

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي جامعة

جامعة محمد بوضياف - بالمسيلة

ميدان :هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة
فرع :تسيير التقنيات الحضرية
تخصص : تسيير المدينة



معهد : تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
رقم :

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب : براهيم بن جدو

تحت عنوان

التجزئات الاجتماعية بين الجانب القانوني والمجالي - دراسة حالة مدينة الجلفة -

لجنة المناقشة :

جامعة..... رئيسا
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة. مشرفا ومقررا
جامعة..... مناقشا

إسم ولقب الأستاذ(ة):د/قرميط على
إسم ولقب الأستاذ(ة):أ/د زويبات إبراهيم
إسم ولقب الأستاذ(ة):أ/بوزيان اسماء

السنة الجامعية 2018/2017

مقدمـة:

شهدت المدن الجزائرية منذ الاستغلال تسارع في وتيرة النمو الحضري وتوسع كبير في المدن والناطقة من خلال تحولات اقتصادية واجتماعية وثقافية وهذا نتيجة سياسة التصنيع وظاهرة النزوح الريفي بالإضافة إلى سياسة الدولة التي ساهمت في تطور وظهور تجمعات سكنية جديدة وذلك من خلال الترقية الإدارية لسنتي 1974-1984 التي مست العديد من المدن المتوسطة والتي ارتقت بها إلى مستويات عليا داخل المنظومة الحضرية من خلال تركيز الصناعة والخدمات وبالتالي استقطاب السكان.

"بعدها ضمت الدولة كل الأراضي الداخلة بالمحيط العمراني و نزعها من ملاكيها بمرسوم رقم 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية نجد أن الجزائر استنفذت مجال تعمير واسع قبل 1990 أي بعد صدور قانون التوجيه العقاري حوالي 600 ألف قطعة للقطاع العمومي و 500 ألف قطعت للقطاع الخاص (سكن فردي) و التي كان لها تأثير كبير على الحظيرة السكنية و التي نتجت منها عدة أنماط من السكنات منها المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN وكذا السكن الترقوي العمومي المدعم و التجزئات ".(ثاب أحمد أمين، 2005)

ونجد أن مدينة الجلفة من أهم المدن التي تعاني من التشبع العمراني خاصة مع استهلاك كل أماكن التعمير وكذا الحياء الفوضوية، واتجهت الي التوسع على حساب الأراضي التابعة للبلديات المجاورة وضم جزء كبير من التراب إليه عن طريق التوسع على حساب البلديات الصغيرة .

وأیضا مدينة الجلفة من المدن التي استفادة التعلیمة الوزارية المشترك رقم 01 المؤرخة 07 جويلية 2014 بين وزارة الداخلية والمالية ووزارة السكن والعمران والمدينة بخصوص إنشاء التجزئات الاجتماعية بالهضاب العليا والجنوب لتوزيعها على طالب السكن لفئة ذات الدخل البسيط مع أيضا طلب أعانة لبناء السكن تقدر ب : 700000 دج إلى 1000000 دج ذلك حسب المنطقة .

وأیضا مدينة الجلفة تشهد أزمة سكن حادت في الآونة الأخيرة والتي تقدر بـ 37800 الف طلب قطعت أرض حسب إحصائيات البلدية لسنة 2018 .

ومن خلال هذا الموضوع سنحاول أن نبرز التجزئات الاجتماعية كنوع من التوسع ومدى تأثيره على

المجال ومدى تلبية المتطلبات السكان و مدى توافقك مع القوانين ودقت الشروط.

وللقيام بهذا تم تقسيم البحث إلى:

مقدمة ومدخل عام للدراسة وثلاثة فصول وأخيرا خاتمة.

حيث تم التطرق في المدخل العام إلى:

الإشكالية، أهداف الموضوع، الفرضيات المسطرة في هذا البحث، أسباب ودوافع اختيار الموضوع وكذا

حالة الدراسة بالإضافة إلى المنهجية المتبعة وتقنيات البحث المستعملة .

أما الفصل الأول : فتم تحديد أهم المفاهيم والمصطلحات التي تساعد على الفهم الجيد للموضوع، وتناول

الفصل الثاني : الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة في جزءه الأول من أجل فهم ومعرفة أهم المقومات

الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية لها وخصص الجزء الثاني منه للدراسة التحليلية للسكان والسكن

بالمدينة من أجل حاجيات المدينة من سكن وتجهيزات عمومية .

الفصل الثالث والأخير : الجزء الأول دراسة تحليلية لتاريخ للتجزئات بالمدينة، الجزء الثاني أيضا دراسة

التجزئات الاجتماعية الجديدة المقترحة ، الجزء الثالث دراسة تحليلية لعينة الدراسة مع تحليل الفرضيات

واقترح التوصيات

و الخاتمة.

1 - الإشكالية:

تعتبر مدينة الجلفة من بين المدن الجزائرية التي أصبحت تعرف نمو ديمغرافي كبيرة ذلك راجع لعدة أسباب من بينها التطورات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والهجرة الغير منتظم من المناطق القريبة منها وكل هذه العوامل التي ساعدت مدينة الجلفة على التوسع العمراني التي تعرف كثافة سكانية وسكنية على المستوي الأحياء السكنية التي هي اغلبها عبارة عن تجزئات ترابية تم إنشائها سنة 1980 من قبل البلدية .

وبالإضافة أيضا الي التطور التي تعرفه مدينة الجلفة في 10 سنوات الأخيرة، شهدت إنشاء قطبين حضريين بالمدينة وذلك من أجل حل أزمة السكن التي تشهدها المدينة في الآونة الأخيرة، ومن خلال إعطاء الضوء من طرف الدولة إلي إنشاء التجزئات الاجتماعية جديدة وهذا من أجل المساهم في حل أزمة السكن .

وحتى نبرز التجزئات الاجتماعية كنوع من انواع التوسع و مدى تأثيره على الحضيرة العقارية و المجال المدينة وكذا مدى صلاحيتها مع خصوصيات المنطقة (قيم اجتماعية ومناخية)، وكذا ظروف اعتمادها ، و من خلال هذا المنطلق تم تحديد المشكل العام لموضوع الدراسة والمتمثل في:

• التجزئات الاجتماعية بين الجانب القانوني والمجالي من الناحية العمرانية داخل المدينة

وانعكاساتها السلبية على الجانب المجالي ومدى توافقه مع قوانين خصوصيات المنطقة

كما أن هناك مشاكل ثانوية يمكن أن تتدرج تحت المشكل الرئيسي وهي:

- إنشاء التجزئات الاجتماعية داخل المدينة ينجر عليه استهلاك المجالي .

- اعتماد التجزئات الاجتماعية وذلك من اجل القضاء على أزمة السكن .

ومن خلال طرح هذه المشاكل يمكن طرح التساؤلات التالية:

- ما هي الآليات التي أعتمد عليها في إنشاء التجزئات الاجتماعية ؟
- كيف يتم الحفاظ على المجال و خصوصيات المنطقة من خلال إنشاء التجزئات الاجتماعية ؟
- إلي أي مدى يمكن تطبيق دفتر الشروط ؟

2 - الأهداف من دراسة الموضوع:

معرفة ما مدى تطبيق هذه السياسة مع توافقها مع الخصوصيات المنطقة و الحفاظ على المجال .

1-2- طبيعة دراسة الموضوع :

معرفة الكثافة السكانية والسكنية .

ظروف اعتمادها.

مامدى صلاحيتها مع خصوصيات المنطقة (القيم الاجتماعية و المناخية) .

3 - الفرضيات:

الفرضية الأولى: إن إنشاء تجزئات اجتماعية أدى الي استغلال العقاري المبرمج في المدى

المتوسط والمدى الطويل.

الفرضية الثانية: إن التنمية العمرانية وزيادة سكان أدى الي الطلب عن السكن وذلك مما أدى الي

توفير بعض التجزئات الاجتماعية بدون مراعاة خصوصيات المنطقة في دفتر الشروط .

4 - أسباب اختيار الموضوع ومجال الدراسة:

1-4 - سبب اختيار الموضوع:

إن التطور التي تشهده مدينة الجلفة من جانب عمراني واقتصادي واجتماعي وثقافي جعلها من أهم المدن

المتواجد في وسط الجزائري ، كل هذه التحولات التي عرفتها زاد أيضا في النمو الديمغرافي للمدينة

ويعود سبب اختيار هذا الموضوع هو الرغبة في معرفة مامدى تطابق القوانين مع سياسة إنشاء التجزئات الاجتماعية جديدة بالمدن الهضاب العليا والجنوب والجلفة من بين هذه المدن المعنية بذلك.

4-2- سبب اختيار مجال الدراسة : يعود سبب اختيار مدينة الجلفة كمجال الدراسة للسببين هما:

- انتشار الكثير للتجزئات العمومية والخاصة داخل مدينة الجلفة .
- الطلب الكبير عن الاستفادة من التجزئات الاجتماعية والسكن بصفة عامة في الآونة الأخيرة .

5 - المنهجية المتبعة و تقنيات البحث الدراسة :

5-1- تحديد المنهج الدراسة: "إن المنهجية هي دراسة المناهج والتقنيات المستعملة في العلوم

الإنسانية لكن ماذا تعني كلمة منهج ؟

رغم التنوع الكبير لمعنى هذا المصطلح يمكن حوصلة كل هذا بالقول أن المنهج عبارة عن جواب لسؤال كيف نصل إلى الأهداف ".(موريس أ، 2008) .

انطلاقا من طبيعة هذا الموضوع المتمثل في دراسة التجزئات الاجتماعية بين الجانب القانوني والمجالي .
وجب الاعتماد على المنهج دراسة حالة، " أي وصف الظاهرة المراد دراستها والوصول إلى القوانين ووضع النظريات بالإضافة إلى التحقق من صحة الفروض " (العيسوي ع، 1996 / 1997) كونه المنهج الأنسب من أجل ما مدى توافق إنشاء هذه التجزئات وفقا دفتر الشروط وخصوصيات المنطقة.

5-2 تقنيات البحث المستعملة: "تقنيات البحث هي وسائل تسمح بجمع المعطيات من الواقع " (موريس أ، 2008) .

ولقد تم الاعتماد في هذا البحث على الوسائل التالية:

- المخططات و الوثائق المكتوبة

- **المقابلة:** تم الاعتماد على هذه الوسيلة من أجل الحصول على معلومات أكثر دقة مع المختصين في ميدان العمران. سواء أساتذة أو مدراء مؤسسات أو رؤساء مصالح مختلفة. حيث كان الهدف من وراءها معرفة مختلف الآراء تجاه إنشاء التجزئات الاجتماعية.

- **الملاحظة:** استخدام هذه الوسيلة (الملاحظة البسيطة المنظمة) لمختلف الأحياء التجزئات قيد الدراسة وهذا لمعاينتها ووصفها وتحليل الحقائق والمعلومات.

- **تحليل الإحصائيات :** تعتبر الإحصاءات والتقارير الرسمية كأداة من أدوات جمع البيانات الخاصة بموضوع البحث، والإحصاءات هي عبارة عن الإحصاءات التي تقوم بها مختلف المؤسسات أو الجماعات أو مراكز بحث أو أفراد باحثين في مواضيع مختلفة من أجل تفسير ظاهرة أو إعداد لظروف معينة. وقد اعتمدنا على الإحصائيات الرسمية والمتمثلة في التعداد السكاني والسكني لمدينة الجلفة لسنة (2017) بعد حصولنا عليه من مكتب الإحصاء لبلدية الجلفة.

من أجل إنجاز هذا البحث فقد تم إتباع المراحل التالية:

1/المرحلة الأولى: (البحث النظري)

وهي مرحلة البحث النظري و البيوغرافي ،والتي تم من خلالها الإطلاع علي المراجع التي تخدم الموضوع أولها صلة به ،وذلك قصد تكوين خلفية علمية والإحاطة بموضوع الدراسة ،كما تم من خلالها بجمع الوثائق والمعلومات الخاصة بمجال الدراسة.

2/المرحلة الثانية : (البحث الميداني)

وفيهما قمنا بزيارات ميدانية للمدينة وهذا من أجل التعرف والإطلاع علي الواقع الذي تعيشه منطقة الدراسة، وكذلك التزود بالمعلومات الدقيقة والتي تخدم الموضوع ،وهذا من خلال بيانات (وثائق) أو عن طريق اللقاء المباشر مع المسؤولين للاستفادة من خبرتهم ومعرفتهم بالموضوع بالإضافة الي المصالح والجهات المختصة والموجودة بالمدينة والتي لها علاقة وصله بموضوع الدراسة.

3/ المرحلة الثالثة : (الكتابة والتحرير)

إذ تعتبر هذه المرحلة حوصلة للمرحلتين الأولى والثانية والتي نقوم فيها بترتيب كل المعطيات والمعلومات التي حصلنا عليها من قبل وتحويلها الي عمل منظم ومتسلسل سواء كانت معلومات نقوم بسردها، أو أرقام قمنا بتمثيلها ووضعها في جداول وبيانات أو عن طريق إيضاحها بشكل جيد وجلي بالصور والخرائط في بعض الأحيان.

تمهيد:

"لا شك أن للمفاهيم وتعريفاتها أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من ناحية و توجيه سيرها من ناحية أخرى و ذلك لأن للمفاهيم دولا كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها كما أن لها دور في توضيح الرأي بأبعاد الواقع المرتبط بالظروف العامة أين تتواجد الظاهرة المدروسة وبدون المفاهيم والتعريفات الدقيقة لها لا نستطيع أن نقدم التعريفات الإجرائية للمفاهيم التي نستخدمها في دراستنا خاصة أن تلك المفاهيم ما تزال تحتاج لمزيد من الوضوح وذلك لتحديد الإطار النظري للموضوع". (فاديه عمر أوجلان، 1993)

1. تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات المستعملة في الدراسة:**1.1. مفاهيم عامة حول العمران و المدينة :**

1.1.1. العمران : "هو علم يهتم بتهيئة المدن وتوسعها ويعني السكن والسكان والبيئة وبمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن تموضع للطرق والمساحات الفارغة ومراكز الخدمات والمراكز الصناعية بالإضافة إلى البنايات بطريقة تجعل المحيط صحيا ومناسبا للبيئة التي يعيش فيها الإنسان." (حسين ع، 1984).

2.1 . المجال : المجال الحضري كان ويكون وسوف يكون استصلاحه من طرف الإنسان الذي ارتكز

فيه فتلاءم معه في بعض الأحيان أو أجرى عليه بعض التعديلات كلية قليلة أو كثيرة. (جاكولين بوجوقارني،

ترجمة عبد القادر حليمي ، 1989)

3.1.1. المدينة : "مفهوم المدينة معقد وغامض فهو لا يأخذ تعريفا واحدا، ذلك لكون المدينة تدرس من

طرف مجموعة من التخصصات والكل ينظر إلى المدينة حسب التخصص، في اصطلاح علماء

الاجتماع هي درجة متقدمة من الثقافة تكون فيها العلوم متطورة إلى حد ملموس كما ترتفع فيها درجات

الفن وتترقى فيها مظاهر الحياة السياسية والاجتماعية والثقافية." (الحسيني س، 1981).

وحسب القانون التوجيهي للمدينة : "هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية." (القانون التوجيهي للمدينة، 2006).

4.1.1. الحي السكني : "منطقة سكنية تضم مجموعة من العوامل التي تربطها ببعضها علاقات اجتماعية كثيرة كالتعارف وتبادل الزيارات والحجرات والخدمات والقيم بأعمال مشتركة كالاكتامعات وغيرها، إن عدد هذه العوامل ومساحات المنطقة التي تحتلها تتراوح من عدة عوامل في الميل المربع الواحد." (الطوي ع، 2002).

5.1.1. دفتر الشريط: هو وثيقة إدارية تحدد القواعد العامة و التقنية لأي مشروع و هو منحدر لتطبيق النصوص القانون طبقا للمادة 05 من القانون رقم :90-29 بتاريخ 01 ديسمبر 1990 و الخاص بالتهيئة العمرانية و المادة 09 من القرار رقم 91-197 المؤرخ في 28 ماي 1991 و الذي ينص على استخراج شهادة التعمير، و رخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، و رخصة البناء، وشهادة المطابقة و رخصة الهدم .

2. أدوات التهيئة و التعمير:

1.2.1. الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية SNAT:

"تعكس الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية على المدى الطويل. وتجسيد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه. وتشكل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتعيين أماكنه، ويحدد القواعد التي تعتمد في إعداد كل من المخططات الوطنية، والمخططات المتعددة للتنمية في بعدها الاقتصادي والمجالي. يتم إعداد الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة العمرانية وبالالاتصال مع الإدارات المعنية، حيث يتم المصادقة عليها وفق نفس الأشكال والإجراءات الخاصة بالآفاق الطويلة الأمد للتنمية الاقتصادية، الاجتماعية.

2.2.1. الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية SRAT:

سعيًا وراء التكفل بأهداف التنمية الجهوية وضمان أكبر دقة في تحديد اختيارات وأعمال التهيئة العمرانية، حيث تقوم الخطة الجهوية بتبسيط و تكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، قصد القضاء التدريجي على الإختلالات والتفاوتات الجهوية وتشجيع التنمية والتكامل بين الجهات، وتعد على الأمد الطويل ولفترة مماثلة لذلك الخاصة بالخطة الوطنية، ويحدد هذه الخطة البرامج والأعمال على فترات زمنية تتماشى وشروط التخطيط الوطني .

يتم إعداد الخطة الجهوية من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة العمرانية بالاتصال والتشاور مع الإدارات والجماعات المحلية المعنية، ويتم إقرارها عن طريق التنظيم و تتم مراجعتها ضمن نفس الأشكال.

3.2.1. مخطط التهيئة الولائي PAW:

يمكن القول أن مخطط التهيئة الولائية ما هو إلى دراسة يمكن أن تعدها الوكالة الوطنية للتهيئة الإقليمية SNAT، وتعتبر هي الإطار الحقيقي لتنفيذ عمليات التجهيز والاستثمار المخططة من طرف الدولة ضمن ما يعرف بالمخطط القطاعي اللامركزي PSD. وبما أنه على المستوى المحلي ترتبط التهيئة الإقليمية مع التخطيط فإنه يمكن الإشارة إلى أن المادة 19 من قانون التخطيط الولائي تشير إلى ما يسمى بـ: " الإطار ألمجالي للتخطيط المحلي " AIR DE PLANIFICATION ولرسم مخطط التهيئة للولاية فإنه يتم إعداد مجمل للخرائط التي تحتاجها الولاية في معرفة شغل المجال لتلبية حاجيات السكان.

4.2.1. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير P.D.A.U:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة التخطيط المجالي و التسيير الحضري. يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي.

5.2.1. مخطط شغل الأراضي P.O.S:

مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التخطيط المجالي والتسيير العمراني يحدد بصفة تفصيلية حقوق استعمالات الأراضي والبناء، في إطار التوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (اونينة ف (2008، .

3.1. مفاهيم التجزئات الاجتماعية:

يمكن أن نميز نوعان من التجزئات العمومية حسب نوعية التهيئة، ونذكرهما:

1.3.1. التجزئات الاجتماعية: " هي التجزئات تقوم بإنجازها الوكالة العقارية والتي تتحمل الدولة تكليف

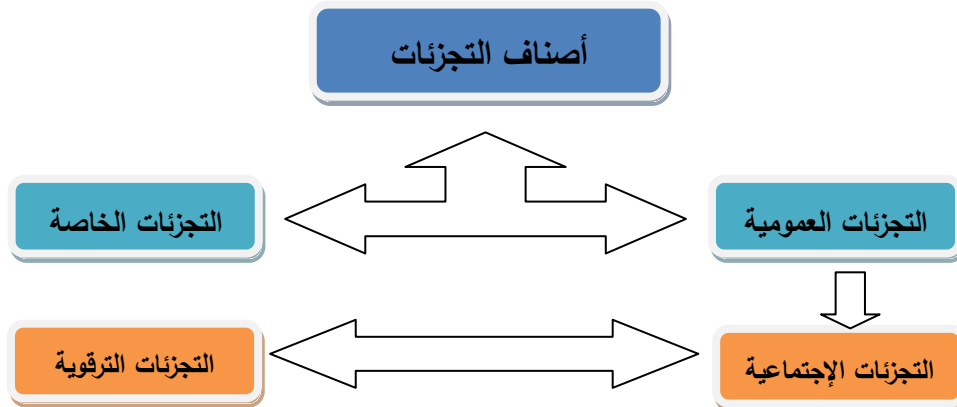
تهيئتها ، مما يجعل أسعار التنازل عن الحصص مناسب مع دخل بعض الفئات، أي أن التنازل يتم بمبالغ رمزية حيث لا تدخل تكلفة تهيئة المتر المربع الواحد في عملية التنازل .

وهي التجزئات التي ظهرت ظهرت خاصة بعد صدور الأمر 26/74 الخاص بتكوين الاحتياطات العقارية .

2.3.1. اصناف التجزئات : يوجد صنفان من التجزئات والتي تتحكم فيها الطبيعة العقارية للأراضي التي

تقام عليها وهما : التجزئات العمومية والتجزئات الخاصة.

شكل رقم 01 : يوضح أصناف التجزئات



المصدر : من اعداد الطالب 2018

3.3.1. التسيير للتجزئات الاجتماعية: بعد سنة 1990، حولت التجزئات البلدية إلى الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين التي أسست بموجب المرسوم التشريعي 90/405 المؤرخ في 1990/12/22 لتقوم بمساعدة البلديات في السهر على التنظيم وتسيير محفظتها العقارية، بإنشاء التجزئات لفائدة مواطنيها و إشهارها بالإضافة إلى مهام أخرى كإنتاج السكن الفردي، السكن التساهمي". (قواس م، 2005) .

4.1. القرار المتحكمة في إنشاء التجزئات الاجتماعية: حسب ما جاء في التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07 جويلية 2014 و الممضية من طرف وزير الداخلية، وزير المالية ووزير السكن والعمران والمدينة وهي موجهة للولاية من اجل إنشاء تجزئات اجتماعية في مناطق الهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير .

1.4.1. مفهوم رخصة التجزئة: " تعتبر كل عملية تقسيم العقار إلى قطعتين أو عدة قطع لابد من حصول على رخصة التجزئة قبل الشروع في العملية وتسليم هذه الرخصة في حالة وجود العقار أو الأرض شاغرة ، لقد سنها المشرع الجزائري في مختلف التشريعات التي تعتبرها محورا رئيسيا في النشاط العمراني .

2.4.1. تعريف رخصة التجزئة : هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ، ترخص للإدارة بمقتضاه ماللك وحدة عقارية غير مبنية، وترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية،

3.4.1. نطاق تطبيق رخصة التجزئة و محتواها: يمنح الترخيص لأي ماللك أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة عليها وذلك لحماية المصلحة العمرانية ،لذا فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المنجزة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير . ومنه فإن قرار الإدارة المختصة تتخذ بناء على سلطتها التقديرية متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو قواعد العمرانية الجارية العمل بها.

أما عن مضمونها فهي تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة لجميع الأراضي المنجزة قابلة للاستعمال من خلال إحداث ما يلي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المنجزة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف .
- مساحات التوقف للسيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه .

4.4.1. أحكام منح رخصة التجزئة و محتواها: تعين على كل من يرغب في الحصول على رخصة

التجزئة أن يقدم ويثبت معه صفته كمالك لتقديم نسخة من عقد الملكية أو تقديم طلب من موكله، ويرفق هذا الطلب مع ملف يحتوي على ما يلي:

- ملف إداري : يحتوي على جميع الوثائق المتعلقة بالمالك والطلب .
- ملف تقني: يحتوي على مخططات الموقع والكتلة ومخططات الطوبوغرافيا ومخططات الطرق و الشبكات المختلفة و مخططات التهيئة الخارجية والكشوف الكمي والتقديرية .
- ملف التقييمي : يحتوي على دفتر الشروط والتقرير حول التجزئة بالتفصيل . (مقيّد سعاد، 2014)

5.1. إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة: " بالنسبة لتسليم رخصة التجزئة فتطبق نفس أحكام تطبيق

رخصة البناء فيسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الأحوال، أما في حالة المواعيد تختلف حسب اختلاف كل حالة ، وسنتناولها كما يلي :

1.5.1. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة التجزئة: ينعقد اختصاص رئيس

المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة وهي :

أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية:

- في هذه الحالة يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع هذا الملف .

وتكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية باسم البلدية بتحضير الملف بعدها خلال 03 أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم الرخصة التجزئة .

ثانياً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة :

- عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل الملف الطلب في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأي بالموافقة وذلك في أجل 08 أيام بتاريخ إيداع الملف مرفق برأي البلدية وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين (02 شهر) من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال اجل 04 أشهر.

2.5.1. اختصاص الوالي في تسليم رخصة التجزئة: يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات

التالية :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع و تجزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد (45،46،48،49) من القانون التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه .

3.5.1. اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في تسليم رخصة التجزئة: تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير

المكلف بالتعمير بعد الإطلاع عليه من الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، إن تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية

وكذلك على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي تلقت نسخة من الملف
الطلب في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وترسل 04 نسخ مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة
قصد تسليم رخصة التجزئة .

6.1. إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة: إن أهمية رخصة التجزئة وخطوات القرار الصادر بشأنها ،
والذي تمر بإجراءات و مراحل هي كالتالي:

1.6.1. إجراء التحقيق :

في حالة دراسة وإعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة في حالة إجراء التحقيق العمومي ،
فإن مشروع التجزئة هام وخطير يمس المصلحة العامة لذا أوكل المشرع الجزائري إجراءات التحقيق
المنصوص عليها قانون، ويمثل في النقاط التالية :

- التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المنجزة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو حالة انعدام ذلك بما يتضمنه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو قواعد العامة للتهيئة والتعمير .
- مدى دراسة الانعكاسات التي أن تتجز عن إنجاز الراضي المنجزة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وكذلك الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلديات " .(مقلبد سعاد،2014)

2.6.1. إصدار القرار ومواعيد ذلك: يمكن أن يكون موافقة على طلب أو رفضا وقد تتحفظ الإدارة عند

تسليمها لهذه الرخصة ونبين ذلك فيما يلي :

أولا: " الموافقة على طلب رخصة التجزئة :

تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي

المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة، ويتم تبليغ هذا القرار الذي يرفق نسخة من

الطلب إلى صاحب وإلي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، على أن تحتفظ نسخة لدى

السلطة المختصة التي سلمت الرخصة التجزئة إضافة إلى قيام السلطة التي أصدرت قرار الموافقة على طلب رخصة التجزئة بنشره بمكتب الحفظ العقاري خلال شهر يلي تاريخ الإعلان عنه وذلك على نفقة صاحب الطلب ". (إيمان بوسنة، 2005)

ثانياً: "حالة رفض التسليم رخصة التجزئة :

يمكن للإدارة المختصة الإسناد في رفضها لطلب الرخصة التجزئة إلى كون الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي عليه أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله، أو غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وعن هذه المبررات هي مبررات عامة وعلى الإدارة تحديد السبب بدقة في قرار الرفض ضماناً لحقوق طلب في المراجعة القضائية.

ثالثاً: حالة التحفظ عند التسليم رخصة التجزئة

تكون رخصة التجزئة محل التأجيل عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير في حالة الإعداد ، على أن يصدر قرار التأجيل خلال الآجال المحددة لتحضير الرخصة، ولا بد أن يتم الفصل في خلال سنة على الأكثر من طرف السلطة المختصة بتسليمها ". (المرسوم التنفيذي، 176/91)

وفي حالتين الرفض والتحفظ يجب على الإدارة المختصة تبليغ المعنى بالقرار الذي اتخذته، ويجب أن يكون مسبباً قانوناً لإتاحة الفرصة للمعنى بالطعن في القرار أمام الجهة القضائية المختصة .

رابعاً: "مواعيد التسليم رخصة التجزئة :

تختلف باختلاف اختصاص كل جهة بذلك، فإذا كان التسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، فإذا القرار المتضمن رخصة التجزئة يبلغ إلى صاحبه خلال 03 أشهر الموالية إيداع الطلب وأما إذا كان اختصاصه بتسليمها باعتباره ممثلاً للدولة أو كان الاختصاص للوالي المكلف بالتعمير فإن تسليم القرار يكون خلال 04 أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

غير أن هذا الآجال لا يسري إذا كان الملف موضوع استكمال أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي ، فيوقف الأجل و يبدأ سريانه من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي". (مقليد سعاد، 2014)

خلاصة الفصل :

تطرقنا في هذا الفصل إلى بعض المفاهيم والمصطلحات التي لها علاقة بالموضوع و أيضا الي القوانين والتي تتحكم وتسير مثل هذه المشاريع، هذا يساعدنا أكثر في التحكم وفهم الموضوع المقترح لتسهيل عملية الدراسة.

تمهيد:

تكتسي عملية التحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات والأبحاث العلمية، غير أن أهميتها كبيرة وضرورية بالنسبة للدراسات العمرانية فهي محور ارتكاز بالنسبة للباحثين في هذا المجال والتخصص من أجل الوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة ،لذلك تعين إجراء دراسة تحليلية لمدينة الجلفة محل الدراسة في هذا البحث ، من أجل إعطاء صورة واضحة ومتكاملة على الوضعية الحالية التي تشهدها المدينة من تطورات في مجال السكن بمختلف أنواعه وخاصة التجزئات الاجتماعية .

بداية سنحاول إعطاء تقديم عام حول مدينة الجلفة من أجل معرفة خصائصها العامة ثم نتناول بعد ذلك تطورات التجزئات على مستوي داخل مدينة الجلفة .

إن الهدف من عملية التحليل هو معرفة التطورات السكنية بمدينة الجلفة والتي تسمح تساعدنا إعطاء صورة واضحة حول تاريخ التجزئات عبر تراب المدينة ومدى تأثيره على تطورها.

II. الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة :

II.1. تقديم مدينة الجلفة :

II.1.1. الموقع الجغرافي:

تعتبر مدينة الجلفة مفترق هام جدا بالنسبة للطرق المتجهة من الشمال إلى الجنوب والمتجهة من

الشرق إلى الغرب، هذه الوظيفة واضحة ومدعمة بشبكة هامة من الطرق الوطنية والجهوية :

- الطريق الوطني رقم 01 الرابط ما بين الجزائر العاصمة وجنوب البلاد.
- الطريق الوطني رقم 46 الرابط ما بين الجلفة وبوسعادة.
- الطريق الوطني رقم 40 الذي يربط ولاية الجلفة وولاية تيارت.

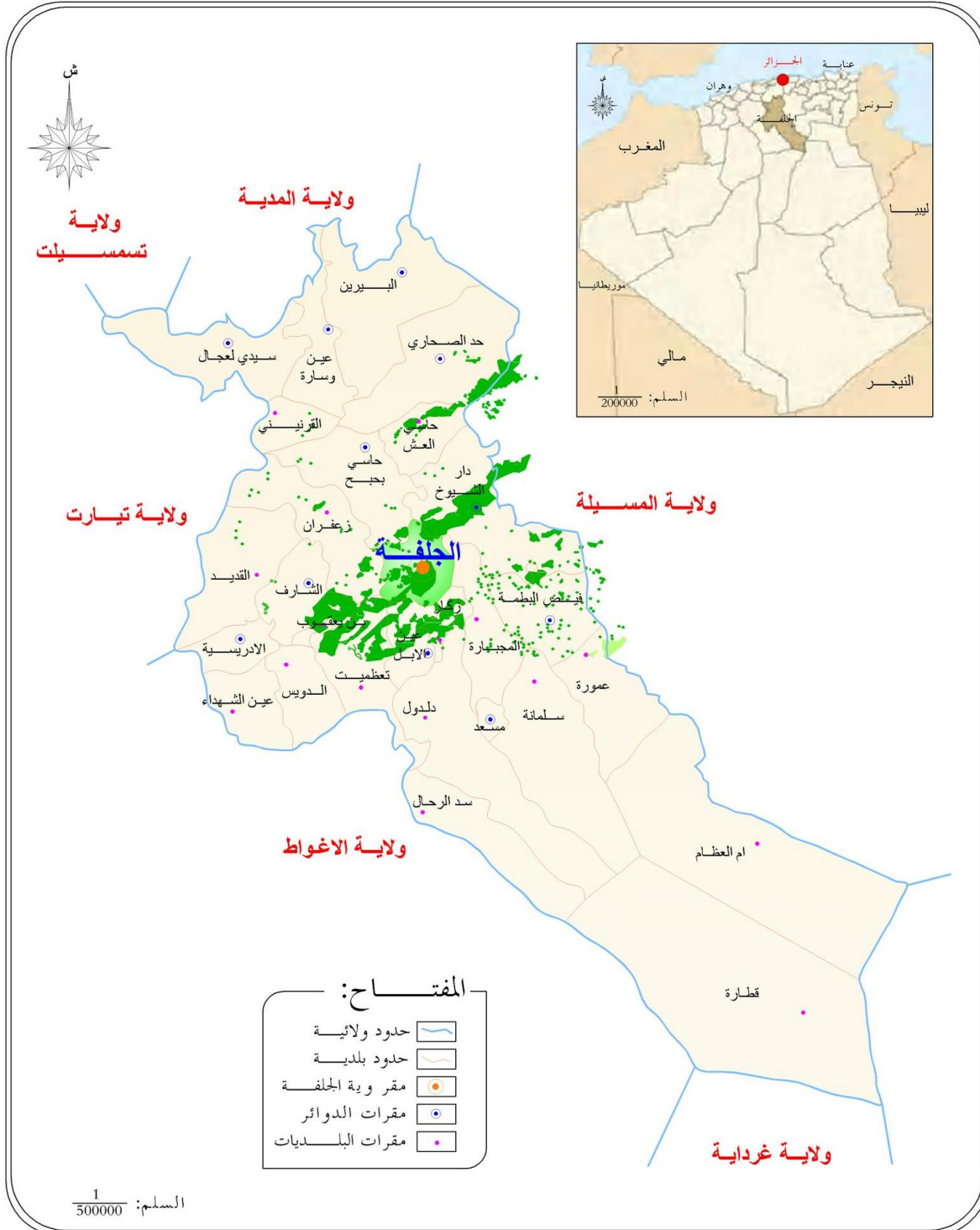
يحد الولاية شمالا ولاية المدية وغربا ولاية تيارت، وجنوبا ولاية الأغواط ومن الجنوب الشرقي ولاية بسكرة

و ولاية المسيلة وهي تتربع على مساحة تقدر بـ :54930 هكتار.

II.1.2. الموقع الإداري: يحدها إداريا كل من:

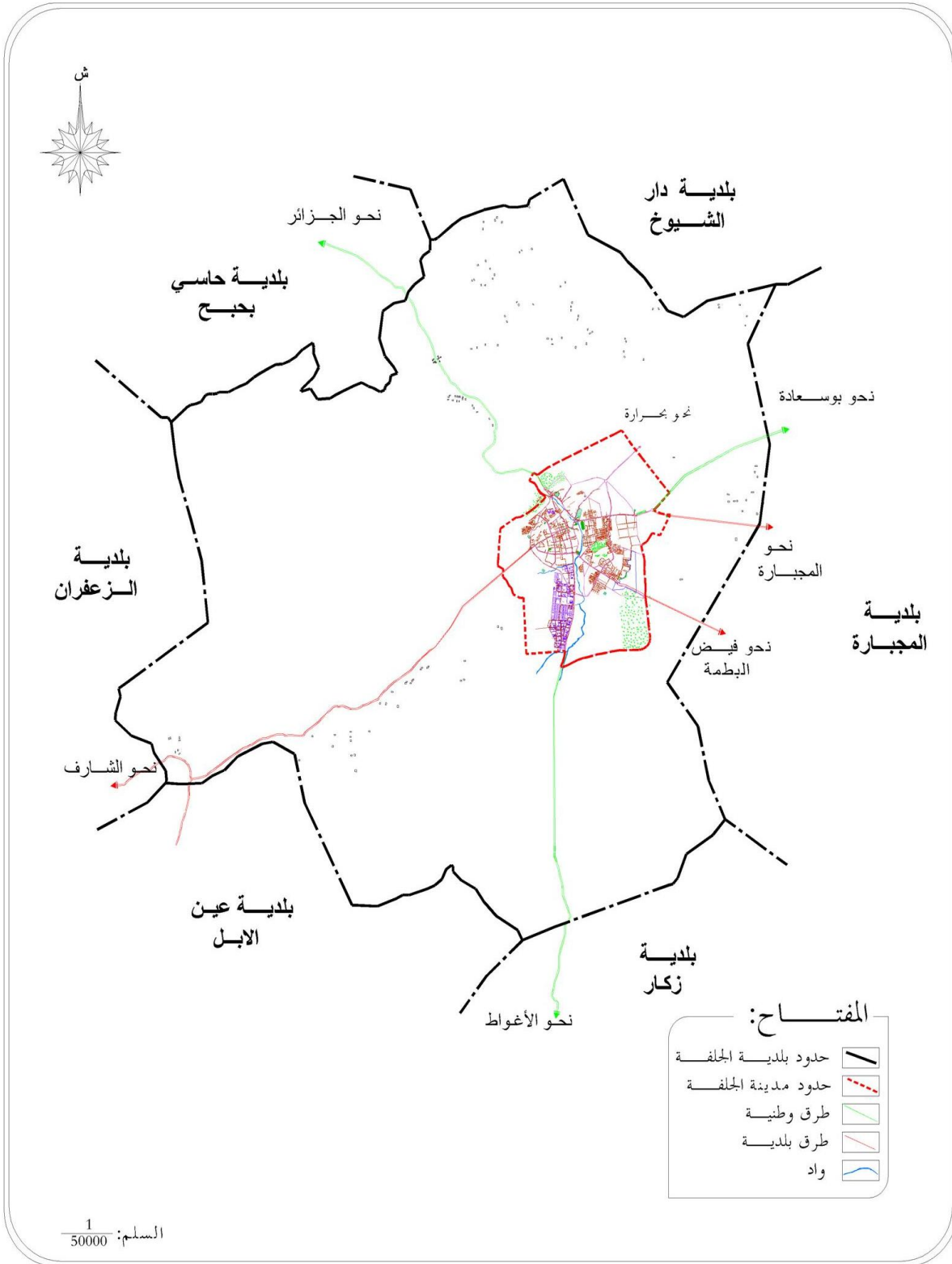
- بلدية عين المعبد من الشمال والشمال الغربي.
- بلدية دار الشيوخ من الشمال الشرقي.
- بلدية المجبارة من الشرق.
- بلدية الزعفران من الغرب.
- بلدية زكار وعين الإبل.

خريطة رقم 01: موقع بلدية الجلفة



المصدر: PDAU 2008 + معالجة الطالب 2018

خريطة رقم 02: موقع المدينة بالنسبة للبلدية



المصدر: PDAU 2008 + معالجة الطالب 2018

مخطط رقم 01: التطور العمراني لمدينة الجلفة



المصدر: PDAU 2008 + معالجة الطالب 2018

2. II. الدراسة الطبيعية للمدينة :

2. II. 1. المناخ : يسود منطقة الجلفة مناخ قاري شبه جاف وشتاء بارد وبعد هذا المناخ عاملا ايجابيا

يضاف إلى مؤهلات وامتيازات المنطقة، ولمعرفة مدى تأثير هذا العنصر على الوسط الطبيعي يجب

التعرف على مختلف عناصر المناخ :

2. II. 2. 1. الحرارة: وهي تمثل التغيرات الفصلية - الشتاء، الصيف هامة وحسب الأرقام المسجلة في

محطة الأرصاد الجوية لولاية الجلفة فإن التسجيلات القصوى للحرارة تتراوح ما بين 12° و 40° هذا

ما يعطي مدى حرارية المنطقة التي تصل إلى 52° و الجدول التالي يوضح ذلك :

الجدول رقم 01: يوضح مدى درجة الحرارة للمنطقة (مدينة الجلفة)

الشهر	ج	ف	م	أ	م	ج	ج	أ	س	أ	ن	د	المجموع
معدل التساقط	4.2	5.5	8.2	11.4	15.6	20.3	24.3	23.9	19.8	13.6	8.6	4.8	13.3
الأقصى	9.3	11.0	14.3	18.7	23.4	28.5	33.5	32.9	27.5	20.1	13.8	28.00	20.2
الأدنى	-0.8	-0.1	2.1	4.1	7.8	12.1	15.1	15.00	12.1	7.2	3.5	-0.1	6.5

المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008+ معالجة الطالب 2018

معدل الحرارة السنوي المسجل منذ 25 سنة هو 13.3° و الفروق الحرارية (حرارة قصوى - حرارة دنى

(السنوي يكون عائق مهم للتنمية النباتية السهبية و هكذا فإن النباتات المقاومة هي الوحيدة التي تصمد

أمام التقلبات الجوية وهذا يبرز الفروق المتباعدة ما بين أقصى حرارة و أدناه في شهر آخر والتي تصل

حتى 34.3° أحيانا .

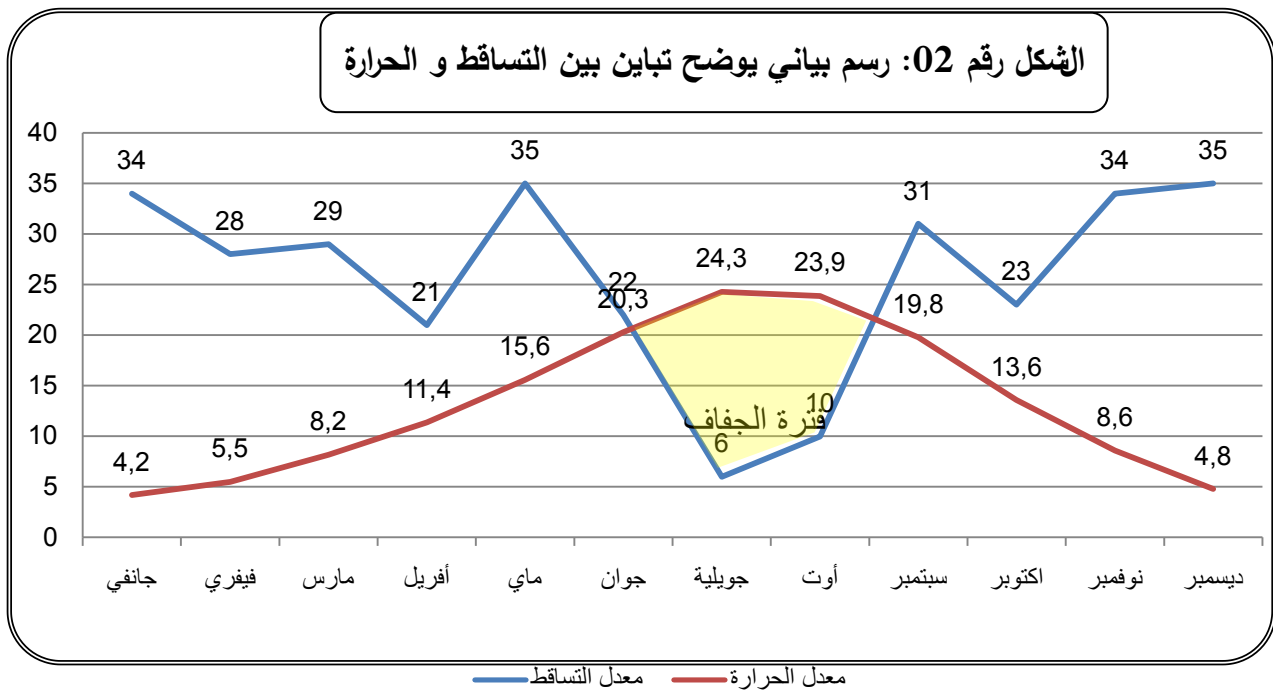
2.2.2.2.11. التساقط: بلدية الجلفة تقع في المنطقة التي تتصف بعدم الإنتظام في التساقط السنوي وهذا

يلاحظ بكثرة و الجدول التالي يوضح ذلك :

الجدول رقم 02: يوضح مدى تساقط الأمطار للمنطقة (مدينة الجلفة)

الشهر	ج	ف	م	أ	م	ج	ج	أ	س	أ	ن	د	المجموع
معدل التساقط	4.2	5.5	8.2	11.4	15.6	20.3	24.3	23.9	19.8	13.6	8.6	4.8	13.3
الأقصى	9.3	11.0	14.3	18.7	23.4	28.5	33.5	32.9	27.5	20.1	13.8	28.00	20.2
الأدنى	-0.8	-0.1	2.1	4.1	7.8	12.1	15.1	15.00	12.1	7.2	3.5	-0.1	6.5

المصدر: محطة الأرصاد الجوية للولاية للجلفة 2008+ معالجة الطالب 2018



المصدر: إنجاز الطالب 2018

وعلى العموم فإن التساقط في هذه البلدية هو ضعيف بمتوسط 200 و 300 ملم/ سنة .

و الأشهر أكثر هي : جانفي - ماي و من سبتمبر- نوفمبر - ديسمبر ، وعدد الأيام التي تتساقط فيها

الأمطار هي ما بين 50 و 70 يوم / سنة.

الصفة الغير منتظمة وكذلك قساوتها من حيث الفجائية التي تعرقل التطور النباتي مع الزيادة في خطورة ظاهرة الإنجراف وسلم التساقط هو 20 مم لكل 100 م إرتفاع .

ii. 3.2.2. الثلج: معدل تساقط الثلوج هو 05 أيام في السنة مع وجود سنوات استثنائية حيث سجلت سنة 1979م 19 يوم.

ii. 4.2.2. الرياح: اتجاه وقوة الرياح تتغير حسب الفصول، شتاء تكون الرياح محملة بالأمطار وهي الشمالية الغربية وفي بعض الأحيان تكون الرياح شمالية جافة وباردة صيفا، ورياح جنوبية جافة وحارة، ويكون معدل الرياح السروكو 15 يوما في السنة وعموما تأتي الرياح من الشمال الغربي .

ii. 3. الدراسة المجالية للمدينة :

ii. 1.3. الدراسة السكانية :

ii. 1.1.3. التطور السكاني : أن دراسة التطور السكاني لمدينة الجلفة تساعدنا في تحديد وتيرة النمو

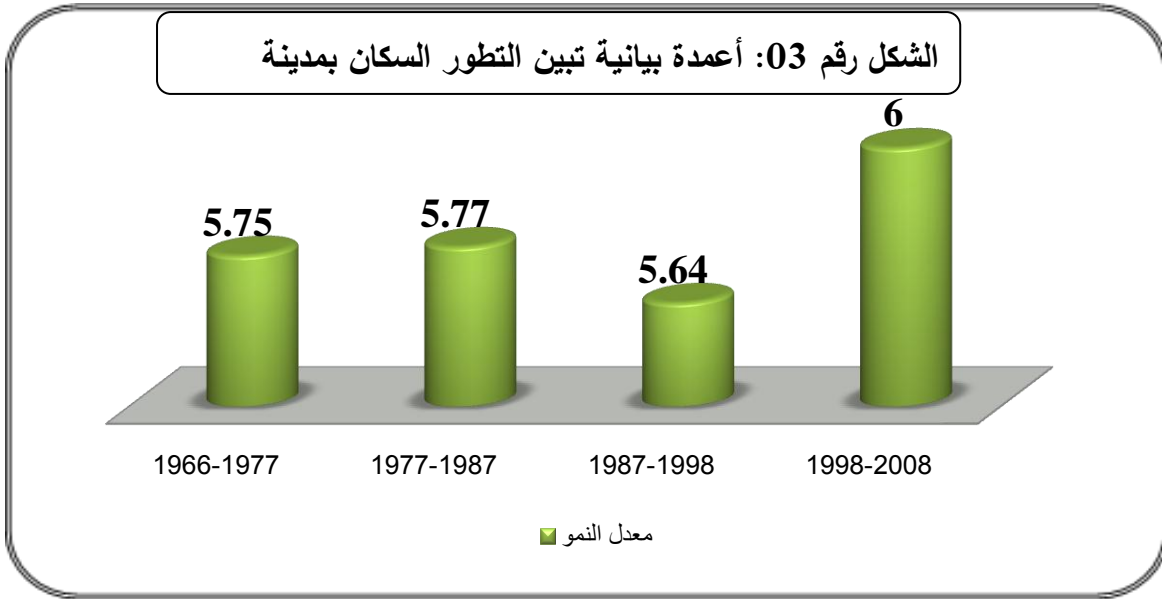
ومقارنتها بمختلف المراكز الثانوية وكذا المناطق المبعثرة والبلدية ككل، وذلك لمعرفة مدى استقطاب

المدينة للسكان أو نفورهم من خلال تتبعنا للزيادة السكانية خلال الفترة الممتدة من 1966م إلى 2008

كما هو موضح في الجدول رقم (03):

الجدول رقم (03) : يوضح التطور السكاني لمدينة الجلفة من 1966 - 2008										
السنوات	عدد السكان (نسمة) // نسبة سكان المدينة على البلدية			معدلات النمو %						
	1966	1977	1987	1998	2008	77/66	87/77	98/87	08/98	
المدينة	25628	47435	83162	154094	339248	5.75	5.77	5.64	6	
البلدية	30318	50953	89090	164126	350396	4.83	5.75	5.45	5.81	
	%84.53	%93.10	%93.35	%93.89	%96.82					
	%100	%100	%100	%100	%100					

المصدر: PDAU 2008 + م.التخطيط والإحصاء + معالجة الطالب 2018.



المصدر : من انجاز الطالب 2018.

من خلال الجدول رقم (03) يتضح لنا أن مدينة الجلفة مرت بأربعة مراحل أساسية للتطور السكاني

وهي :

المرحلة الأولى (1966-1977م): عرفت هذه المرحلة ارتفاعا كبيرا في عدد السكان حيث ارتفع من

25628 نسمة الى 47435 نسمة سنة 1977م أي بزيادة سنوية قدرها 1982 نسمة وبمعدل نمو بلغ

(5.75%) وهو أكثر بقليل من المعدل الوطني لهذه المرحلة والمقدرة بـ: 5.40% وهذا الارتفاع وراءه

عدة أسباب من أهمها أن مدينة الجلفة عرفت توسعات في مختلف الاتجاهات وهجرة سكان الأرياف

نحوها ليشغلوا السكنات التي كانت حكرًا على المعمرين كما أنها في سنة 1974م بعد التقسيم الإداري

أصبحت بلدية الجلفة عاصمة لولاية الجلفة مما جعل المركز يحتوي على تجهيزات مشاريع كبرى تشجع

على الهجرة إليها كما شهدت المدينة في هذه الفترة إنشاء المنطقة الصناعية مما ساهم في النهوض

بالقطاع الصناعي وزاد في ديناميكية المدينة .

المرحلة الثانية (1977-1987م): بلغ عدد سكان المدينة خلال سنة 1987م حوالي 83162 نسمة بمعدل نمو قدر بـ: 5.77% وهو مرتفع بقليل مقارنة بالمعدل الوطني لهذه المرحلة والذي كان 5.46%، وذلك راجع إلى استمرار إقبال سكان الأرياف على الصناعة والتجارة خصوصا وان المدينة في سنة 1980م شهدت العديد من الانجازات الكبرى .

المرحلة الثالثة (1987-1998م): تزايد عدد السكان خلال هذه المرحلة حيث ارتفع من 83162 نسمة سنة 1987م إلى 154094 نسمة سنة 1998م وبلغ معدل النمو خلال هذه المرحلة 5.64% ، وذلك راجع إلى ظهور تجزيئات ترابية احتلت أطراف المحاور الكبرى للمدينة ما شجع على الاستثمار وزاد من حدة النزوح الريفي وتسبب في تركيز السكان في مركز البلدية .

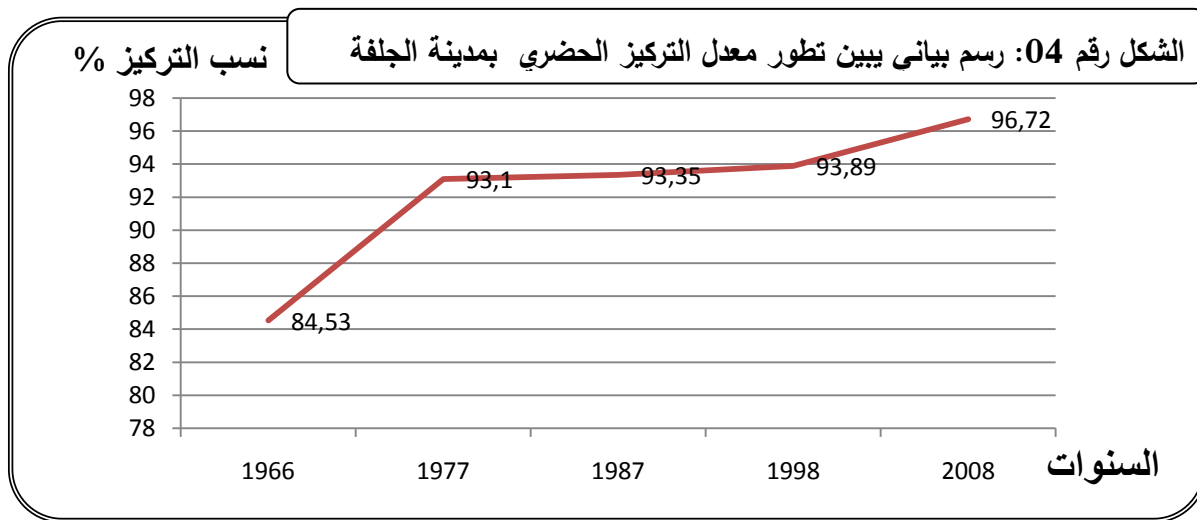
المرحلة الرابعة (1998-2008م): ازداد عدد سكان المدينة بصورة كبيرة جدا حيث تقدر الزيادة بحوالي 185145 نسمة أي بزيادة سنوية مقدرة بـ: 18515 نسمة سنويا وقدر معدل النمو في هذه المرحلة بـ 6%، كما بلغ عدد سكان المدينة خلال سنة 2008م 96.82% من إجمالي سكان البلدية الذي بلغ حوالي 350396 نسمة .

2.1.3.11. التركيز الحضري: التركيز الحضري يقصد به النسبة التي يمثلها سكان الحضر (المدينة) من إجمالي سكان البلدية وذلك كما يلي:

$$\text{معدل التركيز الحضري} = \frac{\text{سكان المدينة}}{\text{سكان البلدية}} \times 100$$

(الجدول رقم 04) : يوضح تطور معدلات التركيز الحضري لمدينة الجلفة .			
السنوات	عدد سكان المدينة (ن)	عدد سكان البلدية (ن)	معدل التركيز الحضري (%)
1966	25628	30318	84.53
1977	47435	50953	93.10
1987	83162	89090	93.35
1998	154094	164126	93.89
2008	339248	350396	96.72

المصدر: PDAU + م. التخطيط والإحصاء + معالجة الطالب 2018



المصدر : من انجاز الطالب 2018.

من خلال المنحنى البياني والمعطيات الرقمية الواردة في الجدول رقم (04) يمكننا التمييز بين مرحلتين

أساسيتين للتركيز الحضري بمدينة الجلفة وهما:

- المرحلة الأولى (1966-1977م): عرف معدل التركيز الحضري خلال هذه المرحلة قفزة نوعية حيث وصل إلى 93.10% سنة 1977م بعدما كان سنة 1966م 84.53% وتقدر نسبة الزيادة بـ 8.57% وهي نسبة مرتفعة والسبب في هذا الارتفاع هو إنشاء المنطقة الصناعية وترقية بلدية الجلفة إلى عاصمة للولاية بالإضافة إلى استحواد المدينة على مرافق وتجهيزات مهمة .
- المرحلة الثانية (ما بعد 1977م): في هذه المرحلة عرف معدل التركيز الحضري ارتفاعات طفيفة حيث بلغ سنة 1998م نسبة 93.89% بعدما كان سنة 1977م 93.10% أي بنسبة ارتفاع تقدر بـ :

0.54%، ولكن هذا الارتفاع لم يكن مباشرة فقد شهد معدل التركيز الحضري ارتفاعا قبله وذلك سنة 1987م ولكنه كان ضعيف حيث ارتفع إلى 93.35% أي بزيادة تقدر بـ : 0.25% عن سنة 1977م ، ليرتفع معدل لتركيز سنة 2008م إلى 96.72% بزيادة قدرت بـ: 2.83% عن سنة 1998م وهي اكبر نسبة زيادة في هذه المرحلة وترجع أسباب هذه الزيادات إلى استمرار النزوح الريفي بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية لسكان المدينة نتيجة تحسن المعيشة و توفر مقومات الحياة .

II.1.2.3. تطور سكان : من أجل تقدير حجم السكان البلدية في المستقبل يجب الاعتماد على الإحصاء

العام للفترات السابقة 1977-1987 و 1998 و على معدل النمو التالي :

II.1.1.2.3. آفاق تطور السكان في الفترة 1987-2012 :

الجدول رقم 05 : يوضح تطور السكاني من 1987 - 2012

الفترة	1987	1992	1997	2002	2007	2012
عدد السكان	89090	117823	155829	206079	272543	360443

المصدر : PDAU 2008 + معالجة الطالب 2018

وكان تقدير السكان معتمدا على معدل النمو المسجل في الفترة 1987/1977 أما في الجدول التالي

فسيكون تقدير السكان معتمدا على المعدل المسجل في المرحلة 1998/1987 عدد السكان في سنة

1987 هو 89090 وفي سنة 1998 هو 159675 إذا فمعدل النمو يكون كالتالي : 5.45 .

الجدول رقم 06 : يوضح تطور السكاني من 2004 - 2029

الفترة	2004	2009	2014	2019	2024	2029
عدد السكان	219541	286252	373234	486647	634522	827331

المصدر : PDAU 2008 + معالجة الطالب 2018

2.1.2.3.ii. آفاق تطور السكان حسب المناطق الفترة 2004-2029:

الجدول رقم 07 : يوضح تطور السكان حسب مناطق

الفترة	2004	2009	2014	2019	2024	2029
عدد السكان مقرر	211867	276246	360188	469637	612344	798413
سكان المناطق المبعثرة	7674	10006	13046	17010	22178	28917
المجموع	219541	286252	373234	486647	634522	827330

المصدر: PDAU 2008 + معالجة الطالب 2018

ii. 4.3. الدراسة السكنية :

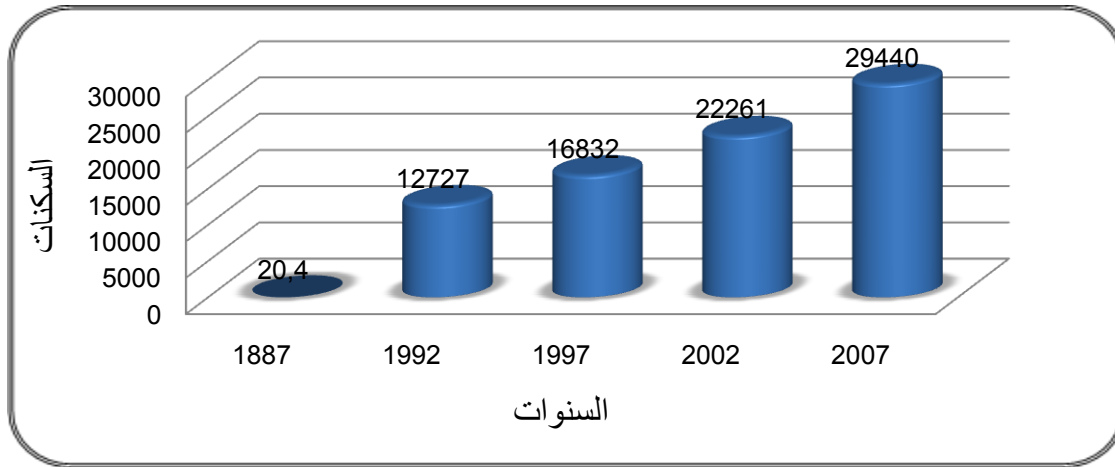
ii. 1.4.3. التطور السكني للمدينة : تعتبر الدراسة السكنية أساس أي دراسة عمرانية بحيث يتم من

خلالها إبراز مدى تطور المشاريع السكنية للوصول لتقدير العجز في برامج الإسكان وبالتالي وضع برامج لتغطيته وهذه الدراسة تسمح لنا بوضع بعض فرضيات التطور لمختلف الأفاق المستقبلية .

(الجدول رقم 08): يوضح تطور السكن في مدينة الجلفة.		
السنة	عدد المساكن (مسكن)	الزيادة في عدد المساكن (مسكن)
1887	12727	/
1992	16832	4105
1997	22261	5429
2002	29440	7179
2007	38935	9495

المصدر: مكتب التخطيط والإحصاء لبلدية الجلفة 2008.

الشكل رقم 05: أعمدة بيانية توضح زيادة و تطور السكنات



المصدر : من انجاز الطالب 2018.

1.4.3.1. حالات السكنات وتوزيعها :

مدينة الجلفة تم تشييدها عبر مراحل تاريخية ناتجة عن تطور عدد السكان وحسب نوع استغلال الأرض المختلف الذي ضم عدة تجمعات للظهور بأنواع مختلفة من الأنماط ونستطيع ملاحظة هذه الأنماط وهي كالتالي:

النسيج العمراني للنواة الأوربية، السكن التقليدي، السكن الهش، المناطق السكنية الحضرية الجديدة، التجزئات الترابية .

1.1.4.3.1. السكن الأوربي : أصل المدينة مكون من 16 مقاطعة ناتجة عن تقسيم مهيكلمستطيل موجه بموازاة مع الطريق الرابط ما بين الاغواط وبخاري وابتداء من سنة 1868 بدأ البناء وإنشاء بنايات على المحور المتعامد (محور بوسعادة، طريق الشارف) وهذا النسيج الاستعماري يحتل 40 هكتار، مقسم إلى 37 قطعة ومعدل القطعة على العموم يساوي : 115م² .

2.1.4.3.1. السكن التقليدي : وهو النوع الأكثر ظهورا يتواجد غالبا في مختلف أجزاء المدينة وهذا النوع غالبا هو ريفي ومبني من طرف السكان أنفسهم وبمواد محدودة وهو متميز بشاسعة الحوش الذي

يعتبر الاحتياط العقاري الذي يرجع إليه في التوسع الأفقي وهذه العمليات تجعل من الحوش يصغر شيئاً فشيئاً.

3.1.4.3. السكن الهش: و يوجد بنسب مختلفة و يتمركز خاصة غرب مركز المدينة وهي المدينة وهي بناءات عشوائية من الطوب أو الآجر وتخضع الآن إلى بعض التحويلات الخارجية.

4.1.4.3. المناطق السكنية الحضرية الجديدة: هذا النوع من السكن موجود في الجزء الشمالي في حي مدغري وكذلك في 16 مسكن شرقا وعملية إعادة الهيكلة بوسط المدينة التي أدت إلى هدم كل البناء العتيق وتشديد مكانه عمارات بأربعة طوابق وكانت منقولة من البرنامج لسنة 1983 التي موجهة للمنطقة الشرقية وحولت وسط المدينة و عوضت النقص المسجل في المرافق وبالخصوص الإدارية وفي سنة 1980 أين تم إنشاء المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) وهذا يتمثل في المنطقة الغربية والمنطقة الشرقية بمساحة إجمالية تساوي : 459.51 هكتار، وحتى سنة 1994 لم ينجز إلا 2591 مسكن بالمنطقة الشرقية و 898 بالمنطقة الغربية مع عدم مراعاة تقاليد المنطقة عمرانيا ومعماريا.

2.4.3. تاريخ التجزئات السكنية:

في بلدية الجلفة انطلقت سنة 1980 هذه العملية بـ 20 تجزئة على مساحة 466.68 هكتار، وتضم 8666 قطعة منها ما هو في طور الانجاز والباقي انتهت الأشغال به وأقدم هذه التجزئات هي تجزئة بلغزال، عين الشيخ، بلربيح، وهذه التجزئات ظهرت فيها بعض النقائص مثل: تجزئة معدة على أساس فترة انجاز محددة ولكن النتيجة تسير عكس ذلك

1.2.4.3. نمط حجز الأرض :

الهدف من هذه العملية هو تلبية حاجيات السكان من السكن و عند انطلاق العملية أعطيت تعليمات بهدف الوصول إلى تحقيق المشاريع السكنية و النشاطات الحرفية لضمان العلاقة ما بين السكن و النشاطات حيث برمجت .

20 % من القطع بمساحات تقارب 400 م²

20 % من القطع بمساحات تقارب 200 م² .

الباقي ما بين المساحتين إلا أن بعد استلام العقود و انطلاق الأشغال حصل العكس حيث قسمت بعض القطع واندمجت أخرى .

في السنوات الأخيرة برمجت تجزئات بمساحات متجانسة لا يراعي فيها هذا المبدأ .

II . 2.2.4.3. تطور و توزيع التجزئات حسب المدينة :

نوضح في الجدول توزيع التجزئات ومواقعها في المدينة من خلال المعطيات الموجودة لدينا لذلك من أجل معرفتها

الجدول رقم 09: يوضح تطور توزيع التجزئات عبر المدينة

الرقم	الموقع	المصادقة	عدد القطع	المساحة(هـ)	الإنطلاقة
01	بلغزال	1981	444	22.69	1981
02	بن ربيح	1981	187	7.11	1981
03	عين الشيخ	1981	114	4.72	1981
04	عين الشيخ	1985	206	7	1986
05	بوتريفيس 1	1986	345	16.05	1986
06	بوتريفيس 2	1986	390	15.60	86
07	بوتريفيس 3	1986	376	19.40	1986
08	بوتريفيس 4	1986	378	24.90	1986
09	فكاني	1986	148	16.40	1988
10	بن ربيح	1990	218	17.85	--
11	حاشي	1990	516	19.40	1991
12	مسعودي	1990	374	15.80	1991
13	المستقبل	1990	1000	82.66	بعد 1991
14	سيدي نائل	1990	2200	125.65	بعد 1991
15	بلحواجب 1	--	395	16.6	بعد 1991
16	بلحواجب 2	--	75	3.1	بعد 1991
17	شعوة	1990	503	17.50	بعد 1991

18	وداي الحديد			434	19.79	بعد 1991
19	بناية 40	1990		213	6.36	بعد 1991
20	عيسى القائد	1990		150	4.90	بعد 1991
	المجموع	--		8666	466.68	/

المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بالجلفة + معالجة الطالب 2018

3.2.4.3. تحليل حالة السكن :

من أجل معرفة الوضعية التقنية للسكن بهدف إدخال عمليات ترفع من وضعيتها و تحسين المحيط و تحقيق راحة المواطن و من أجل هذه الظاهرة رتبنا السكن في هذه البلدية إلى 4 أصناف حسب ما هو موجود. و كان الترتيب كالتالي:

- المجموعة الأولى:السكن الجيد
- المجموعة الثانية :السكن المتوسط
- المجموعة الثالثة:السكن الرديء
- المجموعة الرابعة: السكن الهش

و هذا التقسيم كان على أساس

- حالة المسكن
- مواد البناء
- درجة التجهيز
- التصميم العمراني
- وجود المساحات الخارجية
- الكثافة السكنية
- معدل حجز المسكن.

• الصنف الأول:

ويضم المساكن الجديدة والموجودة في البيئة الملائمة مع المساحات الحرة ويوجد هذا النوع في المناطق السكنية الحضرية الجديدة الغربية والشرقية ومنطقة الظل الجميل ، برنادة ، حي شونان هذه المساكن المجهزة بالشبكات المختلفة وفي طريق مجبارة في المخطط شغل الأرض رقم 09 وعلى امتداد الطريق رقم 2B .

• الصنف الثاني :

و يعتبر النوع الأكثر انتشارا في المدينة وهو يغطي مساحة كبيرة و الكثافة الصافية هي مرتفعة ولا يوجد مساحات خارجية حرة (مساحة حرة ، مساحات خضراء ، مساحات اللعب وهو نسيج كثيف وغير مهوى وسكنات بطابق 1 وطابق أرضي + 2 هذا النوع مجهز بمختلف الشبكات المختلفة .

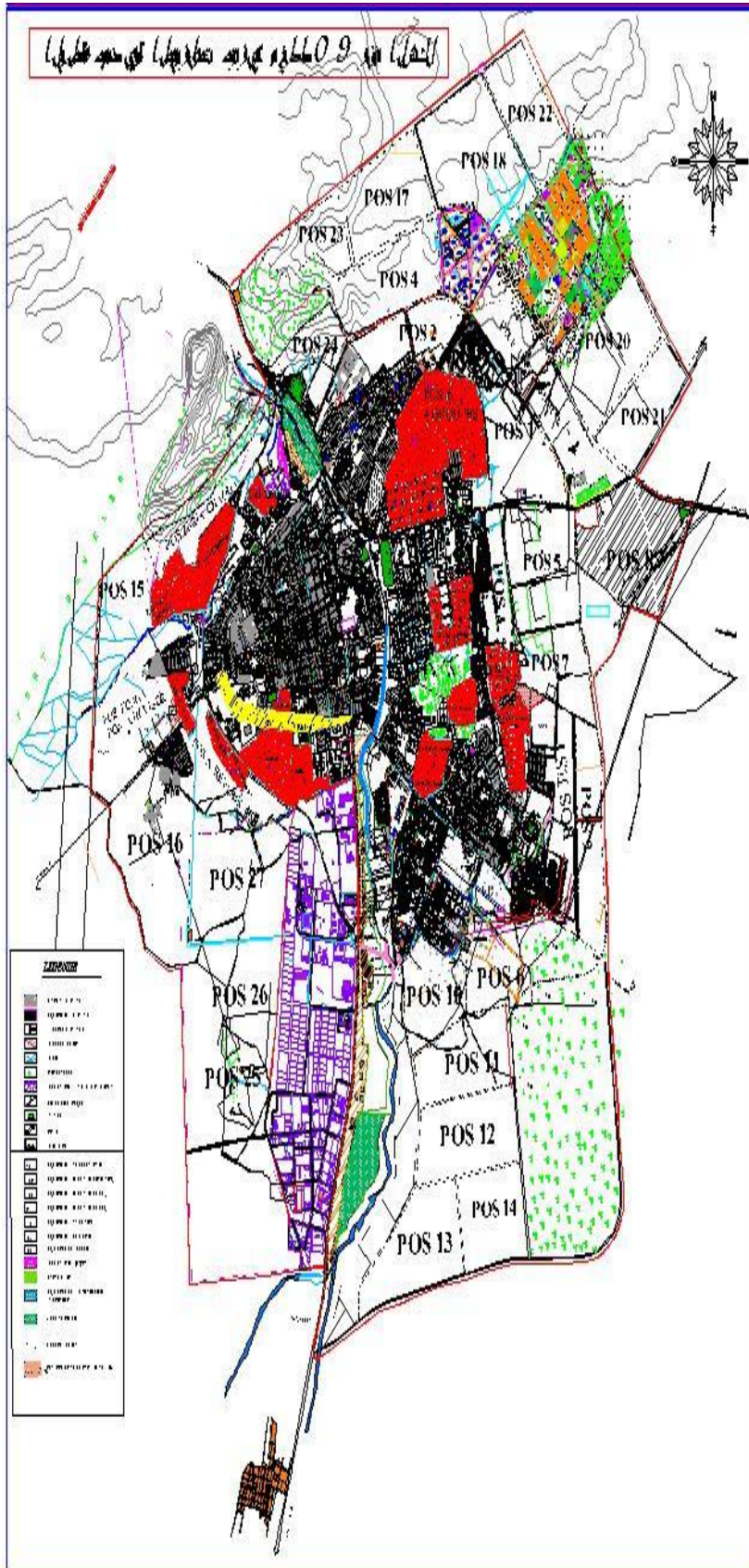
• الصنف الثالث :

وهذا الصنف يظم بناءات فوضوية ولا تخضع لأية قواعد عمرانية والتجهيز فيها ضعيف وينتشر في عين أسرار ، السعادات وفي وسط المدينة اعتمد فيها على الكثافة المرتفعة .

• الصنف الرابع :

ويتميز هذا الصنف بهشاشة مبانيه والنقص في التجهيز بالشبكات المختلفة كما هو الحال في بناية 40 ، شعوة ، حي البرج ، وأخيرا قضي على منطقة عين أسرار والتالي كانت تظم حوالي 1070 مسكن هش ورحلوا سكانها الي حي الوثام في إطار البرنامج القضاء على البيوت القصديرية وهذا في سنة 2003 م . كما نوضح توزيع التجزئات بالمخطط المدينة :

مخطط رقم 02 : يوضح المخطط توزيع التجزئات بالمخطط المدينة



3.4.3.3. التجزئات الخاصة: يوجد في مدينة الجلفة 13 تجزئة خاصة حسب الجدول التالي:

الجدول رقم 10: يوضح تطور توزيع التجزئات الخاصة عبر المدينة

الرقم	عدد التجزئات	عدد القطع	المساحة (هـ)	السنة
01	13	5780	315	منذ 1998

المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء 2017+ معالجة الطالب 2018

من خلال النتائج والمعلومات التي توضح أن التجزئات الخاصة توجد 7 تجزئات فقط مرخصة و لأنجزت

أما البقية في تجزئات غير قانونية أنجزت بطريقة غير قانونية وهي 6 تجزئات .

أما التجزئات العمومية التي أنجزتها الدولة بقيت تعاني من بعض النقائص والمشاكل التي تشرحها في

بعض الأسطر :

* التجزئة معدة على أساس فترة الإنجاز محددة ولكن النتيجة تسير مرحليا .

* بعض التجزئات لم تراعي فيها طبوغرافية الأرض و صممت كأنها في أرض مستوية مما أدى إلى

عدم التلائم ما بين الطرق والطبوغرافية وظهرت مشاكل تقنية أثناء الإنجاز .

* كل القطع مجمعة على شكل مستطيل أبهم طابع العمراني و المعماري .

* عدم احترام البيئة والقضاء على التشجير كما هو الحال في المنطقة الشرقية تجزئة مسعودي .

* عند مخالفة للتصاميم المعهودة ظهرت تجزئة في بوتريفيس ولم تعط النتائج المرجوة النقص في

المساحات الخضراء رغم البرمجة في المخططات

* تقسيم القطع إلى أجزاء أدخل بالمعمار .

* بعض المشاكل الطبيعية مثل مناطق الفيضانات .

* التأخر في إنجاز مشاريع التهيئة وخصوصا الطرق التي تعرقل كل العمليات وخصوصا في

فصل الشتاء .

11. 5.3. احتياجات مساحة السكن الفردي للمدينة : الاحتياجات المستقبلية من السكن لبلدية الجلفة

هي مقدرة على قاعدة معدل حجز المسكن الذي يتغير تدريجيا من 7 إلى 6 عبر مراحل حيث في المدى القريب يكون 7 حتى يصل في المدى البعيد إلى 6 أفراد مسكن وهو المعدل الوطني

و صل حتى سنة 2029 .

11. 1.5.3. مساحة السكن الفردي: إذا اعتبرنا أن السكن الفردي تكون مساحته ما بين 150 / 300 م²

فالمساحة الإجمالية تكون كالتالي :

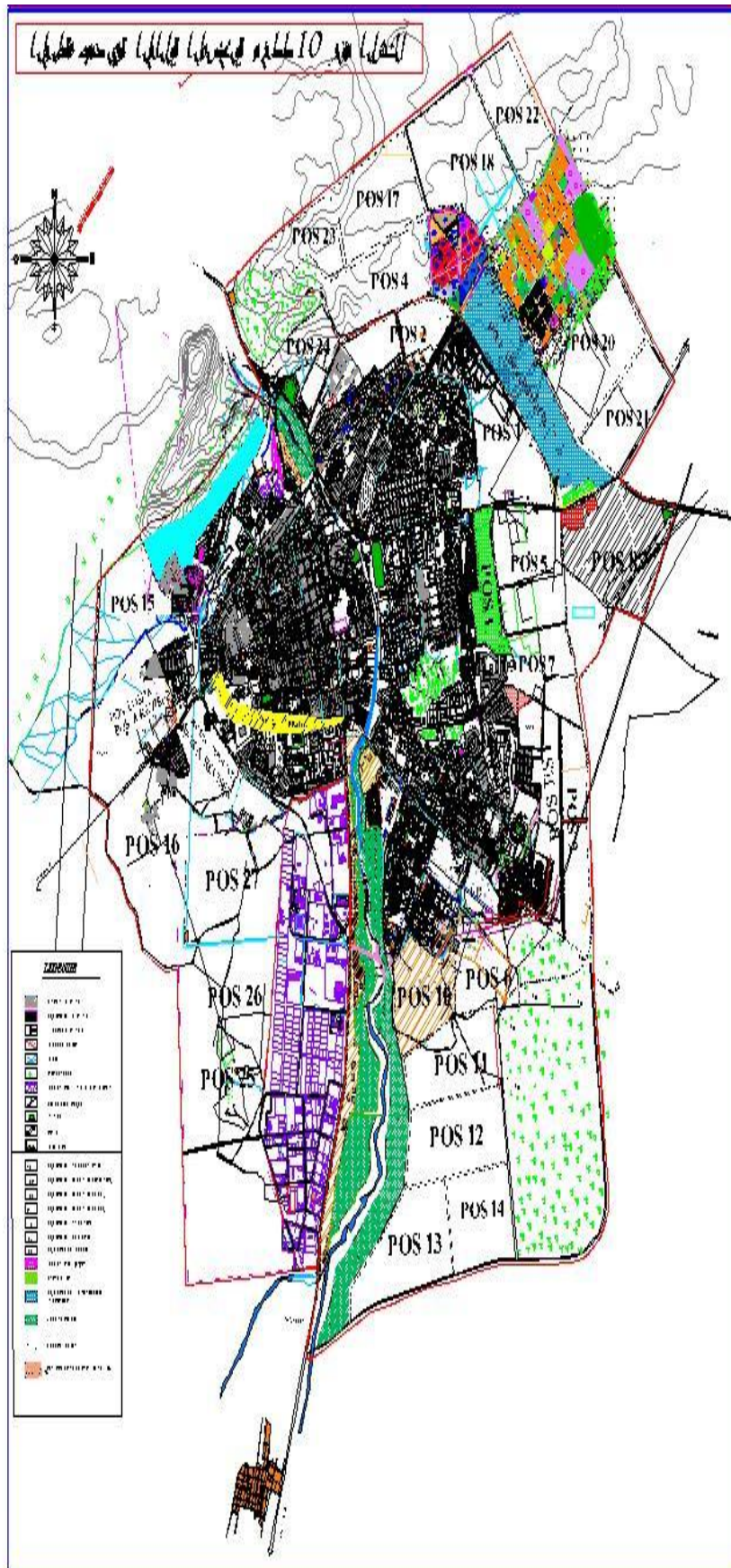
الجدول رقم 11: يوضح احتياجات مساحات السكن الفردي في مدة 20 سنة

2029	2024	2019	2014	2009	2004	الفترة
18607	17884	10103	9570	5887	5282	عدد المساكن
15505	14903	8419	7975	4598	4126	عدد السكنات الفردية
310.10	298.06	168.38	159.50	91.960	82.52	المساحة (هـ)
46.51	44.70	25.25	23.92	13.79	12.37	المساحة المرافق

المصدر : PDAU 2008 + معالجة الطالب 2018

إذا فالمساحة الضرورية لإنجاز السكن الفردي في مدة هي : 1110.5 هكتار .

الشكل رقم 03 : يوضح مخطط الوضعية الحالية لمدينة الجلفة



خلاصة الفصل :

- تحتل مدينة الجلفة موقعا إستراتيجيا نظرا لموقعها الجغرافي الهام وكذلك وجودها ضمن إقليم الهضاب العليا.
 - تعتبر مدينة الجلفة همزة وصل بين الشمال والجنوب و الشرق والغرب .
 - نقطة التقاء ثلاثة محاور رئيسية متمثلة في الطرق الوطنية رقم: 01، 40 ، 46 هذا ما يجعلها ذات أهمية كبيرة .
 - النمو السكاني الكبير حيث وصل سكان مدينة الجلفة حاليا أكثر من 420 ألف نسمة .
 - الأحياء موجودة لمدينة الجلفة هي عبر عن تجزئات تمت انجازها سنة 1980 من قبل البلدية .
 - التركيبة السكانية أغلبها من فئة الشباب والكهول وهي تمثل حوالي 50 % من إجمالي السكان أي ما يقارب النصف الآخر.
- كما نلاحظ أنا مدينة الجلفة تشهد تطور ملحوظا في السنوات الأخيرة وخاصة في مجال السكن الذي عرفه المدينة من انجاز قطبين حضريين جديدين بمنطقة الشرقية بحرارة ومنطقة والمنطقة الجنوبية الغربية بربيع، ويوجد بهم أكثر من 16000 ألف وحدة سكنية وتجهيزات عمومية هامة .

تمهيد:

من خلال الدراسة التحليلية على مستوى مدينة بالجلفة وكذلك دراسة التجزئات الموجودة داخل المدينة، وبعض المعطيات المتوفرة حول التجزئات الاجتماعية التي تم اقتراحها من طرف الولاية التي اعتمد على إنشائها من حسب التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07 جويلية 2014 و الممضية من طرف وزارة الداخلية ووزارة المالية ووزارة السكن والعمران والمدينة وهي موجهة للولاية من اجل إنشائها .

III.التجزئات الاجتماعية بالمدينة :

استفادة بلدية الجلفة من 07 تجزئات اجتماعية عبر تراب البلدية من أصل 89 تجزئة عبر ولاية الجلفة موزع على 12 دائرة و36 بلدية، وذلك من خلال التعليمات المشتركة بين الوزارات كل هذه التجزئات 07 تم إنشائها عبر تراب مدينة الجلفة، وذلك بقرارات رخصة التجزئة بسنة 2016 .

III.1. تاريخ و ظروف إنشائها :

يعود تاريخ و ظروف إنشائها لسنة 2014 حسب التعليمية الوزارية المشتركة 01 المؤرخة 07 جويلية 2014 بين الوزارات (الداخلية ، المالية ، السكن) وذلك من اجل انجاز تجزئات اجتماعية بالهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير وخاصة المدن التي لها وعاء عقاري، للقضاء على أزمة السكن ومن بين هذه الولايات هي :

- ولايات المعنية: ادرار، الاغواط، بشار، بسكرة، تمنراست، ورقلة، ايليزي، تندوف، الوادي، غرداية، البيض، النعامة، سعيدة، تيارت، المسيلة، الجلفة، تبسة، باتنة، خنشلة (كل البلديات المعنية في هذه الولايات).

- ولايات المعنية فيها بعض البلديات فقط : سطيف، برج بوعريريج، سيدي بلعباس، تلمسان، تيسمسيلت، سوق أهراس، أم البواقي، المدية، البويرة، ميلة .

2.iii. موقع التجزئات الاجتماعية بالمدينة :

تم إنشاء التجزئات الاجتماعية 07 على مخططات شغل الأراضي إلا واحدة تم إنشائها على أرض كان عليها سكن هش ، كما يمكن أن نوضح ذلك في جدول أدناه :

جول رقم 12 : يوضح التجزئات الاجتماعية المقترحة بالبلدية

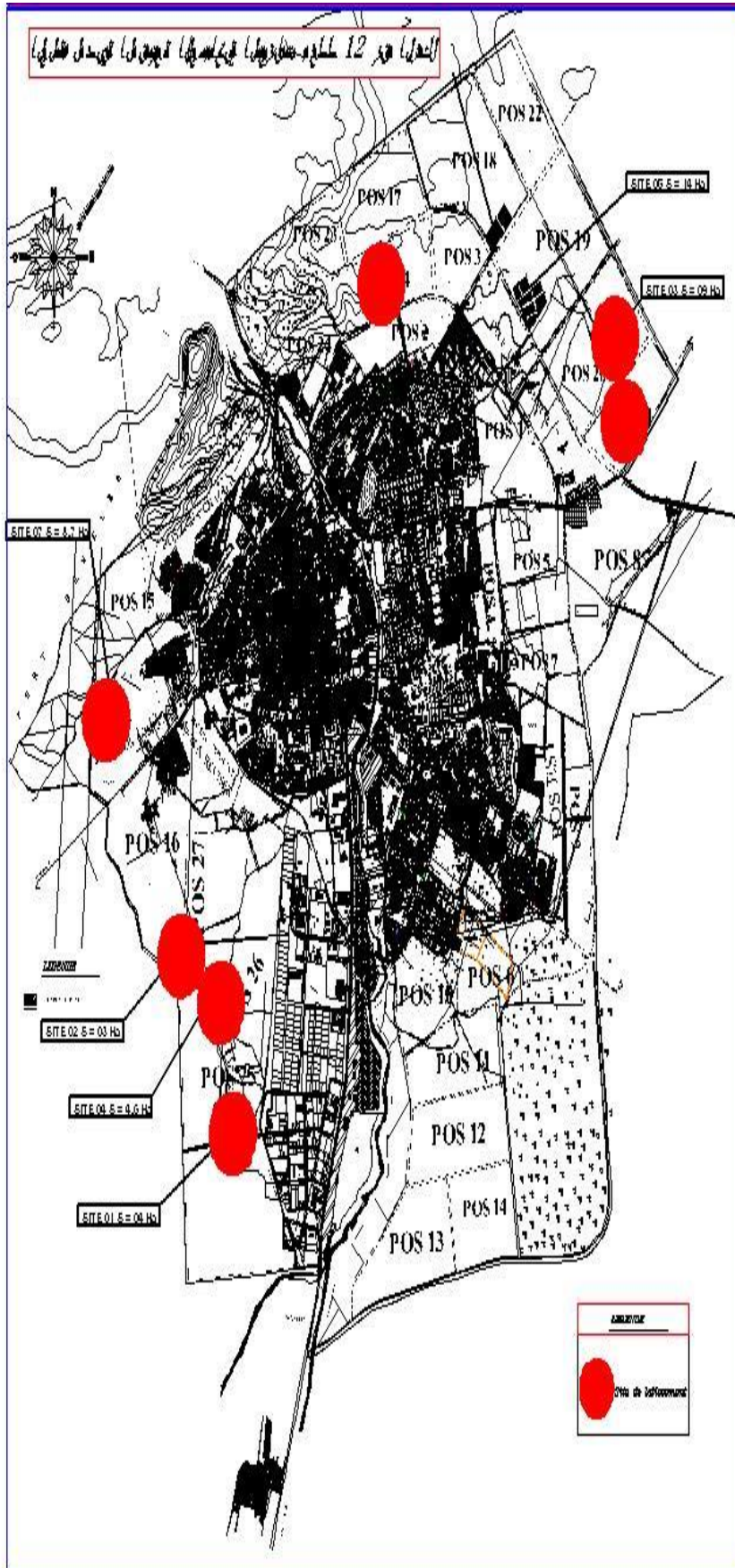
رقم	الهيئة المشرفة عن الدراسة	الموقع التجزئات حسب مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الحالي لمدينة الجلفة	عدد القطع المنشأة	المساحة القطعة م ²	المساحة الاجمالية كل تجزئة م ²
01	الوكالة العقارية بالجلفة	طريق بحرارة (pos 20)	231	150	91339
02		طريق بحرارة (pos 18)	176	150	67672
03		القطب برييح (pos 25)	138	150	40000
04	مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بالجلفة	بن سعيد (pos 16)	128	150	30000
05		طريق بحرارة (pos 04)	292	150	140000
06		القطب برييح (pos 26)	186	150	60000
07		حي الفصحة	295	150	106811
المجموع			1446	/	495822

المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء 2017 + معالجة الطالب 2018

نلاحظ من خلال الجدول أن مساحة العقار المستهلكة في إنشاء التجزئات الاجتماعية يقدر 49.582 هـ هذا في فترة وجيزة، مع العمل انه تم اختيار 04 مواقع للإنشاء التجزئات .

كما نوضح لكم مواقع المختارة للأرضيات التي تم إنشاء عليه 07 التجزئات على مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالمدينة في مخطط رقم 04 أسفل الورقة

مخطط رقم 04: يوضح مواقع التجزئات الاجتماعية بمخطط مدينة الجلفة



3.III. دراسة تحليلية لعينة الدراسة :

تم اختيار عينة الدراسة هذه على حساب العينات الباقية لعدة أسباب من هنا :

- توفر المعلومات والمعطيات الكافية لدراسة هذه العينة .
- تقع في القطب الحضري الجديد هواري بومدين بـ : بربيح .

1.3.III. تقدم العينة الدراسة:

هي تجزئة 186 قطعة تقع بمخطط شغل الأراضي رقم 26 (POS 26) باللهجة الغربية لمدينة الجلفة

بالقطب الحضري الجديد المسمى هواري بومدين بحي بربيح والذي يضم 03 مخططات شغل الأراضي

وهم : POS 25 , POS 26 , POS 27 .

جدول يوضح معطيات عامة حول عينة الدراسة:

الجدول رقم 13 : يوضح معطيات عامة حول العينة الدراسة

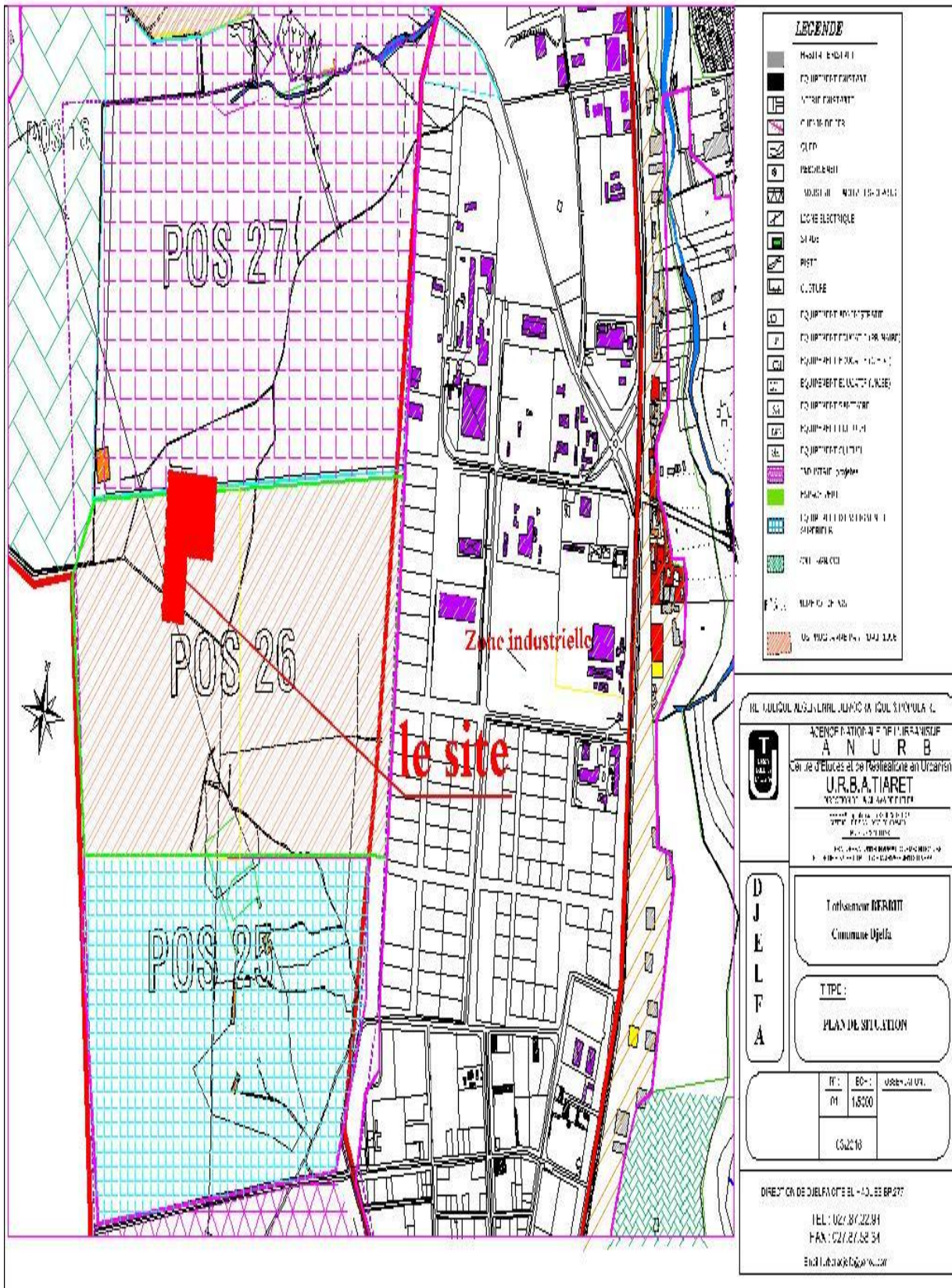
عينة	عدد القطع	المساحة الكلية (هـ)	مساحة القطع (هـ)	الكثافة القطع في هكتار	عدد السكان المقترح	عدد الطوابق المقترحة	COS	CES
تجزئة 186	186	6	2.79	31	1116	R+1	1.2	0.6

المصدر : تحقيق الميداني + معالجة الطالب 2018

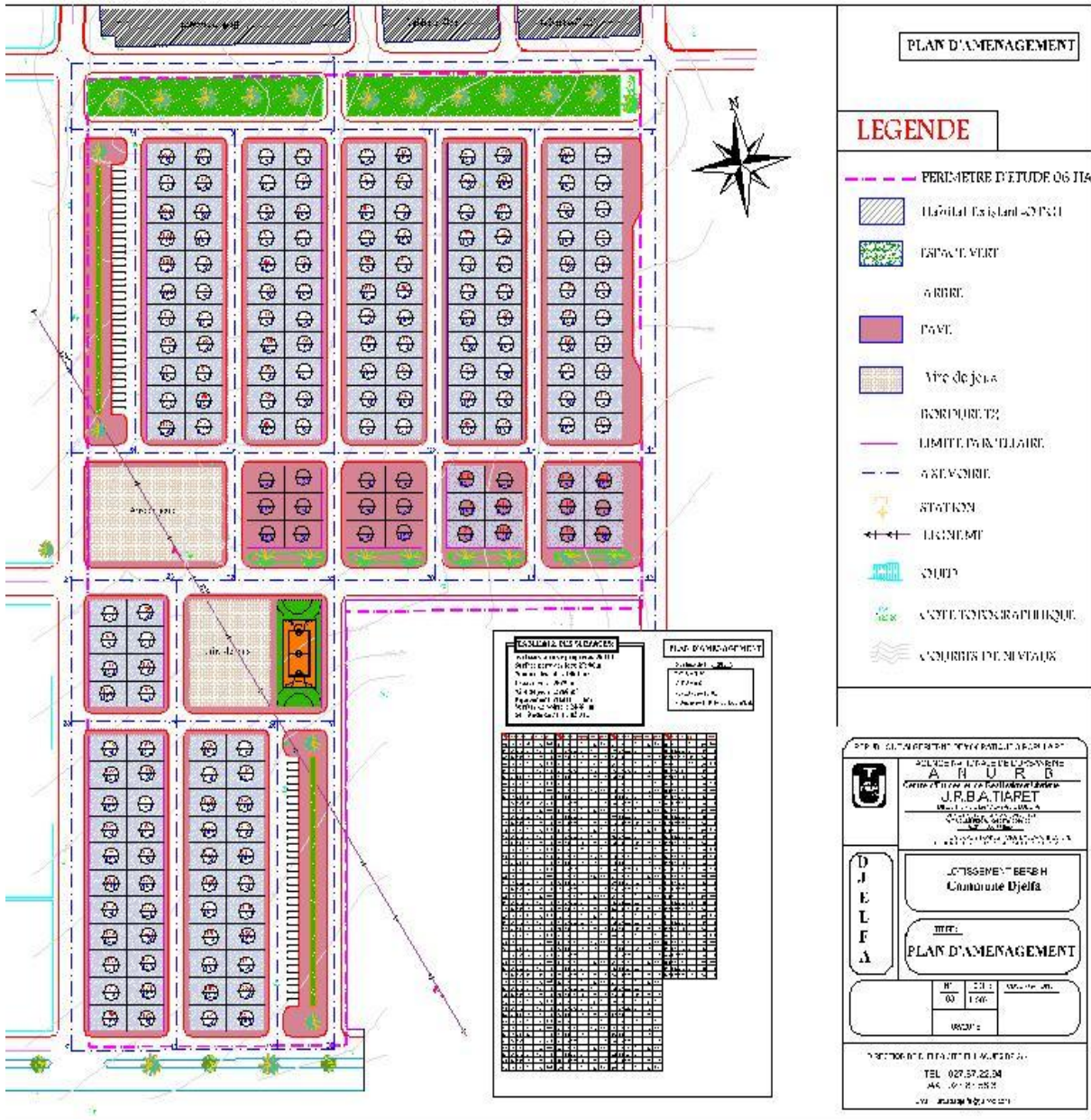
2.3.III. حدود و موقع العينة الدراسة :

- الشمال : طريق مبرمج + أرض شاغرة (POS 26) .
- الجنوب: طريق مبرمج + أرض شاغرة (POS 26) .
- الشرق : طريق مبرمج + أرض شاغرة (POS 26) .
- الغرب : طريق مبرمج + أرض شاغرة (POS 26) .

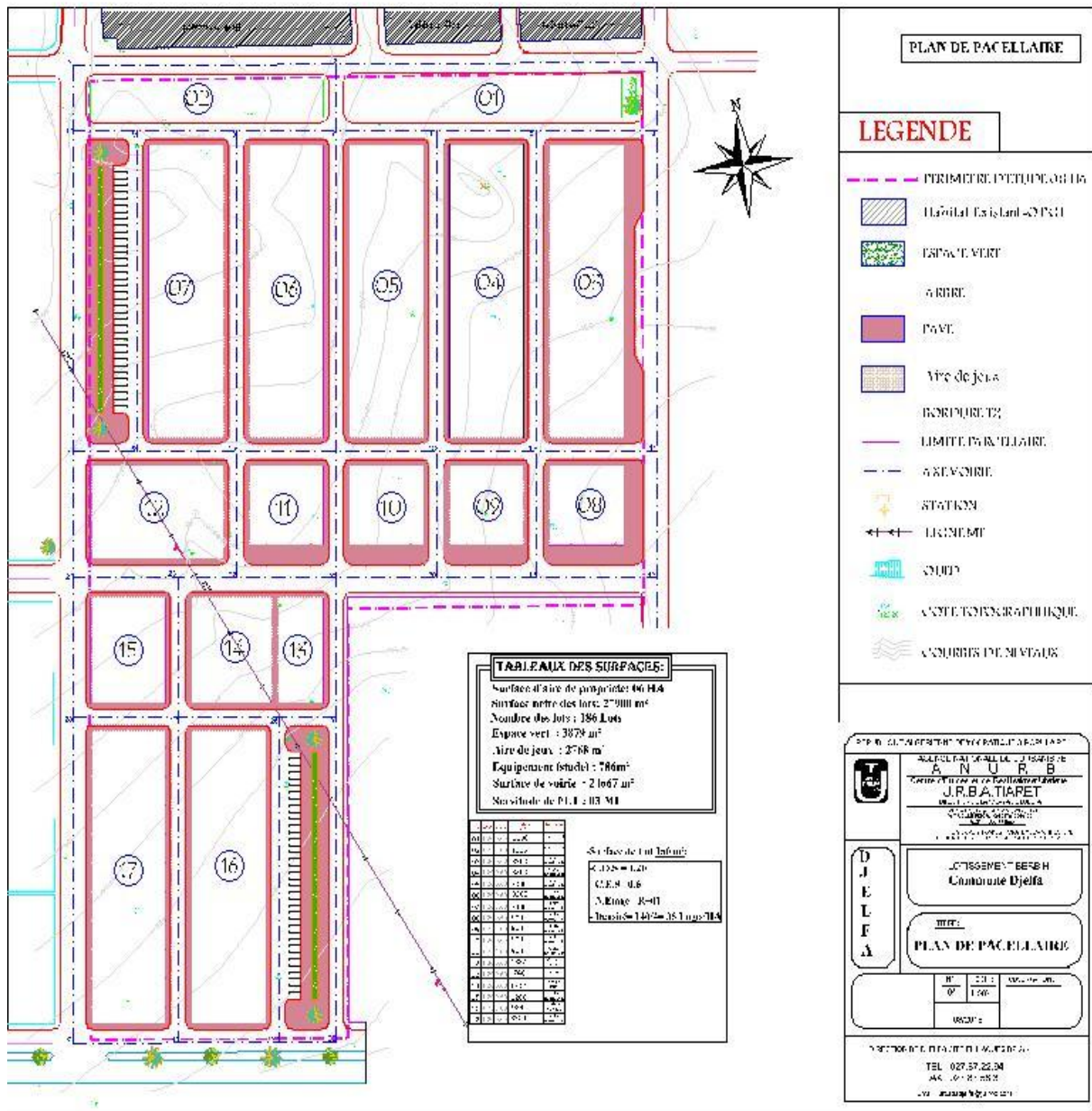
مخطط رقم 05: يوضح موقع التجزئة (عينة الدراسة) بالنسبة للقطب الحضري الجديد



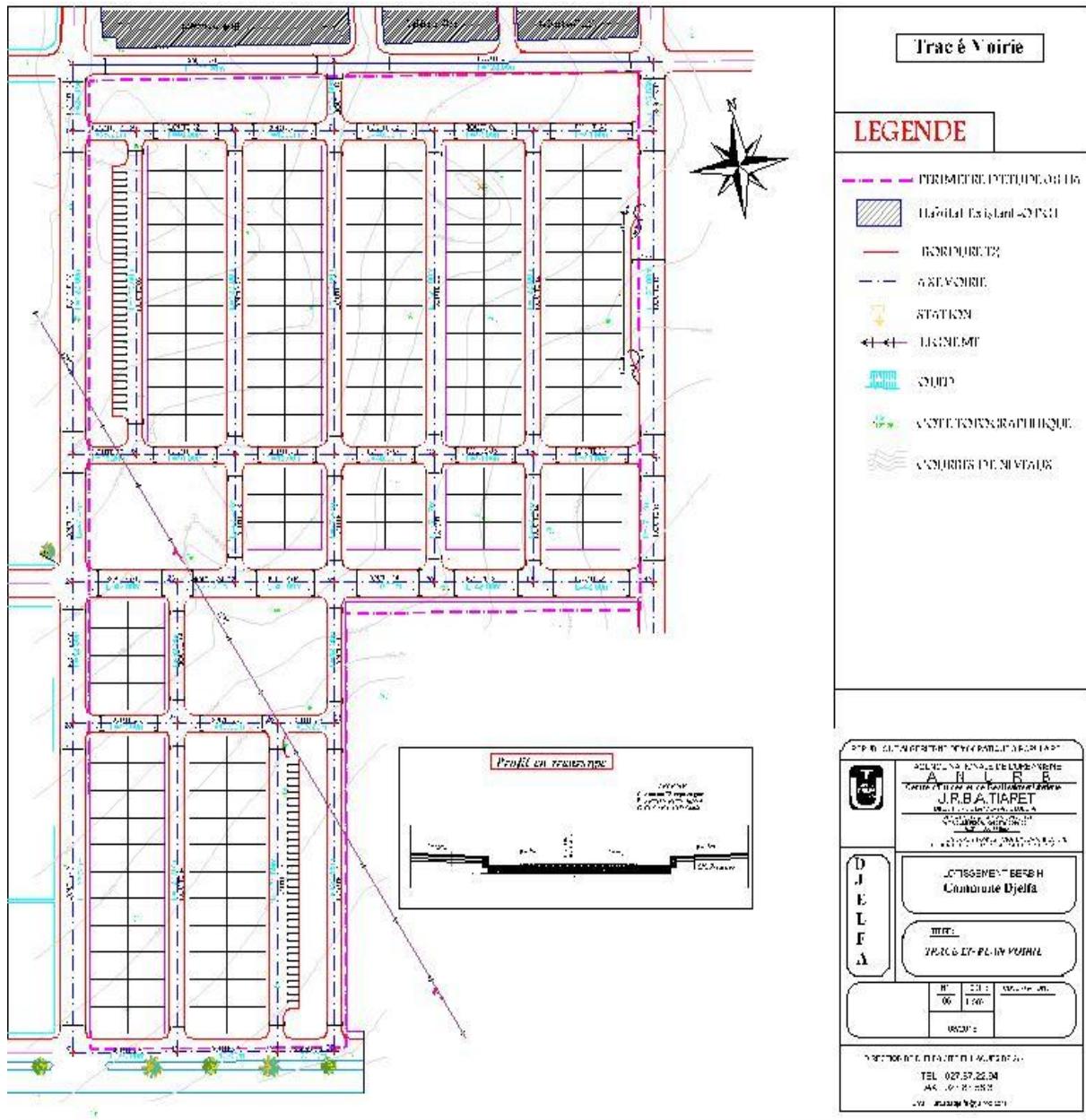
مخطط رقم 07: يوضح مخطط التهيئة للتجزئة (عينة الدراسة)



مخطط رقم 08: يوضح مخطط الأرصفة للتجزئة (عينة الدراسة)



مخطط رقم 09: يوضح مخطط الطرقات للتجزئة (عينة الدراسة)



3.3.III. توزيع المساحات حسب الدراسة المقدمة لعينة الدراسة :

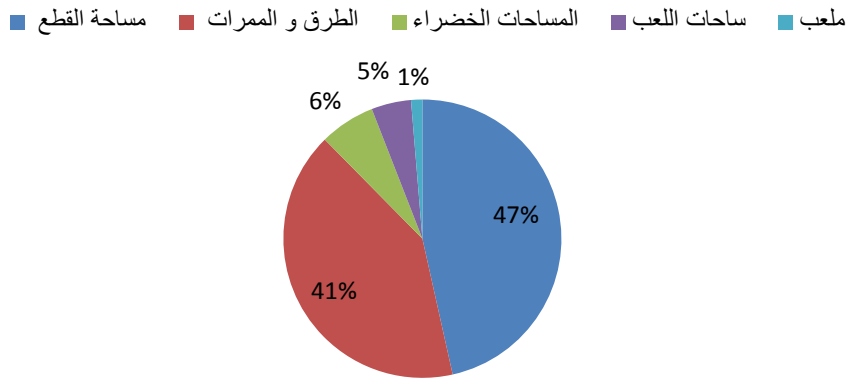
توزيع المساحات حسب الجدول المبين أسفله وذلك من اجل معرفة نسبة كل مساحة :

الجدول رقم 14 : يوضح مخلص استغلال الأرض بالنسبة لعينة الدراسة

التعيين	المساحة م ²	المساحة الإجمالية م ²	النسبة (100 %)
مساحة القطع	150	27900	46.50
الطرق و الممرات	/	24667	41.11
المساحات الخضراء	/	3879	6.46
ساحات اللعب	/	2768	4.61
ملعب	/	786	1.31
المجموع	/	60000	100

المصدر : URBAT 2017 + معالجة الطلب 2018

الشكل رقم 06: دائرة نسبية تبين نسبة كل مساحة المستغلة من المساحة الإجمالية



المصدر : من إنجاز الطلب 2018

نلاحظ من خلال النسبة المئوية كل مساحة مستغلة أن نسبة القطع ونسبة الطرق والممرات هي بالنسبة اكبر من استغلال الأرض بالنسبة الي المساحة الكلية وان نسبة المساحات الخضراء واللعب والتجهيزات هي تقدر ب : 12 % من المساحة الإجمالية .

مخطط موقع العينة الدراسة .

III.4.3. دراسة تحليلية للمحيط المجاور لعينة الدراسة :

من خلال الدراسة التحليلية لعينة الدراسة نلاحظ أن تقع في مخطط شغل الأراضي رقم 26 وهو في طور التعمير ذلك حسب المعاينة الميدانية وأيضا حسب الوثائق الخاص به مع العلم أنه يقع في القطب الحضري الجديد المسمى هواري بومدين بالجهة الغربية، كما نلخص في الجدول أسفله جميع الإمكانيات الموجودة والقريبة من عينة الدراسة لمعرفة ما مدى إدماجها مع المحيط المجاور والإستفاد من الخدمات الموجودة به .

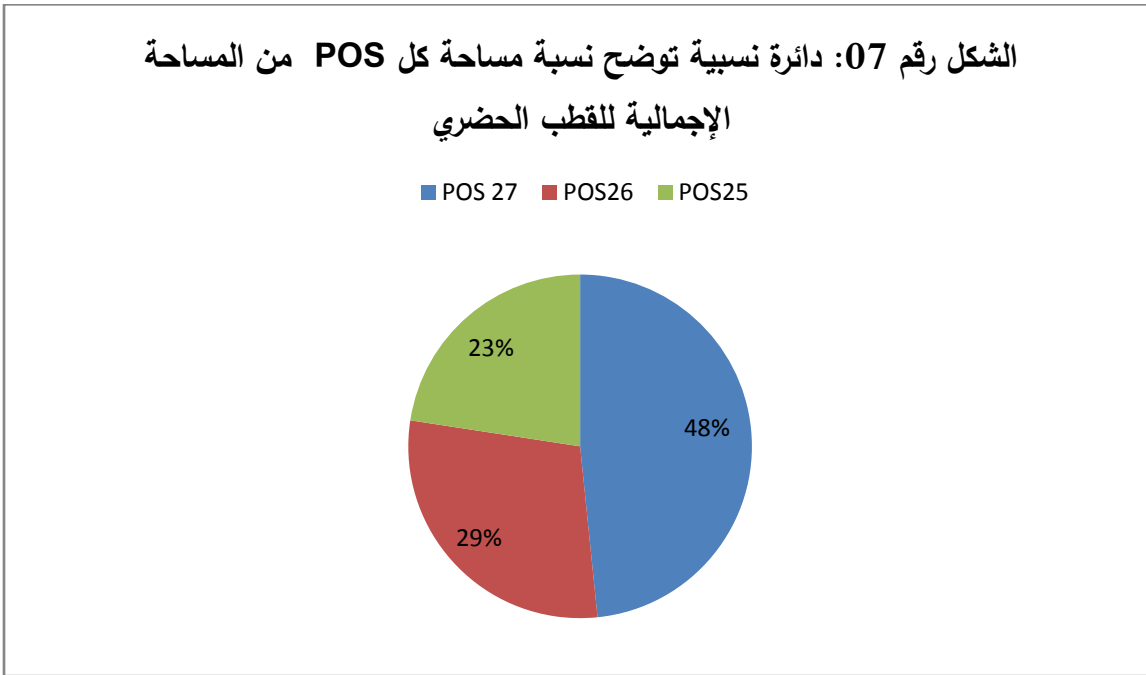
III.4.3.1. مساحة القطب الحضري الجديد هواري بومدين :

هواري بومدين بحي بريحي و الذي يضم 03 مخططات شغل الأراضي وهم : POS 26 , POS 27 , POS 25 . كما توضحها في الجدول أسفله

الجدول رقم 15 : يوضح ملخص المساحات شغل الأراضي بالنسبة للقطب الحضري الجديد

الرقم	التعيين	المساحة (هكتار)	الوضعية الحالية	النسبة (%)
01	POS 27	150	مشغول كلياً	100
02	POS 26	90	في طور الإنجاز	20
03	POS 25	70	غير منجز	00
	المجموع	310	/	/

المصدر : تحقيق ميداني + معالجة الطالب 2018



المصدر : تحقيق ميداني + معالجة الطالب 2018

نلاحظ من خلا الجدول رقم 14 والشكل رقم 15 أن نسبة الأعلى والمشغولة هي بالمخطط شغل الأراضي رقم 27 والتي تمثل 48 % بساحة تقدر بـ : 150 هكتار من المساحة الكلية التي تقدر بـ : 310 هكتار التي تشكل القطب الحضري وأما المساحة المشغولة بالنسبة للمخطط الأراضي رقم 26 و التي تقدر مساحته 90 هكتار والتي هو في تطور الإنجاز والتي تستغل به مساحة تقدر بـ : 8 هكتار منها 2 هكتار مشغولة لسكن جماعي ترقوي أما 6 هكتار فيه تستغل لإنجاز التجزئة الاجتماعية 186 قطعة وهي عينة الدراسة أما المخطط رقم 25 تم استغلال منه مساحة تقدر بـ : 4 هكتار لإنجاز التجزئة الاجتماعية 138 قطعة ومنه نلاحظ انه يتم استغلال مخططات شغل الأراضي في وقت وجيز.

الجدول رقم 16 : يوضح مخلص الخدمات الموجودة بالمحيط المجاور لعينة الدراسة

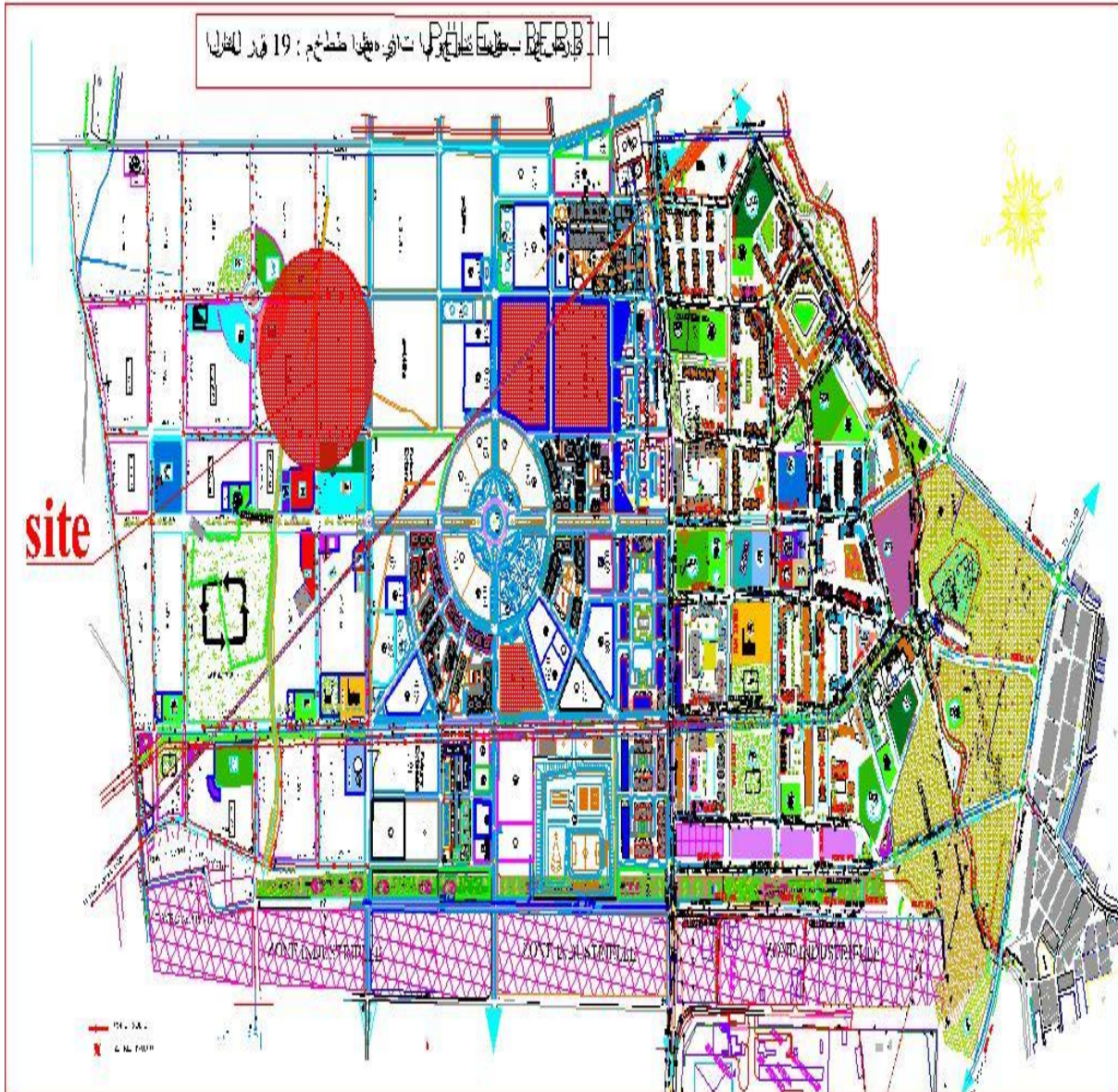
القطب الحضري الجديد هواري بومدين بريج			انواع السكن
POS 25	POS 26	POS 27	
160 وحدة	1800 وحدة	7800 وحدة	السكن الجماعي
138 قطعة	186 قطعة	/	السكن الفردي
التجهيزات الموجودة بالقطب الحضري الجديد هواري بومدين بريج			انواع الخدمات
/	/	01	ثانوية سعة 800 مقعد
/	/	02	متوسطة 460 مقعد
/	/	03	ابتدائية 200 مقعد
/	/	01	مركز تكوين مهني 200 م
/	/	01	معهد الحرف
/	/	01	فرع OPIG
/	/	01	فرع بلدي
/	/	01	فرع بريدي
/	/	01	عيادة متعددة الخدمات 120 سرير
/	/	01	امن حضري

/	/	01	محطة حضرية
/	/	04	أماكن ترفيهية ولعب
		01	مسجد

المصدر : تحقيق ميداني + من إنجاز الطلب 2018

من خلال الجدول نلاحظ أن جميع التجهيزات تقع في المخطط شغل الأراضي رقم 27 وذلك لأنه يوجد به 7800 وحدة سكنية وأيضا يعبر أول مخطط شغل أراضي تم تعميمه بالقطب الحضري الجديد هواري بومدين برييح لهذا نجد عينة الدراسة تم اقتراحه بالمخطط شغل الأراضي رقم 26 المحاذي بالمخطط شغل الأراضي رقم 27 مع العمل أن التجهيزات الخدماتية تم اقتراحها بالنسبة سكان للقطب بأكمله والتجهيزات التعليمية مثل الثانوية والمتوسطات والمركز التكوين تخدم سكان القطب أيضا لكن الإبتدائيات فيه بعيد جدا من موقع عينة الدراسة .

مخطط رقم 10 : يوضح التجهيزات موجود القطب الحضري الجديد هواري بومدين بربيج



الصورة رقم 01 : توضح التجهيزات الموجود القطب الحضري الجديد هواري بومدين بربيع



المصدر : من إنجاز الطالب ماي 2018

الصورة رقم 02 : يوضح التجهيزات الموجود القطب الحضري الجديد هواري بومدين بربيع



المصدر : من إنجاز الطالب ماي 2018

الصورة رقم 03 : توضح السكنات موجود القطب الحضري الجديد هوارى بومدين بريج



المصدر : من إنجاز الطالب ماي 2018

الصورة رقم 04 : توضح السكنات موجود القطب الحضري الجديد هوارى بومدين بريج



المصدر : من إنجاز الطالب ماي 2018

III.2.4.3. دراسة تحليلية لدفتر الشروط :

من خلال المعطيات الموجودة في دفتر الشروط لإنجاز التجزئات الاجتماعية نجدها منبثق من تطبيق النصوص القانون طبقا للمادة 05 من القانون رقم 90-29 بتاريخ 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04- المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، والمادة 09 من القرار رقم 91-197 المؤرخ في 28 ماي 1991 والذي ينص علي استخراج شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم .

كما نجد أن قانون 90-29 جاء محولا لتكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال وأصبح التسيير في استغلال العقاري والتعامل معه بطريقة تقنية وعقلانية باعتباره محل منافسة كبيرة في المدينة .

أيضا حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176 يحدد الالتزامات والاتفاقيات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها المباني ، كما يحدد تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء والأنسجة ، ويعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، وبذلك فهو يهدف إلي تحديد واجبات كل من صاحب المشروع والمستفيدين في منظور إطار هيكلي منظم.

من خلال المواد والشروط التي تحدد إنجاز التجزئات الاجتماعية في موجود في دفتر الشروط الموجود في الملحق، كما أن الدراسة التحليلية لدفتر الشروط نجد أنه عبارة عن مواد تحدد جميع شروط الإنجاز وتحدد أيضا جميع المساحات المستغلة والغير مستغلة (القطعة وأيضا تحدد الطرقات والأرصفة) .

أيضا يحدد COS و CE وعدد الطوابق والارتفاقات والحدود .

من خلال دفتر الشروط لعينة الدراسة لإنجاز التجزئات الاجتماعية نجد أن تكلفة قطعة واحدة وتشمل جميع الأشغال VRD و دراسة كلفة مبلغ قدره بـ : 746 899,87 دج/ للقطعة .
مع العلم لو تأخذ بلغ إعانة السكن المقدر بـ : 700 000,00 دج .

4.111. تحليل الفرضيات و نتائج الدراسة :

4.111.1. تحليل الفرضيات :

تمهيد: من خلال المعطيات والنتائج المتحصل عليها سواء من الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة أو من دراسة التجزئات الاجتماعية بالإضافة إلى الدراسة التحليلية لعينات الدراسة سنحاول التحقق من صحة أو نفي الفرضيات التي تم طرحها في بداية هذه الدراسة وذلك من خلال مقارنة بين ما تم التحصل عليه مع ما جاء في الفرضيات .

تحليل الفرضية الأولى : إن إنشاء تجزئات اجتماعية أدى الي استغلال العقاري المبرمج في المدى المتوسط والمدى الطويل

من أهم النتائج التي تم التوصل إليها هي :

- إن انجاز مثل هذه التجزئات الاجتماعية يجعل استهلاك مجالي كبير في وقت وجيز .
- أغلبية التجزئات الاجتماعية وضعت في العقار المبرمج في المدى المتوسط والطويل (مخططات شغل الأراضي) وذلك وفقا للمخططات التي أنجزت من طرف صاحب المشروع ذلك عدم وجود أماكن أخر.

- أن توزيع المساحات المختلفة داخل التجزئات الاجتماعية لم وفق المعايير التقنية لإنجازها.

- أيضا تموضع التجزئات لم يكن مدروس دراسة تقنية حقيقية .

تحليل الفرضية الثانية: إن التنمية العمرانية وزيادة سكان أدى الي الطلب عن السكن وذلك مما أدى الي

توفير بعض التجزئات الاجتماعية بدون مراعاة خصوصيات المنطقة في دفتر الشروط.

من أهم النتائج التي تم التوصل إليها هي :

- أن النمو الديمغرافي التي تعرفه مدينة الجلفة من زيادة كبيرة في عدد السكان أدى إلي طلب الكبير على السكن .
 - أن توفير التجزئات الاجتماعية في مدينة الجلفة و التي استفادة منها مؤخرا تهدف للقضاء على أزمة السكن لكن هي لم تراعي الخصوصيات المنطقة في دفتر الشروط .
 - أغلبية التجزئات التي أنجزت في مدينة الجلفة لم تراعي الجانب المناخي للمنطقة وذلك في دراستها .
 - المساحة المقترحة في التجزئات الاجتماعية هي مساحة صغيرة بالنسبة لإنجاز عليها سكن فردي وذلك لعدم تطابقه مع العادات و التقاليد المنطقة .
 - أن دفتر الشروط الدراسة و الانجاز أيضا لم يتطرق إلي الخصوصية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمنطقة.
- من خلال هذه النتائج نجد أنا جميع الفرضيات صحيحة
- خلاصة الفصل :
- انطلاقا من محاولة تقييم التجزئات الاجتماعية ودراسة العينة من الناحية المجالية والقانونية نجد أنها تمتاز بالخصائص التالية :
- تعد النماذج المدروسة من التجزئات الاجتماعية هامة، وذات وزن معتبر ضمن النسيج الحضري لمدينة الجلفة ، وذلك من خلال استهلاكها مساحة عقارية قدرها 49.58 هكتار موفرة 1446 حصة، وتتموضع أغلبه في المناطق التوسع المدينة .
 - المستفيدين من هذه التجزئات الاجتماعية، هم من مختلف الفئات الاجتماعية ذات الدخل المنخفض والقديم الدخل.
 - من خلال الدراسة التحليلية لهذا الفصل نجد أن إنشاء هذه التجزئات الاجتماعية جاء في وقتها.

IV. اقتراحات و توصيات :

من خلال الإطلاع على بعض المراجع (الكتب ، المجلات ، الأطروحات ...) و الدراسات التي تقام بها مستوى أحياء مدينة الجلفة وكذلك التجزئات الاجتماعية الجديدة وعينة الدراسة تم وضع بعض الاقتراحات والتوصيات التي نرى أن من شأنها تغيير من بعض المشكل التي مازالت تعاني منها أنجاز التجزئات ونلخصها كالتالي :

- 1 - يجب اختيار أماكن تتلائم مع إنجاز التجزئات وفقا لقانون التعمير .
- 2 يجب مراعاة الجانب المناخي في إنجازه تدقيق في تموضعها.
- 3 - استغلال الأرض في إنجاز التجزئات متوسطة تلائم المساحة الإجمالية للأرض .
- 4 - مراعاة الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمنطقة في إنجازها.
- 5 - توزيع المساحات داخل التجزئة تراعي المعايير التقني .
- 6 - مراعاة الجانب المالي في إنجازها.
- 7 تطبيق قوانين التي تحدد كيفية دراسة وإنجاز التجزئات وفقا للمنطقة المعنية بذلك.
- 8 إعادة النظر في التشريعات التي تحدد كيفية لإنجاز مثل هذه المشاريع وذلك لتغيير نمط العيش في الجزائر .
- 9 توفير جميع الإمكانيات التي تحتاجه مثل هذا المشاريع من خدمات ومساحات الراحة والترفيه ومساحات الخضراء .
- 10 - اعتماد آليات جديد في عملية تخطيط التجزئات تلائم التطور العمراني الحديث .
- 11 - إلزام المستفيدين من الحفاظ على الطابع العمراني المحلي أثناء البناء ولذلك على مستوى الواجهات .
- 12 - يجب على الهيئة المسيرة للتجزئات فرض تعليمة تمنع فيها التعدي على المساحات العمومية .

الخاتمة:

تعتبر التجزئات السكنية الوسائل الهامة في تنظيم وهيكله الأنسجة الحضرية، ومن خلال توفير السكن الفردي للسكان، وقد برزت بقوة منذ بداية الثمانينات وفرضت نفسها على المجال الحضري للمدينة الجزائرية، سيما في الجهة الشمالية للبلاد، هذه التجزئات تعاقب عليها مجموعة من القوانين العمرانية، التي يجب مواكبتها للحصول تجزئات مثالية .

وتعد مدينة الجلفة من المدن التي عرفت مختلف أنواع التجزئات (التجزئات العمومية، الخاصة، العقارية)، والتي كانت على مرحلتين هامتين من تطورها التاريخي هما (1980-1988) و(1991-2003) وقد استهلكت التجزئات العمومية 151.72 هكتار بعدد حصص قدره 2806 في المرحلة الأولى، أما المرحلة الثانية (1991 - 2002) فقد زادت نسبة الاستهلاك إلى 314.76 هكتار بعدد حصص قدره 5860 قطعة.

أما في القطاع الخاص حيث تم أنجاز حوالي 13 تجزئة خاصة منها 7 تجزئات مرخصة و 6 غير مرخصة بمساحة استهلاكية تقدر بحوالي 315 هكتار بعدد حصص يقدر 5780 قطعة.

ومن خلال الدراسة المقدمة في مجال التجزئات نجد أن أغلبية السكنات التي تشكل النسيج الحضري لمدينة الجلفة هو عبارة عن تجزئات عمومية وخاصة بنسبة فاقت 60 % من المساحة الإجمالية لمدينة الجلفة .

كما نجد أغلب التجزئات العمومية التي أنجزت من قبل اغلبه تعاني من عدة مشاكل التهيئة الخارجية وأيضا من التوسع الغير قانوني لبعض القطع و تحويل أغلب المساحات الخضراء واللعب والترفيه إلي قطع بدون أي رادع قانوني أو حضري، كما يوجد أيضا مشكل العقود ، نجد أن أكثر من 1250 قطعت

موجودة في التجزئات قد أعادت وضع ملف التسوية القانونية في إطار القانون تسوية 15/08 ذلك من التسوية القانونية للعقار إما بسبب مخالفة البناء أو عدم حصولها على العقد أو عدم مطابقة لرخصة البناء المسلمة لها أو البناء بدون رخصة ، مع عدم احترام معاملي شغل الأراضي (COS) و استيلاء (SEC) وقواعد البناء داخل التجزئات .

ومن خلال هذه المشاكل يجب مراعاتها أثناء إنجاز التجزئات الاجتماعية وتوزيعها على المواطن من خلال المراقبة الدائمة أثناء البناء وبعد البناء من خلال مفتشين التعمير والبناء وكذلك شرطة العمران والمصالح التقنية للبلدية والوكالة العقارية التي هي المسؤول عن التسيير والتنظيم هذه التجزئات .

قائمة المراجع باللغة العربية :

✓ الكتب بالعربية:

- 1 - حسين عبد الحميد رشوان : المدينة دراسة في علم الإجتماع الحضري ، جامعة الإسكندرية ، سابقا ، الطبعة السادسة ، سنة 1984 ، ص 42 .
- 2 - السيد الحسيني : المدينة في علم الإجتماع الحضري، دار المعارف ، مصر سنة 1981 ، ص 81.
- 3 - موريس أنجرس : ترجمة ، بوزيد صحراوي وآخرون ، منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية ، دار القصة للنشر ، الجزائر ، سنة 2008 .

✓ رسائل الماجستير والدكتوراه:

- 1 أوذينة فاتح : رسالة ماجستير (التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية) ، دراسة حالة مخطط شغل الأرض POS طريق حمام الضلعة ، تخصص التسيير الإيكولوجي للمحيط الحضري ، تحت إشراف د/ خلف الله بوجمعة ، بمعهد تسيير والتقنيات الحضرية ، بجامعة المسيلة ، سنة 2008-2009 ، ص 85-86-97-98-99-104 .
- 2 - مقلبد سعاد : مذكرة ماستر (قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري) ، تخصص ف ، قانون إداري تحت إشراف أ/ كلفالي خولة ، بكلية الحقوق . جامعة بسكرة ، سنة 2013-2014 ، ص 49-50-51-52-53-54-55-56 .
- 3 - قواس مصطفى : رسالة ماجستير (الإشكاليات المطروحة بالتخصصات السكنية بمدينة باتنة، تخصص تهيئة عمرانية، تحت إشراف د/ حفيظ العايب ، بقسم التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2004-2005 ، ص 24-25-26-27 .

✓ القوانين والمراسيم :

- 1 -الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية قانون التهيئة والتعمير 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 .
- 2 -القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 مؤرخ في 21 محرم عام1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.

الوثائق المكتوبة و المخططات :

- 1 -دفتر الشروط التجزئات الاجتماعية لتجزئة 186 قطعة POS26 سنة 2017.
- 2 مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة الجلفة مراجعة سنة 2008 .
- 3 -التعليمة الوزارة المشتركة الوزارية المشترك رقم 01 المؤرخة 07 جويلية 2014 بين وزارة الداخلية و المالية و وزارة السكن و العمران و المدينة بخصوص إنشاء التجزئات الاجتماعية بالهضاب العليا و الجنوب .
- 4 وثائق التقريرية الخاصة بالتجزئة الاجتماعية رقم 186 قطعة بمدينة الجلفة 2017 .

فهرس المحتويات

الرقم	عنوان المحتويات	الصفحة
الفصل التمهيدي : المدخل العام		
01	مقدمة.....	02
02	الإشكالية	04
03	الهدف من الدراسة.....	05
04	الفرضيات.....	05
05	المنهجية المتبعة في الدراسة.....	06
06	تحليل الإحصائيات	07
07	المرحلة الثالثة	08
I. الفصل الأول : السند النظري		
08	تحديد بعض المفاهيم المستعملة في الدراسة	10
09	دفتر الشروط	11
10	أدوات التهيئة التعمير	11
11	مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	12
12	التجزئات الاجتماعية	13
13	مفهوم رخصة التجزئة.....	14
14	خلاصة الفصل.....	19
II. الفصل الثاني : الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة		
15	الدراسة التحليلية للمدينة.....	22
16	الدراسة الطبيعية.....	26
17	الدراسة المجالية للمدينة	28
18	الدراسة السكانية	28
19	الدراسة السكنية.....	33
20	تطور و توزيع التجزئات حسب المدينة.....	36
21	التجزئات الخاصة	40
22	احتياجات مساحة السكن الفردي للمدينة	41
23	خلاصة الفصل	43
III. الفصل الثالث : الدراسة التحليلية للتجزئات الاجتماعية		
24	التجزئات الاجتماعية بالمدينة.....	44

47	دراسة التحليلية لعينة الدراسة	25
53	توزيع المساحة حسب الدراسة المقدمة لعينة الدراسة.....	26
54	دراسة تحليلية للمجاور.....	27
61	دراسة تحليلية للمحيط المجاور.....	28
62	تحليل الفرضيات والنتائج	29
64	اقتراحات و توصيات	30
66	الخاتمة.....	31
69	قائمة المراجع	32

فهرس الأشكال

الرقم	عنوان الأشكال	الصفحة
I. الفصل الأول : السند النظري		
01	يوضح أصناف التجزئات.....	13
II. الفصل الثاني : الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة		
02	رسم بياني يوضح تباين بين التساقط و الحرارة	27
03	أعمدة بيانية تبين التطور السكاني لمدينة الجلفة من 1966-2008	29
04	رسم بياني يبين التطور التركيز الحضري لمدينة الجلفة 1966-2088.....	31
05	أعمدة بيانية توضح زيادة و تطور السكنات من 1987-2007	34
III. الفصل الثالث : الدراسة التحليلية للتجزئات الاجتماعية		
06	دائرة نسبية تبين نسبة كل مساحة مستغلة من المساحة الإجمالية.....	53
07	دائرة نسبية تبين مساحة كل POS من مساحة الإجمالية للقطب الحضري	55

فهرس الخرائط و المخططات

الرقم	فهرس الخرائط	الصفحة
II. الفصل الثاني : الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة		
01	يوضح مخطط موقع البلدية.....	23
02	يوضح موقع المدينة بالنسبة للبلدية.....	24
فهرس المخططات		
01	التطور العمراني لمدينة الجلفة.....	25

39	..... يوضح توزيع التجزئات بمخطط المدينة الجلفة	02
42	..... يوضح المخطط الوضعية الحالية لمدينة الجلفة	03
III. الفصل الثالث : الدراسة التحليلية للتجزئات الاجتماعية		
46	..... يوضح مواقع التجزئات الاجتماعية بمخطط مدينة الجلفة	04
48	..... يوضح موقع التجزئة (عينة الدراسة) بالنسبة للقرب الحضري الجديد	05
49	..... يوضح مخطط الطبوغرافي للتجزئة (عينة الدراسة)	06
50	..... يوضح مخطط التهيئة للتجزئة (عينة الدراسة)	07
51	..... يوضح مخطط الأرصفة للتجزئة (عينة الدراسة)	08
52	..... يوضح مخطط الطرقات للتجزئة (عينة الدراسة)	09
58	يوضح مخطط التجهيزات الموجودة بالقرب الحضري الجديد هواري بومدين بربيج	10

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصور	الرقم
III. الفصل الثالث : الدراسة التحليلية للتجزئات الاجتماعية		
59	..... توضح التجهيزات الموجودة في القرب الحضري الجديد	01
59	..... توضح التجهيزات الموجودة في القرب الحضري الجديد	02
60	..... توضح السكنات الموجودة في القرب الحضري الجديد	03
60	..... توضح السكنات الموجودة في القرب الحضري الجديد	04

فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
II. الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة		
01	دراسة حرارة منطقة مدينة الجلفة	26
02	تساقط الأمطار منطقة مدينة الجلفة	27
03	التطور السكاني لمدينة الجلفة من 1966 - 2008	28
04	يوضح تطور معدلات التركيز الحضري لمدينة الجلفة من 1966 - 2008	31
05	يوضح التطور السكاني من 1987-2012	32
06	يوضح التطور السكاني من 2004-2029	32
07	يوضح التطور السكاني حسب المناطق من 2004-2029	33
08	يوضح التطور السكان مدينة الجلفة من 1987-2007	33
09	يوضح تطور توزيع التجزئات عبر المدينة	36
10	يوضح تطور توزيع التجزئات الخاصة عبر المدينة	40
11	يوضح احتياجات السكن الفردي من 2004-2029	41
III. الفصل الثالث: الدراسة التحليلية للتجزئات الاجتماعية لمدينة الجلفة		
12	يوضح التجزئات الاجتماعية المقترحة بالبلدية	45
13	معطيات عامة حول عينة الدراسة	47
14	يوضح ملخص حول استغلال الأرض بالنسبة لعينة الدراسة	53
15	يوضح ملخص المساحات شغل الأراضي بالنسبة للقطب الحضري الجديد	54
16	يوضح ملخص الخدمات الموجودة بالمحيط المجاور لعينة الدراسة	56







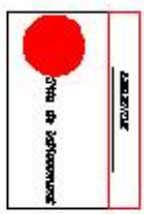
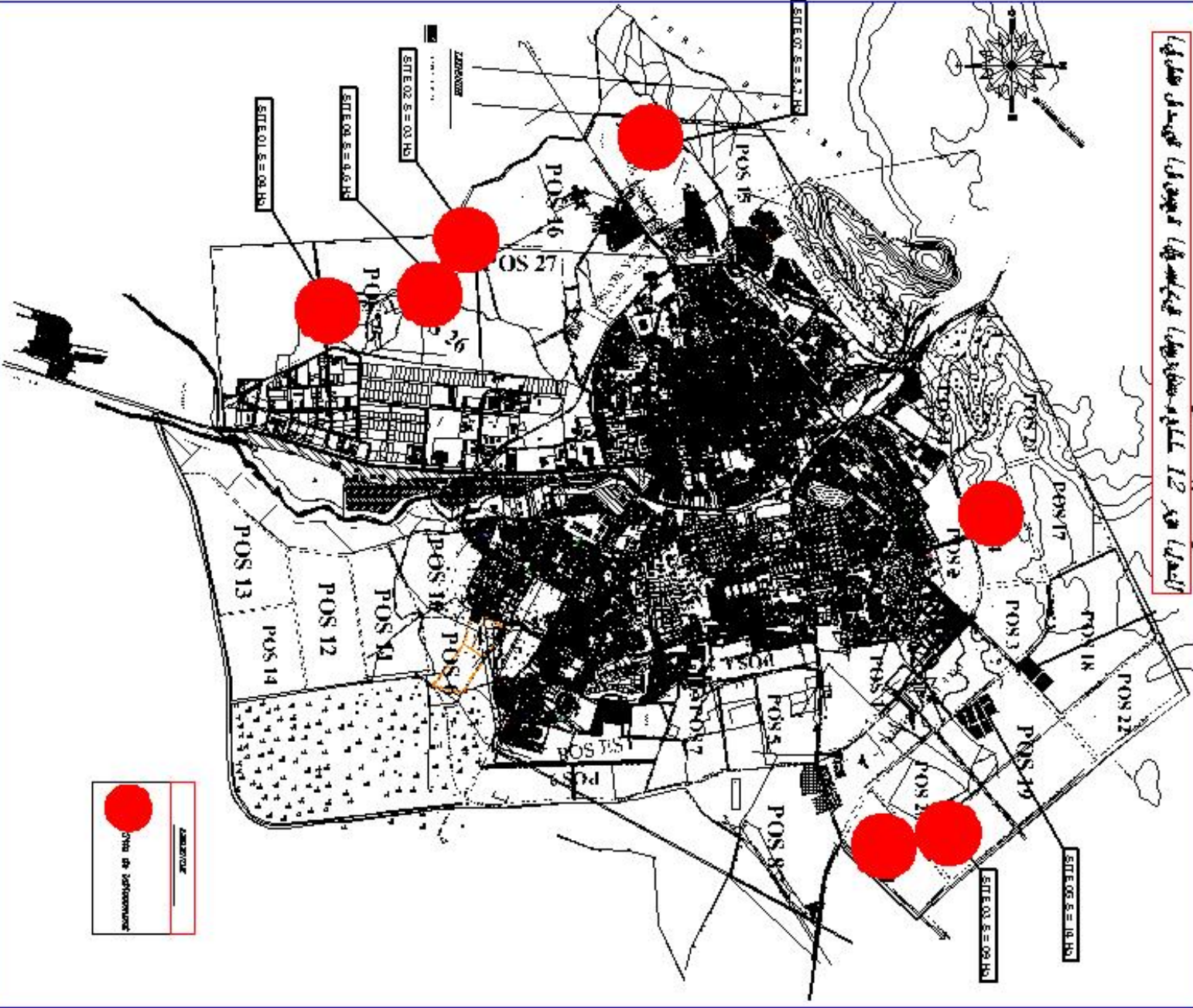


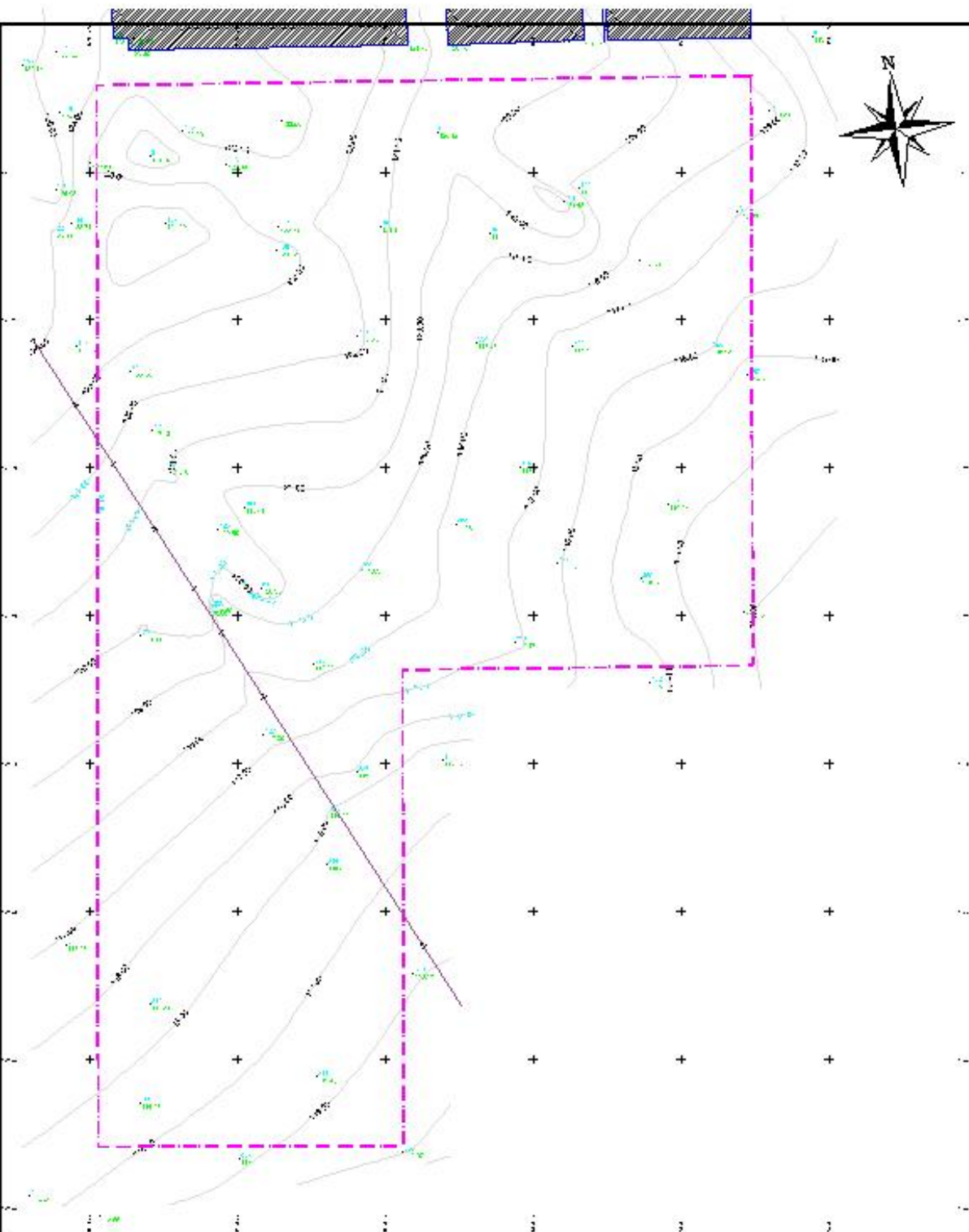












Map showing the location of the proposed development site 12 on the map





LEVE TOPOGRAPHIQUE

LEGENDE

-  PERIMETRE D'ETUDE OU D'US
-  IMMOBIL Existant - CONFIN
-  STATION
-  LIMITE MIT
-  CANTON TOPOGRAPHIQUE
-  COURBES DE NIVEAUX

REP. DE COTE D'IVOIRE - SERVICE NATIONAL DE CADASTRE

ANLIS
Agence Nationale de Cadastre et de Géomatique
J.R.B. TIARET
 Directeur Général

**D
J
E
L
F
A**

Indemnité III (1000)
 Commune: Foba

TYPE:
 LEVE TOPOGRAPHIQUE

N°	ET	Scale: 1:500
0°	150°	
UR237		

Service National de Cadastre et de Géomatique
 TEL: 027.57.22.04
 AS: 01.01.0000
 www.anlis.gov.ci

مخطط تفصيلي لمدينة DEBBIH - تاون هوسا مطبخ : 19 فور 2009



site

PLAN DE PACELLAIRE

LEGENDE

- PERIMETRE D'ETUDE (OU D'US)
- Habitat Existant (C.P.N.)
- ESPACE VERT
- ARBRE
- PAVÉ
- Aire de jeux
- BORDURE DE
- LIMITE PARCELLAIRE
- ARRETOUR
- STATION
- LIGNE MET
- CUIVRE
- ARBRE TOURNANT PUBLIC
- COURBES DE NIVEAUX



TABLEAUX DES SURFACES:
 Surface d'aire de propriété: 16 H4
 Surface nette des lots: 27 900 m²
 Nombre des Lots: 186 Lots
 Espace vert: 3879 m²
 Aire de jeux: 2768 m²
 Equipement (total): 786m²
 Surface de voirie: 2 167 m²
 Niveau de P.I.: 03 M

N°	Lot	Surface	Surface	Surface
01	1	150	150	150
02	2	150	150	150
03	3	150	150	150
04	4	150	150	150
05	5	150	150	150
06	6	150	150	150
07	7	150	150	150
08	8	150	150	150
09	9	150	150	150
10	10	150	150	150
11	11	150	150	150
12	12	150	150	150
13	13	150	150	150
14	14	150	150	150
15	15	150	150	150
16	16	150	150	150
17	17	150	150	150
18	18	150	150	150
19	19	150	150	150
20	20	150	150	150
21	21	150	150	150
22	22	150	150	150
23	23	150	150	150
24	24	150	150	150
25	25	150	150	150
26	26	150	150	150
27	27	150	150	150
28	28	150	150	150
29	29	150	150	150
30	30	150	150	150
31	31	150	150	150
32	32	150	150	150
33	33	150	150	150
34	34	150	150	150
35	35	150	150	150
36	36	150	150	150
37	37	150	150	150
38	38	150	150	150
39	39	150	150	150
40	40	150	150	150
41	41	150	150	150
42	42	150	150	150
43	43	150	150	150
44	44	150	150	150
45	45	150	150	150
46	46	150	150	150
47	47	150	150	150
48	48	150	150	150
49	49	150	150	150
50	50	150	150	150
51	51	150	150	150
52	52	150	150	150
53	53	150	150	150
54	54	150	150	150
55	55	150	150	150
56	56	150	150	150
57	57	150	150	150
58	58	150	150	150
59	59	150	150	150
60	60	150	150	150
61	61	150	150	150
62	62	150	150	150
63	63	150	150	150
64	64	150	150	150
65	65	150	150	150
66	66	150	150	150
67	67	150	150	150
68	68	150	150	150
69	69	150	150	150
70	70	150	150	150
71	71	150	150	150
72	72	150	150	150
73	73	150	150	150
74	74	150	150	150
75	75	150	150	150
76	76	150	150	150
77	77	150	150	150
78	78	150	150	150
79	79	150	150	150
80	80	150	150	150
81	81	150	150	150
82	82	150	150	150
83	83	150	150	150
84	84	150	150	150
85	85	150	150	150
86	86	150	150	150
87	87	150	150	150
88	88	150	150	150
89	89	150	150	150
90	90	150	150	150
91	91	150	150	150
92	92	150	150	150
93	93	150	150	150
94	94	150	150	150
95	95	150	150	150
96	96	150	150	150
97	97	150	150	150
98	98	150	150	150
99	99	150	150	150
100	100	150	150	150

Surface de lot (total):
 C.I.S. = 1,20
 C.E.S. = 0,6
 N.Etoie = R=01
 Inceis = 1402 = 35,1 mps/114

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

ALGERIE - LE MINISTRE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

A. N. U. R. B.

Centre de Recherches et de Constructions Urbaines

J.R.B.A. TIARET

Unité de Recherches et de Constructions Urbaines

ALGERIE - LE MINISTRE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

ALGERIE - LE MINISTRE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

**D
J
E
L
F
A**

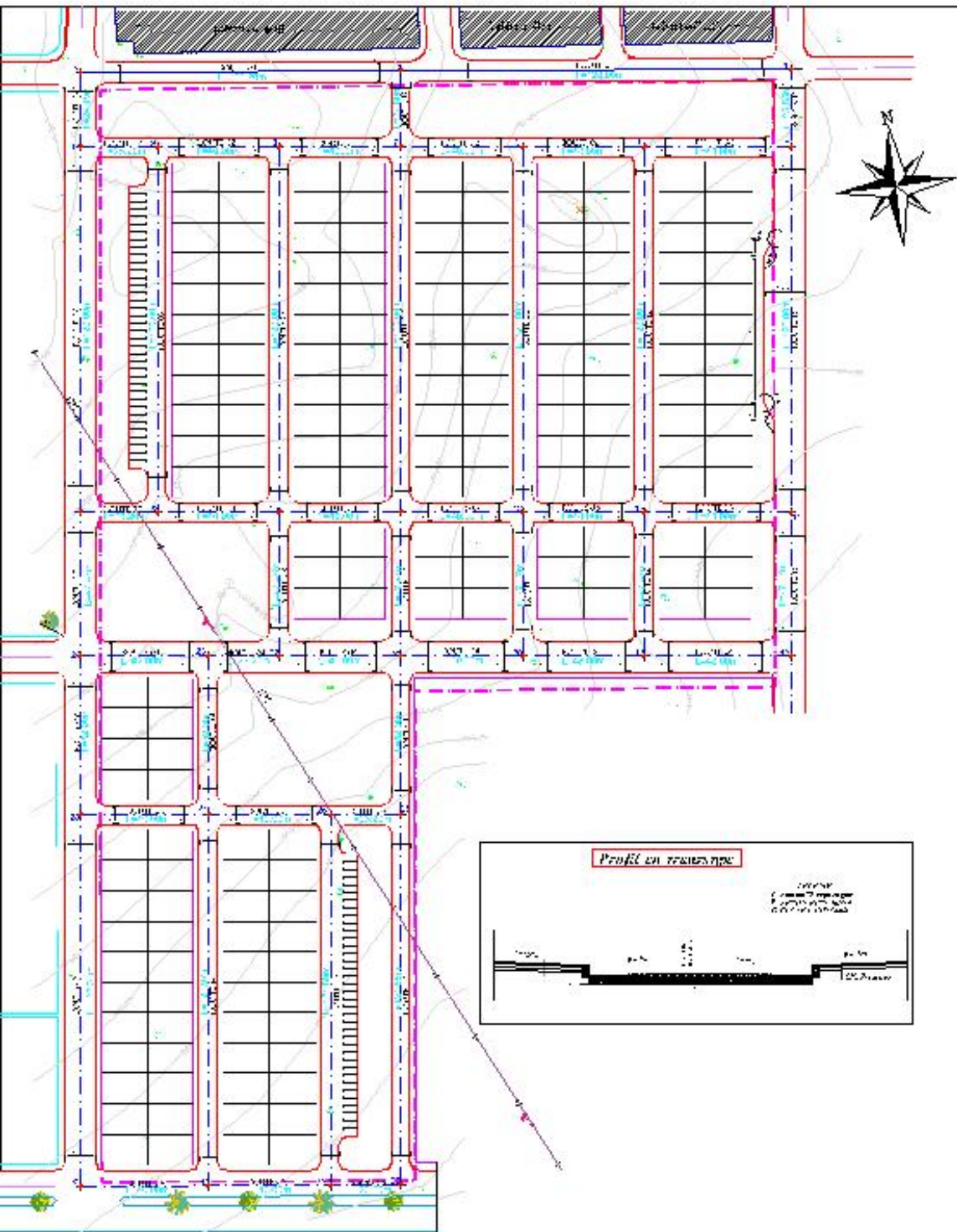
LOTISSEMENT BERSH
 Commune Djelfa

PROJET:
PLAN DE PACELLAIRE

ÉCHELLE: 1/1000

DATE: 2023

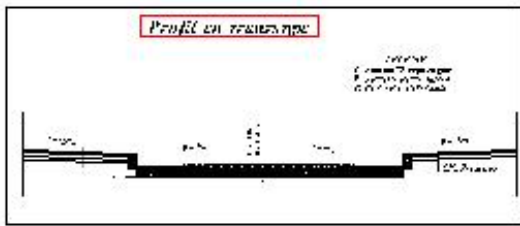
TEL: 027.57.22.00
 ALGERIE - LE MINISTRE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION



Tracé Noirie

LEGENDE

- PERIMETRE D'ETUDE OU D'US
- BÂTIMENT EXISTANT (C.P.N.T)
- BORDURETZ
- ARIENVOIRIE
- STATION
- LIGNEMENT
- COURT
- ARBRE TOURNERIE PUBLIQUE
- COURBURE DE NIVEAUX



REP. 01 - CANTON DE BORDURETZ - COMMUNE DE BORDURETZ

ANLEVE
 Société d'Aménagement et de Construction Immobilière
J.R.B.A. TIARET
 01, rue de la République - 37000 BORDURETZ
 03 45 25 10 10

**D
J
E
L
F
A**

LOTISSEMENT BERSH
Commune Djelfa

REF:
19206 17- PL- IN VOIRIE

N°	ET	DATE DE DEL.
06	1201	
URBIS :		

03 45 25 10 10
 TEL : 027 57 22 04
 AS : 01 81 08 08
 17- PL- IN VOIRIE

الملخص:

تعد المجمعات السكنية الحضرية من أبرز الأنماط العمرانية المنتشرة بمدننا الجزائرية عامة، ومدينة الجلفة خاصة فهي تهدف بالدرجة أولى إلى التقليل من حدة أزمة السكن من جهة وكذا السعي إلى تحيقي التطور الحضري والإبداع المعماري من جهة أخرى

إن المناطق السكنية (التجزئات الاجتماعية) فهي تقع في مناطق بعيد عن التجهيزات العمومية والخدمات أو مناطق تنقص فيها الإمكانيات الخدماتية وكذلك لا تتماشى مع التسيير المدينة

إن نجاح أي مشروع عمراني مرتبط بمدى فعالية التحكم في تطبيق وتجسيد القوانين والمقاييس العمرانية وكذا مراعاة الخصوصية كل منطقة وكذا تنظيم مختلف المرافق والخدمات وفقا للاحتياجات الاجتماعية الاقتصادية والثقافية للسكان

الكلمات المفتاحية:

التجزئات الاجتماعية ، تسيير المدينة ، القانون، المجال ، السكن ، السكان ، دفتر الشروط