

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة  
قسم علوم الأرض و الكون



# مذكرة ماستر

ميدان: هندسة معمارية، عمران و محن المدينة  
فرع: تسيير تقنيات الحضرية  
تخصص: عمران و تسيير المدن

رقم: .....

إعداد الطالب:

الطيب صباح

يوم: 23/06/2018

## واقع التخصيصات السكنية في مدينة المغير

### لجنة المناقشة:

رئيس	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	شريف محمد الأمين
مقرر	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	بودريعة سامية
مناقش	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	بوشلوش عبد الغني

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# تمكّر و تقدير

الحمد لله رب العالمين نحمده و نشكره و نتوجه إليه و الصلاة و السلام على نبيينا محمد خاتم الأنبياء  
و المرسلين.

ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي و على والدي و أن أعمل صالحا ترضاه أدخلني  
برحمتك في عبائك الصالحين

أتقدم من خلال هذا البحث بأسمى عبارات الشكر و التقدير و الامتنان إلى:

من كان يمدني دوما دون مقابل "أبي الغالي" و "الشمعة التي تضيء حياتي" أمي الحبيبة

و إلى كل أفراد أسرتي

أستاذتي المشرفة: بوردريجة سامية على توجيهاتها و ملاحظاتها القيمة رغم مسؤولياتها و التزاماتها  
العائلية و الإدارية

و إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد لكم مني جزيل الشكر

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم  
و الحمد لله و الصلاة و السلام على رسول الله  
و على آله و صحبه و من و الاله

أهدي عملي هذا أو ثمرة جهدي إلى من قال فيهما سبحانه و تعالى: " و قضى ربك أن لا  
تعبدوا إلا إياه و بالوالدين إحسانا." و قوله" و اخفض لهما جناح الذل من الرحمة، و قل رب  
ارحمهما كما ربياني صغيرا".

إلى من سهرت الليالي و امتصت العذاب من أجلي، إلى من ألبستني التحدي، إلى من  
غمزتني و كستني عطفًا، إلى من رافقتني دعواتها، إلى من رسمت من الابتسامة استراحة أمل تنير  
طريقي أُمي الغالية الحبيبة حفظها الله و رعاها و أدام عليها الصحة و العافية.

إلى من عرفت عنه الصبر و المثابرة و أنقل كاهلي بأفضاله، إلى من أحرق سنين عمره  
من أجل أن يصيء دربي و يراني في درجات العلا و العلم و الأخلاق، إلى من علمني كيف أحب  
الله و رسوله الكريم و آل بيته، إلى من هذبني على مكارم الأخلاق و علمني كيف تسموا الروح  
لتظفر بخير الدنيا و الآخرة: أُمي الحبيب الغالي حفظه الله و دام عليه الصحة و العافية.  
أهدي ثمرة جهدي إلى إخوتي الكرام "سمير" و "شهاب" و "عقبة"

و كذلك أهدي هذا العمل إلى كل الأهل إلى من اعتبرها أختنا و رفيقة في الحياة  
" سناء الكبيدة " و ابنتها الكتوتة "مريومة" إلى كل عائلتي دون استثناء.

دون أن أنسى أحبائي و أصدقائي خاصة "محمود فرجاوي"  
و إلى جميع صديقاتي طالبات "تسيير المدن بجامعة بسكرة"

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع سائلًا الله عز و جل أن يعلمنا ما ينفعنا

# مقدمة عامة

## المقدمة العامة

إن التحولات السياسية و الاقتصادية التي عاشتها الجزائر بعد الإستقلال كانت السبب الرئيسي في النمو الحضري غير المتوازن الذي أدى إلى الإستغلال غير العقلاني للمجال ، و هو ما جعلها تهتم بالتنظيم العمراني و سياسات التسيير من أجل تهيئة المجال و التقليل من المشاكل و الإختلالات الناجمة و التي من بينها أزمة السكن المنبثقة نتيجة سياسة التصنيع و ظاهرة النزوح الريفي و لهذا وجهت الدولة اهتمامها بالنظر في كيفية الحد من هذه الأزمة بالتفكير بما يسمى التخصيصات السكنية .

التخصيصات السكنية التي تمثل رافدا قويا و فعالا في تطوير و إنماء الأنسجة الحضرية في المدن الجزائرية ، باعتبارها واحدة من أهم الوسائل العملية المتاحة في الوقت الراهن لتهيئة المدن و في تشكيل مفردات بنيتها الحضرية و قد تركت بصمات واضحة و ممتدة على مشهدها العمراني خاصة بعد فترة الثمانينات . و بفضل الفاعلين العموميين و الخواص تعددت أشكال و أنماط التخصيصات السكنية في جو من التنافس بين القطاع العام و الخاص .

جاءت التخصيصات لتلبية حاجيات السكان سواء تلك المتعلقة بالسكن أو بالتجهيزات و المرافق الاجتماعية و الاقتصادية و كذا البنى التحتية، تمت العملية بعد ما ضمت الدولة كل الأراضي المنتمية إلى المحيط العمراني و نزعها لمالكها طبقا لمرسوم القانون رقم 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية<sup>1</sup>، وقد سمح هذا الأمر بتوزيع العديد من القطع الأرضية لصالح المواطنين على شكل تخصيصات عمومية و ترقية عقارية .

توسعت مدينة المغير كغيرها من المدن الجزائرية خلال 45 سنة الأخيرة عبر سلسلة من البرامج السكنية و التخصيصات العمومية و الخاصة و عليه تم اختيار أحد نماذج العمران الأفقي ، على نحو التخصيصات في المدينة من منطلق العدد الكبير لها (20) ضمن المحيط العمراني لها .

## الإشكالية:

رغم الأهمية القانونية التي أوليت للتخصيصات السكنية والتي تمنح فعالية لها في إنتاج السكن المنظم و ذو النوعية الجيدة إلا أن الواقع يشهد عكس ذلك. وعلى ضوء هذا تمحورت الإشكالية في التساؤلات التالية :

\* ماهو الوضع القائم الذي عليه التخصيصات السكنية في لمدينة المغير ؟

\* هل ساهمت التخصيصات السكنية في تنظيم الحظيرة السكنية و حسنت من التعمير ؟

\* ماهي مختلف النقائص و المشاكل التي تعاني منها التخصيصات ؟ و ما هي الأسباب التي أدت إلى ذلك؟ و كيف يمكن التدخل عليها و جعلها أكثر رقيا و فعالية في المجال العمراني؟

## الفرضيات :

- التخصيصات السكنية ساهمت في تنظيم المجال و حل أزمة السكن بفعالية .

- التخصيصات السكنية ساهمت في حل أزمة السكن و تنظيم المجال بنسبة قليلة.

## الهدف من الدراسة:

هو معرفة مدى مساهمة هذا الشكل العمراني في تنظيم الحظيرة السكنية من خلال توفير السكن الحضري المنظم و التقليل من التعمير الفوضوي و ما تقدمه للمجتمع و الفرد و أثرها على البيئة الحضرية بالسلب و الإيجاب و ذلك من خلال تحليل الوضع القائم للتخصيصات السكنية بمجال الدراسة و تنظيم المدينة عن طريق التخطيط الجيد للتخصيصات .

## أسباب إختيار الموضوع:

- قلة الدراسات المتعلقة بهذا الموضوع فيما يخص مدينة المغير .

- النمو المتسارع للمدينة و التنوع في الأشكال العمرانية و محاولة معرفة مدى مساهمة هذا الشكل العمراني في نمو المدينة و تطور الحظيرة السكنية بها.

## منهجية البحث:

## مرحلة العمل النظري:

من أجل تكوين ثروة معلوماتية حول موضوع الدراسة إطلعنا على كل ما له علاقة بموضوع البحث من خلال الأبحاث و الدراسات و رسائل الماجستير الالكترونية و مذكرات الماستر المطبوعة و الكتب ،الجرائد الرسمية.

## مرحلة العمل الميداني:

الاتصال بمختلف الهيئات الإدارية و التي لها علاقة بموضوع الدراسة و المتمثلة في :

- المصلحة التقنية لبلدية المغير.
  - الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري لمدينة المغير.
  - مكاتب الدراسات الخاصة.
  - الاستثمار الإستراتيجية.
  - مديرية السكن و التجهيزات العمومية بالمغير.
- إضافة إلى الخرجات الميدانية للحصول على تفاصيل أكثر دقة من خلال الاتصال المباشر مع المواطنين.

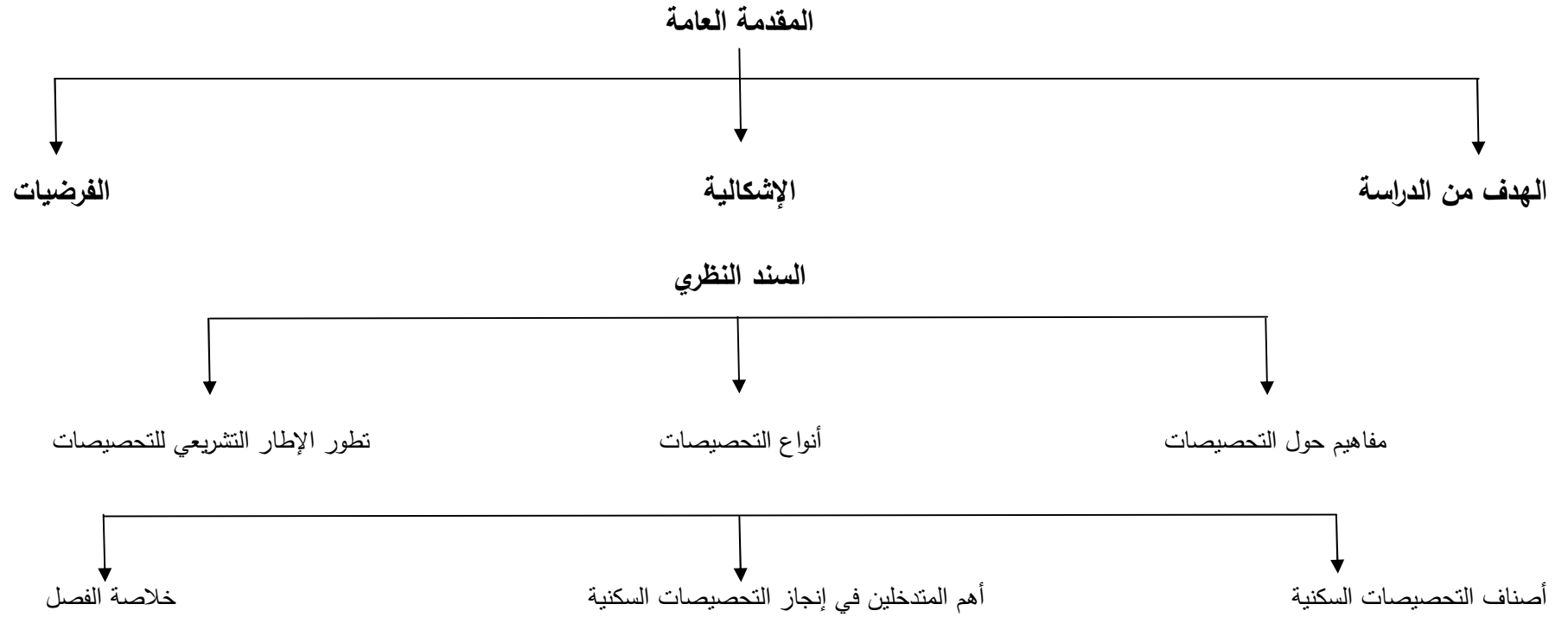
إعتبرنا هذه المرحلة أطول وأصعب مرحلة و تحصيل حاصل لمجمل المراحل السابقة من خلال محاولة جمع مختلف المعطيات في جداول بالإضافة إلى الاستثمار الإستراتيجية و جعلها في صورة أكثر سهولة و تحليلها بطريقة علمية ،أين تمكنا من صياغة ثلاثة فصول رئيسية تمثلت في:

الفصل الأول: الإطار التشريعي للتخصيصات و أهم المتدخلون في إنجازها.

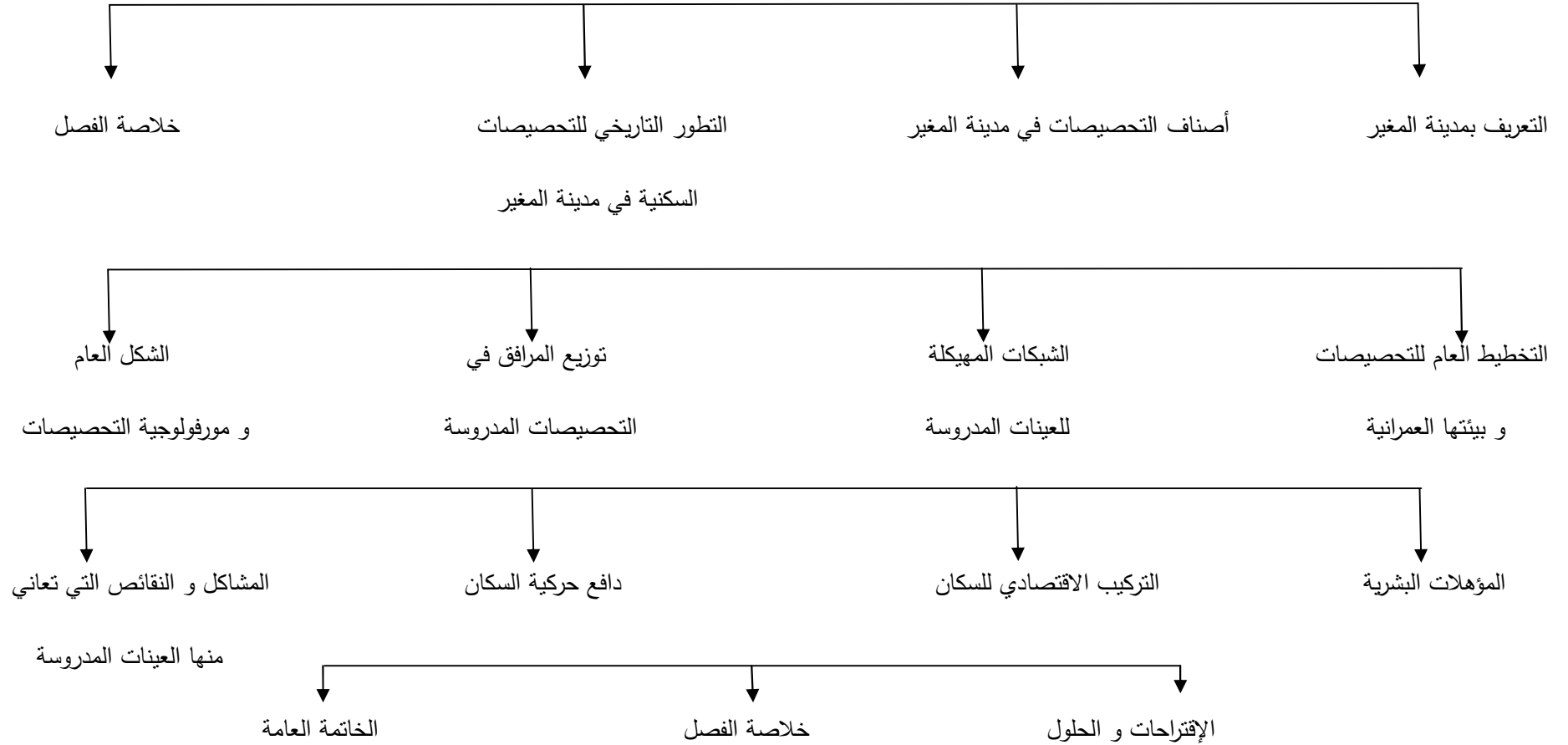
الفصل الثاني: دراسة تحليلية للتخصيصات السكنية بمدينة المغير.

الفصل الثالث:الواقع المجالي لنماذج التخصيصات المدروسة.





## السند التطبيقي



# الفصل الأول

الإطار التشريعي للتخصيصات

السكنية و أهم المتدخلون في إنجازها

## مقدمة:

بالإعتماد على المرسوم التشريعي رقم 83-684 الخاص بالأحكام التشريعية و التطبيقية المعمول بها ،قمنا في هذا الفصل بإدراج مجموعة من المفاهيم لإعطاء توضيح أكثر حول الموضوع المدروس ، بالإضافة إلى الإلمام بمختلف ملامح التخصيصات السكنية بهدف تشخيص الوضع القائم و ذلك من خلال منهجية تركز أساسا على مفهوم التخصيص و كذلك سنتطرق إلى إبراز الجانب القانوني و الإطار التشريعي لها و أنواع التخصيص و في الأخير أهم المتدخلون في إنجاز التخصيصات السكنية.

## 1/ مفاهيم حول التخصيصات:

### 1-1/ تعريف التخصيصات حسب التشريع:

هي كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، مهما كان موقعها من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية<sup>1</sup>.

### 1-2/ التعريف الاصطلاحي:

يعرف التخصيص بأنه كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة بهدف إنجاز مباني موجهة إلى نشاط معين ، سكني ، تجاري، صناعي<sup>2</sup>.

### 1-3/ التعريف الإقتصادي:

علماء الإقتصاد يرون أن التخصيص عبارة عن عملية مضاربة ببيع قطع أرضية بالتجزئة و هي معالجة على السلم الضريبي لنظام بائعي الأملاك<sup>3</sup>.

## 2/ أنواع التخصيصات:

تتنوع التخصيصات حسب الدور الذي تؤديه أو الوظيفة الموكلة إليها إلى ثلاثة أنواع رئيسية هي<sup>4</sup>:

### 1-2/ التخصيصات السكنية : تعد التخصيصات السكنية فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد، حيث

تستعمل في مختلف النشاطات الخاصة ، الراحة و الترفيه ، العمل و الحياة العائلية و امتدادها من أنشطة عمومية و جماعية ، تحتل حيز من الأرض مزودة ببعض المرافق و الخدمات اللازمة للحياة الاجتماعية و الصحية ، إضافة إلى بعض التجهيزات الضرورية للحياة العمومية من مؤسسات تعليمية و صحية و دينية ،... أي أن التخصيصات السكنية عبارة عن مجال للمبادلات الاجتماعية و استعمال للتجهيزات و استهلاك للخدمات

### 2-2/ التخصيصات الحدائقية: هي أماكن مخصصة للمجال الأخضر أو المساحات الخضراء ، يمكن

أن نستغلها لغرض سكني إذا كانت ضمن منطقة مخصصة للسكن ، حسب ما تبرزه الوثائق التعميرية

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 26-91 ،مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك .المادة 07 ص 962

<sup>2</sup> A.zucchli-introduction a l'urbanisme opérationnel et a la composition urbaine. Volume 3 opu .Alger 1984 ; p76

<sup>3</sup> Fernand bauyssou rt jean hygo, lotissement et division fonciers, paris 1982, p11

<sup>4</sup> بوشلوش عبد الغاني ، التخصيصات السكنية في مدن فرجوية ،ميلة و القرارم الإطار القانوني -كلفة التعمير و الانعكاسات المجالية و الاجتماعية،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ،كلية علوم الأرض و الجغرافية و التهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية ،جامعة قسنطينة 2009. ص09

**2-3/ التخصيصات الصناعية:** و هي التخصيصات المخصصة للمناطق الصناعية أو مناطق النشاط التجاري و الحرفي وعادة ما تبرمج في مناطق بعيدة عن المناطق السكنية<sup>1</sup>.

### **3/ تطور الإطار التشريعي للتخصيصات:**

كان ارتباط التخصيصات متعلق بمختلف الفترات و الأطر السياسية لنظام الحكم في البلاد حيث شهدت تأخرا ملموسا في إصدار القوانين المقننة للعملية التعميرية بصفة عامة و التخصيصات السكنية بصفة خاصة و من خلال تتبعها يمكن التمييز بين عدة مراحل لإصدار هذه التشريعات و هي:

### **3-1/ مرحلة ما قبل 1974:**

شهدت هذه الفترة الزمنية قلة في التشريعات و القوانين المنظمة لعملية التخصيص حيث أنه قبل سنة 1974 كانت التخصيصات السكنية تنشأ انطلاقا من مداولة المجلس الشعبي البلدي ، و أمام تفاقم الأوضاع و محاولة حل أزمة السكن و الطلب المتزايد ضاعفت الدولة مجهوداتها قصد معالجة هذه الأزمة من خلال إقرار برامج سكنية و مرافق عمومية من مدارس و مستشفيات و حدائق و برامج خاصة للتنمية التي مست العديد من الولايات بهدف خلق شروط التنمية الاقتصادية و الاجتماعية في البلاد. ثم تخضع هذه المداولة إلى موافقة رئيس الدائرة أو الوالي ، الذي يدقق في أصل ملكية البلدية لقطعة الأرض المراد إنجاز التخصيص عليها ، بعدما يرخص له القيام بعملية بيع القطع الأرضية و التي يتولى كل من رئيس البلدية أو نائبه تحرير عقود البيع للمستفيدين.

و من هنا نستخلص أن هذه الفترة تميزت بقلّة التشريعات التي تسهر على تنظيم عمليات تجزئة الأرض و تحديد قواعد البناء فيها نظرا لقلّة الإمكانيات و الكفاءات بحكم أن البلاد حديثة الاستقلال.

### **3-2/ مرحلة ما بين 1974 و 1990:**

تعتبر هذه الفترة هامة خاصة بعد صدور قانون الاحتياطات العقارية 26/74 و الذي بمقتضاه أصبحت البلدية مالكة لمجمل الأراضي الواقعة ضمن محيط تخطيطها وتخصص لاستقبال استثمارات الدولة و الجماعات العمومية المحلية (المادة 10) . و كل ما يتعلق بعمليات التهيئة و التعمير على ترابها، انطلاقا من استعمال و تخصيص الأراضي فيما يعرف بمحيط تخطيطها (المادة 2) و يكون ذلك إما لغرض عمومي أو بيعها على شكل قطع مجزأة للخواص . بهدف بناء مساكن فردية بمساهمة البلدية عن طريق إنجاز مخطط للتخصيص و مد مختلف الشبكات و السهر على إحترام المعايير العمرانية و المعمارية .

<sup>1</sup>بوشلوش عبد الغاني ، التخصيصات السكنية في مدن فرجوية ،ميلة و القرارم الإطار القانوني -كلفة التعمير و الانعكاسات المجالية و الاجتماعية،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ،كلية علوم الأرض و الجغرافية و التهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية ،جامعة قسنطينة

إن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء و القيام ببيعها على أن يكون البيع علنيا و يتم بعد ذلك مداولة المجلس الشعبي البلدي كما ورد في المادة (11)، حيث من خلال هذا الأمر تم توزيع "ما يزيد عن 600 ألف قطعة على القطاع العمومي و حوالي 500 ألف قطعة على القطاع الخاص .من أجل إنجاز سكنات فردية خاصة بعد تدخل وزارة الداخلية و فرضها منح 2000 قطعة أرض سنويا للخواص فيما يعرف بظاهرة ضغط الأثرياء "

أتبع هذا الأمر بعدة مراسيم و تعليمات إدارية من أجل السير الحسن للعملية كالمرسوم التشريعي رقم 28/76 الذي يتضمن تحديد الاحتياطات العقارية للخواص ملاك الأراضي فيما يخص البناء ، حيث حدد لكل فرد ما يقارب 20 م<sup>2</sup> و 160 م<sup>2</sup> لكل عائلة كحد أدنى من المساحة المبنية و 400 م<sup>2</sup> كحد أقصى ( المادة 2) ، و لكن رغم الإيجابيات التي جاء بها قانون الاحتياطات العقارية من خلال تمكينه للجماعات المحلية من الحصول على الاحتياجات العقارية المتناهية خاصة فيما يتعلق بتوفير السكن و التجهيزات المرافقة له .إلا أنه يلاحظ أن الاحتياطات العقارية البلدية انحرفت عن أهدافها الأصلية ، لاسيما فيما يخص التوزيع و الاستهلاك غير العقلاني للأراضي ، تعمير بدون مراقبة ، منازعات و ديون مالية أثقلت كاهل البلديات.... الخ

أما في سنة 1982 و بعد ظهور القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، الذي يعتبر أول قانون في التشريعات الجزائرية قام باستحداث ما يعرف برخصة التجزئة و رخصة البناء ، و تحديد كيفية الحصول عليهما و مجال تطبيقهما(المادة1) ، حيث قام هذا القانون بتحديد الإجراءات اللازمة لمراقبة صحة عمليات البناء و تجزئة الأراضي ، إذ كانت هذه العملية تسند إلى الجماعات المحلية و الهيئات العمومية المؤهلة .

يجوز للمجلس الشعبي البلدي و في إطار الاحتياطات العقارية أن يؤهل التعاونيات العقارية لإنجاز تجزئات (المادة 26) و يبقى دور الخواص هو تشييد منازلهم الفردية.

لكن لم تحظى هذه الإجراءات بالأهمية اللازمة من طرف البلديات التي كانت في ذلك الوقت هي المنجز الوحيد لهذه التخصيصات ، بالإضافة إلى أن هذا القانون أتبع بعدة مراسيم تنظيمية كالمرسوم 304/82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 الذي يحدد كيفية تطبيق هذا القانون و مختلف الملفات المرافقة لطلبات رخصة التجزئة و البناء و العديد من المراسيم الأخرى التي ساهمت في عملية إنتاج التخصيصات كالمرسوم التشريعي 04/86 الخاص بإنشاء وكالات عقارية محلية و تحديد أهدافها و مهامها و مواردها المالية .

### 3-3/مرحلة ما بعد 1990:

تميزت هذه الفترة بإصدار دستور جديد للجزائر أكد على إحترام حق الملكية الخاصة ، و عليه بدأ المشرع الجزائري يصدر مجموعة من القوانين تماشيا مع الوضع الجديد ، و التي من خلالها تم نزع صلاحيات السكن للبلديات و تركها لاقتصاد السوق ، حيث كان لهذه القوانين و الإجراءات أثر كبير على وتيرة إنتاج التخصيصات السكنية و نذكر منها :

### 3-3-1/ قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 01/12/1990<sup>1</sup>:

جاء هذا القانون بهدف وضع الشروط و القواعد اللازمة لاستغلال الأراضي القابلة للتعمير ، أين تضمن سلسلة هادفة من الرخص و الشهادات ، التي تنظم عملية إنجاز التخصيصات و تواكب مختلف المراحل التي تمر بها و قد رافقته مجموعة من المراسيم التشريعية ، بهدف تقنين تنظيم العملية التعميرية و التي من بينها نذكر:

✓ **المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1991<sup>2</sup>:** إذ يعتبر هذا المرسوم من التشريعات المهمة و المقننة لعملية التخصيصات ، حيث يهدف إلى وضع الشروط المعيارية الواجب توفرها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء و تحديد حقوق وواجبات كل من المجزئ و المستفيد. كما قام بوضع المعايير التقنية الواجب توفرها في عمليات إنجاز التخصيصات ، خاصة ما تعلق منها بمتطلبات حفظ الصحة و الأمن و طمأنينة السكان. كمتطلبات المرور و شبكات الطرق، و مياه الشرب و الصرف الصحي و شروط الشمس و التهوية ،... الخ

✓ **المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991:** هو عبارة عن مجموعة من الشهادات و الرخص التي يمكن من خلالها إنشاء التخصيص نذكر منها<sup>3</sup> :

✚ شهادة التعمير:

و هي وثيقة قانونية تسمح بعملية التعمير، تعين الحقوق في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية من خلال دفتر الشروط و تنظيم الملكيات و المساحات الخضراء.

و للحيازة عليها يجب على المعني تقديم ملف يشمل جميع المعلومات عن الأرض المراد تعميمها، من خلال تحديد موقعها و مساحتها و حدودها ، يودع هذا الملف على مستوى المجلس الشعبي البلدي ، ثم يرسل إلى مديرية البناء و التعمير التي تقوم بدورها بدراسة الملف ، فإذا كان مستوفي كل الشروط القانونية تمنح شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين .بعد أن يبين صاحب الشهادة مختلف عمليات التهيئة و الشبكات و الهياكل المتوقعة التي ستقام في هذه العملية .

تبقى شهادة التعمير صالحة لمدة سنة، و إذا كان صاحب الشهادة غير راضي على هذه المدة، له الحق في الطعن طالبا تمديد المدة، و لا يمكن إعادة الدراسة و البحث من جديد خاصة إذا صدرت رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 90/52، قانون رقم 29/90، مؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ص1652  
<sup>2</sup> الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، ص953.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 176/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ص964 .



## ✚ رخصة التجزئة<sup>1</sup>:

تعد وثيقة إجبارية في إنجاز التخصيصات السكنية ، تشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو مجموعة من القطع الأرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها . و تنجز العملية من طرف مكتب دراسات مختص، و تخضع رخصة التجزئة للأحكام التي يحددها مخطط شغل الأراضي و ذلك حسب وفرة و قلة الأراضي الصالحة للتعمير خاصة من حيث المساحات الموجهة للبناء . و يشترط أن يقدم صاحب التخصيص أو موكله طلبا موقعا باسمه ، مع نسخة من عقد الملكية مرفق بعدة مخططات منها مخطط تصميم الموقع على سلم 2000/1 أو 5000/1 و وضع تصاميم ترشيديّة معدة على سلم 2000/1 أو 5000/1 ، تبين حدود و مساحة القطعة الأرضية المراد تجزئتها ، و منحنيات التسوية و نقاط التوصيل بمختلف الشبكات ،بالإضافة إلى تحديد قائمة و مساحة القطع الأرضية المبرمجة، و تقدير كثافتها السكانية و السكنية و مخططات مختلف الشبكات ،و موقع البناءات المبرمجة و مراحل إنجازها و شكلها العمراني.

يرسل الملف في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و بعد التحقق من الوثائق الضرورية يرسل الطلب إلى المديرية المختصة أين تختلف آجال التسليم حسب صلاحيات التسليم التي تكون على النحو التالي:

- أربعة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي.
  - أربعة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الأراضي.
  - أربعة أشهر من طرف الوالي بالنسبة للتجزئات الواقعة في المناطق الخاصة .
  - أربعة أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية .
  - الحد الأقصى سنة واحدة في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة و التعمير في طور الإعداد.
  - و في حالة رفض الطلب يحق للمعني الاعتراض السلمي أو رفع دعوى قضائية .
- و تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:
- إذا لم تتم مباشرة الأشغال خلال ثلاثة أشهر
  - إذا لم تستكمل الأشغال خلال ثلاث سنوات كحد أقصى.

## ✚ رخصة البناء<sup>2</sup>:

يشترط على كل تشييد أو تحويل بناية ضمن التخصيصات السكنية ، إذ ينبغي على كل مالك لقطعة أرضية ضمن أي تخصيص أن يتقدم بطلب الحصول عليها مرفقا بكل من نسخة من عقد الملكية و مخطط الموقع ، بالإضافة إلى مخطط كتلة البناء معدة من طرف مهندس معماري معتمد.

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق.

يودع الملف لدى المصالح المختصة لدى المجلس الشعبي البلدي ،الذي بدوره يقوم بإرساله إلى مديرية التعمير و البناء التي تقوم بدراسة الملف و التأكد من مدى مطابقته لمختلف المعايير العمرانية و المعمارية و مختلف بنود دفتر الشروط ، فيكون ردها إما بالقبول أو الرفض مع تعديل أسباب الرفض ، و يبقى لصاحب الطلب الحق في الطعن السلمي أو اللجوء إلى العدالة. على أن تحدد آجال و طرق التسليم وفقا لما يلي :

- ثلاثة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير .
  - أربعة أشهر من طرف الوالي بالنسبة للبنىات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية.
  - أربعة أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية
  - الحد الأقصى لتسليم رخصة البناء هو سنة واحدة في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة و التعمير في طور الإنجاز ، كما تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم مباشرة الأشغال أو لم يتم استكمالها في الآجال المحددة ، إذ تحدد فترة إنجاز أي بناية داخل التخصيص بثلاثة سنوات.
- 📌 شهادة المطابقة<sup>1</sup>:

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و أشغال التهيئة التي يتكفل بها أن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. التي تقوم مقام رخصة للسكن و استقبال الجمهور، حيث يقوم صاحب رخصة البناء بعد 30 يوما من انتهاء الأشغال بإيداع تصريح لانتهاء الأشغال لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي. ثم يرسل هذا التصريح في ملف مع كل التصاميم التي أستاذت في منح رخصة البناء عليها إلى مديرية التعمير و البناء ،و بعد معاينة البناية من طرف فرقة مختصة تنظم ممثلين مؤهلين عن مختلف المصالح المعنية و مطابقة الأشغال المنجزة مع جميع المخططات و أحكام رخصة البناء .و يتم منح شهادة المطابقة أو الرفض مع التعليل.

جميع الرخص و الشهادات هي عبارة عن وسائل قانونية و تقنية في نفس الوقت ،ترافق عملية إنجاز التخصيص،و الهدف من هذه الشهادات و الرخص هو تنظيم عملية التخصيص من أجل الحصول على بيئة حضرية منسجمة داخل التخصيص

📌 دفتر الشروط :

من بين الضروريات اللازمة للتخصيص توفر دفتر شروط خاص به، يحدد الالتزامات و الاتفاقيات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة ،و كذا الشروط التي تنجز بموجبها المباني ،كما يحدد تنظيم الملكيات و المساحات الخضراء ، و يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير . إن دفتر الشروط هو الوسيلة القانونية الأساسية التي تحدد التزامات و حقوق كل من صاحب التخصيص و المستفيدين منه، ضمن أطر عمرانية متميزة . من خلال ترسانة من المواد التي تحدد مجال كل واحد

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق.

منهما. أين يقوم صاحب التخصيص بإعداده بالاعتماد على الشكل النموذجي الذي تعده وزارة السكن و العمران ، ينجز دفتر الشروط من طرف الهيئة المكلفة بالتخصيص ، و يصادق عليه من طرف السلطات المعنية عند تقديم رخصة التجزئة. و من خلال الإطلاع على مختلف بنوده ، يلاحظ أنه ينقسم إلى الفصول التالية:

**\* أحكام عامة:**

يجب على كل من منجز التخصيص، و المستفيد، احترام قواعد التعمير و البناء و جميع المخططات العمرانية (POS, PDAU) و مختلف البنود الواردة في دفتر الشروط و رخصة التجزئة و التقيد بشروط الصحة و النظافة . و تحمل جميع تبعات أشغال التجزئة و البناء و إحرام المرافق و المناظر الطبيعية و التراثية و العمرانية . بموجب المادة (11) من المرسوم رقم 176/91.

**\* تقديم التخصيص:**

- يحدد دفتر الشروط الالتزامات و الاتفاقيات العملية ذات المنفعة العامة ، بالنسبة للأرضية المعنية بالتطوير العمراني.

- يحدد مجال تطبيق دفتر الشروط الذي يكون على كافة التخصيص الذي تمت المصادقة عليه ، و يلحق بجميع عمليات نقل الملكية لكل قطعة أرضية من التخصيص.

- يعين كل من أصل ملكية الأرضية و مساحتها و حدودها و موقعها.

- يحدد عدد القطع الناتجة عن عملية التجزئة و مساحة كل واحدة منها و حدودها

- يحدد دفتر الشروط الواجبات و الشروط التي تقع على عاتق كل من المحصص و المستفيد فيما يخص البناء و عملية التعمير.

**\* أشغال التهيئة العمرانية و التجهيزات الواقعة على عاتق المحصص:**

يتعهد المحصص بإنجاز و في الأجال المحددة كل أعمال التهيئة العمرانية و التجهيزات الواقعة على عاتقه و المتمثلة في :

- البنية القاعدية الخارجية و أعمال الحفر و التسوية العامة، و إنجاز الطرق وأماكن التوقف، و شبكات الصرف الصحي و مياه الشرب و الكهرباء و الغاز و الهاتف و وسائل ضد الحريق. و السهر على تسهيل ربط كل القطع المكونة للتخصيص بهذه الشبكات ، و وضع الإجراءات الكفيلة بربط هذه الأخيرة مع الشبكات الرئيسية خارج التخصيص .

- المساحات الخضراء و غرس الأشجار على حافة الطرق . بالإضافة إلى توفير بعض المساحات لاستقبال مرافق عمومية و المساهمة في بعض تكاليف إنجاز هذه الأخيرة .

- القيام بأشغال خاصة و مميزة لحصر الموقع و خصائصه الطبوغرافية بهدف تحسين شغل الأراضي و استعمالها و كذا تسهيل عملية إنجاز البنايات.

- يلتزم صاحب التخصيص باحترام مضمون و محتوى دفتر الشروط من بنود و معايير تقنية ، و مختلف المعايير و المخططات العمرانية .
- يتوجب على صاحب التخصيص المحافظة على مختلف التجهيزات التي يقوم بإنشائها إلى غاية تسليمها للهيئات المعنية ، أو بيع أكثر من نصف القطع الأرضية أين تنشأ جمعية لتسييرها . يسهر كل هؤلاء على حماية القطع الأرضية الشاغرة من رمي النفايات و الاستغلال المخالف للقانون .
- \*أشغال التهيئة العمرانية و التجهيزات الواقعة على عاتق المستفيدين :
- أشغال الحفر الضرورية للبناء ، و كذلك الطرقات الداخلية إن وجدت .
- إنجاز مختلف الشبكات الداخلية من شبكات الصرف الصحي و مياه الشرب و الكهرباء و... الخ
- يجب على المستفيد إعادة الأرضية إلى طبيعتها بعد انتهاء كل عملية من الأشغال و إحرام شروط النظافة و الصحة العمومية
- إن رمي النفايات و الأوساخ تتم في الأماكن المخصصة لذلك و المحددة من طرف مخطط التهيئة أو البلدية
- يتعهد المستفيد بإنجاز بنيته طبقاً لأحكام دفتر الشروط و قواعد التعمير و البناء
- للمستفيد أو المقاول المنجز الحق في استعمال طرق و ساحات التخصيص مع مراعاة شروط الأمن و النظافة
- يمكن للمستفيد الرجوع إلى صاحب التخصيص بقصد تعويض الأضرار الناتجة عن الأشغال التي يقوم بها هذا الأخير و العكس
- يخضع المستفيد لقرارات الجماعات المحلية ، كما له الحق في التمتع بمختلف المناظر الطبيعية و التراثية و استخدام مختلف المنافذ و الطرق و الساحات العامة في كامل التخصيص.
- \* شروط التنازل عن الحصص :
- إن بيع أو إيجار القطع الأرضية خاضعة لشهادة تمنح من قبل السلطات المختصة .
- إن تسجيل عقود البيع و نقل الملكية مرهون بقرار رخصة التخصيص و مدى إنجاز مختلف أشغال التهيئة ، و تنفيذ الشروط و الأحكام المدرجة في ملف رخصة التجزئة (المادة 25 من المرسوم 176/91).

#### \*أحكام التعمير و التهيئة المعمارية:

##### ❖ مواصفات خاصة بالبناء:

- منع الإنجازات المؤقتة و المداجن و الإسطبلات و المخيمات .
- منع الحفر من أجل التنقيب على المواد.
- منع رمي النفايات و فضلات مواد البناء في الطرق و أماكن التوقف للمحافظة على جودة التخصيص.

- معامل الإستلاء على الأرض حدد في جميع دفاتر الشروط ب: 0.60 كحد أقصى مع إحرام قواعد التعمير.
- معامل شغل الأراضي يحدد ما بين 1.76 و 2.00 كحد أقصى.
- إرتفاع البناءات محدد على العموم ب (طابق+2) مع إمكانية ترك سطح قابل للاستعمال مع وجود بعض الاستثناءات في الأراضي المائلة.
- يجب أن تستغل جميع القطع الأرضية للبناءات ذات الوظيفة السكنية ، كما يجوز الترخيص باستغلالها في النشاط التجاري أو المهني في إطار ما يسمح به التشريع المعمول به.
- يجب أن تشيد جميع البناءات وفق نمط الفيلا و بمواد صلبة تضمن من سلامتها وديمومتها (الإسمنت المسلح ، الحديد، الآجر ...).
- يجب أن لا تقل المسافة الفاصلة بين الواجهة التي تحتوي على فتحات و حدود القطعة المجاورة عن 4 م.
- يمنع رمي الفضلات و مخلفات البناء في المساحات الخضراء و الساحات العمومية، و كل ما يخالف ذلك أو يساهم في إتلاف أي من التجهيزات العمومية ، يجبر المستفيد على إصلاح الأضرار و إعادة الحالة إلى ما كانت عليه

#### \*الوحدة و التناسق المعماري:

- يجب أن يكون هناك تناسق و تكامل و اندماج في واجهات المباني من حيث الأشكال و مواد البناء و حتى الألوان مع احترام قواعد البناء و التعمير.
- إحترام كل من مبدأ الاتصالية و الاستمرارية
- إحترام مسافة التراجع والتي تحدد في الغالب ب: 2م عن حدود القطعة على أن يكون تسيبها يتوافق مع أحكام المادة 29 من المرسوم رقم 176/91.

#### 3-3-2/ القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/06/2008

يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>1</sup>، و قد جاء هذا القانون لوضع حد لحالة الفوضى التي يشهدها المحيط العمراني ، خاصة فيما تعلق بعدم إتمام إنجاز البناءات و عدم مطابقة المنجز منها للتشريعات العمرانية ، و تحديد شروط أشغالها و استغلالها مع السهر على ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني ( المادة 01). خاصة ما تعلق منه بحالة الواجهات و درجة إكمالها ، حيث أكد هذا القانون على أن المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، يجب المحافظة عليه و تربيته (المادة12) . كما قام هذا القانون بوضع إجراءات كفيلة بمطابقة البناءات المنجزة و تسوية وضعيتها القانونية دون الإخلال بالأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول. من خلال تحديد الطرق و السبل الكفيلة بتمكينها من الحصول على شهادة المطابقة . و في الأخير أكد هذا القانون على كيفية مراقبة عمليات البناء و التعمير داخل التجزئات

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 08/44، قانون رقم 08/15 مؤرخ في 20/06/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ص19

السكنية و مختلف العقوبات التي تسلط على المخالفين ، خاصة فيما تعلق بإنشاء تجزئات سكنية بدون رخصة ، أو القيام بتشييد بناية داخل هذه التجزئات.

### 3-3-3 قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990<sup>1</sup>:

و هو الذي قام بإلغاء إحتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري ، و قدس حق الملكية الخاصة ، و التعويض العادل و غير المجحف عند نزعها، و أعطى هذا القانون الحرية المطلقة للخواص في المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير، أما العمليات التي كانت تقوم بها الجماعات المحلية ، فقد أسندت في هذا القانون إلى ما أصطلح عليه بالوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاري (المادة 73) . و التي تحتكر جميع المعاملات العقارية التي تقوم بها البلديات ، خاصة إذا ما تعلق الأمر بتوزيع الأراضي على الخواص من أجل بناء مساكن أو ما يعرف بالتخصيصات . إذ أن الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري هي المشرف الأساسي على عملية تجزئة الأراضي، و تهيئتها و مدها بمختلف الشبكات. و ذلك انطلاقا من اعتبارها الممثل الوحيد للجماعات المحلية في هذه العملية، فهي تقوم بإنجاز التخصيصات السكنية بإسم و لصالح هذه الأخيرة.

### و قد حدد المرسوم التشريعي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990<sup>2</sup>:

قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم و التسيير العقاري، و التي تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية و الولاية، كل على حدا أو بالتعاون فيما بينهما (المادة 1). أين كانت مهمتهما في البداية تقتصر على حياة جميع العقارات و الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية (المادة 2). لتصبح فيما بعد عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري، تدار من طرف مجلس إدارة ، لها رأس مالها الخاص، و تعرف بالوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاري، من خلال ضم مختلف الوكالات المحلية البلدية في وكالة واحدة على مستوى الولاية.

و منه و بحسب قانون التوجيه العقاري و المرسوم 405/90 فإن الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاري هي الهيئة العمومية الوحيدة المخول لها إنجاز التخصيصات و الإشراف عليها. إنطلاقا من عملية اقتناء الأرضية ، مرورا بمختلف مراحل الدراسة و التجزيء و التهيئة ، وصولا إلى تسليم العقود للمستفيدين. كما أعطى قانون التوجيه العقاري الحرية المطلقة للخواص في مختلف المجالات العقارية، و منه مساهمتهم في عملية التعمير و إنجاز التخصيصات ، سواء بشكل فردي أو على شكل تعاونيات عقارية. فبعد أن كانت الدولة هي المخطط و المنجز و المسير أصبح للخواص دورهم في العملية.

### 4/أنصاف التخصيصات السكنية:

صنفت التخصيصات السكنية حسب الطبيعة العقارية للأراضي كالتالي:

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية 90/49، القانون رقم 29/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، ص 1560.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية رقم 90/56، المرسوم التشريعي رقم 405/90، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية

للتنظيم و التسيير العقاري الحضري و تسيير ذلك، ص 1803

#### 4-1/التخصيصات العمومية:

و المقصود بها تخصيصات الدولة أي أن الهيئة المكلفة بإنجازها هي السلطات المحلية المتمثلة في كل من البلدية و الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و ذلك بقيامهما بتهيئة الطرق و الشبكات المختلفة بينما السكن يشيد من طرف السكان.

#### 4-2/التخصيصات الخاصة:

و هي تخصيصات تم إنجازها من طرف الخواص في فترات مختلفة و بطرق متباينة ، كان للجانب القانوني دور كبير في تقسيمها إلى قسمين أساسيين هما:

أ- **تخصيصات شرعية<sup>1</sup>**: وهي تخصيصات خاصة تستجيب للشروط القانونية المعمول بها في ميدان التعمير. فبعد تحرير السوق العقارية و فتح الميدان أمام الخواص لمشاريع الترقية العقارية تجدد عهدها بعد سنة 1986 و ظهرت كل أنواع التخصيصات الخاصة و المتمثلة في:

أ- **1/تخصيصات الترقية العقارية للأراضي**: يقوم بإنجازها المحصنين الخواص و ذلك عن طريق تهيئة الطرق و الشبكات المختلفة بينما إنجاز السكن فيكون من طرف السكان

أ- **2/تخصيصات الترقية العقارية السكنية**: لا يقتصر تدخل المرقى هنا على إنجاز التخصيص فقط بل يقوم، بتهيئة الطرق و الشبكات المختلفة إضافة إلى تشييد المساكن بطريقة راقية جدا.

أ- **3/التعاونيات العقارية**: وهنا يكون تدخل الخواص في إنجاز التخصيص بشكل جماعي، بإتباع نفس طريقة إنجاز تخصيصات الترقية العقارية للأراضي.

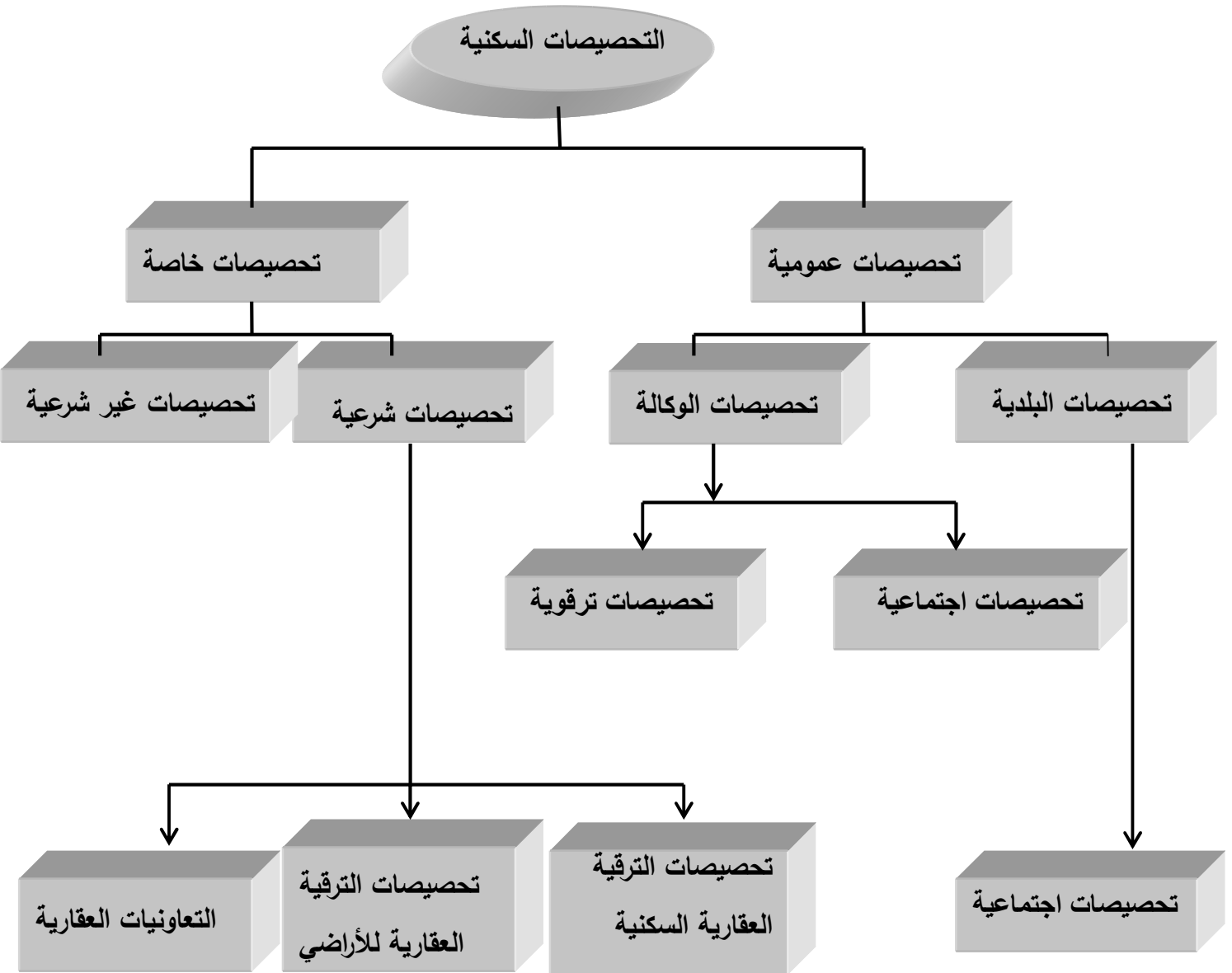
#### ب -تخصيصات غير شرعية:

تتميز هاته التخصيصات بصفاتها القانونية غير السليمة، شيدت بطريقة فوضوية من طرف الخواص ، فوق أراضي تفنقد لأدنى أعمال التهيئة، لذلك فهي تنتمي لنمط الأحياء الفوضوية المعروفة، غير أن الفرق يكمن في حدوثها إضافة إلى الطابع المعماري الراقى الذي يميز مبانيها في كثير من الأحيان.

و في الأخير يمكن تلخيص أصناف التخصيصات السكنية بنوعيتها العمومية و الخاصة في الشكل رقم (01) الموالي:

<sup>1</sup> قلعي نجوى، تهيئة التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة -القطاع الحضري زواغي عين الباي- مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية ،تخصص تسيير المدينة و التنمية المستدامة .ص 20 و ص 21.

الشكل (01): أصناف التخصيصات السكنية بنوعيتها العمومية و الخاصة



من إنجاز الطالبة (فيفري 2018)



## 5/أهم المتدخلين في إنجاز التخصيصات السكنية:

إن تقسيم هذه الأراضي إلى قطع و مدها بمختلف الشبكات و تهيئتها تتم من طرف هيئة عمومية متكلفة بإنجاز التخصيصات أو عن طريق تدخل الخواص.

### 5-1/المتدخلون العموميون:

و هي إنشاء تجزئة من طرف السلطات المحلية ،حيث تقوم هاته الأخيرة بتوفير مختلف الشبكات بينما السكان يتكفلون بإنشاء المسكن و نجد في هذا الصنف نوعين هما:

#### 5-1-1/البلدية: هي الهيئة الممثلة للسلطات المحلية ،و هي الموجه و المسيطر و المتدخل الوحيد

في كل النشاطات العقارية .حيث بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن لتكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات الذي مكنها من ضم مجمل الأراضي الواقعة في محيط تعميمها العمومية منها و الخاصة.

#### 5-1-2/الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين: هي مؤسسة عمومية ذات طابع

اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ،ظهرت في الجزائر في 03 جانفي 1986 بمقتضى المرسوم 04-86 الذي حدد أهم أهدافها و مهامها ،حيث من أكبر مهمة تولتها هي حيازة و نقل جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية ،و تنف العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري.

#### 5-1-3/الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره: هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري

وفقا للتشريع المعمول به. تقوم الوكالة بمهمة المرفق و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، هي حديثة النشأة ظهرت بمقتضى المرسوم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 و من بين أهدافها:

- ترويج السوق العقارية و تطويرها.

- القضاء على السكن غير الصحي.

- تحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها.

- تغيير البيئة الحضرية.

-إنشاء مدن جديدة.

- تطوير الإعلام و نشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولون، المواطنون)

#### 5-1-4/ديوان الترقية و التسيير العقاري: أنشأ بموجب القرار التنفيذي 76/93 المؤرخ في

23/10/1976 و هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تعد للتجارة في علاقاتها مع

الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري.و من مهامها:

- الترقية العقارية

- تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية و إعادة الاعتبار إليها و صيانتها .

- إيجار المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي أو التنازل عليها.

- تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار و التنازل عن الأملاك العقارية التي تسيورها.
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل لمجمل المجمعات السكنية العقارية التي تسيورها و تنسيق ذلك.

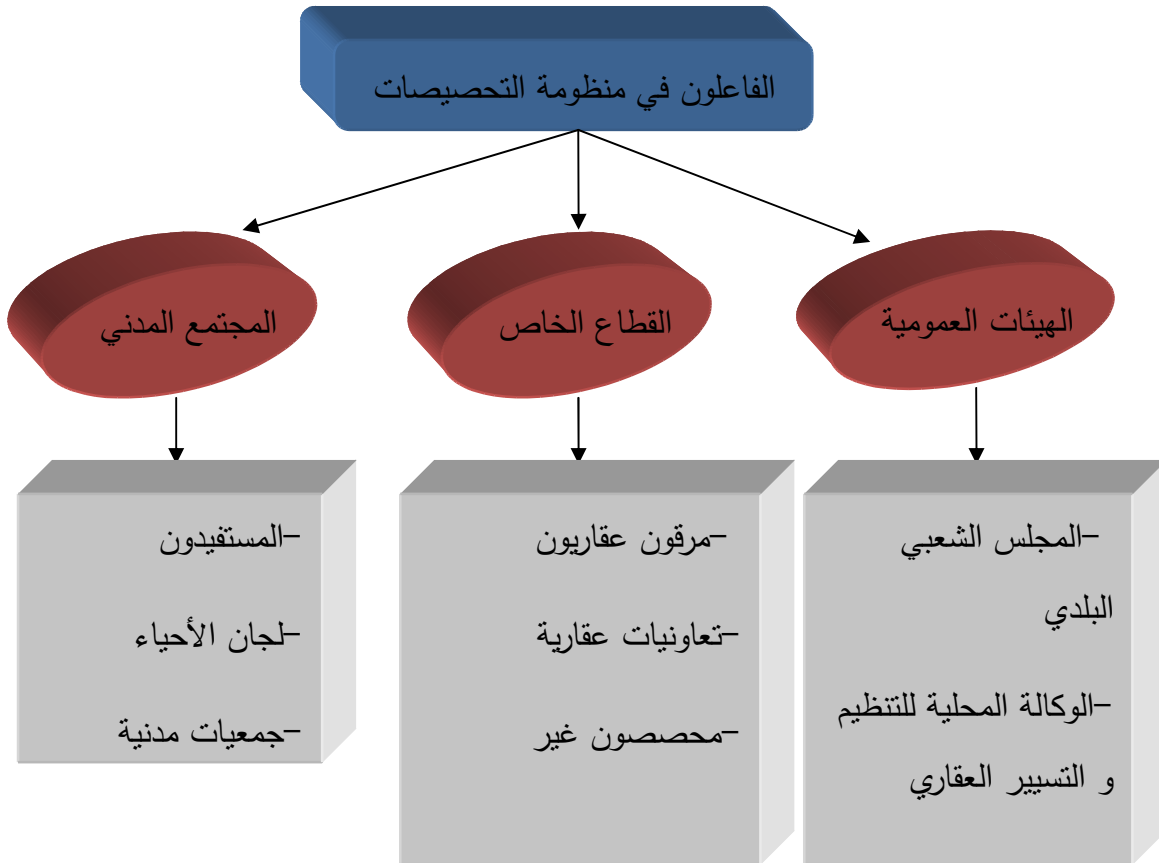
### 5-2/ المتدخلون الخواص:

5-2-1/المخصص العقاري: يقوم بإنجاز تخصيصات الترقية العقارية للأراضي و ذلك بتهيئتها بالطرق و مختلف الشبكات و يبقى البناء على عاتق المستفيد.

5-2-2/المركبي العقاري: يقوم بإنجاز تخصيصات الترقية العقارية السكنية بإنتاج نمط جديد من التخصيصات يتميز بالتناسق و الانسجام العمراني، له مظهر عمراني موحد و راقى حيث يقوم المركبي بتهيئة التخصيص و ربطه بمختلف الشبكات كمرحلة أولى ثم الانطلاق في البناء بالإعتماد على المقاول و ذلك بعد الحصول على رخصة البناء.

5-2-3/التعاونيات العقارية: نجد فيها إشراك مجموعة من الخواص في إنجاز التخصيص بدءا من اقتناء الأرضية إلى تهيئة الطرق و مد مختلف الشبكات.

### الشكل (02):الفاعلون في منظومة التخصيصات السكنية



من إنجاز الطالبة (فيفري 2018).

## خلاصة الفصل

بعد التطرق إلى جملة التطورات المتعلقة بالإطار التشريعي للتخصيصات استخلصنا النتائج التالية :

- ✓ سيطرة القطاع العمومي في الفترة الأولى بعد 1974 و مساهمته في إنجاز التخصيصات .
- ✓ ظهور قانون الاحتياطات العقارية سنة 1974 و التي كانت منعرجا حاسما في تاريخ التخصيصات.
- ✓ مرت التشريعات المنظمة لعملية إنتاج التخصيصات السكنية بعدة مراحل اختلفت أهميتها من فترة إلى أخرى .
- ✓ تعدد أنواع التخصيصات السكنية و أصنافها.
- ✓ كانت فترة ما بعد 1990 كتحول جذري بظهور قوانين جديدة لسياسة التعمير في الجزائر.
- ✓ تعدد المتدخلين في إنجاز التخصيصات السكنية.

## الفصل الثاني

دراسة تحليلية للتخصيصات السكنية

بمدينة المغير

## تمهيد:

سنتناول في هذا الفصل الواقع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة المغير، بحيث تطرقنا في البداية إلى التعريف بمدينة المغير ثم مختلف أنماط السكن الموجودة بها، ثم أصناف التخصيصات . التطور التاريخي للتخصيصات السكنية بالمدينة.

### 1/التعريف بمدينة المغير:

#### 1-1/لمحة تاريخية عن مدينة المغير المغير:

إن الاسم الحالي لمدينة المغير، يحتمل في اشتقاقه إلى كثير من الاحتمالات ، كثرة المياه بالمنطقة قديما ،و إسم المغير ينقسم إلى قسمين ( الماء - يغير ) و كذلك قرب المغير من شط ملغيغ و بحكم موقعها الجغرافي كانت القوافل تمر على المنطقة و كان أهاليها يقومون بغارات على تلك القوافل. منطقة المغير لم تعرف وجود الرومان بها ،سكانها يلقبون بإسم بنورينة و لكن بعد مجيء قبائل الزيانيين أمروا قبائل المنطقة على الهروب نحو بسكرة و ورقلة ، حيث اتخذوا تقرت عاصمة لهم ، و قد حكمهم بن يوسف بن عبد الله و ابن إبراهيم بن ريغة<sup>1</sup>.

و أثناء وصول المسلمين تحت قيادة حسن بن نعمان أعطى للمنطقة شعار خاص (علم ، ثقافة ) و عند الاحتلال الفرنسي لهذه المنطقة قام السكان بانتفاضات و حروب ضده إلى غاية استقلال الجزائر.

#### 1-2/الموقع الجغرافي لمدينة المغير:

تتتمي بلدية المغير إلى ولاية الوادي، و هي مقر للدائرة تقع جنوب الأطلس الصحراوي و هي منطقة منخفضة إذ يصل الانخفاض إلى 1.51 م على مستوى سطح البحر تتربع على مساحة تقارب 15320 هـ . يحدها من الجهات الأربعة تلال رملية و بعض الهضاب<sup>2</sup>

#### 1-3/الموقع الإداري: تقع بلدية المغير في الجهة الشرقية لولاية الوادي، يحدها من:

الشمال:بلدية أم الطيور

من الشرق:بلدية الحمراية

من الجنوب:سيدي خليل

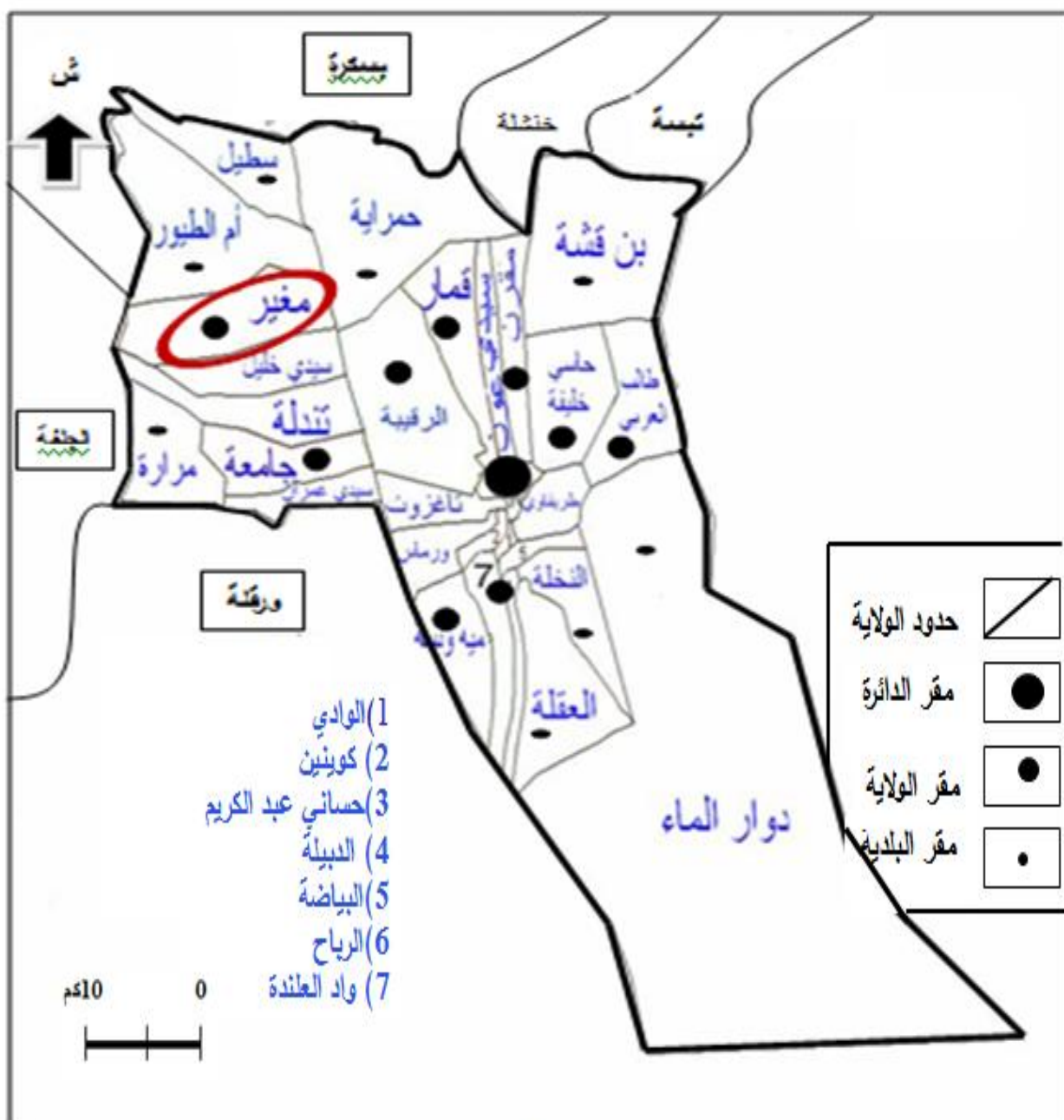
من الغرب:أولاد حركات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>بطاقة تقنية "المصلحة التقنية للبلدية" ص02

<sup>2</sup> بطاقة تقنية ،مرجع سابق.

<sup>3</sup> بطاقة تقنية ،مرجع سابق.

خريطة رقم (01): الموقع الإداري لمدينة المغير



المصدر: مونوغرافيا ولاية الوادي (2018)

## 1-4/الدراسة الطبيعية :

### 1-4-1 / تضاريس و طبوغرافية المنطقة :

تتمثل تضاريس منطقة المغير خاصة ووادي ريغ عامة ،في الشطوط و بعض الهضاب و التلال الرملية المنتشرة على البلدية ، و هي عبارة عن تراكمت بفعل عوامل مناخية مختلفة و هي سهلة التآكل نتيجة المواد الهشة المكونة لها .

تتميز المنطقة بالكثبان الرملية و تشمل 10% من المساحة الإجمالية أما الارتفاعات على مستوى البحر فتتغير من (+28 م) ، و هذا في الجهة الشمالية و الغربية من البلدية، و كلما تقدمنا نحو الشرق تبدأ بالانخفاض حتى يصل إلى شط ملغيغ (-25 م) و هذا الانخفاض ساعد كثيرا على تكوين مجاري مائية و بعض الأودية مثل " واد الملاح" و "وادي الذكار" ، و "وادي ريغ" و هي أهم مورد مائي يشغل في الفلاحة و تستعمل كذلك لتصريف المياه و في معالجة الأملاح طولها 150 كلم و تتبع القناة من أعالي قرية "الفوق لولاية ورقلة" إلى غاية "شط مروان" بدائرة المغير بانحدار يقدر بـ 02%<sup>4</sup>.

### 1-4-2/ جيولوجية و جيو تقنية المنطقة:

تكمن أهمية الجيولوجية و الجيو تقنية في معرفة طبيعة الأرضية و العوامل الفيزيائية و الكيمائية التي يمكن أن تسبب أضرار للبنىات كذلك يمكننا أن نعرف الأراضي الصالحة للبناء و غير الصالحة و يغلب على منطقة "المغير" تكوينات الزمن الرابع خاصة المكونة من الرمل و الطين الرملي إضافة إلى توضعات الزمن الثالث المكون من الكلس ، الطين الرملي و السيليس<sup>5</sup>.

إن المعلومات التي نستخرجها أو نستنتجها من الخريطة الجيولوجية القادمة تبقى سطحية و تقريبية فقط لهذا يلجأ المختصون إلى الاستعانة بتحليل مخبرية .إستنادا إلى تحاليل التربة المتوفرة و التي أجريت بالمنطقة نجد بان قوة تحمل الأرضية بمنطقة المغير تتراوح ما بين 01 إلى 02 كغ/سم<sup>2</sup> و بعض الأحيان 2.5 كغ/سم<sup>2</sup>.

### 1-5/الخصائص المناخية :

يعتبر المناخ أحد العوامل المؤثرة في نشأة المدن و في اتجاه محاور نموها خاصة هندسة مبانيها و طرقها، كذلك تأثرها إلى حد كبير بدرجات الحرارة و اتجاهات الرياح و تذبذب الأمطار و هذا ما هو ملاحظ في المناطق الصحراوية.

<sup>4</sup> تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013، ص15

<sup>5</sup> طلحة فطوم، اثر التوسعات العمرانية الحديثة على الأنوية القديمة "دراسة تحليلية في إطار معايير التنمية المستدامة -دراسة حالة مدينة

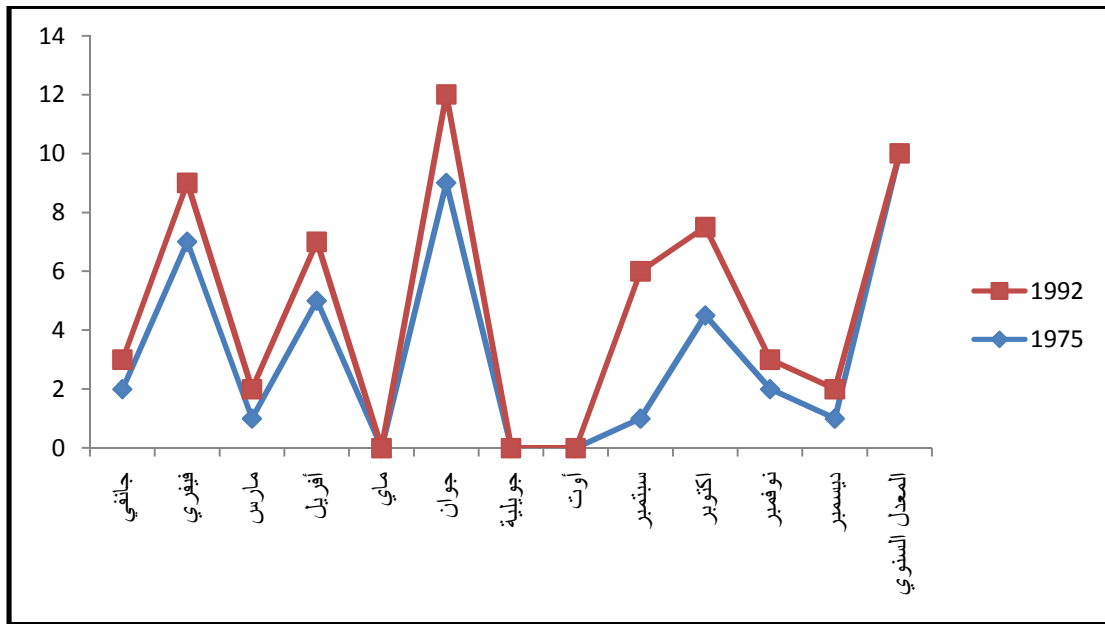
المغير-ص36

**1-5-1/ التساقط:** إن كمية تساقط الأمطار متغيرة حسب الفصول و السنوات ، و هي تلعب دور مهم في تزويد الطبقات الباطنية بالمياه و في تنشيط القطاع الفلاحي ويعتبر تساقط الأمطار في الصحراء عموما نادرا و متذبذبا و غير منتظم فيمكن أن تسقط في أي فصل و التنبؤ بها يظل محل الصدفة. ومن خلال المنحنى الموالي نلاحظ أن مجموعة التساقطات السنوية للفترة المدروسة (1975-1992) لا تتعدى 32.2 ملم هذا بالنسبة لعام 1975 بحيث بلغت أعلى نسبة تساقط في شهر فيفري 7 ملم و أدنى نسبة له 0 ملم في شهر ماي و جويلية و أوت.

أما في سنة 1992 نلاحظ مجموعة من التساقطات السنوية 19ملم حيث بلغت أعلى نسبة تساقط في شهر سبتمبر 5ملم و أدنى نسبة له 0ملم في أشهر ماي ، جويلية وأوت.

و منه نلاحظ إن نسبة التساقط انخفضت وهذا يعني أن هناك عوامل مؤثرة على المناخ.

**الشكل رقم (03):معدل التساقط في مدينة المغير**



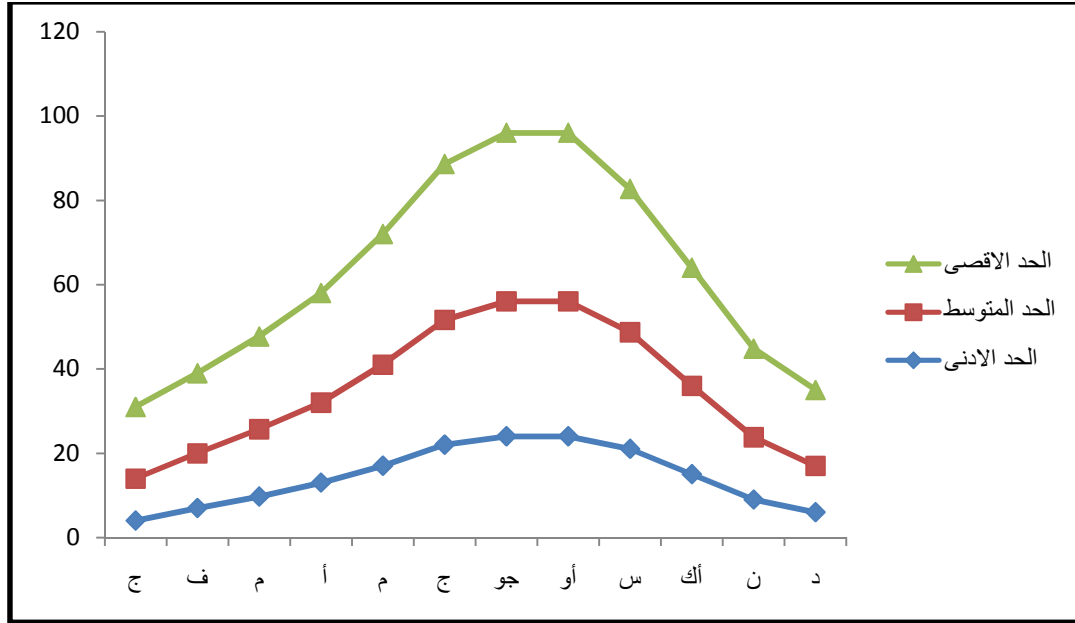
المصدر: معالجة الطالبة بناء على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013

**1-5-2/ الحرارة:** درجات الحرارة تلعب دورا كبيرا في إختيار مواد البناء و الأشكال الهندسية له و مدينة المغير تعتبر منطقة صحراوية تمتاز بمناخ حار و جاف كما هو موضح في (الشكل 03).

من خلال المنحنى السابق نلاحظ ان هناك تباين في درجات حرارة السنة ،حيث يصل الحد الأدنى لها في شهر جانفي إلى (4 درجات مئوية) و ترتفع إلى أقصى درجاتها في شهر جويلية حيث تصل إلى (40 درجة مئوية) و يفوق المعدل السنوي 22 درجة مئوية .



الشكل رقم (04): درجات الحرارة في مدينة المغير



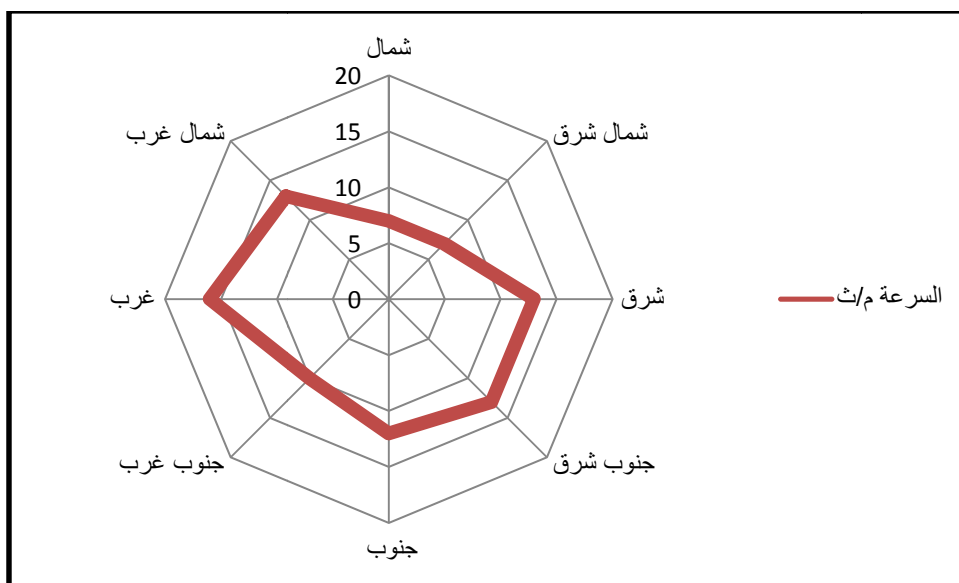
المصدر: معالجة الطالبة بناء على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013

**1-5-3/الرياح:** إن الاتجاه السائد للرياح من أهم العوامل المؤثرة عند اختيار موقع المنطقة السكنية ،فيجب الأخذ بالحسبان بان التضاريس الأرضية للموقع تؤثر ليس على الطبيعة الحرارية فحسب بل و على سرعة الرياح أيضا .

منطقة المغير كغيرها من المناطق الصحراوية معرضة لتيارات هوائية مختلفة و هي كالتالي:

- الرياح الصحراوية: ذات الاتجاه شمال-غرب و جنوب - شرق خاصة في فصل الربيع.
- الرياح البحري: ذات اتجاه شرق- غرب ابتداء من أوت حتى أكتوبر.
- رياح السيروكو: القادمة من الجنوب تهب في فصل الصيف ذات حرارة عالية.
- الرياح الرملية : شمالية غربية و تهب من فيفري إلى أفريل و تتراوح سرعتها ما بين 50 و 100 كلم/سا.

الشكل رقم(05):اتجاه الرياح



المصدر: معالجة الطالبة بناء على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013

### 1-6/الدراسة السكانية:

إن للدراسة السكانية أهمية بالغة في إعطاء تصور واضح عن التطور الحاصل في المدينة، من أجل تحديد الأفاق الاجتماعية و الاقتصادية .

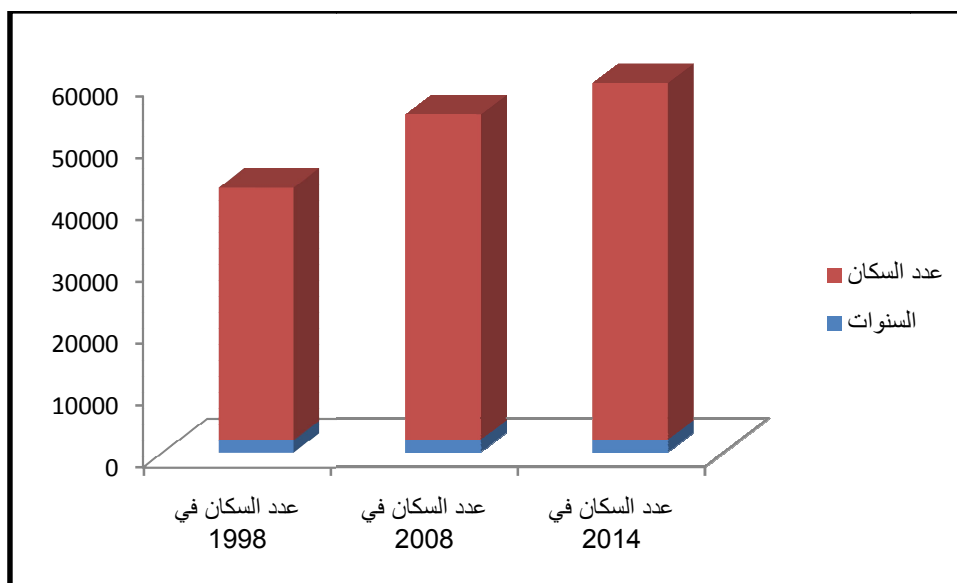
### 1-6-1/تطور عدد سكان مدينة المغير:

جدول رقم (01):مراحل النمو السكاني لمدينة المغير

التعداد	عدد السكان	الزيادة السكانية (نسمة)	معدل النمو %
1998	39912	/	/
2008	52631	12719	1.26
2014	57710	5079	2.71

المصدر: معالجة الطالبة بناء على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013

الشكل رقم(06):التطور السكاني عبر السنوات



المصدر: معالجة الطالبة بناء على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013

إن التطور السكاني لمدينة المغير عرف زيادة سكانية معتبرة خلال الفترة الممتدة (1998-2014) حيث بلغ عدد السكان في سنة 2008 إلى 52631 ن بمعدل نمو قدر ب 1.26% و في سنة 2014 بلغ عدد السكان إلى 57710 ن ليصل معدل النمو في هذه السنة إلى 2.71% هذا نظرا للتحسن في مستوى المعيشة و وجود ظروف ملائمة للعيش من (سكن، عمل،....إلخ).

### 1-7/السكن في مدينة المغير:

جدول رقم(02): أنواع المساكن في مدينة المغير

النسبة %	عدد المساكن	نوع السكن	السنة
66	7489	فردى	2008
34	3220	نصف جماعى	

المصدر:معالجة الطالبة اعتمادا على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013.

تتميز مدينة المغير بنوعين للمساكن ،حسب إحصاء سنة 2008 فإن السكن الفردى قدر ب 7489 بنسبة 66 % من مجموع المساكن و ينتشر هذا النوع في كل أحياء المدينة ، أما السكن نصف الجماعى قد فهو حديث النشأة حيث بلغ عددها 3220 مسكن بنسبة 34% من إجمالي المساكن.

## 8-1/التوسع العمراني لمدينة المغير:

### 1-8-1/مراحل التطور العمراني:

تعد مدينة المغير من أقدم التجمعات العمرانية في واد ريغ ،حيث مرت بعدة مراحل تبرز فيها خصائص تطور النسيج الحضري و من خلال الآثار المتبقية و التماور مع السكان القدامى للمنطقة و الدراسات التاريخية تبين لنا أن أول مكان حظ الرحال فيه هو في القرن السابع عشر بمحاذاة شط الملح حيث إعتبروه ملجأ لهم بعد الرحلة الطويلة من المدن المجاورة ،لكن الإقامة كانت قصيرة المدى حسب الآثار المعثور عليها.

إن الهدف من إبراز هذه المراحل هو محاولة إدراك مفهوم السيرورة المجالية للمدينة و نلخص هذه المراحل ما قبل سنة 1969 إلى غاية يومنا هذا كما يلي:

**1-1-8-1/مرحلة ما بين (1940-1969):** تمثل هذه المرحلة فترة الإحتلال الفرنسي ،حيث كانت النواة الأولى للنسيج (الدشرة القديمة و الزاوية )معمرة كليا بالسكنات بالإضافة إلى إنجازات المستعمر التي قام بها حيث قام في هذه الفترة ببناء عدة تجهيزات منها بريد و مباني للملاك الفرنسيين ،...الخ

**1-1-8-2/مرحلة ما بين (1969-1979):**مرت على مدينة المغير فترة صعبة في هاته المرحلة حيث تهاطلت أمطار غزيرة أدت إلى تهديم كلي لمعظم الأحياء حيث لم يبق فيها إلى حطام المباني و هذا ما يسمى "بالنكبة " أصبح في تلك الآونة السكان مأواهم بعض الابتدائيات التي أنجزت في فترة الاستعمار الفرنسي ، حيث تعتبر تلك الفترة نقطة تحول لسكان المنطقة حيث تم بناء مدينة على حساب الآثار المتبقية بإدخال تحولات عديدة ،سواء تحول في مواد البناء من طين إلى إسمنت و من الأحجار إلى طوب الإسمنت ،...الخ

**1-1-8-3/مرحلة ما بين (1979-1989):** في هذه المرحلة أخذت مدينة المغير في التوسع بشكل كبير (بعد مشروع برحال ) لكن كان هذا التطور دون مراعاة الشروط و يكمن سبب هذه الوتيرة المتسارعة زيادة في الطلب على السكن .فقامت السلطات المحلية بإنجاز مشاريع استعجالية لكن لم تفي بالغرض فابتكرت سياسة جديدة حيث وزعت أراضي للذين لم يستفيدوا من السكن (توزيع 1200 قطعة في العالية 01 و العالية 02).

**1-1-8-4/مرحلة ما بين (1989-1999):** في هذه المرحلة تم إنشاء سكنات فردية تمثلت في حي 19 مارس و حي السعادة و النصر و تم بناء حي البناء الذاتي بمنهجية جديدة (منح القطع الأرضية و مواد البناء)مع زيادة توسيع في حي العالية 01 و العالية 02 ، بناء 150 سكن بجانب الفرع البلدي الجديد و كذلك تولت الوكالة العقارية بيع و بناء سكنات (OPGE).

**1-1-8-5/مرحلة ما بين 1999 إلى يومنا هذا:** تمت في هذه الفترة تكملة المشاريع المتبقية من الفترة السابقة و بيع 360 قطعة للمواطنين و كذلك بناء 150 سكن جماعي.

و في هذه الآونة الأخيرة تم انتهاج سياسة جديدة في التعمير و هو نمط الإسكان نصف الجماعي و قد انتشر على أطراف المدينة بشكل كبير و هذا الأسلوب جيد من ناحية عدم الاستغلال المفرط لمجال التوسع بالنسبة للمدينة حيث أنه جاء على شكل تعمير عمودي و هذا الأخير لا يتأقلم مع سكان المنطقة الذين يحبذون السكن الفردي ذو المساحة الكبيرة.

### 1-9- /أنماط السكن في مدينة المغير:

تعتبر مدينة المغير من مدن الجنوب الجزائري و هي كغيرها تتميز بتنوع أنماط السكن ،وذلك بالإعتماد على المعايير المستعملة غالبا في تحديد نوع المساكن(مادة البناء و الجدران ،الشكل الخارجي)إلى إتساع الوحدات السكنية و الهندسة الداخلية ،كما يمكن إدراج المجال الخارجي و من بين الأنماط ما يلي:

#### 1-9-1/ نمط السكن الفردي : و يضم هذا النمط نوعين من السكن :

أ-**السكن الفردي التقليدي** : هو يستعمل في نمط قديم يتميز بأشكال هندسية معمارية فريدة من نوعها مستمدة من نمط عربي استعماري ،يستعمل في بناءه مواد محلية تقليدية كالجبس و الحجارة كما ان أسقفه مدعمة بجذور النخيل و هو يتركز في النواة القديمة بنسبة كبيرة ، بالإضافة إلى أن تصميمه يراعي العادات و التقاليد لسكان المنطقة حيث انه يتميز ب:

- **المدخل**: عبارة عن فتحة مستطيلة في جدار المنزل تتميز بعتبة تمنع دخول الأتربة إلى الداخل.
- **السقيفة**: عبارة عن مجال مخصص لدخول الغرياء إلى البيت و يكون مباشرة مع مدخل المسكن ،يحتوي على مرحاض و قاعة ضيوف.
- **الغرف**: تتوزع الغرف على حوش الدار و يكون عددها حسب المستوى المادي و عدد الأفراد تتراوح مساحتها بين 12-18م<sup>2</sup>.
- **المخزن**: مكان مخصص لحفظ مستلزمات المسكن
- **المطبخ**: يكون في آخر البيت و هو موجود بمدفئة تقليدية غالبا تكون نوافذه مفتوحة على حوش الدار.
- **النوافذ**: عبارة عن فتحات مستطيلة الشكل تسمح بدخول الضوء للمنزل مع تغيير التهوية من الداخل إلى الخارج

ب-**السكن الفردي الحديث**: هي مساكن تخضع للتخطيط و هي تقام بعد تجزئة الأرض من طرف البلدية أو الوكالة على شكل تخصيص،نلاحظ في هذا النوع تغيير في الخصائص العمرانية والمعمارية للمدينة التقليدية الصحراوية و عوضت بنمط معماري مغاير للمنطقة باستعمال مواد دخيلة ،و تراعي التصاميم فيها الجانب الجمالي أكثر من الجانب المناخي مع عدم احترام الطابع المحلي ،و يتميز السكن الفردي الحديث بعناصر فضائية مكونة له و المتمثلة في :

- المدخل: و هو الفضاء الذي يربط المسكن بالخارج.
  - البهو: و هو فضاء يلعب دور المنظم والموزع داخل المنزل.
  - الغرف: تكون ذات أشكال مختلفة.
  - الرواق: فضاء مغطى يشبه السقيفة في المسكن التقليدي.
  - السطح: و هو فضاء غير مغطى.
  - مواد البناء المستعملة: الخرسانة المسلحة، الطوب.
- يتميز هذا البناء بكون الطابق الأرضي يستغل كمحلات و مستودعات تخصص في الغالب للاستخدامات التجارية، أما من حيث عدد الطوابق فيختلف من طابق أرضي إلى طابقين.
- صورة رقم (01): نموذج لسكن فردي حديث



من التقاط الطالبة (أفريل 2018).

### 1-9-2/السكن النصف جماعي: هو عبارة عن مباني على شكل عمارات لكن تختلف عنها من ناحية

عدد الطوابق، حيث لا يتعدى في الغالب R+1 و إما المدخل حيث لكل طابق مدخل خاص.

صورة رقم(02) نموذج لسكن نصف جماعي



التقاط الطالبة( افريل 2018).

## 2/أصناف التخصيصات في مدينة المغير:

**1-2/التخصيصات العمومية:**والمقصود بها تخصيصات الدولة أي الهيئة المكلفة بإنجازها هي السلطات العمومية سواء كانت البلدية أو الوكالة العقارية حيث يقومان بتهيئة الطرق و الشبكات المختلفة بينما المسكن يشيد من طرف السكان حيث قسم هذا الصنف إلى قسمين أساسيين و هما :

❖ **تخصيصات عمومية ظهرت قبل1986:**تم إنجازها من طرف البلدية تمثلت في 7 تخصيصات (تخصيص 425، تخصيص322،تخصيص150، تخصيص منطقة النشاطات ،تخصيص 202، تخصيص300، و تخصيص4)

❖ **تخصيصات عمومية ظهرت بعد سنة 1988:**أنشئت من طرف هيئة عمومية جديدة مختصة هي الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تمثلت في 11 تخصيص (تخصيص تهيئة الجيوب ،تخصيص 16 سكن مرحلي،تخصيص 30 سكن تساهمي ،تخصيص طريق وطني رقم 3 الشطر (1) ،تخصيص الطريق الوطني رقم: 3 الشطر (3)، تخصيص 29، تخصيص69،تخصيص86،تخصيص 16 سكن تطوري ، و تخصيص 15-16)

**2-2/التخصيصات الخاصة:** و هي تخصيصات تم إنجازها من طرف الخواص في فترات مختلفة و بطرق متباينة و هي عديدة ،لكن لم يتعدد هذا النوع في مدينة المغير بل اقتصر فقط على التخصيصات الشرعية و تمثلت في التعاونيات العقارية التي كان فيها تدخل الخواص في إنجاز التخصيص بشكل جماعي . و من بين التعاونيات العقارية الموجودة (الرائد طلحة ،سبع بولعراس،سي الحواس،محمد شعباني ،بالراشد عبد الرزاق).

### 3/التطور التاريخي للتخصيصات السكنية في مدينة المغير:

يرجع الفضل لمختلف السياسات التشريعية التي خضعت لها التخصيصات السكنية والتي كان لها الأثر البالغ على تطورها التاريخي .حيث كان لكل مرحلة قانونية إنتاج معين من التخصيصات سواء من الناحية الكمية أو النوعية .

عرفت المدينة مرحلتين أساسيتين في إنتاج التخصيصات حيث أن قبل سنة 1974 لم تشهد المدينة تخصيصات بمعنى الكلمة ، أين اقتصرت العملية على تدخلات نقطية و فردية من طرف المواطنين ، و التي كانت تفتقر لأي تنظيم .كانت أغلب المباني المنجزة تبنى في الجيوب العمرانية إذ كانت تتميز بالتبعثر و الاندثار في ظل غياب خطة واضحة لتوقيع المباني .مما نتج عنه طرق و ممرات ضيقة و متعرجة لها سمات البناء الفوضوي ذو بيئة عمرانية غير منسجمة.

**3-أ/مرحلة ما بين 1980 و1992:**تميزت المرحلة بارتفاع في وتيرة إنتاج التخصيصات السكنية وتميزت بكبر مساحاتها و كثرة عدد قطعها أين وصلت اكبر مساحة في تخصيص 425 إلى 24 هـ و أقل مساحة في تخصيص 4 إلى 2.35 هو بلغ عدد القطع فيها 1670 قطعة ما نسبته 38.89 من إجمالي تخصيصات المدينة .

**3-ب/مرحلة ما بعد 1992:** في هذه الفترة تم إنجاز اغلب تخصيصات المدينة و قدرت مساحتها ب: 32.2 هـ 562 أر 378 سآ،حيث بلغ عدد القطع 714 قطعة بنسبة 61.11 من إجمالي تخصيصات المدينة تميزت هذه التخصيصات بصغر مساحاتها حيث كانت أكبر مساحة في تخصيص 69 هي 3 هـ و 93 آر و 66 سآ ، إضافة إلى قلة عدد قطعها أين وصل اكبر عدد من القطع في تخصيص 86 إلى 86 قطعة.

و عليه فيمكننا القول أن عملية إنتاج التخصيصات في المدينة عرفت ازدهارا فقط في سنة 1992 مع ظهور الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، و رغم أن قانون الاحتياطات العقارية كان من المفروض له دور في إنعاشها و تطوير نموها إلا أنها لم تستفد منه كما يجب حيث أن أكبر نسبة تخصيصات تم إنجازها بعد سنة 1992.



4 - التوزيع المساحي و المجالي لتخصيصات مدينة المغير:

جدول رقم (03):التخصيصات السكنية لمدينة المغير

التخصيص	المساحة بالهكتار	عدد القطع	تاريخ الإنشاء	الموقع بالنسبة للمدينة
تخصيص 202	10 هـ 84ار	202	1988	الجهة الشمالية
تخصيص 300	13 هـ 66 آر 49سا	300	1988	
تخصيص 04	02هـ	04	1995	
تخصيص 150	16 هـ 08 آر	150	1985	الجهة الغربية
تخصيص 16 سكن تطوري	56 آر 16سا	16	1994	
تخصيص 30 سكن تساهمي	76ار	30	2000	
تخصيص 16 سكن مرحلي	01 هـ 12 آر 59سا	16	لم نحصل على سنة الإنشاء	الجنوب الشرقي
تخصيص 69	3 هـ 93 آر 66 سا	69	1995	
تخصيص 29	01 هـ 42 آر 88 سا	29	1995	
تخصيص 15-16	92 آر 09سا	31	1989	الجهة الجنوبية
تخصيص 322	16هـ	322	1980	

الجهة الجنوبية	1987	267	35هـ 32ار	تخصيص منطقة النشاطات
	2001	30	0.52هـ	تخصيص تهيئة الجيوب
	1999	36	03هـ 69ار 42سا	تخصيص الطريق الوطني رقم 03 شطر (01)
	1999	11	01هـ	تخصيص الطريق الوطني رقم 03 شطر (03)
الجهة الشرقية	1981	425	24هـ	تخصيص 425
وسط المدينة	1995	86	03هـ 78ار 79سا	تخصيص 86
الجهة الغربية	1992	360	15هـ 44ار 19سا	تخصيص 360
	1994	18	01هـ 01ار 32سا	تعاونية سي الحواس
	1992	16	01هـ 56ار	تعاونية الرائد طلحة
	1991	16	01هـ	تعاونية سبع بولعراس
	لم نحصل على سنة الإنشاء	18	01هـ 04ار 20سا	تعاونية محمد شعباني
	لم نحصل على سنة الإنشاء	18	01هـ 30ار	تعاونية بالراشد عبد الرزاق

المصدر:الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين بالمغير +معالجة الطالبة.

من أجل حل أزمة السكن الخائفة جاءت التخصيصات السكنية ، هي عملية أخذت أهمية بالغة في تنظيم المدن الجزائرية من خلال توفيرها لعدد هائل من السكنات للمواطنين ، و قد ساهمت التخصيصات في إنتاج السكن لمدينة المغير حسب التسلسل الزمني في مرحلتين قبل 1980 و بعد 1992 حيث توزعت التخصيصات على أغلب تراب البلدية إذ يظهر التخصيص عبارة عن مخطط عمراني يتميز بشوارعه المتقاطعة لتحديد وحدات سكنية ، و أغلب أشكالها منتظمة .

من جلال الجدول رقم (03) نلاحظ أن التخصيصات العمومية بما فيها تخصيصات البلدية و تخصيصات الوكالة العقارية في المدينة موزعة توزيعا مجاليا غير متجانسا على كامل تراب البلدية ،حيث انتشرت في جميع اتجاهات المدينة كالتالي:

أ-المنطقة الشمالية:ضمت ثلاث تخصيصات امتدت على مساحة قدرها 25هـ 150آر 49سأ و برصيد سكني قدره 506 مسكن تمثلت في تخصيص 202 و تخصيص 300 و تخصيص 04 حصص  
ب-الجهة الغربية : ضمت ثلاث تخصيصات امتدت على مساحة قدرها 16هـ 140آر 16سأ و برصيد سكني قدره 196 مسكن تمثلت في كل من تخصيص 150 و تخصيص 16 سكن تطوري و تخصيص 30سكن تساهمي.

ج- الجهة الجنوبية : ضمت 6 تخصيصات امتدت على مساحة قدرها 55هـ 193آر 51سأ و برصيد سكني قدره 697 مسكن تمثلت في تخصيص منطقة النشاطات ، تخصيص 15-16 ، تخصيص 322 ،تخصيص الطريق الوطني رقم 03 الشطر (01)،و تخصيص الطريق الوطني رقم 03 الشطر (03) .

د- الجهة الجنوبية الشرقية:ضمت ثلاث تخصيصات امتدت على مساحة قدرها 5هـ 147آر 213سأ و برصيد سكني قدره 114 مسكن تمثلت في تخصيص 16 سكن مرحلي ، تخصيص 69 و تخصيص 29.

هـ-الجهة الشمالية الغربية: تمثلت في تخصيص 360 و كل من التعاونيات العقارية سي الحواس ،الرائد طلحة ،محمد شعباني،سبع بولعراس،بالراشد عبد الرزاق امتدت على مساحة قدرها 20هـ 135آر 71سأ و برصيد سكني قدره 449 حصة.

أما باقي التخصيصات فقد كان توزيعها كما يلي:

-تخصيص في الجهة الشرقية تمثل في تخصيص 425

-تخصيص في وسط المدينة تمثل في تخصيص 86

و امتدت هذه التخصيصات على مساحة قدرها 27هـ 78 آر 79 سأ و برصيد سكني قدره 511مسكن

1-4/التخصيصات العمومية للبلدية و الوكالة العقارية لمدينة المغير:

جدول رقم (04):التوزيع المجالي لتخصيصات البلدية

اسم التخصيص	موقع التخصيص	عدد التخصيصات	النسبة %	عدد الحصص	النسبة %	المساحة الإجمالية	النسبة %	الملكية العقارية
تخصيص (04،300،202)	الجهة الشمالية	03	42.85	506	30.29	25هـ	21.78	ملك للبلدية
تخصيص منطقة النشاطات ، تخصيص 322	الجهة الجنوبية	02	28.57	589	35.26	51هـ	43.83	
تخصيص 425	الجهة الشرقية	01	14.28	425	25.44	24هـ	20.62	
تخصيص 150	الجهة الغربية	01	14.28	150	8.98	16هـ	13.75	
المجموع		07	100	1670	100	116هـ	100	

المصدر:المصلحة التقنية لبلدية المغير +معالجة الطالبة



**\*تخصيصات البلدية :** بلغ عددها في المدينة 7 تخصيصات ذات ملكية عمومية تابعة للبلدية ،مجزأة إلى 1670 حصة كما هو موضح في الجدول (04) حيث نلاحظ أن هناك تباين واضح في توزيع هاته التخصيصات عبر مجال المدينة حيث كان للجهة الشمالية النصيب الأكبر منها.تم حصر هاته التخصيصات في أربعة أقسام من حيث الموقع و هي:

**القسم الأول:** تمثل في ثلاث تخصيصات هي:تخصيص 300، تخصيص 202و تخصيص 4 حصص و هي تخصيصات إجتماعية تقع في الجهة الشمالية للمدينة بمساحة قدرت ب 21.78 % من مجموع نسبة هاته التخصيصات و بلغ عدد الحصص فيها 506 حصة أي ما نسبته 30.29% من إجمالي نسبة عدد الحصص.

**القسم الثاني:**تمثل في تحصيلتين هما على التوالي:تخصيص منطقة النشاطات و تخصيص 322 تقعان في الجهة الجنوبية للمدينة بمساحة قدرت ب 43.83% وما نسبته 35.26% من إجمالي عدد الحصص إي ما يعادل 589 حصة.

**القسم الثالث:**يشمل تخصيص 425 يقع في الجهة الشرقية للمدينة قدرت مساحته ب20.62% من مجموع نسب التخصيصات و برصيد سكني قدره 425 مسكن ما نسبته 25.44%

**القسم الرابع:** يشمل تخصيص 150 يقع في الجهة الغربية للمدينة قدرت مساحته ب 13.75% من مجموع نسب التخصيصات و برصيد سكني قدره 150 مسكن ما نسبته 8.98%

جدول رقم (05):التوزيع المجالي لتحصيصات الوكالة العقارية

اسم التخصيص	موقع التخصيص	عدد التخصيصات	النسبة %	عدد الحصص	النسبة %	المساحة الإجمالية	النسبة %	الملكية العقارية
تخصيص الطريق الوطني رقم 03 الشطر (03+01)،تخصيص تهيئة الجيوب،تخصيص 15-16	الجهة الجنوبية	04	36.36	108	15.12	04هـ	16.42	ملك للوكالات العقارية
تخصيص 16 سكن تطوري،تخصيص 69 ،تخصيص 29	الجنوب الشرقي	03	27.27	114	15.96	05هـ	18.16	
تخصيص 16 سكن تطوري،تخصيص 30 سكن تساهمي	الجهة الغربية	02	18.18	46	6.44	132ار 16سا	0.2	
تخصيص 360	الجهة الشمالية الغربية	01	09.09	360	50.42	15هـ	54.50	
تخصيص 86	وسط المدينة	01	09.09	86	12.04	03هـ	10.90	
<b>المجموع</b>			<b>100</b>	<b>714</b>	<b>100</b>	<b>27.52</b>	<b>100</b>	

المصدر:الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين للمغير +معالجة الطالبة





\***تخصيصات الوكالة العقارية:** من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن هناك تباين كبير في توزيع التخصيصات عبر مجال مدينة المغير حيث كان للجهة الجنوبية النصيب الأكبر منها و هي تخصيصات ملك للوكالة العقارية بموجب قرار نقل الملكية ،تم حصرها في خمسة مناطق هي:

**المنطقة الجنوبية:** ضمت أربعة تخصيصات وهي تخصيص الطريق الوطني رقم 03 الشطر (01)، تخصيص الطريق الوطني رقم 03 الشطر (03) ،تخصيص تهيئة الجيوب و تخصيص15-16 حيث قدرت مساحتها ب16.42% من مجموع نسبة مساحة هاته التخصيصات أما نسبة الحصص فبلغت 15.12% و هو ما يعادل 108 حصة سكنية.

**منطقة الجنوب الشرقي:** ضمت ثلاث تخصيصات و هي كل من تخصيص16 سكن مرحلي ، تخصيص 69 و تخصيص29 قدرت مساحتها 18.16% ، و بلغ عدد الحصص فيها 114 حصة ما نسبته 15.96%.

**المنطقة الغربية:** ضم التخصيصين 16 سكن تطوري و 30 سكن تساهمي و هي منطقة ذات إسهام سكني و مجالي ضعيف، حيث قدر إسهامها المجالي ب0.2% أما الإسهام السكني فقدر ب6.44% إذ نجد أنها ساهمت ب 46 حصة فقط.

**المنطقة الشمالية الغربية:** تمثلت في تخصيص360 و هو أكثر التخصيصات ذات الإسهام السكني و المجالي حيث ساهم مجاليا بقيمة 54.50% و سكنيا بقيمة 50.42% حيث تتربع على مساحة 15هـ و بعدد حصص بلغ 360 حصة سكنية.

**وسط المدينة:** تمثلت في تخصيص86 قدرت مساحته ب 10.90% من مجموع نسب تخصيصات الوكالة أما نسبة الحصص فبلغ 12.04%.

## خلاصة الفصل

من خلال ما سبق نستخلص ما يلي :

- ✓ توسعت مدينة المغير عبر خمسة مراحل زمنية مختلفة و تميزت بتعدد المشاريع السكنية بداية من فترة الاستقلال إلى غاية يومنا هذا.
- ✓ مساهمة التخصيصات السكنية العمومية و الخاصة في الحظيرة السكنية بنسبة 66% من إجمالي عدد مساكن مدينة المغير.
- ✓ سيطرت الملكية العمومية على جل الوعاء العقاري.
- ✓ صنعت التخصيصات السكنية بمختلف أنواعها مكانة هامة ضمن الأنماط السكنية .
- ✓ سيطرت التخصيصات العمومية على مدينة المغير .
- ✓ ازدهار عملية إنتاج التخصيصات السكنية في مرحلة ما بعد سنة 1992
- ✓ تباين التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية الخاصة بالبلدية بنسبة 42.85% على عكس التخصيصات الخاصة بالوكالة العقارية و التي تركزت في الجهة الجنوبية بنسبة 36.36%

## الفصل الثالث

الواقع الجمالي لنماذج التخصيصات

المدرسة

## تمهيد:

في هذا الفصل سنتطرق لتحليل بعض نماذج التحصيلات السكنية بما فيها العمومية الخاصة بالبلدية المتمثلة في تحصيل 322 والوكالة العقارية المتمثلة بتحصيص 360، و الخاصة المتمثلة في التعاونية العقارية سي الحواس.

ومنه إظهار واقع التحصيلات من خلال: محاولة تقديم تفصيلي للعينات و الشكل العام و مورفولوجية هاته الأخيرة بالإضافة إلى إبراز مختلف المكونات العمرانية من (شبكات تقنية، ارتفاعات، مرافق و تجهيزات ) التي تتحكم في مدى تجانس المحيط السكني، و أخيرا خصائص المبنى ووضعية المباني و المؤهلات البشرية و التركيب الاقتصادي للسكان.

## أسباب إختيار العينات المدروسة:

- ✓ العينات المختارة تمثل مختلف أنماط التحصيلات في مجال الدراسة سواء العمومية بنوعيتها تحصيلات البلدية و تحصيلات الوكالة العقارية أو تحصيلات الخواص (الشرعية).
- ✓ هي عبارة عن تحصيلات مكتملة تخطيطيا من حيث شبكة الشوارع و تقسيمات الأراضي.
- ✓ وجود تفاوت في العينات سواء من حيث المساحة، عدد القطع،...الخ
- ✓ وجود تفاوت في المستوى الاجتماعي و الاقتصادي بين سكان العينات.
- ✓ تباين في الفترة الزمنية التي أنشئت فيها التحصيلات المدروسة.

1 /التخطيط العام للتحصيلات و بيئتها العمرانية :

1-1/ تشخيص الوضع القائم للعينات المدروسة:

1-1-1/تعريف تحصيل 322 :هو عبارة عن تحصيل عمومي أنشأ من طرف بلدية المغير سنة 1980 بلغت مساحته 16هـ، يقع في الجهة الجنوبية الغربية من المدينة .

جدول(06): بطاقة تقنية لتحصيل 322

اسم التحصيل	تاريخ الإنشاء	المساحة بالهكتار	عدد القطع	الملكية الحالية
322	1980	16هـ	322	بلدية المغير

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية المغير + معالجة الطالبة

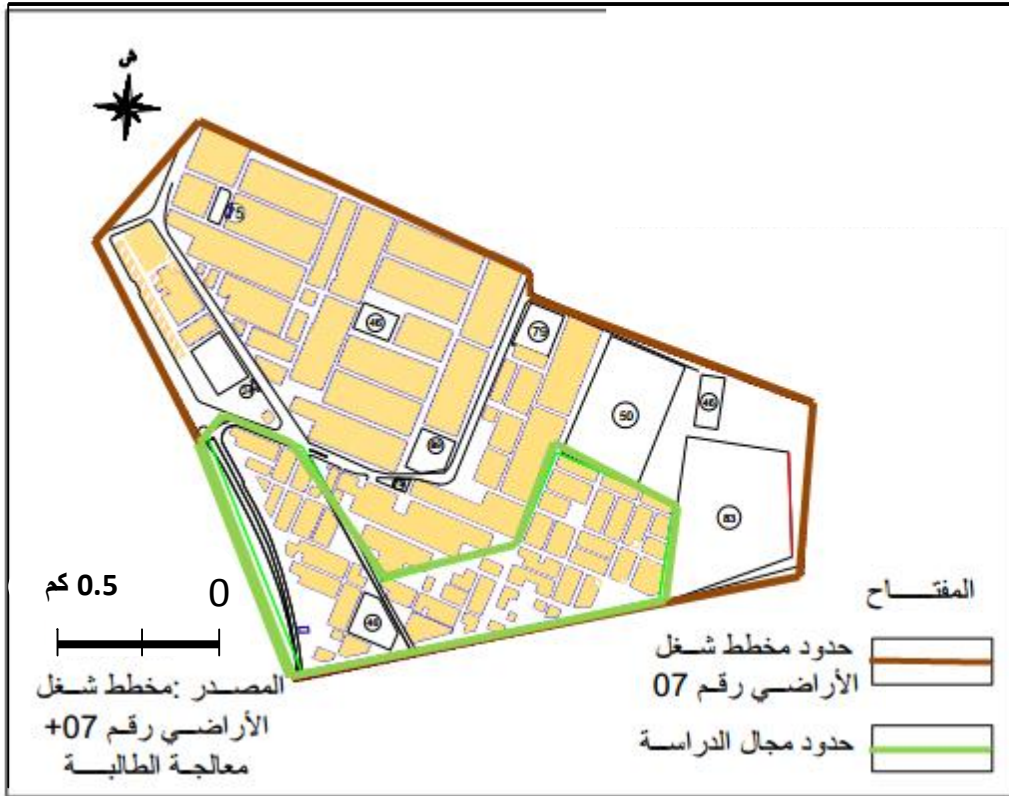
1-1-2/ موقعه: يقع في الناحية الجنوبية من مخطط شغل الأراضي رقم 07 يحده:

-من الناحية الجنوبية الغربية الطريق الوطني رقم 03

-من الناحية الجنوبية الشرقية شركة البناءات المصنعة (باتيسيم)

-من الناحية الشمالية حي النصر.

المخطط رقم(01):موقع تخصيص 322 حصة بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 07



**1-1-3/تعريف تخصيص 360:** هو عبارة عن تخصيص عمومي أنشأته الوكالة العقارية سنة 1992 بلغت مساحته 15هـ 44 آر 19 سآ يقع في الجهة الشمالية الغربية من المدينة .

جدول رقم (07):بطاقة تقنية لتخصيص 360

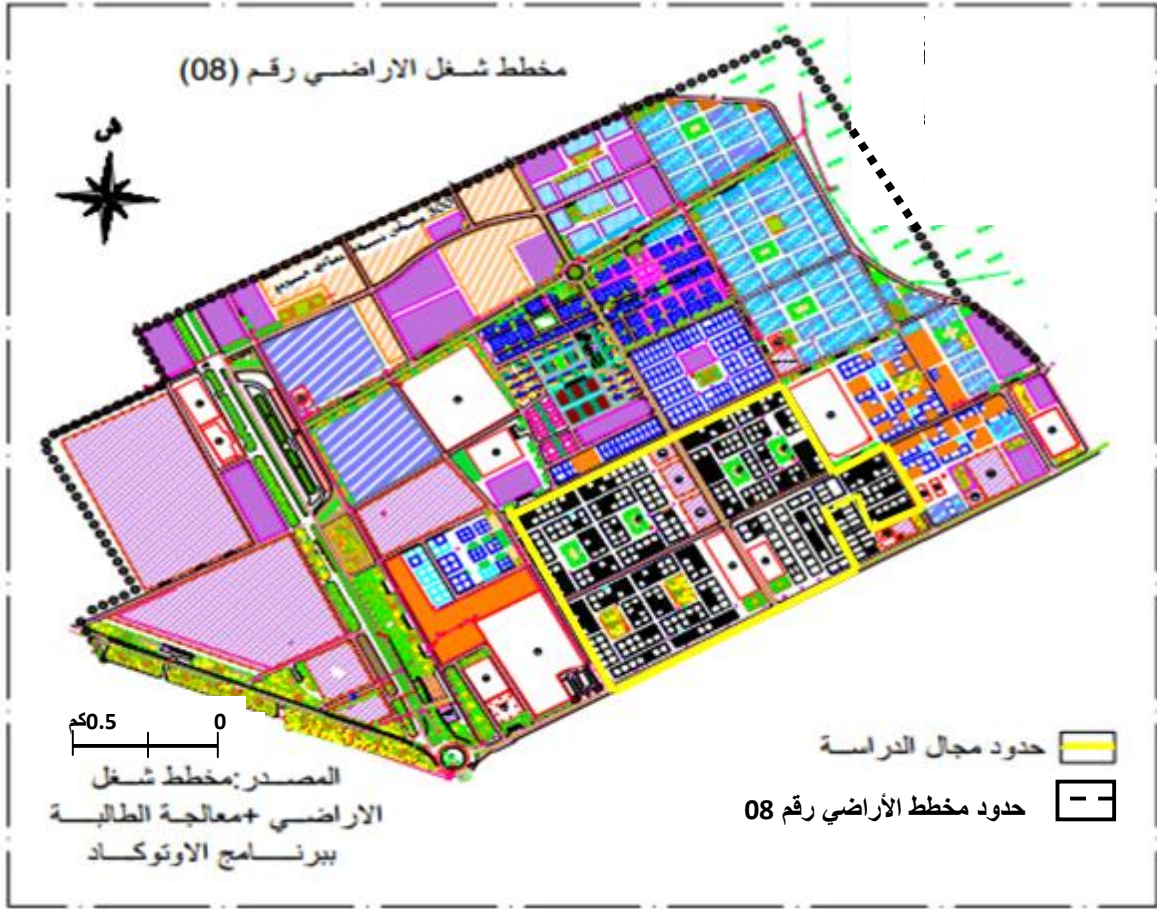
اسم التخصيص	تاريخ الإنشاء	المساحة بالهكتار	عدد القطع	الملكية الحالية
360	1992	15هـ 44 آر 19 سآ	360	الوكالة العقارية بالمغرب

المصدر:الوكالة العقارية +معالجة الطالبة

**1-1-4/موقعه:** يقع في الجهة الجنوبية من مخطط شغل الأراضي رقم 08 يحده :

- من الشمال بناء مرحلي
- من الجنوب تخصيص 200
- من الشرق تخصيص 133
- من الغرب مستشفى 100 سرير

مخطط رقم (02):موقع تخصيص 360 حصة بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 08



**1-1-5/تعريف التعاونية العقارية سي الحواس:** هي عبارة عن تخصيص خاص أنشئ من طرف مجموعة من السكان سنة 1994 ، تقع بالمنطقة الحضرية الشمالية بالمدينة.

جدول(08): بطاقة تقنية للتعاونية العقارية سي الحواس

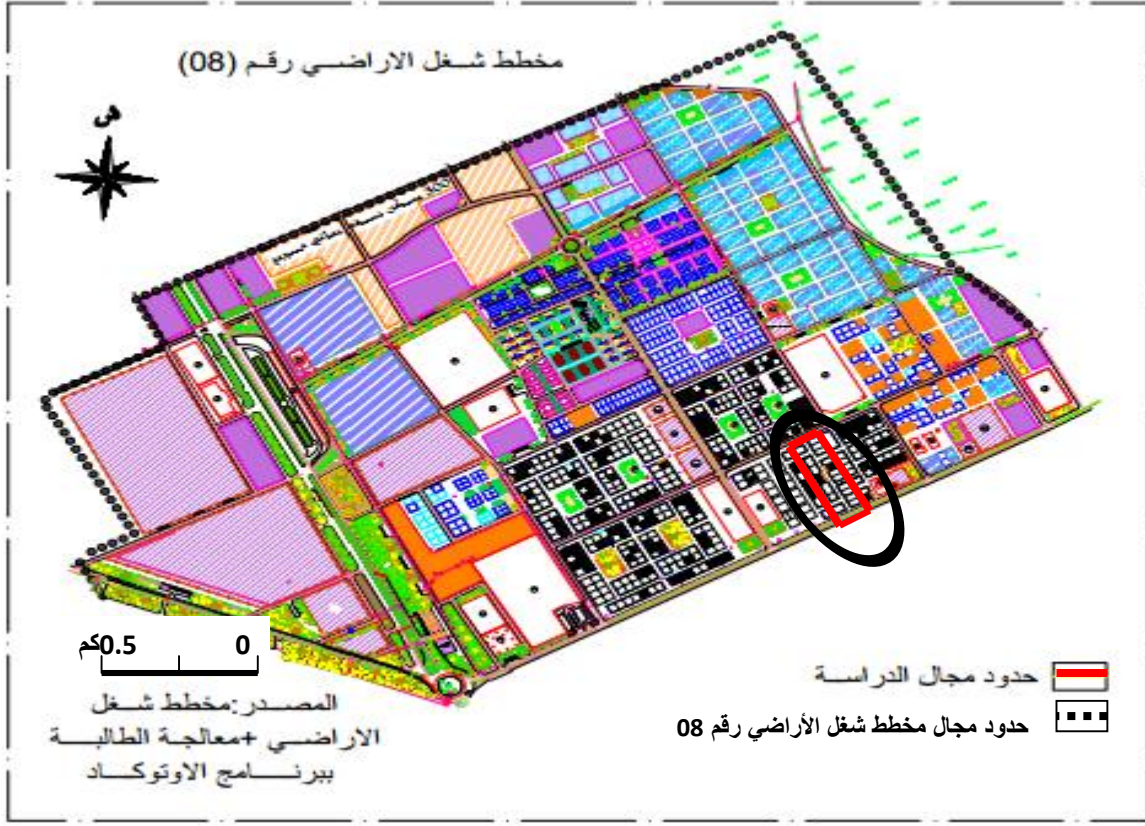
اسم التخصيص	تاريخ الإنشاء	المساحة بالهكتار	عدد القطع	الملكية الحالية
تعاونية سي الحواس	1994	01هـ 01أر 32 سآ	18	خواص

المصدر:الوكالة العقارية +معالجة الطالبة

**1-1-6/موقعها:** تقع في الجهة الشمالية الغربية من مخطط شغل الأراضي رقم 08 تتربع على مساحة قدرها 1هـ 01 أر 32 سآ يحدها:

- من الشمال تخصيصة 360 .
- من الشرق تعاونية بالراشد عبد الرزاق.
- من الغرب ملعب جوازي .
- من الجنوب تخصيصة 200 .

مخطط رقم (03):موقع تعاونية سي الحواس بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 08



## 2/ أصل الملكية العقارية :

2-أ/تحصيل 322 حصة: هو عبارة عن احتياط عقاري بلدي بموجب قرار نقل الملكية رقم 1392 بتاريخ 1992/06/10 ،اين تملكت بلدية المغير التحصيل في 1995/02/18.

2-ب تحصيل 360 حصة : ملك للوكالة العقارية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين بموجب عقد بيع بتاريخ 1993/09/12 .

2-ج- التعاونية العقارية سي الحواس: اكتسبت بلدية المغير هذه القطعة بموجب قرار نقل الملكية رقم 699 الصادر عن والي ولاية الوادي بتاريخ 1994/02/14.

## 3/الشبكات المهيكلة للعينات المدروسة:

من بين العناصر الهامة في هيكلة و تنظيم النسيج الحضري و التي تقوم بتحسين اطار معيشة السكان هي جميع الشبكات التي تخدم المجال السكني من:شبكة الطرق، شبكة المياه،الغاز،الكهرباء ،و كذا شبكة الصرف الصحي.



### 3-1/تحصيل 322 حصة:

أ-شبكة الطرق: تساهم شبكة الطرق و الارصفة و اماكن التوقف في تكوين بيئة عمرانية من خلال تأديتها لوظائف متعددة ،ومثلما لها تأثير ايجابي لها أثر سلبي على سكان التحصيل و على المجال العمراني اذا لم تخطط جيدا،و قد صنفت شبكة الطرق بالعينة المدروسة حسب الدور الذي تأديه كما هو موضح في المخطط رقم 01 إلى:

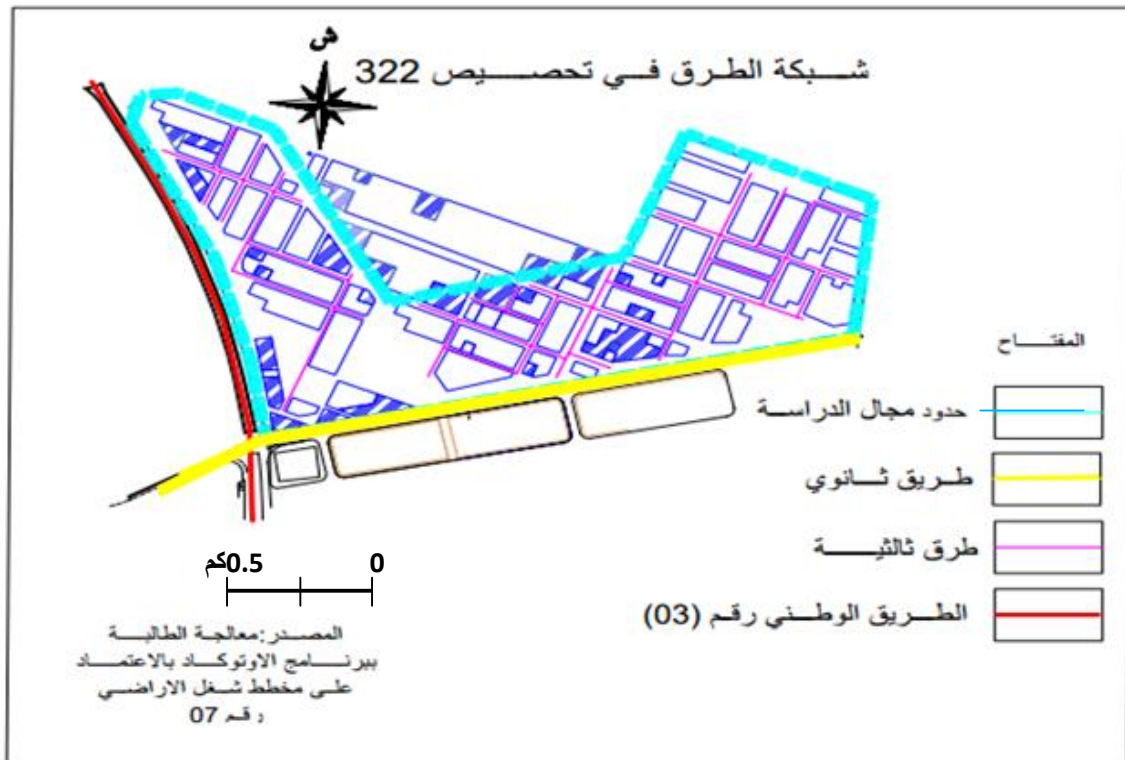
**الطرق الوطنية:** تتمثل أساسا في الطريق الوطني رقم 03 بطول 560 كلم الرابط بين ولايتي بسكرة و ورقلة والذي يحد التحصيل من الجهة الغربية و هو في حالة جيدة.

▪ **الطرق الثانوية:** هي طرق تربط الطرق الأولية بالثالثة تتمثل في طريقين مؤدبين لوسط المدينة ،الأول يحد مجال الدراسة من الجهة الجنوبية والثاني من الجهة الشرقية و هما في حالة متوسطة عموما

▪ **الطرق الثالثية:**تنتشر في جميع أجزاء مجال الدراسة ،تربط بين مختلف مباني التحصيل و هي تتراوح حالتها بين المتوسطة و الرديئة جدا.

▪ **مواقف السيارات:** تنعدم مواقف السيارات في مجال الدراسة.

مخطط رقم(04):شبكة الطرق في تحصيل 322 حصة



صورة رقم (03):الطريق الوطني رقم (03)



المصدر:التقاط الطالبة أفريل 2018

صورة رقم (05):طريق ثالثي في حالة سيئة



المصدر:التقاط الطالبة أفريل 2018

صورة رقم (04):طريق ثانوي في حالة جيدة



المصدر:التقاط الطالبة أفريل 2018

- ب-**الشبكات التقنية:**ان الشبكات التقنية لها تأثير مباشر على المحيط البيئي والاجتماعي لمجال الدراسة و هي جد ضرورية لتوفير متطلبات الحياة اليومية و تتمثل هذه الشبكات أساسا في:
- **شبكة مياه الصالحة للشرب:**من خلال المعاينة الميدانية و الاتصال المباشر مع السكان و الهيئات المعنية لاحظنا ما يلي :
- التحصيل مزود بشبكة مياه الشرب بنسبة 100% و ذلك من خلال خزائين سعة ضخ كل منهما على الترتيب 27ل/ثا و 25ل/ثا ، و بالنسبة لقنوات التوصيل فهي في حالة جيدة
- يبقى التزويد بالمياه يوميا في الفترة المسائية من 7-12 ليلا.

- **شبكة الصرف الصحي:**من خلال المعاينة الميدانية و التحدث مع المصلحة التقنية للري لبلدية المغير سجلنا أن هذه الشبكة متوفرة بنسبة 100% تمس معظم السكنات داخل مجال الدراسة، نوعية قنوات تصريف مياه الصرف الموجودة من النوع الموحد أي ان المياه القذرة و مياه الأمطار تصب في قناة واحدة و هي في حالة متوسطة تحتاج إلى الصيانة .
  - **شبكة الكهرباء و:**من خلال المعاينة الميدانية و الاتصال بشركة سونلغاز بالمغير سجلنا ان التحصيل مزود بالشبكة بنسبة 100%
  - **شبكة توزيع الغاز الطبيعي:**من خلال المعاينة الميدانية و نتائج الاستمارة الاستبائية لاحظنا ان الشبكة متوفرة بالتحصيل بنسبة 80.62% ماعدا ببعض السكنات نظرا لعدم قدرة السكان على تكاليف العملية .
  - **شبكة الهاتف:**حسب مصالح البريد و المواصلات فان عدد السكنات التي زودت بشبكة الهاتف في هذا التحصيل هي 20 مسكن على الرغم من وجود قنوات باطنية للهاتف داخل مجال الدراسة ككل .
  - **الارتفاقات:**هي العناصر التي تشكل حاجزا للتطور و النمو العمراني المتوازن سواء كانت طبيعية أو غير طبيعية ،ومن خلال المعاينة الميدانية لاحظنا وجود خط كهربائي متوسط الشدة الذي حدد رواقه الأمني ب 15م على الجانبين و الذي لم يحترم في مجال الدراسة .
- ت-التأثير الحضري:**

- **حاويات النفايات:** مع زيادة المستوى المادي للسكان و زيادة نسبة الاستهلاك فان كمية النفايات ستزيد و بشكل ملحوظ و بالتالي ستكون كيفية التخلص منها من المشاكل التي تقف أمام حماية البيئة ، و من خلال الاستمارة الاستبائية و المعاينة الميدانية لاحظنا ان التحصيل لا يتوفر على عدد كاف للأماكن المخصصة لجمع النفايات و التي يتم وضعها على حافة الرصيف و أمام كل منزل حيث قدرت نسبتها ب 8% و هي نسبة غير كافية .
- **الإضاءة العمومية:** فيما يخص الإضاءة العمومية و من خلال الاستمارة الاستبائية سجلنا نقص كبير في التغطية حيث قدرت نسبتها ب 40%،علما أنه سابقا تم ربط التحصيل بالإضاءة العمومية بطريقة غير شرعية.
- **مكان توقف الحافلات:** رغم أهمية هذا المرفق من أجل تنقلات السكان بهذا التحصيل إلا أنه يفتقر تماما لأماكن توقف الحافلات.

### 3-2/تحصيل 360 حصة:

أ- الطرق:

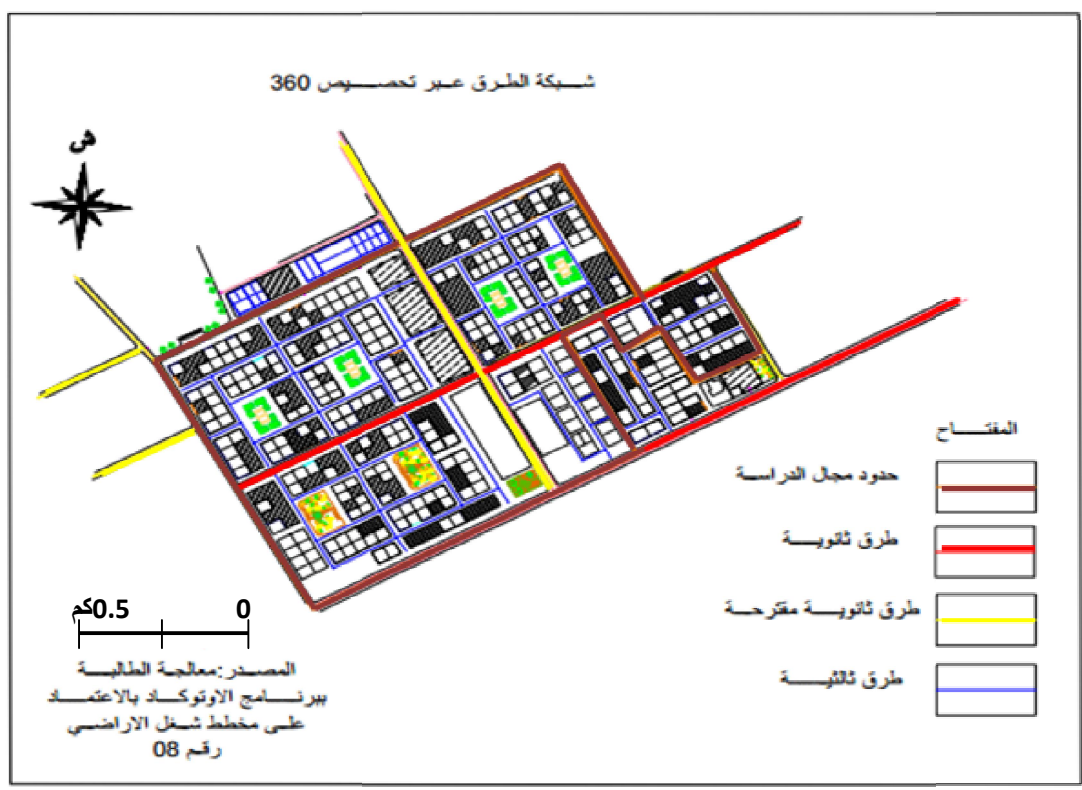
- **الطرق الأولية:** تتعدم الطرق الأولية بالتحصيل
- **الطرق الثانوية:** تتمثل في طريق أول ماي يحد التحصيل من الجهة الجنوبية و هو في حالة جيدة

- الطرق الثالثية: تنتشر عبر مختلف أجزاء التحصيل بنمط شطرنجي تقوم بالربط بين المباني السكنية و هي في حالة متوسطة
  - مواقف السيارات: تتعدم مواقف السيارات في مجال الدراسة.
- صورة رقم (06): طرق أول ماي في حالة جيد



المصدر: التقاط الطالبة أفريل 201

مخطط رقم (05): شبكة الطرق في تحصيل 360 حصة



ب- الشبكات التقنية:

شبكة المياه الصالحة للشرب: من خلال المعاينة الميدانية و الاتصال المباشر مع السكان و الهيئات المعنية لاحظنا ما يلي :

-التحصيل مزود بشبكة مياه الشرب بنسبة 100%

-يبقى التزويد بالمياه يوميا في الفترة المسائية من 04-09 ليلا

▪ شبكة الصرف الصحي: تؤثر شبكة الصرف الصحي بشكل مباشر على التحصيلات السكنية و غالبا ما تكون عملية مد هذه الشبكة من أولى عمليات التعمير ، حيث لاحظنا توفرها في التحصيل بنسبة 100 %

▪ شبكة الكهرباء و: من خلال المعاينة الميدانية و الاتصال بشركة سونلغاز بالمغرب سجلنا أن التحصيل مزود بالشبكة بنسبة 100%

▪ شبكة توزيع الغاز الطبيعي: من خلال المعاينة الميدانية و نتائج الاستمارة الاستيعابية لاحظنا أن الشبكة متوفرة بالتحصيل بنسبة 90%.

▪ شبكة الهاتف: حسب مصالح البريد و المواصلات فان التحصيل يتوفر على هذه الشبكة بنسبة 82 %

ت-التأثير الحضري:

▪ حاويات النفايات: من أجل نظافة و صحة المحيط وفرت بلدية المغير حاويات القمامة(30 حاوية )

وزعت على المداخل الرئيسية للتحصيل ، مع ضبط مواعيد جمع القمامة (أربعة مرات في الأسبوع )

▪ الإنارة العمومية: فيما يخص الإنارة العمومية و من خلال الاستمارة الاستيعابية سجلنا ان نسبة التغطية قدرت نسبتها ب 90 % ما يعادل تغطية 213 منزل.

▪ مكان توقف الحافلات: يتوفر التحصيل على موقف واحد للحافلات

3-3/التعاونية العقارية سي الحواس:

أ-الطرق:

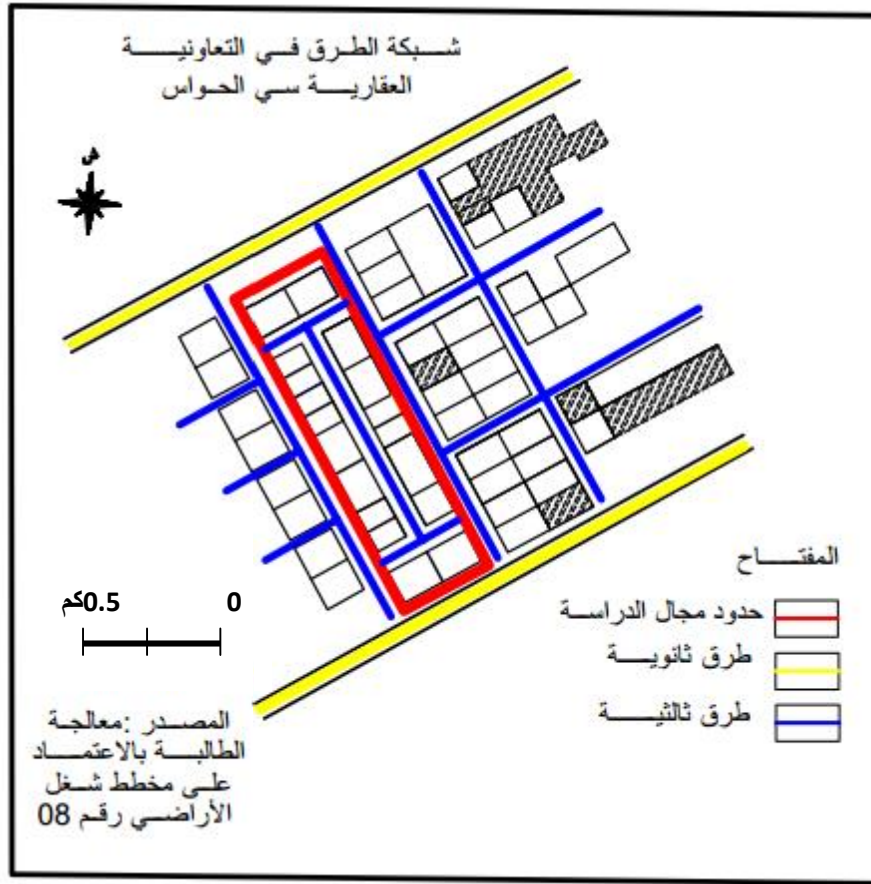
▪ الطرق الأولية :تتعدم الطرق الأولية في التحصيل .

▪ الطرق الثانوية: تتمثل في طريق يحد التحصيل من الجهة الجنوبية و هو في حالة جيدة

▪ الطرق الثالثية:و هي عبارة عن ممرات للمشاة تنتشر في جميع أنحاء التحصيل .

▪ مواقف السيارات: تتعدم مواقف السيارات في مجال الدراسة.

مخطط رقم(06):شبكة الطرق في التعاونية العقارية سي الحواس



#### ب- الشبكات التقنية:

- شبكة مياه الصالحة للشرب: التخصيص مزود بشبكة مياه الشرب بنسبة 100% و يبقى التزويد بالمياه يوميا في الفترة المسائية من 04-09 ليلا
  - شبكة الصرف الصحي: من خلال المعاينة الميدانية سجلنا أن هذه الشبكة متوفرة بنسبة 100% تمس معظم السكنات داخل مجال الدراسة..
  - شبكة الكهرباء و: من خلال المعاينة الميدانية و الاتصال بشركة سونلغاز بالمغرب سجلنا أن التخصيص مزود بالشبكة بنسبة 100%
  - شبكة توزيع الغاز الطبيعي: من خلال المعاينة الميدانية و نتائج الاستمارة الاستيعابية لاحظنا أن الشبكة متوفرة بالتخصيص بنسبة 70%.
  - شبكة الهاتف: حسب مصالح البريد و المواصلات فان التخصيص لا يتوفر على شبكة الهاتف
- ت- التأثير الحضري:

- حاويات النفايات: لا يتوفر التخصيص على العدد الكافي لأماكن رمي القمامة فهي غالبا ما توضع أمام المنازل بشكل فردي و تجمع من قبل عمال النظافة بشكل غير منتظم هذا حسب تصريحات 20 شخص من سكان التعاونية .

- **الإنارة العمومية:** فيما يخص الإنارة العمومية و من خلال الاستمارة الاستبائية سجلنا ان نسبة التغطية حيث قدرت نسبتها ب90 %
- **مكان توقف الحافلات:** يتوفر التحصيل على موقف واحد للحافلات .

#### 4/ توزيع المرافق داخل التحصيل 322:

-**التجهيزات العمومية:** تعتبر التجهيزات العمومية من بين المرافق الضرورية في الحياة اليومية لسكان التحصيل، حيث يجب أن تتوفر بعض التجهيزات على مستوى التحصيل لضرورة قربها من السكان وللاستفادة منها بأقل جهد، تكلفة و اقصر وقت ممكن، على خلاف بعض التجهيزات التي قد يستفيد منها سكان التحصيل من الأحياء المجاورة، و تختلف هذه التجهيزات حسب وظيفة كل منها (تعليمية، صحية، دينية... الخ )

**4-1/التجهيزات التعليمية:** يستفيد تحصيل 322 من خدمة مدرسة ابتدائية للطور الأول قيدوس أحمد تبلغ مساحتها 4610م<sup>2</sup> و هي في حالة متوسطة تتكون من طابق ارضي+1 في حين يستفيد من خدمات الطور الثاني و الثالث على التوالي" بمتوسطة عيسى مشحاط و "متقن عبد الحق حمودة" المتواجدين في الحي المجاور للتحصيل.

صورة رقم (07): المدرسة الابتدائية قيدوس أحمد



المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

- 4-2/التجهيزات الصحية:** لا يتوفر مجال الدراسة على أي تجهيز صحي فهو يستفيد من خدمة مستشفى 100 سرير الذي يقع في الجهة الشمالية الغربية للمدينة.
- 4-3/التجهيزات الدينية:** يعاني مجال الدراسة من انعدام للشعائر الدينية ،حيث يستفيد من خدمة مسجد إبراهيم الخليل الذي تبلغ مساحته 528م<sup>2</sup> و هو في حالة جيدة ويقع في الحي المجاور للتحصيل.
- 4-4/التجهيزات الرياضية و الترفيهية :** انعدم هذا النوع من التجهيز تماما في مجال الدراسة فهو تجسد في شكل فراغات خارجية كبيرة غير المهياة توزعت بشكل نقطي على مستوى التحصيل.

4-5/التجهيزات الثقافية و الإدارية : سجلنا غياب كلي للتجهيزات الثقافية و الإدارية بحيث ينتقل سكان التحصيل لمركز المدينة أو الجهة الشمالية الغربية منها .

4-6/المساحات الخضراء و المساحات العمومية: بالرغم من تخصيص قطع أرضية من اجل إنشاء مساحات خضراء في مخطط التهيئة الخاص بالتحصيل إلا أنها تبقى قليلة جدا غير منجزة ميدانيا و تتعرض لتعديات من طرف المواطن لاستغلالها لمصالحه أو عبارة عن مبادرات من طرف السكان ناحية لتجميل واجهات المنازل.

صورة رقم (09):مساحة شاغرة مخصصة لساحة عمومية

صورة رقم (08):مساحات خضراء



المصدر:التقاط الطالبة أفريل 2018

المصدر:التقاط الطالبة أفريل 2018

و كذلك الحال بالنسبة للمساحات العمومية فتبقى عبارة عن ساحات شاغرة تحتل مساحات كبيرة من مساحة التحصيل وهذا ما ينجم عنه تشويه للبيئة الحضرية.

4-7/التجهيزات الصناعية : يستفيد التحصيل من مؤسسة صناعية واحدة تتمثل في مصنع الطوب.

4-8/الأنشطة التجارية: من الضروري توفر هذه الأنشطة في أي تحصيل و الهدف الأساسي من تواجدها هو توفير الحاجيات اليومية لأي أسرة من سلع و خدمات تسهل عليهم مشقة التنقل إلى الأحياء المجاورة ،و هذا طبعا بدون المساس بخصوصية الوظيفة السكنية ،ومن خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة لاحظنا تواجد هذه الأنشطة على مستوى واجهات الطابق الأرضي و هي قليلة جدا حيث قدر عددها ب 5 محلات موحدة الوظيفة (مواد غذائية) خاصة و أن التحصيل مخصص للسكن فقط.

5/ توزيع المرافق داخل التحصيل 360 حصة و تعاونية سي الحواس:قمنا بدمج تحصيل

360 و تعاوني سي الحواس في هذا العنصر نظرا تركز التعاونية داخل تحصيل 360 حصة .



**5-1/التجهيزات التعليمية:** يستفيد تحصيل 360 و تعاونية سي الحواس من خدمة مدرسة ابتدائية للطور الأول "بركى موسى" تتواجد داخل التحصيل و هي في حالة متوسطة في حين يستفيدان من خدمات الطور الثاني و الثالث على التوالي عن طريق " إكمالية 18 فيفري " و " ثانوية حبة عبد المجيد" المتواجدتان بالجوار المباشر للتحصيل.

صورة رقم (10):ابتدائية بركى موسى في حالة جيدة



المصدر:التقاط الطالبة أفريل 201

**5-2/التجهيزات الصحية:** يستفيد التحصيلان من خدمات مستشفى 100 سرير الذي يبعد فقط بضع خطوات عنهما.

**5-3/التجهيزات الدينية:** يستفيد كل من تحصيل 360 و التعاونية العقارية سي الحواس من خدمات مسجد عقبة بن نافع التواجد في تحصيل 360 حصة .

**5-4/التجهيزات الرياضية و الترفيهية :** يستفيد التحصيلان من خدمات ملعب جوارى متواجد على مستوى تحصيل 360 حصة و هو في حالة سيئة ، بالإضافة إلى ساحات لعب للأطفال التي تجسدت على شكل مساحات شاسعة تفتقر للتهيئة.

**5-5/التجهيزات الثقافية و الإدارية :** يستفيد التحصيلان من خدمات بريد الجزائر و فرع للحالة المدنية و المصلحة التقنية ،أما باقي التجهيزات الأخرى فهي تعتمد على تلك التي تتواجد في وسط المدينة أو الحي الإداري بالجهة الغربية من المدينة.

صورة رقم(12):ملعب جوارى في حالة سيئة



المصدر:التقاط الطالبة أبريل 2018

صورة رقم (11):مسجد عقبة بن نافع في حالة جيدة



المصدر:التقاط الطالبة أبريل 2018

5-6/المساحات الخضراء و المساحات العمومية: بالإطلاع على مخططات تهيئة كل من التحصيلان نجد أنها مخططة على أكمل وجه ،و لكن من خلال المعاينة الميدانية لا نجد لها أي أساس من الصحة فهي عبارة عن اجتهادات من طرف سكان الحي و نجد ان أغلبها تتواجد على مستوى الواجهات الأمامية للسكن بغرض الجانب الجمالي للواجهة .  
أما المساحات العمومية فهي مساحات شاسعة من مساحة التحصيل تفقر للتهيئة.

صورة رقم(14):مساحة مخصصة للعب الأطفال



المصدر:التقاط الطالبة أبريل 2018

صورة رقم (13):مساحة مخصصة لمساحات خضراء



المصدر:التقاط الطالبة أبريل 2018

5-7/ الأنشطة التجارية: تغطي التجارة على واجهات الطابق الأرضي في تخصيص 360 وهي تتميز بتداخلها الكبير مع المجال السكني، و منه أصبح هناك ازدواجية في وظيفة التخصيص ، و من خلال المعاينة الميدانية تم توقيع عدد معتبر من المحلات التجارية في تخصيص 360 حصة و التي قدر عددها ب 20 محل كان تركزها على حافة "الطريق الثانوي أول ماي" وهي متنوعة حسب الوظيفة ، في حين نجدها منعدمة على مستوى سكنات التعاونية العقارية سي الحواس.

صورة رقم(15):سيطرة الأنشطة التجارية على الواجهات

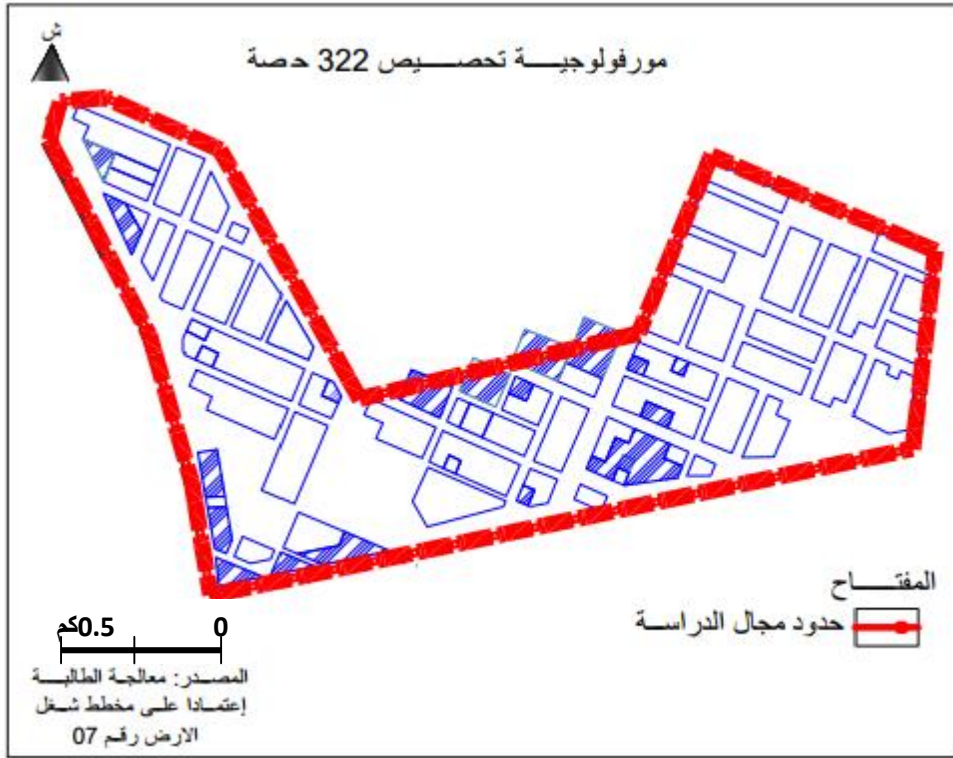


المصدر:التقاط الطالبة أبريل 2018

6/ الشكل العام و مورفولوجية التحصيلات:

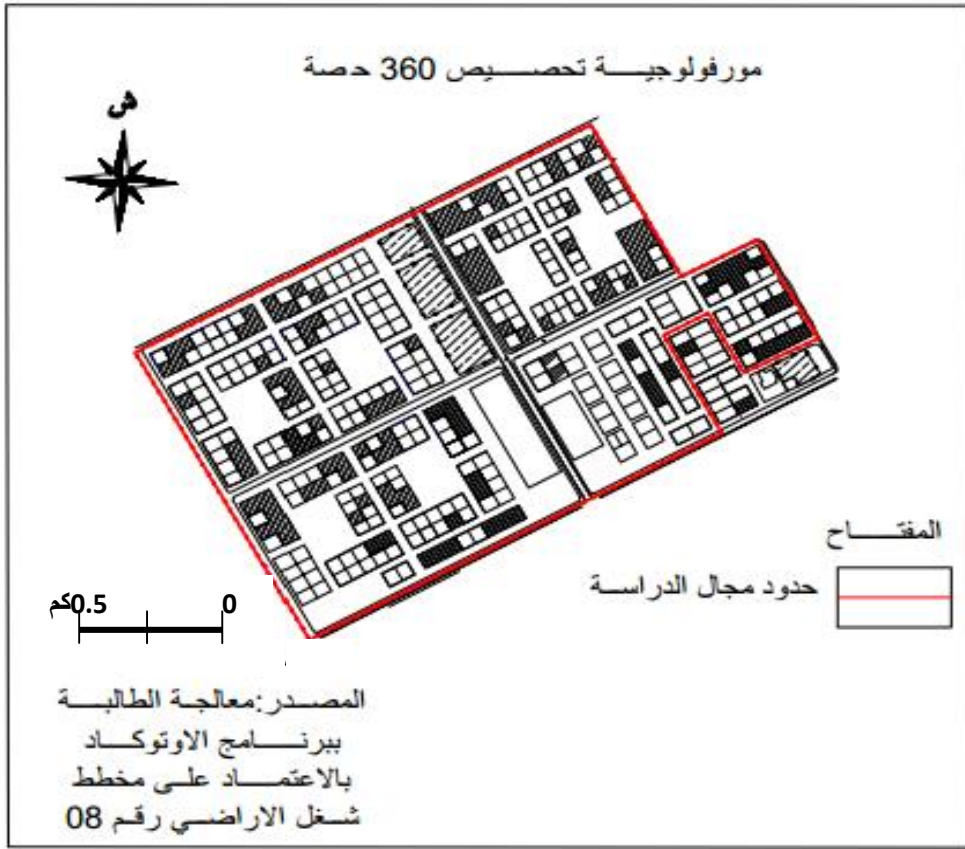
-تخصيص 322 حصة :يقتررب في شكله العام من الحرف اللاتيني(L)، حيث انه اكتسب هذا الشكل من الحدود العقارية المحيطة به و كذا شكل القطعة المخصصة له و الخط الكهربائي المتوسط الشدة المار به.

المخطط رقم (07):مورفولوجية تخصيص 322 حصة



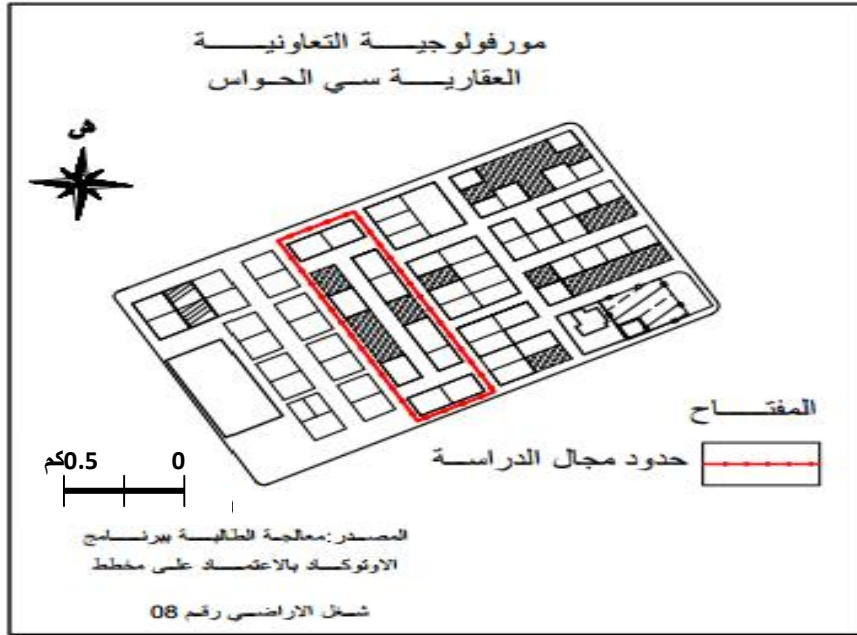
-**تخصيص 360 حصة:** يقترب في شكله العام إلى المستطيل ، مع امتداد بعض الجزيرات في الجهة الجنوبية الغربية و قد ظهر هذا الشكل نتيجة لوجود تخصيصات قائمة تحد التخصيص من الجهة الشمالية و الجهة الجنوبية الغربية.

مخطط رقم (08):مورفولوجية تخصيص 360 حصة



-التعاونية العقارية سي الحواس: تأخذ شكل المستطيل ، و قد ظهر هذا الشكل نتيجة لتموقع التعاونية بين تخصيص 360 من جهة الغرب و تعاونية بالراشد عبد الرزاق من جهة الشرق.

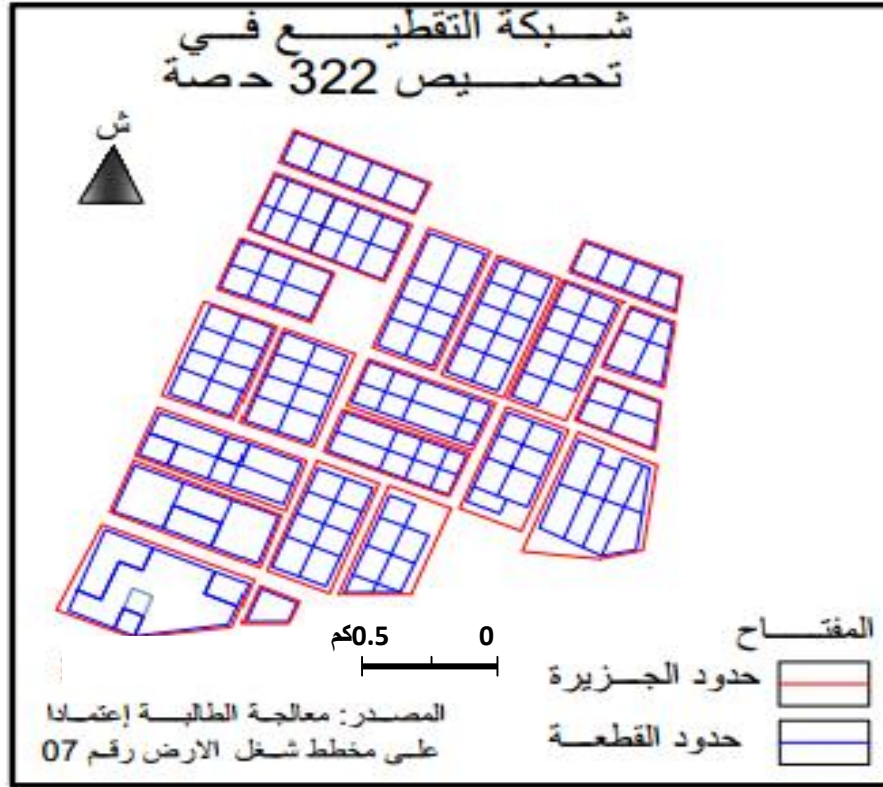
مخطط رقم (09):مورفولوجية التعاونية العقارية سي الحواس.



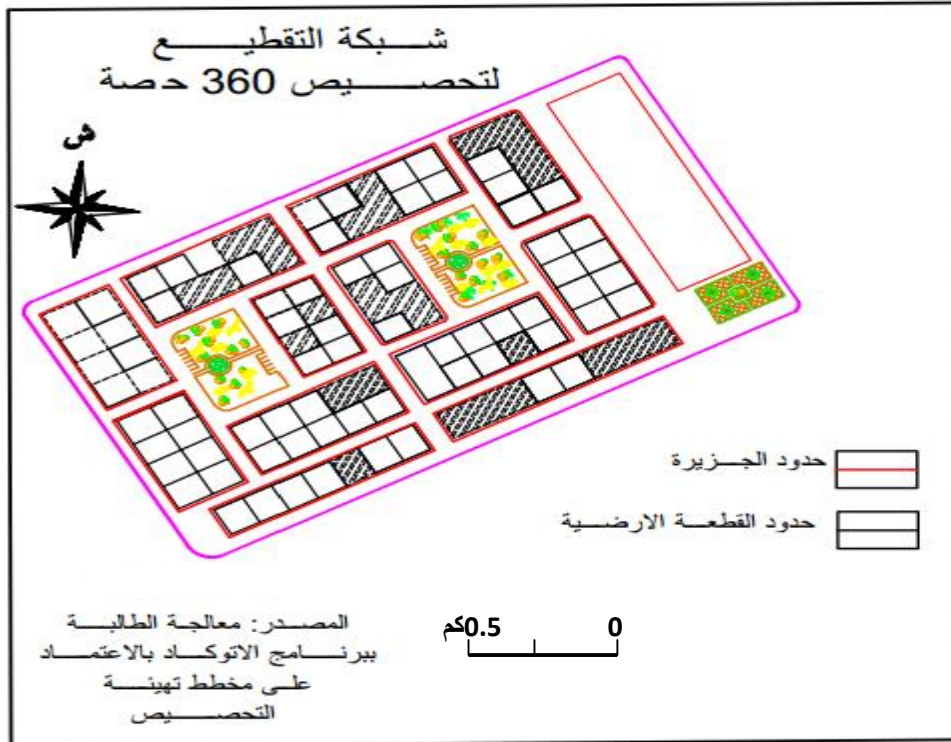
6-1 / شبكة التقطيع : إن تجزئة العقار عملية ضرورية ليس من أجل بيع الحصص فقط و لكن حتى يتم بناء سكن فردي لائق مجهز بمختلف الشبكات ،هذه التجزئة تعتمد على القطعة او الحصة و التي تعتبر الوحدة القاعدية لهذا التنظيم ،و مجموع هذه القطع يشكل ما يسمى بشبكة التقطيع<sup>1</sup>. كما هو موضح في المخططات (10)،(11)،(12).

<sup>1</sup> قلعي نجوى ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص تسيير المدينة و التنمية المستدامة ،تهيئة التحصيلات السكنية في مدينة قسنطينة-القطاع الحضري زواغي عين الباي-2015 ص72

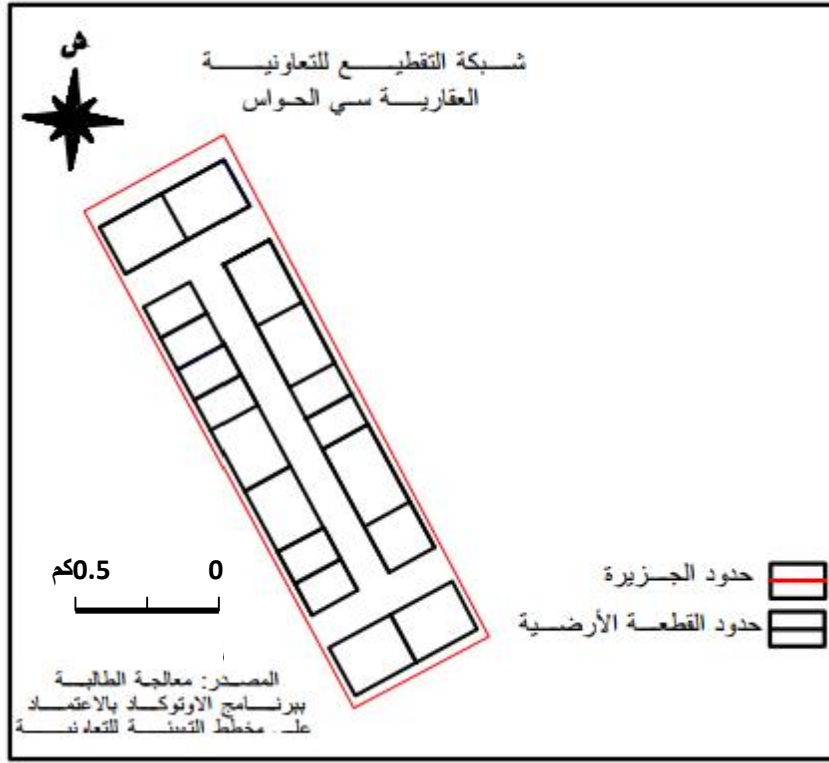
مخطط رقم (10):شبكة التقطيع لتحصيل 322 حصة



مخطط رقم(11):شبكة التقطيع لتحصيل 360 حصة



شكل رقم (12):شبكة التقطيع للتعاونية العقارية سي الحواس



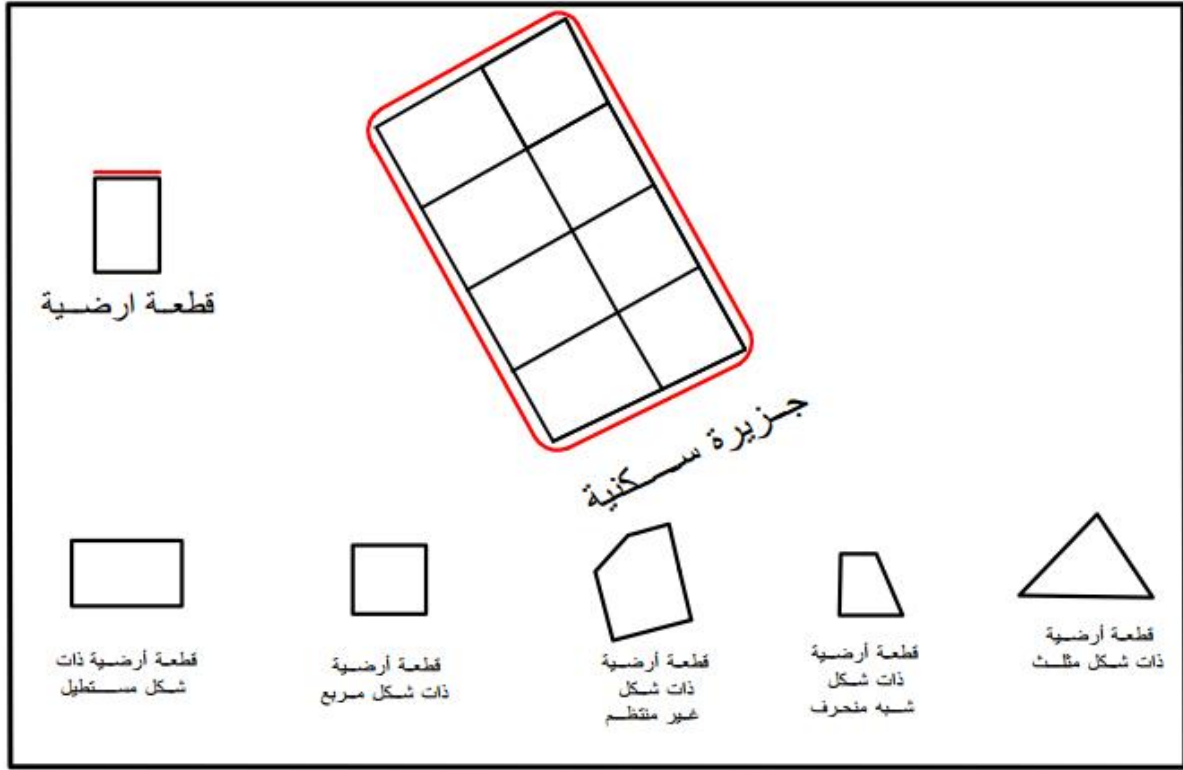
6-2/شكل الحصص: كل جزيرة (ILOT) تتكون من مجموعة من القطع الأرضية مخصصة لبناء مساكن، هي تتميز بأشكال مختلفة تتنوع بين المستطيل، شبه المنحرف، مثلث و شكل غير منتظم كما هو موضح في الشكل رقم (07).

و من أهم العوامل التي تتحكم في شكل التخصيص نجد:

- النسبة بين المساحة المبنية و مساحة الحصة التي تقدر بالمتر المربع.
- البعد عن الحدود الفاصلة .
- الأبعاد اللازمة من أجل الرؤية المباشرة للمباني المقابلة.
- البعد عن محور الطريق
- شروط الوصول إلى الحصة (شبكة الطرق).



شكل رقم (07): شكل بعض القطع الأرضية في العينات المدروسة



المصدر: معالجة الطالبة ببرنامج الأوتوكاد بالاعتماد على مخططات تهيئة العينات المدروسة

6-3/ مساحة الحصص: من خلال مخطط تهيئة التحصيل و دفتر الشروط نجد ان هناك تباين في مساحة الحصص حيث أقصى حصة قدرت ب  $450\text{م}^2$  و أدنى حصة بقيمة  $125\text{م}^2$  كما هو موضح في الجدول (09).

الجدول (09): مساحة القطع الأرضية في العينات المدروسة

اسم التحصيل	مساحة الحصص	عدد الحصص	النسبة %
تحصيل 322	125-250	08	3
	250-300	24	7
	300-360	90	28
	360-400	120	37
	400-450	80	25
<b>المجموع</b>		<b>322</b>	<b>100</b>
تحصيل 360	225	280	78
	255	80	22
<b>المجموع</b>		<b>360</b>	<b>100</b>
تعاونية سي الحواس	304	18	100
<b>المجموع</b>		<b>18</b>	<b>100</b>

دفاتر شروط العينات+معالجة الطالبة

#### 6-4/ حالة القطع الأرضية في العينات المدروسة:

-تحصيل 322:

جدول (10) حالة القطع الأرضية في تحصيل 322

حالة القطع الأرضية	العدد	النسبة %
مساكن منتهية	258	80.12
مساكن في طور الانجاز	05	01
أساسات	10	04
قطع شاغرة	49	15
<b>المجموع</b>	<b>322</b>	<b>100</b>

معاينة ميدانية 2018

من خلال المعاينة الميدانية ، مخطط التهيئة الخاص بالتحصيل و الجدول رقم (10) نجد أن 322 حصة موزعة كالتالي:

-258 حصة مبنية

-49 حصة شاغرة

05- في طور الانجاز

10- حصص عبارة عن أساسيات فقط

نلاحظ أن التحصيل سيطرر عليه القطع الأرضية المنتهية (258 قطعة) بنسبة 80.12% من إجمالي الحصص كما يظهر في الجدول أعلاه و هذا راجع إلى قدم التحصيل (منذ سنة 1980) و كذلك تزويده بمختلف الشبكات الضرورية للمسكن بالإضافة إلى الإمكانيات المادية للمستفيد ثم تليها القطع الشاغرة بنسبة 15.21% من إجمالي الحصص وأغلب هذه القطع شاغرة لأنها ملغية لعدة أسباب من بينها :

- بسبب خط كهربائي متوسط الشدة مار بالتحصيل.

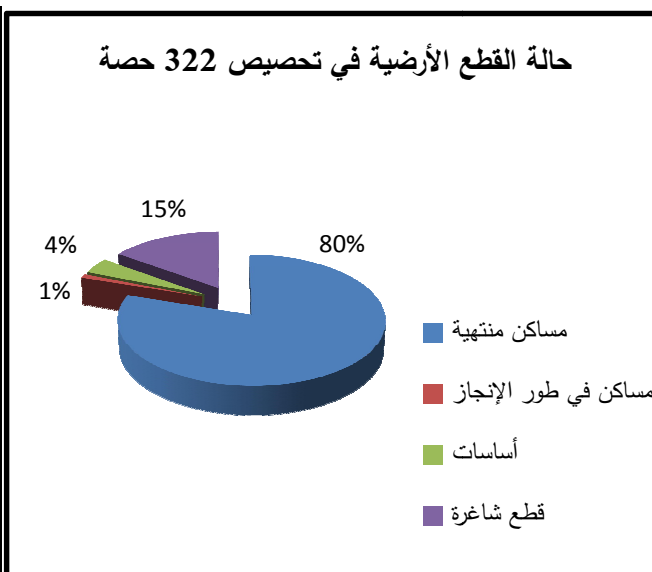
- بسبب قنوات الصرف الصحي المارة بجزء من القطع.

- بسبب دراسة تهيئة الطريق الوطني رقم 03 الشطر الثالث .

أما بالنسبة للأساسيات و القطع التي مازالت في طور الانجاز فقد كانت نسبتها قليلة قدرت على التوالي ب 3.10% و 1.55% و يعود السبب في ذلك إلى أن الساكن فضل العيش في بيت أهله و هناك من لم يساعده وضعه المادي في تشييد مسكنه .

صورة رقم (16):بنائية ذات شكل مثلث

بسبب الخط الكهربائي متوسط الشدة



المصدر:التقاط الطالبة أبريل 2018

-تخصيص 360:

جدول (11) حالة القطع الأرضية في تخصيص 360

النسبة %	العدد	حالة القطع الأرضية
66	237	مساكن منتهية
33.33	122	مساكن في طور الانجاز
0.67	01	أساسات
100	360	المجموع

معاينة ميدانية 2018

من خلال المعاينة الميدانية و مخطط التهيئة الخاص بالتخصيص نجد أن القطع موزعة كالتالي:

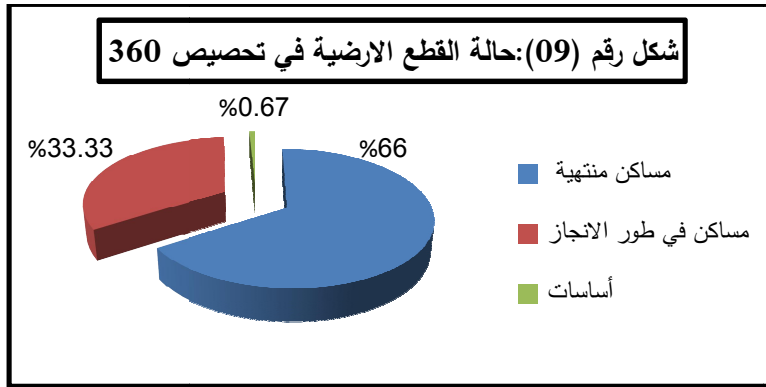
-237 حصة مبنية .

-122 حصة في طور الانجاز .

-01 حصة عبارة عن أساس.

بالرغم من أن التخصيص حديث النشأة فإن أغلب القطع منتهية و ذلك بسبب أن السكان ميسوري الحال

يعملون في الإطارات العليا.



صورة رقم(17):مبنى منتهي

صورة رقم (18):مبنى في طور الانجاز



المصدر:التقاط الطالبة أفريل 2018

المصدر:التقاط الطالبة أفريل 2018

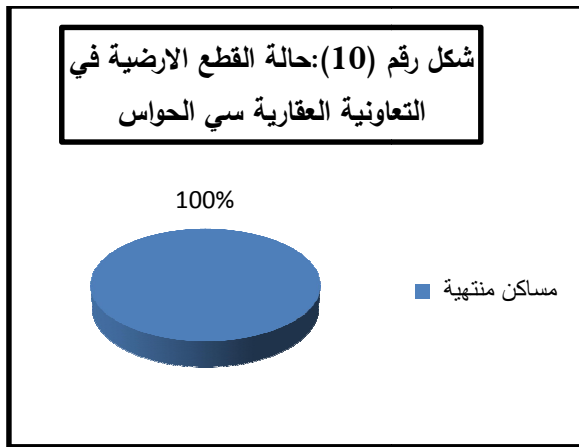
-التعاونية العقارية سي الحواس: من خلال المعاينة الميدانية و مخطط التهيئة الخاص بالتعاونية العقارية لاحظنا أن القطع الأرضية كلها منتهية(18 مسكن) بنسبة 100% .

جدول (12) حالة القطع الأرضية في التعاونية العقارية سي الحواس

النسبة%	العدد	حالة القطع الأرضية
100	18	مسكن منتهية
100	18	المجموع

المصدر :معاينة ميدانية2018

صورة رقم (19):مبنى منتهي



المصدر:التقاط الطالبة أفريل 2018

## 6-5/ الخصائص الخارجية للمبنى:

### -تحصيل 322 حصة:

المساحة المبنية: في المساحة المتفق عليها في دفاتر الشروط و المحددة بان لا تزيد عن 60% من إجمالي مساحة القطعة الأرضية ،و من خلال المعاينة الميدانية و الاستمارة الاستبائية لاحظنا أن معظم المباني تحترم معامل الاستيلاء (CES)و التي قدر عددها بـ (252 حصة) بنسبة 98% .

علو المباني: من أجل معرفة نوعية السكن يدرس هذا العنصر باعتباره مؤشر هام و محدد لمعامل شغل الأرض (COS) الذي يعمل على مدى تجانس و تناسق الأنسجة الحضرية.

وقد حدد دفتر الشروط في مجال الدراسة علو المباني بثلاث مستويات أي طابق ارضي +طابقين بالإضافة إلى سطح (R+2+T) ،لكن من خلال نتائج الاستمارة الاستبائية و المعاينة الميدانية لاحظنا أن التحصيل يطغى عليه نمط (الطابق الأرضي + 01) حيث قدر عدد البنايات بـ (163 بناية) كما هو مبين في الجدول أدناه.

جدول (13):توزيع عدد طوابق البنايات في تحصيل 322 حصة

عدد الطوابق	عدد البنايات	النسبة %
طابق أرضي	100	38.02
طابق ارضي + 01	163	61.97
المجموع	263	100

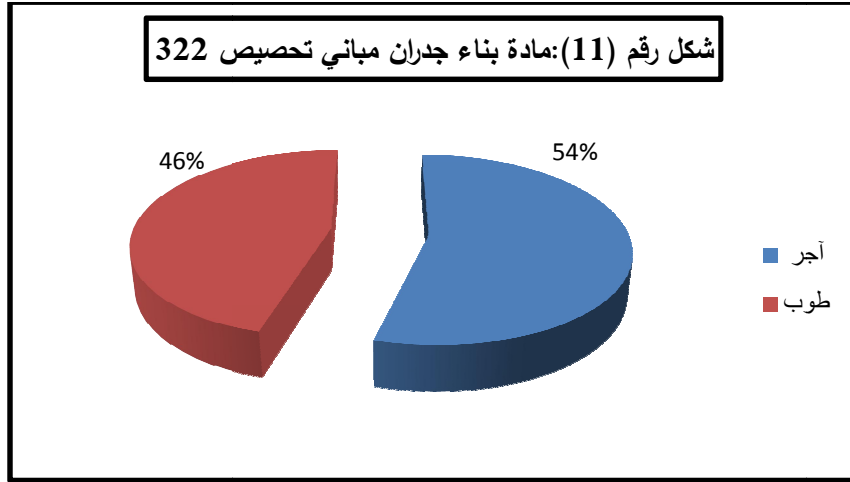
معاينة ميدانية 2018

مادة بناء الجدران :

جدول رقم(14):مادة بناء جدران المباني في تحصيل 322 حصة

مادة البناء	عدد المباني	النسبة %
آجر	143	54
طوب	120	46
المجموع	263	100

المصدر:الاستمارة الاستبائية

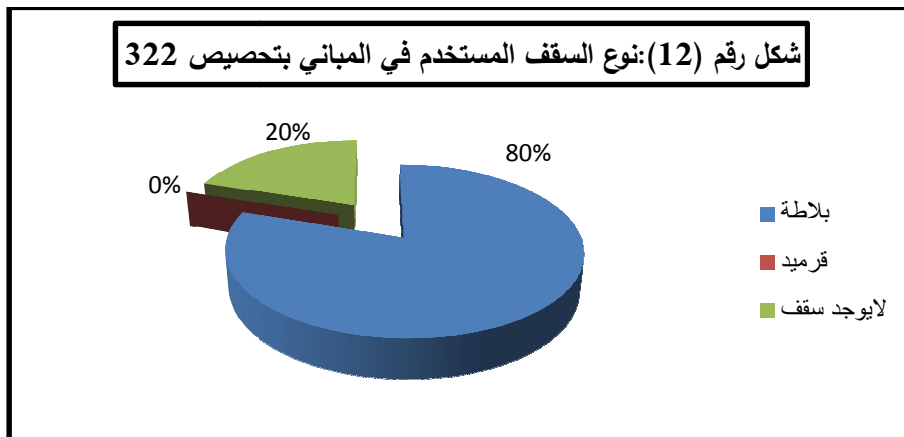


من خلال نتائج الاستمارة الاستبائية فإن نسبة المباني التي مادة بناء جدرانها من آجر قدرت بـ 143 قطعة سكنية بنسبة 54% و هي مباني بنيت حديثا فقط، أما المباني المبنية من الطوب فقدت بـ 120 قطعة سكنية 46% و هي أغلبها سكنات مبنية قديما.  
سقف المباني:

جدول رقم(15):نوع السقف المستخدم في المباني بتحصيل 322

نوع السقف	عدد المباني	النسبة
بلاطة	258	80
قرميد	0	0
لا يوجد	64	20
المجموع	322	100

المصدر: معاينة ميدانية 2018



من خلال المعاينة الميدانية و بناء على نتائج الاستمارة الاستبائية لاحظنا أننا مجمل أسقف المباني من البلاطة (La Dale) بنسبة تقدر بـ 258 مسكن بنسبة 80% .

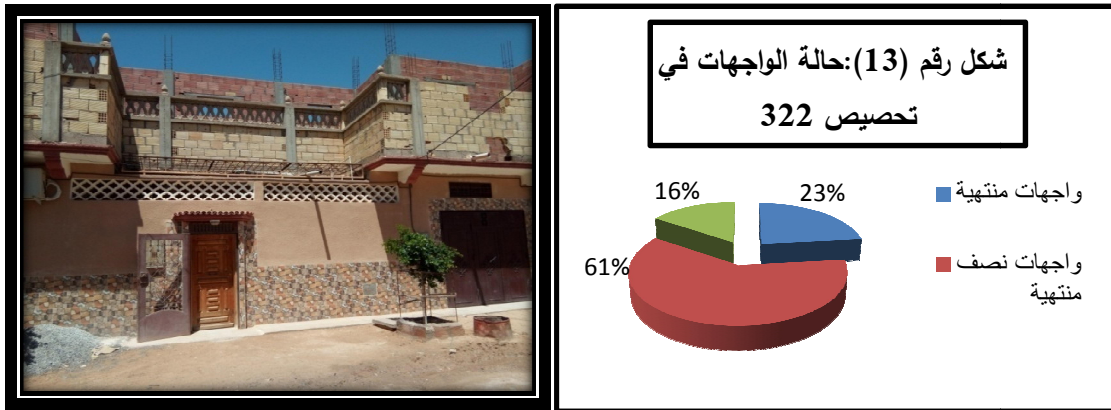
أما المباني التي بدون سقف فقدت نسبتها بـ 64 مسكن بنسبة 20% وهي المباني التي في طور الانجاز أو عبارة عن أساسات ،و بالنسبة للمباني ذات سقف بالقرميد فهي منعدمة تماما بالتحصيل. **حالة الواجهات:**

جدول رقم(16):حالة الواجهات في تحصيل 322

النسبة %	عدد المباني	حالة الواجهات
23	60	واجهات منتهية
61	158	واجهات نصف منتهية
16	40	واجهات غير منتهية
100	258	المجموع

المصدر:معاينة ميدانية 2018

صورة رقم(20):واجهة نصف منتهية



المصدر:التقاط الطالبة افريل 2018

بناء على نتائج الاستمارة الاستبيان و المعاينة الميدانية لتحصيل 322 حصة فان أغلب واجهات المباني نصف منتهية و قدرت نسبتها بـ 158 واجهة بنسبة 61 % بينما المباني المنتهية فقدت بـ 60 واجهة بنسبة 23% و المباني غير المنتهية بنسبة 16 و حسب أخذ رأي السكان عن سبب عدم انتهاء واجهات مبانيهم فإن اهتمامهم بانتهاء الأشغال الداخلية للمنزل من أولوياتهم لذا تبقى الواجهة هي آخر أشغال البناء في المنزل.

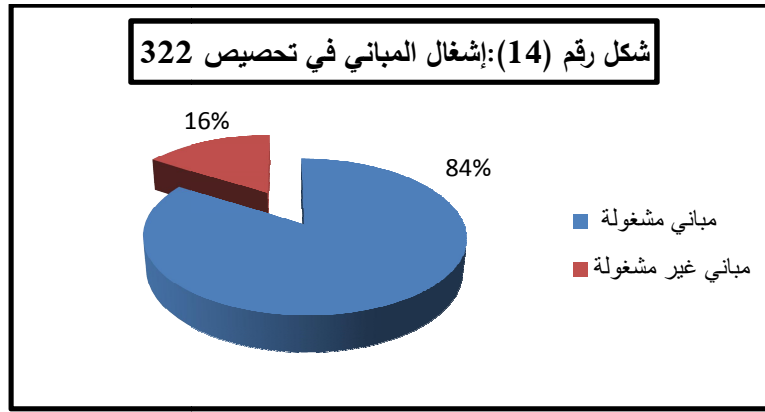


إشغال المباني:

جدول رقم(17):إشغال المباني في تخصيص 322

إشغال المباني	عدد المباني	النسبة%
مباني مشغولة	218	84
مباني غير مشغولة	40	16
المجموع	258	100

المصدر: معاينة ميدانية 2018



من خلال المعاينة الميدانية سجلنا أن أغلب المباني لمشغولة قدرت بـ 218 مسكن بنسبة 84% و هي مباني فيها ما هو منتهي و ما هو في طور الانجاز، أما بالنسبة للمباني غير المشغولة فقدرت بـ 40 مسكن بنسبة 16% من إجمالي سكنات التخصيص .

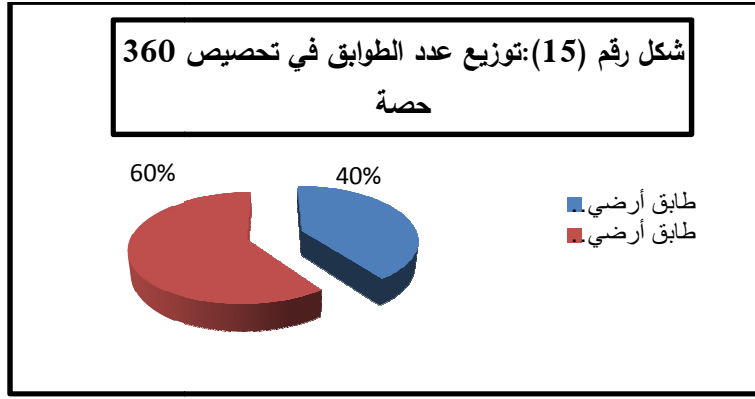
-تخصيص 360 حصة :

المساحة المبنية : من خلال المعاينة الميدانية و الاستمارة الاستبائية لاحظنا أن معظم المباني تحترم معامل الاستيلاء (CES) و التي قدرت نسبتها بـ 353 مسكن بنسبة 98%.  
علو المباني:

جدول رقم (18):توزيع عدد الطوابق في تخصيص 360

عدد الطوابق	عدد البنايات	النسبة%
طابق ارضي+01	95	40
طابق ارضي+02	142	60
المجموع	237	100

المصدر: معاينة ميدانية 2018



لاحظنا أن علو البناء يتراوح ما بين ( طابق أرضي + 01 ) و ( طابق أرضي + 02 ) و قدرت نسبتها بناءا على نتائج الاستبيان 95 مسكن بنسبة 40% و 162 مسكن بنسبة 60% على التوالي.

صورة رقم (22): مبنى ذو ( طابق أرضي + 01 )



المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

صورة رقم (21): مبنى ذو ( طابق أرضي + 02 )



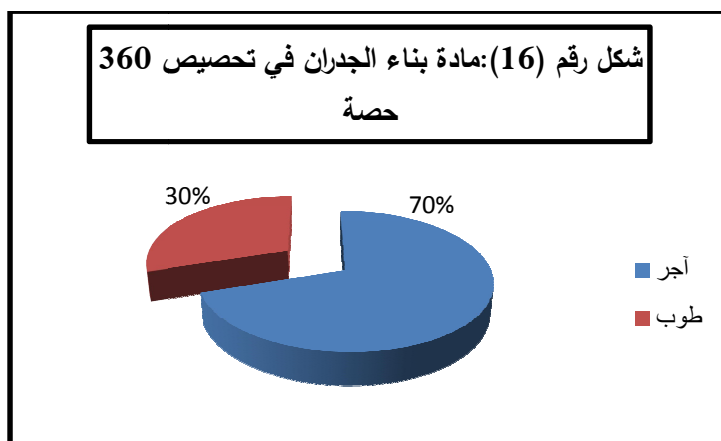
المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

مادة بناء الجدران :

جدول رقم (19): مادة بناء الجدران في تخصيص 360 حصة

النسبة %	عدد البناءات	مادة البناء
70	251	آجر
30	108	طوب
100	359	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية 2018



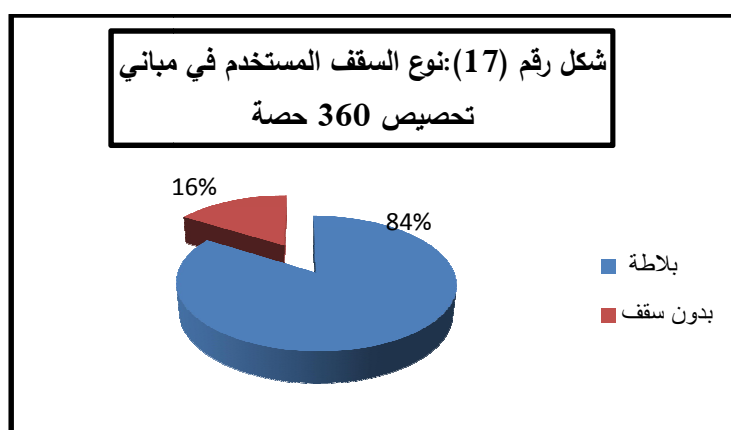
من خلال نتائج الاستمارة الاستبائية فان نسبة المباني التي مادة بناء جدرانها من أجر قدرت بـ 251 مبنى بنسبة 70% ، أما المباني المبنية من الطوب فقدت بـ 108 مبنى بنسبة 30% و هي أغلبها سكنات مبنية حديثة.

سقف المباني:

جدول رقم(20):نوع السقف المستخدم في مباني تخصيص 360 حصة

نوع السقف	عدد المباني	النسبة %
بلاطة	303	84
بدون سقف	56	16
المجموع	359	100

المصدر:معاينة ميدانية 2018



من خلال المعاينة الميدانية و بناءا على نتائج الاستمارة الاستبائية لاحظنا أنا مجمل سقف المباني من البلاطة (La Dale) تقدر بـ 303 مبنى بنسبة 84% .

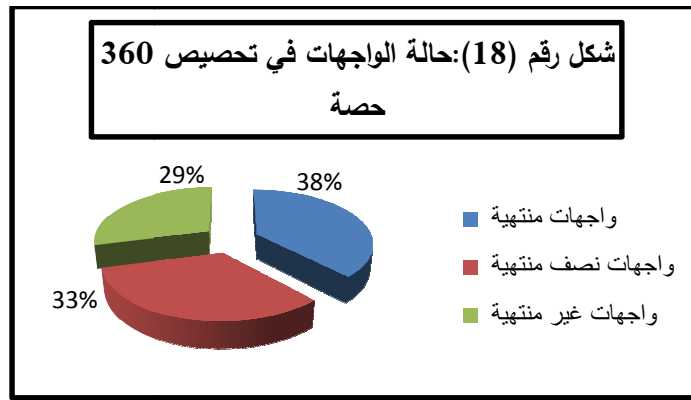
أما المباني التي بدون سقف فقدت بـ 56 مبنى بنسبة 16% وهي المباني التي في طور الانجاز و بالنسبة للمباني ذات سقف بالقرميد فهي منعدمة بالتخصيص.

حالة الواجهات:

جدول رقم (21):حالة الواجهات في تخصيص 360 حصة

حالة الواجهات	عدد المباني	النسبة %
واجهات منتهية	90	38
واجهات نصف منتهية	79	33
واجهات غير منتهية	68	29
المجموع	237	100

المصدر: معاينة ميدانية 2018



بناء على نتائج الاستمارة الاستبائية و المعاينة الميدانية لتخصيص 360 حصة سجلنا ان الواجهات المنتهية قدرت ب 79 بنسبة 33% بينما واجهات المباني النصف منتهية قدرت ب68 بنسبة 29% و المباني غير المنتهية بنسبة 38% ما يعادل 90 مبنى.

صورة رقم (24):واجهة غير منتهية



المصدر:التقاط الطالبة أفريل 2018

صورة رقم (23):واجهة منتهية



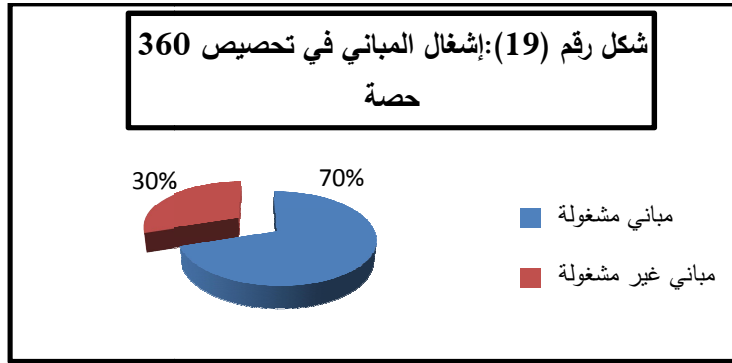
المصدر:التقاط الطالبة أفريل 2018

إشغال المباني:

جدول رقم(22): إشغال المباني في تخصيص 360 حصة

النسبة	عدد المباني	إشغال المباني
70	163	مباني مشغولة
30	74	مباني غير مشغولة
100	237	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية 2018



من خلال المعاينة الميدانية سجلنا أن المباني المشغولة قدرت بـ163 مبنى ما نسبته 70% و هي مباني فيها ما هو منتهي و ما هو في طور الإنجاز، أما بالنسبة للمباني غير المشغولة فقدت 74 مبنى بنسبة 30%.

- التعاونية العقارية سي الحواس:

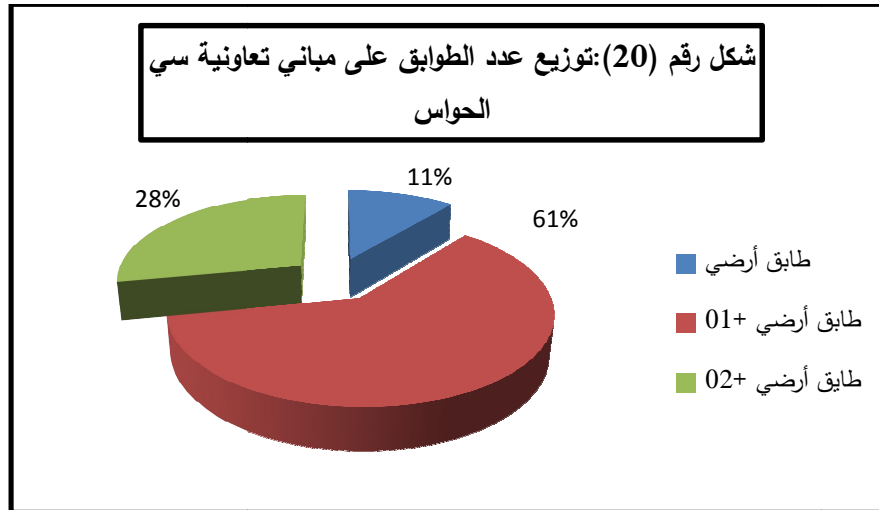
المساحة المبنية : من خلال المعاينة الميدانية و الاستمارة الاستبيانينة لاحظنا أن معظم المباني تحترم معامل الاستيلاء ( CES ) و التي قدرت نسبتها 100 %.

علو المباني:

جدول رقم (23): توزيع عدد الطوابق على بنايات التعاونية العقارية سي الحواس

النسبة %	عدد المباني	عدد الطوابق
11	2	طابق أرضي
61	11	طابق أرضي + 01
28	5	طابق أرضي + 02
100	18	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية 2018

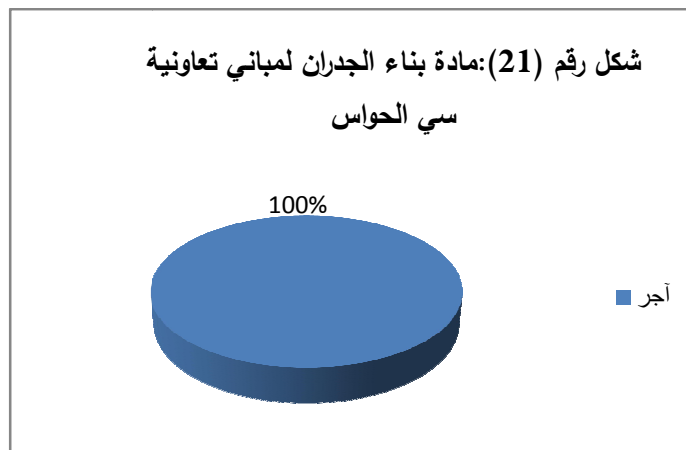


من خلال المعاينة الميدانية لاحظنا أن المباني فيها ماهي ذات طابق أرضي بنسبة 11% ما يعادل بنايتين و ماهي ذات (طابق أرضي +01) بنسبة 61 % أي ما يعادل بناية وفيها ماهي ذات (طابق أرضي +2) قدرت بـ 5 مباني بنسبة 28% و هذا بناء على نتائج الاستمارة الاستبائية .  
مادة بناء الجدران :

جدول رقم (24): مادة بناء الجدران لمباني تعاونية سي الحواس

النسبة %	عدد المباني	مادة البناء
100	18	آجر
100	18	المجموع

المصدر : معاينة ميدانية 2018



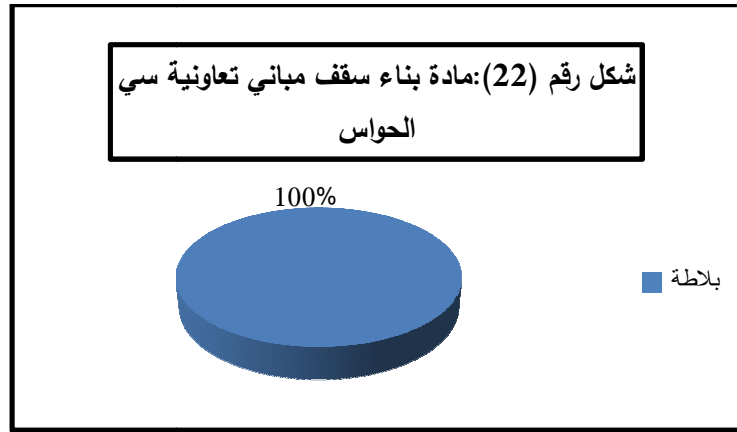
من خلال نتائج الاستمارة الاستبائية فان نسبة مجمل جدران سكنات التعاونية مبنية من الآجر بحكم ان التعاونية حديثة النشأة و أن مادة الآجر أقل تكلفة من مادة الطوب بنسبة 100 % ما يعادل 18 حصة سكنية .

سقف المباني:

جدول رقم (25): مادة بناء سقف مباني تعاونية سي الحواس

النسبة %	عدد المباني	نوع السقف
100	18	بلاطة
100	18	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية 2018

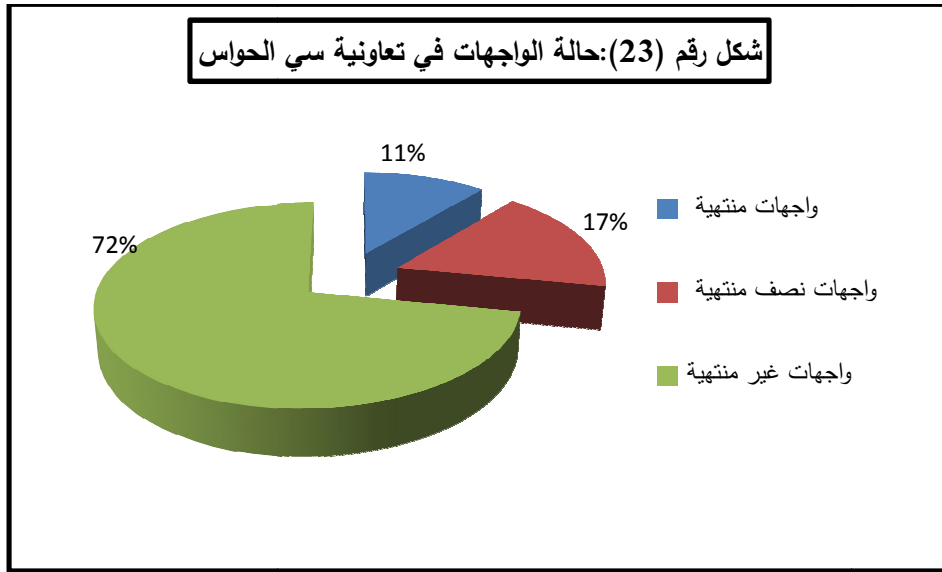


من خلال المعاينة الميدانية و بناء على نتائج الاستمارة الاستبائية لاحظنا أنا مجمل سقف المباني من البلاطة (La Dale) بنسبة تقدر ب 100% .  
حالة الواجهات:

جدول رقم (26): حالة الواجهات في التعاونية العقارية سي الحواس

النسبة %	عدد المباني	حالة الواجهات
11	2	واجهات منتهية
17	3	واجهات نصف منتهية
72	13	واجهات غير منتهية
100	18	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية 2018



بناءً على نتائج الاستمارة الاستبائية و المعاينة الميدانية للتعاونية العقارية فان الواجهات غير المنتهية (13 مبنى) تغطي على بنايات التعاونية بنسبة 72% بينما الواجهات المنتهية قدرت ببنايتين بنسبة 11% و نسبة 17% المتبقية فهي واجهات نصف منتهية ما يعادل ثلاث بنايات .

صورة رقم (25): واجهة منتهية



المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018



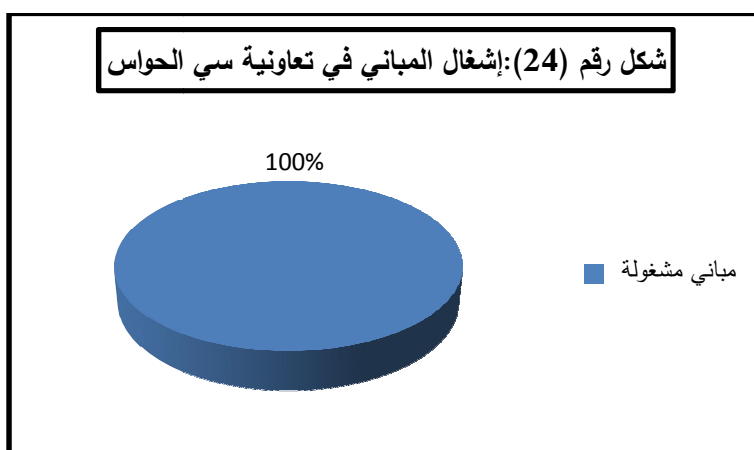
إشغال المباني:

جدول رقم (27): إشغال المباني في تعاونية سي الحواس

النسبة %	عدد المباني	إشغال المباني
100	18	مباني مشغولة
100	18	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية 2018

من خلال المعاينة الميدانية سجلنا أن المباني المشغولة قدرت نسبتها ب 100% و يرجع ذلك إلى كون السكنات بالتعاونية منتهية و تتوفر على جميع متطلبات السكن الصحي.



6-6/ الخصائص الداخلية للمبنى:

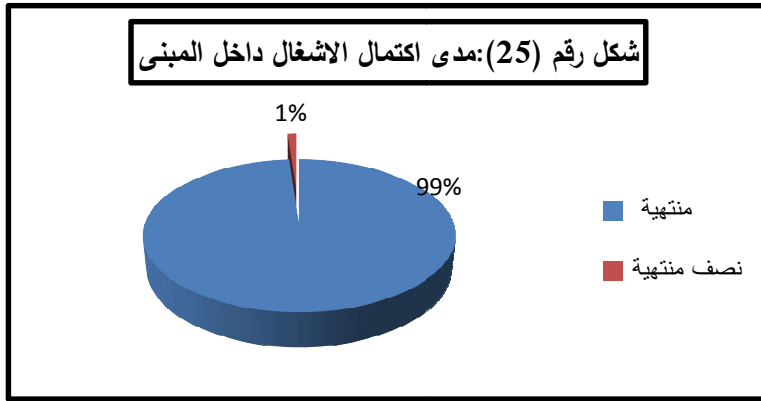
مدى اكتمال الأشغال داخل المسكن:

-تحصيل 322 حصة :

جدول رقم(28):مدى اكتمال الأشغال داخل المبنى في تحصيل 322 حصة

النسبة %	الأشغال داخل المبنى
99	منتهية
1	نصف منتهية
100	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية 2018



من خلال نتائج الاستمارة الاستبائية فان الأشغال داخل المسكن و التي تخص العناصر الحيوية من (حمام، مطبخ،مرحاض) وغيرها من العناصر المكونة للمسكن تقريبا منتهية حيث قدرت نسبتها ب 99%.

### - تخصيص 360 حصة :

جدول رقم(29):مدى اكتمال الأشغال داخل المبنى في تخصيص 360 حصة

النسبة %	الأشغال داخل المبنى
62	منتهية
38	نصف منتهية
100	المجموع

المصدر:معاينة ميدانية 2018

نسبة الأشغال الداخلية المنتهية للمنزل في التخصيص قدرت نسبتها ب 62% ما يعادل 147 مبنى و الأشغال غير المنتهية ب 38% ما يعادل 90 مبنى.

-تعاونية سي الحواس:

جدول رقم(30):مدى اكتمال الأشغال داخل المبنى في تعاونية سي الحواس

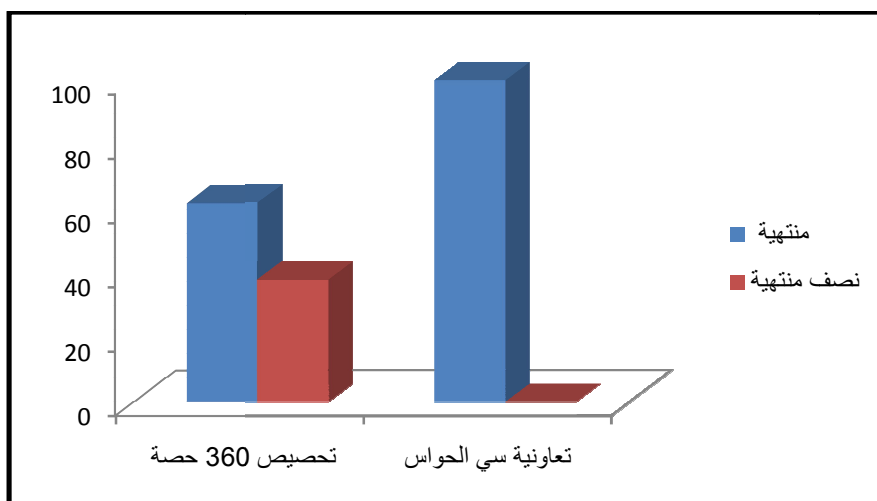
النسبة %	الأشغال داخل المبنى
100	منتهية
100	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية 2018

قدرت نسبة اكتمال الأشغال الداخلية في منازل التعاونية العقارية سي الحواس ب 100% .

شكل رقم (26):مدى اكتمال الأشغال داخل المبنى

في تخصيص 360 حصة و تعاونية سي الحواس



#### 7/المؤهلات البشرية:

7-1/الكثافة السكانية لمباني العينات المدروسة: تعتبر الكثافة السكانية عن حقيقة توزيع السكان عبر مساحة التخصيص، كما تعبر عن مدى استقطاب التخصيص للسكان حيث تقدر نسبة الكثافة الخام في تخصيص 322 حصة ب 20نسمة /هكتار و الكثافة الصافية ب13نسمة /هكتار هذه النسبة سببها أن هذا التخصيص لم يكتمل بعد، لأنه لازال يحتوي على العديد من القطع الشاغرة .

و تقدر الكثافة الخام في تخصيص 360 حصة ب24نسمة/ هكتار و الكثافة الصافية ب 11نسمة /هكتار، أما الكثافة الصافية في التعاونية العقارية سي الحواس فتقدر ب 18نسمة /هكتار.

#### 7-2/مؤشرات درجة التزاحم في العينات المدروسة :

##### 7-2-أ/معدل إشغال المسكن(TOL):

و يعني به عدد الأفراد في المسكن،و من خلال النتائج المتحصل عليها من الاستمارة الاستبائية نجده يقدر ب 6.38 فرد/المسكن في تخصيص 322 حصة في تخصيص 360 حصة فيقدر ب6.36 فرد/المسكن بينما يقدر ب 7أفراد /المسكن في تعاونية سي الحواس و هنا نقول ان معدل شغل المسكن في العينات المدروسة مرتفع بالمقارنة مع المعدل الوطني و المقدر ب 6 فرد/المسكن .

##### 7-2-ب/معدل إشغال الغرفة (TOP):

و يعني عدد الأفراد في الغرفة الواحدة،و من خلال نتائج الاستمارة الاستبائية نجده يقدر ب 1.5فرد/الغرفة في تخصيص 322 حصة أما في تخصيص 360 حصة فيقدر ب 1.6 فرد /الغرفة بينما في تعاونية سي الحواس فيقدر ب1.6 فرد/الغرفة، أي بمعدل فردين تقريبا في الغرفة الواحدة و هو جيد نظرا لكبر مساحات القطع الأرضية في العينات المدروسة .

### 8/التركيب الإقتصادي للسكان:

سننظر في هذا العنصر إلى الفئات المهنية الاجتماعية لسكان العينات المدروسة من أجل التعرف على المستوى الإقتصادي للسكان.

-تحصيل 322 حصة :

-الفئات المهنية الاجتماعية:

الجدول رقم(31):توزيع الفئات المهنية الاجتماعية عبر تحصيل 322

النسبة %	الفئات المهنية الاجتماعية
40	إطارات وسطى
10	التجار و الأحرار
50	العمال
100	المجموع

المصدر:تحقيق ميداني 2018

من خلال الاستمارة الاستبائية سجلنا توزيع متباين للفئات الاجتماعية و التي تخص أرباب العمل حيث قسمت حسب الجدول رقم (31) إلى :

✓ إطارات وسطى (Cadre Moyen):يشمل أساتذة التعليم الثانوي و التعليم المتوسط و الابتدائي بالإضافة إلى المقاولين حيث قدر عددهم بـ 160 أستاذ ما نسبته 40%.

✓ التجار و الأحرار): يشمل التجار و أصحاب الحرف و المهن الحرة صناعية كانت أو تجارية و قدرت نسبتهم بـ 10% ما يعادل.

✓ العمال(Employées- Ouvriers): و يشمل الموظفين في القطاع العام أو القطاع الخاص حيث قدرت نسبتهم بـ 50% ما يعادل 200 موظف.

-تحصيل 360 حصة :

الجدول رقم(32):توزيع الفئات المهنية الاجتماعية عبر تحصيل 360

النسبة %	الفئات المهنية الاجتماعية
50	إطارات وسطى
40	التجار و الأحرار
10	العمال
100	المجموع

المصدر:تحقيق ميداني 2018

من خلال الاستمارة الاستبائية سجلنا توزيع متباين للفئات الاجتماعية و التي تخص أرباب العمل في  
تخصيص 360 حصة حيث قسمت حسب الجدول رقم (32) إلى :

✓ **إطارات وسطى (Cadre Moyen):**يشمل أساتذة التعليم الثانوي و التعليم المتوسط و الابتدائي  
بالإضافة إلى المقاولين حيث قدر عددهم بـ220 بنسبة 50%.

✓ **التجار و الأحرار:** يشمل التجار و أصحاب الحرف و المهن الحرة صناعية كانت أو تجارية و قدرت  
نسبتهم بـ 40%

✓ **العمال (Employées- Ouvriers):** و يشمل الموظفين في القطاع العام أو القطاع الخاص  
حيث قدرت نسبتهم بـ 10% ما يعادل 44 موظف.

-تعاونية سي الحواس:

الجدول رقم(33):توزيع الفئات المهنية الاجتماعية عبر تعاونية سي الحواس

النسبة %	الفئات المهنية الاجتماعية
30	إطارات وسطى
20	التجار و الأحرار
50	العمال
100	المجموع

المصدر:تحقيق ميداني 2018

من خلال الاستمارة الاستبائية سجلنا توزيع متباين للفئات الاجتماعية و التي تخص أرباب العمل حيث  
قسمت حسب الجدول الموضح أعلاه :

✓ **إطارات وسطى (Cadre Moyen):**يشمل أساتذة التعليم الثانوي و التعليم المتوسط و الابتدائي  
بالإضافة إلى المقاولين حيث قدر عددهم بـ 45 أستاذ بنسبة 30%

✓ **التجار و الأحرار:** يشمل التجار و أصحاب الحرف و المهن الحرة صناعية كانت أو تجارية و قدرت  
نسبتهم بـ 20%

✓ **العمال (Employées- Ouvriers):** و يشمل الموظفين في القطاع العام أو القطاع الخاص  
حيث قدرت نسبتهم بـ 50% ما يعادل 75 موظف.

**9/دوافع حركية السكان:**الإنسان في حاجة إلى التنقل من مدينة إلى أخرى أو من حي لآخر بغية  
الحصول على متطلباته واحتياجاته اليومية ،و من أهم دوافع هذه الحركة مايلي:

### 9-1/ الحركة بسبب العمل:

#### -تحصيل 322 حصة:

قدر عدد العمال في تحصيل 322 حصة ب 200 عاملا يشتغلون خارج التحصيل بنسبة 100% لأنه لا يحتوي على أي تجهيز إداري أو خدماتي و يتوزعون على القطاعات بالشكل التالي (الإدارة 25%، فلاحين 30%، تجار 25%، نقل 15% و قطاعات أخرى 5%).

#### -تحصيل 360 حصة :

قدر عدد العمال في هذا التحصيل ب 350 عاملا منها 250 عامل يشتغلون داخل التحصيل نفسه حيث قدرت نسبتهم ب 71 % من مجموع عمالة التحصيل و 100 عامل يشتغلون خارج التحصيل بنسبة 29 % و يتوزعون على مختلف القطاعات بالشكل التالي (قطاع الإدارة 45%، الصحة 30%، مجالات أخرى 25%).

#### -تعاونية سي الحواس:

عدد عمال التعاونية يقدر ب 100 عاملا منها 70 عامل يشتغلون داخل التعاونية بنسبة 70% و 30 عامل يشتغلون خارجها بنسبة 30% من مجموع عمالة التعاونية حيث أغلبهم يعملون في قطاع النقل بنسبة 60%، الإدارة 30%، مجالات أخرى 10%.

### 9-2/ الحركة بسبب الدراسة:

تعتبر الدراسة من المحاور الأساسية و التي يجب التطرق إليها للإلمام بالحركة المجالية و تدفق السكان، فهي من الخدمات الهامة التي تعمل على جلب السكان و إلغاء المسافات و بالتالي تساهم في معرفة هيكلية المجال و تماسكه الوظيفي. استخلصنا من نتائج الاستمارة الاستبائية .

#### -تحصيل 322 حصة : نسبة التلاميذ في الطور الأول قدرت ب 65% يدرسون بالتحصيل ، يليها

الطور الثاني بنسبة 20% حيث يتوجه التلاميذ إلى متوسطة عيسى مشحاط التي بالجوار القريب ثم الطور الثالث بنسبة 15% و التي ينتقل فيه التلاميذ إلى متقن عبد الحق حمودة بجوار التحصيل و فيهم من ينتقل إلى الجهة الغربية من المدينة أين توجد ثانوية حبة عبد المجيد.

#### -تحصيل 360 حصة: فقد سجلنا أن نسبة الجامعيين أعلى نسبة تقدر ب 35% و التي ينتقل فيها

الطلاب غالبا إلى جامعة واد سوف، بسكرة و ورقلة، يليها الطور الثالث بنسبة 25% حيث يقطع التلاميذ مسافات للوصول إلى ثانوية شهرة محمد و ثانوية حبة عبد المجيد، و الطور الثاني بنسبة 20% هنا التلاميذ يدرسون باكمالية 18 فيفري التي بالجوار القريب من التحصيل ثم ما نسبته 20% بالنسبة للطور الأول .

#### -التعاونية العقارية سي الحواس: سجلنا أن نسبة التلاميذ في الطور الأول قدرت نسبتها ب 40%، و

الطور الثاني بنسبة 30% و التلاميذ في الطور الثالث بنسبة 25% أما نسبة الطلبة الجامعيين قدرت ب 5% ينتقلون إلى المؤسسات التعليمية السابقة الذكر.

**9-3/ الحركة بسبب قضاء الحاجيات (التسوق):** من أجل الحصول على الخدمات الضرورية لعيش الإنسان من (خضر و فواكه، لوازم مدرسية، أثاث، أحذية و ألبسة،...) .سنقوم فيما يلي بذكر الخدمات المتوفرة في التحصيلات و أيضا التي تستدعي تنقلهم لاقتنائها من مناطق أخرى قريبة كانت أو بعيدة. ما نلمحه عموما هو تيارات قوية لتحركات السكان اليومية حسب الحاجة نتيجة ضعف و عدم توفير الخدمات محليا ،هناك بعض الخدمات المحلية المتوفرة في العينات المدروسة دون استثناء .و تتمثل في التجارة الضعيفة المستوى التي لا يحتاج السكان للتنقل نحو أحياء أخرى لاقتنائها مثل :المواد الغذائية .  
**-تحصيل 322 حصة:**

يقتني سكان التحصيل حاجياتهم و المتمثلة في المواد الغذائية من داخل الحي بنسبة 10% و ينتقلون إلى الأحياء المجاورة مثل حي النصر و حي الإستقلال من أجل اقتناء (الخضر، الفواكه، الألبسة ،..إلخ) بنسبة 70 % . أما باقي الحاجيات الأخرى فينتقل سكان التحصيل إلى ولاية واد سوف من أجل اقتناء (لوازم إعلام آلي ،أدوات كهر ومنزلية،..إلخ) بنسبة 20% .  
**-تحصيل 360 حصة:**

يقوم سكان التحصيل باقتناء المواد الغذائية ، الخضر و الفواكه من داخل التحصيل نفسه بنسبة 40% بينما ينتقلون لوسط مدينة المغير لشراء (الأحذية ، الألبسة ،المجوهرات ، بالإضافة إلى الزرابي و الأفرشة بنسبة 50% في حين يفضلون اقتناء الأدوات الكهرومنزلية و المواد الأخرى من خارج المدينة حيث يتجهون إلى مدينتي بسكرة و ورقلة بالدرجة الأولى بنسبة 10%  
**-تعاونية سي الحواس:**

كذلك الحال بالنسبة للتعاونية فهي تستفيد من معظم الخدمات التجارية من تحصيل 360 حصة خاصة فيما يخص المواد الغذائية ، الخضر والفواكه،.. بنسبة 55 % بينما المواد الأخرى يقتنونها من وسط المدينة بنسبة 30% و نسبة 25% المتبقية فضل سكان التعاونية التنقل إلى كل من ولاية سطيف و باتنة من أجل اقتناء بعض الحاجيات الأخرى مثل:الأثاث،الأدوات الكهرومنزلية.

**9-4/ الحركة بسبب الخدمة الصحية :** تعتبر الخدمات الصحية والخدمات العمومية التي تسعى الدولة جاهدة لتوفيرها في كل المناطق حيث أنها مصدر لحركة السكان و تدفقاتهم فهذا النوع من الخدمات يخلق ديناميكية مهمة في المجال تزيد بمستوى الوحدات الصحية ،حيث كلما كان مستوى الخدمات عالي كلما زادت و اتسعت مجالات النفوذ و الاستقطاب. من خلال التحقيق الميداني و نتائج الاستمارة الاستبائية سجلنا في التحصيلات المدروسة النتائج التالية:  
**-تحصيل 322 حصة:**

ينتقل سكان التحصيل من أجل إجراء الفحص إلى وسط المدينة بنسبة 100 % بحكم أن التحصيل لا يحتوي حتى على قاعة علاج،بينما ينتقلون بنسبة 40% و 60% إلى ولايتي بسكرة و واد سوف على الترتيب من أجل الفحص الإختصاصي (كالقلب،أمراض المفاصل،..إلخ)

### -تحصيل 360 حصة :

من أجل الطب العام يستفيد التحصيل من خدمة مستشفى 100 سرير الذي بالجوار القريب بنسبة 100% و ينتقلون بسبب الطب الإختصاصي إلى وسط المدينة بنسبة 90 % (و يقصدون الطبيب مسعودي، هيشار، و الطبيب فوناس) و نسبة 10% ينتقلون إلى مدينة بسكرة.

### -تعاونية سي الحواس :

يجري سكان التعاونية الطب العام بنسبة 100% في مستشفى 100 سرير الذي بالجوار القريب منه، بينما فيما يخص الطب الإختصاصي فنسبة 30% ينتقلون إلى وسط المدينة و نسبة 30% المتبقية يفضلون التنقل إلى ولايتي بسكرة و ورقلة.

### 10/المشاكل و النقائص التي تعاني منها العينات المدروسة

بعد الدراسة التحليلية للعينات الثلاث المختارة و على ضوء النتائج المتحصل عليها من المعاينة الميدانية و نتائج للاستمارة الاستبائية استخلصنا جملة من الإختلالات منها:

-عدم إكمال البناءات في التحصيلات ووجود القطع الشاغرة سبب انعدام في تجانس المظهر المعماري.  
-عدم احترام المقاييس الخاصة بالبناء و التعمير المنصوص عليها في دفاتر الشروط كالمساحة المبنية و هذا بناء جل المساحة العقارية مما يساهم في التقليل من التهوية و التشميس نجم كذلك عنه العديد من المخالفات العمرانية ك:عدم إتمام أشغال البناء و الاستيلاء على مساحة الحديقة أو مساحة عقارية عمومية ، تشييد بناية بدون رخصة، تجاوز معامل شغل الأرضية ثقل أو تفوق 10 % المقررة، عدم احترام العلو المحدد و التي تحجب أشعة الشمس والإضاءة الطبيعية و تساقط ضلال المباني على بعضها، الاستيلاء على ملكية الغير ،تغيير في مخطط المبنى لعدم ملائمة التصميم المعماري لمتطلبات الأسر خاصة أمام غياب ثقافة تشاورية بين صاحب المسكن و مكتب الدراسات و هناك من يرجع عدم احترامه للمخطط المعماري للمسكن إلى الجانب الاقتصادي و عدم مسايرة تكاليف المسكن .

-غياب المظهر الجمالي للواجهات وعدم التنسيق في الألوان خاصة أن أغلب الواجهات نصف منتهية  
-تدهور الطرق التالفة من حيث التعبيد و الترصيف و انعدام ممرات الراجلين و إشارات المرور و غياب مواقف السيارات.

-نقص في المدارس التعليمية للطور الثاني و الثالث، المرافق الصحية و الخدماتية و الترفيهية و الرياضية.  
- انعدام للمساحات الخضراء و الساحات العمومية و ساحات لعب الأطفال.  
-نقص في الأماكن الخاصة برمي القمامة في أغلبية التحصيلات .  
-انتشار للتجارة على مستوى الواجهات و هو ما يسبب التلوث السمعي للمواطنين فيما يخص التجارة الحرفية.



-التباين في الفئات الاجتماعية في التحصيلات حيث توجد في التحصيل الواحد طبقات مختلفة من ذات الدخل العالي إلى الضعيف و هذا ما يسبب عدم التجانس في المظهر العمراني فيما يخص البناءات بسبب مشكل الفارق الثقافي.

-غلاء التكاليف الخاصة بالبناء و هي من المشاكل التي يعاني منها معظم المواطنين في إنجاز مساكنهم. يؤدي إلى عدم إتمام أشغال البناء خاصة الخارجية منها و تركيزهم على إكمال الأشغال الداخلية نظرا للفارق في دخل المواطنين من ميسور الحال إلى الضعيفة.

كل هذه النقائص و الاختلالات ساهمت في كون التحصيل غير مكتملة تخطيطيا مما سبب عدم الارتياح لقاطنيها و من اجل تدارك هذه المشاكل يجب الاعتماد على مبادئ للتهيئة لتحسين الإطار المعيشي للسكان.

### 11/الاقتراحات و الحلول:

من اجل تخطيط تحصيلات نموذجية مؤهلة للسكن مكتملة من حيث الشبكات و التجهيزات و المساكن الصحية يجب القيام بما يلي:

#### 11-1/على مستوى المباني:

-إلزامية إتمام أشغال المباني و انجازها حسب المادة 07 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة المباني و إتمام انجازها.

-توحيد الشكل المعماري للواجهات مع التنسيق في الألوان لإعطاء منظر عمراني متجانس.

-بناء الحصى الشاغرة و ذلك عن طريق تقديم قروض بنكية للمواطنين.

-تطبيق قوانين ردية ضد المواطنين الذين لا يحترمون آجال البناء و قواعد التعمير.

-تفعيل الدور القانوني(لشرطة العمران).

-احترام ما جاء في دفاتر الشروط و تطبيق القوانين و المراقبة الدائمة للمجال الحضري حيث يجب ان تكون المساحة المبنية لا تتعدى 60 % و ترك منافذ للتهوية و التشميس.

#### 11-2/على مستوى التجهيزات و الشبكات:

• شبكة الطرق:تعبيد الطرق التالفة و إصلاحها و ترصفيها

• شبكة الصرف الصحي:يجب تطهير و صيانة البالوعات المسدودة و الحرص على تنظيفها دوريا خاصة في تحصيل 322 حصة.

• الإنارة العمومية :صيانة أعمدة الكهرباء وزيادة عددها لكي تغطي تحصيل 322 حصة و الحرص على إصلاح المصابيح المعطلة التي جعلت منه حي مظلم و هذا ما نجم عنه بعض التعديات على السكان و السرقة و بالتالي تسبب في مشكل آخر و هو مشكل الأمن داخل التحصيل .

• المساحات الخضراء:تعاني العينات الثلاث المختارة من نقص كبير في المساحات الخضراء و على ضوء هذا اقترحنا ما يلي:

-غرس الأشجار التزيينية على مستوى واجهات السكنات.

-غرس الأشجار خطيا على مستوى المحاور و الطرق داخل التحاصيل و ذلك باختيار أصناف الأشجار المناسبة و التي تتلاءم مع طبيعة المناخ السائد في المنطقة .

•**الساحات العمومية و مساحات لعب الأطفال:**احتلت الساحات العمومية و مساحات لعب الأطفال

مساحات شاسعة من مساحات العينات المدروسة ولهذا اقترحنا الآتي:

-تهيئة الساحات العمومية من خلال تبليطها و تضليلها و كذلك تزويدها بالأثاث كالكراسي و الأكشاك و حاويات القمامة.

-تهيئة ساحات لعب الأطفال و تزويدها بالألعاب لمختلف الأعمار.

• **التأثير الحضري:**

-توزيع حاويات القمامة الكافية على مستوى العينات الثلاثة وعلى المحاور و مداخل التحاصيل واختيار الأماكن المناسبة لها.

-توفير كراسي عمومية داخل التحاصيل.

-وضع لافتات توجيهية في مفترقات الطرق.

**11-3/على مستوى المرافق:** من أجل خلق ديناميكية للتحصيلات يجب :

-توفير مراكز تعليمية تخدم العينات الثلاث لتفادي تنقل التلاميذ اليومي.

-توفير التجهيزات الصحية،التعليمية،الثقافية،الدينية،...الخ من أجل ان تكون التحصيلات ذات وظيفية و لتقليل تنقلات المواطنين إلى الأحياء الأخرى .

**11-4/على المستوى البيئية :**

-توعية المواطنين من خلال القيام بوضع لافتات تعبر على المحافظة على البيئة خاصة المساحات الخضراء.

-وضع المواطن أمام الأمر الواقع في حل مشكل التلوث خاصة و هو المسؤول الأول عنه .

-تفعيل دور الجمعيات في المحافظة على الأحياء السكنية.

## خلاصة الفصل

من خلال كل ما سبق في هذا الفصل تكمننا من استساغة جملة من الاستنتاجات :

✓ العديد من النقائص و الإختلالات و التي مست معظم العناصر المهيكلة للنسيج الحضري للتحاصيل و كذلك المرافق الضرورية له ، حيث هناك تفاوت بين تحصيل 322 حصة الخاص بالبلدية الذي أصبح عبارة عن تحصيل مرقد يفتقر إلى ابسط المرافق الضرورية ، على خلاف تحصيل 360 حصة الخاص بالوكالة العقارية و تعاونية سي الحواس فهو مخطط بشكل منظم مما أعطاه خاصة التحصيل الوظيفي .

✓ تباين في مساحات الحصص السكنية ففي تحصيل 322 كانت المساحات كبيرة جدا حيث وصلت مساحة القطعة الواحدة إلى 450م<sup>2</sup> على عكس تحصيل 360 حصة و التعاونية العقارية حيث كانت المساحات اقل و اغلبها متساوية و هذا بعد ما جاء القانون الذي يضبط مساحات مدن الجنوب .

✓ تنوعت أشكال القطع الأرضية في تحصيل 322 حصة من شبه منحرف ، مستطيل ، مربع ، مثلث ، إلى أشكال غير منتظمة بينما في تحصيل 360 حصة و تعاونية سي الحواس كانت معظمها أشكال منتظمة (مربع ، مستطيل) .

✓ إلغاء العديد من القطع الأرضية من تحصيل 322 حصة بسبب الخط الكهربائي متوسط الشدة الذي يتوسط التحصيل مما احدث خلل في أشكال القطع الأرضية.

✓ احترام معامل الإستلاء في معظم سكنات العينات الثلاث المدروسة .

✓ التباين في المستوى الاجتماعي و الاقتصادي في العينات الثلاث و هذا ما انعكس على القيمة المعمارية و العمرانية بالنسبة للسكن بصفة خاصة و التحصيل بصفة عامة .

- ✓ تتطلب عمليات التعمير و تشييد المباني الصحية و اللائقة للسكن إلى أغلفة مالية كبيرة و هذا ما خلق التباين الواضح في التخصيصات السكنية .و التي تشوه الجانب الجمالي لأي نسيج حضري بالاختلاف في عدد الطوابق و كذلك و نسب الواجهات غير المنتهية بالإضافة إلى الفوارق الاجتماعية التي تخلق خلافات بين المواطنين .
- ✓ تخصيص الوكالة العقارية 360 حصة و التعاونية العقارية سي الحواس مخططين و منظمين على عكس تخصيص 322 حصة جاء في شكل تخصيص متعدد النفاثات يحتاج إلى الكثير من التهيئة و التخطيط المقنن.
- ✓ ارتفاع معامل شغل المسكن في العينات الثلاث حيث فاق المعدل الوطني المقدر ب 6 فرد/المسكن و هو ما جعل الكثافات السكنية مرتفعة .
- ✓ نظرا لكبر مساحات القطع الأرضية فان معامل شغل الغرفة في العينات الثلاث مقبول و هو ما يعادل شخصين في الغرفة الواحدة.

خاتمة عامة

### الخاتمة العامة

من خلال المحاولات المستمرة من طرف السلطات في حل أزمة السكن، تراجعت نوعا ما الدولة عن إنتاج السكنات و فسحت المجال لمشاركة الأفراد ببناء مساكنهم و ذلك عن طريق التخصيصات السكنية و التي أتت من أجل تحسين مستوى الحظيرة السكنية حيث ساهمت التخصيصات المدروس برصيد سكني قدره 700 حصة أي ما نسبته 9.34% و التخفيف من تكلفة الدولة في توفير المسكن بالإضافة إلى أن تخصيص 360 حصة مستقطب للسكان بفضل التجهيزات المتوفرة به و كذلك قربه من التجهيزات الأخرى على عكس تخصيص 322 الذي لا يتوفر على أي تجهيز باستثناء المدرسة الابتدائية للطور الأول .

من خلال تحليل الإنتاج السكني لمدينة المغير و بالاعتماد على المعايير الميدانية أبرزنا أن التخصيصات نالت نصيبها من التوسع داخل المحيط العمراني حيث توزعت على كامل المدينة، كما أبرزنا واقع التخصيصات السكنية في مدينة المغير ووقع اختيارنا على ثلاثة نماذج تأخذ صنفين من أصناف التخصيصات تخصيص عمومي من إنجاز البلدية و هو تخطيط غير جيد جاء على شكل نسيج حضري مرقد لم تستفيد منه المدينة سوى في تخفيف الضغط على السكن و تخصيص عمومي من إنشاء الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين و هو تخصيص يختلف تماما عن التخصيص السابق الذكر حيث خطط حديثا و بطريقة جيدة سواء من حيث شبكة الطرق أو مساحة و شكل الحصص السكنية و هو يلعب دور المسكن الوظيفي ولا يشكل أي عبء على النسيج الحضري للمدينة و كذلك الحال بالنسبة للتعاونية العقارية سي الحواس كونها بجوار تخصيص 360 حصة الخاص بالوكالة العقارية إلا أننا نستطيع القول أن هذه التخصيصات خفت نوعا ما من حدة أزمة السكن.

إن انتقال السكان إلى مساكنهم يتطلب توفير متطلبات الحياة الأساسية من (شبكات، تجهيزات و خدمات،..و التي لا تزال التخصيصات تعاني من نقص في هذه المتطلبات. بالإضافة إلى أن عملية تشييد المسكن ترتبط

بعدة عوامل من بينها إرتفاع تكاليف مواد البناء ،حيث أن هذه الأخيرة أعطت للتحصيلات منحى آخر خارج الوظيفة السكنية من خلال الاعتماد على الوظيفة التجارية كحل للتقليل من تكاليف البناء وأيضا بفرض نفسها من خلال توفير الخدمات للحي و للأحياء المجاورة خاصة التي تتمركز على الواجهات المقابلة للطرق الرئيسية و الثانوية و التي تعرف حركة كثيفة.

كل ما تقدم التطرق إليه يتطلب إعادة النظر في هاته التحصيلات خاصة من ناحية الجانب التسييري الذي يعتمد على قواعد و مقاييس التهيئة و التعمير و التي تحسن من صورة السكن الفردي من خلال التدخل المستعجل على تدارك النقص في التجهيزات و الخدمات و فرض القوانين الصارمة و الردعية و تحسين دور الهيئات المكلفة بالمتابعة من أجل التنظيم الجيد ،كذلك دعم المواطنين بالمبالغ المالية على شكل مساعدات لإنهاء القطع الشاغرة التي تشوه من المنظر الجمالي للنسيج الحضري.

## فهرس المخططات

### أ- فهرس المخططات:

رقم المخطط	العنوان	الصفحة
01	موقع تحصيل 322	47
02	موقع تحصيل 360	48
03	موقع التعاونية العقارية سي الحواس	49
04	شبكة الطرق في تحصيل 322 حصة	50
05	شبكة الطرق في تحصيل 360 حصة	53
06	شبكة الطرق في تعاونية سي الحواس	55
07	مورفولوجية تحصيل 322	61
08	مورفولوجية تحصيل 360	62
09	مورفولوجية تعاونية سي الحواس	63
10	شبكة التقطيع في تحصيل 322 حصة	64
11	شبكة التقطيع في تحصيل 360 حصة	64
12	شبكة التقطيع في تعاونية سي الحواس	65

### ب- فهرس الخرائط:

رقم الخريطة	العنوان	الصفحة
01	الموقع الإداري لمدينة المغير	26

### ج- فهرس الأشكال:

رقم الشكل	العنوان	الصفحة
01	أصناف التحصيلات السكنية بنوعيتها العمومية و الخاصة	19
02	الفاعلون في منظومة التحصيلات	22
03	معدل التساقط في مدينة المغير	30
04	درجات الحرارة في مدينة المغير	31
05	اتجاه الرياح	32



33	التطور السكاني عبر السنوات	06
66	شكل بعض القطع الأرضية في العينات المدروسة	07
68	حالة القطع الأرضية في تخصيص 322 حصة	08
69	حالة القطع الأرضية في تخصيص 360 حصة	09
70	حالة القطع الأرضية في التعاونية العقارية سي الحواس	10
72	مادة بناء جدران المباني في تخصيص 322 حصة	11
72	نوع السقف المستخدم في المباني بتخصيص 322 حصة	12
73	حالة الواجهات في تخصيص 322 حصة	13
74	إشغال المباني في تخصيص 322 حصة	14
75	توزيع عدد الطوابق في تخصيص 360 حصة	15
76	مادة بناء الجدران في تخصيص 360 حصة	16
76	نوع السقف المستخدم في مباني تخصيص 360 حصة	17
77	حالة الواجهات في تخصيص 360 حصة	18
78	إشغال المباني في تخصيص 360 حصة	19
79	توزيع عدد الطوابق في مباني تعاونية سي الحواس	20
79	مادة بناء جدران المباني في تعاونية سي الحواس	21
80	مادة بناء سقف المباني في تعاونية سي الحواس	22
81	حالة الواجهات في تعاونية سي الحواس	23
82	إشغال المباني في تعاونية سي الحواس	24
83	مدى اكتمال الأشغال داخل المبنى	25
84	مدى اكتمال الأشغال داخل المبنى في تخصيص 360 و تعاونية سي الحواس	26

#### د- فهرس الصور:

الصفحة	العنوان	رقم الصورة
34	نموذج لسكن فردي حديث	01

44	نموذج لسكن فردي نصف جماعي	02
51	الطريق الوطني رقم 03	03
51	طريق ثانوي في حالة جيدة	04
51	طريق ثالثي في حالة سيئة	05
53	طريق أول ماي في حالة جيدة	06
56	المدرسة الابتدائية أحمد قيدوس	07
57	مساحات خضراء	08
57	مساحة شاغرة مخصصة لساحة عمومية	09
58	ابتدائية بركي موسى في حالة جيدة	10
59	مسجد عقبة بن نافع في حالة جيدة	11
59	ملعب جواربي في حالة سيئة	12
59	مساحة مخصصة لمساحات خضراء	13
59	مساحة مخصصة للعب الأطفال	14
60	سيطرت الأنشطة التجارية على الواجهات	15
68	بنائية ذات شكل مثلث بسبب الخط الكهربائي متوسط الشدة	16
70	مبنى منتهي	17
70	مبنى في طور الإنجاز	18
70	مبنى منتهي	19
73	واجهة نصف منتهية	20
75	مبنى ذو طابق أرضي +02	21
75	مبنى ذو طابق أرضي +01	22
77	واجهة منتهية	23
77	واجهة غير منتهية	24
81	واجهة منتهية	25

## هـ- فهرس الجداول:

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
29	مراحل النمو السكاني في مدينة المغير	01
30	أنواع المساكن في مدينة المغير	02
37	التحصيلات السكنية في مدينة المغير	03
39	التوزيع المجالي لتحصيلات البلدية	04
41	التوزيع المجالي لتحصيلات الوكالة العقارية	05
46	بطاقة تقنية لتحصيل 322 حصة	06
47	بطاقة تقنية لتحصيل 360 حصة	07
48	بطاقة تقنية لتعاونية سي الحواس	08
69	مساحة القطع الأرضية في العينات المدروسة	09
69	حالة القطع الأرضية في تحصيل 322 حصة	10
69	حالة القطع الأرضية في تحصيل 360 حصة	11
70	حالة القطع الأرضية في تعاونية سي الحواس	12
71	توزيع عدد الطوابق في تحصيل 322 حصة	13
71	مادة بناء جدران المباني في تحصيل 322 حصة	14
72	نوع السقف المستخدم في المباني بتحصيص 322 حصة	15
73	حالة الواجهات في تحصيل 322 حصة	16
74	إشغال المباني في تحصيل 322 حصة	17
74	توزيع عدد الطوابق في تحصيل 360 حصة	18
75	مادة بناء الجدران في تحصيل 360 حصة	19
76	نوع السقف المستخدم في مباني تحصيل 360 حصة	20
77	حالة الواجهات في تحصيل 360 حصة	21
78	إشغال المباني في تحصيل 360 حصة	22
78	توزيع عدد الطوابق على بنايات التعاونية العقارية سي الحواس	23

79	مادة بناء جدران المباني لتعاونية سي الحواس	24
80	مادة بناء سقف مباني تعاونية سي الحواس	25
80	حالة الواجهات في تعاونية سي الحواس	26
82	إشغال المباني في تعاونية سي الحواس	27
82	مدى اكتمال الأشغال داخل المبنى في تخصيص 322 حصة	28
83	مدى اكتمال الأشغال داخل المبنى في تخصيص 360 حصة	29
83	مدى اكتمال الأشغال داخل المبنى في تعاونية سي الحواس	30
85	توزيع الفئات المهنية الاجتماعية عبر تخصيص 322 حصة	31
85	توزيع الفئات المهنية الاجتماعية عبر تخصيص 360 حصة	32
86	توزيع الفئات المهنية الاجتماعية عبر تعاونية سي الحواس	33

# المراجع

# المراجع

أ-المراجع بالعربية:

## 1-القوانين و تشريعات:

- الجريدة الرسمية رقم 26-91 ،مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ،المادة 07.
- الجريدة الرسمية رقم 52/90، قانون رقم 29/90، مؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- الجريدة الرسمية رقم 26/91، مرسوم تنفيذي رقم 91/176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير .
- الجريدة الرسمية رقم 26/91، مرسوم تنفيذي رقم 91/176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.
- الجريدة الرسمية رقم 44/08، قانون رقم 08/15 مؤرخ في 20/06/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.
- الجريدة الرسمية رقم 49/90، القانون رقم 29/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري.
- الجريدة الرسمية رقم 56/90، المرسوم التشريعي رقم 90/405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري و تسيير ذلك.
- الجريدة الرسمية رقم 19، الأمر 74/26 المؤرخ في 12/02/1974، المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

## 2-المذكرات المنشورة:

-بوشلوش عبد الغاني ، التحصيلات السكنية في مدن فرجوية ،ميلة و القرارم الإطار القانوني -كلفة التعمير و الانعكاسات المجالية و الاجتماعية،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ،كلية علوم الأرض و الجغرافية و التهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية ،جامعة قسنطينة 2009.

- قلعي نجوى،تهيئة التحصيلات السكنية في مدينة قسنطينة -القطاع الحضري زواغي عين الباي- مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية ،تخصص تسيير المدينة و التنمية المستدامة .

-طلحة فطوم ،أثر التوسعات العمرانية الحديثة على الأنوية القديمة ،دراسة تحليلية في إطار معايير التنمية المستدامة -دراسة حالة مدينة المغير -

## 3-التقارير الكتابية:

-بطاقة تقنية "المصلحة التقنية للبلدية"

-تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 213

## 4-المواقع الإلكترونية:

<http://www.opgi.dz/opgi-mascara/>

[www.mhuv.gov.dz](http://www.mhuv.gov.dz)

## ب-المراجع الفرنسية:

- Alberto Zuchelli .introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine .volume 3.OPU .alger1984

- Fernand bouyssou et jean hygo, Lotissements et divisions foncières. Paris 1982

الملاحق



## الملاحق

### ملحق نسبة التساقط في منطقة المغير

الشهور	ج	ف	م	أ	ما	ج	جو	أو	س	أك	ن	د	المعدل السنوي
التساقط	02	07	01	05	0	09	0	0	01	4.2	2	01	10
	01	02	01	02	0	03	0	0	05	3	01	01	17

### ملحق درجة حرارة في منطقة المغير

الشهر	ج	ف	م	أ	ما	ج	جو	أو	س	أك	ن	د
الحد الأدنى	04	07	9.7	13	17	22	24	24	21	15	09	06
الحد المتوسط	10	13	16	19	24	29.6	32	32	27.7	21	14.8	11
الحد الأقصى	17	19	22	26	31	37	40	40	34	28	21	18

### ملحق سرعة الرياح في منطقة المغير

الاتجاهات	شمال	شمال شرقي	شرق	جنوب شرقي	جنوب	جنوب غربي	غرب	شمال غربي
السرعة م/ثا	07	07	13	13	12	10	16	13

## محضر معاينة

- في سنة ألفين و اثنين و في اليوم الثامن من شهر ديسمبر و تحت إشراف السيد / علي العلمي رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المغير  
و بحضور السادة : أعضاء اللجنة و هم :  
- عبد العزيز ثابت : ممثل المصاحبة التقنية للبلدية  
- يوسف بولنوار : ممثل الوكالة العقارية بالمغير  
- أحمد بن بلة بوزنادة : ممثل فرع التعمير و البناء بالمغير

- اجتمع السادة المذكورين لدراسة وضعية قطع بتحصيصة 322 حصة بالمغير حيث انتقلت اللجنة لمعاينة و تحديد و ضبط هذه القطع فكانت منها القطع الغير صالحة للبناء تم إلغائها و بعض القطع عدلت لأسباب مختلفة و الموضحة كما يلي :

(1) - قطع معدلة بسبب الخط الكهربائي المار عليها .

القطاع - أ - ( 27 - 87 - 88 - 89 )

القطاع - ب - ( 15 - 17 - 18 )

القطاع - د - ( 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 24 - 25 - 26 - 27 - 52 - 53 - 54 - 55 )

(2) - قطع معدلة بسبب الخط الكهربائي المار بجزء منها .

القطاع - أ - ( 26 - 29 - 41 - 43 - 44 - 46 - 55 - 56 - 58 )

القطاع - ب - ( 02 - 22 - 59 )

(3) - قطع معدلة بسبب مرور قناة الصرف الصحي بجزء منها .

القطاع - ب - ( 60 )


(4) - قطع معدلة حسب دراسة تهيئة الطريق الوطني رقم 03 الشطر الثالث .

القطاع - أ - ( 90 )

و عليه تم ضبط 20 قطعة ملغاة و 14 قطعة معدلة بأسباب عرفت كما هو مبين أعلاه و طبقا للمخطط المرفق .

أغلق هذا المحضر في نفس اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه .

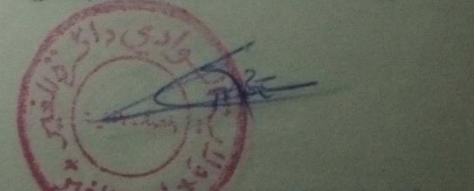
رئيس المجلس الشعبي البلدي



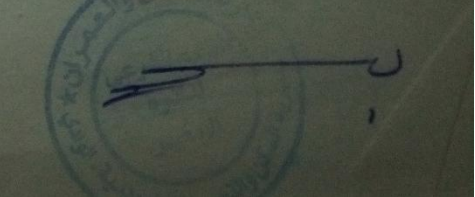
ممثل الوكالة العقارية



ممثل المصاحبة التقنية للبلدية



ممثل فرع التعمير و البناء



## إستمارة بحث خاصة بالسكن و السكان

معلومات حول التخصيص: ضع علامة (x) في المكان المناسب

إسم التخصيص: ..... رقم القطعة: ..... تاريخ الحصول على القطعة: ..... المساحة م<sup>2</sup>.....

من أين اشتريتم القطعة الأرضية:  البلدية  الخواص

معلومات حول المسكن:

هل أنت: مالك  مستأجر  أو أخرى:.....

المساحة المبنية:..... م<sup>2</sup> المساحة غير المبنية: ..... م<sup>2</sup> تكلفة المسكن:..... دج

هل احترمت مخطط المسكن الأصلي:  نعم  لا

في حالة الإجابة ب (لا) علل لماذا.....

عدد الطوابق: أرضي  أرضي+1  أرضي+2  أرضي+3  أكثر

عدد الغرف:..... عدد الأفراد في كل غرفة:.....

مادة بناء الجدران: آجر  طوب  حجارة  مادة أخرى أذكرها.....

مادة بناء السقف: قرميد  دالة  خشب  صفيح  مادة أخرى أذكرها.....

حالة الواجهات و الشرفات: منتهية  نصف منتهية  غير منتهية

هل مسكنكم مزود بالشبكات التالية: ماء  كهرباء  غاز

قنوات صرف صحي  هاتف

مدى اكتمال الأشغال داخل المسكن: منتهية  نصف منتهية  غير منتهية

معلومات حول السكان:

مكان الإقامة السابق للأب: داخل البلدية  خارج الولاية  بلديات مجاورة

عدد الأسر بالمسكن:..... عدد الأفراد بالمسكن:.....

مهنة الأب:..... مكان العمل:..... مهنة الأم:..... مكان العمل:.....

دوافع الحركة:

أ- العمل: هل يوجد من أفراد الأسرة من يشتغل في القطاعات التالية:

القطاعات	فلاحة	صناعة	تجارة	إدارة	صحة	نقل	مجال آخر
عدد المشتغلين							
مكان العمل							

ب- الدراسة:

الطور	الابتدائي	المتوسط	الثانوي	الجامعي	التكوين المهني
عدد الأفراد					
مكان الدراسة					
الحي					
وسط المدينة					
ولاية أخرى					

ج- مكان اقتناء الحاجيات :

المكان	الحي	وسط المدينة	أحياء أخرى اذكرها	بلدية أو ولاية أخرى أذكرها
الحاجيات				
مواد غائية				
خضر و فواكه				
لوازم مدرسية				
أثاث				
لحوم				
أحذية و ألبسة				
مجوهرات				
لوازم إعلام آلي				
زرايبي و أفرشة				
لوازم رياضية				
أدوات كهرومنزلية				
مواد أخرى				

أين تجرون الطب العام: الحي  وسط المدينة  بلدية مجاورة  ولاية أخرى

أين تجرون الطب الإختصاصي: الحي  وسط المدينة  بلدية مجاورة  ولاية أخرى

هل لديكم في الحي: مواقف سيارات نعم  لا  مساحات خضراء  نعم  لا

مساحات لعب الأطفال نعم  لا  إنارة عمومية  نعم  لا

أماكن رمي القمامة نعم  لا  الطرق معبدة  نعم  لا

الإقتراحات التي ترونها مناسبة

للحي:.....

.....

.....

.....

.....

# الفهرس

## فهرس المحتويات

أ.....	المقدمة العامة.....
ب.....	الهدف من الدراسة.....
ب.....	أسباب إختيار الموضوع.....
ب.....	الإشكالية .....
ب.....	الفرضيات.....
ت.....	منهجية البحث:.....
ت.....	مرحلة العمل النظري.....
ت.....	مرحلة العمل الميداني.....
ج.....	هيكلة المذكرة.....

06.....	الفصل الأول: الإطار التشريعي للتخصيصات و أهم المتدخلين في إنجازها.....
07.....	مقدمة .....
08.....	1/ مفاهيم حول التخصيصات.....
08.....	1-1/ تعريف التخصيصات حسب التشريع.....
08.....	1-2/ التعريف الإصطلاحي.....
08.....	1-3/ التعريف الإقتصادي و الإجتماعي.....
09.....	2/ أنواع التخصيصات.....
09.....	1-2/ التخصيصات السكنية .....
09.....	2-2/ التخصيصات الحدائقية.....
09.....	2-3/ التخصيصات الصناعية.....
09.....	3/ تطور الإطار التشريعي للتخصيصات.....
09.....	1-3/ مرحلة ما قبل 1974 .....
09.....	2-3/ مرحلة ما بين 1974 و 1990 .....
10.....	3-3/ مرحلة ما بعد 1990 .....
11.....	1-3-3/ قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 .....
16.....	2-3-3/ القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/06/2008 .....
17.....	3-3-3/ قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 .....
17.....	4/ أصناف التخصيصات السكنية .....

18	1-4/التحصيلات العمومية.....
18	2-4/التحصيلات الخاصة.....
18	أ-تحصيلات شرعية .....
18	أ-1/ تحصيلات الترقية العقارية للأراضي.....
18	أ-2/تحصيلات الترقية العقارية السكنية.....
18	أ-3/التعاونيات العقارية.....
18	ب-تحصيلات غير شرعية .....
20	5/أهم المتدخلين في إنجاز التحصيلات السكنية.....
20	5-1/ المتدخلون العموميون.....
20	5-1-1/ البلدية.....
20	5-1-2/ الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين.....
20	5-1-3/الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.....
20	5-1-4/ديوان الترقية و التسيير العقاري.....
21	5-2/المتدخلون الخواص.....
21	5-2-1/المحخص العقاري.....
21	5-2-2/المرفي العقاري.....
21	5-2-3/ التعاونيات العقارية .....
22	خلاصة الفصل.....
23	الفصل الثاني:دراسة تحليلية للتحصيلات السكنية بمدينة المغير.....
24	تمهيد.....
24	1/التعريف بمدينة المغير .....
24	1-1/لمحة تاريخية عن مدينة المغير .....
24	1-2/الموقع الجغرافي لمدينة المغير.....
24	1-3/الموقع الإداري.....
26	1-4/الدراسة الطبيعية.....
26	1-4-1/تضاريس و طبوغرافية المنطقة.....
26	1-4-2/حيولوجية و حيوتقنية المنطقة.....
26	1-5/الخصائص المناخية.....
26	1-5-1/التساقط .....
27	1-5-2/الحرارة.....



28.....	1-5-3/الرياح
29.....	1-6-6/الدراسة السكانية.....
29.....	1-6-1/تطور عدد سكان مدينة المغير
30.....	1-7-7/السكن في مدينة المغير.....
31.....	1-8-8/التوسع العمراني لمدينة المغير.....
31.....	1-8-1/مراحل التطور العمراني.....
31.....	1-8-1-1/مرحلة ما بين (1940-1969).....
31.....	1-8-1-2/مرحلة ما بين (1969-1979).....
31.....	1-8-1-3/مرحلة ما بين (1979-1989).....
31.....	1-8-1-4/مرحلة ما بين (1998-1999).....
31.....	1-8-1-5/مرحلة ما بين 1999 إلى يومنا هذا.....
32.....	1-9-9/أنماط السكن في مدينة المغير.....
32.....	1-9-1/نمط السكن الفردي.....
32.....	أ-السكن الفردي التقليدي.....
32.....	ب-السكن الفردي الحديث.....
33.....	1-9-2/السكن نصف جماعي.....
34.....	2/أصناف التخصيصات في مدينة المغير.....
34.....	2-1/التخصيصات العمومية.....
34.....	2-2/التخصيصات الخاصة.....
35.....	3/التطور التاريخي للتخصيصات السكنية في مدينة المغير.....
35.....	أ-مرحلة ما بين 1980-1992.....
35.....	ب-مرحلة ما بعد 1992.....
43.....	خلاصة الفصل.....

44.....	الفصل الثالث:الواقع المجالي لنماذج التحصيلات المدروسة.....
45.....	تمهيد.....
45.....	أسباب إختيار الموضوع.....
46.....	1/التخطيط العام للتحصيلات و بيئتها العمرانية.....
46.....	1-1/تشخيص الوضع القائم للعينات.....
46.....	1-1-1/تعريف تحصيل 322.....
46.....	1-1-2/موقعه.....
47.....	1-1-3/تعريف تحصيل 360.....
47.....	1-1-4/موقعه.....
48.....	1-1-5/تعريف التعاونية العقارية سي الحواس.....
48.....	1-1-6/موقعها.....
49.....	2/أصل الملكية العقارية .....
49.....	2-أ/تحصيل 322 حصة.....
49.....	2-ب/تحصيل 360 حصة.....
49.....	2-ج/التعاونية العقارية سي الحواس.....
49.....	3/الشبكات المهيكلة للعينات المدروسة.....
50.....	3-1/تحصيل 322 حصة.....
50.....	أ-شبكة الطرق.....
51.....	ب-الشبكات التقنية.....
52.....	ت-التأثير الحضري.....
52.....	3-2/تحصيل 360 حصة.....
52.....	أ-الطرق.....
54.....	ب-الشبكات التقنية.....
54.....	ت-التأثير الحضري.....
54.....	3-3/التعاونية العقارية سي الحواس.....
54.....	أ-الطرق.....
55.....	ب-الشبكات التقنية.....
55.....	ت-التأثير الحضري.....
56.....	4/توزيع المرافق داخل التحصيل 322 .....

56.....	1-4/التجهيزات التعليمية.....
56.....	2-4/التجهيزات الصحية.....
56.....	3-4/التجهيزات الدينية.....
56.....	4-4/التجهيزات الرياضية و الترفيهية.....
57.....	4-5/التجهيزات الثقافية و الإدارية.....
57.....	4-6/المساحات الخضراء و الساحات العمومية.....
57.....	4-7/التجهيزات الصناعية.....
57.....	4-8/الأنشطة التجارية.....
57.....	5/توزيع المرافق التحصيل 360 حصة و تعاونية سي الحواس.....
58.....	1-5/التجهيزات التعليمية.....
58.....	2-5/التجهيزات الصحية.....
58.....	3-5/التجهيزات الدينية.....
58.....	4-5/التجهيزات الرياضية و الترفيهية.....
58.....	5-5/التجهيزات الثقافية و الإدارية.....
59.....	5-6/المساحات الخضراء و الساحات العمومية.....
60.....	5-7/الأنشطة التجارية.....
60.....	6/الشكل العام و مورفولوجية التحصيلات.....
63.....	6-1/شبكة التقطيع.....
65.....	6-2/شكل الحصص.....
66.....	6-3/مساحة الحصص.....
67.....	6-4/حالة القطع الأرضية في العينات المدروسة.....
71.....	6-5/الخصائص الخارجية للمبنى.....
82.....	6-6/الخصائص الداخلية للمبنى.....
84.....	7/المؤهلات البشرية.....
84.....	7-1/الكثافة السكانية لمباني العينات المدروسة.....
84.....	7-2/مؤشرات درجة التزاحم في العينات المدروسة.....
84.....	7-2-أ/معدل إشغال المسكن (TOL).....
84.....	7-2-ب/معدل إشغال الغرف (TOP).....
85.....	8/التركيب الإقتصادي للسكان.....
86.....	9/دوافع حركية السكان.....

87.....	1-9/الحركة بسبب العمل.....
87.....	2-9/الحركة بسبب الدراسة.....
88.....	3-9/الحركة بسبب قضاء الحاجيات (التسوق).....
88.....	4-9/الحركة بسبب الخدمة الصحية.....
89.....	10/المشاكل و النقائص التي تعاني منها العينات المدروسة.....
90.....	11/الإقتراحات و الحلول.....
90.....	11-1/على مستوى المباني.....
90.....	11-2/على مستوى التجهيزات و الشبكات.....
91.....	11-3/على مستوى المرافق.....
91.....	11-4/على مستوى البيئة.....
92.....	خلاصة الفصل.....
94.....	الخاتمة العامة.....
.....	المراجع.....
.....	الملاحق.....
.....	الفهارس(الجداول، الأشكال، الصور، الخرائط، المخططات).....
.....	فهرس المحتويات.....

## المخلص

في إطار سياسة الترقية العقارية المنتهجة منذ 1974 ، و من أجل تشكيل و صياغة النسيج الحضري للمدينة الجزائرية جاءت التخصيصات السكنية لكنها غيرت مسارها بسبب استهلاكها الكبير للمجال بعد أن كان الهدف منها هو خلق إطار حضري يتماشى مع المخططات العمرانية. و من خلال القوانين و التشريعات ظهر متدخلون جدد ساهموا في توفير السكن من خلال هذه التخصيصات.

و مدينة المغير كغيرها من المدن الجزائرية عرفت صنفين من أصناف التخصيصات السكنية ،تخصيصات عمومية بنوعيتها (البلدية و الوكالة العقارية) و تخصيصات خاصة تمثلت في التعاونية العقارية سي الحواس،حيث تمكنا من إبراز الواقع العمراني للتخصيصات المدروسة و على الرغم من التشريعات و القوانين العديدة إلا أن هذه الأخيرة تعاني من العديد من النقائص شملت الجانب العمراني بالإضافة إلى الجانب التخطيطي الذي أصبح حبرا على ورق فالواقع عكس التخطيط و هذا ما سبب نقص كبير في مجال التهيئة

وقد أدرجنا بعض الحلول و الاقتراحات على ضوء المشاكل التي رأيناها في التخصيصات العمومية و الخاصة و هذا للوصول إلى تخصيصات ذات انسجام عمراني و معماري و تتاسق موحد مع المجال الحضري للمدينة.

### الكلمات المفتاحية:

تجزئة الحصص-القيمة المعمارية-المساكن المشغولة-،واجهة تجارية- الأنماط السكنية- قواعد التعمير-كلفة التعمير-الترقية العقارية- التقطيع-الحصّة.

## Résumé

Dans le cadre de la politique de promotion immobilière adoptée depuis 1974 et pour former et structurer le tissu urbain de la ville d'Algérie, les dotations en logement ont évolué en raison de grande zone de consommation, l'objectif étant de créer un cadre urbain conforme aux plans urbains. et à travers les lois et la législation, de nouveaux entrants sont apparus dans la fourniture de logement à travers les lotissements.

Comme dans d'autres villes algériennes, la ville d'El Meghaire était connue pour deux catégories de logement résidentiels (agence municipale et immobilière) et dotation privée dans la coopérative immobilière si sans, ou nous avons pu mettre en évidence la réalité urbanistique des lotissements étudiés et malgré la législation, mais cette dernière souffre de nombreuses carences en plus du côté urbanistique qui devient encre sur le papier et en fait la planification inverse et c'est pourquoi il y a un grand manque de configuration.

ET nous avons inclus quelques solutions et suggestions à la lumière des problèmes que nous avons vus dans les attributions publiques et privées et ceci pour atteindre les lotissements.

### Mots clés :

morcellement- valeur architecturale – logement occupé- façade commerciale-style d'habitat-code d'urbanisme cout de construction- promotion immobilière –découpage- lot