

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



مذكرة ماستر

ميدان: هندسة معمارية، عمران و مهن المدينة
شعبة: تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدن

رقم :

إعداد الطالبة :
شيماء بن الشارف
يوم : 2023/06/19

اشكالية التجزئات السكنية المخالفة، المعالجة والتسوية، دراسة حالة حي سيدي غزال- بسكرة-

لجنة المناقشة:

مقرر	جامعة بسكرة	أ. مح ب	عثماني حورية
رئيس	جامعة بسكرة	أ. مح ب	عبد الغني بوشلوش
مناقش	جامعة بسكرة	أ. مح أ	محمد لحسن بوزويد

السنة الجامعية : 2022 – 2023

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبيه الكريم

اهداء خالص لنجاحي هذا الى الرجل المعطاء والذي الكريم الذي لن تفيه
كلمات الدنيا ألف وألف شكر لما قدمته لنا و الى أمي الغالية الكريمة سند
الحياة كنت ودمت خير قدوة أطل الله في عمركما ورزقكما تمام الصحة
والعافية .

الى أخواتي الحبيبات (حنان، مروة، خولة، مريم، وردة، هاجر) اخواني
أحبتي أهلي زميلاتي و زملائي صديقاتي والى كل طالب علم .

و اهداء خاص للأستاذة الكريمة "ح. عثمانى" مكنم المعرفة و الدعم في
بحثي هذا ، و الأستاذة الكريمة "هبوب.ن" على التوجيهات و المساندة
و الى كل الأساتذة الفاضلين .

دمتم كلكم خير ذخركم حفظنا الله و اياكم

شكر وتقدير

نحمد الله حمدا كثيرا في توفيقه لنا في اتمام هذا العمل المتواضع ليكون انطلاقة مباركة وكل الفضل للأستاذة الفاضلة ح. عثمانى لما قدمته من نصائح وجيهة كما لا يفوتني أن أشكر الأستاذة ن. هبهب على الدعم و النصائح السديدة .

	واجهة	
	الإهداء	
	الشكر والتقدير	
	فهرس المحتويات	
	المقدمة	
الفصل التمهيدي		
الإطار العام للدراسة		
I	اشكالية الدراسة	1.
I	فرضيات الدراسة	2.
II	أهمية الدراسة	3.
II	أسباب اختبار موضوع الدراسة	4.
II	أسباب اختيار مجال الدراسة	5.
II	مراحل البحث	6.
II	منهجية البحث	7.
III	هيكلية البحث	8.
الفصل الأول		
(الإطار النظري للدراسة)		
أولا : الاطار التشريعي للتجزئات أو التخصيصات السكنية ، أهم المتدخلين و الفاعلين		
02	مقدمة فصل	
أولا: التجزئات السكنية تعاريف ومفاهيم		
03	1.تعريفات خاصة بالتخصيصات السكنية	
03	1.1 التعريف الاصطلاحي	

03	2.1 التعريف التشريعي
03	2 الطبيعة القانونية للتخصيصات
04	1.2 تخصيصات منظمة (شرعية)
04	2.2 تخصيصات المخالفة (اللاشرعية)
ثانيا: الإطار التشريعي للتجزئات السكنية , و أهم المتدخلين و الفاعلين	
04	1.التطور التاريخي للتجزئات السكنية في الجزائر
04	أ.مرحلة ما قبل 1974
05	ب.مرحلة ما بين 1974 الى 1990
05	ج.مرحلة ما بعد 1990
05	1. قانون التوجيه العقاري 25 /90
05	2.القانون 29/90
05	1.2 المرسوم 175/91
05	2.2 المرسوم 19/15
06	1.2.2 شهادة التعمير
06	2.2.2 شهادة التجزئة
07	3.2.2 شهادة التقسيم
08	4.2.2 رخصة بناء
08	5.2.2 شهادة المطابقة
08	3. القانون 08/15
ثالثا : الإطار القانوني للتعمير	
09	1.المعاملات
09	1.1 معامل استخدام الأرض COS

09	2.1 المساحة خارج البناء الصافية
09	3.1 المساحة خارج البناء الإجمالي
09	4.1 معامل الاستيلاء على الأرض CES
	رابعاً : المخالفات العمرانية
09	1. تعريف المخالفات العمرانية
09	2. الأسباب المباشرة لهذه المخالفات
10	3. العقوبات المطبقة على المخالفات العمرانية
	خامساً : الأجهزة الفاعلة في ميدان التعمير و المخالفات العمرانية
11	1. الأجهزة الفاعلة في ميدان التعمير والمخالفات العمرانية
12	خاتمة فصل
	الفصل الثاني (الإطار التطبيقي)
14	أولاً : تقديم عام حول مدينة بسكرة
14	1. لمحة تاريخية

14	2. الدراسة الطبيعية
14	1.2 الموقع
14	2.2 الموقع الفلكي
15	3.2 الموقع الإقليمي

15	4.2 الإطار الإداري
16	5.2 أهمية موقع مدينة بسكرة
17	6.2 الجيولوجيا
17	7.2 المناخ
17	أ. الحرارة
18	ب. الأمطار
20	8.2 المياه السطحية و الجوفية
20	1.8.1 المياه السطحية
20	2.8.1 المياه الجوفية
21	3. الدراسة السكانية و العمرانية
21	1.3 الدراسة السكانية
21	1.1.3 تطور السكان بولاية بسكرة من 1996 إلى 2008.
21	1.1.1.3 تطور عدد السكان لمدينة بسكرة خلال السنوات 1987-1998-2008-2018.
22	2.1.1.3- تطور عدد سكان بلدية بسكرة من 1966 إلى 2008
23	2.2 الدراسة العمرانية
23	1.2.2 التطور العمراني لمدينة بسكرة .
25	4.2 تقديرات حضرية السكن و السكان لمدينة بسكرة 2022
29	ثانيا : واقع التجزئات السكنية في مدينة بسكرة
29	1. التطور التاريخي للتجزئة السكنية بالمدينة
29	المرحلة 1: ما بين 1974 - 1990

29	المرحلة 2: مرحلة ما بعد 1990.
30	2. أنواع التجزئات السكنية بمدينة بسكرة.
34	3. التوزيع المجالي و المساحي للتجزئات السكنية بمدينة بسكرة .
34	4. وزن و حجم التخصيصات السكنية في مدينة بسكرة .
34	1.4 وزن و حجم التخصيصات السكنية.
36	5. التجزئات المخالفة بمدينة بسكرة.
37	خلاصة
	الدراسة الميدانية
39	تمهيد
39	دراسة تحليلية لحي سيدي غزال
39	1. نشأة و تطور حي سيدي غزال.
39	2. الموقع
40	3. الارتفاعات و المخاطر.
40	أ- ارتفاعات طبيعية
40	ب- ارتفاعات اصطناعية
40	ت- المخاطر
40	4. الاطار الطبيعي و الفيزيائي للمنطقة محل الدراسة
40	1.4 المرفولوجيا.
41	4.2-الجيولوجيا
41	3.4 -جيوتقنية الأرضية المعنية بالدراسة .
41	5. الانحدار

41	6. التربة
41	7. المجاري المائية
41	1.7 السطحية
41	8.1 الباطنية
41	8 المناخ
42	8.1. الرياح
42	2.8 الاشعاع الشمسي
42	3.8 الرطوبة
42	4.8-درجة الحرارة.
42	5.الدراسة العمرانية
42	1.5. المعطيات السكانية و الكثافة لحي سيدي غزال.
43	2.5- المعطيات السكنية للحي
43	1.2.5- النسيج العمراني و السكنات
44	أ- حالة البنايات
45	ج-الطبيعة العقارية للمباني
45	3.5- دراسة الطرق و الشبكات المختلفة
46	1.3.5- دراسة الطرق
46	أ- طريق رئيسي
46	ب-طريق ثانوي
46	ت- طرق ثالثة
46	2.3.5-الأرصفة

47	3.3.5- مواقف السيارات
47	4.3.5- الشبكات المختلفة
47	أ-شبكة المياه الصالحة للشرب
47	ب-الصرف الصحي
48	ث-شبكة الكهرباء و الأعمدة الكهربائية.
48	د-الغاز
48	هـ-شبكة الانترنت و الهاتف
49	4.5-التجهيزات و الخدمات
49	5.5-المساحات العمومية ، الخضراء ، أماكن لعب الأطفال .
51	6.5 التآثير الحضري
51	7.5 النظافة
54	6.تطور وزن و حجم التجزئات السكنية بحي سيدي غزال
59	استنتاج
	ثالثا : التحليل الميداني للمخالفات العمرانية في التجزئة المدروسة .
61	تمهيد
62	دراسة تحليلية للنموذج المدروس تجزئة 328 قطعة
62	1.موقع تجزئة 328 قطعة
63	2.الطبيعة العقارية لتجزئة 328 قطعة
63	3-الدراسة الطبيعية لموقع تجزئة 328 قطعة .
63	3.1-القيمة الفلاحية لأرض تجزئة 328 قطعة
63	2.3-الطوبوغرافيا .

63	4.الارتفاقات و الانقطاعات
64	5.الدراسة السكنية و السكانية لتجزئة 328 قطعة
66	6 تحليل الشبكات المختلفة لتجزئة 328 قطعة
66	1.6 شبكة منظومة الحركة (الطرق ،الأرصفة ، ممر المشاة).
66	أ- الطرق الرئيسية
66	ب-طرق ثانوية
66	ت-طرق ثالثة
66	د-ممرات المشاة
66	هـ-مواقف السيارات
67	2.6 الشبكات التقنية
68	7.التجهيزات العمومية
69	8.المرفولوجية و شبكة التقطيع لتجزئة 328 قطعة
69	1.8 المرفولوجية
69	2.8 شبكة التقطيع
69	3.8 أبعاد و مساحة الحصص السكنية
71	9 الخصائص المعمارية لتجزئة 328 قطعة
71	1.9 علاقة المبني بالمباني المجاورة
71	أ-علاقة اتصال
71	ب-علاقة انفصال
72	2.9 علاقة المبني بشبكة الطرق
72	3.9 المساحة المبنية

72	1.3.9 المقاطعة 217
72	2.3.9 المقاطعة 128
72	3.3.9 المقاطعة 125
73	استخلاص
73	4.9 علو المباني
73	استنتاج
73	5.9 تحليل واجهات المباني
73	استنتاج
73	1- درجة اكتمال المباني
74	استنتاج
74	2-ارتداد الواجهات
74	أ.ارتداد الواجهة الأمامية و الجانبية
75	ب.ارتداد الواجهة الخلفية
76	3-مواد البناء المستعملة
76	2.المخالفات العمرانية في تجزئة 328 قطعة
76	1.2تجاوز العلو المحدد
77	2.2 تجاوز معامل الاستيلاء
77	3.2 الاستيلاء على المجالات العمومية
78	4.2 الاستيلاء على مساحة الارتداد أو التراجع
79	5.2 تعدد المرائب
80	6.2 تجاوزات مطبقة على الواجهات ، الشرفات و النوافذ

81	3. تحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها.
81	1.3 معرفة سكان تجزئة 328 قطعة بقانون مطابقة البناءات و إتمام انجازها
81	2.3 استجابة سكات تجزئة 328 قطعة لقانون مطابقة البناءات و إتمام انجازها
81	3.3 نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها حسب حالة المبنى و درجة اكتماله.
82	التحقق من الفرضيات
83	خاتمة فصل
	الفصل الثالث : اقتراحات و توصيات عامة
85	تمهيد
85	1. المشاكل و النقائص
85	1.1 في مجال البناء
85	2.1 في الجانب القانوني
86	3.1 في الجانب البيئي
86	4.1 في الجانب الاجتماعي
86	5.1 في الجانب الخدماتي
86	1.5.1 الشبكات التقنية
85	2.5.1 المرافق و التجهيزات
86	3.5.1 التجارة
87	2-الاقتراحات
87	1.2 من الجانب القانوني
87	2.2 من الجانب التصميمي
88	3.2 من ناحية التجهيزات و الشبكات .

90	خاتمة عامة
	المراجع
	الفهارس
	فهرس الجداول
	فهرس الصور
	فهرس الأشكال
	الملاحق
	ملخص الدراسة.

مقدمة عامة

طرات على المدن الجزائرية خلال عملية تعميرها و نموها عدة تغييرات سواءا مجالية ، سياسية ،اقتصادية ، ثقافية وغيرهاوتعدت الأسباب خاصة بعد استقلال ومن تلك الاسباب: النمو الديمغرافي الهائل، مختلف السياسات المنتهجة من طرف الدولة. مما أدى الى انتشار ظاهرة النزوح الريفي التي خلقت أزمة سكن فعلية أثرت على العمران القائم وكانت سببا في انتشار الأحياء الفوضوية وفقا لتجزئات سكنية لا شرعية تفتقد للطابع القانوني.

وفي اطار تحسين المستوى المعيشي للسكان وضمن سياسة السكن القائمة ،قامت الدولة الجزائرية بإصدار مجموعة من القوانين و القرارات التشريعية في مجال التعمير و السكن للحد من أزمة السكن وخلق نمط بناء أكثر تحضرا.

ولكن سياسة التخطيط السيئة ودخول القطاع الخاص بقوة في ميدان الترقية العقارية ظهرت ما تسمى التخصيصات الفوضوية التي شوهت الشكل العام للمدن الجزائرية و أدخلت بنسيجها العمراني.

" يعرف التخصيص، على أنه كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، مهما كان موقعها، من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية أو عدة بنايات " ¹

ورغم سعي الدولة في توفير أدوات التهيئة و التعمير (POS-PDAU) في عمليات تقسيم الملكيات العقارية لحصص معينة بناء على قرار تجزئة و دفتر شروط معين لجأ الخواص المالكين لأراضي واسعة لتقسيمها لعدة قطع أرضية "حصص" و بيعها عرفيا وهو ما أدى الى ظهور مشكلة التجزئات السكنية المخالفة.

وبغية معالجة إشكالية التجزئات السكنية التي لا تستجيب إلى المعايير العمرانية و بهدف تنظيم المباني و تحسين فوضى المدن سن المشرع الجزائري أنظمة و قوانين أهمها :

▪ القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام انجازها.

▪ مرسوم 212 \85 الذي جاء لتسوية البناءات غير الشرعية .

القانون 29\90 الذي يهدف إلى تسوية أوضاع مباني أصبحت كاملة و متكاملة و قائمة و نهائية يستحيل ازلتها.

1 - الجريدة الرسمية رقم 91/26 ،مرسوم تنفيذي رقم 91 -176 مؤرخ في 28 ماي 1991 ،يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء شهادة المطابقة و رخصة الهدم، المادة 07 ،ص 962.

1. الإشكالية :

مدينة بسكرة هي الأخرى إحدى أهم هته المدن الجزائرية التي تعاني من إشكالات التجزئات أو التخصيصات السكنية كانت عمومية أو خاصة أو ترقية و شهدت عدة نقائص و اختلالات كمية و نوعية أثرت على البيئة العمرانية .

مما سبق نطرح التساؤل التالي :

فيما تتمثل إشكالية التجزئات السكنية ؟

على ضوء هذا التساؤل يمكن لنا طرح الأسئلة الآتية:

- ماهو واقع التجزئات السكنية لمدينة بسكرة وانعكاساتها على البيئة العمرانية للمنطقة؟
- كيف ساهم البعد التشريعي و القانوني في إنتاج حضيرية سكنية (تجزئات سكنية مخالفة)؟
- كيف يمكن الرفع من كفاءتها الوظيفية وحل إشكالية التخصيص السكني المخالف؟

2. الفرضيات

تولي الدولة أهمية كبيرة في تلبية الحاجيات المتزايدة في الطلب على السكن كأزمة وسبب أساسي في ارتكاب جملة من المخالفات العمرانية ، دون أن نهمل الدراية التامة من المواطن و جهله لسيرورة القوانين و الأنظمة التشريعية المعمول بها .

كفرضيات جزئية :

- ❖ يوجد بمدينة بسكرة العديد من التجزئات السكنية المخالفة و ذلك بسبب قلة الوعي العمراني لدى الأفراد مع غياب الاتصال التحسيبي التوعوي لهم
- ❖ بالرغم من وجود نصوص قانونية تقن و تحدد الانتاج الحضري السكني نجد تجزئات سكنية مخالفة و لقد فشلت السلطات و الهيئات المعنية في مراقبة المخالفات.
- ❖ يمكن الرفع من الكفاءة الوظيفية لتلك التجزئات السكنية المخالفة بمعالجتها و تسويتها

3. أهمية الموضوع :

يهدف بحثنا هذا إلى :

دراسة إشكالية واقية تمس الجانب العمراني غالبية المدن الجزائرية و تشوه بيئتها البصرية ونخص في دراستنا منطقة سيدي غزال ونسعى بهته الدراسة من خلال دراسة واقع التجزئات السكنية و تحديد طبيعتها و حالتها القانونية إلى :

- ❖ تحديد مشاكل التجزئات السكنية المخالفة لقواعد البناء و التعمير و النصوص التشريعية و انعكاساتها لى المجال العمراني للمنطقة محل الدراسة .
- ❖ محاولة ايجاد اقتراحات و حلول من شأنها التقليل من شدة التأثير السلبي للتجزئات المخالفة على المستوى العمراني (معالجة التخصيصات و تسويتها).

4. أسباب اختيار الموضوع :

- ❖ انتشار ظاهرة التجزئات السكنية المخالفة للعمران في أغلب المدن الجزائرية . معرفة لأهم المسببات وراء عدم التطبيق الفعلي للقوانين المعمول بها في المجال العمراني.

5. أسباب اختيار مجال الدراسة (حي سيدي غزال):

- ✓ أهمية الموقع والمساحة التي يشغلها من المدينة .
- ✓ انتشار البناء الفوضوي غير القانوني بسبب التهميش و عدم المراقبة و البناء دون ترخيص.
- ✓ معرفة أهم المشاكل التي يعاني منها الحي الفوضوي .
- ✓ معالجة الاشكالات و اقتراح حلول من شأنها الرفع و اعادة الاعتبار للنسيج .
- ✓ وضع مخططات و برامج تهدف إلى القضاء و الحد من ظاهرة المخالفات العمرانية.

6. مراحل البحث :

1.6 مرحلة البحث النظري :

وتهدف هذه المرحلة إلى ابحاث و لم مجموعة المصادر و الوثائق و المعلومات المختلفة التي تتعلق بموضوع البحث لتشكيل خلفية علمية حوله من خلال : الكتب ، الدراسات السابقة ، جرائد رسمية ، مذكرات تخرج ، رسائل ماجيستر ، أطروحة دكتوراء.....الخ.

2.6 مرحلة البحث الميداني :

وتعتبر أهم مراحل البحث و تتمثل في :

❖ التنقل و الاتصال بمختلف الهيئات و المصالح المعنية و المتمثلة في :

▪ مديرية التعمير و البناء لولاية بسكرة (DUC)

▪ مديرية مسح الأراضي لولاية بسكرة

▪ الوكالة العقارية لبلدية بسكرة

▪ بلدية بسكرة (المصلحة التقنية)

▪ الديوان الوطني للحصاء

❖ الاتصال الفعلي و المباشر بساكنة تحصيلات المنطقة محل الدراسة باعتبارهم جزء من عينة الدراسة.

3.6 مرحلة التحرير و الكتابة (العمل المكتبي):

الامام بمختلف الأفكار و المعلومات المتعلقة بموضوع محل الدراسة و تحليلها و كتابتها.

7. منهجية البحث:

بعد التطرق إلى موضوع الدراسة و تحديد المشكل الخاص بها و اقتراح جملة من الفرضيات ، فيمكن على هذا الأساس اعتماد المنهج الوصفي التحليلي وذلك ل :

❖ التحليل و التقييم الدقيق للبيانات و المعطيات المتحصل عليها ، القيام بفرزها و تحديد أسباب الظاهرة المدروسة في التجزئة السكنية كعينة وصولا إلى توصيات و اقتراحات تتماشى مع النصوص القانونية ونتائج يمكن تعميمها.

❖ اعتماد على أدوات جمع البيانات : الملاحظة ، المقابلة و الاستمارة فيما يخص التسوية فقط. وتوزيعها على 60 شخص.

8. هيكلية البحث

الفصل التمهيدي : يتم عرض الاشكالية ، طرح التساؤلات ، الفرضيات و عرض المنهجية المتبعة و أسباب و أهمية الدراسة

الفصل الأول : ويضم مفاهيم ومصطلحات عامة للتعريف بموضوعنا هذا و المتمثل في التجزئات السكنية مقسمة إلى مباحث على النحو التالي : مفهوم التجزئات السكنية و أنواعها , و العناصر المنظمة و المشكلة للتخصيصات.

الفصل الثاني : وفيه ستتم دراسة التجزئات السكنية المخالفة لحي سيدي غزال ، المخالفات العمرانية ، و التسوية كحل لمعالجتها.

الفصل الثالث : توصيات و اقتراحات .

الجزء النظري

الفصل الأول: الاطار التشريعي للتجزئات أو التخصيصات السكنية، أهم المتدخلون والفاعلون.

مقدمة فصل

أولاً: التجزئات السكنية , تعاريف ومفاهيم

ثانياً : الإطار التشريعي للتجزئات السكنية .

ثالثاً: الإطار القانوني للتعوير.

رابعاً: المخالفات العمرانية.

خامساً: أهم المتدخلون و الفاعلون في انجاز التخصيصات السكنية.

خاتمة فصل.

مقدمة فصل :

يهدف هذا الفصل التطرق إلى بعض المفاهيم العامة التي تتعلق بموضوع الدراسة ، و الالمام بالاطار العام للتجزئات السكنية من خلال التعريف بالتجزئات السكنية و تبيان أنواعها أهم العناصر المنظمة و المشكلة للتحصيلات وصولا إلى الإطار التشريعي للتجزئة السكنية من خلال التركيز على تطورها التشريعي و أهم القوانين المعمول بها في عملية تسييرها وأخيرا أهم الفاعلين و المتدخلين في هته العملية .

أولا : التخصيصات تعاريف ومفاهيم:

1. تعريفات خاصة بالتخصيصات السكنية

1.1 التعريف الاصطلاحي¹:

- يعرف التخصيص ، القسمة أو التجزئة اصطلاحا على أنه العملية التي تنجر عنها قسمة ملكية عقارية الى مجموعة من القطع الأرضية المتباينة ، وفقا لرغبة المالك لغرض استغلالها و الاستفادة منها.

- كما يمكن تعريف التخصيصات أو التجزئات السكنية على أنها تلك المساحة العقارية الواقعة ضمن نسيج عمراني ، وتندرج ضمن عمليات التدخل على الأنسجة العمرانية ، باعتبارها تخضع لتهيئة و حقوق بناء.

2.1 التعريف التشريعي² :

يعرف التخصيص قانونا على أنه :

الاجراء أو العملية التي من خلالها يتم تجزئة ملكية عقارية ، لملكيتين أو أكثر بغرض اقامة مبنى أو العديد من المباني و هذا مهما اختلف موقعها.

2. الطبيعة القانونية للتخصيصات³:

وتصنف التجزئات أو التخصيصات أيضا حسب الطبيعة القانونية إلى صنفين أو نوعين :

1.2 تخصيصات منظمة (شرعية): وهي التجزئات أو التخصيصات السكنية التي يقوم صاحبها ببنائها وفقا لمعايير البناء و التعمير و دفتر شروط معين و تكون خاضعة لترخيص من قبل الهيئات المعنية، أي تسري وفق رخص معينة (رخصة التجزئة - البناء - التعمير - المطابقة).

¹ بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوة،ميلة والقرام، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة الحضرية ، جامعة منتوري قسنطينة، 2008/2009،ص08.

بوشلوش عبد الغني ، مرجع سابق ،ص 09² .

³ ملكية صفراوي، إشكالية التخصيصات السكنية المخالفة، المعالجة و التسوية ، حالة التخصيصين باب اجديد بعين الباي و بليلي بجبل الوحش،مذكرة لنيل دبلوم ما بعد التدرج متخصصة تسيير مدن،جامعة منتوري قسنطينة، أكتوبر 2004.

2.2 التخصيصات المخالفة (اللا شرعية) :

و هي التجزئات أو التخصيصات السكنية المخالفة لقواعد البناء و التعمير و لاتستجيب لمقاييس التعمير و قواعد البناء ، وليس لها أي رخص قانونية.

ثانيا: الإطار التشريعي للتجزئات السكنية , و أهم المتدخلين و الفاعلين

1 . التطور التاريخي للتجزئات السكنية في الجزائر¹.

مراحل التطور	الخصائص
مرحلة ما قبل 1974	- تميزت بقلّة التشريعات المتعلقة بالتجزئات أو التخصيصات السكنية. - مصادقة البلدي على مداولة لانشاءتخصيصات موجهة للاستخدام السكني. - ضرورة تهيئة موقع التخصيص المراد بناءه و مده بمختلف الشبكات و هي من الأعمال الموكلة للمهندس المعماري. - موافقة رئيس الدائرة أو الوالي على المداولة بعد التأكد من ملكية البلدية للأراضي. - تجزئة القطع الأرضية و تحرير عقود البيع .
مرحلة ما بين 1974-1990	- اصدار الأمر رقم 26 /74 ² المتعلق بالاحتياجات العقارية و الذي يتضمن : حق البلديات في تكوين جيوب عقارية بهدف استثمارها في مجال التهيئة و التعمير اما في المجال العمومي أو بيعها علنيا للخواص و ذلك من خلال تهيئة أرضيتها و مداولة من المجلس الشعبي البلدي. - المرسوم التشريعي 328 /76 ³ الذي يحدد الاحتياجات العقارية للخواص ملاك الأراضي فيما يخص البناء.

عبد الغني بوشلوش ،مرجع سابق ،ص 22،21،17،16،15،14،13،11،10.¹

² الجريدة الرسمية رقم 74/19. الأمر رقم ،26 /74 مؤرخ في 20 فيفري ،1974 يتضمن تكوين احتياجات عقارية لصالح البلديات.

<p>- نتج عن الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية عدة مشاكل بسبب الاستغلال غير الأمثل للجيوب العقارية وكذا المنازل ،الديونالخ.</p> <p>صدر القانون 102/82¹ المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ان هذا القانون بمثابة اجراء لعمليات المراقبة على البناء وتقييم الأراضي تحت إدارة الجماعات المحلية و السلطات العامة.</p> <p>- يمكن للتعاونيات انجاز التحصيلات اذا سمحت البلدية بذلك .</p>	
<p>- اصدار مراسيم تنظيمية أخرى كالمرسوم التشريعي 204/86² الخاص بإنشاء وكالات عقارية محلية.</p>	
<p>1-قانون التوجيه العقاري 25 /90³:أين يقوم القانون بمنح الحرية و الملكية للخواص في إنتاج التحصيلات السكنية ، و ظهور الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين، و تقوم بعمل البلدية في هذا المجال.</p> <p>- المرسوم التشريعي 405/90⁴ مؤرخ في 1990/12/22 ،الذي حدد قواعد احداث وكالة للتنظيم و التسيير العقاري، فتقوم بحيازة العقار لصالح البلدية ، و مساهمتها في إنتاج الحضيرة السكنية اما بتعاونية أو مسكن خاص.</p> <p>2-القانون 29/90⁵: المتعلق بالتهيئة و التعمير ،و يهدف هذا القانون إلى لضبط القواعد و شروط استغلال الأراضي القابلة للتعمير.</p> <p>1.2-المرسوم 175/91:يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.</p> <p>2.2- المرسوم 19/15⁶: المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015</p>	<p>مرحلة ما بعد 1990</p>

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

2. الجريدة الرسمية رقم ، 86/81 المرسوم التشريعي رقم 04/86 ، مؤرخ في 1986/01/03 متعلق بالوكالة العقارية المحلية.

3 الجريدة الرسمية رقم ، 90 /29 القانون رقم ، 90 /25 مؤرخ في 18 نوفمبر ،1990 متعلق بالتوجيه العقاري.

4 الجريدة الرسمية رقم 90/56 ،المرسوم التشريعي رقم 405/90، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، يحدد قواعد احداث وكالة محلية للتنظيم و التسيير العقاري.

5 القانون 29/90 ، المؤرخ في 1990 /12/01 ،المتعلق بالتهيئة والتعمير من الجريدة الرسمية.

6 الجريدة الرسمية رقم 07، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

تخص هذه العقود الشهادات ، متمثلة في (شهادة التعمير ،شهادة التقسيم ،شهادة المطابقة) و الرخص (البناء-التجزئة و الهدم) ، و المبينة في مواد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

1.2.2- شهادة التعمير¹ :

و هي وثيقة ادارية تسلمها البلدية بغرض تبيان حقوق البناء و الارتفاقات للمعني صاحب الطلب ، وتشتمل على الأراضي حسب المادة 04 من نفس المرسوم :

- برنامج التهيئة و التعمير المطبق على القطعة الأرضية
- الارتفاقات الخاصة بالقطعة الأرضية .
- مد القطع الأرضية بمختلف الشبكات و التجهيزات الموجودة أو محل الدراسة و البرمجة.
- قابلية البناء على الأرضية، و عدم وجود أخطار طبيعية كانت أو تكنولوجية.

طلب شهادة التعمير :

- طلب مقدم من طرف المعني أو موكله
 - اسم المالك ، العنوان ، و مساحة شغل الأرض .
 - التصميم المطابق لحدود القطعة الأرضية .
- يودع الطلب لدى المجلس الشعبي البلدي ، و في انتظار الرد يمكن التقدم بطعن حالة عدم الرضا أو التأخر في الرد.

2.2.2 شهادة التجزئة²:

تجزئة ملكية عقارية أو قطعة أرضية إلى عدة ملكيات و قطع .خاصة اذا كانت للاستعمال السكني.

شروط طلب رخصة تجزئة :

- يقوم بها صاحب الملكية أو موكله .
- يكون مرفوق بنسخة سند ملكية أو مرفق من القاني الأساسي.

الملف :

- التصاميم الخاصة بموقع العقار .
- تصاميم ترشيديية وتضم (المساحة التي تقام عليها القطعة ، مع ابراز حدودها) (منحنيات

¹ الجريدة الرسمية رقم 07، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، المادة رقم 02.

² الجريدة الرسمية رقم 07، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، المادة رقم 07.

المستوى – سطح التسوية – مخطط وصل شبكة الطرق).

- مختلف الشبكات التقنية .
- تموضع القطعة ، طبيعتها ، المظهر الخارجي العام لها.
- مذكرة البيانات و التدابير المحددتين في المادة 09 من نفس المرسوم.

- تسلم رخصة التجزئة من طرف الوالي

- تلغى هذه الرخصة اذا لم تبدأ الأشغال لأجل مدته 03 سنوات ، أو عدم اكتمال الأشغال في الأجل المتفق عليها عند التسليم .

- يمكن أن تقابل بالقبول أو الرفض ، وفي حالة عدم الرد يتقدم صاحبها بالطعن لدى الولاية و طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران .

- التنازل عن حصص الأرض المجزأة يكون بايداع شهادة قابلية الاستغلال الممنوحة سالفاً .

3.2.2- شهادة التقسيم¹ :

عبارة هن وثيقة قانونية أو شهادة لتقييم قطعة أو ملكية إلى ملكيتين فما فوق و تسمح بإبراز شروط هذا التقسيم ..

تخضع جميع الملكيات المراد تقسيمها إلى سند ملكية ، أو سند قانوني أو اداري .

طلب شهادة التقسيم : يكون الطلب اما

- بنسخة من سند ملكية المعني بالأمر .
- بالتوكيل
- بمرفق من القانون الأساسي.

الملف :

- يعده مكتب دراسات مختص في الهندسة المعمارية و التعمير .

- مخطط الموقع (1/2000) (1/500).

- مخطط كتلة

- موصولية الشبكات التقنية بالقطع الأرضية.

- برنامج قسمة معين للقطع.

¹ الجريدة الرسمية رقم 07، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، المادة رقم 33.

- النسبة التي تمثلها القطعة من نسبة هذا التقسيم.

- يودع هذا الملف لدى المجلس الشعبي البلدي . ويقابل القبول أو الرفض و في حالة عدم الرضا أو - عدم الرد التقدم بطعني أولي على مستوى الولاية و طعن ثانوي للوزارة المكلفة بالتعمير.

4.2.2 رخصة بناء¹:

و هي الترخيص يبدأ أشغال البناء على القطع الأرضية . تكون مرفوقة بما تشتمله الأرضية ، القياسات ، الهياكل الحاملة و المدعمة للبناء ، الواجهات و الشكل الخارجي ، نوع الاستعمال، الالتزامات و الارتفاقات

طلب رخصة البناء:

-نسخة من سند الملكية أو الحيازة أو التوكيل أو عقد اداري ، أو مرفق القانون الأساسي.
ابرار جميع التفاصيل و البيانات خاصة اذا كان هناك بناء لعدة حصص.

الملف :

يرفق الطلب بملفين و هما الاداري ، ملف متعلق بالهندسة المعمارية و الملف التقني .وهو ما تبينه المادة 43 من نفس المرسوم.

يقابل الملف بالقبول أو الرفض حسب الشروط المستوفاة.

5.2.2 شهادة المطابقة²:

وثيقة ادارية تمنح لصاحب البناية التي اكتملت بها الأشغال و تستوفي شروط البناء و هي معادلة لرخصة السكن.تسلم هذه الشهادة من قبل رئيس البلدية ،الوالي أو الوزير المكلف .

-لجنة خاصة تقوم بالمراقبة للتوصل إلى مدى مطابقة البنايات

-القانون³08/15: يحدد قواعد البنايات و إتمام انجازها .يهدف هذا القانون إلى

تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. جاء هذا القانون كحل للبناء الفوضوي المنتشر ، و

تسوية الوضعية القانونية للبنايات المنجزة التي لا تملك رخصة بناء من قبل ، تحقيق مطابقتها

،جاءت في أحكام هذا القانون أيضا ،كيفية استئناف اتمام أشغال الانجاز معاينة المخالفات و العقوبات

ثالثا : الإطار القانوني للتعمير

¹ الجريدة الرسمية رقم 07، المرسوم التنفيذي رقم15-19، مرجع سابق، المادة رقم 41.

² الجريدة الرسمية رقم 07، المرسوم التنفيذي رقم15-19، مرجع سابق، المادة رقم 63.
قانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/06/2008 ، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.³

1. المعاملات¹:

1.1 مؤشر استخدام الأرض COS:

وهو النسبة بين اجمالي المساحات السطحية المبنية خارج البناء الصافي قسمة المساحة العقارية. علما أن المساحة السطحية خارج البناء هي المساحة الكلية خارج حدود الجدران و تضم:

2.1 المساحة خارج البناء الصافية: تضم بدورها جميع المساحات الموجهة للاستخدام السكني و ما خارج ذلك لا يحتسب في العملية.

3.1 المساحة خارج البناء الإجمالي: و تعرف على أنها اجمالي المساحات السطحية بما فيها المساحات التي تشغلها الشبكات و السرداب ، المقصورات و أيضا الشرفات، عدا تلك المخصصة للاستعمال السكني.

4.1 معامل الاستيلاء على الأرض CES :

و يأخذ بالعلاقة الرياضية الموالية : حاصل قسمة المساحة المبنية على المساحة العقارية.

لا يأخذ معامل الاستيلاء على الأرض علو البناءات في الحسبان عكس مؤشر استخدام الأرض².

رابعا : المخالفات العمرانية

1. تعريف المخالفات العمرانية³:

و هي أشغال قانونية تقوم على أساس منح ترخيص بالبناء ،يمكن الادارة أو السلطة المعنية بمتابعة و مراقبة أشغال البناء إن كان يشوبها أي مخالفات لقواعد و معايير البناء و التعمير.

2. الأسباب المباشرة لهذه المخالفات :

يمكن حصر أسباب ارتكاب المخالفات على العمران فيما يلي :

- التقصير أو الإهمال الذي تقوم به الدولة في مجال السكن و العمران وخاصة بعد دخول القطاع الخاص هذا المجال.

¹ عباسي حمزة ، المخالفات العمرانية في التخصيصات السكنية و آلية معالجتها دراسة حالة مدينة فرجوية ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية تخصص مدن ومشروع حضري، 2016/2015 ،ص 22،21.

عباسي حمزة ،مرجع سابق ،ص 28.

- البحث عن الأنشطة الاقتصادية التي من شأنها الرفع بالمستوى المعيشي للسكان ، ما دفع الى ازدياد أعداد الهجرة نحو المدن الكبرى.
- الانفجار الديمغرافي الهائل في مراكز المدن و الأقطاب الحضرية.

3- العقوبات المطبقة على المخالفات العمرانية¹ :

العقوبة	المخالفة	
الحبس من 06 اشهر الي سنتين زائد غرامة مالية 100000 دج الي 1000000 دج	انشاء تجزئة سكنية او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة
غرامة 100000 دج الي 1000000 دج	تشبيد بناية داخل تجزئة سكنية لم يتحصل لها على رخصة تجزئة	
الحبس 06 اشهر الي سنة + غرامة مالية من 100000 دج الي 1000000 دج	بيع قطع ارضية من تجزئة او مجموعة سكنية إذ كانت غير مرخصة او لم يستلم بها حق الانتفاع المؤقت لاشغال الانتفاع.	
غرامة مالية من 50000 دج الي 100000 دج	عدم انجاز البناية في الاجال المحددة في رخصة البناء	المخالفات المتعلقة برخصة البناء
غرامة مالية من 5000 دج الي 100000 دج	تشبيد او محاولة تشبيد بناية دون رخصة بناء	
غرامة مالية من 5000 دج الي 20000 دج	عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحددة	المخالفات المتعلقة برخصة المطابقة
غرامة مالية من 20000 ج الي 50000 دج	استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها	
غرامة مالية من 100000 دج الي 300000 دج	عدم التصريح ببناية غير متممة او تتطلب تحقيق المطابقة	
وفقا لاحكام قانون العقوبات	الادلاء بتصريح كاذب	
غرامة مالية من 5000 دج الي 100000 دج	لربط المؤقت او النهائي للبناية الغير قانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على التوالي على رخصة البناء او المطابقة	
غرامة مالية من 10000 دج الي 50000 دج في حالة العودة تضاعف الغرامة	عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد اتمام الاشغال في الأجل المحددة	
غرامة مالية من 50000 دج الي 100000 دج	عدم ايداع طلب اتمام انجاز الاشغال او طلب رخصة البناء على سبيل التسوية بعد تسوية وضعية في الأجل	

¹ الجريدة الرسمية رقم 44 ، قانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/06/2008 ، المتعلق بقواعد مطابقة البنائيات و إتمام انجازها ، ص 18 ، 19.

عدم وضع سياج الحماية للورشة لافتة تدل على اتمام اشغال الإنجاز	غرامة مالية من 5000 دج الي 10000 دج في حالة العودة تضاعف الغرامة
وضع مواد البناء او الحصى او الفضلات على الطريق العمومي	غرامة مالية من 5000 دج الي 20000 دج.

المصدر الجريد الرسمية رقم 44.

خامسا : الأجهزة الفاعلة في ميدان التعمير و المخالفات العمرانية.

1. الأجهزة الفاعلة في ميدان التعمير والمخالفات العمرانية 1 :

- ❖ " المجالس المحلية – المصالح العمرانية – المؤسسات العمومية المكلفة بالتجهيز والبنى التحتية) ، وزارة النقل، المكتب الوطني للكهرباء، المكتب الوطني للمياه الصالحة للشرب، المكتب الوطني للبريد والاتصال السلكي واللاسلكي والوكالات المستقلة " .
- ❖ " المؤسسات المكلفة بالتهيئة والإنعاش العقاري (صندوق الإيداع والمخالفات العمرانية المؤسسات الولائية للتهيئة والبناء) ، المصالح التقنية للبلدية. الأعوان المؤهلين الشرطة العمرانية" 2.

¹ عباسي حمزة ،مرجع سابق ،ص 31 .

خاتمة فصل :

مرت عملية إنتاج التحصيلات في الجزائر بثلاث مراحل و هي :

ماقبل 1974 ومرحلة من 1974 إلى 1990 و مرحلة 1990، وشهدت خلالها وجود عدة قوانين تنظيمية و مراسيم تشريعية أبرزها قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة و التعمير ، ودخول القطاع الخاص . ورغم مساعي الدولة في حل أزمة السكن الا أن هنالك انتشار واسع للمخالفات العمرانية التي شوهدت النسيج العمراني.

الفصل الثاني:

التوزيع المجالي للتجزئات السكنية المخالفة في مدينة بسكرة

أولاً: التجزئات السكنية بمدينة بسكرة

ثانياً : تقديم عام حول مدينة بسكرة

ثالثاً: واقع التجزئات السكنية في مدينة بسكرة

- 1- التطور التاريخي
- 2- أنواع التجزئات السكنية بمدينة بسكرة
- 3- التوزيع المجالي والمساحي للتجزئات السكنية بمدينة بسكرة.
- 4- وزن وحجم التخصيصات السكنية في مدينة بسكرة
- 5- التخصيصات السكنية القانونية و المخالفة بمدينة بسكرة

أولا : تقديم عام حول مدينة بسكرة

1- لمحة تاريخية

1-1 التسمية :

يدلل أهالي بسكرة ولايتهم بوصف "السكره"، وربما يعود ذلك إلى تفردھا في إنتاج تمور "دقلة نور" والتي تعد أكثر تمور العالم حلاوة في المذاق، حيث تتصف بأنها شبه شفافة، يمر من خلالها "النور". أما "الزيبان" فهي جمع لكلمة "الزاب" والتي تعني في اللغة أو اللهجة الجنوبية الصحراوية في الجزائر "واحة النخيل"، وقد عرّف ابن خلدون الواحة بأنها "وطن كبير يشمل قرى متعددة متجاورة جمعا جمعا أولها زاب الدوسن، ثم زاب مليلي، زاب بسكرة، زاب تهودة، وزاب بادس، وبسكرة أهم هذه القرى كلها، لذا أطلق أهل بسكرة على ولايتهم لقب "عروس الزيبان" وذلك لجمال معالمها الطبيعية، ولاحظوا أنها على كم كثيف من النخيل يتجاوز عدده الأربع ملايين نخلة منتشرة في صورة واحات متناثرة، أغلبها تقريبا مثمر ومنتج لـ"دقلة نور".

ماتزال التسمية الأصلية لعروس الزيبان التي تُعرف الآن ببسكرة، محل خلاف المؤرخين سواء كانوا عربا أو أجنبيا؛ فمنهم من يؤكد أن اسمها مشتق من كلمة "فيسيرة" (VESCERA) روماني الأصل، والذي يعني الموقع التجاري؛ نظرا لتقاطع طرق العبور بين الشرق والغرب والشمال والجنوب، ومنهم من يرى أن التسمية الأولى هي (PISCINAME) أو "بيسينام"، وهي كذلك رومانية، وتعني المنبع المعدني؛ نسبة إلى حمام الصالحين.

2- الدراسة الطبيعية:

1-1- الموقع:

يعتبر الموقع من أهم العوامل المؤثرة في دراسة نمو التجمعات الحضرية وهذا لما له من تأثير كبير ومباشر على مختلف العلاقات التي تربط بين المدن وسنتطرق إلى دراسة موقع

مدينة بسكرة كما يلي :

2-2- الموقع الفلكي :

تقع مدينة بسكرة على خط 34.48 عرضا شمال خط الاستواء ، وخط 5.44 طولاً شرق خط غرينتش وبهذا الموقع تحل مكانا هاما في الشمال الشرقي للصحراء الجزائرية مما أهلها لان تكون همزة وصل بين الشمال والجنوب .

3-2 الموقع الاقليمي¹ :

تقع ولاية بسكرة في الناحية الجنوبية الشرقية للبلاد؛ تحت سفوح كتلة جبال الأوراس، التي تمثل الحد الطبيعي بينها وبين الشمال، وتتربع على مساحة تقدر بـ 10246 كلم² وتضم 27 بلدية و 10 دائرة ويحدها

- ✚ ولاية باتنة من الشمال.
- ✚ ولاية خنشلة من الشمال الشرقي.
- ✚ ولاية أولاد جلال من الجنوب الغربي.
- ✚ ولاية الوادي من الجنوب.

4-2 الإطار الإداري²

صنفت بسكرة "ولاية" أثناء التقسيم الإداري لسنة 1974 و كانت تظم آنذاك 22 بلدية وستة (6) دوائر. وبعد التقسيم الإداري لسنة 1984 انقسمت إلى شطرين: ولاية الوادي التي تشكلت بضم دائرتي الوادي والمغير وولاية بسكرة التي أصبحت تضم 33 بلدية وأربعة (4) دوائر، هي أولاد جلال، سيدي عقبة، طولقة، الوطاية أما بسكرة كونها تمثل مقر الولاية فبقيت بلدية على حدى، وقد ألحقت بالولاية بلديات جديدة على إثر هذا التقسيم وهي:

- ✚ بلدية خنفة سيدي ناجي من ولاية تبسة.
- ✚ بلدية القنطرة و عين زعطوط من ولاية باتنة.
- ✚ بلدية الشعبية (أولاد رحمة) من ولاية المسيلة.

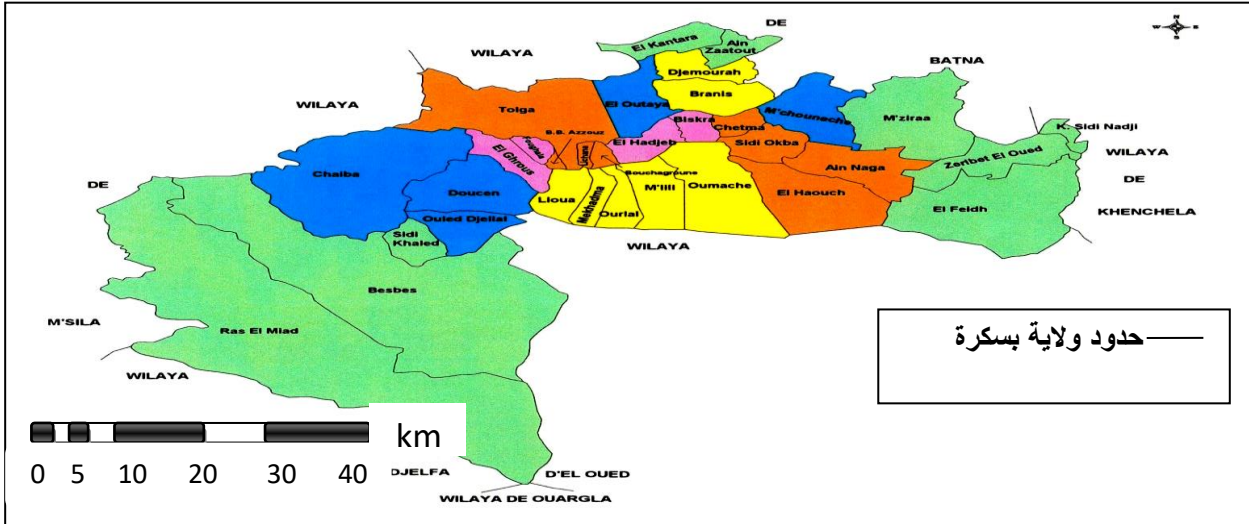
في سنة 1991 تم تعديل إداري طفيف على الدوائر حيث أصبح عددها 12 دائرة وبقي عدد البلديات على حاله أي 33 بلدية، أعيد توزيعها على الدوائر حسب التقسيم الحالي.

وفي سنة 2015، أنشئت بها ولاية منتدبة هي "أولاد جلال"، تضم دائرتي:

¹ منوغرافية ولاية بسكرة 2022
 . مرجع سابق. ص. 09²

- أولاد جلال: والبلديات التابعة لها وهي: أولاد جلال، الشعبية، والدوسن.
 - سيدي خالد: والبلديات التابعة لها وهي: سيدي خالد، البساس، وراس الميعاد
- وفي سنة 2022 حسب التقسيم الإداري الجديد أصبح هناك 10 دوائر و 27 بلدية وذلك بعد ترسيم أولاد جلال كولاية مستقلة تضم دائرتي :
- أولاد جلال: والبلديات التابعة لها وهي: أولاد جلال، الشعبية، والدوسن.
 - سيدي خالد: والبلديات التابعة لها وهي: سيدي خالد، البساس، وراس الميعاد.

الخريطة رقم 01. الخريطة الادارية لولاية بسكرة .



(المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية)

5-2 أهمية موقع مدينة بسكرة¹ :

- تتمتع مدينة بسكرة بعدة محاور أساسية تربطها بباقي المدن وزاد من أهمية هذه المحاور التطور الملحوظ وهم هذه المحاور شمل جنوب الطريق الوطني رقم 3، والمحور شرق غرب الطريق الوطني رقم 46 بالإضافة إلى طرق وطنية ذات الأرقام 83,87,31. - زيادة على المحاور البرية هناك خط للسكة الحديدية وخط جوي دولي.
- ذات موقع استراتيجي بين مختلف الولايات مما يميزها باستقطابية عالية .
- تعتبر مدينة بسكرة أهم الواحات الكبرى في الجزائر إذ تتميز بإنتاجها الوفير للتمور ذات جودة عالية .

¹ مونوغرافية لولاية بسكرة 2018.

- المنايع المعدنية الحارة منها حمام الصالحين حمام سيدي الحاج وغيرها.

6-2 الجيولوجيا:

تقع مدينة بسكرة في منطقة مكونة من قسم كبير من الترسبات وهذه الترسبات تشكل أهم مكون جيولوجي للمنطقة وهي المنطقة السهلية أما المنطقة الجبلية تقع في الشمال مكونة من صخور كلسية ومارنية دولوميتية وهي من العصر التيرونين (الحقبة الثانية).

الحدود الشمالية الشرقية مكونة من خلال مرحلة البليوسان وهي مكونة من خليط صخري ونجدها تتوزع على 3 طبقات وهي :

- **الطبقة الأولى** : تتكون أساسا من الترسبات الرملية الصلصالية التي توجد في مؤخرة السفوح اضافة إلى وجود الحصى وتتميز بنفادية متوسطة ومصادر مائية معتبرة .

- **الطبقة الثانية** : وهي عبارة عن التكوينات الميولوسان ذات تركيبة الطينية والحصى .

- **الطبقة الثالثة** : وهي الطبقة الأخيرة هي عبارة عن تكوينات كلسية للايوسين السفلي وتتميز بنفادية عالية ومصادر مائية.

7-2 الزلازل : تعتبر منطقة بسكرة من المناطق المستقرة زلزاليا وهي تنتمي الى المنطقة " 1 " حسب قانون الزلازل الجزائري RPA .

8-2 المناخ:

مناخ الولاية شبه جاف إلى جاف، يمتاز فصل الصيف بالحرارة والجفاف وفصل الشتاء بالبرودة والجفاف أيضا.

أ- الحرارة:

على ضوء دراسة "سلتزار" المناخية، فإن متوسط درجة الحرارة لبسكرة يقارب 23 م⁰، أما بالنسبة لدرجات الحرارة القصوى والدنيا المسجلة على مستوى محطة بسكرة، فنسجل خلال سنة 2018 متوسط درجة الحرارة القصوى التي قدرت بـ 34.9 م⁰ و الدرجة الأدنى المتوسطة التي قدرت بـ 11 م⁰ .

جدول رقم 02. درجات الحرارة المسجلة خلال سنة 2022 :

المعدل	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	الأشهر
24.1	15.2	18.8	25.2	32.1	35	36	35.5	27.5	21.3	17	14.7	11.3	درجات الحرارة

المصدر : منو جغرافية ولاية بسكرة 2022

ب- الأمطار:

إذا أخذنا بعين الاعتبار معدلات الأمطار خلال 25 سنة الأخيرة؛ فإن بسكرة تقع في منطقة 0 - 200 ملم ما عدا المناطق الجبلية أو السنوات الممطرة.

غير أن معدل الأمطار هذا ليس مؤشر قويا على مناخ المنطقة إذ أن كمية و كيفية سقوط هذه الأمطار مهمان جدا. قد تكون 60 إلى 70% من كمية الأمطار محصورة في الفصل البارد تنزل على شكل أمطار غزيرة إلى طوفانية تسبب إنجرافا للتربة و أضرارا للزراعة.

فيما يلي كمية الأمطار التي تساقطت خلال سنة 2022 والمقدرة بـ 50 ملم وهي كمية ضئيلة إذا ما قورنت بالسنوات الماضية ، تجدر الإشارة إلى أن أكبر كمية تساقط عرفتها الولاية وصلت مقدار 294.1 ملم سنة 2004.

جدول رقم 03. كمية تساقط الأمطار لسنة 2022.

الأشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	مجموع
كمية الأمطار المتساقطة (ملم)	0	7.4	9	3.6	0	0	1.6	0	4.8	1.8	0	15.2	43.4

المصدر منو جغرافية بسكرة 2022

جدول رقم 04.العوامل المناخية للولاية خلال سنة 2022

الأشهر	متوسط درجة الحرارة (oC)	تساقط الامطار (مم)	نسبة الرطوبة	قوة الرياح(م/ث)
--------	-------------------------	--------------------	--------------	-----------------

3.2	42	0	11.3	جانفي
3	39	7.4	14.7	فيفري
4.7	46	9	17	مارس
4.8	34	3.6	21.3	أفريل
4	26	0	27.5	ماي
3.9	16	0	35.5	جوان
3	21	1.6	36	جويلية
3.2	25	0	35	أوت
3.5	33	4.8	32.1	سبتمبر
2.6	38	1.8	25.2	أكتوبر
3.9	40	0	18.8	نوفمبر
2.5	55	15.2	15.2	ديسمبر
3.5	35	43.4	24.1	المجموع أو المعدل السنوي

المصدر : مديرية النقل

9-2 المياه السطحية و الجوفية¹:

1.9.2 المياه السطحية: تنقسم إلى ثلاثة مجموعات هي كالتالي:

1.1.9.2. الأودية ذات المنبع الأوراسي:

تأخذ منبعها من قلب الأوراس . تحتوي على أحواض كبيرة نذكر منها : وادي الحي ووادي عبدي اللذين يمثلان وادي بسكرة عند التقائهما. وادي العرب ووادي قطان اللذان يلتقيان عند زريبة الوادي ليشكلان وادي الزريبة.

جريان المياه في هذه الأودية قليل في فصل الشتاء ويجف من بداية شهر أفريل.

2.1.9.2 أودية السفوح الجنوبية للأوراس:

تتميز بصغر أحواضها مما جعل جريانها قليلا و غير منتظم. فأودية الزاب الشرقي لا تصل إلى الشط إلا في حالة فيضانها. أما أودية ناحية أولاد جلال فتصب أغلبها في وادي جدي. أودية منطقة لوطاية تساهم في تغذية المياه الجوفية عن طريق نفوذها في التربة.

3.1.9.2 وادي جدي:

يبلغ حوضه 26 000 كلم² وطوله 500 كلم فهو المجمع الرئيسي والطبيعي لكل مياه الأطلس الصحراوي. كبقية الأودية الصحراوية فهو في أغلب الأوقات جاف فلا يمتلئ حوضه الكبير إلا في أوقات الفيضان.

2.9.2- المياه الجوفية: و نذكر منها نوعين هما:**1.2.9.2- طبقة المياه الجوفية السطحية.****2.2.9.2 - طبقة المياه الجوفية العميقة.****1.1.2.9.2 طبقة المياه الجوفية السطحية (Phréatique):**

طبقة المياه الجوفية السطحية ونعني بها طبقات المياه المستغلة عن طريق الآبار والتي لا يزيد عمقها عن 40م، هذه الطبقة من المياه تجمعت في الطبقات الرسوبية و مصدرها يكون مياه الأودية المجاورة عن طريق النفوذ: كثيرة في المنطقة لكن منسوبها قليل. نذكر منها طبقة مياه وادي جدي، الدوسن، السعدة، طولقة و ليشانة.

¹ مونوغرافية ولاية بسكرة 2022.

2.1.2.9.2 - طبقة المياه الجوفية العميقة: نلخص أهم طبقات المياه الموجودة هنا في

ما يلي:

أ. الطبقة الألبية (La nappe Albienne):

يبلغ متوسط عمق هذه الطبقة حوالي 1500م، تستغل حالياً في أولاد جلال، سيدي خالد والدوسن.

ب. طبقة المياه الجوفية الكلسية (La nappe des Calcaires):

متواجدة شمال طولقة حيث تدعى طبقة مياه طولقة. هذه الطبقة متوسطة العمق و نوعية مياهها تزداد ملوحة.

ج. طبقة المياه الجوفية الرملية (La nappe des Sables):

تتواجد هذه الطبقة في منطقة الزاب الشرقي فهي متوسطة العمق ومستغلة ولكنها تتطلب تقنيات خاصة للحفر والصيانة بسبب تواجد مخزون مياهها في طبقة من الغضار والرمل.

3- الدراسة السكانية و العمرانية :

3-1- الدراسة السكانية :

3-1-1 تطور السكان بولاية بسكرة :

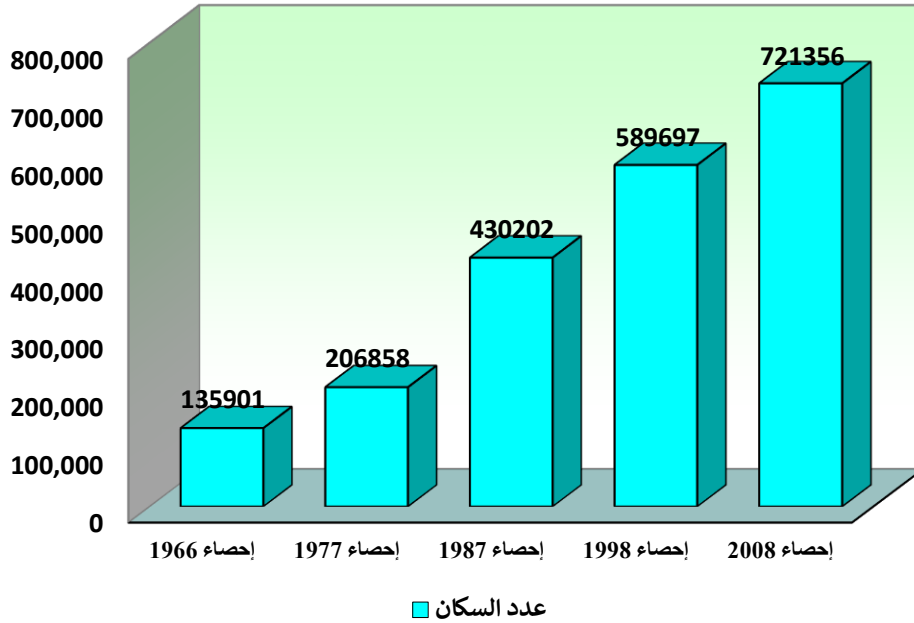
3-1-1-3 تطور عدد سكان الولاية من 1966 إلى 2008:

تطور عدد سكان الولاية منذ الاستقلال تطورا مهما ، حيث قدر سنة 1966 بـ 135.901 نسمة ، ليرتفع في سنة 1977 إلى 206.856 نسمة بنسبة نمو تقدر بـ 3.8% .

في إحصاء سنة 1987، ونتيجة لتحسن الأوضاع المعيشية للسكان من جهة وكذا عامل الهجرة نحو الولاية من جهة أخرى، تضاعف عدد سكان الولاية إلى 430.202 نسمة بنسبة نمو تقدر بـ 6.88%.

وفي إحصاء سنة 1998، ارتفع عدد السكان إلى 589.697 نسمة بنسبة نمو تقدر بـ 2.9%، ليرتفع بعدها إلى 721.356 نسمة في آخر إحصاء للسكان والساكن لسنة 2008 بنسبة نمو تقدر بـ 2.30%.

فيما يلي رسم بياني 01. يوضح تطور عدد سكان الولاية منذ سنة 1966 إلى 2008.



المصدر: منو جغرافية ولاية بسكرة 2022

2-1-1-3 تطور عدد سكان بلدية بسكرة من 1966 إلى 2018:

الجدول 05 . التطور السكاني لمدينة بسكرة خلال السنوات 1987-1998-2008-2018

البلدية	السنوات	عدد السكان
بسكرة	1987	128924
	1998	172905
	2008	200654
	2018	262054
	توقعات 2028	288082

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية-بسكرة-

✓ عرفت المدينة ارتفاعا كبيرا في عدد السكان بفعل الهجرة الداخلية اضافة إلى التغيرات الاقتصادية والاجتماعية.

2-3- الدراسة العمرانية :

3-2-1- التطور العمراني لمدينة بسكرة :

جدول رقم 06. يبين التطور العمراني لمدينة بسكرة

الفترة	المساحة	الخصائص
العصر الروماني ماقبل (700) م		كانت مدينة بسكرة في هذا العهد مجرد مقر للتبادل التجاري وبوابة للدخول إلى الصحراء. شيدت في هذه المرحلة عدة مباني و خزانات للمياه، و لكن أصبحت آثار متوارية تحت الأرض.
العصر الاسلامي (700م-1400م)		كانت مدينة بسكرة مركز شعاعي في المجال التجاري و الثقافي. شيدت من طرف المسلمين في القرون الوسطى . حيث اختفت مدينة بسكرة و المنطقة الوحيدة التي بقيت هي سيدي عقبة.
المرحلة العثمانية (1541م-1844م):	المرحلة الأولى (1541م-1680م):	تشكل أول نواة حضرية قرب بساتين النخيل. حيث اختار الأتراك استقرارهم في هذه النقطة، و تم وضعها في هذا المكان من اجل المراقبة. تم خلالها إقامة حصن لمراقبة البساتين مع إقامة ثلاثة أبواب شكلية: باب الضرب ب - باب الفتح، ج - باب المقبرة. إضافة إلى إقامة خندق يحيط بالمنطقة، مملوء بالماء
	المرحلة الثانية	في سنة 1800 ، دمرت أول نواة حضرية بسبب

<p>وباء الطاعون و الزلزال، فغادر السكان الحصن، و تمركزوا في جماعات داخل بساتين النخيل قرى رأس القرية ، مجنيش، قداشة ، المسيد ،باب الضرب....الخ</p>		<p>(1680م-1844):</p>	
<p>حيث لوحظ تكثيف البناءات الفوضوية الغير مخططة في جميع أنحاء المدينة. توسعات عشوائية لم تخضع ليد المخطط على حساب واحات النخيل. كان توسع المدينة على طول خط السكة الحديدية. عرفت المدينة منذ التقسيم الإداري تمدنا سريعا ، تمثل في كثافة النسيج حول نهج الزعاطشة ، كثافة النسيج في العالية بناء فوضوي (التمرکز في شارع الحكيم سعدان (الضفة الغربية للوادي) ، و توسع باب الضرب، وتوسع خطوط السكة الحديدية نحو الغرب إذ عرفت كثافة كل الأنسجة . في هذه المرحلة مع ارتسام الهيكل العمرانية للمدينة على شكل مروحة مع عقدة في المخطط الشطرنجي، إذ تم الفصل بين شمال و جنوب المدينة بين المخطط الشطرنجي و بسكرة القديمة) بواسطة المحاور المهيكلية .</p>		<p>فترة 1962 - 1975</p>	
<p>أنشأت سنة 1979 من خلال التشريع العقاري رقم 001 الصادر بتاريخ 1979/11/24م وهي امتداد وتوسع للمدينة من الجهة الغربية، ابتداء من طريق الوطني رقم (3) ، و قدرة استيعابها هو 8500 مسكن.</p>	<p>100 هكتار</p>	<p>المنطقة الحضرية السكنية الغربية</p>	<p>فترة (1975- 1986)</p>
<p>أنشأت سنة 1979 من خلال التشريع العقاري رقم 31 الصادر بتاريخ 1979/04/30 وهي امتداد لمدينة بسكرة في الجهة الشرقية للوادي وطاقة استيعابها تقدر ب 11000 مسكن.</p>	<p>250 هكتار</p>	<p>المنطقة الحضرية السكنية الشرقية</p>	

<p>- الانسحاب الجزئي لدعم الدولة في ميدان التعمير والإعلان عن عهد جديد يتميز بتشجيع الاقتصاد الحر.</p> <p>- حيث ظهرت في هذه الفترة التخصيصات و هي مساهمة السكان في التعمير و ذلك لترقية البناء الفردي.</p> <p>- عرفت المدينة خلال هذه الفترة حركة عمرانية جد متواضعة مقارنة بالفترات السابقة، حيث استفادت المدينة من برنامج سكني يقدر ب 3241 مسكن منها 1372 في شكل تخصيصات</p> <p>- هذه الفترة هي مرحلة التوسع في شكل تخصيصات، و هذا بعد انسحاب الدولة جزئيا من ميدان التعمير.</p>	<p>55 هكتار</p>	<p>الفترة (1986-2007):</p>
<p>دخل الاستعمار الفرنسي المدينة عام 1844 ، و استقر أول الأمر بالقلعة التركية مركز المدينة العربية المنغلقة على نفسها ليراقب الغلال والخيرات و تحركات السكان، ثم أقاموا مخططهم الشطرنجي و بهذه كان هناك نسيجين: . النسيج العربي العتيق جنوب المدينة. . النسيج الفرنسي الحديث شمال المدينة.</p>	<p>نسبة البناء تمثل 3% من المساحة الاجمالية.</p>	<p>مرحلة الاستعمار (1844-1960م)</p>
<p>تم تقسيم هذه المرحلة إلى عدة فترات لدراستها ثلاث فترات حسب تطور مجالها العمراني الي :</p>		<p>مرحلة الاستقلال (مابعد 1960)</p>

المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بسكرة +معالجة الطالبة

4-2 تقديرات حضيرة السكن و السكان لمدينة بسكرة 2022¹:

أعطت تقديرات السكان الى غاية 2022/12/31 النتائج النهائية التالية :

- نسبة النمو السنوي 2.30%.
- الكثافة السكانية 75.05 ساكن / كلم².

¹ مونوغرافية بسكرة 2022.

- العدد الإجمالي للسكان بلغ 768 954 نسمة منهم :

▪ 167 392 ذكور بنسبة % 51 .

▪ 376 787 إناث بنسبة % 49 .

جدول رقم 07. توزيع عدد السكنات لمدينة بسكرة :

(النتائج النهائية للإحصاء العام للسكان والسكن 2008)

المجموع (*)	عدد السكنات				البلدية
	عدد الخيم	مناطق مبعثرة	تجمعات ثانوية	تجمعات مقر البلدية	
4097.4	-	242	0	43.855	بسكرة

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية

جدول رقم 08. توزيع عدد السكنات المشغولة و الشاغرة لبلدية بسكرة

(تقديرات حضيرة السكن 2018)

البلدية	إجمالي الحضيرة السكنية	السكنات المشغولة	السكنات الشاغرة
بسكرة	62.186	44955	11341

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية

جدول رقم 09. معدل شغل المساكن لبلدية بسكرة إلى غاية 2018

البلدية	عدد السكان	عدد السكنات الإجمالية 2018	عدد السكنات المشغولة 2018	معدل شغل المساكن المشغولة	معدل شغل المساكن المشغولة
بسكرة	262054	62.186	44955	4,21	5,83

جدول رقم 10. توزيع عدد السكان حسب الجنس لبلدية بسكرة إلى غاية 2018

المجموع	التوزيع		البلدية
	ذكور	الاناث	
262054	130346	131708	بسكرة

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية

جدول رقم 11- توزيع الكثافة السكانية لبلدية بسكرة (إلى غاية 2022-12-31)

الكثافة السكانية (ساكن كلم ²)	المساحة (كلم ²)	تقديرات السكان	البلدية
2247.50	127,7		بسكرة

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية

جدول رقم 12- الوضعية المادية للسكن حسب نوعية البرامج إلى غاية 2022

عدد السكنات				نوعية البرامج
في طريق الإنجاز ولم تبدأ	المنجزة غير موزعة	الموزعة	المسجلة	
500	1180	29511	31191	السكن الاجتماعي بالإيجار
250	2086	9331	11667	السكن الاجتماعي التساهمي
0	0	2660	2660	السكن الترقوي
3623	762	27254	31639	بيع بالإيجار م.ت.ع
1696	5022	89617	96335	السكن الريفي
6069	9050	158373	173492	المجموع

المصدر: مديرية السكن

- ✓ حسب الجدول التالي فإن الدولة أطلقت برامج سكنية بصيغ جديدة و المتمثلة في السكن الاجتماعي بالايجار و التساهمي السكن الترقوي السكن الريفي وهو ماميز قطاع السكن بعد 2000، البيع بالايجار حيث بلغت عدد السكنات المسجلة الاجمالية 173492 سكن وزعت منها 158373 مسكن أي بنسبة 84.40% من اجمالي عدد السكنات و 16.6% لم تنجز بعد .
- ✓ كل هذه الصيغ ساهمت في تطور الحضيرة السكنية لمدينة بسكرة في اطار التوسع الشمالي و الغربي الجديدين .

ثانيا : واقع التجزئات السكنية في مدينة بسكرة**1- التطور التاريخي للتجزئات السكنية للمدينة:**

تأثر إنتاج التجزئات السكنية بعدة مراحل قانونية كما و نوعا كما تأثر انتاجها بمختلف السياسات التشريعية ، وقد كانت مساهمة هذه التجزئات في إنتاج السكن في مدينة بسكرة معتبرة وفق مرحلتين:

ما بين 1974-1990

ما بعد 1990

المرحلة 1: ما بين 1974-1990

"شهدت هذه المرحلة تطور ملحوظ في مجال التعمير حيث عرفت هذه المرحلة بداية ظهور أحياء جديدة على مستوى المدينة ,كل التخصيصات في هذه المرحلة انجزت من طرف البلدية حيث أعطيت لها السلطة في مجال التهيئة و التي تطبقتها مجموعة من قوانين التعمير خاصة بعد صدور قانون 82-02 الذي يحدد كيفية الحصول على رخصة البناء و تجزئة الأراضي و قانون 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية "

"و خلال هذه المرحلة انجزت عدة تخصيصات سكنية منها :توسعة تجزئة A بالمنطقة الغربية , تجزئة C بالمنطقة الغربية ,تجزئة B القطعة 317 ،توسعة تجزئة المنطقة الغربية ' تعاونية (البستان 38قطعة +المستقبل 25قطعة) بالمنطقة الشمالية, تعاونية عقارية (مصنع النسيج (ELATE),تعاونية عقارية الرحمة (رقم 10-64قطعة و رويبة رقم 13-158قطعة) بالمنطقة الشرقية,تجزئة A مقترحة بالعالية بالمنطقة الشرقية أيضا".

المرحلة 2 :مرحلة ما بعد 1990:

تميزت هذه المرحلة بكونها أهم مرحلة في انجاز التخصيصات في مدينة بسكرة أين عرفت تطور كبير في ذلك وذلك لصدور عدة قوانين و مراسيم تشريعية و تنفيذية على غرار قانون التوجيه العقاري 90-25 المتضمن الغاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري و تأييد حق الملكية الخاصة.

أين انجز في هذه الفترة بها 16 تخصيص للوكالة العقارية نذكر منها :منطقة الحضائر ,تعاونية عقارية العربي بن مهدي ,تجزئة 8 قطع المجمع الصحي العالية,تجزئة 362قطعة العالية "أبناء الشهداء",تجزئة 232 العدالة,تعديل تجزئة A العاليةالخ

و 133 تخصيص للخواص موزعة على المدينة في عدة مناطق مختلفة منها تجزئة 4 قطع العبيدي، حفناوي سكنية حي المسيد ، تجزئة 05 قاسم جمال و مراد فطيمة راس القرية، تجزئة 28 قطعة ورثة السيد دبابش محمد حي مجنيش، تجزئة 22 قطعة حليمي الدراجي و أبناؤه حي باب الضرب.....

كانت مساهمة التجزئات الخاصة في تشكل الحضيرة السكنية للمدينة بنسبة ضئيلة و أكبرها قدرت ب 29 تجزئة في مساحة جغرافية لا تتجاوز 28651.72 و عدد حصصها 212 قطعة .

بعد انسحاب الدولة جزئيا من ميدان التعمير وخلال هذه الفترة ووصولاً إلى 2007 أين استفادت المدينة من برنامج سكني يقدر ب 3241 مسكن منها 1372 في شكل تخصيصات تربعت على مساحة تقارب 55 هكتار.

2 - أنواع التجزئات السكنية بمدينة بسكرة:

عادة ما تنقسم التجزئات السكنية إلى نوعين و هما التجزئات العمومية وهي تجزئات انجزت من قبل البلدية و اخرى من طرف الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و كذا التجزئات الخاصة.

جدول رقم 13.التخصيصات المنجزة من قبل البلدية:

اسم التخصيص	المساحة	عدد القطع	المنطقة
توسعة تجزئة A المنطقة الغربية	-	298	المنطقة الغربية
تجزئة C المنطقة الغربية	16 هكتار	353	المنطقة الغربية
تجزئة B القطعة 317	15 هكتار	287	المنطقة الغربية
توسعة تجزئة F المنطقة الغربية	3715.54م2	317	المنطقة الغربية
تعاونية (البستان 38 قطعة+المستقبل 25 قطعة) على طريق باتنة	-	63	المنطقة الشمالية
تجزئة A مقترحة بالعالية	-	14	المنطقة الشرقية

العالية	394	14.8686 هكتار	تسوية التجزئة البلدية العالية
المنطقة الغربية	48	-	تعاونية عقارية (مصنع النسيج)
المنطقة الغربية	1077	-	تجزئة 1077 قطعة ، نهج التحويط الجنوبي
المنطقة الغربية	351	-	تعاونية عقارية 351 قطعة (ديار السلفة + المستقبل + رضا حوحو + الاتحاد + النسيج)
المنطقة الشرقية	290	-	تعاونية عقارية الرحمة رقم 10-64ق+روينة رقم 13-158ق+1 نوفمبر رقم 10-72ق+المغرب العربي رقم 14-96ق
المنطقة الشرقية	90	2م25344	تعاونية عقارية الري
-	-	12.3 هكتار	اعادة هيكلة حي الحوزة
-	-	-	تجزئة بني مرة القديمة +تصحيح مخطط التحصيل بني مرة 1 (455 ق) و 2 (295 ق)
العالية	140	-	تسوية حي 140 مسكن العالية الشمالي
المنطقة الغربية	317	-	تعاونية عقارية 317ق المنطقة 1
المنطقة الغربية	35	-	تعاونية ديار السعادة 01 35ق
العالية (الشرقية)	58	2.21 هكتار	تجزئة 58 قطعة العالية
المنطقة الشرقية	146	-	تجزئة 146 قطعة
المنطقة الشرقية	144	-	تجزئة D بالعالية

المصدر :الوكالة العقارية -بسكرة-

الجدول 14.تخصيصات الوكالة العقارية المنجزة ما بعد 1990

اسم التخصيص	المساحة	عدد القطع	الموقع
توسعة D تجزئة A جزء المنطقة الغربية	-	298	المنطقة الغربية
تجزئة 138 العالية	2م82580.00	138	العالية
تجزئة E المنطقة الغربية	-	249	المنطقة الغربية
تجزئة 298 قطعة D جزء A المنطقة الغربية	-	298	المنطقة الغربية
تجزئة G المنطقة الغربية	2م150000.00	279	المنطقة الغربية
تجزئة 232 العدالة	2م150.000	232	المنطقة الشرقية
تعديل تجزئة A العالية	8هكتار	152	العالية
تجزئة 42 قطعة	2.3هكتار	42	المنطقة الغربية
منطقة الحضائر	11.5هكتار	230	المنطقة الشرقية
تجزئة 10 قطع الحيال ترقوي العالية	2م8.6894	10	المنطقة الشرقية
تعديل منطقة التجهيزات +شريط التجهيزات B القطعة 12	64.22هكتار	1124	المنطقة الغربية
تجزئة 28 قطعة حي 140 مسكن	-	28	العالية الشمالية
تجزئة 362 قطعة العالية "أبناء الشهداء"	12.7916هكتار	362	المنطقة الشرقية
تعاونية عقارية العربي بن مهدي	1.7هكتار	63	المنطقة الشرقية
تجزئة 8 قطع المجمع الصحي العالية	-	08	المنطقة الشرقية

المصدر: الوكالة العقارية - بسكرة.

جدول 15. التجزئات الاجتماعية الخاصة بالبلدية و المنجزة من طرف الوكالة العقارية

اسم التخصيص	المساحة	عدد القطع	الموقع	قرار الانشاء
تجزئة 3862 التوسع الشمالي	186,8265	3862	المنطقة الشمالية الشرقية طريق باتنة	قرار رقم 510 بتاريخ 2015/03/15 تم تعديل

القرار رقم 1908 بتاريخ 2017/07/27 و عدلة للمرة الثانية قرار المعدل رقم: 4297 بتاريخ: 2018/10/18				
قرار رقم 2719 بتاريخ 2014/11/13 تم تعديل القرار رقم 191 بتاريخ 2015/01/27 و عدلة للمرة ثانية قرار المعدل رقم: 1903 بتاريخ: 2017/07/27	بئر زعبوب	848	57,9068	تجزئة 848 بئر زعبوب

المصدر: الوكالة العقارية - بسكرة-

جدول 16. التجزئات الاجتماعية للوكالة العقارية :

اسم التخصيص	المساحة	عدد القطع	تاريخ قرار انشاء التجزئة	الجهة
تجزئة 827	20.5297	827	2020-11-15	المنطقة الشمالية الشرقية طريق باتنة
تجزئة 941	29.9790	941	2018-10-18	المنطقة الشمالية الشرقية طريق باتنة
تجزئة 525	28.6090	525	2020-12-10	التوسع العمراني الشمالي الشرقي
بئر زعبوب 421	18.5724	421	2019-04-19	بئر زعبوب العالية
تجزئة 1016 حي القصديري	80.9099	1016	2020-01-07	توسع الشمالي الشرقي العالية
تجزئة 461	20.5297	461	2020-12-10	التوسع العمراني الشمالي الغربي

المصدر: الوكالة العقارية - بسكرة-

جدول رقم 17- وضعية التجزئات لبلدية بسكرة (Lotissements) إلى غاية 2018/12/31

المساحة بالهكتار	عدد القطع		عدد الأراضي المجزأة		البلدية
	اجتماعية	ترقوية	اجتماعية	ترقوية	
646,93	9565	1917	68	45	بسكرة

المصدر : : مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية

3- التوزيع المجالي والمساحي للتجزئات السكنية بمدينة بسكرة:

- بالمنطقة الغربية : 16 تخصيص بنسبة 42.85 من اجمالي ما انجزته البلدية ,مثل تجزئة C لمساحة قدرها 16 هكتار تم تجزئتها الى 287 قطعة .
- المنطقة الشرقية : 11 تخصيص بنسبة 39.28 و من أهم هذه التخصيصات تجزئة 90 قطعة موزعة على مساحة قدرها 2.54 هكتار و تجزئة حي الحوزة بمساحة 12.3 هكتار تم تجزئتها إلى 317 قطعة .
- منطقة العالية :تتضمن 04 تخصيصات بنسبة 14.28 منها تجزئة B بمساحة 14.87 هكتار تمت تجزئتها إلى 394 قطعة و كذا تجزئة 58 و التي تقوم على مساحة 2.21 هكتار.
- منطقة العالية الشمالية : تخصيص واحدة بنسبة 3.57 بالمئة من اجمالي التخصيصات و هي تعاونية (البستان 38 قطعة ,و المستقبل 25 قطعة) على طريق باتنة.
- ✓ ومنه فقط تبين أن التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية التي تم انجازها تركزت في الجهة الغربية خاصة لأنها منطقة توسع ذات مساحات كبيرة و في الجهة الشرقية أيضا .

4- وزن وحجم التخصيصات السكنية في مدينة بسكرة :

1-4 وزن وحجم التخصيصات السكنية :

سيتم التطرق إلى الأهمية المجالية للتخصيصات كعامل مهم في تطور الحضيرة السكنية و كحل لأزمة للسكن.

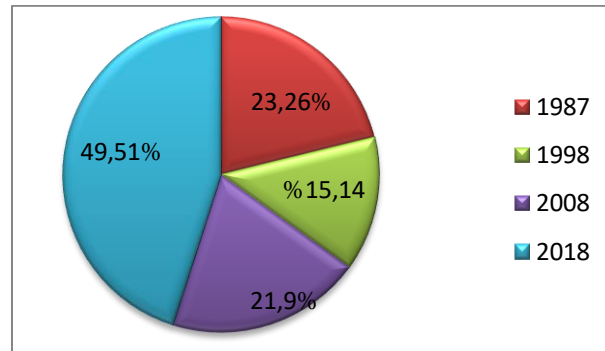
جدول 18. مساهمة التخصيصات السكنية في تطوير الحضيرة السكنية.

السنة	عدد المساكن	زيادة عدد المساكن	نسبة التخصيصات %
1977	14092	/	/

23.26	6714	20806	1987
15.14	3713	24519	1998
21.90	6877	31396	2008
49.51	30790	62186	2018

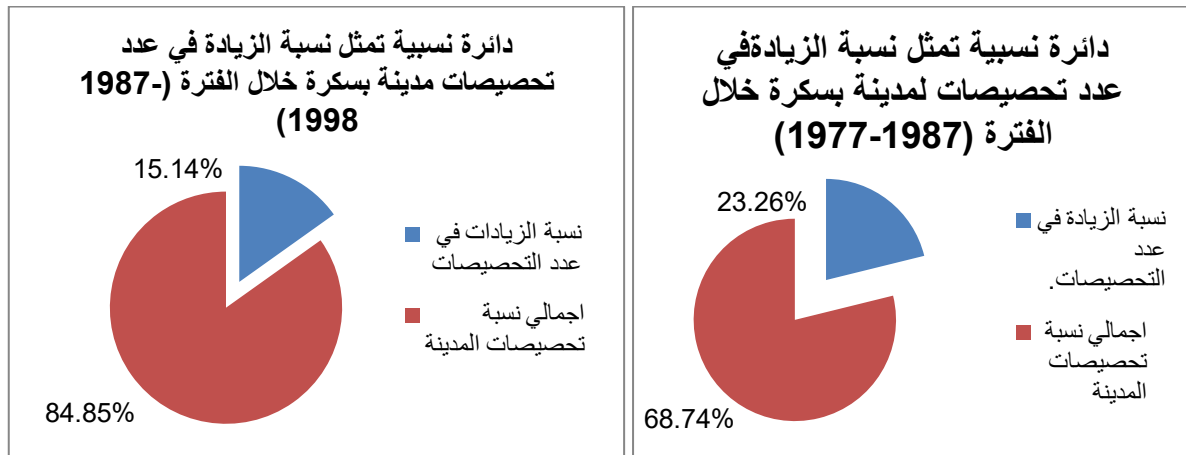
المصدر: إحصاء 1977+إحصاء 1987+إحصاء 1998+إحصاء 2008+ إحصاء 2018 معالجة الطالبة

شكل رقم 02. نسب مساهمة التخصيصات السكنية في الحضيرة السكنية لمدينة بسكرة



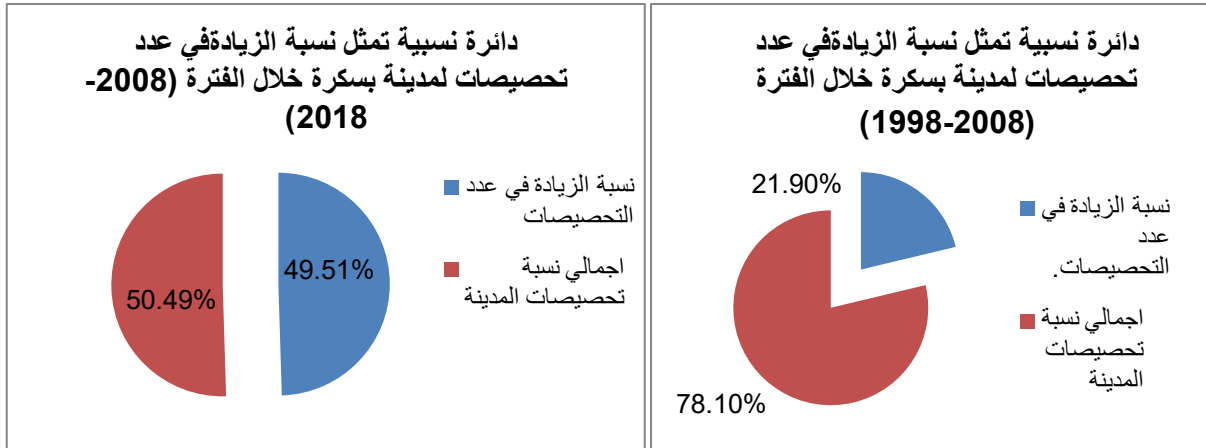
المصدر : من انجاز الطالبة اعتمادا على احصائيات منوغرافية ولاية بسكرة

الشكلين رقم 04.03 يمثلان نسب مساهمة التخصيصات السكنية في الحضيرة السكنية خلال الفترة ما بين (1977-1987) و الفترة (1987-1998).



المصدر :انجاز الطالبة

الشكل رقم 06.05 يمثلان نسب مساهمة التخصيصات السكنية في الحضيرة السكنية خلال الفترة ما بين (2008-1998) و الفترة (2008-2018).



المصدر: انجاز الطالبة

من خلال الجدول أعلاه والأشكال، نجد :

خلال الفترة ما بين (1977-1987) أن نسبة التخصيصات السكنية من المسكن معتبرة أين تصل حوالي 23.26% من اجمالي الزيادات في الحاضرة السكنية المقدرة ب 6714 وهذا كجزء أولي و قبول على السكن .

خلال الفترة (1987-1998) شهدت نسبة التخصيصات من المساكن تراجعت ملحوظ وصلت إلى 15.14% من اجمالي الزيادات في الحاضرة السكنية المقدرة ب 3713 وهذا بسبب اعتماد الدولة على نصوص تشريعية و دخول القطاع الخاص مجال الترقية العقارية و تخلي البلدية عن انجاز التخصيصات.

خلال الفترة (1998-2008) ومن (2008-2018) : شهدت ارتفاع كبير و زيادة نسبة التخصيصات السكنية ب 21.90% و 49.51% على التوالي من اجمالي الزيادات في الحاضرة السكنية المقدرة ب 6877 و 30790 على التوالي وهذا بسبب اعتماد السكن الجماعي و كذا انتشار السكن الفردي عل حد سواء.

5- التخصيصات المخالفة بمدينة بسكرة lotissements non réglementaires :

انطلاقا من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والتحقيق الميداني تم تسجيل 5 أحياء مخالفة تنتشر في الأطراف الحضرية للمدينة، أغلبها منتشر بحي سيدي غزال (جميع التجزئات) بمساحة 71.09 هكتار ، كذلك الحي القصديري بالعالية الشمالية بمساحة 75.7 هكتار و بعض التخصيصات في حي المسيد ، حي لبشاش ، حي المجاهد بوجنة بن عزوز (0.14 هكتار) ...

خلاصة :

تبين من خلال هذا المبحث أن تطور التخصيصات بمدينة بسكرة مر على مرحلتين هامتين من تطور تاريخها العمراني وهما: مرحلة 1974-1990 و مرحلة مابعد 1990 حيث استهلكت فيها التخصيصات العمومية مجالا قدره 95.84 هكتار، حيث سجلت أكبر معدل استهلاك بمقدار 16 هكتار لتخصيصات المنطقة الغربية كمرحلة أولى.

وقد عرفت المدينة مختلف أنماط التخصيصات حيث أن التعاونيات ذات العدد المحدود من الحصص أثرت على تطور الحضيرة السكنية بالمدينة، في حين كان هناك إسهام ضعيف للخواص في مجال إنجاز السكن الفردي. وانتشرت التخصيصات بشكل كبير في الجهة الغربية للمدينة و الشرقية ثم الشمالية كما برزت التجزئات كحل للأفراد دون مسكن أو ضعيفي المدخول، والتي كانت سبب في انتشار الأحياء الفوضوية و البناء العشوائي و حي سيدي غزال مثال على ذلك.

الدراسة الميدانية

تقديم عام لمنطقة الدراسة. (حي سيدي غزال)

الدراسة الطبيعية و الدراسة العمرانية.

دراسة الطرق والشبكات المختلفة.

الوزن و التوزيع المجالي للتجزئات المخالفة بالمنطقة.

تمهيد :

حي سيدي غزال هو احد الأنماط العمرانية الواقعة في أطراف مدينة بسكرة والتي تتسم بالطابع الفوضوي و ان ظهوره لم يكن بالشكل المخطط له مما أدى إلى مشاكل عمرانية ومن واجب المصالح المختصة التدخل ومحاولة إيجاد حلول لها .

دراسة تحليلية لحي سيدي غزال :**1- نشأة و تطور حي سيدي غزال¹ :**

تعود نشأة حي سيدي غزال إلى سنة 1977 حيث حيث بدأ بعض ملاك الأراضي الخواص ببيع أراضيهم كقطع ارض للبناء بأثمان منخفضة بمحاذاة أرضية المنطقة الصناعية، و بدأ الحي في التوسع شيئاً فشيئاً حيث أصبح الآن حي هام من أحياء بسكرة رغم طابعه الفوضوي و افتقاره للعديد من المرافق الضرورية.

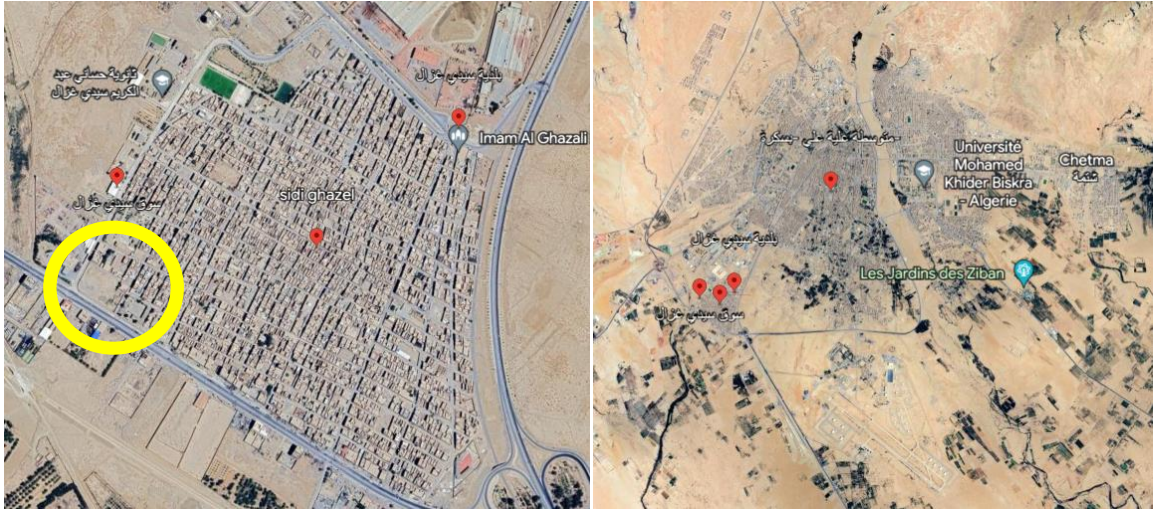
عمرانيا يعود وجود سيدي غزال إلى توسع عمراني محوري متقطع لمدينة بسكرة (Croissance linéaire Discontinue) اتخذ كمحور الطريق الوطني رقم 03 ، و متقطع لأن توسع المدينة تجاوز حاجزا اصطناعيا هاما إلا و هو المنطقة الصناعية. حاليا التطور الكمي للحي يتميز بالتكاثف المستمر و استهلاك كل الفراغات الداخلية كسكن فردي على حساب التجهيزات العمومية ، المساحات الخضراء و ساحات اللعب للأطفال ، و هذا راجع للملكية الخاصة للأراضي و عدم احترام القوانين (رخص التجزئة و رخص البناء و الغياب النسبي للمصالح التقنية عن هذا الحي لفترة طويلة).

2- الموقع :

يقع مجال دراسة مخطط شغل الأراضي حي سيدي غزال في جنوب مدينة بسكرة، حيث يحده شمالا المنطقة الصناعية و مصنع الأجر و غربا وادي " زمر و مصب المياه القذرة الخاص بالجزء الغربي من مدينة بسكرة، أما شرقا الطريق الوطني رقم 3 و خط السكة الحديدية وجنوبا الطريق التحويلي و منطقة فلاحية بها بعض غابات النخيل.

صورة رقم 01.موقع حي سيدي غزال صورة رقم 02 . موقع الحي بالنسبة لبلدية بسكرة

تقرير اعادة هيكلة حي سيدي غزال، 2008 ص13.¹



المصدر : google earth

3- الارتفاقات و المخاطر

يمتلك الحي صفة الفوضى و العشوائية لأنه يقع ضمن مناطق ارتفاع ممنوع البناء عليها و تشكل خطرا على السكان وهي :

- أ. ارتفاعات طبيعية : وتتمثل في واد الزمر الواقع على الجهة الغربية للحي .
- ب. ارتفاعات اصطناعية : ويتمثل في خط السكة الحديدية من الجهة الشرقية و المنطقة الصناعية من الجهة الشمالية و خطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط في الشمالية الغربية.
- ت. المخاطر : معرضة لخطر الفيضانات بحكم قربها من مجرى مائي قدر تلوث الهواء و التربة جراء النشاط الصناعي.

4. الإطار الطبيعي و الفيزيائي للمنطقة محل الدراسة¹

1-4 المرفولوجيا :

مرفولوجية أرضية حي سيدي غزال من مرفولوجية المدينة حسب تقرير اعادة الهيكلة لسنة 2008 ، بسكرة بكونها مسطحة .

2-4 الجيولوجيا : تعود التكوينات الجيولوجية للمنطقة إلى الزمن الرابع (QUATERNAIRE) و

المتكون من الترسبات الحجرية القديمة و الحديثة الموجودة بالمنطقة ، كما تراكمت عدة ترسبات من الزمن الثالث الممثلة في الترياسي و الجوراسي.

¹ تقرير اعادة هيكلة حي سيدي غزال ، 2008 ص04 و05.

و من الناحية الليتولوجية فان التكوينات الغالبة على المنطقة تتمثل في الكلس و المارن ، الطين الرمل، والحجر الرملي

3-4 – جيوتقنية الأرضية المعنية بالدراسة: فيما يخص جيوتقنية أرضية فان أرضية مجال الدراسة مستقرة حركيا و هي تصنف ضمن المنطقة 1 حسب قانون الزلزال الجزائري (RPA). وبالنظر للمشاريع المنجزة سابقا فان قوة تحمل التربة تتراوح بين 1.5 و 2 بار إماء، أساسات البنايات (التجهيزات) (فتنجز على عمق 2.00 م عموما. وفي كل الأحوال يجب القيام بدراسة دقيقة لقوة تحمل الأرض (ETUDE DE SOS عند برمجة مشاريع البناء تعتبر أرضية مجال الدراسة معرضة للتسرب المائي الشعيري نظرا لانخفاضها عن المحيط المباشر و بالتالي يجب حماية أسس البنايات من هذا الخطر باستعمال الاسمنت (H.T.S) ودهنها بالفلانت كوت (FLINT COAT) و الزفت (Bitume).

4-4 الانحدار : تقع منطقة الدراسة بين خطي تسوية 70-80م وهو فوق أرض منبسطة.

5-4 التربة (PEDOLOGIE) : تتميز منطقة سيدي غزال بتربة رملية (Texture Sableuse).

6-4 المجاري المائية

1-6-4 السطحية:

بالقرب من حي سيدي غزال من الناحية الغربية يوجد وادي أقل أهمية من وادي "الحي" ألا و هو وادي "زمر" مؤقت الجريان الذي يشكل خطرا على جهة الغربية من الحي في حالة فيضانه، و يشكل كذلك عائقا أمام التوسع العمران المستقبلي

2-6-4 المياه الباطنية :

في مجال دراستنا فان المياه السطحية موجودة على عمق 8.00 إلى 10.00م

7-4 المناخ:

يسود المنطقة مناخ شبه صحراوي جاف (Semi-aride) يتميز بالخصوصيات التالية :

1-7-4 الرياح :

تسود المنطقة رياح ساخنة وباردة و هي كالأتي - الرياح الساخنة : اتجاه جنوب شرق و يمكن أن تكون محملة بالرمل.

4-7-2 الإشعاع الشمسي :

الإشعاع الشمسي قوي بالمنطقة وهذا رجع لضعف الغطاء السحبي وتصل مدة الإشعاع الشمسي إلى 3178 ساعة سنويا.

4-7-3 الرطوبة :

تتراوح نسبة الرطوبة السنوية بين 40-42م وهذا راجع لجفاف الجو الذي تتميز به المنطقة ويؤدي إلى نسبة تبخر كبيرة و نقص في الغطاء النباتي

4-7-4 درجة الحرارة:

تمتاز المنطقة بدرجة حرارة عالية خاصة صيفا إذ تسجل أقصى درجات الحرارة في شهري (جويلية و أوت) وأدناها في شهري (ديسمبر و جانفي) أقصى فرق بين درجات الحرارة شهريا فهو في شهر مارس بقيمة 17°م أما معدل متوسط أما عن الحرارة السنوي فيقدر ب 21.5م.

5- الدراسة العمرانية:

5-1 المعطيات السكانية و الكثافة لحي سيدي غزال :

جدول رقم 19. يبين تطور عدد السكان و الكثافة السكانية لحي سيدي غزال.

سنوات الاحصاء	عدد السكان(ساكن)	الكثافة السكانية (سا/ه)	عدد الأسر
2001	حوالي ¹ 5346	-	-
2008	6014	84.95	1402
2022	8312	116.92	5212

المصدر: تقرير مخطط شغل الأرض لحي سيدي غزال

بلغ عدد سكان حي سيدي غزال سنة 2001 حسب احصائيات مكتب دراسات حوالي 5346 ساكن ، كما وصل عددهم سنة 2008 حسب تقرير مخطط شغل الأرض رقم 12 لحي سيدي غزال 6014 ساكن بكثافة تقدر ب 84.95 سا/ه موزعين على 1402 أسرة .

¹ احصائيات مكتب دراسات عمرانية ومعمارية ،بلمكي سمير. لسنة 2001.

وحسب الاحصاء العام للسكن و السكان لسنة 2022 وصل عدد السكان إلى 8312 ساكن وهو وبلغت الكثافة السكانية 116.92 سا/ه ، وهي كثافة عالية فاقت الكثافة السكنية العادية بسبب الاستلاء على جميع تحصيصات الحي وبالتالي زيادة في إنتاج الحضيرة السكنية .

5-2 المعطيات السكنية للحي:

حسب الدراسة الميدانية يعتبر أغلب سكان الحي قادمون من مركز المدينة حيث تعتبر هذه المنطقة منطقة توسع عشوائي و توفر الأراضي العقارية ذات السعر المنخفض.

جدول رقم 20 . مساهمة عدد السكنات والكثافة السكنية في الحضيرة السكنية لحي سيدي غزال

السنة	عدد السكنات	الكثافة السكنية (س/ه)	وضعية السكنات		معدل مشغل المسكن		TOP	الغرف
			سكنات شاغرة	سكنات مشغولة	الخام	الصالفي		
2008	1313	12.47	285	1028	4.45	5.69	2652	عدد الغرف بالسكنات المشغولة
2022	5607	78.87	1812	3680	1.48	2.26	-	معدل شغل الغرفة

المصدر : الديوان الوطني للاحصاء +تقرير مخطط شغل الأرض+ انجاز الطالب

1.2.5 النسيج العمراني و السكنات

يتميز النسيج العمراني لحي سيدي غزال بالنمط الفردي و لا توجد به خصائص عمرانية واضحة لأنه نسيج فوضوي وكان سبب انشاءه هو أزمة سكنية مست المدينة خلال فترة الثمانينات. تتنوع البنايات من بنايات ذات طابق أضي إلى بنايات بطابق و بطابقين (R+1) (R+2) وبصورة جد قليلة (R+3).

صورة رقم 04. مبنى لطابق

أرضي

صورة رقم 03. مباني طابق أرضي+ 2

1+



المصدر: التقاط الطالبة 2023

صورة رقم 05. مبنى لطابق أرضي+3
- بحي سيدي غزال-

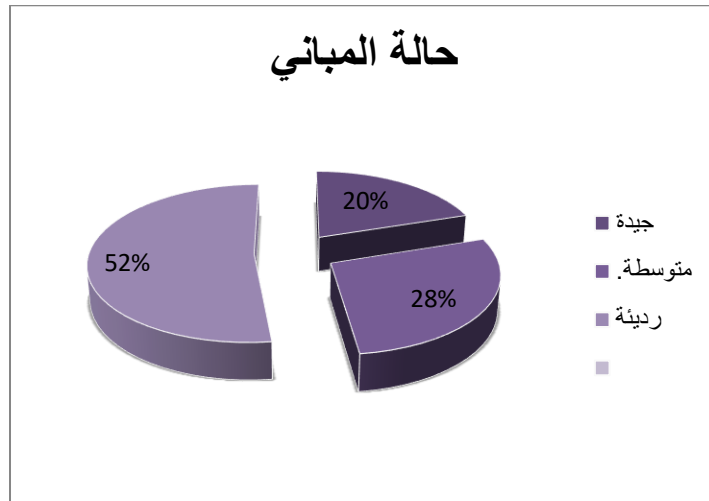


المصدر : التقاط الطالبة

أ. حالة البنايات

حسب تقرير مخطط شغل الأرض فان معظم البنايات في حي سيدي غزال في حالة رديئة نوعا ما بنسبة 58 % من اجمالي المباني ومنها ما هوفي حالة متوسطة بنسبة 28 % و منها ما هو جيد و جديد بنسبة 20%.

شكل رقم 07.حالة المباني بحب سيدي غزال.



المصدر : انجاز الطالبة

ج. الطبيعة العقارية للمباني:

حسب مديرية مسح الأراضي فرع بسكرة فان جل الأراضي الواقعة بمجال الدراسة ملك للخواص باستثناء التجهيزات ذات الطابع العمومي التي هي للبلدية!

حيث أن 80% هي نسبة الملاك و 20% تمثل المستأجرون و أغلبهم من خارج سكان الحي.

شكل رقم 08. الطبيعة العقارية لمباني حي سيدي غزال



المصدر : انجاز الطالبة

5-3 دراسة الطرق و الشبكات المختلفة:

من خلال الزيارة الميدانية لمنطقة الدراسة تحلنا على ما يلي

تقرير مخطط شغل الأرض لحي سيدي غزال¹

1-3-5 دراسة الطرق :

تمتاز المنطقة بهيكله نسيج تمثل فيها شبكة الطرق أهمية كبيرة وأداة هيكله كما تمتاز بوظيفة وضعت لأجلها ألا وهي السير و التنقل وكونه حي عشوائي غير مخطط له فهي لم تكن كفؤ وأكثر من نصف الطرق كانت معبده .

و لقد قمنا بعد الزيارة الميدانية بتصنيف الطرق في حي سيدي غزال إلى :

- أ. **طريق رئيسي** : وتتمثل في الطريق الوطني رقم 03 اتجاهين (ذهاب و اياب) وعرضه حوالي 20 متر. كذلك الطريق التحويلي الجنوبي.
- ب. **طرق ثانوية** : تنتشر بصفة معتبرة فالحي و تتراوح ما بين 7-10 متر لكنها غير معبده و مسفلتة . وان كانت فهي قديمة .
- ت. **طرق ثالثة** : تنتشر بصفة واسعة كون وظيفة الحي الأساسية هي السكن وتمتاز بالضيق وهي طرق معبده و أخرى غير معبده عرضها حوالي 2.5 إلى 10 متر.

جدول رقم 21. نسبة الطرق من اجمالي مساحة الحي

الطرق	الكلية	
236900	719000	المساحة (m ²)
%33.32	%100	النسبة %

المصدر :انجاز الطالبة

حسب الجدول تمثل شبكة الطرق حوالي ثلث $\frac{1}{3}$ المساحة الكلية للمنطقة بنسبة 33.32 % بمساحة تقدر ب 236900 متر مربع وهي نسبة مرتفعة نوعا ما في حين يجب أن لا تتجاوز نسبتها 20% من المساحة الاجمالية .

2-3-5 الأرصفة

من خلال الزيارة الميدانية فان حالة الأرصفة بحي سيدي غزال في حالة سيئة جدا يكاد أثرها يزول بسبب عوامل طبيعية و الشغل على الشبكات و غالبية النسيج لا يحتوي الترصيف اللازم بالمعايير المطلوبة .

3-3-5 مواقف السيارات

تتعدم مواقف السيارات بحي سيدي غزال مما دفع السكان للجوء إلى الأرصفة أو قارعة الطريق جنب المساكن. أو التوقف العشوائي في الأماكن الشاغرة التي هي نتيجة للتوضع العشوائي للمباني مع الطرق.

صورة رقم 06. طريق ثانوي غير معبد و مهيب

صورة رقم 07. تبين حالة الرصيف



المصدر: التقاط الطالبة

4-3-5 الشبكات المختلفة

أ. شبكة المياه الصالحة للشرب AEP:

- حسب الدراسة الميدانية فان الحي غير مزود جميعه بشبكة المياه الشروب .
- وجود منقبين للماء وهي غير كافية لتغطي حاجيات السكان اضافة إلى الشبكة غير المهيبئة.
- صعوبة تدفق المياه إلى الجهة الشمالية للحي (مباني جنب السكة) بسبب طوبوغرافية المنطقة (عالية).

ب. الصرف الصحي

نسبة التغطية لمياه الصرف الصحي أكبر منها في نسبة تغطية المياه الصالحة للشرب وحسب الدراسة الميدانية فان هناك مشاكل في اختلاط الشبكتين التي يصل فيها الماء ملوث للساكنة عبر الحنفية وذلك لأكثر من 10 سنوات .

ث. شبكة الكهرباء والأعمدة الكهربائية

بالنسبة لشبكة الكهرباء متوفرة لكن خدماتها ضعيفة وحسب تصريحات السكان فان هنالك انقطاع شديد في التيار الكهربائي يرافقه انقطاع في شبكة الانترنت .

أما الأعمدة الكهربائية فهي لا تغطي جميع الشوارع بالحي وهي خشبية تتوفر اما على مصباح أو مصباحين ذو توتر منخفض مما يجعل الانارة ضعيفة أو منعدمة و هو مايشثكي منه السكان .

صورة رقم 08+ صورة رقم 09 . تبين الأعمدة الكهربائية بالحي



المصدر : التقاط الطالبة 2023.

د. الغاز:

الحي لما يسمى بغاز المدينة و وحسب الدراسة الميدانية فان عدد قليل جدا من المواطنين يستفيدون من خدمة الغاز و حاليا هو في طور التركيب حسب تصريحات الساكنين.

هـ. شبكة الانترنت و الهاتف:

شبكة الانترنت متوفرة بالحي لكن الخدمة لم يتم اطلاقها .

بالنسبة للهاتف فقط بلغت نسبة المشتركين لسنة 2008 حوالي 18 مشترك بسبب نقص التغطية الشاملة لشبكة الهاتف.

جدول رقم 22. يبين وضعية الشبكات المختلفة الحالية بحي سيدي غزال.

الشبكة	نسبة التغطية %	الحالة	قطر القنوات	الطول الكلي للقنوات
--------	----------------	--------	-------------	---------------------

الصرف الصحي	49.48	رديئة في بعض أجزائها و يجري تجديدها من طرف مصلحة الري	تختلف من (200-80) ميلتر	8979.50متر
المياه الصالحة للشرب	63.55	شبكة قديمة و يجري تجديدها جزئيا	يتراوح قطرها من 250ملم الى 600 ملم	10902.31متر

المصدر : تقرير مخطط شغل الأرض لحي سيدي غزال+ معالجة الطالبة

جدول رقم 23. يبين وضعية شبكات الكهرباء و الهاتف

الخطوط و الشبكات	نسبة التغطية %	الحالة	الطول الكلي للشبكة (المتر)
خطوط الكهرباء	62.63	جيدة	
شبكة الهاتف	1.37	بعض المواطنين فقط /	

المصدر : تقرير مخطط شغل الارض لحي سيدي غزال+معالجة الطالبة

4-5 التجهيزات و الخدمات

يتوفر حي سيدي غزال على مجموعة مرافق و خدمات الضرورية فقط لكنه يفتقد لأغلبها في حين يظطر ساكنة المنطقة للانتقال لمركز المدينة .

وتتركز أغلب التجهيزات و الخدمات في الجهة الغربية من الحي لأنها منطقة توسع بالنسبة للحي.

5-5 المساحات العمومية ، الخضراء و أماكن لعب الأطفال، المساحات الحرة

يفتقد الحي تماما للمساحات العمومية ومساحات لعب الأطفال.

تنتشر المساحات الحرة نقطيا و وتتوسط الجزيرات ضمن الشبكة و عددها 03 ، تلك الواقعة في الجهة الغربية (green land) على ارتفاع الخط الكهربائي المتوسط الضغط.وتشغل مساحة 58600.88 متر مربع بالتقريب ، و02 مساحة خضراء تتوسط النسيج الواقعة في الجهة الجنوبية .

صورة رقم 10 . مساحة green.land بالحي



المصدر : التقاط الطالبة 2023

المساحة الحرة تتوضع بشكل عشوائي وتدور حولها الكتلية المبنية و تختلف أحجامها و أشكالها وتصميمها الداخلي عضوي .

السوق عبارة عن مساحة حرة لكن تبقى له خصوصية اجتماعية بالنسبة لباقي النسيج.

جدول رقم 24 . يبين توزيع و مساحة التجهيزات و المرافق + المساحات لحي سيدي غزال.

المساحة بالمتر المربع	التجهيزات+المرافق+الخدمات+مساحات خضراء	الموقع
1200	ملعب معشوشب	الجهة الغربية + الشمالية الغربية
3300	ملعب كرة قدم	
1487.46	فرع بلدي 1	
350	اتصالات الجزائر	
3230.24	قاعة علاج	
3800	مدرسة الشهيد أحمد خليفة	
1800	متوسطة الشهيد اسماعيل بن الحسين مسعودي	
m ² 5783,88	متوسطة الشهيد علي بن العماري	
8107.03	متوسطة طيبي عبد الرحمان	
1020	ثانوية حساني عبد الكريم سيدي غزال	

1730	مركز شرطة	
600	سوق سيدي غزال	
3631,07	دار شباب	
78.62	مسجد طلحة بن عبد الله	
120	مكتبة لمطالعة الأطفال	
5860.88	مساحة green land	
20101.42	محطة خدمات	الجهة الجنوبية
3398,78	وكالة هادي محمد للمراقبة التقنية للسيارات	
1500.99	مسجد محمد العيد الخليفة	
1020.88	مسجد الامام الغزالي	الجهة الشرقية
2684	مؤسسة تحويل الحديد	
5700	4 مستودعات خاصة للصناعات	
85.00	مركز تجاري	
214.86	بث هوائي	
95.15	سوق العصر	الجهة الوسط
715.54	مسجد عمر بن الخطاب	
70.74	صيدلية	
المجموع : 77686.34 متر مربع		

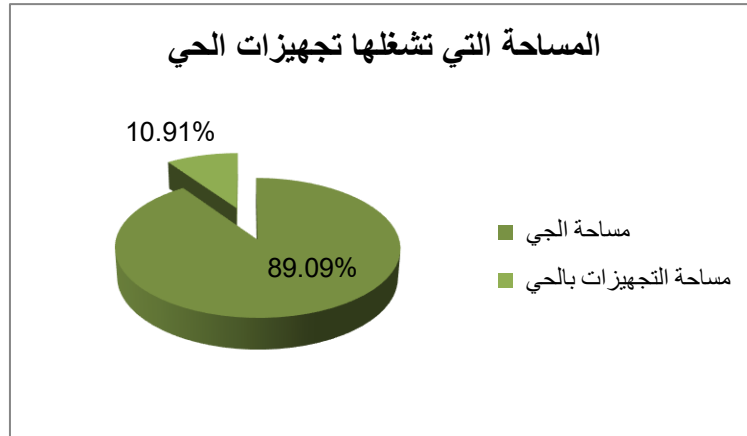
المصدر: انجاز الطالبة

جدول رقم 25. يبين مساحة شغل التجهيزات من مجموع مساحة الحي

مساحة التجهيزات بالحي	حي سيدي غزال	
7.76	71.09	المساحة بالهكتار
10.91	100	النسبة %

المصدر: انجاز الطالبة

شكل رقم 05. بين المساحة التي تشغلها تجهيزات الحي من اجمالي مساحته



المصدر : انجاز الطالبة

✓ تمثل مساحة التجهيزات قيمة 7.76 هكتار أي 10.91 % من اجمالي مساحة الحي المقدرة 71.09 هكتار و هي نسبة قليلة جدا و ذلك لغلبة النمط الفري الفوضوي و استهلاك جميع المساحات بصفة عشوائية وعجز الدولة عن توفير أي تجهيزات و مرافق بسبب طبيعة الملكية وعدم القدرة عن التوسع مستقبلا.الناجم عن عوائق و حواجز طبيعية.

صورة رقم 12. مسجد الغزالي بالحي

صورة رقم 11. البريد المركزي بالحي



المصدر :التقاط الطالبة 2023

صورة رقم 14. ثانوية حساني عبد الكريم

صورة رقم 13.متوسطة الشهيد عبية علي بن عماري

سيدي غزال



المصدر: التقاط الطالبة 2023

6-5 التآثيث الحضري :

يعاني حي سيدي غزال من النقص الكبير في التآثيث الحضري على غرار حاويات القمامة وأعمدة الانارة الخشبية وحالتها متدهورة و لاتلبي احتياج السكان.

بينما تفتقد لباقي عناصري التآثيث الأخرى كمتاعد الجلوس، مواقف النقل ، أعمدة الانارة ، حاويات القمامة... الخ.

7-5 النظافة:

مشاكل صحية وأوبئة يعاني منها سكان الحي جراء الرمي العشوائي للقمامة في الأماكن غير المخصصة لها وجعلها مفارغ عشوائية ، مع غياب الخط الخاص بجمع ونقل القمامة الى أماكن الردم التقني ومخطط تسيير النفايات.

صورة رقم 16. تبين انتشار القمامة بالحي

صورة رقم 15. يبين تسرب مياه الصرف الصحي

الى الطرق



المصدر : التقاط الطالبة 2023

06- تطور وزن و حجم للتجزئات السكنية بحي سيدي غزال :

عرف تطور النسيج العمراني لحي سيدي غزال تطورا في الكتلة المبنية على حساب الأراضي الفلاحية الواحية .

الجدول رقم 26. يبين تطور وزن و حجم التجزئات السكنية بالحي .

السنة	المساحة ،الموقع و الخصائص	صور لموقع الحي حسب التسلسل الزمني
-------	---------------------------	-----------------------------------

	<p>✓ تشغل نسبة 51% من مساحة الحي أي 36.2559 هكتار.</p> <p>✓ غلبة الغطاء النباتي في الجهة الغربية و الجنوبية الشرقية.</p>	<p>2006</p>
	<p>✓ تشغل نسبة 57% من مساحة الحي أي 40.5213 هكتار.</p> <p>✓ التوسع على حساب أراضي الجنوب الشرقي.</p> <p>✓ بناء ملعب + مكتبة مطالعة .</p>	<p>2008</p>

	<p>✓ تشغل المساحة المبنية نسبة 63 % من مساحة الحي أي 45.297 هكتار ✓ بناء العديد من المساكن واجهاتها غير متممة.</p>	<p>2009</p>
	<p>✓ تشغل المساحة المبنية 73 % من المساحة الاجمالية أي 51.8957 هكتار. ✓ انشاء مستودع و مخزن على حساب مساحات شرقية فلاحية. ✓ بناء سوق التمور بالجهة الغربية.</p>	<p>2014</p>

	<p>✓ قدرت المساحة المبنية ب 76 من المساحة الكلية أي 54.0284 هكتار. ✓ ظهور العديد من الأنشطة التجارية و الخدمية.</p>	<p>2015</p>
	<p>✓ بناء 05 مباني أخرى . ✓ هيكل عمومي بالجهة الغربية.</p>	<p>2016</p>
	<p>✓ بناء تجهيزات عمومية و اكتمال المساحة الكلية للحي ، مع وجود قطع شاغرة ملك لأصحابها لم تستغل بعد.</p>	<p>2019</p>

	<p>✓ القيام ببعض أعمال تجديد قنوات الصرف الصحي و أشغال التهيئة .</p>	<p>2020 - 2022</p>
	<p>✓ يشغل حاليا مساحة 71.09 هكتار .</p>	<p>2023</p>

المصدر : الاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + صور جوية رقم 25.24.23.22.21.. ..20.19.18.17
لحي سيدي غزال باعتماد google earth لسنة 2006 ، 2008، 2009، 2014، 2015، 2016، 2019، 2022، 2023،

استنتاج

من تحليل نسيج سيدي غزال - بسكرة - تم استنتاج ما يلي :

- ✓ للنسيج موقع جغرافي مهم محاذي للطريق الوطني رقم 03 و الطريق التحويلي الجنوبي.
- ✓ موضع منبسط يسهل العملية التعميرية و عمليات البناء.
- ✓ يقع الحي ضمن انحدار محصور مابين (5- 11) %.
- ✓ يقع ضمن منطقة محدودة و غير قابلة للتوسع نظرا لوجود مجددات و عوائق طبيعية و فيزيائية.
- ✓ حضيرة سكنية تقدر ب 5607 مسكن جميعها سكنات فردية طبيعتها العقارية خاصة ، بكثافة سكانية تقدر ب 116.92 سا/ه ، وهي قيمة مرتفعة جدا وكثافة سكنية قدرت ب 78.87 مسكن/ها.
- ✓ يغلب على اقتصاد الحي القطاع الثالث (تجارة و خدمات).
- ✓ نسبة تغطية الشبكات من رديئة الى جيدة و تجري عليها أشغال الربط و التوصيل ليومنا هذا.
- ✓ انتشار العديد من المشاكل و النقائص على مستوى الحي لغياب التخطيط المسبق لجميع العمليات وتخص المشاكل (رداءة شبكة الطرق الأرصفة - غياب مواقف السيارات و النقل - تكاد المساحات الخضراء تكون منعدمة - غياب مساحات لعب الأطفال - مشاكل التآثير الحضري ، النظافة و الأمن..... الخ .
- ❖ بالرغم من أن ذلك ساهمت تحصيلات النسيج بنسبة معتبرة في انتاج و تطور الحضيرة السكنية للمدينة ، الا أنها أعطت صورة سيئة تعكس نموذج البناء الفوضوي.

التحليل الميداني للمخالفات العمرانية في التجزئة

المدرسة

تمهيد

دراسة تحليلية للنموذج المدروس.

المخالفات العمرانية في تجزئة 328 قطعة.

تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

تحليل الفرضيات.

توصيات واقتراحات

خلاصة الفصل

تمهيد

من تحليل البنية العمرانية لنسيج حي سيدي غزال ، تبين أن مباني التخصيصات عبارة عن سكن ذات نمط فردي غير مخطط له ،نتج عن التقسيمات العشوائية التي قام بها أصحاب الأراضي وتم البيع عرفيا اضافة إلى بناء المستفيد لمسكنه وانعدام المراقبة و المتابعة التي هي من صلاحيات السلطات المختصة بذلك ، فنتجت عدة تجاوزات و مخالفات عمرانية انعكست بالسلب على الشكل الخارجي للنسيج العمراني.

من هذا المنطلق سنقوم بتحليل إحدى التجزئات كعينة دراسة يمكن من خلالها الوقوف على جملة من التجاوزات العمرانية ،ثم التطرق إلى معالجة هته الأخيرة على سبيل التسوية ضمن القانون 08/15.

دراسة تحليلية للنموذج المدروس تجزئة 328 قطعة:

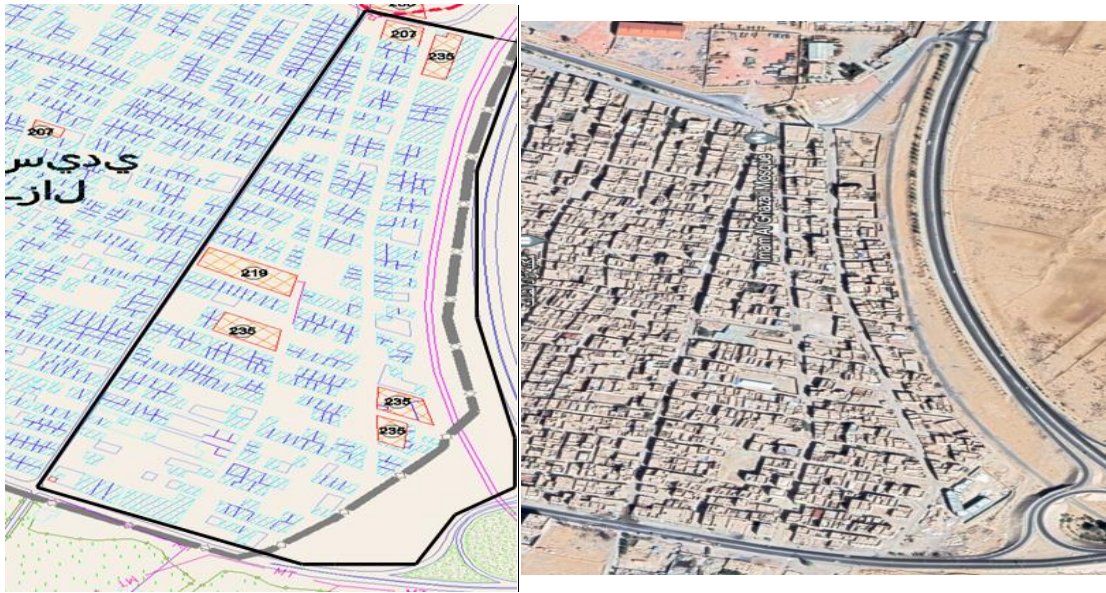
هذا النوع من التجزئات متواجد في حي فوضوي هامشي على أطراف مدينة بسكرة وهو نتيجة للتوسع العشوائي على حساب الأراضي الفلاحية وذلك لتوفر الجيوب العقارية و قلة السعر فيها.

1- موقع تجزئة 328 قطعة :

تقع التجزئة في الجزء الشرقي لحي سيدي غزال ضمن مخطط شغل الأرض رقم 12 وتضم ثلاث مقاطعات، المقاطعة رقم 118، 125 و المقاطعة رقم 217 ، وتحتل مساحة تقدر ب 18.31 هكتار من اجمالي مساحة الحي المقدرة ب 71.09 هكتار و تضم 53 جزيرة مقسمة إلى 328 حصة .

يحدها من الشمال المنطقة الصناعية و مصنع الأجر الأحمر و من الشرق الطريق الوطني رقم 03 و خط السكة الحديدية و من الجنوب الطريق التحويطي و غربا باقي تخصيصات المجال.

صورة رقم 26. تبين حدود تجزئة 328 قطعة.



المصدر: google earth + المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير - بسكرة.

2- الطبيعة العقارية لتجزئة 328 قطعة:

حسب مصلحة التعمير بالبلدية فان ملكية التجزئة هي ملكية خاصة أين قام بعض الورثة لملاك هته الأراضي بتجزئتها و بيعها عرفيا ' أين تم تقسيم الأراضي إلى حصص متخذين الطريق الرئيسي محورا لسكنهم في حين قسمت بعض الحصص إلى حصص كبيرة و أخرى صغيرة حتى يتسنى للمالك البناء فوقها و استخدمت الطوابق الأرضية للغرض التجاري دون مراعاة شروط التعمير و البناء .

3- الدراسة الطبيعية لموقع تجزئة 328 قطعة:

1-3 القيمة الفلاحية لأرض التجزئة السكنية

توطنت التجزئة السكنية الشرقية على أراضي ذات قيمة فلاحية وهو ما يميز مدينة بسكرة عموما أراضي واحية " les palmeries".

2-3 الطبوغرافيا :

تتنمي التجزئة المدروسة إلى الانحدار المتوسط (مابين 5-11%) على أراضي منبسطة كما أشرنا سابقا مع وجود تضرس من الجهة الشمالية للتجزئة نحو الجنوب الشرقي. لكن هذا لم يمنع أصحاب الأراضي من البناء و التوسع سواء في التجزئة المدروسة أو باقي أجزاء الحي لذلك نجد مساحات كبيرة تلبي احتياج السكان وهذا لا ينفي وجود الحصص الصغيرة التي فرضها المالك على المستفيد.

4.الارتفاعات و الانقطاعات

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض سيدي غزال رقم 12 تتمثل في :

- خط السكة الحديدية : يبلغ عدد المباني الواقعة في مجال ارتفاع السكة الحديدية ب19 مبنى و اجمالي مساحتها 3555.70م². يبلغ أقصى بعد بين السكة والمبنى ب7 متر بينما يحدد الارتفاع ب 25متر على جانبي السكة .

- الواد: ساهم الواد كعنصر مائي مهم في نمو وتموضع النسيج

✓ ومنه نستنتج أنه للاطار الطبيعي و الطبيعة العقارية أثر في تواجد البناء الفوضوي وانتشاره مما يزيد من صعوبة التدخل عليها من طرف الهيئات مستقبلا لكنها عوامل ساهمت بشكل أو بآخر في إنتاج الحضيرة السكنية.

5. الدراسة السكنية و السكانية لتجزئة 328 قطعة :

جدول رقم 27 .يبين عدد السكان و السكنات و الأسر في التجزئة المدروسة لحي سيدي غزال

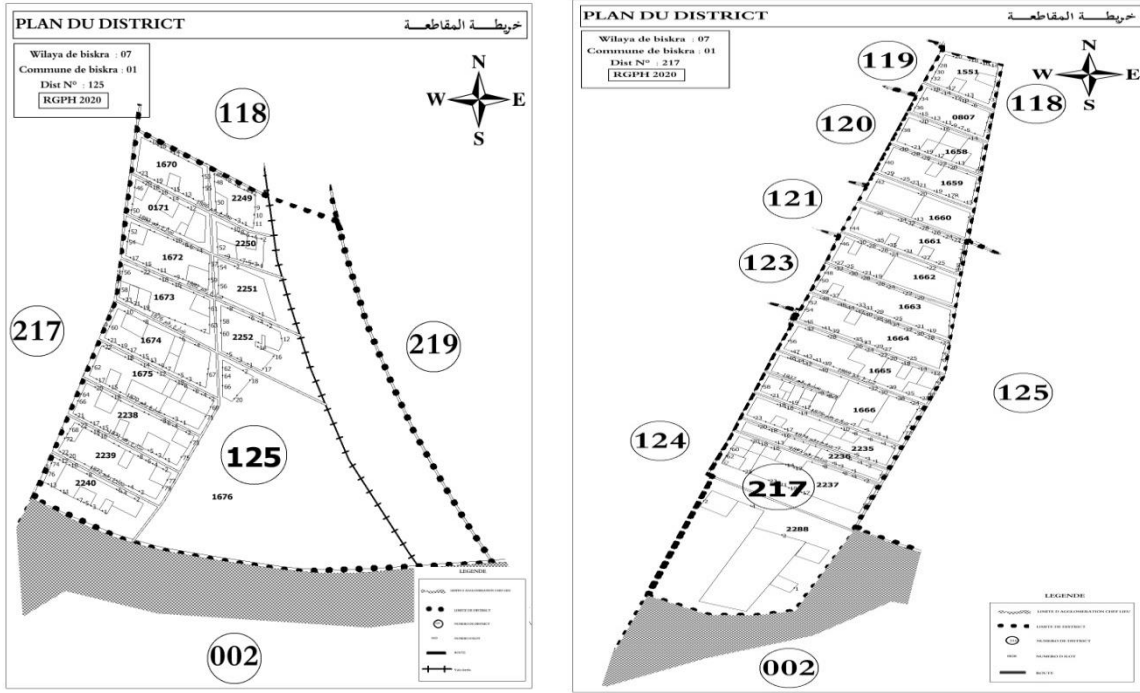
رقم المقاطعة N° de comté	NOMBRE TOTAL										العدد الاجمالي
	البنائات	المساكن				الأسر			السكان		
		المسكونة	الشاغرة	للاستعمال المهني	مجموع المساكن	حاضرة	غائبة	مجموع الأسر	ذكور	اناث	مجموع السكان
118	205	200	0	5	205	205	530	735	170	170	340
125	171	52	595	0	647	77	410	487	225	120	345
217	235	76	590	29	695	101	35	136	371	260	631
المجموع	611	328	1185	34	1547	383	975	1358	766	550	1316

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء 2022.

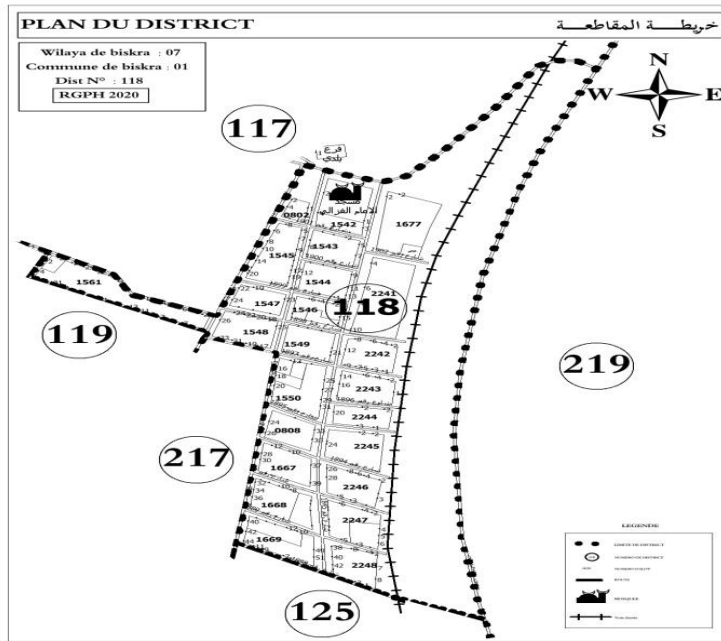
✓ اجمالي عدد السكن ، السكنات و الأسر تختلف بين مقاطعات 118،125 و 217.

خريطة رقم 03.المقاطعة 125

خريطة رقم 02.المقاطعة 217



خريطة رقم 04. المقاطعة رقم 118



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2022

6- تحليل الشبكات المختلفة لتجزئة 328 قطعة:

1-6 شبكة منظومة الحركة (الطرق، الأرصفة، ممر المشاة) :

أ-الطرق الرئيسية :

يتمثل في الطريق الرئيسي الوطني رقم 03 الذي يحد التجزئة من جنوبها (الطريق التحويلي) بعرض 8 متر والطريق الوطني رقم 03 بعرض 20 متر وهو على شكل رواقين تفصلهما جزيرة بعرض 1 متر.

- كما يحتوي نسيج التجزئة على طريق رئيسي واحد ويمثل محور مهيكلي للمدينة و للحي من الجهة الغربية الذي يفصله عن باقي التجزئات. عرضه 6 متر وطوله حوالي 800متر .

ب.طرق ثانوية :

يغلب على شبكة الطرق للتجزئة الطرق الثانوية المتصلة ببعضها البعض و التي تربط بين الطرق الرئيسية للنسيج و أهمها طريقان ثانويان يزداد عرضهما كلما اتجهنا جنوبا(9متر 10متر ويصل إلى 11متر) على التوالي.

ت.طرق ثالثة: تعاني تدهور كبير وانتشار غير منتظم لها.

د. ممرات المشاة : غياب تام للممرات المشاة على مستوى التجزئة.

هـ. مواقف السيارات : لاتحتوي تجزئة 328 قطعة على أي موقف على غرار موقف واحد فرضته شبكة تقطيع الطرق مع الجزيرات. و التوقف يكون على حافة الطريق .

جدول رقم 28 . يبين النسبة التي تشغلها شبكة طرق تجزئة 328 من إجمالي مساحة التجزئة والحي.

نسبتها من مساحة الحي %	نسبتها من مساحة التجزئة %	مساحة الشبكة (هكتار)	شبكة طرق تجزئة 328 قطعة
7.98%	31.02%	5.68	

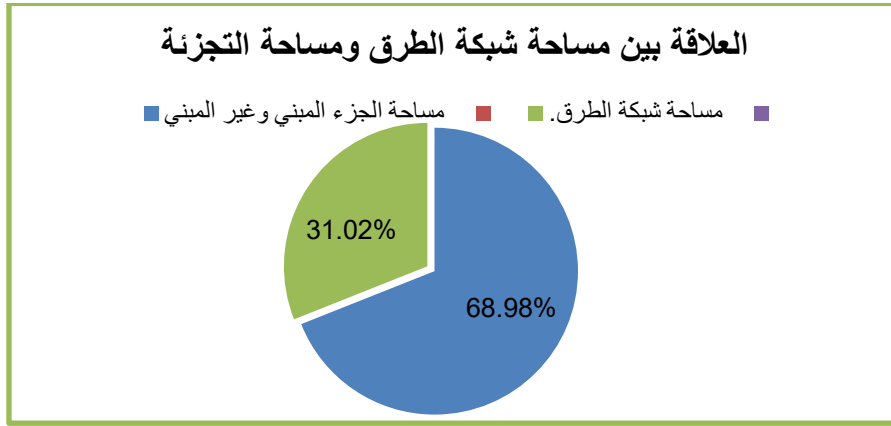
المصدر: انجاز الطالبة.

✓ تمثل الطرق نسبة 31.02% من إجمالي مساحة تجزئة 328 المقدر ب 5.68 هكتار أي ثلث

$\frac{1}{3}$ مساحتها. كما تمثل نسبة 7.98 % من المساحة الكلية لحي سيدي غزال وهي نسبة

منخفضة لأن الحي سكني امتياز.

شكل رقم 10. يبين العلاقة بين شبكة الطرق و مساحة تجزئة 328 ق



المصدر: انجاز الطالبة

2-5 الشبكات التقنية:

من خلال مخطط شغل الأرض والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و الزيارة الميدانية نجد:

الشبكة	مياه الصالحة للشرب	الصرفالصحي+بالوعات تصريف مياه الأمطار	شبكة الغاز	خطوط الكهرباء وأعمدة الانارة.
خصائصها	من خلال مخطط شغل الأرض لحي سيدي غزال نلاحظ غياب شبكة المياه من خلال الزيارة الميدانية رداءة شبكة مياه الشرب التي تصل عبر الحنفية وتجري حاليا الأشغال عليها.	تتوفر التجزئة المدروسة على شبكة الصرف الصحي لكنها قديمة. غياب كلي لبالوعات تصريف مياه الأمطار.	حسب الزيارة الميدانية فان عدد قليل جدا من المواطنين يستفيدون من خدمة الغاز الطبيعي وهي الان في طور التركيب.	متوفرة وهي خط ذو الضغط المتوسط 40 kv لكن خدمتها ضعيفة وذلك من خلال أعمدة التيار الكهربائي المتواجدة بالشوارع والتي يتم من خال نقل الكهرباء إلى المنزل بواسطة كوابل وهو مايشكل خطورة. يعاني سكان التجزئة من انقطاع شديد للتيار وخاصة أوقات شدة الاستهلاك. أعمدة انارة قليلة عددها 45 عمود من الخشب توترها ضعيف لاتعطي الانارة الكافية بينما لا نلاحظ وجودها في بعض الشوارع.

المصدر: زيارة ميدانية + معالجة الطالبة

من خلال الجدول أعلاه ، نلاحظ أن حالة الشبكات التقنية للحي موجودة و لكن رديئة و لاتؤدي خدماتها و لا تغطي احتياجات الحي حيث نجد :

شبكة المياه الصالحة للشرب :في مخطط شغل الأرض للحي نلاحظ غياب خطوط الشبكات ، لكن زيارة الموقع أكدت على وجود شبكة الماء الشروب ،وتصل أحيانا مختلطة مع ماء الصرف .

جميع السكان يسافيدون من خدمة الغاز الطبيعي و تجري حاليا أشغال الربط.

خط الكهرباء متوفر بالضغط المتوسط 40 فولط.

7 . التجهيزات العمومية :

جدول رقم 29 .يبين مساحة و استخدامات التجهيزات العمومية وتجهيز النشاط التجاري بالتجزئة.

التجهيزات+ نشاط تجاري	مساحة الأرض	الاستخدام السابق للأرض	الاستخدام الحالي
مسجد الامام الغزالي	1020.88م ²	بساتين	مرفق ديني
مؤسسة تحويل الحديد	2684م ²	فلاحة	صناعي
04 ورشات خاصة	5700م ²	بساتين + فلاحة	صناعي
مركز تجاري	85.00م ²	فلاحة	سكن +تجهيز
بث هوائي	214.86م ²	شاغر	تجهيز
المجموع	9619.74م ²		-
احتياط عقاري للتجهيزات	1هكتار	غير مبني	-

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + انجاز الطالبة

✓ نلاحظ نقص في التجهيزات العمومية في تجزئة 328 قطعة وعددها 08 تجهيزات مقسمة على 08 قطع .

- ✓ اضافة إلى القطع المخصصة للاستخدام السكني+تجاري. (مركز تجاري,مخبزة, وكالة كراء سيارات- مطعم -حانوت). وحسب الاحصاء العام للسكن و السكان فيبلغ عدد الحصص المخصصة للاستعمال المهني ب 34 حصة.
- ✓ غياب كلي للتجهيزات التعليمية و الصحية بحيث يتم الانتقال للاستفادة من خدمات الحصص المجاورة.
- ✓ غير وجود المباني و الاستيلاء على الأرض طبيعتها الفلاحية وأصبح التوسع على حسابها و تحويلها مجال للسكن والاستخدام التجاري باضافة طابق أو طابقين و ادخال استخدامات صناعية (ورشة حدادة) يمنع وجودها وهي إحدى أهم التجاوزات العمرانية.

8- المرفولوجية :

1.8-. المرفولوجية و شبكة التقطيع لتجزئة 328 قطعة

تقترب التجزئة في الشكل العام من الشكل المثلث وتندرج ضمن النسيج الفردي غير المخطط له اذا هو نسيج تكون فيه التخصيصات غير منتظمة متلاصقة و غير مستمرة.و شوارعها لا تؤدي الغرض الذي صممت له وخاصة شوارع المساكن التي تمتاز تكون ضيقة ومسودة.

2.8- شبكة التقطيع :

شبكة التقطيع شطرنجية (خطية) ، تخضع فيها شبكة التخصيصات إلى شبكة الطرق أنتجت مايقارب 53 جزيرة ذات أشكال مختلفة (شبه منحرفة بزوايا انحناء) ومساحات معينة.

3.8- أبعاد و مساحة الحصص السكنية

تتراوح مساحة الجزيرات ما بين (564.51 م² إلى 6272.84) و أكبرها مساحة تقدر ب 14998.55م² و يتخضع تقسيمها إلى شبكة الطرق و طوبوغرافية المنطقة وحدود الملكيات العقارية.

قسمت الجزيرات إلى قطع أرضية بعدد و مساحات تختلف من جزيرة لأخرى أكبرها عدد هو 32 قطعة أو مسكن و أقلها هو 01 قطعة و تحتوي أيضا على قطع غير مبنية، وحسب الديوان الوطني للاحصاء لعام 2022 فيبلغ عدد المساكن الشاغرة ب 1547 قطعة أو مسكن.

جدول رقم 30. عدد ومساحة الجزيرات بمجال الدراسة

الموقع	عدد الجزيرات	عدد القطع ضمن الجزيرات	مساحة الجزيرات (الهكتار)	متوسط مساحة الجزيرة (م ²)	نسبة مساحة الجزيرات بالنسبة لمساحة التجزئة
الجزء الشرقي لحي سيدي غزال	53 جزيرة	328 قطعة	12.63	2527.957	69.98%

المصدر: انجاز الطالبة

✓ تشغل الجزيرات لتجزئة 328 قطعة نسبة 69.97% بما في ذلك التجهيزات التي تضمها و القطع الأرضية غير المبنية بمساحة 12.63 من المساحة الاجمالية والمقدرة ب 18.31 هكتار مما يدل على غلبة المباني وتتميز بالكثافة و التراص.

جدول رقم 31 . عدد و مساحة الحصص ضمن الجزيرة الواحدة

الجزيرات	مساحة الجزيرة (م ²)	طول الحدود (م)	عدد الحصص	مساحة القطع (م ²)	متوسط مساحة الحصص (م ²)
جزيرة 01	833.12	118.19	5	130.66 م ² 120.64 م ² 119.85 م ² 285.72 م ² 82.95 م ²	147.9
جزيرة 02	1002.22	127.70	7	225.45 م ² 94.63 م ² 102.3 م ² 155.4 م ² 165.1 م ²	143.54

	126.1 م ²			
	135.8 م ²			

✓ " تختلف مساحات وعدد القطع عن بعضها البعض ضمن نفس الجزيرة و مساحة الجزيرات ضمن التجزئة الواحدة بسبب حدود الملكية العقارية بحيث وأنه في المسكن الصحي يجب أن لا يقل عرض الواجهة عن 15م حسب رأي أهل الاختصاص ومساحات القطع الأقل من 150م² لاتلبي المتطلبات السكنية داخل الأسرة. بحيث يجب أن يكون الطول يساوي ضعف العرض "1.

9- الخصائص المعمارية لتجزئة 328 قطعة.

1.9 علاقة المبني بالمباني المجاورة :

أ. علاقة اتصال : تتميز مباني 328 تجزئة بتجاور المباني مع بعضها البعض ضمن كتلة مبنية واحدة ولا تمثل استمرارية خطية للواجهة وهو ما يعرف بالمبني الكتلي.

صورة رقم 27. تبين الاستمرارية الخطية لواجهات المباني



المصدر: التقاط الطالبية

ب. علاقة انفصال :

¹ عباسي حمزة، المخالفات العمرانية في التحصيلات السكنية والية معالجتها. اسة حالة فرجوية. مذكرة تخرد لنيل شهادة ماستر. جامعة العربي بم مهيدي م البواقي , 2015 - 2016 ص 68.

وجود مساكن و بنايات منفصلة عن بعضها البعض و متفردة بمعالمها ضمن نفس الجزيرة خاصة في مقاطعة 217 وهو ما يعرف بالمبني النقطي .

2.8 علاقة المبني بشبكة الطرق :

وضعية التحصيلات بالنسبة للطرق هي التلاصق فتخضع شبكة التحصيلات إلى محور الطريق .

3.8- المساحة المبنية :

نلاحظ في تجزئة 328 قطعة تفاوتاً ملحوظاً في نسبة الاستيلاء على الأرض حيث تصل حسب مقاطعات مجال الدراسة إلى :

1.3.8 المقاطعة 217 : تغيرت نسبة الاستيلاء على الأرض بين (56% إلى 73%) أين بلغت المساحة المبنية في القطعة الأولى 1450 متر مربع و القطعة الثانية 1331 متر مربع.

2.3.8 المقاطعة 128 : بلغت قيمتها ما بين (0.57- 0.75) وتراوحت المساحة المبنية ما بين 776 متر مربع و 633 متر مربع في القطعتين الأولى و الثانية على التوالي.

3.3.8 المقاطعة 125: شهدت قيم متقاربة في نسبة الاستيلاء على الأرض ، فقد تراوحت مساحة المبني ما بين (863 م- 736 م) بمعامل استيلاء يقارب قيمة 0.60.

✓ هناك قطع ضمن تحفيصة 328 قطعة مبنيا كليا أي قدر معامل الاستيلاء عليها 1.

استخلاص :

- ✓ وجود تفاوتات في المساحة المبنية داخل التحفيص نفسه .
- ✓ وجود قطع صغيرة مبنية تشغل مساحات صغيرة لا تساعد على توفير الشروط المناسبة للساكنة.

جدول رقم32. يبين توزيع المباني حسب عدد الطوابق

المجموع	ط+3		ط+2		ط+1		طابق أضي		عدد الطوابق
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
328	4.57	15	22.25	73	45.73	150	27.44	90	تجزئة 328 ق

المصدر : خرجة ميدانية 2023

4.9 علو المباني :

✓ تسيطر على مباني 328 تجزئة القطع ذات المباني (طابق +1 و الطابق الأرضي) بنسبة (45.73% - 27.44%) وباقي المباني ذات العلو (ط+2 و ط+3) بنسبة (22.25% - 4.57%) على التوالي .

استنتاج :

- ✓ هناك تجاوزات في علو المباني ذات ثلاث طوابق (ط+3) في حين يتمثل العلو المحدد و المسموح به هو (ط+2) في دفاتر الشروط و قانون قواعد مطابقة البناءات 08/05.
- ✓ تتصل المباني مع بعضها البعض عن طريق جدار جانبية ، ضمن نفس الجزيرة ويختلف علوها من مبنى لآخر ، مما ينتج نسيج حضري غير متجانس (اختلاط حق الأفق).
- ✓ تجاوزات في علو المباني في الطابق الأرضي ساهم أيضا في تشوه المنظر الخارجي للتحصيص ، " حيث يقدر ارتفاعه من (3 - 4.5) متر ومنه ازدياد في علو المباني و المحدد في المعايير من 11 إلى 12 متر¹ .

5.9 تحليل واجهات المباني :

1- درجة اكتمال المباني :

من خلال الزيارة الميدانية تمت معاينة واجهات المباني الأمامية و مدى اكتمالها وانتهاء تهيئتها و توصلنا إلى مايلي :

جدول رقم 33 يبين درجة اكتمال مباني مجال الدراسة (تجزئة 238 قطعة) لحي سيدي غزال

المجموع	واجهات غير مكتملة	واجهات نصف منتهية	واجهات منتهية	حالة الواجهات
328	216	82	30	عدد المباني
% 100	65.85	25	9.14	النسبة %

زيارة ميدانية 2023

¹ عباسي حمزة، مرجع سابق ، ص 75.

معظم مباني التخصيص تمثل واجهات غير منتهية ، قدرت نسبتها ب 65.86 % و عددها 216 مبنى ، بينما تمثل واجهات المباني المكتملة نسبة ضعيفة مقدرة ب 9.14 و عددها 30 مبنى.

بينما تم تسجيل نسبة 25 من الواجهات نصف مكتملة أو منتهية و تجري حاليا الأشغال عليها و يقدر عددها ب 82 مبنى.

استنتاج :

✓ استيلاء المباني غير منتهية الواجهات على النسيج محل الدراسة بحي سيدي غزال وهو ما أعطى نسيج مشوه و مخالف .

2 - ارتداد الواجهات :

من خلال الزيارة الميدانية تمت معاينة ما يلي :

ارتداد الواجهة الأمامية و الجانبية :

- أغلب المباني سجلت تلاصق الواجهة الأمامية مباشرة مع حدود الجزيرة.
- سجلت بعض مباني مجال الدراسة ارتدادات متفاوتة تصل أعلى قيمة لهذا التراجع ب 13 متر عن حدود الطريق
- تتصل المباني مع بعضها البعض بواسطة جدران مشتركة وفق كتلة مبنية و تمثل الارتدادات الجانبية للمبنى ، تنطلق هذه القيمة من بداية الحواف الجانبية للمبنى وصولا إلى حدود الشارع أو الطريق.

الصورة رقم 28. تبين ارتداد حدود الواجهة الأمامية لمبنى تجزئة 328 ق عن الطريق الرئيسي ب 6 متر



المصدر: التقاط الطالبة

الصورة رقم 29. تبين ارتداد الواجهة الأمامية لمبنى تجزئة 328 ق عن الطريق الثانوي



المصدر: التقاط الطالبة

أ. ارتداد الواجهة الخلفية :

ارتداد الواجهة الخلفية يكون تراجع عن حدود القطعة الأرضية أو عن الطريق ، وتتراوح قيمته ما بين 04 إلى 07 أمتار.

3- مواد البناء المستعملة :

- ✓ حسب المعاينة الميدانية نجد أن معظم المباني بنيت من الأجر الأحمر (brique rouge) .
- ✓ وجود مباني مبنية من الطوب وهي قديمة نوعا ما.
- ✓ جميع الواجهات غير مكتملة و ليس لها طابع خاص .

صورة رقم 30. مباني بنيت بالأجر الأحمر



المصدر: التقاط الطالبة

2. المخالفات العمرانية في تجزئة 328 قطعة:

من خلال الزيارة الميدانية و تحليل مجال الدراسة سجلنا العديد من الاشكاليات و المخالفات العمرانية المخالفة لقواعد البناء و التعمير المنصوص عليها في قانون 08/15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها.

1.2 تجاوز العلو المحدد :

سجلنا في مجال الدراسة تجاوزات في علو المباني عن العلو المحدد وتتمثل في المباني ذات الطابق +3 ، وهو تجاوز بنسبة 57.4 % لتجزئة 328 قطعة ، خلق تشوه في تناسق النسيج و اختلاط خط الأفق (السماء).

2.2 تجاوز معامل الاستيلاء :

من خلال الزيارة الميدانية ، بعض المباني لا تحترم معامل الاستيلاء على الأرض المحدد في قواعد البناء ، ولا تحترم مسافة التراجع الجانبية ، الخلفية و الأمامية أي البناء في الرؤية المباشرة la vue directe و المقدر ب 4 متر وذلك لعدم وجود مخطط تقسيم و دفتر شروط و اجبار المالك المستفيدين بتلك المساحات.

قدرت أعلى نسبة لتجاوز معامل الاستيلاء على الأرض ب 75% بالنسبة للقطع المبنية و قطعة أرضية قدر معامل الاستيلاء فيها 1، و هي مباني تجاوزت معامل الاستيلاء المحدد ب 0.60.

3.2 الاستيلاء على المجالات العمومية :

من خلال المعاينة الميدانية لحي سيدي غزال و بالضبط موقع تجزئة 328 مبنى سجلنا تجاوزات في الاستيلاء على المجالات العمومية .

جدول رقم 34. يمثل نسب الاستيلاء على المجالات العمومية .

تجزئة 328 مبنى		المخالفة
النسبة %	العدد	
10.25	20	التوسعة على حساب الرصيف
64.10	125	التوسع خارج البناية
25.64	50	إضافة سياج ، مدخل
100	195	المجموع

المصلحة التقنية للبلدية + زيارة ميدانية 2023.

من خلال الجدول ل أعلاه ، سجلت تجزئة 328 قطعة نسبة استيلاء تقدر ب 59.45 % من اجمالي عدد مساكن التجزئة بمعدل 195 بناية قامت بالاستيلاء على المجال العمومي.

صورة رقم 31 وصورة رقم 32 . تبين الاستيلاء على مساحة الرصيف



المصدر: التقاط الطالبة

صورة رقم 34 تبين وجود مدخلين

صورة رقم 33. تبين وجود مدخل من الواجهة الأمامية



المصدر: التقاط الطالبة.

4.2 الاستيلاء على مساحة الارتداد أو التراجع :

من خلال المعاينة الميدانية لتجزئة 328 قطعة سجلنا مخالفات تخص مسافة التراجع لأغلبية المباني على المجال العمومي ، مما أدى إلى تشويه الشكل العام و عدم اصطفاف المباني وغياب الاستمرارية الخطية للمبنى. تكاد نسبة نسبة الارتداد على التراجع تصل 100 % لتجزئة 328 قطعة لأن الحي فوضوي و مخالف تماما.

صورة رقم 35. تبين ارتداد المبنى و غياب الاستمرارية الخطية .



المصدر: التقاط الطالبة

5.2 تعدد المرائب :

العديد من مباني التخصيص مجال الدراسة سجلت وجود مرآب أو مرآبين في كلا مباني الطرق الرئيسية و الثانوية . ومن خلال الزيارة الميدانية تم تسجيل مايلي :

جدول رقم 35 . يبين تعدد المرائب بالطوايق الأرضية لمباني الطرق الأولية و الثانوية

النسبة%	العدد	حالة المرائب لتجزئة 238 ق
42.30	33	وجود مرآبين
25.64	20	تحويل مرآب إلى مسكن
32.05	25	تحويل مرآب لغرض تجاري

100	78	المجموع
-----	----	---------

المصدر : زيارة ميدانية 2023.

من خلال الجدول نلاحظ اختلاف في توزيع و عدد مراتب البنايات ، وتحويلها أيضا إلى مجال للسكن أو للأنشطة التجارية وهذا بسبب غياب قواعد تحدد وجود و توزيع المراتب في الحي و غياب دور السلطات في الرقابة و هذا لأن الحي فوضوي ولا يخضع لمعايير مقاييس محددة.

صورة رقم 36. تبين وجود مراتب لمبنى واحد صورة رقم 37. تبين مراتب مخصص للتجارة



المصدر : التقاط الطالبة

6.2 تجاوزات مطبقة على الواجهات ، الشرفات ، و النوافذ :

من خلال المعاينة الميدانية لمباني تجزئة 328 قطعة -سيدي غزال - توصلنا إلى :

من سمات مباني تجزئة 328 قطعة هو التدخل العشوائي على الواجهات ، الفتحات و النوافذ حسب رغبة المالك ومراعاة لخصوصيتهم الاجتماعية كالحرمة و غيرها ، و البحث عن مساحات كبيرة . تنجر عن هته الأسباب تجاوزات لمسناها في مجال الدراسة منها :

- ✓ عرض الشرفات أكبر أو أقل من العرض المسموح به وهو 1.20 متر و تصل حتى 1.50 متر.
- ✓ وجود فتوحات صغيرة خاصة في الواجهات الخلفية و الجانبية للمبنى.
- ✓ جعل الواجهة الجانبية تؤدي دور الواجهة الأمامية .
- ✓ غياب التسييج (la clôture) في جميع مباني سيدي غزال عدا التجهيزات العمومية .

3. تحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها

3-1 معرفة سكان تجزئة 328 قطعة بقانون مطابقة البناءات و اتمام انجازها

من خلال الزيارات الميدانية و المقابلات المباشرة و تحليل الاستمارة الاستبائية فيما يتعلق بقانون التسوية مع ساكني تجزئة 328 قطعة لحي سيدي غزال - بسكرة - تبين أن أكثر من 1/2 نصف عدد السكان أو أغليتهم ليسو بدراية حول القانون 08/15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها .

3-2 استجابة سكان تجزئة 238 قطعة لقانون مطابقة البناءات و إتمام انجازها:

حسب المصالح التقنية لبلدية بسكرة فان جميع مباني تجزئة 328 قطعة لا تخضع للتسوية ، لم يتقدم سكان التجزئة بايداع ملفات التسوية لتحقيق مطابقة بناياتهم و إتمام انجازها ، وذلك بسبب :

- ✓ نقص الكفاءات المادية المالية .
- ✓ نقص التوعية و الحملات التحسيسية من طرف الهيئات المختصة بضرورة تسوية وضعيات بناياتهم حسب ما نصت عليه المادتين 21 و 22 من القانون 08/15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.

3-3 نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها على تجزئة 328 قطعة :

جدول رقم 36 . يبين نوع التسوية التي يمكن تطبيقها حسب حالة المباني ودرجة اكمالها.

نوع التسوية	النسبة %	العدد	حالة البناءات في تجزئة 328 ق
رخصة بناء على سبيل التسوية	9.14	30	منتهية أو المتممة
رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية	90.85	298	نصف أو غير متممة
—	100	328	المجموع

المصدر :الاستعانة بالقانون 08/15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها+معالجة الطالبة

✓ يمكن تطبيق التسوية في تجزئة 328 قطعة و المتمثلة في " رخصة بناء على سبيل التسوية بالنسبة للبناءات المتممة ولم يتحصل صاحبها على رخصة بناء من قبل ، أو رخصة إتمام الانجاز بالنسبة للبناءات غير المتممة ولم يتحصل صاحبها على رخصة بناء¹ ، لأنها تسري وفق عقود عرفية.

التحقق من الفرضيات :

من خلال مما سبق و الاستمارة الاستبائية و المقابلة مع المصالح التقنية (مكتب المخالفات لبلدية بسكرة و مكتب التسوية) تبين أن أسباب وجود المخالفات العمرانية تتمثل في :

- ✓ جهل الأفراد لقانون مطابقة البناءات و إتمام انجازها قصد تسوية بناياتهم، بسبب نقص التوعية و الحملات التحسيسية ، و الامكانيات المادية .
- ✓ غياب المراقبة على الأشغال في البناء لأن السلطات لا تؤدي الدور اللازم و انتشار المخالفات العمرانية رغم وجود قوانين و معايير تطبط عملية البناء، و الوضعية العقارية للمبنى.

وفقا للتشريعات و القوانين المعمول بها فان عملية معالجة البناءات المخالفة و بالضبط الحي الفوضوي لحي سيدي غزال تتم بالتسوية و هو ما جاء في القانون 08/15.

¹ الجريدة الرسمية ، العدد 40، القانون 08/15 المتضمن قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.

خاتمة فصل :

من خلال الزيارة الميدانية لحي سيدي غزال و الدراسة التحليلية لتجزئة 328 قطعة تم استنتاج ما يلي
 حي سيدي غزال حي فوضوي تميز بانتشار المخالفات العمرانية على مستوى نسيجه و التي يمكن اجمالها في :

1. التجاوز في العلو المحدد
2. تجاوز معامل الاستيلاء ومعامل شغل الأرض.
3. الاستيلاء على المجالات العمومية .
4. ارتداد الواجهات الأمامية و الخلفية .
5. اضافة العديد من المداخل و المرائب و التعدي على الرصيف.

هذه المخالفات هي نتاج عدم المراقبة من طرف الهيئات المختصة ، وقلّة الوعي من المواطن رغم وجود قوانين تضبط عمليات البناء ، وكحل لهته الاشكالية فقط طرح القانون 08/15 التسوية كمعالجة للمباني المخالفة التي لا تخضع لرخض و شهادات قانونية.

الفصل الثالث :

اقتراحات و توصيات عامة

تمهيد

بغية الوصول إلى اقتراحات عملية و توجهات فعالة و التي من شأنها تحسين الهيكل العام الحضري ، يجدر بنا دراسة أهم المشاكل و النقائص التي تعاني منها النموذج المدروس و باقي التجزئات على مستوى حي سيدي غزال ببسكرة .

ويمكن اجمالها فيما يأتي :

1.المشاكل و النقائص :

1-1 في مجال البناء :

- تجاوز في معامل شغل الأرض وأحيانا يفوق 3 مما يخلق مشكل في التهوية و التشميس.
- تفاوت في علو المباني (اختلال خط السماء) مما يعطي مظهر غي موحد.
- واجهات مباني غير مكتملة , ووجود فتحات لا متجانسة في مناطق مختلفة من المبنى غير مقرر بها (النوافذ و الشرفات).
- غياب العناصر الزخرفية لجميع العناصر المعمارية مما يجعلها بدون هوية .
- الاستلاء على الأرصفة وعدم احترام التصيف والتجاور على المساحات العمومية .
- التوسع خارج البناية و اضافة مداخلة مرائب للبنىات.
- عدم احترام أبعاد الارتفاقات لاسيما الارتفاق على خط السكة الحديدية ، المناطق الصناعية , شبكات الكهرباء .
- تحويل وظيفة بعض الطوابق الأرضية أو بعض الشوارع من سكنية إلى تجارية بسبب عوامل اجتماعية و اقتصادية.

2-1 في الجانب القانوني :

- غياب الرقابة الميدانية من طرف الهيئات المختصة من البلديات و شرطة العمران.
- تجزئة الأراضي بقطع غير متجانسة بمساحات كبيرة و أخرى صغيرة بعيدا عن القانون.

- عدم دراية المواطنين بقانون التسوية 08/15 بسبب نص الامكانيات و الحملات التحسيسية و الضرورة إلى ذلك .

3-1 في الجانب البيئي:

- يعطي هذا النمط من البناء الفوضوي تشوه في البيئة البصرية واخلال بالنسيج العام للمدينة.
- غياب العنصر الأخضر مما يعطي مظهر ممل للمحيط .
- التشوه السمعي و الضجيج على مستوى بعض الشوارع المقابلة للطرق الوطنية و منطقة الصناعات التي تتميز بالحركة الكثيفة.
- استخدام الهوائيات , المكيفات و الخزانات على أسطح المباني أو الواجهات .

4-1 الجانب الاجتماعي :

- غياب كلي للمساحات الخضراء و الأماكن العامة و أماكن لعب الأطفال مما يجعل الصلة الاجتماعية بين السكان و الحوار منعدم .
- غياب الأمن و الاستقرار .
- غياب في الطبقة المثقفة التي تظفي نزعة للمجتمع .

5-1 الجانب الخدماتي :

1-5-1 الشبكات التقنية :

- رداءة الخدمات التي تقدمها الطرق بالنسبة للغرض الذي صممت لأجله
- عدم احترام مقاييس الطرق الأولية ، الثانوية و الثالثة و غياب الأرصفة
- رداءة الانارة العمومية و غيابها في بعض القطع و الشوارع و غياب التاثيث الحضري.
- شبكات الصرف الصحي رديئة لا تلبي جميع احتياجات التجهيزات , المرافق , السكنات و غياب مياه تصريف الأمطار.

2-5-1 المرافق و التجهيزات :

- محدودية المرافق و غياب بعض منها مما يضطر بالسكان إلى الانتقال للأحياء المجاورة أو وسط المدينة.
- كالخدمة الصحية مثلا وكذا المرافق الأمنية و الادارية .
- نقص في مواقف السيارات و وانعدام موقف الحافلات .

3-5-1 التجارة :

ضعف النشاطات و الحركة التجارية بالحي و ضعف انتشارها بالشكل الذي يلبي احتياجات الاستهلاك اليومية ومتطلبات السكان الضرورية .

تحويل الطابق الارضي السكني إلى تجاري بسبب الازعاج لسكان التجزئات المجاورة .

2. الاقتراحات :

بعد دراسة إشكالات التجزئات السكنية المخالفة و الوقوف على أهم المخالفات العمرانية التي تنتشر في منطقة الدراسة و التي يمكن تعميمها على كل عينة من أي نسيج حضري بالمدينة لأن الأسباب متعددة و النتيجة واحدة وهي حضرية سكنية مخالفة لقواعد و شروط البناء و من هذا المنطلق سنسعى للتطرق إلى جملة من الاقتراحات لمعالجة المشاكل المطروحة سالفًا .

1-2 من الجانب القانوني :

- تطبيق النصوص القانونية المعمول بها وذلك فيما يخص رخصة البناء و المطابقة.
- منع اجراء أي تعديل على مستوى النسيج دون الحصول على تصريح بذلك من قبل البلدية.
- الصرامة في تطبيق العقوبات على المخالفات حسب ما تم ذكره في الجريدة الرسمية .
- تفعيل دور شرطة العمران و حماية الأعوام المكلفين من كل خطر خاصة اذا تعلق الأمر بالهدم.
- تفعيل دور الجمعيات في التوعية و التحسيس و اشراك المواطن في عمليات التهيئة و الأخذ برأيه .
- المراقبة المستمرة و كذا الدورية على جميع أشغال البناء .

2-2 من الجانب التصميمي :

مراعاة جملة من التصميمات العامة المهيكلة و المنظمة للنسيج العمراني المخالف أو الذي لم ينجز بعد.

- اعادة الاعتبارات البيئية أثناء كل عملية تصميمية أو عملية تدخل .
- انشاء مساحات لعب أطفال و مواقف سيارات.
- تحسين شبكات الصرف الصحي وشبكات المياه و الانارة و الكهرباء

- توسيع الطرق بالشكل اللازم حسب الدور الذي تؤديه (أولي ثانوي -ثالثي) و تعبيد الطرق .
- ضرورة وجود الأرصفة وضمنان وجود التصميم المناسب مع الطريق و المباني.
- الحرص على وجود بالوعات لتصريف مياه الأمطار و في الأماكن المناسبة .
- استغلال الأراضي الشاغرة في خدمات معينة أو مساحات خضراء أو عمومية حسب الاحتياج .
- فرض شكل معماري موحد لواجهات المباني باحترام خصوصية و نوعية المنطقة (صحراوية) التي تمتاز بوجود الأقواس المشربيات الزخارف الخ .
- الغياب التام لممرات المشاة و مستعملي الدراجات الهوائية.

3-2 من ناحية التجهيزات و الشبكات :

- ضرورة تحسين شبكات الصرف الصحي و المياه و الكهرباء و ضمان وصولها الي جميع أجزاء الشوارع و المساكن.
- توفير مؤسسات صحية و ادارية و أمنية لتسهيل الحياة للمواطن .
- ضرورة وجود مواقف سيارات تحسين شبكة النقل العام.
- التأثيث الحضري العام (الانارة -الكراسي- حاويات القمامة-اللافتات و اللوحات) .

خاتمة عامة

عرفت فترة ما بعد الاستقلال كفترة صعبة بالنسبة للمدن الجزائرية ، خاصة في مجال الاسكان أين عمدت الدولة على تطوير هذا القطاع و لاقت العديد من المشكلات و الأزمات السكنية و كانت التجزئات أو التخصيصات الحل الأمثل لتوفير المسكن فانتشرت بذلك المخالفات العمرانية التي انعكست بالسلب على مظهر النسيج العمراني ، وهو ما تم دراسته في حي سيدي غزال ، وانتشار المخالفات كان نتيجة غياب الرقابة و عدم تطبيق القوانين و جهل المواطن بضرورة الامتثال لقواعد البناء . و بانتشار العقود العرفية أصبحت عملية البناء و التقسيم تسري وفقا لرغبة المالك و المستفيد مما أصبح التحكم في العملية صعبا و معقدا .

جاء القانون 08/15 الخاص بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها و قانون التعمير 29/90 للحد من انتشار البناء المخالف . و تسوية وضعية البناءات لكن العملية ظلت أكثر تعقيدا و غموضا

قائمة المراجع

القوانين والمراسيم التشريعية :

- ❖ القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير من الجريدة الرسمية.
- ❖ الجريدة الرسمية رقم 91/26 ، مرسوم تنفيذي رقم 91 - 176 مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء شهادة المطابقة و رخصة الهدم.
- ❖ الجريدة الرسمية رقم 74/19. الأمر رقم ، 26 /74 مؤرخ في 20 فيفري ، 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات
- ❖ الجريدة الرسمية رقم ، 76/17 المرسوم التنفيذي رقم ، 28/76 مؤرخ في 07 فيفري 1976 يتضمن تحديد كفايات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء
- ❖ التعليم الوزارية رقم 19/16 ، المتعلقة بتطبيق قانون التوجيه العقاري
- ❖ 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 86/81 المرسوم التشريعي رقم 04/86 مؤرخ في 03/01/1986 متعلق بالوكالة العقارية المحلية،.
- ❖ الجريدة الرسمية رقم ، 90 / 29 القانون رقم ، 25 / 90 مؤرخ في 18 نوفمبر ، 1990 متعلق بالتوجيه العقاري..
- ❖ الجريدة الرسمية رقم 44 ، قانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/06/2008 ، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.
- ❖ الجريدة الرسمية رقم 07 ، المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

المذكرات

- ❖ بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوية، ميللة والقرارم، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة الحضرية ، جامعة منتوري قسنطينة .
- ❖ عباسي حمزة ، المخالفات العمرانية في التخصيصات السكنية و آلية معالجتها دراسة حالة مدينة فرجوية ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية تخصص مدن ومشروع حضري .
- ❖ مليكة صفراوي، إشكالية التخصيصات السكنية المخالفة، المعالجة و التسوية ، حالة التخصيصين باب اجديد بعين الباي و بليلي بجبل الوحش، مذكرة لنيل دبلوم ما بعد التدرج متخصصة تسيير مدن، جامعة منتوري قسنطينة ، أكتوبر 2004.

المخططات :

- ❖ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة بسكرة لسنة 2018.
- ❖ تقرير اعادة هيكلة حي سيدي غزال. 2006.

فهرس الجداول :

الصفحة	الجدول
10	جدول 01. العقوبات المطبقة على المخالفات العمرانية
18	جدول رقم 02. درجات الحرارة المسجلة خلال سنة 2022
18	جدول رقم 03. كمية تساقط الأمطار لسنة 2022
18	جدول رقم 04. العوامل المناخية للولاية خلال سنة 2022
22	جدول رقم 05. التطور السكاني لمدينة بسكرة خلال السنوات 1987-1998-208-2018
23	جدول رقم 06. التطور العمراني لمدينة بسكرة
26	جدول رقم 07. توزيع عدد السكنات بالمدينة
26	جدول رقم 08. توزيع عدد السكنات المشغولة و الشاغرة لبلدية بسكرة
26	جدول رقم 09. معدل شغل المساكن لبلدية بسكرة الى غاية 2018
27	جدول رقم 10. توزيع عدد السكان حسب الجنس لبلدية بسكرة الى غاية 2018
27	جدول رقم 11. توزيع الكثافة السكانية لبلدية بسكرة
27	جدول رقم 12. الوضعية المادية للسكن حسب موعية البرامج .
30	جدول رقم 13. التخصيصات المنجزة من قبل البلدية
31	جدول رقم 14. تخصيصات الوكالة العقارية ما بعد 1990
32	جدول رقم 15. التجزئات الاجتماعية الخاصة بالبلدية و المنجزة من طرف الوكالة العقارية .
33	جدول رقم 16. التجزئات الاجتماعية للوكالة العقارية
34	جدول رقم 17. وضعية التجزئات لبلدية بسكرة .
34	جدول رقم 18. مساهمة التخصيصات السكنية في تطوير الحضيرة السكنية .
42	جدول رقم 19. تطور عدد السكان و الكثافة السكانية لحي سيدي غزال
43	جدول رقم 20. مساهمة عدد السكنات و الكثافة السكانية في الحضيرة السكنية لحي سيدي غزال
46	جدول رقم 21. نسبة الطرق من اجمالي مساحة الحي
49	جدول رقم 22. وضعية الشبكات المختلفة الحالية بحي سيدي غزال
49	جدول رقم 23. وضعية شبكات الكهرباء و الهاتف
50	جدول رقم 24. توزيع و مساحة التجهيزات و المرافق +المساحات بحب سيدي غزال

51	جدول رقم 25. مساحة شغل التجهيزات من مجموع مساحة الحي
54	جدول رقم 26. تطور وزن وحجم للتجزئات السكنية بحي سيدي غزال
64	جدول رقم 27. عدد السكان و السكنات و الأسر في التجزئة المدروسة
66	جدول رقم 28. النسبة التي تشغلها شبكة طرق تجزئة 328 مسكن من اجمالي مساحة الحي.
68	جدول رقم 29. مساحة و استخدامات التجهيزات العمومية و تجهيز النشاط التجاري بالتجزئة .
70	جدول رقم 30. عدد ومساحة الجزيرات بمجال الدراسة .
70	جدول رقم 31. عدد و مساحة الحصص ضمن الجزيرة الواحدة.
72	جدول رقم 32. توزع المباني بمجال الدراسة على حسب عدد الطوابق.
73	جدول رقم 33. درجة اكتمال مباني مجال الدراسة
77	جدول رقم 34. نسب الاستيلاء على المجالات العمومية
79	جدول رقم 35. تعدد المرائب بالطوابق الأرضية لمباني الطرق الأولوية و الثانوية
81	جدول رقم 36. نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها على تجزئة 328 ق.

فهرس الصور :

40	صورة رقم 01. موقع حي سيدي غزال
40	صورة رقم 02. موقع الحي بالنسبة لمدينة بسكرة
44	صورة رقم 03. مباني طابق أرضي +1
44	صورة 04. مبنى لطابق أرضي
44	صورة رقم 05. مبنى لطابق أرضي +3 بحي سيدي غزال
47	صورة 06. طريق ثانوي غير معبد و غير مهيب
47	صورة 07. حالة الرصيف
48	صورة رقم 08. الأعمدة الكهربائية بالحي
48	صورة رقم 09. الأعمدة الكهربائية بالحي
50	صورة 10. مساحة green land بالحي
52	صورة رقم 11. البريد المركزي بالحي

52	صورة رقم 12 مسجد الغزالي بالحي
53	صورة رقم 13. متوسكة الشهيد بن علية بن عماري -سيدي غزال-
53	صورة رقم 14. ثانوية حساني عبد الكريم
54	صورة رقم 15. تسرب مياه الصرف الصحي إلى الطرق
54	صورة رقم 16. انتشار القمامة بالحي
55	صورة رقم 17. حي سيدي غزال لسنة 2006
55	صورة رقم 18. حي سيدي غزال لسنة 2008
56	صورة رقم 19. حي سيدي غزال لسنة 2009
56	صورة رقم 20. حي سيدي غزال لسنة 2014
57	صورة رقم 21. حي سيدي غزال لسنة 2015
57	صورة رقم 22. حي سيدي غزال لسنة 2016
57	صورة رقم 23. حي سيدي غزال لسنة 2019
58	صورة رقم 24. حي سيدي غزال لسنة 2020
58	صورة رقم 25. حي سيدي غزال لسنة 2022
58	صورة رقم 26. حي سيدي غزال لسنة 2023
62	صورة رقم 27. حدود تجزئة 328ق
71	صورة رقم 28. الاستمرارية الخطية لواجهات المباني .
75	الصورة رقم 29. ارتداد حدود الواجهة الأمامية لمبنى تجزئة 328ق عن الطريق الرئيسي ب 6 متر.
75	الصورة رقم 30. ارتداد حدود الواجهة الجانبية لمبنى تجزئة 328ق عن الطريق الرئيسي .
76	صورة رقم 31. مبنى بني بالأجر الأحمر
78	الصورة رقم 32.+33 الاستيلاء على مساحة الرصيف
78	الصورة رقم 34. وجود مدخل من الواجهة الأمامية
78	الصورة رقم 35. وجود مدخلين
79	صورة رقم 36. ارتداد المبنى و غياب الاستمرارية الخطية .
80	صورة رقم 37. وجود مرابين لمبنى واحد
80	صورة رقم 38. مرأب مخصص للتجارة

فهرس الأشكال :

22	شكل رقم 01. تطور عدد السكان الولاية منذ سنة 1966 إلى 2008.
35	شكل رقم 02. نسبة مساهم التحصيصات السكنية في تطوير الحضيرة السكنية لمدينة بسكرة.
35	شكل رقم 03. 04. نسب مساهمة التحصيصات السكنية في الحضيرة السكنية خلال الفترة (1987-1977) و (1987-1998)
36	شكل رقم 05. 06. نسب مساهمة التحصيصات السكنية في الحضيرة السكنية خلال الفترة (2008-1998) و (2008-2018)
45	شكل رقم 07. حالة المباني بحي سيدي غزال
45	شكل رقم 08. الطبيعة العقارية للمباني بحي سيدي غزال
52	شكل رقم 09. المساحة التي تشغلها تجهيزات الحي من اجمالي مساحته
67	شكل 10. العلاقة بين شبكة الطرق و مساحة تجزئة 328 قطعة.

فهرس الخرائط :

الصفحة	الخريطة
16	خريطة رقم 01. الخريطة الادارية لولاية بسكرة
65	خريطة رقم 02. المقاطعة 271
65	خريطة 03. المقاطعة 125
65	الخريطة 04. المقاطعة 118.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة محمد خيضر "بسكرة"

كلية علوم الأرض والكون

قسم تسيير التقنيات الحضرية

إستمارة البحث الميداني

إستمارة بحث جامعي لإنجاز مذكرة تخرج نتمنى منكم الدعم اللازم

ضع علامة (+) في المكان المناسب وإملأ الفراغات

معلومات فيما يخص مراقبة الأشغال على البناء

هل قامت لجنة المراقبة و السلطات المختصة بالقيام بدوريات مراقبة ؟

لا

نعم

معلومات حول قانون التسوية:

هل تعرفون القانون الجديد المتعلق بتسوية البناءات؟

لا

نعم

في حال الإجابة بنعم هل انتم معنيون بعملية التسوية؟

لا

نعم

وهل بادرتم بوضع الملفات المتعلقة بعملية التسوية؟

لا

نعم

في حالة الإجابة ب لا فما أسباب عدم المبادرة؟

تعقيد العملية

أسباب مادية

أسباب أخرى اذكرها؟

شكرا

ملخص الدراسة :

منذ استقلال الدولة الجزائرية ، انتشرت التخصيصات السكنية كسياسة ساهمت في إنتاج الحضيرة السكنية بسبب دخول القطع الخاص ميدان الترقية العقارية .

ومدينة بسكرة من المدن التي عرفت ظهورا لهذه التخصيصات عمومية كانت أو خاصة ، و التي عرفت أغلبها بأنها تخصيصات مخالفة لمعايير و مقاييس البناء و التعمير .

لابد من التحكم في هذه الظاهرة العمرانية ، من خلال تسوية اطارها القانوني لها و القيام بجل أعمال التدخل منها اعادة الهيكلة ، وذلك من أجل خلق نسيج عمراني متناسق.

الكلمات المفتاحية : التخصيصات السكنية – الترقية العقارية – تخصيصات مخالفة – التسوية – الإطار القانوني – اعادة الهيكلة – مدينة بسكرة .

Abstract :

Since the independence of the Algerian state, Residential retail spread as a policy that contributed to the production of the residential barn due to the entry of the private sector into the field of real estate promotion.

And the city of **Biskra** is one of the cities that was known to appear for these hashes, whether public or private, and most of which were known as hashes that violated the standards and standards of building and reconstruction.

This urban phenomenon must be controlled by settling its legal framework and carrying out most of the interventions, including restructuring, in order to create a harmonious urban fabric.