



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 والحياة

Faculté des Sciences de la Nature et de la Vie

قسم العلوم الأرض والكون

Département des Sciences de la terre et de l'univers

المذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر :

التجزئات الجديدة ومدى مساهمتها في حل مشكل الإسكان في مدن الواحات حالة مدينة أولاد جلال

تحت إشراف:

قرمة احمد زيان

من إعداد:

بعلة وفاء

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا..... / د

مشرفا و مقرا..... / د

عضوا ممتحنا..... / د

السنة الدراسية: 2022/2021



الإهداء

الحمد لله الذي وفقني في هذا العمل المتواضع الذي اهديه مع أسمى عبارات الحب والامتنان

إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها إلى مصدر الحنان والعطف، إلى من حملتني تسعة أشهر ولم يغمض لها جفن طيلة حولين، إلى أُمي الحنونة حفظها الله عز وجل.

إلى من جرع الكأس فارغا لي يهديني قطرة حب إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم إلى أبي نور دربي الذي ساندني وتعب من أجل إتمام مسيرتي الدراسية. إلى من كانا رمزا للأخوة إلى من وقفا بقربي في شدائد إلى أختي العزيزة مريم وأخي العزيز هشام.

إلى جميع إخوتي فاطمة مصطفى محمد زكرياء نجلاء

إلى جميع أصدقاء وبالأخص رقية نور الهدى شريفة أروى هاجر لمياء سهام

إلى رقيقة التي رافقتني في مشواري الدراسي طواهرية أسماء

إلى جميع الأساتذة الذين ساهموا معي في مشوار الدراسي للوصول إلى هذه المذكرة

إلى كل أفراد العائلة من أعمام وعمات والأخوال وخالات إلى كل من لهم صلة بالعائلة من قريب وبعيد.

إلى كل طلاب العلم.

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي وحصاد عنائي.

شكر وعرفان

أن الحمد لله، نحمد ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، وسيئات أعمالنا، من يهدي الله فلا مضل له، ويضل الله فلا هادي له.

ونشهد أن لا اله إلا الله وحده لا شريك له وان محمد عبده ورسوله إلى الأمم كافة.

بداية وقبل كل شيء، أتوجه بشكري الخالص لرب السماوات والأرض، رب كل شيء على توفيقه لي انجاز هذا العمل المتواضع، راجية أن يتقبله خالصا لوجهه الكريم وان يفتح لي به طريقا إلى الجنة

كما أوجه تشكراتي الصادقة إلى أستاذي المحترم **قرمة أحمد زيان** على قبول هذا البحث المتواضع.

وأشكر كل من أمدني بيد العون في إعداد هذه المذكرة سواء من بعيد أو قريب إلى كل هؤلاء أقول لهم:

بارك الله لكم وجعلها في ميزان حسناتكم وجعل الجنة

مثواكم

الفهرس

الصفحة	العنوان
05	الفهرس
07	المقدمة
13	الفصل الأول: الدراسة الطبيعية
14	مقدمة الفصل
15	1- لمحة تاريخية
16	2- أصل التسمية
16	3- الدراسة الطبيعية
16	3-1- الموقع الجغرافي والاداري
18	3-2- المناخ
18	أ- الحرارة
19	ب- التساقط
21	ت- الرطوبة
22	2- الطربوغرافيا
22	2-1- تضاريس
23	2-2- الشبكة المائية
23	أ- الموارد المائية السطحية
24	ب- الموارد المائية الباطنية
24	ب-1- طبقة المياه السطحية
24	ب-2- طبقة المياه العميقة
24	3- الجيولوجيا
26	خلاصة الفصل
27	الفصل الثاني: الدراسة السكانية
28	مقدمة الفصل
29	1- الدراسة السكانية
29	- تطور عدد السكان
30	2-1- الكثافة السكانية
32	1- توزيع السكان في البلدية
34	خلاصة عامة
38	- حالة السكن
38	1- التجمع المركزي: مدينة أولاد جلال
39	2- التجمع الثانوي: الديفل

39	3- التجمع الثانوي: شعوة
40	خلاصة الفصل
41	الفصل الثالث: مدى مساهمة التجزيئات في حل مشكل السكن
42	مقدمة الفصل
43	1- تعريف التجزئات
43	2- الاطار القانوني للتجزئات
45	3- مميزات وايجابيات نظام التجزئات عن باقي الصيغ
45	4- الاحتياج الحقيقي للسكن
46	5- التجزئات السكنية
47	6- السكن الريفي
47	7- برنامج اعادة الاعتبار للسكنات التقليدية
48	8- برنامج السكن الترقوي المدعم
49	9- برنامج السكن الاجتماعي
49	10- مدى مساهمة التجزئات في تلبية طلبات السكن
52	الحلول المقترحة
53	خلاصة الفصل
54	الخاتمة
56	الملخص
57	قائمة المصادر والمراجع

قائمة الجداول

الصفحة	العنوان	الجدول
19	متوسط درجات الحرارة لسنة 2018	01
20	كمية تساقط الأمطار لسنة 2018	02
21	معدل الرطوبة لسنة 2018	03
29	تطور السكان ومعدلات النمو من 1987 إلى 2020	04
30	الكثافة السكانية لبلدية أولاد جلال	05
31	التركيب النوعي والعمرى للسكان	06
33	توزيع السكان عبر مجمل تراب البلدية	07
33	التركيبة الاقتصادية للسكان	08
36	البنية السكانية عبر بلدية أولاد جلال	09
37	المساكن المشغولة الفارغة وذات الاستعمال المهني	10
46	التجزئات السكانية	11
47	السكن الريفي	12
47	برنامج إعادة الاعتبار للسكنات التقليدية	13
48	برنامج السكن الترقوي المدعم	14
49	برنامج السكن الاجتماعي	15
50	مدى مساهمة التجزئات في تلبية طلبات السكان	16

قائمة الأشكال

الصفحة	العنوان	الشكل
19	متوسط درجات الحرارة لسنة 2018	01
21	كمية تساقط الأمطار لسنة 2018	02
24	منحنى تطور درجة الحرارة مع تساقط	03
21	معدل الرطوبة لسنة 2018	04

قائمة الخرائط

الصفحة	العنوان	الشكل
18	خريطة مدينة أولاد جلال	01
23	تضاريس ولاية أولاد جلال	02
25	الخريطة الجيولوجية لولاية أولاد جلال	03

المقدمة

مقدمة

أصبحت المدن تعاني مشكلات كبيرة منها الزيادة في النمو الديمغرافي مما أدى إلى إضافة عدة إصلاحات وقد مست القطاع السكني بشكل خاص حيث تهدف هذه السياسة إلى وضع مخططات للتدخل في السكن وضمن التوازن في التوزيع السكاني على مستوى مناطق القطر وبين المدن والأرياف عن طريق دعم وتشجيع الصيغ المتنوعة من السكن تتماشى مع الطبيعة الاجتماعية للمستفيدين.

ورغم كل تلك الجهود المبذولة من طرف الدولة إلا أنها لم تتوصل إلى تغطية كل الاحتياجات السكنية لعدة أسباب منها التزايد الديمغرافي كبير وكذا الاحتياطات العقارية ووجود عدة عوامل ساهمت في تكريس أزمة السكن في مما استوجب الدولة للبحث عن استراتيجيات جديدة.

وبما ان المدينة الجزائرية جزء من هذا التنظيم العالمي وباعتبارها تعاني من مشكلة الإسكان والناجمة أساسا عن الكثافة السكانية المرتفعة في المدن إلى جانب سوء التخطيط

ولذلك فقد قامت الجزائر بوضع كثير من الحلول لمشكلة الإسكان في المدن الكبيرة ومن بين تلك الحلول وضع تجزئات جديدة للحد من مشكل الإسكان وهذا في إطار تخطيط عمراني مبني على أسس علمية.

مدينة أولاد جلال تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه الظاهرة نظرا لزيادة الازدحام السكاني بها خاصة في السنوات الأخيرة حيث أصبحت شوارعها لاتستوعب حركة المرور اليومية فقامت بوضع تجزئات جديدة لمدينة أولاد جلال لكسر حدة الكثافة السكانية العالية وبذلك الحد من مشكل الإسكان.

ومن أجل هذا دفعنا المبادرة العلمية إلى معالجة الموضوع التجزئات الجديدة ومدى مساهمتها في حل مشكل الإسكان وذلك باتخاذ مدينة أولاد جلال كنموذج لهذه الدراسة وهذا لمعرفة مدى مساهمة تجزئات الجديدة في حل مشكل النمو الديمغرافي وبذلك الحد من مشكل أزمة السكن ومعرفة ماهي الاحتياجات التي اعترضت السكان في الاستفادة والحلول المقترحة لحل هذه المشكلة.

الإشكالية:

- ماهي الخصائص الطبيعية لمدينة أولاد جلال؟
- هل عدد سكان متناسب مع السكن؟
- ما مدى مساهمة التجزئات في حل مشكل السكن؟
- ماهي الحلول الواجب تقديمها للتوفيق بين عدد الطلبات والاستجابة لها ضمن سياسة السكنية للدولة؟

الفرضيات:

- تتميز المنطقة بنمو ديموغرافي كبير.
- تعتبر التجزئات حل مؤقتا لحل مشكل السكن.

أهداف البحث:

- نههدف من خلال الدراسة إلى:
- معرفة الجانب الطبيعي والاجتماعي لمدينة أولاد جلال.
- وإيجاد بعض الحلول والاقتراحات لمشكل السكن.

أهمية الموضوع:

تتمثل أهمية الموضوع في التعرف على مدي فاعلية هدي السياسة في حل أزمة السكن والرغبة في إبراز خبايا الموضوع.

المنهجية المتبعة:

نظرا لنوعية البحث الممتد، وتشعب الموضوع المراد دراسته، وكذلك النتائج المستهدفة منه، وحرصا منا على تشريع الظاهرة بطريقة علمية وعلمية دقيقة سترتكز منهجية بحثنا على الطرق الكمية والمناهج التحليلية والوصفية، في معالجة مختلف الجوانب المتعلقة بالموضوع، وفق منظور مقارنة للإمكانيات العمرانية والمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية للتجزئات السكنية في مدينة أولاد جلال ولأجل تحقيق كل هذا فقد مررنا بالمراحل التالية:

مرحلة البحث النظري:

حرصنا في هذي المرحلة على تكوين خلفية علمية متعمقة حول موضوع الدراسة والاستغلال العناصر المرتبطة به والسيطرة عليها، وذلك من خلال المسح البيبليوغرافي لكل ماله علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالموضوع، من كتب وأبحاث ودراسة مقالات ومخططات ورسائل جامعية، سواء منها المطبوعة أو الالكترونية، وقد سمحت هذه المرحلة بوضع الإطار العام الذي ستتركز عليه الدراسة، وتحديد المحاور الأساسية للبحث.

مرحلة البحث الميداني:

إضافة إلى المنهج الميداني، الذي يعتبر من أطول مراحل البحث وأهمها، حيث اعتمدنا عليه بصورة أساسية للتعرف على واقع التجزئات السكنية ورصد المادة العلمية التي تخدم البحث، والذي كان في البداية عن طريق الاتصال بمختلف الهيئات والإدارات العمومية والخاصة التي لها علاقة بموضوع الدراسة.

مرحلة التحرير وفرز المعلومات:

وقد حرصنا على أن تكون هذه المرحلة زبدة البحث، من خلال محاولة تجميع مختلف المعطيات المتحصل عليها في جداول وأشكال بيانية ومخططات، وذلك من أجل تسهيل فهم حيثيات البحث وتحليل الظاهرة بطريقة علمية وموضوعية متكاملة، أين تمكنا في الأخير من استصاغة ثلاثة فصول رئيسية للدراسة، حاولنا من خلالها الإلمام بمختلف جوانب الموضوع.

الفصل الأول: الدراسة الطبيعية

تناولنا في هذا الفصل:

- التعريف بمدينة أولاد جلال.

- الخصائص الطبيعية.

الفصل الثاني: الدراسة السكانية

تحدثنا في هذا الفصل عن:

- دراسة النمو السكاني.

- دراسة السكن.

الفصل الثالث: مدى مساهمة التجزيئات في حل مشكل السكن

تطرقنا فيه إلى:

- إطار التشريعي للتجزئات.

- الاحتياج الحقيقي للسكن.

- أماكن توزيع التجزيئات.

- المشاكل التي اعترضت السكان في الاستفادة.

- الحلول المقترحة.

صعوبة البحث:

لكل دراسة مسار تنتهجه في سعيها للوصول إلى الحقيقة وإيجاد تفسير للظواهر التي تتناولها على ما يعترضها من عراقيل تحد من خياراتها ويكون للدور المؤثر المال النهائي الذي تنتهي إليه وهذا هو حالنا مع هذه الدراسة ومن ضمن هذه العراقيل نذكر منها صعوبة الحصول على الوثائق الإدارية المتعلقة بالدراسة وأيضاً أخذ التوجيهات اللازمة.

الفصل الأول: الدراسة

الطبيعية

مقدمة الفصل:

لدراسة أي مدينة يجب علينا دراسة الخصائص المتعلقة بها وذلك لفهم العلاقة التي تربطها بموضوع الدراسة ففي هذا الفصل سنتطرق لدراسة الخصائص الطبيعية التي تعتبر من أهم العناصر في الموضوع، مروراً بلمحة تاريخية عن مدينة أولاد جلال.

1- لمحة تاريخية:

من الصعب جدا تحديد المراحل التاريخية التي مرت بها منطقة أولاد جلال في نشأتها وهذا راجع إلى النقص الكبير في الوثائق والمستندات التي لها علاقة بتاريخ المنطقة، غير أن النقوش القديمة المكتشفة دلت أن المنطقة عرفت حضارة عريقة تعود إلى عهد النيوليتيك" أي حوالي 3000 سنة قبل الميلاد وهذا يدل على أنها كانت إحدى مناطق لتواجد الإنسان ما قبل التاريخ وبالتالي فهي معمورة منذ عدة آلاف السنين ودلت على أن الاستيطان البشري لهذه المنطقة قديم جدا، وعلى مستوى زمني أقرب إلينا نجد المنطقة قد كانت عرضة لاحتلال الرومان.

حيث لا تزال الشواهد التاريخية الرومانية المتبقية على ضفتي وادي جدي والقريبة من مدينة أولاد جلال وهي أثار القلاع والمراسد، دالة على وصول الرومان للمنطقة وبعد الفتح الإسلامي تعرضت المنطقة للغزو الهلالي غير أن مكوث (بنو هلال) لم يدوم طويلا بالمنطقة التي اجتاحتها قبائل عربية أخرى من الغرب والجنوب، وأستمر بقاء المنطقة على هذا الشكل حتى الاحتلال الفرنسي الذي تم سنة 1880 أين بدأ النمط العمراني لمدينة أولاد جلال يأخذ شكلا آخر أثر فيه الوجود الاستعماري و عدت المدينة منطقة عسكرية تابعة للقطاع العسكري توقرت حتى سنة 1958 أين تحولت إلى بلدية وبعد الاستقلال استمر بقاء أولاد جلال بلدية إلى غاية التقسيم الإداري 1974 الذي تحولت بموجبه إلى مقر دائرة وضمت 6 بلديات (سيدي خالد، أولاد رحمة * الشعبية * ، أولاد ساسي * راس الميعاد * ، أولاد حركات * البسباس، الدوسن) وبعد تقسيم 1985 ارتقت بلدية سيدي خالد إلى دائرة أصبحت أولاد جلال تظم ثلاث بلديات هي أولاد جلال، الدوسن، الشعبية وعلى إثرها فقدت أولاد جلال ثلاثة بلديات وهي: سيدي خالد – البسباس - راس الميعاد.

¹ لصطب عبد المالك بلقاسم: الأنسجة القديمة في مدينة أولاد جلال دراسة تحليلية، مذكرة تخرج ماستر، كلية علوم الأرض والهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، ص38.

2- أصل التسمية¹:

تروي القصة أن رجل غريب وصل إلى المنطقة في فصل الشتاء في ليلة جد باردة توجه إلى ضريح الوالي سيدي مطير الموجود بالضفة الجنوبية لواد جدي، حيث ربط حصانه ودخل إلى الضريح فراه رجل من سكان المنطقة يدعى محمد بن ديفل فأشفق على الحصان من البرد فأحضر غطاء، يدعى " الجلال ووضعه على ظهر الحصان فرآه صاحب الحصان فشكره قائلاً " بارك الله فيك يا جلال " ومن هذه اللحظة أصبح سكان المنطقة يدعون محمد بن ديفل بمحمد جلال والأجيال التي أتت بعده سميت أولاد جلال، وتدعى المنطقة بهذا الاسم تسمية على هذه القبيلة التي وجدت في عهد إمارة بني مزين التي امتدت حدودها من ورقلة جنوباً إلى المسيلة شمالاً والدوسن غرباً وباديس شرقاً وبني مزين ينتسبون إلى مازن بن فزاز الذي يعود نسبة إلى الهلاليين فهم من بني مزنة بن ديفل بن محيا بن جرير من فضائل لطيف كما قال بن خلدون.

3- الدراسة الطبيعية

3-1- الموقع الجغرافي والإداري

تقع ولاية أولاد جلال في الشمال الشرقي للجنوب الجزائري، مجالها عبارة عن أراضي رعوية حيث النشاط السائد فيها هو تربية الأغنام المعروفة بفصيلتها الممتازة (خروف أولاد جلال)، إضافة إلى الزراعات الكثيفة الخضروات والنخيل، حيث يحدها من:

✓ الشمال: ولايتي بسكرة والمسيلة.

✓ الشرق: ولاية المغير.

✓ الغرب: ولاية الجلفة.

✓ الجنوب: ولاية ورقلة.

تتربع على مساحة 326,6 كلم يتوزع عليها قرابة 72300 نسمة، جل السكان يتمركزون في التجمع المركزي (92%) تمتد بلدية أولاد جلال على

¹ نفس المرجع.

طول 30 كلم من الشرق إلى الغرب و20 كلم من الشمال إلى الجنوب تبعد عن العاصمة ب 450 كلم.

تأسست بلدية أولاد جلال سنة 1958، حيث اتخذها الاستعمار الفرنسي كمقر للإدارة العسكرية أنداك بمقتضى المادة 74/69 الصادرة في جويلية 1974، ارتقت إلى مرتبة مقر دائرة بعد التقسيم الإداري لسنة 1974 حيث كانت تضم كل من بلديات سيدي خالد، (أولاد رحمة الشعبية)، (أولاد ساسي راس الميعاد)، (أولاد حركات البسباس)، الدوسن، وبعد التقسيم الإداري 1985 ارتقت بلدية سيدي خالد إلى دائرة فأصبحت أولاد جلال تضم كل من بلديتي الدوسن والشعبية، وبعد التقسيم الإداري 2015 ارتقت أولاد جلال إلى ولاية منتدبة (مقاطعة إدارية)، تضم دائرتي أولاد جلال وسيدي خالد، بموجب المرسوم الرئاسي رقم 140-15 المؤرخ في 08 شعبان عام 1436 الموافق ل 27 مايو سنة 2015 الذي يتضمن أحداث مقاطعات إدارية داخل بعض الولايات وتحديد القواعد الخاصة المرتبطة بها، والمرسوم التنفيذي رقم 15-141 المؤرخ في 09 شعبان 1436 الموافق ل 28 مايو سنة 2015، الذي يتضمن تنظيم المقاطعة الإدارية وسيرها، وفي سنة 2019 ارتقت الولاية المنتدبة أولاد جلال إلى ولاية بموجب القانون 19-12 المؤرخ في 14 ربيع الثاني 1441 الموافق ل 11 ديسمبر سنة 2019، الذي يعدل ويتم القانون رقم 84-09 المؤرخ في 02 جمادى الأولى 1404 الموافق ل 4 فيفري سنة 1984 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، وحسب المادة 52 مكرر 2 من القانون السالف الذكر أصبحت ولاية أولاد جلال تضم كل من (أولاد جلال سيدي خالد- رأس الميعاد -البسباس- الشعبية - الدوسن).

الخريطة رقم 01: خريطة مدينة أولاد جلال



المصدر: المصلحة التقنية لبلدية أولاد جلال

3-2- المناخ:

يتميز مناخ ولاية أولاد جلال بأنه شبه جاف إلى جاف، حيث يتميز فصل الصيف بالحرارة والجفاف وفصل الشتاء بالبرودة والجفاف أيضا.

أ- الحرارة:

على ضوء دراسة "سلتزار" المناخية، فإن متوسط درجة الحرارة لأولاد جلال يقارب 23 م°، أما بالنسبة الدرجات الحرارة القصوى والدنيا المسجلة على مستوى محطة بسكرة، فنسجل خلال سنة 2018 متوسط درجة الحرارة القصوى التي قدرت ب 34.9 م° والدرجة الأدنى المتوسطة التي قدرت ب 11 م°، وفيما يلي درجات الحرارة المسجلة خلال سنة 2018:

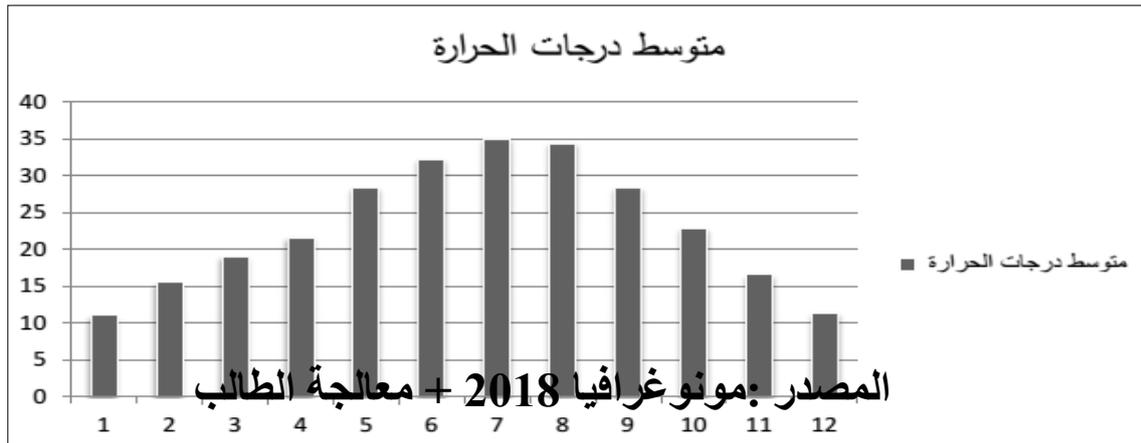
الجدول رقم 01: متوسط درجات الحرارة لسنة 2018

المعدل	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	الأشهر
23	11.4	16.5	22.8	28.3	34.3	34.9	32.1	28.3	21.6	19	15.5	11	الدرجات الحرارة

المصدر: موناوغرافيا 2018

نلاحظ من خلال الجدول رقم 01 الممثل أعلاه أن متوسط درجة الحرارة بلغ ذروته في شهر جويلية حيث قدرت ب: 34.9°، بينما بلغ متوسط درجة الحرارة أدنى قيمة له في شهر جانفي حيث قدرت ب: 11°، ويقدر المعدل السنوي لدرجات الحرارة ب: 23° وهذا ما يوضحه الشكل 01.

الشكل رقم 01: متوسط درجات الحرارة لسنة 2018



ب- التساقط:

إذا أخذنا بعين الاعتبار معدلات التساقط خلال 25 سنة الأخيرة؛ فإن أولاد جلال تقع في منطقة 0 - 200 ملم ما عدا المناطق الجبلية أو السنوات الممطرة.

الجدول رقم 2: كمية تساقط الأمطار لسنة 2018

الأشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	مجموع
كمية الأمطار المتساقطة (مم)	3.4	0.1	4.5	13.6	0.6	2.8	1.4	0	9.4	10.2	0.4	3.6	50

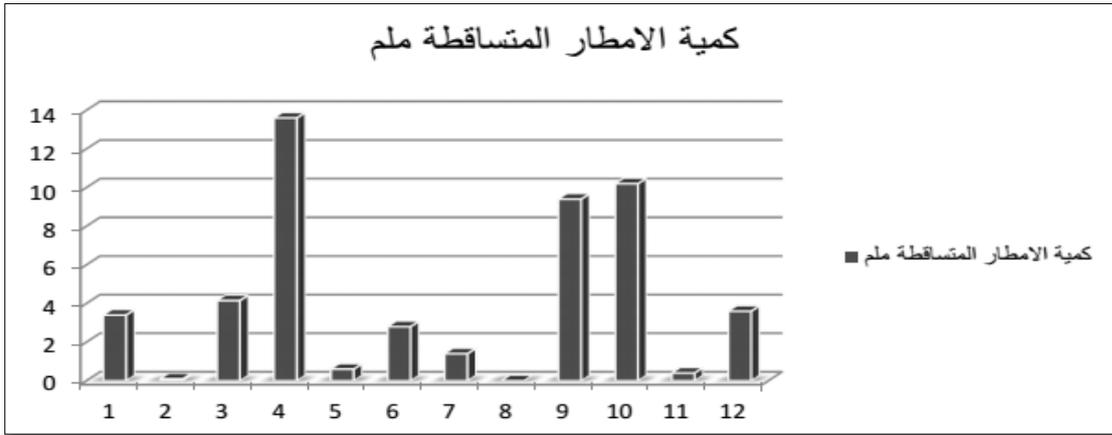
المصدر: مونوغرافيا 2018

غير أن معدل الأمطار هذا ليس مؤشر قويا على مناخ المنطقة إذ أن كمية وكيفية سقوط هذه الأمطار مهمان جدا، قد تكون 60 إلى 70% من كمية الأمطار محصورة في الفصل البارد تنزل على شكل أمطار غزيرة إلى طوفانية تسبب انجراف للتربة وأضراراً للزراعة.

فيما يلي كمية الأمطار التي تساقطت خلال سنة 2018 والمقدرة بـ 50 ملم وهي كمية ضئيلة إذا ما قورنت بالسنوات الماضية، تجد الإشارة إلى أن أكبر كمية تساقط عرفت في الولاية وصلت مقدار 294.1 ملم سنة 2004.

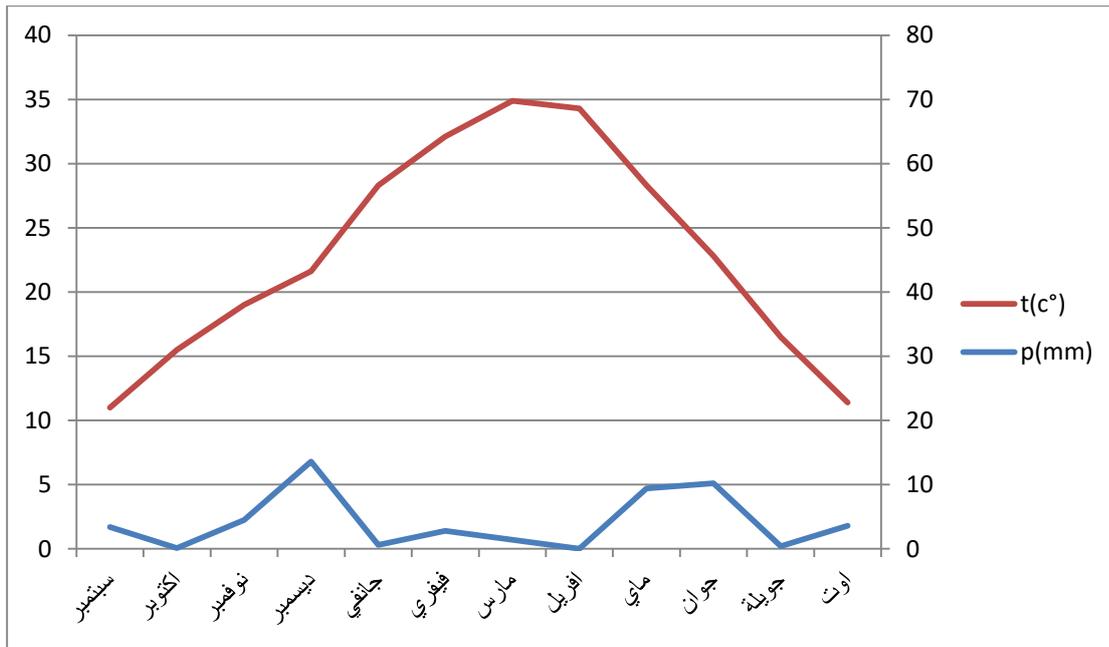
من خلال الجدول رقم 02 الممثل أعلاه ونلاحظ أن أكبر كمية للتساقط تكون في شهر أبريل حيث بلغت 13.6 ملم، في حين يبقى شهر فيفري وماي وجويلية وأوت ونوفمبر الأكثر جفافاً، حيث قدرت كمية الأمطار المتساقطة لسنة 2018 بـ 50 ملم، وهذا ما يوضحه الشكل 02.

الشكل رقم 02: كمية تساقط الأمطار لسنة 2018



المصدر : مونتو جرافيا 2018 + معالجة الطالب

الشكل رقم 03 يمثل منحنى تطور درجة الحرارة مع تساقط



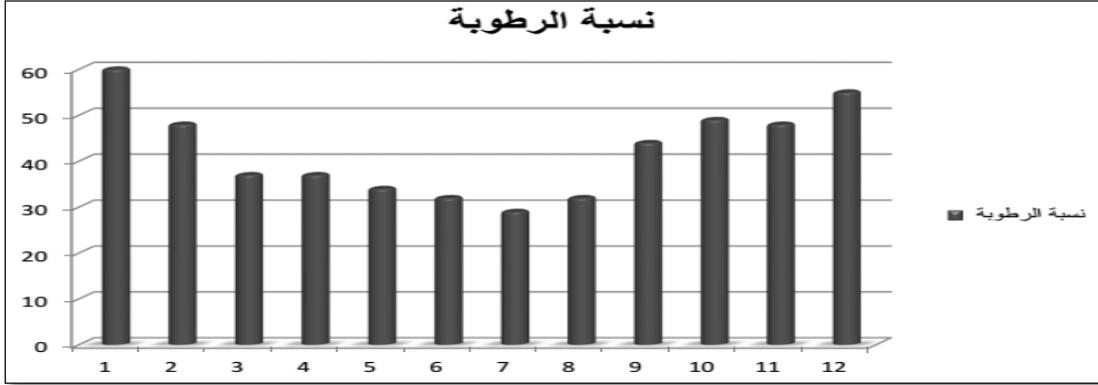
ت- الرطوبة:

جدول رقم 3: معدل الرطوبة لسنة 2018

مجموع	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	الأشهر
42	55	48	49	44	32	29	32	34	37	37	48	60	الرطوبة %

المصدر: مونتو جرافيا 2018

الشكل رقم 04: معدل الرطوبة لسنة 2018



المصدر: مونوغرافيا 2018 + معالجة الطالب

نلاحظ من خلال الجدول والشكل الممثلان أعلاه ، أن الرطوبة في شهر جانفي وديسمبر تفوق فيهما نسبة الرطوبة %50 (معدل الرطوبة اليومي) ، لتسجل في شهر جانفي أعلى نسبة رطوبة %60 ، في حين تسجل أدنى معدل للرطوبة في شهر جويلية وأوت وجوان ، حيث أن أدنى معدل للرطوبة هو %29.

2- الطوبوغرافيا:

2-1- تضاريس¹:

تتميز المنطقة بالتجانس حيث أن الأراضي المكونة لها لا يتعدى علوها 200م كمتوسط حوافها ذات شكل ملتوي وهذا راجع لتعريضها للانحراف رغم ذلك فإن بعض التلال الصغيرة تخرج عن هذه القاعدة حيث يصل علوها ما بين 237م إلى 284م، هناك سلسلة جبلية متوسطة علوها 240م تفصل بين بلديتي أولاد جلال والدوسن أما شمالا فإن جبال الزاب تشكل حاجز بين هذه المنطقة وسهل الوطاية.

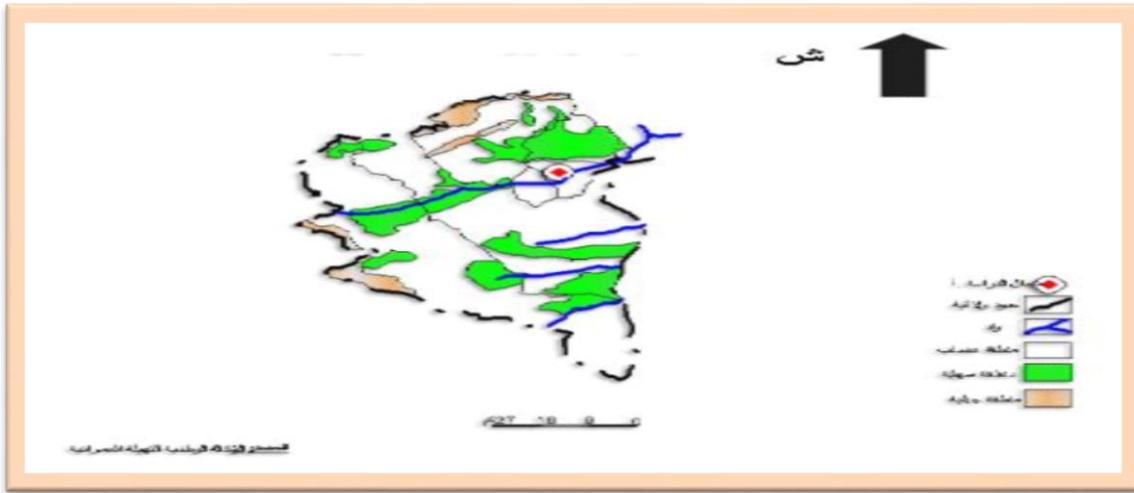
يقع وادي جدي بين الهضاب التي سبق ذكرها وهو مغطى بطبقة من الترسبات المختلفة أما مدينة أولاد جلال فتقع فوق أرض مسطحة يتراوح علوها

¹ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أولاد جلال.

185م و195م عند سفوح التلال الجبسية الكلسية التي تحد وادي جدي وتتميز الأرضية بانحدار طفيف نحو الشمال الغربي.

كما تتميز المنطقة بتكوينات جيولوجية تعود إلى زمن الجيولوجي الرابع حيث نجد طبقة سطحية يكونها الجبس والكلس البحري بجنوب وادي جدي وتراكمات وترسبات رملية بالسهول المنخفضة أما منطقة سرير واد جدي الذي يعتبر أهم أودية المنطقة وتتشكل حوافه على هيئة مسنات حادة حيث يتكشف تتابع طبقي من الجبس والصلصال وتعتبر هذه الصفة الصخرية الشكل الغالب للمنطقة كلها.

خريطة رقم 02: تضاريس ولاية أولاد جلال



2-2- الشبكة المائية¹:

تختلف الموارد المائية بالمنطقة من السطحية إلى الباطنية

أ- الموارد المائية السطحية:

تتمثل الموارد المائية السطحية في مختلف الأودية و الشعاب التي تخترق مجال البلدية، أهمها:

- وادي جدي الذي يعتبر المجمع الرئيسي لهذه الموارد المائية والذي يمر جنوب مقر بلدية أولاد جلال ويصب بحمولته في شط ملغيغ.
- وادي العسل في الجهة الغربية لمقر البلدية.

¹ المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير لبلدية أولاد جلال (مرجع سبق ذكره).

- وادي الديفل شرق التجمع المركزي وغرب التجمع الثانوي الديفل.
 - وادي طريفية ووادي الحمار في الجنوب.
 ولقد ساهمت هذه الأودية بشكل كبير في تعمير المنطقة وغراسة أشجار النخيل خاصة ضفاف وادي جدي.

إلا إن الشعاب المغذية لهذه الأودية خاصة الموجودة شمال النسيج العمراني لمقر البلدية تشكل خطرا على السكان أثناء سقوط الأمطار الغزيرة إلا إن هناك إجراءات تم اتخاذها لحماية ممتلكات المواطنين، منها دراسة من قبل مكتب الدراسات HBE لحماية مدينة أولاد جلال من الفيضانات والتي تم انجاز شطر كبير منها والتي هي عبارة عن قنوات مفتوحة وأخرى مغلقة.

ب - الموارد المائية الباطنية:

(ب) -1- طبقة المياه السطحية:

- طبقة حرة غير ارتوازية لا يتجاوز عمقها 60 م مستغلة بكثرة على ضفاف وادي جدي على شكل أبار مخصصة للزراعات الاستهلاكية الكثيفة (الطماطم، الفلفل، البصل، الجزر..... الخ) ولا يتجاوز صبيبها 10ل/ثا.

(ب) -2- طبقة المياه العميقة (Albien):

- طبقة مائية ارتوازية، متوسط عمقها 1500م مستغلة بكثرة في هذه المناطق كمياه صالحة للشرب والسقي الفلاحي وبصبيب يقدر ب (50- J200/ثا)

3- الجيولوجيا:

تتميز المنطقة بتكوينات جيولوجية تعود إلى الزمن الجيولوجي إلا ربع حيث نجد طبقة سطحية يكونها الجبس والكلس بالجهة الشمالية وطبقة من الكلس البحري بجنوب وادي جدي وتراكمات وترسبات رملية بالسهول المنخفضة أما منطقة سرير وادي جدي الذي يعتبر أهم أودية المنطقة وتتشكل حوافه على هيئة مسنات حادة حيث يتكشف تتابع طبقي من الجبس والصلصال وتعتبر هذه الصفة الصخرية الشكل الغالب للمنطقة كلها حيث تعود هذه التركيبات إلى العصر الجيولوجي البليوسين والميوسين الأوسط وتدل على ترسبات مستتعيه

خلاصة الفصل

لقد تطرقنا في هذا الفصل على موقع مدينة أولاد جلال وتضاريسها وأهم الخصائص الطبيعية كالتساقط والمناخ الذي يعتبر شبه جاف إلى جاف وإلى بقية الخصائص كما جاء بالتفصيل.

الفصل الثاني: الدراسة السكانية

مقدمة الفصل

أصبحت الدراسة السكانية أي البشرية، والدراسة السكانية، من المواضيع التي تحضي باهتمام بالغ من مختلف العلوم المختصة في الدراسات المتصلة بالإنسان والمدينة، وذلك من اجل تحديد حجم السكان وتقدير الزيادة السكانية المرتقبة، التي على أساسها يتم وضع الخطط والبرامج التنموية المستقبلية، خاصة في مجالي السكن والتجهيزات، التي تسمح بتنظيم المجال العمراني بطريقة أكثر عقلانية، قصد الوصول إلى نمط حياة مريح ومنظم وفي دراستنا السكانية والسكانية لمدينة أولاد جلال، نحاول أن نتعرف على التركيبة السكانية التي تعكس لنا الوضعية العمرانية الحقيقية في المنطقة، وذلك اعتمادا على الإحصائيات الرسمية للمركز الوطني للإحصائيات ومختلف مصالح البلدية، والمديريات الولاية، والمركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية.

1- الدراسة السكانية:

❖ تطور عدد السكان:

الجدول رقم 04: يوضح تطور السكان ومعدلات النمو من 1987 إلى

2020

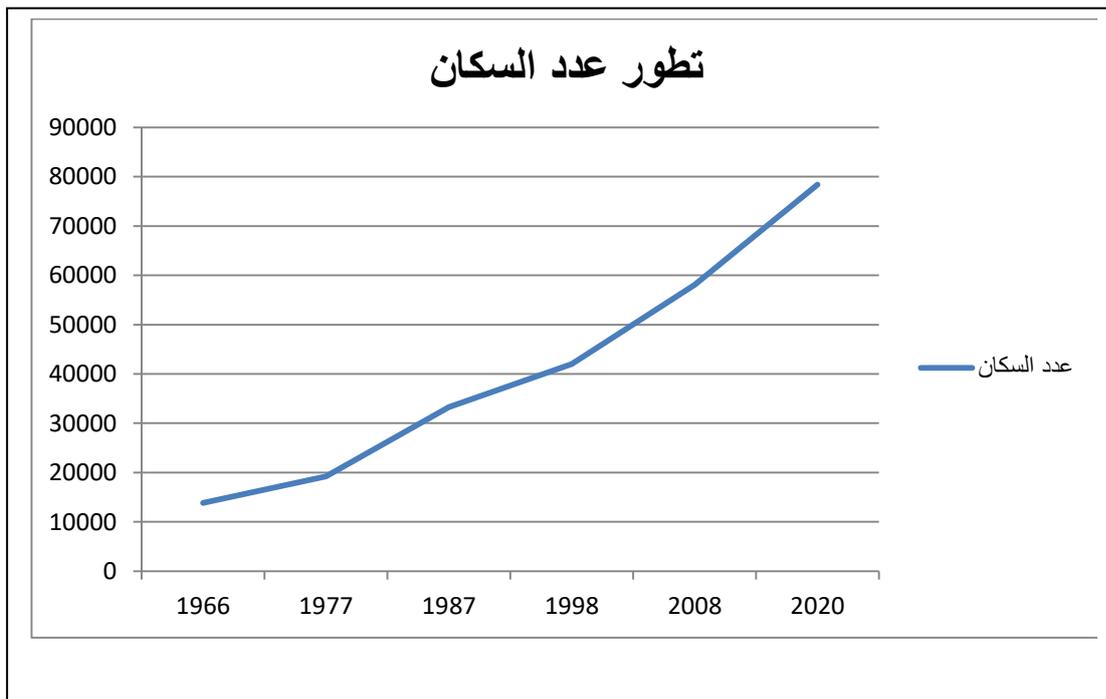
السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2020
عدد السكان مقر البلدية	13839	19192	33270	41990	58079	78383
معدل النمو	/	%1.19	%3.32	%2.11	%3.29	%1.22

المصدر: مكتب الاحصاء بلدية أولاد جلال 2020

إن حجم سكان التجمع المركزي لبلدية أولاد جلال في تطور مستمر، حيث بلغ حجم السكان حسب التعداد العام للسكن والسكان سنة 1966 ب 13839 نسمة ثم ارتفع في سنة 1977 ليصل إلى 19192 نسمة وفي سنة 1987، كان

يقارب 33270 نسمة، ليصل حسب إحصاء 1998 قرابة 41990 نسمة وبمعدل نمو مقبول 2.11% ثم انتقل عدد السكان ليصل حسب إحصاء 2008 قرابة نسمة وبزيادة في معدل النمو والمقدر بـ 580793.29% وهذا الأخير أكبر من المعدل الوطني، المقدر بـ 2.60%، ثم انتقل عدد السكان ليصل حسب إحصاء 2020 قرابة 78383 نسمة بمعدل نمو قدر بـ 1.22%

وهذه الزيادة السكانية يمكن تفسيرها بهجرة سكان المناطق المجاورة باعتبار مدينة أولاد جلال تجاري وخدماتي لهذه المناطق، إضافة إلى هجرة سكان التجمعات الثانوية والمبعثرة لانعدام ضروريات الحياة بها ولا بد لهذه الزيادة أن تأخذ بعين الاعتبار في كل المشاريع التنموية (سكن، مرافق.....الخ).



1-2- الكثافة السكانية:

الجدول التالي يوضح الكثافة السكانية لبلدية أولاد جلال

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2020
الكثافة السكانية ن/كلم ²	42.37	58.76	101.8	128.58	177.82	203.74

الجدول التالي يمثل الكثافة السكانية لبلدية أولاد الجلال كانت في تزايد مستمر خلال السنوات فقد كانت تقدر ب 42.37 في سنة 1966 و ثم ازدادت الى 58.76 في سنة 1977 وفي سنة 1987 كانت تقدر ب 101.8 و ثم ارتفعت في سنة 1998 إلى 128.58 إلى أن وصلت إلى 203.74 في سنة 2020 وهذا راجع إلى ارتفاع عدد السكان مما يسبب ازدحام في المدينة نظرا لقلّة المساحة.

- التركيب النوعي والعمرى للسكان (2018 م) المصدر: 2018

D.P.A.T

يعد تحليل التركيب النوعي والعمرى للسكان عاملا مهما في معرفة الفئات العمرية المكونة لهذا المجتمع، من أجل تخطيط مستقبلي سليم وموجه.

والجدول الموالي يوضح ذلك جيدا:

الفئات العمرية	الذكور	الإناث	المجموع	%
0 - 5 سنة	6576	6319	12895	16.00
6 - 15	11098	10663	21761	27.00
16 - 59	20963	20142	41104	51.00
60 +	2467	2370	4836	6.00
المجموع	41104	39492	80596	% 100

* الفئة الأولى (0 - 05 سنة):

تمثل هذه الفئة الأطفال دون سن الدراسة، وبلغ عددها قرابة 12895ن،
وبنسبة 16.00 %.

*** الفئة الثانية (6 – 15 سنة):**

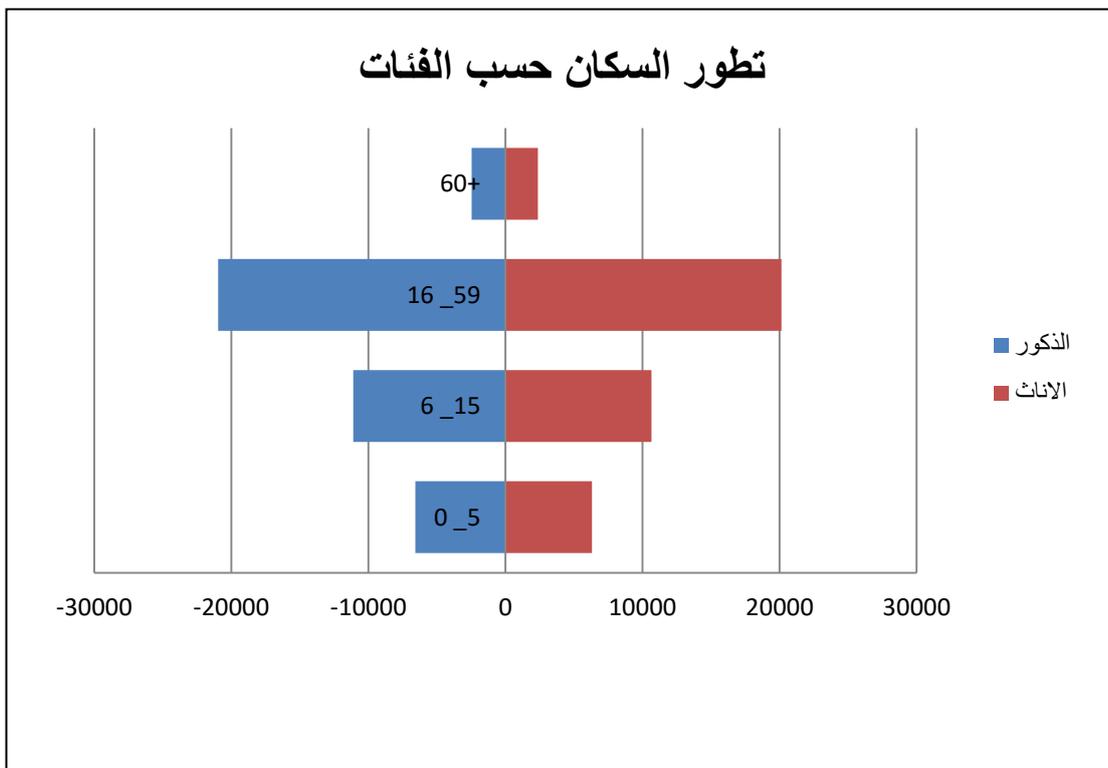
وتمثل الأطفال في سن الدراسة للأطوار الثلاثة (الطور 1 + الطور 2 +
الطور 3)، وبلغت نسبتها قرابة 27 %، وب 21761 نسمة.

*** الفئة الثالثة (16 – 60 سنة):**

وتمثل القوة العاملة (السكان في سن العمل) وتشكل أكبر نسبة وذلك
ب51% وب 41104 نسمة.

*** الفئة الرابعة (+ 61 فما فوق)**

وتمثل المتقاعدين والغير قادرين عن العمل وتشكل أضعف نسبة وذلك ب
6.00% وبقراءة 4836 نسمة.



1- توزيع السكان في البلدية:

وهذا بإعطاء نظرة مفصلة عن كيفية توزيع السكان داخل إقليم البلدية عبر مختلف التجمعات السكانية الثانوية والمبعثرة من خلال الجدول الموالي:

جدول يوضح توزيع السكان عبر مجمل تراب البلدية المصدر D.P.A.T (2018)

المجموع	الرحل	المناطق المبعثرة (فيض هلال- كاف التراب+الطريفية.....)	التجمعات الثانوية		التجمع الحضري الرئيسي (مقر البلدية)
			الديفل	شعوة	
80596ن	0	3503	1600	931	74562ن

حسب تقديرات مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية بسكرة لسنة 2018 بلغ سكان البلدية قرابة 80596 نسمة يتوزعون على عدة تجمعات منها التجمع المركزي (مقر البلدية) بنسبة 92.51 %، ثم تجمعات ثانوية أقل أهمية منها، التجمع الثانوي الديفل والتجمع الثانوي شعوة بنسبة 3.14 %، وأخيرا المناطق المبعثرة بنسبة 4.35 %.

- التركيبة الاقتصادية للسكان: عدد المشتغلين إلى غاية 2018/12/31

عدد سكان البلدية	السكان في سن العمل	الزراعة	إدارة + خدمات	الصناعة + البناء و الأشغال	قطاعات أخرى	المشتغلين	البطالين	معدل الشغل	معدل البطالة
80596	41104	14797	9865	4624	1542	30828	6679	75%	25%
/	/	48%	32%	15%	5%	100%		/	/
	/	50%	34%	16%	/	100%			

بلغ عدد المستغلين عبر بلدية أولاد جلال عامة قرابة 30828 مشتغل أي بنسبة 75% من السكان في سن العمل 41104 ن بينما وصل عدد البطالين إلى قرابة 6679 بطل (16%) من مجمل السكان في سن العمل.

خلاصة عامة:

إن الموقع الإستراتيجي لبلدية أولاد جلال على المحور الوطني رقم 46 أو باعتبارها عاصمة الولاية الجديدة أولاد جلال وعاصمة الهضاب في الجهة الجنوبية الغربية لإقليم الولايتين (بسكرة + أولاد جلال) وقطب حضاري وعمراني ومركز إشعاع علمي وديني قديم، يجعل من البلدية قطب هام في تنمية اقتصاد المنطقة خاصة مع ارتقاءها إلى صف ولاية في عدة مجالات منها:

1- الاستثمار الفلاحي ويكمن في تشجيع الفلاحين وإمدادهم بكل الوسائل التقنية الحديثة إضافة إلى إنشاء وحدات صناعية زراعية تتكفل بالمتوج الفلاحي على مستوى البلدية وكذا البلديات التابعة للولاية، والحركة الفلاحية التي عرفتها بعض البلديات التابعة لولاية أولاد جلال كبلدية رأس الميعاد إلا دليل على اهتمام الفلاح بالأرض.

2- الاستثمار السياحي يتمثل خاصة في استغلال المناظر الطبيعية وكل المعالم السياحية قد يجعل من الولاية عامة قطب سياحي بامتياز وبالتالي الزيادة في مناصب العمل وتنمية اقتصاد المنطقة.

3- تشجيع قطاع الخدمات لما يوفره من مناصب شغل ودخول المنطقة في تبادل حر مع المناطق والبلديات المجاورة لموقعها الإستراتيجي.

4- المحافظة على الثروة الحيوانية والزيادة فيها وهذا للدور الكبير الذي تلعبه في الاقتصاد المحلي والوطني وباعتبار ولاية أولاد جلال بصفة عامة عاصمة المواشي (كبش أولاد جلال) يجعلها قطب بامتياز في الإنتاج الحيواني.

5- توفير النقل البلدي بين مختلف تجمعات البلدية والمناطق المبعثرة من أجل التحكم في المجال البلدي أكثر.

6- التركيز على بعض الصناعات خاصة النسيجية (القشابية) ودباغة الجلود لتوفر المادة الأولية بالبلدية وتعميمها على كل بلديات الولاية لوجود مناطق نشاطات بالبلدية تزيد من سهولة استغلال هذه الثروة الهائلة.

7- توقيع التجهيزات الضرورية منها الصحية (شعوة) والتجمعات الأخرى إضافة إلى مرافق الراحة والترفيه في التجمعات الثانوية (تعبيد الطرق الداخلية، الأرصفة، الإنارة العمومية والمساحات الخضراء والتشجير... الخ) من ضروريات الحياة الحضرية.

8- تزويد كامل تراب البلدية بالغاز الطبيعي خاصة التجمع الثانوي الديفل والتجمع الثانوي شعوة.

9- الأخذ بعين الاعتبار المساكن الرديئة للمواطنين في مساعدتهم على تجديدها.

10- التهيئة الحضرية على كامل التجمعات الرئيسية بما فيها مقر البلدية وكل ما يزيد في تطوير هذه البلدية وباعتبارها مقر ولاية حاليا.

– السكان (2018 D.A.P.T):

جدول يوضح البنية السكنية عبر بلدية أولاد جلال حسب معطيات مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية للسكن والسكان (2018) – مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية-

نوع التجمع	عدد السكان	عدد المساكن المشغولة	عدد الأسر	معدل شغل المسكن	أسرة / مسكن
مقر البلدية	74562	10324	10530	27.2	1.02
التجمع الثانوي (الديفل)	931	515	160	6.0	1.03
التجمع الثانوي (شعوة)	1600	315	202	5.0	1.03

1.04	6.46	390	542	3503	* فيض هلال + كاف التراب +الطريفية ...الخ	المناطق المبعثرة
1.04	7.11	10021	11336	80596	المجموع	

جدول يوضح المساكن المشغولة، الفارغة وذات الاستعمال

المهني 2018 D.A.P.T

استعمال مهني	الشاغرة	المشغولة	إجمالي المساكن	عدد السكان	نوع التجمع
325	873	10324	11522	74562	مقر البلدية
0.00	02	155	157	931	التجمع الثانوي (الديفل)
0.00	08	315	323	1600	التجمع الثانوي (شعوة)
0.00	11	542	553	3503	* فيض هلال + كاف التراب +الطريفية ...الخ
325	894	11336	12555	80596	المجموع

بلغ عدد المساكن الموجودة عبر كامل تراب بلدية أولاد جلال بمختلف تجمعاتها الثانوية والمبعثرة قرابة 12555 سكن منها 11336 مسكن مشغول يسكنها حوالي 80596 نسمة وبمعدل 7.11 فرد/مسكن وهو معدل مرتفع مقارنة بالمعدل الوطني (5.2 فرد/مسكن).

1- أكبر معدل شغل المسكن تم تسجيله في التجمع المركزي، (7.22 فرد/مسكن) وهذا راجع للطابع التجاري والخدماتي والبحث عن حياة أفضل للمواطنين.

2- يليه في المرتبة الثانية المناطق المبعثرة (6.46 فرد/مسكن) وهذا ناتج عن الترابط العائلي في المجتمعات الريفية.

3- في المرتبة الثالثة نجد التجمع الثانوي الديفل ب 6.00 فرد/مسكن ومازال هذا التجمع يعاني العزلة وهجرة اغلب المواطنين إلى التجمع المركزي خاصة لانعدام شروط الحياة منها وسائل الراحة والترفيه..... الخ وهذا ماشهدناه ميدانيا.

4- وأخيرا نجد التجمع الثانوي شعوة ب 5.08 فرد/مسكن وهو معدل مقبول مقارنة بالمعدل الوطني وهو تجمع قابل للتطور مستقبلا لقربه من التجمع المركزي وقد يكون الجهة المفضلة لتوسع مدينة أولاد جلال من الجهة الجنوبية.

- حالة السكن:

تختلف حالة السكن حسب مختلف تجمعات بلدية أولاد جلال وبنسب متفاوتة.

1- التجمع المركزي: (مدينة أولاد جلال)

جل المساكن الرديئة والمهدمة والقابلة للانهايار تتمركز عبر النواة القديمة والتي يرجع لها الفضل في تشكيل الخلية الأولى للمدينة على الضفة الشمالية لوادي جدي (في القرن السادس الهجري) وتم اختيار هذا الموقع للتزود بمياه الوادي لأغراض معيشية بحتة منها المياه الصالحة للشرب – السقي الفلاحي – تربية المواشي وغيرها.

وقد كان للزاوية المختارية والقادرية دور كبير في تمركز السكان حول النواة القديمة ومنها بدأ الإشعاع الحضاري والعلمي يزداد توسعا وأصبح طلاب العلم يقصدونها من كل حدب وصوب وازداد توسع المدينة ببناء المساجد والحفاظ على النمط المعماري التقليدي في كل الاتجاهات.

- تشكل نسبة المساكن الرديئة قرابة 16% (حوالي 1581 مسكن) كلها تقريبا جنوب الطريق الولائي رقم CW61 المؤدي شرقا إلى بلدية طولقة عن طريق ليوة والطريق الولائي رقم CW60 المؤدي غربا إلى سيدي خالد. وهي مساكن مبنية بالطوب المحلي والحجارة بالنسبة للجدران وجذوع النخيل في السقف.

- البنايات المتوسطة والحديثة تنتشر في باقي النسيج العمراني الحديث للمدينة في الجهة الشمالية (شمال النواة القديمة) وهي كلها بمواد بناء عصرية (حديد + اسمنت) وتختلف فيما بينها من حيث اكتمال المبني، الطلاء الخارجي، معالجة الواجهات الخ، وتشكل نسبة البنايات الحديثة والمتوسطة حوالي 84%.

أما الكثافة العامة للبنايات فبلغت قرابة (12 مسكن / هكتار) أكبر كثافة كانت عبر النواة القديمة من (10-20 مسكن / هكتار)، يليها في المرتبة الثانية التخصيصات القديمة، الجهة الغربية من (5-10 مسكن / هكتار) وأخيرا النسيج العمراني الجديد أقل من 10 مسكن / هكتار.

2- التجمع الثانوي: الديفل

من خلال الزيارة الميدانية للتجمع الثانوي الديفل وجدنا 95% من المساكن في حالة متوسطة قابلة للرداءة مستقبلا بحكم تاريخ إنشائها القديم والتي هي عبارة عن قرية اشتراكية تآكلت جدرانها بفعل الأملاح الصاعدة والمياه الساخنة، أما المساكن الحديثة والتي تشكل نسبتها حوالي 5% فهي كذلك غير مطابقة للمقاييس العلمية من حيث استعمال مادة الحديد والاسمنت إضافة إلى تهري السقوف واستعمال الصفائح القصديرية كل هذا وأشياء أخرى جعل من القرية الاشتراكية للديفل قرية طاردة للسكان إذ لم تقدم حلول تنموية مشجعة تزيد في تنمية التجمع واستقرار السكان.

ان رداءة هذه المساكن محسوبة على عاتق الدولة في كل مشاريعها التنموية وإيجاد الطرق الكفيلة لمساعدة السكان في كيفية تجديد بنياتهم، أما الكثافة العامة للبنايات فبلغت قرابة (07 مسكن / هكتار).

3- التجمع الثانوي: شعوة

جل بنايات التجمع الثانوي شعوة رديئة وبنسبة حوالي 75% وذات مواد بناء محلية (الطين+الحجارة)، والنسبة المتبقية عبارة عن بنايات متوسطة وريئة ويعتبر التجمع الثانوي شعوة توسع مستقبلي لمدينة أولاد جلال، أما كثافة البنايات فبلغت حوالي (3.2 مسكن /هكتار).

خلاصة الفصل:

من خلال دراسة السكانية والسكنية تبين أن مدينة أولاد جلال عرفت تحولات وتطورات ديموغرافية برزت في زيادة السكانية معتبرة أدت إلى زيادة الحظيرة السكنية، والذي تطلب ظهور العديد من البرامج السكنية والتنمية لإرضاء المواطنين.

الفصل الثالث: مدى
مساهمة التجزئات في حل
مشكل السكن

مقدمة الفصل:

يعتبر توفير السكن من الانشغالات التي تشغل بال الأفراد والدولة سواء كانت متقدمة أو نامية، هذا ما جعلها تعتبر معيار تقاس به الأمم حيث كل دولة تسعى جاهدة لتوفير السكن لمجتمعها نظرا لأهميته البالغة في تحقيق الاستقرار وتوفير الأمن والسلام وبناء جيل سوي.

يعد مجال السكن قاطرة من قاطرات التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لذا أقرت الدولة في المراسيم والقوانين وكل الإجراءات المتعلقة بالسكن على حق الفرد في السكن كونه يعد ضرورة أساسية للاستقرار النفسي والاجتماعي الذي ينعكس بصورة آلية على جميع الميادين والقطاعات.

في هذا الفصل سنقوم بدراسة مفهوم التجزئات والإطار القانوني لها وأيضا الاحتياج الحقيقي للسكن لمدينة أولاد جلال ومعرفة مدى مساهمتها في حل أزمة السكن واقترح حلول مناسبة للحد منها.

1- تعريف التجزئات:

التجزئة العقارية تلعب دور أساسي في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية فهي من جهة تهدف إلى حل أزمة السكن بل وتوفير سكن لائق ملائم للعيش الكريم.

حسب المادة الأولى من القانون 25.90 تعتبر التجزئة العقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مباني للسكن أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة العقار المراد تجزئته.

وما تجدر الإشارة إليه في تعريف التجزئة العقارية حسب المادة الأولى من هذا القانون أنه وسع مفهومها ليشمل تجزئة العقار عن طريق التقسيم المادي العيني أو عن طريق التقسيم الذي يقيد البيع أو الإيجار فلا يجوز بيع جزء من العقار أو كراؤه من أجل البناء فيه إلا إذا كان البيع أو الكراء لا يترتب عنهما مخالفة أحكام قانون التعمير وقانون التجزئات العقارية¹.

2- الإطار القانوني للتجزئات:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية التي لها علاقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، وتنظيم سوق السكن... الخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية الخاصة، إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره وتوفره للإمكانيات اللازمة الانجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وان لم يكن بصفة مطلقة وجذرية على أزمة السكن.

ونذكر منها مايلي:

- قانون 25-90 المؤرخ في الأول جمادي الأولى عام 1411 الموافق ل18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري².

¹ Universitylifestyle.net

² الجريدة الرسمية رقم 90/49، القانون رقم 23/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 متعلق بالتوجيه العقاري.

- بمقتضى الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 27 محرم 1394 الموافق ل 20 فبراير 1974 والمتضمن تكوين احتياطات العقارية لصالح البلدية.
- بمقتضى القانون 01-81 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق ل 7 فبراير 1981 والمتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية المعدل والمتمم.
- القانون رقم 87-03 المؤرخ في 7 جمادى الأولى 1407 الموافق 27 يناير 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.
- القانون 90-08 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق 7 ابريل 1990 والمتعلق بالبلدية.
- القانون 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.
- القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.
- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- قانون 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-150¹.
- المرسوم التنفيذي 175 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء².

¹ الجريدة الرسمية رقم 90/52 قانون 29/80 مؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ص 1852.

² الجريدة الرسمية رقم 91/26 مرسوم تنفيذي رقم 175/91، مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعميم، ص 953.

- المرسوم التنفيذي 176 المؤرخ في 28 ماي المعدل والمتمم الذي يحدد كيفية تحضير شهادات التعمير وتسليمها¹.

- المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به معدل ومتمم.

3- مميزات وإيجابيات نظام التجزئات عن باقي الصيغ:

نظرا لتعدد الوظائف التي يمكن ان تقوم بها التجزئة العقارية فيما يتعلق بتخفيف أزمة السكن فان ذلك يجعلها تختلط مع بعض الصيغ مثل الاجتماعي والتساهمي.... الخ، تطرقنا للبحث عن بعض مميزات التجزئة العقارية ونذكر منها ما يلي:

- حسب الرغبة (الاجتماعية والنفسية).

- المساحة الكافية (نظرا للظروف المناخية).

- سهولة انجاز البنية التحتية (المجاري).

- ثقافة إنسان الصحراوي المحافظ.

4- الاحتياج الحقيقي للسكن:

عرف قطاع السكن في أولاد جلال مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيدا وجعلت المواطن يتخبط فيها، فعلى الرغم من جهود الدولة خاصة بعد قيامها بإصلاحات على مختلف القطاعات، وبالأخص قطاع السكن الذي عرف اتجاهات أخرى اختلفت عن سابقتها في مرحلة المخططات التنموية، وهذا بظهور صيغ سكنية جديدة، وفتح المجال أمام الترقية العقارية ودعم المواطن بالإعانات مالية للحصول على ملكية السكن.

الجدول التالية تبين بعض التجزئات التي قامت بها بلدية أولاد جلال وبرامج السكنية المتبعة لتخفيف أزمة السكن.

¹ الجريدة الرسمية رقم 91/26 مرسوم تنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة تقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك، ص 964.

5- التجزئات السكنية:

عدد السكان المفترض 05 فرد/ مسكن	الغير موزعة	الموزعة	المساحة بالهكتار	القدرة الجمالية	/
/	/	2073 قطعة	192 هك	2073 قطعة	التحسيصة السكنية 2073 قطعة
/	400	/	14 هك	400 قطعة	التحسيصة السكنية 400 قطعة
/	350	/	14 هك	350 قطعة	التحسيصة السكنية 350 قطعة
/	250	/	10 هك	250 قطعة	التحسيصة السكنية 250 قطعة
15365 نسمة	1000 قطعة	2073 قطعة	230 هكتار	3073 قطعة	المجموع ..04 تحسيصات

المصدر: مصالح التقنية للبلدية سنة 2021

الجدول التالي يمثل أربع تجزئات قامت بها بلدية أولاد جلال لحل أزمة السكن التجزئة الأولى كانت عبارة عن 2073 وحدة سكنية مساحتها 192 هكتار وقد وزعت بالكامل على سكان بحيث يكون العدد المفترض للسكان داخل السكن هو 05 أفراد. وأيضا قامت بثلاثة تجزئات أخرى تحتوي على 1000 وحدة سكنية كانت مساحتها تساوي 38 هكتار لم توزع بعد لأنها لازلت قيد الدراسة.

6- السكن الريفي:

الملاحظات	السكنات التي لم تنطلق	السكنات المسلمة	السكنات الجاري إنجازها	الحصة الممنوحة من السكنات	عدد الطلبات المودعة	البلدية
السكنات لم تنطلق بسبب التحفظات المسجلة من طرف لجنة الدائرة اختيار الأرضية في انتظار التثبيت من طرف اللجنة الولائية.	30	40	60	90	1400	أولاد جلال

الجدول التالي يمثل برنامج السكن الريفي يقدر عدد الطلبات على السكن الريفي ب 1400 طلب الحصة الممنوحة منها هي 90 وحدة سكنية ولازالت 60 وحدة سكنية قيد الانجاز ولم يسلم منها 40 وحدة سكنية.

الحصص الممنوحة غير كافية لوجود عدد هائل من الطلبات خاصة في المناطق المبعثرة: ديفل، الطرايفية، كاف لصفير، وهاس، فيض هلال، العسل، الديار البيض... الخ.

7- برنامج إعادة الاعتبار للسكنات التقليدية

الملاحظات	السكنات التي لم تنطلق	السكنات المسلمة	السكنات الجاري إنجازها	الحصة الممنوحة من السكنات	عدد الطلبات المودعة	البلدية
عدم كفاية الحصص الممنوحة نظرا لنجاح هذا البرنامج على مستوى بلدية أولاد جلال ، الذي أدى إلى تحسين في النسيج العمراني والمعماري للمدينة	00	1055	45	300+800	2000	أولاد جلال

المصدر: مصالح التقنية للبلدية سنة 2021

الجدول التالي يمثل برنامج إعادة الاعتبار للسكنات التقليدية عدد الطلبات يتمثل عدد الطلبات ب 2000 طلب والحصص الممنوعة تقدر ب 1100 حصة،

وقد تم تسليم منها 1055 حصة فقط، ومنه نستنتج أن عدد الحصص المستلمة لم يكن كافي لسد احتياجات السكان.

8- برنامج السكن الترقوي المدعم:

البلدية	الحصة الممنوح	البرنامج	صاحب المشروع	ملاحظات أو توضيحات محتملة
أولاد جلال	100/50	سكنات ترقوي مدعمة – 2011	مرقي عقاري خاص " منيب وحيد"	يجب استرجاع الأرضية لعدم الاستغلال والحصص الممنوحة
	100/50		مرقي عقاري خاص " غناي بوجمعة"	تماطل المرقي في انجاز السكنات بدون أي أسباب تذكر مما خلق تدمر في وسط المستفيدين
	80	سكنات ترقوية مدعمة خاصة بالأمن الوطني	/	تم اختيار الأرضية بتاريخ : و حول المحضر إلى الجهة المعنية بموجب إرسال مصالح الدائرة رقم : 5200 بتاريخ: 2012/11/11
	150	سكنات ترقوية مدعمة	الوكالة العقارية	تم اختيار الأرضية وثبيتها في انتظار القائمة المحولة إلى البطاقة للسكن من اجل البث فيها منذ تاريخ : 2019/02/14

المصدر: مصالح التقنية للبلدية سنة 2021

يمثل الجدول التالي برنامج الترقوي المدعم حيث قامت البلدية بمنح 50 حصة من أصل 100 من سكن الترقوي سنة 2011 ولم يكن هناك استغلال للأراضي الممنوحة حيث قامت أيضا بمنح حصص أخرى 100/50 وقد وجدت هذه الأخيرة تماطل في الانجاز السكنات وفي سنة 2012 قامت بمنح

80 حصة من سكن الترقوي خاصة بالأمن الوطني وفي سنة 2019 تم منح 90 من سكنات وقد تم اختيار الأرضية ولازلت في انتظار القائمة من أجل التوزيع.

9- برنامج السكن الاجتماعي:

الملاحظات	السكنات التي لم تتطلق	السكنات المسلمة	السكنات الجاري إنجازها	الحصة الممنوحة من السكنات	عدد الطلبات المودعة	البلدية
عدم كفاية الحصص الممنوحة	35	474	45	900	5000	أولاد جلال

المصدر: مصالح التقنية للبلدية سنة 2021

يمثل الجدول التالي برنامج السكن الجماعي يتمثل عدد الطلبات المودعة من طرف المواطن إلى البلدية ب 5000 طلب وقد قامت البلدية بمنح بعض السكنات وتقدر ب 900 سكن وتم تسليم 474 سكن فقط نظرا لعدم كفاية الحصص الممنوحة.

10- مدى مساهمة التجزئات في تلبية طلبات السكان:

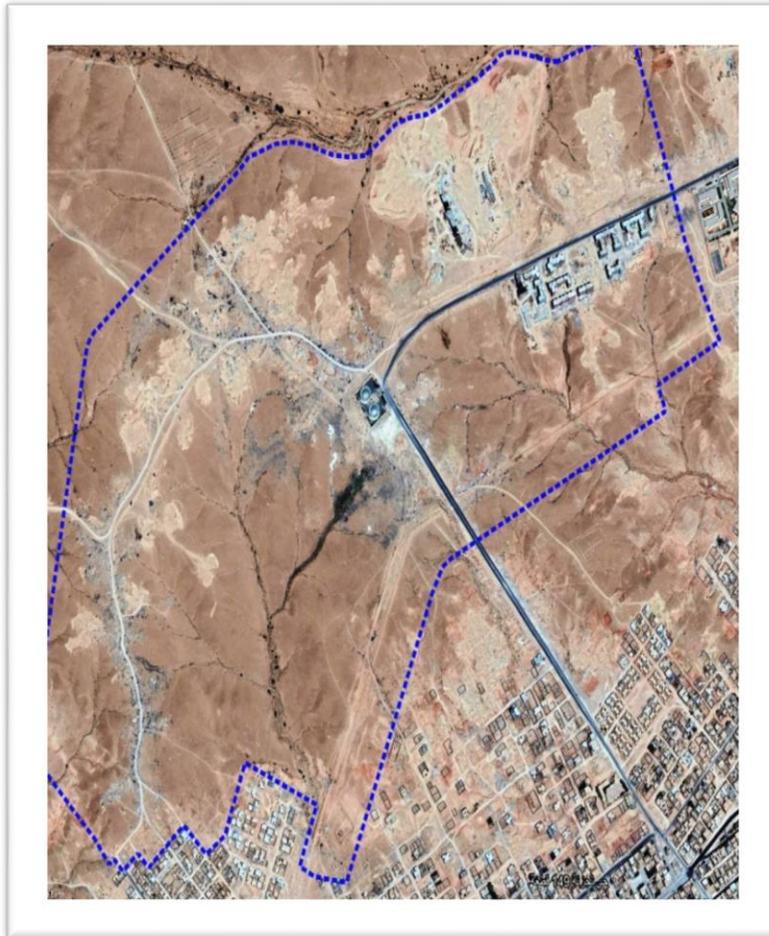
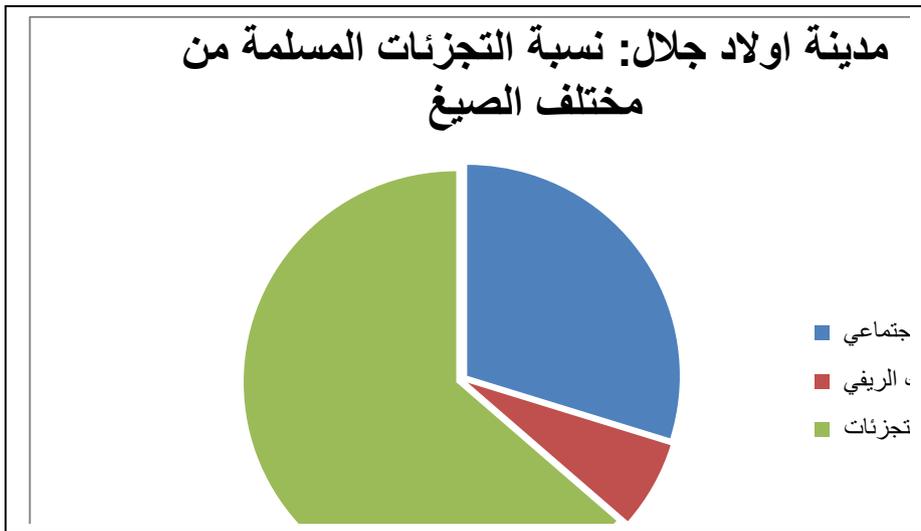
لمعرفة مدى مساهمة التجزئات في تلبية طلبات السكان قمنا بالمقارنة هذه التجزئات مع بعض الصيغ السكن مثل السكن الريفي والسكن الاجتماعي.

والجدول التالي يمثل ذلك:

التجزئات	السكن الريفي	السكن الاجتماعي	/
10790	1400	5000	عدد الطلبات
2073	40	474	العدد المسلم
19.21	2	9	النسبة %

يمثل الجدول التالي مقارنة بين التجزئات ومختلف صيغ السكن حيث عدد الطلبات على السكن الاجتماعي ب 5000 وقد سلم منها 474 بنسبة 9% ومن

السكن الريفي كان عدد الطلبات يقدر ب 1400 طلب وسلم منها 40 بنسبة 2% أما بالنسبة إلى التجزئات فقد كان عدد الطلبات عليها يتمثل في 10790 طلب وسلم وسلم منها 2073 بنسبة 19.21% ومنه نستنتج أن للتجزئات دور كبير في تلبية طلبات السكان بالإضافة إلى حصص أخرى لم توزع مما سيرفع نسبة إلى أكثر من الربع وهذا في حد ذاته انجاز وتقدم وثيرة الإسكان في المنطقة إذا رافقت هذه الصيغة بعض الصيغ الأخرى كالريفي والاجتماعي.



الحلول المقترحة:

- إضافة تجزئات جديدة حتى وان كانت خارج حدود البلدية.
- توفير الوعاء العقاري.
- تصغير مساحة كل قطعة من التجزئات.
- عدم الإسراف في مساحة كل قطعة أرضية وإشغال المساحة كاملة.

خلاصة الفصل

نستخلص من خلال هذا الفصل أن أولاد جلال كباقي ولايات الوطن استفادت من جملة من الصيغ السكنية المتنوعة والتي كانت تسعى من خلالها للحد من أزمة السكن وبتوفير سكن لائق لكل مواطن على الأقل خلال فترات زمنية فلقد حققت التجزئات دور كبير في تلبية الاحتياجات السكان بالإضافة الى الصيغ الأخرى كالسكن الريفي والاجتماعي.

الخاتمة

خاتمة:

إن مدينة أولاد جلال التي ارتقت إلى ولاية هي من بين الولايات الجزائرية تقع شرق الجزائر وتحمل عاصمتها نفس الاسم تتميز بموقع جغرافي وأيضاً تتميز بتضاريس متجانسة لا يتعدى حدودها 200م كما تتميز المنطقة بتكوينات جيولوجية تعود إلى الزمن الجيولوجي.

أما من الناحية الجيوتقنية فتعتبر الأرضية صالحة للبناءات الفردية ونصف جماعية وتحتوي على مختلف الموارد المائية السطحية والباطنية وتتمثل السطحية في واد الجدي وواد العسل ... الخ، والموارد الباطنية في طبقة المياه السطحية وطبقة المياه العميقة.

ويتميز المناخ ولاية أولاد جلال بأنه شبه جاف إلى جاف حيث يتميز فصل الصيف بالحرارة والجفاف وفصل الشتاء بالبرودة والجفاف أيضاً كما لها مؤهلات طبيعية مميزة تمكنها من الزيادة في مختلف المجالات.

ومن خلال الدراسة السكانية والسكانية لمدينة تبين أن المدينة عرفت تحولات وتطورات ديمغرافية تتمثل في زيادة في عدد السكان كبير مما أدى إلى الزيادة في الحظيرة السكانية والذي تطلب ظهور العديد من البرامج السكنية والتنمية للمدينة الإرضاء مواطنيها.

تعتبر أزمة السكن حاصل تحصيل للسياسات السكنية والحضرية التي تبنتها الجزائر خلال تشريعات للدساتير والمواثيق من فترة مابعد الاستقلال إلى غاية يومنا هذا حيث انه ومن خلال تطرقنا إلى الإطار القانوني الذي يحدد في كتفه القواعد الأساسية التي تحكم عملية الإنتاج العمراني للتجزئات وقد استفادت ولاية أولاد جلال من مجموعة من الصيغ السكنية التي تسعى من خلالها للحد من أزمة السكن وتعتبر التجزئات من بين الصيغ التي طبقتها الولاية لتلبية احتياجات السكان فقد حققت دور كبير في سد أزمة السكن .

ملخص:

يعتبر مشكل السكن من أحد المشاكل التي تسعى الدولة الجزائرية للقضاء عليها ضمن السياسات المختلفة تتمثل في وضع تجزئات نأخذ على سبيل المثال مدينة أولاد جلال ذات المؤهلات الطبيعية والاقتصادية إلى جانب التزايد الديمغرافي الكبير كما تعتبر التجزيئات السكنية من أهم المكونات العمرانية للبنية الحضرية وإحدى أهم الوسائل العلمية المتاحة في الوقت الراهن كما تحصلت مدينة أولاد جلال على مجموعة من التجزئات لتلبية طلبات السكان وقد حققت هذه الأخير دور كبير في الحد من أزمة السكن

الكلمات المفتاحية: التجزئات – السياسة السكنية - مدينة أولاد جلال

Résumé :

Le problème du logement est l'un des problèmes que l'État algérien cherche à éliminer dans le cadre des différentes politiques représentées dans le développement de la fragmentation.

Nous prenons, par exemple, la ville d'Awlad Jalal, qui possède des qualifications naturelles et économiques, en plus de la grande croissance démographique. La fragmentation résidentielle est également considérée comme l'une des composantes les plus importantes de la structure urbaine et l'un des moyens scientifiques les plus importants disponibles. À l'heure actuelle, la ville d'Awlad Jalal a obtenu un ensemble de partitions pour répondre aux exigences de la population, et cette dernière a joué un rôle majeur dans la réduction de la crise du logement.

Mots-clés : fragmentation, politique du logement, ville d'Awlad Jalal

قائمة المصادر والمراجع

المراجع باللغة العربية:

1. الجريدة الرسمية رقم 91/26 مرسوم تنفيذي رقم 175/91، مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعميم.
 2. الجريدة الرسمية رقم 91/26 مرسوم تنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة تقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك.
 3. الجريدة الرسمية رقم 90/49، القانون رقم 23/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 متعلق بالتوجيه العقاري.
 4. الجريدة الرسمية رقم 90/52 قانون 29/80 مؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
 5. لصطب عبد المالك بلقاسم: الأنسجة القديمة في مدينة أولاد جلال دراسة تحليلية، مذكرة تخرج ماستر، كلية علوم الأرض والهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016.
 6. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أولاد جلال.
- المراجع باللغة الفرنسية:**

1. Universitylifestyle.net