



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران -2- محمد بن احمد

كلية علوم الأرض والكون

مذكرة تخرج

لنيل شهادة الماستر-2- في الجغرافيا والتهيئة الإقليمية

تخصص: جيوماتيك

بعنوان:

دور الجيومعلوماتية في تقييم ومتابعة المسح العقاري الحضري في مستغانم

دراسة حالة حي الوئام و الخروبة

من إعداد الطالبتين:

قرجيج شهيناز، لغواطي نور الهدى

لجنة المناقشة:

| اللقب والاسم | الرتبة | الوظيفة |
|---------------|----------------------|---------|
| شبلي نورة | أستاذة مكلفة بالدروس | رئيسا |
| عدون الطيب | أستاذ مكلف بالدروس | مشرفا |
| مزرياني عائشة | أستاذة مكلفة بالدروس | ممتحنا |

الموسم الدراسي: 2019-2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و تقدير

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين محمد أحسن خلق العالمين أما بعد:

نشكر الله سبحانه و تعالى على توفيقه و إعانته لنا لإتمام هذا البحث.

كما نتقدم بخالص الشكر والتقدير والامتنان إلى الأستاذ عدون الطيب الذي تفضل بقبوله الإشراف على هذا العمل وتقديمه الملاحظات القيمة والآراء السديدة الصائبة التي أثرت على جوانب عملنا هذا، خلال فترة إشرافه ومتابعته له، فجزاه الله عنا كل خير.

ونتقدم بالشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة:مزياني عائشة و شبلي نورة لتكرمهم بالموافقة على مناقشة هذا العمل.

كما نتقدم بوافر شكرنا إلى كافة أساتذة قسم الجغرافيا والتهيئة العمرانية بجامعة وهران2.

إهداء

إلى اللذان قال فيهما الله تعالى " **وَقُلْ رَبِّ ارْحَمُهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا** " الآية 24 من سورة الإسراء.

إلى خالد الذكر الذي وافته المنية وكان خير مثال لرب الأسرة، والذي لم يتهاون يوما في توفير سبيل الخير والسعادة لي.....(أبي الموقر).

إلى من وضع المولى سبحانه وتعالى الجنة تحت قدميها ووقرها في كتابه العزيز.....(أمي الحبيبة).

إلى إخوتي و أخواتي الذين كانوا لي سندا و تقاسموا معي عبء الحياة

إلى أصدقائي ومعارفي الذين أحبهم واحترمهم وجميع من وقفوا بجواري

أقدم لكم هذا البحث وأتمنى أن يجوز على رضاكم.

داعيا المولى عز وجل أن يطيل في أعماركم و يرزقكم بالخيرات.

إهداء

إلى والدي العزيزين اللذين دعموني دائماً من أجل الوصول إلى أهدافي أدام الله في
عمرهم وحفظهم لي.

إلى إخوتي محمد الشريف هاجر و عبد الرؤوف حفظهم الله متمنية لهم التوفيق في
مشوارهم الدراسي.

إلى أهلي من اصغر فرد في العائلة إلى أكبرهم و إلى كل أحبتي مشكورين على دعمهم.
إلى أختي، صديقتي و زميلتي في البحث قرجيج شهيناز ممنونة لها بكل الشكر
والتقدير على مجهداتها في هذا البحث متمنية لها التوفيق و النجاح في كل المجالات.
إلى الأستاذ المشرف عدون الطيب الذي دعمنا ولم يبخل علينا بنصائحه أسأل الله له
التوفيق.

إلى جميع أساتذتي من الطور الابتدائي إلى الطور النهائي من التعليم العالي لنصائحهم
القيمة التي رافقتني طوال المشوار الدراسي لولاهم لما وصلت إلى هذه المرحلة، والذين
يثقون بي ثقة كبيرة.

إلى موظفين مديرية مسح الأراضي لولاية مستغانم الذين سمحوا لنا بالتربص و
التدريب في ظروف أفضل.

إلى أصدقائي وصديقاتي الأعزاء لتشجيعكم، حبكم ورفع المعنويات واللحظات التي لا
تنسى تشاركناها معا خلال هذه الأعوام حظاً سعيداً وموفقاً لكم أيضاً.
إلى كل من ساهم ودعمني من ناحية تقديم معلومات ومعطيات حول البحث.
وأخيراً آمل أن يرضي هذا البحث جميع الذين ستسن لهم الفرصة لقراءته.

نور الهدى

المدخل العام

مقدمة عامة:

يختلف العالم المتقدم عن العالم النامي باستخدامه تقنيات متطورة، في العلوم والطب والهندسة وغيرها من ناحية، وكثرة أبحاثه وربطها بالعوامل الاقتصادية والتنمية الوطنية من ناحية ثانية. أما العالم النامي مرتبط ارتباط وثيق بالعالم المتقدم في استخدام واستهلاك منتجاته العلمية والفكرية. مع نهاية القرن العشرين وبداية القرن الحادي والعشرين ظهرت عدة عوامل تنموية في بعض الدول النامية، حيث ارتقت بعض هذه الدول من صفوف الدول النامية إلى صفوف الدول المتقدمة من خلال تطوير منظومتها المعلوماتية خاصة في مجال تقنية المعلومات والحاسب الآلي والإنترنت. ومن أهم التقنيات الحديثة في علوم الحاسب الآلي والمعلومات تقنية نظم المعلومات الجغرافية لميزته في تخزين ومعالجة وتحليل ورسم الخرائط. حيث تعتبر هذه النظم احد العلوم التي استطاعت ولو متأخرة قليلا أن تشغل أجهزة وبرامج الحاسوب لتلبية احتياجات الإنسان، وتقلل الأعباء الشاقة التي كان يعاني منها في السابق لرسم الخرائط، فاستخدام الحاسوب في هذا العلم، فتح الطريق لتنفيذ مختلف الأعمال التي كنا نعجز عنها مثل رسم وإنتاج الخرائط التي تغطي دولة، مدينة أو قرية في العالم مع كافة التفاصيل والمعلومات، بالإضافة إلى إمكانية إجراء عمليات معالجة على البيانات المرتبطة بالخرائط و تطبيق المعادلات المعقدة وحساب النتائج كل هذه المزايا إضافة إلى مزايا أخرى (احمد صالح أئشمري، 2007).

إن نظم المعلومات الجغرافية عبارة عن علم لجمع، إدخال، معالجة، تحليل، عرض، إخراج المعلومات الجغرافية و الوصفية لأهداف محددة. و هذا التعريف يتضمن قدرة النظام على إدخال المعلومات الجغرافية مثل الخرائط، الصور الجوية، المرئيات الفضائية و البيانات الوصفية بالإضافة إلى الأسماء، الجداول و معالجتها، تخزينها و استرجاعها، تفسيرها وعرضها على الحاسوب أو ورقة على شكل خرائط و تقارير و رسومات. أيضا هي نظام متكامل لإدارة وتحليل المعلومات ذات البعد المكاني وخصائصها تقوم بحصر دقيق للمعلومات المكانية المتعلقة بسطح الأرض، ما فوقها وما تحتها، استخدامات الأرض، والمصادر الطبيعية وتجمعات السكان والمرافق، ويمكن استخدامها أيضا في تطبيقات مختلفة. وعلى الرغم من ذلك فإن جميع هذه المعلومات يربطها الموقع الجغرافي وهو العنصر اللازم لتحليل هذه المعلومات. (خلف حسين علي الدليمي، 2010).

أدركت العديد من الجهات المسؤولة و المؤسسات و الشركات المختلفة أهمية نظم المعلومات الجغرافية، فإن استخدام هذه التقنية لم يعد في وقتنا الحالي أمرا أكاديميا يتم داخل الجامعات و مراكز البحوث. إنما

أصبح روتينيا يمارس باستمرار داخل الجهات الحكومية و الشركات الخاصة للوصول لحلول عملية دقيقة لمشكلات مجتمعية وأيضاً من اجل دراسة المشاكل الحضرية و البيئية والأمنية وغيرها من الدراسات دراسة فعالة وعملية ومجدية اقتصادياً.

يرتبط الإنسان بالأرض ارتباطاً كبيراً، إذ لا يتصور فصل أحدهما عن الآخر، فعليها سيرهم ومنها أكلهم وفيها استقرارهم، وما البحث عن قطعة من هذه الأرض من طرف الأفراد إلا لتوفير ضروريات الحياة و وسائل العيش الكاملة، خاصة منذ أن أدرك قيمة العقار كثرة مادية ومصدر للرزق لا مثيل له.

فالعقار هو الثروة الأساسية، التي كانت وما تزال وستظل سبباً في الخلافات بين الأفراد، وسبب الحروب بين الدول، فقد عمل الإنسان منذ القدم على تنظيم هذه المساحات، وفرض على الكل احترام هذا التنظيم المصطلح على تسميته بنظام الملكية العقارية، وذلك لمحدودية المساحات العقارية القابلة للاستغلال من جهة، ورغبة في أن يكون العقار محل الاستغلال ذا مردودية أوفر للفرد وللجماعة من جهة أخرى.

ومن هنا أوجب تطوير المؤسسة العقارية و إعادة هيكلتها مع التركيز على تكنولوجيا المعلومات و الاتصالات، من خلال الحرص على تحويل المؤسسة العقارية إلى مؤسسة معلوماتية تضمن وضع خطط و إستراتيجيات التنمية الاجتماعية و الاقتصادية مع العمل على تحقيق أهداف عالمية و حسب ما صدر عن الأمم المتحدة فان النظام العقاري يجب أن يكون بسيطاً وفعالاً، يتناسب مع زيادة عدد السكان و يحتوي على جميع الملكيات الخاصة و العامة، يمكن الوصول إلى قطع الأراضي و ضمان ملكية آمنة و تبادل الحقوق على الأرض و يكون هنا النظام العقاري جزء من نظام المعلومات الجغرافية.

الإشكالية

لقد أصبح العالم قرية صغيرة بسبب ما وصل إليه العلم من تطور كبير في وقتنا الحاضر، فاق كل الأزمان السابقة و يرجع الفضل في هذا إلى تقنيات المعلومات و الوسائل الحديثة؛ كاستخدام أجهزة الحاسوب الآلي لتخزين كم هائل ومتزايد من البيانات المختلفة و معالجتها بسرعة و دقة عاليتين. لذلك برزت أهمية و دور نظم المعلومات الجغرافية كوسيلة متقدمة للتعامل مع تلك البيانات في جميع المجالات العلمية بصورة عامة و الدراسات الجغرافية بصورة خاصة (بن حسن الغيلان، 2008).

حيث تعد نظم المعلومات الجغرافية (Système Information Géographique) أو (SIG) أسلوبا تكنولوجيا متطورا يجمع بين أجهزة الحاسب الآلي (Hardware) و البرامج (Software) المتخصصة في بناء الخرائط مثلا رسم الخرائط التي تغطي كل الدول أو المدن و القرى في العالم مع كافة التفاصيل و المعلومات، و كذلك استخدام الخرائط ثلاثية الأبعاد و إجراء أعمال المسح لمساحات واسعة من الأرض سواء كانت أراضي حضرية أو ريفية. على الرغم من الإمكانيات الكبيرة ومختلف الآفاق التي يتيحها نظام المعلومات في إدارة الأملاك العقارية بالمدن، فإن استخدامها لا يزال محدودا إلى حد ما، ويمكن أن يفسر ذلك خاصة في البلدان النامية بالقيود المتنوعة التي تشوب أجهزة المعلوماتية والبيانات المتاحة (بن حسن الغيلان، 2008).

إذ يعتبر العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من المسؤولين من اجل المحافظة عليه و ترقيته؛ سواء كانت الملكية عامة أو خاصة. إن ما يلاحظ من الإسراف الكبير في استغلال العقار ينعكس سلبا على مستقبل التنمية بالبلاد، في حالة عدم استغلاله بصورة فعالة بالمدن. لقد حرصت الدولة ضبط سياستها الرامية إلى تحسين الوضع العقاري بالوطن و ضمان هيكلة جديدة لمختلف مؤسساته على اتخاذ جملة من التدابير التشريعية و التنظيمية لتزويد البلاد بنظام عقاري عصري يستند إلى داعم مادي هو سجل مسح الأراضي (جلول دواجي مصطفى، 2017).

يشمل المسح العقاري الحضري عملية في غاية الأهمية، فهو يعد الركيزة الأساسية لإنشاء السجل العقاري المعتمد من قبل المشرع الجزائري، وعلى هذا الأساس تلعب نظم المعلومات الجغرافية دورا هاما في توفير أساليب آلية متقدمة و مؤشرات تساعد في تقييم و متابعة الإمكانيات المتوفرة في الأرض و كذا تحديد الاستعمال الأفضل لها، مع مراعاة الترابط مع المناطق المختلفة في المدينة، و كذلك إنشاء مخططات مسحية في الأوساط الحضرية من خلال تحليل البيانات المكانية بعد ربطها بالبيانات الوصفية على قواعد

البيانات الجغرافية مما يؤدي إلى الوصول إلى نتائج سريعة و دقيقة متنوعة متمثلة في (الخرائط الرقمية و الرسومات البيانية و التقارير)، الأمر الذي عزز تلك الدراسات و ساعد على التنبؤ و التوقع المستقبلي لمختلف الظواهر و الوصول في النهاية إلى نتائج من شأنها أن تساعد في اتخاذ القرار و دعم خطط التنمية المستقبلية.

شهدت مدينة مستغانم كباقي المدن الجزائرية مرحلة صعبة بعد الاستقلال نتج عنها تطور في جميع الأصعدة الاجتماعية، الاقتصادية، السياسية و خاصة العمرانية. و هذا ما صاحبه نزوح ريفي اتجاه المدينة، باعتبار هذه الأخيرة أفضل ملجأ للاستقرار، الراحة و ممارسة أنشطتهم المختلفة و خاصة توفر الأمن، و بالتالي أدت كل هذه المتطلبات إلى تشبع المدينة بالنسيج الحضري مما اجبر على استهلاك العقار بطريقة غير عقلانية و من ثم توسعها على حساب الأراضي الزراعية و المحيطة بالمدينة (اعراب كميلية، 2017). ويعتبر كل من حي الوثام و الخروبة حالتين واقعتين و منفصلتين لمجال دراستنا ؛ وذلك بغية معرفة الأوضاع العقارية و مختلف الممارسات المجالية التي تسمح لهم بالاندماج في الوسط الحضري، وهذا بعد إجراءنا لعمليات المسح والمقابلة المباشرة مع مختلف المصالح.

ومما سبق تبادرت إلى أذهاننا طرح بعض التساؤلات التالية:

- 1- كيف تساهم نظم المعلومات الجغرافية SIG في تقدير ومتابعة المسح العقاري الحضري؟
- 2- ما هو دور الجيومعلوماتية في إنشاء مخططات مسحية وإدارتها ؟
- 3- ما هي مؤشرات الجيومعلوماتية التي يمكن من خلالها تحليل الإمكانيات التنموية للمناطق الحضرية و تحديد الاحتياجات التنموية فيها ؟

الفرضيات: ومن اجل الإجابة على هذه الأسئلة المطروحة تم افتراض الفرضيات التالية:

- تساهم تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية بشكل كبير في تسهيل عملية المسح العقاري انطلاقا من البرامج الحديثة التي تستخدمها كتطبيق برنامج GIS، الذي يعطي جميع المعاملات العقارية الخاصة بعقار معين، من مخطط، حقوق، معلومات مالية، رهانات، مالكين... الخ.
- إن الإمكانيات التنموية الحضرية هي إحدى المتطلبات المهمة الواجب توفرها في المدينة، وللمؤشرات الجيومعلوماتية في المناطق الحضرية أهمية كبرى لدى المخططين، إذ توفر إمكانية كبيرة في دراسة كيفية توزيع تلك الإمكانيات ضمن المناطق الحضرية و دراسة توزيعها ضمن المعايير التخطيطية.

أهداف الدراسة: من خلال هذه الدراسة نهدف إلى ما يلي:

- متابعة وتقييم المسح العقاري الحضري باستخدام تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية.
- الحد من الاستغلال غير العقلاني للعقار ومحاربة التعدي على الأراضي الزراعية.
- إجراء نظام تخطيطي شامل للإمكانيات التنموية الحضرية المختلفة باستخدام مؤشرات الجيومعلوماتية التي تعتمد على قاعدة بيانات رصينة وربط تلك البيانات بالموقع المكاني.

مبررات اختيار الموضوع: من أهم الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار الموضوع نذكر ما يلي:

- كون موضوع المسح العقاري هو أحد المجالات التي تستخدم فيه نظم المعلومات الجغرافية وأيضا هو من المواضيع الحديث.
- كون الموضوع ذو قيمة عالية وهامة و ذو صلة بتخصص جيوماتيك وأيضا احد مجالات العمل فيه مستقبلا.

منهجية البحث:

1-مرحلة البحث النظري (المصادر العلمية):

تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل كونها أداة للتحكم والإحاطة أكثر بالموضوع والتي من خلالها تم الإطلاع على مختلف الوثائق و المجالات و المراجع، الدراسات المختلفة، مذكرات التخرج، رسائل الماجستير والجرائد الرسمية .

2-مرحلة البحث الميداني:

تم القيام في هذه المرحلة باستطلاع ميداني لمنطقة الدراسة بهدف اكتشاف أهم مميزاتا و خصائصها، ثم من خلالها الاتصال بمختلف المصالح الإدارية و التقنية المعنية لتزودنا بالمعلومات التي تساعدنا و التي ترتبط بالموضوع، كما تم أيضا مقابلة بعض المسؤولين و ذوي العلاقة بالمجال للاستفاح من خبراتهم، أهم المديریات و الهيئات المختصة التي تم التواصل معها:

- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية مستغانم.
- مديرية مسح الأراضي لولاية مستغانم.
- مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية مستغانم.

- مديرية السكن و التجهيزات العمومية لولاية مستغانم.

2-1-المقابلات

إن المقابلة من أهم الأدوات لجمع المعلومات والبيانات في الدراسة الميدانية، وهي تعتبر وسيلة فعالة للحصول على المعلومات اللازمة لأي بحث.

وعليه من اجل توسيع الدراسة وفهم الموضوع عن كثب، قمنا بمقابلة بعض الإداريين والتقنيين و ممثلي مختلف المصالح في مجال دراستنا حيث شملت كل من ممثل الملحقة البلدية بحي الوئام و بعض أعوان مسح الأراضي من خلال لقاءات دورية مع موظفي مصالح: الأشغال المسحية و الأشغال الطبوغرافية، كل موظف زدنا بمعلومات مهمة عن ماهية المسح العقاري و كيف تتم هذه العملية من بدايتها إلى نهايتها، بالإضافة إلى ممثل عن مصلحة الحفظ العقارية التابعة لأملاك الدولة، وهذا كله بهدف إثراء موضوع دراستنا.

3-مرحلة معالجة المعطيات وإعداد الخرائط:

تم في هذه المرحلة تصنيف المعلومات وتدونها في جداول ثم تمثيلها بخرائط موضوعية بغية الوصول إلى نتائج تسهل عملية التحليل، وقد استخدمنا في هذه المرحلة عدة برامج للمعالجة والتحليل منها:

- برنامج (Word) للكتابة وتحليل المعطيات.
- برنامج (Excel) لمعالجة الجداول ورسم الأشكال و المنحنيات.
- برنامج (ArcGis) لمعالجة الخرائط.
- برنامجي (Photo Filtre ،Photo Shop) لمعالجة الصور وتحسين نوعية الخرائط.

كما قمنا بأخذ بعض الصور الفوتوغرافية و هذا خلال البحث الميداني و الاستعانة بصور القمر الصناعي و الصور الجوية وكذلك برنامج Google Earth.

وعلى ضوء هذه المنهجية قسمت المذكرة إلى ثلاثة فصول:

◀ الفصل الأول: لمحة عن مخططات المسح العقاري الحضري

خصصنا هذا الفصل بتركيز على أربع نقاط أساسية بدا من ماهية المسح العقاري، ثم مراحلها التاريخية، ثم الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية المسح و أخيرا الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري.

◀ الفصل الثاني: الخلفية المعلوماتية لحي الوئام و الخروبة

تطرقنا فيه إلى التعريف بمنطقتي الدراسة (حي الوئام و الخروبة) بولاية مستغانم، وفيه تناولنا تقديم الخصائص الفيزيائية الطبيعية وكذا دراسة السكان وتوزيعهم وتركيبتهم وأيضا دراسة البنية الاقتصادية.

◀ الفصل الثالث: المؤشرات الجيومعلوماتية في تحليل الإمكانيات التنموية الحضرية بالمنطقة المدروسة

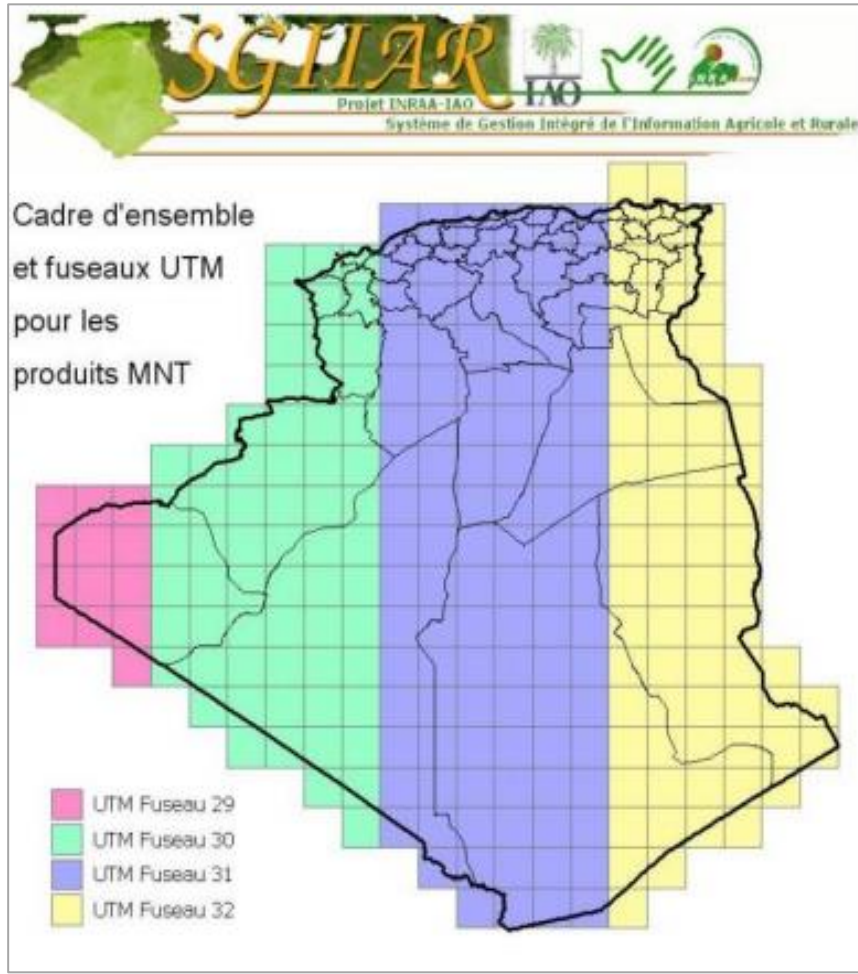
أبرزنا فيه على الدور الذي تلعبه المؤشرات الجيومعلوماتية في تحليل الإمكانيات التنموية الحضرية بمنطقتي الدراسة وذلك بإنشاء قاعدة بيانات معلوماتية للمسح الحضري للحيين لمعرفة الوضع الراهن لقطاع العقار بالمنطقة و كذلك تحديد الإمكانيات الحضرية التي يتوفر عليها الحيين.

تحديد منطقة الدراسة:

1- الموقع الفلكي:

الموقع الفلكي أو ما يعرف بالإرجاع الجغرافي في نظم المعلومات الجغرافية، حيث تقع منطقة الدراسة ولاية مستغانم شمال خط الاستواء و إحداثياتها ($0^{\circ} 8'$) غربا، ($36^{\circ} 29'$) شمالا، ($0^{\circ} 46'$) شرقا، ($35^{\circ} 37'$) في الإسقاط الجغرافي أما في الإسقاط المستوي UTM فتقع في المنطقة 31 من تقسيم Mercator.

الشكل رقم(01): موقع ولاية مستغانم في تقسيم UTM للجزائر .



المصدر: نبيل سليمان، 2009.

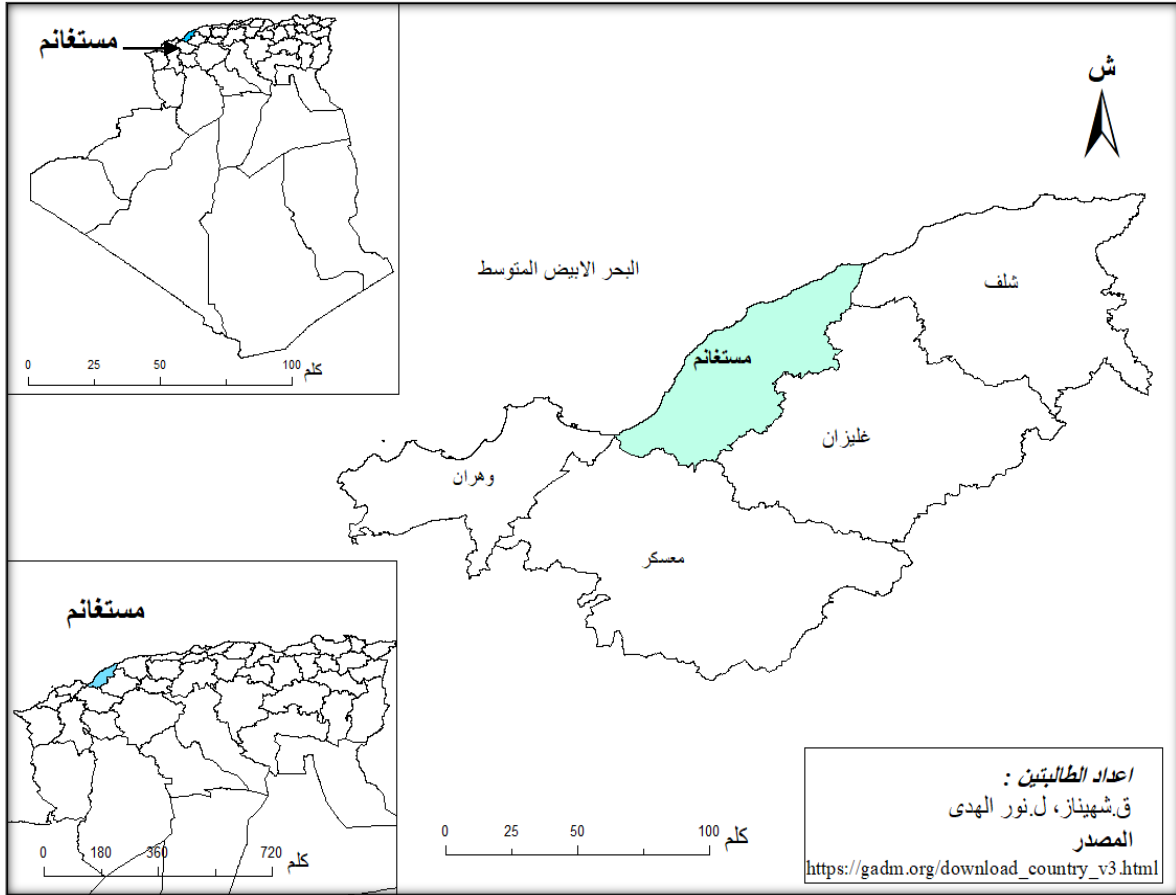
2-الموقع الجغرافي:

تقع ولاية مستغانم جغرافياً شمال الجزائر، في الجهة الشمالية الغربية للإقليم الوطني، وتعتبر همزة وصل بين الإقليم الشمالي الأوسط والإقليم الشمالي الغربي، و تتربع على مساحة تقدر 2269 كلم²، مع امتداد شريطها الساحلي على طول 124 كلم، ويقدر عدد سكانها بـ 877 450 نسمة حسب (DPSB,2018) وبمعدل كثافة سكانية 387 (ن/كلم²).

حدودها الجغرافية كالتالي:

- شمالا: البحر الأبيض المتوسط.
- شرقا: ولاية شلف .
- جنوبا: ولايتي غليزان و معسكر.
- غربا: ولايتي وهران ومعسكر.

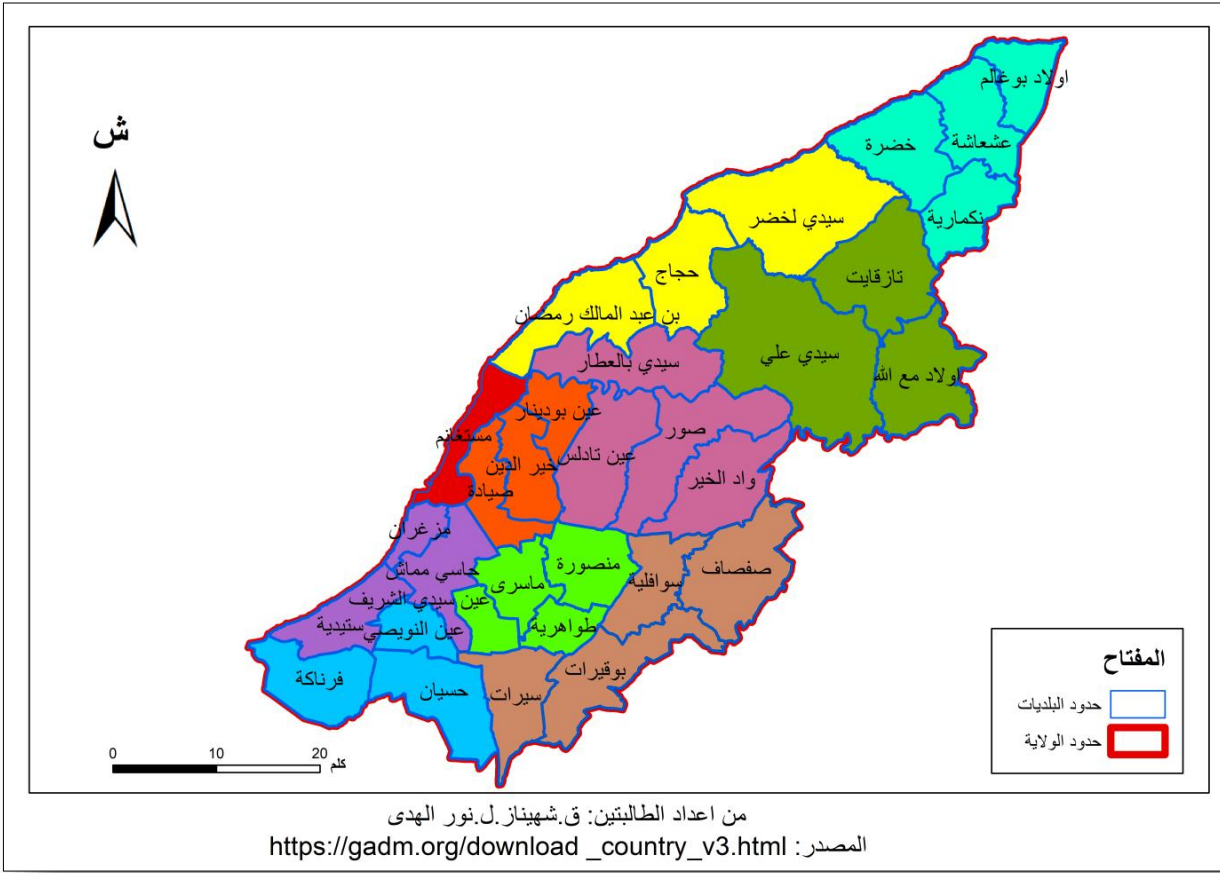
الخريطة رقم(01): الموقع الجغرافي لولاية مستغانم.



3-التنظيم الإداري:

تتكون ولاية مستغانم حاليا من 10 دوائر مقسمة إلى 32 بلدية، تضم دائرة مستغانم بلدية واحدة وهي بلدية مستغانم و باقية الدوائر تضم من 3 إلى 4 بلديات .

الخريطة رقم(02): التقسيم الإداري لولاية مستغانم.



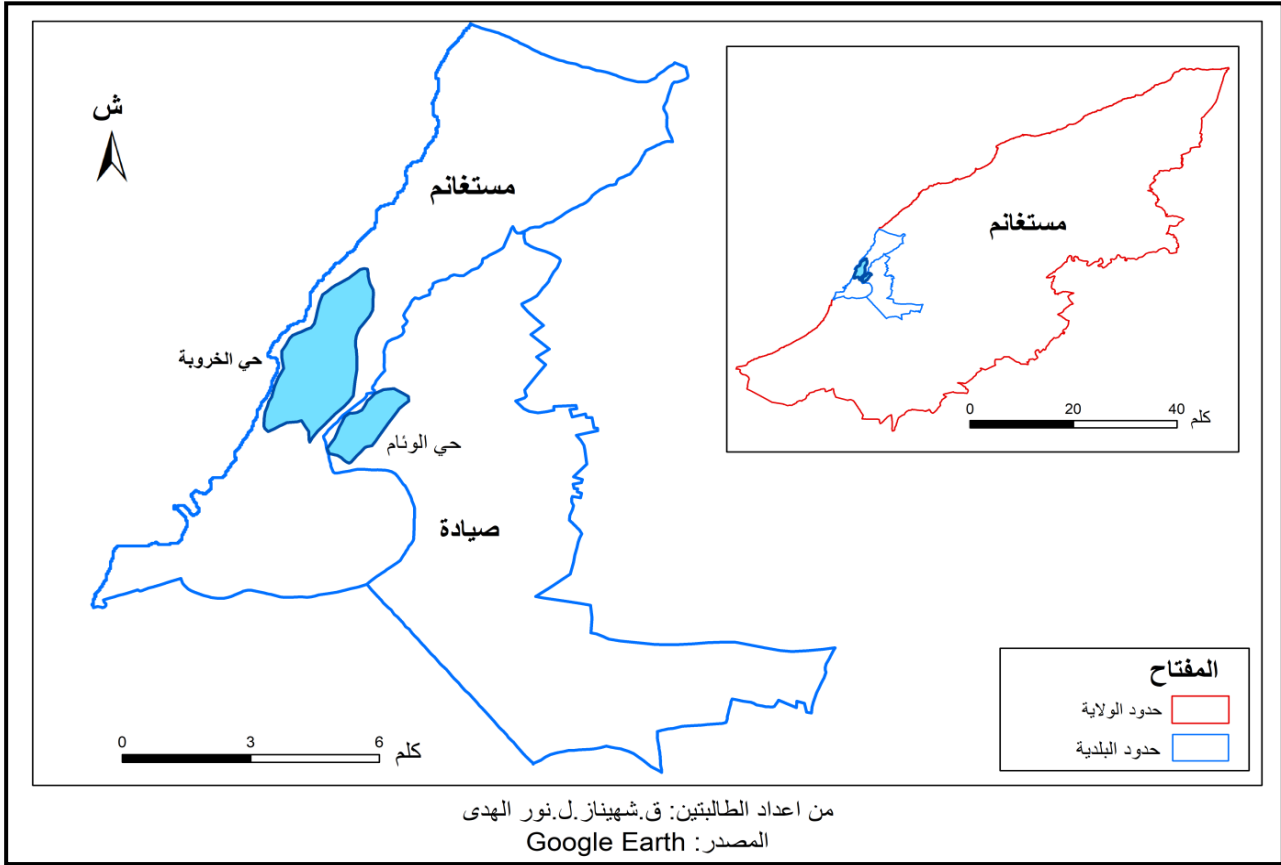
جدول رقم (01) : التنظيم الإداري لولاية مستغانم

| الدائرة | البلديات |
|-------------|---|
| مستغانم | مستغانم. |
| حاسي مماش | حاسي مماش، استيدية، مزگران. |
| عين تادلس | عين تادلس، الصور، سيدي بلعطار، واد الخير. |
| بوقيرات | بوقيرات، سيرات، صفصاف، سوافلية. |
| سيدي علي | سيدي علي، تازقايت، أولاد مع الله. |
| عشعاشة | عشعاشة، خضرة، نكمارية، أولاد بوغالم. |
| عين النويصي | عين النويصي، فرناكة، الحسيان. |
| ماسرى | ماسرى، منصوره، طواهرية، عين سيدي الشريف |
| سيد لخضر | سيدي لخضر، بن عبد المالك رمضان، حجاج. |
| خير الدين | خير الدين، صيادة، عين بودينار. |

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية مستغانم(2020).

4- موقع منطقتي الدراسة :

الخريطة رقم (03): الموقع الجغرافي لحي الخروبة و الوئام بالنسبة لولاية مستغانم.



1-4 موقع حي الخروبة:

يقع حي الخروبة في الجزء الشرقي من بلدية مستغانم، وعلى امتداد الواجهة الساحلية الشرقية لبلدية مستغانم يشكل هذا الحي ثلاثة أضعاف مساحة المدينة، فقد أدرجت ضمن توجهات أساسية لمخطط التهيئة والتعمير على أنه مجال توسع على المدى المتوسط والبعيد واستمرارية حضرية لمدينة مستغانم من الناحية الشرقية. حيث تم تزويد هذا الحي منذ نشأته بالتجهيزات الضرورية وقامت السلطة المحلية بتوزيع ما يفوق 1000 وحدة سكنية من صيغة السكن جماعي ونصف جماعي بين 1998-1999 والذي دعم من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL)، كما سجل الحي العديد من البرامج من صيغ السكنات الاجتماعية التي ساهم في تشييدها ديوان الترقية التسيير و العقارية (OPGI).

اليوم الخروبة تمثل موقعا استراتيجي من خلال الطريق الوطني رقم RN11 الذي يعبرها، تواجد سرح علمي مهم من جامعة وكليات، معاهد ومراكز التكوين وغيرها بالإضافة الزاوية الرحانية بسيدي المجدوب محاذية لحي الخروبة كل هذه المؤهلات سمح بالتوقع الجيد للحي.

فلكيا يقع الحي: بين خط طول ("0° 6' 12.55") شرقا، ودائرة عرض ("35° 58' 22.41") شمالا.

الخريطة رقم(04): الموقع الجغرافي لحي الخروبة.



2-4 موقع حي الوئام.

يقع هذا الحي من الجهة الشرقية لمدينة مستغانم، انشأ على مستوى ربوة تطل على المدينة، حيث أخذ هذا الحي عدة تسميات؛ حي الرادار، حي الحشم وأخيرا حي الوئام ارتبطت هذه التسميات بخصوصية الحي الذي لزال يعاني من التهميش فهو بمثابة منطقة ظل على مستوى مدينة مستغانم،

فالمحددات الجغرافية لهذا الحي كالتالي:

- خط الطول: ($0^{\circ} 6' 48.16''$) شرقا .
- دائرة عرض: ($35^{\circ} 57' 2.22''$) شمالا.

الخريطة رقم (05): الموقع الجغرافي لحي الوئام.



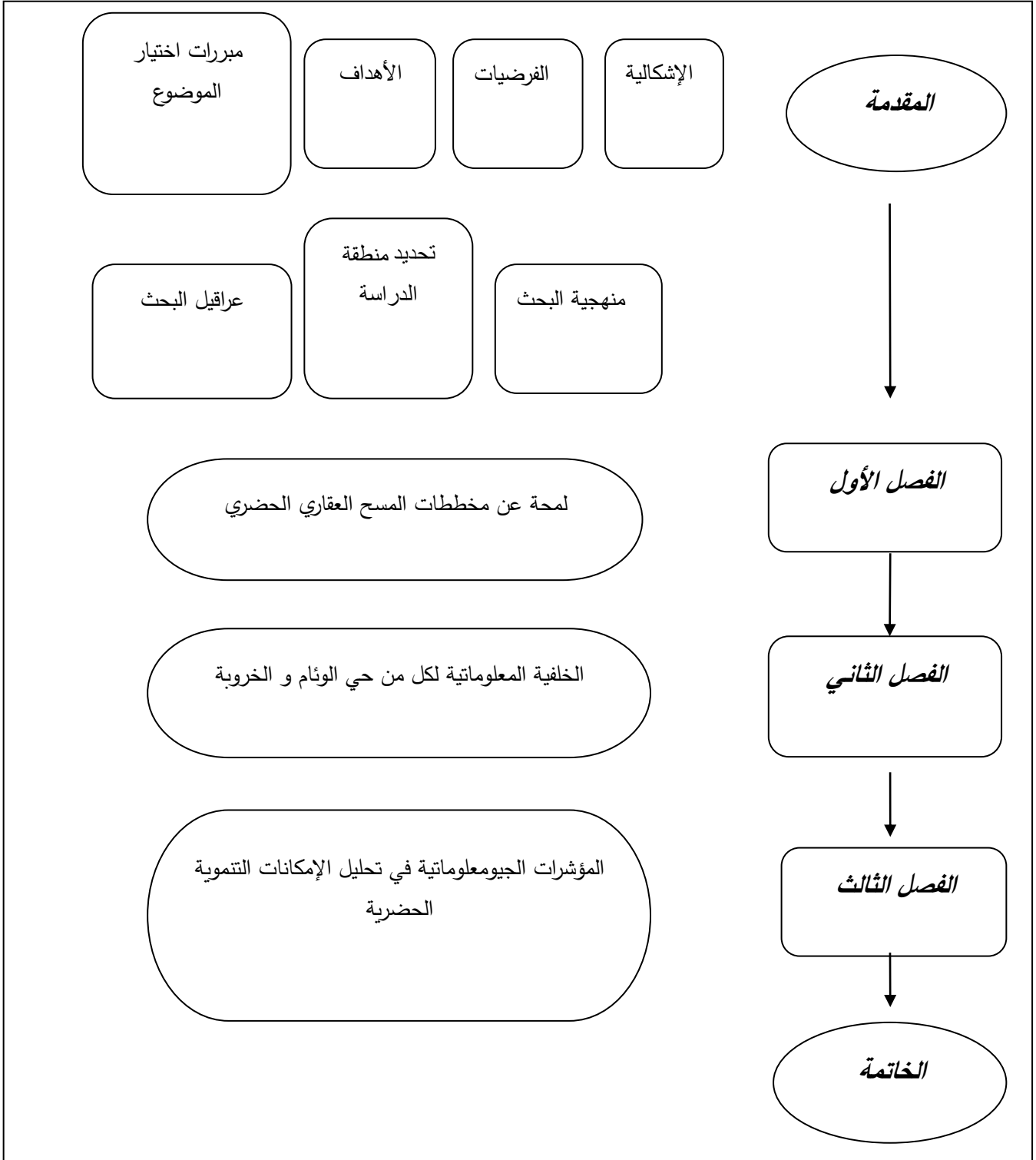
عراقيل البحث: تعرض البحث إلى عوائق كثيرة أعاقت البحث تمثلت عموماً في:

- عدم توفر المعطيات الرقمية الجاهزة مما استغرق الكثير من الوقت في إدخال و نمذجة البيانات،
- العراقيل البيروقراطية ورفض بعض الجهات تزويدنا بالمعطيات أو المماثلة في ذلك،
- جائحة كوفيد -19- (covid-19) الذي أعاق تقدم البحث لفترة من الزمن بفرض الحجر المنزلي حيث تم الاستغناء عن الاستمارة الاستيعابية والاعتماد فقط على بعض الملاحظات الميدانية و مقابلات مع بعض الإدارات.

هيكلية المذكرة: اعتمدت في هذه الدراسة على الخطة التالية:

- مقدمة عامة
- الفصل الأول تحت عنوان لمحة عن مخططات المسح العقاري الحضري
- الفصل الثاني تحت عنوان الخلفية المعلوماتية لكل من حي الوثام و الخروبة
- الفصل الثالث تحت عنوان المؤشرات الجيومعلوماتية في تحليل الإمكانيات التنموية الحضرية للحيين
- الخاتمة

مخطط العمل



المصدر: إعداد الطالبة، 2020.

الفصل الأول

لمحة عن مخططات المسح العقاري الحضري

مقدمة

المسح العقاري عملية شديدة التعقيد والدقة، تخضع للعديد من الأسس الفنية والقانونية ونصب على العقارات باختلاف أنواعها؛ سواء عقارات الخواص أو العقارات التابعة للدولة بنوعيتها العامة والخاصة، الريفية والحضرية. ولمعرفة المقصود بالمسح العقاري ومختلف هيئاته الإدارية المسخرة لتنفيذه وإنجاحه، ارتأينا إلى تلخيص هذا الفصل إلى أربع نقاط أساسية، بدأ من ماهية المسح العقاري، ثم مراحل التاريخة، ثم الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية المسح و أخيرا الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري.

1- ماهية المسح العقاري

تعتبر عملية مسح الأراضي أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية لما تتضمنه من معلومات متنوعة، ترمي لأهداف متعددة.

1-1 تعريف المسح العقاري**1-1-1 تعريف المسح:**

من الناحية اللغوية للمسح عديدة معاني، ومن المعاني التي يحملها المصطلح هي المرور على الشيء دون مغادرة، فيقال مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستها، ومن المعاني قولنا مسح المساح الأرض مسحا و مساحة أي ذرعها و قسمها بالمقياس و من ذلك جاء علم المساحة الذي تعتبر منفعته جلية في أمر الخراج و قسمة الأراضي و تقدير المساكن و غيرها. (البستاني بطرس، 1993).

ويقابل مصطلح المسح في اللغة الأجنبية كلمة "cadastre" التي نجدها نابعة من لفظ "catastico" اليونانية، "katastikhon" والتي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة "capitestra" وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها. (مقران شايب، 2003).

1-1-2 تعريف العقار:

هناك عدة مفاهيم للعقار نذكر منها:

أ- حسب المشرع الجزائري:

هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

ب- حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المادة 02: الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو كل الثروات العقارية غير المبنية.

ويعرف أيضا بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل إلى مكان آخر كالأرض والمنزل.

1-1-3 المسح العقاري

عرف المشرع الجزائري المسح العقاري من خلال المادة 02 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري.

حيث ورد نصها على النحو التالي "إن مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري". وما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري لم يعرف المسح في حد ذاته، بل اكتفى بذكر أهدافه باعتباره عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل العقاري.

و ذهب الكثير من الباحثين و الفقهاء إلى تعريف المسح العقاري فالأستاذ عمار بوضياف قد عرف المسح بشكل مختلف عن التعاريف السابقة حيث ورد تعريفه على النحو التالي "المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها و ما يترتب عليها من حقوق" (جلول دواجي مصطفى، 2017). و هو التعريف المرجح في نظرنا بوصفه للمسح العقاري في حد ذاته، و الهيئات المكلفة به و كذا إجراءاته، و أهدافه.

في هذا السياق يمكننا القول بان عملية المسح العقاري هي تلك العملية الفنية (الإجراءات التي يقوم بها المساحون) والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت و تحديد مواقع العقارات،

وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق.

2-1 أنواع المسح العقاري

لقد جاء في التشريع الجزائري نوعين من المسح العقاري، هناك المسح العام و نركز فيه على القسم الحضري و القسم الريفي، ثم المسح الغابي. فعلى سبيل المثال، المسح الحضري موضوع متشعب وله ارتباط وثيق بالتعمير، تعدد آليات إنتاجه وتسييره تبعا لاختلاف السياسة العقارية والحضرية المنتهجة من طرف الدولة (مزياني عائشة، 2014). وأيضا تعدد المتدخلون فيه سواء كانوا عموميين أو خواص.

1-2-1 المسح العام للأراضي:

إن عملية المسح تتم على بنية أساسية و هي البلدية، ومن اجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار، إلى قسمين ريفي و حضري، و تقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU و الذي يعتبر وسيلة للتخطيط ألمجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة (التجاني بشير، 1997). فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي و البيئي و ينظم العلاقات بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة إلى جانب مخطط شغل الأراضي POS، الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها و تصنيفها .

هذا و تجب الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الطريقة، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات و مقاييس اكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لان المساحة في المنطقة الحضرية اصغر و ثمن المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.

2-2-1 المسح الغابي:

عرف المشرع الجزائري الغابة بأنها، هي كل ارض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة و الشبه القاحلة، و 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة و الشبه الرطبة. أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها و طبيعتها و كثافتها. تتفرع عن تدهور الغابات كما تدخل في هذه

التكوينات القمم الغابية الجبلية و التكوينات المخشوشبة، أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية (المادة 13، 14 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري). إلى جانب ذلك نجد إن التكوينات الغابية الأخرى هي كل النباتات في شكل أشجار تشكل تجمعا و شرائط و مصدات الرياح و حواجز مهما تكن حالتها .

ونظرا للأهمية و الوظائف التي تحققها الغابات من حماية البيئة و مكانا للتنزه و مصدر للرزق أولهاها المشرع بحماية خاصة عندما اقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية وأصدر تنظيما خاصا بمسح الأراضي الغابية، من اجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا يصعب من بعده التعدي عليه، إلا أن الملاحظ أن عمليات المسح الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل و نظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات و نقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجئون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.

1-3 أهدافه

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أية سياسة عقارية، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري إلى تبنيها كأداة لتطهير الملكية العقارية، و سعيا منه لتحقيق جملة من الأهداف بعيدة المدى.

1-3-1 الهدف الاجتماعي

يعتبر المسح العقاري اجتماعي يتجسد من خلال القضاء على الخلافات التي غالبا ما تكون بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات، كما أن الضبط الدقيق للعقارات، مكانها و حدودها، مساحتها و نوعها، نطاقها الطبيعي، و كذا هوية المالك أو صاحب الحق يفيد في تنظيم الملكية العقارية التي تعتبر من أهم الحقوق الأساسية للفرد، وتدعيم الجوانب الاقتصادية ذات البعد الوطني و التي تعد أساسا للرفي الاجتماعي من خلال القضاء على العديد من المعضلات الاجتماعية، إذ أن المسح العام يسهل الاستفادة الكبيرة من الأراضي في سبيل تطوير المشاريع الفلاحية، الصناعية و السياحية، و بالتالي المساهمة في القضاء على البطالة خاصة بتوجيه الشباب لمثل هذه المشاريع، كما يرتبط هذا الهدف بدوره بهدف آخر لا يقل أهمية عنه يتمثل في تثبيت المواطنين و خاصة الطبقة الفلاحية من الشعب في أراضيهم، واستقرارهم، وبالتالي الحد من النزوح الريفي نحو المدن.

1-3-2 الهدف الاقتصادي

يبدو جليا أن عملية المسح تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد الدولي في تقريره 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات، و ذلك رغبة من هذه الهيئة المالية معرفة وضعية البلد المدين و التأكد من سلامة هذه الوضعية، بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع آجال محددة لانتهاء هذه العملية من جهة ثالثة، ويرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي و التهيئة العمرانية تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية تقنية و قانونية للقضاء العقاري (علوي عمار، 2004).

في ظل غياب مسح شامل لكافة أراضي البلاد، يبقى الاقتصاد الوطني معطل إلى حد معين، كون العقار غير المحتوى على السندات التي تثبت ملكيته بصفة مطلقة و نهائية يبقى دائما عقبة في وجه المستثمرين أجنبيا كانوا أو وطنيين، على أساس أي استثمار مهما كان نوعه لا يبني إلا على عقار ثابت فعلا و قانونا، كما أن غياب المستندات التي تثبت ملكية العقار لأصحابه يؤدي حتما إلى الفوضى في السوق العقارية مما ينجر عنه حدوث نزاعات قضائية مختلفة تزيد في تعقد الوضعية القانونية للعقار، كما ينجر عن ذلك ضياع حقوق الدولة في استفتاء حقوقها الجبائية

1-3-3 الهدف الجبائي

تعتبر الجبائية العقارية من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة نظرا للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون سواء مدعمة من خزينة الدولة أو غير منتجة بحكم طبيعتها، و يعتبر الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي الدور الأصلي لها، إذ إن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية، أنواعها، مساحاتها و كذا طبيعتها، و تحديد هوية مالكيها من اجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها. (سماعين شامة، 2003).

ولعل الهدف الأساسي من فرض الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق والذين يكونوا هم أول المستفيدين منها، وهذا بما يعود على ملكيتهم من تامين وارتفاع في أسعارها. (رحايمية عماد الدين، 2014).

ونظرا لجل هذه الأهداف فإن الدولة كلفت نفسها ماديا وبشريا وذلك بتوفير إمكانيات ضخمة جدا وكذا تجنيد العديد من الهيئات الإدارية المركزية والمحلية لتحقيق البنية الأساسية التي تعد المنطلق لجميع الأهداف السابقة، وهي تحقيق مسح عقاري عام لكافة التراب الوطني.

2- المراحل التاريخية للمسح العقاري في الجزائر

إن مختلف أنظمة الدول سعت إلى تنظيم هذا المجال الحيوي بما يتلاءم مع سيادتها، وبالتالي التحكم و تحقيق الأهداف المرجوة منه، إذا عرجنا إلى استقراء الوضعية العقارية في بلادنا عبر مراحلها التاريخية فيميزها مرحلتين أساسيتين في ظل الجزائر المحتلة و المستقلة، أين شهدت عدة تغيرات في تنظيمها، وكان لكل مرحلة بصمتها على الملكية العقارية بانعكاساتها الايجابية والسلبية بحسب الأوضاع الراهنة وهذا ما سنتطرق إليه فيم يأتي :

2-1 مرحلة أثناء الاحتلال

في عام 1830 وطئت أقدام الاحتلال الفرنسي ارض الجزائر، و بدأت سياستها الاستعمارية في نهب خيرات البلاد، و توفير أراضي صالحة للمعمرين، فكان لا بد من تحطيم و كسر استقرار الملكيات التي تتسم في عمومها بالجماعية -نظام العرش- الشيء الذي يحد من حرية المعاملات و يضيق من مجالها و هذا ما يتعارض مع النظام الفرنسي.

وقبل التطرق إلى إمكانية تبني النظام الفرنسي لعملية مسح الأراضي في الجزائر، نتطرق أولا إلى مجموعة من القوانين التي تضمنتها الترسانة التشريعية الاستعمارية والتي تهدف أساسا للظفر بالمحفظة العقارية ونزعها عن الجزائريين.

- نص الفصل 109 من الدستور الفرنسي الجديد سنة 1848 على أن: "الأراضي الجزائرية و المستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية و سيتصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى أن يصدر قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري العمل به" (بورويس زيدان، 2001). وهذا تسوية للنصوص السابقة وتمهيدا للنصوص اللاحقة.

- قانون 1863/04/22 والمعروف بقانون "Sénatus consulte" قانون مجلس الشيوخ، هو المرسوم الإمبراطوري المسمى بقانون أعيان أملاك الدولة و الذي نص على تحويل ارضي العروشية إلى حق ملكية تامة، إذ تم بموجبه تجزئة أراضي عرشية واسعة إلى وحدات عقارية ذات ملكية فردية

لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها لفائدة المعمارين. وكان هذا القانون يرمي إلى تحقيق هدفين، هدف مادي عن طريق تسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمارين، وهدف اجتماعي يتمثل في تفكيك النسيج الاجتماعي والترابط العائلي الذي كان سائدا آنذاك (سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، 2016).

- قانون 1879/07/26 المسمى بقانون "Warnier" والمتعلق بإعداد و المحافظة على الملكية في الجزائر و اخضع هذا القانون الأملاك المكتسبة من طرف المواطنين الفرنسيين للقانون الفرنسي و الذي جاء لفرنسة الأراضي الجزائرية (بوزيتون عبد الغاني، 2010).

- كما قام المستعمر بتأسيس نظام يقوم على التحقيق وإحصاء عام لكل السندات المتعلقة بالملكية في الجزائر بغية نزع ملكية السكان الأصليين.

سعت الدولة الفرنسية إلى تأسيس نظام جديد للملكية العقارية، يقوم على قواعد وطرق هندسية فشرعت في تطبيق أولى عمليات المسح للأراضي الجزائرية على سبيل التجربة في منطقة (ملاكوف) بوقادير حاليا، إلا أن هذه العملية لم تعمم على كامل القطر الجزائري فحوالي ثلاثة أرباع الأملاك العقارية تفتقد إلى سندات ملكية و مخططات (بغداي محمد، 1995). لنترك ذلك حتى تنال البلاد حريتها وتباشر عمليات المسح من جديد.

2-2 مرحلة بعد الاستقلال

لقد أعيد النظر غداة الاستقلال في النظام العقاري الموروث عن الاستعمار قصد إيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره، فبعد الاستقلال سنة 1962 حاولت السلطات الجزائرية تغيير ما وضعه الاستعمار من أنظمة عقارية و تسوية وضعية الملكيات الشاغرة، و ذلك من خلال سن العديد من القوانين التي جاءت بعضها متناقضة و بعضها غير قابل للتطبيق، إضافة إلى إهمال جوانب أخرى جعلت دائرة الفراغ القانوني تتسع لتتسع معها الأزمة و فوضى السوق العقارية، فتشكل كم هائل من العقارات التي لا يحوز مالكوها على سندات إثبات رسمية، نجم عنها من جهة أخرى تشويه المحيط الحضري ببناءات فوضوية لا تخضع للمقاييس العمرانية و الجمالية، هذا المزيج من المشاكل جعل تبني المسح العقاري ضرورة ملحة باعتباره أداة تطهيرية و إصلاحية للساحة العقارية الملغمة بالنزاعات و الفوضى (بوزيتون عبد الغاني، 2010).

عرفت الجزائر بعد الاستقلال فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية التي حلت محل الإدارة الفرنسية إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير جدا، الأمر الذي دفع بالسلطات آنذاك لإصدار القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 (صداقي عمر، 199). والذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية، ما عدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية.

في ظل انتهاج الدولة للنظام الاشتراكي قامت بسن ترسانة من القوانين واتخاذ إجراءات عبر فترات زمنية متلاحقة كانت في عمومها تستغل بمظلة الاشتراكية، فشرعت في تسيير الأملاك الشاغرة و حمايتها، تنظيم مهنة التوثيق بالتأكيد على إلزامية خضوع العقود الواردة على حقوق عقارية طابع الرسمية، وكذا تنظيم العقار الريفي و ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

انتقلت الجزائر إلى مرحلة اقتصاد السوق بعدما كانت في كنف النظام الاشتراكي و الذي يعتبر العقار فيه من الشروط الأساسية التي يركز عليها، إذ لا يمكن لأي دولة أن تحقق دفعا اقتصاديا إلا إذا كانت قادرة على التحكم في المجال العقاري، من هذا المنطلق قام المشرع الجزائري بإصدار تشريعات هامة ابتدئها بدستور 1989 و الذي انتقل لمرحلة ثانية من التسيير و المتمثلة في انتهاج الجزائر لسياسة اقتصاد السوق فقد كانت التشريعات توجي باستحداث سوق عقاري حرفي إطار ما يسمى بالترقية العقارية، إذ و نظرا للقيمة المادية و المعنوية التي أصبح العقار يتمتع بها باعتبارها المجال العملي لتحقيق أي مشروع استثماري، أصبحت الدولة تعطي اهتماما كبيرا له وفقا لقواعد وأسس تستمدتها من القوانين لمواجهة موجة التطور الاقتصادي الحديث خاصة ما تعلق منها بالتهيئة العمرانية (قدوش البشير، 2001).

و من اجل ذلك شرعت الجزائر في إحصاء للممتلكات العقارية غير أن هذه العملية تتسم بدرجة من التعقيد كونها تتطلب إمكانيات كبيرة مادية، بشرية و زمنية، لذلك نجد أن هذه العملية قد شهدت بطئ كبير في إتمامها، حيث و أكثر من عشرين سنة من صدور الأمر لم تشمل عمليات المسح سوى 500 بلدية من مجموع 1541 بلدية تشكل مساحة القطر الوطني، حيث انه بالرغم من الاستفادة بالقرض الممنوح من قبل البنك العالمي و المقدره قيمته بـ 16 مليون دولار للقيام بعمليات المسح لـ 12 مليون هكتار، إلا انه لحد الآن لم تسمح سوى ستة ملايين هكتار، الباقية يستلزم 15 سنة أخرى و هذا غير مقبول (حمدي عمر باشا، 2004).

3- الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية مسح الأراضي

إن رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية و التحكم في عقاراتها، و نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، استدعى من المشرع الجزائري توفير آليات قانونية و توكيل هذه المهمة إلى أشخاص و هيئات انشات خصيصا لهذه العملية. تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية. و إن أهم جهازين قاعديين يحتكان مباشرة بعملية المسح هما: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح.

3-1-1 الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

3-1-1-1 تعريفها:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، مقرها بالجزائر العاصمة، تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي، تحت وصاية وزير المالية، و تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تتولى بشكل أساسي انجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى إعداد مسح عام و شامل للأراضي عبر كامل التراب الوطني.

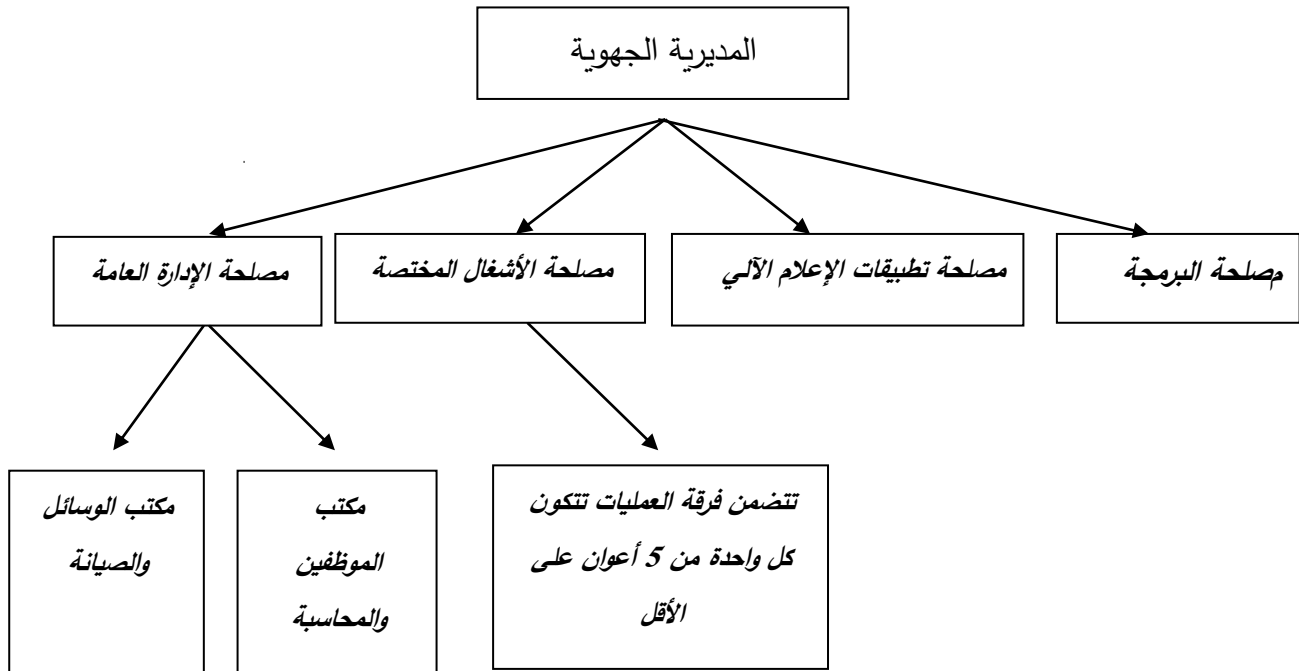
3-1-1-2 تنظيمها:

إن تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يتجسد من خلال مظهرين، مظهر خارجي يتمثل في مجلس إدارة و يديرها مدير، و مظهر داخلي يتمثل في مديريات جهوية و أخرى ولائية، و سنتطرق لها على النحو التالي:

لقد انشات مديريات و ملحقات ولائية بغرض تمكين الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من إعداد المسح العام في جميع أنحاء التراب الوطني.

1- المديريات الجهوية: تتوزع على مختلف مناطق التراب الوطني، الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، شلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة و المخطط الموالي يوضح مختلف الهياكل التي تجسد وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي.

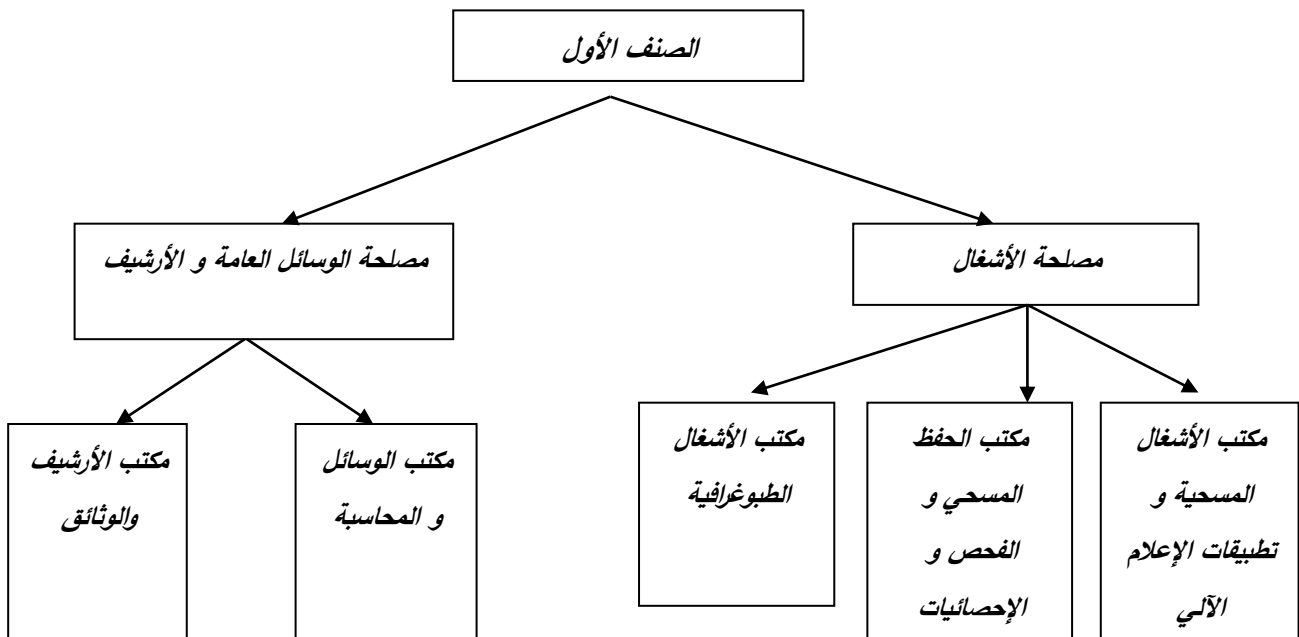
الشكل رقم (02): الهيكل التنظيمي لوكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي.



المصدر: سماعين شامة، 2003.

ب-الملحقات الولائية: تتفرع هاته الملحقات على مستوى كل ولاية، كل مديرية ولائية تتكون من مكتب للمسح، و فرق أعمال ميدانية يتولون القيام بعمليات تحديد الملكيات و القياسات للمساحات مع التحري بالدقة اللازمة، كون ما يوفره من معلومات تدون ضمن الوثائق المساحية كما يبرزه المخطط الموالي.

الشكل رقم(03): الهيكل التنظيمي للملحقات الولائية.



المصدر: سماعين شامة، 2003 .

3-1-3 مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة، وأثناء عملية مسح الأراضي مجموعة من المهام تتمثل فيما يلي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير مساحي ضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري؛
- تحضير وتحرير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام؛
- تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف؛
- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري؛
- مراقبة الأشغال التي ينفذها المساحون و مكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواسب للإدارات العامة؛
- تطوير وسائل التصميم والدراسة باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

3-2 لجنة مسح الأراضي :

تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض النزاعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها، و ذلك من اجل وضع الحدود في كل بلدية حيث تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد افتتاح العمليات المسحية .

تتشكل لجنة مسح الأراضي من مجموعة من الأعضاء يرأسهم قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، و يعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس و ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، ممثل للمصالح المالية للأموال الوطنية، ممثل لوزارة الدفاع الوطني، ممثل لمصلحة التعمير في الولاية، موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة المهنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله (المادة 07 من

المرسوم التنفيذي رقم 92-134). إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية و شؤون أملاك الدولة في الولاية.

تتخصص مهام اللجنة في ثلاثة عناصر أساسية تتمثل في جمع الوثائق و البيانات من اجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية و التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك، و البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية، و لا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها (المادة 8 و9 من المرسوم 62/76).

3-3 المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي انشأتها الدولة و نظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط و استقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري .

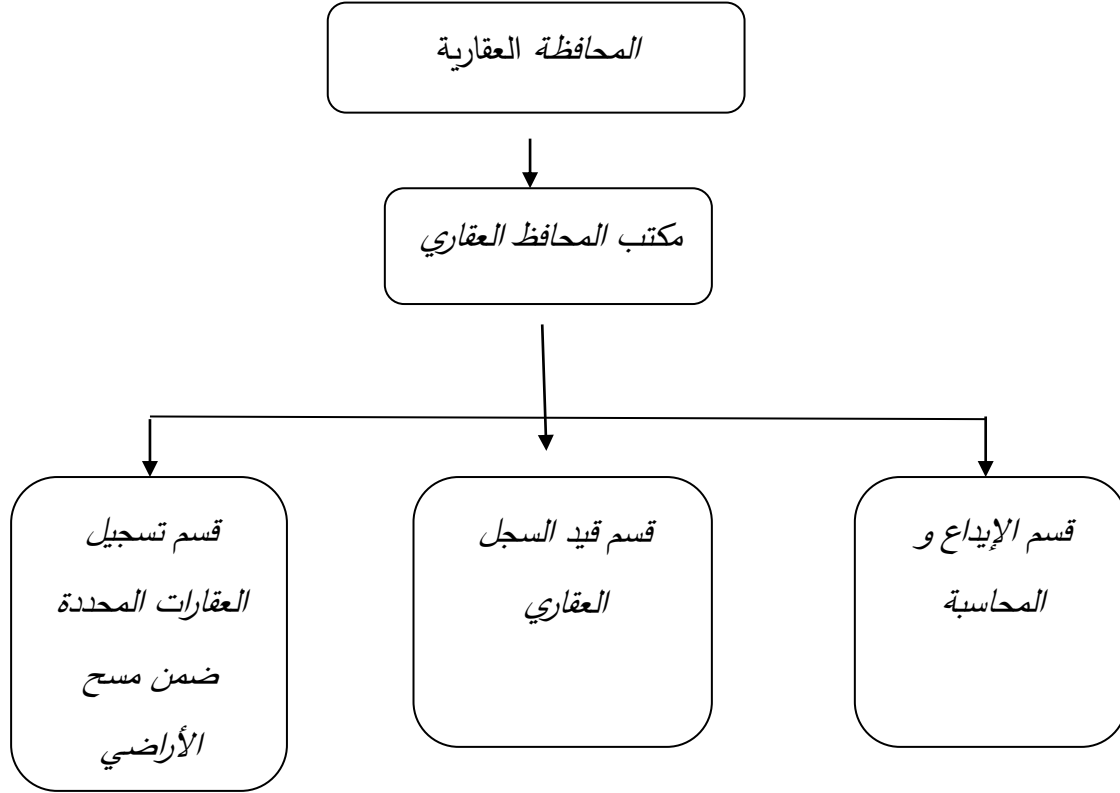
1-3-3 تعريفها

المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1771 بفرنسا على يد "لويس الخامس عشر" حاكم فرنسا آنذاك، وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد طبقت قوانينها على هذا الإقليم، وتعرف المحافظة العقارية كذلك باسم محافظة الرهون (conservation des hypothèques)، فهي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من الحقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى سوا كانت أصلية أو تبعية و ذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقتين العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون (تموح منى، 2004). وتعتبر المحافظة العقارية على أنها هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يشرف على تسييرها محافظ عقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية.

2-3-3 تنظيمها

يمكن تبيان الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية في الشكل التالي:

الشكل رقم (04): الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية.



المصدر: تيمجدين عمر، 2014.

لمعالجة التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية ارتأينا تقسيم الهيكل إلى قسمين على النحو التالي:

◀ **مكتب المحافظ العقاري:** يشرف عليه المحافظ العقاري أو أمين مكتب السجل العقاري وهو الموظف الذي يرأس مكتب الرهون، يتكفل بمسك مختلف العقود و القرارات القضائية اللازمة الشهر في المحافظة العقارية.

◀ **أقسام المحافظة العقارية:** تتكون المحافظة العقارية من ثلاث أقسام:

- قسم الإيداع والمحاسبة: يعد هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية و يقوم على وجه الخصوص بمباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري وهو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة له، أيضا يقوم بمسك سجل الإيداع و تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري.

- قسم قيد السجل العقاري، البحوث وتسليم المعلومات: يقوم هذا القسم بمسك السجل العقاري وضبطه، حفظ الأرشيف، إجراء البحوث وتسليم المعلومات، إعداد المستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت.
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي: يركز هذا القسم على مسح كل العقارات و تحديد كل الملكيات سواء التي يحوز عليها أفرادها على سندات ملكية أو دون سند قانوني، كما يساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي و عموما يقوم هذا القسم بمجموعة من المهام يمكن حصرها في:
 - متابعة إيداع الوثائق المسحية مقابل محضر استلام.
 - إعداد و تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح.
 - متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات التقييم العقاري (سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، 2016).

4- الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري:

حرص المشرع الجزائري على ضمان السير الحسن لعملية مسح الأراضي لما لها من أهمية في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا، تتنوع الملكيات في كل دولة بين عامة وخاصة، ومن اجل تحديد كل مالك استوجب إحصاء شامل و لكل الملكيات بغرض الإحاطة المادية و الواقعية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية والتأكد من سندات المالك و مطابقة الوثائق بالمسح و الحسابات الميدانية.

4-1 الإجراءات الإدارية

4-1-1 افتتاح عملية المسح و إنشاء اللجنة المكلفة بها

يتم افتتاح عملية المسح بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، ويكون ذلك بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الممثلة بالمديرية الولائية على المستوى المحلي، حيث تلتزم هاته الأخيرة بموجب مراسلة إدارية إلى الوالي، استصدار قرار المسح بشأن البلدية المعنية، ويبلغ إلى الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة، و ذلك قبل 15 يوما من افتتاح هذه العملية، فالتأكيد على مبدأ إعلام الجمهور بافتتاح المسح العقاري خطوة في غاية الأهمية نظرا لخطورة الآثار المترتبة عن العملية في حالة غياب الملاك أو الحائزين للعقار الموجود في الأراضي المراد مسحها، وبالتالي تجنب قيام النزاعات الإدارية أو القضائية فيما بعد لغياب الأطراف المعنية في عملية المسح (سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، 2016).

وزيادة على قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح في إقليم البلدية المعنية وجب عليه أيضا أن يقوم بإصدار قرار موازي يعلن من خلاله تشكيلة لجنة المسح البلدي، التي من اختصاصها النظر في الاعتراضات المقدمة بشأن نتائج التحقيقات الميدانية ، وتقوم بمحاولة التوفيق بين الأطراف، وفي حالة فشلها تحول الاعتراض إلى هيئة القضاء، و تتشكل اللجنة من أعضاء محددین لمباشرة عملية المسح (بوشناق جمال، 2006).

4-2 الإجراءات التحضيرية

4-2-1 عملية جمع الوثائق:

تتكفل اللجنة المسحية بتجميع كل الوثائق و البيانات من اجل تسهيل العملية المسحية و التعرف على الملكيات العمومية و الوقفية في إطار عملية المسح العقاري، و يتولى ذلك مدير مكتب المسح على المستوى الولائي، ابرز تلك الوثائق التي تجمعها:

◀ الوثائق العقارية:

تتمثل في القوائم و الشهادات التي تحوزها الهيئات و المصالح العمومية التابعة للدولة كقائمة المواصلات عبر تراب البلدية المعنية بالمسح، و كذا الممرات المختلفة و طريق السكة الحديدية و غيرها من المرافق المتعلقة بالنقل، والوثائق تثبت الأملاك الوقفية، السجلات و السندات التي تحدد أملاك الإدارات و المؤسسات العمومية.

◀ المخططات و الخرائط:

أي إدارة تملك مخططات أو خرائط توضح ممتلكاتها فإنها تقوم بإيداعها لدى الفرع المحلي لمسح الأراضي مقابل وصل استلام يسلمه رئيس مكتب مسح الأراضي، وذلك لإجراء دراسة تقنية معمقة للمخططات المجمعّة من اجل تحديد الأملاك التابعة لهذه الهيئات و يقرر فيما بعد أن كان الأمر يتطلب أجر معاينة ميدانية و القيام بمسح آخر أو الاكتفاء بهذه الخرائط لتحديد الملكية ، حيث يتم جمع مختلف الوثائق كالمخططات و التصاميم الضرورية لاسيما القديمة الموجودة المتعلقة بالبلدية وهي:

خريطة على سلم 1/25000 أو 1/50000، المخططات النموذجية على سلم 1/4000، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو لا، المخططات الخاصة، مخططات الغابات، مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية و التي استرجعت فيما بعد،

مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا، مخططات المستثمرات الفلاحية (سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، 2016).

← التصاوير الجوية و الاسترجاع الفوتوغراممري:

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمة النقاط صور لسطح الأرض على كافة التراب الوطني، ثم تقوم بمعالجة هذه الصور بواسطة تقنيات مختلفة وفق سلم مناسب ب1/20000، و أخرى مكبرة على سلم 1/5000، بحيث يمكن استعمالها و تحديد معالم الحدود عليها و تقسيم المحيط البلدي إلى أقسام مرقمة ببساطة وسهولة (نعيمة حاجي، 2009).

من جهة أخرى هناك الاسترجاع الفوتوغراممري هو عبارة عن وثيقة بيانية ومترية تتمتع بمواصفات الإظهار و الدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي، و ذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية، ويلجا إليه عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية ذلك انه يتوفر على كل المعلومات الواردة في الصور الجوية، لكنه يتضمن مختلف العناصر البيانية للأرض كالطرق و الوديان وحدود قطع الأراضي، كما انه يتمتع بمواصفات مترية اكبر من الصورة الجوية المعالجة (قرنان فضيلة، 2001).

4-2-2 تحديد مناطق الصعوبة:

ويقصد بها تلك المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح، ويتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية) ومن ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة، لتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات.

4-3 الإجراءات الميدانية (التحقيق الميداني)

4-3-1 تعيين حدود إقليم البلدية و تجزئتها:

يتم تحديد إقليم البلدية من طرف تقني مختص بهذه العملية حيث يقوم بإعمال المعاينة لمعرفة حدود البلدية اعتمادا على وثائق رسمية لمعرفة ما يحد البلدية من جميع الجهات و وضع مخطط لها وفي الأخير يقوم بتحرير محضر بذلك يسمى محضر تحديد البلدية المعنية. (بسكري أنيسة، 2001).

بعد عملية تحديد الحدود يتم تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية انطلاقاً من المخطط المساحي لإقليم البلدي (le tableau d'assemblage de correspondance)، فالقسم المساحي عبارة عن جزء من الإقليم البلدي، يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء الملكية وقطع الأراضي، محيطه مجسد بحدود تتميز بالثبات الكافي، وتمثل في الغالب حدود طبيعية: مجاري مائية، جبال، أو غير طبيعية: العمارات، الطرقات... الخ.

وبعد الانتهاء من عملية تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وجب ترقيم تلك الأقسام انطلاقاً من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة و بدون انقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم (01) و يستمر الترقيم الأفقي في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعريجي بطريقة منتظمة ذهاباً وإياباً، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية و الريفية في عملية الترقيم (رحامية عماد الدين، 2014).

4-3-2 التحقيق العقاري:

يعتبر المسح العقاري و الميداني أهم مرحلة في المسح العقاري، فبعد توفير كل المعطيات الضرورية من وثائق و بيانات يباشر التحقيق العقاري الذي يهدف إلى تحديد العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، يقوم بهذه العملية أعوان يوزعون على مستوى البلدية في فرق ميدانية تختص كل منها بالتحقيق الميداني في قسم من أقسام البلدية التي افتتحت فيها العملية .

هذا ويكلف الأعوان القائمون على عملية التحقيق العقاري بفحص السندات المثبتة للملكية العقارية والتأكد من صحتها وصلاحياتها، جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، مقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة، إعداد بطاقة التحقيق العقاري.

يباشر المحققون مهمة التحقيق المسندة إليهم من خلال محورين أساسيين:

1/ **تحديد أصحاب الحقوق:** قد يكون حائز العقار شخصاً طبيعياً أو معنوياً، فإذا تعلق الأمر بشخص طبيعي تدون جميع المعلومات المتعلقة بحالته المدنية (شهادة ميلاد، بطاقة الإقامة... الخ)، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية، فيتم ذلك بتبيان طبيعته (جمعية، شركة، هيئة محلية) ويحدد اسمها، وطبيعتها القانونية، ومقرها الاجتماعي (ارحمون نورة، 2013).

ب/ **معايمة حق الملكية:** يتم التنقل إلى مختلف العقارات المعنية بالمسح، أين تتولى الفرقة التقنية معايمة الملكية و الحقوق العينية الأخرى من خلال السندات التي يحوزها المالكين حيث تخضع الوثائق لفحص دقيق للتأكد من قانونيتها و حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة، من جهة أخرى يتم الاستدلال بتصريحات الملاك المجاورين و استجوابهم في حالة غياب السند الذي يثبت واقعية الحيازة.

4-4 الإجراءات الختامية

4-4-1 **إعداد وثائق المسح:** بعد استكمال عملية التحقيق العقاري والمعايمة الميدانية، يتم إعداد جملة من الوثائق تتمثل في:

• المخطط المساحي (*le plan cadastral*):

هو عبارة عن مخطط بياني للإقليم البلدي في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء الملكية و قطع الأراضي، ويمكن من خلاله إعداد الوثائق المساحية الأخرى، يحتوي على مجموعة من الأوراق الجزئية، كل ورقة مخصصة لقسم مساحي واحد، وبتجميع كل هذه الأوراق يمكن الحصول على مخطط مساحي لإقليم بلدية ما.

الورقة الجزئية عبارة عن ورقة ذات أبعاد دقيقة محددة بـ 59.4 سم ضرب 84 سم بالنسبة للإطار الخارجي ويترك هامش بـ 4 سم ليرسم القسم المساحي داخل إطار هاته الورقة بالأبعاد 51.4 سم ضرب 76 سم ولهذا الورق نوع خاص فهو عبارة عن ورق شفاف من البلاستيك، يظهر على المخطط المساحي الطرقات، حدود العقارات وأرقامها الأماكن المعلومة مجاري المياه.

• القسم المساحي (*la section cadastrale*):

القسم المساحي، جزء من الإقليم البلدي الذي يظهر على المخطط المساحي مرقما تصاعديا ابتداء من الغرب نحو الشرق، ثم من الشرق نحو الغرب إلى غاية ترقيم كل الأقسام المساحية و هكذا حتى يصبح لكل قسم مساحي رقم خاص به.

• المكان المعلوم (*le lieu-dit*):

هو جزء من القسم المساحي، الذي هو في حد ذاته جزء من المخطط المساحي فهو تجمع لأجزاء الملكية داخل نفس القسم المساحي يتم تحديد المكان المعلوم بناء على الوثائق المقدمة من المالكين.

- **جزء الملكية (ilot de propriété):**

هو جزء من المكان المعلوم، الذي هو جزء من القسم المساحي، وبدوره هو الآخر جزء من المخطط المساحي، و جزء الملكية يتكون من قطع الأراضي أو قطعة الأرض التي تقع بمكان معلوم واحد، تخضع لنفس الحقوق و الأعباء التي تؤول إلى مالك واحد، أو أنها في شيوخ واحد مشكلة وحدة عقارية مستقلة حسب الترتيب المعطى للملكية.

- **قطعة الأرض (la parcelle):**

هي أصغر وحدة مساحية، وعنصر من جزء الملكية تمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض، ويشترط لاعتبار مساحة ما قطعة ارض أن لا تقل عن 10 وحدات (...) حتى لو كانت متميزة عن قطعة الأرض المجاورة لها من حيث طبيعة شغل وتخصيص الأرض.

- **جدول الحساب (la tables des comptes):**

يسمى أيضا بالحساب المساحي " *le compte cadastrale* " هو عبارة عن خلاصة من سجل مسح الأراضي يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة. (قرنان فضيلة، 2001).

- **جدول الأقسام:**

ترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي داخل القسم المساحي، و يتعلق هذا الجدول بكل قسم مساحي يتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل مخطط.

- **سجل مسح الأراضي (la matrice cadastrale):**

وهو السجل الذي تنتقل فيه جميع الأملاك العقارية مبنية كانت أو غير مبنية التابعة لنفس المالك، و يضم عدة خانات منها ما يتعلق بهوية المالك و منها ما يتعلق بالعقار من خلال ذكر رقم القسم ، جزء الملكية، طبيعة شغل الأرض، المساحة (رحايمية عماد الدين، 2014).

• البطاقة العقارية:

تشمل جميع المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، يبين فيها ما إذا كان العقار ثابت بسند أو بدونه.

4-4-2 إيداع الوثائق المسحية:

بمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية، حتى يتسنى للمحافظ العقاري المختص إقليميا تأسيس السجل العقاري بعد فحص الوثائق والتأكد من صحتها و بالنتيجة تسليم الدفتر العقاري للمالك لإثبات ملكيته الخاصة في الأراضي الممسوحة.

خلاصة

تعد عملية المسح العقاري ركيزة أساسية في تحديد و تعريف النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني خاصة الحضرية منها فهي أكثر تعقيدا مقارنة بالمناطق الريفية، تبنت الجزائر نظام مسح الأراضي بعد الاستقلال و أوكلت المهمة إلى أشخاص و هيئات مختصة، نظرا لما تتصف به هذه العملية من طابع تقني دقيق و الوصول إلى نظام حفظ عقاري سليم.

الفصل الثاني

الخلفية المعلوماتية لكل من حي الونام و الخروبة

مقدمة

يعد تسيير المجال من الأولويات و المتطلبات الضرورية للوصول إلى الحكم الراشد و التنمية المستدامة، ولا يتم ذلك إلا من خلال مناهج و توفر أدوات و وسائل علمية حديثة و متطورة، من بين هذه الأدوات نظم المعلومات الجغرافية SIG، تحتاج هذه الأدوات بيانات حقيقية ودقيقة للمجال لتكون ذات فعالية كبيرة أهمها، بيانات المجال الطبيعي، البيانات الاجتماعية والاقتصادية. فهي الأساس و المنطلق لكل العمليات التخطيطية و المخططات التنموية.

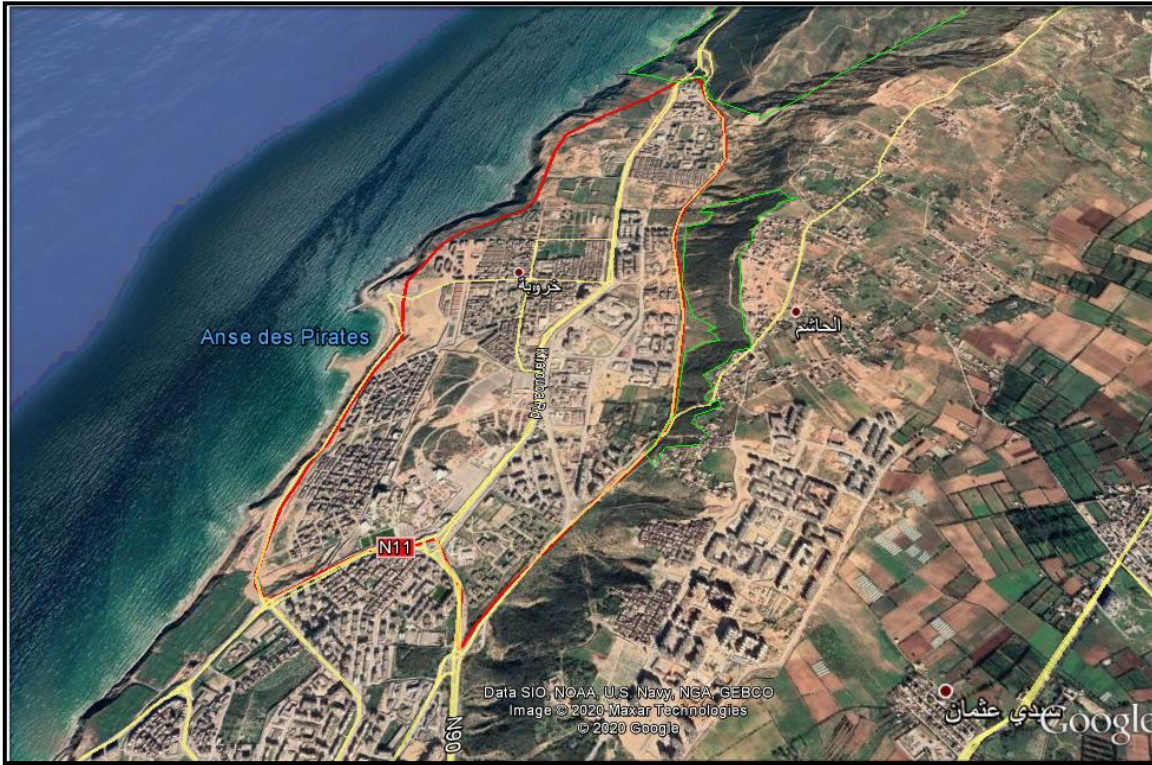
و عليه سيتم في هذا الفصل دراسة الخلفية المعلوماتية لحي الخروبة والوئام، انطلاقا من إمكانيات الوسط و المجال الطبيعي من خلال مؤشرات الطبوغرافيا، التضاريس، المناخ، النبات، الشبكة الهيدروغرافية، بالإضافة إلى التركيبة البشرية للمجال من خلال توزيع السكان، الكثافات ومعدلات النمو. كل هذه البيانات أدخلت عبر قاعدة معلومات جغرافية، تم استغلالها باستخدام برنامج ArcGis 10.2 ومعالجتها رقميا، وكانت المحصلة أشكال وخرائط تم التعليق عليها وتحليلها.

1- لمحة عن منطقة الدراسة:

1-1 حي الخروبة

عرفت مستغانم تطورا عمرانيا كبيرا خاصة على مستوى خطها الساحلي، حيث شهدت المدن الساحلية في السنوات الأخيرة نموا حضريا سريعا ومنه تطورت مجمعات عمرانية صغيرة إلى مراكز عمرانية كبيرة، كمجموعة الخروبة التي تقدر مساحتها بحوالي 447 هكتار، تتصل مباشرة مع مدينة مستغانم. وهي تمثل أحد مناطق التوسع الحالية والمستقبلية للمدينة من الجهة الشمالية الشرقية. يخفي موقها الاستراتيجي إمكانيات كثيرة من حيث التحضر و يمكن أن يساعد في حل مشكلة امتداد العمراني لكل من بلديتي مستغانم والسيادة نظرا لامتداد حدودها المشتركة. يخدم هذه المنطقة عدة طرق اتصال ذات علاقات مهمة، مع الولاية من جهة و بلدية مستغانم من جهة أخرى. الطريق الوطني RN11 الذي يضمن اتصاله بعاصمة الولاية مستغانم من خلال ربط الطريق الاجتبابي بالجزء الشرقي من تيجديت، ديار الحنة، و خدمة التجمعات الشرقية في مستغانم بالإضافة إلى طرق أخرى ولائية و بلدية، كلها تضمن السير الحسن لحركة المرور و إمكانية التنقل بسهولة. ظهرت بها أقطاب سكنية جديدة التي أصبح لها بعدا ولائيا وإقليميا بحكم وجود مدارس وطنية و قطب جامعي كبير.

الصورة رقم(01): موقع حي الخروبة (Google Earth)



1-2 حي الوئام:

أصل تسمية حي الحشم هو قبيلة الحشم التي كانت تقطن سهل غريس بولاية معسكر اليوم. حيث تفرقت قبائل الحشم في عدة مناطق بالجزائر، منهم عرش كبير في جبال عمور بالهضاب العليا و عشيرة في ولاية مستغانم تعرف باسمهم الحشم بمسافة لا تزيد عن 08 كلم من شرقها و هي عبارة عن منطقة محيطية تعاني التهميش و تنقصر إلى أهم متطلبات العيش الكريم تابعة لإقليم بلدية الصيادة. مع مرور الزمن تعددت تسميات الحي: من حي الحشم، حي الرادار ثم حي الوئام حالياً، و لزلت هذه المترادفات متداولة إلى غاية اليوم بين سكان المنطقة و حتى في مستخرجات الأوراق الإدارية.

حيث انشأ الحي على مستوى ربوة تطل على مدينة مستغانم، تقدر مساحته بحوالي 125 هكتار. وقد أدرج ضمن توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على انه منطقة توسع مستقبلية واستمرارية حضرية لمدينة مستغانم من الناحية الجنوبية الشرقية، حيث تم تزويد الحي بالعديد من البرامج السكنية الجديدة من صيغ السكنات الاجتماعية و لازالت البرامج التنموية المستقبلية متواصلة بالمنطقة.

الصورة رقم(02): موقع حي الوثام (Google Earth)

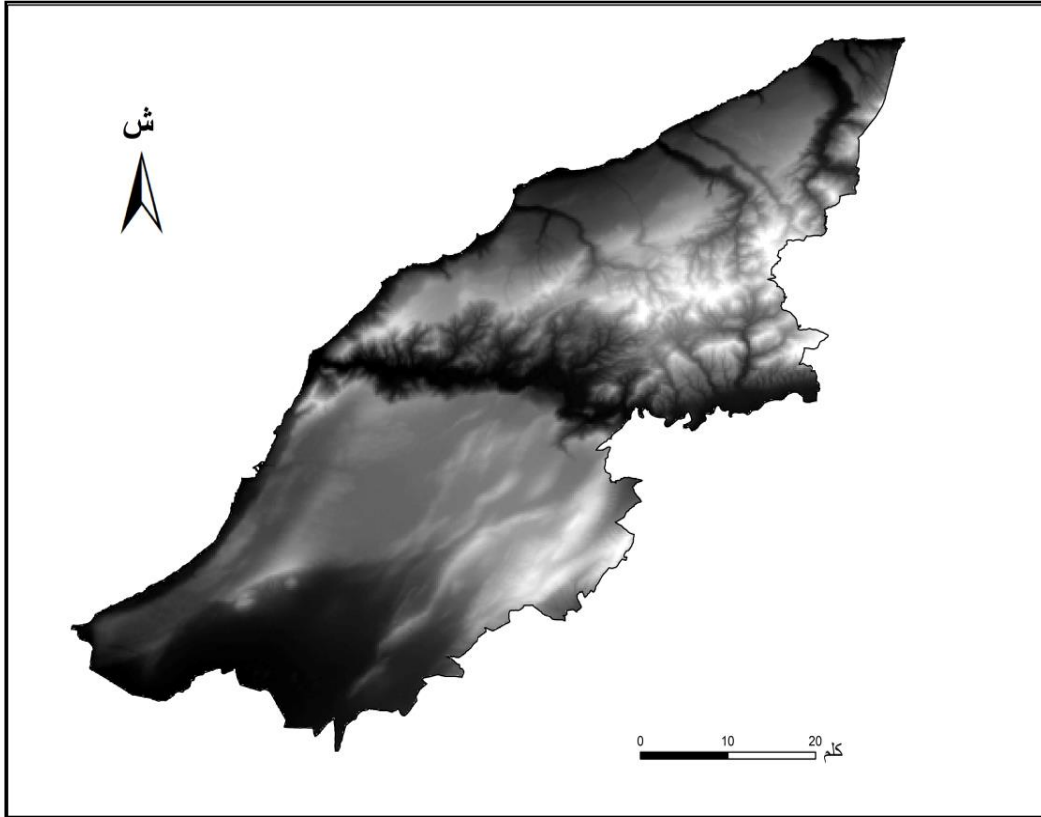


2- النمذجة المجالية لمنطقة الدراسة

1-2 الطبوغرافيا

لدراسة طبوغرافية أي منطقة لابد من وجود نموذج رقمي للأرض، وهو عبارة عن مجموعة من نقاط الارتفاعات لمنطقة معينة من سطح الأرض، ويتم تحديد إحداثيات موقعها المستوي (x,y) وارتفاعها (z) و تكون كل نقطة من هذه النقاط معرفة في المستوى الفضائي بقيم على ثلاث محاور (x,y,z) ، استمرارية و تواصل هذه النقاط تمثل تضاريس سطح الأرض. (نبيل سليمان، 2009).

الخريطة رقم(06): النموذج الرقمي للأرض MNT لولاية مستغانم



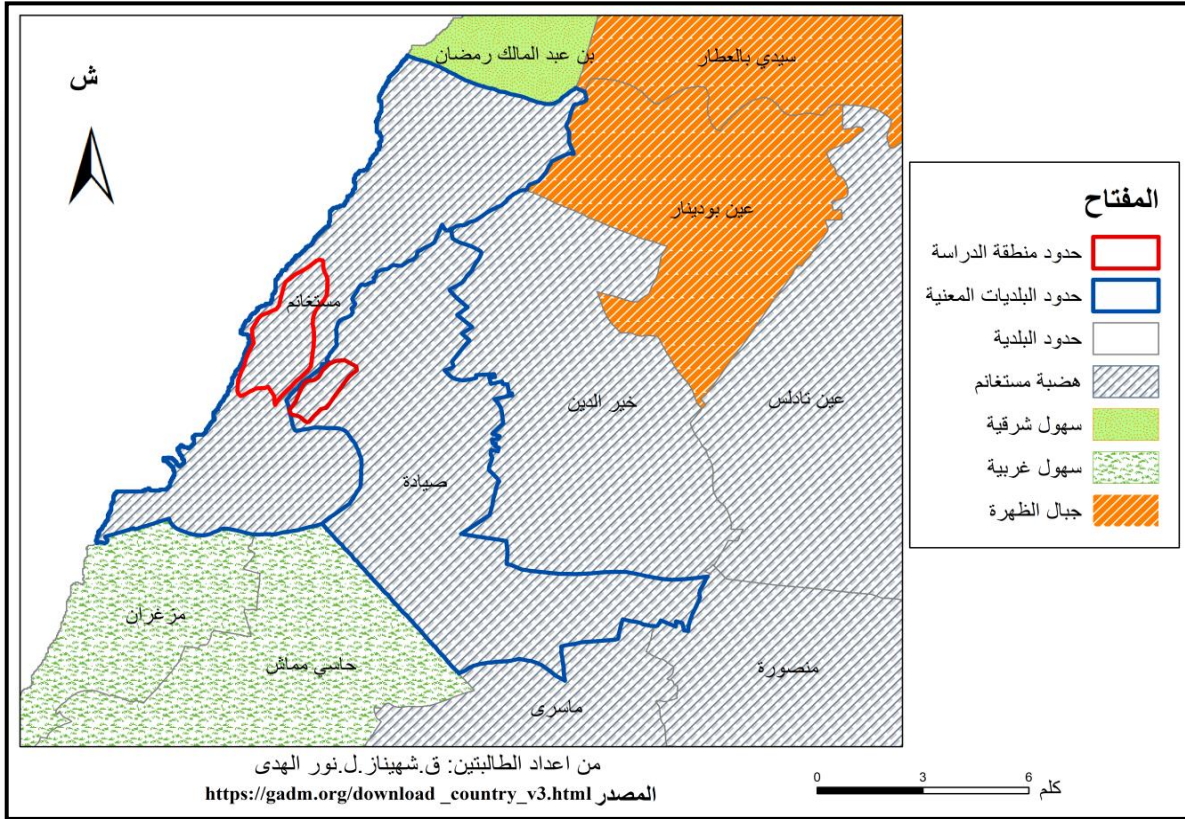
2-2 التضاريس و توزيع الارتفاعات

1-التضاريس:

تنقسم الولاية من حيث التضاريس إلى مناطق جبلية، هضاب وسهول، كما تظهره الخريطة رقم(07)، حيث نلاحظ:

- تباين في أشكال الأرض لموقع الخروبة والوئام، كلاهما جزء من هضبة مستغانم، بالإضافة إلى وجود مجموعة أودية مختلفة الترتيب تتجمع فيها مياه الأمطار في فصل الشتاء.
- الجزء الغربي، يتميز بسهل ضعيف. أما الجزء الشرقي، يمثل تضاريس وعرة حتى جبل ديس.
- الجزء الشمالي، هناك البحر المتوسط. الجزء الجنوبي، الأرض مسطحة عمليا، ويمكن أن تكون حضرية، حيث تم إنشاء نوى جديدة منها سيدي لحسن والحشم.
- يتكون موقع الخروبة والوئام من ارض رملية ذات الأساس ذات لون متغير، غير قابلة للزراعة.

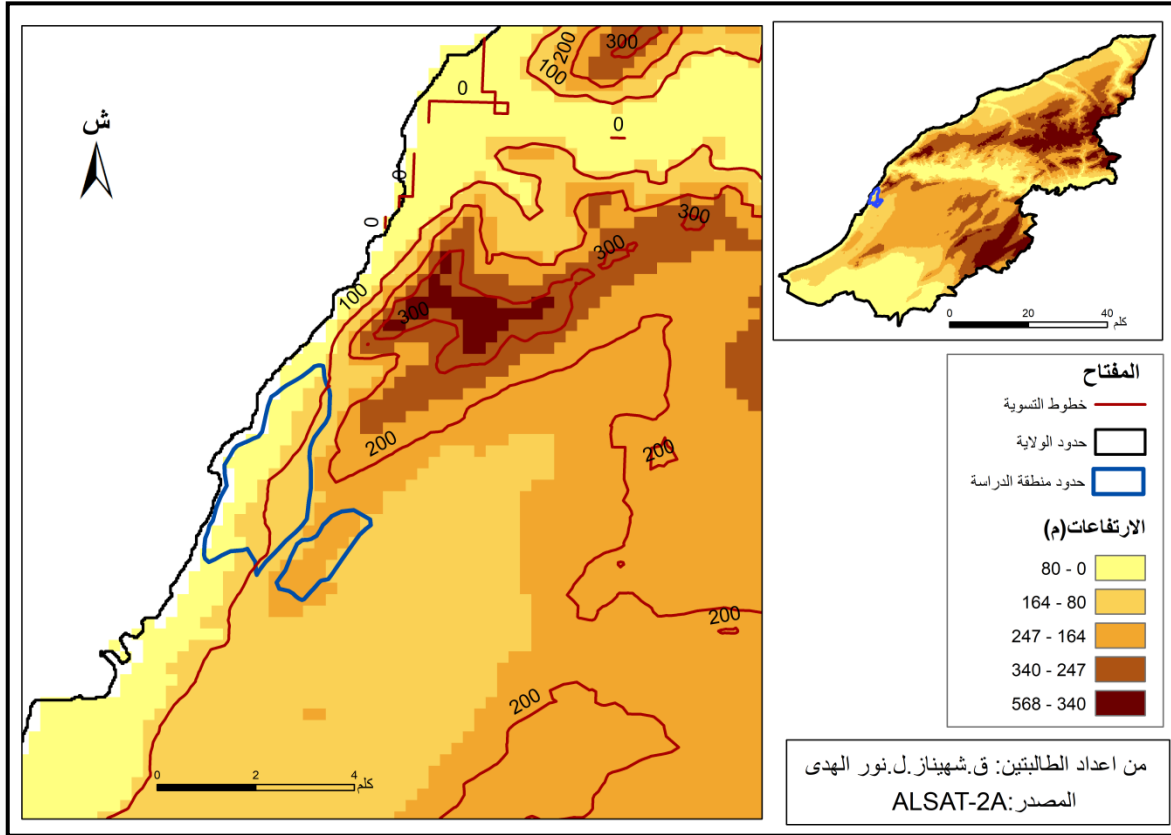
الخريطة رقم(07): توزيع تضاريس منطقة الدراسة



ب- توزيع الارتفاعات:

تتميز منطقة الدراسة بارتفاعات يتراوح علوها ما بين 80م-164م لحي الخروبة، و ما بين 164م-247م بالنسبة لحي الوثام، بالإضافة إلى شدة انحدار ضعيفة (12%)، هذا ما يجعلها قابلة للتعمير بغض النظر عن بعض الأودية. وبالتالي فإن إمكانية التحضر في المنطقة كبيرة.

الخريطة رقم(08): توزيع الارتفاعات بمنطقة الدراسة



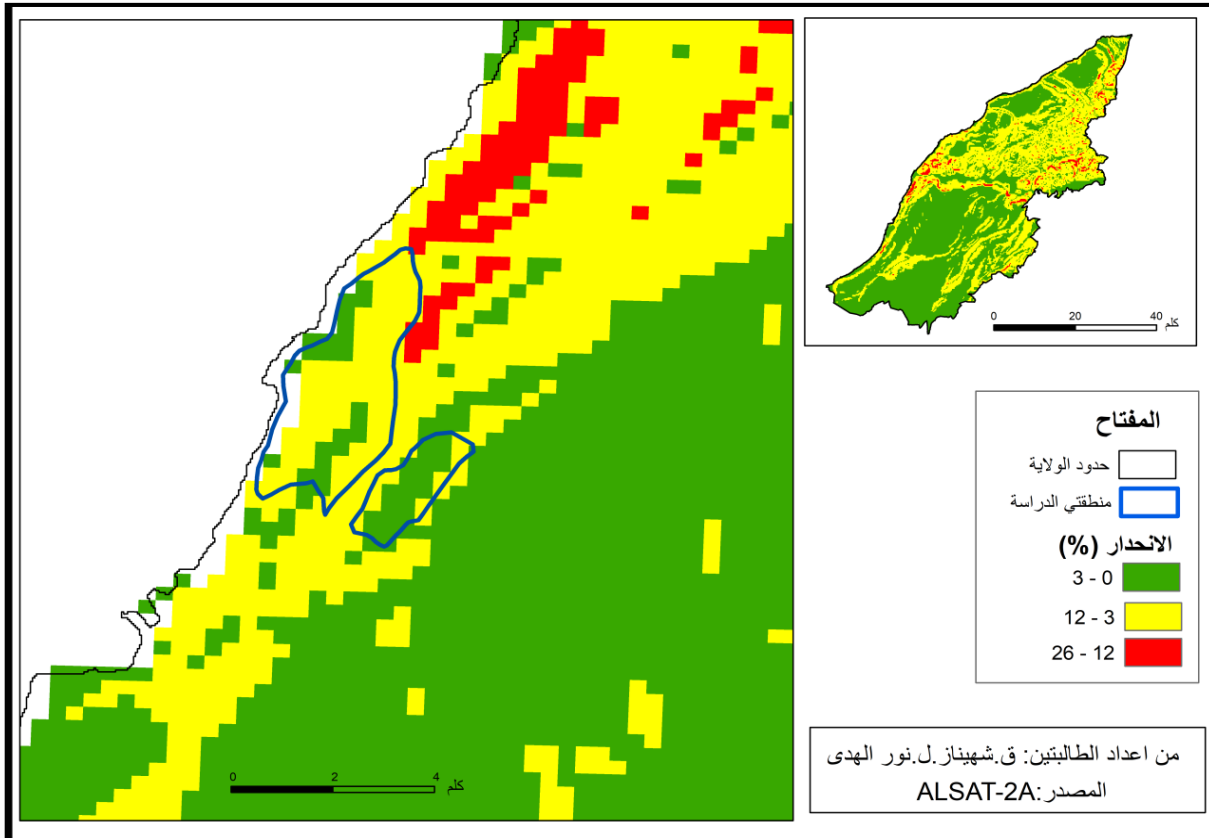
3-2 توزيع الانحدارات

يعد الانحدار من العوامل الطبوغرافية و الطبيعية التي تساهم في بناء مستوطنات بشرية و استقرارها بالإضافة إلى مختلف الأنشطة التي يمارسها الإنسان، تختلف الانحدارات في المنطقة حسب الارتفاع حيث تتميز هضبة مستغانم بانحدارات تتراوح ما بين:

- من 0% إلى 3%: تسود منطقة السهول المنخفضة للمنطقة الغربية وكذا سهول المنطقة الشرقية ووسط الهضبة.
- 3% إلى 12%: تقدر بـ 38196 هكتار و الموجود في الهضبة، تتميز بوجود بعض العوائق البسيطة، والتي يسهل التغلب عليها و تهيئتها .
- 12% إلى 26% : بداية من سلسلة جبال الظهرة الموجودة في الجهة الشمالية للهضبة، هناك كتل جبلية متفرقة تتمثل في جبل التريك، جبل التويرس و وجبل الشط، وهي مناطق معزولة وهشة، تتميز بعوائق كبيرة، مكلفة اقتصاديا للاستصلاح و صعوبة الحركة و التنقل (لابد نجيب، 2017).

بالنسبة لمنطقة الدراسة فإنها تتميز بضعف الانحدار يتراوح ما بين 0% و 12%، أيضا بساطة التضاريس و بروز بعض التلال المحدودة الانتشار، وهي أكثر الأماكن صلاحية للاستقرار البشري. هذا راجع لتحكم الانحدارات ودرجة خطورتها في موارد وإمكانيات الوسط وحركية المجال.

الخريطة رقم(09): توزيع الانحدارات بالنسبة لمنطقة الدراسة



4-2 المناخ

يسود المنطقة مناخ شبه قاري، و هنالك اختلاف بين مناطق الولاية من حيث الرطوبة، حيث تتميز المناطق الشمالية الساحلية بمناخ حيوي شبه رطب، وهو مناخ منطقة الدراسة لحي الخروبة و حي الوثام الذي يتميز بصيف حار و شتاء معتدل بمغياثية تتراوح بين 350ملم إلى 400 ملم في المرتفعات جبال الظهرة، أما المناطق السهلية الغربية فتتميز بمناخ شبه جاف مع فروق حرارية معتبرة.

2-4-1 التساقط

يعد التساقط على العموم ضعيف وغير منتظم إجمالاً، كما يتأثر بشدة التبخر الكبيرة خاصة في الفصل الحار، ويلعب عامل التضاريس دوراً مهماً، حيث تتلقى المنطقة الجبلية الجزء الأهم من التساقط، الذي يتراوح في مرتفعات جبال الظهرة بين 350 ملم و 400 ملم، و ينخفض على المناطق الأقل ارتفاعاً.

جدول رقم(02): المتوسطات الشهرية للتساقط

| الأشهر | جانفي | فيفري | مارس | أفريل | ماي | جوان | جويلية | أوت | سبتمبر | أكتوبر | نوفمبر | ديسمبر | المجموع |
|--------------------|-------|-------|------|-------|-----|------|--------|-----|--------|--------|--------|--------|---------|
| التساقطات (ملم) | 72 | 14 | 10 | 55 | 4 | 2 | 1 | 1 | 26 | 26 | 73 | 44 | 328 |

المصدر: <http://Worldclim.org/version2>, 2019

من خلال الجدول رقم (02) يمكننا تسجيل الملاحظات التالية : يقدر متوسط المجموع الشهري للتساقط بـ 328 ملم، وتختلف القيمة من شهر لآخر حيث يرتفع التساقط في شهر نوفمبر، ديسمبر، جانفي.

2-4-2 الحرارة

تتأثر الحرارة بشكل عكسي للتساقط حيث تتخفض كلما زاد الارتفاع، ومنه حسب معطيات الجدول رقم (03): سجل متوسط سنوي قدره 18.42 م°، وبلغت المتوسطات الشهرية بين 9.8 م° في شهر جانفي و 27.4 م° في شهر أوت بفارق 17.6 م° بين أبرد وأحر فصل في السنة.

جدول رقم(03): التوزيع الشهري للحرارة

| الأشهر | جانفي | فيفري | مارس | أفريل | ماي | جوان | جويلية | أوت | سبتمبر | أكتوبر | نوفمبر | ديسمبر | المعدل السنوي (م°) |
|---------------------|-------|-------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| المتوسط الشهري (م°) | 9,8 | 11 | 14,3 | 15,65 | 20,45 | 23,3 | 26,95 | 27,4 | 24,1 | 20,15 | 14,7 | 13,35 | 18,42 |

المصدر: <http://Worldclim.org/version2>, 2019

2-4-3 الرياح

تعد الرياح من العوامل المناخية التي تلعب دوراً رئيسياً في التطور المورفولوجي و كذا نشأة الأوساط خاصة الساحلية، فهذه الأخيرة وبمجاورتها للوسط الوسط البحري، تكون عرضة لهبوب رياح قوية و عنيفة و بكل الاتجاهات تصل سرعتها إلى 6.5 (م/ثانية) في فصل الشتاء، إلا أن السواحل تتعرض إلى هبوب رياح

تأخذ اتجاهين رئيسيين: رياح تهب من البحر في اتجاه الياض ورياح تهب في الاتجاه العكسي أي من الياض نحو البحر، أيضا هناك رياح السيروكو تهب في شهري جويلية وأوت ومدتها ما بين 10 إلى 25 يوم (لابد نجيب، 2017).

جدول رقم(04): سرعة هبوب الرياح.

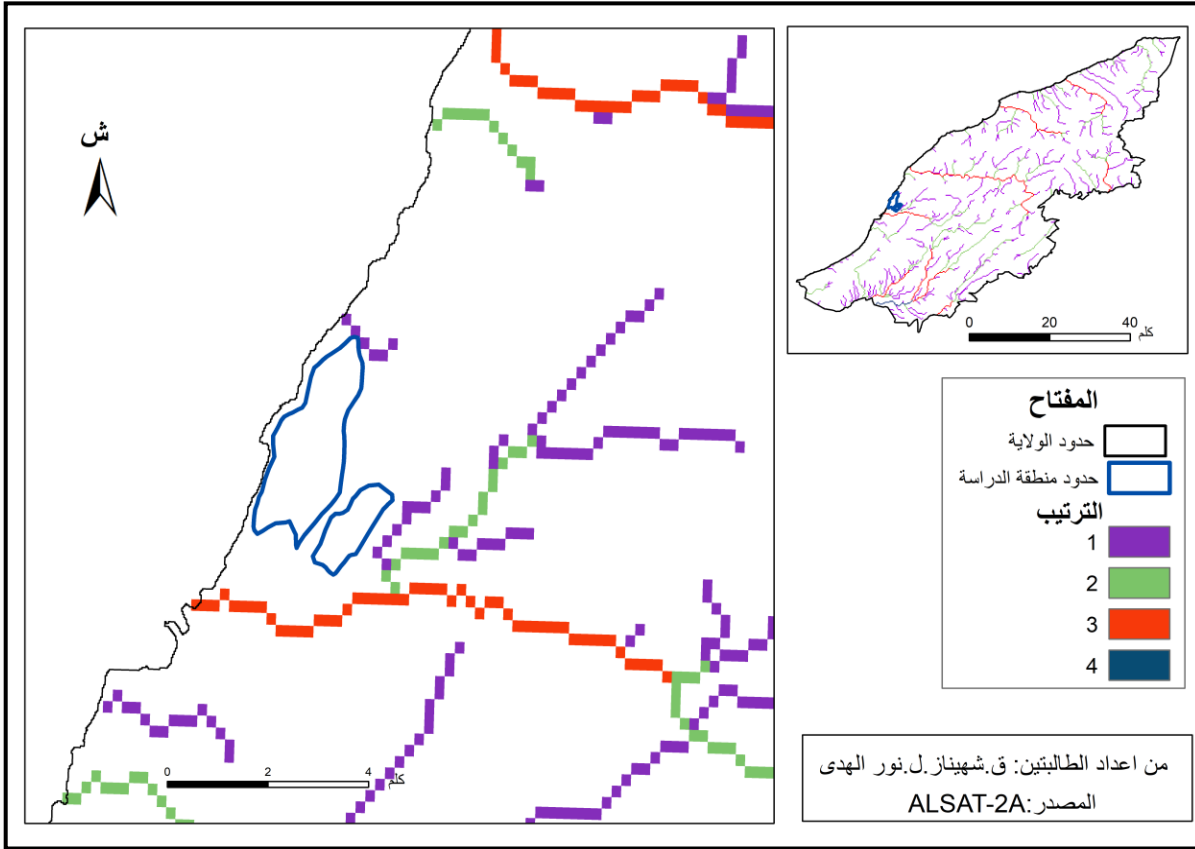
| الأشهر | جانفي | فيفري | مارس | أفريل | ماي | جوان | جويلية | أوت | سبتمبر | أكتوبر | نوفمبر | ديسمبر |
|----------------------|-------|-------|------|-------|-----|------|--------|-----|--------|--------|--------|--------|
| سرعة الرياح(م/ثانية) | 3,9 | 2,3 | 3,2 | 4,5 | 3,5 | 3,8 | 3,5 | 3,6 | 3,2 | 3,3 | 6,5 | 3,6 |

المصدر: <http://Worldclim.org/version2>, 2019.

2-5 الشبكة الهيدرولوجية

حسب دراسة الشبكة الهيدروغرافية للمنطقة يوجد مجرى مائي دائم وسطحي، يتمثل في واد شلف الذي يعتبر أكبر وادي في الجزائر، و هو ممول أساسي لمختلف الأنشطة البشرية كالصناعة و الزراعة والتزويد بالمياه الصالحة للشرب، ينبع من جبال عمور بالأطلس الصحراوي ليصب في البحر الأبيض المتوسط شرق مدينة مستغانم، أما الوديان المؤقتة الصغيرة فهناك مجموعة أودية متفرقة (وادي الكراميس، واد الطريحة وواد ترزاز) كلها تنتمي إلى الأحواض الساحلية لولاية مستغانم (لابد نجيب، 2017).

الخريطة رقم(10): الشبكة الهيدروغرافية لمنطقة الدراسة



6-2 النبات و الغطاء النباتي

يساعد المناخ شبه الرطب في نمو الغطاء النباتي من خلال كثافته و تنوعه، لكن للأسف التدخل البشري على الغابات و الحرائق و استغلال المناطق الملائمة للغطاء النباتي و إنشاء المساكن و التجهيزات أدى إلى تدهوره.

يلعب النبات دور كبير في حماية الأراضي الطبيعية من مختلف أشكال التعرية والتصحر، حيث يوجد أنواع مختلفة من الأشجار بمنطقة الدراسة كأشجار الصنوبر، أما بالنسبة للغابات فيوجد غابة خروبة التي تتميز بتشكيلة متنوعة من النباتات كالأحراش، الزان، البلوط، الصنوبر (الحلبي، أثمرى و البحري) و الكاليتوس.

3-دراسة عمرانية

تعتبر الدراسات العمرانية من أهم الدراسات التي تساعد في تشخيص المشاكل التي يعاني منها العمران في كافة المستويات خاصة الإسكان، و التي ترتبط ارتباطا وثيقا بمشكل السكان وخصائصهم وتوزيعهم، وقد تطورت مدينة مستغانم على حساب المستوطنات الجديدة عبر عدة مراحل.

3-1 مراحل تطور المدينة:

أ- بين 1970-1980: تم تنفيذ مشاريع البناء وفقا لمخطط (P.D.U)، جنوب مناطق النشاط (الوحدات الصناعية)، مشاريع التقسيم الفرعية لمناطق الحضانة، القنادس وإلى الشرق منطقة الإسكان الحضرية الجديدة.

ب- بين 1980 - 1990: شهدت هذه الفترة اندلاع مشاكل احتلال الأراضي الزراعية من خلال تنفيذ مشاريع بناء المدينة الجامعية ومدينة 5 جويلية في الجنوب الشرقي وتحقيق المعدات العامة.

يلخص الجدول أعلاه المشاريع التي تم إكمالها في هذه الفترة:

جدول رقم(05): المشاريع الكبرى في الثمانينات.

| الامتداد الجنوبي الغربي | الامتداد الشمالي الشرقي | الامتداد الجنوبي الشرقي | |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------|
| - الثانوية التقنية | - مقر CANASAT | - مجمع الرياضة | المرافق الكبرى |
| - محطة النقل | - ثانوية التعليم العام | - مركز مدرسة الشبه الطبي | |
| - حديقة عامة | - لتجديت. | - مركز للتدريب المهني | |
| | | - مدرسة الأشغال العمومية | |
| | | - مركز الجامعة | |
| | | - الإقامة الجامعية | |

المصدر: مذكرة تخرج الماجستير (Megherbi Wahiba,)

(2015)

ج- بين 1990-1980: تطبيق سياسة فك الارتباط التدريجي للدولة، و بداية تطبيق إجراءات البناء الذاتي التي تؤدي إلى بناء تقسيمات فرعية والعقارات التعاونية من قبل سكنات فردية قابلة للتطوير.

في الألفينيات: شهدت مدينة مستغانم فيضانات إقليمية أدت إلى تقاطعات مع خروبة، صيادة، مزهران و صلامندر موضحة على النحو التالي:

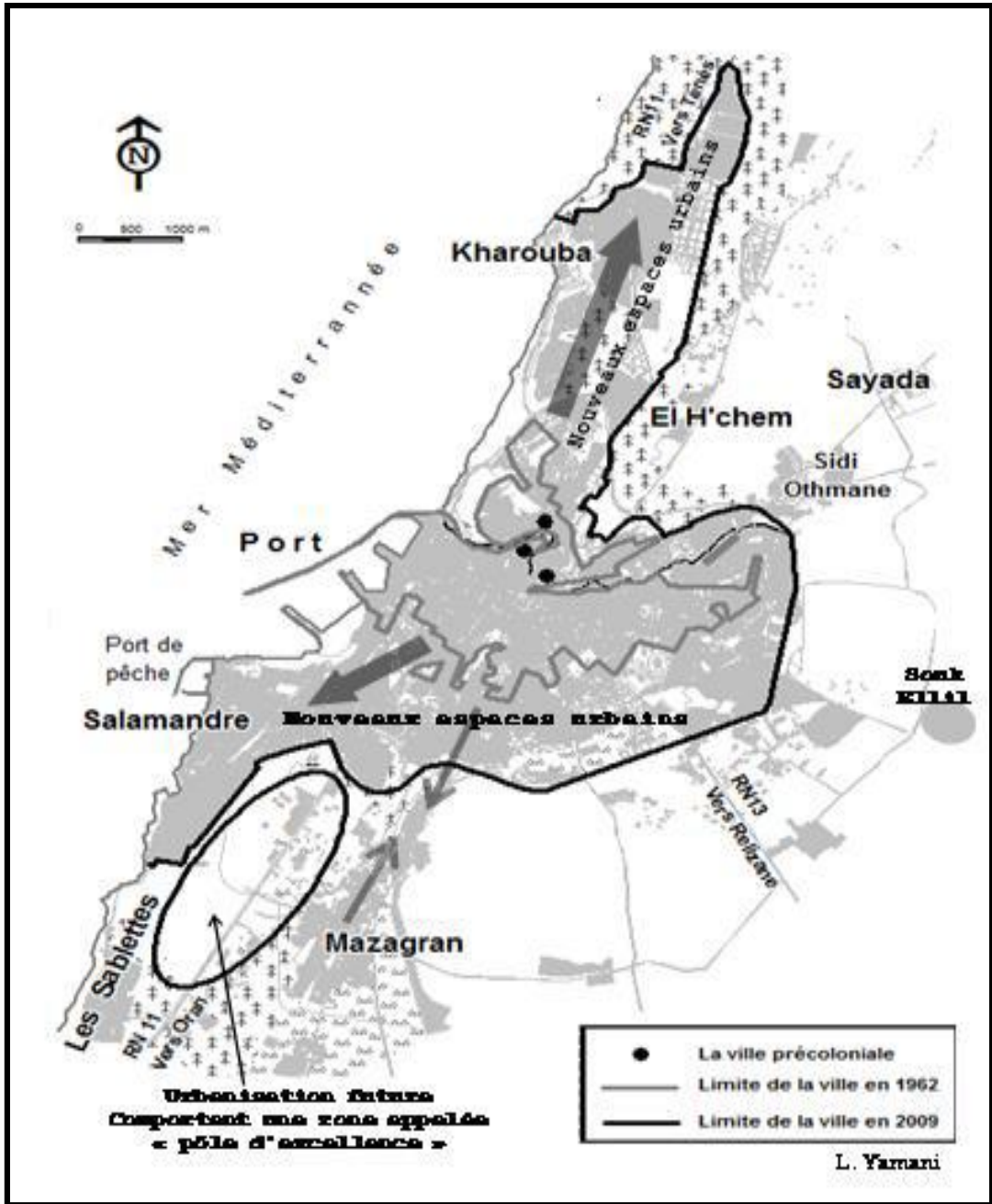
✓ يتمثل الزحف الممتد للمدينة نحو صلامندر في مرافق الهيكل الرمزية للسلطة الإدارية المحلية (المحكمة، وتوسيع نطاق الولاية، والتوجيه التقني... الخ.)، وتحقيق المباني (السكنات الجماعية من نوع LSP، السكنات شبه الجماعية والتعاونيات السكنية الفردية).

✓ امتداد المدينة نحو مزهران يتمثل في السكن الجماعي الاجتماعي والفردى من نوع العقارات التعاونية وبرنامج الإسكان لإيجاري من قبل AADL.

✓ امتداد المدينة باتجاه خروبة (الشمال الشرقي)، هو نتيجة لإنشاء منطقتين حضريتين كبيرتين بغيرهما الطريق الوطني رقم 11، وكذلك المرافق العامة الكبرى من مختلف الأنواع (المدن الجامعية، الجامعات، الأمن الحضري، مدرسة الحماية المدنية والمستشفيات)، السكنات الاجتماعية الخاصة شبه الجامعية، وبالتوازي مع شاطئ سيدي المجذوب، هناك برنامج السكنات الساحلية الطويلة المدى.

✓ يتم تعريف الامتداد الحضري نحو صيادة (الجنوب الشرقي) من خلال مرافق للممتلكات العامة (مركز الطفولة اليتيمة، مدرسة الصم والبكم... الخ.) ومشاريع التقسيمات الفرعية وظهور سكنات البناء الذاتي غير المشروع (البناء الفوضوي)، (Megherbi Wahiba., 2015).

الصورة رقم (03): المساحات الحضرية الجديدة لولاية مستغانم



المصدر: مذكرة تخرج ال ماستر Gouache Mohamed, 2017, Benameur Mohamed

4-دراسة بشرية

يشكل النمو السكاني إحدى المؤشرات الديمغرافية المهمة التي تبين لنا الوتيرة الديناميكية السكانية وان لدراسة السكان أهمية بالغة، فمعرفة مراحل تطور السكان و العوامل المؤثرة في نموهم يقودنا حتما إلى تهيئة إقليمية ناجحة والتخطيط الحسن مستقبلا.

4-1 مراحل نمو السكان (1966-2018)

شهدت ولاية مستغانم في بدايات الاستقلال كثافة سكانية عالية قدرت بـ 343 (ن/كلم²) وذلك في إحصاء 1966 ثم بدأت في الانخفاض تدريجيا حتى بلغت أدنى مستوى لها في إحصاء 1988 بحوالي 223 (ن/كلم²). بعد مرحلة التراجع هاته لسكان مستغانم، عقيبتها مرحلة أخرى متغيرة حيث تزايد عدد السكان تدريجيا بداية من إحصاء 1998 إلى يومنا هذا.

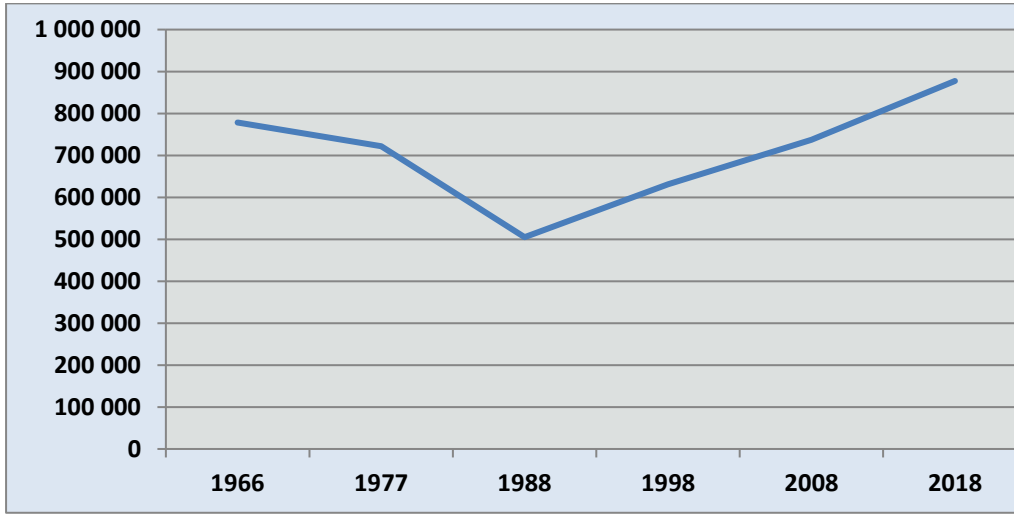
حسب إحصائيات السكن والسكان لسنة 2018 بلغ عدد سكان الولاية حوالي 877 450 نسمة بمعدل كثافة سكانية قدرت بـ 387 (ن/كلم²). كما يتضح من خلال الجدول رقم (06) والشكل البياني رقم (01).

جدول رقم(06): نمو السكان لولاية مستغانم (1966-2018).

| السنة | عدد السكان | الكثافة السكانية (ن/كلم ²) |
|-------|------------|--|
| 1966 | 778 330 | 343 |
| 1977 | 722 157 | 318 |
| 1988 | 504 991 | 223 |
| 1998 | 631 055 | 278 |
| 2008 | 737 118 | 325 |
| 2018 | 877 450 | 387 |

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، 2018.

الشكل البياني رقم(01) : تطور عدد سكان ولاية مستغانم(1966-2018).



المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، 2018.

أ- المرحلة الأولى 1966-1988: كانت ولاية مستغانم تتكون من 6 دوائر عام 1993 (دائرة مستغانم، دائرة سيدي علي، دائرة غليزان، دائرة واد رهيو، دائرة معسكر، دائرة تيرانيف) وحوالي 55 بلدية.

عام 1974، حدث تقسيم جديد للولاية، حيث تم فصل دائرة معسكر و دائرة تيرانيف عن ولاية مستغانم، مما أدى انخفاض في عدد السكان خلال الفترة من 1966-1977 و التي يقدر بـ 56173 نسمة .

في عام 1984، كان هناك انقسام آخر مع انفصال دائرتي غليزان وواد رهيو، وبالتالي انخفاض عدد السكان بشكل كبير قدر بحوالي 217.166 نسمة يعيشون في الفترة 1977-1988. (مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، 2018).

ب- المرحلة الثانية 1988-2018: شهدت هذه المرحلة ارتفاعا معتبرا في عدد السكان حيث وصل إلى 877450 نسمة خلال تعداد 2018، وقدرت الزيادة السكانية بـ 372459 نسمة، هذا الارتفاع يعود إلى عوامل عديدة أهمها: بعض العمليات التنموية والمشاريع، تحسن الظروف المعيشية... الخ.

جدول رقم(07): كثافة سكانية متزايدة لمنطقة الدراسة.

| الكثافة السكانية (ن/كلم ²) | إحصاء 2018 | الكثافة السكانية (ن/كلم ²) | إحصاء 2008 | المساحة (كلم ²) | البلدية |
|---|------------|---|------------|--------------------------------|---------|
| 3276 | 163 805 | 2 914 | 145696 | 50 | مستغانم |
| 856 | 38 540 | 637 | 28675 | 45 | صيادة |

المصدر: ONS, 2008 et DPSB, 2018

من خلال الجدول السابق الذي يمثل كثافة السكان في كل من بلدية مستغانم و صيادة خلال الفترتين 2008-2018، نلاحظ أن بلدية مستغانم هي الأكثر كثافة مقارنة ببلدية صيادة من 2 914 (ن/كلم²) خلال سنة 1998 إلى 3276 (ن/كلم²) في سنة 2018. أما بالنسبة لبلدية صيادة فقدرت الكثافة السكانية بـ 637 (ن/كلم²) حسب إحصاء 2008 وارتفعت إلى 856 (ن/كلم²) سنة 2018، وهذا راجع إلى تركيز السكان في المناطق الساحلية وبالتحديد بعاصمة الولاية وما جاورها.

4-2 التوزيع حسب التجمعات السكانية

شهدت ولاية مستغانم نموا متواصلا لسكان التجمعات على حساب السكان المبعثرين، وهذا ما يدل على تواصل نمو السكان في المراكز و المدن على حساب المناطق المبعثرة و سكان الأرياف، وتم الاعتماد على التعداد الأخير 2018 لدراسة التجمع و التبعثر لمعرفة توزيع السكان في البلديات (مستغانم و صيادة) حسب نوع التجمع.

جدول رقم(08): توزيع سكان البلديتين حسب التجمع.

| المجمعة المبعثرة | | المجمعة الثانوية | | المجمعة الرئيسية | | البلدية |
|------------------|------|------------------|-------|------------------|--------|---------|
| 2018 | 2008 | 2018 | 2008 | 2018 | 2008 | |
| 1750 | 1558 | - | - | 162055 | 144138 | مستغانم |
| 6225 | 4633 | 28035 | 20857 | 4280 | 3185 | صيادة |
| 7975 | 6191 | 28035 | 20857 | 166335 | 147323 | المجموع |

المصدر: ONS, 2008 et DPSB, 2018

أ- سكان التجمعات الرئيسية (A.C.L):

بلغ مجموع سكان التجمعات الرئيسية 147323 نسمة خلال سنة 2008 وارتفع العدد إلى 166335 نسمة سنة 2018 في كلا البلديتين، وقد سجل أكبر عدد لهذا التجمع في بلدية مستغانم خلال الإحصائين. تشكل البلديات الحضرية أكبر عدد من السكان المتجمعين في المراكز الرئيسية.

ب- سكان التجمعات الثانوية (A.S):

نلاحظ من خلال الجدول رقم (08) أن هذا النوع من التجمعات منعدم في بلدية مستغانم، أما في بلدية صيادة فقدّر بـ 20857 نسمة في تعداد 2008 و ارتفع إلى 28035 نسمة في تعداد 2018.

ج- سكان المناطق المبعثرة (Z.E):

قدر مجموع سكان التجمعات المبعثرة للبلديتين بـ 6191 نسمة خلال سنة 2008 و 7975 نسمة في 2018، و قد سجل أكبر عدد لهذا التجمع في بلدية صيادة في كلا الإحصائين، ومنه فإن البلديات الريفية تشكل أكبر عدد من السكان المبعثرين.

3-4 التركيب السكاني حسب العمر و النوع

يمثل العمر و الجنس الخصائص الأساسية للسكان، ويعتبران من أهم عناصر التركيبة الديمغرافية الجديرة بالتحليل، فلكل مجموعة سكانية تركيبة مختلفة بحسب العمر و الجنس، تترتب عنها انعكاسات ديمغرافية و اجتماعية و ثقافية واقتصادية كثيرة تمس مجالات عدة كالعمل، الصحة والخدمات الاجتماعية.

جدول رقم (09): نسب نمو السكان للبلديتين (1998-2018).

| نسبة النمو 2018-2008 | 2018 | | نسبة النمو 2008-1998 | 2008 | | البلدية |
|-------------------------|--------|--------|-------------------------|--------|--------|---------|
| | الذكور | الإناث | | الذكور | الإناث | |
| 1,2 | 80 695 | 83 110 | 1,1 | 71 774 | 73 922 | مستغانم |
| 3 | 19 441 | 19 099 | 2,8 | 14 464 | 14 211 | صيادة |

المصدر: ONS, 2008 et DPSB, 2018

يمثل الجدول رقم (09) نمو السكان في بلدية مستغانم وصيادة خلال الفترة (1998-2018) ونلاحظ زيادة في نسبة النمو في كلا البلديتين.

- الفترة (1998-2008): بلغ عدد سكان بلدية مستغانم سنة 2008 حوالي 145696 نسمة بنسبة نمو قدرت بـ 1.1%، أما بالنسبة لبلدية صيادة قدر عدد السكان بـ 28675 نسمة بنسبة نمو 2.8%.
- الفترة (2008-2018): ارتفع عدد سكان البلديتين في هذه الفترة، حيث وصل إلى 163805 نسمة خلال تعداد 2018 بنسبة نمو 1.2% هذا بالنسبة لبلدية مستغانم و قدرت الزيادة السكانية بـ 18109 نسمة لنفس البلدية، أما بلدية صيادة فقدت الزيادة السكانية بـ 9865 نسمة بنسبة نمو 3%، يفسر هذا الارتفاع في معدلات النمو إلى بعض العمليات التنموية والمشاريع السكنية التي استفادت منها البلديتين.

جدول رقم (10): توزيع سكان البلديتين حسب الفئات العمرية لسنة 2018.

| المجموع | أكثر من 65 سنة | | سنة 64-15 | | سنة 14-0 | | البلدية | |
|---------|----------------|-------|-----------|--------|----------|--------|---------|---------|
| | ذكور | إناث | ذكور | إناث | ذكور | إناث | | |
| 80 695 | 83 110 | 3 976 | 5 342 | 54 673 | 56 399 | 22 046 | 21369 | مستغانم |
| 19 441 | 19 099 | 860 | 913 | 12 911 | 12 747 | 5 670 | 5439 | صيادة |

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية. 2018.

يمثل الجدول رقم (10) توزيع سكان البلديتين حسب الفئات العمرية لسنة 2018 حيث نلاحظ:

- ◀ فئة صغار السن (0-14 سنة): وتمثل قاعدة الهرم السكاني و قدر عدد هذه الفئة بحوالي 43415 نسمة و 11109 نسمة لكل من بلدية مستغانم وصيادة على التوالي و يفسر ذلك من خلال نمو السكان الشباب و تحسن الظروف المعيشية و توفر الأمن وبالتالي ارتفاع نسبة الزواج .
- ◀ فئة متوسطي السن (15-64 سنة): قدر عددها سنة 2018 بحوالي 111072 نسمة لبلدية مستغانم و 25658 نسمة لبلدية صيادة، تعتبر هذه الفئة هي الطبقة النشطة و القوة المنتجة في المجتمع
- ◀ فئة كبار السن (أكبر من 65 سنة): تعتبر هذه الفئة ضعيفة مقارنة بالفئات الأخرى حيث قدر عددها بـ 9318 نسمة و 1773 نسمة لكل من بلدية مستغانم وصيادة على التوالي، هذه الفئة مرشحة للارتفاع في ظل تحديد النسل .

من خلال التحليل السابق نستخلص بان سكان البلديتين يشكلون مجتمع فتي وشاب، لان هاتين الفئتين هما المسيطرتين عليه، ويمكن الاعتماد عليهما مستقبلا في مجالات عديدة.

5- دراسة الموارد و القطاعات الاقتصادية

5-1 القطاع الفلاحي

يعتبر القطاع الفلاحي العصب الحساس في اقتصاديات بلدان العالم، لأنه يوفر الاحتياجات الغذائية للإنسان، ومختلف المواد الأولية الموجهة نحو التصنيع، و يعد ركيزة أساسية لبناء اقتصاد متوازن.

جدول رقم(11): التوزيع العام للأراضي لبلديتي مستغانم و صيادة(الوحدة: هكتار).

| المساحة الإجمالية للأراضي | أراضي أخرى | | | | المساحات الزراعية المستعملة (S.A.U) | | | | المساحة الزراعية الإجمالية (SAT) | البلدية |
|---------------------------------|-------------------|--------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---|---------|
| | الرعي والمراعي | أراضي بور | الأراضي الغير منتجة | غابات و حراش | المجموع | الأراضي المسقية | الأراضي المحرثة | الثقافة الدائمة | | |
| 4138 | 8 | 20 | 2 332 | 517 | 1 261 | 36 | 1248 | 13 | 1 806 | مستغانم |
| 3704 | 68 | 130 | 580 | 30 | 2 896 | 1842 | 1730 | 1166 | 3 124 | صيادة |

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، 2018.

تعد بلدية مستغانم و صيادة من البلديات الساحلية الداخلية والتي تملكان مؤهلات فلاحية معتبرة، إذ تتربع كل منهما على مساحات واسعة ذات خصوبة عالية خاصة الأراضي المحاذية للبحر، زيادة على ذلك الظروف المناخية التي تساعد على قيام مختلف الزراعات الواسعة والكثيفة.

تقدر مساحة بلدية مستغانم بـ 4138 هكتار، و3704 هكتار لبلدية صيادة موزعة على النحو التالي كما هو موضح في الجدول رقم(11):

أ- تشغل مساحة الأراضي الزراعية المستغلة مساحة قدرها 1261 هكتار لمستغانم و2896 هكتار لصيادة وهي المساحة المستغلة المخصصة للزراعات الواسعة، كالأراضي المحروثة و الأراضي المسقية وأراضي أخرى مخصصة للمحاصيل الدائمة كزراعة الكروم ومزارع أشجار الفواكه و الخضر التي تتميز بها المنطقة .

ب- الأراضي غير الفلاحية تقدر مساحتها 2877 هكتار لبلدية مستغانم و 808 هكتار لبلدية صيادة وهي عبارة عن مساحات غابية، مساحات الرعي والمراعي، أراضي بور و أراضي غير منتجة تتمثل في المساكن، الطرق، التجهيزات.

نستخلص من التحليل السابق أن نصف مساحة بلدية مستغانم عبارة عن أراضي غير منتجة (2 332 هكتار) وهي عبارة عن سكنات و مرافق و تجهيزات، أما بلدية صيادة فهي تعتبر بلدية ريفية حيث بلغت المساحة الزراعية الإجمالية فيها 3 124 هكتار تقريبا جل المساحة مخصصة للزراعة .

الصورة رقم (04): بعض المناطق الفلاحية ببلدية الصيادة.



المصدر: من تصوير الطالبتين.

5-2 القطاع الصناعي

سعت الجزائر منذ استقلالها إلى تطوير قطاع الصناعة، فقد اعتمدت على القاعدة الموروثة عن استعمار من جهة، واستغلال الموارد الطبيعية والطاقات البشرية من جهة أخرى، وذلك لدفع عجلة التطور والتنمية في هذا المجال وكذا تحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي الشامل.

5-2-1 الإمكانات الصناعية: يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- يوجد منطقة نشاطات واحدة بلدية صيادة تقدر مساحتها الإجمالية 58 هكتار بمعدل 63 (مؤسسة/منطقة).
- عدد المؤسسات الصغيرة المتوسطة (PME) قدر بـ 3903 مؤسسة في بلدية مستغانم و 247 مؤسسة في بلدية صيادة.

5-3 الخدمات

إن توفر المجال على مقومات عديدة في مختلف المجالات عامل يساهم في جلب الاستثمار والمستثمرين، بما في ذلك قطاع الخدمات، حيث يحتوي هذا الأخير على عنصرين هامين ألا وهما التجارة والسياحة ولهما دور فعال في تطوير وتنمية هذا القطاع.

5-3-1 الخدمات التجارية:

تتيح التجارة فرص عمل كثيرة للإنسان، فهي تخلق أسواقا تتم فيها عملية البيع والشراء وحتى يتسنى للمستثمر من بيع منتجاته و مساهمته في عملية التنمية بهذا المجال، واعتمادا على الإحصائيات المتوفرة لتوزيع التجار عبر بلدية مستغانم وصيادة نلاحظ ما يلي:

◀ تعتبر بلدية مستغانم عاصمة الولاية من اكبر البلديات كثافة سكانية، وهي المسيطرة من حيث استقطابها لأكبر عدد من التجار أي ما يقارب 12347 تاجرا، من ضمنها 130 مستوردا، و 338 تاجر جملة، و6221 تاجر تجزئة ثم تليها بلدية صيادة بـ 979 تاجرا، منها 11 مستوردا، 140 تاجر جملة، و257 تاجر تجزئة.

◀ يرجع هذا الارتفاع في هذه الأعداد إلى أسباب عديدة كون أن بلدية مستغانم تتوفر على كافة التجهيزات و المرافق المسهلة لإقامة تجارة بها حيث نجد حوالي 16 سوق مغطاة من ضمن 42 سوق موجودة على تراب الولاية، زيادة على ذلك يوجد عوامل أخرى كالموقع الاستراتيجي، فقد ساعدها على أن تكون منطقة

جذب تجاري للعديد من الولايات، أيضا شبكة الطرق التي تساهم بشكل كبير في إيصال السلع و توزيعها على الأسواق، أما بلدية صيادة فيوجد سوق مغطاة واحدة.

الجدول رقم(12): توزيع التجار و الأسواق عبر بلدية مستغانم و صيادة 2018.

| المجموع | السوق المغطاة | السوق الأسبوعي | المجموع | تاجر التجزئة | تاجر الجملة | المستورد | البلدية |
|---------|---------------|----------------|---------|--------------|-------------|----------|---------|
| 16 | 16 | / | 12347 | 6221 | 338 | 130 | مستغانم |
| 1 | 1 | / | 979 | 257 | 140 | 11 | صيادة |

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، 2018.

5-3-2 السياحة

تملك بلدية مستغانم إمكانيات و مؤهلات في هذا القطاع ما يجعلها منطقة جاذبة للسياح من الدرجة الأولى، تقاس هذه المؤهلات بمدى توفير الموارد الطبيعية والبشرية في المنطقة، نذكر أهم هذه الإمكانيات: هياكل الاستقبال مثل المخيمات، الفنادق، مراكز الاصطياف و المطاعم، إضافة إلى مواقع طبيعية (مساحات الخضراء، الغابية) و حدائق عامة و شواطئ . باعتبار بلدية مستغانم بلدية ساحلية فإنها تتميز بمجموعة شواطئ خلابة، تدعم من خلالها مجال السياحة نذكر منها شاطئ الخروبة (سيدي مجدوب) الذي يبعد عن المدينة بـ 3 كلم، و شاطئ صابلات.

الصورة رقم(05): شاطئ سيدي مجدوب



المصدر: www.vitamedz.com

4-5 البنى التحتية

إن من بين العوامل المساعدة على جلب الاستثمار و المستثمرين هو توفر المجال على مقومات في جميع القطاعات، إضافة إلى هياكل قاعدية تساعد على قيام الاستثمار بشكل جيد خصوصا في ما يتعلق بالشبكات على اختلاف أنواعها سواء شبكة الطرق و الشبكات التقنية، وللوقوف على واقع هذا القطاع في منطقة الدراسة سنحاول إعطاء نظرة فيما يخص هذه النقاط:

1-4-5 شبكة النقل:

1- **شبكة الطرق:** تتوفر منطقة الدراسة على شبكة طرق هامة بأنواعها الثلاث: وطنية، ولائية، بلدية، و أخرى غير معبدة مقسمة كما يلي حسب الجدول رقم(13):

جدول رقم(13): شبكة الطرق لبلدية مستغانم و صيادة(الوحدة: كلم).

| المجموع | الطرق غير معبدة | الطرق البلدية | الطرق الولائية | الطرق الوطنية | البلدية |
|---------|-----------------|---------------|----------------|---------------|---------|
| 45 | / | 8 | 9 | 28 | مستغانم |
| 70 | 3 | 44 | 18 | 8 | صيادة |

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية. 2018.

ب- **الترامواي:** هو احد شبكات النقل العصرية التي تخدم مدينة مستغانم و ضواحيها، بدأت دراسة مشروع ترامواي مستغانم بتاريخ 17 جوان 2011 و تم الانطلاق في انجاز هذا المشروع سنة 2014 و لا زالت العملية متواصلة لحد الساعة، حيث يمتد الخط من الشمال إلى منطقة الخروبة أمام الجامعة حتى مدينة ALN و زيغود يوسف. وخط آخر من محطة القطار إلى المحطة البرية الجديدة ليصل طول الخط الإجمالي إلى 14.2 كلم بعدد محطات يقدر بـ 24 محطة توقف وعدد القاطرات بـ 25 قاطرة.



المصدر: مخطط شغل الارض (POS)

الصورة رقم(06): ترامواي مستغانم قيد الانجاز

2-4-5 الشبكات التقنية:

تتمثل الشبكات التقنية في شبكة المياه الصالحة للشرب، شبكة الصرف الصحي، الكهرباء، الغاز، وهي تعد من ضروريات الحياة اليومية بالنسبة للسكان وتوطن مختلف الأنشطة والخدمات وهي موضحة في الجدول رقم(14) ويتضمن ما يلي:

جدول رقم(14): التغطية بالشبكات التقنية لبلدية مستغانم وصيادة 2018.

| الغاز | الكهرباء | شبكة الصرف الصحي | | شبكة الماء الصالحة للشرب | | البلدية |
|-------|----------|------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|---------|
| | | معدل الربط % | طول الشبكة(ميل) | معدل الربط % | نصيب الفرد م ³ /يوم | |
| 91 | 100 | 100 | 269 326 | 100 | 40 951 | مستغانم |
| 72 | 90 | 93 | 46 792 | 100 | 9635 | صيادة |

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، 2018.

- **شبكة المياه الصالحة للشرب:** تتوفر المنطقتين على هاته الشبكة، غير أن هذا لا ينفني وجود بعض المشاكل التي تؤدي إلى تسرب كميات كبيرة من المياه مؤثرا على نصيب الفرد من جهة و على الحي ذاته من جهة أخرى، حيث وصل معدل الربط في كلا البلديتين 100%، و تستفيد بلدية مستغانم من حصة 40951 م³/يوم، أما بلدية صيادة تستفيد من حصة 9635 م³/يوم.
- **شبكة الصرف الصحي:** بغض النظر عن الجودة أو الرداءة فهذه الأخيرة متواجدة بكل حي، حيث بلغ طول شبكة الصرف الصحي حوالي 269 326 ميل في بلدية مستغانم و وصل معدل الربط بهذه الشبكة 100%، أما بلدية الصيادة بلغ طولها 46 792 ميل بمعدل ربط 93 %.
- **شبكة الكهرباء:** من خلال المعاينة الميدانية، تبين لدينا بان منطقتي الدراسة مزودة بهذه الشبكة، غير انه بالنسبة للإثارة العمومية فالتغطية غير كاملة بالنسبة لجميع أقسام الحيين بسبب الانقطاعات المستمرة والمتكررة، حيث قدرت نسبة الربط بـ 100 % لبلدية مستغانم و 90 % لبلدية صيادة.
- **شبكة الغاز الطبيعي:** وصلت نسبة الربط 91 % على مستوى بلدية مستغانم و 72 % على مستوى بلدية صيادة ولازالت المشاريع قائمة لتغطي جميع المناطق.

6- الوضعية العقارية لحي (الخروبة والوئام)

مدينة مستغانم من المدن التي تخلصت بشكل كبير من مشكلة العقار، فمعظم مناطق الولاية أجريت لها عملية المسح ولازالت العملية متواصلة لاستكمال المناطق المتبقية، فتحديد الملكيات العقارية يساعد بشكل كبير في تنظيم النسيج العمراني بدون عراقيل، و بالاستناد إلى إفادات المصالح التقنية لبلدية الخروبة والوئام و كذلك مصلحة مسح الأراضي وجدنا الملكية العقارية موزعة كما يلي:

جدول رقم(15): أنماط حيازة الأراضي في الحيين.

| نوع/الحي | حي الخروبة | حي الوئام |
|-----------------|-------------------|-------------|
| نوع الملكية | ملك خاص، ملك دولة | ملك البلدية |
| المساحة (هكتار) | 447 | 125 |

المصدر: إعداد الطالبة، + تحقيق ميداني 2020.

بعد المطالعة التفصيلية لكل المخططات الخاصة بمنطقة الخروبة، ابتداء من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط التهيئة السياحية و مخطط الساحل و الصور والخرائط، إضافة إلى الزيارات الميدانية، فأول ما يلفت الانتباه أن منطقة التوسع خروبة بأكملها تقع داخل الشريط الساحلي 300م، أي قريبة جدا من خط الساحل ورغم صدور قانون الساحل سنة 2002 الذي يمنع أي عملية بناء أو تهيئة على شريط 300م، إلا أن هذه الدراسة انشأت بعد سنة 2010 ولم تراعي هذا القانون، و قد اعتمد في إنشاء هذه الدراسة على قوانين متعلقة بالاستثمار و السياحة فقط. ومن خلال الجدول أيضا نلاحظ بان معظم أصحاب المساكن بالحي لديهم عقود ملكية. أما بالنسبة لحي الوئام فاغلب أصحاب المساكن لديهم مقرا منح من طرف البلدية ولا يملكون عقود ملكية، أي أن الحي لازال في إطار التسوية.

7- بعض الأعمال المسحية التي أجرتها مديرية مسح الأراضي على مستوى الحيين :

حسب ما أفاد به بعض أعوان مصلحة مسح الأراضي من خلال اللقاءات الدورية التي قمنا بها مع موظفي مصالح الأشغال المسحية والطبوغرافية عن كيفية القيام بعملية المسح و بعض الأعمال التي أجريت على مستوى الحيين، فان المديرية أحصت خلال عملياتها حوالي 60 قطاع و 2200 جزيرة عبر كامل مجمعة الخروبة. بالإضافة إلى تقديمهم لشرح مختصر عن كيفية القيام بهاته العملية وهي كالآتي:

تتم عملية المسح في بداية الأمر بصدور قرار إداري صادر عن الوالي المختص إقليميا، يحدد فيه تاريخ افتتاح العملية، ثم يلي ذلك إنشاء لجنة مسح مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار و متابعة الإجراءات التحضيرية المتبقية المذكورة سابقا في الفصل الأول، ثم تجسد عملية المسح ميدانيا، وذلك بالشروع في عملية البحث عن معلومة مسحية، يستوجب على أعوان المسح الذهاب إلى عين المكان في شكل فرق ميدانية تختص كل منها بمهمة؛ مرفقين بمجموعة من الأدوات التي تساعدهم في هذه العملية (خريطة من Google Earth، آلة قياس الأطوال، مجموعة وثائق (T5، T4، T8)).¹

¹ T5: المعلومات الشخصية للمالك؛ T4: المعلومات الخاصة بجزء الملكية؛ T8: تعيين الملكية، T10: تشمل كل المعلومات المتعلقة بالمالك و العقار.

يكلف الأعوان القائمون على عملية التحقيق بمعاينة الملكية والحقوق العينية الأخرى، حيث تخضع الوثائق لفحص دقيق للتأكد من صحتها و حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة، من جهة أخرى يتم جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين، أما في حالة غياب سند الملكية فيتم الاستدلال بتصريحات الملاك المجاورين وفي النهاية يتم مقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة.

بعد استكمال عملية التحقيق و المعاينة الميدانية، يتم إعداد جملة من الوثائق (مخطط المساحي، القسم المساحي، المكان المعلوم، جزء الملكية، قطعة الأرض، جدول الحساب، جدول الأقسام، سجل مسح الأراضي، البطاقة العقارية)، و إدخال جميع البيانات المستقاة من الميدان الخاصة بالمالك (الاسم، اللقب، تاريخ الميلاد، رقم حساب المالك، القسم، جزء الملكية، الحصة... الخ) و ملكيته العقارية في الحاسوب بالاعتماد على برنامج خاص **GIC** لحفظ البيانات وكذلك برنامج **Arc-Gis** لرسم أجزاء الملكية .

بمجرد الانتهاء من كل الإجراءات المتعلقة بمسح الأراضي يتم إيداع الوثائق من بينها (البطاقة العقارية **T10**، جداول الأقسام، مخططات المسح، سجل المساحة و جدول الحساب) لدى المحافظة العقارية، حتى يتسنى للمحافظ العقاري تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري للمالك لإثبات ملكيته الخاصة في الأراضي الممسوحة.

خلاصة

قمنا في هذا الفصل بدراسة تحليلية لمنطقة الدراسة (حي الوثام و الخروبة). استعرضنا فيها خصائصها الطبيعية، العمرانية، البشرية وبنيتها الاقتصادية. يمكن أن نلخص أهم النقاط التي تم التطرق إليها في هذا الفصل كما يلي:

- يتميز المجال الطبيعي لمنطقة الدراسة بالتنوع و الاختلاف في الطبوغرافيا و المناخ، حيث تتميز المنطقة بالبساطة في التضاريس و سهولة الحركة و التنقل مما يتيح لها أفضلية لجذب الأنشطة البشرية، بالإضافة إلى مناخ شبه رطب و أمطار موسمية غزيرة ما ينتج عنها غطاء نباتي كثيف وانتشار لمختلف الأنشطة الزراعية.
- إن زيادة عدد سكان الولاية في السنوات الأخيرة أدى إلى تشكل مناطق حضرية جديدة على جوانبها لسد حاجيات السكان من حيث السكن و كانت الوجة نحو الجهة الشمالية الشرقية والتي تعتبر منطقة توسع مستقبلية على المدى القريب و المتوسط.
- بينت دراسة الجانب الاقتصادي بان حالة القطاعات الاقتصادية الرئيسة بالمنطقة تعاني من بعض النقائص بالرغم من الإمكانيات المتوفرة وعليه وجب التفكير في إيجاد ميكانيزمات من شأنها الحد من هذه النقائص و بعث التنمية و النهوض بالقطاعات الاقتصادية.
- كما لعبت طبيعة الملكية العقارية دورا كبيرا في تحديد اتجاه توسع المدينة الذي كان نحو الجهة الجنوبية الشرقية، كون معظم الأراضي ملك الدولة وهي لا تطرح أي تعقيدات إدارية أو قانونية، ووجود أراضي ملك خاص من الجهة الشمالية الشرقية.

الفصل الثالث

المؤشرات الجيومعلوماتية في تحليل الإمكانيات التنموية
الحضرية

مقدمة

أصبحت نظم المعلومات الجغرافية عنصرا فعلا ولها أهمية خاصة داخل الكيانات الإدارية للمؤسسات باختلاف أنواعها، حيث تسهم في تطوير العمل ورفع الكفاءة للعمليات التخطيطية وما ينتج عنها من دعم في اتخاذ القرار. تتكون هذه النظم على مجموعة متكاملة ومتحدة من البيانات الجغرافية أو المكانية عن بقعة مكانية محددة تعرف بقاعدة البيانات الجغرافية (*Geo Data Base*). يتم تخزين قواعد البيانات الجغرافية إما في ملفات منفصلة أو في قاعدة واحدة يمكن إدارتها من خلال برامج إدارة قواعد البيانات، يمكن لعدد من المستخدمين استخدام نفس البيانات في نفس الوقت وأيضا للحصول على مستويات عالية من الأمان.

وعليه سيتم في هذا الفصل إنشاء قاعدة بيانات معلوماتية للمسح العقاري الحضري لبعض أجزاء حي الوئام و الخروبة لتقييم الوضعية العقارية بهما. تتم هذه العملية بالمرور عبر مجموعة مراحل بدأ من تكوين قاعدة البيانات، ثم التحليل، ثم استخراجها في شكل خريطة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية وبرنامج ArcGis 10.2، وكذلك تطرقنا في هذا الفصل إلى التعرف على الإمكانيات الحضرية التنموية للحيين وتقييم الملائمة المكانية للتوسع الحضري بهما، كما أدرجنا تحليل (*SWOT*)² للوقوف عمليا على حيوية قطاع العقار بالحيين وقصد تطوير التنمية.

1- إنشاء قاعدة معلوماتية للمسح الحضري لحي الخروبة و الوئام

قواعد البيانات أصبحت الآن عنصرا أساسيا في نظم المعلومات. و عليه فان معظم النظم بما في ذلك المؤسسات الصغيرة و نظم الحوسبة الشخصية، اليوم توفر نظام إنشاء قاعدة بيانات (*S.G.B.D*)³. قاعدة البيانات يمكن تعريفها بأنها مجموعة من البيانات و المعلومات الرقمية المجمع بالحاسوب المخزنة عملياتيا و يمكن أن تخدم احتياجات متعددة للمستخدمين في احد أو أكثر من هيئة و شركة (, TEOREY et FRY, 1982). يتم جمع وتحليل البيانات من الهيئات المختصة لظاهرة أو هيئة معينة عبر عمليتين من المهم للغاية القيام بهما في وقت مبكر من إنشاء قاعدة بيانات و دمجها داخل نظام المعلومات الجغرافي وهي *البيانات المكانية و البيانات الوصفية*.

² *SWOT*: (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats)

³ *SGBD*: (Système de gestion de base de données)

1-1 إنشاء قاعدة بيانات للمعطيات المسحية:**1-1-1 التحقيق الأولي لأعوان المسح:**

يلعب المسح العقاري دور كبير في الاعتراف بالحقوق العقارية حيث يمكننا القول أن التنظيم القانوني الجديد يأخذ مصدره من التحقيق العقاري نظرا للدور الكبير الذي يمارسه الأعوان المحققون في السهر على دراسات السندات والعقود، حيث يشرف على هذه العملية عونين محققين ينتمي احدهما إلى مصلحة الحفظ العقاري و الثاني إلى مصلحة أملاك الدولة، كما يشارك في التحقيق عون من البلدية بصفته ممثلا لهذه المجموعة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية .

يتم التحقيق العقاري الميداني بالنسبة لجميع العقارات المحددة ضمن عملية المسح، و ذلك مهما كانت طبيعتها القانونية، فبعد توفير كل المعطيات الضرورية من وثائق تثبت حق الملكية والبيانات، يخرج أعوان المسح إلى الميدان (العقارات المعنية بالمسح) برئاسة فرقة المسح، وتقوم كل فرقة بالأعمال التالية:

- وضع حدود الإقليم البلدي وحصر القسم المعني بالمسح في حيز مكاني ومساحي محدود واستخراج مساحته الإجمالية على ارض الواقع.
- فحص السندات المثبتة للملكية العقارية والتأكد من صحتها وصلاحياتها للإثبات.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين والملاك المجاورين لهم، لفض النزاعات المتعلقة بحدود الملكية.
- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.
- إعداد بطاقة التحقيق العقاري.

1-1-2 الوثائق المسحية:

بعد انتهاء الأعوان التقنيين للمسح من عملية تحديد وتعيين الحدود وإجراء عملية التحقيق العقاري الميداني، يتم بناء على نتائج هذه العملية إعداد جملة من الوثائق تتمثل في:

- 1- جدول الأقسام: حيث ترتب مختلف العقارات حسب التسلسل الطبوغرافي، أي تبعا لتسلسل الأقسام و أرقام مجموعة الملكية أين يعين مجموعة ملكية رقم حساب كل مالك (شخص معنوي أو شخص طبيعي) بالكيفية التالية:

- 10001 عقار مسجل باسم أملاك الدولة.
- 20001 عقار مسجل باسم البلدية.
- 30001 عقار مسجل باسم الوكالة العقارية للتنظيم و التسيير العقاري.
- 40001 عقار مسجل في حساب مجهول.
- 50001 عقار موقوف وقف عام.
- 60001 عقار مسجل تسجيل عادي باسم شخص طبيعي أو شخص معنوي خاص. (بن عمر محمد، 2016).

ب- سجل مسح الأراضي: وهو السجل الذي تنقل فيه جميع الأملاك العقارية مبنية كانت أم غير مبنية التابعة لنفس المالك، و الذي يبين مساحة كل عقار ممسوح، يضم هذا السجل عدة خانات منها ما يتعلق بهوية المالك فإذا كان الشخص طبيعي يجب ذكر (اسمه، لقبه، تاريخ ومكان الازدياد، مهنته، عنوانه و جنسيته)، أما إذا كان شخص معنوي يجب ذكر (اسمه، مقره الاجتماعي، طبيعته القانونية) ومنها ما يتعلق بالعقار من خلا ذكر (رقم القسم، جزء الملكية، طبيعة شغل الأرض، المساحة، حالة الملكية).

ج- المخطط المساحي: يتضمن المخطط المساحي الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية بالمشح بجميع تفاصيل تجزئتها، حيث يعطي معلومات في غاية الأهمية من اكبر وحدة إلى أصغرها، فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية و كل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم، يشمل المكان المعلوم أجزاء الملكية، كل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرضية لمالك واحد تكون على الشيوخ (مذكورة بشكل مفصل في الفصل الأول).

د- بطاقات المسح: وتتمثل في البطاقات التي تملئ أثناء و بعد التحقيق الميداني و المتمثلة في (T4، T5، T6، T7، T8، T9، T10) و يختلف إعدادها حسب طبيعة ونوع العقار كالأتي:

- في حالة العقارات الريفية تعد بطاقة T7 و T10 .
- في حالة العقارات الحضرية المبنية تعد بطاقتي T8 و T10 (إذا كان العقار يحتوي على أكثر من قطعة).
- في حالة العقارات الحضرية غير المبنية أو الجرداء تعد بطاقة T10.
- في حالة الملكية المشتركة تعد بطاقتي T9 و T10 .

T3: يتم استدعاء المعنيين بعملية المسح بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك برسالة من نوع (T3) لاستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالاتفاق مع الجيران كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد أملاكها.

T4: بطاقة جزء الملكية، تحتوي على جميع المعطيات المتعلقة بمجموعة الملكية، وتتكون الوثيقة من صفتين، وهي موضحة كما يلي:

◀ الصفحة الأولى: تتكون من مجموعة خانات، منها ما يتعلق بالمالك (الاسم، اللقب، رقم الحساب المؤقت)، الملكية (الطبيعة القانونية، كيفية التملك)، الحقوق و الأعباء، وجدول وصفي لتعيين الملكية (المساحة المصرح بها، المساحة المحسوبة، طبيعة الأرض، طبيعة شغل الأرض، نمط الاستغلال، تعيين المجهول)، إضافة إلى خانات أخرى كالبديية، الولاية، رقم القسم، رقم جزء الملكية، رقم الحساب و أيضا خانة المصادقة في أسفل الصفحة.

◀ الصفحة الثانية: يتكون من جدول عام للرموز الرقمية، فكل معلومة مسحية (الطبيعة القانونية، كيفية التملك أو الحيازة، حقوق و الأعباء، طبيعة شغل الأرض، نمط الاستغلال، الأشياء المجهولة، طبيعة الأرض) يرمز لها برقم تسلسلي، ليسهل كتابتها في الخانات الموجودة في الصفحة الأولى.

T5: بطاقة المالك أو الشريك في الملكية، وهي بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق، تتكون وثيقة (T5) من صفتين:

◀ الصفحة الأولى: يشمل القسم العلوي للصفحة على جميع البيانات الخاصة بهوية المالك أو الشريك في الملكية (البلدية، الولاية، الاسم واللقب أو اسم الشركة، الجنسية، الحالة العائلية، المهنة، العنوان...)، بالإضافة إلى جدولين وصفيين، جدول التعيين المؤقت (قسم، جزء، قطعة، وحدة) يملئ في الميدان، وجدول آخر للتعين النهائي (اسم العقار، نمط الاستغلال، وحدة، قطعة، جزء، قسم) يملئ في مديرية المسح بعد ترتيب المعلومات وإدخالها في الحاسوب.

◀ الصفحة الثانية: هي عبارة عن تكملة لجدولي التعيين المؤقت و النهائي، و خانة أخرى للتوقيع (رقم مؤقت القسم، اسم ولقب العون المحقق، اسم ولقب المالك أو الوكيل، التاريخ، توقيع المالك أو الوكيل)، إضافة إلى جدول عام توضيحي للرموز الرقمية لطبيعة الاستغلال و الطبيعة القانونية للعقار في أسفل الصفحة.

T7: بطاقة التحقيق العقاري، ينتج عن التحقيق في الوسط الريفي بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج (T7) والتي تبرز فيها مجموعة البيانات كالتبيعة القانونية للعقار و اصل الملكية، على أن ترقم البطاقة و تؤرخ و تمضى من طرف المحقق و كذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله.

T8: بطاقة وصف العقار المبني، بطاقة وصفية للعقارات المبنية بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة و يجب أن تحتوي البطاقة هذه على صفحتين:

◀ الصفحة الأولى: عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتحديد الموقع (الولاية، البلدية، الحي أو الاسم المعلوم، رقم واسم العقار، الجزء، رقم القطعة...)، تعيين مجموع العقار وعلى جدول وصفي لوصف الوحدات الأرضية (اسم ولقب، رقم الحساب للمالك أو الشريك، الحصة، المساحة، المحتوى، نمط الاستغلال، المستوى، السلم، العمارة، الوحدة).

◀ الصفحة الثانية: هي تكملة للجدول الوصفي السابق، مع وجود خانة مصادقة في أسفل الصفحة وأيضاً جدول لرموز رقمية لنمط الاستغلال.

T9: بطاقة الوحدة، الملكية المشتركة و الشائعة، وهي وثيقة تبين حصص الملكية المشتركة. تتكون من صفحتين أيضاً:

◀ الصفحة الأولى: أعلى الصفحة يوجد المعلومات المتعلقة بالعنوان، المالك، القطعة، الملكية، الحقوق والأعباء، و جدول وصفي للملاك على الشيوخ وذوي الحقوق (الاسم، اللقب، رابطة القرابة)، و خانة مخصصة للمصادقة في أسفل الصفحة.

◀ الصفحة الثانية: يتكون من جدول عام للرموز الرقمية، فكل معلومة مسحية (الطبيعة القانونية، كيفية التملك أو الحياة، حقوق و الأعباء، طبيعة شغل الأرض، نمط الاستغلال، الأشياء المجهولة، طبيعة الأرض) يرمز لها برقم تسلسلي، ليسهل كتابتها في الخانات الموجودة في الصفحة الأولى.

T10: البطاقة العقارية نموذج (T10) ، عبارة عن وثيقة التركيب، تجمع مجمل المعطيات العقارية التي تقدمها بطاقة التحقيق (T7) ، بطاقة الملكية (T4) و بطاقة المالك (T5) ، هي تتكون من أربع أقسام:

- جدول يدون فيه القسم ومجموعة الملكية ورقم القطعة إذا كان العقار عبارة عن قطعة ارض أو محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة، إضافة لاحتواء هذا الجدول على موقع العقار.

- جدول يدون فيه تعيين العقار (محل، سكن، شقة أو قطعة ارض).
- جدول يدون فيه هوية المالك أو الحائز.
- جدول يدون فيه مراجع السند إذا كان هذا الأخير مشهر في إطار نظام الشهر الشخصي أو تاريخ الحيازة غب غياب السند.

T12: بعد الانتهاء من وضع حدود البلدية، يتم تحرير محضر تثبيت الحدود على نموذج (T12) يحتوي على وصف دقيق و مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها و التعريف بحدودها.

1-1-3 تحديد القطاعات و الجزيرات (les sections et les ilots) لجزء من الحيين:

انطلاقا من المعطيات المكانية المجالية (Les données spatiales) التي نجدها في الوثائق الكارتوغرافية و الخرائط و كذلك بالاعتماد على خرائط Google Earth، قمنا بتحديد مجال المراد دراسته و مختلف مكوناته المجالية، أيضا حاولنا الجمع بين البيانات الوصفية الصحيحة المتحصل عليها من مديرية المسح و العمل الميداني، و اقتصرنا العمل على محاولة إنشاء نموذج شخصي لتقييم الوضعية العقارية للحيين، والهدف الأساسي من ذلك هو إنشاء قاعدة معلومات، من معلومة واحدة إلى سلسلة من المعلومات تساعد في تشخيص الوضع الحالي للحيين.

1- الجزء الشمالي من حي الخروبة

تم اختيار الجزء الشمالي لحي الخروبة كمثال للدراسة، واعتمادا على مخطط القطاعات لمسح الأراضي قمنا بتقسيم المنطقة إلى قطاعات (1، 2، 3)، كل قطاع يحتوي على عدد محدد من الجزيرات مرقمة بشكل تسلسلي، مع العلم بان كل جزيرة تضم على الأقل 10 مساكن. بعد الانتهاء من عملية الرسم على تطبيق Google Earth يتم تحويلها على شكل ملف (shp) إلى برنامج ArcGis10.2 مرفقة بجميع البيانات الوصفية مرتبة في جدول (المساحة، عدد الجزيرات، عدد القطاعات) بالإضافة إلى خانتى الوضعية العقارية والتعيين، قمنا بتدوينها في الجدول استنادا على أقوال المصالح المعنية في مديرية المسح والتحقق الميداني الخاص بنا، فان اغلب سكان المنطقة لديهم عقد الملكية. أما خانة التعيين، فكل مسكن يحتوي على عدد من الطوابق يتراوح ما بين 1 إلى 3 طوابق، إضافة التعيينات الأخرى المتمثلة في المطبخ، الحمام، الشرفة، الحوش أو الفناء و كلها تختلف من سكن لآخر. كل المعلومات موضحة بشكل مفصل في الجدول رقم (16).

جدول رقم(16): المعطيات الخاصة بالجزء الشمالي من حي الخروبة.

| الحي | عدد القطاعات* | عدد الجزيرات | المساحة (م ²)* | الوضعية العقارية* | التعيين |
|---------|---------------|--------------|-------------------------------|-------------------|---|
| الخروبة | 1 | 1 | 1081 | ملك خاص | (1: مطبخ، 2: ثلاثة غرف، 3: حمام، 4: شرفة، 5: حوش أو فناء) |
| | | 2 | 823 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2. 1) |
| | | 3 | 930 | ملك خاص | طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2. 1) |
| | | 4 | 1479 | ملك خاص | طابق ارضي+3؛ (4. 3. 2. 1) |
| | | 5 | 6824 | ملك خاص | طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 6 | 4090 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 7 | 4396 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 8 | 3020 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 9 | 4373 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 10 | 50781 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2. 1) |
| | | 11 | 4675 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 12 | 1008 | ملك خاص | طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2. 1) |
| | | 13 | 2263 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 14 | 691 | ملك خاص | طابق ارضي؛ (3. 2. 1) |
| | | 15 | 2626 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 16 | 653 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2. 1) |
| | | 17 | 2769 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2. 1) |
| | | 18 | 3255 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 19 | 2795 | ملك خاص | طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2. 1) |
| | | 20 | 1544 | ملك خاص | طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 21 | 1595 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 22 | 2817 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2. 1) |
| | | 23 | 2785 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2. 1) |
| | | 24 | 1528 | ملك خاص | طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2. 1) |
| | | 25 | 522 | ملك خاص | طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2. 1) |

| | | | | |
|------------------------------|---------|------|----|---|
| طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 3354 | 26 | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 375 | 27 | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 548 | 28 | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1011 | 29 | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1467 | 1 | 2 |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1626 | 2 | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1460 | 3 | |
| طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1488 | 4 | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1597 | 5 | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1450 | 6 | |
| طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1287 | 7 | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 175 | 8 | |
| طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 472 | 9 | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 712 | 10 | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 618 | 11 | |
| طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1197 | 12 | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1237 | 13 | |
| طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 773 | 14 | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 631 | 15 | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 704 | 16 | |
| طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 2439 | 17 | |
| طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 223 | 18 | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1386 | 19 | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 3 2 .1) | ملك خاص | 2114 | 20 | |
| طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 283 | 21 | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 111 | 22 | |
| طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 3036 | 23 | |

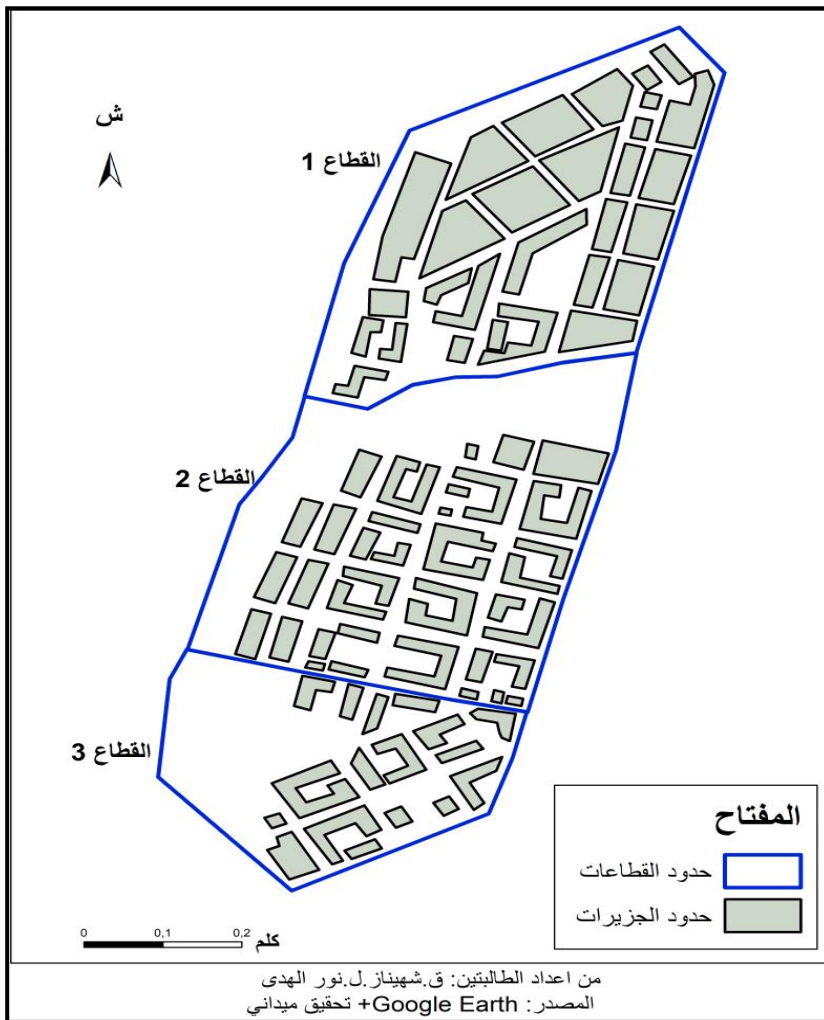
| | | | | | |
|------------------------------|---------|------|----|--|---|
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 3036 | 24 | | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 2461 | 25 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 203 | 26 | | |
| طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 177 | 27 | | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 178 | 28 | | |
| طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 896 | 29 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 802 | 30 | | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1809 | 31 | | |
| طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 784 | 32 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1236 | 33 | | |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1171 | 34 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 3067 | 35 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 3332 | 36 | | |
| طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1935 | 1 | | 3 |
| طابق ارضي+1؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 285 | 2 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 2255 | 3 | | |
| طابق ارضي+2؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 519 | 4 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 480 | 5 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 394 | 6 | | |
| طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1386 | 7 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 986 | 8 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 639 | 9 | | |
| طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1155 | 10 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 1554 | 11 | | |
| طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 911 | 12 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 3202 | 13 | | |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2 .1) | ملك خاص | 793 | 14 | | |

| | | | |
|------------------------------|---------|------|----|
| طابق ارضي+2؛ (4. 3. 2. 1) | ملك خاص | 688 | 15 |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2. 1) | ملك خاص | 717 | 16 |
| طابق ارضي+1؛ (5. 4. 3. 2. 1) | ملك خاص | 1082 | 17 |

المصدر: من إعداد الطالبتين، 2020 بالاعتماد على مخطط القطاعات لمسح الأراضي + معاينة ميدانية + (*) تصريح أعوان

المسح مستغانم، (***) + حسابات الطالبتين باعتماد على تطبيق Google Earth Pro + برنامج ArcGis .

خريطة رقم (11): توضح كل من القطاعات و الجزيرات لجزء الشمالي من حي الخروبة.



ب-حي الوئام

قمنا بنفس العمل على جزء آخر من حي الوئام، و ذلك بتحديد عدد القطاعات (1، 2) من مخطط القطاعات لمسح الأراضي، و كذلك الجزيرات، حساب المساحة، التعيين، أما بالنسبة للوضعية العقارية، فحسب ما أفادت به مصالح البلدية للحي اغلب أصحاب مساكن حي الوئام لديهم مقرا منح من طرف البلدية ولا يملكون عقود ملكية، أي أن الحي لازال في إطار التسوية، كل المعطيات الخاصة بمنطقة الدراسة موضحة في الجدول رقم (17).

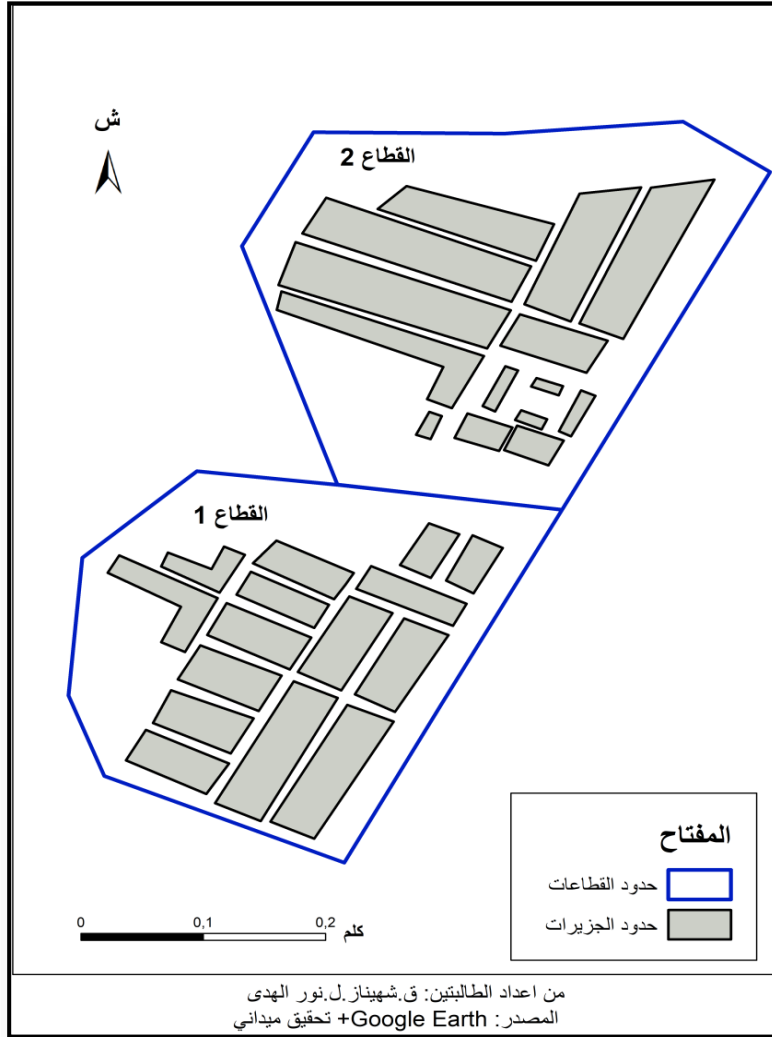
جدول رقم(17): المعطيات الخاصة بحي الوئام

| الحي | عدد القطاعات* | عدد الجزيرات | المساحة (م ²)* | الوضعية العقارية* | التعيين |
|--------|---------------|--------------|-------------------------------|-------------------|---|
| الوئام | 1 | 1 | 4160 | ملك البلدية | (1: مطبخ، 2: ثلاثة غرف، 3: حمام، 4: شرفة، 5: حوش أو فناء) |
| | | 2 | 2597 | ملك البلدية | طابق ارضي+1؛ (1. 2. 3. 4. 5) |
| | | 3 | 1688 | ملك البلدية | طابق ارضي+2؛ (1. 2. 3. 4. 5) |
| | | 4 | 1050 | ملك البلدية | طابق ارضي+1؛ (1. 2. 3. 4) |
| | | 5 | 1038 | ملك البلدية | طابق ارضي+2؛ (1. 2. 3. 4. 5) |
| | | 6 | 2664 | ملك البلدية | طابق ارضي+1؛ (1. 2. 3. 4. 5) |
| | | 7 | 4330 | ملك البلدية | طابق ارضي+2؛ (1. 2. 3. 4) |
| | | 8 | 2018 | ملك البلدية | طابق ارضي+1؛ (1. 2. 3. 4. 5) |
| | | 9 | 2102 | ملك البلدية | طابق ارضي+1؛ (1. 2. 3. 4) |
| | | 10 | 2222 | ملك البلدية | طابق ارضي+1؛ (1. 2. 3. 4. 5) |
| | | 11 | 2126 | ملك البلدية | طابق ارضي+2؛ (1. 2. 3. 4. 5) |

| | | | | |
|--------------------------|-------------|------|----|---|
| طابق ارضي+1؛ (4.3.2.1) | ملك البلدية | 1434 | 12 | 2 |
| طابق ارضي+1؛ (5.4.3.2.1) | ملك البلدية | 1694 | 13 | |
| طابق ارضي+2؛ (4.3.2.1) | ملك البلدية | 1060 | 14 | |
| طابق ارضي+1؛ (5.4.3.2.1) | ملك البلدية | 2157 | 15 | |
| طابق ارضي+1؛ (4.3.2.1) | ملك البلدية | 230 | 1 | |
| طابق ارضي+1؛ (5.4.3.2.1) | ملك البلدية | 3437 | 2 | |
| طابق ارضي+2؛ (5.4.3.2.1) | ملك البلدية | 6277 | 3 | |
| طابق ارضي+1؛ (4.3.2.1) | ملك البلدية | 5576 | 4 | |
| طابق ارضي+2؛ (4.3.2.1) | ملك البلدية | 3530 | 5 | |
| طابق ارضي+1؛ (4.3.2.1) | ملك البلدية | 4376 | 6 | |
| طابق ارضي+1؛ (5.4.3.2.1) | ملك البلدية | 5177 | 7 | |
| طابق ارضي+1؛ (5.3.2.1) | ملك البلدية | 2086 | 8 | |
| طابق ارضي+2؛ (4.3.2.1) | ملك البلدية | 393 | 9 | |
| طابق ارضي+2؛ (4.3.2.1) | ملك البلدية | 178 | 10 | |
| طابق ارضي+2؛ (4.3.2.1) | ملك البلدية | 420 | 11 | |
| طابق ارضي+2؛ (4.3.2.1) | ملك البلدية | 199 | 12 | |
| طابق ارضي+1؛ (4.3.2) | ملك البلدية | 845 | 13 | |
| طابق ارضي+2؛ (4.3.2.1) | ملك البلدية | 792 | 14 | |

المصدر: من إعداد الطالبتين، 2020 بالاعتماد على مخطط القطاعات لمسح الأراضي + معاينة ميدانية + (*) تصريح أعوان المسح مستغانم، (*) + حسابات الطالبتين باعتماد على تطبيق Google Earth Pro + برنامج ArcGis .

خريطة رقم (12) : توضح كل من القطاعات و الجزيرات لحي الوئام



4-1-1 إدخال المعطيات لكل جزء من الحيين

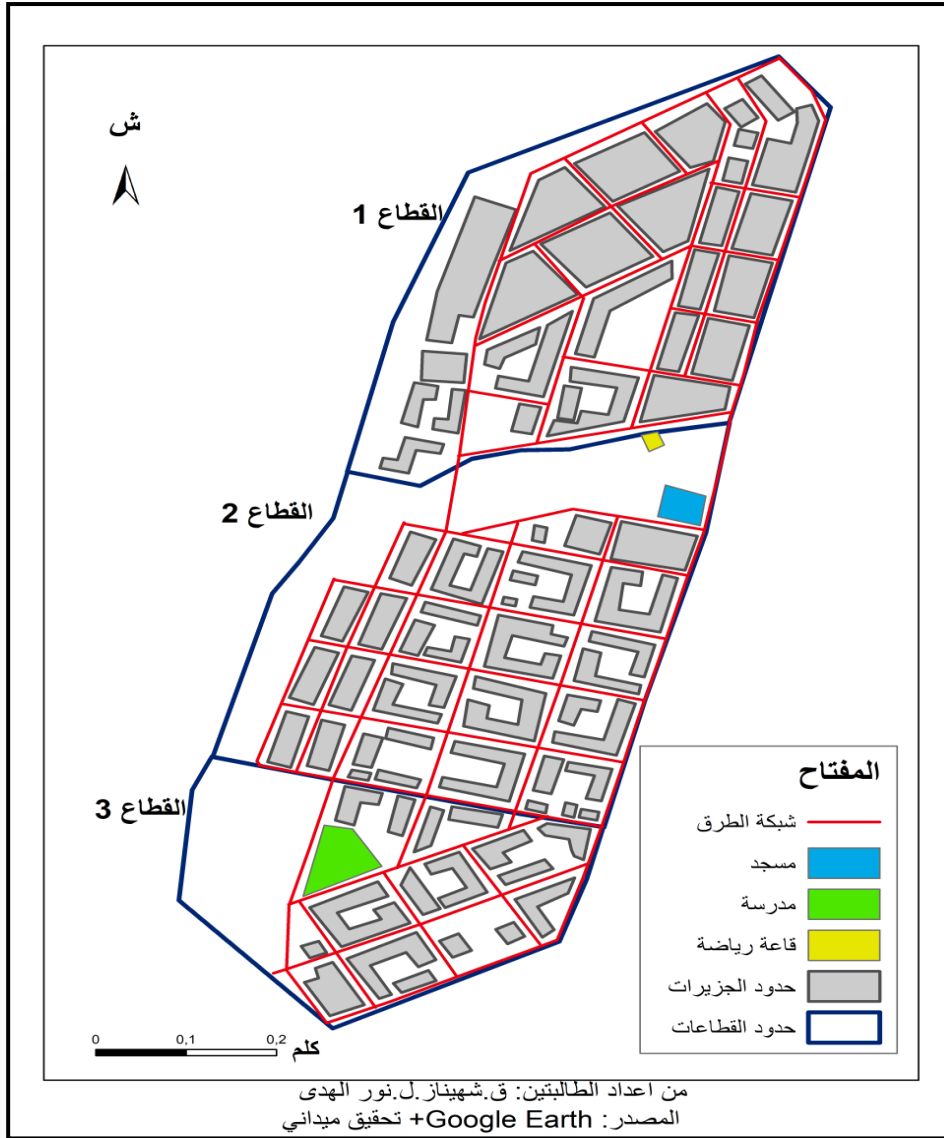
بعد الانتهاء من عملية ترتيب المعلومات الخاصة بكل جزء من الحي على شكل جدول وصفي في برنامج ArcGis10.2. ننتقل إلى عملية إدخال المعطيات المتوفرة لدينا من مرافق و تجهيزات وشبكة طرق، والتي قمنا بتجميعها انطلاقاً من العمل الميداني و بعض أقوال موظفي مديرية مسح الأراضي. وهي موضحة في الخريطتين رقم (13) و (14)، والجدولين رقم (18) و (19):

جدول رقم (18): مرافق و تجهيزات لجزء الشمالي من حي الخروبة.

| التجهيزات | المساحة (م ²) |
|------------|---------------------------|
| مدرسة | 3484 |
| مسجد | 1556 |
| قاعة رياضة | 317 |

المصدر: تحقيق ميداني + Google Earth.

خريطة رقم (13): توضح المرافق و التجهيزات لجزء الشمالي لحي الخروبة

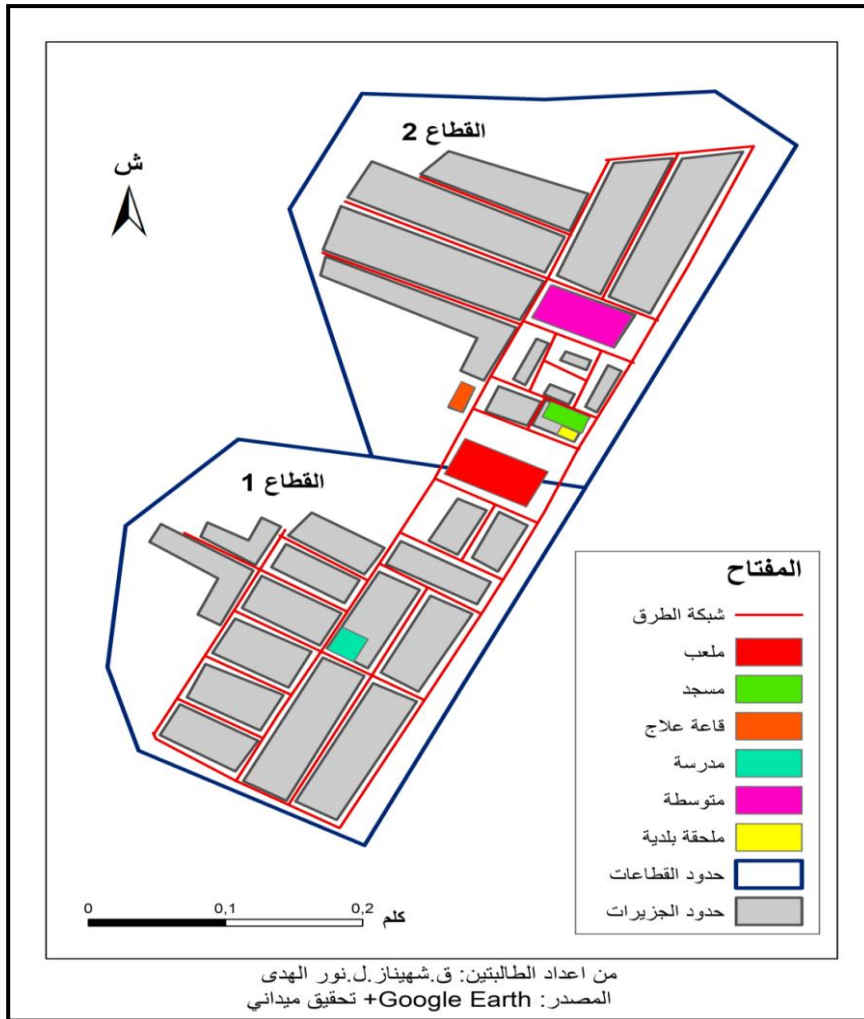


جدول رقم(19): مرافق وتجهيزات حي الوئام.

| المساحة (م ²) | التجهيزات |
|---------------------------|-------------|
| 492 | مدرسة |
| 2060 | متوسطة |
| 2331 | ملعب |
| 482 | مسجد |
| 114 | ملحقة بلدية |
| 270 | قاعة علاج |

المصدر: تحقيق ميداني + Google Earth

خريطة رقم(14): توضح المرافق والتجهيزات لحي الوئام



2- التنمية الحضرية

قامت هيئة الأمم المتحدة بدور فعال في نشر فكرة التنمية الحضرية على المستوى الدولي، حيث بدأ هذا منذ عام 1951م، حينما عملت على دراسة المراكز الاجتماعية، فقد كان الاهتمام منصبا على المجتمعات الريفية فقط، لكن تقرير الحالة الاجتماعية لسكان العالم، أكد على ضرورة الاهتمام بالمجتمعات الحضرية (مصطفى زايد، 1983).

تعرف التنمية الحضرية بأنها عملية تطوير المجتمعات الريفية إلى مجتمعات حضرية، كما تشير كذلك إلى نشأة المجتمعات الحضرية ونموها، وترتبط أيضا بنمو وتطور الدولة في ميادين إنشاء و استحداث المساكن في المدن التي تقع ضمن إقليمها، وبناء العمارات الشاهقة و إنشاء الشوارع و الأحياء، و هكذا ترتبط التنمية الحضرية ارتباطا وثيقا بعملية التخطيط، فهي تصيغ أهداف ترتبط بنمط استخدام الأرض.

2-1 عوامل التنمية الحضرية

صنف جون ديكي المتغيرات التي تؤدي إلى التنمية الحضرية إلى أربعة عناصر رئيسية (رولا إبراهيم، 2018):

- 1- الإنسان باعتباره العنصر الفعال في تطوير المجتمع وأيضا الجماعات.
- 2- البيئة و الطبيعة.
- 3- البيئة التي صنعها الإنسان.
- 4- النشاطات.

2-2 دور نظم المعلومات الجغرافية في التنمية الحضرية

تعد نظم المعلومات الجغرافية من الأدوات المهمة، التي تسعى المؤسسات و الهيئات و المنظمات العاملة في مجالات التخطيط و التنمية المستقبلية، " و الذي يمثل استراتيجيات التنمية و التخطيط الإقليمي و العمراني احد مجالاته" إلى استخدامها بشكل أساسي في دعم اتخاذ القرار، و للاستفادة من قدراتها العالية في الرصد، التوثيق، التحليل، الإظهار، و غيرها من القدرات التي تتطلبها طبيعة تلك الدراسات، التي تتعامل مع كميات كبيرة من البيانات المكانية و الوصفية، و لتعظيم الاستفادة من البيانات المكانية التي يتم جمعها، تهتم المؤسسات و الشركات إلى تحويل قواعد البيانات الجغرافية إلى الشكل المؤسسي، الذي يتيح لأكثر من

مستخدم أو إدارة الوصول إلى البيانات و تعديلها أنيا، مما يوفر الكثير من الوقت والجهد والتكلفة على المدى المتوسط والطويل، و يعطي لاحقا أفق أوسع في نشر البيانات، و تصميم تطبيقات مؤسسية عليها.

3- الإمكانيات التنموية الحضرية لمنطقتي الدراسة

3-1 استخدامات الأرض

إن التعرف على استخدامات الأرض بالحيين، يسمح لنا بإعطاء نظرة عامة حول التركيبة العمرانية لهم ومعرفة مدى التوافق أو الخلل في استخداماتها، سواء كانت سكنات أو مرافق... الخ، هذا وكل حسب أهميته، وعليه قمنا بتسليط الضوء على واقع استخدامات الأرض بالمنطقتين.

3-1-1 السكن:

إن السكن من أهم مكونات المجال الحضري، حيث تم تعداد ما يقارب 42500 وحدة سكنية بلدية مستغانم، بمعدل شغل المسكن 4 فرد/مسكن. أما بالنسبة لبلدية صيادة فقدر عدد السكنات بـ 7599 وحدة سكنية بمعدل شغل المسكن 5 فرد/مسكن.

جدول رقم(20): الحضيرة السكنية خلال سنة 2018 .

| معدل شغل المسكن(ن/م) | السكن الغير مستقر | الريفية | الحضرية | السكنات | تعداد السكان | البلدية |
|-------------------------|-------------------|---------|---------|---------|--------------|---------|
| 4 | 273 | 4 | 1518 | 42500 | 163805 | مستغانم |
| 5 | 15 | 28 | 595 | 7599 | 38540 | صيادة |

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، 2018.

3-1-1-1 أنواع المساكن بمنطقة الدراسة

أ- حي الخروبة

توجد بمنطقة الخروبة نسبة مهمة من مساحات تم فيها بناء سكنات من طابق ارضي إلى سكنات جماعية ب 5 طوابق إضافة إلى بعض البنقالوهات في حالة غير جيدة على حواف شاطئ سيدي المجذوب وتقدر بنسبة 25.54 % من مجموع مساحة المنطقة أي بمساحة 12.9 هكتار. حيث تمثل السكنات الفردية اكبر نسبة 67 % في حالة جيدة، في حين نجد نسبة السكنات الجماعية 11 % في حالة جيدة .

جدول رقم(21): شغل المساحات المبنية في منطقة التوسع خروبة سنة 2011.

| النسبة % | الحالة | المساحة في منطقة التوسع (م ²) | النوع | طبيعة السكن |
|----------|----------|---|-----------|--------------|
| 67 | جيدة | 85230 | مستوى 1+1 | فردية |
| | | | مستوى 2+1 | |
| 11 | جيدة | 14230 | مستوى 4+1 | جماعي |
| 22 | غير جيدة | 28500 | مستوى 1 | سكنات فوضوية |
| 100 | / | 128560 | | المجموع |

المصدر: لابد نجيب، 2017.

ب- حي الوئام

تختلف أنواع السكنات في حي الحشم من سكنات فردية و جماعية، حيث يوجد في الجهة الشمالية للحي مجموعة سكنات فردية من طابق ارضي إلى عدة طوابق. وسكنات أخرى اجتماعية جماعية برمجت من طرف الدولة ب 5 طوابق.

3-1-2 الخدماتية:

تعتبر المرافق والتجهيزات صورة لمدى تطور المدينة وانعكاسها المباشر على توزيع السكنات وتنظيمها، وهي تتوزع على مختلف المرافق والمنشآت العمومية (الإدارية، الصحية، الدينية، التعليمية، الثقافية، سياحية...الخ). هذه المرافق مرقمنة ببرمجيات نظم المعلومات الجغرافية ببرنامج ArcGis10.2.

← التجهيزات التعليمية:

يعتبر هذا النوع من التجهيزات هو النمط السائد في كل الأحياء، حيث تتوزع المرافق التعليمية في حي خروبة ما بين تجهيزات جامعية، متمثلة في الجامعة التي تضم عدة شعب، معاهد ومراكز التكوين، و

اقامتين جامعتين 2000 سرير للذكور، 1000 سرير للإناث، 5 مؤسسات تعليمية منها 3 ابتدائيات، إكمالية وثانوية. أما حي الوثام غير مجهزة كفاية باستثناء ابتدائيتين و اكمية .

◀ المرافق الصحية:

تلعب الخدمات الصحية دور كبير في حياة المجتمعات، لما لها من تأثير على مجالات الحياة المختلفة، لذلك أصبحت تمثل مؤشرا حقيقيا على مدى تقدم و تحضر الدولة، لكن ما نلاحظه هو انعدام العيادات المتعددة التخصصات خاصة بحي الوثام، فلا يوجد إلا مركز علاج واحد على مستوى الحي لا تفي بالغرض و لا تتوفر على امكانيات متطورة من المعدات الطبية، ما يجعل سكان الحي التنقل إلى العيادات المجاورة للمعينة. أما بالنسبة لحي الخروبة فيوجد بها مركز الاستشفاء الجامعي، بالإضافة إلى قاعة علاج.

◀ المرافق الدينية:

تعد المساجد احد المظاهر العمرانية في المدينة و لا يكاد يخلو حي من المدينة إلا ويوجد به مسجد أو مصلى، إلا أن حي الوثام يعرف نقص كبير في هذا النوع من التجهيز إذ يوجد به مسجد واحد فقط و مقبرة، أما حي الخروبة فيوجد به نحو 4 مساجد موزعة على كامل تراب الحي، وزاوية الرحانية.

◀ المرافق الثقافية:

تعاني جل الأحياء نقص كبير في هذا النوع من التجهيز، فلا يوجد إلا مركز ثقافي في حي الخروبة، أما حي الوثام فينعدم فيه هذا النوع من التجهيز .

◀ المرافق الإدارية:

تحتوي كل الأحياء المدروسة على تجهيزات إدارية، فحي الخروبة يضم مركز للحماية المدنية ومركز للشرطة، الأمن الوطني، مديرية الضرائب، مديرية التجارة، مكاتب دراسات. أما حي الوثام فلا يحتوي إلا على ملحقة بلدية.

◀ المرافق السياحية:

يعتبر قطاع السياحة من أهم القطاعات الداعمة للاقتصاد الوطني، ويتأثر بعدة عوامل منها: الوضع السياسي، الأمن والاقتصاد..الخ. ومنه فان السياحة في منطقة الدراسة تعاني من نقص الخدمات السياحية، حيث يشكل شاطئ البحر في حي الخروبة منطقة سياحية مهمة و المتنفس المميز للسكان في المنطقة، عدا عن بعض الفنادق و المباني السياحية المؤقتة من مطاعم و استراحات مؤقتة في فصل الصيف و هي استثمارات خاصة. و ينعدم هذا النوع من التجهيز في حي الوثام باعتباره منطقة توسع مستقبلية لازالت في طور التسوية.

◀ المرافق الرياضية والترفيهية:

أثناء المسح الميداني لاحظنا أن جل مناطق الحيين تضم نوع واحد من مراكز الترفيه، تتمثل في مجالات اللعب للأطفال، وأيضا مجموعة ملاعب صغيرة، لكن في حي الخروبة إضافة إلى ما ذكرناه سابقا يوجد مركب رياضي، نادي للتنس، مركز متعدد الرياضات وحديقة تسلية كبيرة بمساحة تقدر بحوالي 526182م²، تضم مجموعة من ألعاب التسلية، حديقة حيوانات، ملعبين... الخ.

◀ مناطق التوسع المستقبلي:

وهي المناطق المبرمجة للتعمير المستقبلي في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومنها ما هو في طور البناء وهي موضحة في الخريطين رقم (15) و(16).

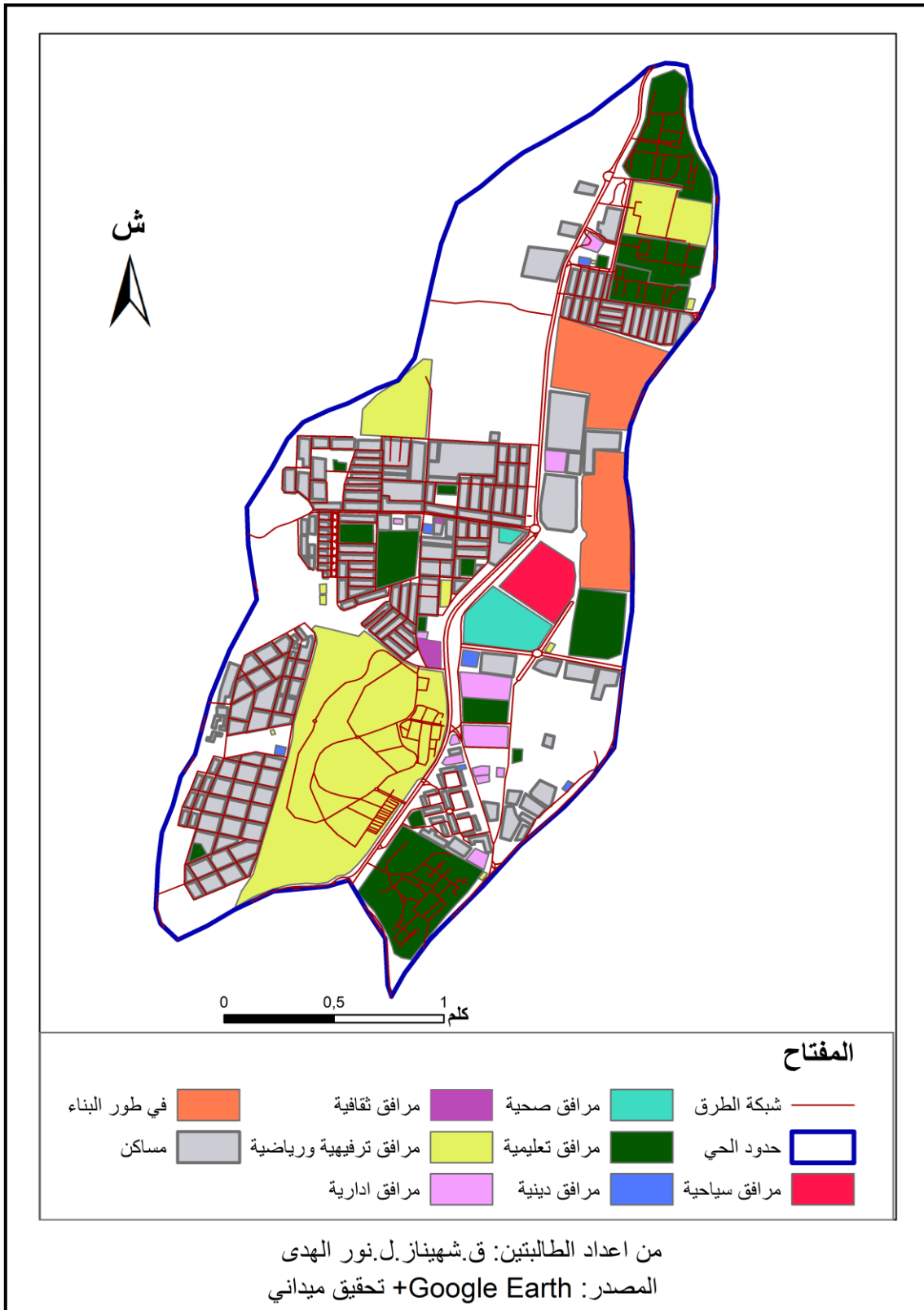
3-1-3 الطرق و المواصلات:

تلعب طرق النقل دورا فاعلا في تحديد و انتشار صور الاستخدام المختلفة، فأى استخدام لا يقوم إلا إذا توفرت عناصر قيامه، واهم هذه العناصر شبكة الطرق و المواصلات. فهي تعتبر الأساس التخطيطي للحي مع التطور الذي يشهده نموه، حيث نجد الشوارع على شكل شرايين داخل الحي تفصل مختلف مناطقه وخاصة الأقسام السكنية عن بعضها البعض ويمكن من خلالها أيضا التعرف على خطة المدينة. يتميز حي الخروبة بشبكة طرق مهمة تربطه مع المناطق الأخرى بالولاية، أهمها الطريق الوطني RN11، بالإضافة إلى طرق أخرى ولائية وبلدية. حي الوثام هو الآخر يحتوي على شبكة طرق ولائية و بلدية مهمة تضمن السير الحسن لحركة المرور و التنقل بسهولة بين أقسام الحي.

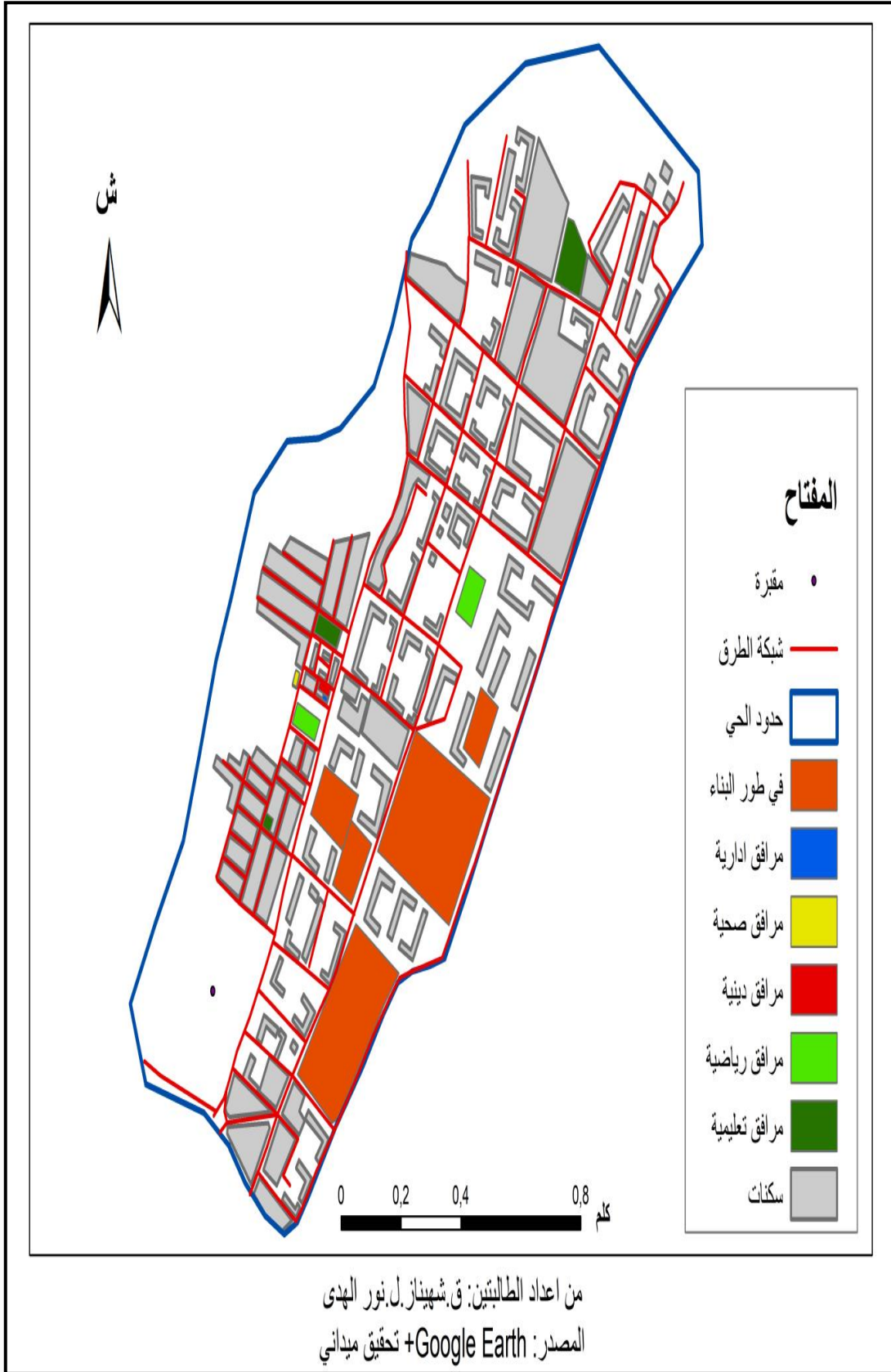
الصورة رقم(07): الطريق الوطني رقم 11.



المصدر: من تصوير الطالبتين.



خريطة رقم (15): خريطة استخدام الأرض لحي الخروبة.



خريطة رقم (16): خريطة استخدام الأرض لحي الوثام.

4- تقييم الملائمة المكانية للتوسع الحضري

إن تقييم الملائمة المكانية هي في جوهرها عملية تقدير للإمكانيات المتوفرة في الأرض لمختلف أنواع استعمالات الأرض ولجميع البدائل المتوفرة، إذ أن تخطيط استعمالات الأرض يجب أن يبنى على قاعدة العقلانية من خلال تقييم الموارد المتاحة (بن خالد الحاج، 2019). ومنه فإن ظاهرة التوسع تؤثر عليها مجموعة من العوامل أهمها:

4-1 حياة الأراضي:

إن ملكية الأرض تلعب دورا مهما في توجيه نمو مدينة ما، و ذلك من خلال رفض أو معارضة ملاك العقارات بيع عقاراتهم أو التنازل عليها، مما يؤثر في عملية الاستخدام، و تدفع الإنسان إلى استغلال الأرض وفق رغباته وعدم مراعاته للمصالح العامة، مما يجعل السلطات تركز اهتمامها على استهلاك العقارات ذو الطبيعة القانونية ملك للدولة لانجاز البرامج المختلفة و دفع المسيرة التنموية تجنباً للإجراءات القضائية الطويلة المتعلقة بنزع الملكية التي هي طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية. الهدف منها تحقيق النفع العام، مما يؤدي إلى اتخاذ المدينة شكلا معينا في نموها والى عدم التطبيق الأحسن لمخططات التعمير.

وهو ما يفسر التوسع الحالي للمدينة في الجهة الجنوبية لكل من الحيين للطبيعة القانونية للعقار الذي تعود ملكيته للدولة، وذلك لانجاز مشاريع سكنية اجتماعية جديدة بالمنطقة.

4-2 عوامل أخرى:

أ- **القرب من شبكة الطرق:** إن العلاقة بين شبكات الطرق و بين التجمعات الحضرية وثيقة و حساسة، إذ تلعب الطرق دورا ايجابيا في جذب المستقرات البشرية و يصبح من الصعب تأدية وظائف الاستعمالات الأخرى للأرض داخل المدن من دونها، و عليه فإن القرب من شبكة الطرق عامل مؤثر على التوسع الحضري.

ب- **القرب من مركز المدينة:** على الرغم من أن مسالة البعد والقرب من مركز المدينة أصبحت نسبية في حالة توفر شبكة الطرق ووسائل النقل الحديثة و السريعة، إلا انه كلما كانت المنطقة اقرب إلى المركز كانت سهولة الوصول إليها أفضل.

ج-الأراضي الزراعية: إن الحفاظ على الأراضي الزراعية يأخذ الأولوية في التوسع الحضري من أجل ضمان عدم التوسع على حسابها واستدامة الموارد الطبيعية، ويعتبر من أهم العوامل المؤثرة على التوسع.

د-التضاريس: تعتبر التضاريس من العوامل الطارئة للسكان وعائق كبير لعملية التوسع. فحدة الانحدار، وعورة التضاريس، الوديان.... الخ، كلها مشاكل تقف كحاجز أمام بناء مستوطنات سكنية. وهذا ما يظهر في المنطقة الشمالية الشرقية لحي الخروبة فيوجد بها تضاريس وعرة حتى جبل الديس، تجعل من عملية التوسع امرا مستحيلا.

بعد بيان تأثير كل من العوامل المؤثرة في التوسع الحضري للحيين وخاصة عامل حيازة الأراضي، فإن أفضل المحاور للتوسع الحضري قد ظهرت في الجهة الجنوبية الشرقية للحيين. و يجب الإشارة إلى أن التوسع الحضري الذي لا تؤخذ فيه درجة الملائمة المكانية للتوسع سوف يؤدي إلى أضرار بيئية و خسائر اقتصادية و آثار اجتماعية كبيرة على المدى القريب و البعيد، إذ انه سوف يساهم في رفع تكلفة إنشاء خدمات البنى التحتية و صيانتها، وخسارة مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية لحساب الاستعمال السكني.

5-تحليل SWOT:

وللوقوف عمليا على حيوية قطاع العقار بالمنطقة حاولنا إدراج الطريقة المستخدمة في تحليل SWOT والتي تتمثل في نقاط القوة ونقاط الضعف والفرص والتهديدات؛ (Strengths - Weaknesses - Opportunities -Threats)، حيث يتوقف هذا التحليل على تطوير التنمية قصد الاستفادة من نقاط القوة والفرص المتاحة بالإقليم أو مدينة وبأكثر قدر ممكن من ذلك، والحد من التأثيرات السلبية لنقاط الضعف والتهديدات إلى أدنى المستويات الممكنة، وذلك مع مراعاة العوامل الداخلية والخارجية المؤثرة في النشاط أو حركية العقار. ويساعدنا تحليل SWOT على استكشاف التهديدات ونقاط الضعف المستقبلية المتوقعة إلى جانب التركيز على مجالات نقاط القوة والفرص الكبيرة.

جدول رقم (22): مكونات تحليل (SWOT).

| النقاط السلبية | النقاط الايجابية | |
|--|---|------------------------------|
| الضعف (Weaknesses) (العوامل السلبية الداخلية) | القوى (Strengths) (العوامل الايجابية الداخلية) | العوامل الداخلية (التنظيمية) |
| التحديات (Threats) (العوامل السلبية الخارجية) | الفرص (Opportunities) (العوامل الايجابية الخارجية) | العوامل الخارجية |

❖ تحليل (SWOT) للعقار بالمنطقة المدروسة

يستخدم تحليل SWOT لوضع خطط إستراتيجية بديلة عن الخطط الراهنة لتحقيق الأهداف المرجوة. وعليه انطلاقاً من تحليل مصفوفة SWOT للعقار الخاص بالمنطقة المدروسة نتج عنها أربع عوامل إستراتيجية أو خطط لابد من اعتمادها لحماية العقار والمؤسسة العقارية.

جدول رقم (23): تحليل (SWOT) للعقار بالمنطقة المدروسة.

| نقاط القوة | نقاط الضعف |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - سجلات موثوقة للملكية العقارية. - أعمال المسح العقاري و سجلات الأرض محفوظة ضمن المديرية. - وجود مجموعة من القوانين تحمي الإرث العقاري من الاستغلال العشوائي. | <ul style="list-style-type: none"> - القوانين التي تحكم سجلات الأرض ليست متصلة مع التكنولوجيا الحديثة. - إدخال التكنولوجيا الحديثة بطيء جداً. - التقنيات القديمة المستخدمة في المصالح العقارية،. - حي الوثام لازال في إطار التسوية فيما يخص تحديد الملكيات. |
| الإمكانيات و الفرص المتاحة | التحديات |
| <ul style="list-style-type: none"> - أهمية إدارة الأراضي في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للحيين. - برمجة بعض الوحدات السكنية بطريقة قانونية، في جل السكنات الاجتماعية منشأة على مستوى الحيين | <ul style="list-style-type: none"> - إذا لم تكن المديرية قادرة على رقمنة المعلومات بالوقت الحاضر، يتحول ذلك عواقب وخيمة من أجل قدرتها على مواجهة الاحتياجات القانونية و التشغيلية. - الملكية الفردية تؤدي إلى الاستغلال غير عقلاني العقار. - نشوب صراعات على العقار. |

خلاصة

يمكن تلخيص أهم ما جاء في هذا الفصل كما يلي:

- تم إنشاء قاعدة معلوماتية للمسح العقاري الحضري لكل من حي الخروبة و الوئام باستخدام برنامج ArcGis 10.2، والخروج بنتائج تصف الوضعية العقارية للحيين.
- تم استخدام نظم المعلومات الجغرافية في تحليل وتقييم الوضع الراهن لقطاع العقار في منطقة الدراسة وتم اختيار عينة للتحليل (الجزء الشمالي لكل من الحيين).
- قلة مجالات التوسع المستقبلي بسبب الطبيعة القانونية للعقار في المنطقة و الأراضي الفلاحية.
- العوائق الطبيعية و الاصطناعية خاصة الأراضي الفلاحية أدت إلى استنزاف العقار بالقرب من مركز المدينة.
- نوعية الملكية العقارية تأثر على الانسجام و التكامل العمراني وبالتالي يؤثر على توجيه التوسع العمراني.
- سعر العقار الذي يعتبر العنصر الهام في التحكم في التوسع العمراني، بحيث نجده مرتفع كلما اقتربنا من مركز المدينة ومن المحاور الرئيسية وكذا اتجاهات التوسع المستقبلي خاصة لجهة الشمالية الشرقية للولاية.
- إن التحليل المكاني للمواقع المقترحة للتوسع الحضري يجب أن يستند إلى أساليب حديثة ودقيقة ولا بد أن تؤخذ فيه درجة الملائمة المكانية للتوسع.
- تم إدراج الطريقة المستخدمة لتحليل *SWOT* لتقييم واقع قطاع العقار بالحيين.

خاتمة عامة

خاتمة عامة

يبقى العقار مسألة حيوية وذات محور استراتيجي، نظرا لدوره الفعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لهذا ينبغي أن تعطى له كامل الاهتمام في الدراسات التطبيقية و التشريع العقاري و حماية الملكيات العقارية و إحاطتها بجملة من الضمانات الأكيدة، وان يكون أساس النهضة العمرانية و الحضرية المستدامة للمدينة.

و عليه من خلال هذه الدراسة حاولنا إبراز أداة من الأدوات الحديثة المتطورة لتسيير المجال و التي توفرها برمجيات نظم المعلومات الجغرافية، من خلال تطبيقها على ولاية مستغانم و بالتحديد على عينتين مختلفتين من أحياءها (حي الوئام و الخروبة) في مجال المسح العقاري الحضري، كنموذج من اجل معرفة واقع قطاع العقار بالمنطقة و محاربة التعدي عليه واستغلاله بطريقة غير عقلانية بحجة الملكية العقارية، من جهة أخرى لإبراز دور نظم المعلومات الجغرافية في هذا المجال، فهي تستطيع أن توفر تصورا كاملا وشاملا عن البيئة الحضرية ضمن المدينة وإقليمها، وهي بذلك تستطيع أن تعطي المؤشرات الكافية في التوقيع المكاني للفعاليات المختلفة و كذلك من الممكن أن تساهم في التوقيع المكاني للاستثمارات في المستقبل.

تقع منطقة الدراسة في الجهة الشمالية الشرقية لولاية مستغانم وهي تعتبر منطقة توسع مستقبلية على المدى القريب حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و هذا استنادا على تصور مسبق يأخذ بكل المؤشرات و المواصفات الأساسية في اختيار مواضع عمرانية جديدة للتوسع المستقبلي. تتميز المنطقة بالتنوع والاختلاف الطبوغرافي، فهي منطقة سهلية، قليلة الانحدار، سهلة الحركة مما جعلها منطقة مستقطبة و جاذبة للنشاطات و السكان والاستثمارات، وبالتالي تتركز مختلف التجهيزات و برامج التنمية و المخططات في هذه المنطقة و تزداد نموا وتجهيزا مع مرور الزمن.

إن الإمكانيات التنموية الحضرية هي إحدى المتطلبات المهمة الواجب توفرها في المدينة، وللمؤشرات الجيومعلوماتية في المناطق الحضرية أهمية كبرى لدى المخططين، إذ توفر إمكانية كبيرة في دراسة كيفية توزيع تلك الإمكانيات ضمن المناطق الحضرية و دراسة توزيعها ضمن المعايير التخطيطية.

المراجع

1- المراجع باللغة العربية:**1-1 الكتب:**

- 1- احمد صالح الشمري، 2007: *نظم المعلومات الجغرافية من البداية، الطبعة الأولى، من الجامعة التكنولوجية بغداد، العراق.*
- 2- بشير التيجاني، 1997: *التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.*
- 3- جمال بوشناق، 2006: *شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر.*
- 4- حمدي باشا عمر، 2004: *نقل الملكية العقارية، دار هومه للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر.*
- 5- خلف حسين علي الدميلى، 2010: *نظم المعلومات الجغرافية أسس و تطبيقات GIS، دار صفاء، الطبعة الأولى، عمان-الأردن.*
- 6- سماعيل شامة، 2003: *النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.*
- 7- عمار علوي، 2004: *الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومه، الجزائر.*
- 8- قدوش بشير، 2001: *النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر.*
- 9- مصطفى زايد، 1983: *التنمية الاجتماعية و نظام التعليم الرسمي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.*
- 10- مقران شايب، 2003: *الوجيز في مسح الأراضي، كتيب صادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.*
- 11- نعيمة حاجي، 2009: *المسح العام و تأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر.*

1-2 الرسائل و المذكرات الجامعية:**1-الرسائل الجامعية:**

- 1- بن خالد الحاج، 2019: *التشكيل العمراني لنسيج مدينة مسيلة وعلاقته بطبيعة الأراضي الحضرية القابلة للتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص هندسة معمارية، كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة بسكرة.*

- 2- رحايمية عماد الدين، 2014: *الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري*، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو.
- ب- *مذكرات الماجستير:*
- 1- ارحمون نورة، 2013: *إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع القانون و المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو.
- 2- بسكري أنيسة، 2001: *تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة.
- 3- بغداداي محمد، 1995: *المنازعات العقارية المتعلقة بأمالك الدولة والخواص*، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل.
- 4- بوزيتون عبد الغني، 2010: *المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة قسنطينة.
- 5- تموح منى، 2004: *النظام العقاري للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- 6- حنان بنت عبد اللطيف بن حسن الغيلان، 2008: *دور نظم المعلومات الجغرافية في دراسة الخصائص المورفولوجية لحوض وادي لبن*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الجغرافيا، كلية الآداب، المملكة العربية السعودية.
- 7- رولا إبراهيم نعيم حبيب، 2018: *المؤشرات العالمية للتنمية الحضرية في الضفة الغربية و قطاع غزة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الجغرافيا، كلية الآداب، غزة.
- 8- سليمان نبيل، 2009: *دراسة تصميم و تنفيذ مشروع نظام معلومات جغرافي لتسيير المجال*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة.
- 9- صدافي عمر، 1994: *شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر.
- 10- طوابية أحسن، 2002: *نظام الشهر العقاري الجزائري*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

11- قرنان فضيلة، 2001: *المسح في القانون الجزائري*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة.

12- لابد نجيب عبد العاطي، 2017: *التعمير الساحلي و انعكاساته البيئية*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: الساحل، تراث تهيئة و تسيير و استدامة، كلية علوم الأرض والكون، جامعة وهران.

13- مزياني عائشة، 2014: *إستراتيجية الإنتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري*، بمجموعة فرندة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، وهران.

14- وافي هناء، 2013: *إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

ج- مذكرات الماستر:

1- اعراب كميلية، 2017: *استهلاك العقار و إشكالية التوسع العمراني*، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة مسيلة.

2- تيمجدين عمر، 2014: *دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري*، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة.

3- جلول دواجي مصطفى، 2017: *إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة*، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص أساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية.

4- سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، 2016: *نظام المسح العقاري في الجزائر*، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية.

ج- الندوات:

1- بغدادي محمد، 1995: *المنازعات العقارية المتعلقة بأمالك الدولة والخواص*، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل.

د- المجلات:

1- بن عمر محمد، 2016: *إثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري*، طالب دكتوراه بالأغواط، العدد الرابع، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية.

هـ- النصوص القانونية:

أ-الأوامر والقوانين:

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، **المتعلق بمسح الأراضي العام**، جريدة رسمية عدد30، الصادرة في 1976/04/13 المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم للمرسوم 62-76، **المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي**، جريدة رسمية عدد26، الصادرة في 1992/04/08.
- قانون التوجيه العقاري 25/90 المادة 02.
- قانون التوجيه العقاري 25/90 المادة 13.
- قانون التوجيه العقاري 25/90 المادة 14.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 **المتعلق بالتهيئة والتعمير**، جريدة رسمية ع 52، سنة 1990.

و-القاموس:

- البستاني بطرس، **محيط المحيط**، قاموس مطول باللغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان، طبعة 1993.

2- المراجع باللغة الفرنسية:

2-1Thèmes :

1-Megherbi wahiba, 2015 : *l'ensablement, un risque négligé en zone tellienne littorale cas de la région Mostaganem*, thèse de magister en géographie et aménagement du territoire, université d'oran², faculté des sciences de la terre.

2-Mohamed senouci, Abdelhak Trache, 2014 : *étude de vulnérabilité aux changements climatique de la wilaya de Mostaganem*, étude préliminaire, ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement (MATE), pp130.

3-Gouaich Mohamed, Benameur Mohamed, 2017 : *L'Eco quartier à Mostaganem enjeux et défi*, thèse de master en spécialité : habitat et projet urbain, université de Mostaganem, faculté des sciences et de technologie.

2-2 sites nets :

<http://earth.google.com>.

<http://bioinformatics.oxfordjournals.org/cgi/content/full/21/11/2797>.

<http://ar.m.wikipedia.org>.

<http://Worldclim.org/version2>.

www.giz.de.

الملاحق

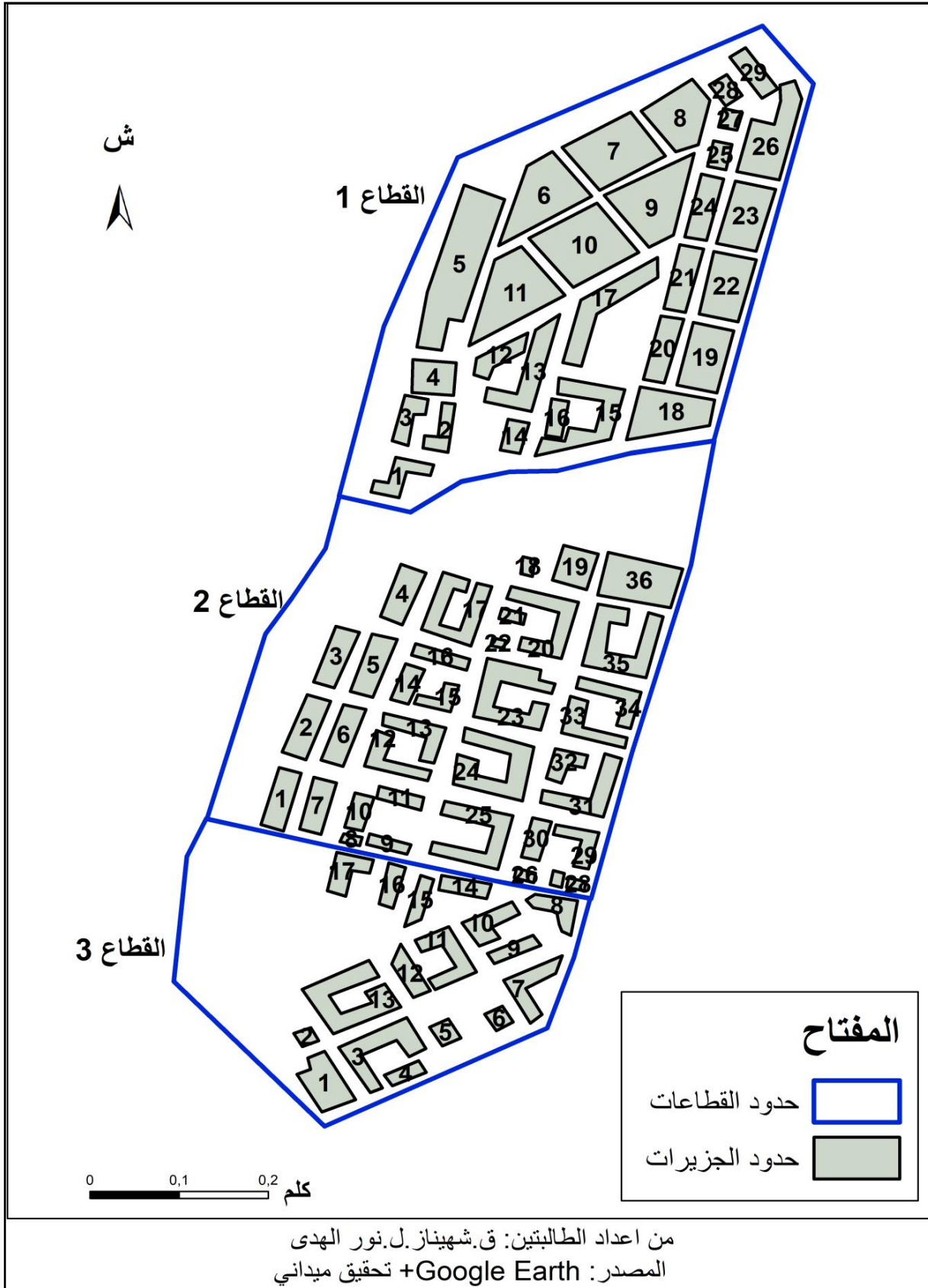
الملحق 01

المختصرات:

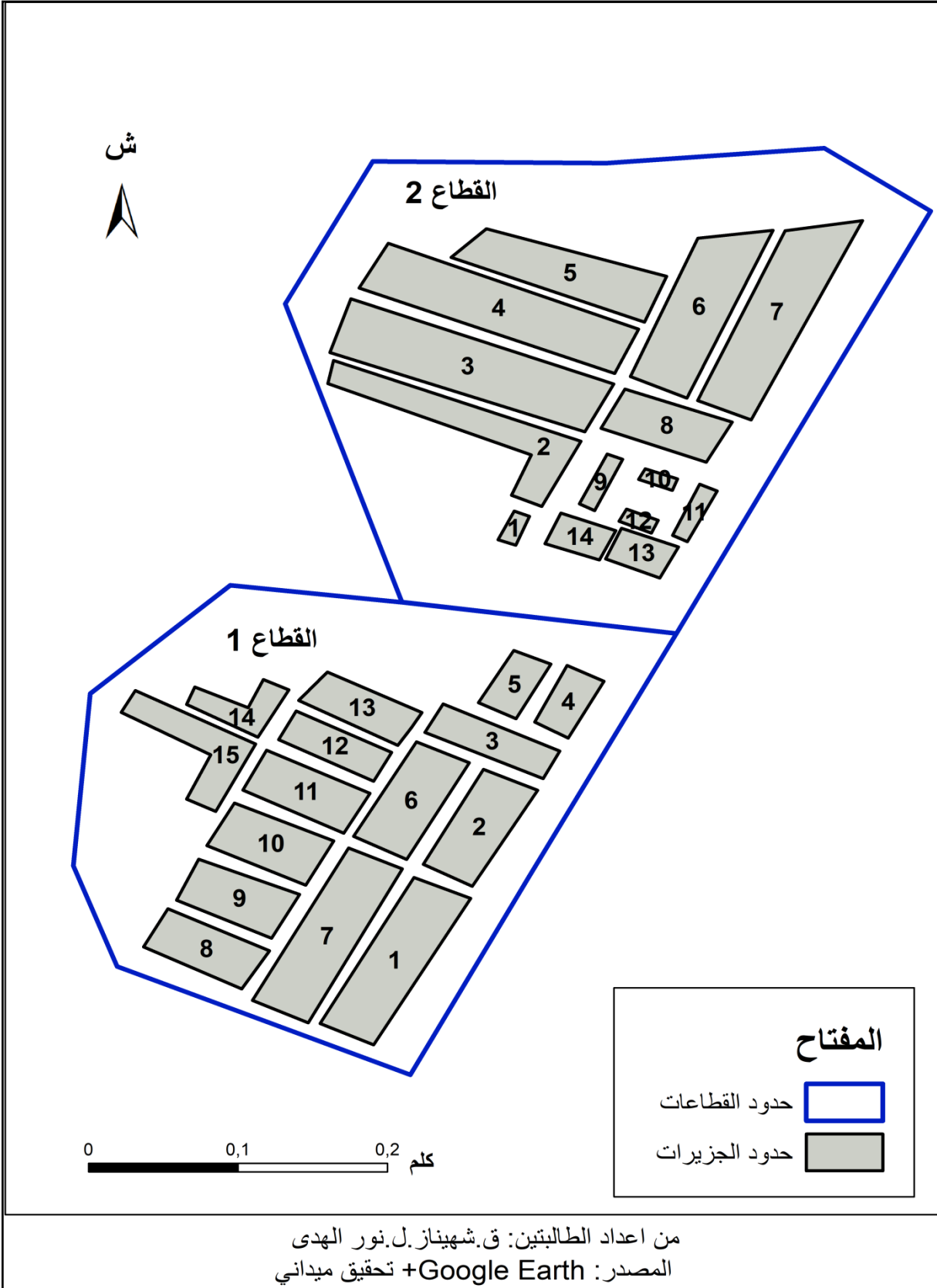
| | |
|--|--------------------------------|
| SIG : Système d'information géographique | نظام المعلومات الجغرافي |
| SGBD : Système de gestion de base de données | نظام تسيير قاعدة البيانات |
| GIC : gestion d'information cadastrale | تسيير المعلومات المسحية |
| MNT : Modèle Numérique de Terrain | النموذج الرقمي للأرض |
| UTM : Universal Transverse Mercator | الإسقاط العالمي لماركاتور |
| PDU : Plan d'urbanisme Directeur | المخطط العمراني الرئيسي |
| PDAU : Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme التعمير | المخطط التوجيهي للتهيئة و |
| POS : Plan d'occupation du sol | مخطط شغل الأراضي |
| DPSB : Direction de la programmation et suivi budgétaire ومتابعة الميزانية | مديرية البرمجة |
| CNL : Caisse Nationale Du Logement | الصندوق الوطني للسكن |
| OPGI : Office De Promotion et de Gestion Immobilière | ديوان الترقية والتسيير العقاري |
| LSP : Logement social participatif | السكن الاجتماعي الاشتراكي |
| AADL : Agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement | |
| ACL : Agglomération chef lieu | سكان التجمعات الرئيسية |
| AS : Agglomération secondaire | سكان التجمعات الثانوية |
| ZE : Zone éparse | سكان المناطق المبعثرة |
| SAU : Surface Agricole Utilisé | المساحات الزراعية المستعملة |
| SAT : Surface Agricole Totale | المساحة الزراعية الإجمالية |
| SWOT : Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats والتحديات | نقاط القوة ونقاط الضعف والفرص |
| PME : Petite ET Moyenne entreprise | المؤسسات الصغيرة والمتوسطة |
| .Shp : EST une extension pour les fichiers information shapefile. | |

الملحق 02

الخرائط

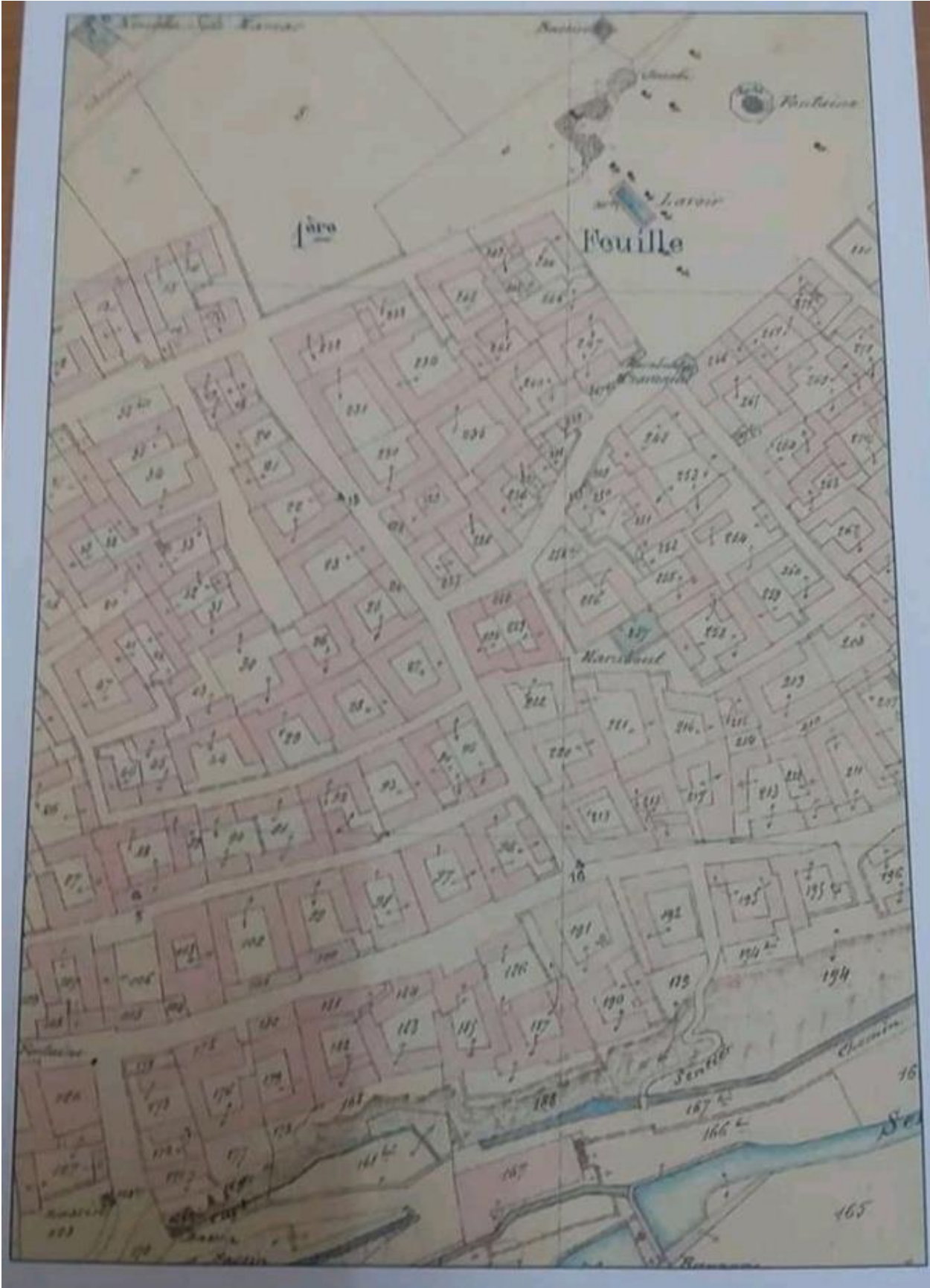


خريطة القطاعات الجزيرات للجزء الشمالي لحي الخروبة

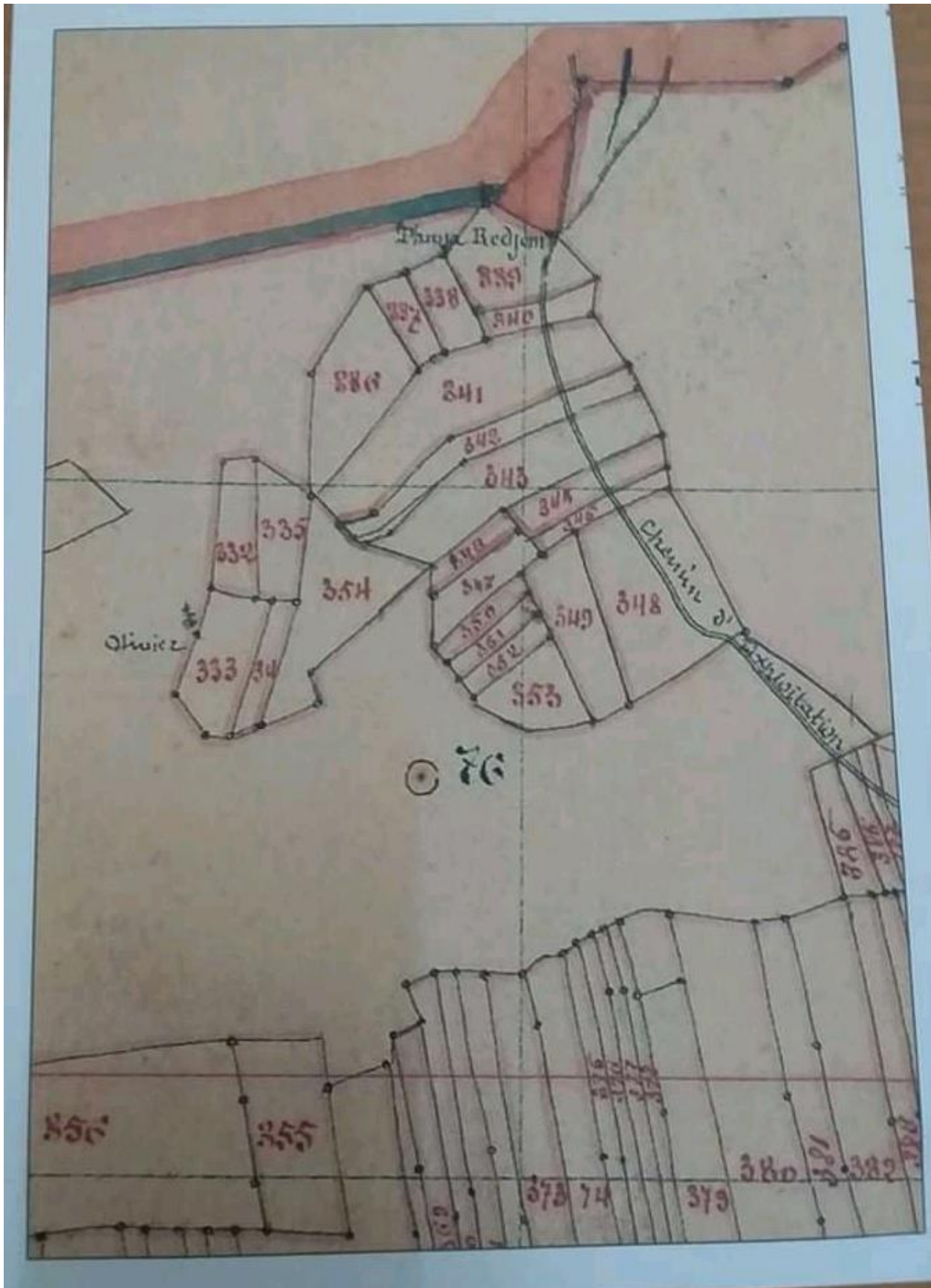


خريطة الجزيرات و القطاعات لحي الوئام

خريطة الأقسام المساحية و القطاعات لجزء من منطقة حضرية



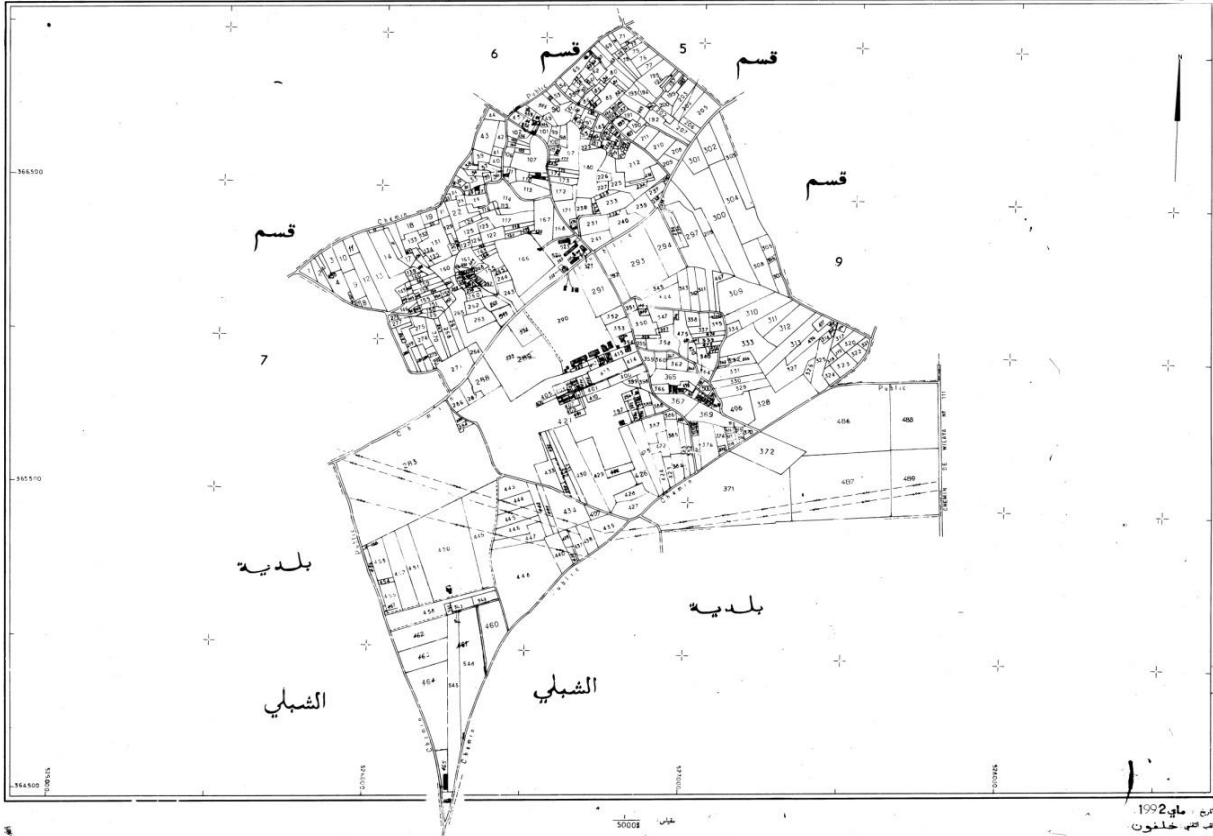
خريطة الأقسام المساحية و القطاعات لجزء من منطقة ريفية



الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
الفرع المحلي لولاية البليدة

بلدية أولاد الشبل

نم 8

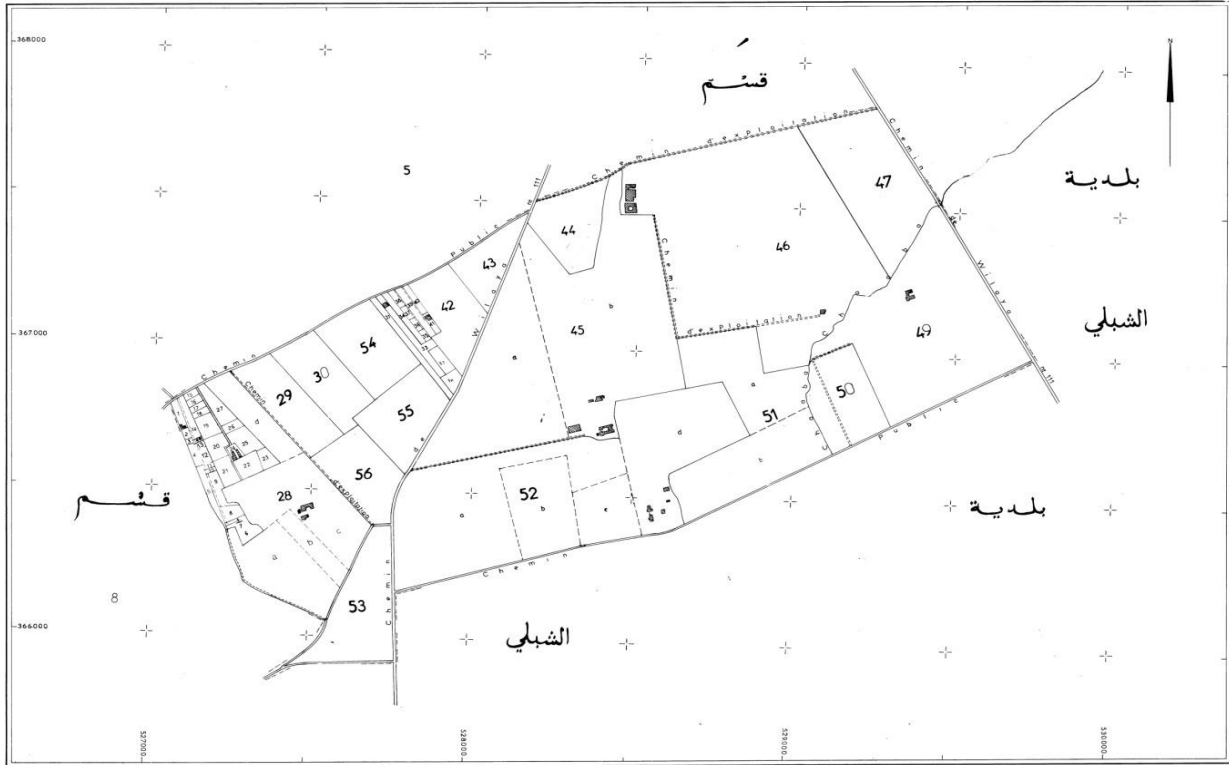


تم بطي 1992
في عهد خاتون
في عهد خضراء

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
الفرع المحلي لولاية البليدة

بلدية أولاد الشبل

نم 09



تم بطي 92
في عهد خاتون
في عهد خضراء

الملحق 03

الوثائق

استدعاء المعنيين بعملية المسح (T3)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

بلدية:

رئيس المجلس البلدي الشعبي ب

الموضوع : تأسيس مسح الأراضي
العام

في : (1)

نشرف باعلامتكم انه في إطار عمليات تأسيس مسح الأراضي العام الخاص عليها الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و الرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، للتغيير و التتميم بإ الرسوم التكميلية رقم 134-92 المؤرخ في 07 /04/ 1992، سينتقل تقني مسح الأراضي المعين من طرفنا إلى عين المكان يوم

لتشروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي المكنانة في (2)

يضع اجراء هذه العمليات وجوبا بمحضر الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة و الجاورين للملك المعني بالامر او بحضور من ينوب عنهم و عليه فارجو منكم حضوركم شخصيا او بواسطة وكيلكم عند اجراء اعمال تقني مسح الأراضي حتى يمكن لكم:

(1) ان تعلموا له الرسوم و الخرائط و شكل ما لديكم من وثائق الاخرى التي قد تكون في حوزتكم و التي تساعد على اجراء هذه العمليات.

(2) و ان تعطوا له جميع الايضاحات اللازمة و ان تثبتوا له حقوقكم.

و نظمت خصوصا لتبليغكم الى ضرورة حضوركم شخصيا او بواسطة من ينوب عنكم في المكان و التاريخ المعين.

رئيس المجلس الشعبي
البلدي

(1) ان هذا الاستدعاء يجب ان يرسل الى المالكين و ذوي الحقوق الثابتة الاخرى و الجاورين للملكية المعنية بها الامر.
(2) هذه البلدية التي يباشر تقني قبل اكمال العمل.

الفهارس

فهرس الجداول

| الصفحة | عنوان الجدول | الرقم |
|--------|---|-------|
| 10 | التنظيم الإداري لولاية مستغانم | 01 |
| 45 | المتوسطات الشهرية للتساقط | 02 |
| 45 | التوزيع الشهري للحرارة | 03 |
| 46 | سرعة هبوب الرياح | 04 |
| 48 | المشاريع الكبرى في الثمانينات | 05 |
| 51 | نمو السكان لولاية مستغانم (1966-2018) | 06 |
| 53 | كثافة سكانية متزايدة لمنطقة الدراسة | 07 |
| 53 | توزيع سكان البلديتين حسب التجمع | 08 |
| 54 | نسب نمو السكان للبلديتين (1998-2018) | 09 |
| 55 | توزيع سكان البلديتين حسب الفئات العمرية لسنة 2018 | 10 |
| 56 | التوزيع العام للأراضي لبلديتي مستغانم و صيادة | 11 |
| 59 | توزيع التجار و الأسواق عبر بلدية مستغانم و صيادة 2018 | 12 |
| 60 | شبكة الطرق لبلدية مستغانم و صيادة | 13 |
| 61 | التغطية بالشبكات التقنية لبلدية مستغانم و صيادة 2018 | 14 |
| 62 | أنماط حيازة الأراضي في الحيين | 15 |
| 73 | المعطيات الخاصة بالجزء الشمالي من حي الخروبة | 16 |
| 77 | المعطيات الخاصة بحي الوئام | 17 |
| 80 | مرافق و تجهيزات لجزء الشمالي من حي الخروبة | 18 |
| 81 | مرافق وتجهيزات حي الوئام | 19 |
| 83 | الحضيرة السكنية خلال سنة 2018 | 20 |
| 84 | شغل المساحات المبنية في منطقة التوسع خروبة سنة 2011 | 21 |
| 91 | مكونات تحليل (SWOT) | 22 |
| 91 | تحليل (SWOT) للعقار بالمنطقة المدروسة | 23 |

فهرس الصور

| الصفحة | عنوان الصور | الرقم |
|--------|---|-------|
| 39 | موقع حي الخروبة (Google Earth) | 01 |
| 40 | موقع حي الوئام (Google Earth) | 02 |
| 50 | المساحات الحضرية الجديدة لولاية مستغانم | 03 |
| 57 | بعض المناطق الفلاحية ببلدية الصيادة | 04 |
| 59 | شاطئ سيدي المجدوب | 05 |
| 61 | ترامواي مستغانم قيد الانجاز | 06 |
| 86 | الطريق الوطني رقم 11 | 07 |

فهرس الخرائط

| الصفحة | عنوان الخرائط | الرقم |
|--------|---|-------|
| 09 | الموقع الجغرافي لولاية مستغانم | 01 |
| 10 | التقسيم الإداري لولاية مستغانم | 02 |
| 11 | الموقع الجغرافي لحي الخروبة و الوئام بالنسبة لولاية مستغانم | 03 |
| 12 | الموقع الجغرافي لحي الخروبة | 04 |
| 13 | الموقع الجغرافي لحي الوئام | 05 |
| 41 | النموذج الرقمي للأرض MNT لولاية مستغانم | 06 |
| 42 | توزيع تضاريس منطقة الدراسة | 07 |
| 43 | توزيع الارتفاعات بمنطقة الدراسة | 08 |
| 44 | توزيع الانحدارات بالنسبة لمنطقة الدراسة | 09 |
| 47 | الشبكة الهيدروغرافية لمنطقة الدراسة | 10 |
| 76 | توضيح كل من القطاعات و الجزيرات لجزء الشمالي من حي الخروبة | 11 |
| 79 | توضيح كل من القطاعات و الجزيرات لحي الوئام | 12 |

| | | |
|----|---|----|
| 80 | توضح المرافق و التجهيزات لجزء الشمالي لحي الخروبة | 13 |
| 81 | توضح المرافق و التجهيزات لحي الوئام | 14 |
| 87 | خريطة استخدام الأرض لحي الخروبة | 15 |
| 88 | خريطة استخدام الأرض لحي الوئام | 16 |

فهرس الأشكال

| الرقم | عنوان الأشكال | الصفحة |
|-------|---|--------|
| 01 | موقع ولاية مستغانم في تقسيم UTM للجزائر | 08 |
| 02 | الهيكل التنظيمي لوكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي | 26 |
| 03 | الهيكل التنظيمي للملحقات الولائية | 26 |
| 04 | الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية | 29 |

فهرس المنحنيات

| الرقم | عنوان المنحنى البياني | الصفحة |
|-------|---|--------|
| 01 | تطور عدد سكان ولاية مستغانم (1966-2018) | 52 |

فهرس المحتويات

| الصفحة | العناوين |
|---|---------------------------|
| المدخل العام | |
| 1 | مقدمة عامة |
| 3 | الإشكالية |
| 4 | الفرضيات |
| 5 | أهداف الدراسة |
| 5 | مبررات اختيار الموضوع |
| 5 | منهجية البحث |
| 7 | تحديد منطقة الدراسة |
| 7 | 1-الموقع الفلكي |
| 8 | 2-الموقع الجغرافي |
| 9 | 3-التنظيم الإداري |
| 11 | 4- موقع منطقتي الدراسة |
| 14 | عراقيل البحث |
| 14 | هيكلة المذكرة |
| الفصل الأول: لمحة عن مخططات المسح العقاري الحضري | |
| 17 | مقدمة |
| 17 | 1-ماهية المسح العقاري |
| 17 | 1-1 تعريف المسح العقاري |
| 17 | 1-1-1 تعريف المسح |
| 18 | 1-1-2 تعريف العقار |
| 18 | 1-1-3 المسح العقاري |
| 19 | 2-1 أنواع المسح العقاري |
| 19 | 1-2-1 المسح العام للأراضي |
| 19 | 1-2-2 المسح الغابي |

| | |
|----|---|
| 20 | 3-1 أهدافه |
| 20 | 1-3-1 الهدف الاجتماعي |
| 21 | 2-3-1 الهدف الاقتصادي |
| 21 | 3-3-1 الهدف الجبائي |
| 22 | 2- المراحل التاريخية للمسح العقاري في الجزائر |
| 22 | 1-2 مرحلة أثناء الاحتلال |
| 22 | 2-2 مرحلة بعد الاستقلال |
| 25 | 3- الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية مسح الأراضي |
| 25 | 1-3 الوكالة الوطنية لمسح الأراضي |
| 25 | 1-1-3 تعريفها |
| 25 | 2-1-3 تنظيمها |
| 27 | 3-1-3 مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي |
| 27 | 2-3 لجنة مسح الأراضي |
| 28 | 3-3 المحافظة العقارية |
| 28 | 1-3-3 تعريفها |
| 29 | 2-3-3 تنظيمها |
| 30 | 4- الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري |
| 30 | 1-4 الإجراءات الإدارية |
| 30 | 1-1-4 افتتاح عملية المسح و إنشاء اللجنة المكلفة بها |
| 31 | 2-4 الإجراءات التحضيرية |
| 31 | 1-2-4 عملية جمع الوثائق |
| 32 | 2-2-4 تحديد مناطق الصعوبة |
| 32 | 3-4 الإجراءات الميدانية (التحقيق الميداني) |
| 32 | 1-3-4 تعيين حدود إقليم البلدية و تجزئتها |
| 33 | 2-3-4 التحقيق العقاري |

| | |
|---|---------------------------------------|
| 34 | 4-4 الإجراءات الختامية |
| 34 | 1-4-4 إعداد وثائق المسح |
| 36 | 2-4-4 إيداع الوثائق المسحية |
| 36 | خلاصة |
| الفصل الثاني: الخلفية المعلوماتية لحي الوئام و الخروبة | |
| 38 | مقدمة |
| 38 | 1- لمحة عن منطقة الدراسة |
| 38 | 1-1 حي الخروبة |
| 39 | 2-1 حي الوئام |
| 40 | 2- النمذجة المجالية لمنطقة الدراسة |
| 40 | 1-2 الطبوغرافيا |
| 41 | 2-2 التضاريس و توزيع الارتفاعات |
| 43 | 3-2 توزيع الانحدارات |
| 44 | 4-2 المناخ |
| 44 | 1-4-2 التساقط |
| 45 | 2-4-2 الحرارة |
| 45 | 3-4-2 الرياح |
| 46 | 5-2 الشبكة الهيدرولوجية |
| 47 | 6-2 النبات و الغطاء النباتي |
| 48 | 3-دراسة عمرانية |
| 51 | 4-دراسة بشرية |
| 51 | 1-4 مراحل نمو السكان (1996-2018) |
| 53 | 2-4 التوزيع حسب التجمعات السكانية |
| 54 | 3-4 التركيب السكاني حسب العمر والنوع |
| 56 | 5-دراسة الموارد و القطاعات الاقتصادية |

| | |
|---|--|
| 56 | 1-5 القطاع الفلاحي |
| 58 | 2-5 القطاع الصناعي |
| 58 | 1-2-5 الإمكانيات الصناعية |
| 58 | 3-5 الخدمات |
| 58 | 1-3-5 الخدمات التجارية |
| 59 | 2-3-5 السياحة |
| 60 | 4-5 البنى التحتية |
| 60 | 1-4-5 شبكة النقل |
| 61 | 2-4-5 الشبكات التقنية |
| 62 | 6- الوضعية العقارية لحي الخروبة و الوثام |
| 63 | 7- بعض الأعمال المسحية التي أجرتها مديرية مسح الأراضي على مستوى الحيين |
| 65 | خلاصة |
| الفصل الثالث: المؤشرات الجيومعلوماتية في تحليل الإمكانيات التنموية الحضرية | |
| 67 | مقدمة |
| 67 | 1- إنشاء قاعدة معلوماتية للمسح الحضري لحي الخروبة و الوثام |
| 68 | 1-1 إنشاء قاعدة بيانات للمعطيات المسحية |
| 68 | 1-1-1 التحقيق الأولي لأعوان المسح |
| 68 | 1-1-2 الوثائق المسحية |
| 72 | 1-1-3 تحديد القطاعات و الجزيرات (les sections et les ilots) لجزء من الحيين |
| 79 | 1-1-4 إدخال المعطيات لكل جزء من الحيين |
| 82 | 2- التنمية الحضرية |
| 82 | 1-2 عوامل التنمية الحضرية |
| 82 | 2-2 دور نظم المعلومات الجغرافية في التنمية الحضرية |
| 83 | 3- الإمكانيات التنموية الحضرية لمنطقتي الدراسة |
| 83 | 1-3 استخدامات الأرض |

| | |
|-----|--|
| 83 | 1-1-3 السكن |
| 84 | 1-1-1-3 أنواع المساكن |
| 84 | 2-1-3 الخدماتية |
| 86 | 3-1-3 الطرق و المواصلات |
| 89 | 4- تقييم الملائمة المكانية للتوسع الحضري |
| 89 | 1-4 حيازة الأراضي |
| 89 | 2-4 عوامل أخرى |
| 90 | 5-تحليل SWOT |
| 92 | خلاصة |
| 94 | خاتمة عامة |
| 96 | المراجع |
| 101 | الملاحق |
| 122 | فهرس الجداول |
| 123 | فهرس الصور |
| 123 | فهرس الخرائط |
| 124 | فهرس الأشكال |
| 124 | فهرس المنحنيات |
| 126 | فهرس المحتويات |
| 131 | الملخص |

المخلص

شهدت العشرية الأخيرة تطورا غير مسبوق في مجال المعلوماتية و الاتصال، وازداد استخدام التقنيات الحديثة، كنظم المعلومات الجغرافية SIG و الاستشعار عن بعد و غيرها، وهو ما خلق نوع من الدينامكية في مجال التخطيط، و تنفيذ المشاريع والخطط و البرامج التنموية نتيجة استخدام هذه التقنيات في تسيير المجال و دعم اتخاذ القرار على مختلف المستويات.

يهدف البحث إلى استخدام تقنيات التحليل المكاني في متابعة و تقييم المسح العقاري الحضري في مستغانم، من خلال دراسة حالة حي الوئام و الخروبة، عبر منهجية تحليلية مكانية لمعرفة الوضعية العقارية للحيين، الحد من الاستغلال غير العقلاني للعقار و محاربة التعدي على الأراضي الزراعية. كذلك الاعتماد على إجراء نظام تخطيطي شامل للإمكانيات التنموية الحضرية المختلفة باستخدام مؤشرات الجيومعلوماتية التي تعتمد على بناء قاعدة بيانات محكمة وربط تلك البيانات بالموقع المدروسة.

و بذلك ستوفر تقنية الجيومعلوماتية أهمية كبيرة في متابعة المسح العقاري الحضري و كذلك تحديد الاحتياجات التنموية على المدى المتوسط والبعيد بشكل يوفر الجهد والزمن والدقة في اختيار الأسس التخطيطية المستقبلية لنمو المدن.

الكلمات المفتاحية:

نظم المعلومات الجغرافية، المسح العقاري، التحليل المكاني، قاعدة المعلومات، البيانات، التنمية.

Abstract

The last decade has witnessed an unprecedented development in the field of informatics and communication, and increase the use of modern technologies, such as geographic information systems (SIG), remote sensing and others related to the informatics. This has created a kind of dynamic in the field of planning, implementation of projects, plans and development programs as a result of the use of these techniques in the management of the field and supporting decision-making at various levels.

The research aims to use spatial analysis techniques in the follow-up and evaluation of the urban real estate survey in Mostaganem, of the neighborhood of Kharouba and El-Wiam, through a spatial analytical methodology to determine the real estate situation of the two neighborhoods, reducing the irrational exploitation of the property and fighting the encroachment on agricultural lands. As well as relying on conducting a comprehensive planning system for the various urban development potentials using geo-informational indicators that depend on creating a tight database and linking that data to the studied site.

Therefore, geomorphology technology is of great significance for the follow-up work of urban cadastral survey, and also provides a basis for the determination of the medium and long-term development needs of urban cadastral survey, effort, time and accuracy in choosing future urban development planning.

Keywords:

Geographic information systems, survey, spatial analysis, database, development.