

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



مذكرة ماستر

الميدان هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة
فرع تسيير تقنيات حضرية
تخصص عمران وتسيير المدن
رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:

نعناعة زغيدي

يوم: 30/09/2020

دراسة تحليل ومقارنة للتخصيصات القائمة والحديثة حالة تحصيلتين 322 حصة – 100 حصة بالمقاطعة الإدارية المغير

لجنة المناقشة:

رئيس	أ. مس أ بسكرة	عرامي سمية
مقرر	أ. مس أ بسكرة	شريف محمد لمين
مناقش	أ. مس أ بسكرة	بوذريعة سامية

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



مذكرة ماستر

الميدان هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة
فرع تسيير تقنيات حضرية
تخصص عمران وتسيير المدن
رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:

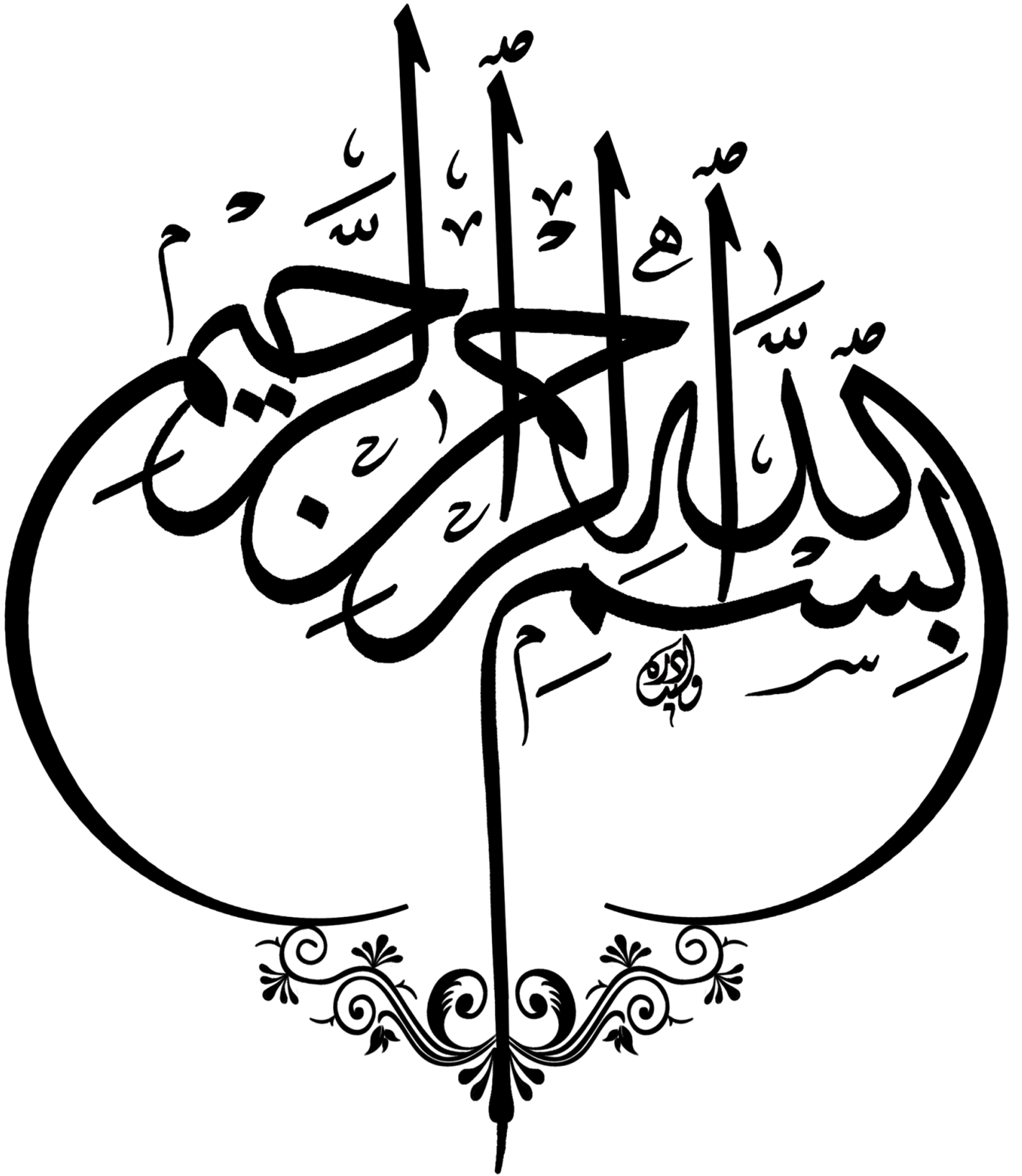
نعناعة زغيدي

يوم: 30/09/2020

دراسة تحليل ومقارنة للتخصيصات القائمة والحديثة حالة تحصيلتين 322 حصة – 100 حصة بالمقاطعة الإدارية المغير

لجنة المناقشة:

رئيس	أ. مس أ بسكرة	عرامي سمية
مقرر	أ. مس أ بسكرة	شريف محمد لمين
مناقش	أ. مس أ بسكرة	بوذريعة سامية





إهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

والحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه وجميعين

الى احدث خلق الله بعد رسول صلى الله عليه وسلم الى من قال فيهما تعالى: "واخفض
لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا"

الى الرجل الذي علمني عزة النفس والكرامة وزرع في حياتي روح التحدي للوصول الى
الهدف المبتغى، مهما قلت فيه لن افيه حقه اليك ما اروع ما في الوجود ابي العزيز

"عبد الله"

الى رمز السبيل والعطاء الى نبع العنان الى من سهرت من اجل راحتي الى من تألمت
لألامي وفرحت لفرحتي الى من ترتاح لها نفسي بعد العناء وتأمين لها روعي بعد الوجع
الى أسمى وأجمل كلمة في هذه الدنيا اليك امي الحبيبة

"أسيا"

الى اهل الذين شاركوني أيام حياتي حلوا ومرها والذين يدخلون القلب بلا
استئذان إخوتي الأعمام: ميمونة، صفى الدين، عبد الرحيم والكتكوتة الصغيرة أمينة
رزق.

إلى كل افراد العائلة والأحباء والأصدقاء

إلى كل من ابتسم في وجهي ونصيني إلى من أحببتهم في الله وحملهم قلبي ولم
تسعهم ورقتي، وإلى كل طالب علم اهدي هذا العمل المتواضع.

تشكرات

لله الحمد والشكر كله ان وفقني لإنجاز هذا العمل، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه اجمعين والشكر على فضله وكرمه الذي غمرنا به فوفقنا إلى ما نحن فيه راجين منه دوام نعمه وكرمه، وانطلاقاً من قوله صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"، فإنني أتقدم بالشكر والتقدير والعرفان إلى الأستاذ المشرف "شريف محمد لمين"، على إشرافه على هذه المذكرة وعلى الجهد الكبير الذي بذله معي، وعلى نصائحه القيمة التي مهدت لي الطريق لإتمام هذه الدراسة، فله مني فائق التقدير والاحترام، كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر لجميع المؤسسات الإدارية والتقنية على حسن المعاملة والارشادات.

وأخيراً اشكر كل من قدم لي يد العون من قريب او بعيد.

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	قائمة المحتويات
أ	المقدمة العامة
ب	الإشكالية
ب	الفرضيات
ت	الهدف من الدراسة
ت	أسباب اختيار الموضوع
ث	مراحل الدراسة
الفصل الأول: الاطار التشريعي للتخصيصات السكنية واهم المتدخلون	
06	تمهيد
07	1. ماهية التخصيص (مفرزة)
07	1-1 مفهومها
07	1-1-1 تعريف لغوي
07	1-1-2 تعريف الاصطلاحي
07	1-1-3 تعريف قانوني
07	1-1-4 تعريف حسب العمران
08	1-1-5 التخصيصات السكنية
08	2-1 فكرتها
09	2. العناصر المنظمة والمشكلة للتخصيصات
09	1-2 الموقع
09	2-2 شبكة الطرق
09	3-2 التقسيم الحصيبي
10	3. معايير تصنيف التخصيصات السكنية

10	1-3 الطبيعة العقارية
10	2-3 الطبيعة القانونية
11	4. اهم المتدخلون في انجاز التخصيصات السكنية
11	1-4 المتدخلون العموميون
11	1-1-4 تخصيصات عمومية ظهرت قبل 1986
11	2-1-4 تخصيصات عمومية ظهرت بعد 1986
11	2-4 المتدخلون الخواص
11	1-2-4 المرقي العقاري
11	2-2-4 المحصص العقاري
12	3-2-4 التعاونية العقارية
12	4-2-4 المهنيون
12	5-2-4 المجتمع المدني
14	5. التشريعات العمرانية المسيرة والمنظمة للتخصيصات
14	1-5 مرحلة ما قبل 1974: مرحلة الركود القانوني
14	2-5 مرحلة ما بين 1974 و 1990
15	3-5 مرحلة ما بعد 1990
15	أ- قانون التوجيه العقاري 25/90
16	ب- قانون التهيئة والتعمير 29/90
16	-المرسوم التشريعي رقم 175/91
16	-المرسوم التشريعي رقم 15/19
21	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في المقاطعة الإدارية المغير	
23	تمهيد
24	1. تقديم عام لمجال الدراسة "المقاطعة الإدارية المغير
24	1-1 المحة تاريخية عن مدينة المغير
24	1-2 الموقع الجغرافي

25	1-3 الموقع الإداري
27	1-4 الخصائص الطبيعية لمدينة المغير
27	1-4-1 تضاريس وطبوغرافية المنطقة
27	1-4-2 جيولوجية وجيوتقنية المنطقة
28	1-4-3 الخصائص المناخية
28	أ- الحرارة
29	ب- التساقط
30	ت- الرياح
31	1-5 الدراسة السكانية
32	2. تطور النسيج العمراني:
32	1-2 مرحلة ما بين 1940-1969
33	2-2 مرحلة ما بين 1969-1979
33	2-3 مرحلة ما بين 1979-1989
33	2-4 مرحلة ما بين 1989-1999
33	2-5 مرحلة ما بين 1999 الى يومنا هذا
34	3. أصناف التخصيصات في مدينة المغير
34	1-التخصيصات العمومية
34	1-1-1-1 تخصيصات تم إنجازها من طرف البلدية
34	1-1-2-1 تخصيصات تم إنجازها من طرف الوكالة العقارية
34	2-التخصيصات الخاصة
35	4. التوزيع الجغرافي للمفارز بالمقاطعة الإدارية المغير
38	-تخصيصات البلدية
40	-تخصيصات الوكالة العقارية
41	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: تحليل ومقارنة للتخصيصات القائمة والحديثة في المقاطعة الإدارية المغير	
43	تمهيد
44	1. الدراسة التحليلية للتخصيصات المدروسة
44	1-1 التعريف بالتخصيصات
44	1-2 معايير اختيار عينات الدراسة

45	3-1 مواقع التحصيلات
47	2. الطبيعة القانونية للتحصيلات
48	3. استخدامات الأرض داخل التحصيلات
48	1-3 الشبكات المكتملة لتحصيلات المدرسة
48	1-1-3 شبكة الطرق
53	2-1-3 الشبكات التقنية
54	3-1-3 الأثاث الحضري
56	2-3 التجهيزات العمومية
60	4. المرفولوجية العامة للتحصيلات المدرسة
62	1-4 شبكة التقطيع
64	2-4 مساحة الحصص
65	3-4 شكل الحصص
66	5. مواصفات الخاصة بالمباني
66	1-5 حالة القطع الأرضية
67	2-5 خصائص المبنى
67	أ- المساحة المبنية
67	ب- علو المباني
69	ت- سقف المباني
70	ث- حالة الواجهات
71	6. الاختلالات والمشاكل ضمن التحصيلات المدرسة
72	7. الاقتراحات والحلول
73	خاتمة الفصل
74	الخاتمة العامة
	قائمة المراجع
	الملاحق
	الفهارس (جداول، الأشكال، الصور، المخططات)



المقدمة العامة

المقدمة العامة

لقدت عرفت المدن الجزائرية عدة تحولات مجالية سياسية اقتصادية وثقافية وهذا جراء سياسة التصنيع وظاهرة النزوح الريفي كان سببها الرئيسي هو النمو الديمغرافي الذي بدوره كان له انعكاسات جد قوية على السكن سواء في الكمية او النوعية مما أدى الى خلق ازمة سكن حادة أدت الى نشأة احياء فوضوية وهو من اهم المشاكل التي تعاني منها المدن الجزائرية بالرغم من هذا اولت الدولة الجزائرية اهتماما كبيرا للحد من هذه الازمة وذلك بإحداث سياق تشريعي في مجال العقار و التعمير، وتمثل ذلك في منح البلديات احتياطات عقارية يتم من خلالها تهيئة الأرض للبناء وتجزئتها الى تخصيصات (مفارز). بهدف جعل نمط البناء أكثر تحضرا.

إذا تعتبر التخصيصات أحد أهم أشكال السياسة العمرانية التي ظهرت في الجزائر في 1975 وتم تطبيقها سنة 1981 لتغطية الطلب المستمر على السكن، ما أعطى الصلاحية المطلقة للأفراد في انجاز بناياتهم، والتي هي من بين السياسات السكنية التي لجأت اليها الدولة لمحاربة ازمة السكن وتلبية حاجيات السكان وهي من اهم الوسائل لتهيئة المدن وتعتمد على توفير سكنات فردية او جماعية وذلك بفضل الفاعلين العموميون والخواص تعددت اشكال وانماط التخصيصات السكنية.

ومدينة المغير كغيرها من المدن الجزائرية التي تعاني من ازمة في الحاضرة السكنية والطلب المتزايد على السكن حيث توسعت المدينة خلال تعداد 1998 خاصة عبر سلسلة من البرامج السكنية والتخصيصات الخاصة والعامة حيث بلغ تعداد سكان المدينة فقط 52631 نسمة سنة 2008 وبحضيرة سكنية تقدر بـ 10709 سكن، تتواجد بها العديد من أصناف التخصيصات وأدت الى امتداد مجالي للمدينة.

الإشكالية:

لقد عرفت مدينة المغير إنتشار ظاهرة التخصيصات، عمومية كانت أو خاصة، بالإضافة إلى التخصيصات الترقية، وهذا نتيجة للأزمة السكنية الحادة التي تعيشها المدينة حيث تعتبر التخصيصات وسيلة عمرانية، تهدف إلى توفير السكن الحضري، وضبط التوسع العمراني المنظم، والتقليل من حدة التعمير

الفوضوي وعلى ضوء هذا تمحورت الإشكالية في التساؤلات التالية

- هل التخصيصات تساهم حقا في التقليل في ازمة السكن؟
- هل ساهمت التخصيصات السكنية في تنظيم السكنات؟
- هل التخصيصات اليوم تؤدي الدور المنوط بها؟

الفرضيات:

وتم صياغة الفرضيات بناء على الإشكالية المطروحة وتتمثل الفرضيات فيما يلي:

- التخصيصات ساهمت بقوة في حل ازمة السكن وتنظيم المجال الحضري.
- التخصيصات لم تساهم في حل ازمة السكن وتنظيم المجال.
- عدم تطبيق الأطر القانونية الخاص بإنجاز التخصيصات السكنية مما يؤدي الى ظهور اختلالات ونقائص.

الهدف من الدراسة:

- معرفة اهم الخطوات المتبعة للقيام بالتحصيلات السكنية.
- معرفة مدى مساهمة في تنظيم وتوفير السكن عن طريق تخطيط الحسّن للتحصيلات.
- وضع نموذج لتحصيل مخصص للسكن يجمع بين عدة مزايا (اجتماعية واقتصادية).

أسباب اختيار الموضوع:

- معرفة مدى التخطيط المجالي في ظل النمو الديمغرافي.
- محاولة ابراز دور الهيئات المتدخلة في التحصيلات من خلال دراسة مرفولوجية التحصيلات.

المنهجية المتبعة:

بعد اختيار الموضوع وصياغة الاشكالية والفرضيات تبين لنا ان المنهج المتبع هو المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال الاستعانة بالمراجع ذات العلاقة بموضوع معتمدين على دراسة الحالة من خلال اسقاط الجزء النظري وإعطاء الموضوع حقه في الواقع، وقد استعملنا الاسلوب المقارن من اجل تحليل تحصيلات القائمة والحديثة.

مراحل البحث:

مرحلة البحث النظري:


وهي مرحلة تشخيص وجمع وترتيب المعلومات التي تخدم مجال الدراسة، وذلك بأخذ مراجع تمثلت في: المجلات، الكتب، المذكرات، الخرائط المختلفة، المخططات الوطنية و الحضرية، بعض التشريعات التي لها صلة بالموضوع.... الخ .

مرحلة البحث الميداني:


الاتصال بجميع المصالح والإدارات المعنية ومكاتب الدراسات للحصول على المعطيات والمخططات المتعلقة بموضوع الدراسة واهم المديریات: الوكالة العقارية لبلدية المغیر، المصالح التقنية لبلدية المغیر، بعض مكاتب الدراسات.

الصعوبات والعراقيل:

كأول عائق واجهنا وواجه كل دفعة 2020 هي تفشي فيروس كورونا وما تابعه من إجراءات كفرض الحجر الصحي المنزلي الكامل والجزئي والذي دام 6 أشهر من 12 مارس الى غاية 19 سبتمبر ومنع التنقل. لم تسمح الظروف التنقل الى الميدان من اجل القيام بالاستبيان والقيام بعملية التدخل على التحصينات. غلق المرافق والمؤسسات التي تمنع الباحث من الوصول اليها من خلال التبرص الذي لم يتم ادراجه والامر الذي يؤدي ال عدم حصول الباحث على معلومات الكافية حول البحث الذي نقوم به.



الفصل الأول: الإطار التشريعي
للتحصيلات السكنية واهم
المتدخلون في إنجازها



تمهيد:

في هذا الفصل قمت بإدراج مجموعة من المفاهيم التي تعالج موضوع الدراسة، لإعطاء توضيح أكثر حول الموضوع بالإضافة إلى جمع مختلف ملامح التخصيصات السكنية مفهومها ومعايير تصنيفها، وكذلك التطور التشريعي للتخصيصات والفاعلين أو أهم المتدخلين في إنجاز التخصيصات السكنية.

1- ماهية التخصيص (مفرزة) :**1-1 مفهومها:****1-1-1 تعريف اللغوي:**

قسم، فرز، افراز هو عملية فنية وقانونية معاً، والمفهوم العام للإفراز هو تقسيم أي عقار إلى عدة قطع لبيعها أو تأجيرها.¹

1-1-2 تعريف الاصطلاحي:

يعرف التخصيص بأنه كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة بهدف انجاز مباني موجه لنشاط معين سكني، تجاري، صناعي²

1-1-3 تعريف قانوني:

تعريف 01: هو كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة مهما كان موقعهما من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية³

تعريف 02: تعد التجزئة الأراضى للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية الى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها⁴

وان اختلفت التسمية المطلقة فإنها هي حتمية الامر كلها مرادفة لمعنى واحد ومنصوصة على شكل قوانين ومراسيم ك: امر 67-75، قانون 62-82، مرسوم 304-82، قانون 29-90، مرسوم 176-91 ...

1-1-4 تعريف العمراني :

تعريف 01: تقسيم عقار كبير الى قطع صغيرة معدة للأبنية كثيرا ما تكون فردية.⁵

تعريف 02: عملية عمرانية تنشئ مجموعة سكنية او مناطق صناعية تعد جزءا من المدينة.⁶

¹ اكمال اوسكان - الافراز العقاري بين القيود القانونية والاجراءات المعقدة - <http://www.syriasteps.com/?d=207&id=69667>
² صباح الطيب واقع التخصيصات السكنية في مدينة المغير مذكرة ماستر قسم علوم الأرض والكون بسكرة سنة 2018 ص 08
³ الجريدة الرسمية رقم 26-91، مرسوم تنفيذي 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة مطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. المادة 07 ص 964
⁴ المادة 24 من القانون 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402ه الموافق ل 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضى للبناء العدد 06

⁵ Manuel d'urbanisme 1977

⁶ Manuel d'urbanisme 1977

1-1-5 التخصيصات السكنية:

التخصيصات السكنية هي عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد، تستعمل في مختلف النشاطات الخاصة والراحة والترفيه والعمل والحياة العائلية وامتداداتها من أنشطة عمومية وجماعية، يشغل مساحة من الأرض مزودة ببعض المرافق والخدمات اللازمة للحياة الاجتماعية والصحية، بالإضافة إلى بعض التجهيزات الضرورية للحياة اليومية من مؤسسات تعليمية وصحية ودينية...، أي أن التخصيصات السكنية عبارة عن مجال للمبادلات الاجتماعية واستعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات.⁷

✓ وقد قمنا بتوظيف كلمة مفرزة في هذه المذكرة وذلك يعود في رأينا إلى صحتها أكثر لغويا رغم ان تعبير التجزئة هو الشائع خاصة إلى الجانب الرسمي المنظم لها.

1-2 فكرتها:

ظهرت في أواخر القرن 19 في بريطانيا تحت اسم احياء الحدائق cite jardin وتعتبر فكرة المدينة الحدائقية أساس نظريات التخطيط الحضري حيث فكر هوارد في مدينة خالية من المشاكل تقدم لسكانها الخدمات والراحة، فاقترح تخطيط كل مدينة لتمثل مجتمعا متكاملًا اجتماعيا واقتصاديا وثقافيا، وان تكون الأرض ملكية عامة لجميع السكان بدون تخصيصها للأفراد، وهي مدينة دائرية الشكل يتخللها احزمة خضراء وتتكون من مركز مدينة تتجمع حوله المباني ثم تنطلق من مركز شوارع اشعاعية تفصل المدينة إلى 6 أجزاء مخروطية.⁸

⁷ بوشلوش عبد الغاني، التخصيصات السكنية في مدن فرجيوة-ميلة والقرارم الإطار القانوني كلفة التعمير والانعكاسات المجالية – رسالة ماجستير – معهد علوم الأرض والجغرافية والتهيئة العمرانية-قسنطينة سنة 2009 ص 09
⁸ تخطيط المدن بين مضمون الإسلامي والمضمون الحديث الجامعة الإسلامية بغزة

2-العناصر المنظمة والمشكلة للتخصيصات: 9

2-1 الموقع:

أكد (François racine) هو الشيء المتواجد قبل كل شيء معماري او عمراني، بحيث انه لا يمثل المحيط فقط بل كل ما يوجد أسفل المدينة كذلك. وأضاف (Pinon) انه القاعدة الجغرافية المعتبرة ضمن الهيكلة التضاريسية والهيدروغرافية والغطاء النباتي. اما بالنسبة (saidouni) اعتبر ان الموقع الطبيعي هو مجموعة التوجيهات والعوائق المفروضة على التجمعات.

2-2 شبكة الطرق:

هو النسق الرابط بين مواضع من فضاء الإقليم، وهو مكون من مجموعة من الحركات ذات الوظائف والاعتبارات المتغيرة، هذه الشبكة تعتبر كعصب للتخصيصات وبالتالي تربط أجزاء الإقليم فيما بينها وعرفها PIERRE PINON على أنها النسق الرابط بين مختلف أجزاء المدينة، ويحوي مجموعة من الحركات على حسب أهميتها المتغيرة، أما أن هذه الشبكات تخصص لخدمة التخصيصات وهي مهيكلة للمجال الريفي أكثر من المجال العمراني.

2-3 التقسيم الحصري:

وهو نسق تقسيم الفضاء الإقليمي إلى عدد من الوحدات العقارية، لذ تعتبر التخصيصات تجزئة للإقليم . وأما بالنسبة لـ PIERRE PINON فعبّر على هذا الأخير بأنه نسق تجزيئي لمجال الإقليم إلى عدة وحدات عقارية.

النسق التخصيصي عبارة عن مجموعة من التقسيمات للأرضية، يتم التعرف عليها بواسطة حدودها المضبوطة والممثلة بخط طوبوغرافي واضح المعالم يميز التخصيصات عما يجاورها، كما يمكن التمييز بين التخصيصات عن بعضها البعض بواسطة شكلها وأبعادها.

9مصطفى مدوكي الشكل العمراني-محاضرة مقياس ورشة العمران التخطيط والتهيئة المجالية 01 سنة ثالثة ليسانس-قسم الهندسة المعمارية سنة 2014

3-معايير تصنيف التخصيصات السكنية:¹⁰

يتم تصنيف التخصيصات وفق معايير أهمها:

3-1الطبيعة العقارية: وهي نوعان:

-**الملكية العمومية:** وهي الأراضي التي أقيمت عليها التخصيصات العمومية وهي داخلة ضمن أملاك البلدية.

-**الملكية الخاصة:** وهي الأراضي التي يملكها الخواص وأقيمت عليها تخصيصات خاصة بطريقة شرعية أو غير شرعية .

3-2الطبيعة القانونية :

هي مدى احترام التخصيصات للضوابط القانونية المعمول بها في ميدان التعمير ويمكن تصنيفها إلى:

-**تخصيصات شرعية:** وهي المقامة على أساس التنظيم المعمول به في ميدان التعمير ويضم كل التخصيصات العمومية لأنها تخضع لسلطة محلية مقننة إضافة إلى التخصيصات الخاصة المنجزة على أساس المقاييس العمرانية المنصوص عليها مثل: تخصيصات الترقية العقارية.

-**تخصيصات غير شرعية :** هي تخصيصات خاصة تفنقر لكل الشروط القانونية المطلوبة في إنجاز التخصيصات.

¹⁰ ز لينة، ح. هاجر، المخالفات العمرانية وأثرها على تنظيم النسيج الحضري حالة مدينة عين البيضاء -مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تهيئة حضرية ام البواقي - سنة 2018 ص 6 و5

4-4-1-4 أهم المتدخلون في إنجاز التخصيصات السكنية:¹¹

إن تقسيم هذه الأراضي إلى قطع ومدّها بمختلف الشبكات وتهيئتها تتم من طرف هيئة عمومية متكفلة بإنجاز التخصيصات أو عن طريق تدخل الخواص.

4-1-1-4 المتدخلون العموميين :

وهي إنشاء تجزئة من طرف السلطات المحلية، حيث تقوم هاته الأخيرة بتوفير مختلف الشبكات ما بين السكان يتكفلون بإنشاء المسكن ونجد في هذا الصنف نوعين هما:

4-1-1-4 1-1-1-4 تخصيصات عمومية ظهرت قبل 1986 :

تم إنجازها من طرف البلدية والتي كانت المسير الوحيد في شكل هيئة مركزية وحيدة مسؤولة عن إنجاز التخصيصات.

4-1-2-4 2-1-1-4 تخصيصات عمومية ظهرت بعد 1986 :

تم إنجازها من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والتي هي بدورها تحت غطاء البلدية كل هذا التغيير نتج عن انسحاب الدولة وتخليها عن كل عمليات التهيئة بسبب أزمات مالية سابقة عرفتها البلاد بسب تراجع سعر البترول وبالتالي التخفيض في ميزانية التجهيز.

4-2-4 المتدخلون الخواص:

من أهم تخصيصات الخواص هي:

4-2-1-4 1-2-4 المرقى العقاري:

وهو 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 بإنجاز تخصيصات الترقية العقارية السكنية بإنتاج نمط جديد من التخصيصات يتميز بالتناسق والانسجام العمراني له مظهر عمراني موحد وراقي حيث يقوم المرقى بتهيئة التخصيص وربطه بمختلف الشبكات كمرحلة أولى ثم الانطلاق في البناء بالاعتماد على المقاول بعد الحصول على رخصة بناء

4-2-2-4 2-2-4 المحصص العقاري:

تكمّن مهمته في إنجاز تخصيصات الترقية العقارية للأراضي ويكون ذلك بعملية تهيئتها بالطرق ومختلف الشبكات ويبقى البناء على عاتق المستفيد حيث عند تحصله على قطعة خاصة به تكون مهينة ومربوطة بمختلف الشبكات يقوم بأشغال البناء.

¹¹ ثابت احمد امين التخصيصات السكنية في مدينة الخروب السياسات، الممارسات وكلفة التعمير، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية

4-2-3 التعاونية العقارية:

وهي اشتراك لمجموعة من المحصنين على شكل مؤسسة حيث تقوم بإنشاء التخصيصات بدءاً من اقتناء الأراضي إلى تهيئة الطرق ومد مختلف الشبكات.

4-2-4 المهنيون:

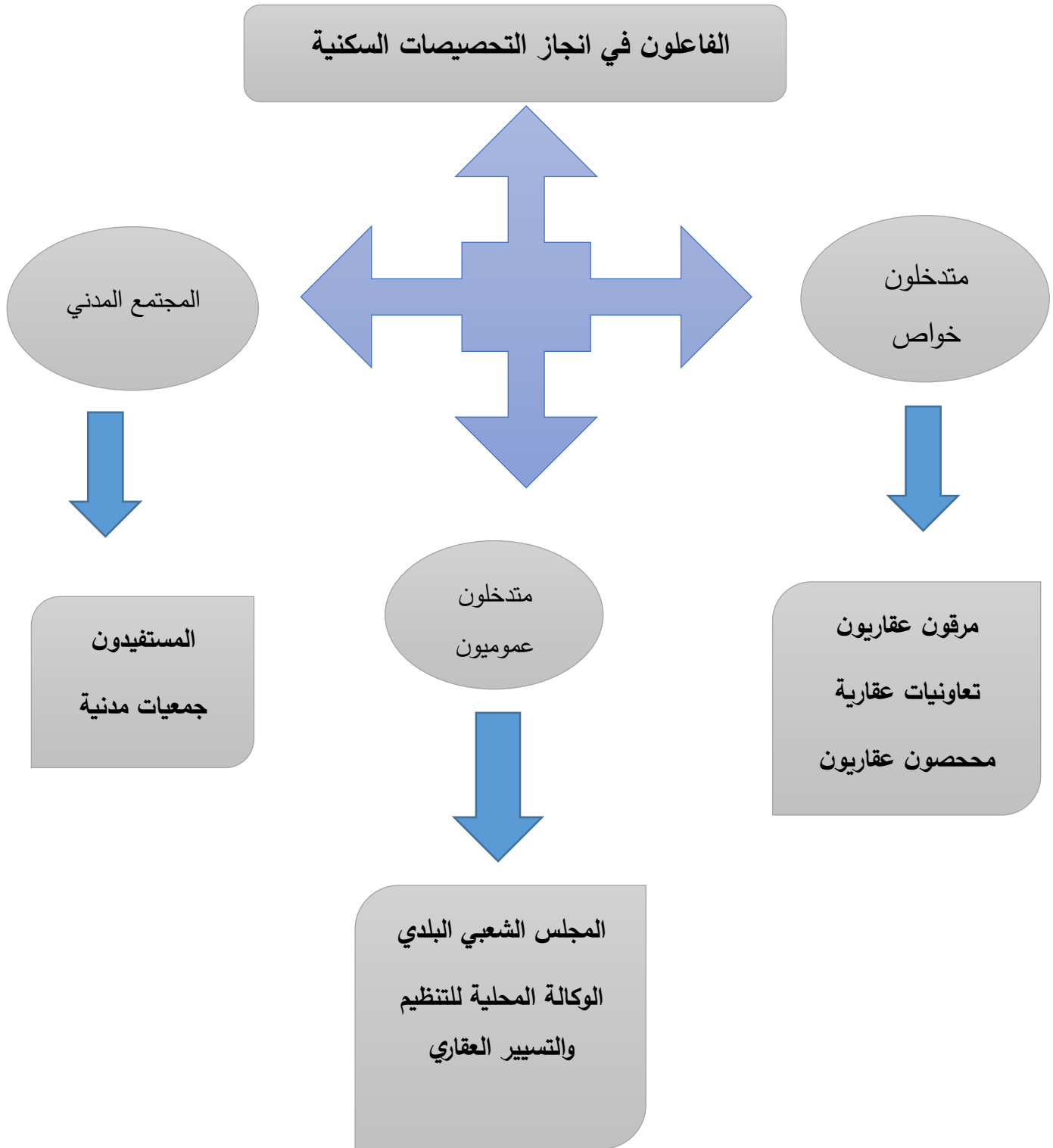
ويتمثلون في مكاتب الدراسات التقنية الهندسة المعمارية حيث يقومون بإنجاز مختلف الدراسات التقنية والمخططات

وبالإضافة إلى هذا يوجد أيضاً المقاولون والبنائون التقليديون والمؤسسات الخاصة والتي تتمثل مهمتهم في تنفيذ المشروع التخصيص

4-2-5 المجتمع المدني:

- المستفيدون يتمثل دورهم في إنجاز مساكنهم فقط دون المشاركة في عملية التهيئة
- الجمعيات المدنية يتمثل دورها في القيام بدور الوسيط بين المستفيد والإدارة ونقل انشغالاتهم والمطالبة بحقوقهم.

الشكل (01): الفاعلون في إنجاز التخصيصات السكنية



المصدر: من اعداد الطالبة

5- التشريعات العمرانية المسيرة والمنظمة للتخصيصات:

5-1 مرحلة ما قبل 1974: مرحلة الركود القانوني

تميزت هذه المرحلة بقلّة التشريعات والقوانين المنظمة لعملية التخصيص . حيث أنه قبل سنة 1974 كانت التخصيصات السكنية تنشأ انطلاقاً من مداولة المجلس الشعبي البلدي، التي تتضمن المصادقة على إنشاء تخصيص ذو طابع سكني . معتمدة على مخطط للتخصيص ينجز من طرف مهندس معماري، الذي يسهر بدوره على وضع الإجراءات الكفيلة بتوصيل القطع المشكلة للتخصيص بكل من الطرق والماء والكهرباء وتصريف المياه المستعملة.

بعدها تخضع هذه المداولة إلى موافقة رئيس الدائرة أو الوالي . الذي يدقق في أصل ملكية البلدية لقطعة الأرض المراد إنجاز التخصيص فوقها . بعدها يرخّص لها للقيام بعملية بيع القطع الأرضية التي يتولى كل من رئيس البلدية أو نائبه تحرير عقود البيع للمستفيدين .

من هنا نجد أن عملية التخصيص في هذه المرحلة تتميز بقلّة التشريعات التي تسهر على تنظيم عمليات تجزئة الأرض وتحديد قواعد البناء فيها . على غرار مختلف عمليات التعمير القائمة آنذاك . وذلك لكون البلاد حديثة الاستقلال وتعاني من قلة الإمكانيات والكفاءات التي تسهر على ذلك.¹²

5-2 مرحلة ما بين 1974 و1990:

تميزت هذه المرحلة بكونها منعرج حاسم في تاريخ التخصيصات حيث شهدت ظهور أولى التشريعات الخاصة بها وهو الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياجات العقارية المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له 76-76، 27-76، 28-29 المتعلقة بالاحتياجات العقارية البلدية كانت وسيلة قانونية وسبب في أحداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية.

حيث أوجب الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات، مما نتج عنه منع المواطنين بالتصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات، إلا أن هذا الأمر حدد إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية بمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية.¹³

أما في سنة 1982 صدر قانون 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء والذي يعتبر أول قانون التشريعات الجزائرية قام باستحداث ما يعرف برخصة التجزئة ورخصة البناء، وتحديد كيفية الحصول عليهما ومجال تطبيقهما.¹⁴

¹² بوشلوش عبد الغاني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوة-ميلة والقرارم الاطار القانوني، كلفة التعمير والانعكاسات المجالية - رسالة ماجستير معهد علوم الأرض والجغرافية والتهيئة العمرانية- قسنطينة سنة 2009 ص 10 ¹²
¹³ الجريدة الرسمية رقم 74/19 الأمر 74 المؤرخ في 1974/02/20 يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات
¹⁴ الجريدة الرسمية رقم 82/06 القانون رقم 02/82 مؤرخ في 12 ربيع الثاني، 1412 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ص 255.

كما نجد أن هذا القانون ربط الترخيص لإنجاز التخصيص بمدى توافق هذا الأخير مع أحكام مخططات التعمير كما تم إتباع هذا القانون بعدة مراسيم تنظيمية كالمرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 الذي يحدد كفاءات تطبيق هذا القانون ومختلف الملفات المرافقة لطلبات رخصة التجزئة والبناء. بالإضافة إلى عدة مراسيم أخرى ساهمت بشكل أو بآخر في عملية إنتاج التخصيصات كالمرسوم التشريعي رقم 04/86 الخاص بإنشاء وكالات عقارية محلية وتحديد أهدافها ومهامها ومواردها المالية.¹⁵

5-3 مرحلة ما بعد 1990:

عرفت المرحلة بتغيير جذري لسياسة التعمير في الجزائر حيث تم إصدار مجموعة من القوانين تتماشى مع الوضع الجديد حيث كان لهذه القوانين أثر على إنتاج التخصيصات السكنية ونذكر منها:

أ- قانون التوجيه العقاري 25/90:¹⁶

الذي قام بإلغاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري، وقدم حق الملكية الخاصة، والتعويض العادل وغير المجحف عند نزعها. وأعطى هذا القانون الحرية المطلقة للخوادم في المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير. أما العمليات التي كانت تقوم بها الجماعات المحلية، فقد أسندت في هذا القانون إلى ما أصطلح عليه بالوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري (المادة 73) والتي تحتكر جميع المعاملات العقارية التي تقوم بها البلديات، خاصة إذا ما تعلق الأمر بتوزيع الأراضي على الخوادم من أجل بناء مساكن أو ما يعرف بالتخصيصات. إذ أن الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري هي المشرف الأساسي على عمليات تجزئة الأراضي، وتجهيزها ومدتها بمختلف الشبكات. وذلك انطلاقاً من اعتبارها الممثل الوحيد للجماعات المحلية في هذه العمليات. فهي تقوم بإنجاز التخصيصات السكنية باسم ولصالح هذه الأخيرة.

¹⁵ الجريدة الرسمية رقم 01/86 المرسوم التشريعي رقم 86/04 مؤرخ في 03/01/1986 متعلق بالوكالة العقارية المحلية، ص 11.

¹⁶ الجريدة الرسمية رقم 90/49 القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 متعلق بالتوجيه العقاري ص 1560.

ب- قانون التهيئة والتعمير 29/90: 17

يهدف وضع الشروط والقواعد اللازمة لاستغلال الأراضي القابلة للتعمير. أين تضمن سلسلة هادفة من الرخص والشهادات، التي تنظم عملية إنجاز التخصيصات، وتواكب مختلف المراحل التي تمر بها. وقد رافقه مجموعة من المراسيم التشريعية، بهدف تقنين وتنظيم العملية التعميرية. والتي من بينها نذكر:

- المرسوم التشريعي رقم 175/91 : 18

الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. إذ يعتبر هذا المرسوم من التشريعات المهمة والمقننة لعملية التخصيصات. إذ يهدف إلى وضع الشروط المعيارية الواجب توفرها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء (المادة 1) وتحديد حقوق وواجبات كل من المجزئ والمستفيد. كما قام بوضع المعايير التقنية الواجب توفرها في عمليات إنجاز التخصيصات، خاصة ما تعلق منها بمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة السكان. كمتطلبات المرور وشبكات الطرق، ومياه الشرب والصرف الصحي، وشروط الشمس والتهوية... إلخ.

- المرسوم التشريعي رقم 15/19 : 19

يحدد كليات تحضير شهادة التعمير وتسليمها وجاء هذا المرسوم ليعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91 التي نذكر منها:

أ - شهادة التعمير : 20

هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية .

يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات والوثائق الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .

17 الجريدة الرسمية رقم 90/52، القانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير ص 1652

18 الجريدة الرسمية رقم 91/26 مرسوم تنفيذي رقم 175/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ص 953

19 لجريدة الرسمية رقم 19/15، المؤرخ في 12 فبراير 2015 يحدد عقود التعمير وتسليمها

20 الجريدة الرسمية رقم 7 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 12 فبراير 2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته. يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها، وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي. وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (03) أشهر (المادة 05 من المرسوم التنفيذي).

ب- رخصة التجزئة: ²¹

هي وثيقة إدارية اجبارية لإنجاز التخصيصات السكنية حيث تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

الوثائق المطلوبة: ²²

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

1- بنسخة من عقد الملكية، او بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر

1975. او بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا

2- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

3- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق

المختلفة،

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و

الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية،

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الارتقاقات الخاصة،

- موقع البناءات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات

الجماعية.

4- مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها،

- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي

للسكان المقيمين،

- الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفايات تلبيتها،

²¹ الجريدة الرسمية رقم 7، المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 12 فيبرابر 2015 يحدد عقود التعمير وتسليمها المادة 07 ص 7
²² الجريدة الرسمية رقم 7، المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 12 فيبرابر 2015 يحدد عقود التعمير وتسليمها المادة 09 ص 7

-طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة،

-دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،

-دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

5-برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الاقتضاء.

6-دفتر شروط يحدد الالتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البنائيات يرسل الملف في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبعد التحقق من الوثائق الضرورية يرسل الطلب إلى المديرية المختصة. أين تختلف آجال التسليم حسب صلاحيات التسليم التي تكون على النحو التالي:

-ثلاثة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي.

-أربعة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الأراضي.

-أربعة أشهر من طرف الوالي بالنسبة للتجزئات الواقعة في المناطق الخاصة.

-أربعة أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية.

-الحد الأقصى سنة واحدة في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة و التعمير في طور الإعداد.

-وفي حالة رفض الطلب يحق للمعني الاعتراض السلمي أو رفع دعوى قضائية.

وتعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

-إذا لم تتم مباشرة الأشغال خلال ثلاث سنوات.

-إذا لم تستكمل الأشغال خلال ثلاث سنوات كحد أقصى.

ج-رخصة البناء: ²³

يشترط كل تشييد لبناية جديدة او كل تحويل لبناية تتضمن اشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال او الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 29/90.

يودع الملف لدى المصالح المختصة لدى المجلس الشعبي البلدي، الذي بدوره يقوم بإرساله إلى مديرية التعمير والبناء التي تقوم بدراسة الملف والتأكد من مدى مطابقته لمختلف المعايير العمرانية والمعمارية، ومختلف بنود دفتر الشروط. فيكون ردها إما بالقبول أو الرفض مع تعليل أسباب الرفض. و يبقى لصاحب الطلب الحق في الطعن السلمي أو اللجوء إلى العدالة، على أن تحدد آجال و طرق التسليم وفقا لما يلي: ²⁴

-ثلاثة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمشاريع التي لا تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير.

-أربعة أشهر من رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمشاريع التي لا تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير.

-أربعة أشهر من طرف الوالي بالنسبة للبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية.

-أربعة أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية

-الحد الأقصى لتسليم رخصة البناء هو سنة واحدة في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في طور

الإنجاز، كما تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم مباشرة الأشغال أو لم يتم استكمالها في الآجال المحددة. إذ تحدد فترة إنجاز أي بناية داخل التخصيص بثلاثة سنوات.

²³ الجريدة الرسمية رقم 7، المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 12 فيفراير 2015 يحدد عقود التعمير وتسليمها المادة 41 ص 13
²⁴ الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد قواعد العامة لتهيئة والتعمير

د- شهادة مطابقة:²⁵

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها ان اقضى الامر

استخراج شهاد مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء.

تسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد تقديم ملف طلبها لدى مصلحة التعمير والبناء على

مستوى البلدية حيث يتكون الملف من:

- طلب استصدار شهادة المطابقة من تصريح بانتهاء الاشغال في نسختين حيث يتم تحرير محضر

الكشف.

- التحقق من المطابقة من طرف لجنة تضم المصالح المعنية وهذا بعد انتهاء من الدراسة الملف الطلب

من قبل المصالح المؤهلة المكلفة بالتعمير بالتشاور مع المصالح القطاعات الأخرى المعنية.

وتعد هذه الشهادة ضرورية لإعداد واستخراج سند الملكية للبناء المنجزة.

ر- دفتر الشروط:²⁶

من بين الضروريات اللازمة لإنشاء التخصيصات توفر دفتر الشروط الخاص به، والذي يحدد الالتزامات

والإرتقاات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تتجزز بموجبها

المباني، كما يحدد تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء والاسيجة ويعد حسب النموذج الذي

يقره الوزير المكلف بالتعمير.

²⁵ الجريدة الرسمية رقم، 91/26 مرسوم تنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد قواعد العامة لتهيئة والتعمير «مادة 63، مادة 64.

²⁶ مرجع سابق المادة 2

خلاصة الفصل:

من خلال كل ما سبق نستنتج ما يلي:

- ❖ مرحلة ما قبل 1964 عرفت غياب تام للتشريعات العمرانية.
 - ❖ مرحلة ما بين 1974 و 1990 وهو منعرج حاسم في تاريخ التخصيصات وذلك بعد ظهور قانون الاحتياطات العقارية.
 - ❖ مرحلة ما بعد 1990 شهدت تحول جذري لسياسة التعمير بالجزائر وظهور قوانين جديدة
- كما لاحظنا تعدد في مختلف المتدخلين في إنجاز التخصيصات السكنية.



الفصل الثاني: التوزيع المجالي
للتحصيلات السكنية في
المقاطعة الإدارية المغير



تمهيد:

سنحاول في هذا الفصل التركيز على التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية في مدينة المغير حيث سنتطرق الى دراسة التطور العمراني للمدينة مرورا بمختلف الأنماط السكنية للمدينة وكذا أصناف التخصيصات السكنية المتواجدة بالمدينة وقبل التطرق إلى النقاط السابقة كان لابد من التعريف بمجال الدراسة

1. تقديم عام لمجال الدراسة " المقاطعة الإدارية المغير ":

المغير من اهم المدن في إقليم وادي ريغ انبثقت عن قرى قديمة كانت قائمة قرب شط مروان، كانت تسمى بأسماء بربرية ثم اندثرت، وعمرت وتوسعت بأقوام آخرين جاءوا من مختلف الإقليم. وقد تسمت المغير حسب ما يقول عنها أهلها بهذا الاسم لكثرة تحولها من مكان الى مكان وقد يكون هذا مبرر قريب من تسمية وقد نسأله لما سميت بهذا الاسم.

1-1 الملحة تاريخية عن مدينة المغير:

ان الاسم الحالي لمدينة المغير يحتمل في اشتقاقه الى الارتقاء الى الكثير من الاحتمالات كثرة المياه بالمنطقة قديما فهو ينقسم الى قسمين (الماء يغير) و كذلك قرب المغير من شط ملغيغ بحكم موقعها الجغرافي كانت القوافل تمر على المنطقة و كانوا اهلها يقومون بغارات على تلك القوافل منطقة المغير لم تعرف وجود الرومان بها سكانها يلقبون باسم بنورينة و لكن بعد مجيء قبائل الزيانيين امروا قبائل المنطقة على الهروب نحو بسكرة و ورقلة حيث اتخذوا تقرت عاصمة لهم و قد حكمهم بن يوسف بن عبد الله و بن إبراهيمين ريغة.¹

واثناء وصول المسلمين تحت قيادة حسن بن نعمان اعطى للمنطقة شعاع خاص (علم و ثقافة) و عند الاحتلال الفرنسي للمنطقة قام السكان بانتفاضات و حروب ضده الى غاية استقلال الجزائر.

1-2 الموقع الجغرافي:

المغير بلدية ودائرة وولاية منتدبة منذ 2014. تمتد ولاية المغير من بلدية اسطيل الى غاية بلدية سيدي عمران وتقع على طريق وطني استراتيجي يقطنها حوالي 82779.48 نسمة وتتربع على مساحة تقارب ب 15320 هـ.²

-تبعد عن مقر الولاية ب 220كم.

-تبعد من ولاية بسكرة مسافة 120كم.

تعتبر بلدية المغير نقطة عبور اذ يمر بها الطريق الوطني رقم 03 و تربط بين 03 ولايات هي بسكرة الوادي ورقلة.

¹بطاقة تقنية "مصلحة التقنية للبلدية" ص02
²مؤنوغرافيا المقاطعة الإدارية المغير 2017

1-3 الموقع الاداري: ³

مرت بلدية المغير على عدة تحولات ادارية حيث كانت تابعة لولاية ورقلة و بعد التقسيم الاداري لعام 1974 م اصبحت مقر دائرة تابعة لولاية بسكرة ثم انضمت الى ولاية الوادي اثناء التقسيم الاداري لسنة 1984 تعتبر مقر الدائرة حسب مقتضى المادة المتعلقة بالتنظيم الاقليمي فان دائرة المغير تضم 04 بلديات هي:

-بلدية المغير

-بلدية اسطيل

-بلدية سيدي خليل

-بلدية ام الطيور.

تقع بلدية المغير في اقصى شمال واحة واد ريغ وجنوب شرق مقر الولاية يحدها من:

-الشمال : بلدية ام الطيور . -الشرق : بلدية الحمراية.

-الجنوب : بلدية سيدي خليل . -الغرب : بلدية البساس.

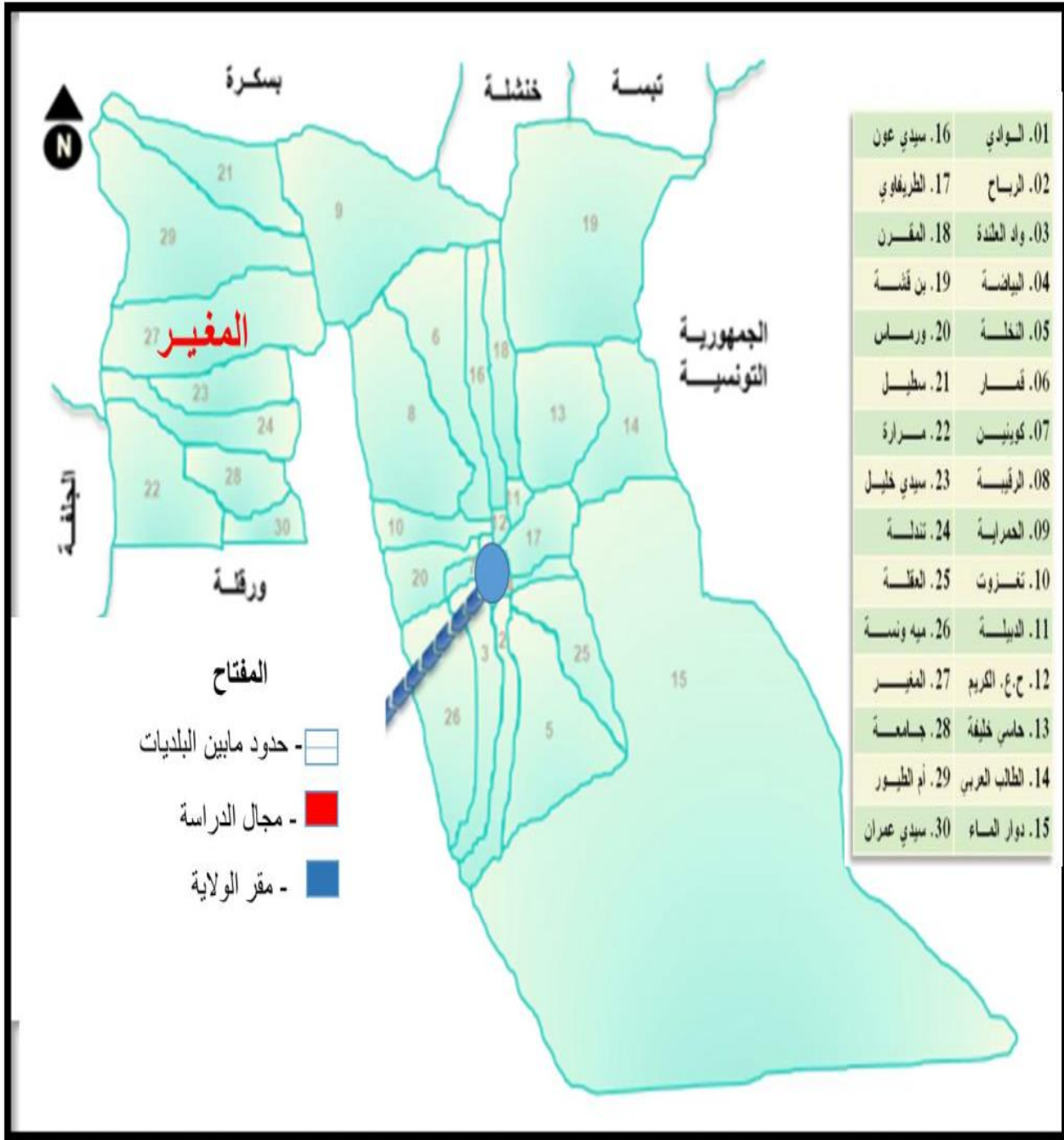
وتحتوي بلدية المغير على 03 تجمعات ثانوية تتمثل في:

-التجمع الثانوي انسيغة -التجمع الثانوي دندوقة

-التجمع الثانوي طرفاية صالح

³بطاقة تقنية "مرجع سابق"

خريطة رقم 01: الموقع الإداري لمدينة المغير



المصدر: مونوغرافيا الوادي (2017)

1-4-4 الخصائص الطبيعية لمدينة المغير**1-4-1 تضاريس وطبوغرافية المنطقة:**

تتمثل تضاريس منطقة المغير خاصة ووادي ريغ عامة، في الشطوط وبعض الهضاب والتلال الرملية المنتشرة على البلدية من بين أضخم تضاريسها شط مروان وهو بحيرة مياه مالحة موسمية تتجمع وسط حوض طبيعي مغلق في شمال شرق الصحراء الجزائرية وهو يمثل الجزء الغربي من سلسلة المنخفضات تمتد من خليج قابس الى وسط الصحراء الجزائرية فان شط مروان يعتبر أكبر بحيرة في الجزائر.

تعد المغير اخفض منطقة في الجزائر تحت سطح البحر ب 40م، يبعد شط مروان عن المغير ب 9 كم عن المدينة ويبلغ طوله أكثر من 6 كم يعتبر مورود في انتاج الملح في الجزائر.⁴

وادي رياغ: وهي اهم قناة تتميز بها المنطقة على العموم وهي اهم مورود مائي يشغل في الفلاحة وتستعمل كذلك لتصريف المياه الزائد عن الحاجة الزراعية وكذا المياه المستغلة في المدينة كما تستعمل في معالجة الاملاح طولها 150 كلم وتتبع القناة من أعالي قرية القوق لولاية ورقلة الى غاية شط مروان بدائرة المغير بانحدار يقدر ب 02%.⁵

1-4-2 جيولوجية وجيوتقنية المنطقة:

خصائص السطح التي يتكون منها محيط البلدية وقد تم تصنيف مكونات السطح حسب العمود الجيولوجي كالتالي:

-كواترنار : وهو يمثل من التكوينات التالية رسوبيات نهريية وهي تشتمل على صلصل ، رمل خشن خليط ارجيل ورمل وظمي وتوجد هذه التكوينات في محيط بلدية المغير والناحية الجنوبية والجنوبية الشرقية من بلدية المغير .

-الحقب الثلاثي: تظهر التكوينات الثلاثية لهذه الحقب والتي تتمثل في انواع الصخور منها الكلس، مارن ارجيل كوتغلمرت ويورنغ وتوجد هذه التكوينات غرب بلدية المغير وشمالها.

⁴مؤنوغرافيا مرجع سابق
⁵تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المغير

اما من الناحية الجيو تقنية للمنطقة الهدف من هذه الدراسة هو معرفة طبيعة الارضية والعوامل الفيزيائية والكيميائية التي يمكن ان تسبب اضرار للبنىات هدفها ايضا هو استخراج الارض الصالحة للبناء والاشارة الى كل العوامل الجيو تقنية في مختلف الاجزاء ان المعطيات التي تبينها الخريطة الجيولوجية ابقى سطحية وتقريبية لذلك نلجأ الى الاستعانة بنتائج مخبريه لباقي الدراسات الجيو تقنية التي أنجزت بالبلدية لمعرفة الدقيقة لمختلف الطبقات الجيولوجية لأرضية البلدية ومختلف اعماقها وتحديد قدرة حمولتها.

نجد بان ارضية منطقة المغير بقدرة تحمل تتراوح ما بين 01 الى 02كلغ /سم² وبعض الاحيان 2.5كلغ / سم²، وعليه فالعمق الذي يجب احترامه عند انجاز اسس المساكن هو من 01 الى 02 متر ، من الضروري استعمال اسمنت خاص. (H.T.S).

1-4-3 الخصائص المناخية:

الدراسات المناخية لها اهمية بالغة وذلك لما للمناخ من تأثيرات على النشاطات البشرية خصوصا في الاستغلال الزراعي والحياة النباتية، كما تعتبر مرآة صادقة تعكس التباينات المناخية السائدة في المنطقة والتي تتعكس بدورها على السكان ونمط سكنهم ومعيشتهم.

أ- الحرارة

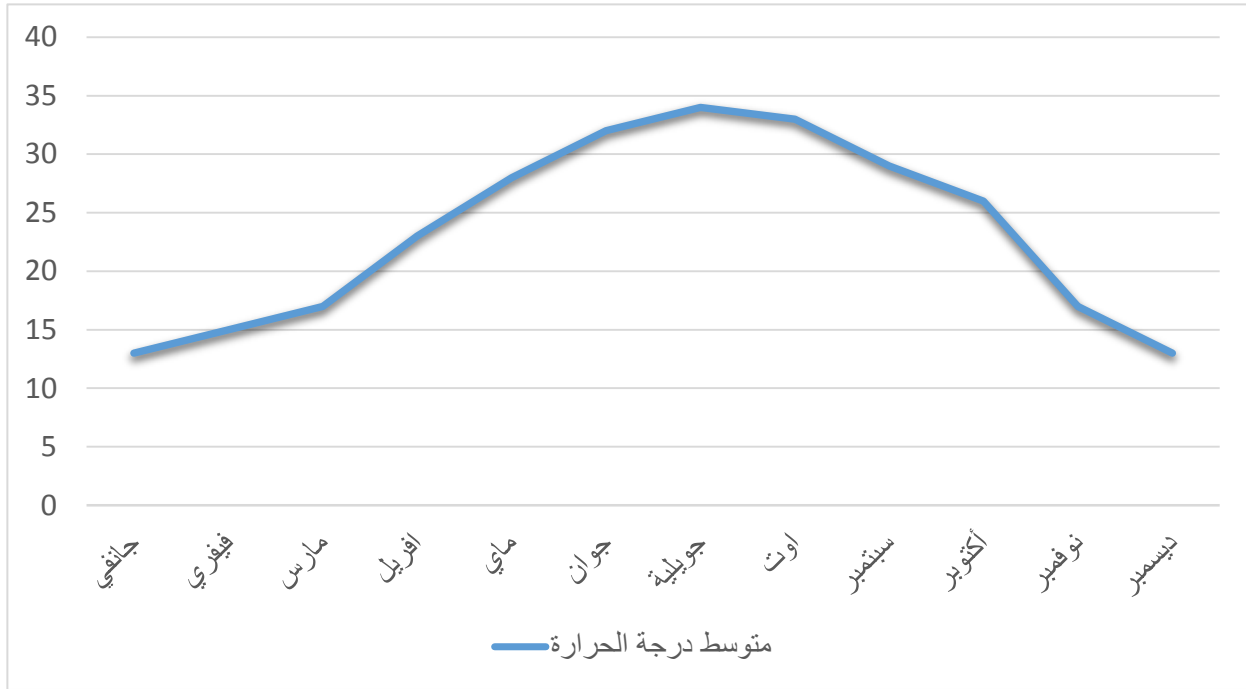
درجات الحرارة تلعب دورا كبيرا في اختيار البناء من حيث مواد وأشكاله الهندسية، مدينة المغير منطقة صحراوية ويتميز مناخها، حار وجاف صيفا واذ تصل درجة الحرارة إلى 40 درجة مئوية وباردا شتاء إذ تصل كذلك إلى 04 درجة مئوية يفوق المعدل السنوي للحرارة 22م °

الجدول رقم 01: يمثل درجة الحرارة بالمغير

خلال الشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	خلال السنة
متوسط درجة الحرارة	13	15	17	23	28	32	34	33	29	26	17	13	23.33

المصدر: مونوغرافية بلدية المغير 2017

الشكل رقم (02): درجات الحرارة بالمغير



المصدر: معالجة الطالبة بناء على معطيات المونوغرافية 2017

ب-التساقط:

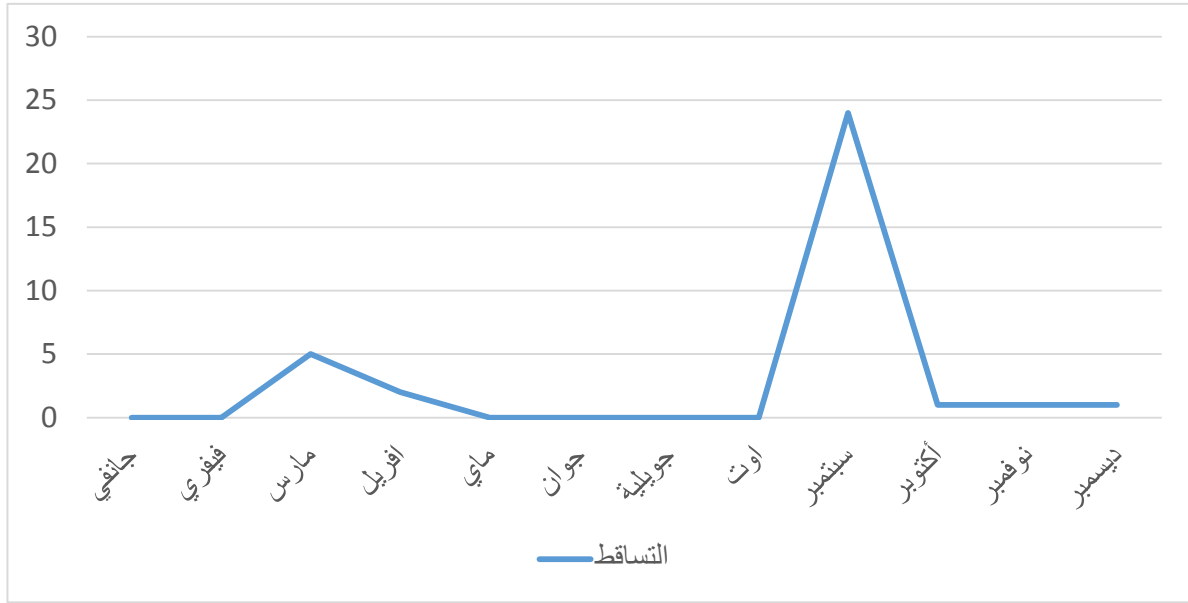
الامطار في المناطق الصحراوية لها خاصية ثانية فهي تسقط على شكل امطار غزيرة في بعض الأحيان وتؤدي الى كوارث طبيعية خصوصا وان المنطقة معرضة للانهايار بسبب مياه جوفية، ويجدر بالذكر ان كمية الامطار في المناطق التالية (تقرت، بسكرة، الوادي) حوالي 645 م وهذا عام 1969م الذي خلق اضرار كبيرة في المساكن والمحاصيل الزراعية

الجدول رقم 02: يمثل كمية الامطار

الشهور	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	خلال السنة
التساقط ملم	0	0	5	2	0	0	0	0	24	1	1	1	34

المصدر: مونوغرافية بلدية المغير 2017

الشكل رقم (03): كمية الامطار في المغير



المصدر: معالجة الطالبة بناء على معطيات المونوغرافية 2017

ت-الرياح:

ان اتجاه الرياح السائد للرياح هو من اهم العوامل المؤثرة عند اختيار موقع المنطقة السكنية ،وتوزيع الوظيفة بها ، وهنا يؤخذ في الحسبان بل على سرعة الرياح ايضا. منطقة المغير كباقي المناطق الصحراوية معرضة لمهب تيارات مختلفة وهي كالتالي:

-الرياح الصحراوية ذات اتجاه شمال -غرب وجنوب -شرق خاصة في فصل الربيع.

-الرياح البحري ذات اتجاه شرق -غرب ابتداء من اوت حتى اكتوبر.

-رياح السيروكو القادمة من الجنوب تهب في فصل الصيف ذات حرارة عالية.

-الرياح الرملية الشمالية-غربية وتهب في فيفري الى افريل وتتراوح سرعتها ما بين 50 و 100 كلم/سا.

الجدول رقم 03: يمثل سرعة الرياح

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

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2013

1-5 الدراسة السكانية:

سننتظر من خلال هذه الدراسة الى معرفة وتيرة النمو السكاني في مدينة المغير حيث ان لها أهمية في إعطاء التطور الحاصل في المدينة.

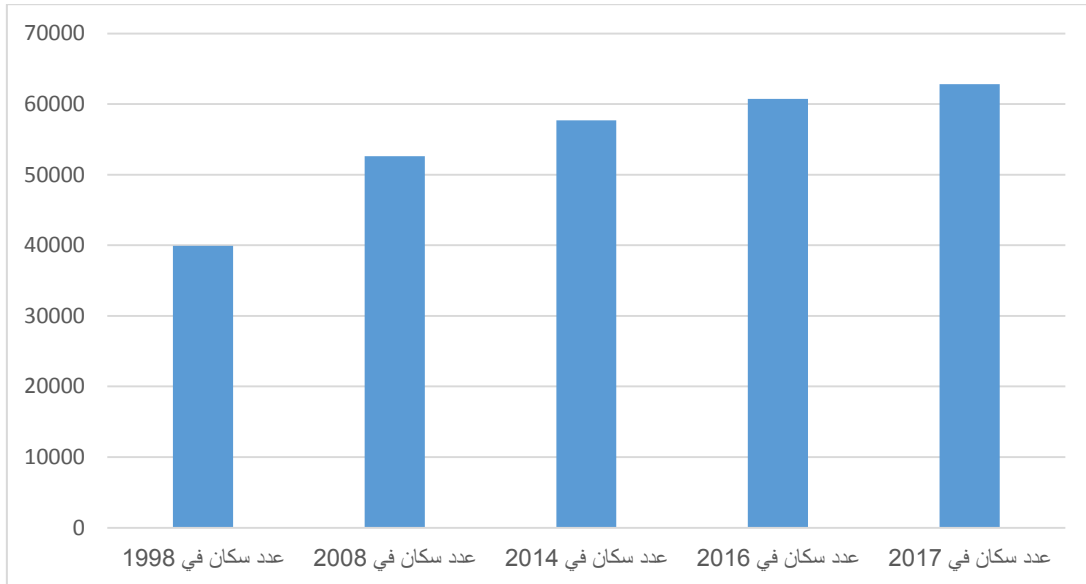
- تطور عدد السكان في مدينة المغير

جدول رقم (04): النمو السكان في مدينة المغير

التعداد	1998	2008	2014	2016	2017
عدد السكان	39912	52631	57710	60755	62820

المصدر: معالجة الطالبة بناء على معطيات مونوغرافية بلدية المغير 2017

الشكل رقم (04): التطور السكاني عبر السنوات لمدينة المغير



المصدر: معالجة الطالبة بناء على معطيات مونوغرافية بلدية المغير 2017

من خلال الجدول رقم (04) نلاحظ ان مدينة المغير عرفت زيادة سكانية معتبرة، حيث قدر عدد سكان في

سنة 1998 ب 39912 ساكن، وفي سنة 2008 ب 52631 ساكن، وفي سنة 2014 قدر ب 57710

ساكن، في سنة 2016 قدر ب 60755 ساكن، وسنة 2017 قدر ب 62820 ساكن.

وبالتالي هناك زيادة سكانية معتبر خلال 20 سنة هذا نظرا لتحسن مستوى المعيشة ووجود ظروف ملائمة للعيش.

2. تطور النسيج العمراني:

تعد مدينة المغير من أقدم التجمعات العمرانية في واد ريغ، حيث مرت بعدة مراحل تبرز فيها خصائص تطور النسيج العمراني ومن خلال الآثار المتبقية والدراسات التاريخية تبين ان اول مكان حط الرحال فيه هو في القرن السابع عشر بمحاذاة شط الملح حيث اعتبروه ملجا لهم بعد الرحلة الطويلة من المدن المجاورة، لكن الإقامة كانت قصيرة المدى حسب الآثار المعثور عليها.

ان الهدف من ابراز هذه المراحل هو محاولة إدراك مفهوم السيورة المجالية للمدينة ونلخص هذه المراحل ما قبل سنة 1969 م الى غاية يومنا هذا كما يلي:

1-2 مرحلة ما بين 1940-1969:

تمثل هذه المرحلة فترة الاحتلال الفرنسي، حيث كانت النواة الأولى للنسيج (الذرة القديمة) معمرة كليا بالسكنات بالإضافة الى إنجازات المستعمر التي قام بها حيث قام في هذه الفترة ببناء عدة تجهيزات منها بريد ومباني للملاك الفرنسيين.

2-2 مرحلة ما بين 1969-1979:

مرت على مدينة المغير فترة صعبة في هاته المرحلة حيث تهاطلت امطار غزيرة أدت الى تهديم كلى لمعظم الاحياء حيث لم يبقى فيها الا حطام المباني وهذا ما يسمى بالنكبة أصبح في تلك الآونة السكان مأواهم بعض الابتدائيات التي أنجزت في فترة الاستعمار الفرنسي، حيث تعتبر تلك الفترة نقطة تحول لسكان المنطقة حيث تم بناء مدينة على حساب الآثار المتبقية بإدخال تحولات عديدة، سواء تحول في مواد البناء من طين الى اسمنت ومن الأحجار الى طوب الاسمنت، الخ

2-3 مرحلة ما بين 1979-1989:

في هذه المرحلة اخذت مدينة المغير في التوسع بشكل كبير (بعد مشروع برحال) لكن كان هذا التطور دون مراعاة الشروط ويكمن سبب هذه الوتيرة المتسارعة زيادة في الطلب على السكن فقامت السلطات المحلية بإنجاز مشاريع استعجالية لكن لم تفي بالغرض فابتكرت سياسة جديدة حيث وزعت أراضي للذين لم يستفيدو من السكن (توزيع 1200 قطعة في العالية 01 والعالية 02).

2-4 مرحلة ما بين 1989-1999:

في هذه المرحلة تم انشاء سكنات فردية تمثلت في حي 19 مارس وحي السعادة والنصر وتم بناء حي البناء الذاتي بمنهجية جديدة (منح القطع الأرضية ومواد بناء) مع زيادة توسيع في حي العالية 01 والعالية 02، بناء 150 سكن بجانب الفرع البلدي الجديد وكذلك تولت الوكالة العقارية بيع وبناء سكنات (OPGE).

2-5 مرحلة ما بين 1999 الى يومنا هذا:

تمت في هذه الفترة تكملة المشاريع المتبقية من الفترة السابقة وبيع 360 قطع للمواطنين وكذلك بناء 150 سكن جماعي. وفي الفترة الأخيرة تم انتهاج سياسة جديدة وهو السكن نصف جماعي وهو الذي انتشر على أطراف المدينة.

3. أصناف التخصيصات في مدينة المغير:

تنقسم التخصيصات عموما الى صنفين الا وهما التخصيصات العمومية وتخصيصات الخواص وتنقسم التخصيصات العمومية بدورها الى تخصيصات انجزت من طرف البلدية وأخرى من طرف الوكالة الولائية للتسيير العقاريين الحضريين.

1- التخصيصات العمومية:

وهي التخصيصات الدولة التي تقوم بتهيئة الطرق وربطها بمختلف الشبكات حيث تنقسم مهمة انجاز تخصيصات العمومية بين البلدية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

1-3- تخصيصات تم إنجازها من طرف البلدية:

تمثلت التخصيصات المنجزة من طرف البلدية ظهرت قبل 1986 على مستوى مدينة المغير في تخصيص 425، تخصيص 322، تخصيص 150، تخصيص منطقة النشاطات، تخصيص 202، تخصيص 300، تخصيص 4.

1-4- تخصيصات تم إنجازها من طرف الوكالة العقارية:

تمثلت تخصيصات المنجزة من طرف الوكالة العقارية ظهرت بعد 1988 على مستوى مدينة المغير في تخصيص تهيئة الجيوب، تخصيص 16 سكن مرحلي، تخصيص 30 سكن تساهمي، تخصيص 100 سكن ترقوي مدعم، تخصيص طريق وطني رقم 03 شطر 1+3، تخصيص 29، تخصيص 69، تخصيص 86، تخصيص 16 سكن تطوري، تخصيص 15-16.

2- التخصيصات الخاصة:

هي تخصيصات يقوم إنجازها الخواص في فترات مختلفة ويكون التدخل من طرف الترقية العقارية والتعاونيات العقارية تمثلت تخصيصات خواص في الرائد طلحة، سبع بولعراس، سي الحواس، محمد شعباني، بالراشد عبد الرزاق.

✓ من هذا يمكن القول ان أصل ملكية هو عامل يساعد على انطلاق المشاريع وان مدينة المغير معظم أراضيها تابعة لأملاك الدولة وبالتالي سهولة الحصول على القطع الأرضية.

4. التوزيع الجغرافي للمفارز بالمقاطعة الإدارية المغير:

ساهمت التخصيصات السكنية في انتاج السكن بالمقاطعة الإدارية المغير حيث انها توزعت على اغلب تراب المقاطعة اذ ان التخصيص عبارة عن مخطط عمراني يتميز بشوارعه المتقاطعة لتحديد وحدات سكنية. فحيث ان التخصيصات العمومية بما فيها من تخصيصات البلدية وتخصيصات الوكالة العقارية في المدينة موزعة على كامل المقاطعة الإدارية المغير حيث توزعت كالتالي:

- أ- المنطقة الشمالية: تضمنت 03 تخصيصات تمثلت في تخصيص 202 وتخصيص 300 وتخصيص 04 على مساحة قدرها 25 هـ 150 ار 49 سا وبلغ عدد قطعها 506 قطعة.
- ب- المنطقة الغربية: تضمنت 03 تخصيصات تمثلت في تخصيص 150 وتخصيص 16 سكن تطوري وتخصيص 30 سكن تساهمي على مساحة قدرها 16 هـ 140 ار 16 سا وبلغ عدد قطعها 196 قطعة.
- ت- المنطقة الجنوبية: ضمنت 06 تخصيصات تمثلت في تخصيص منطقة النشاطات، تخصيص 15-16، تخصيص 322، تخصيص الطريق الوطني رقم 03 الشطر 01 وتخصيص الطريق الوطني رقم 03 الشطر 03 استحوذت على مساحة قدرها 55 هـ 193 ار 51 سا وبلغ عدد قطعها 697 قطعة.
- ث- الجهة الجنوبية الشرقية: ضمت 04 تخصيصات تمثلت في تخصيص 16 سكن مرحلي وتخصيص 69 وتخصيص 29 وتخصيص 100 سكن ترقوي على مساحة قدرت ب 17 هـ 232 ار 300 سا وبلغ عدد قطعها 214 قطعة.
- ج- الجهة الشمالية الغربية: ضمت 06 تخصيصات حيث تمثلت في تخصيص 360 وكل من التعاونيات العقارية سي الحواس، الرائد طلحة، محمد شعباني، سبع بولعراس، بالراشد عبد الرزاق امتدت على مساحة قدرها 20 هـ 135 ار 71 سا وبلغ عدد قطعها 449 قطعة.
- ح- الجهة الشرقية: تمثل في تخصيص 425 على مساحة قدرها 24 هـ و 11 قطع.
- خ- وسط المدينة: تمثل في تخصيص 68 على مساحة 03 هـ 78 ار 79 سا و 86 قطعة.

جدول رقم (05): توزيع مساحي والمجالي لتخصيصات مدينة المغير

الموقع بالنسبة للمدينة	تاريخ الانشاء	عدد القطع	المساحة هـ	التخصيص
الجهة الشمالية	1988	202	10 هـ 84 ار	تخصيص 202
	1988	300	13 هـ 66 ار 49 سا	تخصيص 300
	1995	04	02 هـ	تخصيص 04
الجهة الغربية	1985	150	16 هـ 08 ار	تخصيص 150
	1994	16	56 ار 16 سا	تخصيص 16 سكن تطوري
	2000	30	76 ار	تخصيص 30 سكن تساهمي
الجنوب الشرقي		16	01 هـ 12 ار 59 سا	تخصيص 16 سكن مرحلي
	1995	69	3 هـ 93 ار 66 سا	تخصيص 69
	1995	29	01 هـ 42 ار 88 سا	تخصيص 29
	2012	100	13 هـ 85 ار 87 سا	تخصيص 100 سكن ترقوي مدعم
الجهة الجنوبي	1989	31	92 ار 09 سا	تخصيص 15-16
	1980	322	16 هـ	تخصيص 322
	1987	267	35 هـ 32 ار	تخصيص منطقة النشاطات
	2001	30	0.52 هـ	تخصيص تهيئة الجيوب
	1999	36	03 هـ 69 ار 42 سا	تخصيص الطريق الوطني رقم 03 شطر 1
	1999	11	01 هـ	تخصيص الطريق الوطني رقم 03 شطر 3
الجهة الشرقية	1981	425	24 هـ	تخصيص 425
وسط المدينة	1995	86	03 هـ 78 ار 79 سا	تخصيص 86
الجهة الغربية	1992	360	15 هـ 44 ار 19 سا	تخصيص 360
	1994	18	01 هـ 01 ار 32 سا	تعاونية سي الحواس
	1992	16	01 هـ 56 ار	تعاونية الرائد طلحة
	1991	16	01 هـ	تعاونية سبع بولعراس
		18	01 هـ 04 ار 20 سا	تعاونية محمد شعباني
		18	01 هـ 30 ار	تعاونية بالراشد ع الرزاق

المصدر: الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضاريين بالمغير + معالجة الطالب

جدول رقم (06): تخصيصات العمومية للبلدية

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

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية المغير + معالجة الطالب

4-1-تخصيصات البلدية:

نلاحظ من خلال الجدول ان عدد التخصيصات ذات ملكية عمومية تابعة للبلدية 7 تخصيصات تم تصنيف التخصيصات من حيث الموقع الى أربع مناطق:

منطقة الأولى: تشمل ثلاث تخصيصات (تخصيص 04، تخصيص 300، تخصيص 202) تتموقع في الجهة الشمالية بالنسبة للمدينة حيث بلغ عدد الحصص فيها 506 حصة أي بنسبة 30.29% بمساحة قدرت ب 25 هـ.

منطقة الثانية: تشمل تحصيلتين (تخصيص منطقة النشاطات، تخصيص 322) يتموقع في الجهة الجنوبية بالنسبة للمدينة حيث بلغ عدد الحصص فيها 589 حصة بنسبة 35.26% وبمساحة قدرت ب 51 هـ.

منطقة الثالثة: تشمل تحصيصة 425 تقع في الجهة الشرقية بالنسبة للمدينة حيث يبلغ عدد الحصص فيها 425 حصة بنسبة 25.44% وتقدر مساحتها ب 24 هـ.

منطقة الرابعة: تشمل تحصيصة 150 تقع في الجهة الغربية بالنسبة للمدينة حيث يبلغ عدد الحصص فيها 150 حصة بنسبة 8.98% وتقدر مساحتها ب 16 هـ.

جدول رقم (07): تخصيصات العمومية للوكالة العقارية

اسم التخصيص	موقع التخصيص	عدد التخصيصات	النسبة	عدد الحصص	النسبة	المساحة الاجمالية	النسبة	الملكية العقارية
تخصيص الطريق الوطني 03 شطر 03+01 تخصيص تهيئة الجيوب، تخصيص 15-16	الجهة الجنوبية	04	36.36	108	15.12	04هـ	16.42	ملك الوكالات العقارية
تخصيص 16سكن تطوري، تخصيص 69، تخصيص 29 تخصيص 100 سكن ترقوي مدعم	الجنوب الشرقي	04	27.27	214	15.96	05هـ	18.16	
تخصيص 16 سكن تطوري، تخصيص 30 سكن تساهمي	الجهة الغربية	02	18.18	46	6.44	132ار 16سا	0.2	
تخصيص 360	الجهة الشمالية الغربية	01	09.09	360	50.42	15هـ	54.50	
تخصيص 86	وسط المدينة	01	09.09	86	12.04	03هـ	10.90	

المصدر: الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضاريين بالمغير + معالجة الطالب

4-2- تخصيصات الوكالة العقارية:

ظهرت بموجب مرسوم رقم 03/86 المؤرخ في 1986/11/07 والمسوم بالتنفيذي المحدد لقواعد انشاء وتنظيم الوكالة المحلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حيث تنازلت البلدية للوكالة العقارية عن انجاز التخصيصات نظرا للعبء على البلدية بموجب المرسوم التشريعي 03/93 حيث قامت بتحويل التخصيصات الى فائدة الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

من خلال الجدول رقم 06 ان التخصيصات تتوزع عبر مجال مدينة المغير حيث ان للجهة الجنوبية أكثر عدد من التخصيصات وصنفت حسب الموقع الى 5 مناطق:

منطقة الأولى: تشمل خمس تخصيصات (تخصيص الطريق الوطني رقم 03 شطر 01+03 تخصيص تهيئة الجيوب، تخصيص 15-16) تتموقع في الجهة الجنوبية بالنسبة للمدينة حيث بلغ عدد الحصص فيها 108 حصة بمساحة قدرت ب 4 هـ.

منطقة الثانية: تشمل أربع تخصيصات (تخصيص 16سكن تطوري، تخصيص 69، تخصيص 29

تخصيص 100 سكن ترقوي مدعم) يتموقع في الجهة الجنوبية الشرقية بالنسبة للمدينة حيث بلغ عدد الحصص فيها 214 حصة.

منطقة الثالثة: تشمل تخصيصتين (تخصيص 16 سكن تطوري، تخصيص 30 سكن تساهمي) تقع في الجهة الغربية بالنسبة للمدينة حيث يبلغ عدد الحصص فيها 46 حصة.

منطقة الرابعة: تشمل تخصيص 86 تقع في وسط المدينة حيث يبلغ عدد الحصص فيها 86 حصة وتقدر مساحتها ب 3 هـ.

✓ من خلال التوزيع الجغرافي للتخصيصات السكنية على مستوى مدينة المغير نلاحظ ان معظم

التخصيصات تموضعت على مستوي الجهة الجنوبية والجهة الشمالية الغربية من المدينة وهذا

راجع الى ان المنطقة تعد منطقة توسع عمراني للمدينة وتتوفر على جميع شروط التعمير.

خلاصة الفصل:

من خلال العناصر المختلفة التي تطرقنا اليها نجد ان المقاطعة الإدارية المغير تحتل موقع هام لجنوب شرقي وفي هذا الفصل نستخلص ما يلي:

- مدينة المغير توسعت عبر 05 مراحل زمنية مختلفة.
- التخصيصات العمومية سيطرت على مدينة المغير.
- تنوعت عملية انتاج التخصيصات السكنية في مدينة المغير من القطاع العمومي بنوعيه سواء تتعلق بالبلدية او الوكالة المحلية لتسيير والتنظيم العقاري.
- تباين في توزيع التخصيصات السكنية الخاصة بالبلدية والتخصيصات الخاصة بالوكالة العقارية.



الفصل الثالث: تحليل ومقارنة
لتحصيلات القائمة والحديثة في
المقاطعة الإدارية المغير



تمهيد:

في هذا الفصل سنتطرق الى دراسة تحليلية لنموذجين من التخصيصات العمومية قائمة وحديثة المتمثلة في التخصيصة 322 الخاصة بالبلدية، والتخصيصة 100 للسكن ترقوي المدعم الخاصة بالوكالة العقارية. حيث يتم تقديم تفصيلي للتخصيصتين والشكل المرفولوجي والعام بالإضافة الى ابراز مختلف مكونات العمرانية المتمثلة في شبكات تقنية، مرافق وتجهيزات.

1. الدراسة التحليلية للتحصيصات بمدينة المغير:

1.1 التعريف بالتحصيصات:

من خلال دراسة التخصيصات السكنية في المدينة اخترنا تحصيلتين عموميتين وهما تحصيصة قائمة (قديمة) تتمثل في تحصيصة 322 وتحصيصة حديثة تتمثل في تحصيصة 100 سكن ترقوي مدعم

أ- التعريف بالتخصيص 322:

هو عبارة عن تخصيص عمومي انشا من طرف بلدية المغير سنة 1980 م بلغت مساحته 16 هـ وعدد قطعه 322 حصة يقع في الجهة الجنوبية الغربية بالنسبة للمدينة.

ب- التعريف بالتخصيص تهيئة 100 سكن ترقوي مدعم:

هو عبارة عن تخصيص عمومي انشا من طرف الوكالة العقارية سنة 2012 م بلغت مساحته 30595 م² يقع في الجهة الجنوبية بالنسبة للمدينة.

2.1 معايير اختيار عينات الدراسة:

تم اختيار تحصيلتين من مدينة المغير حيث قد روعي ان تتوفر في النموذجين الاشتراطات التالية:

- الفترة الزمنية التي انشأت فيها التخصيصات حيث تم اختيار تحصيصة انشأت قبل 1990 واخرى بعد 1990.
- التخصيصات مخططة ومهيئة كليا ومجهزة بمختلف الشبكات وتقسيمات الأراضي.
- تباين في مساحة التخصيصات وعدد القطع.

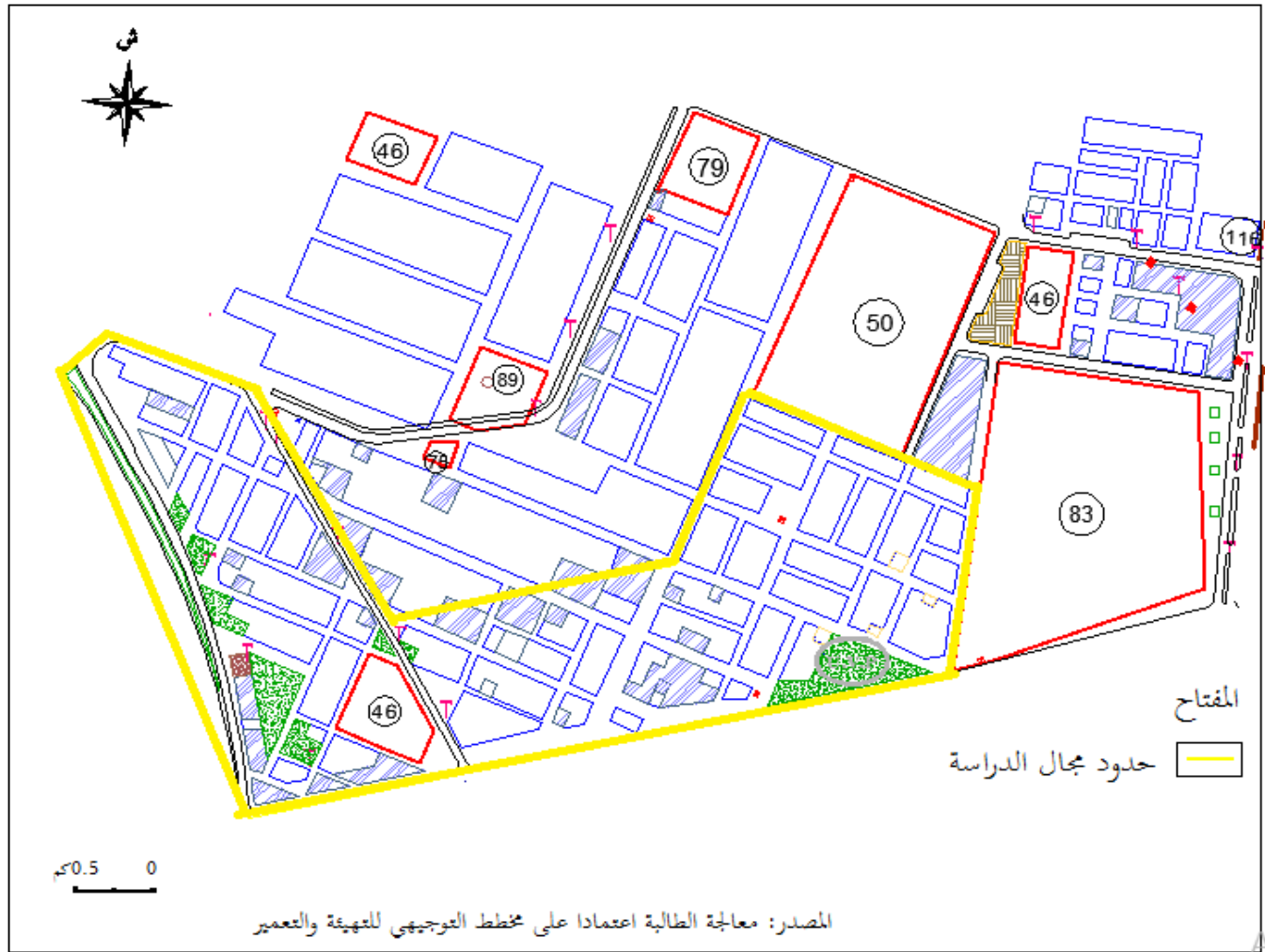
3.1 مواقع التحصيصات:

أ- موقع تحصيل 322:

يقع في الناحية الجنوبية من مخطط شغل الأراضي رقم 07 يحده:

- من الناحية الجنوبية الغربية الطريق الوطني رقم 03
- من الناحية الجنوبية الشرقية شركة البناءات المصنعة
- من الناحية الشمالية حي النصر

المخطط رقم (01): موقع تحصيل 322 حصة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة

2. الطبيعة القانونية للتحصيلات:

تلعب ملكية الأراضي دورا أساسيا في تحديد واختيار وتوقيع المشاريع والنمو المستقبلي للمدن، فالأراضي الخواص يمكن ان تصبح عائقا في وجه النمو الحضري للمدن على عكس الأراضي العمومية (أراضي الدولة).¹

أ- تحصيل 322 حصة:

هو عبارة عن احتياط عقاري بلدي بموجب قرار نقل الملكية رقم 1392 بتاريخ 1992/06/10 اين تملك بلدية المغير التحصيل بتاريخ 1995/02/18م.

ب- تحصيل 100 سكن ترقى مدعم:

ان هذه القطعة المشتملة على 30595 م² مقتطعة من ارض مساحتها الاجمالية 13هـ 85 ار 87 سنتيار حيث ان ارض التحصيصة هي ملك الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بين البلديات بالمغير بموجب عقد بيع رقم 2012/77 بتاريخ 2012/09/11 م والمشهر بالمحافظة العقارية بالمغير بتاريخ 2012/09/30 م.

¹ قلعي نجوى، تهيئة التحصيلات السكنية في مدينة قسنطينة-القطاع الحضري زواغي عين الباي-مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تهيئة حضرية ام البواقي - سنة 2015 ص58

3. استخدامات الأرض:

3-1 الشبكات المكتملة لتحصيصات المدروسة:

لتوفير سكن لائق وتنظيم النسيج الحضري يجب توفر عناصر هامة هي جميع الشبكات المتمثلة في شبكة الطرق، الصرف الصحي، شبكة المياه، الكهرباء والغاز وفي غياب احدى هذه الشبكات يؤثر سلبا على معيشة الافراد.

3-1-1 شبكة الطرق:

هي ما تعرف بمنظومة الحركة المتمثلة في شبكة الطرق والارصفة وأماكن توقف السيارات وهي من اهم العناصر لتصميم التخصيصات السكنية.

أ- تخصيص 322 حصة:

وهي مجال لحركة الاليات حيث انها تقسم حسب دورها الى طرق أولية -طرق ثانوية - طرق ثالثية.

✓ الطريق الوطني: يتمثل في الطريق الوطني رقم 03 الذي يبلغ طوله 560 كلم الرابط بين ولاية

بسكرة وولاية ورقلة والذي يخترق التخصيص من الجهة الجنوبية الغربية وهو في حالة جيدة.

✓ الطرق الثانوية: تربط هذه الطرق الأولية والثالثية الذي يحد مجال الدراسة من الجهة الجنوبية وهو

في حالة متوسطة.

✓ الطرق الثالثية: وهي تتوزع عبر مختلف ارجاء التخصيص، التي تقسم تخصيص الى وحدات

وتقوم بالربط بين مختلف مباني التخصيصات وهي في حالة متوسطة الى رديئة.

✓ مواقف السيارات: يتميز بغياب تام لمواقف السيارات على مستوى التخصيص.

صورة رقم (01): الطريق الوطني رقم 03



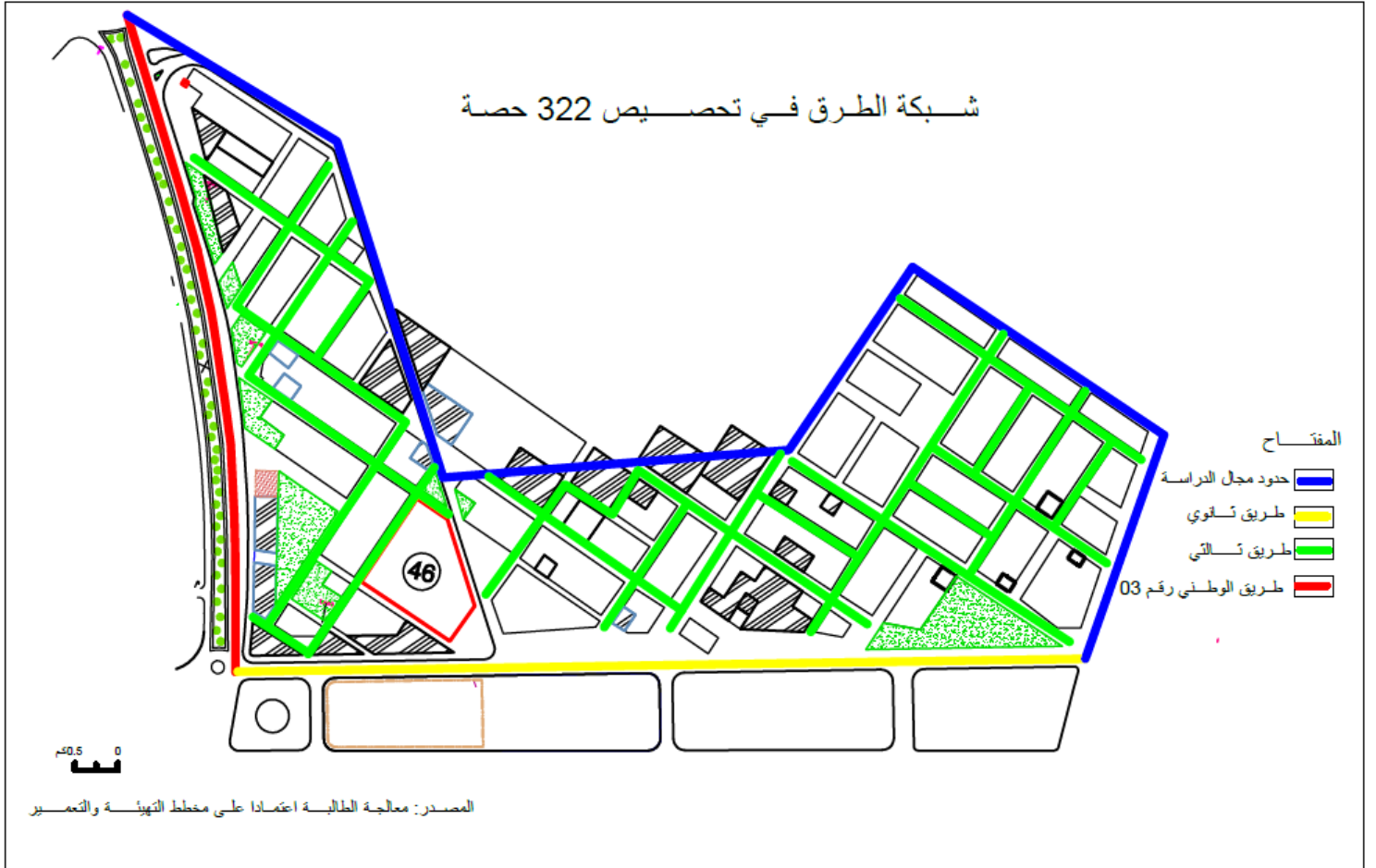
المصدر: التقاط الطالبة 2020

صورة رقم (02): طريق ثانوي في حالة متوسطة صورة رقم (03): طريق ثالثي في حالة متوسطة



المصدر: التقاط الطالبة 2020

مخطط رقم (03): شبكة الطرق في تحصيل 322 حصة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة

ب- تخصيص 100 حصة للسكن الترقوي المدعم:

- ✓ الطرق الأولية: انعدام للطريق الاولي بالتخصيص.
- ✓ الطرق الثانوية: تتمثل أساسا في الطريق الذي يمر بها من الناحية الشمالية وهو في حالة متوسطة.
- ✓ الطرق الثالثية: وتتمثل في مختلف الطرق التي تتوسط التخصيص، وهي بنمط شطرنجي تربط بين الوحدات السكنية وهي في حالة سيئة.
- ✓ مواقف السيارات: يتميز التخصيص بوجود مواقف للسيارات اذ انها غير كافية حيث هناك من يلجا للتوقف على جانبي الطريق.

صورة رقم (05): طريق ثالثي في حالة سيئة



صورة رقم (04): طريق ثالثي في حالة سيئة



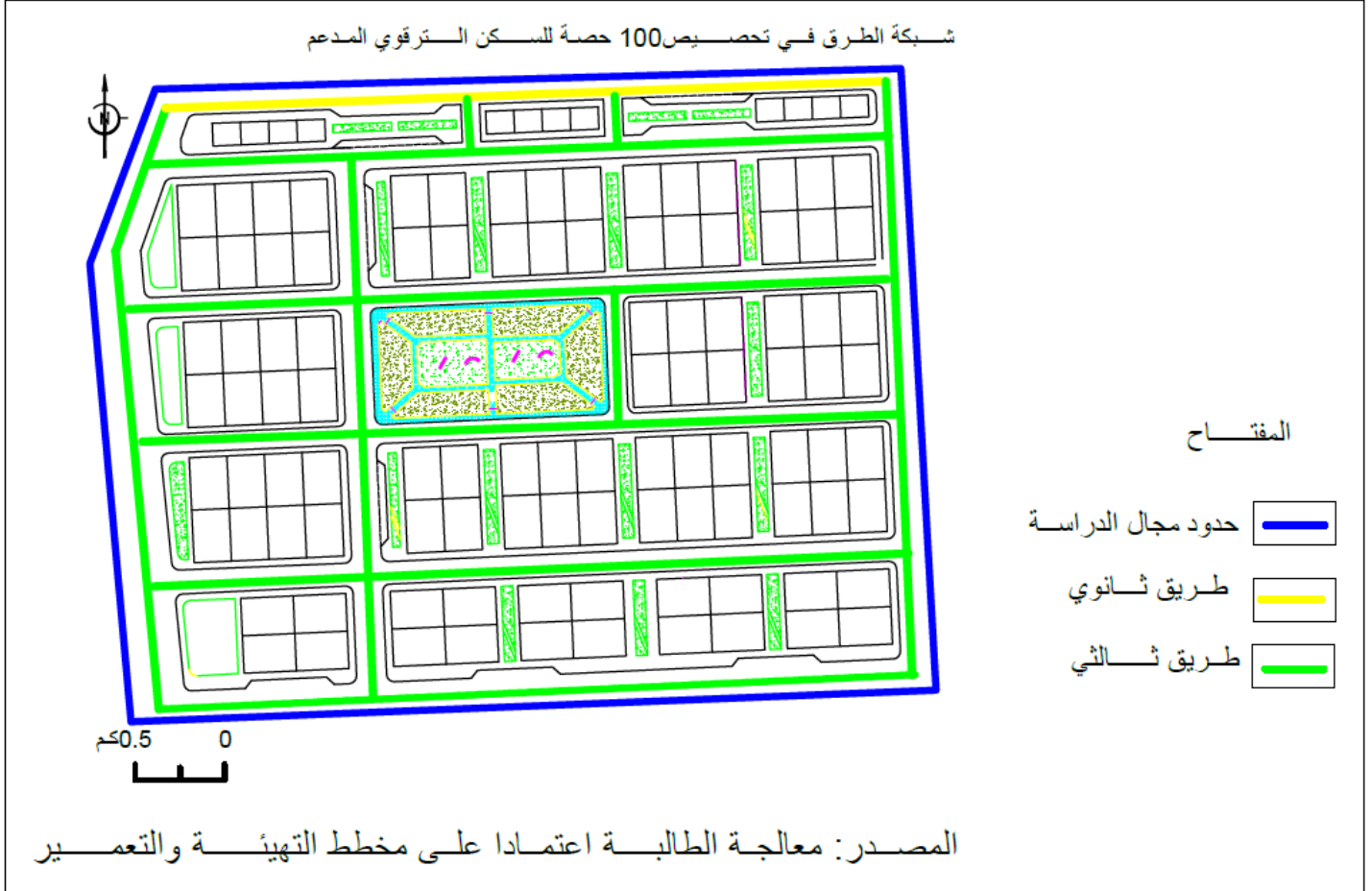
المصدر: التقاط الطالبة 2020

صورة رقم (06): طريق ثانوي في حالة متوسطة



المصدر: التقاط الطالبة 2020

مخطط رقم (04): شبكة الطرق في تخصيص 100 حصة للسكن ترقوي مدعم



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة

3-1-2 الشبكات التقنية:

تتمثل في شبكة الصرف الصحي-المياه-الكهرباء والغاز حيث تعتبر عناصر ضرورية قبل انجاز المساكن والتجهيزات لتوفير متطلبات الحياة اليومية

أ- تحصيل 322:

- ✓ شبكة مياه صالحة للشرب: لها دور في توفير حاجيات سكان التحصيل من الماء، حيث ان التحصيصة 322 مزودة بشبكة مياه الشرب وذلك لوجود خزانين سعتها 27ل/ثا.
 - ✓ شبكة الصرف الصحي: توفر في حصيصة على شبكة صرف صحي بنسبة 100% وعلى العموم نلاحظ ان تمس جل السكنات داخل التحصيصة.
 - ✓ شبكة الكهرباء: تحصيل مزود بالشبكة بنسبة 100%.
 - ✓ شبكة الغاز الطبيعي: تعتبر شبكة حديثة بالنسبة للمدينة، اذ تتوفر تحصيصة على شبكة الغاز ماعدا بعض سكنات راجع لعدم القدرة على دفع تكاليف توصيل الغاز حيث تبلغ نسبة الربط بـ 80%.
 - ✓ الارتفاقات: تعتبر الارتفاقات او محددات قانونية وتكون اما طبيعية او صناعية تعيق عملية التعمير، حيث يجب احترامها وعدم تجاوزها. حيث لاحظنا وجود خط كهربائي متوسط الشدة.
- ب- تحصيل 100 حصة للسكن الترقوي المدعم:

- ✓ شبكة مياه صالحة للشرب: تتوفر في التحصيصة على شبكة مياه الشرب
- ✓ شبكة الصرف الصحي: توفر التحصيصة على شبكة صرف صحي بنسبة 100 % حيث نلاحظ انها تخدم المساكن.
- ✓ شبكة الكهرباء: التحصيصة مزودة بشبكة الكهرباء بالنسبة للمساكن المشغولة.
- ✓ شبكة الغاز الطبيعي: تتوفر في التحصيصة على شبكة الغاز الطبيعي حيث يوجد بعض المساكن غير موصولة بهذه الشبكة.
- ✓ الارتفاقات: لاحظنا لوجود خط كهربائي متوسط الضغط.

3-1-3 الأثاث الحضري:

أ- تحصيل 322:

- ✓ حاويات النفايات: من خلال المعاينة لاحظنا ان التحصيل لا يتوفر على الحاويات لجمع النفايات ما عدا التي يستخدمها المواطنين.
- ✓ الانارة العمومية: من خلال المعاينة لاحظنا ان هناك نقص في الانارة العمومية، الا ان أعمدة الانارة الموجودة هناك من في حالة حسنة والبعض الاخر في حالة سيئة الا ان معظمها قديمة وهذا ما يؤدي الى تشويه البيئة البصرية.

صورة رقم (08): عمود كهربائي من اسمنت

صورة رقم (07): حاويات القمامة



المصدر: التقاط الطالبة 2020

صورة رقم (10): عمود كهربائي من خشب

صورة رقم (09): عمود كهربائي مصنوع من حديد



المصدر: التقاط الطالبة 2020

ب-تحصيص 100 حصة للسكن الترقوي المدعم:

✓ حاويات النفايات:

من اجل نظافة وصحة المحيط يجب ان توفر البلدية حاويات القمامة حيث من خلال المعاينة الميدانية لاحظنا ان التحصيص لا يتوفر على العدد الكافي من الحاويات.

✓ الانارة العمومية:

من خلال معاينة الميدانية لاحظنا ان التحصيصة تتوفر على الانارة العمومية تغطي بنسبة 70% من التحصيص.

صورة رقم (12): عمود كهربائي من حديد



صورة رقم (11): حاويات القمامة



المصدر: التقاط الطالبة 2020

3-2 التجهيزات العمومية:

تعتبر التجهيزات من الأمور الضرورية في الحياة اليومية للسكان مما يجعله ذو حركة ديناميكية لتوفر أحسن خدمة لسكان داخل الحي للاستفادة منه بأقل تكلفة وجهد وأقصر وقت ممكن لقضاء حاجتهم وتختلف حسب وظيفة كل منها.

أ- تحصيل 322 حصة:

✓ تجهيزات تعليمية: يتوفر في تحصيل تجهيزات تعليمية المتمثلة في ابتدائية قيدوس احمد حيث تبلغ مساحتها 4610 م في حين هناك مرافق متواجدة في الحي المجاور وهي متوسطة عيسى مشحاط وثانوية متقن عبد الحق حمودة.

✓ تجهيزات صناعية: يستفيد التحصيل من مؤسسة صناعية متمثلة في مصنع طوب.

✓ الأنشطة التجارية: توجد الأنشطة على مستوى واجهات الطابق الأرضي وهي 5 محلات لمواد غذائية.

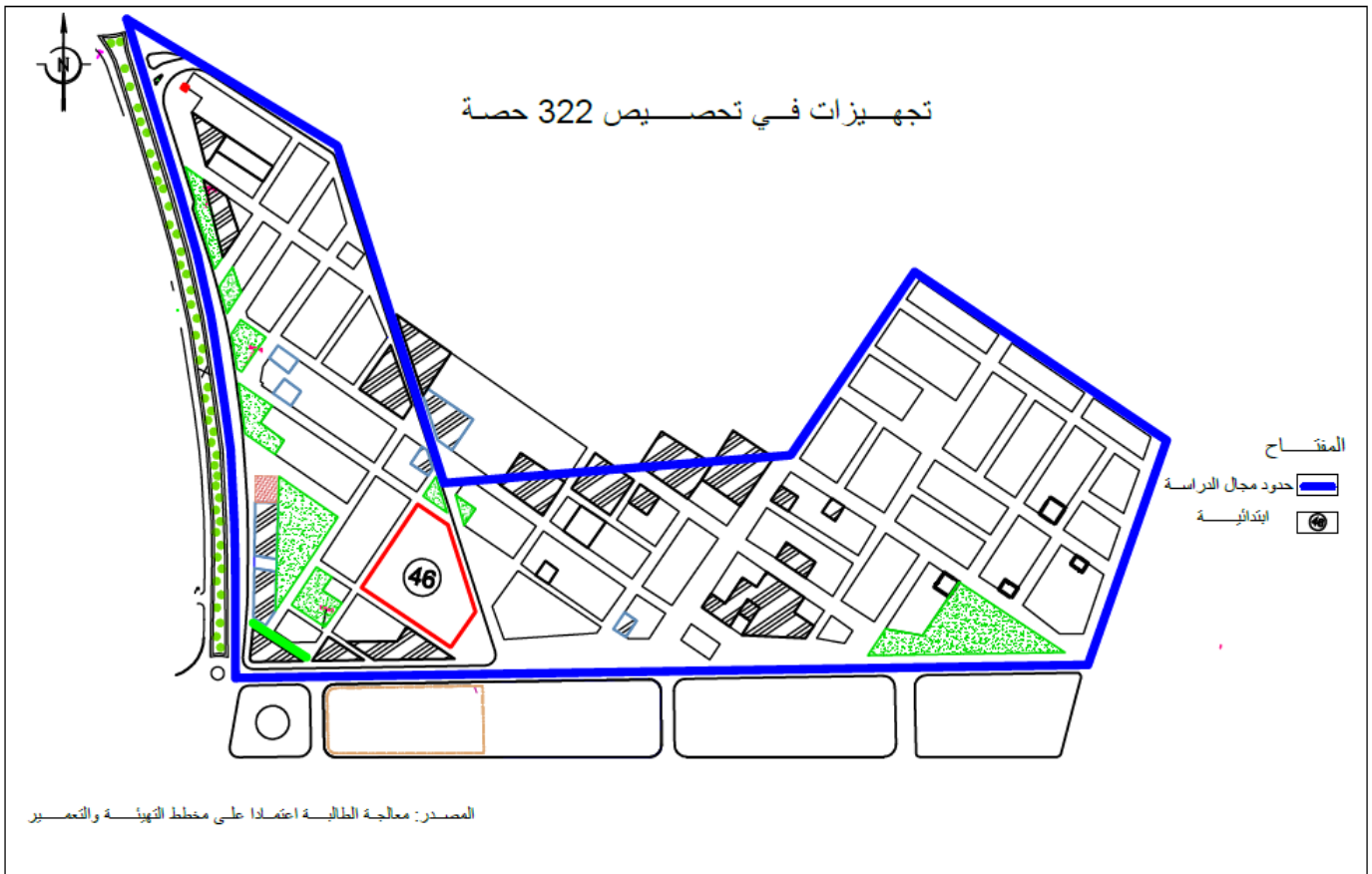
حيث انه هناك انعدام تام للتجهيزات الصحية، الدينية، الرياضية والترفيهية، الثقافية والإدارية.

صورة رقم (13): تجهيزة تعليمية في تحصص 322 حصة



المصدر: النقاط الطالبة 2020

مخطط رقم (05): تجهيزات في تحصيل 322 حصة



ب- تحصيل 100 حصة للسكن الترقوي المدعم:

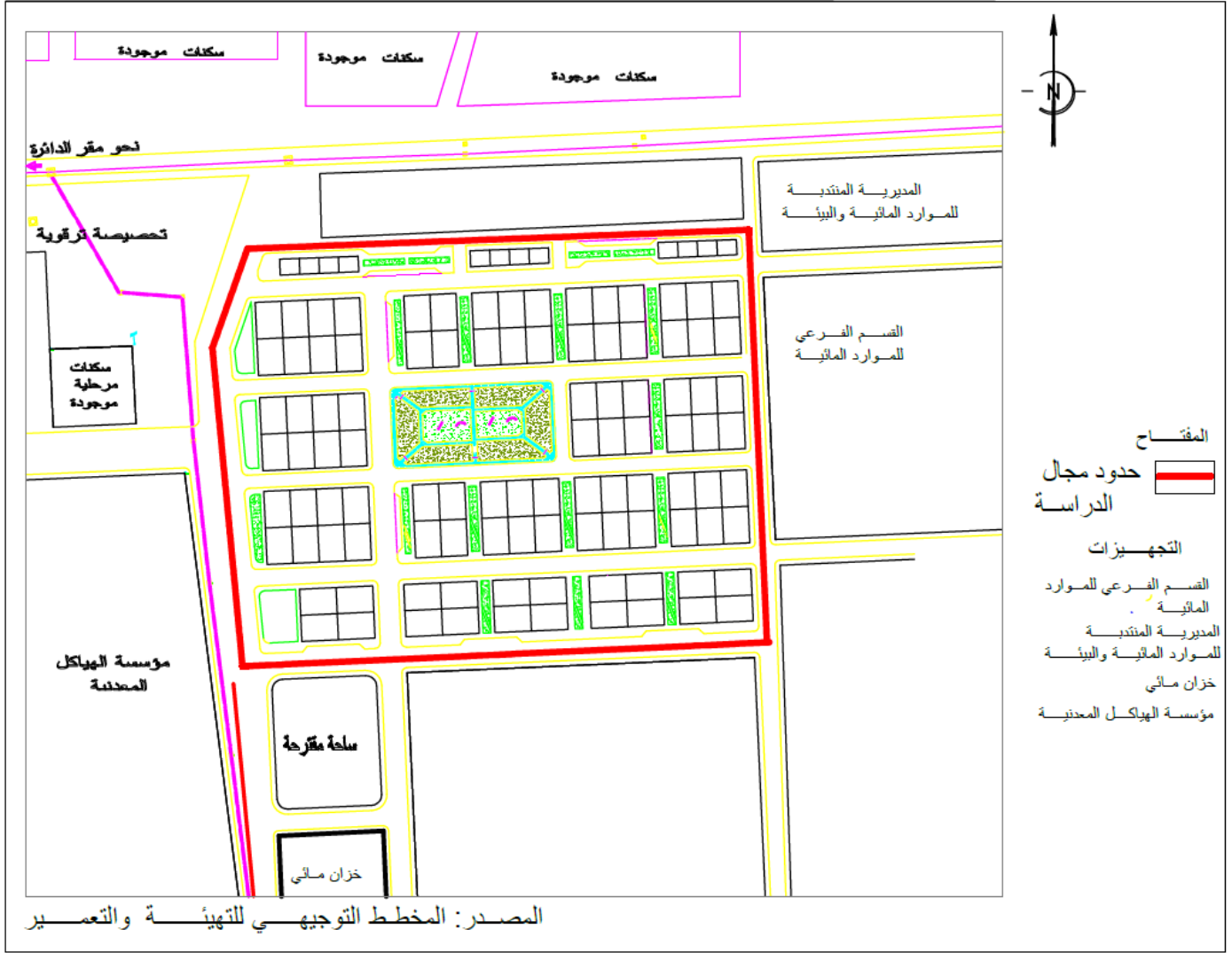
نلاحظ غياب تام للتجهيزات التعليمية، الصناعية، الصحية، الرياضية، الإدارية، وتوجد الأنشطة التجارية على مستوى واجهات الطابق الأرضي وهي 12 محل تجاري. هناك مرافق متواجدة في الاحياء المجاورة المتمثلة في شركة بناء مصنعة باتيسم، قسم فرعي للري، مديرية منتدبة للموارد مائية، خزان مائي، مؤسسة الاشغال العمومية، مديرية منتدبة للأشغال العمومية.

صورة رقم (14): تجهيز في تحصيل 100 حصة



المصدر: التقاط الطالبة 2020

مخطط رقم (06): تجهيزات في تحصيل 100 حصة للسكن الترقوي المدعم



المصدر: معالجة الطالبة اعتمادا على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

4. المرفولوجية العامة للتحصيصات المدروسة:

تختلف التخصيصات السكنية من حيث الشكل العام لها حيث ان هناك عدة عوامل تدخل في تحديد مرفولوجية التخصيص:

-شبكة التقطيع -شكل الأرض الموجهة للتخصيص

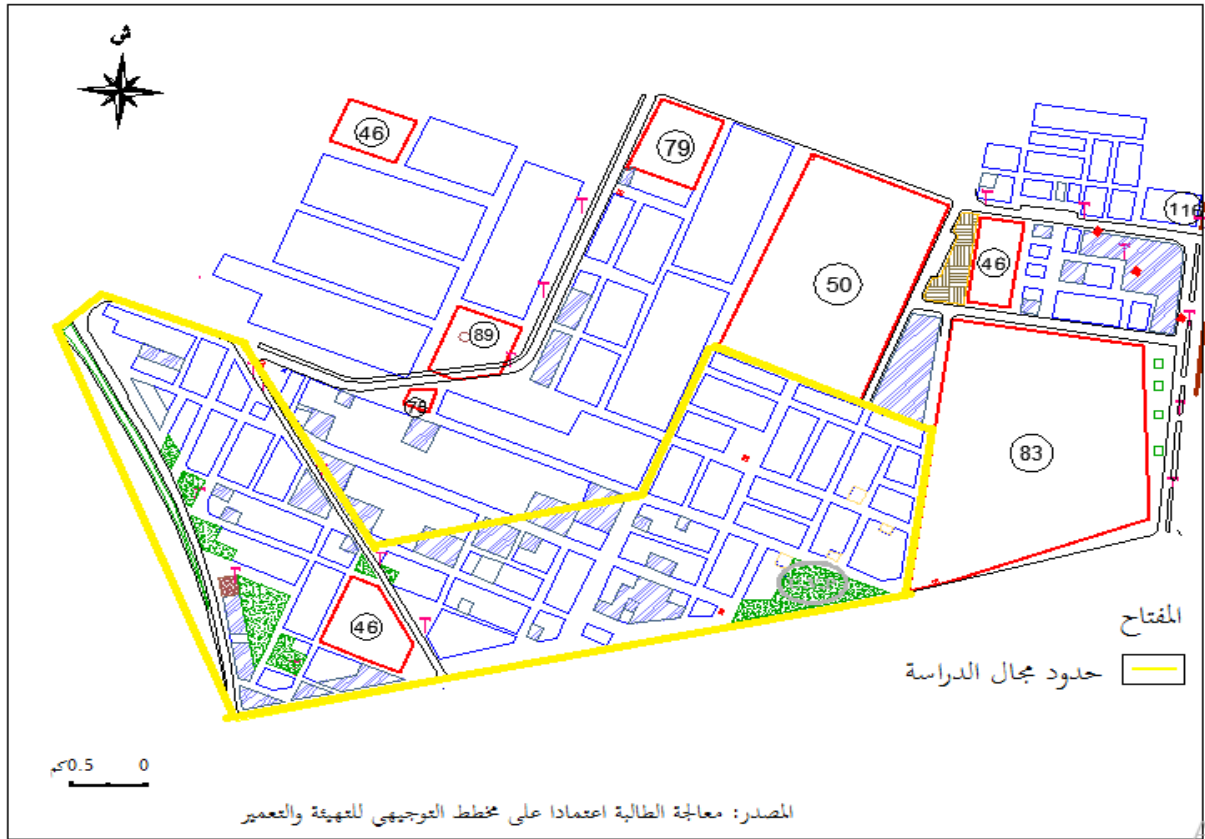
-شبكة الطرق والمواصلات -التهيئة المعتمدة

ولهذا سنتطرق الى ابراز الشكل العام ومرفولوجية التخصيصات المدروسة:

أ- تخصيص 322 حصة:

يقتررب في شكله العام من الحرف اللاتيني (L)، وقد اكتسب هذا الشكل حدوده العقارية المحيطة به، بالإضافة الى شكل الأرض المخصصة للتخصيص، والخط الكهربائي المار به والطريق الوطني رقم 03.

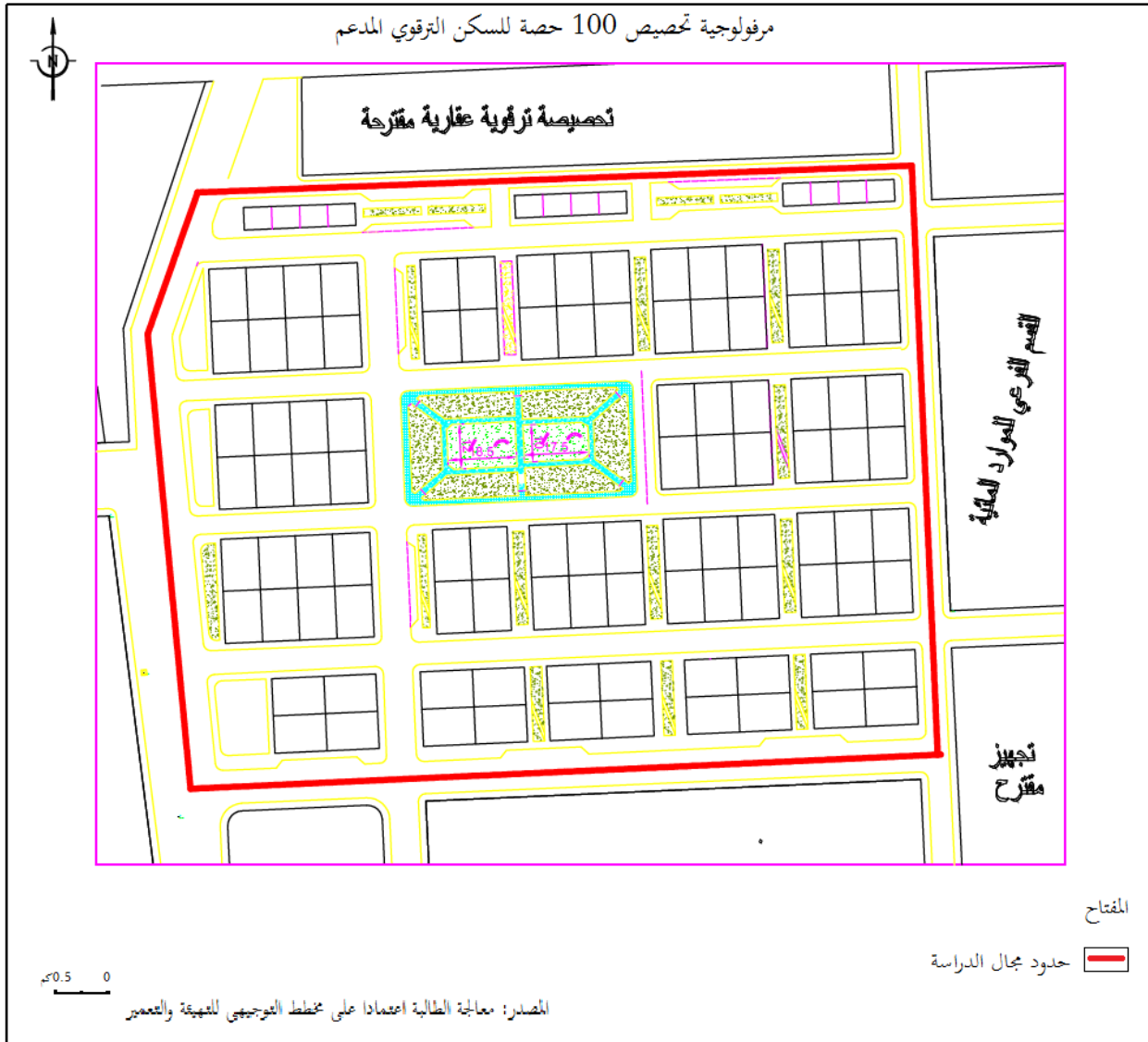
المخطط رقم (07): مرفولوجية تخصيص 322 حصة



ب- تحصيل 100 حصة للسكن الترقوي المدعم:

يأخذ هذا التحصيل كل يقترب الى مربع، حيث اتخذ هذا الشكل نتيجة للتهيئة العمرانية اذ يجاوره من الجهة الشمالية شارع الصديق بن يحي ومن الجهة الجنوبية شارع ابن نافع ومن الجهة الشرقية مقر القسم الفرعي للموارد المائية ومن الجهة الغربية خط كهربائي ومؤسسة الهياكل المعدنية، التي توضع على قطعة ارضية مساحتها ب 30595 م² مقتطفة من ارض تبلغ مساحتها الاجمالية 13هـ 85ار 87سننتيار وبلغ عدد القطع فيها 100 قطعة.

المخطط رقم (08): مرفولوجية تحصيل 100 حصة للسكن الترقوي المدعم



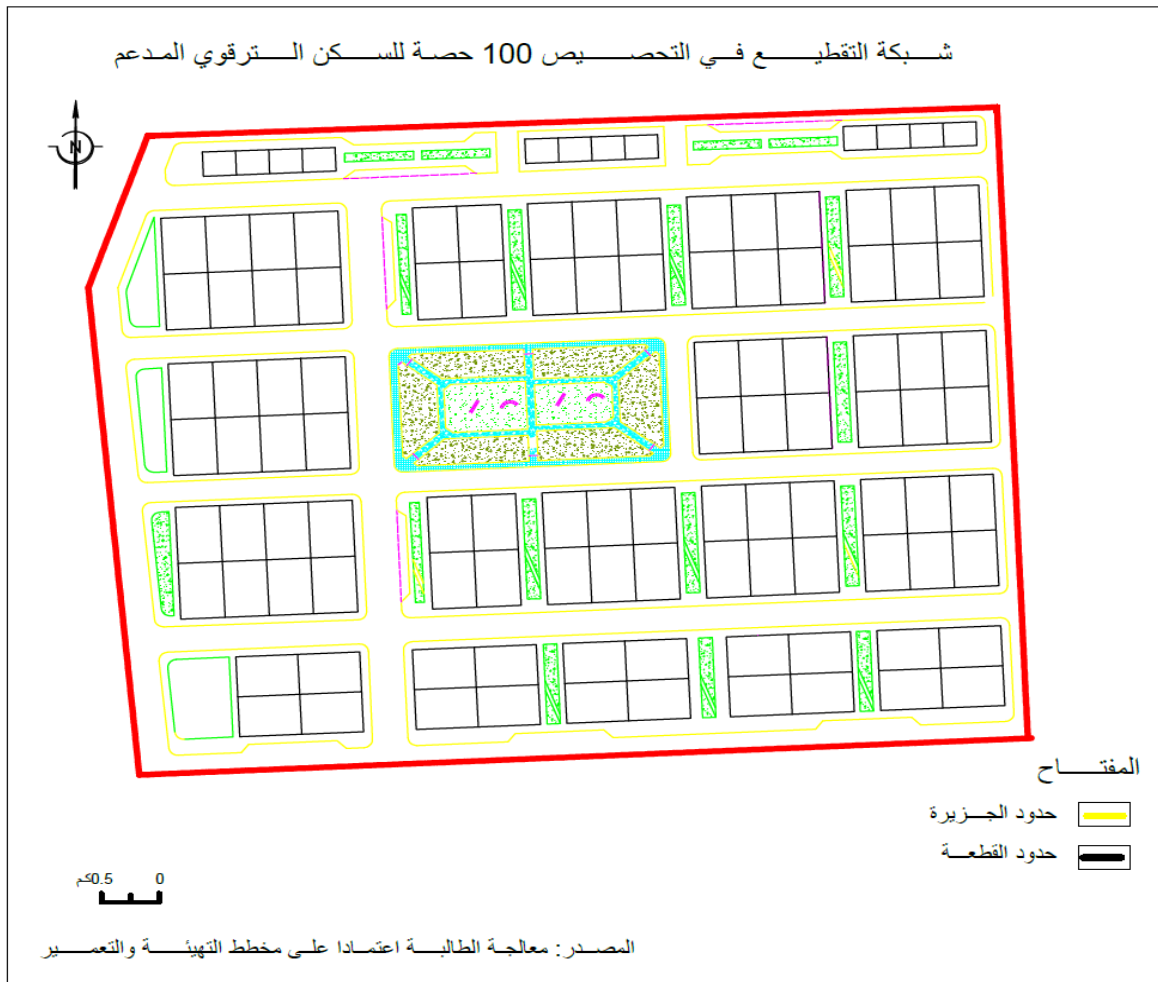
المصدر: معالجة الطالبة اعتمادا على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

4-1 شبكة التقطيع:

ان تجزئة العقار عملية ضرورية ليس من اجل بيع الحصص فقط ولكن حتى يتم بناء سكن فردي لائق مجهز بمختلف الشبكات، هذه التجزئة تعتمد على القطعة او الحصة (Parcelle) والتي تعتبر وحدة قاعدية لهذا التنظيم ومجموع هذه القطع يشكل ما يسمى بشبكة التقطيع.²

- تخصيص 100 حصة للسكن ترقوي: قد اعتمد في تخطيط التخصيص على النمط الشطرنجي وفق طرق طولية نتج عنها شبكة تقطيع جزيرات على شكل مستطيل، تكونت عنه 21 جزيرة (ILOT).

المخطط رقم (09): شبكة التقطيع في تخصيص 100 حصة للسكن الترقوي المدعم

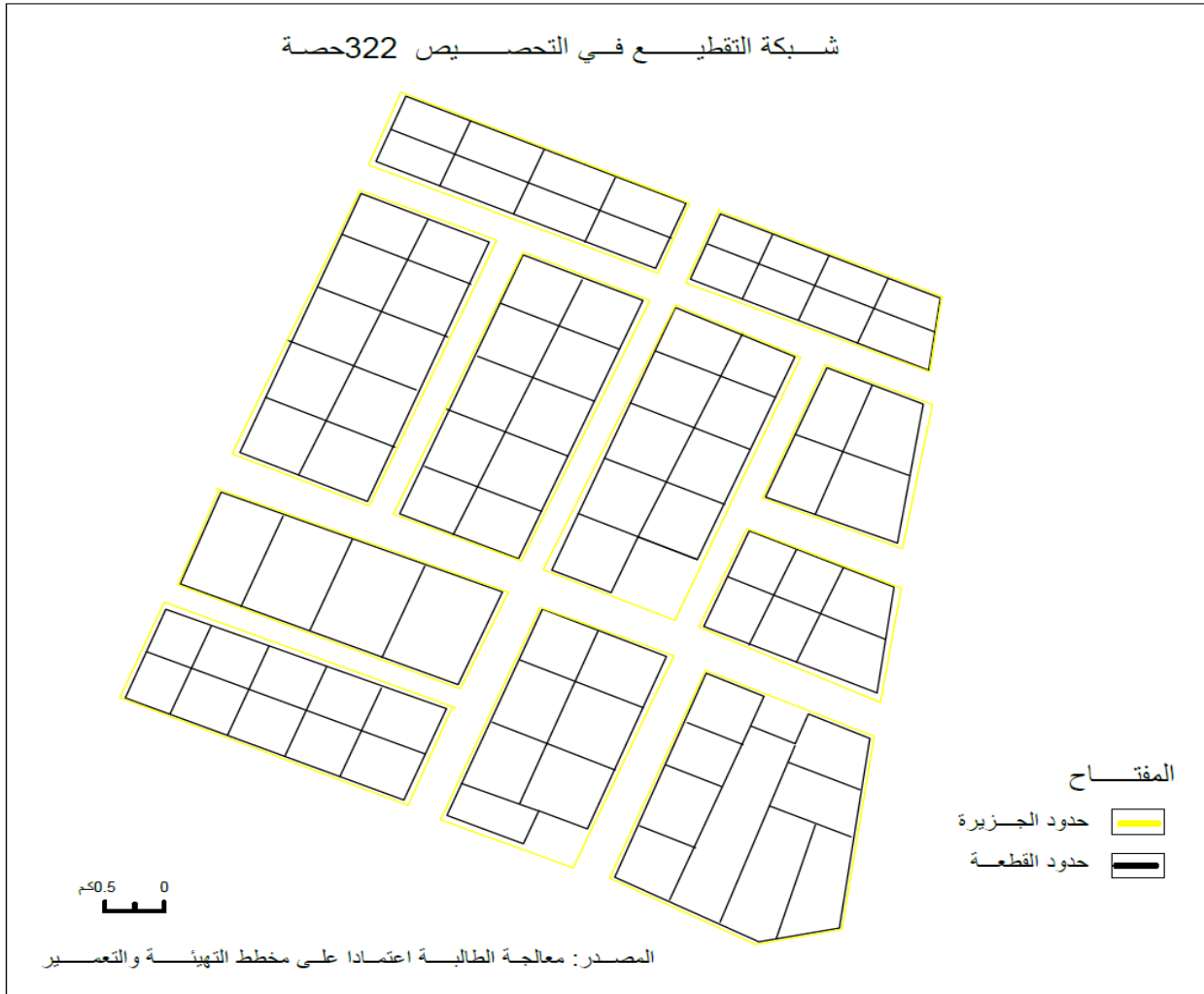


المصدر: معالجة الطالبة اعتمادا على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

² قلعي نجوى، تهيئة التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة-القطاع الحضري زواغي عين الباي-مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تهيئة حضرية ام البواقي - سنة 2015 ص58

- تحصيل 322 حصة: قد اعتمد في تخطيط التحصيل على النمط الشطرنجي بشوارع متعامدة وفق طرق طولية نتج هذا التخطيط جزيرات ذات اشكال مختلفة تتغير بين شبه منحرف ومستطيل ومربع.

المخطط رقم (10): شبكة التقطيع في تحصيل 322 حصة



المصدر: معالجة الطالبة اعتمادا على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

2-4 مساحة الحصص:

من خلال دفتر الشروط، مخطط التهيئة للتخصيص والمعايينة الميدانية للتخصيصات المدروسة:

نلاحظ انه يوجد تباين في مساحة الحصص للتخصيصة 322 حصة تتميز بمساحات متوسطة على العموم

حيث نجد ان أصغر مساحة في التخصيص تقدر ب: 125 م² فيما تبلغ أقصاها الى 450 م²

في حين ان التخصيصة 100 حصة للسكن الترقوي المدعم ان جل القطع تملك نفس المساحة قدرت

مساحتها ب 140 م² للقطعة الواحدة.

الجدول رقم (08): مساحة القطع الأرضية للعينات المدروسة

اسم التخصيص	مساحة الحصص م ²	عدد الحصص	النسبة %
تخصيص 322	250-125	08	3
	300-250	24	7
	360-300	90	28
	400-360	120	37
	450-400	80	25
تخصيص 100 حصة للسكن الترقوي المدعم + محلات تجارية	140	100	100
	45	12	100

دفتر شروط + معالجة الطالبة

✓ ومنه فان تخصيصة المنجزة قبل 1990 تخصيصة 322 حصة ذات قطع أرضية كبيرة

مساحة مقارنة بالتخصيصة المنجزة بعد 1990 تخصيصة 100 سكن ترقوي مدعم ذات

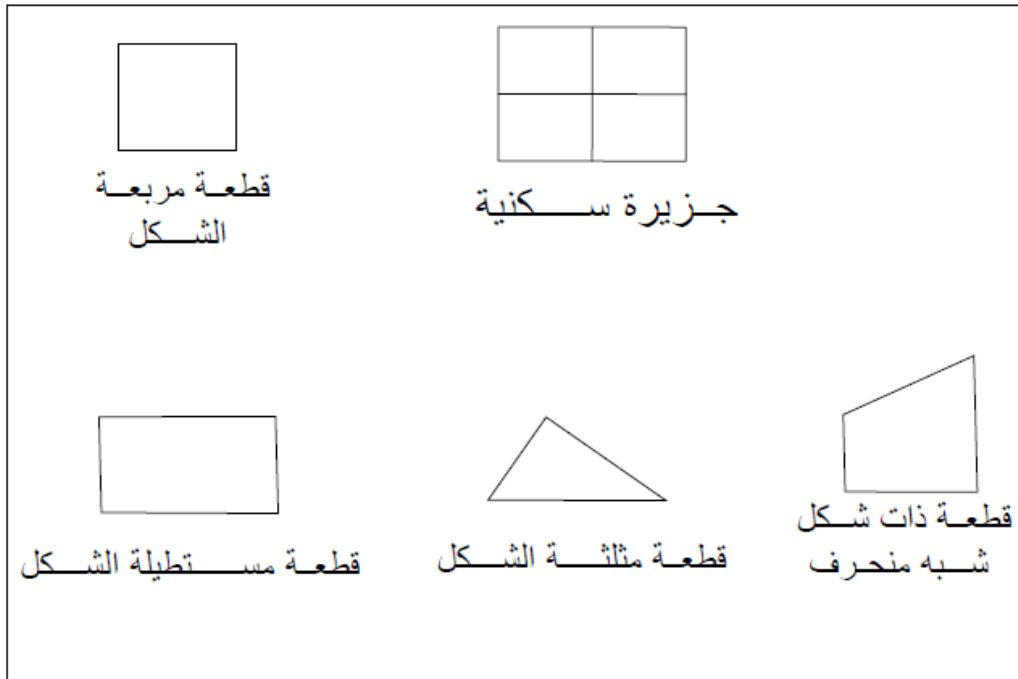
مساحات موحدة.

3-4 شكل الحصص:

الجزيرة تتكون من مجموعة قطع أرضية مخصصة لبناء مساكن، حيث انها تتميز بأشكال هندسية كمستطيل ومربع وشبه منحرف وشكل غير منظم. ومن اهم العوامل التي تتحكم في شكل الحصص:³

- أ- النسبة بين المساحة المبنية ومساحة الحصة التي تقدر بالمتر المربع.
- ب- البعد عن الحدود الفاصلة.
- ت- الابعاد اللازمة من اجل احترام الرؤية المباشرة للمباني المقابلة.
- ث- البعد عن محور الطريق.
- ج- شبكة الطرق.

الشكل رقم (05): شكل بعض القطع الأرضية في العينات المدروسة



المصدر: معالجة الطالبة اعتمادا على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

✓ هناك العديد من القطع الأرضية ذات ابعاد واشكال غير منتظمة ذلك راجع الى شبكة التقطيع

او طبوغرافية الموضع مما نتج في حواف الجزيرة اشكال بأبعاد متغيرة.

³ ثابت احمد امين التخصيصات السكنية في مدينة الخروب السياسات، الممارسات وكلفة التعمير، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية ديسمبر 2005ص

5. مواصفات الخاصة بالمباني:

1-5 حالة القطع الأرضية:

يجب التعرف على نسبة انجاز المباني عبر التخصيصتين:

الجدول رقم (09): يمثل المباني الجاهزة والغير جاهزة

عدد السكنات	المباني الغير جاهزة		المباني الجاهزة		التخصيصات
	النسبة%	العدد	النسبة%	العدد	
322	17%	54	83%	268	تخصيص 322
100	30%	30	70%	70	تخصيص 100 حصة

المصدر: من انجاز الطالبة 2020

من خلال المعاينة الميدانية نجد ان:

- تخصيص 322 حصة موزعة على 268 حصة مبنية و 54 حصة غير مبنية حيث ان القطع الأرضية منتهية بنسبة 83 % من اجمالي الحصص وهذا راجع الى قدم التخصيص أي في 1980 اما بالنسبة للمباني الغير جاهزة بنسبة 17% وذلك راجع الى وضعهم المادي الذي لم يساعدهم في تشييدها.
- تخصيص 100 حصة موزعة على 70 حصة مبنية و 30 حصة غير مبنية حيث ان القطع الأرضية المنتهية بنسبة 70% من اجمالي الحصص بالرغم من ان التخصيص حديث النشأة اما بالنسبة للمباني الغير جاهزة بنسبة 30%.

صورة رقم (16): المباني الجاهزة



صورة رقم (15): المباني غير جاهزة



المصدر: التقاط الطالبة 2020

2-5 خصائص المبني:

لإنجاز التخصيصات السكنية لابد من الاطلاع على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى هذا يتم انجاز لدفتر الشروط الخاص بالتخصيص حيث ات دفتر الشروط له معايير واشترطات البناء ومن أهمها هي عدد الطوابق وعلو المباني ومواد البناء وغيرها:

أ-المساحة المبنية:

شهدت التخصيصات تفاوت في نسبة الاستلاء على الأرض التي تغيرت من تخصيص الى اخر وحتى داخل نفس التخصيص حيث في المساحة المتفق عليها في دفاتر الشروط بان لا تزيد عن 60 % من اجمالي قطعة الأرضية.

من خلال المعاينة الميدانية للتخصيص 322 حصة وتخصيص 100 حصة للسكن الترقوي المدعم لاحظنا ان معظم المباني تحترم معامل الاستلاء (CES)

ب-علو المباني:

معامل شغل الأرض COS يعمل على تجانس وتناسق بين الانسجة وهو عنصر هام من اجل معرفة نوعية السكن حيث ان دفتر الشروط حدد في كل من:

- تخصيص 322 حصة:

قد حدد في دفتر الشروط علو المباني بـ R+2 أي طابق ارضي + طابقين ومن خلال ما لاحظنا ان المباني ذات طابق ارضي + طابق (R+1) سيطرت على جل التخصيص بنسبة 63% من اجمالي المباني اما المباني ذات طابق الأرضي (R) بنسبة 37%.

جدول رقم (10): توزيع عدد الطوابق البنائيات في تخصيص 322 حصة

عدد الطوابق	طابق ارضي	طابق ارضي +01	المجموع
عدد البنائيات	100	168	268

المصدر: من اعداد الطالبة

صورة رقم (17): مباني ذات ط+1



صورة رقم (18): مباني ذات طابق ارضي



المصدر: التقاط الطالبة 2020

- تحسيصة 100 حصة:

حدد في دفتر الشروط ان علو المباني لا يتعدى طابقين أي R+1 ولا يتجاوز ارتفاعهما معا 9 أمتار ومن خلال ما لاحظنا ان التخصيص جل السكنات ذات طابق ارضي.

جدول رقم (11): توزيع عدد الطوابق البنايات في تحصيل 100 حصة

المجموع	R+1	طابق ارضي	عدد الطوابق
70	8	62	عدد البنايات

المصدر: من اعداد الطالبة

صورة رقم (19): مباني ذات ط+1



صورة رقم (20): مباني ذات طابق ارضي



المصدر: التقاط الطالبة 2020

✓ ومن خلال مما سبق سيطرة المباني ذات ط+1 في التخصيص القديمة تحصيل 322 في حين ان المباني ذات طابق ارضي سيطرت في التخصيص الحديثة 100 حصة للسكن ترقي مدعم.

✓ رغم تحديد دفاتر شروط للعلو الأقصى للمباني الا ان هناك اختلاف في علو داخل التخصيصات القديمة وذلك ينتج عنه بيئة غير متجانسة ويشوه منظر جمالي للتخصيص على عكس التخصيص الحديثة.

ج-سقف المباني:

- خلال المعاينة الميدانية للتخصيص 322 حصة ان كل أسقف المباني من بلاطة قدر ب 268 مسكن، اما بالنسبة للمباني التي بدون أسقف هي المباني في طور الإنجاز هي 54 سكن وغياب كلي لمادة القرميد عن أسقف المباني.
- اما تخصيص 100 سكن ترقوي مدعم من خلال المعاينة الميدانية فان كل أسقف المباني من بلاطة اما عن المباني التي بدون أسقف هي المباني التي في طور الإنجاز.
- تم بناء أسقف المباني في التخصيصات المدروسة من مادة البلاطة، وهي مزيج بين الاسمنت والرمل وشبكة من الحديد .يتراوح سمكها بين 6 و 8سم، بالإضافة إلى طبقة سفلية من رضام الاسمنت، يرتكزان على الأعمدة والحوارض. ويعود سبب غياب استعمال القرميد إلى عدم اهتمام السكان باستعماله، في ظل ارتفاع تكلفة إنجازه، ومعظمها في حالة نمو عمودي.

جدول رقم (12): نوع الاسقف المستخدم في تخصيص 100 حصة و322 حصة

نوع السقف	تخصيص 322 حصة	تخصيص 100 حصة
بلاطة	268	70
قرميد	0	0
بدون سقف	54	30

المصدر: من اعداد الطالبة

✓ سيطرة في استعمال البلاط على مختلف مباني التخصيصات المدروسة سواء القديمة المنجزة

في المرحلة ما قبل 1990 او الحديثة المنجزة في المرحلة ما بعد 1990.

ث- حالة الواجهات:

من خلالها سنتطرق إلى مدى اكتمال الواجهات الأمامية لمباني تحصيصات وذلك من خلال المعاينة الميدانية التي تمكنا من توقيع النتائج التالية:

جدول رقم (13): حالة الواجهات في تحصيل 100 حصة وتحصيل 322 حصة

حالة الواجهات	واجهات منتهية	واجهات نصف منتهية	واجهات غير منتهية	المجموع
تحصيل 322 حصة	67	168	33	268
تحصيل 100 حصة	47	9	14	70

✓ سيطرة الواجهات نصف منتهية في تحصيل 322 حصة قدرت نسبتها بـ 168 واجهة بينما المباني المنتهية قدرت بـ 67 واجهة والمباني غير منتهية بنسبة 33 واجهة وذلك راجع الى اهتمامهم بانتهاء اشغال الداخلية للمنزل.

صورة رقم (22): واجهات نصف منتهية



صورة رقم (21): الواجهات الغير منتهية



المصدر: التقاط الطالبة 2020

✓ في حين سجلنا في تحصيل 100 حصة للسكن الترقوي مدعم سجلنا ان الواجهات المنتهية قدرت بـ 47 واجهة بينما الواجهات النصف منتهية قدرت بـ 9 واجهات والمباني الغير منتهية قدرت بـ 14 واجهة.

صورة رقم (24): واجهات منتهية



صورة رقم (23): الواجهات الغير منتهية



المصدر: التقاط الطالبة 2020

6. الاختلالات والمشاكل ضمن التخصيصات المدروسة:

التخصيصات السكنية تعد من بين السياسات السكنية الناجحة وتساهم في الحد والتخلص من ازمة السكن الا انها تعرف العديد من الاختلالات والمشاكل والتي نستخلصها فيما يلي:

- عدم احترام القوانين والمراسيم الخاصة بالبناء والتعمير (الاستيلاء على مساحة مخصصة للحديقة وضمها للمبنى).
- تأخر انطلاق الاشغال بالنسبة لبعض البنايات ما جعل من العقار الشاغر مكان لرمي النفايات والأتربة.
- تشويه المظهر الجمالي للواجهات نتيجة لعدم تنسيق في الألوان الخاصة بالواجهات والتفاوت في علو المباني
- ارتفاع في تكاليف البناء مما ساهم في طول مدة البناء وتجاوزها للمدة المحددة في رخصة بناء ويؤدي الى عدم إتمام اشغال البناء.
- استعمال مواد غير مستدامة وغير ملائمة للبيئة المحلية والظروف المناخية للمنطقة.
- تجاوز وعدم احترام مسافة الأمان او الابعاد المحددة كالارتفاقات.
- نقص في التجهيزات على مستوى التخصيصتين كالمرافق الصحية والرياضية والتعليمية والخدماتية... الخ حيث تستند المرافق الموجودة في الجوار.
- غياب لمساحات لعب الأطفال وساحة المركزية وحدائق.
- معظم الطرق متدهورة حيث تعرف غياب لعملية التهيئة من التعبيد وترصيف وانعدام لموقف السيارات والتأنيث على مستوى الطرق الأولية والثانوية.

7. الاقتراحات والحلول:

- تعيين لجنة تسهر على مراقبة عملية انجاز المباني من الانطلاق الى غاية اتمامها.
- فرض عقوبات صارمة على كل المستفيدين من التخصيصات الذين لا يحترمون اجال البناء وقواعد التعمير.
- توحيد الشكل المعماري للواجهات مع تنسيق الألوان لإعطاء المنظر عمراني متجانس.
- إلزام المواطنين باحترام العلو المحدد للمباني وذلك حتى لا يكون تباين في العلو من اجل خلق انسجام بينهم.
- القيام بإعادة هيكلة الطرق والقيام بتهيئتها.
- تهيئة المواقع لتوقف السيارات وانشاء ممرات للمشاة.
- العمل على تجهيز الطرق بالتأنيث الحضري كتوفير حاويات رمي النفايات والكراسي العمومية والانارة داخل التخصيص.
- احترام مسافة الأمان او الابعاد المحددة كالارتفاقات.
- العمل على توفير التجهيزات التعليمية والصحية، الثقافية، الدينية... الخ بالتخصيص من اجل ان تكون ذات وظيفة وتقليل من التنقلات الى الاحياء الأخرى.
- تهيئة المناطق بما يلبي كل حاجيات السكان من مساحات لعب الأطفال وساحة المركزية وحدائق ومساحات خضراء.

خاتمة الفصل:

من خلال ما تطرقنا في هذا الفصل نستنتج ان:

- ✓ تحصيصات تموضعت في جهات مختلفة من المدينة وهناك العديد من النقائص والاختلالات حيث ان هناك تباين فالتحصيص الخاص بالوكالة العقارية هو مخطط بشكل منظم على عكس التحصيص الخاص بالبلدية.
- ✓ تحصيصات اتخذت اشكال هندسية مختلفة حيث اعتمد على تخطيطها نمط شطرنجي في حين ان المساحات الحصص تختلف من تحصيل الى اخر حيث ان تحصيل 322 (القديم) كانت مساحات الحصص كبيرة اما تحصيل 100 حصة الحصص كلها متساوية المساحة.
- ✓ احترام لمعامل الاستلاء في معظم سكنات التحصيصات المدروسة.
- ✓ سيطرة المباني ذات ط+1 في التحصيصة القديمة تحصيل 322 في حين ان المباني ذات طابق ارضي فقط معتبرة في التحصيصة الحديثة.
- ✓ رغم تحديد دفاتر شروط للعلو الأقصى للمباني الا ان هناك اختلاف في علو داخل التحصيصات القديمة وذلك ينتج عنه بيئة غير متجانسة ويشوه منظر جمالي للتحصيصة على عكس التحصيصة الحديثة.

الخاتمة العامة

تعد التخصيصات السكنية من بين ضروريات للتنظيم وهيكلية النسيج الحضري من خلال توفير السكن من اجل القضاء على الازمة حيث واجهت الدولة عدة عراقيل وتم تراجعها عن انتاج السكنات وذلك من خلال مشاركة الافراد لبناء مساكن عن طريق التخصيصات السكنية، الا ان التخصيصات تعاني من عجز في تطبيق مختلف المعايير على الواقع.

فمدينة المغير تعتبر من المدن التي تم انجاز التخصيصات السكنية على مستواها سواء كانت تخصيصات سكنية عمومية او خاصة حيث توزعت على كامل المدينة حيث أستخلصنا وجود إمتداد مصحوب بالتزايد الديموغرافي ومن خلال الدراسة الميدانية للنموذجين قديم وحديث ومن أجل إعطاء الوجه الحقيقي للمدينة الجزائرية و تحسين مجالها بات من الضروري التدخل في النسيج الحضري القائم كعملية أولى و ذلك على مستوى تخصيص قائم في وسط المدينة، بغرض الرفع من قيمته العقارية و إسترجاع مكانته في الوسط الحضري، نظرا لبعض الاسباب المذكورة كإنعدام شروط الأمان و الراحة و كذا الترفيه، و كعملية ثانية تم دراسة تخصيص ثاني بتدراك العجز من خلال ضبط التخصيص بأدوات تقنية متمثلا اساسا في دفتر الشروط الذي يحدد بوضوح حقوق وواجبات المستفيد للحصول على تخصيصات نموذجية ذات نموذج متناسق و منسجم تساهم في إنعاش و تنظيم الإطار الحضري.

وفي الأخير يعتبر هذا الموضوع من المواضيع التي تعنى بالاهتمام من طرف السلطات المحلية (الولاية، البلدية) والباحثين، وذلك من اجل القضاء على ازمة السكن وكذا إيجاد حلول عملية للتقليل او القضاء على الاختلالات والنقائص من اجل الوصول الى بيئة عمرانية ومعمارية سليمة لتطوير الحضيرة السكنية.



الملاحق

المغير في : 31 ديسمبر 2013

قرار رقم 363/2013 يتضمن رخصة تجزئة 100 حصة للسكن الترقوي المدعم +12 محل تجاري

- بلدية المغير لصالح: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية و دائرة المغير ولاية الوادي
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/04/25 المتضمن القانون المدني المعدل والمتم.
 - بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن إعادة التنظيم الإقليمي .
 - بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن القانون البلدي .
 - بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري .
 - بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير
 - شهادة التعمير رخصة التجزئة رخصة البناء شهادة التقسيم المطابقة و رخصة الهدم .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 و المحدد لكيفيات تحضير و تسليم العقاريين الحضريين .
 - بمقتضى عقد بيع رقم 2012/77 بتاريخ 2012/09/11 من بلدية المغير لفائدة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي والمشهر بالمحافظة العقارية بالمغير بتاريخ 2012 /09/30 إيداع رقم 24/33 مجلد 267 رقم 01 لقطعة ارض مساحتها الإجمالية 30595م² بحي النشاطات بالمغير.
 - بناء علي المخططات المعدة من طرف مكتب الدراسات المعمارية العايبي بشير بالوادي بتاريخ 2012/08/06
 - بناء على طلب: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي المتضمن طلب رخصة تجزئة بتاريخ: 2012/12/24 المتعلق بالأشغال التالية: تجزئة 100 حصة للسكن الترقوي المدعم +12 محل تجاري ببلدية و دائرة المغير ولاية الوادي .
 - طبقا للرأي التقني لمديرية التعمير والبناء لولاية الوادي مصلحة التعمير رقم : 2013/75 المؤرخ في 2013/08/13 .

و باقتراح من السيد الأمين العام للبلدية

يقرر ما يلي :

المادة الأولى: يرخص للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي .
للقيام بالأشغال التالية: تجزئة 100 حصة للسكن الترقوي المدعم +12 محل تجاري بلدية المغير مساحتها 30595 م² وحدودها كما يلي:

- الشمــــــــال : احتياط عقاري ثم شارع الصديق بن يحي
- الجنــــــــوب : احتياط عقاري ثم شارع عقبة بن نافع
- الشــــــــرق : مقر القسم الفرعي للموارد المائية .
- الغــــــــرب: خط كهربائي متوسط الضغط ثم المؤسسة الهياكل المعدنية باتسيم.

يجزا العقار المذكور اعلاه إلى 100 حصة مرقمة من 1 إلى 100 مخصصة للاستعمال السكني و 12 حصة مخصصة لنشاط التجاري كما هو موضح في الجدول التالي :

رقم الحصة	مساحة الحصة (م ²)	عدد الطوابق	طبيعة النشاط
1	140.00	طابق ارضي	سكن عائلي
2	140.00	طابق ارضي	سكن عائلي
3	140.00	طابق ارضي	سكن عائلي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغبر في : 05 جوان 2001

ولاية الوادي
الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم
العقاريين الحضريين بين بلديات
دائرة المغبر
الرقم : 04 / 2001

* دفتر شروط تعدد يلي
لبيع قطع ارض بتحصيص (322) حصة بالمغبر *

الماب الاول : الشروط العامة

1) انشاء التحصيص : انشئت التحصيص بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي البلدي تحت رقم 1980/100 بتاريخ 1980/12/21 و المصادق عليها من طرف السيد/ والسي بتاريخ : 1980/12/28 .

التعديل : ان دفتر الشروط التعديلي هذا يعدل دفتر الشروط السابق المؤرخ في 80/12/21 رقم : 100 و المصادق عليه بتاريخ 80/12/28 تحت رقم : 77 وهذا التعديل مخصص للقطع المعنية بالمبيعات الجديدة بدأ من تاريخ ائتمار هذا الدفتر .
حدود العقار :

القطاع (أ) : يحتوي على 90 قطعه سكنية و 02 توسع و المحدوده كالتالي :

- الشمال : سكنيات موجودة و شارع
- الجنوب : الطريق الوطني رقم : 03
- الشرق : شارع و القطع (ب)
- الغرب : الطريق الوطني رقم 03

القطاع (ب) : تحوي على 75 قطعه سكنية و المحدوده كالتالي :

- الشمال : سكنيات موجودة
- الجنوب : طريق مودي الى التوحيدات الصناعية
- الشرق : القطع ج
- الغرب : القطع ا

2) أصل الملكية : لقد اكتسبت البلدية هذا العقار طبقا لقرار نقل الملكية رقم 1392 المؤرخ في 1992/06/10 و المشهور بالمحافظة العقارية بالمغبر رقم حجم 01 رقم 34 بتاريخ 1992/07/21 .

3) الالتزامات و حقوق الارتفاق : يخضع العقار لحقوق الارتفاق المبيلة في دفتر الشروط المصادق عليه من طرف مديرية التعمير و البناء و يتحمل المشتري حقوق الارتفاق الظاهرة و الخفية المستمرة و الغير مستمرة .

4) الإشهار :

ان العقار محل البيع هو موضوع قرار يتضمن الإشهار و فتح الاكتتاب للشراء .

5) ثمن البيع : يحدد ثمن البيع للمتر المربع الواحد كما يلي :

- حصص سكنية ذات واجهية : 460.00 دج
- حصص سكنية ذات واجهيتين : 490.00 دج

6) كيفية التسديد : يدفع المكنتب لشراء قطعة الارض المبلغ بنسبة 100 %

قبولته من طرف المجلس الاداري و في أجل اقصاه ثمانية أيام (08 أيام) .

المراجع

أ- المراجع باللغة العربية

- رسائل ومذكرات:

- بوشلوش عبد الغاني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوية -ميلة والقرارم الإطار القانوني كلفة التعمير والانعكاسات المجالية - رسالة ماجستير - معهد علوم الأرض والجغرافية والتهيئة العمرانية -قسنطينة سنة 2009.

- ثابت احمد امين التخصيصات السكنية في مدينة الخروب السياسات، الممارسات وكلفة التعمير، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية ديسمبر 2005

- ز.لينة، ح.هاجر، المخالفات العمرانية وأثرها على تنظيم النسيج الحضري حالة مدينة عين البيضاء - مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تهيئة حضرية ام البواقي، سنة 2018

- صباح الطيب واقع التخصيصات السكنية في مدينة المغير مذكرة ماستر قسم علوم الأرض والكون بسكرة سنة 2018

- قلعي نجوى، تهيئة التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة-القطاع الحضري زواغي عين الباي-مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تهيئة حضرية ام البواقي - سنة 2015

-مصطفى مدوكي الشكل العمراني-محاضرة مقياس ورشة العمران التخطيط والتهيئة المجالية 01 سنة
ثالثة ليسانس، قسم الهندسة المعمارية سنة 2014

- قوانين وتشريعات:

- الجريدة الرسمية رقم ،26/91 مرسوم تنفيذي رقم 175/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير
- الجريدة الرسمية رقم ،49/90 القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 متعلق بالتوجيه العقاري
- الجريدة الرسمية رقم ،52/90 القانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- الجريدة الرسمية رقم ،06/82 القانون رقم ،02/82 مؤرخ في 12 ربيع الثاني ،1412 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء
- الجريدة الرسمية رقم ،01/86 المرسوم التشريعي رقم ،86/04 مؤرخ في ،03/01/1986 متعلق بالوكالة العقارية المحلية
- الجريدة الرسمية رقم 74/19 الامر 74 المؤرخ في 1974/02/20 يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات
- الجريدة الرسمية رقم 26-91، مرسوم تنفيذي 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة مطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- الجريدة الرسمية رقم 7 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 12 فبراير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها
- القانون 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 هـ الموافق ل 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء العدد 06
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 26/05/1991 من الجريدة الرسمية

- تقارير والأبحاث:

- مونوغرافيا المقاطعة الإدارية المغير 2017.

- بطاقة تقنية "المصلحة التقنية"

- تخطيط المدن بين مضمون الإسلامي والمضمون الحديث الجامعة الإسلامية بغزة

- تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2013.

- المواقع الالكترونية:

- <http://www.syriasteps.com/?d=207&id=69667>

ب- المراجع باللغة الفرنسية

Manuel d'urbanisme 1977

أ- فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
28	درجة الحرارة بالمغیر	01
29	كمية الامطار	02
30	سرعة الرياح	03
31	النمو السكان في مدينة المغیر	04
36	توزيع مساحي والمجالي لتحصیصات مدينة المغیر	05
37	تحصیصات العمومية للبلدية	06
39	تحصیصات العمومية للوكالة العقارية	07
64	مساحة القطع الأرضية للعينات المدروسة	08
66	المباني الجاهزة والغير جاهزة	09
67	توزيع عدد الطوابق البنایات في تحصیص 322 حصة	10
68	توزيع عدد الطوابق البنایات في تحصیص 100 حصة	11
69	نوع الاسقف المستخدم في تحصیص 100 حصة و322 حصة	12
70	حالة الواجهات في تحصیص 100 حصة وتحصیص 322 حصة	13

ب- فهرس الاشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
13	الفاعلون في انجاز التحصيلات السكنية	01
29	درجات الحرارة بالمغرب	02
30	كمية الامطار في المغرب	03
31	التطور السكاني عبر السنوات لمدينة المغرب	04
65	شكل بعض القطع الأرضية في العينات المدروسة	05

ج- فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
48	الطريق الوطني رقم 03	01
48	طريق ثانوي في حالة متوسطة	02
48	طريق ثالثي في حالة رديئة	03
50	طريق ثالثي في حالة سيئة	04
50	طريق ثالثي في حالة سيئة	05
50	طريق ثانوي في حالة متوسطة	06
53	حاويات القمامة للتخصيص 322 حصة	07
53	عمود كهربائي من اسمنت	08

53	عمود كهربائي مصنوع من حديد	09
53	عمود كهربائي من خشب	10
54	حاويات القمامة لتخصيص 100 حصة	11
54	عمود كهربائي من حديد	12
55	تجهيز تعليمية في تخصص 322 حصة	13
57	تجهيز في تخصص 100 حصة	14
65	المباني غير جاهزة	15
65	المباني الجاهزة	16
67	مباني ذات ط+1 تخصص 322	17
67	مباني ذات طابق ارضي تخصص 322	18
67	مباني ذات ط+1 تخصص 100	19
67	مباني ذات طابق ارضي تخصص 100	20
69	الواجهات الغير منتهية	21
69	واجهات نصف منتهية	22
69	الواجهات الغير منتهية	23
69	واجهات منتهية	24

د- فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	رقم الخريطة
26	الموقع الإداري لمدينة المغير	01

هـ - فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	رقم المخطط
44	موقع تخصيص 322 حصة	01
45	موقع تخصيص 100 سكن ترقوي مدعم	02
49	شبكة الطرق في تخصيص 322 حصة	03
51	شبكة الطرق في تخصيص 100 حصة للسكن الترقوي مدعم	04
56	تجهيزات في تخصيص 322 حصة	05
58	تجهيزات في تخصيص 100 حصة للسكن الترقوي المدعم	06
59	مرفولوجية تخصيص 322 حصة	07
60	مرفولوجية تخصيص 100 حصة للسكن الترقوي المدعم	08
61	شبكة التقطيع في تخصيص 100 حصة للسكن الترقوي المدعم	09
62	شبكة التقطيع في تخصيص 322 حصة	10

الملخص

تعد التخصيصات السكنية من أبرز الأنماط العمرانية المنتشرة بمدننا الجزائرية عامة، ومن أهم الوسائل التي تنظم النسيج الحضري والصناعي، فهي تهدف إلى التقليل من حدة أزمة السكن وكذا السعي إلى تحقيق التطور الحضري والابداع المعماري من جهة والتنمية الاقتصادية من جهة أخرى.

مدينة المغير عرفت صنفين من أصناف التخصيصات السكنية، تخصيصات عمومية وأخرى خاصة، حيث بينا من خلال دراستنا تحليل واقعها ومقارنتها عمرانيا وتشريعيا.

الكلمات المفتاحية

التخصيصات السكنية - رخصة تجزئة /

Résumé

Les lotissements sont partie du schéma urbain (model) les plus importants répartis dans nos villes algériennes en général, et l'un des outils les plus importants d'organiser un tissu urbain et industriel.

Comme prototype, la ville d'el Meghier connaissait deux types de lotissements publics et prive. D'où notre étude s'articule d'analyser ces lotissements à travers les nouveaux outils et textes législatifs.

Les mots clés

Lotissement – permis de lotir/