الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف – المسيلة

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير المدينة.

رقم: .....

ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب(ة): مـــرناش فـــوزي

تحت عنوان

أثر البنايات غير المكتملة على المشهد الحضري للمدينة

دراسة حالة مدينة سطيف

لجنة المناقشة:

دكمة عبد العالي	جامعة المسيلة	رئيسا
بديار عادل	جامعة المسيلة	مشرفا و مقررا
فلوسية لحسن	جامعة المسيلة	مناقشا

السنة الجامعية 2017/2016

الإهـــــداء

الهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك.

إلى من كان دعاءها سر نجاحي إلى من سهرت من اجلي الليالي – أمي– الغالية

إلى من أحمل اسمك بكل افتخار إلى –والدي– العزيز وإلى كل إخوتي وأخواتي.

إلى من غرسوا في قلبي الحب والعطاء إلى زوجتي الحبيبة

و إلى ولدي قرة عيني –أويس–

إلى كل أساتذتي وأصدقائي وزملائي الطلبة وموظفي مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية سطيف

إلى كل هؤلاء اهدي ثمرة جهدي

تشكرات

بعد أن أتم الله علي الخير والنعمة وأعانني على إتمام هذا البحث أتقدم بجزيل الشكر والعرفان

إلى أستاذي بديار عادل الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث

ووجهني بنصائحه و توجيهاته وملاحظاته القيم-ة

إلى كل أساتذة معهد تسير تقنيات الحضرية

وإلى كل من قدم لنا مساعدة أو نصيحة أو توجيه أو كلمة طيبة أو حتى بدعاء.

الملخص

تهدف هذه الدراسة إلى الكشف عن أثر البنايات الغير المكتملة على المشهد الحضري لمدينة سطيف وهي دراسة إستطلاعية ميدانية من خلال دراسة عينة من مواقع داخل المدينة، وقد تم الإعتماد على أداة الملاحظة العلمية والمقابلة والصور لجمع البيانات مستخدم منهج دراسة حالة، وقد توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها: أن البنايات الغير المكتملة أثرت بدرجة كبيرة على المشهد الحضري للمدينة وأن نقص القوانين الردعية أيضا ساهم في انتشارها.

وقد تم طرح فرضيتين الأولى على: أثر عدم إتمام البنايات على المشهد الحضري للمدينة بشكل كبير والثانية على سبب انتشار البنايات الغير المكتملة يرجع إلى نقص القوانين الردعية، وبعد الزيارات الميدانية التي قمت بها وجمع المعطيات و إلتقاط الصور للشوارع والبنايات توصلنا تشخيص الواقع وذلك بإحصاء البنايات المكتملة والغير المكتملة عن طريق وضع جداول وكذا رسومات بيانية تبين النسب المئوية والصور الفوتوغرافية بينت لنا مدى تأثير هذه البنايات على المشهد الحضري العام للمدينة والتي أثبت صحة الفرضيات المطروحة وفي الأخير خرجنا بجملة من النتائج وختمنا دراستنا بتقديم مجموعة من التوصيات.

الكلمات المفتاحية: أثر – البنايات الغير المكتملة – المشهد الحضري – المدينة.

Résumé

Le but de cette étude est de mesurer l'influence des bâtiments non achevé sur l'image urbaine de la ville de Sétif cette étude relever des terrain de plusieurs site des centre ville.

On prendre en considération dans cette étude de cas :

_ l'observation scientifique _ l'inter viaire._ la prise des photos._ un flux d'informations.

On utilisent la procédure d'étude de cas._ cette étude a sortre avec quelque résultat importants, Que les bâtiments incomplet qui on des travaux en cours on de effets de bien cassé la vue urbanisme de la ville de Sétif et que le manque des Lois et des règles que s'occupait et qui doune l'importance avec domaines gestion des villes a lancée un peut la situation d'urbanisme actuel, Pour en sortir en prendre en charge de proposition.

Les bâtiments non finir sur la vue générale d'urbanismes de la Ville a cause de plusieurs bâtiments non finir dans des site au centre ville a couse manque de la loi.

Après les visites sur terrain que j'ai faite et le flux d'information et les photos prise des boulevards et des bâtiments non finir non a préciser l'actualité non avons faite des statistique sur les bâtiments non finir avec un tableau et les diagramme qui présenté les diagramme d'avancements des travaux et les photos prise non défier et nous présenter a quenelle point ces bâtiments non finir, la vue général d'urbaniseme a prouver la premier proposition.

En fin de cette étude, un ensemble de recommandation est présenté mots clés : influence _ constructions non achevées _ l'image urbaine _ la ville.

فهرس المحتويات

الموضـــوع	الصفحة
– الإهداء	I
– التشكر	II
– الملخص	III
– المحتويات	IV
– قائمة الجداول	VIII
– قائمة الأشكال البيانية	IX
– قائمة المخططات والخرائط	X
– فهرس الصور	XI
– قائمة الملاحق	XII
– مقدمة عامة	1
الإشكالية	3
الفرضيات	5
أهمية الموضوع	6
أهداف الدراسة	6
مبررات اختيار الموضوع	7
منهجية البحث والأدوات المستعملة	8
هيكلة البحث	9
– الفصل الأول: تحديد مفاهيم البحث	10
تمهيد	11
1 –تحديد مفاهيم البحث:	12
1-1 تعريف المدينة	12
1-2 المشهد الحضري	12
1-3 العناصر المكونة للمشهد الحضري	13
2 –المدينة و المشهد الحضري.	14
3 –المدينة والهوية العمرانية.	15
4-البنايات والبنايات الغير المكتملة	16
البناء	16
الشغل	16

الاستغلال	16
إتمام إنجاز البناية	16
تحقيق ا لمطابقة	16
الإطار المبني	17
المظهر الجمالي	17
مجموعة سكنية	17
التهيئة	17
المساحة المبنية	17
رخصة إتمام الإنجاز	17
خلاصة الفصل	18
الفصل الثاني: تقديم عام لمدينة سطيف	19
تمهيد	20
1 تاريخ مدينة سطيف	21
1 -1 ما قبل التاريخ	21
1-2 العهد الروماني	21
1-3 العهد البيزنطي	21
1- 4 العهد الإسلامي	22
1 -5 عهد الإستعمار الفرنسي	22
1-6 مرحلة ما بعد الإستقلال	22
2- تعريف بمدينة سطيف	22
2 ǂ التسمية	22
3 - الموقع الجغرافي والموقع الإداري لمدينة سطيف.	24
3-1 الموقع الجغرافي	24
3-2 الموقع الإداري:	25
4 -الدراسة الطبيعية	27
4-1 طبوغرافية الأرض	27
4 -2 جيولوجية التربة:	28
4-3 المناخ	29
أ -الدراسة المناخية	29
أ-1 الحرارة	30
أ-2 التساقط	30

أ-3 الرياح	31
5 -التوسع العمراني لمدينة سطيف	32
5-1مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي	32
5 2 مرحلة الاستعمار الفرنسي	35
5-2-1 المرحلة الاولي 1839-1954: نشأة النواة	35
5-2-2 مرحلة الثانية 1954-1962	35
5-2-3 مرحلة الاستقلال	37
أ - المرحلة الأولي: مرحلة المخططات التنموية.	37
ب- المرحلة الثانية 1970-1985: مرحلة التجمعات السكنية الكبرى.	37
ج -المرحلة الثالثة 1985-1998: الوكالات العقارية	40
د - المرحلة الرابعة من 1998 إلي يومنا هذا.	42
6 - الدراسة السكانية والإجتماعية لمدينة سطيف	44
6-1 مراحل النمو السكاني في مدينة سطيف	44
6-2 مظاهر الاختلال المورفوروجي في مدينة سطيف	47
6-2-1 على صعيد الأول: تعدد أشكال النمو العمراني	47
6 -2-2 الصعيد الثاني: انتشار واسع للسكنات الغير مكتملة	49
6-2-3 الصعيد الثالث: الخصائص الاجتماعية للسكنات	50
6-3 خصائص التوسع العمراني والنمو السكاني	51
7- نظرة على واقع المشهد الحضري لمدينة سطيف.	51
خلاصة الفصل	56
الفصل الثالث: تشخيص واقع البنايات للمدينة سطيف	57
تمهيد	58
1_ مواقـع الدراســة	59
1-1 موقع رقم01: من عيادة محابي إلى غاية المعلم عين فوارة.	61
1-2 موقع رقم02: من نقطة الدائرةROND POINT لحي بوسكين إلى غاية حديقة التسلية.	64
1-3 موقع رقم03:من المركز التجاري الرايس إلى غاية عيادة الهضاب.	69
1-4 موقع رقم 04:شارع 8 ماي 1945 بمركز مدينة سطيف والذي هو عبارة عن بنايات قديمة تاريخية.	72
2- الدراسة السكنية لمدينة سطيف حالة موقوفة بتاريخ 2015/12/31:	75

2-1 المناطق السكنية الحضرية الجديدة 2015.	75
2-2 التجزيأت والتعاونيات السكنية2015:	75
2-3 الخظيرة السكنية لبلدية سطيف	76
2-4 توزيع الخظيرة السكنية لبلدية سطيف حسب التشتت 2015	76
3- قانون التسوية 15/08والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 2016/02/21.	78
4- انعكاسات البنايات الغير المكتملة على المشهد البصري للمدينة	83
5-التحقق من الفرضيات	83
6- نتائج الدراسة	85
خلاصة الفصل	86
الخاتمة العامة	87
قائمة المصادر والمراجع	88
الملاحق	90

فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
	الفصل الثاني: تقديم عام لمدينة سطيف	
01	جدول رقم (01) المعدل السنوي العام لدرجة الحرارة.	30
02	جدول رقم (02) المعدل السنوي العام للتساقط.	31
03	جدول رقم (03) يوضح توزيع الكثافة السكانية عبر التجمعات الثانوية لمدينة سطيف	45
04	جدول رقم(04) يوضح توزيع عدد سكان المدينة حسب الأحياء وفق إحصاء 2008.	46
05	جدول رقم05: يبين التوزيع الإجمالي لحظيرة السكن لبلدية سطيف حسب إحصاء 2008.	48
06	جدول رقم 06 يبين توزيع المساكن المشغولة حسب نوعية البناء حسب احصاء 2008.	49
07	جدول رقم 07: يبين عدد السكان بلدية سطيف حالة موقوفة بتاريخ 2015/12/31.	49
	الفصل الثالث: تشخيص واقع البنايات للمدينة سطيف – دراسة تحليلية –	
08	جدول رقم (01) يبين عدد البنايات والتجهيزات المكتملة والغير المكتملة على مستوى الموقع رقم01:	63
09	جدول رقم (02) يبين عدد البنايات والتجهيزات المكتملة والغير المكتملة على مستوى الموقع رقم02:	67
10	جدول رقم (03) يبين عدد البنايات والتجهيزات المكتملة والغير المكتملة على مستوى الموقع رقم 03.	71
11	جدول رقم (04): يبين المناطق السكنية الحضرية الجديدة 2015.	75
12	جدول رقم (05) يبين التجزيأت والتعاونيات السكنية2015:	76
13	جدول رقم (06) يبين الحظيرة السكنية لبلدية سطيف	76
14	جدول رقم (07) يبين توزيع الخظيرة السكنية لبلدية سطيف حسب التشتت 2015.	76

15	جدول رقم (08) يبين نسبة توزيع الخظيرة السكنية لبلدية سطيف حسب التشتت 2015.	77
16	جدول رقم (09) يبين عدد الملفات المودعة على مستوى البلدية	79

فهرس الأشكال البيانية

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
	الفصل الثاني: تقديم عام لمدينة سطيف	
01	رسم بياني رقم (01) يبين المعدل السنوي العام لدرجة الحرارة.	30
02	رسم بياني رقم (02) يبين المعدل السنوي العام للتساقط	31
	الفصل الثالث: تشخيص واقع البنايات للمدينة سطيف – دراسة تحليلية –	
03	رسم بياني رقم (01) يبين نسبة عدد البنايات والتجهيزات المكتملة والغير المكتملة على مستوى الموقع رقم 01:	63
04	رسم بياني رقم (02) يبين نسبة عدد البنايات والتجهيزات على مستوى الموقع رقم 02.	67
05	رسم بياني رقم (03) يبين نسبة عدد البنايات والتجهيزات المكتملة والغير المكتملة على مستوى الموقع رقم 03.	71
06	رسم بياني رقم (04) يبين نسبة توزيع الخظيرة السكنية لبلدية سطيف حسب التشتت 2015.	77
07	رسم بياني رقم (05) يبين نسبة تسوية الملفات المودعة:	79

فهرس المخططات والخرائط

الرقم	عنوان المخطط أو الخريطة	الصفحة
	الفصل الثاني: تقديم عام لمدينة سطيف	
01	الخريطة رقم (01): توضح الموقع الجغرافي للمدينة سطيف	25
02	الخريطة رقم (02): توضح الموقع الاداري لمدينة سطيف.	26
03	خريطة رقم (03): الشبكة الهدروغرافية لبلدية سطيف.	29
04	الخريطة رقم: (04):تمثل أول مخطط لمدينة سطيف سنة 1847	33
05	الخريطة رقم: (05): تبين مخطط مدينة سطيف سنة 1970	39
06	الخريطة رقم (06):مخطط توسع مدينة سطيف سنة 1991	41
07	الخريطة رقم (07): مخطط مدينة سطيف سنة 2008	43
08	مخطط رقم 08: يبين مــواقع الدراسة	60
09	مخطط رقم (09): يبين موقع رقم01 من عيادة محابي إلى غاية المعلم التاريخي عين فوارة.	62
10	مخطط رقم (10): يبين موقع رقم02 من نقطة الدائرة ROND POINTلحي بوسكين إلى غاية حديقة التسلية	66
11	مخطط رقم (11): يبين موقع رقم03 من المركز التجاري الرايس إلى غاية عيادة الهضاب.	70
12	مخطط رقم (12) يبين موقع رقم 04 لشارع 08 ماي 1945 بمركز مدينة سطيف	73

فهرس الصـــور

الرقم	عنوان الصور	الصفحة
	الفصل الثاني: تقديم عام لمدينة سطيف	
01	صور رقم (01):توضح مناظر عامة جوية لمدينة سطيف	23
02	صورة رقم (02): جبل بابور2004 متر.	27
03	صورة رقم (03): جبل مقرس	28
04	الصورة رقم (04): باب بجاية الموجود في الجهة الشمالية لمدينة سطيف	34
05	الصورة رقم (05): باب قسنطينة الموجود في الجهة الشرقية لمدينة سطيف	34
06	الصورة رقم (06): باب الجزائر الموجود في الجهة الغربية لمدينة سطيف	34
07	الصورة رقم (07): باب بسكرة الموجود في الجهة الجنوبية لمدينة سطيف	34
08	صورة رقم (08): تبين واقع المشهد الحضري لبعض أحياء مدينة سطيف.	51
09	صورة رقم (09): تبين واقع المشهد الحضري لبعض أحياء مدينة سطيف (حي يحياوي) .	52
10	صورة رقم (10+11):تبين واقع المشهد الحضري لبعض أحياء مدينة سطيف (حي حشمي) .	53
11	صورة رقم (12): واقع المشهد الحضري لبعض أحياء مدينة سطيف (حي عين موس).	54
12	صور رقم (13): واقع المشهد الحضري لبعض بنايات القديمة التاريخية لمركز مدينة سطيف حي 8ماي 1945	55
	الفصل الثالث: تشخيص واقع البنايات للمدينة سطيف – دراسة تحليلية –	
13	صورة رقم (01) تبين البنايات الغير مكتملة على مستوى الموقع رقم 01.	61
14	صور رقم (02) تبين البنايات الغير مكتملة على مستوى الموقع رقم 02.	65
15	صور رقم (03) تبين البنايات الغير مكتملة على مستوى الموقع رقم 03.	69
16	صورة رقم (04) تبين شارع 8 ماي 1945 ا بمركز مدينة سطيف على مستوى الموقع رقم:04.	72
17	صور رقم (05) تبين بنايات شارع 8 ماي 1945 بمركز مدينة سطيف على مستوى الموقع رقم:04.	74

فهرس الملاحق

الرقم	عنوان الملحق	الصفحة
01	1–مشاهد حضرية لبعض أحياء مدينة سطيف (بنايات وفضاءات خارجية).	92
02	2–مشاهد حضرية لي حي قديم بمركز المدينة وحي جديد بحي الهضاب سطيف–	93
03	5_ 1 قانون التسوية 15/08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008	94
04	التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 و التي تنص على كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة أو الإتمام	95
05	تعليمة الوزير الأول رقم 65 بتاريـخ 2017/11/06 التي تنص على تطبيق القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات الغير منتهية التي تفضي إلى تجميد الإيجارات وتجديد عقود الإيجار	97
06	تقارير عن البنايات الغير المكتملة في الجرائد اليومية الجزائرية	94

▪ مقدمة عامة

لقد أصبحت المدن اليوم مجالا خصبا للدراسات العمرانية والتي تعبر تفاعل الشكل مع الوظائف لإنتاج الشكل المرئي للمدينة أو ما يقصده الشكل العام الذي تتخذه المنطقة المبنية من خلال إطار ها الخارجي والنظام الشبكي للشوارع الداخلية فيها وكذا نمط وطراز الأبنية، حيث تؤثر هذه المباني على حياة الفرد حيث يبرر هذا التأثير من خلال تفاعل الفرد مع البناية عندما يكون هذا التفاعل معبرا عن صورة المجتمع وتاريخه وقيمه الاجتماعية كما يعبر عن درجة تقدمه ورقيه.

كما تعرف المدن الكبرى ظاهرة عمرانية تتمثل في البنايات الغير مكتملة وانتشارها بصفة كبيرة ، والذي يتمركز بصفة خاصة في مدن العالم الثالث كإفريقيا حيث يشمل توزع هذا النمط السكاني ثلث السكان الحضريين لهذه الدول وقد تزيد هذه النسبة في دول أخرى .

ومن الناحية أخرى فقد كان لهذه البنايات الغير المكتملة اثر سلبي على صورة المدينة وخاصة مع تداخله مع أنماط عمرانية أخرى والذي عرف انتشارا واسعا خلال السنوات الأخيرة مما أنتج نسيج عمرانيا غير متناسق مشوها لشكل العام للمدينة، والجزائر كغيرها من دول العالم الثالث عرفت انتشارا لهذا النمط ، ورغم المجهدات المبذولة إلا أنها غير كافية ولم توقف هذه الظاهرة .

و يعد المشهد الحضري للمدينة شكلا عمرانيا شديد التعقيد ,تتداخل مكوناته وتتشابك ,وتلعب الخصائص الشكلية البصرية لهذه المكونات الاثر الكبير في الحكم على البيئة المبنية ,لما لها من تأثير على الاستجابات الحسية والبصرية للمتلقي .وعندما تغيب هذه القيم او بعضها ,فان المشهد الحضري للمدينة يصاب بالتشويش.

وقد أصبحت المدينة الجزائرية اليوم ميدان خصب للدراسة في هذا الموضوع يوفر للباحث جميع المعطيات من خلال انتشار بارز لهذه المظاهر خاصة في السنوات الأخيرة.

ومن بين هذه المدن نجد مدينة سطيف، حيث نسعى من خلال الدراسة الحالية إلى تسليط الضوء على تأثير النمو السكاني في تغير الوجه العام للمدينة وذلك من خلال التركيز على ثلاث محاور رئيسية أساسية تتمثل في تأثير التمركز السكاني والمستوى المعيشي للسكان، وكذلك من خلال دراسة تأثير الخلفية الثقافية والاجتماعية للسكان في تغير وتشويه الوجه العام للمدينة، بالإضافة غلى رصد أهم المظاهر الناجمة عن هذا التغير.

ومن أجل التوصل إلى ذلك فقد جمعنا بين المعالجة النظرية والميدانية حول موضوع الدراسة وقد تناولنا الدراسة في البداية في مقدمة عامة ثم تحديد مشكلة البحث، وأهمية الموضوع ومبررات اختيار موضوع الدراسة وأهدافهما وعرض الفرضيات الدراسة ومؤشراتها وأهم المفاهيم الرئيسية والمساعدة التي تساهم في فهم أعمق لموضوع الدراسة وعرض الدراسات السابقة والمشابهة.

أما في الفصل الأول فقد تعرضنا إلى تحديد مفاهيم عامة حول الموضوع كالمدينة وأهم خصائصها وميزاتها وكذا المدينة والمشهد الحضري وعلاقتها بالهوية العمرانية، ثم تطرقنا إلى أهم العناصر المكونة للمشهد الحضري وكذا البنايات والبنايات الغير المكتملة.

وفي الفصل الثاني تطرقنا إلى تقديم مدينة سطيف من خصائص التوسع العمراني والنمو السكاني حيث تطرقنا إلى خصائص الموقع الإداري والجغرافي ومراحل التوسع العمراني للمدينة وكذا الدراسة الطبيعية و السكانية والاجتماعية بالإضافة إلى عرض واقع المشهد الحضري لمدينة سطيف.

وفي الفصل الثالث تم عرض وتشخيص واقع البنايات في مدينة سطيف وذلك باختيار مواقع للدراسة وتحديد البنايات الغير المكتملة وإحصائها ومدى تأثيرها على المشاهد الحضرية وكذا الدراسة العمرانية للمدينة وتطرقنا بعد ذلك إلى قانون تسوية البنايات 15/08، وكذا التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 و التي تنص على كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام.

وفي الأخير ختمت الدراسة بخاتمة، عرضنا من خلالها أهم المظاهر الناجمة عن أثر البنايات الغير المكتملة على المشهد الحضري للمدينة.

1-. الإشكالية

تعد المدينة نموذج متطور للحياة الإنسانية، فهي المكان الذي يتمركز فيه السكان المتجاورين بصفة كبيرة، وعلى الرغم من أن تركيبها الداخلي يكون موحدا فكل مدينة تتكون من مناطق سكنية ومناطق تجارية وصناعية ومناطق مخصصة لترفيه ونظام من الشوارع والطرقات يسهل الحركة بداخلها إلا أنها وفي نفس الوقت تعبر عن نموذج فريد من نوعه من خلال منتجاتها المعمارية والتي تجسدت فيها ملامح الثقافة الشعبية والطبيعية الاجتماعية للسكان، فالمدينة ليست عبارة عن مجرد مباني وعمارات إسمنتية وإنما هي تعبر عن هوية سكينيها وتخزن ذاكراتهم الزمنية والمكانية.

وقد عرفت المدن خلال القرن الماضي نموا سريعا لم تشهده منذ نشأتها حيث كان لظهور الصناعة وتمركزها في المدينة دورا كبيرا في هذا النمو، فأصبحت المدينة تعبر عن المجال المفتوح للعمل في ميدان بعيد عن الزراعة، كما ساهمت هذه الحركية في ازدهار المدن من الناحية الثقافية والاجتماعية وتطورت الهياكل الصحية مما شكل دافعا إضافيا لانتقال الأفراد نحوها.

هذا الانتقال الذي لا يعبر فقط عن ظاهرة جغرافية تتم بانتقال الفرد من الريف إلى المدينة أو حتى من مدينة إلى أخرى، بل يتعلق أيضا بطريقة التكيف مع طرق الحياة وأنماط المعيشة الموجودة في المدينة فيحدث تغير إجتماعي ثقافي بتغير طبيعة العلاقات الاجتماعية من الأولية إلى الثانوية والاتجاه نحو الفردية حسب ما يفرضه نسق الحياة الحضرية الجديدة.

بذلك أصبح موضوع نمو المدن ذو أهمية كبيرة خاصة مع ارتباطه بنمو ديمغرافي كبير الذي كان له تأثير الحتمي على صورة المدينة وتركيبها، وقد تزايد هذا الاهتمام خاصة في السنوات الأخيرة حيث

سجلت سنة 2008 تحولا كبيرا في الظاهرة المعقدة وهي النمو الحضري او تزايد عدد السكان المقيمين في المدينة.

ومدينة سطيف هي من المدن الجزائرية التي تحتل موقع جغرافي استراتيجي ، فهي مدينة عبور بين الشمال والجنوب الشيء الذي ساهم بشكل كبير في الانتعاش الاقتصادي والتجاري للمدينة، ولعل أهم ما يميز المدينة هو طبيعتها الاجتماعية والثقافية والتي جعلتها تستقطب أفراد من أنحاء الوطن باختلاف إنتماتهم وأصولهم الجغرافية.

وقد أدت مختلف عوامل الجذب التي تتمتع بها المدينة إلى توافد أعداد سكانية كبيرة بالإضافة إلى نمو السكان الأصليين.

ولأن المشهد الحضري هو صورة شاملة لعناصر ومكونات المدينة و الترتيب الفضائي والمظهر البصري للتكوينات المبنية والخضراء عندما تشاهد من الفضاء الخارجي لاحظنا تنامي مظهر قد ساهم في تشويه المدينة يتمثل في انتشار البناءات الغير مكتملة و التي يطغى عليها لون الآجر، في منظر يوحي بوجود الكثير من الفوضى والتسيب والتي أصبحت سمة المدينة وقد تحولت هذه الأخيرة إلى مخازن لمواد البناء وبناءات غير مسكونة أو مسكونة بدون إتمام ...الخ وتنتشر هذه المظاهر بشكل أكبر في التجمعات الثانوية التابعة للمدينة والتي تبدو بعيدة كل البعد عن انتمائها للمدينة وقد تجمعت هذه المظاهر لتنتج نسيجا عمرانيا مشوها وغير متجانس أثر بشكل سلبي على المظهر الخارجي للمدينة.

من خلال ما تقدم عرضه وفي سياق دراسة المشهد الحضري للمدينة والذي يهتم بتنظيم العناصر و مكونات البيئة الفيزيائية للمدينة,، وصولا إلى صورة حسية متكاملة تعطي المدينة شخصيتها وهويتها بالاستناد إلى مجموعة من المحددات التصميمية والتنظيمية.

تمحورت إشكالية دراستنا في تساؤل رئيسي مفاده:

إلى أي مدى أثرت البنايات الغير المكتملة على المشهد الحضري لمدينة سطيف؟

وتندرج تحت هذا التساؤل الرئيسي عدة فرضيات مبدئية تساعدنا في حل المشكل المطروح.

2-. الفرضيات:

الفرضية الأولى: أثر عدم إتمام البنايات على المشهد الحضري للمدينة بشكل كبير .

الفرضية الثانية: سبب انتشار البنايات الغير المكتملة يرجع إلى نقص القوانين الردعية.

الأهـداف:

الهدف الرئيسي:

- ترقية الإطار المبني ذو مظهر جمالي ومهيأ بانسجام وتحقيق الترابط بين كل ما هو موجود في المشهد الحضري القديم والحديث.

الأهداف الثانوية:

- الهدف الأول: وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات.
- الهدف الثاني : تحقيق مشهدٍ واحدٍ ذي بعد جمالي ووصفات معينة.

3-. أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الدراسة في كونها من الدراسات العلمية الحديثة التي ترتكز علي اثار البنايات غير المكتملة علي المشهد الحضري لمدينة سطيف وتأثيراتها في ضل تطور سريع في ميدان العمران كما أننا قد نسد ثغرة في البحوث العلمية المحلية حيث انه لا يوجد في حدود علم الباحث بحوث تعني بدارسة مشكلة البنايات غير المكتملة تتناول نوع مهم من ميدان العمران وما يحمله من مشاكل وأثار سلبية على المشهد العام للمدينة.

- إنها دراسة علمية للتعرف علي مشكلات البنايات غير المكتملة وأسباب عدم إتمامها.

- كم قد تؤدي الدراسة من نتائج وتوصيات التي تخرج بها إلي مواصلة البحث من طرف الباحثين مهتمين بها.
- تسليط الضوء على بعض العوامل المسببة لهذا النوع من البنايات .
- حث الجهات المسئولة علي إيجاد بدائل ممكنة للقضاء على هذه الظاهرة.

4-. أهداف الدراسة:

يعد تحديد أهداف الدراسة من الخطوات الأساسية في سبيل الوصول إلي نتائج متكاملة صحيحة تساعد الباحث في وضع تساؤلات الدراسة وتهدف إلى التعرف علي مدي تأثير البنايات الغير المكتملة علي المشهد الحضري لمدينة سطيف وهناك جملة من الأهداف نطمح للتوصل إليها في إطار مشكلة الخاضعة لمتطلبات البحث وأبرزها:

- الهدف الأساسي هو التعرف علي مدي تأثير البنايات غير المكتملة علي المشهد الحضري لمدينة سطيف.
- مسح حالة انتشار البنايات غير المكتملة في مدينة سطيف وأثرها على المشهد الجمالي للمدينة.
- البحث عن أسباب انتشار البنايات غير المكتملة .
- التوصل إلى مؤشرات علمية تساعد في القضاء علي مشكل البنايات الغير المكتملة ومن ثم الحصول على حلول واقتراحات وتوصيات تساعدنا في القضاء علي هذا المشكل وبتالي تحسن المشهد الحضري للمدينة.
- محاولة المساهمة في إثراء المكتبة العلمية بهذه الدراسة خاصة أن موضوع دراستنا موضوع غير متناول بدراسة من قبل.

5-. مبررات اختيار الموضوع:

- الأسباب الذاتية:

_ ملاحظة واقع انتشار ظاهرة البنايات الغير مكتملة وما سببه ذلك من اثر على المشهد الحضري للمدينة.

_ ندرة الدراسات التي تتناول مشكل البنايات الغير مكتملة وأثارها.

_ اهتمامي الدائم بالمشهد الحضري للمدينة.

- الأسباب الموضوعية يمكن حصرها في العناصر التالية:

_ انتشار ظاهرة البنايات الغير المكتملة داخل المدينة استنفر الباحثين للتقليل منها .

_ بصفتنا باحث في العمران يبدو لنا من الضروري تحليل هذا المشكل من حيث أسبابها وأثارها .

_ ضرورة إعطاء هذه الظاهرة قسطا من الاهتمام البحثي أو في إطار دراسة لعينة من مدينة سطيف لتحديد طبيعة العلاقة بين متغير البنايات الغير مكتملة على متغير المشهد الحضري للمدينة.

6- منهجية البحث والأدوات المستعملة

لكل بحث منهجية يتبعها من أجل الوصول إلى الأهداف والغايات المسطرة له، وبالتالي فإن وظيفة المنهجية هي جمع المعلومات، ثم العمل على تصنيفها وترتيبها وقياسها وتحليلها من أجل استخلاص نتائجها.

أ_ المنهـج:

كوننا مقدمين على وضع مشروع يدرس حالة البناءات الغير مكتملة داخل الأحياء السكنية وحسب الصياغة الأولية لفروض بحثنا والتي أملتها علينا طبيعة الموضوع فلقد اخترنا المنهج الوصفي التحليلي حيث نقوم في هذا البحث بدراسة وتحليل حالة البناءات الغير مكتملة واشكالياتها على المدينة الأم ومدي تأثير والتأثر بين الجديد والقديم ثم نقوم بالبحث ودراسة أهم الخصائص والعلاقات المؤثرة في تحقيق حالة من الاستمرارية البصرية والانسجام بين أبنية الشوارع مع إعطاء تفسير لظاهرة و الخروج بحلول واقتراحات وكذا توصيات .

ب_ التقنيات المستعملة:

اعتمدنا في بحثنا على الأدوات العلمية الكفيلة بتحديد المعطيات والتي يمكن أن تقود لاستكشاف حقيقة العلاقة القائمة بين الإنسان المستعمل والبنايات ومدي تفاعل احدهما علي الأخر ومن هذه الأدوات نذكر المقابلة وهي أداة تكون على اتصال مباشر مع المعنيين مختصين في ميدان العمران.

_ الملاحظة وهي أداة وصف الظاهرة مع تبيان مظاهر وأسباب تدهور واجهة البنايات وكذا المشهد الحضري.

_ الصور الفوتوغرافية وهي تدعم الملاحظة وتزكيتها.

_ الوثائق الكتب و المذكرات والمجلات.

_ المخططات والجداول والتقارير التقنية تساعد علي تحيد وتحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع.

_ المقابلة غير المقننة وهي اداة لجمع البيانات من المبحوثين انفسهم لتحصل علي معلومات وحقائق تساعدنا في معرفة اسباب المشكل بوضوح وعن كثب:

قمنا بإجراء مقابلة مع ساكني البنايات غير المكتملة وطرحنا عليهم مجموعة من الأسئلة حول أسباب عدم إكمال واجهات المنازل والبنايات فالإجابات تقريبا كانت متقاربة تحوم حول عدم وجود قوانين

ردعية تجبرهم علي اكمال البنايات كذلك عدم تقديم الدولة دعم المادي لإتمام الواجهات والبنايات بالإضافة إلي عدم الاهتمام بانعكاسات لسلبية للبنايات غير المكتملة علي المشهد الجمالي للمدينة.

7-. هيكلة المذكرة:

وقد تناولنا في هذا الموضوع من خلال خطة بحث اشتملت على:

_ مقدمة عامة الإشكالية والفرضية المقترحة وكذا أسباب اختيار الموضوع والهدف من البحث ثم التطرق بعد ذلك إلى المنهجية المتبعة وتقنيات البحث المستعملة.

_ الفصل الأول: فهو عبارة عن السند النظري لتحديد مفاهيم البحث تخص الموضوع مع أمثلة حية فيما يخص البنايات الغير المكتملة.

_ الفصل الثاني: قمنا بتقديم عام لمدينة سطيف .

_ الفصل الثالث: تتم فيه تشخيص البنايات الغير المكتملة لمنطقة الدراسة بمختلف أنواعها.

تمهيد:

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى عدة مفاهيم نظرية لها علاقة بالدراسة والتي من شانها توضيح المعني أكثر وتشمل مفاهيم تتعلق بالمدينة وعلاقتها بالإنسان هذا من جهة ومفاهيم تتعلق بالمشهد الحضري وعلاقته بالمدينة والعناصر المكونة للمشهد الحضري وكذا المدينة والهوية العمرانية وبعدها تطرقنا إلى البنايات والبنايات الغير المكتملة.

1 -تحديد مفاهيم البحث:

1-1 . تعريف المدينة: استنادا للوظيفة نستطيع أن نقول بأن المدينة هي عبارة عن تجمع سكاني يحتوي على أهم الوظائف العمرانية خاصة وطائف الخدمات المنتسبة للقطاع الثاني ومن جانب الإيقاع الغالب تتميز المدينة بإيقاع حضري متواصل النشاطات نهارا ويمتد ذلك إلى ساعات الليل المتأخرة في كثير من الأحيان وخاصة في المدن والعواصم الكبرى، وعلى العموم تعتبر المدينة تجمعا سكانيا ذو كثافة معينة ونشاطات وإيقاع مميزين [1].

1-2. المشهد الحضري:

تشير البحوث والدراسات إلى وجود تعاريف متنوعة لا تختلف في جوهرها بالتعبير عن مفهوم المشهد الحضري لكن اختلافها في إعطاء صورة شاملة لعناصر مكونات ذلك المشهد،حيث يمثل المشهد الحضري الترتيب الفضائي والمظهر البصري للتكوينات المبنية والخضراء.

حيث يعبر المشهد الحضري عن فن العلاقات التي تجمع الأبنية معا لتحقيق مشهد واحد ذي بعد جمالي وصفات معينة .إذ إن للعلاقات البصرية بين العناصر دورا كبيرا في تنظيم المشهد الحضري وتبلور الصورة الحسية المتكاملة له.

وان الطريقة التي تنتظم بها العناصر وترتبط بعلاقات فيما بينها ضمن سياق حضري او شبه حضري تحدد الخصائص البصرية للمشهد الحضري والبيئة المبنية، حيث يعبر المشهد الحضري عن فن العلاقات التي تجمع الأبنية معا لتحقيق مشهد واحد ذي بعد جمالي وصفات معينة[2].

(1) خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى عين المليلة الجزائر 2005، ص 68، 67.

(2)خربطولي صلاح الدين، السياحة المستدامة، سلسلة الرضا للمعلومات،دمشق 2004 ص 30

1-3. العناصر المكونة للمشهد الحضري

يمكن تقسيم العناصر المكونة للمشهد الحضري الى قسمين هما :عناصر واجهات الأبنية ,والعناصر الاخرى المكونة للفضاءات الخارجية [1]:

اولا -عناصر الواجهات الحضرية اشار(Antoniades) إلى ان عناصر الواجهات تتمثل بالجدران، والنوافذ،والأبواب,والمفردات العمودية والأفقية ,والمفردات المضافة وصنف(Schulz) الواجهة إلى : عناصر تشكيلية جمالية كالعمود ,وعناصر مثقبة كالنوافذ والأبواب ،والعناصر ذات العلاقة في تقويم واجهات الأبنية وهي :الكتل ,والنوافذ ,والأبواب ,والتفاصيل ,والسقيفة فوق المدخل.

- الواجهة: تعتبر الوجه الخارجي للعمارة أو مجموع الأوجه التي نراه عادة من الخارج (الواجهة الرئيسية، الواجهة الخلفية، الواجهات الجانبية) ويعتبر كل وجه للبناية واجهة وفقا لأهمية إمتداده، ووظيفته وطابعه ألزخرفي الخاص[1].

كما تعد الواجهة صورة البناية التي تظهر قيمتها وتركيبها .وتمثل الربط بين الفضاء الداخلي والخارجي. وهي تفرض تأثيرا مهما على صورة المدينة .ويتحدد المقياس حول البناية بواجهتها،ويتم تمييز الفضاء الحضري من خلال واجهة البناية، وواجهات الأبنية المجاورة، وبذلك فان واجهة البناية تؤثر في جميع خصائص البيئة والمشهد الحضري، حيث أن واجهات ابنيه المدينة تقدم تجاربا متنوعة للمشاهدين وتعد الأكثر أهمية في تقييم منطقة معينة، وفي الواقع، إن صورة واجهة البناية يعبر عنها من خلال عناصرها البصرية التي تشكلها.

إن معالجة الواجهة والتفاصيل المعمارية للأبنية تؤثر بصورة قوية على الطريقة التي تقرأ فيها الأبنية من الفضاء الخارجي وشخصية المشهد الحضري، إن كل من تكوين وتفاصيل العناصر المكونة لواجهات الأبنية له تأثير أيضا على الكتلة والمقياس الظاهر للأبنية.

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 2016/02/21 تحدد كيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة أو الإتمام

حيث أن مفهوما للتماسك والتفكك في المشهد الحضري، فيعد التماسك " ترابط أجزاء الشيء حسيا ومعنويا، إذ يكون مدلولها لا تناقض فيه ولا تكلف وهو انسجام البناء وخلوه من الاضطراب والتناقض، أي متانة البناء وتماسكه وانسجام عناصره وثبوتها."

اما التفكك "هو اختلال النظام أو الترتيب أو الانسجام كذلك هو وصف البنية او التركيب ذي الأجزاء المتباعدة[1].

ثانيا –العناصر الأخرى المكونة للفضاءات الخارجية وتشمل الأرضيات وأثاث الشارع .

2 –المدينة و المشهد الحضري.

البيئة الحضرية في حالة تغيير دائم ، والذي يجسد الانعكاس الذي تتركه التأثيرات والضغوط المختلفة التي تواجهها المنطقة على بيئتها العمرانية، لذا فان دراسة تنظيم عناصر المشهد الحضري كموجه ومرشد للتصميم الحضري التجديدي، يمثل حلقة الربط بين الحفاظ والتطوير، بين القديم والجديد ، فأينما تستجب الحاجة للتغيير في البيئة العمرانية ، فإن محددات هندسة المشاهد تسمح بالتجديد الذي يستلهم من الهوية المحلية ، وليس التجديد بإعادة الإنتاج والتقليد الأعمى للعناصر التراثية الذي يكون نابعا من الوعي الكامل لهوية البيئة التقليدية وتشخيص الأخطار والمشاكل التي تعاني منها [2].

- تنظيم المشهد الحضري للمدينة يهدف الى:

أ_ محاولة اغتناء المحتوى الحضري للمشهد من خلال المعالجات المختلفة في المقياس، التفاصيل، النمط، اللون، الملمس مع الحفاظ على وحدة وانسجام المشهد الحضري.

ب _ تحقيق الترابط المفصلي بين كل ما هو موجود في المشهد الحضري القديم والحديث سواء على مستوى الكل او على مستوى الجزء.

(1) حسين ضياء علي، الاثراء البصري في المشهد الحضري، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة بغداد 2012م ص 24-26

(2) الياس ايثار جوزيف أسس التجديد الحضري للنسيج التراثي، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية، بغداد ص88

ت _ تحقيق أقصى حماية لكل الأوجه الحضرية المميزة التي تجسد شخصية المنطقة التراثية

.ث _ السيطرة على التطوير الجديد من خلال الحفاظ على المقياس الحضري التقليدي وتحقيق التجانس والاستمرارية بين القديم والحديث .

3 –المدينة والهوية العمرانية.

إن عمارة المدن تمثل واحدة من أعظم الحضارات الإنسانية وهي ناتج من تفاعل القيم الفكرية المعنوية من جهة والمادية من جهة أخرى . بالتالي سيكون شكل العمارة تعبير حي وصادقا "عن القيم الفكرية للمجتمع. الحضارة من خلال الشكل وخصائصه والهوية المحلية مفهوم مرتبط بالعمارة من خلال كيانات مادية مرتبطة زمنيا "ومكانيا.

إن أصالة الهوية قد تتحقق من قدرة الإنسان مع بيئته من خلال وضع المعالجات البيئية والمعمارية والحضارية المختلفة التي تجعله قادرا "على التعايش والإبداع فيها من خلال إيجاد الحلول الملائمة للظروف البيئية القاسية او الحلول الاجتماعية لخصوصية العائلة والمعالجات الاجتماعية لها وعبر مئات السنين من جهة وابتكار وتطوير العناصر والمظاهر المعمارية وتأصيلها من خلال استيعاب المتغيرات والثوابت سواء المناخية والبيئية والاجتماعية وتعرف الهوية على أنها الأصالة والصفات التي تصنع تمييز ومن خلال التعرف على أنفسنا وعلى الآخرين ودليل ذالك ما تختزنه الهوية من خصوصيات تحدد الاختلافات والمفردات المعمارية تعكس حياه الشعب أو المجتمع الذي ينتجها ونمط الحياة يتضمن العادات والتقاليد وأساليب التفكير والمعتقدات الدينية والمبادئ الأخلاقية والقيم الاجتماعية وغير ذلك مما يقع ضمن مفهوم الثقافة والحضارة [1].

(1)المبارك كاظم عامر التماسك والتفكيك في بيئة المشهد الحضري رسالة ماجستير مركز تخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد 1999، ص296 .

إن المقومات التي تكون الهوية بصورة عامة كثيرة منها ما له تماس مباشر مع كينونه بنية الحضارة ولهذا تكون العمارة هي المحصلة الأقوى على الحفاظ على الهوية أما كون أثر تلك المقومات يبقى راسخا "بحكم أن أقل عمر مبنى على الصمود يواجه متغيرات الزمن لا تقل عن مائة عام ليصبح عمران المدينة الذي يحدد الأقوى لمحددات المدينة فتظهر أهمية الهوية العمرانية وتشمل ، الهوية العمرانية الأصيلة من خلال عدت عوامل قد تجمع مع بعض التشكيل تلك الهوية العمرانية منها الموقع والذي قد يميز عمران المدينة.

4 -البنايات والبنايات الغير المكتملة:

4-1. البناء : كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات[1].

4-2. الشغل : كل استعمال أو استغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها[1].

4-3. الاستغلال : ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.

4-4. إتمام إنجاز البناية : الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها[1].

4-5. **البناية الغير المكتملة:** هي كل بناية لم يتم اكمالها كليا سواءا من حيث الهيكل أو الواجهات الرئيسية أو الجانبية وكذا المرافق التابعة لها[2] .

4-6. تحقيق ا لمطابقة : الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أولم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير[1].

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، أول شعبان 1429هـ الموافق ل 3 غشت سنة 2008، صفحة 21.

(2) المصدر الباحث

4-7. الإطار المبني : مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.

4-8. **المظهر الجمالي :**انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك ا لمتعلقة با لمساحات الخارجية.

4-9. مجموعة سكنية : تشكل مجموعة من السكنات والبنايات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن ، وشيدت على قطعة واحدة أوعلى عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف ا لمالك أوا لملاك ا لمشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية .

4-10. التهيئة :أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات غرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المسحات الخضراء وتشييد السياج.

4-11. المساحة المبنية: مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية.

4-12. رخصة إتمام الإنجاز :وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها[1].

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، أول شعبان 1429هـ الموافق ل 3 غشت سنة 2008، صفحة 21.

خلاصة الفصل :

نستخلص من كل ما سبق ان المطلوب ليس تخطيط وتشييد المباني باعتبار ان مفهوم البناية لا يقتصر على الجدران والسقف بل يتعدي ذلك فهو المكان الذي من شانه توفير الراحة والرفاهية للإنسان وكذا خلق بيئة عمرانية تراعي الاحتياجات النفسية والسلوكية للإنسان لان البيئة لا تؤثر فقط في سلوك الإنسان وإنما تؤثر في نموه وتكوينه وبناء شخصيته وصحته وجسمه والعقلية والنفسية .

تمهيد:

إن دراسة مدينة سطيف تعطينا نظرة شاملة على الإمكانيات الطبيعية الحالية ،كما ا ن ارتباط النمو العمراني لأي مدينة بالخلفية التاريخية شيء لا بد منه، هذا لأنه يشخص لنا مراحل قيامها و تطوها، فمدينة سطيف لم تعرف الاستقرار على الإطلاق ،و هذا راجع إلى التعاقب الاستعماري بدا بالفينيقيين الرمان، البيزنطيين و انتهى بالفرنسيين، الكثير من الأبحاث و الدراسات تتحدث على أن التواجد البشري بهذه المنطقة بدا م ع فجر التاريخ.

أما دراسة مراحل التطور التاريخي للمدينة ما هي إلا تحليل لوضعية المجال العمراني ومدى استلا كه من خلال استخدامات الأرض عبر المراحل الزمنية ، كما أن دراسة النمو السكاني و التطور السكني له دو ر هام في تفسير الوضعية الحالية للمجال ، بالتالي معرفة أهم أشكال النمو وعدد السكان الناتجة عن هذا التطور العمراني التي تعطينا نظرة شاملة لحالة التجمعات السكانية الحالية، وفيما يخص دراسة عوامل النمو الحضري وزيادة عدد السكنات لأي مدينة فهي تبين لنا مختلف العوامل والأسباب التي أدت إلى نموها وتطورها على الشكل التي عليه الآن.

1- تاريخ مدينة سطيف:

يعود تاريخ مدينة سطيف إلى العصور الغابرة – ما قبل التاريخ – والمحطات التاريخية، واكتشاف آثارها، عبر ترابها، تدل على ذلك، بالنسبة إلى العديد من الباحثين، وعلماء التاريخ، والذي قامت، ونهضت، معارفهم وأبحاثهم، ودراساتهم، على وجود به خبايا لهذه المنطقة.

1-1 **ما قبل التاريخ:** إن "مدينة سطيف" ، منطقة قديمة ظهرت أهميتها في عصر ما قبل التاريخ إذ ينسب إليها نموذج لأقدم إنسان في الجهة يدعى إنسان عين الحنش ،وقد قام العلماء بحفريات في المنطقة ووجدوا بها ما يدل على ذلك.

1-2 العهد الروماني: وجد في كتب التاريخ، أن اسم منطقة "سطيف" يعود إلى العهد الروماني ،ومعناه باللغة العربية ،"التربة السواد"،وقد عرفت هذه المدينة بإسم ،"أزديف" ،ثم "سيتيفيس"، وتحول بعد ذلك إلى "سطيف" وهذه التسميات جميعها ،تعني بالعربية ، "التربة السوداء." وقد أشار علماء التاريخ، والآثار ، إلى أنه وجدت حضارة رومانية بمنطقة "سطيف"، والآثار الرومانية الموجودة في مدينة سطيف ،خير دليل على ذلك.

1-3 العهد البيزنطي:

سقطت المدينة سنة 429 م في يد الاحتلال البيزنطي بقيادةً سالمونً بسبب تدهور الأوضاع الإجتماعية والاقتصادية لسكانها، خاصة بعد تعرض المدينة الى زلزال مدمر سنة 419 م وقد دام الاحتلال البيزنطي الى غاية سنة 539 م حيث كانت مدينة سطيف عاصمة لإقليم موريتانيا الأولى.

(1):مجماج هشام ، عثماني وليد ، دور الفضاءات الحضرية العمومية في تحقيق احياء مستدامة في مدينة سطيف حالة حي مقام الشهيد ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرة تخصص تسييرالمدن ، جامعة ام البواقي ،2011

1-4 العهد الإسلامي:

شهد شمال افريقيا اول حملة لنشر الاسلام ، في سنة 715 م تم فتح مدينة سطيف، ولقد ظلت طيلة ثلاثة قرون تابعة للدولة الأموية العباسية، لكن ضعف هذه الأخيرة انجر عنه ميلاد عدة دول مستقلة منها الدولة الفاطمية، كما شهدت المنطقة عدة دول حتى مجيء العثمانيين الى شمال إفريقيا.

1-5 عهد الاستعمار الفرنسي:

تم الاحتلال الفعلي لمدينة سطيف سنة 1836 بقيادة قالياً ولقد قام الفرنسيون بإعادة بناء المدينة ابتداء من 1847، مما جعلها مركزا عمرانيا شد أنظار المعمريين والمهاجرين القادمين إليها من مختلف الجهات والذين رأوا فيها مكان للتغيير و الأمن، كما عمل الفرنسيين على تنظيم المجال بخلق العديد من المدن علي غرار مدينة سطيف باتنة سيدي بلعباس وغيرها.

1-6 مرحلة ما بعد الاستقلال:

في بداية السبعينات استفادت مدينة سطيف من مشروع خاص تمثل في إنشاء المنطقة الصناعية و ورشات بناء ضخمة مثل الجامعة والمنشات المدرسية والمرافق الصحية وبعد سنة 1970 م إنشاء المنطقة السكنية الحضرية الجديدة ZHUN وهي أولي بصمات المدينة الجزائرية الحالية.

2- تعريف بمدينة سطيف:

مدينة سطيف بلدية تقع في الشمال الشرقي الجزائري، شرق العاصمة الجزائرية، (مدينة الجزائر)، بولاية سطيف، وهي مركز الولاية، و هي إحدى أهم ولايات الجزائر من حيث الكثافة السكانية، ومكانتها الاقتصادية ، كما تعرف بنشاطاتها الثقافية المكثفة ،والفعاليات الفكرية، والدينية ، و هي مدينة نظيفة، وجميلة، وتشتهر بسطيف العالي، عاصمة الهضاب العليا، مدينة عين الفوارة.

2-1 التسمية: أزديف" ،"سيتيفيس" ،و"سطيف" كلها تسميات لمنطقة سطيف التاريخية:

صور رقم (01): توضح مناظر عامة جوية من مدينة سطيف

المصدر: www.setif.ifro

3- الموقع الجغرافي والموقع الإداري لمدينة سطيف.

3-1 الموقع الجغرافي:

الموقع هو مجموعة من المتغيرات التي تحدد الوضع العام للمدينة مقارنة مع المجموعات الجغرافية والفيزيائية والاقتصادية الكبرى أي هو مفهوم جهوي.

يشمل الموقع مساحة أكبر لأنه يتضمن الأراضي التي تحيط بالمدينة والتي تعتبر جزءا من إقليمها أوقد تكون متطابقة مع حدود إقليمها في بعض الأحيان.

وانطلاقا من المعطيات المتوفرة حول مدينة سطيف توضح أن هذه المدينة تحتل موقعا ذو أهمية إقليمية ووطنية يتضح من خلال:

أ_ المركزية: وهي أول عنصر من عناصر الموقع كما تبينه نظرية الأماكن المركزية حيث تحتل مدينة سطيف موقعا جغرافيا هاما يتوسط إقليمي الشمال الشرقي وإقليم الوسط الجزائري وهي تعرف بعاصمة الهضاب العليا وتقع على ارتفاع مابين 800 و1300 م، كما أنها العاصمة الإدارية للولاية.

ب_ التقاطع والالتقاء: تقع مدينة سطيف على محاور اتصال هامة حيث تعتبر منطقة عبور بين عدة مدن جزائرية.

و موقع سطيف الجغرافي يسيطر على السهول العليا الشاسعة، فهي عاصمة الهضاب العليا بعلو 1100 م، على مستوى سطح البحر، في جبال الأطلس التلى ،على هضبات جبال مغرس و جبال بلبور، كما تتربع ولاية سطيف على مساحة تقدر ب: 6504 كلم^2 أي 0.27 %من المساحة الكلية للتراب الوطني(1).

(1)- تقرير المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لمدينة سطيف2009.

الخريطة رقم (01): توضح الموقع الجغرافي للمدينة سطيف

المصدر: www.setif.ifro

3-2 الموقع الإداري: إن مدينة ولاية سطيف من أهم ولايات الهضاب العليا، وذلك لموقعها الاستراتيجي، فهي تبعد 300 كلم جنوب شرق العاصمة في شرق الجزائر على المحور الشرقي و الغربي للطريق الوطني رقم:5 و تعتبر محطة عبور في المنطقة الشرقية حيث أقرب شط ساحلي للمدينة هو ساحل سوق الإثنين على بعد 65 كلم من الشمال للعاصمة أي بجاية التي يربطها بسطيف الطريق الوطني رقم: 9 و مع جيجل ب: 130 كلم، و حوالي 120 كلم شمال شرق مدينة مسيلة، و ببعد 120 كلم تقريبا عن مدينة باتنة شمال غرب، و من الشرق ولاية ميلة ومن الغرب برج بوعريريج ب 65 كلم، هذا حسب التقسيم الإداري الأخير بمقتضى القانون رقم : 09/84 المؤرخ في: 4 فيفري 1984.

و عدد البلديات التابعة لها: 60 بلدية ، عدد الدوائر التبعة لها: 20 دائرة.

-يحدها : شمالا: ولاية بجاية و جيجل.

شرقا: ولاية ميلة.

غربا: ولاية برج بوعريريج.

جنوبا: ولاية باتنة والمسيلة و الخريطة التالية توضح ذلك:

الخريطة رقم (02): توضح الموقع الاداري لمدينة سطيف.

المصدر: www.setif.ifro

4 -الدراسة الطبيعية:

4-1 طبوغرافية الأرض:

من الناحية المرفولوجية فإن مدينة سطيف تقع على أراضي منبسطة سهلة التعمير ماعدا الجهة الشمالية الغربية التي تعرف تنوعا أكبر في التضاريس، حيث أن المدينة تقع في منطقة يتراوح ارتفاعهمابين 1000 و1100 م فوق سطح البحر، كما تتراوح نسبة الانحدار في المنطقة المتوضعة بها0.3% و15 %.

3-1-1 الجبال: تظر على شكل حزام يحيط بالمنطوقة من الشمال الشرقي إلى الشمال الغربي، واهم قمم بها قمة جبال بابور 2004 متر .

صورة رقم (02): جبل بابور2004 متر.

المصدر:www.setif.ifro

3-1-2 الهضاب العليا: وتغطي الجهة الشمالية للمدينة وتتمثل في مجموعة متجانسة ذات ارتفاعات تقدر ب: 1300 م فوق مستوى سطح البحر منها عدة تلال و جبال نذكر : حبل مقرس، جبل بوطالب، حبل يوسف و منطقة الشريط الجنوبي، الصورة التالية توضح ذلك:

صورة رقم (03): جبل مقرس

المصدر: www.setif.ifro

3-1-3 الأودية: وتتواجد بشكل رئيسي بالجهة الغربية لمدينة سطيف وتتمثل في واد بوسلام الذي يصب في البحر المتوسط.

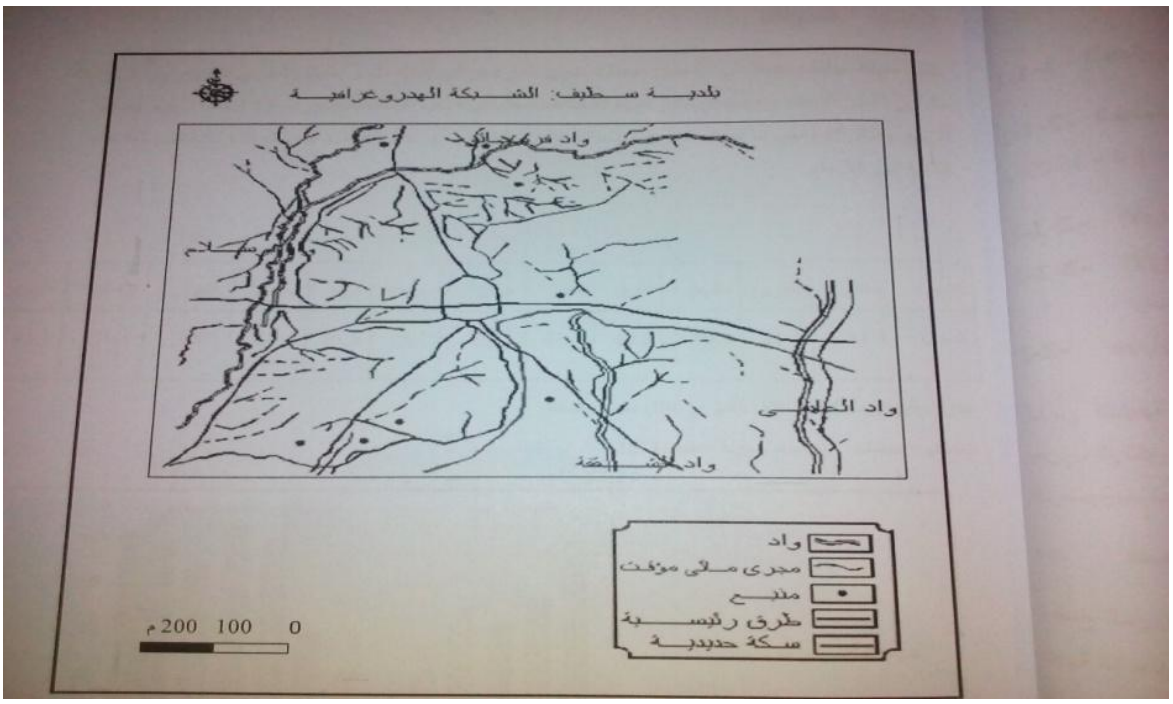
3-1-4 الأراضي الخصبة: وتغطي الجهة الشرقية والجنوبية وهي أراضي زراعية خصبة وذات مردودية عالية، وذات ارتفاعات تقدر ب 1100 م فوق مستوى سطح البحر.

4-2 جيولوجية التربة:

أما من الناحية الجيولوجية فالمدينة تتموضع على تكوينات الزمن الثالث وهي عبارة عن رمل طيني وكلس بحي، ثم التكوينات الزمن الرابع التي تتشكل من طمي وقرين، وعموما فإن التربة والتكوينات العلوية للقشرة الأرضية بنواحي مدين سطيف تتناوب بين الطبقات الجيرية والرملية وفي بعض الأماكن الطبقات الكلسية، كما نجد ان الانحدارات تحد من توسع المدينة في الجهة الشمالية والغربية والتي تعتبر مناطق صخرية تزيد نسبة انحدارها عن 12 %.

3-3 الشبكة الهيدروغرافية: توضح الخريطة رقم(03) أن مدينة سطيف محاطة بشبكة هيدروغرافية هامة تتمثل في كل من واد فرماتو في الجهة الشمالية وواد بوسلام في الجهة الغربية، وهي وديان دائمة الجريان، كما أن الجهة الشمالية للبلدية سطيف تتميز ببعض التضاريس مما نتج عنها عدة روافد لواد فرماتو، كما نلاحظ وجود وديان أخرى كواد الشقفة بالجهة الجنوبية الشرقية للمدينة، وواد الحاسي في الجهة الشرقية وهو واد ذو جريان موسمي.

خريطة رقم (03): الشبكة الهدروغرافية لبلدية سطيف.



المصدر :المصلحة التقنية للبلدية سطيف

3-4 المناخ: تتميز مدينة سطيف، بشتاء، بارد، وممطر، كما تعرف المدينة، هطول ثلوج كثيفة لمدة طويلة، خلال فصل الشتاء "كالعديد من المدن الداخلية في الجزائر" ، أما الصيف فهو حار نسبيا وجاف.

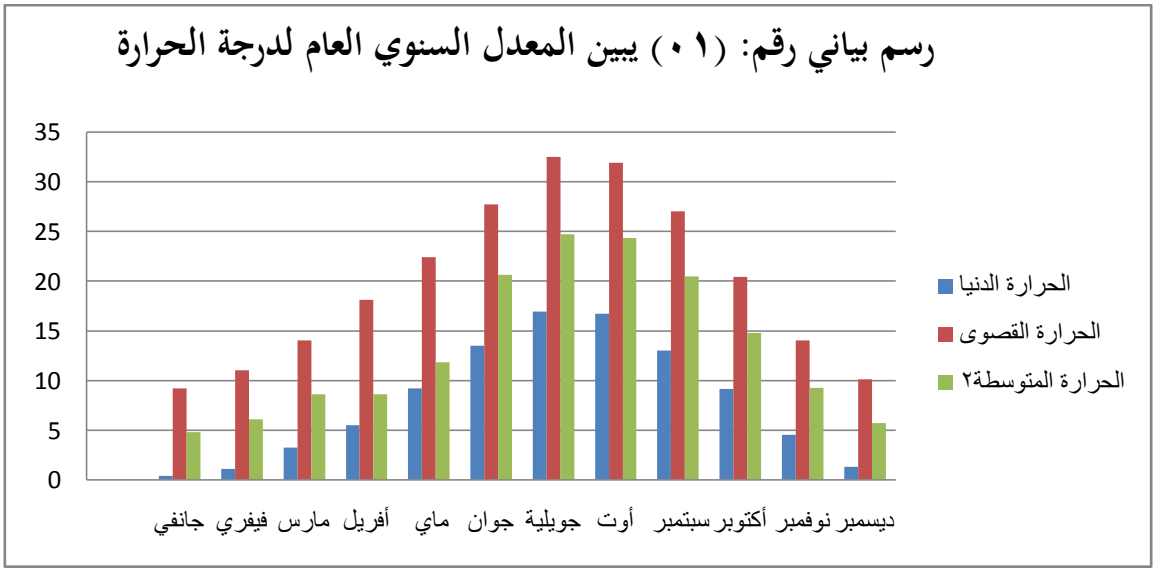
- للدراسة المناخية أهمية بالغة للتعبير على الخصائص الطبيعية لأي وسط .

أ-1 **الحرارة** : يمثل الجدول التالي: تلخيص شامل لدرجات الحرارة على مدار السنة:

جدول رقم (01) المعدل السنوي العام لدرجة الحرارة سنة 2011.

الشهر / الحرارة	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
الحرارة الدنيا	0,4	1,1	3,2	5,5	9.2	13,5	16,9	16,7	13	9,1	4,5	1,3	7,9
الحرارة القصوى	9,2	11	14	18,1	22.4	27,7	32.5	31,9	27	20,4	14	10,1	19,9
الحرارة المتوسطة	4.8	6,05	8.6	8,6	11.8	20,6	24.7	24,3	20,45	14,75	9,25	5,70	13,9

(01) المصدر الارصاد الجوية سطيف



أ-2 **التساقط** :

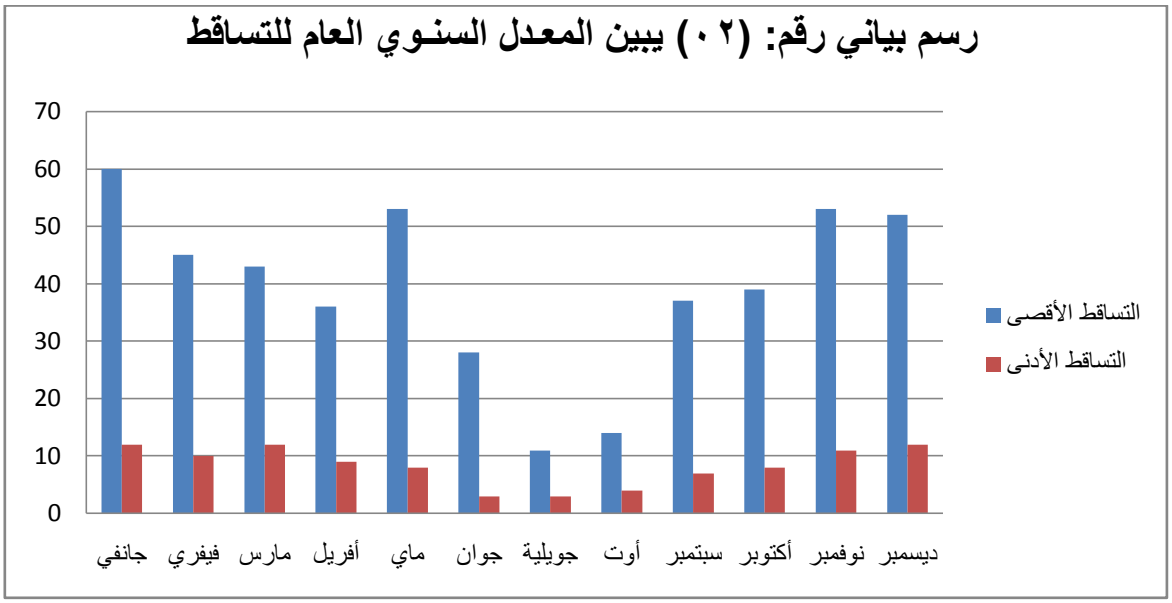
يبين الجدول التالي تلخيص شامل للتساقط على مدار السنة[1]:

جدول رقم (02) المعدل السنوي العام للتساقط لسنة 2011.

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
التساقط الأقصى(مل)	60	45	43	36	51	28	11	14	37	39	53	52	
التساقط الأدنى(مل)	12	10	12	09	08	03	03	04	07	08	11	12	100

(01) المصدر الارصاد الجوية سطيف

رسم بياني رقم: (٠٢) يبين المعدل السنوي العام للتساقط



أ-3 الرياح: غن اتجاه الرياح تتأثر بالعوامل الطبوغرافية بحيث تعمل المرتفعات على تقليل من قوتها وانحراف اتجاهها، فمدينة سطيف تتعرض لهبوب ثلاثة أنواع من الرياح وهي كالتالي:

* رياح شمالية غربية تهب من أكتوبر حتى أفريل.

*رياح شمالية شرقية تهب من أكتوبر حتى ديسمبر.

* ورياح السيروكو تهب من الجهة الجنوبية وهي ضعيفة وتكون في فصل الصيف.

5 -التوسع العمراني لمدينة سطيف

إن الهدف من دراسة مراحل التوسع المجالي لمدينة سطيف من شأنه إبراز مدى تأثير الزيادة السكانية على استعمال المجال، وهذا لا يأتي إلا بعد معرفة تاريخ المدينة نظرا لما له من أهمية في تفسير وتيرة نمو واتساع المدينة وعليه يمكن تقسيم مراحل التوسع المجالي للمدينة إلى ثلاث مراحل متباينة تتميز كل منها بمعطيات خاصة وهي:

5 -1 مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي:

يعود تاريخ نشأة مدينة سطيف إلي عصر ما قبل الرومان غير ا ن أول من حدد مجالها الجغرافي وأحاط بها الأسوار هم الرومان حيث تربعت علي مساحة هكتار وشهدت حركة تنموية وتنظيما إداريا واجتماعيا خاصا كما أعطوا للمدينة صبغة جمالية وفنية ومازالت أثار التي خلفتها شاهدا إلي يومنا هذا من حدائق ونافورات وحمامات أرضية مثل الذي عثر عليه أثناء الاستعمار الفرنسي في حديقة رفاوي ساعد، وصبغة دينية كالمعابد المسيحية التي تمثل اليوم جامع ابن باديس بالإضافة إلي حديقة الأمير عبد القادر التي تحتوي علي 200 قطعة منقوشة وأعمدة بها كتابات لاتينية تشهد كلها على حضارة مدينة سطيف

آما في الفترة الإسلامية فلم تحضي مدينة سطيف بالأهمية التي حضيت بها بعض المدن الجزائرية على غرار مدينة بجاية وتلمسان فلم يقم العثمانيين بأي توسيع في المدن بل بقيت كما كانت في ما قبل حيث اعتنوا كثر بالمدن الساحلية وبقيت حتى الاستعمار الفرنسي محاطة بأربع أبواب وهي: باب بجاية باب بسكرة باب قسنطينة وباب الجزائر.

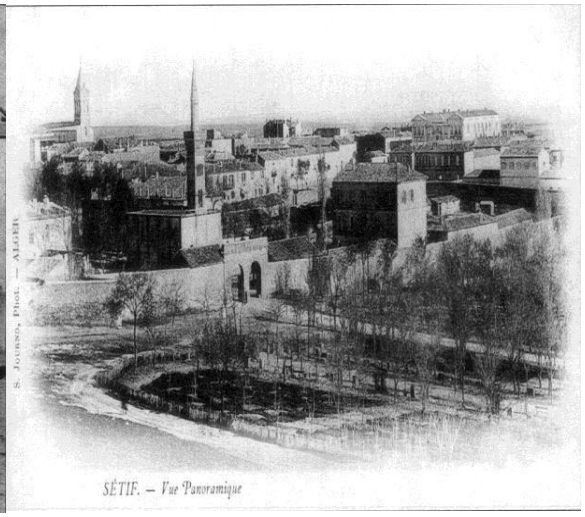
الخريطة رقم: (04):تمثل أول مخطط لمدينة سطيف سنة 1847.

المصدر: مصلحة الأرشيف لبلدية سطيف

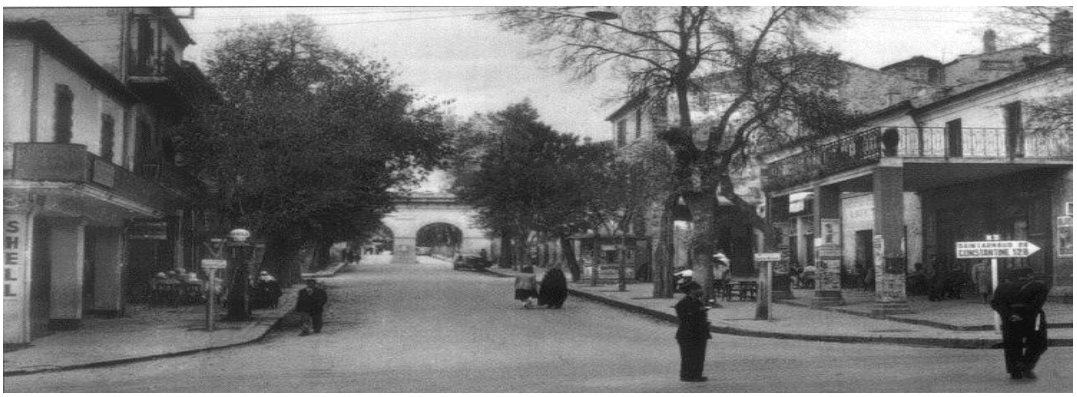
الصورة رقم (04): باب بجاية الموجود في الجهة الشمالية لمدينة سطيف

الصورة رقم (05): باب قسنطينة الموجود في الجهة الشرقية لمدينة سطيف

الصورة رقم (06): باب الجزائر الموجود في الجهة الغربية لمدينة سطيف



الصورة رقم (07): باب بسكرة الموجود في الجهة الجنوبية لمدينة سطيف



المصدر: www.setif.fr

5 2 مرحلة الاستعمار الفرنسي

5 2 1 المرحلة الاولي 1839-1954: نشأة النواة

منذ دخول المستعمر الفرنسي منطقة سطيف عرفت المدينة عدة تغيرات هامة في التوسع ونمط البناء فبعد ان كانت أنقاضنا لبنايات يرجع تاريخها الي عهد الروماني تم تحويلها الي مدينة استعمارية سنة 1987 حيث شهدت سنة1843 تاريخ أول مخطط حضري لمدينة سطيف تم إنشاء مركز البريد ومسجد العتيق، ثم أنشا البنك سنة 1855 ثم فندق المدينة وقاعة الحفلات سنة1856وتم أيضا استغلال الأراضي الخصبة ومنحت امتيازات لشركات أجنبية بمرسوم 26 أفريل 1863 والتي عملت علي تشكيل عدة قرى محيطة بالمدينة منها عين سفيهة عين الطريق فرماتو الحاسي الباز عين موس[1]

والملاحظ في هذه المرحلة أن المدينة عرفت نموا ملحوظا تخطي حدود أسوارها، كما عرفت إنشاء شبكة من الشوارع والطرق والتي لازالت معروفة الي غاية اليوم ومنها Avenue Jean Jaurès التي يعرف اليوم بشارع اول نوفمبر 1954، كما أنشا تجمع سكاني يتميز ببنايات فخمة من نوع الفيلا المتمثلة في حي ثليجان Beau marché المعروف في المدينة بحي بومرشي فرانسيس وفي الجهة المقابلة لهذا الحي يوجد مساكن بائسة يشغلها الجزائريون وهي أحياء تختلف من حيث النمط العمراني ومحاذية لخط السكك الحديدية كما تم السماح لبعض العائلات بالبناء في حي بلير وهو مكان يبعد نسبيا عن الأحياء التي يسكنها المعمرين عرفت هذه المرحلة إنشاء بعض المؤسسات مثل الثانويات ثانوية قيرواني والكنائس والمستشفي العسكري[1].

5 2 2 مرحلة الثانية 1954-1962:تميزت هذه المرحلة بظهور الأحياء العشوائية نتيجة الظروف التي عايشها الجزائريون حيث جلب القطاع الزراعي أعداد هائلة من العمال، بالإضافة إلي انخفاض الأجور وارتفاع نسبة البطالة نتيجة سلب أراضي الجزائريين كل هذه عوامل ساهمت في ارتفاع

(1)المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ص 119.

نسبة النازحين نحو المدينة طمعا في حياة أفضل.

في هذه المرحلة نسجل ظهور عدة أحياء وتجمعات سكانية للجزائريين والتي كانت ميزتها أنها بعيدة عن أحياء المعمرين التي يسكنها كما كانت تتميز بنمط بناء واحد يتمثل في الحارة والتي كانت تمتاز باكتظاظها وبساطة بنائها منها حي يحياوي المعروف بحي طانجة سنة 1954 وحي البيرقاي سنة1956 وحي اندريولي سنة 1959 وتجدر الإشارة إلي أن هذين الأخيرين كانا عبارة عن حقول القمح قام بعض المعمرين بتجزئتها وبيعها للجزائريين من جهته واصل المعمر الفرنسي في بناء المؤسسات التعليمية مثل مدرسة الشيخ عبدو والمحكمة ومركز الشرطة.

وقد عرفت هذه المرحلة أيضا استفادة مدينة سطيف من المخطط الحضري او مشروع قسنطينة والذي يتمثل في إقامة العديد من المشاريع الإسكانية وذلك لتخفيف من حدة الثروة، وتمثلت هذه الأحياء في حي المستقبل الذي بني عام1960، حي السيلوك يحتوي علي180 مسكن وحي بلير الهواء الجميل،103 مسكن وقد منحت هذه التجمعات مساحة اكبر للمدينة والتي أصبحت تقدر ب 285.15 هكتار.

كما عرفت سنة 1960 وضع المخطط الحضري الموجه والذي جاء لتنظيم المجال الحضري وتصحيح نماذج التحضر الموجودة خاصة السكن والتطرق لمشاكل التهيئة ووضع سياسة عامة للحركة الحضرية وتهيئة المجال بالإضافة إلي ذلك فقد استفادت المدينة من عدة مشاريع سكنية[1].

(1)-المصدر السابق.

5-2-3 مرحلة الاستقلال:

بعد132 سنة عاشها الجزائريون في فترة فقر وتهميش وإبادة من طرف المستعمر الفرنسي، جاء الاستقلال الوطني بعد كفاح وثورة دامت سبع سنوات ونصف جاء ليحقق أحلام الجزائريين في حياة أفضل وفي نفس الوقت فقد كانت السنوات الموالية للاستقلال أصعب مرحلة من ناحية التخطيط والتحكم في الزيادة الكبيرة في عدد السكان، وأيضا موجات الهجرة الريفية، ويمكن تقسيم هذه المراحل كتالي:

أ - المرحلة الأولي: مرحلة المخططات التنموية.

تميزت مرحلة ما بعد الاستقلال بوضع مخططات تنموية شاملة كان أولها المخطط الثلاثي 1967 إلي غاية 1970الا أن غاية هذه المخططات كانت بالدرجة الأولي تنمية القطاع الصناعي حيث تمركزت الأنشطة الصناعية بالمدن فزادت من عدم التوازن بين المدينة والريف مما شجع النزوح الريفي وقد عرفت هذه المرحلة إتمام المشاريع السكنية التي كانت مبرمجة في إطار مخطط قسنطينة والتي تتمثل في:

- حي الهواء الجميل130 مسكن سنة 1962.
- حي السور الجديد121 مسكن سنة 1966.
- حي سينستال 230 مسكن سنة 1966.
- حي بيزار120 + 80 مسكن سنة 1970.

وبهذا أصبحت مساحة المدينة في أخر هذه المرحلة 490.20 هكتار أي بوتيرة زيادة تقدر ب 18.82 هكتار في السنة .

ب- المرحلة الثانية 1970-1985: مرحلة التجمعات السكنية الكبرى.

تميزت هذه المرحلة بطهور نمط أخر من السكن وهي التجمعات السكنية الكبرى والتي جاءت لتلبية حاجات المواطنين من السكن، علما بان هذه المرحلة عرفت أزمة سكنية حادة كما تميزت هذه المرحلة

باتجاه المخططات التنموية نحو الاهتمام أكثر بقطاع السكن وانجاز احياء سكنية ذات حجم الكبير مقارنة بسابقتها والتي لم يكن يتعدي عدد سكناتها 300 مسكن ومن هذه التجمعات الجديدة نجد:

- حي 600 مسكن ،حي 750 مسكن، حي 1000 مسكن، حي 400 مسكن، حي 1014 مسكن وحي1006مسكن

كما عرفت هذه المرحلة انجاز بعض المؤسسات التعليمة والخدماتية وذلك استجابة للنمو الذي عرفته المدينة وتزايد الطلب على هذه المؤسسات والمرافق.

الخريطة الموالية تبين مخطط مدينة سطيف سنة 1970م.

(1)-المصدر السابق.

الخريطة رقم05: تبين مخطط مدينة سطيف سنة 1970 .

المصدر: مصلحة التقنية لبلدية سطيف

ج -المرحلة الثالثة 1985-1998: الوكالات العقارية

تميزت هذه المرحلة بظهور نمط عمراني جديد تمثل في السكنات الفردية حيث تم تجزئة بعض الأراضي وبيعها للسكان وفي هذا الإطار استفادة الطبقة المتوسطة والعاملة من تخفيضات على القطع الأرضية.

في هذه المرحلة ظهر حي دلاس وقد أطلقت عليه هذه التسمية لانه بالمقارنة مع انماط الأبنية التي كانت سائدة في ذلك الوقت تميز هذا الحي بطراز أبنية راقي حيث كانت معظم سكناته مبنية على شكل فيلا بالإضافة إلي تجزئة أولاد براهم وتجزئة حشمي وتجزئة الشادلي ومرواني.

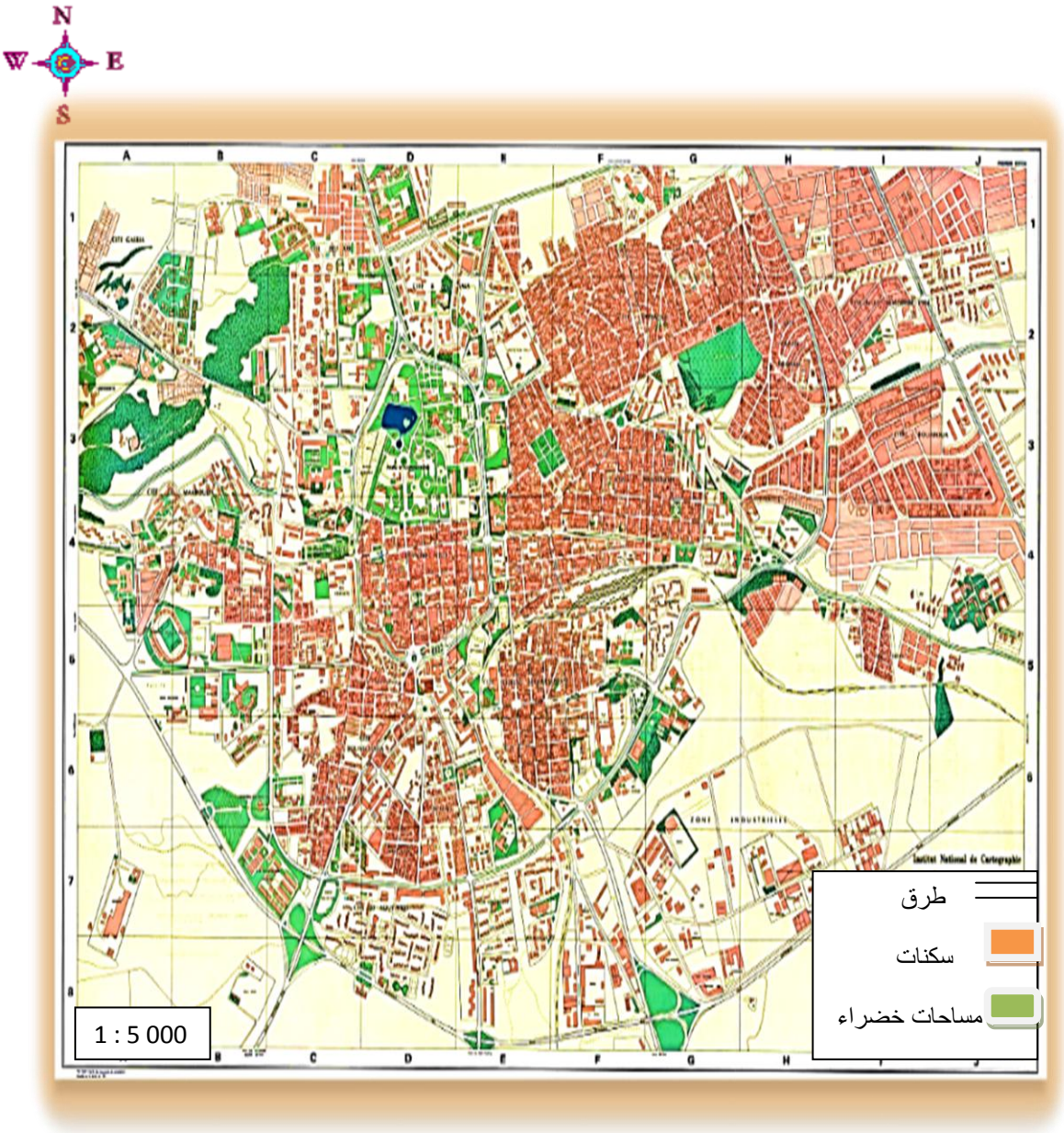
وتميزت هذه المرحلة أيضا باستغلال الجيوب والمجلات الحضرية الفارغة داخل الأحياء القديمة مثل حي يحياوي وذلك لإنشاء مشاريع سكنية جديدة أو لإقامة مرافق ضرورية للسكان وقد سجلت سنة 1990 اكبر توسع للمدينة حيث أصبحت مساحتها تقدر ب 2073 هكتار بالإضافة إلي1009 هكتار تتربع عليها مشاريع الوكالات العقارية.

كما توسعت خلال هذه المرحلة منطقة النشاطات الاقتصادية وقد شهدت سنوات التسعينات إقبالا كبيرا للسكان من جميع أنحاء الوطن بسبب الأزمة الأمنية التي عرفتها البلاد في حين تميزت مدينة سطيف بالاستقرار الأمني الأمر الذي زاد من الضغط السكاني الذي شهدته المدينة.

وتجدر الإشارة إلي الدور الذي لعبته الوكالات العقارية في عملية المضاربة ورفع الأسعار داخل المدينة ولان المدينة على حد قول احد المهندسين المعماريين هي كائن حي لابد له أن ينمو فقد اتجه عدد كبير من سكان المدينة للتوسع في أطرافها كحي عين طريق وفرماتو والتي استفادت من تحصيصات سكنية والحاسي ونحو بلديات أخري مثل مزلوق وعين أرنات.

كما عرفت سنة 1995 تخصيص قطع أرضية أخري في كل من عين طريق وفرماتو والحاسي والسفيهة وذلك نتيجة لاستيلاء الوكالات العقارية علي معظم القطع الأرضية في المدينة وخلال هذه المرحلة أيضا تزودت المدينة بعديد من المرافق مثل الفنادق والأسواق والمؤسسات التعليمية ....إلخ.

الخريطة رقم (06):مخطط توسع مدينة سطيف سنة 1991



المصدر:www.setif.info

د – المرحلة الرابعة من 1998 إلي يومنا هذا.

عرفت هذه المرحلة ظهور نمط أخر للسكن وهو السكن التساهمي والذي كان نتيجة لقرار الوزاري الصادر في 15 مارس 1998 يتمثل هذا النمط من السكن في عملية مساهمة بين الدولة والمواطن في عملية البناء وامتلاك مسكن وهو موجه للطبقات التي لا تستطيع شراء مسكن حيث يقدم الصندوق الوطني للسكن مساهمة مالية لكل مستفيد من هذا السكن.

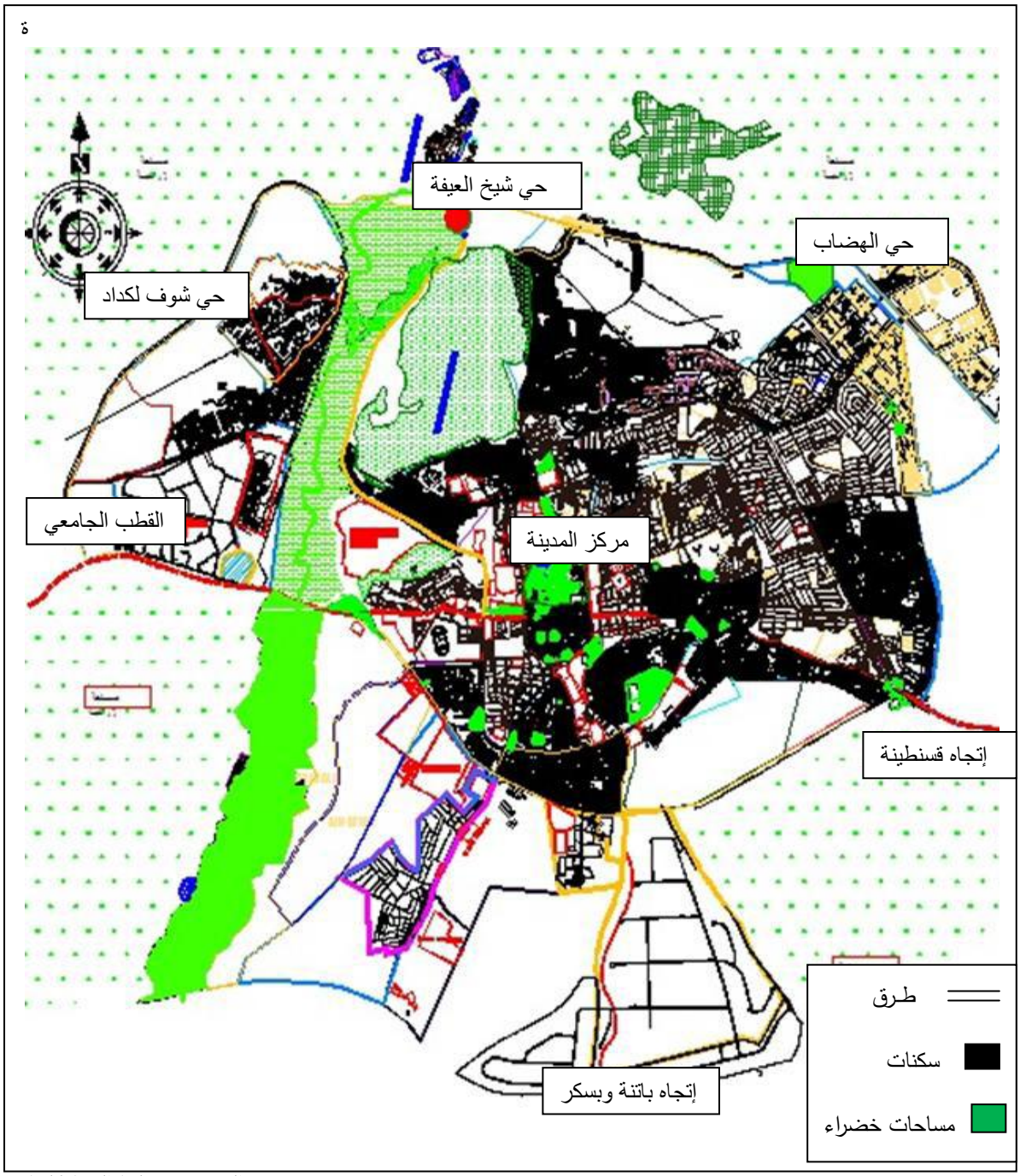
لم تتغير ملامح أزمة السكن في المدينة إلا في هذه المرحلة أين أحدثت نمط السكن التساهمي تحت إشراف والي ولاية سطيف آنذاك السيد نور الدين بدوي والذي اعتي اشارة انطلاق الشطر الأول من البرنامج الموجه للسكن التساهمي بحصة 7000 وحدة تنجزها60 مؤسسة بناء اختارتها السلطات الولائية.

وقد عرفت مدينة سطيف عدة مشاريع للسكن التساهمي تمركزت اغلبها في حي الهضاب الموسع وحي 500 مسكن الفيراي وقد احدث هذا النمط من السكن فرقا حقيقيا في عدد المساكن المنجزة في العشرية الأخيرة وهي المرحلة التي عرفت اكبر انجاز لمشاريع سكنية فبالإضافة إلي صيغة السكن التساهمي عرفت المدينة عدة مشاريع سكنية في إطار القضاء علي السكنات الهشة حيث وصل عدد المساكن في سنة2005 الى209311 مسكن بما فيها المساكن الفردية والسكن الجماعي بمعدل شغل المسكن قدر ب 7.14 حيث عرفت سنة 2004 انجاز 5683 سكن مابين سكن تساهمي وسكن اجتماعي.

قدرت المساحة الإجمالية للمدينة في نهاية هذه المرحلة ب 3000 :هكتار،كما قدرت الزيادة في استهلاك المجال ب :790 هكتار، حيث استمر التوسع في الجهة الغربية (حي 900 مسكن) ،وفي الجهة الشمالية(توسع حي الهضاب)،كما شهدت بعض الأحياء عمليات إعادة التجديد وإعادة الهيكلة مثل حي لندريولي و أجزاء من حي كعبوب، ولقد تم إنجاز بعض التجهيزات العمومية على مستوى الأحياء السكنية كمتقنة حي 1006 مسكن، مركز التكوين المهني بكعبوب.

لقد شهد هذا التوسع في هذه المرحلة على حساب الأراضي الزراعية وهذا لنفاذ الاحتياطات العقارية المبرمجة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الخريطة رقم (07): مخطط مدينة سطيف سنة 2008.



المصدر: مصلحة التقنية لبلدية سطيف

6 الدراسة السكانية والاجتماعية لمدينة سطيف

6-1 مراحل النمو السكاني في مدينة سطيف

اعتمدنا في تناول مراحل النمو السكاني في مدينة سطيف والتجمعات السكانية المحيطة بها على نتائج الإحصاءات العامة للسكن والسكان منذ الاستقلال حيث عرفت المدينة تطورا ملحوظا في عدد السكان والذي نبرزه في مراحل كما يلي:

1. المرحلة الأولى 1954_1966: قدر عدد سكان مدينة سطيف في هذه المرحلة ب 88212 ساكن بالإضافة إلى 1090 ساكن بتجمع فرماتو أما معدل النمو فقد قدر ب 7.88 % .
2. المرحلة الثانية 1966_1977 عرفت هذه المرحلة ظهور عدة تجمعات ثانوية محيطة بالمدينة وتزايد عدد سكانها بنسبة كبيرة، حيث قدر عدد سكان المدينة ب 126020 ساكن والحاسي ب452 وشوف لكداد ب 886 وتزايد عدد سكان فرماتو إلى 1906 ساكن وتجمع عبيد علي 317 ساكن وعين طريق ب 575 بمعدل النمو الطبيعي ب 5.2 %.
3. المرحلة الثالثة 1977_1987: شهدت هذه المرحلة ظهرر تجمع سكاني عشوائي هو قاوة ونمو تجمع السفيهة بشكل كبير حيث قدر عدد سكان المدينة في هذه المرحلة 167498، أما تجمع قاوة فقد بلغ عدد سكان ب 443 ساكن وقد عدد السكان السفيهة ب 649 ساكن وقدر عدد سكان المدينة في نهاية المرحلة ب 179384 ساكن بمعدل نمو قدر والتجمعات الثانوية والأحياء العشوائية.
4. المرحلة الرابعة 1987_ 1998عرف هذه المرحلة تزايد كبير في عدد سكان والذي كان نتيجة لتوافد أعداد كبيرة من الأفراد الي المدن طلبا للعمل والسكن وقد قدر عدد سكان المدينة في نهاية هذه المرحلة ب 211859 ساكن والحاسي ب 1339 وشوف لكداد ب 5623 وفرماتو 4883 وعبيد علي ب 1002 وقاوة ب 1006 السفيهة 977 وعين طريق ب 6303 ليصبح عدد

سكان المدينة بالإضافة إلى التجمعات الثانوية بمعدل نمو قدر ب 232992 بمعدل نمو 2.16 .

يوضح الجدول الموالي توزيع الكثافة السكانية عبر التجمعات الثانوية لمدينة سطيف

جدول رقم (03) يوضح توزيع عدد سكان عبر مدينة سطيف والتجمعات الثانوية المحيطة بها

التجمعات	عدد السكان 1998 نسمة	المساحة 1998 هكتار	الكثافة السكانية (نسمة / هكتار)
مدينة سطيف	211859	2210	95.86
الحاسي	1339	22.77	58.8
فرماتو	4883	51.57	95.05
شوف لكداد	5623	71	79.2
عين الطريق	6303	73.4	85.87
قاوة	1006	15	67.06
عبيد علي	977	13	75.15
عين السفيهة	1002	37.67	45.63
المجموع	**232992**	**2497.41**	**93.29**

المصدر: التعداد العام للسكن والسكان 1998 مكتب الإحصاء بلدية سطيف

أما في سنة 2005 قدر عدد السكان المدينة ب 272371 ساكن وفي سنة 2008 فقد قدر عدد السكان ب 288461 ساكن .

يوضح الجدول الموالي توزيع عدد السكان المدينة حسب الأحياء وفق إحصاء 2008.

جدول رقم (04) يوضح توزيع عدد سكان المدينة حسب إحصاء 2008.

اسم الحي	عدد السكان
حي يحياوي	28326
حي الهضاب	9222
حي القصرية	5709
حي المعبودة	6349
حي حشمي	20296
حي أولاد براهم	9249
حي عين تبينت	10770
حي ثليجان	6294
حي بيزار	5958
حي 1000 مسكن + 20 أوت	5948
حي 750 مسكن	8207
حي عمر دقو	3863
وسط المدينة	9234
حي كعبوب	4574
حي 600 مسكن	8000
حي 1014 مسكن	6589
حي بلير	7760

حي 500 مسكن	9232
حي لعرارسة	8380
شوف لكداد	7688
قاوة	1521
عين الطريق	12433
الحاسي	23459
فرماتو	6804
عبيد علي	983

مديرية الإحصاء والإعلام الآلي لبلدية سطيف

5-2 مظاهر الاختلال المورفوروجي في مدينة سطيف

لقد كان لنمو سكان في المدينة الجزائرية وكبر حجم الحركات السكانية منها واليها تأثير كبير على تركيب المدينة من حيث مواقع المناطق السكنية ومواقع مناطق المرافق العمومية والخدماتية وحتى المناطق التجارية، مدينة سطيف هي الاخري عرفت نموا غير ملامحها وطمس مورثوها المعماري فأصبح النمو العمراني يستجيب لمتطلبات السكان من السكن ومرافق خدماتية وذلك على حساب المشهد الحضري و صورة المدينة الجمالية وخصائصها الثقافية والحضارية حيث انتج ذلك نسيجا عمرانيا مختلا تتداخل فيه أنماط البناء وأشكالها فيما بينها وقد كان هذا التأثير على عدة أصعدة نذكرها في مايلي:

5-2-1 على صعيد الأول: تعدد أشكال النمو العمراني

وهو يعبر عن تأثير الكثافة السكانية المتمركزة في المدينة والتي تمثل طلبا متزايد على السكن خاصة السكن الاجتماعي ولتساهمي لذلك نجد في السنوات الأخيرة استغلال جميع الجيوب والمجالات الحضرية داخل المدينة بغرض توفير اكبر قدر ممكن من السكنات فعند اجراء مقارنة بين حدود المدينة في سنة

1998 وحدودها في سنة 2008 نجدها قد اتسعت بشكل كبير خاصة من الجهة الشمالية الشرقية واذا تساءلنا عن نوع هذا الامتداد نجده في اغلبه امتداد افقي اما في داخل المدينة فقد تم استغلال جميع المجالات الفارغة لانجاز مشاريع السكن التساهمي مثلا في حي المعبودة او لانجاز بعض المرافق الخداماتية مثل حي تبينيت حيث استغل المجال الفارغ في انجاز مديريات الولاية.

أما في التجمعات المحيطة بالمدينة فتميزت بامتداد أفقي وذلك علي حساب الأراضي الزراعية المحيطة بها مثل السفيهة حيث استفاد بعض المشتركين في التعاونيات الفلاحية من قطع أرضية لبناء مساكن وفي عين طريق والتي عرفت عدة مشاريع موجهة للقضاء علي السكنات الهشة في وسط المدينة والملاحظ في جميع هذه التجمعات الثانوية هو اختلال النسيج العمراني وانتشار مظاهر التريف ومظاهر البؤس التي تعكسها الواجهات غير المكتملة والشوارع غير المعبدة وغير المنتظمة.

*وتبين نتائج الإحصاء العام للسكن والسكان لسنة 2008 التوزيع الإجمالي لحظيرة السكن للأسر العادية والجماعية لبلدية سطيف وكذا جدول يبين عدد السكان البلدية إلى غاية 2015/12/31 كمايلي:

جدول رقم05: يبين التوزيع الإجمالي لحظيرة السكن لبلدية سطيف حسب إحصاء 2008.

البلدية	التجمع الحضري الرئيسي	التجمع الحضري الثانوي	المنطقة المبعثرة	المجموع
سطيف	54491	6652	701	61844

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية سطيف

ويوضح الجدول الموالي توزيع المساكن المشغولة حسب نوعية البناء .

جدول رقم 06 يبين توزيع المساكن المشغولة حسب نوعية البناء حسب احصاء 2008.

البلدية	العمارة	المسكن الفردي	المسكن الأخر	البناية القصديرية	غير مصرح بها	المجموع
سطيف	17792	24430	189	1838	973	47367

المصدر :مكتب الإحصاء لبلدية سطيف

جدول رقم 07: يبين عدد السكان بلدية سطيف حالة موقوفة بتاريخ 2015/12/31.

البلدية	التجمع الحضري الرئيسي	التجمع الحضري الثانوي	المنطقة المبعثرة	المجموع
سطيف	311587	39192	4021	354801

المصدر :مكتب الإحصاء لبلدية سطيف بتاريخ 2017/05/15

5-2-2 الصعيد الثاني: انتشار واسع للسكنات الغير مكتملة

عرفت مدينة سطيف نموا كبيرا في الأحياء خاصة خلال العشرية الأخيرة حيث ظهرت فكرة اعتبار المسكن القصديري كمرحلة أولي للحصول علي سكن شرعي ومحترم ويعتبر الحي العشوائي بشوف لكداد اكبر الأحياء العشوائية التي توقع على أطراف المدينة والذي جذب إليه السكان من جميع أنحاء الوطن تقريبا والذين جاؤوا طلبا للعمل خاصة في مجال البناء والتجارة خاصة في سوق الخضر والفواكه وأمام عدم القدرة علي شراء مسكن لائق يلجا معظم هؤلاء الوافدين الي بناء مسكن كمرحلة اولى ثم يقوم هؤلاء الوافدين في مرحلة ثانية بجلب عائلاتهم وأقاربهم مما يخلق جوا اجتماعيا جديدا.

والملاحظ في جميع هذه الأحياء هو اختلال النسيج العمراني التي تعكسها الواجهات الغير المكتملة والمشوهة للمشهد الحضري وخاصة على المحاور الرئيسية للمدينة ونذكر منها.

- **RN05** سابقا والتي تربط المدخل الشرقي للمدينة (تجمع الحاسي) بالمدخل الغربي مارة بالمركز.
- **RN09** الطريق الوطني الرابط بين تجمع الشيخ العيفة ومركز المدينة من الناحية الشمالية.
- **RN28** الطريق الوطني الرابط بين السفيهة ومركز المدينة من الناحية الجنوبية الغربية.
- **RN75** الطريق الوطني الرابط بين تجمع عين طريق ومركز المدينة من الناحية الجنوبية الشرقية.

5-2-3 الصعيد الثالث: الخصائص الاجتماعية للسكنات

ومن ناحية أخري فقد كان للنمو السكاني الذي عرفته المدينة خاصة بفعل الهجرة ودخول أصحاب رؤوس الأموال، حيث أصبحت الأحياء السكنية تعبر عن الطبقية في المجتمع الجزائري. ومن خلال ملاحظة الشكل الخارجي للمسكن يمكن تحديد الخصائص العامة لساكنيه فأصحاب الطبقة الراقية الذين يتفننون في تعمير فيلاتهم على ارقي طراز معماري دون الحاجة إلي ترك محلات تجارية، وعدم ترك مجال لتعمير مستقبلي كما نجدهم في السكن الجماعي في سكنات ترقوية والتي يمكن تميزها من خلال مساحتها الواسعة وطرازها المعماري ومن خلال واجهاتها البورجوازية.

وفي نفس الوقت نجد بعض الأحياء السكنية التي تغير لون طلاءها وأصبح باهتا كما ساهم السكان في تغيير الوجهات الخارجية حسب الحاجة إليها كما أن التصميم الخارجي للعمارة يوحي بأنها سكن اجتماعي أنجز في اسرع مهلة ممكنة كما أن المساحة المخصصة لتلك السكنات تعبر هي الاخري عن ذلك، آي عن الوضعية الاجتماعية للسكان كما أن الزائر لأحياء السكن التساهمي يلاحظ درجة النظام والنظافة داخل الحي وذلك لمستوي التفاهم بين السكان والذي انعكس إيجابا على المظهر الخارجي للحي عكس ما لحظناه على البنايات الفردية التي معظمها غير مكتملة.

3-5 خصائص التوسع العمراني والنمو السكاني

على مستوي السكنات الفردية فإننا أصبحنا نلاحظ اليوم ظاهرة جديدة تتمثل في المسكن الواحد والذي يوحي بانقسام العلاقات الاجتماعية والاتجاه نحو الفردية كما تزايد السكن يوحي بتزايد الأسر حيث يفكرون بأن يسكنوا ولا يهتمون بإتمام واجهات بناياتهم ومدى أهمية ذلك.

7- نظرة على واقع المشهد الحضري لمدينة سطيف.

أدت الكثير من الظروف و العوامل الاقتصادية و الاجتماعية و حتى السياسية منها إلى جعل مدينة سطيف من المناطق التي عرفت انتشار كبير لظاهرة البنايات الغير المكتملة التي شوهت المنظر العام للمدينة[1].

صورة رقم (08): تبين واقع المشهد الحضري لبعض أحياء مدينة سطيف.

المصدر: الموقع الإلكتروني www.setif.infor مارس 2017

(1) الباحث: زيارات ميدانية لمختلف أحياء مدينة سطيف

صورة رقم (09): تبين واقع المشهد الحضري لبعض أحياء مدينة سطيف.

المصدر: الباحث مقابل ثانوية الشهيد عمار مرناش بتاريخ 2017/05/16

ولا تزال غالبية البنايات في مدينة سطيف غير مكتملة ويطغى عليها لون الآجر الذي يشوه المنظر العام للمدينة، في منظر يوحي بوجود الكثير من الفوضى والتسيب ، بالرغم من مرور 8 سنوات كاملة عن إقرار الدولة لقانون 08/15 لتسوية البنايات الغير المكتملة.

وحسب المعطيات، فإن الملفات المودعة من أجل التسوية ضعيفة جدا مقارنة بعدد السكنات الموجودة على مستوى البلدية، حيث استقبلت مصالح البلديةِ أقل من 12 ألف ملف، مقارنة بعدد السكنات الموجودة و كذا القطع والتجزيئات التي تم إنشاؤها في إطار الوكالة العقارية، دون احتساب التجزئات الخاصة والبناءات الذاتية، وكلها خلفت مدنا من الآجر فيها من الفوضى وسوء المنظر وتشويه المشهد الحضري للمدينة، ما يقزز وينفر زوار واحدة من أكبر ولايات الوطن[1].

(1) المصدر:مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية سطيف

فمركز المدينة هو حامل شعلة ديناميكية المجال الحضري كله بل هو مؤشر جودة للزوار الأجانب و علامة هوية للسكان المحليين و المشهد الحضري للمدينة له وجهان على الأقل : المشهد الحضري العام والوجه المعماري الخاص (أي الطابع المعماري الخاص بكل بناء).

فالملاحظ لمعظم شوارع مدينة سطيف أن المشهد الحضري غير متكامل وغير متجانس وهذا راجع للبنايات الغير مكتملة والموضحة في الصور رقم:10-11-12، وحتى البنايات التاريخية القديمة تشهد تشوه كبير وهذا راجع إلى عوامل الزمن والمناخ وكذا نقص الترميمات من طرف المصالح المختصة والصور رقم 13 توضح ذلك.

صورة رقم (10):تبين واقع المشهد الحضري لبعض أحياء مدينة سطيف .

المصدر: الباحث حي حشمي بتاريخ 2017/05/16.

صورة رقم (11): واقع المشهد الحضري لبعض أحياء مدينة سطيف.

المصدر: الباحث حي حشمي بتاريخ 2017/05/16

صورة رقم (12): واقع المشهد الحضري لبعض أحياء مدينة سطيف.

المصدر: الباحث حي عين موس بتاريخ 2017/05/16

صور رقم (13): واقع المشهد الحضري لبعض بنايات القديمة التاريخية لمركز مدينة سطيف

المصدر: الباحث شارع 08 ماي 1945 بتاريخ 2017/05/14

خلاصـــة:

من خلال ما تقدم عرضه نستنتج ان الموقع المميز الذي تحتله مدينة سطيف والذي ساهم بشكل كبير في جذب عدد كبير من الأفراد إليها باختلاف أصولهم الفكرية و الاقتصادية .

فقد أدى هذا العامل إلى نمو السكان وتزايد عدد الأحياء السكنية بها وظهور مناطق لتلبية طلب السكان في التوسع حيث عرفت المدينة خلال مراحل زمنية مختلفة توسعات عمرانية كبيرة خاصة خلال السنوات الأخيرة التي عرفت اتساعا في كل الاتجاهات وقد نشا ت هذه الأحياء محيطة بالنواة الأولي للمدينة كان للنمو السكاني الذي عرفته المدينة تأثير كبير عليها من خلال تغيير أنماطها ومن خلال ظهور وتنامي الأحياء ببنايات غير مكتملة.

تمهيد:

لمعرفة أثر البنايات الغير المكتملة على المشهد الحضري للمدينة سطيف إخترنا أربع مواقع مختلفة وقمنا بإحصاء والتقاط صور ميدانية لبعض بنايات وشوارع مختلفة من مدينة سطيف لتحليليها وتفسيريها ومعرفة نسبة البنايات غير المكتملة مقارنة بالبنايات المكتملة بالاعتماد على أداتي الملاحظة العلمية وغداة تحليل المضمون فاخترنا وحدة الصورة للتحليل.

1_. مواقــع الدراســة:

تم تحديد أربعة (04) مواقع للتشخيص واقع البنايات الغير المكتملة ومدى تأثيرها على المشهد الحضري للمدينة من بينها موقع خاص بالبنايات القديمة التاريخية وهي عبارة عن شوارع رئيسية ذات حركية ونشاط وهي:

- موقع رقم01: من عيادة محابي إلى غاية المعلم عين فوارة.
- موقع رقم02: من نقطة الدائرةROND POINT لحي بوسكين إلى غاية حديقة التسلية.
- موقع رقم03:من المركز التجاري الرايس إلى غاية عيادة الهضاب.
- موقع رقم 04: شارع 8 ماي 1945 مركز مدينة سطيف والذي هو عبارة عن بنايات قديمة تاريخية.

الخريطة العامة

1 1 موقع رقم01: من عيادة محابي إلى غاية المعلم التاريخي عين فوارة:

يقع في الجهة الجنوبية للمدينة مرورا على مسجد السبطين الحسن والحسين وحديقة الأمير عبد القادر إلى غاية المعلم التاريخي عين الفوارة على طول 1500م.

صور رقم (01) تبين البنايات الغير مكتملة على مستوى الموقع رقم 01:

المصدر الباحث – خرجة ميدانية بتاريخ 2017/04/19.

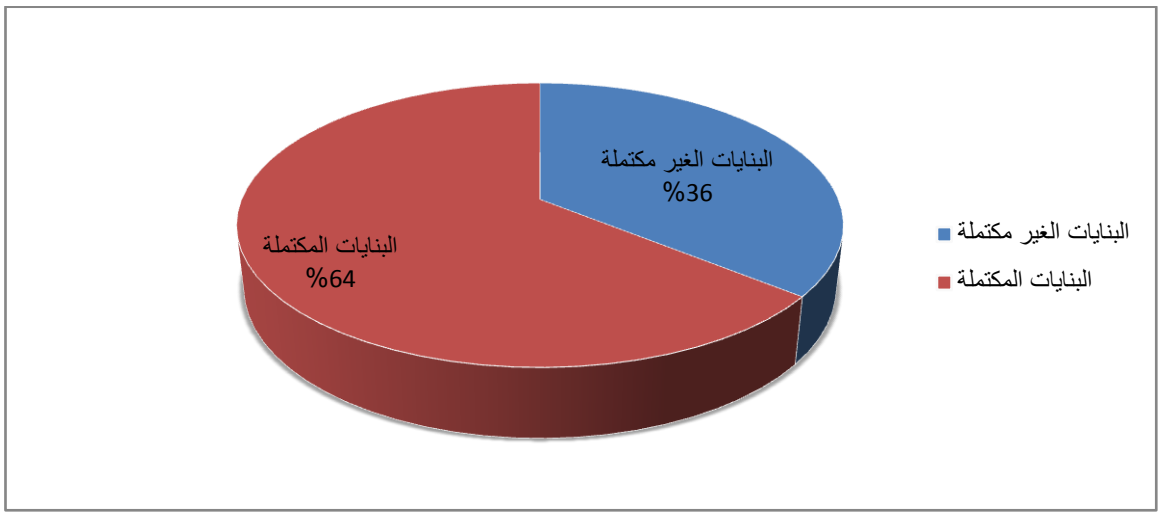
الخريطة

جدول رقم (01) يبين عدد البنايات والتجهيزات المكتملة والغير المكتملة على مستوى الموقع رقم01:

التعيين	عدد البنايات	البنايات المكتملة	التجهيزات	البنايات الغير المكتملة	التجهيزات الغير المكتملة
	81	49	03	28	01
	81	52		29	

المصدر : الباحث خرجة ميدانية

رسم بياني رقم (01) يبين نسبة عدد البنايات والتجهيزات المكتملة والغير المكتملة على مستوى الموقع رقم 01:



المصدر الباحث – خرجات ميدانية بتاريخ –2017/04/22.

نلاحظ من خلال الجدول رقم ان عدد البنايات المكتملة 52بناية اي بنسبة64% فحين ان عدد البنايات الغير المكتملة 29بناية اي بنسبة 36 %.

اي ان عدد البنايات الغير المكتملة مرتفع مقارنة بعدد البنايات الموجودة ،وما نلاحظه من خلال الصورة المرافقة تشوه الصورة الجمالية للشارع الممتد من عيادة محابي الي غاية عين فوارة بشكل ملفت للانتباه وذلك لعدم إتمام الواجهات والبنايات وكذا غياب شبه تام للفضاءات الخارجية من تحسين وتهيئة.

ويعود عدم إتمام البنايات لأسباب عديدة منها غياب ثقافة الاهتمام بالمشهد الحضري للمدينة وكذلك تركيز المواطنين على إتمام داخل البنايات على حساب الواجهات وبالإضافة إلي عدم إدراك أهمية إتمام الواجهات وتأثيرها على المشهد الجمالي العام.

وجود هذا الشارع في قلب مدينة سطيف والممتد من عيادة محابي إلى غاية المعلم التاريخي عين فوارة كان من المفروض ان تكون البنايات مكتملة بكل المقاييس وهذا نظرا لإقبال الكبير لزوار.

1 –2 موقع رقم02: من نقطة الدائرةROND POINT لحي بوسكين إلى غاية حديقة التسلية:

يقع في الجهة الغربية للمدينة من نقطة الدائرةROND POINT لحي بوسكين مرورا على الفرع البلدي وكذا البنك الجزائري الخارجي إلى غاية حديقة التسلية على طول 1100م ويعتبر مدخل المدينة على الطريق الوطني رقم 09.

صور رقم (02) تبين البنايات الغير مكتملة على مستوى الموقع رقم 02.

المصدر: الباحث – خرجة ميدانية بتاريخ 2017/04/29.

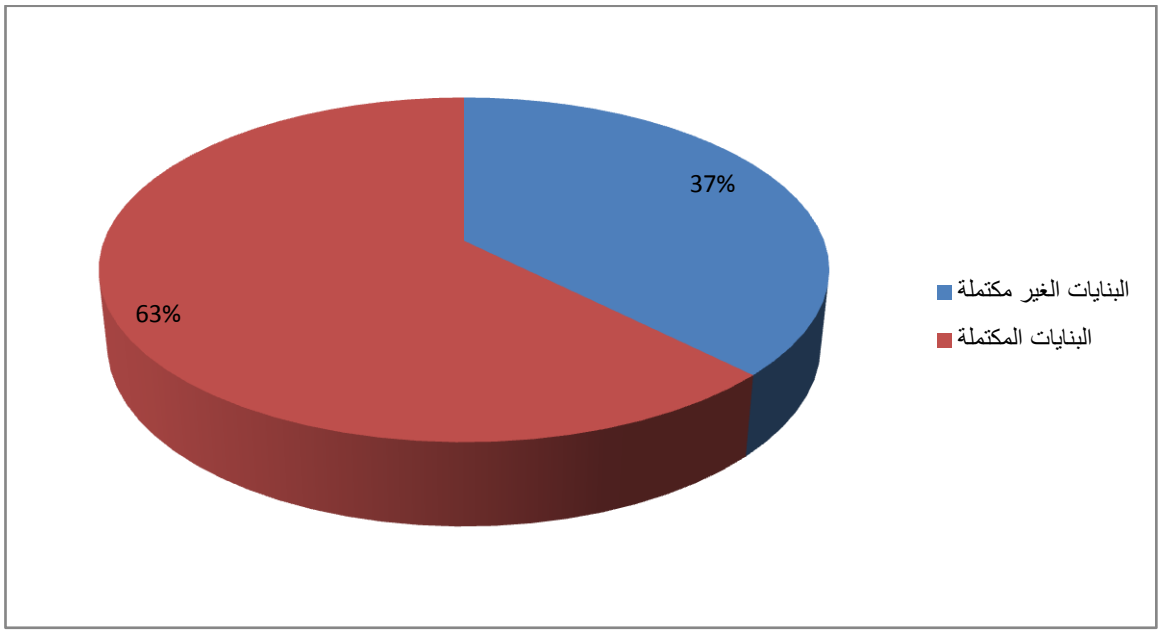
الخريطة

جدول رقم (02) يبين عدد البنايات والتجهيزات المكتملة والغير المكتملة على مستوى الموقع رقم02:

	عدد البنايات	البنايات المكتملة	التجهيزات	البنايات الغير المكتملة	التجهيزات الغير المكتملة
التعيين	65	35	05	24	01
	65	40		25	

المصدر : الباحث

رسم بياني رقم (02) يبين نسبة عدد البنايات والتجهيزات على مستوى الموقع رقم 02:



المصدر : الباحث

يبين الجدول رقم (2) إحصائيات البنايات المكتملة وغير المكتملة من حي بوسكين الي غاية حديقة التسلية ،فقد قدرت عدد البنايات المكتملة ب40 بناية اما عدد البنايات غير المكتملة ب 25 بناية وهو مرتفع اذا ما قارناه بعدد البنايات الاجمالي 65 بناية وهو ما يعكس تشوه النضرة العامة للشارع بالرغم من أن 40 بناية مكتملة إلا أن وجود البنايات غير المكتملة مع نقص في التأثيث العمراني اثر بشكل كبير على المشهد الحضري للمدينة رغم أن هذه البنايات تقع على شارع رئيسي وبه تجهيزات، فالصور رقم02: تبين ذلك .

فمثلا نجد مدينة تلووز الفرنسية لديها طابع عمراني خاص تعكس الهوية العمرانية الخاصة بهم، فبناياتها متممة ومكتملة في ادق التفاصيل بنفس التصميم وبنفس الطلاء واللون وعلى مستوى علو واحد، وهذا ماخلق مشهد حضري ذو بعد جمالي من خلال استمرارية الكتل الفيزيائية واللونية، وهذا ما جعلها قبلة للسياح.

3-1 موقع رقم03:من المركز التجاري الرايس إلى غاية عيادة الهضاب.:

يقع في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة من مركز التجاري الرايس مرورا على حي لعرارسة إلى غاية عيادة الهضاب.

صور رقم (03) تبين البنايات الغير مكتملة على مستوى الموقع رقم 03.

.

المصدر: الباحث – خرجة ميدانية بتاريخ 11-2017/05/16.

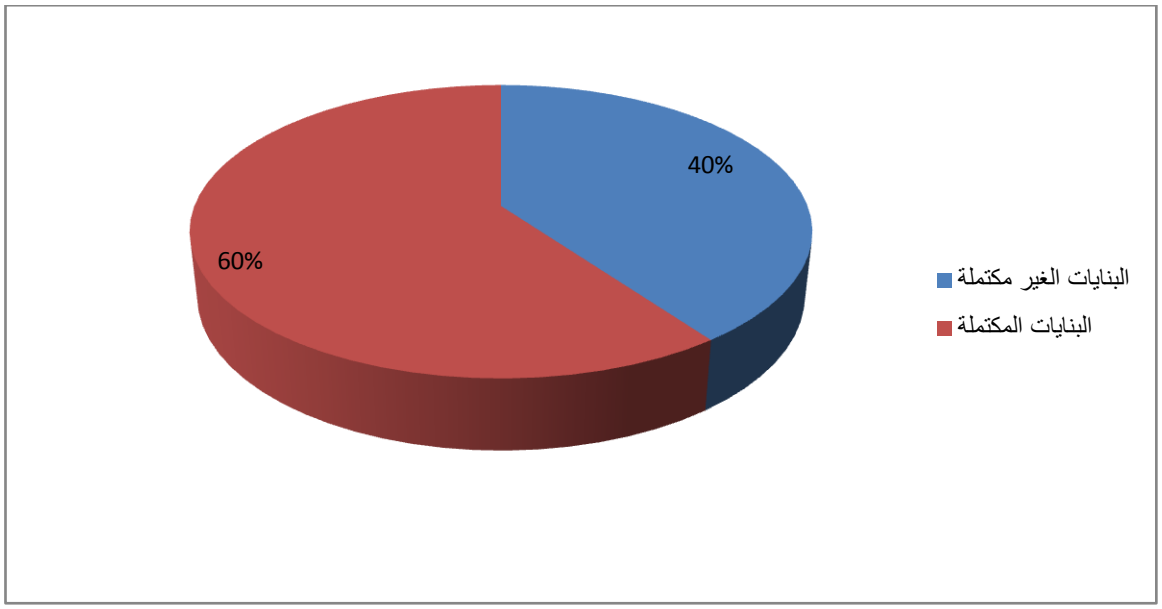
الخريطة

جدول رقم (03) يبين عدد البنايات والتجهيزات المكتملة والغير المكتملة على مستوى الموقع رقم 03:

	عدد البنايات	البنايات المكتملة	التجهيزات	البنايات الغير المكتملة	التجهيزات الغير المكتملة
التعيين	97	56	07	41	01
		63		42	

المصدر: الباحث – خرجة ميدانية بتاريخ 2017/05/11.

رسم بياني رقم (03) يبين نسبة عدد البنايات والتجهيزات المكتملة والغير المكتملة على مستوى الموقع رقم 03:



المصدر: الباحث

يوضح الجدول رقم (3)عدد البنايات المكتملة وغير المكتملة الواقعة على امتداد المركز التجاري الرايس الي غاية عيادة الهضاب وهو شارع يعرف إقبالا كبيرا من المارة لوجود تجهيزات مهمة بها وكذا محلات تجارية على طول الشارع غير أن عدد البنايات الغير المكتملة قدرت ب42 بناية أما البنايات المكتملة عددها 63 بناية والصورة المرافقة للشارع تظهر تشوه المشهد الحضري للمدينة وهذا ما يؤكد صحة فرضيتنا التي مفادها أن البنايات غير المكتملة تؤثر بدرجة كبيرة على المشهد الحضري للمدينة،والملاحظ أيضا نقص في الفضاءات الخارجية من تهيئة وتأثيث عمراني، وكان من المفروض أن يكون هذا الشارع مكتمل من جميع الجوانب.

4-1 موقع رقم 04: شارع 08 ماي 1945 بمركز مدينة سطيف والذي هو عبارة عن بنايات قديمة تاريخية(استعمارية) « Vieux bâti ».

يقع شارع 08 ماي 1945 بمركز مدينة سطيف من المعلم عين الفوارة إلى غاية البريد المركزي، وهي عبارة عن بنايات استعمارية قديمة فهي تعاني من اهتراء وتشوه في الواجهات فهي بحاجة إلى ترميم وإعادة اعتبار، ويحتوي هذا الشارع على حوالي 44 بناية بعدد طوابق مختلفة مع وجود تجهيزات ومراكز خدماتية، على طول 500 م.

صورة رقم (04) تبين شارع 8 ماي 1945 ا بمركز مدينة سطيف على مستوى الموقع رقم:04.

المصدر: الباحث – خرجة ميدانية بتاريخ 2017/05/11.

الخريطة

صور رقم (05) تبين بنايات شارع 8 ماي 1945 بمركـز مدينة سطيف على مستوى الموقع رقم:04.

المصدر: الباحث – خرجة ميدانية بتاريخ 2017/05/11.

تشكل المناطق التاريخية في كثير من المدن جزءاً من البيئة اليومية للبشر وهي تح افظ على ذكريات الماضي الذي صاغ حياتهم وتمد الحياة بتنوع غني لا يمكن الاستغناء عنه، إلا أنه معظم بنايات التاريخية لمدينة سطيف تشهد عدة تشققات وخاصة على مستوى الجدران وانهيار للتلبيس وكذا تشوه كبير للواجهات التي آثرت في المشهد الحضري فهي بحاجة إلى حماية وإعادة اعتبار [1].

[1]– :المصدر: الباحث – ملاحظة ميدانية .

2_ الدراسة السكنية لمدينة سطيف حالة موقوفة بتاريخ 2015/12/31:

رغم الجهود المبذولة والأموال الطائلة التي ضختها الدولة في مجال السكن تبقى الإنجازات قليلة والمردودية غير كافية والاحتياجات الملحة متزايدة والتحديات قائمة نظرا للكم الهائل من النزوح الريفي العشوائي الذي يتزايد بشكل خطير خاصة في المراكز الكبرى وهذا ما بينته النتائج النهائية للإحصاءات السكنية حيث قدرت نسبة نمو الحظيرة السكنية للولاية سنة 2008 ب 2.49 % مقارنة بإحصاء سنة 1998 منها ما نسبته 23.25 % غير مسكونة أكثرها بالبلديات الشمالية والجنوبية التي شهدت ظروف خاصة ونزوح جماعي يصعب إعادتهم لبلدياتهم بعدما ضاقوا طعم المدينة وتأقلموا معها، كما تجدر الإشارة إلى وجود ما نسبة 8.21 % من المساكن المكونة من غرفة واحدة و 17.5 % مساكن من غرفتين، وإذا ما اعتمدنا أن متوسط الأشخاص بالمسكن (5) أفراد، نقرا من هذه النسب الاكتظاظ الذي تعيشه فئة من المجتمع ونقدر الطلب الهائل على السكن.

2-1 المناطق السكنية الحضرية الجديدة 2015.

جدول رقم (04) يبين المناطق السكنية الحضرية الجديدة 2015.

البلدية	العدد	المساحة (هكتار)	عدد السكنات المحتملة
سطيف	1	12.77	1450

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين سطيف

2-2 التجزيأت والتعاونيات السكنية2015:

جدول رقم (05) يبين التجزيأت والتعاونيات السكنية2015:

البلدية	عدد	عدد القطع الأرضية			المساحة	عدد	عدد القطع الأرضية			المساحة	المساحة الإجمالية
	التجزيأت	المحدثة	المباعة	المبنية		التعاونيات	المحدثة	المباعة	المبنية		
سطيف	86	7777	7651	7354	326180.00	156	2999	2999	2900	132231	458411.27

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين سطيف

2-3 الخظيرة السكنية لبلدية سطيف

جدول رقم (06) يبين الحظيرة السكنية لبلدية سطيف

البلدية	المجموع 2014	إنجازات إلى 2015/12/31				المجمـــوع 2015
		السكنات العمومية الايجارية+ السكنات الهشة	سكنات البيع بالايجار	السكنات التساهمية	السكنات الريفية	
سطيف	66558	1138	2000	1033	0	70729

المصدر: مصلحة الإحصائيات للبدية سطيف بتاريخ 2017/05/15.

2-4 توزيع الخظيرة السكنية لبلدية سطيف حسب التشتت 2015.

جدول رقم (07) يبين توزيع الخظيرة السكنية لبلدية سطيف حسب التشتت 2015.

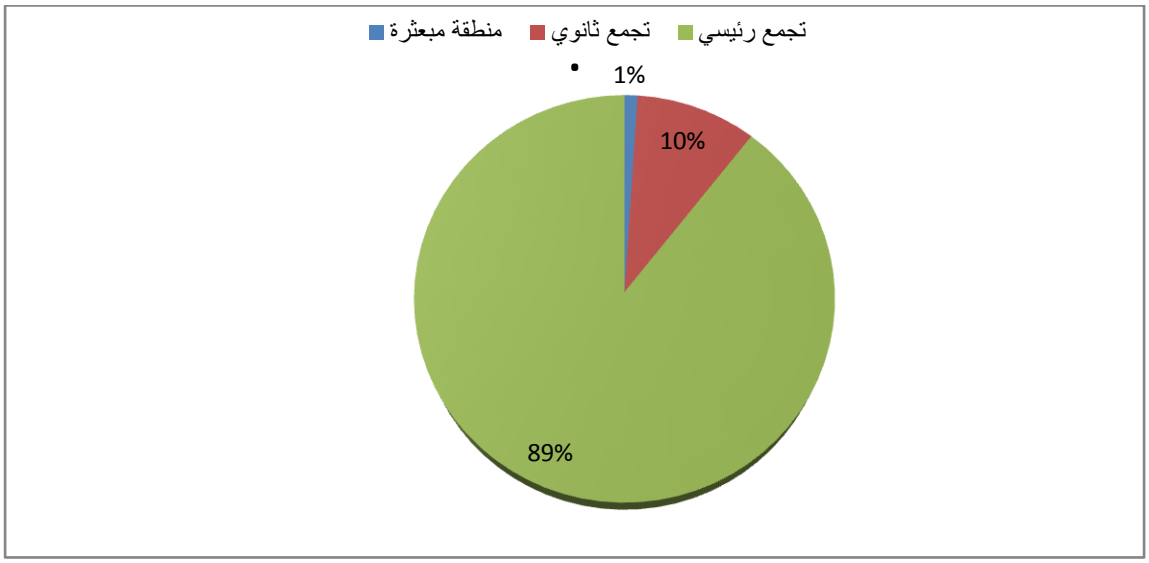
البلدية	التوزيع في 2014/12/31				التوزيع في 2015/12/31			
	تجمع رئيسي	تجمع ثانوي	منطقة مبعثرة	المجموع	تجمع رئيسي	تجمع ثانوي	منطقة مبعثرة	المجموع
سطيف	5904	678	731	6655	63215	6783	731	70729

جدول رقم (08) يبين نسبة توزيع الخظيرة السكنية لبلدية سطيف حسب التشتت 2015.

نسبة التوزيع (%)		
تجمع رئيسي	تجمع ثانوي	منطقة مبعثرة
89.38	9.59	1.03

المصدر: مصلحة الإحصائيات للبدية سطيف بتاريخ 2017/05/15.

رسم بياني رقم (04) يبين نسبة توزيع الخظيرة السكنية لبلدية سطيف حسب التشتت 2015.



- نلاحظ ان معظم السكان متمركزون في التجمعات الرئيسية.

3_ قانون التسوية 15/08 والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 2016/02/21.

5_ 1 قانون التسوية 15/08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008

يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازه:

والذي يلزم أصحاب البنايات بتسوية بناياتهم غير المكتملة والغير المطابقة لقواعد العمرانية والذي استهدف معالجة الفوضى العمرانية وكذا تحسين وجه المدن ويهدف على الخصوص إلى ما يأتي :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات .
- تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون .
- تحديد شروط شغل و/ أو استغلال البنايات .
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيّأ بانسجام.
- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

يحتوي هذا القانون على أربعة فصول وهي كالتالي:

أ – الفصل الأول: يحتوي بدوره إلى قسمين، القسم الأول عبارة عن تعاريف عامة في مجال التعمير والبناء، أما القسم الثاني فيحتوي على مبادئ عامة حول المخالفات في إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، أو تشييد بناية يمنع القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا.

ب – الفصل الثاني: يحدد كيفية تحقيق مطابقة البنايات وينقسم بدوره إلى ثلاثة أقسام وهي:

ب–أ. القسم الأول: يوضح تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[1].

(1):الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة / العدد 44 صفحة 19–29.

ب–ب. القسم الثاني: كيفيات تحقيق مطابقة البنايات.

ب–ت. القسم الثالث: كيفيات استئناف إتمام أشغال الإنجاز.

ت – الفصل الثالث: عبارة عن أحكام جزائية وينقسم بدوره إلى قسمين وهما:

ت–أ. القسم الأول: معاينة المخالفات.

ت–ب. القسم الثاني:يبين العقبات التي تنجر على المخالف للقانون البناء.

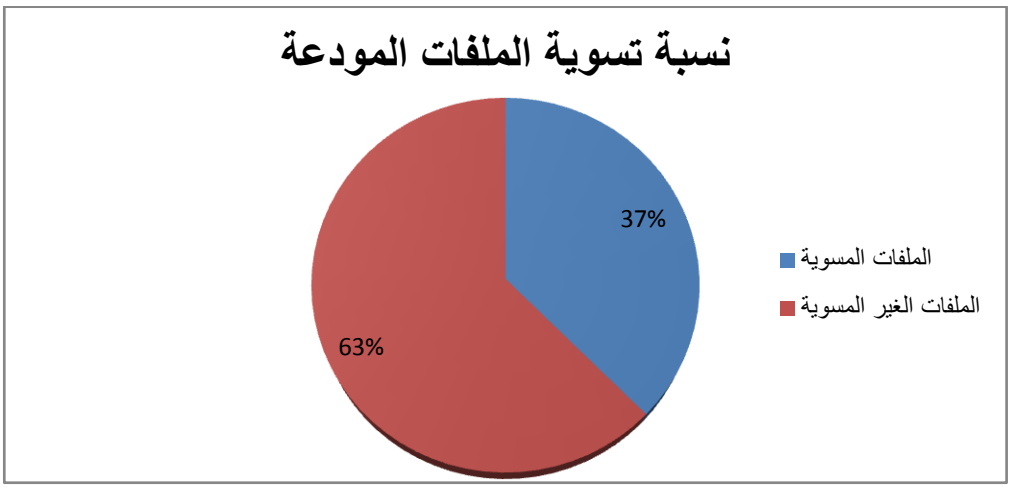
وبعد مرور ثمانية (08) سنوات وانقضاء مهلة إيداع ملفات التسوية بتاريخ 03 أوت 2016 على مستوى البلديات وصل عدد ملفات المودعة على مستوى بلدية سطيف في إطار تسوية البنايات إلى 11676 ملف

جدول رقم (09) يبين عدد الملفات المودعة على مستوى البلدية:

البلديــة	عدد الملفات المودعة	ملفات ناقصة (في إنتظار إستكمالها)	عدد الملفات المحولة إلى الدائرة	عدد الملفات المحولة إلى م ت هـ م ب	ملفات تم تسويتها على مستوى الدائرة
سطيف	11676	7299	1875	2502	4377

المصدر :مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية سطيف

رسم بياني رقم (05) يبين نسبة تسوية الملفات المودعة:



- نلاحظ أن نسبة البنايات التي تم تسويتها ثلث الملفات التي تم إيداعها، ومن بين أسباب التأخر نذكر منها:

- مشكلة العقار والملكية.

- بنايات أنجزت بعد صدور القانون 15/08.

- أسباب تقنية: معارضة مختلف المصالح.

5 2 التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 2016/02/21.

في إطار خلق نسيج عمراني متجانس و بالتالي إنشاء واجهات عمرانية مثالية الهدف منها تحسين و ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني وتهيئته بانسجام ، قامت وزارة السكن والعمران والمدينة بالتنسيق مع وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و كذا وزارة التجارة بإصدار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 و التي تنص على كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة أو الإتمام وتهدف بالخصوص إلى:

- وضع حد لحالة عدم إتمام البنايات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات والمساحات العمومية المعلن عنها كمواقع ذات الأولوية.
- تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبناية.

- إلزامية إتمام الأشغال و مجال تطبيقها
- تصنيف البنايات المعنية والتي تحصى و تصنف البنايات ذات أشغال الواجهات الرئيسية و الجانبية غير المتممة أو في طور الإتمام و الواقعة على مستوى مداخل المدينة ، التجمعات ، على مستوى المحاور الرئيسية أو مستوى الفضاءات العمومية من طرف فرقة متعددة الكفاءات حسب طبيعة الأشغال المنتظرة قصد إتمام الغلاف الخارجي.

- كيفيات المعالجة لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبنايات المحصاة: يجب إتمام أشغال الواجهات ، في مفهوم هذه التعليمة كل من :

–البنايات غير المتممة و الحاصلة على رخصة بناء و منتهية الصلاحية .

–البنايات المزودة برخصة بناء والتي هي غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء الممنوحة.

البنايات المتممة أو غير المتممة المعنية بأحكام القانون 08–5 المؤرخ في 20جويلية2008 ، الذي لم يحصل المالك عن رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة أتمام الأشغال.

- الرقابة و كيفية تدخل الفرقة المتعددة الكفاءات.
- العقبات المترتبة على المالكين.
- كيفية متابعة العملية[1].

وبتاريـخ 2017/11/06 أرسلت مراسلة التي تنص على تطبيق القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات الغير منتهية التي تفضي إلى تجميد الإيجارات وتجديد عقود الإيجار، وفي مضمون المراسلة تم تكليف السيد الوزير السكن والعمران والمدينة بنشر هذا القرار وتقديمه على أنه تمديد جديد وأخير للمالكين المعنيين لإتمام إنجاز بناياتهم و أيضا تكليف وزير العدل حافظ الأختام بتبليغ الموثقين أن تطبيق القانون رقم 15/08 قد تم تعليق تطبيقه وعدم المطالبة بشهادة المطابقة كشرط مسبق[2].

(1) التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 2016/02/21.

(2) مراسلة الوزير الأول رقم 65 بتاريخ 2016/11/06 إلى وزارة الداخلية ووزارة العدل ووزارة السكن للتبليغ إلى الولاة.

وحسب الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 77 بتاريخ 29 ربيع الأول 1438 الموافق لـ 29 ديسمبر 2016 أن تسوية البنايات وقيمة العقار ابتدءا من أو يناير سنة 2018 حسب المادة113 التي تنص على:

يمكن تسوية وضعية البنايات المزودة برخصة البناء التي تم إنجازها أو التي هي قيد الإنجاز، غير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة وذلك شريطة احترام :

– حقوق الجوار، فيما يخص تحديد موقع البناء والانفتاح.

– معايير البناء والأمن.

– آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة ا لمشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية.

تتم التسوية مقابل دفع غرامة تتراوح ما بين 10 % و 25% من قيمة العقار وحسب طبيعة المخالفة.

يسري مفعول هذا الحكم ابتداء من أول يناير سنة 2018.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم[1].

(1)الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 77 بتاريخ 29 ربيع الأول 1438 الموافق لـ 29 ديسمبر 2016، ص 47.

4_ انعكاسات البنايات الغير المكتملة على المشهد البصري للمدينة :

من خلال دراسة وتحليل البنايات الغير المكتملة على مستوى المواقع التي تم اختيارها، نجد أن عددها هائل ومرتفع رغم أن أغلبيتها موجودة في الشوارع الرئيسية وأحياء تم إنشائها منذ مدة طويلة، وهذا ما أثر سلبا على الانسجام والتجانس والاستمرارية البصرية للمشهد الحضري للمدينة،فالاستمرارية البصرية للشارع أو الفضاء المفتوح تقوي الإحساس بالمكان والانتماء والاهتمام بالمحتوى الحضري من خلال استمرارية الطراز المعماري والمقياس والمواد وهذا ما كان غائب على معظم شوارع مدينة سطيف، فالعوامل الفيزيائية والعوامل الإنسانية هي التي تؤثر على المشهد الحضري وبتكاملها تتحقق الوحدة البصرية .

5 -التحقق من الفرضيات:

أ – تحليل الفرضية الأولى: أثر عدم إتمام البنايات على المشهد الحضري للمدينة بشكل كبير .

إن تشوه المنظر العام للمدن عبر العالم يرجع إلى إنتشار البنايات الغير المكتملة وخاصة من ناحية إتمام الواجهات والذي ينعكس عنها تشوه الصورة الجمالية للبناية وبالتالي ينعكس على المشهد الحضري العام للمدينة، وبتكرار الظاهرة في معظم شوارع وأحياء مدينة سطيف وخاصة في الضواحي، وهذا ما خلق عدم الإنسجام وغياب الوحدة البصرية وهظا ميطهر ويوحي بوجود فوضى عمرانية، وعدم تناسق بين البنايات المتجاورة على طول الشارع، فلو كانت كل البنايات المدينة مكتملة الواجهات وخاصة إذا كانت ذات طابع عمراني موحد الذي يخلق مشهد حضري منسجم ومتكامل يحقق الوحدة البصرية، التي تصر الناظرين وتوحي بتقدم وتطور المدينة في ميدان العمران، وهذا ما يخلق نوع من الراحة النفسية والإجتماعية للساكنين والزوار .

والمعلوم أن الدول التي تستقطب السواح تتسم بمشهد حضري جميل وفن معماري راقي للتنظيم والتناسق

والإنسجام الذي تتسم به، ما ينعكس على المدينة بأكملها خاصة أنهم يتبعون خط معماري موحد، كمدينة باريس ومركز تلوز وإطاليا مع وجود زخرفة على الواجهات ولون وطلاء موحد، ما يخلق تحفة معمارية وعمرانية مصممة بإتقان وهذا له انعكاسات إجابية على مجالات عدة سياحية اقتصادية واجتماعية...إلخ

ولأن مجال البناء والتعمير ترك نوعا ما حرا أي مواطن له الحرية في إتمام البناية والواجهة بذوقه الخاص هذا ما جعل هناك إختلاف كبير في الإتمام عناصر الشكلية والأساسية ألبنايات والمشهد الحضري (الجدران والفتحات والشرفات اللون الحجم التفاصيل ومواد الإتمام) والتي بها تأثرت الصورة الجمالية العامة للمدينة وهذا ما يثبت صحة الفرضية.

ب – تحليل الفرضية الثانية: سبب انتشار البناءات الغير المكتملة يرجع إلى نقص لقوانين الردعية .

إن نقص القانون أو عدم تطبيقه يؤدي إلى إنتشار البينايات الغير المكتملة، فالقانون وحده كفيل بالقضاء على هذه الظاهرة، فوجود قوانين تنظيمية في مجال البناء والتعمير دون تطبيقها يجعل المواطن يتراخى ويمتنع عن الاتمام، فلو كانت هناك عقوبات تطبق عند عدم اتمام البناية أو الواجهة وفق معاير البناء وفي مدة محددة لاضطر إلى تطبيق ذلك.

فمثلا عند إصدار التعليمة المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 و التي تنص على كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة أو الإتمام، حيث تجبر صاحب البناية على إتمام واجهة وتسلم لهم شهادة إتمام لإستعمالها في عقود إيجار المحلات والمنازل، وعند عدم الامتثال تطبق عليه عقوبات المنصوصة في قانون التسوية 15/08، سارع معظموهم إلى إتمام الواجهة، وهذا ما أدى إلى تحسن المظهر الخارجي لبعض الشوارع، وهذا ما يثبت أن تطبيق القانون دور كبير في معالجة المخالفات العمرانية.

وعند اصدار الوزير الاول التعليمة رقم 65 بتاريخ 2016/11/06 التي تنص على تعليق احكام القانون رقم 15/08، توقفوا المواطنين على إتمام الواجهات.

6- نتائج الدراسة:

1 –انتشار البنايات الغير المكتملة بصفة كبيرة تقدر ب 37.66% على مستوى مواقع الدراسة.

2 –ان الفرق بين البنايات المكتملة 62.33% والغير مكتملة 37.66% ليس بفرق كبير وبتالي أثر على الصورة الجمالية للمدينة.

3 –نقص تطبيق القوانين المنظمة للعمران أحد أهم أسباب انتشار البنايات الغير المكتملة وهذا ما يؤكد صدق فرضيتنا.

4 –وبناءا على الزيارة الميدانية لأصحاب البنايات الغير المكتملة استخلصنا غياب ثقافة الاهتمام بالمشهد الحضري وانعكاسات السلبية على عدم إتمام واجهات البنايات.

5 –أن اغلبيه المواطنين يركزون على إتمام الداخلي للبنايات على حساب الشكل الخارجي للبناية.

6 –غياب طابع معماري موحد.

7 –عدم وجود دعم مادي لصاحب البناية من طرف الدولة لإتمام الواجهات الخارجية.

خلاصـة الفصل

أثرت البنايات الغير المكتملة على المشهد الحضري للمدينة سطيف بدرجة كبيرة، فعدم إتمام البنايات والواجهات، شوه الصورة الجمالية العامة للمدينة سطيف بشكل ملفت للانتباه ،وهذا له تأثيرات على عدة مجالات من بينها المجال السياحي والاقتصادي والاجتماعي والنفسي.

الخاتمة العامة

من أجل تحقيق والوصول إلى مشهد حضري ذي بعد جمالي وصفات معينة يجب تنظيم العناصر المكونة له من واجهات الأبنية والعناصر المكونة للفضاءات الخارجية ، وبناء على النتائج التي خرجت بها من خلال التحليل الميداني للمواقع التي تم دراستها وكذا الخرجات الميدانية لمختلف الأحياء هكذا فان فرضية الدراسة التي مفادها بان البنايات الغير المكتملة أثرت بدرجة كبيرة على المشهد الحضري لمدينة سطيف بانها قد تأكدت وكذا الفرضية الثانية كون غياب القوانين المنظمة للبناء قد ساهم بدرجة كبيرة في انتشار البنايات الغير المكتملة.

وبناءا على هذا الاطار يمكن تقديم مجموعة من التوصيات نذكرها فيما يلي:

- تفعيل دور المجالس البلدية والمصالح الأخرى للوصول إلى صنع القرار الذي يشترك فيه كل افرد المجتمع للنهوض بمستوى مشهد المدينة ومواكبة التطورات المعمارية المعاصرة.
- السيطرة على تطوير الجديد من خلال الحفاظ على المقياس الحضري التقليدي وتدقيق التجانس والاستمرارية بين القديم والحديث.
- العمل على توحيد الخصائص الشكلية لعناصر المشهد الحضري (اللون الحجم التفاصيل ومواد الإتمام) واستمراريتها على طول الشارع.
- العمل على توحيد العناصر الأساسية في المشهد الحضري (الجدران والفتحات والشرفات).
- تشجيع الدراسات والبحوث المتخصصة بتطوير مراكز المدن بما يتناسب مع العصر مع الحفاظ على الموروث الحضاري للمدينة.
- إجراء دراسات للوقوف على أهم المشكلات التي تواجه تنفيذ التطوير عموما.
- تحقيق الترابط المفصلي بين كل ما هو موجود في المشهد الحضري القديم والحديث سواء على مستوى الكل او على مستوى الجزء.

- العمل على حماية الاوجه الحضرية المميزة التي تجسد شخصية المنطقة.
- متابعة إنجاز البنايات إلى غاية إتمامها لان المظهر الجمالي للاطار المبني يعتبر من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته.
- تطبيق قوانين البناء والتعمير ومحاربة إنجاز البنايات بدون رخصة.
- توعية المواطنين بأهمية إتمام واجهات البنايات وماله ذلك من انعكاسات ايجابية تعود عليهم.

في انتظار دراسة قادمة تتناول زاوية أخرى كدراسة أثر عدم التهيئة الحضرية للفضاءات الخارجية عن المشهد الحضري للمدينة.

قائمة المراجـــع

1–الكتب:

– خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى عين لمليلة الجزائر 2005.

– خربطولي صلاح الدين، السياحة المستدامة، سلسلة الرضا للمعلومات،دمشق 2004 ص 30

2– المذكرات والبحوث:

– لعيساوي احمد، سالمي بشير، بوسعيد مصطفى، حالة حي قندهار مدينة تندوف، تاثير الاحياء الفوضوية على نمو النسيج العمراني، ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرة تخصص تسيير المدن ، جامعة المسيلة ، 2013.

– لطرش سارة، تأثير النمو السكاني في تغيير مورفولوجية المدينة، رسالة ماجستير، قسم العلوم الإجتماعية، جامعة فرحات عباس 2011/2011.

– حسين ضياء علي، الاثراء البصري في المشهد الحضري، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة بغداد 2012م ص 24–26

– الياس ايثار جوزيف أسس التجديد الحضري للنسيج التراثي، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية، بغداد ص88.

– المبارك كاظم عامر التماسك والتفكيك في بيئة المشهد الحضري رسالة ماجستير مركز تخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد 1999، ص296 .

– مجماج هشام ، عثماني وليد ، دور الفضاءات الحضرية العمومية في تحقيق احياء مستدامة في مدينة سطيف حالة حي مقام الشهيد ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرة تخصص تسيير المدن ، جامعة ام البواقي ،2011 .

3– الوثائق:

– مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية سطيف – مصلحة الإحصائيات–.

– بلدية سطيف، المصلحة التقنية + مصلحة الأرشيف.

– الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 77 بتاريخ 29 ربيع الأول 1438 الموافق لـ 29 ديسمبر 2016، ص 47.

– الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44 بتاريخ أول شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008، ص 20–21–22.

– التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 2016/02/21 تحدد كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة أو الإتمام.

– المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، سطيف.

– مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية سطيف، مصلحة التعمير.

– الموقع الإلكتروني www.setif.info

الملاحق

1 -مشاهد حضرية لبعض أحياء مدينة سطيف (بنايات وفضاءات خارجية).

المصدر: الباحث خرجات ميدانية بتاريخ 11-2017/05/16

2 مشاهد حضرية لي حي قديم بمركز المدينة وحي جديد بحي الهضاب –سطيف–

المصدر: الباحث خرجات ميدانية بتاريخ 11–2017/05/16

❖ تقارير عن البنايات الغير المكتملة في الجرائد اليومية الجزائرية

- **تهديدات بهدم البنايات غير المكتملة بعد الفاتح أوت القادم**

15064 9 10/07/2016

تنتهي مع الفاتح من شهر أوت القادم أجال القانون 15/08 الصادر في 2008الذي يلزم أصحاب البنايات بتسوية بناياتهم غير مكتملة وغير المطابقة لقواعد العمرانية والذي استهدف معالجة الفوضى العمرانية وكذا تحسين وجه المدن.

ويضع القانون البنايات غير المكتملة بعد هذا التاريخ تحت تهديد الهدم فيما يبقى عدم تحديد ملكية العقار عائقا. من جهته أرجع رئيس المجمع الوطني للخبراء المهندسين الجزائريين عبد الحميد بوداود، تأخر المواطن في تسوية وضعية بنايته إلى عدم التحسيس والتوعية من طرف السلطات المحلية. كما أكد رئيس بلدية رغاية محمودي عبد الصمد، أن إقبال المواطنين لتسوية وضعيتهم كان ضعيفا بسبب أن هناك الكثير من البنايات مكتملة بدون رخص البناء. هذا وكان وزير السكن والعمران والمدينة عبد المجيد تبون أكد في وقت سابق أنه سيتم هدم كل البنايات غير المكتملة وغير المطابقة للقواعد العمرانية إذا لم تتم تسوية وضعيتها قبل أوت 2016.كما صرح تبون خلال اجتماع مع مديري التعمير والهندسة والبناء أنه بعد انتهاء آجال عملية تسوية وضعية السكنات والمرافق غير المطابقة وغير المتممة فإن الدولة لن تتردد في هدم كل البنايات المخالفة. وأضاف "مهما تكن العواقب فإن الدولة لن تتراجع عن قرارها بمعاقبة المخالفين لأن ذلك يتعلق بهيبتها". وتم الشروع في 2008 في عملية واسعة لاستقبال ملفات تسوية البنايات في إطار تنفيذ القانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. وكان من المنتظر الانتهاء من هذه العملية في أغسطس 2012 لكنه تم تمديد هذا الأجل إلى أوت 2013 ثم إلى 2016.

رغم مرور 8 سنوات عن إقرار الدولة لقانون 08/15

بنايات غير مكتملة تشوه المنظر العام بمدن ولاية سطيف

■ لاتزال غالبية البنايات عبر مختلف بلديات ولاية سطيف غير مكتملة ويطغى عليها لون الآجر، في منظر يوحي بوجود الكثير من الفوضى والتسيب، بالرغم من مرور 8 سنوات كاملة عن إقرار الدولة لقانون 08/15 لتسوية البنايات غير المكتملة.

حسب المعلومات التي بحوزتنا، فإن الملفات المودعة من أجل التسوية مازالت ضعيفة جدا إذا قورنت بعدد السكنات بالولاية، حيث استقبلت مصالح البلديات أقل 30 ألف بداية السنة الجارية، في حين تتجاوز الحظيرة السكنية بهذه الولاية الشرامية الأطراف مليون و700 ألف وحدة سكنية، وتحصي في جانب المر 120 ألف قطعة في إطار التجزئات التي تم إنشازها في إطار الوكالة العقارية، دون احتساب التجزئات الخاصة والبنايات الذاتية، وكلها خلفت مدنا من الآجر فيها من الفوضى وسوء المنظر ما يقزز وينفر زوار واحدة من أكبر ولايات الوطن، ورغم كل المحاولات المنظمة من طرف الجهات الوصية، إلا العملية تسير بخطى ثقيلة جدا تميزت بتماطل حتى الإدارات العمومية في إيداع ملفاتها للتسوية، حيث تحصي الجهات المعنية مثلا 300 ملف فقط تابع للدولة، من أصل إجمالي عدد الملفات المودعة.

وحسب بعض المختصين في مجال البناء، فإن هذا القانون سيصطدم بذهنية الكثير من المواطنين الذين تولدت لديهم الفوضى وقلة الإحساس بالمسؤولية، وعدم الانضباط في الشارع العامة وتحدث بعضهم عن معوقات تقف في طريق العملية تتعلق بالإدارة وسلبية بعض إطارات لجان الدوائر المكلفة بالعملية، وغياب الحس التقديري لدى الكثير منهم، وتتعلق بعدم جدية بعض مكاتب الدراسات التي تكون بمثابة مستشار تقني للمواطن، ومع انطلاق العد التنازلي لهذا القانون الذي جاء ليضع حدا للمشاريع اللامنتهية بالوطن إجمالا، توجه الدعوات للمواطنين والإدارات على حد سواء من أجل إيداع ملفاتهم عسى الضغط الذي تشهده الشبابيك كما جرت العادة في عمليات أخرى فاتنا، وتحسبا للإجراءات الردعية والغرامات المالية.

■ عيسى. ل

رقم اليوم

18 مليار سنتيم لانجاز طريق يربط بلدية مسعود بوجريو بولاية ميلة

■ استفادت بلدية مسعود بوجريو من مشروع لانجاز طريق خصص له أزيد من 18 مليار سنتيم من ميزانية الولاية.

وأكد "المير" أن البلدية استفادت من مشروع هام طالما انتظره المواطنون، حيث تم إنجاز طريق لربط المنطقة بالقرارم بولاية ميلة على المسار الطريق الوطني 27 بقيمة مالية تقدر بـ 18 مليار سنتيم تم تخصيصها من ميزانية الولاية، وتشرف على إنجازها مديرية الأشغال العمومية، كما أكد أن المصالح التقنية التابعة له قد انتهت من ربط أزيد من 200 سكن ريفي بشبكات الكهرباء الفصحى في انتظار تزويدها بالغاز الطبيعي.

الفصل التمهيـدي :مـــدخل عـــام

- مقدمة عامة
- الإشكالية
- الفرضيات
- أهمية الموضوع
- أهداف الموضوع
- مبررات إختيار الموضوع
- منهجية البحث والأدوات المستعملة
- هيكلة البحث

الفصل الأول: تحديد مفاهيم البحث

- ❖ تمهيد
- ❖ المدينة
- ❖ المشهد الحضري
- ❖ المدينة والهوية العمرانية
- ❖ البنايات
- ❖ البنايات الغير المكتملة
- ❖ خلاصة الفصل

▪ الفصل الثاني: تقديم مدينة سطيف.

- ❖ تمهيد
- ❖ تاريخ مدينة سطيف
- ❖ تعريف بمدينة سطيف
- ❖ الموقع الجغرافي والموقع الإداري.
- ❖ الدراسة الطبيعية.
- ❖ التوسع العمراني للمدينة.
- ❖ الدراسة السكانية والإجتماعية.
- ❖ نظرة على واقع المشهد الحضري للمدينة.
- ❖ خلاصة الفصل

الفصل الثالث: تشخيص واقع البنايات للمدينة سطيف– دراسة تحليلية–

- تمهيد
- مواقع الدراسة
- الدراسة السكنية لمدينة سطيف حالة موقوفة بتاريخ 2015/12/31.
- قانون التسوية 15/08والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 2016/02/21.
- انعكاسات البنايات الغير المكتملة على المشهد البصري للمدينة.
- التحقق من الفرضيات.
- نتائج الدراسة.
- خلاصة الفصل.

مخطط رقم (11): يبين موقع رقم03 من المركز التجاري الرايس إلى غاية عيادة الهضاب.

المفتـــــاح

- موقع الدراسة
- عينة من البنايات الغير المكتملة
- بداية موقع الدراسة من عيادة الهضاب
- نهاية موقع الدراسة

مخطط رقم (10): يبين موقع رقم02 من نقطة الدائرةROND POINT لحي بوسكين إلى غاية حديقة التسلية

المفتـــــاح

- موقع الدراسة
- عينة من البنايات الغير المكتملة
- بداية موقع الدراسة من حي بوسكين
- نهاية موقع الدراسة

مخطط رقم (09): يبين موقع رقم01 من عيادة محابى إلى غاية المعلم التاريخى عين فوارة.

مخطط رقم (12) يبين موقع رقم 04 لشارع 08 ماي 1945 بمركز مدينة سطيف والذي هو عبارة عن بنايات قديمة تاريخية(استعمارية)

مخطط رقم 08: يبين مـــــواقع الدراسة.

المفتـــــاح

- موقع رقم: 01
- موقع رقم: 02
- موقع رقم: 03
- موقع رقم: 04
- بداية مواقع الدراسة
- نهاية مواقع الدراسة