



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

كلية علوم الأرض و الكون

Faculté des Sciences de la Terre et de l'Univers

قسم الجغرافيا و تهيئة الإقليم

Département de Géographie et de la Régionalisation

الرقم التسلسلي :

الرمز :

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الجغرافيا و تهيئة الإقليم

تخصص جيوماتيك

تحت عنوان

دراسة تطور عقود التعمير بمجمعة جديوية - ولاية غليزان -

تحت إشراف الأستاذة :

قورين فريدة

من إعداد الطالب :

حمري محمد

أعضاء لجنة المناقشة :

مشرفة

الأستاذة : قورين فريدة

ممتحنا

الأستاذ : صانع بوعلام

رئيسا

الأستاذ : داري واسيني

تمت المناقشة بتاريخ : 2019/07/23

السنة الدراسية : 2019/2018

شكر، اهداء

الحمد لله الواحد الأحد و الصلاة و السلام على رسولنا و حبيبنا محمد صلى الله عليه و سلم
أولاً و قبل كل شئ أحمد الله سبحانه و تعالى، و أشكره على توفيقى لإتمام هذه المذكرة و أسئله
جعلها في ميزان الحسنات

يسعدنى أن أشكر :

- كل من ساعدنى من قريب أو من بعيد على انجاز هذا البحث و أخص بالذكر الأستاذة المشرفة " قـورين فريـدة " التي قبلت الإشراف على هذا البحث و تأطيري كما أنها لم تبخل علي بأي كبيرة أو صغيرة و سددت خطاي أثناء انجازه جزاها الله عني خير الجزاء.
- الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة المذكرة و إثرائها بالملاحظات التي تم التطرق لها أثناء المناقشة.
- كل من علمني حرفاً طيلة مشواري الدراسي و التعليمي.

◀ إلى الوالدين الكريمين و جميع الأسرة و الأهل و الأقارب و أخص بالذكر الصغار " ياسين ، شيماء ، تسنيم و آدم " .

◀ إلى كل من ساعدني على انجاز هذا البحث المتواضع ولو بالجهد القليل أو بالكلمة الطيبة.

◀ إلى كل متصفح لهذه المذكرة.

◀ إلى كل من يساهم في نهضة هذه الأمة و انتشالها من براثن الجهل و التخلف .

أهدي عملي هذا

مدخل

1- مقدمة عامة :

إن تطور الحياة و الزيادة السكانية و النمو الديمغرافي ترجم بانفجار عمراني في المدن في جميع الاتجاهات، حيث تخطت جميع المدن حدودها التاريخية القديمة.

كما أن الجزائر شهدت نموا سكانيا متسارعا رافقه توسع عمراني على مستوى جميع أنواع التجمعات السكانية الريفية و الحضرية ، و خاصة المدن الصغرى و الملاحظ أنه " قد نمت المدن الصغرى أكثر من باقي أنماط المدن الأخرى (الكبرى و المتوسطة)، حيث يعتبر معدل نموها الحضري السنوي أعلى معدلات النمو الحضري في الجزائر و المقدر بـ 5,4 % . في حين أن معدل نمو المدن الكبرى السنوي في الجزائر أصبح أقل من 2,5 % سنويا و المدن المتوسطة في حدود 3,5 % . و نتيجة لهذا النمو المفرط في المدن الصغرى من جراء الزيادة الطبيعية للسكان و الهجرة الريفية، فإن هذه المدن أصبحت ملزمة بالتوسع على حساب الأراضي الفلاحية"⁽¹⁾.

لهذا سطرت الدولة الجزائرية خطوطا عريضة لمحاولة التحكم في هذا التوسع فأنشأت ما يعرف بأدوات التهيئة و التعمير و تمثلت أساسا في مخططات التهيئة الوطنية (SNAT)، مخططات التهيئة الجهوية (SRAT)، مخططات التهيئة الولائية (PAW)، مخططات التهيئة البلدية (PDAU) و مخططات شغل الأراضي (POS). هذه الأدوات وحدها لم تكن رادعا للبناءات الفوضوية التي كانت تنجز في بعض الأحيان في أماكن غير مسموح البناء فيها. و سعيًا من المشرع لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير قام بتنظيم العملية من خلال فرض مجموعة من الأحكام تضمنها قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 رافقه صدور المرسوم التنفيذي 91-176 الذي تضمن كفاءات إعداد وتسليم مختلف الرخص و الشهادات المتعلقة بذلك، زيادة على هذا تم سن قوانين رديعة للمخالفين، غير أنه مؤخرا مع صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 و الذي جاء تحت عنوان " المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها " ظهر هذا المصطلح الجديد (عقود التعمير) الذي شمل رخص البناء، رخص الهدم، رخص التجزئة، شهادة قابلية الاستغلال، شهادة التقسيم، شهادة التعمير وشهادة المطابقة وقد جاء هذا المرسوم بمجموعة من التعديلات والأحكام المستحدثة.

⁽¹⁾ التيجاني البشير، 2001، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، دار الغرب وهران، ص28.

2- الإشكالية :

مدينة جديوية هي إحدى المدن التي شهدت قفزة نوعية في التوسع العمراني ما بعد الاستقلال، رغم ذلك لم تكن مصحوبة بإستراتيجية عمرانية صارمة مبنية على دراسات علمية توجهها، كما أن تسطير بعض المخططات مثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يستغرق دراسة سنوات تكون فيها المدينة قد أخذت منحاً آخر في التوسع لا يتوافق مع الدراسة الأولية. هذا كله كان سبباً في انتشار البناءات الفوضوية و الأحياء العشوائية و تشويه صورة المدينة و نظراً لصعوبة التوفيق بين هذه المخططات و واقع التطور للمدينة رغم توفر آليات للرقابة القبلية للبناء و المتمثلة في مختلف الرخص والشهادات التي يتم إصدارها من مصالح التعمير بالبلدية

من خلال هذا العمل المتواضع نسعى لدراسة أصغر و أهم مكون لرسم هذا التوسع و هو رخص البناء، رخص الهدم، رخص التجزئة، شهادات قابلية الاستغلال، شهادات التعمير و شهادات التقسيم، و هي الشهادات التي أصبح يطلق عليها مصطلح " عقود التعمير " و محاولة معرفة دور هذه العقود في التأثير على ذلك التوسع من خلال طرح التساؤلات التالية :

- ◀ ما نتائج التوسع العمراني للمدينة على بيئتها الحضرية ؟
- ◀ هل هناك علاقة بين عقود التعمير و المخالفات التشريعية ؟
- ◀ ما هي أسباب الإختلاف في توزيع عقود التعمير على مختلف أحياء المدينة ؟
- ◀ ما مدى تأثير سكان كل منطقة على نوعية الأشغال (مرخصة/ غير مرخصة) ؟
- ◀ ما هي أهم العوامل المؤثرة في تطور عقود التعمير ؟

3-أ- منهجية البحث :

بعد تحديدنا للمشكل المطروح و الصياغة الأولية للإشكالية، تبين لنا أن المنهج الذي يتماشى مع موضوعنا هو المنهج التحليلي الوصفي، الذي يسمح للباحث بالوصف المنظم الدقيق للظاهرة مستخدمين في ذلك التحليل و المقارنة و التصنيف و التقويم من أجل الوصول إلى رصيد معرفي حول الظاهرة موضوع الدراسة (تطور عقود التعمير) لكي يتم تشخيص الظاهرة كما هي في الواقع و تحديد العلاقة بين عناصرها و العناصر الأخرى و كشف جوانبها .

و من المعلوم أن كل عمل نظري يعتمد على عمل مكتبي أما في حالتنا هذه فالعمل النظري اعتمد على تحليل خرائط و احصائيات.

3-ب- المراحل و الأدوات المستعملة :

من أجل الوصول للأهداف المرجوة قمنا بتقسيم العمل إلى مراحل و استعمال أدوات و برامج لتحليل و تصنيف المعطيات المتوفرة.

3-ب-1-1- المرحلة النظرية :

قمنا خلال هذه المرحلة بالإطلاع على أهم المراجع التي لها صلة بالموضوع من كتب ، خرائط و مواقع أنترنيت و الملاحظ أنه لم نجد مذكرات تعرضت لمواضيع مشابهة من قبل.

3-ب-1-2- مرحلة العمل الميداني :

تعتبر هذه المرحلة مهمة لإنجاز هذا البحث و تمت بـ :

1. تحديد منطقة الدراسة.
2. جمع المعطيات من مختلف المصالح الرسمية و التي من أهمها : بلدية جديوية (المصلحة التقنية ، مصلحة الحالة المدنية ، مصلحة الأرشيف) ، القسم الفرعي للموارد المائية ، القسم الفرعي للبناء و التعمير و الهندسة المعمارية ، محطة الأرصاد الجوية بجليزان.
3. التحقيق الميداني محاولة منا للحصول على بعض المعلومات التي استعصى الحصول عليها من خلال الجمع الأولي للمعطيات.

3-1-3-ب-1-3-مرحلة التمثيل و التحليل :

و هي آخر مرحلة في البحث، قمنا من خلالها بتمثيل المعطيات على شكل بيانات، جداول و خرائط بهدف تسهيل تحليلها و الربط بين المعلومات.

3-ب-2- الأدوات المستعملة :

اعتمدنا في معالجة المعطيات التي تم جمعها على مجموعة من الأدوات نذكر منها :

برامج الرسم و التحليل مثل (AUTU-CAD 2012) ، (MAP-INFO 7.5) ، (GOOGLE EARTH PRO) ، (EXCEL) ، و بعض مواقع الأنترنت لتحميل الصور الجوية و الخرائط من أهمها موقع (USGS) .

4- عراقيل و صعوبات البحث :

أهم ما وجهنا خلال تكوين هذه المذكرة هو نقص الخرائط و المخططات و خاصة عدم وجود مخطط التهيئة و التعمير للمدينة و كذا نقص المعلومات في مصلحة الأرشيف مما صعب تتبع مرحلة التوسع المجالي للنسيج العمراني خاصة التوسع على مستوى الأراضي ذات الملك الخاص.

5- دوافع اختيار الموضوع :

1-5- دوافع شخصية :

✓ توفر المعطيات .

2-5- دوافع موضوعية :

✓ تخصيص الدراسة حيث يعتبر التعمير من صميم التخصص.

✓ أهمية الموضوع حيث لم تتم دراسة مسبقة بهذا الشأن سواءا بخصوص تطور

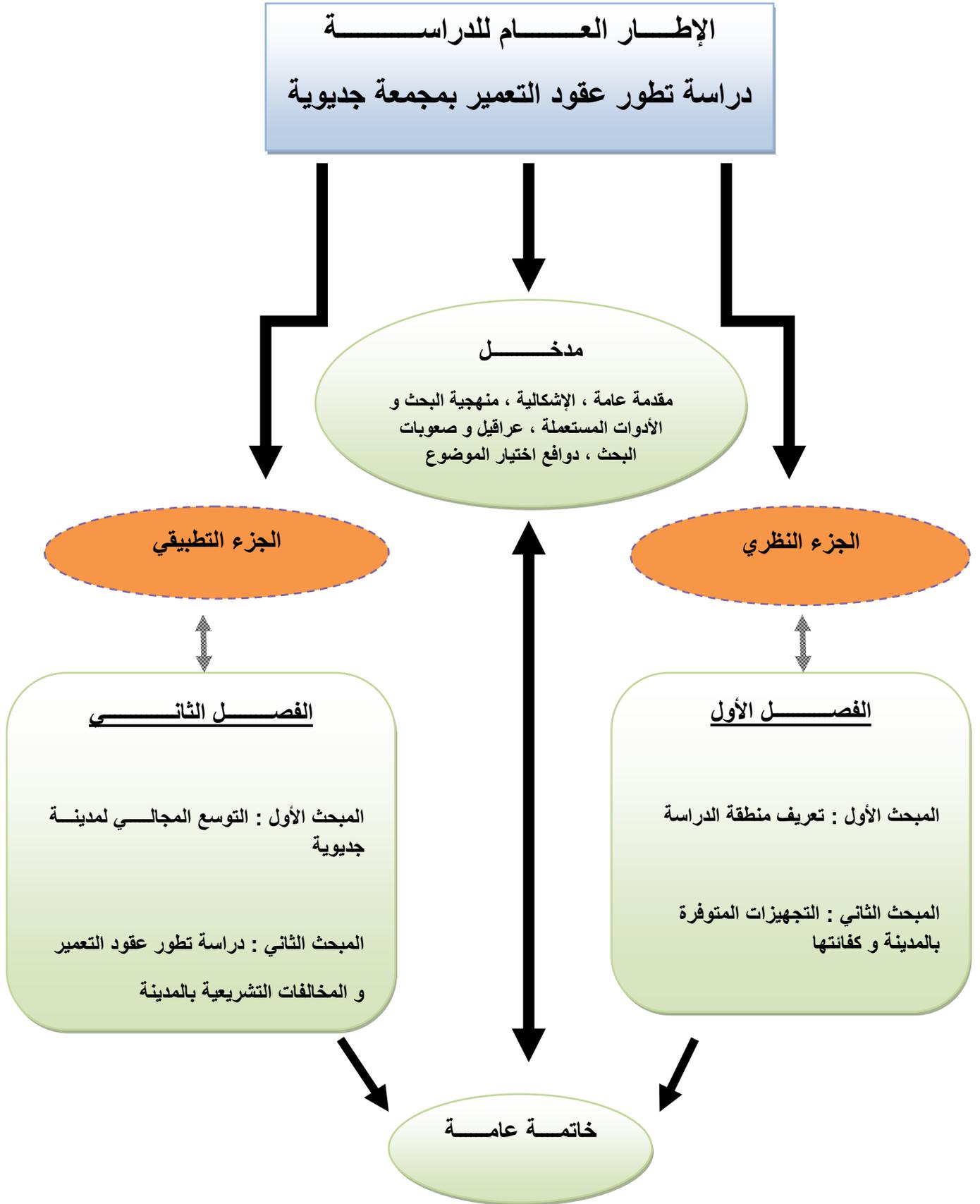
عقود التعمير بصفة عامة أو تطورها بمدينة جديوية بصفة خاصة.

✓ أهمية عقود التعمير و دورها في تنظيم المجال و تحسين صورة المدينة.

6- هيكلية المذكرة :

بعد الإنتهاء من جمع المعلومات و ترتيبها و دراسة الموضوع من جميع جوانبه تم هيكلية المذكرة في 4 مباحث يندرج كل مبحثين تحت فصل كما هو موضح في الشكل التالي

(رقم 01) :



المصدر: انجاز الطالب بالإعتماد على مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر للطالبة بحوري كنزة بجامعة محمد بوضياف - المسيلة سنة 2016.

الفصل الأول

① تعريف منطقة الدراسة

1- لمحة تاريخية عن المدينة :

نشأت مدينة جديوية بمنطقة سهل الشلف الذي يحوي أرض رعوية و فلاحية خصبة، كانت تسمى في القديم خلال العهد الروماني بـ "كادوم كوسترا" و أثناء العهد العثماني (تحت قيادة الداوي حسين) سميت بجديوية ، وهي مشتقة من كلمة " جدول " نسبة لإلتقاء واديين الأول منبعه من جبال تيارت و الثاني من جبال اولاد بورياح كلها تحت السلسلة الجبلية الونشريس، اللذان عند التقائهما تشكل جدول من الماء و من خلاله تفرع وادي سمي بوادي جديوية المار بتراب البلدية شرق المدينة و كانت تضم عددا قليلا من السكان ، و بعد الاستعمار الفرنسي للجزائر و وصول المعمرين إليها سنة 1873 م استولوا على أراضيها و أنشؤوا بها كنيسة و مخازن للحبوب و الزيتون و تم تغيير اسمها الى "سانت ايمي " للقضاء على الهوية الجزائرية.

ظهرت سنة 1883م كمركز إداري تابع لمدينة سيدي أمحمد بن علي (رنو سابقا) التابعة حاليا لمدينة مازونة و بقيت على هذا الحال إلى غاية خروج المستعمر الفرنسي ليتم تحويلها سنة 1963م تابعة لدائرة وادي ارهيو تحت اسم " جديوية " .

بعد التقسيم الإداري سنة 1984م تقلصت مساحة البلدية بعد أن تم فصل بلدية حمري عنها، ثم ارتقت لصف دائرة بعد دخوله حيز التنفيذ سنة 1991م و ضمت إليها ثلاث بلديات : جديوية ، حمري و أولاد سيدي الميهوب (1).

(1) المصلحة التقنية للبلدية، 2019 ،تحقيق ميداني.

2- الموقع الطبيعي للمدينة :**1-2 الموقع :****1-1-2- الموقع الإقليمي:**

تقع البلدية بالإقليم الشمالي الغربي للجزائر بولاية غليزان ،في الشريط الحدودي للإقليم الشماليين الغربي و الأوسط على الطريق الوطني رقم 04 (أنظر الخريطة رقم (01) ص 08).

تقدر مساحتها ب 133.225 كلم² ما يعادل 6,3 % من المساحة الإجمالية للولاية.

كما أنها نقطة تقاطع للطريقين الوطني رقم 04 و الولائي رقم 07 ، و يمر بها خط السكة الحديدية المزدوج الرابط بين أقصى الشرق و أقصى الغرب الجزائري كما يقطعها الطريق السيار على مسافة تزيد عن 06 كلم ،أما المدينة فهي واقعة بين قطبين رئيسيين مركز الولاية و مدينة وادي ارهيو التي تبعد عنها ب 09 كلم فقط.

2-1-2- الموقع الإداري :

تتشارك بلدية جديوية حدودا إدارية مع 10 بلديات مجاورة لها كما يلي :

من الشمال : بلديتي القطار و حمري.

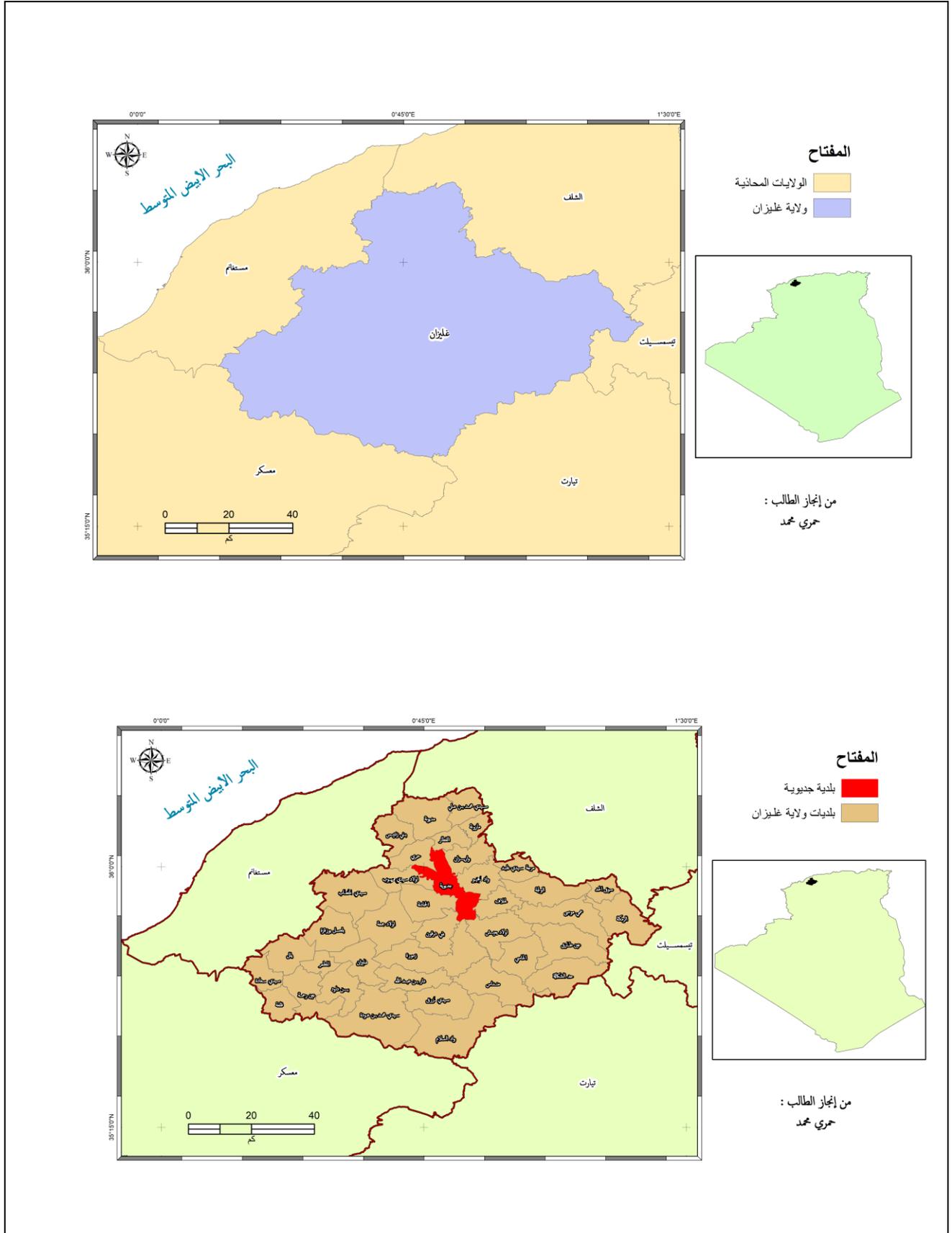
من الجنوب : بلديات زمورة ،أولاد يعيش و بني درقن.

من الشرق : بلديات وادي ارهيو ،لحلاف و واريزان.

من الغرب : بلديتي الحمادنة و أولاد سيدي الميهوب.

خريطة رقم (01) : الموقع الإداري لولاية غليزان و بلدية جديوية

خريطة رقم 01 : الموقع الإداري و الإقليمي لولاية غليزان و بلدية جديوية



3- الموضع (1):

موضع المدينة هو الأرضية أو المكان الذي نشأت فوقه تضاريس و أشكال بنيوية، حيث أن للملامح الطبوغرافية أهمية كبيرة في الإختيار الأول لموضع المدينة فهو الذي يحدد محاور النمو و إتجاهات التوسع.

تتمركز مدينة جديوية في وسط مجالها الإداري البلدي فوق أرضية يبلغ إرتفاعها حوالي 74م عن سطح البحر ، على الضفة الغربية للوادي (وادي جديوية) تتخللها بعض الشعاب المائية .

يمكن تقسيم أرضية التموضع إلى ثلاث مناطق أساسية حسب طبوغرافية المنطقة :

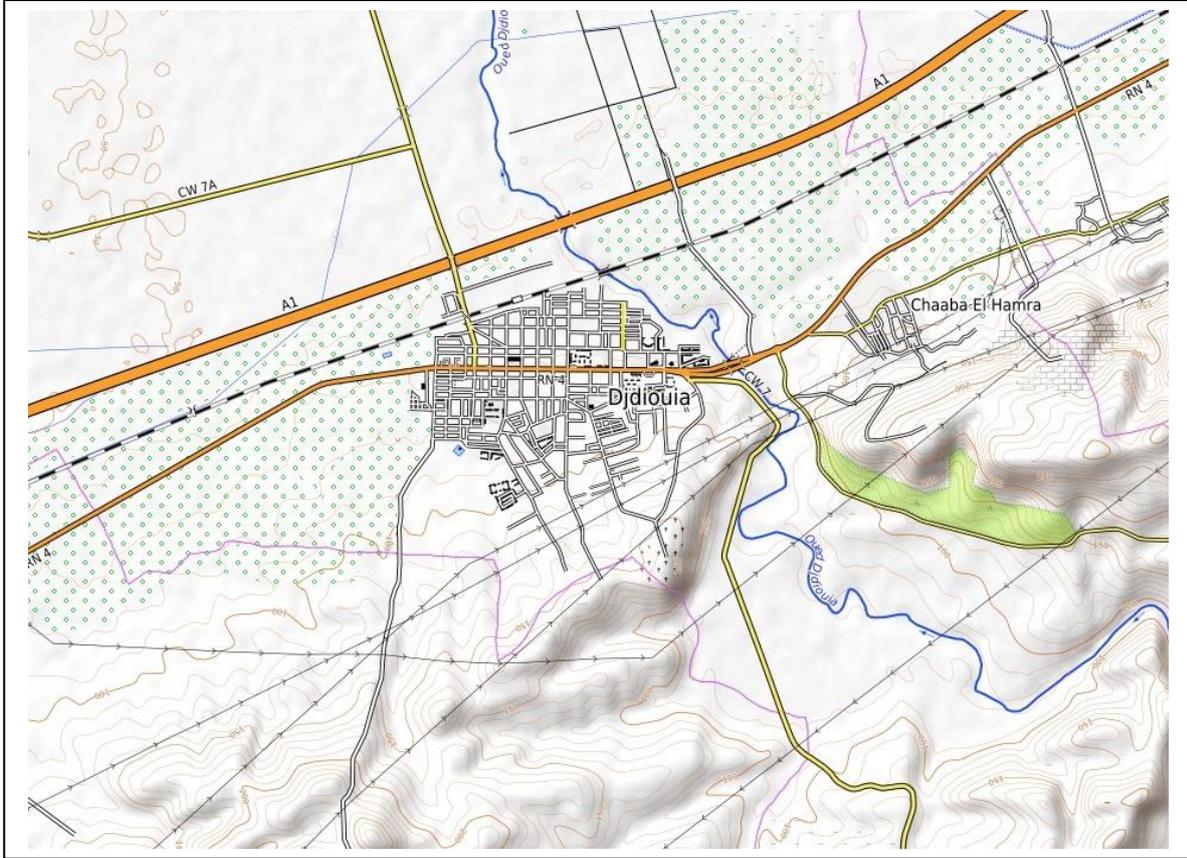
- منطقة مستوية يبلغ إنحدارها حوالي 1 % بالجهة الشمالية.
- منطقة ذات إنحدار متوسط حوالي 3 % بالجهة الوسطى.
- منطقة ذات إنحدار مرتفع حوالي 15 % بالجهة الجنوبية .

كما أن لموضع المدينة دور إيجابي في نموها و تطورها و هذا لتموضعها على شبكة هامة من خطوط المواصلات :

- الطريق الوطني رقم 04.
- الطريق الولائي رقم 07.
- خط السكة الحديدية.
- الطريق السيار شرق-غرب (المدينة غير مربوطة بالطريق) .

(1) شطوح حكيم و عمر اوي اسماعيل، 2011، إشكالية التوسع العمراني لمدينة جديوية ،رسالة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة وهران، ص 11 + تصرف الطالب.

الخريطة رقم 02 : خريطة طبوغرافية تحوي مخطط لتموضع مدينة جديوية



المصدر : http://effis.jrc.ec.europa.eu/static/effis_current_situation/public/index.html

4- الشبكة المائية (1) :

تلعب الشبكة المائية دورا هاما في تمركز السكان و تطوير القطاعين الفلاحي و الصناعي مما ينجر عنه تحسين لظروف العيش و توسع العمران و يمكن تقسيمها إلى :

4-1- المياه السطحية :

أهم ما يميز المدينة ؛واديين رئيسيين هما وادي شلف يمر شمال المدينة من الشرق إلى الغرب و هو منتظم الجريان. و الثاني هو وادي جديوية يمر شرق المدينة من الجنوب إلى الشمال غير منتظم الجريان و يعتبر رافدا من روافد وادي الشلف.

كما نجد قناة سقي شمال المدينة تستغل مياهها لسقي الأراضي الفلاحية بالمنطقة.

(1) القسم الفرعي للموارد المائية بجديوية، 2019، تحقيق ميداني.

2-4- المياه الباطنية :

توجد منابع مائية باطنية لا بأس بها تقدر بـ 06 آبار إرتوازية تزود المدينة بالمياه الصالحة للشرب تنتج تدفق إجمالي 65 ل/ثا أي ما يعادل 150 ل/ثا في اليوم للفرد الواحد، كما تم إحصاء 16 بئر فردي.

تتم عملية تخزين المياه على مستوى 05 خزانات بسعة إجمالية قدرها 5400 م³ (2*700 م³، 2*1000 م³، 1*2000 م³) هذا ما يضمن تدفق ساعي للسكان يقدر بـ 2 إلى 4 ساعات في اليوم. كما أنه تم برمجة إنشاء سد بالجهة الجنوبية للمدينة على وادي جديوية .

5- الخصائص المناخية لمدينة جديوية :

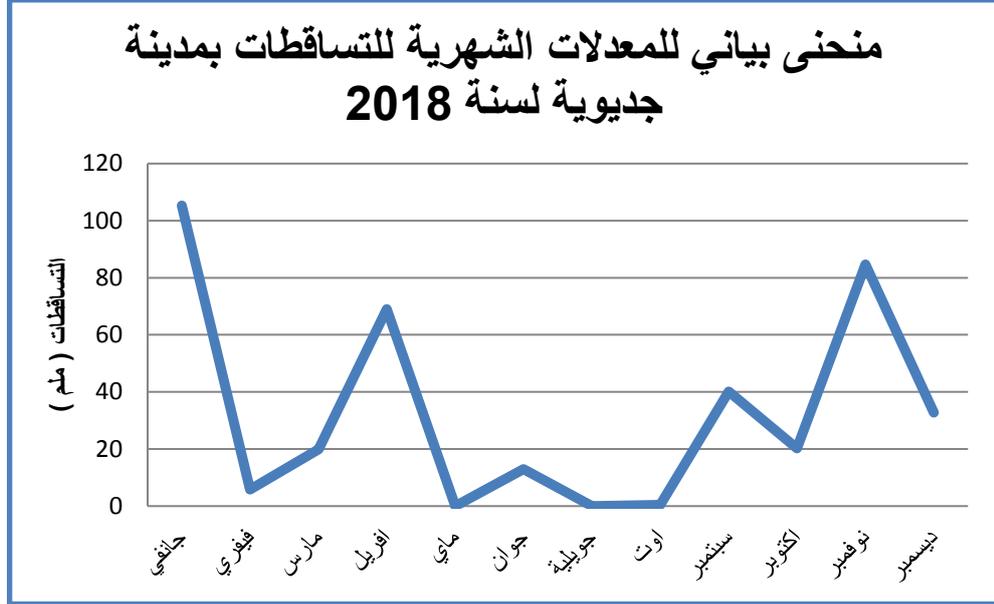
تقع مدينة جديوية في منطقة داخلية سهلية مما يجعلها تخضع لتأثير بحري في فصل الشتاء و تأثير قاري حار في فصل الصيف، هذا ما يجعل مناخها ممطر بارد شتاءا و حار جاف صيفا.

و من أجل دراسة مناخ المدينة قصدنا محطة غليزان للحصول على المعطيات المناخية بعدما تعذر علينا الحصول عليها من محطة الحمادنة بوركبة.

1-5- التساقطات :

وهي جميع الأشكال المائية الصلبة و السائلة من الجو إلى الأرض و تتكون من المطر، البرد و الثلج.

الشكل رقم 02 :

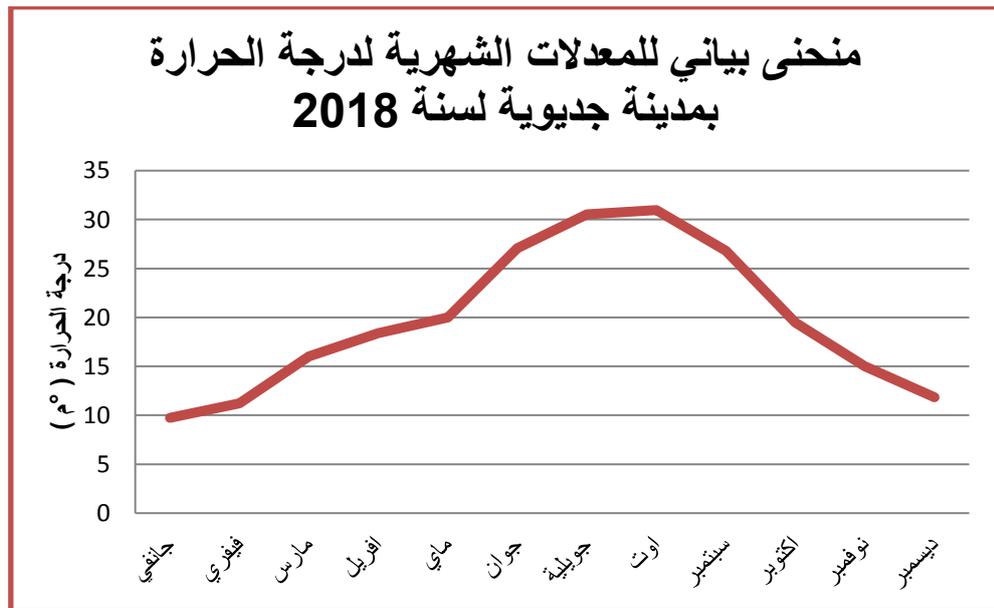


المصدر : محطة الأرصاد الجوية بغليزان ماي 2019 + تصرف الطالب

من خلال الجدول رقم (01) (انظر الملحق) و الشكل أعلاه، نلاحظ تذبذبا في كمية التساقطات الشهرية حيث أنها سجلت أقصى ارتفاع لها شهر جانفي بمعدل 105.3 ملم و تنخفض في شهر أوت لتصل إلى 0.4 ملم و هي منعدمة خلال شهر جويلية.

2-5- الحرارة :

الشكل رقم 03 :



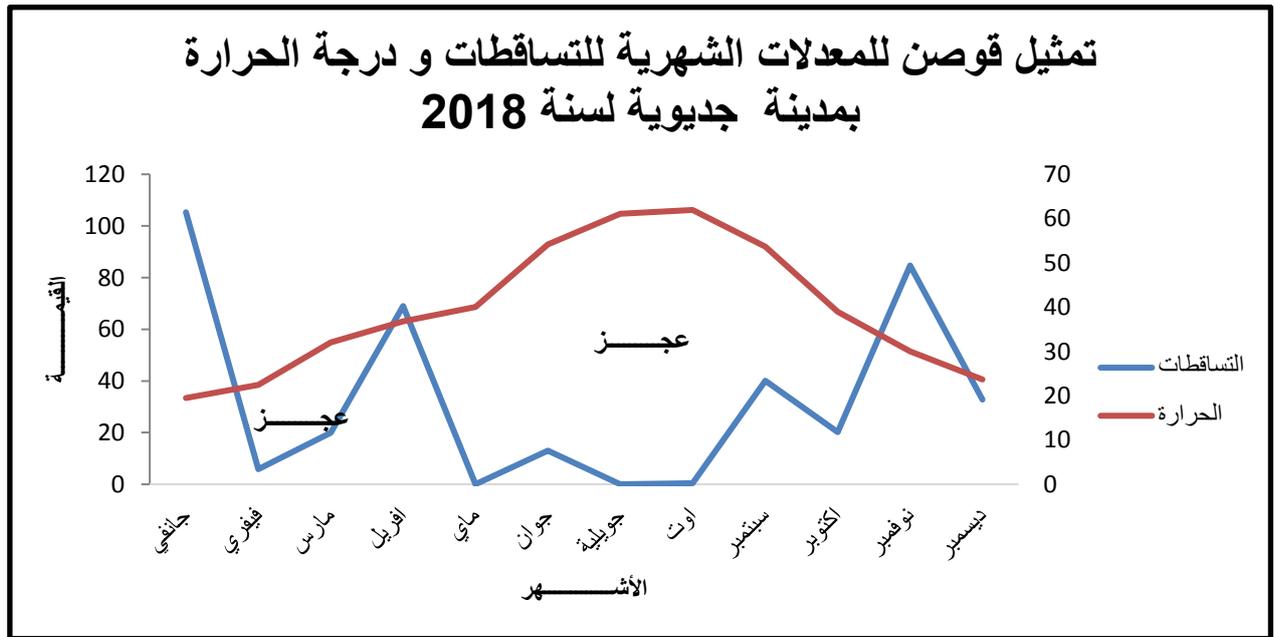
المصدر : محطة الأرصاد الجوية بغليزان ماي 2019 + تصرف الطالب

من خلال الجدول رقم (01) (انظر الملحق) و الشكل أعلاه، نلاحظ ارتفاعا للمعدلات الشهرية لدرجة الحرارة ابتداء من شهر جانفي من 9,74م⁰ إلى غاية شهر أوت لتصل أقصاها هذا الشهر بمعدل 30,97م⁰ ثم تعود للإخفاض مرة اخرى.

3-5- الحوصلة المناخية :

حسب " BAGNOUL ET GAUSSEN " نقول عن شهر جاف إذا كان معدل التساقط أقل أو يساوي ضعف متوسط الحرارة حسب العلاقة " P=2T " (P : التساقط ، T : درجة الحرارة) و عليه قمنا تمثيل معدلات التساقطات و معدلات درجة الحرارة كما هو موضح في الشكل رقم (04).

الشكل رقم 04 :



الشهر الجاف هو الشهر الذي يمر فيه منحني درجة الحرارة فوق منحني التساقط أو يلتقيان فيه عند نفس القيمة.

من خلال المنحنى نلاحظ أن مرحلة الجفاف سنة 2018 بمدينة جديوية امتدت لمدة ثمانية أشهر من شهر ماي الى غاية شهر اكتوبر متتابعة (صيف طويل) و شهري فيفري و مارس زيادة على شهر ديسمبر رغم أن هذه الأشهر الأخيرة في فصل الشتاء.

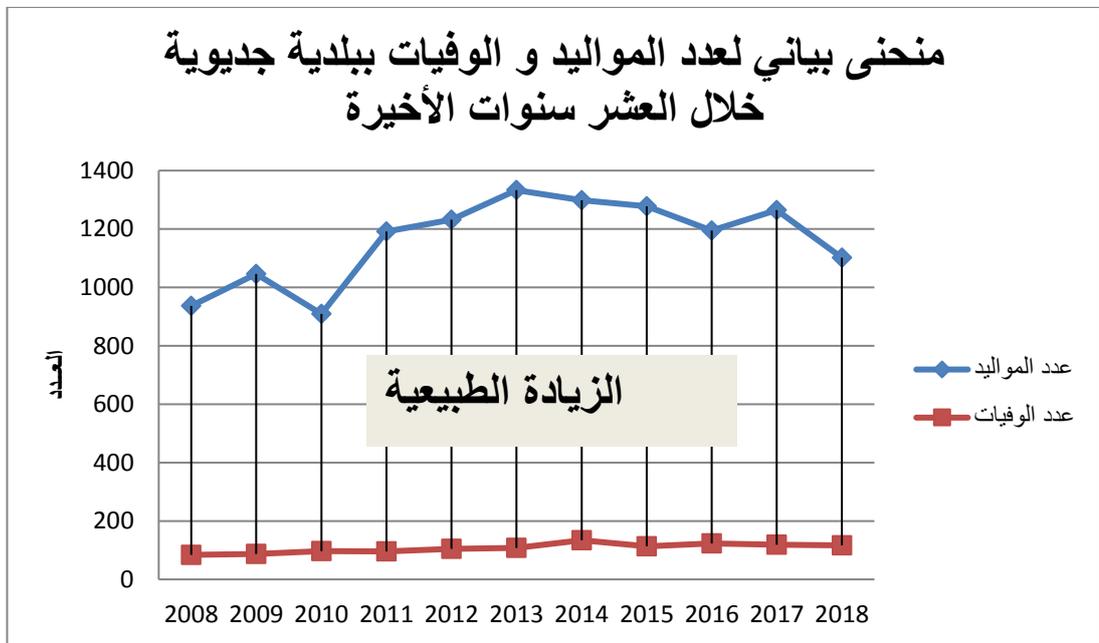
6- النمو السكاني :

6-أ- بلدية جديوية :

" تعتبر الزيادة الطبيعية للسكان دالة للمواليد و الوفيات، فهي ترتفع بإرتفاع الأولى و إنخفاض الثانية، و تنخفض بإنخفاض الأولى و إرتفاع الثانية " ¹.

كما تعتبر الزيادة الطبيعية إحدى العوامل الأساسية المؤثرة في التغيرات السكانية، من أجل ذلك إتجهنا إلى مصلحة الحالة المدنية بدار البلدية و تحصلنا على المعطيات المسجلة في الجدول رقم : (02) (انظر الملحق) و منه تم استخراج البيان التالي :

الشكل رقم 05 :



المصدر: مصلحة الحالة المدنية بلدية جديوية + تصرف الطالب

من خلال المنحنى نلاحظ أن عدد الوفيات يكاد يكون ثابتا في حين أن عدد المواليد في تذبذب مستمر فهو يرتفع من 2008 إلى 2009 و من 2010 إلى 2013 ومن 2016 إلى 2017 و يبلغ أقصى إرتفاع له سنة 2013 بـ 1333 مولود في حين يصل إلى أدنى مستوى له سنة 2010 بـ 909 مولود. و بهذا فإن معدلات الزيادة الطبيعية بدورها تبقى في تذبذب مستمر باعتبارها ترتبط بنسبة المواليد و الوفيات.

¹ مريبيعي السعيد، 1977، التغيرات السكانية في الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، ص 152.

6-ب- مدينة جديوية :

من خلال الجدول رقم (01) الخاص بتطور عدد سكان المدينة حسب الإحصاءات الثلاث الأخيرة لتعداد السكان نلاحظ تطورا خلال مرحلتين :

الجدول رقم 01 :

تطور السكان بمدينة جديوية حسب التعدادات السكانية الثلاثة الأخيرة

معدل النمو السكاني %		إحصاء 2008 م		إحصاء 1998 م		إحصاء 1987 م		التعدادات السكانية
2008-1998	1998-1987	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
1,7	3,7	73,7	24902	90,7	21019	93,7	14602	المدينة
5,8	7,8	10,6	3581	8,7	2028	6	960	المجمعات الثانوية
3,8	4	100	33835	100	23182	100	15588	البلدية

المصدر : الديوان الوطني للإحصائيات

مرحلة ما بين 1987 – 1998 :

عرفت هذه المرحلة نموا سكانيا مرتفعا قدر بفارق (+) 6417 نسمة و بمعدل نمو قدره 3,7 % و هذا راجع إلى الزيادة الطبيعية و النزوح الريفي نحو المدن بسبب الأوضاع الأمنية التي شهدتها العشرية السوداء.

مرحلة ما بين 1998 – 2008 :

تناقص النمو السكاني في هذه الفترة ليصبح بفارق (+) 3943 نسمة و بمعدل نمو قدره 1,7 % و هذا راجع لعودة سكان الأرياف إلى مناطقهم بعد إستقرار الأوضاع الأمنية (بعد العشرية السوداء) و بسبب إرتفاع أسعار العقار بالمدينة مما جعل السكان يتجهون نحو المجمعات الثانوية خاصة مجمعة الصحيح أمحمد (الشعبة الحمراء سابقا).

7- الحضيرة السكنية لمدينة جديوية :

الجدول رقم (02) : تطور عدد السكنات و معدل شغل المسكن بمدينة جديوية خلال التعدادات الثلاثة الأخيرة

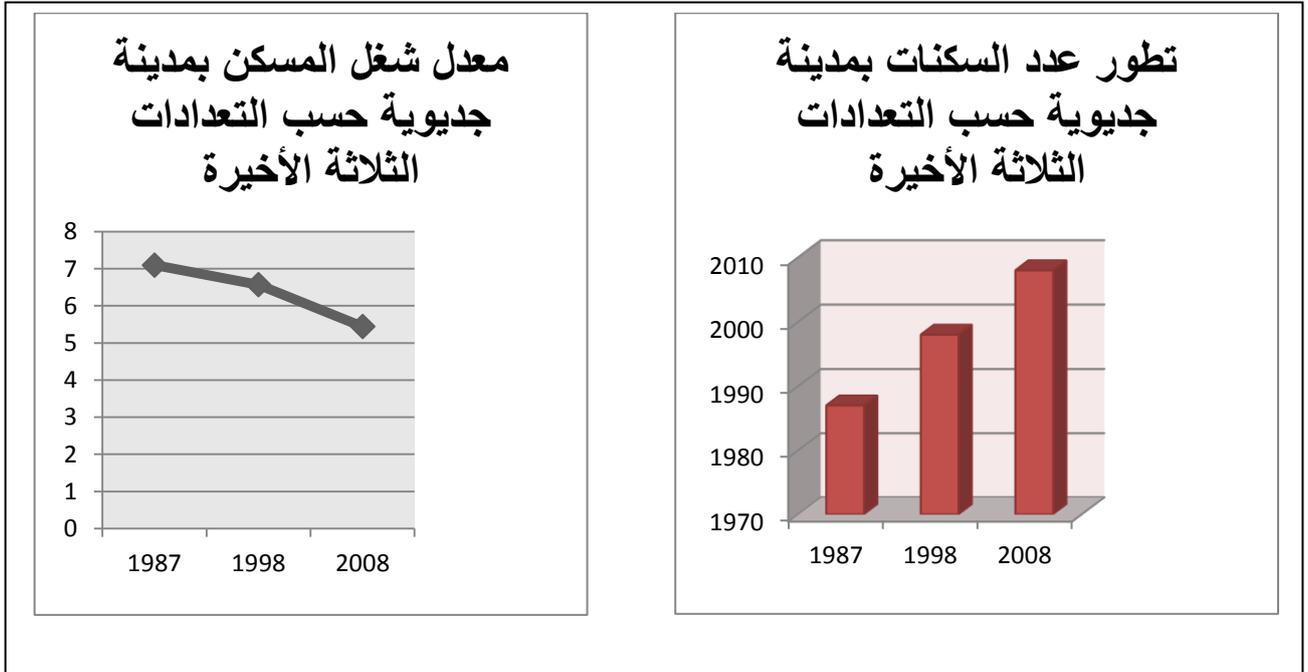
السنوات	عدد السكان	عدد المساكن	الزيادة في عدد المساكن	معدل شغل المسكن
1987	14602	2048	/	7,1
1998	21019	3200	1152	6,57
2008	24902	4581	1381	5,44

المصدر : الديوان الوطني للإحصائيات

من خلال الجدول أعلاه تم إنجاز الشكلين التاليين :

الشكل رقم 07 :

الشكل رقم 06 :



المصدر : تصرف الطالب

من خلال الشكلين نلاحظ زيادة في عدد السكنات يقابله انخفاض في معدل شغل المسكن حيث إرتفع عدد السكنات من 2048 مسكن خلال تعداد 1987م إلى 4581 مسكن خلال تعداد 2008م أما الزيادة في عدد المساكن ما بين التعدادين (1987 و 1998) و (1998 و 2008) فهي متقاربة. في مقابل هذا انخفض معدل شغل المسكن خلال نفس التعدادين ليصبح 5,44 ش.م سنة 2008م بعدما كان 7,1 ش.م خلال تعداد 1987م و الملاحظ أنه بين تعدادي (1987 و 1998) كان الإنخفاض بـ 0,53 في حين بين تعدادي (1998 و 2008) أصبح 1,13 أي ما يعادل الضعف خلال نفس الفارق الزمني (عشر سنوات) .

تعود الزيادة في عدد السكنات إلى سياسة الإسكان المتبعة من طرف الدولة أما الإنخفاض الملحوظ في معدل شغل المسكن بين التعدادين الأخيرين فيعود إلى تحسن المستوى المعيشي للسكان و عودة سكان الأرياف إلى مناطقهم بعد الإستقرار الأمني.

: خلاصة

من خلال ما سبق نستخلص أن :

- مدينة جديوية هي إحدى مدن ولاية غليزان ظهرت منذ العهد الروماني كتجمع سكاني لتصبح سنة 1883 م كمركز إداري تابع لمدينة سيدي أمحمد بن علي، و سنة 1963م تابع لمدينة وادي ارهيو، ارتقت إلى صف دائرة سنة 1991م (بعد دخول التقسيم الإداري لسنة 1984 حيز التنفيذ) وذلك بضم زيادة على مركز البلدية كل من بلديتي حمري و أولاد سيدي الميهوب إليها.
- تتمركز المدينة وسط مجالها الإداري البلدي على أرضية متوسطة الانحدار يبلغ ارتفاعها حوالي 74م عن سطح البحر على الشريط الحدودي للإقليمين الشماليين الغربي و الأوسط، تتشارك حدودا إدارية مع 10 بلديات مجاورة، لها موقع استراتيجي شمل نقطة تقاطع الطريقين الوطني رقم 04 و الولائي رقم 07 يمر بها كل من الخط المزدوج للسكة الحديدية و الطريق السيار شرق-غرب.
- للمدينة شبكة مائية سطحية أهمها وادي جديوية المار شرق المدينة و وادي الشلف في الشمال و باطنية أهمها 06 آبار ارتوازية تزود المدينة بالمياه الصالحة للشرب و 05 خزانات مائية بقدرة تخزين إجمالية قدرت ب 5400م³.
- تتميز المدينة بمناخ ممطر بارد شتاء و حار جاف صيفا، لكن سنة 2018م لاحظنا امتدادا لفترة الجفاف دامت 06 أشهر متتابة من شهر ماي إلى غاية شهر أكتوبر و شهرين آخرين في فصل الشتاء و هما شهري فيفري و مارس.
- من خلال الإحصاءات الثلاثة الأخيرة للسكان لاحظنا أن النمو السكاني للمدينة في تزايد مستمر قدر خلال إحصاء سنة 2008 م بـ 24902 ساكن بمعدل نمو 1,7% ما بين (1998-2008م) و هو منخفض مقارنة بمعدل النمو ما بين (1987-1998م) الذي بلغ 3,7%. رافقه انخفاض لنسبة سكان المدينة مقارنة بسكان البلدية من 93,7% خلال الإحصاء الأول (1987م) إلى 73,7% خلال الإحصاء الأخير (2008م) و هذا راجع لعودة سكان الأرياف إلى مناطقهم بعد استقرار الأوضاع الأمنية و ارتفاع سعر العقار بالمدينة.
- القدرة السكنية للمدينة في ارتفاع مستمر من 2048 مسكن خلال إحصاء سنة 1987م إلى 4581 مسكن خلال إحصاء سنة 2008 قابلها إنخفاض لمعدل شغل المسكن من 7,1 ش.م خلال الإحصاء الأول (1987م) إلى 5,44 ش.م خلال الإحصاء الأخير (2008م).

من خلال المعطيات السابقة نلاحظ أن للمدينة إمكانيات مكنت من تنميتها و تطورها هذا ما رافقه توسع للنسيج العمراني اضافة لإرتفاع عدد السكان بالمدينة و ظهور تجهيزات معتبرة هذا ما يجعلنا نتوجه لدراسة المدينة من ناحية التجهيز.

الفصل الأول

② دراسة التجهيز و كفايته بالمدينة

تمهيد :

"لا بد من الإشارة إلى أن المدينة تمثل فضاءا جغرافيا و إجتماعيا تضم مجموعة من البنايات يسكنها عدد معتبر من البشر، يشغلون في نشاطات ذات طابع تجاري و صناعي و إداري، أي تختلف عن القرية من حيث الطبيعة الإجتماعية و الإقتصادية، وكذا من حيث العدد البشري و نوعية العلاقات الإنسانية" (1)

و يمكن تحديد أهمية المدينة و دورها من خلال دراسة هاته العوامل الثلاث، و هذا للوقوف على مدى نمو المدينة و تطورها و نسبة توافق هذا النمو مع ما هو متوفر، كما أن التوزيع المثالي للتجهيزات في أي مدينة لا يتحقق إلا بعد تخطيط مدروس فإذا تحققت هذه المثالية كان الإستغلال الأمثل للمجال فمن الضروري توزيع التجهيزات توزيعا مثاليا بين القطاعات الحضرية كي يتسنى للسكان التردد عليها.

لذا سنتطرق في هذا الموضوع إلى دراسة المدينة من ناحية التجهيز الخاص بالعوامل الثلاث حيث تتم هاته الدراسة من خلال إحصاء ما هو متوفر و تحديد نسبة تواجده و كفاءة أدائه.

(1) درياس عمار، 1997، التلوث الصناعي بمنطقة الرغاية، رسالة ماجستير، جامعة هواري بومدين، ص85.

التجهيز بمدينة جديوية :

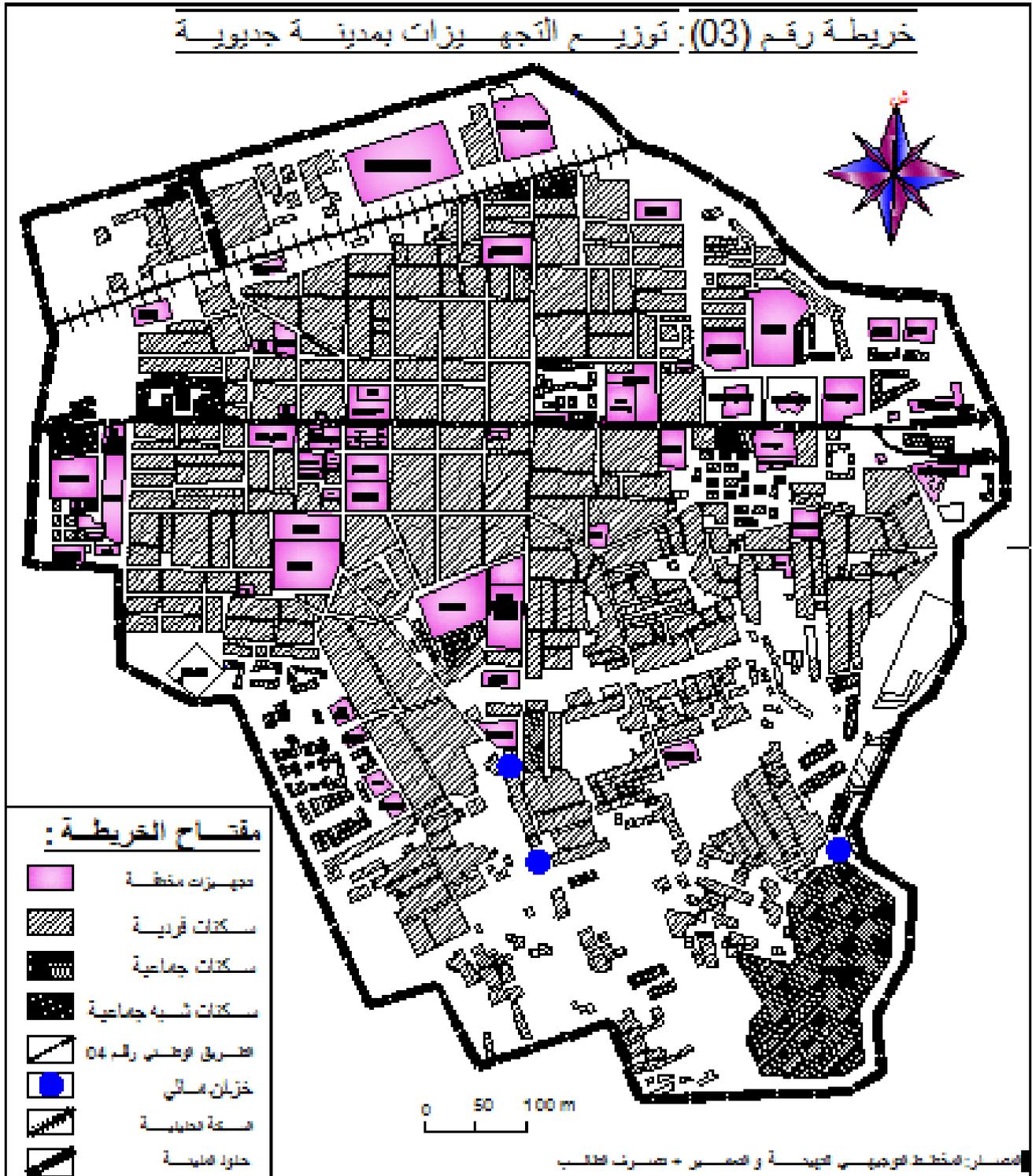
"التجهيزات هي جزء من المجال الحضري تتم فيه النشاطات المختلفة وفق تنظيم خاص في بنيتها و إجراءاتها الوظيفية في خدمة مجتمع المدينة؛ كما أنها تعتبر العنصر الأساسي في تكوين البنية الأساسية للمجال الحضري حيث تعد مؤشرا لمدى تلبية حاجيات السكان. زيادة على التوسع السكني و السكاني تظهر أهمية المدينة و تطورها الحضري من خلال ديناميكية نشاطها و مستوى تنوع و تعدد التجهيز بها"⁽¹⁾.

1. التجهيزات المتوفرة بالمدينة :

تتوفر المدينة على مجموعة معتبرة من التجهيزات موزعة على مجالها الجغرافي كما هو موضح على الخريطة الموائية (الخريطة رقم (03): توضح توزيع التجهيزات بالمدينة).

(1) شطوح حكيم و عمر اوي اسماعيل، 2011، إشكالية التوسع العمراني لمدينة جديوية، رسالة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة وهران، ص 62.

خريطة رقم (03): توزيع التجهيزات بمدينة جديوية



أ- التجهيزات العمومية:

1-التجهيزات الإدارية :

هي تلك المؤسسات التي تركز عليها المدينة في ترتيب و تنظيم العلاقات بين الأفراد كونها أداة للتحكم و التوجيه، وتشتمل المدينة على مقر دائرة، مقر بلدية، قسم فرعي للبناء و التعمير و الهندسة المعمارية، قسم فرعي للسكن، قسم فرعي للتجهيزات العمومية، مفتشية ضرائب ، قسم فرعي للموارد المائية، قسم فرعي فلاحي، مفتشية التعليم الإبتدائي، خزينة ما بين البلديات، مفتشية إقليمية للتجارة.

الصورة رقم (01) : مقر دار البلدية



المصدر : من التقاط الطالب

2-التجهيزات الترفيهية، الثقافية و الخدماتية :

و هي جميع التجهيزات التي تقصد بغية الحصول على الترفيه، التثقيف أو أي خدمة أخرى و تتمثل في ملعب بلدي، 04 ملاعب جوارية ، مركب رياضي، قاعة متعددة الرياضات، مركز ثقافي ، مركز ترفيهي، مكتبة عمومية، محطة النقل البري للحافلات و سيارات الأجرة، محطة النقل بالسكة الحديدية، مكتبين بريديين، وكالة تجارية لاتصالات الجزائر ، مقر الضمان الإجتماعي، محطتين للخدمات (نفضال) . أما من ناحية المساحات الخضراء بالمدينة فيمكن ذكر مساحة واحدة واقعة في مركز المدينة بجانب ساحة محمد خميستي .

الصورة رقم (02) : ساحة محمد خميستي + المساحة الخضراء المجاورة لها



المصدر : من التقاط الطالب

3- التجهيزات الصحية :

تشهد المدينة نقصا فادحا في التجهيزات الصحية حيث أنها تتوفر على عيادة متعددة الخدمات و قاعة علاج تم فتحها مؤخرا سنة 2017 . و تشهد العيادة ضغطا و إقبالا كبيرا للمرضى طول أيام الأسبوع لأن خدماتها لا تقتصر على سكان المدينة فقط بل تتعدى ذلك لتصل إلى جميع القرى المحيطة بها كما أن موقع قاعة العلاج المنجزة مؤخرا لم يكن مساعدا لتخفيف الضغط على العيادة المركزية.

صورة رقم (03) : العيادة متعددة الخدمات بالمدينة



المصدر : من التقاط الطالب

4-التجهيزات الأمنية :

و تتمثل مهمتها في حماية الأشخاص و الممتلكات العمومية و تشمل مقر أمن الدائرة، مقر وحدة الدرك الوطني، مقر وحدة الحماية المدنية، مقر وحدة اقليم الغابات .

5- التجهيزات الدينية الإسلامية :

تتوفر المدينة على 07 مساجد أهمها مسجد "علي بن أبي طالب" ذو طاقة إستيعاب تفوق 1000 مصلي، واقع بمركز المدينة ،كان إبان الفترة الإستعمارية عبارة عن كنيسة ليتم بعد ذلك توسيعه و تحويله إلى مسجد. مدرسة قرآنية (مدرسة الشيخ سيدي محمد المغوفل) بجانب مسجد "أبي بكر الصديق" ، زاوية لتعليم القرآن الكريم تقع بحي بوعجمي و مقبرة إسلامية واقعة أقصى جنوب المدينة.

الصورة رقم (04) : مسجد " علي بن أبي طالب" الصورة رقم (05) : المدرسة القرآنية " الشيخ

سيدي محمد المغوفل"



المصدر : من النقاط الطالب

6-التجهيزات التعليمية و التكوينية :

تعتبر الوظيفة التعليمية من أقدم الوظائف و أهمها بالمدينة و تشكل نظاما متكاملا انطلاقا من التعليم التحضيري ،الإبتدائي و المتوسط فالثانوي و تتضمن منطقة الدراسة تجهيزات خاصة بهذه الأطوار ومركز للتكوين المهني و التمهين كما يلي :

1-6 حضانة الأطفال :

تقع بجانب مقر البلدية تحوي 03 قاعات بها 100 طفل و 04 منشطات (المنشطات غير متخصصات في هذا المجال).

2-6 التعليم الإبتدائي :

تتوفر المدينة على 10 مدارس ابتدائية تشمل 103 قاعة يدرس بها 4010 تلميذا حاليا بمعدل شغل عام مقدر بـ 39 تلميذ/القسم، ولكنه يختلف من مدرسة إلى أخرى حيث نجده مرتفعا بالمدارس الواقعة بالجهة الجنوبية لمنطقة الدراسة ليصل إلى أعلى مستوى و هو 62 تلميذ/القسم بمدرسة " مساليتي الطيب"، و يصل أدناه 27 تلميذ/القسم بمدرسة " مغيزرو محمد". و الجدول الموالي يوضح ذلك.

جدول رقم (03) : يوضح توزيع عدد القاعات، التلاميذ و معدل شغل القسم على المدارس الإبتدائية بمدينة جديوية

المدرسة	عدد القاعات	عدد التلاميذ	معدل شغل القسم
أوريدة مداد	12	443	36,92
بوطاجين عابد	10	456	45,6
تومي عبد القادر	12	425	35,42
كبير محمد	12	489	40,75
بن دلة الجيلالي	12	548	45,67
مساليتي الطيب	6	373	62,17
بن ساحة بوزيان	7	328	46,86
الامير عبد القادر	12	372	31
جلجلي أحمد	12	354	29,5
مغيزرو محمد	8	222	27,75
المجموع	103	4010	38,90

المصدر: مفتشية التعليم الإبتدائي + تصرف الطالب

3-6 التعليم المتوسط :

نجد 04 متوسطات بمجموع 70 قاعة تدريس ، 06 مخابر، 06 ورشات يدرس بها 2653 تلميذا بمعدل شغل عام 38 تلميذ/القسم و هو مختلف من متوسطة لأخرى حيث يرتفع بمتوسطة " عالم عبد الرحمان " ليلبغ 45 تلميذ/القسم بسبب موقعها بالمدخل الشرقي للمدينة السبب الذي يجعلها تستقبل تلاميذ المنطقة الشرقية للمدينة و تلاميذ مجمعة " الصحيح أحمد "، وتليها متوسطة " نوار عبد القادر " بمعدل شغل 40 تلميذ/القسم بسبب موقعها الإنفرادي بالجهة الجنوبية للمدينة.

4-6 التعليم الثانوي :

ينحصر العدد في ثانويتين سجل بهما 1206 تلميذا في الموسم الدراسي الحالي موزعون على 50 قاعة تدريس، 10 مخابر، 03 ورشات بمعدل شغل عام 24 تلميذ/القسم، و عدد التلاميذ مرتفع بثانوية " 01 نوفمبر 1954 " بسبب قدمها (أول ثانوية بالمدينة) و موقعها بوسط المدينة مما يجعل أغلبية التلاميذ يوجهون تلقائيا نحوها و بسبب عدد القاعات المتوفرة بها و البالغ 29 قاعة.

5-6 مركز التكوين المهني و التمهيدي :

يوجد بالمدينة مركز تكوين واحد باسم الشهيد " زغيش عبد القادر " فتح أبوابه سنة 1998 م به 06 قاعات و 06 ورشات يدرس به حاليا 370 طالب .



صورة رقم (06) لمركز التكوين المهني و التمهيدي بالمدينة المصدر : من التقاط الطالب

7- تجهيزات أخرى:

تتمثل في مذبح بلدي، مرقد للشرطة (في طور الإنجاز)، حظيرتين للبلدية، حظيرة لمديرية الأشغال العمومية.

ب- المنشآت الصناعية :

تفتقر المدينة لمثل هاته التجهيزات و رغم توفر منطقة خاصة بالنشاطات الصناعية إلا أنها مستغلة للسكن حيث نجد بها مؤسستين اثنتين خاصتين بتجميع و توزيع الحليب و مصنع خاص بعصر الزيتون – معصرة الزيتون الدهرة (ONAPO) – واقع بجانب الطريق الوطني رقم 04 (وسط النسيج العمراني للمدينة) و لكنه غير مستغل.

الصورة رقم (08) : ملبنة الحليب

الصورة رقم (07) : معصرة الزيتون الدهرة



ت- المنشآت الاقتصادية التجارية :

نظرا لموقعها الجغرافي كنقطة التقاء الطريق الوطني رقم 04 (شارع عالم عبد الرحمان) مع الطريق الولائي رقم 07 (شارع بوقطاية عابد) هذا ما لعب دورا مهما في تطور التجارة بالمدينة و استحوذها على أكبر نسبة لليد العاملة و التي قدرت بـ 64,3 % من مجموع اليد العاملة بالمدينة خاصة في السنوات الأخيرة .

نجد في المرتبة الأولى التجارة الغذائية و التي تنتشر في جميع أرجاء المدينة غير أنها قليلة نوعا ما بالمنطقة الجنوبية . وتظهر بعض المناطق التجارية على سبيل المثال بجانب العيادة المتعددة الخدمات عند تقاطع شوارع حناني عدة و بن دلة جيلالي و شارع جربوبي أحمد و تشتهر هذه المنطقة بتجارة الألبسة و لوازم النساء و يتم إقامة سوق يومي بها، أما بشارع عالم عبد الرحمان فتننتشر تجارة اللحوم و محلات العناية الفردية ،أما شارع بعلاش عبد القادر و شارع مخنف إخوان ، شارع بوقطاية عابد تنتشر تجارة المؤكولات و الألبسة .

إضافة لهاته المحلات تتوفر المدينة على :

سوق اسبوعي يقام كل يوم إثنين بالمدخل الشرقي للمدينة -موضح على الخريطة رقم (03) - يتوافد عليها الناس من مختلف البلديات المجاورة (باعة و متسوقون) و بعض الولايات المجاورة (باعة).

سوق مركزي للألبسة ، الأحذية ، الخضرو الفواكه يقع بمركز المدينة بجانب الشارع الرئيسي (عالم عبد الرحمان).

محلات تجارية مهنية أو ما سمي بـ "محلات الرئيس" و هي عبارة عن 180 محل تم انجازه من طرف البلدية موجه للشباب يقع بالمدخل الشرقي للمدينة و 20 محل يقع بالمدخل الغربي للمدينة بجانب حي 32 مسكن فردي لكن لم يتم إستغلال و لا محل واحد منه و هذا بسبب موقع المحلات المعزول و طريقة الإنجاز التي تمت دون دراسة متخصصة.

II. كفاءة التجهيزات :

يمكن تحديد كفاءة التجهيز من ناحية مدى التوفر و نسبة الخدمة المقدمة كما يلي :

أ- كفاءة التجهيزات العمومية :**أ-1- كفاءة التجهيزات الإدارية :**

من خلال الخريطة رقم (03) نلاحظ أن كل التجهيزات الإدارية متمركزة بالجهة الشمالية للمدينة على طول الشريط المحاذي للطريق الوطني رقم 04 مما يجعل هذا التمرکز يخلق فوارقا جهوية في التوزيع أما من ناحية الأداء الوظيفي فيمكن اعتباره مقبولا نوعا ما كما يجدر الإشارة إلى أن معظم التجهيزات الإدارية في حالة متدهورة و الجدير بالذكر أنه مع توسع النسيج العمراني للمدينة أصبح من الضروري توفير فرع بلدي واحد على الأقل بالمنطقة الجنوبية التي تنعدم بها التجهيزات و هذا لتخفيف الضغط على مقر البلدية و محاولة خلق توازن جهوي بين الجهة الشمالية و الجنوبية للمدينة من حيث توفير التجهيزات الإدارية .

مجال التأثير للدائرة ، الأقسام الفرعية المختلفة ، المفتشيات و قبضة ما بين البلديات يشمل بلدية جديوية و بلديات حمري و أولاد سيدي الميهوب التابعة إداريا لدائرة جديوية.

2- كفاءة التجهيزات الترفيهية ،الثقافية و الخدماتية :

من خلال الخريطة رقم (03) نرى بعض التمرکز لهاته التجهيزات على طول الشريط المذكور أعلاه و خاصة بالجهة الشمالية مما يدل على أن التوزيع مرتبط بالمراكز الإدارية للمدينة ، و تشهد المدينة نقصا فادحا في التجهيزات خاصة بالجهة الجنوبية .

و يبقى عدد التجهيزات الترفيهية و الثقافية المتوفرة لا يوفر متطلبات السكان كما أن توزيعها على أحياء المدينة غير معتدل زيادة على نقص خطوط النقل الحضري رغم التوسع الملحوظ الذي شهدته المدينة و انعدام بعض التجهيزات كالبنوك و الفنادق كما نلاحظ عدم وجود وكالة تجارية لسونلغاز .

رغم النقص الفادح فإن التجهيزات المتوفرة تستقطب شباب المدينة و شباب البلديات المجاورة لها لذا يبقى أدائها ذو نقص ملحوظ.

يبقى توزيع مكاتب البريد غير عادل حيث يستوجب توفير مكتب بريدي بالجهة الجنوبية للمدينة.

للمساحات الخضراء دور مهم في تجميل المنظر العمراني للمدينة و تلطيف الجو، إلا أن مدينة جديوية تفتقر لمثل هذه المساحات حيث نجد بها مساحة خضراء واحدة.

و من حيث محطات الخدمات الخاصة بنفطال فهي قليلة مقارنة بما تقدمه من خدمات لسكان المدينة و المدن المجاورة كأولاد سيدي الميهوب و حمري و الدواوير التابعة لهم و دواوير بلديات أولاد يعيش و أولاد صابر و هذا لإنعدام مثل هاته المحطات بها زيادة على المسافرين المتنقلين على الطريق الوطني رقم 04 مما يضطر قاصد هاته المحطة الإنتظار في طوابير طويلة و لأوقات أطول من أجل الحصول على خدمة من هذا النوع.

تشهد المدينة حركة مرورية كثيفة خاصة في أوقات الذروة و نظرا لتموقعها على الطريق الوطني رقم 04 فإنها غير معزولة من حيث المواصلات سواءا من حيث اتصالها مع البلديات المجاورة وخاصة الواقعة منها على هذا الطريق أو مع عاصمة الولاية أو مع الولايات الأخرى لأن الطريق الوطني يشهد حركة دائمة للحافلات التي تربط ما بين ولايات الوطن، غير أن محطة النقل البري (محطة الحافلات) للمواطنين غير مجهزة كما يجب .و تبقى محطة السكة الحديدية خارج الخدمة لحد الساعة بسبب أشغال ازدواجية الخط الرابط بين واد سلي- يليل (مشروع جزئي من مشروع ازدواجية خط السكة الحديدية للربط بين الإقليمين الشرقي و الغربي للبلاد) .

الصورة رقم (10) محطة السكة الحديدية

الصورة رقم (09) محطة الحافلات

و أشغال ازدواجية الخط



المصدر : التقاط الطالب

النقص الملحوظ يتجلى في عدم توفير خطوط نقل بسيارات الأجرة حيث أن المدينة تتوفر على خط نقل وحيد يربط المدينة بمدينة وادي ارهيو و قد تم مؤخرا محاولة خلق خطوط أخرى تربط المدينة ببلديات حمري و أولاد سيدي الميهوب و مدينة جديوية مع عاصمة الولاية .

زيادة على ذلك تبقى المدينة في حاجة ماسة لخطوط النقل الحضري الجماعي خاصة بعد التوسع الكبير الذي شهدته بالمنطقة الجنوبية مما يضطر السكان لقطع مسافات كبيرة يوميا لقضاء حاجياتهم و التسوق .

3- كفاءة التجهيزات الصحية :

يبقى مستوى الخدمات المقدمة في هذا المجال محصورا بسبب قلة التجهيزات الصحية بالمدينة و عدم توفر قاعات العلاج بالجهة الجنوبية، كما نلفت الإنتباه إلى عدم توفر أطباء متخصصين بالعيادة المتوفرة بالمدينة مما يجعل السكان يتوجهون إلى مستشفى " أحمد فرانسيس " بوادي ارهيو.

4-كفاءة التجهيزات الأمنية :

تبقى المدينة في حاجة إلى مثل هاته التجهيزات خاصة في الظروف الراهنة التي تشهد ارتفاعا ملحوظا لنسبة الإجرام و يجب دراسة توزيعها حتى يكون مستوى خدماتها يشمل جميع المنطقة.

5-كفاءة التجهيزات الدينية الإسلامية :

من خلال الخريطة رقم (03) نلاحظ أن توزيع المساجد يشمل جميع المساحة الجغرافية للمدينة مما يجعل هاته التجهيزات تؤدي دورها الوظيفي بشكل جيد ما عدى بعض النقص على مستوى المنطقة الجنوبية الشرقية.

6-كفاءة التجهيزات التعليمية و التكوينية :

1-6 حضانة الأطفال :

المدينة تحتاج لحضانات الأطفال بشكل ملحوظ لأن الحضانة المتوفرة لا تكفي لخدمة أطفال المدينة خاصة لأنها الحضانة الوحيدة المتمركزة في مكان قريب من التجهيزات الإدارية و هذا ما يجعل أغلب الموظفين يوجهون أبناءهم إليها بسبب قربها من مكان عملهم .

2-6 المؤسسات التعليمية :

تنتشر حوالي 81 % من التجهيزات التعليمية في المنطقة الشمالية و الوسطى للمدينة ، حيث أن توزيع هاته التجهيزات في هاتين المنطقتين يعتبر توزيعا مثاليا لأنه يغطي جميع المجال الجغرافي دون وجود أي خلل ؛ غير أن مدارس بن دلة الجيلالي ، مساليتي الطيب و مدرسة بن ساحة بوزيان تشهد إكتضاضا كبيرا للتلاميذ لأن طاقة إستيعابها أقل مما يتطلبه الوضع خاصة أن الأحياء المجاورة لهاته المدارس شهدت نموا سكانيا كبيرا و لم يتم توسيع قدرة إستيعاب هذه المدارس لمسايرة الوضع أو محاولة خلق مدارس أخرى و توجيه التلاميذ نحوها، ويجدر الإشارة إلى أن جميع المدارس المتوفرة تعتمد في تدريس التلاميذ على نظام الدوام ما عدى مدرستي جلجلي أحمد و مدرسة مغيزرو محمد.

في حين تبقى الجهة الجنوبية الشرقية و الجنوبية القصوى في حالة انعدام تام لهاته المرافق رغم ضرورة وجودها و خاصة المدارس الابتدائية رغم ما شهدته هاته الجهة من تطور و نمو عمراني و ديمغرافي ملحوظ في الآونة الأخيرة حيث أن الجهة الجنوبية الغربية تضم حوالي 1000 سكن اجتماعي وزع مؤخرا زيادة على السكنات الفردية و قد تم مؤخرا الشروع في إنجاز 380 سكن جماعي بمحاذاة مدرسة "مساليتي الطيب " دون تفكير السلطات المختصة في زيادة أي مرفق تعليمي، كما أن الجهة الجنوبية للمدينة تحتاج إنجاز متوسطة بها للتخفيف على المتوسطات المتوفرة و لتقريب مثل هذا النوع من المؤسسات التعليمية من تلاميذ المنطقة و كذلك عدد الثانويات قليل جدا مقارنة بحجم المدينة و مساحتها خاصة في الجهة الجنوبية التي يضطر فيها التلاميذ للتنقل من أقصى جنوب المدينة الى أقصى شمالها يوميا للدراسة كما يجب توفير متقنة لأن التلاميذ الذين يزاولون التخصص التقني عليهم التنقل إلى مدينة وادي ارهيو.

الصورة رقم (11) : مدرسة " بن ساحة بوزيان " و المشاريع المجاورة لها

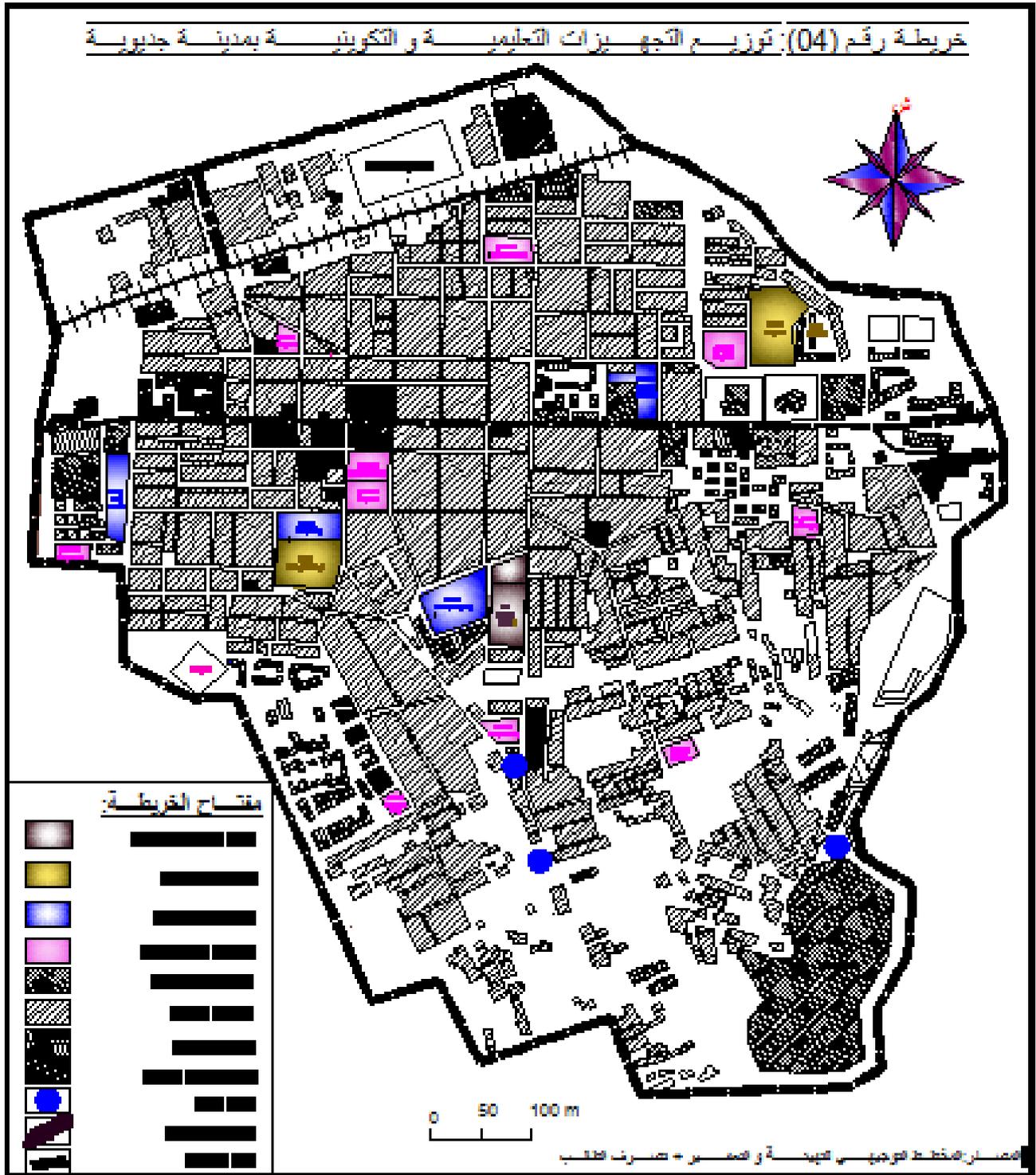


المصدر : التقاط الطالب

3-6 مركز التكوين المهني و التمهيدي :

نظرا للمجال الذي يغطيه و الذي يتعدى المجال البلدي المحلي ليصل إلى البلديات المجاورة كبلديات حمري، أولاد سيدي الميهوب، الحمادنة، أولاد يعيش و أولاد صابر يبقى مركز التكوين المهني الوحيد المتوفر لا يكفي لإستيعاب المتدرسين .

كما يمكن ملاحظة هذا النقص و إختلال التوازن في توزيع التجهيزات التعليمية و التكوينية من خلال الخريطة رقم (04) الخاصة بتوزيع المرافق التعليمية و التكوينية بالمدينة.



ب- كفاءة المنشآت الصناعية :

يكاد دور هاته التجهيزات يكون شبه معدوما كما أن اليد العاملة في هذا القطاع تتوجه إلى المدن المجاورة خاصة مدينة سيدي خطاب (المنطقة الصناعية) .

ت- كفاءة المنشآت الاقتصادية التجارية :

تعتبر التجهيزات الأكثر فعالية و تأثيرا حيث أنها توفر مناصب شغل كثيرة و متنوعة و بسبب الطبيعة الريفية للمدن المجاورة و بإعتبار مدينة جديوية هي ثاني أكبر تجمع سكاني بولاية غليزان بعد مدينة وادي ارهيو على الطريق الوطني رقم 04، فإن مجال تأثيرها التجاري يشمل المدينة و المدن المجاورة لها : أولاد سيدي الميهوب، حمري، الحمادنة، الحمادنة بوركبة، أولاد يعيش، أولاد صابر ليصل إلى ضواحي بلدية أولاد مع الله التابعة إداريا لولاية مستغانم.

كما نلفت الإنتباه إلى أن بعض المحلات لها مجال تأثير جهوي كمحلات بيع اللحوم لأن المدينة مشهورة بتجارة اللحوم و أكثر من جهوي - وطني إن صح التعبير - لبعض محلات الألبسة.

و يجدر الإشارة إلى أن الطريق السيار شرق-غرب قد أثر سلبا على التجارة بالمدينة و خاصة أنها لا تحتوي على مدخل أو مخرج لهذا الطريق .

بما أن الأسواق تعتبر مراكز تردد يومية للسكان و عدم توفرها و توزيعها بشكل جيد يجعل السكان يقطعون مسافات كبيرة يوميا في تضاريس وعرة خاصة من الجهة الجنوبية إلى مراكز هاته الأسواق .

و في ظل هذا تشهد المدينة نقص فادحا للأسواق اليومية حيث نجد فقط السوق المركزي، و سوق فوضوي يقام بجانب العيادة متعددة الخدمات .و بسبب توفر سوق وحيد (السوق المركزي) فإن التجار يتحكمون في أسعار الخضر و الفواكه بالمدينة و هذا لغياب المنافسة حيث نجد ارتفاعا كبيرا للأسعار مقارنة مع أسعار الخضر و الفواكه بالمدن المجاورة أو الأسعار المعروضة في السوق الأسبوعي، مما يضطر بعض سكان المدينة للتنقل إلى مدينتي وادي ارهيو و غليزان للتسوق، أو قضاء حاجياتهم من السوق الأسبوعي الذي يقام كل يوم إثنين بالمدخل الشرقي للمدينة.

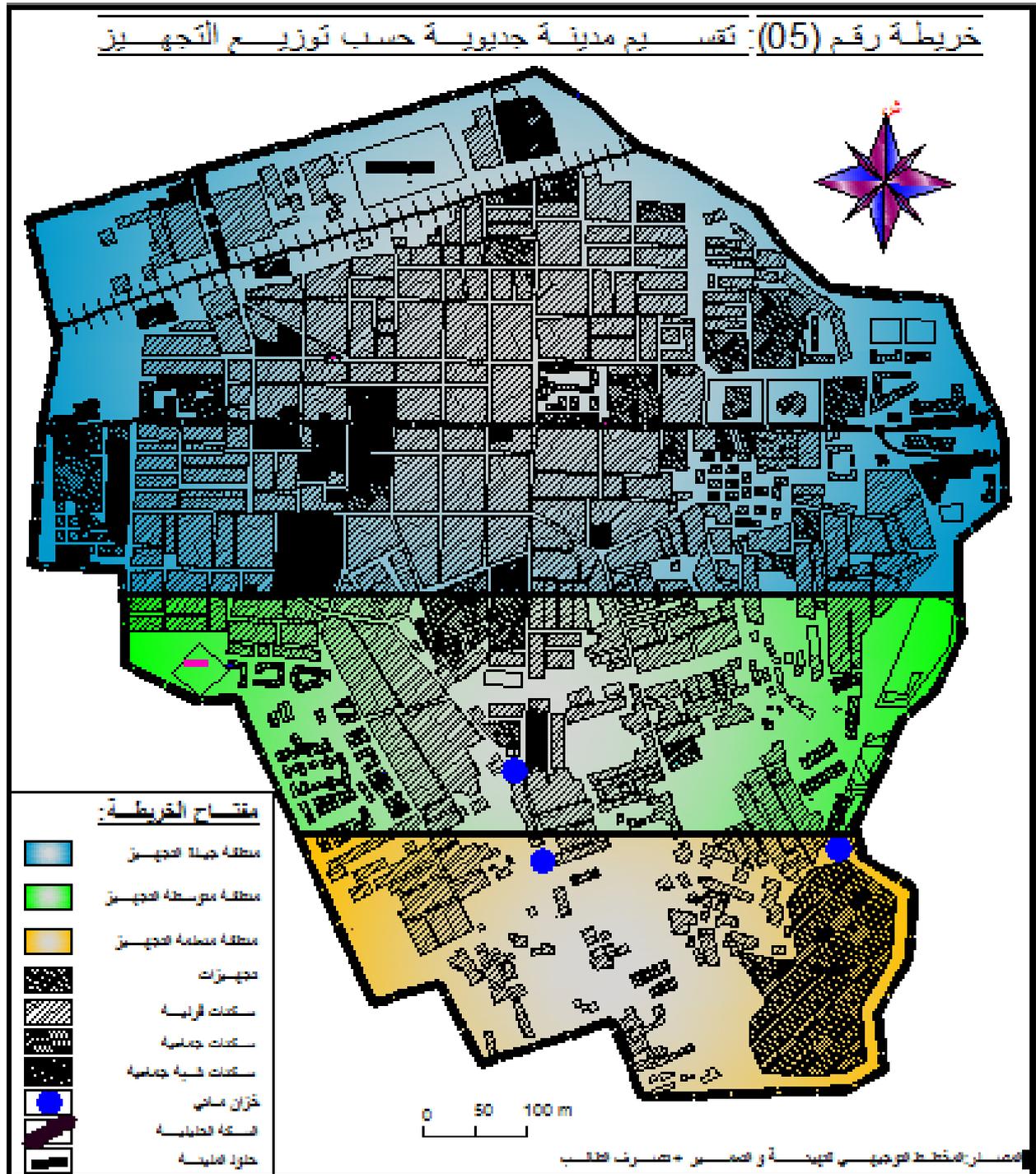
تعتبر تجارة المحاصيل الفلاحية بمدينة جديوية من أهم التجارات ، حيث أنها تستقطب مشتريين يقصدونها من كل ربوع الوطن خاصة من ولايات الشرق الجزائري، في فترات مختلفة كأوقات جني البرتقال، أوقات جني الزيتون، و أوقات جني الخرشوف و رغم أنها توفر مناصب شغل لسكان المدينة في هاته الفترات إلا أنها غير منظمة لأنها

موسمية و تمارس في سوق سوداء غير واضحة للعيان (يتم إلتقاء البائع و المشتري في مقاهي معروفة " بمقاهي البنززة أو السمسرة " أين يتم التفاهم على مبلغ البيع ليتقاضى البائع أمواله و يتجه المشتري مباشرة إلى البستان لجني المحصول) و رغم أن التجهيزات التي تحتاجها مثل هاته التجارة ليست مكلفة؛ تقتصر على توفير مواقف للشاحنات فقط. حيث ينتشر توقف الشاحنات بشكل فوضوي في هاته الفترات في جميع الطرق، خاصة بالجهة الشمالية الغربية مما يشكل اختناق لحركة المرور و تضرر للمواطنين و تضييع مداخل و فرص عمل لسكان المدينة بسبب عدم توفير مواقف مرخصة من طرف السلطات المعنية.

خلاصة :

نستخلص مما سبق أن مدينة جديوية يمكن تقسيمها إلى ثلاث مناطق رئيسية (انظر الخريطة رقم 05):

- 1- منطقة مجهزة و تشمل المنطقة الشمالية و هي تمثل النواة الأولية و الاصلية للمدينة.
- 2- منطقة ضعيفة التجهيز و تشمل المناطق الشمالية لأحياء الحمري رقم 01، الحمري رقم 02 و الحمري رقم 03 و تمثل بعض أجزاء النواة الأصلية للمدينة و توسعها الأولي نحو الجنوب.
- 3- منطقة منعدمة التجهيز و تشمل المنطقة الجنوبية لأحياء الحمري رقم 01، الحمري رقم 02 و الحمري رقم 03 و هي في أغلبها مناطق حديثة التكوين مقارنة بالمنطقتين الأوليتين.



ومنه فإن المدينة لم تستطع التوفيق بين توسعها العمراني و تجهيزها خاصة التجهيز العمومي بكل أنواعه إداري، خدماتي، تعليمي،..... الخ و الصناعي (التجهيز التجاري يبقى متوسط الأداء نوعا ما) و على وجه الخصوص بالجهة الجنوبية للمدينة التي شهدت قفزة نوعية في التوسع السكاني و السكني خلال سنوات قليلة .

رغم توسع الجهة الجنوبية إلا أن انتشار التجهيزات و توسعها بهذه الجهة لم يواكب توسعها العمراني حيث نلاحظ أن هاته الجهة (اقصى الجنوب) تنعدم بها التجهيزات بكل أنواعها.

التجهيزات الرياضية بالجنوب قليلة جدا حيث إقتصرت على ملعب جوارى و قاعة متعددة الرياضات و لكن تبقى الجهة الجنوبية القصوى خالية من هذا النوع من التجهيز.

مكاتب البريد منعدمة بالجهة الجنوبية رغم التوسع الكبير في المساحة و الكم الهائل للسكان بالمنطقة.

التجهيزات التعليمية المتوفرة لا تلبي متطلبات السكان كما أنه من الضروري توفير متوسطة و ثانوية بالمنطقة الجنوبية.

انعدام الأسواق اليومية بالجهة الجنوبية يجعل السكان يقطعون يوميا مسافات كبيرة للتسوق.

من الضروري توفير جميع أنواع هاته التجهيزات بالمنطقة الجنوبية لأنها صعبة التضاريس و السكان يجدون صعوبة في التنقل يوميا لقضاء حاجياتهم و خاصة دون توفر النقل الحضري بالمدينة.

الفصل الثاني

① التوسع المجالي لمدينة جديوية

تمهيد :

بعدها كانت مدينة جديوية عبارة عن بعض المباني المنتشرة هنا و هناك توسع نسيجها العمراني ليصبح بمساحة بلغت حوالي 3 كلم² هذا التوسع كان نتاجا للتحويلات التي طرأت على التركيبين الإقتصادية و السكانية، رغم الصعوبات و العوائق التي واجهته؛ زيادة على عدم توافقه مع التجهيزات المتوفرة فقد ظهرت بعض العوائق الأخرى التي أثرت بطريقة أو بأخرى على نوع النسيج و اتجاه سريانه هذا كله رسم تنوعا في البيئة الحضرية للمدينة و أنسجتها.

و من خلال هذا المبحث سنحاول دراسة هذا التوسع و تحليل الصورة الحضرية للمدينة.

1- مراحل التوسع العمراني لمدينة جديوية :

يمكن تقسيم توسع المدينة الى قسمين : توسع مدروس (يشمل توسعات القطاع العام) و توسع غير مدروس (يشمل توسعات القطاع الخاص).

1-1- التوسع المخطط (القطاع العام) :

ويشمل جميع التوسعات التي قامت بانجازها البلدية أو الوكالة الوطنية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين أو أي هيئة حكومية أخرى سواءا كانت تجزئات أو سكنات منجزة من طرفها و التي كانت منظمة و مقسمة على مراحل نحصرها في :

ما قبل الإستقلال (قبل سنة 1962) :

كانت المدينة عبارة عن بعض المباني المنتشرة هنا و هناك أغلبها لكبار المزارعين بجانب الطريق الوطني رقم 04 و بعض البنايات المستعملة كمخازن للزيتون شمالا بجانب خط السكة الحديدية و أهم ما ميز هذه الفترة وجود مرفق تعليمي (مدرسة الأمير عبد القادر حاليا) فتح أبوابه سنة 1954 (1).

مرحلة 1963 إلى 1969 :

أهم ما ميز هذه الفترة هو تغيير استعمال المباني الجاهزة كتحويل الكنيسة إلى مسجد و إستغلال المبنى المقابل لها كدار للبلدية، و المباني الأخرى تم استغلالها من طرف الوافدين الجدد للمدينة كمساكن و ظهور حي سي عبد المقصود سنة 1967.

سنوات السبعينات (1970 إلى 1979) :

لقد توسعت المدينة على طول الطريق الوطني بالجهة الغربية بشكل شطرنجي و نميز في هذه الفترة سنة 1972 تم انجاز سكنات فردية أغلبها بالجهة الجنوبية للطريق و سنة 1975 تم انجاز سكنات شبه جماعية بالجهة الشمالية للطريق (حي طاهرين بوخاتم حاليا) كما تم انجاز وحدة صناعية تمثلت في مصبرة الزيتون سنة 1971 م بالجهة الشرقية للمدينة.

كان التوسع محتشما خلال هذه الفترة بسبب الطبيعة الريفية السائدة آنذاك، كما أنه شمل المناطق القريبة من دار البلدية و المسجد الكبير.

(1) شطوح حكيم و عمراوي اسماعيل، 2011، إشكالية التوسع العمراني لمدينة جديوية، رسالة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة وهران، ص76.

سنوات الثمانينات (1980 إلى 1989) :

أخذ التوسع يأخذ اتجاهات مختلفة حيث امتد نحو الشمال و الجنوب كما هو موضح في الخريطة (انظر ادناه لخريطة التوسع العمراني لمدينة جديوية) حيث تميزت هذه الفترة بتوزيع قطع أراضي فارغة أو سكنات فردية منجزة من طرف الدولة و تم انشاء المنطقة الصناعية شمال المدينة سنة 1989م .

سنوات التسعينات (1990 إلى 1999) :

تميزت هذه الفترة باتجاه التوسع نحو شرق المدينة خاصة سنوات 1990، 1997، كما تم توزيع سنة 1991 قطع أراضي فارغة لإقامة تجهيزات خاصة ذات منفعة عمومية كعيادة جراحة أسنان ، عيادة طب عام ، حمام، الخ و تم ظهور مناطق جديدة للتوسع بحي الحمري رقم 03.

أهم ما ميز توسع سنوات ما قبل الألفين :

- ملئ الجيوب العقارية الفارغة .
- وجود فائض في العقار.
- توزيع السكنات الفردية أو قطع الأراضي .
- ظهور بعض السكنات الجماعية سنوات التسعينات.

سنوات الالفين (2000 إلى 2010) :

تميزت هذه الفترة بالتوسع المختلط بين السكنات الفردية و الجماعية و لكن الغالب كان انتشار السكنات الجماعية التي لم يتجاوز علوها 6 طوابق بحواف المدينة خاصة بحي الحمري رقم 01 و هذا بعد ملئ أغلب الجيوب العقارية و بداية ظهور النقص في توفر العقار كما نلاحظ بداية زيادة كثافة السكن الفردي بمركز المدينة من خلال تجزئة الأراضي ذات الملك الخاص و بنائها.

سنوات ما بعد 2010 :

بعد استنفاد الجيوب العقارية بمركز المدينة و ارتفاع أسعار العقار بهذه المناطق أخذ التوسع يأخذ بعدا اخر عن طريق انجاز السكنات الجماعية و زيادة علوها ليصل حتى 10 طوابق بالنسبة للسكنات الترقوية التي ظهرت بوسط النسيج العمراني و هذا بسبب ارتفاع قيمة هذه السكنات. أما السكنات المنجزة من طرف الدولة فعلوها لم يتجاوز

5 طوابق و تم انجازها في حدود النسيج العمراني بكل من حي الحمري رقم 2 و حي الحمري رقم 3.

أهم ما ميز توسع سنوات ما بعد الألفين :

- نقص فادح في العقار.
- إنتقال التوسع إلى ضواحي المدينة بعد استنفاد العقار في مركزها.
- ظهور السكنات الجماعية و زيادة علوها خاصة السكنات الترقوية.

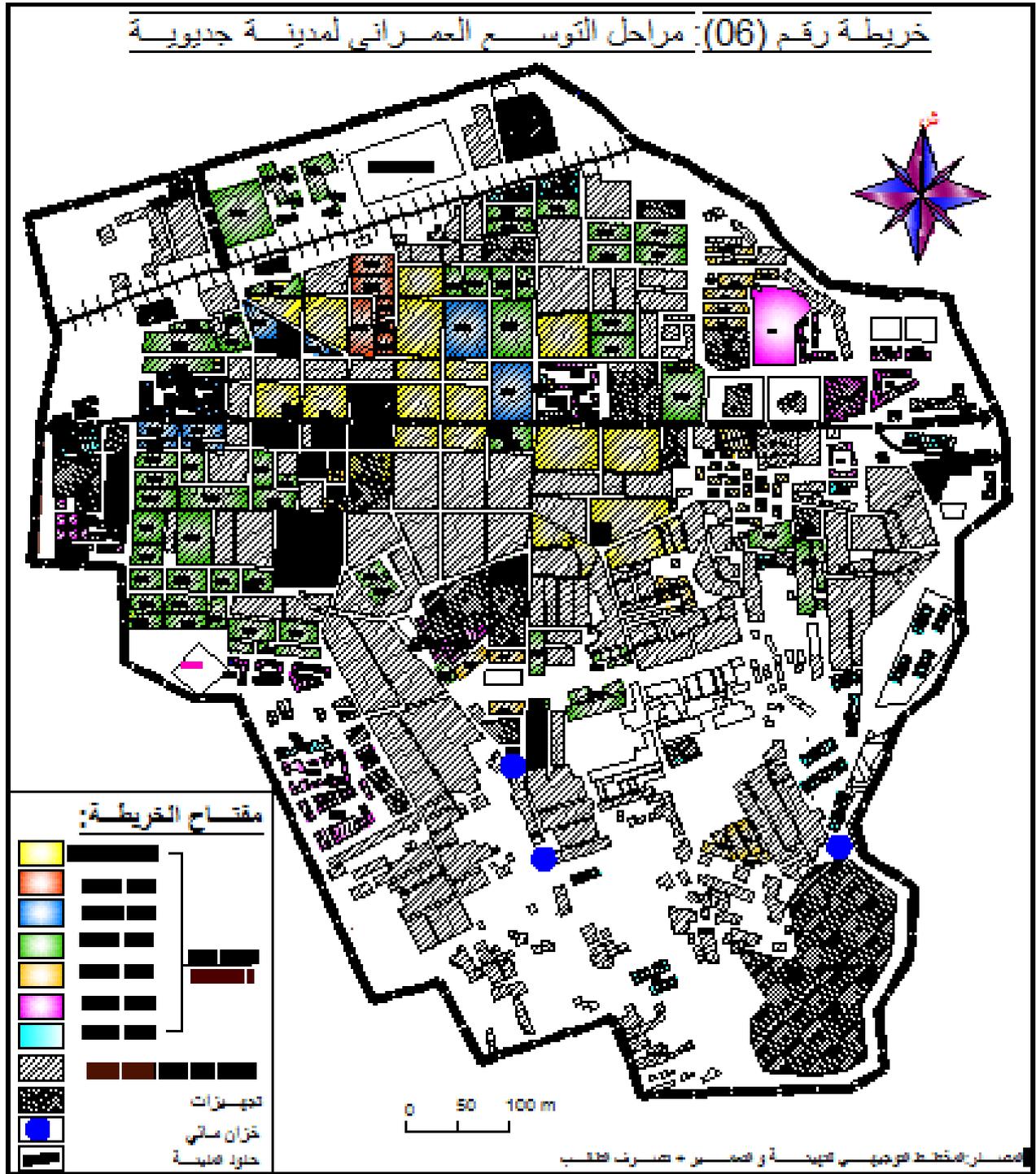
2-1- التوسع الغير مخطط (القطاع الخاص) :

ويشمل الأراضي الخاصة و التوسعات الفردية للسكان و يعتبر هذا التوسع صعب التتبع لأن البنايات و الأشغال المنجزة أغلبها كانت بشكل عشوائي بدون رخص أو غير مطابقة للرخص المسلمة إن وجدت .

كما أن سنوات العشرية السوداء كانت سنوات بلغ فيها هذا التوسع أعلى معدلاته حيث كان ينتشر على أراضي ملك للدولة يتم انجاز سكنات فوضوية عليها أي أن الساكن لا يملك عقد ملكية للقطعة الأرضية التي بني عليها المسكن(أرض بدون عقد ملكية و بناء بدون رخصة).

أما بعد سنة 2010 فقد كان تناقص هذا التوسع بسبب الرقابة المفروضة كما أن القطع التي تم انجاز سكنات فوضوية عليها في هذه السنوات أغلبها ذات عقد ملكية (أرض بعقد ملكية و لكن البناء بدون رخصة).

انظر الخريطة رقم (06) أدناه الخاصة بمراحل التوسع العمراني لمدينة جديوية



2- خصائص النسيج العمراني لمدينة جديوية :

يتميز النسيج العمراني لمدينة جديوية بالتواصل في أغلب المناطق و التنوع فمنه نسيج إستعماري فرنسي تم إنشاؤه في الفترة الإستعمارية يشكل النواة القديمة للمدينة وهو منتظم التوزيع و متجانس، و آخر يمكن وصفه بغير إستعماري ينتشر في كامل أرجاء المدينة و يتنوع من منتظم التوزيع بالمناطق الشمالية للمدينة نو صورة حضرية جيدة و عشوائي التوزيع بالمناطق الجنوبية للمدينة نو صورة حضرية رديئة.

3- خطة التوسع :

من خلال ملاحظة خريطة مدينة جديوية يظهر عدم وجود خطة محددة للتوسع هناك توسع منظم و توسع عشوائي ومنه يمكن تقسيم مجال التوسع لمدينة جديوية إلى جزئين حسب خطة التوسع.

3-1- الجزء الاول : توسع منظم للمدينة :

مشار إليه باللون الأحمر في الخريطة رقم (07) أدناه و هو منظم يتميز بخطة توسع شطرنجية مدروسة تميزه إستمرارية في الأنسجة، شبكة طرق واسعة و منتظمة، توفر الإنارة العمومية و عموما إحترام للمقاييس التقنية في إنجاز التهئية المتعلقة بالطرقات و يشمل النواة الأولى (المنطقة الشمالية و الوسطى) للمدينة و بعض المناطق المنتشرة هنا و هناك و هي في أغلبها أراضي ملك للدولة أو الديوان الوطني للتنظيم و التسيير التقنيين الحضريين تم تجزئتها من طرف البلدية و تقسيمها على المواطنين إما كقطع أراضي فارغة ليتم بناؤها من طرف المستفيدين أو أراضي ملك للدولة تم تجزئتها و إنجاز سكنات فردية عليها و توزيعها على المواطنين. و يتكون في الغالب من سكنات فردية يتراوح علوها ما بين طابق و 4 طوابق على الأكثر و غالبا ما تكون منجزة برخص من السلطات المعنية (رخص تجزئة أو رخص بناء) و مطابقة للمعايير التقنية، غير انه في السنوات الأخيرة ظهرت بعض السكنات الجماعية بها.

كما يمكن ضم المنطقة الشمالية الغربية لحي الحمري رقم 01 إلى هذا الجزء بإعتباره منطقة توسع جديدة أنجزت بها سكنات جماعية من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري دون رخص بناء ولكن مع إحترام المقاييس التقنية في الإنجاز.

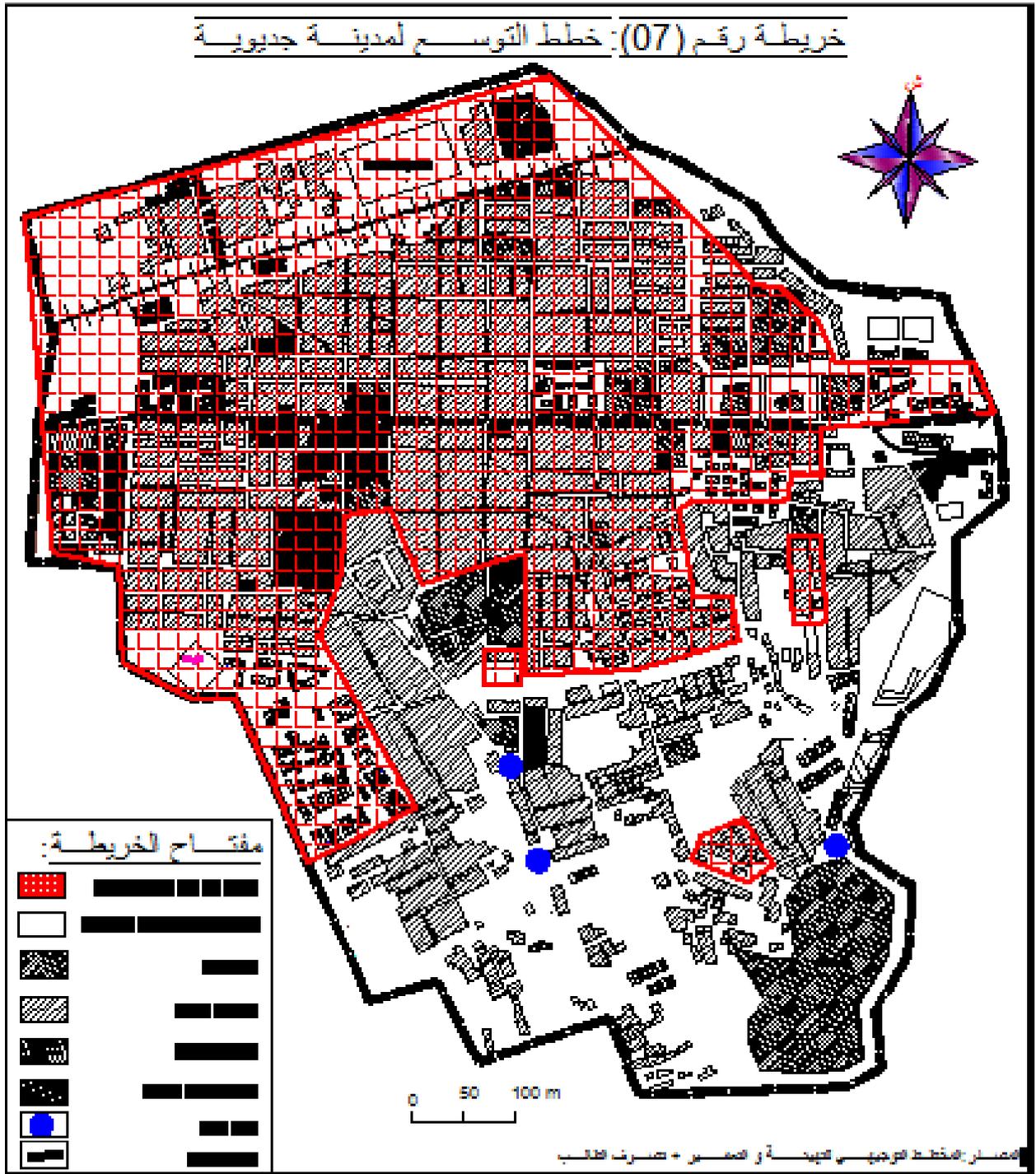
2-3- الجزء الثاني : توسع عشوائي للمدينة :

مشار إليه باللون الأسود في الخريطة رقم (07) وهو غير منظم و عشوائي يتميز بعدم الإستمرارية في الأنسجة، شبكة طرق ضيقة غير منتظمة عدم توفر الإنارة العمومية خاصة في الطرقات الضيقة، في الغالب تكون بها شبكات منجزة دون إحترام للمقاييس التقنية و هي عموما أراضي ذات ملك خاص أو بعض الأراضي ملك للدولة تم إنجاز سكنات فوضوية بها بعضها منجز تحت الخطوط الكهربائية أو في شريط حق الإرتفاق ، علو السكنات الفردية به لا يتجاوز 3 طوابق و لكن أغلبها ذو طابقين ، و هذا الجزء يشمل المناطق الجنوبية للمدينة (أحياء الحمري رقم 01، الحمري رقم 02 و الحمري رقم 03 هذين الاخيرين اللذان تم انجاز سكنات جماعية بهما دون رخص بناء) و الشريط الشمالي الشرقي بجانب الوادي الذي تنتشر به سكنات فردية فوضوية منجزة دون رخص بناء بعضها منجز بمواد بناء حديثة و في أماكن غير مسموح البناء بها (مناطق قريبة جدا من الوادي).

الصورة رقم (12) : سكنات فوضوية بحي الحمري رقم 02 منجزة تحت خط كهربائي



المصدر : التقاط الطالب



4- عوائق التوسع :

هي المشاكل التي تحول دون التوسع المجالي للمدينة و تختلف حسب درجة الخطورة التي تشكلها فأحيانا تكون عوائق تمنع التوسع المدروس و المرخص فتصبح سببا في عدم الترخيص بالبناء من طرف السلطات المختصة هذا ما يضطر المواطن للبناء بطريقة غير شرعية ، و أحيانا تظهر عوائق تمنع البناء بكل أنواعه (مرخص أو غير مرخص) و يمكن تقسيمها في مجملها إلى عوائق طبيعية و عوائق تقنية .

4-1- العوائق الطبيعية :

بعدها كان وادي جديوية و الأراضي الخصبة المحيطة به سببا رئيسيا في تموضع السكان بالمنطقة أصبحت اليوم هذه الأسباب عوائق للتوسع المجالي لها، حيث أن الأراضي المزروعة بأشجار الزيتون بالجهتين الشمالية و الغربية و كذا الأراضي الخصبة بالجهة الشرقية و الوادي الممتد من الجنوب إلى الشمال كلها أسباب منعت النسيج العمراني من التمدد في هذه الإتجاهات (انظر الصورة رقم (13)).

أما بالجهة الجنوبية فإن الإنحدار الشديد والشعاب التي تتخلل المنطقة كذلك أصبحا مانعين للتوسع بهذا الإتجاه.

الصورة رقم (13) : صورة جوية بتاريخ 2018/12/05

العوائق الطبيعية للتوسع العمراني لمدينة جديوية



المصدر : موقع قوقل إيرث + تصرف الطالب

2-4- العوائق التقنية :

هي عوائق تسبب الإنسان في وضعها أصبحت تشكل اليوم عائقا أمام التوسع و يمكن حصرها في :

- خط السكة الحديدية المار بالجهة الشمالية للمدينة من الشرق إلى الغرب و حق إرتفاعه المقدر بـ 25 متر شمالا و جنوبا على طول الخط ابتداء من مركزه حيث يعتبر هذا الشريط ممنوعا البناء فيه لدواعي أمنية و لسلامة السكان و لكن هذا لم يمنع بناء بعض السكنات الفوضوية به هنا و هناك (انظر الصورة رقم 14).

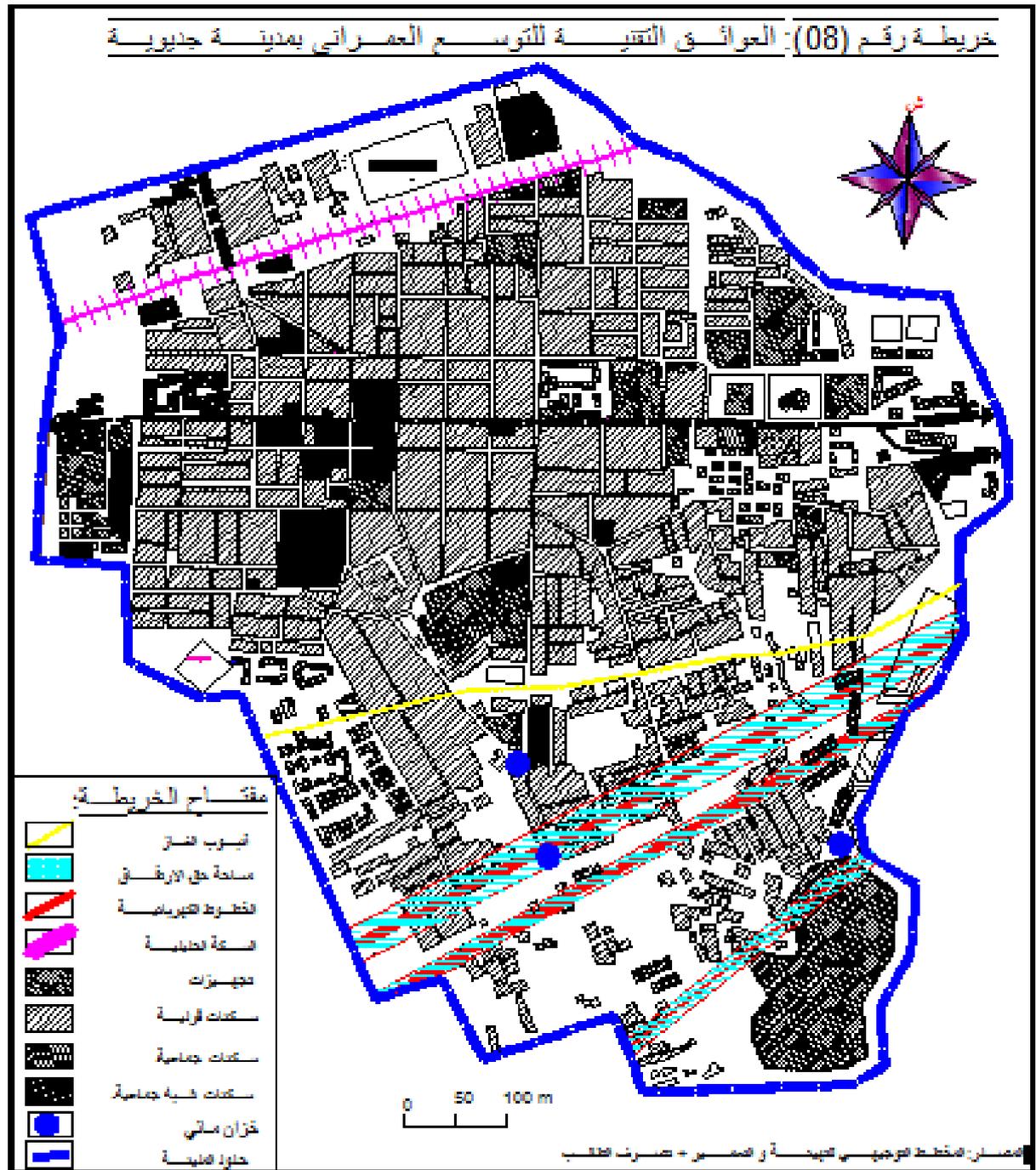
الصورة رقم (14) : (بتاريخ 2019/06/17) صورة مسكن واقع داخل حق إرتفاق خط السكة الحديدية



المصدر : التقاط الطالب

- خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي و هما خطان يمران بالجهة الجنوبية للمدينة من الشرق إلى الغرب و خط كهربائي ذو توتر متوسط بنفس الإتجاه (داخل المحيط العمراني) و حقوق ارتفاعهما المقدرة بـ 15 مترا في كلتا الجهتين بالنسبة للخطوط ذات التوتر المرتفع و 3 أمتار لخط الضغط المتوسط و هذا لم يمنع من بناء سكنات فردية فوضوية تحتها في كل من أحياء الحمري رقم 01 ، الحمري رقم 02 و الحمري رقم 03.
- أنبوب الغاز ذو التدفق العالي يمس المنطقة الشمالية لأحياء الحمري رقم 01، الحمري رقم 02 و حي الحمري رقم 03 مار من الشرق إلى الغرب إلا أنه لم يعد يشكل عائقا كبيرا لأن أشغال تحويل الأنبوب إنطلقت مؤخرا.
- الطريق السيار شرق-غرب يقع شمال المدينة (خارج المحيط العمراني) وسط حقول الزيتون مار من الشرق إلى الغرب.

و الخريطة رقم (08) : تظهر هذه العوائق.



5- توجهات المباني و أنماطها :

يمكن تمييز قسمين رئيسيين للمباني بالمدينة قسم موجه للسكن و آخر للتجهيز :

5-أ- مباني معدة للسكن : وهي ثلاثة أنواع : فردية، شبه جماعية و جماعية (انظر الخريطة رقم 09).

5-أ-1- المباني الفردية : و هي النوع الغالب و المنتشر بكثرة في المدينة ويمكن تقسيمها إلى :

5-أ-1-1- مباني فردية ذات نمط أوروبي :

وهي عبارة عن بعض المباني الفردية المنتشرة بشكل متجانس على طول الطريق الوطني رقم 04 تعتبر النواة الأولى إبان الفترة الإستعمارية لا يتعدى إرتفاعها الطابقين.

5-أ-1-2- مباني فردية ذات نمط غير اوروبي :

ينتشر هذا النمط بشكل كبير و في كل أرجاء المدينة منها مباني قديمة و أخرى حديثة يتراوح علوها ما بين طابق إلى أربعة طوابق.

الصورة رقم (15) : مبنى فردي ذو نمط

الصورة رقم (16) : مبنى فردي ذو

نمط غير أوروبي

أوروبي



المصدر : التقاط الطالب بتاريخ 2019/07/03

5-أ-2- المباني الشبه جماعية :

قليلة مقارنة بالأقسام الأخرى و تنحصر في 50 سكن شبه جماعي (حي طاهرين بوخاتم حاليا) الواقعة بالمدخل الغربي للمدينة لا يفوق علوها الطابقين.

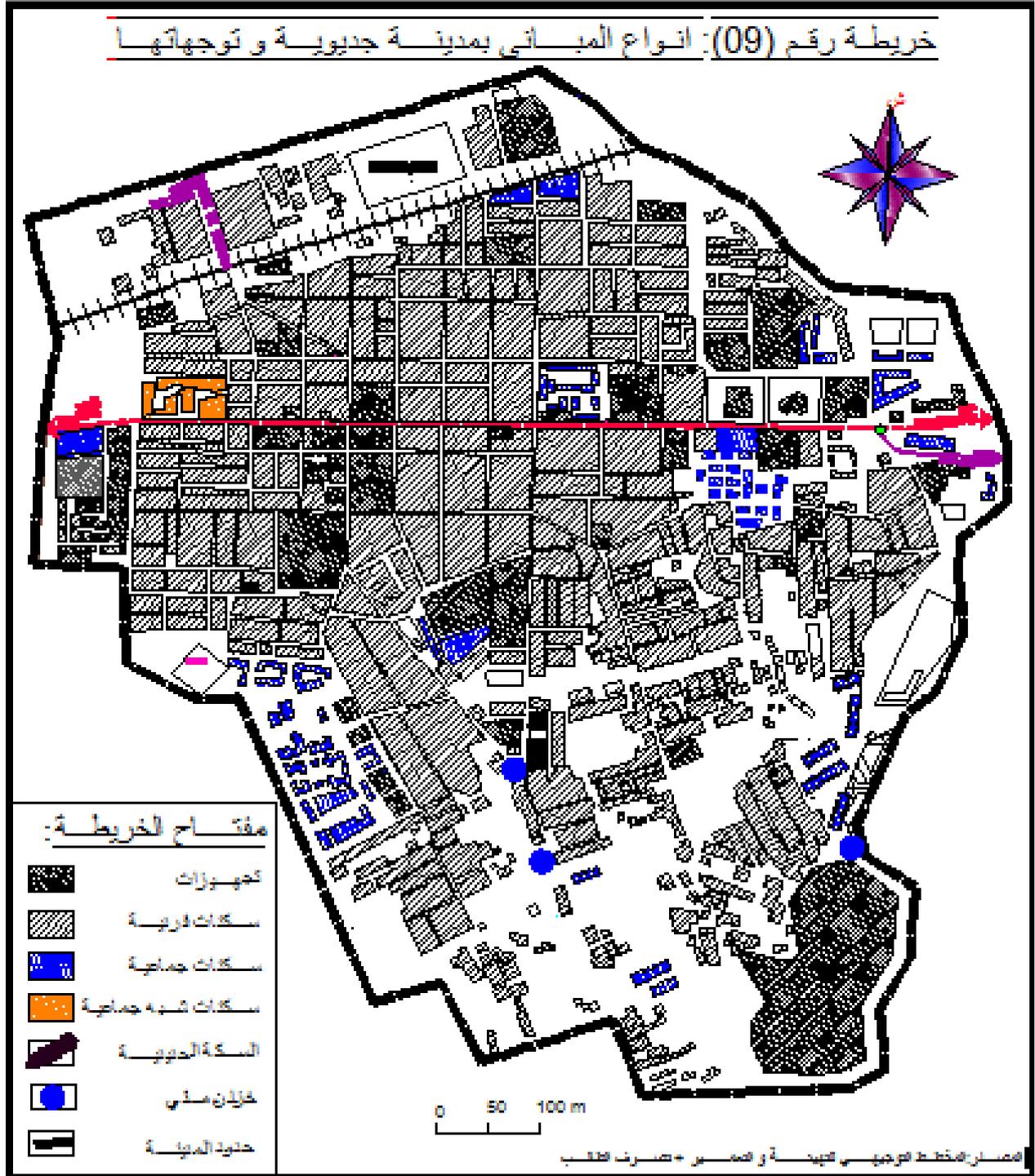
5-أ-3- المباني الجماعية :

زيادة على بعض السكنات الجماعية المتواجدة منذ سنوات التسعينات يشكل هذا النوع أغلب التوسعات الحديثة للمدينة يتراوح إرتفاع المباني به ما بين 3 و 10 طوابق.

5-ب- مباني معدة للتجهيز : (انظر الخريطة رقم 09).

و هي جميع المباني التي أنشأت للتجهيز بكل أنواعه (إداري، رياضي، ثقافيالخ) وتتنوع منها ما هو نو نمط أوروبي كمقر دار البلدية و مفتشية الضرائب و منها ما هو حديث (غير أوروبي) كمفتشية التجارة و يتراوح علو هذا النوع من المباني ما بين طابق و طابقين على أقصى إرتفاع.

الخريطة رقم (09) : تظهر أنواع المباني و توجهاتها بمدينة جدبوية.



خلاصة

تنقسم الصعوبات و العوائق التي واجهت توسع النسيج العمراني للمدينة إلى عوائق تقنية و أخرى طبيعية، و يمكن ملاحظة تنوع في أنماط توجهات المباني بالمدينة حيث تنقسم إلى مباني ذات نمطين أوروبية و غير أوروبية موجهة للسكن و أخرى موجهة للتجهيز (وهي عبارة عن سكنات فردية) ، كما نجد مباني شبه جماعية اقتصر على حي واحد بالمدخل الغربي للمدينة و أخرى جماعية أغلبها تم انجازها بعد سنوات الألفين تنتشر بضواحي النسيج العمراني خاصة بأحياء الحمري رقم 01 و الحمري رقم 02 و الحمري رقم 03.

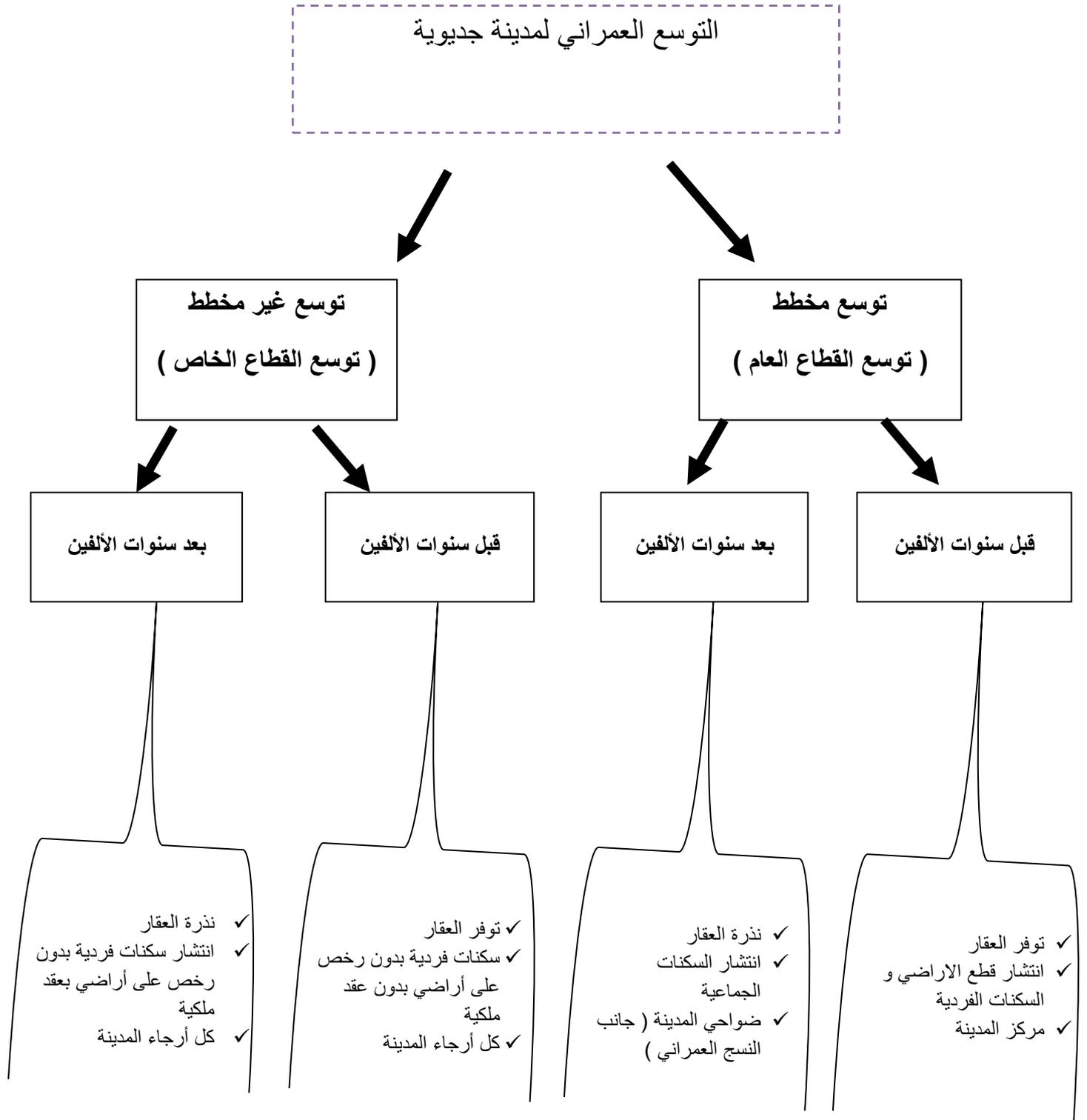
يتميز النسيج العمراني لمدينة جديوية بالتواصل و التجانس و له صورة حضرية جيدة ذو خطة توسع شطرنجية في المناطق الشمالية و آخر عشوائي غير متجانس و ذو صورة حضرية رديئة بالمنطقة الجنوبية.

من خلال ما سبق في مراحل التوسع يمكن تمييز فترتين :

- ما قبل سنوات الألفين تغلب عليه السكنات الفردية بمحاذاة النواة الأصلية للمدينة و هذا بسبب توفر العقار في تلك الفترة.
- ما بعد سنوات الألفين تغلب عليه السكنات الجماعية في ضواحي المدينة بسبب ندرة العقار و ارتفاع سعره.

و الشكل رقم (08) يوضح ذلك.

الشكل رقم 08 : مميزات مراحل التوسع العمراني لمدينة جديوية



المصدر : من انجاز الطالب

الفصل الثاني

② دراسة تطور عقود التعمير

و

المخالفات التشريعية بالمدينة

تمهيد :

من خلال المبحث السابق لاحظنا أن التوسع العمراني للمدينة كان متسارعا خاصة في العشرية الأخيرة كما أن هذا التوسع رافقه استصدار لأنواع مختلفة من الرخص و الشهادات و هي ما يطلق عليه حاليا اسم " عقود التعمير " المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 .

و نظرا لأهمية هذه العقود في رسم تلك التوسعات و تأطير أنسجتها و توجيهها بإعتبارها أدوات للرقابة القبلية لأي نشاط عمراني، سنتطرق في هذا المبحث لدراسة تحليلية لتطورها وذلك في محاولة منا لإيجاد العلاقة بين هذه العقود و المناطق المختلفة لهذا النسيج العمراني من خلال دراسة توزيعها، أنواعها و أعدادها على حسب مناطق المدينة.

كما نلفت الإنتباه إلى أنه تم حصر دراسة هذا التطور في الأربع سنوات الأخيرة (من سنة 2015 إلى غاية سنة 2018) و هذا للأسباب التالية :

1. سنة 2015 هي سنة صدور المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه و الذي ظهر معه مصطلح " عقود التعمير " لأول مرة.
2. سنة 2015 هي سنة بداية التوظيف (توظيف الطالب المعني بانجاز المذكرة).
3. تم رقمنة المعلومات الخاصة بالتوسع، التعمير و عقود التعمير منذ هذه السنة (بداية إنشاء البطاقة الوطنية).

1- مقارنة بين تطور عقود التعمير و المخالفات التشريعية المسجلة بالمدينة:

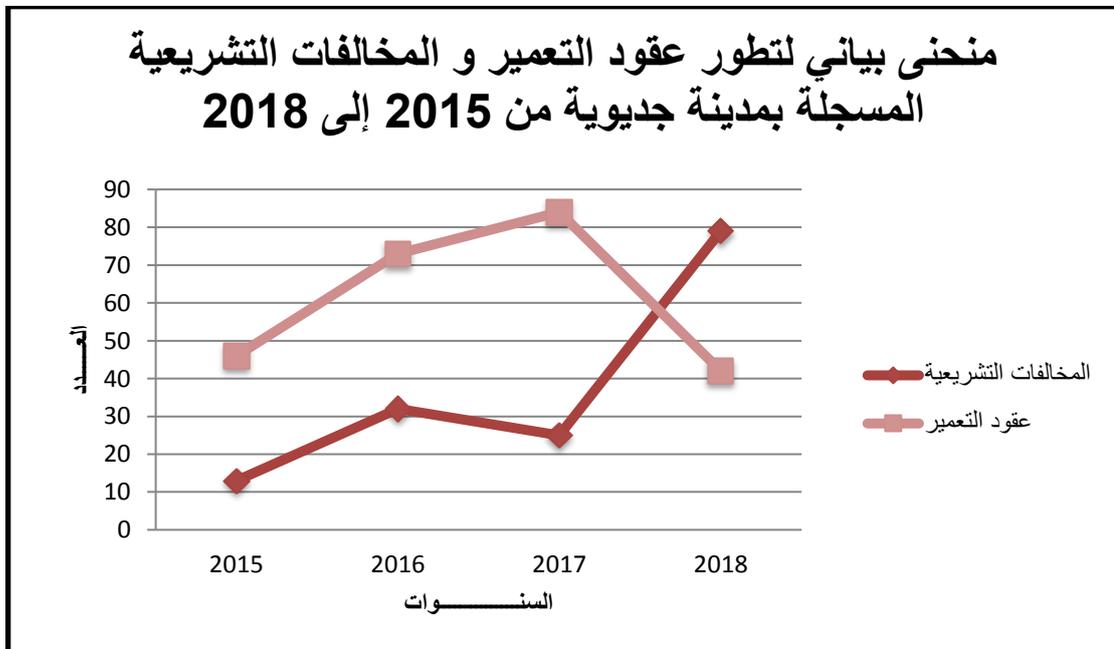
من أجل دراسة تطور عقود التعمير و المخالفات التشريعية المسجلة بمدينة جديوية تم انجاز الجدول الموالي الذي يشمل الأعداد المسجلة خلال الأربع سنوات الأخيرة.

جدول رقم (04) :

السنوات	عقود التعمير	المخالفات التشريعية
2015	46	13
2016	73	32
2017	84	25
2018	42	79
المجموع	245	149

المصدر: المصلحة التقنية للبلدية + تصرف الطالب

الشكل رقم (09) :



المصدر: من انجاز الطالب

من خلال الشكل رقم (09) المتعلق بتطور عقود التعمير و المخالفات التشريعية بمدينة جديوية أعلاه يمكن تمييز ثلاث مراحل :

المرحلة الأولى (ما بين 2015 و 2016) : نلاحظ في هذه المرحلة ارتفاع لعدد عقود التعمير يقابله إرتفاع لعدد المخالفات التشريعية.

نظرا لسياسة الدولة التوعوية أواخر سنة 2015 و حتى منتصف سنة 2016 بضرورة تسوية البناءات المنجزة بدون رخص بناء و غير المطابقة في اطار قانون التسوية رقم 15 الصادر سنة 2008 و إقتراب نهاية المهلة الممنوحة لتسوية وضعية هذه البناءات، و ما رافقه من محاربة للبناءات غير الشرعية في المدينة مما أدى إلى إرتفاع لعدد عقود التعمير و إرتفاع لعدد المخالفات التشريعية المحصاة.

المرحلة الثانية (ما بين 2016 و 2017) : نلاحظ في هذه المرحلة استمرارية تزايد عدد عقود التعمير يقابله إنخفاض لعدد المخالفات التشريعية.

كانت هذه المرحلة نتاجا لما قامت به الدولة و السلطات المعنية في سنة 2016 و هذا أدى إلى زيادة الوعي لدى المواطنين بضرورة تسوية وضعية بناياتهم من خلال طلب رخص للأشغال التي يقومون بها و تقاديا للمتابعات القضائية في حالة الشروع في أشغال بدون رخصة.

المرحلة الثالثة (ما بين 2017 و 2018) : نلاحظ في هذه المرحلة تراجع في عدد عقود التعمير و إرتفاع لعدد المخالفات التشريعية حتى أصبح عدد عقود التعمير أقل من عدد المخالفات التشريعية بحوالي النصف.

يعود هذا إلى تهرب المواطنين من طلب رخص للأشغال التي يقومون بها و خاصة رخص البناء بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 (صدر في 28 ديسمبر 2017) الذي تضمن التسعيرة الجديدة لإستصدار عقود التعمير حيث أصبحت حقوق رخصة البناء مرتفعة جدا مقارنة بالسنوات الماضية بعدما أصبح المبلغ المستحق يحسب بناءا على المساحة المبنية بعدما كان يحسب كقيمة رمزية من مبلغ تكلفة إنجاز المشروع.

ملاحظة : عدد المخالفات التشريعية ليس العدد الحقيقي بل يقصد به الحالات التي تم ضبطها من قبل السلطات المعنية (و كما ذكرنا سابقا أن سنة 2015 كانت بداية إنشاء البطاقة الوطنية).

2- توزيع عقود التعمير بمدينة جديوية خلال الأربع سنوات الأخيرة

جدول رقم (05) : عقود التعمير بمدينة جديوية لسنوات 2015- 2016- 2017 - 2018

المجموع	شهادة المطابقة	رخصة البناء	رخصة الهدم	شهادة قابلية الإستغلال	رخصة التجزئة	شهادة التعمير	شهادة التقسيم	
46	5	32	7	/	/	2	/	2015
73	1	63	7	/	/	2	/	2016
84	1	64	15	/	1	3	/	2017
42	5	30	3	/	/	3	1	2018
245	12	189	32	0	1	10	1	المجموع

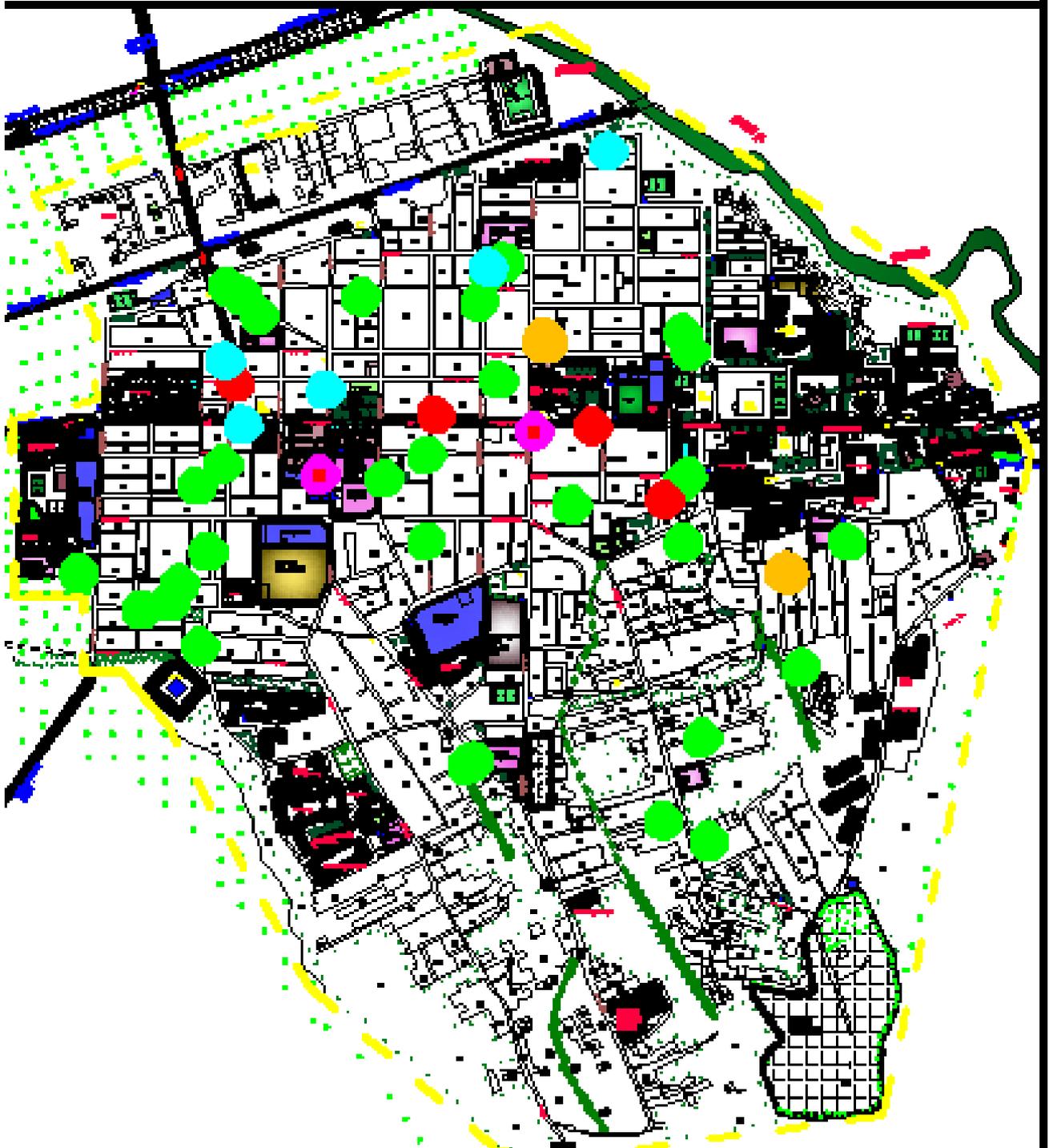
المصدر: المصلحة التقنية للبلدية + تصرف الطالب

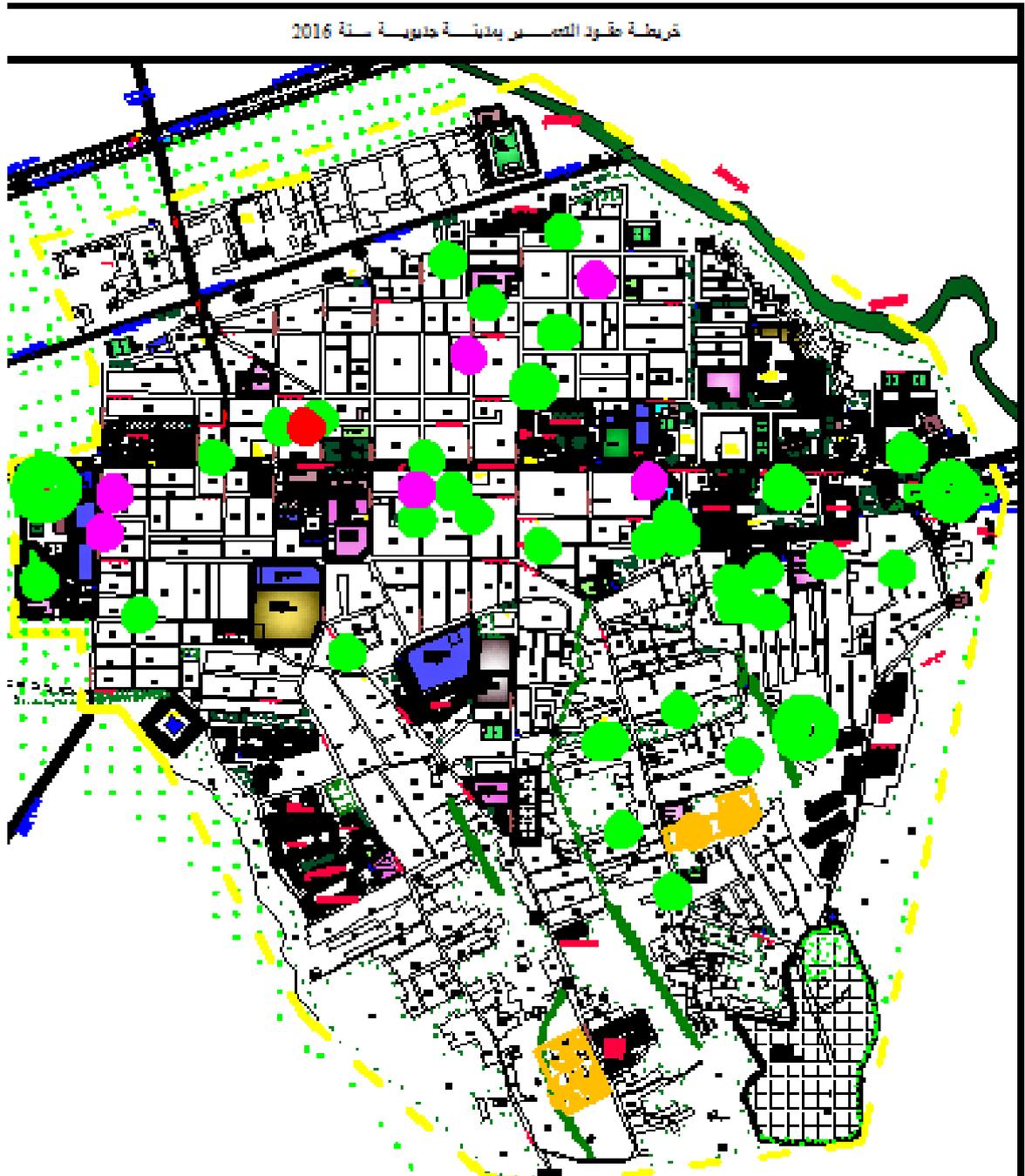
من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن سنة 2017 تحصلت على أكبر عدد لعقود التعمير بلغ 84 عقدا، تليها سنة 2016 بـ 73 عقدا، و في المرتبة الأخيرة سنتي 2015 و 2018 بـ 46 و 42 عقدا على التوالي.

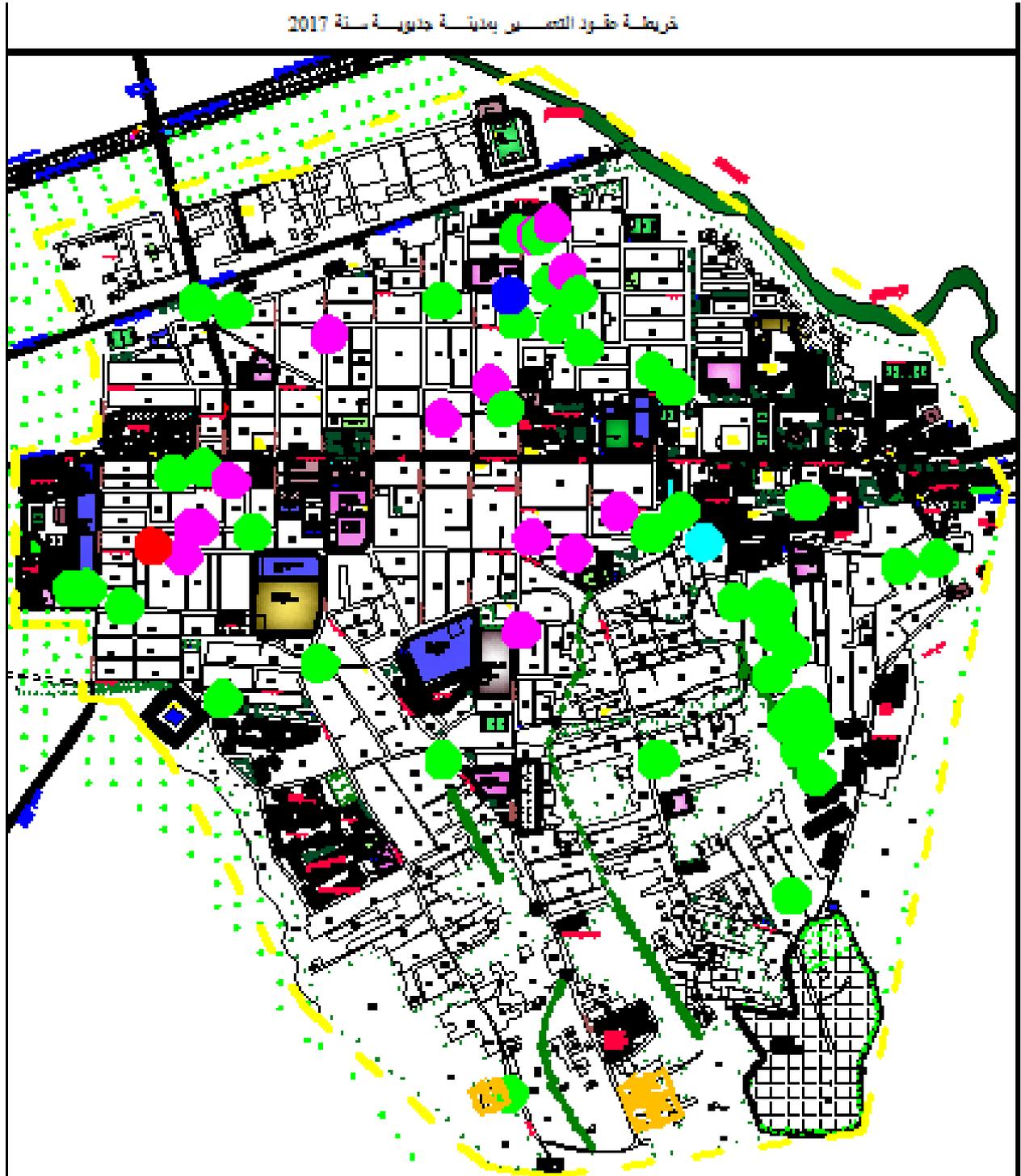
كما نلاحظ أن رخص البناء هي التي تحصلت على حصة الأسد مقارنة بالعقود الأخرى تليها رخص الهدم بمجموع 32 رخصة خلال الأربع سنوات بلغت أقصاها سنة 2017 بـ 15 رخصة، وفيما يخص عدد شهادات المطابقة بلغ 12 شهادة إستخرجت منها 5 شهادات في كل من سنتي 2015 و 2018، أما شهادة التعمير فبلغ عددها 10 شهادات خلال الأربع سنوات و في المرتبة الأخيرة نجد شهادة تقسيم واحدة مستخرجة سنة 2018، و رخصة تجزئة واحدة سنة 2017 و الملاحظ أن شهادة قابلية الإستغلال لم يتم إصدارها خلال الأربع سنوات كاملة.

و الخرائط الموائية توضح تموقع هذه العقود بالمدينة حسب السنوات المختلفة.

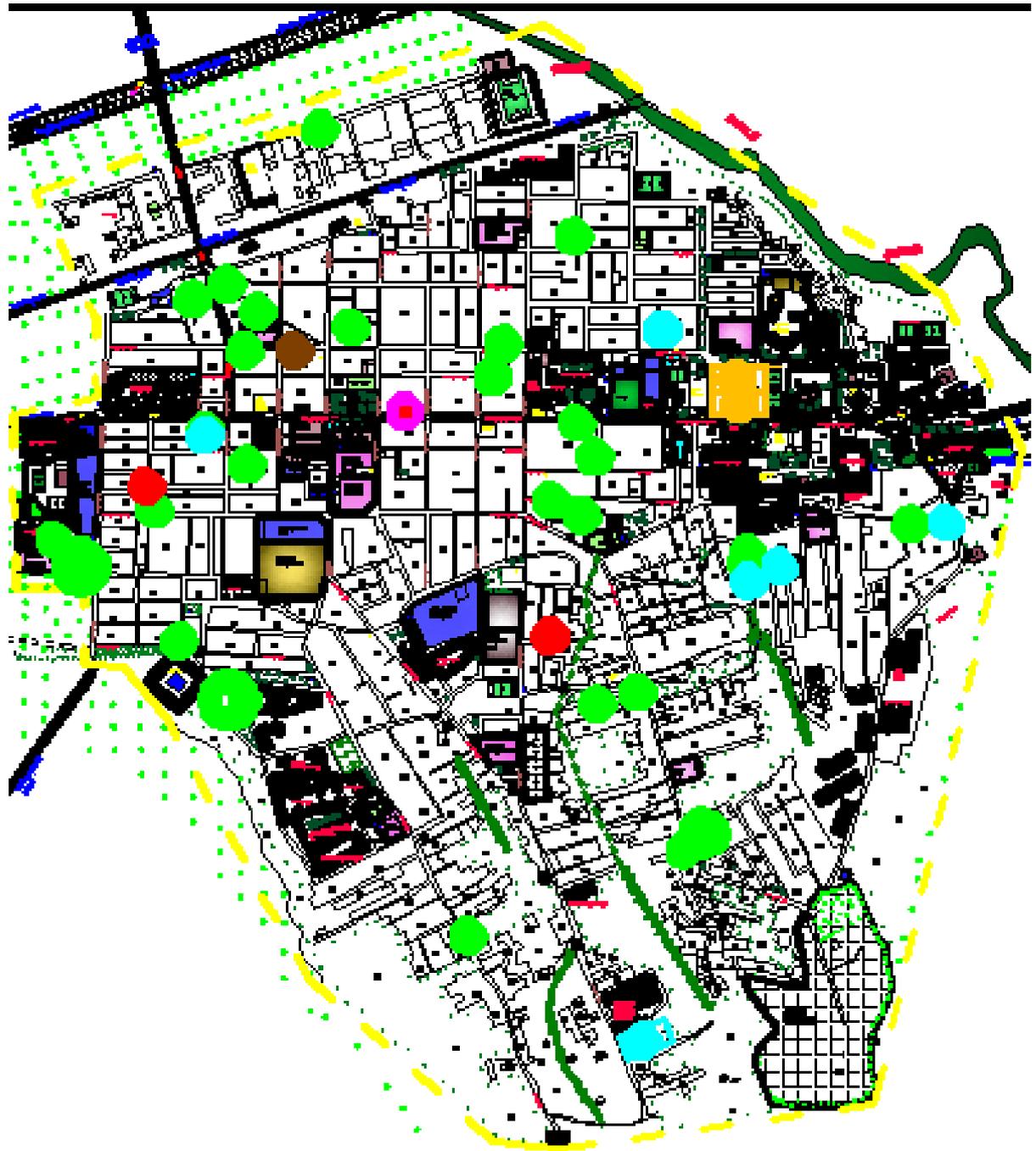
خريطة عقود التعمير بمدينة جديده سنة 2015







خريطة عقود التعمير بمدينة جندوبة سنة 2018



3- دراسة تطور عقود التعمير و المخالفات التشريعية المسجلة حسب الأحياء الكبرى للمدينة

3-1- الأحياء الكبرى :

من أجل تسهيل الدراسة قمنا بتقسيم مدينة جديوية إلى 5 مناطق كبرى محددة كما يلي :
(انظر الخريطة رقم (14)).

المنطقة الشمالية :

وهي محددة جنوبا : من السكنات الواقعة بالجهة الشمالية لشارع عالم عبد الرحمان إلى أقصى شمال النسيج العمراني للمدينة و على إمتداد النسيج العمراني من الشرق إلى الغرب.

المنطقة الوسطى :

وهي محددة شمالا : من السكنات الواقعة بالجهة الجنوبية لشارع عالم عبد الرحمان و جنوبا : إلى غاية الحدود الشمالية لأحياء الحمري رقم 01 الحمري رقم 02 و الحمري رقم 03 و على إمتداد النسيج العمراني من الشرق إلى الغرب.

حي الحمري رقم 01 :

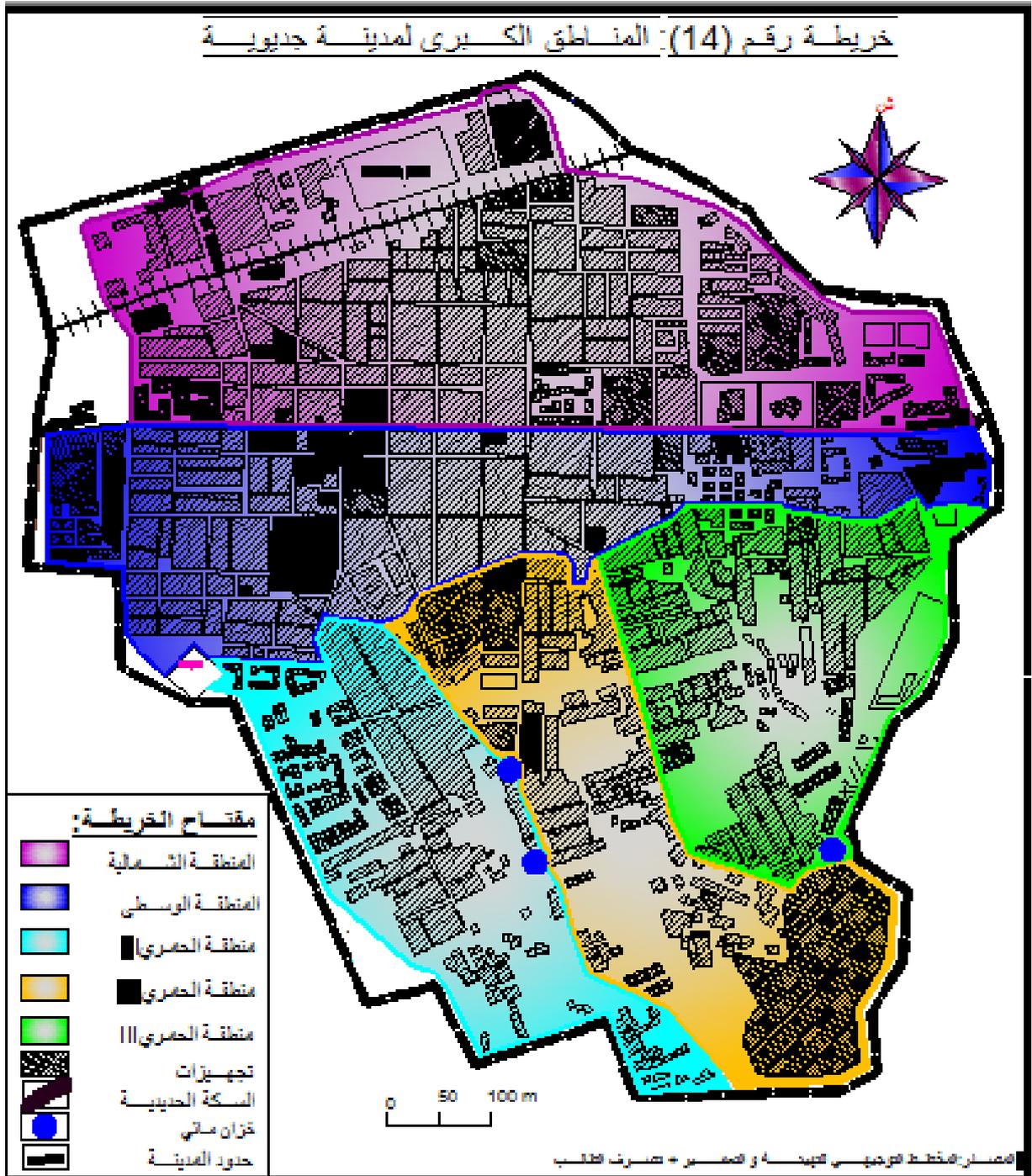
يتحدد شرقا : بالسكنات الواقعة بالجهة الغربية لشارع مخنف إخوان و الجهة الجنوبية الغربية لشارع قاسم العربي إلى غاية أقصى غرب النسيج العمراني للمدينة و شمالا : من الحدود الجنوبية للمنطقة الوسطى إلى غاية نهاية النسيج العمراني للمدينة جنوبا.

حي الحمري رقم 02 :

إمتداده شرقا : يضم السكنات الواقعة بالجهة الغربية لشارع شايب بوراس و غربا : إلى غاية السكنات الواقعة بالجهة الشرقية لشارع مخنف إخوان و بعض السكنات الواقعة بالجهة الجنوبية الشرقية لشارع قاسم العربي و شمالا من الحدود الجنوبية للمنطقة الوسطى إلى غاية نهاية النسيج العمراني للمدينة جنوبا.

حي الحمري رقم 03 :

يمتد من أقصى شرق النسيج العمراني للمدينة إلى غاية السكنات الواقعة بالجهة الشرقية لشارع عالم عبد الرحمان و من الحدود الجنوبية للمنطقة الوسطى إلى غاية نهاية النسيج العمراني للمدينة جنوبا.



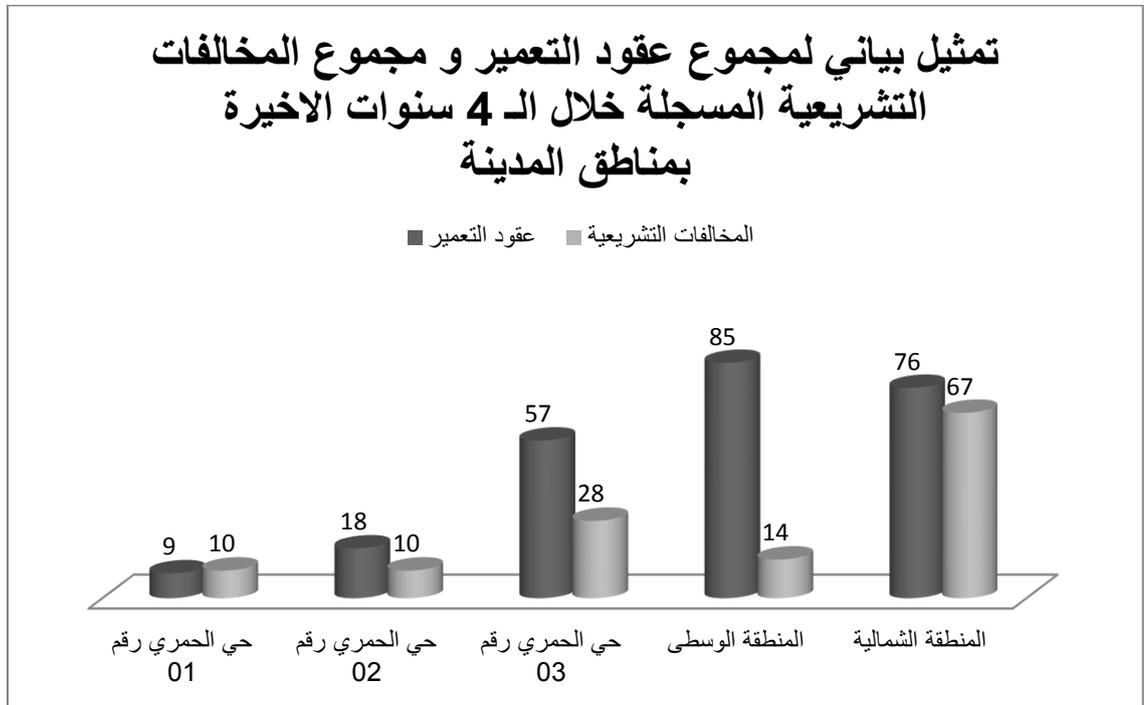
2-3- مقارنة بين مجموع عقود التعمير و مجموع المخالفات التشريعية المسجلة خلال الـ 4 سنوات الاخيرة بمناطق المدينة

جدول رقم (06) : خاص بمجموع عقود التعمير و مجموع المخالفات التشريعية المسجلة خلال أربع سنوات الأخيرة بمناطق المدينة

حي الحمري رقم 01	حي الحمري رقم 02	حي الحمري رقم 03	المنطقة الوسطى	المنطقة الشمالية	
9	18	57	85	76	عقود التعمير
10	10	28	14	67	المخالفات التشريعية

المصدر : المصلحة التقنية للبلدية + تصرف الطالب

الشكل رقم (10) :



المصدر : من انجاز الطالب

من خلال الشكل أعلاه، نلاحظ أن المنطقة الوسطى سجلت أعلى رقم للعقود الصادرة خلال السنوات الأربع بـ 85 عقدا تليها المنطقة الشمالية بـ 76 عقدا و في الأخير حي الحمري رقم 01 بـ 9 عقود فقط. وفي مقابل هذا سجلت المنطقة الشمالية المرتبة الأولى فيما يخص عدد المخالفات التشريعية المسجلة بـ 76 مخالفة يليها حي الحمري رقم 03 بـ 28 مخالفة و المنطقة الوسطى بـ 14 مخالفة و في الأخير 10 مخالفات لكل من حي الحمري رقم 02 و حي الحمري رقم 01.

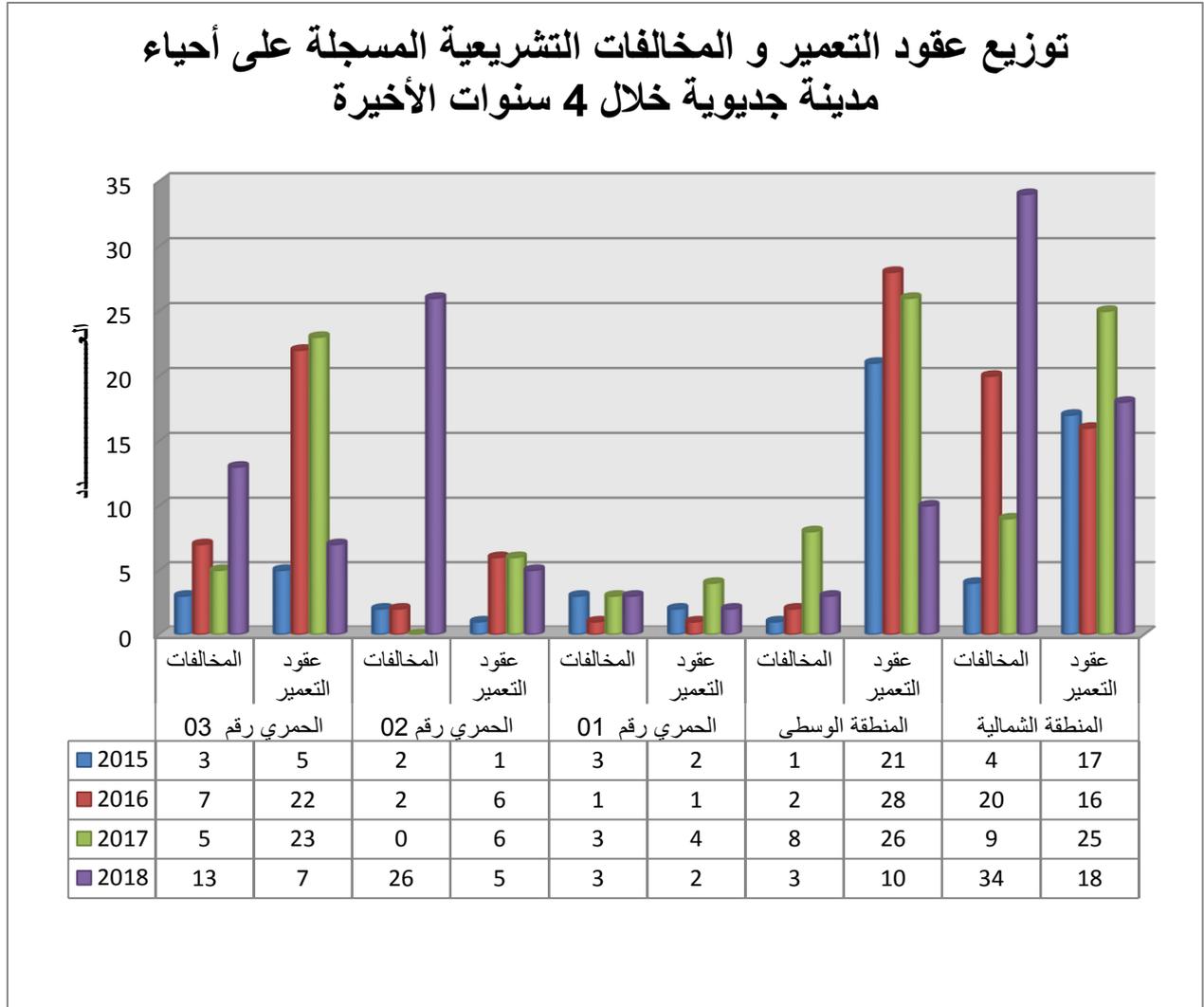
نلاحظ أن عدد المخالفات التشريعية المسجلة مرتفع بالمنطقتين الشمالية و الوسطى و هذا لقرب هاتين المنطقتين من مركز الشرطة لذا تم تسجيل أكبر عدد بهما مقارنة بالأحياء الأخرى البعيدة عن المركز و هذا أيضا من الأسباب التي جعلت عدد العقود الصادرة في هاتين المنطقتين مرتفع.

✓ مما سبق نلاحظ أنه لا يوجد علاقة بين توزيع عدد عقود التعمير و عدد المخالفات التشريعية المسجلة فنجد كلا منهما مرتفع بالمنطقة الشمالية، أما بحي الحمري رقم 01 فقد سجل أقل عدد لكل من عقود التعمير و المخالفات التشريعية (تناسب طردي) في حين أن عدد عقود التعمير مرتفع بالمنطقة الوسطى لكن عدد المخالفات التشريعية المسجلة قليل (تناسب عكسي).

✓ و لكن مستوى الوعي (المستوى الثقافي) لدى المواطن و الكثافة السكانية بالأحياء لعبا دورا مهما في التأثير على توزيع هذه العقود و المخالفات التشريعية على الأحياء، على سبيل المثال فالمنطقة الوسطى تعتبر منطقة سكنية (سكان هذا الحي ذو مستوى ثقافي مرتفع نسبيا مقارنة بساكني الأحياء الأخرى) هذا ما جعل عدد عقود التعمير أكبر من عدد المخالفات التشريعية في حين أن حي الحمري رقم 03 فيعتبر حي شعبي (سكان هذا الحي أغلبهم ذو مستوى ثقافي محدود) مما جعل عدد المخالفات التشريعية أكبر من عدد عقود التعمير .

3-3- توزيع عقود التعمير و المخالفات التشريعية المسجلة على احياء المدينة حسب ال 4 سنوات الاخيرة

الشكل رقم (11) :



من خلال الشكل أعلاه :

المنطقة الشمالية : سجلت أعلى قيمة للمخالفات التشريعية سنة 2018 بـ 34 مخالفة و أعلى قيمة لعقود التعمير بـ 18 عقدا خلال نفس السنة و اقل قيمة للمخالفات سنة 2015 بـ 4 مخالفات في حين أقل قيمة للعقود كانت سنة 2016 بـ 16 عقدا.

✓ المنطقة الشمالية بها أعلى عدد للمخالفات التشريعية و هذا راجع للبناءات الفوضوية التي أنشأت بجانب الوادي (وادي جديوية) شرق المدينة.

المنطقة الوسطى : كانت أعلى قيمة للمخالفات التشريعية سنة 2017 بـ 8 مخالفات و أعلى قيمة للعقود سنة 2016 بـ 26 عقدا في حين أن اقل عدد كان بمخالفة واحدة سجلت سنة 2015 و 10 عقود سنة 2018.

✓ المنطقة الوسطى كان بها أعلى عدد للعقود بسبب قربها من مركز الشرطة (منطقة مراقبة) و لأنها منطقة تجارية مما يعني أن المواطنين تقدموا بطلب تراخيص لمشاريعهم للمطالبة فيما بعد بشهادة المطابقة التي أصبحت مؤخرا وثيقة ضرورية لكراء المحلات و ممارسة بعض النشاطات.

حي الحمري رقم 01 : سجلت به اقل الأعداد لعقود التعمير و المخالفات التشريعية خلال السنوات الأربعة حيث كان أعلى عدد للعقود سنة 2016 بـ 4 عقود و ثلاث مخالفات كأقصى حد في كل من سنة 2015، 2017، 2018 و اقل عدد للمخالفات و العقود سنة 2016 بمخالفة واحدة و عقد واحد.

حي الحمري رقم 02 : سجل بسنتي 2016 و 2017 أعلى عدد للعقود الصادرة بـ 6 عقود و اقل عدد لها سنة 2015 في حين انعدمت المخالفات التشريعية سنة 2017 و سجلت أعلى ارتفاع لها سنة 2018 بـ 26 مخالفة.

حي الحمري رقم 03 : أعلى عدد للعقود صدر سنة 2017 بـ 23 عقدا و أقل عدد كان سنة 2015 بـ 5 عقود قابله في نفس السنة أقل عدد للمخالفات التشريعية بـ 3 مخالفات مسجلة و أعلى عدد لها كان سنة 2018 بـ 13 مخالفة.

✓ حي الحمري رقم 03 سجل أكبر عدد للعقود بعد المنطقتين الشمالية و الوسطى مقارنة بالأحياء الأخرى بسبب ظهور منطقة جديدة للتعمير (حي بن دلة جيلالي) و نلاحظ هذا الارتفاع سنتي 2016 و 2017 حيث تم استصدار رخص البناء بداية من هاتين السنتين.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن عدد عقود التعمير الصادرة و عدد المخالفات التشريعية المسجلة مرتفع بالمنطقتين الشمالية و الوسطى و هذا دليل على أن هاتين المنطقتين تشهدان حركة عمرانية جد نشيطة مقارنة بالأحياء الأخرى كما أنهما تعتبران مركز المدينة. في حين أن حي الحمري رقم 01 يشهد أبطئ حركة تعمير مقارنة بالأحياء الأخرى لأنه سجل أقل أعداد المخالفات التشريعية المسجلة و عقود التعمير الصادرة .

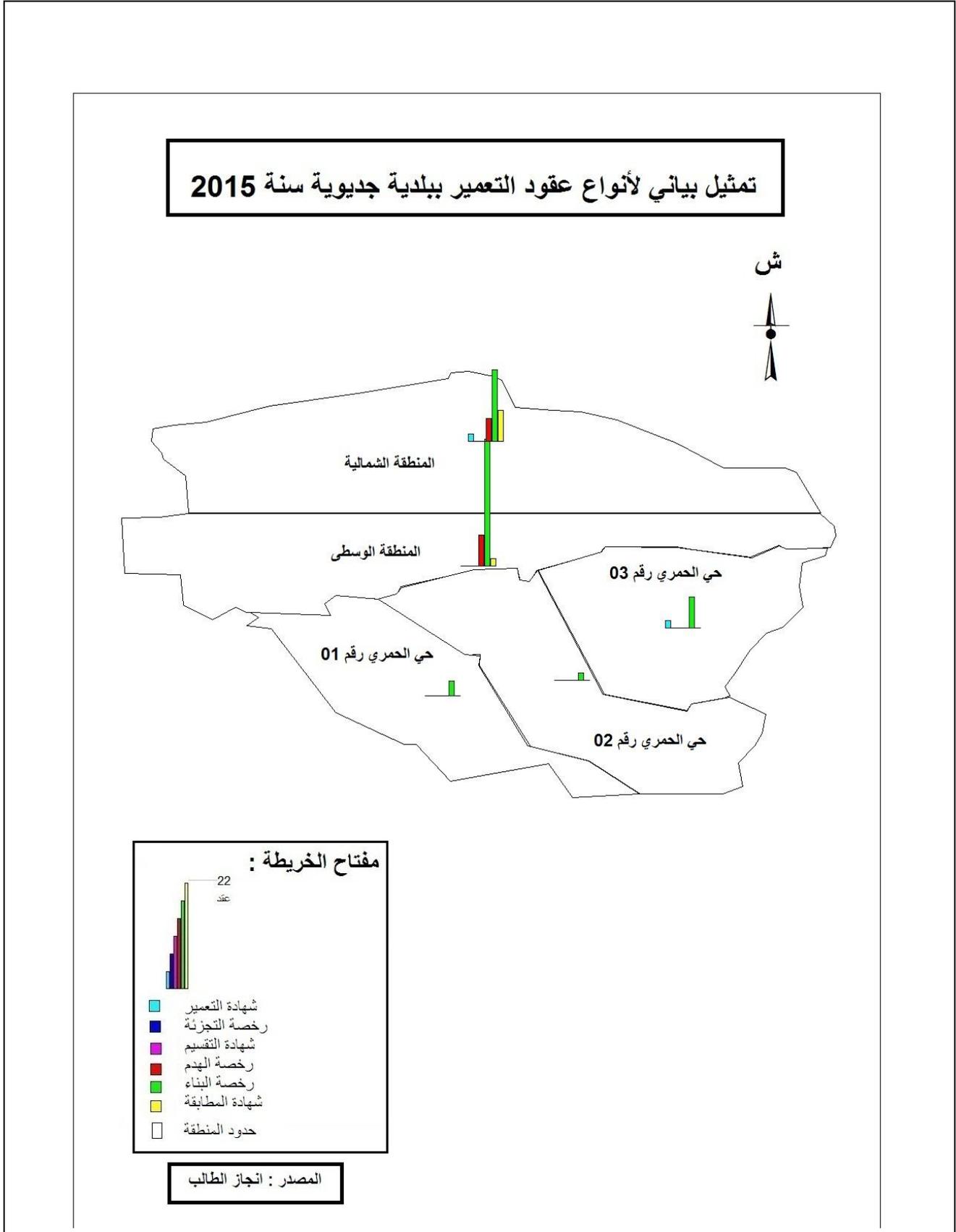
4- أنواع عقود التعمير الصادرة خلال الأربع سنوات الأخيرة حسب المناطق :

المجموع	شهادة المطابقة	رخصة البناء	رخصة الهدم	شهادة قابلية الإستغلال	رخصة التجزئة	شهادة التعمير	شهادة التقسيم	المنطقة	السنوات
17	4	9	3			1		المنطقة الشمالية	2015
21	1	16	4					المنطقة الوسطى	
2		2						حي الحمري رقم 01	
1		1						حي الحمري رقم 02	
5		4				1		حي الحمري رقم 03	
16		14	2					المنطقة الشمالية	2016
28	1	22	5					المنطقة الوسطى	
1						1		حي الحمري رقم 01	
6		6						حي الحمري رقم 02	
22		21				1		حي الحمري رقم 03	
25		18	6		1			المنطقة الشمالية	2017
26		18	8					المنطقة الوسطى	
4		3				1		حي الحمري رقم 01	
6		3	1			2		حي الحمري رقم 02	
23	1	22						حي الحمري رقم 03	
18	1	13	1			2	1	المنطقة الشمالية	2018
10	1	8	1					المنطقة الوسطى	
2		2						حي الحمري رقم 01	
5		3	1			1		حي الحمري رقم 02	
7	3	4						حي الحمري رقم 03	

4-1- سنة 2015 :

سجلت المنطقة الشمالية أعلى تنوع للعقود الصادرة في هذه السنة (4 أنواع : رخصة الهدم ، رخصة البناء، شهادة التعمير، شهادة المطابقة) تليها المنطقة الوسطى بثلاثة أنواع (رخصة الهدم ، رخصة البناء ، شهادة المطابقة) ثم حي الحمري رقم 02 بنوعين (رخصة البناء ، شهادة التعمير) و أخيرا حي الحمري رقم 01 و حي الحمري رقم 02 بنوع واحد (رخصة البناء).

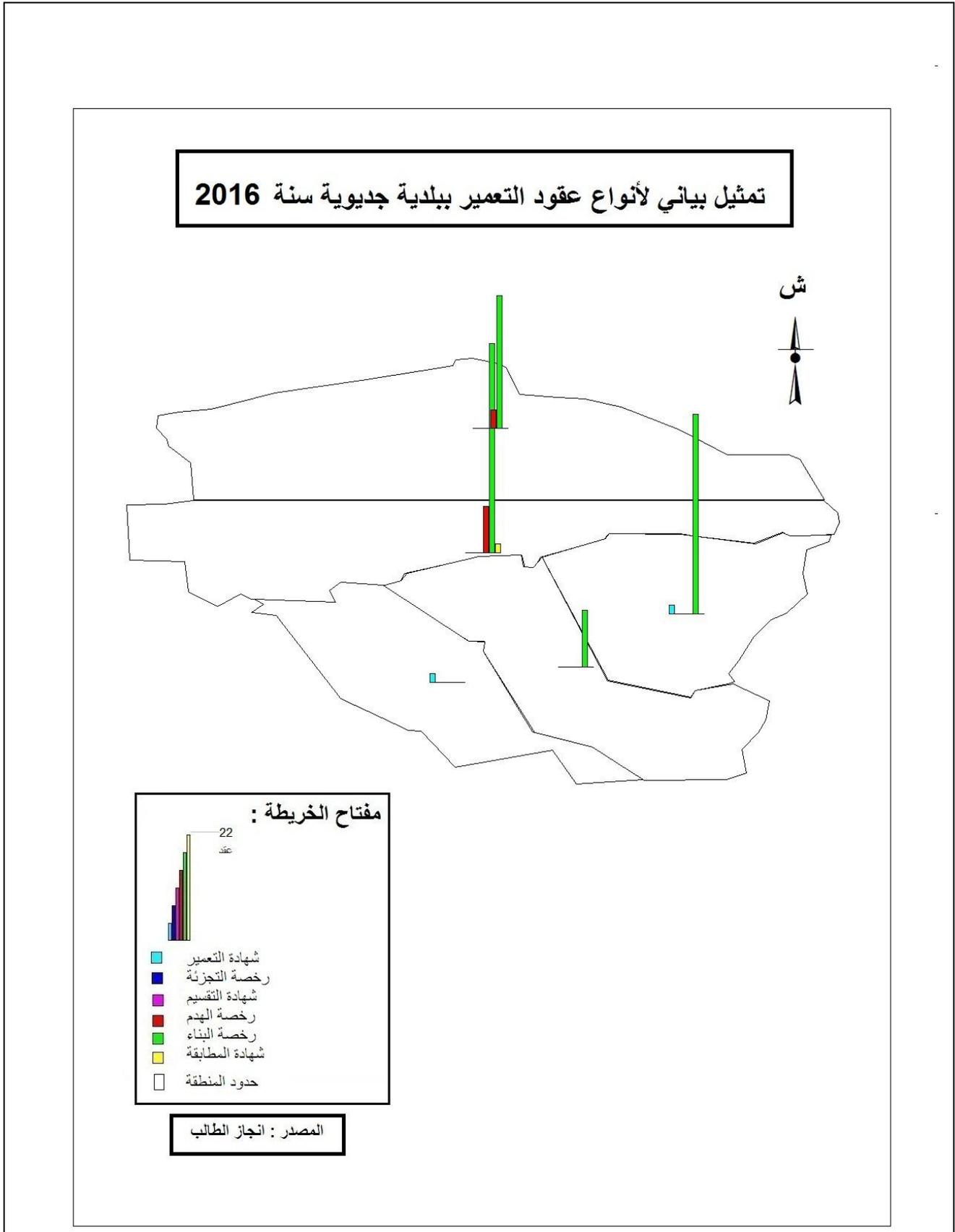
الخريطة رقم (15):



4-2- سنة 2016 :

سجلت المنطقة الوسطى أعلى تنوع للعقود بثلاثة أنواع (رخصة الهدم ، رخصة البناء ، شهادة المطابقة) تليها المنطقة الشمالية و حي الحمري رقم 03 بنوعين (رخصة البناء ، رخصة الهدم و رخصة البناء ، شهادة التعمير على التوالي) و أخيرا حي الحمري رقم 02 بنوع واحد (رخصة البناء) و حي الحمري رقم 01 بنوع واحد (شهادة التعمير).

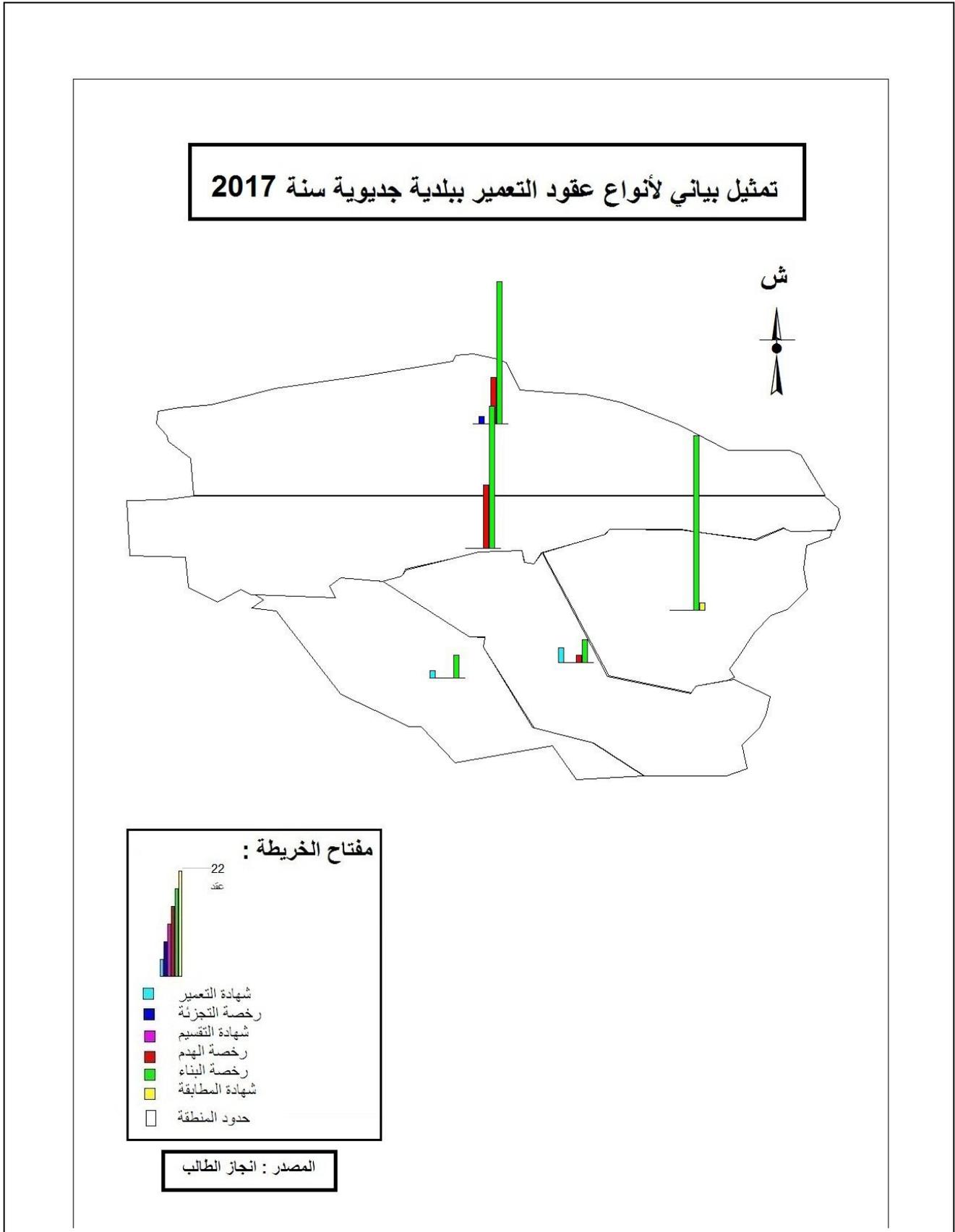
الخريطة رقم (16):



4-3- سنة 2017 :

خلال هذه السنة سجلت المنطقة الشمالية و حي الحمري رقم 02 أعلى معدلات لتنوع عقود التعمير بثلاثة أنواع (رخصة الهدم ، رخصة البناء + رخصة التجزئة بالنسبة للمنطقة الشمالية و شهادة التعمير بالنسبة لحي الحمري رقم 02) أما المناطق الأخرى فتم استصدار نوعين من العقود تمثلت في رخصة البناء و رخصة الهدم بالنسبة للمنطقة الوسطى ، رخصة البناء و شهادة المطابقة بالنسبة لحي الحمري رقم 03 ، رخصة البناء و شهادة التعمير بالنسبة لحي الحمري رقم 01.

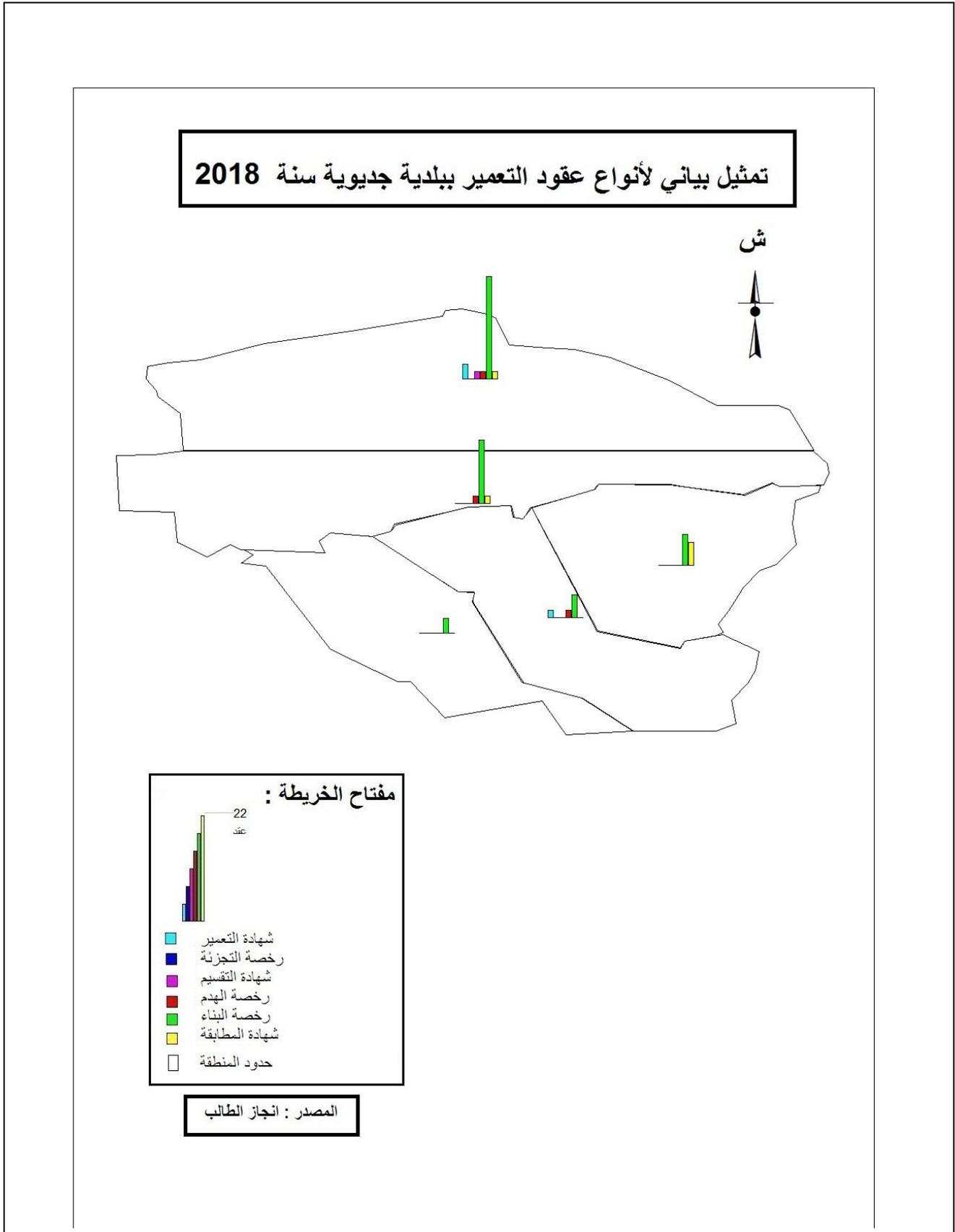
الخريطة رقم (17):



4-4- سنة 2018 :

تم في هذه السنة استصدار خمسة أنواع في المنطقة الشمالية (رخصة البناء ، رخصة الهدم ، شهادة التقسيم ، شهادة التعمير ، شهادة المطابقة) تليها ثلاثة أنواع بكل من المنطقة الوسطى (رخصة البناء ، رخصة الهدم ، شهادة المطابقة) و حي الحمري رقم 02 (رخصة البناء ، رخصة الهدم ، شهادة التعمير) ثم نوعين من العقود بحي الحمري رقم 03 (رخصة البناء ، شهادة المطابقة) و أخيرا حي الحمري رقم 01 بنوع واحد تمثل في رخصة البناء.

الخريطة رقم (18):



: خلاصة

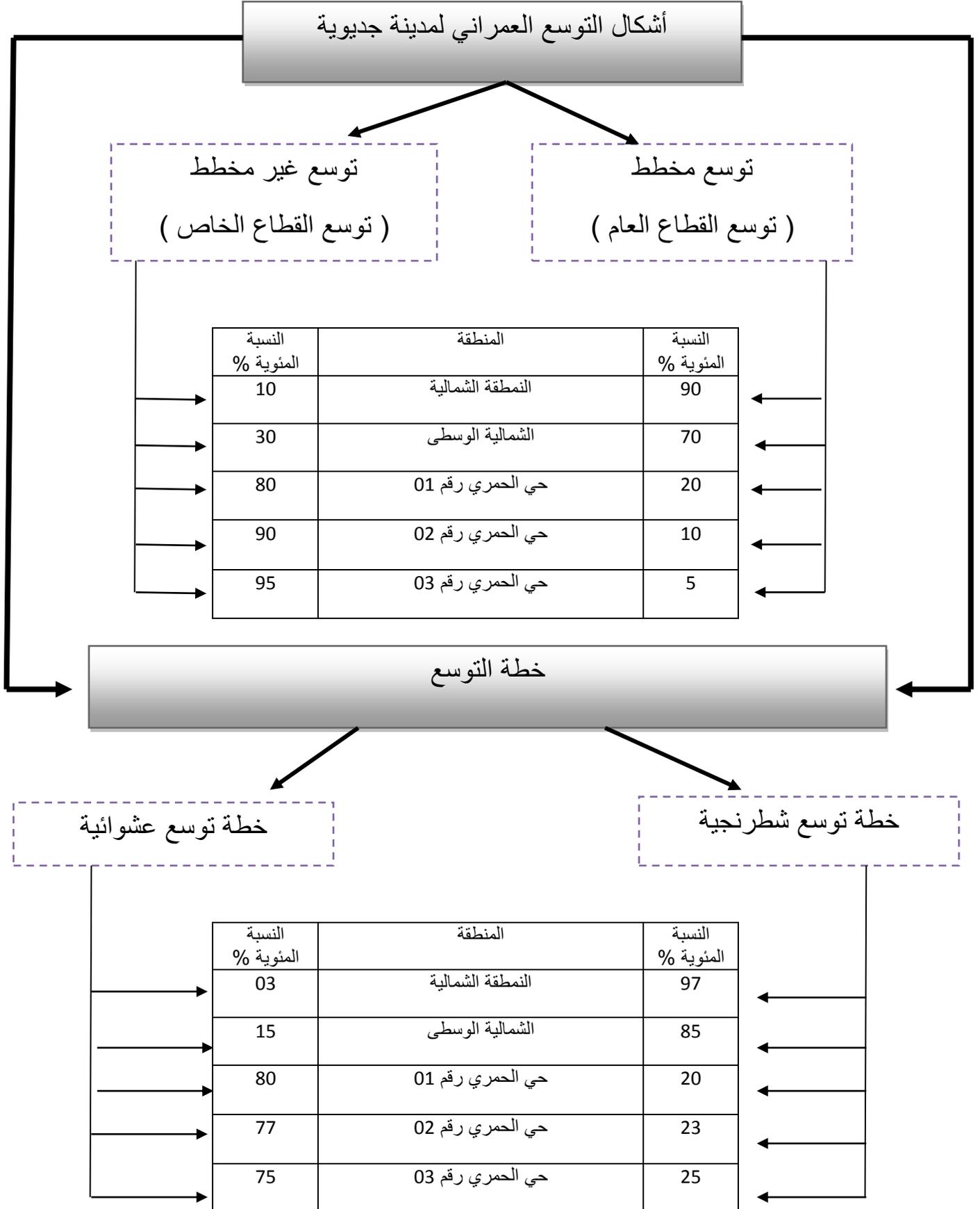
- شهدت مدينة جديوية خلال السنوات الماضية حركة عمرانية نشيطة سواء كانت مرخصة أو فوضوية شملت جميع مناطقها.
- لعبت السلطات المعنية دورا في التأثير على نوعية هذا النشاط العمراني من حيث تآطيره و ترخيصه خاصة خلال سنتي 2016 و 2017 (عدد العقود في هاتين السنتين بلغ أعلى معدلاته) من خلال التوعية و الحملات التحسيسية و القوانين التي تم اصدارها و السهر على تطبيقها .
- نتيجة الإهمال في تطبيق القوانين الردعية للمخالفين من طرف السلطات المعنية بلغ عدد المخالفات التشريعية أعلى معدلاته سنة 2018.
- تتنوع الحركة العمرانية (مرخصة أو غير مرخصة) من منطقة لأخرى و يعود ذلك لموقع المنطقة ، أهميتها و تاريخ نشأتها حيث أنه كلما زادت أهمية المنطقة و قربها من مركز المدينة يعني زيادة في طلب سكانها لرخص للأشغال العمرانية التي يقومون بها و في حالة بعد المنطقة عن المركز و بالتالي نقص الأهمية ينجر عنه تزايد للأشغال العمرانية غير المرخصة كما أن للكثافة السكانية و الوعي الثقافي أثر كبير على ذلك.
- شهدت المنطقتين الشمالية و الوسطى أعلى معدلات استصدار لعقود التعمير بمختلف انواعها.
- طلب رخصة البناء و رخصة الهدم كانا العقدين اللذان نشطا الحركة العمرانية المرخصة بالمدينة.

خاتمة عامة

خاتمة عامة :

مدينة جديوية هي مدينة قديمة النشأة، تتوضع على أرضية بها شبكة هيدروغرافية و مواصلاتية ساعدت على توسعها و تطورها ،هذا ما جعل نموها السكاني و السكني يشهد تسارعا خلال العشرين سنة الماضية و رغم التطور السكاني و السكني للمدينة إلا أن مستوى التجهيز بها لم يواكب هذا التطور مما خلق فوارقا مجالية متباينة بين مناطقها، هذا ما نتج عنه تنوع في النسيج العمراني للمدينة سواءا من حيث توجهات المباني و أنماطها أو من حيث الخطط المتبعة في التوسع كما رسم صورة حضرية جيدة شمالا ترجمت بارتفاع في عدد عقود التعمير و تسجيل عدد كبير للمخالفات التشريعية و أخرى رديئة جنوبا كانت نتاجا لغياب أو إنخفاض لهذين المؤشرين (عقود التعمير و المخالفات التشريعية) و المخطط الموالي يوضح ذلك.

الشكل رقم (12) : أشكال التوسع العمراني لمدينة جديوية و نوعية الخطط



للمؤشرين السابقين (عقود التعمير و المخالفات التشريعية) علاقة مع 4 عوامل رئيسية:

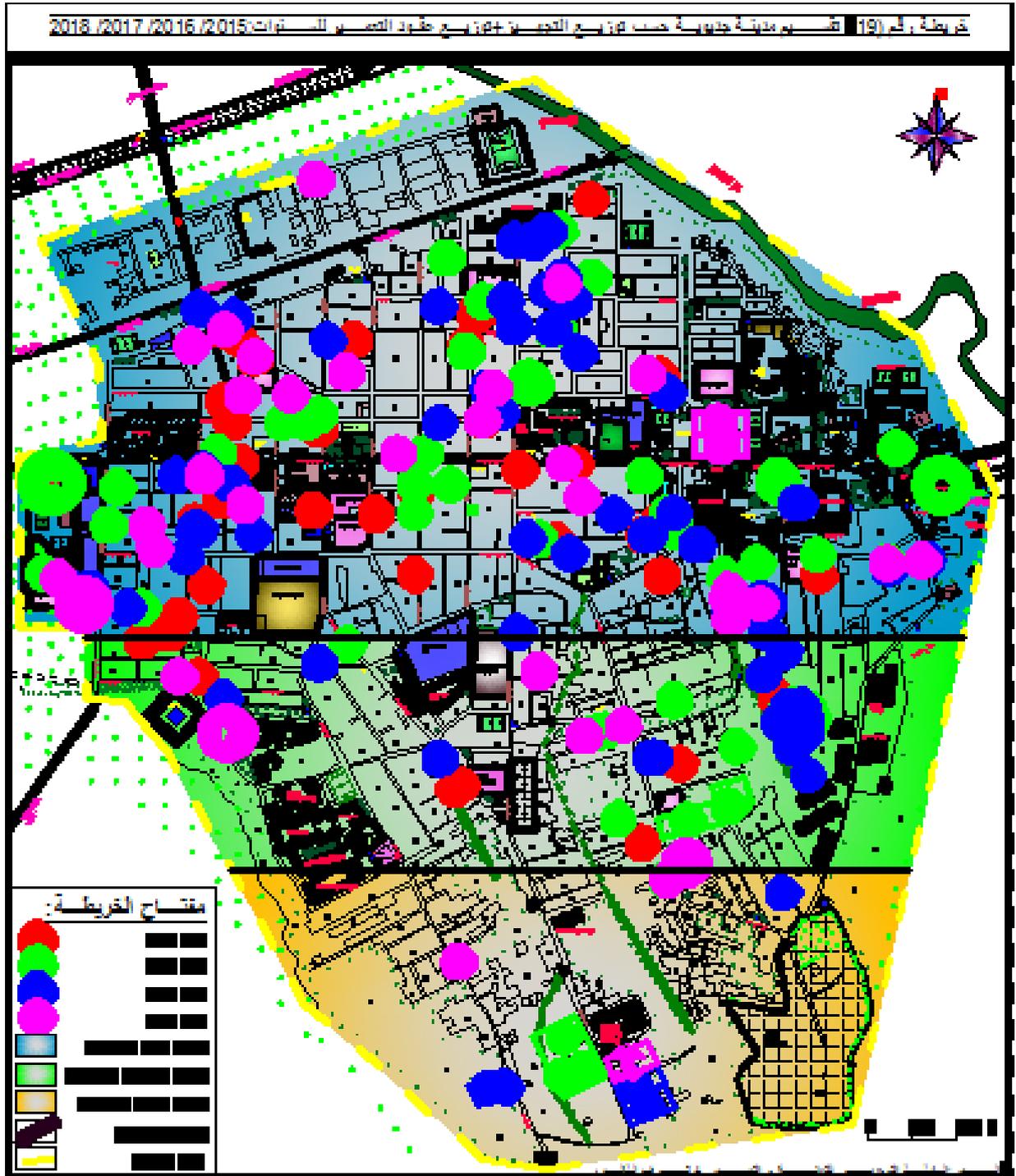
(1) مختلف أحياء و مناطق المدينة :

مركز المدينة في أغلب الأحيان يشهد حركة عمرانية نشيطة خاصة المرخصة منها (تزايد عدد عقود التعمير) مقارنة بالأمكان الأخرى، كما أنه غالباً ما تسجل به أعداد كبيرة للأشغال غير المرخصة (عدد المخالفات التشريعية) و هذا لأن منطقة المركز مراقبة و ذات تجهيز أكثر من المناطق الأخرى.

(2) التجهيز بالمدينة :

كلما قرب موقع الأشغال من التجهيز (هذا ما يعني قرب من مركز المدينة) كلما زاد عدد عقود التعمير و نقص عدد المخالفات التشريعية.

✓ يمكن ملاحظة تأثير العاملين السابقين (مناطق المدينة و التجهيز) من خلال مطابقة خريطة توزيع عقود التعمير بالمدينة و خريطة تقسيمها حسب توزيع التجهيز. انظر الخريطة رقم (19) ص 80.



(3) حرص السلطات المعنية على تطبيق القوانين :

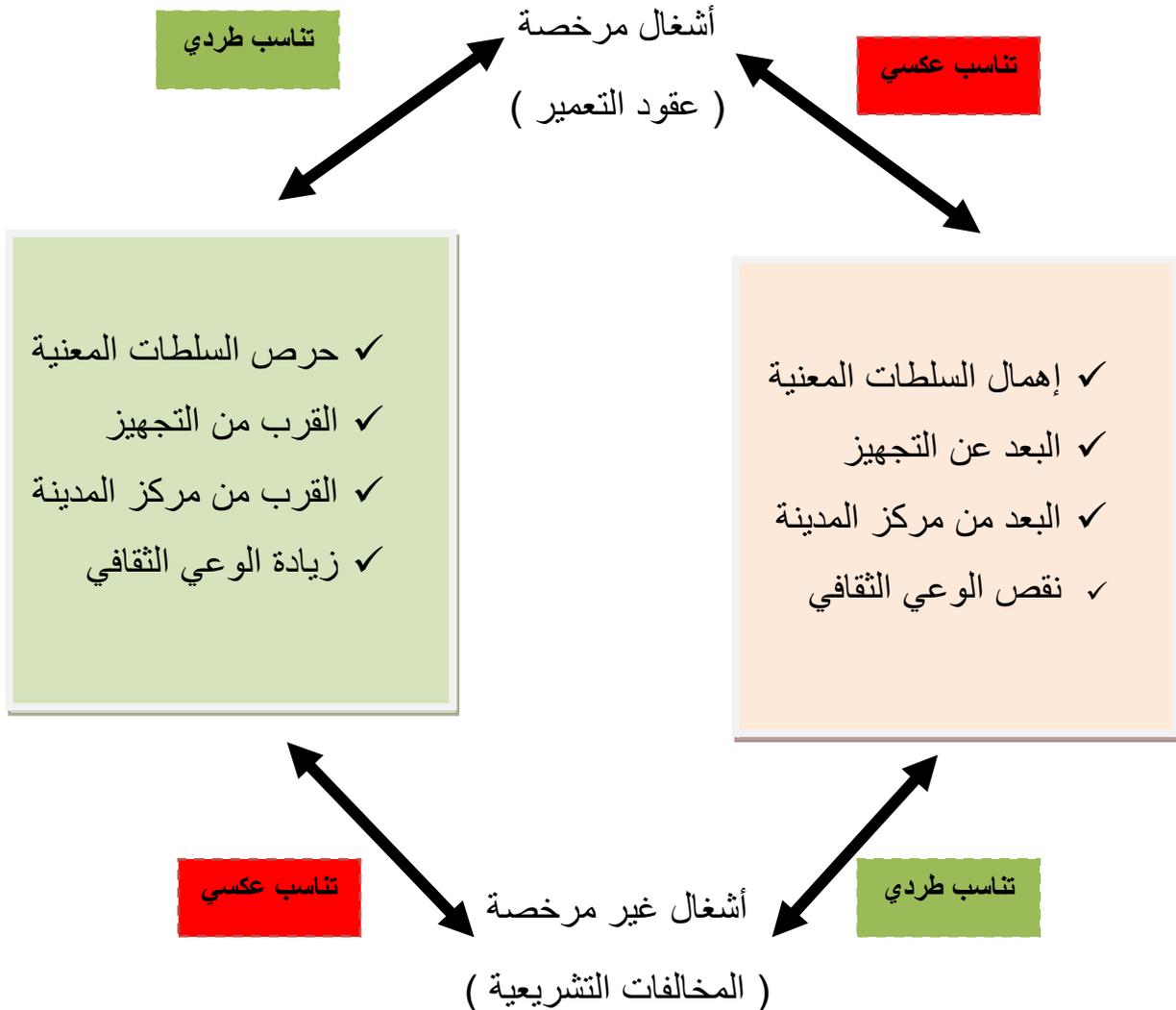
كلما زاد حرص السلطات المعنية على تطبيق قوانين التعمير و ردع المخالفين (يعني زيادة للوعي الثقافي) كلما زادت الحركة العمرانية المرخصة و قلت المخالفات التشريعية.

(4) مستوى الوعي الثقافي للسكان :

كلما زاد الوعي الثقافي للسكان زاد عدد عقود التعمير و تناقص عدد المخالفات التشريعية.

✓ نلاحظ أن للعوامل الأربعة علاقة فيما بينها و يمكن تلخيص علاقة عقود التعمير و المخالفات التشريعية بها في المخطط التالي :

الشكل رقم (13) : مخطط علاقة عقود التعمير و المخالفات التشريعية بالعوامل الأربعة المؤثرة فيها



الفهرس

مدخل

- 01..... 1- مقدمة عامة
- 02..... 2- الإشكالية
- 03..... 3- أ- منهجية البحث
- 03..... 3-ب- المراحل و الأدوات المستعملة
- 03..... 3-ب-1- المراحل : 3-ب-1-1- المرحلة النظرية
- 03..... 3-ب-1-2- مرحلة العمل الميداني
- 04 3-ب-1-3- مرحلة التمثيل و التحليل
- 04 3-ب-2- الأدوات المستعملة
- 04 4- عراقيل و صعوبات البحث
- 04 5- دوافع اختيارالموضوع :
- 04 6- هيكلة المذكرة

الفصل الأول : تعريف منطقة الدراسة و التجهيزات المتوفرة بمدينة جديوية و كفاءتها

تعريف منطقة الدراسة

- 06 1- لمحة تاريخية عن المدينة
- 07 2- الموقع الطبيعي للمدينة
- 07 1-2- الموقع
- 09 3- الموضع
- 10 4- الشبكة المائية
- 11 5- الخصائص المناخية لمدينة جديوية : 5-1- التساقطات
- 12 5-2- الحرارة
- 13 5-3- الحوصلة المناخية
- 14 6- النمو السكاني: 6- أ- بلدية جديوية

15	6- ب- مدينة جدوية
16	7- الحاضرة السكنية لمدينة جدوية
18	خلاصة
	التجهيزات المتوفرة بالمدينة و كفاءتها
20	تمهيد
21	التجهيز بمدينة جدوية
21	ا. التجهيزات المتوفرة بالمدينة
23	أ- التجهيزات العمومية
23	أ-1- التجهيزات الإدارية
23	أ-2- التجهيزات الترفيهية، الثقافية و الخدماتية
24	أ-3- التجهيزات الصحية
25	أ-4- التجهيزات الأمنية
25	أ-5- التجهيزات الدينية الإسلامية
25	أ-6- التجهيزات التعليمية و التكوينية
26	أ-6-1- حضانة الأطفال
26	أ-6-2- التعليم الإبتدائي
27	أ-6-3- التعليم المتوسط
27	أ-6-4- التعليم الثانوي
27	أ-6-5- مركز التكوين المهني و التمهين
28	أ-6-7- تجهيزات أخرى
28	ب- المنشآت الصناعية
29	ت- المنشآت الإقتصادية التجارية

30	.. كفاءة التجهيزات
30	أ- التجهيزات العمومية
30	أ-1- التجهيزات الإدارية
30	أ-2- التجهيزات الترفيهية، الثقافية و الخدماتية
32	أ-3- التجهيزات الصحية
32	أ-4- التجهيزات الأمنية
32	أ-5- التجهيزات الدينية الإسلامية
32	أ-6- التجهيزات التعليمية و التكوينية
32	أ-6-1- حضانة الأطفال
33	أ-6-2- المؤسسات التعليمية
34	أ-6-3- مركز التكوين المهني و التمهي
36	ب- المنشآت الصناعية
36	ت- المنشآت الاقتصادية التجارية
38	خلاصة
الفصل الثاني : التوسع المجالي للمدينة و تطور العقود و المخالفات التشريعية بها	
التوسع المجالي للمدينة	
38	تمهيد
39	1- مراحل التوسع العمراني لمدينة جديوية :
39	1-1- توسع مدروس (القطاع العام)
41	1-2- توسع غير مدروس (القطاع الخاص)
43	2- خصائص النسيج العمراني :
43	3- خطة التوسع :

46	4- عوانق التوسع : 1-4- العوانق الطبيعية
47	4-2- العوانق التقنية
50	5- توجهات المباني و أنماطها :
50	5-أ- مباني معدة للسكن :
50	5-أ-1- مباني فردية : 5-أ-1-1- مباني فردية ذات نمط أوروبي
50	5-أ-1-2- مباني فردية ذات نمط غير اوروبي
51	5-أ-2- مباني شبه جماعية
51	5-أ-3- مباني جماعية
51	ب- مباني معدة للتجهيز
53	خلاصة
	دراسة تطور عقود التعمير و المخالفات التشريعية بمدينة جدوية
58	تمهيد
59	1- مقارنة بين تطور عقود التعمير و المخالفات التشريعية المسجلة بالمدينة
61	2- توزيع عقود التعمير بمدينة جدوية خلال الاربع سنوات الاخيرة
	3- دراسة تطور عقود التعمير و المخالفات التشريعية المسجلة حسب الأحياء الكبرى للمدينة
66	3-1- الأحياء الكبرى بمدينة جدوية
	3-2- مقارنة بين مجموع عقود التعمير و المخالفات التشريعية المسجلة خلال الـ 4 سنوات
68	الاخيرة بمناطق المدينة
	3-3- توزيع عقود التعمير و المخالفات التشريعية المسجلة على احياء المدينة حسب الـ 4
70	سنوات الاخيرة
71	4- أنواع عقود التعمير الصادرة خلال الـ 4 سنوات الأخيرة حسب المناطق
73	4-1- سنة 2015

75	.....	2-4- سنة 2016
77	.....	3-4- سنة 2017
79	.....	4-4- سنة 2018
81	.....	خلاصة
82	.....	خاتمة عامة

المراجع

الكتب :

كتاب إلكتروني ، الإستشعار عن بعد، المؤسسة العامة للتعليم الفني و التدريب المهني ، المملكة العربية السعودية.

محمد الخزامي ، 1988 ،نظم المعلومات الجغرافية، أسس و تطبيقات الجغرافيين ،الإسكندرية منشأة المعارف.

مريبيعي السعيد، 1977، التغيرات السكانية في الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب.

رسائل التخرج و المذكرات :

درياس عمار، 1997، التلوث الصناعي بمنطقة الرغاية، رسالة ماجستير، جامعة هواري بومدين.

شطوح حكيم و عمر اوي اسماعيل، 2011، إشكالية التوسع العمراني لمدينة جديوية ،رسالة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية،جامعة وهران.

بن زيادي محمد، 2001، دراسة التحولات البشرية العمرانية و الوظيفية لمدينة جديوية خلال العشرية الأخيرة، رسالة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية،جامعة وهران.

شطوح حكيم ،عمر اوي اسماعيل، 2011، إشكالية التوسع العمراني لمدينة جديوية ولاية غليزان ، رسالة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية،جامعة وهران.

بحوري كنزة، 2016، تسيير و تنظيم النقل الحضري لمدينة حمام الضلعة، سالة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف المسيلة.

الوثائق و المخططات :

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية جديوية

مخطط شغل الاراضي لمدينة جديوية (في طور الدراسة).

مخطط شغل الأراضي لحي الحمري رقم 01 و الحمري رقم 02 بجديوية

الإحصاء العام للسكان و السكن لسنة 2008

المصالح الإدارية و المؤسساتية :

محطة الأرصاد الجوية بغليزان

مصلحة الحالة المدنية بجديوية

المصلحة التقنية بجديوية

مديرية التجارة بغليزان

القسم الفرعي للموارد المائية بجديوية

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بغليزان

القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء بجديوية

مفتشية التعليم الابتدائي بجديوية

مؤسسات الطور المتوسط و الثانوي بجديوية

مركز التكوين المهني و التمهين بجديوية

القوانين و الجرائد الرسمية :

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

قانون المالية لسنة 2018 الصادر في 28 ديسمبر 2017.

مواقع الكترونية :

- <https://terra.nasa.gov/about/terra-instruments/modis>
- <https://earthexplorer.usgs.gov/>
- http://effis.jrc.ec.europa.eu/static/effis_current_situation/public/index.html

الملحق

الملحق

جدول رقم (01) :

جدول المعدلات الشهرية للتساقطات و درجة الحرارة بمدينة جديوية لسنة 2018

	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت
امطار	4,40	2,10	76,40	32,40	132,50	7,40	24,40	0,00	0,00	0,00	4,00	0,00
حرارة	24,51	21,34	15,27	12,41	9,07	10,7	13,62	15,74	20,2	25,7	28,7	28,25

المصدر : محطة الأرصاد الجوية بغليزان + تصرف الطالب

جدول رقم (02) :

جدول عدد المواليد و الوفيات + الزيادة الطبيعية ببلدية جديوية

الزيادة الطبيعية	عدد المواليد	عدد الوفيات	السنة
853	937	84	2008
959	1046	87	2009
812	909	97	2010
1095	1191	96	2011
1127	1232	105	2012
1225	1333	108	2013
1165	1299	134	2014
1165	1278	113	2015
1072	1195	123	2016
1146	1265	119	2017
986	1102	116	2018
11605	12787	1182	المجموع

المصدر : مصلحة الحالة المدنية + تصرف الطالب

الملحق

جدول رقم (03) :

توزيع عدد التلاميذ، القاعات، و معدل شغل القسم بمؤسسات الطور المتوسط بمدينة جديوية سنة 2019

قاعات اعلام الي	عدد الورشات	عدد المخابر	شغل القسم (تلميذ/القسم)	عدد الأقسام	عدد التلاميذ	المتوسطة
1	2	2	44,85	20	897	عالم عبد الرحمان
2	2	2	39,33333333	18	708	نوار عبد القادر
1	2	2	37,4375	16	599	طويل عابد
1	2	2	28,0625	16	449	سبع العربي

المصدر : تحقيق ميداني ماي 2019

جدول رقم (04) :

توزيع عدد التلاميذ، القاعات، و معدل شغل القسم بمؤسسات الطور الثانوي بمدينة جديوية سنة 2019

قاعات اعلام الي	عدد الورشات	عدد المخابر	شغل القسم (تلميذ/القسم)	عدد الأقسام	عدد التلاميذ	الثانوية
1	1	4	24,19047619	21	508	لعزب أحمد
2	2	6	24,06896552	29	698	01 نوفمبر

المصدر : تحقيق ميداني ماي 2019

جدول رقم (05) :

جدول تطور عقود التعمير و المخالفات التشريعية بمدينة جديوية خلال 4 سنوات الأخيرة

المخالفات التشريعية	عقود التعمير	
13	46	2015
32	73	2016
25	84	2017
79	42	2018
149	245	المجموع

المصدر : المصلحة التقنية للبلدية + تصرف الطالب

الملحق

جدول رقم (06):

جدول توزيع عقود التعمير و المخالفات التشريعية على أحياء مدينة جديوية خلال 4 سنوات الأخيرة

الحمري رقم 03		الحمري رقم 02		الحمري رقم 01		المنطقة الوسطى		المنطقة الشمالية		
المخالفات	عقود التعمير	المخالفات	عقود التعمير	المخالفات	عقود التعمير	المخالفات	عقود التعمير	المخالفات	عقود التعمير	
3	5	2	1	3	2	1	21	4	17	2015
7	22	2	6	1	1	2	28	20	16	2016
5	23	0	6	3	4	8	26	9	25	2017
13	7	26	5	3	2	3	10	34	18	2018
28	57	30	18	10	9	14	85	67	76	المجموع

المصدر: المصلحة التقنية البلدية +
تصرف الطالب