



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة-
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

ميدان: علوم الأرض والكون
الشعبة: جغرافيا وتهيئة الإقليم
تخصص: تهيئة حضرية

العنوان

التحصيلات السكنية بين الواقع والتخطيط
دراسة نقدية للتخصيص السكني 05 جويلية - مدينة تبسة -

من تقديم الطالبتين:

- عمارة رشيدة
- حفالة وداد

أمام لجنة المناقشة

- | | | | |
|---------------------|--------|---------------|--------------------|
| جامعة العربي التبسي | رئيسا | أستاذ مساعد أ | - مختاري مصطفى |
| جامعة العربي التبسي | ممتحنا | أستاذ مساعد أ | - فائق لمياء |
| جامعة العربي التبسي | مشرفا | أستاذ مساعد أ | - طوالبية نورالدين |

السنة الجامعية : 2020/2019

شكر وتقدير

لله الحمد والشكر كله ان وفقني لا نجاز هذا العمل، وصلي الله على سيدنا مُحَمَّد وعلي آله وصحبه اجمعين

أتقدم بجزيل الشكر ووافر الامتنان الي الأستاذ الفاضل طواليبة نور الدين الذي تقبل مشكور الاشراف على هذه

المذكرة ووجهنا لاختيار هذا الموضوع، وشجعنا على البحث فيه وبتوجيهاته السديدة والقيمة اثناء فترة انجاز هذا

العمل فله من فائق الاحترام والتقدير.

كما نتوجه بالشكر الي أعضاء لجنة المناقشة على تحملهم عناء قراءة وتصحيح واثناء هذه المذكرة.

كما لا يسعنا شكر كل أعوان المصالح الإدارية علي حسن الاستقبال خاصة أعوان المصالح الإدارية للوكالة

العقارية.

في الأخير نشكر كل من ساهم في انجاز هذا العمل سواء من قريب او من بعيد.

اهداء

ربنا لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك ولعظيم سلطانتك ومجدك على ما انعمت علينا من نعم لا تحصي...
ألهى لا يطيب الليل الا بشكرك ولا يطيب النهار الا بطاعتك. ولا تطيب اللحظات الا بذكرك ولا تطيب الاخرة
الا بعفوك.

الي من بلغ الرسالة وادي الأمانة. ونصح الأمة. الي نبي الرحمة ونور العالمين

سيدنا مُحَمَّد صلي الله عليه وسلم.

الي من كلله الله بالهيبة والوقار..الي من كان سندي في هذه الحياة. ارجوا من الله ان يمد في عمرك لتري ثمارا قد
حان قطافها.

الي من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي الي اغلي الحبايب امي الحبيبة.

الي اخزني واخواتي الذين ساندوني خلال مساري الدراسي.

الي جميع الأصدقاء كل باسمه.

الي كل من علمني حرفا او ساعدني بكلمة او توجيه.

الفهرس العام

الصفحة	المحتوى
/	شكر و عرفان
/	اهداء
أ	الفهرس العام
ج	فهرس الصور
ج	فهرس الأشكال
د	فهرس الخرائط
د	فهرس المخططات
هـ	فهرس الجداول
المقدمة العامة	
1	الإشكالية
2	الفرضيات
2	أهمية اختيار الموضوع
2	منهجية البحث
3	مراحل البحث
4	المشاكل و الصعوبات
الفصل الأول: الجانب النظري	
5	تمهيد
6	أولا/ مفاهيم عامة
6	1- العمران
6	2- التجمع السكني
6	3- المدينة
8	4- أشكال نمو المدينة
9	5- النسيج العمراني
10	6- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU
10	7- السكن
10	8- المناطق السكنية
10	9- الحي
11	10- التخصيص السكني
11	11- التخصيصات
11	12- تعريف التخصيصات
13	ثانيا / السياسة السكنية في الجزائر
13	1- سياسة السكن الاجتماعي
14	2- سياسة التخصيصات
14	3- سياسة الترقية التجارية
14	4- الهيئات المكلفة بالسياسة السكنية و انجاز السكن
17	ثالثا / الاطار التشريعي لسياسة التخصيصات
17	1- مرحلة ما قبل 1974
17	2- مرحلة ما بعد 1974 - 1990

18	3- مرحلة ما بعد 1990
20	4- الاطار القانوني للتخصيصات الغير الشرعية
21	رابعا / الفاعلون في إطار السياسة السكنية
21	1- المتدخلون العموميون
22	2- المتدخلونالخواص
23	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: الجانب التطبيقي	
24	تمهيد
24	أولا / تقديم مجال الدراسة
24	1- تسمية المدينة ونشأتها
25	2- الموقع و أهميته
27	3- الدراسة العمرانية
30	ثانيا / تقديم عينة الدراسة
30	1- التعريف بعينة الدراسة
30	2- الموقع
32	3- مورفولوجية الموقع
34	4- الدراسة المجالية
41	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: الجانب التحليلي	
42	تمهيد
42	1- التعريف بالتقنية الاستراتيجية السوت SWOT
42	2- طريقة المعالجة
53	3- الدراسة التحليلية
66	4- تحليل ال SWOT
68	خلاصة الفصل
69	التوصيات
70	الخاتمة العامة
72	قائمة المصادر والمراجع
74	الملاحق

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
25	جانب من السور البيزنطي	01
31	مجال عينة الدراسة	02
32	حدود تخصيص 05 جويلية	03
34	حالة السكان على مستوى عينة الدراسة	04 و 05
37	ارتفاع واد رافانا	06
38	شبكة الطرقات على مستوى عينة الدراسة	07
38	حالة الطرق على مستوى عينة الدراسة	08 و 09
39	جزء من شبكة الكهرباء على مستوى عينة الدراسة	10 و 11
40	جانب من شبكة الطرق الصحي على مستوى عينة الدراسة	12
53	عينة الدراسة في الواقع	13
55	السكنات الفردية في الواقع على مستوى عينة الدراسة	14 و 15
56	التجهيزات القريبة من عينة الدراسة	16
59	حالة المساحات الخضراء في الواقع	17 و 18
59	الأماكن المخصصة للمساحات الخضراء بنيت عليها سكنات الفردية	19
61	مرائب مخصصة لركن السيارات في تخصيص 05 جويلية	20 و 21
62	مسار وادي رافانا بالقرب من عينة الدراسة	22
64	واقع الطرق على مستوى عينة الدراسة	23 و 24
66	الشبكات التقنية في الواقع	25 و 26

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
28	التطور العمراني لمدينة تبسة	01
34	الاطار المبني والغير المبني لعينة الدراسة	02
54	نسبة الاطار المبني والغير المبني المخططة	03
57	نسبة الاطار المبني المخطط والمنجز	04
58	توزيع المساحات للاطار الغير المبني	05

فهرس الخرائط

الرقم	عنوان الخريطة	الصفحة
01	الموقع الجغرافي لمدينة تبسة	26
02	الموقع الاداري لمدينة تبسة	26
03	التطور العمراني لمدينة تبسة (1846-2019)	28
04	تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية سنة 2019	29
05	الانحدارات بمجال الدراسة	32
06	الارتفاعات بمجال الدراسة	33
07	طبوغرافية مجال الدراسة (تخصيص 05 جويلية)	33

فهرس المخططات

الرقم	عنوان المخطط	الصفحة
01	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تبسة	31
02	مجال عينة الدراسة	31
03	تموضع السكنات الفردية في تخصيص 05 جويلية	35
04	شبكة الطرقات لتخصيص 05 جويلية	37
05	عينة الدراسة في المخطط	53
06	تموضع الحصص السكنية في الواقع	55
07	تموضع الحصص السكنية في المخطط	55
08	المساحات الخضراء في المخطط	60
09	مخطط مواقف السيارات في تخصص 05 جويلية	61
10	شبكة الطرقات في الواقع	64
11	شبكة الطرقات في المخطط	64

فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	توزيع النسب والمساحات في عينة الدراسة	34
02	مساحة الكنات بالمسبة للاطار المبني	36
03	نسبة ومساحة الاطار المبني والغير المبني المخططة	53
04	مساحة الاطار المبني المخطط والمنجز	57
05	توزيع العناصر المكونة للاطار الغير المبني	57

عرفت معظم مدن الجزائر كغيرها من مدن العالم، العديد من المشكلات والانعكاسات السلبية، في العديد من المجالات، خاصة على الجانب العمراني، نابعة من العديد من العوامل، أهمها النمو الديمغرافي المتسارع، والذي خلق أزمة سكنية في المدن، مما ألزم الدولة الجزائرية إلى اللجوء إلى العديد من الوسائل لمواجهة هذه الأزمة، وانتهاج عدة سياسات في التسيير والتنظيم العمراني وذلك لمواجهة هذه المشكلات العمرانية وخلق سياسة سكنية حضرية جديدة التي بدأ العمل بها سنة 1975.

وخلال التسعينات تغير النظام السياسي في الجزائر بفتح السوق العقارية، مما مكن القطاع الخاص دخول السوق وإنشاء تخصيصات خاصة بهم، وهذا ضمن قانون الترقية العقارية الذي ظهر سنة 1986، وبهذا تعددت الأطراف المتدخلة في إنتاج السكن في مجال التخصيصات السكنية وبالتالي تعددت أصنافها. وكان رهان الدولة في ذلك القضاء على أزمة السكن ضمن هذه الآلية.

لذلك تعتبر التخصيصات من أحد أهم أشكال السياسة العمرانية التي ظهرت في الجزائر منذ بداية السبعينات لتغطية الطلب المستمر على السكن، ما أعطى الصلاحية المطلقة للأفراد في إنجاز بنائاتهم. لكن نتيجة لذلك ظهرت العديد من التجاوزات، تمثلت في انتشار ظاهرة البناء دون رخصة، عدم احترام حقوق البناء، الاستلاء على ملكية الغير، وعدم مطابقة الواقع لما هو موجود في المخططات العمرانية، مما أدى إلى تشويه المنظر العمراني للمدن، على الرغم من صدور عدة قوانين عملت على تنظيم هذه المجالات الحضرية (تخصيصات)، حيث تعددت المراسيم المتعلقة بمبادئ وأساسيات البناء والتعمير، إلا أن هذه القوانين لم تصل إلى تحقيق أهدافها وأهمها صنع نسيج عمراني منسجم، خال من جميع أشكال التجاوزات.

لهذا الغرض جاءت هذه الدراسة حول أحد التخصيصات السكنية لمدينة تبسة التي تعتبر أحد الأقطاب الهامة ضمن مجالها الولائي. وبالرغم من التطور الذي شهدته هذه المدينة في جميع النواحي لاسيما في مجالها الحضري، مازال هذا الأخير يعاني من عدم التوازن والانسجام. فوجود العديد من التخصيصات التي تعاني الكثير من المشكلات، انعكس سلبا على باقي مجال المدينة فأدى إلى ظهور مناطق تفتقر إلى أدنى شروط الخدمة، إضافة إلى التباين بين مختلف أحياء للمدينة.

وتبقى مدينة تبسة تعاني من مشاكل هذه المخالفات العمرانية، التي هي نتيجة سوء التخطيط والتسيير والتحكم في المجال العمراني. وهي في تزايد طالما أن السكان والعمران في نمو مستمر.

1. الإشكالية:

لقد عرفت مدينة تبسة انتشار ظاهرة التخصيصات السكنية، عمومية كانت او خاصة، وهذا نتيجة للأزمة السكنية الحادة التي عرفتتها المدن الجزائرية عامة ومدينة تبسة خاصة، وهذا بسبب التوسع العمراني السريع نتيجة الزيادة الكبيرة في عدد السكان.

ونتيجة لما خلفه هذا التسارع، لجأت الدولة لتغطية النقائص وسد الحاجات الملحة للسكان، لكن ترتب عن هذا كله العديد من المشكلات نتيجة للتصرفات اللاعقلانية واللامبالاة، مرة من طرف السلطات

وأخرى من طرف السكان. وأهم ما نتج عن هذه الأفعال، هو عدم تطابق ما تم التخطيط له، وما تم انجازه على الواقع، أي أن ما تم وضعه ودراسته في المخططات واقتراحه من قبل السلطات المعنية، وما تم تنفيذه وتجسيده على أرض الواقع من قبل السكان المعنيين. وأمام هذا الوضع يبقى التصور قائماً لتحديد رؤية مستقبلية نابعة عن جملة من التساؤلات على النحو الآتي :

- ✓ ما مدى توافق المخططات المبرمجة في التخطيط مع المنجز في الواقع؟
- ✓ ما مدى احترام أدوات التهيئة والتعمير وتطبيقها على أرض الواقع؟
- ✓ ما هي الأسباب التي حالت دون تطبيق ما خطط له على أرض الواقع؟
- ✓ هل يتوافق تخصيص مجال الدراسة 05 جويلية المخطط المبرمج مع الواقع المنجز؟

2. الفرضيات:

وللإجابة على هذه التساؤلات، تم وضع الفرضيات النظرية التالية، والتي من خلال الدراسة يمكن استنتاج مدى صحة أو خطأ هذه الفرضيات:

- عدم احترام القوانين والتوصيات من طرف مستعملي هذه التحصيلات
- قصور الدراسات وعدم ارتقائها إلى مستوى متطلبات مستعملي هذه التحصيلات
- قصور القوانين وافتقارها لآلية تضمن المتابعة، والمراقبة التقنية، والتنفيذ الشامل لمحتوى المخططات.

3. أهمية اختيار الموضوع:

إن أهمية اختيارنا للموضوع تكمن في التعرف على مدى تطابق المخططات العمرانية أو ما تم برمجته على المخططات العمرانية مع ما تم انجازه على أرض الواقع، وكذلك الاطلاع على الآليات الموفرة من طرف السلطات المحلية لتنفيذ الدراسات الموجهة في هذا المجال. ومدى قدرة هذه السلطات على متابعة تنفيذ مختلف البرامج والمخططات العمرانية في مجال إنشاء، تنظيم وتسيير التحصيلات السكنية.

كذلك إشكالية موضوع الدراسة، خلق في ذاتنا تشويق كبير للبحث في هذا الجانب، والوقوف على أهم الأسباب التي جعلت من التحصيلات السكنية، والتي وضعت كآلية للمساهمة في حل أزمة السكن وتنظيم المجال العمراني، أن تتحول إلى أحد المسببات في تشويه هذا المجال، وزيادة تعقيداته.

4. منهجية البحث:

بعد وضعنا للإشكالية قمنا بتحديد المنهج الذي يتلاءم مع الموضوع الذي نحن بصدد دراسته، ويتمثل في المنهج الوصفي التحليلي الذي يعتمد على المعطيات الواقعية، وكذا الاعتماد على بعض المراجع النظرية قصد تدعيم البحث بما يتناسب معه حتى نتمكن من الإجابة على الإشكالية المطروحة من خلال مراحل البحث العلمي والتحقيق الميداني المبينة أدناه.

5. مراحل البحث:

✓ مرحلة البحث النظري:

كون موضوع البحث من المواضيع المطروحة حالياً، فقد أوجب علينا التعمق في مطالعة مختلف المواضيع المتعلقة به، وذلك انطلاقاً من الكتب، والمقالات المنشورة، والمذكرات المنجزة، والإمام بكل المواضيع التي لها علاقة سواء مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الدراسة (التحصيلات السكنية).

✓ مرحلة البحث الميداني:

حتى نتمكن من الإمام بمختلف المعطيات والاحصائيات التي تخدم موضوعنا وتثري معلوماتنا، حيث استوجب علينا القيام بخرجات ميدانية وإجراء اتصالات مباشرة بمختلف المصالح والمديريات على مستوى الولاية وذلك للاطلاع على المشاكل المطروحة والمتعلقة بالتحصيل ومن بين هذه المصالح التقنية:

➤ المديرية الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين لولاية تبسة.

➤ المديرية العقارية الفرعية تبسة.

➤ مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية تبسة.

➤ مكاتب دراسات.

كما قمنا بخرجات ميدانية لإلقاء للمعانية، والملاحظة، وتفحص بعض النقاط الأساسية في مجال دراستنا، حيث قمنا بجولات في الأحياء السكنية المختلفة للوقوف على الحالة العامة للأنماط السكنية السائدة في هذا التحصيل، إضافة إلى أخذ الصور الفوتوغرافية المدعمة للواقع التي تم إدراجها كأمثلة ضمن هذه الدراسة حتى يتسنى لنا مقارنتها ومتابعة تطورها الزمني والشكلي.

✓ مرحلة معالجة المعطيات:

بعد جمع المعلومات والاحصائيات والصور، قمنا بتحليل هذه المعطيات ومعالجتها واسقاطها في خرائط وجداول ورسومات بيانية مع التحليل والتعليق عليها وفقاً لما يخدم موضوع الدراسة، وفي آخر المطاف أنت مرحلة التحرير حيث نظمنا هذه الدراسة في فصول كالآتي:

• الفصل الأول:

يحتوي هذا الفصل على المصطلحات والمفاهيم التي تتعلق بموضوع الدراسة، وما يتعلق بهذه المصطلحات وبيان العلاقة بين هذه المفاهيم ونقاط التقاطع المشتركة، والاحاطة بموضوع الدراسة من جميع جوانبه.

• الفصل الثاني:

ويتمثل أساسا في تقديم مجال الدراسة، وكذلك عينة الدراسة وذلك من خلال دراسة الموقع والمورفولوجيا والدراسة المجالية للإطار المبني: السكنات والتجهيزات، والإطار الغير المبني: المساحات الخضراء، مواقف السيارات، ساحات اللعب، الارتفاقات والشبكات (الطرق ومختلف الشبكات التقنية).

• الفصل الثالث:

ويتمثل أساسا في دراسة تحليلية لعينة دراستنا، وذلك عن طريق مقارنة الأعمال المنجزة في أرض الواقع ومقارنتها مع التخطيط وذلك بالاعتماد على تقنية السووت (SWOT) وصور فوتوغرافية من أرض الواقع وهذا من خلال أخذ عينات من التحصيل من اجل مقارنتها مع التخطيط ووضع حلول واقتراحات للظاهرة المدروسة.

6. المشاكل والصعوبات:

وفي الأخير كل عمل لا بد من أن تواجهه مشاكل وصعوبات، خاصة مع كثرة المتعاملين في شتى المجالات وتتمثل هذه المشاكل في نقص المعطيات حول الموضوع، وصعوبة الحصول على الاحصائيات والمخططات الجديدة في معظم مديريات الولاية، بالإضافة إلى اعتراض بعض المواطنين عند التقاطنا للصور الفوتوغرافية، وصعوبة تحديد المشاكل التي يعاني منها هذا التحصيل.

أما المشكل العويص فهو جائحة كورونا (نسأل الله عز وجل أن يرفع علينا هذا البلاء)، التي حالت دون قيامنا بالعمل الذي كنا ننشد إليه، خاصة في الدراسة الميدانية، والمقابلات مع جميع الفاعلين في هذا المجال والاطلاع على رأي السكان من خلال التحقيق الميداني والاستمارة الاستبائية، لتمكيننا من الحصول على جميع المعطيات، ومن ثم الإلمام بالظاهرة، وتقديم بحثنا على أحسن صورة ممكنة.

تمهيد:

لا شك ان للمفاهيم والتعريفات أهمية بالغة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من ناحية، وتوجيه سيرها من ناحية أخرى، ونظرا للدور الكبير الذي تلعبه المفاهيم في تحديد الإطار النظري الذي يوجه البحث ويحدد مبادئه وإلى دوره في توضيح الرأي بأبعاد الواقع المرتبط بالظروف العامة، أين تتواجد الظاهرة المدروسة، حيث أنه بدون المفاهيم والتعريفات الدقيقة لهذه الظاهرة لا نستطيع أن نحدد العوامل المتحكمة بها والعناصر المشكلة لمضمونها وهذا لكونها مائزات تحتاج الي المزيد من الوضوح.

ويمكن القول ان إشكالية طرح المصطلحات المستعملة في هذه المذكرة من أكثرها صعوبة وتعقيدا فليس من السهل الإلمام بالنطاق الواسع لمفاهيم دائرة البحث واسقاط هذه المفاهيم على خصوصية المجال.

ولكي تكون خطوات هذا الفصل واضحة قمنا بالتطرق الي شرح بعض المصطلحات والمفاهيم العمرانية التي نرى فيها تدعيما في انجاز هذا البحث، حيث حرصنا على أن تكون مركزة ومرتبطة بالبحث مباشرة.

أولاً/ مفاهيم عامة:

1- العمران: هو فن تهيئة المدن بمختلف الأنشطة والخدمات من أجل توفير ثلاث عناصر أساسية: السكن والعمل، الراحة أو الرفاهية¹. فهو العلم الذي ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم والظواهر التي تسمح بتكييف كل عناصر المدن من أجل توفير مختلف حاجيات البشر بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية والاجتماعية والبشرية².

ان العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف الي إعطاء نضام معين للمدينة، كون هذا الأخير يعبر عن اللا تنظيم واللا توازن من ناحية الوظيفة للمجال، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن ومفهوم كلمة عمران يختلف من حقبة زمنية الي اخري مما يسمح لنا بالاعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي والعمران الحديث³.

كذلك يعتبر العمران ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف الي إعطاء نظام معين للمدينة، كون هذا الأخير يعبر عن التنظيم و اللا توازن من ناحية الوظيفة للمجال كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن ومفهوم كلمة العمران يختلف من حقبة زمنية الي اخري مما يسمح لنا بالاعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي والعمران الحديث، من هنا نستخلص انه اذا كان فن تخطيط المدن معروف فالسابق من بين الاعمال الفنية التي تركز علي الابعاد فان العمران ظهر كاختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة ويحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في المجال الحضري وينظم العلاقات بينهم وعلي هذا الأساس فان العمران فان العمران ينظم واقع المدينة ويحاول تطبيقه حسب طبيعته المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثرواتها عن طريق أدوات واليات تتماشى مع أدوات التهيئة والتعمير⁴.

2- التجمع السكني: فهو عبارة عن أحياء سكنية جديدة متواجدة بالمدينة تتكون من مجموعة من العمارات، لها طابع الرتابة، الهدف منها هو تلبية الطلب الكبير والسريع للسكن وهي تسعى الي تحسين نوعية الحياة أكثر، والى خلق التوازن في المجال الحضري. والمجمعات السكنية الحضرية هي أيضا عبارة عن وحدات سكنية تقع ضمن النسيج الحضري معين، تشتمل على مباني ومرافق وتجهيزات⁵.

3- المدينة: لقد تعددت التعاريف المتعلقة بالمدينة، ذلك بسبب اعتماد الدارسين لها على معايير مختلفة، كالوظيفة وحجم السكان وغيرها. فمنهم من يعرفها على انها " التي يقوم معظم سكانها بأعمال غير زراعية

¹ بوخلوط أسماء، مدينة سكيكدة وخيار التوسع بمدينة جديدة حالة مدينة بوزعرورة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي ام لبواقي 2014 ص 11

² خلف الله بوجمعة، المدينة والعمران، دار الهدى، عين مليلة، دار الهدى للنشر والطباعة عين مليلة، الجزائر، 2005 ص12

³ بوخلوط أسماء، مصدر سابق ص11.

⁴ بالواعر صفاء، المخالفات العمرانية وانعكاساتها على المظهر العمراني، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة

العربي بن مهيدي ام لبواقي، 2015، ص2

⁵ محمد عاطف غيث-التغير الاجتماعي و التخطيط – دار النشر: الإسكندرية دار المعرفة الجامعية، السنة 1987ط1، ص 192-303

ومنهم من يعرفها على انها التجمع الذي يفوق عدد سكانها 5000 نسمة، وآخرون يعتمدون التعريف القائل ان المدينة هي التجمع الذي يعمل سكانه في داخله.¹

تبعاً لذلك فقد وضع العلماء العديد من الأسس المعتمدة في تعريف المدينة، ذلك كونها ظاهرة متغيرة ومتطورة بحسب الزمان والمكان الذي تنتمي اليه. وعليه يمكننا ايراد التعريفات التالية:¹

1-3- التعريف الاحصائي: يعتبر حجم السكان في تصنيف المدن وتعريفها، والتفريق بين المدينة والقرية، فمثلاً تعتبر مدينة كل تجمع سكاني بلغ عدد 200 نسمة من النرويج، و2000 نسمة في تركيا وفرنسا، و2500 نسمة في الولايات المتحدة الامريكية، و5000 نسمة بكل من السعودية ولبنان وغانا، و10000 نسمة بالأردن والكويت والسنغال و11 الف بجمهورية مصر العربية، والملاحظ هنا في اعتماد الحجم اختلاف العدد من بلد لآخر حسب حضارة كل بلد، كما ان العدد معرض للتغير مع مرور الزمن في البلد الواحد.

2-3- التعريف الإداري: تعتمد عديد الدول الصفة الإدارية كمعيار لتصنيف المدن، وتتمثل هذه الصفة في وجود مجلس اداري وقضائي في هذه المدينة، فالمدينة في العراق مثلاً كل لها حدود إدارية ويحكمها اداري برتبة معينة كمدير للناحية.

3-3- التعريف التاريخي: تتحفظ العديد من المدن التاريخية بقصورها وقلاعها رغم تدهورها، مما يشكل نواة لنمو المدينة وتطورها وازدهارها كما هو الحال بالنسبة للعديد من المدن الجزائرية على غرار قسنطينة وتبسة.

4-3- التعريف الوظيفي: سرد العديد من الباحثين عدة للمدينة على هذا الأساس، الأستاذ زمبارت قال "المدينة هي تركب بشري يعتمد في غذائه على انتاج زراعي خارجي"، اما الأستاذ ماكس فيبر فيرى ان تعدد الأنشطة الاقتصادية هو الركيزة الأساسية للفرقة بين المدينة والقرية، ويركز على وجود السوق الدائم للتبادل في المدينة، بالإضافة الى وجود الأسواق الموسمية والمعارض. وعلى الرغم من تخصص بعض المدن وظيفياً كمدن المعادن والصراف، ان المدينة تعتبر بوجه عام متعدد الوظائف

5-3- التعريف الشكلي: يعتمد التعريف هنا على الملاحظة المباشرة، حيث يمكن التعرف على المدينة من خلال شكلها ومظهرها العام وبنيتها الداخلية من شوارع وبنائات ومحلات تجارية ووسائل النقل فيها. اعتماداً لما سبق ذكره، نورد بعض التعاريف للمدينة والتي يتم اعتمادها وتدرسيها في العديد من الدول العربية، بما فيها الجزائر، حيث نوردها فيما يلي:

- **المدينة عند جوادال (1972):** "هي ذلك الحيز المكاني الذي يتجمع فيه السكان والفعاليات المتعددة والتي تمتاز بكثافة سكانية عالية مع اتصال مستمر بالأرض وزيادة في نسبة العاملين في قطاعي الصناعة والخدمات"¹.

¹ عبد الله عطوي، جغرافية المدن: الجزء الأول، الطبعة 1، دار النهضة العربية، بيروت - لبنان، 2001م، ص 12-16.

- **المدينة عند ديفيس (1973):** "هي ليست تلك البيئة يعاني فيها الانسان من مشاكل التلوث كالدخان والغبار والضجيج فقط، بل هي المنظومة الاجتماعية التي تمثل الوظيفة الأساسية لها في انتقال البضائع والانسان"² فالمدن تنمو وتتغير في رايه عندما تتغير منظومة النقل، وعليه وجب على المخطط ان يوجه انتباهه الي منظومة النقل لأنها تحدد شكل النسيج العمراني وهيكله.
- **المدينة عند جيبسون (1977):** "هي عدد من الكتل العمرانية التي تمارس فيها فعاليات متعددة من قبل مجاميع بشرية محددة تقوم بممارسة هذه الفعاليات ضمن حيز مكاني محدد نظمت فيه استعمالات الأراضي بحيث تسهل عملية تبادل البضائع والخدمات ضمن حدود هذا الحيز المكاني وخارجه"³، وبذلك اعتبر البعد المادي للعناصر العمرانية هو الأساس الذي اعتمد عليه في تحليل النسيج العمراني لأي مدينة.

- **المدينة عند غاليليو (1980):** "هي موقع تنهياً فيه الفرص لتنوع الحياة والفعاليات، فان سكانها يتمتعون بعلاقاتهم الاجتماعية من خلال القرب بعضهم من بعض ومن خلال ممارستهم لأعمالهم المتنوعة «، وبذلك تعتبر المدينة حسب رايه ذلك الحيز من الفضاء الذي يتركز فيه السكان الذين يعتمدون في حياتهم على وفرة الموارد الاقتصادية في ذلك الحيز، كما ان استثمار هذه الموارد يوفر لهم فرص العمل واستمرارية الحياة، لذا فان المدينة يمكن ان تكون مركزاً للصناعة والادارة ويمكن ان تهيا مجالات واسعة للتبادل التجاري والثقافي.

4- **اشكال نمو المدينة:** يمكن القول ان اغلب المدن التي ظلت تنمو حتى وقت قريب بطريقة عشوائية بل فوضوية، اما النمو المخطط فهو ظاهرة حديثة. كما تجدر الإشارة ان نمو المدينة تتحكم فيه العديد من العوامل وبالخصوص الطبيعية منها كالمسطحات المائية (البحر، النهار، وغيرها) وكذلك وجود أراضي زراعية ذات جودة عالية، ناهيك علي تواجد الغطاء النباتي الكثيف (غابات، منحدرات صخرية ..) كما يمكن ان تشكل العوامل البشرية عائقاً امام توسع المدينة بشكل منظم، ناهيك علي تواجد بعض المشاريع المنجزة من طرف الانسان كالطرق السريعة وخطوط السكة الحديدية والسدود الكبرى. ويمكن التمييز بين نمطين من اشكال نمو المدن، وهما:⁴

4-1- **النمو العشوائي:** غالباً ما يتخذ شكلين رئيسيين، الأول شكل تراكمي، حيث يتم من خلاله ملئ الفراغات والمساحات داخل المدينة او بالبناء عند المشارف (اطراف المدينة) واحياناً عند اقرب مكان من اصور المدينة القديمة " ولعل اسوأ نمو تراكمي عرفته المدن الحديثة خاصة في افريقيا وامريكا اللاتينية، ذلك الذي يتمثل في أحياء او مدن عشش الصفيح (bidonvilles) اما الشكل الثاني فيتمثل في النمو المتعدد

¹ بن صيب عدنان عبد المؤمن، النمط السكني وأثره علي جودة الحياة الحضرية بالمدن الداخلية الكبرى، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة العربي التبسي تبسة، 2019 ص03

² بن صيب عدنان عبد المؤمن، مرجع سابق ذكره ص04

³ بن صيب عدنان عبد المؤمن، مرجع سابق ذكره ص04

⁴ بن صيب عدنان عبد المؤمن، مصدر سابق ص4

النوي ، والذي يشكل في ابسط صورته ظهور مدينة جديدة علي مقربة من اخري قديمة "غالبا ما يساهم في نشأتها عوامل بشرية كأن تكون حول مصانع جديدة كالحجار بعنابة او حول المناطق الصناعية البتروكيمياوية مثل سكيكدة ،فهي تظهر تلبية للحاجة الي اعداد كبيرة من المساكن الرخيصة الواسعة تكون في مجموعها ضواحي سكنية يعيش فيها كثرة من المدينة الاصلية وهكذا يفصل السكن عن مكان العمل . غالبا ما تتميز الحياة الحضرية بهذه الاحياء العشوائية بمستوي ضعيف وسيء، كونها تفتقر للعديد من المرافق الخدماتية، والهيكل القاعدية. ناهيك عن كون سكانها يتميزون بخصائص اجتماعية واقتصادية، غالبا ما تكون ذات تأثير سلبي علي جودة الحياة.¹

2-4- النمو المخطط: حيث تتدخل الدولة والسلطات المحلية بشكل مباشر او غير مباشر في توجيه العمران وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة. ذلك ان دور السلطات المحلية يكمن في منع فوضى العمران، من خلال سن قوانين ووضع مخططات للبناء والتعمير رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب. ولعل أبرز صور النمو المخطط انشاء المدن الجديدة. تبعا لذلك فالأحياء الناتجة عن النمو المخطط للمدينة، غالبا ما تكون تتميز بنمط عمراني حديث ويعيش سكانها في بيئة حضرية جيدة، مما يجعل من جودة الحياة بها تتميز بمستوى عالي.²

5- النسيج العمراني: يعبر هذا المفهوم عن الخلايا المتضامنة، والفراغات من العناصر الفيزيائية (الموقع، الشبكات المختلفة الفضاءات المبنية والغير المبنية، الابعاد وشكل ونوعية البناء والعلاقة التي تربط بينها).

يرتبط مفهوم النسيج العمراني بالمورفولوجيا العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية) كما ترتبط عموما بادراك السكان وخصائص الإطار المبنى ويتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الاشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور نمو هذه الاشكال.³

1-5- تعريف آخر: حسب مارلين وشويبي: فقد عرفا النسيج العمراني وفقا للعديد من النقاط: فاعتبراه مصطلح مستعار يشبه الخلايا المبنية والفراغات العمرانية بتشابك خيوط النسيج، فهو مجموعة من عناصر الإطار العمراني الذي يكون الكل المتجانس. وهو كذلك التغيير الفيزيائي للشكل العمراني وهو مكون من مجموعة العناصر الفيزيائية التي تتناول من جهة (الموقع، الشبكاتية، التقسيم التحصيلي، النسبة بين ما هو مبني وغير مبني البعد، الشكل وطراز المباني) والعلاقات الرابطة بين هذه العناصر من جهة أخرى⁴

¹ بن صيب عدنان عبد المومن ، مصدر سابق ص5،4

² مرجع سابق ص.5

³ بالواعر صفاء ، مرجع سابق ص2

⁴ مصطفى مدوكي، النسيج العمراني ورشة العمران التخطيطي والتهيئة المجالية، مذكرة لنيل شهادة الماستر- تخصص ، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة،2014، ص03.

6 - إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)¹ : هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او لعدة بلديات، جاء ضمن القانون 29\90 المؤرخ في: 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير. من بين مهام هذا المخطط رسم عدد وحدود مخططات شغل الاراضي (POS)، وهي ايضا اداة تحدد لنا عملية التعمير وتنظيم المجال ومكوناته داخل هذا الحيز. كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات والارتفاقات والطرق وغيرها وبدوره ينقسم الى احياء.

7 - السكن: هو الوحدة الأساسية المكونة للنسيج العمراني، فعلى أساسه يتحدد المظهر المورفولوجي للمدينة بالاستناد عليه يمكن التعرف على الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها. كما يجب ان يلبي كل متطلبات الفرد، بمعنى يجب ان يتضمن كل العوامل التي تسمح بحياة لائقة، وتوفر شروط الحياة المثالية مثل الكهرباء، الماء، الغاز....²

7-1- أنواع السكن: نستطيع تقسيم السكن الي نوعين أساسيين هما:

7-1-1- السكن الفردي: وهو كتلة سكنية مكونة من سكن واحد حيث يكون هذا الأخير خاص بكل مجالاته الداخلية والخارجية ويكون منفصل تماما كالفيلات او المتصل افقيا من أحد واجهاته ويكون دائما متصل عموديا.³

7-1-2- السكن الجماعي: وهو تراكب وتجاور الوحدات السكنية مع بعضها البعض وهذا لضمان وحدة المدخل بين الوحدات. الي جانب الاشتراك في الهيكلة وفي بعض المجالات الخارجية ومواقف السيارات والمجالات العمومية.⁴

8- المناطق السكنية: وتمثل اول خطوة في تأسيس التجمعات السكانية، كما انها تشكل عاملا أساسيا بين العوامل التي تركز عليها الدراسات التقنية. فالمناطق السكنية هي مكان النشاطات المخصصة للراحة والاستجمام، والعمل والحياة العائلية مع امتدادها الي النشاطات العمومية المشتركة او التبادلات الاجتماعية، هذه النشاطات يمكن ان تكون نشاطات إنتاجية، شرط ان لا تسبب ازعاج، كما ان لا يجب ان تكون بالضرورة من طرف القانطين في تلك المنطقة السكنية.⁵

9 - الحي: هو وحدة مهيكلة للمجال الحضري اين تشكل الناحية السكنية الضيقة الغالبة على باقي القطاعات الأخرى وخاصة قطاعي الإنتاج والخدمات وهو عبارة عن تنظيم اجتماعي ذوا بعد فيزيائي محدود.⁶

¹ ذياب رضا ، محاضرة ضمن مقياس سياسات تهيئة الإقليم ،مستوى سنة ثالثة ليسانس ، تخصص تهيئة الأقليم ، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة ، جامعة العربي التبسي تبسة ،2018

² فرخي محمد السياسات السكنية ونوعية السكن في الجزائر حالة مدينة جيجل، مذكرة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، بدون سنة ص17

³ عيوب محمد السايح، السكن في الوسط الساحلي خصائص وحلول في إطار سياسة التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن المهيدي ام لبواقي، دفعة 2015 ص2

⁴ عيوب محمد السايح، مرجع سابق ص2

⁵ عيوب محمد السايح، مرجع سابق ص02

⁶ بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2005، ص65

10- التخصيص السكني: هو كل عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، مهما كان موقعها من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية.¹

11- التخصيصات: هي تقسيم الأرض الي حصص عقارية، بعد امدادها بالتجهيزات اللازمة من اجل بيعها او ايجارها للسكن او للتجارة او للصناعة.²

12- تعريف التخصيصات:³ التخصيص عبارة عن عمران عملي يسمح بإنشاء النسيج الحضري عن طريق توفير جميع الشبكات، تقسيم الأرض وتحديد حقوق البناء على الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية للبلدية. وهو يسمح بإنجاز عمراني مدمج والاقتصاد في انجاز الشبكات والتي تنجز كلها من طرف المحصص وكل التكاليف المالية يدفعها المشتري لقطعة الأرض وهو بذلك يعتبر الإطار المناسب لمساهمة السكان في الإنتاج السكني الفردي الخاص لأنه يمكن من عملية البناء على مراحل. ويكون انشاء التخصيص في إطار التدخلات الفردية على مستوي قطعة الأرض ولكنه في إطار موحد كما انه يعكس جوانب مختلفة (اجتماعية، اقتصادية، ثقافية، عمرانية).

a. معايير تصنيف التخصيصات: يتم تصنيف التخصيصات وفق المعايير التالية:⁴

1-1-12-1 الطبيعة العقارية: وهي نوعان:

- الملكية العمومية: وهي الأراضي التي أقيمت عليها التخصيصات العمومية وهي داخلة ضمن أملاك البلدية
- الملكية الخاصة: وهي الأراضي التي يملكها الخواص وأقيمت عليها تخصيصات خاصة بطريقة شرعية او غير شرعية.

1-1-12-2- الطبيعة القانونية: هي مدي احترام التخصيصات للضوابط القانونية المعمول بها في ميدان التعمير ويمكن تصنيفها الي:

- التخصيصات الشرعية: وهي المقامة على أساس التنظيم المعمول بيه في ميدان التعمير ويضم كل التخصيصات العمومية لأنها تخضع لسلطة محلية مقننة إضافة الى تخصيصات خاصة المنجزة على أساس المقاييس العمرانية المنصوص عليها مثل: تخصيصات الترقية العقارية.⁵
- التخصيصات غير الشرعية: هي تخصيصات خاصة تفنقر لكل الشروط القانونية المطلوبة في انجاز التخصيصات.⁶

¹ الجريدة الرسمية العدد 26، المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذى القعدة عام 1411 الموافق ل 28 ماي، المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم والتسليم المادة 07

² نايف محمود عتريسي، قواعد تخطيط المدن، دار النشر والطباعة بيروت لبنان دار الراتب الجامعية، البلد غزة فلسطين المكتبة المركزية قاعة عامة للطالبات 1900 ص 54.

³ بالواعر صفاء، مرجع سابق، ص 07

⁴ بالواعر صفاء، مصدر سابق، ص 7

⁵ بالواعر صفاء، مصدر سابق، ص 7، 8

⁶ بالواعر صفاء، مصدر سابق ص 07-08.

- التجزئة: هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.¹

¹ مولود ديدان، مدونة التهيئة و التعمير، كلية الحقوق، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، عام 2006 حسب آخر التعديلات، المادة 02، ص389.

ثانيا/ السياسة السكنية في الجزائر:1

عرفت الجزائر تحولات مهمة على المستوى الاقتصادي والسياسي مست من قريب او من بعيد قطاع السكن الذي اعتبر من الأولويات الكبرى حيث كان يعاني من ازمة حادة بسبب ارتفاع النمو السكاني الذي رافقه نزوحا ريفيا معتبرا تضاعف خلال العشرية السوداء.

وكحل لهذه الازمة لجأت الدولة الى وضع عدة برامج تهدف الي ترقية السكن وذلك من خلال:

- تطوير وتنويع صيغ عروض السكن.
- التفكير بإنشاء مدن جديدة بموجب قانون (08-02).
- تشجيع العائلات على العودة الي الوسط الريفي في إطار برنامج التنمية الريفية.
- وضع برنامج مستقبلي على مدى 5 سنوات من طرف رئيس الجمهورية والمتمثل في مشروع مليون وحدة سكنية (200.000 سكن /سنة) على كامل التراب الوطني.
- ظهور قانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 الذي يهدف الي تحديد القواعد الرامية الى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير و تكوين وتحويل المباني في إطار سير اقتصادي ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي من اجل احترام مبادئ واهداف التهيئة العمرانية.

كما ظهرت في هذه الفترة عدة قوانين تخص التعمير والعقار منها:

القانون 25-90: المتعلق بالوجيه العقاري ينص على الاعتراف بالملكية الخاصة.

القانون 30-90: المتعلق بالأملاك الوطنية.

القانون 11-90: المتعلق بنزع الملكية (ألغي القانون 74-26).

القانون 08-90: المتعلق بالبلدية.

القانون 09-90: المتعلق بالولاية.

القانون 20-01: المتعلق بالتهيئة في إطار التنمية المستدامة.

القانون 08-02: المتعلق بالمدن الجديدة.

القانون 93-03: المتعلق بالنشاط العقاري.

القانون 06-06: المتعلق بتوجيه المدينة.

ان مختلف السياسات السكنية التي كانت مطبقة خلال الفترة الاستعمارية وحتى وقتنا هذا التي استخلصناها من خلال الدراسة تمثلت في:

- 1- **سياسة السكن الاجتماعي:** يضم سكن اجتماعي ايجاري "LSL"، سكن تساهمي ايجاري "LSP"، سكن اجتماعي تطوري "LSE"، سكن اجتماعي عن طريق البيع بالإيجار "LSV".²

¹ عيوب محمد السايح، مرجع سابق، ص03

² . عيوب محمد السايح ، مصدر سابق ص05

2- **سياسة التخصيصات:** وسيلة عمرانية تهدف الى توفير السكن الفردي الحضري الافقي والمنسجم مع النسيج العمراني، كما تهدف الى الحد من انتشار السكن الفوضوي اذ يتحصل المواطن على ارض متوفرة على جميع الشبكات ويقوم ببناء مسكنه وفقا للقانون 02/82، المحدد لكيفية تحضير رخصة البناء والتجزئة ورخصة المطابقة وقد اقتصر التخصيص في بداية الامر على البلدية في إطار احكام الامر 74-26 الذي الغي بموجب القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.¹

أصبح التخصيص في ظل هذا القانون ينشا من طرف وكالات التسيير والتنظيم العقاري الحضري او من طرف أي شخص طبيعي وفقا للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91-76 المؤرخ في: 01-09-1991 المحدد لكيفية دراسة شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة الهدم في حالة الضرورة. اما الهيئات التي يمكنها انشاء تخصيص فهي: -البلدية /الوكالة العقارية /التعاونية العقارية /من طرف الخواص.

3- **سياسة الترقية العقارية:** ظهرت هذه السياسة بمقتضى القانون 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 الذي الغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 الذي اعطى صيغة جديدة للترقية العقارية حيث أصبحت نشاطا تجاريا يمارسه كل من لديه إمكانية مادية وسجل تجاري، وتنقسم الترقية العقارية الى:

3-1- ترقية عمومية: تقوم بإنشائها المؤسسات العمومية او الجماعات المحلية:²

- مؤسسة ترقية السكن العام EPLF: تعلن هذه المؤسسة تحت اشراف الجماعات المحلية، تقوم بإنجاز السكن الترقوي لصالح الاسر المساهمة من أموال حيث يكون سكن عائلي مملك.
- مؤسسة ترقية السكن الفردي CNEP: يمكن ان يستفيد من سكناتها أي مواطن منخرط بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

3-2- **ترقية خاصة:** بظهور القانون 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 فتح المجال امام المقاولين الخواص والمستثمرين بإنجاز شبكات ذات نوعية جيدة وبأسعار مرتفعة قد تكون مساكن فردية وجماعية.

4- **الهيئات المكلفة بالسياسة السكنية وإنجاز السكن:** باعتبار ان السكن قطاع هام في التنمية الاجتماعية لا بد من تجسيد هيئات تتكلف بالتسيير ووضع سياسات وبرامج ومشاريع له، ومن بين هذه الهيئات³ نذكر:

4-1- **ديوان الترقية والتسيير العقاري¹:** انشا ديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-143 المؤرخ في 23-10-1976 كان يسمى سابقا ديوان السكن نو الكراء المعتدل، HLM وينشط الديوان خاصة في قضايا التأجير والبيع والاشراف على المشاريع أي التمويل المالي.

¹ عيوب محمد السايح، المصدر السابق ص05.

² مصدر سابق ص05

³ عيوب محمد السايح ، مصدر سابق ص 06

بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 تغيرت الطبيعة القانونية في هذه الهيئة حيث أصبحت مؤسسة ذات طابع صناعي، تجاري، مستقلة إداريا وماليا وكما انها تخضع لقواعد القانون التجاري. وتتجلى مهام الديوان في تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وترقية الخدمة العمومية في مجال السكن لاسيما الفئات الاجتماعية الضعيفة. وتكمن أهدافه في:

- انجاز المشاريع السكنية عبر التراب التابع لها.
- ضمان ترميم الأملاك العقارية وصيانتها.
- تسيير الأملاك العقارية وتحصيل الايجار.
- تأجير المساكن ذات الاستعمال المهني والحرفي.
- المحافظة على الممتلكات لضمان بقائها صالحة للسكن وضمان تسيير جميع الأملاك الملحقة بها.

4-2- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط² CNEP: تم تأسيسه بمقتضى القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 اوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وهي المؤسسة العمومية ذات الشخصية المدنية والاستقلال المالي. يتمثل مهامه في:

- إيجاد وتسيير اشكال من التوفير التي يقصد منها التشجيع السكني.
- التدخل لتسهيل التمويل للبناء السكني.
- منح قروض سلف خاصة بالبناء.
- اجراء كل عملية مالية لتسيير ما تملكه من أموال وتستخدمه من جديد.

4-3- مديرية البناء والتعمير و السكن DUCH: هي هيئة تتلخص مهمتها في الاشراف التقني علي عملية التعمير والبناء والسكن بصورة عامة على مستوى الولاية وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 14/07/1980 والذي يحدد نوعية التنظيم لحركية إدارة التعمير والبناء والسكن.³

4-4- الصندوق الوطني للسكن CNL: هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ظهر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12/03/1994 لمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994 ومن مهامه:

- تقديم المساعدة المالية.
- تمديد مدة إعادة تسديد القروض.
- تخفيض نسبة الفائدة.
- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن
- ادارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدواة كفايدة للسكن.

¹ . عبيد محمد السايح، مصدر سابق ص06

² . مصدر سابق ص07

³ المصدر السابق ص7

4-5-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL: ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 وهي مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بشخصية معنوية والاستقلال المالي وتهدف الوكالة على المستوي الوطني الي:¹

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
- القضاء علي السكن الغير صحي.
- تحديث الانسجة القديمة واصلاحها.
- تغيير النسبة الحضرية وانشاء المدن الجديدة.
- اعادة أساليب بناء مستحدثة الي جانب التكوين والاعلام.

4-6-الوكالة العقارية المحلية AFL: هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، انشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990. تتولي تسيير المحافظة العقارية للبلدية المعنية. ونعني بقولنا محلية ان نشاطها لا يتعدى حدود البلدية التي تقع في دائرة اختصاصها، تنشئ وتهايا المؤسسة العقارية نوعين من التحصيلات: تحصيلات ترقيوه، تحصيلات اجتماعية. مهامها:²

- تسيير الأملاك والحقوق العقارية داخل المحيط العمراني.
- شراء وبيع وايجار الأراضي المهيأة القابلة للتعمير وكل المعاملات التي تتدخل في السوق العقارية لحساب البلدية.
- الترميم ونزع البناءات والأراضي إضافة الي بناء العمارات الجديدة وكل عملية ترقية داخل المحيط العمراني.
- مشاركة البلدية في تحضير واعداد أداة التهيئة للمراقبة والمتابعة.

¹. عيوب محمد السايح ، مصدر سابق ص08

² عيوب محمد السايح ، مصدر سابق ص08

ثالثاً/ الإطار التشريعي لسياسة التخصيصات:

مرت سياسة التخصيصات السكنية في الجزائر منذ الاستقلال الي يومنا هذا بثلاث مراحل أساسية، وهي¹:

1- مرحلة ما قبل 1974: مرحلة الركود القانوني: كانت التخصيصات السكنية تنشأ انطلاقاً من مداولة المجلس الشعبي البلدي، التي تتضمن المصادقة على انشاء تخصيص ذو طابع سكني، معتمدة على مخطط للتخصيص ينجز من طرف مهندس معماري، الذي يسهر بدوره على وضع الإجراءات الكفيلة بتوصيل القطع المشكلة للتخصيص بكل من الطرق، والماء والكهرباء وتصريف المياه المستعملة بعدها تخضع هذه المداولة الى موافقة رئيس الدائرة او الوالي، الذي يدقق في أصل ملكية البلدية لقطعة الأرض المراد انجاز التخصيص فوقها. بعدها يرخص لها للقيام بعملية بيع القطع الأرضية، التي يتولى كل من رئيس البلدية او نائبه تحرير عقود البيع للمستفيدين.²

2- مرحلة ما بين (1974-1990): منعرج حاسماً في تاريخ التخصيصات:³

أ/ الامر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية: والذي اعطى الحق للبلديات لتكوين احتياطات عقارية تخصص لاستقبال استثمارات الدولة والجماعات العمومية والمحلية وكل ما يتعلق بعمليات التهيئة والتعمير على ترابها انطلاقاً من استعمال وتخصيص الأراضي فيما يعرف بمحيط تعميروها.

ب/ القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء:⁴

الذي يعتبر اول قانون في التشريعات الجزائرية قام باستحداث ما يعرف برخصة التجزئة ورخصة البناء وتحديد كيفية الحصول عليهما ومجال تطبيقهما. كما نجد ان هذا القانون ربط الترخيص لإنجاز التخصيص بمدى توافق هذا الأخير مع احكام مخططات التعمير كما تم اتباع هذا القانون بعدة مراسيم تنظيمية كالمرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 09 اكتوبر 1982 الذي يحدد كفيات تطبيق هذا القانون ومختلف الملفات المرافقة لطلبات رخصة التجزئة والبناء بالإضافة الي عدة مراسيم اخري ساهمت بشكل او بآخر في عملية انتاج التخصيصات كالمرسوم التشريعي رقم 04/86 الخاص بإنشاء وكالات عقارية محلية وتحديد أهدافها ومهامها ومواردها المالية.⁵

¹ قلعي نجوى، تهيئة التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة القطاع الحضري زواغي عين الباي الشطر الاول والشاليهات الشطر الثاني، مذكرة لنيل شهادة الماستر معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن لمهيدي ام بواقي، 2015، ص07.

² قلعي نجوى، مصدر سابق ص07

³ الجريدة الرسمية العدد 05، الامر 74- 26 المؤرخ في 20-02-1974 الموافق ل 27 محرم 1394 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

⁴ الجريدة الرسمية العدد 52، القانون رقم 82 – 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني 1402 الموافق ل06 – 02- 1982 المعدل والمتمم، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

⁵ الجريدة الرسمية العدد 01، المرسوم رقم 04/86 مؤرخ في 07-01-1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية.

3- مرحلة ما بعد 1990¹: تحول جذري لسياسة التعمير في الجزائر: خلال هذه المرحلة أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين تماشيا مع الوضع الجديد والتي كان لها أثر كبير على وتيرة انتاج التخصيصات السكنية، والتي من بين بينها نذكر:

أ/قانون التوجيه العقاري 25/90: ²الذي قام بإلغاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري، وقدم حق الملكية الخاصة، والتعويض العادل وغير المجحف عند نزاعها وأعطى هذا القانون الحرية المطلقة للخوادم في المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير اما العمليات التي كانت تقوم بها الجماعات المحلية فقد أسندت في هذا القانون الى ما اصطلح عليه في الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين والتي تحتكر جميع المعاملات العقارية التي تقوم بها البلديات.

ب/قانون التهيئة والتعمير 29-90: ³ جاء هذا القانون بهدف وضع الشروط والقواعد اللازمة لاستغلال الأراضي القابلة للتعمير، اين تضمن سلسلة هادفة من الرخص والشهادات، التي تنظم عملية انجاز التخصيصات، وترتكب مختلف المراحل التي تمر بها. وقد رافقه مجموعة من المراسيم التشريعية، بهدف تقنين وتنظيم العملية التعميرية، ونذكر من بينها:

ت/المرسوم التشريعي رقم 175-91: ⁴ اذ يعتبر هذا المرسوم من التشريعات المهمة والمقننة لعملية التخصيصات، اذ يهدف الى وضع الشروط المعيارية الواجب توفرها في مشاريع تجزئة الأراضي من اجل البناء وتحديد حقوق وواجبات كل من المجزئ والمستفيد. كما قام بوضع المعايير التقنية الواجب توفرها في عمليات انجاز التخصيصات، خاصة ما تعلق منها بمتطلبات حفظ الصحة والامن وطمأنينة السكان. كمتطلبات المرور وشبكات الطرق، ومياه الشرب والصرف الصحي، وشروط الشمس والتهوية،... الخ.

ث/المرسوم التشريعي رقم 176-91: ⁵ صدرت من خلاله مجموعة من الشهادات والرخص التي يتم من خلالها انشاء التخصيص. نذكر منها:

✓ شهادة التعمير: هي وثيقة قانونية تسمح بعملية التعمير، تعين الحقوق والبناء والارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها الأرض المعنية من خلال دفتر الشروط وتنظيم الملكيات والمساحات الخضراء والاسيجة. وللحيازة عليها يجب على المعني تقديم ملف يشمل جميع المعلومات عن الأرض المراد تعميمها من خلال تحديد موقعها ومساحتها وحدودها. يودع هذا الملف على مستوى المجلس الشعبي البلدي، ثم يرسل الى مديرية البناء والتعمير التي تقوم بدورها بدراسة الملف، فاذا كان مستوفي الشروط القانونية تمنح شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين. بعد ان يبين صاحب الشهادة مختلف عمليات التهيئة والشبكات والهياكل المتوقعة التي ستقام في هذه العملية. تبقى شهادة التعمير صالحة لمدة سنة.

¹ الجريدة الرسمية العدد 01، المرسوم رقم 04/86 مؤرخ في 07-01-1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية.

² الجريدة الرسمية العدد 40، القانون رقم 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري.

³ الجريدة الرسمية العدد 52، قانون رقم 29/90، المؤرخ في 01-12-1990 الموافق ل 15 جمادى الأولى 1411، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁴ الجريدة الرسمية العدد 26، المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

⁵ الجريدة الرسمية العدد 26، المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم والتسليم.

✓ رخصة التجزئة (التحصيل): تعد وثيقة اجبارية في انجاز التخصيصات السكنية، تشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين او مجموعة من القطع الأرضية من ملكية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها. وتنجز العملية من طرف مكتب دراسات مختص، وتخضع رخصة التجزئة للأحكام التي يحددها مخطط شغل الأرض وذلك حسب وفرة وقلة الأراضي الصالحة للتعمير خاصة من حيث المساحات الموجهة للبناء. ويشترط ان يقدم صاحب التخصيص او موكله طلبا موقعا باسمه، مع نسخة من عقد الملكية مرفق بعدة مخططات منها مخطط تصميم الموقع. ووضع تصاميم ترشيديه تبين حدود ومساحة القطعة الأرضية المراد تجزئتها، ومنحنيات التسوية، ونقاط التوصيل بمختلف الشبكات. بالاضافة الى تحديد قائمة ومساحة القطع الأرضية المبرمجة، وتقدير كثافتها السكانية والسكنية، ومخططات مختلف الشبكات، وموقع البنايات المبرمجة، ومراحل إنجازها وشكلها العمراني.

✓ رخصة البناء: يشترط على كل تشييد او تحويل بناية ضمن التخصيصات السكنية، اذ ينبغي على كل مالك لقطعة أرضية ضمن أي تخصيص ان يتقدم بطلب للحصول عليها مرفقا بكل نسخة من عقد الملكية ومخطط الموقع، بالإضافة الى مخطط كتلة البناية معدة من طرف مهندس معماري معتمد. يودع الملف لدى المصالح المختصة لدى المجلس الشعبي البلدي، الذي بدوره يقوم بإرساله الى مديرية التعمير والبناء التي تقوم بدراسة الملف والتأكد من مدى مطابقته لمختلف المعايير العمرانية والمعمارية، ومختلف بنود دفتر الشروط، فيكون ردها اما بالقبول او الرفض مع تعليل أسباب الرفض، ويبقى لصاحب الطلب الحق في الطعن السلمي او اللجوء الى العدالة.

✓ شهادة المطابقة: يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء واشغال التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء. التي تقوم مقام رخصة للسكن واستقبال الجمهور. حيث يقوم صاحب رخصة البناء بعد 30يوما من انتهاء الاشغال بإيداع تصريح بانتهاء الاشغال لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي. ثم يرسل هذا التصريح في ملف مع كل التصاميم التي استندت في منح رخصة البناء عليها الى مديرية التعمير والبناء، وبعد معاينة البناية من طرف فرقة مختصة تضم ممثلين مؤهلين عن مختلف المصالح المعنية ومطابقة الاشغال المنجزة مع جميع المخططات واحكام رخصة البناء. يتم اما منح شهادة المطابقة او الرفض مع التعليل. الهدف من هذه الشهادات والرخص هو تنظيم عملية التخصيص من اجل الوصول الى بيئة حضرية منسجمة داخل التخصيص.

✓ دفتر الشروط: من بين الضروريات اللازمة لإنشاء تخصيص، توفر دفتر شروط خاص به، يحدد الالتزامات والاتفاقيات الوظيفية ذات المنفعة العامة المروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها المباني، كما يحدد تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء والاسيجة، ويعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير.

4- الإطار القانوني للتخصيصات غير الشرعية:¹

1- القانون رقم: 85-01 المتعلق بتسوية المباني الفوضوية: ظهر هذا القانون سنة 1985، والمتمثل في قانون التسوية الخاص بالتخصيصات غير الشرعية التي ظهرت قبل سنة 1985. تكون التسوية من خلال معالجة المباني او الاحياء من حيث:

- الصفة القانونية للقاعدة العقارية.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- موقع البناء ومرافقة.

ولا تقبل التسوية في الحالات التالية:

- البناء في مواضع مخصصة للارتفاعات
- تشويه الموقع.
- مخالفة قواعد الامن.
- أراضي خاصة بتجهيز عمومي.
- لا تسوي وضعية الاكواخ العمومية.

2- قانون رقم 08-15: يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها جاء هذا القانون من اجل تحديد قواعد مطابقة المباني واتمام إنجازها ويهدف على الخصوص الي:

- وضع حد لحالات عدم انهاء المباني.
- تحقيق مطابقة المباني المنجزة او التي هي في طور الإنجاز قبل صدوره هذا القانون.
- تحديد شروط شغل المباني.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهيا ومنسجم.
- تأسيس تدابير ردعية في ميدان عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

¹ قلعي نجوى ،مصدر سابق ،ص 12،13.

رابعاً/ الفاعلون في إطار السياسة السكنية:¹

ان المدن الجزائرية الكبرى عرفت تطوراً ملحوظاً في انجاز هذه التخصيصات الخاصة في السنوات الاخيرة، وهذا بعد صدور الامر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياجات العقارية لصالح البلدية المالكة لمجمل الأراضي التي توجد داخل حدود محيط تعميرها مهما كانت طبيعة هاته الأراضي عامة وخاصة وتم حصرهم في:

✓ **المتدخلون العموميون:** هي الهيئات المكلفة بإقامة التخصيصات السكنية العمومية داخل المدينة. وتتمثل في:

أ/ **البلدية²:** هي هيئة عمومية تمثل الجماعات المحلية وتعكس فترة نظام السلطة المركزية لان الدولة هي المشرع المسيطر والمتدخل الوحيد في العقار سواء كان خاصاً او عمومياً. وبصدور الامر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 والمتضمن تكوين الاحتياجات العقارية لصالح البلدية التي خول بها احتلال الأراضي الداخلة في محيط التعمير وابتداء من صدور هذا الامر قامت البلدية بإنجاز عدة تخصيصات ومناطق جديدة للتعمير وهذا بظهور مناطق حضرية جديدة وكان تدخلها قبل 1986.

ب/ **الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:** للعلم ان هذه الهيئة ظهرت بمقتضى المرسوم رقم 04/86 المؤرخ في 03/01/1986 وكانت تسمى آنذاك الوكالة العقارية المحلية وقد حدد هذا المرسوم مواردها المالية ومهامها وأهدافها وبعد التحرير السوق العقارية بصدور القانون 25/90 المؤرخ في 08/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي ينص على التغيير الجذري العقاري داخل البلاد. وسع من صلاحية واهمية الوكالة العقارية وتغير اسمها الى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22/02/1990 الذي الغي المرسوم 04/86 المتعلق بإنشاء الوكالة العقارية المحلية، وتتمثل مهمتها في حيازة جميع الاحتياطات العقارية الخاصة بالتعمير لحساب الجماعات المحلية، كما يخول لها هذا المرسوم بحيازة العقارات لحسابها الخاص والتنازل عن إعطائها حق التصرف وشراء الأراضي، يتمثل دورها في: تقديم المساعدة التقنية مع التنظيم والتسيير للحفاظ على العقارية البلدية في إطار السوق العقارية. التنظيم العقاري الحضري أي احترام قواعد التعمير المنصوص عليها في القانون 29/90، وبعث روح التنمية وجعلها في خدمة المشاريع العامة والخاصة ومنع استغلالها في غير وجهتها وجعلها في مأمن من كل اشكال المضاربة.

للكوكالة نظرة جديدة على المستقبل والمتمثلة في الدخول في الاستثمار بتوسع نشاط هذا المؤسس في ميدان الترقية العقارية التي لا تقتصر فقط على تهيئة الأراضي وإعادة بيعها بل انجاز سكنات فردية كانت او جماعية مع تكوين محفظة عقارية غنية في جميع البلديات

¹ بالواصر صفاء ، مصدر سابق، ص08.

² الجريدة الرسمية العدد 05، الامر 74- 26 المؤرخ في 20-02-1974 الموافق ل 27 محرم 1394 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

ج/الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن AADL: ¹ انشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 18/08/01 وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به وتتمتع بالاستقلالية المالية والشخصية المعنوية ولها اهداف منها:

- القضاء على السكن غير الصحي.
- تجديد النسيج العمراني القديم واستصلاحه.
- القيام بتطوير البيئة الحضرية وإنجاز مدن جديدة.
- القيام بأسلوب جديد في عملية البناء وادخال مفاهيم جديدة في السكن

✓ **المتدخلون الخواص:** بظهور القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يسمح للخواص بالتصرف في ملكياتهم سواء بإنجاز التخصيصات في إطار منظم او التخلي عنها لصالح الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري طبقا للقوانين السارية المفعول في هذا الميدان. وتم حصر هؤلاء المتدخلون الخواص في:

أ/الخواص غير المخالفين للاطار القانوني للتعمير: يتم ذلك عن طريق طلب يقدم للبلدية للحياسة علي شهادة التعمير التي تمنح من طرف البلدية اسنادا لما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبعد حصول المالك علي هذه الشهادة يقدم طلب رخصة التجزئة او البناء مع تقديم دفتر الشروط الذي يتحكم في هذا البناء او التخصيص ويحدد كيفية البناء وارتفاعه وترك المساحات الخضراء وفقا لمخطط شغل الأرض، وفي حالة اذا ما كان المشروع عبارة عن تخصيص يقدم بطلب شهادة المطابقة بالتهيئة الخاصة بهذا التخصيص والتي يمكن من خلالها تحرير عقود رسمية للمستفيدين لتمكنهم من الحصول علي رخصة البناء الفردي .

ب/الخواص المخالفين لإطار القانوني للتعمير: تم انتشار هذا النوع من التخصيصات بعد بيع الأراضي الخاصة من طرف مالكيهم بعقود عرفية دون المرور بالمصالح البلدية المعنية، وهذا تفاديا لعمليات التهيئة التي تستوجب أموال طائلة من اجل المنشآت الأساسية من طرقات وارصفة وشبكات مختلفة ويقع هذا على عاتق السكان مستقبلا. وهذا راجع لغياب كل الرخص اللازمة لإنجاز هذه التخصيصات.

ث/هيئات اخري:

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
- مديرية البناء والسكن
- الصندوق الوطني للسكن
- الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري.

¹ الجريدة الرسمية العدد 25، المرسوم التنفيذي رقم: 91-148 المؤرخ في: 12-05-1991 والمتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن.

خلاصة الفصل:

ان اختلاف التعاريف والمفاهيم يعود أساسا إلى تنوع واختلاف مصادرها فكل يعطي التعريف حسب وجهة نظره واختصاصه، الا ان المعني الحقيقي لكل مصطلح يبقي ثابت رغم تعدد وجهات المظهر. من خلال ما تطرقنا اليه في هذا الفصل نستنتج ما يلي:

- ✓ سنة 1994 كانت منحرج حاسم في تاريخ التخصيصات على مستوى الجزائر، وذلك بظهور قانون الاحتياطات العقارية.
- ✓ مرحلة ما بعد 1990 تعتبر مرحلة التحول الجذري لسياسة التعمير في الجزائر بظهور قوانين جديدة في هذا المجال.
- ✓ التشريعات المنظمة لعملية انتاج التخصيصات في الجزائر غنية من حيث المضمنة لما تزخر به من معايير ومقاييس تنظم عملية التعمير والبناء فيها.
- ✓ تعدد المتدخلين في انجاز التخصيصات السكنية.

تمهيد:

إن النمو الحضري لأية مدينة يرتبط بعدة عوامل، من بينها الخلفية التاريخية لها. فهي عاملا بارزا لمراحل قيام المدينة وتطورها. كذلك المجال المكون لها، فدراسته تسمح لنا بمعرفة مدى جاذبية المنطقة للسكان وتوطنهم بها. واستنتاج العلاقات الموجودة بين خصائصه وتطور المدينة سكانيا واقتصاديا ومن ثم استيعاب جميع الخصائص الوظيفية للحياة الاجتماعية لسكان المنطقة.

أولا/ تقديم مجال الدراسة:**1- تسمية المدينة ونشأتها:**

تذكر أقدم المصادر التاريخية الاغريقية ان اول لفض أطلق على المدينة هو ايكاتومبيل كما عرفت بمدينة (المائة باب) وهي تسمية بربرية أطلقها عليها السكان الاصليون، ولقد سماها القائد القرطاجي هركليس بـ: "تبييس" وشبهها بمدينة طيبة او طابة الفرعونية بفضل خيراتها، ثم تطورت الي مدينة ثم اختصرت مع الموقع وأصبحت تدعي تيفا ست في العهد الروماني التي تعني اللبؤة انثى الأسد، وظلت تعرف باسمها هذا حتمجياً الفتح الإسلامي خلال القرن الثامن ميلادي وسميت بتبسة¹.

تعتبر مدينة تبسة اقدم مدن شمال افريقيا، وتعود نشأتها إلى 5 قرون قبل الميلاد اسمها باللاتينية تيفينيس واطلق عليها الرومان عدة أسماء من أهمها (تيفاست) وهي مدينة بناها الفينيقيون في القرن الخامس قبل الميلاد كمركز تجاري. اصبح نشطا في المبادلات التجارية مع مملكة قرطاج الفينيقية التي امتدت نفوذها علي المنطقة بسبب موقعها وموضعها المميز الا ان المدينة لم تكن امنة من الصراعات الدائرة حولها فأحرقت عقب معركة بين روما وقرطاج سنة 146ق.م واخذت في البناء والتشييد لتبلغ المدينة قمة ازدهارها خاصة في الفترة الممتدة من سنة 117م الي 227م حيث عرفت خلالها تطورات في العمران والنشاط الفلاحي والصناعي والتجاري والثقافي والفني، وعندما بلغ عدد سكانها 50000 نسمة، شيد الرومان من اجلهم (المسرح، المدرج، السور القديم).²

¹ احمد عيسوي، مدينة تبسة واعلامها، دار البلاغ للنشر والاشهار الجزائر العاصمة ط1ص24.
² مناصريه عبد الوهاب، التحسين الحضري في ظل التنمية المستدامة واثاره على البيئة دراسة حالة فاطمة الزهراء تبسة. ماستر تسيير التقنيات الحضرية، جامعة ام البواقي، 2015، ص44

جانب من السور البيزنطي

صورة
01

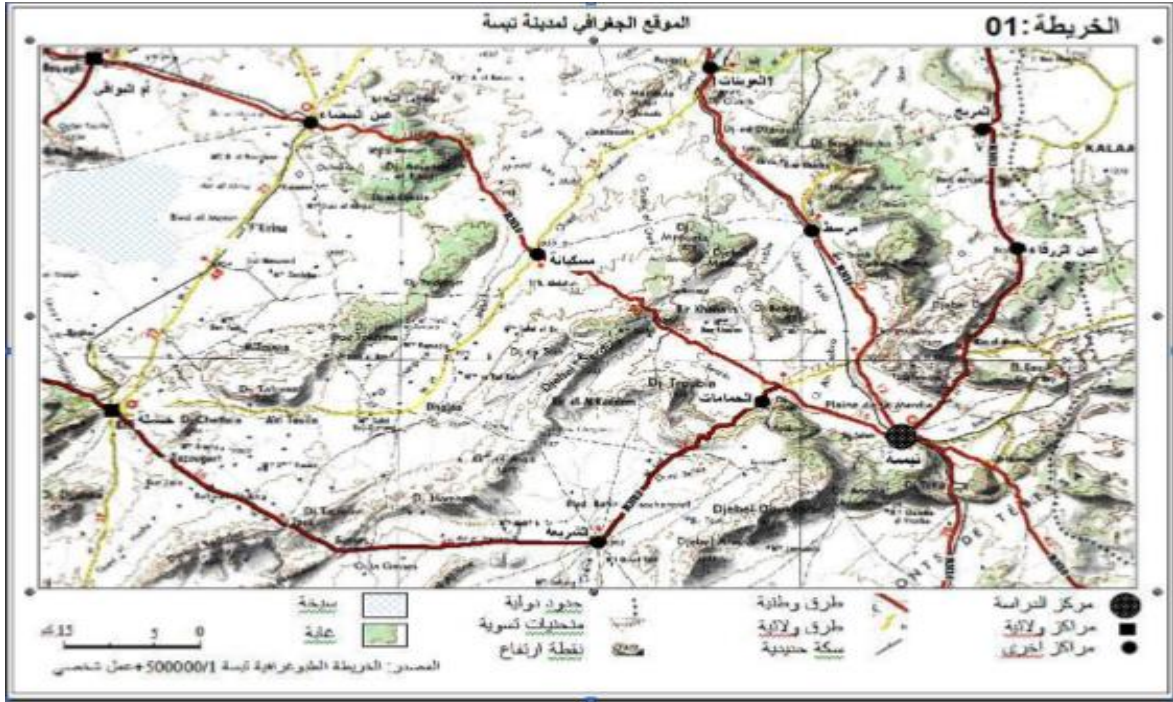
المصدر من التقاط الطالبين 2019

2- الموقع وأهميته:

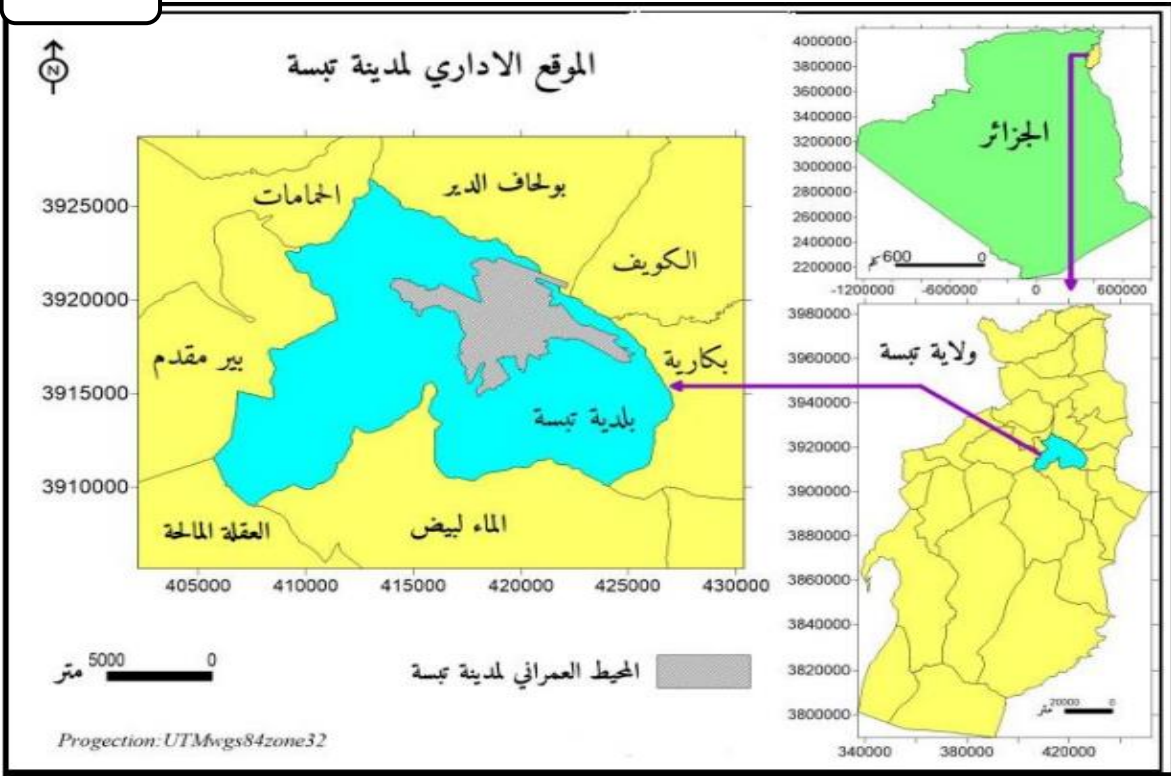
يعتبر الموقع مهم جدا بالنسبة لكل مدينة سواء كان اذالك مرتبطا بالموقع الإداري والفلكي او الجغرافي.

تقع مدينة تبسة في الشرق الجزائري وهي واحدة من مدن الهضاب العليا الشرقية، يحد المدينة من الشمال مدينة بولحاف الدير ومن الشمال الشرقي مدينة الكويف، ومن الجنوب الشرقي مدينة بكارية، مدينة الماء الأبيض من الجنوب ومن الغرب مدينة بئر مقدم ومدينة الحمامات من الشمال الغربي. موقعها بجوار الحدود التونسية التي تبعد عنها بحوالي 30 كيلومتر وعن العاصمة التونسية بـ 386 كيلومترا، مما جعلها تحتل موقعا استراتيجيا هاما حيث تمر بها عدة طرق وطنية كالطريق الوطني رقم 10 الذي يصل مدينة قسنطينة بمدينة تبسة مرورا الي الجمهورية التونسية، والطريق الوطني رقم 16 الذي يصل مدينة عنابة بمدينة تبسة ووادي سوف جنوبا. والطريق الوطني رقم 82 الذي يتجه الي الجهة الشمالية الشرقية ليربط المدينة بالحدود التونسية. إضافة الي خط السكة الحديدية المار بمدينة تبسة متجها الي مدينة عنابة ليربطها بمنجم جبل العنق للفوسفات بمنطقة بئر العاتر. كما يتفرع خط آخر للسكة الحديدية من مدينة تبسة الي الجمهورية التونسية مارا بمدينة الكويف ويوجد بالجهة الشمالية للمدينة مطارا للخطوط الداخلية. ومدينة تبسة هي مقر للولاية منذ التقسيم الإداري لسنة 1974 وهي نفسها مقر دائرة تضم بلدية واحدة. تتربع البلدية على مساحة تقدر بـ 184 كلم مربع. حيث تقع على خط طول 7,8 درجة شرقا وخط العرض 35,24 درجة شمالا، هذا الموقع يدل علي ان المدينة تقع بالمنطقة المعتدلة الحارة (المتوسطية) التي تميزها القارية.¹

¹ لطرش الطاهر، أدوات التعمير بين البرمجة والتطبيق مخطط شغل الأراضي رقم 22 تبسة، مذكرة الماستر، تخصص تهيئة حضرية، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة العربي التبسي تبسة، الموسم 2019، ص33,34



الخريطة 02



المصدر: رسالة الدكتوراه لتهينة الحضرية والتنمية المستدامة للأستاذ علي حجة

3- الدراسة العمرانية:¹

إن دراسة المميزات العمرانية للمدينة، وذلك من خلال تتبع مراحل تطورها العمراني وأبرز الاتجاهات التي سلكتها في توسعها، يلعب دورا هاما في تنظيم مجالها الحضري ووضع خطة سليمة لاستخدامات الأرض وذلك من خلال برمجة مشاريع الإسكان وتوقيع المرافق والأنشطة وفق توزيع محكم ومدروس. وقد تطور عمران مدينة تبسة على عدة مراحل أبرزها :

أ- **مرحلة ما قبل 1846:** كانت مساحة المدينة حوالي 8.9 هكتار وتعود هذه الفترة الى عهد الاحتلال الفرنسي وهي متمثلة في النواة الأولى (المركز التاريخي) أي أنها تتشكل من عمران الحقب الرومانية والبيزنطية والعرب المسلمين ثم الأتراك .

ب- **المرحلة الثانية:(1846-1932):** بلغت مساحة المدينة في هذه الفترة حوالي 44.45 هكتار بعد الدخول الفرنسيين للمدينة في 1846 قامو بتشبيد الثكنة داخل السور البيزنطي 1852 في الجهة الجنوبية والتي تحولت حاليا إلى مشفى وحولوا العديد من المباني العربية التقليدية الى مباني استعمارية كما تم في هذه المرحلة اعتماد مخطط للتهيئة سنة 1931.

ج- **المرحلة الثالثة:(1932-1962):²** قدرت مساحة المحيط العمراني في هذه الفترة حوالي 126.05 هكتار ،وقد عرف العمران شكلا منظما وذلك بتكثيف البناء من خلال ما جاء به مخطط التهيئة 1931 وكان اتجاه العمران في هذه المرحلة على محورين شرق -غرب، شمال - جنوب.

د- **المرحلة الرابعة (1962-1972):** وفي هذه المرحلة لم تشهد المدينة توسعا كبيرا بسبب استغلال المساكن التي تركها المعمرين كما توسعت بعض الاحياء نوعا ما بظهور مساكن جديدة للسكان النازحين من الأرياف بغية العمل ، اذ قدرت مساحة المجال المستهلك في هذه الفترة ب39.33 هكتار.

هـ- **المرحلة الخامسة (1972-1988):** خلال هذه المرحلة استفادت المدينة من الترقية الادارية لسنة 1974م والتي اصبحت بموجبها مقر الولاية ،مما جعلها تستفيد من عدة مشاريع هامة من اجل تنميتها ،لتشهد المدينة بذلك تسارع كبير في وتيرة توسعها المجالي في هذه المرحلة ،نتيجة انجاز عدد مهم من المساكن من ضمنها المناطق الحضرية الجديدة التي تركزت في الجهة الغربية للمدينة .

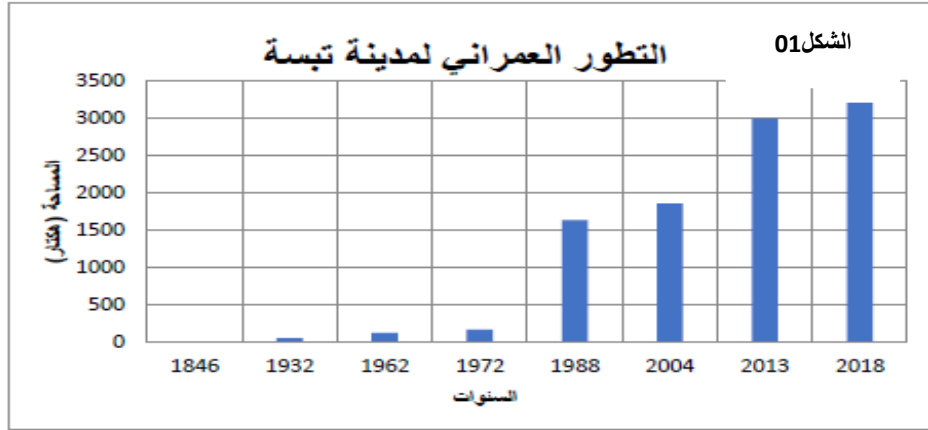
و- **المرحلة السادسة (1988-2008):** اخذ النسيج العمراني في هذه المرحلة بالتطور خاصة في الاتجاه الغربي للمدينة وكذلك حصل تكثيف في البناء في الجيوب الفارغة تم انجاز مشاريع سكنية في مناطق التوسع ذات النمط الجماعي ،وقد حدث التحام عمراني بين المدينة والتجمع العمراني الثانوي علي مهني سنة 2002م.

¹ راشي سناء ، الاستخدامات السياحية لمدينة تبسة واقع وآفاق ، مذكرة ماستر ، تخصص تهيئة حضرية ، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة ، جامعة العربي التيسبي تبسة ، الموسم جوان 2019 ، ص 28

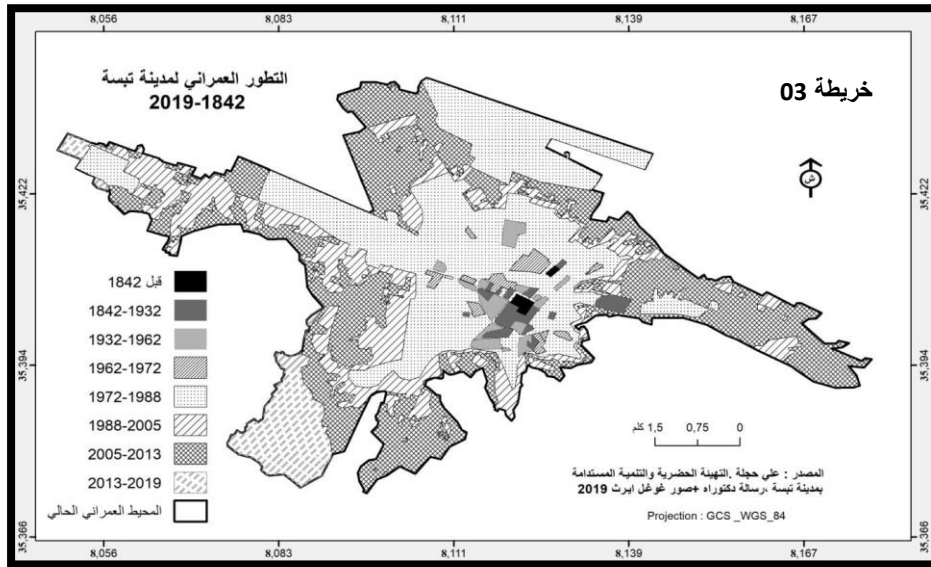
² راشي سناء ، مرجع سابق ، ص 29

وحدث استهلاك مفرط وخاصة بعد 2004 م والذي كان ممتدا على الطريق رقم 10 وكذلك نحو الجنوب

ي- المرحلة السابعة (2008-2018)¹: اذ بلغ المحيط العمراني سنة 2013 بمساحة 2998 هكتار لتصل مساحته سنة 2018 الى 3206.08 هكتار بزيادة مساحية قدرت ب208.80 وذلك ببناء المحطة البرية في الجهة الغربية من المدينة بمساحة قدرت ب12.96 هكتار وإضافة ثانوية التي تقع غرب حي اول نوفمبر بمساحة تقدر ب3.21 هكتار وكذلك القطب العمراني الجديد الدكان في الجزء الجنوبي بمساحة 192.24 هكتار

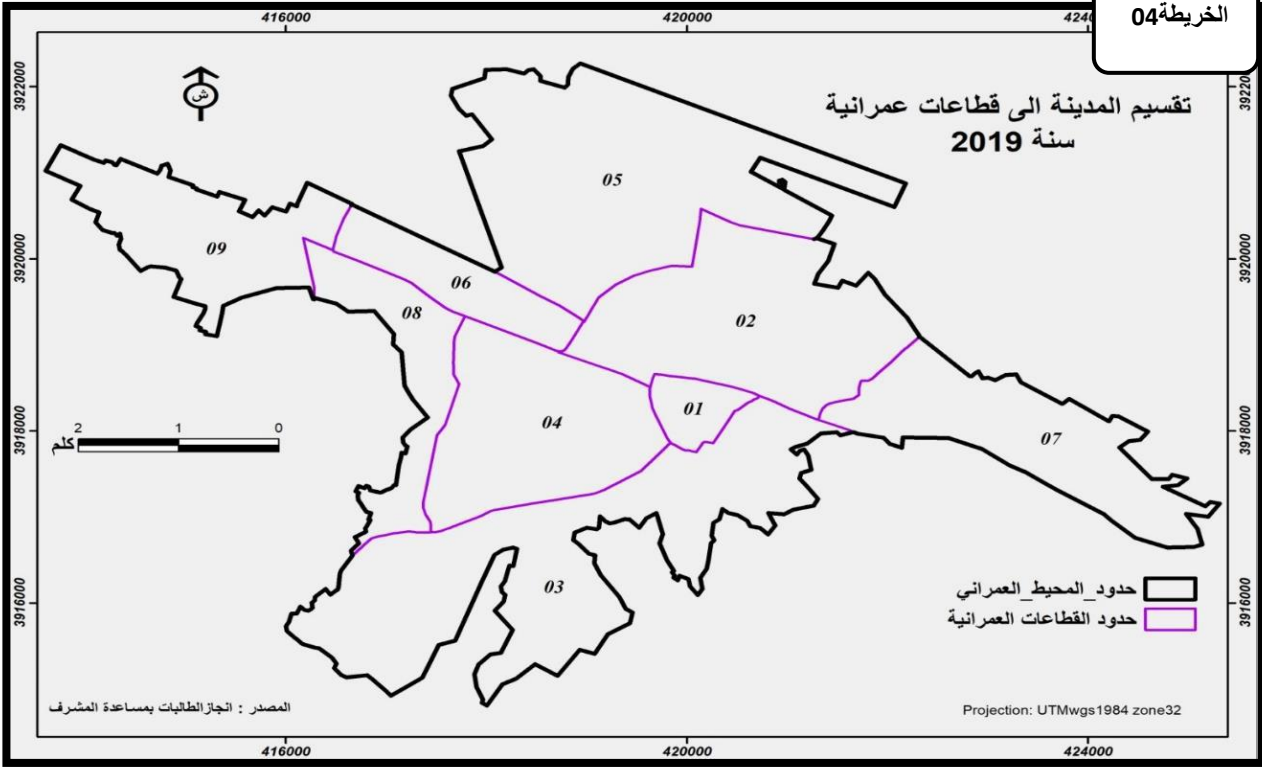


المصدر: علي حجلة، التهيئة الحضرية و التنمية المستدامة تحيين الطالبات.



¹ راشي سناء ، المرجع سابق، ص 29

الخريطة 04



ثانيا/ تقديم عينة الدراسة:

إن عينة دراستنا تتواجد ضمن مخطط شغل الاراضي رقم 03 لبلدية تبسة، والذي تبلغ مساحته 47هكتار.

1- التعريف بعينة الدراسة:

هو تخصيص 05 جويلية، وهو حي سكني فردي ذو طابع اجتماعي، يقع جنوب شرق مدينة تبسة، يبعد عن مركز المدينة بحوالي 03 كلم، يقع ضمن مخطط شغل الاراضي رقم 03 بمدينة تبسة الكائن بالمنطقة الحضرية الجديدة رقم 02، يتكون من 121 حصة تبلغ مساحة الحصة 148م² الى 150م²، وتقدر مساحة التخصيص حوالي 2 هكتار 99 آر 65 سنتيار، وهو عبارة عن قطعة مقتطعة من تعاونية دريس الهادي الفلاحية والتي حولت ملكيتها الى بلدية تبسة بواسطة قرار والي ولاية تبسة في: 2-11-1992 المعدل بواسطة قرار والي ولاية تبسة في: 18-07-1992. المعدل بواسطة قرار والي تبسة المؤرخ في: 18-07-1993 المشهر بالمحافظة العقارية بتبسة.

تم احداث التخصيص المذكور بناء على قرار رئيس المندوبية التنفيذية رقم 98/290 المؤرخ في: 12 /12 /1998 المتضمن الموافقة على مشروع التجزئة وكذلك شهادة انطلاق الاشغال الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ: 10-04-1999.

2- الموقع:

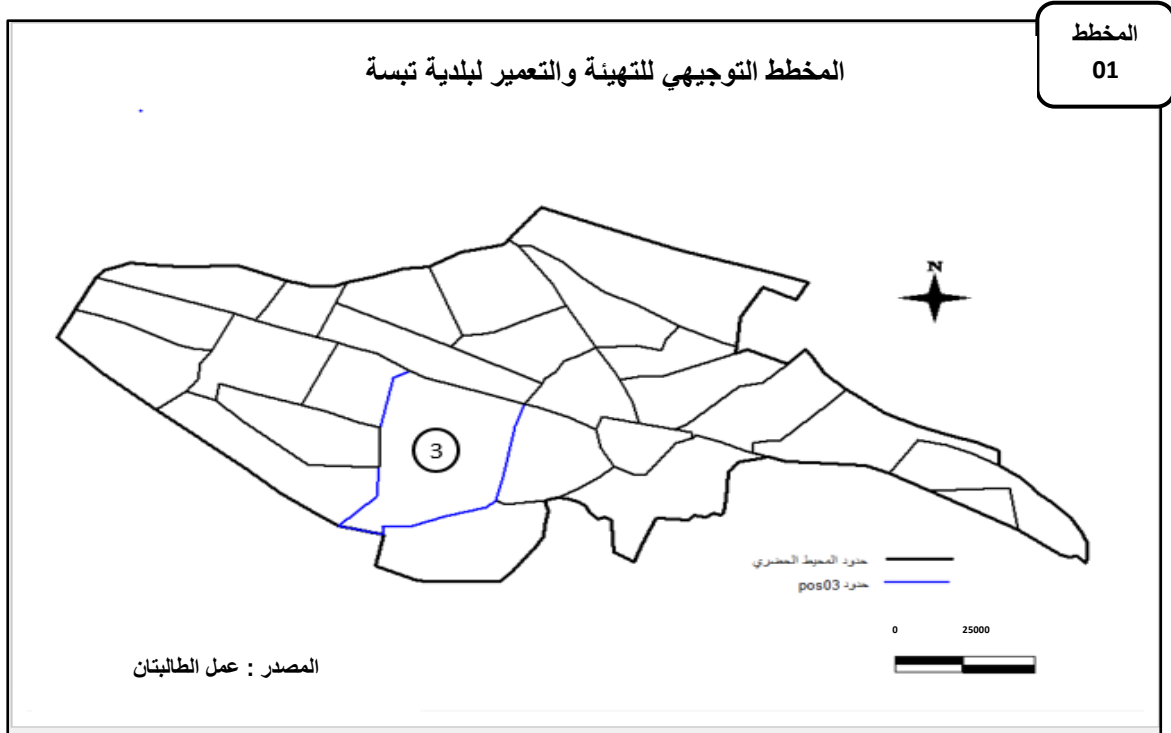
تقع عينة الدراسة ضمن مخطط شغل الاراضي رقم 03، يحدها:

- من الشمال: سكنات الترقية العقارية OPGI

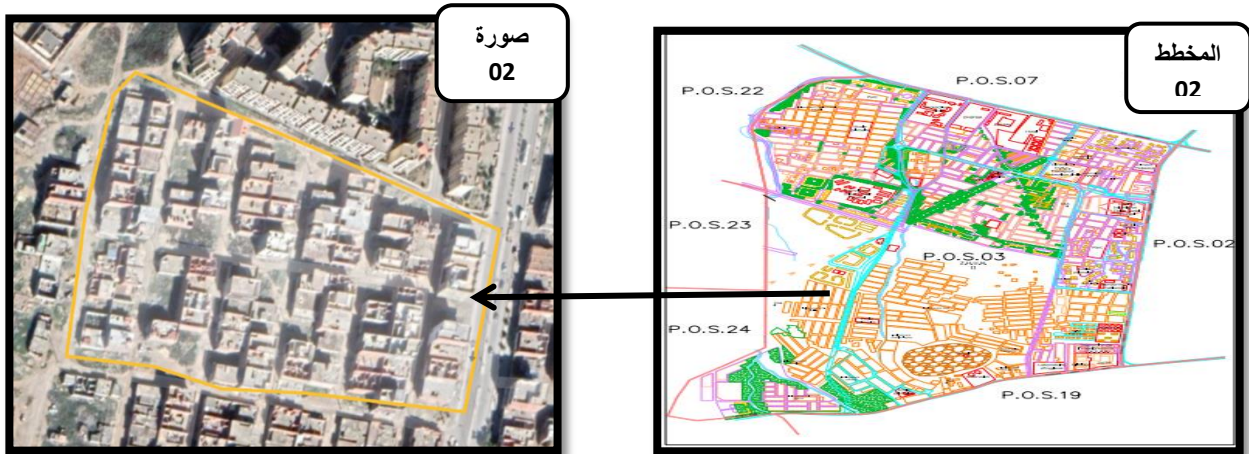
- من الجنوب: تخصيص شريط لزهر.

- من الشرق: تخصيص الصندوق الوطني CNL، وطريق مزدوج.

- من الغرب: واد رافانا.



مجال عينة الدراسة



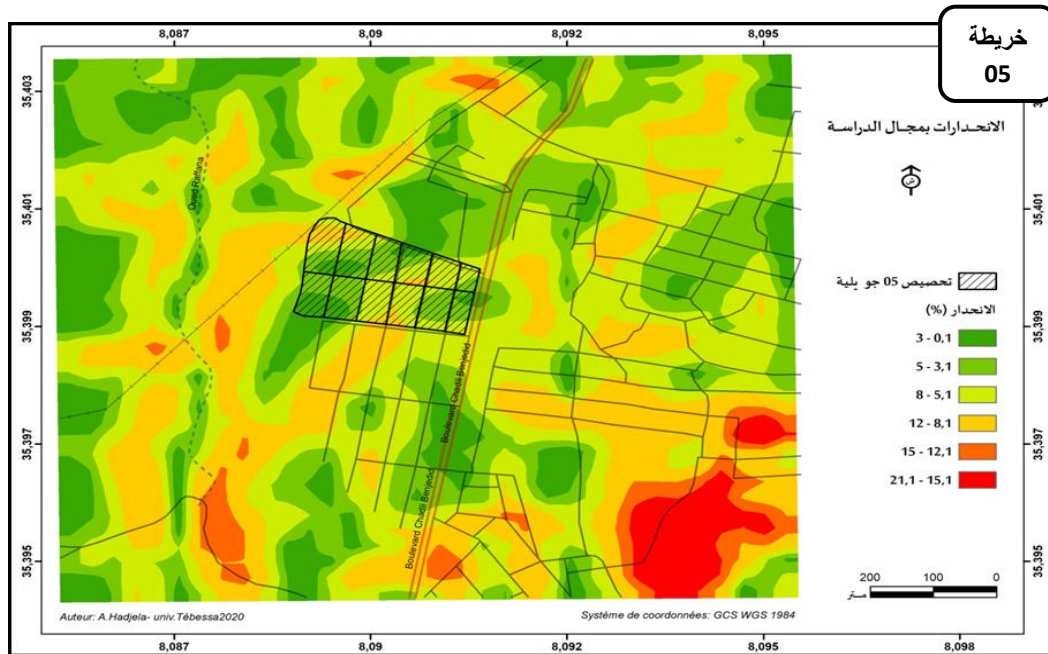
صورة
03

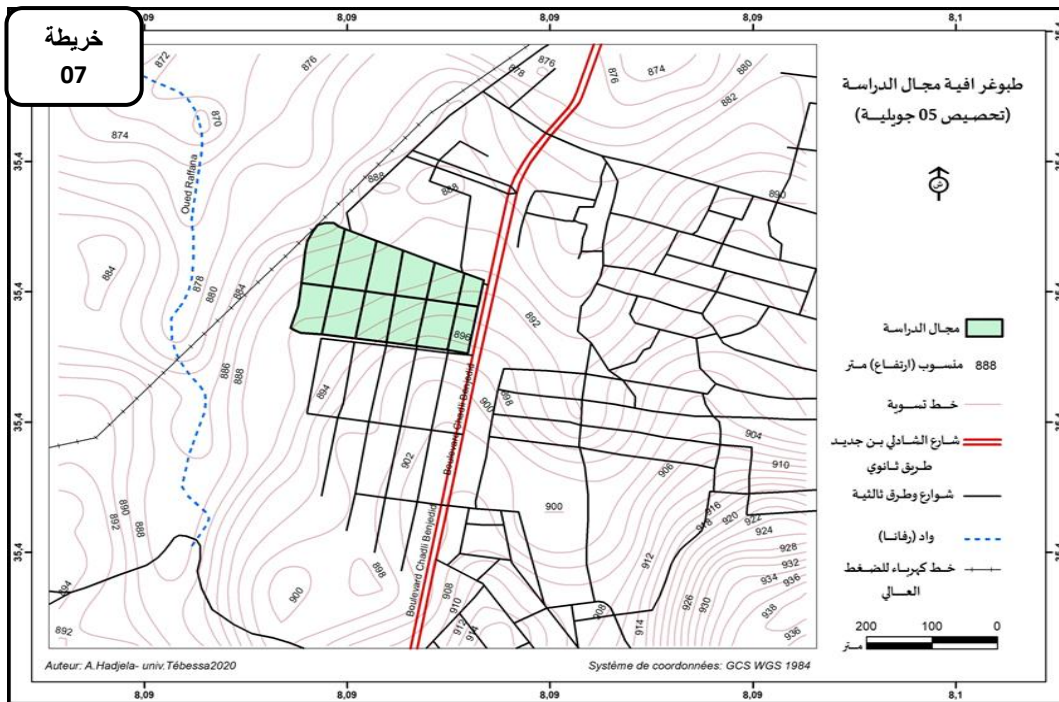
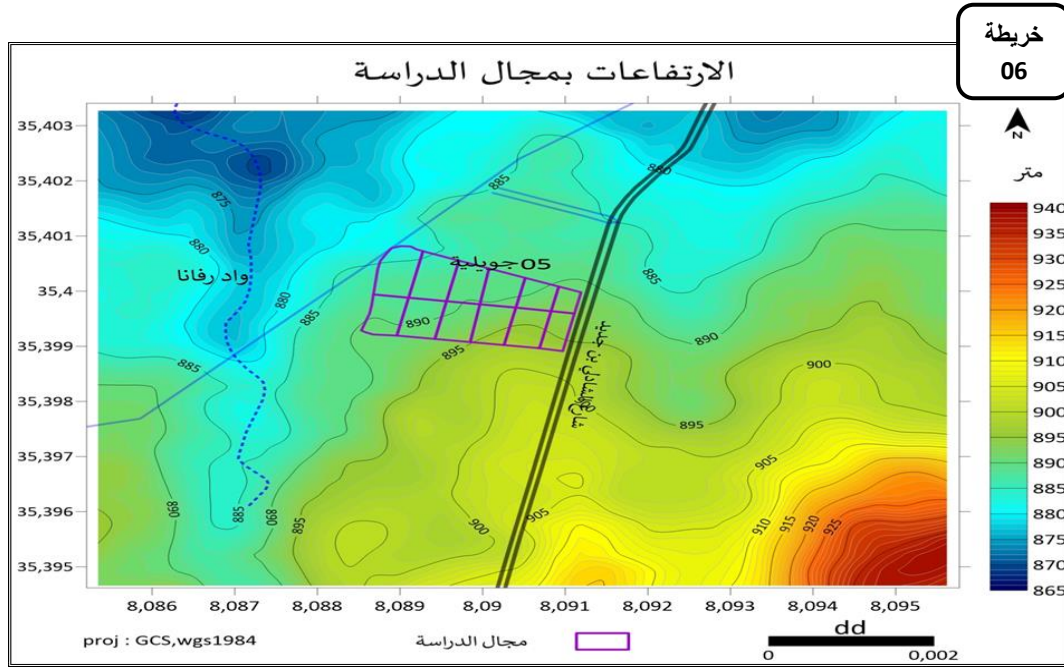


المصدر: Google Earth+معالجة الطالبتان

3- مورفولوجية الموقع:

يتميز مجال دراستنا بوجود سهول يتراوح ارتفاعها ما بين 849 متر الى 900 متر وكذلك تشمل على انحدارات ضعيفة (05%-08%)، ويعتبر هذا المجال منطقة صالحة للتعمير والانصب لمدا الشبكات، والتوسع العمراني وتفادي تعرض المنطقة للفيضانات.





4- الدراسة المجالية:

تتعلق أساسا بمكونات المجال والمتمثلة في الإطار المبني (سكنات، تجهيزات) والإطار غير المبني (المساحات الخضراء، مواقف السيارات، مساحات اللعب، فضاءات فارغة، إرتفاقات، شبكات تقنية ...)

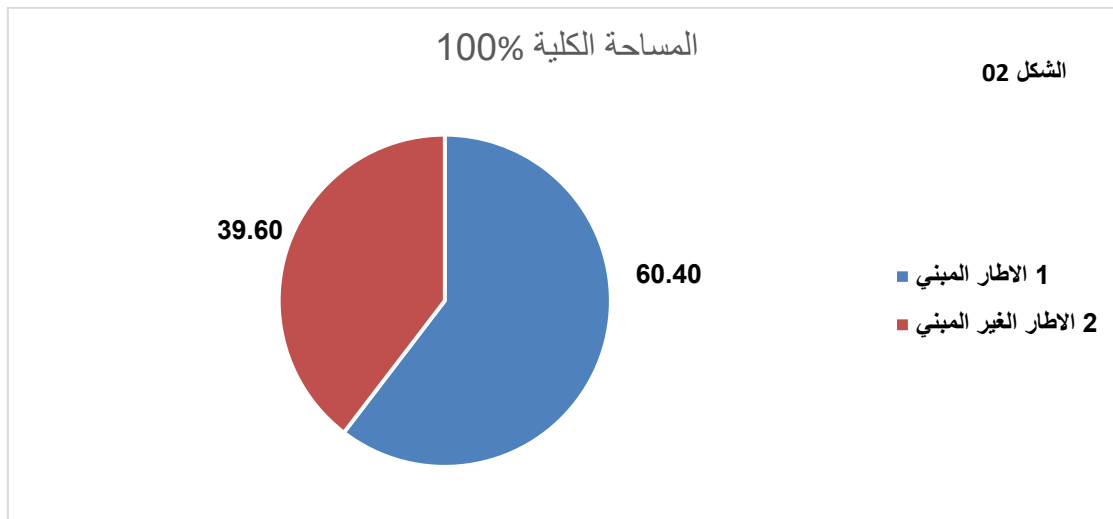
توزيع النسب والمساحات في عينة الدراسة

جدول 01

النسبة %	المساحة م ²	عينة الدراسة
60,40%	1810000	الإطار المبني
39,60%	1186500	الإطار الغير المبني
100%	2996500	المساحة الكلية

المصدر : عمل الطالبين

الإطار المبني وغير المبني لعينة الدراسة



المصدر: عمل الطالبان

أ- الإطار المبني:

يعبر المجال المبني عن كل الكتل والهياكل المبنية داخل المجال العمراني مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها، يختلف من حيث الشكل والوظيفة حسب الغرض الذي انشئت من اجله، وهو يقتضي ان تتوفر به شروط معينة. ويلبي حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية. والإطار المبني يشتمل على السكنات والتجهيزات.

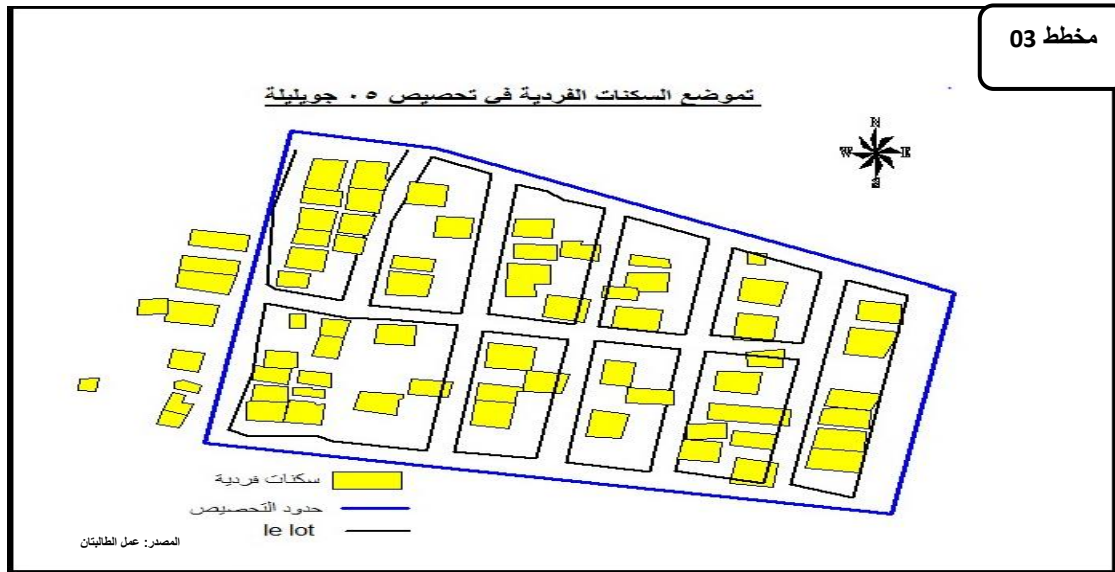
أ-1- السكنات:

وهي مستقلة تماما عن المساكن المجاورة لها، يمكن أن نجد نوعين من السكنات:

النوع الاول منعزل: مفتوح على جميع واجهاته مستقل عموديا وأفقيا.

النوع الثاني مجتمع: له واجهات محدودة مستقلة عموديا فقط.

حالة السكنات الموجودة في عينة الدراسة عبارة عن سكنات فردية، ذات طابق أرضي و طابق أرضي + طابق أو طابقين، بعضها غير مكتمل (في طور الانجاز)، واجهاتها غير متناسقة وغير منسجمة. وبعض السكنات احتلت جزء من الطريق للبناء عليها بطريقة فوضوية.



حالة السكنات على مستوى عينة الدراسة



المصدر: التقاط الطالبتان 2020/03/10

أ-2- التجهيزات: لا توجد تجهيزات على مستوى عينة الدراسة، ويشمل الاطار المبني سكنات فقط.

مساحة السكنات بالنسبة للاطار المبني

جدول 02

الإطار المبني	المساحة م ²	النسبة %
السكنات	1810000	%100
التجهيزات	لا توجد	\
المساحة الكلية	1810000	%100

المصدر : الوكالة العقارية + معالجة الطالبين

بما أن التجهيزات غير موجودة في التخصيص فإن نسبة السكنات تمثل نسبة 100% بالنسبة للإطار المبني.

ب - الاطار غير المبني:

هو مساحة فوق الارض ليست مشغولة بمنشآت الهندسة المدنية ولا الحضرية والمجال المتعلق بالمحيط، وهي الاجزاء غير المبنية للشكل العمراني بحيث اما ان تكون عامة مثل ساحة، طريق ... واما ان تكون خاصة مثل فناء، حديقة، ساحات اللعب
ومجال دراستنا لا يحتوي كامل مكونات المجال لذا نلاحظ فيه غياب المساحات الخضراء، ومساحات اللعب، ومواقف السيارات، والفضاءات الفارغة. ولا يوجد على مستوى عينة الدراسة سواء الارتفاقات، والشبكات، وتتمثل في الطرقات والشبكات التقنية:

ب-1- الارتفاقات:

يوجد على مستوى عينة دراستنا ارتفاعات طبيعية متمثلة في وادي رفانا، الموجود في الجهة الغربية من عينة الدراسة وهو في حالة غير مهياة ويوجد ارتفاع اصطناعي المتمثل في مرور خط الكهرباء للضغط العالي من الشمال الغرب

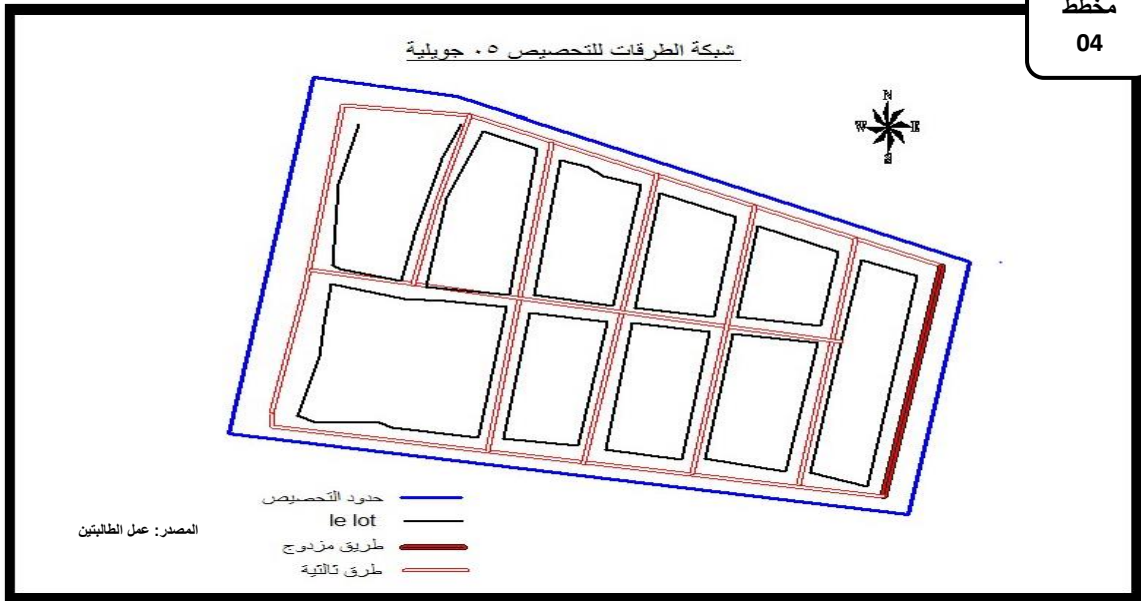
ارتفاع وادي رافانا

صورة
06

المصدر: Google Earth + معالجة الطالبان

ب-2- الطرقات:

يوجد على مستوى عينة الدراسة، طريق ثانوي مزدوج واحد من الجهة الشرقية طوله (126متر) وعرضه (08متر). وطرق ثالثية داخل التحصيل عددها 09 طرق طولها يختلف حسب طول شوارع التحصيل وعرضها (04متر). حالة هذه الطرقات غير معبدة وتخلو من ارصفة، حالتها مزرية ويوجد بها حفر مما يصعب حركة السيارات عليها. بعض الطرق اقتطع منها جزء واستغل في توسعة السكنات بطريقة فوضوية.

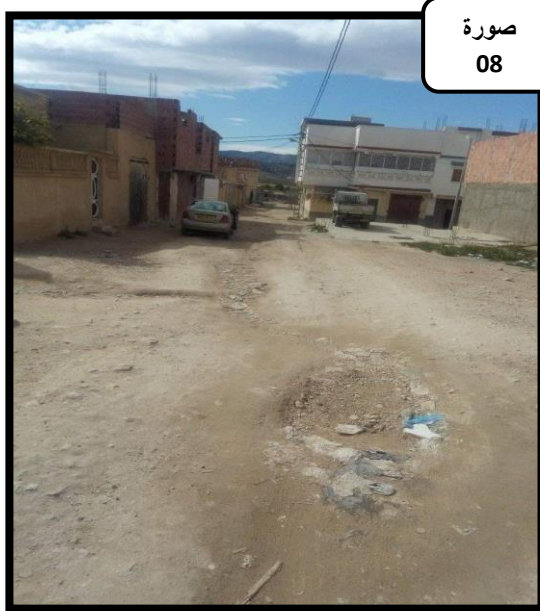
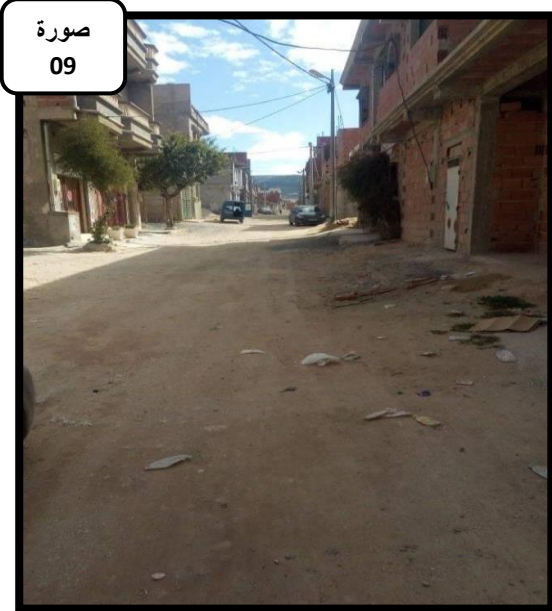
مخطط
04

شبكة الطرقات على مستوى عينة الدراسة



المصدر: Google Earth+معالجة الطالبتان

حالة الطرق على مستوى عينة الدراسة



المصدر: التقاط الطالبتان 2020/03/12

ب-3- الشبكات التقفية:

ان قرب عينة الدراسة من مركز المدينة (حوالي 3 كلم)، وطبيعة الأراضي التي كانت فلاحية في الأصل (أي منبسطة وعبارة عن سهل)، وطوبوغرافية المكان ، جعل من عملية مد الشبكات سهل فيها وعملية البناء صالحة بها. لذا نجد أن عينة الدراسة تحتوي على كامل الشبكات التقنية:

ب-3-1- شبكة الكهرباء:

كامل التحصيل مغطى بشبكة الكهرباء، وجميع البنايات موصولة.

ب-3-2- الانارة العمومية:

يتوفر التحصيل على شبكة للإنارة العمومية، تغطي كامل التحصيل، مع تسجيل تدهور نسبي على بعض النقاط المضاءة، وهذا راجع إلى عدم توفر الصيانة الدورية للشبكة.

جزء من شبكة الكهرباء على مستوى عينة الدراسة



المصدر: التقاط الطالبان 2020/03/11

ب-3-3- شبكة الغاز الطبيعي:

تغطي شبكة الغاز الطبيعي كامل التحصيل وجميع السكان يستفيدون من هذه الخدمة.

ب-3-4- مياه الشرب:

جميع سكنات التحصيل موصولة بشبكة المياه الصالحة للشرب.

ب-3-5- شبكات الصرف الصحي:

يتوفر التحصيل على شبكة الصرف الصحي وجميع المساكن موصولة بهذه الأخيرة، مع تسجيل تدهور على مستوى الفراغات الصحية (الأغطية).

ب-3-6- شبكة الهاتف:

تغطي شبكة الهاتف كامل التحصيل، ويستفيد السكان كذلك من خدمة الإنترنت.

جانب من شبكة الصرف الصحي على مستوى عينة الدراسة



المصدر: التقاط الطالبتان 2020/03/13

خلاصة الفصل:

إن مواصفات مدينة تبسة جعلت منها منطقة جذب، أدت إلى توسع عمراني اتسم في معظمه بالسرعة الشديدة وعدم الانتظام، نتيجة التزايد السكاني الكبير الذي شهدته المدينة خلال العقود الماضية. وأمام هذا الكم الهائل من السكان، زادت أعباء المدينة وزاد تأثير سكانها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تدهورها، مما أدى إلى تدني نوعية الحياة. وبذلك أصبحت المناطق السكنية المتدهورة مشكلة وجب التعامل معها للقضاء على مخلفاتها وفق متطلبات التهيئة العمرانية. ومن بين هذه المناطق التحصيل السكني 05 جويلية الذي يمثل عينة دراستنا.

تمهيد:

إن اختيار الطريقة المناسبة للتحليل وتفسير مادة البحث أثناء التقدم خلال خطواته، أمر ذو أهمية بالغة للتوصل إلى نتائج واضحة ومحددة. حيث يجب التركيز على اختيار الطرق والأدوات المناسبة لموضوع البحث حتى تمده بمؤشرات عن ما يتوافر من معلومات وأفكار يكون للبحث من خلالها قيمة علمية. وخلال بحثنا هذا اعتمدنا على التقنية الاستراتيجية لتحليل وتشخيص المجال، وهي آلية: السوت SWOT أو ما يطلق عليها بالتحليل الرباعي.

1- التعريف بالتقنية الاستراتيجية السوت SWOT: هي أداة تجمع بين تشخيص ودراسة

نقاط القوة ونقاط الضعف في منطقة ما، أو إقليم، أو قطاع الخ، مع الفرص والتهديدات المتواجدة في هذه البيئة. والهدف منها المساهمة في تحديد استراتيجيات التنمية لمنطقة الدراسة¹.

- نقاط القوة (فردية أو جماعية): وتتمثل في، مهارة مميزة، قوة توفر ميزة تفضلية للإقليم .
- نقاط الضعف: وتتمثل في، فشل أو نقص في المقاومة أو القدرة، وغالبا ما يكون هش من المحتمل أن يؤدي إلى تشكيل إعاقات في مجال نشاط معين للإقليم .
- الفرص: وهي الظروف الممكنة التي تؤدي إلى تطور الإقليم في بيئة معينة .
- التهديدات: وهي مجموع المشكلات او الاضطرابات في بيئة معينة، قد تؤثر على وظيفة وسيرورة الاقليم، وفي حالة عدم وجود استجابة مدروسة ومناسبة قد تؤدي إلى تدهور هذا الإقليم².

2- طريقة المعالجة: بعد دراستنا لعينة البحث، وتحديد موقها ومعرفة جميع مكوناتها وخصائصها،

استخدمنا 05 شبكات ملاحظة تقنية في 05 نقاط من التحصيص، وجرت الملاحظة في 05 ايام متتالية، كما يلي:

¹ جبنون ابراهيم ، محاضرة ضمن مقياس: افاق تشخيص الاقليم، مستوى ثانية ماستر، قسم علوم الأرض والكون، تخصص تهيئة حضرية سنة 2020-2019

² جبنون ابراهيم ، مصدر سابق

التوقيت: 09 سا 30د

يوم: 2020\03\09

شبكة الملاحظة رقم 01



المصدر: Google earth+عمل الطالبين

المصدر : التقاط الطالبان 2020/03/09

التوقيت: 12 سا 30د (وقت الذروة)

يوم: 2020/03/10

شبكة الملاحظة رقم 02



المصدر: Google earth+عمل الطالبين

المصدر : التقاط الطالبان 2020/03/10

التوقيت: 14 سا 30د

يوم: 2020/03/11

شبكة الملاحظة رقم 03



المصدر: Google earth



المصدر: التقاط الطالبان 2020/03/11

+ عمل الطالبين

التوقيت: 16 سا 00د

• يوم: 2020\03\12

شبكة الملاحظة رقم 04



المصدر: Google earth + عمل الطالبين



المصدر : التقاط الطالبان 2020/03/ 12

• يوم: 2020/03/13 التوقيت: 11 سا 30د

شبكة الملاحظة رقم 05



المصدر: التقاط الطالبتان 2020 /03/13

المصدر: Google earth+عمل الطالبتان

بعد الحصول على 05 شبكات ملاحظة تقنية، اخذنا شبكة من اصل الخمس شبكات: شبكة الملاحظة لاكتشاف الاقليم او مجال الدراسة.

الملاحظة الميدانية

OBSERVATION DE TERRAIN

شبكة الملاحظة أو المراقبة

GRILLE D'OBSERVATION

تعيين مجال الدراسة: تخصيص 05 جويلية

التاريخ: 2020/03/09

الساعة: 09 سا 30 د

اليوم: الاثنين

المناخ: هادئ

شبكة الملاحظة لاكتشاف الإقليم أو مجال الدراسة

Thème	Qu'est-ce que j'ai vu (Observations factuelles de choses, lieux, événements,...) ماذا رأيت؟ (ملاحظات واقعية عن الأشياء ، الأماكن ، الأحداث ،)	Qu'est-ce que j'ai entendu? (Paroles des habitants, professionnels, commerçants,...) ماذا سمعت؟ (كلمة السكان والمهنيين والتجار ،)	Qu'est-ce que çam'évoque ? (notes personnelles, sentiments, questions, hypothèses...) ما الذي يثيره؟ (ملاحظات شخصية ، مشاعر ، أسئلة ، فرضيات،)
تخصيص 05 جويلية	وجود المساحات الخضراء	هدوء	استغلال المساحات واستبدالها ببناءات فوضوية.
	المظهر الخارجي للمنازل غير منسجم .	لا وجود لحركة الأشخاص في هذا التخصيص .	عدم احترام شروط البناء .
	عدم توفر حاويات لرمي القمامة .	عدم توفر الخدمات في هذا التخصيص (صيدلية، محل تجاري...)	
	سكنات فردية فوضوية.	لا وجود لمرافق السيارات .	
	انعدام النظافة .	عدم توفر الأمن .	
	طريق غير معبدة ومنعدمة التهئية .		
	تدهور في الشبكات التقنية.		
	انعدام أماكن الراحة والترفيه .		
لا وجود لمساحات اللعب للأطفال .			

شبكة المراقبة المواضيعية:

Sous-thèmes المواضيع الفرعية	Les + (atouts, points forts,...) نقاط القوة والايجابيات	Les - (difficultés, fragilités, risques,...) الصعوبات والهشاشة والمخاطر	Pistes d'amélioration مسارات تحسين الأوضاع
السكنات	الخصائص الطبيعية مناسبة للتعمير والتوسع لا تستلزم تكلفة البناء احترام عدد الطوابق	وادي رفانا، لا نستطيع التوسع في تلك الجهة عدم احترام تموضع بنايات عند التنفيذ المشروع عدم احترام المساحات الشكل عبارة عن مساكن خاصة غير منظمة	إكمال الأشغال الناقصة مع تحسين واجهات السكنات
التجهيزات	تحقيق التوازن والتكافؤ بين سكان التخصيص لها تأثير على خدمات التخصيص تلبية احتياجات التخصيص هي القلب النابض لأي منطقة حضرية	غياب التجهيزات يؤدي إلى التقصير في هذا الجانب بالنسبة للتخصيص عدم تورها يصعب تنقل السكان ويجعلهم يتدمرون من الواقع المعاش	وضع تجهيزات في التخصيص أو بالقرب منه
المساحات الخضراء	وجود مساحات حرة والتي نستطيع استغلالها للمساحات الخضراء تعمل على تلطيف الجو	عدم تموضع المساحات الخضراء في موضعها المدروس قلة تنوع النباتات وأنواع الزينة خاصة كثرة الحشائش الضارة في المساحات الموجودة	توفير مساحات خضراء تتلاءم مع الوضع الحالي للتخصيص
مواقف السيارات	مكان مهياً ومخصص لتوقيف السيارات داخل المحيط العمراني تنظيم حركة المرور كحل اقتصادي وإعطاء مناظر جميلة تخفيف الضغط على مراكز التخصيص	تؤثر على حركة المرور تشكل ازدحام مروري وفوضى في التخصيص صعوبة الحركة في الطرق	وضع مواقف للسيارات الموجودة في المخطط على ارض الواقع
الفضاءات الفارغة	التقاء أفراد المجتمع الحضري لتلبية حاجياتهم ويساعد على الاتصال والتواصل تقام فيها التظاهرات الموسمية المختلفة تلاءم الفضاءات الفارغة مع تصميم التخصيص والمناخ السائد فيه	عدم احترام تصاميم التهيئة عدم تلاؤم التخطيط للفضاءات مع تقاليد التخصيص	تهيئتها وملامتها للواقع
الارتفاقات	التقليل من خطر الكارثة تعبير عن مسافة الأمان الواجب احترامها تساعد في تفادي الكوارث	عدم احترام المسافة المطلوبة قد يؤدي إلى كوارث عدم احترام هذه الارتفاقات	تهيئة هذه الارتفاقات

<p>شبكة الطرق</p>	<p>تسهيل عملية الحركة بين السكان القاطنين في التحصيل توفير الوقت توزيع الطرق بشكل منتظم على مختلف أنحاء التحصيل تعبيد الطرق مع اختيار النوع الجيد للترفيبت</p>	<p>الحفر الموجودة في الطريق عدم توازي الطرق مع المعايير المطلوبة عدم تهيئتها قد يؤدي إلى حوادث المرور عدم وجود الطرق معبدة يستهلك وقت أكثر للوصول</p>	<p>تعبيد الطرق وتهيئتها</p>
<p>مختلف الشبكات التقنية</p>	<p>وضع بالوعات في الطرق تزويد الحي بالإضاءة العمومية تحسن من جودة الحياة تسهيل حياة الإنسان تلبية حاجيات الإنسان</p>	<p>عدم تلبية حاجيات الإنسان عدم توفر كل الشبكات اللازمة التي تلبية حاجيات الإنسان عدم وجود شبكات تقنية يؤدي إلى تدهور التحصيل</p>	<p>تهيئة الشبكات التقنية</p>
<p>مساحات اللعب</p>	<p>أماكن التقاء المجتمع هي مساحات للعب الأطفال توفر الأمن لهم توعية السكان بأهمية مساحات اللعب بالنسبة للصحة النفسية والبدنية للأبناء دورها في تنشيط الحياة الاجتماعية داخل الأحياء السكنية</p>	<p>وسائل اللعب في بعض الأحيان تكون خطرة على الأطفال عندما لا تتوفر فيها معايير السلامة الانعدام الكلي للملاعب مما يضطر الأطفال للعب في الشوارع والطرق وتعريضهم للخطر زيادة الضغط على الأولياء بسبب عدم خروج الأطفال للعب</p>	<p>توفير مساحات اللعب للأطفال</p>

شبكة مراقبة الحدث:

Thèmes	<p>Qu'est-ce que j'ai observé ?</p> <p>(descriptions des faits, retranscription des discours,...)</p> <p>(..وصف الوقائع ، نصوص الخطب ،)</p>	<p>Qu'est-ce que ça m'évoque?</p> <p>(notes personnelles, sentiment, questions, hypothèses...)</p> <p>(... ملاحظات شخصية ، شعور ، أسئلة ، فرضيات)</p>
Les participants (combien ? qui ?...)(... كيف؟ من؟)	\	هدوء في التحصيل
Le moment (heure, date...)(... اللحظة (الوقت ، التاريخ))	9:30 صباحا 2020\03\09	وجود شاب يشرب القهوة امام منزله
Le lieu (emplacement, aménagement,...) (المكان (الموقع ، التطوير ،	المنزل المقابل لتحصيل شريط لزرهر	\
Les activités proposées (que font les gens ?) (الأنشطة المقترحة (ماذا يفعل الناس؟)	جالس أمام المنزل	\
Les conversations entendues (que disent les gens ?) (المحادثات سمعت (ماذا يقول الناس؟)	الشاب يتحدث في الهاتف	يتحدث في الهاتف
L'ambiance (atmosphère, relations,...) (الجو (الجو ، العلاقات ،	جو هادئ	\

شبكة مراقبة حالة مشكلة ما:

qui est concerné? combien? من هو المعني؟ كم؟	01 شاب
Que font ces personnes ? Comment se comportent-t-elle? ماذا يفعل هؤلاء الناس؟ كيف تتصرف؟	جالس أمام منزله
Dans quel(s) lieu(x) ? في اي مكان؟	أمام المنزل
À quel(s) moment(s) ? في أي وقت (ق)؟	09:30 صباحا
Motifs, raisons des problèmes ? أسباب وأساباب المشاكل؟	\
Comment faire pour améliorer cette situation ? كيفية تحسين هذا الوضع؟	\

شبكة للعد:

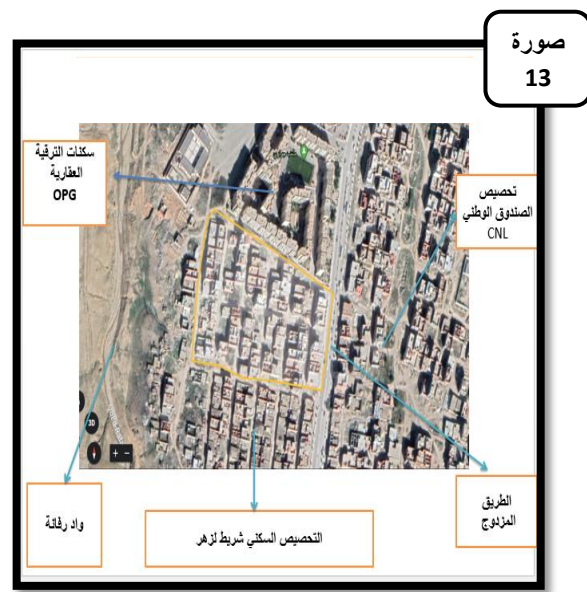
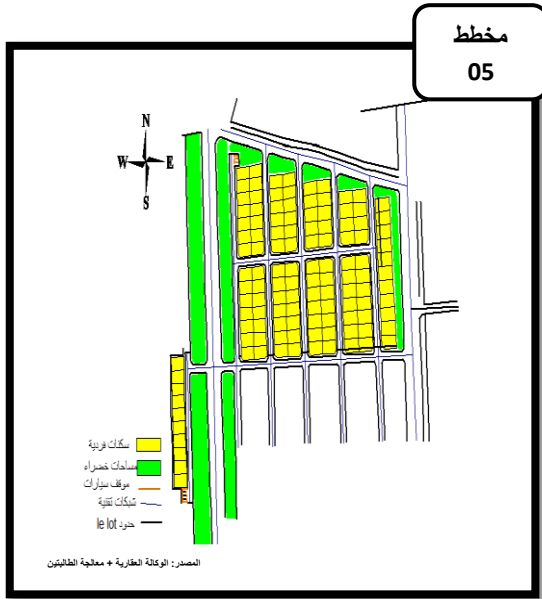
Informations generals			Nombre de personnes									
Jour	Créneau horaire	Climat	Enfants		Adolescents		Jeunes adultes		Adultes		Personnes âgées	
			Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
2020\03\09	09:30 صباحا	هادئ	\	\	\	\	01	\	\	\	\	\
2020\03\10	12:30	هادئ	\	01	\	01	\	\	\	\	\	\
2020\03\11	14:30	هادئ	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
2020\03\12	16:00	هادئ	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
2020\03\13	11:00	هادئ	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

3- الدراسة التحليلية:

من خلال شبكة الملاحظة على مستوى عينة الدراسة، والتي تقدر مساحتها بـ: 29965 م²، سنقوم بتحليل الإطار المبني والإطار غير المبني للمقارنة بين ما هو موجود على أرض الواقع (المنجز)، وما خطط له من طرف المعنيين بالأمر .

عينة الدراسة في المخطط

عينة الدراسة في الواقع

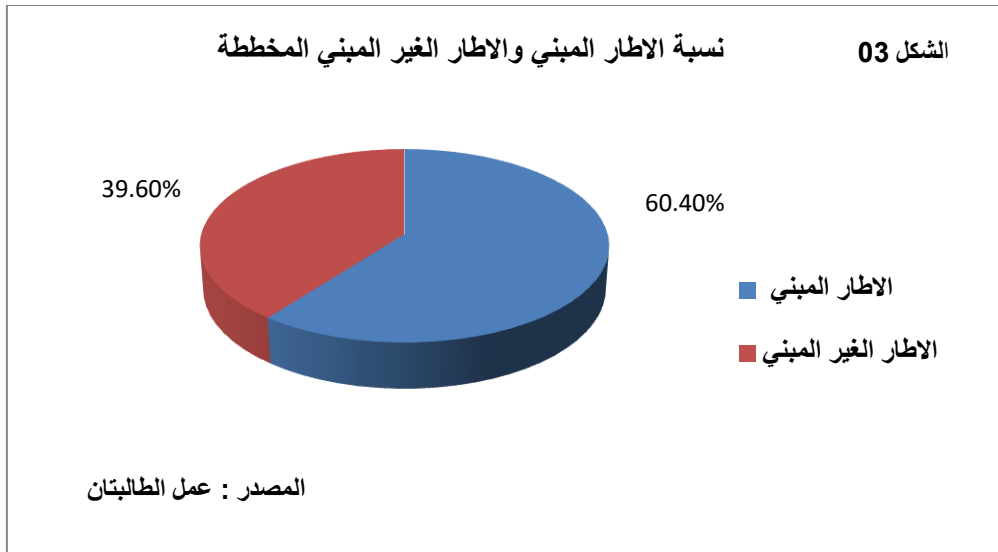


المصدر : Google earth + عمل الطالبتين

نسبة ومساحة الإطار المبني وغير المبني المخططة

جدول 03		
النسبة %	المساحة م ²	المكونات
60,40	18100	الإطار المبني
39,60	18165	الإطار غير المبني
100	29965	المجموع

المصدر: الوكالة العقارية



1-3- الإطار المبني :

سنقوم بدراسة الإطار المبني والذي تبلغ مساحته 18100م²، أي بنسبة تقدر بـ: 60,40%، ويتكون هذا الاطار من سكنات، وتجهيزات.

1-1-3- السكنات:

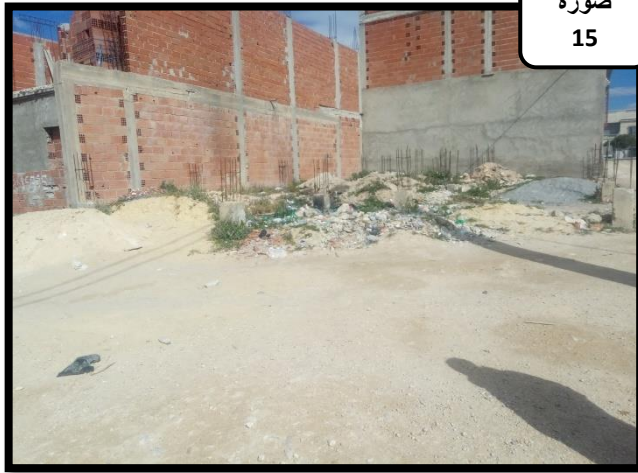
بالنسبة لدراسة السكنات في هذا التحصيل، وبعد ملاحظتنا للمخطط والواقع، وجدنا أن السكنات الفردية المخططة هي 121 حصة بمساحة تقدر بـ: 18100م² وفي الواقع انجز 96 حصة فقط بمساحة تقدر بـ: 14400م².

أ- في الواقع:

- سكنات فردية غير منتظمة موزعة على كل التحصيل.
- سكنات ذات طابق ارضي وسكنات ذات طابق ارضي + طابق واحد (R+1)، وسكنات تتعدى الطابق الأول.
- وجود سكنات منجزة وأخرى في طور الانجاز وأخرى غير منجزة
- الواجهات غير منسجمة وغير متناسقة.

2-1-3- التجهيزات: غياب تام للتجهيزات على مستوى عينة الدراسة.

السكنات الفردية في الواقع على مستوى عينة الدراسة

صورة
15صورة
14

المصدر : التقاط الطالبان 2020/ 03/11

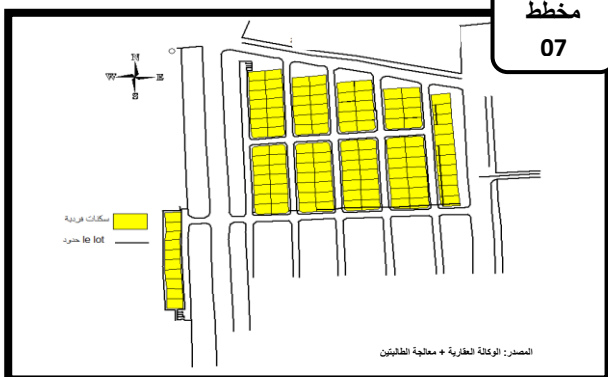
في المخطط :

يظهر لنا المخطط وجود 10 قطع على مستوى عينة الدراسة، تفصلها طرق ثالثة، وهي مكونة من 121 حصة، متساوية المساحة، متناسقة ومنتظمة، مخصصة لاستيعاب سكنات ذات طابق أرضي + طابق أول:

- في الشمال 04 قطع مكونة من 44 حصة (القطعة الأولى: 14 حصة، القطعة الثانية: 12 حصة، القطعة الثالثة: 10 حصص، والقطعة الرابعة: 08 حصص).
- في الشرق قطعة واحدة تتكون من 11 حصة.
- في الجنوب أربع قطع مكونة من 56 حصة (كل قطعة بها 14 حصة).
- وفي الغرب توجد قطعة واحدة مكونة من 10 حصص.

تموضع الحصص السكنية في المخطط

تموضع الحصص السكنية في الواقع

مخطط
07

المصدر: الوكالة الوطنية + معالجة الطالبين

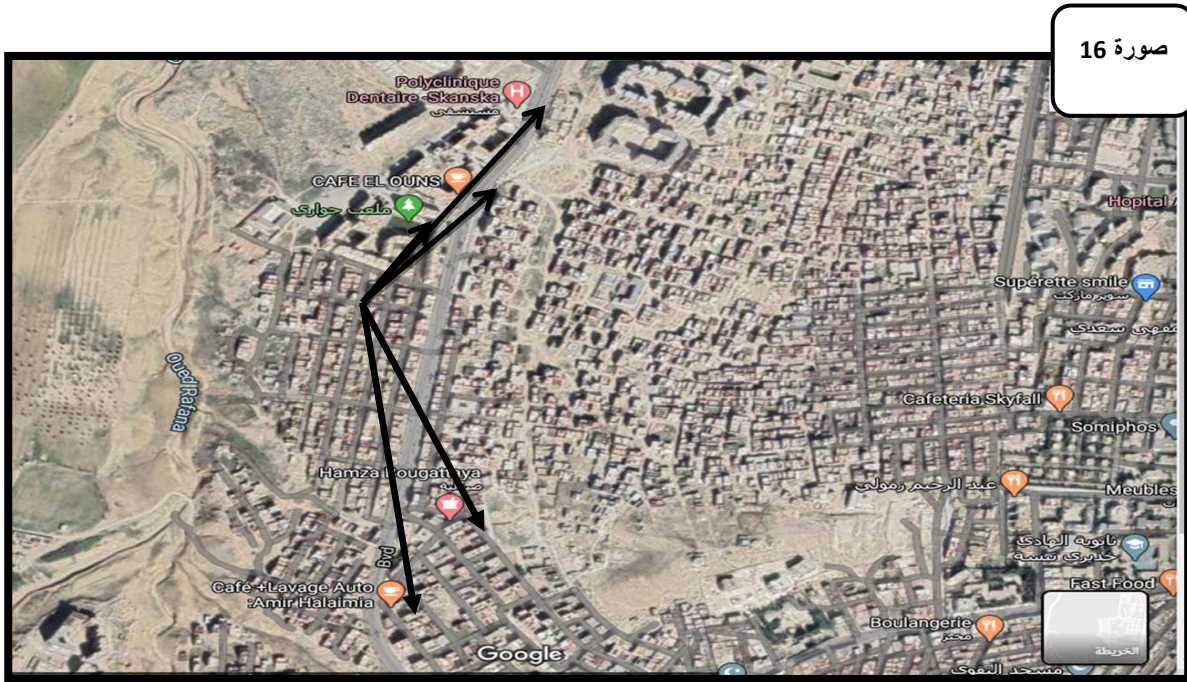
مخطط
06

✓ تقييم:

- عدم تطابق السكنات المنجزة على أرض الواقع مع المخطط العام للتخصيص.
- عدم احترام شروط البناء والتعمير خلال انجاز السكنات.
- السكنات غير منسجمة وغير مطابقة لمخططات رخصة البناء.
- التوسع الفوضوي للسكنات على حساب الأرصفة والمساحات الفارغة.
- غياب الخدمات عطل تقديم الخدمة لسكان التخصيص وعدم تلبية حاجياتهم.
- غياب الخدمات جعل من التخصيص منطقة نفور.

لاحظنا وجود بعض التجهيزات بالقرب من عينة الدراسة متمثلة في مدرسة ابتدائية متواجدة في الجهة الشرقية، وملعب جوارى وقاعة علاج متعددة الخدمات ومقهى في الجهة الشمالية، إضافة إلى بعض التجهيزات التجارية.

التجهيزات القريبة من عينة الدراسة



المصدر: Google earth + معالجة الطالبتين

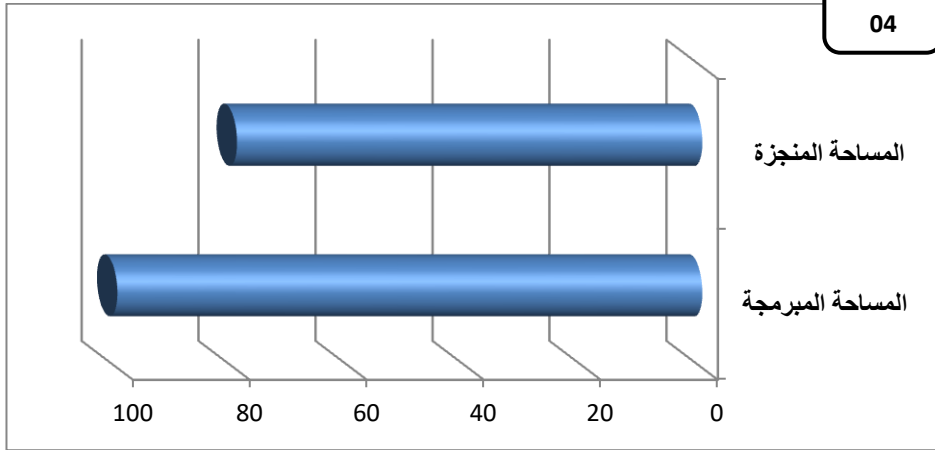
مساحة الإطار المبني المنجز والمخطط

جدول 04

النسبة %	المساحة المنجزة م ²	النسبة %	المساحة المبرمجة م ²	الإطار المبني
79,55%	14400	100%	18100	السكنات

المصدر : عمل الطالبتان

نسبة الاطار المبني المخطط والمنجز

شكل
04

المصدر : عمل الطالبتان

2-3- الإطار غير المبني :

في هذا الجانب سوف نقوم بتحليل الجزء غير المبني من عينة الدراسة، والذي تم تخصيصه لاستيعاب شبكة الطرقات، المساحات الخضراء، ساحات اللعب، وأماكن توقف السيارات. وتقدر مساحة هذا الاطار بـ: 18165 م² أي بنسبة 39,60% من المساحة الكلية للتخصيص.

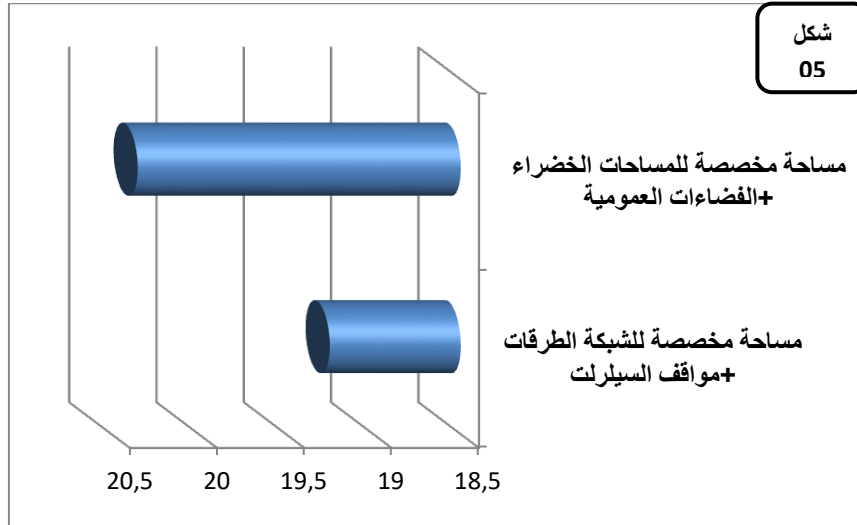
توزيع العناصر المكونة للإطار الغير المبني

جدول
05

النسبة %	المساحة م ²	التعيين
19,25	5771	مساحة مخصصة لشبكة الطرقات+ مواقف السيارات
20,35	6094	مساحة مخصصة للمساحات الخضراء+ الساحات العمومية
39.60	11865	مساحة الكلية للإطار الغير المبني

المصدر :الوكالة العقارية

توزيع المساحات في الاطار غير المبني



المصدر: عمل الطالبتان

3-2-1- المساحات الخضراء :

تعتبر المساحات الخضراء من المرافق المهمة في التحصيل، وهي تعمل على تلطيف الجو وتضفي جمالا ورونقا للتحصيل، وتخلق نوع من الراحة النفسية للسكان، وغيابها ينجر عنه تشوه في المظهر العام للتحصيل والضغط النفسي للسكان. ومن خلال ملاحظتنا لعينة الدراسة، وبعد المقارنة بين الواقع وما خطط له تبين أن ما يلي:

أ- في الواقع :

- استغلال المساحات الخضراء في إقامة بعض السكنات.
- عدم تموضع المساحات الخضراء في المكان المخطط له.
- باقي المساحات الخضراء خالية تماما من النباتات، وأصبحت أماكن لرمي النفايات.

حالة المساحات الخضراء في الواقع



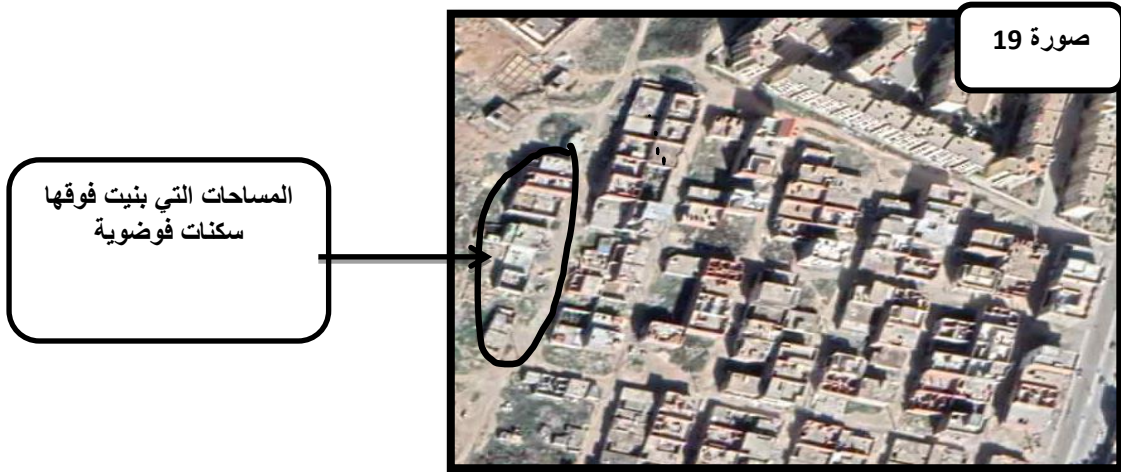
صورة
18



صورة
17

المصدر : التقاط الطالبين 2020/03/10

الأمكان المخصصة للمساحات الخضراء بنيت عليها سكنات فوضوية



المساحات التي بنيت فوقها
سكنات فوضوية

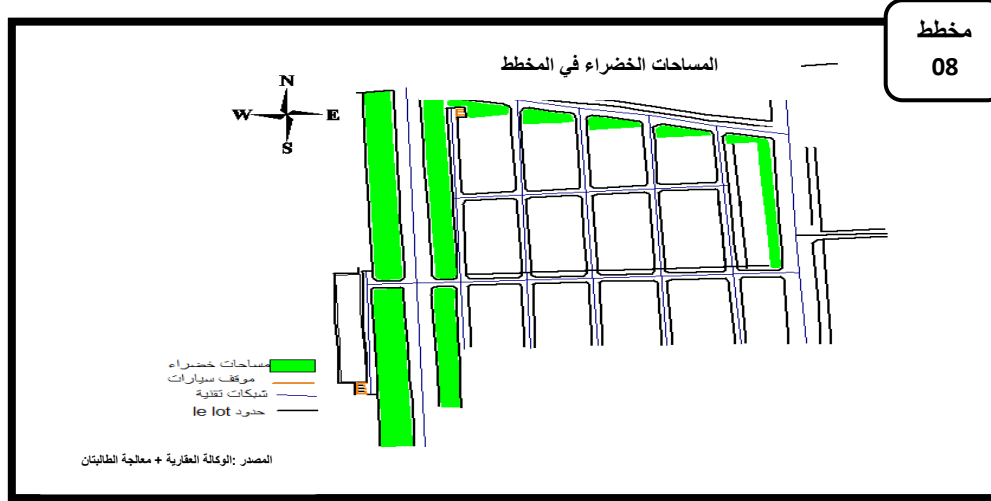
صورة 19

المصدر : Google earth + عمل الطالبين

ب- في المخطط:

- المساحات الخضراء الموجودة في المخطط موزعة بشكل منتظم في التحصيل.
- وجود مساحات خضراء مقابلة للجهة الشرقية المحاذية للطريق المزدوج.

- وجود مساحات خضراء موزعة على القطع الشمالية مقابلة لسكنات الترقيّة العقارية.
- ووجود مساحات خضراء بمساحة كبيرة في الجهة الغربية للتخصيص .



✓ تقييم:

- عدم تطابق أماكن المساحات الخضراء المخطط لها مع الواقع.
 - عدم اهتمام الجهات المعنية بهذا العنصر من التخطيط .
 - الإهمال الكبير من طرف السكان لهذا العنصر.
- وهذا راجع لعدة أسباب، أهمها:
- غياب المراقبة والمتابعة التقنية من طرف المعنيين بالتخطيط خلال عملية البناء.
 - عدم انجاز المساحات الخضراء والاهتمام بها، وتركها مساحات شاغرة.
 - غياب الوعي البيئي للسكان في هذا الإطار.

3-2-2- موافق السيارات :

تعتبر موافق السيارات ذات أهمية كبيرة، خاصة في التخصيص. فهي تسهل عملية التنقل في الطرقات والشوارع. فكثرة السيارات الموقوفة في هذه الأخيرة تجعل عرضها ضيقا. فهي تعتبر حل اقتصادي، وتخفف الضغط على الطرق والشوارع داخل التخصيص، وغيابها يؤثر على حركة المرور ويشكل ازدحاما مروريا ويعمل على ركن السيارات أمام المنازل وبذلك يضيق عرض الطريق ويصعب الحركة فيها.

أ- في الواقع :

من خلال معاينتنا الميدانية على مستوى عينة الدراسة، لاحظنا عدم وجود مواقف للسيارات. ويتم استعمال الشوارع لركن السيارات من طرف بعض السكان، والبعض الآخر يستغل المرائب على مستوى سكناتهم.

مرائب مخصصة لركن السيارات في تخصيص 05 جويلية

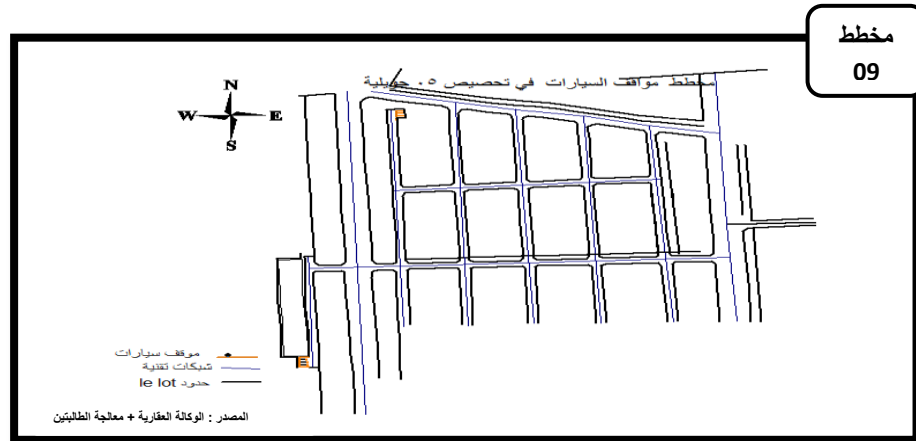


المصدر : التقاط الطالبتان 2020/03/11

ب- في المخطط :

وجود موقفين للسيارات على مستوى عينة الدراسة:

- الموقف الاول في الجهة الشمالية الغربية للتخصيص .
- والموقف الثاني في الجهة الجنوبية الغربية للتخصيص.



✓ تقييم:

إن عدم انجاز مواقف للسيارات في التخصيص المخطط له على أرض الواقع، يعود بالدرجة الأولى إلى:

- عدم اهتمام المعنيين بالمتابعة والمراقبة التقنية بإنجاز هذا العنصر على أرض الواقع.

● استغلال أماكن هذه المواقع من طرف السكان لتوسيع مساحة سكناتهم.

● عدم اكتراث السكان بهذا العنصر وهذا لتوفر مرائب على سكناتهم.

3-2-3- مساحات اللعب:

لمساحات اللعب أهمية كبيرة في حياة الإنسان، فهي مكان للعب الأطفال، والترفيه على نفسيتهم، وحمايتهم من أخطار الشوارع. فبعد المعاينة الميدانية لعينة الدراسة والاطلاع على المخططات، لاحظنا عدم وجود ساحات للعب على مستوى هذه الأخيرة. وهذا راجع لعدم اهتمام الجهات المعنية لهذا الجانب، وعدم اكتراث السكان له.

3-2-4- المساحات العمومية:

بعد المعاينة الميدانية، لاحظنا عدم وجود مساحات عمومية على مستوى عينة الدراسة، وكذلك على مستوى المخططات. وهذا راجع لعدم اهتمام السلطات المعنية بهذا العنصر.

3-2-5- الارتفاعات:

الارتفاع الوحيد المتواجد بمحاذاة عينة الدراسة، هو الارتفاع الطبيعي لوادي رافانا من الجهة الغربية. ويشكل هذا الأخير خطرا على الجوار بسبب الفيضانات، وهو يفتقر للتهيئة، وهذا راجع لعدم وجود تخطيط شامل يأخذ بالاعتبار جميع العناصر المكونة للمجال، كذلك خط الضغط العالي يشكل خطر على المتساكنين المار بقربهم .

مسار وادي رافانا بالقرب من عينة الدراسة



المصدر: Google earth + عمل الطالبين

3-3- الشبكات :

تتكون الشبكات على مستوى عينة الدراسة من:

3-3-1- الطرقات:

تلعب الطرقات دورا كبيرا وهاما في التحصيل السكني، وهي أول ما يخطط له. فهي تعمل على تنظيم التحصيل، وربط مختلف أنحاء ببعضه البعض، وتسهل عمليات الحركة والتنقل داخله. وبالنسبة لعينة الدراسة، وبعد المعاينة الميدانية والاطلاع على المخططات، لاحظنا اختلاف بين ما هو مخطط وما هو منجز. وقد تبين ما يلي:

أ- في الواقع:

تتربع شبكة الطرقات على مستوى عينة الدراسة على مساحة 5771م²، أي بنسبة 19,25 من المساحة الكلية للتحصيل. وتشكلت الشبكة من:

- طريق ثانوي مزدوج من الجهة الشرقية للتحصيل، طوله (126 متر) وعرضه (08 متر)
- طرق ثالثة داخل التحصيل، عددها 09 طرق طولها (يختلف بحسب شوارع التحصيل) وعرضها (04 متر).

وتتميز هذه الشبكة بـ:

- طرق غير معبدة وتخلو من الأرصفة.
- طرق في حالة متدهورة (وجود الحفر عليها) .
- بعض الطرق اقتطع منها أجزاء لاستغلالها في عملية التوسيع الفوضوي للسكنات.
- انتشار الأعشاب الضارة والنفايات على مستوى الطرقات.

واقع الطرقات على مستوى عينة الدراسة



صورة
24



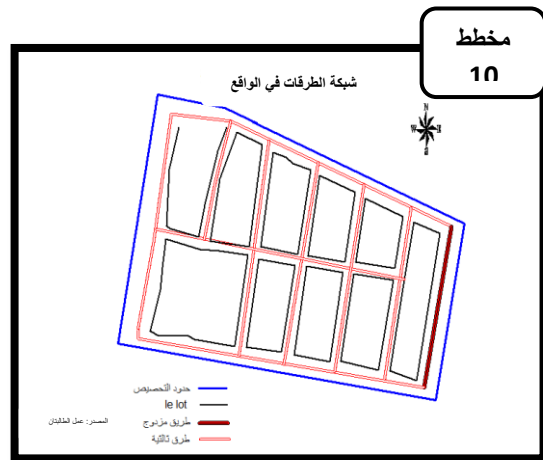
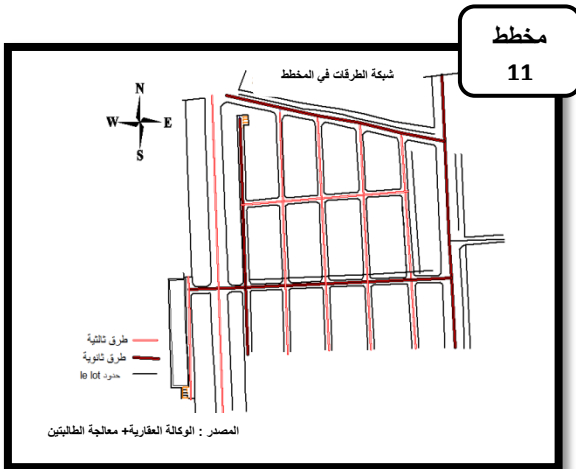
صورة
23

المصدر: التقاط الطالبان 2020/03/13

ب- في المخطط :

تم تخطيط شبكة الطرقات كما يلي:

- طرق ثانوية، وعددها 04 طرق :
 - الطريق الاول من الشمال، طوله 226 متر وعرضه 04 متر
 - الطريق الثاني من الجهة الجنوبية، طولها 230 متر وعرضه 04 متر
 - الطريق الثالث من الجهة الشرقية، طوله 126متر وعرضه 08 متر
 - الطريق الرابع من الغرب، طوله 180 متر وعرضه 04 متر
- طرق ثالثة، وعددها 05 طرق: طولها (يختلف بحسب شوارع التحصيل) وعرضها (04 متر).



✓ تقييم:

- عدم تطابق شبكة الطرقات المخطط لها مع الشبكة على أرض الواقع
- عدم انجاز شبكة الطرقات وتحديد معالمها وتهيئتها من طرف الجهة المسؤولة
- عدم وعي السكان تسبب في تشويه إنجاز الطرقات كما هو مخطط له
- غياب الرقابة والمتابعة التقنية من طرف الجهة المسؤولة

2-3-3- الشبكات التقنية :

تلعب الشبكات التقنية دورا هاما في التحصيل السكني، فهي تحسن جودة الحياة لسكانيه وتلبي حاجياتهم، فوجودها ضروري بالنسبة لمستعملي المجال. أما بالنسبة لعينة دراستنا، فيوجد بها كامل الشبكات التقنية المخطط لها. ولكن تبقى نوعية هذه الشبكات يعاني بعضها من التدهور والرداءة في الانجاز، مما تسبب في العديد من المشكلات خاصة شبكة الصرف الصحي وكذلك شبكة الانارة العمومية والكهرباء.

✓ تقييم:

- تتميز الشبكات التقنية على مستوى عين الدراسة بنوعية رديئة
- غياب التهيئة الجيدة لهذه الشبكات
- غياب الصيانة الدورية لهذه الشبكات

الشبكات التقنية في الواقع



صورة
26



صورة
25

المصدر: من التقاط الطالبتين 202 /03/13

4- تحليل السووت SWOT:

نقاط القوة	نقاط الضعف	مسارات تحسين الأوضاع
------------	------------	----------------------

<p>-احترام عدد الطوابق في معظم التحصيل R+1 .</p> <p>-تعدد السكنات الفردية مع اختيار كل شكل معين .</p> <p>-الملكية الخاصة للسكن .</p> <p>-حالة السكنات جيدة .</p> <p>-الخصائص الطبيعية للموضع والتعمير فيها .</p> <p>-توفر التحصيل على الشبكات التقنية من كهرباء وغاز وماء وصرف صحي</p> <p>-يتمتع التحصيل بالإضاءة العمومية .</p>	<p>-صعوبة التنقل داخل السكنات الفردية .</p> <p>-المساحات غير مهيأة .</p> <p>-غياب التجهيزات داخل التحصيل .</p> <p>-عدم وجود لمواقف للسيارات .</p> <p>-مساحات خضراء غير مهيأة .</p> <p>-عدم احترام تصاميم التهئية.</p> <p>-عدم توفر كل الشبكات اللازمة التي تلبي حاجيات الإنسان .</p> <p>-عدم تعبيد الطرقات وتهينتها .</p> <p>-عدم تناسق الواجهات .</p> <p>-عدم اكتمال الانشغال في السكنات خاصة الواجهات وعدم تناسقها .</p> <p>-عدم وجود حاويات للنفايات .</p> <p>-هدوء في التحصيل وعدم توفر الأمن .</p>	<p>- تهيئة الطرق وتعبيدها وضع أرصفة وصيانة الطرق المهترئة .</p> <p>-وضع مواقف للسيارات الموجودة في المخطط على ارض الواقع .</p> <p>-إكمال الأشغال الناقصة مع تحسين واجهات السكنات .</p> <p>-توفير مساحات خضراء جديدة تتلاءم مع الوضع الحالي للتحصيل .</p> <p>-وضع تصاميم جديدة تتلاءم مع الوضع الحالي .</p> <p>-تهيئة الشبكات التقنية .</p> <p>-تهيئة الشبكات التقنية .</p> <p>-توفير تجهيزات للتحصيل الناقصة وتتلاءم مع المسافة والبعد .</p> <p>توفير بعض الخدمات داخل التحصيل مثل المراكز التجارية لكي تسهل على سكان التحصيل التنقل والوصول .</p>
--	---	--

<p>نقاط القوة</p> <ul style="list-style-type: none"> • السكنات في حالة جيدة . • توفر كل الشبكات التقنية . • إمكانية الوصولية والتنقل في التحصيل . • توفر بعض الأماكن الصالحة لخلق مساحات خضراء • توفر أماكن لخلق ساحات عامة ومساحات لعب للأطفال . • تفعيل أماكن توقف السيارات 	<p>نقاط الضعف</p> <ul style="list-style-type: none"> • عدم اكتمال الأشغال في السكنات وعدم تناسق وانسجام الواجهات مع المخططات . • عدم تهيئة الشبكات التقنية . • عدم تهيئة الطرق وتعبيدها ووضع أرصفة • انعدام الأمن . • عدم توفر حاويات وأماكن لرمي النفايات . • عدم اهتمام السكان لوضعية المساحات الخضراء .
<p>SWOT</p>	
<p>الفرص</p> <ul style="list-style-type: none"> • توفير حاويات قمامة وتوزيعها على كامل التحصيل • استغلال المساحات الفارغة وجعلها مساحات خضراء وأماكن للعب الأطفال . • تعبيد الطرقات وتثبيتها وإنشاء أرصفة عليها • تحسيس السكان بوضعية تحصيلهم وإدماجهم ضمن عمليات الصيانة • ضرورة وعي السلطات المحلية بتحسين وضعية التحصيل • المراقبة والمتابعة عن قرب لجميع التدخلات على مستوى التحصيل 	<p>التهديد</p> <ul style="list-style-type: none"> • وضع مخططات وعدم تفعيلها في الواقع . • عدم اهتمام السلطات المحلية بعمليات التهيئة . • إهمال السكان وعدم اهتمامهم بوضعية التحصيل • عدم احترام السكان لشروط البناء والتعمير

خلاصة الفصل:

نستنتج من خلال دراستنا لعينة الدراسة، والمتمثلة في تخصيص 05 جويلية، ومن خلال المقارنة بين ما خطط له وما تم إنجازه على أرض الواقع. أن هناك اختلاف كبير يتمثل في:

✓ القصور الكبير في العملية التخطيطية في عملية إنشاء التخصيص وإهمال بعض العناصر المونة للمجال

✓ عدم تهيئة التخصيص من طرف الجهة المسؤولة، وذلك من خلال إنجاز شبكة الطرقات وتحديد مواقع القطع طبقا لرخصة التجزئة

✓ عدم احترام شروط البناء والتعمير من طرف السكان خلال إنجاز سكناتهم وذلك بإهمال مختلف المخططات

✓ تعدي السكان خلال إنجاز سكناتهم على باقي مكونات المجال

✓ عدم تكملة أشغال بناء السكنات مما يشوه المنظر العام للتخصيص

✓ عدم قيام الجهة المسؤولة بتكملة أشغال التهيئة والتجهيز بما يتماشى ومتطلبات الحياة

✓ إهمال الجهة المسؤولة للجانب البيئي، وعدم وعي السكان بهذا الجانب.

كل هذا جعل من التخصيص نقطة سوداء على مستوى نسيج المدينة، وزاد من مشكلاتها لاسيما العمرانية منها. وهذه المشكلات معقدة ومتشابكة، وهي مرشحة للتصعيد والتعقيد مستقبلا إذا لم تتبع سياسات واضحة للتصدي لها والقضاء على مخلفاتها. وهذا لن يتأتى إلا ببذل الجهود الكبيرة والعمل الدؤوب في إطار نظرة مستقبلية واعية ورؤية بعيدة المدى تأخذ بالأساليب العلمية والتقنيات الحديثة التي توائم وطبيعة المشكلات القائمة من ناحية، ومع متطلبات التنمية وسرعة إيقاع عجلة الحياة من ناحية أخرى.

لقد شهدت الجزائر كباقي الكثير من دول العالم الثالث العديد من التغيرات في جميع المجالات، منها السياسية والاقتصادية والاجتماعية، الأمر الذي أثر بدوره على العمران وأظهر معاناة العديد من المناطق الحضرية من الكثير من المشكلات العمرانية نتيجة التضخم السكاني من جهة والنمو العمراني المتزايد من جهة ثانية. وشهدت المدن الجزائرية تطورات عديدة، تبعتها الكثير من مشكلات التدهور والتداعي للبيئة العمرانية بوجه عام.

وهذه المشكلات معقدة ومتشابكة، وهي مرشحة للتصعيد والتعقيد مستقبلا إذا لم تتبع سياسات واضحة للتصدي لها والقضاء على مخلفاتها. وهذا لن يتأتى إلا ببذل الجهود الكبيرة والعمل الدؤوب في إطار نظرة مستقبلية واعية ورؤية بعيدة المدى تأخذ بالأساليب العلمية والتقنيات الحديثة التي توائم طبيعة المشكلات القائمة من ناحية، ومتطلبات التنمية وسرعة إيقاع عجلة الحياة من ناحية أخرى.

ويستعرض هذا البحث جوانب مختلفة ومتنوعة عن عملية إنشاء ومدى إنجاز وتسيير التخصيصات السكنية على مستوى مدينة تبسة، بغية تشخيصها ومحاولة تقديم بعض الحلول والتوصيات لهذه العملية. ومن خلال الدراسة تم التوصل إلى مجموعة من الملاحظات بالإمكان حوصلتها فيما يلي:

تعتبر المفاهيم العامة في هذا المجال، الإطار الهام لدراسة أسس ومبادئ إنشاء، إنجاز، وتسيير التخصيصات السكنية، لأنها تمثل الإطار الذي يتم من خلاله وضع السياسة التنفيذية لهذه المشاريع، بغية تنظيم المجال العمراني وتطوير بيئته.

كذلك القوانين والتشريعات التي هي الأداة التنفيذية الأولى لكل مشروع، حيث تظهر أهميتها في تحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي والبيئي للمجتمع، وهذا من خلال تحسين إطاره المعيشي في مختلف مناطق المدينة، والتي يجب أن يكون في مستوى تطلعات أفراد هذا المجتمع.

لذلك، فكل مشروع عمراني يجب أن يركز على ثلاثة محاور، تكون القاعدة الأساسية لتنفيذه والوصول به إلى تحقيق الأهداف المسطرة لأجله:

✓ المحور الأول و يمثل الجانب العمراني، و يشمل تحسين البنية الأساسية من مختلف الشبكات ونظام تجميع النفايات المنزلية والتخلص منها، تحسين الكتلة المبنية سواء كانت سكنية أو عامة في شكلها المعماري، ثم تحسين البيئة الحضرية في مختلف تشكيلاتها البنائية والتنسيق بينها.

✓ المحور الثاني ويمثل الجانب الاجتماعي، والذي يكون فيه للمجتمع دورا أساسيا في المشاركة في ضمان نجاح واستمرارية المشروع وهذا من خلال وعي المجتمع في المحافظة على المشروع بكامل مكوناته المادية.

✓ المحور الثالث ويمثل الجانب الإداري والتنظيمي، ويشمل مختلف التشريعات، والقوانين الإدارية، حيث تظهر أهميتها في تحقيق الأهداف التي تنشدها هذه التشريعات. بداية بسن القوانين والقيام بالدراسات الشاملة والمكاملة، إلى غاية تموين هذه المشاريع وضمان تنفيذها حسب الخطط الموضوعة والأهداف المسطرة لها.

وانطلاقاً من مبدأ أن الحي يجب أن يتأقلم مع احتياجات ساكنيه وليس العكس. وجب الأخذ بالاعتبار مختلف أشكال المشاركة الشعبية كقياس في عملية التسيير العمراني والاجتماعي الجوّاري لتحسين الإطار المعيشي والخدمات المقدمة على مستوى هذه التخصيصات، إذا اعتبرنا أن هذه الأخيرة هي وحدة أساسية من الوحدات المكونة لمجال المدينة.

ومن هذا المنطلق فإن الواقع المعاش بكل المشكلات التي يعانيها، يفرض علينا إعادة النظر في تنفيذ مشاريع التخصيصات السكنية، ويرغمنا على الاهتمام بهذه الآلية وجعلها مرجعية أساسية في علاج المشكلات الراهنة والمستقبلية بما يحقق احتياجات سكان المدينة الحالية والمستقبلية.

وفي الأخير وجب القول، أن هذه الدراسة وإن جاءت لطرح بعض جوانب قصور تطبيق مشروعات تنفيذ التخصيصات السكنية عبر أحياء مدينة من بين المدن الجزائرية التي تعاني من مشكلات التدهور العمراني وتدني إطار الحياة. تبقى الكثير من التساؤلات دون إجابة.

✓ ما هي نظرة الفاعلين لإطار الحياة على مستوى التخصيصات السكنية، وما هي مسؤوليات كل من هؤلاء الفاعلين؟

✓ ما هي الاستراتيجيات الواجب وضعها للحد من هذه الظاهرة؟ وما هي الصلاحيات والإمكانات التي يتمتع بها هؤلاء الفاعلين لنجاح هذه الآلية؟

الإجابة عن كل هذه التساؤلات تجعل المجال مفتوحاً أمام الكثير من الأبحاث العلمية مستقبلاً، لطرح هذه الإشكالات والتي أصبحت من اهتمامات الساعة.

تخلص هذه الدراسة بمجموعة من التوصيات الهامة التي يمكن تعميمها على باقي التحاصيل السكنية لمدينة تبسة، وعلى غيرها من المدن الجزائرية، وذلك في إطار إعادة بعث وظيفة هذه التكوينة من النسيج العمراني الذي طالما عان من الكثير من مشكلات التهميش والتدهور العمراني. وتتمثل هذه التوصيات في مجموعة النقاط التالية:

- ✓ إعادة النظر في قوانين إنشاء وتنفيذ مشاريع التحاصيل السكنية بهدف محاولة الوصول إلى فكر يحقق متطلبات البيئة العمرانية المتميزة ذات القيم الحضرية والجمالية.
- ✓ ضرورة التعامل مع الوضع الراهن بطريقة تضمن تحقيق أهداف الاستراتيجية المقترحة في ظل التحديات التي فرضت وجودها على تكوين المدينة.
- ✓ تحسين البيئة الطبيعية للتحاصيل السكنية حتى تصبح أكثر ملائمة لحياة السكان، وحتى تؤدي هذه المناطق وظائفها على أحسن وجه.
- ✓ العمل على تقليص الفوارق بين مختلف أحياء المدينة، وذلك من خلال توفير وتحسين الخدمات العامة وإعادة توزيعها بشكل عادل على مستوى مناطق المدينة بما يتناسب ومتطلبات السكان.
- ✓ تعزيز دور المجتمع كطرف فعال في عمليات الصيانة، وهذا خلال عملية اتخاذ القرارات الخاصة بتحسين بيئته العمرانية وبناء على احتياجاته ومتطلباته واقتراحاته للحلول.
- ✓ التقيد بالشمولية في تجسيد مشاريع إنجاز التحاصيل السكنية، وهذا من خلال مراعاة الجوانب الاجتماعية والاقتصادية واستغلال كافة الإمكانيات المتاحة.
- ✓ الاعتماد على الدراسات الشاملة في بعث مشاريع التحاصيل السكنية، وهذا بوضع أساليب علمية وتكوين فريق عمل مؤهل يضم مجموعة من الباحثين في مختلف التخصصات.
- ✓ تنمية التعاون بين مختلف الإدارات والقضاء على مصادر الخلاف والتناقض والنزاع، وذلك من خلال تحديد المسؤوليات والمواقع والمتابعة والمراقبة لتنفيذ المشاريع.

الكتب

1. أحمد عيساوي، مدينة تبسة واعلامها، دار البلاغ للنشر والاشهار الجزائر العاصمة ط1
2. دكتور خلف الله بوجمعة، المدينة والعمران، دار الهدى، عين مليلة، دار الهدى للنشر والطباعة عين مليلة، الجزائر، 2005
3. عبد الله عطوي، جغرافية المدن: الجزء الأول، الطبعة 1، دار النهضة العربية، بيروت - لبنان، 2001م
4. محمد عاطف غيث، التغير الاجتماعي و التخطيط ، ط1، دار النشر: الإسكندرية دار المعرفة الجامعية، السنة 1987.
5. نايف محمود عتريسي، قواعد تخطيط المدن، دار النشر والطباعة بيروت لبنان دار الراتب الجامعية ، البلد غزة فلسطين المكتبة المركزية قاعة عامة للطالبات 1900

المذكرات

1. بالواعر صفاء، المخالفات العمرانية وانعكاساتها على المظهر العمراني، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، 2015
2. بن صيب عدنان عبد المؤمن، النمط السكني وأثره علي جودة الحياة الحضرية بالمدن الداخلية الكبرى، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة العربي التبسي تبسة، 2019
3. بوخلوط أسماء، مدينة سكيكدة وخيار التوسع بمدينة جديدة حالة مدينة بوزعرورة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي ام لبواقي 2014
4. عيوب محمد السايح، السكن في الوسط الساحلي خصائص وحلول في إطار سياسة التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن المهدي ام لبواقي، دفعة 2015
5. راشي سناء ، الاستخدامات السياحية لمدينة تبسة واقع وآفاق ، مذكرة ماستر ، تخصص تهيئة حضرية ، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة ، جامعة العربي التبسي تبسة ، الموسم جوان 2019
6. فرخي محمد السياسات السكنية ونوعية السكن في الجزائر حالة مدينة جيجل، مذكرة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، بدون سنة.
7. قلعي نجوى، تهيئة التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة القطاع الحضري زواغي عين الباي الشطر الاول والشاليهات الشطر الثاني ، مذكرة لنيل شهادة الماستر معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن لمهيدي ام البواقي ، 2015
8. لطرش الطاهر ، أدوات التعمير بين البرمجة والتطبيق مخطط شغل الأراضي رقم 22 تبسة ،مذكرة الماستر، تخصص تهيئة حضرية ، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة ، جامعة العربي التبسي تبسة ، الموسم 2019
9. مصطفى مدوكي، النسيج العمراني ورشة العمران التخطيط والتهيئة المجالية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014

10. مناصريه عبد الوهاب، التحسين الحضري في ظل التنمية المستدامة واثاره على البيئة دراسة حالة فاطمة الزهراء تبسة. ماستر تسيير التقنيات الحضرية، جامعة ام البواقي، 2015

مدونات

1. مولود ديدان ،مدونة التهيئة والتعمير، كلية الحقوق ، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، عام 2006 حسب آخر التعديلات، المادة 02

الدروس

1. جبنون ابراهيم ، محاضرة ضمن مقياس: افاق تشخيص الاقليم، مستوى ثانية ماستر، قسم علوم الأرض والكون، تخصص تهيئة حضرية سنة 2019-2020
2. ذياب رضا ، محاضرة ضمن مقياس سياسات تهيئة الإقليم ،مستوى سنة ثالثة ليسانس ، تخصص تهيئة الأقليم ، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة ، جامعة العربي التبسي تبسة ، 2018

القوانين

1. القانون رقم 82 – المؤرخ في 12 ربيع الثاني 1402 الموافق ل06 – 02- 1982 المعدل والمتمم ،المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.
2. القانون رقم 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري.
3. قانون رقم 29/90، المؤرخ في 01-12-1990 الموافق ل 15 جمادى الأولى 1411، المتعلق بالتهيئة والتعمير

المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذى القعدة عام 1411 الموافق ل 28 ماي، المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم والتسليم
3. المرسوم رقم 04/86 مؤرخ في 07-01-1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية.
4. المرسوم التنفيذي رقم: 91-148 المؤرخ في: 12-05-1991 والمتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن.

الأوامر

1. الامر 74- 26 المؤرخ في 20-02-1974 الموافق ل 27 محرم 1394 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

قوانين

- ويمقتضى الامر رقم 76 - 29 المؤرخ في 24 ربيع
الاول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976. والتعلق
بامتلاك وتسيير ملك شبكة الحديد.

- ويمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25
جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976.
التعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

- ويمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع
الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982. المعدل والمتمم.
والتعلق برخصة البناء وبخاصة تجزئة الاراضي للبناء.

- ويمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع
الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983. التعلق
بمعالجة البيئة.

- ويمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي
القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983. التعلق
بمحوالة الملكية العقارية الفلاحية.

- ويمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23
رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984. المتضمن
النظام العام للغابات.

- ويمقتضى الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 12 ذي
الحجة عام 1404 الموافق 8 سبتمبر سنة 1984. المتضمن
تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها
الموافق عليه بموجب القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6
نوفمبر سنة 1984.

- ويمقتضى الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي
القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985. الذي
يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها
وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08
المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985.

- ويمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي
الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986. المتعلق بأعمال
التنقيب والبحث عن الحفريات واستغلالها ونقلها بالانابيب.

- ويمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27
جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987.
والتعلق بالتهيئة العمرانية.

قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الاولى عام
1411 الموافق لول ديسمبر سنة 1990 يتعلق
بالتهيئة والتعمير.

إن رئيس الجمهورية.

- بناء على الدستور.

- ويمقتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع
الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964. المتعلق
بالمطارات والارتقاقات لقاعدة الامن.

- ويمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي
الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966. المتعلق
بالتألق والمواقع السياحية والتخصص اللاحقة.

- ويمقتضى الامر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر
عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966. المتضمن قانون
الاجراءات المدنية. المعدل والمتمم.

- ويمقتضى الامر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر
عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966. المتضمن قانون
الاجراءات الجزائية. المعدل والمتمم.

- ويمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19
رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967. المتعلق
بالمطريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

- ويمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى
الثالثة عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975. المتضمن
قانون الرمي.

- ويمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20
رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975. المعدل
والمتمم. والمتضمن القانون المدني.

- ويمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي
القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975. المتضمن
إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- ويمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي
الحجة عام 1395 الموافق 15 ديسمبر سنة 1975. والمتعلق
بدفن الموتى.

الفصل الثاني

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المادة 3 : مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنيات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل.

المادة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية :

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء العمرية البلدية،

- التي تكون في الحدود الثلاثة مع القابلة للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أرض فلاحية،

- التي تكون في الحدود الثلاثة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.

تضبط كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : عدا الواصفات التقنية المضالمة. لا يمكن

تشديد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء العمرية من البلدية إلا إذا ابتعد بأربعة أمتار على الأقل عن محور الطريق الذي إليه وفي حالة وجود هذه البنيات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كأنه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البنيات الموجودة.

المادة 6 : لا يمكن أن يتجاوز علو البنيات في الأجزاء

العمرية من البلدية متوسط علو البنيات المجاورة وذلك في إطار احترام الأحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة ما يتعلق بحماية المعالم التاريخية.

يجب أن يكون علو البنيات خارج الأجزاء العمرية متضمنا مع المحيط،

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الأراضي والمساحة المبنية.

المادة 7 : يجب أن يستفيد كل بناء بعد للسكن من

مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز صرف المياه يحول دون رمي الفضلات على السطح.

- ويمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، والمتضمن القوانين التوجيهية للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- ويمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، المعدل والمتمم، والمتعلق بالتخطيط.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالبلدية،

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالولاية،

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري،

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبناء على ما اقتره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل الأول

مبادئ عامة

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل البنى في إطار التصور الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والوسائل الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

المادة 2 : يجري استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الأطار البني في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون.

وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

المادة 13 : يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتقرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي.

المادة 14 : ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الامتكان المختصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة، وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواها.

المادة 15 : يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

القسم الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 16 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

المادة 17 : يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

المادة 18 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدد توسع المجال السكنية وتتركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

المادة 8 : يجب تصميم المنشآت والبنائات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تقادي رمي النفايات الملونة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.

المادة 9 : يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعييد للموقع مظهره النظيف.

الفصل الثالث

أدوات التهيئة والتعمير

القسم الأول

احكام عامة

المادة 10 : تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

المادة 11 : تعدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتلفة بالخدمة والنشاطات والسكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

المادة 12 : يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية.

يحدد الوالي المختص إقليميا، في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه ويقترح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

المادة 6 : يسر المقتضية المركزية مفضل مركزي له رتبة مفضل عام، بمساعدة خمسة (5) مفتشين وذلك تحت سلطة المدير المركزي للخزينة.

يعين المفضل المركزي والمفتشون بمرسوم تنفيذي، يرتبون ويتقاضون أجورهم تباعا استنادا إلى المفضل العام ومفتشي الإدارة المركزية.

المادة 7 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

جرد بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

ان رئيس الحكومة.

- بناء على تقرير وزير التجهيز.

- وبناء على الدستور.

- ويمقتضى الأمر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المنطلق بالتلحق والامان السياحية والنصوص المتخذة لتطبيقه.

- ويمقتضى الأمر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 المنطلق بالحفريات وحماية الامان والآثار التاريخية والطبيعية.

- ويمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1385 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 للنظمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

- ويمقتضى الأمر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 المتضمن القواعد التي تطبق في ميدان الامن من أخطار الحريق والفرق والنشاء لجان الوقاية والحماية المدنية والنصوص المتخذة لتطبيقه.

- ويمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 المنطلق بحماية البيئة.

- ويمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 226 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة بواجباتهم.

- ويمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 227 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد لائحة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية.

- ويمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 228 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد منح المرتبات التي تطبق على العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة.

يرسم ما يلي :

المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى تحديد صلاحيات المقتضية المركزية لدى المديرية المركزية للخزينة.

المادة 2 : تكلف المقتضية المركزية، دون المساس بالصلاحيات التي تمنحها القوانين والانظمة لمؤسسات وهيئات الرقابة الأخرى، بتقييم التدخلات المالية للخزينة لاسيما فيما يخص ما يلي :

- الاعانات والهيئات المنوطة للهيئات والمؤسسات العمومية.

- اعادة هيكلة ديون الخزينة وتسبيقاتها.

- التمويل عبر الموارد العمومية المخصصة للأعمال ذات المنفعة العامة للدولة عن طريق الحسابات الخاصة للخزينة.

المادة 3 : تضمن المقتضية المركزية كذلك الصير الحسن لمصالح الخزينة لاسيما فيما يخص تطبيق القوانين والانظمة والاستعمال الامس للوسائل. كما يمكنها بالاضافة إلى ذلك وفي حدود اختصاصاتها التكفل بكل تطبيق خاص.

المادة 4 : تعمل المقتضية المركزية على اساس برنامج سنوي للتفتيش.

يمكنها في إطار تفتيشاتها أو تحقيقاتها طلب مساعدة منتظمة من أي موظف في إدارة الخزينة.

المادة 5 : تتوج كل مهمة تفتيشي أو تطبيق تقوم بها المقتضية المركزية بتقرير يحمل الملاحظات المعتملة ويقترح كل اجراء يمكنه تصحيح سحر المصالح.

المادة 9 : يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية :

1 - تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهات والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والحريول، وصرف المياه الفذرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والاتارة العمومية.

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3 - مذكرة توضح التدابير المتخذة بما يلي :

- طرق المعالجة المخصصة لتقلية المياه المرصبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.

- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضررة بالصحة العمومية.

تصديده مستوى الضجيج واتبعات الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي الجزأة للاستعمال الصناعي.

4 - مذكرة تشتمل على البيانات التالية :

- قائمة القطع الأرضية الجزأة ومساحة كل قطعة منها،

- نوع سظلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للمساكن القيمين،

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والتل وكيليات تلبيتها،

- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الانتشاء.

المادة 4 : تبلغ شهادة التمير خلال الشهرين اللواتين لإيداع الطلب.

ينبغي أن تبين شهادة التمير ما يلي :

- أنظمة تهيئة التمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتقاقات المدخلة على القطعة الأرضية.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

المادة 5 : تحدد مدة صلاحية شهادة التمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ.

لا يمكن أن تطرح أنظمة تهيئة التمير المذكورة في شهادة التمير، للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التمير.

المادة 6 : يمكن صاحب شهادة التمير عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الأجل المطلوبة، أن يتقدم بطلب سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

الفصل الثاني

رخصة التجزئة

القسم الأول

التحضير والتسليم

المادة 7 : في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت القطعة أو عدة قطع أرضية ناشئة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

المادة 8 : ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوزيع عليه.

ويجب أن يدعم العنفي طلبه بما يلي :

- أما بنسخة من عقد الملكية،

- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، والمذكور أعلاه.

الفصل الثالث

احكام خاصة

المادة 46 : يمكن مخالفة هذا المرسوم بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، بالنسبة للبنائات ذات الطابع المؤقت، والمعدة لسد احتياجات مستعجلة وقتية أو موسمية، ويمكن مخالفة هذا المرسوم بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتعمير.

المادة 47 : تحدد كليات تطبيق هذا المرسوم، عند الاقتضاء، بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

المادة 48 : تلغى كل الاحكام المخالفة لهذا المرسوم.

المادة 49 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير التجهيز،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 (المقطع 3 و4) و116 (المقطع 2) منه،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 والمتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والنعم، والمتضمن القانون المدني،

إذا كان المسكن يحتوي على ضمن غرف رئيسية على الاكثر بدون المطبخ، يجب اقرار قناة ثانية معاملة لما نصر عليه اعلاه، توضع في موقع، يسمح بتوزيع حسن للحرارة في كامل المسكن.

يجب ان تتوفر في المنشآت الثابتة للتدفئة وقنوات الدخان والافراز، كل ضمانات الامن والسلامة.

يجب ان تحتوي السفنات الخاصة بالتدفئة المركزية في العمارات الجماعية على ما يأتي :

- مفرزة للهواء الضار في المصاعد تكون في السقف فوق المبنى، تتكون من قناة أو قنوات للتهوية، ويجب أن يكون لقنوات التهوية هذه قطر اجمالي يساوي على الاقل نصف قطر قناة الدخان، ولا يمكن ان تقل أبدا على أربعة سنتيمترات (4) مربعة في كل قناة.

- مجرى للهواء النقي يصل الى الجزء السفلي من جهاز التدفئة، يتكون من قناة أو قنوات للتهوية، ويجب أن يكون لها قطر اجمالي يساوي على الاقل نصف مجموع اقطار قنوات الدخان وافراز الغازات السامة.

يجب أن يحتوي المحل الذي اقيم فيه جهاز تدفئة مركزية على ساحة فارغة قدرها خمسون سنتيمترا على الاقل حول الجهاز، وأما الموافد، مساحة شاغرة يساوي طولها مرتين ونصف عمق الموافد مع حداد قدره 50، م.

يجب أن تفتتح ابواب المحل تجاه الخارج.

يجب أن تحتوي مدخلات العمارات الجماعية متسعا للفصل وحنفية أو معقوفا لتلقي المياه.

إذا كانت الدفأة تشتغل بوقود سائل، يودع هذا الاخير في محل مستقل عن محل الدفأة، ويجب أن يتم تعوير الخزانات والروور الى المحل الذي توجد فيه، بدون عبور محل الدفءات.

يمكن أن يكون باب يواصل بين هذين المحلين لكنه يجب أن يكون مطلقا بأحكام ومقاوما للنار.

يجب أن يكون لعربات ابواب الدخول الى محل الخزانات، طو بالنسبة للأرضية الداخلية بكيفية تجعل في حالة تسرب كتلة السائل الودع، يبقى في المحل دون أن يسيل نحو الدفءات أو نحو الخارج.

المادة 69 : يتم دفع مقابل الواردات الموجهة للبيع على حالها إجباريا بواسطة الائتمان المستندي فقط .

يمكن مؤسسات إنتاج السلع والخدمات دفع مقابل واردات التجهيز والمواد الداخلة في الصنع والمواد الأخرى المستعملة للإنتاج وكذا المواد الاستراتيجية ذات الطابع الاستعجالي بواسطة التسليم المستندي أو الائتمان المستندي.

يمكن أن تلجأ المؤسسات المنتجة إلى التحويل الحر لواردات المواد الداخلة في الصنع وقطع الغيار والتجهيزات الجديدة المساعدة على رفع الإنتاجية التي تقوم بها المؤسسات المنتجة، شريطة أن تستجيب هذه الواردات بصورة حصرية لمتطلبات الإنتاج وأن لا تتجاوز الطلبات السنوية المجمعة المحققة في هذا الإطار مبلغ أربعة (4) ملايين دينار بالنسبة لنفس المؤسسة.

تكلف السلطة النقدية بالسهل على الاحترام الصارم لهذا التحديد.

لا يعفي هذا الاستثناء المؤسسات المعنية من التزام توطین العملية مهما تكن طريقة الدفع.

تستثنى الواردات المتعلقة بالخدمات من إلزامية الائتمان المستندي.

تحدد السلطة النقدية والوزير المكلف بالمالية، عند الحاجة، كیفیات تطبيق أحكام هذه المادة.

المادة 24 : تعدل أحكام المادة 103 من الأمر رقم 96-31 المؤرخ في 19 شعبان عام 1417 الموافق 30 ديسمبر سنة 1996 والمتضمن قانون المالية لسنة 1997، المعدلة بالمادة 41 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1424 الموافق 28 ديسمبر سنة 2003 والمتضمن قانون المالية لسنة 2004، وتحرر كما يأتي:

المادة 103 : تحدد الرسوم الجمركية المتعلقة بالتجهيزات المستوردة التي تدخل مباشرة في تحقيق استثمار الإنشاء والتوسيع، إذا قامت بها مؤسسات تمارس نشاطات أنجزها شباب ذوو مشاريع مؤهلون للاستفادة من الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر أو الصندوق الوطني للتأمين على البطالة، بتطبيق نسبة 5 %.

المادة 21 : يرخص لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين تسليم شهادات الحيازة وفقا لأحكام المواد 39 و40 و41 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1416 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، وذلك في أقسام البلديات التي لم تشرع فيها بعد أشغال مسح الأراضي، على أساس شهادة صريحة يسلمها مدير مسح الأراضي الولائي المعني.

ويجب أن يتوقف إعداد شهادة الحيازة على مستوى القسم من البلدية المعنية، بناء على إخطار مدير مسح الأراضي الولائي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، فور الشروع في أشغال المسح على مستوى هذا القسم.

يمكن توضيح أحكام هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم.

المادة 22 : تعدل المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 وتحرر كما يأتي :

المادة 57 : إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغليها طبقا للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.

غير أنه، يمكن التنازل عن السكن الاجتماعي التساهمي شريطة سداد المالك لقيمة الإعانة المالية العمومية لفائدة الخزينة العمومية.

تحدد كیفیات تطبيق هذه المادة وكذا أصناف السكنات المعنية عن طريق التنظيم.

القسم الثالث

الجباية البترولية

(للبيان)

القسم الرابع

أحكام مختلفة

المادة 23 : تعدل وتتم أحكام المادة 69 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 29 رجب عام 1430 الموافق 22 يوليو سنة 2009 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وتحرر كما يأتي :

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 بجلد اجراءات اعداد شغل الاراضي و المصادق عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها .
- نظرا لمراسلة وزارة البناء و التعمير رقم 53/93 / 1274 المؤرخ في 23 ماي 1993 المتضمنة تسليم رخصة التجزئة .
- نظرا للقرار الولائي رقم 243/89 المؤرخ في 15 ماي 1989 المتضمن المصادقة على المخطط العمراني الرئيسي لبلدية تيسة .
- نظرا لمراسلة السيد رئيس دائرة تيسة رقم 510/دت/وت/93 المؤرخ في 11 سبتمبر 1993 المتضمنة رخصة التجزئة .
- نظرا للراي بالموافقة لمديرية البناء و التعمير لولاية تيسة بتاريخ : 06 . 12 . 1998 تحت رقم : 38 م.ب.ت/98 .
- نظرا للملف المقدم من طرف السيد : الوكالة العقارية المحلية تيسة

ياقزاح من الامين العام للبلدية

يقرر

المادة الاولى : لقد تقرر طبقا للمخططات المرفقة بهذا القرار الترخيص بتجزئة قطعة ارض معدة للبناء تعود ملكيتها لـ
 الوكالة العقارية المحلية لتيسة ذات مساحة اجمالية / 02 هـ
 99 آر / 65 ستيار الكائنة بتيسة / المنطقة العمرانية 02
 يتج عن هذه التجزئة احداث / 121 قطعة ارض مصغرة تقولو مساحتها
 150 2م و / 148 2م .

المادة الثانية : توضع مجموعة ثلثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية .
المادة الثالثة : ينشر القرار على نفقة الطالين بمكتب الحفظ العقاري للولاية خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه
 و ذلك طبقا للتشريع الجاري به العمل و المتعلق بالاشهار العقاري .

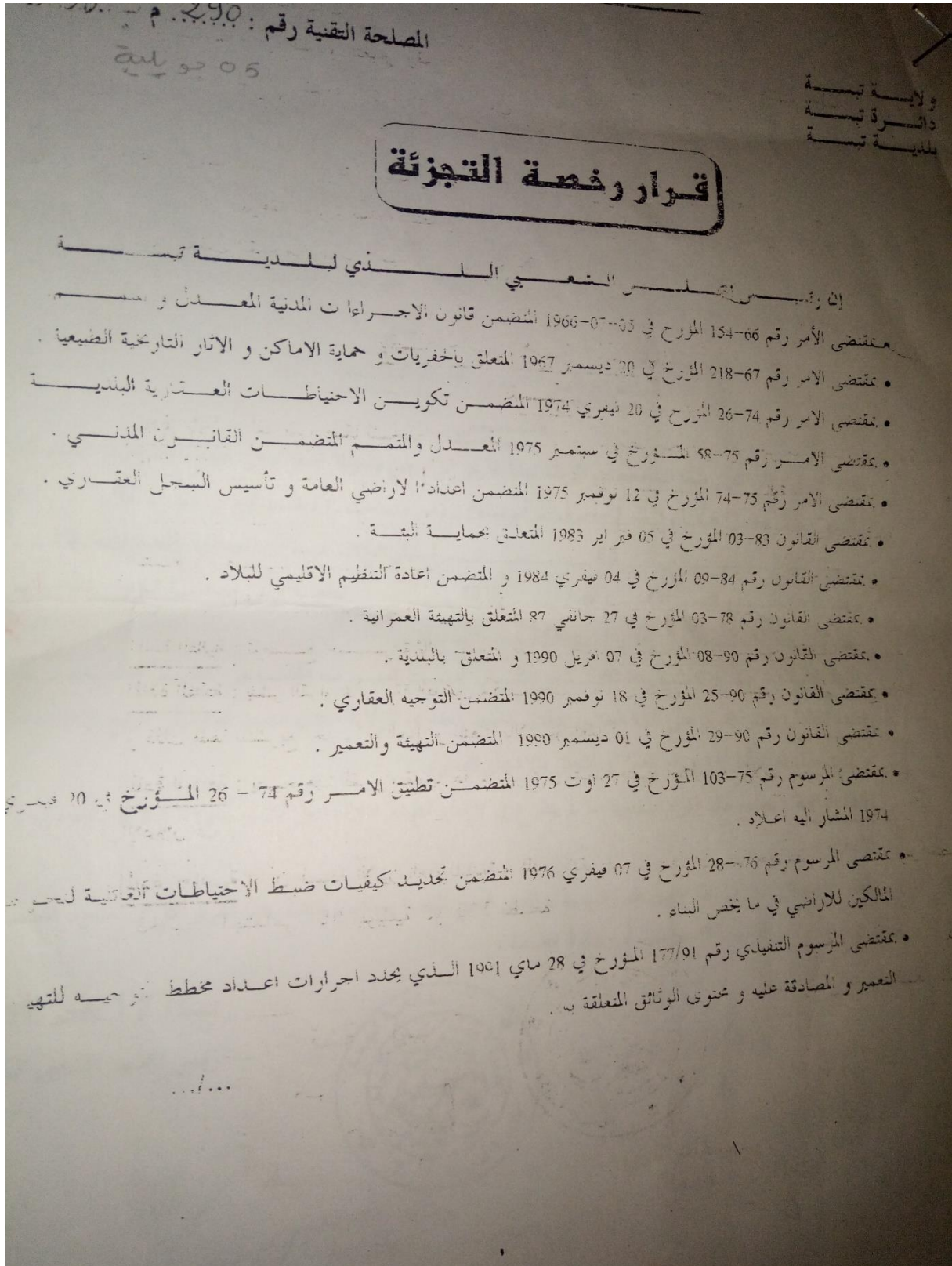
المادة الرابعة : يصبح هذا القرار منقضيا اذا لم يشرع في اشغال التهيئة خلال اجل ثلاث سنوات (3) يساء من تاريخ
 الإعلان عنه .

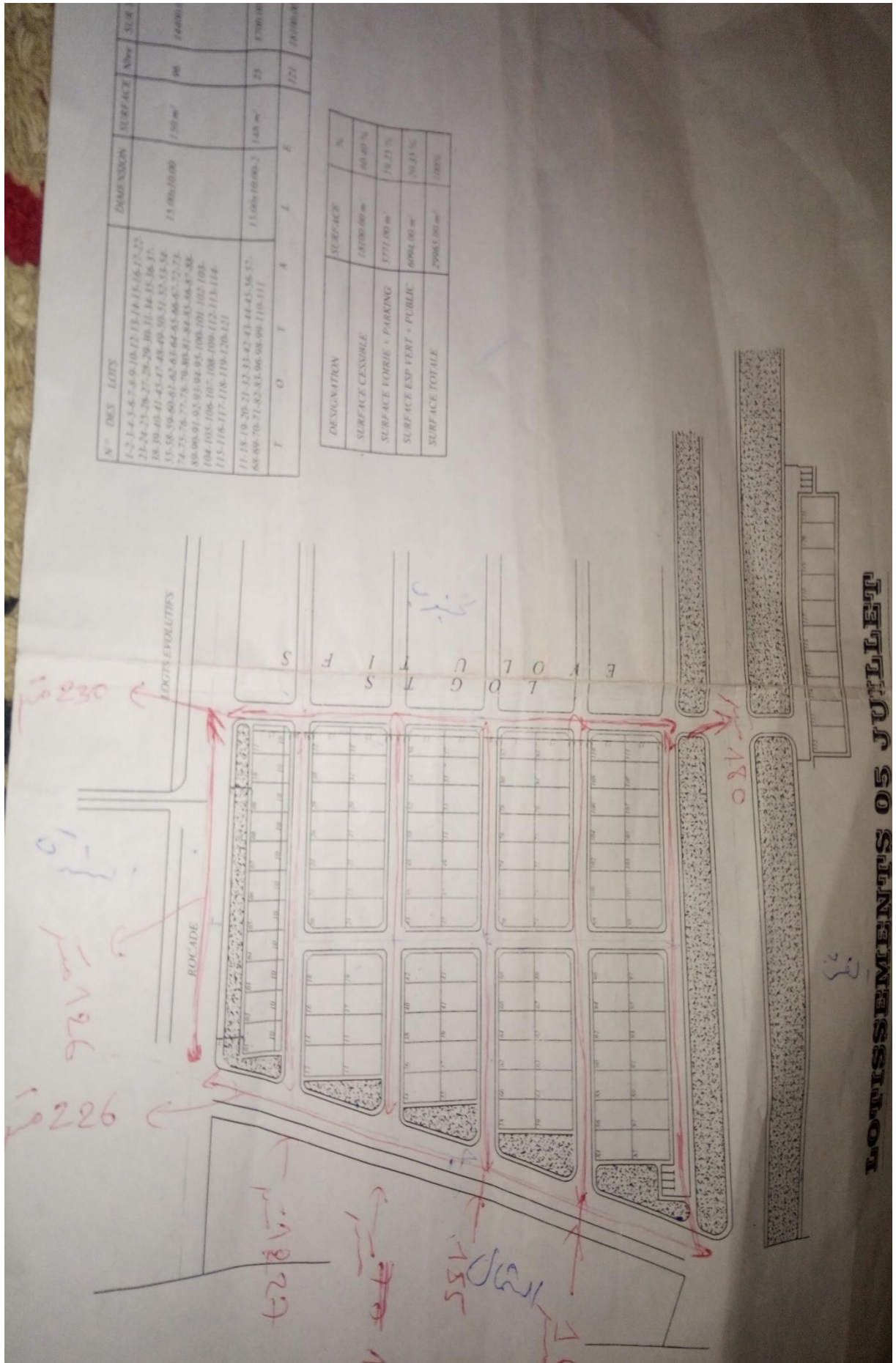
المادة الخامسة : ان السادة الامين العام للبلدية و المدير التقني للبلدية مكلفان بتنفيذ هذا القرار كل في حدود اختصاصه
 تحصيل اجتماعي 05 جويلية ذوا 121 قطعة

تيسة في 12 ربيع 1998
 رئيس المجلس الشعبي البلدي



بن عائشة رابح
 كريس





ملخص:

تعتبر التخصيصات السكنية من أحد أهم أشكال السياسة العمرانية التي ظهرت في الجزائر منذ بداية السبعينات لتغطية الطلب المستمر على السكن، ما أعطى الصلاحية المطلقة للأفراد في إنجاز سكناتهم. لكن نتيجة لذلك ظهرت العديد من التجاوزات، ويرجع ذلك إلى عدم مطابقة الواقع لما هو موجود في المخططات العمرانية، مما أدى إلى تشويه المنظر العمراني للمدن، على الرغم من صدور عدة قوانين عملت على تنظيم هذه المجالات الحضرية. لهذا الغرض جاءت هذه الدراسة حول تخصيص 05 جويلية، أحد التخصيصات السكنية لمدينة تبسة التي تعتبر أحد الأقطاب الهامة ضمن مجالها الولائي. ونتيجة للتصرفات اللاعقلانية واللامبالاة، مرة من طرف السلطات وأخرى من طرف السكان. نتج عن هذه الأفعال، عدم تطابق ما تم التخطيط له، وما تم انجازه على الواقع، أي أن ما تم وضعه ودراسته في المخططات واقتراحه من قبل السلطات المعنية، وما تم تنفيذه وتجسيده على أرض الواقع من قبل السكان المعنيين.

Résumé :

Les lotissements résidentiels sont l'une des formes les plus importantes de politique urbaine apparue en Algérie depuis le début des années 70 pour couvrir la demande continue de logements, ce qui donne aux individus une autorité absolue pour achever leur logement. Mais en conséquence, de nombreux abus sont apparus, du fait que la réalité ne correspondait pas à ce qui est dans les plans d'urbanisme, ce qui a conduit à dénaturer le paysage urbain des villes, malgré la promulgation de plusieurs lois qui ont œuvré à la régulation de ces zones urbaines. À cette fin, cette étude porte sur l'attribution du 05 juillet, l'un des lotissements résidentiels de la ville de Tébessa, considérée comme l'un des pôles importants de son domaine étatique. À la suite d'un comportement irrationnel et d'une indifférence, une fois de la part des autorités et une autre de la part de la population. À la suite de ces actions, il y a un décalage entre ce qui était prévu et ce qui a été accompli sur le terrain, c'est-à-dire ce qui a été développé et étudié dans les plans et suggéré par les autorités concernées, et ce qui a été mis en œuvre et incarné sur le terrain par la population concernée.