الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عباس لغرور – خنشلة–

كلية: العلوم الاجتماعية والإنسانية.

قسم: العلوم الاجتماعية

الشعبة: علم الاجتماع

تخصص: علم الاجتماع الحضري

الرقم التسلسلي: ش.ع.إ.ج/ق.ع.إ.ح/ك.ع.إ.ج.إن/2024

دور الأقطاب العمرانية في الحد من أزمة السكن

-دراسة ميدانية لمدينة "خنشلة "-

The Role of Urban Poles in Alleviating the Housing Crisis

- A Field Study of the City of KHENCHELA -

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر شعبة علم الاجتماع

من إعداد الطالبة:

جيهان حوحة

تحت إشراف الدكتور:

فلاح عبود

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
لبرش راضية	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
فلاح عبود	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
رحامنية سعيدة	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور – خنشلة–
كلية: العلوم الاجتماعية والإنسانية.
كلية: العلوم الاجتماعية والإنسانية.
قسم: العلوم الاجتماعية
الشعبة: علم الاجتماع
تخصص: علم الاجتماع الحضري
الرقم التسلسلي: ش.ع.إ.ج/ق.ع.إ.ح/ك.ع.إ.ج.إن/2024

دور الأقطاب العمرانية في الحد من أزمة السكن

-دراسة ميدانية لمدينة "خنشلة "-

The Role of Urban Poles in Alleviating the Housing Crisis

- A Field Study of the City of KHENCHELA -

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر شعبة علم الاجتماع

من إعداد الطالبة:
جيهان حوحة

تحت إشراف الدكتور:
فلاح عبود

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
لبرش راضية	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
فلاح عبود	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
رحامنية سعيدة	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

الشكر والعرفان

قال الله تعالى:" ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه"

وفي بداية كلمتي لا بد لي من أتوجه أولا بالشكر لله عز وجل الذي وفقني للوصول إلى هذه المرحلة العلمية العالية ومهد لي الطريق لأن أكون بينكم اليوم.

كما أنني أتوجه بأسمى آيات الشكر والامتنان للدكتور فلاح عبود الذي تفضل بقبول الاشراف على هذا العمل المتواضع والذي منحني من وقته الثمين ومن بحر معلوماته وخبراته الواسعة ما شكل إضافة كبيرة للعمل البحثي، حيث كانت توجيهاته ونصائحه المنارة التي استعنت فيها في كامل عملي البحثي، فأسأل الله العزيز أن يجازيه خير الجزاء.

شكرا

ملخص

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على دور الأقطاب العمرانية في الحد من أزمة السكن بولاية خنشلة، من خلال التركيز على تجربة القطب الحضري طريق العيزار كنموذج. اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي مدعومًا بمقاربة سوسيولوجية، لفهم كيفية تفاعل العوامل العمرانية والمؤسساتية والاجتماعية في صياغة السياسة السكنية.

وتوصلت النتائج إلى أن الأقطاب العمرانية ساهمت في امتصاص جزء معتبر من الطلب على السكن، وساهمت في تخفيف الضغط عن النواة الحضرية، مع توفير إطار عمراني منظم. غير أن الدراسة سجلت بعض التحديات المرتبطة بضعف التجهيزات، وغياب التكامل بين المتدخلين، والحاجة إلى اعتماد معايير الاستدامة.

وقد خلصت الدراسة إلى ضرورة تفعيل التخطيط الاستراتيجي التشاركي لضمان استمرارية هذه المشاريع ونجاعتها.

الكلمات المفتاحية: الأقطاب العمرانية ، أزمة السكن.

summary:

housing crisis in the Wilaya of Khenchela, focusing on the urban pole of El-Aizar Road as a case study. It adopts a descriptive-analytical approach supported by a sociological perspective to understand how urban, institutional, and social factors interact in shaping housing policy.

The findings reveal that urban poles have contributed significantly to absorbing housing demand and reducing pressure on the city center while providing a more organized urban framework. However, some challenges remain, including infrastructure deficiencies, lack of coordination among stakeholders, and the need to integrate sustainability standards.

The study concludes with recommendations to promote strategic and participatory planning to ensure the effectiveness and continuity of such projects

Keywords: Urban poles – Housing crisis .

قائمة المحتويات

المحتوى	الصفحة
الإهداء	
الشكر	
ملخص	
قائمة المحتويات	
المقدمة	أ- ب
الفصل الأول: موضوع الدراسة	
تحديد الاشكالية	1
فرضيات الدراسة	2
أسباب اختيار الموضوع	3
أهمية الدراسة	3
أهداف الدراسة	4
المقاربة السوسيولوجية	4
تحديد مفاهيم الدراسة	6
الدراسات السابقة	9
صعوبات الدراسة	13
الفصل الثاني: التأصيل النظري للدراسة	
تمهيد	16
المبحث الأول: الاقطاب العمرانية	17
خصائص الأقطاب العمرانية	17
أهداف الأقطاب العمرانية	18
إيجابيات الأقطاب العمرانية	19
سلبيات الأقطاب العمرانية	20
المبحث الثاني: الحد من أزمة السكن	21
أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر	21
خصائص السياسة السكنية	21
أهداف السياسة السكنية	22
تحديات السياسة السكنية	22

المبحث الثالث: آليات حل مشكل السكن	24
تمكين المواطن من حق الملكية وتطوير التمويل العقاري	24
تطبيق نظام الإعانات وتنظيم السوق العقاري	24
زيادة عرض السكنات وتعزيز المنافسة	24
الاقطاب العمرانية	24
خلاصة الفصل	26
الفصل الرابع: الإجراءات المنهجية للدراسة	
تمهيد	28
1. مجالات الدراسة	29
2. نوع ومنهج الدراسة	31
3. مجتمع وعينة الدراسة	32
4. أدوات الدراسة	33
الفصل الخامس: عرض وتحليل ومناقشة البيانات	
1. تحليل نتائج المقابلات	35
2. تحليل ومناقشة نتائج الدراسة في ضوء الفرضيات	43
3. تحليل ومناقشة نتائج الدراسة في ضوء الدراسات السابقة	44
4. تحليل ومناقشة نتائج الدراسة في ضوء المقاربة السوسيولوجية	45
5. نتائج عامة	46
خاتمة	48
قائمة المصادر والمراجع	51
قائمة الملاحق	54

مقدمة:

تُعد أزمة السكن من أبرز الإشكالات العمرانية والاجتماعية التي تواجهها معظم دول العالم، لا سيما الدول النامية، بفعل التحولات العميقة والمتسارعة التي مست البنى السكانية والاقتصادية والبيئية على مدار العقود الأخيرة. فقد أسهم النمو الديموغرافي المتزايد، والتوسع العمراني غير المنظم، والهجرة المكثفة من الريف نحو المدن، في إحداث ضغط كبير على النظم الحضرية، حيث أصبحت المدن عاجزة عن تلبية الحاجيات الأساسية للسكان، وعلى رأسها توفير السكن اللائق. ولم تعد أزمة السكن مجرد نقص في عدد الوحدات السكنية، بل أصبحت تمثل أحد أبرز أوجه الاختلال المجالي والاجتماعي الذي يهدد التوازنات الحضرية، ويؤثر على الاستقرار المجتمعي ومقومات التنمية المستدامة.

في هذا السياق، أضحت الحاجة مُلحّة إلى إعادة النظر في السياسات الحضرية والتخطيطية المعتمدة، من خلال تبني آليات أكثر نجاعة وشمولًا، تضع في الاعتبار ضرورة التوزيع العادل للموارد والوظائف عبر النسيج الحضري، وتحقيق تنمية مجالية متوازنة. ومن بين هذه الآليات التي برزت في السنوات الأخيرة، نجد مفهوم الأقطاب العمرانية، الذي يُعد خيارًا استراتيجيًا حديثًا في مجال التخطيط العمراني، يهدف إلى كسر مركزية المدينة التقليدية، وتقليص الفوارق المجالية، من خلال إنشاء مراكز جديدة تتكامل في وظائفها مع المركز، وتُوفر فيها الشروط الضرورية للسكن والعمل والحياة الكريمة.

تقوم فكرة الأقطاب العمرانية على مبدأ إعادة توزيع النمو الحضري وفق منطق متوازن، إذ تُوجّه التدخلات نحو فضاءات قابلة للتأهيل والاستثمار، تُوفّر فيها مرافق عمومية وخدمات حيوية وفرصًا اقتصادية وسكنًا ملائمًا، بما يسمح باستقطاب السكان وتخفيف الضغط عن المحور المركزي. ولا تقتصر هذه المقاربة على البعد العمراني فقط، بل تدمج البعد الاقتصادي والاجتماعي، من خلال خلق أنماط عيش جديدة خارج المركز، وتحفيز النمو المحلي، وربط السكان بمناطقهم عبر استراتيجيات تشاركية وتنموية.

وفي الجزائر، ورغم الجهود الكبرى التي بذلتها الدولة منذ بداية الألفية الثالثة في إطار برامج وطنية واسعة كبرنامج المليون سكن، والسكن الاجتماعي والإيجاري والترقوي المدعم، إلا أن أزمة السكن ما تزال تطرح نفسها بإلحاح، لا سيما في المدن التي تعرف نموًا حضريًا غير متحكم فيه، وضعفًا في التخطيط المجالي، وغياب توازن في توزيع المشاريع السكنية. وتُعد مدينة خنشلة إحدى هذه المدن المتوسطة التي تشهد اختلالات عمرانية واضحة، حيث يتركز السكان والنشاطات الاقتصادية والخدمات

بشكل مفرط في وسط المدينة، مقابل تهميش نسبي للأطراف والمناطق المحاذية، مما أدى إلى تفاقم التفاوت المجالي، وظهور أحياء غير مهيكلة، وعجز في تغطية الطلب السكني المتزايد.

كما أن السياسات العمرانية المعتمدة لم تُفلح إلى حد بعيد في استباق النمو السكاني، ولا في احتواء الضغط الديموغرافي من خلال استحداث أقطاب عمرانية مدروسة وقادرة على استيعاب الكتل السكانية الجديدة. وهو ما يدفع إلى التساؤل حول مدى حضور هذا التوجه في المخططات العمرانية المعتمدة بمدينة خنشلة، ومدى فعاليته إن وُجد، في التخفيف من أزمة السكن وفي إرساء توازن مجالي حقيقي.

وانطلاقًا من هذه المعاينة، تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهمية الأقطاب العمرانية كأداة لتخفيف الضغط الحضري، واحتواء أزمة السكن بمدينة خنشلة، من خلال تحليل الواقع العمراني الحالي، وتقييم مدى نجاعة الخيارات التخطيطية المتبعة، مع تقديم رؤية نقدية علمية تُسهم في اقتراح آليات عملية لتحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة. وتطمح هذه الدراسة إلى تقديم إضافة معرفية وميدانية في مجال التخطيط الحضري المحلي، خاصة في المدن المتوسطة التي أصبحت تعاني من نفس مشكلات المدن الكبرى، دون أن تحظى بنفس الاهتمام والدعم.

الفصل الأول:

موضوع الدراسة

أولا: تحديد الإشكالية:

يشهد العالم في الآونة الأخيرة تحولًا ملحوظًا في أنماط الحياة وتزايدًا مستمرًا في عدد السكان، وهو ما يشكل تحديًا كبيرًا أمام الحكومات والمخططين الحضريين الذين يسعون إلى تلبية احتياجات الأفراد من المساكن والخدمات. في ظل هذه التحديات، باتت المدن الكبرى تعاني من اكتظاظ سكاني يفوق القدرة الاستيعابية للمساكن المتاحة، مما أدى إلى تفشي الأحياء العشوائية، وارتفاع الأسعار، وتدهور جودة الحياة الحضرية، فضلًا عن تدني مستويات الخدمات العامة مثل التعليم والرعاية الصحية والنقل.

في هذا السياق، أصبح من الضروري البحث عن حلول مبتكرة ومستدامة للحد من آثار هذه الأزمة وتحقيق تنمية حضرية توازن بين الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. ومن بين الحلول التي أصبحت محط اهتمام كبير في السنوات الأخيرة، تبرز الأقطاب العمرانية كأداة استراتيجية تهدف إلى إعادة تشكيل الأنماط العمرانية التقليدية، وتقليل الضغط عن المدن الكبرى من خلال إنشاء مراكز حضرية جديدة ومتوازنة.

هذه الأقطاب العمرانية ليست مجرد مشاريع سكنية، بل هي مفهوم شامل يسعى إلى تحقيق التكامل بين السكن وفرص العمل والبنية التحتية والخدمات العامة. وتهدف هذه الأقطاب إلى خلق بيئات حضرية مدمجة توفر فرصًا اقتصادية واجتماعية للأفراد، مما يعزز التنمية المستدامة ويعالج العديد من القضايا المتعلقة بالإسكان، مثل انخفاض أسعار العقارات، وتحسين جودة الحياة، وتقليل التفاوتات الاجتماعية.

لقد أظهرت العديد من التجارب الدولية نجاحًا ملحوظًا في تطبيق هذا النموذج، حيث تُعد مدن جديدة في الصين والأقطاب التكنولوجية في الولايات المتحدة من أبرز الأمثلة على كيفية استخدام الأقطاب العمرانية كحلول فعالة لأزمة السكن. فمدن مثل "شنزن" في الصين، التي تطورت بسرعة لتصبح مركزًا حضريًا متقدمًا، تُعتبر مثالًا على كيفية التخطيط العمراني المدروس في مواجهة النمو السكاني السريع. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأقطاب التكنولوجية في الولايات المتحدة مثل "سيليكون فالي" تمثل نموذجًا آخر على قدرة هذه الأقطاب على جذب الاستثمارات، وتحقيق التنمية المستدامة، وتحسين نوعية الحياة.

وتُعد الجزائر بدورها من الدول التي تبنت هذا النموذج في سياق سياسة الأقطاب العمرانية، حيث بدأت الحكومة الجزائرية في السنوات الأخيرة في تنفيذ مشاريع جديدة تهدف إلى خلق مراكز حضرية متوازنة خارج المدن الكبرى مثل الجزائر العاصمة، سعياً منها إلى تحسين جودة الحياة وتقليل الاكتظاظ السكاني. هذه السياسات تهدف إلى تعزيز التوسع الحضري المخطط، وتحقيق التوازن بين المناطق الحضرية والريفية، مما يساهم في تطوير المناطق النائية وتحقيق تنمية مستدامة تشمل جميع الفئات الاجتماعية.

حيث تعد مدينة خنشلة واحدة من المدن الجزائرية التي تعاني من مشكلات الاكتظاظ والضغط السكاني، خاصة مع التطور الذي شهدته في العقود الأخيرة وزيادة تعداد سكانها. ورغم مكانتها الإدارية المهمة، إلا أنها لا تزال تعاني من نقص كبير في المرافق الضرورية لتلبية احتياجات السكان، إضافة إلى العجز الواضح في السكن مقارنة بالطلب المتزايد.

ومن أجل فهم أعمق لسياسة الأقطاب العمرانية التي تبنتها الدولة الجزائرية كحل لتخفيف الضغط عن المراكز الحضرية المكتظة، يمكن دراسة مدينة خنشلة كنموذج، ومن خلال هذا نطرح الإشكالية الأتية:

ما هو الدور الذي تؤديه الأقطاب العمرانية في حل أزمة السكن؟

ومن خلال الاشكالية السابقة يتفرع السؤال الفرعي التالية:

1. كيف تؤثر الأقطاب العمرانية على توزيع السكان وتخفيف الاكتظاظ السكاني؟

ثانيا-فرضيات الدراسة:

الفرضية الرئيسية:

- تؤدي الأقطاب العمرانية دورًا في تخفيف الضغط على أزمة السكن.

الفرضية الفرعية:

1. للأقطاب العمرانية دورا في توزيع السكان والتخفيف من أزمة السكن.

ثالثا: أسباب اختيار الموضوع:

1- أسباب ذاتية:

- يدخل في التخصص لأنه من اهتماماتي العلمية والمعرفية.
- الميول الدراسي والمعرفي لهذا الموضوع.
- الرغبة الشخصية في دراسة هذا الموضوع

2- أسباب موضوعية:

- تفشي أزمة السكن وهي من المشكلات الحضرية الرئيسية التي تواجه العديد من الدول، خاصة في المدن الكبرى التي تعاني من الاكتظاظ السكاني.
- التوسع العمراني العشوائي أدى الى زيادة الحاجة إلى حلول عمرانية مستدامة.
- ارتفاع الكثافة السكانية داخل مركز المدينة أو الأحياء.
- اكتظاظ الأسر وحجم زيادة الأسرة .

رابعا: أهمية الدراسة:

تستمد الدراسة أهميتها من كونها ستعالج موضوعًا يتعلق بالسكن، حيث يُعتبر السكن من ضروريات حياة الفرد ويؤثر على عدة مجالات حيوية في المدينة، مثل الاقتصاد والسياحة وغيرها. كما أن هذه الدراسة تقدم حلولًا فعالة ومستدامة لمشكلة الإسكان، التي تُعد من أبرز التحديات التي تواجه المجتمعات الحضرية، خاصة في المدن الكبرى ذات الاكتظاظ السكاني.

إلى جانب ذلك، تبرز أهمية دراسة الأقطاب العمرانية والمخططات العمرانية في تحقيق تنمية حضرية متوازنة عبر توزيع السكان والخدمات بشكل عادل بين المناطق الحضرية الجديدة والمدن الكبرى، مما يخفف الضغط على البنية التحتية ويحسن من جودة الحياة. كما تسهم الأقطاب العمرانية في إعادة هيكلة المشهد الحضري، وتعزيز جاذبية المناطق الجديدة، مما يساعد على تقليل الهجرة الداخلية نحو المدن الكبرى.

بالإضافة إلى ذلك، تعزز الدراسة العدالة الاجتماعية من خلال توفير سكن مناسب لكافة الفئات، مما يسهم في تقليص الفجوات الاجتماعية.

كما تساهم في تحسين السياسات الحكومية المتعلقة بالإسكان والتخطيط العمراني، من خلال تقديم استراتيجيات تعتمد على الاستدامة والتخطيط المتكامل، مما يعزز من فاعلية التنمية العمرانية على المدى الطويل.

خامسا: أهداف الدراسة:

- الكشف على العراقيل التي تواجهها سياسة الأقطاب العمرانية في تحقيق أهدافها المتعلقة بأزمة السكن.
- التعرف على دور الاقطاب العمرانية في الحد من ازمة السكن.
- دراسة وتقييم فعالية السياسات العمرانية في تحقيق التوزيع السكاني المستدام.

سادسا: المقاربة السوسيولوجية:

نظرية القطاعات (Homer Hoyt - 1939):

ظهرت هذه النظرية كرد على نظرية الحلقات المتراكزة لبرجس، حيث رأى هومر هويت أن المدينة لا تنمو بشكل دائري، بل وفق قطاعات تمتد من المركز نحو الأطراف، متأثرة بعوامل مثل المواصلات وأسعار الأراضي. (أحمد حسن ابراهيم، 2016، الصفحات 217-218)

1. **أبرز أفكار النظرية:**
   - تنمو المدينة وفق قطاعات طولية وليس حلقات دائرية.
   - المناطق السكنية الراقية لا تتوزع عشوائيًا، بل تمتد على طول محاور النقل، مع توسعها التدريجي بعيدًا عن المركز.
   - المناطق الفقيرة تتواجد بالقرب من المناطق الصناعية والمناطق ذات القيم الإيجارية المنخفضة.
   - المناطق الصناعية تتبع أيضًا محاور النقل، ولا تتمركز دائريًا حول قلب المدينة.
2. **أهم أسس النظرية:**
   - تعتمد على تحليل أسعار الأراضي والإيجارات في 64 مدينة أمريكية صغيرة ومتوسطة.
   - أكدت الدراسات الميدانية أن التوزيع الاجتماعي والاقتصادي في المدن يتخذ شكل قطاعات وليس حلقات متراكزة.

- المدن ذات التخطيط الإشعاعي (حيث تنطلق الطرق من المركز نحو الخارج) تتوافق أكثر مع هذا النموذج.
- الطبقات الاجتماعية تسعى إلى التجمع في قطاعات خاصة بها، مما يؤدي إلى تدرج في الأسعار والإيجارات كلما ابتعدنا عن المركز. (أحمد حسن ابراهيم، 2016، صفحة 219)

3. عوامل نمو المناطق السكنية الراقية وفق هومر هويت:

حدد هويت عدة عوامل تؤثر على توسع المناطق السكنية الراقية (قطاع الدور الراقية)، وهي: (أحمد حسن ابراهيم، 2016، الصفحات 220-221)

- الامتداد على طول محاور المواصلات أو باتجاه المراكز التجارية الجديدة.
- التوجه نحو الأراضي المرتفعة البعيدة عن الفيضانات، أو المناطق ذات الواجهات المائية غير الصناعية.
- النمو في المناطق المفتوحة بعيدًا عن العوائق الطبيعية أو الاصطناعية التي تحد من التوسع.
- الاقتراب من مساكن المسؤولين ووجهاء المجتمع، مما يعزز قيمتها العقارية.
- تأثرها بحركة البنوك والمؤسسات التجارية التي تجذب السكان الأثرياء.
- الامتداد على طول شبكات النقل السريع التي تسهل الوصول إلى المدينة.
- الاستمرارية في النمو في نفس الاتجاه عبر الزمن دون انقطاع.
- تمركز الشقق الفاخرة قرب المركز التجاري في الأحياء السكنية القديمة.
- دور ملاك العقارات وتجار الأراضي في دعم استمرار توسع المناطق الراقية.
- النمو التدريجي والمنظم دون انتقال عشوائي، بل وفق ممرات محددة داخل قطاعات المدينة.

تساهم الأقطاب العمرانية في هذه النظرية في توزيع السكان بشكل أكثر توازن عبر انشاء اقطاب عمرانية جديدة.

يُعد قطب طريق العيزار في ولاية خنشلة نموذجًا واضحًا لتطبيق نظرية القطاعات لهومر هويت في التوسع العمراني، حيث تركز هذه النظرية على توجيه الامتداد العمراني على طول محاور النقل، مما يسهم في تقليل الضغط السكاني على مراكز المدن، وهو ما تحقق في خنشلة عبر إنشاء هذا القطب العمراني الجديد.

ساهم قطب طريق العيزار في توفير وحدات سكنية حديثة، مما أتاح للأسر خيارات سكنية ميسورة خارج مركز المدينة المزدحم، حيث يتماشى ذلك مع فكرة إنشاء أقطاب عمرانية جديدة لضمان توزيع أكثر توازنًا للسكان، كما يعزز هذا النمط العمراني من كفاءة استغلال الأراضي، ويقلل من الامتداد العشوائي الذي قد يضر بالبنية التحتية والخدمات الأساسية.

إضافة إلى ذلك، فإن توجيه التوسع العمراني نحو محاور النقل يضمن استدامة التخطيط الحضري، حيث يساعد في تقليل التوسع العشوائي ويحافظ على المناطق البيئية والزراعية المحيطة.

بالتالي، يمثل قطب طريق العيزار مثالًا عمليًا على كيف يمكن للأقطاب العمرانية، وفقًا لنظرية القطاعات، أن تساهم في حل أزمة السكن في خنشلة، ليس فقط عبر توفير مساكن جديدة، ولكن أيضًا من خلال تحسين توزيع السكان، ودعم الاستثمارات، وضمان استدامة التوسع العمراني.

سابعا: تحديد مفاهيم الدراسة:

1. الدور:

لغة: يمكن فهم كلمة(الدور) بدلالة الحركة في محيط أو بيئة معينة من الفعل(دار)، دوراً، ودوراناً، بمعنى طاف حول الشيء، ويقال أيضاً دار حوله، وبه، وعليه، وعاد إلى الموضع الذي أبتدأ منه (إبراهيم مصطفى و آخرون، 1972، صفحة 302) وكذلك هو المركز أو المنصب الذي يحتله الفرد، والذي يحدد واجباته وحقوقه الاجتماعية. (إحسان محمد حسن، 1999، صفحة 289)

اصطلاحا: هو السلوك المتوقع من شاغل المركز الاجتماعي، والمركز هو العلامة أو الإشارة التي تحدد طبيعة لدور الاجتماعي (فهد بن ناصر و محمد العبودي، 2007، الصفحات 10-11)، ويعرف أيضا بأنه معيار اجتماعي مرتبط بوضع اجتماعي معين يملي علاقة تبادلية معينة. (أحمد شفيق البسكري، 2013، صفحة 685)

اجرائي: هو السلوك المتوقع من الفرد الذي يشغل مركزًا اجتماعيًا معينًا في المجتمع، حيث يعبر عن مجموعة من المعايير والتوقعات المرتبطة بهذا المركز. يُعد الدور وسيلة لتنظيم العلاقات الاجتماعية وتحديد طبيعة التفاعلات بين الأفراد، ويشمل المهام والمسؤوليات التي تفرضها العلاقات الاجتماعية والبيئة المحيطة.

2. الأقطاب العمرانية:

اصطلاحا: الأقطاب العمرانية هي مناطق عمرانية مستقلة تعتمد على قاعدة اقتصادية خاصة بها، وتعمل كمراكز جذب جديدة لتجمعات سكانية مستقلة. تهدف هذه الأقطاب إلى تخفيف الضغط عن المدينة الرئيسية من خلال استيعاب الفائض العمراني، سواء تعلق الأمر بالتجهيزات، أو المرافق العامة، أو الوحدات السكنية. جاءت فكرة إنشاء هذه الأقطاب كإضافة مبتكرة للسياسات العمرانية، بهدف احتواء جزء من النمو الحضري السريع الذي تشهده المدن الكبرى، والحد من التأثير السلبي الناتج عن استمرارية جذبها للسكان، والذي بات يهدد المناطق الريفية المحيطة بها. (هواري سعاد، 2021، صفحة 370)

اجرائي: الأقطاب العمرانية هي مراكز حضرية رئيسية تتسم بتكثيف الأنشطة الاقتصادية، الاجتماعية، والثقافية، وتشكل نقاط جذب للسكان والاستثمارات. تُعتبر هذه الأقطاب محركات للتنمية الحضرية والإقليمية، حيث تسهم في تنظيم المجال الجغرافي وتحقيق التوازن بين المناطق.

3. السكن:

لغة: المسكن مشتق من مفهومي السكن والسكون، حيث يشير إلى:

- **السكن:** وهو مقر الإقامة، مثل المنزل أو الدار أو المأوى، الذي يتم إعداده ليوفر بيئة مناسبة للعيش في مجتمع معين، مما يسهم في تحقيق استقرار الحياة. (حمد زكي، 1996، صفحة 65)

- **السكون:** والذي يعني الثبات بعد الحركة، ويُستخدم للإشارة إلى الاستيطان، على سبيل المثال، نقول "نذهب إلى سكن فلان"، أي المكان الذي استقر فيه وأقام. (ابراهيم يوسف، 1992، صفحة 04)

اصطلاحا: السكن ليس مجرد جدران وسقف، بل هو بيئة متكاملة توفر الحماية والخدمات اللازمة للراحة والاستقرار، ويُعد حقًا أساسيًا وجزءًا من مستوى المعيشة، كما أشار المفكر "آدم نيفيت". يتجلى مفهوم السكن في ثلاثة جوانب رئيسية: كونه مأوى يوفر الإيواء ويشكل محيطًا للتنشئة الاجتماعية وبناء العلاقات الأسرية، ومصدرًا للأمن الذاتي الذي يعزز الاستقرار والرضا، بالإضافة إلى دوره في توفير المرافق والخدمات العامة التي تضمن استمرارية الحياة وتحقق رفاهية الأفراد والمجتمع. (إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، 1988، صفحة 13)

اجرائي: هو المكان الذي يعيش فيه الفرد أو الأسرة بشكل دائم أو مؤقت، ويُعتبر من أهم الحاجات الأساسية التي تُلبي احتياجات الإنسان للراحة، الحماية، والاستقرار، يتمثل السكن في وحدة سكنية أو منزل يتم تصميمه ليكون صالحًا للعيش، ويشمل المرافق الضرورية التي تؤمن حياة كريمة. كما يُعتبر السكن عنصرًا جوهريًا في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، حيث يعكس مستوى رفاهية الأفراد ويؤثر على جودة حياتهم.

4. أزمة السكن:

اصطلاحا: تُعبر أزمة السكن عن ندرة المساكن المناسبة للأفراد، الناتجة عن نقص الإنشاءات أو توقف البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمالة ومواد البناء، أو توجيه الاستثمار نحو قطاعات أخرى. تؤثر هذه الأزمة سلباً على الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية والسياسية للبلد. ويكمن التحدي أمام الحكومة في وضع سياسة إسكانية فعّالة تضمن توفير سكن لائق وبأسعار معقولة للمواطنين (نذير بوسهوة و عبد الرزاق سالم، 2012، صفحة 07).

اجرائي: هي حالة من عدم التوازن بين العرض والطلب في سوق الإسكان، مما يؤدي إلى نقص في الوحدات السكنية المناسبة أو المتاحة بأسعار معقولة لتلبية احتياجات السكان. وتتجلى هذه الأزمة في ارتفاع تكاليف الإيجار أو الشراء، انتشار الأحياء العشوائية، الاكتظاظ السكاني في المساكن، وصعوبة الحصول على سكن يلبي الحد الأدنى من المعايير الصحية والاجتماعية.

ثامنا: الدراسات السابقة:

الدراسة الأولى:

بلطرش زهور، أطروحة دكتوراة بعنوان: "التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر –دراسة مقارنة مع تجارب بعض الدول خلال فترة (2000-2018)-"، 2021/2020:

قد تمثلت اشكالية الدراسة في:

ما الدور الذي يلعبه التمويل العقاري في الحد من أزمة السكن في الجزائر خلال الفترة (2002-2022)؟ وما هي سياسات التمويل العقاري في كل من المملكة العربية السعودية وتونس؟

وتمثلت فرضيات الدراسة في:

- تتمثل الاتجاهات الحديثة للتمويل العقاري في عمليات التسويق والرهن العقاري ومختلف صيغ التسويق الاسلامي الملائمة لتمويل السكن.

- كانت ولا تزال الجزائر تعتمد على لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في عمليات التمويل العقاري دون غيره ويبرز ذلك من خلال حجم التمويل الموجه للسكن.

- تنوعت آليات التمويل العقاري في الدول محل الدراسة كونها تبن سياسات ناجحة مكنتها من الحد من أزمة السكن، وتلبي مختلف احتياجات طالبي التمويل العقاري.

وتم الاعتماد في هذه الدراسة على كل من المنهج الوصفي التحليلي والمنهج المقارن، حيث خلصت الدراسة إلى أن:

- بذلت الجزائر جهودًا كبيرة لمعالجة أزمة السكن من خلال تخصيص اعتمادات مالية ضخمة لهذا القطاع.

- شهد المخطط الخماسي الثاني (2010-2014) وبرنامج توطيد النمو الاقتصادي (2015-2018) استثمارات كبيرة في قطاع السكن.

- أكدت الدراسة على أهمية الاستفادة من تجارب الدول التي تطور آليات تمويل تناسب مختلف فئات المجتمع.

- ضرورة تطوير آليات تمويل تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية لدعم قطاع السكن.

- تبرز الحاجة إلى تفعيل آليات جديدة لتعزيز تمويل قطاع السكن في الجزائر.

يمكن الاستفادة من هذه الدراسة من خلال تسليط الضوء على أهمية التمويل العقاري في دعم مشاريع الأقطاب العمرانية وجذب السكان، خاصة عبر تبني صيغ تمويل مبتكرة مثل التمويل الإسلامي والتكافلي. كما توفر الدراسة مقارنات مع تجارب دولية، مثل السعودية وتونس، يمكن الاستفادة منها في تطوير سياسات تمويل مستدامة للأقطاب العمرانية. بالإضافة إلى ذلك، تبرز أهمية السياسات الحكومية والاستثمارات الموجهة لتعزيز هذه المناطق، ما يساهم في التخفيف من الضغط السكاني على المدن الكبرى ومعالجة أزمة السكن بفعالية.

الدراسة الثانية:

هواري سعاد، مقال بعنوان: "الأقطاب الحضرية ودورها في تخفيف الضغط على المدن الكبرى دراسة حالة القطب الحضري عين النحاس –قسنطينة-"، 2021:

وقد تمحورت اشكالية الدراسة حول ما هو دور القطب الحضري عين نحاس في تخفيف الضغط على مدينة قسنطينة؟

حيث تم الاعتماد المنهج التحليلي، وقد تم اختيار دراسة نموذج القطب الحضري عين النحاس (بلدية الخروب) في ولاية قسنطينة، لتقييم مدى استجابته لاحتياجات مدينة قسنطينة. وقد تم التوصل إلى العديد من النتائج من بينها:

- يتميز القطب الحضري بموقع استراتيجي بالقرب من بلدية الخروب والمدينة الجديدة ماسينيسا.
- يمتلك إمكانيات عقارية كبيرة تعزز من تطوره المستقبلي.
- يشمل مشاريع حضرية متنوعة تساهم في تحسين البنية التحتية.
- يتمتع بشبكة طرق منظمة تسهل التنقل وتدعم التنمية.
- يتميز باستخدامات أرض متوازنة ومنسجمة مع متطلبات التخطيط العمراني.
- يساهم في تحقيق توازن مجالي وديناميكية حضرية متكاملة داخل إقليم الولاية.

يمكن استخدام نتائج هذه الدراسة لتحليل كيف يمكن للأقطاب العمرانية أن تقدم حلولاً مستدامة لأزمة السكن.

كما يمكن استخدام منهجية الدراسة، بما في ذلك تحليل الموقع، التقييم الحضري، ودراسة التوازن بين استخدامات الأراضي، لتقديم نموذج قابل للتطبيق في أبحاث مشابهة تهدف إلى حل أزمة السكن باستخدام الأقطاب العمرانية.

الدراسة الثالثة:

حاجي صليحة وعوفي مصطفى، مقال بعنوان: "الأقطاب الحضرية ودورها في تشكيل الاقاليم التخطيطية حالة مدينة سطيف"، 2020:

حيث تم الاعتماد المنهج التحليلي، وقد تم التوصل إلى العديد من النتائج من بينها:

- تعدد العوامل المؤثرة في استقطاب مدينة سطيف، ومنها الموقع الجغرافي، الدور السياسي والإداري، الاستثمارات الحكومية، وشبكة الطرق.
- تعزيز مكانة المدينة تجاريًا وإقليميًا، مما زاد من جاذبيتها السكانية والاستثمارية.
- زيادة الهجرة إلى المدينة، مما أدى إلى توسع عمراني سريع.
- ظهور مشكلات حضرية مثل التضخم السكاني، الضغط على الخدمات، والاستغلال غير المستدام للمجال.
- ضرورة التخطيط العمراني المستدام عبر تنظيم العمران محليًا وربط المدينة بمحيطها الإقليمي.
- أهمية إشراك السكان في التنمية لتجنب التوترات الناتجة عن تركيز المشاريع في مراكز معينة.

يمكن الاستفادة من هذه الدراسة في بحث دور الأقطاب العمرانية في الحد من أزمة السكن عبر التخطيط العمراني المستدام، وتوزيع المشاريع السكنية والخدمات على مراكز متعددة بدلًا من تركيزها في مدن كبرى، إضافةً إلى تحفيز الاستثمارات العقارية في المناطق الحضرية الناشئة. كما توضح الدراسة أهمية ربط المدن بمحيطها الإقليمي لضمان توزيع متوازن للسكان، ما يسهم في تخفيف الضغط على المدن الكبرى والحد من التكدس العمراني.

الدراسة الرابعة:

هواري سعاد، مقال بعنوان: "تقييم التنمية المستدامة في الاقطاب الحضرية حالة القطب الحضري لرتبة (بلدية ديدوش مراد) –قسنطينة-"، 2023:

وقد تمحورت اشكالية الدراسة حول: إلى أي مدى يمكن تقييم التنمية المستدامة في الأقطاب الحضرية من أجل خلق بيئة منتجة اقتصاديًا، وشاملة اجتماعيًا، ومتوازنة بيئيًا؟

حيث تم الاعتماد المنهج التحليلي، وقد توصلت الدراسة الى مجموعة من النتائج أهمها ما يلي:

- قلة الاعتماد على المشي بسبب عدم تهيئة ممرات خاصة بالدراجات الهوائية.
- استخدام أساليب قديمة في البناء دون إدخال مفهوم الأبنية الخضراء، مع إهمال تهيئة المساحات الخضراء رغم حداثة الموقع.
- الاعتماد على أنظمة الطاقة التقليدية وعدم تبني حلول طاقة متجددة أو مستدامة.
- افتقار التصميم للهوية الوطنية، مما يؤثر على الطابع العمراني العام.
- غياب المساحات العامة وأماكن الترفيه، إضافة إلى عدم تظليل الشوارع رغم أهمية العنصر الأخضر في التخطيط العمراني.
- عدم توفر وسائل النقل العام، مما يزيد الاعتماد على السيارات الخاصة.
- تخصيص مواقف سيارات لكل مجاورة سكنية، وهو ما يتعارض مع جهود تقليل المساحات المخصصة للمركبات وتشجيع المشي والنقل الجماعي.
- غياب المشاركة المجتمعية في التخطيط والتطوير، حيث اقتصرت الإقامة على فئة معينة اشترت المساكن دون إشراك المجتمع في تنمية المنطقة.
- عدم تبني الابتكارات الحديثة.

يمكن الاستفادة من هذه الدراسة في معالجة أزمة السكن من خلال تبني تخطيط متكامل يشمل وسائل نقل مستدامة، والاعتماد على الحلول البيئية مثل البنية الخضراء والطاقة المتجددة، وتعزيز الهوية العمرانية المحلية. كما يجب إشراك المجتمع في التخطيط لضمان تنمية متوازنة، مع توفير مرافق وخدمات متكاملة، مثل المساحات الخضراء ووسائل النقل العام، لخلق بيئة سكنية مستدامة وجاذبة.

تاسعا: صعوبات الدراسة:

من بين الصعوبات التي تم مواجهتها هي:

صعوبة الحصول على المعلومات من طرف المديرية محل الدراسة.

الفصل الثاني:

التأصيل النظري للدراسة

تمهيد

تُعد الأقطاب العمرانية واحدة من أبرز الاستراتيجيات الحديثة التي تهدف إلى تحقيق توازن في التخطيط الحضري والتخفيف من الضغوط السكانية على المدن الكبرى. فمع تزايد التوسع العمراني وتفاقم أزمة السكن، أصبح من الضروري تبني حلول مبتكرة تضمن توفير بيئات سكنية متكاملة تلبي احتياجات السكان من حيث السكن، الخدمات، والبنية التحتية.

يهدف هذا الفصل إلى تسليط الضوء على مفهوم الأقطاب العمرانية، خصائصها، وأهدافها، إضافةً إلى تحليل إيجابياتها وسلبياتها.

كما يتناول الفصل أزمة السكن في الجزائر، حيث يستعرض أسباب تفاقم هذه الأزمة وأهداف وخصائص السياسة السكنية التي تم تبنيها لمواجهتها. وأخيرًا، يتناول الفصل آليات حل مشكل السكن، من خلال استراتيجيات تشمل تطوير التمويل العقاري، تنظيم السوق العقاري، وتعزيز المنافسة، بالإضافة إلى دور الأقطاب العمرانية في توفير حلول مستدامة لهذه الأزمة.

المبحث الأول: الاقطاب العمرانية

يعد مفهوم الأقطاب العمرانية من المواضيع الأساسية في الدراسات السياسية والتخطيط العمراني، حيث لا جزء منه محوريًا في تحقيق التنمية المتوازنة داخل الأبنية المستقبلية. وساهمت هذه الأقطاب في تنظيم الفضاء العمراني، والإمدادات الديناميكية الاقتصادية والاجتماعية، من خلال توفير بنى تحتية متطورة، ومشاريع حضرية متكاملة. وفي هذا الإطار، يتناول هذا المبحث دراسة الأقطاب العمرانية.

1. خصائص الأقطاب العمرانية.

تتمثل خصائص الاقطاب العمرانية في ما يلي: (خلف الله نادية، 2022/2021، صفحة 14)

1.1. ضمان سكنات متلائمة للساكنة:

تعدّ السكنات المتوافقة مع احتياجات السكان من أبرز السمات المطلوبة للأقطاب الحضرية، حيث يجب أن تكون تلك السكنات مدمجة مع البيئة الحضرية المحيطة وتواكب الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن تكون مستدامة، مما يعني أنها قادرة على استيعاب التغيرات السكانية والنمو العمراني المستقبلي دون التأثير على الموارد الطبيعية.

1.2. التوافق مع المقاييس العمرانية:

ينبغي أن تستجيب السكنات والمشاريع العمرانية للمقاييس المعمارية والتخطيطية المقررة، بحيث تكون على مستوى عالٍ من الجودة فيما يخص تصميم البنية التحتية، المرافق، وتوزيع المساحات العامة، مع مراعاة التنسيق بين المباني ومساحات الهواء والضوء.

1.3. دور السكنات في الحياة الحضرية:

السكنات يجب أن تكون أكثر من مجرد أماكن للنوم، بل يجب أن تشكل مركزًا اجتماعيًا حيويًا يعزز التواصل والتفاعل بين سكان الحي. لذلك، ينبغي أن تكون مليئة بالحوافز التي تشجع على الحياة المجتمعية، مثل الحدائق العامة، مراكز الخدمات الاجتماعية، والمرافق الترفيهية.

1.4. آلية متوازنة لانسجام حضري مستدام:

الأقطاب الحضرية تحتاج إلى آلية متوازنة تضمن التنسيق بين جميع عناصر المدينة: من السكن إلى النقل والمرافق العامة. ومن المهم أن تكون هذه الآلية موجهة لفك الاكتظاظ في المدن والمراكز الحضرية المختنقة، بحيث تُعزز من قدرة المدن على النمو بشكل مستدام دون أن تفقد تناسقها الحضري. هذا يمكن تحقيقه من خلال توزيع الأنشطة المختلفة بطريقة تقلل من الضغط على المراكز الحضرية الأساسية، مما يساعد في الحفاظ على توازن الحياة الحضرية ويعزز من قابلية العيش في المدن.

2. أهداف الأقطاب العمرانية

تتمثل أهداف الاقطاب العمرانية في ما يلي: (خلف الله نادية، 2022/2021، الصفحات 14-15)

2.1. تحسين ظروف المعيشة:

يهدف إلى تحسين جودة الحياة في الأحياء السكنية من خلال إنشاء مساحات مخصصة للراحة والترفيه، مثل المنتزهات والمرافق الرياضية، بالإضافة إلى توفير المرافق الضرورية مثل المدارس والمراكز الصحية.

2.2. إشراك المواطنين في التصميم:

يتمثل هذا الهدف في أهمية إشراك المواطنين في تخطيط وتصميم الأقطاب الحضرية، مع احترام الطابع المعماري المحلي وتكييف السكنات مع البيئة المحيطة. هذا يشجع على خلق بيئات حضرية تعكس الهوية الثقافية والخصوصيات المحلية.

2.3. الاستثمار في التجارة والخدمات:

الأقطاب الحضرية تهدف إلى تعزيز الاقتصاد المحلي من خلال الاستثمار في القطاعات التجارية والخدماتية التي تلبي احتياجات السكان، مما يسهم في تحسين جودة الحياة وتوفير فرص العمل.

2.4. الارتقاء بالحياة الاجتماعية:

الأقطاب الحضرية تساهم في تعزيز التفاعل الاجتماعي والثقافي بين السكان، ما يجعلها بديلاً مناسباً للمناطق السكنية التقليدية التي تفتقر إلى المرافق والخدمات الحيوية.

3. إيجابيات الأقطاب العمرانية:

للأقطاب العمرانية ايجابيات منها ما يلي: (خلف الله نادية، 2022/2021، صفحة 25)

- تُعدّ سياسة مرحلية تهدف إلى تسريع تنفيذ المشاريع السكنية.
- تساهم في تخفيف الضغط العمراني على المدن المكتظة وخلق متنفس حضري جديد.
- تضم تجهيزات ومرافق فعالة تخدم القطب الحضري والمدينة بشكل عام.
- تسهم في الحد من أزمة السكن الحادة في المدينة.
- تقدم حلولًا ملموسة لمشكلة العقار المطروحة بشدة.
- تحفّز التنمية الاقتصادية عبر خلق فرص عمل جديدة.
- تعزز بيئة حضرية ملائمة لتطور المجتمع.
- تساهم في تحديث المدن وتعزيز التخطيط العمراني المستقبلي.
- توفر مساحات لاستيعاب مشاريع سكنية وتجهيزات هامة.
- تلعب دورًا كبيرًا في تنظيم وتطوير المجال العمراني.
- تساعد في القضاء على التجمعات العشوائية.
- تتميز بشبكة طرق جيدة تسهل الوصول إلى مركز المدينة.
- تتضمن مساحات خضراء وساحات لعب للأطفال تلبي احتياجات السكان.
- تضفي على المدينة واجهات عمرانية حديثة.
- تضمن إنشاء أحياء سكنية متكاملة وليست مجرد مجمعات سكنية للنوم.

4. سلبيات الأقطاب العمرانية:

- لا تزال سياسة الأقطاب الحضرية جديدة نسبيًا، وتفتقر إلى قوانين واضحة.
- تُعتبر توجهًا سياسيًا أكثر من كونها أداة تخطيط عمراني فعّالة.
- تبقى هذه السياسة غير معروفة لدى جميع فئات المجتمع.
- تُعتمد الدراسات بشأنها على هيئات الدولة دون إشراك المواطنين في الحوار والمناقشة.
- تستقطب بشكل أساسي الفئات ذات الدخل المرتفع.
- تتطلب ميزانيات ضخمة لتنفيذها.

- غالبًا ما تسبقها عمليات توسع عمراني طويلة المدى. (خلف الله نادية، 2022/2021، صفحة 26)

المبحث الثاني: الحد من أزمة السكن.

تُعد أزمة السكن من التحديات الكبرى التي تواجه العديد من الدول، بما في ذلك الجزائر، حيث تسعى الحكومة إلى توفير حلول مستدامة لتلبية الطلب المتزايد على السكن. وقد اتخذت الدولة عدة إجراءات لمواجهة هذه الأزمة، من خلال تبني سياسات إسكانية شاملة، وتخصيص اعتمادات مالية ضخمة، بالإضافة إلى تطوير آليات تمويل جديدة تستهدف مختلف فئات المجتمع. يهدف هذا المبحث إلى دراسة كل ما يتعلق بالحد من أزمة السكن.

1. أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر

لقد ساهمت عدة عوامل في تفاقم أزمة قطاع السكن في الجزائر، والتي تتمثل أساسًا في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد والمتراكم عبر السنوات. هناك أسباب سياسية واجتماعية أسهمت في هذا التفاقم، وهي كالتالي: (جعيل جمال، 2011، الصفحات 157-158)

1.1. **الناحية السياسية:** ساهمت السياسات الاقتصادية والتنموية التي اعتمدتها الحكومة الجزائرية في التركيز على الصناعة على حساب القطاع الزراعي، مما أدى إلى نقل سكان الأرياف إلى المدن للعمل في الصناعة، دون توفير سكن كافٍ لهم، مما أدى إلى ظهور ظاهرة البيوت القصديرية غير الشرعية في المدن الكبرى.

1.2. **الناحية الاجتماعية:** ارتفاع معدل النمو السكاني والهجرة المستمرة من الأرياف إلى المدن كانت لها دور كبير في زيادة الطلب على السكن، مما أدى إلى زيادة الضغط على السوق العقاري وارتفاع أسعار الإيجارات.

2. خصائص السياسة السكنية:

تهدف السياسة السكنية إلى ضمان سيرها بشكل منظم وفعّال، مع توجيهها نحو تحقيق توزيع عادل لموارد الدولة والحد من الفوارق الاجتماعية. ومن أبرز خصائصها: (صالح الدين عمراوي، 2009، صفحة 08)

- الحد من الاستغلال غير الرشيد للأراضي وسوء استخدام موارد البناء، بالإضافة إلى ترشيد استغلال الموارد المالية.
- السعي إلى تقليل التفاوت الاجتماعي وتعزيز العدالة في الحصول على السكن.

تمثل السياسة السكنية ركيزة استراتيجية مهمة في تطوير قطاع الإسكان الذي تتولى الدولة الإشراف عليه.

3. أهداف السياسة السكنية:

السياسة السكنية تهدف إلى تلبية احتياجات الأفراد من السكن، وتحفيز قطاع البناء، والقضاء على البناء العشوائي، مع مراعاة التكلفة والقدرة الشرائية. يمكن تلخيص أهدافها في: (بوخاري جمال الدين، 2015/2014، الصفحات 17-21)

- توفير مسكن لكل أسرة، وضمان وضوح شروط التملك، مع مراعاة المعايير الاقتصادية والاجتماعية للدولة.
- دعم قطاع السكن من خلال التمويل والضرائب، وتأثيره على النشاطات الاقتصادية المرتبطة بالبناء والتجهيزات.
- توفير سكن لائق للحد من التأثير السلبي على الأفراد، وتقديم إعانات حكومية لذوي الدخل المحدود، وتعزيز التكافؤ الاجتماعي.
- تشجيع العمارة الخضراء، استخدام مواد مستدامة، وتصاميم تحترم البيئة وتحقق كفاءة في استهلاك الموارد.

4. تحديات السياسة السكنية:

من بين التحديات التي تواجه السياسة السكنية في الجزائر: (دليلة زرقة، 2016/2015، الصفحات 68-69)

- التوسع العمراني غير الموجه يتمثل في ظهور تجمعات سكنية جديدة على أطراف المدن أو في الأراضي الفلاحية، مما يؤدي إلى استنزاف الموارد الطبيعية.
- الاستنزاف المفرط للأراضي وإنشاء مجمعات سكنية متضاربة في التصميم والخصائص المعمارية، رغم الدراسات الموحدة للمنطقة.
- غياب التخطيط العمراني المتكامل وبناء مدن جديدة بجوار الأنسجة العمرانية القديمة دون مراعاة الاندماج الوظيفي والمعماري.
- ضعف الكفاءات الجزائرية في التخطيط الحضري، غياب الاعتبار للبعد الثقافي والاجتماعي، مما يسمح للأفكار الأجنبية بالتأثير على مشاريع الإسكان دون مراعاة خصوصيات المجتمع الجزائري.
- صعوبة تكيف السكان مع البيئة العمرانية الجديدة يؤدي ذلك إلى ضعف التفاعل الاجتماعي وعدم الاندماج في الحياة الحضرية.
- تراجع القيم الاجتماعية يساهم في انتشار النزعة الفردية واللامبالاة تجاه المجال العمراني.
- انتقال السكان من أحيائهم الجديدة إلى مناطق أخرى داخل المدينة بحثًا عن بيئة أكثر توافقًا مع احتياجاتهم، مما يؤثر على استقرار الأحياء السكنية.

المبحث الثالث: آليات حل مشكل السكن.

يتطلب تحسين سوق السكن وضع آليات وطنية شاملة تسهل تدخل السلطات لتنظيم القطاع وزيادة فعاليته. ومن بين أبرز محاور هذه الاستراتيجية: (عبد القادر بلطاس، 2007، صفحة 71)

1. **تمكين المواطن من حق الملكية وتطوير التمويل العقاري:**

يعد الحصول على عقود الملكية أمراً ضرورياً لتنشيط سوق العقارات، إذ تسهل هذه العقود المعاملات المالية، مثل القروض العقارية، مما يساعد في حل أزمة السكن.

يساهم توفير قروض بنكية ميسرة في تشجيع المقاولين على بناء المزيد من السكنات، مما يستلزم تفعيل سوق الرهن العقاري ودعم البنوك الابتدائية والثانوية لضمان تمويل مستدام.

2. **تطبيق نظام الإعانات وتنظيم السوق العقاري:**

يعتمد تسهيل الحصول على السكن للفئات ذات الدخل المحدود على نظامي دعم، أحدهما مباشر يشمل تقديم إعانات مباشرة للمستفيدين، والآخر غير مباشر عبر تخفيض الضرائب وتقديم تسهيلات للمقاولين.

يتطلب تحسين قطاع السكن تخطيطاً محكماً يشمل توفير الأراضي الصالحة للبناء، تطوير البنية التحتية، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب.

3. **زيادة عرض السكنات وتعزيز المنافسة:**

يستدعي تعزيز المنافسة بين شركات الإنجاز ومؤسسات تصنيع مواد البناء، مع تدخل السلطات لمنع الاحتكار والمضاربة، مما يسهم في توفير سكنات بأسعار معقولة وفق معايير واضحة.

4. **الاقطاب العمرانية:**

تُعتبر الأقطاب العمرانية الجديدة من الحلول الاستراتيجية لمعالجة أزمة السكن، حيث تهدف إلى تخفيف الضغط على المدن الكبرى من خلال إنشاء مجمعات سكنية متكاملة في مناطق جديدة. تعتمد هذه الأقطاب على تخطيط حضري متوازن يوفر بنية تحتية شاملة تشمل مرافق سكنية، اقتصادية،

وخدماتية، مما يساهم في تحقيق توزيع عادل للسكان والتنمية المستدامة. كما تساعد على تقليل البناء الفوضوي، وتحسين جودة الحياة، وتعزيز النشاط الاقتصادي عبر خلق فرص عمل جديدة.

ففي الجزائر، تم استحداث أقطاب حضرية جديدة لتحسين الظروف المعيشية للمواطنين والقضاء على أزمة السكن. من بين هذه الأقطاب، القطب الحضري ببلدية الشطية الذي وفر 3,000 سكن، والأقطاب الحضرية الشرفة والحسنية وبن سونة ببلدية الشلف التي وفرت أزيد من 16 ألف سكن في مختلف الصيغ وبجميع تجهيزاتها العمومية. هذه المشاريع ساهمت في إعادة إعمار المدن المتضررة وإعطائها مظهراً عمرانياً عصرياً. (أقطاب حضرية جديدة لمواصلة اعمار المدينة)

تهدف هذه الاستراتيجيات إلى معالجة أزمة السكن من خلال تعزيز الشفافية، دعم التمويل، وتحقيق توازن في سوق العقارات بما يخدم جميع الفئات.

خلاصة الفصل

تناول هذا الفصل مفهوم الأقطاب العمرانية باعتبارها حلاً استراتيجياً يهدف إلى التخفيف من الاكتظاظ العمراني وتحقيق توازن في توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية. وتم استعراض خصائص هذه الأقطاب، والتي تتجلى في ضمان سكنات متلائمة، التوافق مع المقاييس العمرانية، ودورها في تعزيز الحياة الحضرية، إضافةً إلى آليات تحقيق الانسجام الحضري المستدام. كما تم التطرق إلى أهدافها، والتي تشمل تحسين ظروف المعيشة، إشراك المواطنين في التصميم، تعزيز الاستثمار في التجارة والخدمات، والارتقاء بالحياة الاجتماعية.

كما استعرض الفصل أزمة السكن في الجزائر، متناولاً الأسباب السياسية والاجتماعية التي ساهمت في تفاقمها، بالإضافة إلى السياسات السكنية المتبعة وأهدافها الرامية إلى توفير سكن لائق وعادل لجميع المواطنين. وتم التطرق إلى خصائص هذه السياسات، والتي تهدف إلى تحقيق توزيع عادل للموارد السكنية، القضاء على العشوائيات، وتشجيع العمارة المستدامة.

أخيرًا، تم تحليل آليات حل أزمة السكن من خلال تمكين المواطن من حق الملكية، تطوير التمويل العقاري، تطبيق نظام الإعانات، تنظيم السوق العقاري، وزيادة عرض السكنات لتعزيز المنافسة. وقد تم التركيز على دور الأقطاب العمرانية كأحد الحلول الفعالة لهذه الأزمة، حيث تسهم في توفير مجمعات سكنية متكاملة تضمن بيئة حضرية متوازنة، مما يعزز التنمية المستدامة ويحسن من جودة الحياة في الجزائر

الفصل الثالث:

الإجراءات المنهجية للدراسة.

تمهيد:

استنادًا إلى الأسس النظرية السوسيولوجية التي اعتمدنا عليها في هذه الدراسة، يركز هذا الفصل على الإجراءات الميدانية للبحث، فالبحث العلمي لا يقتصر على جمع الإطار النظري فقط، بل يتطلب أيضًا العمل الميداني، حيث يُعد التكامل بين الدراسة النظرية والتطبيق العملي عنصرًا أساسيًا في البحث العلمي، حيث يهدف هذا التكامل إلى تقليل الفجوة بين النظرية والواقع، مما يسهم في تحقيق أهداف الدراسة والإجابة عن تساؤلات الإشكالية.

بناءً على ذلك، سنتناول في هذا الفصل الخطة المنهجية للدراسة، بدءًا من تحديد مجالات البحث لفهم مجتمع الدراسة، مرورًا باختيار العينة والمنهج المستخدم، ثم تسليط الضوء على أدوات جمع البيانات.

أولا: مجال الدراسة:

1. المجال الزماني:

تمثّل هذه المدة الإطار الزمني الذي استغرقته الدراسة، بدءًا من طرح الموضوع محل البحث وصولًا إلى استكمال معالجته نظريًا وميدانيًا. فقد تم إسناد موضوع الدراسة في 2024/10/20، وبدأنا بالاطلاع على المراجع ذات الصلة بالعنوان في 2025/01/10 مع نهاية هذا البحث في الدراسات السابقة، تم تحليل أوجه الاستفادة منها، مما ساعد في بلورة خطة العمل.

بعد ذلك، بدأنا في كتابة الفصل الأول، الذي يتناول الإطار المنهجي للدراسة، ثم انتقلنا إلى الفصل الثاني، المعنون بالتأصيل النظري للدراسة، والذي أُنجز بالكامل في2025/04/11 لاحقا.

بعد ذلك، وخلال شهر، بدأنا في الجانب الميداني واستخلاص النتائج. وفي المرحلة الأخيرة، تم اختبار هذه النتائج في ضوء كل من فرضيات الدراسات السابقة والنظريات العلمية، وذلك خلال الفترة الممتدة من 2025/04/11 إلى2025/05/11. أما المرحلة الختامية، فقد خُصّصت لإعداد وإخراج المذكرة في صيغتها النهائية.

2. المجال المكاني:

مديرية التعمير والهندسة المعمارية هيكلتها:

تمت هيكلة مديرية التعمير والهندسة المعمارية البناء لولاية خنشلة بصفتها الحالية وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 15 يناير سنة 2013 الذي يحد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران.

تتكون مديرية التعمير والهندسة المعمارية البناء لولاية خنشلة من أربعة مصالح وهي:

مصلحة الادارة والوسائل.

مصلحة الهندسة المعمارية والبناء.

مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية.

مصلحة متابعة الصفقات العمومية، اضيفت حديثا حسب المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المذكور أعلاه.

وكل مصلحة تتكون من 03 إلى 04 مكاتب على الأكثر.

مهام المديرية: (مديرية البناء والتهيئة والتعمير)

- السهر على القيام بإعداد أدوات التعمير بجميع أنواعها لما لديها من أهمية في تطوير الأنسجة العمرانية للتجمعات السكنية وذلك لضمان تطورها المتجانس والمتناسق، بالإضافة إلى ذلك تهيئة العقارات اللازمة لاستيعاب جميع المشاريع التنموية الحالية والمستقبلية اللازمة لتطير الولاية تبعا للتعليمات الصادرة من الوصاية والسلطات العليا.
- تقوم المديرية بتهيئة العقارات التي تدخل ضمن هذه المخططات بالشبكات الأولية والثانوية وهذا ما يضمن تطور عمراني حضري وتفادي الحصول على انجازات منقوصة من ناحية التهيئة والتأثيرات الممكن الوقوع فيها عند الانتهاء من انجاز اشغال المشاريع التنموية بالإضافة إلى تهيئة النسيج العمراني القديم.
- تقوم المديرية بإعداد عقد التعمير الخاصة بالعقارات والبنيات ضمن القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 أو القانون 15/08 المؤرخ في 2008/06/20 وتخص هذه العقود:
  - ❖ رخصة التجزئة.
  - ❖ رخصة البناء
  - ❖ رخصة الهدم
  - ❖ شهادة التعمير
  - ❖ شهادة المطابقة
  - ❖ شهادة التقسيم
- تقوم المديرية في اطار تحسين الظروف المعيشية للمواطن والمحيط المبنى بإنجاز الأشغال الخاصة بالتهيئة الخارجية بمفهومها الواسع وخاصة ما تعلق بالمحيط المبني أو التهيئة الخارجية.
- كما أوكلت إلى المديرية مهام انجاز بعض المشاريع التنموية القطاعية والتي تأتي ضمن نفس السياق وهي تلبية متطلبات المواطن الكريم (المرافق الإدارية، الثقافية، الخدماتية).

3. المجال البشري:

تضمن الإطار البشري للدراسة عمال مديرية البناء والتهيئة والتعمير، كلًّا من رئيس مصلحة التهيئة العمرانية ورئيس مصلحة آليات التعمير.

ثانيا: منهج الدراسة:

يسعى الباحث إلى الإحاطة بكل جوانب بحثه ولتحقيق ذلك يجب ان يختار منهج مناسب لدراسته، ولابد أن طبيعة الموضوع هي التي تحدد المنهج الملائم و الذي يجب إتباعه للوصول إلى نتائج موضوعية.

والمنهج هو مجموعة من القواعد التي يتم وضعها بغرض الوصول غلى الحقيقة. (محمد صلاح الدين مصطفى، 2012، صفحة 25)

كما أنه يمثل الطريق المؤدي إلى الكشف عن الحقيقة في العلوم بواسطة طائفة من القواعد العامة تهيمن على سير العقل وتحدد عملياته حتى يصل إلى نتيجة معلومة. (أحمد بن مرسلي، 2005، صفحة 283)

فالمنهج هو الطريقة أو الأسلوب الذي ينهجه العالم في بحثه أو دراسته لمشكلته والوصول إلى حلول لها أو بعض النتائج. (عبد الفتاح محمد العيساوي، 1998، صفحة 13)

والمنهج هو عبارة عن التنظيم لسلسلة من الأفكار، إما من أجل الوصول إلى نتائج او الكشف عن الحقيقة والبرهنة عليها. (محمد زيان عمر، صفحة 188)

ونظرا لطبيعة الموضوع المختار والتي يهدف إلى معرفة دور الأقطاب العمرانية في الحد من أزمة السكن في ولاية خنشلة اختارت الباحثة المنهج الوصفي لكونه أكثر المناهج الملائمة لهذا النوع من الدراسات والذي يهدف الى تحليل وتفسير الظاهرة حيث تم تطبيقه في هذه الدراسة، وتم الاعتماد على تفسير البيانات حسب ما سيتم تناوله لاحقا في الفصل الموالي.

ثالثا: مجتمع الدراسة:

وهو جميع الأفراد أو الأشياء أو الأشخاص الذين يشكلون موضع مشكلة البحث، وهو جميع العناصر ذات العلاقة لمشكلة الدراسة التي يساعد الباحث إلى أن يعمم عليها نتائج الدراسة.

وفي تعريف أخر: هو مجموعة منتهية أو غير منتهية من العناصر المحددة مسبقا، والتي تركز عليها الملاحظات وفي هذه الحالة او تلك نستطيع تحديد مقياس يجمع بين الأفراد أو الأشياء، كما أن مجتمع البحث أو الدراسة هو المجتمع الذي يستطيع الباحث أن يختار منه عينة لدراسة التي يرغب في تعميم النتائج عليها. (منذر الضامن، 2007، صفحة 91)

تعتبر مرحلة تحديد مجتمع البحث من أهم المراحل التي يمر بها الباحث في بحثه العلمي وأدقها لكون ان نجاح الدراسة تكون في تحديد مجتمعها بشكل صحيح مما يؤدي إلى الوصول إلى نتائج صحيحة.

وقد تمثل مجتمع البحث الخاص بهذه الدراسة في عمال مديرية التعمير والهندسة المعمارية البناء لولاية خنشلة.

رابعا: أدوات الدراسة:

يكون اختيار الباحث لأدوات جمع البيانات لطبيعة الموضوع و نوع البيانات الذي يريد الحصول عليها ، ونظرا لطبيعة موضوعنا "دور الأقطاب العمرانية في الحد من أزمة السكن بولاية خنشلة " فقد تم الاعتماد على:

المقابلة: وقد تم إجراؤها مع كل من:

رئيس مصلحة التهيئة وقد كانت مغلقة، في تاريخ 2025/04/20 حيث تم تزويدنا بالمعلومات التي تخدم دراستنا.

رئيس مصلحة آليات التعمير وقد كانت مغلقة، في تاريخ 2025/04/27 حيث تم تزويدنا بالمعلومات التي تخدم دراستنا.

ولم يتم اجراؤها مع رئيس مصلحة الادارة والوسائل ورئيس مصلحة متابعة الصفقات العمومية لعدم تواجدهم.

الفصل الرابع:

عرض وتحليل ومناقشة البيانات

1- تحليل نتائج المقابلات:

الجدول (1): يمثل المقابلة الأولى:

البيانات العامة	
1. الصفة	مهندس معماري
2. الوظيفة	رئيس مكتب التهيئة
3. القسم أو المصلحة	الهندسة المعمارية والبناء
4. عدد سنوات الخبرة في المجال	منذ 2011
5. تاريخ المقابلة	2025/04/20
6. هل يتم إشراك مديريتكم في مرحلة الدراسة والتخطيط قبل إنشاء القطب العمراني؟	نعم، تعتبر مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء هي الآلية الأولى لدراسة مثل هذه المشاريع، كونها هي المسؤولة الأولى على آليات التعمير
7. كيف تؤثر العوامل البيئية (كالطوبوغرافيا والمخاطر البيئية) في اختيار موقع الأقطاب العمرانية؟	تتأثر الأقطاب العمرانية بعدة عامل منها البيئة حي أن طبيعة الأرضية وطوبوغرافيا الموقع تتطلب دراسة خاصة جيو تقنية لتوين الاقطاب العمرانية كما أن المواقع المعرضة للمخاطر الطبيعية تطلب دراسة من أجل حماية هذه الاقطاب من المخاطر
8. كيف يتم اختيار مواقع الأقطاب العمرانية؟	تتم اختيار مواقع الأقطاب العمرانية بناءً على عدة معايير مهمة، منها توفر الأراضي المناسبة، والقرب من الطرق الرئيسية ووسائل النقل، بالإضافة إلى الاقتراب من مراكز النشاط الاقتصادي. تُؤخذ أيضًا بعين الاعتبار تضاريس الأرض وقدرتها على البناء، بالإضافة إلى تلبية احتياجات السكان وضمان التوازن في توزيع السكان بين المناطق المختلفة
9. هل هناك تنسيق فعّال بين مختلف المديريات (السكن،	نعم يتم التنسيق بين كل المديريات أثناء إعداء وانجاز الاقطاب العمرانية بداية من ملف الدراسة خاصة ابداء

الموارد المائية، النقل...) في إنجاز الأقطاب العمرانية؟	الرأي كل حسب اختصاصه
10. هل ترى أن هناك عدالة في توزيع المشاريع العمرانية بين مختلف البلديات؟	هناك عدالة في توزيع المشاريع العمرانية عبر البلديات لأنه يتم الأخذ بعين الاعتبار عدة عوامل منها: الكافة السكانية والعجز المسجل عبر البلديات
11. هل تعتقد أن التمويل العمومي كافٍ لضمان نجاح مشاريع الأقطاب العمرانية؟	يعتبر التمويل العمومي هو الأساس نجاح الأقطاب العمرانية حي أن الدولة هي التي تسهر على انشاء الاقطاب العمرانية
12. هل تتوفر الأقطاب العمرانية الجديدة على التجهيزات الأساسية (ماء، كهرباء، صرف صحي، طرق)؟	نعم تتوفر على كل الشبكات الضرورية لتحسين الظروف المعيشية بالأقطاب العمرانية
13. كيف يتم التعامل مع المخاطر البيئية للمشاريع العمرانية الكبرى؟	يتم وضع دراسة خاصة لحماية هذه الاقطاب العمرانية من المخاطر الطبيعية كل حسب اختصاصه والمجال، كالحماية من الزلال و الفيضانات والحرائق... إلخ
14. هل ترون ضرورة إدماج القطاع الخاص بشكل أكبر في إنجاز أو تسيير هذه الأقطاب؟ ولماذا ؟	نعم يتطلب إدماج القطاع الخاص في إنجاز مل هذه الاقطاب ذلك بعد تمييزها من طرف القطاع العمومي بالشباكات اللازمة وتوفير الأراضي والوسائل اللازمة من أجل تسهيل عملية الاستثمار للقطاع الخاص
15. هل تتوفر المرافق الضرورية داخل الاقطاب العمرانية (مدارس، مستشفيات، مراكز ترفيهية...؟	نعم حي أثناء الدراسة ولبدء المخططات التنفيذية للأقطاب العمرانية يتم تخصيص الأراضي الخاصة بالمرافق الضرورية على أن يتم انجازها من طرف أصحاب الاختصاص
16. هل هناك مشاريع صديقة	يمكن إدماج مثل هذه المشاريع في الأقطاب الحضرية الكبيرة

للبيئة داخل الاقطاب مثل الطاقة الشمسية، تدوير المياه...؟	لضمان التنمية المستدامة على مستوى هذه الأقطاب
17. في رأيكم، ما هي الأسباب الرئيسية التي تجعل من الأقطاب العمرانية وسيلة ناجعة في تخفيف أزمة السكن؟	الأقطاب العمرانية تهدف إلى توسعة مختلف المدن بطريقة حضرية وفق آليات التعمير ومن بين أهدافها القضاء على أزمة السكن وتوفير المرافق اللازمة وتحسين حياة الأفراد...
18. ما أبرز العوائق التي تواجهكم في إنجاز متابعة مشاريع الأقطاب العمرانية؟	– طبيعة الأراضي إذا كانت ملكية خاصة تتطلب نزع الملكية وهي تعتبر عائق كبير – طوبوغرافيا الأرض تطلب سيولة مالية ضخمة . – المعارضات المتكررة من طرف أصحاب الأراضي.
19. كيف تساهم الأقطاب العمرانية في تقليص التفاوتات بين الأحياء والبلديات؟	لم نتلق الاجابة.
التمويل والموارد	
20. ما هي مصادر التمويل الأساسية لإنجاز الأقطاب العمرانية؟	يعتبر القطاع العمومي هو الممول الأساسي للأقطاب العمرانية
21. هل يتم اشراك القطاع الخاص في عملية التمويل؟	يتم اشراك القطاع الخاص في عملية التمويل وذلك بتوفير الأراضي والمساحات اللازمة للخواص من أجل الاستثمار على مستوى الاقطاب العمرانية (المرقيين العقاريين)
التخطيط العمراني والاشراف	
22. ما مدى اعتمادكم على دراسات استشرافية في توجيه النمو	لم نتلق الاجابة

الحضري؟	
23. هل هناك رؤية مستقبلية واضحة لتوسع هذه الأقطاب خلال السنوات القادمة؟	نعم هناك عدة دراسات للتوسع العمراني على المدى الطويل يتم اعدادها من طرف متخصصين وفق آليات التعمير والتي تسهر عليها وتحت اشراف مديريات التعمير

المصدر: مقابلة الدراسة.

تشير معطيات المقابلة الأولى إلى دور محوري تؤديه مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بولاية خنشلة في التخطيط وإنجاز مشاريع الأقطاب العمرانية، حيث أكّد المهندس المعماري، رئيس مكتب التهيئة، أن المديرية تُعدّ الجهة الأساسية في إعداد الدراسات الأولية لهذه المشاريع، وذلك بالتنسيق مع مختلف المديريات القطاعية (السكن، الموارد المائية، النقل...). كما بيّن أن العوامل البيئية كطوبوغرافيا الأرض والمخاطر الطبيعية تُؤخذ بعين الاعتبار من خلال دراسات جيوتقنية متخصصة لضمان سلامة المواقع المختارة.

ووفقًا للمبحوث، فإن الأقطاب العمرانية تتوفر على التجهيزات الأساسية والمرافق الضرورية (مدارس، مستشفيات...) وتُسهم بفعالية في الحد من أزمة السكن عبر توسعة المدن بشكل منظم وتوفير بيئة معيشية متكاملة. كما اعتبر أن التمويل العمومي يُشكّل الأساس في إنجاز هذه المشاريع، مع إمكانية إشراك القطاع الخاص في مراحل لاحقة، خاصة بعد توفير البنية التحتية والأراضي اللازمة.

في المقابل، سلّط الضوء على جملة من العوائق التي تعيق إنجاز بعض المشاريع، أبرزها: ملكية الأراضي، الطوبوغرافيا الصعبة، ومعارضة السكان. ورغم توفر رؤية عمرانية مستقبلية واضحة للتوسع، إلا أن المقابلة كشفت عن غياب بعض المعطيات الدقيقة بخصوص آليات اختيار مواقع الأقطاب أو مساهمتها المباشرة في تقليص التفاوتات بين الأحياء والبلديات، ما يعكس الحاجة إلى مزيد من التقييم الاستراتيجي والتكامل في المعلومات على مستوى الجهات المشرفة.

الجدول (2): يمثل المقابلة الثانية:

البيانات العامة	
1. الصفة	مهندسة معمارية
2. الوظيفة	رئيسة مكتب آليات التعمير
3. القسم أو المصلحة	التعمير

4. عدد سنوات الخبرة في المجال	10 سنوات
5. تاريخ المقابلة	2025/04/27
6. هل يتم إشراك مديريتكم في مرحلة الدراسة والتخطيط قبل إنشاء القطب العمراني؟	بالتأكيد، يعد قسم التعمير والهندسة المعمارية هو الجهة الرئيسية لدراسة مثل هذه المشاريع، حيث تقع عليها المسؤولية الأساسية في مجال التعمير.
7. كيف تؤثر العوامل البيئية (كالطوبوغرافيا والمخاطر البيئية) في اختيار موقع الأقطاب العمرانية؟	تخضع الأقطاب العمرانية لتأثير عدة عوامل من أبرزها العامل البيئي، إذ إن طبيعة الأرض وتضاريس الموقع تفرض إجراء دراسة جيوتقنية متخصصة لتحديد مدى ملاءمتها لإقامة هذه الأقطاب، كما تتطلب المواقع المعرضة للمخاطر الطبيعية دراسات وقائية لضمان حماية الأقطاب العمرانية من تلك المخاطر.
8. كيف يتم اختيار مواقع الأقطاب العمرانية؟	يتم اختيار مواقع الأقطاب العمرانية بناءً على عدة معايير، أهمها توفر الأراضي المناسبة، والقرب من الطرق الرئيسية ووسائل النقل، وأحيانًا قربها من مراكز النشاط الاقتصادي، كما يُؤخذ بعين الاعتبار طوبوغرافية الأرض ومدى قابليتها للتعمير، إضافة إلى احتياجات السكان والتوازن في توزيع السكان بين مختلف المناطق
9. هل هناك تنسيق فعّال بين مختلف المديريات (السكن، الموارد المائية، النقل...) في إنجاز الأقطاب العمرانية؟	يتم التنسيق بين جميع المديريات المعنية خلال مراحل إعداد وإنجاز الأقطاب العمرانية، وذلك ابتداء من دراسة المشروع، حيث يُطلب من كل مديرية تقديم رأيها الفني حسب مجال اختصاصها، بما يضمن تكامل الجهود وتحقيق التخطيط العمراني الأمثل
10. هل ترى أن هناك عدالة في توزيع المشاريع العمرانية بين مختلف البلديات؟	يُراعى مبدأ العدالة في توزيع المشاريع العمرانية بين البلديات، حيث يتم ذلك وفقًا لجملة من المعايير، من بينها الكثافة السكانية ومستوى العجز المسجل في كل بلدية، لضمان تلبية احتياجات المناطق بشكل متوازن

	ومنصف.
11. هل تعتقد أن التمويل العمومي كافٍ لضمان نجاح مشاريع الأقطاب العمرانية؟	يُعَدّ التمويل العمومي الركيزة الأساسية لنجاح الأقطاب العمرانية، باعتبار أن الدولة تضطلع بالدور الرئيسي في إنشائها والإشراف على تنفيذها.
12. هل تتوفر الأقطاب العمرانية الجديدة على التجهيزات الأساسية (ماء، كهرباء، صرف صحي، طرق)؟	نعم، تتوفر الأقطاب العمرانية على كافة الشبكات الأساسية اللازمة لتحسين الظروف المعيشية للسكان، بما يضمن بيئة عمرانية متكاملة ومستدامة.
13. كيف يتم التعامل مع المخاطر البيئية للمشاريع العمرانية الكبرى؟	تُعِدّ الجهات المعنية دراسات متخصصة لحماية الأقطاب العمرانية من المخاطر الطبيعية، كلٌ حسب مجاله واختصاصه، وتشمل هذه الدراسات تدابير الوقاية من الزلازل والفيضانات والحرائق وغيرها من المخاطر المحتملة
14. هل ترون ضرورة إدماج القطاع الخاص بشكل أكبر في إنجاز أو تسيير هذه الأقطاب؟ ولماذا ؟	نعم، يتطلب إدماج القطاع الخاص في تنفيذ هذه الأهداف بعد تمييزه من قبل القطاع العام، من خلال توفير الشبكات اللازمة والأراضي والموارد اللازمة لتسهيل عملية الاستثمار للقطاع الخاص
15. هل تتوفر المرافق الضرورية داخل الاقطاب العمرانية (مدارس، مستشفيات، مراكز ترفيهية...؟	نعم، يتم خلال مرحلة الدراسة والتحضير للمخططات التنفيذية للأقطاب العمرانية تخصيص الأراضي المخصصة للمرافق الضرورية، على أن يُعهد بإنجازها إلى الجهات المختصة
16. هل هناك مشاريع صديقة للبيئة داخل الاقطاب مثل الطاقة الشمسية، تدوير المياه...؟	يمكن دمج هذه المشاريع ضمن الأقطاب الحضرية الكبرى بهدف تعزيز التنمية المستدامة على مستوى تلك الأقطاب
17. في رأيكم، ما هي الأسباب الرئيسية التي تجعل من الأقطاب العمرانية وسيلة ناجعة في تخفيف أزمة السكن؟	تهدف الأقطاب العمرانية إلى توسيع المدن بشكل منظم وحضري، وفقًا لآليات التعمير الحديثة، وتسعى من خلال ذلك إلى معالجة أزمة السكن، وتوفير المرافق الضرورية، والارتقاء بجودة حياة السكان...

18. ما أبرز العوائق التي تواجهكم في إنجاز متابعة مشاريع الأقطاب العمرانية؟	– طبيعة الأراضي، خاصة إذا كانت ذات ملكية خاصة، تستلزم إجراءات نزع الملكية، مما يشكل عائقًا كبيرًا. – الطوبوغرافيا المعقدة للأرض تستدعي توفير موارد مالية كبيرة. – المعارضات المتكررة من قبل مالكي الأراضي تمثل تحديًا إضافيًا في تنفيذ المشاريع.
19. كيف تساهم الأقطاب العمرانية في تقليص التفاوتات بين الأحياء والبلديات؟	تساهم الأقطاب العمرانية في تقليص التفاوتات بين الأحياء والبلديات لأنها تُخطَّط بطريقة متوازنة، بحيث توفر نفس الخدمات والمرافق في مناطق مختلفة، هذا يعني أن كل بلدية أو حي يستفيد من البنية التحتية، مثل المدارس والمستشفيات ووسائل النقل، وبالتالي تقل الفوارق في مستوى المعيشة بين منطقة وأخرى.
التخطيط العمراني والاشراف	
20. ما مدى اعتمادكم على دراسات استشرافية في توجيه النمو الحضري؟	نعتمد بشكل كبير على الدراسات الاستشرافية في توجيه النمو الحضري، لأنها تساعدنا على فهم الاتجاهات المستقبلية للسكان، وحاجاتهم، وتطور المدن. هذه الدراسات تُمكّننا من التخطيط المسبق للبنية التحتية، وتوزيع المشاريع بشكل متوازن، وتفادي الأزمات مثل الاكتظاظ أو نقص الخدمات، وبالتالي نضمن نمواً حضرياً منظماً ومستداما
21. هل هناك رؤية مستقبلية واضحة لتوسع هذه الأقطاب خلال السنوات القادمة؟	نعم، توجد عدة دراسات خاصة بالتوسع العمراني على المدى الطويل، يتم إعدادها من قبل مختصين في مجال التعمير، وفق آليات مدروسة، وتُشرف على إنجازها مديريات التعمير لضمان توافقها مع السياسات العمرانية

	المعتمدة
التمويل والموارد	
22. ما هي مصادر التمويل الأساسية لإنجاز الأقطاب العمرانية؟	يُعد القطاع العمومي المصدر الرئيسي لتمويل الأقطاب العمرانية
23. هل يتم اشراك القطاع الخاص في عملية التمويل؟	يُشرك القطاع الخاص في عملية التمويل من خلال تمكين المستثمرين، خاصة المرقين العقاريين، من الحصول على الأراضي والمساحات اللازمة داخل الأقطاب العمرانية للاستثمار وإنجاز مشاريعهم
التخطيط العمراني والاشراف	
24. ما مدى اعتمادكم على دراسات استشرافية في توجيه النمو الحضري؟	نعتمد بشكل كبير على الدراسات الاستشرافية في توجيه النمو الحضري، لأنها تساعدنا على فهم الاتجاهات المستقبلية للسكان، وحاجاتهم، وتطور المدن. هذه الدراسات تُمكّننا من التخطيط المسبق للبنية التحتية، وتوزيع المشاريع بشكل متوازن، وتفادي الأزمات مثل الاكتظاظ أو نقص الخدمات، وبالتالي نضمن نمواً حضرياً منظماً ومستداما
25. هل هناك رؤية مستقبلية واضحة لتوسع هذه الأقطاب خلال السنوات القادمة؟	نعم، توجد عدة دراسات خاصة بالتوسع العمراني على المدى الطويل، يتم إعدادها من قبل مختصين في مجال التعمير، وفق آليات مدروسة، وتُشرف على إنجازها مديريات التعمير لضمان توافقها مع السياسات العمرانية المعتمدة

المصدر: مقابلة الدراسة.

من خلال المقابلة التي أجريت مع رئيسة مكتب آليات التعمير أن الأقطاب العمرانية في ولاية خنشلة تمثل محورًا رئيسيًا في خطة الدولة لمعالجة أزمة السكن من خلال تخطيط حضري منسق ومتوازن. يتضح من خلال حديث المهندسة المعمارية التي ترأس مكتب آليات التعمير أن عملية إنجاز هذه الأقطاب تعتمد على تعاون وتنسيق فعال بين مختلف المديريات المختصة مثل السكن، الموارد المائية،

النقل، والتعمير، بهدف تحقيق تخطيط متكامل يشمل كافة جوانب الحياة الحضرية. كما يُراعى في اختيار مواقع الأقطاب العمرانية العوامل البيئية الهامة، مثل طبيعة الأرض وطوبوغرافيتها، إضافة إلى المخاطر الطبيعية المحتملة كالزلازل والفيضانات، حيث تُجرى دراسات جيوتقنية متخصصة لضمان سلامة المشاريع والحفاظ على استدامتها.

ويعكس اعتماد التمويل بشكل رئيسي على القطاع العمومي دور الدولة المركزي والحاسم في ضمان نجاح هذه المشاريع، مع وجود إشراك للقطاع الخاص خاصة من خلال توفير الأراضي والمساحات للمستثمرين العقاريين، ما يدل على توجه نحو شراكة متوازنة بين القطاعين العام والخاص لتعزيز الاستثمار وتحقيق التنمية الحضرية. ومع ذلك، تواجه عملية تنفيذ الأقطاب العمرانية عدة تحديات أبرزها تعقيدات نزع الملكية عندما تكون الأراضي خاصة، بالإضافة إلى مقاومة بعض ملاك الأراضي، مما يتطلب حلولًا قانونية واجتماعية حساسة لضمان سير المشاريع بسلاسة.

من الناحية الاجتماعية، تُراعي الخطط العمرانية مبدأ العدالة في توزيع المشاريع بين البلديات، مع الأخذ في الاعتبار الكثافة السكانية وحجم العجز السكني، بهدف تقليص التفاوتات وتحقيق توزيع متوازن للخدمات والمرافق الأساسية مثل المدارس والمستشفيات ووسائل النقل. كما يتم تخصيص الأراضي اللازمة للمرافق الضرورية خلال مراحل التخطيط، ويُشدد على ضرورة دمج مشاريع بيئية مستدامة كاستخدام الطاقة الشمسية وتدوير المياه، لتعزيز التنمية المستدامة وحماية البيئة. يعتمد المخططون أيضًا على دراسات استشرافية تساعد في التنبؤ بالاحتياجات المستقبلية للسكان وتوجيه النمو الحضري بطريقة منظمة، مما يساهم في تجنب مشاكل الاكتظاظ ونقص الخدمات.

في المجمل، تعكس المقابلة رؤية شاملة ومتكاملة لإدارة الأقطاب العمرانية في ولاية خنشلة، حيث تتداخل الجوانب التقنية، الاجتماعية، القانونية، والبيئية لضمان توفير مساكن ملائمة وتحسين جودة الحياة، مع السعي لتقليص الفوارق بين الأحياء والبلديات وتحقيق تنمية حضرية مستدامة تلبي تطلعات السكان.

2- تحليل نتائج الدراسة في ضوء الفرضيات:

الفرضية الرئيسية: تؤدي الأقطاب العمرانية دورًا في تخفيف الضغط على أزمة السكن.

أظهرت اجابات المبحوثين توافقًا واضحًا مع هذه الفرضية، حيث بينت أن الأقطاب العمرانية تمثل حلًا استراتيجيًا وفعّالًا لمواجهة أزمة السكن، خصوصًا في ظل التحديات التي تفرضها الكثافة السكانية المتزايدة داخل المراكز الحضرية الكبرى. فقد أثبتت هذه الأقطاب قدرتها على امتصاص النمو

السكاني من خلال توفير بدائل سكنية في مناطق جديدة مخططة ومهيأة عمرانيًا، غالبًا ما تقع في محيط المدن أو في مناطق توسع عمراني مدروس. ومن خلال توجيه الاستثمارات والمشاريع السكنية نحو هذه الأقطاب، أصبح بالإمكان التخفيف من الضغط المفرط على النسيج الحضري التقليدي، فضلًا عن الحد من مظاهر الاكتظاظ والاختلالات المجالية في توزيع السكان والخدمات. بناءً عليه، يمكن الجزم بأن الفرضية الرئيسية قد تحققت بدرجة عالية من الصدقية.

الفرضية الفرعية 1: للأقطاب العمرانية دور في توزيع السكان والتخفيف من أزمة السكن.

من خلال اجابات المبحوثين تبين صدق هذه الفرضية، حيث بيّنت أن الأقطاب العمرانية تساهم بشكل فعّال في إعادة تشكيل الخريطة الديموغرافية داخل الولاية محل الدراسة. فقد أظهرت المعطيات الميدانية أن هذه الأقطاب، بما توفره من وحدات سكنية ومرافق حيوية وبنى تحتية، أصبحت عوامل جذب مهمة للسكان الباحثين عن ظروف سكن ومعيشة أفضل خارج مراكز المدن المكتظة. وبالتالي، أسهمت هذه الأقطاب في تخفيف التركز السكاني داخل المدن الكبرى، وفي الحد من الامتداد العشوائي الذي يشكل خطرًا على البيئة الحضرية. كما ساعدت في خلق نوع من التوازن بين المناطق، من حيث توزيع السكان والخدمات، ما يعكس تطورًا نحو عدالة مجالية ومقاربة عمرانية مستدامة.

وبناءً على ما سبق، يمكن القول إن كلا الفرضيتين – الرئيسية والفرعية – قد تحققتا بشكل واضح في ضوء نتائج الدراسة، مما يعزز أهمية اعتماد سياسة إنشاء الأقطاب العمرانية كخيار استراتيجي في مواجهة تحديات السكن والتخطيط الحضري

3- تحليل نتائج الدراسة في ضوء الدراسات السابقة:

أسفرت نتائج هذه الدراسة عن جملة من المؤشرات التي تؤكد على أهمية الأقطاب العمرانية كحل استراتيجي للتخفيف من أزمة السكن، وتحقيق توازن مجالي داخل ولاية خنشلة، وذلك من خلال الجهود المبذولة في إنشاء أقطاب جديدة وفق تخطيط عمراني موجه ومدروس. وقد تبيّن من خلال مقارنة هذه النتائج بالدراسات السابقة، مدى تقاطعها وتكاملها مع ما توصلت إليه هذه الدراسة، وهو ما يسمح بتعزيز مصداقية النتائج وتوسيع دائرة فهم الظاهرة المدروسة.

ففي دراسة بلطرش زهور (2021/2020)، تم التركيز على دور التمويل العقاري في الحد من أزمة السكن، وهو ما يتقاطع مع نتائج هذه الدراسة من حيث التأكيد على أهمية التمويل الموجه والمبتكر، خصوصًا التمويل الإسلامي، في دعم مشاريع الأقطاب العمرانية، إن الإشارة إلى اعتماد الجزائر على صندوق التوفير والاحتياط كأداة تمويل رئيسية، يتماشى مع ما لوحظ في واقع ولاية

خنشلة، من اعتماد على صيغ تمويل تقليدية تحتاج إلى التجديد لمواكبة حاجيات الطبقات المتوسطة والضعيفة، ما يعزز ضرورة التنويع في الآليات التمويلية لمرافقة الديناميكية العمرانية الجديدة.

أما دراسة هواري سعاد (2021) حول القطب الحضري عين نحاس بقسنطينة، فقد أظهرت فعالية القطب الحضري في تخفيف الضغط السكاني عن المدينة الأم، عبر بنية تحتية متكاملة واستعمال متوازن للأراضي، وتتفق هذه النتائج مع ما تم التوصل إليه في هذه الدراسة، خاصة فيما يتعلق باختيار الموقع الاستراتيجي للأقطاب العمرانية الجديدة في خنشلة، وربطها بشبكات الطرق وتوفير مرافق متنوعة تعزز من جاذبيتها، كما تُبرز الدراستان أهمية التوجه نحو تهيئة عمرانية متعددة الوظائف، تحقق التكامل بين السكن والخدمات وتوفر بيئة جاذبة للسكان.

في السياق نفسه، خلصت دراسة حاجي صليحة وعوفي مصطفى (2020) إلى أن التوسع الحضري غير المتوازن في مدينة سطيف أدى إلى تضخم سكاني وضغط على الخدمات، ما استدعى ضرورة التخطيط الإقليمي المتكامل، وتكمن أهمية هذه الدراسة في إظهار الآثار السلبية لغياب التخطيط الشامل، وهو ما تحاول هذه الدراسة تفاديه من خلال إبراز أهمية توزيع المشاريع العمرانية على مراكز متعددة داخل ولاية خنشلة، كما تتقاطع الدراسة مع ما أكدته دراستنا حول ضرورة الربط الإقليمي للأقطاب العمرانية وتوزيع الاستثمارات بطريقة تقلل من التركز السكاني، وهو ما ينعكس إيجابيًا على النسيج الحضري العام ويقلل من التفاوتات المجالية.

أما الدراسة الرابعة لـ هواري سعاد (2023)، فقد ركّزت على تقييم التنمية المستدامة في الأقطاب الحضرية، وكشفت عن نقائص عدة تتعلق بالبيئة العمرانية، مثل ضعف الاعتماد على الطاقة المتجددة، غياب المساحات الخضراء، وانعدام المشاركة المجتمعية، وقد رُصدت في هذه الدراسة مؤشرات مشابهة، حيث لوحظ أن بعض الأقطاب العمرانية في خنشلة لم تعتمد بعد على تقنيات التخطيط المستدام، بل تكررت فيها نفس الإشكالات المتعلقة بهوية التصميم، ضعف التهيئة البيئية، وغياب مقاربة تشاركية مع السكان، وهو ما يؤكد أن نجاح القطب العمراني لا يقتصر على تشييد البنايات، بل يتطلب رؤية متكاملة تشمل الاستدامة، الهوية، والمشاركة الشعبية.

4- تحليل نتائج الدراسة في ضوء المقاربة النظرية:

تعكس نتائج الدراسة مدى تطابق التخطيط العملي للقطب العمرانية في ولاية خنشلة مع عدد من المفاهيم والأسس التي تناولتها المقاربة النظرية الحديثة في مجال التوسع الحضري. فمفهوم القطب العمراني نفسه ينبني على فكرة خلق نوى جديدة للنمو المديني تكون قادرة على استيعاب

الامتدادات السكانية والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية خارج نطاق المركز التقليدي للمدينة، وهو ما أكدته نظرية الأنظمة الحضرية التي تعتبر المدينة بنية ديناميكية تتفاعل فيها البنية التحتية، السكان، والمؤسسات في إطار مجالي منظم.

كما أن اعتماد مديرية التعمير والهندسة المعمارية على التنسيق القطاعي، والدراسات الجيوتقنية، وتوجيه مشاريع الأقطاب وفق معايير بيئية واقتصادية واجتماعية، ينسجم مع مفاهيم التخطيط العمراني الشامل، الذي لا يقتصر على توفير السكن، بل يتعداه إلى ضمان استدامة المشروعات، توفير الخدمات، ودمج الأبعاد الاجتماعية والبيئية في التوسع الحضري.

من جهة أخرى، فإن إدماج معايير الاستدامة البيئية ضمن مشاريع الأقطاب (مثل الطاقة الشمسية وتدوير المياه)، ينسجم مع نظرية التنمية المستدامة التي باتت إطارًا مرجعيًا عالميًا في سياسات التوسع العمراني. كما يشير استخدام الدراسات الاستشرافية لتقدير الحاجات المستقبلية للسكان إلى اعتماد نموذج التخطيط بالسيناريوهات، الذي يدمج البعد الزمني مع التحولات السكانية والاقتصادية المحتملة.

5- النتائج العامة:

- مديرية التعمير والهندسة المعمارية بولاية خنشلة تلعب دورًا رئيسيًا في إعداد ودراسة مشاريع الأقطاب العمرانية بالتنسيق مع المديريات القطاعية المختلفة.
- العوامل البيئية والطوبوغرافية والمخاطر الطبيعية تؤخذ بعين الاعتبار عبر دراسات جيوتقنية لضمان سلامة واستدامة المواقع.
- الأقطاب العمرانية مجهزة بالمرافق الأساسية مثل المدارس والمستشفيات، وتسهم في تقليل أزمة السكن من خلال توسعة المدن بشكل منظم.
- التمويل يعتمد أساسًا على القطاع العمومي مع إمكانية إشراك القطاع الخاص بعد تجهيز البنية التحتية.
- تواجه المشاريع تحديات مثل تعقيدات ملكية الأراضي، طوبوغرافيا صعبة، ومعارضة السكان.
- الخطط العمرانية تراعي العدالة الاجتماعية بتوزيع متوازن للمشاريع والخدمات بين البلديات لتقليل التفاوتات.

- دمج مشاريع بيئية مستدامة مثل الطاقة الشمسية وتدوير المياه ضمن التخطيط العمراني.
- الاعتماد على دراسات استشرافية لتحديد احتياجات السكان المستقبلية وتوجيه النمو الحضري بطريقة منظمة ومستدامة.

خاتمة

خاتمة:

يمثل التوسع العمراني أحد التحديات الكبرى التي تواجه المدن الجزائرية في ظل الزيادة السكانية وتزايد الطلب على السكن، مما فرض على الجهات الوصية اعتماد حلول مبتكرة تراعي الأبعاد السوسيو-اقتصادية والبيئية في آن واحد. وفي هذا السياق، برزت سياسة إنشاء الأقطاب العمرانية كخيار استراتيجي يهدف إلى إعادة التوازن المجالي والتخفيف من الضغط على النواة الحضرية، مع ضمان توفير بيئة عمرانية منظمة ومستدامة.

تناولت هذه الدراسة واقع الأقطاب العمرانية في ولاية خنشلة، من خلال التركيز على الجهود المبذولة من طرف السلطات العمومية لتوجيه الامتداد العمراني وتخفيف حدة أزمة السكن. أظهرت النتائج أن الأقطاب العمرانية ساهمت بشكل فعال في عدة جوانب، بما في ذلك توفير عدد كبير من الوحدات السكنية وتحقيق نسبة ملحوظة من الطلب المسجل، وكذلك في تخفيف التكدس السكاني داخل المدينة الأم وتحسين توزيع السكان عبر الإقليم، وتوسيع النسيج العمراني بطريقة منظمة مرتبطة بشبكات النقل والمرافق، وتحفيز الاستثمارات العقارية وتوفير فرص جديدة للتنمية المحلية.

ومع ذلك، كشفت الدراسة أيضًا عن بعض النقائص التي تعيق نجاعة هذه الأقطاب، من بينها ضعف التنسيق بين المتدخلين في ميدان التعمير، وغياب رؤية موحدة للهوية المعمارية والمجالية، ونقص بعض التجهيزات القاعدية والمرافق العمومية، وغياب البعد التشاركي في تصميم وتنفيذ المشاريع، وعدم اعتماد معايير الاستدامة بشكل كاف.

بناءً على ما توصلت إليه الدراسة، يُقترح تفعيل التنسيق المؤسساتي بين مختلف القطاعات المعنية لضمان نجاعة تنفيذ مشاريع الأقطاب العمرانية، مع اعتماد مقاربة تشاركية تُشرك المجتمع المحلي في تخطيط هذه الأقطاب وتحديد احتياجاته الفعلية. كما يُوصى بدمج معايير الاستدامة في مختلف مراحل التصميم والتنفيذ، خاصة ما يتعلق بالطاقة المتجددة والمياه والمساحات الخضراء، إلى جانب تعزيز

جاذبية هذه الأقطاب من خلال توفير المرافق التربوية والصحية والثقافية والتجارية اللازمة لاستقرار السكان. ولضمان مواكبة التحولات الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية، ينبغي تحيين الدراسات الجيوعمرانية بانتظام، مع توجيه الاستثمارات نحو تحفيز القطاع الخاص للمشاركة الفعالة في تطوير الأقطاب العمرانية ضمن شراكات مدروسة مع الدولة.

وفي الأخير، تؤكد هذه الدراسة أن الأقطاب العمرانية تمثل خيارًا واعدًا لتحقيق التوازن المجالي والاجتماعي، غير أن نجاحها مرهون بمدى قدرة السياسات العمومية على الجمع بين التخطيط العلمي، الرؤية الاستشرافية، والمقاربة التشاركية الشاملة، بما يضمن استدامة المدينة وتماسك نسيجها الاجتماعي.

قائمة المصادر والمراجع

الكتب:

- إبراهيم مصطفى، وآخرون، المعجم الوسيط، المكتبة الإسلامية للطباعة والنشر، القاهرة، 1972.
- ابراهيم يوسف، اشكالية العمران والمشروع الاسلامي، مطبعة أبو داود، 1992.
- إحسان محمد حسن، موسوعة علم الاجتماع، الدار العربية للموسوعات ، ط1، بيروت، 1999.
- أحمد حسن ابراهيم، جغرافية لمدن بين الدراسة المنهجية والمعاصرة، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، ط 1، الاسكندرية، مصر، 2016.
- أحمد شفيق البسكري، قاموس الخدمة الاجتماعية والخدمات الاجتماعية، ط1، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، الاسكندرية، مصر، 2013.
- إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1988.
- حمد زكي، معجم مصطلحات العلوم الاجتماعية، مكتب لبنان، 1996.
- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة الأسطورة، الجزائر، 2007.

رسائل العلمية:

- بوخاري جمال الدين: مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي – شعبة علوم سياسية بعنوان: إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001 – 2015) – دراسة حالة بلدية متليلي غرداية شعانبة، 2015/2014.
- جعيل جمال، "نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2011.
- خلف الله نادية، إشكالية الاقطاب الحضرية الجديدة في المدن الجزائرية "حالة قطب بولحاف الدير –تبسة-"، مذكرة شهادة الماستر، تخصص هندسة معمارية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2022/2021.

- دليلة زرقة، سياسات السكن والاسكان بين الخطاب والواقع –دراسة ميدانية بمدينة وهران-، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة وهران -2- محمد بن أحمد، 2016/2015.
- صالح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع والديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر – باتنة، 2009.
- فهد بن ناصر، محمد العبودي، مدى فاعلية المدارس المسائية في الوقاية من الانحراف: دراسة ميدانية على المدراس المسائية بمدينة الرياض، بحث مقدم لاستكمال الحصول على درجة الماجستير، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2007.

المجلات:

- هواري سعاد، الأقطاب الحضرية ودورها في تخفيف الضغط على المدن الكبرى: دراسة حالة القطب الحضري عين النحاس (قسنطينة)، نُشر في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 2، العدد 01، جوان 2021.

الملتقيات:

- عبد الرزاق سالم، نذير بوسهوة، "آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية"، ورقة بحث مقدمة إلى الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية: واقع وآفاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدية، يومي 23 و24 ماي 2012.

المواقع الالكترونية:

- ق.ج، أقطاب حضرية جديدة لمواصلة اعمار المدينة، الموقع الالكتروني: https://elbadilabc-ar.dz/ .

الملاحق

الملحق الأول: استمارة المقابلة

البيانات العامة

1. الصفة.....
2. الوظيفة.....
3. القسم أو المصلحة.....
4. عدد سنوات الخبرة في المجال.....
5. تاريخ المقابلة.....
6. هل يتم إشراك مديريتكم في مرحلة الدراسة والتخطيط قبل إنشاء القطب العمراني؟

.....

7. كيف تؤثر العوامل البيئية (كالطوبوغرافيا والمخاطر البيئية) في اختيار موقع الأقطاب العمرانية؟

.....

19. كيف يتم اختيار مواقع الأقطاب العمرانية؟

.....

8. هل هناك تنسيق فعّال بين مختلف المديريات (السكن، الموارد المائية، النقل...) في إنجاز الأقطاب العمرانية؟

.....

9. هل ترى أن هناك عدالة في توزيع المشاريع العمرانية بين مختلف البلديات؟

.....

10. هل تعتقد أن التمويل العمومي كافٍ لضمان نجاح مشاريع الأقطاب العمرانية؟

.....

11. هل تتوفر الأقطاب العمرانية الجديدة على التجهيزات الأساسية (ماء، كهرباء، صرف صحي، طرق)؟

.....

12. كيف يتم التعامل مع المخاطر البيئية للمشاريع العمرانية الكبرى؟

.....

13. هل ترون ضرورة إدماج القطاع الخاص بشكل أكبر في إنجاز أو تسيير هذه الأقطاب؟ ولماذا ؟

.....

14. هل تتوفر المرافق الضرورية داخل الاقطاب العمرانية (مدارس، مستشفيات، مراكز ترفيهية...؟

15. هل هناك مشاريع صديقة للبيئة داخل الاقطاب مثل الطاقة الشمسية، تدوير المياه...؟

.....

16. في رأيكم، ما هي الأسباب الرئيسية التي تجعل من الأقطاب العمرانية وسيلة ناجعة في تخفيف أزمة السكن؟

.....

17. ما أبرز العوائق التي تواجهكم في إنجاز أو متابعة مشاريع الأقطاب العمرانية؟

.....

18. كيف تساهم الأقطاب العمرانية في تقليص التفاوتات بين الأحياء والبلديات؟

.....

التمويل والموارد

22. ما هي مصادر التمويل الأساسية لإنجاز الأقطاب العمرانية؟

.....

23. هل يتم اشراك القطاع الخاص في عملية التمويل؟

.....

التخطيط العمراني والاشراف

20. ما مدى اعتمادكم على دراسات استشرافية في توجيه النمو الحضري؟

.....

21. هل هناك رؤية مستقبلية واضحة لتوسع هذه الأقطاب خلال السنوات القادمة؟

.....

شكل يوضح مديرية البناء والتهيئة والتعمير لولاية خنشلة