

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف المسيلة

ميدان: الهندسة المعمارية

والعمرانية و مهن المدينة

فرع : تسيير التقنيات الحضرية.

تخصص: تسيير مدينة.



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

معهد: تسيير التقنيات الحضرية.

قسم: تسيير المدينة.

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطلبة:

عريوة عائشة

معيوف دنيا

تحت عنوان

الأحياء السكنية الجماعية بين التخطيط والواقع.

- دراسة حالة حي 570 مسكن بمدينة المسيلة -.

لجنة المناقشة:

أ. دحدوح جمال جامعة رئيسا.

أ.بركات زين العابدين جامعة المسيلة.....مشرفا و مقررا.

أ. نوبيات ابراهيم جامعة..... مناقشا.

السنة الجامعية: 2019/2018.

الإهداء:

أهدي ثمرة هذا الجهد إلى:

الوالدين العزيزين جمال وسعيدة عرفانا وامتنانا لما كان لهما من فضل عظيم في إنجازه وكذا توفيقني فيما سبق من مراحل الدراسة بتشجيعهما ودعمهما، راجيا من الله العلي القدير أن يحفظهما ويرعاهما.

إلى أخي زكريا وأختي شفاء

إلى زوجي إلياس

إلى جميع أفراد عائلتي من قريب أو بعيد

إلى كل أساتذتي الأفاضل تقديرا و اعترافا لهم بالجميل على ما قدموه لي من نصائح و إرشادات.

إلى كل الزملاء و الزميلات قسم تسيير المدينة وبالأخص فوج 02.

إلى كل الذي فارقونا ومازالت ذكراهم خالدة في أذهاننا، راجيين من الله عز وجل أن يتغمد روحهم الطاهرة بكامل رحمته الواسعة ويسكنهم فسيح جنانه.

دنيا

اهداء

في البداية الشكر لله

أهدي تخرجي وثمره تعبي إلى من تستقبلني بابتسامتها وتودعني بدعوة أمي الغالية دليلاً

أسأل الله ان يحفظها لي

و إلى أبي جمال الذي كان سندي

أطال الله في عمره

وإخوتي وأخواتي: محمد، عبد الله، مريم، امينة، هم كل ما أملك في حياتي

إلى من ساندوني ووقفوا معي إلى من أحببتهم أصدقائي إخلاص، ماجدة، مروة، طيب،
جمال، والى كل من ساندني في حياتي لأصل لهذه المرحلة وألف ألف مبروك لكل أهلي

وأحبابي

عائشة

شكر و عرفان

الشكر لله عزوجل على توفيقه لنا في انجاز هذا العمل القيم و المتواضع.

كما نتقدم باسمى عبارات التقدير و الشكر لكل من مد لنا يد العون و المساعدة ،ونخص بالذكر الاستاذ بركات زين العابدين الذي تتبع العمل طيلة مراحل البحث ،شاكرين له على النصائح و التوجيهات القيمة التي لم يبخل بها حتى اتمام هذا البحث .

كما نتوجه بالشكر الجزيل الى كل زملائنا والاساتذة سواء من قسم تسيير المدينة او تسيير الأخطار على المعلومات الهادفة التي ساعدتنا على إنجاز هذا العمل .

كما نشكر كل المسؤولين على الهيئات الرسمية (مديرية التجهيزات- BERM- التهيئة و التعمير) وسكان حي 570مسكن على كرم الاستقبال و الاجابة على انشغالاتنا.

. كما نتوجه بالشكر الجزيل الى كل من ساهم من قريب او بعيد من زملائنا و أصدقاءنا

الأعضاء.

ملخص

يهدف هذا البحث الموسوم بالعنوان: "الأحياء السكنية الجماعية بين الواقع والتخطيط، إلى معرفة

أهم الاختلافات بين المخططات العمرانية وواقع تجسيدها.

فالمخططات بمختلف أنواعها عبارة عن أدوات بيانية و خاصيتها التقنية أنها قابلة للتجسيد، لكن

في كثير من الأحيان يثبت الواقع أنه غير قابل لذلك، فارتأينا أن نخوض في هذه المذكرة لمعرفة هذا

الواقع من خلال الاجابة على تساؤلات الاشكالية:

ما الأسباب والعوامل التي تمنع وتعرقل تنفيذ هذه المخططات خاصة فيما يتعلق بالسكنات الجماعية

على أرض الواقع وما الذي يمنع تجسيدها بشكل كلي ومن هم المسؤولون المباشرون عن هته

الاختلالات .

بعد الدراسة التحليلية لحي 570 مسكن، الذي اختير كنموذج للدراسة، و هو من الحالات الكثيرة

المماثلة، و بالاعتماد على الملاحظة الميدانية وتحليل المعطيات، التي سمحت لنا بالوقوف على حالات

عدم التطابق بين الواقع العمراني والتخطيط العمراني، بإحداث تغييرات في الشكل و الوظيفة، أنتج مشاهد

حضرية سلبية و أنسجة غير متناسقة.

و أشار البحث إلى أن مسيري المدينة لا يولون اهتماما للالتزام بهذه المخططات، و عجزهم عن

تطبيق توجيهاتها.

ولكي يكون بحثنا أكثر جدوى كان علينا أن نقدم بعض الاقتراحات التي نعتقد أنها قد تساهم ولو

بجزء يسير في حل المشكلة حتى لا يتفاقم الوضع في المستقبل مع التزايد المستمر للسكنات الجماعية

التي تعتمد في تسييرها على نظام الملكية المشتركة و ادرجناها على شكل توصيات.

الكلمات المفتاحية: الأحياء السكنية الجماعية، التخطيط، التخطيط العمراني.

قائمة المحتويات

الصفحة	الأحياء السكنية الجماعية بين التخطيط و الواقع
I	-الإهداء.
II	-التشكر.
III	-الملخص.
XIII -IV	-المحتويات.
IX	-فهرس الجداول.
X	-قائمة الأشكال البيانية.
XI	-قائمة المخططات و الخرائط
XII	-فهرس الصور
XIII	-قائمة الرموز والمختصرات.
XIV	-قائمة الملاحق.
1	الفصل التمهيدي: مدخل عام
2	مقدمة عامة
4	1. الاشكالية
4	2. الفرضيات
5	3. أهداف الدراسة
5	4. أهمية الموضوع
6	5. مبررات اختيار الموضوع
6	6. منهجية البحث والأدوات المستعملة
8	7. هيكلة المذكرة
9	الفصل الأول: السند النظري
10	تمهيد
10	1. العمران
11	2. التعمير
12	3. تعريف المدينة
13	4. التوسع العمراني
13	5. التهيئة
13	6. مفهوم الحي السكني
14	7. الاحتياجات السكنية

قائمة المحتويات

14	8. الأحياء السكنية الجماعية
14	1.8. تعريفها
14	2.8. مكونات الأحياء السكنية الجماعية
14	أ. السكن الجماعي
15	ب. التجهيزات
15	ج. المساحات الخارجية المشتركة
15	• الطرقات
15	• مواقف السيارات
16	• الممرات والأرصفة
16	• المساحات الخضراء
16	• مساحات اللعب
16	3.8. التأثيث الحضري
16	9. مفهوم التخطيط
17	10. مفهوم التخطيط الحضري
18	11. مفهوم التخطيط العمراني
18	خلاصة الفصل
19	الفصل الثاني: تخطيط السكن الجماعي في الجزائر والاطار التشريعي له
20	مقدمة
20	1. السياسة العمرانية في الجزائر
21	1.1. مرحلة قبل الاستقلال
21	2.1. مرحلة بعد الاستقلال
22	- الإصلاح العقاري الجزائري
22	- تجديد السكنات القديمة
22	- القانون الجهوي
23	2. أدوات التهيئة والتعمير
23	1.2. المخطط الوطني للتهيئة العمرانية
24	2.2. المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية
24	3.2. مخططات التهيئة المحلية
24	1.3.2. مخطط تهيئة الولاية

قائمة المحتويات

24	2.3.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
25	❖ أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
25	3.3.2. مخطط شغل الأراضي
26	❖ أهدافه
27	4.2. المناطق السكنية الحضرية الجديدة
28	3. السياسة السكنية في الجزائر
29	4. السكن الجماعي في الجزائر
29	1.4. أنواع السكن الجماعي في الجزائر
30	1.1.4. السكن العمومي الإيجاري LPL (الاجتماعي)
30	❖ خصائصه
30	❖ العناصر التي تؤثر في نوعية السكن العمومي الإيجاري
30	❖ المتدخلون في إنجاز السكن العمومي الإيجاري
31	2.1.4. سكن البيع بالإيجار
31	3.1.4. السكن التساهمي LSP
32	❖ الفاعلون في السكن التساهمي: عمليه مشتركة بين الدولة والخواص
32	5. المعايير التخطيطية والخصائص التقنية المطبقة على السكن الجماعي
33	1.5. نمط ومساحة السكنات الجماعية
33	2.5. التركيب العمراني
35	3.5. التصميم المعماري
37	خلاصة الفصل
38	الفصل الثالث: الدراسة التحليلية
39	مقدمة
39	1. موقع مدينة المسيلة
39	1.1. الموقع الجغرافي
39	2.1. الموقع الإداري
41	2. مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة
41	1.2. المرحلة الأولى: مرحلة النشأة
41	2.2. المرحلة الثانية: [935-1015] م

قائمة المحتويات

41	3.2. المرحلة الثالثة : [1500-1015] م
42	4.2. المرحلة الرابعة : [1840-1500] م
42	5.2. المرحلة الخامسة : [1962-1840] م
42	6.2. المرحلة السادسة: [1974 -1962] م
43	7.2. المرحلة السابعة: [1990-1974] م
43	8.2. المرحلة الثامنة: مابعد [1990] م
43	3. الحظيرة السكنية في مدينة المسيلة
46	4. الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة
47	5. واقع بعض الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة
47	1.5. حي 1000 مسكن بالمسيلة
48	2.5. حي 500 مسكن
49	3.5. حي 5 جويلية
50	6. الدراسة التحليلية لحي 570 مسكن بين التخطيط والواقع
50	1.6. أسباب اختيار حي 570 مسكن
50	2.6. تقديم حي 570 مسكن
51	❖ الموقع بالنسبة لمركز المدينة
52	❖ الموقع بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 01
53	3.6. شكل الحي وحدوده بين التخطيط والواقع
53	1.3.6. في التخطيط
53	2.3.6. في الواقع
54	5.6. طبوغرافية الحي
55	6.6. الارتفاعات الموجودة بالحي
56	7.6. الإطار المبنى للحي (بين التخطيط والواقع)
56	1.7.6. العمارات
57	❖ الواجهات
59	❖ الأجزاء المشتركة
59	أ. مدخل العمارة
59	ب. السلالم
60	ج. البهو

قائمة المحتويات

	2.7.6. التجهيزات (بين التخطيط والواقع)
	8.6. الإطار غير المبني للحي (بين التخطيط والواقع)
	1.8.6. شبكة الطرق
	2.8.6. مواقف السيارات
62	3.8.6. الممرات والأرصفة
63	4.8.6. المساحات الخضراء
64	5.8.6. مساحات اللعب
65	6.8.6. التأثير الحضري
66	7. تحليل الاستثمارات
66	1.7. ديوان الترقية والتسيير العقاري
67	2.7. السكان
76	8. التأكد من صحة الفرضيات
79	خلاصة الفصل
80	الفصل الرابع: توصيات واقتراحات
81	مقدمة
82	توصيات على المستوى العام
83	اقتراحات على مستوى المسكن
84	الخاتمة العامة

رقم	الجدول	الصفحة
01	نمط ومساحة السكنات الجماعية	33
02	الأبعاد الدنيا بالحركة المشتركة للسكنات الجماعية	36
03	برنامج السكنات الجماعية بمدينة المسيلة	45
04	الاجابة عن أسئلة المقابلة الموجهة لديوان الترقية والتسيير العقاري	66-67
05	عدد أفراد الأسرة حسب الجنس	68
06	تصنيف الفئات العمرية لأفراد الأسرة	69
07	المستوى التعليمي لأولاد الأسرة	69
08	يمثل امتلاك السيارة الخاصة وهل يوجد في الأسرة من ذوي الحركة المحدودة	70
09	يوضح ملكية المسكن (الشقة)	70
10	يوضح الرضا عن تصميم المسكن وهل يتناسب مع حجم الأسرة	71
11	التدخلات والتغيير التي قام بها السكان	71-72
12	المسؤول عن صيانة العمارات والمحافظة على الفضاءات الخارجية المشتركة	72
13	عند قدومكم إلى الحي هل كان يتوفر على المساحات الخارجية	73
14	ما هو تقييمك لهذه المساحات؟	74
15	هل يوجد لجنة تقوم بالمراقبة الدورية للتغيرات التي تطرأ على مستوى الحي؟	74
16	المنظر العمراني للحي	75
17	ماهي النقائص التي توجد بالحي؟	75
18	هل تعاونون من مشاكل تتعلق بالشبكات المختلفة	76

قائمة الأشكال البيانية

الصفحة	الشكل	الرقم
68	عدد أفراد الأسرة حسب الجنس	01
69	تصنيف الفئات العمرية لأفراد	02
69	المستوى التعليمي لأولاد الأسرة	03
70	نسبة امتلاك السيارة وذوي الحركة المحدودة	04
70	ملكية المسكن	05
71	الرضا عن تصميم المسكن وتناسب حجم الأسرة مع المسكن	06
73	وجود عناصر التهيئة	07
74	تقييم المساحات الخارجية للحي	08
74	وجود لجنة مراقبة	09
75	المنظر العمراني للحي	10
75	النقائص الموجودة بالحي	11
76	مشاكل تتعلق بالشبكات المختلفة	12

قائمة المخططات و الخرائط

الصفحة	الخريطة والمخطط	الرقم
	1. خريطة	
40	موقع مدينة المسيلة من البلدية	01
	2. المخطط	
44	مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة	01
46	الأحياء السكنية الجماعية في مدينة	02
51	مدينة المسيلة: موقع الحي	03
52	POS 01 : موقع الحي	04
أ	الشكل والمحيط المجاور في التخطيط	05
أ	الشكل والمحيط المجاور في الواقع	06
55	الارتفاعات في التخطيط	07
ب	عمارات الحي في التخطيط	08
ب	عمارات الحي في الواقع	09
ج	يوضح تجهيزات الحي في التخطيط	10
ج	يوضح تجهيزات الحي في الواقع	11
د	شبكة طرق الحي في التخطيط	12
د	شبكة طرق الحي في الواقع	13
هـ	مواقف السيارات الحي في التخطيط	14
62	الممرات والأرصفة في التخطيط	15
و	المساحات الخضراء في التخطيط	16
و	المساحات الخضراء في الواقع	17
ي	مساحات اللعب في التخطيط	18
ي	مساحات اللعب في الواقع	19

الصفحة	الصورة	الرقم
46	حي 1000 مسكن بالمسيلة	01
46	حي 5 جويلية بالمسيلة	02
46	حي 600 مسكن بالمسيلة	03
46	حي 500 مسكن بالمسيلة	04
47	الإطار المبني (حي 1000 مسكن)	05
47	الإطار غير المبني (حي 1000 مسكن)	06
48	واجهة خلفية للعمارة	07
48	استحواذ على الفضاء	08
49	الاطار المبني (حي 5 جويلية)	09
49	الفضاء الخارجي للحي	10
54	صورة جوية المقطع العرضي لأرضية	11
54	صورة جوية المقطع الطولي لأرضية	12
55	الارتفاعات الموجودة في الحي	13
55	أعمدة الكهرباء متوسطة التوتر في الجهة الجنوبية	14
55	أعمدة الكهرباء متوسطة التوتر في الجهة الشرقية	15
56	مسجد الحي في طور الانجاز	16
56	تغيير مكان العمارات	17
ب	تغيير موضع العمارات	18
57	واجهة 80 مسكن وظيفي تابع	19
ج	الواجهة الرئيسية في الواقع	20
ج	الواجهة الرئيسية في التخطيط	21
ج	الواجهة الخلفية في التخطيط	22
ج	الواجهة الخلفية في الواقع	23
ج	الواجهة الرئيسية في التخطيط	24
ج	الواجهة الرئيسية في الواقع	25
ج	الواجهة الخلفية في التخطيط	26
ج	الواجهة الخلفية في الواقع	27

فهرس الصور

د	الواجهة الرئيسية في التخطيط	28
د	الواجهة الرئيسية في الواقع	29
د	الواجهة الخلفية في التخطيط	30
د	الواجهة الخلفية في الواقع	31
د	الواجهة الرئيسية في التخطيط	32
د	الواجهة الرئيسية في	33
57	استبدال النوافذ بالفتحات المثقوبة	34
58	أهم التغييرات التي قام بها السكان	35
58	غلق شرفة أو بناء جزء منها	36
58	توضيح فتح مدخل خاص	37
59	المدخل المشترك في التخطيط	38
59	المدخل المشترك في الواقع	39
59	قفص السلام في التخطيط	40
59	قفص السلام في الواقع	41
60	استحواذ جزء من البهو	42
60	وضع خزانات المياه	43
60	تدهور حالة البهو	44
60	استغلال البهو للاحتياجات	45
61	موضع المدرسة والمتوسطة	46
61	متوسطة المجاهد سرايش علي	47
61	السوق المغطاة	48
61	موضع المسجد	49
و	الطريق المغير	50
و	التغيير من طريق أحادي مزدوج إلى طريق	51
ي	مواقف السيارات	52
62	تدهور بعض الممرات	54
62	عدم تخصيص ممرات لذوي الحركة المحدودة	55
63	تدهور حالة المساحات خ	56
63	تدهور حالة المساحات الخضراء	57

فهرس الصور

63	الاستحواذ على م خ بوضع سياج	58
63	الاستحواذ على م خ ببناء سور	59
ع	مساحات خضراء غير مهياة	60
ع	تغيير وجهة م خ إلى تجهيزات	61
64	مساحة اللعب رقم 01	62
64	مساحة اللعب رقم 02	63
65	حاويات القمامة	64
65	الأنارة العمومية بالحي	65
84	تمثل المساحات الشاغرة للحي	66
84	الاقتراح البديل	67

قائمة الاختصارات و الرموز.

الاختصارات و الرموز.	الرقم
1. باللغة العربية:	
كلم: كيلومتر.	01
مم: ملليمتر.	02
2. بالفرنسية:	
POS : Plan d'Occupation des Sols.	01
AutoCAD :Auto (Computer Aided Design) en anglais (dessin assisté par ordinateur) en français.	02
PCD : Plan Communal de Développement.	03
OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière	04
PUP : Plan d'Urbanisme Provisoire.	05
ZHUN : Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle.	06
SNAT : Schémas National d'Aménagement de Territoire.	07
SRAT: Schémas Régional d'Aménagement de Territoire.	08
PAW : Plan d'Aménagement de Wilaya.	09
P.D.A.U: Plan Directeur D'Aménagement et d'Urbanisme.	10
H.L.M : habitation à loyer modéré.	11
C.E.S : Coefficient d'Emprise au Sol.	12
C.O.S : Coefficient d'Occupation du Sol.	13
L.P.A: Logement Promotionnel Aidé.	14
LSP: logement social participatif	15
CNL: caisse nationale du logement	16
AADL: agence nationale pour l'amélioration	17
AFL : agence foncière locale	18
LPL: aide personnalisé au logement	19
EPLF: entreprise de promotion du logement familial	20

الملاحق	رقم
ملحق الاستثمارات	
استمارة استبيان موجهة لمسؤولين ديوان الترقية والتسيير العقاري	01
استمارة استبيان موجهة لسكان حي 570 مسكن بالمسيلة	02

الفصل التمهيدي

مدخل عام

مقدمة عامة

- 1- الاشكالية
- 2- الفرضيات
- 3- أهداف الدراسة
- 4- أهمية الموضوع
- 5- مبررات اختيار الموضوع
- 6- منهجية البحث والأدوات المستعملة
- 7- هيكلية المذكرة

مقدمة عامة:

إن قيام المدن ونموها مسألة يصعب تتبعها بدرجة ملحوظة ، ومما لاشك فيه أن المدن انبثقت تعبيراً عن ظروف اقتصادية واجتماعية وسياسية و دينية ، ويعتبر العمران الفن والعلم المسؤول على تنظيمها ، لأنه يدخل تنسيقاً متكاملًا و متجانسًا لكل عناصر النسيج العمراني في المدينة ، فإذا اختل عنصر منها حلت الفوضى على المجال العمراني و يجب أن تكون هاته العناصر ملبية لاحتياجات كافة أفراد المجتمع ليتمكنوا من ممارسة جميع نشاطاتهم، كما يقول لوكوربيزيه: "يجب أن تنشأ المدينة من أجل الإنسان وليس العكس" وتعد الدراسات العمرانية من الضروريات في تهيئة المدن و هذا وفقا للقوانين و المعايير التقنية المعمول بها ، لتوفير ظروف ملائمة لحياة السكان و تحقيق التوزيع الأمثل للمرافق والتجهيزات ، فالهدف الأساسي من كل عملية تخطيطية للمجال العمراني هو خلق بيئة تلبي حاجيات السكان، فتوفير البيئة العمرانية المناسبة يحتاج إلى تفاعل بين المخطط والمصمم والمستفيد ، فلكل واحد منهم وجهة نظر معينة وجميعها تصب في توفير المكان الملائم للسكان، وفق متغيرات بيئية وطبيعية واجتماعية واقتصادية وعمرانية مستمدة من الواقع الحقيقي لكل منطقة، وعدم الاعتماد على المخططات والتصاميم المستوردة التي لا تتوافق في كثير من الأحيان مع البيئة المحلية.

تعاني الجزائر على غرار بلدان العالم الثالث من أزمة سكن تتفاقم بمرور الوقت ويرجع ذلك إلى زيادة عدد السكان بشكل ملحوظ في السنوات الأخيرة ، حيث أن الإجراءات المتبعة في كنف سياسات التعمير الوطنية أدت إلى تحولات جذرية في تركيبها العمرانية، وظهر أنماط استهلاكية مختلفة للمجال العمراني ،الذي يشهد نموا متسارعا على مستوى جميع الولايات ولكل منها خصوصيتها في التوسع ،الذي كان من نتائجه ظهور أحياء سكنية جديدة على شكل سكن جماعي .

بالرغم من إعطاء هذه الأخيرة الأولوية منذ الاستقلال ، إلا أنها تتعرض لعدة عراقيل تنفيذها بشكل تام على أرض الواقع كما هي على المخططات ، وكذا وجود بعض المخالفات والتجاوزات أثناء محاولة تجسيدها ، وهذا راجع في كثير من الأحيان إلى عدم الأخذ بعين الاعتبار أهم المعايير ومقاييس التخطيط الخاصة بالتهيئة والتعمير .

مدينة المسيلة كباقي المدن الجزائرية التي استفادت من الكثير من البرامج السكنية الخاصة بالسكن الجماعي في إطار جهود الدولة للقضاء على أزمة السكن وتنظيم المجال الحضري ، تواجه صعوبات في توافق التخطيط مع الواقع ، ولمعالجة الموضوع المطروح قسم محتوى المذكرة إلى فصل تمهيدي: يتناول المقدمة وإشكالية الموضوع، الفرضيات، أهداف الموضوع وأهميته، أسباب اختيار الموضوع، منهجية الدراسة والتقنيات المستعملة ، وتبع ذلك الفصل الأول : الذي يحتوي على مفاهيم تخص الموضوع كالحى السكني ،الاحتياجات السكنية ،الأحياء السكنية الجماعية وأهم مكوناتها ،التخطيط ،التخطيط الحضري والعمراني، وبعده الفصل الثاني الذي يتعرض ويتضمن سياسة السكن في الجزائر ،أنواع السكن الجماعي وأهم المعايير التخطيطية لهذا السكن ، يليه الفصل الثالث الذي تطرقنا فيه الى تقديم مدينة المسيلة والدراسة التحليلية للحى، تحليل الاستثمارات والمقابلة الموجهة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وختمت الدراسة بفصل رابع تم تخصيصه للتوصيات والاقتراحات، وفي الأخير قمنا بتقديم خاتمة عامة.

1. الإشكالية :

عرفت المنظومة العمرانية لمدينة المسيلة تطورا ملحوظا ونموا سريعا حيث أن المتطلع لوتيرة نموها يلاحظ ظهور العديد من الأحياء السكنية الجماعية في زمن وجيز والتي أنشأت لتلبية احتياجات السكان، غير أنها تعاني الكثير من المشاكل خاصة من الناحية التخطيطية أهمها عدم توافق ما هو مخطط مع ما هو منجز في حقيقة الواقع، مثل هذه الأمور هي التي زادت من حدة معضلة التعمير بمدينةتنا وكانت سببا من بين الأسباب الكثيرة في تسجيل عديد التجاوزات التي لا تمت للتخطيط ولا للعمران بصلة والتي أثرت سلبا على إنجاز هذه المشاريع .وهذا ما دفعنا إلى طرح التساؤلات التالية :

✓ ماهي أسباب عدم توافق مخططات التصميم مع التنفيذ في أغلب المشاريع التي تخص الأحياء السكنية الجماعية؟

✓ ما هي أبرز الصعوبات التي تعيق تجسيد هذه المخططات على أرض الواقع ؟

✓ وهل هناك حلول يمكن اللجوء إليها من أجل التقاضي أو تخفيف الوقوع في مثل هذه الإشكالية في المشاريع المستقبلية؟

2. الفرضيات:

✓ الفرضية الأولى: عدم تطبيق محتوى مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بالنسبة لمجال الدراسة، مما يدل على وجود تجاوزات من طرف المسؤولين عند إنجازها.

✓ الفرضية الثانية: عدم مراعاة متطلبات الأسرة الجزائرية (حجمها، العادات والتقاليد، الثقافة) أثناء التخطيط، نتج عنه وجود العديد من التغييرات والتعديلات على مستوى المسكن والفضاء الخارجي له.

3. أهداف الدراسة:

نسعى من خلال هذا البحث إلى تحقيق الأهداف التالية:

- ✓ معرفة أهم التغيرات الموجودة على مستوى السكنات .
- ✓ معرفة أسباب عدم توافق مخططات التصميم مع التنفيذ في أغلب المشاريع التي تخص الأحياء السكنية الجماعية.
- ✓ استخلاص أهم الاختلافات الموجودة بين ما هو مذكور في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وما هو موجود على أرض الواقع .

4. أهمية الموضوع:

إن لموضوع الدراسة أهمية كبيرة فهو من المواضيع التي تهدف إلى تسيير المدينة وتنظيم الممارسات العمرانية، التي تظهر من خلال معرفة عملية التدهور التي مست المجال الحضري بصفة عامة والأحياء السكنية الجماعية بصفة خاصة والتدخلات العشوائية عليها وسوء استعمالها من جهة، والارتقاء بالتصميم إلى احتياجات الساكن و الحصول على نسيج عمراني منسجم وفق متطلبات الفرد من جهة أخرى ، وهذا لضمان إطار حياة أفضل للفرد.

5. مبررات اختيار الموضوع:

أثناء بحثنا عن الموقع الذي نجري عليه هذه الدراسة، حرصنا كثيرا على اختيار الحي الذي يخدم الموضوع بشكل كبير و يتماشى مع الأهداف لذلك وقع اختيارنا على حي 570 مسكن، وترجع أسباب ودوافع اختيار هذا الحي إلى العوامل التالية:

- ✓ باعتباره حسب رأينا عينة مثالية تركزت فيها أغلب مظاهر التغيير، كما أنها تعكس بوضوح الواقع المزري الذي تشهده معظم التجمعات السكنية اليوم بمدينة المسيلة.

✓ حي 570 مسكن يعبر عن استمرارية نفس المشاكل على مستوى الأحياء السكنية الجماعية باعتباره من بين الأحياء الحديثة في المدينة. (منطقة التوسع العمراني)

✓ الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع ، فهو حديث الساعة ولازال يثير الكثير من التساؤلات و النقاشات.

✓ الموضوع شديد الحساسية له علاقة مباشرة بمجال العمران و ذو صلة بالتخصص ألا و هو تسيير المدينة.

6. منهجية البحث والأدوات المستعملة:

للإجابة على مختلف التساؤلات التي سبق ذكرها، و تحقيقا للفرضيتين الخاصتين بالبحث و للتوصل إلى الأهداف المنتظرة من هذه الدراسة، كان لزاما اختيار المنهج العلمي السليم، حيث اعتمدنا منهج الوصف (وصف الظاهرة و سرد الوقائع) و التحليل (معرفة مسببات الظاهرة) و النقد (مقارنة الوقائع بالمعايير و القوانين)، وهذا لتشخيص الأسباب الحقيقية التي ساعدت أو حالت دون تطبيق مخططات شغل الأراضي و ذلك باستعمال الأدوات المختلفة لجمع البيانات و هي على نوعين كالتالي:

1.6. النوع الأول (المصادر الرئيسية): وهي البيانات التي نتحصل عليها من الميدان، باستخدام أدوات

و تقنيات الجمع، و أخرى مساعدة لتحليلها، ومن الأدوات و التقنيات هي:

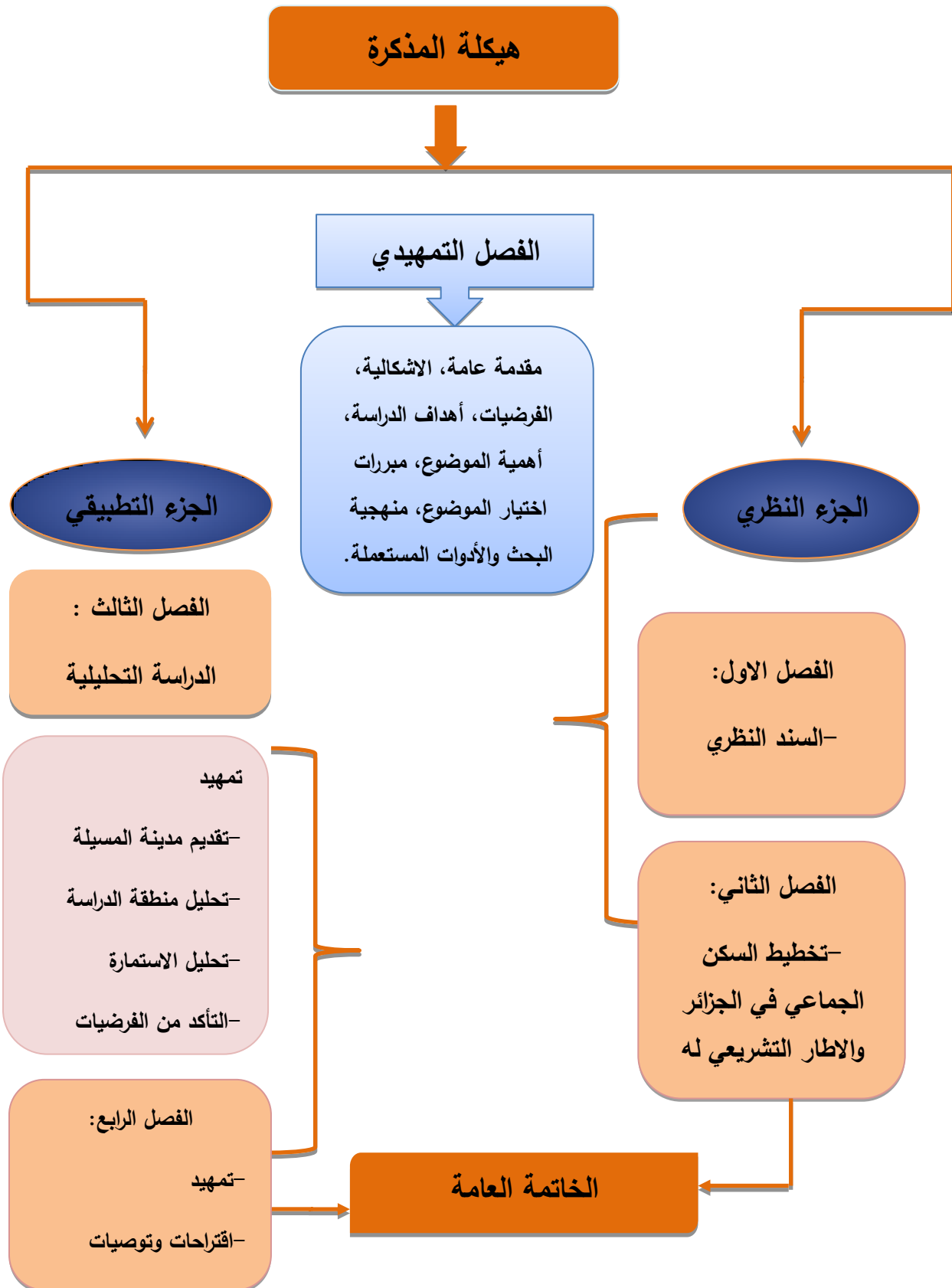
• **الملاحظة:** تعتبر الملاحظة من بين التقنيات المهمة التي تستخدم في الأبحاث الميدانية، تساعد على

فهم الظاهرة الحضرية كحالة النسيج الحضري و كيفية استغلال الأراضي و وضع مقارنة بين ما هو

في الواقع العمراني و ما هو موجود في أدوات التعمير.

- **المقابلة المباشرة:** البحث عن بعض المعطيات التي تطلبها البحث، استلزم الأمر مقابلة مسؤولي مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء، و بلدية المسيلة (المدير التقني و رئيس مصلحة التعمير) ومركز الدراسات والإنجاز العمراني بسطيف - وحدة المسيلة ومكتب الدراسات و الأبحاث بالمسيلة.
 - **المقابلة الخاصة:** بعض المعطيات تتطلب الاتصال ببعض الخبراء و التقنيين في الاختصاص من بينهم مكاتب الدراسات الخاصة على مستوى مدينة المسيلة و أساتذة جامعيين وديوان الترقية والتسيير العقاري.
 - **الصور:** استخدام الصور لها أهمية بالغة في شرح ظاهرة عدم تطابق بين ما هو في الواقع العمراني مع ما هو على المشروع العمراني.
 - **برامج الاعلام الآلي:** شرح و تفسير مختلف المعلومات و بعض الظواهر العمرانية يتطلب أحيانا استخدام بعض الأدوات المتمثلة في برنامج (AutoCAD)، بالإضافة إلى برنامج (ARGIS).
- 2.6. **النوع الثاني (مصادر الثانوية):** و هي تلك البيانات التي تشمل كل المعلومات التي أنجزت من طرف الآخرين (كتب، رسائل علمية، مقالات، تقارير، صور، مخططات، خرائط، إحصائيات...الخ) أما عن الأدوات المستعملة في استخراج المعلومات من هذه المصادر فهي: التعليق، التلخيص و الاقتباس تسبقها عملية تحضيرية تتمثل في الفرز، الترتيب.

7. هيكلية المذكرة:



الفصل الأول:

السند النظري

تمهيد

تحديد المفاهيم النظرية

خلاصة الفصل

تمهيد:

تعتبر المفاهيم والتعريفات ذات أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة ، وذلك لما لها من دور في تحديد الاطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها. و انطلاقا من هذا، تطرقنا إلى جملة من المفاهيم الأساسية والتعريفات التي نرى أن لها علاقة مباشرة بالموضوع .

1. العمران:

العمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة لاتينية (urbs) والتي تعني المدينة، و يعد المهندس الإسباني الدوفونسيردا (ildefonscerda) أول من استعمل كلمة (urbanisation) لما كان يتصوره كعلم للتنظيم المجالي للمدن، و يمكن إعطاء عدة تعاريف نذكر منها⁽¹⁾:

التعريف الاول: هو العلم الذي ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم و التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية و الاجتماعية و البشرية. التعريف الثاني: العمران هو فن تهيئة المدن من أجل توفير ثلاث عناصر أساسية: السكن- العمل الراحة.

التعريف الثالث: هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم، و اللاتوازن من الناحية الوظيفية المجالية. " كما تعبر كلمة" العمران "عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن.

حسب منجد روبر (Le Robert) "العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكييف السكن، خاصة السكن الحضري مع متطلبات الإنسان. و هو أيضا مجموعة التقنيات المختلفة التي تطبق هذه الطرائق".

⁽¹⁾ زهير معيوف، مخططات شغل الأراضي بين جدوى الإعداد واشكالية التجسيد، مذرة ماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف المسيلة، سنة 2016، ص 12.

و حسب الباحث فورد (G.B.Ford) "العمران هو علم و فن لتصحيح أخطاء المجال التي ارتكبت في الماضي، بواسطة هيئات مناسبة للمجال، كما أن مجال تدخل هذا الاختصاص يعني جميع المستعملين المتدخلين في آن واحد" (1).

2. التعمير:

حسب تعريف المعجم الفرنسي: " فهو فن تنظيم المجال الحضري أو الريفي بمفهومه الواسع من بنايات للسكن أو العمل أو الترفيه أو من خلال شبكات النقل و المبادلات، بغرض بلوغ أرقى الخدمات و تحسين العلاقات الاجتماعية" (2). كما نجده يعرف في أحد المعاجم الفرنسية الأخرى كما يلي: "هو مجموع الدراسات و التصاميم التي يكون موضوعها إنشاء و تهيئة المدن".

و في الحقيقة يمكن أن نستخرج معاني عديدة لمجال التعمير و ترتبط به بطريقة أو بأخرى، نورد منها: أن الفعل عمر (urbaniser) ، يعني تغيير مجال ريفي إلى مجال حضري، من خلال إنشاء الطرق و المرافق و الهياكل و الخدمات و السكن و كل النشاطات التجارية و الصناعية. من جهة أخرى، يعرف التعمير على أنه مجموع المعارف التاريخية و الثقافية للنظريات و التقنيات التي تعني بإشكالية التنظيم و تغيير المجال الحضري (3).

إنه أيضا مجموع المبادئ و البنى و الوسائل و محتوى السياسات الحضرية التجريبية المطبقة او المقترحة عبر مختلف الأطر التاريخية و السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية . و من دون شك فإن الميدان الحيوي للتعمير هو المدينة (باللاتينية urbs) و الذي اشتقت منه الكلمة .

(1) د. خلف الله بوجمعة، "العمران و المدينة"، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة 2005، ص: 9-11.

(2) Le grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Herlem (ECP 2001). Paris. 1999.

(3) Alberto Zucchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, V2 ,OPU, Alger, 1983 ,p 68.

"كما يعرفه آخرون من خلال الدور الذي يقوم به، و هو تحديد شروط تهيئة الأحياء المختلفة، قصد تحقيق حياة الرفاهية للجماعات و الأفراد . إنه أيضا مجال تدخل الجماعات المحلية و البلديات، تحت إشراف الهيئات الولائية، في إطار القوانين السارية المفعول و الخاصة بالتعمير"⁽¹⁾. "كما يعتبر علم التعمير حسب أحد المختصين، مجال السوسيولوجي و الفنان، أما المهندس والمهندس المعماري فيختصان بالتنفيذ الخاص لوسائل التنفيذ"⁽¹⁾.

3. تعريف المدينة:

توجد عدة تعاريف مختلفة لمصطلح المدينة، سنحاول أن نقدم بعضها على سبيل المثال، هناك من يرى أن المدينة " ذاك الفضاء الجغرافي و الاجتماعي الذي يضم مجموعة من البنايات، يقطنها عدد معتبر من السكان يشتغلون في نشاطات مختلفة ذات طابع تجاري و صناعي و إداري، بحيث يختلف عن القرية من حيث الطبيعة الاجتماعية و الاقتصادية و الكثافة السكانية، فالمدينة تنزع نحو الانفرادية بعكس القرية التي يغلب عليها الطابع الجماعي و العائلي ... الخ"⁽²⁾.

"و بالاستناد الى الوظيفة فإن المدينة هي عبارة عن تجمع سكاني يحتوي على أهم الوظائف العمرانية، و من جانب الايقاع (Rythem) ففي الغالب تتميز المدينة بإيقاع حضري متواصل، و من جانب النشاطات و الحركة في الشوارع و الساحات نهارا، و يمتد ذلك الى ساعات الليل المتأخرة و خاصة في المدن و العواصم الكبرى"⁽³⁾.

"إن تعدد محاولات تعريف المدينة لم يقابل بنجاح ما دعا الى القول بان التعريف الصحيح لابد ان يأخذ في الاعتبار تعدد العوامل و ارتباطها. و يعد تعريف سوركينوز مرمان اكثر وضوحا، لأنهم جمعوا ثمانية خصائص يختلف بها العالم الحضري عن العالم الريفي و هي: المهنة، البيئة، حجم المجتمع المحلي، كثافة السكان، تجانس أو لا

(1) N.A.Benmatti, habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, Algérie, 1982, p.152

(2) ميني شابيب ذراع. واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة. رسالة دكتوراه - جامعة محمد خيضر بسكرة.

(3) د. خلف الله بوجمعة، المرجع السابق، ص 67 و 68.

تجانس السكان، التنقل و الحركة، التمايز الاجتماعي، نسق التفاعل، (عدد أنماط الاتصالات)⁽¹⁾.

4. التوسع العمراني:

هو جزء من شكل عمراني بجانب تجمع موجود، عندما تحدث عملية الاستمرارية لهذا النسيج نقول أنه توسع، والشكل العمراني للتوسع يركز على تركيبات هندسية أو منقطة.

باث" أو "ايدميورك" ونقول من الأنسجة أنها تتوسع بشكل جيد كما هو الحال في "قرساي"، إذا كان هناك تشابه بين النسيج الموجود والذي سيضاف في التوسع⁽²⁾.

5. التهيئة:

هي مجموعة الإجراءات والعمليات الإدارية، والتقنية الهادفة إلى تحسين وتنظيم وظائف الفضاء العمراني، وتجميله وهي نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر، سواء بواسطة الأفكار والقرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز، تنظيم وتحسين الظروف المعيشية للتجمعات البشرية، سواء كان ذلك على المستوى الإقليمي، أو المحلي⁽³⁾.

6. مفهوم الحي السكني :

يعني الحي السكني منطقة سكنية تضم مجموعة من العوامل التي تربطها ببعضها علاقات اجتماعية كثيرة كالتعارف وتبادل الزيارات والحاجات والخدمات والقيام بفعاليات مشتركة كالاكتتماعات وغيرها، وقد اتخذ المخططون وحدة مرفولوجية مهيكلتة تتميز بمنظر حضري، المفهوم كوحدة أساسية ينطلقون منها

(1) Saidouni Maouria , "élément d'introduction à l'urbanisme, Histoire, Méthode, Règlement, Alger" .

(2) Alberto zekli l'introduction del'urbanisme operationnel Voloume 03 p 48 –p50.

(3) الأستاذ خضور، التهيئة الجغرافية، محاضرات السنة الثالثة لمقياس جغرافيا المدن، 2017، ص 10.

عند المباشرة بعملية التخطيط، محتوى اجتماعي و وظيفة محددة هذه العناصر الثلاث هي التي تكون حدود الحي⁽¹⁾.

7. الاحتياجات السكنية:

إن مفهوم الاحتياجات السكنية هو مفهوم واسع وشامل على أوجه متعددة للإسكان من بين هذه الاحتياجات المتعددة: الاحتياجات الانسانية ، و منها المرتبطة بتوفير الحماية ، و كذلك من بين الاحتياجات السكنية احتياجات مرتبطة بمراعاة المعايير الثقافية للأسرة و المجتمع ومثال ذلك غرف النوم اللازمة لكل أسرة وهي تعتمد على المعايير الثقافية⁽²⁾.

8. الأحياء السكنية الجماعية:

1.8. تعريفها:

هي تشكيلة عمرانية من مباني، طرق، مساحات خضراء، مشكلة إطار عمراني وحياتي تشكلها مجموعة مباني مخصصة للإسكان الجماعي تشترك فيها أكثر من أربع عائلات في المدخل.

2.8. مكونات الأحياء السكنية الجماعية:

أ. السكن الجماعي:

نعني به العمارات، المقسمة على عدة سكنات، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي، يتميز السكن الجماعي عن غيره، من أنواع السكن (نصف جماعي وفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم، بهو العمارات، أسطح العمارات...)

(1) صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري، الأردن، 2009، ص 102.

(2) فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة، دراسة تقييمية ونقدية حالة مدينة بوسعادة، مذكرة ماجستير، المسيلطن

الجزائر 2009، ص 23.

وكذلك يتميز بعدد الطوابق، الذي يكون أكثر من اثنين (طابق +، فأكثر).

ب. التجهيزات:

هي البنايات التي تسمح بتقديم خدمات جماعية للسكان أو المؤسسات. ولا يعتبر إنشائها أو تموضعها هو الهدف في حد ذاته، إنما الهدف هو ضمان قيامها بالخدمة العمومية المرجوة. يتم توزيعها بدلالة مدى ارتباطها بالمحيط وحسب أهمية موقعها (تجهيز جوارى، على مستوى الحي، على مستوى تجمع، تجهيز جهوي... الخ)، وتصنف إلى: تجهيزات إدارية، تعليمية، صحية، ثقافية، ترفيهية، دينية... الخ⁽¹⁾.

ج. الفضاءات الخارجية المشتركة:

وهي من المكونات الأساسية للمجال العمراني، يعبر عن كل المساحات الحرة وغير المبنية مهما كان استغلالها، يتحدد شكله وطبيعته وفقا للوظيفة وتبعاً لما يحيط به من مجالات مبنية، وتتكون من:

- **الطرق:** هي الهياكل الرئيسية للحي فهي المسلك أو وسيلة اتصال اصطناعية مخصصة لعملية المرور والنقل وهي تسمح بربط مختلف نقاط الوحدات السكنية داخل وخارج المحيط العمراني للحي وهي ثلاث أصناف: طرق أولية، ثانوية، ثالثة.

• مواقف السيارات:

هي مكان توقف السيارات وتتواجد بالأماكن العامة والخاصة، وتعتبر من ملحقات الطريق حيث تساعد على تنظيم حركة المرور في الحي وتسهل الحركة على الطرقات، توجد عدة أنواع من مواقف السيارات منها: المتعامد، الطولي والمائل⁽²⁾.

(1) خوف عبد الصمد وزملاءه، تخطيط الفضاءات العمومية وتأثيرها على النسيج العمراني دراسة حالة مدينة حمام الضلعة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحضرية دفعة جوان 2007، ص 9.

(2) نبيل الصادق -تسيير الفضاءات العمومية- رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة 2001، ص 17 و 18.

- **الممرات والأرصفة:** هي مسالك خاصة بحركة الراجلين وذوي الاحتياجات الخاصة، تضمن الترابط والتواصل بين السكنات والطرق المهيكلة للحي.
- **المساحات الخضراء:** تعرف بأنها مساحات تكون داخل الحي أو خارجه، ويكون الجزء الأكبر منها مغطى بالنباتات، فهي عنصر تزييني يعمل على إعطاء منظر جمالي للحي.
- **مساحات اللعب:** هي مساحات صغيرة موجهة للاستعمال العام وهي مهيأة للأطفال من أجل اللعب، تتوفر على عنصر الأمن وحماية الطفل من الأخطار.

3.8. التآثير الحضري:

هو عبارة عن جميع المكونات المحمولة وشبه المحمولة واللوحات الاشهارية والجمالية التي في الفضاءات الخارجية للمدن بموافقة من السلطات العمومية، وهي أماكن لاستخدامات السكان اليومية لتلبية حاجياتهم المختلفة.

9. مفهوم التخطيط:

التخطيط بصفة عامة هو: "أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية أو المؤسسة، وتحديد كيفية استخدام هذه الموارد في تحقيق الأهداف وتحسين الأوضاع، وعلى هذا الأساس ترتبط عملية التخطيط ارتباطاً وثيقاً بالدراسة العلمية الجادة والعميقة للموارد البشرية والاقتصادية والطبيعية المتوفرة، ومعرفة مدى كفايتها، وأنماط توزيعها، وكيفية الحصول عليها، وإمكانات استغلالها، ومدة تحقيق تلك للأهداف والآمال التي يسعى إليها المجتمع"⁽¹⁾.

(1) عبد الرزاق أحمد سعد صعبين التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق والنسيان، مجلة دراسة تربوية، عدد 7، تموز 2007، ص162.

والتخطيط هو رسم صورة مستقبلية لمجتمع ما، إذ هو: "التخطيط دراسة منظمة ومتسلسلة للوصول إلى الغاية أو الهدف الموجود بأقل كلفة وبأعلى مردود، والتخطيط عملية متغيرة باستمرار مع تغير الزمن وظروف البيئة، وقد وجد في أصله لوضع الحلول العديدة للمشاكل"⁽¹⁾.

أما العملية التخطيطية فيقصد بها مجموعة الخطوات التي يتم من خلالها تنفيذ الخطة المرسومة من طرف فرق العاملين: "أما عملية التخطيط فهي مجموعة من المراحل والخطوات والإجراءات والأنشطة التي يقوم بها المخطط خلال فترة زمنية محددة لتحقيق التنمية، من خلال فهم المكونات التنموية التي تعانها بيئة ما، ووضع الحلول المناسبة لها"⁽²⁾.

10. مفهوم التخطيط الحضري:

يعرف التخطيط الحضري على أنه عبارة عن جملة أو مجموعة من الإستراتيجيات التي القائمون على إدارة المراكز الحضرية، لتحقيق جملة من الأهداف الرامية لتحسين الحياة الحضرية، "يقصد بالتخطيط الحضري الإستراتيجية أو مجموعة الإستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية بحيث يتاح للأنشطة الحضرية والخدمات أفضل توزيع جغرافي للسكان أكبر، وتتضمن الإستراتيجية عادة صورا لما يمكن وتنبئ مثل هذه التصورات على تنبؤات قائمة على معايير علمية تمثل النماذج والهياكل الحضرية"⁽³⁾.

(1) عبد الرزاق أحمد سعد صعين التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق والنسيان، مجلة دراسة تربية، عدد 7، تموز 2007، ص162.

(2) فائز السعد الشهري، ممارسات التخطيط العمراني بالمملكة العربية السعودية، مجلة تقنية البناء، عدد 9، 2006، ص13.

(3) علي الحوات، التخطيط الحضري، الدار الجماهيرية للنشر، طرابلس، 1990، ص17.

أما التعاريف الحديثة للتخطيط الحضري فتؤكد على أنه عملية مستمرة من الإجراءات للسيطرة على النظام الحضري، فيقول عادل عبد الغاني أنه: "تم تعريف التخطيط الحديث كعملية مستمرة تهدف عن طريق البحث إلى ابتكار طرق ملائمة للسيطرة على النظام الحضري، وأنه عن طريق مراقبة التأثيرات يمكن الاطلاع إلى أي مدى كانت السيطرة فعالة وإلى أي مدى ستحتاج فيه إلى تحولات لاحقة"⁽¹⁾.

11. مفهوم التخطيط العمراني:

يقصد بالتخطيط العمراني جملة الإجراءات والتدابير التي تتخذها السلطات ومؤسسات المدينة والمراكز الحضرية من أجل خلق مناخ يسمح بتطور عمراني للمناطق الحضرية، من خلال السعي إلى توفير البنية التحتية الخدماتية، وتسهيل إجراءات الحصول على رخص البناء ورخص الاستثمار في المجال العقاري، لتحفيز مختلف الفاعلين على تنمية المنطقة عمرانياً، بما يحقق حاجات السكان الأساسية⁽²⁾.

(1) عبد الرزاق أحمد سعد، مرجع سابق، ص 170.

(2) التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الاستراتيجية للمدن، سلسلة دراسات يصدرها المركز الإنتاج الإعلامي، جامعة الملك عبد العزيز، العدد 15، ب س.

خلاصة الفصل:

قمنا في هذا الفصل بإعطاء مفاهيم عامة نستطيع من خلالها تدعيم المعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة، حيث أردنا أن تكون مدخلا لموضوع دراستنا، وهدفنا من خلال ذلك هو تبسيط هذه المفاهيم للقارئ وإعطاءه نظرة شاملة عن الموضوع.

الفصل الثاني

تخطيط السكن الجماعي في الجزائر والاطار التشريعي له

مقدمة

- 1- السياسة العمرانية في الجزائر
- 2- أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر
- 3- السياسة السكنية في الجزائر
- 4- السكن الجماعي في الجزائر
- 5- المعايير التخطيطية والخصائص التقنية المطبقة على السكن الجماعي

خلاصة الفصل

مقدمة:

إن التطرق إلى موضوع السياسة العمرانية في الجزائر يتطلب الحديث عن التخطيط العمراني، الذي يعتبر فنا وقانونا وسياسة من السياسات التي توظفها الدولة قصد التدخل في عدة ميادين اقتصادية واجتماعية، ويكتسي أهمية بالغة في الوقت الحالي، نظرا للتوسع الحضري والنمو الديمغرافي المتزايدين، اللذين تعرفهما جل المدن والتجمعات العمرانية الجزائرية، هذا التزايد خلق أزمة في السكن، "حيث سجل سنة 1964 احتياج 75000 وحدة سكنية بالمدن"⁽¹⁾ ومن أجل القضاء على هذه الأزمة وسد العجز المسجل وكذلك من أجل تلبية الطلب المتزايد للمواطنين على السكن انتهجت الجزائر سياسة السكن الجماعي الذي يعتبر حلا للقضاء على أزمة السكن.

1. السياسة العمرانية في الجزائر:

لقد تطورت المفاهيم العمرانية لتصبح قوانين قائمة بذاتها، وهذا بوضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات العمرانية، وتنظيم استعمال الأراضي القابلة للتعمير، وهذا حسب التسيير العقلاني للأرض، وتحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (العمل، الترفيه، السكن)، والمحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري وهذا بموجب سياسة واستراتيجية عامة تحدد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

إن سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل، حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الإستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، التي شهدت عدة تغيرات عبر المراحل التالية :

⁽¹⁾ نوبيات إبراهيم وآخرون، السياسة العمرانية والبرامج السكنية بالمناطق الجافة وشبه الجافة حالة مدينة الواحة بوسعادة، مجلة علوم وتكنولوجيا عدد 41، جامعة منتوري قسنطينة 01 الجزائر، جوان 2015.

1.1. مرحلة ما قبل الاستقلال:

طبقت في هذه الفترة سياسة عمرانية تهدف إلى استنزاف الثروات الوطنية وتشويه التاريخ والثقافة الجزائرية، حيث أنها لم تراعي الأنماط المعمارية والعمرانية التاريخية، بالإضافة إلى إهمال الجوانب الاقتصادية والاجتماعية الجزائرية من تقاليد وقيم، وهو ما يلاحظ بشكل واضح في الانقطاع الموجود بين الأنماط القديمة والأنماط المستوردة خاصة في المدن الكبرى حيث في سنة 1958م، حاول الفرنسيون تغليب الرأي العام العالمي والوطني بخصوص الحرب التحريرية باعتبارهم أن الثورة الجزائرية لا تهدف إلى الحرية بل قامت برفع المستوى المعيشي للمواطنين ومحاربة ما يسمى بالجهل والفقر، وتجددت هذه السياسة في إنجاز أكبر مشروع تنموي هو مشروع قسنطينة الذي يرمي إلى انتهاج سياسة تنموية على مستوى كبريات المدن بالإضافة إلى وضع قانون التخطيط الحضري في الجزائر سنة 1960م والذي لم يطبق، واشتمل هذا القانون على:

- المخطط التوجيهي العمراني الذي وضع كمشروع برنامج لتوجيه التهيئة والتنمية في البلديات.
- المخطط العمراني المفصل الذي وضع من أجل توضيح وتطبيق التوجيهات الأساسية الموجودة في المخطط الأول.

2.1. مرحلة ما بعد الاستقلال:

ضمن هذه المرحلة اعتمدت الدولة على بناء مجتمع تتمحور مبادئه على رقي الإنسان والمساواة، وكسر التفاوت الذي خلفه الاستعمار، حيث أدى بالعديد من السكان بالهجرة إلى المناطق التي تتوفر بها وسائل الحياة الضرورية هذا ما أدى إلى تضخم المدن وتوسعها، ولقد اعتمدت الدولة على سياسة عمرانية كان لها دورا مهما في التنمية الوطنية وكانت تعتمد على عدة ركائز أساسية من أهمها :

- الإصلاح العقاري الجزائري:

والذي جاء لحل مشكلة الملكية العقارية التي كانت تحت حوزة المستوطنين وكبار ملاك الجزائريين وذلك عن طريق القانون (74/26) المؤرخ في 1974/2/20، الذي ينص على إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات حتى تتمكن من تجسيد ما جاء في التوجيهات العامة للمخطط الحضري PUD، ونجد أنه من أهم القوانين الصادرة هو قانون نزع الملكية للفائدة العامة حسب شروط وقواعد معينة التي جاء بها المرسوم الرئاسي 76/29 المؤرخ في 1976/02/07.

- تجديد السكنات القديمة:

إن سياسة الجزائر كانت دوما تسعى إلى توفير الحد الأدنى لشروط الراحة للحياة العصرية، وكان هدف العمران تثبيت الأصالة الجزائرية والانتماء الحضري والتاريخي، وفي هذا الصدد أصدر الأمر 76/29 لتجديد السكنات القديمة في الجزائر العاصمة، قسنطينة، وهران.

- القانون الجهوي:

وهو محاولة إيجاد توازن في الشبكة الحضرية عن طريق استغلال الطاقات البشرية، الاقتصادية والطبيعية في مختلف مناطق الوطن، وتجسد ذلك في إتباع سياسة تهيئة إقليمية واضحة وهو ما تجسده المخططات الموضوعية من أجل هذا العرض، ونذكر من بينها "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU"، أما عملية التوازن فتكون عن طريق التوزيع العقلاني للسكان والنشاطات حسب الإمكانيات الاقتصادية التي يوفرها الإقليم⁽¹⁾.

(1) الأستاذة برباش هجيرة، القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المحاضرة الثانية، ص 1 و 2.

2. أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر:

غداة الاستقلال تكفلت الدولة بالإشراف والتوجيه، وتوظيف الهياكل الأساسية والعمرانية الموروثة عن العهد الاستعماري، حيث اكتفت الجزائر بالعمل بالقوانين والمراسيم الفرنسية، باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية إلى غاية صدور أهم قانونين يحددان أدوات التهيئة والتعمير، وهما القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية المؤرخ في 27/01/1987 والقانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم انتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون، وذلك على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وحسب ما جاء فيه فهناك ثلاثة أنواع من المخططات:

1.2. المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT):

يعتبر المخطط الوطني للتهيئة العمرانية المادة الأساسية والخام المشكلة لهذا القانون، حيث يجسد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني تنظيماً على المدى الطويل وذلك في أفق 10-20 سنة و 20-25 سنة، فطرح من خلاله ملفات متعلقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعدية والبيئة، ويشكل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة استراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحددة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية⁽¹⁾.

⁽¹⁾ذير خيصري ومحمد دوداري، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، سنة

2.2. المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) :

هو مخطط تطبيق مباشر لتجسيد توجيهات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث يتولى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقررة في المخطط الوطني، ويحدد بنفس الإجراءات التي يحدد بها SRAT، ويتكفل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط وتكثيف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات⁽¹⁾.

3.2. مخططات التهيئة المحلية:

1.3.2. مخطط تهيئة الولاية (PAW):

حسب توجيهات ومبادئ كل من المخططين الوطني والجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها، حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الإقتصاديين والإجتماعيين للولاية ومجالس المداولة بالولاية والبلديات وممثلي الجمعيات المهنية، يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي وشرحها فيما يخص الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجيهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكل الولاية⁽²⁾.

2.3.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) :

هو أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات العامة للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، يقترح نظام التهيئة العمرانية في المدى القصير 5 سنوات، المدى المتوسط من 10 إلى 15 سنة، المدى البعيد من 15 إلى 20 سنة

⁽¹⁾ذير خيضرى ومحمد دوداري، مرجع سابق، ص 15 إلى 20.

وهذا المخطط يتكون من تقرير توجيهي ووثائق بيانية وخرائط، تقسم المنطقة إلى قطاعات حسب طبيعة

النشاط ، وكذلك يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية (عمليات التجديد ، إعادة الهيكلة ..) والمناطق الواجب حمايتها ، يقسم المنطقة الى قطاعات: المعمر ، القطاعات المبرمجة للتعمير وقاعات التعمير المستقبلية .

❖ أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

من بين الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.
- تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التداخل مع النسيج العمراني.
- يحدد توقعات التعمير وقواعده⁽¹⁾.

3.3.2. مخطط شغل الأراضي (POS) :

يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي ،فهو الذي يحدد حقوق استعمال الأراضي والبناء عليها ،ويبين الشكل العمراني وحقوق البناء وكذلك استعمال الأراضي ،يحدد طبيعة وأهمية البناءات ،كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات ،ويبين هذا المخطط الأراضي الفلاحية ،الارتفاقات والطرق والمناطق الأثرية الواجب حمايتها.

(1) الأستاذة برياش هجيرة ، القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،المحاضرة الثالثة،ص 1.

❖ أهدافه:

إن مخطط شغل الأراضي هو المحدد لحقوق استخدام الأرض بطريقة تفصيلية في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو يعمل على:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري، التنظيم، حقوق البناء واستخدام الأرض بالنسبة لكل قطاع.
 - تعيين النسبة الدنيا والقصى من البناء المسموح به، معبرا عنها بالمتر مكعب من الأحجام وأنماط البناء.
 - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
 - يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء ومواقع المنشآت ومميزات الطرق.
 - يحدد الارتفاعات.
 - يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع الواجب حمايتها أو تجديدها أو إصلاحها.
 - يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.
- ويحتوي مخطط شغل الأراضي على وثائق بيانية تتضمن مخطط بياني للموقع، مخطط طبوغرافي، مخطط الوضع القائم الذي يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاعات الموجودة، مخطط تهيئة عام (يحدد المناطق المتجانسة وموقع إقامة التجهيزات، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لأهميتها).

وللاشارة فإنه لا يمكن لمخطط شغل الأراضي مراجعته جزئيا أو كليا بعد المصادقة عليه إلا للأسباب

التالية:

- عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه، سوى 3/1 من البناء المسموح به من المشروع الحضري، أو البناءات المتوقعة في التقرير الأولي.

- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة⁽¹⁾.

4.2. المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) :

بدأ العمل بهذه الوسيلة العمرانية في الجزائر منذ 1975 بهدف التحكم في التوسع العمراني بالمناطق الحضرية من أجل توفير السكن لأعداد سكانها المتزايد، وقد شهدت أغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها وأحجامها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة العمرانية، وقد قدر عدد السكن المنجز بواسطة هذه الوسيلة العمرانية إلى غاية 1990 بحوالي مليون سكن اجتماعي على النمط العمودي (عمارات) تتوزع عبر المدن الكبرى المتوسطة والصغرى، وإن نجحت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الجماعي وحل جزء مهم من أزمة السكن في البلاد، زيادة التحكم في التوسع العمراني المنظم فإنها لا تتجو من الانتقادات حول نقائصها فيما يتعلق بإخفاقها في توفير جميع الهياكل والتجهيزات الضرورية لسكانها بحيث لا تزال هذه المناطق السكنية الحضرية المتواجدة بضواحي المدن عبارة عن أحياء للنوم فقط، وتعتمد اعتمادا كليا على الخدمات والتجهيزات المتواجدة في مراكز المدن، ويعاني سكانها من مشكل النقل في رحلة العمل اليومية، كما وجه الانتقاد إلى الوعاء العقاري الذي أقيمت فيه هذه المناطق السكنية والذي اقتطع في أكثر الحالات من الأراضي الفلاحية الخصبة.

وقد أنجزت جميع هذه المناطق السكنية الحضرية الجديدة في إطار المخططات الاقتصادية الوطنية أو المخططات الولائية والمخططات البلدية للتنمية من جراء الإعتمادات المالية للحكومة المسخرة لقطاع

(1) الأستاذة برياش هجيرة، القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المحاضرة الثالثة، ص 1 و 2.

السكن ،كما تمت جميع العمليات العمرانية في هذا المجال بواسطة الصندوق الوطني للتهيئة القطرية الذي تولت الدراسات التقنية أما الإنجاز فقد تولته عدة شركات ومؤسسات وطنية للبناء مثل الشركة الوطنية لأشغال السكن والبناء ،وبعض مشاريع البناء الأخرى التي تولت إنجازها شركات أجنبية في إطار الشراكة مع شركات البناء العمومية⁽¹⁾.

3. السياسة السكنية في الجزائر :

إن السياسة السكنية في الجزائر تعرف على أنها : "عبارة عن مجموعة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة ،والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة"⁽²⁾.

إن التزايد السكاني الذي شهدته الجزائر ،والذي تضاعف ثلاث مرات (من 12 مليون نسمة عشية الإستقلال إلى أكثر من 34 نسمة ،حسب آخر إحصائية للسكان تمت منتصف سنة 2008 جعل من الاهتمام بالسكن مسألة لا يمكن فصلها عن مخططات تنمية البلاد .

ويعد السكن الجماعي من أهم الصيغ التي تم إنتهاجها في ميدان الإسكان نتيجة لعدة إعتبارات مجالية ،إجتماعية وإقتصادية ،ومن خصائص هذا النمط من السكنات تقاسم ساكنيه لمساحات وظيفية مهمة كالفضاءات العمومية المشتركة ،إضافة إلى تقاسم بعض المكونات والمحتويات المعمارية في العمارة الواحدة في حد ذاتها ،والجزائر من البلدان التي انتهجت النمط الجماعي لا سيما من خلال برامج الإسكان

⁽¹⁾البشير التجاني ،التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ،الجزائر ،ص 66.

⁽²⁾مناصرة ميمونة ،التحول الديمغرافي وآثاره على التشويه العمراني ،مذكرة ماجستير في علم اجتماع التنمية ،بسكرة ،الجزائر ،2005 ،ص 32.

الكبرى أو مشاريع المناطق السكنية والحضرية الجديدة، كما تم الاستمرار في إنجاز هذا النمط من السكن، بصيغ مختلفة، التي عملت على تخفيف حدة الأزمة السكنية إلا أنها واجهت إنتقادات من الوجة الإجتماعية والثقافية والمعمارية.

4. السكن الجماعي في الجزائر :

ظهر السكن الجماعي في الجزائر يعود إلى: "الاستعمار الفرنسي الذي قام ببناء مجموعات سكنية متركزة في المناطق الحضرية حيث عملت السياسة الاستعمارية على إبعاد الجزائريين من المناطق السكنية المخصصة للفئات المعمرة لذلك قامت ببناء مساكن خاصة للفئات الشعبية الجزائرية التقليدية الوافدة من الريف باحثة عن العمل، فالسكن في المدينة عبارة عن مسكن لا يتسع لجميع أفرادها نظرا لضيق الغرف وكذلك مجاله المستعمل مما دفعا إلى التشتت والانقسام عبر الأحياء، وبعد الاستقلال سارت الجزائر على نفس المنهاج بتكثيف البنايات الجماعية من أجل تغطية النقص الفادح في مجال السكن وتحتل هذه المجموعات السكنية الآن مساحة كبيرة في مدننا".

1.4. أنواع السكن الجماعي في الجزائر :

السكن الجماعي في الجزائر هو توجه من توجهات الدولة سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية بحيث لا يمكننا القول أنه يعبر فقط عن الدخل الأسري والفئات المحرومة وإنما عن سياسة متبعة لخلق التوازن بين مختلف الشرائح سواء على مستوى المدينة أو على المستوى الإقليمي ومن أنواعه نجد ما يلي:

❖ السكن العمومي الإيجاري.

❖ السكن البيع بالايجار.

❖ السكن الاجتماعي التساهمي / الترقوي والترقوي المدعم.

1.1.4. السكن العمومي الإيجاري LPL (الاجتماعي) :

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري " في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 ، على أنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة المحرومة التي لا تمتلك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة ، أو التي لا تتوفر على أدنى شروط الحياة ، كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة ."

❖ خصائصه :

يحتوي السكن العمومي الإيجاري على الخصائص التالية :

- التمويل من طرف الدولة.

- دخل المواطن محدود.

- يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة.

❖ العناصر التي تؤثر في نوعية السكن العمومي الإيجاري :

- العرض والطلب نتيجة الطلب المتزايد على السكن حيث تهتم الدولة بإنجاز أكبر قدر ممكن من

البرامج وبميزانية محدودة ما يتطلب تخفيض المساحات وكذا مواد البناء بأدنى سعر وبالتالي التأثير

على جودة المشروع ، دون إعطاء أهمية للجانب الاجتماعي.

- نقص الكفاءة في التصميم (عدم مراعاة خصائص المجتمع متطلبات الاسرة الجزائرية وخاصة معدل

شغل المسكن)

❖ المتدخلون في إنجاز السكن العمومي الإيجاري:

أ. صاحب المشروع : ويتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري ودوره الربط بين مختلف المتدخلين.

- ب. **المستشار التقني** : ويتمثل في المهندس المعماري والذي يضمن الالتزام بالشروط التعاقدية ،يقوم بالدراسات الأولى ،المشروع الأولي ،المشروع النهائي وإعداد ملفات المناقصات.
- ت. **مقاولة الإنجاز** : وتكون مؤسسة عمومية أو أجنبية وهي تتكفل بالإنجاز .
- ث. **تنظيم المراقبة** : وتتمثل في هيئة المراقبة التقنية للبناء أو مكتب الدراسات متخصص ودوره المراقبة التقنية منذ انطلاق العملية ومتابعة أشغال البناء.

2.1.4. سكن البيع بالايجار:

يمثل هذا النوع من السكن جزء من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في أبريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها.

ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات متوسطة الدخل من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخلهم خمس مرات الأجر الأدنى المضمون، وبالتالي يتعلق بالمواطنين الذين لا يمكنهم الحصول على السكن الاجتماعي ولا الترقوي.

3.1.4. السكن التساهمي LSP :

هو إحدى برامج السكن الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحيازة على الملكية وذلك بتنويع مصادر التمويل ويرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة.

وذلك وفق المرسوم التنفيذي 94/308 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل السكن CNL في إطار الدعم المالي للأسر ومن أهم خصائصه:

- يمكن إنجازه في إطار برنامج مسكن جماعي ،نصف جماعي أو فردي.

- يحدد البرنامج الجماعي بنصفه أو 50% على شكل شقق بثلاث غرف والنصف الآخر بأربع غرف.
- يوجه للفئة متوسطة الدخل والتي يمكنها المساهمة أو المشاركة في تمويل المسكن مع الإستفادة من إعانة مالية حسب الدخل.

❖ **الفاعلون في السكن التساهمي: عملية مشتركة بين الدولة والخواص.**

أ. **مديرية التعمير والبناء :** تقوم بإنجاز الدراسات والمخططات، إستقبال طلبات المرقيين إنجاز المشروع وتوضيح الإجراءات اللازمة، إنجاز شهادات التعمير والمطابقة ورخص البناء، مراقبة حالة تقدم اشغال المشاريع ووضع تقارير توجه للصندوق الوطني للسكن.

ب. **لجنة التهيئة والتعمير CAU :** تتمثل في الوالي، مدير التعمير، المصالح التقنية المعنية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وتقوم بدراسة ملفات المشاريع وتوزيع الأراضي على المرقيين العقاريين.

5. المعايير التخطيطية والخصائص التقنية المطبقة على السكن الجماعي:

المواصفات التقنية هي مؤشرات مرجعية يستعملها المعني بالمشروع لإعداد الدراسات وتقديم الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المكلف، نعتمد في هذه المواصفات على ما يأتي:

❖ نمط السكن.

❖ التركيب العمراني للسكن الجماعي.

❖ التصميم المعماري .

يجب أن تسمح المواصفات التقنية بما يأتي:

- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع موقع البناء.

- تحسين النوعية المعمارية والعمرانية.

1.5. نمط ومساحة السكنات الجماعية :

جدول رقم 01 : يمثل نمط ومساحة السكنات الجماعية

البيع بالإيجار		الترقوي المدعم			العمومي الإيجاري		نوع السكن الجماعي
F5	F4	F5	F4	F3	F3	F2	النمط
85	70	120	100	80	67	50	المساحة (م ²)

المصدر : الجريدة الرسمية+معالجة الطلبة 2019.

2.5. التركيب العمراني:

- يجب أن تقام مشاريع السكنات الجماعية طبقا للمواصفات المحددة في مخططات التوجيه للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي المعمول بها.
- يجب الشروع أثناء الدراسة الأولية، في تحليل مفصل للبيئة المحيطة بالمشروع من أجل تقييم طبيعة وتأثير العراقيل والخصوصيات وذلك لأخذها بعين الاعتبار عند تبرير الجزء المعماري المعتمد في التصميم العام للمشروع.
- يجب أن تؤثر الهندسة المعمارية المعتمدة الثراء والتنوع اللذان يحققان على الأفضل بتوفير متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والراحة(الواجهات) ،وتجعل الحي موقعا لطيفا في معيشتهم.
- البحث على مفهوم الحي بتعزيز اندماجه وفضاءاته الخاصة وتزويده بالحدود الطبيعية أو الافتراضية الخاصة به.
- الأخذ بعين الاعتبار الإطار المبني الموجود(المحيط لمجاور) ،فيما يخص فنه المعماري وتركيبته وتكيفه مع السياق العام (تباين-اندماج).
- تمشين الفضاء الخارجي بإنشاء علاقة بين المباني والبيئة المحيطة.

- يجب البحث عن إنشاء فضاءات سهلة الإستخدام داخل المجموعة السكنية في شكل عناصر مرافقة خارجية للسكنات بانسجام جيد.
- ترجمة مفهوم الهندسة المعمارية التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها استبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين.
- السهر على الإستغلال الحكيم والعقلاني لشكل وتضاريس الأرضية من أجل أفضل تركيبة عمرانية ومعمارية.
- يمكن برمجة مواقف السيارات وقاعة الرياضة ونشاطات مماثلة أخرى في الطابق تحت السفلي للمباني الجماعية تكملة لهذه المحلات.
- يجب أن تأخذ واجهات المباني بعين الإعتبار في جميع حالات التوجهات بالنسبة للشمس والرياح السائدة.
- يجب أن تأخذ أبعاد ومعالجة الفتحات بعين الاعتبار مستوى أشعة الشمس ،حسب توجيه الواجهات والعوامل المناخية الأخرى.
- يجب الرجوع في جميع الأحوال عند معالجة الواجهات ،إلى الهندسة المعمارية المحلية من حيث مواد البناء والمعالجة واللون والشكل والتمثيل.
- قصد تصميم مشروع منته ومنسجم، ينبغي حسب حجمه:
- ✓ توفير تهئية خارجية ذات نوعية، مع أثاث مناسب ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية أثناء تركيبها.
- ✓ توفير طرق الدخول والطرق الميكانيكية ،وتلبيسات مناسبة ويمنع استعمال التلبيس على البارد.
- ✓ تجنب تداخل الحركة الميكانيكية مع الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب والراجلين.
- ✓ الأخذ بعين الاعتبار في تهئية الفضاءات ،الأشخاص ذوي الحركة المحدودة.

✓ توفير ساحات لعب واسترخاء للأعمار الثلاثة (ساحات لعب ،فضاءات اجتماعية ،والتقاء واسترخاء).

✓ توفير أماكن وقوف السيارات بقدر كاف ،بعدد موقف لكل مسكنين .

✓ توفير حاويات القمامة المنزلية قصد تجنب أي ضرر بصري أو شمي .

✓ التأكد من أن الإنارة الخارجية قد صممت بشكل يضمن إضاءة كافية.

3.5. التصميم المعماري:

- يجب أن يلبي تصميم المساكن الهدف المزدوج الذي يمكن في البعد الوظيفي ورفاه الشاغلين حسب المتطلبات والخصائص المحلية والثقافية لموقع بناء المشروع من حيث نمط العيش وكذا الراحة الحرارية والصوتية.

- يجب أن يضمن توجه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس والمطبخ وجزء من الغرف.

- يجب أن يكون التصميم منبثقا عن بحث حقيقي يجمع بين الاصاله والابتكار واحترام عناصر موقع المشروع.

- يجب أن تكون كثافة البناءات وبنيتها (cos/ces) مطابقة للأحكام المنصوص عليها في أدوات التعمير.

- في حالة المداخل المرتفعة مقارنة مع الرصيف، يجب أن يوفر المبنى منحدر دخول لا يتعدى انحداره نسبة 4% وعرضه 0.70م على الأقل ،موجها لاستعمال الأشخاص ذوي الحركة المحدودة.

- يجب أن يكون باب مدخل المبنى الجماعي عنصر زينة، مزينا بزخرفة ملائمة ،ويجب أن تكون أبعاده منسجمة مع اتساع ومعالجة الواجهة.

- يجب إيلاء اهتمام خاص لمعالجة الأجزاء المشتركة للبناءات الجماعية ،لا سيما فيما يتعلق بما يأتي:

✓ تلبيس البهو وأقفاص الأدراج بمواد بناء ملائمة وذات جودة.

✓ وضع علب البريد في المكان المناسب.

✓ وضع درابزين ذات نوعية، تجمل هذا الجزء من المبنى.

- الأبعاد الدنيا التي يجب مراعاتها للأجزاء المتعلقة بالحركة المشتركة للسكنات الجماعية هي:

جدول رقم 02: يمثل الأبعاد الدنيا بالحركة المشتركة للسكنات الجماعية

الأبعاد (متر)	التعيين
3.5	عرض بهو المدخل
4.5	المسافة بين باب مدخل المبنى وأول درجة للسلم أو عند الوصول إلى منحدر المدخل
1.60	عرض باب مدخل المبنى
1.10	عرض باب مدخل المسكن
1.10	عرض الدرج

المصدر : الجريدة الرسمية+معالجة الطلبة 2019.

- يتكون كل مسكن من العناصر الآتية: قاعة جلوس، غرفة أو غرفتان أو ثلاث غرف، مطبخ، قاعة

حمام، مرحاض، مكان الممر، وحدات التخزين، منشور

- يجب تصميم وتوفير بعض الفضاءات حسب المتطلبات المرتبطة بعادات وتقاليد المجتمع المحلي

بالحفاظ على المهمة الوظيفية للأماكن واتصالاتها.

- يقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف عن 2.90 م.

- تكيف أبعاد الفتحات لاسيما النوافذ منها، مع الشروط المناخية الخاصة بكل منطقة من البلاد⁽¹⁾.

⁽¹⁾ الجريدة الرسمية، اتفاقات دولية، قوانين، ومراسيم، قرارات وآراء، مقررات، منشور، إعلانات وبلغات، العدد 13، ص 17 إلى 21.

خلاصة الفصل :

على الرغم من المجهودات التي بذلتها السلطات الجزائرية في مجال السكن منذ الاستقلال وتبنيها للعديد من البرامج السكنية ، وانتهاجها العديد من السياسات في هذا المجال، التي جاءت كحل سريع للمشاكل المطروحة والطلب المتزايد على السكن، وعلى الرغم من الأعداد الهائلة للمساكن التي أنجزت خلال الفترات الماضية، إلا أنها لم تلبى الحاجيات سواء من ناحية الكم أو النوع واتسمت بمايلي:

- عدم وجود سياسة واضحة للانجاز والتسيير والصيانة تحافظ على المساكن المنجزة.
- عدم التماشي مع الاحتياجات الحقيقية للفئات المعنية بالسكن ومراعاة أنماط معيشتها.
- الافتقار الى نوعية المجالات الخارجية و الداخلية للمساكن.

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية

مقدمة

- 1- موقع مدينة المسيلة
- 2- مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة
- 3- الحظيرة السكنية في مدينة المسيلة
- 4- الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة
- 5- واقع بعض الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة
- 6- الدراسة التحليلية لحي 570 مسكن (بين التخطيط والواقع)
- 7- تحليل الاستثمارات
- 8- التأكد من الفرضيات

خلاصة الفصل

مقدمة:

إن تخطيط الأحياء السكنية الجماعية في مدينة المسيلة كباقي تخطيط الأحياء الجماعية في المدن الجزائرية، دون مراعاة خصوصية كل منطقة (الثقافة والمناخ السائد) ،هذا واقع مجسد وبصورة حقيقية وبكل وضوح، والظاهر أن تخطيط هذه الأحياء كان يخضع في جزء منه لنصوص قانونية لكنها جوفاء وبلا روح، ولأدوات تخطيط دون الفعالية المطلوبة، بينما في الجزء الآخر العكس من ذلك كان لا يستجيب تماما لقواعد هذا التخطيط ولا الرقابة المنظمة.

في هذا الفصل سنحاول التطرق إلى إعطاء نظرة شاملة على مدينة المسيلة ومراحل تطورها العمراني، ومن ثم واقع الأحياء السكنية الجماعية بالمدينة محاولين أخذ نموذج يدعم لنا الفرضية المطروحة.

1. موقع مدينة المسيلة:

1.1. الموقع الجغرافي:

تقع مدينة المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض الحضنة، يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع كل من الطريق الوطني رقم 40 والطريق الوطني رقم 45 بالإضافة للطريق الوطني رقم 60 والمجرى المائي واد القصب.

2.1. الموقع الإداري:

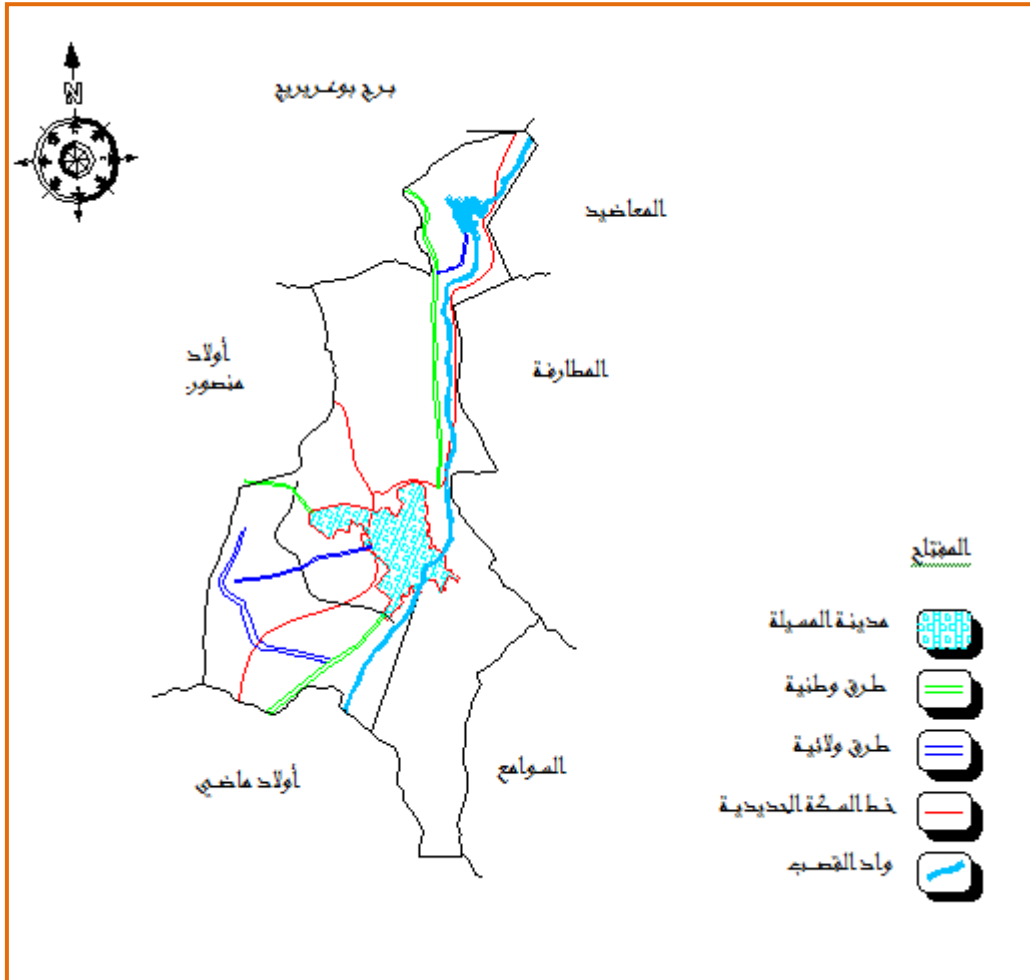
✓ يحدها من الشمال: بلدية العش (ولاية البرج).

✓ من الجنوب: بلدية أولادماضي.

✓ من الشرق: بلدية المطارفة والسوامع.

✓ من الغرب: بلدية أولاد منصور.

خريطة 01: موقع مدينة المسيلة من البلدية



المصدر:مراجعة pdau لبلدية المسيلة سنة 2014+ معالجة الطلبة 2019.

2. مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة:¹

1.2. المرحلة الأولى: مرحلة النشأة:

❖ الفترة الرومانية:

أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا الذي يبعد حاليا حوالي 3 كم عن مقر البلدية، وسميت المدينة بزاي جوستيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه)، لكن المدينة لم تعرف تطورا عمرانيا كبيرا لكونها كانت ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وقد دمرت هذه المدينة سنة 740 هـ.

2.2. المرحلة الثانية: [935-1015] م:

❖ الفترة الفاطمية:

أعاد الفاطميون بناء المدينة في سنة 935م على مسافة 3 كم من الموقع الأثري لجوستيانا.

3.2. المرحلة الثالثة : [1015-1500] م:

❖ الفترة الحمادية:

عندما انفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015م، عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد)، قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة والمسماة حاليا "حي الجعافرة" نسبة إليه، وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية لواد القصب فظهرت الأحياء: (رأس الحارة، خربة تليس، الشتاوة)، كان يتوسطها مركز تجاري يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات التي تتماشى مع القيم.

1. مكتب الدراسات العمراني سطيف، مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة، المرحلة النهائية، سنة 2014، ص2.

4.2. المرحلة الرابعة : [1840-1500] م:

❖ فترة الأتراك:

جاء الأتراك إلى المدينة واستقروا فيها، فبنيت القلاع العسكرية، وأقيم حي الكراغلة الذي يعتبر امتداد لكل من حي الشتاوة ورأس الحارة والجعافرة.

5.3. المرحلة الخامسة : [1962-1840] م:

❖ مرحلة الاستعمار الفرنسي:

دخل الاستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م، حيث تميزت هذه المرحلة بظهور بعض المنشآت نذكر منها: ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب، حي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الحكم وقسم الشرطة والبريد والمحكمة.

كما أنشئ حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان، كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات اكودور HLM).

تميزت هذه الفترة بظهور العمران الأوروبي من حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات.

6.3. المرحلة السادسة: [1974 - 1962] م:

❖ مرحلة ما بعد الاستقلال:

عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث تم إنشاء حي 300 مسكن و 500 مسكن على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشتاوة، رأس الحارة وخرية تليس، ثم أنشئ حي الشواف على يد المهندس رونالد، مع بداية تشكل حي لاروكاد بظهور بعض البنايات الفوضوية في الجهة الشرقية للمدينة.

7.3. المرحلة السابعة: [1974-1990] م:

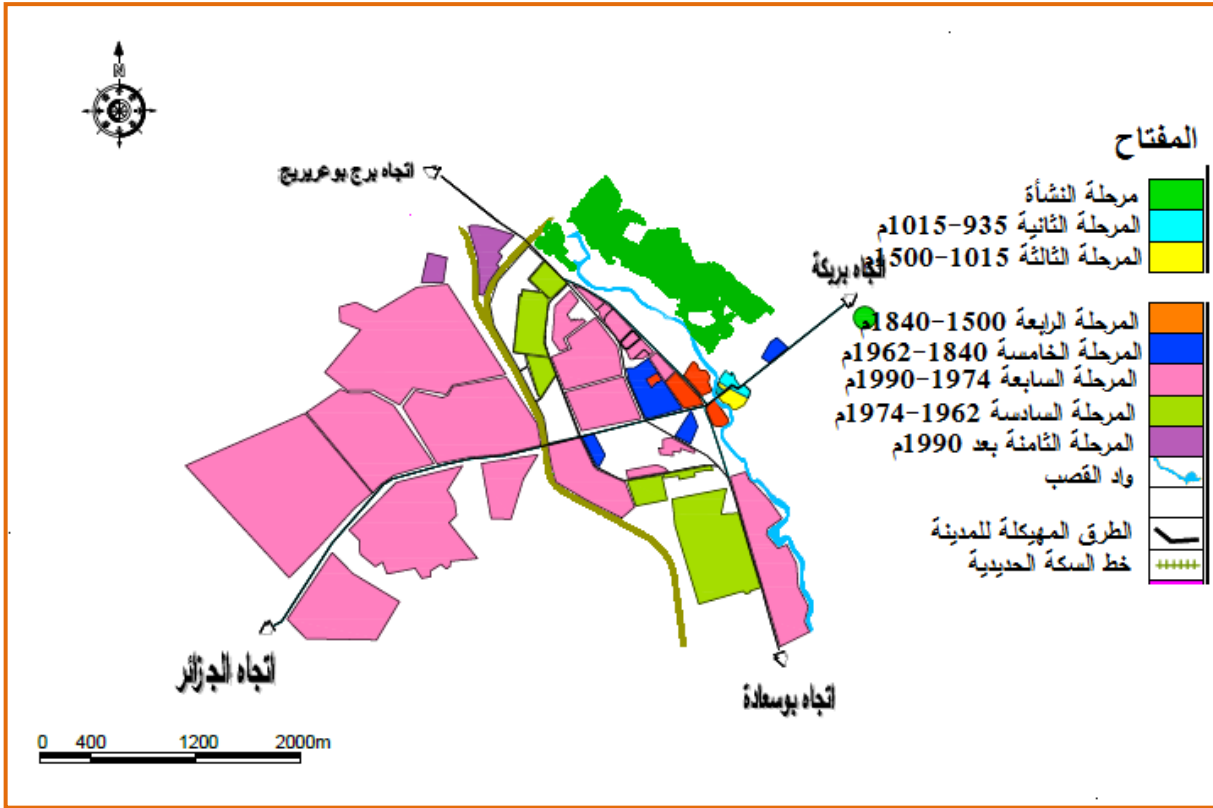
أهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى ولاية ضمن ولايات الوطن، حينها أخذ المسؤولون على عاتقهم التكفل بمشاكل التعمير بالمسيلة، وكانت أول عملية هو إنجاز المخطط العمراني التوجيهي (P.U.D)، حيث ظهرت منطقة صناعية في جنوب المدينة ومنطقة سكنية حضرية جديدة (ZHUN) الأولى والثانية في الجهة الغربية للمدينة، وظهرت عدة جزينات ترابية نذكر منها: 700، 346، 270، 166، 86 قطعة.

8.3. المرحلة الثامنة: مابعد [1990] م:

❖ مرحلة تشبع النسيج الحضري:

هذا التاريخ يتوافق مع صدور القانون 90-29، وهو أول قانون متخصص ومتكامل في مجال التشريع والتخطيط العمراني في الجزائر، ولم يطبق هذا القانون إلا في سنة 1996 تم إعداد ومصادقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، وهي الأداة الأولى التي اعتمد عليها في تصور الآفاق المستقبلية على مستوى إقليم البلدية، فأنشأت حوالي 6000 منطقة سكنية (924 مسكن، 608 مسكن...)، وتم إنجاز بعض التجهيزات كالحى الإداري، جامعة محمد بوضياف، والمركب الرياضي، القطب الجامعي والإقامة الجامعية، وظهر بعض الأحياء الجماعية منها حي 206 مسكن، 500 مسكن، 5، جوبلية، و في الآونة الأخيرة تم إنجاز مخطط شغل الأراضي رقم 01 الذي يحتوي على نسبة 90% من السكنات الجماعية.

مخطط رقم 01: مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة



المصدر:مراجعة pdau لبلدية المسيلة سنة 2014+ معالجة الطلبة 2019.

3. الحظيرة السكنية في مدينة المسيلة:

إن الاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة والسكن الجماعي بصفة خاصة، والأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات، وتخصيص استثمارات معتبرة في هذا المجال، حيث تعددت الأنماط السكنية وهذا لأهمية القطاع، والجدول رقم 02 يبين حوصلة عامة حول الإنجازات المختلفة للحظيرة السكنية الجماعية بمدينة المسيلة.

الجدول رقم 03: برنامج السكنات الجماعية بمدينة المسيلة

النسبة %	الحظيرة	البرنامج	الخماسي
96.75	2050	الاجتماعي	2004/2000
3.26	69	الترقوي	
100	2119	المجموع	
24.72	4500	الاجتماعي	2009/2005
21.97	4000	التساهمي	
100	8500	المجموع	
39.13	8550	الاجتماعي	2010/ إلى غاية
14.64	3200	الترقوي المدعم	2017/03/31
100	11750	المجموع	

المصدر: مديرية السكن بولاية المسيلة /2017.

إن السلطات تحاول جاهدة مواجهة العجز الكمي في السكنات خاصة الجماعية، وهذا راجع إلى النمو الديمغرافي السريع التي تشهده مدينة المسيلة، وهذا ما نتج عنه عدة أنواع من البرامج السكنية، فمن خلال الجدول نلاحظ أن برنامج السكن الاجتماعي يحتل المرتبة الأولى، وهذا نظرا لكثرة الفئة المستهدفة لهذا النوع من البرامج من السكن، أما النوع الثاني من السكن الترقوي فلم يلقي الراج المنتظر بين المواطنين في الخماسي 2004/2000 بنسبة 3.26%، فحل محله السكن التساهمي في الخماسي 2009/2005 الذي يحضى بالاهتمام أكثر من الترقوي بنسبة قدرها 21.97%.

من خلال هذا نستنتج أن مدينة المسيلة تعتمد على السكن الجماعي كوسيلة لتلبية الطلب المتزايد على السكن.

4. الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة:

مخطط رقم 02: الأحياء السكنية الجماعية في مدينة

صورة رقم 02: حي 5 جويلية

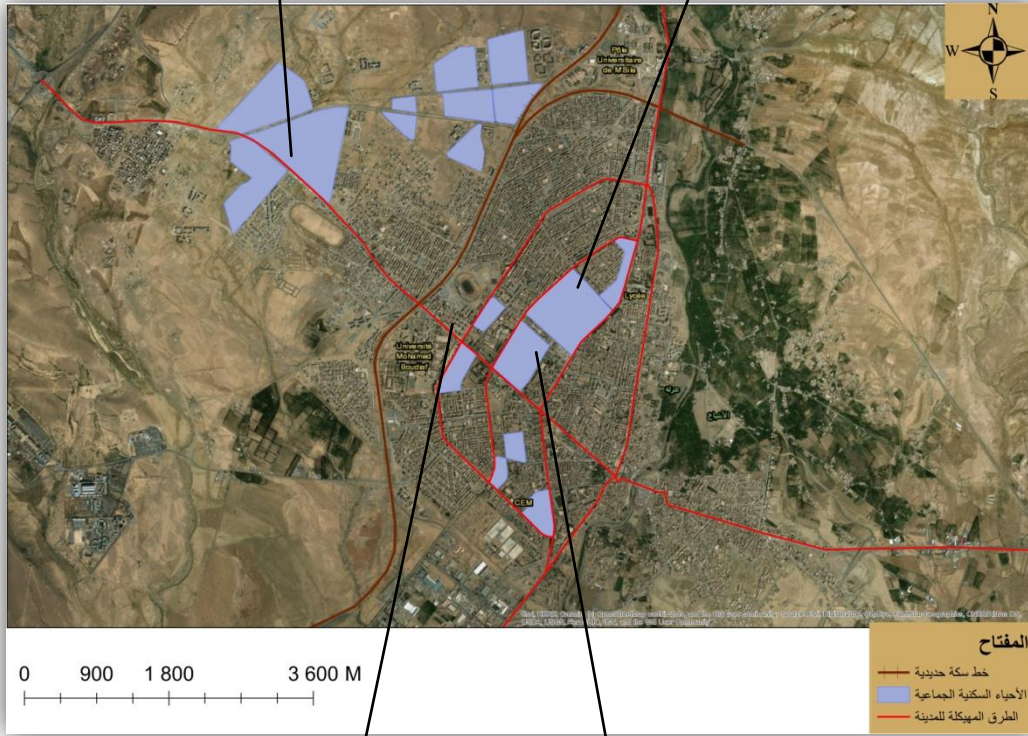


المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

صورة رقم 01: حي 1000 مسكن



المصدر: من التقاط الطلبة 2019.



صورة رقم 04: حي 500 مسكن



المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

صورة رقم 03: حي 600 مسكن



المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

المصدر: المعالجة ببرنامج ArcGis.

5. واقع بعض الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة:

1.5. حي 1000 مسكن بالمسيلة:

❖ حالة الإطار المبني:

من خلال الصورة نلاحظ أن الإطار المبني للحي في حالة جد متدهورة، والتغييرات التي قام بها السكان تتمثل أغلبها في إضافة إطار من الحديد للنوافذ والشرفات وانتشار الكبير والفوضوي للمقعرات الهوائية، مع غلق بعض الشرفات تماما وهذا نتيجة التغيير على مستوى المسكن الخاص، إما بتوسيع المطبخ أو أحد الغرف.

❖ حالة الإطار غير المبني:

من خلال الصورة رقم نلاحظ أن الفضاءات الخارجية للحي في حالة غير جيدة ونلاحظ أيضا أن المساحات المبرمجة للعب تم استعمالها كمواقف للسيارات وهذا نظرا لزيادة معدل امتلاك السيارة الخاصة، ونلاحظ أيضا قلة وجود المساحات الخضراء مع تدهور الطرق والأرصفة والممرات وتراكم القمامة والأوساخ.

صورة رقم 06: تمثل الإطار غير المبني



المصدر: من التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 05: تمثل الإطار المبني



المصدر: من التقاط الطلبة 2019

2.5. حي 500 مسكن:

❖ حالة الإطار المبني:

من خلال الصورة رقم 07 نلاحظ أن العمارات في حالة نوعا ما حسنة، لكن مع التغيير المستمر على مستوى الواجهة كما ذكرنا سابقا (تركيب واقي حديدي، غلق شرفة، إضافة فتحة... الخ)، بالإضافة إلى وضع معظم خزانات المياه الصالحة للشرب في الخارج وهذا ما أدى إلى تشويه المنظر الجمالي للحي.

❖ حالة الإطار غير المبني:

من خلال الصورة رقم 08 و 09 نلاحظ أن الفضاءات الخارجية للحي تحتاج إلى صيانة أكثر والمحافظة عليها فمن خلال التحقيق الميداني لاحظنا أنها تتوفر على نسبة معتبرة من المساحات الخضراء مع تدهور الأرصفة والممرات، وأيضا لاحظنا أن معظم الساكنين في الطابق الأرضي استعمل الفضاء الخارجي لاحتياجه الخاص مما أدى إلى تراكم الأوساخ والقمامة.

صورة رقم 08: استحواذ على الفضاء



المصدر: من التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 07: واجهة خلفية للعمارة



المصدر: من التقاط الطلبة 2019

3.5. حي 5 جويلية:

❖ حالة الإطار المبني:

من خلال الصورة رقم نلاحظ أن العمارات في حالة جيدة ،لكن مع التغيير المستمر على مستوى الواجهة كما ذكرنا سابقا (تركيب واقى حديدي ،مكيفات هوائية ،...الخ)

❖ حالة الإطار غير المبني:

من خلال الصورة رقم 09 نلاحظ أن الفضاءات الخارجية المشتركة في حالة متوسطة فهي تحتاج إلى صيانة أكثر والمحافظة عليها من طرف السكان خاصة المساحات الخضراء.

صورة رقم 10: الفضاء الخارجي للحي



المصدر: من النقاط الطلبة 2019

صورة رقم 09: الاطار المبني



المصدر: من النقاط الطلبة 2019

خلاصة : من خلال الملاحظة الميدانية لبعض الأحياء السكنية الجماعية لمدينة المسيلة نستخلص أن معظم الواجهات تخضع للتغيير من طرف السكان وهذا بتركيب واقى حديدي على الشرفات والنوافذ ،تركيب المكيفات والمقمرات الهوائية ،التغيير على مستوى المسكن يؤدي إلى التغيير على مستوى الواجهة إما بغلق شرفة أو إضافة فتحات ،وأیضا لاحظنا إهمال كبير للفضاءات الخارجية المشتركة وعدم المحافظة عليها من طرف السكان ،من هنا نطرح التساؤل التالي:

- هل حي 570 مسكن (الحي المدروس) نجد فيه هذه التغييرات ،وهل المتدخلين والفاعلين في إنجاز السكن الجماعي أخذت بعين الاعتبار هذه التغييرات وهل وجدت الحلول المناسبة ؟

6. الدراسة التحليلية لحي 570 مسكن بين التخطيط والواقع:

سنتطرق في هذا الجزء إلى دراسة جميع المكونات العمرانية لهذا الحي ويكون ذلك بدراسة الإطار المبني وغير المبني ،بين ما هو مخطط و ما هو مجسد على أرض الواقع ،وهذا بهدف معرفة أهم التغييرات التي قام بها مختلف الفاعلين والمتدخلين في هذا الحي.

1.6. أسباب اختيار حي 570 مسكن:

إن اختيار الحي لم يكن عفويا،بل كان لأسباب موضوعية تمثلت في النقاط التالية:

- ✓ نظرا لكونه حي سكني جماعي اجتماعي ،كما ذكرنا سابقا أن برامج السكن الاجتماعي تحتل المرتبة الأولى نظرا للطلب المتزايد عليه.
- ✓ لكونه حي حديث ضمن القطب الحضري الجديد (لم يمر سوى 8 سنوات من استلامه).
- ✓ الطبيعة القانونية للعقار ملك للدولة.

2.6. تقديم حي 570 مسكن:

إن حي 570 مسكن هو حي اجتماعي إيجاري ينقسم إلى جزأين 300 مسكن و 270 مسكن ،يقع ضمن مخطط شغل الأراضي رقم 01 ،وهو ضمن المجال القابل للتعمير على المدى القريب.

❖ الموقع بالنسبة لمركز المدينة:

يقع حي 570 مسكن في الشمال الغربي للمدينة على بعد 8 كلم من مركزها.

مخطط رقم 03: مدينة المسيلة: موقع الحي

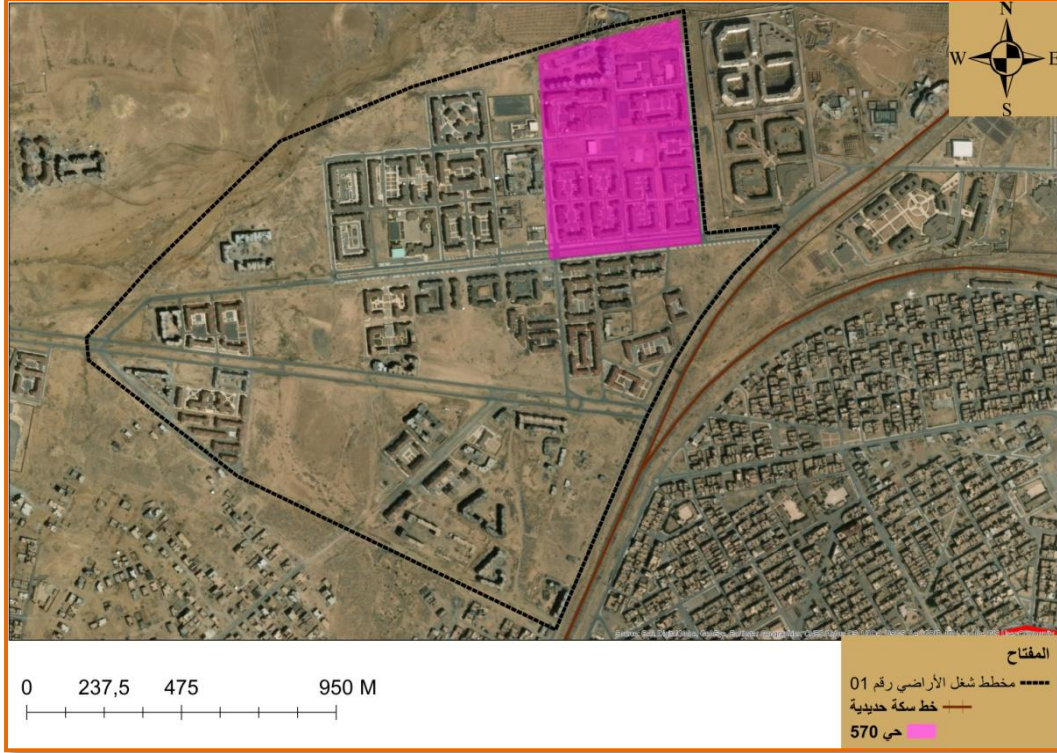


المصدر: المعالجة ببرنامج ArcGis.

❖ الموقع بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 01:

يقع حي 570 مسكن في الجزء الشمالي الشرقي لمخطط شغل الأراضي رقم 01.

مخطط رقم 04 : POS 01 : موقع الحي



المصدر: المعالجة ببرنامج Arcgis.

3.6. شكل الحي وحدوده بين التخطيط والواقع:

1.3.6. في التخطيط:

- تقدر مساحة الحي ب 17.41 هكتار ،بحيث يحده من :

✓ الشمال: سكنات جماعية إيجارية.

✓ الجنوب: سكنات جماعي تساهمي.

✓ الشرق: الإقامة الجامعية خلفه أحمد.

✓ الغرب: تجهيزات مختلفة.

• الشكل:

إن الحي عبارة عن قطعة هندسية منتظمة الشكل والحدود، فهي إذن تأخذ شكل المربع.

2.3.7. في الواقع:

- تقدر مساحة الحي في الواقع ب 29.78 هكتار ،بحيث يحدها من:

✓ الشمال: أراضي زراعية + سكنات جماعية إيجارية.

✓ الجنوب: سكن جماعي تساهمي.

✓ الشرق: الإقامة الجامعية خلفه أحمد.

✓ الغرب: تجهيزات لكن متغيرة عن التخطيط انظر المخطط رقم (06).

• الشكل:

إن الحي في الواقع عبارة عن قطعة هندسية غير منتظمة الشكل كما هو موضح في المخطط (06)

و منه نستنتج أن مساحة الحي وشكله الهندسي غير متطابقان بين التخطيط والواقع وهذا لأسباب

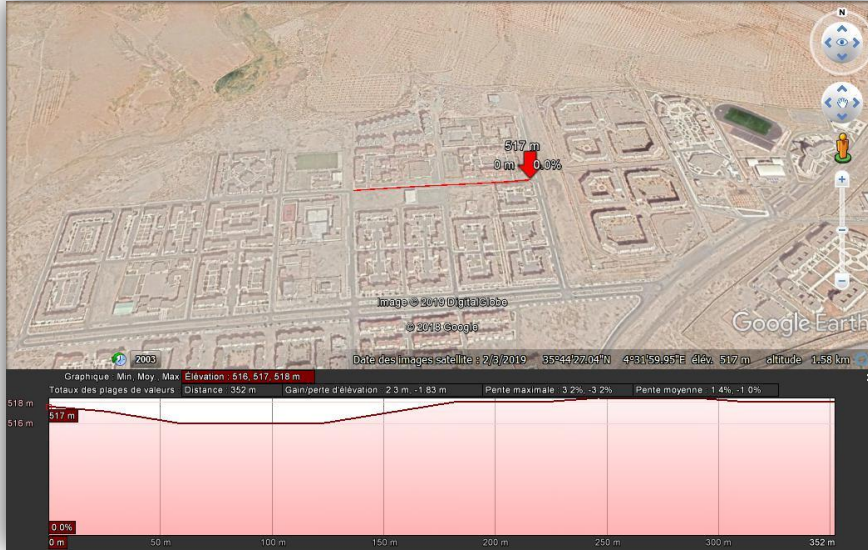
سنعرفها لاحقاً، أما حدود الحي فهي متغيرة نوعاً ما من حيث التجهيزات فهناك تغيير بالنسبة لمركز

الأمن الحضري ومركز العبادة أما المرافق الإدارية فقد أدرجت في الطابق الأرضي لعمارات الحي.

5.6. طبوغرافية الحي:

تتميز أرضية الحي بأرضية ذات طبيعة جغرافية شبه مسطحة ذات إنحدار يأخذ من الشرق إلى الغرب، يتراوح الميل ما بين 0 و 3.2%، ومن الشمال نحو الجنوب بميل يتراوح ما بين 2.4%- و 0.

صورة جوية رقم 11: تمثل المقطع العرضي لأرضية



المصدر: google earth + معالجة الطلبة 2019.

صورة جوية رقم 12: تمثل المقطع الطولي لأرضية



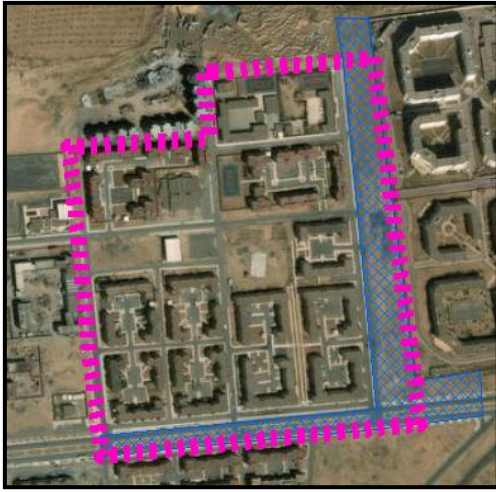
المصدر: google earth + معالجة الطلبة 2019.

6.6. الارتفاعات الموجودة بالحي:

إن الحي يعاني من عدة ارتفاعات مجالية نذكر منها:

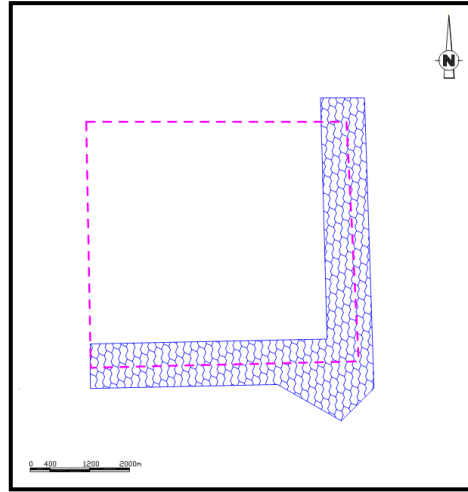
- ✓ وجود خطوط الكهرباء متوسطة التوتر بالجهة الشرقية والجنوبية للحي، تمتد على شكل خط مستقيم يحيط بالمجال المدرس من الناحية الشرقية .
- ✓ وجود قناة لصرف المياه المستعملة قطرها 800 مم .

صورة رقم 13: الارتفاعات الموجودة في الحي



المصدر: المعالجة بواسطة البرنامج ارك جيز

مخطط رقم 07: الارتفاعات في التخطيط



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 01.

صورة رقم 15: أعمدة الكهرباء متوسطة التوتر في الجهة الشرقية



المصدر: التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 14: أعمدة الكهرباء متوسطة التوتر في الجهة الجنوبية



المصدر: التقاط الطلبة 2019

7.6. الإطار المبني للحي (بين التخطيط والواقع):

1.7.6. العمارات:

(ملاحظة: اللون الأحمر في كلا المخططين يدل على التغيير في موضع العمارات).

سمحت لنا الملاحظة الميدانية بالإضافة إلى أخذ صور على مستوى الحي بتاريخ 2018/05/01 بمعرفة الواقع المسجد و فهم ظاهرة التدخلات التي تمت عبر مجال منطقة الدراسة، و بإجراء مقارنة بين ما تم تخطيطه من قبل مكتب الدراسات العمرانية وهذا ضمن مخطط شغل الاراضي رقم 01 المصادق عليه مع ما هو موجود في الواقع باستخدام برنامج **Arcjgis** والصور الجوية والفتوغرافية ،فقد ثبت ما يلي:

- الأرضية المخصصة لبناء ثلاث (03) عمارات التي مساحتها 842.18 م² تم تغيير وجهة استعمالها إلى إنجاز مسجد بمساحة 946.38 م² ،ووضع هذه الأخيرة (العمارات الثلاث) مكان المساحة المخصصة للمساحات الخضراء ،كما هو موضح في المخططين رقم... والصور التالية:

صورة رقم 17:تغيير مكان العمارات



صورة رقم 16:مسجد الحي في طور الانجاز



المصدر: التقاط الطلبة 2019

- الأرضية المخصصة لبناء تجهيزات تم تغيير وجهة استعمالها إلى إنجاز 70 و 80 مسكن وظيفي تابع للجامعة أي 17 عمارة، بمساحة قدرها 43116.9 م² كما هو موضح في الصورة التالية:

صورة رقم 19: واجهة 80 مسكن وظيفي تابع



المصدر: التقاط الطلبة 2019

❖ الواجهات:

من خلال مخططات ديوان الترقية والتسيير العقاري والمعاينة الميدانية للحي نلاحظ أن التغييرات التي قام بها المسؤولين في الواقع تتمثل أغلبها في استبدال النوافذ للطابق الأرضي بالفتحات المثقوبة.

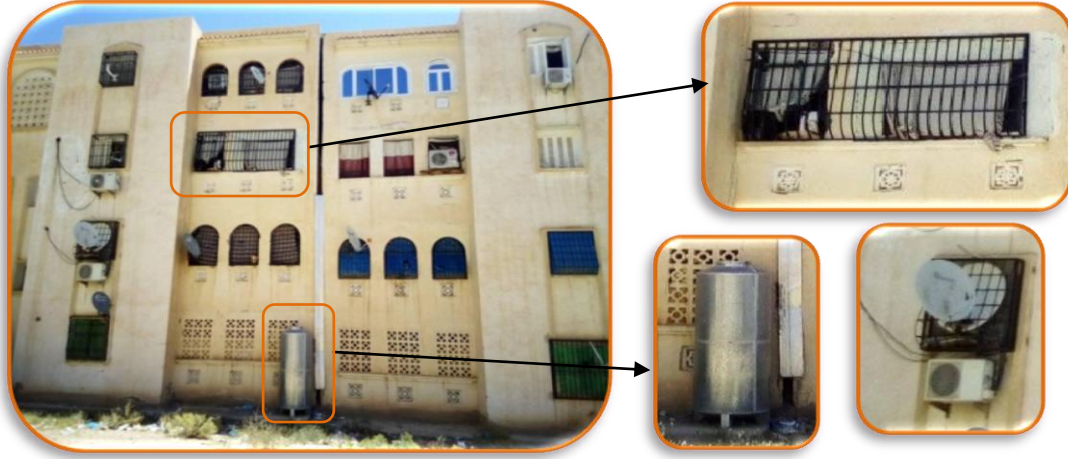
صورة رقم 34: توضح استبدال النوافذ بالفتحات المثقوبة



المصدر: التقاط الطلبة 2019

أما التغييرات التي قام بها السكان تتمثل في إضافة واقي حديدي للنوافذ والشرفات ،وانتشار كبير وفوضوي للمقعرات الهوائية والمكيفات الهوائية أيضا.

صورة رقم 35: توضح أهم التغييرات التي قام بها السكان



المصدر: التقاط الطلبة 2019

وهناك تغييرات قام بها السكان أيضا تتمثل في غلق شرفة تماما أو بناء جزء منها، فتح مدخل خاص بالنسبة للسكان في الطابق الأرضي كما هو موضح في الصورة رقم

صورة رقم 37: توضح فتح مدخل خاص



المصدر: التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 36: توضح غلق شرفة أو بناء جزء منها

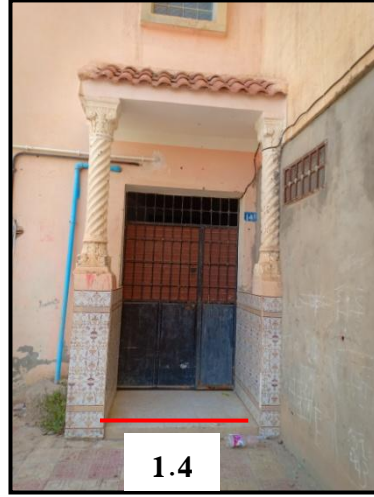


المصدر: التقاط الطلبة 2019

❖ الأجزاء المشتركة:

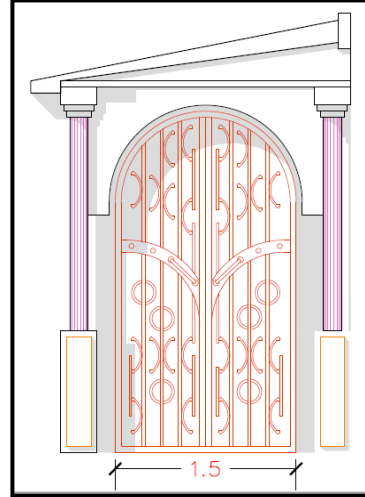
أ. مدخل العمارة:

صورة رقم 39: المدخل المشترك في الواقع



المصدر: النقاط الطلبة 2019

صورة رقم 38: المدخل المشترك في التخطيط



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري

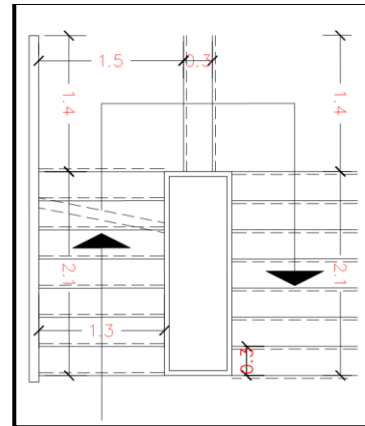
نلاحظ أن التغيير يتمثل في عرض الباب بفرق 0.1 م، والتغيير من طرف السكان بإضافة مواد بطريقة عشوائية لخلق الفتحات الموجودة عليه وهذا مما يؤثر على العنصر التزييني لمدخل العمارة.

ب. السلالم:

صورة رقم 40: قفص السلالم في التخطيط صورة رقم 41: قفص السلالم في الواقع



المصدر: النقاط الطلبة 2019



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري

إن قفص الأدراج في أغلبية العمارات ضيقة، وهذا راجع إلى عدم احترام مقاييس الرسم الخاصة بالسلام، فمن خلال الصورتين نلاحظ أن عرض درجة السلالم في التخطيط تقدر ب 1.3 متر أما في الواقع تقدر ب 1 متر.

ج. البهو:

ونقصد به الفضاء المشترك بين المساكن في كل طابق فمن خلال معاينتنا للحي وجدنا أن أغلب هذه الفضاءات يستغلها السكان لاحتياجاته الخاصة كإضافة خزانات المياه، واستحواذ على جزء منه لصالح المسكن الخاص.

صورة رقم 43: وضع خزانات المياه



المصدر: التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 42: استحواذ جزء من البهو



المصدر: التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 45: استغلال البهو للاحتياجات



المصدر: التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 44: تدهور حالة البهو



المصدر: التقاط الطلبة 2019

2.7.6. التجهيزات (بين التخطيط والواقع):

✓ تم التغيير في موضع المدرسة الابتدائية والمتوسطة، وبناء هذه الأخيرة مكان المساحة المخصصة لبناء سكنات اجتماعية.

صورة رقم 47: متوسطة المجاهد سرايش علي

صورة رقم 46: موضع المدرسة والمتوسطة



المصدر: التقاط الطلبة 2019

المصدر: التقاط الطلبة 2019

✓ استبدال موضع السوق المغطاة ب 70 مسكن وظيفي تابع للجامعة بمساحة قدرها 6909.07 م²، ووضع هذه الأخيرة (السوق المغطاة) مكان المساحة المخصصة للمساحات الخضراء.

✓ إضافة مسجد على مستوى الحي غير موجود في التخطيط بمساحة قدرها 946.38 م².

صورة رقم 49: توضح موضع المسجد

صورة رقم 48: توضح السوق المغطاة



المصدر: التقاط الطلبة 2019

المصدر: التقاط الطلبة 2019

8.6. الإطار غير المبني للحي (بين التخطيط والواقع):

3.8.6. الممرات والأرصفة:

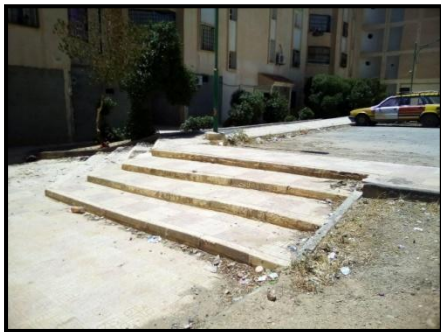
تعتبر ممرات الرجالين من العناصر المهمة في تهيئة الأحياء السكنية وكذا تسهيل حركة المشاة والربط بين العمارات وربط الحي بالمحيط المجاور وباقي الفضاءات، تقدر مساحتها في التخطيط ب 3.20 هكتار أي بنسبة 18.38% من المساحة العقارية لأرضية الحي يتراوح عرضها بين 2-2.5 م، أما الواقع فتعذر علينا وضع مخطط للممرات لعدم وضوح الصورة الجوية وبالتالي عدم توضيح المساحة، فاعتمدنا على الملاحظة الميدانية والصور فوجدنا أن هذه الأرصفة والممرات في حالة متوسطة والبعض منها متدهور، ولاحظنا أيضا عدم تخصيص ممرات لذوي الاحتياجات الخاصة (ذوي الحركة المحدودة).

صورة رقم 54: تدهور بعض الممرات



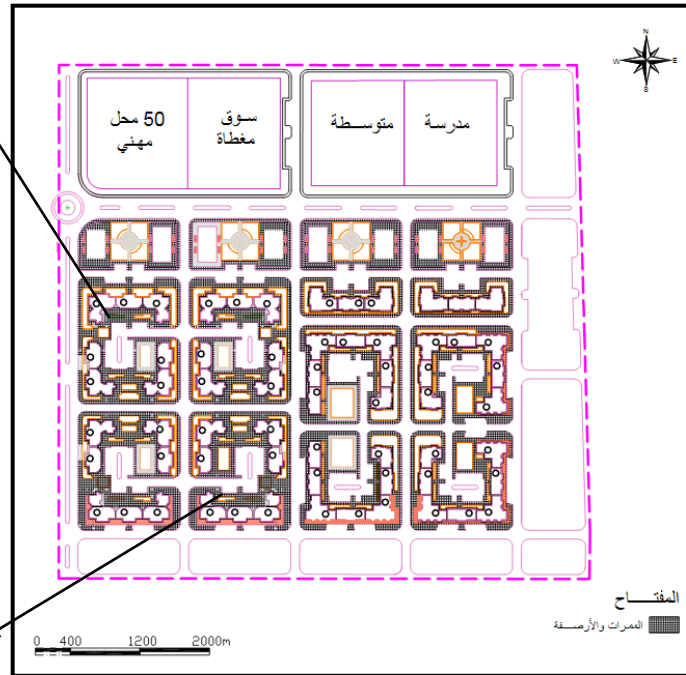
المصدر: النقاط الطلبة 2019

صورة رقم 55: عدم تخصيص ممرات لذوي الحركة المحدودة



المصدر: النقاط الطلبة 2019

مخطط رقم 15: يوضح الممرات والأرصفة في التخطيط



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 01 +معالجة الطلبة 2019

4.8.6. المساحات الخضراء:

✓ الأرضية المخصصة للمساحات الخضراء بمساحة قدرها 3127.96 م² تم تغيير وجهة استعمالها إلى بناء تجهيزات (السوق المغطاة، مساحة مرفقة بالمسجد، 03 عمارات من نمط 2A1 و B1)، كما هي موضحة في المخططين رقم (16 و 17).

✓ حالة المساحات الخضراء معظمها سيئة فهي عبارة عن مساحات ترابية تتحول شتاء إلى برك من الأوحال، كما تبين لنا أيضا أن أنواع الأشجار والشجيرات الموجودة في بعضها مآلها الزوال نتيجة عدم الاعتناء بها، كما لاحظنا وجود بعض المساحات تقع على حواف العمارات وجوانبها حيث تكون محاطة بشباك وأحيانا مسقفة التي تم بنائها بدون رخصة، الأمر الذي أدى إلى تشوه المنظر العام للحي كما أنها تستغل من طرف سكان الطوابق الأرضية كحدائق ومرآب في حين كانت موجهة لخدمة سكان العمارة ككل (ملكية مشتركة).

صورة رقم 57: تدهور حالة المساحات



المصدر: التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 56: تدهور حالة المساحات خ



المصدر: التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 59: الاستحواذ على م خ ببناء سور



المصدر: التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 58: الاستحواذ على م خ بوضع سياج



المصدر: التقاط الطلبة 2019

5.8.6. مساحات اللعب:

من خلال المخطط رقم نلاحظ أن الحي يتوفر على 04 مساحات لعب بمساحة قدرها 6986.32 م² أي بنسبة 40.1% وهي بعيدة عن السكنات ،ومن خلال المخطط رقم والزيارة الميدانية التي قمنا بها نلاحظ أن الحي يتوفر على 02 مساحات لعب بمساحة تقدر ب ... أي بنسبة من إجمالي المساحة العقارية للحي ،حالتها هي الأخرى (02 مساحات لعب) سيئة نتيجة لغياب تجهيزات اللعب.

صورة رقم 62: توضح مساحة اللعب رقم 01



المصدر: التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 63: توضح مساحة اللعب رقم 02



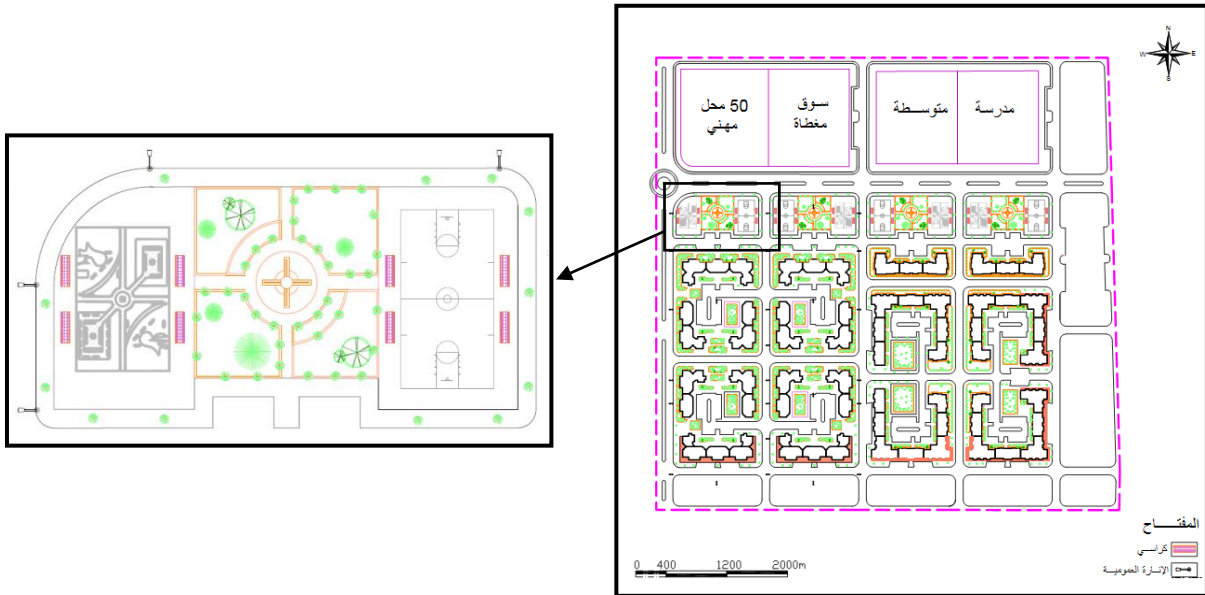
المصدر: التقاط الطلبة 2019

6.8.6. التأثيث الحضري:

من خلال المخطط رقم نجد أن بالحي يتوفر على الإنارة العمومية وكراسي للجلوس، فهي بعدد قليل، أما في الواقع فنجد أعمدة الإنارة موزعة بشكل منتظم، إضافة إلى الغياب التام لمقاعد الجلوس مما دفع بالسكان إلى الجلوس على الأرصفة.

وجود حاويات القمامة فمن خلال الصورة رقم نلاحظ أن سكان الحي يرمون القمامة على الطريق، هذا نتيجة قلة عدد الحاويات وعدم تخصيص أماكن مناسبة لها.

مخطط رقم 20: التأثيث الحضري



مخطط شغل الأراضي رقم 01+معالجة الطلبة 2019.

صورة رقم 65: الأتارة العمومية بالحي



المصدر: التقاط الطلبة 2019

صورة رقم 64: حاويات القمامة



المصدر: التقاط الطلبة 2019

7. تحليل الاستثمارات:

1.7. ديوان الترقية والتسيير العقاري:

قمنا بزيارة ديوان الترقية والتسيير العقاري، وكانت المقابلة مع رئيس مصلحة برمجة المشاريع بوشنيف طارق، حيث تم طرح عليه بعض الأسئلة (استمارة مقابلة الملحق رقم 01)، فكانت الإجابة كما هي موضحة:

جدول رقم 04: الاجابة عن أسئلة المقابلة الموجهة لديوان الترقية والتسيير العقاري

الاجابة	الأسئلة
نعتمد على توجيهات pos كأول مرحلة من ثم، احتياجات السكان وطبيعتهم الاجتماعية كأولوية في التصميم، ثم نأخذ الطابع المعماري لتصميم مكتب الدراسات، وبعده الاعتبار الاقتصادي ثم تليه التصاميم سهلة وسريعة التنفيذ.	رتب حسب الأهمية من 1-4 الاعتبارات التخطيطية في نظرك عند تخطيط أي مشروع سكني:
نعم نأخذ في عين الاعتبار احتياجات الساكن (الصحة، الأمن والراحة) عند تخطيط المشاريع السكنية.	هل أخذت بعين الاعتبار الاحتياجات الانسانية (الصحة، الأمن، الراحة...) عند تخطيطك للحي؟
نعم نأخذ في عين الاعتبار الأشخاص ذوي الحركة المحدودة عند تخطيط للحي، من حيث تخصيص الطابق الأرضي لهم أثناء عملية توزيع السكنات.	هل تأخذ بعين الاعتبار الأشخاص ذوي الحركة المحدودة عند تخطيطك للحي؟
لا نقوم بمسح ميداني (مقابلات، استبيان) لمعرفة احتياجات المستعملين داخل السكنات الجماعية.	هل قمت بمسح ميداني (مقابلات شخصية، استبيان) لمعرفة احتياجات المستعملين وانشغالاتهم داخل السكنات الجماعية؟
يتم تصميم المشاريع حسب المستوى المعيشي للأفراد.	هل تصممون المشاريع حسب فئة محددة ومدروسة مسبقا؟
المسؤول عن إصدار قرار التغيير مخالف للمخطط هو الوالي، ولا توجد رخصة تسمح بهذا التغيير.	أثناء إنجاز المشروع السكني من هو المسؤول عن إصدار قرار التغيير مخالف للمخطط؟ وهل توجد رخصة تسمح بهذا التغيير؟

هل قمت برصد التغيرات التي قام بها السكان على مستوى الحي؟	نعم ، نقوم برصد التغيرات التي قام بها السكان على مستوى الحي.
ماهي الإجراءات المتخذة من طرف مؤسستكم ضد هذه التغيرات؟	الإجراءات المتخذة ضد هذه التغيرات ، نقوم بتعيين لجنة تحقيق لدراسة الوضعية (دائرة تسيير وصيانة الحظيرة) ، وبعدها اتخاذ الإجراءات القانونية والادارية.
ماهي الأسباب التي أدت إلى هذه التغيرات في نظركم؟	أسباب هذه التغيرات هي عدم ملائمة النمط المعيشي للسكان (الانتقال من السكنات الريفية والفردية إلى السكنات الجماعية).
هل تأخذ بعين الاعتبار أسباب هذه التغيرات أثناء تخطيط المشاريع السكنية المستقبلية؟	نعم ، نأخذ بعين الاعتبار هذه التغيرات أثناء تخطيط المشاريع السكنية المستقبلية.
هل تهيئة الفضاءات الخارجية المشتركة تحت مسؤوليتكم؟ وهل أنتم مسؤولون عن صيانتها وتنظيفها بعد الإنجاز؟	
ماهي المراجع القانونية التي تضبط تدخلكم في الحي؟	المرسوم التنفيذي 174/91 ، المرسوم التنفيذي 666/83 ، المرسوم التنفيذي 154/97.

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

2.7. السكان:

بعد قيامنا بالتشخيص الفيزيائي لحي 570 مسكن عن طريق الملاحظة العينية وبعض المعطيات المتوفرة والدراسة التحليلية قمنا باستعمال وسيلة من وسائل البحث المتمثلة في الاستبيان على شكل استمارة من أجل استطلاع رأي السكان في البداية ، اعتمدنا عينة 35% من عدد السكنات ، أي ما يعادل تقريبا 200 استمارة ، ولكن بعد الزيارة الميدانية للحي المدروس تلقينا بعض الصعوبات التي جعلتنا نأخذ عينة 10% ، لأسباب كثيرة نذكر منها:

✓ سكان الحي لم يستقبلونا ولم يفتحوا لنا أبواب المساكن لأسباب أمنية أو اعتقادهم بأننا أعضاء من لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري.

✓ أغلبية السكان قاموا بإرجاع الاستثمارات فارغة، أو عدم الإجابة على جميع الأسئلة لأن الاستثمارة تحتوي على معلومات شخصية بالنسبة لهم وعدم التصريح بأهم التغييرات التي قاموا بها خاصة ما يخص التصميم الداخلي للمسكن خوفا من العقوبات

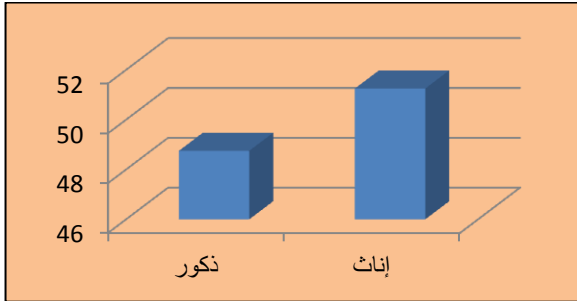
✓ المستوى التعليمي والثقافي لبعض السكان.

✓ عدم السماح لنا بالنقاط صور باعتبارنا دخلاء عن الحي .

وفي الأخير بعد اختيار عينة 10% من عدد السكنات الإجمالي قمنا بتوزيع 57 استمارة (ملحق رقم

على سكان الحي، كانت الاجابة كما هي موضح في الجداول التالية:

الجدول رقم 05: عدد أفراد الأسرة حسب الجنس: شكل رقم 01: عدد أفراد الأسرة حسب الجنس



المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

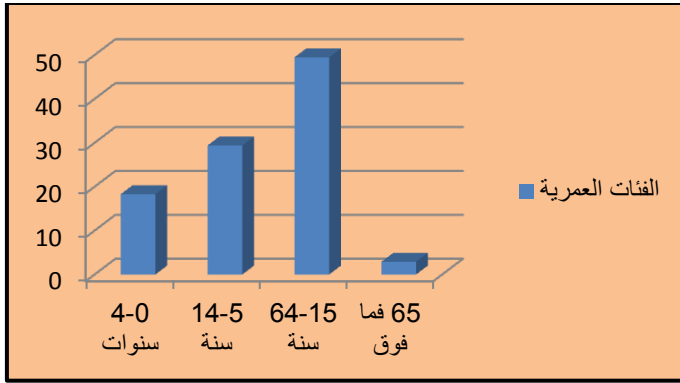
الجنس	العدد	النسبة %
الذكور	136	48.75
الإناث	143	51.25
المجموع	279	100

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال ملاحظة تحليل الجدول نجد أن : الإناث تمثل النسبة الأكبر من العدد الكلي لأفراد الأسرة

بنسبة 51.25% وبالمقابل 48.75% ذكور.

الجدول رقم 06: تصنيف الفئات العمرية لأفراد الأسرة: شكل رقم 02: تصنيف الفئات العمرية لأفراد



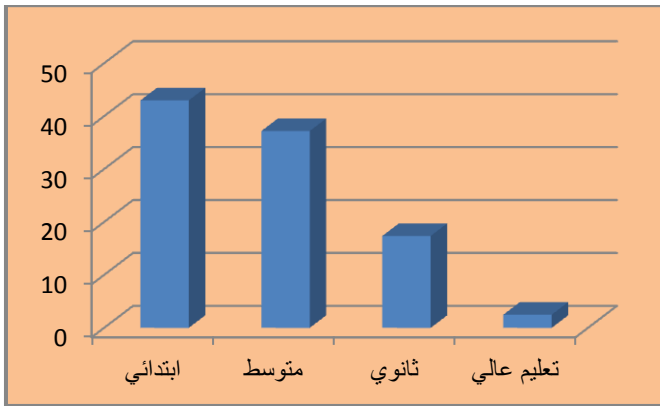
المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

الفئات العمرية	العدد	النسبة %
4-0 سنوات	51	18.28
14-5 سنة	82	29.39
64-15 سنة	138	49.46
65+ سنة	8	2.87
المجموع	279	100

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال ملاحظة تحليل الجدول نجد أن : الحي تغلب عليه فئة الشباب وكانت نسبة 49.46% تخص الفئة العمرية 64-15 سنة أما بالنسبة للأعمار 65 سنة فما فوق فكانت النسبة ضعيفة وهذا ما يوحي أن احتياجات السكان تمثلها متطلبات الشباب أكثر من فئة الكهول.

الجدول رقم 07: المستوى التعليمي لأولاد الأسرة شكل رقم 03: المستوى التعليمي لأولاد الأسرة



المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

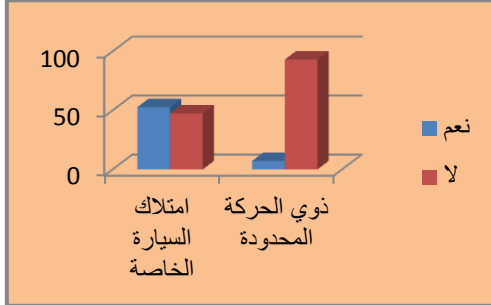
المستوى التعليمي	العدد	النسبة %
ابتدائي	52	42.98
متوسط	45	37.19
ثانوي	21	17.36
تعليم عالي	3	2.48
المجموع	121	100

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال ملاحظة تحليل الجدول نجد أن: نسبة تلاميذ الابتدائي 42.98% تفوق باقي المستويات (المتوسط والثانوي)، وهذا ما يستدعي التفكير في إقامة مدرسة ابتدائية أخرى على مستوى الحي، لتفادي مشكلة الاكتظاظ والضغط داخل الاقسام.

الجدول رقم 08: يمثل امتلاك السيارة الخاصة وهل يوجد في الأسرة من ذوي الحركة المحدودة

شكل رقم 04: نسبة امتلاك السيارة وذوي الحركة المحدودة



المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

الأسئلة	الاحتمالات		النسبة %	
	نعم	لا	نعم	لا
هل تمتلكون سيارة خاصة	30	27	52.63	47.37
هل يوجد في أسرته من ذوي الحركة المحدودة	4	53	7.02	92.98

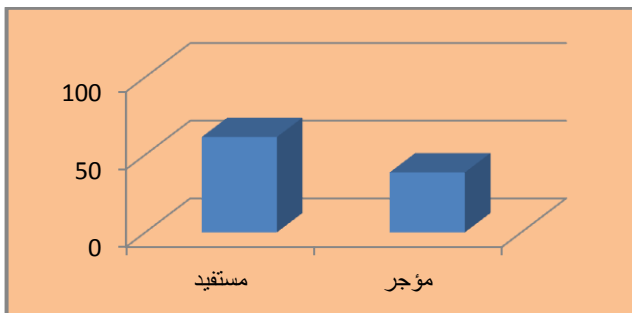
المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال ملاحظة تحليل الجدول نجد أن: نسبة ممتلكي السيارات وغير ممتلكيها جد مقاربة 52.63% و 47.37% ويفسر هذا بتقارب المستوى المعيشي بالحي.

أما نسبة الأفراد ذوي الحركة المحدودة على مستوى أسر الحي فهي قليلة جدا 7.02% ، وهذه النسبة القليلة لا تبرر عدم وجود ما تتطلبه هذه الفئة من معايير تصميم خاصة بها.

شكل رقم 05: ملكية المسكن

الجدول رقم 09: يوضح ملكية المسكن (الشقة)



المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

ملكية المسكن	العدد	النسبة %
مستفيد	35	61.40
مؤجر	22	38.60
المجموع	57	100

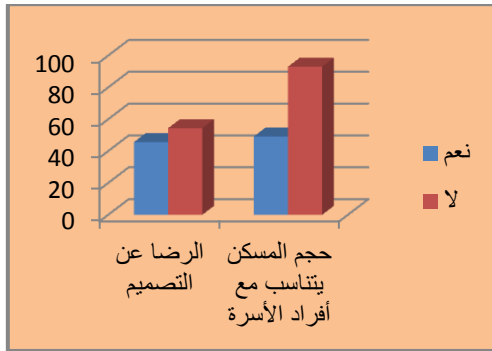
المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال تحليل الجدول نلاحظ أن: عدد المستفيدين من المساكن يفوق عدد المؤجرين حيث تمثل نسبة المستفيدين 61.40% من عدد الساكنين، وهذا ما يعبر نسبيا عن غياب الشفافية في دراسة الملفات وعدم الاحترام الصارم للشروط المتعلقة بالاستفادة ووجود الكثير من التجاوزات المعروفة أثناء التوزيع.

الجدول رقم 10: يوضح الرضا عن تصميم المسكن وهل يتناسب مع حجم الأسرة

شكل رقم 06: الرضا عن تصميم المسكن وتناسب

حجم الأسرة مع المسكن



المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

الأسئلة	الاحتمالات		النسبة %	
	لا	نعم	لا	نعم
هل أنت راض عن تصميم المسكن	31	26	54.39	45.61
هل حجم المسكن يتناسب مع أفراد الأسرة	29	28	50.88	49.12

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال تحليل نتائج الجدول نجد أن: أغلبية السكان غير راضون عن تصميم مساكنهم ولا تتناسب مع حجم أسرهم وهذا يفسر بغياب التصميم الذي يراعي الخصائص الاجتماعية والثقافية والعادات والتقاليد للسكان وعدم وجود قوانين ردية لرغبة المستعملين في اجراء التغييرات و التعديلات على المسكن .

الجدول رقم 11: يمثل التدخلات والتغيير التي قام بها السكان

النسبة %	الاحتمالات	الأسئلة: ما نوع التغيير
42.11	24	إضافة فتحات جديدة أو غلقها
19.30	11	غلق شرفة
7.02	4	إضافة غرفة
28.01	16	توسيع المطبخ
82.46	47	تركيب واقي حديدي
70.18	40	وضع ستار يحجب الرؤية

26.32	15	غرس أشجار	الإطار غير المبني
78.95	45	إضافة صهاريج مياه	
17.54	10	وضع سياج في الطابق الأرضي	

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال ملاحظة تحليل الجدول نجد أن: التدخلات والتغييرات التي قام بها السكان فيما يخص الإطار المبني مست بدرجة كبيرة الفتحات بنسبة 42.11% (بغلقها أو إضافة فتحات جديدة) وتركيب واقي حديدي، وضع ستائر و يليها غلق الشرفات أو توسيع المطبخ أو إضافة غرفة وهذا ما يفسر بعدم ملاءمة التصميم الداخلي للمسكن مع السكان. أما فيما يتعلق بالإطار غير المبني تتمثل أهم التغييرات في إضافة الصهاريج للمياه بنسبة 78.95% ، ثم غرس أشجار ووضع سياج في الطابق الأرضي بنسبتي 26.32% و 17.54% على التوالي، وهذا ما يؤكد عدم تكيف السكان مع مساكنهم أما الفئة القليلة التي لم تقم بأي تغيير كان سببها عدم توفر المال ومحدودة الدخل .

جدول رقم 12: المسؤول عن صيانة العمارات والمحافظة على الفضاءات الخارجية المشتركة

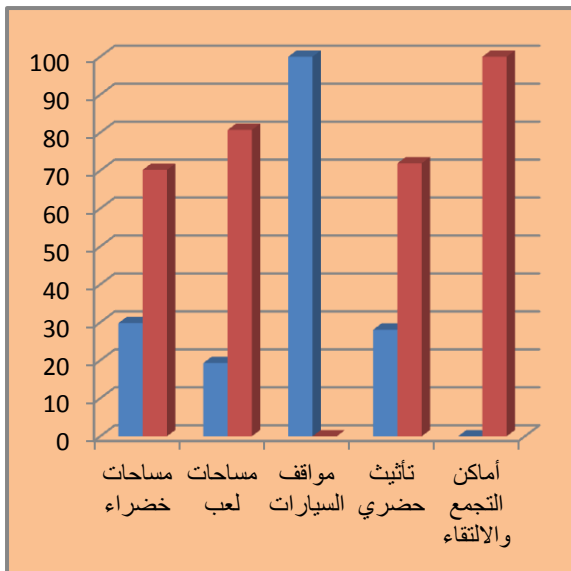
النسبة %			الاحتمالات			الأسئلة
ديوان الترقية	البلدية	السكان	ديوان الترقية	البلدية	السكان	
61.29	6.45	32.26	38	4	20	من المسؤول عن صيانة العمارات؟
00	43.48	56.52	00	40	52	من المسؤول عن المحافظة على الفضاءات الخارجية المشتركة؟

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال ملاحظة تحليل الجدول نجد أن: المسؤول عن صيانة العمارات هو ديوان الترقية والتسيير العقاري بنسبة 61.29%، والسكان بنسبة 32.26%، هذا ما يفسر أن سكان الحي يتكفلون بحل مشكل الصيانة عند حدوث مشكل ما.

أما المسؤول عن المحافظة على الفضاءات الخارجية فكانت النسبة الأكبر للسكان ب 56.52%، فيعتبرون أنفسهم هم المسؤولين عن المحافظة عليها كونهم يقطنون بهذا الحي.

الجدول رقم 13: عند قدومكم إلى الحي هل كان يتوفر على شكل رقم 07: وجود عناصر التهيئة



المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

	النسبة %		الاحتمالات	
	لا	نعم	لا	نعم
مساحات خضراء	70.18	29.82	40	17
مساحات لعب	80.70	19.30	46	11
مواقف السيارات	00	100	00	57
تأثيث حضري	71.92	28.08	41	16
هل يوجد أماكن التجمع والالتقاء	100	00	57	00

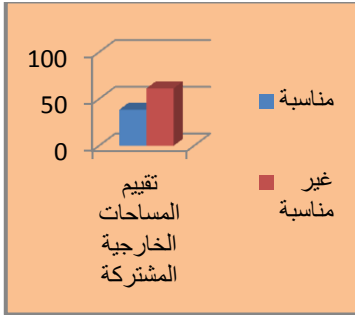
المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال ملاحظتنا لنتائج الجدول نجد أن: نسبة 100% من السكان صرحوا بعدم وجود هذه الأماكن، يليها عدم توفر مساحات اللعب ومساحات خضراء ونقص في التأثيث العمراني وبالمقابل انعدام مشاكل تتعلق بمواقف السيارات.

شكل رقم 08: تقييم المساحات الخارجية

جدول رقم 14: ما هو تقييمك لهذه المساحات؟

للحي



النسبة %		الاحتمالات		الأسئلة
غير مناسبة	مناسبة	غير مناسبة	مناسبة	
61.40	38.60	35	22	ما هو تقييمك لهذه المساحات الخارجية؟

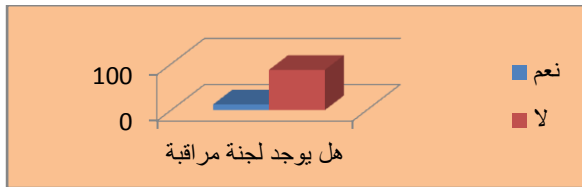
المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال ملاحظتنا لنتائج الجدول نجد أن: النسبة الأكبر 61.40 % من السكان صرحوا أن الفضاءات الخارجية المشتركة غير مناسبة، وهذا ما يفسر غياب المصالح المسؤولة عن صيانتها والمحافظة عليها وكذا غياب الحملات التحسيسية والتوعية من أجل المحافظة عليها.

جدول رقم 15: هل يوجد لجنة تقوم بالمراقبة الدورية للتغيرات التي تطرأ على مستوى الحي؟

شكل رقم 09: وجود لجنة مراقبة



النسبة %		الاحتمالات		الأسئلة
لا	نعم	لا	نعم	
87.18	12.28	50	7	

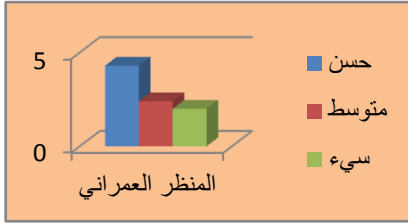
المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال ملاحظتنا لنتائج الجدول نجد أن: معظم سكان الحي صرحوا بأنها لا توجد لجنة ترافق أهم التغيرات التي قاموا بها على مستوى المسكن والحي وهذا بنسبة 87.18%، وهذا يفسر لنا تدهور مجال الحي وتشويه صورته الجمالية.

جدول رقم 16: المنظر العمراني للحي

شكل رقم 10: المنظر العمراني للحي



الأسئلة	الاحتمالات			النسبة %		
	حسن	متوسط	سيء	حسن	متوسط	سيء
هل المنظر العمراني من الناحية الجمالية؟	12	37	8	21.0	64.9	14.035

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

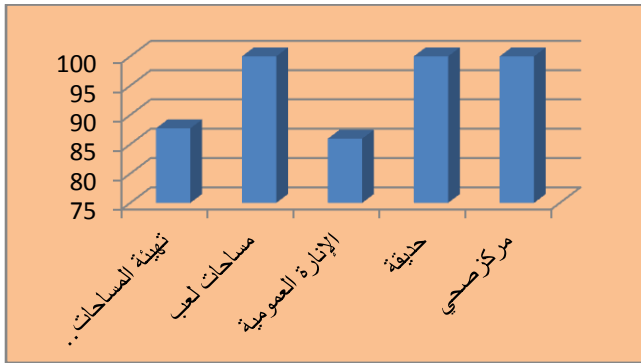
المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال ملاحظتنا لنتائج الجدول نجد أن: أغلبية السكان قالوا أن المنظر العمراني للحي متوسط

بنسبة 64.19% .

شكل رقم 11: النقايس الموجودة بالحي

جدول رقم 17: ماهي النقايس التي توجد بالحي؟



النقايس	الاحتمالات	النسبة %
تهيئة المساحات الخضراء	50	87.72
مساحات لعب	57	100
الإضاءة العمومية	49	85.96
حديقة	57	100
مركز صحي	57	100

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

من خلال ملاحظتنا لنتائج الجدول نجد أن: السكان صرحوا بانعدام مساحات اللعب ومركز الصحي

والحديقة بنسبة 100%، مما يفسر أن التخطيط لم يبنى على أسس صحيحة ومقاييس واضحة.

جدول رقم 18: هل تعانون من مشاكل تتعلق بالشبكات المختلفة

شكل رقم 12: مشاكل تتعلق بالشبكات

المختلفة



المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

النسبة %		الاحتمالات		الأسئلة
لا	نعم	لا	نعم	
00	100	00	57	

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

يعاني سكان الحي من المشاكل المتعلقة بمختلف الشبكات رغم تكرار شكاوهم لدى مصالح البلدية كمشكلة الصرف الصحي وتسرب المياه إلى العمارات عند تساقط الامطار ومشاكل في شبكة الكهرباء كنقص الانارة وعدم تزويد الأعمدة بالطاقة الكهربائية التي تتطلب النظر فيها و تهيئتها في أقرب الآجال.

8. التأكد من صحة الفرضيات:

1. عدم تطبيق محتوى مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بالنسبة لمجال الدراسة، مما يدل على

وجود تجاوزات من طرف المسؤولين عند إنجازها:

من خلال الدراسة التحليلية لمجال الدراسة، وجدنا بعض التغيير على مستوى الاطار المبني وغير المبني تتمثل في تغيير موضع البنايات وإضافة بنايات أخرى (عمارات+تجهيزات) ، وبالتالي تغير في قيم COS و CES ، والاستغناء عن المساحات المخصصة للمساحات الخضراء ومساحات اللعب وكذا أماكن التجمع والالتقاء، هذه الأخيرة مخالفة لما جاء بها مخطط شغل الأراضي رقم 01، ومن خلال استمارة المقابلة الموجهة لديوان الترقية والتسيير العقاري أكدت لنا الفرضية المطروحة المسؤول عن التغيير أثناء إنجاز الأحياء السكنية الجماعية هو الوالي، بحيث يصدر قرار بالتغيير وفق تزايد الطلب على تجهيز

معين كالمدرسة الابتدائية مثلا أو بناء سكنات غير مبرمجة في المخطط (كزيادة السكن الوظيفي التابع للجامعة).

2. عدم مراعاة متطلبات الأسرة الجزائرية (حجمها، العادات والتقاليد، التاريخ، الثقافة) أثناء التخطيط نتج عنه وجود العديد من التغييرات والتعديلات على مستوى المسكن والفضاء الخارجي له:

من خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة واستجواب السكان عن طريق الاستمارة، تبين لنا من خلالها سبب التغيير على مستوى المسكن، إما بتوفير الأمن عن طريق وضع إطار حديدي على النوافذ والشرفات أو غلقها تماما لتوفير الحرمة والتي تعتبر من قيم الأسرة الجزائرية، وهذا ما يدل على عدم ملائمة المجال المصمم لاحتياجات ومبادئ وثقافة المجتمع، وذلك لعدم وجود دراسات قبلية لخصائص هذا المجتمع.

خلاصة الفصل:

- من خلال تحليلنا لحي 570 مسكن بالمسيلة، وتوزيع الاستثمارات على سكان الحي والمقابلة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري استخلصنا ما يلي:
 - عدم تطابق مخطط التهيئة للحي مع ما هو مجسد على أرض الواقع، وهذا نتيجة الزيادة في الاطار المبني من خلال إضافة تجهيز المسجد، و 150 سكن جماعي وظيفي تابع للجامعة.
 - مساحة الحي في الواقع تفوق مساحتها في التخطيط.
 - تغيير شكل الحي من شكل هندسي منتظم إلى شكل غير منتظم.
 - عدم تطابق واجهات العمارات في المخطط مع الواقع، ويتضح ذلك في تغيير النوافذ في الطابق الأرضي بفتحات مثقوبة.
 - يعاني الحي من مجموعة من التشوهات على مستوى الواجهات نتيجة التغييرات التي مستها من طرف السكان والتي من أهمها: تركيب واقي حديدي لأسباب أمنية، وضع ستار يحجب الرؤية لجانب الحرم، تركيب المكيفات والمقعرات الهوائية.
 - عدم احترام مقاييس التصميم بالنسبة للأجزاء المشتركة للعمارة بين المخطط والواقع:
- جدول رقم 18: يوضح الفرق مقاييس التصميم للأجزاء المشتركة بين المخطط والواقع والمعيار

المعيار القانوني	الواقع	المخطط	
1.60 م	1.40 م	1.50 م	عرض باب مدخل العمارة
1.10 م	1 م	1 م	عرض باب المسكن
1.10 م	1 م	1.30 م	عرض الدرج

المصدر: من إعداد الطلبة 2019.

- عدد مواقف السيارات كافية مقارنة مع عدد السكنات الإجمالي.
- تسييج المساحات القريبة من المسكن وإحاطها به لوضع المستلزمات، أو جعلها كمرائب، في حين تبقى فضاء مشترك لكل السكان.
- نقص التزويد بالماء الشروب دفع بالسكان إلى استعمال خزانات المياه على مستوى الشرفات والأرصفة لمحيطه بالعمارة مما شوه منظر الحي من جهة، وعرقلة تنقل المارمن جهة أخرى.
- غياب التأثيث العمراني ونقص الإنارة العمومية وانتشار الأوساخ في الحي، أصبحت تنفر سكان الحي من قضاء وقت الفراغ داخله.
- تدهور الفضاءات الخارجية بصفة عامة، مع قلتها وعدم تنوعها، خاصة المساحات الخضراء وأماكن اللعب.

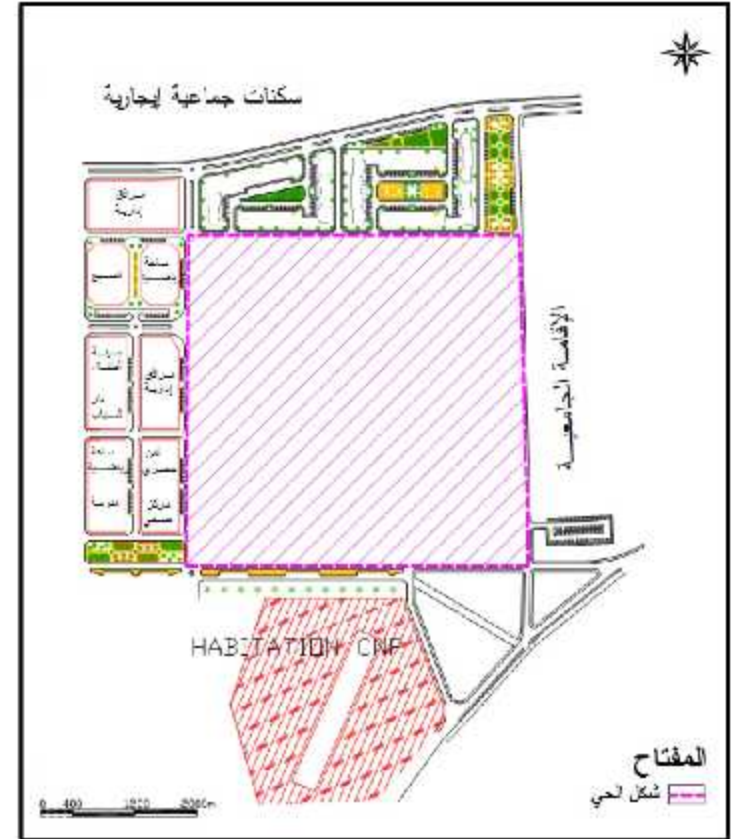
المحيط المجاور

مخطط رقم 06: يوضح الشكل والمحيط المجاور في الواقع



المصدر: المعالجة ببرنامج Arc gis.

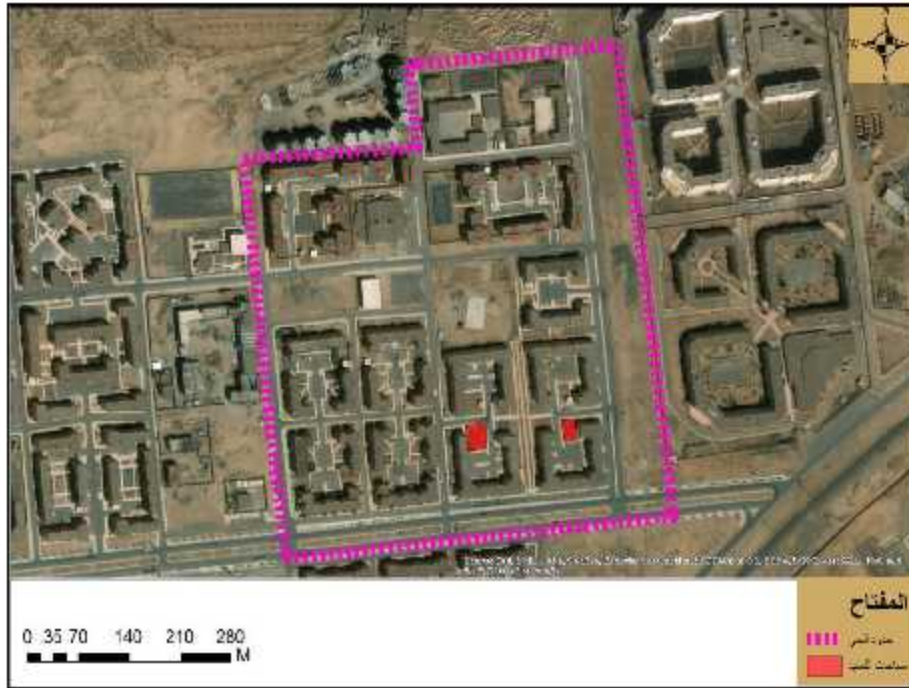
مخطط رقم 05: يوضح الشكل والمحيط المجاور في التخطيط



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 01 + معالجة الطلبة 2019

مساحات اللعب

مخطط رقم 19: يوضح مساحات اللعب في الواقع



المصدر: المعالجة ببرنامج Arc gis.

مخطط رقم 18: يوضح مساحات اللعب في التخطيط



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 01+معالجة الطلبة 2019

المساحات الخضراء

مخطط رقم 16: يوضح المساحات الخضراء في التخطيط

مخطط رقم 17: يوضح المساحات الخضراء في الواقع



المصدر: المعالجة ببرنامج Arc gis.

صورة رقم 61: تغيير
وجهة م خ إلى تجهيزات



المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 01 + معالجة الطلبة 2019 صورة رقم 60:

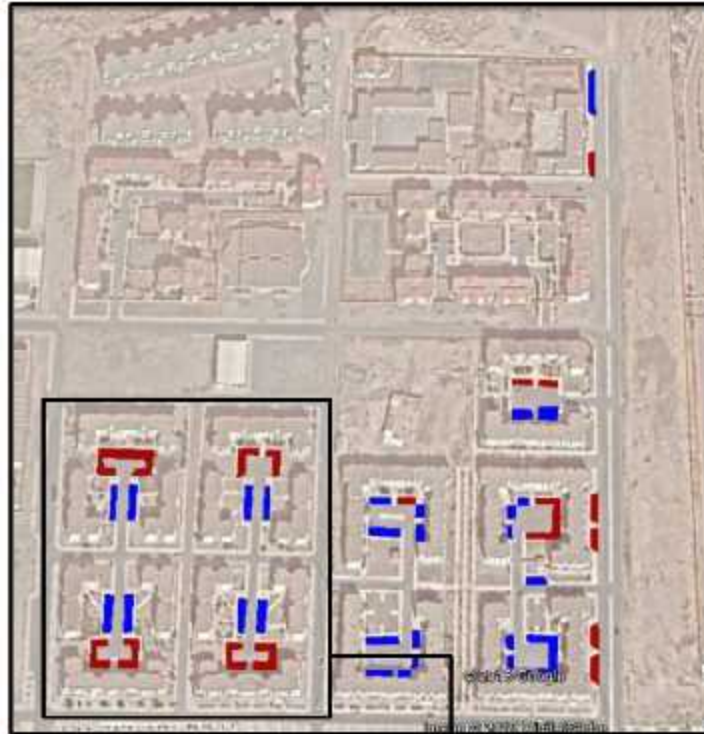
مساحات خضراء
غير مهيأة



المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

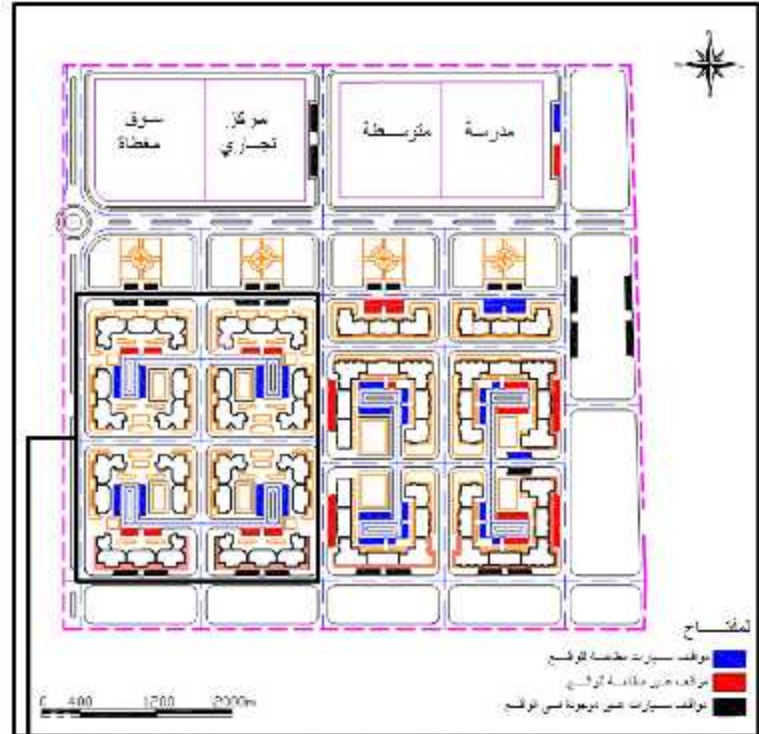
2.8.7. مواقف السيارات:

صورة جوية رقم 52: توضح مواقف السيارات الحي في الواقع



صورة رقم 52: مواقف السيارات
Google earth معالجة
الطبعة 2019.

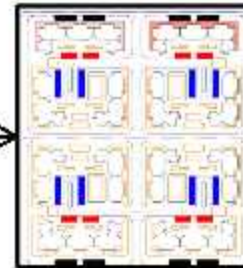
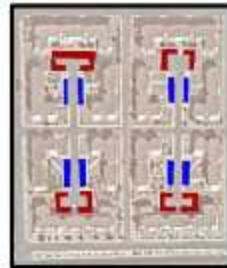
مخطط رقم 14: يوضح مواقف السيارات الحي في التخطيط



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 01 معالجة الطبعة 2019



المصدر: من التقاط الطبعة 2019.



عدد مواقف السيارات:
383 موقف

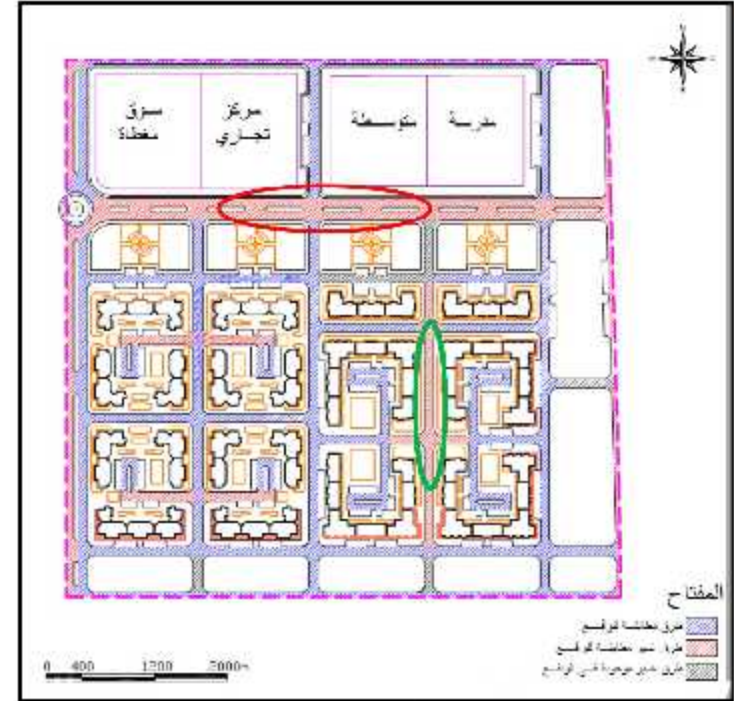
عدد مواقف
السيارات: 285

8.7. الإطار غير المبني:

1.8.7. شبكة الطرق:

مخطط رقم 13: يوضح شبكة طرق الحي في الواقع

مخطط رقم 12: يوضح شبكة طرق الحي في التخطيط



المصدر: المعالجة ببرنامج Arc gis.

صورة رقم 51: التغيير من طريق أحادي مزدوج إلى طريق

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 01 + معالجة الطلبة 2019
صورة رقم 50: الطريق المغير

استبدال الطريق المزدوج في التخطيط إلى طرق أولي في الواقع.



تغيير وجهة استعمال الطريق في التخطيط إلى ممر مدرج.

المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

ثالثا: التجهيزات

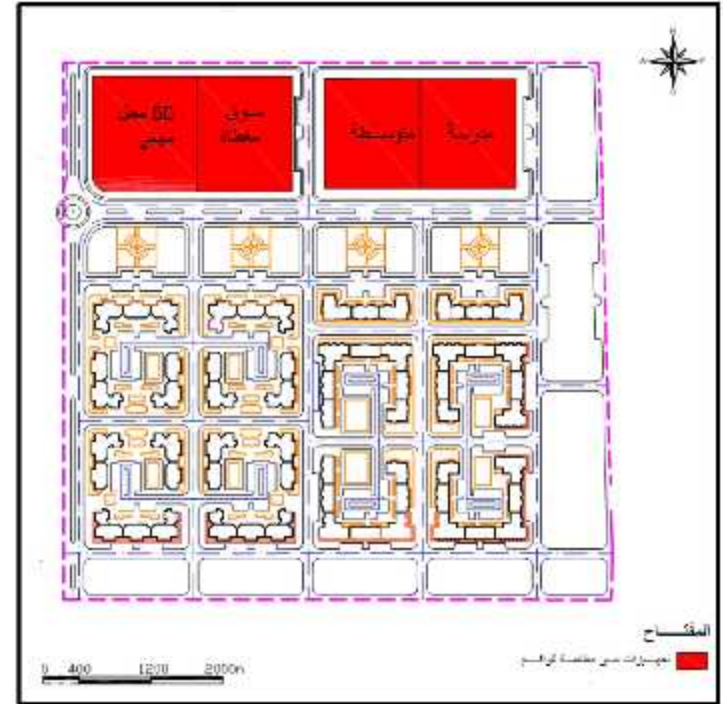
مخطط رقم 11: يوضح تجهيزات الحي في الواقع



المصدر: المعالجة ببرنامج Arc gis.

المساحة العقارية: 17.41 هكتار
عدد التجهيزات: 5 + مساحة شاغرة
مساحة التجهيزات: 3.49 هكتار

مخطط رقم 10: يوضح تجهيزات الحي في التخطيط

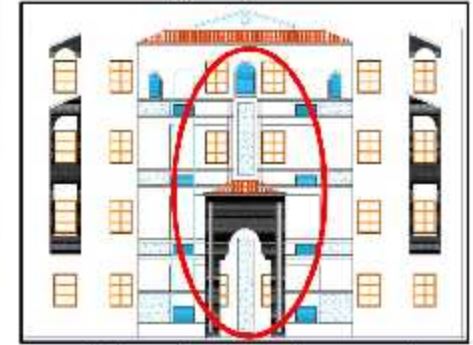


المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 01 + معالجة الطلبة 2019

المساحة العقارية: 17.41 هكتار
عدد التجهيزات: 4
مساحة التجهيزات: 2.64 هكتار

3. العمارة من نمط BI R+3 12F31

صورة رقم 28: الواجهة الرئيسية في التخطيط



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري.

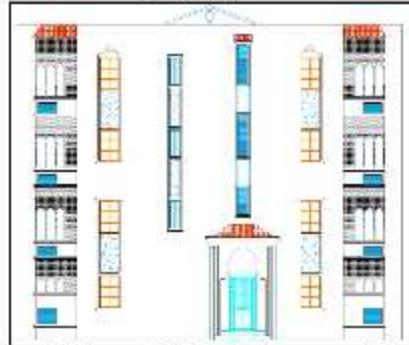
صورة رقم 29: الواجهة الرئيسية في الواقع



المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

يوجد تغيير على مستوى الواجهة الرئيسية وهذا بحذف بعض الفتحات المتقوية.

صورة رقم 30: الواجهة الخلفية في التخطيط



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري.

صورة رقم 31: الواجهة الخلفية في الواقع

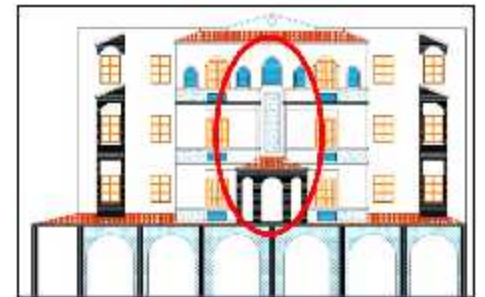


المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

لا يوجد تغيير على مستوى الواجهة الجانبية بين التخطيط والواقع.

4. العمارة من نمط CF3 C+3 8F31

صورة رقم 32: الواجهة الرئيسية في التخطيط



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري.

صورة رقم 33: الواجهة الرئيسية في الواقع



المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

من خلال الصور نلاحظ التغيير في منتصف واجهة العمارة الرئيسية، استبدال الجدار بالنوخذ.

ثانياً: الواجهات

1. العمارة من نمط AI R+3 12F31

صورة رقم 20: الواجهة الرئيسية في الواقع



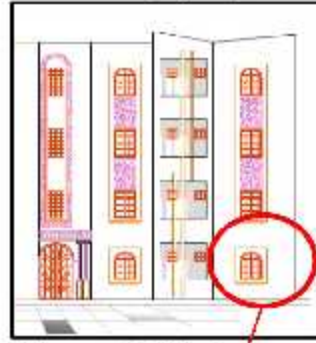
المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

صورة رقم 21: الواجهة الرئيسية في التخطيط



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري.

صورة رقم 22: الواجهة الخلفية في التخطيط



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري.

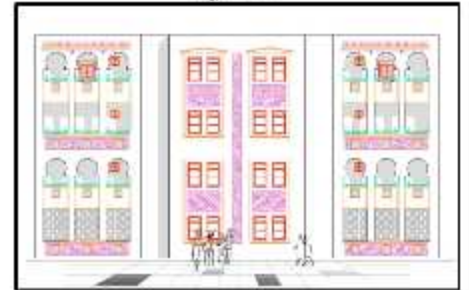
صورة رقم 23: الواجهة الخلفية في الواقع



المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

2. العمارة من نمط B2 R+3 8F3

صورة رقم 24: الواجهة الرئيسية في التخطيط



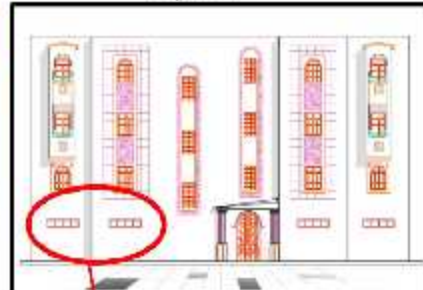
المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري.

صورة رقم 25: الواجهة الرئيسية في الواقع



المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

صورة رقم 26: الواجهة الخلفية في التخطيط



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري.

صورة رقم 27: الواجهة الخلفية في الواقع



المصدر: من التقاط الطلبة 2019.

لا يوجد تغيير على مستوى الواجهة الرئيسية بين التخطيط والواقع.

العمارات بين التخطيط والواقع

مخطط رقم 08: يوضح عمارات الحي في التخطيط



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم (0) + معالجة الطلبة 2019

المساحة العقارية: 17.41 هكتار
المساحة المبنية للعمارات: 1.47 هكتار
مساحة الجزء المتغير: 0.053 هكتار

مخطط رقم 09: يوضح عمارات الحي في الواقع



المصدر: المعالجة ببرنامج Arc gis.

: تغيير موضع 18 صورة رقم
العمارات



المصدر: من النقاط الطلبة 2019.

المساحة العقارية: 29.78 هكتار
المساحة المبنية للعمارات: 3.48 هكتار
مساحة الجزء المتغير: 0.02 هكتار.

الفصل الرابع

توصيات واقتراحات

مقدمة

1- توصيات على المستوى العام

2- اقتراحات على مستوى الحي

خاتمة عامة

مقدمة:

على ضوء الدراسة التحليلية التي قمنا بها على الحي الجماعي 570 مسكن بالمسيلة، والتي لخص لنا أغلب المظاهر العمرانية التي تطرأ على مختلف الأحياء السكنية الجماعية بالمدن الجزائرية والتي من أهمها عدم التطبيق الفعلي لمضمون مخططات التهيئة والتعمير على أرض الواقع، وكذا عدم احترام مقاييس ومعايير التخطيط المنصوص عليها في القوانين التشريعية، وكذا التدخلات العشوائية للمستعملين في محاولة تكيف الإطار المعيشي المفروض حسب ما يمليه نمط معيشتهم، وهذه الظاهرة غير المقبولة انتشرت بصورة واسعة داخل الأحياء السكنية الاجتماعية (السكن العمومي الإيجاري) ، وحتى الفضاءات العمومية المشتركة لم تسلم من هذه التغيرات.

ولمعالجة هذه الظاهرة يتسنى لنا اقتراح حلول مناسبة قادرة على حل بعض مشاكل الحي ، وتستجيب للهدف المسطر ألا وهو الوصول إلى منتج عمراني يعطي صورة واضحة لحي متكامل يتماشى مع متطلبات واحتياجات أكبر عدد من السكان.

1. توصيات على المستوى العام:

- ❖ مراعاة الخصوصيات الاجتماعية والثقافية أثناء عملية التخطيط والتصميم للمساكن وذلك عن طريق استشارة السكان وإجراء بحوث وتجارب اجتماعية شاملة.
- ❖ التطبيق الفعلي لمضمون مخططات التهيئة والتعمير (pdau و pos) على أرض الواقع، ومعاينة كل مسؤول يتجاهل هذه التوجيهات.
- ❖ محاولة تجسيد كل ما هو نظري في مجال التخطيط العمراني على أرض الواقع، وهذا عن طريق التقيد بمختلف مقاييس التخطيط، وكذا تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة العمرانية.
- ❖ تحلي أصحاب المشاريع والمقاولين بالحس الاجتماعي قبل التجاري في تخطيط وإنجاز مختلف الأحياء السكنية الجماعية.
- ❖ ضرورة المحافظة على الخصائص المعمارية والتشكيلية للعمارة المعاصرة وربطها بالتاريخ الحضاري وخصوصيات المجتمع المسلم.
- ❖ إعطاء أهمية للاطار غير المبني على مستوى التخطيط.
- ❖ خلق مؤسسات يتم من خلالها إشراك المواطن في طرح المشاكل العالقة بالمجال العمراني أمام الهيئات المعنية.
- ❖ الأخذ بعين الاعتبار متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة وتجسيدها على مستوى التصميم والتهيئة.
- ❖ تكثيف عمليات التوعية والتحسيس فيما يخص القوانين المتعلقة بالمخالفات وفرض غرامات مالية كبيرة على المخالفين.
- ❖ تكثيف عمليات الرقابة على السكنات بعد الاستعمال.

- ❖ سن قوانين خاصة تمنع التعديل على مستوى الواجهات وإستغلال المساحات الخارجية المشتركة والمعاقبة عليها.
- ❖ سن قوانين تضبط المعايير التصميمية للسكن الاجتماعي وعلى الخصوص الإيجاري تلبية الاحتياجات المتغيرة للسكان وهويتهم.
- ❖ الاهتمام بالمساحات الخضراء تصميما وانجازا ومتابعة.
- ❖ إعطاء الفضاءات العمومية نفس القدر من الأهمية التي تعطى للاطر المبني سواء على مستوى التصميم وأثناء الانجاز.

2. اقتراحات على مستوى الحي:

- ❖ العمل على معالجة التغييرات التي حدثت على مستوى الواجهات ومحاولة إصلاحها بشكل موحد وإدماجها في المظهر العام للحي.

صورة رقم 65 : تمثل الاقتراح على مستوى الواجهات



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

صورة رقم 64: تمثل واجهات الحي



المصدر: من التقاط الطلبة 2019

❖ استغلال المساحات الشاغرة والمساحات الخاصة بالارتفاقات في إنشاء مجال ترفيهي.

صورة رقم 67: تمثل الاقتراح البديل



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

صورة رقم 66: تمثل المساحات الشاغرة للحي



المصدر: من التقاط الطلبة 2019

❖ إنشاء تواصل اجتماعي لجميع فئات الحي، وذلك من خلال إعادة توسعة المسجد وبرمجة ساحة

عامة واقتراح مكتبة محادية له.

صورة رقم 69: تمثل وضعية المسجد بعد الاقتراح



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

صورة رقم 68: تمثل وضعية المسجد



المصدر: من التقاط الطلبة 2019

❖ إعادة تهيئة الفضاءات العمومية داخل المجاورات السكنية:

صورة رقم 71 : تمثل بعد الاقتراح



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

صورة رقم 70 : تمثل الفضاءات العمومية



المصدر: من التقاط الطلبة 2019

خاتمة عامة:

إن مشكلة السكن إحدى القضايا الهامة التي تواجه صانعي القرار في جميع الدول إلا أن حداثتها تختلف من بلد لآخر من حيث الشكل والحجم، وسياسة السكن تتعلق بدور الدولة ومسئولياتها إزاء تلبية الاحتياجات الأساسية للمواطنين من السكن.

مدينة المسيلة من بين المدن الجزائرية التي أولت الاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة وبالسكن الجماعي بصفة خاصة، هذا الأخير يعكس أهمية السلطات الجزائرية لمثل هذا النوع من السكنات، بتخصيص إمكانيات ضخمة والكثير من الاستثمارات المعتبرة في هذا المجال، حيث تعددت الأنماط السكنية والقوانين التي تضبط عملية إنجاز السكنات الجماعية والتسيير داخل أحيائها بعد اسكانها بتحديد نظام الملكية المشتركة. ولكن لم تفعل القوانين خاصة تمنع المخالفات وتحديد العقوبات المتعلقة بالتغييرات المختلفة التي يقوم بها السكان داخليا (على مستوى المسكن) وعلى مستوى واجهات العمارة، والفضاءات الخارجية ليست بمنأى عن هاته التصرفات للاستحواذ عليها مما أخل بالجانب الجمالي للحي هذا من جهة، ومن جهة أخرى يرجع المختصون هذه الظاهرة التي تمس الأحياء السكنية الجماعية مباشرة بعد استعمالها من طرف سكانها إلى عدم إخضاع التصاميم المعمارية والعمرانية لهذه السكنات لتقاليد وثقافة المجتمع الجزائري، وأن هذه التصاميم المطبقة في الجزائر أغلبها مستلهمة من مخططات مستوردة.

قائمة المصادر والمراجع

اولا : المصادر و المراجع باللغة العربية :

الكتب والمجلات :

1- محمد شفيق: البحث العلمي، الخطوات المنهجية لإعداد البحوث، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، سنة 1998، ص 55 .

2- د. خلف الله بوجمعة، " العمران و المدينة"، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة 2005، ص: 9-11.

3- الأستاذ خضور، التهيئة الجغرافية، محاضرات السنة الثالثة لمقياس جغرافيا المدن، 2017 ص 10.

4- د. خلف الله بوجمعة، المرجع السابق، ص 67 و 68.

5- صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري، الأردن، 2009، ص 102.

6- عبد الرزاق أحمد سعد صعبين التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق والنسيان، مجلة دراسة تربوية، عدد 7، تموز 2007، ص 162.

7- فائز السعد الشهري، ممارسات التخطيط العمراني بالمملكة العربية السعودية، مجلة تقنية البناء، عدد 9، 2006، ص 13.

8- فائز السعد الشهري، ممارسات التخطيط العمراني بالمملكة العربية السعودية، مجلة تقنية البناء، عدد 9، 2006، ص 13.

9- عبد الرزاق أحمد سعد صعبين التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق والنسيان، مجلة دراسة تربوية، عدد 7، تموز 2007، ص 162.

10- عبد الرزاق أحمد سعد، مرجع سابق، ص 170.

الرسائل الجامعية:

1- ميدني شايب ذراع. واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة. رسالة دكتوراه - جامعة محمد خيضر بسكرة. .

2 - خنوف عبد الصمد وزملاءه ،تخطيط الفضاءات العمومية وتأثيرها على النسيج العمراني دراسة حالة مدينة حمام الضلعة ،مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ،معهد تسيير التقنيات الحضرية دفعة جوان 2007 ،ص 9.

3- التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الاستراتيجية للمدن، سلسلة دراسات يصدرها المركز الإنتاج الإعلامي، جامعة الملك عبد العزيز، العدد 15، ب س. .

المقابلات الشفوية:

- 1- مقابلة شفوية شخصية مع رئيس مصلحة بمركز الدراسات و الانجاز العمراني .
- 2- مقابلة شفوية شخصية مع موظفين بمكتب الدراسات و الابحاث لولاية المسيلة
- 3- مقابلة شفوية شخصية مع رئيس مصلحة بمديرية التعمير، الهندسة المعمارية و التعمير لولاية

المسيلة

التقارير:

- 1- تقرير المرحلة الاولى و الثانية و الثالثة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 2 تقرير مخطط شغل الاراضي رقم 01

المخططات :

- 1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بلدية المسيلة 1996.
- 2- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بلدية المسيلة 2007.
- 3- مخطط شغل الاراضي 1997.
- 4- مراجعة لمخطط شغل الاراضي 2007.

الهيئات الادارية و المديريات و الدواوين :

1- ديوان الترقية والسيير والعقاري .

المواقع الالكترونية:

1- تم يوم: 2017/03/13 الاطلاع على الموقع التالي: <https://ar.wikipedia.org/wiki>.

ثانيا: المصادر و المراجع باللغة الفرنسية

الكتب:

- 1- Le grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Herlem (ECP 2001). Paris. 1999.
- 2- Alberto Zucchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, V2 ,OPU, Alger, 1983 ,p 68.
- 3- N.A.Benmatti, habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, Algérie, 1982, p.152 .
- 4- Saidouni Maouria , "élément d'introduction à l'urbanisme, Histoire, Méthode, Règlement, Alger"
- 5- Alberto zekli l'intruduction del'urbnisme opirationnel Voloume 03 p 48 – p50.

قائمة المصادر والمراجع

الملحق رقم 01: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

-استمارة بحث لإنجاز مذكرة تخرج ماستر أكاديمي-

استمارة استبيان موجهة لمسؤولين ديوان الترقية والتسيير العقاري

الموضوع: الأحياء السكنية الجماعية بين التخطيط والواقع

-دراسة حالة حي 570 مسكن بالمسيلة-

ملاحظة: هذه الاستمارة لغرض علمي فالرجاء الإجابة عليها بصدق

ضع العلامة (x) في المكان المناسب وملاً الفراغ:

الاسم: اللقب:

المصلحة: الوظيفة: الخبرة المهنية:

1. رتب حسب الأهمية من 1-4 الاعتبارات التخطيطية في نظرك عند تخطيط أي مشروع سكني:

- تطبيق توجيحات أدوات التهيئة والتعمير (pdau و pos)
- إيجاد طابع معماري مميز يراعي خصوصية المنطقة والمحيط المجاور للمشروع السكني
- إيجاد تصميم اقتصادي للمشروع لتوفير التكاليف
- دراسة احتياجات السكان وذلك للتعرف على طبيعتهم الاجتماعية والتخطيط بناء عليها

2. هل أخذت بعين الاعتبار الاحتياجات الانسانية (الصحة، الأمن، الراحة...) عند تخطيطك للحي؟

نعم لا

3. هل تأخذ بعين الاعتبار الأشخاص ذوي الحركة المحدودة عند تخطيطك للحي؟

نعم لا

4. هل قمت بمسح ميداني (مقابلات شخصية، استبيان) لمعرفة احتياجات المستعملين وانشغالاتهم داخل

السكنات الجماعية؟ نعم لا

5. هل تصممون المشاريع حسب فئة محددة ومدروسة مسبقاً؟

.....
.....

6. أثناء إنجاز المشروع السكني من هو المسؤول عن إصدار قرار التغيير مخالف للمخطط؟ وهل توجد رخصة

تسمح بهذا التغيير؟

.....
.....
7. هل قمت برصد التغييرات التي قام بها السكان على مستوى الحي؟ نعم لا

8. ماهي الإجراءات المتخذة من طرف مؤسستكم ضد هذه التغييرات؟

.....
.....
9. ماهي الأسباب التي أدت إلى هذه التغييرات في نظرك؟

.....
.....
10. هل تأخذ بعين الاعتبار أسباب هذه التغييرات أثناء تخطيط المشاريع السكنية المستقبلية؟ نعم لا

11. هل تهيئة الفضاءات الخارجية المشتركة تحت مسؤوليتكم؟ نعم لا

وهل أنتم مسؤولون عن صيانتها وتنظيفها بعد الإنجاز؟ نعم لا

12. ماهي المراجع القانونية التي تضبط تدخلكم في الحي؟

.....
.....

-استمارة بحث لإنجاز مذكرة تخرج ماستر أكاديمي-

استمارة استبيان موجهة لسكان حي 570 مسكن بالمسيلة

الموضوع: الأحياء السكنية الجماعية بين التخطيط والواقع

-دراسة حالة حي 570 مسكن بالمسيلة-

ملاحظة: هذه الاستمارة لغرض علمي فالرجاء الإجابة عليها بصدق

ضع علامة (X) في المكان المناسب واملأ الفراغ:

I. معلومات شخصية:

1. شخصية مالى الاستمارة: رب العائلة ربة العائلة عضو آخر من العائلة
2. كم عدد أفراد الأسرة: الذكور: الإناث: صنفهم حسب الفئات العمرية التالية:

فئات العمر	4-0	14-5	64-15	65+	المجموع
عدد الذكور					
عدد الإناث					
المجموع					

3. المستوى التعليمي لأفراد الأسرة: ابتدائي متوسط ثانوي جامعي
4. هل تمتلكون سيارة خاصة؟ نعم لا
5. هل يوجد في أسرتكم من ذوي الحركة المحدودة نعم لا

II. معلومات خاصة بالجانب السكني :

1. ملكية المسكن (الشفقة): مستفيد مؤجر
2. منذ متى وأنتم تسكنون بهذا المسكن (الشفقة)؟.....
3. هل أنت راض عن تصميم المسكن (الشفقة)؟ نعم لا
4. هل حجم المسكن يتناسب مع أفراد الأسرة؟ نعم لا
5. ماهي الخدمات القريبة من الحي: تعليمية تجارية صحية إدارية مسجد
6. ما رأيك في هذه الخدمات؟ تلي احتياجاتك لا تلي احتياجاتك

III. معلومات خاصة بالاطار المبني:

1. هل أجريت تغييرا على مستوى المسكن أو الواجهة؟
غلق فتحات (نافذة) إضافة فتحات جديدة تركيب واقي حديدي
إضافة غرفة غلق شرفة (balcon) توسيع المطبخ وضع ستار يحجب الرؤية
2. ماهي الأسباب التي دفعتك على إجراء هذا التغيير؟

حتى لا يرى المارة والجيران ما بداخل البيت لزيادة عدد الأولاد تركيب مكيف (climatiseur)
للتقليل أو السماح بدخول أشعة الشمس أسباب أمنية لزواج أحد أفراد الأسرة

3. في رأيك من هو المسؤول عن صيانة العمارات؟

ديوان الترقية والتسيير العقاري البلدية السكان

IV. معلومات خاصة بالاطار غير المبني:

1. عند قدومكم إلى الحي هل كان يتوفر على:

مساحات خضراء مساحات لعب مواقف سيارات تأثيث حضري

2. هل أجريت تغييرا على مستوى هذه المساحات ؟

غرس أشجار إضافة صهاريج مياه وضع سياج للطابق الأرضي

3. ماهو تقييمك للمساحات الخارجية في الحي؟ مناسبة غير مناسبة

4. في رأيك من المسؤول عن المحافظة على هذه الفضاءات؟

السكان البلدية مصالح أخرى

5. هل يوجد أماكن التجمع والالتقاء ؟ نعم لا

V. معلومات أخرى:

1. هل يوجد لجنة تقوم بالمراقبة الدورية للتغيرات التي تطرأ على مستوى الحي؟ نعم لا

1. هل المنظر العمراني من الناحية الجمالية: حسن متوسط سيء

2. ماهي النقائص التي توجد بالحي؟

3. هل تعاونون في الحي من مشاكل التي تتعلق بالشبكات المختلفة؟ نعم لا

إذا كانت الإجابة نعم ما نوعها؟ شبكة الصرف الصحي شبكة المياه الصالحة للشرب

شبكة الكهرباء

4. ماهي تطلعاتكم لمستقبل الحي الذي تعيشون فيه؟