



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة وهران -2- محمد بن أحمد  
كلية علوم الأرض والكون  
قسم الجغرافيا والتهيئة الإقليمية  
رسالة تخرج لنيل شهادة الماستر  
تخصص: مدن ديناميكية مجالية وتسيير



## التحولات السكنية و الوظيفية في الجهة الغربية لحي بلقايد ببلدية بئر الجير (ولاية وهران)

من اعداد الطالبة :

بيقي منال

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
معاشو الحاج محمد	أستاذ التعليم العالي	رئيس
عثمان الطيب	أستاذ التعليم العالي	مشرف
مزياني عائشة	أستاذة مساعدة أ	ممتحنة

2023-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

A decorative floral element with intricate patterns, resembling a stylized flower or a branch with leaves, positioned to the left of the main text.

## الشكر و التقدير

بعد إنجاز هذا العمل يسعدني أن أحمد الله عز وجل الذي أمدني بالقوة والصبر على مواصلة هذا البحث وإتمامه.

كما أتقدم بجزيل الشكر وعظيم التقدير للأستاذ الطيب عثمان لقبوله الإشراف على هذه المذكرة ،ولما بذله من جهد في تقديمه لنصائح والتوجيهات التي كانت حافزا لي في إتمام هذا العمل.

أتقدم بالشكر الجزيل أيضا إلى لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة مذكرتي وعلى كل إرشادات وتوجيهات مقدمة.

ولا يفوتني إلا أن اعبر عن تقديري الخالص إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد في هذا العمل.



## الإهداء

كل الديون ترد..... إلا دين  
والدين.

إلى من انتظروا قطاف ثمرة جهدي  
طويلا، فكانوا شركاء كل بسملة  
ودمعة والديا الغاليين .

إلى المساندين والداعمين الأوائل لي  
إخوتي.

إلى جدتي أطل الله في عمرها.

إلى الأرواح التي غادرتنا مبكرا  
جدتي وخالتي رحمهما الله.

إلى كل من علمني حرفا.

إلى كل من قدم لي دعما ولو كان  
مجرد كلمة.....أنا ممتنة.



مقدمة :

"تولد المدن وتتأثر بعوامل مختلفة فهي رمز للعمل للراحة والأمان ،تعتبر مزيجا للعلاقات الاجتماعية الاقتصادية،السياسية والثقافية، هذه العلاقات تضبطها العديد من المتغيرات أهمها :عامل الارتباط بالخدمات والتجهيزات الأساسية التي لا غنى عنها من مؤسسات تعليمية صحية ،إدارية ،تجارية وغيرها، مما يجعل هذه المدن مراكز استقطاب للوافدين بمختلف شرائحهم سواء من حيث ثقافتهم أو مستوياتهم"(لرقت، 2021). المدينة إذن مؤسسة بشرية ونظام معقد يشمل العديد من الأنظمة، تعد بتراكيبها العمرانية المختلفة خلاصة لتاريخ الحياة الحضرية .

"عرفت جل المدن الكبرى والمتوسطة في العالم وبالخصوص في العشرية الأخيرة توسعا عمرانيا يلفت الانتباه،وهو راجع إلى التقدم التكنولوجي والتطور السريع في مختلف أوجه الحياة العصرية، الأمر الذي أدى إلى زيادة الطلب على العقار الحضري والصناعي " (سقني ، 2018).

النمو العمراني الذي تشهده مدن العالم هو نتيجة الاهتمام المتزايد بها باعتبارها مراكز جاذبة لسكان، لا سيما مع التوطن المتزايد للمنشآت الصناعية،التجارية والخدمات العامة، فالمدن اليوم تعرف العديد من التحولات المجالية الكبيرة، على الصعيد الاقتصادي،الاجتماعي والعمراني.

"المدينة الجزائرية كغيرها من مدن العالم شهدت تحولات اجتماعية،اقتصادية، مجالية ووظيفية متعددة الاتجاهات تزامنت حدثها مع استعادة الجزائر لسيادتها سنة 1962. هذه التحولات هي نتيجة سياسة التصنيع في سنوات السبعينات التي أسهمت في النزوح الريفي وأدت إلى توسع وتيرة النمو الحضري وتضخم أحجام المدن وتضاعف عدد سكانها(لرقت ، 2021)،"وهذا ما أدى إلى خلق ديناميكية كبيرة في المدن وتغيير شامل وعميق في بنيتها وتمدد كتلتها الحضرية . يعتبر في الواقع هذا النمو العمراني نتيجة لسياسة العمرانية التي تبنتها الدولة الجزائرية منذ العشرية الأولى التي أعقبت الاستقلال"(جعجو ، 2015)، الهادفة إلى تطوير وتنمية المدن الجزائرية عن طريق التقليل من حدة الاستغلال الاعقلاني للعقار والتحكم في التوسع العمراني عن طريق المخططات التنظيمية.

عرفت مدن الجزائر تغيرات كبيرة في الفترة ما بعد الاستقلال ومدينة وهران تعكس بصورة جيدة عناصر هذا التحول، فهي اليوم تعيش ديناميكية حضرية كبيرة، حيث أنها عرفت تطورا ونموا حضريا كبيرين أديا إلى تشبع نسيجها الحضري وولد ضغطا متزايدا على العقار وتلبية احتياجات سكانها المختلفة اضطرت السلطات المحلية إلى استهلاك الأراضي المحيطة بها، فالحاجة لجيوب عقارية شاغرة جعل الريف يتحول شيئا فشيئا إلى ضواحي حضرية وشبه حضرية. صاحبت هذه الديناميكية تحولات مجالية ووظيفية حتى في الأحياء المخططة والمنجزة وأدت إعادة صياغة أدوارها الحضرية.

### الإشكالية :

تعد وهران واحدة من أهم مدن الغرب الجزائري، فهي تعرف بالمدينة المتروبولية وعاصمة الإقليم الغربي للجزائر، نظرا لأهميتها الديمغرافية والاقتصادية والموقعية وبحكم أنها منطقة ساحلية ومنطقة عبور عرفت ديناميكية عمرانية كثيفة نتيجة للنزوح الريفي والزيادة السكانية الكبيرين .

نشأت مدينة وهران حول وادي رأس العين الذي يعرب بواد الرحي ولم تعرف توقفا في التطور منذ ذلك الوقت، هي من أهم المدن ذات الطابع الأوروبي في الجزائر. تأسست وهران سنة 902 م على يد البحارة الأندلسيين محمد أبو عون ومحمد بن عبدون وبدعم من أمراء قرطبة، وقد جعلوا من المدينة مركزا تجاريا وذلك بعد أن طوروا خليجها في منطقة مرسى الكبير، يعتبر الأندلسيون أهم من مر على المدينة بعد ما تم طردهم من اسبانيا، لكنها مرت بمراحل عديدة من قبل، فكانت تحت سيطرة الفينيقيين والرومان والبيزنطيين والوندال، احتلها الإسبان والبرتغاليون كما مرت أثناء الحكم الإسلامي من العباسيين إلى الفاطميين، فالمرابطين، فالعثمانيين، ثم بسط الاستعمار الفرنسي سيطرته عليها. هذا ما جعلها مدينة مميزة فكل فترة تاريخية كانت لها مميزات من حيث التركيبة الديمغرافية والمورفولوجية .

"على غرار المدن الجزائرية، عرفت وهران تزايدا سكانيا كثيفا، نتج عن النمو الديمغرافي والهجرة الريفية، مما أدى إلى تواصل عمليات التعمير والبناء بها واستهلاك المجال و تشبعه، ونتيجة لهذا الضغط العقاري الكبير الذي عانت منه كان لابد عليها من فتح مجالات

حضرية جديدة، بتوفير أوعية عقارية شاغرة وذلك بالتوسع من خلال البلديات المحيطة بها بإقامة المجمعات والضواحي التي تجسدت في شكل مناطق توسع كان لها آثارها على تنمية المدينة سواء على الصعيد الاقتصادي أو الإجتماعي ومما يميز هذه التوسعات أنها جاءت في شكل برامج مركزية في إطار أقطاب حضرية شملت مختلف المكونات من سكنات، تجهيزات ومساحات عمومية" (قشوشة وقناشي، 2021).

ظهرت مجموعة من التجمعات الحضرية التي أصبح لها موقعها ودورها في المنظومة الحضرية في وهران، عند الإطلاع على مخططات التهيئة والمراجع القديمة نجد أن من أهم المحاور التي توسعت فيها كانت بشكل كبير من الناحية الشرقية أي منطقة بئر الجير، بحيث أن هذه الأخيرة جمعت كل الشروط للاستجابة لما تتطلبه المدينة الأم وذلك من أجل المحافظة على الأراضي الزراعية واستمرار النسيج العمراني الحالي ولتكون متنفس لها وتمتص عنها الضغط السكاني، ففي بداية الثمانينات أنجزت فيها مناطق سكنية حضرية جديدة مثل ،حي ايسطو وخمسياتي وبرامج السكن الفردي. تواصلت عمليات البناء في منطقة بئر الجير حيث شهدت حركة تعمير واسعة ونشطة في بداية القرن الحالي مما أدى إلى امتدادها ووصولها إلى منطقة بلقايد مما يدفعنا لتحديد آليات تعميرها ودوافعها.

إن الديناميكية الحضرية التي شهدتها منطقة بلقايد شملت كل أحيائها بما فيها الجهة الغربية المخصصة للسكن الفردي الذي عرف العديد من التحولات الهامة سواء من حيث الوظيفة أو الشكل، فهذه التغيرات هي أحد أهم الجوانب التي من خلالها يتم تقييم جودة الحياة في الحي، إذن ماهي أهم التحولات التي طرأت على السكنات الفردية؟ ماهي أسبابها وماهي أهم مظاهرها؟

خلقت التحولات التي طرأت على السكنات الفردية في الجهة الغربية لحي بلقايد ديناميكية كبيرة وكانت سببا في ظهور وظائف جديدة تندمج وتتداخل مع الوظيفة السكنية كما أنها تمثل العنصر الأساسي في الديناميكية العمرانية له، فيما تتمثل هذه الوظائف إذن ومما أدى تأثيرها على ديناميكية المجال؟

بالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية حتى تتمكن الإدارة من ممارسة مهمتها الرقابية ومتابعة الحركة العمرانية، كما أن المشرع ألزم المعني بضرورة الحصول عليها، فهل هذه التحولات مبرمجة ضمن المخططات العمرانية؟ وهل تمت بطرق قانونية؟

#### الهدف من الدراسة

معرفة أهم التحولات والتغيرات التي طرأت على السكن الفردي في الجهة الغربية لحي بلقايد والآثار المترتبة عنه.



## منهجية العمل

للإجابة عن تساؤلات الإشكالية المطروحة لابد من الاستعانة بجملة من التقنيات والوسائل بغرض الإلمام بجميع المعطيات التي تساعدنا في إنجاز هذا البحث العلمي.

### 1 مرحلة البحث النظري:

تمثلت هذه المرحلة في جمع المعطيات عن طريق عملية التحقيق المكتبي و ذلك بالإطلاع على مختلف المراجع التي تناولت موضوع البحث من أطروحات، مذكرات تخرج، مقالات علمية، بالإضافة إلى الجريدة الرسمية، وكل هذا من أجل تكوين مكتسبات علمية نعتمدها كقاعدة أساسية للانطلاق في إنجاز هذه المذكرة، بالإضافة إلى الإتصال بالهيئات العمومية منها:

- مديرية البناء والتعمير لولاية وهران.

### 2 مرحلة التحقيق الميداني :

تم التوجه إلى منطقة الدراسة و التعرف عليها من خلال عملية المسح الميداني الشامل للمنطقة، تم دراسة الظاهرة (الإشكالية المطروحة) عن طريق عملية التحقيق الميداني وذلك بالاتصال المباشر مع سكان الجهة الغربية لحي بلقايد بواسطة الاستمارة حيث تم اختيار العينة المحقق معها بصفة عشوائية كانت البداية على يمين الطريق الولائي رقم 75 وبعدها تواصل التحقيق ليشمل كل أرجاء الحي، حيث تم توجيه إليهم استمارتين الأولى خاصة بأرباب الأسر والتي بلغ عددها 164 استمارة تمكنت من ملئ 154 استمارة فيما امتنع 10 من أرباب الأسر عن الإجابة .

أما بخصوص التجار بلغ عدد الاستمارات الموجهة إليهم 135، قدر عدد الاستمارات التي تم الإجابة عنها ب 120 استمارة، فيما بقيت 15 استمارة بدون إجابة .

كانت فترة التحقيق الميداني في شهر أفريل والتي استغرقت مدة 20 يوما .

3 مرحلة معالجة المعطيات:

تم في هذه المرحلة إفراغ الاستمارات وفرزها وتنظيمها للاستعانة بها في انجاز الجداول ومختلف الأشكال البيانية والخرائط من أجل تحليلها والخروج بنتائج تخدم موضوع البحث.

تم استعمال الأنظمة التالية :

\_ نظام المعلومات الجغرافي sig

\_ exel

\_ googl earth

صعوبات البحث

تمثلت صعوبات البحث في افتقار بعض المعلومات التي لم استطع الحصول عليها من طرف الإدارات.

سكان الجهة الغربية لحي بلقايد كانوا أكثر تعاوناً من التجار الذين امتنعوا عن الإجابة بحجة أنهم مشغولون أو أنهم ليسوا الملاك الحقيقيين للمحل التجاري.

خطة البحث:

تم تقسيم العمل إلى 5 فصول، الفصل الأول: آليات إنتاج العقار الحضري ومراقبة التعمير في الجزائر، حيث تم التطرق إلى آليات التجزئة والتعاونيات العقارية وأدوات التهيئة والتعمير بالإضافة إلى أدوات الرقابة الإدارية المتمثلة في الرخص والشهادات.

الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو تم التطرق في هذا الفصل إلى مراحل نمو مدينة وهران ونتائجه ومن أهمها التوسع في الجهة الشرقية لوهران وصولاً إلى الجهة الغربية لحي بلقايد. الفصل الثالث : دراسة مختلف الخصائص التي برهنت عن الحالة الاجتماعية الجيدة لسكان الجهة

الغربية لحي بلقايد ، تناول هذا الفصل مختلف المؤشرات التي تستطيع ضبط الحالة الاجتماعية لسكان وتصنيفهم، الفصل الرابع : تحولات سكنية جزئية ومتميزة

شهدتها الجهة الغربية لحي بلقايد ، تم التطرق إلى مختلف التحولات السكنية التي شهدتها الحي بالإضافة إلى ذكر الآثار المترتبة عن هذا التحول السكني .

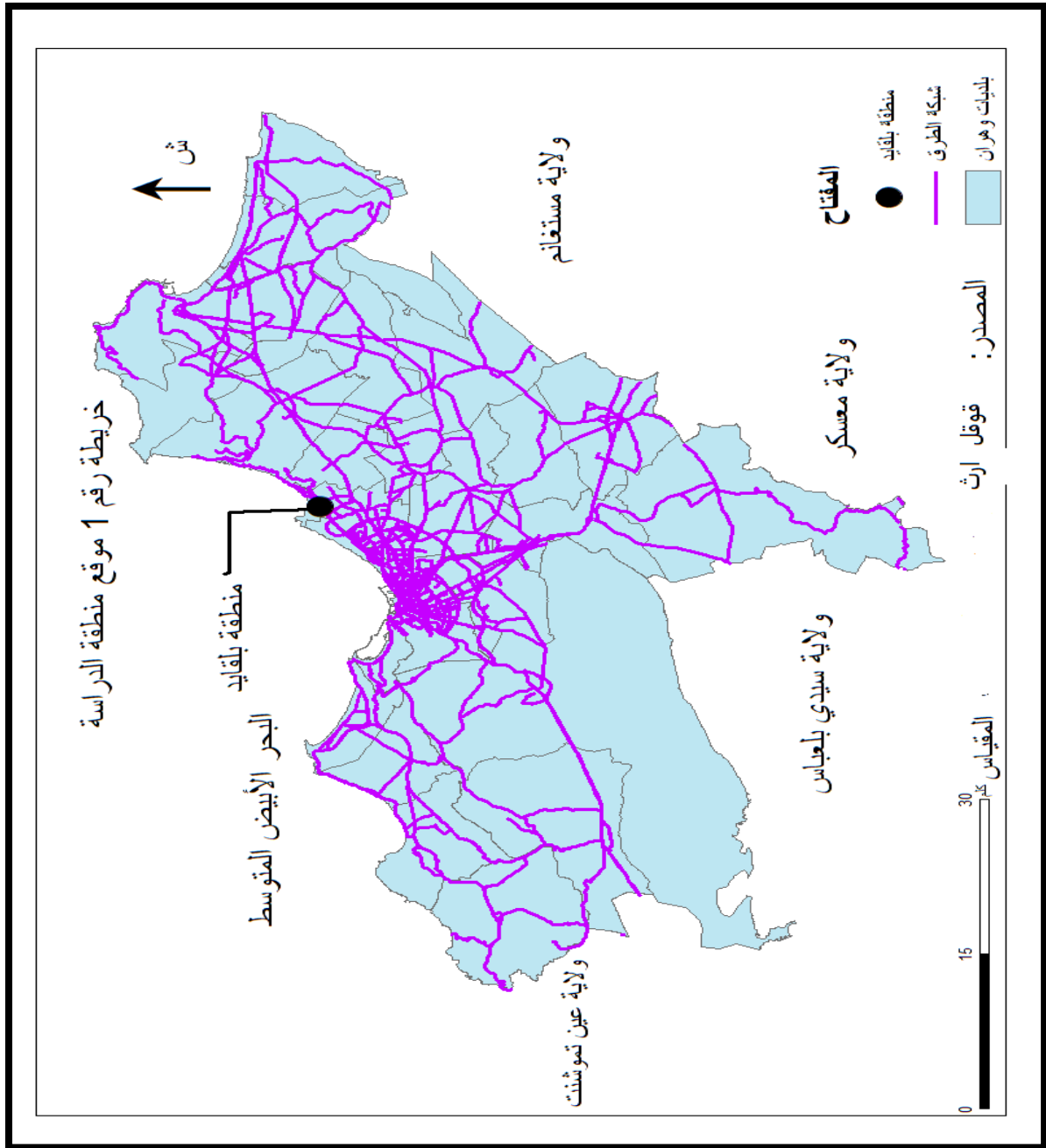
الفصل الخامس: سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد ، في هذا الفصل تم التطرق إلى أهم التحولات الوظيفية التي عرفها الحي والعوامل المساهمة في ذلك.

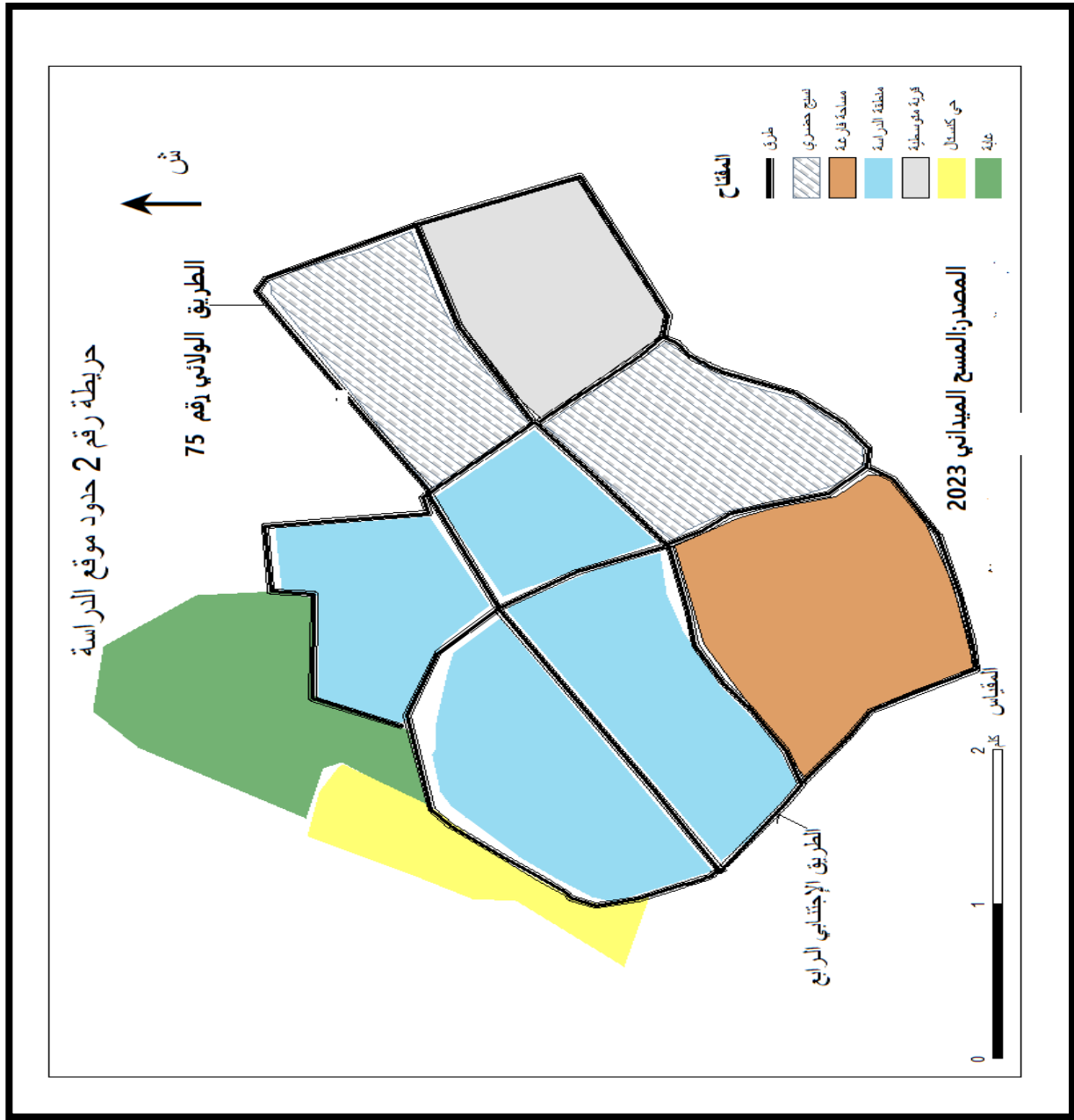
### التعريف بمنطقة الدراسة

يعتبر حي بلقايد من المناطق المحيطة لمدينة وهران، حيث يقع في الجهة الشرقية للمجموعة على بعد مسافة تقدر ب 8 كلم تقريبا عن مركز المدينة وهو تابع إداريا لبلدية بئر الجير. تقدر مساحته ب 6.15 كلم<sup>2</sup>، الجهة الغربية لحي بلقايد محاطة بمجموعة هامة من الطرق أهمها: الطريق الولائي رقم 75 والطريقين الإجتنابيين الرابع والخامس ، كما يضم الحي عدد كبير من السكنات الفردية والجماعية وكذا التجهيزات، أما فيما يخص الحدود: يحدها من الشمال الشرقي غابة كنستال أما الشمال الغربي يوجد حي كنستال، هي محاطة من الجنوب الشرقي بنسيج حضري بينما الجنوب الغربي نجد فيه مساحات فارغة، يحدها شرقا نسيج حضري شمالا والقرية المتوسطة جنوبا، أما من الغرب يحدها الطريق الإجتنابي الرابع .



الصورة رقم (1) موقع منطقة الدراسة الجهة الغربية لحي بلقايد





## الفصل الأول:

آليات إنتاج العقار الحضري ومراقبة التعمير في الجزائر.

## مقدمة

يعتبر العقار الحضري في الجزائر المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه في المناطق الحضرية، فهو من أهم العناصر لكل انجاز أو توطين للأنشطة كما يعتبر الوعاء المستقبل لجميع المشاريع العمرانية في المدينة. يرتبط العقار ارتباطا عضويا بعمليات التعمير في المناطق الحضرية فهو المحرك الرئيسي لها واتجاهه إلى الندرة يزيد من أهميته، مما يجعله ضمن الأجندات الرئيسية للسلطات العمومية المسيرة للمدينة. سعت الجزائر منذ الاستقلال وعبر كل الحكومات المتعاقبة إلى الاهتمام بالعقار وتنظيمه لكن عملية التسيير والتطبيق كانت تحول دون ذلك، شجعت الدولة البناء الفردي في الثمانينات بغرض سد النقص المسجل في ميدان السكن وإعطاء الأولوية للكم على حساب المظهر الجمالي والنوعي نظرا لغياب سياسة عمرانية صارمة وحركة التعمير التي كانت سريعة بحكم الواقع والمتطلبات مما أدى ذلك إلى ظهور نتائج سلبية .

دخلت الجزائر في عشرية 1990 في مرحلة إصلاحات شاملة الهدف منها هو تخطيط وتسيير أفضل للمدن الجزائرية والعمل على وضع ايطار تشريعي لتحضير الانتقال إلى تحديث قطاع التعمير، حيث عمدت الدولة الجزائرية إلى سن جملة من القواعد القانونية والنصوص التشريعية لتنظيم وظيف كل التصرفات في إنتاج العقار الحضري وكيفية استغلاله، وهذا لتحقيق التوازن بين ضمان السكن للأفراد وحماية المناطق التي تكتسي أهمية خاصة خصوصا الزراعية منها، فالعقار من أهم المشاكل التي تواجه عمليات التعمير في المدن الجزائرية.

سنتطرق في هذا الفصل إلى دراسة كل من التجزئات والتعاونيات العقارية كآليتين لإنتاج العقار الحضري كون السكنات الفردية في الجهة الغربية لحي بلقايد تم تعميمها بواسطة التجزئات والتعاونيات العقارية واللذان ظهرت بعد الأمر 74/26 المتعلق بتكوين احتياطات عقارية للبلديات والتي سمحت بإنتاج أنسجة عمرانية مخصصة لإنتاج السكن الفردي وانتشاره مما أدى إلى تغييرات جذرية في الملكية العقارية في المناطق الحضرية ، سنتطرق أيضا إلى دراسة قانون التوجيه العقاري 90\_29 بعدما كانت البلدية هي المحتكر

الرئيسي الأول للعقار أصبحت الوكالة المحلية لتنظيم والتسيير العقاري تنتج العقار الحضري عن طريق تجزئة الأراضي وتجهيتها ثم بيعها للخوادم نذكر منهم سكان الجهة الغربية لحي بلقايد الذين استفادوا من هذه العملية، كما سوف نتطرق إلى أدوات التخطيط العمراني كوسائل لرقابة حيث لا يمكن التعمير إلا وفق ماتفرضه هي وأي تجاوز يعتبر مخالفة سنرى إن كانوا سكان الجهة الغربية لحي بلقايد ملتزمين بذلك ، دون أن ننسى الرخص والشهادات العمرانية التي تعتبر أدوات لرقابة الإدارية سوف نتحقق إن كانوا السكان قد تحصلوا على هذه الأدوات والتي تبث مدى احترامهم لقوانين العمران.

### 1 تعريف العقار

عرف العقار في القانون المدني الجزائري في المادة 683 على أنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا من ذلك فهو شيء منقول".

حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90\_25 المادة الثانية منه : "الأماكن العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير المبنية".

تنص المادة 2 من قانون 90\_29 المؤرخ في 18/11/1990 "هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير".

### 2 سكنات فردية تنتج عن طريق التجزئات والتعاونيات العقارية

"تستعمل التعاونيات والتجزئات العقارية من أجل إنشاء الأنسجة العمرانية كما أنها لا تعني دائما قطاع أحادي الوظيفة، السكن الفردي ذو الكثافة المنخفضة، فبإمكانها أن تشكل بأنماط مختلفة: سكن فردي، جماعي وتجهيزات وذلك حسب ما نص عليه التشريعات الخاصة بها" (بوعزة و بن زهرة، 2019).

### 1\_2 مفهوم التعاونية العقارية

"ظهرت التعاونيات العقارية بموجب الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 وهي عبارة عن كتل عمراني لمجموعة من الأفراد في شكل مؤسسة مدنية لها استقلالية مالية، هدفها الأساسي هو ترقية



السكن العائلي حسب المادة الأولى من قانون التعاونيات العقارية ساعدت الدولة ضمن هذا النوع من التخصيصات الأفراد بإعفائهم من الضرائب الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري كتحفيز للمساهمة في التقليل من أشكال السكن، فمشاركة المواطن عن طريق التعاونية العقارية تعتبر حجر الزاوية في التعمير التشاركي لتجسيد سياسة سكنية ناجحة بتكامل الأدوار بين السلطات المحلية والأفراد" (مزياني، 2014).

التعاونيات تكون بشكل عفوي مثلا مجموعة من الأشخاص ينتظمون لتشكيل تعاونية عقارية في إطار مهني مثلا عمال صحة أو أساتذة وغيرها ، توفر هذه الخاصية للمستفيدين اختيار الجوار.

العقار في التعاونيات يكون مدعم حيث يحصلون على رخصة بناء جماعية يمكنهم أيضا الحصول على الدعم من طرف مؤسسة مواد البناء و الحصول أيضا على مساعدة من طرف السلطات العامة مثلا تقديم لهم قروض بنكية، تعتبر هذه المبادرة محفزا لإشراك الأفراد في إنتاج مساكنهم .

قبل سنة 1990 كانت البلدية هي المحتكر الوحيد للأراضي لتسيير العقار الحضري. شهدت بلدية بئر الجير (ولاية وهران) في الفترة الممتدة بين 1976 و1990 إنشاء العديد من التعاونيات العقارية.

## 2\_2 مفهوم التجزئات العقارية

"تعتبر التجزئات إجراء عملي عمراني يسمح بإنشاء نسيج عمراني بواسطة التقسيم ومنح حقوق بناء قطع أرضية مندمجة داخل الاحتياطات العقارية و 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 بنايات" (بوعزقوبن زهرة، 2019).

اعتبرها قانون التوجيه العقاري 90-25 عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، فهي تستلزم استصدار رخصة التجزئة لإنشاءها.

التجزئات العقارية هي عبارة عن محرك رئيسي فعال في استغلال وإنتاج العقار الحضري في المدن الجزائرية، فهي تعرف باستهلاكها الكبير للعقار.

**2 2 1 الهيئات المكلفة بإنجاز التجزئات العقارية**

تقسم الأراضي وتهيئ بمختلف الشبكات إما من طرف السلطات العمومية أو عن طريق تدخل الخواص.

هناك تجزئات عمومية ظهرت قبل 1986، تم إنجازها من طرف البلدية والتي كانت المسير الوحيد في للعقار ومسؤولة عن انجاز التجزئات ، أما التجزئات العمومية التي ظهرت بعد سنة 1986 فقامت بها الوكالة المحلية لتسيير والتنظيم العقاري في هذه الفترة كانت تسلم الأراضي دون تهيئة نظرا للأزمة المالية التي عرفتھا الدولة بسبب تراجع أسعار النفط.

أما بعد تحرير السوق العقارية في سنة 1990، فتحت المجال أمام الخواص لإنجاز التجزئات المتعددة والمختلفة ضمن الترقية العقارية (قانون 90\_25) ومن خلال المرسوم التشريعي الخاص بالنشاط العقاري 93/ 03، أصبحت الترقية العقارية تخص مجالات مختلفة سكنية، صناعية، تجارية وسياحية، وأهم تجزئات الخواص تتمثل في:

تجزئة الترقية العقارية للأراضي: وهي التي تنجز إما من طرف الدولة أو الخواص (تهيئة الطرق ومد مختلف الشبكات)، أما عملية البناء فهي تنجز من طرف المستفيدين من قطع الأراضي المنجزة .

تجزئات الترقية العقارية السكنية: بالإضافة الى تهيئة الطرق ومد مختلف الشبكات تم الذهاب إلى القيام ببناء مختلف السكنات الراقية.

**2\_2\_2 تطور الإطار التشريعي لتجزئات العقارية**

في ما يخص القوانين والتشريعات التي تضبط عمليات التعمير في الجزائر عامة والتجزئات السكنية خاصة والتي عرفت الجزائر تأخرا في إصدارها، يمكن تمييز عدة مراحل لإصدار هذه التشريعات:

**▪ مرحلة ما قبل 1974:**

"تميزت هذه المرحلة بقلّة التشريعات والقوانين المنظمة لعملية التجزئة. حيث أنه قبل سنة 1974 كانت التجزئات السكنية تنشأ انطلاقا من مداولة المجلس الشعبي البلدي، التي تتضمن المصادقة على إنشاء

تجزئات ذات 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 المياه المستعملة؛ تخضع بعدها المداولة إلى 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." (بوعزقة، بن زهرة، 2019).

تميزت هذه المرحلة بقلة التشريعات الخاصة بالتجزئة العقارية وتحديد قواعد البناء فيها.

#### ▪ مرحلة ما بين 1974 و1989:

أهم ما ميز هذه المرحلة هو إصدار الأمر رقم 26/74 الذي يطلب من البلديات تكوين محفظات عقارية توجه لاستثمارات الدولة والجماعات المحلية وكل ما يتعلق بعمليات البناء والتعمير على ترابها، كانت البلديات هي المحتكر للعقار فهي تهيب الأراضى بمختلف الشبكات وتقوم ببيعها على شكل قطع أرضية مجزأة للخواص بهدف إنتاج مساكن فردية تتم عملية البيع بعد مداولة يقوم بها المجلس الشعبي البلدي.

في سنة 1982 تم صدور الأمر رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، الذي يحدد كفايات الحصول عليها ومجال تطبيقها وتحديد الإجراءات اللازمة لمراقبة صحة عمليات البناء وتجزئة الأراضى من طرف الهيئات العمومية المحلية.

تميزت هذه المرحلة بدخول فاعلين جدد مثل الوكالة المحلية لتنظيم والتسيير العقاري او الخواص وذلك بعد صدور قانون الترقية العقارية 07/86.

#### ▪ مرحلة ما بعد 1990:

شهدت هذه المرحلة سن العديد من القوانين في مجال البناء والتعمير، كان لها الأثر على إنتاج التعاونيات العقارية والتجزئات أهمها:

\_ حدد المرسوم 405/90 قواعد إحداث وكالة محلية لتنظيم والتسيير العقاري، كانت مهمتها في البداية تقتصر فقط على حيازة جميع العقارات المخصصة لتعمير، لتصبح بعد ذلك مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري لها مجلس إدارة يشرف عليها، حيث أصبحت الهيئة العمومية الوحيدة المكلفة بإنجاز التجزئات والإشراف عليها انطلاقاً من اقتناء الأرض، تهيئتها و تسليم العقود للمستفيدين. كما سمح قانون التوجيه العقاري للخوادم بمشاركتهم في إنجاز التجزئات (فردية أو تعاونيات) بعدما كانت الدولة هي المحتكر الوحيد في الإنجاز والتخطيط والتسيير.

قانون التهيئة والتعمير 90\_29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04\_05 : أدى تحرير السوق العقارية إلى تغيير شامل في قطاع وظهور أطراف جديدة تساهم في إنجاز التجزئات كالكالات العقارية والمجزيين الخوادم، كان الهدف من هذا القانون وضبط السوق العقارية وتنظيم استغلال الأراضي وتأطيرها بسلسلة من الرخص والشهادات وقد رافق هذا القانون العديد من المراسيم التشريعية نذكر منها:

المرسوم التشريعي 175/91: الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. "إذ يعتبر هذا المرسوم من التشريعات المهمة والمقننة لعمليات التجزئة. إذ يهدف إلى وضع الشروط المعيارية الواجب توفرها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء وتحديد حقوق وواجبات كل من المجزئ والمستفيد. كما قام بوضع المعايير التقنية الواجب توفرها في عمليات إنجاز التجزئات، خاصة ما تعلق منها بمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطأمنية السكان. كمتطلبات المرور وشبكات الطرق، ومياه الشرب والصرف الصحي، وشروط الشمس والتهوية..." (بوعزة وبن زهرة 2019).

- المرسوم التشريعي 91\_176 الملغى وجاء محله المرسوم رقم 15\_19 الذي يحدد كيفية تحضير الرخص والشهادات وهي: رخصة البناء رخصة الهدم رخصة التجزئة شهادة التعمير شهادة التقسيم شهادة المطابقة.

### 3 تغييرات جذرية في إنتاج العقار بالمناطق الحضرية بعد تكليف البلديات بتكوين احتياطات عقارية

ظهرت قوانين عديدة لتنظيم المجال العقاري، ومن بين هذه القوانين نجد الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 8 فبراير سنة 1974 و المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، حيث أوجب هذا الأمر الأراضي الواقعة في المدن والمناطق أو القابلة لتعمير إلى البلديات، كما منع هذا الأمر الخواص من التصرف في أراضيهم باعتبارها خاضعة للإدماج ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك، ينبغي أن تكون هذه الأراضي داخل المناطق العمرانية وأن للبلدية الحق في تهيتها وبيعها إما في شكل قطع أرضية موجهة لسكن أو الاستثمار بكل أنواعه.

#### 3\_1 أهداف الأمر المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات

\_ تحديد الإطار الجغرافي للبلدية مع ضمان توفير القطع الرضية للمجموعات المحلية قصد تنفيذ عليها مشاريع ذات منفعة عامة.

\_ حماية المناطق الزراعية والسياحية .

"\_ وضع حد للمضاربة العقارية وإعطاء المجالس الشعبية البلدية الدور الرئيسي في ميدان المبادلات العقارية.

\_ إعطاء إطار تشريعي في متناول البلدية للتحكم في المجالات العقارية مع إعطاء الصلاحيات الكاملة لها قصد تنفيذ المخططات التعميرية.

\_ وضع تحت تصرف البلدية كل الأراضي الضرورية لتوسع نسيجها العمراني". (خيزري و دوداري، 2017).

■ المشكل الذي كانت تعاني منه البلديات يتمثل في نقص الأطارات الإدارية والتقنية المكلفة بهذه المهمة والمتمثلة في تسيير الاحتياطات العقارية وتوزيع الأراضي. وهذا سبب من الأسباب التي جعلت البلدية تتبع الأراضي دون تهيتها بمختلف الشبكات مما أدى إلى ظهور سكنات غير مطابقة لمقاييس البناء.

#### 4 تدخل هيئات أخرى في إنتاج العقار الحضري بعد صدور القانون رقم 25/90

جاء دستور 1989 بتشريعات مهمة في مجال التعمير وأهمها إلغاء قانون الاحتياطات العقارية وصدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 "يهدف القانون إلى تطابق التشريع القانوني والأحكام الدستورية الجديدة التي تضمنت حق الملكية وحق التعويض العادل والمنصف والمسبق لكل عمليات نزاع الملكية العامة من جهة والقانونين 08/90 و 09/90 المتعلقين على التوالي بالبلدية و الولاية،" (برتيمية، ص 74)، قانون التوجيه العقاري أدخل فاعلين جدد في إنتاج العقار وبين كيفية تدخل الدولة و المتعاملون العموميون والخواص وحتى المواطنون في الميدان العقاري كما قام قانون التوجيه العقاري بوضع حل لتصفية النزاعات التي نشأت من خلال الأمر 26/74.

قانون التوجيه العقاري يمثل الإطار التي تنشط فيه المعاملات العقارية عن طريق إعادة تشكيل السوق العقارية ، جاءت المادة 88 من هذا القانون بفاعل جديد تدعى بالوكالات المحلية لتنظيم وتسيير العقار الحضري، من بين مهامها هي: تجهيز وتهيئة الأراضي المدمجة في المحيط العمراني للبلدية وبيعها التصرف في الأراضي التابعة لأملك الدولة عن طريق البيع والشراء أو حتى الإيجار.

#### 5 أدوات التخطيط العمراني في الجيل الأول 1974\_1990

##### 5 1 المخطط التوجيهي لتعمير PUD

هو وسيلة تم إيجادها لتحكم في النمو الحضري حيث أوجد إطار قانوني لتوسع المجمعات العمرانية كان الهدف منه هو تحديد المناطق الواجب تعميمها، وذلك بتحديد استخدام الأراضي مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية لسكان، كما أنه يضمن التحكم في توسيع المدينة. وقد ركز على تشجيع البناء الفردي الراقى في شكل أحياء منظمة، إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، بناء المجموعات السكنية لذوي الدخل الضعيف والمتمثلة في المناطق السكنية الحضرية الجديدة. من أهم سلبياته: عملت الجزائر بمخططات تعميم موروثه عن الاستعمار من بينها المخطط التوجيهي

لتعمير لم يكن فعال بسبب العيوب التي برزت فيه وما أنتجه من تعمير فوضوي، بسبب نظرتة الضيقة المحدودة للمدينة، هناك انفصام مابين ما أوجده هذا المخطط والواقع، نفس المخطط طبق في كل الجزائر لم يراعي خصوصية المناطق حيث أنها خضعت للمعيار الكمي أكثر من الجانب التحليلي و الاستقرائي، تم تجاهل العديد من الأنوية، المجمعات المتوسطة والصغيرة لم تستفيد من هذا المخطط، بالإضافة إلى الاستغلال المفرط للعقار.

### 5 2 المخطط المؤقت لتعمير PUP

هو مخطط عمراني خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو الشبه حضرية و التي لم تحظى بالمخطط التوجيهي لتعمير. يشمل البلديات التي يقل عدد سكانها عن الألف نسمة فهو يهتم بحل المشاكل التي اعترضت المخطط التوجيهي لتعمير، وتحدد صلاحيته لمدة 5 سنوات، انتهت صلاحيته سنة 1990 غير أن هذا المخطط لم يحترم من طرف الجماعات المحلية باعتباره غير إلزامي.

### 6 أدوات التخطيط العمراني في الجيل الثاني 1990\_ إلى يومنا هذا

في ظل قانون التهيئة والتعمير 90\_29 عمل المشرع الجزائري على إصدار مجموعة من النصوص التي جاءت لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير: المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض، اللذان يعملان على رسم وتوجيه التوسع للمجمعات العمرانية.

### 6 1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري

والتنبؤ، يستخدمه الفاعلون المحليون، هو يتعلق بالبلدية أو مجموعة من البلديات التي تشترك في بعض الخصائص، يسمى في هذه الحالة مخطط توجيهي ما بين البلديات.

عرفته المادة 16 من القانون 90\_29 "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

من وجهة نظر قانونية فإنه لا يمكن استخدام الأرض أو البناء فيها إن كانت تتعارض مع توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو إلزامي لكل البلديات الراغبة في الحصول على سياسة حضرية طموحة كما نصت المادة 24 من القانون 90\_29 "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته" إذن هو وسيلة للتخطيط على المدى البعيد (التنبؤ بالتوسع الحضري في المستقبل من 15 إلى 20 سنة).

المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير لا بد أن يحترم المخططات الإقليمية والجهوية: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (SRAT) ومخطط تهيئة الولاية (PAW) كما يحدد حدود مخطط شغل الأرض (pos) الذي يراد تنفيذه.

### 6\_1\_1 أهداف مخطط التهيئة والتعمير

ترشيد استخدامات المساحات الحضرية والشبه حضرية .

إقامة التحضر الوقائي عن طريق حماية المواقع الحساسة (الطبيعية والثقافية) والوقاية من المخاطر الطبيعية للمستوطنات البشرية (الفيضانات والانهيارات الأرضية).

تحقيق المصلحة العامة من خلال البرمجة للمرافق الجماعية والبنى التحتية وتحديد المواقع اللازمة لهم التنبؤ بالتوسع الحضري المستقبلي وقواعده.

حسب المادة 19 من القانون 90\_29 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي ويقسمها إلى قطاعات وهي:

يحدد القطاعات المعمرة (أراضي تشغلها بنايات، تجهيزات، مناطق النشاطات والمساحات الخضراء)، والقطاعات المبرمجة لتعمير (الأراضي التي تعمر على المدى القصير والمتوسط) وقطاعات التعمير المستقبلي (أراضي التي سوف تعمر على المدى البعيد) والقطاعات غير القابلة لتعمير (الأراضي التي لا يمكن التعمير فوقها نذكر منها مناطق الثروات الطبيعية والمحمية، مناطق معرضة للأخطار الطبيعية والتي تشكل خطر في تعميمها).



يحدد مخطط التهيئة والتعمير أماكن التجهيزات الكبرى ومختلف البنى التحتية المراد إنجازها.

كما يحدد مناطق خاصة في مختلف قطاعاته كمناطق النشاط الصناعي، التجاري ومناطق السكنية الحضرية الجديدة .

يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها (نصت عليها المادة 18 من القانون رقم 90\_29.

تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها.

التنظيم الشامل لمختلف الشبكات حاضرا ومستقبلا .

## 6-2 مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي هو الأداة الثانية للتعمير التي نص عليها القانون رقم 90\_29، هو وسيلة تخطيط ملزمة لكل بلدية أو جزء منها، كما أنه يعتبر وسيلة لتنفيذ وتفصيل ما جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يعرف حسب المادة 31 من قانون رقم 90\_29 بأنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء بحيث :

- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها .
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية والواجب حمايتها .
- مخطط شغل الأرض يحدد للفاعلين في قطاع التعمير ما هو مسموح و ما هو ممنوع كما يحدد معامل شغل الأرض والاستيلاء على الأرض .

يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبنىات.

## 7 الرخص والشهادات كأدوات رقابية إدارية في مجال التهيئة والتعمير

ميدان التعمير من الميادين التي تحتاج الى رقابة مستمرة باعتباره من المسائل العامة التي تمس المواطن في حياته اليومية. جاءت هذه الأدوات لتضع إطار لتسيير القواعد العامة للعمران و عليه أخضع المشرع الجزائري جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات حتى تتمكن السلطة الإدارية من القيام بمهمتها الرقابية.

وضع المشرع الجزائري النصوص القانونية المتعلقة بالعمران لتتماشى مع التغيرات الحاصلة في مجال البناء من خلال إصدار القانون 90\_29 الذي تضمن القواعد العامة لتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى بعض النصوص التشريعية كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، إذن الأشخاص ملزمون بطلبها لدى المصالح المختصة قبل الشروع بأي عملية اتجاه العقار الخاص بهم.

### 7\_1 الرخص العمرانية ودورها في الرقابة وحماية المصلحة العامة

#### 7\_1\_1 رخصة التجزئة

هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يرخص لمالك وحدة عقارية غير مبنية بتقسيمها إما إلى قطعتين أو عدة قطع بهدف تشييد بناية .

نص عليها المرسوم التنفيذي 15\_19 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 90\_29 " يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".

\_ خصائص رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري.

رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار فهي لا تسلم إلا لمالك العقار.

تتميز رخصة التجزئة بالصفة الضبطية والتي تظهر من خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها.

**7\_1\_2 رخصة البناء**

عرفتها المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91\_176 "يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء".

نص عليها القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 90\_29 "تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد البناء الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البناء الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المعنية على الساحة العمومية، ولإنجازها جدار صلب لتدعيم والتسييج".

**7-1-3 رخصة الهدم**

رخصة الهدم قرار إداري إجباري يكون مسبقا سواء كان الهدم كليا أو جزئيا للبنانية المراد هدمها. نصت المادة 70 من القانون رقم 90-29 "لا يمكن القيام بأي عملية هدم ، جزئية أو كلية ، لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم".

المادة 71 من القانون رقم 90\_29 " يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، بالنسبة للمشاريع المخصصة لسكن الفردي"

**7\_2 الشهادات العمرانية ودورها في الرقابة وحماية المصلحة العامة****7\_2\_1 شهادة التعمير**

نصت المادة 51 من القانون 90\_29 ما يلي " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية بالحصول على بطاقة معلومات لاستعمالها".

**\_ خصائص شهادة التعمير**

تعتبر شهادة التعمير عن الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية على استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها.

شهادة التعمير هي إجراء اختياري، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية وعليه لم يترتب أي جزاء على عدم الحصول عليها.

### 7\_2\_3 شهادة المطابقة

نصت المادة 56 من القانون رقم: 90\_29 المتضمن التهيئة والتعمير على أنه يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

شهادة المطابقة مرتبطة برخصة البناء فبعد الانتهاء من الأشغال لا بد من طلبها ليصبح السكن صالح لسكن فهي تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي.

نصت المادة 63 من القانون 90\_29 " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عما الورشة، لوحة مستطيلة الشكل وتكون مرئية حيث توضع فيها مراجع رخصة البناء ونوع البناء وارتفاعه ومساحته، تتضمن تاريخ افتتاح الورشة وتاريخ المرتقب لانتهائها بالإضافة إلى اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز المشروع.

### 7\_2\_4 شهادة التقسيم

هي عبارة عن وثيقة تمكن إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام، وهي عبارة عن قرار صادر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تسلم لمالك العقار المبني.

نصت المادة 59 من القانون رقم 90\_29 "يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها".

بعدما يحضر ملف طلب شهادة التقسيم يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض في خمسة نسخ، وهذا ما نصت عليه المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم:

15\_19، تحضر شهادة التقسيم في الشباك الوحيد للبلدية وبنفس الإجراءات المنصوص عليها في رخصة البناء.

مدة صلاحية شهادة التقسيم هي 3 سنوات ،المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها نص على إمكانية تقديم طعن بنفس الإجراءات المتبعة في شهادة المطابقة.

تعمل شهادة التقسيم كأداة رقابة وحماية العقارات المبنية ومدى احترامها لمخططات التعمير، مخطط شغل الأراضي ومخطط التهيئة والتعمير .

ترشيد إستعمال العقار والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة.

### 8 قانون التسوية العقارية كأداة لمراقبة التعمير في الجزائر

نظرا لتجاوزات المسجلة على المناطق الأثرية والأراضي الفلاحية وانتشار البناءات غير الشرعية وشكلها في المساس الصارخ في المنظر الجمالي للمدن الجزائرية لاسيما الواجهات التي تؤدي الى خلق بيئة عمرانية غير منسجمة، بموجب قانون المالية 2014 ثم تمديده إلى 2 أوت 2019 بموجب قانون المالية 2018.

### 8 1تعريف البناء المشروع

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف البناء المشروع و إنما اكتفى بتعريف البناء من خلال المادة 2الفقرة 1 من قانون 08-15المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها "البناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

### 8 2 تعريف البناء الغير المشروع

هو عدم الالتزام بالقواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير،سواء تعلق الأمر بتشييد بناية دون احترام الرخص والشهادات العمرانية أو بعدم مراعاة مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو حتى الاعتداء على أراضي الغير التي قد تكون تابعة للأملاك الوطنية،أو الأملاك الوطنية الخاصة و كذلك أملاك الوقف"(شمومة،2020).

■ تأثير البناء الغير المشروع على صحة وأمن الأفراد

تتصف معظم مناطق البناء غير الشرعي السكنية بمستوى صحي منخفض جدا، لانعدام الوقاية الصحية و بسبب قلة الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات في تلك المناطق المزدهمة غير المخططة وغياب الربط بمختلف الشبكات الضرورية وقربها من مناطق طبيعية ( مجرى وادي) أو صناعية تهدد أمن وسلامة الأشخاص.

عرفت المادة 2 من القانون 08\_15 "الوثيقة الإدارية التي من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير."

8 3 مبررات قانون التسوية العقارية

■ تكمن المبررات التي دفعت بالمشروع الجزائري إلى إصدار القانون رقم 08-15 هو الواقع الذي يشهد انتشارا للبنىات الفوضوية وتوسعها على حساب الأراضي الفلاحية والمناطق الأثرية، بالإضافة إلى انتشار البنىات الغير مكتملة الإنجاز والتي أثرت على المظهر الجمالي للمدن، سعت الدولة من خلال هذا القانون إلى محاولة تغطية النقائص الموجودة في القانون 90\_29.

8 4 الحالات المعنية بإجراء عملية التسوية العقارية

- البنىات الغير المكتملة التي أنجزت بدون رخصة البناء، من تاريخ 20/07/2008.
- البنىات التي تحصل أصحابها على رخص البناء وغير المطابقة لرخص المسلمة .
- البنىات المكتملة والتي لم يتحصل أصحابها على رخص البناء.
- البنىات غير المكتملة التي أنجزت بدون رخص بناء سواء كانت ذات طابع عمومي أو خاص ، فردي أو جماعي.

8 5 جاء قانون تسوية البناءات من أجل :

- ترقية الإطار المبني: من خلال ا لمحافظة على المظهر الجمالي والهندسي للبنىات وتهيئتها بانسجام مطابقتها للمعايير العمرانية السارية مع وضع حد لحالات البنىات غير المنجزة أو غير المكتملة.

- التخفيف من أزمة السكن: تعرف الجزائر بتسارع في وتيرة نموها الحضري مما نتج عنه زيادة الطلب على السكنات وانتشار البناءات الفوضوية.
- التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة: حرص المشرع من خلال القانون رقم 08-15 التوفيق بين المصلحة العامة و الخاصة، عن طريق تسوية بعض البناءات و إدماجها في المحيط العمراني لكن بشروط حيث يسمح بتسوية أوضاع يستحيل إزالتها نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار و
- مساس بحقوق مكتسبة وهذا ما يجسد المحافظة على المصلحة الخاصة وهناك بنايات يكون مصيرها الهدم لأنها تضر بالمصلحة العامة.
- إجراء المطابقة يشمل البناءات التي شيدت قبل سنة 2008 سواء لها رخصة بناء وغير مطابقة او ليس لديها رخصة بناء.

### خلاصة

مرت عملية إنتاج الأرض الحضرية الموجهة للبناء بعدة مراحل، كانت وليدة الظروف التي مرت بها الدولة الجزائرية، بداية بصدور الأمر المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات والذي قيد حرية المعاملات وأغلق السوق العقارية، تزامن معه ظهور نمط التجزئات والتعاونيات العقارية اللتان ساهمتا بمختلف انماطها وتنوع آلياتهما في إنتاج السكن الفردي في المجال الحضري ، استعمل كل من المخطط التوجيهي لتعمير ومخطط التعمير المؤقت كأدوات لتخطيط العمراني قبل سنة 1990 هذه الأدوات لم تفرق بقانون يجعل تطبيقها إلزامي . شهد ميدان التعمير في الجزائر بفضل الدستور 1989 صدور عدة قوانين وقرارات في مجال التهيئة والتعمير وهذا ما يدل على الأهمية البالغة التي أولاها لها المشرع، تم إصدار جملة من القوانين المنظمة للعمران كقانون البلدية والولاية ، قانون التهيئة والتعمير الذي يحدد القواعد العامة المقيدة لممارسة حق البناء وقانون التوجيه العقاري الذي عمل على تحرير السوق العقارية وتدخل فاعلين جدد في عملية إنتاج العقار الحضري.

وضع المشرع الجزائري جملة من الأدوات العمرانية، كالمخططات العمرانية التي تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية فهي الإطار القانوني لتخطيط الحضري

وأداة أساسية لاستغلال الأراضي وضمان استعمالها على المدى القريب والبعيد، بالإضافة إلى أدوات الرقابة المتمثلة في الرخص والشهادات فهي عبارة عن ميكانيزمات فعالة للرقابة الإدارية، وكذا قانون التسوية العقارية، تهدف هذه الأدوات إلى حماية المصلحة العامة العمرانية من خلال ضبط قواعد العمران وتنظيم عملية البناء من خلال تنظيم تصرفات الأشخاص المتعلقة بعمليات التعمير.



الفصل الثاني:

نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد  
الضواحي الجديدة كنتيجة لهذا النمو.

## الفصل الثاني : نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

### مقدمة

تحتل مدينة وهران المرتبة الثانية بعد العاصمة في سرعة التحضر، كما أنها تتحكم في النقل البري والبحري، إضافة إلى تعدد الوظائف والخدمات التي تقدمها، مما أهلها لتكون قطبا جاذبا للسكان وهذا ما انعكس على نموها الديمغرافي. عرفت المدينة ارتفاعا كبيرا في عدد السكان في فترة قصيرة مما أدى إلى تضخم المدينة وعجزها عن استقبال الكم الهائل من السكان ، مما أدى إلى خلق سياسة سكنية جديدة عن طريق تعمير الضواحي المحيطة بمدينة وهران، ولأنها محاطة ومحدودة بعوائق طبيعية أهمها: البحر الأبيض المتوسط شمالا ، جبل المرجاجو غربا ،السبخة جنوبا ،فان الامتداد العمراني لوهران كان في الاتجاهين الشرقي و الجنوبي الغربي.

ستطرق في هذا الفصل إلى دراسة أهم التوسعات العمرانية التي شهدتها مدينة وهران من بينها التوسع من الناحية الشرقية ، من بين نتائجها مجمعة بئر الجير وصولا إلى الجهة الغربية لحي بلقايد، التي تم تعميرها عبر فترات زمنية متواصلة كما سمحت لنا عملية المسح الميداني بتشخيص مختلف استخدامات الأرض فيها .

### 1 لمحة عن مراحل التوسعات التي شهدتها المدينة الأم وهران

مر التوسع العمراني في مدينة وهران بعدة مراحل ( اعتمادا على الخريطة رقم 3) أهمها:

#### المرحلة الأولى قبل سنة 1972

برز التوسع العمراني في هذه المرحلة في المدينة الأم فقط ، وصلت حدوده إلى مجمعة السانيا جنوبا ،ومجمعة بئر الجير شرقا ليشمل حي فورنوفيل (خمسيتي حاليا)ومجمعة مسرغين غربا، أما الضواحي المحيطة بمدينة وهران كانت عبارة عن أراضي فلاحية.

الفصل الثاني : نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

### المرحلة الثانية في سنة 1972

تواصل نمو مدينة وهران ظهور أحياء جديدة على امتداد الساحل الغربي للمدينة نذكر منها بينها حي بلونتار، بالإضافة إلى التوسع العمراني الذي عرفته المدينة من الناحية الشرقية والجنوبية والجنوبية الغربية أهم ماميز هذا التوسع هو شكله المبعثر وكثافته القليلة نذكر منه: حي خميستي، حي كنستال، بداية ظهور توسعات من ناحية أرزيو وسيدي الشحمي و السانيا وصولا إلى عين البيضة في الجهة الجنوبية الغربية .

### المرحلة الثالثة 1985

تواصلت في هذه المرحلة توسع المدينة والذي برز بشكل واضح في هذه الفترة أهم ماميزه هو توسع عمراني متعدد الاتجاهات، شكل حزام محيطي حول المدينة الأم أهم ماميزه هو ظهور المناطق السكنية الحضرية الجديدة في مجمعة بئر الجير كل من حي خميستي وحي ايسطو، كما عرفت المجمعة في هذه الفترة سياسة السكن الفردي عن طريق التعاونيات العقارية بالإضافة إلى نمو سكاني مبعثر في كل من المجمعة الثانوية سيدي البشير وبوجمعة ،تواصل نمو مجمعة السانيا، ظهور حي بوعمامة في الجهة الغربية لوهران.

### المرحلة الرابعة 1997

بدأت ملامح الضواحي المحيطة بمدينة وهران تبرز بشكل واضح وبتركز سكاني كبير نجدها في مجمعات الضاحية الشرقية منها مجمعة بئر الجير بمختلف أحياءها ، وكذا في مجمعة سيدي الشحمي وحي النجمة و بوجمعة ، كما عرفت مجمعة السانيا توسع في هذه الفترة دون أن ننسى حي بوعمامة في الجهة الغربية الذي تواصلت عمليات التعمير فيه.

### المرحلة الخامسة 2018

تواصلت عمليات التعمير في المناطق المحيطة ولعل من أبرزها ظهور المشاريع السكنية الكبرى التي تم تجسيدها في الضواحي بهدف امتصاص الضغط السكاني الرهيب على مدينة وهران وأهمها القطب العمراني الجديد أحمد زبانة (سكنات عدل) في مجمعة مسرغين فهو مثال لتوسعات العمرانية في الجهة الغربية، بالإضافة إلى القطب الحضري التي هو عبارة عن سكنات اجتماعية موجهة لدوي

## الفصل الثاني : نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

---

الدخل الضعيف والذي أنجز في منطقة بلقايد وكذلك السكنات الأخرى سواء كانت فردية أو جماعية المنجزة بمختلف الصيغ ، دون أن ننسى مختلف التجهيزات الكبرى التي تم توطئها في الضواحي مثلا المستشفى الجامعي أول نوفمبر وكلية الطب في حي ايسطو والقطب الجامعي ببلقايد كما عرفت بلدية بئر الجير نموا بكثافة سكانية عالية نتيجة لتواصل استغلال الأوعية العقارية الشاغرة فيها.



الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

## 2 الجيوب العقارية الشاغرة التي وفرتها الجهة الشرقية لمدينة وهران بهدف تخفيف الضغط عليها

### 2 1 مثال عن بعض المشاريع السكنية المنجزة في البلديات الشرقية

المشاريع السكنية: "إن مقارنة صور الأعمار الاصطناعية الحديثة والصور الجوية القديمة لسنة 1972 تبين أن عشرات المزارع تحولت إلى مشاريع سكنية، في الجهة الشرقية لوهران، كمشاريع المناطق السكنية العمرانية في أواخر سبعينات وحتى منتصف ثمانينات القرن الماضي، وقد كان ما بني خلال الفترة (1993\_2004) في البلديات الشرقية الثلاث ( بئر الجير - حاسي بونيف - حاسي بن عقبة ) 8522 مسكناً ويشكل % 22.3 من مجموع ما بني في ولاية وهران، وكان نصيب بلدية بئر الجير لوحدها 6954 مسكن وهو يقارب ما بني في بلدية وهران ( 8522 مسكن )" (تللو، 2011).

جدول رقم (1) يوضح الكثافة في بعض البلديات الشرقية لوهران..

البلدية	المساحة كلم 2	السكان سنة 1966	السكان سنة 2008	الكثافة سنة 1966	الكثافة سنة 2008 (نسمة/كم 2)
بئر الجير	32.46	4742	152151	146.09	4687.34
حاسي بونيف وبني عقبة	69.24	8293	72577	119.77	1048.19
المجموع	101.7	13035	224728	128.17	2209.71

(المصدر غياث تللو، سنة 2011)

## 2 2 لمحة عن المراحل التي تم فيها تعمير الجهة الشرقية لوهران

- المرحلة الأولى فترة ما قبل 1962: كانت معظم أراضي المحيط الوهراني فلاحية ومزارع وفي سنة 1848 ظهرت قرية اركول بالمنطقة الشمالية الشرقية التي كان يسكنها الأوربيون.

الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

وبعد الحرب العالمية الأولى ظهرت قرية فورنوفيل (خميسي حاليا) وبعض الدواوير المتناثرة، بعد الحرب العالمية الثانية بدأت الجهة الشرقية لوهران بالنمو الفعلي، كمنطقتي كنستال وخميسي واستقرار الناس فيها أما دوار الحاسي وسيدي البشير لم تعرف وفودا لسكان وكانت عبارة عن مزارع صغيرة للزيتون.

▪ فترة مابعد 1962: بعد خروج المستعمر سنة 1962 وعودة السكان الأصليين إلى أراضيهم وبذلك كونوا أنوية لبعض المجمعات مثل سيدي البشير ودوار الحاسي، كما عرفت كنستال إنجاز بعض المشاريع السكنية وكل هذا زاد في نمو الحضيرة السكنية في الجهة الشرقية لوهران حيث بلغت في سنة 1977 حوالي 516 مسكنا في سيدي البشير و 152 مسكنا في كنستال". (تاجر وقودجيلي، 2002).

▪ في سنة 1978: بدأت سياسة السكن الفردي في وهران والتي تم تطبيقها في المناطق المحيطة حيث تخصصت بلدية بئر الجير في إنجاز التعاونيات العقارية، ومع نهاية السبعينات و بداية الثمانينات من القرن الماضي تم إنجاز مناطق حضرية جديدة ZHUN وذلك لتلبية الاحتياجات السكنية في تلك الفترة، حيث تم إنجاز البعض منها في حي خميسي و ايسطو.

ساهمت سياسة التجزئة التي اعتبرت كسياسة سكنية جديدة لإنتاج السكن الفردي في زيادة الطلب على الأراضي في المجال المحيطي لوهران، ابتداء من سنة "1986 و التي في مجملها مركزة في البلديات التالية بئر الجير اكثر من 13000 طلب، سيدي الشحمي 9000 طلب، فهذه الطلبات الهائلة للإسكان جلب العديد من السكان الى الجهة الشرقية لوهران. بالنسبة لعمليات الإسكان التي برمجت في محيطها والتي بلغت دروتها مابين 1988 و 1989 فخلال عامين برمجت حوالي 20000 مثلا في بلدية بئر الجير استقبلت سيدي البشير سكان الأحياء المتدهورة مثل سيدي الهواري وراس العين في سنة 1986 وأيضا سكان الضاية في سنة 1988 كما تم برمجة 300 قطعة أرضية في بلدية سيدي الشحمي لعمال النظافة". (تاجر، قودجيلي، 2002).

الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

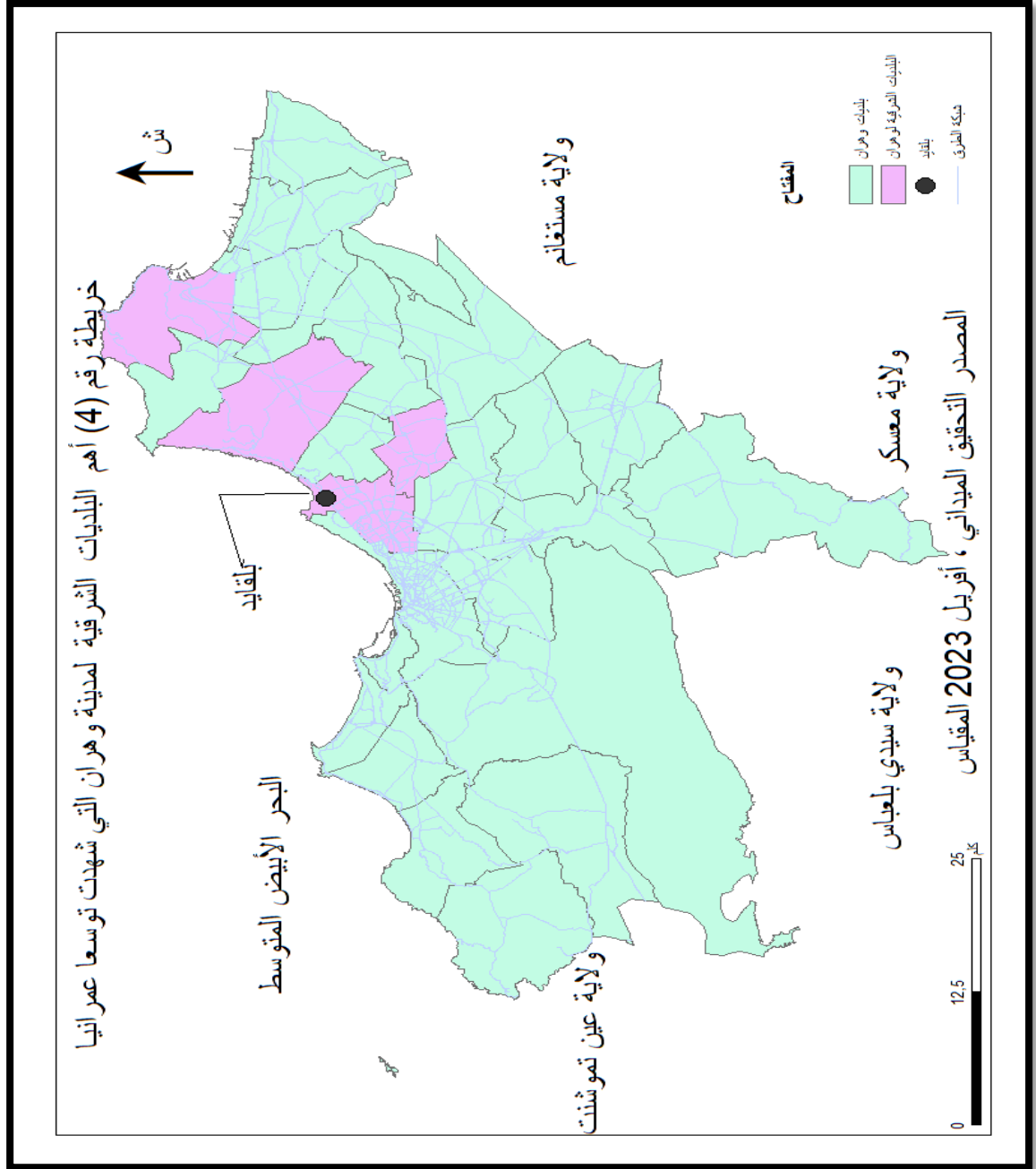
- بالإضافة إلى عملية التجزئة وإعادة الإسكان، ساهم البناء الذاتي بدوره في توسعة الجهة الشرقية لوهران نذكر منها حي كنستال التي شهدت توسع على حساب الحدائق والمساحات الخضراء .
- دون أن ننسى مختلف المناطق الصناعية الموجودة في مجمعات المحيط الوهراني والتي ساهمت في استقطاب السكان مثل المنطقة الصناعية حاسي عامر(بلدية حاسي بونيف) منطقة النشاط بحي النجمة والمنطقة الصناعية السانيا.

## 2 3 نتائج التوسعات العمرانية في الجهة الشرقية

- مجمعة بئر الجير: تقع في القسم الشمالي الشرقي لمدينة وهران، يحدها من الناحية الإدارية من الغرب بلدية وهران ومن الشمال البحر الأبيض المتوسط من الشمال الشرقي بلدية حاسي بن عقبة ومن الجنوب الشرقي بلدية حاسي بونيف ومن الجنوب بلدية سيدي الشحمي. تمتد المجمع مقر البلدية، بئر الجير، من الشمال نحو الجنوب على مسافة 5 كلم بداية من نهاية الشاطئ حتى مرتفعات سيدي معروف ومن الجنوب منخفضات سيدي الشحمي، أما من الشمال فيحدها شريط ساحلي تابع لبلدية وهران، تقدر مساحتها ب 32.46 كم قدر عدد سكانها حسب إحصاء سنة (2008) 153172 نسمة بينما بلغ معدل النمو السكاني بها 7.1 % في الفترة الممتدة بين سنة (1998 و 2008)، أما عدد سكانها الحالي فقدر ب 171883 نسمة ( المصدر رابط عبر الانترنت وكيبديا).
- حي خميستي : يقع شرق مجمعة بئر الجير، هو أحد التوسعات الشمالية لمقر بلدية بئر الجير تقدر مساحته ب332 هكتار، يحدها من الشمال الطريق الولائي رقم 75 ومن الشرق الطريق الإجتنابي الرابع، و غربا حي خميستي وجنوبا مجمعة بئر الجير.
- المجمع الثانوية سيدي البشير: وهي تابعة إداريا إلى مجمعة بئر الجير، تقدر مساحتها ب230 هكتار يحدها من الشمال حي بلقايد و الطريق الوطني رقم 11، أما من الجنوب يحدها الطريق الولائي رقم 74 يحدها من الشرق مساحات فارغة، من الغرب يحدها الطريق الإجتنابي الرابع .
- حي كنستال: يحدها من الشمال غابة كنستال، ومن الجنوب الطريق الولائي رقم 75، من الشرق نسيج حضري ، من الغرب مساحات فارغة، وهو حي تابع إداريا لبلدية وهران.



الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو



الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

### 3 نشأة الجهة الغربية لحي بلقايد كنتيجة لتوسعات العمرانية من الناحية الشرقية

منطقة الدراسة الخاصة ببناء الجهة الغربية لحي بلقايد، التي تم تعميمها عبر آليتين أساسيتين وهما التجزئة والتعاونيات العقارية وقد مر تعميمها بعدة مراحل (خريطة رقم 5) أهمها:

قبل سنة 1962: كانت منطقة بلقايد ضمن المناطق المبعثرة ذات الطابع الطبيعي و الريفي، عدد مساكنها لا يتعدى 57 (سنة 1962)، كانت مكونة من سكنات للمستعمرين (فيلات) وبيوت قصديرية للجزائريين، اغلب الزراعات فيها كانت الكروم والحبوب والخضر.

المرحلة الثانية 1966-1995: شهدت هذه المرحلة حركة نمو بطيئة لم يتعدى عدد المساكن فيه 201 مسكن ولم يتم استهلاك الكثير من المساحات فيها، كانت لا تزال تعرف عزلة وقلة الوافدين إليها أول ماميز هذه المرحلة هو تكوين اول تجمع سكني قرب الطريق الولائي رقم 75 ومن هنا تحولت المناطق المبعثرة الى تجمعات سكنية، عرفت هذه المرحلة نموا متسارعا خصوصا بعض ظهور قانون التعاونيات والتجزئة، حيث أنشئت اول تعاونية عقارية سنة 1995 وتواصلت عملية استهلاك الأراضي وبناء المساكن.

المرحلة الثالثة 1995-2001: المناطق التي تم تعميمها في هذه الفترة في منطقة الدراسة هي الجهة الشمالية الشرقية والتي شملت كل من تعاونية سواق بن يحيي بالقرب من الطريق الولائي رقم 75، بالإضافة إلى بعض المساكن التي تم إنجازها في الجهة الشمالية الغربية (حي كنستال) بالقرب من الطريق الولائي رقم 75، أما الجهة الجنوبية الغربية هي الأكثر لفتا للانتباه حيث كانت عملية التعمير فيها كبيرة، خاصة بعد توطين تعاونية النخلة، أما الأجزاء المتبقية من المنطقة فكانت عبارة عن أراضي فارغة وأغلبها زراعية (صورة رقم 2).

الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو



### صورة رقم (2) لمنطقة الدراسة سنة 2001

المرحلة الرابعة من 2001 إلى 2007: واصلت نفس المناطق التي تم تعميمها في سنة 2001 نموها، حيث شهدت مرحلة تعميم واسعة واستهلاك للأراضي، بلغ عدد المساكن 1254 سنة 2007.

المرحلة الخامسة 2007-2014: تواصل استهلاك الأراضي من خلال عمليات التعمير التي شهدتها الجهة الغربية لحي بلقايد خاصة في الجهة الشمالية الغربية (حي كنستال) بالإضافة إلى التجمعات العمرانية القديمة ظهرت تجمعات جديدة وما ميزها ظهور السكنات الاجتماعية في كل من الجهة الشمالية الشرقية والجهة الشرقية بالإضافة إلى ظهور التعاونيات الخاصة (تعاونية الكرامة وبانوراما).

المرحلة السادسة 2014-2022: كل الأراضي الشاغرة في المنطقة تم استغلالها في عمليات التعمير، تواصل انتاج السكنات الاجتماعية الجماعية في الجهة الشمالية الشرقية والشرقية بالإضافة إلى السكنات الاجتماعية الفردية، كما لاحظنا أن بعض الأراضي تم استغلالها في انجاز سكنات جماعية راقية مثل إقامة المنزه على مستوى الطريق الولائي رقم 75 ولاحظنا

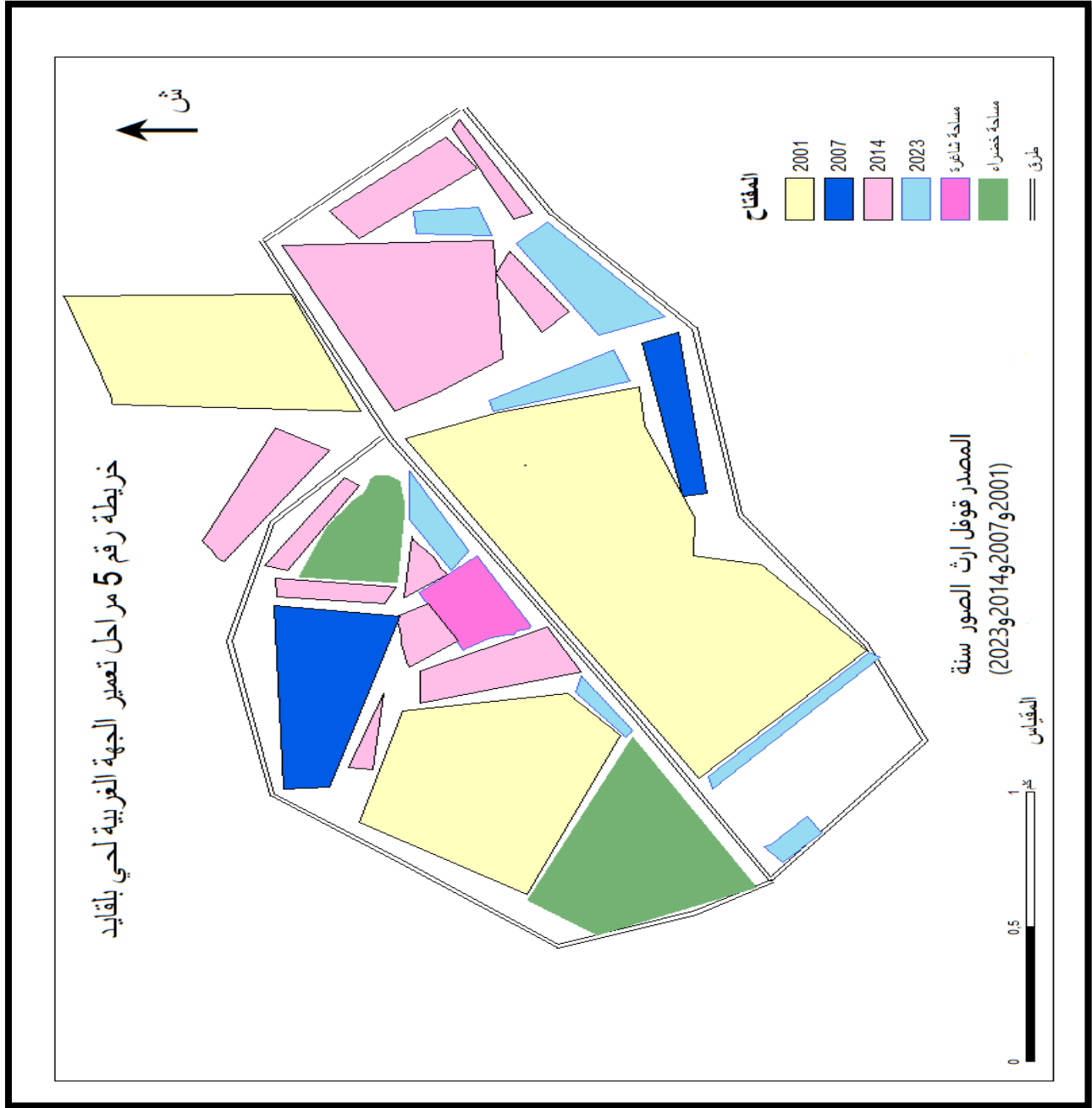
الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

أيضا تعمير الجهة الشمالية الوسطى وتكثيف تعمير المناطق التي كانت معمرة (صورة رقم 3).



صورة رقم (3) لمنطقة الدراسة سنة 2022

الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو



الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

### 3 1 استخدامات الأرض التي سمح التحقيق الميداني بتشخيصها في الجهة الغربية لحي بلقايد

تشخيص مختلف مرافق و استخدامات الأرض ضرورية لكل دراسة مجالية نظرا لعلاقتها المباشرة بهيكله وتنظيم الوظائف، بحيث يمكننا من فهم وتفسير بعض الخصائص التي تظهر عن طريق تفاعل المنظومة السكانية مع بعضها البعض وتفاعلها مع الإطار المجالي من جهة أخرى، كون هذين البعدين أصبحا أمرا ضروري للتخطيط في شتى الميادين.

إن دراسة استخدام الأرض له أهمية بالغة في الدراسات العمرانية وذلك لما يقدمه من معلومات حول الخدمات وتوزيعها الجغرافي (خريطة رقم 6).

### 3 1 1 ميزة الاستخدامات السكنية في الجهة الغربية لحي بلقايد

هي تلك المساحات المخصصة للتوظيفية السكنية، فهي تستحوذ على المجال الحضري . يمتاز تعمير الجهة الغربية لحي بلقايد بتوسع أفقي،سكناته يغلب عليها الطابع الفردي وتعود آليات إنتاجها إلى كل من التعاونيات والتجزئات والبناء الذاتي.

### 3 1 2 الجهة الغربية لحي بلقايد مهيكلة بمختلف الطرق

فيما يخص شبكة الطرق فمنطقة الدراسة محاطة من الناحية الغربية بالطريق الإجتنابي الرابع ومن الناحية الشمالية بالطريق الولائي رقم 75 وهو عبارة عن طريق مزدوج يقسم المنطقة إلى قسمين.

نميز أيضا وجود المنافذ نذكر منها:المنفذ الأول فهو عبارة عن طريق ازدواجي يمتد من الطريق الإجتنابي رقم 4 مرورا بالجهة الجنوبية لمنطقة الدراسة،نميز وجود منفذ اخر يربط بين الطريق الولائي رقم 75 والجهة الجنوبية، نميز أيضا وجود طريق ازدواجي كمنفذ ثالث يتقاطع مع الطريق الولائي رقم 75 فيقسم الجهة الغربية لحي بلقايد إلى قسمين،فيما يخص المنفذ الرابع فهو يربط بين الطريق الولائي ومحور الدوران في الجهة الشمالية للمنطقة،بالإضافة إلى منافذ أخرى من بينها التي تربط بين حي كنستال والطريق الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد.

كل هذه المنافذ تلعب دورا هاما في توطيد الصلة الوظيفية عن طريق شبكة الطرق بين القطب

الحضري ومركز المدينة لضمان المواصلية واستمرارية الهيكلة الحضرية بشكل متجانس.

الفصل الثاني نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

الجهة الغربية لحي بلقايد مغطاة بمختلف الشبكات من كهرباء، غاز، ماء وصرف صحي.

### 3 1 3 مساهمة التجهيزات في بعث الديناميكية الحضرية في الجهة الغربية لحي بلقايد

تعتبر التجهيزات عنصر مهم في الدراسات العمرانية باعتبارها تحدد حجم استقطاب و مدى حيوية المجال العمراني و ذلك باختلاف الخدمات التي تقدمها ، للتجهيز دور مهم في توفير متطلبات الساكن وخدماته ، إن وفرتها يخلق ديناميكية وحركة لأنها عامل في تثبيت السكان وجلبهم من خلال التحقيق تم تحديد مختلف التجهيزات والمرافق علي مستوى مجال الدراسة(صور من 4إلى7)، تبين لنا من خلال عملية المسح الميداني (خريطة رقم 4) أن هناك تباين في التجهيزات وعم التوازن بينها فالتجهيزات الصحية العمومية والسياحية غائبة تماما، بما أنها لا تتوفر على قاعة علاج فأغلب السكان يتوجهون إلى المستشفى الجامعي فهم بحاجة لمؤسسات صحية.

جدول رقم (2) يوضح مختلف التجهيزات في الجهة الغربية لحي بلقايد.

تجهيزات إدارية	تجهيزات صحية وتعليمية	تجهيزات دينية، ثقافية، رياضية
وكالة العمل والتشغيل بلقايد	المدرسة الابتدائية برزوان	مسجد عمر بن الخطاب
مركز الشرطة	المدرسة الابتدائية الشهيد ميلود زياني	مسجد السلام
مركز فرقة البحث والتحري	متوسطة بلعباس فاطمة الزهراء	مسجد أبو بكر الصديق
المنذوبية البلدية بلقايد	متوسطة بوفلدة الطيب	مسجد الشيخ إبراهيم التازي
وحدة سيور	متوسطة رفاص مهدي	ملعب حي النخيل
	متوسطة اسيا جبار	ملعب كرة القدم
	المدرسة الابتدائية مجاهد بن جبار محمد	جمعية جزائر الخير فرع بلقايد
	المدرسة الابتدائية كنستال الجديدة	مركز تجاري
	المدرسة الابتدائية طاهر عيسى	قاعة الحفلات كريستال
	مدرسة خاصة الالفة لتعليم اللغات	فندق الشباب بلقايد
	المدرسة الابتدائية كنستال وهران	قاعة الرياضة بلقايد

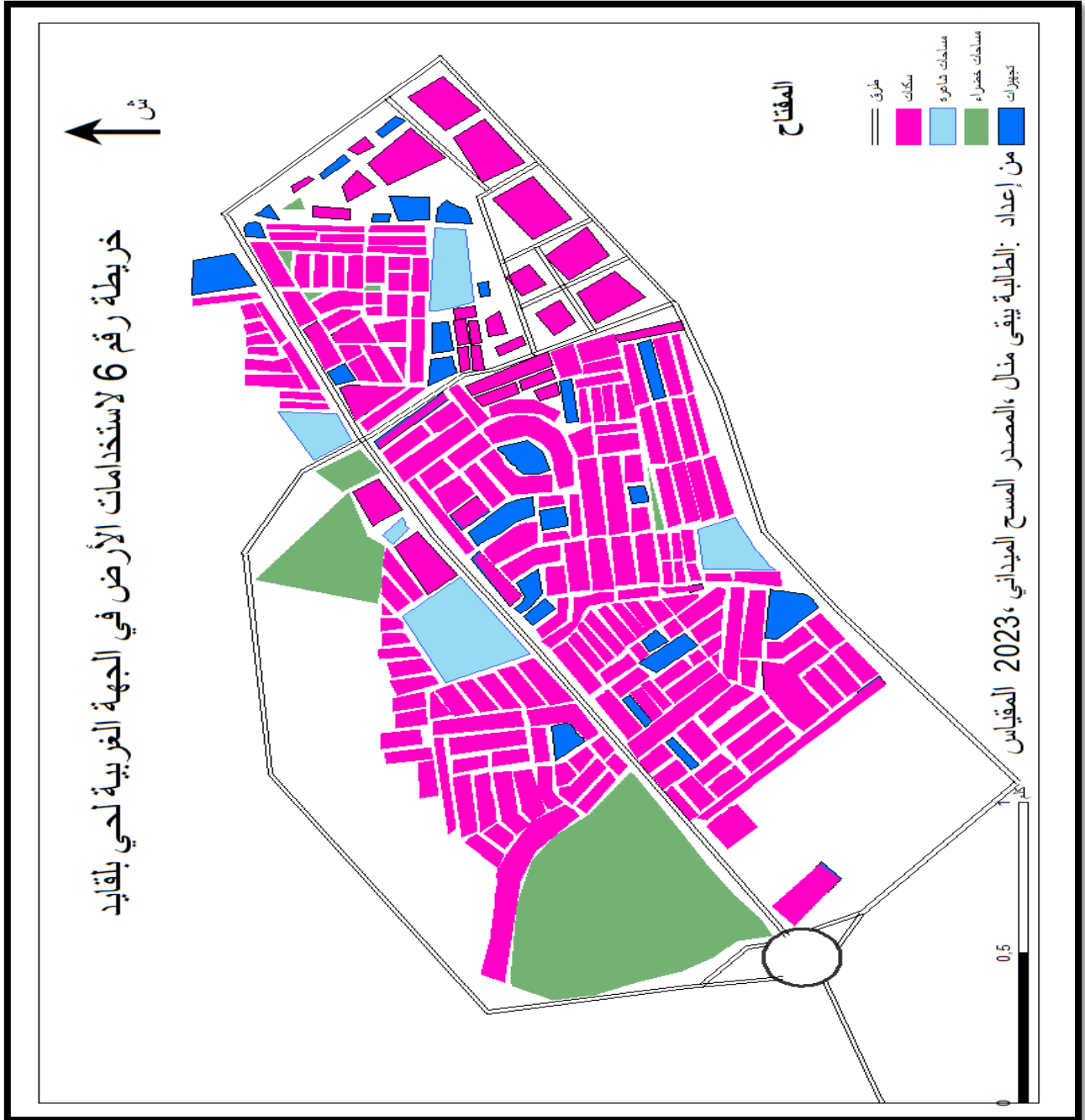
الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

المصدر المسح الميداني أبريل 2023.

تجهيزات إدارية	تجهيزات تعليمية وصحية	تجهيزات دينية، ثقافية، رياضية
	المدرسة الابتدائية بوعبسة محمد	حديقة المزه
	مدرسة الخواريزمي	حديقة حملاوي الكرمة
	مدرسة خاصة اقرا	ملعب الشهيد مسلم وناس
	مدرسة خاصة لتعليم اللغات	
	المدرسة الخاصة الطا الجديدة	
	مركز التكوين برو ايمن	
	مدرسة اكاديمية صوفيا لتعليم	
	روضة الحديقة الصغيرة	
	روضة إبراهيم الخليل	
	روضة انفال	
	روضة الشطار الصغار	
	روضة ركن الاطفال	
	عيادة مختصة في طب العيون	
	مركز طبي لتدليك العلاجي	
	عيادة الطبيب حسان الجوادي	
	عيادة مختصة في الطب الاشعاعي	
	عيادة مختصة في طب الأطفال	



الفصل الثاني: نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو



الفصل الثاني نمو عمراني سريع شهدته مدينة وهران وميلاد الضواحي المحيطة بها كنتيجة لهذا النمو

صورة رقم 4 مدرسة خاصة بالطور الابتدائي والمتوسط في تعاونية النخلة



صورة رقم 5 لمسجد الشيخ إبراهيم التازي في تعاونية الرياض صورة رقم 6 لمتوسطة بوفلدة الطيب

تعاونية الوفاء

صورة رقم 6 لمتوسطة بوفلدة الطيب تعاونية الوفاء



صورة رقم 7 للمندوبية البلدية بلقايد

## خلاصة

مر نمو مدينة وهران بفترات زمنية متعاقبة لتصل إلى الشكل الحضري الحالي، وقع الاختيار على الجهة الشرقية كأفضل اتجاه لتوجيه التوسع فيها لتلبية الطلب المتزايد على العقار وسد النقص المسجل ، أبرزت الجهة الشرقية لمجموعة وهران حركة عمرانية كثيفة نظرا لموقعها المساعد في امتداد المدينة الأم وامتداد المجمعات العمرانية لقد عرفت الجهة الشرقية في بداية الأمر توسع فوضوي وعشوائي، ومع نهاية السبعينات عرفت تنظيم أكثر بعد التشريعات التي أصدرتها الدولة فيما يخص التنظيم الحضري المتمثلة في المخططات ، تم تعمير الجهة الشرقية لوهران بمختلف الآليات لحل أزمة السكن ، هذه الآليات تمثلت في التعاونيات العقارية والتجزئات بالإضافة إلى مختلف عمليات إعادة الإسكان (السكن الهش والفوضوي ) التي طبقت في بلدية بئر الجير، قديل، إن الامتداد العمراني الذي شهدته مدينة وهران ساهم في تقليص المسافة بينها وبين المجمعات المحيطة بها .

أبرزت الجهة الشرقية لمجموعة وهران حركة عمرانية كثيفة نظرا لموقعها المساعد في امتداد المدينة الأم وامتداد المجمعات العمرانية . وكنتيجة لهذا التوسع ظهر حي بلقايد وبالتحديد الجهة الغربية التي شهدت توافد السكان إليها عبر مراحل وبنسب معتبرة، كانت عمليات التعمير مركزة في جهات معينة خاصة بالقرب من الطريق الولائي رقم 75 وبدأت كثافة السكنات، بمختلف الأنماط والصيغ ترتفع شيئا فشيئا حتى شملت كل الحي. عرفت المنطقة ديناميكية حضرية كبيرة وتم تجهيزها بالعديد من المرافق وربطها بخطوط النقل الحضري. من خلال دراستنا لاستخدام الأرض في الجهة الغربية لحي بلقايد، تبين لنا أن الوظيفة السكنية هي الغالبة فهي تأتي في المرتبة الأولى أما بالنسبة للتجهيزات فهي تتوفر على العديد من التجهيزات التعليمية، الدينية والإدارية كما تتوفر المنطقة على تجهيزات تعليم عالي كالكثب الجامعي الذي أعطى المنطقة ديناميكية كبيرة متعددة الأوجه. أما فيما يخص مختلف شبكات الربط فهي متوفرة لكن شبكة الطرق فهي رديئة في عدد من الوحدات العمرانية المنطقة لكن عملية المسح الميداني أظهرت افتقار الحي لتجهيزات الصحية العمومية وكذا السياحية لكن مع هذا تبقى الجهة الغربية لحي بلقايد مغطاة بمختلف التجهيزات الضرورية لسكان .

### الفصل الثالث:

دراسة مختلف الخصائص التي برهنت عن الحالة الاجتماعية الجيدة  
لسكان الجهة الغربية لحي بلقايد.

## مقدمة

تعتبر الدراسة الاجتماعية دراسة أساسية لتعرف على مجتمع ما لكونها تحتوي على العديد من المؤشرات التي يعتمد عليها المهياً في مجال التخطيط والتهيئة. تمكننا الدراسة الاجتماعية من معرفة مختلف الجوانب الاجتماعية لسكان وتقييم وضعهم الاجتماعي من خلال البيانات المتاحة والذي يعبر عنه بمؤشرات مختلفة مثل المستوى التعليمي، معدل شغل المسكن..... وغيرها.

بهدف التعرف على سكان منطقة الدراسة الجهة الغربية لحي بلقايد تم القيام بعملية التحقيق الميداني مع أرباب الأسر وذلك بهدف معرفة مختلف الخصائص الاجتماعية المميزة لهم والتي من خلالها نتمكن من تقييم وضعهم الاجتماعي وتصنيفهم في الخانة المناسبة .

من اجل إعطاء نظرة شاملة حول الخصائص الاجتماعية لسكان الجهة الغربية لحي بلقايد تم التطرق الى دراسة بعض الخصائص المتعلقة بأرباب الاسر(العينة المحقق معها).

### 1 خصائص رب الاسرة

#### 1\_1 التركيب النوعي لأرباب الاسر بالجهة الغربية لحي بلقايد

يعد التركيب النوعي من أهم المؤشرات التي تمكننا من معرفة الجنس الغالب في المجتمع، وهو بمثابة مقياس لمعرفة التوازن النوعي لسكان منطقة الدراسة ولمعرفة ذلك تم إدراج السؤال في الاستمارة.

أظهر التحقيق الميداني أن التركيب النوعي للأسر المحقق معها تغلب عليه نسبة الذكور التي قدرت ب 72% تليها نسبة الإناث التي قدرت ب 28% (الجدول رقم 3).

جدول رقم (3) التركيب النوعي لأرباب الأسر

النسبة %	العدد	التركيب النوعي
72	111	ذكر
28	43	انثى
100	154	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني، أبريل 2023.

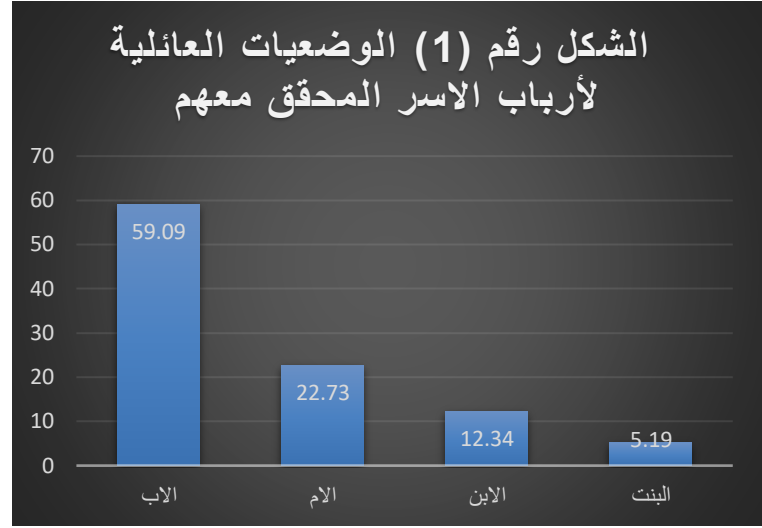
1 2 الوضعيات العائلية لأرباب الأسر بالجهة الغربية لحي بلقايد.

معظم الأسر المحقق معها ، أربابها هم من الأباء 59.09% وهذا مايدل على أن الاب هو المعيل الأول لأسرته, في غياب الأب يحل محله أحد أفراد الاسرة إما الأم والتي قدرت نسبتها 22.73% يليها الابن بنسبة قدرت. 12.99% والبنات بنسب 5.19% (الجدول رقم 4).

جدول رقم(4)الوضعيات العائلية لأرباب الأسر بالجهة الغربية لحي بلقايد

النسبة %	العدد	رب الأسرة
59.09	91	الاب
22.73	35	الام
12.99	20	الأخ
5.19	8	البنات
100	154	المجموع

المصدر التحقيق الميداني افريل 2023



المصدر التحقيق الميداني، افريل 2023

### 1 3 الفئات العمرية لأرباب الأسر في الجهة الغربية لحي بلقايد

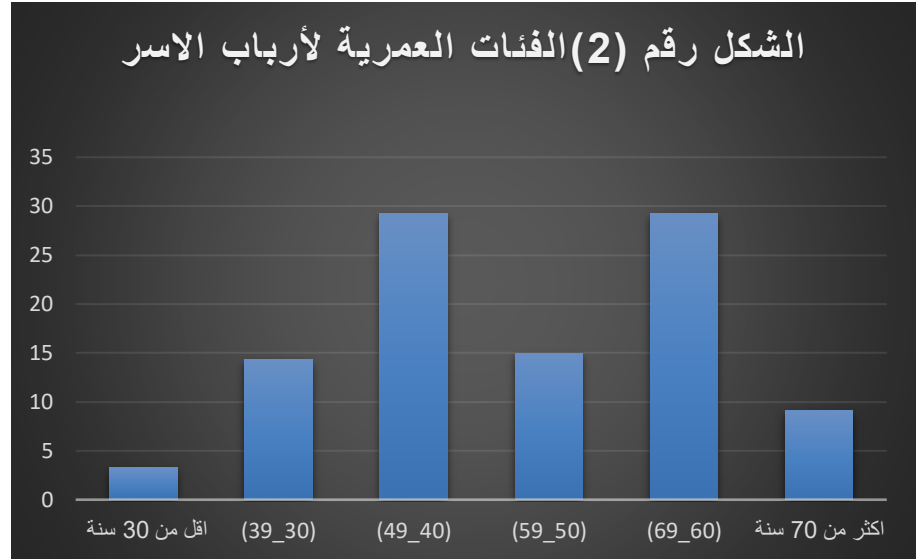
إن التركيب العمري لسكان يحدد لنا نسبة القوة العاملة ومدى قدرتها على مزاولة النشاط الاقتصادي واستغلال الإمكانيات المتوفرة كما يمكننا من التخطيط المستقبلي .

التحقيق الميداني مع أرباب في الجهة الغربية لحي بلقايد شمل مختلف الفئات العمرية لكن بنسب متفاوتة هناك فئات تجاوبوا مع التحقيق الميداني ومنهم من امتنعوا عن الإجابة يمكن ربطه بفترة التحقيق الميداني التي كانت في شهر رمضان خاصة في الصباح ومنهم من كانوا متفرغين لذلك كالمشيوخ ، معظم أرباب الأسر المحقق معهم في الجهة الغربية لحي بلقايد ينتمون إلى الفئتين (40\_49) و(60\_69) اللتان بلغت نسبتهما 29.22% فهم كانوا الأكثر تجاوبا ، تليهم الفئتين اللتان تقاربتا في النسبة وهما الفئة (50\_59) قدرت بنسبة 14.93% و الفئة (30\_39) قدرت بنسبة 14.29% تم الفئة الأكبر من 70 سنة بنسبة 9.09% وآخرها فئة الشباب بنسبة ضعيفة 3.25% (جدول رقم 5).

جدول رقم(5)الفئات العمرية لأرباب الأسر في الجهة الغربية لحي بلقايد

الفئة العمرية لأرباب الأسرة	العدد	النسبة %
أقل من 30 سنة	5	3.25
(39_30)	22	14.29
(40_49)	45	29.22
(59_50)	23	14.93
(69_60)	45	29.22
70 فما فوق	14	9.09
المجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني ،أفريل 2023



المصدر التحقيق الميداني أفريل ، 2023

#### 1 4 الحالة المدنية لأرباب الأسرة في الجهة الغربية لحي بلقايد

يقصد بالحالة المدنية تركيبة السكان (سواء كانوا ذكورا أو إناثا) من حيث نسبة الذين لم يسبق لهم الزواج أو المتزوجين أو المطلقين أو الأرمال.



إن أغلب أرباب أسر سكان الجهة الغربية لحي بلقايد هم مستقرون أغلبهم متزوجون، حيث بلغت نسبتهم أكثر من 89.61% فهم مسئولون عن أسر ولديهم أطفال أما بالنسبة لأرباب الأسر العزاب قدروا بـ 8.44% شملوا أرباب الأسر البنت أو الأخ، نجد الأرامل بنسبة ضئيلة جدا قدرت بـ 1.30% والمطلقين 0.65% ما تعادل ربة أسرة واحدة (جدول رقم 6).

جدول رقم (6) الحالة المدنية لأرباب الأسر في الجهة الغربية لحي بلقايد

النسبة%	العدد	الحالة المدنية لأرباب الأسر
89.61	138	متزوج
0.65	1	مطلق
1.30	2	أرمل
8.44	13	أعزب
100	154	المجموع

المصدر التحقيق الميداني أفريل، 2023.

### 1 5 المستوى التعليمي لأرباب الأسر في الجهة الغربية لحي بلقايد

إن المستوى التعليمي يعد من العوامل الذي يؤثر في الملامح الديمغرافية الحضارية لسكان فهو يؤثر على المستوى المادي والاجتماعي تعتبر الحالة التعليمية مفتاح للخروج من الحالة الاجتماعية والاقتصادية المزرية.

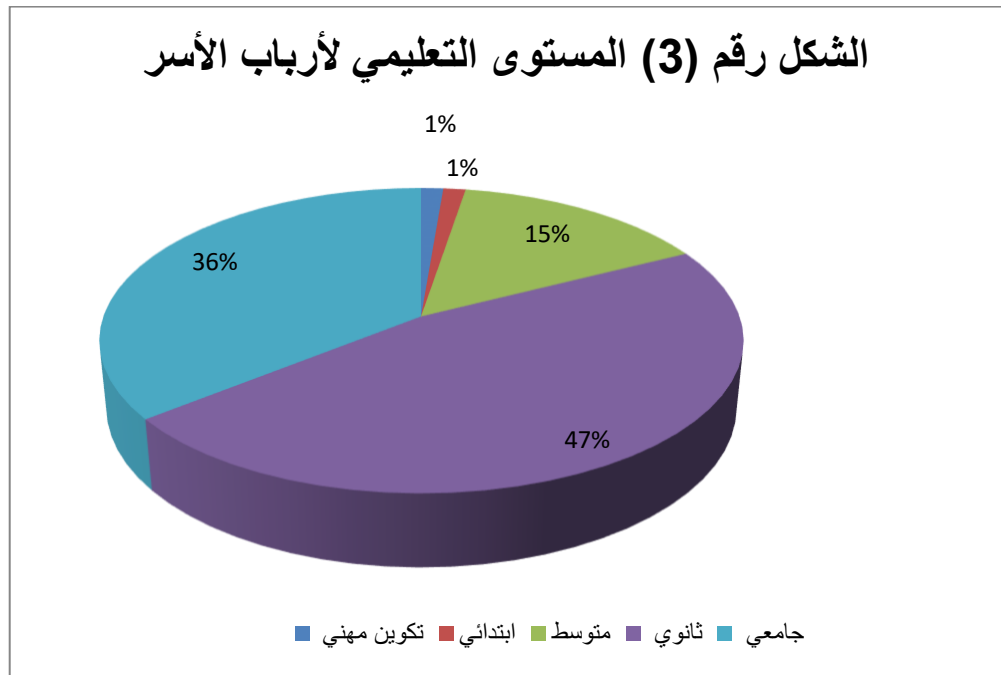
ما يقارب نصف أرباب الأسر الجهة الغربية لحي بلقايد لديهم مستوى ثانوي بنسبة 46.75% الثلث منهم ذوي مستوى جامعي 35.71% وهذا يفسر ب أن سكنات الجهة الغربية لحي بلقايد اغلبها تعاونيات لها دور في استقبال العديد من الأساتذة والباحثين ومختلف الإطارات العاملين في الخدمات العمومية والموظفين ذوي المستوى الجامعي والثانوي، هاتين الفئتين تدخلان ضمن الفئات التي استفادت من التعاونيات في مختلف القطاعات، نجد أرباب الأسر الذين مستواهم متوسط بنسبة قدرت بـ 14.94% (معظمهم تجار وحر فيين) اضعف نسبة كانت أرباب الأسر بمستوى ابتدائي وتكوين مهني (معظمهم ربات بيوت) بنسبة 1.30% (الجدول رقم 7).

ومنه نستنتج أن سكان الجهة الغربية لحي بلقايد يتميزون بمستوى ثقافي لا بأس به لا يعاني من الأمية أي أن الأسر لها وازع تعليمي يساهم في تطوير المجتمع.

جدول رقم (7) المستوى التعليمي لأرباب الاسرفي الجهة الغربية لحي بلقايد.

المسوى الدراسي	العدد	النسبة %
تكوين مهني	2	1.30
ابتدائي	2	1.30
متوسط	23	14.94
ثانوي	72	46.75
جامعي	55	35.71
المجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023



المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023

### 1 6 قطاعات التوظيف لأرباب الأسر في الجهة الغربية لحي بلقايد:

دراسة التركيبة الاقتصادية هي دراسة مهمة تمكننا من معرفة العديد من المؤشرات أهمها نسبة العمالة وحجمها ومعدلات البطالة وتوزيعها بالإضافة إلى التمكن من معرفة المستوى المعيشي للأسر ومختلف الطبقات الاجتماعية التي ينتمون إليها.

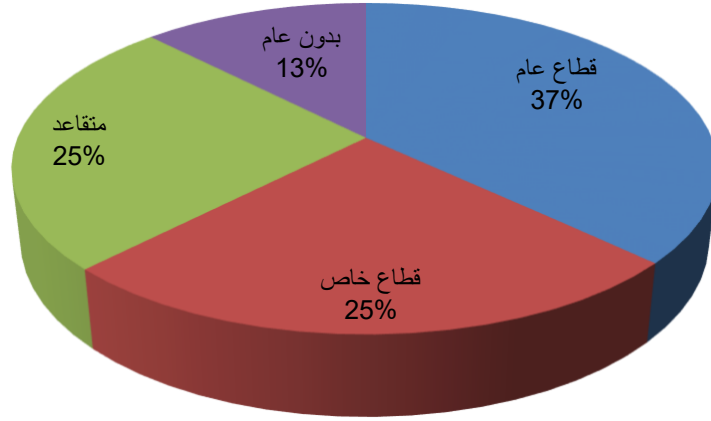
فيما يخص قطاعات التوظيف الخاصة بأرباب الأسر في الجهة الغربية لحي بلقايد نجد أن 37.01% منهم يشتغلون في القطاع العام نجد منهم المدراء، الأساتذة، الأطباء، الحراس، عمال الإدارات وغيرهم و25.32% يشتغلون بالقطاع الخاص منهم عمال في شركات خاصة برتب متنوعة من المدير حتى الحارس، عيادات طبية خاصة وغيرها، كذلك بالنسبة لفئة المتقاعدين من قدرت نسبتهم ب 25.32% ( عند التحقيق وجدنا فنتي من 60 سنة فأكثر تشكل 38% من مجموع العينة المحقق معها) اما بالنسبة للعاطلين عن العمل والتي بلغت نسبتهم 12.34% فهم ربات البيوت وهذا طبيعى مقارنة بمستوياتهم الدراسية الموضحة سابقا (الجدول رقم 8).

جدول رقم (8) قطاعات التوظيف لأرباب الأسر في الجهة الغربية لحي بلقايد.

قطاعات التوظيف	العدد	النسبة %
قطاع عام	57	37.01
قطاع خاص	39	25.32
متقاعد	39	25.32
بدون عمل	19	12.34
المجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني، أبريل 2023

### الشكل رقم (4) قطاعات التوظيف لأرباب الأسر



المصدر التحقيق الميداني أفريل، 2023

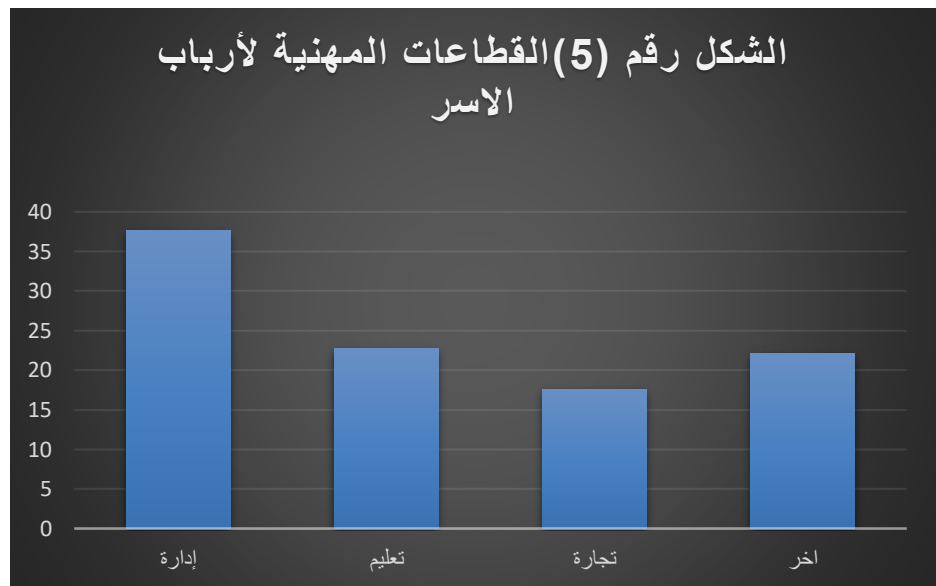
#### 1\_7 القطاعات المهنية لأرباب الأسر في الجهة الغربية لحي بلقايد

فيما يخص القطاعات المهنية ، فالوظيفة التي يمارسها جل أرباب الأسر والتي تمثل اكبر نسبة هي العمل بالإدارة 37.66% (والدليل على ذلك تشكيلهم للعديد من التعاونيات في الحي مثلا تعاونية الولاية والمالية والبريدية .....). تم يليها العمل بقطاع التعليم بنسبة 22.73% يعود لاستفادة الأساتذة من التعاونيات (مثلا تعاونية الأساتذة الباحثين)، تم تليها قطاعات أخرى قدرت نسبتهم ب 22.08%، يليها العمل بقطاع التجارة بنسبة 17.53% يعرف الحي ديناميكية تجارية نشطة خاصة على مستوى الطريق الولائي رقم 75، أكثر من 76% أرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد يشتغلون بالقطاع الثالث(جدول رقم9).

جدول رقم(9)القطاعات المهنية لأرباب الأسر في الجهة الغربية لحي بلقايد

القطاعات المهنية	العدد	النسبة %
إدارة	58	37.66
تعليم	35	22.73
تجارة	27	17.53
اخر	34	22.08
مجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني افريل ، 2023



المصدر التحقيق الميداني أفريل، 2023

### 1 8 أسر متوسطة من ناحية الحجم عرف بها سكان الجهة الغربية لحي بلقايد

تساعد دراسة هذا العنصر في معرفة تركيبة الأسر وبالتالي تسمح بأجراء مقارنات منها المقارنة بين المساكن وعدد الغرف والتي تنعكس على مستوى المعيشي للإفراد وحياتهم الاجتماعية.

يتضح لنا أن نصف 50 % من أسر سكان الجهة الغربية لحي بلقايد تتميز بحجم متوسط يتراوح عددهم من 4 الى 6 أفراد في الأسرة الواحدة ، تليها نسبة العائلات التي يتجاوز عددها 6 أفراد (عائلات كبيرة مكونة من الجد والجدة إضافة إلى أبنائهم المتزوجون و نساءهم وأطفالهم يقارب حجمها الثلث 31.17 % ، أما الأسر الصغيرة المكونة فقط من الأب والأم وطفل فنسبتها لا تتعد الخمس 18.83% .

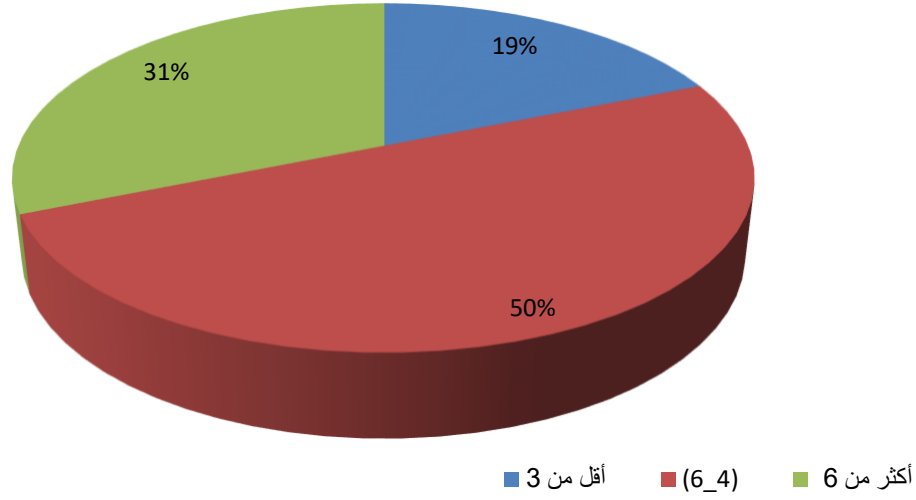
سكان الجهة الغربية لحي بلقايد لا يعانون من مشكل الضيق في المساكن لأن سكاناتهم كبيرة تتناسب أو تفوق حجمهم وهذا راجع إلى الحالة المادية الجيدة لهم التي تظهر من خلال عدد الطوابق في المساكن(جدول رقم 10).

جدول رقم (10) عدد الأفراد في الأسرة الواحدة في الجهة الغربية لحي بلقايد

عدد الافراد الاسرة	عدد العائلات	النسبة %
أقل من 3	29	18.83
(4_6)	77	50
أكثر من 6	48	31.17
المجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني،أفريل 2023

### الشكل رقم (6) عدد الأفراد في الأسرة الواحدة



المصدر التحقيق الميداني أفريل، 2023

#### 1 9 أغلبية أرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد من أصول وهرانية

الهدف من التطرق الى الأصل الجغرافي هو التمييز بين السكان المحليين والمستقطبين .

تعود الأصول الجغرافية لسكان الجهة الغربية لحي بلقايد إلى ولاية وهران أي أن 91.56% مولودون في ولاية وهران، يفسر ذلك بقدمهم من مختلف الأحياء القديمة لولاية وهران و حجم التحركات السكانية التي عرفتها المجمع، أما الباقي ما يعادل 7.14% هم من ولايات أخرى وجاءوا ليستقروا في مموعة وهران للعديد من الأسباب مثلا العمل أو الدراسة وأغلبهم من ولايات الغرب الجزائري، هناك أيضا أشخاص ولدوا خارج الجزائر فرنسا مثلا، قدرت نسبتهم ب1.30% أي مايعادل شخصين (الجدول رقم 11).

جدول رقم(11) لأصل الجغرافي لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد.

الأصل الجغرافي	العدد	النسبة %
اصلهم من ولاية وهران	141	91.56
اصلهم من خارج ولاية وهران	11	7.14
فرنسا	2	1.30
المجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني، أفريل 2023

#### 1 10 الإقامة السابقة لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد حسب الولايات .

اتضح لنا أن أغلبية أرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد (خريطة رقم7) كانوا مقيمين في ولاية وهران بنسبة 91.55% أغلبهم من الأحياء القديمة لمجمعة وهران والبعض من أحياءها المحيطة لكن هناك أشخاص آخرون قدموا من ولايات الوطن 3.25% لعدة أسباب مثلا بحثا عن فرص عمل أو الأمن وأغلبهم من مدن الغرب الجزائري بنسبة 3.9 %دون أن ننسى من كانوا مقيمين في الخارج (فرنسا) قدرت نسبتهم ب1.30% وعادوا واستقروا هنا بعد تقاعدهم ويمثلون فئة قليلة(الجدول رقم 12) .



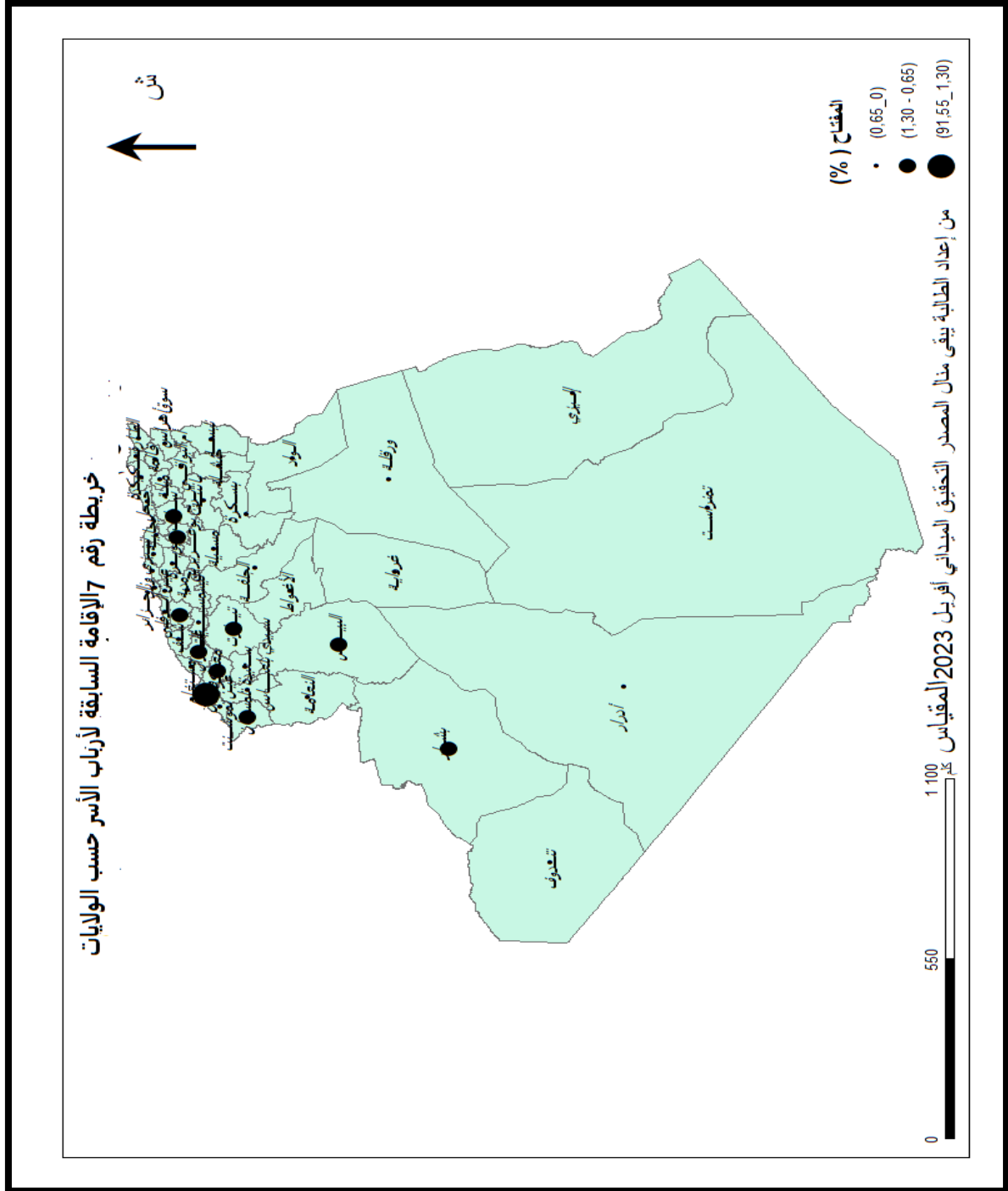
جدول رقم (12) الإقامة السابقة لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد حسب الولايات

النسبة %	العدد	مكان الإقامة السابقة
91.55	141	وهران
0.65	1	معسكر
1.30	2	غليزان
0.65	1	تيارت
1.30	2	تلمسان
0.65	1	البيضاء
0.65	1	عين الدفلى
0.65	1	بشار
0.65	1	برج بوعريريج
0.65	1	سطيف

من خارج الوطن :

1.30	2	فرنسا
100	154	المجموع

المصدر التحقيق الميداني ،أفريل 2023



## 1 11 الإقامة السابقة لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد حسب أحياء مجمعة وهران وحسب بلديات الولاية..

إن أغلب الوافدين إلى الجهة الغربية لحي بلقايد هم من ولاية وهران قدرت نسبتهم ب 91.56% وبالتحديد أحياء بلدية وهران بنسبة فاقت 74% (خريطة رقم 8) منهم سكان حي العثمانية , حي قبيطة، حي الأمير عبد القادر (مركز المدينة )، حي ايسطو والصدقية بنسبة 7,09%، 7,80%، 10,64% على التوالي، يليها كل من حي البلاطو وكاسطور ب 4.25% ثم شارع محمد بوضياف ،الثكنة العسكرية ،ميرامار، شوبو، سيدي الهواري .هناك من قدموا من بلدية بئر الجير بنسبة فاقت 18% . ضمت كل من حي ايسطو بنسبة 7,09% حي شلام ، 3 الياسمين 2.13% حي العقيد لطفي وحي ميلينيوم 1,42% حي سيدي البشير 0.71% . ثم نجد فئة قليلة في بقية أحياء البلديات الأخرى حيث أنهم أتوا من ضواحي مجمعة وهران مثل حاسي بونيف، طفراوي، بطيو، وأرزيو، قديل ،عين الترك أي ما يقارب 5% . من أسباب استقرار السكان في الجهة الغربية لحي بلقايد بعضهم كان يسكن في عمارة في أحد أحياء المجمع واشترى قطعة أرض وبنها بهدف التوسعة ومنهم من كان يسكن مع العائلة أو أن سعر العقار المنخفض في الفترات السابقة كان محفز ويمكن أن يكون موقع الحي دافع للاستقرار بالإضافة إلى السكان الذي منحت لهم سكنات اجتماعية (جدول رقم 13) .

جدول رقم (13) الإقامة السابقة لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد حسب أحياء مجمعة وهران وحسب البلديات

مكان الإقامة حسب البلدية	مكان الإقامة السابقة (الحي)	العدد	النسبة %
بلدية وهران	حي سيدي الهواري	3	2.13
بلدية وهران	شارع محمد بوضياف (شارع مستغانم سابقا)	4	2.84

7.80	11	حي الصديقية	بلدية وهران
4.26	6	حي كاسطور	بلدية وهران
1.42	2	حي الضاية (بتيلاك )	بلدية وهران
1.42	2	حي المنظر الجميل	بلدية وهران
7.09	10	قمبيطة	بلدية وهران
2.13	3	حي الياسمين	بلدية بئر الجير
7,09	10	حي ايسطو	بلدية بئر الجير
7,09	10	مركز المدينة (حي الأمير)	بلدية وهران
2.13	3	حي عبد المومن (شوبو)	بلدية وهران
0.71	1	حي مديوني	بلدية وهران
0.71	1	حي الدار البيضاء	بلدية وهران
0.71	1	حي كارطو	بلدية وهران
1.12	2	حي بروتان	بلدية وهران
10.64	15	حي العثمانية	بلدية وهران
1.42	2	حي مطلع الفجر	بلدية وهران
2.84	4	تكنة عسكرية	بلدية وهران
1.42	2	حي العقيد لطفي	بلدية بئر الجير
0.71	1	/	بلدية عين الترك
0.71	1	حي سيدي البشير	بلدية بئر الجير
1.42	2	بلقايد	بلدية بئر الجير
0.71	1	/	بلدية بئر الجير
0.71	1	كنستال	بلدية وهران
0.71	1	حي البدر (بيتي)	بلدية وهران
0.71	1	حي دالمونت	بلدية وهران
0.71	1	دار الحياة	بلدية وهران

2.13	3	حي الزيتون	بلدية وهران
4.26	6	حي بلاطو	بلدية وهران
1.42	2	حي الالفية(مليينيوم)	بلدية بئر الجير
1,42	2	الكمين	بلدية وهران
0.71	1	/	بلدية حاسي بونيف
0.71	1	/	بلدية طافراوي
0.71	1	/	بلدية ارزيو
0.71	1	/	بلدية بطيوة
0.71	1	دار الهناء بحي ابن سينا	بلدية وهران
0.71	1	كريشنتل	بلدية قديل
0.71	1	ساحة النصر	بلدية وهران
0.71	1	حي الهواء الجميل (بيلاز)	بلدية وهران
1.42	2	ابن سينا(victor hugo)	بلدية وهران
0.71	1	راس العين	بلدية وهران
2.84	4	ميرامار	بلدية وهران
0.71	1	حي المقرري (سانتوجان )	بلدية وهران
1.42	2	حي السلام (سانتبار)	بلدية السانيا
3.55	5	شلام	بلدية بئر الجير
2.13	3	بلونتار	بلدية وهران
1.42	2	سامبيار	بلدية وهران
100	141	الجموع	

المصدر التحقيقي الميداني افريل 2023



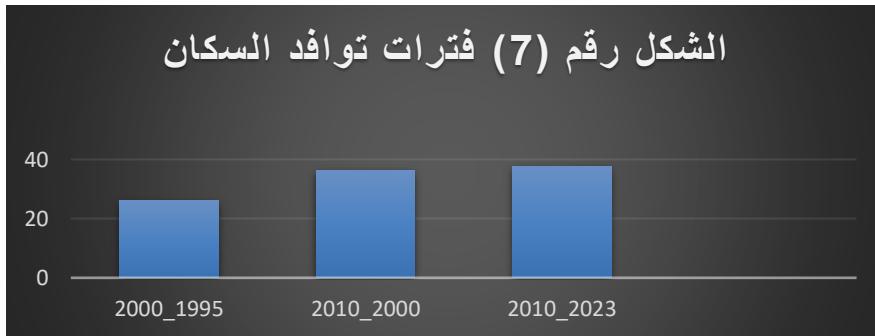
### 1 12 فترات توافد السكان في الجهة الغربية لحي بلقايد

تبين لنا أن الحي عرف ثلاث فترات أساسية لتوافد الناس إليها وهي: المرحلة الأولى (1995\_2000) يعتبرون من الأوائل الذين توافدوا على المنطقة قدرت نسبتهم بـ 25.97 % لأنهم استفادوا من قطع أراضي عن طريق التعاونيات العقارية أو التجزئات، ثم تأتي الفترة الثانية (2000\_2010) حيث استمر التوافد على المنطقة بنسبة 6.36 % يعود ذلك إلى الاستمرار في تعمير المنطقة بمختلف الآليات المذكورة سابقا ومنهم من اشترى سكنات جاهزة ، أما الفترة الثالثة (2010\_2023) (نسبتها تتقارب مع الفترة السابقة قدرت بـ 37.77% فمنهم من تم ترحيلهم إلى سكنات لانقة ومنهم من استفادوا من سكنات في إطار العمل ومنهم من فضل الاستقرار في الحي خاصة بعد الديناميكية التي عرفها الحي الحضرية (جدول رقم 14).

جدول رقم (14) أهم الفترات التي عرفت توافدا لسكان في الجهة الغربية لحي بلقايد

فترة التوافد	العدد	النسبة
(2000-1995)	40	25.97
(2010_2000)	56	36.36
(2023_2010)	58	37.66
المجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني افريل 2023



المصدر التحقيق الميداني،أفريل 2023

### خلاصة

تطرقنا في هذا الفصل إلى دراسة الخصائص الاجتماعية لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد عن طريق العينة المختارة في التحقيق الميداني، التي سمحت لنا بتقييم وضعهم الاجتماعي تبين لنا أن معظم أرباب الأسرة في الحي هم الآباء فهم المسؤولون عن إعالة أسرهم، تختلف فئاتهم العمرية الذين تجاوبوا مع التحقيق الميداني بنسب متفاوتة نجد فيهم الشباب لكن فئة الكهول وفئة الشيوخ بنسبة أكثر، وهذا ما يفسر حالتهم المدنية التي تميزت بالاستقرار أكثر من 89% متزوجون .

أرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد لا يعانون من الأمية مستواهم التعليمي لبأس به لأن التعاونيات التي تم الاشتراك فيها تتطلب عمال من مختلف القطاعات نجد ثلثهم طلبة جامعيين، وأكثر من 46% لديهم مستوى ثانوي، أما بقية النسبة المتمثلة في المستوى المتوسط والأبتدائي تتوزع بين أصحاب المهن والحرف وربات البيوت، أكثر من 62% من أرباب الأسر ينتمون إلى الفئة العاملة يشتغلون في قطاع التوظيف العام والخاص بمناصب ورتب مختلفة، كما نجد المتقاعدين الذين كانوا يشتغلون في أحد القطاعات سابقا بالإضافة إلى العاطلين عن العمل تدخل ضمنهم ربات البيوت، القطاع الثالث هو القطاع الذي يشتغل فيه أغلبية أرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد أكثر من 76% منهم من يعمل في الإدارة أو التعليم أو التجارة بالإضافة إلى بقية القطاعات، لا يوجد هناك مشكل من حيث صغر المساكن وضيقها لأن معظمها مساكن واسعة بعدة طوابق توفر عدد غرف كثيرة، أسر الجهة الغربية لحي بلقايد هي بحجم متوسط أما بقية النسبة تتوزع بين أسر بحجم كبير المتمثلة في الأبناء المتزوجون المقيمين مع والديهم..

أيضا نجد أسر بحجم صغير مع هذا مقيمين بمسكن كبير. تعود أصول سكان الحي إلى ولاية وهران بنسبة فاقت 91% أما النسب الأخرى تتوزع بين ولايات الوطن نخص بالذكر ولايات الغرب الجزائري وحتى خارجه، يتضح هذا العنصر أكثر من خلال تحديد مكان الإقامة السابقة لهم فأرباب الأسر الذين كانوا خارج الجزائر رجعوا للحي بعد تقاعدهم والذين قدموا من مختلف الولايات جاءوا إما للعمل أو الدراسة واستقروا هناك أو الجانب الأمني خاصة في سنوات التسعينات، أما أرباب الأسر الذين قدموا من ولاية وهران نجد أن أكثرهم قدموا من



أحياء مجمعة وهران والتي تعددت أسباب استقرارهم بالحي منهم من غير مسكنه بهدف التوسعة بعدما كان مقيم في شقة عمار في أحد أحياء مجمعة وهران ومنهم من اختار الحي بهدف ممارسة التجارة خاصة بعد الديناميكية الحضرية النشطة التي شهدتها في الآونة الأخيرة على مستوى المحور الرئيسي، والبعض كان سعر العقار محفزا لهم، وبعض السكان فرضت عليهم من خلال ترحيلهم إليها (منح لهم سكن اجتماعي). عرف الحي فترات توافد لأرباب الأسر يمكن حصرها في ثلاث مراحل أساسية السكان الأصليين قدموا في الفترة الممتدة بين (1995\_2000) فهم استفادوا من قطع أراضي مخصصة لسكن الفردي عن طريق التعاونيات العقارية والتجزئات استمر قدوم الأرباب للجهة الغربية لحي بلقايد خاصة في المرحلة الثانية (2000\_2010) والمرحلة الثالثة (2010\_2023) بعدما عرف الحي عمليات تعمير متواصلة وفك العزلة عليه من خلال ربطه بمختلف وسائل النقل واستحداث الأنشطة التجارية فيه التي أصبحت مستقطبة لسكان.

من خلال التحقيق الميداني مع أرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد ودراسة مختلف الخصائص الاجتماعية يمكن القول أنهم يتميزون بمستوى اجتماعي جيد تداخلت فيه العديد من العوامل رغم وجود قرى اجتماعية (سكنات فردية) التي لم تؤثر على الحي لأن معظمها غيرت تماما سيتم تفصيلها في الفصل اللاحق السكان بالإضافة إلى الملاحظة التي تظهر ذلك جليا في الحي من خلال المساكن المقيمين بها والتي أغلبها عبارة عن فيلات موجودة ضمن تعاونيات راقية نذكر منها تعاونية النخلة وتعاونيات المتواجدة بحي كنستال وغيرهم ( المساكن التي لاتقع في المحور الرئيسي للحي)، بالإضافة إلى مختلف المناصب التي يشغلون بها معظم المتقاعدين كانوا إطارات سامية في الدولة دون أن ننسى الذين يعملون بقطاع التجارة معظمهم من التجار المهمين.

### الفصل الرابع:

تحولات سكنية جزئية ومتمايزة شهدتها الجهة الغربية لحي بلقايد.

## مقدمة

تتخذ التحولات المجالية الحضرية في المدن عدة أوجه وقد تشمل مواقع مختلفة منها وهي نتيجة لتفاعل عدة متغيرات وآليات. لهذه التحولات تأثيرات مهمة على شكل المدينة من ناحية تعميمها، تنظيمها، هندستها وخاصة على المساكن وما يطرأ عليها من تغييرات من مختلف الجوانب خصوصا على مستوى الحجم، الشكل والوظيفة.

مدينة وهران، تفسر بصورة جيدة عناصر هذا التحول لأنها نمت نموا متسارعا لم تستطع استيعابه نتيجة نفاذ احتياطها العقاري، نتج عن ذلك إنشاء الأحياء الجديدة وتوسع المدينة في مختلف الاتجاهات وعلى مستوى ضواحيها بشكل سريع.

وهو ما نلمسه جليا بمنطقة دراستنا التي عرفت العديد من التغييرات والتحولات مست بالدرجة الأولى البنية العمرانية واتت هذه التحولات تماشيا مع عمليات التعمير المتواصلة بها .

من خلال المعاينات الميدانية للجهة الغربية لحي بلقايد بالإضافة إلى التحقيق الميداني الذي قمنا به سنتطرق في هذا الفصل لأهم التحولات العمرانية التي مست المنطقة ونحدد دوافعها.

### **1 إنتاج العقار في الجهة الغربية لحي بلقايد باليتين اساسيتين**

تم توطين 18 تعاونية عقارية في الجهة الغربية لحي بلقايد فيما يتعارف عليه بمنطقة "لابوست" المرادف لكلمة مركز بريدي(النخلة، الوفاء، نسرين، المغرب العربي، المالية، الرياض، البريدية .. الكرامة، بنوراما، العاشورية، المحفوظة، الأمان، زيانيد، عمار ياسف، كنزة، الفلاحة، باستور، المنار)، جنوب الطريق الولائي رقم 75. حسب تصريح أحد أرباب الأسر "إن هذه التعاونيات تأخذ شكل حلزوني حيث تم تقسيم هذه الأراضي عن طريق الأرقام ممكن رقم 5 ورقم 30 يكونوا نفس التعاونية" مثلا تعاونية محمد رسيم توجد على حافة الطريق الولائي رقم 75، كما نجد أيضا سكنات بعيدة عن الطريق لكن تنتمي إليها، هذه التعاونيات تم بناؤها على أرض دون تعديل أو تغيير في شكلها للتقليل من مصاريف التهيئة.

نميز وجود التجزئات العقارية وأهمها تجزئة 430 مسكن (بعد عملية الإحصاء وجدوا 476 مسكن)، تجزئة 117 مسكن وتجزئة 380 مسكن المتواجدين في حي كنستال (الخريطة رقم 9).

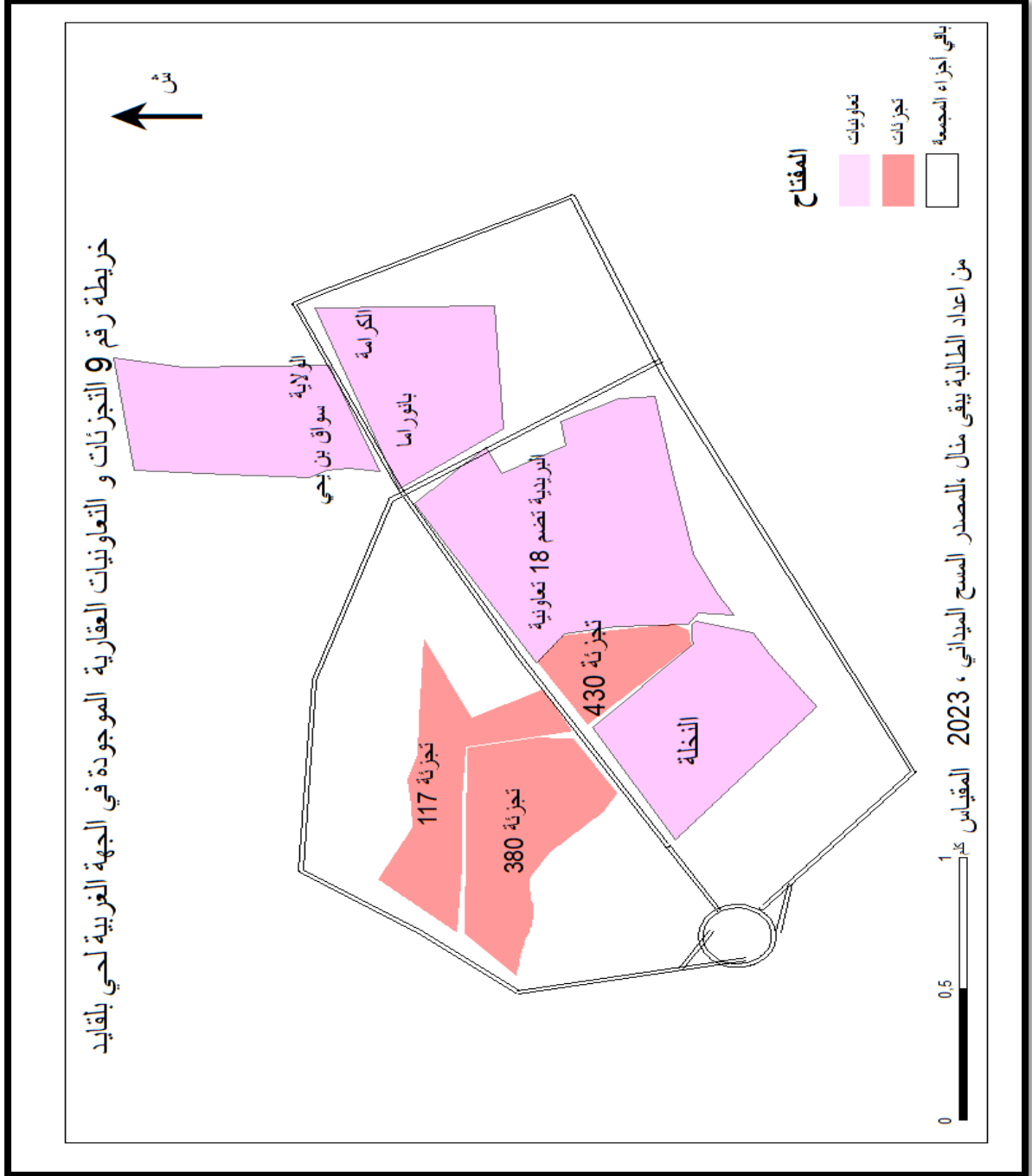
## الفصل الرابع: تحولات سكنية جزئية ومتميزة شهدتا الجهة الغربية لحي بلقايد

كما نجد أيضا في منطقة الدراسة سكنات اجتماعية او ما يطلق عليها بالقرى الاجتماعية الريفية، نميز وجود ثلاثة منها : الأولى بالقرب من تعاونية عمار ياسف وتعاونية البريدية، الثانية بالقرب من تعاونية العاشورية و الثالثة تقع جنوب تعاونية بانوراما , كما أن هناك 180 مسكن وظيفي خاص بعمال البلدية.

جدول رقم (15) آليات إنتاج العقار الحضري في الجهة الغربية لحي بلقايد (تقسيم شكلي).

التجزئات	التعاونيات العقارية
1 تجزئة 430 مسكن	النخلة-المحفوظة -الأمان -زيانيد-المغرب العربي - باستور -الفلاحة -1 أكتوبر 1955 -الوفاء
2 تجزئة 117 مسكن	البريدية -محمد رسيم -المنار-الرياض-كنزة
3 تجزئة 380 مسكن	الكرامة-بنوراما-العاشورية -عمار ياسف-المالية
	نسرين -احمد وحيد -الولاية -سواق بن يحي

المصدر التحقيق الميداني ،أفريل 2023



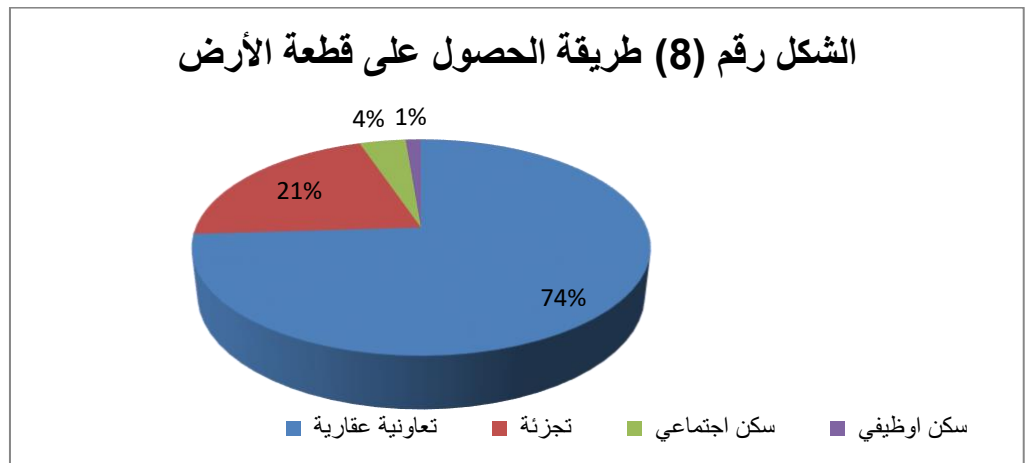
## 2 الطرق التي من خلالها تم الاستفادة من قطعة أرض في الجهة الغربية لحي بلقايد

تبين لنا أن التعاونيات العقارية هي الآلية الأولى للحصول على قطعة أرض بنسبة 74.02 % نظرا لوجود العديد من عمال الإدارات والإطارات السامية في مختلف القطاعات أي الإشتراك لإنشاء تعاونية عقارية في حين وجدنا بعض التجزئات بنسبة 20.78 % (كل من تجزئة 430 مسكن وتجزئة 117 وتجزئة 380 مسكن) في حين وجدنا سكن وظيفي خاص بعمال البلدية بنسبة 1.30 % بالإضافة إلى سكنات اجتماعية موجهة لدوي الدخل الضعيف بنسبة قدرت ب 3.90 % (الجدول رقم 16) .

جدول رقم (16) آليات الحصول على قطعة أرض في الجهة الغربية لحي بلقايد

طريقة الحصول على قطعة الأرض	العدد	النسبة %
تعاونية عقارية	114	74.02
تجزئة	32	20.78
سكن وظيفي	2	1.30
سكن اجتماعي	6	3,90
المجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني أبريل 2023



المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023

**3 خصائص الفضاء السكني في الجبهة الغربية لحي بلقايد****3 1 فيلات راقية تميزت بها الجبهة الغربية لحي بلقايد.**

"يقصد بنمط المباني نوع الشكل الهندسي للبنية من المظهر الخارجي والداخلي للبنية وكذلك يقصد بها التمييز بين مجموعة من الصفات والخصائص لمجموعة من المساكن تشترك فيما بينها بعدد من الصفات حيث تميزها عما جاورها" (لعروق, 1984).

أكثر من 80 % من مساكن الجبهة الغربية لحي بلقايد هي عبارة عن فيلات عصرية البعض منها مستوحى من التصميم الأوروبي ، وهذا راجع لكون المنطقة يسكنها ناس من طبقات اجتماعية مستواها المعيشي جيد، أما بقية النسبة فتتقسم ما بين نمط الحوش وأهم ما يميزه فناء المنزل بنسبة 6.49% في بعض المساكن ونمط آخر 12.99% الذي يضم المساكن التي لا يمكن أن نصلحها لاحوش ولا فيلا (الجدول رقم 17).

جدول رقم (17) أنماط المساكن المحقق مع ملاكها في الجبهة الغربية لحي بلقايد

نمط المسكن	العدد	النسبة %
حوش	10	6.49
فيلا	124	80.52
أخرى	20	12.99
المجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023

**3 2 مساكن حديثة عرفتها الجبهة الغربية لحي بلقايد**

إن أغلب مساكن الجبهة الغربية لحي بلقايد هي في حالة جيدة بنسبة 75.32 % وهذا راجع إلى حداثة الحضيرة السكنية كما أنه معظم السكنات عبارة عن فيلات حديثة مع وجود بعض السكنات في حالة

## الفصل الرابع: تحولات سكنية جزئية ومتميزة شهدتا الجهة الغربية لحي بلقايد

متوسطة 24.68% لأن واجهاتها غير مكتملة خاصة في (تجزئة 430 مسكن) بالإضافة إلى طوابق إضافية غير مكتملة أما في ما يخص السكنات الرديئة لم نلاحظها في المنطقة (الجدول رقم 18).

جدول رقم (18) يوضح حالة المساكن المحقق مع ملاكها في الجهة الغربية لحي بلقايد

حالة المساكن	العدد	النسبة %
جيدة	116	75.32
متوسطة	38	24.68
المجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني أبريل 2023

### 3 3 مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد بمستويات متعددة

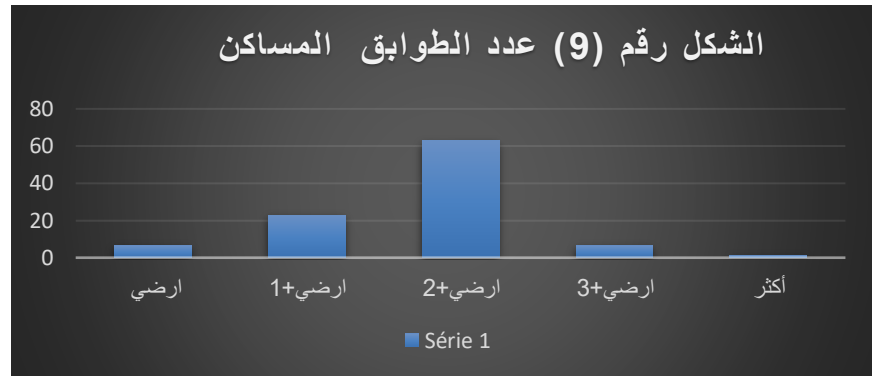
عدد الطوابق الغالب في المنطقة هو طابقين بنسبة 62.99% وهو العدد المسموح به على الأكثر في تعاونيات الحي نجد أيضا مساكن من طابق واحد لكن بنسبة قليلة 22.73% نلاحظ وجود سكنات بثلاث طوابق نجدها مثلا في تعاونية النخلة وتجزئة 430 مسكن كذلك في تعاونية الكرامة وبنوراما بنسبة 6.49% نادرا ما نجد سكنات ذات الطابق الأرضي نجدها بنسبة ضئيلة 1.30% ( لأن الطوابق الأرضية تستغل في ممارسة الأنشطة التجارية، كما نجد مساكن تتجاوز الثلاث طوابق بنسبة 1.30% وهذا اعتبر تجاوز لعدد الطوابق المحدد في الحي (الجدول رقم 19) .



جدول رقم 19 يوضح ارتفاع المساكن في حي الجهة الغربية لحي بلقايد

عدد الطوابق	العدد	النسبة %
ارضي	10	6.49
ارضي+1	35	22.73
ارضي+2	97	62.99
ارضي+3	10	6.49
أكثر	2	1.30
المجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني أبريل 2023



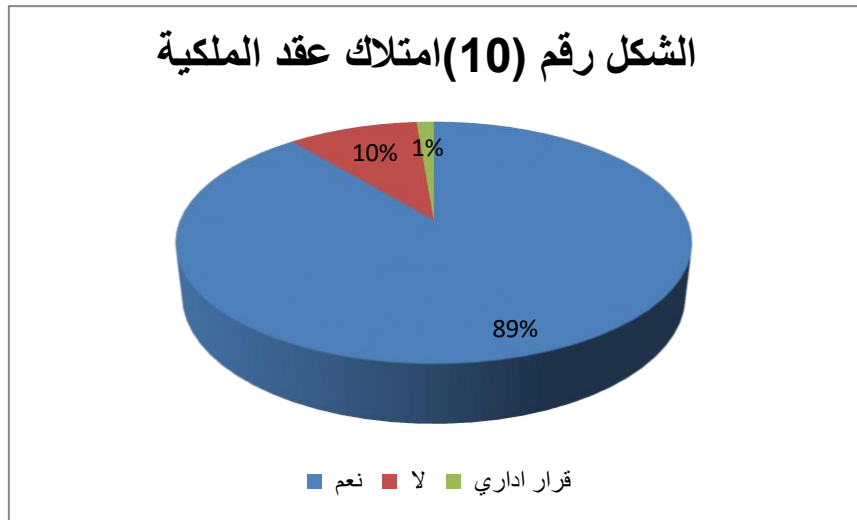
المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023

### 3 4 الوضعية القانونية لمساكن الجهة الغربية لحي بلقايد

فيما يخص الملكية القانونية للمساكن تبين لنا أن سكان الجهة الغربية لحي بلقايد هم ملاك لمساكنهم بنسبة فاقت 98% إذ أن أغليبتهم صرحوا هم أنهم هم اشترى الأرض وبنائها أو استفادوا منها عبر إحدى آليات إنتاج العقار، أما غير الملاك بلغت نسبتهم 1.95% وهم مستأجرين في مساكن على مستوى المحور الرئيسي .

### 3 5 عقود ملكية تثبت شرعية مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد

أكثر من 88 % من السكان يمتلكون عقد الملكية سواء الذين اشتروا من عند وكالة التنظيم والتسيير العقاري أو من عند الخواص، أما الذين صرحوا بأن ليس لديهم عقد الملكية فهم أكثر من 10 % منهم المستأجرون وبعض السكان الذين رغم أنهم صرحوا أنهم الملاك الحقيقيون لكن لا يملكون عقد الملكية وهذا راجع لعدة أسباب، بعض السكان لديهم مشكلة في استخراج عقد الملكية لأن وكالة التنظيم والتسيير العقاري طالبتهم بدفع سعر أكبر من سعر الأرض الأول المتفق عليه ولم تسوى وضعيتهم لحد الان، كذلك بالنسبة لعمال البلدية صرحوا أن المساكن ملكهم لكن مازلوا لم يستخرجوا عقد الملكية لأنهم لم يكملوا سعر المسكن بعد، ونجد أيضا نسبة ضئيلة من السكان 1.29 % يملكون فقط قرار إداري يثبت ملكيتهم للمسكن فكان هذا القرار كذريعة ليصرحوا أن ملكهم خاص (الشكل رقم 13).



المصدر التحقيق الميداني أفريل، 2023

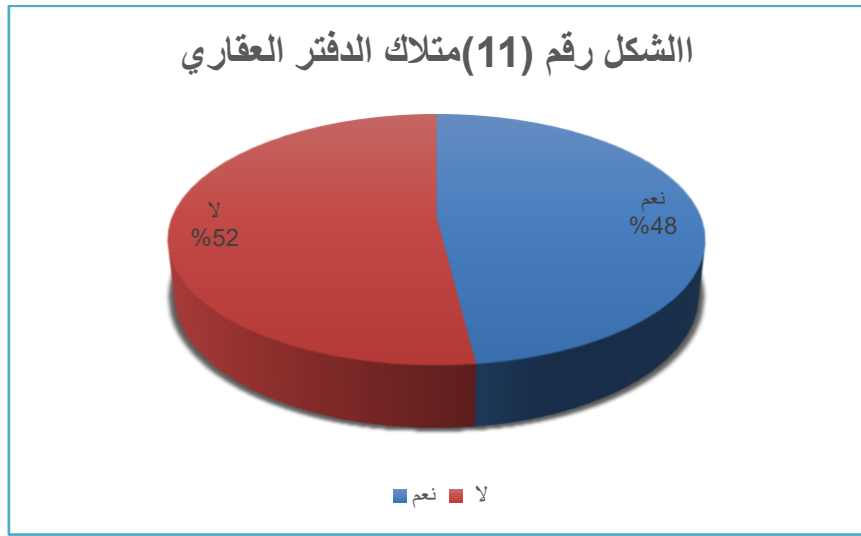
### 3 6 البيروقراطية منعت ملاك مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد من استخراج الدفتر العقاري

أكثر من نصف سكان الجهة الغربية لحي بلقايد 51.95 % لا يمتلكون الدفاتر العقارية كان السبب الرئيسي أنهم تعبوا من الذهاب إلى الإدارات دون جدوى لأن هناك ملاحظة ماجعلهم يتوقفون عن تقديمهم لطلب الحصول على الدفتر العقاري خاصة وأن المساكن لم يمر عليها المسح بعد ، دون جدوى

## الفصل الرابع : تحولات سكنية جزئية ومتميزة شهدتا الجهة الغربية لحي بلقايد

كما صرح بعض الملاك أن التعاونيات لديهم مشكل في استخراج الدفاتر العقارية لوجود العديد من النقاط المشتركة بينهم (رخصة بناء واحدة)، أما

الذين تحصلوا على الدفتر العقاري قدرت نسبتهم ب 48.05% إما سوا وضعيتهم وذلك باجتهد منهم (عن طريق اتصالهم بخبير عقاري) أو اشتروا من عند الخواص (الشكل رقم 14).



المصدر التحقيق الميداني،أفريل 2023

### 3 7 مساحات كبيرة خصصت لإنتاج السكن الفردي في الجهة الغربية لحي بلقايد

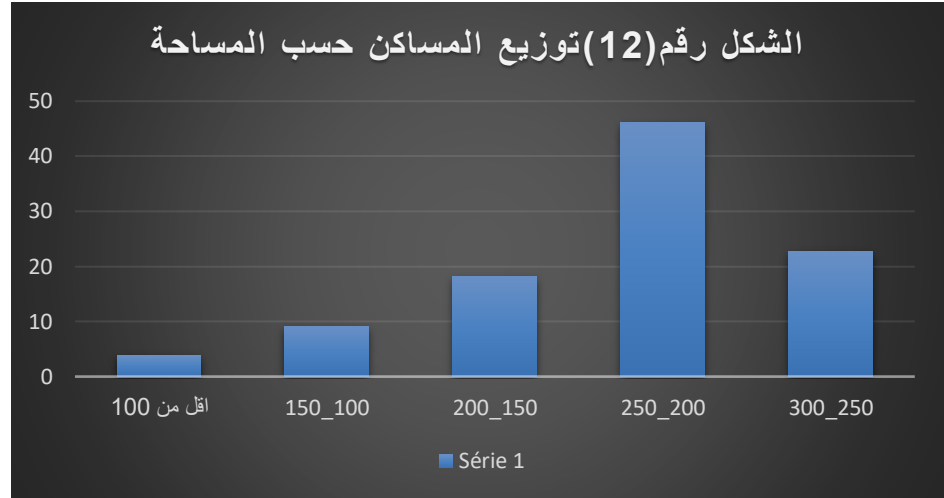
أكثر من خمس مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد تتميز بمساحة كبيرة، حيث وصلت إلى 300 متر مربع بنسبة فاقت 22% نجدها خاصة في تعاونية الوفاء، وتجزئة 380 مسكن التجزئات العقارية تعرف بكبر مساحتها (استغلال مفرط للعقار)، أما مساكن بقية التعاونيات اغلب مساحتها تتراوح بين 200 الى 250 متر مربع وعلى رأسهم تعاونية النخلة، كذلك نجد مساكن تتراوح مساحتها من 100 الى 150 متر مربع، نجدها خاصة في تعاونية بانوراما وتجزئة 117 مسكن بنسبة 18.18%، أما مساحة المساكن التي هي تقل عن 100 متر مربع تخص السكنات الوظيفية والاجتماعية 3.90% (الجدول رقم 20).

## الفصل الرابع تحولات سكنية جزئية ومتميزة شهدتا الجهة الغربية لحي بلقايد

جدول رقم (20) توزيع المساكن حسب المساحة في الجهة الغربية لحي بلقايد

المساحة (متر مربع )	العدد	النسبة %
اقل من 100	6	3.90
150_100	14	9.09
200_150	28	18.18
250_200	71	46.10
300_250	35	22.73
المجموع	154	100

المصدر التحقيق الميداني أبريل 2023



المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023

8 3 رخصة البناء من أكثر الرخص العمرانية طلبا من طرف ملاك المساكن في الجهة الغربية لحي

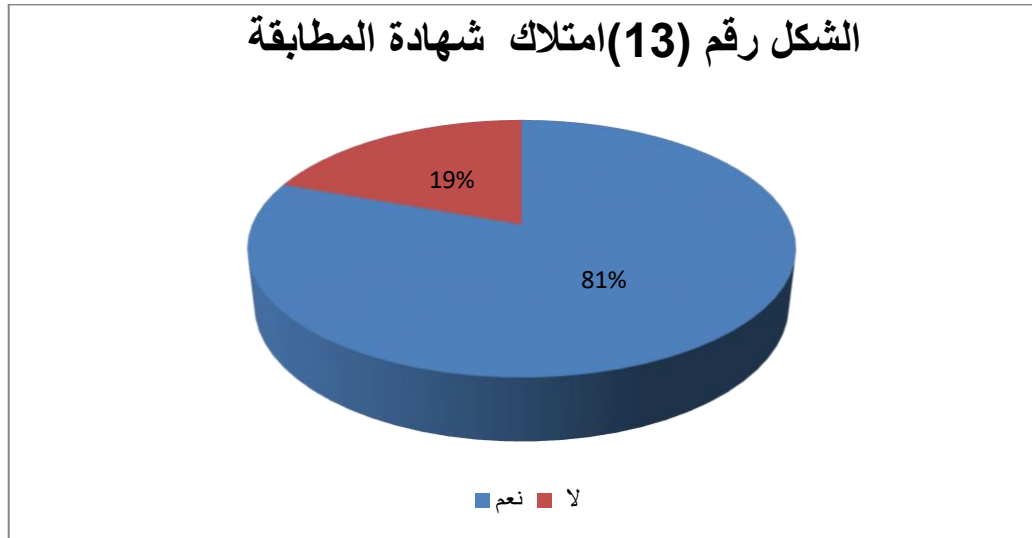
بلقايد

فهي تعتبر من الأدوات التي يتم بها التغيير في النسيج العمراني بطريقة منظمة عن طريق وثائق إدارية قانونية تسلمها إدارة البلدية ويصادق عليها رئيس المجلس الشعبي البلدي .

إن سكان الحي شيّدوا مساكنهم وفق التصميم المعتمد في ملف طلب رخصة البناء ولم يخالفوه بنسبة فاقت 90% باعتبارهم مدركون لأهمية دور قواعد التعمير، أما بالنسبة للفئة المتبقية 9.09% صرحوا أنهم غيروا في التصميم الأولي المعتمد في طلب رخصة البناء لعدة أسباب منهم من لم يناسبهم التصميم الأولي، أو لأسباب شخصية تخصهم.

### 3 9 مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد مؤهلة لسكن

تبين لنا أن ملاك المساكن أتموا الإجراءات بعد الانتهاء من عملية البناء وتحصلوا على شهادة المطابقة بنسبة فاقت 80% فيما تبقى نسبة 19.48% (لم يتحصلوا عليها تتعلق بالملاك الذين لم يتحصلوا على عقد الملكية بعد أو بعضهم الذي تجاهلها ولم يتقدم بطلب للحصول عليها أو لم ينهوا أشغال البناء فقط (الشكل رقم 16).



المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023

### 3 10 مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد متعددة الاستخدامات

يمكن القول بأن استخدامات المسكن في الجهة الغربية لحي بلقايد هي في حالة توازن بين المسكن المخصص لسكن فقط بنسبة 50% (ونجدها المساكن التي تعرف بقلة الحركة وبعيدة على الطريق الولائي رقم 75 ، فيما نجد مساكن تجمع بين وظيفة السكن والتجارة خاصة القريبة من الطريق الرئيسي

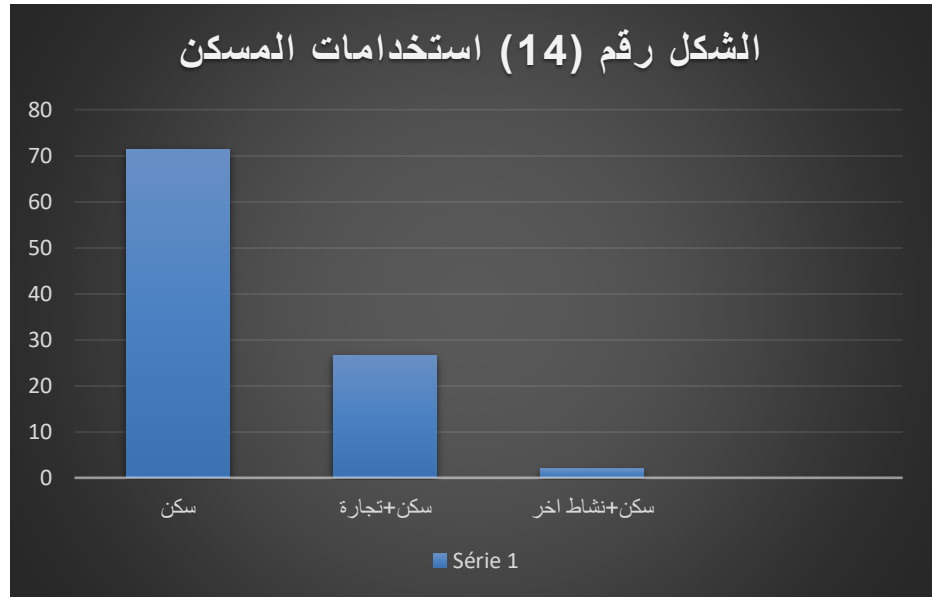
الفصل الرابع: تحولات سكنية جزئية وامتيازة شهدتها الجهة الغربية لحي بلقايد

وأكثرها المتواجدة به بنسبة فاقت 48% بالإضافة إلى أنشطة أخرى ترافق الوظيفة السكنية 1.95 % كأنشطة خدماتية (جدول رقم 21).

جدول رقم (21) استخدامات المسكن في الجهة الغربية لحي بلقايد.

استخدامات المسكن	العدد	النسبة %
سكن	77	50
سكن +تجارة	74	48.05
سكن +نشاط اخر	3	1.95
المجموع	154	100

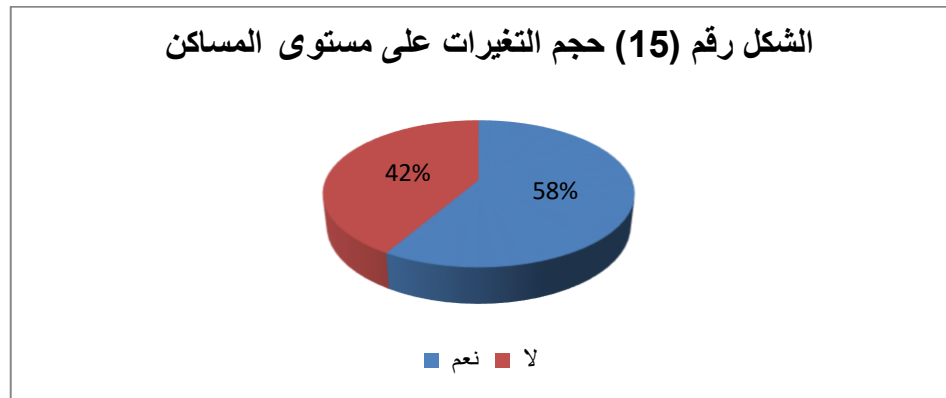
المصدر التحقيق الميداني أفريل 2023



المصدر التحقيق الميداني أفريل، 2023

**4 التغيرات التي مست سكنات الجهة الغربية لحي بلقايد**

قام سكان الحي بتغيير في مساكنهم بنسبة فاقت 58 % والتي مست 90 مسكن ، هذه التغيرات كان وراءها العديد من الدوافع سنتطرق إليها لاحقاً، لكن هناك نسبة من السكان لم يغيروا في مساكنهم تركوها كما بنوها أو اشتروها بنسبة فاقت 41% (الشكل رقم 18).



المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023،

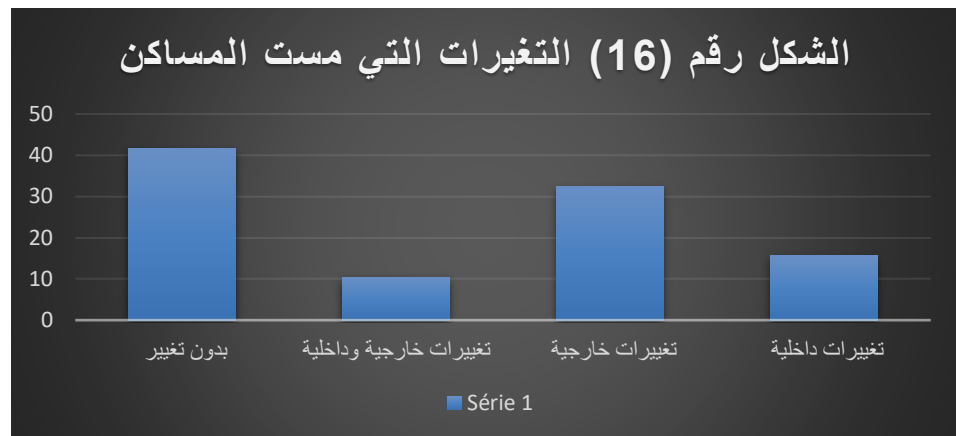
**1 4 تغييرات داخلية وخارجية شهدت مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد**

قام السكان بتغييرات على مستوى مساكنهم بنسبة فاقت 58 % منهم من قام بتغييرات خارجية فقط قدرت بنسبة 32.47 % مثلا الطلاء وتحسين الواجهة ومنهم من اكتفى بتغييرات داخلية مست التراكيب الداخلية للمسكن بنسبة 15.58 ومنهم من قام بتغييرات داخلية وخارجية بنسبة 10.39 % جذرية مست كامل المسكن خاصة أصحاب السكنات الإجتماعية الموجهة لدوي الدخل الضعيف و سكنات عمال البلدية ، فيما قرر مايقارب نصف السكان ترك مساكنهم على حالها ولم يغيروا فيها قدرت نسبتهم ب 41.56% ( الخريطة رقم 10).

جدول رقم (22) يوضح التغيرات التي مست المساكن

نوع التغيرات	العدد	النسبة %
بدون تغيير	64	41.56
تغييرات خارجية وداخلية	16	10.39
تغييرات خارجية	50	32.47
تغييرات داخلية	24	15.58
المجموع	154	100

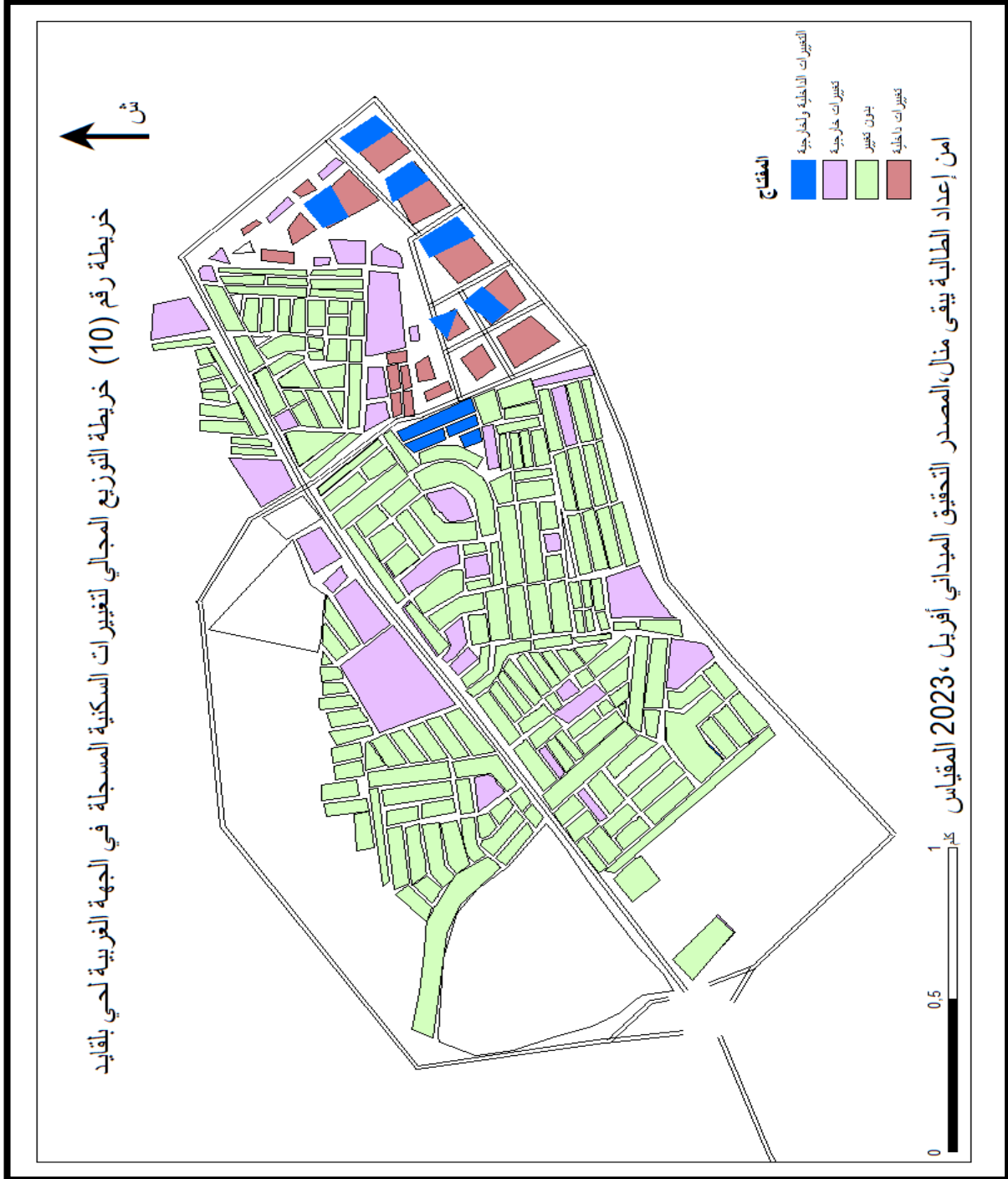
المصدر التحقيق الميداني افريل 2023



المصدر التحقيق الميداني افريل 2023



الفصل الرابع : تحولات سكنية جزئية ومتمايزة شهدت الجهة الغربية لحي بلقايد



4 2 تغيرات متنوعة طرأت على مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد

تعددت أشكال التحولات التي حدثت في مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد ومن أهمها الزيادة في عدد الطوابق بنسبة فاقت 46 % من أجل الحصول على مساحة أكبر أو زيادة طابق لاستغلال الطابق الأرضي في ممارسة الأنشطة التجارية. نجد أيضا تغيير الواجهة والطلاء بنسبة 33.33 % ، وذلك لهدف تحسين المسكن وبالتالي تحسين المظهر الجمالي للحي أما بقية النسبة تتوزع على من قاموا بتغييرات تمثلت في إضافة غرف 6.67 % من أجل التوسعة وإضافة مراب أغلب من قام به هم أصحاب السكنات الاجتماعية 5.56 % كما قام البعض بتغيير مكان السلالم 4.44 % لم يكن مكانها مناسباً والبعض الآخر غير الأرضية (البلاط) بنسبة 3.33 % (جدول رقم 23).

جدول رقم (23) التغييرات على مستوى المساكن

النسبة %	العدد	شكل التغييرات
46.66	42	إضافة طابق
33.33	30	تغيير الواجهة والطلاء
4.44	4	تغيير في مكان السلالم
6.67	6	إضافة غرف
3.33	3	تغيير في الأرضية
5.56	5	إضافة مراب
100	90	المجموع

المصدر التحقيق الميداني، أبريل 2023

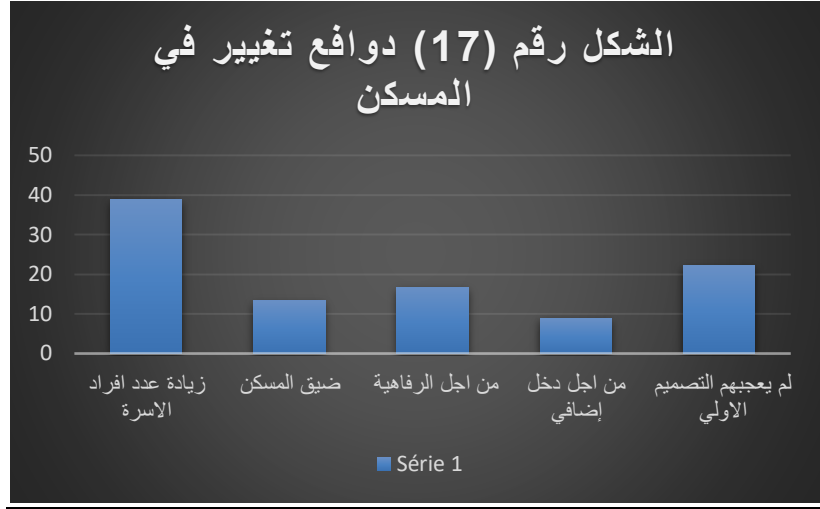
#### 4 3 تحولات على مستوى مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد كان وراءها العديد من الدوافع

يمكننا القول أن دوافع تغيير المساكن في الجهة الغربية لحي بلقايد تحكمت فيها احتياجات السكان أي يغيرون من أجل جعل المسكن يناسبهم أكثر، تعدد الدوافع وبنسب متفاوتة، كان الدافع الرئيسي الأول لتغيير في المسكن هو زيادة عدد أفراد الأسرة مثلًا زواج الأولاد والحاجة لطوابق إضافية بنسبة فاقت 38 % ومنهم من لم يعجبهم التصميم الأولي بحجة أنهم بنو في عجالة أو ليسوا هم من بنى المسكن. 22.22 %، أما بقية النسبة تتوزع على الأشخاص الذين غيروا في المسكن بدافع الرفاهية 16.67 % أي القيام بتغييرات تواكب العصر مثلًا مطبخ عصري، كذلك بالإضافة إلى دافع ضيق المسكن قدرت نسبته ب 13.33 % (زيادة عدد الغرف والحاجة إلى توسعة) كما يمكن أن يكون الدافع من أجل دخل إضافي إضافة مرائب وكراءها بنسبة 8.89 % (جدول رقم (24)).

جدول رقم (24) دوافع التغيير في المساكن في الجهة الغربية لحي بلقايد

دافع التغيير	العدد	النسبة %
زيادة عدد افراد الاسرة (زواج الأولاد)	35	38.89
ضيق المسكن	12	13.33
من أجل الرفاهية	15	16.67
من أجل دخل إضافي	8	8.89
لم يعجبهم التصميم الاولي	20	22.22
المجموع	90	100

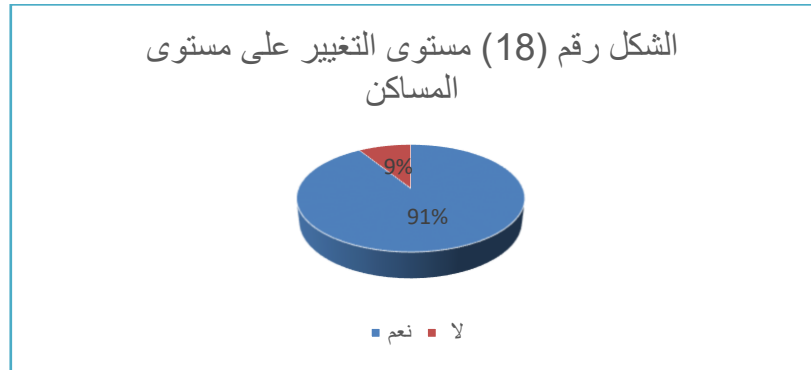
المصدر التحقيق الميداني أفريل 2023



المصدر التحقيق الميداني أفريل، 2023،

#### 4 4 مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد شهدت مستوى تغيير جزئي.

إن التحولات التي عرفتتها مساكن الحي هي تحولات جزئية بنسبة فاقت 91% فالمساكن كانت مبنية فقط تحتاج إلى مختلف التعديلات التي أدخلت عليها ، هذا لا يمنع أن هناك سكنات طرأ عليها تحولات جزئية نسبتها فاقت 8% والتي خصت المساكن التي منحتها الدولة لسكان (الشكل رقم 21).



المصدر التحقيق الميداني أفريل، 2023،

#### 4 5 تنظيم التحولات في المساكن عن طريق الرخص والشهادات العمرانية

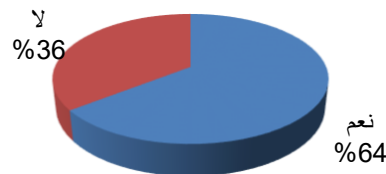
تبين أن جل سكان الجهة الغربية لحي بلقايد يحترمون قوانين البناء والتعمير حيث أكثر من 64% منهم حصلوا على ترخيص بالتغيير (مثلا تغيير بناء قائم مثلا إزالة حوائط فاصلة بين شقتين وجعلها شقة واحدة، إضافة طوابق إضافية لابد من رخصة البناء ) في حين السكان الذين لم يتقدموا بطلب لترخيص التحول والتي قدرت نسبتهم بـ 35.56 % وقد فسروا ذلك بأن التغييرات داخلية وغير مرئية لا تحتاج إلى رخصة أو أنهم لا يمتلكون الوثائق لتقديم الطلب على رخصة التغيير(الجدول رقم 25).

جدول رقم(25) نسبة السكان المتحصلين على رخصة التغيير

رخصة التغيير	العدد	النسبة %
نعم	58	64.44
لا	32	35.56
المجموع	90	100

المصدر التحقيق الميداني افريل 2023

#### الشكل رقم (19) المتحصلين على رخصة التغيير



المصدر التحقيق الميداني،أفريل 2023

4 6 مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد في إطار قانون التسوية العقارية 08 15

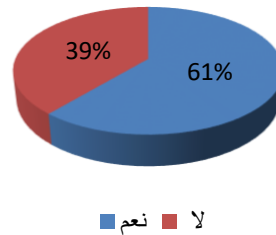
يتضح لنا أن السكان مستفيدين من قانون التسوية العقارية 15\_08 في الجهة الغربية لحي بلقايد حيث بلغت نسبتهم 61.11 % فهم متحصلون على مختلف الرخص و الشهادات العمرانية (رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة التغيير خاصة بعد إضافة الطوابق)، ومنهم من كان لديهم مشكل مع وكالة التنظيم والتسيير العقاري وتم تسوية وضعيتهم، بالإضافة إلى تسوية واجهات البنايات فالسكان يبينون مدى احترامهم للقواعد العمرانية أما غير المستفيدين من قانون التسوية بلغت نسبتهم 38.89% منهم من لم يتحصل على شهادة المطابقة ورخصة التغيير بالإضافة الى عدم تسوية الواجهات أو عدم إكمال أعمال البناء بالمساكن (جدول رقم 26).

جدول رقم (26) يوضح نسبة المستفيدين من قانون التسوية العقارية

الاستفادة من قانون 15_08	العدد	النسبة %
نعم	55	61.11
لا	35	38.89
المجموع	90	100

المصدر التحقيق الميداني افريل 2023

**الشكل رقم (20) المستفيدين من قانون التسوية العقارية**



المصدر التحقيق الميداني أفريل، 2023

## 5 اثار متعددة وراء التحولات السكنية

تحولات جذرية على مستوى السكنات الاجتماعية :

عرفت المساكن الاجتماعية المتواجدة في الجهة الغربية لحي بلقايد تغييرات داخلية وخارجية متعددة لدرجة أنه لا يمكن التفريق بينها وبين مساكن التجزئات والتعاونيات العقارية أصبحت تنافس التعاونيات خاصة بعد إضافة الطوابق وتغيير الواجهات وإضافة المرائب وإدخال عليها استخدامات أخرى غير الاستخدام السكني لكن بالمقابل هناك سكنات اجتماعية بقيت على حالها ولم تعدل مما أدى إلى عدم تناسق بينهما من حيث المظهر الخارجي (الصورتين 8 و9).



صورة (8) سكن اجتماعي أضيف فيه طابق علوي. صورة رقم (9) سكن اجتماعي طرأت

تحولات جذرية

من المعروف أن التعاونيات تمتاز بنمط معماري متناسق يحافظ على الصورة الجمالية للحي لكن أصبحت التعاونيات بالاسم فقط لأن بعد تغيير الواجهات واختلاف الطلاء أصبح شكلها متميز ولم يبقى من التعاونيات إلا اسمها(صورة 10،11،12،13).

صور تظهر اختلاف النمط المعماري بين التعاونيات المتواجدة بالحي



صورة رقم (11)

صورة رقم (10)



صورة رقم (13)

صورة رقم (12)

- بخصوص الزيادة في عدد الطوابق نتج عن ذلك وجود العديد من الواجهات غير مسوأة رغم أنها فيلات والبعض منها غير مكتملة إلا أن ذلك شوه المظهر الجمالي للحي (صور من 14 إلى 17) .



الفصل الرابع: تحولات سكنية جزئية ومتميزة شهدتها الجهة الغربية لحي بلقايد



صورة رقم (15) تعاونية بانوراما

صورة رقم (14) تعاونية باستور

إضافة طوابق علوية وعدم تسوية الواجهات .

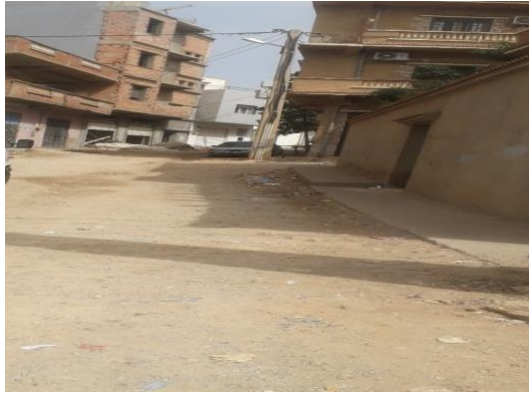


صورة رقم (17) تعاونية بانوراما

صورة رقم (16) تعاونية باستور

واجهات غير مسواه وطوابق غير مكتملة

- مشكلة الطرق غير المعبدة التي عبر فيها سكان التعاونيات الخاصة (الكرامة و بانوراما ) عن استيائهم رغم وجود سكنات راقية الا ان حالة الطرق المتدهورة شوهدت مظهرها(الصورتين 18و19).



صور 18 و 19 من بعض التعاونيات الولائية وتعاونية خاصة الكرامة التي لم تعبد طرقهما

- وجود طرق غير متجانسة من حيث الخصائص التقنية (عرض، طول، رصيف...) والبعض مغلقة خاصة في منطقة كنستال مثل تجزئة 117 و 380 .

تجاوز في عدد الطوابق المسموح به (طابقين على الأكثر) في تعاونية بانوراما

- وجود طرق غير متجانسة من حيث الخصائص التقنية (عرض، طول، رصيف...) والبعض مغلقة خاصة في منطقة كنستال مثل تجزئة 117 و 380 .

- تجاوز في عدد الطوابق المسموح به (طابقين على الأكثر) في تعاونية بانوراما .

#### الأثر الاجتماعي

أغلب عمليات التعديل والتغيير التي تمت على مستوى المساكن هي نتيجة المنافسة بين الجيران وتقليد بعضهم بعض ومواكبة للعصر (خاصة الطلاء وتغيير الواجهات والزيادة في عدد الطوابق).

#### الأثر الاقتصادي

من أهم الدوافع الكبرى للقيام بالتغييرات وبهدف زيادة الدخل هذا ما سيتم تفصيله في الفصل اللاحق

### خلاصة

كل التغيرات التي عرفتها مدينة وهران ألفت بظلالها على المناطق المحيطة التي تحولت من مجموع قرى إلى تجمعات حضرية وشبه حضرية وأبرزها منطقة الدراسة الخاصة بنا، من خلال ماتم تقديمه في الفصل من تحليل معطيات التي تحصلنا عليها من خلال عملية التحقيق والمسح الميداني وأولها أن الجهة الغربية لحي بلقايد أغلبها عبارة عن تعاونيات وأهم ماميزها أنها تضم مساكن راقية يغلب عليها النمط الأوروبي العصري فيلات والنمط الحديث .

من خلال عملية التحقيق الميداني تبين لنا أنا سكان الجهة الغربية لحي بلقايد هم الملاك الحقيقيون لمساكنهم نظرا لوضعيتهم المادية الجيدة التي تبينها مظهر سكنات الحي، لكن بعض السكان صرحوا أنهم الملاك بالاسم فقط لأن عقد الملكية لم يحصلوا عليه بعد منهم من لديهم قرار إداري فقط ومنهم من لم يسووا وضعيتهم مع وكالة التنظيم والتسيير العقاري بالإضافة إلى السكنات الإجتماعية لم ينهوا بعد سعر المسكن، على مستوى المساكن نجد من هم السكان الأوائل الذين صرحوا أنهم سكنوا على ضوء الشموع وهم السكان الذين اشتروا من عند وكالة التنظيم والتسيير العقاري ومنهم من اشترى من عند الخواص.

أغلب المساكن مكونة من طابقين وهو العدد المسموح به في تعاونيات الحي مع تسجيل بعض الحالات التي تجاوز فيها السكان الارتفاع المحدد، مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد لم يمر عليها المسح بعد لذا أغلبيتهم لا يملكون الدفتر العقاري بالإضافة إلى وجود مشكلة بينهم وبين الوكالة العقارية التي باعت لهم الأرض والتي طالبتهم بزيادة في سعر الأرض باعتبار السعر الأول مرجعي بالإضافة إلى مشكل البيروقراطية التي واجههم في الإدارات عند تقديمهم الطلب أغلب المتحصلين على الدفتر العقاري هم الذين اشتروا من عند الخواص، تتميز أغلب المساكن بمساحة واسعة تراوحت بين 200 الى 250 متر مربع وهذا من ميزة الأليتين التجزئة والتعاونيات العقارية التي عمر بهما الحي تستهلك مساحات كبيرة لسكن الفردي. معظم سكان الجهة الغربية لحي بلقايد ملتزمون بمختلف الرخص والشهادات العمرانية التي وضعها المشرع الجزائري وذلك تبين من خلال النتائج المحصل عليها عن طريق حصولهم على رخصة البناء وتشبيد منزلهم حسب التصميم وعدم مخالفته ثم أتموا

إجراءات الحصول على شهادة المطابقة ليصبح المسكن مطابقا مع الشروط الضرورية لسكن فيما صرح البعض أنهم لم يتصلوا عليها لأنهم لا يملكون عقد الملكية أو تماطلوا في طلب الحصول عليها أو لم يتم الإنتهاء بعد من أشغال البناء، عند ابتعادنا من الطريق الولائي رقم 75 نجد أن معظم المساكن تستخدم لسكن فقط نادرا ما نجد نشاط آخر توجد بها العديد من المرائب مغلقة أما المساكن التي تحتوي على أنشطة نجدها بكثرة على محور الطريق الرئيسي رقم 75 أو بالقرب منه لأن اغلب التعاونيات تتميز بغياب الديناميكية الحركية خاصة عندما تكون بعيدة عن المحاور الرئيسية مثلا تعاونية النخلة يوجد داخلها محل مواد غذائية واحد فقط .

شهدت الجبهة الغربية لحي بلقايد تحولات سكنية بنسبة فاقت 58 معظمها عبارة عن تغييرات جزئية قدرت ب 91% مست التراكيب الخارجية كالأوجهات والزيادة في عدد الطوابق بالإضافة إلى التغييرات الداخلية من الزيادة في عدد الغرف وتغيير مكان السلالم وإضافة المرائب كل هذه التحولات كان وراءها العديد من الدوافع تعددت حسب كل ساكن وحاجته لتغيير، منهم من بنى في عجلة وأراد التصميم من جديد ومنهم من غير بهدف التوسعة أو ليصبح المسكن مريح أكثر. بالمقابل وجود تحولات كلية طرأت على السكنات الاجتماعية مثلا سكنات دوي الدخل الضعيف الذين صرحوا أنهم تحصلوا على هيكل سكن فقط وهم من أضافوا الطوابق المرائب غيروا الأرضية وعدلوا الواجهات، بالإضافة إلى السكن الوظيفي الخاص بعمال البلدية التي لم يمنح لهم جاهز ادخلوا عليه العيد من التعديلات السكنية. التحولات التي شهدتها مساكن الحي كانت مذبذبة بتراخيص عمرانية خاصة المتعلقة بالتغييرات الخارجية كإضافة طوابق مثلا، أما التغييرات الداخلية لم تحتاج إلى ترخيص باعتبارها غير مرئية، سكان الحي استفادوا من قانون التسوية العقارية 08\_15 حيث قام البعض منهم من تسوية الواجهات وإتمام البناء وحصولهم على مختلف الرخص والشهادات العمرانية بالإضافة إلى تسوية وضعيتهم مع وكالة التنظيم والتسيير العقاري والبعض من السكان لم يستفيدوا من هذا القانون التسوية العقارية حيث هناك بعض المساكن فيها بالرغم من أنها فيلات إلا أن واجهاتها غير مساواة أو طوابق على شكل هيكل غير منتهي البناء وهذا ما اثر على جمالية منظر الحي.

كان لهذه التحولات السكنية عدة آثار وأهمها الدافع الاقتصادي بهدف زيادة الدخل بالإضافة إلى الأثر الاجتماعي،بالإضافة إلى التحولات الجذرية التي شهدتها المساكن الإجتماعية،كما أن المظهر الخارجي لمساكن التعاونيات لايعكسها لأنها حلت وأصبحت مساكنها بتصاميم مختلفة.

توجد أيضا مشكلة في الطرقات بعضها غير معبدة وتخص التعاونيات الخاصة،والبعض منها لها مشكلة من حيث الخصائص التقنية نجدها في تجزئات حي كنستال.

التحولات الوظيفية التي شهدتها مساكن الجهة الغربية لبلقايد خلقت بشكل غير مقصود ديناميكية في الحي أدت إلى تحولات وظيفية وظهور أنشطة مرافقة للوظيفة السكنية سيتم تفسيرها في الفصل اللاحق.

## الفصل الخامس:

سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي  
للجهة الغربية لحي بلقايد

#### مقدمة

التحول الوظيفي وهو التغير الذي يحدث على مستوى أجزاء من المدينة أو وظائفها (سكن، حركة المرور، نشاطات....)، اما يكون بإضافة وظيفة أو إنقاصها و يؤدي أحيانا التغيير العلاقة الموجودة بين وظائف الوسط العمراني، أو الاستحواذ لصالح بعض المهام على حساب أخرى مما ينتج عنه في بعض الحالات تخصص وظيفي (بومجان و2018).

من خلال الفصل الرابع توصلنا إلى أن منطقة الجهة الغربية لحي بلقايد عرفت تحولات سكنية جزئية على مستوى بناياتها بنسبة كبيرة مقارنة بالكلية وقد رافق هذه التحولات السكنية تحولات وظيفية بدوافع متعددة سنتطرق في هذا الفصل إلى التطرق إلى التحولات الوظيفية التي شهدتها الجهة الغربية لحي بلقايد تحديد موقعها والعوامل المساهمة فيها.

#### 1 تحولات وظيفية بأحجام مختلفة شهدتها الجهة الغربية لحي بلقايد

التحولات الوظيفية التي قام بها سكان الجهة الغربية لحي بلقايد، من تحويل المرائب إلى محلات تجارية بنسبة 39.17% وتحويل المساكن لممارسة وظائف حرة بنسبة 20.83% وتحويل المساكن إلى روض أطفال بنسبة 4.17% بالإضافة إلى تحويل الطوابق الأرضية لممارسة أنشطة تجارية 16.67% وتحويل الرصيف إلى سوق تجاري 6.67% تم تحويل المرائب إلى محلات حرفية 12.5%.

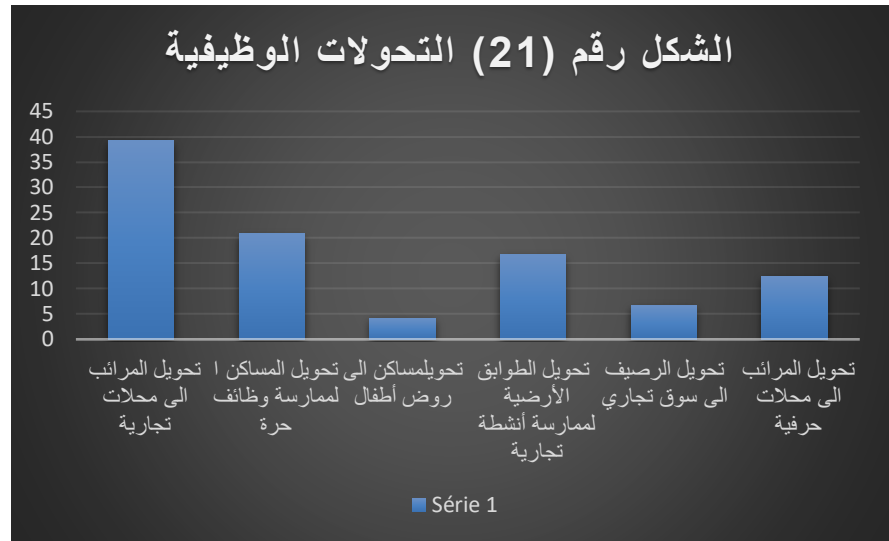
التحول في وظيفة المساكن غلب عليها استحداث النشاط التجاري وزيادة الدخل بالدرجة الأولى بعدما عرف الحي ديناميكية نشطة على مستوى محاوره الرئيسية (جدول رقم 27).

الفصل الخامس : سيطرة التحويلات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد

جدول رقم (27) التحويلات الوظيفية التي شهدتها الجهة الغربية لحي بلقايد

التحويلات الوظيفية	العدد	النسبة %
تحويل المرائب إلى محلات تجارية	47	39.17
تحويل المساكن لممارسة وظائف حرة	25	20.83
تحويل مساكن إلى روض أطفال	5	4.17
تحويل الطوابق الأرضية لممارسة أنشطة تجارية	20	16.67
تحويل الرصيف إلى سوق تجاري	8	6.67
تحويل المرائب إلى محلات حرفية	15	12.5
المجموع	120	100

المصدر التحقيق الميداني أبريل 2023



المصدر التحقيق الميداني أبريل 2023



## الفصل الخامس: سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد

### 1 أهم الأنشطة المسيطرة في الجهة الغربية لحي بلقايد

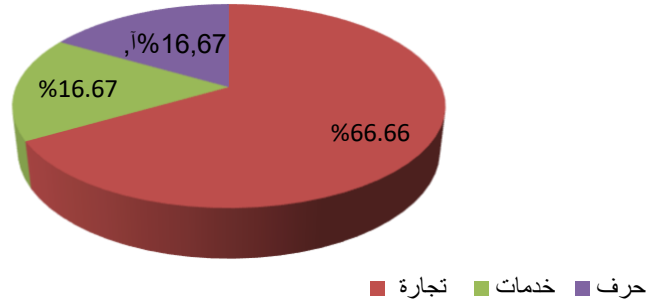
تعتبر التجارة من أهم الأنشطة المهيمنة في الجهة الغربية بنسبة فاقت 66% نظرا لموقع الحي الهام والطريق الولائي رقم 75 لما أكسبه من حركة تجارية، نجد أيضا الحرف والخدمات بنسبة 16.67% الحرف نجدها داخل التعاونيات نذكر منها النجارة، الألمنيوم، الحدادة، كما نجد الخدمات التي غالبا تكون في المحور لتكون قريبة من السكان (الجدول رقم 28).

### جدول رقم (28) توزيع الأنشطة المسيطرة في الجهة الغربية لحي بلقايد

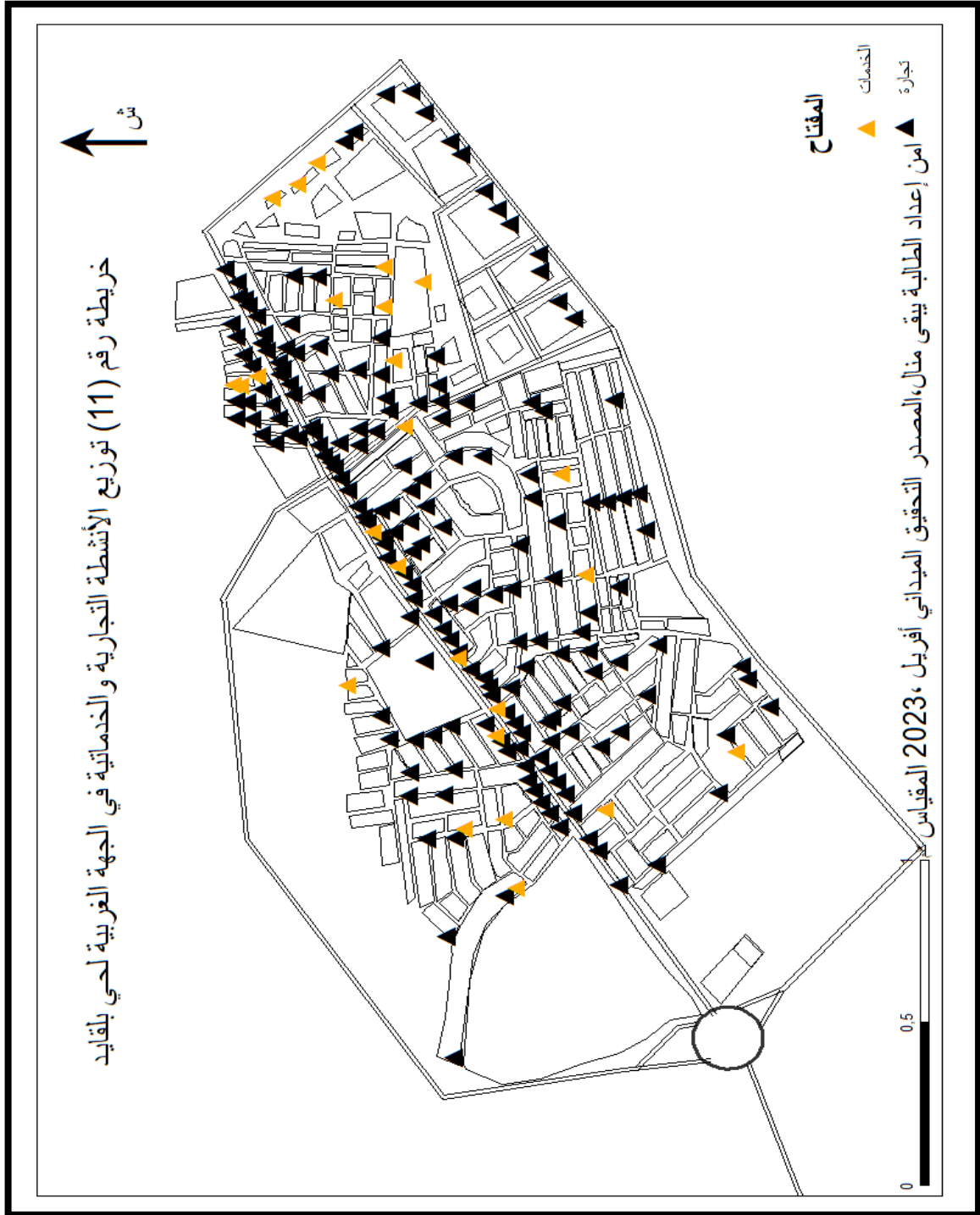
الأنشطة	العدد	النسبة %
التجارة	80	60.67
خدمات	20	16.67
حرف	20	16.67
المجموع	120	100

المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023

### الشكل رقم (22) أهم الأنشطة المسيطرة



المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023



الفصل الخامس : سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد

## 2 المعلومات الخاصة بأصحاب المحلات التجارية

### 2 1 فئة الشباب هي الأكثر اقبالا لممارسة الأنشطة التجارية في الجهة الغربية لحي بلقايد

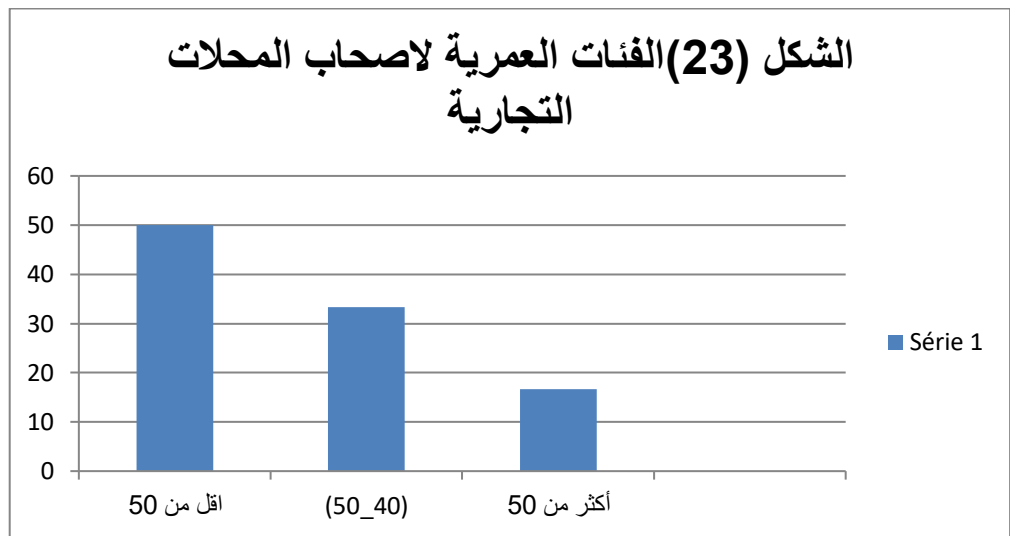
تبين لنا أن نصف أصحاب المحلات التجارية هم من فئة الشباب بعض لأن بعض الأنشطة التجارية تحتاج إلى شباب للعمل بها مثلا محلات بيع العطور والإكسسوارات لا يعمل بها الشيوخ، نجد أيضا فئة الكهول حوالي 33.33% (نجدهم في مختلف الأنشطة التجارية والحرف نجد فئة الشيوخ بنسبة قليلة 16.67% واغلبهم يكونوا أصحاب المحل ولهم عمال مثلا جزار وله عمال شباب)جدول رقم

29

### جدول رقم (29) الفئات العمرية لتجار في الجهة الغربية لحي بلقايد

الفئات العمرية	العدد	النسبة %
اقل من 40 سنة	60	50
من (40_50) سنة	40	33.33
اكثر من 50 سنة	20	16.67
المجموع	120	100

المصدر التحقيق الميداني أبريل 2023



المصدر التحقيق الميداني أبريل 2023

## الفصل الخامس : سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد

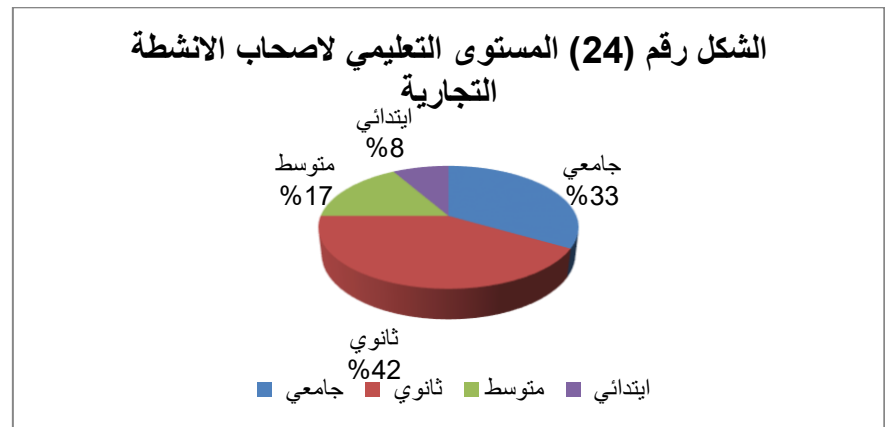
### 2 2 مستوى تعليمي قريب من الجيد يمتلكه أصحاب المحلات التجارية في الجهة الغربية لحي بلقايد

أغلب أصحاب المحلات التجارية لديهم مستوى ثانوي بنسبة فاقت 41 % (حيث صرحوا أنهم تركوا مقاعد الدراسة وتوجهوا لممارسة التجارة) وثالث أصحاب المحلات التجارية لديهم مستوى جامعي منهم نفسر ذلك أن بعد إكمالهم لمرحلتهن الجامعية لم يجدوا عمل توجهوا إلى العمل بالتجارة، أما بقية النسبة تتوزع بين التجار الذين لهم مستوى تعليمي متوسط قدر ب 16.67% وإبتدائي بنسبة 8.33% (جدول رقم 30).

جدول رقم (30) المستويات التعليمية الخاصة بأصحاب المحلات التجارية

المستوى التعليمي	العدد	النسبة %
ابتدائي	10	8.33
متوسط	20	16.67
ثانوي	50	41.67
جامعي	40	33.33
المجموع	120	100

المصدر التحقيق الميداني، أفريل 2023



المصدر التحقيق الميداني أفريل، 2023

الفصل الخامس: سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد

2 3 تجار الجهة الغربية لحي بلقايد يفضلون الإقامة بالقرب من محلاتهم

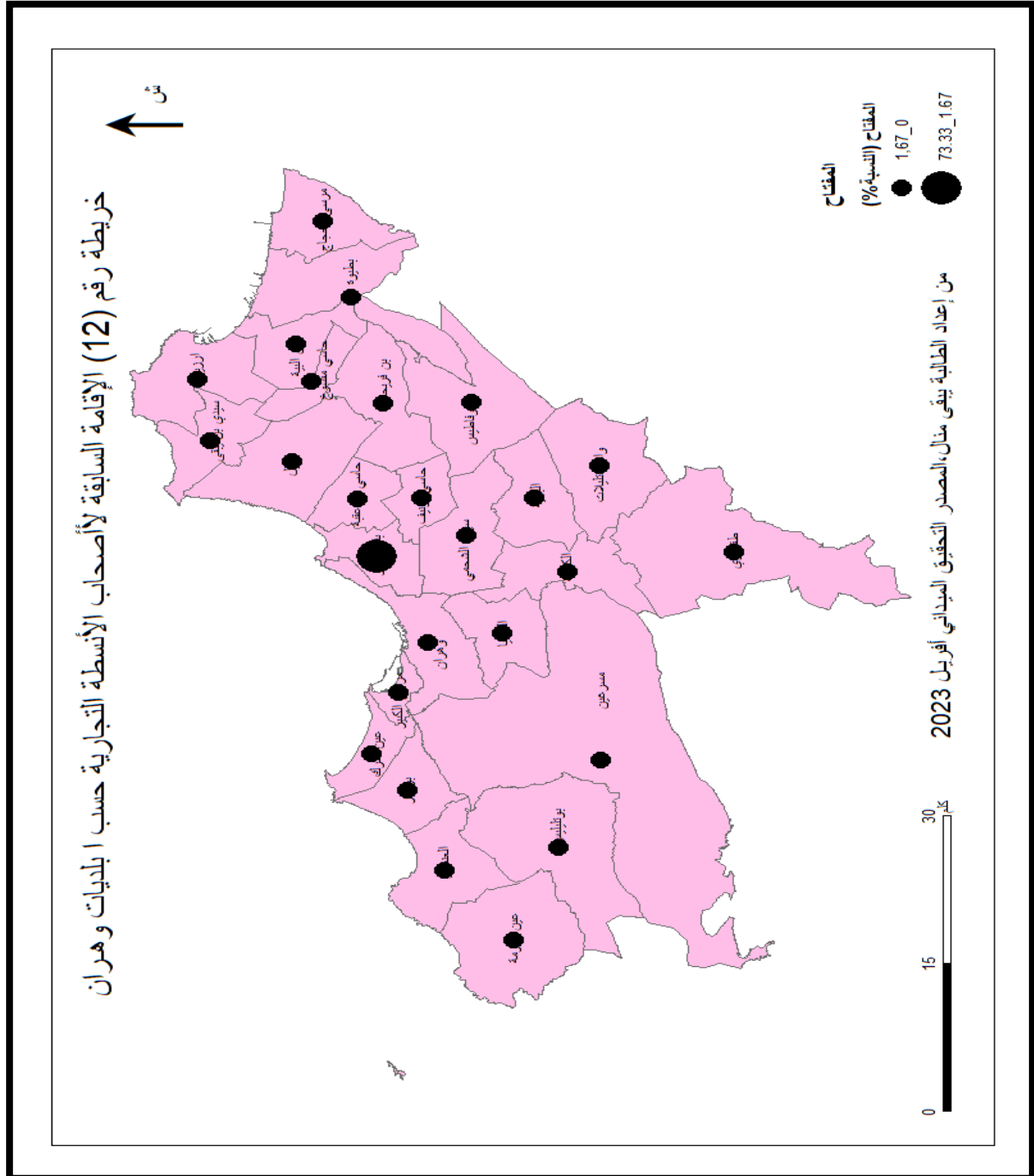
ترتبط إقامة تجار الجهة الغربية لحي بلقايد بمكان توطين أنشطتهم لكي لا يتكبدوا عناء التنقل يفضلون السكن بالقرب من محلاتهم (هناك بعض التجار تعود أصولهم إلى خارج ولاية وهران لكنهم مستأجرون مساكن بحي بلقايد) أكثر من 73% من أصحاب المحلات التجارية مقيمين في مجمعة بئر الجير (خريطة رقم 12) نجد 38.33 منهم مقيمين في حي بلقايد و38.33% و 33.33% في أحياء بلدية بئر الجير منهم حي ايسطو و1.67% نجد أيضا فئة منهم مقيمة بحي كنستال 20.83% أما بقية النسبة تتوزع على كل من ارزيو، قديل، حي اللوز، كما نجد البعض منهم مقيم خارج ولاية (جدول رقم 31).

جدول رقم (31) مكان إقامة أصحاب المحلات التجارية

الحي	البلدية	الولاية	العدد	النسبة
—	بئر الجير	وهران	40	33.33
بلقايد	بئر الجير	وهران	46	38.33
كنستال	وهران	وهران	25	20.83
—	قديل	وهران	2	1.67
—	برج بوعريريج	برج بوعريريج	1	0.83
حي اللوز	وهران	وهران	2	1.67
—	ارزيو	وهران	2	1.67
ايسطو	بئر الجير	وهران	2	1.67
المجموع	—	—	120	100

المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023

الفصل الخامس: سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد



الفصل الخامس : سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد

2 4 الأعمال التي مارسها أصحاب المحلات قبل دخولهم إلى التجارة

البعض منهم كانت التجارة هي أول عمل له بنسبة فاقت 37% في التحقيق الميداني تبين أنهم تاورثوها من آبائهم و33.33% منهم التحقوا بالتجارة بعدما تركوا مقاعد الدراسة ومنهم طلبة جامعيين متخرجين جدد، تم نجد من كانوا بدون عمل حوالي 12.5% والبعض من امتهن عدة مهن قبلها بنسبة فاقت 8% بالإضافة الى اعمال أخرى نادل في مطعم ،سائق سيارة اجرة،سكرتارية(جدول رقم 32).

جدول رقم (32) العمل السابق لتجار الجهة الغربية لحي بلقايد

النسبة %	العدد	العمل السابق قبل التجارة
33.33	40	دراسة
12.5	15	بدون عمل
37.5	45	تجارة
4.17	5	نادل في مطعم
2.5	3	سكرتارية
1.67	2	سائق سيارة الأجرة
8.33	10	مهن أخرى
100	120	المجموع

المصدر التحقيق الميداني أبريل 2023



المصدر التحقيق الميداني، أبريل 2023

## الفصل الخامس : سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد

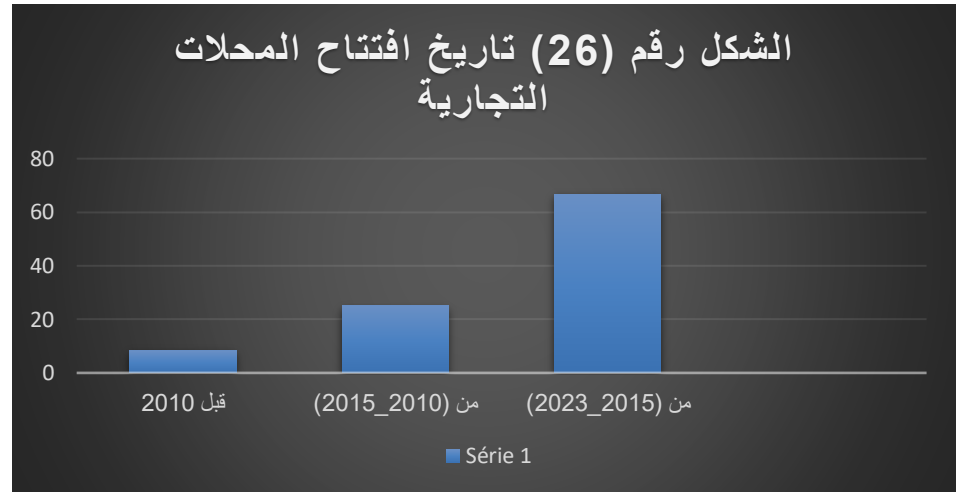
### 2 5 فترات التوطن التجاري في الجهة الغربية لحي بلقايد

محلات الحي هي عبارة عن محلات حديثة التوطن أكثر من 66% تم فتحها بعد سنة 2015 خاصة في المحور الجديد رقم 75 بعدما عرف إنتعاش تجاري كبير، نجد أيضا محلات فتحت ما بين 2010 و 2015 بنسبة قدرت ب 25% ومحلات تم فتحها قبل سنة 2010 قدرت ب 8% (اغلبها مواد غذائية ومختلف الحرف وتقع في الطوابق الأرضية للمساكن) (جدول رقم 33).

جدول رقم (33) يوضح تاريخ افتتاح المحلات التجارية في الجهة الغربية لحي بلقايد

النسبة %	العدد	تاريخ فتح المحل التجاري
8.33	10	قبل 2010
25	30	من (2015_2010)
66.67	80	من (2023_2015)
100	120	المجموع

المصدر التحقيق الميداني افريل 2023



المصدر التحقيق الميداني أفريل، 2023



## 2 6 الطوابق الأرضية الأكثر استعمالاً لممارسة الأنشطة التجارية

من خلال عملية المسح الميداني للحي تبين لنا أن أغلب الطوابق المستغلة للممارسة الأنشطة التجارية هي الطوابق الأرضية بنسبة فاقت 79 % حيث يخصص الطابق الأرضي لتجارة والطوابق الأخرى لسكن كما نجد في بعض الحالات مساكن خصص منها الطابق ارضي + علوي واحد بنسبة 12.5% وارضى + طابقين علويين بنسبة 8% أغلب هذه الطوابق العلوية تخصص للمهن الحرة (عيادات طبية، مكاتب محامين وموثقين).

## 3 معلومات متعلقة بالمحلات التجارية

### 3 1 محلات مستأجرة من طرف التجار الجهة الغربية لحي بلقايد

يتبين لنا ان اغلب المحلات التجارية هي عبارة عن ايجار بنسبة فاقت 70 % خاصة المتواجدة على المحور الرئيسي أو القريبة منه اما نسبة الملاك حوالي 29 % نجد اغليبيتها داخل التعاونيات بالإضافة ان الملكية الخاصة وجدناها في الطريق الولائي رقم 75 وجدنا فقط محل بيع الأثاث محل بيع الملابس محل بيع الهواتف النقالة ومقهى (جدول رقم 34).

جدول رقم (34) الطبيعة القانونية للمحلات التجارية

النسبة %	العدد	ملكية المحل
70.83	85	ايجار
29.17	35	ملكية خاصة
100	120	المجموع

المصدر التحقيق الميداني أبريل 2023

يتبين لنا أن أغلب الطبيعة القانونية للمحلات التجارية هي عبارة عن إيجار بنسبة فاقت 70 % نجدها في المحور الرئيسي أو بالقرب منه، أما نسبة الملاك حوالي 29 % نجد أغليبيتها داخل التعاونيات بالإضافة أن الملكية الخاصة وجدناها في الطريق الولائي رقم 75 وجدنا فقط محل بيع الأثاث محل بيع الملابس محل بيع الهواتف النقالة ومقهى (جدول رقم 34).

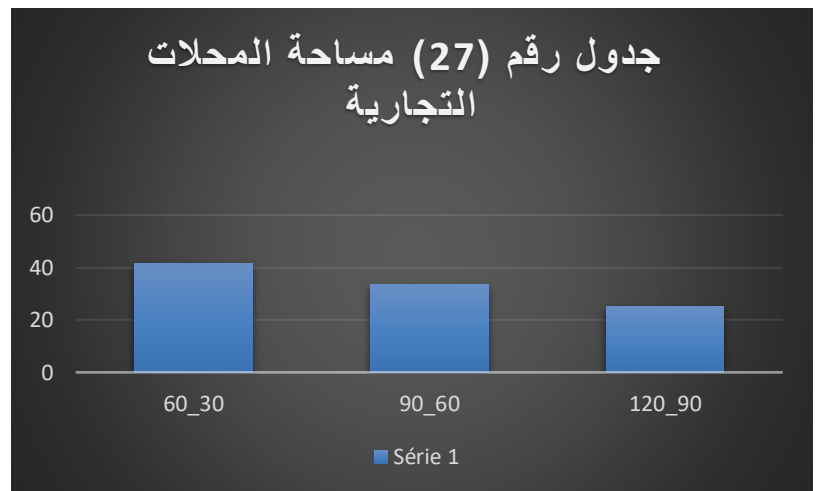
### 3 2 مساحة المحلات التجارية تتعلق بنوع النشاط الممارس

يتبين لنا أن مساحة المحل تختلف باختلاف النشاط الممارس نجد أغلبية المحلات 41.67% تتراوح من 30 إلى 60 متر مربع تضم (محلات مواد غذائية، بيع العطور، جزار، مخبزة.....) نجد أيضا محلات تراوحت من 60 إلى 90 متر مربع حوالي 33% (نجد محلين مخصصين لنشاط ما مثلا بيع خردوات عامة، نجد مقاهي و مطاعم) محلات تروحت مساحتها بين 90 الى 120 متر مربع بنسبة 25% نجد فيها أرضية كاملة مخصصة لنشاط ما مثلا بيع أثاث أو متجر (جدول رقم 35).

جدول رقم (35) يوضح مساحة المحلات التجارية في الجهة الغربية لحي بلقايد

النسبة %	العدد	مساحة المحل (متر مربع)
41.67	50	60_30
33.33	40	90_60-
25	30	120_90
100	120	المجموع

المصدر التحقيق الميداني افريل 2023



المصدر التحقيق الميداني، أفريل 2023

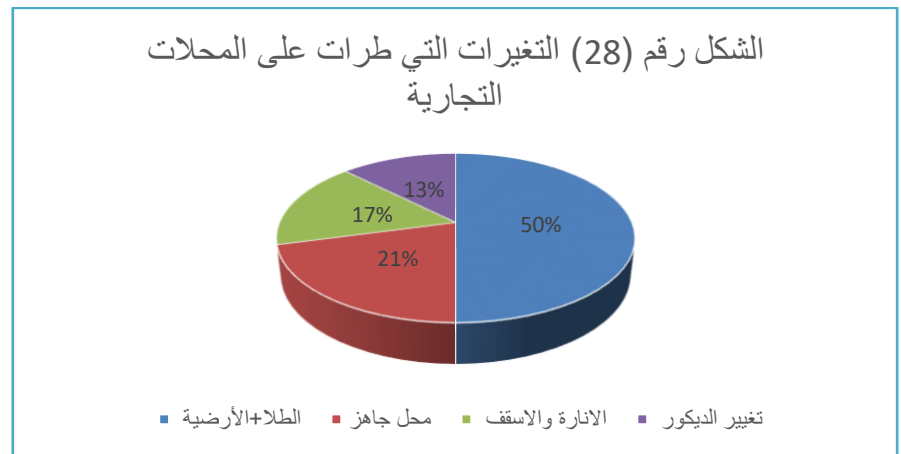
### 3 3 عمليات التغيير المنجزة في محلات الجهة الغربية لحي بلقايد

أصحاب الأنشطة قاموا بالعديد من التعديلات لتتماشى مع نوع النشاط الممارس أغلب التغييرات التي قام بها أصحاب الأنشطة هي الطلاء وتغيير الأرضية حوالي 50 % و 21% من صرح انه وجد المحل جاهز , منهم من غير الإنارة والأسقف بنسبة 17% ومنهم من غير الديكور حوالي 12 % (جدول رقم 36) كل هذه التغييرات كانت بهدف جلب الزبائن وتحسين نوعية النشاط التجاري.

جدول رقم (36) لتغييرات المنجزة في المحلات التجارية في الجهة الغربية لحي بلقايد

عمليات التغيير	العدد	النسبة %
الطلاء+الأرضية	60	50
محل جاهز	25	20.83
الانارة والاسقف	20	16.67
تغيير الديكور	15	12.5
المجموع	120	100

المصدر التحقيق الميداني،أفريل 2023



المصدر التحقيق الميداني أفريل ،2023

## الفصل الخامس : سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد

### 3 4 عدد العمال يحدده نوع النشاط التجاري الممارس.

عدد المشتغلين بالمحل يتلائم مع نوع النشاط وعدد العمال الذي يتطلبهم حوالي 50 % هم 3 عمال أو أكثر نجدهم في المقاهي المطاعم المتاجر الكبرى وغيرها نجد نسبة منهم يشغلون عاملين 33.33 % في المحل مثلا جزار مواد غذائية محلات خردوات وعقاقير وحوالي 16% ( يشغلون عامل واحد محل ملابس عطور.....)(جدول رقم 37)

عدد المشتغلين	العدد	النسبة %
عامل واحد	20	16.67
عاملين	40	33.33
ثلاث عمال أو أكثر	60	50
المجموع	120	100

المصدر التحقيق الميداني،أفريل،2023

### 4 4 تجارة التجزئة هي الأكثر انتشارا في محلات الجهة الغربية لحي بلقايد

أكثر من 79 % من المحلات هي مخصصة للبيع بالتجزئة حسب تخصص كل محل وحوالي 20% مخصصة لتجارة الجملة (منها محلات بيع الطلاء و أدوات الترتيب الصحي و أجهزة الكهرباء)ومنهم من يبيع جملة وتجزئة(جدول رقم 38).

جدول رقم (38) صيغة البيع في المحلات التجارية

صيغة البيع	العدد	النسبة %
جملة	25	20.83
تجزئة	95	79.17
المجموع	120	100

المصدر التحقيق الميداني،أفريل،2023

## الفصل الخامس سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد

### 4 5 تحول وظيفي شهدته أرصفة الجهة الغربية لحي بلقايد

نصف المحلات التجارية تستغل الرصيف وهو غير مرخص به من طرف البلدية (محلات خضر وفواكه بيع الرخام، مواد غذائية، محلات بيع الأواني فهناك أنشطة تتطلب استغلال الرصيف .....). وأخرى لا تحتاج إلى استغلال لرصيف (محلات بيع الجواهرات، مخابز. محلات بيع العطور، وكالات سياحية .....). (جدول رقم 39).

جدول رقم (39) يوضح استغلال الرصيف من طرف أصحاب الأنشطة التجارية

استغلال الرصيف	العدد	النسبة %
نعم	60	50
لا	60	50
المجموع	120	100

المصدر التحقيق الميداني، أبريل 2023

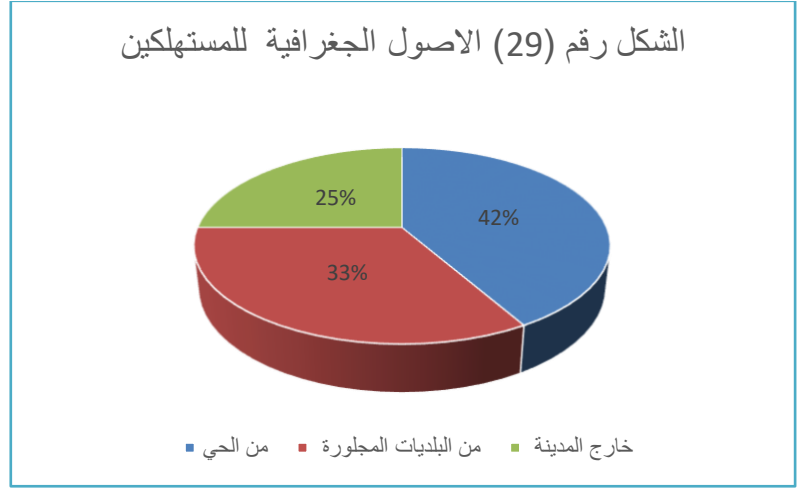
### 4 6 الأصول الجغرافية لمستهلكي المحلات التجارية في الجهة الغربية لحي بلقايد

تشهد المحلات التجارية للجهة الغربية لحي بلقايد إقبالا للمستهلكين من عدة أماكن منهم من يكونوا من الحي قدرت نسبتهم بـ 41.66% يقضون احتياجاتهم من محلات حيهم كما نجد الثلث منهم يأتون من البلديات المجاورة بنسبة ممكن لوجود محلات غير موجودة في مكان إقامتهم (مثلا محلات بيع الرخام) والربع من المستهلكين يقدموا من خارج المدينة ويفسر ذلك بوجود محلات تجارية مستقطبة لهم (جدول رقم 40).

جدول رقم (40) الأصل الجغرافي للمستهلكين .

المستهلك	العدد	النسبة %
من الحي	50	41.66
من البلديات المجاورة	40	33.33
خارج المدينة	30	25
المجموع	120	100

المصدر التحقيق الميداني، أبريل 2023



المصدر التحقيق الميداني، أبريل 2023

### 5 تحولات وظيفية طرأت على الجهة الغربية لحي بلقايد بمساهمة العديد من العوامل

5\_1 موقع التحولات الوظيفية في الجهة الغربية لحي بلقايد بالنسبة إلى الطريق الولائي رقم (75).

الطريق الولائي رقم 75 هو محور تجاري بامتياز يتميز بديناميكية كبيرة، يعتبر محفز لسكان للقيام بمختلف التحولات الوظيفية، كلما ابتعدنا عن هذا الطريق تنقص نسبة التحولات.

لاحظنا أن التحولات الوظيفية في المحور طغت على التحولات السكنية إذ نجد البعض من السكان حول سكننا كاملا حيث أصبح يجمع بين مختلف الأنشطة التجارية والخدماتية، باعتبار أن مايفوق 58% من التحولات كانت على مستوى هذا الطريق ( وهو يضم مختلف الأنشطة التجارية والخدماتية )، كما نجد أيضا تحولات وظيفية في المساكن التي تقع بالقرب منه تقدر بنسبة 25% (مواد غذائية ، محلات ملابس، بيع الاواني ....)، أما المساكن البعيدة على الطريق 16.67% فأغلبها تتواجد بها حرف مثل النجارة، الألمنيوم ، الحدادة ، ومواد غذائية، روض أطفال ..... (جدول رقم 41).

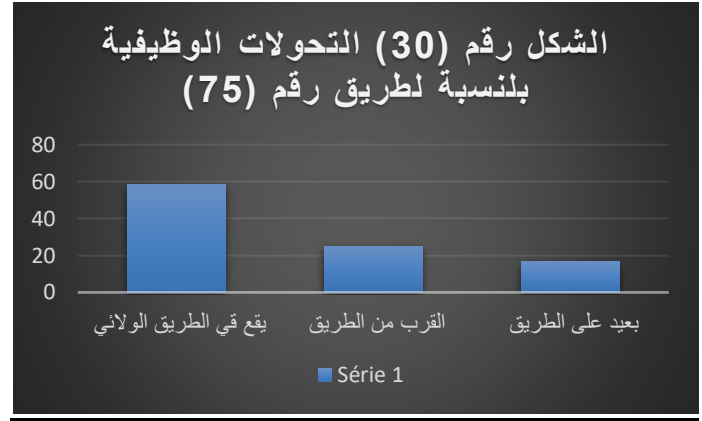
المحور رقم 75 له تأثير سلبي لان أصحاب الأنشطة المقيمين بالقرب منه أو داخل التعاونيات ، لأنهم اشتكوا ان المحور يغطي عليهم ولهذا لا توجد حركة تجارية كبيرة عندهم وهذا مايفسر بأن أغلبية محلاتهم مغلقة ومن يريد الاستئجار يذهب لطريق الرئيسي.

## الفصل الخامس : سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد

جدول رقم (41) يوضح موقع التحولات الوظيفية

النسبة %	العدد	أماكن التحولات الوظيفية
58,33	70	على مستوى الطريق الولائي 75
25	30	بالقرب من الطريق 75
16.67	20	بعيدا على الطريق 75
100	120	المجموع

المصدر التحقيق الميداني أبريل 2023



المصدر التحقيق الميداني أبريل، 2023

يعتبر العامل الاقتصادي (زيادة الدخل) من أهم العوامل الرئيسية التي تدفع بالسكان للقيام بالتحولات الوظيفية في الجهة الغربية لحي بلقايد إذ يتراوح سعر إيجار المحلات فيها من 30000 دينار جزائري فما فوق، على حسب مساحة المحل والموقع، خاصة على مستوى الطريق الولائي رقم 75، حيث استفاد السكان من موقع سكناتهم في هذا الطريق باعتباره محور جديد و إيجابي تكثر فيه الحركة التجارية، بالإضافة إلى أن المستأجرين يفضلونه لديناميكيته حيث أن بعض الأنشطة لا بد أن تكون في الطريق الرئيسي كما صرح به أصحاب بيع قطع غيار السيارات.

الفصل الخامس : سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد



صورة رقم (20) تحويل طابق ارضي الى روضة أطفال (تعاونية الوفاء)



صورة (21) تظهر تحول وظيفي لطابق الأرضي صورة (22) تحول وظيفي طابق أرضي + علوي



الفصل الخامس : سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد



صورة رقم (23) تظهر سكنا حول وظيفيا إلى صورة رقم (24) تظهر مسكن حول طابقه الأرضي إلى محل تجاري ومؤسسة

المهن الحرة .



صورة رقم (25) و (26) لطوابق أرضية حولت إلى محلات تجارية

## الفصل الخامس: سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد



صورة رقم (27) توضح تحول في وظيفة الرصيف صورة رقم (28) توضح تحول مسكن وظيفيا في الطريق الولائي رقم 75 . إلى محلات تجارية ومدرسة خاصة

### خلاصة

إن التحول الذي عرفته منطقة الدراسة من الناحية الوظيفية نتج عنه ظهور تحولات وظيفية مرافقة للوظيفة السكنية وهي تجارية وخدمائية، التي تعتبر من ابرز الأنشطة الاقتصادية فهي العملية التي يتم من خلالها تلبية احتياجات الأفراد المادية من بضائع ومقتنيات و أحد أهم الأنشطة الحضرية التي تلعب دورا مهما في التركيب الداخلي للمدينة.

من خلال عملية التحقيق الميداني تبين لنا أن الدراسة الخاصة بنا تبين لنا أن منطقة الدراسة الخاصة تتميز بهيمنة الأنشطة التجارية بالدرجة الأولى تليها الخدمات والحرف، نصف تجار الجهة الغربية لحي بلقايد هم من فئة الشباب نظرا لوجود العديد من الأنشطة التجارية التي لا بد من ممارستها من طرف الشباب ونجد في بعض الأحيان، ونجد في بعض الأحيان شباب ويكون رب العمل شيخ، يتميز تجار الجهة الغربية لحي بلقايد بمستوى تعليمي قريب من الجيد لما يوجد فيهم من طلبة جامعيين وآخرون ذو مستوى ثانوي بالإضافة إلى بقية المستويات، أما فيما يخص عملهم السابق قبل التجارة اختلفت المهن

لكن يمكن حصرها أن البعض بعدما خرجوا من مقاعد الدراسة توجهوا نحو التجارة والبعض عمله الأول كان التجارة.

سكان الجهة الغربية لحي بلقايد يفضلون السكن بالقرب من محلاتهم التجارية أغلبهم مقيمين في مجمعة بئر الجير، الطوابق الأرضية للمساكن هي التي شهدت تحولات وظيفية كبيرة فاقت 79 ، في ما يخض الوضعية القانونية للمحلات التجارية فالسكان معظمهم مستأجرون بنسبة 70 وما يقارب الثلث منهم ملاك حقيقيون حيث صرحوا أنهم يمتلكون السجل التجاري لممارسة نشاطهم وعقد الإيجار بالنسبة للمستأجرون، عدد المشتغلين في المحل يختلف حسب نوعية النشاط ومساحة المحل مثلا اذا قارنا مطعم بمحل عطور ينطبق الأمر كذلك بالنسبة للمساحة المخصصة لنشاط والتي يتحكم فيها سعر الكراء ، المحلات التجارية الموجودة بالمنطقة هي محلات مخصصة للبيع بالتجزئة حوالي(79 % )، اغلبية التجار قاموا بتعديلات على محلاتهم لتكييفها مع النشاط الممارس ولجلب الزبائن ،فئة المستهلكين لا تنحصر فقط من الحي فقط بعض المحلات لها شهرة واسعة يقصدونها من البلديات المجاورة وحتى من خارج الحي مثلا محلات بيع الأثاث والرخام بيع الأجهزة الكهرومنزلية ، تعد تجارة التجزئة من بين أنواع التجارة المسيطرة في الحي .

التحولات الوظيفية التي شهدتها الجهة الغربية لبلقايد ن(58 %) كانت على مستوى الطريق الرئيسي رقم 75 باعتباره محور مهم يتميز بديناميكية نشطة ، فاعتبر كدافع للقيام بمختلف التحولات الوظيفية التي طغت على الوظيفة السكنية في هذا المحور، وباعتبار الطريق رقم 75 يعتبر مركز استقطاب وجذب لأصحاب الأنشطة التجارية فاستفاد السكان من ذلك وحولوا سكناتهم وظيفيا لمواكبة هذا التطور التجاري الذي شهده محورهم وبهدف زيادة الدخل المادي لأصحاب السكنات.أغلب التحولات كانت على مستوى الطابق الأرضي ،أما الطوابق الأخرى إما نجدها مخصصة لسكن او تم تحويلها وظيفيا لممارسة وظائف حرة .

كلما ابتعدنا عن المحور تقل الديناميكية التجارية وتصبح تقتصر فقط على محلات المواد الغذائية والحرف أما فيما يخص استغلال الرصيف نلاحظ ان هو أيضا تم تحويل وظيفته

## الفصل الخامس :سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد

---

لاحظنا أن بالطريق رقم 75 أن بعض التجار المتجولون يستغلون الرصيف للبيع الخضر والفواكه والأسماك بالإضافة إلى مختلف المحلات التي تستغله لبيع مختلف السلع.

الوضعية العقارية في الجزائر معقدة مرت بالعديد من المراحل ولعل أهمها بعد الاستقلال هو صدور الأمر المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات الذي أحدث تغييرات جذرية في السوق العقارية، تزامن معها ظهور التجزئات والتعاونيات العقارية التي اعتبرت كآليات لإنتاج السكن الفردي الحضري في تلك الفترة والتي تم فيها استغلال مفرط للعقار الحضري، منطقة الدراسة الجهة الغربية لحي بلقايد هي نموذج واضح حيث جسدت فيه هذه الآليات.

لكن بعد الإصلاحات التي شهدتها ميدان التعمير بعد دستور 1989 تم تشريع العديد من القوانين ومن أهمها قانون التوجيه العقاري الذي عمل على تحرير السوق العقارية عن طريق هي تدخل هيئات أخرى منتجة للعقار، عمليات التعمير والتدخلات على المجال العمراني تظبطها العديد من الرخص والشهادات العمرانية الهدف من وراءها حماية المصلحة العامة وتنظيم تصرفات الأشخاص المتعلقة بتشبيدهم لمنازلهم.

مر نمو مدينة وهران بفترات زمنية حتى أصبحت غير قادرة على استيعاب السكان فاضطرت إلى توجيه التوسع في أحد اتجاهاتها وقع الاختيار على الجهة الشرقية لعدم وجود أي عائق لتوسع، حيث عرفت هذه الجهة عمليات تعمير كثيفة على مستوى أحيائها ومن بينها حي بلقايد، تعتبر الجهة الغربية لحي بلقايد إحدى مناطق توسع مدينة وهران من جهتها الشرقية بعد التشعب الذي عرفه نسيجها الحضري فكانت هذه المنطقة الحضرية الجديدة هي المحتضن لهذا التوسع للحد من أزمة السكن والتي ساهمت في توفير عدد معتبر من السكنات خصوصا الفردية منها، يغلب على الحي الوظيفة السكنية كما توجد به العديد من التجهيزات كما أنه مرتبط بشبكة طرق مهمة تضمن اتصاله مع باقي الأحياء والمجمعات منها الطريق الولائي رقم 75.

من خلال عملية التحقيق الميداني مع أرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد ودراسة مختلف الخصائص الإجتماعية لسكان تبين لنا أنهم يتمتعون بمستوى اجتماعي جيد وهذا ما أثبتته العديد من المؤشرات ( نمط المساكن، عدد الأشخاص في المسكن، المستوى التعليمي، القطاعات المهنية وقطاعات التوظيف.....).

تعد هذه الجهة منطقة حديثة النشأة، وما ميزها هو التوسع الأفقي بمختلف الأشكال والارتفاعات غلب عليها السكن الفردي الراقى المستوحى من التصميمات العصرية .

شهدت الجهة الغربية لحي بلقايد تحولات سكنية للتماشى مع التغيرات والتطورات داخل الحي ولتلبى احتياجات السكان، تمثلت هذه التحولات في تغييرات داخلية وخارجية والتي مست المباني من حيث هندستها المعمارية، أصبحت مساكن التعاونيات متميزة ولم يبق منها سوى اسمها ، خلقت هذه التحولات بشكل غير مقصود ديناميكية كبيرة داخل الحي والتي رافقتها التحولات الوظيفية ، هذه التحولات كانت سببها الرئيسي الحصول على دخل إضافي لتحسين المستوى المعيشي والذي تجسد في مجمله تحويل البنايات وظيفيا بغرض استغلال الطوابق الأرضية في الأنشطة والخدمات فأصبحت المساكن تجمع بين الوظيفة السكنية والتجارية.

خلق الطريق الولائي رقم 75 ديناميكية حركية كبيرة والتي ساهم في خلق مركزية تجارية تستقطب نسب كبيرة من سكان الحي والمراكز المجاورة وماشجع ظهور هذا النشاط التجاري وحدث هذه التحولات الوظيفية هو موقع الدراسة والتي يقع على طول المحور الرئيسي (الطريق الولائي رقم 75) .

سيطرة الأنشطة التجارية والخدمات على المحور الرئيسي كونه يكسبها أهمية كبيرة عن طريق جلبه لمختلف المستهلكين المارين عبر هذا المحور الرئيسي باعتباره عرف انتعاشا تجاريا مهما كان هذا كدافع للقيام بتحويلات وظيفية في مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد.

## قائمة المراجع

1 قائمة المراجع باللغة العربية1 1 الرسائل والمذكرات الجامعية

1. بلغزالي منى ،لوايلي بلال ، 2019 ، <<التغيرات المورفولوجية في حي الحمري ومديوني>>، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة وهران محمد بن أحمد، 112 صفحة .
2. بوعزة زينب،بن زهرة سهام ، 2019 ، <<التحولات الوظيفية والسكنية في حي سي رضوان بلدية السانبا ولاية وهران >>، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الجغرافيا والتهيئة الإقليمية ، جامعة وهران محمد بن أحمد ، صفحة 116.
3. بوعلي ابتسام ،جدواني سهيلة ، 2017 ، <<شكالية التوسع العمراني في مدينة تبسة (برمجة حي مستدام)>>، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص تهيئة ومشاريع المدينة ، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي ، 172 صفحة .
4. بوقورزي ريان ، 2017 ، <<حي ديدوش مراد مدينة شلغوم العيد بين المركزية التجارية والتحولات المجالية الوظيفية>> ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي، 92 صفحة .
5. بومرجان شوقي ، 2018 ، <<التحولات الوظيفية بمركز مدينة عين البيضاء وتأثيرها على الديناميكية الحضرية>> ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي ، 102 صفحة .
6. زغاد حسين، بن حاج أسامة 2020، << دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة>>، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، 88 صفحة .
7. سقني حسام الدين أمين ، 2018 ، <<التوسع العمراني في المدن التوابع دراسة حالة مدينة غمرة قمار/الوادي>> مذكرة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 127 صفحة.



8. شعلال سهام، عطف نادية ، 2017 <نظام الرخص و الشهادات في ظل القانون المتضمن قانون التهيئة و التعمير 90\_29 > مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،جامعة البويرة ،170 صفحة.
9. طلبية سنة ثالثة ليسانس ،2022، تقرير الخرجة الميدانية تحت عنوان، <إعادة الإسكان بوهران حالة القطب الحضري بقايد منطقة 4400 مسكن > ،قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم .
10. عباسة كريمة ،2017< دور الوظائف العمرانية في التحولات الوظيفية والمجالية حالة مدينة عين البيضاء > ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 270 صفحة .
11. غربي محمد، 2015، <التعمير واليات التحكم في تسيير العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة البويرة) > مذكرة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية ،جامعة محمد بوضياف المسيلة،247 صفحة.
12. قشوشة سمية ،قناشي حورية ،2021 ، <الأقطاب الحضرية الجديدة وأثرها على المجال والمدينة حالة القطب الحضري بقايد > ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الجغرافيا وتهيئة العمرانية ، جامعة وهران ، 132 صفحة .
13. قود جيلي خيرة ،تاجر نصيرة ، 2002 < التحركات السكنية في المحيط الوهراني ودرجات اندماج السكان > مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا وتهيئة الإقليمية،جامعة وهران ،80 صفحة
14. لرقط مليكة ، 2021<>التحولات المجالية والوظيفية بمدينة الخروب وأثرها على المراكز المجاورة > ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في التهيئة الإقليمية جامعة قسنطينة 1 ،381 صفحة .
15. محمد دوداري،نذير خيزري 2017،< مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري >،مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي ،جامعة المسيلة ،56 صفحة.
16. مزعاشسلي ، 2017،<>التوسع العمراني وأثره على العقار دراسة حالة مدينة المسيلة > مذكرة لنيل شهادة تخرج ماستر في تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ،109 صفحة

17. مزياني عائشة، 2014 > استراتيجيات الإنتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري  
بمجموعة فرندة < جامعة مذكرة لنيل شهادة المجيستار في الجغرافيا والتهيئة الإقليمية، جامعة  
وهران، 388 صفحة .

## 1\_2 المقالات العلمية

1 غياث تلو، 2011، > إشكالية النمو العمراني في بلدان العالم الثالث مثال التوسعات الشرقية لمدينة  
وهران < الدفاتر الجغرافية للغرب، ص 94.

2 لصق موسى ، 2021، >> تطور العمران في مدينة وهران والإفراط في استهلاك العقار عوض  
المبادرة والإلتقان << إصدارات المركز الديمقراطي العربي لدراسات الإستراتيجية والسياسية  
والاقتصادية، ألمانيا برلين، ص : 52 .

## 1\_3 النصوص التشريعية في الجريدة الرسمية

قانون 90\_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري.

قانون 90\_29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم  
04\_05 .

قانون رقم 08\_15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

المرسوم التنفيذي رقم 91\_176 المؤرخ في 28 ماي 1991 (ملغى)، يحدد كفايات تحضير شهادة  
التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 المؤرخ في 25 جانفي المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

## 2 المراجع باللغة الفرنسية

Trache S.M << adrar , des ksour a la grande ville >> ainsaniaat, , cracs, oran, P 380

قائمة الجداول	الصفحة
الجدول رقم (1) الكثافة الحضرية في بعض البلديات الشرقية	34.....
الجدول رقم (2) التجهيزات في الجهة الغربية لحي بلقايد	43.....
الجدول رقم (3) التركيب النوعي لأرباب الأسر	49.....
الجدول رقم (4) الوضعيات العائلية لأرباب الأسر	50.....
الجدول رقم (5) الفئات العمرية لأرباب الأسر	51.....
الجدول رقم (6) الحالة المدنية لأرباب الأسر	53.....
الجدول رقم (7) المستوى التعليمي لأرباب الأسر	54.....
الجدول رقم (8) قطاعات التوظيف لأرباب الأسر	55.....
الجدول رقم (9) القطاعات المهنية لأرباب الأسر	57.....
الجدول رقم (10) عدد الأفراد في الأسرة الواحدة	58.....
الجدول رقم (11) الأصل الجغرافي لأرباب الأسر	60.....
الجدول رقم (12) مكان الإقامة السابق لأرباب الأسر حسب الولايات	60.....
الجدول رقم (13) مكان الإقامة السابق لأرباب الأسر حسب بلديات وهران	63.....
الجدول رقم (14) فترات توافد أرباب الأسر	67.....
الجدول رقم (15) آليات إنتاج العقار الحضري	72.....
الجدول رقم (16) آليات الحصول على قطعة الأرض	74.....

- 75..... الجدول رقم (17) أنماط المساكن
- 76..... الجدول رقم (18) حالة المساكن
- 77..... الجدول رقم (19) ارتفاع المساكن
- 80..... الجدول رقم (20) توزيع المساكن حسب المساحة
- 82..... الجدول رقم (21) استخدامات المسكن
- 84..... الجدول رقم (22) التغييرات التي مست المساكن
- 86..... الجدول رقم (23) التغييرات على مستوى مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد
- 87..... الجدول رقم (24) دوافع هذه التغييرات
- 88..... الجدول رقم (25) المتحصلين على رخصة التغيير
- 89..... الجدول رقم (26) الاستفاداة من قانون التسوية العقارية
- 99..... الجدول رقم (27) التحولات الوظيفية التي شهدتها الجهة الغربية لحي بلقايد
- 100..... الجدول رقم (28) أهم الأنشطة المسيطرة في الجهة الغربية لحي بلقايد
- 102..... الجدول رقم (29) الفئات العمرية لأصحاب المحلات التجارية
- 103..... الجدول رقم (30) المستوى التعليمي أصحاب المحلات التجارية
- 104..... الجدول رقم (31) مكان إقامة أصحاب المحلات التجارية
- 106..... الجدول رقم (32) العمل السابق قبل التجارة لأصحاب المحلات التجارية
- 107..... الجدول رقم (33) تاريخ افتتاح المحل التجاري

108.....	الجدول رقم (34) الطبيعة الفانونية للمحل التجاري
109.....	الجدول رقم (35) مساحة المحلات التجارية
110.....	الجدول رقم (36) عمليات التغيير المنجزة في المحلات التجارية
111.....	الجدول لرقم (37) عدد العمال بالمحلات التجارية
112.....	الجدول رقم (38) استغلال الرصيف
112.....	الجدول رقم (39) الأصول الجغرافية للمستهلكين

#### الصفحة

#### قائمة الأشكال

50.....	الشكل رقم 1 الوضعيات العائلية لأرباب الأسر
52.....	الشكل رقم 2 الفئات العمرية لأرباب الأسر
54.....	الشكل رقم 3 المستوى التعليمي لأرباب الأسر
56.....	الشكل رقم 4 قطاعات التوظيف لأرباب الأسر
57.....	الشكل رقم 5 القطاعات المهنية لأرباب الأسر
59.....	الشكل رقم 7 عدد الأفراد في الأسرة الواحدة
67.....	الشكل رقم 8 فترات التوافد لسكان الجهة الغربية لحي بلقايد
74.....	الشكل رقم 8 طرق الحصول على قطعة الأرض في الجهة الغربية لحي بلقايد
77.....	الشكل رقم 9 عدد طوابق المساكن
78.....	الشكل رقم 10 امتلاك عقد الملكية
79.....	الشكل رقم 11 امتلاك الدفتر العقاري
80.....	الشكل رقم 12 توزيع المساكن حسب المساحة

- 81..... الشكل 13 امتلاك شهادة المطابقة.....
- 82..... الشكل رقم 14 استخدامات المسكن.....
- 83..... الشكل رقم 15 حجم التغييرات التي طرأت على المساكن.....
- 84..... الشكل 16 التغييرات التي مست المساكن.....
- 87..... الشكل 17 دوافع التغييرات في المساكن.....
- 88..... الشكل رقم 18 مستوى التغيير على مستوى المساكن.....
- 89..... الشكل رقم 19 المتحصلين على رخصة التغيير.....
- 90..... الشكل رقم 20 المستفيدين من قانون التسوية العقارية.....
- 99..... الشكل رقم 21 التحولات الوظيفية.....
- 100..... الشكل رقم 22 أهم الأنشطة المسيطرة.....
- 102..... الشكل رقم 23 الفئات العمرية لأصحاب المحلات التجارية.....
- 103..... الشكل رقم 24 المستوى التعليمي لأصحاب المحلات التجارية.....
- 106..... الشكل رقم 25 العمل السابق قبل التجارة لأصحاب المحلات التجارية.....
- 107..... الشكل رقم 26 تاريخ افتتاح المحل التجاري.....
- 109..... الشكل رقم 27 مساحة المحلات.....
- 110..... الشكل 28 التغييرات التي مست المحلات التجارية.....
- 113..... الشكل 29 الأصول الجغرافية لأصحاب الأنشطة التجارية.....

الشكل 30 موقع التحولات بالنسبة لطريق الولائي رقم 75.....114

قائمة الصور	الصفحة
صورة رقم(1) موقع منطقة الدراسة الجهة الغربية لحي بلقايد.....	9
صورة رقم (2) منطقة الدراسة سنة 2001 .....	39
صورة رقم (3) منطقة الدراسة سنة 2022.....	40
صورة رقم (4) مدرسة خاصة بالطور الابتدائي والمتوسط غي تعاونية النخلة .....	46
صورة رقم (5) مسجد الشيخ إبراهيم التازي بتعاونية الرياض.....	46
صورة رقم (6) متوسطة بوفلجة الطيب تعاونية الوفاء.....	46
صورة رقم (7) مندوبية بلدية بلقايد.....	46
صورة رقم (8) سكن اجتماعي أضيف فيه طابق علوي .....	91
صورة رقم (9) سكن اجتماعي طرأت عليه تحولات جذرية.....	91
صورة رقم (10) تظهر النمط المعماري المختلف بين التعاونيات.....	91
صورة رقم (11) تظهر النمط المعماري المختلف بين التعاونيات.....	91
صورة رقم (12) تظهر النمط المعماري المختلف بين التعاونيات.....	92
صورة رقم (13) تظهر النمط المعماري بين التعاونيات .....	92
صورة رقم (14) إضافة طابق علوي في تعاونية باستور.....	92
صورة رقم (15) عدم تسوية الواجهات في تعاونية بانوراما.....	92
صورة رقم (16) تعاونية باستور إضافة طابق علوي.....	93
صورة رقم (17) تعاونية بانوراما عدم تسوية واجهة المسكن.....	93

- صورة رقم (18) تعاونية الولاية ..... 93
- صورة رقم (19) تعاونية الكرامة..... 93
- صورة رقم (20) تحويل طابق أرضي إلى روضة أطفال تعاونية الوفاء..... 115
- صورة رقم (21) تحول وظيفي لطابق الأرضي في الطريق رقم 75..... 115
- صورة رقم (22) تحول وظيفي طابق أرضي + علوي في الطريق رقم 75..... 115
- صورة رقم (23). تحول وظيفي لمسكن من اجل ممارسة المهنة الحرة..... 116
- صورة رقم (24) تحول مسكن إلى مؤسسة ومحلات تجارية ..... 116
- صورة رقم (25) طابق أرض حول إل محلات تجارية..... 116
- صورة رقم (26) طابق أرض حول إل محلات تجارية..... 116
- صورة رقم (27) تحول في وظيفة الرصيف في الطريق رقم 75..... 117
- صورة رقم (28) تحول مسكن إلى مدرسة خاصة ومحلات تجارية..... 117



الصفحة	قائمة الخرائط
10.....	الخريطة رقم (1): خريطة موقع الدراسة
.11.....	الخريطة رقم (2): حدود موقع الدراسة
33.....	الخريطة رقم (3): مراحل التوسع العمراني لمدينة وهران
37.....	الخريطة رقم (4): أهم التوسعات الشرقية لمدينة وهران
41.....	الخريطة رقم (5): مراحل تعمير الجهة الغربية لحي بلقايد
44.....	الخريطة رقم (6): استخدامات الأرض في الجهة الغربية لحي بلقايد
.62.....	الخريطة رقم (7): مكان الإقامة السابقة لأرباب الأسر حسب الولايات
64.....	الخريطة رقم (8): مكان الإقامة السابقة لأرباب الأسر حسب بلديات وهران
73....	الخريطة رقم (9): التجزئات والتعاونيات العقارية المتواجدة في الجهة الغربية لحي بلقايد
85	الخريطة رقم (10): خريطة التوزيع المجالي لتغيرات السكنية المسجلة في الجهة الغربية لحي بلقايد
101...	الخريطة رقم (11): توزيع الأنشطة التجارية والخدماتية في الجهة الغربية لحي بلقايد
105.....	الخريطة رقم (12): الإقامة السابقة لأصحاب المحلات التجارية في الجهة الغربية لحي بلقايد

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد

كلية علوم الأرض والكون



الشعبة: جغرافيا وتهيئة الإقليم تخصص: مدن ديناميكية وتسيير المجال

استمارة بحث موجهة لسكان الجهة الغربية لبلقايد.

أخي الكريم /أختي الكريمة ،السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،في إطار إنجاز مذكرة لنيل شهادة ماستر في الجغرافيا والتهيئة الإقليمية ،تخصص مدن ديناميكية وتسيير المجال -وهران -نضع بين أيديكم هذه الإستمارة والتي هي عبارة عن أداة لجمع البيانات اللازمة لإجراء دراسة بعنوان *{التحولات السكانية والوظيفية في الجهة الغربية لحي بلقايد}* ،ونظرا لأهمية مساهمتكم في هذه الدراسة الرجاء منكم إفادتنا بالمعلومات الدقيقة، وذلك لاعتماد نتائج الدراسة بدرجة كبيرة على صحة إجاباتكم .

**ملاحظة :** إن الهدف من هذه الاستمارة هو البحث العلمي فقط ،ونحيطكم علما بأن جميع المعلومات التي تقدمونها لن تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي .

السنة الجامعية : 2022-2023

1الاستمارة الموجهة لسكان الجهة الغربية لحي بلقايد

اسم الحي : البلدية : الولاية :  
رقم الاستمارة : رقم المقاطعة : رقم الجزيرة :

**1/البيانات الشخصية :**

1 الجنس : ذكر  انثى

2 رب الأسرة : الأب  الإبن

3 السن : .....

4 الحالة المدنية : متزوج  زب مط  أرمل

5 عدد الأولاد : ذكور ..... إناث .....

6 المستوى التعليمي : بدون  ذاتي  متوسط  ثانوي  جامعي

تكوين مهني

7 الوظيفة : قطاع عام قطاع خاص

8 مكان العمل: الحي  البلدية  الولاية

**2/معلومات خاصة بالمسكن :**

1 منذ متى وأنتم مقيمون بالمسكن .....

2 مكان الإقامة السابق.....

3 نمط المسكن : حوش  فيلا  أخرى

4 حالة المسكن : جيد  متوسطة  تدهورة

5 مستويات المسكن : DC  R+  R+2  R+3  أكثر

6 نوع ملكية المسكن : خاصة  إيجار  ملكية أخرى

7 طريقة الاستفادة من المسكن : تجزئة تعاونية عقارية وفي أي قطاع .....

8 مساحة قطعة الأرض : .....

9 هل تمتلك عقد ملكية؟ نعم  لا

11 هل تم البناء وفق التصميم المعتمد في ملف طلب رخصة البناء؟ نعم  لا

12 هل تم الحصول على شهادة المطابقة؟ نعم  لا

13 هل تمتلك دفتر عقاري؟ نعم  لا

14 استخدامات المسكن : سكن  سكن + تجارة  سكن + نشاط آخر  نوع هذا النشاط .....

15 هل تم القيام بتحويلات في المسكن؟ نعم  لا  سبب عدم التحول

16 إذا كان نعم فيما تتمثل هذه التغييرات؟

17 دوافع هذه التحويلات في السكن : من أجل الرفاهية  من أجل دخل إضافي

تدهور حالة البناية

دوافع أخرى

18 المستوى الذي تم عليه التغيير: كلي  جزئي

19 هل حدثت هذه التحويلات وفق ترخيص؟ نعم  لا

20 هل تم الاستفادة من التسوية العقارية في إطار قانون 08 - 15؟ نعم  لا

## 2 الاستمارة الموجهة لأصحاب المحلات التجارية في الجهة الغربية لحي بلقايد



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد

كلية علوم الأرض والكون

الشعبة: جغرافيا وتهيئة الإقليم

تخصص: مدن ديناميكية وتسيير المجال



**استمارة استبائية موجهة لأصحاب الأنشطة التجارية في الجهة الغربية لبلقايد**

من طرف الطالبة يبقى منال بغرض بحث علمي لنيل شهادة الماستر تحت عنوان

التحولات السكنية والوظيفية في الجهة الغربية لحي بلقايد

**فضلا وليس أمرا أرجو من سيادتكم الإجابة بكل مصداقية على الأسئلة التالية للمساعدة في البحث العلمي**

اسم الحي : البلدية : الولاية :

رقم الاستثمار : المقاطعة : الجزيرة :

### 1/ معلومات خاصة بأصحاب المحلات التجارية

1 اسم المحل التجاري .....

2 مكان الإقامة : البلدية ..... الولاية .....

3 المستوى التعليمي لصاحب المحل .....

4 ماهو العمل السابق قبل التجارة ؟! .....

5 ماهو تاريخ البدء بالتجارة ؟.....

## 2 النشاط التجاري

1 ماهي طبيعة النشاط على مستوى المسكن ؟.....

2 كم عدد مرات التحول في النشاط على مستوى المسكن ؟.....

3 ماهي الطوابق المستغلة في النشاط ؟  RD  R+2  -3

4 هل لديكم رخصة سجل تجاري ؟ نعم  لا

5 ماهي صيغة البيع ؟ جملة  تجزئة

6 كم عدد المشتغلين بالمحل ؟.....

7 ماهي طبيعة السلعة المعروضة ؟ محلية  مستورد

## 3/ المحل التجاري

1 ماهو تاريخ افتتاح المحل ؟.....

2 ملكية المحل : ملكية خاصة  إيجار

3 مساحة المحل : .....

4 هل أنجزت عملية تغيير لمالك التجاري ؟ نعم  لا

5 ماهي هذه التغييرات ؟.....

6 هل يتم استغلال الرصيف لعرض السلع : نعم  لا

7 هل المستهلك : من البلديات المجاورة  من داخل المدينة  خارج المدينة  من الحي

8 مما تاتي المنافسة الأكثر أهمية ؟ المحلات الواقعة على نفس المحور التجاري  أم محلات أخرى في محاور تجارية أخرى

9 ماهي الأماكن التي تقوم بتمويل محلك التجاري ؟ محلات التجارة بالجملة  أماكن أخرى

10 فئة الزبائن : غنية  متوسطة  فقيرة

11 هل طرأ تغيير على المحور التجاري الذي يقع فيه محلك التجاري؟ نعم  لا

ماهي نتائج هذا التغيير؟.....

الصفحة	الفهرس العام
	مقدمة عامة.
4.....	مقدمة.....
5.....	الإشكالية.....
6.....	الهدف من الدراسة.....
7.....	منهجية العمل.....
8.....	صعوبات البحث.....
9.....	منطقة الدراسة.....
الفصل الاول: آليات إنتاج العقار الحضري ومراقبة التعمير في الجزائر	
13.....	مقدمة.....
14.....	تعريف العقار.....
14.....	مفهوم التعاونية العقارية.....
15.....	مفهوم التجزئة العقارية.....
16.....	1_2_2 الهيئات المكلفة بإنجاز التجزئات.....
17.....	2_2_2 تطور الإطار التشريعي لتجزئات العقارية.....
19.....	تغييرات جذرية في إنتاج العقار بالمناطق الحضرية.....
19.....	أهداف الأمر المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.....
20	تدخل هيئات أخرى في إنتاج العقار الحضري بعد صدور القانون 29_90 ...



20.....	أدوات التخطيط العمراني في الجيل الأول
20.....	المخطط التوجيهي لتعمير
21.....	المخطط المؤقت لتعمير
21.....	أدوات التخطيط العمراني في الجيل الثاني
21.....	مخطط التهيئة والتعمير
23.....	مخطط شغل الأرض
23.....	الرخص والشهادات العمرانية
24.....	رخصة التجزئة
24.....	رخصة البناء
26.....	رخصة الهدم
26.....	شهادة المطابقة
27.....	شهادة التقسيم
27.....	شهادة التعمير
27.....	قانون التسوية العقارية 15_08
27.....	تعريف البناء المشروع
28.....	تعريف البناء الغير مشروع
28.....	مببرات قانون التسوية
28.....	خلاصة

الفصل الثاني نمو عمرني سريع شهدته الجهة الغربية لحي بلقايد وميلاد الضواحي الجديدة كنتيجة لهذا النمو

31.....	مقدمة
31.....	لمحة عن التوسعات التي شهدتها مدينة وهران
32.....	مراحلها
34.....	الجيوب العقارية الشاغرة التي وفرتها الجهة الشرقية لوهران
35.....	لمحة عن المراحل التي تم فيها تعمير الجهة الشرقية لوهران
36.....	نتائج التوسعات العمرانية على الجهة الشرقية لوهران
38.....	نشأة الجهة الغربية لحي بلقايد
44.....	استخدامات الجهة الغربية لحي بلقايد
47.....	خلاصة

### الفصل الثالث دراسة مختلف الخصائص الاجتماعية التي برهنت عن الحالة الاجتماعية لسكان الجهة الغربية لحي بلقايد

49.....	مقدمة
49.....	خصائص رب الأسرة 145
49.....	التركيب النوعي لأرباب الأسر
50.....	الوضعيات العائلية لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد
51.....	الفئات العمرية لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد
52.....	الحالة المدنية لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد
53.....	المستوى التعليمي لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد
55.....	قطاعات التوظيف لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد
57.....	القطاعات المهنية لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد

58.....	حجم الأسر.....
60.....	الاصول الجغرافية لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد .....
61.....	مكان الإقامة السابق لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد حسب الولايات .....
62.....	مكان الإقامة السابق لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد حسب بلديات وهران.....
67.....	فترات التوافد لأرباب أسر الجهة الغربية لحي بلقايد .....
68.....	خلاصة .....
الفصل الرابع :تحولات سكنية جزئية ومتميزة شهدتها الجهة الغربية لحي بلقايد	
71.....	مقدمة .....
71.....	إنتاج العقار في الجهة الغربية لحي بلقايد باليتين.....
74.....	الطرق التي من خلالها تم الاستفادة من قطعة أرض في الجهة الغربية لحي بلقايد .....
82.....	التحولات السكنية على مستوى مساكن الجهة الغربية لحي بلقايد75.....
83.....	التغييرات التي مست سكنات الجهة الغربية لحي بلقايد 89.....
93.....	اثار متعددة وراء هذه التحولات السكنية.....90.....
94.....	خلاصة.....
الفصل الخامس : سيطرة التحولات الوظيفية على المحور الرئيسي للجهة الغربية لحي بلقايد	
98.....	مقدمة .....
100.....	تحولات وظيفية بأحجام مختلفة شهدتها الجهة الغربية لحي بلقايد...98.....
107.....	المعلومات الخاصة بأصحاب المحلات التجارية.102.....
112.....	المعلومات متعلقة بالمحلات التجارية 108.....
114....	تحولات وظيفية طرأت على الجهة الغربية لحي بلقايد بنسأهمة العديد من العوامل 113 ....

118.....117 خلاصة

121.....120 خلاصة عامة