

**مقدمة الفصل :**

تعتبر التخصيصات السكنية من اهم الوسائل المكلمة للنسيج العمراني للعديد من المدن .وستتطرق في هذا الفصل الى الواقع المجالي والعمراني للتخصيصات السكنية بمدينة الوادي وبالضبط في الحي المقترح للدراسة حي تكسبت الغربية ومعرفة مدى اسهام الضوابط القانونية المطبقة لهذه التخصيصات في برمجتها و إنجازها على ارض الواقع .

## الفصل الثالث

## 1. تقديم عام لمدينة وادي سوف :

1-1- اصل سكان مدينة سوف<sup>1</sup> :

ينحدر أصل السكان إلى شبه الجزيرة العربية من قبيلة بني هلال باليمن حيث أن السوافة قدموا إلى المنطقة مروراً بطرابلس (ليبيا) ثم إلى منطقة الجريد (تونس) إلى أن استقروا بمنطقة واد سوف.

## 1-1-1- معنى كلمة سوف : يربط بعض الباحثين بين سوف وقبيلة مسوفة التارقية البربرية , وما ذكره ابن

خلدون يفيد ان هذه القبيلة مرت بهذه الأرض وفعلت بها شيئاً فسميت بها .

• سوف: جاءت من سيوف ومعناها الكتبان الرملية وتم تغيير كلمة سيوف إلى سوف لتشير منطقة الكتبان.

• سوف: كلمة أمازيغية تعني الوادي.

## 1-2- الموقع الجغرافي :

تقع ولاية الوادي في الجنوب الشرقي من التراب الوطني وهي تتربع على مساحة تقدر بـ: 44586.80

كم<sup>2</sup> أي بنسبة 1.87% من مساحة التراب الوطني اما حدودها كآلاتي:

- يحدها من الشمال ولايات تبسة وخنشلة وبسكرة.

- يحدها من الجنوب ولاية ورقلة.

- يحدها من الغرب ولايات الجلفة وبسكرة ورقلة.

- يحدها من الشرق الجمهورية التونسية.

وهي محصورة بين خطي عرض 31° و 34° شمالاً وبين خطي طول 6° و 8° شرقاً، وارتقت المدينة

الى ولاية سنة 1984، وهي تضم 12 دائرة و 30 بلدية وتنقسم الى منطقتين وادي سوف وادي ريغ

<sup>1</sup> إبراهيم العوامر، الصروف في تاريخ الصحراء وسوف، الدار التونسية للنشر، تونس 1977.



خريطة رقم 01: موقع ولاية الوادي المصدر: مخطط شغل الأراضي



خريطة رقم 02: حدود ولاية الوادي المصدر: حسونة عبد العزيز، مدينة قمار من القرن السادس عشرة ميلادي إلى القرن التاسع

عشرة، الجزائر 2011، ص13.

**1-3- تقديم الولاية :**

ولاية الوادي الجزائرية من الولايات التي انبثقت عن التقسيم الإداري لعام 1984. كانت هذه الولاية تابعة لولاية بسكرة، وتنقسم إلى منطقتين ذات أصول عرقية مختلفة: منطقة وادي سوف ومنطقة وادي ريغ، وتقع وسط العرق الشرقي وتضم 22 بلدية، عاصمة الولاية هي مدينة الوادي وهي تعرف بمدينة الألف قبة وقبة، وسميت بمدينة الف قبة وقبة من طرف الكاتبة الألمانية "زابيل ابرهاردت" في حدود سنة 1900م، كما تعرف أيضا ب:عاصمة الرمال الذهبية. من أهم شخصياتها الشيخ محمد الأمين العمودي.

**1-4- الموقع الإداري والجغرافي لمدينة الوادي<sup>1</sup>:**

تقع بلدية الوادي في مركز ولاية الوادي، تتربع على مساحة تقدر ب 77.2 كلم 2 ، و هي محددة

إداريا:

من الناحية الشمالية: بلديتي حساني عبد الكريم و كوينين .

من الناحية الجنوبية : بلدية البيضاء .

من الناحية الشرقية: بلدية الطريفواوي .

من الناحية الغربية: بلدية واد العلندة .

**2- الدراسة الطبيعية****3- التضاريس<sup>2</sup>:****3-1- جيولوجية المنطقة :**

تتميز التركيبة الجيولوجية لمنطقة وادي سوف بصفة عامة بتكوينات الزمن الرابع الذي يتصف بوجود:

\*الجبس : على شكل كتل صخرية صلبة في المناطق الشمالية.

<sup>1</sup>التقرير الكتابي لمخطط شغل الأراضي 2016 , الوادي .

<sup>2</sup> إبراهيم العوامر، الصروف في تاريخ الصحراء وسوف، الدار التونسية للنشر، تونس 1977.

\*أحجار الكلس والجير.

\*المناطق المكسوة بالرمال والمختلطة بالجبس فهي تمثل إحدى الميزات الكبرى التي تميز الزمن الرابع

لهذه المنطقة .

أما الزلازل فتعتبر منطقة وادي سوف من المناطق المعروفة بالاستقرار من حيث الحركة الزلازل.

### 3-2- هيدروغرافية المنطقة:

إن المياه السطحية في هذه المنطق تعتبر منعدمة، أما فيما يخص مصادر المياه الباطنية فيوجد 3 أنواع

من هذه المصادر:

\*المياه السطحية (70.5 م) \*مياه طبقة الميلوبليوسان المتواجدة على عمق 300م-450م بحيث نجد

تدفق هذه الطبقة من مجال (20-70ل/ثا) وتعد طبقة ذات مخزون مائي متوسط .

\*المياه الألبية العميقة : المتواجدة على عمق (1800.900م) المتميزة بارتفاع درجة حرارتها التي

تفوق 60م° فهي طبقة ذات مخزون مائي معتبر.

### 3-3- الخصائص المناخية<sup>1</sup>:

يلعب المناخ دور فعال في نشاط الإنسان و حياته بصفة عامة ، حيث انه يؤثر مباشرة على نوعية

السكان و مختلف النشاطات الزراعية و غيرها من الوظائف ، و يندرج مناخ ولاية الوادي و الذي من ضمن

المناطق الشمالية للعرق الشرقي الذي يسوده المناخ الصحراوي الجاف و الذي يتميز بالجفاف و التباين

الواضح في درجات الحرارة بين الليل و النهار (0°م الى 50°م)، و البرودة شتاء، مع عدم سقوط الامطار

باننتظام ، و قد تسقط أحيانا على شكل أمطار فجائية غزيرة و محدودة كما تعرف المنطقة بهبوب الرياح

الساخنة و تسمى (الشهيلي) خاصة في فصل الصيف.

#### 1-التساقط (الأمطار) :

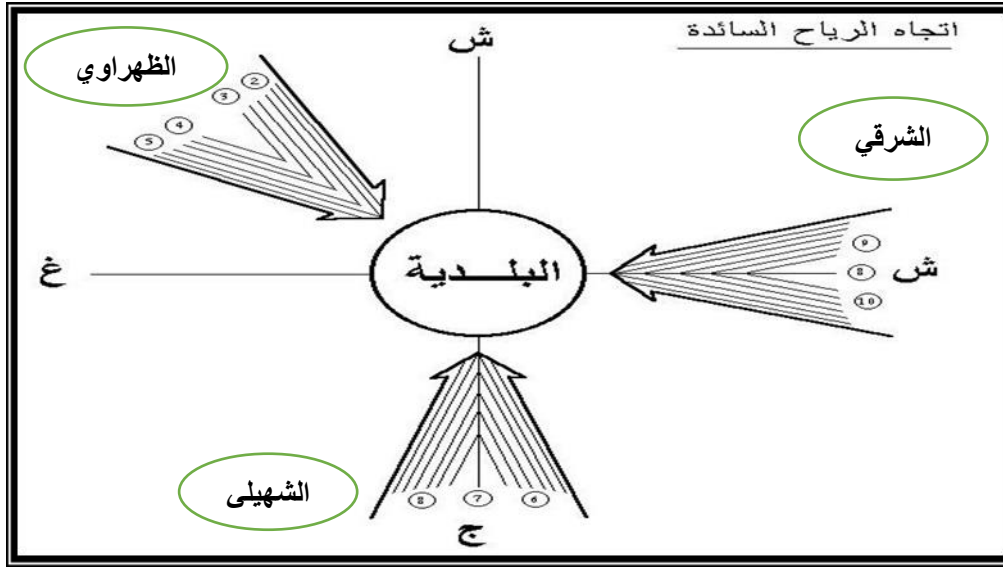
<sup>1</sup>مديرية البرمجة و متابعة الميزانية لولاية الوادي.

تعرف منطقة الوادي بصفة عامة بنقص كبير في كمية التساقط وإن وجدت فهي بشكل منقطع وفي بعض الأحيان تأتي فجائية وغزيرة قد تؤدي إلى كوارث طبيعية، أما على العموم فالمتوسط السنوي للتساقط يتراوح ما بين 0.03ملم-22.76ملم وتسقط هذه الكمية في الغالب ما بين أكتوبر ومارس.

#### ب-الرياح:

توجد في المنطقة عدة أنواع من الرياح وهي:

- الشهيلى: وتعرف باسم السيروكو، تهب خلال فصل الصيف و تمتاز بحرارتها الشديدة كما لها آثار سلبية مثل جفاف النباتات و كثرة التبخر و النتح، كما لها آثار سلبية على النخيل ،و عادة ما تكون عنيفة، قد تصل سرعتها إلى 60كلم/سا.
- الظهراوي: وهي رياح محملة بالرمال تتراوح سرعتها بين 13-16 كلم/سا ، تمتاز بالبرودة و الرطوبة تهب في فصل الربيع ،و تلعب دورا كبيرا خاصة في تشكيل الكثبان الرملية و تحويلها من مكان إلى آخر، إذ قد تتسبب في بعض الأحيان بردم المساكن المتواجدة في أطراف المدينة بالقرب من الكثبان الرملية.
- البحري: وتسمى أيضا في المنطقة بالشرقي و هي رياح شمالية شرقية تتراوح سرعتها بين 10-11 كلم /سا و تكون في شهر أوت و أكتوبر، و هي رياح محببة تكون محملة بالرطوبة و لها دور كبير في تلطيف الجو.



شكل رقم 01: يوضح اتجاه الرياح السائدة

المصدر: PDAU+معالجة الطالبة

### ج- الحرارة والتشميس<sup>1</sup>:

يتميز مناخ ولاية الوادي بشكل عام بدرجة حرارة عالية خاصة في فصل الصيف ، فقد بلغت درجة الحرارة أقصى قيمة لها سنتي 2014 و 2016 حيث تجاوزت توسطها 23°م ، بينما أدناها سجل في سنة 2006 حيث بلغ متوسط درجة الحرارة 20.87°م ، وعموما تكون المناطق الصحراوية معرضة لأكبر عدد من الساعات اليومية لأشعة الشمس نظرا لطبيعة المناخ و يختلف عدد ساعات التشمس بين الشتاء و الصيف من 2344 ساعة في شهر ديسمبر إلى 3412 ساعة في شهر جويلية و بمعدل 2777 ساعة/الشهر .

<sup>1</sup> مديرية الأرصاد الجوية، قمار ولاية الوادي.

## أولاً -الوضع القائم لتحصيص حي تكسبت الغربية:

### 1. تشخيص الوضع القائم للتحصيص:

#### 1-التعريف بالتحصيص تكسبت الغربية:

تحصيص عمومي اشتركت في إنجازها بلدية الوادي والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي. وهذا التحصيص سجل في إطار سياسة التهيئة والتسيير والتنظيم العقاري والحضري في سنوات التسعينات. وهي ملك لبلدية الوادي بموجب قرار نقل الملكية رقم: 1990/872 المشهر لدى المحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 26 ديسمبر 1994.

#### 2-موقع تحصيص حي تكسبت الغربية:

يقع هذا التحصيص في الجنوب الغربي لبلدية الوادي. حيث يحده :

من الشمال : ارض شاغرة

من الشرق: حي القارة

من الغرب : ارض شاغرة

من الجنوب :ارض شاغرة



صورة موقع الدراسة :



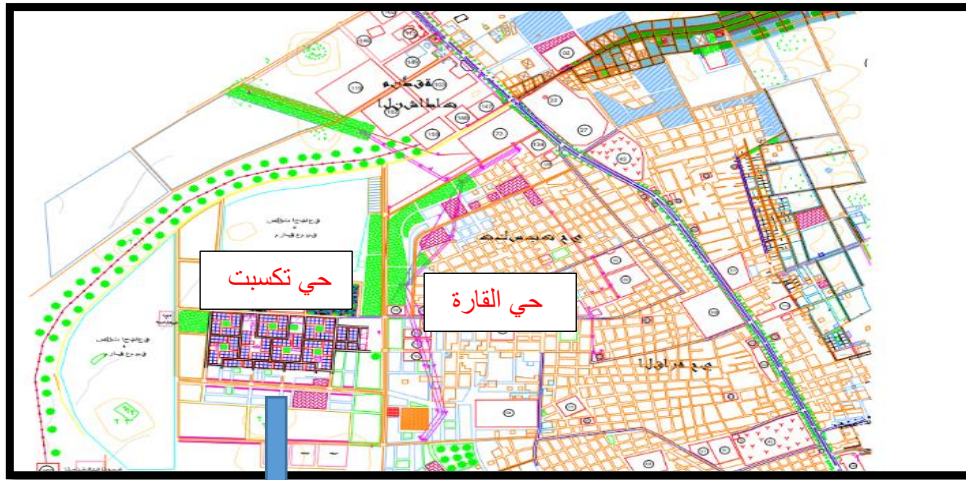
خريطة رقم 01: موقع الدراسة بالنسبة لولاية الوادي مصدر: (PDAU) معالجة الطالبة



● طريق وطني رقم 48 . ● طريق وطني رقم 16 ● وسط المدينة  
■ مجال الدراسة (حي تكسبت)

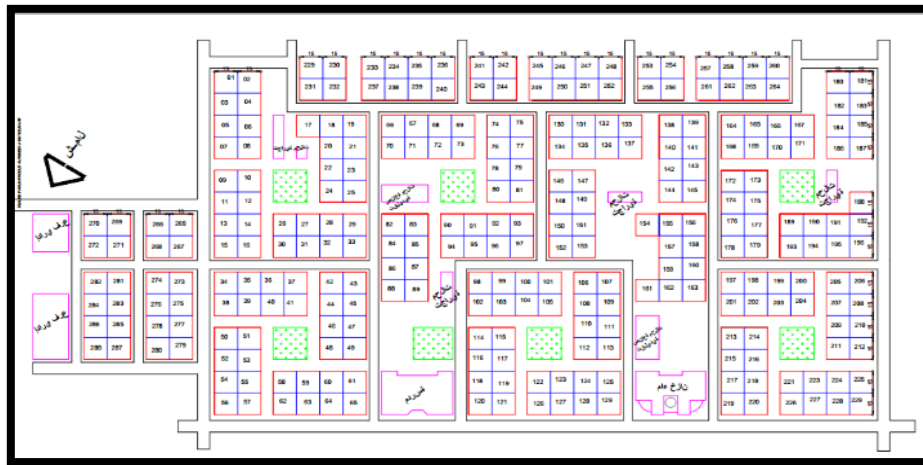
مخطط رقم 01 :موقع التحصيلات بالنسبة لبلدية الوادي المصدر: (pdau) معالجة الطالبة

## مخطط رقم 2: يوضح موقع المجال بالنسبة لأحياء المجاورة



المصدر (pdau) + معالجة الطالبية

مخطط رقم 3: يوضح المجال المدروس (حي تكسبت)



المصدر (POS) + اعداد الطالبية

تحليل مجال الدراسة:

دراسة المجال المبني

### 3-مرفولوجية تخصيص حي تكسبت الغربية :

التخصيص في شكله العام يأخذ شكل مستطيل , وقد اكتسب هذا الشكل من الحدود العقارية المحيطة

به.

بلغت مساحته 2م130000 حيث شكلت نسبة الاستخدامات السكنية من هذه المساحة نحو 65% أي

بمساحة تقدر ب 64800.00م2.

### 4-شبكة التقطيع :

تعتبر تجزئة العقار عملية ضرورية من اجل بيع الحصص وبناء سكن فردي لائق مجهز بمختلف

الشبكات ,هذه التجزئة تعتمد على القطعة او الحصة والتي تعتبر الوحدة القاعدية لهذا التنظيم ,وهذه الشبكة

تظهر بوضوح في التخصيص المدروس وتتكون من تخصيصات متجاورة ذات الشكل المستطيل في الغالب

### ا-شكل الحصص :

كل جزيرة تتكون من مجموعة من القطع الأرضية مخصصة لبناء مساكن حيث توجد 288 قطعة

أرضية (حصة) بمنطقة الدراسة حيث تتميز بأشكال هندسية تمثل مستطيلات و مربعات وشكل حرف L

اما الأغلبية اشكال مستطيلة منتظمة. لاحظ المخطط رقم (01)



المصدر (POS) + معالجة الطالب

المخطط رقم 01: شكل الحصص

**ب- مساحة الحصص:**

انطلاقا من دفتر الشروط ومخطط التهيئة للتخصيص نلاحظ ان التخصيصة تتكون من 288 حصة

سكنية مرقمة من 01 الى 288 كما هو موضح في الجدول رقم (01)

رقم الحصة	المساحة	مجموع المساحة	طبيعة النشاط
من 01 الى 288	15*15	64800.00	سكني

المصدر : دفتر شروط تكسبت

جدول رقم 01

## ج-المساحة الكلية للحصص :

مساحة الحصص السكنية	مساحة الساحات	مساحة الطرقات	مساحة التجهيزات	المساحة الاجمالية للتخصيص
2م64800.00	2م41328.00	2م17908.00	2م 5964.00	2م130000.00

المصدر :دفتر الشروط +معالجة الطالبة

جدول رقم (02)

## 5-حالة القطع الأرضية عبر منطقة الدراسة :

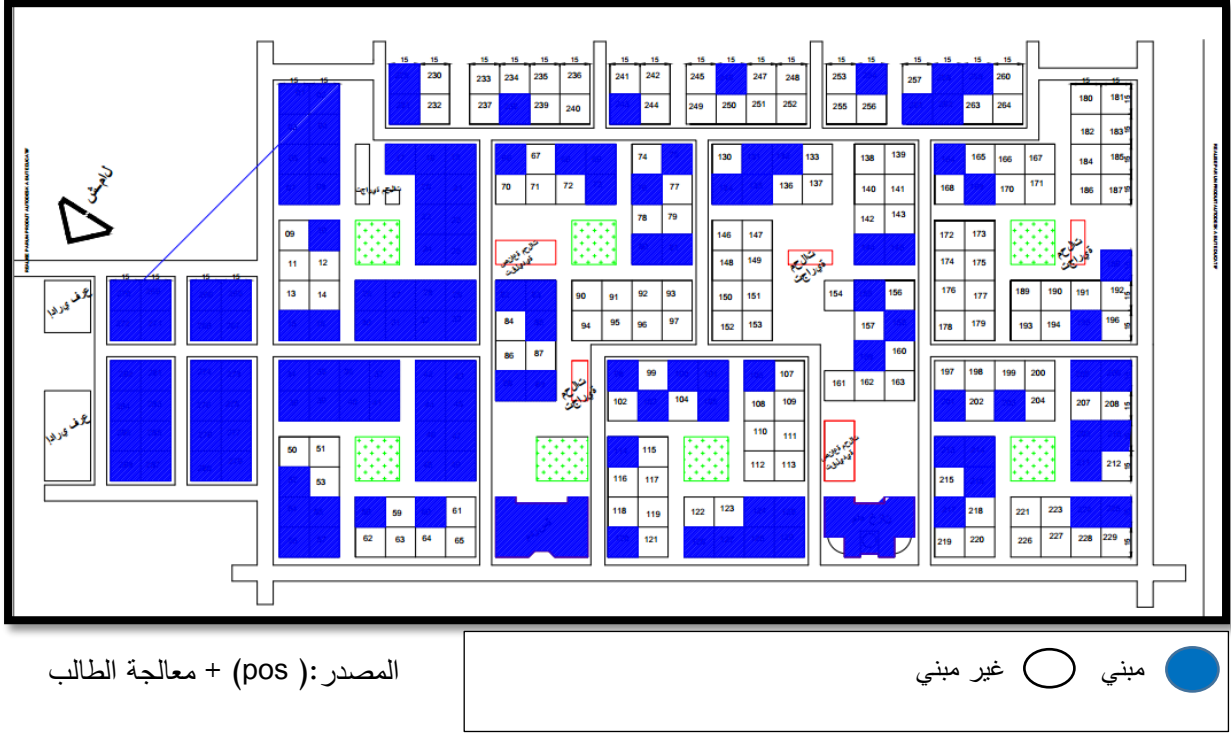
من خلال التحقيق الميداني ومخطط التهيئة نجد ان في منطقة الدراسة 288 حصة موزعة كالتالي:

- 03حصة مكتملة البناء .
- 122غير مكتملة البناء ومكونة .
- 10في طور الإنجاز.
- 03 اساسات.
- 150 شاغرة .
- ومن خلال التحقيق الميداني نجد المعطيات التالية:

النسبة %	العدد	حالة القطع الأرضية	مبني وغير مبني
1.04	03	مكتملة البناء	مبني
42.36	122	غير مكتملة البناء ومكونة	
3.47	10	في طور الانجاز	
1.04	03	اساسات	
52.08	150	شاغرة	غير المبني
100	288	المجموع	

المصدر :تحقيق ميداني 2018+اعداد الطالبة

مخطط رقم 02: يمثل المبني والغير مبني



كما توضح لنا بعد التحقيق الميداني ان تم جمع حصتين لإنجاز بناية واحدة .

الصورة رقم 1: توضح الواجهات وكيفية جمع بين حصتين



المصدر التقاط الطالبة

بعد معاينة المجال المدروس لاحظنا ان معظم المجال عبارة على أراضي شاغرة



## صورة رقم 02 توضح حصص شاغرة



المصدر: التقاط الطالبة

### 6-المواصفات الخارجية للمبنى :

#### 1-المساحة المبنية :

هي مساحة الأرض المبنية تضاف اليها مسالك الدخول .حيث يشترط في الجزائر على ان لاتزيد نسبة المساحة المبنية عن 60% من اجمالي مساحة قطعة الأرض ,ومن خلال التحقيق الميداني لاحظنا ان معظم المباني احترمت معامل الاستيلاء (CES) المحدد في دفتر الشروط.

#### ب-علو المباني :

ان علو المباني من المؤشرات الهامة الدالة على نوعية السكن والمجال السكني والمحدد لمعامل شغل الأرض (COS) والذي له دور في مدى تجانس الانسجة الحضرية .

حدد دفتر الشروط علو المباني في مجال الدراسة بثلاث مستويات طابق ارضي +طابقين على ان لايتجاوز ارتفاعهما معا (09) امتار.

ومن خلال التحقيق الميداني لاحظنا عدم احترام المعايير المحددة في مستويات البناء داخل التخصيص .

الصورة رقم 05: مبنى ذو طابق ارضي +طابق

الصورة رقم 04: مبنى متفاوت في عدد الطوابق



من هنا نلاحظ ان التفاوت في علو البنايات اعطى لنا بيئة حضرية غير متجانسة ساهمت في تشويه المنظر الجمالي للتخصيص.

### 7-السياج :

السياج من العناصر المحددة لمظهر المبنى ,حيث وفي دفتر الشروط وقواعد التهيئة والتعمير ,فان علو السياج لايتجاوز 2.40متر,مكون من جدار (1.5م) ويجب ان يعطي شكلا معماريا جميلا ومنسجما مع المباني .

من خلال الملاحظة الميدانية لاحظنا غياب السياج في كل مباني التخصيص بنسبة تقدر 100%في كل البنايات سواء المنتهية او غير المنتهية .

### 8-اشغال المباني :

من خلال الاحتكاك المباشر بالسكان ,فان المباني المشغولة قدرت بنسبة 50% من مجموع المساكن القائمة في هذا التخصيص مع العلم ان نصف المباني في طور الإنجاز .

### 9-رخصة البناء وشهادة المطابقة :

انه وحسب المادة رقم 10من القانون 08-15 يمنع شغل أي مبنى الا بعد الحصول شهادة المطابقة.غير ان الواقع يثبت غير ذلك في منطقة الدراسة .فمن خلال المقابلة الشخصية ومعاينة الاستمارة البيانية وجدنا ان 2% من يملك رخصة البناء ,اما التي ليس لها شهادة مطابقة بلغت نسبتها 100% .



**10- واجهات المباني :**

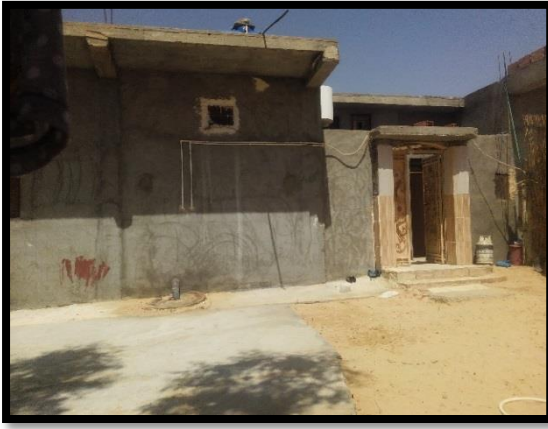
طبقا للمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فانه يجب على المستفيد احترام الطابع المعماري

المميز للمنطقة . كما يجب ان تشكل مجموعة المباني للتخصيصة وحدة معمارية متناسقة لكي تعطي

واجهاتها مظهر معماري جيد وطابع معماري منسجم .

الا ان الواقع يعكس ذلك تماما كما هو موضح في الصور .

صور رقم 06 توضح عدم تناسق واجهات المباني .



المصدر: التقاط الطالب

### 3-الاستخدامات المكتملة للمجال السكني :

#### ا-المرافق العمومية :

الحي هو عبارة عن مجال سكني خال من التجهيزات فو يحتوي على مدرسة ابتدائية و ملعب فقط وقد اشتمكى سكان الحي من نقص المرافق التعليمية .كما ان التحصيل يفتقر للحدائق والمساحات الخضراء ودور البلدية غائب كليا في الاهتمام بهذا الجانب .

صور رقم 7 : مدرسة ابتدائية

صورة رقم 8: ملعب



المرافق الموجودة على مستوى المخطط وهي سبعة(7) تتمثل في :

- مدرسة ابتدائية
- خزان مائي
- 4 محلات تجارية
- 2 محلات صناعية تقليدية
- 2 فرع اداري
- مساحات خضراء
- ملعب

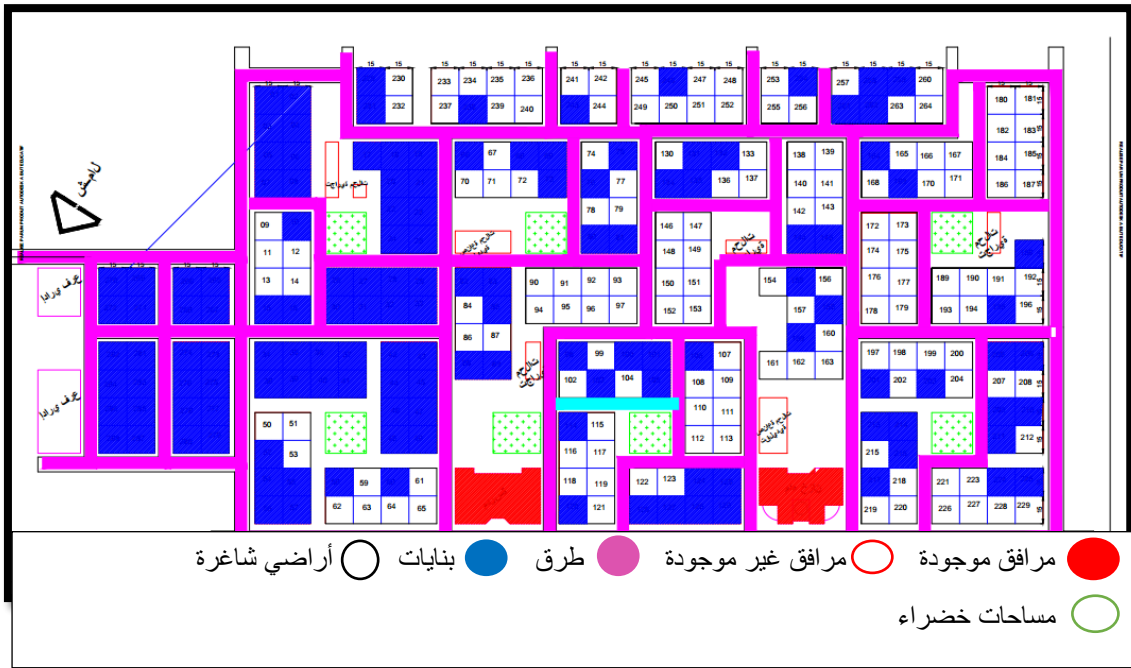
مرافق الموجودة على ارض الواقع (4) تتمثل في:

- مدرسة ابتدائية

- ملعب

- خزان مائي

- محل تجاري



المصدر: (pos) + معالجة الطالبة

مخطط رقم 03: متمثل في شغل الأرض

## II. الشبكات المكتملة للنسيج الحضري:

ان شبكة الطرق شبكة الماء شبكة الغاز والكهرباء وشبكة الصرف الصحي من الشبكات الضرورية والمكتملة للمجال السكني وتعتبر عنصرا هاما في هيكله وتنظيم النسيج الحضري فتحسين اطار معيشة

السطان مرتبط بهذه الشبكات وحالتها, حيث تسهل حركة المواطن وتعطي الطابع المميز لمرفولوجية المخطط العمراني .

### اشبكة الطرق :

سنصف شبكة الطرق حسب الدور الذي تؤديه في منطقة الدراسة :

#### • طرق أولية :

يوجد طريق واحد يربط منطقة الدراسة بالطريق الوطني رقم وهذا الطريق يعتبر أساسي للوصول الى وسط المدينة , وحسب الملاحظة الميدانية الطريق في حالة سيئة الصورة توضح ذلك

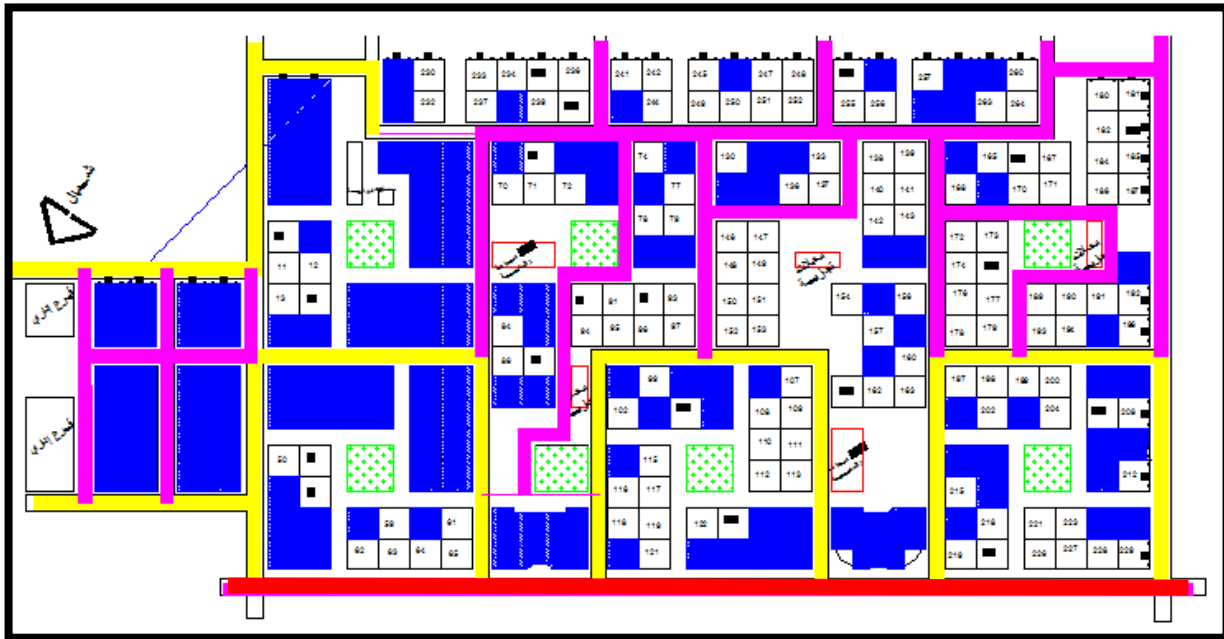
#### • طرق ثانوية :

توجد طرق ثانوية وهي في حالة سيئة جدا

#### • طرق ثالثة:

توجد ولكن في حالة سيئة جدا

مخطط رقم 04: يمثل تصنيف شبكة الطرق



المصدر: +(pos) معالجة الطالبة

● طريق اولي ● طريق ثانوي ● طريق ثالثة

#### • ممرات المشاة:

وهي طرق مخصصة للراجلين, تتمثل أساسا في الأرصفة بالإضافة الى بعض الممرات التي تقطع الوحدات السكنية وهي لا توجد.

صورة رقم 08 توضح طريق ثالثي في حالة سيئة صورة رقم 09 توضح طريق ثانوي في حالة سيئة



### ب- الشبكات التقنية :

تعتبر الشبكات التقنية من الشبكات ضرورية لتوفير ظروف تتوافق مع متطلبات الحياة اليومية فان نقص أي شبكة من هذه الشبكات يؤدي الى الاخلال بالنظام.

#### ● شبكة الغاز:

تم ربط التحصيل بهذه الشبكة الغاز في عام 2000, ومن خلال التحقيق الميداني والاحتكاك المباشر بالسكان فان معظم المباني مزودة بنسبة 100%.

صورة رقم 10: منزل مستفيد من الغاز



#### ● شبكة الكهرباء :

بعد التحقيق الميداني اعلمنا السكان بان شبكة الكهرباء كانت منعدمة وكان سكان الحي يستفيدون من الكهرباء بايصال منازلهم بخيوط كهربائية من الاحياء المجاورة . و تم ربط التحصيل بشبكة الكهرباء في سنة 2004 .

### • شبكة المياه الصالحة للشرب :

تم توزيع المياه الصالحة للشرب عبرمختلف المباني , وتم معرفة ذلك من خلال السكان و المقولة المشرفة على المشروع حيث تم انشاء هذه الشبكة في 2002 . وتمت الاستفادة منها.

### • شبكة الصرف الصحي :

التحصيل مزود بهذه الشبكة بنسبة 100% وقد تم انشاءها عام 1996 , الشبكة مزودة بالقنوات الخاصة بتصريف مياه الامطار والبالوعات وذلك بعد عملية التهيئة التي عرفتها منطقة الدراسة. الصورتان رقم 10 و 11:توضح البالوعات



### • شبكة الهاتف :

من خلال التحقيق الميداني اشكى سكان الحي من عدم وجود شبكة الهاتف فالمقولة لم تربط التحصيل بشبكة الهاتف .







### • مكان الحافلات:

التنقل في التحصيل المدرس يعتبر محطة تهميش كبيرة من طرف السلطات المعنية بحيث يخلو كليا من محطات توقف الحافلات والسيارات كذلك ويعاني السكان المقيمين من ندرة المرفق هذا الذي يعتبر هام لتقلاتهم اليومية .

### : المضاربة العقارية :

#### : العقار 1:

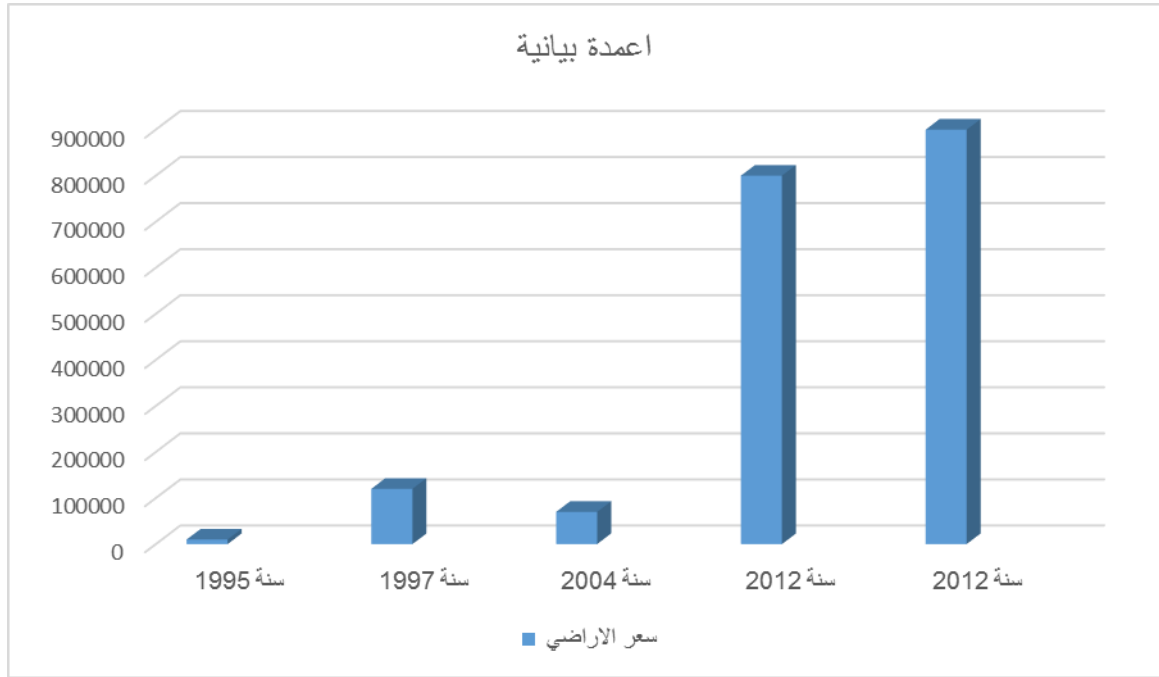
يعرف العقار بذلك الشيء الثابت والملموس ،فالأرض وكل جزء طبيعي منها كالأشجار والمصادر الطبيعية ،وكل مايقوم الانسان باضافته كالمباني والتحسينات ،وكل مايلزم هذه الأخيرة من خطوط ماء وكهرباء وأنظمة تدفئة وغيرها يعتبر عقارا.

ان تناقص وتيرة انجاز التحصيلات السكنية والقطع الأرضية الموجهة للبناء في ظل الطلب المتزايد عليها يؤدي الى نشاط المضاربة العقارية وارتفاع قيمتها في السوق العقارية. خاصة مع نفاذ الاحتياطات العقارية البلدية. مما أدى الى لجوء العديد من المستفيدين في مجال الدراسة لإعادة بيع القطع الأرضية المتحصل عليها اما بغرض الحصول على فوائد مالية، او عدم قدرتهم على انجاز المبنى. فمن خلال

<sup>1</sup>احمد رجائي، "منظومة التقييم العقاري"، بحث من الإنترنت، fr. google.www



المعاينة الميدانية والاستجواب المباشر وجدنا ان العديد من هؤلاء السكان لم يتحصلوا على قطعهم الأرضية من صاحب التخصيص مباشرة. وانما كان يتدخل وسيط وهذا ما يعرف اقتصاديا بالمضاربين العقاريين. فقد لاحظنا ارتفاع سعر المتر المربع من معاملة الى أخرى الى ان وصل الى عدة اضعاف وذلك من سنة الى أخرى. ومخطط يوضح ذلك



مخطط يوضح ارتفاع أسعار الأراضي تناسبا مع زيادة السنوات

تحقيق ميداني + اعداد الطالبة.

وقد لاحظنا من خلال المخطط تذبذب في ارتفاع أسعار الأراضي وهذا يدل على انه يتم شراء الأراضي من طرف الخواص بأسعار منخفضة ثم بيعها بأسعار عالية جدا وحتى خيالية عند ارتفاع سعر العقار.

