



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche
Scientifique
جامعة زيان عاشور-الجلفة
Université Ziane Achour-Djelfa
كلية علوم الطبيعة و الحياة
Faculté des Sciences de la Nature et de la Vie
قسم علوم الارض و الكون
Département des Sciences de la Terre et de l'Univers

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في المدن و ديناميكية المجالات

العنوان

التجزئات العقارية الخاصة و مدى مطابقتها لقوانين التعمير ، حالة
تجزئة العمراني (مدينة الجلفة)

الاستاذ المشرف

من إعداد :

أ- باكرية البشير

- بن تركية محمد بلال

الموسم الجامعي

2020/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الصلاة والسلام على أشرف المرسلين خير الأنام محمد عليه أفضل
الصلاة وأزكى السلام

أما بعد:

أهدي هذا العمل المتواضع إلى

إلى من هما منبع الحب و العنان و وهبهما الله الوقار اللذان غرسا في
قلبي حب العلم و المعرفة منذ نعومة الأظافر الذي أرجو من الله أن

يمد في عمرهما والدي

إلى منبع الأنس و المحبة أختي:

و إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل المتواضع

الشكر

نحمد ونشكر الله الواحد الاحد الذي انعم علينا بنعمة الارادة
للجهاد في سبيل العلم وامننا بالعزيمة لإتمام العمل.
شكري الخاص الى الوالدين على جهدهما وصبرهما.
الى الاستاذ المشرف باكرية البشير على كل نصائحه وتوجيهاته في هذا
العمل وعلى جهده وصبره شكرا والف شكر.
الى من شجعني ولو بكلمة طيبة رفع بها معنوياتي
شكرا...

فهرس المحتويات:

الصفحة	محتويات
	الاهداءات
	التشكرات
	فهرس المحتويات
	فهرس الجداول
	فهرس الاشكال البيانية
	فهرس المخططات والخرائط
	فهرس الصور
الفصل التمهيدي :مقدمة عام	
أ	المقدمة العامة
ب	الاشكالية
ج	الفرضيات
ج	اهمية الموضوع
ج	مبررات اختيار الموضوع
د	منهجية البحث
الفصل الاول: الدراسة الطبيعية والبشرية لمدينة الجلفة	
<u>08</u>	مقدمة الفصل
<u>09</u>	لمحة تاريخية
<u>10</u>	اولا: المعطيات الطبيعية
<u>14</u>	ثانيا: الدراسة الطبيعية
<u>19</u>	ثالثا: المعطيات الديموغرافية بمدينة الجلفة
<u>19</u>	1-تطور عدد السكان
<u>19</u>	1-1المرحلة الاولى

<u>20</u>	2-1 المرحلة الثانية
<u>20</u>	3-1 المرحلة الثالثة
<u>24</u>	رابعاً/- المعطيات الاقتصادية
<u>28</u>	خامساً/- المعطيات العمرانية
<u>38</u>	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: أدوات وقوانين التعمير في الجزائر	
<u>40</u>	المقدمة
<u>43</u>	1/ أدوات التعمير في الجزائر
<u>43</u>	1-1/- المرحلة الاولى :مرحلة التخطيط الموجه بين 1962-1990
<u>45</u>	2-2-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
<u>45</u>	2-2-2 مخطط شغل الارض (POS)
<u>46</u>	2/ قوانين التعمير في الجزائر
<u>64</u>	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: تجزئة العمراني ومدى مطابقته لقوانين التعمير	
<u>66</u>	تمهيد
<u>67</u>	1- تقديم تجزئة العمراني
	1-1 موقع تجزئة العمراني
<u>71</u>	2- تحليل الاستمارة الموجهة لسكان تجزئة العمراني لمدينة الجلفة
<u>76</u>	مدى مطابقة تجزئة العمراني لقوانين التعمير
<u>78</u>	خلاصة الفصل
<u>81</u>	خلاصة عامة
<u>82</u>	قائمة المصادر و المراجع

فهرس الجداول:

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
01	تغيرات درجة الحرارة بمدينة الجلفة خلال السنة	<u>15</u>
02	معدل تساقط الامطار في مدينة الجلفة	<u>16</u>
03	تغيرات نسبة الرطوبة في مدينة الجلفة	<u>17</u>
04	متوسط سرعة الرياح بمدينة الجلفة	<u>19</u>
05	تطور عدد السكان خلال احصاءات مختلفة	<u>20</u>
06	توزيع السكان حسب الفئة العمرية والجنس	<u>22</u>
07	الحركة الطبيعية المسجلة للسكان سنة 2016	<u>24</u>
08	نسبة القوة العاملة لمدينة الجلفة سنة 2019	<u>26</u>
09	تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط الاقتصادي	<u>27</u>
10	يوضح الحالة المهنية لسكان تجزئة العمراري بالجلفة حسب افراد العينة	<u>71</u>
11	مكان اقامة سكان حي العمراري بالجلفة حسب افراد العينة	<u>72</u>
12	يبين نوع ملكية السكن في تجزئة العمراري	<u>72</u>
13	نسبة الافراد المتمدرسين في جميع الأطوار مجموع افراد العينة	<u>75</u>

فهرس الاشكال البيانية:

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
01	تغير درجة الحرارة في مدينة الجلفة	<u>15</u>
02	كمية تساقط الامطار بمدينة الجلفة	<u>16</u>
03	تغيرات نسبة الرطوبة بمدينة الجلفة	<u>18</u>
04	تطور عدد السكان خلال احصاءات مختلفة	<u>21</u>
05	تقسيم السكان حسب الجنس	<u>23</u>
06	تطور نسبة العمال في مختلف القطاعات الاقتصادية	<u>27</u>

فهرس المخططات:

رقم المخطط	عنوان المخطط	الصفحة
	موقع بلدية الجلفة	<u>12</u>
01	موقع المدينة بالنسبة للولاية	<u>12</u>
02	موقع المدينة بالنسبة للبلدية	<u>13</u>
03	مرحلة نمو المدينة 1830-1954	<u>34</u>
04	مرحلة نمو المدينة مابين 1954-1962	<u>35</u>
05	مرحلة نمو المدينة مابين 1974-1990	<u>37</u>
06	مرحلة نمو المدينة من 1990 الى يومنا هذا	<u>38</u>

فهرس الصور

رقم الصورة	عنوان الصورة	الصفحة
01	النزلة " بمنطقة الجلفة قديما	<u>30</u>
02	موقع تجزئة العمراوي	<u>68</u>
03	الطريق المزدوج المؤدي الى حي بجرارة	<u>69</u>
04	الطريق الوطني رقم 46 المؤدي الى مدينة بوسعادة	<u>69</u>
05	طريق داخل التجزئة	<u>70</u>
06	توصيل شبكة الكهرباء	<u>74</u>

ملخص البحث :

على قصر هذا البحث الذي مر بثلاث مراحل تناولنا فيها في البداية الجانب النظري للدراسة فقد خصصناها للدراسة التركيبية العمرانية لمدينة الجلفة من سكن وتجهيزات اضافة الى مختلف مراحل التطور العمراني للمدينة التي مكنتنا من معرفة العوامل التي ساهمت في تطور المدينة في كل مرحلة ، اما المرحلة الثانية من البحث فقد خصصناها لدراسة ادوات وقوانين التعمير التي تخضع لها التجزئات العقارية في الجزائر ، وختاما قمنا بدراسة التجزئة العقارية تجزئة العمراني لمدينة الجلفة كمثال للتجزئات العقارية الاخرى ، حيث اتضح جليا تأكيد الفرضيات المطروحة في البداية الا ان غياب رقابة السلطات العمومية خلف اثار سلبية على صعيد المساحات العمومية التي لم تنل الاهمية اللازمة .

الكلمات المفتاحية : التجزئات العقارية الخاصة ، ادوات التعمير ، مدينة الجلفة

Résumé de la recherche:

Pour limiter cette recherche, qui s'est déroulée en trois phases, dans laquelle nous avons abordé dans un premier temps l'aspect théorique de l'étude, nous l'avons consacrée à l'étude de la structure urbaine de la ville de Djelfa, y compris l'habitat et les équipements, en plus des différents étapes du développement urbain de la ville, ce qui nous a permis de connaître les facteurs qui ont contribué au développement de la ville à chaque étape. Quant à la deuxième phase de La recherche a été consacrée à l'étude des outils et des lois de la reconstruction qui sont soumis les lotissements privé en Algérie, et en conclusion, nous avons étudié la lotissement dans le quartier Al-Amrawi de la ville de Djelfa comme exemple d'autre lotissements, où il est devenu évident de confirmer les hypothèses avancées au départ, mais l'absence de contrôle par les pouvoirs publics derrière les effets négatifs au niveau des espaces publics qui n'ont pas reçu l'importance nécessaire.

Mots-clés : lotissements privé, Les instruments d'urbanisme, ville de Djelfa

مقدمة عامة

مقدمة عامة

1-الإشكالية

2-الفرضيات

3-اهمية الموضوع

4-مبررات اختيار الموضوع

5-منهجية البحث

مقدمة عامة:

عرف قطاع السكن في العشرية المنصرمة مشاكل كبيرة زادت من الازمة تعقيدا وجعلت من المواطن يتخبط فيها فعلى الرغم من جهود الدولة خاصة بعد قيامها بإصلاحات على مختلف قطاعاتها منذ التسعينات وبالأخص على قطاع السكن الذي عرف اتجاهات اخرى اختلفت عن سابقتها في مرحلة المخططات التتموية وهذا بظهور انماط سكنية جديدة تتماشى مع التطور الديموغرافي .

وإذا كانت وثائق التعمير عبارة عن تصورات واختيارات حول كيفية استعمال المجال او المعطى من الارض بشكل يؤدي الى تنمية منسجمة ومتناسقة للمنطقة المعنية اقتصاديا واجتماعيا فان التجزئات العقارية تعتبر الوسيلة العملية التي تمكن من تنفيذ التصورات والاختيارات التي تحملها وثائق التعمير وترجمتها لواقع ملموس على المستوى الجغرافي كما ان التجزئات العقارية تعد اطارا قانونيا لا شباع الرغبات والحاجيات في مجال السكن وغيره من الانشطة الاخرى. لذلك تدخل المشرع لسن مجموعة من القوانين لتنظيم التجزئات العقارية كان اخرها القانون رقم 90/25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الذي كان الهدف منه ان يتولى القطاع الخاص دورا اقتصاديا هاما والحلول محل الدولة في انعاش البناء وباقي النشاطات الاخرى .

تعتبر التجزئات العقارية احدى ادوات التعمير العملياتي، حيث تترجم مجاليا السياسة الحضرية المتبعة وقد عرفها مفهومها تطورا ملحوظا بتطور التشريع المنظم لها بحيث كانت

التجزئات خاضعة لقواعد القانون الخاص بين المجزئ والمستفيدين (قواعد القانون المدني) ، في وقت لم تتوفر الظروف والامكانيات لتحقيق تجزئات عقارية تحكمها تخطيطات سواء في جانبها الرقابي او التقني وقد نجم عن هذه الاوضاع تشتت المساكن في ضواحي المدن الكبرى دون تحقيق التناسق مع المتطلبات والشروط الضرورية لايجاد سكن لائق. وولاية الجلفة كغيرها من المدن الجزائرية الكبرى حيث قطاع السكن يعرف حركية كبيرة ، فبرغم من مشاريع الاسكان التي انتهجتها الدولة بمختلف الصيغ السكنية الا ان اعداد طالبي السكن يزداد يوميا ، وهو ما فتح الباب امام القطاع الخاص حيث عرفت اطراف المدينة عدة تجزئات عقارية منها القانونية و منها الفوضوية . فتجزئة العمراني الواقعة في المدخل الشرقي لمدينة الجلفة احدى التجزئات العقارية المرخصة سنة 2009 ، وهو ما دفعنا إلى ضرورة دراسة هذه التجزئة العقارية و مدى مطابقتها لقوانين التعمير المعتمدة .

الاشكالية:

تقع التجزئة العقارية لحي العمراني في الجهة الشرقية لمدينة الجلفة والتي انشأت سنة 2007 وتضم بداية 950 قطعة سكنية على مساحة كلية قدرت ب 8 هكتارات ، والتي وصلت نسبة البناء بها الى حوالي 85 ، وعليه تمحورت اشكالية بحثنا في النقاط التالية :

- ما مدى مطابقة تجزئة العمراني المسماة بحي باكرية سي محمد لقوانين التعمير ؟

- ماهي النتائج الحالية المترتبة على المخالفات العمرانية للحي ؟

الفرضيات:

- يمكن ان تعطى رخصة التجزئة العقارية لكن من دون رقابة قانونية.
- قد تتم التجزئة العقارية لحي العمراوي بدون تطبيق النصوص والقواعد القانونية للتهيئة والتعمير .

- قد يكون هناك غياب للرقابة القانونية من طرف مصالح البلدية بالحي.

- ظهور الحي بطابع بناء فوضوي بسبب عدم وجود مختلف الشبكات

- يمكن ان تؤثر على المواطن بغياب المرافق الضرورية

اهمية الموضوع:

يهتم هذا البحث بدراسة التجزئة العقارية لمدينة الجلفة مثلا في حي العمراوي ومدى مطابقتها لقوانين التعمير .

مبررات اختيار الموضوع:

من بين اهم الاسباب التي دفعتنا الى اختيار هذا الموضوع هي:

- اعتبار الموضوع ذو صلة بتخصص المدن والديناميكية المجالية
- قلة الدراسات حول التجزئات العقارية ومدى مطابقتها بقوانين التعمير

منهجية البحث:

حتى نتمكن من الوصول الى الاهداف المرجوة من هذه الدراسة ،فقد تطلب منا ذلك المرور على المراحل التالية:

المرحلة الاولى: "البحث النظري"

هي مرحلة جد صعبة لما تكونه من اساس في الدراسات وذلك حتى نستطيع التحكم اكثر في الموضوع والالمام بجوانبه، فهي تقودنا الى فهم الموضوع جيدا، وبالتالي استنباط الاشكالية مما ادى بنا الى التطرق الى كل ماله صلة بموضوع دراستنا من كتب ،رسائل ،مذكرات ...الخ.

المرحلة الثانية: "البحث الميداني"

تعتبر هذه المرحلة مكملة للمرحلة السابقة، فهي تعطي الموضوع اكبر دعما وتمكننا من رسم المسار الصحيح للبحث، من خلالها وقفنا على الخصائص العامة للحي وبالتالي استخراجها.

-تحقيق ميداني:

حيث تم في هذا التحقيق معاينة الحي واستخراج النقائص سواء في التجهيزات او الطرق كما تم الاعتماد على المعاينة الميدانية لوضع بعض الخرائط على صورتها الحقيقية واخذ صور فوتوغرافية ، لتغذية الموضوع وابراز النقائص .وكذا باستشارة الصالح المحلية بتزويدنا بالمعطيات اللازمة، نذكر منها على سبيل المثال لا على سبيل الحصر المصالح التالية:

-مديرية البناء والتعمير لولاية الجلفة (DUC)

-مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية الجلفة(DPSP)

- المصلحة التقنية لبلدية الجلفة

المرحلة الثالثة: "مرحلة الفرز والتحليل"

جاءت هذه المرحلة كحوصلة نهائية للمرحلتين السابقتين ومن خلالها تمكنا من اخراج ما توصلنا اليه من جمع للمعطيات والاحصاءات، والعناصر المكونة للحي في شكل جداول نسب ومعدلات وترجمتها الى اشكال بيانية وخرائط قصد المقارنة والتحليل.

كما لا يفوتنا ان ننوه بالصعوبات التي واجهتنا في انجاز هذا البحث نذكر منها:

-عدم توفر بعض المعطيات على مستوى المصالح التقنية للبلدية.

-نقص بعض الخرائط لدى المصالح المعنية.

الا اننا بفضل الله وعونه ثم بتوجيهات الاستاذ المشرف القيمة تمكنا والحمد لله من اخراج هذا البحث المتواضع الى الوجود عن طريق خطة تتكون من ثلاثة فصول وهي كالتالي:

الفصل الاول: المعطيات الطبيعية والبشرية والاقتصادية لمدينة الجلفة

الفصل الثاني: أدوات وقوانين التعمير في الجزائر

الفصل الثالث: مدى مطابقة حي العمرابي لقوانين التعمير

الفصل الاول

الدراسة الطبيعية والبشرية لمدينة الحلفة

مقدمة الفصل

لمحة تاريخية

اولا: المعطيات الطبيعية

ثانيا: الدراسة الطبيعية

ثالثا: المعطيات الديموغرافية بمدينة الجلفة

2- توزيع السكان حسب الفئة العمرية والجنس

رابعا/ -المعطيات الاقتصادية

1- السكان النشطين

2- توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي

خامسا/ -المعطيات العمرانية

خلاصة الفصل

مقدمة الفصل

تحتل بلدية الجلفة موقعا استراتيجيا هاما، وذلك لتوسطها اقليم الولاية، اضافة الى كونها مقر للولاية مما يجعلها تحتوي على العديد من التجهيزات والمرافق العمومية، الشيء الذي يسمح بجذب سكان الأرياف والقرى الى المدينة، كما انها تعتبر همزة وصل بين الشمال والجنوب، والشرق والغرب والدليل على ذلك تقاطع الطريقتين الوطنيين رقم (01 و 46) في وسط المدينة، اضافة الى انها تمتاز بخصائص فيزيائية وجغرافية للبلدية لا تمثل عائق للتوسع العمران ولو انها كانت محدودة في اتجاه واحد وهو الشمال الشرقي مما جعل منها مركزا عمرانيا هاما على المستوى البلدي والولائي والاقليمي

لمحة تاريخية:

"بالرغم من وضعيتها الرابطة بين الشمال والجنوب وبعد الغزو الفرنسي للاغواط في سنة (1852) الا ان الفرنسيين ارغموا على بناء حصن في الجلفة كمركز للتموين وابتداء من سنة (1852) والتي اخذت في تكوين تجمع وهذا في اطار تكوين سياسة بناء ساحة عسكرية مدعمة وفيه تم انشاء اول قلعة والمعروفة حاليا بإكمالیه بن عياد.

وفي 13 فيفري 1861 رقيت الجلفة الى مقر بلدية وانشاء بيرو عرب سنة 1862 ثم بدأت البلدية في التوسع الناتج عن الهجرة الريفية وذلك لوجود وحدات صناعية مثل : وحدة الخشب سنة 1870 كما تميزت بظهور مواقع جديدة للأوروبيين مثل : حي الامير عبد القادر حاليا وذلك سنة 1870 وحي السعادات سنة 1860 .

ومن اجل الاستجابة لهذا التطور فان مدينة الجلفة عرفت توسع عن طريق انشاء عدة احياء هامشية خارج السور المبني مثلا :

في الجنوب حي قناني ، وفي الشمال القرابة هذه الاحياء للمسلمين.

وفي الشرق حي الظل الجميل ، حي حاشي عبد الرحمان ، حي السعادات ، هذه الاحياء للأوروبيين¹.

¹مؤنوغرافية ولاية الجلفة(2007)

اولا- المعطيات الطبيعية :

1- موقع بلدية الجلفة :

سنتطرق في هذا الفصل الى الخصائص الطبيعية العامة لمدينة الجلفة
كالموقع،الموضع،التضاريس وغيرها

1-2-الموقع الفلكي :

تقع بلدية الجلفة فلكيا بين خطي طول $3,14^{\circ}$ و $2,67^{\circ}$ شرق خط غرينيتش وبين دائرتي
عرض 34.64° و $34,20^{\circ}$ شمال خط الاستواء

1-3-الموقع الجغرافي :

تقع بلدية الجلفة في السهول العليا الوسطى للجزائر وتبعد عن العاصمة ب300 كلم جنوبا
وهي تتربع على مساحة تقدر ب(549,30كلم²) كما هو موضح في الخريطة رقم(01).

1-4-الموقع الاداري :

يحد بلدية الجلفة اداريا البلديات التالية :

بلدية عين معبد من الجهة الشمالية

بلديتي زكار وعين الابل من الجهة الجنوبية

بلديتي دارالشيوخ والمجبارة من الجهة الشرقية

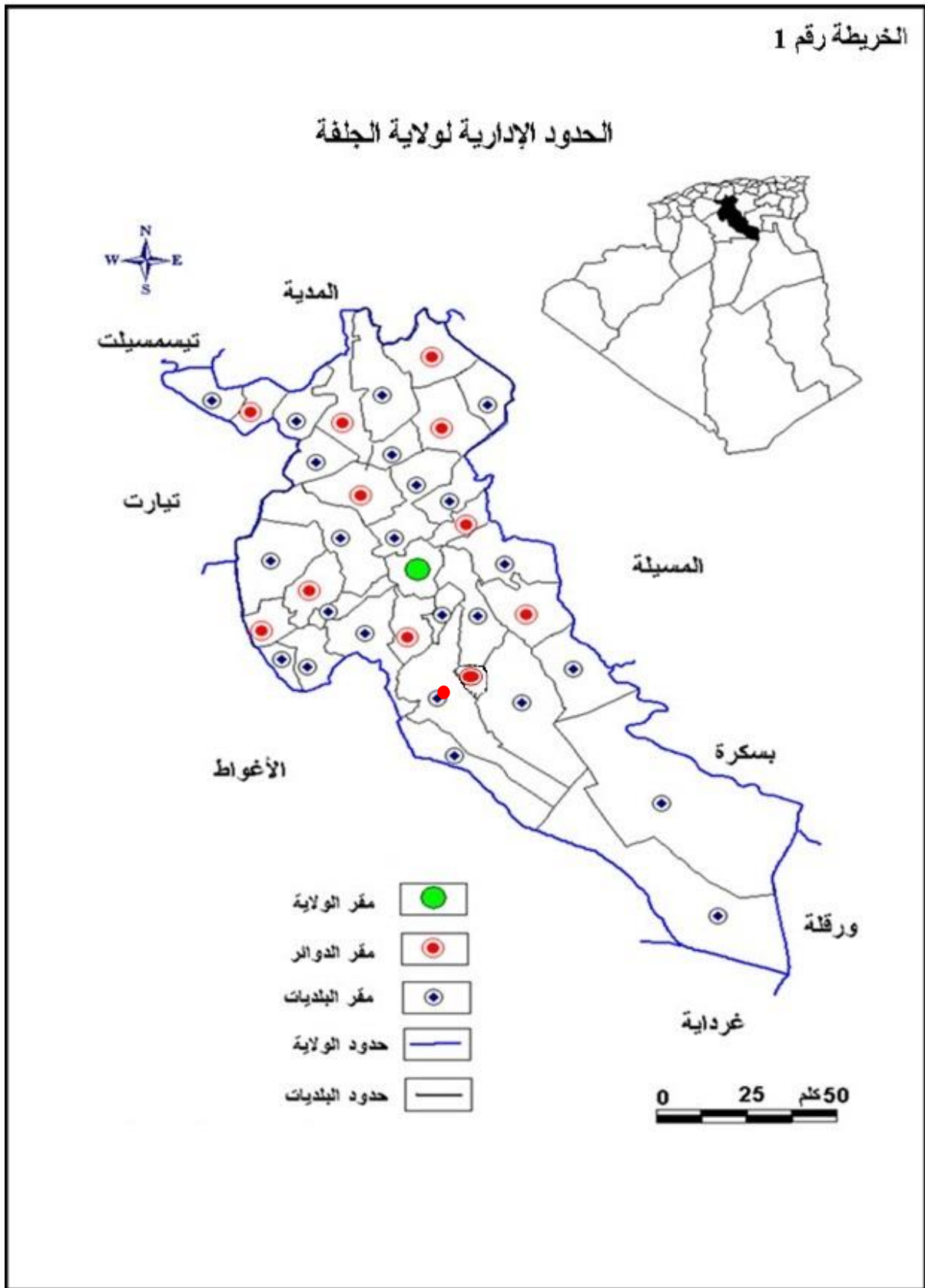
بلديتي بن يعقوب والزعفران من الجهة الغربية

كما هو موضح في الخريطة رقم(02).

ان الموقع المتميز لبلدية الجلفة والذي يتوسط اقليم الولاية، ويفضل احتوائه على
شبكة طرق مهمة والمتمثلة اساسا في : الطريقين الوطنيين رقم (01) الذي يربط
الولاية بولايتي الشمال والجنوب على الترتيب "المدية" و "الاغواط" ورقم (46) الذي

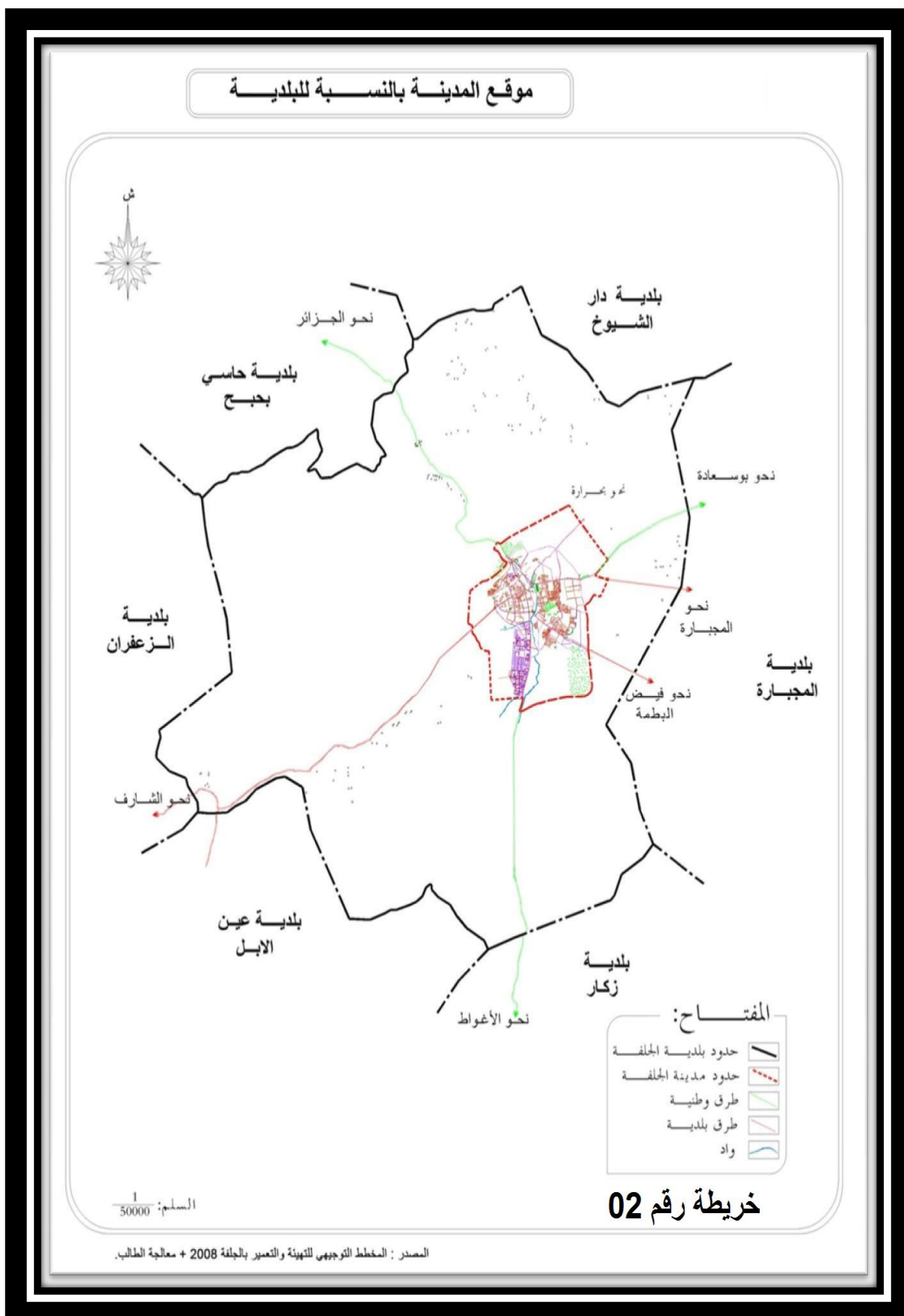
يربط الولاية بولايتي الشرق والغرب الشماليين "المسيلة" و"تيارت" والطريقين الولايتين رقم (189) ورقم (164) الذي يربط مختلف الدوائر والبلديات، مما سمح لها بان تبدي تطورا ملحوظا ،اكسبها نفوذا اقليميا واسعا يتعدى النطاق الولائي بامتداده الى الولايات المجاورة بل كثيرا من الولايات الوطنية الاخرى وهذا ما يلعب دورا كبيرا في الحركية العمرانية لبلدية الجلفة²

²مونوغرافية ولاية الجلفة(2017)



الخارطة رقم (01) الحدود الادارية لولاية الجلفة

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية الجلفة 2018



ثانيا/ -الدراسة الطبيعية :

تعد العوامل الطبيعية عنصرا اساسيا في تحديد النسيج العمراني وذلك لانها تساعد في مدى التوسع الذي قد يصل اليه وقد تكون هاته العوامل سببا في عرقلة نموه.

1- طبوغرافية الارض :

تعرف المنطقة بانها ذات طابع سهبي حيث ان اغلبية ارضها سهبية واسعة حيث تتخللها بعض الانحدارات في المناطق الجبلية اضافة الى انها قسمت الى ما يلي :

- (0-3%) انحدارات ضعيفة

- (3-8%) انحدارات متوسطة

- اكثر من (25%) انحدارات شديدة

واراضي البلدية على العموم ذات انحدارات تتراوح ما بين (0-8%) وتوجد بكثرة الانحدارات (0-3%) والموجودة في الهضاب والسهول وبالخصوص في الجنوب والجنوب الغربي وفي شرق تراب البلدية في الشمال الغربي، والانحدارات الشديدة (25%) توجد في شمال المدينة بالخصوص على جبل سن الباء ويتمثل اعلى ارتفاع له في قمة كاف الحواس

2- المناخ:

يعد المناخ عامل مهم في تحديد خصوصية الاقليم، ويتميز مناخ منطقة الجلفة بالطابع القاري المعروف بالبرودة شتاءا والحرارة صيفا، متخللة برياح الشهيلي وفي بعض الاحيان تتبع بالرياح الرملية الاتية من الجنوب والتي تؤثر على المنطقة بزيادة التصحر ويسود منطقة الجلفة مناخ قاري حار، جاف صيفا وبارد شتاءا.

الفصل الأول : الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة الجلفة

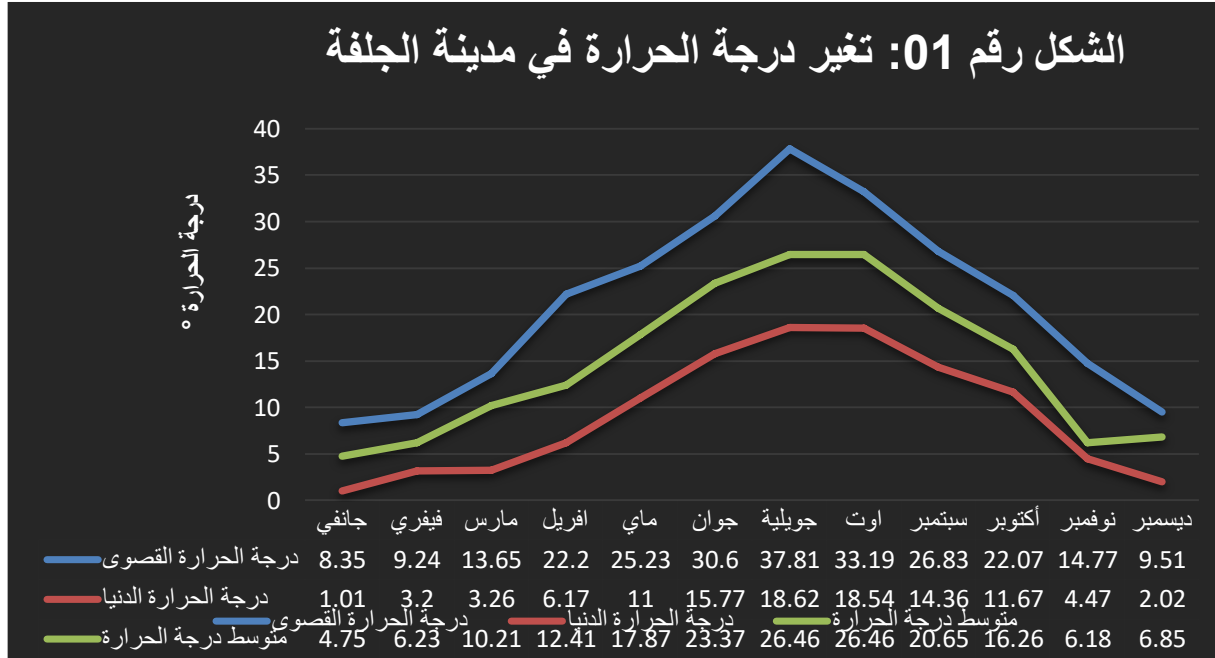
1.2-درجة الحرارة :

تعد درجة الحرارة عامل اساسي في تحديد طبيعة المناخ، وفي منطقة الجلفة متغيرة حسب فصول السنة على حسب المعلومات المقدمة لنا من طرف مصلحة الارصاد الجوية ونوجزها في الجدول رقم(01).

ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	اوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	
9.51	14.77	22.08	26.83	23.19	37.81	30.6	25.23	22.2	13.65	9.24	8.35	درجة الحرارة القصوى °
2.02	4.47	11.67	14.36	18.54	18.62	15.77	11	6.17	3.26	3.2	1.01	درجة الحرارة الدنيا
6.85	6.18	16.26	20.65	26.46	31.46	23.37	17.78	12.41	10.21	6.23	4.75	متوسط درجة الحرارة

الجدول رقم(01) : تغيرات درجة الحرارة بمدينة الجلفة خلال السنة

المصدر: محطة الارصاد الجوية الجلفة



المصدر:انجاز الطالب

الفصل الأول : الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة الجلفة

مايمكن استخلاصه من خلال الجدول اعلاه ، ان درجات الحرارة تسجل اقصى قيمها في اشهر الصيف وبالضبط في شهر جويلية ب : 37.81° ، بينما تبدو معتدلة في سبتمبر و اكتوبر ومايأين نجد ان ادناها يتراوح بين 11 الى 14° وباقي اشهر السنة تسجل درجات الحرارة قيم ضعيفة بين 01 و 06° المتوسط السنوي لدرجة الحرارة الذي يساوي : (اكبر درجة حرارة + اقل درجة حرارة) / 2 = 19.41 ، والفارق السنوي لدرجة الحرارة يساوي : (اكبر درجة حرارة - اقل درجة حرارة) = 36.80° .

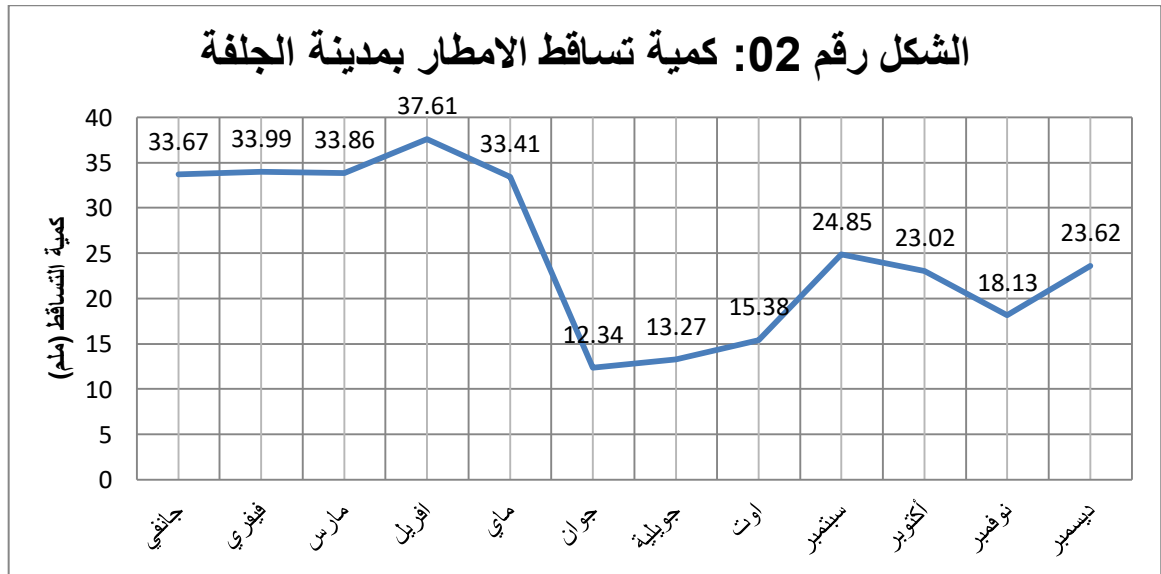
2-2/ الامطار :

نلخص معدل تساقط الامطار في مدينة الجلفة في الجدول التالي:

الجدول رقم(02): معدل تساقط الامطار في مدينة الجلفة

الاشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
معدل التساقط (مم)	33.67	33.99	33.86	37.61	33.41	12.34	13.27	15.38	24.85	23.02	18.13	23.62	303.3

المصدر: محطة الارصاد الجوية بالجلفة + معالجة الطالب



المصدر: انجاز الطالب

الفصل الأول : الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة الجلفة

نلاحظ من خلال الجدول والرسم البياني لكمية التساقط لمدينة الجلفة ان معدل التساقط السنوي مقبول يقدر ب30.3ملم/السنة، وفي المقابل نلاحظ ان اكبر قيمة تسجل في شهر افريل ب37.61مما قل قيمة سجلت في شهر جوان ب 13.25ملم .

2-3/الرطوبة :

تعد الرطوبة عامل مهم في تحديد طبيعة المناخ في كل اقليم، وتصنف الرطوبة حسب مصلحة الارصاد الجوية الى اربع مجموعات وهي كالتالي :

1المجموعة الاولى: متوسط الرطوبة النسبية اقل من 30% (منطقة جافة).

2المجموعة الثانية: متوسط الرطوبة النسبية بين 30% الى 50% (منطقة شبه جافة).

3المجموعة الثالثة: متوسط الرطوبة النسبية بين 50% الى 70% (منطقة شبه رطبة).

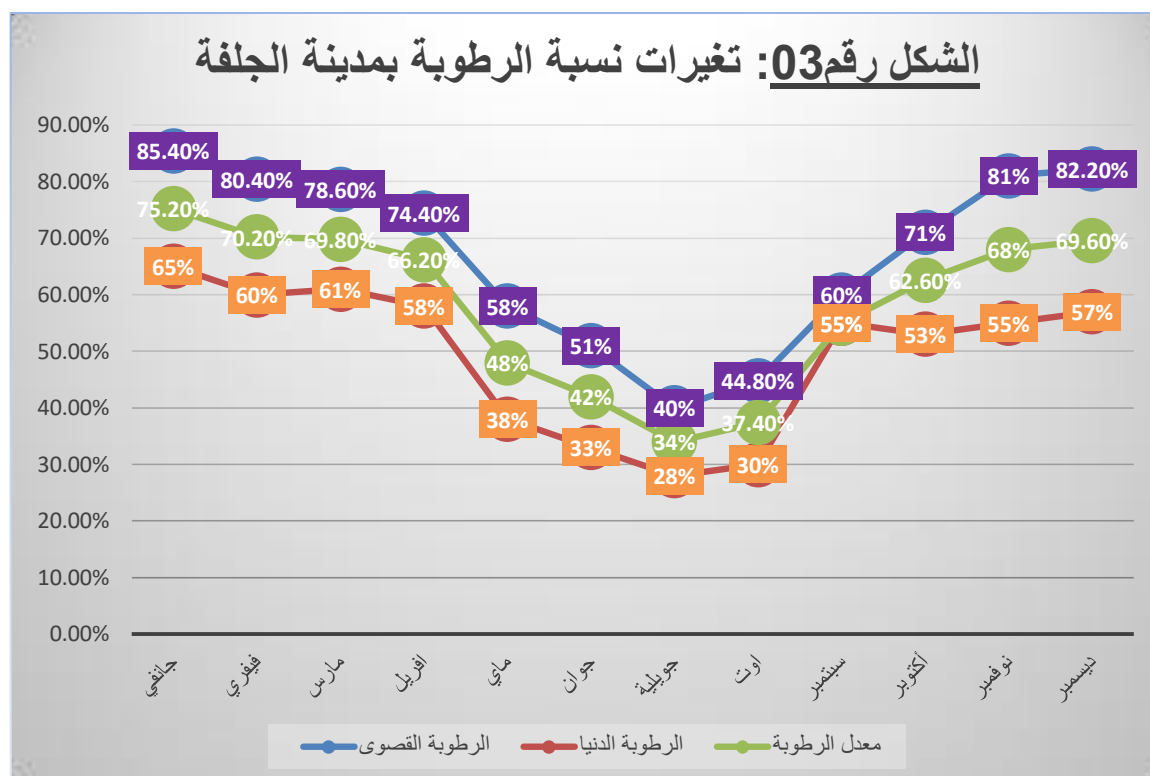
4المجموعة الرابعة: متوسط الرطوبة النسبية فوق 70% (منطقة رطبة).

مدينة الجلفة في اقليمها تسجل القيم المبينة في الجدول رقم(03):

الجدول رقم(03) : تغيرات نسبة الرطوبة في مدينة الجلفة

	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الرطوبة القصوى	85.4	80.4	78.6	74.4	58	51	40	44.8	60	71	81	82.2
الرطوبة الدنيا	65	60	61	58	38	33	28	30	55	53	55	57
معدل الرطوبة	75.2	70.2	69.8	66.2	48	42	34	37.4	55	62.6	68	69.6

المصدر: محطة الارصاد الجوية لمدينة الجلفة



المصدر: معالجة الطالب من خلال معطيات الجدول

واستنادا للمعطيات الواردة في الجدول اعلاه، والتصنيف المعمول به لدى مصالح الارصاد الجوية فان اشهر الصيف ضمن تصنيف المجموعة الثانية، وباقي اشهر السنة تدخل حسب التصنيف في المجموعة الثالثة، وهو ما يصنف المنطقة في خانة المناطق الشبه الجافة

2-4/الرياح :

نلخص متوسط سرعة الرياح خلال اشهر السنة في منطقة الجلفة وكذا اتجاهاتها في الجدول رقم(04).

الفصل الأول : الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة الجلفة

الجدول رقم(04) : متوسط سرعة الرياح بمدينة الجلفة

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط سرعة الرياح	4.24	5.32	5.18	5.40	5.22	4.1	3.64	3.56	3.74	3.52	4.48	4.32
الرياح السائدة	شمالية	شمالية	شمالية	شمالية	شمالية	جنوبية غربية	شمالية	شمالية	شمالية	شمالية غربية	شمالية	شمالية
الرياح الثانوية	شمالية	جنوبية غربية	شمالية	شمالية	شمالية	شمالية	جنوبية	جنوبية	شمالية	جنوبية	شمالية	شمالية

محطة الارصاد الجوية بالجلفة المصدر:

من خلال الجدول نلاحظ ان مدينة الجلفة تسودها رياح ذات اتجاه شمالي، بينما نجد تسجيل هبوب بعض الرياح الثانوية ذات اتجاه شمال غرب وجنوب غرب.

ثالثا/ -المعطيات الديمغرافية بمدينة الجلفة :

1.تطور عدد السكان:

عرفت الولاية بعد الستينات تطورا هاما في عدد السكان حيث مر هذا الاخير بعدة مراحل اساسية في تطوره نذكرها كما يلي:

1-1المرحلة الاولى(1966-1977):

تطور عدد السكان في هذه المرحلة من 241.849 نسمة في 1966 الى 332500 نسمة في 1977 اي تغيير اجمالي قدره 37.48% مايمثل معدل نمو سنوي متوسط قدره 2.9%

1-2 المرحلة الثانية (1977-1987):

بلغ عدد سكان المدينة خلال سنة 1987 حوالي 494494 نسمة اي زيادة بنسبة 48.72% ما يمثل معدل سنوي متوسط قدره 04 %

1-3 المرحلة الثالثة (1987-1998):

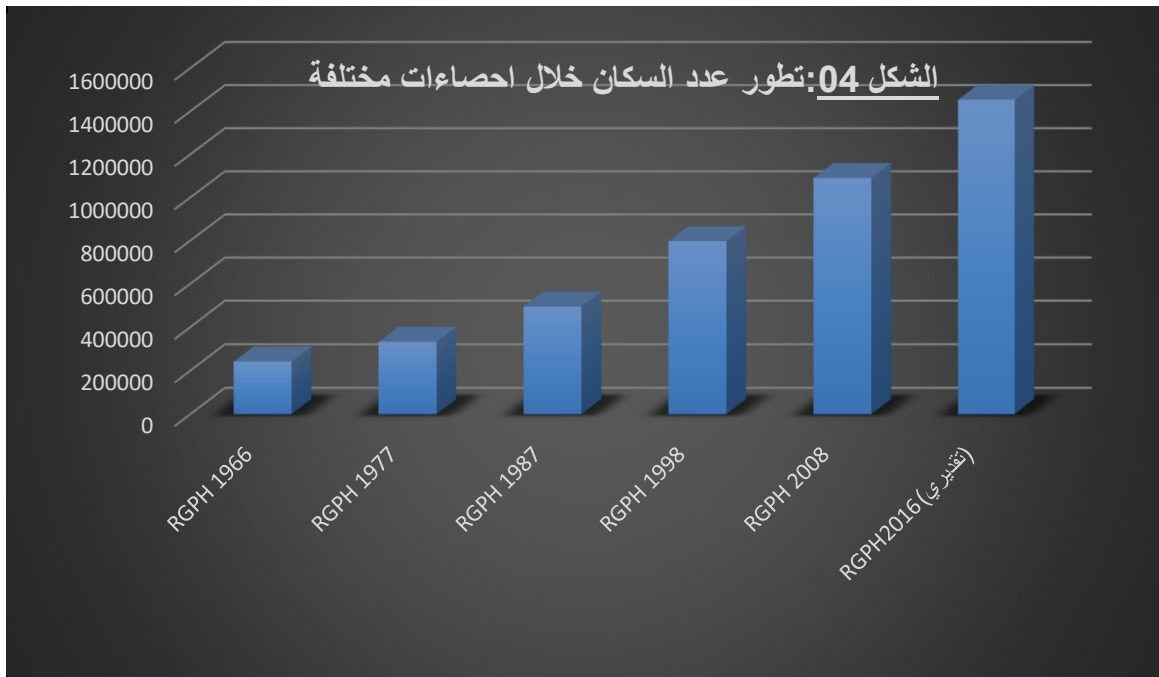
تزايد عدد السكان في هذه المرحلة من 494494 نسمة سنة 1987 الى 797706 نسمة سنة 1998 بنسبة قدرها 61.32% بمعدل سنوي متوسط قدره 4.4%

بلغ عدد سكان الجلفة حوالي 1090578 نسمة في عام 2008 اي بزيادة اجمالية قدرها 36.71% وهو ما يمثل متوسط معدل نمو سنوي يبلغ حوالي 3.2 %

الجدول رقم (05): تطور عدد السكان خلال احصاءات مختلفة

السنة	عدد السكان	معدل الزيادة العام	معدل الزيادة السنوي المتوسط %
RGPH1966	241849	-	-
RGPH1977	332500	37.48	2.9
RGPH1987	494494	48.72	4.0
RGPH1998	797706	61.32	4.4
RGPH2008	1090578	36.71	3.2
RGPH2016 (تقديري)	1453523	33.28	

المصدر: Monographie 2017 de Djelfa + معالجة الطالب



المصدر: معالجة الطالب من خلال معطيات الجدول

نلاحظ ان معدل الزيادة السنوي المتوسط ما بين سنتي 1998 و2008 قد انخفض مقارنة بالعقدين السابقين

الفصل الأول : الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة الجلفة

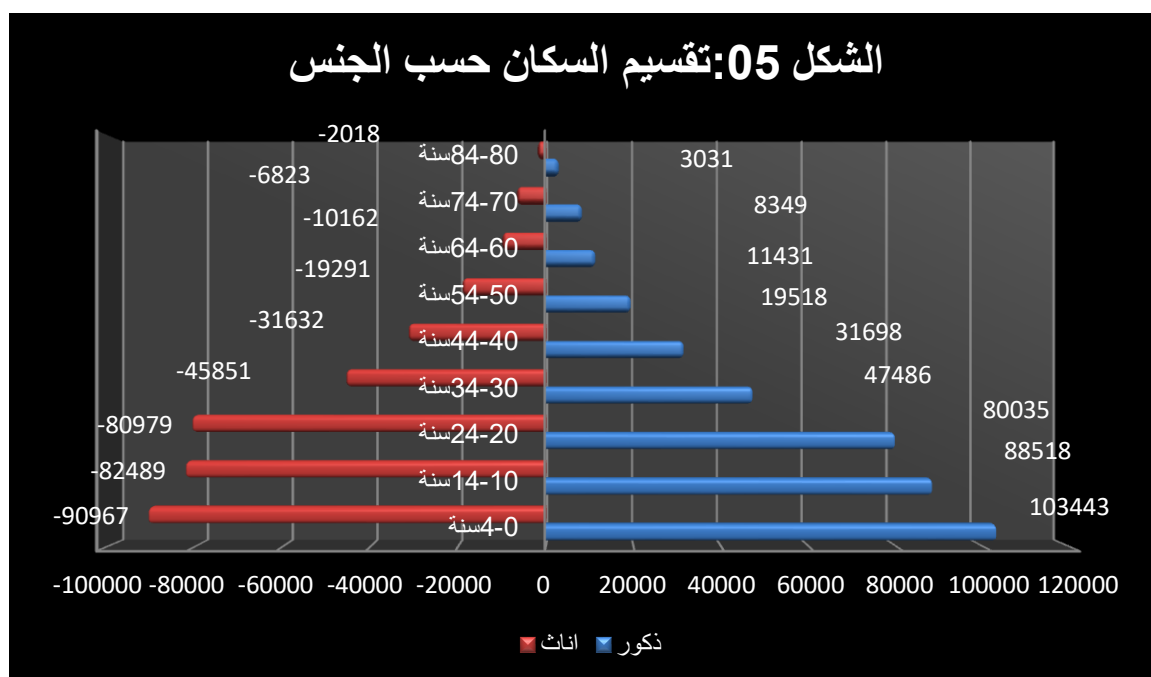
2-توزيع السكان حسب الفئة العمرية والجنس:

الجدول رقم (06) توزيع السكان حسب الفئة العمرية والجنس:

توزيع السكان حسب الفئة العمرية والجنس

الفئات العمرية	ذكر		المؤنث		مجموع	
	مجموع	%	مجموع	%	مجموع	%
0-4سنوات	113.541	13.84	99897	12.89	213.437	13.38
5 - 9سنوات	97.006	11.82	89957	11.60	186963	11.72
10-14سنة	97159	11.84	90596	11.69	187755	11.77
15-19سنة	97728	11.91	92648	11.95	190376	11.93
20-24سنة	87848	10.71	88928	11.47	776,176	11.08
25-29سنة	74331	9.06	74.796	9.65	149128	9.34
30-34سنة	52122	6.35	50352	6.49	102474	6.42
35-39سنة	46104	5.62	45198	5.83	91303	5.72
40-44سنة	34792	4.24	34736	4.48	69.528	4.36
45-49سنة	30781	3.75	30.535	3.94	61.316	3.84
50-54سنة	423,21	2.61	21185	2.73	42608	2.67
55-59سنة	19857	2.42	660,17	2.28	37518	2.35
60-64سنة	12.547	1.53	11159	1.44	23707	1.49
65-69سنة	1308	1.60	10639	1.37	23728	1.49
70-74سنة	9164	1.12	7493	0.97	16656	1.04
75-79سنة	6860	0.84	073,5	0.65	11933	0.75
80-84سنة	3327	0.41	216,2	0.29	5543	0.35
85سنة و +	2862	0.35	2184	0.28	046,5	0.32
مجموع الولاية	820540	100.00	775254	100.00	794,595,1	100.00

المصدر : Monographie 2017 de Djelfa



المصدر: معالجة الطالب من خلال معطيات الجدول

من خلال معطيات الجدول نلاحظ ان الفئة العمرية (0-19 سنة) تمثل تقريبا نصف اجمالي السكان بنسبة 48.79% اما الفئة العمرية (0-14 سنة) تمثل 31.86% وهذا بسبب ارتفاع عدد المواليد في الولاية

3-دراسة حركة السكان:

تعتمد هذه الدراسة على ما يلي:

1.3النمو الطبيعي:

يعد النمو الطبيعي اكثر العناصر اهمية في دراسة حركية السكان في منطقة معينة حيث نعتمد في هذا الجانب على تحليل عدد المواليد وعدد الوفيات في وقت محدد.

1.1.3 عدد المواليد:

بلغ اجمالي عدد المواليد الاحياء المسجل في البلديات 34275 مولودا خلال عام 2016 منهم 49.9% من الاناث كما هو موضح في الجدول رقم(06).

3-1-2 عدد الوفيات:

بلغ عدد الوفيات المسجلة حوالي 3500 حالة(+1سنة) وبلغ عدد الوفيات 611 حالة (دون 01سنة) خلال عام 2016 كما هو موضح في الجدول رقم (07).

جدول رقم 07: الحركة الطبيعية للسكان المسجلة سنة 2016

معدل الزيادة الطبيعية	معدل الوفيات لكل 1000 سنة	معدل المواليد لكل 1000 نسمة	الوفيات -01 سنة	الوفيات +01 سنة			الوفيات		المواليد ذكور	
				الكل	اناث	ذكور	الكل	اناث		
2.5	3.5	28.9	264	1412	473	676	12519	6097	6422	بلدية الجلفة
2.2	2.7	24.2	611	3500	1360	1877	34275	17107	17173	ولاية الجلفة

المصدر: Monographie 2017 de Djelfa

رابعاً/- المعطيات الاقتصادية:

تعتبر الدراسة الاقتصادية للمدينة مهمة للغاية، حيث أنها تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط والتهيئة، كما تساهم في فهم وتوضيح جميع العلاقات، إذ على ضوءها ترسم معالم السياسات التي ستتجهج في الوقت الحالي والمستقبلي سعياً لإيجاد مجال متكامل يقوم على أسس منطقية وفق خطط محكمة تنطلق من واقع ما هو موجود

1- السكان النشطين:

هم السكان الذين يندرجون ضمن الفئة القادرة على العمل (النشطة)، والذين تتراوح أعمارهم ما بين (15-64 سنة)، وقد بلغ عددهم سنة 2019 بمدينة الجلفة حوالي 944734 نسمة وهم يمثلون حوالي 59.5% من مجموع السكان. يقسمون كما يلي:

1-1 القوة العاملة:

بلغ عددهم حوالي 325186 نسمة منهم 51685 اناث سنة 2019 اي بنسبة 20.3% من اجمالي سكان المدينة نميز في القوة العاملة نوعين هما:

1-1-1 السكان العاملين فعلا:

هم الفئة المنتجة في المدينة والذين يشتغلون فعلا وبلغ عددهم 288703 عاملا سنة 2019 بنسبة قدرها 78.88% من اجمالي السكان النشطين

1-1-2 السكان البطالين:

هم السكان القادرين على العمل اي المنتمين الى فئة (15-64 سنة) والغير مشغولين وقد بلغ عددهم سنة 2019 حوالي 36483 بطل و يمثلون ما نسبته 11.21% من اجمالي الفئة النشطة ومناسبته 02.28% من اجمالي سكان المدينة.

1-2 القوة الغير العاملة:

هم الافراد القادرين على العمل والمنتمين الى فئة (15-64 سنة) و غير راغبين فيه ويتمثلون في (ربات البيوت الطلبة المعاقين... الخ) وقد قدر عددهم سنة 2019 حوالي 619551 نسمة اي بنسبة قدرها 38.82% من سكان الولاية

1-2-1 السكان الخارجين عن سن العمل:

هم الافراد المنتمون الى فئة (0-14) سنة و (أكثر من 64) سنة وهم الافراد الغير المتمكنين من تحمل مشاق العمل واعبائه. نتيجة عدم بلوغهم السن القانونية بالنسبة للفئة(0-14)سنة او نتيجة تجاوزهم لسن العمل بالنسبة للفئة (اكثر من64)سنة وقد بلغ عددهم سنة 2019 حوالي 651061 نسمة اي ما نسبته 40.79% من اجمالي سكان المدينة.

الجدول رقم 08:نسبة القوة العاملة لمدينة الجلفة سنة 2019

الفئة	العدد(نسمة)	النسبة (%)
السكان الداخلون في سن العمل (15-64)سنة	944734	55.76
القوة العاملة	325187	47.37
القوة غير العاملة	619551	08.39
العاملون فعلا	288703	34.58
البطالين	36484	12.79
السكان الخارجون عن سن العمل (0-14) سنة .(64+)سنة	651061	40.79
صغار السن (14-0) سنة	588155	40.46
كبار السن (64+) سنة	86613	03.78
اجمالي السكان	339248	100

المصدر: مديرية التخطيط والاحصاء 2020

من خلال تحليل التركيب الاقتصادي لمدينة الجلفة، نستنتج أن القوة الاقتصادية للمدينة تمثلها نسبة العاملين فعلا المقدر بـ 34.58% من إجمالي سكان المدينة وهي نسبة لا بأس بها إذا ما قورنت بنسبة البطالين التي تقدر بـ 12.79% من إجمالي سكان المدينة، ونسبة القوة غير العاملة المقدر بـ 08.39% من إجمالي سكان المدينة ولعل السبب في ارتفاع نسبة العاملين فعلا هو كون مدينة الجلفة تحتل موقع استراتيجي يشجع على العمل خصوصا في مجال التجارة، هذه الأخيرة التي تأخذ ما نسبته 58% من العاملين فعلا حسب إحصاء 2019

الفصل الأول : الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة الجلفة

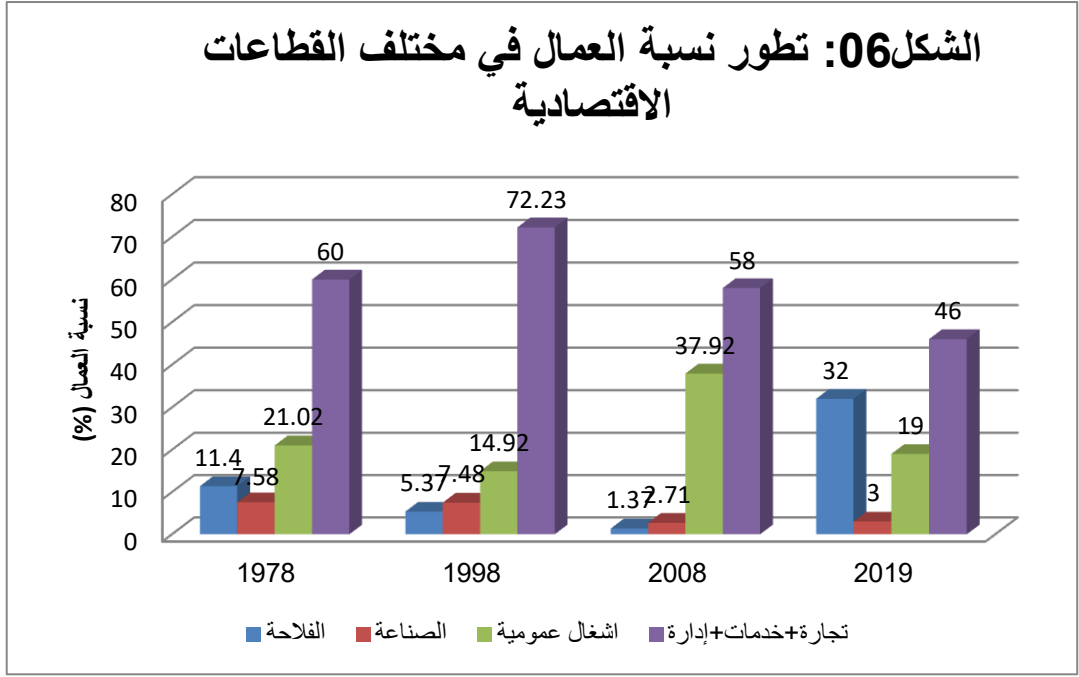
2- توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي:

نقصد بالنشاط الاقتصادي، القطاع الذي يعمل به الفرد بصرف النظر عن مهنته، وفيما يلي سوف نتطرق إلى توزيع السكان المشتغلين بالمدينة حسب مختلف القطاعات الاقتصادية بالمدينة وذلك خلال السنوات التالية (1978-1998-2008) كما هو موضح في الجدول والرسم البياني التاليين:

الجدول رقم 09: تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط الاقتصادي

السنوات	القطاع الاول		القطاع الثاني		القطاع الثالث		المجموع	
	الفلاحة	الصناعة	بناء و اشغال عمومية	تجارة+خدمات+ادارة				
1987	1748	1162	3222	9194	60%	21.02%	15326	100%
1998	1520	2120	4225	20458	72.23%	14.92%	28323	100%
2008	1610	3179	44483	68040	58%	37.92%	117312	100%
2019	92348	8661	54853	232802	46%	19%	388664	100%

المصدر: مديرية التخطيط والاحصاء 2019



المصدر: معالجة الطالب من خلال معطيات الجدول

من خلال تحليل معطيات الجدول والشكل البياني نلاحظ ان قطاع الفلاحة شهد نقص في عدد العاملين بين سنتي 1987-1998 انخفاضا من 1748 الى 1520 عامل بعدها شهد ارتفاع طفيف في سنة 2008 ب 1610 عامل اما الفترة 2008-2019 فعرفت ارتفاع جيد في عدد العاملين من 1610 عامل الى 92348

اما عن قطاع البناء والاشغال العمومية فنلاحظ أن عدد المشتغلين به في تزايد مستمر إذ انتقل عدد العاملين في الصناعة من 1162 سنة 1987 الى 8661 سنة 2019 أي بزيادة قدرها 7499 منصب وترجع هذه الزيادة في عدد العاملين الى بناء المصانع وتشجيع الاستثمارات الخاصة في المنطقة. هذا وتبع تطور قطاع الصناعة تطور قطاع البناء والاشغال العمومية أيضا من حيث عدد العمال المستقطبين حيث شهد هذا القطاع زيادة بلغت 51631 منصب شغل بين (1987-2019) وهذا راجع الي النمو السكاني الكبير في المدينة الذي أدى الى تزايد الطلب على السكن ونمو النسيج العمراني وانشاء مقاولات خاصة وعامة.

وبالحديث عن قطاع الخدمات والتجارة فيمكننا القول انه القطاع المهيمن في هاته المنطقة بزيادة تقدر ب223608 عامل بين سنتي(1987-2019)

خامسا/-المعطيات العمرانية:

عرفت مدينة الجلفة عديد التغيرات من الناحية العمرانية منذ نشأتها حيث عرف نسيج المدينة العمراني توسعا كبيرا في المدينة الى غاية يومنا هذا وهذا راجع لعوامل كثيرة ساهمت في تغيير بنية هذا النسيج منها القوى الاقتصادية والاجتماعية والسياسية وحتى الجانب الأمني للبلاد في مرحلة التسعينات.

تطور الشكل العمراني لمدينة الجلفة بعدة مراحل حتى وصوله لشكله المسجل الان ومن اهم هذه المراحل المسجلة:

1-مرحلة النمو قبل الاستقلال:

1-1مرحلة ما قبل 1852:

في هذه المرحلة لم تكن هناك تجمعات عمرانية تذكر انما كانت المنطقة آنذاك عبارة عن بعض التجمعات للقبائل العربية (أولاد نائل) تسمى "بالنزلة " التي تتواجد ما بين ولايتي الأغواط والمدية وكان الموقع عبارة عن ممر للقوافل التي تسلك طريق قصر البخار الأغواط.

الصورة رقم 01: لنزلة " بمنطقة الجلفة قديما.



المصدر: أرشيف الصور استوديو بن شريف

1-2 مرحلة ما بين (1852-1860):

شهدت هذه المرحلة وصول الفرنسيين إلى المنطقة حيث قاموا بإنشاء مدينة جديدة وذلك في إطار سياسة إنشاء منطقة عسكرية محصنة، حيث كانت في بادئ الأمر عبارة عن مخطط بسيط لتكنة عسكرية ذات شكل مستطيل موجه نحو (شمال، جنوب) بثلاثة شوارع عريضة وأخرى طويلة تقسم الحي إلى 18 قطعة وتكنة في الجهة الشمالية للمراقبة.

1-3 مرحلة ما بين (1860-1900):

في 13 فيفري 1861م أصبحت الجلفة بلدية تشغل إقليم يتربع على مساحة 1776 هكتار وبدأت التجمعات في ذلك الوقت تأخذ أهمية بعد إنشاء عدة تجهيزات إدارية دينية (البلدية، بيرو عرب، الكنيسة) ومن أجل حماية المدينة من الهجومات التي تشنها قبائل أولاد نائل أقام المستعمرون حصنين حصن في الشمال وآخر في الشمال الغربي.

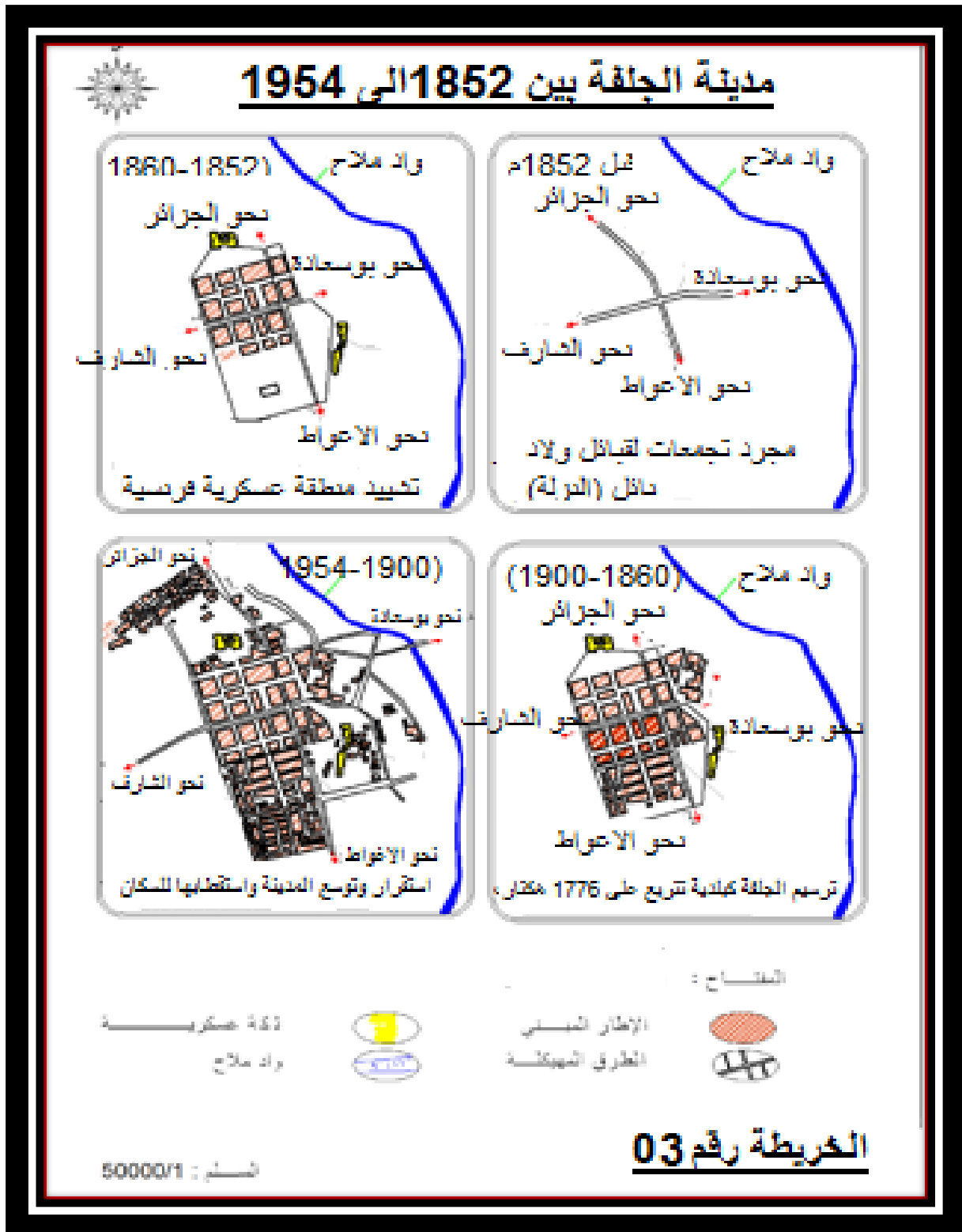
1-4 مرحلة ما بين (1900-1954):

الفصل الأول : الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة الجلفة

في هذه الفترة عرفت المدينة نوعا من الاستقرار والتوسع، إذ شهدت عدة هجرات محلية فقد بلغ عدد سكانها سنة 1905 حوالي 700 ساكن منهم 300 ساكن أوروبي. هذا وعرفت المدينة انشاء مدرسة.

فرنسية. سوق للمواشي ومصنع للحطب والملح. وفي سنة 1912م تم إنشاء خط السكة الحديدية والمحطة شمال المدينة الذي يربط بين البلدية والجلفة، والتي ساهمت في التقدم والنمو العمراني للمدينة.

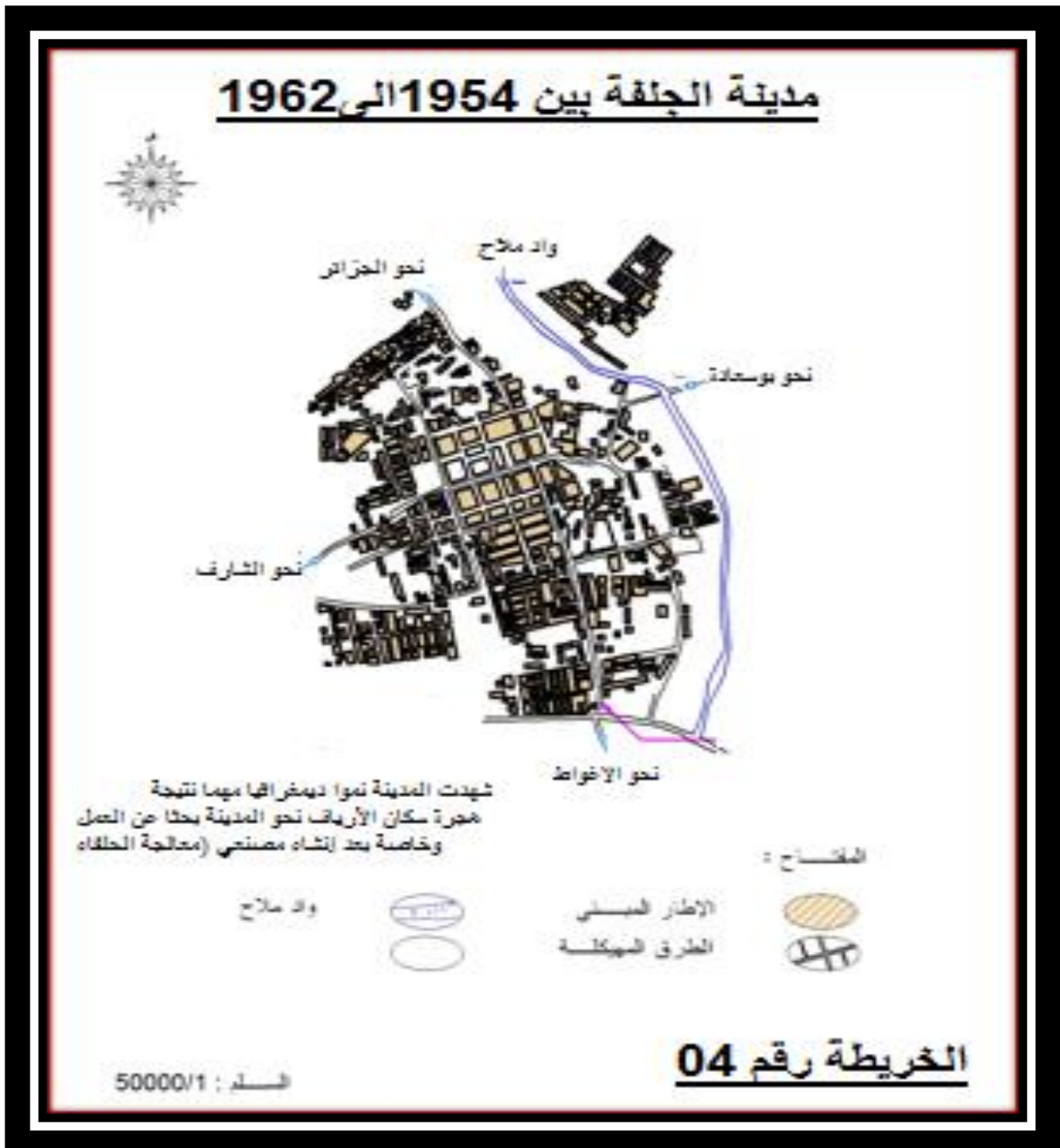
الخريطة رقم (03) توضح مراحل نمو المدينة في المراحل السابقة.



1-5 مرحلة ما بين (1954-1962):

شهدت المدينة نموا ديمغرافيا مهما نتيجة هجرة سكان الأرياف نحو المدينة بحثا عن العمل وخاصة بعد إنشاء مصنعي (معالجة الحلفاء والخشب) حيث كان عدد السكان حوالي 2835 ساكن، منهم 590 ساكن اوروبي.

وفي نهاية الخمسينيات وبداية الستينيات شهدت المدينة توسعات كبيرة في اتجاهات



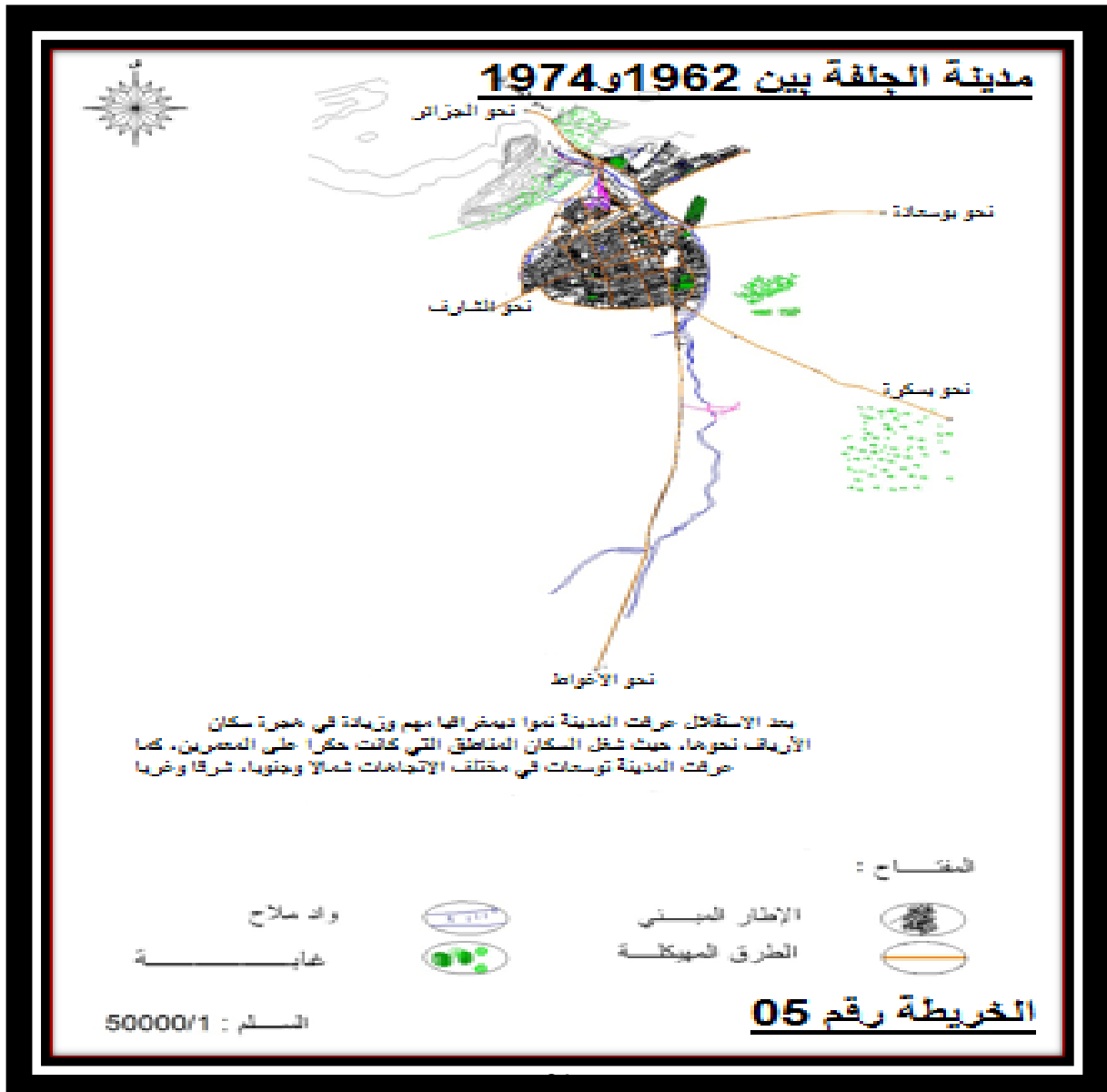
الفصل الأول : الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة الجلفة

مختلفة مما أدى الى ظهور احياء جديدة (البرج- 100دار- قناني - بن جرمة).

2-مرحلة النمو بعد الاستقلال:

2-1مرحلة ما بين (1962-1974):

بعد الاستقلال عرفت المدينة نموا ديمغرافيا مهم وزيادة في هجرة سكان الأرياف نحوها، حيث شغل السكان المناطق التي كانت حكرا على المعمرين، كما عرفت المدينة توسعات في مختلف الاتجاهات شمالا وجنوبا، شرقا وغربا وفي سنة1974م وبعد التقسيم الإداري أصبحت بلدية الجلفة التي كانت تابعة لولاية المدية تابعة رسميا لولاية الجلفة هذا التقسيم أعطاهم دفعا جديدا في مجال انجاز المشاريع الكبرى واحتوت على طرق وطنية مهمة مثل



الفصل الأول : الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة الجلفة

الطريق الوطني رقم 01، والتجهيزات والهياكل القاعدية مما زادها اتساعا.

2-2 مرحلة ما بين (1974-1990):

سنة 1975 شهدت المدينة انشاء منطقة صناعية مما ساهم في النهوض بالقطاع الصناعي في المدينة وزيادة ديناميكية

المدينة وفي سنة 1980م شهدت المدينة العديد من الانجازات الكبرى ساعدت في تخفيف



الضغط على مركز المدينة حيث استفادت بأهم برنامج للسكن يتمثل في المنطقة السكنية الحضرية الجديدة شرق المدينة وكذلك إنشاء حي 05 جويلية 1986م (الجلفة الجديدة) وقبله

الفصل الأول : الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة الجلفة

المنطقة السكنية الحضرية الغربية سنة 1975م وذلك بإنشاء احياء (شريقي فارة، الفتح، حي الحواس).

2-3 مرحلة من (1990م الى يومنا هذا):

عرفت هذه المرحلة ظهور التجزئات العقارية التي احتلت أطراف المحاور الكبرى للمدينة المتمثلة في احياء (عمرواي، بالغزال، قناني، بوتريفيس، المستقبل) شرقا، التجزئات العقارية (بربيح الأولى والثانية) غربا، بالإضافة إلى محطة النقل الجديدة التي أضافت حركية على



مدينة الجلفة من الجهة الشرقية.

الفصل الأول : الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة الجلفة

على العموم ما يمكن قوله عن التحولات العمرانية في مدينة الجلفة أنها شهدت توسع عمراني سريع صاحبه تحول جذري وتنوع في النماذج السكنية المعتمدة في مدينة الجلفة، مما ولد حالة من اللاتجانس في النسيج العمراني.

خلاصة الفصل:

من خلال موقعها الجغرافي وسط الهضاب العليا تعتبر بلدية الجلفة مفترق طرق هام بالنسبة للطرق المتجهة من الشمال الى الجنوب والمتجهة من الشرق نحو الغرب كالطريق الوطني رقم (01) الرابط بين الجزائر العاصمة وجنوب البلاد والمار على مدينة الجلفة وطريق رقم (46) الرابط بين الجلفة وبوسعادة

تتربع المدينة على مساحة 54930 كم²

وتتميز بمناخها الشبه جاف . حار وجاف صيفا وبارد شتاءا.

الفصل الثاني

ادوات وقوانين التعمير في الجزائر

المقدمة

1/ ادوات التعمير في الجزائر

1-1- المرحلة الاولى:مرحلة التخطيط الموجه بين 1962-1990

1-1-1 المخطط العمراني الموجه PUD

1-1-2 المخطط العمراني المؤقت PUP

1-1-3مخطط التحديث العمراني

1-1-4المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN

1-1-5- التخصيصات (lotissements)

1-1-6-المناطق الصناعية(ZI)

2-2- المرحلة الثانية: مرحلة التحولات الكبرى بعد 1990

2-2-1المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU)

2-2-2مخطط شغل الارض POS

مراحل مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

2/ قوانين التعمير في الجزائر

خلاصة الفصل

تمهيد:

لقد بادرت الجزائر منذ السنوات الاولى من الاستقلال في اعادة تنظيم المجال العمراني والحضري من خلال ادوات التهيئة العمرانية. بالاعتماد على المصالح والهيئات التقنية التابعة للدولة (المنشأة حديثا اوتلك الموروثة عن الاستعمار) في محاولة منها لتلبية حاجيات السكان المتزايدة من سكن وعمل وخدمات، موازاة مع بعث التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد عبر الاقاليم المختلفة . وقد عرفت الجزائر مرحلتين كبيرتين اثرتا في البناء الاجتماعي والهيكلية المجالية بشكل ملفت للانتباه¹.

¹حفصي عمر ، التوسع العمراني في اطار العمارة المحلية - دراسة حالة مدينة مشوش منكرة مهندس دولة ، تخصص تسيير المدن ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

1/ ادوات التعمير في الجزائر :

1-1- المرحلة الاولى:مرحلة التخطيط الموجه بين 1962-1990:

تميزت بالاعتماد على الأدوات الموجودة قبل الاستقلال كشكل من اشكال الارث الكولونيالي. كما تميزت ببروز أدوات اخرى حاولت من خلالها السلطات العمومية مواجهة ازمة الاسكان التي استقطت البلاد في سنوات السبعينات والثمانينات¹.

1-1-1 المخطط العمراني الموجه (PUD)

وهو مخطط لحركة بناء المدينة او التجمع السكاني ويوجد به كل قطاعات الخدمات داخل المدينة ويوجد به كل قطاعات الخدمات داخل المدينة الواحدة ويخص مدة زمنية محددة.

1-1-2 المخطط العمراني المؤقت (PUP)

وهو مخطط يعمل على تسيير العمران داخل المجمع العمراني يخص كل القطاعات ويعتبر مخططا مؤقتا.

1-1-3 مخطط التحديث العمراني

مخطط يعمل على معالجة مشاكل النسيج القائم بالمدن الكبرى من خلال تحديث الخدمات والمرافق العمومية والخدمات والحفاظ على الانسجة التاريخية القديمة وصيانتها لتفادي تدهورها.

1-1-4 المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) هي عبارة عن المنطقة العمرانية

الجديدة اي منطقة التوسع العمراني حيث تتجه البناءات الجديدة في داخل التجمع السكاني.

¹- ثابت احمد امين ، التخصيصات السكنية في مدينة الخروب السياسات ، الممارسات وكلفة التعمير ، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري-قسنطينة- كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية.

1-1-5- التحصيصات (lotissements) :

تعتبر تجزئة عقارية او تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع او الايجار او القسمة الى بقعتين او اكثر لتشييد مبان للسكن لغرض صناعي او سياحي او تجاري مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته.

1-1-6- المناطق الصناعية(ZI):

عبارة عن مساحات معينة من الأرض تقع ضمن النسيج الحضري للمدن وغالبا تكون على اطرافه، تخصص للصناعات وتجهز بجميع أنواع الخدمات والتسهيلات والمنشآت التي تتطلبها الصناعات من (الماء، والمجاري، والكهرباء، ومنشآت النقل، والمواصلات، والخدمات الصناعية الأخرى) وهي شبيهة بالحي السكني من حيث تكاملها مع الاستخدامات الأخرى للأرض، لذا يسمى أحيانا بالحي الصناعي.

2-2- المرحلة الثانية: مرحلة التحولات الكبرى بعد 1990

تعتبر المرحلة الحاسمة من تاريخ الجزائر هي نتاج للأزمة الاجتماعية والاقتصادية التي عرفتها البلاد بدأت ملامحها في اواسط الثمانينات ، والتي كان أكتوبر 1988 المنعرج الجديد والحاسم في التحول الكبير التي عرفت الجزائر منذ تلك الفترة في مختلف الميادين وصاحب ذلك تغيرات هامة في التشريع الجزائري العام والسياسة الحضرية بشكل خاص وعرفت ادوات خاصة بالتهيئة والتعمير والتي افرزها القانون 90-29¹.

¹- ثابت احمد امين ، التحصيصات السكنية في مدينة الخروب السياسات ، الممارسات وكلفة التعمير ، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري-قسنطينة- كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية.

2-2-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

"هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

. مراحل مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

المرحلة الأولى :

يتم في هذه المرحلة دراسة و تحليل الإمكانيات الحالية للبلدية المعنية ،حيث تشتمل على دراسة الجانب الطبيعي ، الجانب البشري ، السكن بأنواعه المختلفة ، التجهيزات المختلفة الهياكل القاعدية ، تتضمن هذه المرحلة تقريرا كتابيا يشرح الوضعية الحالية للبلدية إضافة إلى خرائط توضيحية للظواهر المختلفة.

المرحلة الثانية :

ننتقل إلى هذه المرحلة بعد الموافقة على المرحلة الأولى من طرف اللجنة التقنية المكلفة بمتابعة هذا الملف، حيث يتم في هذه المرحلة من الدراسة اقتراح الاحتمالات الرئيسية للتنمية وهذا بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للبلدية المعنية على الفترات التالية : المدى القريب (5 سنوات) المدى المتوسط (10 سنوات) المدى البعيد (20 سنة) و يتم اقتراح برنامج للتعمير في شكل متغيرات مختلفة ، بهدف تغطية

الفصل الثاني : ادوات وقوانين التعمير في الجزائر

احتياجات السكان من سكن و خدمات مختلفة و هياكل قاعدية خلال كل فترة من الفترات السابقة وهذا اعتمادا على نتائج و معطيات المرحلة الأولى من الدراسة.

تتمثل هذه الدراسة في تقرير كتابي يشرح و يوضح البرنامج المقترح بمتغيراته المختلفة و خرائط توضيحية لها.

المرحلة الثالثة :

بعد الموافقة على المرحلة الثانية من طرف اللجنة و اختيار إحدى المتغيرات و الاتفاق عليها كنموذج للتعمير المستقبلي للبلدية تأتي هذه المرحلة و التي تنقسم إلى قسمين :

* قسم التهيئة العمرانية وقسم القانون العمراني ، حيث يتم في قسم التهيئة العمرانية ضبط نموذج التعمير المختار من خلال تقديم شرح مفصل للبرنامج المقترح و تبرير إسقاط مختلف المشاريع العمرانية أما في قسم القانون العمراني فيتم تحديد القواعد العمرانية الواجب تطبيقها في كل منطقة متجانسة حيث يتم تحديد :

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي و نوع الأعمال التي يمكن منعها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض (COS) و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض (CES) .

- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

الفصل الثاني : ادوات وقوانين التعمير في الجزائر

- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي (POS) مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها.
- شروط البناء الخاصة داخل بعض الأجزاء من التراب البلدي المعني مثل الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد و الأقاليم ذات المميزات الطبيعية أو الثقافية أو التاريخية ... إلخ.

ترفق هذه الدراسة بمستندات ووثائق بيانية توضيحية¹.

2-2-2 مخطط شغل الارض (POS)

- هو عبارة عن اداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري من ادوات التهيئة والتعمير ظهر بموجب قانون 90/29 المؤرخ في 1990/12/01م للتحكم في تسيير المجال، أداة من اجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة من خلال الاستجابة للمشاكل والخيارات يحتل الطابق الاخير في منظومة التخطيط العمراني في الجزائر.²

¹مديرية التعمير والبناء لولاية الجلفة
²مديرية التعمير والبناء لولاية الجلفة

2/ قوانين التعمير في الجزائر

المادة 01 : القانون الحالي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير معتمد على :

- الميثاق الوطني وخاصة المواد 81 - 3 - 4 - 16
- التعليم رقم 66-62 المؤرخة في 26 مارس 1966 والمتعلقة بالمناطق والمواقع السياحية
- التعليم رقم 67-281 المؤرخة في 20 ديسمبر 1967 المتعلقة بالتنقيب و الحماية للمواقع الأثرية والتاريخية والطبيعية
- التعليم رقم 75-58 المؤرخة في 26 ديسمبر 1975 المعدلة والمتممة والتي تنص على قانون المدن
- التعليم رقم 75-74 المؤرخة في 12 ديسمبر 1975 والمتعلقة بإنجاز المسح العام وتكوين الدفتر العقاري
- المادة رقم 83/03 ل 05 فيفري 1983 و المتعلقة بحماية البيئة
- المادة رقم 87/03 ل 27 جانفي 1987 المتعلقة بالتهيئة العمرانية
- القانون رقم 88/17 ل 10 مارس 1988 الدال على التوجيهات لتنظيم النقل البري
- القانون رقم 90/08 ل 7 افريل 1990 المتعلق بالبلدية
- القانون رقم 90/25 ل 7 افريل 1990 المتعلق بالولاية
- القانون رقم 90/25 ل 18 افريل 1990 الناص على التوجيهات العقارية

الفصل الثاني : ادوات وقوانين التعمير في الجزائر

- القانون رقم 29/90 ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- القانون رقم 30/90 ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بقانون أملاك الدولة
- المرسوم رقم 87 / 91 ل 21 أبريل 1987 المتعلق بدراسة الآثار على البيئة
- المرسوم رقم 77/91 ل 28 مارس 1991 المحدد لمنهجية الإعداد والموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك محتوى كل مرحلة
- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ل 22 ديسمبر 1990 المحدد لقوانين إنشاء الوكالات العقارية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين
- المرسوم التنفيذي رقم 11/91 ل 27 أبريل 1991 المخصص للقوانين المحددة للتعويضات في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 ل 27 جويلية 1991 المحدد لطرق و إعداد وتسليم شهادة الحياة
- القانون ما بين الوزارات ل 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء في المناطق الواقعة خارج المحيطات العمرانية للبلديات

المادة 02 : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- 1 - تقرير توجيهي يقدم فيه ما يلي :
 - أ - تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.
 - ب - مخطط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

الفصل الثاني : ادوات وقوانين التعمير في الجزائر

2 - تقنين : يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و 21 و 22 و 23 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990

و لهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي :

أ - جهة التخصيص الغالبة للأراضي و نوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة

ب - الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض

ج - الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها

د - المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.

هـ - تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها يحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب كما هي واردة في الفصل الرابع من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 م

3 - وثائق بيانية : تشمل خاصة على المخططات التالية :

أ - مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة

ب - مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي :

الفصل الثاني : ادوات وقوانين التعمير في الجزائر

* القطاعات المعمرة و المخصصة للتعمير في المدى القريب و المتوسط و المخصصة للتعمير في المستقبل و غير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 م

* بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة كما هو محدد في القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 م

* مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي

ج - مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها

د - مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية
يجب أن تعد المخططات المذكورة في البند الثالث من هذه المادة وفق مقياس ملائم

المادة 03 : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها

- يصادق على مراجعة و تعديلات المخطط ساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المادة 04 : حق الشفعة

حسب المنشور الوزاري المشترك و المتعلق بتطبيق أحكام المادة 71 من قانون 90 / 25

الفصل الثاني : ادوات وقوانين التعمير في الجزائر

المؤرخ في 19 / 11 / 1990 و المتضمن التوجيه العقاري.

إن حق الشفعة يعتبر وسيلة قانونية يمكن بواسطتها لكل بلدية استعمال هذا الحق عن طريق الوكالة العقارية و ذلك لتلبية متطلبات سياسة التهيئة العمرانية و من أجل الحصول على الأراضي ذات الطابع العمراني لإنجاز تجهيزات عمومية أو مساكن اجتماعية

المادة 05 : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

ينظم هذا القانون نقل الملكية بصفة إلزامية لملك ما لفائدة الجماعة المعنية شريطة أن تكون العملية المزمع القيام بها قد اعترف لها بالمنفعة العامة، و يسبق هذه العملية تعويض عادل و منصف لمالكها حسب القوانين المعمول بها

المادة 06 : رخصة التجزئة :

حسب القانون 90 / 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 م فإن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعة أو لعدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، إذا كانت القطعة الواحدة أو القطع الأرضية المتعددة الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية أو تحويلها

المادة 07: رخصة البناء

حسب القانون العمراني 90 / 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 م ، فإن حيازة رخصة البناء يشترط لتشييد أي بناية أو تحويلها ، و حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمات المتعلقة باستعمال الأرض

المادة 08: رخصة الهدم

يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم كلما اقتضت الشروط التقنية و الأمنية

المادة 09: التجديد العمراني

يعرف التجديد العمراني بالتدخل العميق في النسيج الموجود الذي يذهب إلى حد هدم المباني القديمة و تعويضها بمباني أخرى بنفس الوظيفة أو بوظيفة جديدة، و تتجز دراسة التجديد العمراني ضمن مخطط شغل الأراضي الخاص بالمنطقة المعنية، إن الهدف من هذه العملية هو:

- تحسين نوعية المحيط بربط السكنات بكل القنوات الموجودة

- تعديل كثافة النسيج المدروس بالزيادة أو النقصان

المادة 10 : إعادة الهيكلة

تتمثل إعادة الهيكلة في التدخل على مستوى الطرق و القنوات المختلفة مع توقيع مرافق جماعية جديدة و يمكن أن يصحب هذه العملية تهديم جزئي للبنىات أو تعديل وظيفة حي ما مثلا بعد تحويل النشاطات إلى خارجه و تغيير استعمال مبانيه

المادة 11 : إعادة التأهيل

و تتمثل في إعادة القيمة للمباني و الأنسجة التي تحتفظ بأصالتها، إن هذه العملية تستلزم تحسين شروط العمل و هيكلة المباني مع وضع المرافق الجماعية و المنشآت القاعدية الضرورية

COS المادة 12 : معامل شغل الأراضي

هو نسبة مجموع مساحات السقوف على المساحة الإجمالية للقطعة

CES المادة 13 : معامل استيلاء الأرض

هو نسبة مساحة الأرض المبنية على المساحة الإجمالية للقطعة

المادة 14 : القطاعات

* القطاع

هو جزء ممتد من التراب يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة و آجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة و المسماة قطاعات التعمير

* يقسم المحيط العمراني إلى قطاعات محددة كما يلي :

SU- القطاعات المعمرة

SAU- القطاعات المبرمجة للتعمير في المدى القريب والمتوسط

SUF- القطاعات المبرمجة للتعمير في المدى المستقبلي

SNU- القطاعات غير القابلة للتعمير

* SU القطاعات المعمرة

تمثل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مستخدمة التجهيزات و النشاطات و لو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و المساحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها و صلاحها و حمايتها

* SAU القطاعات المبرمجة للتعمير في المدى القريب والمتوسط

الفصل الثاني : ادوات وقوانين التعمير في الجزائر

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير غير المكثف على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

SUF * القطاعات المبرمجة للتعمير في المدى المستقبلي

- تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب الآجال

المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

- كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا لاتفاق بعدم البناء ولا يرفع هذا الاتفاق في مجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه

- تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي يتجاوز مدى انتشارها الآجال المنصوص عليها للتعمير و كذلك التصديقات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية

- غير أنه يرخص في هذه القطاعات :

- بتجديد و تعويض و توسع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي
- البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية
- البنىات التي تبرزها مصلحة البلدية و المرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء على طلب

من رئيس المجلس الشعبي البلدي

SNU * القطاعات غير القابلة للتعمير

هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها محددة بدقة و ثلاثم الاقتصاد العام لمناطق هذا القطاع من خلال ما سبق ذكره فإننا حددنا القطاعات التالية بالنسبة للمحيط العمراني لمقر بلدية الزعفران و هي كالتالي :

*** القطاع المعمر : (SU)**

يشمل جميع أراضي النسيج العمراني المبني القديم و الحديث المكثف و غير المكثف

(SAU) * القطاع المبرمج للتعمير على المدى القريب و المتوسط :

يضم هذا القطاع الأراضي المبرمجة للتعمير على المدى القريب و المتوسط في آفاق 10 سنوات

01 - المدى القريب : SAU

يضم الأراضي الشاغرة من مخطط شغل الأرض رقم 02 و المصادق عليه سنة 2001 م و كذلك الأراضي المتواجدة في الجهة الشمالية و الجنوبية بالنسبة للقطاع المعمر

02- المدى المتوسط : SAU

وتوجد أراضيها في الجهة الغربية و الشمالية الغربية بالنسبة للقطاع المعمر

*** قطاع التعمير المستقبلي : (SUF)**

وهو عبارة عن باقي التراب المعني للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة

*** القطاع غير القابل للتعمير : (SNU)**

الفصل الثاني : ادوات وقوانين التعمير في الجزائر

يتمثل هذا القطاع في الأراضي المشغولة بالفلاحة

الترتيبات القانونية المطبقة على مختلف القطاعات

SU القطاع المعمر

المادة 15 :يمنع داخل هذه القطاعات ما يلي

* البناءات والمؤسسات التي طبيعتها أو نشاطها أو حجمها أو شكلها لا يتلاءم ولا يندمج مع المنظر العام للنسيج العمراني الحالي أو المعمر والتي تفسد الهدوء و الأمن وهذه المؤسسات هي :

* المؤسسات الصناعية المرتبة في المرتبة الأولى و الثانية

* المخيمات

* المقالع ونزع الأتربة

* مخازن الخردوات وأكوام الأتربة

* مخازن وتوزيع المحروقات التي لا تحضي بخزان أمني ولا بد من موافقة مديرية الصناعة والطاقة

المادة 16 : المواقع المخصصة للمرافق ذات المصلحة العامة والمساحات الخضراء

لابد أن يحافظ عليها لنفس الاستغلال

المادة 17 : المداخل والوصول

الفصل الثاني : ادوات وقوانين التعمير في الجزائر

طلب رخصة البناء ترفض لبناء أو مجموعة بنايات لا يوجد بها طريق أو ممر عمومي أو خاص بشروط تضمن الوصول إليه وبالخصوص من ناحية الدخول و الوصول إلى إطفاء الحرائق في أحسن الظروف

المادة 18 : مواقف السيارات

* تهيئة أماكن لتوقف السيارات واجب ضروري و يجب أن تكون على طول الشوارع

* لا بد من إسقاط موقف واحد للسيارات لكل 3 مساكن

* بالنسبة للمرافق التجارية التي لا تقل عن 500 م² فإننا نبرمج 100 م² مكان للتوقف

المادة 19 :المساحات الحرة

* كل قطعة معينة لاستقبال السكن لا بد أن يترك جزء منها مساحة حرة وهذه المساحة يطلق عليها المساحة الملحقة

المادة 20 : مظهر البنايات

* كل البنايات التي تشيد في منطقة من المناطق الخاضعة لهذا القانون لا بد أن يكون الشكل الخارجي لها يتلاءم مع المحيط المجاور سواء الموقع أو المنظر الطبيعي أو المعماري وكذلك الحفاظ على المنظر العام وكذلك الآثار وكذلك بالنسبة لمواد البناء لا بد أن تدمج مع الخاصية الاقتصادية للمشروع وترفض رخصة البناء إذا كان المشروع مخالفًا لدفتر الشروط

* الجدران الفاصلة والجدران الصماء للبنايات إذا كانت لا تتكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الأساسية لا بد أن تتجانس مع الواجهات

المادة 21 : نمط شغل الأرض

* بالنسبة للبنىات الفردية تكون الكثافة المتوسطة فيها تساوي 30 مسكن / الهكتار و بالتالي فإن :

$$\text{COS} = 0,5$$

$$\text{CES} = 0,3$$

عدد الطوابق الأقصى : $R + 2$

المادة 22 : التزود بالمياه الصالحة للشرب و صرف المياه المستعملة ومياه الأمطار

* لابد أن تؤخذ بعين الاعتبار في جميع المناطق وتدرس وتخضع للقوانين السارية المفعول

* كل البنىات في المنطقة لابد أن توصل بشبكة التغذية بالمياه الصالحة للشرب ويضمن لها الضغط اللازم لصعود المياه حتى آخر طابق مع إمكانية تشغيل الآلات المنزلية أما بالنسبة لسرف المياه المستعملة والأمطار لابد أن توصل بالقناة العمومية ويفصل بين البناية والقناة الرئيسية ببالوعة للمراقبة والتنظيف

القطاعات المبرمجة للتعمير على المدى القريب و المتوسط و البعيد

المادة 23 : هذه القطاعات مخصصة لاستقبال المشاريع السكنية والمرافق

المادة 24 : الممنوعات في هذا القطاع

* البنىات والمنشآت التي طبيعتها و شكلها ومظهرها لا يتلاءم مع المحيط المجاور من حيث الأمن وهذه المشاريع هي :

* المنشآت الصناعية

* المخيمات

* المقالع وتجريف التربة

* إنشاء واستغلال الأركمة الحديدية

* مخازن المحروقات والوقود ومحطات البنزين إلا بموافقة المصالح المعنية

المادة 25 : المساحات الخضراء و المرافق

* المساحات الخضراء : يجب حماية المساحات الخضراء المزمع إنشاؤها

* المرافق : يجب إنجاز المرافق و التجهيزات الكبرى و المحلات ذات الاستعمال التجاري و

الخدمات كما هو مبين في مخطط التهيئة في أماكنها المحددة لها ولا يسمح بتغييرها إلا

للضرورة القصوى و يستشار المعنيون بالأمر وجوبا

المادة 26 : المداخل والوصول

تخضع لنفس المادة 17

المادة 27 : الطرقات

يجب احترام عرض الطرق كما هو مبين في خريطة الطرق

المادة 28 : مواقف السيارات

تخضع لنفس المادة 18

المادة 29 :المساحات الحرة

تخضع لنفس المادة 19

المادة 30 : مظهر البناءات

تخضع لنفس المادة 20

المادة 31 : نمط شغل الأرض

* بالنسبة للبناءات الفردية تكون الكثافة المتوسطة فيها تساوي 30 مسكن / الهكتار و بالتالي فإن :

$$\text{COS} = 0,5$$

$$\text{CES} = 0,3$$

عدد الطوابق الأقصى : $R + 2$

* بالنسبة للبناءات نصف الجماعية تكون الكثافة المتوسطة فيها تساوي 50 مسكن / الهكتار و بالتالي فإن :

$$\text{COS} = 0,7$$

$$\text{CES} = 0,4$$

عدد الطوابق الأقصى : $R + 2$

المادة 32 : التزود بالمياه الصالحة للشرب وكذلك صرف المياه المستعملة ومياه الأمطار

تخضع لنفس المادة 22

الإرتفاعات العامة

المادة 33 :

رواق الارتفاق المطلوب تركه لقناة نقل الغاز الطبيعي ذو الضغط المرتفع محدد ب 75 مترا على يمين القناة و 75 مترا على يسارها أما بالنسبة لمحطة تحويل الغاز الطبيعي فيجب ترك رواق ارتفاق محدد ب 75 مترا بالنسبة لجميع الجهات المحيطة بالمحطة

المادة 34 :

رواق الارتفاق المطلوب تركه بالنسبة للخط الكهربائي المتوسط الضغط محدد ب 15 مترا على يمين الخط و 15 مترا على يساره

المادة 35 :

رواق الارتفاق المطلوب تركه بالنسبة للمقبرة محدد ب 30 مترا ابتداء من الجدار

المادة 36 :

رواق الارتفاق المطلوب تركه بالنسبة للحاجز المائي محدد ب 200 متر

المادة 37 :

رواق الارتفاق المطلوب تركه بالنسبة لأبار المياه محدد ب 100 متر ابتداء من الجدار

المادة 38 :

رواق الارتفاق المطلوب تركه بالنسبة للخزان المائي محدد ب 20 مترا ابتداء من الجدار

المادة 39 :

رواق الارتفاق المطلوب تركه بالنسبة لقناة التموين من البئر نحو الخزان محدد ب 5 متر

المادة 40 :

يجب احترام الارتفاقات المتعلقة بالطرق الوطنية و الولائية و البلدية كما هي محددة في المرسوم رقم 68 / 06 المؤرخ في 11 جانفي 1968 م و هي كما يلي :

- الطرق الوطنية : يجب احترام حق الارتفاق المحدد ب 35 مترا ابتداء من محور الطريق

- الطرق الولائية : يجب احترام حق الارتفاق المحدد ب 25 مترا ابتداء من محور الطريق

- الطرق البلدية : يجب احترام حق الارتفاق المحدد ب 10 مترا ابتداء من محور الطريق

المادة 41 : بالنسبة للتجمع الثانوي بئر التربة و المنطقة الريفية يجب ترك رواق ارتفاع محدد ب 15 مترا على يمين الواد و المجرى المائي و 15 مترا على يسارهما

القطاع غير القابل للتعمير :

و يمثل المناطق الطبيعية و التي تكون حقوق البناء منصوص عليها و محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات و تنقسم إلى :

أ - مناطق التشجير : و تنقسم إلى

* الغابات الطبيعية

* المناطق المشجرة

المادة 42 :

لابد من المحافظة عليها و صيانتها و حقوق البناء فيها لابد أن يكون حسب دفتر الشروط بالنسبة للمصلحة المختصة في الغابات و الذي يبين داخل الغابة لابد أن يبتعد عن الأشجار أقل شيء ب 50 مترا من كل جانب

الفصل الثاني : ادوات وقوانين التعمير في الجزائر

ب - المناطق الرعوية : و تنقسم إلى قسمين :

* الطبيعية و تضم الحلفاء و المناطق السهبية

* الاصطناعية

و تشرف عليها مديرية الفلاحة و الإصلاح الزراعي و هذا إذا كانت مراعي محمية من طرف مديرية الفلاحة وهي خاضعة لدفتر الشروط و بالخصوص في المراعي المغروسة (الشجيرات العلفية) الذي يمنع استغلالها إلا بعد خمسة سنوات من غرسها كما يمنع الحرث فيها و في المراعي الطبيعية الأخرى للمحافظة على تربتها من الانجراف

ج - المناطق الفلاحية

المادة 43 :

الأراضي الفلاحية ذات الملك الخاص غير قابلة للبناء إلا البناء الفردي

المادة 44 :

يجب أن ترخص البناءات و التجهيزات التي لا يزيد علوها عن تسعة أمتار تقاس من أي نقطة من الأرض بحيث تكون هذه المنشآت أو التجهيزات ذات فائدة في الاقتصاد العام

المادة 45 :

يجب أن لا تتجاوز مساحة القطع الأرضية التي تنشأ فوقها البناءات الضرورية بالاستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 05 هكتارات و ترفع هذه المساحات ب 50 مترا مربعا لكل هكتار إن تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور

المادة 46 :

تطبق المواصفات المنصوص عليها في المادة 45 في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأرض الزراعية ذات الإمكانيات العالية و الحسنة أو المتوسطة و الأراضي الصحراوية المستصلحة و الأراضي الرعوية و على أراضي الحلفاء لا تتجاوز مساحة البناءات 1/25 من المساحة الكلية المحددة بنفس الشروط و الزيادة إذا كانت الأراضي الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة

المادة 47 :

يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تشيد فوقها البناءات ذات الاستعمال السكني 1/250 من مساحة الملكية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من 05 هكتارات أما إذا تجاوزت المسافة الحد تحسب 10 أمتار لكل هكتار

المادة 48 :

تطبق المواصفات المنصوص عليها في المادة 47 في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الرفيعة أو الحسنة و الأراضي الرعوية و أراضي الحلفاء لا تتجاوز مساحة قطع البناءات 1/10 من مساحة الملكية التي هي أقل من 1000 متر و إذا تجاوزت الحد تضاف 20 لكل 100 م² أعلاه في الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة التي تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية أما بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة و التي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية يجب أن لا تتجاوز مساحة أراضي البناءات 1/100 من مساحة الملكية المحددة بنفس الشروط و الزيادة المذكورة.¹

¹مديرية التعمير والبناء لولاية الجلفة

الخلاصة:

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل ان الظاهرة الحضرية والتعمير كانتا دوما محل نقاش وتحليل في كل السياسات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي جاءت بعد الاستقلال في الجزائر.

الفصل الثالث

الدراسة الميدانية

تمهيد

1-تقديم حي العمراوي

2-تحليل الاستمارة الموجهة لسكان حي العمراوي لمدينة الجلفة

خلاصة الفصل الثالث.

تمهيد:

في هذا الفصل سنتطرق الى التجزئة العقارية في مدينة الجلفة ،الا وهي تجزئة حي العمرابي،من خلال تقسيم الفصل الى جزئين:

في الجزء الاول سنقوم من خلاله الوقوف بالتحليل لمكونات هذا الحي حيث سنتطرق الى الموقع، الحدود ، الوضعية العقارية ، مختلف شبكات السكنات.

في الجزء الثاني سنخصصه لتحليل نتائج الاستبيان الذي تم توزيعه على سكان تجزئة حي العمرابي والتي بلغ عددها 60 استمارة .

في الجزء الثالث سنقوم بالتوقف عند مدى مطابقة تجزئة العمرابي لقوانين التعمير

تقديم مجال الدراسة:

يتواجد بتجزئة العمراني اكثر من 4800 ساكن على مساحة تقدر ب 8هكتارات

01-01-الموقع:

تقع تجزئة العمراني في المدخل الشرقي لمدينة الجلفة على بعد مسافة تقدر ب 03كلم عن مركز المدينة

01-02-الحدود:

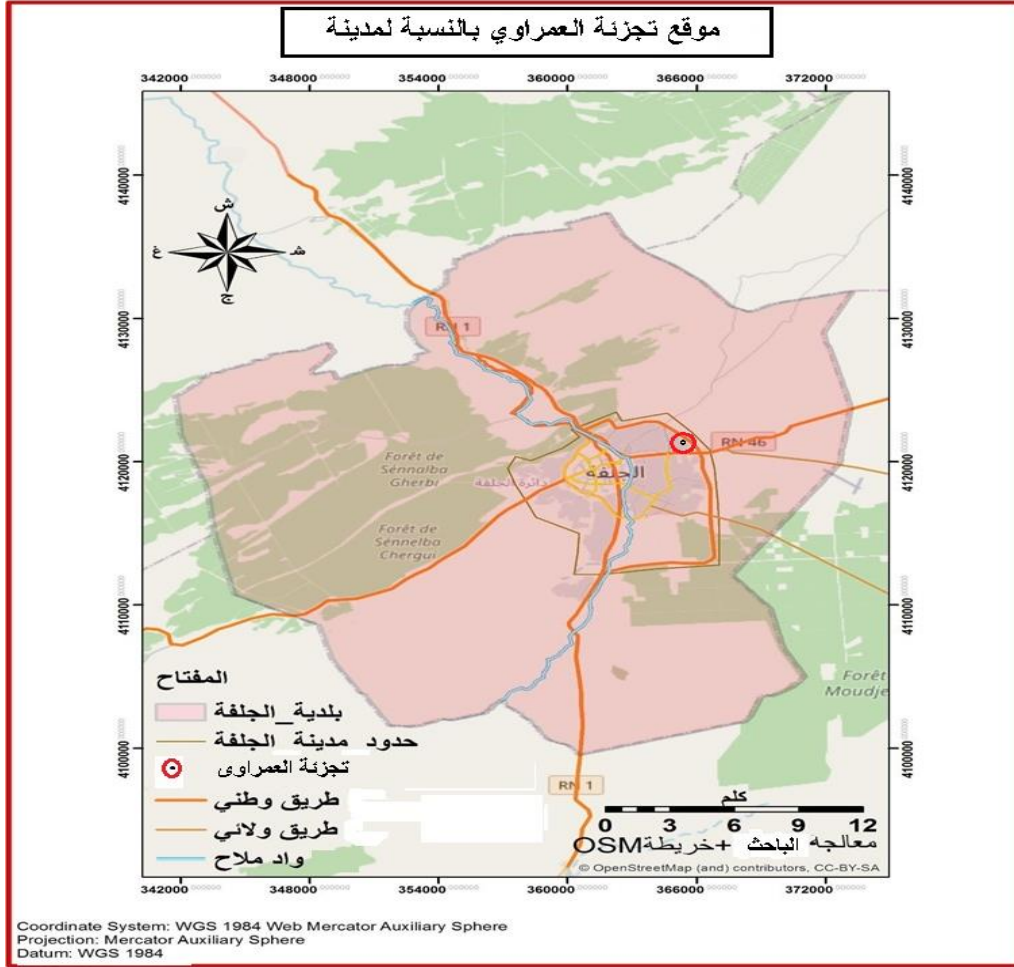
الشمال: تجزئة بن لحرش

الجنوب: الطريق الوطني رقم 46

الشرق: الطريق الوطني 01

الغرب: حي بوتريفييس

الصورة رقم(02):موقع تجزئة العمراوي بالنسبة لمدينة الجلفة



03-01-المساحة:

يتربع مجال الدراسة على مساحة تقدر ب 8 هكتار .

04-01-الوضعية العقارية:

تعتبر الوضعية العقارية للوعاء العقاري بتجزئة العمراوي الذي يضم السكنات عبارة

عن اراضي ذات ملكية خاصة

الشبكات المختلفة:

سنحاول ان نتطرق الى الطرق ، المنافذ ، والربط بمختلف الشبكات لتجزئة العمراوي

01-05-شبكة الطرق:

طرق موجودة مهياًة وهي:

الطريق الرئيسي المزدوج المؤدي الى حي بحرارة ومنه الى الطريق الوطني رقم 01
الطريق الوطني رقم 46 المؤدي الى مدينة بوسعادة
الصورة رقم(03):الطريق المزدوج المؤدي الى حي بحرارة



المصدر: صورة ميدانية 2021

الصورة رقم(04):الطريق الوطني رقم46المؤدي الى مدينة بوسعادة



المصدر: صورة ميدانية 2021

طرق موجودة غير مهياة:

الطرق الداخلية للحي بعرض 08امتار

الصورة رقم(05):طريق داخل الحي



المصدر : صورة ميدانية 2021

شبكات الربط المختلفة:

المساكن بالحي غير مزودة بمختلف الشبكات:

مياه الشرب - الصرف الصحي - كهرباء - الغاز
الطبيعي

كل هاته الشبكات تم توفيرها من قبل السكان من ميزانيتهم الخاصة
اما عن شبكة الكهرباء فتم توفيرها من الحي المجاور "حي زيغم" و بتوصيلات
عشوائية .

2- تحليل استمارة الاستبيان الموجهة لسكان تجزئة العمراني بالجلفة: 01

نظرا لأهمية الدراسة، وعدم وجود إحصاءات رسمية لجأنا الى التحقيق الميداني عن طريق توزيع استمارات استبيان موجهة لسكان حي العمراني حيث اخترنا عينة مقدره ب 50 استمارة ، أي 50 أسرة والنتائج المتحصل عليها كانت كالآتي:

1/الجزء الاول: خاص بالأسرة

1-1: الحالة المهنية لسكان تجزئة العمراني بالجلفة

الجدول رقم(10): يوضح الحالة المهنية لسكان حي العمراني بالجلفة حسب افراد العينة .

الحالة المهنية	العدد	النسبة%
موظف	10	20
اعمال حرة	35	70
بطل	5	10
المجموع	50	100

المصدر: استمارة الاستبيان +معالجة الطالب

من خلال النتائج المتحصل عليها فان نسبة الموظفين منخفضة بنسبة 20% وهذا يدل على ان اغلبية سكان تجزئة العمراني يمتنون الاعمال الحرة بنسبة 70%، اما نسبة البطالين فتشكل 10% وهي نسبة ضئيلة وهذا ما يؤكد ان مستوى معيشي سكان تجزئة العمراني متدني.

ان دراسة الحالة الوظيفية لسكان تجزئة العمراني ومن خلال الجدول رقم (10) فان 70% من سكان الحي يمارسون اعمال حرة غير ثابتة كالأشغال العمومية (البناء عند الخواص ، العتالة ، بيع الخضر على الارصفة ، السمسرة في الاسواق العمومية

الفصل الثالث : الدراسة الميدانية

(....) ، وهي الوظيفة الغالبة لدى سكان الحي ، يليها الموظفون في القطاع العمومي كالتربية والتعليم و الصحة وهذا بنسبة 10% ، واخيرا البطالون اي بدون عمل بنسبة 05% ،

ومن خلال نتائج الجدول فان ساكنة حي العمراوي يعتبرون م بين متوسطي الدخل الى الدخل المحدود .

1-2: مكان اقامة المواطنين الخاضعين لهذا الاستبيان

الجدول رقم (11): مكان اقامة سكان تجزئة العمراوي بالجلفة حسب افراد العينة.

النسبة%	العدد	مكان اقامة سكان تجزئة العمراوي
60	30	داخل بلدية الجلفة
40	20	خارج بلدية الجلفة
100	50	المجموع

المصدر: استمارة الاستبيان +معالجة الطالب

من خلال القراءة التحليلية للجدول نجد ان نسبة 60% من سكان حي العمراوي ترجع مكان اقامتهم الى داخل تراب بلدية الجلفة وهي نسبة كبيرة نسبيا مقارنة مع السكان التي ترجع مكان اقامتهم الى خارج بلدية الجلفة وهذا راجع الى حركة سكان المدينة نتيجة ضغط أزمة السكن الحادة ، والبحث في محيط المدينة على كل التجزئات المتاحة

الجزء الثاني : خاص بالسكن

2/ الجدول رقم(12): يبين نوع ملكية السكن في تجزئة العمراوي

النسبة%	العدد	نوع الملكية
60	30	بناء
22	11	شراء
14	07	كراء
04	02	ارث

المصدر: استمارة الاستبيان +معالجة الطالب

من خلال قراءة النتائج المتحصل عليها في الجدول نجد ان اكبر نسبة من المواطنين الخاضعين للاستبيان قاموا بعملية البناء 60% الذاتي ثم تليها عملية الشراء بنسبة 22% و سبب ارتفاع عملية البناء راجع الى سعر المتر المربع الذي كان في متناول المواطنين قبل سنة 2014 الذي قارب 9000 دينار ثم بدأ ثمنه بالارتفاع الى اكثر من 20000 الف دينار بعد سنة 2018

اغلب مساحات السكن بالتجزئة 100 متر مربع ومعظمها ذات طابق ارضي الى طابق أول- كما أنها غير مكتملة .

المساكن بالحي غير مزودة بمختلف الشبكات:

مياه الشرب - الصرف الصحي - كهرباء - الغاز الطبيعي

ملاحظة:

كل هاته الشبكات تم توفيرها من قبل السكان من ميزانيتهم الخاصة

اما عن شبكة الكهرباء فتم توفيرها من الحي المجاور "حي زيغم" و بتوصيلات عشوائية .

صورة رقم(06):توضح توصيل شبكة الكهرباء



المصدر: صورة ميدانية 2021

3/الجزء الثالث: وضعية الخدمات بالحي

بالنسبة للخدمات العمومية في الحي فهي غير موحدة تماما ، وخاصة الهامة منها (تعليمية -صحية -ادارية-امنية).حيث يواجه سكان الحي صعوبة في الوصول لهذه الخدمات كما ان اغلبهم يتتقل مشيا على الأقدام خارج الحي للوصول إليها.

4/الجزء الرابع: وضعية الخدمات الصحية

يوجد بالحي افراد من الاسر يعانون من امراض مزمنة ويتلقون العلاج في الاحياء المجاورة له ويستعملون اجرة النقل او المشي للذهاب للعلاج وذلك لغياب مرافق صحية بالحي واقرب مرفق يبعد حوالي 1.5كلم.

5/الجزء الخامس: وضعية الخدمات التعليمية

الجدو لرقم(13):نسبة الافراد المتمدرسين في جميع الأطوار مجموع افراد العينة

النسبة %	العدد	الفئات المتمدرسة
34	40	طور ابتدائي
30	35	طور متوسط
24	28	طور ثانوي
12	15	طور جامعي
100	118	المجموع

المصدر: استمارة الاستبيان+معالجة الطالب

بخصوص الخدمات التعليمية بالحي فهي غير متوفرة ، اما الابناء المتمدرسين فينتقلون الى الأحياء المجاورة كحي بوتريفيس وحي الوئام ، وحي بحرارة ، مع العلم أن اغلب المتمدرسين ينتقلون مشيا على الأقدام ، وبمسافة تفوق 1500 متر .

6/الجزء السادس: وضعية التجزئة العقارية

يمتاز حي العمرابي بواجهتين رئيسيتين واجهة مقابلة للطريق الرئيسي المؤدية الى حي بحرارة ومنه الى الطريق الوطني رقم 01 ، والأخرى مقابلة للطريق الوطني رقم 46 المؤدية الى مدينة بوسعادة مما جعل هاتين الواجهتين تتمتع بتهيئة وغلاء سعر المتر المربع. أما عن داخل الحي فعرض الشوارع فيه معظمها 9امتار كما انها على استقامة وتوجد به ممرات ضيقة .
ومن اهم المشاكل الموجودة بالتجزئة:
عدم وجود مساحات خضراء -

عدم وجود مساحات خاصة بالمرافق العمومية-

الشوارع غير معبدة وبالتالي لا تضمن سهولة حركة النقل داخل الحي-وجود شعاب تقطع الحي-

*ملاحظة: طبيعة عقد الملكية الذي يحوزون عليه عقد ملكية جماعي.

3/-مدى مطابقة قوانين التعمير في تجزئة العمراني :

- تنص المادة 16 و 25 : على ضرورة وجود مرافق ذات المصلحة العامة والمساحات الخضراء

وبالمقابل نجد ان في تجزئة العمراني قد تم البناء في تلك الاماكن المخصصة لها.

- مضمون المادة 17 و 26 : الخاص بالمداخل والوصول الذي ينص على وجوب تواجد ممر او طريق عمومي في الحي الذي يضمن الوصول إليه وبالخصوص من ناحية الدخول و الوصول إلى إطفاء الحرائق في أحسن الظروف حيث نجد عدم التوافق بين ما هو منصوص بالمادة وماؤه موجود بتجزئة العمراني.

-محتوى المادة 18 و 28: ينص على الزامية تهيئة اماكن لتوقف السيارات على طول الشوارع حيث لا نجد هذه الاماكن المخصصة لمواقف السيارات بتجزئة العمراني وهذا ما يخالف محتوى المادة.

- المادة 19 و 29 : تنص على وجوب ترك مساحة حرة في كل قطعة معينة لاستقبال السكن حيث لم يتم تخصيص مساحات ملحقة في تجزئة العمراني.

- المادة 20 و 30 : الخاصة بمظهر البنايات التي تشيد في منطقة من المناطق الخاضعة لهذا القانون لا بد أن يكون الشكل الخارجي لها يتلاءم مع المحيط المجاور، نجد ان مضمون المادة مطبق على الواجهتين الرئيسيتين فقط بالمقارنة مع داخل التجزئة.

- تنص المادة 21 و 31 : على ان البنايات الفردية تكون الكثافة المتوسطة بها تساوي 30 مسكن / الهكتار عدد الطوابق الأقصى : 2 + R وبالمقارنة مع ما هو موجود بالتجزئة نجد ان في الهكتار الواحد اكثر من 60 مسكن وعدد الطوابق يتجاوز 2 + R.

- نصت المادة 22 و 32 : على وجوب تزويد كل البنايات بالمياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة ومياه الامطار لكن بالمقابل نجد ان سكان تجزئة العمراني هم من قاموا بتوصيلها من ميزانيتهم الخاصة

الفصل الثالث : الدراسة الميدانية

- على حسب ما تضمنته المادة **23** : فقد تمت التجزئة السكنية دون تخصيص اماكن للمرافق .
- في ما تناولته المادة **24** : عن الممنوعات في هذا القطاع فقد تم الاخذ بعين الاعتبار ان كل البناءات والمنشآت التي طبيعتها و شكلها ومظهرها لا يتلاءم مع المحيط المجاور من حيث الأمن .
- يتوافق منصوص المادة **27** : مع ما هو مطبق بالتجزئة بخصوص احترام عرض الطرق.

الارتفاقات العامة :

- في ما جاء بالمادة **40** : المتعلق باحترام الارتفاقات الخاصة بالطرق الوطنية و الولائية و البلدية لم يتم تطبيق قانون المادة على مستوى الطريق الوطني رقم 46 والطريق الولائي المؤدي الى حي بحرارة .

خلاصة الفصل :

بعد الدراسة التحليلية لحي العمراوي من خلال المعاينة الميدانية وتحليل الاستمارة الاستبائية للسكان توصلنا لعدة اثار لهذه التجزئة العمرانية منها الايجابية والسلبية من بينها:

الاثار الايجابية:

- تموقع تجزئة العمراوي لمدينة الجلفة بمحاذاة الطريق المؤدي لحي بحرارة والطريق المؤدي لمدينة بوسعادة ساهم في خلق ديناميكية جديدة تساهم في تنمية مدينة الجلفة.
- مساهمة تجزئة العمراوي في تقليل ازمة السكن.

الاثار السلبية:

- الغياب التام للمرافق والتجهيزات العمومية وعناصر التهيئة من مساحات خضراء وفضاءات لعب الاطفال وهذا ما يحقق جانب من البعد الاجتماعي للتنمية.
- عدم ترك أي جيوب عقارية يمكن استغلالها في انجاز التجهيزات العمومية الضرورية مستقبلا ، أو إقامة مساحات خضراء وفضاءات لعب للأطفال .
- بعد المرافق التعليمية للأحياء المجاورة على سكان الجهة الشرقية لتجزئة العمراوي ، وخاصة التلاميذ في طور الابتدائي
- خلق أزمة اكتظاظ للمؤسسات التربوية لحي بوتريفيس المجاور
- بعد التجهيزات الصحية هي الأخرى عن مساكن الجهة الشرقية للتجزئة
- عدم ترك مساحات لإنشاء محولات كهربائية وهو ما عطل مصالح سونلغاز في تزويد الحي بشبكة الكهرباء

خاتمة عامة

خلاصة عامة:

من خلال ما تم التطرق اليه عند دراسة هذا الموضوع، نستنتج ان المشرع الجزائري وضع قواعد قانونية تنظم مجالات العمران بصفة عامة ومجال رخصة التجزئة بصفة خاصة، وذلك من خلال وضع ترسانة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والتي تهدف الى الحفاظ على النظام العام العمراني.

وعلى الرغم من ان التجزئات العقارية الخاصة تهدف الى القضاء على البناء الفوضوي الهش وتهيئة البنايات بتزويدها بشبكات المياه والغاز والكهرباء... الخ، وتقسيم الوحدة العقارية الى وحدات جديدة تكون قابلة للبناء، وهذا ما اكده المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في مادتيه 57 و58.

الا انه في الواقع العلمي، نجد مخالفات كثيرة في مجال دراستنا بحي العمرابي، ويظهر ذلك من خلال تشييد البنايات بطريقة غير قانونية فضيعة في نفس الوقت، بحيث ظهر توسع كبير بالحي، بحيث لا تتوفر به ادنى تهيئة، وذلك من غياب شبكات الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب والكهرباء والغاز. لكن وللأسف الشديد نلاحظ ان القيود التي وضعها المشرع والتي فرضها قانون التعمير لم تضع حدا للمخالفات العمرانية الكثيرة، وبالتالي بقيت السلطات العمرانية عاجزة امام هذه الظاهرة، ونظرا لقلّة وعي المواطنين عن اهمية قوانين التعمير يتضح لنا عدم وجود اجتهادات في مجال التجزئات العمرانية وهذا راجع الى ان اغلب التجزئات تتم دون رخصة التجزئة، كما انها تتم من طرف البلديات التي لا تحترم ضرورة توافر شروط قيام التجزئات.

قائمة المصادر والمراجع

مذكرات :

1-حفصي عمر ، التوسع العمراني في اطار العمارة المحلية - دراسة حالة مدينة مشوش
مذكرة مهندس دولة ، تخصص تسيير المدن ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد
بوضياف بالمسيلة.

2-ثابت احمد امين ، التخصيصات السكنية في مدينة الخروب السياسات ، الممارسات
وكلفة التعمير ، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري-
قسنطينة- كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية.

مراجع اخرى:

-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالجلفة 2008

-مونوغرافيا ولاية الجلفة

-مصلحة الارصاد الجوية بالجلفة

-مديرية التخطيط والاحصاء

-مديرية البناء والتعمير لولاية الجلفة

الارشيف :

-استوديو احمد بن شريف

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة زيان عاشور الجلفة

كلية علوم الطبيعة والحياة

قسم علوم الأرض والكون

الموضوع:

في إطار التحضير لمذكرة تخرج ماستر _____

التجزئات العقارية الخاصة ومدى مطابقتها لقوانين التعمير ، حالة تجزئة
العمراوي بمدينة الجلفة

استبيان حول :

- مضمون الاستبيان:

بعد واجب التحية والتقدير ، وفي إطار التحضير لمذكرة تخرج ماستر في الجغرافيا والتهيئة الإقليمية ، تخصص مدن وديناميكية المجال ، يشرفنا أن نضع بين أيديكم هذا الاستبيان حول وضعية الحي الذي تسكنون فيه ، وهذا في إطار البحث العلمي لا غير.

الجزء الأول: خاص بالأسرة

1. ماهي مهنة الاب؟
2. ماهي مهنة الام؟
3. كم عدد أفراد الأسرة؟
- اناث.....
- ذكور.....
4. ما هو المستوى التعليمي للاب؟

-غير متمدرس -ابتدائي -متوسط -ثانوي -جامعي -تكوين مهني

5. ما هو المستوى التعليمي للام؟

-غير متمدرسة -ابتدائي -متوسط -ثانوي -جامعي -تكوين مهني

6. ما هو مكان الإقامة السابق؟
7. ما هو تاريخ الإقامة بهذا الحي؟
8. ماهي أسباب الانتقال الى هذا الحي؟
-

الجزء الثاني: خاص بالسكن

1. ما هو تاريخ بناء السكن؟
2. ماهي وضعية السكن؟ -بناء -شراء -كراء -ارث - اخر
- ❖ إذا كان شراء ما هو ثمن المتر مربع عند تاريخ الشراء؟
3. ماهي مساحة المسكن؟
4. -عدد الغرف -عدد الطوابق -ارضي
5. هل البناء مكتمل؟ -نعم -لا
6. هل المسكن مزود بـ؟ -شبكة المياه الشروب -شبكة الصرف الصحي
- الكهرباء - شبكة الغاز الطبيعي
7. ماهي طريقة تصريف المياه المستعملة؟ -شبكة الصرف الصحي -حفرة

الجزء الثالث: وضعية الخدمات بالحي.

1. ماهي أهم الخدمات الموجودة في الحي؟

خدمات ادارية

خدمات صحية

خدمات تعليمية

خدمات امنية

2. هل تواجه صعوبة في الوصول الى الخدمات التي تحتاجها؟ -نعم -لا

3. ماهي وسيلة التنقل التي تستعملها للوصول إلى الخدمات؟

الجزء الرابع: وضعية الخدمات الصحية.

1. هل يتوفر الحي على مرافق صحية؟ -نعم -لا

❖ إذا كان نعم اذكرها:

2. هل هناك من يعاني أمراض مزمنة في الأسرة؟ -نعم -لا

3. أين يتم العلاج في حالات المرض؟

4. ماهي وسيلة النقل المعتمدة للذهاب للعلاج؟

5. كم تبلغ المسافة بين السكن وأقرب مرفق صحي متوفر؟

6. هل تواجه صعوبة في الوصول الى الخدمات الصحية؟ -نعم -لا

الجزء الخامس: وضعية الخدمات التعليمية.

1 هل يتوفر الحي على خدمات تعليمية؟ -نعم -لا

❖ في حالة الإجابة بنعم اذكرها:

1. كم يبلغ عدد المتدربين في الاسرة؟

❖ اناث.....

❖ ذكور.....

2. كم يبلغ عدد المتدرسين في: - الابتدائي -المتوسط -الثانوي

-الجامعي -التكوين المهني

3. كم تبلغ المسافة بين المسكن وأقرب:

❖ مدرسة ابتدائية.....

❖ مدرسة متوسطة.....

❖ مدرسة ثانوية.....

4. ماهي وسيلة النقل المستعملة للذهاب للخدمات التعليمية؟.....

الجزء السادس: وضعية الحي.

1. ما هو عرض الشارع :

2. هل الشارع على استقامة : نعم لا

3. هل توجد ممرات ضيقة بين الشوارع : نعم لا

4. هل توجد مساحات خضراء : نعم لا

5. هل توجد مساحات خاصة بالمرافق العمومية : نعم لا

6. هل الشوارع معبدة تضمن سهولة حركة النقل داخل الحي : نعم لا

7. هل توجد أودية تقطع الحي : نعم لا

8. ما طبعة عقد الملكية الذي تحوزون عليه : عقد ملكية فردي عقد ملكية جماعي آخر

9. ما هي أهم النقائص التي ترونها مهمة داخل الحي :.....