

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران 2 – محمد بن أحمد



كلية علوم الأرض و الكون
قسم الجغرافيا وتهيئة العمرانية



مذكرة تخرج

لنيل شهادة ماستر-2- في الجغرافيا و التهيئة العمرانية
تخصص : تسيير المدن و التنمية المستدامة
بعنوان:

التجزئات السكنية في مدينة آدرار

آليات الإنتاج، الممارسات و الانعكاسات العمرانية

من إعداد الطالب

- عبد الكامل ابليله

المناقشة يوم: 18 جانفي 2018 أمام اللجنة:

مشرفا	أستاذ محاضر -أ-	يوسف بدر الدين
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	طراش سيدي محمد
ممتحنا	أستاذ التعليم العالي	معاشو حاج محمد

وهران : 2017- 2018

مدخل عام

1-مقدمة عامة

اتجهت الجزائر اقليميا إلى تعمير المناطق الداخلية والصحراوية ما أدى الى ظهور تجمعات سكانية حضرية وجعل المناطق الريفية تتطور الى مناطق حضرية جديدة من خلال الترقية الإدارية لسنتي 1974 و 1984، بهدف إحداث تغيير أساسي في الخريطة السكانية والهيكل العمراني والاقتصادي، بالإضافة الى خلق مناطق استقطاب من أجل تحسين جودة المجال وتوزيع أفضل لمختلف الأنشطة والخدمات والتخفيف من مشاكل الفوارق المجالية والوظيفية.

أعطت الدولة أهمية لبرامج ومخططات التعمير حيث كان الهدف منها هو تحسين ظروف السكن في الأوساط الريفية والحضرية. غير أن النمو السكاني المتزايد الذي ميز نهاية السبعينيات وبداية الثمانينيات، وبالإضافة إلى ظاهرة النزوح الريفي، وجه عمل السلطات العمومية نحو البرامج الحضرية التي أصبحت منذ ذلك الحين ضرورية بالنظر للتوسع السريع للمدن والتجمعات السكنية. وقد تم تجسيد هذه البرامج من خلال اللجوء الى البناء الفردي في الوسط الحضري في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، بتشكيل عدد هام من التجزئات السكنية العمومية والتعاونيات العقارية.

تمثل التجزئات السكنية في مدينة آدرار وسيلة وأداة فعالة في انتاج السكن وفي تشكيل بنيتها الحضرية. وقد بدأت تترك بصمات واضحة وممتدة على مشهدها العمراني خاصة بعد فترة الثمانينات وهذا من خلال المساحات المعتبرة المستهلكة في إطار هذه السياسة السكنية.

2-الإشكالية

ساهمت القوانين التعميرية بصفة كبيرة في حركة التوسع والتطور بالإضافة الى دورها الكبير في خلق نوع من التوازن الجهوي بمختلف المدن الصحراوية، حيث تعد مدينة آدرار من أهم المدن الصحراوية التي أصبحت تلعب دورا اقليميا مهما بعد الترقية الإدارية في سنة 1974، استفادت على اثر ذلك من تجهيزات مختلفة ومشاريع سكنية عديدة وأهمها انجاز تعاونيات عقارية وتجزئات سكنية عمومية في إطار قانون الاحتياطات العقارية والذي مكن بلدية آدرار من ضم جميع العقارات الواقعة داخل المنطقة العمرانية وهذا قبيل صدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990.

كما شهدت هذه المدينة نمواً سكانياً معتبراً في الآونة الأخيرة، حيث قدر عدد سكان المدينة في سنة 1987 بـ 28580 نسمة ليصل إلى 40735 نسمة في سنة 1998 أي بمعدل نمو سنوي قدره: 3.3 % ، ليرتفع إلى 63039 نسمة سنة 2008 بمعدل نمو سنوي قدر بـ: 2.1 % .

من أجل إبراز التجزئات السكنية كنوع من التوسع ومدى تأثيرها على النسيج العمراني لمدينة آدرار وكذا مدى مواكبتها لحاجيات ساكنيها من تجهيزات وخدمات، تساؤلات عدة تطرح نفسها لتكون بمثابة المحاور الأساسية بإشكالية موضوعنا وتمثل الأسئلة فيما يلي:

- لوحظ في نهاية الثمانينات وبداية التسعينات تخصيص حصة مهمة من العقار الحضري وتوجيهه الى السكنات الفردية، لذا من هم المستفيدين وما هي الاستراتيجيات التي تم اعتمادها من طرف السلطات المحلية لإنتاج السكن الفردي؟ هذا من جهة، ومن جهة أخرى ما هي الممارسات التي تم تبنيها من طرف الساكنة أو السكان للحصول على قطع أرضية؟
- هناك تأخر في انجاز بعض البناءات داخل هذه التجزئات والتعاونيات العقارية كما أن هناك تأخر فيما يتعلق بالتهيئة، لذا ما هو السبب الرئيسي وراء هذا التأخر؟
- بالحديث عن السكن الفردي الحديث الذي تم انتاجه عن طريق التعاونيات العقارية والتجزئات السكنية، ما هي أهم الرهانات المتعلقة بهذا النوع من السكن؟

3- الأهداف

ان لكل دراسة غرض أو هدف ما يكسبها قيمة علمية، فالهدف من الدراسة يشار اليه عادة على انه السبب الذي من أجله قام الباحث بإعداد هذه الدراسة والبحث العلمي الذي يسعى الى تحقيق جملة من الأهداف ذات قيمة ودلالة علمية تعكس النظرة الموضوعية للباحث، هاته الأهداف يمكن تلخيصها في ثلاث نقاط:

- معرفة مستوى اندماج البناء الفردي مع الأنماط السكنية الأخرى داخل النسيج الحضري بمدينة آدرار؛
- تحديد الإطار الزمني والمكاني لمختلف التجزئات السكنية العمومية في النسيج الحضري لمدينة آدرار؛
- معرفة انعكاسات هذه السياسة التعميرية من خلال التعرف على الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للمستفيدين بالإضافة الى تحركاتهم السكانية.

4- منهجية البحث

تطمح الدراسة الراهنة الى تحقيق جملة من الأهداف من خلال التحليل الكمي والنوعي للتجزئات السكنية وتبيين مدى انعكاسها على النسيج الحضري لمدينة آدرار. ومن أجل اعداد هذا البحث والإجابة على التساؤلات المطروحة سلفاً تم المرور بالمراحل التالية:

المرحلة الأولى: (مرحلة العمل النظري)

تعتبر الخطوة الأولى، حيث قمنا من خلالها بالاطلاع على ثلة من الكتب التي تخص موضوع بحثنا، وكذا بعض المذكرات والأبحاث ورسائل الماستر والماجستير بالإضافة الى الإحاطة بمختلف القوانين التي تخص الموضوع المطروح من أجل تكوين قاعدة علمية يمكن الانطلاق منها لإتمام العمل وفقاً للأهداف المسطرة، كما قمنا بتحضير الاستمارات حسب عناصر الموضوع المراد دراسته.

المرحلة الثانية: (مرحلة العمل الميداني)

وهي أهم وأطول مرحلة في البحث وتمثلت في جمع المواد العلمية والحصول على بعض المعطيات الإحصائية التي تتماشى والموضوع بالإضافة الى الاتصال ببعض مكاتب وفروع ومديريات الإدارات المحلية والولائية، واعتماد سلسلة من التحقيقات متعلقة ببحوثات الموضوع وذلك من خلال:

(أ) التحقيق المكتبي:

تطلب هذا الموضوع الاحتكاك ببعض المديريات أهمها:

- الديوان الوطني للإحصائيات (ONS)
- مديرية التعمير والبناء لولاية أدرار
- مديرية أملاك الدولة لولاية أدرار
- مديرية مسح الأراضي لولاية أدرار
- الوكالة الولائية العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية أدرار
- المصلحة التقنية لبلدية أدرار

(ب) التحقيق الميداني:

■ **المقابلة**

وهي المعلومات التي تم استقاؤها من بعض المسؤولين في بعض الهيئات والإدارات باستعمال المقابلة المفتوحة والشبه الموجهة أثناء أداءنا لهذا البحث وهذا من خلال:

- اجراء مقابلة مع رئيس المصلحة التقنية لبلدية أدرار؛
- اجراء مقابلة مع مدير الوكالة الولائية العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية أدرار؛
- اجراء مقابلة مع بعض رؤساء المصالح ب مديرية أملاك الدولة بولاية أدرار.

■ الاستمارة

تم اعتماد استمارة تتعلق أسئلتها بالموضوع المدروس حيث شملت ثلاث محاور أساسية وهي السكن (كيفية الحصول على القطعة الأرضية، تاريخ الحصول على القطع الأرضية، امتلاك رخصة بناء وتاريخ الرخصة، سنة بداية البناء،...) ، التجهيزات (ما هي التجهيزات المتواجدة بالحي، ماهي التجهيزات الضرورية الغير موجودة بالحي، وضعية الطرق ومواقف السيارات، الأرصفة، الإنارة العمومية، أماكن الرياضة والترفيه،.....)، أما المحور الثالث والأخير الذي تضمنته الاستمارة يتعلق بالخصائص الاجتماعية للسكان حيث يحتوي على مجموعة من الأسئلة أهمها مهنة رب الأسرة، مكان العمل، وسيلة التنقل المستعملة للوصول الى مكان العمل،.....

وُجهت هذه الاستمارة للمستفيدين من التجزئات وقد اخترنا حي قراوي كعينة عن التجزئات السكنية التي قامت بها البلدية، وحي محمد بن عبد الكريم المغيلي كعينة عن التجزئات السكنية المتحصل عليها عن طريق التعاونيات العقارية.

■ اختيار العينة

من خلال مبدأ العينة الاحتمالية باستعمال السحب التراتبي واعتماد نظام الحصص الثابتة في اختيارنا للعينة المراد التحقيق معها، أما حجم العينة المختار هو 120 عينة مكونة من مجموعتين فرعيتين:

-المجموعة الأولى: تمثل 60 عينة موجهة للمستفيدين عن طريق البلدية

-المجموعة الثانية: تمثل 60 عينة للأسر المستفيدة عن طريق التعاونيات العقارية.

ليكون المجموع 120 استمارة للتمكن من معرفة خصائصهم الاجتماعية والاقتصادية إضافة الى تحركاتهم، وطريقة استفادتهم من هذه التجزئات.

المرحلة الثالثة: (مرحلة التحصيل ومعالجة المعطيات)

يتم في هذه المرحلة جمع المعطيات المستقاة من الاستمارات، ثم تحويلها وتنظيمها في أشكال ومخططات وأشكال بيانية، باستعمال التمثيلات المساحية والنقطية والخطية من أجل استخلاص أهم التشابهات وأوجه الاختلاف والخروج بأهم النتائج والاستنتاجات من أجل التشخيص الجيد لموضوع التجزئات السكنية.

كما اعتمدنا في هذه التمثيلات والجداول على نظام الإعلام الآلي من خلال استخدامنا لأنظمة التحليل الجغرافي (SIG) من خلال ال - Map info – Autocad-Excel – ...Global Mapper - Word -

5-مرحلة التحليل والمناقشة

تم تقسيم العمل الى 4 فصول وهي:

الفصل الأول: قمنا في هذا الفصل بالتطرق الى السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية بالتركيز على الهيئات المكلفة بإنجاز التجزئات وماهي شروط الاستفادة منها، لمعرفة ما مدى تأثر هذا النوع من السياسات السكنية بالأدوات التي يُعتمد عليها في تطبيق الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة بعمليات التهيئة والتعمير وخاصة ما تعلق بالتجزئات.

الفصل الثاني: حاولنا في هذا الفصل المُعَنُونُ بـ " أثر التجزئات السكنية على البنية العمرانية لمدينة آدرار " بدراسة التطور السكاني لمدينة آدرار والتركيز على التجزئات السكنية والحركية العمرانية للمدينة، لمعرفة مدى اسهام التجزئات في النسيج الحضري لمدينة آدرار مقارنة بالأنماط السكنية الأخرى.

الفصل الثالث: قمنا في هذا الفصل بالتطرق الى " الدور الوظيفي للتجزئات السكنية بمدينة آدرار- دراسة حالة حي قراوي وحي المغيلي "، من خلال التركيز على الاستخدامات الأرضية لأحياء الدراسة والنشاطات التجارية المتواجدة بها.

الفصل الرابع: بعنوان " الملامح الاجتماعية والاقتصادية للتجزئات السكنية بحي قراوي وحي محمد بن عبد الكريم المغيلي " بالتركيز على الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لأرباب الأسر ومعرفة البنية العقارية للسكن ودرجة التجهيز بأحياء الدراسة.

6-موقع مدينة أدرار:

تقع مدينة أدرار في مركز الولاية، وتعتبر أكبر نواة حضرية على مستوى الولاية، وتتربع البلدية على 633 كم²، يقطنها حوالي 63039 نسمة سنة 2008، بكثافة سكانية تقدر بـ 79.43 نسمة/كم²، يحدها:

- من الشمال: بلديتي المطارفة و السبع.

- من الشرق والجنوب الشرقي: بلدية تمنظيط.

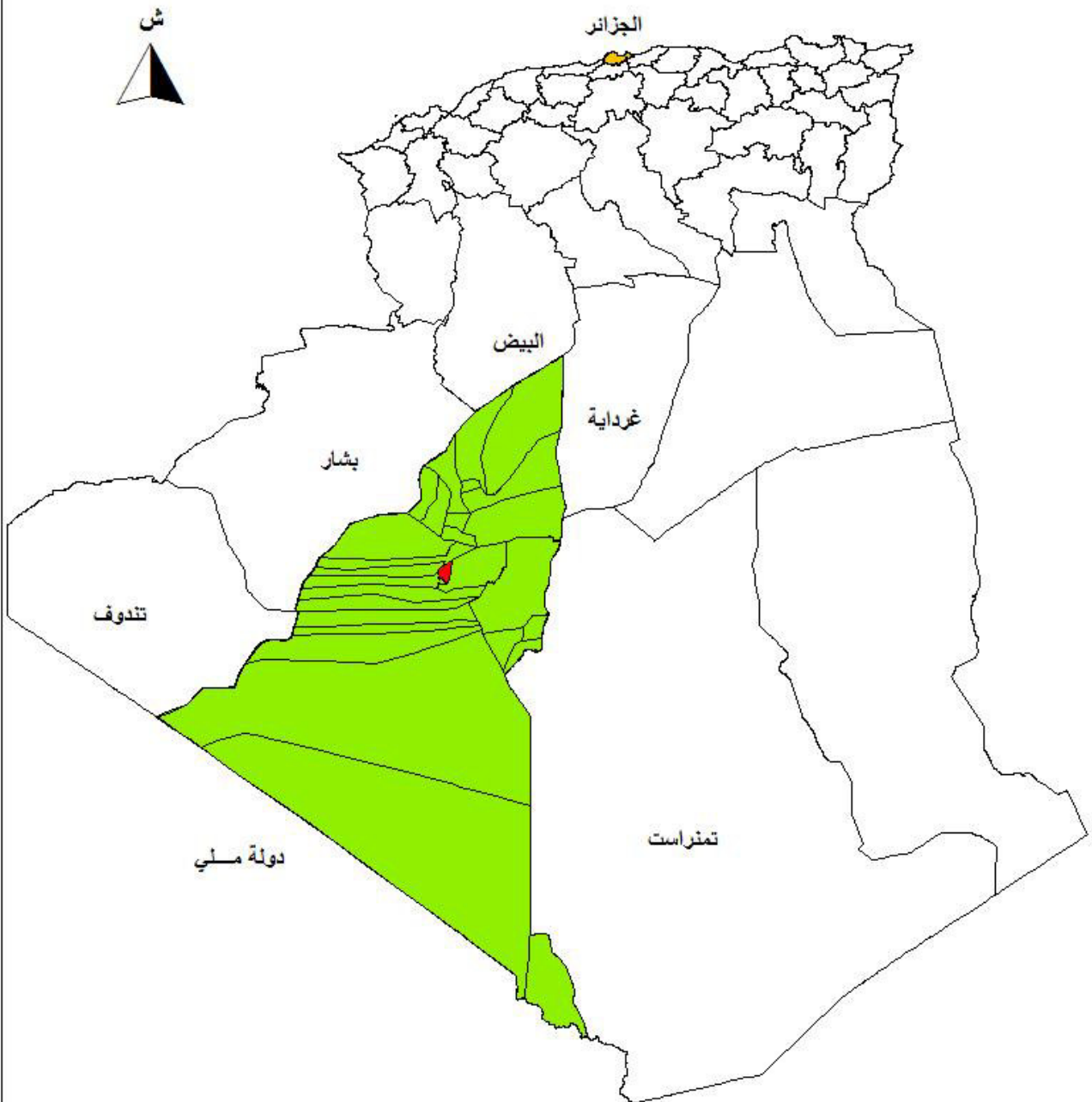
- من الغرب:بلدية بلدية بودة .

- من الجنوب الغربي بلدية تيمي .

7- موضع مدينة أدرار :

إن مدينة أدرار تتوضع فوق هضبة واسعة يحدها من الشمال العرق الغربي الكبير، ومن الغرب عرق شاش والحمادة الصفراء، ومن الجنوب هضبة تانزروفت، ومن الشرق هضبة تادمايت، وهذا الموضع ناتج عن عاملين هما المجرى المائي لواد الساورة، والذي يصب في منطقة توات عن طريق واد مسعود، وكذلك محيط منطقة تادمايت، الذي يدعم المنطقة بالمياه الجوفية.

خريطة رقم 1: الموقع الجغرافي لولاية أدرار



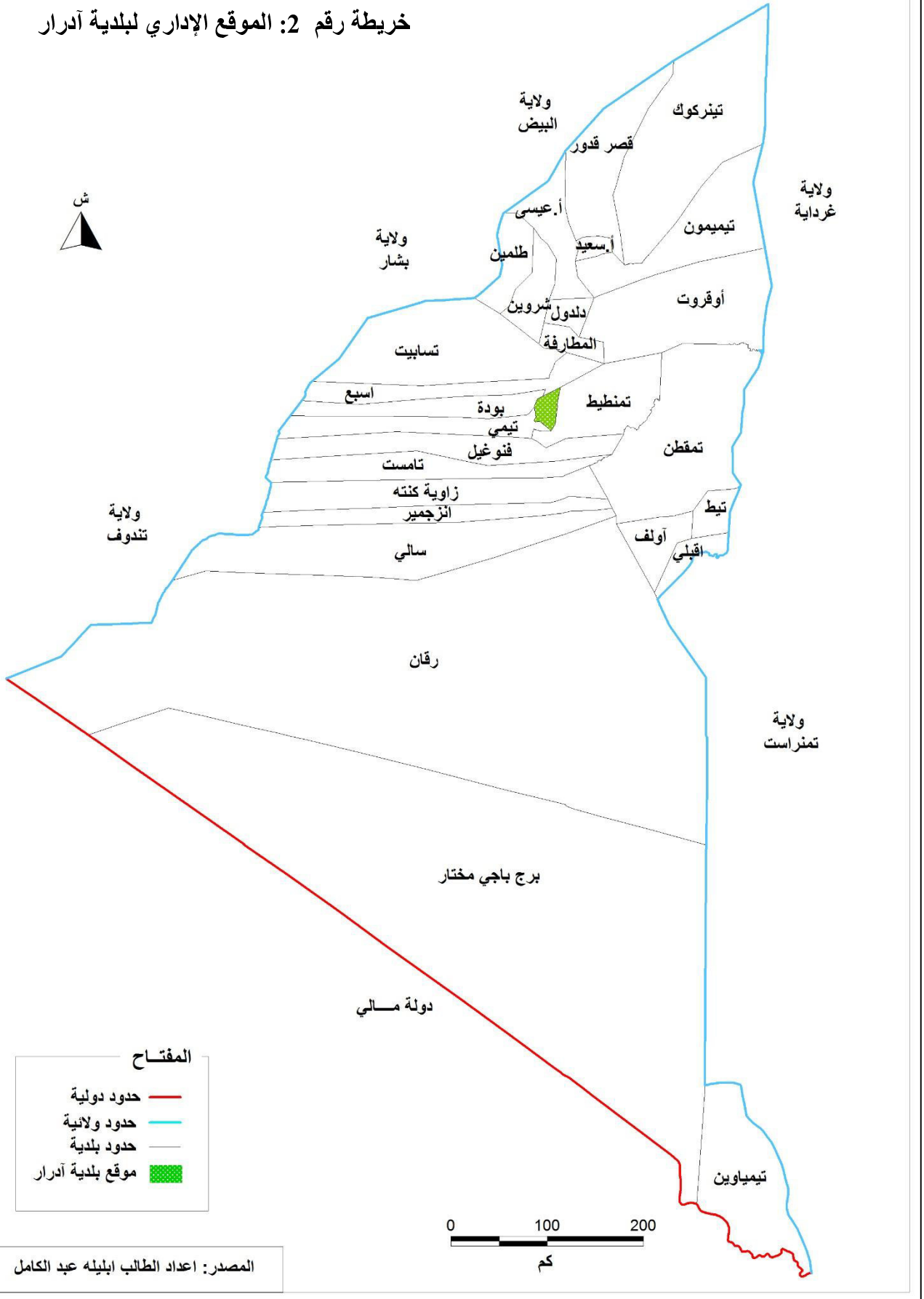
0 250 500
كم

المفتاح

حدود الولاية	—
مقر العاصمة	■
ولاية أدرار	■
منطقة الدراسة	■

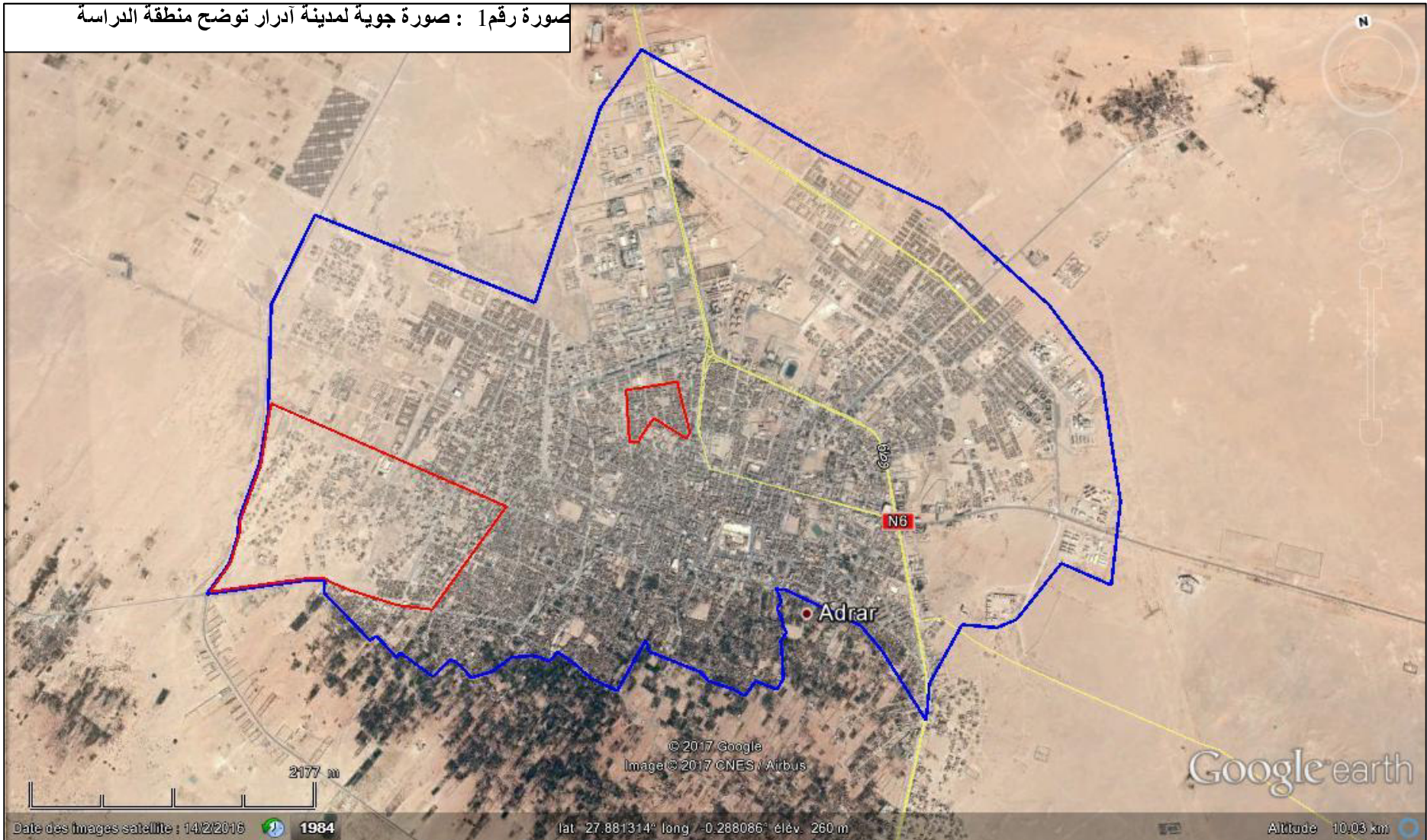
المصدر: من اعداد الطالب ابليله عبدالكامل

خريطة رقم 2: الموقع الإداري لبلدية آدرار



المصدر: اعداد الطالب ابليله عبد الكامل

صورة رقم 1 : صورة جوية لمدينة آدرار توضح منطقة الدراسة

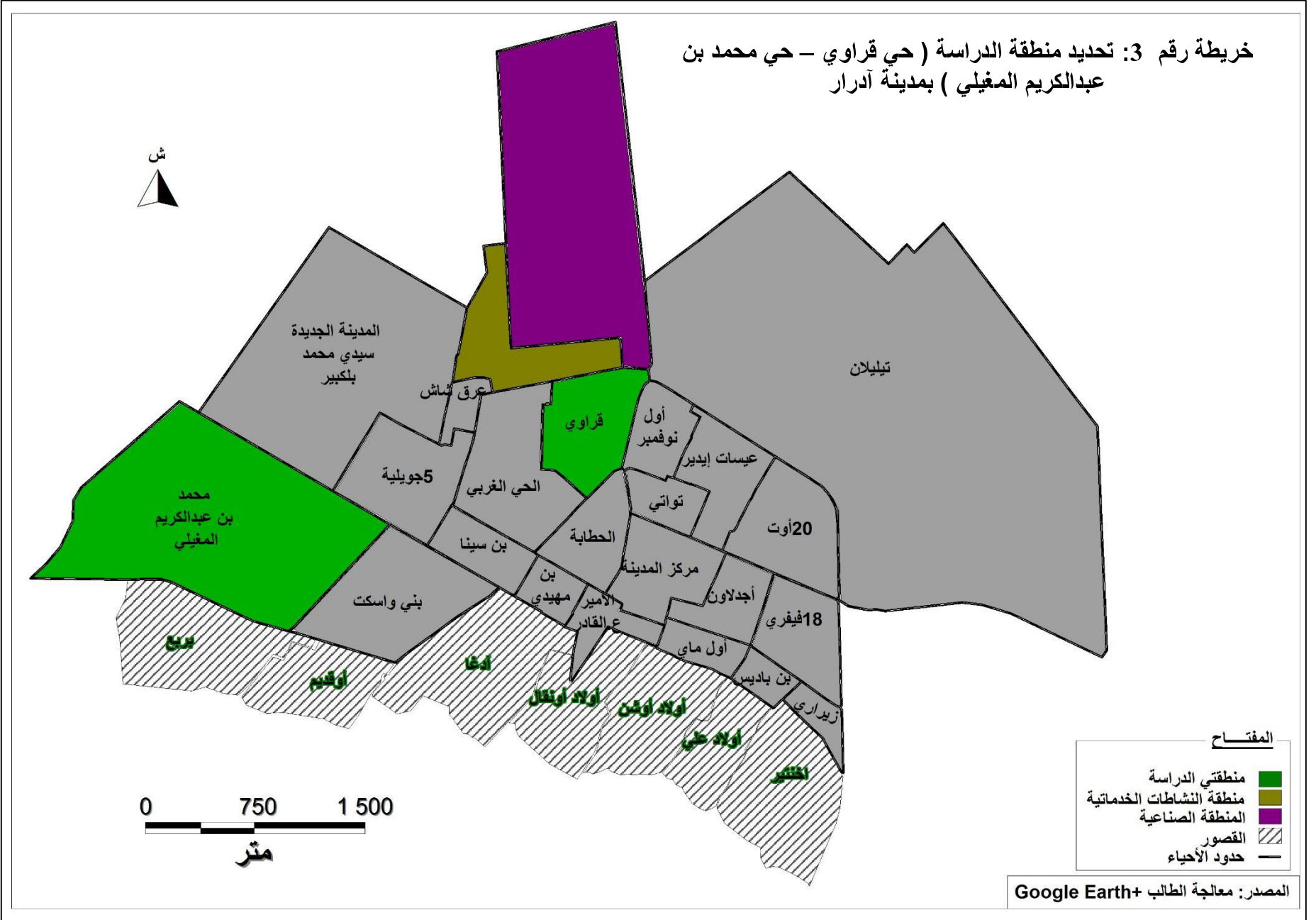


المصدر: صورة جوية Google earth-2017

حدود مدينة آدرار

حدود منطقة الدراسة

خريطة رقم 3: تحديد منطقة الدراسة (حي قراوي - حي محمد بن عبدالكريم المغيلي) بمدينة أدرار



الفصل الأول

السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

مقدمة

يهتم هذا الفصل بتحليل الإطار التشريعي لإنشاء التجزئات؛ بهدف تشخيص الوضع القائم، ومعرفة إطاره العام. وذلك من خلال منهجية تركز أولى بنودها على تسليط الضوء على مفهوم التجزئات وإطارها التشريعي. ليتم التطرق في نهاية هذا الفصل إلى دفتر الشروط من أجل توضيح أهم المواصفات والمعايير الواجب مراعاتها في إنجاز التجزئات السكنية.

التجزئات، (**Les Lotissements**)، اختلفت تسميتها من بلد إلى آخر ومن منطقة إلى أخرى. لكنها تشترك في كونها شكل من أشكال السكن الفردي. الذي جاء نتيجة لفكر أيديولوجي ظهر في بداية الأمر بسبب عجز المدن الصناعية عن مراقبة نموها العمراني، والذي تحول فيما بعد إلى نمط مخطط ومقنن في إطار توسع الضواحي؛ حيث عرفت أولى بوادر البناء بمواصفات التجزئات بعد نهاية الحرب العالمية الأولى.

تطورت العملية نتيجة للأزمة السكنية التي عرفتتها معظم مدن العالم خاصة النامية منها؛ أين كانت في البداية بمبادرة من الأسر المتواضعة من خلال إنجازها لمساكنها بنفسها، لتشهد فيما بعد تدخل وسطاء عرفوا بالمجزئين¹ أو ما يعرف حاليا بالمركبين العقاريين. كان دور هؤلاء يقتصر على تقسيم القطعة الأرضية التي يشترونها من البلديات الريفية المجاورة للمدن الكبرى دون إضافات. أين تهمل مختلف عمليات التهيئة من طرق وشبكات الصرف الصحي ومياه الشرب، ما ساهم في الإخلال بتوازن بيئتها العمرانية². تطلب ذلك الإسراع إلى تقنين العملية وتنظيمها ومحاولة البحث عن سبل إنتاج تجزئات ذات بيئة عمرانية منسجمة.

1-التجزئات السكنية: تعاريف

1-1-التعريف الاصطلاحي للتجزئات:

تعرف التجزئة، بأنها كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة. بهدف إنجاز مباني موجهة إلى نشاط معين، سكني، تجاري، صناعي³.

التجزئات هي عملية تدخل في إطار العمران العملياتي، تسمح بخلق نسيج عمراني عن طريق التهيئة (**Viabilisation**) وتقسيم حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية⁴.

1-2-التعريف التشريعي للتجزئات:

¹ fernand bouyssou, et jean hygo, Cod de l'urbanisme, Paris, 1996, p 19

² fernand bouyssou, et jean hygo, Cod de l'urbanisme, Paris, 1996, p 19

³ Alberto Zuchelli, introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, volume 3, OPU, alger1984, p76

⁴ Ministère de l'urbanisme et de la construction, l'aménagement des lotissements, Alger, OPU, p19

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

✓ تعرف التجزئة، على أنها كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، مهما كان موقعها، من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية أو عدة بنايات⁵

2- الهيئات المكلفة بإنجاز التجزئات:

إن تقسيم هذه الأراضي إلى قطع ومدتها بمختلف الشبكات وتهيئتها تتم من طرف هيئة عمومية متكلفة بإنجاز التجزئات أو عن طريق تدخل الخواص.

2-1- المتدخلون العموميين:

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

***تجزئات عمومية ظهرت قبل 1986:** تم إنجازها من طرف البلدية والتي كانت المسير الوحيد في شكل هيئة مركزية وحيدة مسؤولة عن إنجاز التجزئات.

***تجزئات عمومية ظهرت بعد 1986:** تم إنجازها من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والتي هي بدورها تحت غطاء البلدية، كل هذا التغيير نتج عن انسحاب الدولة وتخليها عن كل عمليات التهيئة بسبب أزمات مالية سابقة عرفتها البلاد بسبب تراجع سعر البترول وبالتالي التخفيض في ميزانية التجهيز.

2-2- المتدخلون الخواص:

هي إقامة التجزئة من طرف الخواص ونجد فيهم تعددهم واختلاف أصنافهم خاصة بعد تحرير السوق العقارية وفتح الميدان للخواص في مشاريع الترقية العقارية قانون 07/86 والمرسوم التشريعي الخاص بالنشاط العقاري 03/93 والتي أصبحت فيه الترقية العقارية تخص مجالات مختلفة سكنية، صناعية، تجارية وسياحية، وأهم تجزئات الخواص تتمثل في:

- **تجزئات الترقية العقارية للأراضي:** تهيئة الطرق ومد مختلف الشبكات تنجز من طرف الخواص أما إنجاز المباني يتم من طرف المستفيدين من القطع.
- **تجزئات الترقية العقارية السكنية:** بالإضافة إلى تهيئة الطرق ومد مختلف الشبكات الذهاب إلى إنجاز السكنات بصفة راقية.

⁵الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة الهدم، المادة 07، ص 962

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

- التعاونيات العقارية⁶: ظهرت بموجب الأمر 92/76، نجد فيها اشتراك الخواص في إنجاز التجزئة بدءاً من اقتناء الأرضية إلى تهيئة الطرق ومد مختلف الشبكات.

التعاونية العقارية هي شركة مدنية خاضعة لأحكام الأمر رقم 723/72، ولا يجوز لأي شركة أو جمعية أن تستعمل هذه التسمية. كما يحدد وزير الأشغال العمومية والبناء بموجب قرار القانون الأساسي النموذجي للتعاونيات العقارية.

يمكن أن يكتتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون والراغبون في الحصول على ملكية سكن عائلي، في إطار تنظيم تعاوني، بحصص الاشتراك. ويتمتع المالكون بحقوق متساوية في تسيير تعاونيتهم مع الاحتفاظ بالأحكام المنصوص عليها فيما يخص الاتحاد الوطني المحتمل ويحظر الاشتراك في عدة تعاونيات عقارية (المادة 13).

يكتتب في الرأسمال فور تأسيس التعاونية العقارية أو عند الانخراط فيها، على شكل حصص الاشتراك.

يكتتب في حصص الاشتراك أما نقداً وأما بتقديم أشياء عينية مثل أراضي البناء وذلك في حدود احتياجات التعاونية العقارية. وفي هذه الحالة فإن نقل ملكية الأراضي المعنية لصالح التعاونية العقارية يرخص به خلافاً لأحكام الأمر رقم 826/74، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات (المادة 18).

3-تطور الإطار التشريعي للتجزئات:

شهدت الجزائر تأخراً ملموساً لإصدار التشريعات المقننة للعملية التعميرية بصفة عامة والتجزئات السكنية بصفة خاصة، والتي كان ارتباطها متعلقاً بمختلف الفترات والأطر السياسية لنظام الحكم في البلاد. ومن خلال تتبعها يمكن التمييز بين عدة مراحل لإصدار هذه التشريعات وهي:

3-1-مرحلة ما قبل 1974:

تميزت هذه المرحلة بقلّة التشريعات والقوانين المنظمة لعملية التجزئة. حيث أنه قبل سنة 1974 كانت التجزئات السكنية تنشأ انطلاقاً من مداولة المجلس الشعبي البلدي، التي تتضمن المصادقة على إنشاء تجزئات نو طابع سكني. معتمدة على مخطط للتجزئات ينجز من طرف مهندس معماري، الذي يسهر بدوره على وضع الإجراءات الكفيلة بتوصيل القطع المشكلة للتجزئة بكل من الطرق والماء والكهرباء وتصريف

⁶ الجريدة الرسمية رقم 77/12، الأمر رقم 92/76، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري
⁷ الجريدة الرسمية رقم 72/51، الأمر رقم 23/72، المؤرخ في 7 يونيو 1972، يتضمن الغاء وتعويض الأمر رقم 256/67، المعدل، والأمر رقم 72/70، والمتعلقين بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة.
⁸ الجريدة الرسمية رقم 74/19، الأمر رقم 26/74، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية البلديات.

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

المياه المستعملة؛ تخضع بعدها المداولة الى موافقة رئيس الدائرة أو الوالي، الذي يدقق في أصل ملكية البلدية لقطعة الأرض المراد انجاز التجزئة بها. يرخص بعدها القيام بعملية بيع القطع الأرضية، التي يتولى كل من رئيس البلدية أو نائبه تحرير عقود البيع للمستفيدين.

من هنا نجد أن عملية التجزئة في هذه المرحلة تميزت بقلّة التشريعات التي تسهر على تنظيم عمليات تجزئة الأرض وتحديد قواعد البناء فيها. على غرار مختلف عمليات التعمير القائمة آنذاك. من هنا نجد أن التجزئات في ذلك الوقت كانت خاضعة لقانون التعمير الموجه (PUD)؛ والتي كانت تتم عبر مراحل مختلفة أهمها:

- ادماج القطعة في المحيط العمراني؛
- ادماج في الاحتياطات العقارية؛
- اكتساب الأرضية وأخيراً اعداد مخططات التجزئة.

3-2- مرحلة ما بين 1974 و1989:

تشكل هذه المرحلة منعرجاً حاسماً في تاريخ التجزئات، أين وضعت فيها أولى اللبانات التشريعية ذات الأثر البالغ في عملية انتاجها بموجب الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية⁹، الذي أعطى الحق للبلديات لتكوين احتياطات عقارية (المادة 01)، تخصص بالأساس لاستثمارات الدولة والجماعات العمومية المحلية من كل نوع (المادة 10)، وكل ما يتعلق بعمليات التهيئة والتعمير على ترابها. انطلاقاً من استعمال وتخصيص الأراضي فيما يعرف بمحيط تعميرها (المادة 02). ويكون ذلك اما لغرض عمومي أو بيعها على شكل قطع مجزأة للخواص، بهدف بناء مساكن فردية بمساهمة البلدية عن طريق انجاز مخطط للتجزئة ومد مختلف الشبكات والسهر على احترام المعايير العمرانية والمعمارية. بموجب المادة رقم (11) أن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء والقيام ببيعها على أن يكون البيع علنياً ويتم بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي. أين تم الحاق عدة مراسيم وتعليمات ادارية بهذا الأمر، كالمرسوم التشريعي رقم 28/76 الذي يتضمن تحديد الاحتياجات العائلية للخصوص ملاك الأراضي فيما يخص البناء¹⁰. لكن بالرغم من الإيجابيات التي جاء بها قانون الاحتياطات العقارية من خلال تمكينه للجماعات المحلية من الحصول على احتياجاتها العقارية المتنامية خاصة فيما يتعلق بتوفير السكن والتجهيزات المرافقة له. إلا أنه يلاحظ التبذير والاستهلاك المفرط الغير عقلاني للعقار والتوسع على حساب الأراضي

⁹الجريدة الرسمية رقم 74/19، الأمر رقم 26/74، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية للبلديات.
¹⁰الجريدة الرسمية رقم 76/17، المرسوم التنفيذي رقم 28/76، مؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخصوص المالكين للأراضي فيما يخص البناء.

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

المخصصة للتجهيزات ومناطق النشاطات لتتحصل على تعمير بدون مراقبة،
منازعات وديون مالية أثقلت كاهل البلديات...."¹¹

في سنة 1982 ظهر "القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء"¹² الذي يعتبر أول قانون في التشريعات الجزائرية يقوم باستحداث رخصة البناء ورخصة التجزئة، وتحديد كيفية الحصول عليهما ومجال تطبيقهما (المادة 1). حيث قام هذا القانون ولأول مرة كذلك بتحديد الإجراءات اللازمة لمراقبة صحة عمليات البناء وتجزئة الأراضي. أين كانت العملية تسند بقوة القانون إلى الجماعات المحلية والهيئات العمومية المؤهلة. غير أنه وفي إطار الاحتياطات العقارية يجوز للمجلس الشعبي البلدي أن يؤهل التعاونيات العقارية لإنجاز تجزئات (المادة 26). ويبقى دور الخواص هنا هو تشييد منازلهم الفردية. ولكن لم تعطى الأهمية الكافية لهذه الإجراءات من طرف البلديات التي كانت في ذلك الوقت هي المنجز الوحيد لهذه التجزئات. كما نجد أن هذا القانون ربط الترخيص لإنجاز التجزئة بمدى توافق هذا الأخير مع أحكام مخططات التعمير (المادة 32). ليتم اتباع هذا القانون بعدة مراسيم تنظيمية كالمرسوم رقم 304/82 المؤرخ في أكتوبر 1982 الذي يحدد كيفية تطبيق هذا القانون ومختلف الملفات المرافقة لطلبات رخصة التجزئة والبناء. إضافة إلى المرسوم التشريعي رقم 04/86 الخاص بإنشاء وكالات عقارية محلية وتحديد أهدافها ومواردها المالية.

كما تميزت هذه المرحلة بصدور قانون الترقية العقارية 07/86 ودخول فاعلين جدد في مجال البناء والتعمير سواء على مستوى القطاع العام من خلال الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين أو القطاع الخاص.

3-3- مرحلة ما بعد 1990:

تميزت هذه المرحلة بسن مجموعة من القوانين في مجال البناء والتعمير أين كان لهذه القوانين أثراً كبيراً على وتيرة انتاج التجزئات السكنية والتي نذكر من بينها:

▪ **قانون التوجيه العقاري 25/90:** الذي قام بإلغاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري، وقدم حق الملكية الخاصة، والتعويض العادل وغير المجحف عند نزاعها. وأعطى هذا القانون الحرية المطلقة للخواص في المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي المعمرة والقابلة للتعمير. أما العمليات التي كانت تقوم بها الجماعات المحلية، فقد أسندت في هذا القانون إلى ما أصطلح عليه بالوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري "ALGRUF" (المادة 73). والتي تحتكر جميع

¹¹ التعليمات الوزارية رقم 91/16، المؤرخة في 17/02/1991، المتعلقة بتطبيق قانون التوجيه العقاري 25/90، ص 03.
¹² الجريدة الرسمية رقم 82/06، القانون رقم 02/82، المؤرخ في 12 ربيع الثاني 1412، الموافق لـ 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ص 255.

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

المعاملات العقارية التي تقوم بها البلديات، خاصة إذا ما تعلق الأمر بتوزيع الأراضي على الخواص من أجل بناء مساكن أو ما يعرف بالتجزئات. إذ أن الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري هي المشرف الأساسي على عمليات تجزئة الأراضي، وتهيئتها ومدتها بمختلف الشبكات. وذلك انطلاقاً من اعتبارها الممثل الوحيد للجماعات المحلية في هذه العمليات. فهي تقوم بإنجاز التجزئات السكنية باسم ولصالح هذه الأخيرة.

▪ وقد حدد المرسوم التشريعي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري. والتي تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية والولائية، كل على حدة أو بالتعاون فيما بينها (المادة 01). أين كانت مهمتها في البداية تقتصر على حيازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية (المادة 2). لتصبح فيما بعد عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تدار من طرف مجلس إدارة. لها رأس مالها الخاص، وتعرف بالوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري. من خلال ضم مختلف الوكالات المحلية البلدية في وكالة واحدة على مستوى الولاية.

ومنه وبحسب قانون التوجيه العقاري والمرسوم 405/90 فإن الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري "AWGRUF" هي الهيئة العمومية الوحيدة المخول لها إنجاز التجزئات والإشراف عليها. انطلاقاً من عملية اقتناء الأرضية، مروراً بمختلف مراحل الدراسة والتجزيء والتهيئة، وصولاً إلى تسليم العقود للمستفيدين.

كما أعطى قانون التوجيه العقاري الحرية المطلقة للخواص في مختلف المعاملات العقارية. ومنه مساهمتهم في عمليات التعمير وإنجاز التجزئات، سواء بشكل فردي أو على شكل تعاونيات عقارية. فبعد أن كانت الدولة هي المخطط والمنجز والمسير أصبح للخواص دورهم في العملية.

▪ **قانون التهيئة والتعمير 29/90:** نتيجة للتحويلات التي عرفتها السياسة الجزائرية في مجال التعمير. والتي أدت إلى تحرير السوق العقاري ونتيجة لظهور أطراف عديدة تساهم في عملية إنتاج التجزئات، كالتعاونيات والوكالات العقارية والمجزيين الخواص. جاء هذا القانون بهدف وضع الشروط والقواعد اللازمة لاستغلال الأراضي القابلة للتعمير. أين تضمن سلسلة هادفة من الرخص والشهادات، التي تنظم عملية إنجاز التجزئات، وتواكب مختلف المراحل التي تمر بها. وقد رافقه مجموعة من المراسيم التشريعية، بهدف تقنين وتنظيم العملية التعميرية. والتي من بينها نذكر:

- **المرسوم التشريعي رقم 175/91:** الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. إذ يعتبر هذا المرسوم من التشريعات المهمة والمقننة لعمليات التجزئة. إذ يهدف

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

إلى وضع الشروط المعيارية الواجب توفرها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء (المادة 01) وتحديد حقوق وواجبات كل من المجرى والمستفيد. كما قام بوضع المعايير التقنية الواجب توفرها في عمليات إنجاز التجزئات، خاصة ما يتعلق منها بمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة السكان. كمتطلبات المرور وشبكات الطرق، ومياه الشرب والصرف الصحي، وشروط الشمس والتهوية... إلخ.

- **المرسوم التشريعي رقم 176/91:** الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم، ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم. ويهدف إلى التدقيق أكثر في شروط وسبل منح هذه الرخص والشهادات التي نذكر منها:

أ- **شهادة التعمير:** في إطار أحكام المادة 51 من القانون 29/90 ومن المادة 02 إلى المادة 06 من المرسوم التشريعي رقم 175/91 فإن شهادة التعمير هي وثيقة قانونية تسمح بعملية التعمير القانوني، تأتي قبل القيام بعملية التجزئة. وتمنح بطلب من كل شخص طبيعي أو معنوي. والتي من خلالها يتمكن المرقي العقاري أو المجرى من معرفة حقوقه في البناء والارتفاقات بجميع أشكالها، التي يجب أن تخضع لها الأرض في عملية التعمير. 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 إلى مديرية البناء والتعمير التي تقوم بدورها بدراسة الملف. فإذا كان مستوفي لكل الشروط القانونية تمنح شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين. بعد أن يبين صاحب الشهادة مختلف عمليات التهيئة والشبكات والهياكل المتوقعة التي ستقام في هذه العملية.

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

ب- رخصة التجزئة:

تعد وثيقة إجبارية لكل عمليات إنجاز التجزئات السكنية، إذ تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. وذلك طبقا لأحكام المادتين رقم 57 و58 من القانون 29/90 والمواد من 07 إلى 25 من المرسوم 176/91. وتتجز 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 أن يقدم صاحب التجزئة أو موكله طالبا موقعا باسمه، مع نسخة من عقد الملكية مرفق

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

بعدة مخططات منها مخطط تصميم الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000. ووضع تصاميم ترشيديّة معدة على سلم 1/2000 أو 1/5000، تبين حدود ومساحة القطعة الأرضية المراد تجزئتها، ومنحنيات التسوية، ونقاط التوصيل بمختلف الشبكات. بالإضافة إلى تحديد قائمة ومساحة القطع الأرضية المبرمجة، وتقدير كثافتها السكانية والسكنية، ومخططات مختلف الشبكات، وموقع البناءات المبرمجة، ومرآحل إنجازها وشكلها العمراني.

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

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

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

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

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

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

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

وتعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

- إذا لم تتم مباشرة الأشغال خلال ثلاث سنوات.

- إذا لم تستكمل الأشغال خلال ثلاث سنوات كحد أقصى.

ج- رخصة البناء:

يشترط على كل تشيد أو تحويل لأي بناءة ضمن التجزئات السكنية الحيابة على رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد رقم 49 و52 و55 من القانون 29/90، ومن المادة 33 إلى المادة 53 من المرسوم رقم 175/91. إذ ينبغي على كل مالك لقطعة أرضية ضمن أي تجزئة أن يتقدم بطلب للحصول عليها مرفقاً بكل من: نسخة من عقد الملكية ومخطط الموقع، بالإضافة إلى مخطط كتلة البناءة معدة من طرف مهندس معماري معتمد.

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

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

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

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

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

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

- الحد الأقصى لتسليم رخصة البناء هو سنة واحدة في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في طور الإنجاز. كما تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم مباشرة الأشغال أو لم يتم استكمالها في الآجال المحددة. إذ تحدد فترة إنجاز أي بناية داخل التجزئة بثلاث سنوات.

د- شهادة المطابقة:

تطبيقاً لأحكام المادة رقم 49 من القانون 29/90، ومن المادة 54 إلى المادة 60 من المرسوم 175/91، فإنه يستفيد المتحصل على رخصة البناء عند الانتهاء من كامل الأشغال بصفة نهائية من شهادة المطابقة، التي تقوم مقام رخصة للسكن واستقبال الجمهور. حيث يقوم صاحب رخصة البناء بعد 30 يوماً من انتهاء الأشغال بإيداع تصريح بانتهاء الأشغال لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي. ثم يرسل هذا التصريح في ملف مع كل التصاميم التي أستاذت في منح رخصة البناء عليها إلى مديرية التعمير والبناء. وبعد معاينة البناية من طرف فرقة مختصة تضم ممثلين مؤهلين عن مختلف المصالح المعنية ومطابقة الأشغال المنجزة مع جميع المخططات وأحكام رخصة البناء، يتم إما منح شهادة المطابقة أو الرفض مع التعليل.

إن كل ما تم التطرق إليه من رخص وشهادات، عبارة عن وسائل قانونية وتقنية في نفس الوقت، ترافق عملية إنجاز التجزئة، ابتداءً من التحضير لعملية التعمير ثم تجزئة الأرضية، وصولاً إلى عملية بناء المساكن وانتهاءً بإتمام الأشغال ومطابقة البناية،

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

كما هو مبرمج في مختلف التصاميم والمخططات. والهدف من هذه الشهادات هو تنظيم عملية التجزئة من أجل الوصول إلى بيئة عمرانية منسجمة ضمن المجال العمراني للمدينة ككل. وحتى داخل التجزئة في حد ذاتها، ما بين مبانيها وفضائها الخارجي بمختلف مكوناته.

*** القانون رقم 08/15¹³:** يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. وقد جاء هذا القانون لوضع حد لحالة الفوضى التي يشهدها المحيط العمراني، خاصة فيما تعلق بعدم إتمام إنجاز البناء وعدم مطابقة المنجزة منها للتشريعات العمرانية. وتحديد شروط إشغالها واستغلالها مع السهر على ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني (المادة 01). خاصة ما تعلق منه بحالة الواجهات ودرجة اكتمالها. حيث أكد هذا القانون على أن المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، يجب المحافظة عليه وترقيته (مادة 12). كما قام هذا القانون بوضع الإجراءات الكفيلة بمطابقة البناء المنجزة وتسوية وضعيتها القانونية دون الإخلال بالأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول. من خلال تحديد الطرق والسبل الكفيلة بتمكينها من الحصول على شهادة المطابقة. وفي الأخير أكد هذا القانون على كيفية مراقبة عمليات البناء والتعمير داخل التجزئات السكنية ومختلف العقوبات التي تسلط على المخالفين، خاصة فيما تعلق بإنشاء تجزئات سكنية بدون رخصة، أو القيام بتشييد بناية داخل هذه التجزئات.

4- التجزئة في الأحكام الجديدة للتنظيم¹⁴:

4-1- كيفية الترخيص بإنشاء التجزئة:

يترك إنشاء التجزئات (اختيار المواقع، حجم التجزئات ومساحة القطع الأرضية) لمبادرة الوالي، بالعلاقة مع مصالح التعمير التابعة للولاية، في ظل احترام أحكام أدوات التعمير وحسب الاحتياجات المعبر عنها محليا وكذا توفر العقار. يرخص بإنشاء التجزئات بالإضافة إلى التنازل عن الحصص بقرار من طرف الوالي، بعد استشارة اللجنة التقنية، مع توضيح الطابع الاجتماعي للعملية.

توكل عمليات تجزئة وتهيئة القطع الأرضية المعتمدة إلى الوكالات العقارية للولاية، مقابل أجر وهذا طبقا للمهام المنصوص عليها في قانونها الأساسي.

إن التكفل المالي بهذه العمليات، فيما يخص الدراسات وأشغال التهيئة، بما فيها مصاريف التسيير يكون بالموارد المالية للدولة المسجلة باسم الوالي، الذي يفوض مهمة إدارة المشروع لهذه العمليات للوكالة العقارية للولاية، بصفتها متعامل.

¹³الجريدة الرسمية رقم 08/44، قانون رقم 08/15 مؤرخ في 20/06/2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ص 19
¹⁴تعليمية وزارية مشتركة رقم 01، المؤرخة في 14 جويلية 2014، تتعلق بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

تحدد طلبات التمويل من طرف الولاية وترسل لوزارة المالية قصد تسجيلها.

من أجل السماح للوكالة العقارية بالشروع في دراسة الحصاص وتهيئة القطع الأرضية المختارة، فإن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا تعطي تفويض لهذه الأخيرة من أجل البدء في الدراسات، الحصول على رخصة التجزئة والشروع في أشغال التهيئة.

4-2- شروط الاستفادة:

يمكنهم الاستفادة من هذا الجهاز الجديد مواطنو البلديات المعنية الذين لا يمتلكون مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء والذين لم يستفيدوا من قبل من أية اعانة مالية من طرف الدولة موجهة لاقتناء أو ترميم أو بناء مسكن.

مهما يكن من أمر، فإن القائمة النهائية للمستفيدين المحددة من طرف السلطات المحلية البلدية يجب أن تكون مصادق عليها من طرف الوالي، بعد التحقق منها على مستوى البطاقة الوطنية المتواجدة لدى وزارة السكن والعمران والمدينة التي تحصي المستفيدين من سكن، قطعة أرض صالحة للبناء، ومساعدات مالية من طرف الدولة موجهة لبناء سكن.

4-3- تكريس عملية التنازل عن الأراضي المعنية:

الشروط المالية للتنازل:

عند الانتهاء من الدراسات وأشغال التجزئة، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحديد القيمة التجارية لقطعة الأرضية التي سيتم التنازل عنها على أساس السعر الأدنى المطبق على مستوى البلدية التي تتواجد بها القطعة الأرضية.

من جهة أخرى وبالنظر الى الطابع الاجتماعي لهذه العملية، يطبق تخفيض بنسبة 95% على القيمة التجارية للأراضي المعنية، كما تنص عليه المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

بصفة استثنائية، يمكن أيضا للمستفيدين على مستوى البلديات المعنية بهذه التعلية، أن يطلبوا الحصول على مساعدة مالية لبناء مساكنهم من برامج الدعم المخصصة للولاية، وهذا طبقا للقانون الساري المفعول.

اعداد عقد التنازل لفائدة المستفيدين:

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

فور الانتهاء من عمليات التجزئة، ترسل القائمة النهائية للمستفيدين المعدة من طرف السلطات المحلية الى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بعد القيام بالمعاينات الضرورية.

بعد ان يتم الدفع من قبل المستفيدين لدى مصالح أملاك الدولة، تقوم هذه الأخيرة بإعداد وتسليم عقد الملكية لفائدة المستفيدين المعنيين.

يجب ان يتضمن العقد الإداري المعد من طرف مصالح أملاك الدولة، البنود الأساسية والشروط المتعلقة بالعملية والمتمثلة لا سيما في:

- فسخ عقد البيع في حالة تغيير وجهة القطعة الأرضية أو استعمال كل القطع الأرضية أو جزء منها لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط،
- اسقاط البيع في حالة التنازل، الكراء، التخلي أو هبة القطعة الأرضية المقتناة لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير ذلك المنصوص عليه في هذه التعليمات الوزارية المشتركة.

يجب أن تتضمن العقود المعدة لفائدة المواطنين المستفيدين، تحت طائلة البطلان، بند عدم قابلية التنازل لمدة 10 سنوات يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ اعداد عقد الملكية.

بالنظر الى الأهمية التي يكتسبها التنفيذ السريع للتدابير موضوع هذه التعليمات الوزارية المشتركة، يتعين على السادة الولاة المعنيين السهر شخصيا على تطبيقها وارسال الحصيلة الدورية لهذه العملية.

5- دفتر الشروط:

يعتبر دفتر الشروط من أهم الأدوات التي يعتمد عليها في تطبيق الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة بعمليات التهيئة والتعمير، خاصة إذا ما تعلق الأمر بإنجاز التجزئات. والذي أعتد في وضع بنوده على كل من القانون 1529/90، والمرسومين التشريعيين رقم 16175/91 و 17177/91 اللذان يحددان إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران ومحتوى الوثائق المتعلقة به والقواعد العامة للبناء والتهيئة والتعمير. كما اعتمد في بنوده على المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹⁸، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها. بالإضافة الى المقرر الوزاري رقم 875 المؤرخ في 26

¹⁵ القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

¹⁶ الجريدة الرسمية رقم 91/26، المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

¹⁷ الجريدة الرسمية رقم 91/26، المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المعدل والمتمم، المحدد لإجراءات

المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

¹⁸ الجريدة الرسمية رقم 15/07، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

جويلية 2015، المتضمن التنظيم العمراني المفصل المتعلق بعمليات التجزئات السكنية في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

5-1- القواعد الواجب احترامها في انجاز التجزئات السكنية:

يجب على كل من منجز التجزئة، والمستفيد، احترام قواعد التعمير والبناء وجميع ومختلف البنود الواردة في دفتر الشروط ورخصة التجزئة، (PDAU. POS) المخططات العمرانية و التقيد بشروط الصحة و النظافة. وتحمل جميع تبعات أشغال التجزئة والبناء واحترام المرافق، والمناظر الطبيعية والعمرانية والتراثية. بموجب المادة (11) من المرسوم رقم 177/91. اضافة لما سبق ذكره تم التأكيد على احترام المعايير والمواصفات المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي والتي ترمي الى انجاز مجزئات سكنية في إطار البناء الذاتي بمختلف بلديات الولاية، وذلك من خلال¹⁹:

- احترام أدوات التهيئة والتعمير أثناء اختيار الأرضية.
- تحديد مواقع قريبة من الشبكات المختلفة والتجهيزات العمومية الضرورية.
- عدد التجزئات حدد بتجزئة واحدة على ألا يزيد حجم كل تجزئة عن 50 حصة ما عدا مقر الدوائر لكل من أدرار، تيميمون، رقان وأولف، التي يكون بها عدد حصص التجزئات 100 حصة.
- أن لا تقل مساحة الحصة (lot) عن 250 م².
- اعداد دراسات ذات نوعية جيدة لتفادي انجاز مجمعات سكنية فوضوية.

5-2- تقديم التجزئة:

- تحديد الالتزامات والاتفاقيات العملية ذات المنفعة العامة، بالنسبة للأرضية المعنية بالتطوير العمراني.
- يعين كل من أصل ملكية الأرضية ومساحتها وحدودها وموقعها.
- يحدد عدد القطع الناتجة عن عملية التجزئة ومساحة كل واحدة منها وحدودها.
- يحدد دفتر الشروط الواجبات والشروط التي تقع على عاتق كل من المجزئ والمستفيد.

5-3- استخدام الأرض:

¹⁹التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 بتاريخ 2014/07/07.

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

يجب ضمان التصفيف على طول الطرقات والممرات الضيقة عن طريق هيكل البناية أو السياج، وتوسيع السكنات يكون على مستوى الجهة الخلفية للقطعة.

يمكن فرض بُعد لإقامة البناية لجزء من أسيجة الحصاص الأرضية المطلة مباشرة على الأملاك العمومية لما يخطط لإقامة إحاطات، ترصيفات خضراء ومساحات خضراء غير مسيجة.

تبقى بذلك تهيئة وصيانة المساحة المُخصصة على نفقة صاحب الحصة الأرضية.

في هذه الحالات، يجب أن تسن مواصفات تتعلق بطبيعة التهيئة والمساحات المقرر زرعها.

يجب أن يُوفّر مخطط الكتلة المُوجه لإحداث تجزئات جديدة، مساحات عمومية وجماعية، شبكة طرق وممرات تُشكل مجموعة حصص أرضية. ينبغي أن يعزز العلاقات والانتقالات من الفضاء من الفضاء العمومي إلى الفضاء الخاص.

يجب أن تقدم الفضاءات العمومية أشكالاً تتلاءم مع الظرف الطبيعي، المناخي والاجتماعي، الذي يساعد على التقليل من تأثير الرياح السائدة والمساحات المعرضة لأشعة الشمس وذلك من خلال الاتجاه وحجم البنايات التي تحدها.

الحصة ذات مساحة 250م وعرض واجهتها 12م فإن مُعامل استغلال الأرض CES يمكن أن يصل حتى 0.5.

الحصاص الناتجة عن التجزئة غير قابلة للتقسيم.

4-5- الهندسة المعمارية والتصميم العمراني:

يجب أن تجمع الأشكال الهندسية المقترحة بين الأشكال التقليدية والمتطلبات المعاصرة للمستعملين سواء تعلق الأمر بجمالية المظهر أو بالرفاهية.

يمنع انجاز البنايات المتباعدة والتي تستوجب شبكات تهيئة مكلفة. لتوفير استهلاك الطاقة، يستحب تبني تنظيم فضائي منفتح على مستوى كل منطقة مهئية سواء كانت مخصصة للسكن أو للتجهيزات العمومية.

يحدد حجم القطع الأرضية اعتماداً على:

- المنطقة والمواصفات الخاصة المحددة لكل منطقة
- النشاط الذي يتم تخصيصه لها.
- نمط السكن المبرمج.

من أجل تحقيق تركيبة مدمجة ومنسجمة يجب اعتماد مبدأ قاعدي والمتمثل في استغلال عقلائي للمساحات العقارية مع اختيار الإقامة المحكمة للبنايات.

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

يجب أن تكون البنايات متلاصقة فيما بينها إلى أقصى حد ممكن (مبدأ الجوار) لاسيما في الجزء المركزي، وذلك لتقليل المساحات المعرضة لأشعة الشمس.

5-6- الفضاء العمومي:

ينظم الفضاء المبني عن طريق الأماكن العمومية والأماكن الجماعية الانتقالية والمحددة كما يلي:

الأماكن العمومية: ساحات وطرق وساحات صغيرة، تسمح بمرور المركبات، التي تقام حولها التجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات الحرفية وكذا المحلات التجارية.

الأماكن الجماعية الانتقالية: ساحات صغيرة لا تسمح بمرور المركبات (الآلي في حالة الطوارئ والحماية المدنية)، الطرق المؤدية للتجمعات السكنية والفضاءات الاجتماعية المشكلة عن طريق ربط التجزئات، الوحدات أو التجمعات السكنية التي تحتوي على محلات تجارية وخدمات جوارية مدمجة.

يجب أن تكون الطرق والممرات ذات مقاس محكم، مظلة، تمنح الأولوية للراجلين، كما أنها تسمح بالدخول إلى السكنات. يمكن إنجاز معالجة الأرضية بواسطة طبقة الرمل أو الحجارة المسطحة أو أي تبليط محلي آخر.

يجب ترتيب الطرق حسب محاور رئيسية، ممرات ضيقة وطرق مسدودة. يجب مراعات تطبيق ترتيبات معمارية مستوحاة من التراث المحلي في تصميم ومعالجة الفضاءات المغطاة والموجهة لمرور الراجلين وذلك قصد أحداث مناطق مظلة وحوازج للرياح وكذا تقليل مساحات الجدران الخارجية المعرضة للعوامل البيئية. ويجب أن يكون موقعها في النسيج العمراني مدروسا بشكل ملائم.

المزروعات

يجب زرع أنواع نباتية تتلاءم مع العوامل المناخية المحلية. ويستحسن غرس أنواع النباتات المحلية المتواجدة بالمنطقة المعنية، ويجب أن تكون نوعية النباتات المختارة مدروسة جيدا لإحداث الظل على الأرض والجدران ولرفع نسبة استعمال السكان لهذه الفضاءات العمومية.

يجب أن يتم غرس الأشجار، سواء تعلق الأمر بالتشجير التقليدي أو الخاص بالمنظر الطبيعي، أو بالحماية أو التشجير النفعي أو الموجه لتقليل الضوضاء أو الرياح وفق التنظيم المعمول به المتعلق بتهيئة المساحات الخضراء والغرس.

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

يجب احترام المسافة الأدنى ما بين الأشجار المغروسة وحائط السياج البنائية.

لا ينبغي أن تعرقل المسافة ما بين البنائية (السياج) والطريق، مرور الراجلين (عرض الرصيف 1.50 م على الأقل).

تغرس شجرة واحدة على الأقل أمام كل مسكن من نوع نخيل، لتقديم مظهر جمالي للواجهة ومساحة مظلة.

يجب أن تُغرس أنواعا أخرى في المساحات الخضراء والمهئية المبرمجة ضمن مخطط التهئية، حسب موقعهم، مثل النخيل، أشجار السنط، شجرة الطرفاء و.... إلخ، من أجل منح نوع من الرطوبة البيو مناخية للجو الحار والجاف.

5-7- حقوق وواجبات البناء:

يلتزم كل من المقتني وصاحب التجزئة باحترام الحكام المتضمنة بملف رخصة التجزئة ومجموع الوثائق.

يجب ان يمثل صاحب التجزئة بأحكام مخطط شغل الاراضي، وفي حالة عدم وجوده بأحكام المخطط التوجيهي للتهئية والعمران و/أو تلك من طرف القواعد العامة للتهئية والتعمير، كما هي محددة في التنظيم الساري المفعول.

يجب الاخذ بعين الاعتبار الانعكاسات الناتجة من انجاز التجزئة، بما في ذلك النظافة، الصحة، الطابع او المنفعة العامة، المادة 11 من المرسوم 15-19.

5-8- الإقامة ونمط البناء:

إن نمط البنائيات، المسموح بها في مناطق الجنوب هو عبارة عن بناية فردية مكونة من مستويين، على الأكثر، يعلوها سطح سهل المنفذ، محمي بجدار منجز بعلو لا يتجاوز مترين (02 م).

ارتفاع كل طابق 3.06م والطابق الأرضي يجب أن يرتفع ب 45سم بنسبة لمستوى الرصيف.

يجب أن تكون البنائيات متلاصقة من ثلاث نواحي.

يجب أن يتلاءم التنظيم الفضائي الداخلي للسكن مع النمط المعيشي المحلي.

يوصى بالسكن المنفتح نحو الداخل الذي يمنع التعرض لأشعة الشمس والرياح الرملية ويسمح بالحفاظ على الخصوصية بالداخل.

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

لما تكون البنايات منعزلة، يتحتم أن تكون النسبة بين الحجم المبني ومساحة الغلاف أقصى ما يكون، حتى يكون إخضاع سطوح الواجهات إلى حد أدنى من التعرض إلى الشمس.

يمكن تخصيص مساحات زائدة حسب الاحتياجات المتعلقة بعادات وتقاليد المنطقة.

يُسمح بإقامة أماكن مُوجهة لإيواء الحيوانات الأليفة (أسوار وحظائر) على مستوى المساكن المشيدة بالمناطق ذات وجهة فلاحية.

في حالة تصميم سكن منسحب عن الرصيف، يتم الدخول إليه عبر فناء وسيط متصل بالفناء المركزي عن طريق ممر مغطى. ويجب حماية هذا الفضاء الوسيط بسياج يحتوي على فتحات حيث لا ينبغي أن يتجاوز ارتفاع الجزء الصلب منه مترين (02م).

يحدّد معامل استغلال الأرض **CES** وكذا معامل شغل الأرض **COS** لكل منطقة وفق أدوات التعمير القائمة، وعند انعدامها الرجوع إلى قواعد التعمير العامة وخاصيات المنطقة.

يُسمح بتوسيع البناية والذي يجب أن يتم في حدود الحصة الأرضية المعنية ووفق قواعد وأدوات التعمير السارية المفعول.

يجب أن يشكل مجموع الحصص الأرضية وحدة معمارية و عمرانية منسجمة.

5-9- ارتفاع البنايات:

يجب أن يقدم المنظر الخارجي حجما معماريا لا يتجاوز 09م للسكنات و 12 م للتجهيزات العمومية، يسمح بصفة استثنائية ببناء عمارات ذات مستويات، موجهة للتجهيزات العمومية أو البنايات لاستعمال مهني.

5-10- القواعد العامة للبناء

تشيد البنايات بمواد صلبة (خرسانة، حديد صلب، الحجارة، آجر او ما يعادله).

استعمال مواد البناء المحلية وطرق البناء الخاصة بكل منطقة اجباري.

في حالة التسطیح، لما يشيد المالك جدار دعم في حدود حصته الارضية، فعليه ان يسهر ان يكون الجدار، من جهة، مقاما كليا على ملكيته، وان يحسب وينفذ لتحمل كل الضغوطات التي قد يمارسها على الارض وكذا الاسس المجاورة للعمارات المتلاصقة والمجاورة من جهة اخرى. إذا ألزمت أشغال التسطیح العامة المنجزة من طرف

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

صاحب التجزئة اقامة جدار دعم، وانه لم ينجز هذا الجدار بموجب اشغال التهيئة الثلاثية، تظهر ثلاثة حالات:

- 1- الجدار بداخل الحصة الارضية: يكون على نفقة صاحب الملكية.
- 2- الجدار على طول حد الفاصل ويجب ان يستعمل كدعم لسياج: لا ينبغي لأي مالك اسناد بنيائه، ينجز على الحدود المشتركة وذلك على نفقة المالكين.
- 3- الجدار على طول حد الفاصل وأحد المالكين له الامكانية لسند منزله، ينجز الجدار كلياً على حساب ونفقة المالك والذي بإمكانه سند منزله.

في حالة التسطیح العام، ولتجنب كل غموض، يحدد مخطط مرفق لدفتر الشروط موقع جدران الدعم، الإدلاء بشروط الانجاز ومستوى قمة الجدار.

إذا تعين اقامة سياج على جدار الدعم، يستلزم اقامته بقمته الذي يكون على الاقل على مستوى سطح الارض الطبيعي. تكلفة انجاز السياج تكون على كاهل صاحب الملكية.

5-11- شروط اقامة بنايات بالنسبة للحدود الفاصلة

ان تجاوز البنايات الذي يؤدي بأصحاب ملكية البنايتين المتجاورتين اسنادهما على نفس الجدار يعتبر محظوراً في كل الحالات.

البنايات المتلاصقة يوصى بها خاصة في المناطق ذات المناخ الجاف اللاتي تسمح للجارين بتهيئة منطقة فصل فيما بينهما.

يجب ان يعالج هذا الفراغ من طرف المالك الذي ينهي متأخراً بناية مسكنه على كل محيط البناية على شكل وصلة فاصلة، وتترتب التكاليف الناجمة عن هذه العملية على كلا المالكين.

5-12- الواجهات-مظهر البنايات:

يجب أن يبين المظهر الخارجي للواجهات خصوصيات المنطقة التي تتواجد بها التجزئة؛ يجب أن تظهر العناصر المعمارية الخاصة بالمنطقة على الواجهات، مثل مشربية، عناصر دعامة الحائط، معالجة مصدات الرياح واقيات الشمس.

تستدعي لوحة الألوان المستعملة ألواناً مرجعية في مناطق الجنوب، التي تُذكر بلون الرمل، الصلصال وكذا المواد المستعملة كالطوب.

يُفصّل حجم النافذة، إلى أقصى حد ممكن، على مستوى الواجهات الغربية والشرقية وإدماج، حسب الحالة، الواقيات الأفقية والعمودية.

الفصل الأول: السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية

يُمكن اعتماد ترتيبات وقائية، حسب الحالة، عند بداية التصميم، لاسيما بإدماج الأسقف الفائضة، الواقيات الشمسية، المصارع من النوع القابل لتعديل الستائر أو الستائر الثابتة، الحاجب... إلخ. لا يسمح بإقامة الواجهة الزجاجية.

تُمكن هذه الترتيبات، في نفس الوقت، بتقليل تعرض الفتحات لأشعة الشمس ومعالجتها على مستوى الواجهات المعرضة لأشعة الشمس.

يجب إنجاز الأسقف إما على شكل شرفة مسطحة أو قبة أو أقواس.

يجب أن يكون السطح سهل المنفذ ومزودة بجدران مُحيطَة ذات ارتفاع 1.50 م.

5-13-السياج:

يمكن تسييج الحوص الأرضية وإدراج مُخططات التسييج النهائية ضمن ملف رخصة البناء.

يجب أن تُجسّد الحدود الفاصلة بين الحوص الأرضية والتي لم يتم إقامتها عن طريق بنايات بتسييج يكون عبارة عن جدار مُشترك.

يجب إنجاز السياج بانسجام جيد مع البنايات وباحترام القواعد المعمارية وقواعد البناية المعتمدة في مناطق الجنوب.

خلاصة الفصل الأول:

مرت التشريعات المنظمة لعملية إنتاج التجزئات السكنية بعدة مراحل اختلفت أهميتها من فترة إلى أخرى. إلى أن شكلت في النهاية زخما من المعايير والمقاييس والرخص والشهادات التي تسهر على تنظيم العملية التعميرية فيها.

تتميز عملية إنتاج التجزئات السكنية بتعدد الفاعلين والمتدخلين باعتبارها شكل من أشكال البناء الفردي.

تهدف التشريعات العمرانية والتعليمات الوزارية المشتركة المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب إلى تمكين المواطنين القادرين على بناء سكناتهم، من الحصول على قطعة أرض صالحة للبناء تابعة للأملاك الخاصة للدولة، مهينة بموارد الدولة.

إن دفتر الشروط هو الوسيلة القانونية الأساسية التي تحدد التزامات وحقوق كل من صاحب التجزئة والمستفيدين منه، ضمن أطر عمرانية متميزة. من خلال ترسانة من المواد والبنود التي تحدد مجال تدخل كل واحد منهما. أين يقوم صاحب التجزئة بإعداده بالاعتماد على الشكل النموذجي الذي تعده وزارة السكن والعمران، ويصادق عليه من طرف مديرية التعمير والبناء.

الفصل الثاني

أثر التجزئات السكنية على البنية العمرانية لمدينة آدرار

الفصل الثاني

أثر التجزئات السكنية على البنية العمرانية لمدينة آدرار

مقدمة

سنحاول في هذا الفصل التطرق الى التطورات السكانية والعمرانية وتحديد الإطار المجالي والزمني للتجزئات السكنية والتعاونيات العقارية من خلال معرفة التجزئات التي قامت بها البلدية في إطار الاحتياطات العقارية والتجزئات التي قامت بها الوكالة العقارية والتعاونيات العقارية بالإضافة الى البرامج الجديدة للتجزئات السكنية الموجهة لتطوير العرض العقاري العمومي في إطار البناء الفردي وابرار البرامج السكنية والحركية العمرانية التي كان لها دور هام في صياغة ملامح التجزئات السكنية بمدينة آدرار

الفصل الثاني: أثر التجزئات السكنية على البنية العمرانية لمدينة أدرار

1- نمو سكاني معتبر بمدينة أدرار: (بين 1966 و2008)

من خلال الدراسة السكانية للمدينة يمكننا أن نتتبع شتى التحولات التي تطال المدينة، في مختلف المجالات الديمغرافية والاقتصادية والاجتماعية، فهي الركيزة التي يعتمد عليها التطور العمراني باعتبارها المدخل الأساسي لفهم جميع خصائص الحياة الاجتماعية والاقتصادية وتركيبها.

كان عدد السكان في سنة 1966 حوالي 4399 نسمة، أي أن المدينة كانت عبارة عن مجموعة سكانية صغيرة؛ يحيط بها مجموعة من القصور، ليرتفع عدد سكانها سنة 1977، إلى 7057 نسمة. أما في سنة 1987 بلغ حوالي 28580 نسمة، حيث تضاعف أربع مرات عن عدد السكان في سنة 1977، وذلك بمعدل نمو جد مرتفع بلغ 10، والذي تعدى معدل النمو المسجل بالولاية في نفس الفترة، والذي بلغ 4.98، وهذا راجع إلى الحركة التنموية التي عرفتها المدينة، بفضل انفصالها عن ولاية الساورة، وترقيتها إلى مركز ولاية سنة 1974.

في سنة 1998، بلغ عدد سكان مدينة أدرار 40735 نسمة، أي أنه عرف تزايدا سببه تزايد معدلات الهجرة الوافدة، وذلك بسبب الأوضاع الأمنية في الوطن، أي أن معدل النمو بين التعدادين 1998-1987 وصل 3.27، في حين بلغ معدل النمو الإجمالي في الولاية 3.3، ويعطى هذا الارتفاع في معدل النمو في هذه الفترة إلى تحسن ظروف الاقتصادية والاجتماعية والانتعاش الذي مس القطاعات الأخرى.

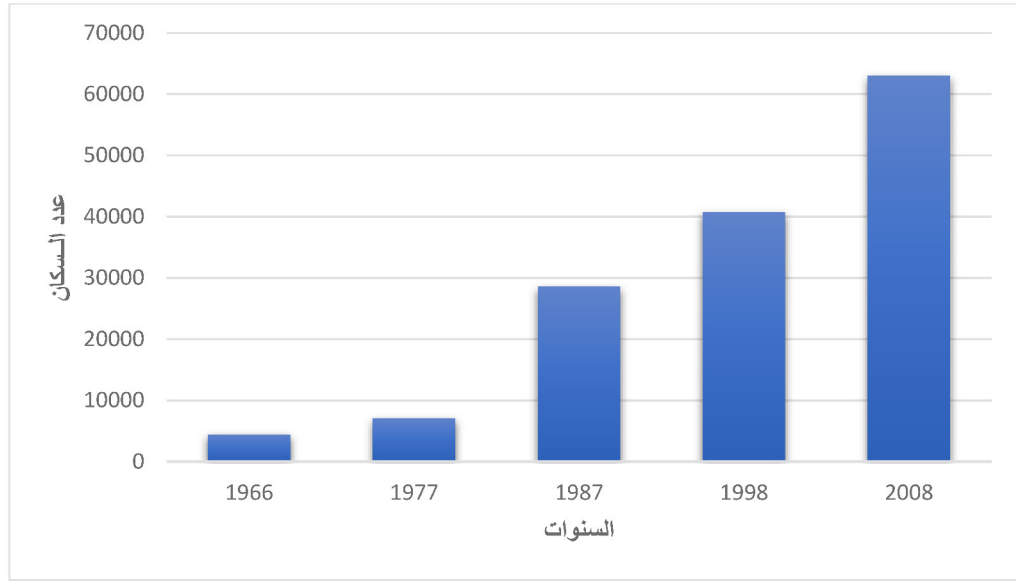
تزايد عدد السكان إلى 63039 نسمة في سنة 2008 بزيادة قدرت بـ 9545 نسمة، وبمعدل نمو 2.13، والذي يساوي تقريبا المعدل الولائي، والمقدر بـ 2.58، بين التعدادين الأخيرين.

الجدول رقم 1: تطور سكان مدينة أدرار حسب الفترات الإحصائية (1966-2008).

السنة	1966	1977	1987	1998	2008	معدل النمو 87-77	معدل النمو 98-87	معدل النمو 08-98
سكان المدينة	4399	7057	28580	40735	63039	10	3.3	2.1
سكان الولاية	/	133855	217678	311615	399714	5	3,3	2,6

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات + مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية أدرار .

شكل رقم 1: تطور سكان مدينة آدرار حسب الفترات الإحصائية (1966-2008)



2-التجزئات السكنية والحركية العمرانية لمدينة آدرار:

سنحاول إبراز الموضع المجالي للتجزئات السكنية من خلال التوسع العمراني، وحصاة المدينة من هذه السياسة السكنية من خلال توزيع البرامج السكنية بمدينة آدرار، مرت مدينة آدرار في توسعها العمراني، ونموها المجالي بعدة مراحل :

2-1-الحركية العمرانية لمدينة آدرار

2-1-1-المرحلة الأولى: قبل سنة 1974

كانت مدينة آدرار في الفترة ما قبل الاستعمارية تتميز بتنظيم مجالي خاص بأنها كانت تتكون من عدة قصور هي: قصر بربع، أدغا، أولاد أوشن، أولاد أونقال، أخناتير. نشأت هذه القصور بالقرب من واحات النخيل ومتباعدة فيما بينها وذلك لتقسيم وتوزيع الأراضي بين مختلف القبائل أو بين فروع القبيلة الواحدة؛ وكان كل قصر بمثابة وحدة إدارية مستقلة له إمكانياته الاقتصادية والإدارية والاجتماعية والدفاعية بحيث يحيط بها صور خارجي ذو أبراج مبنية على جوانبه.

أما بعد الاستيطان الاستعماري في المنطقة قام المستعمر بإنشاء نواة عسكرية شمال القصور القديمة وذلك بغرض مراقبتها. كما تم بناء ساحة لابيرين وهي ساحة الشهداء حاليا ثم بناء مجمع مدرسي على الحدود الغربية لهذه الساحة وبناء سوق الدينار الطيب وفندق جميلة (فندق توات حاليا) سنة 1932، ثم بناء المستشفى الجهوي سنة 1949 شرق هذه الساحة، وعليه فان النسيج الحضري لمدينة آدرار كان يتكون آنذاك من وحدتين متميزتين: القصور والنسيج الاستعماري.

الفصل الثاني: أثر التجزئات السكنية على البنية العمرانية لمدينة آدرار

عرفت المدينة في عشرية بعد الاستقلال ركود في النمو العمراني حيث تم بناء بعض السكنات شمال النسيج الاستعماري؛ أي في نفس الاتجاه العمودي لنمو المدينة، كما تم في هذه المرحلة انجاز ثانوية جديدة هي ثانوية بلكين الثاني.

2-1-2 المرحلة الثانية: 1974-1989

بعد التقسيم الإداري سنة 1974 أصبحت مدينة آدرار مركز الولاية حيث شهدت ديناميكية مجالية وديموغرافية معتبرة، وهذا كونها استفادت من عدة برامج سكنية وتجهيزات عمومية، كإعادة تهيئة ساحة الشهداء وبناء عدة مرافق مثل مقر البلدية، مركز إعلام وتنشيط الشباب ، السينما مركز تجاري وقد عرفت هذه المرحلة عدة تغيرات منها :

- بناء عدة بنوك ومركز للبريد جنوب ساحة الشهداء.
- ظهور حي فوضوي سنة 1977 (الحي الغربي حاليا)، نتيجة توافد سكان الدول الإفريقية خاصة مالي والنيجر هروبا من الحروب الأهلية والفقير والمجاعة.
- استغلال الأراضي والعقارات المتواجدة بين القصور القديمة والنواة الاستعمارية وبين القصور بعضها البعض وبالتالي ملئ الفراغات بالسكنات وبعض التجهيزات.
- بناء عدة تجزئات ترابية حيث بلغ عدد الأراضي الموزعة 1500 قطعة بمساحة تقدر بـ 70 هكتار، هذه التجزئات ذات المساحة المعتبرة كان لها أثر بالغ في التوسع العمراني لمدينة آدرار، والتي كانت في اطار الاحتياطات العقارية.

2-1-3 المرحلة الثالثة: 1990-1999

عرفت مدينة آدرار نموا سريعا منذ 1990 والذي أحدث انفجار في المجالات المحيطة. أحاطت التوسعات العمرانية الجديدة بالمدينة من كل ناحية، ابتداء من الناحية الشمالية بجانب الطريق المؤدي إلى "بلدية بودة"، إلى غاية الطريق المؤدي للمطار في الشمال الشرقي. تميزت هذه المرحلة بتطبيق برامج جديدة للتجزئات حيث تم بناء 3861 مسكن وهو ما يعادل نصف الحظيرة السكنية للمدينة سنة 1987.

2-1-4 المرحلة الرابعة: من 2000 إلى 2017

عرفت المدينة بناء القطبين الحضريين الجديدين؛ لكل من مدينة الشيخ محمد بلكبير ومدينة تيليلان، كما كان للمدينة الجديدة الشيخ محمد بلكبير نصيبا من التجزئات السكنية بـ 11 تجزئة سكنية وهي بطور الإنجاز حاليا (السلام، القدس، النور، الزهور،

الفصل الثاني: أثر التجزئات السكنية على البنية العمرانية لمدينة آدرار

الأفراح، الحرية، المرجان، توات، النجمة والأمير) بمجموع 3200 حصة، ومساحة إجمالية قدرت بـ 886160,5م². أي ما يعادل 88,6160 هكتار.

كما تم بناء عدة تجهيزات ومرافق مختلفة، وبناء الجامعة الإفريقية شمال مدينة آدرار، وانجاز حديقة عمومية بالقرب من الجامعة الإفريقية، وأحياء جامعية جديدة في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة؛ وكذلك بناء ما يسمى بالحي الإداري على طول خط الطريق الوطني رقم 06. (الخريطة رقم 04)

2-2- توزيع التجزئات السكنية والتعاونيات العقارية داخل مدينة آدرار:

2-2-1- التجزئات السكنية والتعاونيات العقارية المنجزة بمدينة آدرار

أ- تجزئات البلدية:

أولاً: التجزئات المنجزة في إطار الاحتياطات العقارية:

نجد أن المدينة قد استفادت من قانون الاحتياطات العقارية وذلك من خلال 4 تجزئات. بمساحة إجمالية تقدر بـ 701548,192م² أي 70,15482 هكتار²⁰ حيث أن: آدرار 01: بحي قراوي، آدرار 02: بحي 20 أوت، آدرار 03: بالحي الغربي، آدرار 04: بحي 5 جويلية (ناحية الحي الغربي) في إطار التسوية، حيث تمثل آدرار 01 ما نسبته 24,48% من إجمالي مساحة التجزئات ككل وآدرار 02 تمثل (27,82%)، من إجمالي مساحة التجزئات.

الجدول رقم 2: التجزئات السكنية من خلال مساحة القطعة في كل تجزئة وسنة التقسيم

التجزئة	عدد القطع	مساحة القطعة (م ²)	سنة التقسيم	مساحة التجزئة (م ²)	النسبة %
آدرار 01	437	288	1983	171763,77	24,48
آدرار 02	300	396	1986	195146,12	27,82
آدرار 03	350	280	1987	160148,20	22,83
آدرار 04	430	400	1988	174490,11	24,87
		المساحة الإجمالية		701548,192م ²	100

المصدر: الوكالة العقارية+ مسح ميداني

20 المصلحة التقنية لبلدية آدرار

الفصل الثاني: أثر التجزئات السكنية على البنية العمرانية لمدينة آدرار

ثانيا: برنامج انشاء التجزئات السكنية بمدينة آدرار في إطار البناء الفردي سنة

2013

من أجل تطوير العرض العقاري العمومي يكلف الوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي لآدرار من أجل اختيار الأراضي للمجزئات السكنية في إطار البناء الفردي، مع التأكيد على احترام أدوات التعمير أثناء اختيار الأرضية وأن لا تقل مساحة الحصة (Lot) عن 250 م². حيث استفادت مدينة آدرار في سنة 2013 من 11 تجزئة سكنية والتي هي بطور الإنجاز حاليا وهي السلام، القدس، النور، الزهور، الأفراح، الحرية، المرجان، توات، النجمة والأمير، بمجموع 3200 حصة، ومساحة اجمالية قدرت بـ **886160,5 م²**. أي ما يعادل 88,6160 هكتار. وهذا ما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم 3: عدد التجزئات ومكاتب الدراسات المكلفة بإعدادها

الرقم	أسماء التجزئات السكنية	عدد القطع (الحصص)	المساحة الإجمالية م ²	الموقع	مكتب الدراسات المكلف	اختيار الأرضية
01	السلام	200	68851.13	الناحية الجنوبية الشرقية للمدينة	TRIAU-OMRANE	2013/01/02
02	القدس	300	85680	الناحية الجنوبية الغربية للمدينة	BERAP	2013/01/02
03	النور	300	85847.41	الناحية الجنوبية الغربية للمدينة	ASPET	2013/01/02
04	الزهور	300	86328	المدينة الجديدة	AGOUDJIL	2013/01/02
05	الأفراح	300	82714	المدينة الجديدة	TRIAU-OMRANE	2013/01/02
06	الحرية	300	91000	المدينة الجديدة	BTAS	2013/01/02
07	المرجان	300	78380.91	الناحية الجنوبية الغربية للمدينة	ASPET	2013/01/02
08	توات	300	80600	المدينة الجديدة	AGOUDJIL	2013/01/02
09	النجمة	300	78615.55	الناحية الجنوبية الغربية للمدينة	BERAP	2013/01/02
10	الأمير	300	94208	المدينة الجديدة	TRIAU-OMRANE	2013/01/02
11	الأمل	300	53935.50	المدينة الجديدة	BTAS	2013/01/02
المجموع		3200	المساحة الإجمالية: 886160,5 م²			

المصلحة التقنية-آدرار 2017

الفصل الثاني: أثر التجزئات السكنية على البنية العمرانية لمدينة آدرار

ب- تجزئات الوكالة العقارية:

ظهرت الوكالة بموجب مرسوم رقم 86 / 03²¹، الذي يتضمن انشاء وكالة عقارية وطنية والمرسوم التشريعي رقم 04/86 الخاص بإنشاء وكالات عقارية محلية. والمرسوم التنفيذي رقم 90 / 405 المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والذي تم تعديله لاحقا بالمرسوم التنفيذي رقم 03/408. أما المرسوم التشريعي رقم 03/93²²، فموجبه تنازلت البلدية للوكالة العقارية عن إنجاز التجزئات من خلال مداولة، أنجزت التجزئتين آدرار 05 و 06 من طرف الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين بآدرار، هذين التجزئتين بحى محمد بن عبد الكريم المغيلي، بمساحة اجمالية تقدر ب 177479,43م² أي 17,7479 هكتار²³.

الجدول رقم 4: تجزئات الوكالة العقارية من خلال مساحة القطعة وسنة التقسيم

التجزئة	عدد القطع	مساحة القطعة (م ²)	سنة التقسيم	مساحة التجزئة (م ²)	النسبة %
آدرار 05	367	250	1995	94316,75	53,14
آدرار 06	369	250	1995	83162,69	46,86
المساحة الإجمالية				177479,43م ²	100

المصدر: الوكالة العقارية+ بحث ميداني

ج- التعاونيات العقارية التي استفادت منها مدينة آدرار:

استفادت مدينة آدرار في إطار التعاونيات العقارية من 35 تعاونية عقارية، حيث أن مساحتها الإجمالية تساوي 750992م² أي 75 هكتار²⁴. موزعة بالنسيج الحضري لمدينة آدرار.

²¹الجريدة الرسمية رقم 86/01، المرسوم رقم 03/86، والمرسوم رقم 04/86، المؤرخان في 7 يناير 1986، الأول يتضمن انشاء وكالة عقارية وطنية. والثاني يتعلق بالوكالة العقارية المحلية.

²²الجريدة الرسمية رقم 93/02، المرسوم رقم 03/93، المؤرخ في 03/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري.

²³ الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بمدينة آدرار

²⁴مديرية أملاك الدولة بولاية آدرار

الفصل الثاني: أثر التجزئات السكنية على البنية العمرانية لمدينة آدرار

2-2-2- مساحة التجزئات السكنية بالمقارنة مع المساحة الإجمالية للحظيرة السكنية لمدينة آدرار

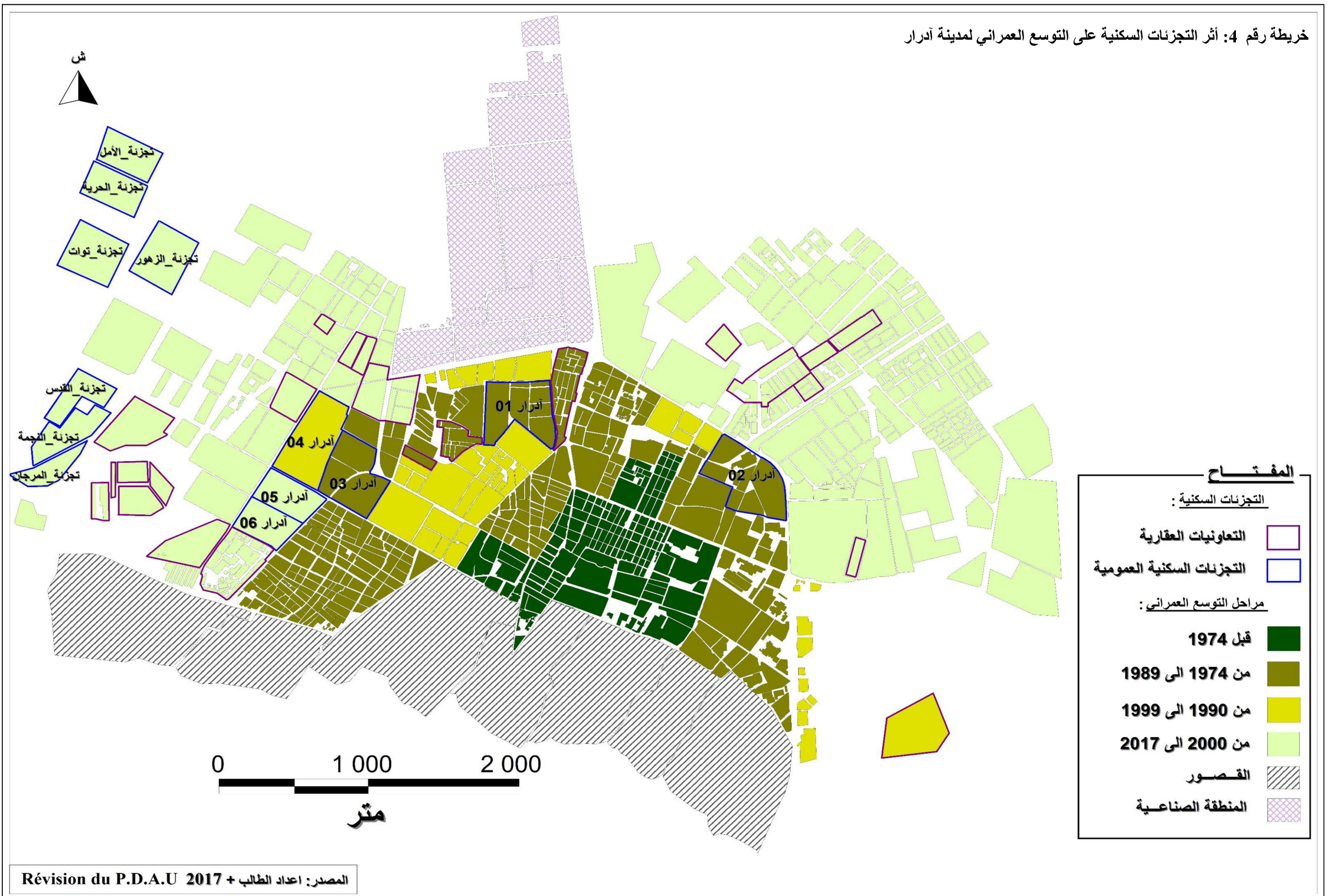
تمثل المساحة الإجمالية للتجزئات ما نسبته 10,85% ، من المساحة الإجمالية للحظيرة السكنية بمدينة آدرار . وبالمقابل فإن تجزئات البلدية في إطار الاحتياطات العقارية تمثل 27,88% من المساحة الإجمالية للتجزئات السكنية بنوعها الخاص والعام، وتجزئات الوكالة العقارية تمثل 7,05% ، أما برنامج انجاز تجزئات في إطار البناء الذاتي 35,22% ، لنصل الى التعاونيات العقارية وهي بدورها تمثل 29,85% من المساحة الإجمالية للتجزئات السكنية.

الجدول رقم 5: مساحة التجزئات والتعاونيات العقارية مقارنة بالمساحة الإجمالية للحظيرة السكنية

النسبة %	المساحة (هكتار)	نوع التجزئة
35,22	88,6160	برنامج انجاز تجزئات سكنية في إطار البناء الفردي – 2013
29,85	75,0992	التعاونيات العقارية
27,88	70,1548	تجزئات البلدية (الاحتياطات العقارية)
7,05	17,74794	تجزئات الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين
10,85	251,6180	المساحة الاجمالية للتجزئات السكنية
100	2318,096	المساحة الإجمالية للحظيرة السكنية لمدينة آدرار

المصدر: مسح ميداني 2017

خريطة رقم 4: أثر التجزئات السكنية على التوسع العمراني لمدينة آدرار



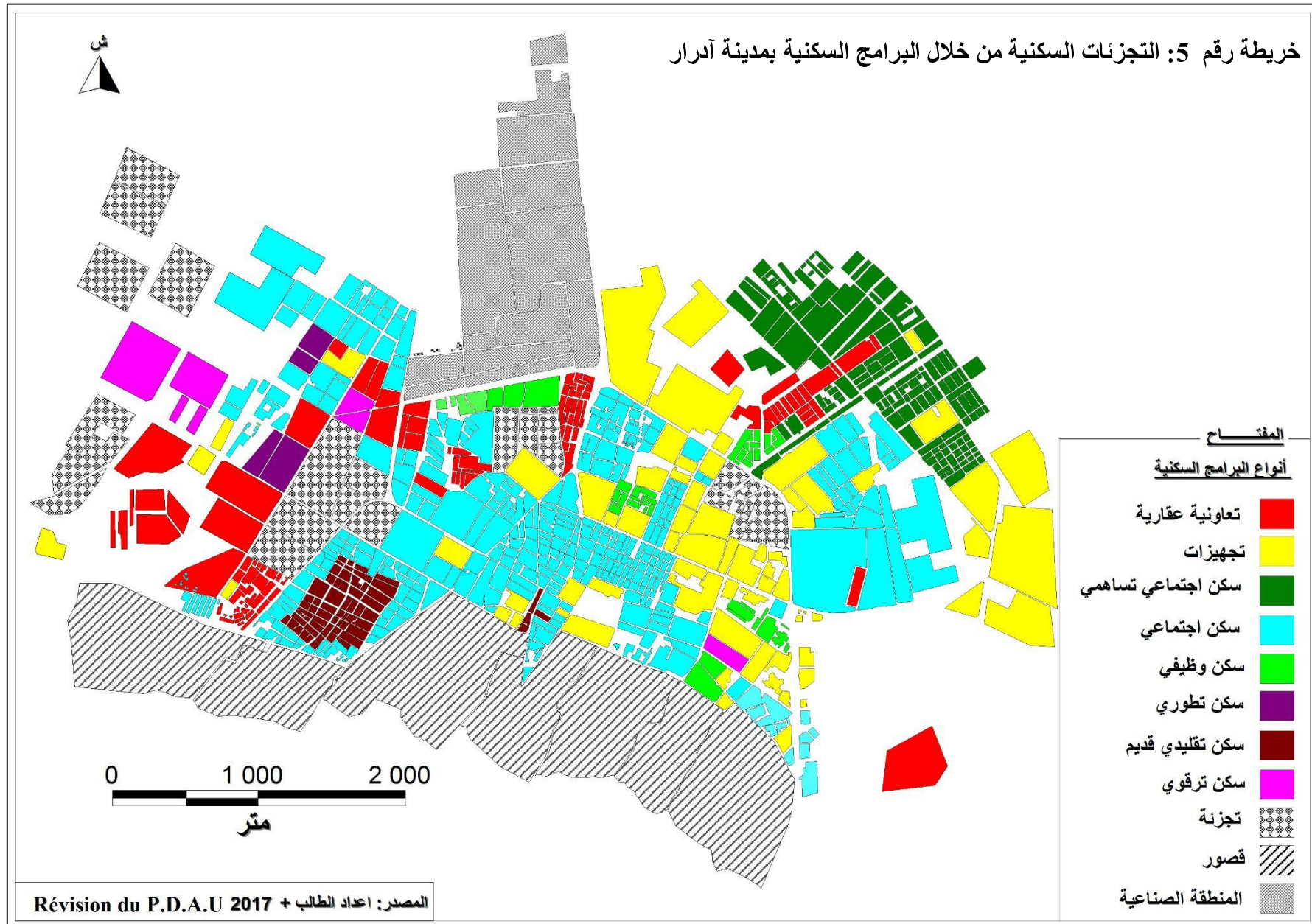
2-2-3- التجزئات السكنية والتعاونيات العقارية مقارنة مع البرامج السكنية الأخرى بمدينة آدرار

نالت مدينة آدرار نصيبا هاما من البرامج السكنية التنموية وخصوصا عندما أصبحت عاصمة الولاية عند التقسيم الإداري 1974م، والخريطة الموائية تمثل لنا توزيع التجزئات السكنية من خلال البرامج السكنية على مستوى المدينة. (الخريطة رقم 05) كما تبين الخريطة، أن السكن الاجتماعي والتجزئات السكنية، هي السائد في المدينة مثل حي قراوي، حي 20 أوت، 5 جويلية، الحي الغربي، حي الشيخ بلكبير، وحي محمد بن عبد الكريم المغيلي.

إضافة الى السكن الاجتماعي التساهمي والذي يتركز معظمه في المدينة الجديدة تيليلان.

إلا أن حي بني وسكت (الجنوب الغربي للمدينة)، لا تزال به السكنات القديمة التقليدية المبنية بالمواد المحلية، بالإضافة إلى وجود بعض السكنات بصيغ البناء الذاتي.

كما أن هناك بالمدينة السكن التطوري الذي يتمثل في 200 مسكن، 100 مسكن بالمدينة الجديدة الشيخ بالكبير، حيث يتم استغلال المجال أفقيا من خلال بناء وحدات سكنية صغيرة متجانسة المظهر ويمكن للمستفيد أن يوسع مسكنه بشكل عمودي وهو موجه للطبقات ذات الدخل المحدود بواسطة إعانة مالية من طرف الدولة.



خلاصة الفصل الثاني

احتلت التجزئات السكنية مكانا هاما ضمن مختلف الأنماط السكنية المبرمجة بمدينة آدرار، إذ تجلى أثر التجزئات السكنية في التوسع العمراني لمدينة آدرار من خلال المساحات المعتبرة.

استفادت مدينة آدرار من 4 تجزئات في إطار الاحتياطات العقارية. بمساحة اجمالية قدرت بـ 70,15482 هكتار.

كما استفادت هذه الأخيرة من تجزئتين قامت بهما الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بمدينة آدرار، بمساحة تقدر بـ 17,7479 هكتار.

أما فيما يخص التعاونيات العقارية فقد استفادت المدينة من 35 تعاونية عقارية، بمساحة اجمالية قدرت بـ 75,0992 هكتار.

لتستفيد مدينة آدرار في إطار البناء الفردي، سنة 2013 من 11 تجزئة سكنية بمساحة اجمالية قدرت بـ 88,6160 هكتار.

نجد أن المساحة الإجمالية للتجزئات السكنية بمدينة آدرار بنوعيتها الخاص والعمومي هو 251,6180 هكتار أي ما نسبته 10,85%، من المساحة الإجمالية للحظيرة السكنية بمدينة آدرار والتي قدرت بـ 2318,096 هكتار.

الفصل الثالث

الدور الوظيفي للتجزئات السكنية – دراسة حالة حي قراوي وحي المغيلي

الفصل الثالث

الدور الوظيفي للتجزئات السكنية: دراسة حالة حي قراوي وحي المغيلي

مقدمة

سنحاول في هذا الفصل الى التطرق لتحليل الاستخدامات الأرضية بأحياء الدراسة من خلال معرفة الأنماط السكنية التي تميزها والتجهيزات التي تتوفر عليها. ليتم التطرق الى الأنشطة التجارية بالتجزئات السكنية لأن الغاية الأساسية المنتظرة منها هو توفير الحاجيات اليومية للأسر. من سلع وخدمات تسهم في تخفيف عناء تنقلهم الى مركز المدينة أو الأحياء المجاورة دونما المساس بخصوصية الوظيفة السكنية لهذه التجزئات، مع احترام المبادئ الأساسية للسكن خاصة فيما تعلق بالأنشطة التي تؤثر على الهدوء والسكينة في الحي.

1-الاستخدامات الأرضية:

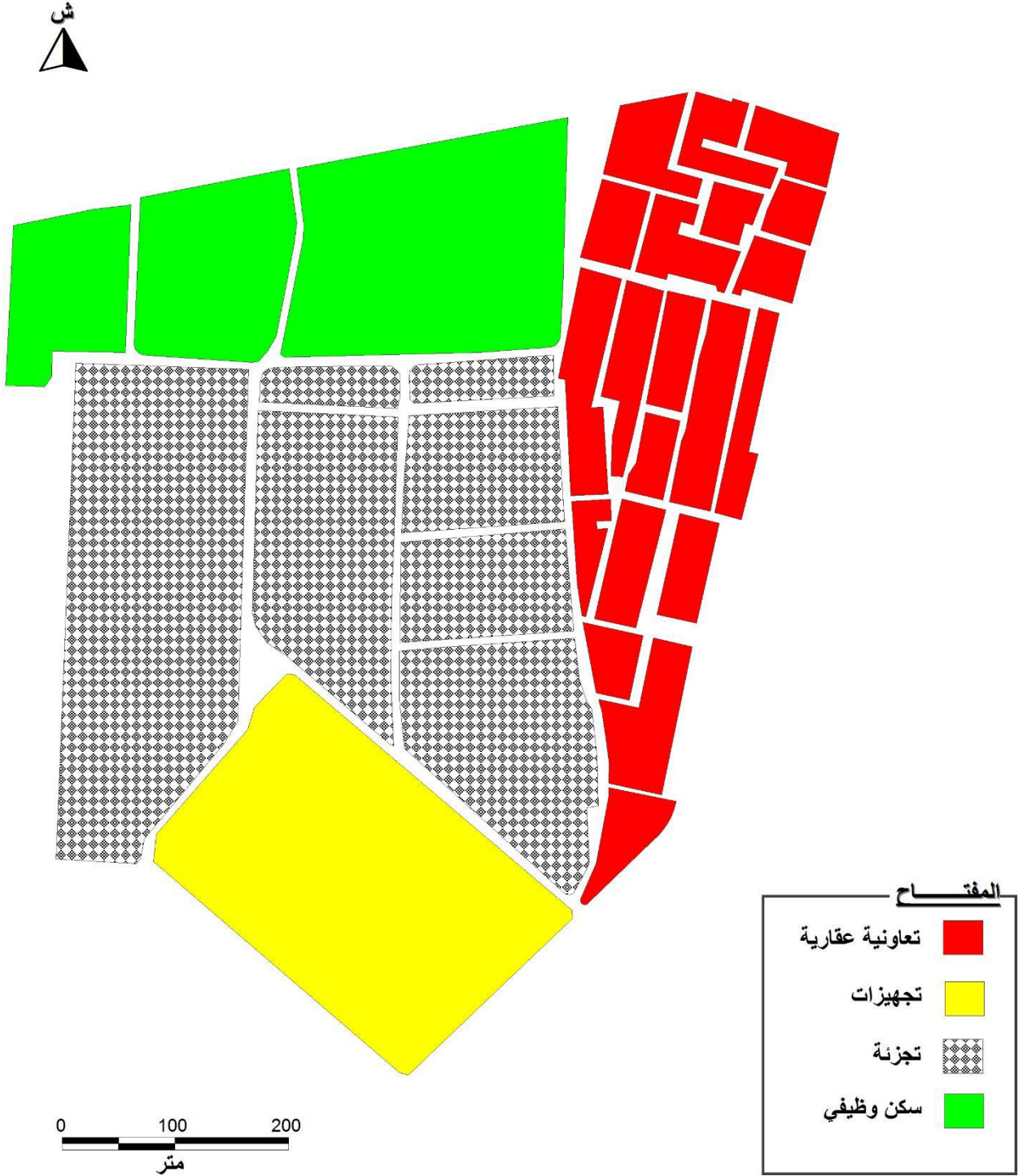
نقصد باستخدام الأرض المحتوى العمراني للمنطقة أو الحي أو المجال الحضري المدروس بصفة عامة من مباني وتجهيزات متعددة، حيث يسمح لنا ذلك بمعرفة مختلف الوظائف الحضرية.

1-1-الاستخدامات السكنية:

وهو المجال السكني الذي يتميز بجملة من الصفات والخصائص المتعلقة بالتصميم المعماري، وهذا يعكس الواقع الاجتماعي والاقتصادي للسكان ويمثل الاستخدام الأكبر في المدينة.

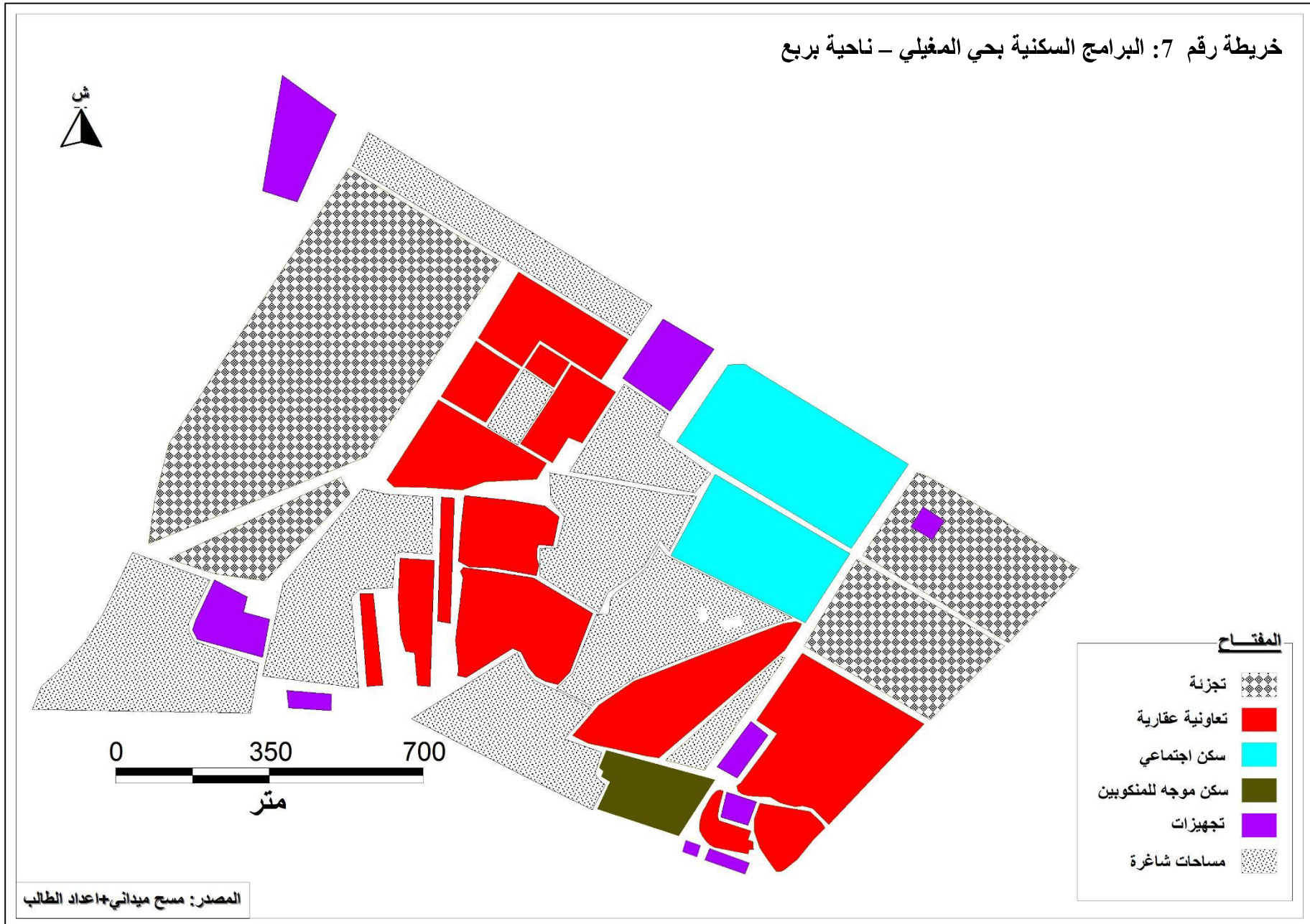
- **حي قراوي:** يتميز بوجود سكنات وظيفية يشغلها موظفي القطاع العمومي بصفة خاصة، وسكن فردي (تجزئة) يشمل التجزئات البلدية والتعاونيات العقارية. (الخريطة رقم 06).
- **حي المغيلي:** يسود النمط الفردي بهذا الحي من خلال التجزئات المنجزة من طرف الوكالة العقارية والتعاونيات العقارية، سكنات المنكوبين والسكن الاجتماعي. (الخريطة رقم 07).

خريطة رقم 6: البرامج السكنية بحي قراوي



المصدر: مسح ميداني + اعداد الطالب

خريطة رقم 7: البرامج السكنية بحي المغيلي - ناحية بربع



1-2-استخدامات التجهيز:

وهي المرافق الضرورية لاستمرار الساكن بحيه كما أنها عنصراً أساسياً للحياة الحضرية الجيدة والمريحة، وسد حاجيات السكان ومتطلباتهم، وتجنب التنقلات اليومية.

التجهيزات التعليمية:

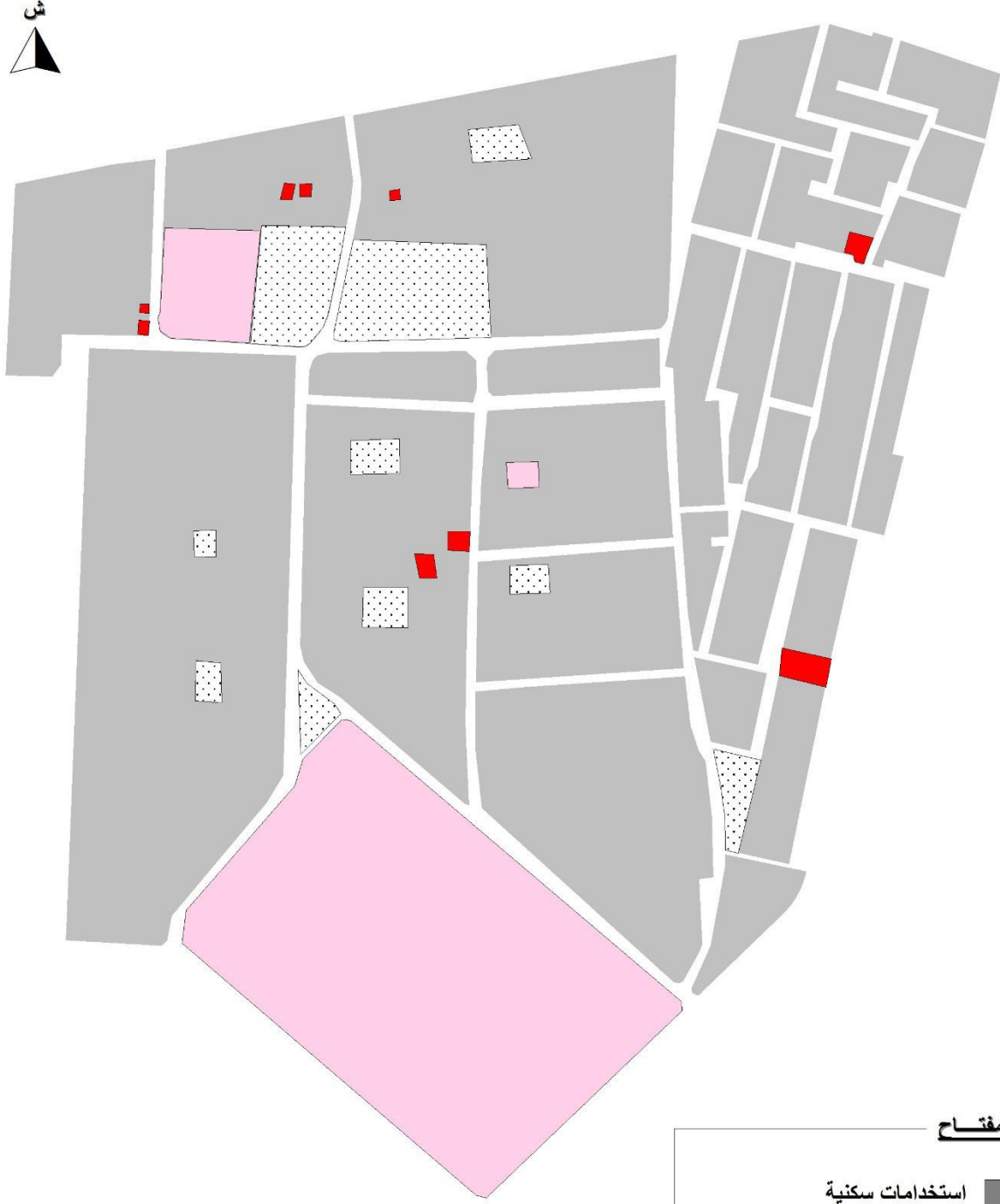
- **حي قراوي:** من خلال ابتدائية وإكمالية هيباوي مولاي عبد الرحمان بن مولاي عبدالله، وثانوية أبي حامد الغزالي. (الخريطة رقم 08).
- **حي المغيلي:** تقتصر التجهيزات التعليمية على تجهيز واحد يتمثل في ابتدائية الشهيد بالعمور بشير ومتوسطة العقيد عميروش لكنها بحي بني وسكت، مقابلة للجهة الشرقية من حي المغيلي. (الخريطة رقم 09).

التجهيزات الرياضية:

- **حي قراوي:** من خلال ملعب ذو أرضية إسمنتية في وضعية جد صعبة للغاية في أمس الحاجة الى إعادة تهيئة.
- **حي المغيلي:** يقتصر على تجهيز واحد أيضا يتمثل في ملعب ذو أرضية إسمنتية لا يقل عن نظيره في حي قراوي من حيث وضعيته.

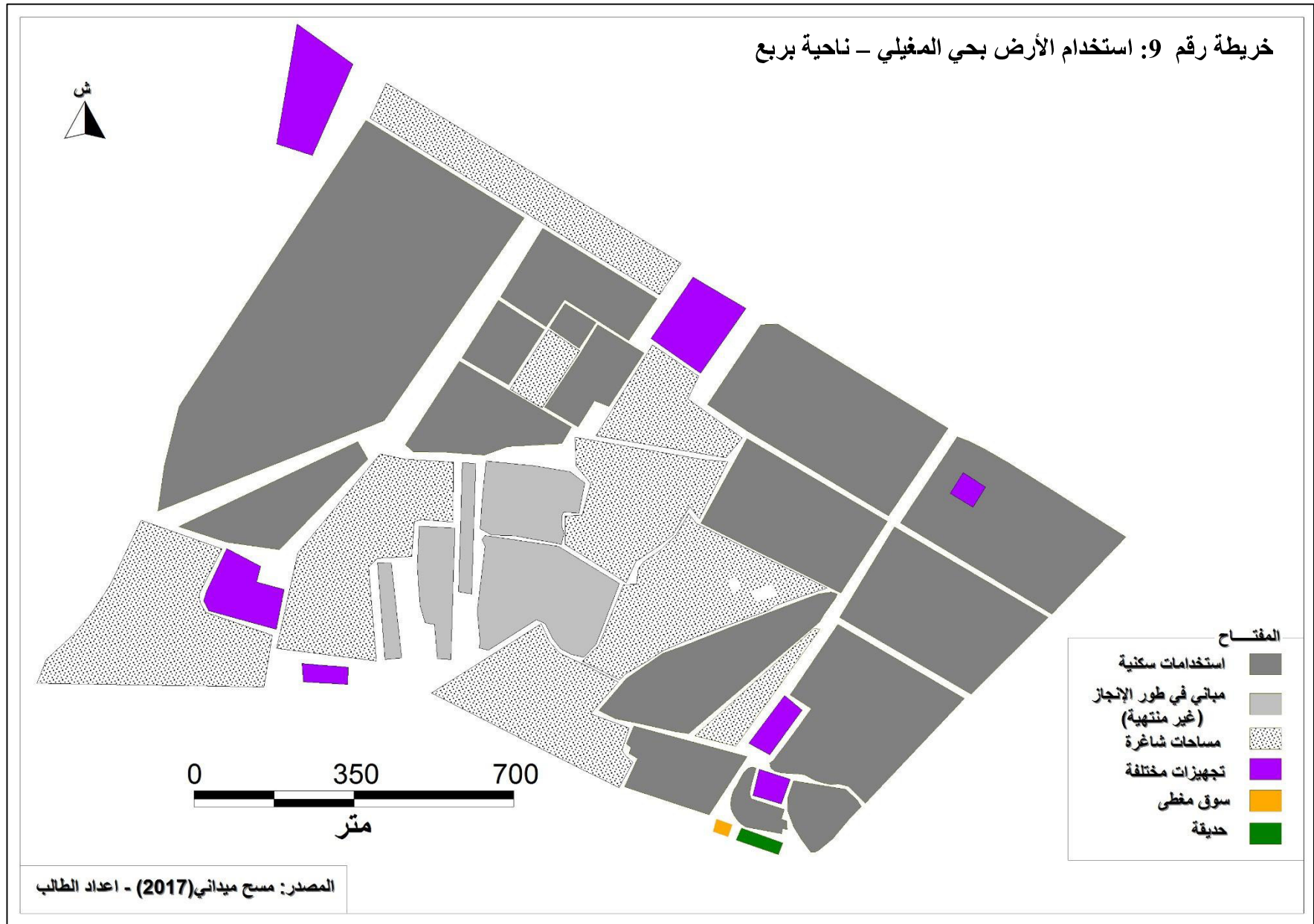
التجهيزات الصحية: متواجدة فقط بحي المغيلي وهي مركز للتلقيح ضد سموم العقارب.

خريطة رقم 8: استخدام الأرض بحي قراوي



0 100 200
متر

المصدر: مسح ميداني + معالجة الطالب



الفصل الثالث: الدور الوظيفي للتجزئات السكنية - دراسة حالة حي قراوي وحي المغيلي



صورة رقم 2: ثانوية أبي حامد الغزالي و إكمالية هيباوي مولاي عبد الرحمان



صورة رقم 3: تجهيزات رياضية بحي قراوي (ملعب ذو أرضية اسمنتية)

2-التجهيزات الضرورية والغير موجودة بالتجزئتين:

حسب المسح الميداني والاستبيان الذي أجريناه؛ خلصنا الى أن هناك ندرة في بعض التجهيزات المفروض توفرها ولو جواريا بالنسبة لساكني هذه التجزئات، وهذا ما يبينه الجدول الموالي الذي يبين أن هناك انعدام تام لبعض التجهيزات الضرورية في نظر ساكني هاته الأحياء:

- 39,2% من السكان المحقق معهم يرون أن هناك انعدام في التجهيزات الرياضية ومرافق التسلية والترفيه الخاصة بالأطفال؛
- 35% يرون أن أحيائهم تفتقر للحدائق والمساحات العمومية؛
- 15% يجدون أن التجهيزات الغير موجودة والمفروض توفرها على مستوى حيّهم هي تجهيزات صحية والمتمثلة في قاعة علاج؛
- 10,8%، يرون ان من التجهيزات الضرورية الغير متوفرة بحيّهم هي التجهيزات الدينية والمتمثلة في المساجد أو المدارس القرآنية.

الجدول رقم 6: يوضح التجهيزات الضرورية الغير متواجدة بحي المغيلي وحي قراوي

%	المجموع	حي قراوي	حي المغيلي	التجهيزات الضرورية الغير موجودة بالحي
15	18	18	-	تجهيز صحي(قاعة علاج)
39,2	47	19	28	تجهيزات التسلية والترفيه للأطفال/ملعب رياضي
35	42	23	19	حدائق ومساحات عمومية مهيئة
10,8	13	-	13	عيادة (قاعة علاج)/مسجد
100	120	60	60	المجموع الكلي

المصدر: تحقيق ميداني- مارس 2017

3- استخدام تجاري مدمج بالوظيفة السكنية:

يعد النشاط التجاري واحدا من أهم الأسباب الرئيسية لنشأة المدن حيث كان للتنوع التجاري الأثر الكبير في نمو المدن.

كما أن للنشاطات التجارية أهمية بالغة، فهي تلعب دورا أساسيا في الحياة الحضرية وتعد من الضروريات الأساسية لأي مجموعة سكنية، كونها مصدر لتأمين حاجيات ومتطلبات السكان، فهي التي تربط بين المنتج والمستهلك. وحسب المسح الميداني، فإن الاستخدامات التجارية تتداخل مع الوظيفة السكنية، كما لاحظنا أن هناك تنوع في هذه النشاطات، تجارية، خدماتية... إلخ.

3-1- نشاط تجاري نوعي بحي قراوي:

تمتاز البنية التجارية بحي قراوي بالتنوع والتوزيع الجيد لها ، بهذا لا نجدها تنحصر في جهة معينة بالحي، بل هي موزعة توزيعا يخدم الساكن للحي أو المستهلك المتردد على المحلات التجارية.

يحتوي حي قراوي على 45 محلا تجاري، كما يغلب عليه الطابع التجاري اذ يمثل ما نسبته 46,7% من اجمالي النشاطات التجارية المتواجدة بالحي؛ وهذا من خلال المواد الغذائية الأكبر نسبة بـ 17,8%، و 8,9% بالنسبة للنشاط التجاري الذي يخص النقل الذي يضم قطع غيار السيارات والشاحنات إضافة الى قطع غيار المعدات الزراعية، بالإضافة لتجارة الملابس والأحذية والثقافة والترفيه بنسبة 6,7% لكل منهما.

أما فيما يخص النشاط الخدماتي فهو يمثل 44,4% من اجمالي النشاطات التجارية، حيث تهيمن فيه المحلات الخاصة بخدمات التصليح بنسبة 26,7% ويضم هذا النمط اصلاح السيارات والدراجات النارية وميكانيك السيارات بالإضافة الى محلات خاصة بملحقات السيارات وإصلاح المصدّات الامامية والخلفية للسيارات، أما المطاعم والمقاهي فتمثل نسبة 8,9%، و 4,4% لكل من الخدمات المهنية والعناية الفردية.

يمثل النشاط الحرفي نسبة 8,9% من اجمالي النشاطات التجارية؛ حيث نجد حرفة الحدادة تمثل 4,4%، و 2,2% لكل من الخياطة وتلحيم السيارات. وهذا ما يبينه الجدول الموالي والخريطتين الآتيتين (رقم 10 و 11).

الفصل الثالث: الدور الوظيفي للتجزئات السكنية - دراسة حالة حي قراوي وحي المغيلي

الجدول رقم 7: النشاطات التجارية بحي قراوي من خلال المسح الميداني

فئة النشاط التجاري	نمط النشاط	العدد	(%)
تجارة	مواد غذائية	8	17,8
	النقل	4	8,9
	ملابس وأحذية	3	6,7
	ثقافة وترفيه	3	6,7
	خردوات	2	4,4
	مخبزة وحلويات	1	2,2
المجموع 01			46,7
خدمات	خدمات التوصيل	12	26,7
	مطاعم ومقاهي	4	8,9
	خدمات مهنية	2	4,4
	عناية فردية	2	4,4
المجموع 02			44,4
حرف	حدادة	2	4,4
	خياطة	1	2,2
	تلحيم السيارات	1	2,2
المجموع 03			8,9
المجموع الكلي			100

المصدر: مسح ميداني-2017

الفصل الثالث: الدور الوظيفي للتجزئات السكنية - دراسة حالة حي قراوي وحي المغيلي

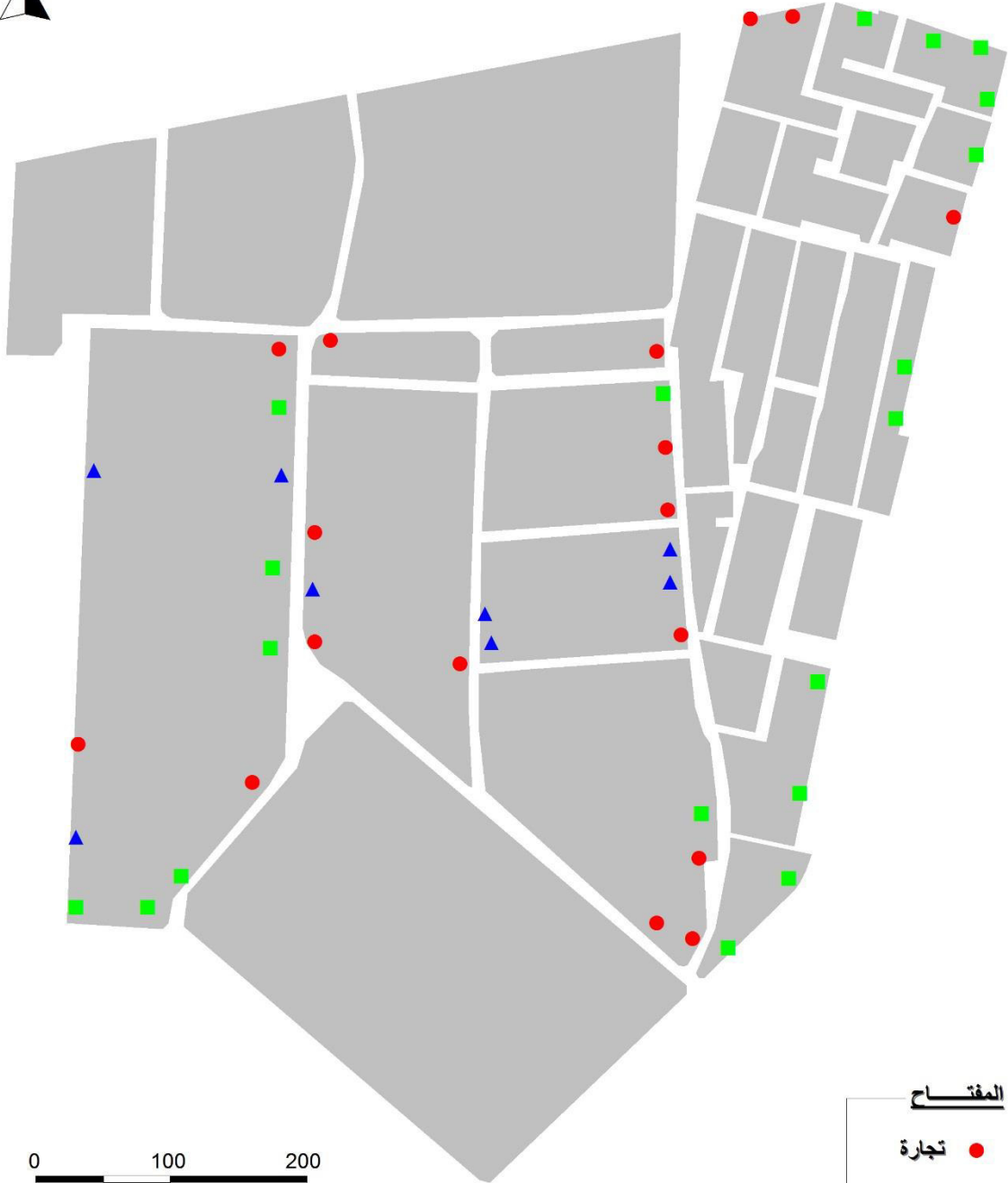


صورة رقم 4: توضح واجهة محلات تجارية وخدمتية
بحي قراوي - 2017



صورة رقم 5: توضح واجهة محلات تجارية بحي المغيلي - 2017

خريطة رقم 10: النشاطات التجارية بحي قراوي حسب الفئات



المفتاح

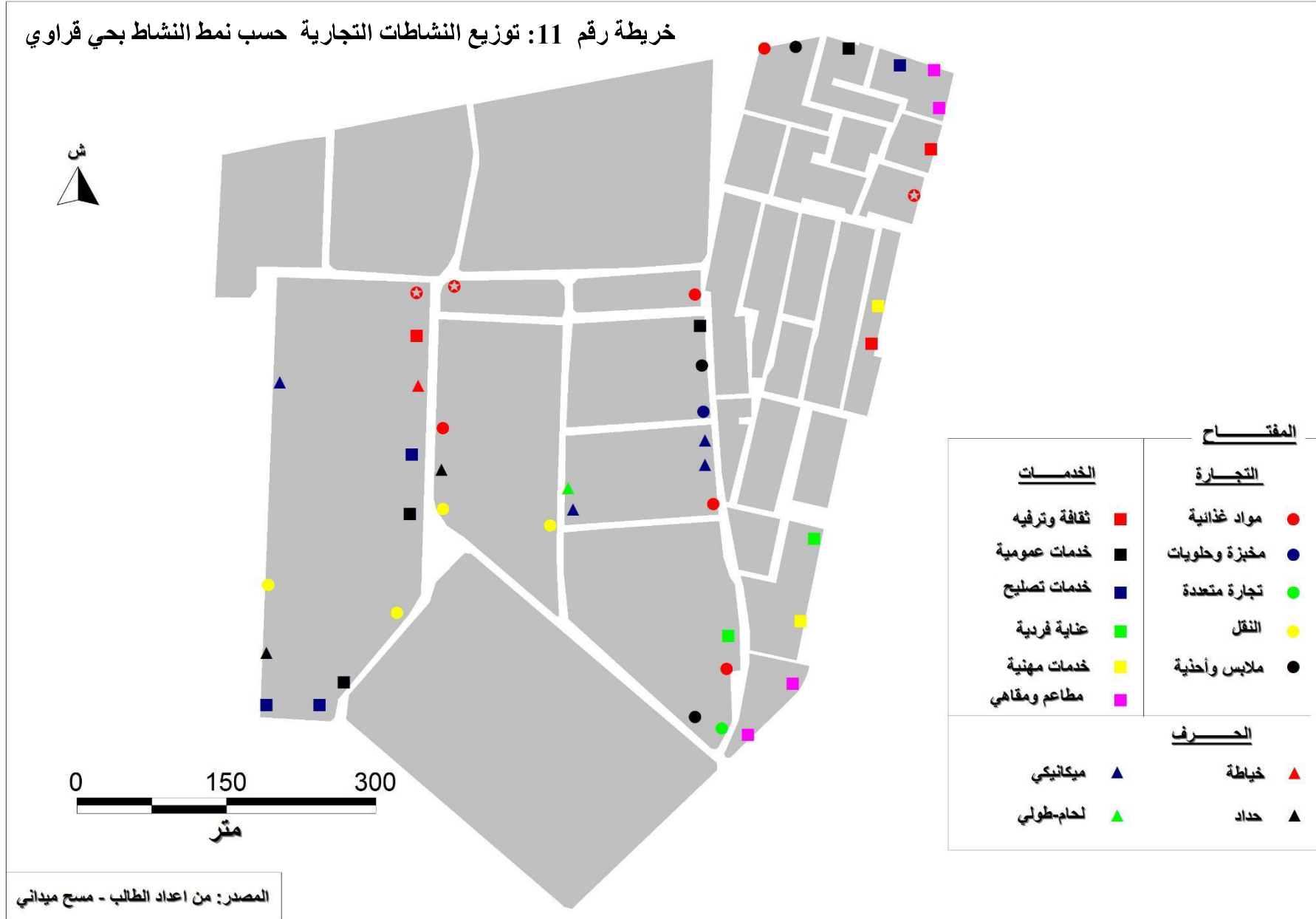
● تجارة

■ خدمات

▲ حرف

المصدر: اعداد الطالب-مسح ميداني

خريطة رقم 11: توزيع النشاطات التجارية حسب نمط النشاط بحي قراوي



3-2- تركيز النشاطات التجارية حول المحور الطرقي الرئيسي بحي المغيلي:

لا تقل النشاطات التجارية المتواجدة بهذا الحي أهمية عن المتواجدة بحي قراوي إلا أن هناك اختلافا نوعيا، كما أن التوزيع المجالي للمحلات التجارية ليس مثاليا مقارنة بحي قراوي. فهي تنحصر وتتركز بالجزء الشمالي الشرقي والجنوبي الشرقي للحي.

يحتوي حي المغيلي على 45 محلا يسود فيه النشاط التجاري بـ 27 محلاً اذ تمثل 53%، من اجمالي النشاطات التجارية بالحي؛ حيث نجد الخردوات تمثل نسبة 33,3% وهذه المحلات خاصة ببيع مواد البناء والخردوات، أما المواد الغذائية تمثل 13,3%، بالإضافة الى وجود محلات خاصة ببيع قطع الغيار والمتعلقة بالنقل ومحل خاص بالتجهيزات المنزلية والمكتبية.

يمثل النشاط الخدماتي نسبة 35,6%؛ ويغلب فيه نمط خدمات التصليح بنسبة 20%، بالإضافة الى 6,7% لكل من العناية الفردية والمطاعم والمقاهي.

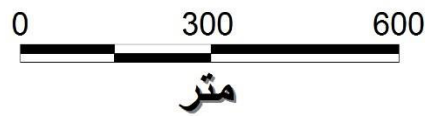
بالنسبة للنشاط الحرفي بالحي فهو يمثل 11,5% من اجمالي فئات النشاطات التجارية؛ حيث يغلب فيه نمط تلحيم السيارات بنسبة 4,4%، و 2,2% لكل من نجارة الألمنيوم والحدادة والنجارة الخشبية. وهذا ما يبينه الجدول الموالي، والخريطين الآتيتين (رقم 12 و 13).

الجدول رقم 8: النشاطات التجارية بحي المغيلي من خلال المسح الميداني

فئة النشاط التجاري	نمط النشاط	العدد	(%)
تجارة	خردوات	15	33,3
	مواد غذائية	6	13,3
	النقل	2	4,4
	تجهيزات منزلية ومكتبية	1	2,2
المجموع 01		24	53
خدمات	خدمات التصليح	9	20
	مطاعم ومقاهي	3	6,7
	عناية فردية	3	6,7
	مهن حرة صحية	1	2,2
المجموع 02		16	35,6
حرف	تلحيم السيارات	2	4,4
	نجارة الألمنيوم	1	2,2
	حداد	1	2,2
	نجارة خشبية	1	2,2
المجموع 03		5	11,1
المجموع الكلي		45	100

المصدر: مسح ميداني- 2017

خريطة رقم 12: توزيع النشاطات التجارية بحي المغيلي حسب الفئات - ناحية بربع

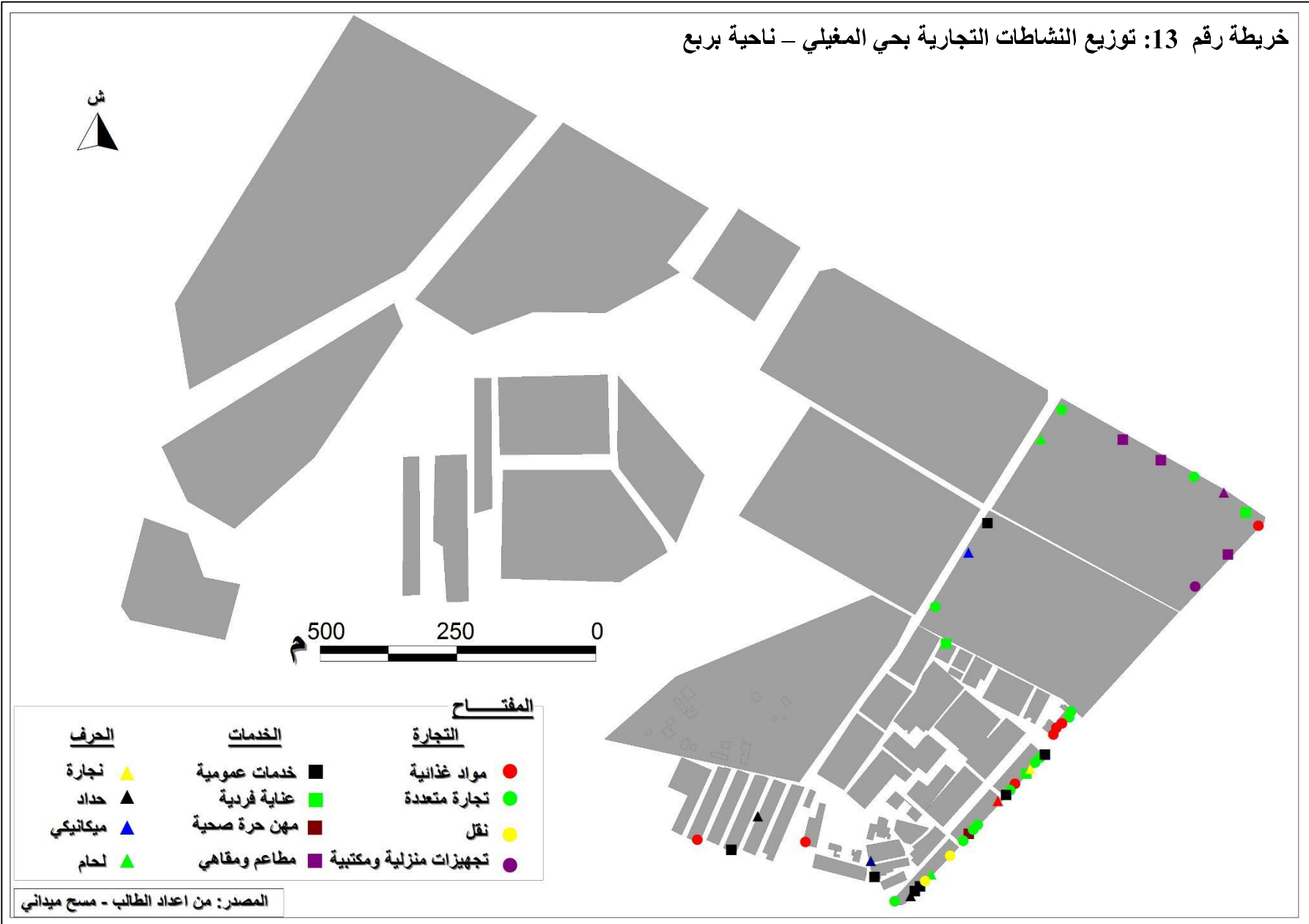


المفتاح

- تجارة
- خدمات
- ▲ حرف

المصدر: اعداد الطالب - مسح ميداني

خريطة رقم 13: توزيع النشاطات التجارية بحي المغيلي - ناحية برقع



خلاصة الفصل الثالث

لم تُعنى التجهيزات بأهمية كبرى ضمن التجزئتين المدروستين في المدينة ما يجعل ساكنة هاتين التجزئتين يعتمدون بشكل كبير على التجهيزات المتواجدة بمركز المدينة أو المتواجدة بالأحياء المجاورة. فقد اقتصر التجهيزات المتواجدة بحي قراوي وحي المغيلي على التجهيزات التعليمية، والتجهيزات الرياضية التي نستطيع القول عنها أنها بحاجة لإعادة تهيئة، أي أن الحيين ضعيفين من حيث التجهيز وخاصة بانعدام تجهيزات رياضية، ثقافية وحتى صحية كقاعات العلاج التي تخدم الفرد وتلبي احتياجاته.

يغلب بأحياء الدراسة النمط التجاري من خلال المواد الغذائية السائدة، حيث أن حي قراوي وحي المغيلي يحتوي 45 محل تجاري لكل حي.

الآن وضعية النشاط التجاري من حيث التنوع محتشمة بحي المغيلي مع سيادة النمط التجاري وافتقاره مثلا لبعض الأنشطة المهمة بهذا النمط كتجارة الملابس والأحذية؛ إضافة الى أن النشاطات التجارية بهذا الحي تنحصر في الجزء الشرقي منه على طول محور الطرق الرئيسي، بينما في حي قراوي فيمكن القول أنها مقبولة نظرا لتوطنها المثالي بالحي ولكونها متنوعة من حيث نمط النشاط التجاري. لكن غالبية المحلات المتواجدة بهذا الحي هي من أجل الحاجيات اليومية وتشمل فقط المواد الاستهلاكية كالمواد الغذائية والعناية الفردية مع ندرة المحلات الخاصة بتجهيز المنزل وتأثيثه بالإضافة الى ندرة بعض الأنشطة التجارية الخدماتية.

الفصل الرابع

الملاح الاجتماعية والاقتصادية للتجزئات السكنية بحي قراوي والمغيلي

الفصل الرابع

الملامح الاجتماعية والاقتصادية للتجزئات السكنية بحي قراوي والمغيلي

مقدمة

لا يمكن الوصول الى تحليل متكامل للبنية العمرانية لأي مجال دون التطرق الى الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكانيه أو المستفيدين من هذه التجزئات، باعتبار الجانب الاجتماعي والاقتصادي يكتسي أهمية في عملية الإعمار. من هنا سنحاول التطرق في هذا الفصل التعرف على أرباب الأسر حسب أصولهم الجغرافية ومساراتهم المهنية ، كما سنتطرق الى تحليل الجانب التقني بالتأكيد على وسائل مراقبة التعمير العملياتي من خلال رخصة البناء ومعرفة الخصائص العمرانية لمساكن الأسر المحقق معها .

1- الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لأرباب الأسر

1-1- الأصل الجغرافي حسب مكان الازدياد

1-1-1- الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب ولايات الوطن

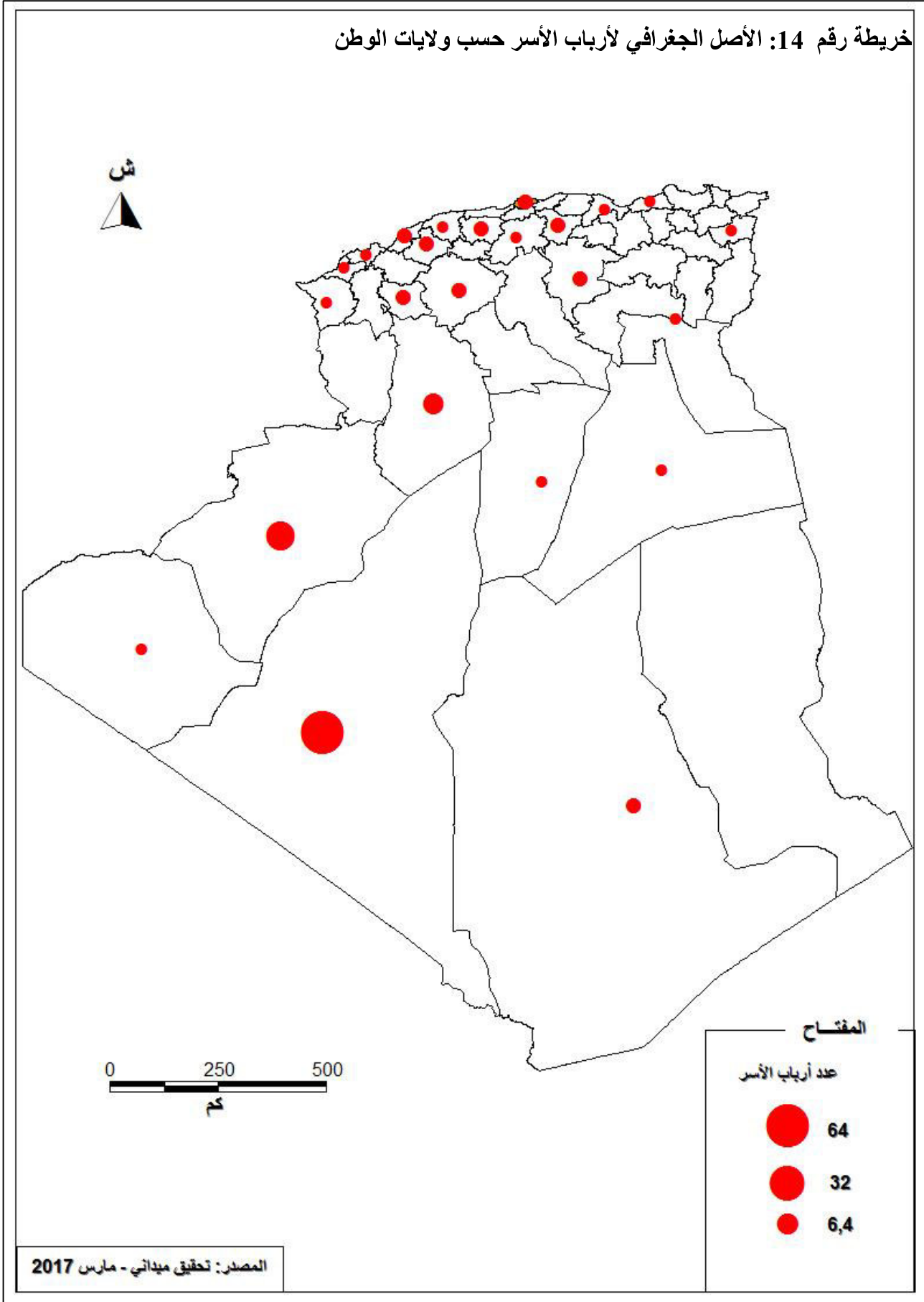
نجد أن أصول أرباب الأسر حسب ما يبينه الجدول تمس العديد من ولايات الوطن حيث نجد الغالبية من ولاية أدرار بنسبة 53,3% من مختلف بلديات الولاية ، لتليها ولاية بشار بنسبة 13,3% ، و 4,2% من أرباب الأسر أصولهم الجغرافية من ولاية البيض.

الجدول رقم 9: الأصول الجغرافية لأرباب الأسر حسب ولايات الوطن

الولاية	العدد	%
ادرار	64	53,3
بشار	16	13,3
البيض	5	4,2
البويرة	2	1,7
تمنراست	2	1,7
الجزائر	2	1,7
غليزان	2	1,7
تيارت	2	1,7
سعيدة	2	1,7
عين الدفلى	2	1,7
مستغانم	2	1,7
المسيلة	2	1,6
بجاية	1	0,8
بسكرة	1	0,8
تلمسان	1	0,8
تندوف	1	0,8
جيجل	1	0,8
سوق اهراس	1	0,8
عين تموشنت	1	0,8
غرداية	1	0,8
الشلف	1	0,8
المدية	1	0,8
ورقلة	1	0,8
وهران	1	0,8
دولة مالي	5	4,2
المجموع	120	100

المصدر: تحقيق ميداني- مارس 2017

خريطة رقم 14: الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب ولايات الوطن



1-1-2- أماكن ميلاد أرباب الأسر حسب البلديات

من خلال التحقيق الميداني الذي شمل أرباب الأسر المحقق معها في حي قراوي وحي المغلي نجد أن غالبيتهم من ولاية آدرار بنسبة 53,33%، إذ تتصدرهم بلدية آدرار بنسبة 25%، تليها بلدية بودة بنسبة 7,5% من إجمالي بلديات الولاية .

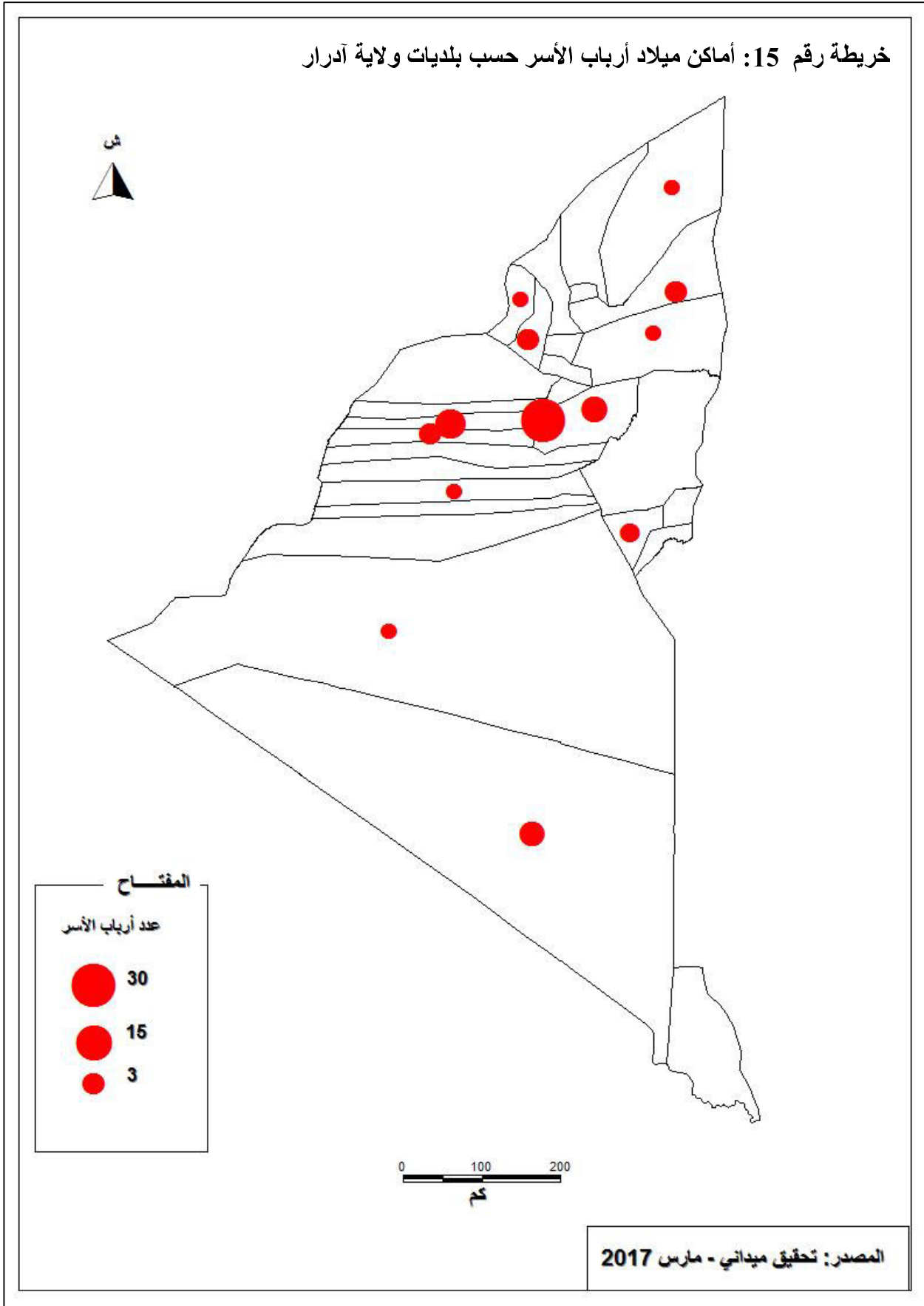
أما بالنسبة لأصول أرباب الأسر الذين هم خارج الولاية فتمثل نسبتهم 46,67%، وهذا يؤكد على أن لهذا النوع من البرامج السكنية دور فيما يخص التحركات السكانية ويساهم في استقرار الفئات الشغيلة في مدينة آدرار.

الجدول رقم 10: أماكن ميلاد أرباب الأسر حسب بلديات الولاية

%	العدد	بلديات ولاية آدرار	
25	30	آدرار	بلديات ولاية آدرار
7,50	9	بودة	
4,17	5	تمنطيط	
3,33	4	برج باجي مختار	
2,50	3	تيميمون	
2,50	3	شروين	
2,50	3	أولاد أحمد	
1,67	2	أولف	
0,83	1	زاوية كنته	
0,83	1	تينركوك	
0,83	1	رقان	
0,83	1	اوقروت	
0,83	1	ظلمين	
53,33	64	المجموع 01	
46,67	56	خارج الولاية	
100	120	المجموع الكلي	

المصدر: تحقيق ميداني- مارس 2017

خريطة رقم 15: أماكن ميلاد أرباب الأسر حسب بلديات ولاية أدرار



1-2-1- الفئات المهنية والتحركات السكنية

1-2-1-1- هيمنة فئة الإطارات المتوسطة

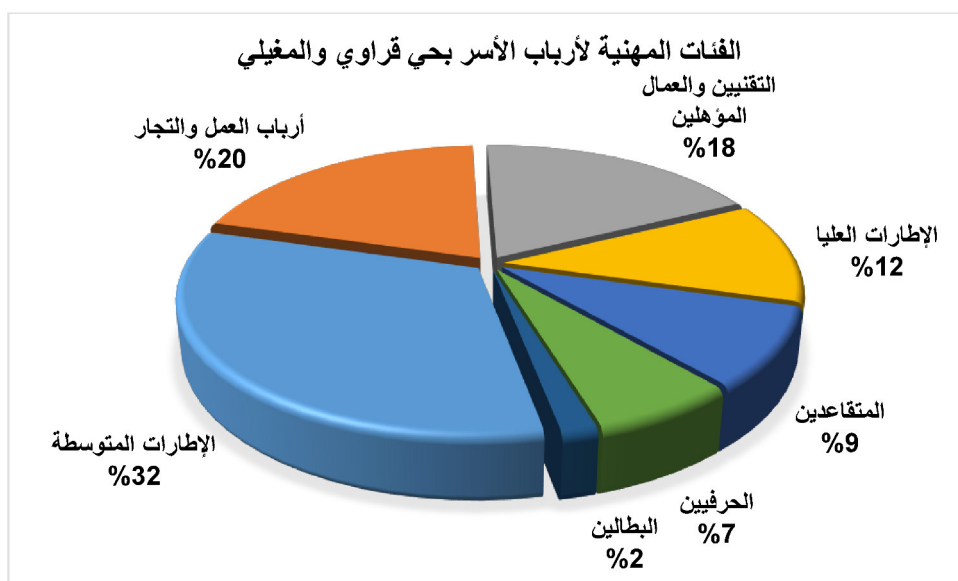
نجد أن هناك تنوع من حيث المستوى الاجتماعي للفئات المهنية بحي قراوي وحي المغيلي، علماً أن الغالبية العظمى هم من فئة الإطارات المتوسطة بنسبة 32,5% كون حي المغيلي يضم عمال الصحة وعمال ديوان الترقية والتسيير العقاري بآدرار بالإضافة إلى أعوان الحماية المدنية وعمال مستشفى ابن سينا، أما الفئة المهنية الخاصة بأرباب العمل والتجار فهي بنسبة 20% وهي فئة تضم الفلاحين والتجار وسائقي الحافلات وسيارات الأجرة، لتليها فئة التقنيين والعمال المؤهلين بـ 18,33%، أما فئة الإطارات العليا فهي بنسبة 11,67% والتي تضم الأطباء والمهندسين. لنجد فئات مهنية أخرى كالحرفيين والمتقاعدين والبطالين البطالين بنسب لا تتعدى الـ 10%.

الجدول رقم 11: الفئات المهنية لأرباب الأسر القاطنة بحي قراوي وحي المغيلي

الفئات المهنية	حي المغيلي	حي قراوي	المجموع	%
الإطارات المتوسطة	23	16	39	32,5
أرباب العمل والتجار	12	12	24	20
التقنيين والعمال المؤهلين	14	8	22	18,33
الإطارات العليا	5	9	14	11,67
المتقاعدين	4	7	11	9,17
الحرفيين	2	6	8	6,67
البطالين		2	2	1,67
المجموع الكلي	60	60	120	100

المصدر: تحقيق ميداني-مارس 2017

شكل رقم 2: الفئات المهنية لأرباب الأسر بحي قراوي والمغيلي



1-2-2-2- غالبية أرباب الأسر شغليين بمدينة آدرار

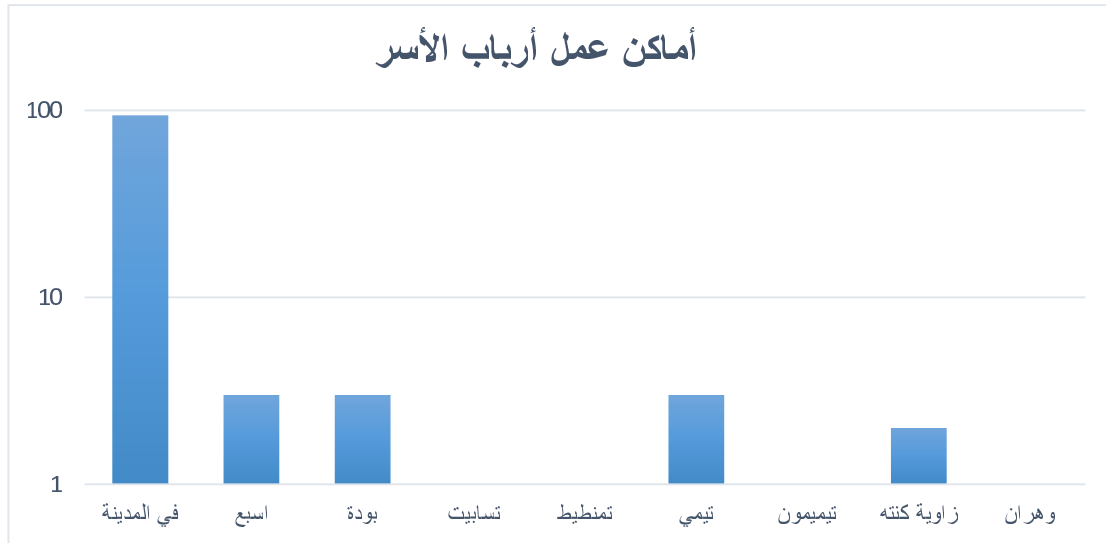
يزاول غالبية أرباب الأسر القاطنين بالتجزئتين المدرستين مهتهم في المدينة بنسبة 78,3%، لنجد فئات مهنية أخرى تزاوّل مهنها بالبلديات المجاورة لمدينة آدرار كبلدية اسبع، تمنطيط، تسابيت، تميمون، زاوية كنته، وتيمي (أولاد أحمد) وغالبيتهم من فئة التقنيين والعمال المؤهلين وأصحاب الحرف؛ بالإضافة الى بعض أرباب الأسر المحقق معهم يمتهنون التجارة ويزاولون نشاطهم بمحلات تجارية بالبلديات المجاورة لمدينة آدرار.

الجدول رقم 12: أماكن عمل أرباب الأسر

%	المجموع	حي قراوي	حي المغيلي	أماكن عمل أرباب الأسر	
78,3	94	44	50	في المدينة (آدرار)	بلديات ولاية آدرار
2,5	3	3	-	اسبع	
2,5	3	1	2	بودة	
2,5	3	1	2	تيمي	
1,7	2	1	1	زاوية كنته	
0,8	1	-	1	تسابيت	
0,8	1	1	-	تمنطيط	
0,8	1	1	-	تميمون	
9,2	11	7	4	بدون عمل (المتقاعدين)	
0,8	1	1	-	وهران	خارج الولاية
100	120	60	60	المجموع الكلي	

المصدر: تحقيق ميداني - مارس 2017

شكل رقم 3: أماكن عمل أرباب الأسر



1-2-3-السيارة الخاصة وسيلة التنقل الأكثر استعمالاً للوصول الى مكان العمل

تختلف الوسيلة المستعملة لأرباب الأسر من أجل الوصول الى أماكن عملهم من أسرة الى أخرى حسب قرب وبعد مكان اقامتهم عن مكان عملهم وحسب وضعهم الاقتصادي حيث أن غالبية المحقق معهم ينتقلون الى أماكن عملهم بواسطة سياراتهم الخاصة بنسبة 44,2%، وهذا طبيعي لأن غالبيتهم من فئة الإطارات المتوسطة والعليا وأرباب العمل والتجار، و 11,7% ينتقلون لأماكن عملهم مشياً، كما هو موضح في الجدول الآتي.

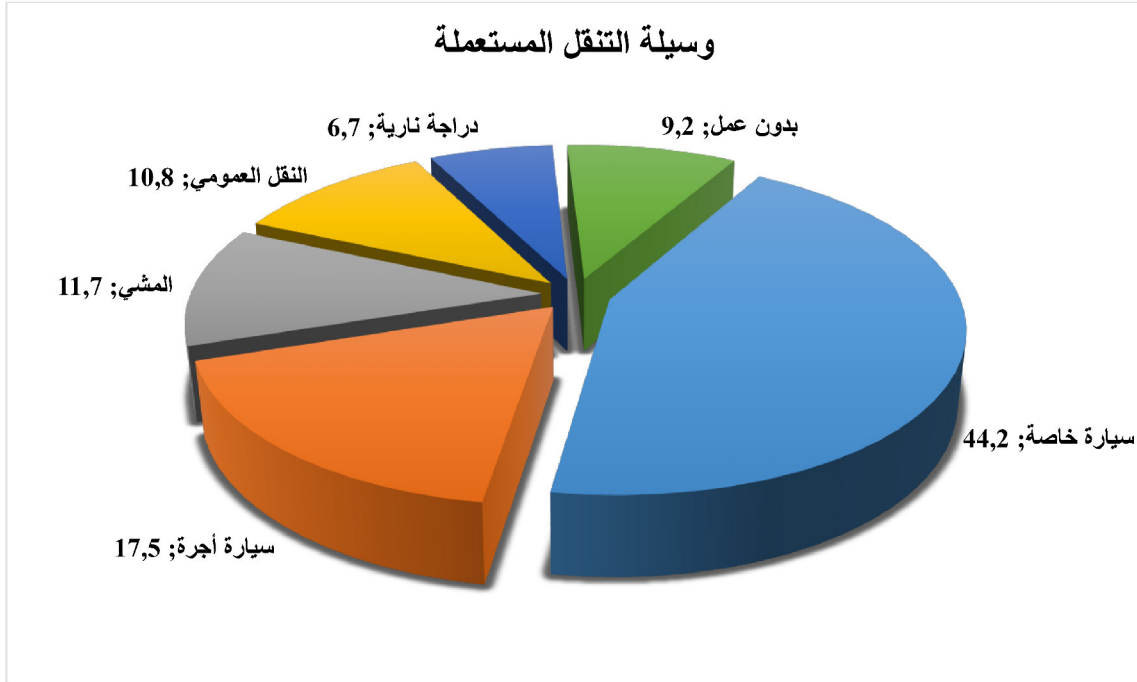
الجدول رقم 13: وسيلة النقل المستعملة من طرف أرباب الأسر المحقق معها للوصول لأماكن عملهم

وسيلة التنقل	حي المغلي	حي قراوي	المجموع	%
سيارة خاصة	25	28	53	44,2
سيارة أجرة	16	5	21	17,5
المشي	4	10	14	11,7
النقل العمومي	8	5	13	10,8
دراجة نارية	2	6	8	6,7
بدون عمل	5	6	11	9,2
المجموع الكلي	60	60	120	100

المصدر: تحقيق ميداني - مارس 2017

الفصل الرابع: الملامح الاجتماعية والاقتصادية للتجزئات السكنية بحي قراوي والمغيلي

شكل رقم 4: وسيلة التنقل المستعملة من طرف أرباب الأسر للوصول الى أماكن عملهم



1-4-2-1- الإقامة السابقة لأرباب الأسر المستفيدين من هذه السكنات

1-4-2-1-1- أغلبية الأسر كانت تقطن ببلدية آدرار

من خلال النتائج المتحصل عليها من التحقيق الميداني نجد أن الغالبية من أرباب الأسر كانوا يقيمون بمدينة آدرار أي أن تنقلهم انحصر بين أحياء مدينة آدرار وهم بنسبة 71,7%.

بينما هناك أرباب أسر كانت أماكن إقامتهم في بلديات أخرى؛ كبلدية بودة بـ 4,2%، أولف ورقان بـ 3,3% لكل منهما، بالإضافة إلى بلدية تيمي، زاوية كنته، تميمون، تامست وغيرها من البلديات المجاورة التابعة لولاية آدرار.

8% من أرباب الأسر مكان إقامتهم السابقة خارج الولاية؛ كولاية اليزي، بشار، تندوف غليزان، غرداية ووهران

الجدول رقم 14: أماكن الإقامة السابقة لأرباب الأسر

البلدية/الولاية	العدد	%
ادرار	86	71,7
بودة	5	4,2
اواف	4	3,3
رقان	4	3,3
نيمي	3	2,5
زاوية كنته	2	1,7
تيميمون	1	0,8
تامست	1	0,8
تمنطيط	1	0,8
تينركوك	1	0,8
فنوغيل	2	1,7
المجموع 01	110	91,7
بشار	2	1,7
تمنراست	2	1,7
غرداية	2	1,7
اليزي	1	0,8
تندوف	1	0,8
غليزان	1	0,8
وهران	1	0,8
المجموع 02	10	8,3
المجموع الكلي	120	100

المصدر: تحقيق ميداني - مارس 2017

1-2-4-2-1 الحصول على الملكية سبب رئيس في تغيير الإقامة

هناك سبب رئيس في تنقلات الأسر المحقق معها بحي قراوي وحي المغيلي وهو تغيير مكان الإقامة من أجل الحصول على الملكية وهذا السبب يمثل في العينة المدروسة 40%، كما أن هناك سببا مهما آخر وهو تغيير مكان الإقامة بدافع العمل بنسبة 19,17%، بالإضافة الى أسباب أخرى كإدعاء المسكن، ضيق المسكن، وكتكوين أسرى أو بالأحرى الزواج إذ تمثل الأسر المنتقلة من المسكن السابق لهذا السبب نسبة 10,83%.

من هنا نجد أن سبب تغيير أماكن الإقامة السابقة لأرباب الأسر تعود بعضها لأسباب اجتماعية تتعلق بالوسط و المحيط الاجتماعي أو لأسباب أخرى تتعلق بالمستوى الاجتماعي .

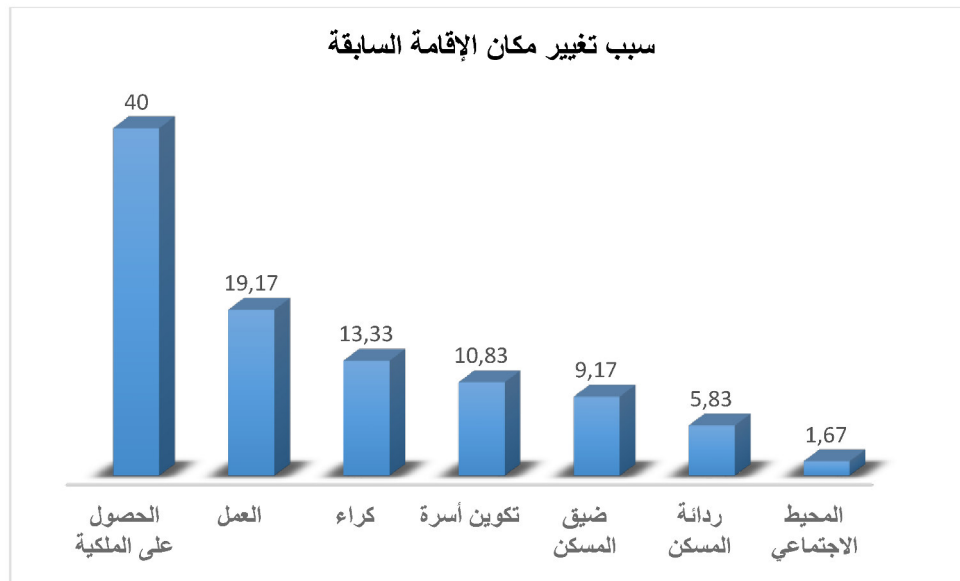
الفصل الرابع: الملامح الاجتماعية والاقتصادية للتجزئات السكنية بحي قراوي والمغيلي

الجدول رقم 15: أسباب تغير الأسر لأماكن إقامتهم السابقة

%	المجموع	حي قراوي	حي المغيلي	سبب تغيير مكان الإقامة السابقة
40	48	20	28	الحصول على الملكية
19,17	23	20	3	العمل
13,33	16	2	14	كراء
10,83	13	8	5	تكوين أسرة
9,17	11	5	6	ضيق المسكن
5,83	7	3	4	رداءة المسكن
1,67	2	2	0	المحيط الاجتماعي
100	120	60	60	المجموع الكلي

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017

شكل رقم 5: أسباب تغيير مكان الإقامة السابقة



2-تحليل الإطار العمراني لحي قراوي وحي المغيلي

2-1-البنية العقارية

2-1-1-أغلب القطع تم الحصول عليها قبل 1990

كان اقتناء الأراضي على فترات متزامنة؛ فغالبية السكان بحي قراوي تحصلوا على أراضيهم قبل 1990 بنسبة 40%، وهذا يفسر بكيفية الحصول على القطعة الأرضية لأن الذين تحصلوا على قطعهم الأرضية في هذه الفترة كانوا عن طريق البلدية، أما الذين تحصلوا عليها بعد 1990 نجد أن معظمهم اقتني أرضيته عن طريق شخص آخر.

أما الذين تحصلوا على أراضيهم في الفترة الممتدة ما بين 2000 و 2009 يمثلون المتحصلين على القطع الأرضية عن طريق التعاوانيات العقارية وهم بنسبة 34,2%، وهذا ما يبينه الجدول الموالي

الجدول رقم 16: تاريخ الحصول على القطعة الأرضية لسكان حي قراوي والمغيلي حسب العينة المحقق معها

تاريخ الحصول على القطعة الأرضية	حي المغيلي	حي قراوي	المجموع	%
قبل 1990	-	48	48	40
من 1990 الى 1999	9	6	15	12,5
من 2000 الى 2009	35	6	41	34,2
من 2010 الى 2015	16	-	16	13,3
المجموع الكلي	60	60	120	100

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017

2-1-2-امتلاك رخصة بناء

يمتلك غالبية السكان رخصة بناء وهم يمثلون نسبة 70,83%؛ وهذا لأن امتلاك رخصة بناء من عدمها يرجع سببه الرئيس الى وعي ساكنة التجزئات بضرورة اقتناء هذه الوثائق والى دور المؤسسات والهيئات الوصية عليها، كم أن للجانب التشريعي دور في التأكيد الإلزامي او الاختياري لاكتساب المستفيدين هذا النوع من الوثائق التي تثبت ملكيته للأرضية والهندسة المعمارية للمبنى، وهذا ما يبينه الجدول الآتي

الفصل الرابع: الملامح الاجتماعية والاقتصادية للتجزئات السكنية بحي قراوي والمغيلي

الجدول رقم 17: نسبة ممتلكي رخص البناء لأرباب الأسر المحقق معهم

امتلاك رخصة بناء	حي المغيلي	حي قراوي	المجموع	%
نعم	44	41	85	70,83
لا	16	19	35	29,17
المجموع الكلي	60	60	120	100

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017

2-1-3- مساحة القطعة الأرضية

نجد على العموم أن مساحات القطع الأرضية متقاربة فيما بينها فالأقل من 200م² تمثل نسبة 31,67%، والأكثر من 250م² تمثل نسبة 36,67%، أما التي تتراوح مساحتها من 200 الى 250م² فنسبتها 31,67%.

تتوقف مساحة القطعة الأرضية على كيفية الحصول على الأرضية لأنها خاضعة للتغيير؛ خاصة عندما يكون الاقتناء عن طريق شخص آخر. ينجم عن هذا التغيير بيع بعض المستفيدين لجزء من قطعهم الأرضية بطريقة شرعية أو غير شرعية وهذا يعد من بين الممارسات التي تؤثر على مساحة القطعة الأرضية.

الجدول رقم 18: مساحة القطعة الأرضية بحي قراوي والمغيلي للأسر المحقق معها

المجموع الكلي		الحصول على التجزئة عن طريق شخص آخر				الحصول على التجزئة عن طريق عمومي				مساحة القطعة (م ²)
%	العدد	%	المجموع	حي قراوي	حي المغيلي	%	المجموع	حي قراوي	حي المغيلي	
31,67	38	42,31	11	5	6	28,72	27	10	17	أقل من 200
31,67	38	38,46	10	5	5	29,79	28	9	19	من 200 الى 250
36,67	44	19,23	5	2	3	41,49	39	29	10	أكثر من 250
100	120	100	26	12	14	100	94	48	46	المجموع الكلي

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017

2-2- حجم المساكن والأسر في أحياء الدراسة

2-2-1- ارتفاع المباني من حيث عدد الطوابق

وجدنا من خلال تحقيقنا الميداني وحسب العينة المحقق معها من الأسر أن ارتفاع المساكن الغالب هو الأرضي إذ يمثل نسبة 50% وهذا يعطي فكرة عن حجم الأسر والفئات المهنية التي تقطن بهذه الأحياء بالأخذ في الحسبان أن غالبية المساكن مساحتها أكثر من 250م²، أما المساكن ذات طابق أرضي+1 فنسبتها 35,8%، في حين أن نسبة الأرضي+2 والأرضي+3 هي 9,2% و 5% على التوالي .

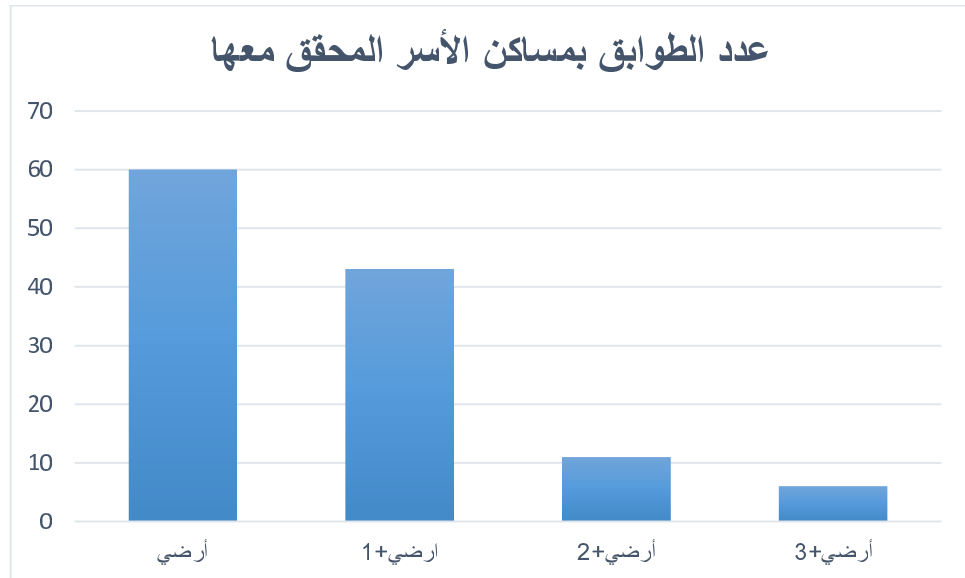
الاختلاف المسجل في علو المباني داخل التجزئات بالإضافة الى ترك واجهات المباني دون اتمامها يساهم في جعل هذه الواجهات عاملا مشوّها للمظهر العمراني بدلا من مساهمتها في تشكيل خصائصه الجمالية.

الجدول رقم 19: ارتفاع مباني الأسر المحقق معها في حي قراوي وحي المغيلي

ارتفاع الطوابق	حي المغيلي	حي قراوي	المجموع	%
أرضي	29	31	60	50
أرضي+1	27	16	43	35,8
أرضي+2	2	9	11	9,2
أرضي+3	2	4	6	5
المجموع الكلي	60	60	120	100

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017

شكل رقم 6: ارتفاع المباني من حيث عدد الطوابق



2-2-2- حجم المساكن في منطقة الدراسة

نجد أن عدد الغرف الغالب في تحقيقنا مع الأسر القاطنة بأحياء منطقة الدراسة هو من 4 الى 6 غرف بالمسكن بنسبة 60,8%، أما الأقل من 3 غرف فتمثل نسبة 19,2%، في حين أن المساكن التي بها عدد الغرف من 7 غرف فأكثر تقدر نسبتها بـ 20%. وهذا يعطينا إشارة عن الوضع الاقتصادي الميسور لأرباب الأسر المحقق معها من خلال عدد الغرف بمسكنهم.

الجدول رقم 20: عدد الغرف بمساكن الأسر المحقق معها

%	المجموع	مساحة المسكن			عدد الغرف
		من 200 الى 250	أكثر من 250	أقل من 200	
19,2	23	6	7	10	أقل من 3 غرف
60,8	73	25	30	18	من 4 الى 6 غرف
20	24	7	7	10	من 7 غرف فأكثر
100	120	38	44	38	المجموع الكلي

المصدر: تحقيق ميداني - مارس 2017

صورة رقم 6: توضح ارتفاع المبني وحالة واجهته الغير مكتملة بحي قراوي - 2017



صورة رقم 7: توضح وضعية بناية من حيث عدد الطوابق، وضعية البناية الغير مكتملة، الواجهة، بحي المغيلي - 2017

2-2-3- حجم الأسرة في منطقة الدراسة

وجدنا من خلال تحقيقنا الميداني أن عدد الأفراد الغالب في كل مسكن هو من 4 إلى 6 أفراد اذ يمثل 51,67%، في حين أن عدد الأفراد الأكثر من 7 في كل مسكن يمثل نسبة 36,67%، بينما عدد الأفراد الأقل من 3 في كل مسكن يمثل نسبة 11,67%. وهذا بسبب الوضعية الاقتصادية لأرباب الأسر اذ أن غالبيتهم من الإطارات المتوسطة وأرباب العمل والتجار.

الجدول رقم 21: عدد الأفراد بالمسكن

عدد الأفراد	حي المغيلي	حي قراوي	المجموع	%
أقل من 3 أفراد	10	4	14	11,67
من 4 إلى 6 أفراد	36	26	62	51,67
من 7 أفراد فأكثر	14	30	44	36,67
المجموع الكلي	60	60	120	100

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017

3- معدل شغل الغرفة والمسكن

3-1- معدل شغل المسكن

يعتبر من العناصر المهمة في التحليل العمراني والذي يكفينا من معرفة الارتباط الموجود بين الأشخاص والمسكن التي يعيشون فيها من حيث الضيق أو الاتساع، كما يمكننا من فهم العلاقات الاقتصادية والاجتماعية بين السكان ومعرفة آثارها وانعكاساتها على الحي والمدينة.

- وجدنا من خلال التحقيق الميداني الذي أجريناه بمنطقة الدراسة أن معدل شغل المسكن هو 5,93 شخص/مسكن.
- معدل شغل المسكن المسجل على مستوى الولاية حسب إحصاء 2008 هو 5,8 شخص/مسكن فالمعدل المتحصل عليه في حي قراوي وحي المغيلي يعد مثاليا اذا ما قورن بمعدل شغل المسكن لولاية أدرار.
- المعدل الوطني لشغل المسكن سنة 2008 هو 6,4 شخص/مسكن، لذا فالمعدل المتحصل عليه يعد مقبولا اذا ما قورن بالمعدل الوطني لشغل المسكن.

الجدول رقم 22: معدل شغل المسكن بمنطقة الدراسة

عدد المساكن	حي المغيلي	حي قراوي	المجموع
عدد المساكن	60	60	120
عدد السكان	320	392	712
معدل شغل المسكن	5,33	6,53	5,93

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017

3-2- معدل شغل الغرفة

"إن الربط أو المقارنة بين عدد السكان، وعدد الغرف المتوفرة في المساكن، يمكن ليس فقط من إعطاء فكرة عن المستوى المعيشي لسكان كل حي، بل أيضا لإظهار طاقة العمران في استيعاب السكان"¹. ولقد حددت وزارة السكن والعمران معايير لهذا المعدل وكانت على النحو الآتي:

← معدل جيد	$1.5 \geq \text{TOP}$	شخص / غرفة
← معدل مقبول	$1.50 < \text{TOP} \leq 2.24$	شخص / غرفة
← معدل حرج	$2.24 < \text{TOP} \leq 3.49$	شخص / غرفة
← معدل غير محتمل وجد حرج	$3.50 \leq \text{TOP}$	شخص / غرفة

من خلال معايير وزارة السكن نجد أن معدل شغل الغرفة بحي قراوي وحي المغيلي معدل جيد ب 1,20 شخص/غرفة؛ ويرجع سبب هذا المعدل الى حجم الأسر ومساحة المساكن حيث وجدنا أن غالبية المساكن تتجاوز مساحتها ال 250م². وهذا ما يبينه الجدول الموالي

الجدول رقم 23: معدل شغل الغرفة بحي قراوي وحي المغيلي

المجموع	حي قراوي	حي المغيلي	
592	315	277	عدد الغرف
712	392	320	عدد السكان
1,20	1,24	1,16	معدل شغل الغرفة

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017

4-4- درجة تجهيز المسكن

من أجل تحديد مستوى الراحة والرفاهية وجب معرفة نسبة ربط المساكن بمختلف الشبكات كالكهرباء والماء والغز وحتى الإنترنت، لذلك تعتبر التجهيزات المنزلية من الضروريات الأساسية للمسكن ومعيار نموذجي لتحديد المستوى المعيشي للأسرة.

حيث نجد أن جميع المساكن مربوطة بشبكة الكهرباء بالنسبة لحي قراوي وحي المغيلي على حد سواء ، بينما نسبة الربط بشبكة المياه الصالحة للشرب تبلغ 97,5%، في حين نسبة الربط بغاز المدينة بلغت 75,83%. أما فيما يخص شبكة الإنترنت فنسبة الربط تبلغ 44,15%.

¹ فوزية رميني "مدينة بني صاف في الإقليم.دراسة جغرافية". جامعة وهران 1989.

الجدول رقم 24: مستوى الربط بمختلف الشبكات

معدل الربط	حي قراوي	حي المغيلي	
100	100	100	شبكة الكهرباء
97,5	100	95	شبكة المياه الصالحة للشرب
44,15	58,3	30	شبكة الانترنت
75,83	95	56,67	غاز المدينة

المصدر: تحقيق ميداني - مارس 2017

5-درجة الرضى عن الحي

ندرس مدى درجة الرضى بالمسكن لمعرفة مدى ارتياح الأسر أو المستفيدين من خلال هذه التجزئات وهناك عدة عوامل تحدد درجة الرضى من عدمها كالوضعية العقارية أو المرافق والتجهيزات المطلوب وجودها بالقرب من المساكن و قرب وبعد أرباب الأسر الشغليين من مكان عملهم.

نجد أن أغلبية الأسر راضين عن مساكنهم إذ يمثلون نسبة 73,33%، أما الذين كانت درجة الرضى لديهم ب "لا" فهم يقطنون بحي المغيلي كون هذا الحي بعيد عن مركز المدينة مقارنة بحي قراوي؛ إضافة الى أن التجهيزات التي تتوفر عليها حاليا لا تتماشى ومتطلبات ساكنيه لذا فهم ينتقلون الى مركز المدينة أو الأحياء القريبة منه، وهذا ما يفسر عدم الرضى لدى ساكنة هذا الحي.

الجدول رقم 25: درجة الرضى عن الحي

درجة الرضى	حي المغيلي	حي قراوي	المجموع	%
لا	32	-	32	26,67
نعم	28	60	88	73,33
المجموع الكلي	60	60	120	100

المصدر: تحقيق ميداني - مارس 2017

6-رأي السكان في المجال العمومي لمنطقة الدراسة من حيث التهيئة

تحليل المجال العمومي الذي يشترك فيه جميع أفراد الحي أو المدينة لمعرفة ما اذا كان الحي يستوفي الشروط الملائمة التي تُسهم في توفير الراحة والرفاهية لساكنيه وتسد مختلف متطلباتهم اليومية وتساعدهم في مختلف ممارساتهم الاجتماعية.

6-1-وضعية الطرق ومواقف السيارات

من خلال التحقيق الميداني مع الأسر وجدنا أن نسبة الذين يرون أن وضعية الطرق جيدة تبلغ نسبتهم 51,67%، بينما الذين يرون أن وضعيتها متوسطة تبلغ نسبتهم 32,50%، في حين أن الذين يجدونها في وضعية سيئة تبلغ نسبتهم 14,17%

الفصل الرابع: الملامح الاجتماعية والاقتصادية للتجزئات السكنية بحي قراوي والمغيلي

وهذه الأسر تقطن بحي المغيلي حيث نجد به طرقا غير مزفتة وغير معبدة أحيانا.
وهذا ما يوضحه الجدول الموالي.

الجدول رقم 26: وضعية الطرق وموقف السيارات في حي المغيلي وحي قراوي

الطرق ومواقف السيارات	سيء	متوسط	جيد	ممتاز	المجموع
حي المغيلي	17	32	11	-	60
حي قراوي	-	7	51	2	60
العدد	17	39	62	2	120
المجموع الكلي	14,17%	32,50%	51,67%	1,67%	100

المصدر: تحقيق ميداني - مارس 2017

صورة رقم 8: توضح وضعية الطرق المؤدية الى
المساكن بحي قراوي



صورة رقم 9: توضح حالة
الطرق المؤدية الى المساكن
والبنايات بحي المغيلي -
2017

6-2- درجة النظافة والتلوث بأحياء منطقة الدراسة

للأسر القاطنة بهذه الأحياء مسؤولية؛ وبالخصوص فيما تعلق بنظافة محيطهم الاجتماعي، لما للنظافة من أهمية والتلوث من أخطار على حياة الفرد والمجتمع حيث ومن خلال اجراءنا للتحقيق الميداني صادفنا مظاهر تلوث واهمال من طرف المسؤولين عن حاويات القمامة وتسييرها، إضافة الى اهمال المواطنين لهذا الجانب الذي يؤثر وبصورة سلبية على جمالية الحي. فنجد نسبة 29,2% من الأسر يرون أن وضعية النظافة بالأحياء سيئة وتشهد جانبا من الإهمال من طرف البلدية وعدم اللامبالاة من طرف ساكنة الحي.

الجدول رقم 27: درجة نظافة الحي

المجموع	متوسط	سيء	جيد	نظافة الحي
60	31	28	1	حي المغيلي
60	18	7	35	حي قراوي
120	49	35	36	العدد
100	40,8	29,2	30	%

المصدر: تحقيق ميداني - مارس 2017

صورة رقم 10 : بعض مظاهر التلوث بحي قراوي - 2017



صورة رقم 11: خروج الماعز في شوارع حي المغيلي



6-3-وضعية التجهيز بأماكن الرياضة والترفيه

ترى معظم الأسر المحقق معها وخصوصا التي تقطن بحي المغيلي بأن وضعية الأماكن الرياضية والترفيهية سيئة؛ إذ بلغت نسبتهم 45,83% وهذا راجع لوضعيتها المزرية كالملاعب أو لانعدامها كأماكن الترفيه الخاصة بالأطفال.

الجدول رقم 28: وضعية أماكن الرياضة والترفيه بأماكن الدراسة

رياضة وترفيه	جيد	سيء	متوسط	المجموع
حي المغيلي	2	32	26	60
حي قراوي	10	23	27	60
العدد	12	55	53	120
المجموع الكلي	10	45,83	44,17	100
	%			

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017

6-4-وضعية المساحات الخضراء بأماكن الدراسة

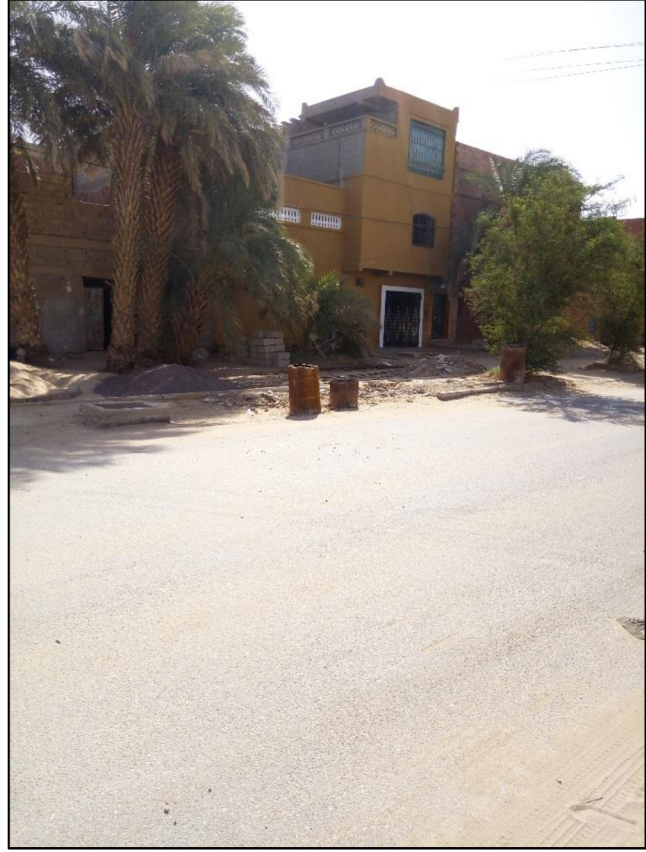
للمساحات الخضراء دور هام من الناحية الايكولوجية والاجتماعية، وتعتبر أحد المعايير المعتمدة في قياس درجة الصحة البيئية وهي مساحات شاغرة مغروسة بمثابة العنصر الجمالي للمجال الحضري.

نجد أن نسبة من يرون أن وضعية المساحات الخضراء بوضعية سيئة للغاية يمثلون نسبة 74,17%، والسبب في هذا هو أنها شبه منعدمة بمناطق الدراسة حيث أنها تنعدم بشكل تام في حي المغيلي، وشبه منعدمة بحي قراوي لأنها اقتصرت على المبادرة الشخصية لأصحاب المساكن بهذا الحي.

الجدول رقم 29: وضعية المساحات الخضراء

المساحات الخضراء	جيد	سيء	متوسط	المجموع
حي المغيلي		59	1	60
حي قراوي	2	30	28	60
العدد	2	89	29	120
المجموع الكلي	1,67	74,17	24,17	100
	%			

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017



صورة رقم 12: توضح تشجير عند مدخل
المسكن - مبادرة شخصية - حي قراوي



6-5-وضعية الأرصفة والإنارة العمومية بمناطق الدراسة

تعكس وضعية الأرصفة والإنارة العمومية عمق التحكم الجيد في المجال فيما يخص التهيئة ومدى متابعة الجماعات المحلية المسؤولة عن هكذا تهيئة للأحياء الخاصة بها، كما لها دور هام وجيد في إعطاء صورة نمطية جيدة وجمالية للحي .

اذ نجد أن نسبة 35,33% من الأسر يرون أن وضعية الأرصفة سيئة وخاصة الأسر القاطنة بحي المغيلي ، أما بالنسبة للإنارة العمومية التي لها دور في بث الطمأنينة والراحة في نفوس ساكني هذه الأحياء فيرون غالبيتهم أن وضعيتها جيدة بنسبة 59,2%.

الجدول رقم 30: وضعية الأرصفة بحي المغيلي وحي قراوي

الأرصفة	جيد	سيء	متوسط	ممتاز	المجموع
حي المغيلي	3	37	20		60
حي قراوي	37	6	9	8	60
المجموع	40	43	29	8	120
الكلية	33,33	35,83	24,17	6,67	100
					العدد
					%

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017

الجدول رقم 31: وضعية الإنارة العمومية بحي المغيلي وحي قراوي

الإنارة العمومية	جيد	سيء	متوسط	ممتاز	المجموع
حي المغيلي	29	5	19	7	60
حي قراوي	42		1	17	60
المجموع	71	5	20	24	120
الكلية	59,2	4,2	16,7	20	100
					العدد
					%

المصدر: تحقيق ميداني – مارس 2017

خلاصة الفصل الرابع

للتجزئات دور كبير في خلق ديناميكية حضرية تمثلت في تنوع الفئات المهنية وتوافدها على المدينة إما من أجل الحصول على ملكية أو بسبب العمل أو لضيق المسكن السابق ورداءته، إضافة الى اختلاف أصولهم الجغرافية وهذا يعكس دور هذا النوع من البرامج السكنية واسهامها في خلق حركية عمرانية وسكانية التملك والاستقرار.

أما فيما يخص البنية العقارية فنجد أن اقتناء الأراضي في التجزئتين كان على فترات متزامنة، وهذا يتوقف على طريقة الحصول فيما إذا كان الاقتناء عن طريق عمومي أو عن طريق خاص.

يمتلك غالبية ساكنة هاته الأحياء رخص بناء، بينما هناك آخرون لم يتحصلوا عليها لعدم وجود تطبيق للإلزامية القانونية التي تؤكد على وجود رخصة بناء وعدم السماح بوجود ممارسات أخرى من أجل بدء الأشغال على مستوى قطعهم الأرضية أو مساكنهم كأن يقوم بعضهم بسحب تصريح ببدائية الأشغال من البلدية كتعويض عن رخصة البناء ولا يقوم بطلب رخصة بناء معدلة لأنه لا يستطيع الالتزام بما جاء فيها. لكن جميع هاته الممارسات التي ينتهجها المستفيدون من أجل إتمام الأشغال في بنايتهم والتعديل فيها تقع متابعة هكذا أمور على عاتق الهيئات العمومية الكفيلة بهذا النوع من الوثائق المستخدمة في مراقبة التعمير.

وجدنا معدل شغل المسكن بمنطقة الدراسة بـ 5,9 شخص / مسكن، علما أن المعدل الوطني لشغل المسكن المسجل حسب إحصاء 2008 هو 6,4 شخص / مسكن؛ لهذا يعتبر لائقا (مقبول). بالأخذ في الحسبان أن غالبية المساكن بهذه التجزئات تفوق مساحاتها الـ 250م².

لكن هناك رهانات تقع على عاتق المتدخلين العموميين في التجزئة من حيث التهيئة إذ أن وضعية التهيئة في مناطق الدراسة ليس بالمرضي تماما للأسر القاطنة بهاته الأحياء؛ حيث وجدنا بأن هناك ضعفا في التجهيز ووضعية الطرقات خاصة بحي المغلي، بالإضافة الى وضعية النظافة ذات الوضع السيء بحي المغلي.

خاتمة عامة

الخاتمة العامة

ينبأ تعدد السياسات السكنية المطبقة في الجزائر على المحاولات المستمرة للسلطات في حل أزمة السكن، فبعدما تراجعت الدولة تدريجياً عن انتاج السكن تركت المجال لمشاركة الأفراد في بناء مساكنهم من خلال التجزئات، ثم فتحت فيما بعد المجال الى سياسة الترقية العقارية في انتاج السكن. حيث ظهرت التجزئات في ظروف ملائمة من خلال قانون الاحتياطات العقارية من خلال توفير المساحات الشاغرة القابلة للتعمير في النسيج الحضري للبلدية والتي جاءت من أجل تحسين الحظيرة السكنية والابتعاد عن تكليف الدولة بتوفير السكن كونها المسؤولة الأولى عن توفيره.

جاءت التجزئات السكنية بمدينة أدرار لمواكبة الترقية الإدارية التي شهدتها المدينة بأن أصبحت مقر ولاية في سنة 1974، بعد أن كانت تابعة سابقاً لولاية بشار. تتحدر الأصول الجغرافية لأرباب الأسر من داخل الولاية بنسبة 53,33%، ومن خارج الولاية بنسبة 46,67%، حيث تحتل ولاية بشار أكبر نسبة وهو ما يثبت أن المستفيدين من التجزئات ليس أبناء المنطقة أو الولاية فقط.

يُعد التملك أو الحصول على الملكية السبب الرئيس لتغيير الإقامة، وهو بدوره سبباً هاماً في خلق حركية سكانية بالنسبة لسكان البلديات المجاورة والولايات الأخرى.

ان انتقال السكان الى مساكنهم يتطلب توفير متطلبات الحياة الأساسية المتعددة من شبكات ومختلف التجهيزات والخدمات والتي لا تزال التجزئات الحالية بمدينة أدرار تعاني من نقص وانعدام في هاته التجهيزات.

بالنسبة للفضاء الخارجي من جانب التهيئة فقد وجدنا قلة المساحات الخضراء واقتصرت على المبادرات الشخصية للسكان وانعدام التدخل من طرف السلطات المحلية، بالإضافة الى عدم احترام الواجهات وعدم اتمامها وتوقف على ذوق المستفيد وهو ما يشوه المظهر العمراني والجانب الجمالي للتجزئة (الحي). لهذا وجب فرض الرقابة من طرف المصالح المختصة (شرطة العمران)، خاصة وأن الكثير من المستفيدين ساهموا في عدم تجانس المظهر العمراني ابتداءً من التجاوزات على الشروط المحددة في دفاتر الشروط الى عدم إتمام البناء نهائياً في آجاله المحددة. كما أن هناك اهمال من طرف السلطات المحلية كعدم تهيئة الطرقات داخل حي المغيلي، بالإضافة الى غياب النظافة به.

الدور الوظيفي للتجزئات السكنية من خلال أحياء الدراسة يتوقف على مدى تلبية الطلب على مختلف التجهيزات الضرورية التي تخدم السكان، كالمساحات المخصصة للعب الأطفال التي تنعدم بأحياء الدراسة، أما الوظيفة التجارية المندمجة مع الوظيفة السكنية فهي متنوعة وتتكيف حسب الطلبات المختلفة للسلع وكذا استهلاك السكان؛ حيث وجدنا بحي قراوي والمغلي نقصاً في النشاطات التجارية المهمة كتجارة الملابس والأحذية والتجارة الخاصة بتجهيزات المنزل وتأثيثه مما يدفع ساكنة هاته الأحياء الى التنقل لمركز المدينة لأن معظم المحلات التجارية بأحيائهم اقتصرت على توفير المواد الاستهلاكية كتجارة المواد الغذائية والخردوات.

نستنتج ومن خلال كل هذا، أن التحديات التي تواجه هذه السياسة السكنية هو إعطاء صورة أفضل للسكن الفردي من خلال مجال متجانس مع مراعاة مقاييس وشروط التعمير من خلال الوسائل القانونية، التقنية، والمالية. وعدم اهمال السلطات المحلية لدورها كمراقب ومتابع لكل المراحل التقنية للبناء، من خلال التدخل العاجل لإكمال التجهيزات والخدمات مع فرض قوانين صارمة على المستفيدين لتجنب ممارساتهم اللاشريعة التي تمس بالجانب البيئي والعمراني للنسيج الحضري على حد سواء. بالإضافة الى تحسين دور الهيئات المكلفة بالمتابعة خاصة وأن معظم السكنات بهكذا تجزئات معظمها مخالف لدفاتر الشروط المقننة للبناء كما أن معظم المستفيدين لا يلتزمون بمدة رخصة البناء حتى لا تبقى التجزئات عبارة عن ورشات مفتوحة؛ مع العلم أن مدينة آدرار تشهد أشغالا متعددة في انشاء التجزئات التي تنطوي تحت غطاء البلدية وتقع تهيئتها على الوكالات العقارية فهل هاته التجزئات ستستفيد من التجارب السابقة للتجزئات العمومية أم سيظل السكن الفردي يعاني نقص في التجهيزات وانعدام التهيئة وضعف التسيير الحسن والأمثل وهكذا نوع من البرامج.

المراجع

المراجع

المراجع باللغة العربية

1-الكتب

عبد الوهاب فتيحة (1975): جغرافية العمران ، منشأة المعارف الإسكندرية ، مصر
– ص 14

فتحي محمد أبو عيانة، (1977) :جغرافية السكان – دار النهضة للطباعة والنشر
بيروت

فتحي محمد أبو عيانة، (1995) : جغرافية العمران- دار المعارف الإسكندرية

مقبس بشير (1983) : مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران - الجزائر

2 – رسائل ومذكرات جامعية

ابليله عبد الكامل (2015) : الديناميكية الحضرية من خلال البنية التجارية و
الخدمائية وانعكاساتها الاجتماعية والمجالية في مدينة أولف - مذكرة مهندس دولة في
الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران

ادجرفور عبد السلام، طيب إلياس،(2009) : مستوى التجهيزات في التوسعات
لمدينة أدرار- مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران
باعلا الزهرة، بن سالم كلثوم، (2010): صعوبة الاندماج لحي عشوائي في مدينة
أدرار حالة حي بني وسكت - مذكرة مهندس دولة جغرافيا و تهيئة عمرانية جامعة
وهران

بن حمادي عبد الله، عوماري أحمد (2011) : دراسة تقييمية لمخطط التهيئة لولاية
أدرار - مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران

بن دابا عبد الجمال (2003) ، التغيرات المجالية و الوظيفية لمركز مدينة أدرار -
مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران

بوشلوش عبدالغني (2009): التحصيصات السكنية في مدن فرجوة، ميله والقرارم
– الإطار القانوني، كلفة التعمير والانعكاسات المجالية والاجتماعية – مذكرة مقدمة
لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية – جامعة منتوري قسنطينة

تابت طاهر، (2015): وضعية التزويد بالمياه الصالحة للشرب في مدينة أدرار –
حالة حي تيليلان وبني وسكت، جامعة وهران 2 – محمد بن أحمد

ثابت أمين (2005): التحصيلات السكنية في مدينة الخروب السياسات، الممارسات وكلفة التعمير - مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية - جامعة منتوري - قسنطينة.

خونة عبد القادر (2002) : دراسة عمرانية لمدينة تندوف تقييم حالة الخدمات الحضرية .- مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران

داود طيب، محمد عبد الرحمان (2011) : الإدماج الحضري للأحياء العشوائية - دراسة حالة حي بني وسكت بمدينة ادرار مذكرة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية - جامعة المسيلة

رمضاني عبد القادر،(2005): التوسع العمراني و آفاق البيئة في الوسط الحضري لمدينة تقع في الجنوب الغربي دراسة حالة مدينة ادرار - مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران

سالمي عبد اللطيف، سالمى عبد القادر(2010) : واقع السكن الاجتماعي بمدينة أدرار دراسة نموذجية لحي أول نوفمبر - مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية جامعة وهران

شطوف فتيحة (2014) :ديناميكية التعمير بقصور قورارة - رسالة ماجستير في الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران 2 - بلقايد

الشيخ محمد، عبد اللاوي عبد المالك، (2009) :الشبكة الحضرية بالمدن الصحراوية حالة مدينة أدرار مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران

صديقي محمد، فلاني مختار(2002): دراسة عمرانية لمجموعة صحراوية و تحديد دورها الإقليمي حالة مجموعة سيدي عبد القادر ولاية أدرار - مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران

عدون الطيب(2014) :الأنماط الحضرية الجديدة بالمدن الصحراوية -حالة مدينة غرداية - رسالة ماجستير في الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران 2 - بلقايد

فندقومة عبد الرحمان، (2006) : دراسة التوسعات الجديدة لمدينة أدرار - مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران

قامو الزهرة (2011) : دراسة مجموعة محيطية ومدى ارتباطها بمدينة أدرار حالة مجموعة تيمي - مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية -جامعة وهران

- كروم ابراهيم، طواهرية مصطفى، (1999) : محاولة لتجديد الإقليم الوظيفي لمدينة-
مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية - جامعة وهران
- لنصاري احمد المختار (2014) : الديناميكية الحضرية في مدينة حدودية -حالة
مدينة برج باجي مختار ولاية أدرار - مذكرة ماستر 2- تسيير المدن والتنمية
المستدامة - جامعة وهران 2 - بلقايد
- محمد عبدالكريم، (2016): الشبكة العمرانية لإقليم توات بولاية أدرار، آليات التنظيم
والأداء المجالي - مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الجغرافيا و التهيئة
العمرانية - جامعة وهران 2 - محمد بن أحمد
- مرموري زينب، (2014) : الفضاءات العمومية بمدينة أدرار بين التهيئة و التسيير
والاستخدام - مذكرة ماستر 2- تسيير المدن والتنمية المستدامة - جامعة وهران 2 -
بلقايد
- مكي عبد الحق(2004) :التجهيزات العمومية في مدينة المشربية ومجال نفوذها -
مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية -جامعة وهران - السانيا
- مولاي العربي محمد، باحنيني أحمد، (2006) الدور الإقليمي لمدينة أدرار من خلال
التجهيزات و النشاطات التجارية - مذكرة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة
العمرانية - جامعة وهران
- هجيرة كروش(2008): "إنتاج المباني وتحركات السكان نحو الجهة الشرقية لمدين
وهران- حالة 6000 مسكن بالمنزه"، مذكرة مهندس دولة جغرافيا و تهيئة عمرانية
جامعة وهران

3-مقالات علمية

- يوسف بدر الدين (2011) : مدينة إدرار وفق السياق الحضري الجديد نحو إعادة
تنظيم المجال الجهوي للإقليم الصحراوية الجنوبية الغربية الجزائرية .مجلة إنسانيات
العدد 50-51 CRASC وهران.

4-نصوص تشريعية

- أمر رقم 72-23 المؤرخ في 07 يونيو 1972 يتضمن إلغاء وتعويض الأمر رقم 67-
256 المؤرخ في 16 نوفمبر 1967 المعدل ن و الأمر رقم 70-72 المؤرخ في 02
نوفمبر 1970 والمتعلقين بالقانون الأساسي العام للتعاونيات و التنظيم السابق لإنشاء
التعاونيات في الفلاحة.

أمر رقم 74 -26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

مرسوم 76-28 المؤرخ 7 فبراير 1976 يتضمن تحديد كفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء .

أمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري .

مرسوم 76-29 المؤرخ 7 فبراير 1976 يتضمن تحديد الكفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية.

أمر رقم 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم سير مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية.

مرسوم رقم 76-27 المؤرخ في 7 فبراير 1976، يتضمن تحديد الكفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية .

قانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

مرسوم رقم 82-304 المؤرخ في 9 أكتوبر 1982 يحدد كفيات تطبيق القانون 82-02 ، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء

مرسوم 82-305 المؤرخ في 9 أكتوبر 1982 يتضمن تنظيم البناءات الخاضعة للقانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

مرسوم رقم 82-332 المؤرخ في 6 نوفمبر 1982 ، يحدد كفيات حساب أسعار شراء البلديات للأراضي التي تدخل في عداد احتياطاتها العقارية وأسعار التنازل عنها.

مرسوم رقم 85 - 211 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 ، يحدد كفيات تسليم رخصة البناء و رخصة التجزئة.

قانون رقم 85-08 المؤرخ في 12 نوفمبر 1985 يتضمن الموافقة على الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد انتقالية قواعد تشغيل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

مرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 غشت 1985 ، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، وشروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن.

تعليمة وزارية مشتركة مؤرخة في 13 غشت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع .

قانون 86 -07 المؤرخ في 4 مارس 1986 ، يتعلق بالترقية العقارية.

مرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 7 يناير 1986 يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية واسعار بيعها

مرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 7 يناير 1986، يتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية

مرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 7 يناير 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية

مرسوم رقم 86-05 المؤرخ في 7 يناير 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا ، كما يحدد كفيات هذا البيع .

قانون 90-29 المؤرخ 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة التعمير.

قانون 90 -25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري.

مرسوم تنفيذي رقم 90 – 405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.

مرسوم تنفيذي رقم 91- 175 ، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

مرسوم تنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

مرسوم تنفيذي رقم 08-93 ، المؤرخ في 02 يناير 1993 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، وتحدد كيفية تنظيمها و عملها.

التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 الصادرة في 24 أبريل 1996 المتعلقة بشرطة العمران .

مرسوم تنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.

المرسوم رقم 06-03 المؤرخ في 09 جانفي 2004 المتعلق بالإطار العام بالنسبة لمختلف الرخص والشهادة المتعلقة بكيفية استغلال واستعمال الأراضي العمرانية.

قانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 غشت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي.

قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

مرسوم تنفيذي رقم 14-119 المؤرخ في 24 مارس سنة 2014 ، يحدد شروط و كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

المراجع باللغة الفرنسية

otmane t, 2010, mise en valeur agricole et dynamiques rurales dans le touat, le gourara et le tidikelt (sahara algérien), thèse de doctorat, universités d'oran et de franche-comté.

trache s.m., 2011 : « adrar, des ksour à la grande ville », insaniyat, crasc, oran.

yousfi b.d.,(2012). dynamique urbain et transport dans le sud oust algérien (wilaya d'adrar et de bachar). thèse doctorat géographie et aménagement du territoire – oran

قائمة

الجدول، الأشكال، الصور، الخرائط

قائمة الجداول، الأشكال، الصور، الخرائط

قائمة الجداول

- الجدول رقم 1: تطور سكان مدينة أدرار حسب الفترات الإحصائية (1966-2008) .----- 37
- الجدول رقم 2: التجزئات السكنية من خلال مساحة القطعة في كل تجزئة وسنة التقسيم----- 40
- الجدول رقم 3: عدد التجزئات ومكاتب الدراسات المكلفة بإعدادها----- 41
- الجدول رقم 4: تجزئات الوكالة العقارية من خلال مساحة القطعة وسنة التقسيم----- 42
- الجدول رقم 5: مساحة التجزئات والتعاونيات العقارية مقارنة بالمساحة الإجمالية للمحظيرة السكنية----- 43
- الجدول رقم 6: يوضح التجهيزات الضرورية الغير متواجدة بحي المغيلي وحي قراوي----- 57
- الجدول رقم 7: النشاطات التجارية بحي قراوي من خلال المسح الميداني----- 59
- الجدول رقم 8: النشاطات التجارية بحي المغيلي من خلال المسح الميداني----- 63
- الجدول رقم 9: الأصول الجغرافية لأرباب الأسر حسب ولايات الوطن----- 69
- الجدول رقم 10: أماكن ميلاد أرباب الأسر حسب بلديات الولاية----- 71
- الجدول رقم 11: الفئات المهنية لأرباب الأسر القاطنة بحي قراوي وحي المغيلي----- 73
- الجدول رقم 12: أماكن عمل أرباب الأسر----- 74
- الجدول رقم 13: وسيلة النقل المستعملة من طرف أرباب الأسر المحقق معها للوصول لأماكن عملهم----- 75
- الجدول رقم 14: أماكن الإقامة السابقة لأرباب الأسر----- 77
- الجدول رقم 15: أسباب تغير الأسر لأماكن إقامتهم السابقة----- 78
- الجدول رقم 16: تاريخ الحصول على القطعة الأرضية لسكانه حي قراوي والمغيلي حسب العينة المحقق معها----- 79
- الجدول رقم 17: نسبة ممتلكي رخص البناء لأرباب الأسر المحقق معهم----- 80
- الجدول رقم 18: مساحة القطعة الأرضية بحي قراوي والمغيلي للأسر المحقق معها----- 80
- الجدول رقم 19: ارتفاع مباني الأسر المحقق معها في حي قراوي وحي المغيلي----- 81
- الجدول رقم 20: عدد الغرف بمساكن الأسر المحقق معها----- 82
- الجدول رقم 21: عدد الأفراد بالمسكن----- 84
- الجدول رقم 22: معدل شغل المسكن بمنطقة الدراسة----- 84
- الجدول رقم 23: معدل شغل الغرفة بحي قراوي وحي المغيلي----- 85
- الجدول رقم 24: مستوى الربط بمختلف الشبكات----- 86
- الجدول رقم 25: درجة الرضى عن الحي----- 86
- الجدول رقم 26: وضعية الطرق وموقف السيارات في حي المغيلي وحي قراوي----- 87
- الجدول رقم 27: درجة نظافة الحي----- 88
- الجدول رقم 28: وضعية أماكن الرياضة والترفيه بأماكن الدراسة----- 89
- الجدول رقم 29: وضعية المساحات الخضراء----- 89
- الجدول رقم 30: وضعية الأرصفة بحي المغيلي وحي قراوي----- 91
- الجدول رقم 31: وضعية الإنارة العمومية بحي المغيلي وحي قراوي----- 91

قائمة الأشكال

- شكل رقم 1: تطور سكان مدينة أدرار حسب الفترات الإحصائية (1966-2008) .----- 38
- شكل رقم 2: الفئات المهنية لأرباب الأسر بحي قراوي والمغيلي----- 74
- شكل رقم 3: أماكن عمل أرباب الأسر----- 75
- شكل رقم 4: وسيلة التنقل المستعملة من طرف أرباب الأسر للوصول الى أماكن عملهم----- 76
- شكل رقم 5: أسباب تغيير مكان الإقامة السابقة----- 78
- شكل رقم 6: ارتفاع المباني من حيث عدد الطوابق----- 81

قائمة الصور

- صورة رقم 1: صورة جوية لمدينة أدرار توضح منطقة الدراسة----- 11

- صورة رقم 2: ثانوية أبي حامد الغزالي و إكمالية هيباوي مولاي عبد الرحمان56
- صورة رقم 3: تجهيزات رياضية بحي قراوي (ملعب ذو أرضية اسمنتية)56
- صورة رقم 4: توضح واجهة محلات تجارية وخدماتية بحي قراوي - 201760
- صورة رقم 5: توضح واجهة محلات تجارية بحي المغيلي - 201760
- صورة رقم 6: توضح ارتفاع المبني وحالة واجهته الغير مكتملة بحي قراوي - 201783
- صورة رقم 7: توضح وضعية بناية من حيث عدد الطوابق ،وضعية البناية الغير مكتملة، الواجهة ، بحي المغيلي - 201783
- صورة رقم 8: توضح وضعية الطرق المؤدية الى المساكن بحي قراوي87
- صورة رقم 9: توضح حالة الطرق المؤدية الى المساكن والبنائات بحي المغيلي - 201787
- صورة رقم 10 : بعض مظاهر التلوث بحي قراوي -201788
- صورة رقم 11: خروج الماعز في شوارع حي المغيلي.....88
- صورة رقم 12: توضح تشجير عند مدخل المسكن – مبادرة شخصية –حي قراوي.....90

قائمة الخرائط

- خریطة رقم 1: الموقع الجغرافي لولاية آدرار9
- خریطة رقم 2: الموقع الإداري لبلدية آدرار10
- خریطة رقم 3: تحديد منطقة الدراسة (حي قراوي – حي محمد بن عبدالكريم المغيلي) بمدينة آدرار12
- خریطة رقم 4: أثر التجزئات السكنية على التوسع العمراني لمدينة آدرار44
- خریطة رقم 5: التجزئات السكنية من خلال البرامج السكنية بمدينة آدرار46
- خریطة رقم 6: البرامج السكنية بحي قراوي51
- خریطة رقم 7: البرامج السكنية بحي المغيلي – ناحية بربع52
- خریطة رقم 8: استخدام الأرض بحي قراوي54
- خریطة رقم 9: استخدام الأرض بحي المغيلي – ناحية بربع55
- خریطة رقم 10: النشاطات التجارية بحي قراوي حسب الفئات61
- خریطة رقم 11: توزيع النشاطات التجارية حسب نمط النشاط بحي قراوي62
- خریطة رقم 12: توزيع النشاطات التجارية بحي المغيلي حسب الفئات – ناحية بربع64
- خریطة رقم 13: توزيع النشاطات التجارية بحي المغيلي – ناحية بربع65
- خریطة رقم 14: الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب ولايات الوطن70
- خریطة رقم 15: أماكن ميلاد أرباب الأسر حسب بلديات ولاية آدرار72

الملاحق

استمارة بحث خاصة بالسكن

ضع علامة (×) في المكان المناسب

اسم الحي :

I. السكن

1. كيفية الحصول على القطعة الأرضية : تجزئة ، تعاونية عقارية
2. عن طريق من تحصلت على القطعة الأرضية: عن طريق البلدية ، الشراء من شخص آخر
3. تاريخ الحصول على القطعة الأرضية:
4. مساحة القطعة الأرضية:
5. هل تملك رخصة بناء: نعم ، لا
- نعم ، تاريخ رخصة البناء:
6. سنة بداية البناء:
7. نسبة تقدم أشغال البناء (%) :
8. عدد الطوابق: أرضي ، أرضي +1 ، أرضي +2 ، أرضي +3
9. عدد الغرف بالسكن:
10. بالنسبة للإنجاز ، هل التزمت بالمخطط الأصلي الخاص برخصة البناء: نعم ، لا
- في حالة الإجابة ب (لا):

. ما هي التعديلات والإضافات التي قمت بها، وعلى أي مستوى أو طابق؟

.....
.....
.....

. هل تملك رخصة بناء معذلة: نعم ، لا لماذا؟

II. التجهيزات

1. ما هي التجهيزات المتواجدة بالحي؟

.....
.....

2. ما هي التجهيزات الضرورية الغير موجودة بالحي أو من المفروض توفرها؟

.....
.....

3. هل المسكن متصل بشبكة: الكهرباء ، الماء ، غاز المدينة ، الإنترنت

4. أعط تنقيطاً لوضعية (حالة) العناصر التالية (من 0 الى 3): 0= سيء ، 1= متوسط ، 2= جيد ، 3= ممتاز

الطرق ومواقف السيارات	أماكن الرياضة والترفيه	مساحات خضراء
نظافة الحي	الأرصفة	انارة عمومية

III. الخصائص الاجتماعية للسكان

1. مهنة رب الأسرة:.....
2. مكان العمل:.....
3. مكان الميلاد:.....
4. وسيلة التنقل المستعملة:.....
5. عدد أفراد الأسرة:.....
6. مكان الإقامة السابقة: المدينة (.....) ، الحي (.....)
7. سبب تغيير مكان الإقامة السابق:.....
8. هل أنت راضٍ بمكان الإقامة الحالي: نعم ، لا
- لا ، لماذا؟.....
9. هل تفكر في تغيير مكان الإقامة الحالي: نعم ، لا
- نعم ، لماذا؟ والى أين (الوجهة)؟.....
-
-
10. ما هو المكان الذي تتردد عليه كثيراً من أجل التسوق:.....

IV. أهم المشاكل ، الاقتراحات ، الانشغالات ،

.....

.....

.....

.....

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع المشروع :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :

.....

10 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :

.....

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :

.....

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
السكان (ة) بـ
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى :** تسلم رخصة البناء لإنجاز
- المادة 2 :** يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :
- المادة 3 :** مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي
- المادة 4 :** تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
- المادة 5 :** تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
- المادة 6 :** يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
- المادة 7 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
- المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.
- المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة 10 :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
الوالي /
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ : / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكان (ة) بـ :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير .
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
الأنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان
التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكن(ة) ب.....
بخصوص أشغال :.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ.....
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ.....
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية :

.....
.....
.....

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

- / 1
- / 2
- / 3
- / 4
- / 5
- / 6
- / 7
- / 8
- / 9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران
و المدينة

وزارة المالية

وزارة الداخلية
و الجماعات المحلية

تعليمية وزارية مشتركة رقم 04 مؤرخة في 07 أيار 2014 تتعلق بتطوير
العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا

السادة ولاية ولايات:

أدرار، الأغواط، بشار، بسكرة، تمنراست، ورقلة، إليزي، تندوف، الوادي، غرداية،
أم البواقي، باتنة، البويرة، تلمسان، تبسة، تيارت، الجلفة، سطيف، سعيدة، سيدي بلمباس،
المدية، المسيلة، برج بوعريش، البيض، تيسمسيلت، خنشلة، سوق أهراس، ميله، النعامة.

تهدف هذه التعليمية الوزارية المشتركة إلى استحداث جهاز خاص لفائدة ولايات الجنوب وولايات
الهضاب العليا بغرض تمكين المواطنين القادرين على بناء سكناتهم، من الحصول على قطعة أرض
صالحة للبناء تابعة للأمالك الخاصة للدولة، مهياة بموارد الدولة.

هذا الجهاز الجديد الذي جاء تطبيقا لتوجيهات السيد الوزير الأول المحتواة في مراسلاته رقم
874/م.د.و.أ/ المؤرخة في 21 جويلية 2013 و رقم 003/م.د.و.أ/ المؤرخة في 21 جانفي 2014،
يضاف للأجهزة الموجودة في مجال الحصول على السكنات بمختلف الصيغ. ويتمثل هذا الجهاز في
تجزئة قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة و التنازل عنها لفائدة المستفيدين على شكل
حصص مهياة موجهة للبناء الذاتي.

1- مجال تطبيق هذه التعليمية :

يطبق هذا الجهاز الجديد بصفة حصرية على البلديات التابعة لولايات الجنوب والبلديات المسجلة في
صندوق الهضاب العليا والتي قائمتها محددة في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 486 المؤرخ
في 23 ديسمبر 2006 المحدد لكيفيات سير حساب التخصيص الخاص رقم 302- 116 تحت
عنوان " الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية للهضاب العليا".

رقم	223	34	أيداع رقم :
أيداع			تم تصوره
أيداع			بتاريخ : 04 ديسمبر 2014
أيداع		12	مجلة : 12/14
أيداع			مبلغ متسلم وثائق

التاريخ: 2014/11/18
الرقم: 2014/1757

عقد استفادة من أسهم عقارية
التعاونية العقارية لعمال
مؤسسة توزيع مواد البناء بادرار

أمام الأستاذ أزوا عبد الرحمان الموثق الموقع أسفله
* - بناء على القانون الأساسي لتعاونية المحرر من طرف مكتب التوثيق بادرار
الأستاذ بن الحاج احمد بتاريخ: 30/12/1991.
* - بناء على قرار الاعتماد رقم: 92/99 المؤرخ في: 17/08/1992 الصادر عن
بلدية أدرار.
* - بناء على عقد البيع رقم: 3333 المحرر من طرف مديرية أملاك الدولة بادرار
بتاريخ: 24/06/2001 والمشهور بالمحافظة العقارية أدرار في: 13/08/2001
مجلة: 107 رقم: 65 أيداع رقم: 1650/10.
* - بناء على قرار التجزئة رقم: 2005/605 محرر بتاريخ: 05/11/2005 الصادر
عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار المسجل بتاريخ: 19/02/2006
مجلة: 08 صفحة: 137 رقم: 3455 بحقوق 500,00 دج والمشهور بالمحافظة
العقارية أدرار بتاريخ: 29/04/2006 مجلة: 185 رقم: 39 أيداع رقم: 1171/16.
* - بناء على شهادة التهيئة رقم: 1320 الصادرة عن بلدية أدرار
بتاريخ: 10/03/2014.

حضر لدينا

السيد مرسلني أحمد بن الطيب MORSLI M'HAMMED المولود بتاريخ السابع
والعشرين من ديسمبر عام ألف وتسعمائة وثمانية وخمسون (1958/12/27) بادرار
جزائري الجنسية الساكن حي أول نوفمبر بلدية أدرار حسب بطاقة التعريف
الوطنية رقم: 743637 الصادرة بتاريخ: 30/04/2007 عن دائرة أدرار ولاية أدرار
وحسب نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم: 411 المحررة
بتاريخ: 15/06/2014 عن بلدية أدرار الفرع الإداري حي المستقبل بصفته رئيسا
للتعاونية العقارية مؤسسة توزيع مواد البناء بادرار.
من جهة

الصفحة الأولى

المادة 5: أن المستفيد اطلع على القانون الأساسي وعلى دفتر الشروط وصرح بأنه على علم بالشروط الواردة ملتزماً بتنفيذها واحترامها خصوصاً ما يتعلق بمنع بيع وتأجير قطعة الأرض العائد إليه بموجب هذا العقد ولا يرفع هذا الشرط إلا حين الانتهاء من المشروع الذي يهدف إليه إنشاء التعاونية المذكور وذلك وفق المنشور الوزاري رقم 1291 المؤرخ في 03 ديسمبر 1997 الصادرة عن الوزارة المنتدبة للميزانية.

التمن

حدد ثمن هذا العقار بمبلغ ثلاثون ألف دينار جزائري (30.000,00 دج) دفعه المستفيد باعتباره عضواً في التعاونية إلى أمين الصندوق

الانتفاع

يصبح المستفيد ابتداءً من هذا اليوم مالكاً للعقار المعين أعلاه بكل ما يلحق به من منافع وحقوق الارتفاق.

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بأدرار المختصة إقليمياً وذلك وفقاً للتنظيم الساري المفعول.

الحالة المدنية وغيرها

صرح رئيس التعاونية تحت طائلة العقوبات انه من الجنسية الجزائرية وأنه ليس في حالة حجز أو عجز أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن أداء ولم يطالب بتسوية ودية للمصادقة عليها وان العقار المذكور صاف وخال من كل دين.

الموطن

اختار كل من الطرفين لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه موطنه القانوني في مسكنه المذكور أعلاه موطناً لـ

إثباتاً لما ذكر

أمام الأستاذ أزوا عبد الرحمان وقعه معنا الأطراف وبعد قراءته مع الموثق كل من السيد: مرسللي أحمد بن الطيب بصفته رئيساً للتعاونية العقارية لعمال مؤسسة توزيع مواد البناء بأدرار والسيد: حالة عبد القادر بن محمد قد حرر هذا العقد بمكتب التوثيق بأدرار بتاريخ: الثامن عشر من نوفمبر عام الفين وأربعة عشر (2014/11/18) ر

المصادقة على هوية الأطراف

يشهد الأستاذ أزوا عبد الرحمان الموثق بأدرار المحرر لهذا العقد والموقع أسفله على أن هوية الأطراف المتعاقدة المبينة أعلاه في هذا العقد من جنسية جزائرية وقد تم إثباتها بدقة وفقاً للوثائق المعدة لذلك وبحضورهم الشخصياً.

الصفحة الثالثة

المصادقة على الشروط الشخصية

يشهد الأستاذ: أزوا عبد الرحمان الموقع أسفله على الشروط الشخصية للمتعاقدين المنصوص عليها ضمن هذا العقد و أنهما يتمتعان بكامل الأهلية المدنية التي لا يشوبها عيب خصوصاً إجراءات الحجز أو نقص الأهلية المدنية المنصوص عليها في المادة 65 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976.

التسجيل والطابع

تلى إمضاءات مكتب التسجيل والطابع مكتب اندرار بتاريخ: 20/11/2014 مجلد: 12 صفحة: 60 رقم: 12976 الحقوق: مجاناً الإمضاء غير مـ روء.

شهادة المقارنة

يشهد الأستاذ: أزوا عبد الرحمان الموثق الموقع أسفله بالمصادقة والمقارنة التامة لهذه النسخة المعدة للشهر العقاري ومطابقتها للنسختين الخاصة والأصلية..... مشطبة على أنها ملفاة

السطور الكاملة : لاشي

البياض : لاشي

الكلمات : لاشي

الأرقام : لاشي

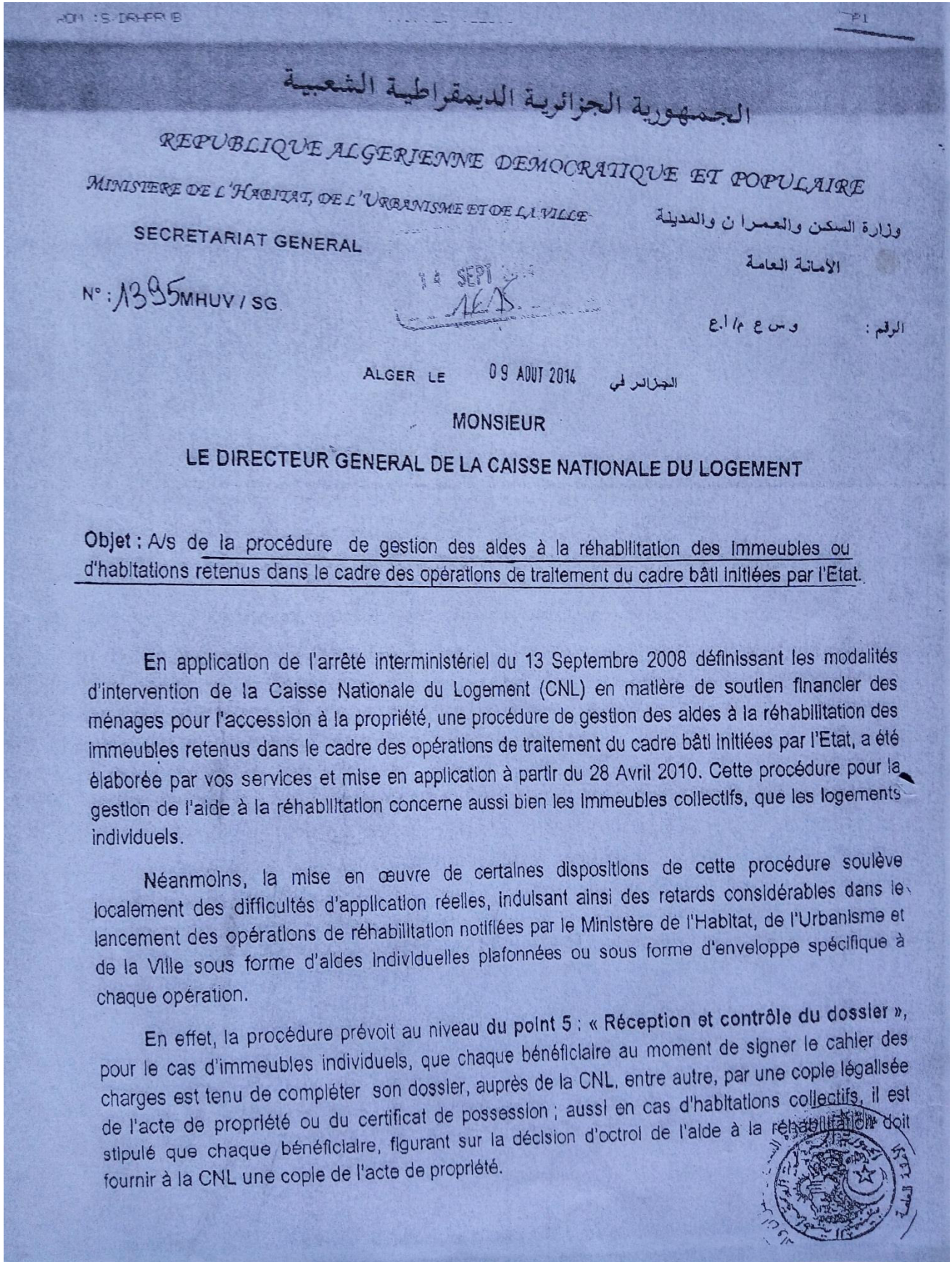
الإحالات: لاشي

حرر بلدرار في: 2014/11/27

الموثق

الموثق بلدرار

الصفحة الرابعة والأخيرة



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ادرار
دائرة ادرار
الرقم : 4.5.4.6... د. أ / م.ت / 2014

25 اكتوبر 2014
ادرار في :

رئيس الدائرة

إلى السادة :

رؤساء المجالس الشعبية لبلديات :
ادرار ، اولاد احمد تيمي ، بودة

جدول ارسال

الملاحظة	العدد	بيان نوع الوثائق
للغاية المرجوة	01*01	تجدون رفقة هذا الجدول : ارسالية والي الولاية رقم 2669 بتاريخ 23 سبتمبر 2014 و المتعلقة بانشاء المجزاءات السكنية .

رئيس الدائرة

رئيس الدائرة

ب. بوش

دائرة ادرار

ATC

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران و المدينة

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية

والبنياء لولاية أدرار

الرقم: /م.ت.ه.ب.م/ت/2014

N° 0 2 6 6 9

أدرار في: 23 سبتمبر 2014

إلى السادة: رؤساء الدوائر جميعا

7783

الموضوع: ب/خ إنشاء مجزئات سكنية. أدرار 2014

المرجع: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 بتاريخ 2014/07/07.

تبعاً لما ورد في التعليمات الوزارية المشتركة المذكورة بالمرجع أعلاه و المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي و التي ترمي إلى إنشاء مجزئات سكنية في إطار البناء الذاتي بمختلف بلديات الولاية، أطلب منكم مباشرة عملية اختيار الأراضي لهذه المجزئات و موافاتي باقتراحاتكم في اقرب الآجال مع مراعاة المعايير و المواصفات التالية:

- احترام أدوات التهيئة و التعمير أثناء اختيار الأرضية.
 - تحديد مواقع قريبة من الشبكات المختلفة و التجهيزات العمومية الضرورية.
 - عدد التجزئات حدد بتجزئة واحدة على أن لا يزيد حجم كل تجزئة عن 50 حصة ما عدا مقر الدوائر لكل من أدرار، تميمون، رقان، و أولف التي يكون بها عدد حصص التجزئات 100 حصة.
 - أن لا تقل مساحة الحصة (lot) عن 250 م².
 - إعداد دراسات ذات نوعية جيدة لتفادي انجاز مجمعات سكنية فوضوية.
- لأهمية العملية اطلب منكم أن تولوها العناية اللازمة مع الإسراع في الإجراءات المتعلقة بها.

والي

عبد الوهاب بن مهنسي

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البنياء لولاية أدرار

نسخة للمتابعة:

السيد الأمين العام.

193

- بناء على محضر اختيار الارضية المؤرخ 1998/01/04 المصادق عليه من طرف الامين العام للولاية
- بناء على المخطط الطبوغرافي رقم 07 المؤرخ في 1998/01/25 المعد من طرف الخبير العقاري محيد اعمر
والمصادق عليه بتاريخ 1998/02/11 تحت رقم 07 من طرف الفرع المحلي لمسح الاراضي بأدرار.

باقتراح من مدير املاك الدولة للولاية

يقرر ما يلي

المادة الاولى: يعطي الاذن لمديرية املاك الدولة بالتنازل عن قطعة ارض لفائدة التعاونية العقارية لعمال نظارة
الشؤون الدينية بأدرار واقعة ببلدية تيممي بالمكان المسمى شرق تيممي 1 .
المساحة : 40000 م²

الحدود
شمالا: فقارة وقناة المياه الصالحة للشرب وارض بيضاء
جنوبا: قناة المياه الصالحة للشرب وارض بيضاء
شرقا: خزان المياه وقناة المياه الصالحة للشرب وارض بيضاء
غربا: فقارة وقناة المياه الصالحة للشرب وارض بيضاء

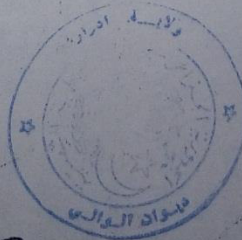
اصل الملكية : ملك للدولة بموجب الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم
وخاصة المادة 773 منه.

المادة 2 : تلزم التعاونية العقارية لعمال نظارة الشؤون الدينية بأدرار بدفع الي صندوق مفتشية املاك
الدولة بأدرار ثمن العقار المقدر ب : 3.040.000.00 دج
بالأحرف : ثلاث ملايين واربعمئة الف دينار جزائري.

المادة 3 : يكلف السادة الامين العام للولاية ومدير التنظيم والشؤون العامة ومدير املاك الدولة للولاية
ومدير التعمير والبناء للولاية ورئيس دائرة ادرار ورئيس المجلس الشعبي لبلدية
تيممي ورئيس التعاونية العقارية كل فيما يخصه بتفيد هذا القرار الذي سينشر ضمن مجموعة
العقود الادارية للولاية .

ادرار في : 1998/04/03

الوالي



[Handwritten signature]

...../...

(8) تعيين القيمة التجارية : طبقا للقانون 90 / 25 الموعرغ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري .

وتبعا للمذكرة رقم 00265 الموعرغ في 23 جانفي 1991 والمتضمنة الطرق الجديدة لكيفيات تحديد أسعار التنازل عن الأراضي التابعة للدولة .

واستنادا للقرار الولائي رقم 048 بتاريخ 19 . 01 . 1992 والمتعلق بتقسيم بلديات الولاية الى ثلاثة اصناف حسب الكثافة السكانية .

وبما ان القطعة تقع في الصنف الاول والمنطقة القرعية الثالثة فان سعر التنازل قد حدد ب 65 ، 00 دج للمتر المربع الواحد

(9) تحديد القيمة التجارية :

$$1822275 ، 00 \text{ دج} = 65 ، 00 \text{ دج} \times 28035$$

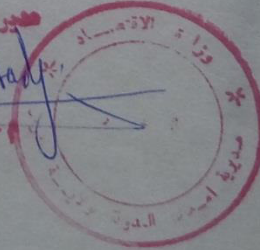
المبلغ بالأحروف : مليون وثمانمائة واثنان وعشرون ألف ومائتين وخمسة وسبعون دينار جزائري .

القرار في 11 NOV. 1992

رئيس مكتب

مصادقة
مدير املاك الدولة
بالولاية

مدير املاك الدولة والولاية الاولى
م. ف. محمدي



المؤمن المقوم
7/2

الحصيلة الإجمالية لرخص البناء الخاصة ببرنامج انشاء تجزئات سكنية في إطار
البناء الفردي، بتاريخ: 2015/10/06

المجموع	و	هـ	د	ج	ب	أ	رمز القطعة اسم المجموعة السكنية
100	/	/	/	/	50	50	الأمل
298	48	50	50	50	50	50	الحرية
300	50	50	50	50	50	50	النور
299	50	50	50	49	50	50	المرجان
295	49	48	49	50	50	49	توات
285	45	46	46	50	49	49	الزهور
286	43	44	50	50	49	50	النجمة
288	48	49	49	46	49	47	القدس
257	30	47	47	45	45	43	الأفراح
126	08	24	01	24	33	36	الأمير
2534	371	408	392	414	475	474	المجموع

المصلحة التقنية لبلدية آدرار - 2017

الفهرس

الفهرس العام

2	1-مقدمة عامة
3	2-الإشكالية
4	3-الأهداف
4	4-منهجية البحث
4	المرحلة الأولى: (مرحلة العمل النظري)
4	المرحلة الثانية: (مرحلة العمل الميداني)
6	المرحلة الثالثة: (مرحلة التحصيل ومعالجة المعطيات)
7	5-مرحلة التحليل والمناقشة
8	6-موقع مدينة أدرار:
8	7-موضع مدينة أدرار:
14	الفصل الأول
14	السياسة العمرانية بالجزائر وتطور الإطار التشريعي للتجزئات السكنية
14	مقدمة
15	1-التجزئات السكنية: تعريف
15	1-1-التعريف الاصطلاحي للتجزئات:
15	2-1-التعريف التشريعي للتجزئات:
16	2-الهيئات المكلفة بإنجاز التجزئات:
16	1-2-المتدخلون العموميين:
16	2-2-المتدخلون الخاص:
17	3-تطور الإطار التشريعي للتجزئات:
17	3-1-مرحلة ما قبل 1974:
18	3-2-مرحلة ما بين 1974 و1989:
19	3-3-مرحلة ما بعد 1990:
24	4-التجزئة في الأحكام الجديدة للتنظيم:
24	1-4-كيفية الترخيص بإنشاء التجزئة:
25	2-4-شروط الاستفادة:
25	3-4-تكريس عملية التنازل عن الأراضي المعنية:
26	5-دفتر الشروط:
27	5-1-القواعد الواجب احترامها في انجاز التجزئات السكنية:
27	5-2-تقديم التجزئة:
27	5-3-استخدام الأرض:
28	5-4-الهندسة المعمارية والتصميم العمراني:
29	5-6-الفضاء العمومي:
30	5-7-حقوق وواجبات البناء:
30	5-8-الإقامة ونمط البناء:
31	5-9-ارتفاع بنايات:
31	5-10-القواعد العامة للبناء:
32	5-11-شروط إقامة بنايات بالنسبة للحدود الفاصلة:
32	5-12-الواجهات-مظهر بنايات:

33	-----13-5-السياج:
36	-----الفصل الثاني
36	-----أثر التجزئات السكنية على البنية العمرانية لمدينة أدرار
36	-----مقدمة
37	-----1-نمو سكاني معتبر بمدينة أدرار: (بين 1966 و2008)
38	-----2-التجزئات السكنية والحركية العمرانية لمدينة أدرار:
38	-----1-2-الحركية العمرانية لمدينة أدرار
38	-----2-1-1-المرحلة الأولى: قبل سنة 1974
39	-----2-1-2-المرحلة الثانية: 1974-1989
39	-----2-1-3-المرحلة الثالثة: 1990-1999
39	-----2-1-4-المرحلة الرابعة: من 2000 إلى 2017
40	-----2-2-توزيع التجزئات السكنية والتعاونيات العقارية داخل مدينة أدرار:
40	-----2-2-1-التجزئات السكنية والتعاونيات العقارية المنجزة بمدينة أدرار
40	-----أتجزئات البلدية:
42	-----ب-تجزئات الوكالة العقارية:
42	-----ج-التعاونيات العقارية التي استفادت منها مدينة أدرار:
45	-----2-2-3-التجزئات السكنية والتعاونيات العقارية مقارنة مع البرامج السكنية الأخرى بمدينة أدرار
47	-----خلاصة الفصل الثاني
49	-----الفصل الثالث
49	-----الدور الوظيفي للتجزئات السكنية: دراسة حالة حي قراوي وحي المغيلي
49	-----مقدمة
50	-----1-الاستخدامات الأرضية:
50	-----1-1-الاستخدامات السكنية:
53	-----2-1-استخدامات التجهيز:
57	-----2-التجهيزات الضرورية والغير موجودة بالتجزئتين:
58	-----3-استخدام تجاري مدمج بالوظيفة السكنية:
58	-----3-1-نشاط تجاري نوعي بحي قراوي:
63	-----3-2-تركز النشاطات التجارية حول المحور الطرقي الرئيسي بحي المغيلي:
66	-----خلاصة الفصل الثالث
68	-----الفصل الرابع
68	-----الملامح الاجتماعية والاقتصادية للتجزئات السكنية بحي قراوي والمغيلي
68	-----مقدمة
69	-----1-الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لأرباب الأسر
69	-----1-1-الأصل الجغرافي حسب مكان الازدياد
69	-----1-1-1-الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب ولايات الوطن
70	-----
71	-----1-1-2-أماكن ميلاد أرباب الأسر حسب البلديات
72	-----
73	-----2-1-الفئات المهنية والتحركات السكنية
73	-----2-1-1-هيمنة فئة الإطارات المتوسطة
74	-----2-2-1-غالبية أرباب الأسر شغليين بمدينة أدرار

75	1-2-3-السيارة الخاصة وسيلة التنقل الأكثر استعمالا للوصول الى مكان العمل
76	1-2-4-الإقامة السابقة لأرباب الأسر المستفيدين من هذه السكنات
76	1-4-2-1-أغلبية الأسر كانت تقطن ببلدية أدرار
77	1-2-4-2-الحصول على الملكية سبب رئيس في تغيير الإقامة
79	2-تحليل الإطار العمراني لحي قراوي وحي المغيلي
79	1-2-البنية العقارية
79	1-1-2-أغلب القطع تم الحصول عليها قبل 1990
79	2-1-2-امتلاك رخصة بناء
80	1-2-3-مساحة القطعة الأرضية
81	2-2-حجم المساكن والأسر في أحياء الدراسة
81	1-2-2-ارتفاع المباني من حيث عدد الطوابق
82	2-2-2-حجم المساكن في منطقة الدراسة
84	2-2-3-حجم الأسرة في منطقة الدراسة
84	3-معدل شغل الغرفة والمسكن
84	1-3-معدل شغل المسكن
85	2-3-معدل شغل الغرفة
85	4-درجة تجهيز المسكن
86	5-درجة الرضى عن الحي
86	6-رأي السكان في المجال العمومي لمنطقة الدراسة من حيث التهيئة
86	6-1-وضعية الطرق ومواقف السيارات
88	6-2-درجة النظافة والتلوث بأحياء منطقة الدراسة
89	6-3-وضعية التجهيز بأماكن الرياضة والترفيه
89	6-4-وضعية المساحات الخضراء بأماكن الدراسة
91	6-5-وضعية الأرصفة والإنارة العمومية بمناطق الدراسة
92	خلاصة الفصل الرابع
94	الخاتمة العامة
97	المراجع
97	المراجع باللغة العربية
102	المراجع باللغة الفرنسية
104	قائمة الجداول، الأشكال، الصور، الخرائط
104	قائمة الجداول
104	قائمة الأشكال
104	قائمة الصور
105	قائمة الخرائط
107	الملاحق
126	الفهرس العام