

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم : علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

الميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة
فرع: تسيير التقنيات الحضرية
التخصص: عمران وتسيير المدن

رقم: 38/M .STU/2018

إعداد الطالب:

حفصية حمية

يوم: 24/06/2018

التحصيلات السكنية في مدينة جامعة (الإطار القانوني – الإطار التخطيطي-الإنعكاسات المجالية)

لجنة المناقشة:

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

شكر و عرفان

الشكر و الحمد لله عز و جل
الذي أمدنا بالقوة و الصبر و أنار عقولنا و ثبت خطانا حتى
وصلنا إلى مبتغانا و أنجزنا مذكرة تخرجنا، فالحمد له حمدا كثيرا.
اعترافا بالفضل لذويه

و عملا بقوله تعالى: " هل جزاء الإحسان إلا الإحسان"
أتقدم بكل معاني الشكر و العرفان و الإمتنان للأستاذ الفاضل المشرف
بوشلوش عبد الغني و أثني الثناء العظيم له على مجهوداته التي بدلها
معي حيث لم يتوانى عن تقديم يد النصح من أجل توجيهي طيلة إنجازي
لهذا البحث المتواضع.

كما أتقدم بالشكر إلى كل أساتذة " التسيير و التقنيات الحضرية".
و أتوجه بالشكر الجزيل إلى كل العاملين في المصلحة التقنية ببلدية جامعة
و

على رأسهم السيد " **جيدل مراد** " على ما قدمه من مساعدات، وكذا عمال
الوكالة العقارية فرع جامعة و على رأسهم السيد " **ديبلو سمير** " على
المعلومات و المساعدات المقدمة.
كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل
سواء من قريب أو من بعيد.



إهداء

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

إلى أحب خلق الله بعد رسوله صلى الله عليه و سلم إلى من قال فيهما تعالى: "و أخفض لهما جناح
الذئب من الرحمة و قل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا"

إلى رمز السبيل و العطاء إلى نبع العنان و العطف إلى من سهرت من أجل راحتني إلى من تألمت
لألامي و فرحت لفرحتني إلى من ترتاح لها نفسي بعد العناء و تأمن لها روحي بعد الوجل إلى أسمى
و أجمل كلمة في هذه الدنيا إليك أُمي الحبيبة "فتيحة"

إلى الرجل الذي علمني عزة النفس و الكرامة، و زرع في حياتي روح التحدي للوصول إلى الهدف
المبتغى، إلى ساعدي و مساعدي إلى الذي مهما قلته فيه لن أفيه حقك إليك يا أروع ما في
الوجود أبي العزيز "محمد"

إلى من أكن لهم فائق التقدير و الاحترام إلى سدي في هذه الحياة إليكم يا من أنرتم دروب
ظلمتي إخوتي "عمار، سمير، يزيد، أنور، شرف الدين"

إلى أزهار الياسمين المتناثرة في بساطين الحياة إلى من شاركوني حب الأبوين في سقف واحد
إلى أخواتي "سلاف، صبرينة، إيمان، أبة"

إلى أزواج أخواتي "علي، محمد السعيد" و زوجات أخواتي "إيمان، شمسة زاد"

إلى أبناء إخوتي "محمد، محام، وائل، مريا، مدينة، والكوكبة تسنيم"

إلى "أعمامي وزوجاتهم وأبنائهم، إلى عماتي وأزواجهم وأبنائهم، إلى خالي وزوجته وأبنائهم، إلى
خالتي وأزواجهم وأبنائهم"

إلى أخواتي التي لم تنجبهم أُمي "هيما، مبروكة، رزيقة، عفاف، ماجدة، سميرة، لبنى، سميرة،

مروة، بشرى، سناء، ندى، أمال، خولة، وفاء، صورية"

إلى صديقاتي في الإقامة الجامعية "هدى، حكيمه، كوثر، إكرام، حنان، حليلة" وكل الجناح E.

إلى الصديق بنكهة أخ "صالح، سفيان"

إلى كل زملائي في الدراسة وكل "طلبة التسيير والتقنيات الحضرية"

إلى كل من اتسع له قلبي ولم تتسع له ورقتي، إلى كل هؤلاء اهدي ثمرة جهدي وأقول لهم: إن

طال الزمان ولم تروني فهذا جهدي فاذكروني، داعيا من المولى أن يجازينا في الدنيا والآخرة

hafsia

المقدمة العامة

التمهيد

الإشكالية

الفرضيات

أهداف البحث

مراحل الدراسة

المقدمة العامة:

عرفت المدن الجزائرية منذ الإستقلال نموًا حضريًا متزايدًا، مما أدى إلى ظهور أزمة حادة في السكن وذلك نتيجة للنمو الديموغرافي السريع وكذا النزوح الريفي الذي شهدته العديد منها والذي ساهم في ظهور العديد من الأحياء والمساكن الفوضوية وغير المخططة . وهذا ما دفع بالدولة الجزائرية إلى إتخاذ الإجراءات اللازمة للحد أو تفادي هذه الأزمة، وذلك بتوفير السكنات اللائقة للسكان سواء كانت جماعية أو فردية مع الحرص على تلبية حاجياتهم اليومية .

وفي هذا الإطار، إنتهجت الدولة الجزائرية مجموعة من السياسات السكنية المختلفة والتي تهدف إلى تنظيم المجال الحضري وتوفير السكن للمواطنين. حيث قامت الدولة بفتح المجال للمؤسسات للمساهمة في تطوير الحظيرة السكنية من ناحية الكمية والنوعية وذلك بإنجاز مشاريع سكنية فردية وجماعية، إلا أن تطبيق هذه المشاريع في الواقع لم يكن بالشكل الذي خطط له ، مما خلق إختلال كبير في النسيج الحضري.

وتعد التخصيصات السكنية من بين السياسات السكنية التي لجأت إليها الدولة الجزائرية لمحاربة أزمة السكن وكذا لتلبية الطلب المتزايد على السكن ، حيث تعد من أبرز الأنماط العمرانية المنتشرة في المدن الجزائرية. وتعتمد على توفير السكنات الفردية للسكان مع الحرص على القيام بالتهيئة العمرانية الشاملة لها، وقد لقي هذا النمط من السكنات إستحسان وتشجيع كبير، بفضل القوانين العمرانية الحديثة وكذا تعدد المتدخلين في انجازه سواء خواص أو عموميون.

ومدينة جامعة كغيرها من المدن الجزائرية التي تعاني من النقص في الحظيرة السكنية والطلب المتزايد على السكن من طرف المواطنين، مما دفع بالمسؤولين على هذا القطاع الى العمل على تعزيز الحظيرة السكنية بمجموعة من التخصيصات السكنية عمومية كانت أو خاصة. إلا أن هذه الأخيرة شهدت مجموعة من النقائص والإختلالات في التهيئة على أرض الواقع ، ما دفعنا إلى محاولة تشريحها والبحث ضمن حيثياتها محاولة منا للوقوف على إسهاماتها في المحيط العمراني وإضافتها الكمية والنوعية للبيئة العمرانية، و هو ما سنتطرق إليه من خلال تساؤلات الإشكالية التالية:

- ما مدى مساهمة التخصيصات السكنية في الرفع من كفاءة المنظومة العمرانية، وتلبية الطلب على السكن كما ونوعا و ما موقعها ضمن الحظيرة السكنية لمدينة جامعة و ما وزنها ضمن محيطها العمراني؟

- ما هي الخصائص العمرانية و المعمارية لنمط التخصيصات السكنية و ما مدى توافقها مع البيئة الطبيعية و الاجتماعية لمدينة جامعة بإعتبارها واحدة من المدن الصحراوية؟
- ما هي الإختلالات التي تعاني منها التخصيصات السكنية في مدينة جامعة و ما مدى انعكاسها على البيئة العمرانية و الوظيفية للمدينة ككل و كيف يمكن التقليل منها و الرفع من كفاءتها؟

- الفرضيات:

وعلى ضوء هذه التساؤلات يمكن أن نفترض الفرضيات التالية لبحثنا ونختصرها في ما يلي:
- يمكن أن تساهم التخصيصات السكنية بنسبة كبيرة في الرفع من كفاءة المنظومة العمرانية،وتساهم في توفير السكن اللائق للمواطنين.

- طريقة تصميم التخصيصات السكنية وتنفيذ مباني تشهد عديد التناقضات مع البيئة الطبيعية والإجتماعية للمنطقة الصحراوية.

- عدم تطبيق المعايير القانونية الخاصة بإنجاز التخصيصات السكنية أدى إلى ظهور نقائص و اختلالات ساهمت في تشويه البيئة العمرانية .

- أهداف البحث:

نهدف من خلال بحثنا هذا إلى تسليط الضوء على التخصيصات السكنية وواقعها ضمن المدن الجزائرية وبالأخص ضمن مدينة جامعة التابعة لولاية الوادي،حيث نطمح إلى:

- دراسة واقع التخصيصات السكنية في المدينة ومادى مساهمتها فالحظيرة السكنية.

- معرفة أنماط و خصائص التخصيصات السكنية في المدينة الصحراوية.

- تحديد الإختلالات التي تواجهها وإنعكاساتها على البيئة العمرانية والعمل على التخفيف منها.

- مراحل الدراسة:

مررنا في عملية إنجاز بحثنا على مرحلتين :

1- مرحلة البحث النظري:

وتمثلت في الإطلاع على كل الوثائق وجمع المعلومات المتعلقة بالموضوع ،وتكوين خلفية علمية عليه من خلال الإطلاع على:

- كتب

- دراسات سابقة في الموضوع.

- مذكرات تخرج، رسائل ماجستير، أطروحة دكتوراء.

- مقالات علمية.

- جرائد رسمية.

- مختلف المخططات التي تخص المدينة والتحصينات.

2- مرحلة البحث الميداني:

تعتبر مرحلة مهمة وأساسية في مسار إنجاز البحث، حيث قمنا خلالها بالإتصال بمختلف الهيئات والمصالح المعنية من أجل الإطلاع والحصول على كل الوثائق والمخططات التي تخدم الموضوع وتمثلت هذه المصالح في:

- المصلحة التقنية لبلدية جامعة.

- الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (الفرع الإقليمي -جامعة).

- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (Duac) الفرع الإقليمي-جامعة).

- مكاتب دراسات.

كما قمنا بالمعاينة الميدانية لمختلف عينات الدراسة والإتصال المباشر مع المواطنين للإلمام بكل مايخص مجال عينات الدراسة .

مرحلة التحرير والكتابة: والتي قمنا من خلالها بتجميع مختلف الأفكار والمعلومات وحوصلة المعطيات في جداول وأشكال بيانية ومخططات قصد تسهيل فهمها وتحليلها وصبر حيثياتها.ثم قمنا بتبويبها ضمن ثلاث فصول حاولنا من خلالها الإلمام بمختلف جوانب الموضوع.

-**الفصل الأول:** الإطار التشريعي للتخصيصات السكنية وأهم المتدخلون في إنجازها.
وقمنا في هذا الفصل بالتطرق الى الاطار التشريعي للتخصيصات السكنية ومختلف القوانين والمراسيم التنفيذية المنظمة لها ، أنواع التخصيصات ومختلف المتدخلين في إنجازها.

- **الفصل الثاني:**التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة جامعة.
تناولنا في هذا الفصل واقع التخصيصات السكنية في مدينة جامعة،حجمها وتوزيعها المجالي وكذا القيام بدراسة تحليلية لنماذج من التخصيصات في مجال الدراسة.

- **الفصل الثالث:**التخصيصات السكنية أزمة الواقع وإستشراف المستقبل.
قمنا في هذا الفصل بإستخلاص مختلف السلبيات والنقائص التي تعاني منها التخصيصات في مجال الدراسة،ثم قمنا بإقتراح مجموعة من الحلول والتوصيات والبدائل.

الفصل الأول: الاطار التشريعي للتخصيصات وأهم المتدخلون

تمهيد

-أولاً: مدخل حول المفاهيم

- ثانياً: سياسة التخصيصات السكنية

- ثالثاً: أصناف التخصيصات السكنية

- رابعاً: الاطار التشريعي للتخصيصات السكنية

-خامساً: أهم المتدخلون في انجاز التخصيصات السكنية

الفصل الأول- الإطار التشريعي للتخصيصات السكنية وأهم المتدخلون في إنجازها

تمهيد:-

نتطرق في هذا الفصل إلى بعض المصطلحات والمفاهيم العامة والتي تعالج موضوع الدراسة بصفة مباشرة، وذلك بغرض توضيح لمعنى عنوان المذكرة، وكذا التطرق الى سياسة التخصيصات السكنية مفهومها و أصنافها ،وكمرحلة أخرى سنتطرق الى التطورالتشريعي للتخصيصات مع التركيز على أهم التشريعات العمرانية التي تسيروها ،وفي الأخير سنعرض على أهم المتدخلين والفاعلين في انجاز التخصيصات السكنية ومدى فاعليتهم في ذلك.

أولاً- مدخل عام حول المفاهيم:

✓ المدينة:

هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية إيديولوجية ورمزية وهي تعبر عن تطور الفن المعماري الذي مر عبر العصور مع إبراز الجماليات التي تجذب الناس والمهابة التي تعبر عن السلطة وقوة الحكام¹

السكن :

✓ هو عبارة عن موضع صغير نسبيا مبنى أو مرتب من أجل الإقامة فيه ،وتتنوع أشكاله ونماذجه والمواد التي شيد بها .²

✓ التجزئة:

القسمة من أجل البيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية ألى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لمخطط التعمير .³

✓ التخصيصات السكنية:

عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد، تستعمل في مختلف النشاطات الخاصة والراحة والترفيه والعمل والحياة العائلية وإمتدادها من أنشطة عمومية وجماعية.وتعرف أيضا بأنها هي المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية⁴

¹ خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة ،دار الهدى الجزائر 2005،ص 67.

² خليفة عبد القادر، تحولات البنى الإجتماعية وعلاقتها بالمجال العمراني في مدن الصحراء الجزائرية، أطروحة دكتوراء في علم الإجتماع.

³ مدونة التهيئة والتعمير، القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، خاص بمطابقة البناءات واتمام إنجازها.

⁴ بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجيو-ميلة والقرارم الإطار القانوني، كلفة التعمير والإنعكاسات المجالية-رسالة ماجستير-معهد علوم الارض والجغرافيتوالتهيئة العمرانية -قسنطينة سنة 2009ص9

ثانيا- سياسة التخصيصات السكنية:

يمثل القطاع السكني بالجزائر رهانا من بين الرهانات الإقتصادية والإجتماعية للبلاد بإعتباره قطاعا مهيكلا بالنسبة للإقتصاد الوطني وجزء لا يتجزأ من السياسة الإجتماعية، ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها السكن سعت الدولة الجزائرية جاهدة لتوفيره من خلال تطبيق عدة سياسات سكنية مختلفة المحاور و مشتركة من حيث مبدئها الأساسي وهدفها الأول و المتمثل في الحد من الأزمة السكنية المتزايدة بصورة مخيفة ومهددة لإستقرار البلاد، ومن بين هذه السياسات المتعددة سياسة التخصيصات السكنية.

1- **سياسة التخصيصات السكنية:** سمحت هذه السياسة بمشاركة الأفراد القادرين على البناء بإنتاج مساكنهم إلى جانب الدولة فقد رافق هذه السياسة مجموعة من التشريعات القانونية حيث جاء القانون 02/82 الصادر في 1982/02/6 الذي يحدد كفاءات تحضير رخصة البناء و رخصة التجزئة، وبعده أنشأ قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي أصبحت على ضوءه التجزئة تقام من طرف الوكالة العقارية أو من طرف أي شخص طبيعي أو معنوي، وبهذا أصبحت القطع الأرضية تخضع لقانون العرض و الطلب. وجاء بعده المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 والذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها وفي مادته 7 على أن التخصيص هو عملية تقسيم لقطعة أرضية أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها وإن كانت هذه القطعة أو العدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية.¹ ليؤكد ما جاء في نفس المادة من المرسوم التنفيذي 176/90 .

ثالثا- أصناف التخصيصات السكنية:

1- **تصنيف التخصيصات السكنية حسب المنجز:** تنقسم التخصيصات السكنية من حيث الطبيعة العقارية للأراضي التي تتجز على مستواها وصاحب التخصيص إلى صنفين وهما تخصيصات عمومية و تخصيصات خاصة²:-

1-1 تخصيصات عمومية:

هي تخصيصات تتجز من طرف البلدية أو الوكالة العقارية، فبعدما كانت البلدية هي المشرف المنجز و الموزع و المسير من خلال كونها المسؤولة عن إنجاز التخصيصات السكنية والقيام بتهيئتها وربطها بمختلف الشبكات و التجهيزات، وكذا الإشراف على عملية

¹ المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الجريدة الرسمية العدد 7، المادة 07 ص 7.
² قواس مصطفى، الاشكاليات المطروحة بالتخصيصات السكنية بمدينة باتنة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، ص 24.

توزيعها على السكان بغرض بناء مساكنهم مستعنيين في ذلك بمهندسين معماريين، أصبحت حاليا وإبتداء من سنة 1990 التخصيصات السكنية تتجز من طرف الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، حيث حولت جميع تخصيصات البلدية إليها. وقد أسست هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22¹ لتقوم بمساعدة البلديات في السهر على تنظيم وتسيير محفظتها العقارية، وذلك بالقيام بإنشاء تخصيصات لصالح المواطنين بالإضافة الى مهام أخرى من بينها إنجاز السكن الفردي، السكن التساهمي.

وتتقسم التخصيصات العمومية إلى نوعين هما:-

أ- التخصيصات الإجتماعية:

ظهرت هذه التخصيصات بعد صدور الأمر 26/74 الخاص بتكوين الإحتياجات العقارية²، حيث تتحمل الدولة تكاليف إنجازها وتجهيتها وهذا ما يجعل أسعار التنازل عن الحصص مناسبة مع دخل بعض الفئات.

ب- تخصيصات الترقية العقارية :-

وهي تخصيصات تتم عملية تجهيتها ومن ثم يحدد سعر الحصص، اذ يمكن للفئات ذات الدخل المرتفع الحصول على هذا النوع من التخصيصات ، ويتم التنازل عنها بأسعارها الحقيقية (سعر السوق) أو بإجراء المزاد العلني.

1-2 تصنيف التخصيصات السكنية حسب النمط

كما يمكن تصنيف التخصيصات حسب الدور الذي تؤديه أو الوظيفة الموكلة إليها إلى ثلاثة أنواع رئيسية هي التخصيصات السكنية -التخصيصات الحدائقية-التخصيصات الصناعية³:

أ -التخصيصات السكنية : التخصيصات السكنية هي عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد، تستعمل في مختلف النشاطات الخاصة و الراحة والترفيه و العمل و الحياة العائلية و إمتداداتها من أنشطة عمومية وجماعية، يشغل مساحة من الأرض مزودة ببعض المرافق و الخدمات اللازمة للحياة الإجتماعية والصحية.

¹ المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22، يحدد قواعد احداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

² الجريدة الرسمية رقم 74/19- الأمر 74/ المؤرخ في 197426/02/20- يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

³ بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدينة فرجوة-ميلة وقرارم الاطار القانوني، كلفة التعمير والانعكاسات المجالية-رسالة ماجستير-معهد علوم الارض والجغرافية وتهيئة العمرانية -قسنطينة سنة 2009 ص10

بالإضافة إلى بعض التجهيزات الضرورية للحياة اليومية من مؤسسات تعليمية و صحية و دينية..، أي أن التخصيصات السكنية عبارة عن مجال للمبادلات الإجتماعية و إستعمال التجهيزات و إستهلاك الخدمات .

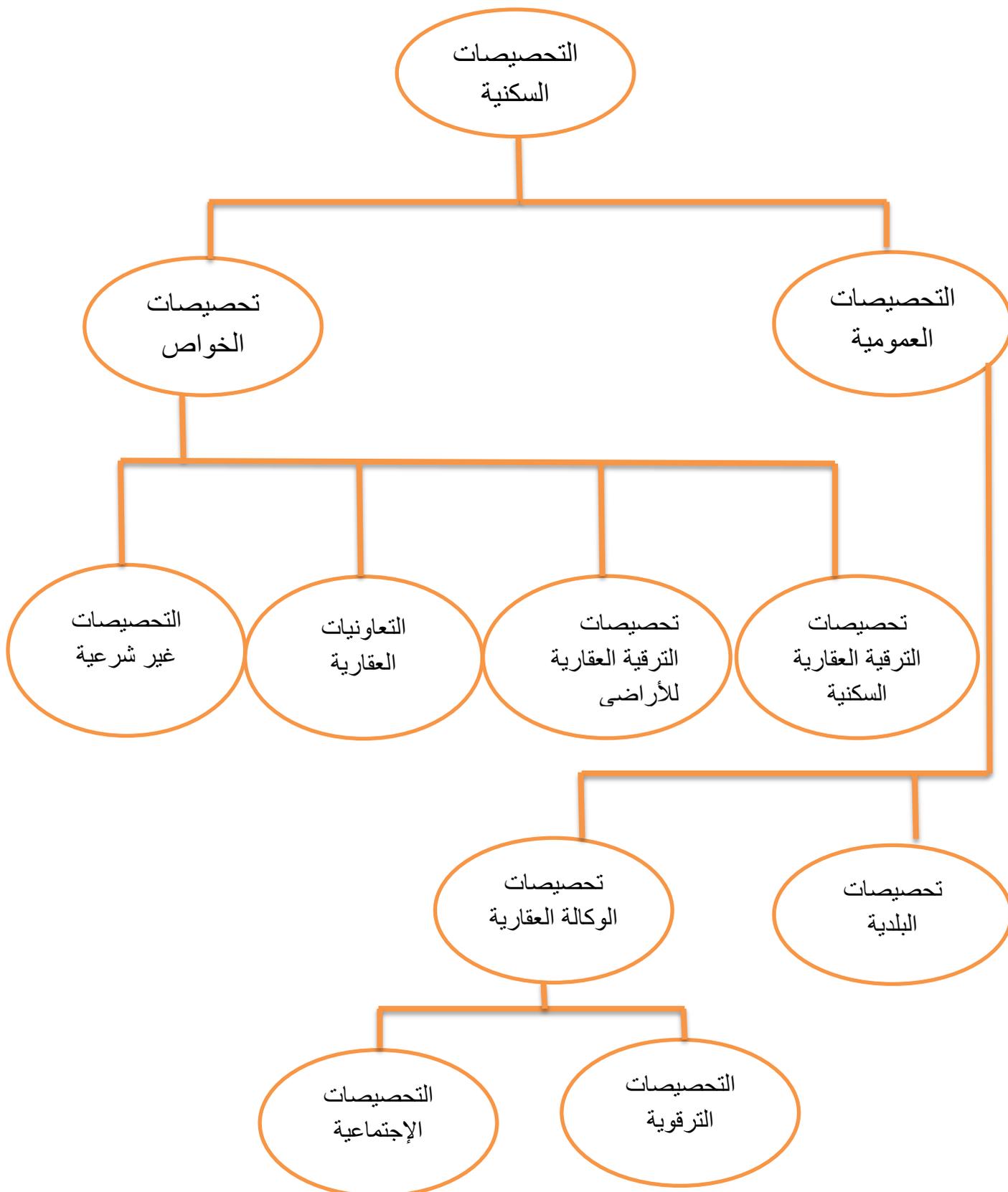
ب - **تخصيصات حدائقية**: هي مكان مخصص للفضاء الأخضر (مساحات خضراء)،يمكن إستغلالها للغرض السكني إذا كانت ضمن منطقة مخصصة للسكن، حسب ما تمليه الوثائق التعميرية.

ج -**تخصيصات صناعية**: هي عبارة عن تخصيصات مخصصة للمناطق الصناعية أو مناطق النشاط التجاري و الحرفي ، عادة ما تتوضع في مناطق بعيدة عن المناطق السكنية

2- التخصيصات الخاصة:

وهي تخصيصات يقوم بانجازها الخواص في فترات مختلفة ويكون التدخل من طرف التعاونيات العقارية أو من طرف الترقية العقارية.

أصناف التخصيصات¹



¹ بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوية-ميلة والقرارم الاطار القانوني، كلفة التعمير والانعكاسات المجالية-رسالة ماجستير-معهد علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية -قسنطينة سنة 2009 ص32.

رابعاً- الإطار التشريعي للتخصيصات السكنية:

1- مرحلة ما قبل 1974 :

تميزت هذه المرحلة بالركود من الناحية القانونية وذلك راجع لكون البلاد حديثة الإستقلال وتعاني من قلة الإمكانيات والكفاءات التي تسهر على ذلك.

حيث كانت التخصيصات السكنية في هذه المرحلة تنشأ إنطلاقاً من مداولة المجلس الشعبي البلدي، التي تتضمن المسابقة على إنشاء تخصيص ذو طابع سكني معتمدة على مخطط للتخصيص منتج من طرف مهندس معماري،و الذي يسهر بدوره على وضع الإجراءات الكفيلة لربط القطع المشكلة للتخصيص بكل من الطرق و الماء و الكهرباء وتصريف الماء المستعمل¹،بعدها تخضع هذه المداولة الى موافقة رئيس الدائرة أو الوالي الذي بدوره يدقق في أصل ملكية البلدية لقطعة الأرض المراد إنجاز التخصيص فوقها،ومن ثم يرخص لها للقيام بعملية بيع القطع الأرضية،والتي يتولى كل من رئيس البلدية أو نائبه تحرير عقود البيع للمستفيدين².

2- مرحلة ما بين 1974-1990 :

تميزت هذه المرحلة بكونها منعرج حاسم في تاريخ التخصيصات ،حيث شهدت ظهور أولى التشريعات الخاصة بها وهو الأمر 26/74 المتعلق بالإحتياجات العقارية المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له 76-76،76-27،76-28،29 المتعلقة بالإحتياجات العقارية البلدية كانت وسيلة قانونية و سبب في إحداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية³. حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات، مما نتج عنه منع المواطنين بالتصرف في هذه الأراضي بإعتبارها تابعة للبلديات ،إلا أن هذا الأمر حدد إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في إحتياجاتها العقارية،مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة إحتياجاته العائلية.

تتمثل هذه الإجراءات في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ للتعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الإحتياجات العقارية،ثم تليها مداولة

¹ بوشلوش عبد الغني،التخصيصات السكنية في مدن فرجوية-ميلة والقرارم الاطار القانوني،كلفة التعمير والانعكاسات المجالية-رسالة ماجستير-معهد علوم الارض والجغرافيتو التهيئة العمرانية -قسنطينة سنة 2009ص10

² قلعي نجوى ،تهيئة التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة -القطاع الحضري زواغي عين الباي- مذكرة ماستر في تسيير المدينة و التنمية المستدامة (2014/2015) ص7.

³ الجريدة الرسمية رقم 74/19- الأمر 74/19 المؤرخ في 1974/02/26-يتضمن تكوين الإحتياجات العقارية لصالح البلديات.

المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها ،وهذه المداولة يصادق عليها الوالي بإعتباره السلطة الوصية.وبعدها يصدر قرار الدمج والتعويض وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري.

صدر القانون 02/82 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء في سنة 1982 والذي يعتبر أول قانون في التشريعات الجزائرية حيث قام بإستحداث رخصة البناء ورخصة التجزئة،وكذا تحديد كيفية الحصول عليهما ومجال تطبيقهما¹.حيث نجد أن هذا القانون ربط الترخيص لإنجاز التخصيص بمدى توافق هذا الأخير مع أحكام مخططات التعمير، وقد إتبع هذا القانون بعدة مراسيم تنظيمية كالمرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 09/10/1982 الذي يحدد كيفية تطبيق هذا القانون ومختلف الملفات المرافقة لمفات طلب رخصة البناء والتجزئة إضافة إلى عدة مراسيم أخرى ساهمت بشكل أو بآخر في إنتاج التخصيصات ،منها المرسوم التشريعي رقم 04/86 الخاص بإنشاء وكالات عقارية محلية و تحديد أهدافها ومهامها و مواردها المالية².

3- مرحلة ما بعد 1990 :

عرفت هذه المرحلة تحول جذري لسياسة التعمير في الجزائر،حيث أصدر خلالها المشرع الجزائري مجموعة من القوانين التي تتماشى مع الوضع الجديد ، وكان لها أثر كبير على إنتاج التخصيصات السكنية ،والتي من بينها :-

3-1- قانون التوجيه العقاري 25/90: صدر في 18/11/1990³ هو القانون الذي قام بإلغاء إحتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري ،حيث جاء هذا القانون ليبين الملكية العامة و الأملاك الوطنية العقارية الخاصة ،وإنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية ،وكذا إعادة الإعتبار للملكية الخاصة وإلزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية ،في إطار هذا الجرد العام، و تسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة حيازة تطبيقا للمادة 38 وما يليها من القانون.

¹الجريدة الرسمية رقم 82/06، القانون رقم 02/82 ،مؤرخ في 12 ربيع الثاني1412،المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.ص255.

²الجريدة الرسمية رقم 86/01 ،المرسوم التشريعي 04/86 المؤرخ في 03/01/1986،متعلق بالوكالات العقارية المحلية ص11

³الجريدة الرسمية رقم90/49، القانون رقم 25/90 ،المؤرخ في 18نوفمبر 1990،متعلق بالتوجيه العقاري،ص 1560

3-2- قانون التهيئة والتعمير 29/90¹: يهدف هذا القانون الى وضع الشروط والقواعد اللازمة لإستغلال الأراضي القابلة للتعمير، حيث تضمن سلسلة من الرخص و الشهادات ، التي تعمل على تنظيم عملية إنجاز التخصيصات ، وتواكب مختلف المراحل التي تمر بها ، حيث رافقه مجموعة من المراسيم التشريعية بغرض تقنين وتنظيم العملية العمرانية ، ونذكر من بينها :
3-3- المرسوم التشريعي رقم 175/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 ماي 1991²:

يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، حيث يعتبر هذا المرسوم من التشريعات المهمة والمقننة لعملية التخصيصات، إذ يهدف الى وضع الشروط المعيارية الواجب توفرها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء(المادة 01) وتحديد حقوق و واجبات كل من المجزىء والمستفيد . كما قام بوضع المعايير التقنية الواجب توفرها في عملية إنجاز التخصيصات، خاصة ما يتعلق منها بمتطلبات حفظ الصحة و الأمن وطمأنينة السكان. كمتطلبات المرور وشبكات الطرق، ومياه الشرب والصرف الصحي، وشروط الشمس والتهوية ... الخ.

3-4- المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها³: وجاء هذا المرسوم ليعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91 حيث تضمن مايلي:-

أ- شهادة التعمير :

هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية⁴. حيث يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني ، وينبغي أن يشتمل على مجموعة من البيانات والمتمثلة في طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب، و إسم مالك الأرض، العنوان والمساحة و تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية وأيضا تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

¹ الجريدة الرسمية رقم 90/52 ، القانون رقم 29/90 مؤخر في 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، والمعدل والمتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير

² الجريدة الرسمية رقم 91/26 ، المرسوم التشريعي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ص 953 ، المعدل والمتمم بالقانون 04/03.

³ الجريدة الرسمية العدد 7، المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد عقود التعمير وتسليمها ، ص 4
الجريدة الرسمية العدد 7، المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد عقود التعمير وتسليمها ، المادة 02 ص 4

ويودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته. وتبلغ شهادة التعمير التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم خلال 15 يوما الموالية لتاريخ الإيداع.

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأرض المعمول به أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأرض، وتحدد صلاحيته بثلاثة أشهر. ويمكن لصاحب الشهادة عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة، التقدم بطعن سلمي أو برفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

ب- رخصة التجزئة: وهي وثيقة إدارية إجبارية لإنجاز التخصيصات السكنية، حيث

تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.¹
يتكون ملف رخصة التجزئة من:²

1- نسخة من عقد الملكية أو توكيل أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

2- الملف البياني والتقني يتمثل في تصميم الموقع بسلم مناسب.

3- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500.

4- مذكرة خاصة بالمشاريع الصناعية وأخرى بباقي التجزئات.

5- برنامج الأشغال: حيث يجب توضيح المساهمة عند الإقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية.

6- دفتر الشروط ويحدد الإلتزامات و الإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجزز بموجبها البنايات.

ويتم إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي معتمدين. وبعد التحقق من الوثائق يرسل

¹ الجريدة الرسمية العدد 7: المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد عقود التعمير وتسليمها، المادة 07 ص 7.

² الجريدة الرسمية العدد 7: المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد عقود التعمير وتسليمها، المادة 09 ص 7.

الطلب الى المديرية المختصة، أين تختلف آجال التسليم حسب صلاحيتها ،وتكون على النحو التالي:

- ثلاثة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي
- أربعة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بغياب 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 اذا كانت أداة التهيئة والتعمير في طور الانجاز .
 - في حالة رفض الطلب يحق للمعني الاعتراض السلمي أو رفع دعوى قضائية.
- وتلغى رخصة التجزئة اذا لم يتم الشروع أو الانتهاء من أشغال التهيئة المحددة في قرار الرخصة.

ج- رخصة البناء:

يشترط كل كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير:مشمات الأرضية والمقاس و الواجهة والإستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 52و49 و55من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990.¹

ينبغي على كل مالك لقطعة أرضية ضمن أي تخصيص أن يتقدم بطلب للحصول عليها ويرفق الطلب بالملفات التالية.

1- الملف الإداري ويحتوي على:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرجمة على قطعة أرضية ضمن تجزئة مخصصة لسكنات أو لغرض آخر.
- قرار السلطة المختصة التي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

¹ الجريدة الرسمية العدد 7: المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد عقود التعمير وتسليمها، المادة 41 ص 13

- شهادة قابلة للإستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.¹

2- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية ويحتوي على:

أ- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

ب- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي

2500م² أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م²

وتتعدى 500م²، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م²

ويحتوي هذا المخطط لى البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء.

- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

- نوع طوابق البنىات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها.

- إرتفاع البنىات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص

المساحات المبنية و غير المبنية.

- المساحة الإجمالية الأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط

وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على مساحة الأرضية.

ج- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها

عن 300م² وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين

300م² و600م² وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنىات: للتوزيعات الداخلية لمختلف

مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع

الترشيديّة والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند

الإقتضاء.

3- الملف التقني ويحتوي على:

أ- بإستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية

الضرورية وتتضمن البيانات التالية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

¹ الجريدة الرسمية العدد 7: المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد عقود التعمير وتسليمها، المادة

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق .
- ويودع طلب رخصة البناء والملفات المرفقة في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية ،ويودع الطلب والملفات في ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج الى رأي المصالح العمومية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة أرض مقابل وصل استلام في نفس اليوم.

وتحدد آجال و طرق التسليم وفقا لما يلي :-¹

- في حالة ما كان تسليم الرخصة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم على مستوى الشباك الوحيد، حيث يقوم بإرسال نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة وذلك في خلال 8 أيام،و يقوم الشباك الوحيد بالفصل في الطلبات خلال 15 يوما الموالية لإيداع الطلب،وبعد الفصل فيه يتم تبليغ الرأي إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة.
- في الحالة ما يكون تسليم الرخصة من صلاحيات الوالي أو الوزير المكلف بالعمران تتم الدراسة على مستوى الشباك الوحيد للولاية،حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مع رأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران وذلك للإدلاء برأيها خلال 08 أيام الموالية ، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير، حيث ترسل نسخة منه إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية خلال 15 يوما الموالية لتاريخ ايداع الملف.

د- شهادة المطابقة:

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناءو التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الأمر ،استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹، والتي يتم

¹ الجريدة الرسمية العدد 7، المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد عقود التعمير وتسليمها، المادة 55،51،49،48،45 .

تسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد تقديم ملف طلبها لدى مصلحة التعمير والبناء على مستوى البلدية حيث يتكون ملف من:

طلب استصدار شهادة المطابقة من تصريح بانتهاء الأشغال في نسختين حيث يتم تحرير محضر كشف

التحقق من المطابقة من طرف لجنة تضم المصالح المعنية وهذا بعد انتهاء من دراسة الملف الطلب من قبل المصالح المؤهلة المكلفة بالتعمير بالتشاور مع مصالح القطاعات الأخرى المعنية.

وتعد هذه الشهادة ضرورية لاعداد واستخراج سند الملكية للبناء المنجزة.

ر- **دفتر الشروط** : هو عبارة عن وثيقة تنظيمية تتبع المشروع المقترح و هو بمثابة ضوابط للمشروع في الطرق و الوسائل القانونية التقنية الكفيلة لتنظيم البرامج العمرانية و المذكورة في المادة 05 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الخاص بالتهيئة و التعمير²، والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991، الذي يحدد كيفية تحضير و تسليم شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، و رخصة البناء، شهادة المطابقة و رخصة الهدم، الذي يأخذ في أولوياته تخصيص تنظيم الأراضي العمرانية و الفضاءات بكل أنواعها من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ويقوم صاحب التخصيص بإعداده بالاعتماد على الشكل النموذجي الذي تعده وزارة السكن والعمران، ويصادق عليه من طرف مديرية التعمير والبناء .

3-5- القانون 08/15 الخاص بمطابقة البناءات³: هو القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 حيث يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها ،بعد أحد القوانين الجديدة المتعلقة بمجال العمران والهندسة التي تهدف الى تسوية البناءات غير المتحصلة على شهادة المطابقة والتي تم إنجازها قبل سنة 2008، ووضع حد نهائي لمشكل البناء الفوضوي نتيجة البناء بدون رخصة وعدم إحترام مخطط العمران، كما يهدف إلى تحسين البيئة العمرانية للمجال الحضري والرقى بالاطار المبني ووضع حد للفوضى العمرانية التي تشهدها أحياءنا، وأكد أيضا على كيفية متابعة ومراقبة عمليات البناء والتعمير داخل التخصيصات السكنية ومختلف

¹ الجريدة الرسمية العدد 7، المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد عقود التعمير وتسليمها، المادة 63 ص 19

² القانون 29/90 خاص بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق.

³ مدونة التهيئة والتعمير، القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، خاص بمطابقة البناءات و اتمام إنجازها.

العقوبات التي تسلط على المخالفين ،خاصة الذين يقومون بإنجاز تجزئات دون رخصة،أو القيام بإنجاز بناية على مستوى هذه التجزئات.

خامسا- أهم المتدخلون في إنجاز التخصيصات السكنية:

يتمثل المتدخلون في إنجاز التخصيصات في مجموعة من الهيئات العمومية منها والخاصة.

1- المتدخلون العموميون:يمثلون مختلف الهيئات والمؤسسات العمومية التي ساهمت في الإشراف وإنجاز التخصيصات السكنية والمتمثلة في :-

1-1 البلدية:

تعتبر البلدية أهم هيئة في تسيير وتهيئة التخصيصات حيث منح لها الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن لتكوين الإحتياجات العقارية السلطة المطلقة في التعاملات العقارية، بيع وشراء الأراضي الواقعة ضمن المحيط العمراني.¹ وبعد إعلان الدولة عن عجزها في حل أزمة السكن داخل البلاد مع نهايات الثمانينات،انسحبت البلدية عن هذا الميدان تاركة الفرصة لهيئة عمومية جديدة وهي : الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .

1- 2 الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

في إطار القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ،أصبحت البلدية والولاية لا تتدخل مباشرة في مهام تسيير عقاراتها ،إذ ألزمها هذا القانون اللجوء الى الوكالة المحلية سابقا ، لمباشرة كل عملياتها العمرانية من بيع وشراء الأراضي اللازمة للتوسع ،كما أقر المرسوم التنفيذي رقم 03-408 بإمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر داخل الولاية نفسها.² وبمقتضى المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22³ ، الذي قام بإلغاء أحكام المرسوم 04/86 الذي أنشأت بموجبه الوكالة العقارية المحلية أول مرة، حيث تغير اسم الوكالة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ،وتتمثل مهمتها في :

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الإحتياجات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته

- إعداد الملفات التقنية والادارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.

¹ قواس مصطفى ،الاشكاليات المطروحة بالتخصيصات السكنية بمدينة باتنة ،مذكرة تخرج ماجستير فالتهيئة العمرانية(2005/2004).

² القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ،مصدر سابق.

³ المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22،المتعلق بتغيير اسم الوكالة العقارية

- تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية و الصناعية.
- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.
- شراء وبيع الأراضي اللازمة للتوسع.
- إبعاد الجماعات المحلية من التسيير المباشر للعقار .
- تعويض المستفيدين من الحصص الملغية بحصص أخرى.

1-3- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (Duac)¹:

تتولى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي. وتكلف، بهذه الصفة، بما يأتي

- في مجال التعمير:

تضمن تنفيذ أدوات التهيئة و التعمير ومراقبتها ومتابعتها بالتنسيق مع الهيئات المعنية و المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص، وكذا السهر على إحترام القواعد في مجال التعمير وتنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة إضافة الى برمجة وضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد. وكذا دراسة طلبات عقود التعمير و إبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.

- في مجال الهندسة المعمارية:

تقوم بالتأكد من تطبيق الوثائق التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها وكذا القيام بعملية إحصاء لقدرات إنتاج المحاجر وتحديد مواقع المواد الطبيعية المستعملة في البناء، و المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتطوير أنظمة ومواد البناء.

-تقوم بالسهر على رقابة التنظيم في مجال البناء.

تضم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء أربع (04) مصالح 1 - مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية 2 - مصلحة الهندسة المعمارية والبناء، 3 - مصلحة متابعة الصفقات العمومية 4 - مصلحة الإدارة والوسائل. حيث تضم كل مصلحة أربعة (4) مكاتب على الأكثر وذلك حسب أهمية المهام الموكلة لها.

2-المتدخلون الخواص:²

¹ قلعي نجوى، التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة ص 15 مصدر سابق
² قلعي نجوى، التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة ص 16 مصدر سابق.

2-1 المرقى العقاري: هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات. ويقوم بانجاز تخصيصات الترقية العقارية السكنية بنمط جديد من التخصيصات يتميز بالتناسق والانسجام العمراني، له مظهر عمراني عمراني موحد وراقي ،حيث يقوم المرقى بتهيئة التخصيص وربطه بمختلف الشبكات ،ثم الانطلاق في البناء بالاعتماد على مقاول وذلك بعد تحصله على رخصة البناء.

2-2 المحصص العقاري: تكمن مهمته في انجاز تخصيصات الترقية العقارية للأراضي ،ويكون ذلك بعملية تهيئتها بالطرق وبمختلف الشبكات ،أما البناء فيكون من طرف المستفيد،حيث عند تحصله على قطعة الخاصة به تكون مهئية ومربوطة بمختلف الشبكات فيقوم مباشرة بأشغال البناء .

2-3 التعاونية العقارية: ظهرت التعاونية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76 – 92 بتاريخ 1976/10/23 وهي إنتظام لمجموعة من المحصصين عل شكل مؤسسة مدنية لها إستقلالية مالية ، حيث تقوم بإنشاء التخصيصات ضمن الترقية العقارية إذ تهدف إلى ترقية السكن العائلي.

2-4 المهنيون¹: ويتمثلون في مكاتب الدراسات التقنية والهندسة المعمارية ،حيث يقومون بإنجاز مختلف الدراسات التقنية والمخططات(مخطط الموقع والتسليم ومخطط التهيئة وكذا المخطط المعماري للسكن)، بالإضافة الى القيام بمختلف الحسابات التقنية المتعلقة بأحجام البناء ومساحة الإستلاء على الأرض و أبعاد الشبكات و مساراتها.

وبالإضافة الى هذا يوجد أيضا المقاولون والبنائون التقليديون والمؤسسات الخاصة ،والتي تكمن مهمتهم في تنفيذ مشروع التخصيص ميدانيا .بالإضافة الى بعض المؤسسات الصغيرة التي تسند لها مهام تكميلية كالترخيص الصحي والنجارة و .. الخ .

¹ بوشلوش عبدالغني مذكرة ماجستير في علوم الأرض و والجغرافيا وتهيئة العمرانية،مصدر سابق ص57

2-5-المجتمع المدني:والذي يتجسد في:

2-5-1 المستفيدون: ويتمثل دورهم في انجاز المساكنهم فقط، دون المشاركة في عمليات التهيئة والتعمير التي ينجزها باقي المتدخلون.

2-5-2الجمعيات المدنية: وهي جمعيات الأحياء، يتمثل دورها في القيام بدور الوسيط بين المستفيدين والادارة ونقل انشغالاتهم، والمطالبة بحقوقهم وتمثيلهم في مختلف الاجتماعات أمام الإدارة.

خلاصة الفصل

من خلال ما تطرقنا اليه في هذا الفصل نستنتج أن التخصيصات السكنية مرت بثلاث مراحل تاريخية مهمة تمثلت في : مرحلة قبل 1974 وقد عرفت هذه المرحلة غياب تام للتشريعات العمرانية ،في حين تعد مرحلة ما بين 1974 و1990 منعرج حاسم في تاريخ التخصيصات السكنية وذلك بعد ظهور قانون الإحتياجات العقارية ،لتأتي بعدها مرحلة ما بعد 1990 التي تعتبر مرحلة مهمة في تاريخ التخصيصات السكنية حيث شهدت تحول جذري لسياسة التعمير بالجزائر وذلك نظرا لظهور العديد من القوانين والتشريعات المنظمة لعملية إنتاج التخصيصات السكنية. كما لاحظنا تعدد المتدخلين في إنجاز التخصيصات السكنية من عموميين وخواص مما أدى إلى الزيادة في إنتاجها.

الفصل الثاني: التوزيع المجالي للتحصيلات السكنية في مدينة
جامعة

تمهيد

أولاً: تقديم حول مدينة جامعة (الموقع-الموضع-لمحة

تاريخية-التطور العمراني)

ثانياً: أنماط السكن في المدينة

ثالثاً: أصناف التحصيلات السكنية في المدينة

رابعاً: واقع التحصيلات في المدينة

*التطور التاريخي

*التوزيع المجالي للتحصيلات السكنية

*وزن وحجم التحصيلات السكنية

خامساً: دراسة وتحليل العينات

الفصل الثاني- التوزيع المجالي للتحصيصات السكنية في مدينة جامعة

تمهيد:

سنحاول في هذا الفصل التعرّيج على التوزيع المجالي للتحصيصات السكنية في مدينة جامعة، حيث سنتطرق إلى دراسة التطور العمراني للمدينة مرورا بمختلف الأنماط السكنية بالمدينة، وكذا التعرف على أصناف التحصيصات السكنية المتواجدة بالمدينة والتعرف على واقع التحصيصات فيها ومامدى فاعليتها في تطوير الحظيرة السكنية، بالإضافة إلى القيام بدراسة تحليلية لنماذج من تحصيصات المدينة.

أولا- تقديم عام حول المدينة :

1-الموقع الجغرافي للمدينة: ¹

تعد بلدية جامعة تابعة لولاية الوادي و تقع جنوب الأطلس الصحراوي الجزائري ،حيث تبعد عن العاصمة الجزائرية بحوالي 600 كم .فيما تقدر المسافة بينها وبين مقر الولاية بمسافة 120 كم من الشمال الغربي، وعن بلدية بسكرة بمسافة 170كم شمالا، وبمسافة 50 كم عن بلدية تقرت جنوبا .وتقع المدينة في منخفض تتلاقى فيه أودية صحراوية تحتية منها واد ايغرغر المنحدر من قمة الأهقار وواد مية المنحدر من أعالي عين صالح.

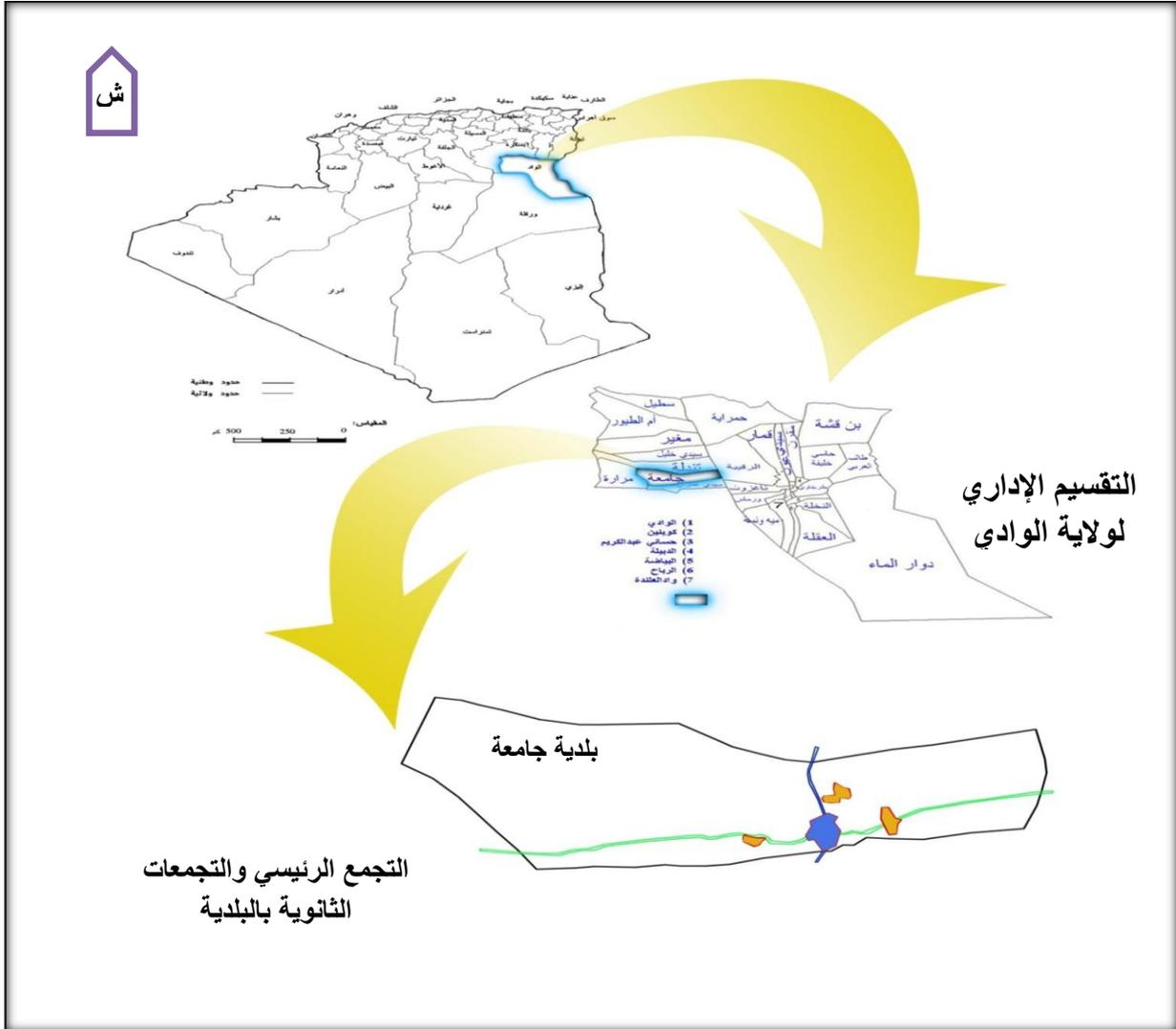
و تعتبر بلدية جامعة نقطة عبور حيث يمر بها الطريق الوطني رقم 03 و تربط بين 03 ولايات بسكرة -الوادي - ورقلة، وخط سكة حديدية يربط بين الشرق وشمال الصحراء (قسنطينة-باتنة-بسكرة-تقرت) وواحات النخيل،كما يمر بها شط ملغيغ.

2-الموقع الإداري: ²

تقع مدينة جامعة من جهة الشمال الغربي لولاية الوادي على الطريق الوطني رقم (03) الرابط بين بسكرة و ورقلة و الذي يقسم مركز البلدية إلى قسمين (شرق -غرب) ،و يشكل صعوبة في حركة المرور بين القطاعين ،كما أنه يعد المحور الرئيسي في التبادل و الهيكلة المجالية ، إضافة إلى الطريق البلدي الذي يربط بلدية سيدي سليمان بمقر البلدية ،و يحدها من الجهة الشمالية بلدية تندلة،ومن الجهة الجنوبية بلدية سيدي عمران ، ومن الجهة الشرقية بلدية رقيبة،ومن الجهة الغربية بلدية المرارة.

¹المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة جامعة (2009)
²نفس المصدر السابق.

خريطة رقم 01 : الموقع الإداري لمدينة جامعة



3- الموقع الفلكي:¹

تقع جامعة على خط طول 35.32 درجة شرق خط غرينيتش وخط عرض 33 و32 درجة شمال خط الإستواء.

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2009 لبلدية جامعة

4- الخصائص الطبيعية لمدينة جامعة:

1-4 تضاريس وطبوغرافية المنطقة: ¹

- تتميز تضاريس بلدية جامعة بتناوب و تعاقب الكثبان الرملية و الطينية، المنطقة تقع على ارتفاع حوالي +38.84 م من سطح البحر و هي تتميز بطابع الواحات.

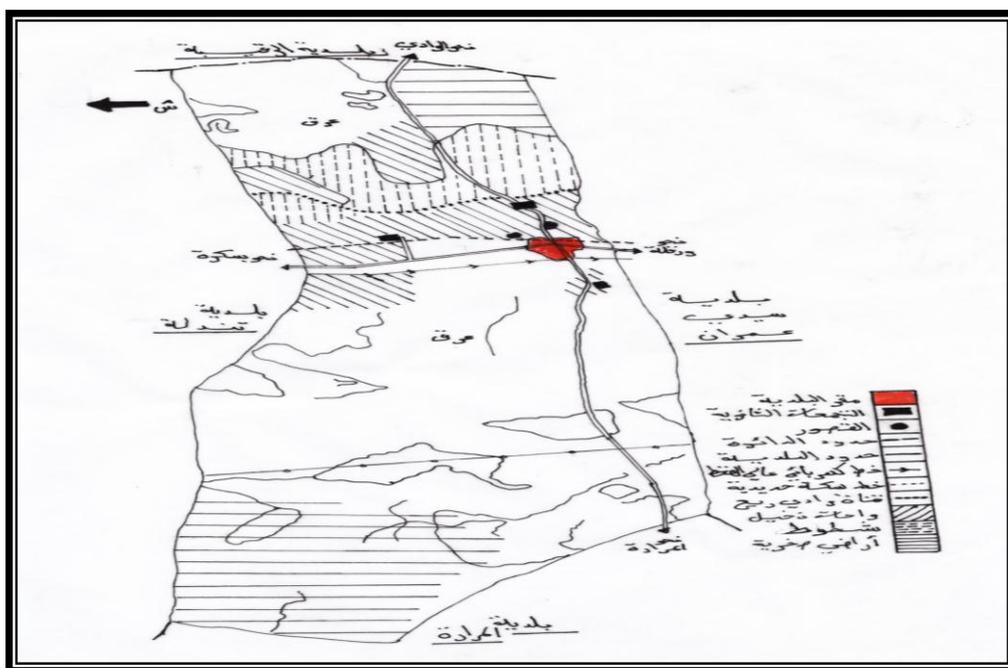
- واد ريغ : و هو أهم قناة تتميز بها المنطقة، إذ يستعمل لتصريف المياه الزائدة عن الزراعة، و كذلك مياه الصرف الصحي القادمة من المدينة طوله 150 كلم، و يمر على مدينة جامعة بطول قدره 50 كلم.

- العرق الشرقي الكبير : و هو مجموعة كثبان رملية موجودة شرق المدينة و هي تكوينات الزمن الرابع و الثالث و المتمثلة في (السيوبليوسان القاري)، و الكثبان الرملية الحديثة، و تتأثر هذه المظاهر الجيومورفولوجية بحركة الرياح و مظهرها العام المتمثل في (البرخان).

- الشطوط : و تتمثل في بحيرات مغلقة منتشرة في مناطق الدراسة كبحيرة عين الزرقاء وغيرها من البحيرات، تتميز باحتوائها على المياه طول السنة .

- السباخ : و هي متكونة من جراء ترسبات الزمن الرابع، و هي تلك المناطق المنخفضة التي تتجمع فيها المياه و لا تنفذ نظرا لطبيعة التربة المشبعة و الغير نفوذة.

الخريطة رقم (02) : الإطار الفيزيائي والطبيعي للمدينة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2009 لبلدية جامعة.

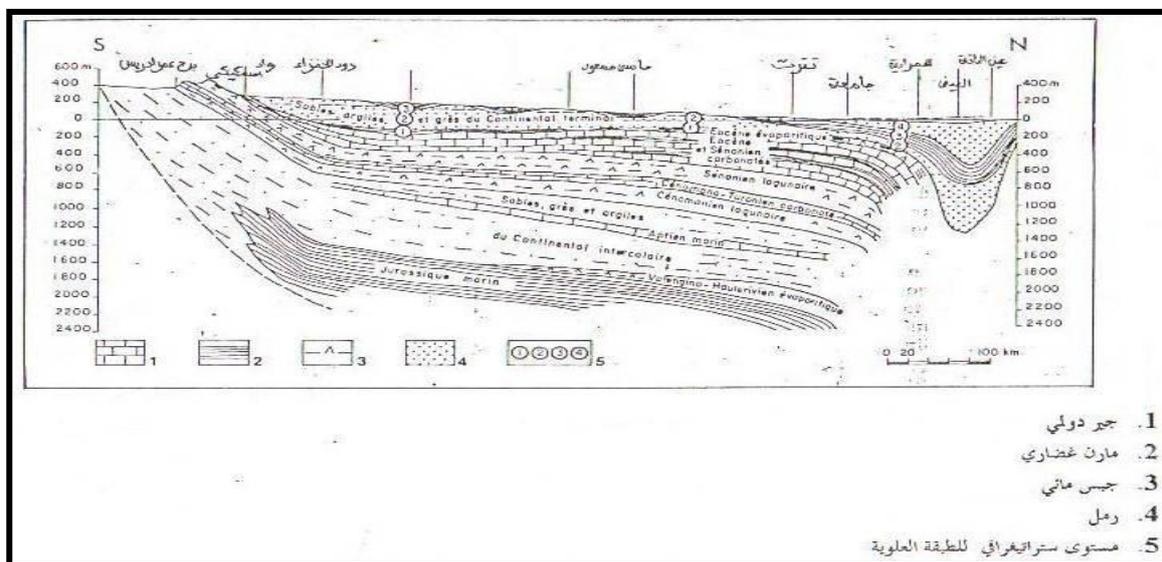
2-4 الدراسة الجيولوجية: 1

إن الهدف من إبراز هذا العنصر هو تحديد الدور الهام في قيام المدن و توسع محاورها و إمتدادها، و التعرف على أهم التشكيلات الصخرية بغرض الاستصلاح و استغلال الثروات المائية و المحلية، كما يتعلق هذا العنصر أساسا بنوعية الصخور السائدة في المنطقة و مدى صلاحيتها للبناء.

إذا فإنه لا شك أن البيئة الصلبة تتحمل ضغط المباني المرتفعة فوقها، و البيئة الهشة تستخدم في إنشاءات تتناسب مع بنية ترتيبها، و التكوينات الجيولوجية للمنطقة تعود لأزمنة مختلفة منها ترسبات الزمن الرابع و تضم الرمال التي نجدها في شرق المنطقة و التي تمثل عائقا في التوسع العمراني و الفلاحي، أما تكوينات الزمن الثالث فتتمثل في (الميلوبيلوسان) الذي يتكون من طين و الحجر الرملي و الأيوسان الأوسط.

أما تكوينات الزمن الثاني فتتمثل في السيوماني الكلسي و السيوماني الذي يتكون منالطين و المارن، كما نجد تكوينات الألبسيات التي تحتوي على رمل و حجر رملي. التهميش

الشكل رقم(02):المقطع الجيولوجي شمال جنوب



المصدر:المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية جامعة2008

3-4 الدراسة الهيدروولوجية: 2

¹ نفس المرجع السابق

² مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة جامعة2009

الفصل الثاني.....التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة جامعة

تمثل المياه الجوفية المورد الرئيسي للمياه في المنطقة و توجد أربع طبقات أو مستويات:

-الطبقة السطحية:

وهو ما يعرف بصعود المياه الجوفية يتراوح عمقها من(1- 8) أمتار حسب الفصل، و المكان لذا يكون مستواها الأدنى في فصل الصيف و أعلى مستوى في فصل الشتاء ،كما أن هذه الظاهرة تحدث عدة مشاكل في الفلاحة و البناء .

- الطبقة الثانية :

طبقة المياه الرملية (الميولبوسان) و تقع على عمق يتجاوز 100 م و قد تصل إلى 200 م و تستعمل للري الفلاحي خاصة و بفضلها أنشأت غابات وادي ريغ .

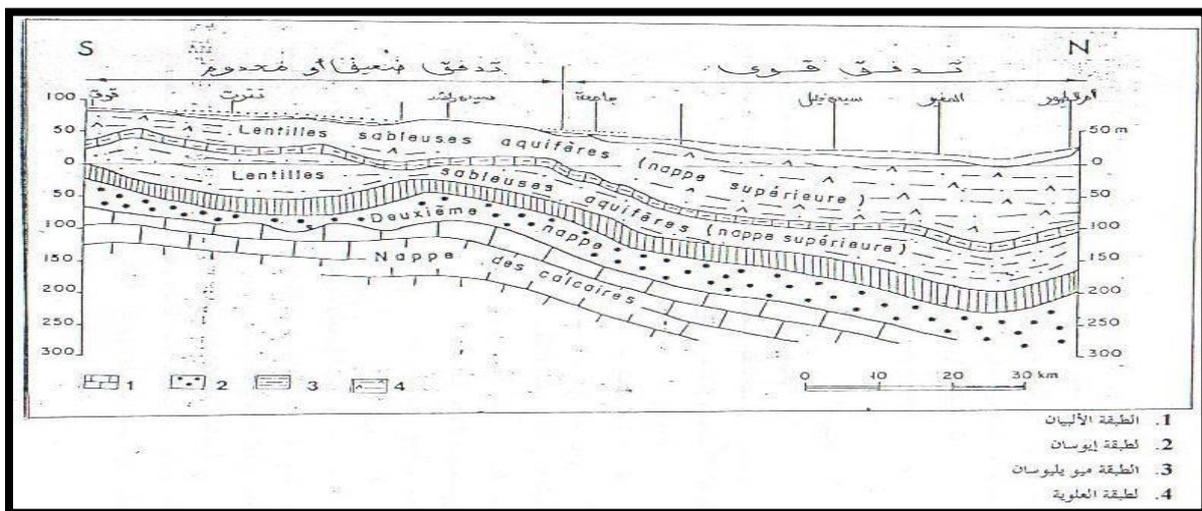
-الطبقة الثالثة:

طبقة المياه الكلسية (السينونيان) : و هي طبقة مائية يتجاوز عمقها 150 م، و هي تستعمل للإستهلاك اليومي.

- الطبقة الرابعة:

" الألبيان " و مساحتها تقدر بـ 6000000 كلم² و توجد على عمق 1400 متر في منطقة وادي ريغ، و هذا الجيب المائي الكبير مزود عن طريق تغلغل المياه في الأطلس الصحراوي.

الشكل رقم (03): المقطع الهيدرولوجي لحوض وادي ريغ



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

5- لمحة تاريخية عن نشأة مدينة جامعة¹:

غالبا ما نجد أن نشأة المدن تتحكم فيها عوامل كثيرة منها إقتصادية ، دفاعية ، سياسية، غير أن العامل الطبيعي يلعب دورا فعالا في ظهور المدن و تنظيمها و تجنبها بشكل أفضل. و عليه فإن توفر المياه الجوفية في منطقة وادي ريغ، ساهم في تشكل الواحات التي أصبحت نقاط جذب لسكان المناطق القاحلة، و هذا ما حدث في مدينة جامعة منذ القديم حيث أن سكان الدول الحدودية المجاورة للجزائر من الناحية الجنوبية عمروا المنطقة، وذلك منذ الحقب التاريخية الأولى، و باتصالهم بالسكان البربر للمنطقة تكلموا البربرية متأثرين باللغات الأصلية للسكان الأصليين و هو ما يعرف بالريغية نسبة إلى وادي ريغ .

بظهور الإسلام في الجزيرة العربية و بدخول الفاتحين إلى شمال إفريقيا إختلط القادمون الجدد من أجناس مختلفة بالسكان الأصليين كما حدث في كل المناطق التي فتحت سواء بالإقامة أو الزواج المختلط نظرا لنزوح سكان المنطقة و تعلقهم بالدين الإسلامي تعلموا العربية من أجل تدارس القرآن و أصول الدين.

أين كانت مدينة أورلان النواة الأولى لمدينة جامعة والتي تشهد مبانيها على ماضيها وبالأخص ضريح الولي الصالح سيدي علي المحجوبي، أما سر التسمية أورلان فترجع إلى العهد الروماني رغم أن المنطقة لا توجد بها معالم تدل على مرور الرومان فيها .

توسعت أورلان بنواة جديدة على بعد 700 م من أورلان القديمة و حافظت على نفس الاسم، على إثر بناء دار الحشان و التي كانت بمثابة دار للضيافة و مجلس الشيوخ و أعيان المنطقة الذين كانوا يجتمعون و يتدارسون و يقررون في أمور دينهم و دنياهم و نظرا لكرم أهل المنطقة و ترحيبهم بالضيوف جعل الكثير من النازحين يستقرون في المنطقة و يقيمون بالقرب من دار الحشان و هكذا ظهر إسم جامعة لأول مرة.

أثناء ثورة التحرير، وبإزدياد الضغط على السكان البدو من طرف الإستعمار و تدهور الظروف المعيشية إضطر هؤلاء إلى النزوح للتجمعات القريبة، و خلال هذه الفترة إتجه نمو المدينة نحو الغرب و تشكل الحي المسمى بالبليدة، و ذلك بمحاذاة الطريق الرابط بين بسكرة و تقرت .

بعد الإستقلال إستمر نمو المدينة بوتيرة بطيئة ففي عام 1969 على إثر الأمطار الطوفانية التي عمت المنطقة، و بالأخص المناطق المنخفضة من وادي ريغ مثل جامعة وضواحيها

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة جامعة (2009)

،تضررت المدينة بشكل كبير مما نتج عنه إعادة بناؤها و توسعها من جديد نحو الغرب بالأحياء المتمثلة في وغلانن الجديدة و حي الجبل ،و بظهور أدوات التعمير جسد مخطط التهيئة و التعمير هذا التوجه و التوسع نحو الفضاءات الشاغرة غربا بتفادي غابات النخيل و الأراضي الفيضانية.

6- خصائص و مراحل تطور النسيج العمراني :¹مر تطور النسيج العمراني لمدينة جامعة عبر ثلاثة مراحل تاريخية حملت معها عدة خصائص للنسيج العمراني وهو ماسنجرع عليه في مايلي:

أ- المرحلة الأولى 1583-1853) :

تشكلت مدينة أورلان (القصور) و هي النواة الأولى لمدينة جامعة، حيث تشهد مبانيها على ماضيها و بالأخص ضريح الولي الصالح سيدي علي بن محجوب، أما سر تسمية أورلان فيرجع إلى العهد الروماني رغم أن المنطقة لا توجد فيها معالم رومانية.

و بعد اكتضاض القصر القديم و إنهيار مبانيه إنتقل السكان إلى القصر الجديد ،ومن هذا الأخير توسعت أورلان بنواة جديدة على بعد 700 م من أورلان القديمة، حيث حافظت على نفس الإسم، و يقع القصر في منطقة مرتفعة و تميز ب :

- شكل شبه دائري و شوارعه ضيقة - مواد بناء محلية (طين، حجارة،خشب،جبس).

- مساكن متقاربة ببعضها البعض لأسباب إجتماعية و مناخية.

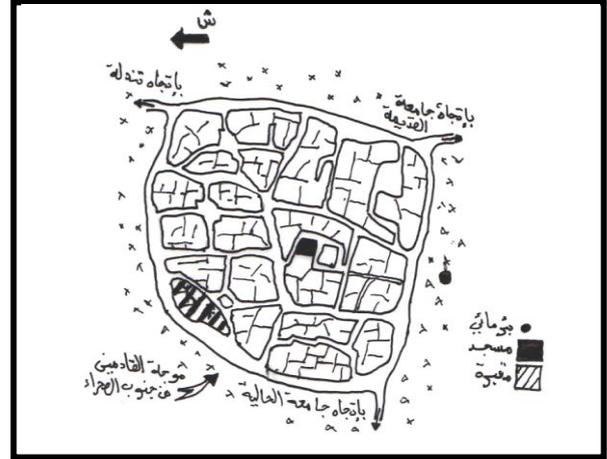
- وقوعه داخل الواحة كذلك لأسباب أمنية.

كان إنشاء جامعة القديمة القصر على إثر بناء دار الحشان، و التي كانت دار للضيافة و مجلس للشيوخ و أعيان المنطقة الذين كانوا يجتمعون فيها من أجل أمور دينهم و دنياهم.

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة جامعة (2009)

قصر أورلان

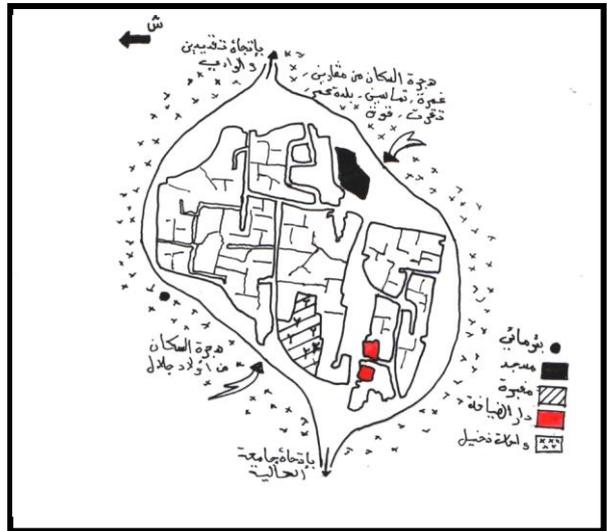
مخطط رقم (01): يوضح قصر أورلان القديم صورة رقم (01): تبين قصر أورلان القديم



المصدر:مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جامعة 2009

قصر جامعة القديم

مخطط رقم (02): يوضح قصر جامعة القديم صورة رقم: (02) تبين قصر جامعة القديم



المصدر:مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جامعة 2009

ب- المرحلة الثانية (1853 - 1962م):

منذ دخول المستعمر إلى مدينة جامعة في 02 ديسمبر 1853م بسط سيطرته على كامل منطقة وادي ريغ منها جامعة، حيث عمل على إنشاء محطة القطار عام 1914م و كانت بعيدة عن التجمع السكاني الموجود لتفادي خطر الأهالي و تسهيل شحن البضائع، إذ تعد المحطة هي اللبنة الأولى لبناء مدينة جامعة في موقعها الحالي، حيث نزح سكان جامعة القديمة (القصر) إلى حي المحطة نظرا لتوفر ظروف حسنة للمعيشة، و بعد إكتضاض حي المحطة، عمل المستعمر على تسهيل مراقبة السكان أي المجاهدين و ذلك بوضع مخطط شطرنجي لحي المحطة. وأثناء الثورة التحريرية و بإزدياد الضغط على سكان البدو من طرف المستعمر سنة 1954م الذي أجبر سكان البدو الرحل على الإقامة في حي المحطة، من هذا المنطلق أصبح توسع المدينة باتجاه الغرب بالمكان المعروف بحي البليدة، وتميزت بـ:

- تخطيط الشوارع كان شطرنجي، وظهر بعض التجهيزات كمحطة القطار والمسجد الكبير.

صورة (03):محطة القطار



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2009

ج- المرحلة الثالثة : نميز في هذه المرحلة ثلاث فترات :

1-الفترة (1962 - 1975م) : بعد الإستقلال إستمر نمو المدينة بوتيرة بطيئة، ففي عام 1969م ضربت المنطقة أمطار طوفانية عمت المنطقة و بالأخص المناطق المنخفضة، مما أدى ذلك إلى تضرر المدينة بشكل كبير نتج عنه إعادة بنائها و توسيعها من جديد نحو الغرب

تميزت الفترة بـ :

- ظهور البناء الغير مخطط.

- ظهور بعض التجهيزات و المرافق الإجتماعية و الدينية.

2- الفترة (1974 - 1984م) : إرتقت مدينة جامعة إلى مقر بلدية إثر التقسيم الإداري سنة 1975م أصبحت تابعة إلى ولاية بسكرة حيث إستفادت من مشاريع تنموية أدت إلى توسع المدينة في الإتجاه الشمال الغربي مشكلة أحياء جديدة المتمثلة في حي وغلانة، حي الجبل، و تميزت الفترة ب :

- ظهور بعض التجهيزات الإدارية كمقر البلدية.

- ظهور منطقة النشاطات المتمثلة في معمل التمور.

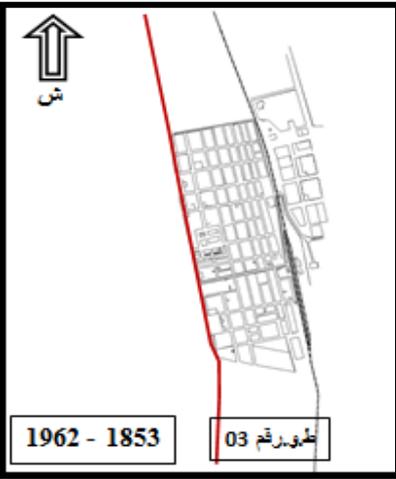
3- الفترة (1984م) : إثر التقسيم الإداري لسنة 1984م رقم (09/84) إرتقت جامعة إلى مقر دائرة، و في سنة 1996م و بعد الموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) لبلدية جامعة الذي إقترح إمتداد المدينة في الجهة الغربية باتجاه بلدية المرارة و ذلك لتفادي التوسع على غابات النخيل شرقا منشأة أحياء جديدة متمثلة في حي النسيم و حي السلام، و أهم ما ميز هذه الفترة :

- ظهور عدة أحياء جديدة مخططة.

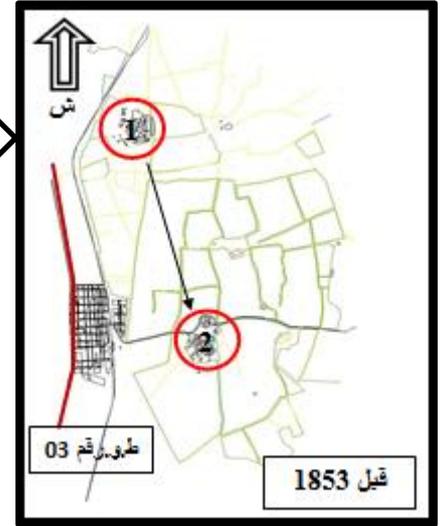
- ظهور تجهيزات مختلفة (تعليمية - صحية ... إلخ).

4- الفترة (1984- إلى يومنا الحالي): شهدت المدينة خلال هذه الفترة توسعا عمراني من الجهة الغربية وظهر أحياء جديدة ومايزال التوسع مستمرا الى وقتنا الحالي.

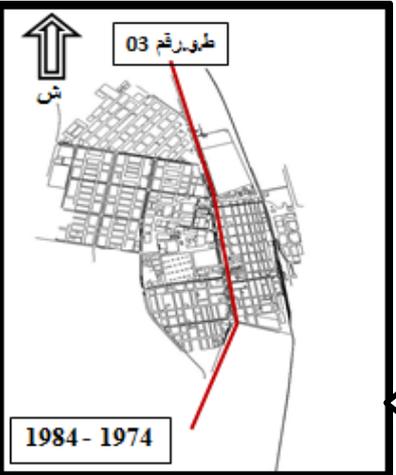
المخطط رقم (03) : يوضح مراحل التطور العمراني لمدينة جامعة.



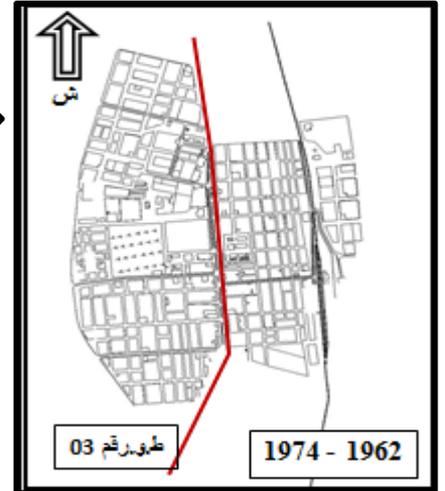
- تشكل النواة الأولى قصر اورلان.
- انتقال السكان إلى القصر الجديد "رجال الحشان" على بعد 900 م.



- إنشاء المستعمر لمحطة القطار عام 1914 التي تعد اللبنة الأولى لمدينة جامعة الحالية ويتميز النسيج العمراني بخطة شطرنجية.



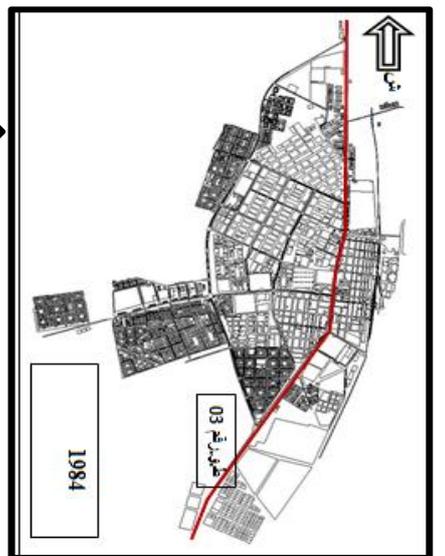
- توسع المدينة غرب الطريق الوطني رقم 03 وظهور بعض السكنات الفوضوية.



- ارتقاء المدينة الى مقر بلدية سنة 1974. - توسع المدينة نحو الشمال الغربي. - ظهور منطقة النشاطات.



- ارتقاء مدينة جامعة إلى مقر دائرة تابعة لولاية الوادي سنة 1984. - مواصلة التوسع نحو الشرق وظهور أحياء



استمرار التوسع العمراني نحو الغرب بظهور أحياء جديدة

ثانيا- أنماط السكن في مدينة جامعة

تميز الحظيرة السكنية لمدينة جامعة بنمطين من السكن، إذ نجد السكن الفردي والنصف الجماعي مع غياب السكن الجماعي، و يعود ذلك إلى الطبيعة الإجتماعية لسكان المنطقة بالإضافة للظروف المناخية التي تتميز بها المدن الصحراوية.

1 - السكن الفردي : يضم هذا النمط نوعين من السكن:

1-1- السكن الفردي التقليدي: وفي هذا النمط من المساكن نجد صاحب البيت هو المصمم والبناء، و هي مساكن تستجيب و تتلائم مع الأبعاد المناخية، الإجتماعية و الثقافية للسكان المحليين و هي تعتمد على مبادئ التهيئة، والتي نذكر منها:

- المركزية وهي ترك الأحواش وسط الدار .

- الوجاهات المغلقة بإستثناء فتحات صغيرة.

- إستعمال مواد بناء محلية (الحجارة، الطين، الجبس، الخشب).

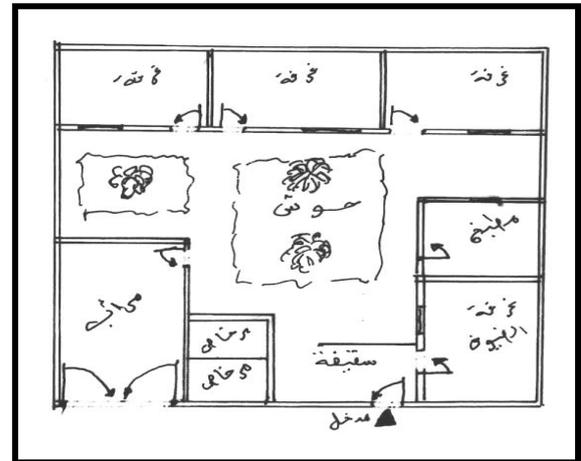
يتميز السكن الفردي التقليدي بعناصر فضائية مكونة له تحمل دلالات ومفاهيم اجتماعية ومناخية وهي (المدخل، الصحن(وسط الدار)، الغرف، السطح..). ويتواجد على مستوى الجهة الشرقية للمدينة ب 450 مسكن بمساحة تقدر ب 135000م² والتي تمثل ما نسبته 0.017% من مساحة المدينة¹.

صورة رقم(04):صورة المسكن التقليدي

مخطط رقم (04):مخطط المسكن التقليدي



المصدر: من النقاط الطالبة



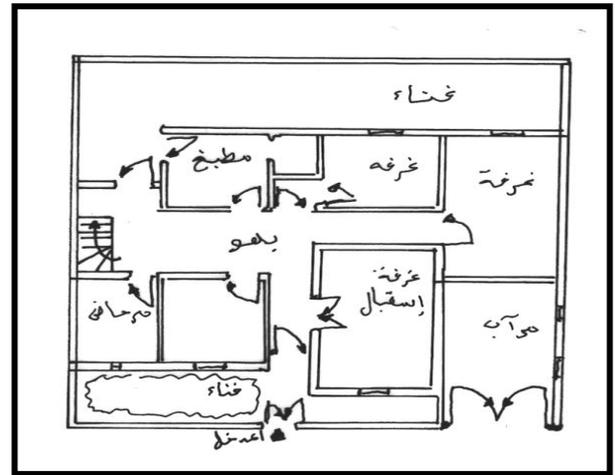
المصدر:مراجعةالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2009

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2009

الفصل الثاني.....التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة جامعة

1-2- السكن الفردي الحديث: نلاحظ في هذا النوع تلاشي المبادئ التقليدية الصحراوية وعوضت بمبادئ المنطقة بإستعمال مواد بناء مغايرة، وتراعى التصاميم فيها الجانب الجمالي أكثر من الجانب المناخي مع عدم إحترام الطابع المحلي، ويتميز السكن الفردي الحضري بعناصر فضائية مكونة له والمتمثلة في :

- المدخل: وهو الفضاء الذي يربط المسكن بالخارج.
 - البهو: وهو فضاء يلعب دور المنظم والموزع داخل المنزل.
 - الغرف : تكون ذات أشكال مختلفة.
 - الرواق: فضاء مغطى يشبه السقيفة في المسكن التقليدي.
 - السطح: هو فضاء غير مغطى.
 - مواد البناء المستعملة: الخرسانة المسلحة، الطوب. ويتوزع على كافة أرجاء المدينة
- مخطط رقم (05): مخطط المسكن الحديث
- صورة رقم (05): مسكن حديث



المصدر: من النقاط الطالبة

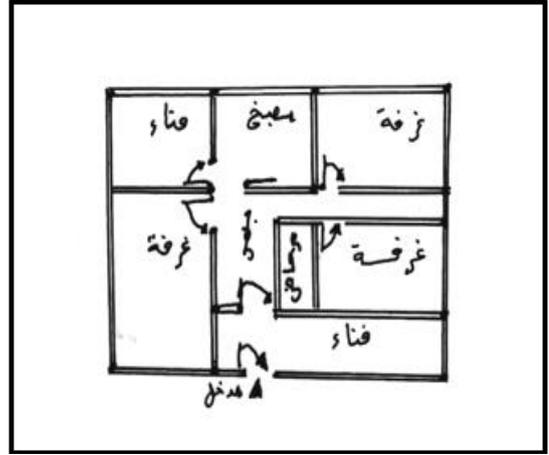
المصدر:مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2009

2-السكن الفردي من إنجاز الدولة : ونجد هذا النوع من السكن في الجهة الشمالية للمدينة (حي 125 مسكن)، وفي وسط المدينة (حي المعلمين) والذي يتربع على مساحة 11.2هكتار، وله نفس العناصر الفضائية المكونة للمسكن الفردي الحضري مع عدم إحترام الطابع المحلي (المدخل، البهو، الغرفة، الرواق، السطح)، إذ نجده لا يتعدى الطابق الأرضي (R.D.C)، ويتميز بنمط عمراني موحد ومتشابه.

الفصل الثاني.....التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة جامعة

مخطط رقم(06): مسكن ممول من طرف الدولة

صورة رقم (06): مسكن ممول من طرف الدولة



المصدر: من التقاط الطالبة

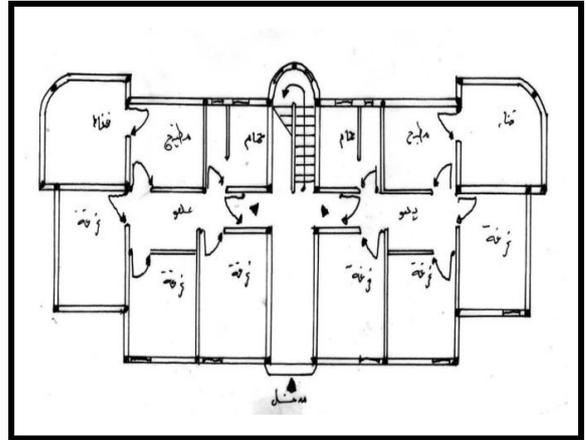
المصدر:مراجعةالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2009

3 - السكن النصف الجماعي: ونجد هذا النوع من السكن في الجهة الجنوبية والجهة الغربية للمدينة ويمثل نسبة 5.47% أي ما يعادل 16.77 هكتار¹، وهي جماعات سكنية متميزة بنمط عمراني متشابه بتخطيط انتشاري مفكك يحمل الخصائص التالية:

- واجهات متقابلة ومفتوحة مع كثرة الفتحات.

الصورة رقم(07): مسكن نصف الجماعي

مخطط رقم (07): مخطط مسكن نصف الجماعي



المصدر: من التقاط الطالبة

المصدر:مراجعةالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2009

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2009

ثالثا-أصناف التخصيصات في مدينة جامعة

تنقسم التخصيصات السكنية عموما الى صنفين ألا وهما التخصيصات العمومية وتخصيصات الخواص وتنقسم التخصيصات العمومية بدورها إلى تخصيصات انجزت من طرف البلدية وأخرى من طرف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وانقسمت التخصيصات ضمن مدينة جامعة وفق الأصناف التالية:

1-التخصيصات العمومية :

هي التخصيصات السكنية التي تم انشائها من طرف الهيئات المحلية للمدينة، حيث قامت بعملية تهيأتها وربطها بمختلف الشبكات (طرق، شبكات الصرف الصحي، المياه، الغاز، الكهرباء...)، في حين تكون عملية البناء وتكاليفه على عاتق المالك للحصة. وتنقسم مهمة إنجاز التخصيصات السكنية العمومية، بين البلدية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (الوكالة العقارية سابقا).

1-1- تخصيصات عمومية تم إنجازها من طرف البلدية:-

أنجزت هذه التخصيصات في المدينة بعد سنة 1974، وهذا بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 المتضمن قانون الإحتياجات العقارية للبلديات حيث ينص هذا الأمر على إعطاء البلديات السلطة المطلقة في مجال التهيئة والتعمير، والتي تقوم البلديات بموجبه بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وذلك تلبية للإحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية.

وتمثلت التخصيصات المنجزة من طرف البلدية على مستوى المدينة في تخصيص وغلانة الجديدة والذي يقع في الشمال الغربي للمدينة، وكذا تخصيص الجبل الذي يقع في الجهة الغربية للمدينة، وتخصيص البليدة الذي يقع في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة، حيث قدر مجموع مساحتها 2م945571.01م بنسبة 0.12% من مساحة المدينة والتي تبلغ 780كم²، في حين بلغ عدد حصصها 1532 قطعة.

1- جدول رقم(01):التوزيع المساحي والمجالي لتحصيلات البلدية

اسم التحصيل	سنة الإنشاء	الموقع	عدد القطع	النسبة %من مجموع التحصيلات	المساحة (م2)	النسبة % من مجموع مساحة التحصيلات	النسبة % من مساحة المدينة
وغلانة الجديدة	1985	الجهة الشمالية الغربية	589	38,45	412852	43,66	0.052
الجبـل	1987	الجهة الغربية	554	36,16	355869.56	37,64	0.045
البلدية	1984	الجهة الجنوبية الغربية	389	25,39	176849.45	18,70	0.022
المجموع			1532	100	945571.01	100	0.12

المصدر:الوكالة العقارية +المصلحة التقنية بجامعة+معالجة الطالبة

من خلال الجدول رقم(01) نلاحظ أن التحصيلات التي أنجزت من طرف البلدية تموضعت على مستوى ثلاث جهات من المدينة الجهة الغربية والجهة الشمالية الغربية والجهة الجنوبية الغربية،وتتميز هذه التحصيلات بعدد قطع كبير حيث وصل إلى 589 قطعة على مستوى تحصيل وغلانة الجديدة وبمساحة قدرت ب 412852م2.

1-2- التحصيلات السكنية العمومية تم إنجازها من طرف الوكالة العقارية:

ظهرت بموجب مرسوم رقم 03/86 المؤرخ في 07/11/1986، والمرسوم التنفيذي المحدد لقواعد انشاء وتنظيم الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وانشأت نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية، نظرا للتطور الذي شهدته. وبموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 حيث تنازلت البلدية للوكالة العقارية عن انجاز التحصيلات. وقامت بتحويل التحصيلات التي انجزتها لفائدة الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين. وقد انجزت الوكالة العقارية مجموعة من التحصيلات السكنية، وانقسمت بدورها الى صنفين:

أ-تحصيلات إجتماعية:

هي تحصيلات موجهة للفئات الإجتماعية محدودة الدخل، حيث تحمل الدولة على عاتقها تكاليف تهيئتها،و يتم التنازل عنها بمبالغ رمزية، وقد أنجزت خمس تحصيلات على مستوى المدينة هي تحصيل الخيم،العسكريين،الأمن، التطوري.الرمال الذهبية 236 قطعة، الرمال

الفصل الثاني.....التوزيع المجالي للتحصيصات السكنية في مدينة جامعة

الذهبية 364 قطعة، حيث استحوذت على مساحة قدرت بـ 378603.75م² بنسبة 0.048% من مساحة المدينة وقد بلغ عدد حصصها 1114 قطعة.

أ- جدول رقم (02): يوضح توزيع التخصيصات الاجتماعية:

اسم التخصيص	سنة الانشاء	الموقع	عدد القطع	النسبة % من مجموع التخصيصات	المساحة (م ²)	النسبة % من مجموع مساحة التخصيصات
الخيم	96/08/12	غرب مدينة جامعة	155	13.93	64579.75	17.05
العسكريين	96/07/12	غرب مدينة جامعة	126	11.31	37500	9.90
الأمن	96/07/12	الشمال الغربي لجامعة	50	4.48	14000	3.69
التطوري	97/03/10	غرب مدينة جامعة	83	7.45	25980	6.86
الرمال الذهبية 1	94/05/30	غرب مدينة جامعة	236	21.18	95172	25.13
الرمال الذهبية 2	96/04/03	غرب مدينة جامعة	464	41.65	141372	37.34
المجموع			1114	100	378603.75	100

المصدر: الوكالة العقارية بجامعة+معالجة الطالبة

الملاحظ من خلال الجدول (02) أن جل التخصيصات تتموقع في الجهة الغربية لمدينة جامعة ،وتتميز بتباين من حيث المساحة وعدد القطع فنجد أن أكبر تخصيص يتمثل في تخصيص الرمال الذهبية 2 ،بمساحة تقدر ب 141372 (م²) بنسبة 41.65% من مجموع التخصيصات وعدد القطع 464 قطعة مانسبته 37.34% من مجموع القطع،ونجد أقل تخصيص يتمثل في تخصيص الأمن بمساحة 14000(م²) بنسبة 4.48% من مجموع التخصيصات و 50 قطعة بنسبة 3.69% من مجموع القطع.

ب- تخصيصات ترقوية :

هي تخصيصات موجهة للفئات مرتفعة الدخل،حيث يحدد سعر الحصص بعد أن تتم عملية التهيئة ،ويتم التنازل عليها بأسعار السوق أي بأسعارها الحقيقية،وقد أصبحت اليوم تخضع لإجراءات المزاد العلني.وتمثلت على مستوى المدينة في تخصيص:عراق 01،عراق 02،الأمل ،الافاق،حي النسيم 10 قطع، حي النسيم 5 قطع ، جامعة 121 قطعة.والتي استحوذت على مساحة قدرت ب 667465.35م² وبنسبة 0.088% من مساحة المدينة ويعدد قطع 1653.

ب- جدول رقم (03) يوضح توزيع التخصيصات الترقوية:

الفصل الثاني.....التوزيع المجالي للتحصيصات السكنية في مدينة جامعة

اسم التحصيص	سنة الإنشاء	الموقع	عدد القطع	النسبة من مجموع التحصيصات	المساحة	النسبة من مجموع مساحة التحصيصات	النسبة % من مساحة المدينة
عراق 01	90/11/08	غرب مدينة جامعة	180	10.88	100000	13.51	0.012
العراق 02	90/11/08	غرب مدينة جامعة	218	13.18	100000	13.51	0.012
الامل	90/11/08	الجنوب الغربي لجامعة	389	23.53	171400	23.16	0.021
الافاق	90/11/08	الجنوب الغربي لجامعة	235	14.21	94700	12.79	0.012
حي النسيم 1	97/07/15	الجنوب الغربي لجامعة	10	0.60	4070.25	0.55	0.000 5
حي النسيم 2	97/07/23	الجنوب الغربي لجامعة	05	0.30	1770	0.23	0.000 2
جامعة	98/08/12	غرب مدينةجامعة	121	7.32	68390.1	9.24	0.008
حي النسيم 3	97/07/23	الجنوب الغربي لجامعة	240	14.51	97686	13.20	0.012
حي السلام	86/07/05	غرب مدينة جامعة	255	15.42	91000	13.78	0.011
المجموع			1653	100	667465.35	100	0.088

المصدر:الوكالة العقارية بجامعة+معالجة الطالبة

من خلال الجدول (03) نلاحظ أن التخصيصات إتخذت الجهة الغربية للمدينة مكان تتموقع فيه ،وتميزت بتباين من حيث المساحة وعدد القطع ،حيث أن أكبر تخصيص يتجسد في تخصيص (الأمل) بمساحة جغرافية قدرت ب 171400م² بنسبة 23.35% من مجموع التخصيصات وبعدد قطع قدر ب 389 قطعة مانسبته 23.16% من مجموع القطع .أما أقل تخصيص من حيث المساحة تمثل في تخصيص حي النسيم² بمساحة 1770م² مانسبته 0.30% من مجموع التخصيصات وبعدد 5 قطع بنسبة 0.16% من مجموع عدد القطع.

2-التخصيصات الخاصة:

هي تخصيصات يقوم بإنجازها الخواص في فترات مختلف ويكون التدخل في شكلين: الترقية العقارية والتعاونيات العقارية.

وتعتبر مساهمة الخواص في إنجاز التخصيصات السكنية على مستوى مدينة جامعة ضئيلة جدا حيث تمثلت في التعاونيات العقارية،وضمت المدينة (09) تسع تعاونيات عقارية والمتمثلة في تعاونية :سويبي التلي و محمد بوضياف ،محمد الصديق بن يحي وسعيد لحاج ،هوارى بومدين و سلطاني علي،إبراهيم حملاوي،دبيلي محمد، توسيع محمد بوضياف. وقد بلغت مساحتها الجغرافية 84902.7م² مانسبته 0.010 من مساحة المدينة %وعدد حصصها 186 قطعة.

الفصل الثاني.....التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة جامعة

ج جدول رقم (04) يوضح التوزيع المجالي للتعاونيات العقارية في مدينة جامعة

اسم التخصيص	سنة الإنشاء	الموقع	عدد القطع	النسبة % من مجموع التخصيصات	المساحة (م ²)	النسبة % من مجموع مساحة التخصيصات	النسبة % من مساحة المدينة	
توسيع محمد بوضياف	97/05/20	الجنوب الغربي لجامعة	11	5.9	4166.7	4.90	0.0005	
تعاونية محمد بوضياف	99/01/22	الجنوب الغربي لجامعة	23	12.36	10300	12.13	0.001	
تعاونية هواري بومدين	93/10/05	غرب مدينة جامعة	19	10.21	15400	18.13	0.001	
تعاونية ابراهيم حملاوي	93/10/05		25	13.44	5326	6.27	0.0006	
تعاونية سعيد محمد الحاج	93/10/05		14	7.52	5075	5.97	0.0006	
تعاونية الصديق بن يحي	94/09/10		16	8.60	4600	5.41	0.0005	
تعاونية سويبي التلي	88/02/01		36	19.35	16104	18.96	0.002	
تعاونية دبيلي محمد	98/09/22		19	10.21	7935	9.34	0.001	
تعاونية سلطاني علي	94/07/13		23	12.36	15996	18.84	0.002	
المجموع				186	100	84902.7	100	0.010

المصدر: الوكالة العقارية + المصلحة التقنية بجامعة + معالجة الطالبة

من خلال الجدول رقم (04) نلاحظ أن التعاونيات العقارية إتخذت من الجنوبية الغربية والجهة الغربية للمدينة موقعا لها ، وتميزت هذه التخصيصات بتباين من حيث المساحة وعدد القطع، فنجد أن أكبر تخصيص يتمثل في تعاونية سويبي التلي بمساحة قدرت ب 16104 (م²) بنسبة 19.35% من مجموع التخصيصات وبعدد قطع قدر ب 36 قطعة مانسبته 18.84% من مجموع القطع . أما أصغر تخصيص فتمثل في تعاونية توسيع محمد بوضياف بمساحة 4166.7 (م²) ما نسبته 5.9% من مجموع التخصيصات وبعدد قطع قدر ب 11 قطعة بنسبة 4.9% من مجموع القطع.

رابعا - واقع التخصيصات السكنية في مدينة جامعة

1- التطور التاريخي للتخصيصات السكنية بالمدينة:

1-1- مرحلة ما قبل 1974:

لم تشهد هذه المرحلة على وجود أي نوع من التخصيصات السكنية ،حيث ان المنطقة في هذه الفترة شهدت ظهور بعض المباني غير مخططة.

1-2- مرحلة ما بين 1974-1990:

شهدت هذه المرحلة تطور ملحوظ في مجال التعمير حيث عرفت هذه المرحلة بداية ظهور أحياء جديدة على مستوى المدينة، أما في مجال التخصيصات السكنية فكان وجودها محتشم وتمثل في حي البلدة ، حي الجبل،وغلانة الجديدة،حيث ان هذه الاحياء في بداية الأمر كانت عبارة عن أحياء نشأت دون تخطيط ،بعدها قامت السلطات المحلية متمثلة في البلدية بعمليات تسوية عقارية لها ،وذلك بالقيام بمعاينة لها وتسليم الملكية لاصحابها، لتصبح بمثابة تخصيصات سكنية عمومية تابعة لهيئة البلدية ،وذلك بموجب الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية.

1-3- مرحلة ما بعد 1990:

شهدت هذه المرحلة تطور كبير في مجال انجاز التخصيصات السكنية ،وهذا راجع لصدور العديد من القوانين والمراسيم التنفيذية والتشريعية التي ساهمت في هذا التطور ،على غرار قانون التوجيه العقاري 25/90 المتضمن الغاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري، وتأييد حق الملكية الخاصة.

كما نص هذا القانون على اسناد العمليات التعميرية التي كانت تقوم بانجازها البلدية الى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين،وقد قامت هذه الاخيرة بعملية انجاز مجموعة من التخصيصات السكنية على مستوى البلدية ،هي متمثلة في :

حي النسيم 01،حي النسيم 02،حي الامل وحي الأفاق ،الأمن ،العسكريين،التطوري ، تحصيل جامعة ،الرمال الذهبية 01،الرمال الذهبية 02،العراق 01،العراق 02،الخيم، حي السلام.

2- التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة جامعة

من خلال الجداول رقم (01) و(02) و(03) و(04) المذكورة سابقا نجد أن التخصيصات السكنية في مدينة جامعة بلغ عددها 27 تخصيصا بمساحة قدرت ب 2076542.81 (م2) ويعدد قطع بلغ 4485 قطعة ،حيث توزعت بشكل متباين وعلى مستوى ثلاث مناطق مختلفة: المنطقة الغربية، المنطقة الشمالية الغربية، المنطقة الجنوبية الغربية وذلك وفق مايلي:

أ- المنطقة الغربية :

ضمت المنطقة (17) تخصيصا منها 10 تخصيصات عمومية و 7 تعاونيات عقارية إستحوذت على مساحة قدرت ب 1150299.41 (م2) بنسبة 52.44% من إجمالي مساحة تخصيصات المدينة و 1.47% من مساحة المدينة ،وبلغ عدد قطعها 2544 قطعة بنسبة 56.72% من مجموع قطع تخصيصات المدينة.

ب- المنطقة الشمالية الغربية:

و ضمت تخصيصين عموميين واستحوذا على مساحة قدرت ب 426852 (م2) أي بنسبة 20.55% من إجمالي مساحة تخصيصات المدينة و 0.054% من مساحة المدينة ،وبلغ عدد قطعها 639 قطعة بنسبة 14.24% من مجموع قطع تخصيصات المدينة.

ج- المنطقة الجنوبية الغربية:

ضمت 06 تخصيصات عمومية و 2 تعاونيتين عقاريتين حيث شغلت مساحة قدرت ب 560942.4 (م2) أي بنسبة 27.01% من إجمالي مساحة تخصيصات المدينة وبنسبة 0.071% من مساحة المدينة، وبلغ عدد قطعها 1302 قطعة بنسبة 29.03% من مجموع قطع تخصيصات المدينة.

من خلال التوزيع المجالي لمختلف التخصيصات السكنية على مستوى مدينة جامعة ، نلاحظ أن معظم التخصيصات تموضعت أو انجزت على مستوى الجهة الغربية من المدينة ، وهذا راجع لأن المنطقة الغربية تعد منطقة التوسع العمراني للمدينة وتتوفر على الوعاء العقاري وجميع الشروط اللازمة للتعمير .

مخطط رقم (08):التوزيع المجالي لتحصيات السكنية لمدينة جامعة.

3- وزن وحجم التـحصيـصات السكنية في مدينة جامعة

3-1 - وزن وحجم التـحصيـصات السكنية :

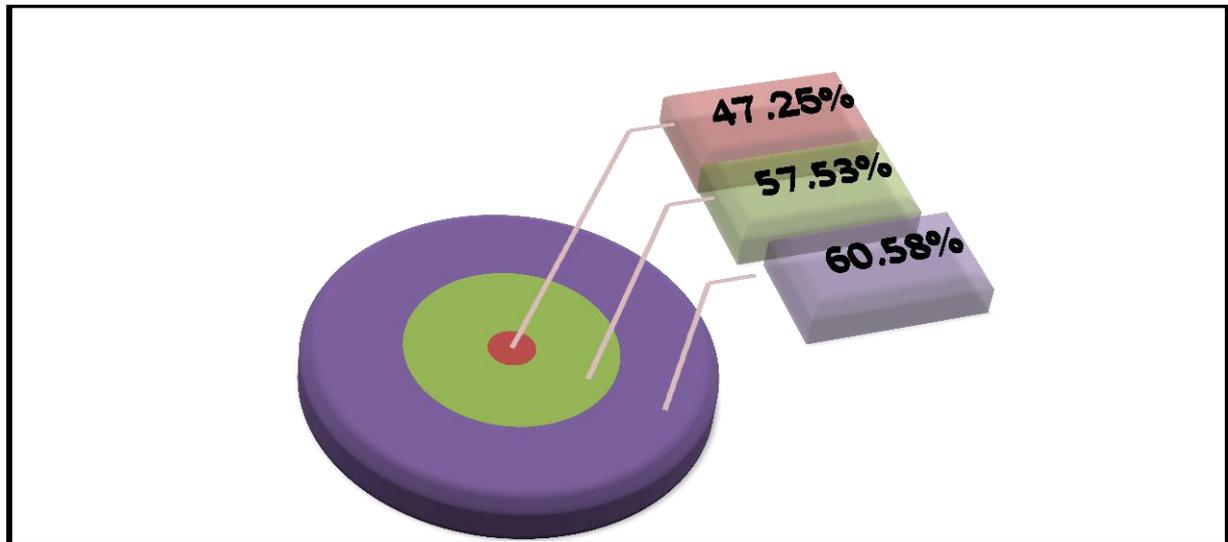
نتناول في هذا العنصر الأهمية المجالية للتـحصيـصات في حل أزمة السكن وتوفير جزء من الحضيرة السكنية بمدينة جامعة.

الجدول رقم(05):يوضح مساهمة التـحصيـصات السكنية في تطور الحضيرة السكنية.

السنة	عدد المساكن	زيادة عدد المساكن	النسبة التـحصيـصات %
1987	2426	/	
1998	4322	1860	60.58
2008	7795	3437	57.53
2015	9491	1696	47.25

المصدر:مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة جامعة+مونوغرافية الوادي 2016+معالجة الطالبة

شكل رقم04: يوضح نسبة مساهمة التـحصيـصات السكنية في الحضيرة السكنية



المصدر:من انجاز الطالبة +الإعتماد على احرائيات لمدينة جامعة لمنوغرافية الوادي

من خلال الجدول رقم (05) نلاحظ أن مساهمة التـحصيـصات السكنية في توفير الحضيرة السكنية بمدينة جامعة تختلف من فترة إلى أخرى ،حيث:

- نجد أن نسبة التخصيصات السكنية من المساكن خلال الفترة (1987-1998) قدر بـ 60,58% من إجمالي زيادة الحضيرة السكنية المقدرة بـ 1860 مسكن، هذه النسبة تبين مدى فعالية ومساهمة هذا النوع من السكنات في حل جزء من مشكل السكن.

-أما خلال الفترة ما بين (1998-2008) فقدت نسبة مساهمة التخصيصات السكنية في إنتاج السكن بـ 57,53% من إجمالي زيادة الحضيرة السكنية المقدرة بـ 1037 مسكن. وتدل هذه النسبة عن مدى المساهمة للتخصيصات السكنية في تطور الحضيرة السكنية في المنطقة ومدى إعتقاد السلطات المحلية على إنتاج هذا النوع من المساكن.

-وخلال الفترة ما بين (2008-2015) فقدت نسبة التخصيصات السكنية 47,25% من زيادة الحضيرة السكنية والمقدرة بـ 1348 مسكن، و نلاحظ أن نسبة مساهمة التخصيصات في هذه الفترة أقل من الفترات السابقة وهذا راجع إلى تراجع إنتاج التخصيصات السكنية خلال هذه الفترة

خامسا - الدراسة التحليلية لتخصيصات مدينة جامعة .

1- التعريف بالتخصيصات المدروسة:

من خلال دراسة التخصيصات السكنية في المدينة والتعرف على مختلف أصنافها، إختارنا ثلاثة عينات من أجل القيام بعملية تحليلية شاملة لها وتمثلت هذه العينات في تخصيصين عموميين وهما تخصيص 255 قطعة وتخصيص 389 قطعة وتخصيص تابع للخواص وتمثل في تعاونية عقارية سويسري التلي ب36 قطعة.

أ- تخصيص 255 قطعة :

يعتبر تخصيص 255 قطعة ويطلق عليه (حي السلام) من التخصيصات العمومية الترقوية التي أنشأتها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ،حيث أنجز في 1986/07/05م من طرف البلدية ثم تنازلت عليه لصالح الوكالة العقارية سنة 1990م، ويتواجد هذا التخصيص على مستوى الجهة الغربية للمدينة،حيث يتربع على مساحة قدرت ب 91000(م2) في حين بلغ عدد قطعه 255 قطعة سكنية .

ب- تخصيص 389 قطعة:

وهو من التخصيصات العمومية التي أنشأتها البلدية خلال سنة 1984 وهو ناتج عن ما يعرف بإعادة التسوية ،ويتمركز في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة وبالضبط يقع غرب الطريق الوطني رقم (03)،حيث يتربع على مساحة جغرافية قدرها 176894.45 (م2) وب 389 قطعة قطعة.

ج- تخصيص 36 قطعة :

وهو عبارة عن تعاونية عقارية أنجزت من طرف الخواص والمسماة بتعاونية السويسري التلي نسبة لصاحبها وانجزت في 1988/02/01م ،حيث تتربع على مساحة تقدر ب15870(م2) وبلغ عدد القطع فيها 36 قطعة ،وتقع في الجهة الغربية لمدينة جامعة .

2- معايير إختيار عينات الدراسة:

قمنا بإختيار ثلاثة عينات من مدينة جامعة للقيام بدراسة تحليلية لها ،وهي تخصيصات 255 قطعة(السلام)،389 قطعة (البلدية) ،34 قطعة(تعاونية سويسري التلي).

وقد وقع الاختيار على هذه النماذج نظرا لتوفرها على بعض المعايير والمتمثلة في :

- أنها تشمل مختلف أنواع التخصيصات الموجودة في المدينة ،سواء التخصيصات العمومية ،وتتمثل هنا في تخصيصات البلدية وتخصيصات الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ،أو تخصيصات الخواص والمتمثلة في التعاونيات العقارية.

- أنها تخصيصات مخططة ومهيئة كليا،ومجهزة بمختلف الشبكات وتقسيمات الأراضي ، بالرغم من وجود بعض القطع غير المكتملة أو الشاغرة إلا أنها مقسمة ومحاطة بالشوارع.

- أنها تخصيصات متباينة فيما بينها ، و ذلك من حيث المساحة و عدد القطع ،حيث تم إختيار تخصيصات ذات حجم كبير كتخصيص (البلدية 389 قطعة) واخرى ذات حجم متوسط كتخصيص(السلام 255 قطعة) وأخيرا ذات الحجم الصغير كتخصيص سويسي التلي 36قطعة.

- توفر المعطيات الأولية حول التخصيص (مخططات - دفاتر الشروط ...)،رغم وجود العديد من العراقيل على مستوى الإدارات تمثلت في الغالب في إنعدام هذه المعطيات أو تلفها.

- انتشارها على عدة مواقع ضمن المجال العمراني لمدينة جامعة ما سيسمح لنا بالوقوف على مختلف الحيثيات و المؤثرات المجالية على هذا النمط.

3- مواقع التخصيصات المدروسة:

غالبا ما تتوضع التخصيصات السكنية في المدن الجزائرية على الهوامش الحضرية للمدن ،أين يتوفر العقار بشكل كبير ،وكما أنها تخضع لأدوات التهيئة والتعمير (POS وPDAU...).

وبسبب غياب أدوات التهيئة والتعمير في الفترة 1962-1974في الجزائر،فإن التخصيصات كانت تخضع لتوطين عشوائي، مما يجعل من الصعب تحديد مخطط رئيسي يحدد بوضوح أماكن وحدود تموضعها ،ولكن بعد صدور النصوص القانونية والعقارية للتهيئة الحضرية (1974-1990)أين أصبحت الدولة تتكفل رسميا بمشاكل التخطيط العمراني، حيث سمحت باحترام مبدأ التجانس والاندماج الحضري أثناء توضع التخصيصات ،وكانت المواقع المستقبلية لتلك المشاريع توجد بالضواحي المباشرة للمدينة ،أين يمكن توفير حصص تمكن من إنشاء مساكن تمتاز بالتهوية والحدائق.¹

¹ قواس مصطفى،الإشكاليات المطروحة بالتخصيصات السكنية بمدينة باتنة،رسالة ماجستير فالتهيئة العمرانية ص 65

أ- تخصيص 255 قطعة (السلام):

يقع التخصيص في الجهة الغربية لمدينة جامعة حيث يتربع على مساحة جغرافية قدرت ب91000م في حين بلغ عدد قطعه 255 قطعة، ويحد التخصيص من الجهة الشمالية حي الجبل ومن الجهة الجنوبية تخصيص حي النسيم ،في حين يحده من الشرق حي المستشفى ومن الغرب يحده طريق الوزن الثقيل (إنحراف من الطريق الوطني 03).

ب- تخصيص 389 قطعة (البليدة): يقع التخصيص في الجهة الجنوبية الغربية لمدينة جامعة حيث يتربع على مساحة جغرافية قدرت ب176894.45 (م2)، ويعدد قطع بلغ 389 قطعة، ويحد التخصيص من الجهة الشمالية حي المعلمين والمقبرة ومن الجهة الشرقية الطريق الوطني رقم (03) في حين يحده من الجهة الجنوبية تخصيصات سكنية و من الجهة الغربية تخصيص حي النسيم .

ج- تخصيص (36 قطعة) سويس التلي:

يقع في الجهة الغربية لمدينة جامعة حيث ويتربع على مساحة جغرافية قدرت ب15870 (م2) ويعدد قطع بلغ 36 قطعة ،و يحد التخصيص من الجهة الشمالية حي 90 مسكن (سكنات نصف جماعية) ومن الجهة الجنوبية تعاونيتي محمد بوضياف و محمد الصديق بن يحي في حين من الجهة الشرقية فيحده حي الجبل ومن الجهة الغربية يحده طريق الوزن الثقيل (انحراف من الطريق الوطني 03).

4- الدراسة البيئية لمواضع التخصيصات :

- الطوبوغرافيا والتضاريس:

للتضاريس تأثير كبير على المباني و المنشآت العمرانية بإعتبارها المحدد الرئيسي لإتجاه التعمير فالإنبساط و التضرس يلعبان دورا أساسيا في تجانس النسيج العمراني و تحديد شكله العام.¹

ومن خلال الدراسة الطوبوغرافية للمنطقة تبين أن المنطقة منبسطة وسطحية بنسبة انحاء ضئيل حيث يساعد في الربط بشبكة الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب إضافة إلى تفادي عمليات الحفر والهدم.

5- المرفولوجية العامة للتخصيصات المدروسة

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلدية جامعة 2009

تختلف التخصيصات السكنية من حيث الشكل العام لها، حيث هناك مجموعة من العوامل التي تلعب دور كبير في تحديد مرفولوجية التخصيص و نذكر منها:

- شكل الأرض الموجهة للتخصيص وموضعها.

- شبكة التقطيع.

- شبكة الطرق المواصلات القائمة.

- التهيئة المعتمدة.

و من خلال هذه العوامل المختلفة يتبين لنا أن تخصيصات المنطقة تتميز بتباين فيما بينها من ناحية المرفولوجية، وسنتطرق فيما يلي الى إبراز الشكل العام ومرفولوجية التخصيصات المدروسة :

5-1- تخصيص 255 قطعة (السلام):

يبدو هذا التخصيص على شكل شبه منحرف عريض من الجهة الغربية ومقلص من الجهة الشرقية، حيث أن عدد الحصص أو الجزيرات كلما اتجهنا الى الشرق يتقلص، وقد إكتسب هذا الشكل من البيئة الطبيعية والعمرانية لموضعه وهي الناتجة عن إنحدار متوسط من الجهة الغربية، وكذا إمتداد طريق الوزن الثقيل (طريق منحرف من الطريق الوطني رقم 03) من الجهة الغربية للتخصيص وكذا وجود وحدات سكنية في الجهة الشمالية والجنوبية، والتي فرضت عليه هذا الشكل.

يتربع التخصيص على مساحة جغرافية قدرت ب 91000 (م²) و ب 255 قطعة، حيث أعتد في تخطيط التخصيص على النمط الشطرنجي والذي تتميز الجزيرات على مستواه بشكلها الهندسي إما على شكل مستطيل أو مربع وأحيانا شبه منحرف، تفصلها شبكة من الطرق الثانوية و الثالثة .

ويتعدد إستخدام الأرض في هذه الوحدات إما تستخدم في السكن وإما للتجهيزات وأحيانا للإثنين معا.

5-2- تخصيص 389 قطعة (البليدة):

يأخذ هذا التخصيص شكل هندسي خماسي غير منتظم نوعا ما، ويعود ذلك إلى طبيعة موضعه حيث انه يمر به الطريق الوطني رقم (03) من الجهة الشرقية وكذا وجود أراضي

الفصل الثاني.....التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة جامعة

خاصة ومؤسسات إدارية من الجهة الشمالية ووحدات سكنية من الجهة الجنوبية والغربية أثرت على شكله العام.

يتربع التخصيص على مساحة جغرافية قدرت ب176894.45(م2)،وب 389 قطعة. وقد أعتمد في تخطيط التخصيص على النمط الشطرنجي وفق طرق طولية حيث نتج عن شبكة التقطيع هذه جزيرات على شكل مستطيل بنسبة كبيرة أو على شكل مربع أو شكل غير منتظم أحيانا نتيجة تواجدها مع نهاية الطريق .أما بالنسبة لاستخدامات الأرض في الوحدات فان أغلبها يستخدم لغرض سكني والبعض الآخر تستخدم تجهيزات والسكن معا.

5-3- تعاونية سويس التلي:

يتميز هذا التخصيص بشكله الهندسي المستطيل،حيث إتخذ هذا الشكل نتيجة للتهيئة العمرانية إذ يجاوره من الجهة الشمالية تخصيصات مخصصة للسكن النصف الجماعي ،ومن الجهة الغربية يمرعلى مستواه طريق الوزن الثقيل (الطريق المنحرف من الطريق الوطني رقم 03).حيث يتربع التخصيص على مساحة تقدر ب15870(م2) وبلغ عدد القطع فيها 36 قطعة،وقد أعتمد في تخطيط التخصيص على النمط الشطرنجي وفق طرق طولية ،نتج عن شبكة التقطيع جزيرات على شكل مستطيل أو على شكل حرف (L) ،أما بالنسبة لإستخدامات الأرض داخل الوحدات فإنها إستخدمت للسكن.

6- مساحة الحصص:

من خلال المخططات والمعاينة الميدانية للتخصيصات المدروسة،نلاحظ أنه يوجد تباين وإختلاف كبير في مساحة الحصص بالنسبة لمختلف الحصص ،حيث تتجسد أقصى قيمة في قطعة بتخصيص حي البليدة بمساحة جغرافية تقدر ب450 (م2)،في حين تتواجد أدنى قطعة على مستوى تخصيص (تعاونية سويس التلي) بمساحة قدرت ب 140 م2.

-جدول (06) : مساحة وأبعاد الحصص على مستوى التخصيصات المدروسة.

مساحة القطعة	أبعاد القطع المنتظمة		التخصيصات المدروسة
	العرض	الطول(العمق)	
450 - 200	15 - 10	30 - 20	حي البليدة
300	15	20	حي السلام

الفصل الثاني.....التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة جامعة

300 -140	15 -14	20 -10	تعاونية سويبي التلي
----------	--------	--------	---------------------

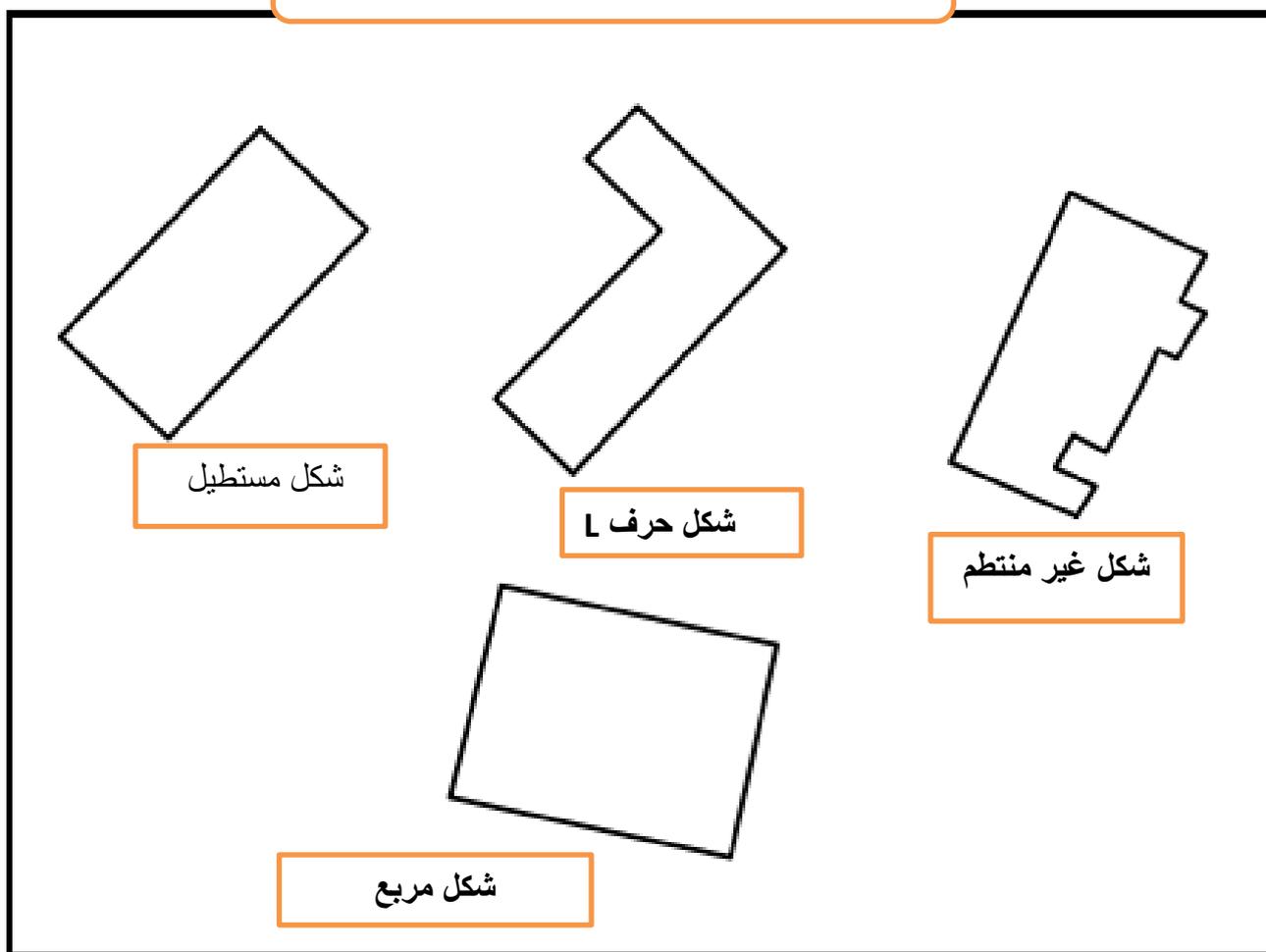
المصدر:الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين-الفرع الإقليمي جامعة+المعاينة الميدانية - كما أنه يوجد إختلاف من ناحية مساحة القطع داخل التخصيص في حد ذاته ،حيث نجد في تخصيص البلدية أقصى قطعة تقدر مساحتها ب 450 (م2) في حين أدنى قطعة تقدر مساحتها ب 200 (م2).

مخطط رقم (09): مواقع التحصينات المدروسة.

مخطط رقم (10،11،12): المرفولوجية العامة للتحصينات المدروسة. (36،255،389 قطعة).

- وعلى مستوى تخصيص التعاونية العقارية سويسبي التلي ، نجد أن أقصى قطعة تبلغ مساحتها 300م(2) في حين أدنى قطعة قدرت ب 140م(2) .
- فيما نلاحظ على مستوى تخصيص حي السلام أن جل القطع تملك نفس المساحة حيث قدرت ب 300م(2) للقطعة الواحدة ،مع تسجيل بعض الحالات التي تم فيها ضم قطعتين لإنجاز بناية واحدة أو عدم إحترام مؤشرات الإستلاء و إستخدام الأرض (COS-CES).

الشكل رقم 03: نماذج عن أشكال الجزيرات



المصدر: مخططات التخصيصات المدروسة

- 7- **الكتلة المبنية:** سنتطرق فيه إلى الخصائص المميزة للمبنى وذلك من ناحية علو المبنى وحالة الواجهات والمساحة المبنية وكذا وضعية المبنى وتنظيمه.
- 7-1 **المساحة المبنية:** هي مساحة الأرض المبنية إضافة إليها مسالك الدخول ومساحة التبعية الخارجية ،حيث أشرت دفتر الشروط للتخصيصات المدروسة أن لا تزيد نسبة المساحة المبنية عن 60% من إجمالي مساحة القطعة الأرضية، اين قدرت ب180 م 2 في

الفصل الثاني.....التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة جامعة

تحصيل 255 قطعة (السلام) و بين 120 م² و 270 م² في تحصيل 389 (البلدية) وفي تحصيل تعاونية السويسي التلي تراوحت بين 84 م² و 180 م². إلا أنه ومن خلال التحقيق الميداني نجد أنه تم تجاوز هذه النسبة وعدم إحترامها على مستوى بعض المباني.

7-2- علو المباني:

يعتبر علو المباني محدد لمعامل شغل الأرض (COS) والذي يعمل على تجانس الأنسجة الحضرية، كما أنه من بين المؤشرات الهامة التي تدل على نوعية السكن والمجال السكني. حيث حدد دفتر الشروط علو المباني على مستوى لتخصيصات مجال الدراسة بطابق أرضي + طابقين و سطح (R+2+terrasse). أين بلغ مؤشر إستغلال الأرض (COS) في تحصيل 255 قطعة (السلام) ما يقارب 1.2 وفي تحصيل 389 قطعة (البلدية) 0.6 و 1.2 في حين بلغ في تحصيل تعاونية سويسي التلي 0.6، و من خلال المعاينة الميدانية قمنا بالوقوف على واقع علو المباني في تخصيصات مجال الدراسة قمنا بتلخيصها في الجدول التالي:

جدول رقم (07): علو المباني داخل التخصيصات

إسم التخصيص	اجمالي الحصص	الحصص الشاغرة	الحصص المبنية	RDC	R+1	R+2	R+3 وأكثر
				%	%	%	%
255 قطعة (السلام)	255	15	240	33.33	50	16,67	0
389 قطعة (البلدية)	389	08	381	32,02	52,23	15,75	0
34 قطعة (تعاونية سويسي تلي)	36	02	34	35,30	41,17	23,53	0

المصدر: المعاينة الميدانية + معالجة الطالبة

من خلال الجدول رقم (07) وبناء على نتائج المعاينة الميدانية ،التي تهدف الى الوصول إلى مامدى إحترام المباني للعلو الذي فرضه القانون والذي حدده دفتر الشروط الخاص بالتخصيصات ،حيث تم التوصل الى النتائج التالية:

- **تخصيص 255 قطعة (السلام):** نلاحظ أن هناك تباين من حيث علو المباني حيث سيطرت على التخصيص المباني ذات الإرتفاع (R+1) بنسبة 50.50% وتليها المباني ذات طابق أرضي (R) بنسبة 33,33% في حين بلغت نسبة المباني ذات إرتفاع (R+2) 16,67% وهي المباني التي تم فيها تطبيق العلو المحدد في دفاتر الشروط الخاص بالتخصيصات،في حين لم نسجل أي تجاوز للعلو المحدد على مستواه.

- **تخصيص 389 قطعة (البلدية):** تميز هو الآخر بسيطرة المباني ذات (R+1) حيث بلغت نسبتها 52,23% فيما بلغت نسبة المباني ذات طابق أرضي (R) 32,02%، ووصلت نسبة المباني ذات (R+2) والتي تعتبر مباني تم فيها تطبيق العلو المحدد في دفتر الشروط إلى 15,75%، ولم نسجل أي بناية تم فيها تجاوز العلو المحدد.

- **تخصيص 36 قطعة (تعاونية سويس التلي):** سجلنا على مستوى هذا التخصيص سيطرة المباني ذات (R+1) وذات الطابق الأرضي بنسبة 41,17% و 35,30% على التوالي،في حين وصلت نسبة المباني ذات (R+2) وهي المباني التي تم على مستواها تطبيق العلو المحدد في دفتر الشروط إلى 23,53% وهي نسبة مرتفعة نوعا ما مقارنة مع باقي التخصيصات المدروسة،في حين نلاحظ غياب التجاوزات على مستوى العلو المحدد في دفاتر الشروط.

وعموما نلاحظ أن جل التخصيصات السكنية المدروسة تم فيها إحترام العلو المحدد لإرتفاع المباني والذي حدده دفتر الشروط ب (R+2) ولم نسجل أي تجاوز على مستواها.

صورة رقم(09):بناية تم فيها إحترام العلو المحدد



المصدر: من التقاط الطالبة

صورة رقم(08):بناية تم فيها إحترام العلو المحدد



المصدر: من التقاط الطالبة

7-3- سقف المباني:

صورة(10):تبيين سقف من الإسمنت



المصدر: من إلتقاط الطالبة

من خلال التحقيق الميداني على مستوى التحصيلات المدروسة نجد أن مجمل المباني ذات سقف من الإسمنت (la dale) بنسبة %98,78، أما المباني ذات سقف بالقرميد فتمثل مانسبته %1,22، ويعتبر هذا النوع من الأسقف حديث الإستعمال على مستوى التحصيلات المدروسة، ويرجع سبب نقص هذا النوع من الأسقف الى تكلفة إنجازهِ المرتفعة.

7-4- الواجهات:

يختلف تنظيم وإرتفاع الواجهات من مبنى إلى آخر ومن تخصيص إلى آخر حيث يعود ذلك إلى شبكة الطرق داخل التخصيصات، وتتميز أغلب الواجهات بما يلي:

- عدم الإكتمال.
 - وجود تجارة أو نشاط صغير.
 - وجود شرفات.
 - تدخلات عمرانية ومعمارية ويكون ذلك بإستخدام مواد البناء الحديثة وبعض المواد التزيينية.
- الجدول رقم(08): حالة الواجهات داخل التخصيصات المدروسة.

إسم التخصيص	واجهة غير منتهية	واجهة نصف منتهية	واجهة منتهية
تخصيص 255 قطعة	58,34%	25%	16,66%
تخصيص 389 قطعة	49,86%	21,25%	28,87%
تخصيص 36 قطعة	47,05%	23,52%	29,41%

المصدر: المعاينة الميدانية+معالجة الطالبة

وبالنسبة للتخصيصات السكنية المدروسة ومن خلال المعاينة الميدانية والجدول أعلاه نلاحظ:

- **تخصيص 255 قطعة(السلام):** سيطرت على التخصيص، المباني ذات الواجهات غير المنتهية حيث بلغت نسبتها 58,34% في حين بلغت نسبة المباني ذات الواجهات النصف منتهية والمنتهية 25% و 16,66% على التوالي .

- **تخصيص 389 قطعة(البلدية):** تميز هو الآخر بسيطرة المباني ذات الواجهات غير المنتهية وبلغت نسبتها في التخصيص 49,86% ،وتليها المباني ذات الواجهات النصف منتهية بنسبة 21,25% ، في حين سجلنا نسبة المباني ذات الواجهات المنتهية في التخصيص ب 28,87%.

- **تخصيص 36 قطعة(تعاونية سويس التلي):**سجلنا نسبة 47,05% من المباني ذات الواجهات غير المنتهية ، وقدرت نسبة المباني ذات الواجهات النصف المنتهية ب 23,52% ، في حين بلغت نسبة المباني ذات الواجهات المكتملة 29,41%.

الفصل الثاني.....التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة جامعة

وعموما نلاحظ سيطرة المباني ذات الواجهات غير المنتهية على كل التخصيصات المدروسة وهذا ما يجعل المظهر العام للتخصيصات مشوه وغير منسجم، وقد يرجع سبب عدم إتمام الواجهات إما إلى قلة الإمكانيات المادية خاصة مع غلاء مواد البناء والتزيين ، وإما إلى أن أغلبية المواطنين يعتقدون أن عملية إنهاء الواجهات أمر إختياري وليس من أولوياتهم.

صورة(12):واجهة نصف منتهية(تخصيص389قطعة)



المصدر: من إلتقاط الطالبة

المصدر: من إلتقاط الطالبة

صورة(14):واجهة منتهية (تعاونية سويس التلي)



المصدر: من إلتقاط الطالبة

صورة(13):واجهة منتهية (تخصيص 255 قطعة)



المصدر: من إلتقاط الطالبة

8- استخدامات الأرض داخل التخصيصات المدروسة

8-1- الشبكات المكتملة للمجال السكني:

تعتبر مختلف الشبكات المكتملة للسكن من الضروريات الحتمية لتوفير سكن لائق يوفر أحسن خدمة لقاطن البناية وأهم هذه الشبكات تتمثل في شبكة الطرق ، الصرف الصحي - الماء - الكهرباء والغاز، وغياب هذه الشبكات يآثر سلبا على حياة الأفراد منتجا بذلك بيئة حضرية غير ملائمة للسكن المريح.¹

8-1-1- شبكة الطرق :

ويقصد بهامجال حركة الآليات والعربات التي تنقل الناس والبضائع إلى مختلف الأماكن وذلك للقيام بعدة أغراض متنوعة، كما يتحرك الناس مشيا على الأقدام من مكان لآخر لأغراض مختلفة داخل المدينة.²

حيث يمكن تقسيم شبكة الطرق حسب الدور الذي تؤديه في المنطقة الى :طرق أولية - طرق ثانوية - طرق ثالثية.وتتوفر مدينة جامعة على شبكة طرق مختلفة ومتكاملة و ترتبط مع بعضها البعض بطرق معينة وبترتيب متسلسل تعمل على خدمة المجال الحضري ،وتسهل عملية التنقل والحركة داخل أرجاء المجال العمراني.

أ-تخصيص حي البليدة:-

1-الطرق الأولية :-

صورة رقم(15):طريق أولي



المصدر:من إلتقاط الطالبة

وتتمثل في الطريق الوطني رقم(03) الذي يمر بالتخصيص من الجهة الشرقية حيث يتميز بأنه في حالة جيدة إذ يبلغ عرض قارعتة 14م ،وبعمل هذا الطريق على تسهيل المواصلات يربط التخصيص مع باقي أرجاء المدينة،كما يساهم في خلق ديناميكية من خلال الأنشطة المختلفة التي تتركز على إمتداد هذا الطريق.

¹ ثابت احمد امين،التخصيصات السكنية في مدينة الخروب السياسات،الممارسات وكلفة التعمير،رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية ص.87

² ثابت احمد امين،مصدر سابق ص87

2-الطرق الثانوية:-

تربط هذه الطرق بين الطرق الأولية والتخصيص حيث تعمل على هيكلة هذا الأخير وتربط بين الطرق الثالثة.حيث يمر بالتخصيص طريقين ثانويين ،واحد من الجهة الشمالية للتخصيص وهو في حالة جيدة يبلغ عرضه (9م) وطريق من الجهة الغربية للتخصيص معبد وفي حالة جيدة يبلغ طوله12م)وتقوم هذه الطرق بالربط بين الطريق الأولي والطرق الثالثة.

3-الطرق الثالثة:-

وهي تتوزع عبرمختلف أرجاء التخصيص ،وتقسم التخصيص الى وحدات موجه مباشرة للسكان أو موجهة للتجهيزات ومختلف المرافق المتواجدة على مستوى التخصيص،وهي متوزعة بنمط شعاعي ويتراوح عرضها ما بين (7م الى 9م).
وتقوم بالربط بين مختلف مباني التخصيص والطرق الثانوية والطرق الأولية،ومعظم هذه الطرق في حالة حسنة .

4- مواقف السيارات :-

يتميز التخصيص بالغياب التام لمواقف السيارات على مستواه ،حيث أن معظم السيارات والمركبات تتخذ من قارعة الطريق والأرصفة مكانا لتوقفها والإصطفاف بها.

5- ممرات المشاة:-

وتتجسد على مستوى التخصيص بالأرصفة،وهي تمتد بشكل موازي مع أروقة السير ويبلغ عرضها ما بين (1.5و2 م)وفي بعض الأحيان يبلغ 4 إلى 5 م وذلك بجانب الطرق الأولية، وهي في حالة من متوسطة إلى حسنة.

صورة رقم(16):طريق أولي



المصدر:من إلتقاط الطالبة

ب- تخصيص حي السلام :

1-الطرق الأولية:-

تتمثل في طريق الوزن الثقيل
(انحراف من الطريق الوطني الرقم 03)
،حيث يمرعلى التخصيص من الجهة الغربية ويبلغ عرضه قارعته حوالي7.5م ،وهو في حالة جيدة .ويعمل هذا الطريق على خلق حركة وديناميكية للتخصيص حيث أنه

يعتبر طريق عبور ونقل السلع والبضائع.

في حين الطريق الثاني يتمثل في الطريق الولائي رقم والذي يمر بالتحصيص من الجهة الجنوبية حيث يربط بين طريق الوزن الثقيل والطريق الوطني رقم 03، حيث يلاحظ الطريق بأنه في معبد وفي حالة جيدة.

2- الطرق الثانوية:-

تتمثل أساسا في طريقين وهما طريق يمر بها من الجهة الشمالية ويربط بين طريق الوزن الثقيل وباقي أرجاء التحصيص حيث يطل عليه بعض المؤسسات التعليمية والمحلات التجارية والذي يعطي نشاط وحركة للمنطقة ،طريق من الجهة الشرقية ويبلغ عرضهما (12م) كلاهما مهياً وفي حالة جيدة، ويقومان بالربط بين الطرق الثالثة والاولية.

3-الطرق الثالثة:-

وتتمثل في مختلف الطرق التي تتوسط التحصيص، وتعمل على ضمان خدمة مباشرة مع الوحدات السكنية والدخول الى الجزيرة، كما تساهم في خلق وضمان العلاقات الجوارية . وتتباين هذه الطرق فيما بينها من ناحية أبعادها وحالتها ،حيث نجد بعض منها معبد وفي حالة جيدة والبعض الآخر بحالة سيئة ويظهر ذلك جليا في حالة سقوط الأمطار .
صورة(17):طريق ثالثي في حالة متوسطة(تحصيص 255قطعة)



المصدر: من التقاط الطالبة

4- مواقف السيارات:-

يتميز التحصيص بالغياب التام لمواقف السيارات والمركبات ،ويعتمد أصحاب هذه المركبات على التوقف العشوائي على حافة الطريق أو على الرصيف.

5- ممرات المشاة:-

تتجسد على مستوى هذا التخصيص في الأرصفة والتي تكاد تكون منعدمة ،حيث نجدها فقط موازية للطريقين الثانويين ويبلغ عرضها ما بين 1.5م و2م وفي بعض الأحيان تصل الى 3م خاصة على مستوى الطريق الذي تطل عليه المؤسسات التعليمية والمحلات التجارية،أما باقي الطرق فهي منعدمة تماما.

ج- تخصيص تعاونية سويس التلي:-

1-الطرق الأولية:-

تتمثل أساسا في طريق الوزن الثقيل (إنحراف من الطريق الوطني رقم03)،والذي يمر بالتخصيص من الجهة الغربية .ويعتبر هذا الطريق طريق عبور ونقل السلع والبضائع والتبادل التجاري،حيث يضفي حركية ونشاط للتخصيص خاصة وأنه تطل على مستواه العديد من المحلات والخدمات المختلفة.

ويبلغ عرضه حوالي 12م وهو معبد و بحالة جيدة.

2-الطرق الثانوية:-

تتمثل في طريق واحد مرتبط بالطريق الأولي، ويمر على التخصيص من الجهة الشمالية، حيث يفصل بين التخصيص والسكنات النصف جماعية والتخصيص المجاور لها . يبلغ عرضه حوالي 8م وهو معبد وفي حالة متوسطة إلا أنه لا يحتوي على الرصيف بجانبه.

3-الطرق الثالثة:-

تتمثل في مختلف الطرق التي تتوسط التخصيص وتربطه بكامل أرجائه،وتتميز بأنها معبدة وفي حالة متوسطة.

4- مواقف السيارات:-

يتميز التخصيص بالإنعدام التام لمواقف السيارات ،حيث يلجأ أصحاب السيارات والمركبات للتوقف على جانبي الطريق .

5- ممرات المشاة:-

يعاني التحصيل من الغياب التام لممرات المشاة، وينعدم تماما من الأرصفة والتي غالبا ماتتوب محل ممرات المشاة. ويرجع ذلك الى إنعدام التهيئة على مستوى التحصيل وسوء التخطيط.

مخطط(13،14،15):شبكة الطرق للتخصيصات المدروسة(36،255،389)قطعة.

8-1-2- الشبكات التقنية:-

وتتمثل في شبكة الصرف الصحي- المياه - الكهرباء والغاز، وتعتبر من العناصر اللازمة لأي مشروع حضري قبل إنجاز المساكن والتجهيزات. إلا أنه يوجد بعض التخصيصات أنجزت قبل توفير بعض الشبكات. وسنتطرق الى دراسة وضعية المرافق والشبكات على مستوى التخصيصات المدروسة.

أ- شبكات الصرف الصحي:-

تتوفر كل التخصيصات المدروسة على هذه الشبكة بنسبة 100%، إلا أن هذه الشبكة تتقصها القنوات الخاصة بتصريف مياه الأمطار، حيث أن هذه التخصيصات تعرف حالة تجمع لمياه الأمطار في الأماكن المنبسطة وتتخذ من قارعة الطريق مسارا لها. وعلى العموم نلاحظ أن شبكة الصرف الصحي تخدم بالضرورة المساكن ومختلف التجهيزات ولا تراعي تصريف مياه الأمطار.

ب- شبكة مياه الشرب :-

تتوفر التخصيصات المدروسة على شبكة مياه الشرب وهذا بالنسبة لتخصيصي البلدة وتعاونية سويسي التلي، إلا أن تخصيص حي السلام يتوفر على شبكة المياه ولكن يعاني من تدبب وغياب لمياه الحنفية بالنسبة لبعض المساكن وذلك بسبب وقوعها في منطقة مرتفعة نوعا ما مما يصعب من وصول المياه لها، وهذا ما أدى الى تضرر السكان وجعلهم يعتمدو على مياه الصهاريج في بعض الأحيان.

ج- شبكة الكهرباء:-

جل التخصيصات السكنية المدروسة مزودة بشبكة الكهرباء بنسبة 100%، بالنسبة للمساكن المشغولة.

د- شبكة الغاز الطبيعي :-

تعتبر هذه الشبكة حديثة بالنسبة لمدينة جامعة، إلا أنه تم توصيل معظم أرجاء المدينة بهذه الشبكة. إذ تتوفر كل التخصيصات المدروسة على شبكة الغاز الطبيعي، إلا أن نسبة الربط تختلف من تخصيص لآخر. حيث أنه يوجد بعض المساكن غير موصولة بهذه الشبكة وذلك راجع لعدة أسباب منها:-

عدم القدرة على دفع تكاليف التوصيل أو أن المسكن غير مشغول وعموماً تبلغ نسبة الربط على مستوى المساكن المشغولة بحوالي 70%.

8-1- الأثاث الحضري:

أ- حاويات القمامة: من خلال المعاينة الميدانية لمختلف عينات الدراسة لاحظنا غياب التام لحاويات القمامة، ما عدا تلك التي يستخدمها المواطنين من طرفهم.

صورة رقم 19: حاويات القمامة (تحصيل 255 قطعة)



صورة رقم 18: حاويات القمامة (تعاونية سويسري تلي)



المصدر: من التقاط الطالبة

ب: الإنارة العمومية: من خلال المعاينة الميدانية لعينات الدراسة لاحظنا أن جل التحصيلات تتوفر على الإنارة العمومية فهي تغطي ما نسبته 70% إلى 80% من التحصيلات. أما بالنسبة لأبعادها فيوجد البعض في حالة حسنة محترمة للمسافة الأمنية بينها وبين المسكن والبعض الآخر توجد في حالة سيئة لم تحترم فيها مسافة الأمان، إلا أن أعمدة الإنارة قديمة معظمها من الخشب أو الإسمنت والحديد وهذا ما يؤدي إلى تشويه البيئة البصرية للتحصيلات.

صورة(21):عمود كهربائي مصنوع من الاسمنت



المصدر: من إلتقاط الطالبة

صورة(20):عمود كهربائي مصنوع من الحديد



المصدر: من إلتقاط الطالبة

صورة(22):عمود كهربائي مصنوع من الخشب



المصدر: من إلتقاط الطالبة

8-1-4- الإرتفاقات:-

تعتبر الإرتفاقات عائق أو محددات قانونية وتكون إما طبيعية أو صناعية تعيق عملية التعمير، حيث يجب إحترامها وعدم تجاوزها في أي مشروع حضري¹، فعلى مستوى التحصيلات المدروسة نجد الإرتفاقات التالية:

- **تحصيل 389 قطعة (البلدية):** يوجد الطريق الوطني رقم 03 والذي يمر بالتحصيل من الجهة الشرقية، حيث لم يحترم فيه الإرتفاق (15م من الجانبين) وأنجزت المساكن على حافته مباشرة دون ترك مسافة الأمان المطلوبة.

¹ بوشلوش عبد الغني، التحصيلات السكنية في مدينة فرجوة-ميلة والقرارات الاطار القانوني، كلفة التعمير والانعكاسات المجالية-رسالة ماجستير-معهد علوم الارض والجغرافيه والتهيئة العمرانية -قسنطينة سنة 2009ص112

- تخصيص 255 قطعة(السلام):وجود خط كهربائي متوسط الضغط يمر بالتخصيص من الجهة الشرقية ومن الجهة الغربية والملاحظ أنه لم يتم إحترام المسافة القانونية لهذا الإرتفاق.
- وجود طريق الوزن الثقيل (انحراف من الطريق الوطني رقم 03) يمر من الجهة الغربية لتخصيصي 255 قطعة وتعاونية سويسي التي ،حيث تم مراعاة الارتفاق واحترمت المسافة الأمنية بينه وبين المساكن المطلة عليه .

وعموما الهدف من ترك المساحات الشاغرة بجانب الإرتفاقات هو توفير السلامة الأمنية لساكني التخصيصات القريبة أو المطلة على هذه الارتفاقات وتجنبيهم الازعاج والاطخار،ولكن هذه الارتفاقات تحدث أحيانا انقطاعات على مستوى النسيج الحضري وتعيق عملية التخطيط،وذلك لتطلبها أروقة قانونية محددة وان لم تحترم تسبب أخطار للسكان .

2-8- التجهيزات العمومية: تعتبر من الأمور الضرورية التي يجب توفرها في اي تخصيص سكني،وذلك لإعطائه حركية ودينامكية لتوفر أحسن خدمة للسكان وتجنبيهم عناء التنقل الى الأماكن المجاورة لقضاء حاجياتهم الضرورية ،و يختلف توزيع التجهيزات العمومية داخل التخصيصات المدروسة من تخصيص الى اخر .

8-2-1- التجهيزات التعليمية:

- على مستوى تخصيص 389 قطعة(البلدية): نلاحظ غياب تام للمؤسسات التعليمية بجميع أطوارها حيث أن التخصيص يعتمد على المرافق التعليمية للأحياء المجاورة له (تخصيص السلام)والمتمثلة في:-

- مدرسة ابتدائية (ابتدائية بن نونة الدراجي) تبعد عن التخصيص بمسافة تقدر بحوالي 61.83 م

- إكمالية (جعفري يوسف)تبعد عن التخصيص بمسافة تقدر بحوالي 204 م

- مدرسة ثانوية (حساني لخضر) وكذا متقن يبعدان عنه بمسافة تقدر ب 64.35م و419.03م على التوالي.وتعتبرهذه المسافات قريبة للتخصيص حيث يسهل على قاطنيه التنقل إليها دون عناء.

- على مستوى تخصيص 255 قطعة(السلام): فيتوفر على مجموعة من المؤسسات التعليمية تتموقع في الجهة الجنوبية لتخصيص وتتجدد في :

- مدرسة ابتدائية (ابتدائية بن نونة الدراجي) بمساحة تقدر ب 5000م²، وكذا إكمالية (جعفري يوسف) بمساحة تقدر ب 5400م²، في حين قطاع التعليم الثانوية تجسدي ثانوية (حساني لخضر) وكذا متقن بمساحة تقدر ب 10000م².

وتخدم هذه المؤسسات التخصيص والأحياء المجاورة (البلدية -حي النسيم).

- على مستوى التعاونية العقارية سويس التلي: فانها تتوفر على مؤسسة تعليمية واحدة على مستواها ومتمثلة في ابتدائية بمساحة 5000م²، كما أنها تستفيد من المؤسسات الموجودة في الحي المجاور (حي الجبل) والمتمثلة في ابتدائيتين، وتبعد الابتدائية الأولى على التخصيص بمسافة قدرت بحوالي 352 م، فيما تبعد عنه الابتدائية الثانية بمسافة تصل الى 484 م، وإكمالية معروف الطاهر وتبعد عن التخصيص بمساحة تبلغ 271م، أما الثانوية فيعتمد على الثانوية الموجودة على مستوى التخصيص المجاور والتي تبعد عنه بحوالي 787م، وأعلى المؤسسات الموجودة وسط المدينة.

8-2-2- المرافق الصحية:

تتميز التخصيصات المدروسة بالغياب التام للمرافق الصحية على مستواها، حيث تستجد بالمرافق الصحية المتواجدة وسط المدينة كالمؤسسة العمومية للصحة الجوارية والإستعجالات الطبية، والإعتماد على المراكز الصحية المتواجدة على مستوى الأحياء المجاورة لها.

8-2-3- المرافق الدينية :

- تخصيص 389 قطعة (البلدية): يتوفر التخصيص على مسجدين، مسجد في الجهة الجنوبية للتخصيص وآخر يتوسط التخصيص، حيث يخدم هذان المسجدان التخصيص وكذا الأحياء المجاورة له.

- تخصيص 255 قطعة (السلام): فنجد أنه يتوفر على مسجد صغير يتوسط التخصيص، إلا أنه غير كافي لإستيعاب جل سكان التخصيص مما يدفع البعض منهم إلى التنقل لمساجد الأحياء المجاورة لهم والتي تتواجد على بعد مسافات قريبة من التخصيص، كمسجد الضحي والذي يبعد عن التخصيص بمسافة تقدر بحوالي 185 م.

تعاونية سويس التلي: تتميز بالغياب التام للمساجد على مستواها، حيث تعتمد على مساجد الأحياء المحاذية لها والتي لا تبعد عنها بمسافات كبيرة، والمتمثلة في :

*مسجد الضحي والذي يبعد عن التخصيص بمسافة تقدر ب حوالي 454.83م

*مسجد عبد الرحمان ابن عوف والذي يبعد عن التخصيص بمسافة تقدر بحوالي 508.84م

8-2-4- المرافق الإدارية والأمنية:

تتميز التخصيصات بالنقص في المرافق الإدارية والأمنية على مستواها وفي بعض الأحيان تتعدم تماما

- **تخصيص 389 قطعة (البلدية):** يتميز بالغياب التام للمرافق الإدارية على مستواه ،حيث يستفيد من المرافق الإدارية المتواجدة على مستوى الحي المجاور له.

- **تخصيص 255 قطعة (السلام):** فانه يتواجد على مستواه مجموعة من المرافق الادارية متمثلة في (مصلحة الغابات ،مصلحة الضرائب ،مجمع ترفيهي...)حيث يستفيد منها ويخدم الأحياء المجاورة له.

- **تعاونية سويس التلي:**تستفيد من فرع بيت شباب المتواجد على مستوى الحي المجاور لها (بيت الشباب حي الجبل).وفيما يخص الخدمات الأمنية فان كل التخصيصات تعتمد على خدمات الشرطة والحماية المدنية المتواجدة وسط المدينة .

مخطط(16،17،18):إستخدامات الأرض داخل التحصينات المدروسة).

10- المخالفات العمرانية في التخصيصات

نتيجة لعدم إحترام القوانين والمعايير التقنية المعمارية والعمرانية التي حددها المشرع والمدونة في دفا تر الشروط الخاصة بالتخصيصات السكنية،نتج مايعرف بالمخالفات العمرانية،هذه الاخيرة ادت الى الاخلال بالبيئة العمرانية وتشويهها ،وكذا خلق مشاكل اجتماعية ،كقلة التهوية والتشميس والاعتداء على خصوصية الجوار.ومن خلال المعاينة الميدانية لمجال التخصيصات المدروسة تم الوقوف عند مجموعة من التجاوزات القانونية والمخالفات والتي نلخصها فيما يلي:

1- تجاوز معامل الإستلاء: صورة رقم(23):بناية تم فيها تجاوز معامل الاستلاء



المصدر :من التقاط الطالبة

من خلال المعاينة الميدانية للتخصيصات السكنية المدروسة،لاحظنا أن هناك مجموعة من المباني لم يتم فيها إحترام معامل الإستلاء والذي حدد في دفا تر الشروط الخاص بالتخصيصات حيث بلغت نسبتها 20.49%في تخصيص 255 قطعة و 18.42% في تخصيص 389 قطعةفي حين بلغت نسبته في تعاونية سويس التلي 23.22%،حيث تم الإعتداء على المساحة المخصصة للحديقة وضمها للمساحة المبنية وذلك للاستفادة أكثر من المساحة المبنية.

2- ضم فراغات عمومية وإستخدام تسييجات

هشة : صورة رقم(24):إضافة تسييجات هشة للبنية



من خلال المعاينة الميدانية على مستوى

التخصيصات المدروسة سجلنا بعض التجاوزات التي قام بها المواطنين والمتمثلة في عملية ضم مساحات أو ما يسمى بالفراغات العمومية والمتواجدة أمام المباني ،والقيام بتسيبها وذلك

بإستخدام تسيبجات هشة سواء كانت من القصب

أو أحيانا من الشبكات الحديدية .فيعتبر هذا

العمل سطو على العقار أوأملاك الدولة ،حيث

يأدي ضافة هذا النوع من التسيبجات الهشة الى

تشويه المظهر العام للمباني والتخصيصات،وقد

بلغت نسبة هذا التجاوز 4.09% سجلت على

مستوى تخصيص 255 قطعة.



المصدر: من التقاط الطالب

3- نشاطات متناقضة مع الوظيفة السكنية: صورة رقم(25):نشاطات متناقضة مع الوظيفة السكنية

هي التجارة التي من المفروض أن لا تكون

في وسط التخصيصات السكنية بل مكانها خارج التخصيص وبالضبط على مستوى منطقة

النشاطات ،وتتمثل هذه التجارة في محلات بيع الزيوت والبطاريات وكذا التشحيم وبيع

مستلزمات السيارات وقطع الغيارات ،...الخ ،حيث بلغت نسبتها 2.10% وسجلت على مستوى

تخصيص 389 قطعة.ويخلق هذا النوع من النشاطات

إختلالا بالنسبة للطبيعة السكنية للتخصيص مما يؤدي الى تدمير وإنزعاج قاطنيه.

4- البناء بدون رخصة:

من خلال الإعتماد على المصلحة التقنية لبلدية جامعة وجدنا أن هناك العديد من

التجاوزات من حيث البناء بدون رخصة ،حيث قام المواطنين ببناء مساكنهم دون الحصول على

رخصة البناء ،وقد تم تسجيل 109تجاوز على مستوى تخصيص 255 قطعة

مانسبته 42.74% ،في حين تم تسجيل 212 تجاوز على مستوى تخصيص 389 قطعة ما

نسبته 54.49% ،في حين تم تسجيل 13تجاوز على مستوى تعاونية سويسبي التلي

مانسبته 36.11%. صورة رقم(26):بناية لم يحترم فيها إرتفاق الكهرباء

5- عدم إحترام إرتفاق الكهرباء:

تعد خطوط الكهرباء ذات خطورة بالغة على

قاطني المباني سواء كانت ذات توتر عالي

، متوسط أو ضعيف، غير أن العديد منهم لا يعطي أهمية لهذا حيث أنه لا يحترم المسافة

الأمنية لخط الكهرباء،ومن خلال المعاينة الميدانية سجلنا 33 بناية تم فيها التعدي على

المسافة الأمنية على مستوى تخصيص 255 قطعة بنسبة 13%، في حين تم تسجيل 80

تعدي على مستوى تخصيص 389 قطعة بنسبة 20.56%، وبلغت بسبة التعدي على مستوى

المصدر: من التقاط الطالبة

تخصيص تعاونية سويبي التلي 8 تعديات مانسبته 22.22%.



خلاصة الفصل

من خلال ما تم التطرق إليه ضمن هذا الفصل نجد أن التخصيصات السكنية عينات الدراسة تميزت بالعديد من الخصائص :

تموضعت في جهات مختلفة من المدينة واتخذت لنفسها أشكال هندسية مختلفة حيث أعتمد في تخطيطها على النمط الشطرنجي،والذي نتج عنه قطع سكنية متفاوتة من حيث الأبعاد والمساحة من تخصيص لأخر حيث احتوت بعض التخصيصات على حصص ذات مساحة مبنية صغيرة لا تلبى المتطلبات الإجتماعية والصحية لقاطنيها،إضافة الى ذلك تم تسجيل العديد من التجاوزات وكذا ترك أغلب الواجهات دون طلاء مما أدى الى تشويه البيئة العمرانية والبصرية.

وبالرغم من توفر عينات الدراسة على مختلف الشبكات الضرورية إلا أن معظم هذه الشبكات تعاني من العديد من النقائص والتي قللت من كفاءتها،حيث أن شبكة الطرق تفتقد لعمليات التهيئة والتأثير الحضري وكذا من ناحية شبكات المياه فنجد تخصيص 255 قطعة يعاني من غيابها وانقطاعها المتكرر وكذا فيما يخص عملية تصريف مياه الأمطار والمياه السطحية فجل التخصيصات تفتقر لأماكن تصريفها،في حين نجد أن أعمدة الإنارة العمومية في جل التخصيصات عملت على تشويه البيئة البصرية بدلا من تجميلها وذلك لرداءة نوعيتها.

الفصل الثالث: إقتراحات وتوجيهات

تمهيد

حوصلة للإختلالات ضمن التحصيلات

إستشراق لمستقبل التحصيلات

التحصيلات مستقبلا

الفصل الثالث: التحصيلات السكنية أزمة الواقع وإستشراف المستقبل

تمهيد:

من خلال دراستنا لواقع نماذج من التحصيلات السكنية في المدينة تبين لنا أنه بالرغم من الدور الإيجابي للتحصيلات السكنية ومساهمتها المعتبرة في تزويد الحضيرة السكنية بسكنات فردية والتي ساهمت في الحد من أزمة السكن ولبت الطلب المتزايد عليه من طرف المواطنين، إلا أنه إعترت هذه التحصيلات مجموعة من النقائص والإختلالات مما أدى إلى التقليل من شأنها والذي نتج عنه تدهور وتشويه لبيئتها العمرانية، وسنحاول في هذا الفصل الإلمام بها والعمل على صياغة بعض الحلول والإقتراحات التي تحسن منها وتجعلها تحصيلات مثالية.

1- حوصلة للإختلالات ضمن التحصيلات:

رغم أن التحصيلات السكنية تعد من بين السياسات السكنية الناجحة والتي ساهمت في الحد والتخلص من أزمة السكن ،وبالرغم من المميزات الإيجابية لها خاصة على المستوى التخطيطي والتصميمي إلا أنها على أرض الواقع تعرف العديد من التجاوزات والإختلالات والتي نستخلصها فيما يلي:

1-1 إختلالات في الجانب القانوني والعمرائي :

بالرغم من تنوع القوانين العمرانية والمراسيم التنفيذية والتي تسيروتضبط عملية إنجاز التحصيلات السكنية من بدايتها إلى غاية إتمامها ،إلا أن هذه القوانين بقيت مجرد حبر على ورق حيث أن الواقع يبين عكس ذلك، ويرجع كل هذا إلى نقص الرقابة وعدم الردع في تطبيق القوانين من طرف الهيئات المعنية، مما أدى بالمواطنين إلى تجاوز القوانين وعدم إحترام البنود التي تنص عليها.

- تجاوز وعدم إحترام القوانين والمراسيم الخاصة بالبناء والتعمير حيث تم على مستوى بعض المباني الإستيلاء على المساحة المخصصة للحديقة وضمها للمساحة المبنية.

- الإستيلاء على فراغات عمومية وإضافتها إلى المسكن وذلك بإستخدام تسييجات وتكون في أغلبها هشة مما تعمل على تشويه المظهر العمراني للسكن وللتحصيل بصفة عامة.

- تجاوزات وعدم إحترام مسافة الأمان أو الأبعاد المحددة كإرتفاقات وهذا ما يعرض المواطنين إلى المخاطر.

- قصور التشريعات العمرانية في ضبط المعايير و المؤشرات التقنية للبناء ضمن نمط التحصيلات السكنية سواء تلك المتعلقة بالمفردات العمرانية أو المعمارية ما شجع المبادرات الفردية و الأهواء و استفحال الأثنية و غياب التناسق العمراني و المعماري.

- صلابة بعض الإجراءات و تعقد الملفات الإدارية يجعل من عملية البناء ضمن التحصيلات تشوبها بعض العراقيل ما يبعث على التهرب منها و منه الوقوع في المخالفة.

- قصور الرقابة البعدية لعمليات التعمير و البناء يحول دون الإسقاط الجيد للمخططات العمرانية و المعمارية على أرض الميدان و يشجع المخالفات و التصرفات العشوائية.

1-2- إختلالات في الجانب اتخطيطي والتصميمي:

- إعتداد التحصيلات السكنية على النمط الشطرنجي والإمتداد الأفقي للمباني،والذي ينتج عنه بعض التجزئات الواسعة وهذا ما يجعلها مكلفة من الناحية الإقتصادية.وكذا يزيد من طول شبكات الطرق .

- صغر المساحة العقارية لبعض القطع خاصة على مستوى تعاونية سويسبي التلي مما أدى بالمواطنين إلى التعدي على المساحة غير مبنية وضمها إلى المساحة المبنية.

1-3- إختلالات في الشبكات والخدمات المكملة للمجال السكني (شبكات وتجهيزات عمومية) :

1-3-1 على مستوى شبكة الطرق:

- بإستثناء الطرق الأولية والتي تتمثل في الطريق الوطني 03 وطريق الوزن الثقيل (انحراف من الطريق الوطني رقم 03)والطريق الولائي رقم 304 الذي يمر بجانب تحصيل 255 قطعة (السلام) وتحصيل 389 قطعة(البليدة) التي في حالة جيدة نسبيا، فإن باقي الطرق الأخرى في حالة متوسطة إلى سيئة وتعرف غياب لعملية التهيئة.

- نقص أوانعدام في بعض الأحيان للتأثيث على مستوى الطرق خاصة الأولية والثانوية.

- الغياب التام لممرات المشاة على مستوى شبكات الطرق .

- تعرف شبكة الطرق نقص في الأرصفة وفي حالة ما إن وجدت فهي غير مهياة و تنقصها التآثيثات الحضرية.

- الغياب التام لمواقف السيارات على مستوى شبكة الطرق مما يدفع سائقي المركبات إلى الركن العشوائي لمركباتهم وأحيانا يتم الركن على مستوى الأرصفة.

1-3-2 على مستوى الشبكات:

- غياب كلي لنظام تصريف المياه السطحية وإنعدام القنوات الخاصة بتصريف مياه الأمطار،حيث أنها تتخذ من مسار الطريق مجرا لها.

- يعرف تحصيل 255 قطعة (السلام) تذبذبا في عملية تزويده بالمياه ،حيث أنه في معظم الأوقات يشهد إنقطاعات متكررة مما أدى الى إستياء كبير لدى قاطني هذا التحصيل.

1-3-3 على مستوى التجهيزات:

- تعاني جل التحصيلات من غياب المؤسسات الصحية على مستواها حيث تستجد بالمؤسسات الموجودة في الجوار أو المؤسسات الموجودة في وسط المدينة.
- تعاني جل التحصيلات من نقص في المرافق الإدارية والأمنية وإن وجدت فهي لا تلبى حاجيات المواطنين الدائمة.
- إنتشار للخدمات المتناقضة مع الوظيفة السكنية على مستوى التحصيلات مما يؤدي إلى إنزعاج السكان وكذا تشويه التحصيل مثل محلات بيع الزيوت والتشحيم ،بيع قطع الغيار ..الخ.

1-4- على مستوى المباني:

- عدم القيام بإتمام تهيئة الواجهات العمرانية حيث أن أغلبها غير مكتمل وإن كانت مكتملة فهي لم يراعى فيها الجانب الجمالي ،مما يخلق عنه غياب الإنسجام بين المباني وتشويه البيئة البصرية.
- افتقاد المباني لطابع معماري و منه إفتقادها الى هوية معمارية يجعل منها مجرد كتل اسمنتية تفتقد إلى الروح.
- إستعمالها لمواد مصنعة غير مستدامة و غير متوافقة مع البيئة المحلية و عدم إستعمالها لمواد مقاومة للظروف المناخية السائدة في المنطقة.
- افتقادها للطلاء أحيانا و للتكسية في عديد المرات يجعلها ورشا مفتوحة تسيء للبيئة البصرية و تنتشر المشاهد السلبية.
- افتقادها للزخارف و الأشكال المعمارية المنسقة يجعلها بواجهات صماء تزيد من تردي مستواها المعماري.
- تفاوتها في العلو ما يساهم في إختلال خط السماء ضمن مشاريع التحصيلات السكنية و يجعل من التناقضات و التناقرات هي المسيطر على المشهد البصري ضمنها.

2/ إستشراف مستقبل التحصيلات السكنية

2-1- بالنسبة للجانب القانوني والعمري:

- القيام بتعيين لجنة خاصة تسهر على مراقبة ومتابعة عملية إنجاز المباني داخل التحصيلات من الإنطلاق إلى غاية إتمامها (مراقبة بعدية).

- فرض عقوبات صارمة على كل مستفيد قام بمخالفة القوانين والبنود المحددة الخاصة بإنجاز التحصيلات.

- العمل على تقييد المستفيدين من التحصيلات بفترة زمنية محددة ومعقولة من أجل إتمام إنجاز مساكنهم مع الحرص على الإلتزام بهذه الفترة وعدم تجاوزها، مع تقديم السلطات المعنية إعانات مالية لهم لمساعدتهم في عملية الإنجاز.

- القيام برفع نسبة المساحة المبنية وذلك لتفادي قيام المواطنين بعملية الإستلاء على المساحة غير مبنية والمخصصة للحديقة.

- إلزام المواطنين بإحترام العلو المحدد للمباني أو القيام بتوازن على مستواه خاصة بالنسبة للمباني المتجاورة، وذلك حتى لا يكون هناك تباين في العلو و من أجل خلق تناغم وإنسجام بينهم.

- الحث على إتمام إنجاز واجهات المباني في أسرع وقت، والقيام بفرض شكل معماري لها مع تناسق في الألوان وفي مواد التزيين خاصة للمساكن المتجاورة لإعطاء منظر عمري متجانس.

2-2- بالنسبة لشبكة الطرق:

- القيام بإعادة هيكلة للطرق والقيام بتهيئتها والعمل على تجهيزها بالتأثيث الحضري .

- سفلتة محاور الحركة من أرصفة وممرات المشاة داخل التحصيلات، خاصة الطرق الثانوية والثالثة.

- إنشاء ممرات آمنة للمشاة ومسارات للدراجات الهوائية.

- تهيئة مواقف لتوقف السيارات بدلا من توقفها على حافتي الطريق أو على الأرصفة.

2-3- بالنسبة للشبكات والتجهيزات

- إصلاح شبكة المياه على مستوى تحصيل 255 قطعة (السلام)، والذي أدى إنقطاعها المتكرر الى تدمير قاطني هذا التحصيل.

- القيام بالإجراءات اللازمة لحل مشكلة تصريف المياه السطحية وخاصة مياه الأمطار، وذلك من خلال وضع بالوعات خاصة وربطها مع شبكات الصرف الصحي أو إنجاز شبكة مستقلة خاصة بها.

- العمل على توفير التجهيزات الجوارية حتى يتسنى لقاطني التحصيلات من الإستفادة من خدماتها، ويجنبهم عناء التنقل إلى أماكن بعيدة أو إلى وسط المدينة.

- القيام بالتخلص من النشاطات المتناقضة مع الوظيفة السكنية، ونقلها إلى أماكن بعيدة عن التحصيلات السكنية كمنطقة النشاطات، وبالمقابل القيام بتعويضها بمحلات تقدم نشاطات وخدمات يستفيد منها قاطني التحصيلات.

2-4- بالنسبة للبيئة الحضرية:

- الحث على القيام بحملات تشجير خاصة على مستوى الأرصفة أو أمام البنايات، والقيام بإستغلال المساحات الشاغرة والقيام بتشجيرها وتأثيرها وإتخاذها كساحات خضراء أو ساحات عامة تخدم المواطنين ووتضيء البيئة الحضرية.

- العمل على تزويد التحصيلات السكنية بالتأثير الحضري كتوزيع سلات المهملات عبر كامل أرجاء التحصيل وذلک بإختيار المكان الملائم لها، وتوفير حاويات القمامة وكذا وضع كراسي عمومية داخل التحصيل.

- القيام بعملية تنصيب للوحات التوجيهية وكذا إشارات المرور على مستوى مفترقات الطرق وفي مداخل التحصيلات.

- القيام بإصلاح أعمدة الإنارة وتبديل القديمة منها بأخرى جديدة مع الحرص أن تكون الأعمدة الجديدة تخدم البيئة الحضرية وأن لا تؤدي إلى تشويه الجانب البصري.

3- التحصيلات مستقبلا

التحصيلات السكنية نمط عمراني يتميز بأنه إقتصاد مستهلك للمجال، وذلك نظرا للإمتداد الأفقي والواسع للمباني مما يجعل ذلك مكلفا من الناحية الإقتصادية، وبالتالي لا يحقق الإستثمار الأمثل للعقار كما هو الحال في العمران العمودي، وهذا ما يتطلب البحث والسعي نحو إيجاد حلول مناسبة من أجل التقليل من هذه السلبيات، وذلك من أجل المحافظة والنهوض بالبيئة العمرانية، وتلبية رغبات الأسر ومتطلباتهم. ولهذا فقد قمنا بصياغة مجموعة من التوصيات التي نطمح من خلالها للوصول إلى تحصيلات مثالية في المستقبل وتمثلت في مايلي :

- العمل على التقليل من أطوال شبكات الطرق وذلك للتقليل من تكلفة إنجازها وتهيئتها وكذا تأثيها.

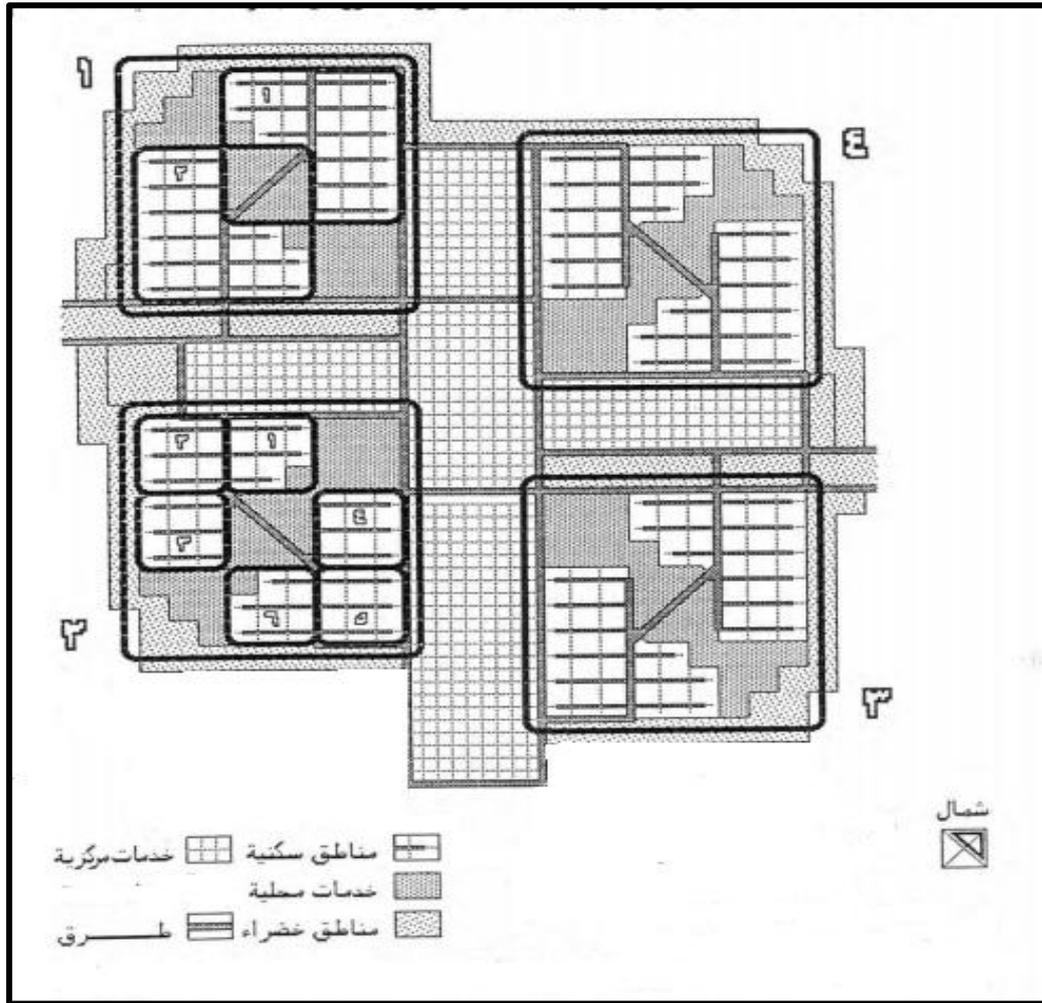
- إلزام صاحب التحصيل بوضع مخططات لتنسيق الموقع لمشروع التحصيل السكني يلتزم من خلالها بوضع مختلف التأثيرات الحضرية من مساحات خضراء و تشجير للأرصفة و إنارة عمومية و مقاعد و اشارات...الخ.

- الحرص على تخطيط التحصيلات السكنية بالإعتماد على نمط الأحياء شبكية الشوارع، حيث تتخذ تقسيماتها العامة نمط الأشكال الشبكية، وتعتمد على تقسيم الحي (التحصيل) إلى أربع مجاورات تكون في الغالب مستطيلة الشكل، ومتطابقة من ناحية الحجم ومكررة في الشوارع و مواقع الخدمات والأجنحة وإرتفاع المباني وغيرها. وتتميز بأنها قصيرة الشوارع وتتطابق مع المعايير العالمية، وتعتمد على التقاطعات الثلاثية مما يقلل من الإختناقات المرورية.

مع الحرص على القيام بعملية تضليل أجزاء من ممرات المشاة سواء بالمباني أو إستخدام عناصر تكميلية مثل الأشجار أو المظلات الخشبية التي تتخللها النباتات المتسلقة، وهذا للحماية من الظروف المناخية الخارجية.

- ضرورة استعمال مواد بناء محلية (الطين والحجارة) تجسيدا لإستمرارية الواجهة مع الأرض والارتباط بها. لمقاومة الظروف المناخية. والتقليل من كلفة المشروع باعتبارها مواد بناء محلية، وكذا استعمال ألوان فاتحة عاكسة لأشعة الشمس

الشكل رقم 06:أحياء شبكية الشوارع

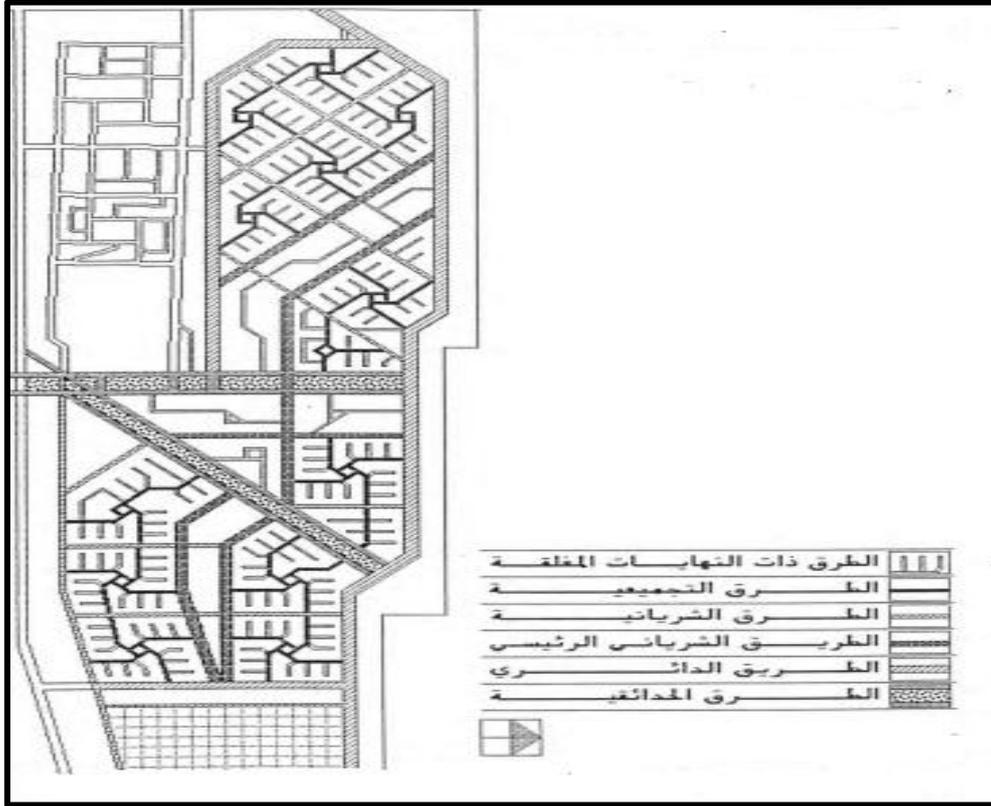


المصدر: إشكالية النسيج والطابع ص 321

- الإعتقاد على نمط الأحياء المغلقة الشوارع في تصميم التحصيلات، حيث تعتمد على الشوارع ذات النهايات المغلقة والتي تتفرع من الشوارع التجميعية والشريانية وتكون في الغالب شوارع سكنية ويتراوح عدد المساكن في هذا النوع من الشوارع 15 إلى 25 مسكن للمحافظة على الحد الأفضل لحجم الحركة المرورية، بالإضافة إلى المحافظة على قصر الشارع لتقليل الحركة والمخاطر عليه. و يضمن هذا النمط أعلى معدلات تحكم السكان للإتصال مع مساكنهم وخدماتهم، حيث تساعد هذه التكوينات الفراغية على إرتفاع درجة الحيوية وحركة المشاة والجيرة والأنشطة المختلفة لجميع السكان.

كما تمتاز بإمتلاكها أعلى معدلات السلامة من خلال التقليل من الحوادث وعدم وجود التقاطعات وتهدئة السرعة وتوفير أرصفة للمشاة،حيث تركز الحركة على أعلى درجة من الفصل بين حركات السيارات والمشاة من خلال قلة التقاطعات بين مساراتها.

الشكل رقم 07:الطرق ذات النهايات المغلقة



المصدر: إشكالية النسيج والطابع ص333

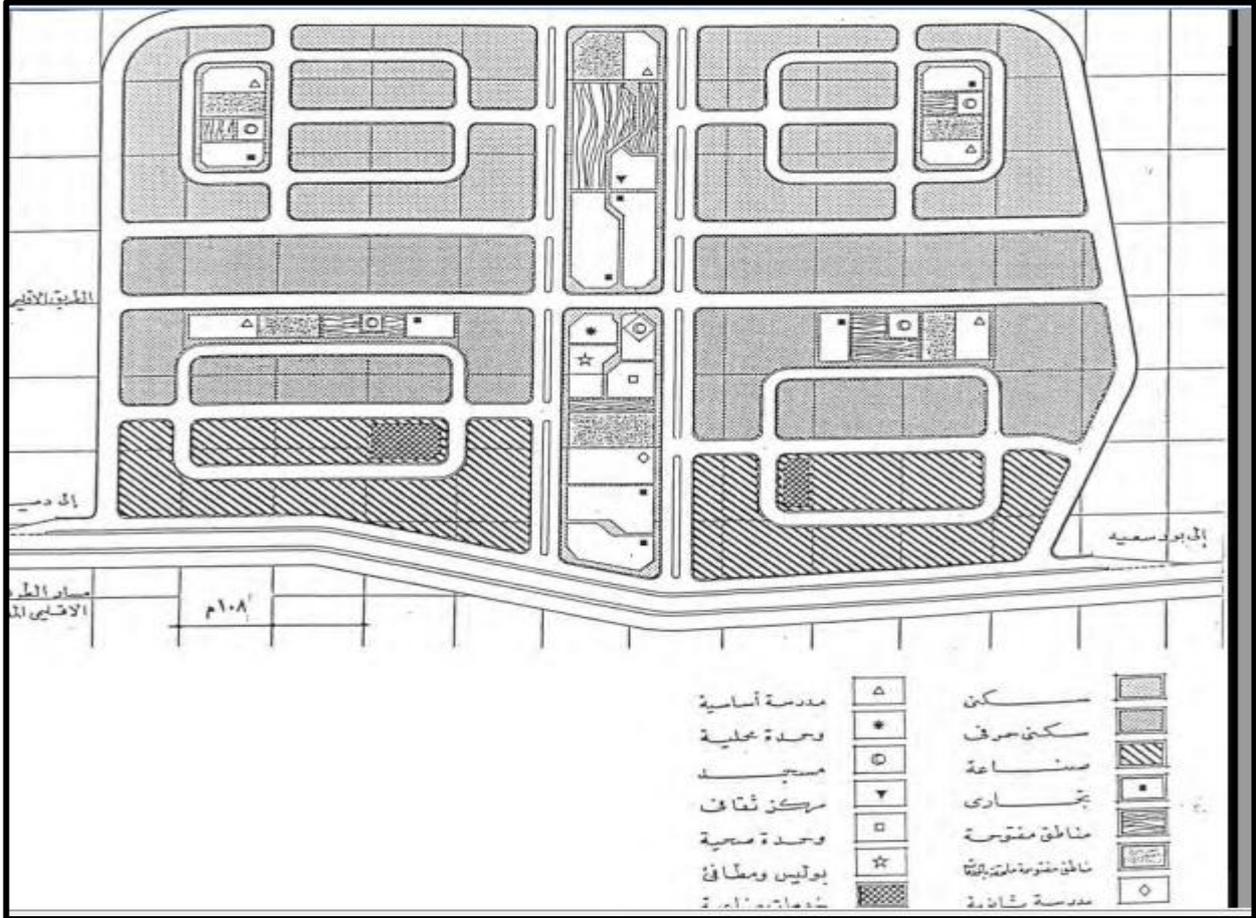
- الإعتقاد على نظام المجاورة السكنية في تخطيط التحصيلات والتي ظهرت على يد المهندس الإنجليزي بييري عام 1933م، حيث تنجز التحصيلات حول مجموعة من الخدمات في مركزها المدرسة الابتدائية ضمن مسافة مقبولة للسير.وتهدف إلى الإحتكاك والتفاعل الإجتماعي بين السكان دون تلوث وإزدحامات مرورية،حيث أعتمد بييري في تصميم المجاورة على مجموعة من الأسس والمتمثلة في :-

- شبكة الشوارع الرئيسية وطرق المرور السريعة يجب أن لا تخترق الكتلة السكنية بل يجب أن تخدم المنطقة من الخارج فقط،في حين أن شبكة الشوارع الداخلية يجب أن تصمم على أساس توفير الأمان والهدوء لسكان المجاورة.

الفصل الثالث.....التحصيلات السكنية أزمة الواقع وإستشراف المستقبل

- يعتمد سكان المجاورة على خدمة مدرسة ابتدائية بحيث لايسمح للطفل أن يسير مسافة أكثر من 800 متر إلى المدرسة، كما يجب أن تخدم المجاورة مجموعة من المحلات التجارية ومبنى ديني ومكتبة ومركز إجتماعي.

الشكل رقم 08: مجاورات سكنية



المصدر: إشكالية النسيج والطابع ص 296

- الإعتداد على تخطيط وإنجاز تحصيلات سكنية مستدامة وذلك وفق المبادئ والمعايير المعتمدة في تخطيط الأحياء السكنية المستدامة والمتمثلة في المعايير الإجتماعية، البيئية والإقتصادية، حيث تعتمد المعايير الإجتماعية أساسا على مبدء مشاركة الساكن بإتخاذ القرار. في حين المعايير البيئية تحقق العوامل البيئية لخلق أحياء سكنية مستدامة وتشمل (التوجيه الأفضل للكتل البنائية والواجهات ، و التضام ومدى إعتداد كثافات متوسطة وعالية ، و المباني الصديقة للبيئة من حيث الإستغلال الأفضل للطاقة). وتشمل المعايير الإقتصادية

المرونة في إستيعاب كافة أنواع الوحدات السكنية وكفاءة الطاقة والإستغلال الأمثل لها والتنوع وإستخدام المواد المحمية والمعالجات المعمارية.

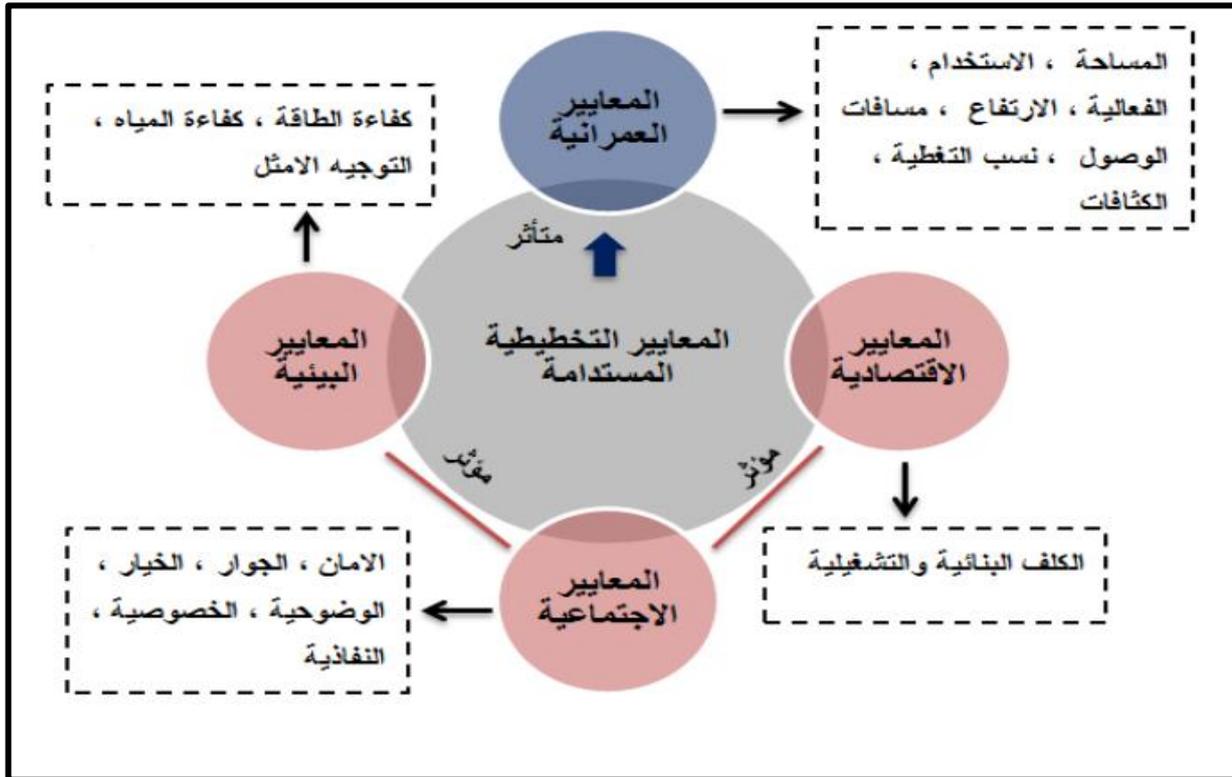
- دراسة **Hbitat-2013UN**: وضعت منظمة (habitat) التابعة للأمم المتحدة مبادئ أساسية للأحياء السكنية المستدامة، حيث إعتمدت على:

-الشوارع النابضة حياة: دعم وتعزيز الحياة في الشوارع بتنوع الأنشطة والفعاليات, مع التأكيد على حركة المشاة والدراجات بالإضافة إلى وسائل النقل العام وبشكل تسلسل هرمي مع الطرق الشريانية والمحمية للأحياء.

حركة المشاة : تعزيز حركة المشاة والتشجيع على المشي وخلق فضاءات عامة عالية الكثافة ذات إستخدامات مختلطة تحقق قرب العمل والخدمات من المنزل فضلا عن تقليل الإعتداد على السيارات وبالتالي تخفيف الإزدحام.

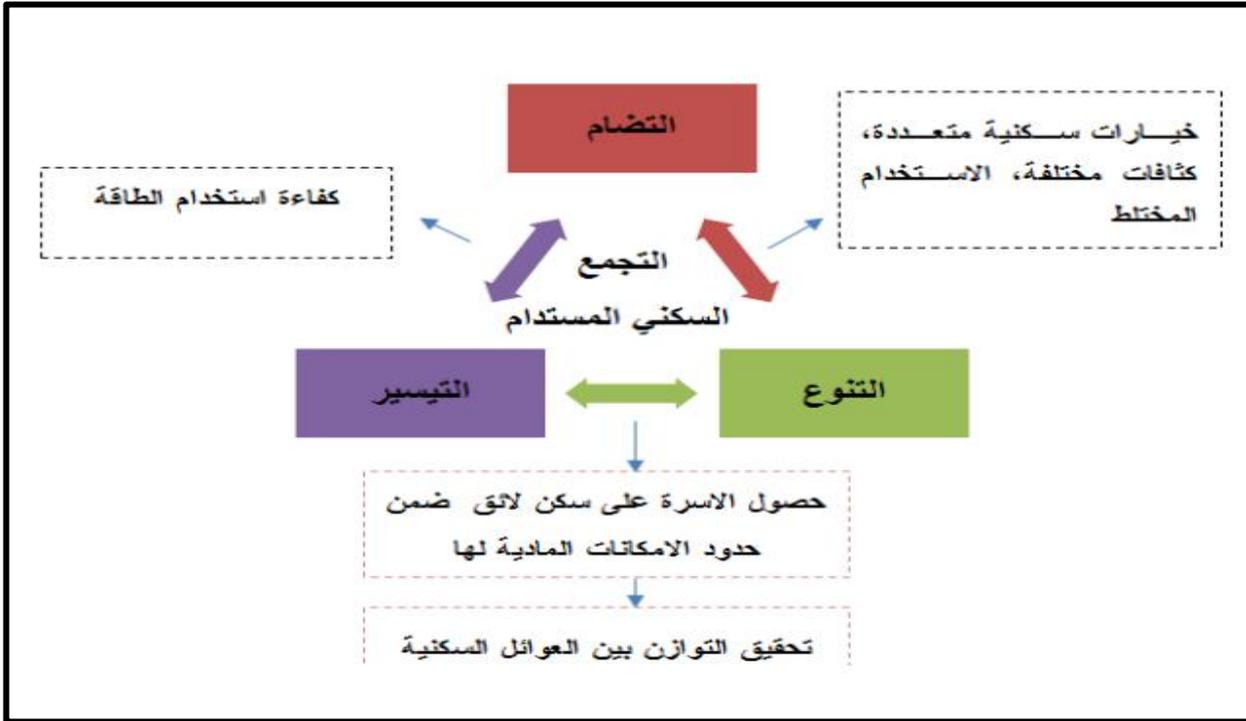
-التيسير: توفير المساكن بأسعار ومساحات متنوعة ومرنة لإستيعاب مختلف مستويات الدخل، حيث أعطت الدراسة بعض المعايير على مستوى الحي السكني المستدام أهمها نسب الإستخدامات ضمن المساحة المخصصة للسكن كالشوارع والخيارات السكنية المتنوعة وتوفير المساكن بأسعار ومساحات متنوعة لإستيعاب مختلف مستويات الدخل.

الشكل رقم 09: المعايير التخطيطية المستدامة للسكن



المصدر: مقال حول دور المعايير التخطيطية في استدامة التجمع السكني المجلة العراقية لهندسة العمارة المجلد 30 العدد (1-2) لسنة 2015

الشكل رقم 10: أهم المفردات التي تحقق استدامة المجتمع السكني



المصدر: مقال حول دور المعايير التخطيطية في استدامة التجمع السكني المجلة العراقية لهندسة العمارة المجلد 30 العدد (2-1) لسنة 2015

خلاصة الفصل

تعرضنا في هذا الفصل إلى صياغة جملة من الإقتراحات والتوجهات، إنطلاقاً من معرفتنا لإنعكاسات التحصيلات والوقوف على مختلف الإختلالات والنقائص التي تشهدها هذه التحصيلات المدروسة، حيث يمطن تطبيق هذه التوصيات وتطبيقها وكذا تعميمها على باقي التحصيلات، إذ أنه في حالة ما إن طبقت نتحصل على مظهر عمراني متجانس للتحصيلات، وكذا المدينة.

الخاتمة العامة:

تعد التحصيلات السكنية من بين الوسائل الهامة والضرورية في تنظيم وهيكله النسيج الحضري، وذلك من خلال توفير السكن الفردي للسكان و كذا المساهمة في الحد من أزمة السكن التي تشهدها المدينة، حيث ساهمت هذه التحصيلات في تطوير وتدعيم الحضيرة السكنية لمدينة جامعة بصورة معتبرة، وقد تعاقبت عليها مجموعة من القوانين والنصوص العمرانية والتي تحدد القواعد الأساسية المتحكمة في عملية إنتاج التحصيلات، كما تعد هذه القوانين غنية من حيث مضمونها إلا أنها تعاني من عجز في إسقاط مختلف هذه المعايير على واقع التحصيلات السكنية، وهذا ما أدى إلى خلق بيئة عمرانية مشوهة وغير منسجمة تتخللها مجموعة من النقائص والإختلالات .

فمدينة جامعة تعتبر من المدن التي شهدت على إنجاز مختلف التحصيلات على مستواها سواء كانت تحصيلات عمومية أو خاصة (تعاونيات عقارية)، حيث توزعت عبر مجالها العمراني بصورة متباينة، فكان للجهة الغربية النصيب الأوفر من التحصيلات السكنية ومن خلال الدراسة الميدانية لنماذج من التحصيلات في المدينة والمتمثلة في تخصيص 389 قطعة (البلدية)، تخصيص 255 قطعة(السلام) و تخصيص 36 قطعة (تعاونية سويسية التلي) تبين لنا أن هناك فارق شاسع بين واقع مخططات التحصيلات السكنية ودفاتر الشروط من جهة و واقعها في الميدان من جهة أخرى، حيث شهدت على أرض الواقع العديد من النقائص و الإختلالات سواء كانت على الجانب القانوني حيث تم تسجيل العديد من التعديات وعدم إحترام النصوص القانونية، وسواء في جانب البناء، حيث إنعكست هذه الإختلالات بالسلب على البيئة إذ نتج عنها تشويه للمنظر العمراني للمدينة، وعلى ضوء هذه الإختلالات قمنا بصياغة مجموعة من الحلول والبدائل للتخلص منها .

وفي الأخير يعتبر هذا موضوع البحث من المواضيع التي تهتم بها السلطات المحلية والباحثين، وذلك من أجل القضاء على أزمة السكن وكذا العمل على تطوير التحصيلات والتقليل من النقائص والإختلالات وذلك من أجل خلق بيئة عمرانية ومعمارية سليمة ومتوازنة تساهم في تطوير الحضيرة السكنية .

قائمة المراجع:

1- الكتب:

- خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى الجزائر 2005.

2- رسائل ومذكرات:

- خليفة عبد القادر، تحولات البنى الإجتماعية وعلاقتها بالمجال العمراني في مدن الصحراء الجزائرية، أطروحة دكتوراء في علم الإجتماع.

- بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجيو-ميلة والقرارم الإطار القانوني، كلفة التعمير والإنعكاسات المجالية-رسالة ماجستير-معهد علوم الارض والجغرافية والتهيئة العمرانية – قسنطينة سنة 2009.

- قواس مصطفى، الاشكاليات المطروحة بالتخصيصات السكنية بمدينة باتنة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية

- قلعي نجوى، تهيئة التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة –القطاع الحضري زواغي عين الباي- مذكرة ماستر في تسيير المدينة و التنمية المستدامة (2015/2014).

- ثابت احمد امين، التخصيصات السكنية في مدينة الخروب السياسات، الممارسات وكلفة التعمير، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية.

3- قوانين وتشريعات:

- الجريدة الرسمية رقم 74/19- الأمر 74/ المؤرخ في 19/02/2019-يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

- الجريدة الرسمية رقم 82/06، القانون رقم 02/82، مؤرخ في 12 ربيع الثاني 1412، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

- الجريدة الرسمية رقم 86/01، المرسوم التشريعي 04/86 المؤرخ في 03/01/1986، متعلق بالوكالات العقارية المحلية.

- الجريدة الرسمية رقم 90/49، القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري.

- الجريدة الرسمية رقم 90/52، القانون رقم 29/90 مؤخر في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- الجريدة الرسمية رقم 90/52 المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22/12/1990، يحدد قواعد احداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

- الجريدة الرسمية رقم 91/26، المرسوم التشريعي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

- الجريدة الرسمية العدد7،المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015.
- مدونة التهيئة والتعمير، القانون رقم08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008،خاص بمطابقة
البنائيات و اتمام انجازها.

4- تقارير وأبحاث:

- نضال سطوف ، تشكيل النسيج العمراني للأحياء السكنية الجديدة ومتطلبات الإنسان الخدمية والاجتماعية والسلوكية ،بحث مقدم لندوة الإسكان الثالثة، الحي السكني أكثر من مجرد مساكن.الرياض 2007.
- تقرير لوزارة الشؤون البلدية والقروية لمدينة الرياض حول انماط الأحياء السكنية.
- مقال حول دور المعايير التخطيطية في استدامة التجمع السكني المجلة العراقية لهندسة العمارة المجلد 30 العدد (1-2) لسنة 2015.

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
37	التوزيع المساحي والمجالي لتحصيصات البلدية	01
38	توزيع التخصيصات الاجتماعية	02
40	توزيع التخصيصات الترقية	03
42	التوزيع المجالي للتعاونيات العقارية	04
46	مساهمة التخصيصات السكنية في تطور الحاضرة السكنية	05
52	مساحة وأبعاد الحصص على مستوى التخصيصات المدروسة	06
56	علو المباني داخل التخصيصات	07
59	حالة الواجهات داخل التخصيصات المدروسة	08

فهرس الإشكـال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
06	أصناف التخصيصات السكنية	01
25	المقطع الجيولوجي شمال جنوب	02
26	المقطع الهيدرولوجي لحوض وادي ريغ	03
46	نسبة مساهمة التخصيصات السكنية في الحاضرة السكنية للمدينة	04
54	نماذج عن أشكال الجزيرات	05

82	مخطط لأحياء شبكية الشوارع	06
83	الطرق ذات النهايات المغلقة	07
84	مخطط لمجاورات سكنية	08
85	المعايير التخطيطية المستدامة للسكن	09
86	أهم المفردات التي تحقق استدامة المجتمع السكني	10

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
23	الموقع الإداري لمدينة جامعة	01
24	الإطار الفيزيائي والطبيعي للمدينة	02

فهرس الصور:

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
29	قصر أورلان القديم	01
29	قصر جامعة القديم	02
30	محطة القطار	03
33	المسكن التقليدي	04
34	المسكن الحديث	05
35	مسكن ممول من طرف الدولة	06

35	مسكن نصف الجماعي	07
58	بناية تم فيها إحترام العلو المحدد	08
58	بناية تم فيها إحترام العلو المحدد	09
58	سقف من الإسمنت (تحصيل 255 قطعة)	10
60	واجهة غير منتهية (تحصيل 255 قطعة)	11
60	واجهة نصف منتهية (تحصيل 389 قطعة)	12
60	واجهة منتهية (تحصيل 255 قطعة)	13
60	واجهة منتهية (تعاونية سويس التلي)	14
61	طريق أولي	15
62	طريق أولي	16
63	طريق ثالثي في حالة متوسطة (تحصيل 255 قطعة)	17
67	حاويات القمامة (تعاونية سويس تلي)	18
67	حاويات القمامة (تحصيل 255 قطعة)	19
67	عمود كهربائي مصنوع من الحديد	20
67	عمود كهربائي مصنوع من الاسمنت	21
68	عمود كهربائي مصنوع من الخشب	22
72	بناية تم فيها تجاوز معامل الإستلاء	23
72	إضافة تسييجات هشة للبناية	24
73	نشاطات متناقضة مع الوظيفة السكنية	25
73	تجاوز في المسافة الأمنية لخط الكهرباء	26

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
29	قصر أورلان القديم	01
29	قصر جامعة القديم	02
32	مراحل التطور العمراني لمدينة جامعة	03
33	المسكن التقليدي	04
34	المسكن الحديث	05
35	مسكن ممول من طرف الدولة	06
35	مسكن نصف الجماعي	07
45	التوزيع المجالي لتحصيصات السكنية لمدينة جامعة	08
53	مواقع التحصيصات المدروسة	09
53	المرفولوجية العامة لتحصيص 389 قطعة	10
53	المرفولوجية العامة لتحصيص 255 قطعة	11
53	المرفولوجية العامة لتحصيص 36 قطعة	12
64	شبكة الطرق لتحصيص 389 قطعة	13
64	شبكة الطرق لتحصيص 255 قطعة	14
64	شبكة الطرق لتحصيص 36 قطعة	15
70	إستخدامات الأرض داخل تحصيل 389 قطعة	16

70	إستخدامات الأرض داخل تخصيص 255 قطعة	17
70	إستخدامات الأرض داخل تخصيص 36 قطعة	18

فهرس المواضيع

أ.....	المقدمة العامة
ب.....	الإشكالية
ب.....	الفرضيات
ب.....	أهداف البحث
ج.....	مراحل الدراسة
	الفصل الأول: الإطار التشريعي للتخصيصات السكنية وأهم المتدخلون في إنجازها
01.....	تمهيد
02.....	أولا- مدخل عام حول المفاهيم
02.....	المدينة
02.....	السكن
02.....	التجزئة
02.....	التخصيصات السكنية
03.....	ثانيا- سياسة التخصيصات السكنية
03.....	1- سياسة التخصيصات السكنية
03.....	ثالثا- أصناف التخصيصات السكنية
03.....	1- تصنيف التخصيصات السكنية حسب المنجز
03.....	1-1 تخصيصات عمومية
04.....	أ- التخصيصات الإجتماعية
04.....	ب- تخصيصات الترقية العقارية
04.....	1-2 تصنيف التخصيصات السكنية حسب النمط
04.....	أ- التخصيصات السكنية
05.....	ب - تخصيصات حدائقية
05.....	ج-تخصيصات صناعية
05.....	2- التخصيصات الخاصة

07.....	رابعاً- الإطار التشريعي للتخصيصات السكنية.....
07.....	1- مرحلة ما قبل 1974.....
07.....	2- مرحلة ما بين 1974-1990.....
08.....	3- مرحلة ما بعد 1990.....
08.....	3-1- قانون التوجيه العقاري 25/90.....
09.....	3-2- قانون التهيئة والتعمير 29/90.....
09.....	3-3- المرسوم التشريعي رقم 175/91.....
09.....	3-4- المرسوم التنفيذي رقم 15/19.....
09.....	أ- شهادة التعمير.....
10.....	ب- رخصة التجزئة.....
11.....	ج- رخصة البناء.....
14.....	د- شهادة المطابقة.....
14.....	ر- دفتر الشروط.....
14.....	3-5- القانون 08/15 الخاص بمطابقة البناءات.....
15.....	خامساً- أهم المتدخلون في انجاز التخصيصات السكنية.....
15.....	1- المتدخلون العموميون.....
15.....	1-1 بلدية.....
15.....	1-2 الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.....
16.....	1-3- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (Duac).....
17.....	2- المتدخلون الخواص.....
17.....	2-1 المرقي العقاري.....
17.....	2-2 المحصص العقاري.....
17.....	2-3 التعاونية العقارية.....
17.....	2-4 المهنيون.....
18.....	2-5- المجتمع المدني.....
18.....	2-5-1 المستفيدون.....

18.....2-5-2الجمعيات المدنية.....

19..... خلاصة الفصل

الفصل الثاني- التوزيع المجالي للتحصيصات السكنية في مدينة جامعة

21.....تمهيد.....

22.....أولاً- تقديم عام حول المدينة.....

22.....1-الموقع الجغرافي للمدينة.....

22.....2-الموقع الإداري.....

23.....3- الموقع الفلكي.....

24.....4- الخصائص الطبيعية لمدينة جامعة.....

24.....1-4 تضاريس وطبوغرافية المنطقة.....

25.....2-4 الدراسة الجيولوجية.....

26.....3-4 الدراسة الهيدرولوجية.....

27.....5- لمحة تاريخية عن نشأة مدينة جامعة.....

28.....6- خصائص و مراحل تطور النسيج العمراني.....

28.....أ- المرحلة الأولى (1583 - 1853م).....

30.....ب- المرحلة الثانية (1853 - 1962م).....

30.....ج- المرحلة الثالثة.....

32.....ثانياً- أنماط السكن في مدينة جامعة.....

32.....1 - السكن الفردي.....

32.....1-1- السكن الفردي التقليدي.....

34.....1-2- السكن الفردي الحديث.....

34.....2- السكن الفردي من إنجاز الدولة.....

35.....3 - السكن النصف الجماعي.....

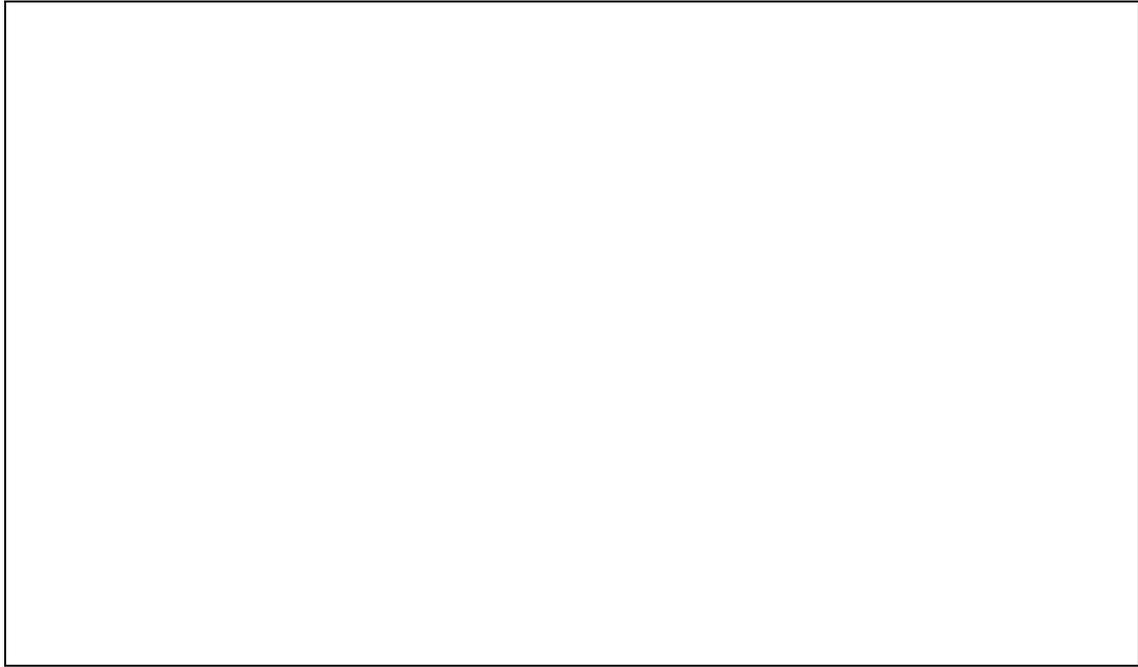
36.....ثالثاً-أصناف التخصيصات في مدينة جامعة.....

36.....1-التخصيصات العمومية.....

50.....	4- الدراسة البيئية لمواضع التخصيصات
50.....	5- المرفولوجية العامة للتخصيصات المدروسة
51	5-1- تخصيص 255 قطعة (السلام)
51.....	5-2- تخصيص 389 قطعة (البلدية)
52.....	5-3- تعاونية سويسري التلي
52.....	6- مساحة الحصص
55.....	7- الكتلة المبنية
55.....	7-1- المساحة المبنية
56.....	7-2- علو المباني
58.....	7-3- سقف المباني
59.....	7-4- الواجهات
61.....	8- استخدامات الأرض داخل التخصيصات المدروسة
61.....	8-1- الشبكات المكتملة للمجال السكني
61.....	8-1-1- شبكة الطرق
61.....	أ-تخصيص حي البلدية
61.....	1-الطرق الأولية
62.....	2-الطرق الثانوية
62.....	3-الطرق الثالثة
62.....	4- مواقف السيارات
62.....	5- ممرات المشات
62.....	ب- تخصيص حي السلام
62.....	1-الطرق الأولية
63.....	2-الطرق الثانوية
63.....	3-الطرق الثالثة
63.....	4- مواقف السيارات
64	5- ممرات المشات

ج- تخصيص تعاونية سويسبي التلي.....	64
1-الطرق الأولية.....	64
2-الطرق الثانوية.....	64
3-الطرق الثالثة.....	64
4- مواقف السيارات.....	64
5- ممرات المشات.....	64
8-1-2- الشبكات التقنية.....	66
أ- شبكات الصرف الصحي.....	66
ب- شبكة مياه الشرب.....	66
ج- شبكة الكهرباء.....	66
د- شبكة الغاز الطبيعي.....	66
8-1-3 الأثاث الحضري.....	67
أ- حاويات القمامة.....	67
ب:الإنارة العمومية.....	67
8-1-4- الإرتفاعات.....	68
8-2- التجهيزات العمومية.....	69
8-2-1- التجهيزات التعليمية.....	70
8-2-2- المرافق الصحية.....	71
8-2-3-المرافق الدينية.....	71
8-2-4- المرافق الإدارية والأمنية.....	71
10- المخالفات العمرانية في التخصيصات.....	73
1- تجاوز معامل الإستلاء.....	73
2- ضم فراغات عمومية وإستخدام تسييجات هشة.....	73
3- نشاطات متناقضة مع الوظيفة السكنية.....	74
4- البناء بدون رخصة.....	74
5- عدم إحترام إرتفاق الكهرباء.....	74

76.....	خلاصة الفصل
78.....	الفصل الثالث: التخصيصات السكنية أزمة الواقع وإستشراف المستقبل
78.....	تمهيد
79.....	1- حوصلة للإختلالات ضمن التخصيصات
79.....	1-1 إختلالات في الجانب القانوني والعمراني
80.....	1-2 إختلالات في الجانب اتخطيطي والتصميمي
	1-3 إختلالات في الشبكات والخدمات المكلمة للمجال السكني (شبكات وتجهيزاتعمومية)
80.....	1-3-1 على مستوى شبكة الطرق
80.....	1-3-2 على مستوى الشبكات
81.....	1-3-3 على مستوى التجهيزات
81.....	1-4 على مستوى المباني
82.....	2/ إستشراف مستقبل التخصيصات السكنية
82.....	1-2 بالنسبة للجانب القانوني والعمراني
82.....	2-2 بالنسبة لشبكة الطرق
82.....	3-2 بالنسبة للشبكات والتجهيزات
83.....	4-2 بالنسبة للبيئة الحضرية
84.....	3- التخصيصات مستقبلا
91.....	خلاصة الفصل
	الخاتمة
	د.....



الملخص:

تعد التخصيصات السكنية من بين أهم الوسائل التي تنظم النسيج العمراني، إلا أن في مجال الدراسة ورغم مساهمتها المعتبرة في دعم الحظيرة السكنية بسكنات فردية، لبت إلى حد ما الطلب المتزايد عليه إلا أنها يغلب عليها الجانب الكمي دون النوعي، حيث تشوبها مجموعة من الإختلالات والنقائص خاصة على مستوى البيئة العمرانية والبصرية إذ شهدت تشويه وقلة إنسجام مما نتج عنه إنعكاسات على الجانب البيئي والعمراني للتخصيصات وللمدينة ككل. و هو ما لمسناه من خلال دراستنا هذه والتي حرصنا من خلالها على تحليل واقع ثلاث عينات من مجال الدراسة قمنا من خلالها بالوقوف على بعض مواطن الخلل و مسبباتها

وسعينا منا لتقليل قتامة هذا الوضع قمنا بصياغة بعض التوصيات والبدائل، بغرض التقليل من هذه الإختلالات وذلك بمعالجة السلبيات والنقائص الموجودة والبحث على الحلول و نطمح من خلالها الرقي بالبيئة العمرانية لهذا النمط.

-الكلمات المفتاحية :

التخصيصات السكنية – التشريعات العمرانية – المرفلوجية العامة – البيئة العمرانية- النسيج العمراني.

resume

Les Lotissements sont considérés comme l'un des outils importants qui organisent le tissu urbain mais dans le domaine d'étude et malgré sa participation pour renforcer l'abri habitation par des logements individuels l'accepte la demande qui est en augmentation, mais il se caractérise par la quantité plus que la qualité ou il a des déficits surtout sur le niveau du milieu urbain et perspectif.

El a connu le sabotage et le manque d'entretien ce qui résulte des problèmes sur le côté de l'environnement et d'urbain des lotissements et de la ville en général. ce que nous avons constaté à partir de notre étude. donc nous avons intérêt sur l'analyse du fait des trois échantillons du domaine d'étude, en plus nous avons intérêt sur quelques points de défaut et ses causes.

Donc pour réduire cette situation nous avons formulé des recommandations ces défauts par le traitement des inconvénients et des déficits, et la recherche des solutions sur lesquelles nous ambitionnons le progrès urbain de ce style.

Les mots cles

lotissement- les glsation urbaines- la morphologie genirale- -
l'environnement urbain –l'environnement urbain.