

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة منتوري - قسنطينة -
كلية علوم الارض و الجغرافية و التهيئة العمرانية
قسم التهيئة العمرانية

الرقم التسلسلي:

السلسلة:



مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:
" حفيظ العايب "

من إعداد الطالب:
ثابت احمد أمين

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة منتوري قسنطينة	أستاذ	عبد الغني غانم	•
عضوا	جامعة منتوري قسنطينة	أستاذ	محمد الهادي لعروق	•
عضوا	جامعة منتوري قسنطينة	أستاذ محاضر	علاوة بولحواش	•
مشرفا ومقررا	جامعة منتوري قسنطينة	أستاذ	حفيظ العايب	•

ديسمبر 2005

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

ملخص:

مدينة الخروب ذلك الموضع الخصب لإنشاء مختلف نماذج البناء حيث عرفت في العشرية الأخيرة تطورا مشهودا في إنتاج السكن لمختلف الأنماط.

حيث أبرزت المعاينة الميدانية أن التخصيصات قد نالت نصيبها من التوسع داخل المحيط العمراني وذلك مع ظهور سكنات ذات مستوى راقي مطابقة لشروط التعمير وأخرى مخالفة لها حتى في طبيعتها السكنية، كل ذلك نتج عبر تداخل عدة عوامل طبيعية، اقتصادية، سياسية واجتماعية أنتجت لنا نسيج عمراني يبقى يعاني من نقائص كبيرة نذكر منها عدم القدرة على وضع تصور ميزانية المشروع المتوسطة والبعيدة المدى والتي تنعكس على الحضيرة السكانية والسكان خصوصا، إذ أن جميع التخصيصات لا تزال ورشة غير منتهية.

فبالرغم من الوسائل القانونية، التقنية والمالية التي ساهمت بها الدولة لإعطاء صورة أفضل للسكن الفردي يبقى التخصيص يعطي صورة لمجال غير متجانس نظرا لعدم مراعاة مقاييس وشروط التعمير وإهمال المراقبة...

من أجل تعدي هته الوضعيات الانتقالية المستمرة وسد مختلف الثغرات بفرض تحسين صورة السكن الفردي حاولنا من خلال هذا البحث وضع جملة من الاقتراحات والتوجيهات لتخطيط وتسيير محكم للمجال المبني مع توفير ميزانية تضمن السير الحسن لإنشاء هته المشاريع الضخمة مع تطبيق صارم في الإنجاز والتسيير وذلك من أجل وضع صورة مستقبلية نموذجية للتخصيصات داخل المدينة.

المفاهيم الأساسية:

-التخصيصات - المفززات - الترقية العقارية - الأنماط السكنية - التجهيزات العمومية - الاستخدامات

- المنطقة السكنية الحضرية الجديدة - قوانين التعمير - دفتر الشروط

العقار- الملكية العقارية - كلفة البناء - وتيرة الإنجازات

Résumé

La ville d'el khroub présente un site très favorable pour la réalisation de plusieurs types de constructions. Celle-ci a connu au cours de la dernière décennie une production remarquable de logement de tous types.

Les lotissements occupent une partie très importante des extensions de la ville selon nos investigations sur terrain. Cette nouvelle forme d'habitat nous a permis de déceler d'une part ; des constructions conformes aux règles de construction, et d'autre part des constructions non-conformes. Cela est due à la combinaison de plusieurs facteurs tels que : physique, politique, sociaux, et notamment économiques -impossibilité de prévoir

l'investissement total prévu pour la construction à moyen terme et à long terme-. Tous les lotissements des chantiers en court.

Les lotissements sont devenus des espaces urbains hétérogènes, malgré les instruments juridique et techniques et financière mis par l'Etat notamment pour l'amélioration de la qualité d'habitat individuel.

Pour mettre fin à cette situation transitoire, conjoncturelle et déficiente, plusieurs recommandations sont été proposées dans cette étude pour la gestion et l'organisation de l'espace bâtie actuel. Parmi lesquelles nous citerons à titre indicatif la multiplication des ressources financières assurant la réalisation des grands projet et l'application rigoureuse des règles d'urbanisme.

Tout cela pour avoir des perspectives typiques de lotissement.

Summary

The town of el khroub presents a site very favourable for the realization of several types of constructions. This one knew during the last decade a remarkable production of housing of all types. The allotments occupy a very great part of urban expansion according to our investigations on ground. This new shape of habitat enabled us to detect on the one hand; constructions in conformity with the rules of construction, and in addition constructions not-in conformity. That is due to the combination of several factors such as: physics, policy, social, and in particular economic - impossibility of envisaging the total investment envisaged for medium-term construction and with long term-.

all allotments of the building sites into short. The allotments became heterogeneous urban spaces, in spite of the instruments legal and techniques and financial put by the State in particular for the improvement of the quality of individual habitat. To put an end to this transitory situation, of the economic situation and defective, several recommendations are proposed in this study for the management and the built organization of current space.

Among which we will quote as an indication the multiplication of the financial resources ensuring the realization of large the project and the rigorous application of the rules of town planning. All that to have typical prospects for allotment.

مقدمة عامة:

شهدت المدن الجزائرية منذ الاستقلال تسارع في وثيرة النمو الحضري وتوسع كبير في المدن و الناتجة من خلال تحولات مجاله اقتصادية اجتماعية و ثقافية و هذا جراء نتيجة سياسة التصنيع و ظاهرة النزوح الريفي بالإضافة إلى سياسة الدولة التي ساهمت في تطور و ظهور تجمعات سكانية جديدة و ذلك من خلال الترقية الإدارية لسنتي 1974-1984 التي مست العديد من المدن المتوسطة و التي ارتقت بها إلى مستويات عليا داخل المنظومة الحضرية من خلال تركيز الصناعة و الخدمات و بالتالي استقطاب السكان .

من هنا تطورت المراكز الريفية إلى مراكز حضرية خاصة مع تشبع المدن و كذا القوانين التي ساهمت بصفة كبيرة أمام حركة التوسع و التطور. خاصة قانون الاحتياطات العقارية 1974⁽¹⁾ أين استهلكت الجزائر أكبر مجال للتعمير قبل 1990.

أمام حركة التطور و التوسع العمراني للمدن خاصة مع عوامل الجذب و الاستقطاب للسكان استنفذت المدينة كل احتياطات موضعها للتعمير و أصبحت تعاني من إشكالية نمو عمرانها في ظل التراكم الكبير للسكان و العمران داخل موضع محدود.

بالنسبة للمدن التي تطورت عن طريق الترقية الإدارية و سياسات التوازن الجهوي و التي رفعتها إلى مدن متوسطة و مدن كبيرة عرفت اتساع كبير في مجالها العمراني خاصة مع تدعيمها بالأنشطة الاقتصادية، الصناعية و كذا النشاطات المرافقة للسكن إضافة لاستقبالها للفائض السكاني من المدن الكبيرة.

أما المدن الكبرى أمام هذه الوضعية من التشبع فإنها اتجهت إلى المدن التوابع أو البلديات التابعة لها، خاصة بعد الضغط المتزايد على المدن مما أدى إلى خلق أزمة سكن حادة أدت إلى نشأة الأحياء

⁽¹⁾ قانون 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية

الفوضوية بأغلبها لاسيما بعد قدوم سكان الأرياف و ضواحي المدن للعمل بالمصانع، إزاء هذه الوضعية أولت الدولة اهتماما خاصا بقطاع السكن من خلال وضع برامج لإنجاز سكنات اجتماعية في إطار برامج التسوية التي شملت جميع المراكز الحضرية.

بعدما ضمت الدولة كل الأراضي الداخلة بالمحيط العمراني و نزعتها من ملاكيها بمرسوم القانون رقم 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية نجد أن الجزائر استنفدت مجال تعميم واسع قبل 1990 أي بعد صدور قانون التوجيه العقاري حوالي 600 ألف قطعة للقطاع العمومي و 500 ألف قطعة للقطاع الخاص (السكن الفردي) ⁽¹⁾ و التي كان لها تأثير كبير على الحظيرة السكنية والتي نتجت منها عدة أنماط من السكنات منها المناطق السكنية الحضرية الجديدة " ZHUN " و كذا السكن الترقوي العمومي المدعم و التخصيصات.

نجد مدينة قسنطينة من أهم المدن التي تعاني من التشعب العمراني خاصة مع استهلاك كل موضعها للتعيمر بالإضافة إلى موضعها الغير مستقر و كذا الأحياء القصديرية و البنايات القديمة (السوقة)، اتجهت لتشكيل مجال ملائم لنمو المدينة و هي المدن التوابع و التي تتوفر هذه الأخيرة مجال ملائم لنمو و توسع المدينة و ذلك لتوفرها على أراضي قابلة للتعيمر بإمكانها استقبال مشاريع الإسكان المتعددة و توقيع مختلف التجهيزات بها لتلبية متطلبات السكان الجدد المحولين إليها من المدينة الأم و لعدم تركها الأحياء للنوم.

مدينة الخروب مثلا لا تطرح المشكل العقاري لأنها تتميز بشساعة الأراضي التابعة للدولة و المناطق المخصصة للتعيمر و نظرا لسيادة الملكية العمومية فقد تم توقيع مشاريع المناطق السكنية الحضرية الجديدة و إنجاز عدد من التخصيصات.

⁽¹⁾تصريح لوزير التجهيز وتهيئة العمرانية ليومية الوطن عدد1156 لسنة 1993

التحصيلات هي إذن نوع من أنواع التوسع العمراني و هما نوعين: تحصيلات البلدية: بعد صدور قانون 20/74 مؤرخ 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، تحصيلات الوكالة العقارية التي ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/86 المؤرخ في 1986/01/07 الذي يتضمن إنشاء وكالة عقارية و المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، و المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري و منه فقد تنازلت البلدية للوكالة العقارية عن مهمة إنجاز التحصيلات.

و حتى نبرز التحصيل كمنوع من التوسع و مدى تأثيره على الحظيرة السكنية و كذا مدى تلبية متطلبات السكان من تجهيزات و خدمات تساؤلات واستفسارات عدة تطرح نفسها بشدة لتكون بمثابة المحاور الأساسية لإشكالية بحثنا وتتمثل الأسئلة فيما يلي:

1. ماهي الأسباب الفعلية التي أنتجت التحصيلات
2. ماذا عن المراحل القانونية التي تعاقبت إنشاء التحصيلات والأطراف المتدخلين في إنتاجها
3. ما هي أهم الإشكاليات المطروحة لإنتاج السكن داخل التحصيل وما هي الأسباب التي أدت إلى ذلك.
4. ماهي علاقة المستوى الاقتصادي والاجتماعي للمستفيدين وتوزيعهم مع نجاح وتطور التحصيل.
5. كيف يتوزع السكان الوافدون عبر هذه التحصيلات
6. ماذا عن التكلفة الإجمالية للتحصيل من اقتناء الأرضية إلى تهيئتها ومدىها بمختلف الشبكات.
7. ما علاقة التحصيلات بالمركز الحضري أو المدينة الأم
8. هل النشاطات المختلفة التي طغت التحصيلات تليق مع وظيفتها كسكن فردي مخصص للسكن.

9. ما هي الأسباب الفعلية التي تسببت في تأخر انجاز و انتهاء التحصيلات بما فيها السكن .

10. ما هي أهم الشروط والسبل الكفيلة التي تضمن أحسن إشراف من اجل تحصيلات سكنية

مستقبلية ذات جودة عالية.

للإجابة عن هذه التساؤلات التي تراودنا، سنحاول الإجابة عنها من خلال مراحل البحث التالية:

مراحل البحث:

1. تحديد منطقة الدراسة: بعدما عرفت مدينة الخروب تطورا كبيرا في المجال السكني

والسكاني في السنوات الأخيرة والتي استخدمت فيها كل أنماط البناء من أجل توفير أكبر عدد ممكن من

السكنات خاصة مع التفريغ الذي عرفته من المدينة الأم قسنطينة فإننا فضلنا تقييم الإطار العام

للتحصيلات التي أخذت نصيبها من باقي الأنماط داخل محيط عمران المدينة، وقد تم دراسة كل

التحصيلات العمومية والمتمثلة في 09 تحصيلات وذلك للحصول على نتائج أكثر دقة وموضوعية

من أجل الإلمام الجيد بموضوع البحث وصياغة جيدة للأهداف المرجوة المراد تحقيقها.

2. مرحلة البحث النظري: وقد تمثلت في الإطلاع على مختلف الوثائق المتعلقة بالموضوع

-كتب ودراسات تتعلق بموضوع البحث.

-الجرائد الرسمية.

-مذكرات التخرج ، رسائل الماجستير.

- المعطيات الإحصائية المتعلقة بالسكن والسكان.

- كل المخططات التي تخص المدينة و التحصيلات ابتداء من المقاييس الكبيرة 5000/1 حتى مقبلس

500/1 و 100/1.

- مقالات و منشورات وزارية.

3. مرحلة البحث الميداني: كانت هذه الرحلة هي الركيزة الأساسية للبحث والتي تمثلت في

الاتصال ب:

- المصالح التقنية للبلدية.
 - الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لمدينة الخروب.
 - الديوان الوطني للإحصاء (ONS).
 - مديرية التعمير لولاية قسنطينة .
 - المؤسسة الوطنية لسونلغاز.
 - الإتصال مع مكتب الدراسات (URBACO).
 - الإتصال مع مختلف الدراسات المختصة بالهندسة المعمارية ومكاتب الخبرات.
- إضافة إلى الخرجات الميدانية المتعددة للحصول على تفاصيل أكثر دقة وصحة والمتمثلة في:

أ- الإتصال المباشر مع السكان:

من خلال التحقيق الميداني المباشر الذي تم عملية ملئ الاستمارات من طرف الباحث لتجنب الأخطاء والضياع وكذا الدقة والتي تلقينا فيها الكثير من الصعوبات كغيرنا من الباحثين خاصة مع عدم قبول التحدث مع الباحث لعدم وجود محرم بالمسكن وكان بمتوسط ملئ 25 استمارة في اليوم وقد استعملنا عينة(10/5) من مجموع البنايات مع عدم الأخذ بعين الاعتبار المساكن المشغولة والغير مشغولة ووصلنا للاتصال بجل المساكن في بعض التخصيصات التي ترتفع فيها نسبة المساكن الغير مشغولة، وبلغ عدد الاستمارات 740 استمارة وكان التوزيع على التخصيصات حسب التوزيع التالي:

جدول رقم (01) توزيع عدد المساكن المدروسة حسب عدد المساكن والقطع الأرضية:

التحصيلات	الرياض	بوهالي	المنار	المنى	الوفاء	سبيقة	الهناء	الحياة	ماسينيسا	المجموع	النسبة
عدد القطع الأرضية	141	115	298	185	269	237	49	465	455	2214	
عدد القطع المبنية	80	115	279	181	248	227	42	85	230	1487	67.16
عدد البنايات المدروسة	40	57	139	90	124	113	21	42	114	740	49.76

من انجاز الباحث أفريل 2003

ب- **الخرجات الميدانية:** والتي قمنا فيها بتوقيع كل النشاطات التجارية داخل التحصيلات إضافة إلى محاولة استخراج المشاكل والعوائق التي تخص التحصيل.

4. مرحلة تحليل المعطيات:

في هذه المرحلة تم فرز جميع المعطيات والمعلومات التي تخدم البحث ثم تحليلها وتمثيلها في خرائط ومخططات وجدول من أجل تسهيل عملية المعالجة وإعطاء أهم النتائج المستخلصة مع الاعتماد على عدة نظريات ومعادلات، إضافة إلى اختيار أفضل المعطيات الصحيحة وخصوصا المتعلقة بالتكاليف (وهذا لتضارب الأرقام والبيانات في ما بينها وبين مختلف المصالح في حالة توفرها)، وهذا بالاعتماد على عدة مصادر مثل سونغاز، فاتورات الأشغال المختلفة، وهذا من أجل الوصول إلى نتائج منطقية وقريبة من الحقيقة تفيدنا في المعالجة الجدية .

5. مرحلة التشخيص:

بعد تمثيل وتحليل المعطيات تمكنا من تحليل الواقع الراهن للتخصيصات واستخراج النقائص ومسبباتها والتي من خلالها حاولنا وضع بعض الاقتراحات والحلول وتتمحور محاور البحث في ثلاث فصول هي كالتالي:

الفصل الأول: واقع التخصيصات في مدينة الخروب

والذي تناولنا فيه الإطار المجالي والقانوني لإنشاء التخصيصات

الفصل الثاني: التوزيع المجالي والطبيعي والحالة العقارية

تعرضنا خلال هذا الفصل لمختلف الضوابط المجالية والعقارية التي تتحكم في توضيح الحالة الراهنة التخصيصات.

الفصل الثالث: تكاليف ومصادر تمويل التخصيصات وبناء المساكن - الاقتراحات والتوجيهات

وقد تناولنا في هذا الفصل مختلف التكاليف التي ساهمت في البناء ومختلف العراقيل التي أدت إلى تأخر و عجز في البناء داخل التخصيصات وفي الأخير وضع بعض الاقتراحات والتوجيهات لمعالجة النقائص والاستفادة من النقائص والابتعاد عن الوضعيات الانتقالية المستمرة.

الفصل الأول

واقع التحصيلات في مدينة الخروب

الإطار المجالي والقانوني في إنجاز التحصيلات:

*مدخل

أولاً: مرحلة هامة في إنتاج التحصيلات:

- أ- سيادة الملكية العمومية وموضع سهل للتعمير في المدينة
- ب- معدلات نمو مرتفعة وانعكاسها على الحظيرة السكنية التحصيلات
- ج- توزيع مختلف الأنماط السكنية في مدينة الخروب

ثانياً: التحصيلات السكنية ومكانتها في توفير السكن لمدينة الخروب:

- أ- تحصيلات متعددة بمختلف أنواعها
 - ب- مراحل متباينة لإنشاء التحصيلات
 - ج- مساهمة التحصيلات في إنتاج السكن داخل الحظيرة السكنية
- ثالثاً: أجهزة متعددة ساهمت في انشاء التحصيلات ضمن أحكام قانونية مضبوطة:

- أ- أجهزة عمومية وخاصة ساهمت في إنجاز التحصيلات:
- ب- أحكام قانونية هدفها تنظيم التحصيلات
- ج- دفتر الشروط تفصيل نظري دقيق

* خلاصة الفصل

مدخل

من أجل الوصول إلى دراسة تفصيلية و شاملة لواقع التخصىصات فى مدينة الخروب و ذلك بهدف الارتقاء بمستوى هذه الأخيرة لواقع أفضل توجب علينا إبراز مختلف العوامل الفاعلة و المؤثرة فى ذلك:

- بدءا بدراسة جدية لموضع مدينة الخروب و محيط التعمير و كذا الطابع القانونى للأراضي المستعملة فى هذا الأخير
- لنتنقل بعد ذلك إلى دراسة تأثير معدلات النمو السكانية الكبيرة على الحظيرة السكانية وكذا تأثيرها على ظهور مختلف الأنماط السكنية فى المدينة.
- لنأتى فيما بعد على دراسة مختلف التخصىصات السكنية و مكانتها فى توفير السكن فى مدينة الخروب بدأ بدراسة أنواع هذه الأخيرة و كذا مراحل إنشائها وصولا فى الأخير إلى مساهمتها فى إنتاج السكن داخل الحظيرة السكنية.
- لنتم ذلك بدراسة شاملة و جدية لمختلف الأجهزة التى ساهمت فى إنشاء هذه التخصىصات مع التعرض إلى الأحكام القانونية التى تنظم هذه الأخيرة و كذا دراسة تفصيلية نظرية و دقيقة لدفتر الشروط قاصدين من وراء ذلك التوضيح الجيد للشروط النظرية الضرورية للارتقاء بمستوى التخصىصات فى المدينة.

أولا مرحلة هامة فى إنجاز التخصىصات:

أ - سيادة الملكية العمومية وموضع سهل للتعمير فى المدينة:

إن سيادة أراضي الملكية العمومية التي تمثل 83.35% من مساحة المدينة أحدثت توسيع سريع للمدينة ومنه يمكن القول أن الملكية العقارية لم تكن عائقا أمام التوسع.

* احتكار العقار لتلبية متطلبات التوسع العمراني:

تجسدت فكرة الاحتياطات العقارية فى الأمر رقم: 74 / 26 الصادر فى 1974/02/20 الذي أصبحت البلديات بمقتضاه مالكة لمجمل الأراضي الواقعة داخل محيط التعمير مهما كان طابعها القانونى عمومية كانت أم خاصة وقد استفادة مدينة الخروب من الجزء الشمالى للمدينة فى إقامة مشاريعها.

يمتاز موضع مدينة الخروب بانبساطه نظرا لضعف الانحدارات وغياب عوائق التوسع ماعدا الجهة الغربية التي تحتوي على أخصب أراضي المدينة والتي يمر بها واد بومرزوق.

ب- معدلات نمو مرتفعة وانعكاسها على الحضيرة السكنية و التخصىصات:

* استقبال الفائض السكانى القسنطينى:

بعدها عرفت مدينة قسنطينة عوائق طبيعية معقدة وإمكانيات توسع محدودة وعجزها على توفير حاجيات النمو المتزايد للمدينة لجأت إلى تفريغ الفائض السكانى باتجاه المدن التوابع والأطراف على أسس تخطيطية ترتبط بعوامل إدارية و سياسية كان هدفها فك الخناق على قسنطينة والتحكم فى نموها المفرط.⁽¹⁾

ANAT – Maîtrise de la croissance urbaine de la métropole constantine-Alger1996.

(1)

إن استقبال مدينة الخروب لفائض نمو قسنطينة أدى إلى تغيير طبيعتها الفلاحية إلى التعمير الطوفاني مع أنشطة اقتصادية غير فلاحية وتغيير في نمط استخداماتها بعد أن تحولت بفعل النمو الحضري المتسرع إلى استخدامات إدارية، وتحولت الإسطبلات إلى مخازن ومحلات تجارية، كما تعرضت معظم المباني الموجودة على الطريق الوطني رقم 03 (سابقاً) إلى تحويل طوابقها الأرضية إلى محلات تجارية.

استقبال الفائض السكاني القسنطيني كان بفضل توطین مشاريع كبرى للإسكان من مناطق سكنية حضرية جديدة، المدينة الجديدة (ماسينيسا) والتخصيصات زيادة إلى توطین مختلف النشاطات الإدارية والتجارية... إلخ.

نجد أن أهم مصدر لتغذية مدينة الخروب بالسكان هي مدينة قسنطينة كونها ساهمت بأكثر من النصف من جملة سكانها⁽¹⁾

*معدلات نمو مرتفعة وديناميكية حضرية سريعة:

شهدت مدينة الخروب تزايد في عدد السكان خلال السلسلة الزمنية الممتدة ما بين 1977/1966 إذ أن سكانها تضاعف حوالي 06 مرات خلال 32 سنة بوتيرة مختلفة من تعداد لآخر وهذا ما نجده موضح في الجدول التالي:

(1) . لعروق محمد الهادي: أبعاد التنمية العمرانية لمدينة قسنطينة وآليات تحضر التوابع. حوليات وحدة البحث إفريقيا والعالم العربي جامعة قسنطينة 1998، ص18

جدول رقم: (02) مدينة الخروب: الزيادة السكانية

التعداد	عدد السكان	قيمة الزيادة	الزيادة %
1966	9561	/	/
1977	14962	5401	36.09
1987	36924	21962	59.47
1998	65344	28765	44.02

المصدر: الديوان الوطنى للإحصاء(ONS).1998.

جدول رقم: (03) معدلات النمو بين 1998/1966

المعدل الوطنى	مدينة الخروب	معدل النمو %
		التعداد
5.40	4.57	1977/1966
5.46	9.35	1987/1977
3.57	5.41	1998/1987

المصدر: الديوان الوطنى للإحصاء(ONS).1998.

عرفت مدينة الخروب ارتفاع كبير فى معدلات النمو السنوى خاصة فى الفترة 1978/1977 حيث بلغ 9.35% وهو معدل عال مقارنة بالمعدل الوطنى لسكان المدن الذى بلغ 5.46% بنفس الفترة، نظرا للهجرة الناتجة عن التفريغ السكانى لمدينة قسنطينة على الخروب حيث يمثل السكان القادمين من قسنطينة الأغلبية المطلقة فى نمط السكن الجماعى حيث بلغ حوالى 80%، أما بالنسبة للسكن الفردى فقد ساهموا بأكثر من النصف.⁽¹⁾

(1) . لعروق محمد الهادى: مرجع سابق ص 19.

إن التزايد الكبير فى عدد السكان والوتيرة العالية لطاقة تفرىغ سكان المدينة الأم (بلغ نسبة الوافدين إلى مدينة الخروب من ولاية قسنطينة 73.79% من إجمالى السكان -تحقيق ميدانى أفريل 2000 على عينة مقدارها 10% من مجموع السكان-⁽¹⁾) نتج عنه توطين مشاريع كبرى للإسكان من مناطق السكن الحضرى الجديدة إلى التخصىصات بمختلف أنواعها زيادة عن توطن الأنشطة المختلفة وخاصة الصناعىة والمرافق.

*المناطق السكنىة الحضرىة الجديدة: ZHUN

أنشأت مناطق السكن الحضرى الجديد مع بداية انطلاق المخطط الرباعى الثانى (74-77) فى إطار سىاسة الدولة وخياراتها الاقنصادىة والاجتماعىة الهادفة إلى التطوير الاقنصادى والاجتماعى والقضاء على الفوارق الجهوىة إضافة إلى رغبتها فى التحكم وتوجىه النمو الحضرى لمواجهة الضغط الديموغرافى المتولد عن النمو الاقنصادى⁽²⁾ والتي تهدف إلى:⁽³⁾

- التحكم فى النمو الحضرى وتضمن الهىكلة المثلى للمجال.
- استغلال أراضي الاحتىاطىات العقارىة ومخطط التعمىر⁽⁴⁾ PUD
- تلبىة الطلبات المتزايدة على السكن.
- برمجة التجهىزات وإدخال الشبكات وأشغال التهىئة.

¹ بن غضبان فؤاد: المدن التوابع حول مدينة قسنطينة، تحولاتها، أدوارها ووظائفها(الخروب، عين السمارة، ديدوش مراد، الحامة بوزيان، وتجمع بكيرة)، جامعة منتورى-قسنطينة-، قسم التهىئة العمرانىة، مارس 2001.ص134.

² لعروق محمد الهادى: التوسع العمرانى وإنتاج السكن فى الجزائر: حالة مناطق السكن الحضرى الجديد. حوليات وحدة البحث إفريقيا والعالم العربى جامعة قسنطينة 1999 ص11.

³ لعروق محمد الهادى المرجع السابق ص21.

⁴ مخطط التعمىر التوجىهى: PUD : Plan D'urbanisme Directeur

وتعتبر هذه المناطق من أهم مكونات النسيج العمرانى للخروب والتي تمثلت فى المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الشمالية فى شكل عمارات 450 مسكن 900 مسكن والمنطقة الجنوبية 1600 و 1039 مسكن وإنجاز تخصيص سيراوي، الهناء، بوهاى العيد، الإقامة السعيدة الخ

*التخصيصات: les lotissements

التخصيص بكل بساطة هو كل تقسيم لملكية عقارية بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين (سكني، تجاري، صناعي)⁽¹⁾

ساهمت التخصيصات بشكل كبير فى تشكيل النسيج العمرانى لمدينة الخروب حيث أحدثت توسيع فى رقعة الحضرية فى مختلف الاتجاهات وقد جاءت هذه التخصيصات بهدف: التخفيف من مشكل السكن أمام عجز السكنات الجماعية من توفيره.

الحد من انتشار البناء الفوضوي وتمكين الأفراد من إنجاز مساكنهم الخاصة بشكل منظم.

بلغ عدد التخصيصات فى مدينة الخروب 11 تخصيص:

- تخصيص المخطط الرئيسى للتعمير

- تخصيصات البلدية

- تخصيصات الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين. (ALGRFU)

إضافة إلى التخصيصات الخاصة التي تزال فى مجملها فى طور الإنجاز التي تبلغ أربع - - -

تخصيصات

¹) Alberto Zuchelli, Introduction à L'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, volume3,OPU Alger 1984, page76

ج- توضع مختلف الأنماط السكنية فى مدينة الخروب:

للتمكن من معرفة وزن السكن الفردي بصفة عامة و التخصيصات بشكل خاص من مختلف أنماط التوسع يجب التعرف على مختلف أشكال التوسع التي شهدتها مدينة الخروب وسوف يتم ترتيبها حسب ظهورها الزمني:

ج-1- النمط الأصلي: ويخص النواة الأولى

ج-1-1- الجماعي التقليدي: يغطي الجزء الأكبر من النواة يضم المبنى الواحد أكثر من عائلة، وهو ما يعرف بدار الجيران، يحتوي على غرف ذات نوافذ عالية وضيقة قريبة من السقف تنتظم الغرف حول مساحة مشتركة هي وسط الدار، جدرانها من الحجارة أما السقف من الخشب والقرميد ويرجع تاريخ نشأتها إلى العهد الاستعماري 1938/1906

ج-1-2- الفردي الأوروبي: ويتكون اقله من طابق أو طابقين مادة البناء الحجارة والإسمنت أما السقف فمن القرميد، تمتد على حافة الطريق الرئيسي الذي يمر بالمدينة هذا النمط يحتوي على إسطبلات في الطابق الأرضي والتي تحولت في ما بعد إلى محلات تجارية

ج-1-3- الجماعي الأوروبي: عمارات من 5-6 طوابق من إنشاء استعماري - شقق ضيقة، مداخل مكشوفة - هي موجودة غرب النواة القديمة (حي الصنوبر)

ج-1-4- الفردي الفوضوي: هو بناء فوضوي صلب توجد في كل من 20 أوت 1955 وحي بن بو العيد شرق النواة القديمة ظهورها جاء بعد الاستقلال جراء النزوح الريفي.

ج-2- النمط الحديث: ويحتل أكبر مساحة المدينة وهي بدوره نجد به أنواع مختلفة

ج-2-1- الجماعى الحديث: مجموعة من العمارات بمستويات مختلفة تصل إلى خمسة عشر طابق والتي ظهرت مع بداية إنجاز المناطق السكنية الحضرية الجديدة وهي أكثر الأنماط انتشارا وهي توجد بمختلف أشكالها:

***ترقوى:** موجه للتملك يكون التمويل من طرف المستفيدين، وبمشاركة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ويضم حي 450 مسكن.

***تعاونى:** ينجز هذا النمط من خلال التعاونيات العقارية بمشاركة العمال ونجده في كل من حي حيني سيدار، 192 مسكن وجزء من حي 1200 مسكن.

***اجتماعى:** وهو النمط الأكثر انتشارا في المدينة وهو موجه للطبقات المتوسطة ينجز من طرف الدولة من خلال ديوان الترقية والتسيير OPGI التي تتكفل بالتمويل وهو موجه للكراء يضم كل من: 900 مسكن، 250 مسكن EBC، 1039 مسكن، 1013 مسكن، 1600 مسكن، 1200 مسكن، 250 مسكن ESTE، 200 مسكن CPA ويتميز هذا بتكرار الأشكال والرتابة العالية.

ج-2-2- الفردي الحديث: مجموعة من المساكن الحادية النمط لا يتعدى علوها الثلاث

طوابق عموما

***فردي تطوري:** مساكن أحادية النمط و مترا صفة، إمكانية التوسع أفقية أو عمودية حسب رغبة الساكن ونمط اجتماعي موجه لمحدودي الدخل، يمول من طرف الدولة يتواجد بحي سيدي عمر

***فردي جاهز (CHALET):** مساكن منتظمة ومتشابهة سقوفها من الصفيح وجدرانها

من الإسمنت جاءت في إطار إزالة السكن الهش ونجده في الجهة الشرقية للمدينة.

*فردى حديث: هى مساكن تخضع للتخطيط وهى تقام بعد تجزئة الأرض من طرف البلدية على شكل تخصىصات يعود ظهورها إلى نهاية السبعينات (بعد 1974) وهو نمط موجه لفئة السكان الميسورين يمتاز باحتلاله مساحة واسعة وينتشر فى الأحياء التالية: الإخوة سبيقة، بوهالى العيد، الوفاء، المنى، المنار، الحياة، الرياض، ماسينيسا، الهناء، وتتواجد فى الجهة الشمالية والجهة الجنوبية الشرقية للمدينة ومن هنا فإن هذا النمط أعطى للمدينة شكل جديد وسريع للتوسع.

ثانيا - التخصىصات السكنية ومكانتها فى توفير السكن لمدينة الخروب:

أ - تخصىصات متعددة بمختلف أنواعها:

قبل التعرف إلى مختلف التخصىصات المتواجدة بمدينة الخروب نتطرق أولا إلى معرفة معايير تصنيفها والتي ندرجها كما يلي:

أ-1 - الملكية العقارية:

إن طبيعة الملكية تلعب دورا بارزا فى صيرورة الديناميكية العمرانية حيث أنها تكون عامل منشط أو معرقل لعملية التوسع العمرانى وتحديد اتجاهاته، ويمكن حصر الملكية فى حالتين أساسيتين:

أ-1-1 - ملكية عمومية:

أراضي تابعة للدولة سواء كانت تابعة للبلدية أم أملاك أخرى قد سويت وضعيتها وأصبحت هى الأخرى تابعة لأملاك البلدية مثل الأراضي التي استفادة منها البلدية من خلال قانون الإحتياطات

العقارية رقم 26/74 والذي منح للبلدية حق الحصول على الأراضى المتواجدة داخل محيط عمرانها ومن بين هذه الأراضى نذكر أراضى خواص، أراضى حبوس تابعة لوزارة الشؤون الدينية.

أ-1-2 - ملكية خاصة:

أراضى يملكها الخواص أقيمت عليها مشاريع تخصيصات خاصة سواء بطريقة شرعية تتماشى مع المقاييس العمرانية (رخصة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء) أو بصفة غير شرعية لم تراعى فيها مختلف قوانين التعمير.

أ-2- الحالة القانونية للتخصيصة:

مدى مطابقة هذه التخصيصة للقوانين المعمول بها فى ميدان التعمير ونميز هته الحالة نوعين هما:

أ-1-2-1 - تخصيصات شرعية:

هى كل التخصيصة الخاضعة لمختلف قوانين التعمير ونجدها فى التخصيصة العمومية وذلك لخضوعها لسلطة محلية مقننة، بالإضافة إلى إمكانية تواجدها بالتخصيصة الخاصة المنجزة على أساس المقاييس العمرانية المنصوص عليها.

أ-1-2-2 - تخصيصات غير شرعية:

تخصيصة أنشأت عشوائياً على أراضى عمومية وخواص دون الخضوع لأي تنظيم معمول به فى ميدان التعمير.

أ-3- الهئات المكلفة بإنجاز التخصيصات:

إن تقسيم هذه الأراضي إلى قطع ومدنها بمختلف الشبكات وتهيئتها تتم من طرف هيئة عمومية متكلفة بإنجاز التخصيصات أو عن طريق تدخل الخواص.

أ-3-1- المتدخلون العموميين:

وهي إنشاء تجزئة من طرف السلطات المحلية، حيث تقوم هته الأخيرة بتوفير مختلف الشبكات بينما السكان يتكفلون بإنشاء المسكن ونجد في هذا الصنف نوعين هما:

*تخصيصات عمومية ظهرت قبل 1986: تم إنجازها من طرف البلدية والتي كانت المسير

الوحيد في شكل هيئة مركزية وحيدة مسؤولة عن إنجاز التخصيصات

*تخصيصات عمومية ظهرت بعد 1986: تم إنجازها من طرف الوكالة المحلية للتسيير

والتنظيم العقاريين الحضريين والتي هي بدورها تحت غطاء البلدية⁽¹⁾، كل هذا التغيير نتج عن

انسحاب الدولة وتخليها عن كل عمليات التهيئة بسبب أزمت مالية سابقة عرفتها البلاد بسبب

تراجع سعر البترول وبالتالي التخفيض في ميزانية التجهيز.

أ-3-2- المتدخلون الخواص:

هي إقامة التجزئة أو التخصيص من طرف الخواص ونجد فيهم تعددهم واختلاف أصنافهم

خاصة بعد تحرير السوق العقارية وفتح الميدان للخواص في مشاريع الترقية العقارية

(قانون 07/86) والمرسوم التشريعي الخاص بالنشاط العقاري 03/93 والتي أصبحت فيه الترقية

العقارية تخص مجالات مختلفة سكنية، صناعية، تجارية وسياحية، وأهم تخصيصات الخواص

تتمثل في:

(1) البلدية هي السؤولة الوحيدة عن اتمام إنجاز أشغال التهيئة العامة للتخصيصات (حاليا)

تخصىصات الترقية العقارية للأراضى: تهيئة الطرق ومد مختلف الشبكات تتجز من طرف

المحصون الخواص أما إنجاز المباني يتم من طرف المستفيدين من القطع.

تخصىصات الترقية العقارية السكنية: بالإضافة إلى تهيئة الطرق و مد مختلف الشبكات

الذهاب إلى إنجاز السكنات بصفة راقية.

التعاونيات العقارية: نجد فيه اشتراك الخواص فى إنجاز التخصىص بدءا من اقتناء الأرضية

إلى تهيئة الطرق ومد مختلف الشبكات.

ب- مراحل متبانية لإنشاء التخصىصات:

نجد أن مدينة الخروب قد مرت بمراحل مختلفة عند إنجازها لمختلف التخصىصات بعد أن

عرف مجالها ديناميكية متسرة فى نموها بالإضافة إلى مختلف الضوابط القانونية التي تحكمت

فى إنشاءها، من هذا يمكن أن نحدد ثلاث مراحل أساسية:

ب-1 - مرحلة قبل 1974:

عرفت مدينة الخروب بعد الاستقلال مباشرة عدة محاولات مختلفة لإنشاء سكنات فردية كان

معظمها سكنات عشوائية غير خاضعة لقوانين التعمير فى ما نجد البدرة الأولى فى إنشاء

التخصىصات كانت بحى بلعريبي محمد سنة 1972 والذي يتواجد بمحادات السوق الأسبوعي من

الجهة الجنوبية، وهو تابع للبلدية يتوفر على التجهيزات فى الوقت الحالى، ثم تلاه فى ما بعد

حى البيناد فى الجهة الغربية للمدينة سنة 1973 وحي البوسيجور والذي يتواجد غرب النواة

القديمة الذي تم إنشائه هو الآخر سنة 1973، نجد أن هذه التخصىصات كانت خاضعة لقوانين

التعمير المعمول بها فى ذلك الوقت PUD والتي كانت تتم بمراحل مختلفة أهمها:

-إمماج القطعة فى الماحىط العمرانى

-إمماج فى الاحتىاطات العقارىة

-اكتساب الأرضىة وأخىرا إعداد مخططات التجزئة

نجد أن هذه التخصىصات تتوفر على طرق معبدة واحتوائها على مآتلف الشبكات.

ب-2 - مرحلة 1986/1974:

تعتبر هذه المرحلة هامة خاصة بعد صدور قانون الاحتىاطات العقارىة 26/74والذى بمقتضاه أصبحت البلدىة مالكة لمآمل الأراضى الداآلة ضمن مآىط تعمىرها، وكدا بموجب القانون الذى يحدد كىفىة الحصول على رآصة البناء والتجزئة 02/82.

نجد أن مدىنة الخروب قد استفادت من قانون الاحتىاطات العقارىة وذلك بإنشائها لتخصىصىن الإآوة سبىقة وتخصىص الهناء سنة 1981 و1983 على التوالى واللذان يتواجد فى الجهة الشمالىة بالإضافة إلى توطىن تخصىصات مآتلفة بالجهة الجنوبىة للمدىنة: المنار، المنى، الرىاض، الوفاء وتخصىص بوهالى العىد، سىراوى فى الجهة الشمالىة.

وكل هذه التخصىصات كانت تحت سلطة وحدىة وهى البلدىة حىث كانت تلعب دور المشرف والمسىر الأساسى لها، كما نجد أن هذه التخصىصات كانت معظمها مدمآة فى إطار سىاسة المناطق السكنىة الحضرىة الجدىدة والتى تمثلت فى المنطقة السكنىة الحضرىة الجدىدة الشمالىة والجنوبىة للمدىنة.

ب-3 - مرحلة 2003/1986:

تمىزت بصدور قانون الترقىة العقارىة 07/86 والانتقال الجدرى من السلطة المركزىة إلى السلطة اللامركزىة وتكرىس مبدأ المبادرات ودآول فاعلىن جدد فى مآال البناء والتعمىر سوا

من القطاع العام التى تكفلت بها الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لمدينة الخروب وإنشاء تخصيص الحياة، الهناء، ماسينيسا والمتواجدة كلها بالجهة الشمالية الشرقية للمدينة.

* ظهرت أنواع جديدة من التخصىصات خاصة القطاع الخاص الذى فتح له المجال بعد تحرير سوق العقار ويتمثل فى إنشاء:

- تخصيص سيراوى: يتواجد غرب تخصيص الإخوة سبيقة والمحصى هو مالك الأرض

- تخصيص بن طرشة

- تخصيص BACHA (noumedia investe)

- تخصيص La promotion AFAC

عرفت مدينة الخروب تخصيصات مختلفة يمكننا تمييزها من خلال مراحل إنشاءها بحيث نجد أن كل مرحلة كانت خاضعة لقوانين مختلفة.

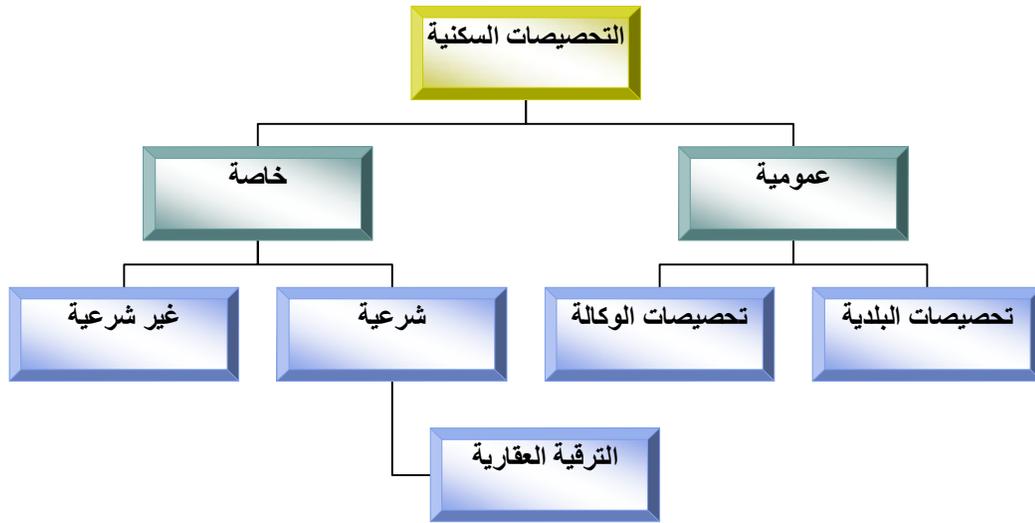
ج- مساهمة التخصىصات فى إنتاج السكن داخل الحظيرة السكنية:

إن التوجه إلى إستراتيجية سياسة التخصىصات السكنية ساهمت بشكل أو بآخر فى المساعدة لحل أزمة السكن بعدما تفاقمت الأوضاع من خلال الطلبات المتزايدة على السكن وعجز الدولة أمام معالجة هته الأزمة ونجد أن عدد الحصص الإجمالى فى الجزائر وصل إلى 786429 حصة أرضية مخصصة للسكن فى سنة 2003⁽¹⁾

⁽¹⁾ CNES : Rapport sur configuration du foncier en algérie, une contrainte au développement économique.page 120.

-بعد أن تعرفنا على معايير تصنيف التخصىصات والتي ميزنا من خلالها تخصىصات متعددة ومختلفة باختلاف مراحلها نحاول التعرف على واقع هذه التخصىصات وتوزيعها عبر مجال المدينة وكذا معرفة مكانتها داخل الحظيرة السكنية فى توفير السكن.
وفى محاولتنا تقييم الوضع الحالى قمنا بتصنيف التخصىصات السكنية اعتمادا على كل المعايير السابقة الذكر إلى عدة تصنيفات نوضحها فى الشكل التالى:

شكل رقم: 01



ج-1 - تخصىصات عمومية:

كل هذه التخصىصات تم إنجازها من طرف السلطات المحلية والتي تنقسم بدورها إلى صنفين تخصىصات تابعة للبلدية والتي تعرف بتخصىصات البلدية وتخصىصات الوكالة العقارية التي تحولت فى ما بعد إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقارين الحضريين والتي تعرف بتخصىصات الوكالة.

ج-1-1- تحصيلات البلدية:

ظهرت بعد 1974 وهذا بعد صدور قانون 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات الذي كان يهدف إلى إزالة العقبات التي كانت تواجه إنجاز المشاريع والاستثمارات العمومية المسجلة بالبرامج الوطنية والمحلية بالإضافة إلى النصوص التي حددت كيفية البناء من خلال قانون: 02/82 الذي يحدد كيفية الحصول على رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المعدة للبناء، وتجسيدا لمحتوى هته القوانين أنجزت عدة تخصيصات والتي تمثلت في 06 مفرزات تتربع مساحتها على مساحة إجمالية قدرها 70 هكتار 64 آر 00 سنتنار تتوزع على 1250 قطعة. تتركز معظمها في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة وهي تخصيص المنار، المنى، الرياض، الوفاء والتي كانت كلها في الأصل تخصيص واحد يدعى 923 قطعة لم تتم المصادقة عليه بعد أن اشترط أنه تكون مساحة التخصيص أقل من 25 هكتار من هذا تم تعمد تقسيمه إلى أربع تخصيصات، بالإضافة إلى تواجد 03 تخصيصات تتوزع في الجهة الشمالية للمدينة تتمثل في تخصيص 238 (الإخوة سبيقة)، بوهالي العيد.

جدول رقم: (05) التوزيع المساحي والمجالي لتخصيصات البلدية

اسم التخصيص	الموقع	المساحة (م2)	النسبة %	عدد القطع	النسبة %
المنار	الجهة الجنوبية الغربية	137390	19,45	302	24,16
الوفاء	الجهة الجنوبية الغربية	158680	22,46	266	21,28
الإخوة سبيقة	الجهة الشمالية	154480	21,87	238	19,04
المنى	الجهة الجنوبية الغربية	106000	15,01	187	14,96
الرياض	الجهة الجنوبية الغربية	99925	14,15	142	11,36
بوهالي العيد	الجهة الشمالية الغربية	49925	7,07	115	9,20
المجموع		706400	100	1250	100

المصدر: المصالح التقنية للبلدية+الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين+معالجة الباحث 2003

*توزيعها عبر المجال: تتوزع هذه التخصىصات السكنية المنجزة عبر مختلف المدينة ونجد تواجدها يتركز في الجهة الجنوبية الغربية حيث توجد كل من المنار، المنى، الرياض شرق الطريق السريع والوفاء غربه بمساحة كلية قدرها 501995م² أي بنسبة 71.07 % من إجمالي مساحة تخصىصات البلدية وبنسبة 71.76 % من إجمالي عدد قطع هذه التخصىصات، أما في الجهة الشمالية فإنها ضمت كل من الإخوة سبيقة، بوهالي العيد كلها تتواجد غرب الطريق السريع تتوزع على مساحة قدرها 204405 م² يمثل 28.94 % من إجمالي مساحة تخصىصات هذا النوع و 28.24 % من إجمالي عدد قطع هاته التخصىصات.

*الإطار العقارى: نجد نوعين من الملكية عمومية وخاصة

الملكية الحالية للأراضي المقامة عليها التخصىصات هي كلها تابعة للبلدية من خلال تسوية كل الإشكاليات المطروحة والمتمثلة في مايلي:

أراضي تابعة للخواص قامت البلدية بشرائها، أو نزعها من أجل المنفعة العامة.

الأراضي التي تم الاستفادة منها من خلال إدماجها ضمن أملاك البلدية طبقاً للأمر رقم 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية والذي أعطي كل الصلاحيات للبلدية لامتلاك مجمل الأراضي المتواجدة ضمن محيط تعميرها مهما اختلفت طبيعتها سواء كانت عمومية أو خاصة.

ج-1-2- تخصىصات الوكالة العقارية:

ظهرت بموجب مرسوم رقم 03/86 والمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والمرسوم التشريعي رقم 03/93 حيث تنازلت البلدية للوكالة العقارية عن إنجاز التخصىصات، حيث تم تحويل تخصىصات البلدية السبعة وهذا لفائدة الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين بالخروب

نجد أن تخصيصات الوكالة تلتها عدة قوانين تحكمت في طبيعة التعمير وأهمها قانون 29/90 ثم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 08/ماي/1991 الذي يحدد كيفية الحصول على رخص البناء والتجزئة والذي يحد بدقة المتر المكعب من البناء، علو البنايات، الواجهات وصولا على شهادة المطابقة وأنجزت ثلاث مفرزات من طرف الوكالة والمتمثلة في الهناء، الحياة، ماسينيسا، تتربع على مساحة قدرها 435320 م² أو 43 هكتار و53 آرو و20 سنتيار مجزئة إلى 970 قطعة مختلفة السعة.

جدول رقم: (06) التوزيع المساحي والمجالي لتخصيصات الوكالة العقارية للتنظيم العقاريين الحضريين لمدينة الخروب

التخصيصات	عدد الحصص	النسبة %	المساحة (م2)	المساحة %	أصل الملكية	الملكية الحالية
الهناء	50	5,15	20390	4,68	أراضي حبوس	
الحياة	465	47,94	211010	48,47	ملك الدولة	
ماسينيسا	455	46,91	203920	46,84	ملك الدولة	
المجموع	970	100	435320	100		

المصدر: الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين+معالجة الباحث

*توزيعها عبر المجال: إن هاته التخصيصات المنجزة من طرف الوكالة خاصة بعدما تنازلت البلدية عن إنجاز التخصيصات بعد سنة 1986 فإنها تتوزع مجاليا في الجهة الشمالية للمدينة مثل تخصيص الحياة وماسينيسا في الجهة الشمالية الشرقية شرق الطريق السريع بمساحة إجمالية قدرها 414930(م2) أي تمثل 95.31 % من إجمالي مساحة تخصيصات الوكالة وبنسبة 94.85 % من إجمالي عدد قطع هذه التخصيصات، أما تخصيص الهناء في الجهة الغربية للطريق السريع وبمحطات تخصيص الإخوة سبيقة الذي يقع غرب الطريق السريع فهو يمثل 4.68 % من إجمالي مساحة تخصيصات الوكالة و5.15 % من إجمالي عدد القطع.

***الجانب العقارى:** بالنسبة للجانب العقارى لم يحدث تغيير كبير حتى سنة 1990 أي بعد صدور قانون التوجيه العقارى في حين نجد أن مدينة الخروب قد استفادة من الأرضية المقامة عليها تخصيص الهناء بعدما أعطى الأمر 26/74 الصلاحية في إدماج كل الأراضي الداخلة ضمن محيط تعميمها بغض النظر في ملكيتها سواء كانت خاصة أو عمومية فأصبحت بقوة القانون ملك للبلدية.

بالنسبة لتخصيص الهناء أقيم على أرض حبوس تابع لوزارة الشؤون الدينية وقد تم الاستفادة منه من خلال قانون 26/74 أما بالنسبة للتخصيصين الآخرين ماسينيسا والحياة فهي أراضي تابعة لأمالك الدولة.

نتيجة: مساهمة التخصيصات العمومية في توفير السكن كانت فعالة و هذا من خلال توفير العدد الهائل من الحصص المخصصة للسكن في فترات وجيزة.

ج-2- التخصيصات الخاصة:

لم تعرف مدينة الخروب إنتاج كبير من هذا النوع من التخصيصات إلا في السنوات الأخيرة حيث بدأ تدخل الخواص بعد 1986 في ما يخص الترقية العقارية بعد عجز الدولة عن إتمام المشاريع العمرانية الكبرى وتخليها على مجمل مشاريع التهيئة وظهور بعض المبادرات في الإنشاء، حيث يتواجد هذا النوع من التخصيصات في الجهة الشمالية للمدينة مجملها في طور الإنجاز والمتمثلة في تخصيص سيراوي، بن طرشة، الباشا، وتخصيص أفاق.

*توزيعها على المجال:

تتوزع هذه التخصيصات المخصصة للسكن في الجهة الشمالية للمدينة أين تتركز فيها الأراضي التابعة للخواص والتي من خلالها تتجز هذه المفرزات وتعتبر هذه التخصيصات الأربعة

تخصيات شرعية خاضعة لقوانين التعمير الخاصة بإنشاء التخصيص من رخصة البناء إلى مد مختلف الشبكات.

أما بالنسبة للتخصيات الخاصة بالاشرعية نجدها فى كل من حى 23/3 والذي تم إعادة تجديده من خلال مد الطرق ومختلف الشبكات إنشاءه كان قبل 1986 بمبادرات فردية جاءت كسكنات عشوائية تم تعديله وإنشاءه من جديد سنة 1998 يتربع على مساحة قدرها 58085 م² يتوزع على 51 قطعة.

تخصيص 05 فيلا تم إنشاءه بعد 1986 والذي يتربع على مساحة قدرها 3000 م² والذي لا يتوفر عقد ملكية بعدما تم إنشاءه على أرض شيوع¹ و بالتالى هو لا يخضع لأي من شروط التعمير .

بعدما تعرفنا على كل مساحة التخصيات وتوزيعها عبر مجال المدينة نحاول التعرف على نسبة استهلاك التخصيات (المدروسة) مجال المدينة مقارنة مع توفير عدد السكنات.

-تقدر نسبة مساحة التخصيات ب19.65% من مجموع مساحة المدينة المقدره ب572.2 هكتار² .

-تقدر نسبة عدد القطع الأرضية للتخصيات المدروسة ب18.10% من مجموع عدد مساكن مدينة الخروب والقدرة ب12263 مسكن³ .

-تقدر نسبة عدد المساكن المنجزة للتخصيات المدروسة ب12.12% من مجموع عدد مساكن المدينة.

¹ أرض شيوع أو حالة شيوع:تعريفها حسب المادة731 من القانون المدني: إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل واحد منهم فيه غير مقررة ، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك.

² مساحة المدينة حسب حدود الخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير1998

³ الديوان الوطنى لإحصاء (ONS) 1998.

جدول رقم (07) توزيع عدد القطع والمساكن للتخصىصات المدروسة

التخصىصات	المساحة (م ²)	عدد القطع	عدد المساكن
المنار	137390	302	279
المنى	106000	187	181
الرياض	99925	142	80
الحياة	211010	465	85
ماسينيسا	203920	455	230
الوفاء	158680	266	248
سبيقة	154480	238	227
الهناء	20390	50	42
بوهالى	49925	115	115
مجال الدراسة	1141720	2220	1487

المصدر: المصالح التقنية للبلدية+الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين+خرجات ميدانية 2003

تعتبر هته النتائج نسب معتبرة من خلال توفير مسكن يعتمد على مساهمة الأفراد فى بناء مساكنهم و المساهمة فى حل أزمة السكن و تزداد نسبة المساكن كلما أضفنا تخصىصات التعاونيات العقارية العسكرية و التخصىصات الخاصة التي لاتزال مجملها فى طور الإنجاز و المتواجدة بمحيط المدينة.

عموما فإن إنتاج القطع الأرضية المخصصة للسكن أخذت نصيبها بإنتاجها 2220 حصة تابعة للتخصىصات العمومية مقارنة مع مدينة قسنطينة التي أنتجت 3744¹ حصة خاصة هي الأخرى بالتخصىصات العمومية.

¹ نذيرة وقيس : التخصىصات السكنية فى الجزائر. معالجة للواقع و رؤية للمستقبل . دراسة لبعض النماذج فى مدينة قسنطينة-جامعة منتوري- قسنطينة-كلية علوم الأرض و التهيئة العمرانية-جوان 2003، ص27.

ثالثا: أجهزة متعددة ساهمت فى إنشاء التخصىصات ضمن أحكام قانونية مضبوطة

أ- أجهزة عمومية وخاصة ساهمت فى إنجاز التخصىصات

أ-1- المؤسسة عمومية:

*البلدية: تعتبر البلدية هي الانطلاقة الأولى لإنشاء التخصىصات، حيث أعطيت لها السلطة الأولى فى مجال التهيئة، والتي تضبطها مجموعة من قوانين خاصة بالتعمير خاصة بعد صدور قانون 02/82 الذي يحدد كيفية الحصول على رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المعدة للبناء، قبل هذا فإن البلدية أدمجت كل من تخصيص البوسيجور وبلعربي محمد وسيراوي ضمن احتياطاتها العقارية بعد صدور قانون 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات وأنشأت فى ما بعد سبع تخصىصات فى مختلف اتجاهات المدينة، والتي دعمت فى معظمها من خلال سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة، وتبقى البلدية أكبر متدخل أنتج عدد أكبر من التخصىصات

*الوكالة العقارية:

جاءت بعد انسحاب البلدية عن إنجاز التخصىصات والتكفل بكل تخصىصات البلدية التي حولت إليها وقد دعمت بترسانة من القوانين بعد إنشاءها سنة 1986 خاصة بعد صدور قانون خاص 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والرسوم التفيدي 405/90 الذي حولها الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وقانون 29/90 الخاص بالتهيئة العمرانية وقانون 03/93 أي تم تحيلها إلى نشاط عقاري بعدما كانت ترقية عقارية

مدينة الخروب لم تستقد إلا بثلاث تخصيصة تابعة للوكالة وهي كل من: (تخصيصة الحياة، الهناء، ماسينيسا)، حيث تم إنشاءها قبل 1990 بعدما استقادت البلدية من كل العقارات الملائمة لإنشاء التخصيصة، أما بعد 1990 اتجهت الوكالة إلى إنشاء التخصيصة في محيط البلدية مثل عين الباي، مفترق الطرق، المحجر القديم بالإضافة إلى إنشاء المدينة الجديدة ماسينيسا والتي هي الأخرى استنفدت مجال المدينة خاصة في الجهة الشرقية للمدينة وهي الأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي.

أ-2- مؤسسة خاصة:

شهدت مدينة الخروب في السنوات الأخيرة خاصة نوعا من المبادرة الخاصة في إنشاء الأراضي المخصصة للسكن تبقى كلها في طور الإنجاز والمتوادة في الجهة الشمالية للمدينة غرب الطريق السريع وشرق الطريق الوطني رقم 03 سابقا نتجت هذه التخصيصة عن تعاقب الأنظمة ومختلف النصوص القانونية التي حددت ووجهت تدخل القطاع الخاص في هذا الإنتاج مما نتج تباين في كيفية التدخلات وتنوعها والتي يمكن أن نميز من خلالها نوعين أساسيين الأول خاضع للشروط القانونية للتعمير الخاصة بالتخصيصة والآخر غير خاضع لقوانين التعمير

أ-2-1- المتدخلون الخواص الشرعيون:

هذا التدخل جاء بعد إعطاء المجال للترقية العقارية والنشاط العقاري والمتمثلة في قانون 07/86 الخاص بالترقية العقارية وقانون 07/93 الخاص بالنشاط العقاري وبما أن مدينة الخروب عرفت هذا الصنف من التخصيصة خلال السنتين الماضيتين أي أنها لا تزال في طور الإنجاز

ولم تقم فيها بعد البنايات وبالتالي نجدها خضعت لكل القوانين الخاصة بتقسيم الأراضي، من هذا كله فإن تدخل الترقية العقارية أنتجت نمطين مختلفين من التخصىصات فى مدينة الخروب هما:

***تخصىصات الترقية العقارية للأراضى:** وهى عملية تحويل قطعة أرضية غير مبنية وغير مهياة إلى أرض قابلة للبناء من طرف مرقي عقارى يباشر بنفسه عملية البيع⁽¹⁾ بعدما قد تكون قد خضعت للشروط التقنية والقانونية إبتداء من إثبات ملكية العقار للمرقي نفسه إلى مدها بمختلف الشبكات التقنية وتهيئة طرقها ومطابقة أشغالها المنجزة مع أحكام رخص التخصىص والمسلمة من قبل السلطات المحلية والتي تعطىها بدورها الشروع فى بيع هذه القطع وتتمثل هذه التخصىصات فى تخصىص سيراوي-تخصىص بن طرشة-تخصىص الباشا -تخصىص أفاق لكن يبقى تدخل هذا الصنف محتشم مقارنة مع مدينة قسنطينة أين يوجد تنافس بين القطاع العام والخاص.

***تخصىصات الترقية العقارية السكنية:** وهى مجموعة الأعمال التي تساهم فى إنجاز وتجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجيات خاصة ويمكن أن تكون الأملاك العقارية مجال ذات استعمال سكنى أو مخصصة لإيواء نشاط حرفى أو صناعى أو تجارى⁽¹⁾

نتج من خلال هذا الصنف نمط جديد يتميز بالتناسق والانسجام العمرانى حيث أعطى للمرقي مهام أوسع امتدت من تخصىص الأراضي ومد مختلف الشبكات إلى البناء وفقا للشروط التقنية المنصوص عليها فى دفتر الشروط وبعد أن تسلم للمرقي شهادة المطابقة يشرع فى تسليم

(1) A-Durand-lasserre : L'évolution des Systèmes de la promotion foncière et Immobilière
Dans les villes des pays en développements. Document de travail diffusé dans le cadre du réseau chargé de l'exécution de programmes phasel. Juin 1980 p7.

(2) المرسوم التشريعى رقم 03/93 المؤرخ فى 01/مارس/1993 المتعلق بالنشاط التجارى

المساكن من نوع فيلا، ونجد هذا الصنف فى تعاونية سكنية تابعة للجيش الوطنى (ANP) والتي تضم 49 فيلا والمتواجدة شرق الطريق السريع.

*رغم تحرير السوق العقارية وزوال احتكار الدولة فى ميدان الترقية العقارية تدخل الخواص فى إنتاج قطع أرضية مخصصة للسكن جاء متواضع مقارنة مع القطاع العمومى ويرجع كل هذا إلى نقص الأراضي التابعة للخواص داخل المحيط العمرانى للمدينة أو بالقرب منه.

أ-2-2- المتدخلون الخواص الغير الشرعيون: تدخل الخواص فى الميدان جاء عند إنشاء تخصيص 05 فيلا جاء بمبادرة فردية اقتصر إلى تقسيم الأرض إلى 05 قطع أما باقى أشغال التهيئة اقتصرت على المستفيدين بالإضافة إلى كون هذا التخصيص لم يمر بكل المراحل التقنية والقانونية لإنشاء التخصيص من رخصة البناء والتجزئة إلى شهادة المطابقة وهذا راجع بالدرجة الأولى إلى عدم توفر عقد ملكية سببه أن هته الأرض بنيت فوق أرض شيع.

*تعدد وتنوع الأطراف المتدخلة لإنشاء التخصيصات والتي جاءت كلها لتوفير أراضي مخصصة للسكن ميزها سيطرة القطاع العمومى فى المراحل الأولى بعد 1974 والذي قام بإنجاز معظم التخصيصات المتواجدة داخل المدينة وظهور محتشم للقطاع الخاص خاصة بعد تحرير سوق العقار.

ب- أحكام قانونية هدفها تنظيم التخصيصات

ب-1 - مراحل قانونية هامة بالتخصيصات:

يعتبر القانون هو القاعدة الأساسية للسيطرة والتحكم في المجال ونجد أن التخصيصات تحكمت فيها سلسلة من القوانين مرت عبر مراحل مختلفة نميز فيها مرحلتين أساسيتين هما:

ب-1-1 - مرحلة قبل 1990:

كانت تخضع لمجموعة من القوانين أهمها قانون 02/82 المحدد لكيفية تحضير رخصة البناء، رخصة التجزئة وشهادة المطابقة

ب-1-2 - مرحلة بعد 1990:

أي بعد صدور قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير، رخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة المطابقة و رخصة الهدم

ب-2 - مراحل قانونية متسلسلة من اجل تحكم أدق وسيطرة أكبر:

جاءت هاته القوانين ضمن سلسلة هادفة تضمن تطبيق وسائل التعمير من خلال تسليم بعض الشهادات والتي تسمح بالمركي بيع قطع أرضية مخصصة للسكن، وهذه الشهادات ظهرت لأول مرة بموجب قانون 02/82 الذي يحدد كيفية الحصول على رخص البناء ورخص التجزئة وشهادة المطابقة ونجد أن تخصيصات مدينة الخروب كانت كلها خاضعة لهذا القانون خاصة وأن تاريخ إنشاءها كان بعد 1982 أين كانت البلدية هي الهيئة المكلفة بإنجاز التخصيصات وتمثل في نفس الوقت السلطة المحلية والتي لم تعطي أهمية كبيرة لهاته المراحل القانونية

وكانت تكتفى فقط بدفتر الشروط، فى ما بعد جاء المرسوم التنفيذى 175/91 الذى يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير، رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، وجاء هذا المرسوم بعد صدور القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 29/90 والذى يميزه تحرير سوق العقار وتداخل هيئات متعددة فى إنجاز التخصيصات وبالتالي كان واجب توحيد وتنظيم مراحل إنشاءها، وتمثلت هذه المراحل القانونية فى مجموعة من الشهادات والرخص تفرض على الهيئة المكلفة بإنجاز التخصيصات.

ب-2-1- شهادة التعمير:

هى الوثيقة التى تسلم بناء على طلب من كل شخص معين والتى تعين حقوقه فى البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التى تخضع لها الأرض المعنية فهى تبين أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية والتى توصل بخدمة شبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقفة كما تبين الارتفاقات المخصصة لهته القطعة الأرضية.

تحتوي هذه الشهادة على ملف إدارى ووثائق بيانية تحوي:- موضوع الطلب-اسم مالك الأرض-العنوان والمساحة -تصميم حول الوضعية والأرض حسب الشكل الملائم، والتى توضع على المستوى المجلس الشعبى البلدى أو الولائى أو على مستوى الوزارة، بعد الموافقة فإن صلاحيته محدودة بسنة واحدة ابتداءها من تاريخ التبليغ.

ب-2-2- رخصة التجزئة:

بعد عملية استخراج شهادة التعمير تأتي مرحلة سحب رخصة التجزئة فهي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها وذلك لتستعمل في تشييد بناية كما تستلزم رخصة التجزئة عند الاقتضاء تخصيص بعض المواقع المهياة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو إقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزئة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج السكان مع مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف التجهيزات الجماعية لا تسلم رخصة التجزئة في البلديات إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط والتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الجاري العمل به، فرخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال شبكات الخدمة وتوزيعها إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف بالإضافة إلى توفير مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه وتدوم صلاحيتها ثلاث سنوات.

ب-2-3- رخصة البناء:

هي وثيقة تشترط في تشييد كل بناية أو تحويل لها، يتقدم بطلبها كل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ويشترط في المشروع مدي مطابقة بناءه لتوجيهات مخطط شغل الأرض كما يجب مراعاة موقع البناية حجمها ومظهرها العام وتناسقها اعتباراً لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية، كما

يراعى التحضير مدي احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجارى العمل بها فى ميدان الأمن والنظافة وفى مجال حماية البيئة.

ملاحظة: تخص رخصة البناء فى هاته الحالة الترقية العقارية السكنية.

ب-2-4- **شهادة المطابقة:** يتعين على المستفيدين عند الانتهاء من أشغال التهيئة المحددة فى رخصة التجزئة شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحام رخصة التجزئة بالنسبة لتخصىبات الترقية العقارية للأراضي والتي تهتم موضوعنا بصفة أكبر، ومطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء فى ما يخص تخصىبات الترقية العقارية للسكنات، وبعد إيداع ملفات المستفيدين من رخصة التجزئة أو البناء تجرى عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبى البلدى ومن مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حيث يرسل محضر الجرد مرفقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة.

بعد حصول المرقي عل شهادة المطابقة يشرع فى بيع الحصص أو القطع للمستفيدين عن طريق عقد قانونى من هنا تكون الهيئة المكلفة بإنجاز التخصيص قد انتهت مهمتها بعد إتمام أشغال التهيئة

ج- دفتر الشروط: Cahier de charge

بنا أن دفتر الشروط يحدد كل الالتزامات و الشروط التي ينجز بموجبها المبراني فمن خلال المطالعة على دفتر الشروط حاولت إعطاء أهم عناصر وشروط ومراحل توزيع هته اقطع وصولا إلى أدق التفاصيل في البناء كل هذا من اجل محاولة للمقارنة في ما بين النصوص القانونية المشروطة وواقع مجال الدراسة.

أولاً: الشروط العامة: وتخص شروط الاستفاداة من قطعة أرضية:

1- تقديم العملية:

- المقرر الذي يرخص نقل الملكية: يحدد كفيات المالية لتنازل البلديات عن الأراضي التابعة لإحتياطاتها العقارية بمرسوم 332/87.
- بيان الأملاك الذي تباع ونوعيتها - من خلال موقع التخصيص - عدد القطع - مساحتها.
- أصل الملكية.
- الالتزامات وحقوق الإرتفاق: وهذا بإعلان البلدية انه ليس هناك أي حق من حقوق الإرتفاق غير التي وجدت في دفتر الشروط.

2- الإشهار:

- موضوع قرار يتضمن الإشهار وفتح اكتتاب للشراء وهذا من خلال استقبال المترشحين للإطلاع على قائمة الأراضي المعدة للبناء.

3- شروط البيع:

- الثمن و الكفالة: يحدد البيع بمرسوم 332/32 المؤرخ فى 1982/11/06 المتضمن

الكيفيات المالية للتنازل البلديات عن الأراضى التابعة للاحتياطات العقارية.

- كيفية الأداء: يحدد البيع بعد اقتطاع الكفالة التى يدفعها المترشح.

-أجل تحقيق البناء: يجب أن يتم البناء فى ظرف 03 سنوات و إمكانية التمديد إلى 05

سنوات.

- تركيب القطعة: قبول بالقطعة مهما كانت الشروط غير متوفرة.

- تخصيص القطعة: منع بيع المسكن لمدة 10 سنوات إلا فى حالة قسوة قاهرة و بعد

الموافقة الصريحة للمجلس الشعبى البلدى

الشرط الفاسخ: لا يمكن أن يكون موضوع نقل الملكية - كراء أو تبادل بين مشتري و

آخر و عدم إنجاز البناء فى الآجال المنصوص عليها يسبب حكم بفسخ العقد إلا فى حالات

قصوا قاهرة.

ثانيا: سير العملية: توزيع القطع على مستحقيها.

- تسجيل الطلبات و تحديد قائمة المترشحين من طرف البلدية (الرئيس و الأعضاء...)

- ملف الترشيح.

ثالثا: اختيار فى الراغبين فى الشراء:

- عدم امتلاك مسكن له و لا لعائلته (الزوجة و الأولاد) فى مجموع التراب الوطنى.

رابعاً: إجراءات الاختبار: مداولة للمجلس الشعبي البلدي وقصد تحديد قائمة المكتسبين

طرق الطعن: إمكانية كل متر شح يحض طلبه بالقبول بتقديم شكوى مسجلة في البريد إلى السيد

الوالي ونسخة إلى المجلس الشعبي البلدي.

أما بالنسبة لدفتر الشروط الخاصة بالبنائية.

دفتر الشروط الخاص بالمحخص:

بعد القيام بمختلف الدراسات التقنية على الأراضي المخصصة للتخصيص توجه مباشرة إلى

تهيئتها وتقسيمها إلى قطع وهذا من خلال (تحديد الالتزامات و الاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة

العادية المفروضة على الأراضي المجزئة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها المباني، كما يحدد

الملكيات و المساحات الخضراء و الأسيجة)⁽¹⁾.

يحدد في دفتر الشروط كل الشروط المتعلقة بأعمال التهيئة من خلال تسطيح الطرق و من

مختلف الشبكات و صيانتها.

***تحديد الشروط الخاصة بالبنائية:**

يحدد فيها بدقة كمية البناء داخل المساحة العقارية. (CES- COS)

- علو البناية.

- السياج La clôture

إضافة إلى تحديد المدة الزمنية لبناء المسكن.

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/ماي/1991 الذي يحدد القواعد العامة للتعمير.

خلاصة الفصل

إن محاولة الدولة لحل أزمة السكن و خلق فرص جديدة للتعمير أدى إلى تخطي مراحل هامة في إنتاج التخصيصات حيث أنه كان من السهل إنشاء تخصيصات مختلفة في فترات وجيزة خاصة و أن المدينة تتميز بانبساط موضعها و غياب حواجز التوسع عموما بالإضافة إلى التزايد الكبير في عدد السكان نتيجة الوتيرة العالية لطاقة تفرغ السكان قسنطينة و الذي نتج عنه توظيف مشاريع كبرى للإسكان و تغيير طابع المدينة من طابع فلاحي إلى طابع تعمير طوفاني.

حيث نجد توفير المساحات الشاغرة كان من خلال قانون الاحتياطات العقارية (1974) و التي جاءت لتحسين الحظيرة السكنية و الابتعاد عن تكلف الدولة بالسكن الاجتماعي والتي ساهمت كثيرا في ظهور أنماط متعددة للتخصيصات عبر الزمن وكذا بروز أشكال جديدة لها سواء كانت شرعية أو غير شرعية ذات ملكية عامة أو خاصة.

إن إنجاز هذه التخصيصات قد تم من طرف أجهزة عمومية و خاصة غير أنه و رغم تحرير السوق العقارية و زوال احتكار الدولة في ميدان الترقية العقارية فإن تدخل الخواص في إنتاج القطع الأرضية المخصصة للسكن جاء متواضعا مقارنة مع القطاع العمومي و يرجع كل هذا إلى نقص الأراضي التابعة للخواص داخل المحيط العمراني للمدينة أو بالقرب منه حيث أن سيطرة القطاع العمومي في المرحلة الأولى بعد 1974 ساهم بإنجاز معظم التخصيصات المتواجدة داخل المدينة رغم الظهور المحتشم للقطاع الخاص بعد تحرير سوق العقار.

*يهدف تنظيم التخصيصات داخل المدينة فإن أحكام قانونية متعددة قد حددت ذلك لنظام تحكم أدق و سيطرة أكبر في تطبيق و سائل التعمير من خلال الاستعانة بدفتر الشروط لتحديد كل الالتزامات و الشروط التي تتجز بموجبها المباني.

الفصل الثاني

الدراسة التحليلية لتحصيصات مدينة الخروب

مدخل

أولاً: التوزيع المجالي الطبيعي و الحالة العقارية:

ضوابط مجالية و عقارية تتحكم في توضع التحصيلات

1- تحصيلات متعددة داخل مجال مدينة الخروب:

أ- التعريف بالتحصيلات المدروسة:

ب- موقعها داخل مجال المدينة (المواصفات المجالية) :

2- عوامل طبيعية ساهمت بتوضع هاته التحصيلات:

3- الحالة العقارية و علاقتها بتوضع التحصيلات:

ثانياً: المواصفات التقنية للبناء داخل التحصيلات:

تحليل و تفسير أسباب الوضع القائم:

1- المواصفات الخاصة بالتحصيل (الشكل، الشبكات، مختلف التجهيزات):

أ- توزيع وخصائص البناء داخل التحصيلات (أشكال التحصيل)

ب- توزيع الشبكات و المرافق داخل التحصيلات

2- المواصفات الخاصة بالبناء داخل التحصيل:

أ- المواصفات الخارجية للمبنى:

ب- المواصفات الداخلية للمبنى:

3- المواصفات الخاصة بالسكان داخل التحصيل:

أ- متغيرات ديمغرافية متباينة عبر مختلف التحصيلات:

ب- متغيرات اقتصادية واجتماعية متباينة عبر كامل التحصيلات

خلاصة الفصل

مدخل

في هذا الفصل سنتعرض لتحليل الإطار المجالي الطبيعي للتحصيات من أجل تفسير مختلف الآليات والضوابط التي تتحكم في الواقع الحالي للبناء داخل هذه الأخيرة وكذا إبراز مختلف الإيجابيات والسلبيات لها وذلك من خلال:

- التعريف بمختلف التحصيات المتوفرة في مجال المدينة وكذا مواصفاتها المجالية مع إبراز مختلف العوامل الطبيعية والحالة العقارية التي ساهمت بتوضع هته التحصيات .

- تحديد المواصفات الخاصة بالبناء داخل التخصيص من خلال إبراز خصائص البناء وكذا توزيع الشبكات ومختلف المرافق.

- تحديد المواصفات الخاصة بالبناء داخل التخصيص سواء كانت خارجية أو داخلية بالإضافة إلى تلك المتعلقة بالسكان من خلال إبراز المتغيرات الديموغرافية، الاقتصادية وكذا الاجتماعية لتحليل وتفسير أسباب الوضع القائم في هته التحصيات.

أولاً: التوزيع المجالي الطبيعي و الحالة العقارية:

ضوابط مجالية و عقارية تتحكم في توضيح التخصيصات

1- تعدد النماذج المدروسة داخل مجال مدينة الخروب:

أ- التعريف بالتخصيصات المدروسة:

تضم منطقة الدراسة 09 تحصيلات و هي جل التخصيصات التي أنتجت داخل مدينة الخروب عموماً ماعدا التخصيصات القديمة (سكنات فردية)، إضافة إلى التخصيصات الخاصة التي لا تزال في طور الإنجاز وقد تم الإلمام بدراسة كل هاته النماذج حتى تكون دراستنا شاملة و دقيقة توصلنا إلى نتائج معبرة تساهم في تحليل و تفسير الوضع القائم لهتا النمط من السكن.

أ-1- تحصيل المنار

يمثل المنار التخصيصات العمومية التابعة للبلدية وقد أدرج ضمن المخطط العمراني العام 1982 (PUD) وهو يقع ضمن مخطط شغل (POS A) و الذي لا يزال في طور الإنجاز.

أ-2- تحصيل المنى:

يمثل هذا التحصيل كذلك التخصيصات العمومية التابعة للبلدية و الذي جاء مدرج ضمن المخطط العمراني العام (PUD) و الذي يقع ضمن مخطط شغل الأرض (POS B) و الذي يزال في طور الإنجاز.

أ-3- تحصيل الرياض:

والذي تم إنشائه هو الآخر من طرف البلدية و يقع ضمن مخطط شغل الأرض (POS B) (Non approuve).

أ-4- تخصيص الوفاء:

يمثل هذا الصنف التخصيصات السكنية التابعة للبلدية المدرجة ضمن المنطقة السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) الجنوبية وهذا ضمن المخطط العمراني العام (PUD) - 1982 - والذي نجده ضمن مخطط شغل الأرض (POS C5).

هذه التخصيصات الأربعة كانت عبارة عن تخصيص واحد يسمى تخصيص 923 قطعة، لم تتم الموافقة على إنشائه من طرف السلطات العمومية المختصة (الولاية) وهذا للمساحة الكبيرة التي يعرفها وبالتالي الموافقة عليه تحتاج إلى سلطة أكبر وللتخلص من هذا المشكل اتخذت البلدية إجراء بتقسيمه إلى أربع أقسام وهي النار، المنى، الرياض، الوفاء.

أ-5- تخصيص الحياة:

يمثل هذا الصنف التخصيصات السكنية العمومية التابعة للوكالة العقارية للتنظيم و العقاريين الحضريين لبلدية الخروب <<ALGRFU>> وقد جاء طبق المخطط التوجيهي للتعمير >> <<PDAU>> خاصة وان المصادقة كانت بعد 1990 ضمن مخطط شغل الأرض (POS C).

أ-6- تخصيص ماسينيسا:

يمثل نفس صنف الحياة و هو الآخر يندرج ضمن مخطط شغل الأرض (POS C)

أ-7- تخصيص الأخوة سبيقة <<238>>:

يمثل هذا الصنف التخصيصات السكنية العمومية التابعة لبلدية جاء ضمن المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الشمالية و من خلال المخطط العمراني العام (PUD) والذي يتواجد ضمن مخطط شغل الأرض (POS C2).

أ-8- تحصيل الهناء:

يمثل هذا الصنف التحصيلات العمومية التابعة للوكالة العقارية للتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية الخروب وجاء هو الآخر ضمن المنطقة الحضرية الجديدة و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) و بمخطط شغل الأرض (POS C1) وهو المخطط الوحيد عبر مجال دراستنا الذي تم المصادقة عليه.

أ-9- تحصيل بوهالي العيد (آكس سيراوي):

يمثل هذا التحصيل التحصيلات العمومية التابعة للبلدية و الذي جاء ضمن مخطط التعمير المؤقت (>>PUP) و يوجد ضمن مخطط شغل الأرض الذي لم يتم المصادقة عليه (POS C3).

ب- موقعها داخل مجال المدينة (المواصفات المجالية):

اختارت تحصيات مدينة الخروب لنفسها أفضل المواقع الجغرافية التي تحقق لها اكبر قدر من العلاقات الخارجية مع المناطق المحيطة بها، خاصة و أنها في معظمها جاءت ضمن محاور التعمير و التوسع المستقبلي لها، بمعنى أوضح أنها أحيطت بمختلف المنشآت القاعدية الكبرى التي تضمن لها تطورها.

واهم المواقع التي أنجزت بها التحصيلات هي الجهة الشمالية للمدينة وكذا الجهة الجنوبية و بالخصوص الجهة الشرقية الواقعة شرق الطريق الوطني رقم 20 (السريع).

ب-1- الجهة الشمالية:

تمثلت هذه التحصيلات في- تحصيل 238 - تحصيل الهناء. تحصيل بوهالي العيد و التي كان لها قيمة في خلق مجال حيوي خاصة أن كل من 238 و الهناء تدرج ضمن المناطق السكنية الحضرية الجديدة و التي تضم كل من حي 900 مسكن و حي 450 مسكن و التي

تتوفر بدورها على مختلف التجهيزات التعليمية مثل: مركز التكوين المهني الذي يضم متكونين حتى من خارج محيط بلدية الخروب، بالإضافة إلى تواجد ثانوية.

- يمر بجانبها الطريق الثانوي و الذي يعتبر المدخل الثاني للمدينة من الجهة الشمالية و الذي أعطى مجال حيوي للأحياء التي يخترقها و التي تتجلى في خلق سوق تجاري مغطى بجانب الطريق وكذا تواجد مختلف النشاطات التجارية على مستوى الطابق الأرضي للتخصيص، يبلغ مساحة تخصيص الإخوة سبيقة (154480م²)، و تخصيص الهناء(20390م²)

- أما تخصيص بوهالي العيد فيعتبر بوابة مدينة الخروب من الجهة الشمالية خصوصا مع تواجد التخصيص قرب الطريق الوطني رقم - 03- سابقا الذي يخترق المدينة و الذي أعطى ديناميكية سمحت له بأن يرتقي إلى حي تجاري خصوصا مع تواجد مختلف الأنشطة التجارية، الإدارية و الحرف بداخل الحي.

- بالإضافة إلى كون التخصيص جاء بالقرب من التجهيزات المختلفة مثل: مركز الدائرة، كهيئة إدارية، مقر سونلغاز و شركة التأمينات.

- قرب الحي من محطة المسافرين التي تقع جنوبه و كذا وجود محطة سيارات الأجرة على جانبه، كل هذا أعطى التخصيص أهمية كبيرة ساعدته على خلق مجال حيوي، وتقدر مساحة هذا التخصيص بـ 49925م².

كل التخصيصات الموجودة في الجهة الشمالية تمثل نسب 19.70% من مجمل التخصيصات المدروسة، كما يمكن القول بأن هته النماذج احتلت مواقع جيدة خاصة و أنها جاءت في مداخل المدينة، والتي أعطتها وزنها داخل المدينة.

ب-2- الجهة الجنوبية:

يتمثل في تخصيص الوفاء الذي يقع غرب الطريق السريع، وهو التخصيص الذي جاء مدرج ضمن المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الجنوبية، إضافة إلى تواجد المستشفى شماله و الذي يعطي للتخصيص أهمية باعتبار المستشفى كنقطة استدلال رغم وجود هذا التخصيص بجانب الطريق السريع الذي من المفروض أن يعطيه أهمية كبيرة تجعله كمجال حيوي يضم مختلف النشاطات التجارية كغيره، إلا أن هذا غير مجسد في هذه الحالة ويرجع ذلك لموضع التخصيص الذي يتمركز أسفل الطريق أي بمعنى آخر وجود انحدار من الطريق إلى التخصيص. إلا أنه توجد بعض البناءات في إنجاز حائط إسناد وهذا من أجل خلق نشاط مع امتداد الطريق، أما الجهة الغربية للتخصيص فهو يكتسي عدة نشاطات تجارية خاصة وأنه بالمقابل من حي 250 مسكن وحي 500 مسكن والمتواجدة ضمن المنطقة الحضرية الجديدة ، بالإضافة إلى كونه منطقة عبور إلى الأحياء الواقعة شرق الطريق السريع والمتمثلة في تخصيص المنار، المنى، الرياض والسكنات الترقوية

ب-3- الجهة الشرقية للطريق السريع (الطريق الوطني رقم - 20 -):

تضم هاته الناحية معظم التخصيصات المتبقية و هي كالتالي: تخصيص المنار، المنى، الرياض، الحياة و تخصيص ماسينيسا.

تقع على امتداد الطريق السريع، من الجنوب إلى الشمال و الذي أعطى لها ديناميكية ساهمت في خلق مجال حيوي يضم مختلف النشاطات التجارية على مستوى الطوابق الأولى الممتدة مع الطريق السريع الذي أعيد تصنيفه كطريق وطني سنة 1995⁽¹⁾ ، والذي جاء لتخفيف

(1) مرسوم تنفيذي رقم 167/95 المؤرخ في 18 جوان 1995 المتعلق بإعادة تصنيف بعض الطرق التي كانت مصنفة طرق وطنية

الضغط على المدينة و هو يفصل بين التحصيات المدروسة و أحياء سيدي عمر و المدينة الجديدة ماسينيسا عن باقي أجزاء المدينة، كما أنه يشهد حركة كبيرة للسيارات و الشاحنات مما ساهم في خلق مجال حيوي يضم مختلف النشاطات التجارية على مستوى الطابق الأرضي للسكنات الممتدة مع الطريق من الجنوب إلى الشمال أي من تحصيل المنار حتى تحصيل ماسينيسا مرورا بالمنى، الرياض، الحياة. وتبلغ مساحة هاته التحصيات 758245م²، أي بنسبة 66.41% من مجموع التحصيات المدروسة.

- تواجد النزل السياحي(قوس قزح) من الجهة الجنوبية لحي المنار وكذا تواجد محطة بنزين في الجهة الغربية

- المدينة الجديدة ماسينيسا التي تقع شرق هته التحصيات.

- ملتقى الطرق الذي يساهم في عملية الحركة و السيولة داخل المدينة و هو الواقع بالقرب من تحصيل المنار من الجهة الغربية.

- إضافة إلى الطريق الثانوي الذي يخترق تحصيل المنى المؤدي إلى المدينة الجديدة ماسينيسا وهو بدوره خلق نشاطات تجارية على امتداده داخل التحصيص و أعطى له ديناميكية و حركة متواصلة.

- مشروع إنشاء محطة للمسافرين في الجهة الغربية لتحصيص الوفاء و المنى، و التي تعطي بدورها في المستقبل دفعا قويا لحيوية هذه التحصيات.

- القرب من كل من معهد البيطرية و المتقن -بالإضافة إلى مركز التكوين المهني

- القرب من المستشفى الكبير و يقع في الجهة الغربية لتحصيص الرياض و الذي يفصله ما بينهما الطريق السريع.

- وجود طريق محول يقع تحت الطريق السريع (يمتد مع الجهة الغربية من هذه التحصيات ويقطع الطريق السريع تحت الجسر) مما يسهل المرور من مركزا لمدينة إلى التحصيات.

- يبقى تحصيل الحياة هو التحصيل الذي يأخذ موقع جذاب من الناحية الجمالية خاصة و أن موقعه في بوابة المدينة من الجهة الشمالية فوق الطريق السريع و متوضع على انحدار متوسط إلى الشديد.

مما تقدم نجد أن هاته التحصيات موزعة توزيع شامل على مستوى المدينة بالإضافة إلى احتلالها مواقع جيدة سمحت لها بان تخلق لنفسها مجال حيوي، وان أهم العوامل التي أكسبت هاته التحصيات موقعا هام و جيد هي الطرق الرئيسية الأولية والثانوية التي ساهمت في عملية الحركة و السيولة داخل المجال، إضافة إلى توفرها لتجهيزات وخدمات مختلفة.

2- عوامل طبيعية ساهمت بتوضع هاته التحصيات:

إن دراسة الموضع و إمكانياته يشكل لنا إحدى الركائز الأساسية لتشخيص الطاقات المحفزة لتوضع مختلف أشكال التعمير الحالية و المستقبلية، و يتضح لنا هذا من خلال مخططات التهيئة التي تحدد بالتفصيل المؤهلات الطبيعية التي توصلنا إلى تحليل طاقات الموضع ومدى صلاحيته للتعمير.

ومن خلال هاته الأهمية الكبيرة لدراسة الموضع فإنه تمت معالجة مختلف المؤهلات الطبيعية التي تؤثر مباشرة في المجال المدروس، كل هذا لإعطاء صورة أوضح لحالات الموضع التي تقطنها هته التحصيات.

أ- الطبوغرافيا:

إن مدينة الخروب تتوضع في منطقة محصورة بين ارتفاعي 600م و700م منتشرة بين التلال والسهول العليا مثل سهل ومرزوق الذي يبلغ ارتفاعه 600م وسهل باردة والتي تتخللها بعض الوحدات الطبوغرافية كجبل أم سطاس الذي يبلغ طوله 1127م وجزء من هضبة عين الباي التي يتراوح ارتفاعها ما بين 650م و750م وبالتالي فإن المدينة طبوغرافيا غير معقدة وذات انبساط يمتد على مساحات كبيرة.

* الإنحدار: من خلال الخريطة الطبوغرافية وواقع التحصيات المدروسة فإنه تم تحصيل النتائج والموضحة كما يلي:

فئة 0 - 5%: تمثل الأراضي المنبسطة من المدينة والتي تندرج ضمن المناطق الفيضية والتي

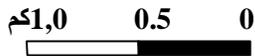
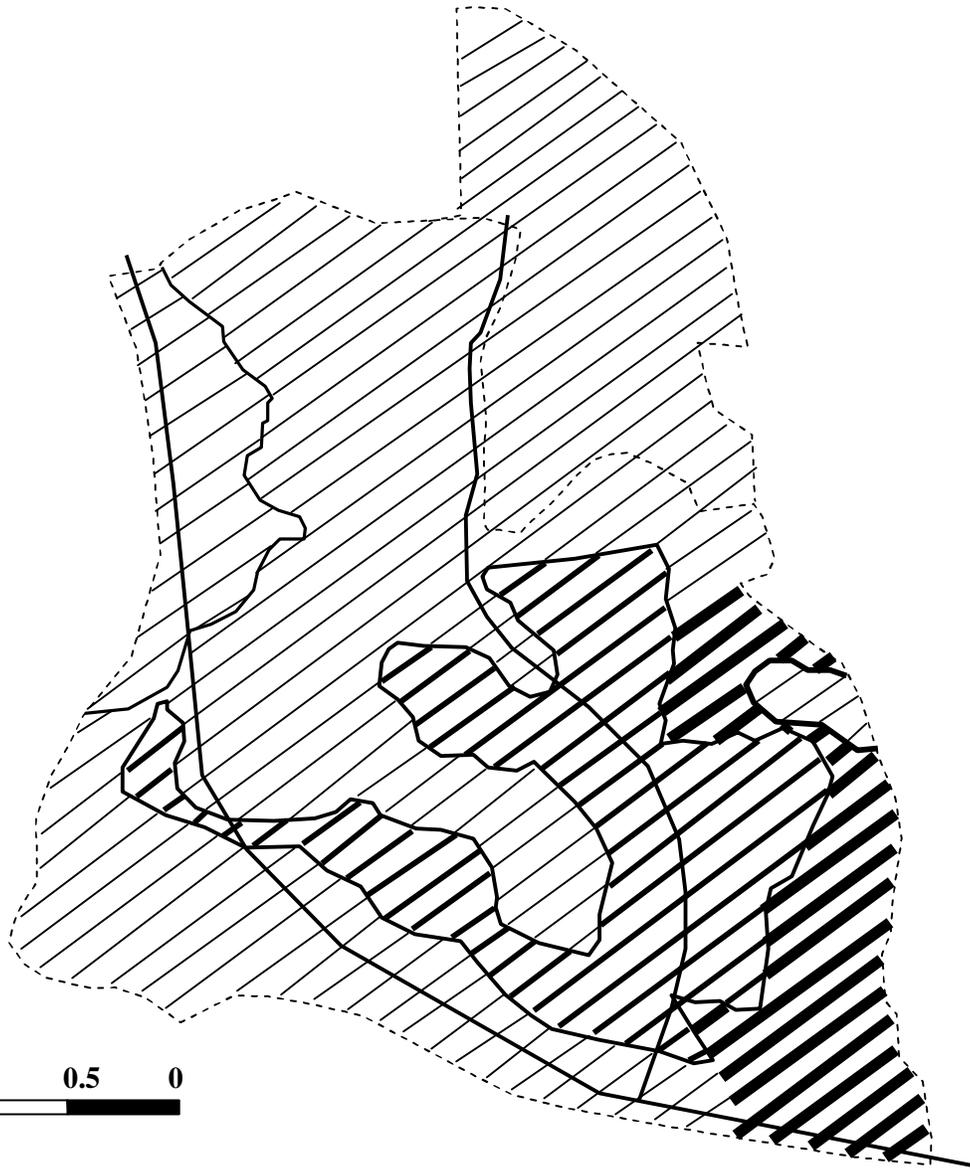
تقع بالشمال الغربي من مدينة الخروب وبالتحديد بالضفة الشرقية لواد بومرزوق وتغطي هذه

الفئة 54.08% هكتار أي بنسبة 07.20% من مساحة المدينة.

مدينة الخروب

خريطة رقم: 03

الانحدارات



طريق 

حدود المحيط العمراني المستقبلي 

* نسبة الانحدار: %

- من 20 - 15 
- من 15 - 10 
- من 10 - 5 
- أقل من 5 

المصدر: المخطط الجيوتقني لمدينة الخروب 1/25000 (1998)

فئة 5 - 10%: تنتشر هته الفئة تقريبا بكل القسم الشمالي للمدينة ثم تتجه إلى الجنوب بشكل شريطي، وتغطي هته الفئة نسبة 57.43% من مساحة المدينة أي بمساحة 433.56 هكتار وبذلك تحتل أكبر نسبة.

فئة 10 - 15%: تتواجد هته الفئة بالجهة الشرقية للمدينة وتمتد بشكل شريطي إلى النسيج القديم وتحتل نسبة 22.40% من مساحة المدينة أي 168.26 هكتار.

فئة 15 - 20%: وتتواجد هته الفئة بالجهة الشرقية والجهة الجنوبية الشرقية والتي تمثل مناطق التوسع الحالي أين تتواجد المدينة الجديدة ماسينيسا وتمثل هته النسبة 12.50% من مساحة المدينة أي بمساحة 93.89 هكتار.

- يتميز مجال الدراسة بالانبساط عموما - خريطة رقم 04-

تخصيص الهناء - الإخوة سبيقة - انبساط جيد

بوهالي العيد و الرياض و الوفاء - انبساط إلى انحدار ضعيف الى متوسط

المنار، المنى و الحياة - انحدار ضعيف إلى متوسط في اتجاه الشرق

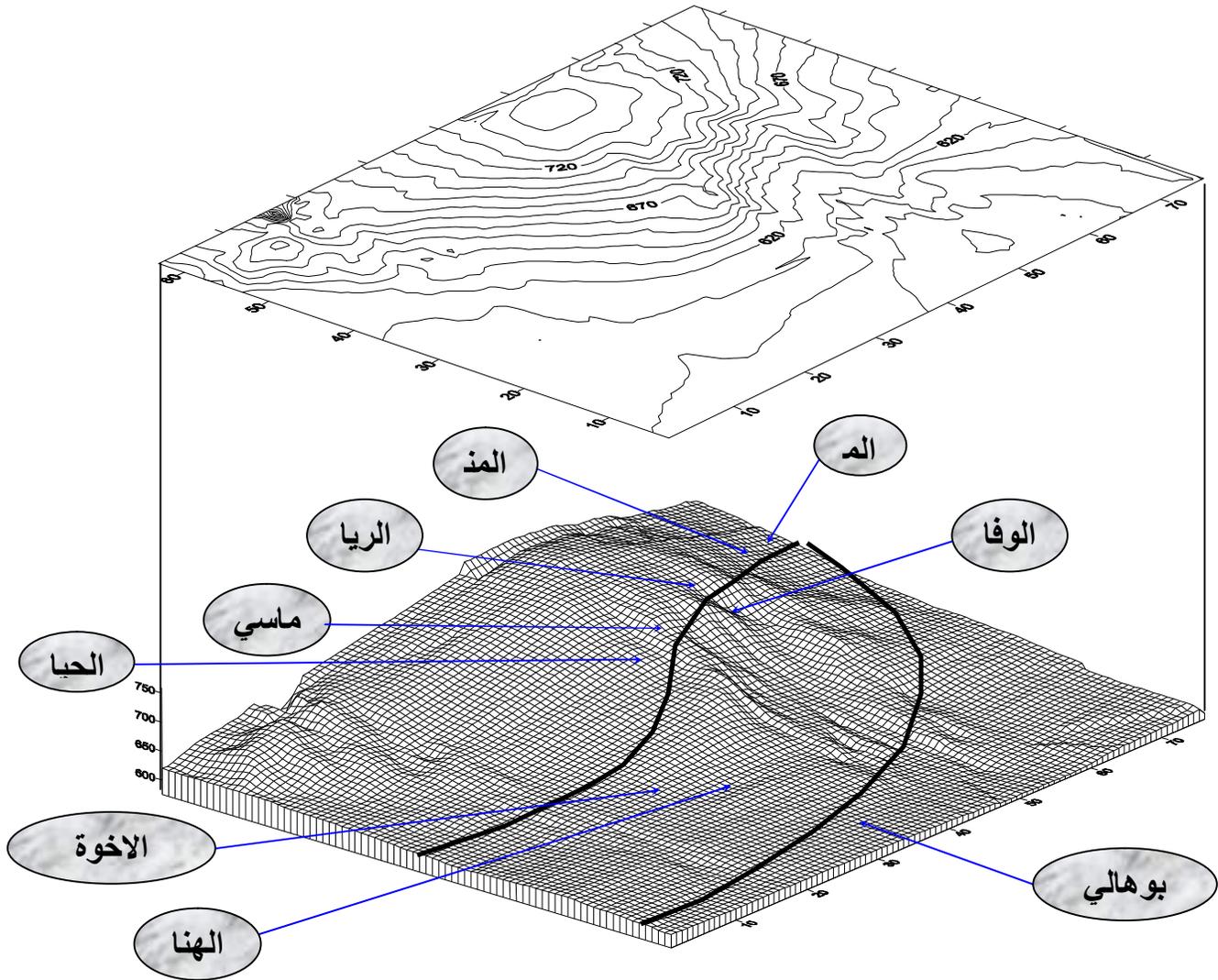
ماسينيسا - انحدار متوسط إلى تشديد باتجاه الشرق

ملاحظة:

إن وجود جدار الإسناد الذي يخص البناءات يمكننا من معرفة أن التخصيص متوضع على أرضية ذات انحدار شديد أو ضعيف، حيث يختفي تماما في كل من تخصيص الهناء و الإخوة سبيقة. إلى وجود الطابق تحت ارضي في كل من تخصيص الحياة و ماسينيسا و هذا ما يعكس لنا الانحدار الشديد الذي يخص التخصيص.

في حين تختلف نسبة استخدام جدار الإسناد في باقي التخصيصات. أنظر الجدول رقم 08

مدينة الخروب : الطبوغرافية



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + الخريطة الطبوغرافية + معالجة الباحث ببرنامج السارفور

جدول رقم: (08) مجموع الطوابق تحت الأرضية الموجودة داخل التحصيل

التحصيلات	عدد السكنات المدروسة	وجود الطابق تحت ارضي	النسبة المؤوية
المنار	139	13	09.35
المنى	90	15	16.66
الرياض	40	06	15.00
الحياة	42	26	61.90
ماسينيسا	115	43	37.39
الوفاء	124	03	02.41
238	113	04	03.53
الهناء	21	00	00.00
بوهالي	57	31	54.38
مجال الدراسة	741	141	22.29

المصدر: من انجاز الباحث أفريل 2003.

ب- جيوتقنية الأرض: شساعة الأراضي القابلة للتعمير:

التعرف على جيوتقنية أراضي المدينة يعني التمييز بين الأراضي القابلة والغير القابلة للتعمير و المتمثلة في:

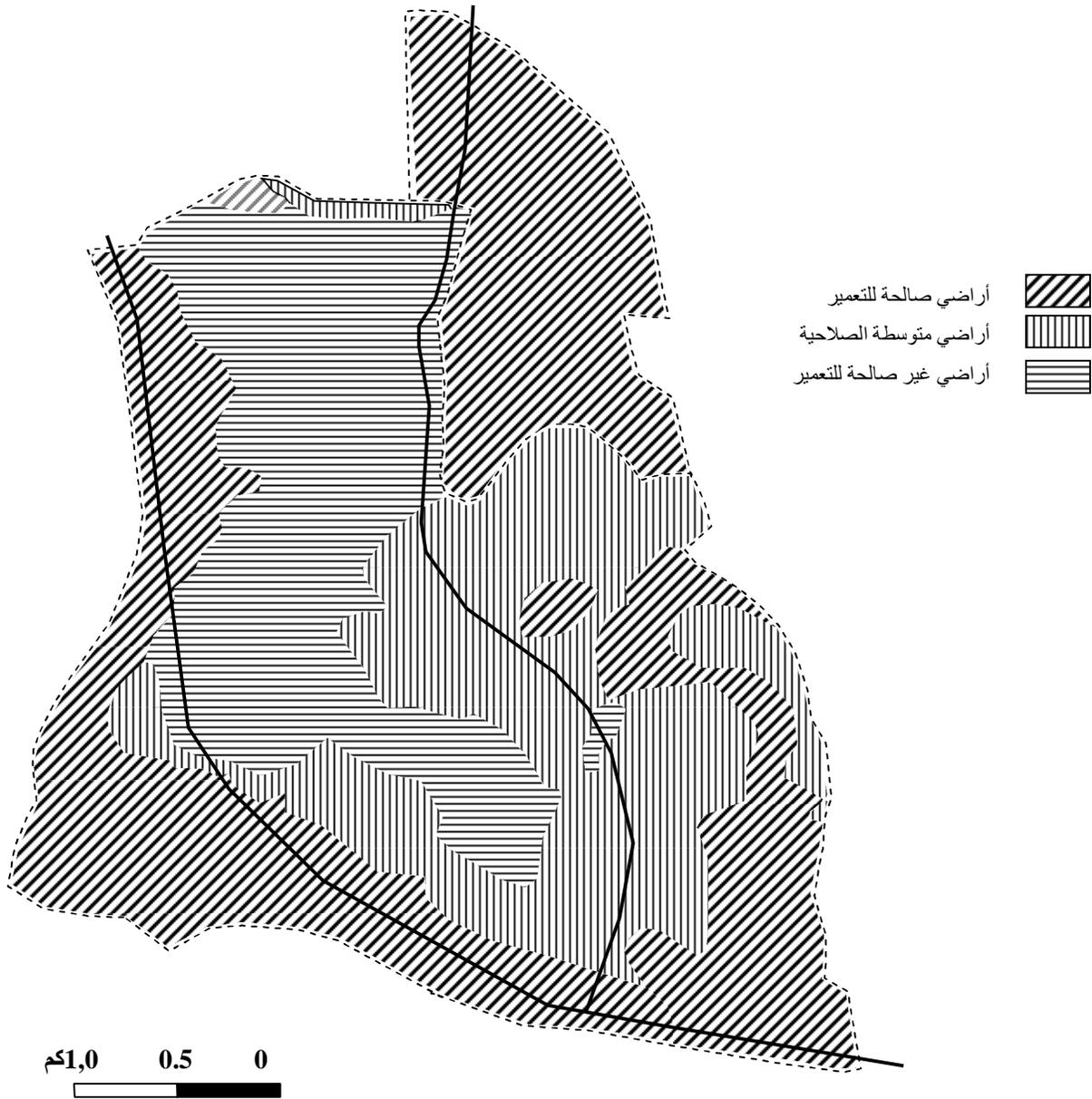
ب-1- أراضي قابلة للتعمير: و التي تمتد بمسافة قدرها 172.93 هكتار (1) أي بنسبة

44.5% من المساحة الإجمالية للمدينة ممتدة بشكل طولي من الشمال إلى الجنوب،

وتتوضع عليها كل من تحصيل الهناء و الإخوة سبيقة -238- المتواجدان في الجهة

(1) المخطط الجيوتقني للبلدية 1998

مدينة الخروب
خريطة تخطيطية للأراضي



المصدر : المخطط الجيوتقني لبلدية الخروب 1/25000 (1998)

الشمالية للمدينة و التي تتميز بانحدار متوسط (5-10%)، وتركيبية صخرية (كلس مارني، طين الغرين) (2)

ب-2- أراضي متوسطة الصلاحية:

تمتد بمسافة قدرها 134.54 هكتار بنسبة 34.60% من مساحة المدينة، وتتواجد هذه الأراضي في الجهة الشرقية بصفة عامة إلى الجهة الجنوبية و تمثل هذه الأراضي مناطق التوسع الحالي و المستقبلي أين تتواجد معظم تخصيصات المدينة و المتمثلة في تخصيص ماسينييسا، الحياة، الوفاء، المنى والتي تتميز في الغالب بانحدار 10-15% و تركيبية صخرية (ترسيبات نهريّة)

ب-3- أراضي غير صالحة للتعمير:

أراضي تمتد مع ضفتي واد مرزوق وواد الباردة وهي أراضي غير صالحة للتعمير كونها أراضي معرضة للفيضانات وهذا الانحدار (اقل من 10%) بالإضافة إلى كون هاته الأراضي ذات مردودية فلاحية عالية، واهم التخصيصات المتوضعة عليها هي تخصيص المنار جنوب المدينة الواقع بالجهة الغربية للطريق السريع، وتخصيص بوهالي العيد الواقع شمال المدينة و غرب الطريق الوطني رقم 03. سابقا

ج- القيمة الفلاحية للأراضي: مردودية فلاحية ضعيفة ساهمت في انتشار التخصيصات

موضع المدينة يتوزع على أراضي ذات مردودية متوسطة و ضعيفة، وتوطن التخصيصات كان على أراضي ذات مردودية ضعيفة إلى متوسطة إلا انه نلاحظ تواجد بعض التخصيصات على أراضي ذات مردودية عالية مثل - المنار - الهناء- بوهالي العيد -الإخوة سبيقة.

(2) الخريطة الجيولوجية الخروب- الهريّة 1/25000 التكوينات الصخرية

خريطة رقم: 06

مدينة الخروب
التقسيم الفلاحي للأراضي



Source : B.N.D.E.R : Etude de
Développement rural intégré de La wilaya de Constantine Phasel.1982

ملاحظة: لقد تم إنشاء هاته التحصيات قبل 1990 أي قبل إعطاء قانون واضح لحماية الأراضي الزراعية.

من هنا يمكننا القول أن المدينة تتوفر على كل المجالات الفيزيائية التي مكنت توضع مختلف النشاطات العمرانية و هذا ما يفسر الامتداد الواسع للمدينة (على مستوى المجال)، و نجد أن التحصيات أخذت نصيبها من التوسع داخل المحيط العمراني.

ملاحظة: وجود أماكن الردم التي ترجع لنفايات مصنع " Sonacome " و المتواجدة في تحصيل المنار و المنى، أدت إلى إتباع إجراءات في تعميق الأساسات.

3- الحالة العقارية و علاقتها بتوضع التحصيات:

يعتبر العقار ذو مظهرين طبيعي و آخر اصطناعي، فالعقار الطبيعي محدود المساحة فهو غير قابل للتمديد أما العقار الاصطناعي يمكن توسيعه و تجديده طولا (1) ، أما الأملاك العقارية في مفهوم القانون هي كل الأراضي و الثروات العقارية الغير مبنية (2) ، وبما أن العقار هو القاعدة الأساسية لتوضع و امتداد مختلف الأشكال العمرانية وبالخصوص التحصيات التي تستفيد من مجال اكبر فيجدر بنا التعرف على طبيعة ملكية الأراضي و التي مكنتها إلى امتداد واسع عبر المجال.

(1) المادة 14-15-16 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01.

(2) المادة 2 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/12/18 والمعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المتعلق بالتوجيه

أ- ملكية عقاري عمومية ساهمت بانطلاق مشاريع التحصيلات

و للتمكن من معرفة هذا الامتداد الواسع عبر المجال لمختلف التحصيلات أوجب علينا التعرف على الملكية العقارية التي أقيمت عليها التحصيلات قبل إنشائها و الحالة التي آلت إليها.

أ-1- الملكية العقارية الأصلية:

إن التعرف على الملكية السابقة للأراضي التي أقيمت عليها التحصيلات و التي هي نوعان ملكية تابعة للدولة و ملكية تابعة للخواص لعبت دورا في استمرار و صيرورة الديناميكية العمرانية بحيث أن:

أ-2- ملكية تابعة للدولة:

تخص كل من تحصيل المنار - المنى - الوفاء - الرياض أو تحصيل 923، وكذا تحصيل ماسينيسا والحياة، وان هاته الأراضي المتواجدة بإقليم بلدية الخروب التي تم اكتسابها من طرف المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة للمحافظة العقارية لولاية قسنطينة.

ومنه يمكن القول أن هذا العقار تم اكتسابه من طرف مصالح الأملاك العقارية بقسنطينة بموجب عقود إدارية بالإضافة إلى إشهاره بالمحافظة العقارية بقسنطينة. و كل هاته الأراضي تم شرائها من طرف الاحتياطات العقارية أو أملاك الدولة، وكل هذا من اجل استغلالهم كمنطقة سكنية في شكل تحصيل.

جدول رقم: (09) الملكية العقارية الأصلية الخروب

التحصيل	الملكية العقارية الأصلية	الملكية السابقة	الملكية الحالية
المنار	مديرية أملاك الدولة للمحافظة العقارية والتحققات بـ قسطنطينة	ملك- للسادة- جاكوليون- ويناسقيوم.	ملك للبلدية
المنى		لك للسادة جاكو- تارديو - باسكال	
الرياض		ملك للسادة قايت	
الوفاء		طارديو- ريوقي	
الحياة		ملك للسادة قايت	
ماسينييسا		ملك للسادة قايت	

المصدر: المصالح التقنية للبلدية+مصالح الممتلكات العقارية لبلدية الخروب

هذه التخصيصات الستة (06) و الممتدة على أراضي ملكيتها السابقة تابعة للمديرية الفرعية
لأملاك الدولة، اغلبها ممتدة على كامل مجال مدينة الخروب حيث تمثل نسبة 80.38%
من مجموع التخصيصات من حيث المساحة و 81.85% من مجموع عدد القطع. (1)

(1) بالنسبة للتخصيصات المدروسة.

- من هذا يمكن القول بأن أصل الملكية هي عامل مساعد لانطلاق المشاريع العمرانية خاصة و أن مدينة الخروب معظم أراضيها تابعة لأملاك الدولة و بالتالي سهولة الحصول على القطع الأرضية بالنسبة للبلدية خاصة و أنها مدمجة في محيطها العمراني أو مدرجة في احتياطاتها العقارية.

ب- مساهمة قانون الاحتياطات العقارية (1) في توزيع التخصيصات على أراضي تابعة للخواص:

بما أن قانون الاحتياطات العقارية الذي يعطي الصلاحية في إدماج كل الأراضي ضمن محيط تعميرها بغض النظر عن ملكيتها سواء كانت ملكية عمومية أو خاصة. ومن هذا وبقوة القانون أصبحت للبلدية كل الصلاحيات في التصرف في العقارات داخل محيط تعمير المدينة و المتمثلة في الواقع في توزيع تخصيص الإخوة سبيقة و كذا تخصيص الهناء و تخصيص بوهالي العيد على الأراضي تابعة للخواص و كل عقار له ميزته الخاصة.

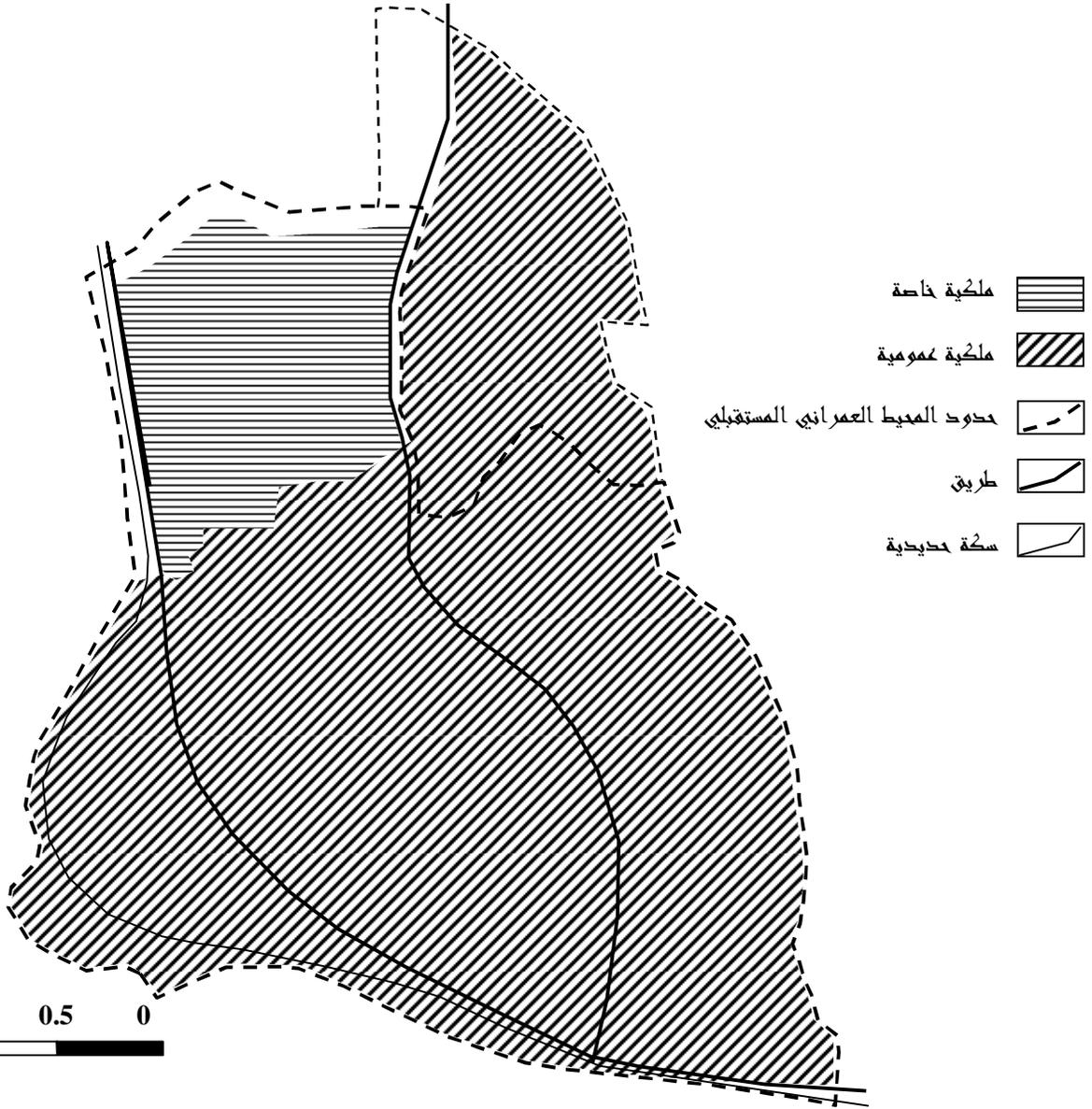
جدول رقم: (10) الملكية الأصلية للتخصيصات المتوضعة على أراضي تابعة للخواص

التخصيص	أصل الملكية	الملكية الحالية
الإخوة سبيقة	أراضي خاصة ملك لورثة سيراوي	بلدية
الهناء	أراضي تابعة لوزارة الشؤون الدينية	
بوهالي العيد	أراضي خاصة ملك لورثة سيراوي	

المصدر: المصالح التقنية للبلدية + الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين + مصالغ الممتلكات العقارية لبلدية الخروب.

(1) قانون 26/74 المتعلق بالإحتياطات العقارية للبلدية.

مدينة الخروب المناطق الحضرية للأراضي



تمثل هذه التخصيصات الثلاثة الممتدة على الأراضي الخواص بنسبة 19.68% من مجموع التخصيصات المدروسة من حيث المساحة و بنسبة 18.15% من مجموع عدد القطع. وفي الأخير يمكن القول بأن قانون الإحتياجات العقارية قد ساهم بصفة مباشرة في سهولة الحصول على المساحات المخصصة لإنشاء التخصيصات، و يتضح هذا مع توضع ثلاث تخصيصات على حساب أراضي الخواص.

ج- الملكية العقارية الحالية:

بما أن كل تخصيصات مدينة الخروب على العموم تعتبر شرعية وبالتالي كل مراحل إنشائها القانونية سليمة ومن أهم الملكية العقارية السائدة الحالية هي الملكية التابعة للبلدية والتي قامت بشرائها من طرف المديرية الفرعية لأملاك الدولة بناء على مداوات مصادق عليها.

د - مبادرات خاصة في إنشاء تخصيصات على أراضي خاصة:

خلال السنتين الأخيرتين عرفت مدينة الخروب توجهها إلى إنشاء تخصيصات خاصة شرعية كون تواجد أراضي خواص بالمحاذات للنسيج الحالي (شمال مركز المدينة) والشروع مباشرة في تقسيم الأرضية وتهيئتها و إعدادها للبيع وتتمثل هذه التخصيصات في:

- تخصيص سيراوي

- تخصيص بن طرشة

- تخصيص آفاق

- تخصيص نوميديا

كل هذه التحصيات لا تزال في طور الإجاز، إلا أنها تعطي لنا صورة مستقبلية للتوجه إلى إجاز التحصيات من طرف الخواص و امتدادها عبر المجال، خاصة من الجهة الشمالية أين تتواجد الأراضي التابعة للخواص وهي أراضي ذات مردود دية فلاحية جيدة إلى متوسطة.

ثانيا: المواصفات التقنية للبناء داخل التحصيات (تحليل وتفسير أسباب الوضع القائم):

1- المواصفات التقنية بالتحصيل (الشكل، الشبكات، مختلف التجهيزات):

أ- توزيع وخصائص البناء داخل التحصيات (أشكال التحصيل):

إن تداخل مختلف العوامل الطبيعية والمجالية التي ساهمت في إنتاج حضيرة سكنية لها مواصفات متميزة خاصة وان للسكن الفردي عدة أسباب متداخلة قبل وبعد إنتاجه كل هذا من أجل الحصول على البناء ذاته.

من هنا فان دراسة واقع التحصيات(السكن الفردي) وخصائصه يتطلب منا الوقوف بنوع من الدقة في تحليل و تفسير مورفولوجية البناء، شكل ومساحات الأرض، تنظيم البناء وصولا إلى مواد البناء وعلو بنايات. إضافة إلى تحديد وتقسيم السكان و المساكن داخل التحصيات .

أ-1- مورفولوجية البناء:

كما ذكرنا سابقا أن مختلف العوامل تتدخل لإنتاج تحصيل و أهم هذه العوامل المتحكمة هي:

- شكل الأراضي المخصصة للتحصيل ومساحتها.

- الموضع (Le site)

- شبكة الطرق القائمة

- تقسيم التحصيل

- نوعية التهيئة

من خلال هذه العوامل المختلفة فان تحصيات المدينة عرفت مورفولوجية متباينة.

أ-1-1- تحصيل المنار:

يتميز تحصيل المنار بشكل هندسي منتظم، يقترب من المستطيل و العامل المهم الذي ساهم في تنظيمه هو تواجده على جانب ملتقى الطرق بالإضافة إلى الطريق الوطني رقم-20- غربه و الطريق الوطني المؤدي إلى باتنة في الجهة الجنوبية، مما أعطى شكل شريطي مستطيل، بالإضافة إلى توضع على انحدار ضعيف.

أما أشكال وحداته (Ilots) التي نجدها متشابهة قريبا ممتدة في شكل طولي تفصلها أو تقسمها طرق ثالثة أو الطرق الخدمة. بالإضافة إلى تواجد مناطق مخصصة للتجهيزات تأخذ في الغالب شكل هندسي ، مربع أو مثلث و التي تتواجد بداخل الوحدات، وبما أن التحصيل يمتد بجانب الطريق الوطني في الجهة الغربية و الجنوبية أعطت له مساحات شاغرة تفصله مع هاته الطرق السريعة و التي تصل حتى 30م والتي ساهمت في خلق ديناميكية سوف نرجع إليها في ما بعد.

أ-1-2- تحصيل المنى:

يمثل هذا التحصيل شكل هندسي غير منتظم رغم امتداده مع الطريق الوطني رقم 20 وهذا راجع لعاملين:

- جاء هذا التحصيل امتداد لتحصيل المنار و بالتالي إتباع في امتداد الطرق وشكل الوحدات وفي المقابل وجد نفسه بالمحاذات من السكن التطوري الذي يعتبر كعائق في تنظيم شكله حيث أن أشكال وحداته ممتدة في شكل طولي تقريبا.

- نجد كذلك الطريق الذي يخترقه و يعتبر طريق ثانوي يتجه مباشرة إلى المدينة الجديدة ماسينيسا الذي ينطلق ابتداء من طريق الالتواء و المتواجدة في الجهة الغربية للتحصيل.

من هذا كله يمكن القول بأن الطرق ساهمت بصفة عامة في هيكلته التجميعي من حيث الشكل الهندسي، وبالنسبة للموضع فإن هذا التجميعي يمتد على سفح منتظم يتميز بانحدار متوسط.

أ-1-3 تجميع الرياض:

يمثل شكل هندسي غير منتظم يمتد بشكل طولي على العموم بجانب الطريق الوطني رقم 20 ثم يتجه إلى الجهة الشرقية للطريق. أشكال وحداته تأخذ شكل هندسي مستطيل إلى مربع و هي متشابهة على العموم تفصلها بالطبع طرق ثالثة.

العامل الذي ترك هذا الشكل هو عامل الموضع وهذا للابتعاد في الجهة الشمالية من مناطق ذات انحدار كبير المتواجدة من الجهة الشرقية للطريق الوطني رقم -20- مما نتج تغيير اتجاه الامتداد الطولي للتجميعي.

أ-1-4 تجميع الحياة و تجميع ماسينيسا:

أخذ هذين التجميعين شكل هندسي مستطيل على العموم و يعتبر الموضع هنا هو العامل الأساسي لشكل التجميع بحيث انه يتوضع على مساحات ذات انحدار متوسط إلى شديد و التي أعطت شكل هندسي غير منتظم للوحدات خاصة لتجميع الحياة و التي أخذت بعين الاعتبار موضع التجميع، إلى توزيعها في شكل طولي في تجميع ماسينيسا، وتفصل هذه الوحدات شبكة الطرق الثالثة التي توصلها إلى مختلف التجميع.

أ-1-5 تجميع الهناء:

يعتبر التجميع هو الأصغر على امتداد المجال و يمثل وحدة متجانسة ذات شكل هندسي مربع. وتعتبر ذات مورفولوجية واضحة، حيث تقسم إلى ثلاثة وحدات مربعين ومستطيل يفصل بينهما طرق ثالثة موجهة لخدمة السكان.

يتوضع هذا التخصيص على ارض مستوية ذات انحدار ضعيف.

يمتد بجانبه طريق ثانوي وهو أساسا الذي تحكم في تنظيمه، كما نجد أن هذا التخصيص جاء

ضمن المناطق السكنية الحضرية الجديدة "LES ZHUN"

أ-1-6 - تخصيص الوفاء:

أخذ هذا التخصيص شكل هندسي مثلث ممثل بقاعدة في الجهة الشمالية و رأسه في الجهة الجنوبية، وتمتد وحداته في شكل طولي تتشابه وتتساوي على العموم، تفصل بينها طرق ثالثة بالإضافة إلى تواجد مساحات مخصصة للتجهيزات تأخذ شكل مثلث هي الأخرى.

أ-1-7 - تخصيص الإخوة سبيقة: هذا التخصيص واقع في شمال المنطقة السكنية

الحضرية الجديدة الشمالية "LES ZHUN" والتي أخذت شكل هندسي مثلث قاعدتها في الجنوب و رأسها بجانب الطريق الثانوي من الجهة الغربية تتوسطه طرق ثالثة على كامل مجال التخصيص.

بالنسبة للشكل توجد وحدات ممتدة طوليا على العموم وتفقد تنظيمها الهندسي كلما ابتعدنا عن الطريق الثانوي الممتدة بجانب التخصيص من الجهة الغربية.

بالإضافة إلى تواجد مجموعة من الوحدات تأخذ عدة أشكال هندسية (مربع، مثلث) مخصصة للتجهيزات المختلفة أو المساحات الخضراء أو غيرها.

بالنسبة للموضع فان التخصيص يتواجد على أراضي منبسطة - صالحة للتعمير -

أ-1-8- تخصيص بوهاالي العيد:

هو الآخر يأخذ شكل مثلث و هو محدد بالطريق الوطني رقم 03 سابقا من الشرق و السكة الحديدية في الجهة الغربية، أما الجهة الجنوبية فهو محصور بالنسيج القديم للمدينة (تخصيص (PINED).

تتمثل مورفولوجية هذا التخصيص في شكل متجانس ذو شكل هندسي منتظم يتوضع على انحدار متوسط صالح لتعمير.

يتكون من وحدات ذات أشكال هندسية ممتدة على العموم في شكل طولي تتوسطه طرق ثالثة و طريق ثانوي على امتداد التخصيص في الجهة الغربية و طريق رئيسي في الجهة الشرقية. على العموم يمكن القول أن مختلف تخصيصات المدينة عرفت مورفولوجية متباينة إلى متماثلة وهذا على اختلاف العوامل التي تحكمت فيها.

أ-2- شكل التقطيع:

ويقصد بها تقطيع الوحدات داخل التخصيص وبالتالي الحصول على قطع عقارية و التي تقسم هي الأخرى إلى قطع مخصصة لبناء مسكن، وقد أخذ هذا التقطيع تشابه عبر مختلف التخصيصات و المتمثلة في قطع متجاورة و متقابلة إلا بعض الحالات التي تكون متجاورة فقط كون وحداتها تضم قطع متجاورة فقط و التي نجدها على العموم على واجهة الطرق الرئيسية مثل تخصيص المنار - المنى - الرياض - الحياة - ماسينيسا - الوفاء

- شكل التخصيص حسب العوامل التي يتحكم فيها تقطيع الحصص.

على العموم تأخذ شكل المستطيل و التي يأخذ بعين الاعتبار مختلف العوامل عند تقسيمها خاصة وأنها تتوافق مع أحكام التعمير و المسجلة جلها في دفتر الشروط الخاص بإنشاء التحصيل.

و على العموم شكل الحصص يتوافق مع الوحدات التي يتم تقسيمها و التي تنتج لنا قطع في شكل مستطيل و أحيانا أشكال أخرى خاصة مع نهاية الوحدات (الزوايا)

ومن أهم العوامل التي تتحكم في شكل الحصص⁽¹⁾

- النسبة بين المساحة التي تقدر بالمتر المربع.
- البعد عن الحدود الفاصلة.
- الأبعاد اللازمة من أجل احترام الرؤية المباشرة للبنىات المقابلة.
- البعد عن محور الطريق.
- شروط الوصول إلى الحصة (شبكة الطرق)

أ-3- مساحة الحصص:

- من خلال دفاتر الشروط الخاصة وكذا المخططات التحصيل بالإضافة إلى المعاينة الميدانية

و الحوار المباشر مع أصحاب الحصص فإنه يوجد تباين في مساحة الحصص داخل التحصيل نفسه و تباين كبير بين مختلف التخطيطات، حيث تبلغ أدنى قيمة في قطعة تحصيل المنار

ب: 273م² في حين تبلغ أقصاها في تحصيل الحياة لقطعة في زاوية 600.86م².

⁽¹⁾ A.Zouchelli : Introduction a l'urbanisme opérationnel et composition urbain volume3, OPU 1983 page 90

بما أن تخصيص الوفاء جاء واقع في المنطقة السكنية الحضرية الجنوبية فإنه جاء محدد في الجهة الغربية بالسكنات الجماعية و التي فرضت عليه هذا الشكل.

أما الجهة الشرقية و الممتدة بجانب الطريق الوطني رقم 20 (الطريق السريع) و الذي أعطى التخصيص على العموم عامل أساسي في مورفولوجيته، أما الجهة الشمالية أين يتواجد المستشفى و بعض السكنات التي جاءت على منطقة مستوية على العموم بالنسبة لتوضع التخصيص.

أ-4- تناسق المباني (تنظيم المباني):

إن تنظيم المباني من العوامل الأساسية لتنظيم المجال و تناسق مبانيه على نمط واحد للبناء يعطي صورة منظمة و استغلال أمثل للعقار.

و تنظيم المجال في التخصيصات المدروسة يختلف باختلاف التخصيص، لكن أغلبها منظمة تنظيم جيد خاصة و أنها تخصيصات شرعية تضم مختلف الشروط التقنية التي تخص التخصيص و الممثلة بصورة واضحة في دفتر الشروط الخاص برخصة البناء و المبينة في المخطط التنظيمي للتخصيص (مخطط الكتلة).

و أهم النماذج تنظيم المجال التي نلمسها في التخصيصات المدروسة هي:

- تنظيم خطي أو شريطي: Disposition Linéaire Ou en Bande. ⁽¹⁾ نجد المباني فيه

تتنظم بشكل شريطي بمحادات الطريق ويتواجد هذا النوع كل من تخصيص المنار.

- تنظيم خطي منفصل: Disposition linéaire Séparative:

⁽¹⁾ A.Zouchelli : Introduction a l'urbanisme opérationnel et composition urbain volume3, OPU 1983 page 84

كل هذه النماذج التي ذكرناها موجودة في الواقع النظري (دفتر الشروط) غير أنها حصلت لها تغيرات كبيرة في واقع المجال مقارنة مع المخطط التقني ودفتر الشروط من خلال المعاينة الميدانية.

مما سبق يمكن أن نميز نوعين من التنظيم الخاص بالمباني تنظيم خطي أو شريطي و تنظيم خطي متقطع موضحة بصفة مفصلة في المخططات ودفتر الشروط، وتنظيم واقع المجال يشابه إلى حد عام التنظيم النظري.

أ-5- المساحة المبنية: la Surface bâtie

من خلال دفتر الشروط فان المساحة المبنية حددت بـ 60%⁽¹⁾ من مجموع المساحة العقارية للحصة أي ما يعادل معامل الاستيلاء 0.60% و حددت هذه المساحة بناء على شروط تسمح بتهوية و تشمس جيد للمجال المبني (شروط صحية للمبني)

ومن خلال الميدان و البيانات المحصل عليها من مختلف التخصيصات المدروسة على العموم فقد وجدنا نتائج غير التي كانت محددة في دفتر الشروط بدقة مفصلة، حيث تباينت المساحة المبنية عبر مختلف القطع الأرضية وكذلك مختلف التخصيصات.

أ-5-1- تخصيص المنار:

تراوحت المساحة المبنية ما بين 160م² إلى 220م² من مساحة عقارية تتراوح ما بين 247م² و 300م² هذا بالنسبة للمعطيات المستخرجة من خلال الاستبيان الميداني والاتصال المباشر مع السكان أما بالنسبة للمعطيات الموجودة في دفتر الشروط فتتراوح المساحة العقارية ما بين 274.26 و 461.56 م².

⁽¹⁾ دفتر الشروط الخاص بالسكن.

أ-5-2- تحصيل المنى:

- تراوحت المساحة المبنية ما بين 160م إلى 220م من مساحة العقارية تتراوح ما بين 280م إلى 300م⁽¹⁾ محددة في دفتر الشروط ما بين 274.6 و 431.33م .

أ-5-3- تحصيل الوفاء:

تراوحت المساحة المبنية من 160م² إلى 300 م² من المساحة العقارية تتراوح ما بين 274م² إلى 300م² و مساحة 274.6 و 497.43م² مبنية في دفتر الشروط.

بالنسبة للمساحة المبنية المحددة في دفتر الشروط أو المخطط هي 160م بالنسبة لمساحة العقارية 280م أي بنسبة 60% من المساحة الكلية و المساحة المتبقية تبقى مخصصة للحديقة في حين قد وجدنا عدة حالات خاصة قد اشغل بها كل المساحة العقارية أي إنتاج شكل هندسي من الاسمنت دون ترك مساحة مخصصة للحديقة بمساحات مبنية 300م² /300م² في تحصيل الوفاء يعني هذا معامل الاستيلاء يساوي الواحد وعدد المستويات(03) وبالتالي فإن معامل شغل الأرض يعادل 3 وهو مرتفع مقارنة بالعلو

القانوني المحدد ب1.2.



صورة رقم:(01) التعدي على المساحة المبنية المحددة في دفتر الشروط في تحصيل الوفاء (تم البناء على كل المساحة العقارية)

(1) من خلال المعاينة الميدانية

أ-5-4- تحصيل الرياض: مساحة مقدرة بـ 160م² إلى 210م² من مساحة عقارية تتراوح بين 250م² - 300م² في الواقع المجال و 274.64م² و 485.03م² من خلال دفتر الشروط .

أ-5-5- تحصيل الحياة، ماسينيسا:

تراوحت فيه المساحة المبنية ما بين 200-320م² من بين مساحة عقارية تتراوح ما بين 320م² إلى 600.08م² ومحددة بـ 60% من مجمل المساحة في دفتر الشروط المخصصة للتحصيل.

أ-5-6- تحصيل الإخوة سبيقة <238>:

- تباينت نسبة المساحة المبنية من 150م² إلى 300م² من بين مساحة تراوحت ما بين 175.5 و 385م² من خلال دفتر الشروط ووجود 07 قطع مخصصة للاستعمال التجاري مساحتها العقارية مقدرة بـ 120م² حسب دفتر الشروط و الواقع المجالي النسبة المبنية مقدره بـ 100%

أ-5-7- تحصيل بوهالي العيد:

- تقدر المساحة المبنية لبوهالي العيد ما بين 160 و 320م² من مساحة عقارية تتراوح ما بين 220م² و 460م².

أ-5-8- تحصيل الهناء:

- و الذي يمثل اصغر تحصيل تتراوح نسبة المساحة المبنية فيه بـ 60% أي بمساحة تتراوح 180 الى 220م² من مساحة عقارية تتراوح 280 و 320م².

مما سبق نستخلص تباين في نسبة المساحات المبنية لمختلف التخصيصات و يتمثل هذا التباين في السكنات التي لم تحترم الشروط القانونية للتعمير والبناء و الخاصة بالمساحات المحددة المبنية في دفتر الشروط والمتمثلة في معامل الاستيلاء (CES)⁽¹⁾ ومعامل شغل الأرض (COS)⁽²⁾ و بالتالي التعدي على المساحة المخصصة للحديقة.

تغير (CES) يتعلق أساسا بمساحة التخصيص و الثمن المرتفع للأرض والبناء وبالتالي يؤدي إلى استغلال أكبر للأرض مما يجعل عامل الاستيلاء يصل حتى (0.75) وجعل المساحة تتناسب مع عدد أفراد الأسرة⁽³⁾.

من خلال المعاينة الدقيقة للميدان ومن خلال الاتصال المباشر للسكان لاحظنا أن مساحات القطع الموجودة في دفتر الشروط غير دقيقة وهذا الأخير حدد مختلف مساحات التخصيص و كأنها تخصيص واحد خاصة التخصيصات الخاصة بالبلدية و بالتحديد - تخصيص المنار - المنى - الرياض - الوفاء التي تم إنشائها لأول مرة كتخصيص واحد هو (923) والذي لم يتم المصادقة عليه وقسم فيما بعد إلى هاته التخصيصات.

أ-6- مساحة الحديقة:

هي المساحة التي تسمح لتهوية و تشمس البناية و تتباين مساحة الحديقة من قطعة إلى أخرى عبر مختلف التخصيصات حسب نسبة استهلاك البناية للمساحة العقارية، وبالنسبة للحديقة فإنها في دفتر الشروط بنسبة 40% من مجموع المساحة العقارية ، لكنها تختلف في واقع مجال التخصيصات خاصة مع عدم مراعاة دفتر الشروط.

¹ معامل الاستيلاء (CES) = المساحة المبنية (SB) (surface bâtie) / المساحة العقارية (SF) (surface foncière)

² معامل شغل الأرض (COS) = معامل الاستيلاء (CES) × عدد المستويات (N)

³ - Bendaace nacira : le lotissement dans le processus d'urbanisation chelghoum laïd, réglementation, pratique, et tendance. Université de Constantine 2001.p12.



صورة رقم: (02) التعدي على المساحة المخصصة للحديقة في تخصيص المنار (تم البناء على كل المساحة العقارية)

ب- توزيع الشبكات و المرافق داخل التخصيصات

ب-1 - الاستخدامات المكتملة للسكن:

تعتبر مختلف الشبكات المكتملة للسكن من الضروريات الحتمية لتوفير سكن لائق يوفر أحسن خدمة لسكان البناية و أهم هذه الشبكات هي الطرق - الصرف الصحي - الماء - الكهرباء - الغاز - وهي متسلسلة حسب أهميتها، وغياب هاته العناصر يؤثر سلبا على الحياة اليومية للأفراد منتجا بيئة حضرية غير ملائمة للسكن المريح.

ب-1-1 - شبكة الطرق:

شبكة الطرق أو المرور تعني حركة الآليات والعربات التي تنقل الناس والبضائع إلى أماكن مختلفة لأغراض متنوعة كما يتحرك الناس مشيا على الأقدام من مكان لآخر لأغراض مختلفة داخل المدينة⁽¹⁾.

¹ الدكتور عبد الله عطوي -جغرافية المدن- الجزء الثالث- دار النهضة العربية ص 250.

و تتوزع مدينة الخروب على شبكة طرق مختلفة مرتبطة مع بعضها البعض بطرق معينة و ترتيب متسلسل موجه لخدمة المجال الحضري و تسيير التنقل و الحركة على امتداد كل المجال العمراني وبما أن المدينة تعتبر نقطة عبور إلى ولايات مختلفة قسنطينة - قالمة - سوق أهراس - أم البواقي و امتدادها حتى خارج الوطن، نجد أن مدينة الخروب يخترقها الطريق الوطني رقم 03 سابقا و الذي ساهم وبفعالية إلى إحداث نشاطات مختلفة على امتداد الطريق وهو الطريق الذي يمر بمحطات تحصيل بوهالي العيد في الجهة الشمالية للمدينة، كما أن الطريق السريع (الطريق الوطني 20) الذي يخترق المدينة من الجهة الشرقية وهو يمر بمجمل التحصيلات الموجودة بالمدينة و الذي ساهم بشكل كبير لإعطاء ديناميكية للجزء الخاص بالتوسع الحالي و المستقبلي و بالأخص التحصيلات التي أعطاه دفع كبير في توقيع نشاطات مختلفة على الواجهة الأمامية المطلة على الطريق.

على العموم هذه الطرق تخدم التحصيلات من خلال تسهيل المواصلات بين مختلف المجال المدينة وهاته التحصيلات، وكذا إلى خلق ديناميكية من خلال توقيع نشاطات مختلفة على امتداد هذه الطرق، أما الطرق التي تخدم السكان مباشرة داخل التحصيل هي الطرق الثانوية و الطرق الثالثية (طرق الخدمة)

ب-1-2- الطرق الثانوية:

ترتبط هاته الأخيرة الطرق الأولية و التحصيلات وتتواجد هاته الطرق على مختلف التحصيلات الموجودة على امتداد الطريق الوطني رقم 20 حيث تستفيد من طريق ثانوي يربطها ابتداء من طريق الالتواء مرورا بتحصيص المنى و يمتد حتى المدينة الجديدة ماسينيسا، كذلك يمتد بصفة موازية للطريق رقم 20- لخدمة تحصيل الرياض.



تحصيل الرياض

صورة رقم: (03) الطريق الثانوي الممتد مع تحصيل المنى، المنار، الرياض

- يستفيد كل من تحصيل الحياة - ماسينيسا من الطريق الذي يخترقها و يربطهم مع الطريق الوطني رقم 20 و في المقابل تحصيل الوفاء الذي يستفيد هو الآخر من طريق الذي يربطه مع الأحياء المجاورة له.

أما الجهة الشمالية للمدينة فيستفيد تحصيل بوهالي العيد من الطريق الوطني رقم -03- سابقا الذي يستمد منه طريق ثانوي يمتد على جوانبه، وأحد هاته الطرق أصبح طريق رئيسي خاصة و أن الطريق الوطني السابق يعرف حركة كثيفة.

أما بالنسبة لتحصيل الإخوة سبيقة فنجد الطريق الذي يتوسط كل من التحصيل و المنطقة السكنية الحضرية الجديدة و الذي يربطها مع الطريق الوطني 03 سابقا و الذي يخدم هو الآخر تحصيل الهناء مرورا إلى مركز المدينة.

من خلال هاته الطرق الرابطة التي تخدم التخصيص وجود شبكة هامة تربط مختلف التخصيصات المدروسة مع الطريق الأولية و التي نجد في غالبيتها في مستوى جيد ومعبرة مما تعطي سهولة الوصول إلى التخصيص.

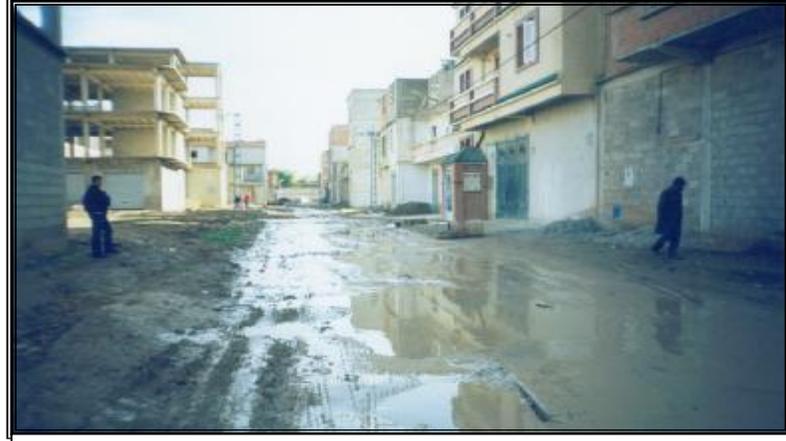
ب-1-3- الطرق الثالثة أو طرق الخدمة:

وهي شبكة الطرق التي تخترق التخصيصات أو بالاحرى الطرق التي تقسم التخصيص في شكل وحدات موجهة لخدمة السكان مباشرة وموجهة إلى التجهيزات و المرافق المتواجدة بالتخصيص يتراوح عرضها حوالي 06م وأرصفة عرضها 1.5م تتفرع من الطرق الثانوية التي تخدم التخصيص تتميز شبكة طرق منظمة تنظيم جيد في أشكال هندسية واضحة على مختلف التخصيصات المدروسة خاصة و أنها تتوضع على مساحات منبسطة على العموم عكس تخصيص الحياة فان شبكة الطرق تكون موقعة حسب ما يتطلبه الانحدار كونها تتواجد على أراضي ذات انحدار متوسط إلى شديد.

على العموم فان هذه الطرق تتميز بشبكة كثيفة توفر أحسن خدمة للسكن بصفة مباشرة غير أنها تعاني حالة تقهقر مستمر خاصة مع عدم تعبيدها و التي أعطت المجال منظر غير لائق للسكن و من أهم العوامل التي تركت هاته الطرق في حالة تقهقر دائم مياه التساقط و التي جعلت واد مؤقت يخترق التخصيص مما ينتج لنا برك من الأوحال و التي تعطل حركة السكان و التمكن من الوصول إلى المساكن عن طريق السيارات.

وتتضح جليا هذه الحالة في تخصيص المنار و الذي تتجمع فيه المياه من الجهة الشمالية الشرقية خاصة مع توفر الانحدار وتتجمع في الجهة الجنوبية و التي تنحصر فيها المياه بالجهة الخلفية للسكنات المقابلة للطريق الوطني مما أعطى لنا صور واد دائم راكد لا يسمح

بمرور المركبات، وصعوبة في تنقل الراجلين - خاصة و أن توضع على أراضي غير نفوذة (طين) (1).



صورة رقم: (04) حالة الطرق التالفة المزرية لتخصيص المنار

أما تخصيص الوفاء الذي يعاني هو الآخر من تجمع المياه التي تصبح في شكل واد يخترق التخصيص إضافة إلى وجود أنبوب يصرف مياه الأمطار القادمة من المدينة الجديدة ماسينيسا ومختلف السكنات المتواجدة في الجهة المقابلة للتخصيص من الجهة الشرقية و يصب مباشرة داخل التخصيص مما يزيد الطين بلة و يصبح التخصيص عبارة عن واد خاصة مع تساقط الأمطار.



صورة رقم: (05) انبوب لتصريف مياه التساقط يصب مباشرة في تخصيص الوفاء

(1) المخطط الجيوتقني لبلدية الخروب/1/25000 . 1998 .



صورة رقم: (06) حالة الطرق الثالثة المزرية لتحصيص الوفاء في شكل واد مؤقت

تخصيص الهناء و ماسينيسا يعاني هو الآخر من رداءة الطرق التي تعاني من تدهور مباشر خاصة مع أن توضعها على انحدار متوسط إلى شديد. أما باقي التخصيصات فهي غير معبدة وتبقى صعوبة التنقل و بالخصوص شتاء ، أما الأرصفة فلا يمكن التحدث عنها خاصة مع الحالة التي تعرفها الطرق بعدم تعبيدها إلا انه يلاحظ بعض المحاولات الفردية من قبل السكان لتصليحها.

وفي الأخير يمكن القول أن التخصيصات المدروسة تمتاز بشبكة طرق كثيفة

- طرق سريعة (طرق أولية) تقدم خدمة مباشرة للتخصيصات من خلال توقيع نشاطات على امتداده وهي الطريق الوطني رقم -20- و الطريق الوطني رقم 03 سابقا و تعرف هته الطرق حركية كثيفة و حالة جيدة.

- طرق ثانوية تضمن اتصال مباشر مع الطرق الأولية هي الأخرى في حالة جيدة ومعبدة.

- طرق ثالثية تعاني من تدهور مستمر غير معبدة تتحول في بعض الأحيان إلى أودية مؤقتة شتاء، أما الأرصفة فتعاني مثلها مثل الطرق الثالثية.

ب-1-4- الشبكات التقنية:

بما أن الشبكات التقنية و التي تمثل بالصرف الصحي - المياه - الكهرباء- الغاز - من الضروريات لتوفير سكن تتوافق مع متطلبات الحياة اليومية و نقص أي عنصر من هاته العناصر يؤدي إلى الإخلال بنظام السكن الذي ينتج لنا بيئة غير حضرية.

ب-1-5- شبكات الصرف الصحي:

تتواجد هذه الشبكات بمختلف التخصيصات بنسبة 100% وقد تم إنشاءه ابتداء من تهيئة الطرق، إلا أن هذه الشبكات غير موصلة بالقطع المخصصة للبناء، هاته الشبكات تنقصها القنوات الخاصة بتصريف مياه الأمطار خاصة و أن هاته التخصيصات تعرف حالة تجمع المياه في المناطق المنبسطة وكذا الانحدار الذي يوفر لها مجال لتصريف مياه الأمطار على الطريق. على العموم توفر شبكة الصرف الصحي على امتداد التخصيصات مخصصة لخدمة المساكن و مختلف التجهيزات المتواجدة بالتخصيص مع عدم مراعات لتصريف مياه الأمطار.

ب-1-6- شبكة مياه الشرب:

توزيع شامل لشبكات المياه الصالحة للشرب عبر مختلف التخصيصات إلا أنها تبقى في بعض الحالات عبارة عن شبكات ممتدة لا تقدم أي خدمة للسكان- يعني عدم تمويل السكنات بالمياه الصالحة للشرب- و التي نجدها في كل من تخصيص المنار - المنى - الرياض و التي تظل معاناة المواطنين مع المياه و التي أعطت أفكار جديدة للمواطن كحفر الآبار و الآبار العميقة و بناء خزانات كبيرة.

أما باقي التخصيصات فيبقى التمويل عشوائي يصل حتى شهر مما يؤدي إلى معانات المواطن اليومية في توفير الحد الأدنى للاستهلاك اليومي للمياه.

إلا أنه توجد وعود بتوفير الماء للمواطن و التي بدأنا نلتمسها في الآونة الأخيرة و محاولة لتوصيل المياه إلى التخصيصات التي تتوفر على شبكات دون ماء خاصة مع الطلبات الملحة للسكان.

ب-1-7- شبكة الكهرباء:

كل التخصيصات المدروسة تتوفر على شبكات الكهرباء التي تم إنشائها في إيطار مد مختلف السكنات بالكهرباء إلا انه قد وقعنا من خلال المعاينة الميدانية و الاتصال المباشر مع الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز و التي توضح لنا أن كل من تخصيص ماسينيسا و الحياة لم تتم توصيله بالكهرباء من الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم الحضريين المسؤولة عن هته التخصيصات و أن المبادرة من طرف السكان و بمشاركة البلدية التي ساهمت بـ 39%⁽¹⁾ من مجموع تكاليف شبكة الكهرباء.

ب-1-8- الإنارة العمومية:

نجدها عموما في تخصيصات البلدية وتبقى التخصيصات التابعة للوكالة لم تتمكن من القيام بأعمال التهيئة المتبقية ومن بينها الإنارة العمومية.

ب-1-9- شبكة الغاز الطبيعي:

ربط التخصيصات بالغاز الطبيعي على العموم شامل خاصة مع أن التخصيصات التي لا تتوفر على الغاز الطبيعي أشغال إنجاز الشبكات في طريق الإنجاز و اقترابها من الانتهاء.

¹ تصريح مباشر من طرف المصالح التقنية لبلدية الخروب.

ب-1-10 - الإرتفاعات:

تعتبر الإرتفاعات بمثابة عوائق تمنع استمرارية المجال السكني ومن أهم الإرتفاعات التي تتأثر بها التحصيات المدروسة

- الطريق السريع أو الطريق رقم 20 و الذي يتطلب إرتفاق 50 م.
- السكة الحديدية و التي تمر بمحطات تحصيل بوهالي العيد و الذي يتطلب إرتفاق 15 م.
- الطريق الوطني رقم 03 سابقا و الذي يمرر بمحطات بوهالي العيد من الجهة الشقية و الذي يخترق المدينة.

على العموم فان هذه الإرتفاعات تشكل أخطار على السكان خاصة مع عدم حمايتها من السلطات المختصة بها، والممثلة في أخطار عبور الطريق السريع من قبل السكان و التي تشكل مخاطر كبرى للمارين بهذا الطريق خصوصا وأن هذا الطريق يفصل ما بين التحصيات ومركز المدينة يعني هذا مرور نسبة كبيرة من سكان هته الأحياء عبر هذا الطريق السريع.

بالإضافة إلى تواجد تحصيل الوفاء أسفل الطريق السريع مما يشكل خطر على السكان المتواجدين بالجهة المقابلة للطريق فمن خلال المعاينة الميدانية صادفنا سقوط سيارة في حديقة بناية و منه فان عدم وجود حائط واقى للصدمات يجعل خطر انحراف السيارات باتجاه التحصيل يعتبر خطر على السكان.



صورة رقم: (07) خطر انزلاق السيارات باتجاه تحصيص الوفاء

ب-2- المرافق العمومية:

تخص التجهيزات و الخدمات التي يوفرها التحصيل لأحسن خدمة للسكان مما يجعله ذو حركية و ديناميكية توفر أحسن خدمة لثبات السكان داخل الحي دون الذهاب إلى أماكن بعيدة لقضاء حاجياتهم.

وتختلف درجة التجهيز بهذه المرافق من تحصيل إلى آخر كل واحد حسب حالة التحصيل.

ب-2-1- الاستخدامات التعليمية:

يخص القطاع الخاص بالتربية و التعليم، حيث أن التحصيلات تحظى خاصة بالطور الأول والثاني و التي نوقعتها بتحصيص المنار، المنى، الوفاء، الإخوة سبيقة.

أما بالنسبة للطور الثالث فنوقعتها في تحصيل الإخوة سبيقة -238-

كما تتواجد بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة ثانوية و مركز تكوين مهني بجانب تحصيل الهناء و هو يخدم كامل مدينة الخروب و يتعدها أحيانا.

بالإضافة إلى تواجد المتقن بالجهة المقابلة لتحصيص المنار و المنى و الذي يخدم التحصيلات. مركز تكوين مهني بالقرب من تحصيص المنار و المنى في الجهة المقابلة للطريق الوطني و التي تعطي التحصيلات ديناميكية و حركية.

معهد البيطرة و الواقع بطريق الالتواء بالقرب من تحصيص المنار.

أما باقي التحصيلات كتحصيص الحياة و ماسينيسا التي لا تتوفر على استخدامات تعليمية بداخلها و بالتالي الاعتماد على المدارس الواقعة بالقرب منها كتحصيص المنار و الرياض.

ب-2-2- المرافق الصحية:

تساهم بفعالية الاستخدامات الصحية بمختلف مستوياتها في الرعاية المباشرة للسكان، أما التحصيلات التي نجدها استفادت مباشرة من الاستخدامات الصحية و التي نوقعتها من خلال توضع المستشفى شمال تحصيص الوفاء و الذي يقدم خدماته لكل مجال بلدية الخروب.

وجود عيادة مختصة في تحصيص بوهالي العيد (عيادة بن موسى لجراحة العيون) أما باقي التحصيلات المتواجدة شمال المدينة تتلقى خدمات العلاج إما من المستشفى الكبير الموجود شمال تحصيص الوفاء أو من المستشفى القديم المتواجد بمركز المدينة أو مركز العلاج المتواجد في غرب النواة القديمة.

ب-2-3- التجهيزات الروحية و الشعائرية:

يستفيد تحصيص المنار من مسجد وهذا يخص الجهة الجنوبية للمدينة وكذا تحصيص الإخوة سبيقة الذي يتوسطه مسجد و الواقع في الجهة الشمالية للمدينة.

مسجد 450 الذي يقابل تحصيص بوهالي العيد و كل هته المساجد لا تزال في طور الإنجاز.

ب-2-4- التجهيزات الرياضية و أماكن لعب الأطفال:

من خلال المعاينة الميدانية لتحصيات المدينة فانه وجدنا تباين في وجود الأماكن المخصصة للعب الأطفال من تخصيص إلى آخر.

استفادة تخصيص الوفاء من مسبح صغير غير مغطي وهو تابع للمدرسة الابتدائية

ب-2-5- الأماكن المخصصة لتوقف السيارات:

استفادة كل من التخصيات المواجهة للطرق الأولية من مساحات واسعة مخصصة لتوقف السيارات و أهم هذه التخصيات هي تخصيص المنار - المنى - و استغل السكان مساحة الإرتفاقات الخاصة بالطريق السريع للاستفادة منها لحيوية مختلف النشاطات الموقعة على امتداد الطريق كذلك الحال بالنسبة للتخصيص بوهالي العيد أما في ما يخص داخل التخصيص لا توجد أماكن مخصصة لتوقف السيارات.

ب-2-6- المساحات الخضراء:

تحظى مخططات المفززات بنصيب من المساحات الخضراء في الجانب النظري إلا أنها غائبة تماما في المجال، غير أنها لا تشكل أهمية كبيرة خاصة و أن كل من مبنى نجد الإطار المكمل به وهي الحديقة و المستغلة على العموم كمساحات خضراء

ب-2-7- التجهيزات الإدارية و الأمنية:

غياب تام في كامل التخصيات وقد تم التطرق إلى هذا العنصر كون التخصيات الموجودة خاصة في شرق المدينة من المشاكل تحتاج على الأقل وجود مركز أمني لحماية السكان من السرقات و التعدي المباشر على السكان.

يتواجد تخصيص بوهالي العيد بالمقابل من مركز الدائرة وكذا مؤسسة سونلغاز.

مما سبق نستخلص ما يلي:

- توزيع شامل لمختلف الشبكات عموما وتوزيع غير متجانس عبر مختلف التخصيصات.
- تباين في توزيع المرافق بين مختلف التخصيصات المدروسة.
- غياب بعض المرافق الضرورية التي تخدم السكان كالمساحات المخصصة للعب الأطفال وكذا الجانب الأمني و الذي يسهر على خدمة السكان.

ب-2-8- أماكن رمي القمامة: les résidus urbaines

تعتبر النفايات الحضرية مصدر آخر لنتويبه الواقع المجالي للتخصيص و هي بدورها تشكل مصدرا آخر لتلوث الوسط الطبيعي بحيث تعاني مختلف التخصيصات المتواجدة بالمدينة من انعدام الأماكن المخصصة لرمي القمامة وبالتالي تجميعها في أماكن داخل التخصيص مما تساهم في انتشار أعدادا هائلة من الحيوانات الضالة ونجدها أصبحت أماكن تتردد عليها الأبقار مما يعطي منظر ريفي للتخصيص، إلى جانب حرقها من طرف السكان مرة كل 15 يوم أو شهر خاصة مع عدم وجود المصالح المختصة بنقلها مما ينتج روائح كريهة ودخان يمتد إلى كامل التخصيص.

على العموم تبقى تعاني معظم التخصيصات من عدم وجود أماكن مخصصة لرمي القمامة ويبقى كل من تخصيص الوفاء - الهناء - الإخوة سبيقة و بوهالي العيد تستفيد من أماكن رمي القمامة من الأحياء المجاورة.

ب-2-9- أماكن توقف الحافلات:

أماكن توقف الحافلات نجدها على العموم تخدم كامل التخصيصات ماعدا تخصيص الحياة و ماسينيسا.

ب-3- التجهيزات التجارية:

تكتسي التجارة أهمية كبيرة داخل المجال السكني وهي تتكيف إما مع السكان المقيمين بالحي وإما عن طريق المارة بهذا التخصيص، وهذا من خلال السكنات المقابلة للطرق الرئيسية و التي خلقت ديناميكية تجارية لمختلف التخصيصات منتجة تنوع تجاري ومن هنا يمكن القول بان السكنات الفردية مزدوجة الوظيفة وهي سكنية وتجارية، بحيث أن الطوابق الأرضية هي الأماكن المخصصة للتجارة و التي يصل علوها إلى 4.5 م، وتظهر كمنطقة نشاطات.

وتتمثل الاستخدامات التجارية في التخصيصات بـ 36 محل في تخصيص المنار و 19محل في المنى و 19محل في الرياض و التي تتوزع معظمها على واجهة الطريق السريع.

أما تخصيص الحياة يصل عدد المحلات فيها إلى 02 محل، أما ماسينيسا بـ 06 محلات كل هذه المحلات موزعة امتداد الطريق الوطني رقم 20.

أما تخصيص الوفاء 40 محل تتوزع محلاتها داخل التخصيص و 02 محلا على واجهة الطريق الوطني و 47 محل في تخصيص الإخوة سبيقة و التي تتوزع محلاته عبر الطريق الثانوي الممتد إلى المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الشمالية و في الجهة المقابلة تخصيص الهناء بـ 10 محلات تتوزع مع الطريق الثانوي المؤدي إلى مركز المدينة.

أما تخصيص بوهالي العيد الذي احتل الصدارة بـ60 محل تتركز فيه المحلات التجارية مع امتداد الطريق الوطني رقم 03 سابقا وكذا الطريق الثالثي الذي يتوسط التخصيص مما أعطى وظيفة تجارية للتخصيص.

*إن مختلف التخصيصات المدروسة تعرف خاصية تجارية تتركز وتندعم تقريبا حسب أهمية وموقع القطعة داخل التخصيص عبر مختلف المفرزات المدروسة.

وتتنوع وتتكيف التجارة حسب الطلبات المختلفة للسلع وكذا استهلاك السكان بالإضافة إلى موقع المحل داخل التخصيص.

ب-3-1- التخصيص أو التنوع التجاري:

بلغت استخدامات المحلات التجارية 67 استخداما تجاريا تتوزع عبر كامل مجال الدراسة وتختلف هته المحلات من محلات تقدم سلعة موجهة للبيع و أخرى تقدم خدمات مختلفة و تختلف هذه السلع و الخدمات هي الأخرى من بسيطة و متواضعة إلى كثيرة و متنوعة و قد تم تقسيمها إلى 06 فئات و تترتب حسب نسب تواجدها عبر مجال الدراسة و المبينة في الجدول رقم (12) و تتمثل في - الحرف - الخدمات - مواد غذائية - مواد مصنوعة - مهن حرة - حرف و أخيرا وحدات صناعية.

1- الحرف:

احتلت فئة الحرف الصدارة من مجموع الاستخدامات التجارية بـ 87 محل و احتلت هته المرتبة في كل من تخصيص المنار و الإخوة سبيقة، الهناء، الحياة، ماسينيسا بنسب لا تتقص 40% ماعدا تخصيص بوهالي بنسبة 25.75% وهذا لتوفر الحي على مختلف الاستخدامات التجارية، و احتل المرتبة الثانية كل من تخصيص المنى و الوفاء، الرياض بنسب تتراوح ما بين 21.05% و 35.00% و يرجع السبب إلى ارتفاع هذا النوع من الاستخدام التجاري كون هته التخصيصات وفرت لها مجال أوسع و مواقع مهمة ساهمت في انتشار و توسع هته النشاطات المتمثلة عموما الحدادة و النجارة بنسب اكبر و ميكانيك السيارات و إصلاح هياكل السيارات ، نجارة الألمنيوم ، تلفيف المحركات الكهربائية (bobinage) ، محطات الغسل و التشحيم ، خراط (tourneur) ، الزخرفة على الجبس ، بيع و تصليح العجلات ، توازن العجلات الخ

عموما فان بعض هته الحرف تقدم بعض خدماتها مباشرة إلى السكنات المتواجدة بالتخصيص أو بالقرب منه أما باقي الحرف و هي تخدم المدينة خصوصا إضافة إلى العابرين من هته الأحياء خاصة و أن معظم التخصيصات، تتوضع بالمحادات من الطرق الوطنية كالطريق الوطني رقم 20 (الطريق السريع) و الذي نجده بالمحادات من تخصيص المنار - المنى - الوفاء- الرياض - الحياة - ماسينيسا و التي تعتبر فيه هته الأحياء كنقطة عبور إلى مدن وولايات أخرى مما يساهم في بروز بعض الحرف على امتداد الطريق بالإضافة إلى هذا فان الحرف بالتخصيصات وخاصة القريبة من مركز المدينة أو المناطق السكنية الحضرية الجديدة يعني أنها تقدم خدمة مباشرة لهته الأحياء التي لا تتوفر أماكن مخصصة لمثل هته النشاطات التي تحتاج عموما إلى مساحات كبيرة.

* يمكن القول بان هته الحرف لم تجد مقر أحسن من توأجدها داخل هته التخصيصات.

2- الخدمات:

تحتل عموما المرتبة الثانية عبر مجال التخصيصات المدروسة بمجموع 64 محل، تتراوح ما بين 15.78% و 31.57% من مجموع محلاتها التجارية و التي تضم فنتها: مقهى، مطعم، حمام حلاقة، قاعة رياضية، صيدلية، دروس خصوصية، قاعة للانترنت...الخ، وهي عموما توفر جزء كبير من احتياجات السكان ، وهذا من اجل تقليص الاستفادة المباشرة من مركز المدينة لتخفيف الضغط المتزايد .

ونجد التجهيزات تتوزع بشكل متوازن عبر مختلف التخصيصات و تركيزها بالدرجة الأولى في كل من تخصيص بوهالي و الإخوة سبيقة.

3- المواد الغذائية:

بالرغم من أن تجارة المواد الغذائية ضرورية و أساسية تلبي متطلبات الحياة اليومية للسكان إلا أنها احتلت المرتبة الثالثة عموما عبر كامل التحصيلات المدروسة بمجموع 40 محل بنسب تتراوح ما بين 6.06 و 25% ونلاحظ أن هذه النسبة تتناقص كلما اقتربنا من مركز المدينة مثل تخصيص بوهالي بمحل واحد للمواد الغذائية وتضم هذه الفئة - مواد غذائية - مخبزة - جزار - حلويات ومرطبات ، ويمكن القول أن فئة المواد الغذائية تعرف انخفاض ويمكن تفسير بالتسوق المباشر من الأسواق المتواجدة بمركز المدينة مثل السوق المغطى (الأمير عبد القادر) المخصص بالدرجة الأولى للخضر و الفواكه و المواد الغذائية و السوق النصف المغطى الكائن بحي 1013 مسكن و المركز التجاري الذي يتواجد بحي 900 مسكن أي بمحادات تخصيص الإخوة سبيقة و الأروقة التي تتواجد بحي 1600 مسكن و هي مغطاة والتي تتوفر على مختلف السلع بالإضافة إلى هذا السوق الأسبوعي بحيث يوفر كل ما يحتاج إليه السكان.

4- المواد المصنوعة:

احتلت المرتبة الرابعة على مجمل التحصيلات المدروسة بمجموع 34 محل ومن الملاحظ فان هذه التجارة متنوعة ومتعددة لا تقتصر على خدمة التحصيل أو الأحياء المجاورة بينما تتعدها أكثر خاصة وان هذه الفئة تضم بيع مواد البناء وبيع مواد حديدية، بيع الأثاث، بيع قطع الغيار و الشاحنات و السيارات، بيع العتاد الفلاحي بالجملة والتجزئة، بيع المواد الصيدلانية بالجملة.... الخ.

وتتمثل هذه الفئة بنسبة تتراوح ما بين 5.00% و 36.87% وتزايد هذه النسب بالمحادات للطريق الوطني رقم 20 وبالخصوص في تخصيص المنى ، الرياض أين نجد محلات لبيع مواد

البناء و المواد الحديدية وكذا بيع قطع غيار الشاحنات و السيارات ، وكذا الحال لتخصيص بوهالي أين نجد بكثرة بيع الأثاث وهذا بـ 05 محلات و بيع الأعلام الوطنية والأجنبية بمحليين .

5- مهن حرة:

نميز انفراد تخصيص بوهالي العيد باحتواء هذا النمط من المهن بـ 13 محل وتتمثل هته المهن في الوكالة العقارية - مكتب دراسات - مكتب إعلام آلي، وكالة سياحية، عيادة طبية، مدرسة لتعليم السياقية، كراء السيارات، خبير عقاري..... الخ.

وكذا محل واحد المتمثل في مدرسة للسياقة في تخصيص الوفاء و من هذا يمكن القول بان هته الفئة احتلت المرتبة الخامسة بمجموع 14 محل وبنسبة تتراوح ما بين 2.5% و 19.69% من مجموع المحلات التجارية لكل تخصيص .

ويمكن تفسير انفراد تخصيص بوهالي العيد بهذا النمط هو موقعة بالدرجة الأولى بحيث أن التخصيص واقع في مدخل المدينة و اتصاله بمركز المدينة مباشرة إضافة إلى تشبع مركز المدينة بهته الوظائف .

6- وحدات صناعية:

تحتل المرتبة الأخيرة بـ 06 محلات بنسبة تتراوح ما بين 2.12% و 5.00% وتتمثل هته الوحدات مؤسسة لصناعة الأفلام ومؤسسة لتزويد وتشيل السيارات بالغاز بتخصيص الوفاء ومؤسسة لصناعة الأحذية بتخصيص الإخوة سبيقة وكذلك 03 مطبوعات المتواجدة بتخصيص بوهالي العيد .

- عموما فان هته الوحدات تحتل الطابق الأرضي للبناية أو الطابق تحت ارضي إن وجد .

*من خلال التحقيق الميداني توضح لنا جليا أن التخصيصات هو مجال خصب لتوضع مختلف النشاطات التجارية بحيث نجد أن مجال الدراسة يتميز بتنوع وتعدد الاستخدامات التجارية و تباين في توزيعها عبر مختلف التخصيصات خاصة مع استخدام الطابق الأرضي كمحلات عموما مخصصة للتجارة و يتضح لنا جليا من خلال توضيح طبيعة الطابق الأرضي على سبيل المثال لكل من تخصيص المنار، المنى، الوفاء بأن أكثر من 60% في تخصيص المنار الطابق الأرضي غير مخصص تماما للسكن و تتباين النسب عبر باقي التخصيصات أكثر من 27% في تخصيص المنى و أكثر من 45% في تخصيص الوفاء وعموما فإن هته النسب هامة في استقبال مختلف الاستخدامات التجارية.

جدول رقم: (11) طبيعة الطابق الأرضي عبر مختلف التخصيصات

طبيعة الطابق الأرضي	03 مآرب	01 مآرب +	02 مآرب +	03 مآرب +	المجموع
المنار	69.78	23.74	04.31	02.87	100%
المنى	27.77	52.22	16.66	03.33	100%
الوفاء	46.37	43.47	8.69	1.44	100%

المصدر: من انجاز الباحث 2003

بلغت الاستخدامات التجارية ذروتها في التخصيصات المتواجدة بالقرب من مركز المدينة وهي الأقدم مقارنة مع باقي التخصيصات المدروسة بحيث توقع أكبر في هته الاستخدامات تخصيص بوهالي العيد بـ 66 محل تجاري ثم تخصيص الإخوة سبيقة (238) بـ: 47 محل تجاري ثم يأتي كل من تخصيص الوفاء بـ 40 محل المنار بـ 36 محل هو الآخر و 19 محل بالنسبة لكل من المنى و الرياض.

تبدأ الاستخدامات التجارية في البداية في الانخفاض لتصل إلى 10 محلات بتخصيص الهناء و 06 محلات بتخصيص ماسينيسا انعدم تقريبا بتخصيص الحياة وهذا بمحلين فقط.



صورة رقم: (08) الاستخدامات التجارية بتخصيص المنار



الوظيفة التجارية تفرض نفسها بحتمية عبر مختلف أحياء المدينة وهذا بالطبع لضرورة توفير خدمة للمقيمين داخل هته الأحياء، وتصل أحيانا لتوفر خدمة لباقي أحياء المدينة و تتعداها إلى خدمة مجال اكبر وهذا حسب نوعية التجارة، وكذا موقع التحصيل داخل المدينة خاصة عند امتداده مع الطرق الأولية.

جدول رقم: (12) الاستخدامات التجارية:

نوع التجارة		مواد غذائية	خدمات	حرف	مهن حرة	مواد مصنوعة	وحدات صناعية	المجموع
المنار	عدد المحلات	07	10	17	/	02	/	36
	النسبة	19.44	27.77	47.22	/	5.55	/	100%
	الرتبة	3	2	1	/	4	/	/
المنى	عدد المحلات	04	03	05	/	07	/	19
	النسبة	21.05	15.78	26.31	/	36.84	/	100%
	الرتبة	3	4	2	/	1	/	/
الوفاء	عدد المحلات	10	11	14	01	02	02	40
	النسبة	25.00	27.60	35.00	2.50	50.65	5.00	100%
	الرتبة	3	1	2	5	4	4	/
الرياض	عدد المحلات	04	06	04	/	05	/	19
	النسبة	21.05	31.57	21.65	/	26.31	/	/
	الرتبة	2	3	2	/	1	/	/
بوهالي	عدد المحلات	04	19	17	13	10	03	60
	النسبة	6.06	2.8	25.75	19.69	15.45	4.54	100%
	الرتبة	5	2	1	3	4	6	/
الأخوة سبيقة	عدد المحلات	09	11	22	/	04	01	47
	النسبة	19.14	23.40	46.80	/	8.51	2.12	100%
	الرتبة	2	3	1	/	4	5	/
الهناء	عدد المحلات	01	03	04	/	02	/	10
	النسبة	10.00	30.00	40.00	/	20.00	/	100%
	الرتبة	4	2	1	/	3	/	/
الحياة	عدد المحلات	/	/	01	/	01	/	02
	النسبة	/	/	50.00	/	50.00	/	100%
	الرتبة	/	/	1	/	1	/	/
مسينيسا	عدد المحلات	01	01	03	/	01	/	06
	النسبة	16.77	16.77	50.00	/	16.77	/	100%
	الرتبة	2	2	1	/	2	/	/

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2003

2- المواصفات الخاصة بالبناء داخل التخصيص:

قبل الذهاب إلى التفاصيل لتحليل خصائص المبنى يجب التعرف أولاً على نسبة إنجاز المباني عبر مختلف التخصيصات (الحالة التي تشغلها) و نسبة إشغالها بالسكن.

جدول رقم: (13) الحصص الأرضية المبنية:

التخصيصات	المنار	المنى	الرياض	الحياة	ماسينيسا	الوفاء	سبيقة	الهناء	بوهالي
عدد القطع	298	185	141	465	455	269	237	49	115
عدد السكنات	279	181	80	85	230	248	227	42	115
النسبة المؤوية	93.62	97.83	56.73	18.27	50.54	92.19	95.78	85.71	100

المصدر: المصالح التقنية للبلدية+الوكالة العقارية+معاينة ميدانية للباحث أبريل 2003

تباينت النسب بين مختلف التخصيصات وهذا راجع إلى عدة عوامل من بين الزمن أي إنشاء التخصيص مثل تخصيص بوهالي الذي أنشأ عام 1971 و تخصيص الإخوة سبيقة الذي أنشأ عام 1979، أما العامل الآخر هو القرب و البعد من المجال السكني.

غير أن إنشاء كل من تخصيص المنار، المنى، الوفاء، و الرياض تم في مرحلة واحدة إلا نسبة شغل القطع الأرضية منخفض في تخصيص الرياض و هذا راجع إلى الطبيعة الصخرية الذي يعرفها موضع التخصيص و بالتالي ارتفاع التكلفة تهيئة الأرضية.

وكذلك الحال بالنسبة لتخصيص الحياة و ماسينيسا و الهناء التي تمت إنشاءهم من طرف الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لمدينة الخروب تم تسليمهم للمواطنين في عام واحد إلا أن تخصيص الحياة هو الذي يعرف اقل نسبة وهذا راجع إلى الانحدار الشديد الذي يعرفه موضعه وبالتالي هو الآخر يحتاج إلى بناء طابق تحت ارضي الذي يتطلب حائط الإسناد بالتالي ارتفاع كلفة البناء كذلك الحال بالنسبة لتخصيص ماسينيسا ولكن بنسبة اقل، أما الهناء فان ارتفاع نسب إشغال لقطعة يعود إلى انبساط موضعه بالإضافة إلى تواجده بالمحادات من المجال السكني.

- المباني الغير جاهزة:

بلغت أكبر نسبة 83.25 % من المباني غير جاهزة في تخصيص المنار وأقل نسبة سجلت بتخصيص بوهالي العيد بـ 41.18%.

جدول رقم: (14) المباني الجاهزة والغير الجاهزة

عدد السكان	المباني الجاهزة		المباني الغير الجاهزة		التخصيصات
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
279	16.75	47	83.25	232	المنار
080	17.84	14	82.16	66	المنى
181	16.50	30	83.50	151	الرياض
085	11.69	10	88.31	75	الحياة
230	14.12	33	85.88	197	ماسينيسا
248	31.58	79	68.42	169	الوفاء
227	51.88	118	48.12	109	238
042	41.87	18	58.13	24	الهناء
115	58.82	68	41.18	47	بوهالي العيد
1487		417		1070	المجموع

المصدر: من إنجاز الباحث أبريل 2003

جدول رقم: (15) المباني الغير الجاهزة المشغولة والغير المشغولة

التخصيصات										
المجموع	بوهالي	238	الهناء	الوفاء	ماسينيسا	الحياة	الرياض	المنى	المنار	
1070	47	109	24	169	197	75	66	151	232	مجموع المباني الغير جاهزة
743	45	82	21	132	114	39	44	99	167	العدد
										النسبة
327	02	27	3	37	83	36	22	52	65	العدد
										النسبة
	3.88	24.68	13.66	21.80	41.92	47.52	33.75	34.45	28.06	غير مشغولة

المصدر: من إنجاز الباحث أبريل 2003

أ - المواصفات الخارجية للمبنى:

وفيه نتطرق على خصائص المبنى الخارجية من عدد الطوابق وعلو البناية إلى أدق التفاصيل وهي مواد البناء وصولاً إلى الألوان.

أ-1- عدد الطوابق: (علو البنيات)

من خلال تطلعنا على عدد الطوابق الخاصة بكل بناية عبر مختلف التخصيصات المتواجدة بالمدينة فانه نجد اختلاف في عدد الطوابق في نفس التخصيص مما نلاحظ عدم تجانس في المظهر العام للبنىات داخل التخصيص وبالرغم من كل القوانين والشروط المبينة في دفتر

الشروط الخاصة بكل تخصيص والتي تحدد بدقة العلو الخاص بالبنية وحتى العلو الخاص بكل طابق، هذا كله من اجل إنتاج سكن مريح وصحي.

حدد العلو في دفتر الشروط ب: 11.5 م أي ما يعادل طابقين + TERRASSE (Buanderie) إلا انه من خلال الميدان فان العلو يتعدى ذلك حتى يصل إلى أربع طوابق بالإضافة إلى علو الطابق الذي يصل إلى 4.5 م و المحدد بدفتر الشروط بان يكون في حدود 3 م ولا ينقص عن 2.6 م.

فمن خلال المعاينة الميدانية و الاتصال المباشر بالسكان فقد حصلنا على النتائج التالية:

* بالنسبة لعدد الطوابق فإنها تتباين من تخصيص لآخر حسب صنف كل تخصيص ويخص هذه الدراسة بالنسبة للبنيات الجاهزة و الغير جاهزة (المشغولة).

بما أن كل من تخصيص بوهالي وتخصيص الإخوة سبيقة هي الأقدم عبر المدينة فمن خلال الميدان تبين بان معظم البنيات نجد بها سيادة طابقين B+ بمعنى أن هيكل البنية كامل ويمثل بنسبة 76% ويصل الارتفاع بها إلى 12 م هذا من خلال الواجهة الأمامية مع عدم حساب الطابق تحت ارضي إن وجد.

- طابق ارضي 1+ + طابق ارضي T+2 تمثل نسبة 88 % من مجموع المباني في تخصيص سبيقة ويصل بها علو البنيات إلى 12.5 %.

أما تخصيص المنار الذي تتباين فيه عدد الطوابق من بنية لأخرى إلا أنها تمثل 80 % من الطابق الأرضي 1+ و ط أ T+2 و بنسبة 13 % للطابق الأرضي و 6 % بالنسبة للطابق الأرضي 3+

أما الارتفاعات فهي الأخرى تختلف من بناية لأخرى مهما كانت نفس الطوابق وهي راجعة بالدرجة الأولى إلى الطابق الأرضي الذي يصل علوه أحيانا إلى 5 م عكس بعض البنايات 3 م وكذا إلى علو الطوابق التي تتراوح من 2.6 إلى 3.2 م. وبالتالي صعب جدا تحديد ارتفاع البنايات لكنها تبقى واضحة في المجال و تؤدي إلى عدم تجانسه.



أما في ما يخص تخصيص المنى - الرياض فهي الأخرى تتباين فيه عدد الطوابق من تخصيص إلى آخر حيث بلغت 33 % بنايات ذات طوابق أرضية +2T في تخصيص المنى و 25 % في تخصيص الرياض وباقي النسب تتوزع بالنسبة للطوابق الأرضية +1 و الطوابق الأرضية بنسبة 25% إلى 30% ويرجع السبب في تباين عدد الطوابق كونها عبارة عن ورشة لا تنتهي خاصة و أن معظم المباني غير منتهية.

أما بالنسبة لتخصيص ماسينيسا و الحياة فهي تتميز بالدرجة الأولى في وجود الطابق التحت الأرضي بصفة مميزة في تخصيص الحياة، مما يعطيها علو أكبر خاصة من الواجهة الخلفية للبناءة ومن خلال الميدان وجود تباين كبير في عدد الطوابق و علو البنايات من بناية إلى أخرى

إلا أن الطابق الأرضي +1 و الطابق الأرضي +2 هو الذي يسود بنسبة 60 % إلى 70% بالنسبة للتخصيص ماسينيسا و الحياة على التوالي.

جدول رقم: (16) علو المباني في التخصيصات المدروسة عبر مجال الدراسة

الإرتفاعات		عدد الطوابق								التخصيصات
		أرضي		أرضي+1		أرضي+2		أرضي+3		
أقل من 3.5م	أكثر من 3.5م	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
56.83	43.16	5.75	08	47.48	06	33.81	47	12.94	18	المنار
45.55	48.35	3.27	3	46.22	41	37.32	34	13.18	12	المنى
60	40.00	2.69	1	49.88	17	40.21	16	14.22	6	الرياض
76.19	23.80	7.93	4	45.88	19	36.31	15	9.88	4	الحياة
65.56	30.43	2.41	5	47.05	54	38.33	44	10.29	12	ماسينيسا
77.04	21.58	3.12	4	40.62	50	40.62	50	15.62	20	الوفاء
75.22	24.77	2.25	2	59.32	67	35.25	40	3.48	3	238
71.42	28.77	/	/	50.26	12	31.22	7	9.52	2	الهناء
85.96	14.03	3.67	2	75.21	42	21.18	12	/	/	بوهالي العيد
69.92	30.07	3.67		51.54		34.91		9.86		مجال الدراسة

المصدر: من إنجاز الباحث أبريل 2003

أ-2- مواد البناء:

من خلال المعاينة الميدانية لمختلف التخصيصات المتواجدة عبر المدينة تم تحديد على مختلف مواد البناء المستعملة في بناء السكنات الفردية و التي يمكننا في الأخير إلى تحديد حالة المباني حالة الواجهات وصولاً إلى الحالة الجمالية للمبنى.

المباني التي تحتاج إلى طابق تحت ارضي: أو بالأخص للمباني التي تتوضع في انحدار متوسط إلى شديد و التي تحتاج بالضرورة إلى حائط إسناد و نظام التصريف المياه Drainage، أما المواد المستعملة في الحائط الإسناد هو الاسمنت المسلح (الحديد و الاسمنت - الرمل) و الذي يتراوح من 15سم إلى 40 سم كأقصى حد و الذي وقعناه في تخصيص الحياة حيث تتوضع البنايات على انحدار شديد وضغط كبير على البناية.

وتختلف نسبة وجود حائط الإسناد بالنسبة لكل البنايات عبر مختلف التخصيصات حسب موضع كل بناية (الانحدار) وتمثل اكبر نسبة يتواجد به حائط الإسناد هو تخصيص الحياة و ماسينيسا و تخصيص بوهالي العيد ثم تتباين هته النسب و تناقص عبر التخصيصات المتبقية.

إن وجود حائط إسناد بالضرورة لا يعني بالضرورة وجود طابق تحت ارضي خاصة و ان بعض المباني تقوم بالردم للوصول إلى المستوى المطلوب لإنشاء قاعدة البناية ونجد الحالات خاصة مع عدم وجود ارتفاع كافي لإنشاء طابق تحت ارضي أو عدم وجود وسيلة لتصريف المياه المستعملة للطابق تحت ارضي.

* وجود حائط الإسناد و طابق تحت ارضي يتطلب انحدار كافي إلا انه من خلال التحقيق الميداني وقعت بناية فيها طابق تحت ارضي رغم وجودها على سطح مستوي.

بالنسبة للمواد المستعملة في بناء الجدران:

من خلال الاستبيان الميداني فان معظم المباني تميزها جدران صلبة سواء كانت رضام الاسمنت "Parpaing" أو الأجر بالإضافة إلى استعمال طريقة الحائط المزدوج "Double murette" بالنسبة للجدران المحيط بالبناية وتختلف نسب استعمال رضام الاسمنت و الأجر من بناية إلى أخرى إلا أن الجدران السائدة هي رضام الإسمنت و الأجر خاصة وأن استعمال رضام الإسمنت يكون خاص بالطابق الأرضي على العموم، أما باقي الطوابق جدرانها تكون مبنية بالأجر مع حائط مزدوج، إذن يمكن القول أن البنائيات التي جدرانها من رضام الاسمنت فقط هي على العموم مساكن ذات طوابق أرضية.

ملاحظة: استعمال الحائط المزدوج وهذا للتقليل من البرودة والحرارة و الرطوبة ومنع دخول الماء- ومن خلال الاتصال المباشر مع السكان وجدت بعض المباني تضع بعض المواد - القشر - ما بين الحائط المزدوج لأكثر حماية من الأسباب السابقة وهذا في حالات قليلة خاصة مع غلاء هته المواد.

أ-3- أسقف السكنات:

مجمالها من البلاطة "La dalle" و التي اتضحت لنا من خلال الدراسة الميدانية لمختلف التخصيصات، إلا أن السقف الأخير فهي عموما كذلك من البلاطة ونوع من الشبكة بالإضافة إلى النوع الذي ينتهي بالقرميد وهو السقف الأمثل و الجيد للمبنى و الذي تتباين فيه النسب عبر مختلف التخصيصات حيث بلغت اكبر نسبة في تخصيص المنى ب12.21 % أما باقي التخصيصات الأخرى مثل بوهالي العيد - الهناء- سبيقة فتصل النسبة إلى 7 % وأن كل من

ماسينيسا و الحياة تصل النسبة فيها إلى 3 % من مجموع السكنات المدروسة ونجد أن هته النسب تتخفص خاصة مع قلة البناءات المنتهية.

أ-4- المواد المزينة للمبنى:

وتتمثل في كل من « البريك الأحمر » وكذا الحجر المقطع و الذي يعطي صورة جمالية للمبنى وتختلف النسب من تخصيص إلى آخر، خاصة الحجر المقطع الذي يعتبر نوع جديد نجده في البنايات الحديثة النشأة.

جدول رقم: (17) مواد البناء في التخصيصات المدروسة عبر مدينة الخروب

مواد خاصة بالواجهات			الأسقف		مواد البناء		التخصيصات
حجر مقطع	البريك الأحمر	الدرابزين الحجري (ciaustras)	قرميد	بلاطة	الآجر+رضام الإسمنت	رضام الإسمنت	
4.31	8.62	87.07	97.13	2.87	79.86	20.14	المنار
5.55	14.43	80.02	93.34	6.66	78.44	21.56	المنى
5.00	12.00	83.00	97.50	2.50	75.50	24.50	الرياض
4.68	20.31	75.01	98.44	1.56	81.24	19.49	الوفاء
8.77	22.80	68.42	87.72	12.28	72.23	27.77	بوهالي
2.65	21.23	76.11	91.16	8.84	69.03	30.77	الإخوة سبيقة
4.76	19.04	76.19	85.72	14.28	76.20	23.80	الهناء
2.38	16.66	80.95	97.50	2.50	76.20	23.80	الحياة
2.60	13.04	84.35	98.27	1.73	75.66	24.34	ماسينيسا
4.52	16.46	79.01	94.09	5.91	76.04	24.02	مجال الدراسة

المصدر: من إنجاز الباحث أفريل 2003

أ-5- حالة الواجهات : **les façades**

الواجهة الأمامية للمبنى و التي تمكننا من تمييز ثلاث حالات منتهية و نصف منتهية و غير منتهية وهته الدراسة للسكنات هي الأخرى منتهية أو غير منتهية.

ومن خلال الميدان فإننا ميزنا بروز كل من بوهالي العيد و سبيقة بالنسبة للواجهات المنتهية و التي تمثل نسبة 55-65 % بينما باقي التخصيصات و التي تبقى بنسب الواجهات النصف المنتهية هي السائدة بنسب تتعدى 60 %.

ومن هنا يمكن القول أن الواجهات سواء كانت منتهية أو غير منتهية ليست من أولويات مالك المسكن وهذا ما نجده عكس ما نص عليه دفتر الشروط و الذي يحدد إنهاء بناء السكن خلال سنة ومدة في أقصى الحدود إلى خمس سنوات.



صورة رقم: (11) بناية مستخدم فيها مختلف المواد المزينة للمبنى

جدول رقم: (18) حالة الواجهات عبر التحصيات المدروسة

التحصيات	المنار	المنى	الرياض	الوفاء	بوهالي	الإخوة سبيقة	الهناء	الحياة	ماسينيسا	مجال الدراسة
منتھية	20.86	18.88	12.50	28.12	59.64	47.78	38.09	16.66	18.26	%28.98
نصف منتھية	48.92	31.11	60.00	53.12	24.56	32.74	42.85	57.14	50.44	%44.54
غير منتھية	30.21	50.01	27.50	18.75	15.80	19.48	19.00	26.20	31.30	%26.47

المصدر: من إنجاز الباحث أفريل 2003

أ-6- السياج "La clôture":

وتخص المساحة الأمامية للمبنى وهي تفصل بين المجال الخاص و العمومي، ويختلف تواجد السياج من بناية إلى أخرى وهي على العموم حسب حالة المبنى عبر مختلف التحصيات. من خلال الميدان فان السياج تحولت مهمته من منظر جمالي (عادة ما تكون مخصصة للمساحات الخضراء) وفصل المجالين العمومي و الخاص، إما بالتعدي عليها واستغلالها كمساحة مبنية أو استعمال الحائط كمصدر حماية للبناية ومن خلال الارتفاع الكبير و الذي يصل عادة إلى علو الطابق الأرضي.

وعلى العموم فان التعدي على المساحة الأمامية للمبنى يكون عادة عندما تكون القطعة مطلة على طريق أولي أو طريق ثانوي.

أ-7- الألوان:

وهي على العموم تكون فاتحة وقد ميزنا طريقتين في دهن البناية من خلال الميدان وهي طلاء للبناية مباشرة بعد إنهاء ها من crépissage أو عبارة عن طلاء خاص "tironière" والذي

أصبح أكثر انتشارا ونجد أن البنايات الملونة تتوزع عبر مجال التخصيص، إلا أنها تتركز عموما في الأماكن المطلة على الطريق الأولي و الثانوي مثل تخصيص بوهالي العيد و الذي نجد فيه أن مختلف البنايات الممتدة على الطريق الوطني منتهية و ملونة، وكذا بالنسبة لتخصيص الإخوة سبيقة و مختلف البناءات التي تفصل بينها حي 900 مسكن و الطريق الثانوي الممتد في الجهة الغربية.

عموما فان مختلف مواد البناء المستعملة متعددة و مختلفة وتعكس الجانب الاقتصادي وبالخصوص الحالة المالية لمالك البناية إضافة إلى موقع البناية الذي يعطيها ديناميكية تؤهلها إلى استخدام مختلف مواد البناء.

ب- المواصفات الداخلية للمبنى:

و التي فصلها إلى نوعين مواد البناء المستعملة داخل المبنى وكذا مختلف المرافق التي تخدم المبنى

ب-1- مواد البناء:

من خلال الاتصال المباشر مع السكان فان مواد البناء المستعملة متعددة ومختلف وكل نوعية لها درجة من الجودة.

ب-1-1- بالنسبة للأرضية: تختلف أرضية المباني من مبنى إلى آخر وهذا بالطبع حسب

الحالة المادية لمالك البناية بحيث نجدها عموما «carrelage» أو نجدها mono couche

،-رخام - céramique، أو granito dalle de sole

ب-1-2- بالنسبة للجدران: نجدها إما بالجبس أو باللباسة — crépissage أو بالمربعات الخزفية faillance خاصة في المطبخ و الحمام و hall أو الممر couloire.

ب-1-3- بالنسبة للسقف: وهو الآخر إما يكون من الاسمنت crépissage أو الجبس مثل faux plafond.

ب-1-4- بالنسبة للدرج: و التي تكون أرضيتها إما بالرخام أو granito وجدرانها إما بالإسمنت crépissage أو مع المربعات الخزفية faillance

تعدد وتنوع مواد البناء المستعملة داخل البناية و الذي يعكس الحالة المادية لصاحب البناية ويعبر عن المستوى الاقتصادي للسكان.

ب-2- للتجهيزات المكلمة داخل المبنى و الممتلئة:

ب-2-1- كيفية تخزين الماء:

تتووع طريقة تخزين الماء من بناية إلى أخرى حسب الإمكانيات أو الحاجة والضرورة. على العموم فان استخدام الخزان المبنى و الذي تصل سعته حتى 16000 ل إنما يدل على القلق المباشر للسكان من قلة المياه إلى انعدامها مثل تخصيص المنار، المنى وغيرها. إضافة إلى ذلك الفترات الزمنية السابقة و التي عانت من جفاف و بالتالي نقص في التمويل، والذي لا يزال حتى الآن تمويل مختلف التخصيصات بالماء مرة في الأسبوع أو في الأسبوعين، يعني ضرورة ملحة بإنشاء خزانات بمختلف أنواعها إضافة إلى ذلك وجود بعض المساكن تتوفر بها آبار عميقة.

ب-2-2- الهاتف: بما أن الهاتف أصبح من متطلبات الحياة اليومية ووسيلة هامة لا يستغني عنها كونه يقرب المسافات ويسهل الاتصالات ما بين الأشخاص ومن خلال المعاينة الميدانية لمختلف التخصيصات فانه يوجد تباين في نسبة اتصال المساكن بالخطوط الهاتفية من تخصيص إلى آخر بحيث بلغت اكبر نسبة في كل من تخصيص بوهالي العيد بـ 82 % وتخصيص الإخوة سبيقة بـ 75%، لتتخفص بنسبة 64 % في تخصيص الوفاء، أما باقي التخصيصات فالنسبة لا تتعدى 50%.

- إلا أن ظهور الهاتف المحمول و الذي أصبح في متناول الطبقة المتوسطة فينقص من أهمية الهاتف الثابت خاصة وانه اقل تكلفة و سهولة اكبر في الاقتناء.

ومن خلال الاتصال المباشر مع السكان فان عدد السكنات تحتوي على أكثر من هاتف خاصة عندما يطن الطابق الأرضي مخصص للتجارة أو البناية تسكنها أسرتين.

جدول رقم: (19) نسبة الهاتف الثابت عبر مختلف التخصيصات

التخصيصات	المنار	المنى	الرياض	الوفاء	بوهالي	سبيقة	الهناء	الحياة	ماسينيسا	مجال الدراسة
الهاتف موجود	53.12	46.98	44.55	64.04	98.22	86.18	83.50	41.35	36.11	61.56
غير موجود	46.88	53.02	55.45	35.93	1.78	13.82	16.50	58.65	63.82	38.43

المصدر: من انجاز الباحث أفريل 2003

وسائل تدفئة منتشرة عبر كامل التحصيات:

عموما فان وسائل التدفئة هي الغاز الطبيعي إلا في تحصيل الحياة و ماسينيسا التي لا تزال تستعمل قارورات الغاز خاصة وان الغاز لا يزال في طور الإنجاز. من خلال الميدان وجدنا عدة مساكن تعتمد في التدفئة على التسخين المركزي و التي نوقعتها خاصة في المساكن الجاهزة و التي نجدها بنسب اكبر في تحصيل بوهالي العيد، الإخوة سبيقة، الهناء و الوفاء على التوالي ثم تتناقص بالنسبة للتحصيات الأخرى وهذا راجع بالدرجة الأولى إلى انخفاض نسب السكنات الجاهزة إضافة إلى حداثة توصيل التحصيات بشبكات الغاز وتخص منه المتواجدة شرق الطريق السريع و هي المنار، المنى، الرياض، الحياة، ماسينيسا.

ب-2-3- أجهزة التبريد أو التكييف:

- من خلال الميدان فان نسبة استعمال هته الأجهزة تتزايد في كل من تحصيل بوهالي العيد و 238(الإخوة سبيقة) ثم تبدأ في التناقص من تحصيل إلى آخر وتتزايد استعمال الأجهزة المكيفة خاصة إذا كان في الطابق الأرضي للبنية محلات مخصصة للتجارة أو الإدارة. إضافة إلى كل ذلك فان البنيات قد تكون مجهزة بمسبح و الذي وقعناه في تحصيل الوفاء من خلال شراء القطعة الخلفية للمبنى بحيث تم تخصيصها كمسبح يتبع البنية.

3- المواصفات الخاصة بالسكان داخل التخصيص:

تعتبر الدراسة السكانية هي صلب الموضوع أي دراسة أو تدخل حضري على المجال لان هته الدراسات تأتي في مجملها لخدمة الساكن مع توفير مختلف متطلبات البيئة السكنية المريحة وعليه فأنني حاولت الإلمام بمختلف المتغيرات السكانية و التي تثري موضوعا من اجل الوصول إلى التوزيع السكاني وتركزهم من تخصيص لآخر بالإضافة الحالة الاقتصادية و الاجتماعية و التي تعطي ديناميكية ودفعاً ساهم في حيويته التخصيصات.

أ- متغيرات ديمغرافية متباينة عبر مختلف التخصيصات:

ونقصد بها كل المتغيرات التي لها تأثير مباشر على السكان، و التي نحاول خلالها تحليل الكثافة السكانية التي تميز مختلف التخصيصات الممتدة على المجال المدينة، قبل هذا نحاول التطرق إلى الكثافة السكانية التي تخص التخصيصات مقارنتها مع مختلف الأنماط السكنية.

أ-1- كثافة سكنية منخفضة عبر كامل التخصيصات:

تمثل الكثافة السكانية العلاقة بين عدد المساكن و المساحة الإجمالية وعلى العموم فان الكثافة السكنية لا تتعدى 25 مسكن/ ها عبر مختلف التخصيصات بمعدل 14.95 م/ها وهته النسب المنخفضة التي نميز بها نمط المسكن مقارنة مع مختلف الأنماط السكنية المتواجدة بالمدينة والممثلة في الخريطة رقم 29. التي تمثل توزيع الكثافة السكنية حسب الأحياء عبر مجال المدينة الخروب.

نجد أن كل تخصيصات المدينة ضمت في الفئتين الأخيرتين الأقل من 20 مسكن / ها، إذ حقق كل من تخصيص بوهالي العيد وتخصيص الهناء وتخصيص المنار أعلى مستويات الكثافة

مقارنة مع مختلف تحصيات المدينة وهذا راجع بالدرجة الأولى كون هته التحصيات نقل فيها المساحات الشاغرة (سواء المساحات الخضراء أو المساحات المخصصة للتجهيزات)، أما مختلف التحصيات المتبقية فالكثافة تتناقص حتى تصل إلى 04.02م/هـ ويرجع هذا الانخفاض إلى عدم بناء كل الحصص والتي لاتزال معظمها في طور الإنجاز إضافة إلى مساحة القطع و التي تصل حتى 600م² للحصة الواحدة في تخصيص ماسينيسا (عكس مساحة بعض القطع التي لا تتعدى 300م²) بالإضافة إلى المساحة الارتفاقات التي تخص الطريق السريع رقم 20. و الممتدة على جانب التحصيات التي تقع شرق الطريق السريع

- انخفاض الكثافة السكنية عبر مختلف التحصيات إلى أقل من 25م/هـ هو معدل ضعيف مقارنة مع المعدل الوطني و المقدر بـ 60مسكن / ها¹ .

جدول رقم: (20) الكثافة السكنية الفعلية للتحصيات المدروسة

التحصيات	المساحة(م ²)	عدد القطع	عدد المساكن	الكثافة السكنية (م/ها)
المنار	137390	302	279	20.30
المنى	106000	187	181	17.07
الرياض	99925	142	80	08.00
الحياة	211010	465	85	04.02
ماسينيسا	203920	455	230	11.27
الوفاء	158680	266	248	15.62
سبيقة	154480	238	227	14.69
الهناء	20390	50	42	20.59
بوهالي	49925	115	115	23.03
مجال الدراسة	1141720	2220	1487	14.95

المصدر: المصالح التقنية للبلدية+الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين+خرجات ميدانية2003.

¹ الديوان الوطني للإحصاء (1998)

أ-2- كثافة سكانية متباينة عبر مختلف التخصيصات:

تعبر الكثافة السكانية عن حقيقة توزيع السكان عبر مختلف مساحات التخصيصات ويقدر متوسط الكثافة السكانية بالمدينة بـ 108 ن/ها ومن خلال الخريطة رقم 29.و التي تمثل توزع الكثافة السكانية حسب الأحياء عبر مختلف مجال المدينة فان التخصيصات شهدت تباين في توزيع السكان بحيث نجد تخصيصات تقترب من قيمة الكثافة المتوسطة وتخصيصات بعيدة كل البعد عن قيمة الكثافة المتوسطة.

فكل من تخصيص بوهالي و الإخوة سبيقة تقارب متوسط الكثافة السكانية المدينة (107 - 139 ن/ها) وتفوقه أحيانا ويمكن تفسير هذا الاعتدال إلى العدد السكاني المتوسط؟ (مقارنة مع المساحات المبعثرة) خاصة مع بناء كل القطع داخل التخصيصات إضافة إلى إشغالها من قبل مالكيها، أما باقي التخصيصات في المدينة فإنها تعرف كثافة منخفضة إلى كثافة منخفضة جدا و التي تخص معظم التخصيصات التي تقع الشرق السريع.و التي تصل بها الكثافة إلى 7 ساكن /ها، والتي تخص بالتحديد تخصيص الحياة وماسينيسا، وهذا راجع إلى قلة العدد السكان بهته التخصيصات إضافة إلى المساحات الشاغرة خاصة أنها لا تزال في طور الإنجاز يعني هذا أن البناء عادة ما تكون شاغرة من السكان.

أما التخصيصات الرياض، الهناء، المنار، المنى و الوفاء فهي على العموم بدا السكن في محاولة إلى إشغال المساكن خاصة مع قربها من المدينة إلا أنها لا تتعدى متوسط الكثافة السكانية للمدينة في أقصى الحالات.تباين في توزيع الكثافة السكانية عبر مختلف التخصيصات مرتبط أساسا بارتفاع و الانخفاض نسب إشغال المباني داخل التخصيص و كذا نسبة إشغال بالسكان من حيث عدد الأسر وعدد الأفراد، ولتعرف و الوصول للتحليل دقيق إلى أدق التفاصيل على أشغال

المجالي داخل التخصيصات فقد قمت بدراسة تفصيلية للسكان ابتداء من توزيع السكنات حسب عدد الأسر في كل بناية وصولاً إلى توزيع المساكن حسب عدد الأفراد في المسكن من أجل الحصول على معدلات إشغال المسكن الخاصة بالأفراد و الأسر.

ومن خلال التحقيق الميداني و الاعتماد على عينة تقدر بـ 50% من عدد المساكن تحصلنا على النتائج التالية و الموضحة في الجدول التالي

- بالنسبة للبنائة في كل من تخصيص بوهالي العيد و الإخوة سبيقة بحيث تصل لنسبة أقصاها بتخصيص 238 بـ 63.87 % بنائة تضم أكثر من أسرة ، وتبلغ أنداها بتخصيص المنى بـ 20%

- وتختلف ارتفاع عدد الأسر بالمباني من تخصيص لأخر كل حسب حالته فمثلا كل من تخصيص بوهالي العيد و 238 واللذان يعتبران الأقدم بحيث يرجع تاريخ إنشائهم إلى سنة 1971 و 1979 على التوالي يعني هذا توسع العائلة من خلال تزواج الأولاد مما يعطينا أكثر من أسرة واحدة داخل السكن الواحد بنسبة 66.35 للأخوة سبيقة و 63.87 % بوهالي .

أما بالنسبة لتخصيص الوفاء فان كراء جزء من السكن لبعض المساكن ساهمت بطريقة ما يرفع عدد الأسر في المبنى بنسبة 33.05% إضافة إلى التخصيص يتواجد بالمحادات بالمنطقة السكنية الحضرية الجنوبية ، أما باقي التخصيصات تتقارب في ما بينها عدد المباني التي تضم أكثر من أسرة بحيث لا تزيد النسبة عن 24.48% وهذا بتخصيص المنار ولا تقل عن 20% يتخصيص المنى.

تتقارب هته النسب راجع بالدرجة الأولى إلى حداثة البناء داخل هته التحصيات إضافة إلى عدم إنهاء الأشغال عبر مختلف السكنات و التي تتضح لنا من خلال نسبة المباني الجاهزة و التي ذكرناها سابقا و التي لا تتعدى 18% عبر هته التحصيات.

من خلال هذا يتضح لنا تباين كبير في توزيع عدد الأسر على السكنات عبر مختلف التحصيات الموزعة عبر المدينة والذي نتج من خلال عدة عوامل أهمها عامل اجتماعي أسرة مركبة (اخوين أو ثلاثة أخوة داخل مسكن واحد) والتي تظهر عموما عامل الزمن بالإضافة إلى الجانب الاقتصادي - كراء جزء من السكن.

ب - متغيرات اقتصادية واجتماعية متباينة عبر مختلف التحصيات

ب-1- مكان الإقامة السابق:

من خلال نتائج الاستبيانات المستقاة من الاتصال المباشر مع السكان فان سجلنا بالطبع أماكن مختلفة لإقامتهم السابقة وقد تم تقسيم هته الأخيرة إلى خمسة أقسام وتتمثل في:

ü أحياء داخل مدينة الخروب: وهي كل السكنات الواقعة ضمن مدينة الخروب

ü أحياء داخل مدينة قسنطينة: هذا القسم يخص كل السكنات المتواجدة في أحياء مدينة

قسنطينة مثل - سيدس مبروك- دقسي - بن تليس - جبل الوحش.... الخ.

ü تجمعات بالقرب من المدينة: ويقصد بها كل التجمعات القريبة من المدينة مثل البعراوية

- عين نحاس- بونوارة -قطار العيش - قرية عين الباي.

ü بلديات مجاورة: ويقصد بها عموما بلديات قسنطينة مثل ديدوش مراد - ابن باديس -

حامة بوزيان

- عين سمارة وكذا البلديات التي تقع بالمحايدات من المدينة مثل أولاد رحمون-عين مليلة.

٥ ولايات أخرى: ولاية قالمة (واد زناتي - عين عبيد) ولاية أم البواقي (عين فكرون) -

ولاية ورقلة(حاسي مسعود) تامنراست - الجزائر العاصمة

نسجل أكبر نسبة و التي تقدر 50.62% من جملة سكان التخصيصات إقامتهم السابقة من أحياء

داخل مدينة الخروب ثم تليها نسبة 31.02% وتمثل سكان مدينة قسنطينة والتي نالت نسبة

معتبرة ويمكن تفسير هذا بان السكن الفردي داخل ومدينة الخروب قد ساهم في استقبال الفائض

السكاني القسنطيني، أما باقي المناطق فهي لا تتعدى 8.52% في البلديات المجاورة و 4.63%

بالنسبة للتجمعات و 5.18% بالنسبة للولايات الأخرى وعموما فان هته النسب الأخيرة إما

نتجت عن السكنات الوظيفية أو الرغبة في السكن في مدينة الخروب سواء كان المسكن السابق

فردى (تقليدى أو فيلا) وسكن جماعى (عمارة).

جدول رقم: (21) مكان الإقامة السابق (%)

مكان الإقامة السابق (النسبة)					
التحصيات	احياء داخل مدينة الخروب	احياء داخل مدينة قسنطينة	تجمعات بالقرب من المدينة	بلديات مجاورة	ولاية اخرى
المنار	47.52	35.64	2.97	7.92	5.94
المنى	50.00	34.75	6.52	4.34	4.34
الرياض	42.50	32.50	7.50	12.50	5.00
الوفاء	52.18	33.42	5.64	5.48	3.22
بوهالي	74.86	11.76	2.94	7.50	2.94
الاخوة سبيقة	60.01	19.46	7.07	9.93	3.53
الهناء	42.85	33.33	0.00	14.28	9.52
الحياة	40.47	35.71	4.76	9.52	9.52
ماسينيسا	45.21	42.60	4.34	5.21	2.64
مجال الدراسة	50.62	31.02	4.64	8.52	5.18

المصدر: من إنجاز الباحث أبريل 2003

ب-2- نمط المسكن السابق:

في هذا العنصر نتحدث عن أنماط المساكن السابقة التي كان يسكنها سكان التحصيات و التي

تم تقسيمها حسب نتائج الاستبيانات وهي كالتالي:

ü تقليدي: يقصد بها السكن التقليدي سواء كان جماعي تقليدي مثل

طنجة أو فردي تقليدي.

ü جماعي حديث: ويقصد بها العمارات.

ن فردي: ويقصد بها سواء الفردي الأوروبي أو الفردي الحديث (فيلا).

ن فوضوي: يقصد بها السكنات الغير شرعية.

من خلال هته النتائج فان نمط المسكن الجماعي الحديث أي العمارات هي التي تمثل أكبر نسبة 51.30% يعني هذا أن السكن الجماعي الحديث لا يلبي متطلبات و رغبات الساكن خاصة و أن سكان العمارات معظمهم كانت أسباب سكنهم حتمية وليس اختيارية ومن هذا يمكن القول بأن النمط الجماعي هو مجرد عملية إسكان مؤقتة تتلاشى مع زيادة عدد أفراد العائلة و البحث عن الاتساع.

يليه مباشرة السكن التقليدي بنسبة 30.34 % ويرجع هذا بالنسبة إلى أقدم العائلات المتواجدة بمركز المدينة وهي تتمثل أحياء طنجة وكذا السكنات الممتدة بالمحاذات من الطريق الوطني السابق الذي يخترق المدينة بالإضافة إلى السكنات التقليدية بمدينة قسنطينة. أما السكن الفردي والذي يخص السكن الفردي الأوروبي أو السكنات الفردية الحديثة و الذي يمثل نسبة 6.95%.

أما السكن الفوضوي بنسبة 11.41% تخص السكنات الغير شرعية مثل حي 20 أوت 1955 بمدينة الخروب (الكومينال).

من خلال الجدول فان نسبة السكنات التقليدية تتزايد عموما في كل من تخصيص بوهالي العيد بنسبة 50% و 47.78% في تخصيص الإخوة سبيقة ويمكن تفسير هنا بقدم إنشاء هذين التخصيصين، وكذا نقص السكن الجماعي الحديث في تلك الفترة وبالتالي فان نمط المسكن السابق هو السكن التقليدي و الذي احتل أكبر نسبة.

أما باقي التخصيصات فان نسبة السكنات الجماعية الحديثة هي التي تحتل الصدارة بنسب متفاوتة مثل 53.12% بتخصيص الوفاء، 54.24% بتخصيص الهناء ويمكن تفسير ارتفاع هته النسب لرغبة الساكن في التوسع كما ذكرنا سابقا إضافة إلى ذلك السكنات الوظيفية و التي وصلت نسبتها في تخصيص الوفاء إلى 15% و حوالي 05% في كل من تخصيص الحياة و ماسينيسا.

تتزايد نسب السكنات الفردية سواء كانت الأوربية أو الحديثة عموما عندما تكون الأراضي مباعة ثاني مرة و التي تتواجد بتخصيص الرياض بنسبة 14.22% و الحياة بنسبة 21.02% وكل هته القطع مع امتداد الطريق السريع أي أنها سكنات مخصصة للتجارة بالدرجة الأولى، أما سكناتهم السابقة فهي متواجدة مثلا بحي سيدي مبروك، جبل وحش، عين مليلة، وكذا السكنات الفردية بمدينة الخروب مثل Bouse jour -La pynede حي بلعريبي.

بالنسبة للسكنات الفوضوية فان النسبة تتزايد في كل من ماسينيسا - الوفاء - الرياض - واهم هته السكنات الفوضوية وهي حي 20 أوت 1955 (الكومينال) المتواجدة شرق النواة القديمة بالإضافة إلى بعض الأحياء الغير الشرعية المتواجدة بمدينة قسنطينة.

• نمط المسكن السابق مكننا من معرفة الحالة الاجتماعية التي عرفها الساكن من

قبل وكذا أسباب التوجيه لاختيار السكن داخل هته التخصيصات.

جدول رقم: (22) نمط المسكن السابق (النسبة)

نمط المسكن السابق				
التخصيصات	جماعي حديث (عمارة)	تقليدي	فردى أوروبى (فيلا)	فوضوي
المنار	37.41	41.00	12.94	8.63
المنى	52.12	31.00	5.54	6.32
الرياض	48.84	26.18	14.22	10.76
الوفاء	43.12	35.25	6.25	9.37
بوهالى العيد	33.33	50.00	16.66	0.00
الاخوة سبيقة	31.21	47.78	17.69	3.30
الهناء	54.24	36.22	4.76	4.76
الحياة	38.71	35.31	21.02	4.96
ماسينيسا	51.30	30.34	6.95	11.41
مجال الدراسة	43.36	37.01	11.78	6.61

المصدر: تحقيق مداني من إنجاز الباحث أفريل 2003

ب-3- مكان عمل السكان:

بعد دراسة وتحليل الاستبيانات التي حددت لنا أماكن عمل سكان التخصيصات و التي تساعدنا في تقسيم وضعية حركية السكان الوظيفية في الرحلة اليومية إلى العمل وقد تم تقسيم أماكن العمل حسب نتائج الاستبيانات إلى سبعة أقسام و تتمثل:

ü داخل الحي: المقصود بها داخل التخصيص و عموما في نفس المسكن.

ü مدينة الخروب

ü التجمعات القريبة من مدينة الخروب

ü مدينة قسنطينة

ü بلديات قريبة من المدينة

ü ولاية أخرى

ü خارج الوطن

* فمن خلال هذا التقسيم فانه سجلنا أكبر نسبة 47.46% من عمال التخصيصات عملهم ضمن مدينة الخروب يعني هذا أن نسبة كبيرة من إقامة عدد السكان متعلقة بالعمل ثم تليها نسبة 19.27% و التي تخص مدينة قسنطينة هذا يعني الحركات أو التنقلات اليومية إلى المدينة الأم من اجل العمل.

أما العمل داخل الحي أخذت نسبة 11.58% وهي عموما ما تخص التجارة في الطابق الأرضي للبناءة أو بعض المهن الحرة مثل النجارة و الحدادة أما بالنسبة للعمل للبلديات القريبة أو الولايات الأخرى فهي تتراوح ما بين 5.47% و 5.60% وتخص هذه الفئة أما السكان الذين يعملون في الفلاحة أو في الصناعة مثل حاسي مسعود (الشركات البترولية) أو في الجيش وتبقى فئة العمال خارج الوطن ويقصد بها المهاجرين بنسبة 4.56%.

تتركز الحركة الوظيفية للعمل عموما عبر مجال مدينة الخروب خاصة مع الديناميكية الذي يخلقها التخصيص نفسه في توفير العمل بالإضافة إلى حركات أخرى خارج المدينة و تخص

بالذكر مدينة قسنطينة

جدول رقم: (23) مكان عمل سكان التحصيات (%)

مكان العمل (%)	داخل الحي	مدينة الخروب	التجمعات القريبة من المدينة	مدينة قسنطينة	بلديات قريبة من المدينة	ولاية أخرى	خارج الوطن
المنار	9.23	56.92	3.07	16.92	4.61	4.61	3.07
المنى	13.46	50.03	9.61	7.69	3.84	3.84	11.53
الرياض	15.00	40.00	5.00	17.50	5.00	7.50	10.00
الوفاء	10.82	36.63	4.95	35.66	6.93	4.95	1.99
بوهالي	26.31	45.61	7.01	14.03	1.75	3.50	1.75
الاخوة سبيقة	19.46	47.78	6.19	15.92	3.53	1.76	5.30
الهناء	4.76	50.00	4.76	19.04	9.52	11.90	0.00
الحياة	0.00	52.38	7.14	21.42	7.14	7.14	4.76
ماسينيسا	5.21	47.82	7.82	25.21	6.95	5.21	2.60
مجال الدراسة	11.58	47.46	6.17	19.27	5.47	5.60	4.56

المصدر: من إنجاز الباحث أبريل 2003.

ب-4- سبب المجيء إلى الحي:

بعد دراسة نتائج مجال الدراسة لمختلف التحصيات الموزعة عبر مدينة الخرب بمعرفة

أسباب المجيء أو اختيار هته التحصيات و التي تم حصرها ضمن 08 أسباب و تتمثل في:

U قرب التحصيص من مركز المدينة: يعني القرب من مختلف التجهيزات و الخدمات

الموجودة في مركز المدينة

U العمل: القرب من مكان العمل

ü ضيق المسكن

ü سعر الأرض المعقول

ü عزلة المكان السابق

ü الرجوع إلى الوطن

ü أسباب أمنية

ü عدم وجود مسكن

إن ضيق المسكن و البحث عن مسكن واسع خاصة للأسر المتعددة الأفراد مع الرغبة في الابتعاد عن مشاكل السكن الجماعي من الفوضوي و الإزعاجات و البحث عن الراحة و الهدوء من أهم الأسباب اختيار هذا النمط من السكن بنسبة 52.25% عبر مجمل التخصيصات المدروسة و تتضح جليا في كل من تخصيص المنار بنسبة 61.1% و 58.26% بتخصيص ماسينيسا و 56.12% بتخصيص الوفاء، و تساهم السكنات الوظيفية في ارتفاع هته النسب خاصة مع عدم ضمان استمرار البقاء فيها.

إن القرب من المركز المدينة هو من الأسباب لاختيار السكن داخل هته التخصيصات و نخص بالذكر كل من تخصيص الهناء بنسبة 28.57% و تخصيص بوهالي العيد 28.07% وكذا تخصيص الإخوة سبيقة بنسبة 22.19%، و تتناقص هته النسبة كلما ابتعدنا عن مركز المدينة إلى أن تصل النسبة إلى 5.70% و يأتي هذا السبب أي الاقتراب من المركز للاستفادة من مختلف الخدمات التي يوفرها مركز المدينة، كما أن لسعر الأرض سبب في المجيء خاصة مع انخفاض سعر المتر المربع و الأرضية الجيدة للبناء و التي تمثل نسبة 12.00% أما سبب المجيء إلى التخصيصات بسبب مكان العمل بنسبة 8.29% خاصة إذا كان الساكن يعمل

بالمدينة أو القرب منها بالتالي الاستقرار بمكان العمل وتخفيض التنقلات بالإضافة إلى وجود بعض السكان تنقلوا إلى هته التحصيات من اجل العمل فيها سواء كانت تجارة مثل بيع مواد البناء على امتداد الطريق الوطني رقم 20 أو صناعة مثل مخبرة - خراط أو حرف.

وتتباين باقي النسب و التي نذكر منها عدم وجود مسكن بنسبة 4.60% و الأسباب الأمنية الناتجة من السنوات الماضية و التي جلبت عدد من السكان إلى هته التحصيات إضافة إلى وجود عدد من العائلات استقرت في هته التحصيات بعدما كانت تنوي الرجوع إلى الوطن.

عموما يمكن القول انه يوجد نباين في أسباب المجيء إلى هته التحصيات إلا أن البحث عن الاستمتاع مع الراحة و الهدوء و الابتعاد عن المشاكل الاجتماعية من فوضوي و إزعاجات مع توفير التجهيزات و الخدمات التي تخدم الحي هي من أهم الأسباب المجيء إلى هته التحصيات بصفة عامة و السكن الفردي (الذاتي) بصفة خاصة.

جدول رقم: (24) سبب مجيء السكان إلى هذه التخصيصات (النسبة المئوية)

سبب المجيء إلى الحي	المركز القرب من	العمل	المسكن صديق	المعقول	سعر الأرض	السابق	عزلة المكان	الوطن الرجوع إلى	أسباب أمنية	مسكن علم وجود
المنار	6.47	5.03	61.15	5.03	5.03	3.59	1.43	0.71	4.31	
المنى	5.50	9.34	54.20	18.69	18.69	3.73	3.73	1.86	0.00	
الرياض	5.00	7.50	50.00	15.00	15.00	2.50	2.50	2.50	15.00	
الوفاء	19.38	4.08	56.12	9.18	9.18	3.06	0.00	1.02	7.14	
بوهالي	28.07	10.52	45.61	7.01	7.01	5.26	0.00	0.00	3.47	
الإخوة سبيقة	22.19	8.69	47.44	13.04	13.04	4.34	1.73	1.76	0.88	
الهناء	28.57	9.52	38.00	14.28	14.28	4.76	0.00	0.00	4.76	
الحياة	7.14	8.52	59.52	11.90	11.90	4.76	4.76	0.00	2.38	
ماسينيسا	5.70	10.43	58.26	13.91	13.91	4.83	2.60	0.80	3.47	
مجال الدراسة	14.22	8.18	52.26	12.00	12.00	4.09	1.86	0.96	4.60	

المصدر: من إنجاز الباحث أفريل 2003.

ب-5- تاريخ المجيء إلى المسكن:

إن التحدث عن تاريخ المجيء إلى المسكن يعني لنا التحدث عن ديناميكية الحركية التي يعرفها الحي فمن خلال الدراسة الميدانية لمجال الدراسة و الذي يضم جل تخصيصات المدينة فان استغلال المسكن جاءت عموما بنسب معتبرة بعد سنة 1997 علما بان التسريح في البناء كان سنة 1990، كل هذا راجع إلى عدم توفر مختلف الشبكات في تلك الفترات مثل- الماء - الغاز - الكهرباء- و التي تعتبر كعامل جاذب للسكان وبالتالي ساهم هذا النقص في انخفاض نسب مجيء السكان إلى مساكنهم خاصة مع الفترات الأولى و التي امتدت حتى 07 سنوات ويتضح

لنا جليا في كل من تخصيص المنار، المنى، الوفاء خاصة و أن الاستفادة من القطع الأرضية المخصصة و كل التراخيص للبناء كانت في زمن واحد.

أما كل من تخصيص الهناء - الحياة - ماسينيسا و الذي انشأ من طرف الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم الحضريين فهما كذلك عرف نفس التأخر بعدما سمح لهم في البناء ابتداء من سنة 1994 إلا أن مجيء السكان كان بنسب معتبرة ابتداء من سنة 1998 كل هذا لنفس الأسباب السابقة من نقص مختلف الشبكات إلى انعدامها و التهرب عن المسؤولية توفيرها من طرف الوكالة مثل شبكة الكهرباء و الغاز و التي أصبحت من مسؤولية السكان مع مساهمة البلدية بنسب معينة أما كل من تخصيص بوهالي العيد و تخصيص الإخوة سبيقة فان المجيء إلى المساكن كان عبر مراحل متباينة خاصة مع توزيع قطع التخصيص كان عدة مراحل فملا تخصيص بوهالي كان على مراحل و تخصيص 238 كان على ثلاث مراحل إلا أن البناء و المجيء إلى هته السكنات هي الأخرى عرفت تأخر في مجيء السكان إلى مساهمتهم وهذا بمعدل 05 سنوات من تاريخ الاستفادة من التسريح للبناء داخل التخصيص.

إن المجيء إلى المسكن يتطلب توفير متطلبات الحياة الأساسية المتعددة من الشبكات ومختلف التجهيزات و الخدمات غير أن مختلف التحصيات المدينة المدروسة تعاني من نقص إلى انعدام هته المتطلبات مما يعكس لنا تأخر في توجه السكان إلى مساكنهم هذا بالدرجة الأولى إضافة إلى تكاليف البناء العالية التي يتطلبها المسكن مما ينتج تأخر في إتمام البناء و إشغال المسكن.

جدول رقم: (25) تاريخ المجيء إلى المسكن (%)

التخصيصات	المنار	المنى	الوفاء	الرياض	بوهالي	سبيقة	الإحوه	الهناء	الحياة	ماسينيسا
1976	—	—	—	—	1.75	—	—	—	—	—
1977	—	—	—	—	1.75	—	—	—	—	—
1980	—	—	—	—	15.78	—	—	—	—	—
1983	—	—	—	—	7.07	—	—	—	—	—
1984	—	—	—	—	5.26	2.65	—	—	—	—
1985	—	—	—	—	7.07	1.76	—	—	—	—
1986	—	—	—	—	8.77	0.88	—	—	—	—
1988	—	—	—	—	7.07	3.53	—	—	—	—
1989	—	—	—	—	5.26	6.19	—	—	—	—
1990	—	—	—	—	3.50	8.84	—	—	—	—
1991	—	—	—	—	5.26	10.61	—	—	—	—
1992	4.31	—	4.83	—	5.26	8.84	—	—	—	—
1993	4.31	—	1.61	—	7.07	9.73	—	—	—	—
1994	4.31	5.55	3.22	5.00	8.77	7.07	—	—	—	—
1995	7.19	4.44	9.67	2.50	7.07	8.84	4.76	2.38	2.60	—
1996	5.75	2.22	9.67	5.00	3.50	9.73	9.52	4.76	4.34	—
1997	10.79	4.44	1.61	12.50	—	15.04	9.52	9.52	8.69	—
1998	15.82	13.33	12.90	7.50	1.75	7.07	19.04	7.14	11.30	—
1999	10.07	10.00	11.29	12.50	—	4.42	19.04	14.28	13.91	—
2000	13.66	20.00	13.70	20.00	—	—	14.28	19.04	17.39	—
2001	12.23	10.00	10.48	10.00	—	2.65	23.80	21.42	20.86	—
2002	5.75	24.44	10.48	17.50	—	—	—	16.66	15.65	—
2003	5.75	5.55	10.48	7.50	—	—	—	4.76	5.21	—

تاريخ المجيء إلى المسكن (النسبة)

المصدر: من إنجاز الباحث أبريل 2003

ب-6- الفئات المهنية الاجتماعية: CSP

توزيع متباين للفئات الاجتماعية المسجلة عبر كامل مجال الدراسة وتعرفنا إليها من خلال المعالجة الاستيعابية التي أجريت على مختلف التخصيصات و التي تخص الفئات الفعالة من أرباب الاسر . وقد قسمت هته الفئات إلى خمسة وهي

- **إطارات عليا : Cadre Supérieurs** وتضم هته الفئة كل إطارات الوظيف العمومي و أساتذة التعليم العالي إضافة إلى مدراء المؤسسات و الأحياء و المهندسين وكذا ضباط الجيش .
- **الإطارات الوسطى : Cadre moyen** : وتضم هته الفئة كل أساتذة التعليم الثانوي و المتوسط و الابتدائي إضافة إلى التقنيين السامين و التقنيين .
- **العمال (ouvriers, employées)**، وتتمثل في الموظفين سواء قطاع عمومي أو خاص أو حرفيين.
- **التجار و مهنيون و أحرار (Commerçant et professions)** وتخص كل التجار و أصحاب الحرف و المهن الحرة سواء كانت صناعة أو تجارة (استيراد و تصدير)
- **متقاعدين: (Retraiter)**

من خلال الاستقراء المباشر لنتائج توزيع الفئات الاجتماعية عبر مجال الدراسة فإننا نجد عموما إن نسبة التجار و المهنيون أحرار تمثل 30.53% أي أنها تحتل المرتبة الأولى ويرجع هذا بالدرجة الأولى كون أن مدينة الخروب تجارية بفضل ما تحتويه من عدد كبير من الهياكل التجارية المخصصة للتجارة إضافة إلى تخصيص جزء هام من الطابق الأرضي عبر مختلف التخصيصات في الحرف وتتقارب بنسب كل من الإطارات الوسطى و العمال و المتقاعدون

ب: 19.73% ، 16.7% ، 19.75% على التوالي ويرجع هذا بالدرجة الأولى كون هذا النوع

من السكن موجه إلى الطبقات المتوسطة أما الإطارات العليا تمثل نسبة 13.75%

- تجار مهنيون أحرار : ترتفع نسب التجار و مهنيون الأحرار بدرجات متفاوت بحيث نسجل نسبة 45% بتخصيص الحياة و 41% بتخصيص المنار وتتقارب باقي النسب ما بين 34 و 22% عبر باقي التخصيصات ، تعبر هذه النسب معتبرة كون جزء هام من السكان طبيعة عملهم التجارة خاصة وان المدينة تجارية كما ذكرنا أنها إضافة المواقع التي تحتل هذه التخصيصات و التي ساهمت بدرجة فعالة في خلق ديناميكية ونشاطات تجارية مختلفة و التي انعكست على طبيعة السكان .

- فئة الإطارات العليا: هذه الفئة في تخصيص بوهالي بنسبة 28.07% أين نجد فيها فئة إطارات الوظيف العمومي و أن تخصيص جاء بمحادات مركز المدينة من الجهة الشمالية و بالتالي وجود تنافس في الحصول على قطع أرضية داخل هذا التخصيص، أما باقي التخصيصات فهي تتباين فيها هذه النسب من 16.52% في تخصيص ماسينيسا و إلى 6.83% بتخصيص المنار

- فئة الإطارات الوسطى: تتقارب فيه النسب ما بين 17 و 22% عبر مختلف التخصيصات بينما تظهر فيها تخصيص الإخوة سبيقة 238 و 32.74% ويمكن تفسير هذا بتركز فئة المعلمين و التقنيين وانخفاضها في كل من المنار و ماسينيسا 11.11 و 13.91% .

- فئة العمال: هذه الفئة هي الأخرى تتباين فيها النسب من تخصيص إلى آخر بحيث نسجل أعلى نسبة بتخصيص الوفاء ثم تليها كل من تخصيص المنى و المنار و الرياض بنسب متفاوتة بين 15 و 15.80% ويمكن تفسير هذا بالتوزيع هذه القطع و التي كانت في زمن واحد وهي

913 قطعة ومن هذا العدد و الذي أعطى حظ للعمال في الحصول على قطع أرضية خاصة و ان هته التخصيصات تابعة للبلدية أما باقي التخصيصات مثل ماسينيسا و الحياة و الهناء فتتخفص فيها النسبة حتى 07.24% وان هته التخصيصات تابعة للوكالة العقارية و يتبين لنا عدم قدرة العمال في الحصول على قطع أرضية خاصة مع ارتفاع تكاليف البناء

فئة المتقاعدين:

تتقارب نسبة المتقاعدين عبر مختلف التخصيصات و التفسير الوحيد هو أن أرباب العائلة بعد أن كونوا عائلة بدعوا في البحث عن مسكن أوسع لتوفير مستقبل لتوفير مستقبل لهته العائلة خاصة و أن معظم العائلات كانت تعاني من ضيق المسكن ولتحقيق هذا فانه ويتطلب الوقت و المال الكافي مما يفسر ارتفاع في نسب المتقاعدين.

حتى 23.55% بتخصيص الهناء مثلا إضافة إلى تواجد نسب المتقاعدين من خارج الوطن و الذين ساهموا في هته النسب.

عموما فانه بأنه يوجد تباين في توزيع الفئات الاجتماعية عبر هته التخصيصات و الشيء الذي يمكن قوله بان التخصيصات العمومية لا تحدد نوعية الفئات الاجتماعية انها بحق كل مواطن قادر على بناء مسكن في الحصول على قطعة أرضية مخصصة للسكن هو محدد في دفتر الشروط و بالتالي عدم خلق فوارق اجتماعية و مجالية داخل النمط من السكن

جدول رقم: (26) الفئات المهنية الاجتماعية -CSP- (النسبة)

متقاعدون	تجار مهنيون وأحرار	عمال	إطارات وسطى	إطارات عليا	CSP
21.37	41.88	18.80	11.11	6.83	المنار
19.35	29.03	24.19	17.74	9.67	المنى
20.00	27.50	15.00	22.50	10.00	الرياض
16.32	16.32	36.73	18.36	12.24	الوفاء
15.78	22.83	10.52	22.80	28.07	بو هالي
15.07	23.89	14.15	32.74	14.15	238
23.55	33.33	7.42	19.04	16.66	الهناء
17.48	45.23	11.90	18.25	7.14	الحياة
23.47	34.80	11.30	13.91	16.52	ماسينيسا
19.15	30.53	16.67	19.61	13.48	مجال الدراسة

المصدر: من إنجاز الباحث أفريل 2003.

ب-7- الدخل الشهري عند أرباب الأسر:

و الذي يعكس لنا المستوى الاقتصادي للتخصيصات المدروسة فمن خلال نتائج الاستبيانات بعد

أن تم حصرها في ثلاث فئات وهي:

دخل منخفض اقل من 8000 دج وهو المستوى القاعدي للأجرة في الجزائر (Smig= 8000

دج) دخل متوسط يتراوح ما بين 8000 دج و 16000دج.

دخل عالي 16000دج يتضح لنا أن مستوى الاقتصادي الشهري عبر مختلف التخصيصات

عموما من متوسط إلى عالي مع سيطرة أصحاب الدخل المرتفع بنسبة 58.26% ويتمثل في:

-سيطرت أصحاب الدخل الشهري المرتفع في كل من تخصيص بوهالي العيد و الإخوة سبيقة بنسبة 87.71% و 67.25% على التوالي كما نجد أن معظم التخصيصات تتراوح نسبتها 51.00% و 59.67% وهذا يعكس عموما المستوى الاقتصادي الأحسن و الذي يضم هته التخصيصات رغم وجود بعض النسب الضئيلة التي تخص الفئات ذات الدخل الضعيف. أما التخصيصات التي تقل نسبتها عن 50% من الدخل المرتفع هي الأخرى تعرف نفس المستوى الاقتصادي إلا أن فئة الدخل هي الفئة التي تسود بنسب 57.14% و 55.55% وتخص كل من تخصيص المنار - المنى - الرياض و التي تقع شرق الطريق السريع و التي فيه احتلت المراتب الأولى مما ساهمت نوعا ما ارتفاع نسبة الفئة داخل الدخل المتوسط.

عموما فان الدخل الشهري عند أرباب الأسر يتحكم في المستوى الاقتصادي للتخصيصات

و يعكس لنا عموما من الشكل الخارجي أو حالة المسكن.

جدول رقم: (27) الدخل الفردي عند أرباب الأسر (النسبية)

الدخل الشهري عند أرباب الأسر	أقل من 8000 دج	بين 8000 دج - 16000 دج	أكثر من 16000 دج
المنار	5.75	43.16	51.09
المنى	3.33	55.55	41.12
الرياض	2.50	57.14	40.36
الوفاء	3.22	37.10	59.67
بوهالي	/	12.29	87.71
238	1.76	30.99	67.25
الهناء	/	47.61	52.39
الحياة	/	47.50	52.50
ماسينيسا	/	41.74	58.26
مجال الدراسة	3.31	41.45	56.71

المصدر: من إنجاز الباحث أبريل 2003.

ب-8- تحليل المستوى الاقتصادي :

إن تحليل بعض المؤشرات مكننا من التعرف و الإطلاع على المستوى الاقتصادي لمجال

الدراسة و المتمثلة في الفئات الاجتماعية المهنية -CSP- و الدخل الشهري.

ومن خلال هته المؤشرات الهامة حاولنا إبراز الفوارق الاقتصادية بين مختلف التخصيصات

الممتدة عبر مجال المدينة وهذا بترتيبها من أفضل إلى أسوء مستوى بإتباع طريقة مصفوفة

الرتب (la Somme des rangs) و التي يمر إنجازها بعدة خطوات :

- ترتيب التخصيصات تصاعديا حسب كل مؤشر.
- حساب عدد مرات ظهور نفس التخصيص بنفس الرتبة.

- ضرب عدد مرات الرتب في الرتبة.
 - جمع الرتب وترتيبها تصاعديا ومن ثم استخراج الفئات الموضحة كما يلي:
- § الفئة الأولى: وتخص كل من تخصيص بوهاالي العيد و تخصيص الهناء
- § الفئة الثانية: وتخص تخصيص الإخوة سبيقة و تخصيص الحياة و ماسينيسا.
- § الفئة الثالثة: وتخص كل من تخصيص الرياض و الوفاء
- § الفئة الرابعة: تخصيص المنى و المنار.

الفئة الأولى:

مستوى اقتصادي راقى جدا وتضم هته الفئة كل من تخصيص بوهاالي العيد و الهناء ويعود إلى أن هذا التخصيص يضم إطارات عليا معتبرة إضافة إلى الاستغلال المباشر لطوابق الأرضية في ما يخص التجارة و بالتالي ارتقاء السكان إلى الطبقة الميسورة الحال.

الفئة الثانية:

مستوى اقتصادي راقى: وتضم كل من تخصيص الإخوة سبيقة و تخصيص الحياة و ماسينيسا وتضم بالإضافة إلى فئة الإطارات الوسطي و أصحاب الدخل الشهري المتوسط وكذا تواجد بعض التجار و المتقاعدين مما يعكس مستوى اقتصادي متوسط.

الفئة الرابعة:

وتخص كل من تخصيص المنار و المنى و التي تعرف مستوى اقتصادي متوسط إلى متواضع و التي تضم فئات اجتماعية من طبقات متوسطة، زيادة إلى ذلك نسب معتبرة من المتقاعدين.

يوضح لنا تحليل المستوى الاقتصادي لمختلف التخصيصات المتواجدة عبر مدينة الخروب بأن المستوى الاقتصادي يتباين من تخصيص إلى آخر سواء كان منجز من طرف البلدية أو الوكالة أو كان قريب من مركز المدينة أو بعيد عنها، إلا أنه يمكن القول بأن تخصيصات القريبة من المركز عموماً و المتواجدة ضمن مواقع تعرف ديناميكية حركية هي التخصيصات التي تحتل الصدارة من حيث المستوى الاقتصادي إضافة إلى وجود شكل من أشكال اختيار السكان لهته التخصيصات وبالتالي ارتقائها إلى مستوى راقى.

جدول رقم: (28) مصفوفة الرتب للتخصيصات المدروسة

المجموع	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الرتبة
26	1	1	0	0	0	0	0	3	3	بوهالي
29	1	0	0	0	1	2	1	1	2	الهناء
33	0	1	1	0	2	1	0	1	2	238
34	0	1	0	2	0	3	0	0	2	الحياة
36	0	2	0	1	0	1	3	0	1	ماسينيسا
42	1	0	0	5	0	0	1	0	1	الرياض
48	2	0	2	0	2	0	2	0	0	الوفاء
54	0	3	2	0	2	0	0	1	0	المنى
55	3	0	3	0	1	0	0	1	0	المنار

المصدر: من إنجاز الباحث أفريل 2003.

ب-9- توزيع عدد الغرف حسب المسكن

عموما فان توزيع الغرف تتراوح ما بين 03 و 04 غرف في كل طابق خاصة إن كان غير الطابق الأرضي و الذي تختلف فيه عدد الغرف من عدم وجودها أساسا، و استخدامها في طابع خارج السكن إلى تقسيمها إلى عدة غرف وكرائها حتى إلى 03 أسر.

ومن خلال الاتصال المباشر مع السكان فان أكثر من 50% من مجموع المساكن عدد الغرف فيها 04 في كل طابق ماعدا الطابق الأرضي ويرجع هذا التقسيم بالدرجة الأولى إلى مساحة القطعة المبنية، ونجدها بالدرجة الأولى في كل من تخصيص المنار - المنى - الرياض - الوفاء و التي تتراوح فيها مساحة القطع من 250 - 300 م².

أما باقي التخصيصات ومن خلال المساحة الكبيرة و التي تصل حتى 600م فهنا عدد الغرف تزيد وتصل حتى 06 غرف، إضافة إلى هذا تقسيم المسكن إلى غرف ترجع حسب رغبة مالك المنزل في تقسيم مسكنه.

ومن هنا يمكن القول بأن عدد الغرف في كل مسكن تتباين من مسكن إلى آخر ومن تخصيص إلى آخر وحسب مساحة القطعة وحسب عدد طوابق المسكن، أما بالنسبة لعدد الغرف في كل طابق فإنها تتراوح ما بين 03 و 05 غرف خاصة و أن المسكن أصبح تقسيمه في شكل عمارة ذات مدخل واحد وكل طابق في شكل مسكن منفرد.

ب-10 - معدل إشغال المسكن:

ترتفع معدلات إشغال المسكن بالأفراد من تخصيص إلى آخر وتتراوح ما بين 6.87 و 9.23 و 7.67 فرد / مسكن، بحيث تبلغ أقصاها في كل من تخصيص الإخوة سببقة - 238 - ب: 9.23 ف/ م، وتخصيص بوهالي ب: 8.43 فرد/ مسكن ، إضافة إلى تخصيص الوفاء 7.97 ف/ م.

وتبقى كل من تخصيص الرياض و المنى هي التي تعرف اضعف معدل لإشغال المسكن بنسبة 7.05 و 6.87 فرد/ مسكن و يرجع توزيع هته المعدلات إلى ارتفاع عدد الأسر بالمسكن من جهة والى تباين في عدد الأفراد داخل الأسرة الواحدة.

ب-11 - متوسط حجم الأسرة:

تتقارب مختلف التخصيصات المتواجدة عبر مجال مدينة الخروب في معدل حجم الأسرة بحيث تبلغ أقصى قيمة 5.74 بتخصيص ماسينيسا و 4.00 فرد / أسرة بتخصيص بوهالي بمعدل 5.26 فرد / أسرة. وتنتابن هته النسب عموما عبر مختلف التخصيصات.

جدول رقم: (29) معدل إشغال المسكن ومتوسط حجم الأسرة (%)

التحصيل	معدل إشغال المسكن ف/م	متوسط حجم الأسرة ف/م
الإخوة سبيقة	9.23	5.03
بو هالي	8.43	4.00
الوفاء	7.97	5.58
المنار	7.52	5.56
الهناء	7.38	5.34
ماسينيسا	7.33	5.75
الحياة	7.21	5.13
الرياض	7.05	5.42
المنى	6.87	5.52
مجال الدراسة	7.67	5.26

المصدر: من إنجاز البحث أفريل 2003.

وفي الأخير لكي تكون دراسة تفصيلية مستقاة من النتائج المتحصل عليها من الميدان وإضافة إلى الاتصال المباشر مع السكان، و التي حددنا من خلالها توزيع المساكن حسب عدد الأفراد في المسكن بدقة و التي أوصلتنا إلى تحديد مجموع عدد الأفراد عبر مختلف المساكن المتواجدة عبر هته التحصيلات و التي يتضح لنا من خلالها التركيبة التفصيلية و الدقيقة لتوزيع السكان في مساكنها و على و امتداد كل التحصيلات المتواجدة بالمدينة و الموضحة في الجدول الخاص بالمتغيرات الاقتصادية و الاجتماعية التي توضح تشكيلة السكان عبر مختلف التحصيلات (أنظر الملحق)

خلاصة الفصل

مما تقدم نجد أن هاته التحصيات موزعة توزيع شامل على مستوى المدينة بالإضافة إلى احتلالها مواقع جيدة سمحت لها بأن تخلق لنفسها مجال حيوي، وان أهم العوامل التي أكسبت هاته التحصيات موقعا هام و جيد هي الطرق الرئيسية الأولية والثانوية التي ساهمت في عملية الحركة و السيولة داخل المجال إضافة إلى توفرها لتجهيزات وخدمات مختلفة.

من هنا يمكننا القول أن مجال المدينة تتوفر به كل المجالات الفيزيائية التي مكنت من توقيع مختلف النشاطات العمرانية و المتمثلة في الواقع من خلال الامتداد الواسع للمدينة (على مستوى المجال) خاصة التحصيات التي أخذت نصيبها من التوسع داخل المحيط العمراني.

- من هذا يمكن القول بأن أصل الملكية هي عامل مساعد لانطلاق المشاريع العمرانية خاصة و أن مدينة الخروب معظم أراضيها تابعة لأملاك الدول و بالتالي سهولة الحصول على القطع الأرضية بالنسبة للبلدية خاصة و أنها مدمجة محيطها العمراني أو مدرجة في احتياطاتها العقارية.

كل هذه التحصيات لا تزال في طور الإنجاز، إلا أنها تعطي لنا صورة مستقبلية في التوجه إلى إنجاز التحصيات من طرف الخواص و امتدادها عبر المجال، خاصة من الجهة الشمالية أين تتواجد الأراضي التابعة للخواص وهي أراضي ذات مردود فلاحية جيدة إلى متوسطة.

على العموم يمكن القول أن مختلف تحصيات المدينة عرفت مورفولوجية متباينة إلى متماثلة وهذا على اختلاف العوامل التي تحكمت فيها.

مما سبق يمكن أن نميز نوعين من التنظيم الخاص بالمباني تنظيم خطي أو شريطي و تنظيم خطي متقطع موضحة بصفة مفصلة في المخططات ودفتر الشروط، وتنظيم واقع المجال يشابه إلى حد عام التنظيم النظري.

من خلال ما سبق نجد تباين في نسبة المساحات المبنية على مختلف التحصيلات و يتمثل هذا التباين في السكنات التي لم تحترم الشروط القانونية للتعمير و الخاصة بالمساحات المحددة المبنية في دفتر الشروط و التعدي على المساحة المخصصة للحديقة.

بالنسبة للشبكات فإن الطرق تخدم التحصيلات من خلال تسهيل المواصلات بين مختلف مجال المدينة وهاته التحصيلات، وكذا خلق ديناميكية من خلال توقيع نشاطات مختلفة على امتداد هذه الطرق، أما الطرق التي تخدم السكان مباشرة داخل التحصيل هي الطرق الثانوية و الطرق الثالثة (طرق الخدمة)
إن التحصيلات المدروسة تمتاز بشبكة طرق كثيفة:

- طرق سريعة (طرق أولية) تقدم خدمة مباشرة للتحصيلات من خلال توقيع نشاطات على امتداده وهي الطريق الوطني رقم -20- و الطريق الوطني رقم 03 سابقا و تعرف هته الطرق حركية كثيفة و حالة جيدة.
- طرق ثانوية تضمن اتصال مباشر مع الطرق الأولية هي الأخرى في حالة جيدة ومعبدة.
- طرق ثالثة تعاني من تدهور مستمر غير معبدة تتحول في بعض الأحيان إلى أودية مؤقتة شتاء، أما الأرصفة فتعاني مثلها مثل الطرق الثالثة.
- توزيع شامل لمختلف الشبكات عموما وتوزيع غير متجانس عبر مختلف التحصيلات.
- تباين في توزيع المرافق بين مختلف التحصيلات المدروسة.
- غياب بعض المرافق الضرورية التي تخدم السكان كالمساحات المخصصة للعب الأطفال وكذا الجانب الأمني و الذي يسهر على خدمة السكان.

مما سبق فان مختلف التحصيلات المدروسة تعرف خاصية تجارية تتركز وتندم تقريبا حسب أهمية وموقع القطعة داخل التحصيل عبر مختلف المفرزات المدروسة.

وتتنوع وتتكيف التجارة حسب الطلبات المختلفة للسلع وكذا استهلاك السكان بالإضافة إلى موقع المحل داخل

التحصيص.

وأخيرا يمكن القول بان هته الحرف لم تجد مقر أحسن من تواجدها داخل هته التحصيات.
إن الوظيفة التجارية تفرض نفسها بحتمية عبر مختلف أحياء المدينة وهذا بالطبع للضرورة لتوفير خدمة للمقيمين داخل هته الأحياء، تتصل أحيانا لتوفر خدمة لباقي أحياء المدينة و تتعداها إلى خدمة مجال اكبر وهذا حسب نوعية التجارة، وكذا موقع التحصيل داخل المدينة خاصة عند امتداده مع الطرق الأولية.

عموما فان مختلف مواد البناء المستعملة متعددة و مختلفة وتعكس الجانب الاقتصادي وبالخصوص الحالة المالية لمالك البناء إضافة إلى موقع البناء الذي يعطيها ديناميكية تؤهلها إلى استخدام مختلف مواد البناء.

تتركز الحركة الوظيفية للعمل عموما عبر مجال مدينة الخروب خاصة مع الديناميكية الذي يخلقها التحصيل نفسه في توفير العمل بالإضافة إلى حركات أخرى خارج المدينة و تخص بالذكر مدينة قسنطينة

إن المجيء إلى المسكن يتطلب توفير متطلبات الحياة الأساسية المتعددة من الشبكات ومختلف التجهيزات و الخدمات غير أن مختلف التحصيات المدينة المدروسة تعاني من نقص إلى انعدام هته المتطلبات مما يعكس لنا تأخر في توجه السكان إلى مساكنهم هذا بالدرجة الأولى إضافة إلى تكاليف البناء العالية التي يتطلبها المسكن مما ينتج تأخر في إتمام البناء و إشغال المسكن.

يوضح لنا تحليل المستوى الاقتصادي لمختلف التحصيات المتواجدة عبر مدينة الخروب بأن المستوى الاقتصادي يتباين من تحصيل إلى آخر سواء كان منجز من طرف البلدية أو الوكالة أو كان قريب من مركز المدينة أو بعيد عنها، إلا انه يمكن القول بان تحصيات القريبة من المركز عموما و المتواجدة ضمن مواقع تعرف ديناميكية حركية هي التحصيات التي تحتل الصدارة من حيث المستوى الاقتصادي إضافة إلى وجود شكل من أشكال اختيار السكان لهته التحصيات وبالتالي الصعود بها إلى مستوى راقى.

الفصل الثالث:

التكاليف المختلفة للبناء داخل التحصيصات

الاقتراحات و التوجيهات

I. تكاليف ومصادر متباينة في إنشاء التحصيصات و بناء المساكن

* مدخل

أولاً: التكاليف الخاصة بإنشاء التحصيصات

1- تكاليف اقتناء الأرضية الغير مهيأة

2-التكاليف العامة للتهيئة

ثانياً: عوامل متعددة ساهمت بتكاليف البناء داخل التحصيص

1- اقتناء الأرضية (المضاربة العقارية و تجديد سوق العقار)

2 -تكاليف البناء داخل التحصيص

ثالثاً: مصادر تمويل متباينة و متنوعة ساهمت في إنتاج المسكن

II. الاقتراحات و التوجيهات

* تمهيد

أولاً: مشاكل و نقائص ساهمت بتشويه المشروع النظري

ثانياً: العناصر المقترحة لعملية التدخل

ثالثاً: الاقتراحات و التوجيهات

• اقتراحات خاصة بتحصيلات مستقبلية راقية

خلاصة الفصل

الخلاصة العامة

I. تكاليف ومصدر تمويل متباينة في إنشاء التخصيصات و بناء المساكن:

مدخل

من أهم دراسات إنجاز مشروع هي دراسة التكلفة، التي تسمح بتقييم عملية الإنجاز خلال فترة زمنية محددة وبالتالي تحديد نجاح أو فشل المشروع، و قد عرفت التكلفة اهتمام أكبر خاصة مع اختيار منهج اقتصاد السوق في الجزائر و التخلي عن سياسة تدعيم الأسعار.

فمن خلال المعطيات و المعلومات المستقاة من الاستبيانات و الاتصال المباشر مع السكان و المصالح المختصة مثل -سونلغاز- لمحاولة التعرف على مختلف التكاليف إبتداءا من اقتناء الأرضية إلى بناء مسكن داخل تخصيص.

أولا: التكاليف الخاصة بإنشاء التخصيصات:

ويقصد تكلفة إنشاء التخصيصات التكاليف الخاصة باقتناء الأرضية و تهيئتها و مداها بمختلف الشبكات مثل الصرف الصحي، الكهرباء، الماء، الطرق

1- تكاليف اقتناء الأرضية الغير مهيأة

أ- أصل الملكية

اقتناء مختلف المساحات التي خصصت لإنشاء التخصيصات المدروسة لمدينة الخروب تمت من طرف البلدية خاصة و أن الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم الحظريين وجدت هته الأراضي المخصصة لإنجاز التخصيصات قد تم شراءها من طرف البلدية قبل عملية التحويل.

ب- ثمن اقتناء الأرضية (المساحة العقارية الغير مهيأة):

تراوح سعر شراء المتر المربع ما بين 20, 5 دج/م² و 87, 19 دج/م² عبر مختلف مجال الدراسة و نجد انخفاض السعر كان يخص كل من تخصيص بوهالي و الإخوة سبيقة خاصة مع قدم إنشاء

هتين التخصيصين 5.20دج/م² و 5.60دج/م² كما بالنسبة لتخصيص المنار، المبنى، الرياض، الحياة فتراوح ثمن الشراء ما بين 7,15 و 7,83دج/م² و نجد أن التقارب في السعر يرجع بالدرجة الأولى كون هته التخصيصات متلاصقة مع بعضها و بالتالي نجدها في موقع واحد خاصة مع أنها كانت عبارة عن تخصيص واحد قبل أن يتم تقسيمها.

كل التخصيصات المذكورة سابقا هي تابعة للبلدية و قد تم بيع المتر المربع للمستفيدين بـ 80دج/م² ما عدا تخصيص **بوهالي** الذي تم فيه البيع بأربع أسعار و هي 58,00دج/م² لـ 70 قطعة و 80,36دج/م² لـ 19 قطعة و 80دج/م² لـ 07 قطع و 171,60دج/م² لـ 19 قطعة بتعديل 112,31دج/م² . أما التخصيصات التابعة للوكالة العقارية للتسيير و التنظيم الحظريين فنجد تخصيص **الهنا** قد تم الشراء بـ 19,87دج/م² و يرجع ارتفاع سعره كون أراضيها بالقرب من مركز المدينة أما التخصيص **ماسينسا و الحياة** فتراوح سعر شراء الأرضية ما بين 6,56 و 6,60دج/م² وقد تم البيع للمستفيدين بـ 250دج/م² عموما فإن شراء الأرضية تم من طرف البلدية من قبل المديرية الفرعية للأملاك الدولة التابعة لولاية قسنطينة. أنظر الجدول رقم(30)

***الهيئة المكلفة لشراء الأراضي:** كما ذكرنا سابقا بأن البلدية هي التي قامت بعملية تسوية شراء الأرضية حيث تم الشراء من قبل المديرية الفرعية لأملاك الدولة التابعة لولاية قسنطينة ما عدا تخصيص **الهنا** الذي تم تسوية الشراء فيه مع وزارة الشؤون الدينية مع العلم أن الأراضي الواقعة عليها التخصيص هي أراضي حبوس، إضافة إلى تخصيص بوهالي العيد و الذي ترجع ملكيته إلى الخواص اشترته البلدية عبر عدة مراحل تخصيص الإخوة سبيقة هو الآخر تم شرائه عبر عدة مراحل حيث أنه عرف توسعات.

كل الأراضي التابعة للخواص تمت التسوية فيها بعد عام 1990⁽¹⁾ خاصة و أن هته الأراضي كانت متواجدة داخل المحيط العمراني أين أنها كانت خاضعة لقانون 1974⁽²⁾ يعني هذا أن التسوية مع الخواص و وزارة الشؤون الدينية كانت بعد صدور قانون التوجه العقاري 25/90 .

2-التكاليف العامة لتهيئة:

و هي التكاليف التي تدخل في إنشاء التحصيل و التي تتمثل في تهيئة شبكة الطرق ، شبكة الغاز، الماء الشروب، شبكة الصرف الصحي.

قبل إنشاء أي مشروع فإنه يتطلب إنشاء مختلف الدراسات ابتداء من الدراسات التقنية والتخطيطية وصولاً إلى دراسات المراقبة والمتابعة وتكاليف خاصة بهته الدراسات إلا أنه رغم الاتصال بالمصالح التقنية للبلدية و الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم الحضريين فإنه لم يتمكن من التحصل على كلفة الدراسة.

*إن تنفيذ مشاريع التهيئة عبر التحصيل ينجز منها الأهم مثل تسطیح الطرق و إنشاء حافة الرصيف و مد شبكات الصرف الصحي ثم تتجز باقي الشبكات مع زيادة بناء السكنات وكذا كل ما توفر الماء بالنسبة للبلدية⁽³⁾ و تتم عملية الإنجاز من خلال مناقصة لاختيار المؤسسات المختصة و المؤهلة في الأشغال وفق دفاتر شروط محددة لكيفيات الإنجاز و يتم تسديد المبالغ المستحقة بعد تقسيم الأعمال الحقيقية التي قام بها المقاول.

(1) قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري

(2) قانون 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية

(3) تصريح مباشر من طرف مسؤول في المصالح التقنية للبلدية

فمن خلال المعطيات المستقاة من طرف الهيئات المسؤولة على إنجاز التحصيصات الممتدة عبر كامل مدينة الخروب بالإضافة إلى اختيار التحصيصات التي تمكنا من الحصول على التكاليف الخاصة بكل الشبكات فإنه تم تسهيل تكاليف متباينة من تخصيص لآخر

جدول رقم : (30) كلفة شراء المتر المربع من المساحة العقارية عبر مختلف التحصيصات

التحصيصات	نعمن الشراء دج (افتناء الأرضية)	المساحة العقارية 2م	السعر دج/م2	للتنازل 2م	المساحة القابلة	السعر دج/م2	النسبة المئوية للمساحة المتنازل عليها
المنار	982730,00	13.73,90	7.15	87390	11.24	63.60 %	
المبنى	811369,00	10.60,00	7.65	52640	15.41	49.66 %	
الرياض	778488,00	09.99,25	7.79	41708	18.66	41.73 %	
الوفاء	124.4051,00	15.86,80	7.83	76607	16.23	48.27 %	
بوهالي	260.000,00	04.99, 25	5.20	21760	11.94	43.58 %	
سبيقة	866.234,00	15.44, 80	5.60	63173	13.71	40.89 %	
الهناء	405.200,00	02.03,90	19.87	10409	38.92	51.04 %	
الحياة	1.384.629,00	21.10,10	6.56	154135	8.98	73.04 %	
ماسينسا	1.345.924,00	20.39,20	6.60	138577	9.71	67.95 %	
المجموع	8.474.076,00	1141720	متوسط تكلفة الشراء 8.83	646399	متوسط تكلفة الشراء 16.08	53.30 %	

المصدر: المصالح التقنية للبلدية + الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم الحضريين + معالجة الباحث

و يتمثل السعر الحقيقي لشراء الأرض بالمتر المربع الواحد بكامل التحصيل كل القطع الأرضية المخصصة إضافة إلى كل المساحات المختلفة بما فيها مساحة الطرق و الأرصفة، مساحة التجهيزات كالتعليمية، المساحات الخضراء، المساحات الحرة ومساحة الإرتفاق مثل الطريق السريع و التي تخدم التحصيل بصفة مباشرة و قد قدرت متوسط تكلفة الشراء عبر كامل التحصيلات المدروسة بـ 8, 83 دج/م².

* أما بالنسبة لشراء المتر المربع للمساحات المتنازل عليها و المعبر عليها بالحصص الأرضية و التي تمثل المنتج النهائي للتحصيل و التي لا تدخل فيها مساحة الطريق، التجهيزات، المساحات الحرة...الخ. مختلف هته المساحات تدخل في حساب كلفة منتج هته الحصص خاصة أنها تخدم التحصيل بصفة مباشرة:

$$\frac{\text{ثمن شراء الأرضية (دج)}}{\text{مساحة لحصص الأرضية (م²)}} = \text{و تتمثل في كلفة شراء مساحة الحصص الأرضية}$$

(المساحة القابلة للتنازل)

وقد قدرت متوسط تكلفة المساحة المتنازل عليها بـ: 16.08 دج/م² بحيث تراوح ثمن الشراء ما بين 8.98 و 38.92 دج/م² عبر كامل مجال الدراسة بحيث نجد انخفاض السعر يخص كل تحصيل الحياة و ماسينسا و يمكن تفسير هذا بالاستغلال الجيد للمساحات العقارية و عدم تحصيل مساحات واسعة للتجهيزات و المساحات الفارغة. كذلك الحال بالنسبة لتحصيل بوهالي و المنار و الذي لم يتم تخصيص مساحة كبيرة ما عدا وجود مدرسة ابتدائية بمساحة لا تتعدى 1000 م² بتخصيص

المنار و بعض مساحة الإرتفاق بالنسبة للسكة الحديدية لتحصيل بوهالي و الطريق السريع (الطريق الوطني رقم 20) في ما يخص المنار، أما بالنسبة لتحصيل المنار والذي وصل فيه سعر الشراء إلى 11.24 دج/م² و هذا إلى تواجد مدرسة ابتدائية و مسجد و مساحة لا تزال فارغة مخصصة للتجهيزات كذلك الحال بالنسبة التحصيل الوفاء الذي 16.23 دج/م² الذي نجد به مساحة المدرسة و المسبح أما الرياض 18.66 دج/م² فجد التحصيل يقطعه الطريق الإلتوائي المؤدي إلى المدينة الجديدة ماسينسا والذي يحتل مساحة كبيرة داخل التحصيل.

أما تحصيل الهناء إضافة إلى ارتفاع سعر المتر المربع من المساحة العقارية عرف استغلال متواضع للمساحة المتنازل عليها و التي وصلت إلى نصف المسافة العقارية و قدرت بـ 38.92 دج/م².

و يمكن القول أيضا بأن ارتفاع سعر المتر المربع له علاقة مباشرة بنسبة المساحة المتنازل عليها بالنسبة للمساحة العقارية فكلما ارتفعت النسبة انخفض السعر و العكس صحيح. و التي نجدها تتراوح ما بين 41.73 و 73.04 % عبر كامل مجال الدراسة بمتوسط 53.30 %.

*تكلفة التهيئة والشبكات:

من خلال المعطيات المستقلة من طرف الهيئات المسؤولة على إنجاز التحصيلات الممتدة عبر كامل مجال مدينة الخروب إضافة إلى اختيار التحصيلات التي تمكنا من الحصول على مختلف التكاليف الدقيقة و الصحيحة عموما و المتمثلة في كل من تحصيل الوفاء، بوهالي العيد، الإخوة سبيقة، الرياض، الهناء، فإنه تم تسجيل تكاليف متباينة من تحصيل لآخر و هذا راجع بالطبع على مساحة التحصيل و كذا الفترة الزمنية التي أنجزت فيها كل أشغال التهيئة و مدها بمختلف الشبكات. و قد تم تمثيل التهيئة في عنصرين هما اقتناء الأرضية وتسطيع الطرق ، أما الشبكات فتمثلت في

الصرف الصحي، المياه الصالحة للشرب، الغاز الطبيعي، الإنارة العمومية، وكل هته العناصر تدخل في أشغال التهيئة العامة للتخصيص.

1- تكلفة التهيئة:

و تخص كما ذكرنا سابقا اقتناء الأرضية و تسطیح الطرق و عموما تتراوح نسب هته التكلفة من 21.03 % في تخصيص الوفاء و 26.39 % في تخصيص الإخوة سببقة إلى 33.15 % في تخصيص الهناء من مجموع تكاليف التهيئة العامة (تكاليف التهيئة ومدھا بمختلف الشبكات) نجد أن هته التكلفة تبقى منخفضة نوعا ما مقارنة مع تكاليف الشبكات و يبقى تخصيص الهناء هو الذي يحتل أكبر نسبة مقارنة مع التخصيصات الأخرى خاصة و أنه أحدث تخصيص يعني هذا ارتفاع نسبة تكاليف اقتناء الأرضية أكثر من ذي قبل.

أما في ما يخص تسطیح الطرق فإن النسبة تتراوح 16.13 في تخصيص الوفاء و 21.48 في الرياض و التي تعتبر مرتفعة مقارنة مع تكاليف اقتناء الأرضية و التي تتراوح نسبتھا ما بين 4.26 في بوهالي العيد و 9.67 % في سببقة إلى 13.52 % في تخصيص الهناء و هذا راجع لطبيعة الأشغال المنجزة على التخصيص إضافة إلى طبيعة الموضع حيث نجد ارتفاع نسبة تكاليف تسطیح الطرق في تخصيص الرياض إلى الطبيعة الصخرية لموضع التخصيص.

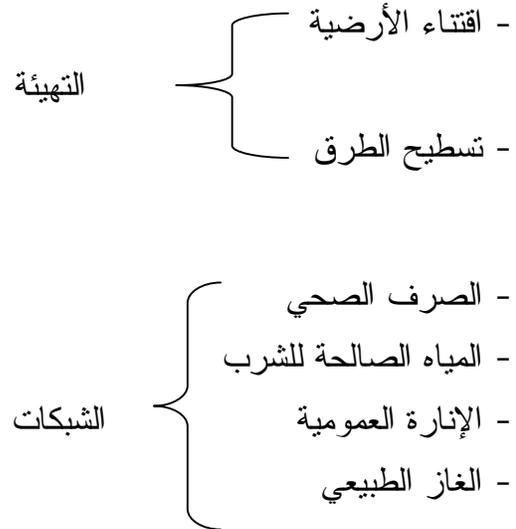
2- تكلفة الشبكات:

و نخص بالذكر الصرف الصحي، المياه الصالحة للشرب، الإنارة العمومية، الغاز الطبيعي و تحل أعلى نسبة من مجموع التكلفة العامة للتهيئة حيث بنسب تتراوح بين 66.54 % في تخصيص الهناء و 78.96 % في تخصيص الوفاء يعتبر الغاز الطبيعي عموما هو الذي يمثل أكبر نسبة من مجموع تكاليف الشبكات حيث يتراوح ما بين 25.23 بتخصيص بوهالي العيد و 03.76 بتخصيص الرياض

يمكن القول بأن تكاليف الشبكات متباينة من تخصيص لآخر و هي رابعة بالدرجة الأولى إلى الفترات الزمنية المنجزة فيها هته الشبكات حيث تعرف هته التكلفة ارتفاع من سنة لأخرى و أن كل تأخر في إنجاز مختلف الشبكات يؤدي مباشرة إلى ارتفاع تكلفة الشبكات و بالتالي ارتفاع التهيئة الإجمالية أو العامة للتهيئة، يعني هذا ارتفاع سعر المتر المربع المهية .

سعر المتر المربع المهية المتنازل عنه:

ويحدد قيمة الأرضية المهية بإدراج كل تكاليف التهيئة الإجمالية للتخصيص و المتمثلة في



ويحسب سعر المتر المربع بالعلاقة التالية:

سعر اقتناء الأرضية + تسطیح الطرق (التهيئة) + تكاليف الشبكات

المساحة الإجمالية المتنازل عنها⁽¹⁾

(1) " المساحة الإجمالية المتنازل عنها" و يقصد مساحة مجموع القطع الأرضية و تخرج منها كل من مساحة طرق و الأرصفة و المساحات الشاغرة و

المخصصة لتجهيزات و كذا المساحات الخضراء

جدول رقم: (31) سعر المتر المربع المهيء القابل للتنازل

سعر المتر المربع المهيء المباع	سعر المتر المربع المهيء المتنازل عنه (دج/م ²)	المساحة القابلة للتنازل (م ²)	التكلفة الإجمالية للتهيئة	التخصيص
80	331,33	76607	25382393,59	الوفاء
112,31	280,09	21760	6094918,35	بوهالي العبد
80	141,71	63173	8952268,58	الإخوة سبيقة
80	426,61	41708	17793368,28	الرياض
250	287,90	10409	2996785,74	الهناء

المصدر: المصالح التقنية للبلدية + الوكالة العقارية أفريل 2004

من خلال الجدول فإن سعر المتر المربع يتراوح ما بين 141, 71 دج/م² بتخصيص الإخوة سبيقة و 426, 61 دج /م² بتخصيص الرياض مع العلم أنه يوجد نقائص في بعض المشاريع داخل التحصيلات

كما يمكن القول بأن هته التكلفة لم تكن ممولة من طرف البلدية فقط هناك بعض المشاريع مثل الشبكات كالمياه الصالحة للشرب و الغاز الطبيعي و حتى الكهرباء و الإنارة العمومية فإن السكان

شاركوا بنسب متفاوتة في هته التكلفة خاصة بعد تنازل الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لبلدية الخروب عن التحصيلات للبلدية.

و نجد ارتفاع سعر المتر المربع المهئ المتنازل عنه عموما إلى:

- تأخر في إنجاز و مد التحصيل بمختلف الشبكات و بالتالي ارتفاع التكلفة كلما تأخر المشروع
- بعض العوائق الطبيعية التي تصعب من مد هته الشبكات مثل تحصيل الرياض (طبيعة الأرض صخرية) و بالتالي تؤثر مباشرة على التكلفة العامة للتهيئة و بالتالي ارتفاع سعر المتر المربع المهئ حيث تقدر بـ 426, 61 دج/م² بتحصيل الرياض و كذلك الحال بالنسبة لتحصيل الحياة و ماسينسا(انحدار كبير) و صعوبة في مد الشبكات.

* عموما يمكن القول بأن لكل مشروع أو تحصيل ظروف تحدد سعره و أن الشبكات هي التي تشكل أكبر نسبة من تكاليف التهيئة الإجمالية.

* مصادر تمويل من مختلف التحصيلات بالشبكات و الطرق المتبقية:

من خلال الاتصال مع الوكالة العقارية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين و المصالح التقنية للبلدية و الإطلاع على الوضعية المالية و الفيزيائية برامج التجهيز تمكنا من تحديد مصدر التمويل ألا و هي ميزانية البلدية و التي تخصصت ميزانية لمشاريع برامج التجهيز للتحصيلات للتهيئة و إكمال بقية الشبكات و التجهيزات و قد تم التحصل على المبالغ المخصصة لبعض التحصيلات و المتمثلة:

الوضعية المالية و الفيزيائية للمشاريع برامج التجهيز.

État physique des programmes des développements et financier

- سنة 2004

تخصيص الإخوة سبيقة ← 4000000,00 دج

تخصيص الرياض ← 8500000,00 دج

تخصيص الوفاء ← 13000000,00 دج

تخصيص المنار و المبنى ← 16000000,00 دج

- سنة 2005

تخصيص الوفاء ← 6000000,00 دج

تخصيص المنار و المبنى ← 8000000,00 دج

تخصيص الرياض ← 8000000,00 دج

كل هته الجهود جاءت لتدعيم جهود رئيس الجمهورية و هذا لتهيئة و تكملة بقية التجهيزات

و الشبكات قبل الشروع في مشاريع جديدة، يعني هذا التمويل إعطاء خطوة إيجابية لتنفيذ بقية

الشبكات و الطرق و هو ما يلاحظ حقا على واقع التخصيصات المدروسة.

الفصل الثالث.....التكاليف المختلفة للبناء داخل التحصيلات – الاقتراحات والتوجيهات

جدول رقم:(32) تكاليف التهيئة الإجمالية للتحصيل -دراسة بعض النماذج لتحصيلات مدينة الخروب-

التحصيلات		الوفاء		بوهالي العيد		الإخوة سبيقة		الرياض		الهناء		
		التكلفة دج	%	التكلفة دج	%	التكلفة دج	%	التكلفة دج	%	التكلفة	%	
التهيئة	افتناء الأرضية	1244051,00	4.90	260000,00	4.26	866234.00	9.67	778488.00	4.37	405200,00	13.52	
	تسطيح الطرق	4.095.105,00	16.13	1062554,77	17.43	1496900.00	16.72	3823005.50	21.48	588299,50	19.63	
	تكلفة التهيئة	5339156,00	21.03	1322554,77	21.69	2363134.00	26.39	4601493.5	25.86	993499,50	33.15	
الشبكات	الصرف الصحي	1.034.281,53	04.07	1538116,25	25.23	1538116.25	17.18	670575.00	03.76	405441,00	13.52	
	مياه الشرب	1.060.352,00	04.17	2286216,25	37.18	689410.00	07.70	647215.00	03.63	355489,95	11.86	
	الكهرباء	7.104.113,06	27.98	1645648,83	27.00	2059592.00	23.00	11.874.084.78	66.73	797200,00	26.40	
	الغاز	10.844.491,00	42.72	1304789,16	21.40	3221591.00	35.98	-	-	-	406155,29	13.55
	تكلفة الشبكات	20043237,59	78.96	4772363,58	78.30	6589134.58	73.60	13191874.78	74.13	2003286,24	66.84	
التكلفة الإجمالية للتهيئة		25382393,59	%100	6094918,35	100%	8952268.58	100%	17793368.28	100%	2996875,74	%100	

المصدر: المصالح التقنية للبلدية+الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين+مؤسسة سونلغاز+معلجة الباحث أبريل 2004

الوضعية المالية و الفيزيائية للمشاريع برامج التجهيز.

État physique des programmes des développements et financier

- سنة 2004

4000000,00 دج	←	تخصيص الإخوة سبيقة
8500000,00 دج	←	تخصيص الرياض
13000000,00 دج	←	تخصيص الوفاء
16000000,00 دج	←	تخصيص المنار و المبنى

- سنة 2005

6000000,00 دج	←	تخصيص الوفاء
8000000,00 دج	←	تخصيص المنار و المبنى
8000000,00 دج	←	تخصيص الرياض

كل هته الجهود جاءت لتدعيم جهود رئيس الجمهورية و هذا لتهيئة و تكملة بقية التجهيزات و الشبكات قبل الشروع في مشاريع جديدة، يعني هذا التمويل إعطاء خطوة إيجابية لتنفيذ بقية الشبكات و الطرق و هو ما يلاحظ حقا على واقع التخصيصات المدروسة.

ثانيا: عوامل متعددة ساهمت بتكاليف البناء داخل التخصيص

إن بناء المسكن الواحد داخل التخصيص يتطلب منا الخوض في عدة عملية و مراحل متعددة للحصول على المنتج النهائي ألا و هو المسكن بتكاليف متباينة تتأثر بعوامل وأسباب تتحكم في

الأسعار و التي تؤثر مباشرة على تكاليف البناء و شراء المساكن داخل التخصيص و التي نلخصها في ما يأتي:

1- اقتناء الأرضية:

حدد سعر الأراضي في كل من تخصيص المنار، المنى، الوفاء، الرياض بـ 80 دج/م² و قد تم البيع من طرف البلدية و هو سعر رمزي و الهدف منه تمكن أكبر فئة من السكان الحصول على الأراضي وهذا للتخفيف من أزمة السكن عن طريق البناء الذاتي.

كما أنه حدد سعر بيع الأراضي في تخصيص بوهالي العيد بأسعار متباينة خاصة و أن التخصيص عرف توسعا و تم البيع بـ 58,00 دج/م² لـ 70 قطعة و بـ 80,36 دج/م² لـ 19 قطعة و بـ 80,00 دج/م² لـ 07 قطع و بـ 171,60 دج/م² لـ 19 قطعة أي بمعدل 112,31 دج/م². علما بأن هذه الأراضي أصبحت ملكا للبلدية بعد عملية إدماجها في إحتياجاتها العقارية و التي كانت تابعة لملاكيات خاصة.

أما تخصيص الإخوة سبيقة هو الآخر قد تم البيع بسعر 80 دج/م² و هو الآخر الذي عرف توسعا لكن في مرحلة زمنية قصيرة لم تؤثر على عملة البيع.

و في الأخير فإن كل من تخصيص الهناء، الحياة و ماسينسا فإن البيع قد تم بسعر 250 دج/م² من طرف الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لبلدية الخروب و التي تنازلت عن هته التخصيصات للبلدية بعد عملية الإنشاء كل العقارات قد تم شراءها من طرف البلدية من الإحتياجات العقارية لولاية قسنطينة ما عدا تخصيص الهناء الذي تم الشراء من وزارة الشؤون الدينية بحيث كانت أملاك وقفية.

الأسعار متقاربة بالنسبة للتخصيصات التي بيعت من طرف البلدية (80دج/م²) ثم ارتفاع الأسعار بالنسبة للتخصيصات التي تنازلت عنها الوكالة العقارية (250دج/م²) و يرجع هذا إلى أن التخصيصات آخر ما أنتجت داخل المدينة بحيث تنازلت الوكالة بعد 90 أي بعد صدور قانون التوجيه العقاري و التجار إلى منهج اقتصاد السوق.

ملاحظة

بعدما تم بيع الأراضي أو القطع الأرضية للتخصيصات التابعة للوكالة العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين فإن بعض القطع لم تباع حتى سنة 2002 و التي تم البيع فيها عن طريق المزاد العلني و تراوح فيها سعر المتر المربع من 5000 إلى 10000دج/م² و تتمثل هته القطع في 10 قطع بتخصيص المنار و 04 قطع بتخصيص المنى و 03 قطع بالرياض و يمكن القول بأن الوكالة العقارية باعت هته القطع في إطار أسعار الأراضي في تطور مستمر و كذا تقلبات و سعر السوق. (أنظر الملحق)

أ- تغيرات سعر قطع الأراضي من خلال البيع من الدرجة الثانية و ما فوق:

من خلال المعاينة الميدانية و الاتصال مع السكان وصلنا للتعرف مختلف تغيرات الأسعار التي عرفتها الأراضي داخل مجال الدراسة و هذا من خلال التعرف على القطع المباعة ثاني مرة و ما فوق و التي نجدها تفوق 40 % من مجموع القطع في بعض الأحيان مثل تخصيصات المنار

بـ 44,44 % و تخصيص المنى 40,48 % و تنخفض إلى 30,32 % بتخصيص الرياض.

عدد الأراضي المباعة ثاني مرة	←	* 44,44 %	المنار
	←	* 30,32 %	المنى
	←	* 40,48 %	الرياض

و يرجع هذا الارتفاع في بيع الأراضي من الدرجة الثانية و ما فوق إلى عدم القدرة على البناء أحيانا و إلى ارتفاع أسعار الأراضي داخل التحصيلات و التي تؤدي هي الأخرى إلى المضاربة العقارية.

* أسعار الأراضي داخل التحصيلات في ارتفاع مستمر و دائم:

عرفت أسعار القطع تطورات كبيرة حيث بلغت العشر أضعاف في أقل من 10 سنوات و بقيت في التصاعد المستمر موازاتاً مع التزايد في الأسعار و تطور السوق العقارية و كذا نفاذ الاحتياطات العارية للبلدية داخل المدينة لإنجاز هذا الصنف من السكن زيادة إلى الاهتمام بتوفير التجهيزات مثل الكهرباء، الماء، الغاز و حتى الطرق في الآونة الأخيرة كلها أسباب ساهمت في ارتفاع الأسعار من خلال الجدول رقم 33 ارتفاع أسعار قطع الوفاء و حتى المنار و هذا لقربها من المركز المدينة و كذلك بداية نفاذ القطع داخل التحصيل مما بقي الارتفاع مستمرا و حتى خيالها في السنوات الأخيرة حيث وصلت بيع بعض القطع بـ 12500 دج/م² بتحصيص المنار و هذا راجع بالطبع إلى طبيعية القطعة المطلة على الطريق الوطني رقم -20-

و تنخفض أسعار الأراضي نوعاً ما في بعض التحصيلات كالرياض، الحياة و ماسينسا و هذا راجع لطبيعة البناء (انحدار كبير - أرض صخرية - عدم توفير التجهيزات و الشبكات) إلا أنها بدأت في الارتفاع خاصة مع توفير هته الشبكات و التجهيزات.

* أسعار الأراضي داخل التحصيلات في ارتفاع مستمر و دائم خاصة مع عدم إمكانية توفير المساحات المخصصة لإنجاز التحصيلات داخل المدينة إضافة إلى الاهتمام بتوفير مختلف التجهيزات و الشبكات و كذا بداية نفاذ القطع الأرضية داخل التحصيل القابلة للبناء.

ب- عامل الزمن و تغيرات قيمة الدينار:

عرف الدينار انخفاضا في السنوات الأخيرة و تغيرات قيمة الدينار تعطينا صورة واضحة على ارتفاع الأسعار.

ج- طبيعة التخصيص و القطعة:

يعتبر موقع التخصيص عامل أساسي لإعطائه قيمة مادية فكلما كان بالقرب من مركز المدينة و كذلك تواجدته بالقرب من مختلف التجهيزات و الخدمات و كذا الطرق الرئيسية التي تعطيه قيمة اقتصادية فإن التخصيص يعرف ارتفاع الأسعار في قطعه و يتوضح لنا جليا في كل من تخصيص الهناء و الإخوة سبيقة و كذلك بوهالي العيد و تخصيص الوفاء و هذا بالقرب من المركز و مختلف التجهيزات و الخدمات و كذلك الحال بالنسبة لباقي التخصيصات و الممتدة على طول الطريق الوطني رقم 20 و بالتالي فإن أهمية التخصيص متعلقة بالقرب من المركز و مختلف الشبكات و التجهيزات و الخدمات.(أنظر الجدول التالي).

جدول رقم(33) - تطور أسعار المتر المربع للقطع الأرضية داخل التخصيصات: (دج/م²)

السنة	1992	1994	1996	1998	2000	2001	2002
المنى	800	1400	1800	2500	2800	3500	4000
المنار	850	1500	1900	3000	3800	4200	4800
الرياض	700	1400	1700	2500	2800	3400	3800
الوفاء	850	1600	2000	3200	3900	4300	5000
الحياة	—	—	1700	2000	2600	2800	3300
ماسينيسا	—	—	1600	2100	2600	2900	3500

المصدر: تحقيق ميداني للباحث أفريل 2003

*** طبيعة القطعة الأرضية داخل التخصيص:**

بطبيعة الحال فإن القطع الأرضية ليست كمثلها و يثبت هذا عملية القرعة التي تمت في عملية البيع

لأول مرة ويمكن تمييز عدة أنواع من القطع نرتبها حسب أهميتها

1- قطع موجهة للطريق الرئيسي بثلاث واجهات

2- قطع موجهة للطريق الرئيسي بواجهتين

3- قطع موجهة للطرق الثانوية

4- قطع ذات ثلاث واجهات مطلة على الطريق الثالثي.

5- قطع مستوية لا تحتاج إلى تسطیح

6- قطع ذات أرضية صخرية

7- قطع ذات انحدار كبير و بالتالي تتطلب بناء حائط إسناد و كذا طابق تحت ارضي

8- قطع متواجدة فوق مناطق ردم

و هو أهمية القطع و ارتفاع أسعارها داخل التخصيص اقتصادية و تجارية أكثر منها سكنية

د - المضاربة العقارية⁽¹⁾:

في هذا النوع من التخصيصات (العمومية) فإنه يتم شراء بعض الأراضي من طرف الخواص

بأسعار منخفضة مع اختيار المواقع المناسبة ثم بيعها بأسعار عالية جدا وحتى خيالية و عموما فإن

المضاربة العقارية تكون المرقيين سواءا أصحاب الأراضي أو المرقيين الذين يستغلون فرص

حصولهم على العقار بتخفيضات من الدولة لمساعدتهم على إنشاء هته التخصيصات أو البناءات

و يبيعها بأسعار خيالية⁽¹⁾

¹ المضاربة العقارية ترمي إلى الإستفادة من تذبذب السوق العقارية للحصول على الأرباح ،حيث يشتري المضارب الأرض لبيعها في وقت وجيز . وقد اعتبرت النظرية الليبرالية وظيفة المضارب نفعية لأنها تضمن تواصل الأسواق العقارية في ابطار الزمان والمكان. - معجم التعمير والتهنية- ص 633.

2- تكاليف البناء داخل التحصيل:

و يقصد بها تكاليف بناء المسكن من تسطيح الأرضية و بناء الهيكل من الخرسانة المسلحة ابتداء من الأساسات حتى الهيكل العلوي إضافة إلى كل أنواع البناء و تغطية الجدران و الأرض وصولاً إلى الكهرباء، الترصيص الصحي، النجارة الخشبية و أخيراً الدهن و الزجاج. و تتعداها حتى التهيئة للحديقة ، كل هذه المراحل التي يمر بها إنتاج السكن تتأثر بعدة عوامل وأسباب تتحكم في تكاليف البناء والتي تتمثل في مايلي:

أ- التأخر في الإنجاز: عموماً فإن كل تأخر في إنجاز المسكن يؤثر مباشرة على تكلفة البناء و هذا ناتج عن عامل الزمن و تغيرات قيمة الدينار بحيث تم تقدير المتر المربع المنتهي

بـ 20000 دج/م² لسنة 1988-1989 ثم بدأ في الارتفاع إلى 35000 دج/م² لسنة 1998-1999 ثم واصل في الارتفاع إلى ما بين 40000 إلى 46000 دج/م² لسنوات 1999-2004 يعني هذا بأن تكاليف البناء داخل التحصيلات تعرف تسابقاً مع الزمن

ب- ارتفاع أسعار مواد البناء و تنوعها:

كما ذكرنا سابقاً إلى ارتفاع المتر المربع المنتهي بالطبع فإن سعر مواد البناء عرفت تسارعاً في الارتفاع هي الأخرى غير منتظمة خاصة مع توفر المنتج تارة وغيابه تارة أخرى حيث تعرف الاسمنت ارتفاعاً خيالياً في فترات غير محددة من السنة كالصيف مثلاً.

بالإضافة إلى ارتفاع في أسعار مواد البناء فإنه يوجد درجات من نوعية جيدة إلى النوعية المتوسطة و الرديئة و كلها عوامل تؤثر في السعر، البحث عن النوعية الجيدة يعني الارتفاع في السعر حتى أضعاف المرات.

¹ نوال زيتوني: إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق- الآليات الفاعلون وكلفة التعمير حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة معهد علوم الأض سبتمبر 2003

أسعار مواد البناء في ارتفاع مستمر و دائم و غير منتظم إضافة إلى توفر مختلف الأنواع في درجات خاصة في المرحلة النهائية للبناء كتغطية الأرض بمربعات من الغرانيت أو الرخام أو المربعات الخزفية و تكسية الجدران الداخلية بالمربعات الخزفية أو الخارجية بالحجر المقطع أو البريك الأحمر أو الدرابزين الحجري (craustras) و كذلك تجهيز المنزل بمعدات المطبخ و الحمام و دورة المياه و التي تعرف أشكال و أنواع غير منتهية و لهذا من الصعب جدا تحديد كلفة مرجعية للمساكن داخل التحصيلات و التي نتناولها في العنصر الموالي.

ج - الكلفة المرجعية للمتر المربع الواحد:

تم الاعتماد في الكلفة بالاتصال مع مختلف مكاتب الدراسات و مكاتب الخبرة حيث اعتمدنا على الكلفة المرجعية للمتر المربع المنتهي وهذا بالسعر المتعامل به حاليا 1999-2004 لتقييم البناءات و الذي تتراوح فيه الكلفة المرجعية ما بين 40000,00 دج/م² و 46000,00 دج/م² للمتر المربع المنتهي أي بمتوسط 43000,00 دج/م² و التي نستعين بها لمحاولة تقسيم بعض السكنات في ما بعد، مع العلم أنه توجد بعض الحالات القليلة جدا يصل فيها سعر المتر المربع المنتهي إلى 120000,00 دج/م²

(1)

وفي محاولة منا حاولنا تقييم المساكن داخل التحصيل و أخذنا نموذج من مجموع التحصيلات و المتمثل في تحصيل الوفاء و قد اعتمدنا على الكلفة المرجعية للمتر المربع والتي تعادل 43000,00 دج/م² و كذا تحديد نسبة تقدم الأشغال من خلال تقسيم النسبة حسب عدد الطوابق و نسبة تقدم الأشغال في هذه الطوابق. من خلال الاستطلاع الميداني تم تحديد ثلاث طوابق (طابقين + نصف طابق biandrie) الطابق الأرضي يمثل 33 % الطابق الأرضي + 1 يمثل 33 % و كذلك الطابق

¹ نموذج مباشر من طرف مكتب خبرة للأستاذ "حفيظ العايب".

الثاني+2 نصف طابق يمثل 33 % كطابق أي 33 % تقسيمها إلى ثلاث نسب 11 % للهيكل

و 11% للبناء و 11% أشغال النهاية، و التي من خلالها حاولنا تقسيم تقدم نسبة الأشغال لـ: 248

مسكن.

و في الأخير تم تقسيم تكلفة المتر المربع المرجعية إلى ثلاث أقسام حسب التقسيم السابق أي

4333,00 دج/م² للهيكل و 18666,00 دج/م² للهيكل و البناء 43000,00 دج/م² منتهية

مع أخذ بعين الإعتبار أن المساحة المبنية للمساكن داخل تخصيص الوفاء تعادل 160 م² هته المساكن

من خلال ضرب مجموع المساحة السطحية × التكلفة حسب نسبة تقدم الأشغال فنتحصل على كلفة

كل مسكن داخل التخصيص .

جدول رقم:(34) التكلفة الإجمالية للمساكن داخل تخصيص الوفاء:

عدد المساكن	عدد الطوابق المنجزة	نسبة تقدم الأشغال	المساحة المبنية (السطحية) × التكلفة حسب نسبة تقدم الأشغال	التكلفة الإجمالية للمسكن	مجموع تكاليف المساكن
03	أرضي طابق	11 %	14333×160	2293280,00	6879840,00
20		22 %	18666×160	2986560,00	59731200,00
07		33 %	43000× 160	6880000,00	48160000,00
50	1+ طابق أرضي	44 %	18666×320	5973120,00	2986566000,00
65		66 %	43000×320	13760000,00	894400000,00
38	طابق 2+ نصف أرضي	66 %	18666×560	10452960,00	397212480,00
57		100 %	43000×560	24080000,00	9150400000,00
06	3+ طابق أرضي	66 %	18666×644	12020904,00	72125424,00
02		100 %	43000×644	27692000,00	553840000,00

المصدر: تقييم شخص من إنجاز الباحث بالاعتماد على الكلفة المرجعية بـ 43000,00 دج/م² منتهي -2004-

مجموع تكاليف المساكن في كامل التخصيص تقدر بـ 3246044944,00 دج أي ما تقارب

325 مليار سنتيم، أي بمعدل أو متوسط 1.3 مليار لكل مسكن.

أسعار خيالية وصلت إليها المساكن داخل التخصيصات و مع كل هته التكاليف تبقى التخصيصات ورشة للأشغال تحتاج إلى أموال أكثر.

د- المضاربة العقارية:

التحدث عن المضاربة العقارية هنا أن بعض الناس يشترون قطع أرضية ثم يقومون بالبناء و إعادة البيع من جديد وهذا من أجل ربح المال.

تكاليف البناء داخل التخصيصات متباينة و في تصاعد مستمر سواء في تهيئة الأرضية و مد الشبكات وصولاً إلى تكاليف المسكن داخل التخصيص و هذا راجع بالدرجة الأولى إلى عامل الزمن سواء التأخر في إنجاز الشبكات أو إنشاء المساكن إضافة إلى تحرير كل من السوق العقارية و نفاذ المساحات المخصصة لإنشاء التخصيصات داخل المدينة و كذا ارتفاع أسعار مواد البناء و تنوعها.

ثالثاً: مصادر تمويل متباينة ساهمت في إنتاج المسكن:

تمويل السكنات داخل التخصيصات على العموم هو تمويل من طرف صاحب المشروع المعني بالأمر و يكون التمويل عادة على فترة واحدة أو على عدة فترات من إجمال إتمام أشغال البناء و هي الفئة الغالبة بأكثر من 80 % من مجموع السكنات بحيث التمويل يكون حسب توفر المال.

*مصادر رؤوس الأموال المعتمدة في تمويل بناء المسكن:

من خلال الاستبيانات و الاتصال المباشر مع السكان فإن تمويل السكن يحتاج إلى مبالغ كبيرة لإتمامه يعني استخدام كل الإمكانيات من أجل توفير المال سواء أجره مقتصد، تجارة، قروض من العمل (الشبكة الاجتماعية) أو بيع المسكن الذي كان يسكنه من قبل أو قروض من البنوك

مثال "CNEP" إضافة إلى القروض بين الأشخاص التي تساهم في تمويل البناء خاصة مع عدم وجود فوائد

و يبقى من الصعب جدا بناء مسكن و إتمامه دون توقف إلا في حالات قليلة لا تتعدى 20 % من مجموع السكنات أصحابها من التجار الكبار.

خلاصة:

من أجل الوصول إلى سكن فردي مهئ لابد من مجهودات تنظيمية و تسييرية مع تخصيص رؤوس أموال كافية لإنجاز التجهيزات و الشبكات و إنجاز السكنات في فترات محددة و تكاليف منتظمة كما هو منصوص عليه في دفتر الشروط و الكشف الكمي و التقديري .

.II .اقتراحات و التوجيهات:

*تمهيد:

بعد الدراسة التحليلية لمجال تحصيلات مدينة الخروب و على ضوء النتائج المتحصل عليها استخلصنا جملة من الحقائق التي بينت لنا مميزات و خصائص هذا النمط من السكن سواء الايجابية أو السلبية و الاستفادة بأكبر قدر ممكن لتغيير أو تحسين الوضعية للأفضل.

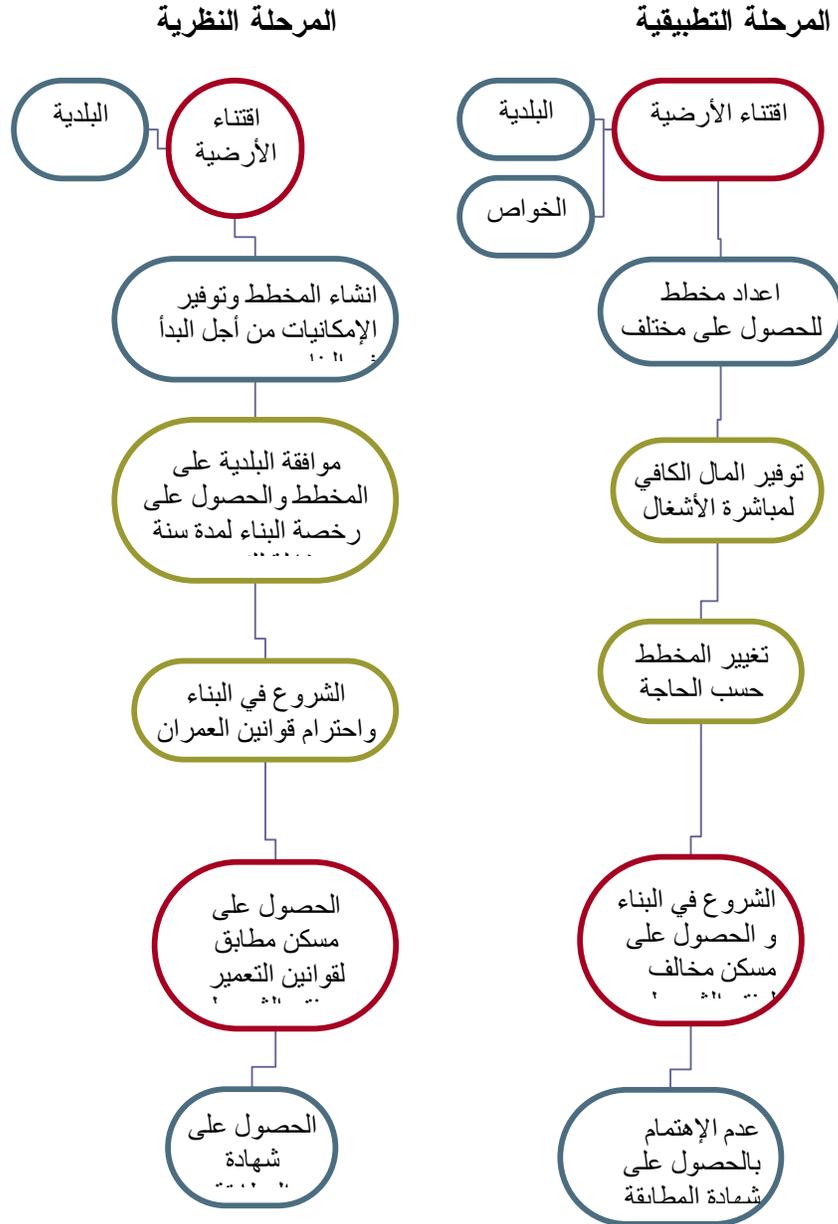
يمكن القول بأن مدينة الخروب حديثة و لها مؤهلات كبيرة نجد التحصيلات فيها موزعة توزيع شامل على المدينة، كما أنها تمثل أبواب المدينة على الجهة الشمالية و الجهة الجنوبية الشرقية، خاصة مع أن المدينة تتوفر على مجالات فيزيائية ساعدت على امتداد التحصيلات كنقص المرودية الفلاحية خاصة الجهة الشرقية للمدينة، إضافة إلى أن غالبية الملكية العقارية تابعة للدولة.

تحصيلات مدينة الخروب تحتوي على كامل الاستخدامات المكتملة للسكن من شبكات كطرق، صرف صحي، المياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الإنارة العمومية، الغاز الطبيعي، كما أنها تحقق اكتفاء من حيث الاستخدامات التعليمية، الصحية، الروحية و الشعائرية، الرياضية، أماكن لعب الأطفال و المساحات الخضراء، الأماكن المخصصة لرمي القمامة، وصولاً إلى الاهتمام بالبيئة و كل الظروف الملائمة للسكان. هذا طبعاً خاص بالمشروع النموذجي الذي وجدناه من الناحية النظرية، أما من ناحية استطلاعنا على أرضية الميدان استنتجنا أن تحصيلات مدينة الخروب ميدان كبير تتعدد فيه المشاكل و النقص من حيث تطبيق و احترام فوائن العمران وإكمال كل المشاريع المبرمجة من تجهيزات و شبكات و مرافق.

وفي هذا الفصل سيتم إلقاء الضوء على السلبيات والنقص من أجل محاولة لوضع اقتراحات

و توجيهات التي تبقى في نظرنا مجرد رأي من أجل الوصول إلى وضعية أحسن و أمثل.

مراحل انجاز السكن داخل التخصيص



أولاً: مشاكل و نقائص ساهمت بتشويه المشروع النظري:

يمكن حوصلة أهم المشاكل و النقائص في ما يلي:

1- الجانب القانوني:

ترسنة قانونية من أجل تنظيم العمران و بالخصوص المجال المقترح لبناء كإنجاز سكنات فردية و المحددة بقوانين صارمة من بداية إنجاز المسكن، رخصة البناء، تجديد رخصة البناء، حتى نهاية الأشغال و شهادة المطابقة. بالإضافة إلى دفتر الشروط المحددة لكيفيات البناء داخل التخصيص بأدق التفاصيل، وصولاً لتحديد الفترة الزمنية القصوى لإنجاز المسكن.

— كل هذه القوانين عموماً بقيت حبراً على الورق أمام نقص الرقابة من طرف المصالح التقنية المعنية، التي شجعت الكثير من المستفيدين للقيام بمختلف التجاوزات على الشروط المحددة في قوانين التعمير و دفاتر الشروط حيث أصبح التخصيص مجالاً واسعاً للمضاربة العقارية خاصة مع عدم وجود قانون يمنع المستفيدين من البيع وكذلك البناء حسب الحاجة و الرغبة و الابتعاد عن كل الشروط المحددة للمساحة المبنية و العلو.

عدم الاهتمام باستخراج شهادة المطابقة خاصة و أنها غير متعامل بها في معاملات البيع أو الكراء مما ينقص من أهميتها، و التي تتمثل مهامها في مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخص البناء. عدم الصرامة في تطبيق رخصة الهدم و التي تعتبر رادعاً قوياً بالتحكم في البناء داخل التخصيصات.

— بالرغم من تسليم كل الشهادات كشهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم فإن التخصيصات تظل تعاني من نقص مدها بمختلف الشبكات التي تتضمن رخصة البناء كسبيل المثال

وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال شبكات الخدمة

و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف بالإضافة إلى توفير مساحة توقيف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه في آجال محددة. (1)

2- الجانب الطبيعي:

- خطر انزلاق المركبات من الجهة الغربية لتخصيص الحياة المقابل للطريق الوطني رقم 20(الطريق السريع)

- خطر الفيضان خاصة و أن المباني المتواجدة بتخصيص المنار من الجهة الجنوبية تعتبر كحاجز أمام المياه التي تأتي من مختلف الشعاب.

3- المجال السكني:

- عدم تجانس المظهر العمراني خاصة مع عدم اكتمال بناء معظم البنايات مع وجود قطع لا تزال شاغرة.

- عدم احترام مقاييس البناء و التعمير المنصوص عليها في دفتر الشروط كالمساحة المبنية، علو البناية، الواجهات، السياج وهذا إما بزيادة في عدد الطوابق أو الوصول حتى بناء كل المساحة العقارية و بالتالي التقليل من مساحة التهوية و تشمس البناية و التعدي على مساحة الحديقة و تجاوز ثلاث طوابق عادة و المحددة بدفتر الشروط بطابقين و نصف طابق و علو لا يتجاوز 11,5م.

(1) قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

- غياب الجانب الجمالي للواجهة و اختيار المواد و الألوان خاصة مع عدم اكتمال معظم البناءات التحصيلات المقدرة بـ 28%⁽¹⁾ من مجموعة البناءات داخل التحصيلات. إضافة إلى استغلال السياج إما كمساحة مبنية أو كمصدر للحماية مما يعطي منظر غير لائق للبنية.
- أشغال دائمة وسط ورشة مفتوحة أعطت صورة لمشروع غير قادر للاكتمال و ينتظر إيجاد الحلول.

4- التجهيزات و الشبكات:

- أ- **شبكة الطرق:** باستثناء الطرق الأولية و المتمثلة في الطرق الوطنية(رقم03سابقا، رقم20) و الطرق الثانوية المارة بالمحاذاة منها معبدة و في حالة جيدة تبقى الطرق الثالثية و التي تمثل شبكة التقطيع للحصص تعاني من تدهور مستمر خاصة شتاء التي تعطينا صورة برك من الأوحال أو واد مؤقت عليها مع انعدام الأرصفة.

ب- شبكة الصرف الصحي:

- عدم الأخذ بعين الاعتبار حجم القنوات خاصة مع وجود الانحدارات وتصريف مياه التساقط عن طريق البالوعات و بالتالي العجز بالتصريف.

ج- الماء الشروب:

- رغم توفر الشبكة يوجد نقص في خدمة التوزيع و هذا ما يفسر حفر الآبار و وجود الخزانات المائية المبنية ذات الأحجام الكبيرة.

د- الاستخدامات التعليمية:

- نقص في المدارس خاصة الطور الثاني و الثالث للتحصيلات في الجهة الشرقية و يزيد من خطر تنقل التلاميذ إلى المدارس لوجود الطريق السريع.

(1) نسبة المساكن المنتهية (من خلال الاستبيانات الميدانية أبريل 2003)

هـ-التجهيزات الأمنية:

غياب تام للتجهيزات الأمنية داخل أو بالقرب من التخصيصات مما ساهم بالتعدي المباشر على السكان.

5-الجانب البيئي:

-انعدام المساحات الخضراء داخل التخصيصات ما عدا اهتمام بعض السكان بحديقة المسكن
-انعدام الأماكن المخصصة لرمي القمامة في غالبية التخصيصات أدى إلى تشويه المجال و تشكل مصدر لتلوث الوسط الطبيعي كحرق القمامة و الروائح الكريهة و انتشار الحيوانات الضالة مما أعطى بصمات المنظر الريفي.

6-الجانب التجاري:

انتشار واسع لنشاطات الحرف مثل الحدادة و النجارة و الميكانيك، سبب مصدر إزعاج السكان.

7-الجانب البشري:

توزيع متباين للفئات الاجتماعية عبر كامل مجال الدراسة إذ يتواجد في نفس التخصيص كل الطبقات من ميسورة إلى ضعيفة و هذا ما يعكس عدم تجانس المظهر العمراني.

كثافة سكانية منخفضة تصل إلى 07 ساكن في الهكتار⁽²⁾ في كل من تخصيص الحياة و ماسينسا

يعني نسبة قليلة من السكان شغلوا مساكنهم، بالإضافة إلى انخفاض نسبة القطع المبنية والمقدرة

ب18.27% بتخصيص الحياة و 50.54% بتخصيص ماسينسا⁽³⁾

(2) الديوان الوطني للإحصاء (تقسيم المدينة إلى قطاعات)+ استبيانات ميدانية
(3) الاستبيانات الميدانية أبريل 2003

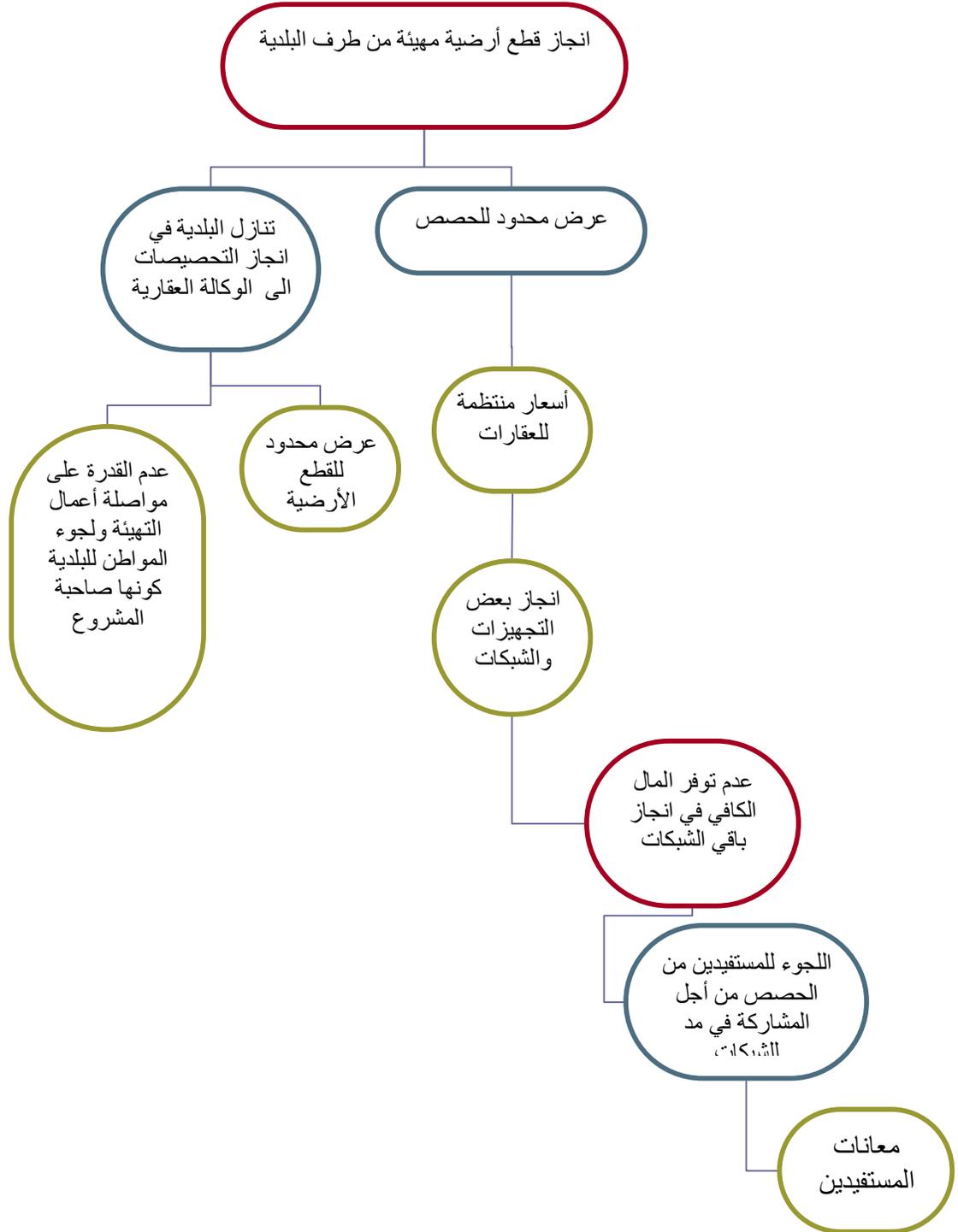
8- الجانب المالي: و هو من أهم المشاكل التي يعاني منها النمط من البناء من أجل إنهاءه و نجده قد كلف الدولة أموال طائلة كما هو الحال من المستفيد من القطعة، خاصة وأن كل من أشغال الشبكات و البناء تزداد كلفته كل سنة زيادة على أن الفئات المستفيدة غالبيتها غير قادرة على البناء خاصة مع ارتفاع البناءات المحدد بطابقين في دفتر الشروط يزيد من صعوبة إنهاء عملية البناء و مع استهلاك مواد بناء و تكاليف أكبر.

9- الجانب التسييري:

- بعدما تنازلت البلدية عن التخصيصات للوكالة العقارية بموجب القانون 07/86 و المتعلق بالترقية العقارية و المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري عرفت ركودا و اضطرابات في مواصلة سير إنجاز هاته التخصيصات إلى أن عرفت عجزا كاملا عن مواصلة مد مختلف الشبكات لتخصيصات في مدينة الخروب و أصبحت البلدية من جديد كونها الجماعات هي المسؤولة عن مواصلة مد التخصيصات بالطرق و مختلف الشبكات.

كل هاته المشاكل و النقائص ساهمت إلى عدم ارتياح ساكن هذه التخصيصات و من أجل الوصول إلى حل هاته الإشكاليات المطروحة لابد من الاعتماد على مبادئ معتمد عليها في التهيئة من أجل إكمال جميع المشاريع المبرمجة و تحسين الإطار المعيشي.

السياسة التي انتهجت في انجاز تخصيصات مدينة الخروب



ثانياً: العناصر المقترحة لعملية التدخل:

من أجل الوصول إلى تخصيصات نموذجية من الجانب التطبيقي أي إكمال كل المشاريع سواء الشبكات و التجهيزات أو المساكن يجب الاعتماد على مايلي:

1- احترام وسائل و أدوات التعمير: خاصة المتعلقة برخصة البناء و شهادة المطابقة و محاولة إلى إلزامية استخراج هاته الشهادات.

2- إعادة النظر في دفاتر الشروط و تحديد مدة الإنجاز و إيجاد حلول مناسبة لكل البناءات المخالفة للتعمير خاصة و أن معظمها مخالف لدفتر الشروط خاصة في التعدي على المساحة المبنية.

3- تحديد مدة زمنية لبناء القطع الشاغرة أو إعادة تسليمها للهيئة المكلفة مع استرجاع ثمنها، خاصة مع أن هذه المناطق الشاغرة أماكن مخصصة لرمي بقايا مواد البناء أو الحفر.

4- منع استغلال أي بناية من بيع و إيجار إلا بعد تسليم شهادة المطابقة.

5-الأخذ بعين الاعتبار تطلعات السكان:

اشترك السكان في حل مشاكلهم والطموح إلى جعل أحيائهم نموذجية وهذا من خلال:

- تحسين المظهر الجمالي للعمران مع توفير مساحات خضراء و بالتالي التطلع إلى حياة راقية.

- إصلاح و تعبيد الطرق الثالثية التي تخدم السكان مباشرة و بالتالي تنظيم جمع القمامة من خلال

مرور المركبات الخاصة لرمي القمامة عبر كامل التخصيص و الابتعاد عن تحديد نقاط لرميها.

و لكي يتمكن السكان من المشاركة في العملية لابد من تشكيل جمعية حي تهتم بمشاكل الحي و السكان

من خلال تحديد النقائص و محاولة إيصالها إلى المسؤولين بطريقة قانونية أو إلى هيئات أعلى فأعلى

مثل مديرية الأشغال العمومية و حتى وزارة الأشغال العمومية خاصة إذا كانت ميزانية البلدية غير

قادرة على تحمل التكاليف الطرق مثلا و إلى مساهمة حتى السكان سواء ماديا أو القيام بحملات

إعلامية تدعوا إلى احترام قوانين التعمير و مدى أهمية الحفاظ على البيئة و المحيط الذي يضمن مجال

سكن مريح و لائق

و بالتالي التطور الفكري في المحافظة على الأحياء.

6- إعانة الدولة مالياً: من خلال توفير سياسة مالية لدعم هذا النوع من السكن و ذلك من خلال تسهيل

منح قروض بنكية بفوائد قليلة تكفي عموماً للخروج من الورشة الدائمة التي ظلت تعاني منها

التخصيصات.

7- تخصيص ميزانية حقيقية لمواصلة مد مختلف الشبكات و التجهيزات و الخدمات لمختلف

التخصيصات قبل الشروع في مشاريع جديدة.

ثالثًا: الإقتراحات الموجهة لعملية التدخل:

إن عملية التدخل تتمثل في معالجة النفاث و ذلك للرفع من قيمتها و إدماجها ضمن النسيج الحضري للمدينة أو في محاولة للتخطيط لتخصيصات مستقبلية راقية ذات جودة عالية خاصة و أن مدينة الخروب بدأت في إنتاج التخصيصات الخاصة التي لا تزال في طور الإنجاز و محاولة من الاستفادة من النفاث و الإشكاليات التي تمر بها التخصيصات العمومية، و تتمثل أهم عمليات التدخل في مايلي:

*على مستوى الشبكات:

- إكمال إنجاز شبكة الطرق و استكمال مد مختلف الشبكات في أقرب الأجال وبالتالي فك العزلة و جلب السكان لإكمال مساكنهم.

- يجب اتخاذ إجراءات خاصة لتصريف جيد للمياه الصحية ومياه التساقط خاصة التخصيصات المتواجدة على أراضي ذات انحدارات وتتمثل في⁽¹⁾

*تفريق إلى أقصى حد سريان مياه الأمطار أين تكون الكمية اللحظية وسرعة المياه متوسطة (قياس الميل وحساب كمية المياه الممكنة والسرعة القصوى).

*انشاء قنوات تخضع لشروط خاصة لضمان تصريف جيد للمياه بحيث تكون:

مقاومة للتدفقات الخاصة (انسدادها).

وضع نوعية جيدة من المواد لتوصيلات القنوات (حماية من التسرب والفساد).

⁽¹⁾ -Ministère de L'urbanisme et de la construction, lotissement sur terrain en pente, Recommendation, Collection d'architecture et d'urbanisme, OPU, Alger 1990.p67.

- إنشاء شبكات صرف المياه السطحية من خلال إنشاء البالوعات و هذا لتخفيف من حال المياه الراكدة أو المياه التي تأتي في صورة واد و التي تعيق حركة المركبات و الراجلين.

- تصليح كل الشبكات لتفادي تسرب المياه و التي تؤثر مباشرة على العمر الافتراضي للطريق .
- بالنسبة للأرصفة: ترك السكان يتحملون إنشاءها خاصة مع وجود البعض منهم قد قاموا بإنجاز الرصيف و هذا لتحسين صورة منزلهم.

***على مستوى الارتفاقات:**

- تخصيص الوفاء واقع أسفل من الطريق الوطني رقم-20- و بعض البنايات فيه قريبة منه إلى حد فتح محلات بالجهة الخلفية للمباني و بالتالي يشكل خطر خاصة لانزلاق المركبات باتجاه الأسفل و بالتالي يستحسن بناء حائط حاجز .
- أنبوب لتصريف المياه يصب مباشرة في تخصيص الوفاء مصدره السكن التطوري الموازي للتخصيص من الجهة الشرقية مما يعطي صورة غير لائقة للتخصيص محدثا معه مجرى مائي داخل التخصيص خصوصا شتاءا.
- خطر مرور الراجلين على الطريق السريع سواء لقضاء حاجياتهم و كذا بالنسبة للتلاميذ الطور الثاني و الثالث للدراسة مما يستوجب بناء جسر لمرور الراجلين وهذا للتقليل من حوادث المرور.
- على مستوى المرافق العمومية: و هذا من أجل خلق ديناميكية للتخصيصات.
- إنجاز المراكز التعليمية التي تخدم مختلف التخصيصات للابتعاد من التنقل اليومي للتلاميذ
- إنجاز باقي التجهيزات المبرمجة داخل التخصيصات سواء الصحية، الروحية، الثقافية، و هذا لجلب كل المستفيدين و الاهتمام بجوانب أكبر كالجانب الجمالي للتخصيصات. وذلك بتحويل كل المناطق

الشاغرة إلى مساحات خضراء و مساحات لعب الأطفال و الاعتناء بهاته المساحات من طرف البلدية و مساهمة جادة من قبل سكان الحي للوصول إلى نموذج من النظافة و الأمن و التعاون مع المصالح العمومية.

- الاتصال بالمصالح المعنية من أجل عدم ترك الحيوانات من مرور الحي و هذا باتخاذ كل الإجراءات اللازمة.

- توفير شبكات الإنارة العمومية في بعض التخصيصات و الغير كافية في البعض الآخر حيث تبقى هذه الأحياء شبه مظلمة خاصة مع أن معظم هاته التخصيصات شبه معزولة و تعرضها للسراقات و التعدي على الأشخاص يومية و عديدة.

- إنشاء مراكز الأمن و القيام بدوريات و هذا حتى تكون السكنية و الهدوء و الطمأنينة تسود هاته الأحياء و بذلك تحقق الهدف من شعار الإدارة و الأمن في خدمة المواطن الصالح.

*على مستوى التجارة:

- توفير الخدمات المختلفة للسكان للمحافظة على راحتهم و رفاهيتهم.

- دراسة إمكانية تحويل النشاطات المزعجة للسكان و تعويضها بنشاطات أخرى خاصة و أن معظم المباني مبنية على أساس اقتصادي أكثر منه سكني و هذا لمحاولة تعويض ما يمكن من تكاليف البناء التي أرهقت كاهله.

*على المستوى البيئي:

- توعية السكان عن طريق وضع لافتات مختلفة للمحافظة على المساحات الخضراء بعد إنشاءها.

- إدراج المواطن في حل مشاكل تلوث الوسط الطبيعي باعتباره المسؤول الأول في هذا المشكل.

*على مستوى السكن:

- و يقصد التدخل في محاولة لتنظيمها من الصرامة في تطبيق دفتر الشروط من حيث المساحة المبنية التي لا تتعدى 60%⁽¹⁾ و بالتالي ترك مساحة كافية للتهوية و الشمس و من جهة أخرى يكون البناء ذو حجم معقول يتماشى مع إمكانية الساكن الاقتصادية و مع أحجام السكن المجاورة لإعطاء صورة متجانسة للتخصيص من خلال علو البناء التي لا يتجاوز 11,5م.

- إعطاء مهلة زمنية لإنهاء أشغال المباني

- تخصيص عمال للمتابعة المتواصلة التقنية للبناءات خاصة بعد تحديد الفترة الزمنية.

- تحديد شروط لإنهاء الواجهات بالتحديد لإعطاء على الأقل صورة جمالية للحي.

- فرض قوانين صارمة على كل القطع التي لم يتم فيها البناء و التي تبقى كصورة تشوه الحي من خلال بناءها أو التخلي عنها.

- فرض عقوبات على المباني الغير منتهية و المهجورة و التي أصبحت تأوي كل مشاكل الآفة الاجتماعية و هذا لحماية السكان من مشاكلهم.

- عدم تسليم شهادة الملكية للمستفيدين إلا بعد انتهاء الأشغال و الحصول على شهادة المطابقة.

***اقتراحات خاصة بتخصيصات مستقبلية راقية:**

لنجاح مشروع ما لابد من توفير كل الشروط القانونية الخاصة للسير الحسن إضافة إلى كل الترتيبات

المالية لإنجازه في فترات محددة، مع المتابعة و التسيير التي تضمن خضوعه للشروط القانونية.

و من خلال السياسة التي انتهجتها الجزائر في الميدان العقاري أي إعطاء المرقي حقه في المشاركة أو

المساهمة في إنتاج السكن يعني التوجه إلى قطاع الخواص من أجل إنتاج هذا النمط من السكن.

1- الترقية العقارية:

(1) حسب دفتر الشروط الخاص بالتخصيص

إن وضع إستراتيجية فعالة يؤدي سياسة عقارية ناجحة و هذا نم خلال:

- إقامة تخصيصات عقارية ملائمة مع التوجيهات و الآفاق الجديدة و قابلة لتنفيذ عمليات التعمير لأي

متعامل عقاري

- التوجه إلى التخصيصات الخاصة و تقسيم الأراضي إلى حضرية، ريفية، تصنيعية، قبل الاستغلال مثل التخصيصات التي تشكل منطقة النشاطات.

- تكوين مختصين يهتمون بدراسة و تصور و تتبع أسعار السوق العقاري وكذا أسعار البناء و توقعاته

- مراجعة القوانين و دفاتر الشروط لأكثر سهولة في التطبيق مع الواقع و رغبة المستفيدين في ذلك.

- الفصل بين مهنة المرقى و مهنة المقاول و تثقيف المرقين العقاريين و تحسيسهم بقيمة العقار الغير

متجدد.

- « مراقبة معاملات المرقى العقاري لتقادي المضاربة العقارية أو عدم إعطائه عقد الملكية حتى

إنهاء الأشغال و حصوله على شهادة المطابقة.

- إكمال الرخص الإدارية الناقصة خاصة عقود الملكية اتجاه الترقية العقارية لتجنب المنازعات التي

تعطل المشاريع.

- وضع قوانين و إجراءات تحمي حقوق المواطنين و كذلك توعيتهم بحقوقهم و واجباتهم اتجاه المرقى

و الترقية العقارية» (1)

- تطوير إمكانيات البلدية للتحكم في عقارها و ذلك بتدعيم الوكالات المسؤولة عن تنظيم العقار و

تحسين إمكانياتها التقنية و البشرية و حتى الرقابية.

(1) نوال زيتوني: انتاج السكن في ظل اقتصاد السوق الأليات –الفاعلون وكلفة التعمير حالة جنوب مدينة قسنطينة ماجستير منشور معهد علوم الأرض
سبتمبر 2003

- حل المشاكل المتعلقة بالمنازعات العقارية التي تعرقل عمليات الترقية العقارية ووضع رقابة شديدة على تحديد العقار.

2إعانة الدولة المالية:

وضع سياسة مالية لتمويل السكن الفردي في اطار التخصيصات بكل أنواعها وذلك بـ:

- منح القروض البنكية و المساعدات المالية مع إنقاص الفوائد و إن أمكن نزعها و توسيع آجال التسديد

- الاهتمام بالفئات الاجتماعية المحرومة و ذلك بخلق بنك مخصص لهم و تمويل جزء من المشروع و الذي بدأ تطبيقه أخيرا بسلفية +إعانة بمبلغ 50مليون سنتيم و هذا يخص البناءات في بداية الأشغال.

- تشجيع الشراكة بين الشركات العقارية و المؤسسات المالية .

- منح قروض بناء السكن الفردي للموظفين و ذلك بتعاون البنوك و المؤسسات المالية مع المؤسسة الوظيفية.

- توفير مواد البناء بأسعار معقولة لتحفيز السكان لإكمال مبانيهم من خلال الإعفاء الضريبي على مواد البناء لتسهيل عملية الاقتناء و تخفيض الكلفة.

تكوين مختصين في البناء للحصول على بناءات مطابقة لقوانين التعمير يخضعون للشروط القانونية للمتابعة و تسليم شهادات المطابقة.

- و في الأخير تحمل السكان المساهمة المالية لبناء مساكنهم و تهيئتها مع وجود مساهمة السلطات بجزء من التكاليف.

- الاهتمام و الارتقاء بمختلف التخصيصات إلى أرفع مستوى.

من خلال النقائص و المشاكل التي تعرضنا إليها في مجمل هذا البحث و من خلال مقارنتها مع مختلف التخصيصات العمومية المتواجدة بمدينة قسنطينة فإن التخصيصات العمومية عرفت نفس المشاكل و النقائص من مد شبكات الطرق و باقي الشبكات (كهرباء، غاز، إنارة عمومية، مياه صالحة للشرب، غاز طبيعي) و منها يمكن القول بأن المشكلة ليست تكمن في مدينة الخروب أو الوكالة العقارية و إنما يكمن المشكل بالمراحل القانونية التي مرت بها إنشاء هاته التخصيصات. و كذلك المساحات الشاسعة و التي خصصت لإنجاز السكن الفردي و عدم التحكم في تطبيق القوانين الرادعة في التحكم في البناء داخل التخصيصات إضافة إلى الفترات الزمنية الطويلة التي تفوق 20 سنة أحيانا و التي تحتاج إلى تكاليف أكبر للمتابعة و الارتقاء بهته التخصيصات إلى أرفع مستوى يجب إتباع التوجيهات التالية:

- وضع سياسية استعجالية لإنهاء مد التخصيصات بمختلف الشبكات مع مساهمة السكان بدرجة أولى كونهم المستفيدون الرئيسيين من هاته العملية و إعطائهم حق في توضيح مشاكلهم و معرفة رأيهم اتجاه عملية التدخل مع مساهمة كل من المصالح التقنية للبلدية، مديرية الأشغال العمومية، مديرية الصحة، مديرية البيئة، مديرية الشؤون الدينية، مديرية مصلحة الري، مديرية البناء و التعمير و مديرية السكن و التجهيزات العمومية لمعاينة الأضرار و المشاكل التي يعاني منها الحي و التدخل السريع حسب الأولوية.

- تطبيق النصوص القانونية المتعامل بها خاصة بتطبيق صارم لرخصة البناء و تجديدها عند استعادة البناء و كذلك شهادة المطابقة و إلزامية السكان باستخراجها.

- إعادة النظر في دفاتر الشروط و الغير محترمة بتحديد مدة الإنجاز القصوى و كذلك تحديد التكلفة المتوقعة من أجل إتمام كل الأشغال بفترة زمنية محددة و بقوانين صارمة في حالة التأخر كما هو معمول في ايطار البناء من طرف المقاولين في إنشاء العمارات.
- توجيه الهيئات الخاصة بالمتابعة و المراقبة إلى دورها الأساسي و مساهمتها في تطبيق قوانين التعمير باستقلالية و حرية و الابتعاد عن كل المساعدات و الاخفاءات و التي تعيق تطبيق القانون.
- كل الترتيبات المالية و المساعدات في ايطار المساهمة في إنهاء معظم الأشغال.
- التوجه إلى التخصيصات الخاصة سواء الترقية العقارية للأراضي أو الترقية العقارية للسكنات وتحديد المستفيدين في ايطار المقدره على البناء أو الشراء خاصة بعد الدراسة التفصيلية للتكاليف و التي تمكن من معرفة إمكانية المقدره على البناء و إنجائه في فترات زمنية محددة.
- تبقى الترقية العقارية السكنية أفضل منتج للسكن الفردي خاصة عندما تدخل تعديلات في إنتاج السكن من خلال القضاء على الرتبة باقتراح عدة مخططات في إنتاج السكن مع المتابعة في صيانة الشبكات و توفير مختلف الخدمات، لكن بأسعار منتظمة لا تخضع للمضاربة العقارية، وبالتالي ارتياح الساكن الذي اختار هذا النمط خاصة مع عدم المعاناة من أشغال البناء و المتابعة و بذلك نصل إلى أرفع مستوى من السكن الفردي.

خلاصة الفصل

أصبح اليوم من الصعب تقدير وتقييم مشاريع على المدى البعيد و المتوسط خاصة مع ارتفاع سعر المتر الربع المنتهي المفاجئ والذي تتداخل فيه عدة عناصر و مميزات ابتداء من التهيئة العامة للتخصيص وصولاً إلى إنهاء المسكن و التي نلخصها كما يلي:

- تكاليف منتظمة لاقتناء الأرضية بمتوسط 16,08دج/م² لمجمل التخصيصات المدروسة للمساحة القابلة للتنازل و تكاليف عالية جداً بالنسبة للتهيئة و مختلف الشبكات بأكثر من 80 % من مجمل التكلفة للإجمالية للتهيئة.
- تكاليف التهيئة العامة للمتر المربع فاقت أسعار البيع للمتر المربع المهيأ مع عدم انتهاء الأشغال.
- ارتفاع مستمر لأسعار الأراضي داخل التخصيصات خاصة مع تحرير سوق العقار و عدم إمكانية توفير المساحات المخصصة لإنجاز هذه التخصيصات داخل المدينة مع تناقص في القطع الأرضية داخل التخصيص و التي أدت شكل من أشكال المضاربة العقارية.

- تكاليف البناء في ارتفاع دائم خاصة عند التأخر في البناء و هذا راجع إلى تغيرات قيمة الدينار و ارتفاع مفاجئ و مستمر لأسعار مواد البناء و تنوعها كذلك الحال بالنسبة للمقاول أو البناء العادي. مبالغ مالية طائلة أثقلت كاهل الفئة المتوسطة و بالتالي استخدام كل الإمكانيات المتاحة من أجل توفير المال، خاصة و أن تكاليف المتر المربع المهيأ المرجعي يقدر 43000 دج/ م².

بالرغم من أن المال يبقى هو الدعامة و الركيزة الأساسية لتنفيذ كل المشاريع يبقى الجانب التسييري الذي يعتمد على قواعد و مقاييس التهيئة و التعمير هو الذي يعمل لتنظيم المجال و إعطائه صورة أحسن لحياة أفضل و لهذا بعد استخلاصنا لأهم المميزات و الخصائص التي ساهمت في إنتاج السكن داخل التحصيصات المدروسة و في محاولة منا لتنظيم أكثر للمجال من خلال:

- فرض الرقابة من طرف المصالح المختصة (شرطة العمران) خاصة و أن الكثير من المستفيدين ساهموا في عدم تجانس المظهر العمراني ابتداء من التجاوزات على الشروط المحددة في دفاتر الشروط إلى عدم البناء نهائيا.

- التدخل العاجل في إكمال لشبكة الطرق و مدها بمختلف الشبكات مع توفير كل الخدمات المبرمجة في المخططات الأساسية خاصة الأمنية منها.

- فرض قوانين صارمة على المستفيدين من خلال إكمال البناءات مع مساهمة الدولة في إعانات خاصة للطبقة المتوسطة و الضعيفة من خلال القروض و المساعدات المالية إن أمكن من أجل الحصول على تحصيصات نموذجية و مثالية.

الخلاصة العامة:

تعدد السياسات السكانية المطبقة في الجزائر يدلي بالمحاولات المستمرة للسلطات في حل أزمة السكن فبعدما تراجعت الدولة تدريجيا عن إنتاج السكن فسحت المجال لمشاركة الأفراد في بناء مساكنهم من خلال سياسة التخصيصات ثم فتحت في ما بعد المجال إلى سياسة الترقية السكنية العقارية في إنتاج السكن. ظهرت التخصيصات في ظروف ملائمة كتوفير المساحات الشاغرة من خلال قانون الاحتياطات العقارية⁽¹⁾ و التي جاءت لتحسين الحظيرة السكنية و الابتعاد عن تكلف الدولة بتوفير السكن كونها المسؤولة الأولى في توفيره.

و بالتالي كان من السهل إنشاء تخصيصات مختلفة في فترات وجيزة، خاصة و أن مدينة الخروب تتميز بانسباط الموضع و غياب حواجز التوسع عموما إضافة لاستقبالها الفائض السكاني و الذي

(1) قانون 06/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية.

غيرها من طبيعتها الفلاحية إلى التعمير الطوفاني و بذلك كانت أشكال مختلفة من المشاريع الكبرى للإسكان أهمها المناطق السكنية الحضرية الجديدة و التخصيصات زيادة على توطين مختلف النشاطات من الصناعة و المرافق.

بعد تحليل الإنتاج السكني مدينة الخروب موضع خضب لإنشاء كل نماذج البناء و نخص بالذكر التخصيصات و التي ظهرت بمختلف أصنافها خاصة بعد تحرير السوق العقارية و زوال احتكار الدولة في ميدان الترقية العقارية و تدخل الخواص في إنتاج قطع أرضية مخصصة للسكن و التي بدأت تثبت وجودها خاصة في الآونة الأخيرة و في الجهة الشمالية للمدينة بالتحديد – أنها تعطي صورة مستقبلية في التوجه لإنجاز التخصيصات.

أبرزت المعاينة الميدانية أن التخصيصات نالت نصيبها من التوسع داخل المحيط العمراني بحيث توزعت توزيع شامل عبر كامل المدينة إضافة إلى احتلالها مواقع جيدة سمحت لها بأن تخلق لنفسها مجال حيوي و أصبحت تحتل قسم هام من الحظيرة السكنية.

بما أن المجال الذي يمثل أهم الدعائم و الركيزة الأساسية التي قامت عليها التخصيصات فقد تدخلت عدة عوامل طبيعية، اقتصادية، سياسية، اجتماعية و أعطت تنوع المتدخلين الذين ساهموا في إنتاج نسيج عمراني يبقى يعاني من نقائص كبيرة و متعددة ترجع إلى عدم القدرة على وضع تصور ميزانية المشروع المتوسطة المدى و قد انعكس هذا على الحظيرة السكنية (المنتوج السكني) و السكان.

إن انتقال السكان إلى مساكنهم يتطلب توفير متطلبات الحياة الأساسية المتعددة من شبكات و مختلف التجهيزات و الخدمات و التي لا تزال التخصيصات تعاني نقص وانعدام هته المتطلبات. و يعكس هذا

تأخر السكان في التوجه إلى مساكنهم مما يتطلب جهود أكبر من طرف المصالح المعنية لتوفير مختلف

الشبكات زيادة إلى ارتفاع تكاليف

إنتاج المسكن التي تحتمها ظروف عدة أهمها ارتفاع تكاليف مواد البناء والأشغال بصورة متصاعدة.

كل هذه التكاليف الطائلة أصبحت للتخصيصات وظائف أخرى خارج السكن و الوظيفة التجارية

تفرض نفسها بحتمية عبر مختلف تخصيصات المدينة لتوفير الخدمة لباقي أحياء المدينة و تتعدها

أحيانا إلى خدمة مجال أكبر خاصة التخصيصات الممتدة على الطرق الأولية و توقيع نشاطات على

امتداد هذه الطرق الرئيسية كالطريق الوطني رقم 20 و الطريق رقم 03 سابقا والتي تعرف حركة

كثيفة.

و بالرغم من الوسائل القانونية،التقنية،المالية التي ساهمت بها الدولة في إعطاء صورة أفضل للمسكن

الفردى يبقى التخصيص يعطي صورة لمجال غير متجانس خاصة مع عدم مراعاة مقاييس و شروط

التعمير و إهمال السلطات المحلية لدورها كمراقب ومتابع لكل المراحل التقنية للبناء و بقيت تعمل

دور إكمال النقائص لدعم مجال السكن كلما توفر المال.

كل ما تقدم يتطلب النظر أو التدخل في هذه التخصيصات خاصة الجانب التسييري الذي يعتمد على

قواعد و مقاييس التهيئة والتعمير و الذي يعمل على تحسين صورة السكن الفردى من خلال تجنيد

إمكانيات ووسائل للخروج من الطول الاستعجالية و المتمثلة أساسا في التدخل العاجل لإكمال

التجهيزات و الشبكات و الخدمات المبرمجة مع فرض قوانين صارمة خاصة على المستفيدين،مع

تحسين دور الهيئات المكلفة بالمتابعة(شرطة العمران) من أجل تنظيم ما يمكن تنظيمه خاصة و أن

السكنات معظمها مخالف لدفاتر الشروط المحددة للبناء و مساهمة الدولة في تقديم مساعدات لإنهاء هذه

الورشات الدائمة من خلال تسهيل عملية القروض و المساعدات إن أمكن للفئات الضعيفة و بداية التفكير في فرصة للسكان للمشاركة لغرض تحسين نوعية الحياة من خلال جمعيات الحي .
و لهذا أصبح من الضروري الاستفادة من النقائص و الابتعاد عن الوضعيات الانتقالية المستمرة و محاولة سد الثغرات، إلى التخطيط و التسيير المحكم مع توفير ميزانية تضمن السير الحسن لإنشاء هذا النمط مع ضمان تطبيق صارم في الإنجاز و التسيير .
مدينة الخروب تعرف أشغال متعددة في إنشاء تخصيصات خاصة فهل هته التخصيصات ستستفيد من التجارب السابقة للتخصيصات العمومية أم سيظل السكن الفردي في الجزائر يعاني من الحلول الاستعجالية و انتظار توفير الإمكانيات .

المراجع

المراجع باللغة العربية:

الكتب:

- الصادق مزهود: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة)، دار النور، الجزائر 1995.
- محمد الهادي لعروق: مدينة قسنطينة - دراسة في جغرافية المدن-ديوان المطبوعات الجامعية (OPU)، الجزائر 1984.
- د عبد الله عطوي: جغرافية المدن -الجزء الثالث-دار النهضة العربية (371ص) مذكرات الماجستير (غير منشورة):
- بوقيس نذيرة: التخصيصات السكنية في الجزائر، معالجة للواقع ورؤية للمستقبل، دراسة لبعض النماذج في مدينة قسنطينة (مذكرة ماجستير غير منشورة)، جامعة منتوري-قسنطينة-، قسم التهيئة العمرانية، جوان 2003،
- بن غضبان فؤاد: المدن التوابع حول مدينة قسنطينة ،تحولاتها،أدوارها ووظائفها(الخروب،عين السمارة، ديدوش مراد، الحامة بوزيان، وتجمع بكيرة)، جامعة منتوري-قسنطينة-، قسم التهيئة العمرانية، مارس 2001.
- لطفي قبائلي: التوسعات الحضرية الجديدة في قسنطينة، الآليات ، الفاعلون وكلفة التعمير(حالة المنطقة الحضرية عين الباي)، جامعة منتوري-قسنطينة-، قسم التهيئة العمرانية، 2001.
- زيتوني نوال: إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق، الآليات، الفاعلون وكلفة التعمير، حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة، جامعة منتوري-قسنطينة-، قسم التهيئة العمرانية، سبتمبر 2003.
- مذكرات التخرج: (غير منشورة):
- بلعمرى يوسف ، عزوق ياسين، هرباجي صالح، مدينة الخروب(أشكال التعمير والتوسع الحضري)، جامعة منتوري-قسنطينة-، قسم التهيئة العمرانية، 1997.
- عوامرية ميسون، بن عبد الحفيظ سرور: ادماج واعادة تنظيم التوسعات الحضرية الجديدة(حالة تخصيص الرياض والمنى) جامعة منتوري-قسنطينة-، قسم التهيئة العمرانية، سبتمبر 2000.
- لعكروم هاجر، لوصيف صورية، عيون فاطمة: مدينة الخروب، الهياكل التجارية ودورها في ديناميكية المجال، جامعة منتوري-قسنطينة-، قسم التهيئة العمرانية، سبتمبر 2001.
- حمزة دليلة، ذيب أمل: الخروب نحو مدينة خضراء، جامعة منتوري-قسنطينة-، قسم التهيئة العمرانية، 2002.
- مقالات (حوليات):
- لعروق محمد الهادي: أبعاد التنمية العمرانية لمدينة قسنطينة وآليات تحضر التوابع. حوليات وحدة البحث إفريقيا والعالم العربي جامعة قسنطينة 1998.

- لعروق محمد الهادي: التوسع العمراني وإنتاج السكن في الجزائر: حالة مناطق السكن الحضري الجديد. حوليات وحدة البحث إفريقيا والعالم العربي جامعة قسنطينة 1999.
- النصوص القانونية:**
- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.
- القانون رقم 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية.
- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/11/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/11/1990 يحدد القواعد العامة للتعمير.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط التجاري.
- مرسوم تنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14/10/1995 يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 01/03/2003 الذي يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي 90-405 ويحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.

المراجع باللغة الفرنسية:

Ouvrage :

- J.D Maury : l'aménagement urbain, outils juridique et forme urbaine, édition DALOZ, paris, 1996.
- Zuchelli Alberto : Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 3.OPU. Alger 1984.

Thèses :

- Affectation des terres dans la zone sub-urbaine de Constantine pole d'elkhroub université de Constantine 1982. (Diplôme de fin de cursus)
- Bendaace nacira : le lotissement dans le processus d'urbanisation chelghoum laïd, réglementation, pratique, et tendance. Université de Constantine 2001. (Magistère)

Document d'urbanisme :

- A-Durand-Iasserve : L'évolution des Systèmes de la promotion foncière et Immobilière

Dans les villes des pays en développements. Document de travail diffusé dans le cadre du réseau chargé de l'exécution de programmes phasel, Juin 1980.

-CNES : Rapport sur configuration du foncier en Algérie, une contrainte au développement économique.

- ANAT – Maîtrise de la croissance urbaine de la métropole constantine-Alger1996.

- PUD : Plan D'urbanisme Directeur de la commune d'el khroub

-Ministère de L'urbanisme et de la construction, l'aménagement de lotissement. Recommandation, Collection d'architecture et d'urbanisme, OPU, Alger 1990.

-Ministère de L'urbanisme et de la construction, lotissement sur terrain en pente, Recommandation, Collection d'architecture et d'urbanisme, OPU, Alger 1990.

المحقق

Σ	18	11	10	9	8	7	6	5	4	3	عدد الافراد في المسكن
90	01	04	04	05	13	22	17	18	4	2	توزيع عدد المساكن حسب عدد الافراد في المسكن
%100	1.18	4.44	4.44	3.55	14.44	24.44	8.88	20	4.44	2.22	النسبة المئوية لتوزيع عدد المساكن حسب عدد الافراد في المسكن
6.19	18	44	40	45	104	154	102	90	16	06	مجموع عدد الافراد حسب التوزيع السابق

مج	04	03	02	01	عدد الاسر في البناية
90	02	/	16	72	توزيع عدد الاسر حسب كل بناية
100	2.22	20	17.77	80	النسبة المئوية عدد الاسر / بناية
112	08	/	32	72	مجموع عدد الاسر لكل بناية

عدد السكان: 90 ، عدد الاسر: 112 - عدد الافراد 619

تحصيل المنار

Σ	25	16	15	14	13	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02
139	01	01	01	03	04	07	04	07	17	13	19	24	20	11	06	01
%	1.01	1.01	1.01	2.02	3.03	5.03	3.03	3.05	12.1	9.09	13.1	17.1	14.4	8.08	4.04	1.01
1046	25	16	15	42	52	84	44	70	153	104	133	144	100	44	18	02

Σ	04	03	02	01	عدد الاسر في البناية
139	02	11	21	105	توزيع عدد الاسر حسب كل بناية
%100	1.02	8.16	15.30	15.51	النسبة المئوية عدد الاسر / بناية
188	08	33	42	105	مجموع عدد الاسر لكل بناية

عدد السكان: 139 ، عدد الاسر: 188 ، عدد الافراد: 1046

تحصيل الرياض

Σ	21	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03
	01	01	01	02	01	06	09	08	07	03	01

Σ	04	03	02	01	عدد الاسر في البناية
40	01	02	06	3	توزيع عدد الاسر حسب كل بناية

40													
%100	2.5	2.5	2.5	5	2.5	15	22.5	20	17.5	7.5	2.5		
282	21	12	11	20	9	48	63	48	35	12	03		

%100	2.5	5	15	77.5	النسبة المئوية عدد الاسر / بناية
		22.5			
52	04	06	12	31	مجموع عدد الاسر لكل بناية

عدد السكنات: 40، عدد الاسر: 52 ، عدد الافراد: 282

تحصيل الوفاء

Σ	22	21	14	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03
124	1	1	02	04	06	16	19	16	14	27	14	4	/
%100	080	0.80	1.61	3.22	4.83	12.90	15.32	12.90	11.29	21.77	11.29	3.22	/
5.89	21	21	28	48	66	160	171	128	98	162	70	16	/

Σ	04	03	02	01	عدد الاسر في البنائة
124	04	04	33	83	توزيع عدد الاسر حسب كل بناية
%100	3.22	3.22	26.61	66.93	النسبة المئوية عدد الاسر / بناية
		33.05			
177	16	12	66	83	مجموع عدد الاسر لكل بناية

عدد السكنات: 124 ، عدد الاسر: 177 ، عدد الافراد : 989.

تحصيل بوهالي العيد

Σ	18	26	24	16	15	14	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03
----------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Σ	04	03	02	01	عدد الاسر في البنائة
----------	----	----	----	----	----------------------

57	01	01	01	03	04	02	05	02	12	04	07	04	03	06	01	01
481	18	26	24	48	60	28	60	22	20	36	56	28	18	30	04	03

57	05	16	16	20	توزيع عدد الاسر حسب كل بنائة
100	8.33	27.77	27.77	36.11	النسبة المئوية عدد الاسر/ بنائة
120	20	48	32	20	مجموع عدد الاسر لكل بنائة

عدد السكان: 57 ، عدد الاسر: 120 ، عدد الافراد: 481

Σ	25	18	16	15	14	13	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02
113	1	1	1	2	4	8	10	16	14	12	11	10	6	5	5	3	02
%100	0.88	0.88	0.88	1.76	3.53	7.07	8.84	14.15	23	10.61	9.73	5.54	5.30	4.42	4.42	2.65	1.76
104.3	23	18	16	30	56	104	120	176	140	108	88	70	36	25	20	9	4

Σ	04	03	02	01	عدد الاسر في البنائة
113	02	25	48	31	توزيع عدد الاسر حسب كل بنائة
100	1.76	22.12	42.47	33.62	النسبة المئوية عدد الاسر/ بنائة
207	08	75	36	38	مجموع عدد الاسر لكل بنائة

عدد السكان: 113 ، عدد الاسر: 207 ، عدد الافراد: 1043

تخصيص الاخوة سبيقة

تحصيص الهناء

Σ	17	15	14	12	11	10	08	07	06	05	04	03	02
21	1	1	1	1	02	01	03	04	03	02	03	01	01
%100			4.76	4.76	9.52	4.76	14.2	19.04	14.28	9.52	14.28	4.76	4.76
155	/	/	14	12	22	10	24	28	18	10	12	03	02

Σ	04	03	02	01	عدد الاسر في البناية
21	01	01	04	15	توزيع عدد الاسر حسب كل بناية
%100	4.76	4.76	19.04	71.42	النسبة المئوية عدد الاسر / بناية
29	04	03	08	15	مجموع عدد الاسر لكل بناية

عدد السكنات: 21، عدد الاسر: 29 ، عدد الافراد: 155.

نموذج من الاستثمارات

استمارة بحث خاصة بالسكن

ضع علامة (x) في المكان المناسب

هذه الاستمارة هدفها البحث العلمي

السكن

رقم البناية:

تاريخ الحصول على القطعة الأرضية.....تاريخ البدء في البناء.....

المساحة الإجمالية للقطعة بالمتر المربع.....سعر المتر المربع عند الشراء(السنة).....

المساحة المبنية.....

من أين اشتريت القطعة: البلدية خاص

هل أنت مالك للمنزل مستأجر مجاني أخرى

في حالة الملكية ما هي طريقة شراء الأرض وبناءها:

ملك خاص قرض من العمل قرض من البنك أخرى

هل اشتريت المسكن جاهزا: نعم لا

هل هناك مخطط للبناية: نعم لا

قيمة أتعاب صاحب المخطط:

حالة الأرض: انحدار قوي انحدار متوسط انحدار ضعيف

عمق الأساسات(متر):.....

هل تم البناء من طرف: مقاول بناء تقليدي آخر لماذا؟.....

هل تم البناء دون انقطاع: نعم لا

التكلفة الكلية للبناء.....

عدد الطوابق: أرضي أرضي+1 أرضي+2 أرضي+3 أكثر

عدد الطوابق المشغولة عدد الغرف في كل طابق

الطابق الأرضي مستعمل كسكن فقط: نعم لا

ما هي طبيعة النشاط.....

تجهيزات المنزل

مواد بناء الجدران طوب حجر ياجور مادة أخرى

نوعية بناء السقف: دالة قرميد ثرنيث قصدير

حالة الواجهات والشرفات: منتهية نصف منتهية غير منتهية

هل المنزل متصل بشبكة: الكهرباء الغاز الماء الصرف الصحي الهاتف

هل يتوفر الحي على: إنارة عمومية أرصفة طرق

كيفية التزود بالمياه: حنفية بئر خزان مائي

هل المسكن يتوفر على حديقة: نعم لا

مشاكل البناية: قلة التهوية القطرة برودة شديدة تشققات

هل التجهيزات التالية قريبة أو بعيدة من المسكن:

محطة الحافلات	أماكن رمي القمامة	تجارة عامة	مساحات خضراء	مساحات لعب	فرع بلدي	مركز صحي	مدرسة	
								داخل الحي
								خارج الحي

هل هناك مساحة لتوقف السيارات: نعم لا

ماهي وسيلة النقل المستعملة: حافلة سيارة أجرة سيارة خاصة

هل السكن قريب من مصدر إزعاج: نعم لا

ما نوع هذا الإزعاج إن وجد: ورشة خياطة نجار مصنع التلحيم آخر

ماهي المشاكل التي واجهتك أثناء البناء: مالية تقنية إدارية غيرها

السكان:

عدد الأفراد في المسكن عدد الأسر في البناية

تاريخ المجيء إلى المسكن: مكان الإقامة السابق

نمط المسكن السابق:

عدد المستغلين: تجارة صناعة خدمات أخرى

مهنة رب الأسرة (الأب): مكان العمل مهنة الأم مكان العمل

قيمة الأجرة: أقل من 10000 دج من 10000 إلى 16000 دج أكثر من 16000 دج

عدد المتدربين: في طور الابتدائي في طور المتوسط في طور الثانوي

في طور الجامعي التكوين المهني

سبب المجيء إلى الحي: القرب من مركز المدينة العمل ضيق المسكن

سعر الأرض المعقول وتوفرها عزلة المكان السابق التجهيزات موجودة أو قريبة من الحي

المشاكل التي تعترضونها:

• هل أنت راض على تنظيم الحي والحالة التي هو فيها؟

• هل أنت راض على مسكنك؟

• هل لديكم لجنة حي وهل تحضر اجتماعاتها؟

• ماذا تقترحون لتحسين وضعية هذا الحي من خلال اقتراح التجهيزات والخدمات الهامة

الضرورية:

.....

ملاحظة: إن هدف الاستمارة بحث علمي لتحسن وضعية السكن.

الفهرس

فهرس الموضوعات

01	مقدمة عامة
08	الفصل الأول: واقع التخصيصات في مدينة الخروب - الإطار المجالي والقانوني في إنجاز التخصيصات:
08	أولاً: مرحلة هامة في إنتاج التخصيصات:
09	أ - سيادة الملكية العمومية وموضع سهل للتعمير في المدينة
09	ب - معدلات نمو مرتفعة وانعكاسها على الحظيرة السكنية التخصيصات
14	ج - توضع مختلف الأنماط السكنية في مدينة الخروب
14	1 - النمط الأصلي
14	الجماعي التقليدي
14	الفردى الأوروبى
14	الجماعى الأوروبى
14	الفردى الفوضوى:
14	2 - النمط الحديث
15	الجماعى الحديث
15	*ترقوى
15	*تعاونى
15	*اجتماعى
15	3 - الفردى الحديث
15	*فردى تطورى
15	*فردى جاهز (CHALET)
16	*فردى حديث (التخصيصات)
16	ثانياً: التخصيصات السكنية ومكانتها في توفير السكن لمدينة الخروب:

16	أ- تخصيصات متعددة بمختلف أنواعها
16	1- الملكية العقارية
16	1-1 ملكية عمومية:
17	2-1 ملكية خاصة
17	2- الحالة القانونية للتخصيصات
17	2-1- تخصيصات شرعية:
17	2-2- تخصيصات غير شرعية:
18	3- الهيئات المكلفة بإنجاز التخصيصات:
18	*المتدخلون العموميين
18	*الخواص:
19	ب- مراحل متباينة لإنشاء التخصيصات
19	*مرحلة قبل 1974:
20	*مرحلة 1974/221986:
20	*مرحلة 1986/222003:
21	ج- مساهمة التخصيصات في إنتاج السكن داخل الحظيرة السكنية
22	1 - تخصيصات عمومية:
23	1-1- تخصيصات البلدية
24	1-2- تخصيصات الوكالة العقارية:
26	2- التخصيصات الخاصة:
30	ثالثًا: أجهزة متعددة ساهمت في إنشاء التخصيصات ضمن أحكام قانونية مضبوطة
30	أ- أجهزة عمومية وخاصة ساهمت في إنجاز التخصيصات

30	1- المؤسسة عمومية
30	البيادية:
30	الوكالة العقارية:
31	2- مؤسسة خاصة
31	أ-المتدخلون الخواص الشرعيون :
32	تخصيصات الترقية العقارية للأراضي:
32	تخصيصات الترقية العقارية السكنية:
33	ب-المتدخلون الخواص الغير الشرعيون
34	ب- أحكام قانونية هدفها تنظيم التخصيصات
34	1-مراحل قانونية هامة بالتخصيصات
34	- مرحلة قبل 1990:
34	- مرحلة بعد 1990:
34	2-مراحل قانونية متسلسلة من اجل تحكم أدق وسيطرة أكبر
35	1-شهادة التعمير:
36	2-رخصة التجزئة:
36	3-رخصة البناء:
37	4- شهادة المطابقة
38	ج-دفتر الشروط: Cahier de charge
38	1- تقديم العملية:
38	2- الإشهار:
39	3- شروط البيع
40	*دفتر الشروط الخاص بالمحصر *تحديد الشروط الخاصة بالبنائة
41	خلاصة الفصل

42	الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لتحصيصات مدينة الخروب
43	أولاً: التوزيع المجالي و الطبيعي و الحالة العقارية: ضوابط مجالية و عقارية تتحكم في توضيح التخصيصات
43	1 - تخصيصات متعددة داخل مجال مدينة الخروب
43	أ-التعريف بالتخصيصات المدروسة:
43	تخصيص المنار
43	تخصيص المنى
43	تخصيص الرياض:
44	تخصيص الوفاء:
44	تخصيص الحياة:
44	تخصيص ماسينيسا:
44	تخصيص الأخوة سبيقة <<238>>:
45	تخصيص الهناء
45	تخصيص بوهالي العيد (آكس سيراوي):
45	ب- موقعها داخل مجال المدينة (المواصفات المجالية)
45	الجهة الشمالية:
47	الجهة الجنوبية
47	الجهة الشرقية للطريق السريع (الطريق الوطني رقم - 20 -)
51	2- عوامل طبيعية ساهمت بتوضع هاته التخصيصات:
51	أ-الطبوغرافيا:
51	الانحدار:
55	ب-جيوتقنية الأرض: شساعة الأراضي القابلة للتعمير:
55	أراضي قابلة للتعمير
57	أراضي متوسطة الصلاحية
57	أراضي غير صالحة للتعمير
57	ج-القيمة الفلاحية للأراضي: مردودية فلاحية ضعيفة ساهمت في انتشار التخصيصات
59	3- الحالة العقارية و علاقتها مع توضع التخصيصات:
60	أ-ملكية عقارية ساهمت في انطلاق مشاريع التخصيصات

60	الملكية العقارية الأصلية
60	ملكية تابعة للدولة
62	ب - مساهمة قانون الاحتياطات العقارية في توزيع التخصيصات على أراضي تابعة للخواص
64	ج- الملكية العقارية الحالية:
64	د- مبادرات خاصة في إنشاء تخصيصات على أراضي خاصة:
66	ثانيا: الواقع الحالي للبناء داخل التخصيصات – تحليل وتفسير الوضع الراهن
66	1: المواصفات الخاصة بالتخصيص (الشكل، الشبكات، مختلف التجهيزات):
66	أ- توزيع وخصائص البناء داخل التخصيصات(أشكال التخصيص)
66	مورفولوجية البناء
71	شكل التقطيع
74	مساحة الحصص
78	تناسق المباني (تنظيم المباني)
83	المساحة المبنية: la Surface bâtie
86	مساحة الحديقة
87	ب- توزيع الشبكات و المرافق داخل التخصيصات
87	ب-1- الاستخدامات المكتملة للسكن
87	ب-1-1- شبكة الطرق
89	الطرق الثانوية
92	الطرق الثالثة أو الطرق الخدمة
95	ب-1-2- الشبكات التقنية
96	شبكات الصرف الصحي - شبكة مياه الشرب
96	شبكة الكهرباء
98	الإتارة العمومية
97	شبكة الغاز الطبيعي
97	الارتفاقات
98	ب-2- المرافق العمومية
98	الاستخدامات التعليمية
100	المرافق الصحية
100	التجهيزات الروحية و الشعائرية
102	التجهيزات الرياضية و أماكن لعب الأطفال
102	الأماكن المخصصة لتوقف السيارات
102	المساحات الخضراء
102	التجهيزات الإدارية و الأمنية

103	أماكن رمي القمامة: les résidus urbaines
104	أماكن توقف الحافلات
104	ب-3- التجهيزات التجارية
107	*التخصص و التنوع التجاري
107	الحرف
109	الخدمات
111	المواد الغذائية
111	المواد المصنوعة
114	مهن حرة
114	وحدات صناعية:
121	2- المواصفات الخاصة بالبناء داخل التحصيل:
121	الحصص الأرضية المبنية
124	المباني الغير جاهزة
129	أ- المواصفات الخارجية للمبنى:
129	عدد الطوابق: (علو البنيات)
135	مواد البناء:
136	بالنسبة للمواد المستعملة في بناء الجدران:
136	أسقف السكنات:
139	حالة الواجهات: les façades 146
140	السياج
140	الألوان:
143	ب- المواصفات الداخلية للمبنى:
143	ب-1- مواد البناء
143	بالنسبة للأرضية
144	بالنسبة للجدران
144	بالنسبة للسقف
144	بالنسبة للدرج
144	ب-2- التجهيزات المكتملة داخل المبنى
144	كيفية تخزين الماء:
145	الهاتف
146	أجهز التبريد أو التكييف:
147	3- المواصفات الخاصة بالسكان داخل التحصيل:
147	أ- متغيرات ديمغرافية متباينة عبر مختلف التحصيلات:
147	كثافة سكنية منخفضة عبر كامل التحصيلات
149	كثافة سكنية متباينة عبر مختلف التحصيلات:

152	ب- متغيرات اقتصادية واجتماعية متباينة عبر كامل التحصيلات
152	مكان الإقامة السابق:
154	نمط المسكن السابق:
159	مكان عمل السكان:
161	سبب المجيء إلى الحي
164	تاريخ المجيء إلى المسكن
168	الفئات المهنية الاجتماعية: CSP
171	الدخل الشهري عند أرباب الأسر:
173	تحليل المستوى الاقتصادي :
176	توزيع عدد الغرف حسب المسكن
177	معدل إشغال المسكن:
177	متوسط حجم الأسرة:
179	خلاصة الفصل
182	الفصل الثالث: التكاليف المختلفة للبناء داخل التحصيل – الاقتراحات والتوجيهات
182	I. تكاليف ومصادر متباينة في إنشاء التحصيلات و بناء المساكن (مدخل)
182	أولاً- التكاليف الخاصة بإنشاء التحصيلات
182	1- تكاليف اقتناء الأرضية الغير مهياة
182	أ- أهل الملكية
182	ب- ثمن اقتناء الأرضية (المساحة العقارية الغير مهياة)
182	ج- ثمن اقتناء الأرضية أو المساحات المتنازل عليها (القطع الأرضية)
183	د- الهيةءة المكلفة بشراء الأرضية
184	2- التكاليف العامة للتهيئة
186	أ-تكلفة الدراسة
187	ب-تكلفة التهيئة
187	ج-تكلفة الشبكات
188	د-سعر المتر المربع المهياً
193	ثانياً - عوامل متعددة ساهمت بتكاليف البناء داخل التحصيل
194	1- اقتناء الأرضية (المضاربة العقارية و تجديد سوق العقار)
195	أ-تغيرات سعر قطع الأراضي من خلال البيع من الدرجة الثانية و ما فوق
197	ب-عامل الزمن و تغيرات قيمة الدينار
197	ج-طبيعة التحصيل و القطعة (نسبة إشغال المساكن)

198	د-المضاربة العقارية
199	2-تكاليف البناء داخل التحصيل
199	أ-التأخر في البناء
199	ب-ارتفاع أسعار مواد البناء و تنوعها
200	ج-الكلفة المرجعية للمتر المربع الواحد
202	د-المضاربة العقارية
204	II . الاقتراحات و التوجيهات:
204	تمهيد
205	أولاً: مشاكل و نقائص ساهمت بتشويه المشروع النظري
205	1- الجانب القانوني
208	2- الجانب الطبيعي
208	3- المجال السكني
210	4-التجهيزات و الشبكات
210	أ- شبكة الطرق
210	ب- شبكة الصرف الصحي
210	ج- الماء الشروب
210	د- الاستخدامات التعليمية
211	هـ- التجهيزات الأمنية
211	5-الجانب البيئي
211	6- الجانب التجاري
211	7- الجانب البشري
212	8- الجانب المالي
212	9- الجانب التسبييري
214	ثانياً: العناصر المقترحة لعملية التدخل
216	ثالثاً: الاقتراحات و التوجيهات
216	1- على مستوى الشبكات
218	2- على مستوى الارتفاقات

219	3-على مستوى التجارة
219	4- على المستوى البيئي
219	5-على مستور السكن
220	• اقتراحات خاصة بتحصيصات مستقبلية راقية
225	خلاصة الفصل
227	الخلاصة العامة
	الملحق
230	المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي توضح تشكيلة السكان عبر مختلف التخصيصات
233	الكشف الكمي والتقييمي
237	اعلان عن بيع بالمزايدة
238	مقال عن كل بناء بدون رخصة يتطلب الهدم
239	إعلان عن بيع المزايدة
240	مقال عن غياب الماء بتخصيص المنار

فهرس الجداول

رقم الصفحة	العنوان	رقم الجدول
06	توزيع عدد المساكن المدروسة حسب عدد المساكن والقطع الرضية	01
11	مدينة الخروب الزيادة السكانية	02
11	معدلات النمو 1977/1966	03
13	معدلات النمو الحضري الوطني	04
23	التوزيع المساحي والمجالي لتحصيصات البلدية	05
25	التوزيع المساحي والمجالي لتحصيصات الوكالة العقارية	06
28	توزيع عدد القطع والمساكن للتحصيصات المدروسة	07
55	مجموع الطوابق تحت أرضية الموجودة داخل التخصيص	08
61	الملكية العقارية الأصلية لمدينة الخروب	09
62	الملكية الأصلية للتحصيصات المتوضعة على أراضي حواص	10
118	طبيعة الطابق الأرضي عبر مختلف التخصيصات	11
120	الاستخدامات التجارية	12
121	الحصص الأرضية المبنية	13
126	المباني الجاهزة والغير جاهزة	14
129	المباني الغير جاهزة المشغولة والغير مشغولة	15
134	علو المباني في التخصيصات المدروسة	16
137	مواد البناء في التخصيصات المدروسة	17
140	حالة الواجهات عبر التخصيصات المدروسة	18
145	الهاتف الثابت عبر مختلف التخصيصات	19
	الكثافة السكنية الفعلية للتخصيصات المدروسة	20
	148	
154	مكان الإقامة السابق	21
159	نمط المسكن السابق	22
161	مكان عمل سكان التخصيصات	23
164	سبب مجيء السكان إلى هته التخصيصات	24
167	تاريخ المجيء إلى المسكن	25
171	الفئات المهنية الاجتماعية CSP	26
173	الدخل الفردي عند أبواب الأسر	27
175	مصنوفة الرتب للتخصيصات المدروسة	28
178	معدل إشغال المسكن ومتوسط حجم الأسرة	29
184	كلفة شراء المتر المربع من المساحة العقارية عبر مختلف التخصيصات	30
189	سعر المتر المربع المهيأ القابل للتنازل	31
192	تكاليف التهيئة الإجمالية للتخصيص (دراسة بعض النماذج)	32
197	تطور أسعار المتر المربع للقطعة الأرضية داخل التخصيصات	33
201	التكلفة الإجمالية للمساكن داخل تحصيل الوفاء	34

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	رقم الصورة
84	التعدي على المساحة المبنية المحددة في دفتر الشروط - تخصيص الوفاء.-.	01
87	التعدي على المساحة المخصصة للحديقة في تخصيص الرياض.	02
90	الطريق الثانوي الممتد مع تخصيص المنى، المنار، الرياض.	03
93	حالة الطرق الثالثة المزرية لتخصيص المنار.	04
93	أنبوب لتصريف مياه التساقط يصب مباشرة في تخصيص الوفاء.	05
94	حالة الطرق الثالثة المزرية لتخصيص الوفاء في شكل واد مؤقت.	06
98	خطر انزلاق السيارات باتجاه التخصيص.	07
118	الاستخدامات التجارية بتخصيص المنار.	08
119	الاستخدامات التجارية بتخصيص بوهالي.	09
133	عدم تجانس المجال من خلال اختلاف علو البنايات-تخصيص الوفاء.	10
139	بناية مستخدم فيها مختلف المواد المزينة للمبنى.	11

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
22	التخصيصات السكنية.	01
123-122	منحنى بياني يمثل الحصص الأرضية المبنية للتخصيصات المدروسة في مدينة الخروب.	02
125	أشكال التعدي على المساحة المبنية-تخصيص المنار.	03
128-127	منحنى بياني يمثل المباني الجاهزة والغير الجاهزة للتخصيصات المدروسة.	04
131-130	منحنى يمثل المباني الغير جاهزة المشغولة والغير مشغولة للتخصيصات.	05
138	أنواع مواد البناء للتخصيصات المدروسة في مدينة الخروب.	06
142-141	منحنى بياني يمثل حالة الواجهات للتخصيصات المدروسة.	07
156-155	الفئات الاجتماعية (CSP) للتخصيصات المدروسة.	08
206	مراحل انجاز السكن داخل التخصيص.	09
213	السياسة التي انتهجت في انجاز تخصيصات مدينة الخروب.	10

فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	رقم الخريطة
29	مدينة الخروب التحصيصات بمختلف أنواعها.	01
50	مدينة الخروب موقع التحصيصات المدروسة.	02
52	مدينة الخروب الانحدارات.	03
54	مدينة الخروب الطبوغرافيا.	04
56	مدينة الخروب جيوتقنية الأراضي.	05
58	مدينة الخروب القيمة الفلاحية للأراضي.	06
63	مدينة الخروب الملكية العقارية للأراضي.	07
68	الوحدات الكبرى.	08
72	شبكة التقطيع: الرياض، بوهاالي، الهناء.	09
73	شبكة التقطيع: المنار، الوفاء، المنى.	10
75	تخصيص المنار والمنى: مورفولوجية المباني.	11
76	تخصيص الرياض: مورفولوجية المباني.	12
77	تخصيص بوهاالي العيد: مورفولوجية المباني.	13
79	تخصيص الوفاء: مورفولوجية المباني.	14
80	تخصيص الإخوة سبيقة: مورفولوجية المباني.	15
81	تخصيص الهناء: مورفولوجية المباني.	16
82	تخصيص الحياة وماسينيسا: مورفولوجية المباني.	17
88	مدينة الخروب شبكة الطرق.	18
91	تخصيصات مدينة الخروب الطرق الخادمة.	19
99	تخصيصات مدينة الخروب: الاستخدامات التعليمية الخادمة.	20
101	مدينة الخروب المرافق الصحية.	21
105	تخصيص بوهاالي العيد المرافق التجارية.	22
108	تخصيص المنى المرافق التجارية.	23
110	تخصيص المنار المرافق التجارية.	24
112	تخصيص الحياة وماسينيسا المرافق التجارية.	25
113	تخصيص الرياض المرافق التجارية.	26
115	تخصيص سبيقة المرافق التجارية.	27
117	تخصيص الوفاء المرافق التجارية.	28
150	مدينة الخروب الكثافة السكانية عبر الأحياء.	29
207	تخصيص المنار تأثير المجاري المائية.	30
209	تخصيص الوفاء خطر انزلاق المركبات.	31
217	تخصيص الوفاء سوء تصريف المياه.	32