



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة منتوري قسنطينة

كلية علوم الأرض
و الجغرافيا و التهيئة العمرانية
قسم التهيئة العمرانية

مدينة قسنطينة

إشكالية التخصيصات السكنية المخالفة

المعالجة و التسوية

حالة التخصيصين : باب اجديد بعين الباي و بليلي بجبل الوحش

مذكرة لنيل دبلوم ما بعد التدرج متخصصة في تسيير المدن

إشراف الأستاذ الدكتور

غانم عبد الغني

إنجاز المرشحة

مليكة صفراوي

لجنة المناقشة :

شراح صلاح الدين أستاذ التعليم العالي - جامعة منتوري- قسنطينة .. رئيسا

غانم عبد الغني أستاذ التعليم العالي - جامعة منتوري- قسنطينة .. مشرفا

لعروق محمد الهادي أستاذ التعليم العالي - جامعة منتوري- قسنطينة .. عضوا

لكحل عبد الوهاب أستاذ التعليم العالي - جامعة منتوري- قسنطينة .. عضوا

أكتوبر 2004م

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا و ما كنا نوفق لولا أن يوفقنا الله
و صلى الله و سلم على سيدنا محمد .

% إلى روح أبي الطاهرة

% إلى أمي العزيزة التي سهرت على دراستي

% إلى أحن أخت عائشة و ابنتها الوحيدة أميرة

% إلى أخوي عبد الوهاب و عبد الناصر و إلى أبنائهم :

أنيس العزيز عليًا جدا ، أمانى ، محمد تقي الدين ، راشا ،

أحلام ، بثينة ، فهدة ، زكريا و أخيرا الكتكوت الصغير

يحيى

% إلى سمية أختي الصغرى و أبنائها

أهدي ثمرة جهدي المتواضع .

ملیكة صفراوي

شكر و تقدير

أولاً و قبل كل شيء أشكر الله سبحانه و تعالى الذي وفقني إلى إنجاز هذا البحث المتواضع ، كما أتقدم بتشكراتي الخاصة و المقدرة جداً إلى مشرفي الدكتور عبد الغني غانم الذي لم يبخل علياً بنصائحه القيمة و المحفزة طوال فترة البحث .
كما نشكر كل أعضاء مجلسي الشعبي البلدي لمدينة قسنطينة و على رأسهم رئيس البلدية و مسؤولي الإدارة .
كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل أساتذتي الكرام الذين ساعدوني و قدموا لي نصائح و إرشادات قيمة .
و في الأخير أشكر كل زملائي في العمل خاصة أختي الصغرى سمية التي ساعدتني طوال فترة البحث و إلى كل من ساعدني سواء من قريب أو من بعيد .

ملیكة صفراوي

المقدمة العلمية

المقدمة العامة

إن التوسعات الحضرية عرفت نمطا مميّزا في النسيج العمراني للمدينة الجزائرية ، وهذا ما جعل المدن الكبرى تعاني من نمو سريع ، وهو ناتج عن التخطيط السيئ الذي تسبب في ظهور إشكاليات عديدة إقتصادية إجتماعية ، ثقافية ، ابتداء من سنة 1974م لحرص الدولة على السكن بصورة تتلاءم مع الإمكانيات الاقتصادية ، و الاحتياجات الاجتماعية لشريحة واسعة من السكان.

وخلال الفترة ما بين سنة 1975م إلى سنة 1990م التي عرفت توزيعا عقاريا للبناء في إطار التخصيصات ثم تفاقم هذا العدد مع دخول القطاع الخاص ميدان الترقية العقارية ، حيث تباين هذا النوع من التخصيصات وترك بصماته على المدينة الجزائرية وهذا ما أدى إلى ظهور التخصيصات الفوضوية التي شوهت صورة المدينة ، مما نتج عنه احتلالا في النسيج العمراني ولذا لجأت السلطات المحلية إلى عمليات التهيئة العمرانية التي تستهدف تنظيم التجمعات الحضرية ، وترقية الحياة الاجتماعية بتوفير الخدمات الضرورية للسكان وتلبية حاجاتهم.

ومدينة قسنطينة كغيرها من المدن الكبرى تعاني من تضخم سكاني كبير حيث عرفت تدفقات سكانية معتبرة ليس فقط من الأرياف ولكن حتى من الولايات المجاورة ، وإستقرار هؤلاء النازحون كان في المناطق المحيطة بالمدينة و التي لا تخضع لأي قانون لعملية المراقبة.

نحن نعلم أن التخصيص الحضري الموجه للسكن هو عملية تقسيم من قطعتين إلى عدة قطع من ملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية...⁽¹⁾.

ولذا لجأ الخواص الذين يملكون أراضي واسعة إلى تقسيمها لقطع أرضية وبيعها بطريقة عرفية (Acte sousseng privée) ، بأسعار خيالية دون مراعاة أدوات التهيئة

(1) - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 91/05/28 ، الجريدة الرسمية. رقم 26 ص 964 - 968

والتعمير (PDAU-POS) ...⁽²⁾ رغم وجود هذه الأدوات التي لجأت إليها الجماعات المحلية من أجل إعطاء أهمية كبرى لتنظيم المجال الحضري لأن إنشاء هذه التخصيصات من طرف الجماعات المحلية معناه كل تقسيم للملكية عقارية بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين ، سواء كان سكني ، تجاري ، صناعي يتوقف على قرار تجزئة ودفتر شروط معين يخضع لقوانين التعمير و البناء.

إن الدراسة العمرانية تعتبر من أهم الوسائل المعاصرة في تنظيم النمو المستمر و التغير الدائم للمدن من أجل إستهلاك عقلائي للمجال الحضري ، مع توفير ظروف أكثر ملائمة للحياة و الطلبات المتزايدة للسكان مع توزيع عادل للمرافق و التجهيزات ، وهما عاملان لهما تأثير كبير على نمو المدن.

إن الزيادة السكانية والتي ترتبط أساسا بالزيادة الطبيعية والهجرة الوافدة من المدن المجاورة ، و عوامل أخرى إقتصادية (التوطن الصناعي) ، هما عاملان مؤثران على نمو المدن الكبرى بشكل كبير و غير منتظم خاصة في الدول المتخلفة ، و مدينة قسنطينة هي الأخرى عرفت خلال الثلاثة عقود الأخيرة تغييرا إجتماعيا ثقافيا ، إقتصاديا عمرانيا خاصة بعد الاستقلال ، لان كل هذه العوامل السابقة الذكر تعتبر محفزات للاستهلاك العشوائي للمجال.

الإشكالية المطروحة:

لقد عرفت مدينة قسنطينة إنتشار ظاهرة التخصيصات ، عمومية كانت أو خاصة ، بالإضافة إلى التخصيصات الترقوية ، وهذا نتيجة للأزمة السكنية الحادة التي تعيشها المدينة في الوقت الراهن و لتشخيص واقع هذه التخصيصات و المشاكل المطروحة فيها فضلنا التركيز على تخصيصين يختلفان في الموقع للتحليل و المقارنة و هما :

تخصيص باب اجديد بعين الباي و بليلي بجبل الوحش و بالرغم من وجود القوانين و القواعد التقنية التي تتحكم في إنجاز هاته التخصيصات ، إلا أن تطبيقها على ارض الواقع يبرر التناقضات المختلفة لعدم تجانسها و مسيرتها لأدوات التهيئة و التعمير المعمول بها في هذا الميدان .

² - نعي بأدوات التهيئة و التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الأرض .

- و لدراسة هاته الإشكالية و تحليلها لا بد من طرح السؤالين التاليين للوصول إلى لهدف المنشود :
- كيف يمكن إعادة هيكلة هاته التخصيصات لتتماشى و الإطار القانوني للتهيئة و التعمير ؟
 - و ما هي البدائل التي يمكن طرحها لتسوية المباني المخالفة فيها في ظل المنافسة بين الخواص ؟
 - و لإيجاد أجوبة لهاته الإشكالية نجد أنفسنا أمام مجموعة من الأسئلة التي يجب طرحها كالتالي :

- 1 - كيفية توزيع هاته التخصيصات عبر المجال القسنطيني ؟
- 2 - ما هي المعايير التي تخضع لها هاته التخصيصات ، و من هم الأطراف المتدخلون فيها ؟
- 3 - ما هي المشاكل التي تعاني منها هاته التخصيصات ، وهل يمكن وجود حلول وبدائل تتجاوب مع آليات التهيئة والتعمير والواقع الاجتماعي ؟
- 4 - هل التخصيصات تخضع للمقاييس العمرانية فعلا هذا من حيث الإدماج في النسيج الحضري ؟
- 5 - هل التخصيصين الذين أخذوا كحالة للدراسة والتحليل يخضعان للمعايير ومواصفات التهيئة العمرانية ؟
- 6 - ماهي الحلول الناجعة التي تمكننا من وضع هذين التخصيصين في إطار القوانين الرسمية لإعادة تأهيلها و لرفع مستوى إدماجها وانسجامها داخل عمران المدينة ؟

مراحل الدراسة :

لدراسة هاته الإشكالية المطروحة وللإجابة عنها ، إتبعنا المراحل التالية :

أ - مرحلة البحث النظري :

- أ - 1 - في هذه المرحلة ثم جمع كل الوثائق والمراجع الخاصة لجمع المعلومات التي تتعلق بمنطقتي الدراسة وكذلك الاطلاع على الدراسات السابقة من بحوث ومذكرات والمراجع التي تخدم موضوع دراستنا سواء من قريب أو من بعيد .
- أ - 2 - الاتصال بجميع الهيئات الإدارية المختصة قصد الحصول على الوثائق والمخططات المتعلقة بالبحث وكوني إطار بلدية قسنطينة (مديرية العمران ، مصلحة العمران) فان مهمة جمع الوثائق والمخططات كانت سهلة.

ب - مرحلة البحث الميداني :

وتتمثل في :

ب-1 - رفع القطعة الأرضية الغير ممثلة على المخطط (actualisation du plan) .

ب-2 - الاتصال المباشر مع سكان التحصيل عن طريق استمارة استبيان غطت 74 % من سكان التحصيلين ، للتعرف عن قرب على مدى مطابقة هذين الأخيرين للقوانين العمرانية المعمول بها.

ج - مرحلة العمل المكتبي :

ثم فيها فرز وتحليل المعطيات و النتائج المتحصل عليها ميدانيا لوضع الاقتراحات و الحلول الممكنة.

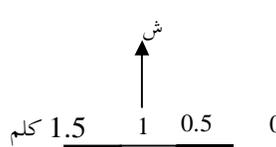
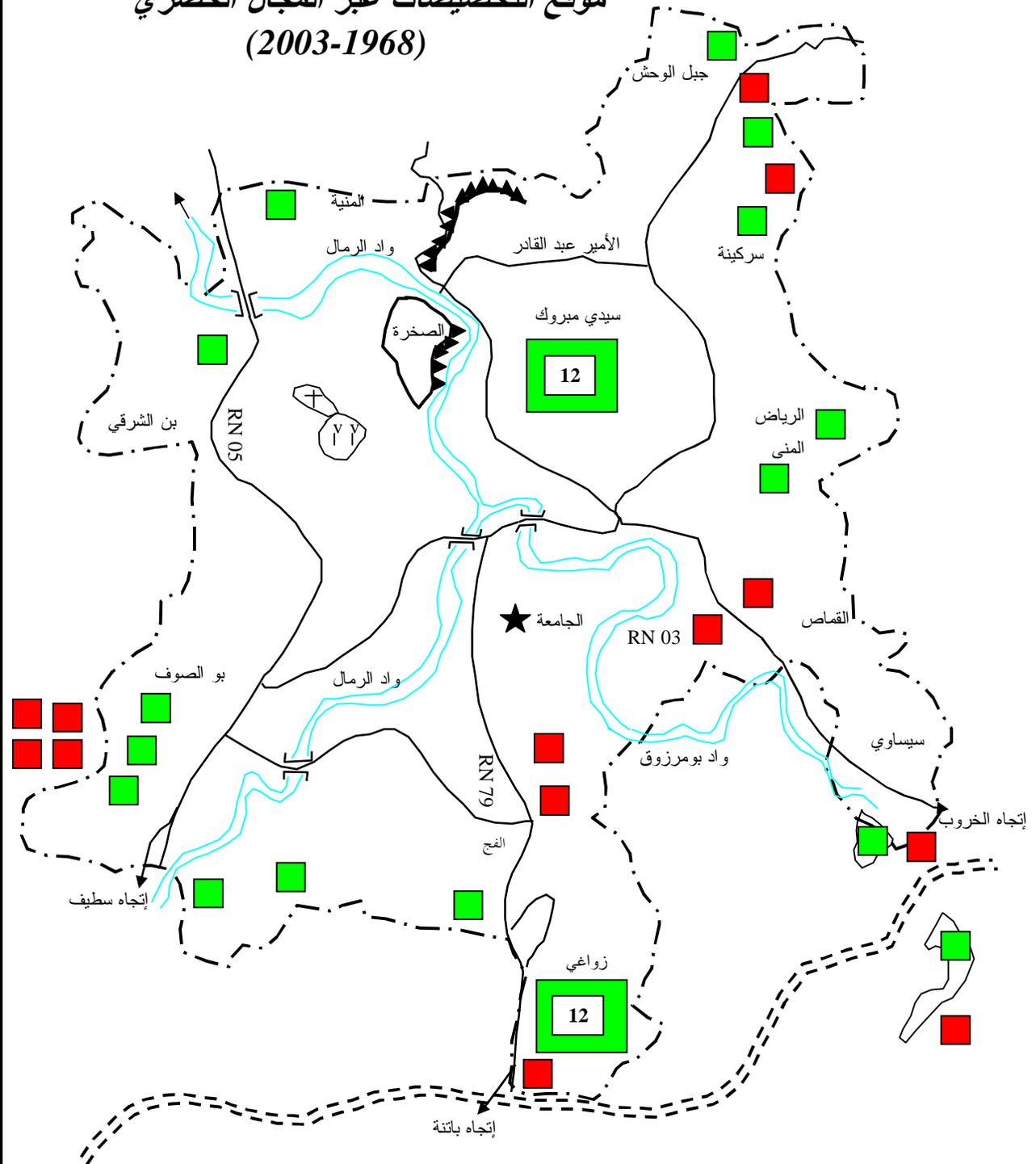
د - الدراسات السابقة :

توجد دراسة واحدة فقط عن التحصيلات في قسنطينة أنجزت من طرف نذيرة بوقبس و هي : مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية (غير منشورة) سنة 2003م مكتبة علوم الأرض و قد أشارت هذه الدراسة إلى تخصيص باب اجديد المخالف كتخصيص منظم .

المبحث الأول

ظهور توزيع التخصيصات و المعايير التي
تخضع لها

موقع التحصيلات عبر المجال الحضري
(2003-1968)



خريطة رقم (01)

- التحصيلات القانونية
- التحصيلات المخالفة
- 12 عدد التحصيلات بالمنطقة
- الحدود العمرانية
- مشروع الطريق السريع (شرق-غرب)
- طريق رئيسي
- مقبرة
- واد
- جرف صخري

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2004

وبسبب التغير الجذري للنظام الإقتصادي شهدت المدينة توسعا متسارعا لهاته التخصيصات سواء كانت مخالفة أم قانونية و هذا يعود إلى الانتقال من السلطة المركزية إلى السلطة اللامركزية ، وهي الفترة التي أصبحت فيها البلدية تفتقر لصلاحيه إنشاء هاته التخصيصات فظهرت هيئة أخرى تمثلت في الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، حيث تدخل القطاع الخاص بقوة في ميدان الترقية العقارية القانونية ، أو انشاء تخصيصات مخالفة (لا شرعية) .

ثانيا : المعايير التي تخضع لها التخصيصات .

إن التخصيصات تخضع لعدة معايير أهمها :

1 - الطبيعة العقارية :

و نعني بها نوعية الملكية ، أي طبيعة الأرض التي أقيم عليها هذا التخصيص ، هل هي عامة (ملك للدولة) أم خاصة :

أ - الملكية العمومية :

و نقصد بها طبيعة الأرضية التي أقيم عليها التخصيص ، ملك للبلدية أو مدججة في الاحتياطات العقارية و هذا حسب الوثائق المقدمة ، و تتمثل في التخصيصات العمومية التي انجزت من طرف البلدية ، و هي : جبل الوحش، بوالصوف ، الرياض الذي أدمج في الاحتياطات العقارية ، المنى ، سر كينة و بعد عجز البلدية على اتمام مشاريعها ظهرت هيئة أخرى تمثلت في الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU) و تمثلت وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 90 /405 المؤرخ في 90/12/22 لانجاز هاته التخصيصات تحت وصاية البلدية و تمثلت تخصيصاتها في : الفج الاخوة فراد عين الباي I ، توسيع 5 ، الهضبة ، الكالينوس ، الباي .

ب - الملكية الخاصة :

و هي أراضي تابعة للخواص اها عقود رسمية مسجلة بالرهان العقاري أقيمت عليها تخصيصات خاصة و تتمثل في تخصيصات ورثة بن شيكو (باب اجديد ، البستان ، الرونق ، اللوز ... إلخ)

و تخصيص غازي ثم ظهر نمط آخر للتخصيصات تمثل في الترقية العقارية ، و أراضي هاته التخصيصات تعود بالدرجة الأولى للمرقين ، و لقد تم حصولهم عليها عن طريق الشراء من البلدية ، أملاك الدولة و كذلك الخواص و تتمثل في :

- جيريك .
 - تخصيص العموري .
 - تخصيص بالحاج مصطفى فريد .
 - تخصيص عباس مخلوف .
 - تخصيص بالهادف .
 - تخصيص عابد عبد العزيز .
- و توزيعها الجغرافي متباين كما يمثله الجدول رقم (01).

جدول رقم (01)

التوزيع المجالي للتحصيلات الترقية العقارية السكنية

البيان	عدد التحصيلات	%	اسم التحصيلات	عدد الحصص	%	المساحة الكلية (م ²)	%
المنطقة الجنوبية الشرقية	01	14,28	عباس مخلوف	19	3	11 160	2,98
المنطقة الجنوبية الغربية	02	28,57	بلهادف محمد العربي pitofa عابد عبد العزيز	45	7,11	25 006	6,68
المنطقة الجنوبية	04	57,14	بالحاج مصطفى فريد العموري رابح جريك سمارة و بومعزة	569	89,89	338 364	90,24
المجموع	07	100	-	633	100	374 530	100

المصدر / نذيرة بوقبس : " التخصيصات السكنية في الجزائر معاينة للواقع و رؤية المستقبل -دراسة لبعض النماذج في مدينة قسنطينة " ، 2003م ، مكتبة علوم الأرض و التهيئة العمرانية

التوزيع المحلي لها :

نلاحظ من خلال الجدول رقم (01) أن التوزيع الجغرافي لهاته التخصيصات المتكونة في الترقية العقارية توزعت بشكل متباين ، و انحصرت في ثلاثة (03) مناطق .
المنطقة الجنوبية الشرقية : و تضم تخصيص واحد (01) بمجموع 19 حصة المقام بحج التوت يشغل مساحة اجمالية قدرت بـ 11 160 ،00 م² بنسبة 2,98% من مجموع مساحة الترقية العقارية بالمدينة.

المنطقة الجنوبية الغربية : و تضم هذه المنطقة تخصيصين " بالهادف محمد العربي " و " عابد عبد العزيز " القائمة بالمنظر الجميل ، على مساحة قدرت بـ 25 000 م² بنسبة 6,68% من مجموع مساحة هذا النمط ، حيث ساهم في انتاج الحضيرة السكنية بـ 45 فيلا (45 villas) بنسبة 7,11% من مجموع هذه المساكن .

المنطقة الجنوبية : و تتمثل في منطقة عين الباي حيث تم انجاز 569 فيلا (569 villas) تم توزيعها على مساحة قدرت بـ 338 346 ،00 م² بنسبة 90,24% من مجموع مساحة الترقية العقارية ، و ساهمت في انتاج 89,89% من مجموع مساكن هاته التخصيصات و هي أكبر نسبة مقارنة بالمناطق بالمنطقتين السابقتين .

نستنتج من هذا أن هذه التخصيصات للترقية العقارية ساهمت في انتاج السكن الفردي إلا أنها مازالت تعاني من عدة مشاكل قانونية و تقنية .

جدول رقم (02)

تخصيصات الترقية العقارية بمدينة قسنطينة بعد سنة 1986م

التخصيصات	عدد الحصص	%	المساحة (م ²)	%	أصل الملكية
بلحاج مصطفى فريد	61	9,64	33 400 ، 00	8 192	البلدية
لعموري رابح	03 + 130 غير شرعية	21,01	77 680 ، 00	20,74	البلدية
جيريك (بن بو عالية)	271	42,81	148 415 ، 00	39,63	البلدية
سمارة و بومعزة	104	16,43	78 869 ، 00	21,06	ورثة بن سمارة
بلهادف محمد العربي (pltofa)	22	3,48	170 069 ، 00	4,55	00 ، 15 490 م ² ملك للدولة 00 ، 1 579 م ² ملك للبلدية
عابد عبد العزيز	5 + 18 غير شرعية	3,63	7 937 ، 00	2,12	البلدية
عباسي مخلوف	19	3,00	11 160 ، 00	2,98	10 آر 60 سار ملك للبلدية 1 هـ 1 آر ملك ورثة بن حمادي
المجموع	633	100	374 530 ، 00	100	

المصدر / نذيرة بوقيس : " التخصيصات السكنية في الجزائر معاينة للواقع و رؤية المستقبل -دراسة لبعض النماذج في مدينة قسنطينة- " ، 2003م ، مكتبة علوم الأرض و التهيئة العمرانية

2- الطبيعة القانونية للتخصيصات :

و هي تبين مدى إحترام أصحاب هاته التخصيصات للإطار القانوني للتعمر و هكذا يتبين لنا نوعين من التخصيصات :

أ - تخصيصات منظمة (شرعية) :

ويشترط فيها شهادة التعمر و قرار رخص التجزئة (Certificat d'urbanisme et permis de lotir) دفتر الشروط (Cahier de charge) مصادق عليها من طرف المصالح المعنية للبلدية ، ومديرية التعمر للولاية سواء كانت ملك عمومي أو خاص وهي منجزة على أساس ال المقاييس العمرانية و أدوات التهيئة و التعمر (PDAU-POS)...⁽¹⁾ و كل المستفيدين يتحصلون على قرار رخصة البناء فردية أو جماعية. و هذا ما يمثل الجدول رقم (04) بالملحق.

ب - التخصيصات المخالفة (اللا شرعية) :

وهي تفتقر لكل الشروط العمرانية المعمول بها وهذا يعود للعامل الزمني نتيجة الأزمة الاقتصادية و هي موزعة عبر مجال المدينة من الجنوب الغربي إلى الشمال الشرقي و هذا ما يمثل الجدولين (03) (أنظر الملاحق) و (05) حسب التقسيم الإداري للبلدية .

- القطاع الحضري 5 جويلية :

ويشمل أربع تخصيصات (04) : العموشي ، عين النعجة، الهناء (بوكفوس) عدد الحصص بها 288 حصة أنجزت بكاملها على مساحة قدرت ب: 90 000م².

- القطاع الحضري التوت :

(1) " PDAU " تعني به المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمر .
" POS " تعني به مخطط شغل الأراضي

و يشمل خمس تخصيصات (05) : باب اجديد ، الياسمين بشطريه ، النخيل الجذور ، النسيم 2 يتربع على مساحة 383 516 م²، قدر عدد الحصص بـ: 1314 بناية أنجز منها 1197 بناية.

- القطاع الحضري القماص :

ويشمل على تخصيص (ONAMA) النسيم 1 ، تخصيص الأمل ، ويحتل مساحة 90 000 م² ، عدد الحصص به 153 حصة أنجزت منها 125 حصة.

- القطاع الحضري الزيادة :

ويشمل على تخصيصين هما : بليبي ، باشتارزي ، على مساحة قدرها 368 479 م² عدد الحصص بها 811 حصة أنجزت منها 352 بناية ، أنظر الجدولين رقم (03، 04) .

جدول رقم (05)

توزيع التخصيصات حسب القطاعات الحضرية

المساحة الإجمالية (م ²)	عدد المباني المنجزة	عدد الحصص	التخصيصات	القطاعات الحضرية
90 000	228	228	العموشي ، سليبي ، عين النعجة ، الهناء	القطاع الحضري 5 جويلية
383 516	1197	1314	باب اجديد ، الياسمين بشطريه النسيم 2 النخيل ، الجذور	القطاع الحضري التوت
90 000	125	153	النسيم 1 الأمل	القطاع الحضري القماص
368 479	352	811	بليبي باشتارزي	القطاع الحضري الزيادة

المصدر : مصلحة العمران البلدي + تحقيق ميداني

فيفري 2004م

جدول رقم (06)

التخصيصات المخالفة في مدينة قسنطينة و أصل ملكيتها من 1987م ← 2003م

التخصيصات	عدد	%	عدد المباني المنجزة	%	المساحة الكلية (م ²)	%	أصل الملكية
باب الجديد	116	4,62	113	5,94	83 516	8,96	ورثة بن تشيكو
الياسمين	338	13,48	313	16,45	90 000	9,56	ورثة عبد القادر
الجدور	400	15,96	207		100 000	10,72	ورثة بن الشيخ لفقون
النخيل	260	10,37	214	11,25	60 000	6,43	ورثة بن سمارة
الأمل	39	1,55	11	0,17	30 000	3,21	-
النسيم 1	114	4,54	96		60 000	6,43	غاني رشيد
النسيم 2	200	7,98	61		50 000	5,36	بن سميرة
بليلي	190	7,58	166	8,72	750 000	8,84	ورثة بليلي
باشتارزي	621	24,78	186	9,77	293 479		ورثة باشتارزي
العموشي	54	2,15	54	2,82	20 000	2,14	العموشي
أرض بوكغوس	74	2,95	74	3,89	30 000		العموشي
سليبي	24	0,95	24	1,26	10 000	1,07	بلعابد
عين النعجة	76	3,03	76	3,99	30 000	3,21	العموشي
المجموع	2 506	100	1 902	100	931 995	100	

المصدر : مديرية العمران البلدية + تحقيق ميداني ، فيفري 2004م.

التوزيع المجالي للتخصيصات القانونية و المخالفة: من خلال الخرائط أرقام (01 ، 02 ، 03) و الجدولين رقمي (03) و (04) (بالملحق) الخاصة بموقع التخصيصات و توزيعها عبر مجال المدينة الحضري نلاحظ أن التخصيصات السكنية في بلدية قسنطينة تتوزع كالتالي :

- المنطقة الجنوبية : و هي تضم خمسة عشرة تخصيص (15) حيث بلغ عدد الحصص بها 3684 قطعة تشغل مساحة قدرت بـ 5134638 م² بنسبة 53,01 % من مجموع مساحة الإجمالية للتخصيصات مقارنة بالتخصيصات المخالفة في هذه الجهة حيث وصل عدد الحصص بها 714 تمثلت في أربع تخصيصات بلغت مساحتها 233516 م² بنسبة 25,05 % من مجموع المساحة الإجمالية للتخصيصات المخالفة .

- المنطقة الشرقية : و تضم اثني عشرة تخصيص (12) بمجموع 2135 حصة على مساحة قدرها 1298682 م² بنسبة 13,43 % .

- المنطقة الشمالية الشرقية : يوجد بهاته المنطقة تحصيلين (02) و تضم 2054 حصة على مساحة 1457633 م² بنسبة 15,06 % من مجموع المساحة الإجمالية للتخصيصات القانونية ، مقارنة مع التخصيصات المخالفة و التي تضم تحصيلين قدر عدد الحصص بـ 811 حصة على مساحة 368479 م² بنسبة 39,63 % من مجموع مساحة التخصيصات المخالفة .

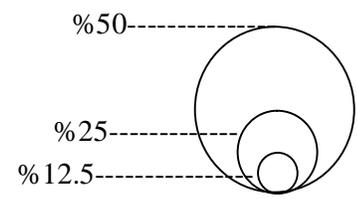
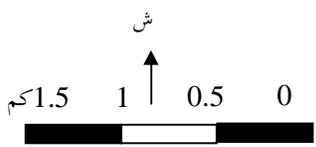
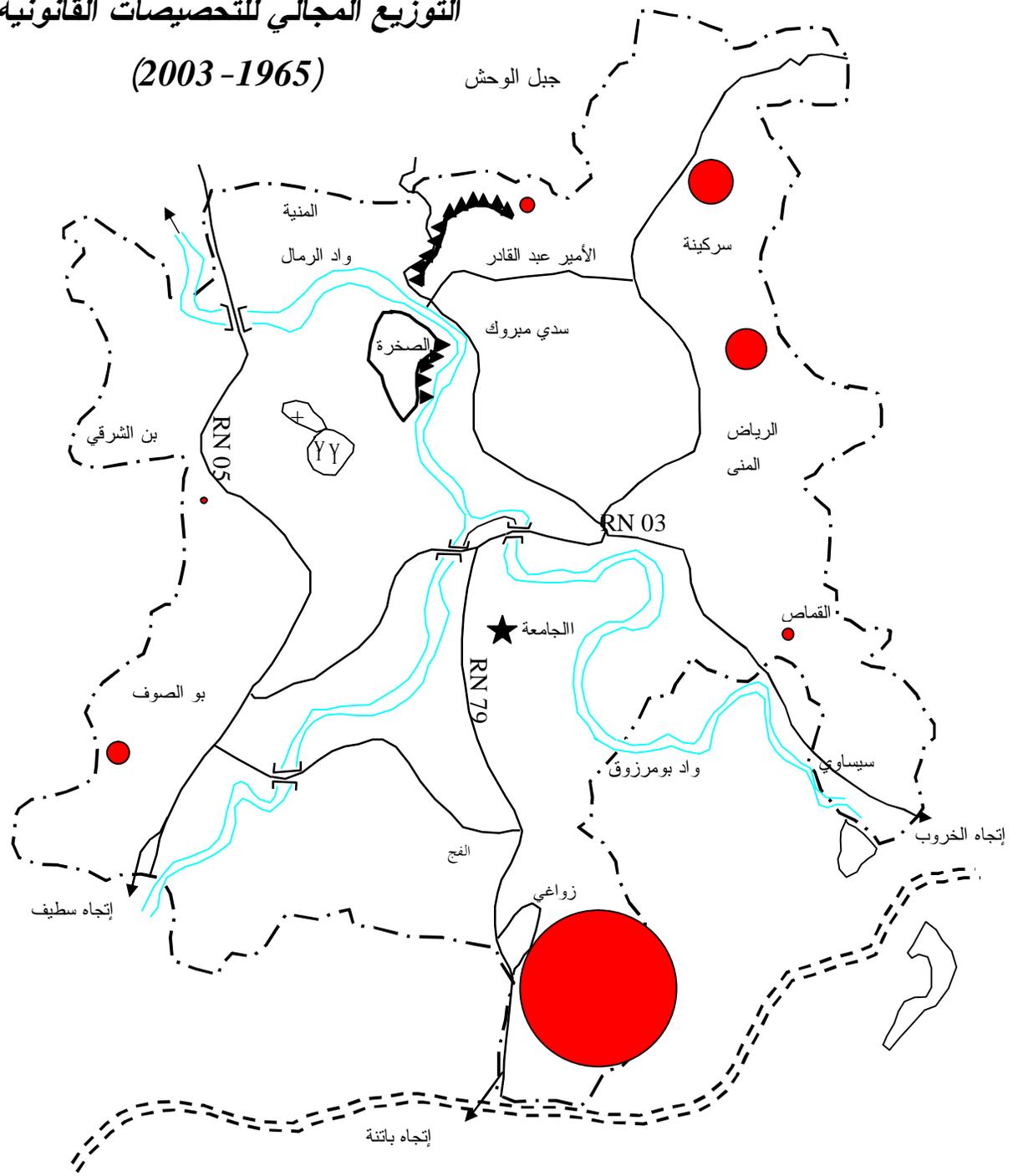
- المنطقة الجنوبية الشرقية : و تضم تحصيلين وصل عدد الحصص بها 1366 حصة على مساحة قدرت بـ 356040 م² بنسبة 3,68 % من مجموع المساحة الاجمالية للتخصيصات ، مقارنة بالتخصيصات المخالفة حيث تضم هذه الجهة أربعة تخصيصات (04) وصل عدد الحصص بها 753 حصة على مساحة قدرت بـ: 240000 م² بنسبة 25,75 % من مجموع المساحة الاجمالية للتخصيصات المخالفة .

- المنطقة الشمالية : و تضم تحصيلين (02) بمجموع 1095 حصة على مساحة قدرت بـ 494775 م² بنسبة 5,11 % من مجموع المساحة الإجمالية .

- المنطقة الجنوبية الغربية : و تضم ثلاث (03) تخصيصات عدد القطع بها 544 قطعة على مساحة قدرت بـ: 734988 م² بنسبة 7,59 % من مجموع المساحة الاجمالية مقارنة بالمخالفة و هي

مدينة قسنطينة

التوزيع المجالي للتخصيصات القانونية (2003-1965)



- الحدود العمرانية
- مشروع الطريق السريع (شرق - غرب)
- طريق رئيسي
- مقبرة
- واد
- جرف صخري

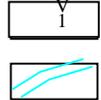
خريطة رقم (03)

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2004

إتجاه باتنة

-----%50

-----%25



- المنطقة الغربية : و تضم تخصيصين فقط تتوفر فيهما الشروط القانونية ، عدد القطع بها 376 قطعة على مساحة 196203م² بنسبة 0,02% من مجموع المساحة الاجمالية لها . نستنتج أن هاته التخصيصات سواء كانت قانونية أو مخالفة فإنها ساهمت في اثناء انتاج السكن الفردي ، بالرغم من سيطرت التخصيصات القانونية في زيادة هذه الحضيرة السكنية و هذا ما يؤكد الجدولين رقمي (03) و (04) بالملحق و الخريطتين (02) و (03) .

الخلاصة:

إن هاته التخصيصات قد ساهمت بطريقة أو بأخرى في إنتاج السكن الفردي داخل الحضيرة السكنية لمدينة قسنطينة ، إلا أنها بقيت تعاني من عدة مشاكل قانونية منها :

أ - عدم إحترام المستفيدين و المرقين للضوابط القانونية المنصوص عليها في دفتر الشروط و المخطط القانوني للتخصيص خاصة اللذين تحصلوا على قرار التجزئة و قرار رخصة البناء .

ب - عدم صدور النصوص القانونية لتسوية وضعية هته التخصيصات ، سواء من الناحية العقارية (Foncier) و هذا يتمثل في عدم حصول بعض المرقين و المستفيدين على عقود الملكية (أي عقود مشهورة بالرهان العقاري لأملاك الدولة) ، أو قرار التجزئة (P. de lotir) أو البناية في حد ذاتها فيما يخص قرار رخصة البناء (P. de construire) .

البحث الثاني

الأطراف المتدخلون :

- العامون .

- الخواص .

تمهيد

إن مدينة قسنطينة كغيرها من المدن الكبرى الجزائرية عرفت تطورا ملحوظا في إنجاز هاته التخصيصات خاصة في السنوات الأخيرة ، وهذا بعد صدور الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 1974/04/20م المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية ، وهي المالكة لمجمل الأراضي التي توجد داخل حدود بلديتها وفي حدود محيط تعميرها ، مهما كانت طبيعة هاته الأراضي عامة أم خاصة .

وهناك صنفين من المتدخلين يُعْتَبَرَانِ الهَيئة المتدخلة في إنجاز التخصيصات :

أ - المتدخلون العموميون .

ب - المتدخلون الخواص .

و للتعرف على أهم المتدخلون والضوابط القانونية التي تنص على إنجاز هاته التخصيصات .

I - المتدخلون العموميون :

و يتمثل هؤلاء في :

1 - البلدية .

2 - الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU) .

3 - إضافة إلى ظهور الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (ADL) ، التي شاركت هي الأخرى في إنجاز

تخصيصات لكن خارج حدود بلدية قسنطينة وظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/148 المؤرخ في

1991/05/12م...⁽¹⁾ وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به .

و تتمتع بالاستقلالية المالية وذات شخصية معنوية وتقوم بمهمة المرفق العمومي ولها أهداف

منها :

- ترويج السوق العقارية .

- هناك أعمال تقوم بتأطيرها و تنشيطها منها :

أ - القضاء على السكن الغير الصحي .

ب - تجديد النسيج العمراني القديم و استصلاحه .

(1) الجريدة الرسمية رقم 25 ، صفحة رقم 888 ، المادة (01) من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 148 المؤرخ في 1991/05/12م .

ج - القيام بتطوير البيئة الحضرية .

د - إنجاز مدن جديدة .

و - القيام بأسلوب جديد في عملية البناء و يكمن في برنامج عملها قصد تطويره.

ي - القيام بتطوير ونشر الإعلام على نطاق واسع للسوق العقارية (المقاولون - المواطنون).

ولقد انحصرت إنجازاتها في المدينة الجديدة علي منجلي و هذا بإنجاز السكن الترقوي و التساهمي

والتطوري ، و هي بذلك محصص عقاري عام (**Lotisseur Public**).

و قبل التطرق إلى المتدخلين الخواص نتطرق أولا إلى البلدية و الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين

الحضرين :

1 - البلدية: هي هيئة عمومية تمثل السلطة المحلية ، و تعكس فترة نظام السلطة المركزية

لأن الدولة هي المشرع والمسيطر والمتدخل الوحيد في العقار سواء كان خاصا أو عموميا...⁽¹⁾

و تكمن أعمال البلدية في ميدان التخصيصات كما يلي :

بصدور الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 1974/02/20م المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح

البلدية حيث حول لها احتلال كل الأراضي الداخلة في محيط تعميمها فمهما كانت طبيعتها عامة

أم خاصة و أول شيء قامت به البلدية بعد صدور هذا الأمر هو دمج بعض التخصيصات التي

أنجزت من قبل في احتياطاتها العقارية ويتمثل هذا في تخصيص الرياض - لوريو روز (**Laurier roses**)

و تخصيص سبايس و الحياة التي كانت تابعة للجمعية الخيرية (**Afrique du nord**) و الخواص.

و إبتداء من صدور هذا الأمر قامت البلدية بإنجاز عدة تخصيصات خاصة في الجهة الشرقية

من المدينة تمثلت في تخصيص المشجرة ، المتزه ، المنى ، الزهور و في الجهة الغربية للمدينة تخصيص

الجباس و في الجهة الشمالية تخصيص سيدي أمسيد ، ثم ظهرت تخصيصات أخرى في سياسة جديدة

للتعمير وهذا بظهور المناطق الحضرية الجديدة (**ZHUN**) في الجهة الشمالية الشرقية تخصيص جبل

الوحش و في الشرق تخصيص سر كينة ، أما في الجنوب الغربي ظهر تخصيص بوالصوف.

⁽¹⁾ Source : code communal

وبعد عجز الدولة في إنجاز السكن و تضارب السوق العقارية وتمثل هذا في الأزمة السكنية الحادة في الثمانينات ، ظهرت هيئة عمومية أخرى خلفت البلدية هي : **الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .**

ونستنتج من هذا كله أن الدولة في الفترة ما بين صدور الأمر 74 /26 إلى غاية 1986م هي المحتكر و المسيطر لكل الاحتياطات العقارية في البلاد .

2 - الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU) :

للعلم أن هذه الهيئة الحديثة النشأة ظهرت بمقتضى المرسوم رقم 86/04 المؤرخ في 1986/01/3م وتدعى الوكالة العقارية المحلية (ALF) وقد حدد هذا المرسوم مواردها المالية ومهامها و أهدافها . وبعد تحرير السوق العقارية وهذا بصدور القانون 90/25 المؤرخ في 07 أفريل 1990م المتعلق بالتوجيه العقاري و الذي ينص على التغيير الجذري العقاري داخل البلاد ، مما زاد في تشجيع الوكالة العقارية المحلية من حيث أهميتها وصلاحيتها وتغير إسمها إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 /405 المؤرخ في 90/12/22 والذي ألغى أحكام المرسوم 86/04 ... (1).

مهمتها : تتمثل في حيازة ونقل جميع الاحتياطات العقارية الخاصة بالتعمير لحساب الجماعات المحلية وتنفيذ كل عمليات التنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري العمل به.

-تقوم الوكالة في تحضير وسائل التعمير من حيث التهيئة والإعداد و التنفيذ وهذا يكمن في إطار مهمتها العامة.

- تطبيقا لوسائل التهيئة والتعمير المعمول بها يخول للوكالة القيام بترقية الأراضي والمناطق المرشحة لمختلف الأنشطة و يخول لها أن تعين مكلف يقوم بذلك.

- يخول للوكالة حيازة العقارات لحسابها الخاص أو التنازل عنها.

من هذا كله نستنتج : أنه بعد ظهور الوكالة تم تحويل كل العقارات التابعة للبلدية لها ، وهذا من الناحية التقنية والعقارية ولكن من الناحية المالية تعتبر البلدية هي المتصرف بالرغم من أنها فقدت السيطرة على عقاراتها.

(1) الجريدة الرسمية رقم 56 ، المؤرخة في 90/12/22 صفحة رقم 180 تحديد أحداث الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين.

نشاط الوكالة : يتمثل في إنشاء التخصيصات داخل البلدية مع تهيئة الأراضي ، الطرقات ، الأرصفة شبكة المياه الصالحة للشرب ، وشبكة المياه القدرة ، ومنافذ الحرائق (**LES BOUCHES D'INCENDIE**)

- طريقة الحصول على أراضي مشاريعها :

باختلاف النصوص القانونية المتعاقبة الخاصة بال عقار ، وتعتبر سنة 1990م هي السنة الفاصلة بين

فترتين متباينتين :

- الفترة الأولى :

كانت الوكالة تحصل على أراضي مشاريعها عن طريق البلدية وهنا تم تحويل العقار إليها والملكية (الأراضي) تبقى تابعة للبلدية قبل سنة 1990م وهذا يبين أن الدولة ما زالت هي المسيطر والمحتكر الوحيد للعقار.

-الفترة الثانية :

بصدور القانون المتضمن التوجيه العقاري رقم 90/25 وهذا بعد سنة 1990م الذي أعطى للوكالة الحق في التصرف وشراء الأراضي التي تناسبها وضمها لممتلكاتها وممارسة صلاحياتها بالتعادل مع القطاع الخاص ويرجع هذا لتحرر السوق العقارية ومن هنا يبرز نوع من الاستقلالية للوكالة. أصبحت الوكالة لها الحق في بيع قطع تخصيصاتها ضمن طريقتين :

أ - البيع عن طريق عقد إداري: وهذا يخص الأراضي التي حولت لها عن طريق البلدية ويعفى المستفيد من دفع رسوم الضريبة وكذلك مصاريف التسجيل.

ب- البيع عن طريق عقد توثيقي : وهذا يخص الأراضي التي إمتلكتها الوكالة عن طريق الشراء من الخواص بعد سنة 1990م ، و يقع على عاتق المستفيد دفع رسوم الضريبة ومصاريف التسجيل.

وللعلم أن تحديد أسعار الحصص الأرضية المهيأة تحدده الولاية ، بموجب مرسوم ولائي قيمته ثابتة قدر في ذلك الوقت بـ: 350دج/م² ويعتبر هذا السعر رمزي لمحمل الأراضي ، مهما قدرت المسافة التي تفصل مركز المدينة عن هذا التخصيص وهذا بعد سنة 1990م.

و بصدور المرسوم التنفيذي 90/405 المذكور آنفا ، و الذي أعطى الصلاحيات للوكالة بالتصرف في ممتلكاتها ، أي أصبحت أسعار التنازل عن أملاكها قابلة للتفاوض بين الطرفين

(البائع - المشتري) وهذا بعد مداولة تعقد بين أعضاء المجلس الإداري للوكالة ، شرط وجود عضو من البلدية وهذا ما سرح به ممثل الإدارة بالوكالة.

أما فيما يخص الجيوب العمرانية الوكالة لها حق التصرف فيها ، نظرا للضغوطات والمشاكل العويصة التي واجهتها وهذا سنة 1995م ، و بعد صدور التعليمتين الوزاريتين رقمي 363 ، 365 / 95 و اللتين منعتا بيع هذه الجيوب داخل محيط المدينة ، إلا للمرافق اللازمة التي يحتاجها المجال الموجودة فيه وحددت طريقة بيعها عن طريق المزاد العلني بعد أن تقوم بنشره في الجريدة اليومية الوكالة المحلية وهذا بعد صدور قرار رسمي من طرف الوالي الذي يخول له القانون بالموافقة أو الرفض.

وعانت الوكالة من مشكل نفاذ العقار داخل محيط التعمير لبلدية قسنطينة ، وبالمقابل أراضي البلدية و أملاك الدولة التي توشك على النفاذ و أراضي الخواص التي تعاني من مشكل المضاربة و بيعها بأسعار خيالية للمستفيد ، وفي أغلب الأحيان تكون بطريقة مخالفة للقوانين المعمول بها ، وكذلك دون القيام بأدنى أشكال التهيئة ، مما أدى إلى عدم شرائها من طرف الوكالة وهذا راجع إلى أسعارها الخيالية.

مما أدى بالوكالة للبحث عن أراضي داخل التخصيصات التي أنشأتها ، مثل تخصيص عين الباي I الذي أنشئ به تخصيص يسمى الباي بـ 54 حصة على مساحة قدرت بـ 24 620 م² كانت مخصصة لمساحة خضراء وهذا يعود إلى تزايد الطلب للمواطنين ، وكذلك لجأت الوكالة إلى بيع الحصص المتبقية داخل التخصيصات عن طريق المزاد العلني إبتداءا من 2002/03/09م وهذا ما عملت به في تخصيص بوالصوف وجبل الوحش.

ومما سبق نستنتج ما يلي :

- هناك تناقض بين النصوص القانونية والتشريعية للوكالة ، وما تمارسه يوميا.

- مرت الوكالة بمرحلتين هما :

* قبل سنة 1990م : نلاحظ تقييد صلاحيتها مع سيطرة و إحتكار القطاع العام للعقار.

* بعد سنة 1990م : نظرا لتحرر السوق العقاري أعطى للوكالة إستقلالها ماليا وحق التصرف في ممتلكاتها مشاركة الوكالة في إنجاز التخصيصات على مستوى المدينة.

II - المتدخلون الخواص :

بظهور القانون 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990م المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي سمح للخواص التصرف في ملكيتهم سواء بإنجاز تخصيصات في إطار منظم أو التخلي عنها للوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري ن طبقا للقوانين السارية المفعول والمعمول بها في هذا الميدان أو إنجاز تخصيصات فوضوية وبيعها بعقود عرفية مباشرة للمواطنين ، ومن هنا تستنتج نوعين من الخواص طبقا للقوانين التشريعية السارية المفعول.

* الخواص الغير الغير مخالفين للإطار القانوني للتعمير:

ويتم ذلك عن طريق طلب يقدم للبلدية للحياسة على شهادة التعمير التي تمنح من طرف البلدية استنادا لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وبعد حصول المالك على هذه الشهادة يقدم ملف طلب رخصة التجزئة (permie de lotir) ، أي تقسيم الأرضية إلى حصص منظمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 المؤرخ في 28 ماي 1991م مع تقديم دفتر شروط الذي يتحكم في هذا التخصيص ، ويحدد كيفية البناء وإرتفاعه ، وترك المساحة الخضراء للبناء وفقا لمخطط شغل الأراضي (POS) إذا كان موجودا مثل عين الباي ، ثم يتقدم بطلب شهادة المطابقة للتهيئة الخاصة بهذا التخصيص من أجل تحرير العقود الرسمية للمستفيدين لتمكينهم من الحصول على رخصة البناء الفردية انظر الجدول رقم (03) (بالملحق) الخاص بالتخصيصات .

وبعد سنة 1986م ظهر نمط آخر للبناء ينحصر في الترقية العقارية التي تتمثل في حصول بعض المرقين العقاريين على جيوب عمرانية في إطار الإستثمار وإنجاز بنايات فردية ذات نمط واحد وبيعها ، وهذا ما يبينه الجدول رقم (02) الخاص بالتخصيصات الترقية العقارية بمدينة قسنطينة .

* الخواص المخالفون للإطار القانوني للتعمير:

بعد ظهور قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير ، بدأت ظاهرة التوسع العمراني المخالف تنتشر وهذا في بداية التسعينات ويتم هذا ببيع أراضي خاصة من طرف مالكيها بعقود عرفية دون المرور بالمصالح البلدية المعنية وهذا تفاديا لعملية التهيئة التي تخص كل تخصيص ، و للأموال الطائلة التي تتطلبها المنشآت الأساسية (la viabilisation) من طرقات و أرصفة ، شبكات مختلفة... الخ.

ويقع هذا على عاتق السكان مستقبلا ، وهذا راجع لغياب كل الرخص اللازمة لإنجاز تخصيص انظر الجدول رقم (04) (بالملحق) للتخصيصات المخالفة للقوانين العمرانية المعمول بها منذ سنة 1987م إلى سنة 2003م.

مما تقدم نستنتج ما يلي :

نظرا لتعدد الهيئات المتدخلة في إنجاز التخصيصات بعد تحرر السوق العقارية من احتكار القطاع العام لها أدى هذا إلى ظهور تنافس بين القطاعين العام و الخاص نتج عنه تخصيصات وترقيات قانونية و غير قانونية.

خلاصة :

من خلال ما سبق نلاحظ هناك :

- أصناف عديدة من التخصيصات تم إنجازها في فترة زمنية اختلفت فيها القوانين العقارية .
- ساهمت هذه التخصيصات في زيادة الحضيرة السكنية داخل المدينة حيث انتشرت في كل جهاتها مع إختلاف إطارها العقاري والقانوني .
- أن تعدد تنافس الهيئات المتدخلة ضمن قواعد قانونية تتحكم فيها بالرغم من أنها كلها حديثة النشأة.
- بالرغم من هذا كله نجد أن التخصيصات فرضت جذورها عبر كامل البلدية وساهمت في إنتاج السكن بطريقة أو بأخرى عبر عدة مراحل مرت بها وهذا بتدخل القطاعين العام والخاص ضمن هيكله عقارية محكمة.

المبحث الثالث

تحليل و تفسير الوضع الراهن
للتحصيلات

تمهيد

بعد التعرف على الإطار العام للتخصيصات عبر المجال القسنطيني و نحن نعلم أن دراسة مؤهلات التعمير هي إحدى الركائز الأساسية في عمليات التهيئة من خلال طاقة الموضع و إمكانياته الكامنة و الظاهرة عبر الكشف عن المتغيرات المختلفة المتحكمة في الموضع لأنها هي التي تشخص لنا إمكانية الموضع المحفزة للتعمير ، و المعيقة له و تعطي لنا تصورات التهيئة المستقبلية و مدى إمكانية التعمير و ذلك بدراسة المتغيرات التالية :

- المتغيرات الطبيعية :

إن كل عملية تهيئة عمرانية تسبقها دراسة المتغيرات الطبيعية بصورة معمقة عبر تحليل المجال و العناصر الفاعلة للدلالة على صلاحية التعمير، وهي بدورها تحدد صلاحية البناء أو عدمه ، كما أنها تتدخل في المباني و أشكالها و النموذجين المختارين يفتقران لمثل هذه الدراسة الأولية.

أ - الانحدارات

ب - التركيب الصخري.

ج - الديناميكية.

د - دراسة المرتفعات.

النموذج الأول :

I - تخصيص باب اجديد - عين الباي - :

يقع هذا التخصيص بعين الباي زواغي بواد يعقوب و هي تضم 116 حصة فردية تم إنجاز 113 حصة ، و 220 مسكن جماعي لم تنجز بعد ، و تقع في الجهة الجنوبية لمدينة قسنطينة على مساحة تقدر بـ: 83 516 م² .

ومن هنا نطرح سؤالاً مهماً :

- ماهي العوامل التي ساعدت على ظهور هذا التخصيص ؟

- للإجابة على هذا السؤال نضع عدة عوامل :

* قربه من هياكل قاعدية ، الطريق السريع شرق غرب الذي هو في مرحلة الإنجاز.

* وجود شارع زواغي الذي يحده من الغرب.

* وجود التخصيصات العمومية للوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين و كذلك تخصيص الخواص.

* سهولة المنطقة حفز الملاك على إنشاء هذا التخصيص ، أنظر مخطط الموضع رقم (I)

الحدود :

يحدده من الشمال : طريق غير مسمى .

يحدده من الشرق : تخصيص البستان ، و باب اجديد المنظم .

يحدده من الجنوب : تخصيص باب اجديد المنظم .

يحدده من الغرب : شارع زواغي .

الطبيعة العقارية للتخصيص :

ملكيته خاصة ، قام ورثة بن شيكو حمزة بتجزئتها بعد حصولهم على شهادة التعمير سنة 1992م تحت رقم 01 مؤرخة في 92/02/15 و للعلم أنه أول تخصيص خاص تحصل على شهادة التعمير بعد صدور القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و بعد ذلك تقدم الورثة بطلب رخصة التجزئة و قوبل بالرفض من طرف مديرية الري لعدم وجود المياه ، أي أن القناة التي كانت موجودة بمنطقة زواغي لا تلي طلبات السكان (116 حصة فردية + 220 مسكن جماعي) فاضطر أصحاب الأرضية إلى تجزئتها و بيعها بطريق عرفية (acte sous sengrivés) دون مراعاة قوانين التعمير و البناء و لا الهيئات المحلية كالبليدية و القطع ذات مساحات غير متجانسة تتعدى في بعض الأحيان 400م² و عادة ما يستعمل الطابق الأرضي للكراء و هذا حتى يتمكن صاحبه من بناء الطوابق العلوية التي تتعدى الثلاثة طوابق في بعض الحالات (R+ 3) .

و لقد تقدم أصحاب الأرض بدعوى قضائية ضد بلدية قسنطينة و مديرية التعمير و البناء لولاية قسنطينة و مديرية الري للولاية ، و صدر الحكم القضائي لصالح الورثة من محكمة قسنطينة بتاريخ 01 مارس 2000م ، ملف رقم 99/98 ، فهرس رقم 99/542 و القاضي بتسليم رخصة التجزئة لصالح الورثة ، و بالفعل صودق على قرار التجزئة بتاريخ 2000/06/10م تحت رقم 2000/517 .

و للإشارة أن مصادقة البلدية كانت على أساس ظهور مخطط شغل الأراضي زواغي 2ب و الذي صودق عليه بتاريخ 99 /11/30 بمداولة رقم 99/123 و صنف هذه الأرضية ضمن الأراضي القابلة للتعمير.

الإطار الطبيعي للتخطيط :

إن الدراسة الطبيعية ضرورية في التدخلات العمرانية و هذا تبعا للارتباط المباشر بين المباني و المنشآت الأرضية ، و هي تمكن من معرفة مدى ارتباط نمط البناء الفوضوي بالموضع ، و هل هذه البنايات قائمة على أماكن حساسة جدا ، و لها قابلية التعمير ؟

إن هذه الدراسة واجهت عدة صعوبات من أجل الوصول إلى أكثر دقة و هي تكمن في تعمير الجيوب العمرانية على أراضي الخواص ، خاصة بعد تحرير السوق العقاري.

ومن خلال تحليل المخطط الطبوغرافي رقم (II) و المقاطع الطبوغرافية تبين لنا أن مجال الدراسة مكون من هضبة واحدة قليلة التضاريس ، و يبلغ أقصى ارتفاع 704م عند الشارع الشرقي لعين الباي و أدنى ارتفاع عند اخفض نقطة و التي تقدر بـ: 697م.

و لعدم وجود أي عوائق طبيعية و المجال غير متضرس سمح لأصحاب الأرضية تهيئة هذا التخطيط و على هذا تبرز سهولة التعمير في هذا الموضع في مجال النموذج المختار و أن الفئات الأقل انحدارا هي المسيطرة و هذا يسهل التعمير فيه ، و لا يتطلب اتخاذ أي احتياطات و لذلك هي أراضي ذات مساحات كبيرة عكس المجال المتضرس الذي يشكل عائقا للتعمير مما يعرقل عملية التوسع .

نستنتج من هذا كله أن للطبيعة العقارية دور مهم في توزيع البناء الفوضوي ، و هذا راجع للسياسة السكنية غير الواضحة و النصوص التشريعية ضعيفة و غير راضعة ، كل هذه العوامل كانت حافزا لإنتشار البناء الفوضوي و استمراره و هذا ما يزيد من تعقيد عملية التدخل المستهدفة من طرف الجماعات المحلية .

و قد تم استبيان 70 % من مجموع السكان المقيمين في هذا التخصيص (82 بناية) و بعد التحليل و الدراسة استخلصنا ما يلي :

- البنية الاقتصادية و الاجتماعية للسكان :

إن دراسة البنية الاقتصادية و الاجتماعية لأي مجال عمراني تساعدنا على معرفة مدى فعالية هذه الفئات بالوسط المعيشي و من خلال التحقيقات الميدانية التي قمنا بها بواسطة الإستبيانات خلال شهري أفريل و ماي تمكنا من تركيب الجدول التالي :

جدول رقم (07)

الفئات الاقتصادية و الاجتماعية

النسبة المئوية %	العدد	الفئة
66	53	الأحرار
22,5	18	العمال
11,25	09	المتقاعدين
-	-	البطالين
100	80	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني ماي 2004م

و يتضح من الجدول رقم (07) ما يلي :

إن فئة الأحرار هي الغالبة و تمثل 66 % من مجموع الفئة الاقتصادية و الاجتماعية للتخصيص و تمثل أكثر من النصف بالنسبة للفئة التي قمنا باستبيائها و تمثل 140 مسكن و تضم تجار مقاولين و حرفيين تليها فئة العمال و التي تمثل 22,50 % و هي تمثل عمال في مختلف المجالات إطارات

عليا ، عمال شركات و هيئات عمومية ، ثم تليها فئة المتقاعدين و تمثل 11,25 % و هي أخفض نسبة.

نستنتج من هذا أن المستوى الاقتصادي و الاجتماعي لسكان هذا الحي راقى جدا و هذا ما ينعكس على كامل البناءات حيث نلاحظ بأن جميع الأشغال المتعلقة بالتشييد منتهية تماما إلا بعض الروتوشات التي نلاحظها هنا وهناك و هي قليلة جدا ، لأن أغلب أصحاب هذه المباني هم من التجار الكبار و أصحاب لمؤسسات كبرى .

-المكونات العمرانية للتصحيص :

إن لكل تصحيص مكونات عمرانية خاصة به ، لأن هاته المكونات تعتبر هي العمود الأول لكل عملية التهيئة و هي تساعد على تجانس النسيج العمراني و تجعل منه بيئة مريحة يعيش الفرد فيها حياته اليومية ، و تتمثل هذه المكونات فيما يلي :

I - الشبكات .

II - التجهيزات القاعدية .

III - التجارة .

I - الشبكات :

I - 1 - الطرق و المنافذ :

بهذا التصحيص توجد عدة منافذ تمكن الفرد من الوصول إليه بسهولة و هي تربطه بالأحياء المجاورة ، و تجعله منسجما مع المجال العمراني المحيط به .

- أما فيما يخص الطرقات :

نلاحظ أن التصحيص محاط بشبكة طرق رئيسية كما يخترقه طريق رئيسي مقسم بطرق ثانوية بصفة عمودية منتظمة ، و من خلال تفحصنا للمخطط رقم (III) الخاص بالشبكات نلاحظ أن هناك تنظيم حسب القوانين المعمول بها في ميدان توزيع الشبكات ، كما ساعدت تضاريس المنطقة على سهولة التحكم في تهيئة هذه الطرقات ، حيث بلغ عرض الطرقات من 5 م إلى 8 م بالنسبة للطرق الرئيسية و عرض الرصيف 1 م على العموم .

I - 2 - الشبكات التقنية :

أ - الكهرباء: متوفرة بالتخصيص بما فيها الإنارة العمومية.

ب - الغاز الطبيعي: إن شبكة الغاز الطبيعي متوفرة يستفيد منها كل السكان.

ج - مياه الشرب: لحد الساعة غير متوفرة رغم وجود شبكة المياه و هذا لعدم ربط هذه الشبكة بالخزان المائي و السبب في ذلك راجع لعدم مساهمة السكان في دفع مبلغ مالي لمديرية الري من أجل توصيل المسافة المتبقية و ربطها بشبكة التخصيص و تقدر بحوالي 200م ، و هذا ما جاء على لسان ممثل خلية الجزائرية للمياه الموجودة على مستوى الولاية مما حتم على كل المستفيدين بحفر آبار بإستثناء الأقلية منهم الذين يترددون بهذه المادة الحيوية من السكان المجاورين لهم .

د - الصرف الصحي: شبكة التطهير متوفرة بـ: 100 % رغم وجود بعض النقائص.

I - 3 - الارتفاعات:

إن الارتفاعات لا بد من دراستها دراسة مفصلة و محكمة ، لأنها من أهم العوائق المؤثرة في المجال الحضري.

-خط الكهرباء ذو ضغط عالي أو متوسط غير موجود.

-قرب التخصيص من مطار محمد بوضياف يزعج السكان لارتفاع المباني و سيشكل في المستقبل خطرا سواء على صحة السكان أو على العمران ، و هذا لعدم احترام الإطار القانوني للتعمير من طرف السلطات المحلية السكان .

II - المنشآت القاعدية :

تمهيد:

إن المنشآت القاعدية من الضروريات الأساسية لكل مجال عمراني ، و هي بالدرجة الأولى تساعد الفرد على العيش داخل محيطه و يصبح حيويا ، و هذا يساعد على تخفيف الضغط على المدينة ، و لكن هذا التخصيص يفتقر للمنشآت الهامة حتى القطعتين اللتين خصصتا لمركز بلدي و آخر بريدي لم تنجز بعد و تحمل رقمي (11 ، 21).

و لكن قرب تخصيص باب اجديد من التخصيصات العمومية و حي 564 مسكن و الطريق الوطني رقم 79 و شارع زواغي الذي هو في طور الإنجاز فان كل المرافق المتوفرة بالمحيط المجاور سهلت للسكان الاستفادة منها.

يستخلص مما سبق أن سكان هذا التخصيص يعيشون عالة على الأحياء المجاورة .

III - التجارة :

إن ظهور أي تعبير في أي مكان سواء كان فردي أو جماعي ، لابد من ظهور مجال تجاري يخدم المقيمين فيه ، و أحيانا أخرى يتعدى مجال محيطه ، ومن خلال الجرد و الإحصاء الميداني لهذا التخصيص فإنه تنعدم فيه كل المتطلبات التجارية ، ماعدا محلين للمواد الغذائية العامة و المادة الأساسية و المتمثلة في الحليب غير موجودة تماما و هذا راجع لعدم قبول دخول المومنين و أصحاب الشاحنات الخاصة بنقل هذه المادة للتخصيص ، و هذا لفساد الطرقات الرابطة بين التخصيص و الأحياء المجاورة .

و انعدام التجارة به يعود إلى أصحاب الملك الذين حافظوا على أن يكون هذا الحي حيا سكنيا و كذلك البنية الاقتصادية للسكان ساعدت على احترام دفتر الشروط ماعدا تجارة المواد الأولية و التي تمثل 14,28% من مجموع التجارة. هناك أربع محلات للنجارة العامة و تمثل نسبة 28,57% و ثلاث محلات لحامين (soudeurs) و تمثل نسبة 21,42% كما يوجد (04) مخازن لعب البلاستيك و تمثل نسبة 28,57% ، مع وجود مكتب للإعلام الآلي و هذا ما يمثله الجدول رقم (08) التالي:

جدول رقم (08)

توزيع النشاط التجاري بتخصيص باب اجديد

النسبة المئوية %	العدد	نوع النشاط التجاري
14,28	02	مواد أولية
28,57	04	نجارة عامة
21,42	03	لحام soudeur
28,57	04	مخزن depots

7,14	01	إعلام آلي
100	14	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني ماي 2004 م

- مرفولوجية التخصيص :

إن الحدود العقارية للتخصيص أعطت له شكلا مرفولوجيا طويلا من الجنوب نحو الشمال و يمثل شكل مثلث و أشكال وحداته متجانسة تفصلها طرق عمودية كما يمثله المخطط رقم (III) الخاص بتقسيم الحصص (p-parcellaire) .

- مساحة الحصص:

إن مساحة الحصص تعتبر متجانسة و هذا بإعتبار النسبة الكبيرة و التي تمثل 67,24% من مجموع الحصص ذات مساحة قانونية تتماشى و الإطار القانوني للتعوير تتراوح بين 260م² إلى 300م² كما نلاحظ حصص ذات مساحة كبيرة خاصة بالاحتياجات العائلية (besoins familiaux) و هي تمثل نسبة 32,75% ذات مساحة تتراوح بين 600م² إلى 770م² أما النسبة المتبقية و التي تمثل 2,58% من مجموع الحصص ذات مساحة 161م² إلى 220م² و هي قطع صغيرة جدا إذا قارناها بالقطع الأخرى انظر المخطط رقم (I) .

- تنظيم الحصص (نسبة البناء CES):

من خلال دراستنا للمخطط القانوني للتخصيص نلاحظ أن نسبة البناء " CES " تمثل 42% إلى 60% من مجموع مساحة القطع و هي قطع متراففة ، و كذلك الرؤية المباشرة محترمة ، مع ترك مساحة محرمة (ZNA) ذات عرض 2م و مساحة خلفية ذات عرض غالبا 4م أنظر الصورة رقم (02) .

- العلو:

من خلال تفحصنا لدفتر الشروط الخاص بالتخصيص نلاحظ أن العلو المسموح به يتماشى والإطار القانوني للتعمير و يتمثل في 12م.

- التجاوزات :

من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها لاحظنا أن أغلبية المباني محترمة للمخطط القانوني للتخصيص الذي وضعه الملاك في ذلك الوقت بالرغم من عدم وجود مصادقة البلدية على المخطط في ذلك الوقت ، انظر الصورة رقم (01) ولكن هناك بعض التجاوزات و هي أقلية تتمثل في علو البناءات (طابق ثالث) وهذا ما تبينه الصورة رقم (03) ، و كذلك وجود مباني غير محترمة لمساحة البناء (CES) و الرؤيا المباشرة و المقدرة بأربعة أمتار (4 م) أنظر الصورة رقم (02) و وجود مباني ما زالت ورشة مفتوحة وهذا ما تبينه الأرضية الشاغرة في الصورة رقم (01) ، كذلك تحويل بناية إلى مصحة متعددة الخدمات و هذا ما توضحه الصورة رقم (04) .

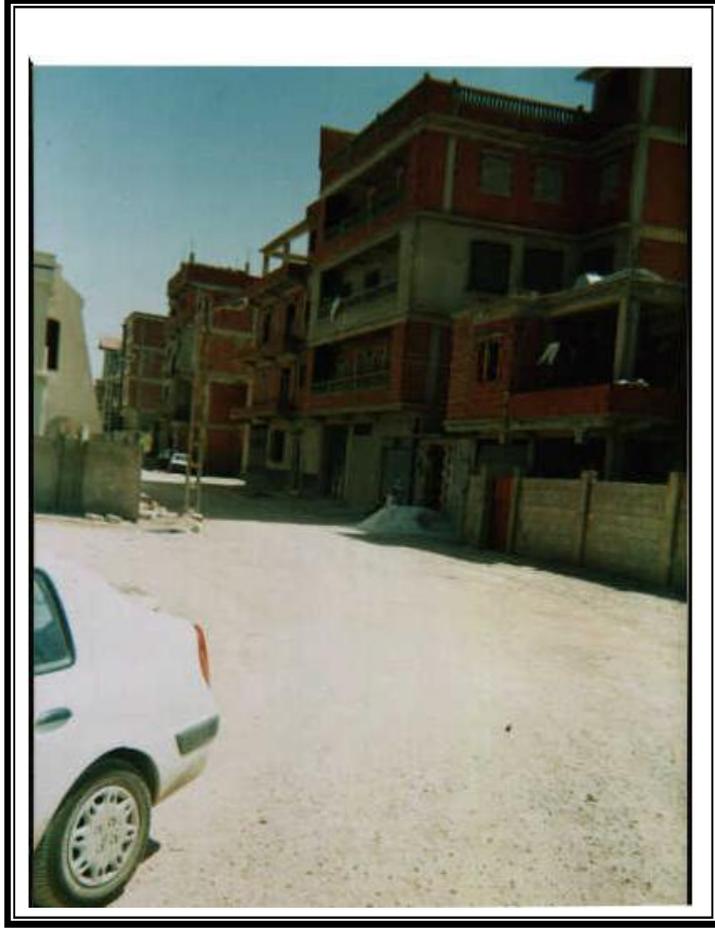
نستنتج من هذا أن تخصيص باب اجديد رغم أنه بني بدون رخصة تجزئة و لا رخصة بناء إلا أن أصحاب الملك ألزموا على المستفيدين بإحترام دفتر الشروط للتخصيص و مراقبة البناء بأنفسهم ، ولذا كانت الخالفات فيه تمثل نسبة قليلة.



صورة رقم 01 تخصيص باب اجديد - بناء في إطار قانوني -



صورة رقم 02 تخصيص باب اجديد - البناء في المنطقة -



صورة رقم 03 تخصيص باب اجديد - إنجاز طابق ثالث -



صورة رقم 04 تخصيص باب اجديد - تحويل البناية إلى مصحة متعددة الخدمات -

النموذج الثاني :

II- تخصيص ورثة بليلي :

يقع هذا التخصيص بمنطقة جبل الوحش و يضم 190 حصة فردية من بينها 166 حصة مبنية ، و لقد قام الورثة في سنة 1987م -1988م بتجزئة هذه الأرضية دون الرجوع إلى قوانين التهيئة و التعمير و بيعها للمستفيدين عن طريق عقود عرفية (acte sous sengtprives) دون تهيئة الأرضية (طرقات ، أرصفة) ماعدا قنوات المياه الصالحة للشرب ، و قنوات الصرف الصحي و هذا راجع لصعوبة المنطقة التي بها انحدارات شديدة لم يتمكن الورثة من تهيئتها للكلفة الباهضة التي تتطلبها عملية التهيئة.

و يقع هذا التخصيص بالقرب من المحور الرئيسي لمنطقة جبل الوحش الذي يربط الأحياء القائمة بمركز المدينة و المنطقة السكنية الزيدانية و ساقية سيدي يوسف.

يحد من الشمال : طريق جبل الوحش.

الشرق : مستشفى الأمراض العقلية و ارض بولحليب.

الجنوب : شعبة .

الغرب : حي الزيدانية.

انظر مخطط الموقع رقم (IV).

- الطبيعة العقارية للتخصيص :

تملك الورثة هذه المساحة عن طريق الإرث من جداهم بليلي بشير و عبد الرحمن و قاموا بتجزئتها و بيعها بعقود عرفية و هذا بداية سنة 1987م ، من خلال مخطط التجزئة لاحظنا أن هناك تباين في المساحة و عدد الحصص و عند استجوابنا لعدد من المستفيدين و أصحاب الأرض الأصليين كان جوابهم كالتالي :

نتيجة الأزمة السكنية الحادة التي تعرفها الدولة الجزائرية ، و هي بحد ذاتها لم تُغَطِّ طلبات المواطنين المتزايدة على السكن فإننا ارتأينا إلا أن نقضي على هذه الأزمة و ذلك بإنشاء هذا التخصيص

بعد فشلنا مع الإدارة المعنية التي لم تمكننا من شهادة التعمير و قرار التجزئة بحجة هاته الأرض تقع أغلبها على أراضي زراعية ذات مردود عالي.

الإطار الطبيعي للتخطيط :

من خلال تفحصنا للخريطة الطبوغرافية الخاصة بمنطقة جبل الوحش ، نلاحظ أن الأرضية التي جزئت لإنشاء هذا التخطيط تتميز بانحدارات متوسطة ناحية الشارع الشرقي إلى قوية في الناحية السفلى للتخطيط تصل إلى 15% ، و تبعا للحاجة السكنية فانه لم يكن عائقا بالنسبة للورثة حيث قاموا بتجزئته و بيعه دون مراعاة السلطات المحلية.

و من خلال استبياننا بواسطة الاستمارات التي وزعت على السكان حيث كانت نسبة المستجوبين تقدر بـ: 74 % من مجموع سكان التخطيط (140 بناية تم استجواب سكانها) و عند تحليلنا لهذه الاستمارات تبين لنا ما يلي :
- البنية الاقتصادية و الاجتماعية للسكان:

إن البنية الاقتصادية و الاجتماعية للسكان هي المؤشر الأساسي الذي نتمكن من خلاله التعرف على أهم الفئات الفعالة في التخطيط ، كما نستطيع بواسطتها التعرف و تحليل المستوى الاقتصادي و الاجتماعي لهؤلاء السكان عن طريق الاستبيانات الميدانية ، و هذا ما يمثله الجدول التالي:

جدول رقم (09)

الفئات الاقتصادية و الاجتماعية للتخطيط

النسبة المئوية %	العدد	الفئة
44,86	48	الأحرار
28,97	31	العمال
22,43	24	المتقاعدون
3,74	04	البطالون
100	107	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني ماي 2004م

من خلال تفحصنا للجدول رقم (09) نلاحظ ما يلي :

إن فئة الأحرار هي الفئة السائدة في بنية هذا التخصيص حيث تمثل نسبة 44,86% تقريبا النصف و تضم (نجار ، مقاولون ، حرفيون : نجارون ، ذهانون ، سائقو أجرة) تليها فئة العمال بنسبة 28,97% و تضم هذه الفئة عمال في مختلف الميادين (عمال شركات ، موظفون معلمون ، إطارات عليا أي أساتذة جامعيين) ، ثم تليها فئة المتقاعدين تمثل نسبة 22,43% و نلاحظ أن أخفض نسبة فئة البطالين حيث تمثل نسبة 3,74% .

و هكذا نستنتج بأن المستوى الاقتصادي و الاجتماعي لسكان هذا التخصيص يعتبر متباينا و يمكن تحديده بالمستوى لأنه استوعب طبقات بسيطة و أخرى متوسطة من السكان .

-المكونات العمرانية للتخصيص :

إن المكونات العمرانية لكل مجال عمراني تعتبر هي المحفز الأساسي لتطور حياة الفرد اليومية و بتجانسها يعيش السكان في بيئة مريحة و مستوفية الشروط و بغياها يفتقرون لهذه الحياة و تنعكس على حياة الفرد ، و تتمثل هذه المكونات فيما يلي :

I - الشبكات .

II - التجهيزات القاعدية .

III - التجارة .

I - الشبكات :

I - الطرق و المنافذ :

بالرغم من أن التخصيص يحده من الناحية الشمالية الشارع الشرقي الذي يربط المنطقة بالمدينة الأم ، إلا أن التخصيص يفتقر لمنافذ تربطه بهذا الشارع و هذا راجع لكون التخصيص يفتقر لعملية التهيئة الأولية و التي لم يقوم أصحاب هذا التخصيص بشقها و ربطها به ، و ليس له مدخل ماعدا عن طريق حي الزيادة (Monque De La Viabilisation) .

- الطرق الخادمة: (le desserte) و هي تعتبر طريق داخلية تخدم السكان و هي عبارة عن طرق غير معبدة و من خلال تفحصنا للمخطط الخاص بشبكة الطرق لاحظنا أن هذه الطرقات تفتقر لأدنى المعايير العمرانية المعمول بها في هذا الميدان ، حيث تبين لنا أن تقسيم الطرق كان عشوائيا و الغرض منه خدمة التخصيص فقط ، و هذا يسبب له كثرة إلتوائه و عدم وضوح الطرق الرئيسية من الطرق الخادمة و هذا راجع كذلك لصعوبة المنطقة و وجود انحدارات كبيرة ، الانكسارات الغالبة على الشبكة (الطرق) و هذا ما يمثله المخطط رقم (IV).

I - 2 - الشبكات التقنية :

أ - الكهرباء.

ب - الغاز الطبيعي.

ج - مياه الشرب.

د - الصرف الصحي.

من خلال المعلومات المستقات من مصالح البلدية و الاستجوابات الميدانية التي قمنا بها خلال شهري مارس و أبريل ، فأن هذا التخصيص يتوفر على كل هذه الشبكات ماعدا الإنارة العمومية.

I - 3 - الارتفاعات :

إن الارتفاعات بعيدة عن هذا التخصيص و هذا ما شجع أصحاب الأرض على إنشائه.

II - المنشآت القاعدية :

نحن نعلم أن كل نسيج عمراني لا بد أن يتوفر به على بعض المنشآت القاعدية التي تخدم هذا المجال ، إلا أن النموذج محور الدراسة يفتقر لمثل هذه المنشآت ، و لا توجد به جيوب عمرانية يمكن أن ننجز عليها هذه المنشآت ، و كل خدماته متوفرة بالأحياء المجاورة و المدينة الأم.

III - التجارة:

إن كل نسيج عمراني سواء كان جماعيا أو فرديا ينجر عنه ظهور أنواع من التجارة تخدم السكان المقيمين في هذا المجال و أحيانا أخرى تتعدى حدود الحي.

ومن خلال الجرد الميداني تبين لنا أن هناك نوع من التجارة توجد بكثرة مع انعدام تجارة أخرى أو قلتها ، و للإشارة فان هذه التجارة توجد بالطوابق الأرضية للمباني السكنية ، و بالمقابل يصل عدد

المحلات بهذا التخصيص إلى (26) محلا تجاريا تتوزع بطريقة عشوائية غير منتظمة ، و هذا يعود إلى عدم وجود مخطط تجاري منظم و محكم و هذا ما يبينه الجدول رقم (10) .

جدول رقم (10) النشاط التجاري بالتخصيص

النسبة المئوية %	العدد	نوع النشاط التجاري
26,38	07	مواد غذائية عامة
15,38	04	نجار
11,53	03	لحام soudeur
11,53	03	ذهان tolier
3,84	01	كهرباء السيارات
3,84	01	ميكانيك السيارات
3,84	01	مقهى
3,84	01	صيدلية
3,84	01	طبيبة
3,84	01	حلاب
3,84	01	مدرسة سيطرة
3,84	01	صناعة العصير
3,84	01	مخزن
100	26	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني ماي 2004م

نتبين من خلال الجدول رقم (10) أن النسبة الغالبة هي تجارة المواد الغذائية و التي تمثل 26,92% من النشاط التجاري ثم تليها حرفة النجارة العامة و التي تمثل 15,38% من مجموع التجارة المنتشرة بالتخصيص ، ثم تليها حرفة الدهان و اللحام (**soudeur , tolier**) بنفس النسبة حيث قدرت بـ: 11,53% لكل منهما ثم تليها الحرف الأخرى بنفس النسب حيث تمثل كل واحدة منها نسبة 3,84%. وهكذا يتضح بأن كل إحتياجات هذا التخصيص متوفرة بالأحياء المجاور و المدينة الأم و هذا راجع لعامل عدم تجانس الفئات الإجتماعية و الإقتصادية و انعكاسها السلبي على المجال العمراني.

* مورفولوجية التخصيص :

من خلال تحليلنا للمخطط الخاص بالتخصيص رقم (V) نلاحظ أن شكل العقار غير منتظم و هذا أثر سلبا على مورفولوجية المنطقة ، قطع أرضية غير منتظمة و غير متناسقة ، و بهذا لا يمكن أن نعطي له أي شكل.

- مساحة التخصيص :

إن مساحة التخصيص غير متجانسة و لا تخضع للإطار القانوني للتعيمير ، إن مساحة القطع من 90م² إلى 200م²، تمثل نسبة 13,15% من مجموع الحصص ، أما القطع المتوسطة ذات مساحة من 200م² إلى 400م² تمثل نسبة 34,21% أما القطع ذات مساحة من 400م² إلى 630م² تمثل نسبة 21,05% أما الحصص ذات مساحة 1750م² تمثل نسبة 1,58% وهذه القطع الكبيرة يملكها أصحابها أي الورثة.

- تنظيم الحصص و نسبة البناء (CES) :

أ - نسبة البناء (CES) :

من خلال الزيارة الميدانية التي قمنا بها لاحظنا أن القطع غير متجانسة ، بعضها صغير جدا ذو مساحة 90م² قد بنيت بكاملها 100% ، و تمثل نسبة 15,78% من مجموع التخصيص و اغلبها غير متراففة و عدم احترام الرؤيا المباشرة و المقدرة بـ: 4م و كذلك البناء في المنطقة المحرمة (**ZNA**) وهذا ما تمثله الصورة رقمي (05) (06).

ب - العلو :

إن أغلبية المباني تعتبر محافظة على العلو المسموح به ، و يتمثل في طابق ارضي + طابقين مع سطح (**RDC + 2 - TA**) و تمثل نسبة 28,07% ، أما نسبة طابق ارضي + طابق واحد (**RDC + 1**)

فهي 30 % ، أما طابق ارضي فقط فتمثل نسبة 21,42 % ، و القطع الشاغرة تمثل 9,28% من مجموع
البنيات التي قدمت استبيان تحقيق و تقدر بـ: 140 عائلة (Menage).

ج- التجاوزات :

هناك تجاوزات قليلة و تتمثل في نسبة البناء (CES) و هذا بالبناء في الرؤيا المباشرة (la vue
directe) والمقدرة بأربعة أمتار وكذلك البناء في المنطقة المحرمة (ZNA) ، و هذا راجع لعدم وجود دفتر
شروط و مخطط تقسيم مستوفي للشروط و كذلك سيطرة الملاك على المستفيدين و تقييدهم بها.



صورة رقم (05) تخصيص بليي - تحويل الطابق الأرضي إلى محل تجاري (ميكانيك عامة) -



صورة رقم 06 تخصيص بليي - تداخل البناء لعدم احترام مقاييس البناء -

نستنتج من هذا أن أصحاب الأرض قسموا هذه الأرضية بطريقة عشوائية ، مما أدى إلى إنجاز تخصيص غير متجانس ومخالفا تماما للإطار القانوني للتعجير ويتمثل هذا في مساحة القطع الصغيرة جدا و رداءة الطرقات والتوائها و هذا ما تؤكدهما الصورتان رقمي (07) و (08) وكذلك الصورة رقم (09).



صورة رقم 07 تخصيص بليبي - عدم وجود الطريق و الأرصفة -

المقارنة :

من خلال دراستنا لكل تخصيص تبين لنا:

- تضاريس موضع التخصيص متباينة.

تخصيص باب اجديد بعين الباي في الجهة الجنوبية يقع على هضبة تضاريسها سهلة و هذا مما سهل لأصحاب الأرض و المستفيدين البناء بدون تكلفة لأن نسبة الانحدار لا تتعدى 6% (pente).

- كذلك ثقافة أصحاب الأرض لعبت دورا بارزا في التحكم و مراقبة البناء حسب دفتر الشروط للتخصيص بالرغم من أنه غير مصادق عليه من طرف المصالح المعنية.

- البنية الاقتصادية و الاجتماعية للمستفيدين ساهمت هي الأخرى بدورها في احترام قانون البناء المنصوص عليه في دفتر الشروط ، مما أدى إلى إنجاز بنايات غالبيتها ملتزمة بالإطار القانوني للتعمير ، على عكس تخصيص بليلي الذي يفتقد لكل هذه المعايير و يقع بالجهة الشمالية الشرقية للمدينة.

- مخطط تقسيم لا يخضع لأدوات التهيئة و التعمير مما جعل مباني المستفيدين في هذا التخصيص عشوائية و مخالفة .

- مورفولوجية التخصيص التي تمثلت في شبكة رديئة جدا و كثرة منحرجاتها و عدم تراصفها.

- البنية الاجتماعية و الاقتصادية للسكان معظمهم أميين و هذا ترك بصماته على نمط البناء العشوائي ، مما خلق تخصيص غير منظم و غير منسجم.

نستخلص من هذا كله أن تخصيص باب اجديد يعتبر تخصيص منظم بالرغم من أنه بني بطريقة مخالفة و تقطن به طبقة لا باس بها من حيث التقدم و الرقي.

أما تخصيص بليلي الذي يفتقد لكل هذه المعايير و معظم سكانه فلاحين بالإضافة إلى تخلف أصحاب الملك أثر سلبا على التخصيص و مرفولوجيته.



صورة رقم 08 تخصيص بليلي - بناءة مخالفة مع وجود إسطليل لتربية الحيوانات -



صورة رقم 09 تخصيص بليلي - غياب شبكة الطرق نهائيا و عدم احترام التراصف -

الخلاصة :

إن هاتين التحصيلين بالرغم من أنهما غير قانونيين و كذلك تباينهما عن بعضهما البعض و عدم تجانسهما ، إلا أنهما ساهما بطريقة أو أخرى في توسع الحضيرة السكنية عبر المجال القسنطيني.

المبحث الرابع

الإختيارات العلمية و العملية

تمهيد

إن التخصيصات بصفة عامة و التخصيصين المدروسين بصفة خاصة قانونية أو مخالفة ، عامة أم خاصة ، فإنها تتوقر على مؤهلات جعلتها تشارك في التقليل من أزمة السكن في غياب الدولة التي فشلت في إنتاج السكن الفردي ، بالرغم من أنها لا تخلو من العيوب و النقائص و لذا لا بد من الجماعات المحلية التدخل السريع للتخفيف من هذه السلبيات و مشاركتها في إعادة الإعتبار (Rehabilitation) لمثل هذه التخصيصات ، سواء كانت قانونية أم مخالفة ، و من هنا تخلق تخصيصات مستقبلية لها مخططاتها تؤهلها للتوازن ز الإنسجام.

* التخصيصات القانونية :

تدخلاتها لا تتطلب تكاليف و مجهودات ضخمة بالرغم من النقائص التي تعاني منها .

* التخصيصات المخالفة :

و هي التي أخذنا منها التخصيصين المدروسين كنموذج عنها و تتمثل في :

- 1 - تخصيص باب اجديد بعين الباي : متطلبات التدخل به ليست كبيرة .
- 2 - تخصيص بليلي بجبل الوحش : الذي يتطلب عمليات تدخل ذات تكاليف كبيرة ، والتي تتمثل في إعادة الإعتبار (Rehabilitation) و هيكلته مع محيطه المجاور و بهذا الإختيار العملي يمكننا تحقيق عدة أهداف في غاية الأهمية :

أ - التقليل من هذه النقائص و إعادة تسوية هذه التخصيصات .

ب - التحكم الصارم في آليات و أدوات التهيئة و التعمير للتخصيصات المستقبلية .

ج - استرجاع البلدية لصلاحيتها التي خولت لها قانونا .

أولا / الجانب البشري :

إن البنية الإقتصادية و الإجتماعية لسكان التخصيصين المدروسين تبين:

أ - تخصيص بليلي : الذي تقطن به عائلات ميسورة الحال و أخرى ضعيفة .

ب - تخصيص باب اجديد : تقطن به طبقة راقية من إطارات عليا للدولة و تجار كبار ، و طبقة متوسطة تمثل الموظفين .

ثانيا / الطرق و الشبكات : و تتمثل في :

- أ - عدم تعبيد الطرق و الأرصفة .
- ب - عدم إخضاع هذه الطرقات للمعايير المعمول بها خاصة في تخصيص بليبي الذي يفتقر حتى للرصيف .

ثالثا / المرافق :

إن المرافق العمومية تندعم كلية في التحصيلين المدروسين ، سواء كانت تعليمية - صحية ، تجارية .

أ - التعليم :

- عدم وجود مدارس للطور الأول و الذي ينص عليها القانون الذي يؤكد على أن المدرسة لا تبعد عن التلميذ سوى بـ 500 م .

- عدم وجود المسجد بالتحصيلين المدروسين .

ب - التجارة :

إن التجارة منعدمة خاصة بتخصيص باب اجديد ، خاصة تجارة المواد الغذائية العامة التي يحتاجها السكان يوميا .

أما تخصيص بليبي فإن التجارة منتشرة و لكن بطريقة عشوائية ، هناك تجمع مشبع ، و تجمع تنعدم فيه التجارة .

رابعا / المجال السكني :

- تخصيص بليبي تشكل الورشات المفتوحة به و الأشغال المستمرة سمته الرئيسية رغم قدمه ، على العكس

في باب اجديد فالورشات المفتوحة قليلة جدا فمعظم البناءات انتهت بها الأشغال .

- عدم إحترام مقاييس العمران المعمول بها خاصة في تخصيص بليبي ، و قليلة في تخصيص باب اجديد

- هناك تباين في البناءات و هذا راجع لعدم تجانسها في التحصيلين المدروسين .

خامسا / الجانب الإداري :

- إن التحصيلين يفتقران لكل الرخص الضرورية و الخاصة بتعمير أي مجال ، بالنسبة لتخصيص باب

اجديد رخصة البناء ، و بتخصيص بليبي شهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخصة البناء .

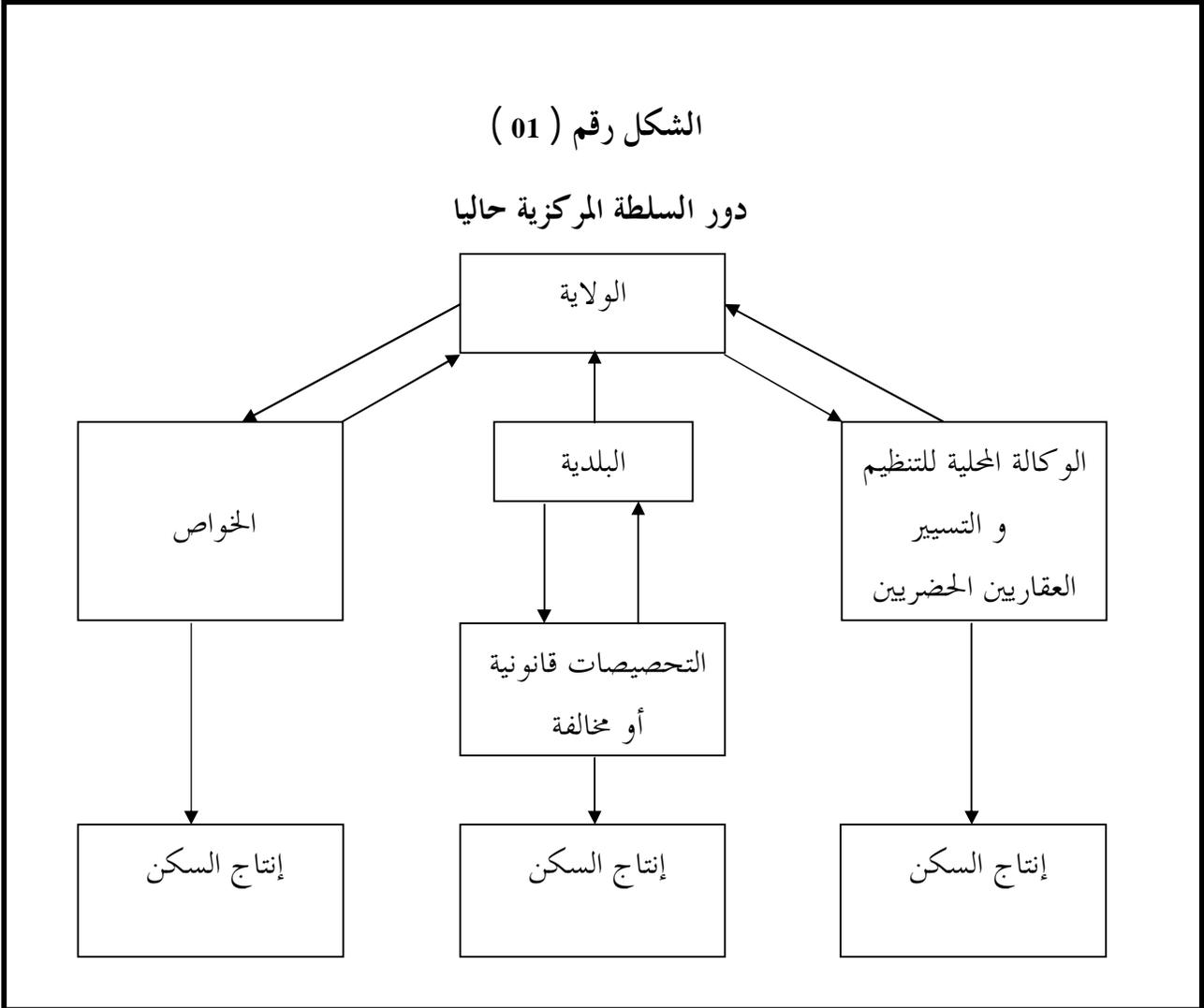
و هنا نطرح سؤالاً مهماً ، كيف يمكن أن نعيد الإعتبار (Rehabilitation) لهاته التحصيلات ؟

1 - الإهتمام بشبكة الطرق (V.R.D) .

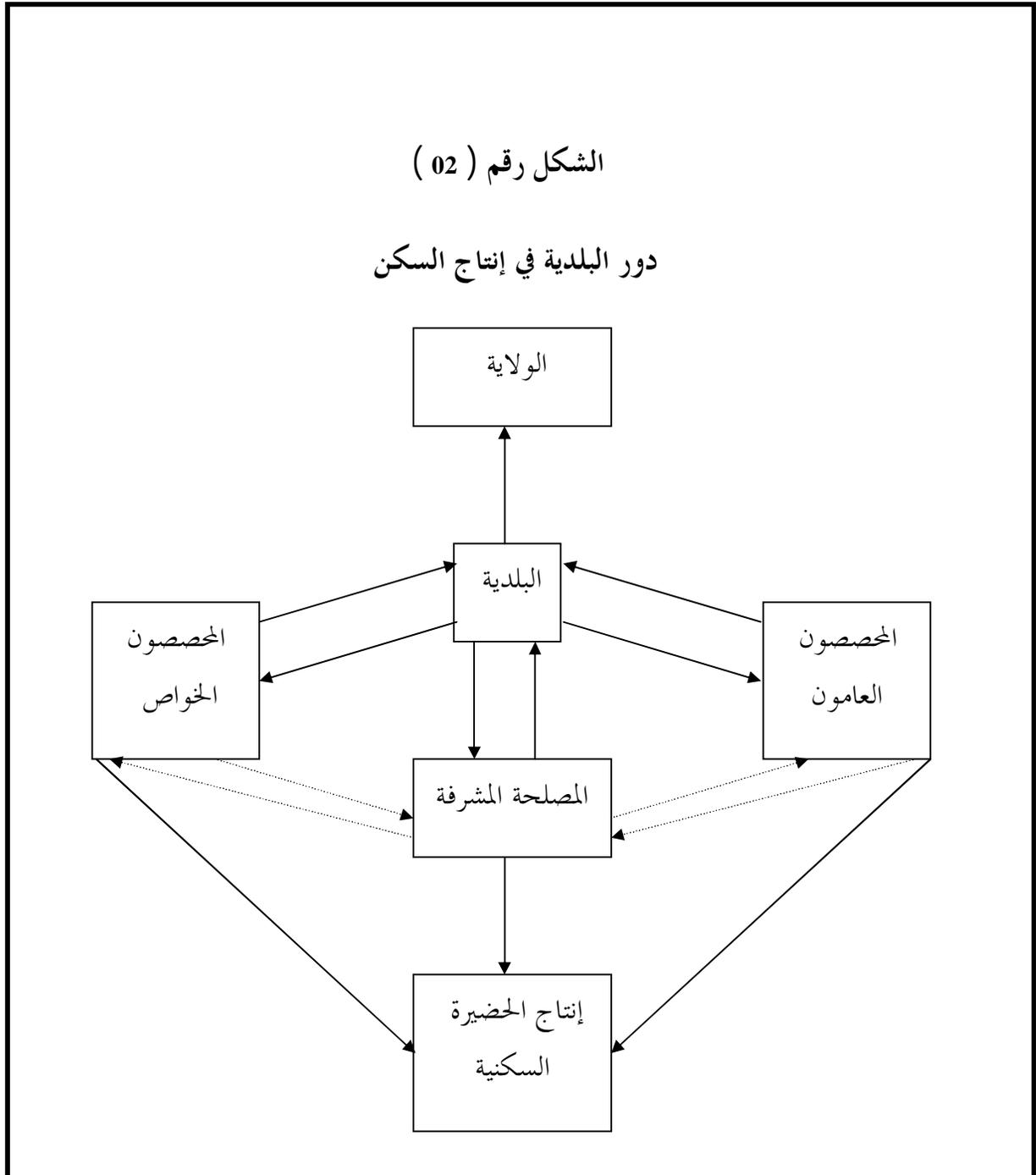
- 2 - إدماج هذا التخصيص مع محيطه المباشر ، و هذا بخلق مخطط شغل الأراضي (Pos) و التفكير في كيفية هيكلته .
- 3 - لا بد من تسوية هذه الأحياء ، لأن السكان وضعوا الجماعات المحلية أمام الأمر الواقع .
- 4 - التفكير في تسوية هذه التخصيصات ، و هذا عن طريق تكوين لجنة مختصة بالتنسيق مع لجنة الحي .
- 5 - مشاركة كل المستفيدين و أصحاب الأرضية في دفع المصاريف لهيكله التخصيص .
- 6 - تقديم قرار مركزي من طرف اللجنة المختصة على المستوى المحلي لتبليغ السلطة المركزية من أجل إصدار قانون التسوية لتسهيل عملية التكفل بها .
- 7 - لا بد من خلق رقابة صارمة و هذا لإنتاج تخصيصات تتماشى و الإطار القانوني للتعمير ، و هذا للتقليل من ظاهرة البناء المخالف .
- 8 - في ظل فشل الدولة في إنتاج السكن الفردي فيجب على الإدارة التسهيل لأصحاب هاته التخصيصات و هذا بالمصادقة على مخطط التخصيص ، ثم تسوية البناءات .
- 9 - لا بد من استرجاع الجماعات المحلية لكل صلاحياتها و هذا حسب ما يخولها لها القانون لأجل إعادة الإعتبار للسكن الفردي و إعادة هيكلته بالنسبة لمحيطه ، عكس ما يوضحه الشكل رقم (01) .

الشكل رقم (01)

دور السلطة المركزية حاليا



نلاحظ من خلال هذا الشكل السابق أن الجماعات المحلية و المتمثلة في البلدية لا سلطة لها في إنتاج الحضيرة السكنية بالرغم من أن كل القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير تعطي لها الحق في إنتاج هذه الحضيرة . نستنتج أن الولاية أعطت لنفسها الحق في إعطاء قرار البناء و هذا في غياب البلدية ، لكن نقترح أن يكون دور البلدية في إنتاج السكن كما يبينه الشكل رقم (02) التالي و هذا بخلق مصلحة مشرفة و منسقة لجميع الأطراف المتدخلة في إنتاج السكن ، و من هذا كله نعطي للبلدية الدور الحقيقي و المخول لها قانونا .



خلاصة :

نرى أنه من خلال تطبيق هاته الإختيارات المتواضعة و المقترحة من طرفنا كمحاولة منا لتسوية إشكالية التخصيصات المخالفة ، و ذلك بإصدار قانون التسوية من طرف السلطة المركزية ، لتكون هاته الإختيارات تطبيقية و فعالة تجعل هاته التخصيصات تتماشى و الإطار القانوني للتعيمير ، مما يؤدي إلى تنظيم و تنسيق المجال الحضري ، و هكذا تنفذى مستقبلا إنشاء مثل هاته التخصيصات المخالفة التي شوهت النسيج الحضري القسنطيني .

الخطمة

الخاتمة :

بالرغم من عدم التحكم والتنسيق في إنتاج السكن من طرف الجماعات المحلية (البلدية) و لا توجد علاقة بين المتدخلين سواء كانوا من القطاع العام أو الخاص لعدم وجود مصلحة تنسق بين الجميع بالرغم من أنهم ينتجون السكن الفردي و يساهمون في زيادة الحضيرة السكنية .

إن السلطة المركزية (الولاية) أصبحت هي المشرفة و المسيرة في إنتاج السكن و هذا بعد فشل البلدية التي لها الصلاحية التامة في إعطاء رخصة البناء حيث أن الوالي أعطى لنفسه الحق في إعطاء قرار البناء للخواص من أجل إنجاز تخصيص و أصبح المتدخلون الخواص يتعاملون مع الولاية (السلطة المركزية) في غياب تام للبلدية و هذا إنعكس سلبا عليها بسبب ندرة المشاريع في ظل غياب المراقبة الصارمة للمجال و القانون ، مما أدى إلى استفحال و تفشي ظاهرة البناء المخالف ، سواء للتخصيصات التي تخضع لرخص البناء أو المخالفة ، كما أدى نقص المرافق و عدم تلبية حاجيات السكان المتزايدة و عدم وجودها في التخصيصات المخالفة مما أدى إلى تدفقات معتبرة نحو المدينة (المركز) لإنعدام المراقبة في بناء هاته التخصيصات السكنية خلق نسيجا عمرانيا غير متوازنا لقللة و انعدام الإجراءات الواجب القيام بها و تطبيقها على مستوى كل تخصيص قانونيا كان أو مخالفا قصد تحسين مظهرها العمراني و أدائها الوظيفي للحد من الانعكاسات المجالية و الوظيفية المترتبة عنها و جعلها تساهم في تنظيم المجال الحضري للمدينة.

و لهذا يجب الاطلاع على جميع الدراسات التي تناولت هذه الظاهرة ، منها مخطط التهيئة و التعمير للولاية (PAW) و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) و مخططات شغل الأرض (POS) للتحكم في هذه التوسعات العشوائية مع إبراز دور السلطات الرسمية و المتمثلة في البلدية لإدماج هاته التخصيصات المخالفة ضمن آليات و أدوات التهيئة و التعمير .

و مدينة قسنطينة كغيرها من المدن الكبرى العمرانية التي استقطبت أعدادا كبيرة من السكان مما أدى إلى ظهور الأحياء المخالفة و انتشارها بكثرة وهي في الوقت الحاضر تعاني حالة مزرية و عجز كبير في توفير المرافق العامة و التجهيزات الضرورية المهم الآن هو تطبيق الإختيارات العملية العلمية على هاته النقصيات المخالفة لإعادة هيكلتها و تأهيلها للإندماج في نسيج حضري وظيفي و متناسق .

المصادر و المراجع

أولا : المراجع و المصادر باللغة العربية .

I - الكتب :

- 1 - الصادق مزهود : " أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة) " دار النور الهادف رواشد ، الجزائر 1995م ، الصفحة 342 .
- 2 - محمد الهادي لعروق : " مدينة قسنطينة - دراسة في جغرافية العمران - " ديوان المطبوعات الجامعية (OPU) الجزائر 1984م ، الصفحة 445 .

II - مذكرات الماجستير (غير منشورة) :

- 1 - لطفي قبائلي : "التوسعات الحضرية الجديدة في قسنطينة : الآليات ، الفاعلون و كلفة التعمير (حالة المنطقة الحضرية عين الباي) " ، جامعة منتوري قسنطينة ، مكتبة علوم الأرض ، 2001م .
- 2 - محمد الأمين حركات : "المناطق السكنية الحضرية الجديدة في الجزائر تعميم أم بناء (دراسة حالة مدينة سكيكدة) ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، مكتبة علوم الأرض ، 2001م .
- 3 - سفيان أحمد صيد : " التوسعات العمرانية بالمجمع العناني - دراسة حالة مدينة سيدي عمار - " ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، مكتبة علوم الأرض .
- 4 - نذيرة بوقبس : " التحصينات السكنية في الجزائر معاينة للواقع و رؤية المستقبل - دراسة لبعض النماذج في مدينة قسنطينة " ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، مكتبة علوم الأرض ، 2003م ، الصفحة 214 .

III - مذكرات التخرج (غير منشورة) :

- 1 - ليندة بوطبحة + فائزة علاق : " تهينة الناحية الجنوبية الشرقية لقسنطينة (منطقة سيساوي) " ، جامعة منتوري ، مكتبة علوم الأرض ، 1996م .
- 2 - فهيمة مخلوفي + سعاد هواري : " التلاحم (التناسق) العمراني - محاولة للتحليل و المحاكمة في المنطقة الحضرية عين الباي - زواغي - مدينة قسنطينة " ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، مكتبة علوم الأرض 1996م .
- 3 - نذيرة بوقبس + نوال زيتوني : " تهينة و إعادة تنظيم الأحياء الفوضوية للضفة اليمنى لوادي الرمال و بومرزوق - مدينة قسنطينة - " ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، مكتبة علوم الأرض ، 2000م .
- 4 - عتروز محمود : " التنظيم المجالي و آفاق التوسع " ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، مكتبة علوم الأرض .

5 - ميسون عوامرية + سرور بن عبد الحفيظ : " إدماج و إعادة تنظيم التوسعات الحضرية الجديدة (حالة تخصيص الرياض و المنى) " ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، مكتبة علوم الأرض ، 2000م .

IV - النصوص القانونية :

1 - محمد الهادي لعروف : " المدينة الجزائرية سياسات و ممارسات التهيئة - حوليات وحدة البحث إفريقيا و العالم العربي " ، جامعة قسنطينة ، 1997م .

V - النصوص القانونية :

- 1 - القانون 90/29 المؤرخ في 1990/11/01م المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- 2 - المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 1991/05/28م يحدد القوانين العامة للتهيئة و التعمير .
- 3 - المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 1991/05/28م يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ، رخصة التجزئة ، شهادة التقييم ، رخصة البناء ، شهادة المطابقة ، رخصة الهدم و تسليم ذلك .
- 4 - المرسوم التنفيذي رقم 90/25 المؤرخ في 1990/11/18م المتعلق بالتوجيه العقاري .
- 6 - المرسوم التنفيذي رقم 90/405 المؤرخ في 1990/12/22م يحدد قواعد أحداث و كالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .

ثانيا : المراجع و المصادر باللغة الفرنسية.

I – Theses :

- 1 – Bendaace nacira : le lotissement dans le processus d’urbanisation à Chelghoum laïd réglementation , pratique et tendance , université de Constantine 2001.

II – Documents d’urbanisme :

- 1 – Direction de l’aménagement foncier et de l’urbanisme (D A F U) , service technique de l’urbanisme , guide technique des lotissements , l’espace collectif paris 1978 , P 168 .
- 2 – Ministère de l’urbanisme et de la construction , l’aménagement de lotissement recommandation d’architecture et d’urbanisme , (O P U) Alger 1990 , P 118 .
- 3 – Ministère de l’urbanisme et de la construction , lotissement sur terrain en pente , recommandation collection d’architecture et , d’urbanisme (O P U) Alger , 1990 , P 190 .

III – Instructions d’urbanisme :

- 1 – URBACO , plan d’aménagement et d’urbanisme (PDAU) groupement de Constantine (Constantine , El Khroub , Aïn smara , Hamma Bouziane , Didouche Mourad) rapport d’orientation (synthèse) 1998 .

الملاحق

جدول رقم (03)

التوزيع الجالي للتحصيلات القانونية في مدينة قسنطينة

من 1965م ← 2003م

البيان	عدد التحصيلات	اسم التحصيل	عدد الحصص	%	المساحة الإجمالية	%
المنطقة الشمالية	02	سيدي امسيد المنية	368 + 727 = 1 095	9,59	86 905 + 407 870 = 494 775	5,11
المنطقة الشمالية الشرقية	02	جبل الوحش الباردة	936 + 1 118 = 2 054	17,99	713 305 744 368 + = 1 457 673	15,06
المنطقة الشرقية	12	المتزه الحياة المشجرة حمادة الزهور الرياض المنى سر كينة المرجان البوقي تخصيص الأمل فلوروليف	05 107 61 27 52 202 283 1335 40 08 06 09	18,70	2070 48 192 28 300 9 886 34 292 209 256 228 034 712 166 17 500 2 530 1 969 4487 +	13,43
			+		+	

	1 298 682		2 135			
3,68	230 000 126 040 + = 356 040	11,96	628 738 + = 1 366	تخصيص 1 نوفمبر 54 // بن عبد المالك رمضان	02	المنطقة الجنوبية الشرقية
53,08	596 418 128 101 4 338 102 900 3 355 000 184 500 24 620 93 035 12 160 13 128 49 010 12 160 60 000 24 936 74 332 + = 5 134 638	32,28	790 299 717 210 505 483 54 99 27 62 54 30 129 63 162 + = 3 684	الفج بشطريه الكاليتوس // الاحوة فراد // توسيع عين الباي 1 بشطريه // الهضبة تخصيص الباي عبان رمضان حب الملوك شجرة اللوز الصرو البستان الرونق باب الحديد الإصلاح	15	المنطقة الجنوبية
7,59	708 488 16 500 10 000 +	6,15	633 38 31 +	بوالصوف النسيم الجيش	03	المنطقة الجنوبية الغربية

	734 988		702			
2,02	193 000		364	الجباس		المنطقة
	3 203	3,29	12	تخصيص سياسي	02	الغربية
	196 203		376			
100	9 672 999	100	11 412	-	38	المجموع

المصدر : مديرية العمران للبلدية + تحقيق ميداني

فيفري 2004 م .

	240 000		682		753				
25,05	83 516 60 000 30 000 60 000 <u>+</u> = 233 516	33,64	113 175 138 214 <u>+</u> = 640	28,49	116 188 150 260 714 <u>+</u> =	باب الجديد الياسمين الشطر 1 الياسمين الشطر 2 حي النخيل	28,57	04	المنطقة الجنوبية
9,65	20 000 10 000 30 000 30 000 <u>+</u> = 90 000	11,98	54 24 76 74 <u>+</u> = 228	9,09	54 24 76 74 228 <u>+</u> = 2506	العموشي سيليني عين النعجة الهناء (بو كفوس)	28,75	04	المنطقة الجنوبية الغربية
100	9 319 975	100	1 902	100	= 2 506	-	100	14	المجموع

المصدر : مصلحة العمران البلدي + تحقيق ميداني من طرف فيفري 2004م

من خلال تفحصنا للجدول رقم (04) يتبين لنا أن التخصيصات شغلت مساحات صغيرة و عدد حصصها أقل مقارنة مع التخصيصات العمومية ، حيث أنها توزعت على أربع مناطق بالتساوي ، لكن هناك فرق كبير في عدد الحصص و المساحة ، مثلا الجهة الشمالية الشرقية عدد القطع بها 811 توزعت على مساحة قدرت بـ 368 479 م² بنسبة 39,53 % ، أما الجهة الجنوبية الشرقية فظهر بها أربع تخصيصات وصل عدد القطع إلى 753 على مساحة قدرت بـ 240 000 م² بنسبة 25,75 % ، ثم الجهة الجنوبية الغربية التي استحوذت على أربع تخصيصات وصل عدد القطاع بها 228 على مساحة قدرت بـ 90 000 م² بنسبة 9,65 % و هي نسبة قليلة جدا ، و تبقى المشاكل القانونية مطروحة لعدم استقرار العقار مع تجاوزات مقصودة من طرف أصحاب هذه الأراضي .

نموذج من الإستثمارات

شرح الرموز الواردة في البحث

- **AADL** : Agence d'amélioration et de développement du logement .
- **AFL** : Agence financière locale .
- **ALGRFU** : Agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine .
- **PDAU** : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme .
- **PITOFA** : promotion immobilière toit familial .
- **POS** : plan d'occupation des soles .
- **PAW** : plan d'aménagement de la wilaya .

الفهارس

رقم الصفحة	العنوان
2	المقدمة العامة
3	الإشكالية المطروحة
4	مراحل الدراسة
6	المبحث الأول : ظهور توزيع التخصيصات و المعايير التي تخضع لها
7	تمهيد
9	الطبيعة العقارية
14	الطبيعة القانونية للتخصيصات
17	التوزيع المجالي للتخصيصات القانونية و المخالفة
20	الخلاصة
21	المبحث الثاني : الأطراف المتدخلون
22	تمهيد
22	المتدخلون العامون
27	المتدخلون الخواص
28	الخلاصة
29	المبحث الثالث : تحليل و تفسير الوضع الراهن للتخصيصات
30	تمهيد
30	النموذج الأول : تخصيص باب احديد بعين الباي
31	الطبيعة العقارية للتخصيص
33	الإطار الطبيعي للتخصيص
35	البنية الإقتصادية و الإجتماعية للسكان
36	المكونات العمرانية للتخصيص
39	مرفولوجية التخصيص
44	النموذج الثاني : تخصيص بليلي بجبل الوحش

44	الطبيعة العقارية للتخصيص
46	الإطار الطبيعي للتخصيص
46	البنية الإقتصادية و الإجتماعية للسكان
47	المكونات العمرانية للتخصيص
50	مرفولوجية التخصيص
54	المقارنة
56	الخلاصة
57	المبحث الرابع : الإختيارات العلمية و العملية
58	تمهيد
58	أولا / الجانب البشري
59	ثانيا / الطرق و الشبكات
59	ثالثا / المرافق
59	رابعا / المجال السكني
59	خامسا / الجانب الإداري
63	الخلاصة
65	الخاتمة
	الملاحق
	المراجع و المصادر

الصفحة	المبحث	العنوان	الرقم
8	الأول	موقع التحصيليات عبر المجال الحضري	01
18	الأول	التوزيع الاجمالي للتحصيليات المخالفة (1987م ← 2003م)	02
19	الأول	التوزيع الاجمالي للتحصيليات القانونية (1965م ← 2003م)	03

الرقم	العنوان	المبحث	لصفحة
I	مخطط الموضوع لتحصيص باب اجديد (عين الباي)	الثالث	32
II	المخطط الطوبوغرافي لتحصيص باب اجديد (عين الباي)	الثالث	34
III	المخطط التقسيمي لتحصيص باب اجديد (عين الباي)	الثالث	40
IV	مخطط الموقع لتحصيص بليلي (جبل الوحش)	الثالث	45
V	المخطط التقسيمي لتحصيص بليلي (جبل الوحش)	الثالث	51

الرقم	العنوان	المبحث	الصفحة
01	التوزيع المحلي لتحصيلات الترقية العقارية	الأول	11
02	تحصيلات الترقية العقارية بمدينة قسنطينة بعد سنة 1986م	الأول	13
03	التوزيع المحلي للتحصيلات القانونية 1965م ← 2003م	بالملاحق	-
04	التوزيع المحلي للتحصيلات المخالفة 1987م ← 2003م	بالملاحق	-
05	توزيع التحصيلات حسب القطاعات الحضرية	الأول	15
06	التحصيلات المخالفة في مدينة قسنطينة و أصل ملكيتها 1987م ← 2003م	الأول	16
07	الفئات الإقتصادية و الإجتماعية (باب اجديد)	الثالث	35
08	توزيع النشاط التجاري (باب اجديد)	الثالث	38
09	الفئات الإقتصادية و الإجتماعية	الثالث	46
10	النشاط التجاري (بليلي)	الثالث	49

الصفحة	المبحث	العنوان	الرقم
61	الرابع	دور السلطة المركزية حاليا	01
62	الرابع	دور البلدية في إنتاج السكن	02

الصفحة	المبحث	العنوان	الرقم
42	الثالث	تخصيص باب اجديد - بناية في إطار قانوني -	01
42	الثالث	تخصيص باب اجديد - البناء في المنطقة المحرمة -	02
43	الثالث	تخصيص باب اجديد - إنجاز طابق ثالث -	03
43	الثالث	تخصيص باب اجديد - تحويل البناية إلى مصحة متعددة الخدمات -	04
52	الثالث	تخصيص بليلي - تحويل الطابق الأرضي إلى محل تجاري -	05
52	الثالث	تخصيص بليلي - تداخل البنايات لعدم إحترام مقاييس البناء -	06
53	الثالث	تخصيص بليلي - عدم وجود الطريق و الأرصفة -	07
55	الثالث	تخصيص بليلي - بناية مخالفة مع وجود إسطبل لتربية الحيوانات -	08
55	الثالث	تخصيص بليلي - غياب شبكة الطرق نهائيا و عدم إحترام التراصف -	09

ملخص

لقد شاركت التخصيصات السكنية في إنتاج الحضيرة السكنية و هي تعد من الأنماط السكنية المنتشرة في المجال الحضري للمدن الجزائرية و هذا منذ الإستقلال و إلى الآن لتعدد النصوص القانونية الخاصة بالعقار و تحرر سوقها ، مما نتج عنه تعدد في أنماطها و تنافسا بين القطاعين العام و الخاص .

و مدينة قسنطينة كغيرها من المدن الجزائرية انتشرت فيها هذه الظاهرة بكثرة و في وقت قصير جدا ظهرت عدة تخصيصات عامة وخاصة ، قانونية و مخالفة عبر مجاها الحضري . إن هاته التخصيصات تعاني من مخالفات كثيرة في شكلها المبني ، خاصة هياكلها القاعدية و لإنعدام الردع في تطبيق الإطار القانوني للتعمير ظهرت تجاوزات خطيرة عند الخواص في إنشاء تخصيصات مخالفة لكل المعايير .

و من أجل التحكم في هذه الظاهرة المعقدة لابد أولا من تسوية وضعية هاته التخصيصات القائمة للعودة إلى الإطار القانوني للتعمير لإعادة هيكلتها و تأهيلها و ثانيا بردها كل المخالفات العمرانية مستقبلا في كل التخصيصات مما يؤدي إلى ترقية مدننا و هذا بخلق نسيج عمراني متوازن و متناسق و بيئة حضرية مريحة .

المفردات الأساسية

التهيئة - التخصيصات السكنية - إعادة الإعتبار - الهيكله - النسيج الحضري - الإطار القانوني - التسوية - الأنماط - الترقية العقارية .