



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة قسنطينة 3

قسم تسيير المدن و التعمير

معهد التسيير التقنيات الحضرية

الرقم التسلسلي:.....

الرمز:.....

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير الجماعات المحلية والحوكمة

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

التحليل و التنظيم المجالي بالقطاع الحضري

~ 5 جويلية 1962 ~

تحت إشراف الأستاذة:

حمود نعيمة

مقدمة من طرف الطالب:

دحماني بلال

السنة الجامعية 2014 / 2015

الدورة: سبتمبر 2015

## فهرس المواضيع

- 1..... مقدمة عامة
- 1..... الإشكالية
- 2..... مراحل انجاز العمل
- 2..... الهدف من الدراسة
- 3..... خطة العمل
- 3..... المشاكل والصعوبات
- 4..... المخططات المعتمدة في هذا الموضوع:
- 5..... الفصل الاول: مدخل عام
- 6..... أولاً: مفاهيم حول استخدامات الارض
- 6..... 1- مفهوم تخطيط استخدامات الارض:
- 6..... 2- الانماط الرئيسية لاستخدامات الارض:
- 6..... 2-1- الاستخدام الاقتصادي للأرض:
- 7..... 2-2- الاستخدام السكني للأرض :
- 7..... 2-3- الاستخدام الحضاري للأرض:
- 7..... 3- أهداف تخطيط استخدام الأرض
- 7..... 4- من ينظم استخدامات الارض في الجزائر؟
- 7..... 4-1- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)
- 8..... 4-2- المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT)
- 8..... 4-3- المخطط الولائي للتهيئة العمرانية (PAW)

8.....	4-4-مخطّط تهيئة البلدية(PAC)
8.....	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
9.....	مخطط شغل الأراضي (POS)
10.....	<b>ثانيا:</b> تعاريف وعموميات:
10.....	1- المناطق الحضرية الجديدة في مدينة قسنطينة Z.H.U.N
10.....	2- الهدف من عملية Z.H.U.N
10.....	3- التخصيصات السكنية
11.....	4- البناء الفوضوي
11.....	5- السكن الفردي
11.....	6- السكن نصف جماعي
11.....	7- السكن الجماعي
12.....	<b>أولا:</b> الدراسة التحليلية لقطاع 5 جويلية
12.....	1- التعريف بمنطقة الدراسة
13.....	2 -موقع قطاع 05 جويلية
15.....	3 -موضع منطقة الدراسة
15.....	4 -الدراسة الطبيعية
20.....	<b>ثانيا:</b> الدراسة السكانية والسكنية
20.....	1-الدراسة السكانية
20.....	- التطور السكاني لقطاع 5 جويلية
20.....	- أصل سكان القطاع الحضري
21.....	- الكثافة السكانية
25.....	2-الدراسة السكنية
25.....	- التطور المجالي لمنطقة الدراسة
26.....	- عدد السكنات بأحياء القطاع الحضري
27.....	3-الدراسة الاقتصادية للقطاع

27.....	تحليل الأسر القاطنة بالقطاع
27.....	- المستوى التعليمي للأولياء
28.....	- المستوى المهني للأولياء
32.....	خلاصة الفصل
33.....	الفصل الثاني: معالجة لتوزيع الاستخدامات السكنية في قطاع 5 جويلية
33.....	تمهيد
33.....	استخدامات الأرض بالقطاع الحضري 5 جويلية
34.....	- استخدامات تعليمية
34.....	- استخدامات إدارية
34.....	- استخدامات صحية
35.....	- استخدامات أمنية
35.....	- استخدامات شعائرية
35.....	- استخدامات تجارية
35.....	- استخدامات رياضية وترفيهية
37.....	- الطرق والشبكات المختلفة
37.....	1- شبكة طرق
41.....	2- شبكة المياه الصالحة للشرب
41.....	3- شبكة الصرف الصحي
41.....	4- شبكة الكهرباء
41.....	5- شبكة الهاتف والانترنت
42.....	الاستخدامات السكنية بالقطاع الحضري 5 جويلية
42.....	1- توزيع الكثافة السكنية عبر أحياء القطاع
45.....	2- الأنماط السكنية
47.....	3- معدل شغل المسكن (TOL)
48.....	4- معدل شغل الغرفة (TOP)
50.....	5- علو المباني
55.....	6- استغلال السكنات
56.....	7- الملكية العقارية

- 8- ملكية المسكن ..... 56.....
- 9- حالة المباني ..... 57.....
- خلاصة الفصل ..... 59.....

### الفصل الثالث: البدائل العلمية والعملية لتسيير وإعادة تنظيم الاستخدام السكني

أولاً: العوامل المؤثرة في توزيع الاستخدام السكني ..... 60.....

- 1- تضاريس القطاع ..... 60.....
- 2- سلبيات الموقع ..... 62.....
- 3- تأثير سكان القطاع على المساكن ..... 65.....
- 4- مشكل السكن ..... 65.....
- 5- التعديلات المدخلة على المسكن من طرف الساكن ..... 69.....
- 6- برامج السكن ومساهمتها في تطوير السكن وتوزيعه بالقطاع الحضري ..... 70.....
- 6-1-1 ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI): ..... 70.....
- 6-1-2 الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) ..... 70.....
- 6-2 برامج السكن في القطاع الخاص ..... 70.....
- 6-2-1 التدخلات الشرعية ..... 70.....
- 6-2-2 التدخلات الغير شرعية ..... 71.....
- 7 مساهمة ملاك الأراضي في نمو وتوزيع الاستخدام السكني: ..... 71.....

ثانياً: الاقتراحات البديلة لإعادة تنظيم أحياء القطاع الحضري ..... 71.....

- 1- على مستوى السكنات ..... 71.....
- 2- تهيئة الفضاءات الخارجية ..... 72.....
- 3- الاقتراحات الخاصة بالتجهيزات ..... 72.....
- 4- التدخل على مختلف الشبكات ..... 73.....
- خلاصة الفصل ..... 80.....

الخلاصة العامة ..... 81.....

### المخلص

ان واقع استخدامات الأرض السكنية بالقطاع الحضري 5 جويلية يطرح عدة تساؤلات بين تنظيمه و تسييره.

نظرا لتحكم عوامل مختلفة في تموضعه استدعى الأمر محاولة تسليط الضوء عليها والوصول الى حلول منهجية وجوهرية تتطلب تحسين حضري وإعادة النظر في توزيع الاستخدامات السكنية و ضبطها لتتماشى مع التشريعات الحضرية.

### الكلمات المفتاحية

تسيير - تنظيم - استخدام سكني - اطار قانوني - قطاع حضري - حى .