

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية, عمران و مهن مدن

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير مدينة (إدارة مدن)



معهد: تسيير تقنيات الحضرية

قسم: تسيير مدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

تحت عنوان

الارتقاء العمراني و تطبيقاته في أحياء انويه المدن
-حي عبد المؤمن(لاقراف)-برج بوعريريج (نموذجا)

الأستاذة المشرفة الدكتورة: زيداني حليلة

اعداد الطالب(ة): درفولي حنان

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

أشكر الله العلي القدير الذي أنعم عليّ بنعمة العقل والدين. القائل في محكم التنزيل "وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ" سورة يوسف آية 76.... صدق الله العظيم. وقال رسول الله صلي الله عليه وسلم: "(من صنع إليكم معروفاً فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئونه به فادعوا له حتى تروا أنكم كافأتموه) (رواه أبو داوود)

. وأثني ثناء حسنا على كل من ساعدني من قريب أو بعيد

وأيضاً وفاءً وتقديراً وإعترافاً مني بالجميل أتقدم بجزيل الشكر لأولئك المخلصين الذين لم يألوا جهداً في مساعدتنا في مجال البحث العلمي، وأخص بالذكر الأستاذة الفاضلة: زيداني حليلة على هذه الدراسة وصاحبة الفضل في توجيهي ومساعدتي في تجميع المادة البحثية، فحياها الله كل خير .

إهداء

أيام مضت من عمرنا بدأناها بخطوة وها نحن اليوم نقطف ثمار مسيرة أعوام كان هدفنا فيها واضحاً وكنا نسعى في كل يوم لتحقيقه والوصول إليه مهما كان صعباً وها نحن وصلنا وبإيدينا شعلة علم وسنحرص عليها كل الحرص حتى لا تنطفئ وشكراً لله أولاً وأخيراً على أن وفقنا وساعدنا على ذلك.

إلى من كلله الله بالهبة والوقار...

إلى من احمل اسمه بكل افتخار وإلى ملاكي في الحياة

إلى روح جدتي الغالية "أمي و كل أم " -براهيمي نجمة- رحمك الله يا اغلي البشر

إلى ينبوع الصبر و التفاؤل و الأمل جدي -درفولي الحسين-

إلى كل من أشعل شمعة في دروب عملنا و

وإلى من وقف على المنابر وأعطى من حصيلة فكره لينير دربنا

إلى الأساتذة الكرام في كلية تسيير التقنيات الحضرية

إلى رفاق الدرب زملائي وأصدقائي





الفهارس

1. فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
مدخل عام	
I	بسملة
II	شكر و عرفان
III	إهداء
1	1-المقدمة العامة
3	2-الإشكالية
5	3-أهمية الموضوع
5	4-أسباب اختيار الموضوع
5	5-أسباب اختيار الحي
4	6-أهداف الدراسة
6	7-الفرضيات
6	8-المنهج المستعمل
7	9-تقنيات البحث المستعملة
8	10-بنية الدراسة
الفصل الأول: الارتقاء العمراني أسسه ومعاييره	
9	-مقدمة الفصل
10	1-تعريف الارتقاء العمراني
12	2-الهدف من الارتقاء
12	3-الارتقاء و معاييره في الحفاظ على البيئة العمرانية
12	3-1 شمولية الارتقاء
12	3-2 الارتقاء بالبيئة الأساسية
12	3-3 الارتقاء بالخدمات الاجتماعية

13	3-4الارتقاء بالكتلة المبنية
13	3-5 الارتفاع بالمجتمع
14	4- أسلوب إعادة التأهيل (التطور و الارتفاع)
14	ا-أسلوب الارتفاع بالمناطق العشوائية
15	ب-أسلوب الإصلاح و التجدد(التحسن العمراني)بالأحياء المتدهورة
15	5-مراحل إستراتيجية الارتفاع
15	1- مرحلة تفهم الوضع الراهن
15	2-تحديد الغايات و الأهداف
15	3-مرحلة إعداد البدائل
16	4-مرحلة اختيار البديل المناسب
16	5-مرحلة تنفيذ الإستراتيجية
16	6-مرحلة تقييم الإستراتيجية
17	6- خطوات مشروع الارتفاع
17	7-المشاركة الشعبية
18	8- الأحياء القديمة ومنطلقات الارتفاع بها
18	8-1 الهدف من الحفاظ للارتفاع بالنطاقات التراثية
18	8-2 مبادئ الحفاظ على التراث العمراني
19	8-3أساليب الحفاظ
21	-خلاصة
الفصل الثاني:المراكز التاريخية للمدن خصائص ومميزات	
22	-مقدمة الفصل
23	1-التعريف بالمراكز التاريخية
24	1-2خصائص و مميزات المراكز التاريخية
24	2-الأهمية العمرانية و المعمارية لمراكز المدن القديمة
24	2-1الأهمية الحضارية للمراكز التاريخية و استمرارية الحياة

25	2-2 استمرارية الحياة في المراكز التاريخية
26	3- التدهور العمراني و المعماري و مظاهره في مراكز المدن التاريخية
26	3-1 مفهوم التدهور العمراني
26	3-2 مظاهر التدهور العمراني للبيئة السكنية في المراكز التاريخية
28	3-3 مشكلات و أسباب تدهور المراكز القديمة للمدينة
29	- خلاصة الفصل
الفصل الثالث: الارتقاء العمراني و تطبيقاته على حي عبد المؤمن (لاقراف)	
30	- مقدمة الفصل
31	1- الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج
31	1-1 نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج
32	1-2 الموقع الجغرافي لمدينة برج بوعريريج
33	1-3 الموقع الإداري لمدينة برج بوعريريج
35	1-4 هيكلية مدينة برج بوعريريج
35	1-4-1 محاور مهيكلة ذات درجة أولى
35	1-4-2 محاور مهيكلة ذات درجة ثانية
35	1-4-3 محاور مهيكلة ذات درجة ثالثة
37	1-5 الدراسة السكنية لمدينة برج بوعريريج
37	1-5-1 أنواع السكن في مدينة برج بوعريريج
38	1-5-2 حالة السكن في مدينة برج بوعريريج
39	2- الدراسة التحليلية لحي عبد المؤمن (لاقراف)
39	2-1 موقع حي عبد المؤمن (لاقراف)
41	2-2 نبذة تاريخية عن حي عبد المؤمن (لاقراف)

41	1-2-2 التطور العمراني لحي عبد المؤمن (لاقراف)
43	3-2 الخصائص العمرانية و المعمارية لحي عبد المؤمن (لاقراف)
43	1-3-2 دراسة النسيج العمراني للحي
46	2-3-2 الخصائص العمرانية للحي
48	4-2 وضعية العقار لحي عبد المؤمن (لاقراف)
51	5-2 الخصائص السكنية لحي عبد المؤمن (لاقراف)
51	6-2 تجهيزات حي عبد المؤمن (لاقراف)
53	1-3 تحليل البيئة السكنية بالحي
53	3-1-1 حالة المباني
55	3-1-2 حالة الواجهات
57	3-2 الشبكات
57	3-2-1 حالة الطرقات
58	3-2-2 الشبكات التقنية
64	3-3-1 التدخلات على حي لاقراف و مدى مطابقتها لمتطلبات الارتقاء العمراني
66	3-3-2 السكان و دورهم في الحفاظ على حي لاقراف
67	4- النتائج المستخلصة
69	5- تطبيق عملية الارتقاء على حي عبد المؤمن (لاقراف)
69	- تمهيد
69	5-1 التوصيات و الاقتراحات
73	خلاصة الفصل
74	الخاتمة
76	المراجع
الملاحق	

2. فهرس الجداول

الرقم	الفصل الثالث: تحليل المدينة	الصفحة
1	أنواع السكن في مدينة برج بوعريريج	37
2	حالة المباني في مدينة برج بوعريريج	38

3. فهرس الرسومات

الرقم	الفصل الثالث: تحليل الحي	الصفحة
1	مرحلة الأولى (العهد الاستعماري)	42
2	مرحلة الثانية (بعد الاستقلال)	42
2	مرحلة الثالثة	42

4. فهرس الأشكال

الصفحة	الفصل الأول: الارتقاء العمراني	الرقم
13	إستراتيجية الارتقاء	01
14	مجالات الارتقاء الشامل للبيئة السكنية	02
16	مراحل إستراتيجية الارتقاء	03
18	مبادئ الحفاظ على التراث العمراني	04
20	أسس عمليات الحفاظ للنطاقات التراثية	05
20	الجوانب الأساسية لإعادة التوظيف للمناطق التراثية	06
الصفحة	الفصل الثاني: المراكز القديمة للمدن خصائص و مميزات	الرقم
23	أبعاد المراكز التاريخية و خصائصها	07
26	ثلاثية الاستمرارية في مراكز تاريخية	08
الفصل الثالث: الارتقاء العمراني و تطبيقاته على حي عهد المؤمن (لاقراف)		
43	يمثل جزيرات الحي	09

5. فهرس المخططات

الرقم	الفصل الثالث: الارتقاء العمراني و تطبيقاته على حي عبد المؤمن	الصفحة
01	يبين الحدود الإدارية و الجغرافية للمدينة	34
02	يبين المحاور المهيكلية للمدينة	36
03	يبين موقع حي عبد المؤمن	40
04	يبين حركة المرور و المنافذ لحي عبد لمؤمن	45
05	يبين تجهيزات الحي و محيطه المجاور	52
06	شبكة توزيع مياه الشرب	59
07	تموضع شبكة الصرف الصحي في الحي	60

6. فهرس الصور

الرقم	الفصل الثاني المراكز القديمة للمدن خائص و الصفحة مميزات
1	تداعي شبكة الطرق وإهمالها
2	تشويه الواجهة الحضرية وتدمير الكثير من أجزاءها
الفصل الثالث: الارتقاء العمراني و تطبيقاته على حي عبد المؤمن	
3	مدينة برج بوعريريج قديما
4-6	حي عبد المؤمن قديما
7-10	نمط وتقسيم البناية
11-12	توضيح طبيعة مواد البناء
13-17	بعض تجهيزات الحي
18-23	مظاهر التدخلات المتنوعة على السكنات
24-28	مظاهر التغيرات على مستوى الواجهات
29-31	تغيرات في طبيعة المساكن
32-37	حالة الطرقات في الحي
38-40	درجة نظافة الحي
41-44	حالة الأرصفة في الحي
45-46	نقص مواقف السيارات

المدخل العام

- مقدمة عامة

- إشكالية

- أهمية الموضوع.

- أسباب اختيار الموضوع

- أسباب اختيار الحي

- أهداف الدراسة

- الفرضيات

- المنهج المستخدم

1- المقدمة:

"المدينة شكل عمراني شديد التعقيد تتداخل عناصره و تتشابك , و إدراك المشهد البصري للمدينة يكون من خلال صور بصرية تخضع في تكويناتها لقيم نابغة من جماليات العمران جنباً إلى جنب مع القيم الوظيفية, و الاجتماعية وأيضاً الثقافية التي يركز عليها جميعاً الفكر التخطيطي و التصميم العمراني. و عندما تغيب هذه القيم أو إحداها فان المشهد البصري للمدينة يصاب بالتشويش و الاهتزاز و الاهتمام بملامح المدينة و شكلها و طابعها و جمالها ليس ترفاً كمالياً في الحياة العمرانية , و إنما حالة فطرية حضارية تلازم مستويات التطور الحضاري للمجتمعات و تعد تنمية القدرات نحو إدراك القيم الحضارية بشكل عام , و قيمة الجمال بشكل خاص , بمثابة نقلة تطويرية تنموية للمجتمعات نحو مستوى حضاري أعلى". (فاروق حسني, 2010, ص5)

تعاني المدن الجزائرية حالياً من شدة التلوث البصري و السمعي و البيئي , و من التدهور الذي لحق ببيئتها العمرانية , مما أدى إلى حدوث تشوهات و تعديلات على المباني و الشوارع و الأرصفة حتى طالت التشوهات كثيراً من المباني ذات القيمة المعمارية المتميزة و القديمة.

و مدينة برج بوعريريج كإحدى المدن الجزائرية التي شكلت أهمية كبيرة و أصبحت مرآة تعكس ثقافة و ظروف العصر , و تظهر ذلك من خلال أحيائها القديمة التي تعبر على النسيج العمراني المميز , كحي عبد المؤمن (لاقراف) - نموذج الدراسة - الذي يعتبر النواة الأولى للمدينة الغني بمفرداته و عناصره القديمة و نسيجه العضوي المتكامل الذي استطاع أن يصور بدقة ملامح الحضارات المتعاقبة التي مرت بها المدينة و أن يعبر بواقعية عن النمط الاجتماعي و الفكري لمستخدميها و ساكنيها آنذاك، إلا أنه في المقابل يعاني من الإهمال الذي أدى إلى تدهور نسيجه العمراني و اختفاء ملامحه المميزة في ظل هذه الوضعية لحي عبد المؤمن لاقراف أصبح من الضروري تطبيق الوسائل العلمية و الفنية و الإدارية و التشريعية اللازمة لإدارة و معالجة العناصر العمرانية و إضافة للمساحات الجمالية الواعية إليها, من أجل تحسين صورتها البصرية وصيانتها و ترميم مبانيها و تنقية الفراغات العمرانية مما لحق بها لاستعادة طابعها الجمالي و شكلها الحضاري.

و من هنا تبرز أهمية تبني سياسة الارتقاء العمراني-موضوع دراستنا- القائمة على الحد من التدخلات و المحاولات الفردية التي تتجه نحو مفاهيم التجميل غير الواعية و تؤدي إلى التشوه، و عدم الانسجام مع المحيط من حولها، فالعمران بشكل عام هو سلسلة من المتتابعات البصرية التي لا يصح مقاطعتها أو اعتراضها بمفاهيم شخصية و غير مدروسة , و إنما لا بد من صياغة رؤى جماعية يتفق عليها لتتسم بالاستمرارية المنطقية لجميع المعالجات و التفاصيل حتى يتحقق الإبداع الشامل الجامع , و القائم على تناغم عناصر الحي ككل.

هذا التوجه لهذا المفهوم يدفعنا لضرورة البث فيه وتبنيه في تدخلاتنا العمرانية على مثل هذه الأحياء ذات الخصوصية العمرانية والمعمارية المميزة.

2- الإشكالية :

تعتبر الأحياء القديمة النواة الأولى التي ساهمت في تشكيل المدن على مر الحضارات و العصور، وقد لعبت هذه الأحياء للمدن دورا حيويا في التأكيد على البعد الحضاري والتاريخي والتراثي لأي مدينة ؛ " حيث تمثل الجذور التراثية لشكل وتكوين المدينة إضافة إلى وضوح فكر و شكل النسيج العمراني بكل أبعاده وانعكاساته على البيئة الإجتماعية والثقافية والإقتصادية لهذه المجتمعات مؤثرة فيها ومتأثرا به" (سعد الله جبور , 2007).

هذه الأحياء التي لم تخضع لأي قواعد أو معايير هندسية، لكنها شكلت لنفسها طابعا خاصا ،في التخطيط والتصميم ومواد بناء أدرجها الكثير من المختصين والباحثين في خانة الأحياء التاريخية ضمن التراث العمراني و المعماري.

لذلك ومن هذا المنظور تكتسب دراسة هذه الأحياء أهمية كبيرة، هذه الأهمية متأتية من كونها تعبر عن الإرث الحضاري والهوية الثقافية للمدينة وسكانها.

لقد كانت هذه الأحياء (أنوية المدن) تنشأ كنتيجة حتمية لمتطلبات و رغبات الساكنين و عاداتهم و ثقافتهم التي أنتجت نسيجا عمرانيا متكاملًا، فأكتسبت هذه الأحياء أهمية كبيرة و أصبحت مرآة تعكس ثقافة و ظروف العصر، فهي عبارة عن علاقات و تكاملات للعديد من العناصر و الأحداث مأخوذة من الميراث الثقافي، تشكلت بتأثير قوى إجتماعية إقتصادية عبر الزمن، و بالتالي فإنها تميزت بتراث عمراني و معماري غني بمفرداته و عناصره و نسيجه العضوي المتكامل و قد استطاع هذا التراث أن يعبر بواقعية عن النمط الإجتماعي و الفكري لمستخدميها و ساكنيها آنذاك .

هذه الخصائص العمرانية والمعمارية أصبحت اليوم مهددة بالزوال من خلال تدهور حالتها الفيزيائية مما أفقدها الكثير من ملامحها و خصائصها العمرانية و المعمارية المميزة، وفي ظل عدم وجود برامج تدخل عمراني ومعماري للحفاظ على هذه الأحياء ،وهذا استنادا لخصوصيتها العمرانية والمعمارية التي تتميز بها، لذلك فإن إيجاد سياسات أو إستراتيجية حفاظ تراعي خصوصية و هوية(هذه الأحياء) هو الكفيل بضمان استمرارية هكذا نوع من العمران.

الجزائر من الدول التي تحوي تركيبة مدنها هكذا نوع من الأحياء تعيش تغيرات في ظل تحولات عديدة ومختلفة وتوجهات في تبني استراتيجيات سكنية مختلفة، كان لها الأثر على هذه الأحياء، ليصبح التدهور العمراني والمعماري سمتها الأساسية، كان نتيجة غياب استراتيجية تدخل تضمن الحفاظ على هذه الأحياء. **حي عبد المؤمن (لاقراف)**، الذي يعتبر النواة الأساسية لمدينة برج بوعريريج، له سمته وخصائصه العمرانية والمعمارية ،والذي كان إلى وقت ما محافظا على نسيجه العمراني والمعماري، لكن نتيجة للتحولات التي مر بها بفعل عوامل التحول المختلفة والمتعددة

انعكست نتائج هذا التحول سلبيًا على تدهور بيئة السكنية، لِيُدقَّ ناقوس الخطر على إمكانية ضياع هذا الحي بكل ما تميز به من تخطيط وتصميم ذات مرجعية تراثية.

هذه الوضعية لحي عبد المؤمن (لاقراف) بمدينة برج بوعريريج، وفي ظل غياب أي برامج للحفاظ عليه، وتحسين بيئته العمرانية والمعمارية، إذ توضح الوضعية الراهنة له قصور العديد من جوانب عمليات التدخل العمراني والمعماري في فاعلية إعادة الإعتبار له، ومعالجة مشاكل تدهوره المختلفة و الحد من إنتشارها.

وفي إطار معالجة مشاكل هذا النوع من الأحياء القديمة المتدهورة عمرانيا ومعماريا بشكل يتناسب مع متطلبات إدارة ومعالجة مختلف مشاكل التدهور بها والعوامل المؤثرة في هذا التدهور، تأتي العديد من المفاهيم التي دعت إليها الدراسات التي ترى من خلالها إمكانية المحافظة على هذا النوع من الأحياء، و يبرز منها مفهوم الإرتقاء العمراني كونه أحد المفاهيم العمرانية الذي دعت إليه بعض الدراسات وطرح من قبل المختصين، كونه يحمل الكثير من المعايير التي من شأنها الحفاظ على هكذا نوع من الأحياء السكنية.

ضمن هذه المنطلقات السابقة الذكر، وفي ضوء مضامين مفهوم الإرتقاء العمراني، وحي عبد المؤمن (لاقراف) نموذجاً لهذه الدراسة، فإننا نضمن سؤال الإشكالية على النحو التالي:

ما طبيعة عمليات التدخل العمراني على حي عبد المؤمن (لاقراف)، و هل تضمنت هذه التدخلات العمرانية والمعمارية على الحي معايير وآليات الإرتقاء العمراني؟

ولأنه في نطاق الفكر الشامل للإرتقاء تختلف أساليب الممارسات من منطقة لأخرى حسب اختلاف ظروف كل منطقة وكل حي، وبالتالي فإن أسلوب التدخل والمعالجة يختلف ويرتبط بالظروف الخاصة بكل منطقة فإننا نتساءل أيضا في ضوء هذا الطرح :

- ما مدى مرجعية و طبيعة التدخلات العمرانية و المعمارية التي يشهدها حي المؤمن (لاقراف)؟
- ثم ما أثر هذه الوضعية للحي على السكان وحياتهم في ظل الأوضاع الراهنة له؟
- و هل الارتقاء العمراني بكل معايير كافي كإسلوب و آليات لإعادة الإعتبار لحي لاقراف إستنادا لوضعه الراهن ؟

- ثم ما هي الإجراءات اللازمة للإرتقاء بالحي لرفع كفاءة بيئته العمرانية والمعمارية وضمان إستدامته؟.

3- أهمية الموضوع:

إن موضوع الدراسة يتسم بأهمية تكمن في ما يلي:

1. إعطاء الصورة الحقيقية لمثل هذه الأحياء التي كانت تعبر عن خصائص إجتماعية و ثقافية و عادات و تقاليد ،إفتقد الكثير من جوانبها .
2. الوضعية الراهنة و الشاكلة الجديدة التي أصبح عليها هذا الحي في خضم التطور و التغيير الحضري ،حيث التدهور السمة البارزة له ، ما يجعلنا نفقد نوعا من التخطيط و التصميم الذي يعد عند المهتمين هكذا أحياء نوع من التراث العمراني يجب الحفاظ عليه.

4- أسباب إختيار الموضوع:

من الأسباب التي أدت إلى إختيار الموضوع مايلي:

1. كون الإختصاص إدارة مدن،فإن إدارة الأحياء القديمة كونها تعد جزءا من نسيج المدينة ونوعا من التخطيط والتصميم ،والتي تتطلب وضعيتها المتدهورة معالجة مشاكلها ،والبحث في آليات المحافظة على هذه البيئة السكنية السكنية يصب في جوهر الإختصاص.
2. المحافظة على كيان المدينة العمراني والمعماري يعني معالجة المشاكل التي يعاني منها هذا الحي، و السعي إلى إيجاد استراتيجيات المحافظة عليه ،ولن يكون هذا إلا بتشخيص هذا الحي من خلال دراسة علمية ،لذلك كان هذا مبررا لتناول هذا الموضوع.

5- أسباب اختيار الحي :

1. الموقع الجغرافي الهام لحي عبد المؤمن حيث ان له علاقة مباشرة مع مركز المدينة .
2. الحي يعتبر النواة الاولى للمدينة و بالتالي ساهم في تشكيل المدينة و تجسيد ذاكرتها و هويتها.
3. تعبير الحي عن خصائص اجتماعية و ثقافية و عادات و تقاليد تجسد الحضارات القديمة و عراقة المدينة.
4. فقدان الحي للكثير من ملامحه و خصائصه العمرانية و المعمارية المميزة.
5. تناقض سياسة التخطيط المتبعة حاليا مع هوية الحي.
6. انخفاض المستوى المعيشي لسكان الحي و معاناتهم من مشاكل اجتماعية و اقتصادية.
7. تهميش و اهمال الحي من قبل المختصين و الجهات المعنية .

6- أهداف الدراسة :

الهدف الرئيسي : يمكن بلورة الهدف الرئيسي للبحث على النحو التالي :

الوصول لمنهج وإطار عمل شامل ومتكامل لوضع استراتيجية لتطوير ورفع كفاءة عمليات وبرامج الحفاظ العمراني والمعماري، والارتقاء الشامل بالحي من خلال رؤية شاملة تتدرج ضمن معايير وآليات مفهوم الإرتقاء العمراني.

الأهداف الفرعية : وتتخزل هذه الأهداف في مايلي:

1. إجراء دراسة تحليلية تمكننا من معرفة الوضع الحالي لحي لاغراف و تشخيص جل التدخلات و معالجتها.

2. معرفة مظاهر الاختلال و تدهور المجال الحضري و كيفية الوصول إلى ميكانيزمات جديدة لضمان المحافظة على الإطار العمراني.

3. معرف الأسباب التي أدت إلى تكون الوضع الحالي للحي لتحديد الإعتبارات التنفيذية للإرتقاء به، والحفاظ عليه وضمان استمرارية هذا النموذج من البيئة السكنية.

4. الوصول إلى آليات جديدة تعمل على الإرتقاء بنوعية الحياة داخل الحي، وتحسين ظروف الحياة فيه للسكان، ما يعني استدامة هذا النوع من التخطيط، والتصميم.

7- الفرضيات: للإجابة على سؤال الإشكالية، فإننا نصوغ فرضية الدراسة على النحو التالي:

إن عمليات التدخل العمراني والمعماري على حي عبد المؤمن (لاغراف)، تقتصر في مضمونها لآليات ومعايير وضوابط و متطلبات الإرتقاء العمراني والمعماري، مما أفرز ضعف في كفاءة بيئته العمرانية والمعمارية، والتأثير على استدامة هذا النوع من التخطيط والتصميم.

8- المنهج المستعمل:

استنادا للهدف الذي نسعى لتحقيقه في هذه الدراسة، فإن المنهج الوصفي و الذي يهدف في إستعماله إلى وصف الظاهرة كما هي و جمع البيانات حول المنطقة وتنظيمها وتحليلها للتعرف على أسباب تدهورها واقتراح حلول لتطويرها، فإن توظيفنا له يكون من خلال وصف الوضع الراهن الذي آل إليه الحي، مع إبراز وتحديد مظاهر التدهور فيه عمرانيا ومعماريا، ومن ثم تشخيص عمليات التدخل العمراني والمعماري له إن وجدت، وذلك قياسا لمعايير وآليات مفهوم الإرتقاء العمراني، (وفقا لما يعرف بدراسة حالة)، ويكون ذلك بعد جمع كل الحقائق والمعلومات والملاحظات عنه، وصولا للنتائج وتفسيرها ووضع الحلول المناسبة للمشكلة موضوع الدراسة، وتلك أهم خطوات استعمال المنهج الوصفي.

9- تقنيات البحث المستعملة:

إن أدوات البحث العلمي، والتي ينصبُّ هدفها على جمع المعلومات الأولية، ولأنها المعلومات التي يقوم الباحث باستشفافها بنفسه من (المفحوصين) وكل جهة معنية بالدراسة الميدانية، والتي تُكون محتوى البحث، فإن طبيعة البحث، ونوعية المعلومات التي نسعى للوصول إليها، بقصد الإجابة على أسئلة الإشكالية، وتحقيق الهدف المسطر لها، تفرض علينا من الأدوات وتقنيات البحث المستعملة في هذه الدراسة، ومن أهمها ما يلي:

1. **تقنية الإستبيان:** وهي موجهة لعينة مجال الدراسة (سكان حي عبد المؤمن - لاقراف-) وهي عينة عشوائية تفرضها طبيعة الموضوع.

لكن نظرا للوضع الصحي الذي صادف فيه توقيت توزيع الإستمارة والحصول من خلالها على نتائج، والذي حد من إقدامنا على تنفيذها بالشكل المسطر لها، فإنه قد تم توظيف المعلومات المحصل عليها من طرف العينة، والتي تضمنت أسئلة والحصول على الإجابة منها بصيغة المقابلة خلال محطات العمل الميداني في الحي، ليتم توظيف هذه الإجابات في سياق تحليلها للفرضية.

2. **تقنية المقابلة:** نستعمل هذه التقنية بغية الوصول للمعلومات من طرف المسؤولين ورؤساء المصالح المعنيين بمثل هذه الأحياء، وذلك لإستكمال للحصول على المعلومات الميدانية المساعدة في تحليل الفرضية والإجابة على سؤال الإشكالية. إضافة إلى هاتين التقنيتين، فإن هناك مصادر للمعلومات تكون مكملة يتم الإعتماد عليها في إنجاز الموضوع ومنها:

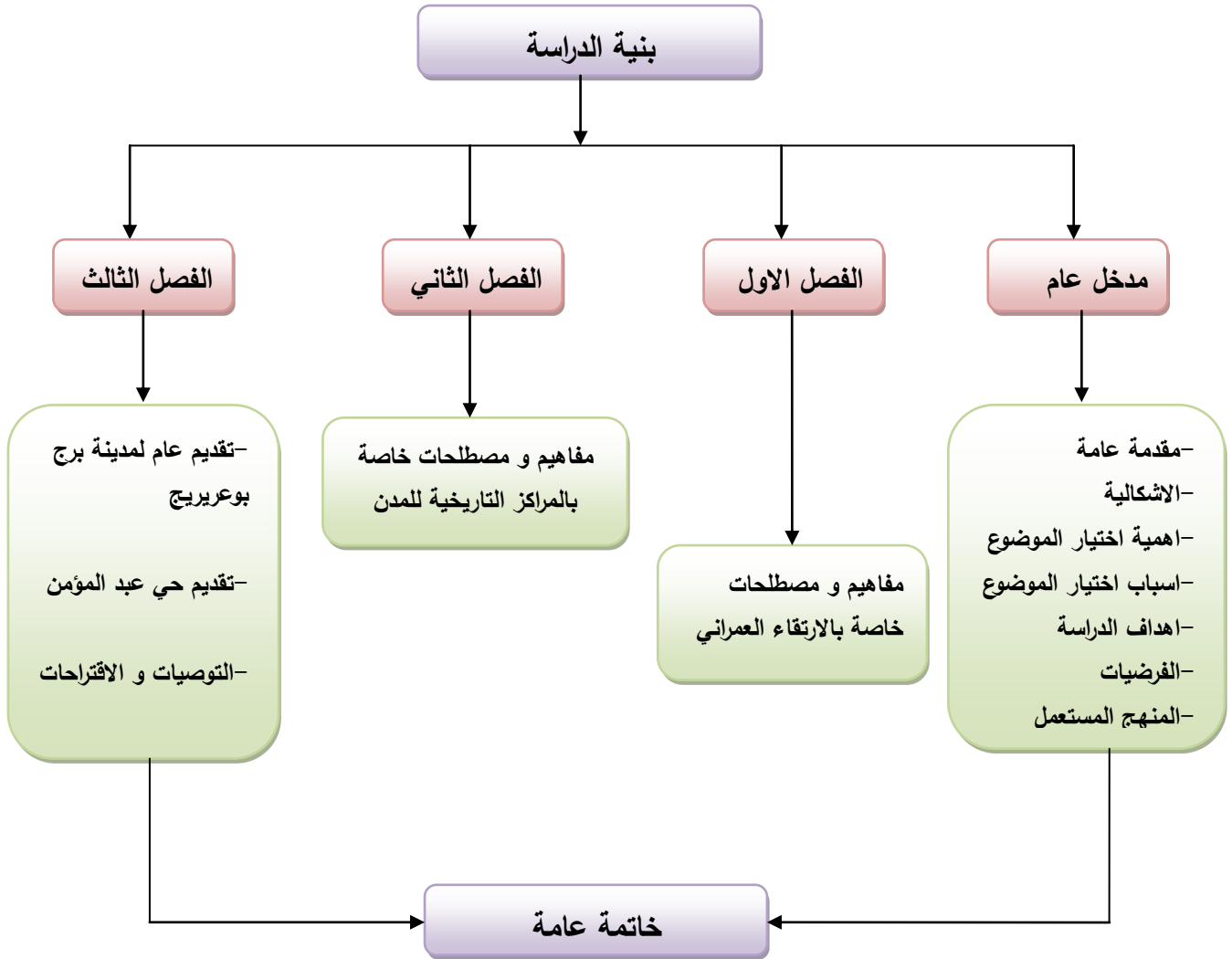
- الكتب.
- الرسائل والأطروحات والبحوث الجامعية، والتي تصب في صلب الموضوع.
- المطبوعات والدوريات العلمية ذات الإختصاص.
- التقارير الرسمية والوثائق ذات المعلومات المتعلقة بالحي.
- الشبكة الدولية للإنترنت.

3. **الملاحظة المسح الميداني:** للتعرف على جوهر المشاكل للمنطقة بصورة عامة، بهدف التعرف على الحي بطريقة تفصيلية دقيقة وجمع البيانات والمعلومات الخاصة بالمباني والسكان، ومن ثم تحليلها والتعرف على جوهر المشكلة تمهيدا للتوصل إلى حلول مقترحة.

10- بنية الدراسة:

لقد قمنا بتلخيص اهم المعطيات و النتائج الخاصة بالموضوع في ثلاثة فصول مهمة لتسهيل فهم المذكرة و استيعاب افكارها :

- **الفصل الاول :** ارتائنا ان يكون الفصل حول مفاهيم و مصطلحات خاصة بالموضوع, فيكون مدخلا عاما يفتح لنا المجال كي نكون على بينة من عناصر البحث .
- **الفصل الثاني :** يدور حول المراكز التاريخية للمدن خصائص و مميزات حيث نتعرف به على الاهمية العمرانية و المعمارية لهذه المراكز و مظاهر و اسباب التدهور .
- **الفصل الثالث :-** تقديم عام لمدينة برج بوعرييج
 - تقديم حي عبد المؤمن مبرزين مؤهلاته و نقائصه
 - تقديم جملة من الحلول و الاقتراحات



الفصل الأول

(الارتقاء العمراني أسسه و معاييرہ)

- مقدمة الفصل.
- الارتقاء العمراني أسسه و معاييرہ.
- خلاصة الفصل .

❖ مقدمة الفصل:

لقد بدأ الاهتمام فى بعض الدول الاوربية بالأحياء السكنية التي تمثل قيمة تراثية يجب الحفاظ عليها،نتيجة ما تتعرض له هذه الأحياء من ضغوطات التحضر والتدخلات غير المدروسة من قبل الأفراد و المؤسسات،وقد أثر هذا التدخل على البنية العمرانية والمعمارية الأصلية لها ما هدد استمراريتها،هذه الوضعية التي أصبح تميز هذه المناطق، دفع بالمختصين إلى ضرورة حماية هكذا عمران، ففي أوائل هذا القرن، وبعد الحرب العالمية الأولى والثانية بدأت هذه الدول بالإهتمام بالحفاظ و بالتجديد والإحياء للأحياء القديمة التي تشكل النواة الأولى للمدن. وقد إنتشر هذا الإهتمام إلى دول العالم الثالث ودول العالم الإسلامى في النصف الثانى من هذا القرن ، وقد أفرزت الأساليب العمرانية و المعمارية والأفكار التخطيطية المقترحة لتطوير هذه الأحياء العديد من سياسات التعامل مع هذه المناطق ، وتختلف هذه السياسات فى أهدافها و وسائلها طبقا لدرجة وحجم ونوعية تعاملها مع المنطقة .

ويعد مصطلح الإرتقاء العمراني والمعماري أحد المفاهيم التي يوصي بها المهتمون والمختصون بعمليات الحفاظ والتدخل على مثل هذه المناطق والأحياء ،وحتى المدن كونه يشمل من المعايير والآليات ما يمكنه من ضمان إستمراريتها وإستدامتها،فماهي أبرز خصائص ومميزات هذا المفهوم؟.

1. تعريف الإرتقاء العمراني :

يعد الإرتقاء بأي بيئة مندهورة ومكوناتها من أهم سياسات التطوير لهذه المناطق، ولكن ما معنى هذا المفهوم؟.

إن كلمة الإرتقاء لغة هي: "من الفعل ارتقى و تعني بأنه ارتفع و سعد و أصاب رقيا و ارتفاعا" (محمد خير، أبو حرب، 1985، ص429).

أما الإرتقاء اصطلاحا فقد عرف على أنه :

"التكامل في الفكر العمراني و الإجتماعي و الإقتصادي فهو يهدف إلى الارتقاء بالمجتمع و الفرد و البيئة التي يعيش فيها المجتمع و هذه المسألة لا تنفصل عن النشاط و الممارسات الإقتصادية " (مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، 1986، ص12).

كما عرفه مختصون على أنه : "عملية تهدف لرفع مستوى حي تدريجيا و دون طفرات لا تؤدي للهدف المنشود رغم ما تمثله من نجاح مؤقت ، و يقوم الارتقاء على استثمار جهود الذاتية كأداء أساسية لإنجاح المشروع و دفع عجلة العمل به والعمل على تحقيق ذاتية المشروع ". (عبد الباقي، إبراهيم، 1986، ص03).

ويرى آخرون بأنه" تطور للبيئة الحضرية التي تتمثل في التشكيلات البنائية و تنسيق المواقع و تحسينها، و بالنسبة إلى الإجتماعي فيعني الإرتقاء بالإنسان الذي يقيم و يستخدم هذه المباني بسلوكياته و علاقاته الاجتماعية و عاداته و تقاليده .(إبراهيم جواد، آل يوسف و بسمة، أسامة محمد علي، 2015، ص14).

كما أن بمفهومه الشامل " يتعامل مع البيئة السكنية كمنظومة صغيرة تقع ضمن المنظومة الأكبر و هي (البيئة الحضرية) و تضم المكونات الفرعية لها (المادية و اللامادية) التي تعمل بالتفاعل مع بعضها البعض لتحقيق التكامل بين جميع المكونات ،كما يتعامل معها بترتيب يحدد الأولويات و مستوى التعامل بين كل منها بالنسبة للآخر، و يعيد بناء و تخطيط المنظومة وفق أسس سليمة لتحقيق الهدف المنشود لها" (عماد، المصري ، 2014، ص93).

كما يعرف من زوايا مختلفة تبعا للإختصاص ،على النحو التالي:

- ففي مجال العلوم الهندسية فإن الإرتقاء يعني: "تحسين شبكات البنية الأساسية من طرق ومرافق.
- أما بالنسبة للمعماري فهو يعني تحسين الشكل المعماري و تطويره ، و كذلك إصلاح المبنى.
- و يعبر عند المصمم الحضري عن تطوير للبيئة الحضرية التي تتمثل في التشكيلات البنائية و تنسيق المواقع و تحسينها.
- و بالنسبة إلى الإجتماعي فيعني الإرتقاء بالإنسان الذي يقيم و يستخدم هذه المباني بسلوكياته و علاقاته الاجتماعية و عاداته و تقاليده.

- و يعني الإرتقاء بالنسبة للإقتصادي إعطاء السكان و مجتمعهم دفعات جديدة لتحسين دخلهم و تطوير أعمالهم الإنتاجية.

هذه التعاريف المختلفة للإرتقاء لمختلف التخصصات،إنما توجي بأن الإرتقاء بمفهومه الشامل هدفه الفرد و المجتمع،" فهو عملية مستمرة يجب أن تدعمها الدراسات التخطيطية و الإمكانيات المادية،بحيث تتفاعل مع الظروف الإجتماعية و الإقتصادية و العمرانية و البيئية و الثقافية للمجال حسب احتياجاته الحالية و المستقبلية " (ريهام،محمود فارس،2014،ص32).

ويذهب البعض في تعريفه في جانبه العملي التنفيذي على أنه:

"عملية نسبية يتم فيها رفع الحالة العامة لمنطقة عمرانيا، و اقتصاديا ، و اجتماعيا إلى درجة أفضل و الارتقاء بالهيكل العمراني هو تجديده في مضمونين :

- الشمول: هو النظر إلى العملية نظرة متكاملة عمرانيا ، اجتماعيا ، و اقتصاديا .
- التغيير المستمر: هو التغيير المرتبط بالتقدم و الوقت أي عملية التخطيط تكون قابلة للاستفادة من التطوير بحيث تتفاعل دائما مع متطلبات العصر. ("خولة، بالطيب،2017، ص08).

و في سياق آخر لتعريف الارتقاء العمراني و تحديد معناه أكثر وما يتضمنه ومن رؤية تدخلية فإن البعض يراه أن طبيعته تختلف " عن باقي وسائل التعامل و التدخل في المناطق السكنية القائمة ، فهو يحافظ على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها ذات قيمة اقتصادية، و يعمل على تنميتها و زيادة قيمتها العقارية ، كما أنه يستعمل التنمية الإجتماعية والإقتصادية كأسلوب لإنجاح التنمية العمرانية و بذلك فإن أسلوب الارتقاء يتناول الجانب العمراني أي المادي بالإضافة إلى الجانب الاجتماعي و الاقتصادي. المناطق التي تتطلب الإرتقاء هي المناطق التي تدهورت بعض أو كل مبانيها و تفتقر إلى المرافق و الخدمات و مع وجود مشاكل اجتماعية عديدة في أحيان كثيرة، و قد تكون المشاكل العمرانية نتيجة المشاكل الاجتماعية او العكس و هذه المناطق يتم بها أعمالا للإرتقاء بالمجتمع و الكتلة العمرانية و البيئة العامة معا ، لرفع مستوى المنطقة مع الحفاظ على الكتلة العمرانية و عدم إزالتها لكونها ذات قيمة اقتصادية ، و في مشروعات الارتقاء تحتاج أعمال الارتقاء بالجانب الاجتماعي زمنا أطول من أعمال الارتقاء من الجانب الاقتصادي، وهذه الأخيرة تحتاج زمنا من أعمال الارتقاء بالجانب العمراني ". (نعمات، محمد نظمي،1993، ص 112).

و منه فإن الإرتقاء هو عملية يحافظ على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها ذات قيمة إقتصادية و يعمل على تنميتها، و في نطاق الشامل للإرتقاء يستدعي تضافر الجهود و مشاركة الباحث البيئي و الاجتماعي و العمراني و باقي التخصصات الأخرى و في إيجاد أفضل أساليب التنمية و الارتقاء بالجانب العمراني للمكان .

2. الهدف من الإرتقاء :

"إن الإرتقاء بالبيئة العمرانية هدفه الإرتقاء بالمجتمع ككل و من ثم البيئة التي يسكنها المجتمع، و بالتالي فهو يتعامل مع المجالات و التخصصات السابق ذكرها و بشكل يحكمه التكامل في الفكر العمراني و الإجتماعي و الإقتصادي و بالتالي يمكن القول أن الهدف الأساسي لعملية الإرتقاء هو تحقيق و توفير مناخ إسكاني أكثر ملائمة للحياة الإنسانية ." (عبد الباقي، 1986، ص 11).

3. الإرتقاء و معايير في الحفاظ على البيئة العمرانية :

"إن الإرتقاء العمراني كعملية يتضمن كل سبل المعيشة و كذلك سكان المنطقة، ويمكن الإرتقاء و التطوير من أجل الحفاظ على البيئة العمرانية بأساسيتها، و يجب أن يكون الإرتقاء الحضري:

- بأقل ازالة ممكنة.
 - بالإستخدام الأمثل للمساحات داخل الكتلة العمرانية.
 - استغلال الفراغات المتبقية داخل و بأطراف الكتلة العمرانية.
- إن الغرض الأساسي من عملية الإرتقاء هو مرتبط بمبادئ المحافظة على البيئة العمرانية، حيث التكوين العام و التوفير في الإستهلاك الموارد المختلفة و الطاقة."
- (شيماء، حمد و صبي جبر ، 2011، ص 135).

و من أهم المعايير و الضوابط التي تساهم في الحفاظ على البيئة العمرانية والمعمارية للاحياء المتدهورة، والتي أخذ بعين الإعتبار ما يلي :

3-1- شمولية الإرتقاء :

إن الإرتقاء من وجهة نظر الشمولية، يعني أن يشمل كافة عناصر الحي المتدهورة، ويشمل الإرتقاء بالكتلة المبنية و البنية الأساسية، وكذا الجوانب الإقتصادية والإجتماعية للمنطقة.

3-2- الإرتقاء بالبيئة الأساسية:

وفيه يتركز العمل على شبكة البنية الأساسية فقط دون غيرها من مكونات الحي، وبالتالي فالعمل لايتعرض في هذا المجال للبعد الاجتماعي والاقتصادي، وكذلك للمكونات العمرانية الأخرى بالحي أو، بالتالي فيعتبر هذا المجال نوعي فقط و لا يغطي المفهوم الشامل للإرتقاء.

3-3- الإرتقاء بالخدمات الإجتماعية :

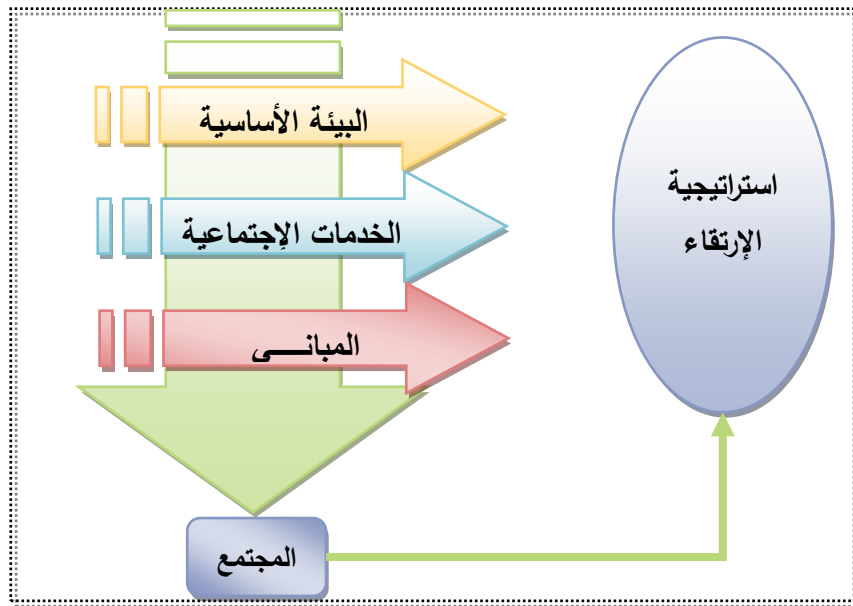
و في هذا المجال يتم التركيز على الخدمات الإجتماعية فقط كما تغطي الخدمات الثقافية و تغطي الخدمات الرياضية و الترفيهية و أيضا الخدمات الإدارية ، و لا يتعرض هذا المجال للمجالات الأخرى كالبنية الأساسية أو الكتلة العمرانية و أيضا لا يغطي مفهوم التنمية الشامل للإرتقاء .

3-4- الإرتقاء بالكتلة المبنية :

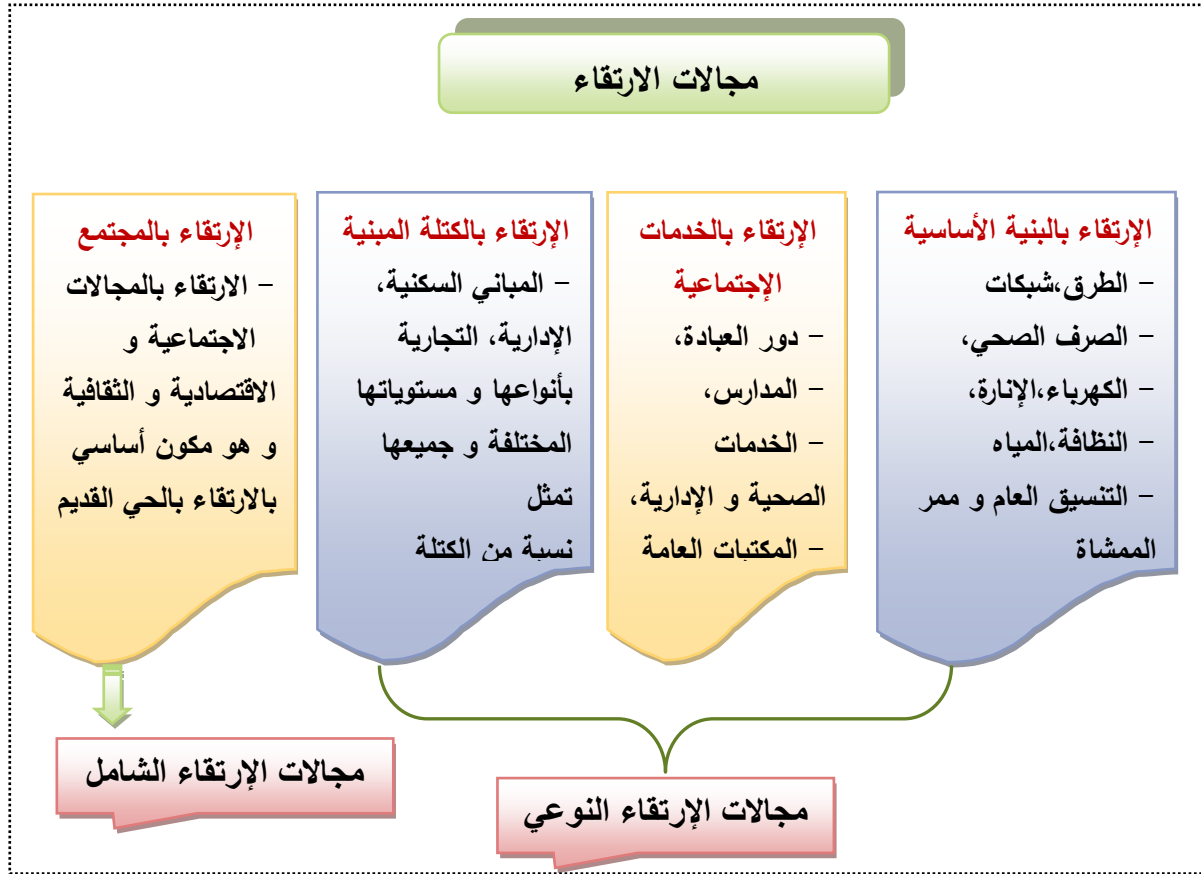
يتم التركيز على الكتلة المبنية فقط و يتعلق هذا المجال بالمباني القائمة سواء سكنية أو غير سكنية، و غالبا يتم التركيز على ظاهر المبنى و ليس باطنه و هذا لا يغطي مفهوم الإرتقاء الشامل .

3-5- الإرتقاء بالمجتمع :

"و يتم التعرض فيه إلى المجتمع بشقيه الاجتماعي و الاقتصادي و كذلك التعرض الى المباني و التعرض إلى الخدمات الاجتماعية و بناء على ذلك يصبح الارتقاء بالمجتمع و هو المجال الشامل للإرتقاء و تعمل في طياته المجالات النوعية للإرتقاء . " (عبد الباقي، إبراهيم، 1986، ص16).



الشكل 01: استراتيجية الإرتقاء
المصدر: عبد الباقي، إبراهيم، 1986، ص16



الشكل 02: مجالات الإرتقاء الشامل للبيئة السكنية
المصدر: عبد الباقي، إبراهيم، 1986، ص 16

4- أسلوب إعادة التاهيل (التطوّر والإرتقاء):

يستخدم هذا الأسلوب بهدف تأهيل المنطقة المتدهورة لرفع و تحسن المستوى العمراني للنسيج الحضري، ويتعامل هذا الأسلوب مع جميع المستويات (الوحدة السكنية- المبنى- المنطقة ككل) سواء من الناحية العمرانية أو الإجتماعية أو الإقتصادية وكذلك البيئية .

ويضم أسلوب إعادة التاهيل أسلوبين هما:

أ- أسلوب الإرتقاء بالمناطق العشوائية: تهدف مشروعات الإرتقاء الى تطوير البيئة الحضرية في جميع جوانبها، والتي تشمل:

1. معالجة الكتلة المبنية.
2. رفع كفاءة المساكن المتهاكلة.
3. وتطوّر مستوى الخدمات، وتحسّن شبكات البنية الأساسية.

ومن أجل الوصول إلى مفهوم كامل وشامل للتنمية العمرانية لمناطق الأحياء المتدهورة، وجب الإهتمام بالجانب الواقعي التطبيقي، كما تعتمد عمليات الإرتقاء على الدراسات الميدانية التي توضح المشاكل الفعلية للمجتمعات المحلية وتحدد الأولويات ورغبات السكان، حتى يكون الأسلوب المنفذ نابغاً من البيئة المحلية القائمة.

ب- أسلوب الإصلاح والتجديد (التحسن العمراني) بالأحياء المتدهورة:

يعتبر إصلاح المناطق المتدهورة وتحسين المناطق عملتين مختلفتين إلى حد كبير، ولكن يمكن دمجهما تحت موضوع واحد لأنه في كلتا الحالتين سيبقى السكان في مساكنهم و يشاركون في البناء بالجهود الذاتية التي تضمنها مشروع الإصلاح.

5- مراحل استراتيجية الإرتقاء: (ريهام، محمود فارس، 2014، ص33)

تقسم مراحل استراتيجية الإرتقاء وفقاً إلى مراحل أساسية على النحو التالي:

1- مرحلة تفهم الوضع الراهن :

يتم في هذه المرحلة توصيف وتشخيص الوضع الراهن للحي من خلال إرجاع البنية إلى مكوناتها الأساسية، وتتمثل هذه المرحلة في اعتبار أن أي مشكلة مهما تعقدت أو تبسطت مكونة من عناصر أساسية، ولا يمكن تفهم المشكلة إلا من خلالها، وهي:

- المعطيات : وهي تفهم خصائص الحي، المادية والبشرية.
- المشكلات: ويتم فيها تحديد كل الاحتياجات الناقصة أو التي لا تؤدي بالمستوى المناسب".
- الاحتياجات: تشمل البيئة العمرانية المناسبة التي تحقق الحماية والراحة للسكان.

2- تحديد الغايات والأهداف:

وينصب الهدف من عملية الإرتقاء بأي حي في محاولة تحقيق أعلى درجة من التوافق بين بيئة الحي وحصيلة تفاعل المشكلات والاحتياجات والإمكانات والأهداف الواقعية للسكان، حيث يعتبر تحديد الأهداف من العناصر المهمة التي يلزم أداؤها بدقة ووضوح، ومنها أهداف مادية، والتي تركز على إعادة تخطيط البيئة العمرانية للحي، وذلك بسد العجز أو تحسين مستوى الخدمات العامة وشبكات البنية الأساسية.

3- مرحلة إعداد البدائل:

بعد انتهاء آخر خطوات مرحلة التفهم تتكون قائمة بالأهداف التي يجب تحقيقها على المستويات المختلفة بالحي، والمطلوب ترجمة هذه الأهداف إلى واقع عملي (استراتيجية) وتتمثل هذه الاستراتيجية في إعداد المشروع الابتدائي للإرتقاء بالحي بغية تحقيق الأهداف المنشودة للوصول بها إلى الوضع الأفضل، وذلك عن طريق تقييم بدائل استراتيجية الإرتقاء.

4- مرحلة إختيار البديل المناسب:

يتم في هذه المرحلة إختيار البديل المناسب لظروف واحتياجات الحي المدروس،والذي يحقق مراعاة أفضل لخصوصيته، وإيجاد الحلول الملائمة للمشكلات الموجودة التي يتطلب حلها سياسات خاصة بها.

5- مرحلة تنفيذ الاستراتيجية:

يعتمد تنفيذ الإستراتيجية على مجموعة من الخطوات التي ينتج عنها تحسين الوضع الراهن للحي والإرتقاء به عمرانيا ومعماريا، ويتم فيها تنفيذ كافة المخططات والبرامج المقترحة في صورة سياسات لإستيعاب الإحتياجات المختلفة، والتي تخدم عملية الإرتقاء بالحي وتبدأ هذه المرحلة بتقويم نتائج المرحلة السابقة (مرحلة البدائل) للتأكد من اكتمال عناصر الاستراتيجية، وقابليتها للتنفيذ دون أي عوائق ، واعتماد آليات للتنفيذ تعتمد على مبادئ ومفاهيم تتضمن الشمولية والتدرج والتنسيق والمشاركة السكانية، بحيث تساهم في سهولة وإنجاز عملية تنفيذ الاستراتيجية على أسس علمية سليمة.

6- مرحلة تقييم الإستراتيجية والمتابعة:

يجب أن تتم عملية التقييم بصفة مستمرة ودورية،خاصة بعد انتهاء كل مرحلة، وبعد الانتهاء كليا من تنفيذ استراتيجية الإرتقاء ويكون التقييم في نهاية التنفيذ الكلي لإستراتيجية الإرتقاء،بغرض قياس السلبيات والإيجابيات في الإستراتيجية بعد تنفيذها،واستخلاص الدروس والإستفادة منها في سياسات الإرتقاء المستقبلية.

وتهدف المتابعة إلى دوام التأكد من أن الحالة العمرانية لمرفق البنية الأساسية والخدمات العامة تنفذ بالشكل المطلوب وبالمستوى اللائق ، وتحتاج متابعة البيئة المادية العمرانية إلى ضوابط ومعايير محددة لضمان عدم تدهور البيئة العمرانية بالحي مرة أخرى بعد انتهاء تنفيذ استراتيجية الإرتقاء .



الشكل 03 : مراحل إستراتيجية الإرتقاء

المصدر: ريهام ،محمود فارس،2014،ص33

6- خطوات مشروع الارتقاء :

- تتم استراتيجية الإرتقاء العمراني من خلال عدة مراحل و خطوات متتالية كالآتي :
1. "مسح عمراني و اجتماعي و اقتصادي للمنطقة قبل البدء في التخطيط لها للتعرف على الحياة الاجتماعية و الاقتصادية لمجتمع السكان.
 2. التعرف على المشاكل الفعلية للسكان من وجهة نظرهم .
 3. التعرف على رغبات و أولويات السكان و وسائل حلا لمشاكلهم و تحقيق رغباتهم .
 4. تحديد أسلوب و أولويات الارتقاء ووسائله طبقا للمجتمع الذي يعد له مشروع الإرتقاء.
 5. تكوين فرق من الباحثين (الاجتماعيين، عمرانيين ، اقتصاديين) لإعداد مشروع الإرتقاء .
 6. وضع معايير تغطي كافة الجوانب الخاصة بالمسكن و البيئة و المرافق و النشاط الإجتماعي و الإقتصادي.
 7. ضبط معايير الارتقاء بناء على دراسة و استطلاع ميداني و خلال مشاركة الشعب
 8. الاعتماد على إصلاح المرافق الموجودة بالفعل و إضافة ما يلزم من مرافق جديدة .دراسة أحوال المباني و تحديد قوة تحملها و احتمال استمراريتها أو إلغائها" .(نعمات،محمد نظمي،1993،ص 134).

7- المشاركة الشعبية في عملية الارتقاء العمراني :

إن المشاركة الشعبية تعتمد على كافة أطراف المجتمع في عملية الإرتقاء، الأمر الذي يستدعي المعاشة المستمرة للمجتمع في صورة عملية مستمرة لاستقطاب إمكانياتهم و اكتساب ثقتهم و تحفيزهم على المشاركة بالجهود الذاتية في عمليات الارتقاء، حيث أن مساهمة المتدخلون يضمن نجاح كل المشاريع، و تبدأ مشاركة المتدخلون من مرحلة الدراسات الميدانية للتعرف على المكونات الاجتماعية و الاقتصادية الحقيقية لأفراد المكان المراد التدخل فيه و التعرف على مشاكلهم و رغباتهم حتى يمكن وضعها في أولويات أعمال التنمية المختلفة، هذا بالإضافة إلى برامج التوعية من جميع جوانبها (الاجتماعية، العمرانية، الثقافية، البيئية، الاقتصادية)، حتى يتفاعل هذا الأخير إيجابا مع عملية الإرتقاء.

8- الأحياء القديمة ومنطلقات الإرتقاء بها:

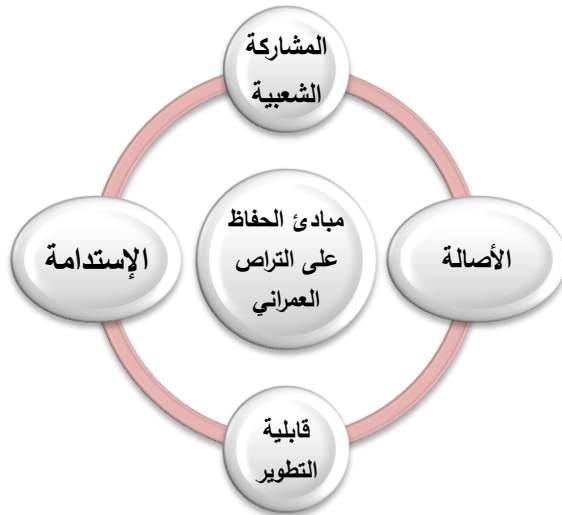
لقد صنف البعض الأحياء القديمة التي تعتبر النواة الأولى في تكوين المدينة على أنها تراث عمراني يجب الحفاظ على خصائصه العمرانية و المعمارية، ويكون ذلك بالإستفادة من تجارب عمليات الحفاظ على مثل هذا النوع من البيئة السكنية، وتعتبر سياسة الإرتقاء هي سياسة التنمية الشاملة للناطقات التراثية على كافة محاورها طبقا لظروف كل نطاق و استراتيجية الإرتقاء المطبقة فيه.

8-1- الهدف من الحفاظ للإرتقاء بالنطاقات التراثية :

يهدف الحفاظ التاريخي إلى صيانة استمرارية كلا من المجتمع و الصورة التاريخية التي كونتها عناصره، فقد حدد "لينش" إلى إن الحفاظ يهدف إلى تنمية إحساسنا بالتاريخ و إثراء تصورنا للزمن ، كما فرق (Apple yard) بين الحفاظ السطحي و العميق، فالحفاظ السطحي يهدف إلى المظهر الخارجي و طابع المنطقة التاريخية و مظهرها، في حين يهدف الحفاظ العميق الى حفظ مباني المنطقة التاريخية و مكوناتها بالإضافة إلى تحسين البيئة الشاملة و الإرتقاء بها و تنميتها.

8-2- مبادئ الحفاظ على التراث العمراني:

هناك العديد من المبادئ التي يجب مراعاتها في عملية الحفاظ على التراث العمراني والتي تساعد في إنجاح عملية الحفاظ، ووصولها إلى النتائج المرجوة و استمراريتها وهذه المبادئ كالتالي:



الشكل (04) :مبادئ الحفاظ على التراث العمراني
المصدر : خولة، ذبان، 2016، ص 23

8-3- أساليب الحفاظ : (محمد عبد الفتاح , احمد العيسوي,ص8)

كون مفهوم الحفاظ بأنه العملية التي تشمل كل الإجراءات و الأساليب التي توفر للموروث البقاء لأطول مدة ممكنة ليؤدي دورا في حياة المجتمع الذي يتعايش معه ,و يمكن تقسيم الحفاظ طبقا لمقياسه و أهدافه إلى مستويين رئيسيين :

أولا : الحفاظ المعماري :

هو عملية حماية المنشآت و المفردات المعمارية ذات الخواص التاريخية او الثقافية او البصرية...الخ, و صيانتها و إصلاحها لإزالة التشويه الذي يعتبرها نتيجة تغير البيئة العمرانية المحيطة.

ثانيا:الحفاظ الحضري :

و يعني الإدارة الواعية التي تحدد استراتيجيات رعاية و صيانة النسيج العمراني الحضري ذو الطابع التراثي و الذي يتمثل في التشكيلات البنائية التراثية و الفراغات الحضرية و الساحات العامة و تنسيق المواقع و ذلك لضمان فعالية استمرارية استعمال النسيج الحضري الموروث. و الحفاظ بصفة عامة يهتم بالدرجة الأولى بالحفاظ على النطاقات التراثية ذات القيم التاريخية و الحضرية سواء أكان على المستوى العمراني أو العمراني أو على مستوى المفردات المعمارية ,وتتعدد أهداف الحفاظ العمراني على النطاقات التراثية و التي يمكن تقسيمها طبقا للهدف الرئيسي كما يلي :

1- الأهداف الجمالية و الرمزية :

- وقاية النطاقات التراثية من عوامل التدهور.
- الحفاظ على شخصية المدينة بمناطقها و مبانيها القديمة.
- إيجاد الحلول المناسبة للعلاقات التبادلية بين المباني التراثية و المعاصرة .

2- الأهداف التاريخية و الثقافية :

- الحفاظ على الاستمرارية الحضارية للموروث الثقافي عبر الأجيال.
- عدم إحداث فجوة في استمرارية المدينة كشخصية متطورة و الحفاظ على التسلسل التاريخي .

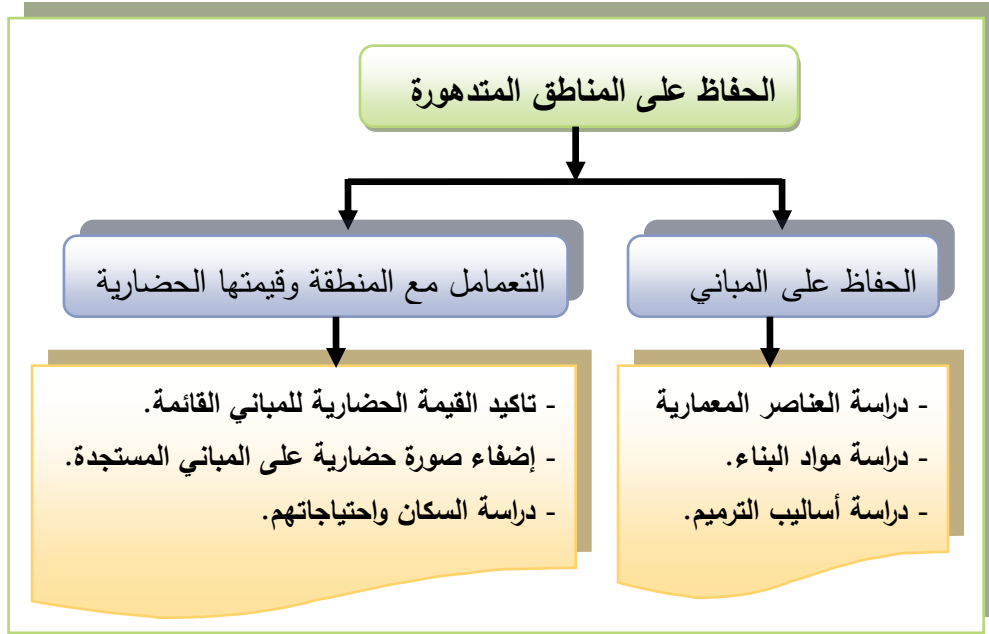
- الحفاظ على نسيج عمراني متميز يمثل تراكمات الإبداع الإنساني عبر العصور.

3- الأهداف الاقتصادية :

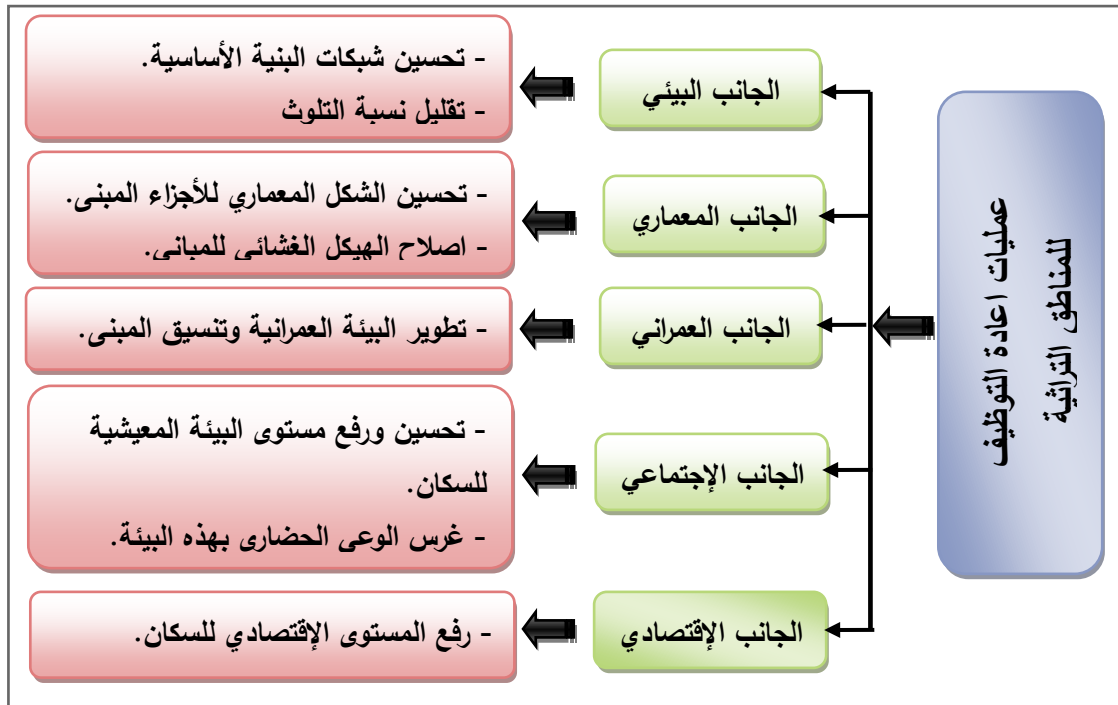
- إعادة الحياة للمباني التراثية .

4- الأهداف الإجتماعية :

- تطوير برامج المشاركة الشعبية و تشجيع الجهود الذاتية .



الشكل (05) :أسس عمليات الحفاظ للناطق التراثية
المصدر: محمد عبد الفتاح , احمد العيسوي, ص8



الشكل (06) :الجوانب الأساسية لإعادة التوظيف للمناطق التراثية.
المصدر: محمد عبد الفتاح , احمد العيسوي, ص8

❖ خلاصة الفصل :

إن الإرتقاء العمراني يعتبر آلية جديدة في عمليات التدخل العمراني لتحسين جودة الحياة وبيئتها الحضرية داخل الأحياء السكنية المتدهورة خاصة، وكذا المدينة ككل، و يتميز الإرتقاء العمراني والمعماري كأسلوب للتعامل مع الأحياء السكنية القائمة بأنه يحافظ على الكتل العمرانية القائمة ،و يعمل على تنميتها و زيادة قيمتها العقارية، كما يتميز بأنه ينمي الجانب الاجتماعي و الاقتصادي للسكان بالحي السكني مستعملا التنمية الاجتماعية و الاقتصادية كأسلوب لإنجاح التنمية العمرانية الشاملة، و بذلك لا يفصل أسلوب الإرتقاء بالأحياء القديمة في مضمونه بين الهيكل المادي و الاجتماعي و الاقتصادي للسكان بل يعتبرهم كجسم أو عنصر واحد ليتم التعامل معه .

و الإرتقاء العمراني وفقا لمعايير لا يعني بالضرورة فقط تزويد هذه المناطق بخدمات البنى التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة، ولكنه يتضمن أيضاً إعادة تخطيط هذه المناطق لإنعاش المنطقة والمجتمع من جهة، ووضع استراتيجية تعمل على ربط هذه التجمعات بخطة شاملة من جهة أخرى، هذه الخطة يجب أن توفق بين التجمعات السكنية والإنتاجية ضمن إطار اقتصادي لرفع المستوى العام الذي يشمل جميع النواحي الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للسكان، ذلك فإن مفهوم الإرتقاء بالمناطق المتدهورة استخدم للتعبير عن شمولية التطوير البنائي والاقتصادي والاجتماعي ضمن إطار استراتيجي لمعالجة مشكلة السكن المتدهور خاصة الذي يعتبر نواة المدينة لما له من خصوصية عمرانية ومعمارية مميزة، وهذا المفهوم يشير إلى ضرورة التعامل مع هذا النوع من الأحياء السكنية كواقع قائم تلزم معالجته و استبدال الصورة السلبية العالقة في ذهن أفراد المجتمع حول هذا النوع من التجمعات سواء من ناحية معنوية أو من ناحية مادية.

الفصل الثاني

(المراكز التاريخية للمدن خصائص و مميزات)

- مقدمة الفصل.

- المراكز التاريخية للمدن خصائص و مميزات.

- خلاصة الفصل .

❖ مقدمة الفصل :

لقد تكونت المراكز و الانوية القديمة للمدن نتيجة تعاقب مختلف عمليات البناء و الهدم و إعادة البناء , التي قام بها الإنسان على اختلاف الثقافات و الديانات التي ينتمي إليها , و هو ما جعلها ذات قيمة حضرية بالنسبة للبشرية.

"وقد كان الاعتقاد بان القديم يرمز للتخلف و إن متطلبات التطور تستوجب الاهتمام بالاحتياجات العصرية و هو ما أدى في كثير من الحالات إلى إهمال نسيج المدن القديمة و عدم إدماجها في المخططات الجديدة للمدن" (لفاح, 2001) ، كما انعكس هذا الإهمال في ازدياد تردي حالة المراكز التاريخية للمدن و تغير بنيتها الاجتماعية في عدد كبير من المناطق نتيجة هذا التجاوز .

وإن لضعف و هشاشة برامج المحافظة على المراكز التاريخية و الأنوية للمدن و حصر أهداف مخططات إعادة الإحياء لها على عمليات الترميم ساهم أيضا في تدهور حالة هذه المراكز التاريخية والأحياء المكونة لهذه المدن ، و جعل هذه البرامج عاجزة عن تحقيق الأهداف الكاملة المطلوبة منها . و لتفصيل أكثر سنحاول التعرف على مراكز المدن و أسباب تدهورها و طرق الحفاظ عليها ضمن هذا الفصل.

1. التعريف بالمراكز التاريخية :

عرفت المراكز التاريخية من قبل مختصين و مهتمين بها بعدة مفاهيم على النحو التالي :

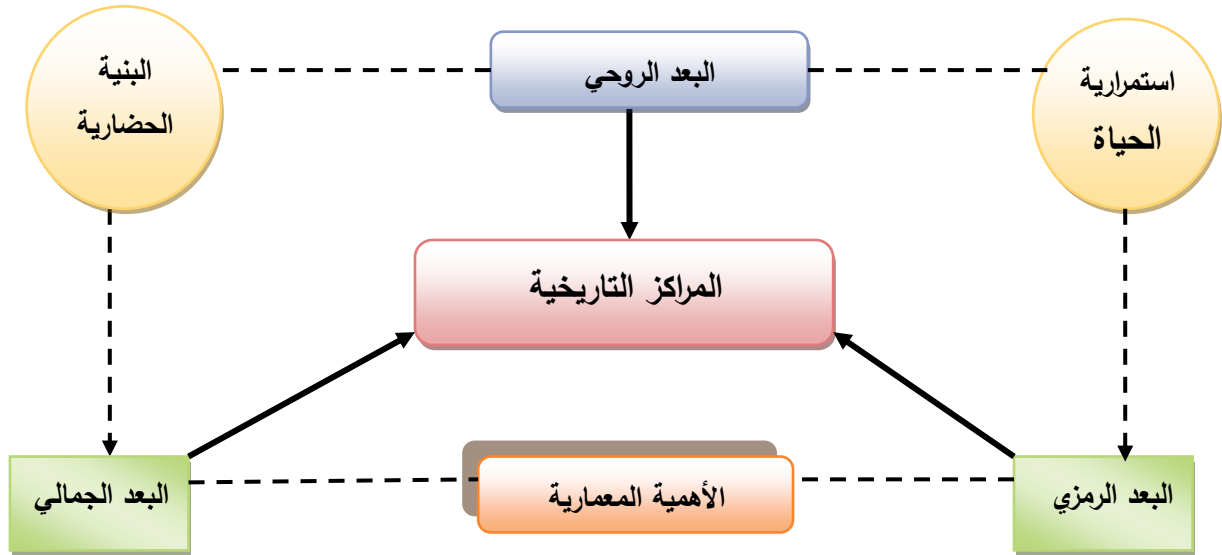
1.1 مفهوم المراكز التاريخية :

"هي المناطق التي تتمتع بتراث حضاري قديم , و الموقع الجغرافي المهم الذي غالبا ما يكون مركزي (قلب المدينة) , و الذي يحمل تاريخ المدينة بكل أبعادها المادية و الموضوعية , يسهل الوصول إليه (على الأقدام) أو بالوسائط الميكانيك و هذا النمط نشأ في الدول التي لها تراث و حضارة و تاريخ قديم , و يمكن أن يشمل البيئة الاجتماعية و الاقتصادية المحيطة به, و تمتاز المراكز التاريخية بوجود مساكن متلاصقة تطل على أزقة , أو شوارع ضيقة متعرجة . " (سلام عبد الحسين جواد, 2011,ص 1)

و في سياق آخر عرفت بما يلي

"يشير مفهوم المراكز التاريخية إلى كونها مراكز حية ذات قيم تاريخية تراثية تمتلك أبعادا روحية و رمزية و جمالية. فضلا عن أنها تمثل الفضاءات التي تحتوي الشواهد المتنوعة لنتاج غزير من حضارة المدينة و هي جزء من كل اكبر يتعدى الطبيعة ليشمل البيئة المشيدة و الخبرة الحية اليومية للسكان عبر فضاءات غنية بقيم الماضي الأصلية و التي تتحقق بتحولات متعاقبة . "

(سلام عبد الحسين جواد, سنة 2011,ص 01)



الشكل (07) : أبعاد المراكز التاريخية و خصائصها
المصدر : سلام عبد الحسين جواد, سنة 2011,ص 01

2.1 خصائص و مميزات مراكز التاريخية :

- " بعد أي جزء حضري مركزا تاريخيا إذ توفر على خصائص معينة, و هي :
- أن تكون بنية المركز بنية حضرية أصيلة .
 - أن يكون المركز ذا أهمية معمارية .
 - استمرارية الحياة الاجتماعية فيه . " (سلام عبد الحسين جواد, سنة 2011, ص 01)

2. الأهمية العمرانية و المعمارية لمراكز المدن القديمة:

" تلعب مراكز المدن القديمة دورا حيويا في التأكيد على البعد الحضاري و التاريخي و التراثي لتلك المدن , حيث تمثل الجذور التراثية لشكل و تكوين المدينة إضافة إلى وضوح فكر و شكل النسيج العمراني بكل أبعاده و انعكاساته على البيئة الاجتماعية و الثقافية و الاقتصادية لهذه المجتمعات مؤثرا فيها و متأثرا بها , كما أن قيمة و تاريخ و تراث مركز المدينة فنحن لا نتحدث عن النواحي الفيزيائية فقط كالنسيج العمراني و المباني و الكتل و الواجهات , و إنما نتحدث أيضا من الجوانب الاجتماعية و الثقافية و هي جوانب لا يمكن فصلها عن البعد العمراني لمركز المدينة .

1.2 الأهمية الحضارية للمراكز التاريخية و استمرارية الحياة :

" حددت منظمة (icomos) في ميثاق (بورا) للحفاظ على الأماكن ذات القيمة الحضارية الثقافية , الأهمية الحضارية لتلك الأماكن من خلال ستة قيم أشار إليها :

- قيم جمالية : التناسق و الجمالية .
- قيم روحية : الفهم و التنوير و البصيرة
- قيمة اجتماعية : الاتصال مع الآخرين و الإحساس بالهوية و الذاكرة الجمعية.
- قيمة تاريخية : التواصل مع الماضي بوصفها وثيقة تاريخية يجب الامتناع عن التدخل فيها و الحفاظ عليها قدر الإمكان .
- قيمة رمزية : الأشياء و المواقع بوصفها خزينا أو ناقلا للمعنى .
- قيمة الأصالة : التفرد وسلامة المنشأ أي الحفاظ على مواد البناء الأصلية أو علامات أو أخرى . " (مهدي محمد, 2008, ص 7)

2.2 استمرارية الحياة في المراكز التاريخية :

"و تتحقق عن الطريق التواصل في الزمان و المكان و تقع الاستمرارية في ثلاثة مستويات:

● **استمرارية اجتماعية :** تعد استمرار التركيبة الاجتماعية و الوظيفة الاجتماعية و ربطها

بذكريات شاغلي هذه المراكز تجسيدا لأحداث و مراحل تاريخية و شخصيات لها تأثيرها

على الأحداث . بينما تمثل استمرارية البيئة الحضرية التاريخية تجسيدا للارتباط البصري

للتاريخ الاجتماعي.

● **استمرارية اقتصادية :** تعد المراكز التاريخية احد الموارد الاقتصادية للمدينة بوصفها مراكز

جذب سياحية , و تجارية , و دينية بسبب ما تمتلكه من تراث مادي و غير مادي , و تبرز

الأهمية الاقتصادية معماريا في ما يسمى بقيمة الاستعمال الناتجة عن استعمال المبنى

التاريخي أو مجموعة مباني بمردود مادي اعلي من المباني الأخرى غير التراثية .

● **استمرارية فيزيائية :** و تتمثل بمفهوم الحفاظ ,فالحفاظ بمفهومه العام هو محاولة لتحقيق

كيفية الاستمرارية و البقاء عن طريق أفضل الوسائل المتاحة , لتجنب حدوث التلف أو

الاضمحلال , و تضم :

-الارتباطات البصرية للتاريخ الاجتماعي باعتماد متغيرات مكونات التكوين و ثبات الجوانب

الاجتماعية .

-تحقيق بيئة مناسبة للاستعمال تؤثر فيها الجوانب الفيزيائية للمراكز التاريخية .

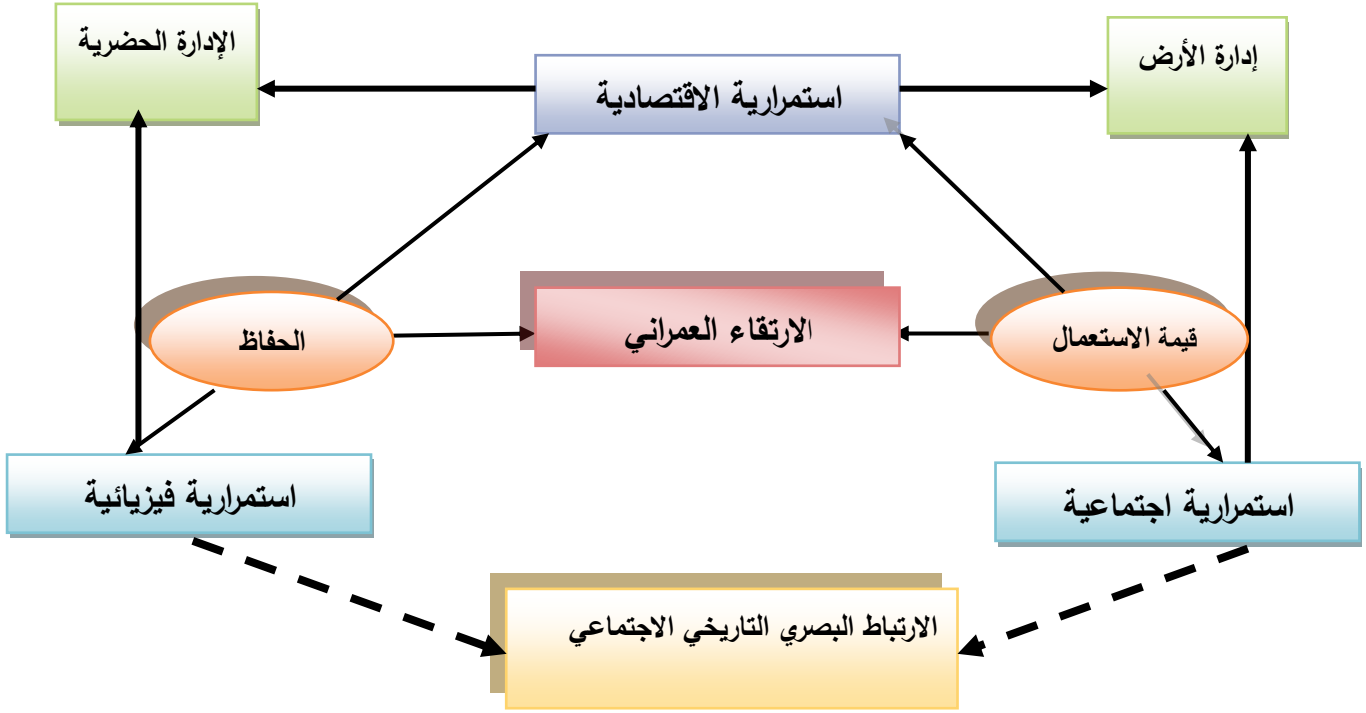
(و من الخطوات الثلاثة تظهر الحاجة الملحة إلى وجود التصميم الحضري بجانب الإدارة الحضرية و

إدارة الأرض , إذ يتحقق وجودهما عن طريق استثمار مكونات البيئة الفيزيائية ذات المردود الاقتصادي

المحافظ على ثبات الجوانب الاجتماعية التاريخية في مراكز المدن القديمة لتعطي ارتقاء عمراني متحقق

بفعل الجانب الاقتصادي و دور مؤثر في قيمة الاستعمال و مفهوم الحفاظ .)

(مهدي محمد , 2008 , ص 6)



الشكل (08): ثلاثية الاستمرارية في مراكز تاريخية
المصدر: مهدي محمد, 2008, ص 6

3. التدهور العمراني و معماري و مظاهره في مراكز المدن التاريخية :

1.3 مفهوم التدهور العمراني :

"يعرف في لغة: فعل تدهور, يتدهور ساءت حالته , انخفض , تقهقرا ..
أما اصطلاحا فهو يشير إلى البيئة السكنية التي كانت يوما ما مناسبة و لائقة, و لكنها تدهورت بفعل سكانها الأصليين .و تعبر الأحياء المتدهورة عن واقع اقتصادي و اجتماعي و فيزيائي معين , و تقيم بها مجموعة كبيرة من الناس رغم أنها مناطق ضيقة و صغيرة المساحة غير ملائمة للحياة و السكن".
(أسامة,بسمة, 2012,ص 129).

2.3 مظاهر التدهور العمراني للبيئة السكنية في المراكز التاريخية :

"يتعرض مركز المدينة لمشكلات بيئية و حضرية عديدة نتيجة التصنيع و التحضر و الضغط الديمغرافي المتزايد من قبل السكان و التفتت الاجتماعي و غياب التخطيط الشامل لحل معضلات المدينة , و نتيجة لذلك هناك عوامل متعددة تؤدي إلى تدهور المساكن في المراكز التاريخية للمدن
منها :

• **عوامل بشرية :** و تشمل

- تدهور ناتج عن السكان بسبب التقادم الزمني مع إهمال أعمال الصيانة .
- هجرة السكان الأصليين.
- وجود فجوة بين الوظيفة المطلوبة و شكل و طراز المسكن .
- زحف الاستعمال التجاري بسبب الاستثمار .

• **تدهور ناتج عن الأجهزة الحكومية:** و يتمثل في

- استثمار المباني السكنية لغير وظيفتها الأصلية.
- غياب الرقابة البلدية لمنع التجاوزات .
- قصور التشريعات القانونية للمحافظة على مساكن المراكز التاريخية .

• **الظروف البيئية:** و تتمثل في

- عوامل مناخية و التي تؤدي إلى تدهور الجدران و سقوف المساكن .
- تسرب الرطوبة إلى أسقف و جدران المباني السكنية.
- تدهور وسائل الصرف الصحي .

• **إساءة الاستخدام :**

- إن عدم استخدام المباني بالطريقة الملائمة يؤدي إلى تدهور حالته.
- (صبيح لفتة, فرحان الزبيدي ,سنة 2014, ص 131)



الصورة (02): تشويه الواجهة الحضرية وتدمير الكثير من أجزائها
المصدر: صبيح لفتة, سنة 2014, ص 131



الصورة (01): تداعي شبكة الطرق وإهمالها
المصدر: صبيح لفتة, سنة 2014, ص 131

3.3 المشكلات و أسباب تدهور المراكز القديمة للمدينة :

"إن أهم أسباب تدهور المراكز القديمة للمدن التاريخية هو ظهور مراكز بديلة جديدة لتلك المدن, الأمر الذي يفقد المركز القديم دوره و محوريته في دائرة الاهتمامات , حيث يأتي هذا التحول إلى مراكز جديدة بناء على مجموعة من الأسباب الترفيهية و الثقافية و هي على النحو التالي :

- التحول الوظيفي
- أداء الحركة و المواصلات
- النمو الثقافي
- هجرة السكان الأصليين
- تفعيل الانتماء العاطفي لمركز المدينة " (صبيح لفتة, فرحان الزبيدي, سنة 2014, ص 131)

❖ خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل اتضح لنا, ان المراكز التاريخية تلعب دورا مهما كقطب نابض و ديناميكي في المدينة , حيث تمثل الجذور التراثية لشكل و تكوين المدينة بالاضافة الى وضوح فكر و شكل النسيج العمراني بكل ابعاده و انعكساته على البيئة الاجتماعية و الثقافية و الاقتصادية لهذه المجتمعات مؤثرا فيها و متأثرا بها , و قد كان للمتغيرات السياسية و الاقتصادية التي مرت بها الدول النامية سلبياتها على المراكز التاريخية حيث اصبحت غير قادرة على تحقيق تكامل وظيفي مع بقية اجزاء المدينة . بالاضافة الى فقدانها قيمتها التاريخية و الثقافية و الاجتماعية, مما سيفوقدها في نفس الوقت الى مشاكل بيئية و اجتماعية تشكل اعباء كثيرة على المدينة .

الفصل الثالث

(الارتقاء العمراني و تطبيقاته على حي عبد المؤمن)

- مقدمة الفصل .

- الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريش

- الدراسة التحليلية لحي عبد المؤمن (لاقراف).

- تطبيق عملية الارتقاء على حي عبد المؤمن (لاقراف).

- خاتمة عامة.

❖ مقدمة الفصل :

تكتسب دراسة الانوية القديمة للمدن أهمية كبيرة , هذه الأهمية متأتية من كونها تعبر عن الإرث الحضاري و الهوية الثقافية للمدينة و سكانها , بالإضافة إلى فقدان تلك الانوية بشكل عام لحيويتها نتيجة للتحويلات الديناميكية التي تعصف بها بفعل عوامل التحول المختلفة .

و مدينة برج بوعريريج كسائر هذه المدن التي تعاني من مظاهر التدهور العمراني للبيئة السكنية في الانوية القديمة و التي تظهر في عينة التدخل و المتمثلة في حي عبد المؤمن (لاقراف).

لذلك سنتطرق لدراسة تحليلية لالتماس تدخلات ترتقي إلى مواصفات الارتقاء العمراني بالاعتماد على صياغة تحليل الفرضية و الزيارات الميدانية , و هذا بعد تقديم مجال الدراسة و المتمثل في مدينة برج بوعريريج .

- الدراسة التحليلية لمدينة برج

بوعزيريرج.

❖ تمهيد :

تعد الدراسة التحليلية أمراً ضرورياً للكشف عن خصائص كل فضاء من فضاءات المدينة و التي نقمّل حقة تاريخية يمكننا التعرف عليها من خلال مظهرها العام و شكلها الهندسي، إذ هي تختلف باختلاف المعطيات الطبوغرافية، التاريخية، الاقتصادية و الحضرية معطية في الأخير نظرة شاملة عن هيكلية و ديناميكية عمرانية و معمارية لها خصوصيتها و بصماتها ، و هذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث كون عينة الدراسة هو احد انويه برج بوعريريج القديمة ، لذا فقبل كل شئ يجب معرفة المعطيات المجالية لمدينة برج بوعريريج.

1-الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج:**1-1- نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج :**

تمثل مدينة البرج مجالاً تاريخياً يضرب بجذوره في العصور القديمة بالنظر إلى مختلف الحفريات الأثرية التي وجدت بالمنطقة. و أيضاً لتعاقب حكم العديد من الأجناس البشرية التي تنتمي إلى العديد من الحضارات (كالحضارة النوميدية -العهد الإسلامي و العثماني و أخيراً عهد الاحتلال الفرنسي).

و عاصمة البيان يعود تأسيسها الحقيقي إلى القرن السادس عشر وبالضبط سنة 1552 عندما حل بها القائد العثماني (محمد حسن باشا) و اتخذ منها برجاً عسكرياً ثم بدأت تتوافد على المنطقة القبائل المجاورة وبدأت المدينة في الظهور .

فأول من حكم برج بوعريريج كان "ديدين الأول" و بعد حروب طويلة تولاها "بدر الأول" الذي أسقطه "ديدين ماسنيسا الثاني" و قد وسع إمبراطوريته حتى شملت كل الشرق الجزائري ولعل الصراع كان قدر محتوم على هذه الولاية فقد تولاها بدر زيد الثاني الذي بقيت سلالته تحكمها إلى غاية دخول المستعمر الفرنسي ويعتبر الأمير محي الدين وابنه عبد القادر أحد أحفاده الذين انتقلوا إلى غرب الجزائر بعد انشقاقات حدثت في الأسرة الحاكمة .

يؤول اسم مدينة برج بوعريريج إلى أحد الضباط الأتراك و هو "عروج" الذي بنى المدينة على حصن صغير يشبه قلنسوة و يسمى الحصن بالبرج لهذا سميت المدينة ببرج عروج نسبة إليه و بمرور الزمن أصبحت تسمى برج بوعريريج.

و قد شهدت مدينة برج بوعريريج هيمنة لا تزال شواهدا إلى حد الآن و نذكر منها :

- اثار تاريخية في بعض أجزاء المدينة تركت من طرف الأتراك .

- برج المقراني في مركز المدينة .

1 2 - الموقع الجغرافي لمدينة برج بوعريريج:

ولاية برج بوعريريج ولاية جزائرية من أهم ولايات الهضاب العليا الشرقية تقع في الشرق الجزائري , تعد من اغني الولايات لتوفر الشركات بصفة كبيرة، حيث تضم منطقة صناعية هامة لها عدة منتجات غذائية ،استهلاكية،الالكترونية و مواد البناء . ما جعلها تمتلك مكانة إستراتيجية هامة في العلاقات الإقليمية و حتى الوطنية .

و أهميتها الكبيرة تعود لاحتلالها مكانة وسطى بين أقاليم الوطن فهي تعتبر همزة وصل بين الشرق و الوسط بواسطة الطريق الوطني رقم (05) الذي يبلغ طوله داخل الحدود الإدارية ب 106.5 كم و طريق السكة الحديدية الرابط بين الشرق و الغرب و كذا الطريق الوطني رقم (45) الرابط بين الشمال و الجنوب , كما تصل الشمال بالطريق الوطني رقم (76) الرابط بين البرج و بجاية .

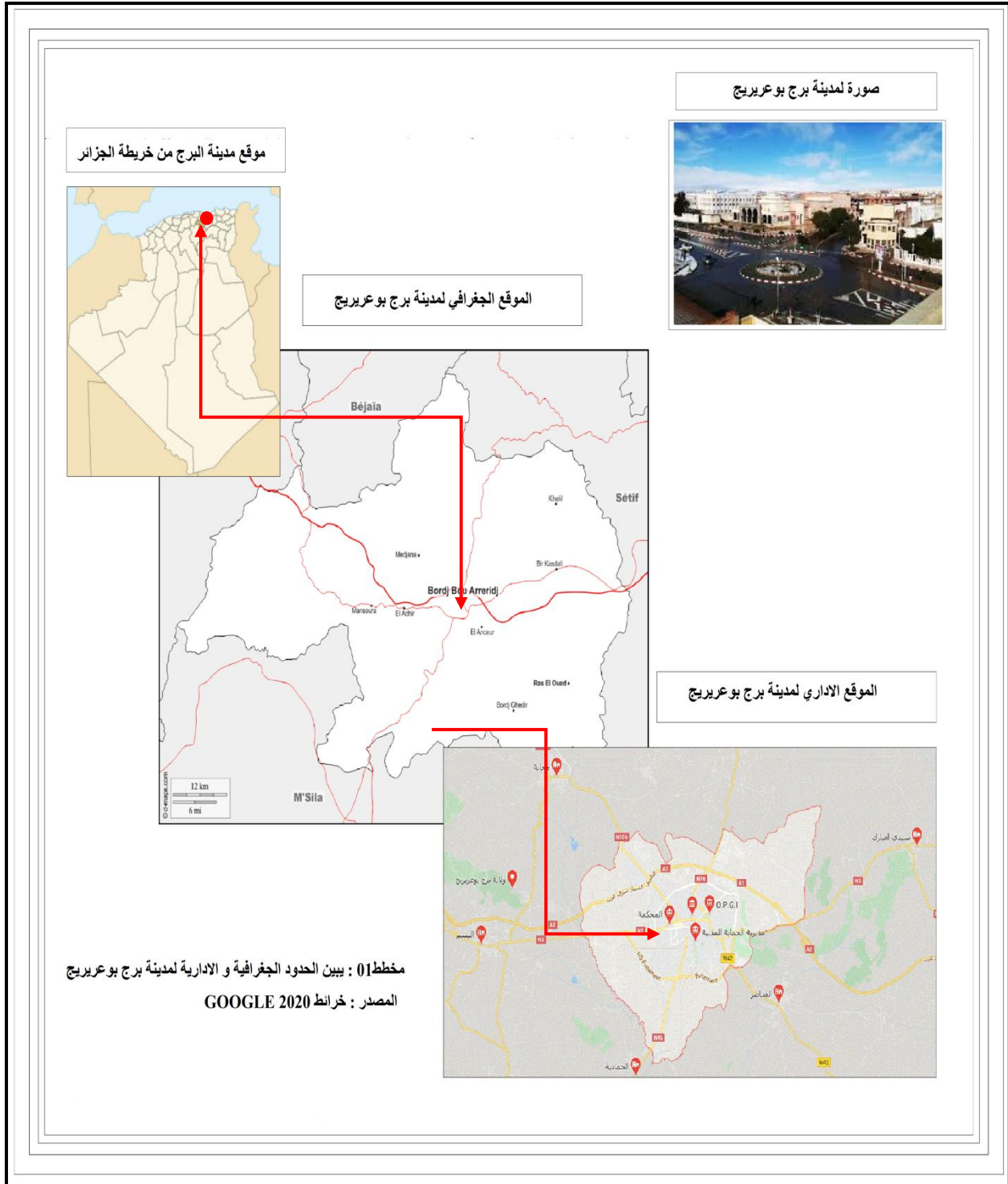
تبعد مدينة برج بوعريريج عن العاصمة الجزائر ب 243 كم و يحدها :

- ولاية بجاية ب 175 كم شمالا
 - مسيلة ب 58 كم جنوبا
 - ولاية سطيف ب 67 كم شرقا
 - وعن ولاية البويرة ب 100 كم غربا.
- تتربع على مساحة تقدر ب 3920 كم حيث تمثل $1/600$ من المساحة الإجمالية للوطن .

1 3 - الموقع الإداري لمدينة برج بوعريريج:

تقع بلدية برج بوعريريج في الجهة الغربية من الهضاب العليا الشرقية بارتفاع متوسط عن سطح البحر يقدر ب 950 م , تتربع على مساحة تقدر ب 206,30 كم و يحدها من:

- الشمال: بلدية مجانة
- الشرق: بلدية سيدي مبارك
- الجنوب: الحمادية و العناصر
- الغرب: بلدية اليشير



1_4_4 - هيكلية مدينة برج بوعرييج:

تعتبر الطرق من أهم العناصر المكونة للنسيج الحضري و تحتل مكانة كبيرة في سير حركة المدينة و تطورها حيث أنها تعمل على فك العزلة بين أحياء المدينة , و يمكن تقسيم محاورها إلى ثلاث مستويات حسب هيكلتها للمجال .

1_4_1 محاور مهيكلة ذات درجة أولى :

- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين الجزائر و قسنطينة مرورا بمركز المدينة.

- الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين المدينة و ولاية المسيلة.

- الطريق الوطني رقم 76 الرابط بين المدينة و ولاية بجاية.

- الطريق الوطني شرق غرب هذا الطريق لا يمر بالنسيج العمراني للمدينة لكنه يحدها شمالا.

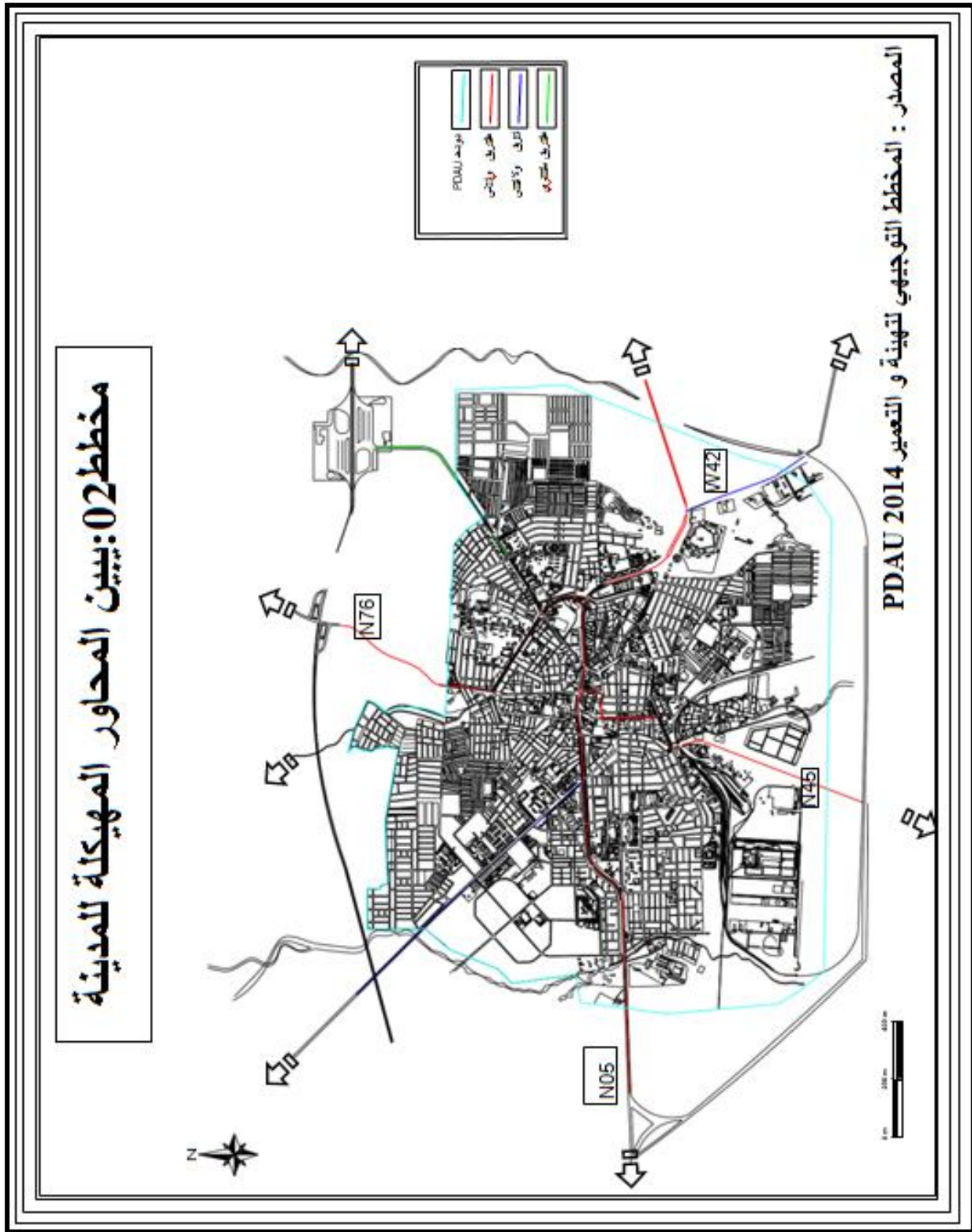
حيث يشهد الطريق رقم 05 حركة مرورية كثيفة لكونه يمر بوسط المدينة (داخل النسيج الحضري) , نظرا لأهمية الطريق و الحجم الكبير لمستعمليه , و لتقادي مشاكل المرور داخل المدينة فقد تم إنشاء محور جنوب المدينة لتخفيف الضغط بينما الطريق الوطني رقم 45 و الذي يمر بالاتجاه الجنوبي للمدينة و الذي تتموضع بجانبه المنطقة الصناعية و منطقة المؤسسات و النشاطات باعتباره محور التنمية الصناعية فهو أيضا يشهد حركة مرورية كثيفة .

1_4_2 محاور مهيكلة ذات درجة ثانية :

و هيكلتها لا تتعدى حدود مجال الإقليم الولائي و تتمثل في الطرق الولائية حيث تربط الجنوب و الشمال بمركز الولاية مثل الطريق الولائي رقم 42 .

1_4_3 محاور مهيكلة ذات درجة ثالثة :

تتمثل في الطريق الوطني الذي تنفرع عنه الطرق و المحاور السابقة الذكر , إضافة إلى ذلك خط السكة الحديدية بين (البرج - المسيلة) .



1-5- الدراسة السكنية لمدينة برج بوعريريج:**1-5-1- أنواع السكن في مدينة برج بوعريريج :**

يمثل السكن الصفة الغالبة على مجال مدينة برج بوعريريج و تعد البنية العمرانية للنسيج بسيطة في مجملها منها ما هو قديم و منها ما هو حديث النشأة , يغلب عليها النمط الفردي و هي في الغالب سكنات ذات حالة حسنة , أما من الناحية التنظيمية فهي منظمة نسبيا بحيث تتخللها طرق و دروب و هناك كذلك سكنات متموضعة بطريقة غير منتظمة بسبب عدم وجود شبكة من الطرق المهيكلية .

النسبة المئوية	العدد	النمط
62.77%	17804	مسكن فردي
33.01%	9364	عمارة
2.23%	633	مسكن تقليدي
0.18%	50	بناية قصديرية
1.81%	513	غير مذكورة
100%	28364	المجموع

الجدول 01: يمثل أنواع السكن في مدينة برج بوعريريج

المصدر : المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير (2014)

1-5-2 حالة السكن في مدينة برج بوعريريج :

تعد حالة المساكن من أهم الدراسات العمرانية لمعرفة مدى صلاحيتها للاستخدام السكني و كذا إمكانية ترميمها و إصلاحها و إعادة هيكلتها حتى تصبح لائقة بالسكن , وقد تكون حالة المباني جيدة أو متوسطة أو رديئة وعلى العموم نجد في المدينة أكبر عدد من السكنات في حالة جيدة منجزة بمواد بناء حديثة و التي تضم المساكن الفردية الحديثة و السكنات الجماعية , و تمثل نسبة السكنات التي هي في حالة جيدة نسبة 78.43% في المدينة , أما المساكن التي هي في حالة متوسطة فتتمثل نسبة 17.51% و هي **المباني القديمة** الموجودة في **نواة المدينة** , أما بالنسبة للمساكن التي هي في حالة رديئة تمثل نسبة ضعيفة مقدرة بـ : 04.06% وهي تفنقر لأدنى شروط الحياة .و الجدول التالي يبين حالة المباني و نسبتها بالمدينة :

النسبة %	حالة المباني
78.43	جيدة
17.51	متوسطة
04.06	رديئة

الجدول 02: يمثل حالة المباني في مدينة برج بوعريريج

المصدر : المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير (2014)

**- الدراسة التحليلية لحبي عبد
المؤمن (لاقرآن).**

وإذا كانت مدينة برج بوعريريج مجالا تاريخيا يضرب بجذوره في العصور القديمة فإن حي عبد المؤمن المعروف باسم (لاقراف)، هو قلبها و أزقتها الضيقة هي شرايينها الأصيلة التي مازالت تنبض بالحياة .
فإن حي عبد المؤمن يعتبر من الأحياء العتيقة الأولى للمدينة برج بوعريريج و المكونة لها حيث يمثل ذاكرتها و هويتها التاريخية فهو يمتلك مجموعة من العقارات التقليدية القديمة ذات الخصائص العمرانية والمعمارية المميزة، و التي تعبر عن حضارة المدينة فيما مضى.

2- الدراسة التحليلية لحي عبد المؤمن (لاقراف):

2-1- موقع حي عبد المؤمن (لاقراف) :

يقع مجال الدراسة في الناحية الشمالية للمدينة و هو احد الأحياء القديمة و الهامة للمدينة و الذي يمثل الجوهرة التاريخية الأصلية للمدينة و يمكن تحديد , موقعة في المدينة كالتالي :

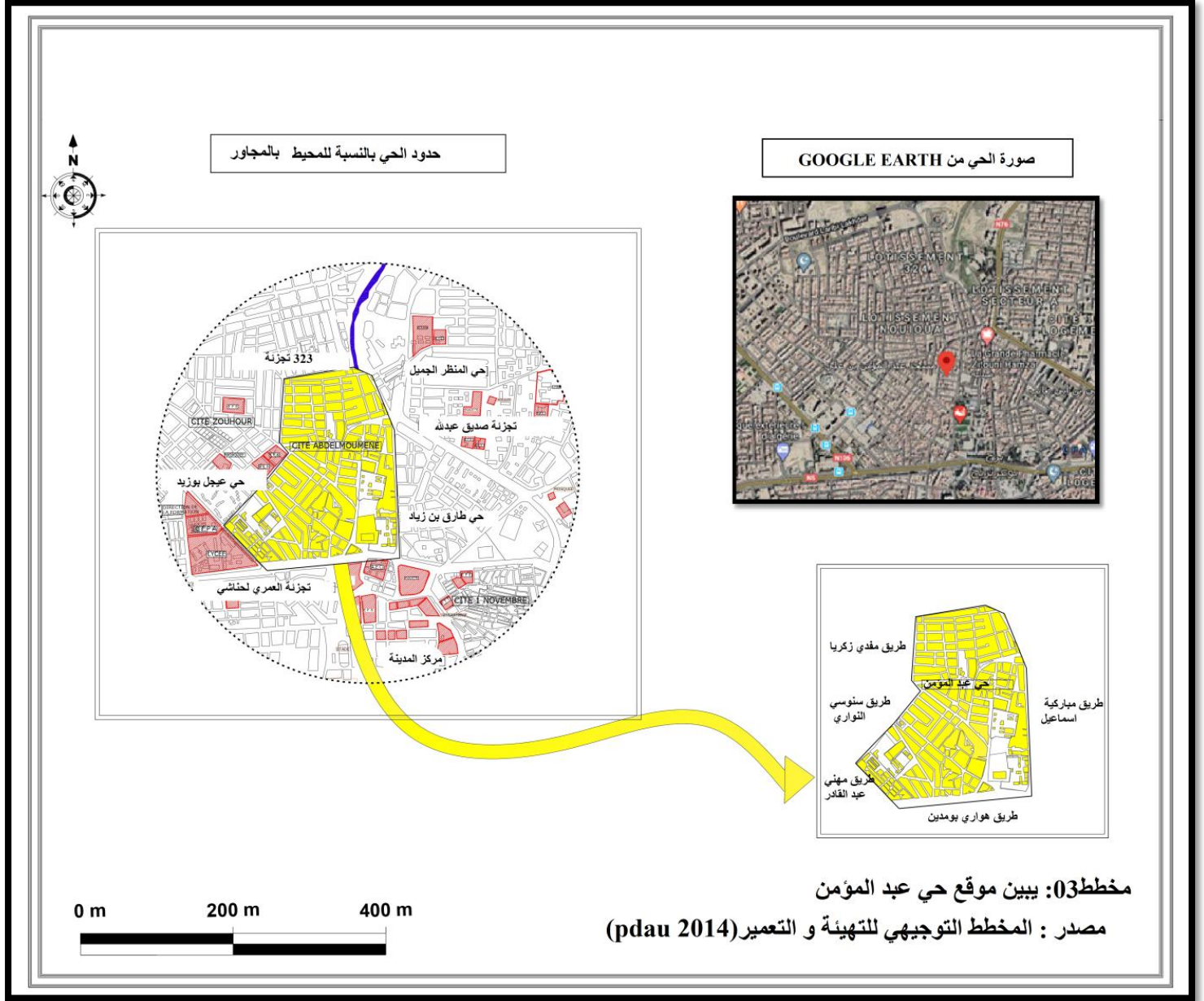
- شمالا :تجزئة (lotissement) 323مسكن.

- شرقا :حي منذر جمال و صديق عبد الله .

- جنوبا: تجزئة لعمرى الحناشي و حي طارق بن زياد .

- غربا :حي الزهور و عجيل بوزيد .

أما بالنسبة لمساحة المجال فتقدر ب 681984.5499 متر مربع أي 68.1985 هكتار.



2-2-نبذة تاريخية عن حي عبد المؤمن (لاقراف):

حي عبد المؤمن يعتبر من الأحياء العتيقة لمدينة برج بوعريريج و النواة الأولى المكونة لها، و التي يعود في تكوينها و نشوئها إلى حقبة زمنية ماضية و مرحلة زمنية مختلفة ، حيث نشأ الحي نتيجة لظروف مختلفة. كما شكل على مر الزمن مركز استقطاب سكاني استقر ضمن نسيج عمراني عفوي تلقائي، تميز بمقوماته التخطيطية و مفرداته المعمارية الخاصة . حيث يمكن حصر بداياته في فترة 1830 استنادا على خلال الخرجات الميدانية و المقابلات مع السلطات المعنية و كذا سكان الحي القدماء .

وقد عرف الحي باسم (لاقراف) و أصل التسمية راجع إلى مركز الاتصالات الفرنسية تلغراف الذي كان يتواجد بالحي آنذاك لذا سمي (لاقراف) .

2-2-1-التطور العمراني لحي عبد المؤمن (لاقراف):

شهدت مدينة برج بوعريريج منذ نشأتها تعاقب العديد من الحضارات التي وجدت هنا و هناك على أراضيها، و بما أن حي عبد المؤمن (لاقراف) شهد محطة من محطات هذه الحضارات ، لهذا سنحاول توضيح أهم المراحل التي مرت بها المدينة و مختلف المؤثرات التي كونت لنا هذا المجال في الوقت الراهن .

• **مرحلة الأولى (العهد الاستعماري 1840_1860):** بعد دخول الجيش الفرنسي إلى المدينة و استقراره بجانب القلعة الرومانية ، قام ببناء المدينة في الأراضي المسطحة ، توسعت نحو الشمال على شكل تجزيئات ممنوحة للمستوطنين .

• مرحلة الثانية (بعد الاستقلال 1860_1930)

في هذه المرحلة عرفت المدينة نمو عمرانيا سريعا ، بالإضافة لنزوح الريفي الذي شهدته ، أدى إلى استمرار التوسع النسيج نحو الشمال على شكل سكنات فردية لكن بشكل عشوائي .

• مرحلة الثالثة (1930_إلى يومنا هذا)

في هذه المرحلة تطور الحي بشكل ملحوظ لاستقرار أوضاع البلاد و ظهرت بعض تجهيزات و الخدمات في الحي .

1

2

3

الرسيمات 1-3: تبين مراحل التطور العمراني لحي عبد المؤمن .
 الصور 04-06: حي عبد المؤمن قديما
 المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير (PDAU2014) والسكان+معالجة الباحة

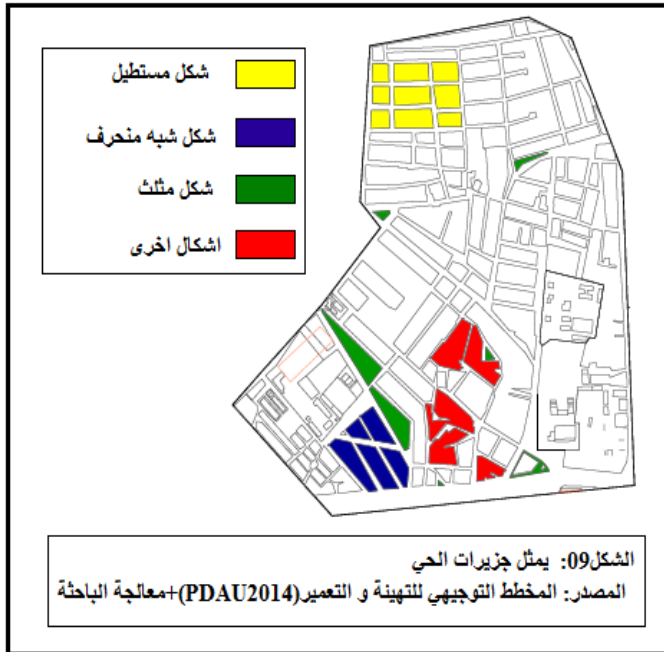
2-3- الخصاص العمرانية والمعمارية لحي عبد المؤمن (لاقراف)

2-3-1- دراسة النسيج العمراني للحي :

يعتبر حي عبد المؤمن (لاقراف) النواة التأسيسية للمدينة و يمثل إرثا استعماريًا , و لا يختلف كثيرا في شكله و تصميمه عن الأحياء الكولونيالية القديمة المنتشرة في الجزائر .

و يعتبر الحي كتلة عمرانية موحدة ذات خصائص و صفات معمارية متشابهة , و قد تم تخطيطه وفق النمط الشطرنجي على طريقة المباني الريفية الفرنسية القديمة , أخذا بذلك تقريبا شكل الشبه منحرف , حيث قسم إلى جزيرات سكنية تضم كل واحدة مجموعة من السكنات و تحوي هذي السكنات على جزء مخصص للوظيفة السكنية و جزء آخر عبارة عن فناءات داخلية .

❖ الجزيرات : les ilots



كل مدينة لها نسيجها العمراني الخاص الذي يميزها عن غيرها من الأنسجة , و عموما فان نسيج حي عبد المؤمن مكون من أربعة أشكال أساسية و هي :

-شكل المستطيل : هي كتل مستطيلة الشكل تحتل جزء كبير من مجال الدراسة
-شكل شبه منحرف : تتوزع بكثرة في الجهة الأمامية للحي

-شكل المثلث و أشكال أخرى : تتواجد بأقلية مقارنة بالأشكال الأخرى.

❖ شبكة الطرق و الشوارع :

هي الشريان الرئيسي لضمان الحركة بين مختلف المراكز الحضرية , و تنظم التوزيع لمختلف التجهيزات المكونة للمجال الحضري , و تساهم في ربط مختلف التجمعات الحضرية داخل المدينة و ضمان التواصل الأمثل بين سكانها و سكان الوافدين إليها.

تحتوي منطقة الدراسة على شبكة من الطرق يمكن تصنيف أنواعها كما يلي :

الطرق الأولية :

من خلال الخرجات الميدانية صنفنا هذه الطرق على أنها أولية حسب حركة المرور الكثيفة بها و علاقتها المباشرة بمركز المدينة ,

طرق ثانوية :

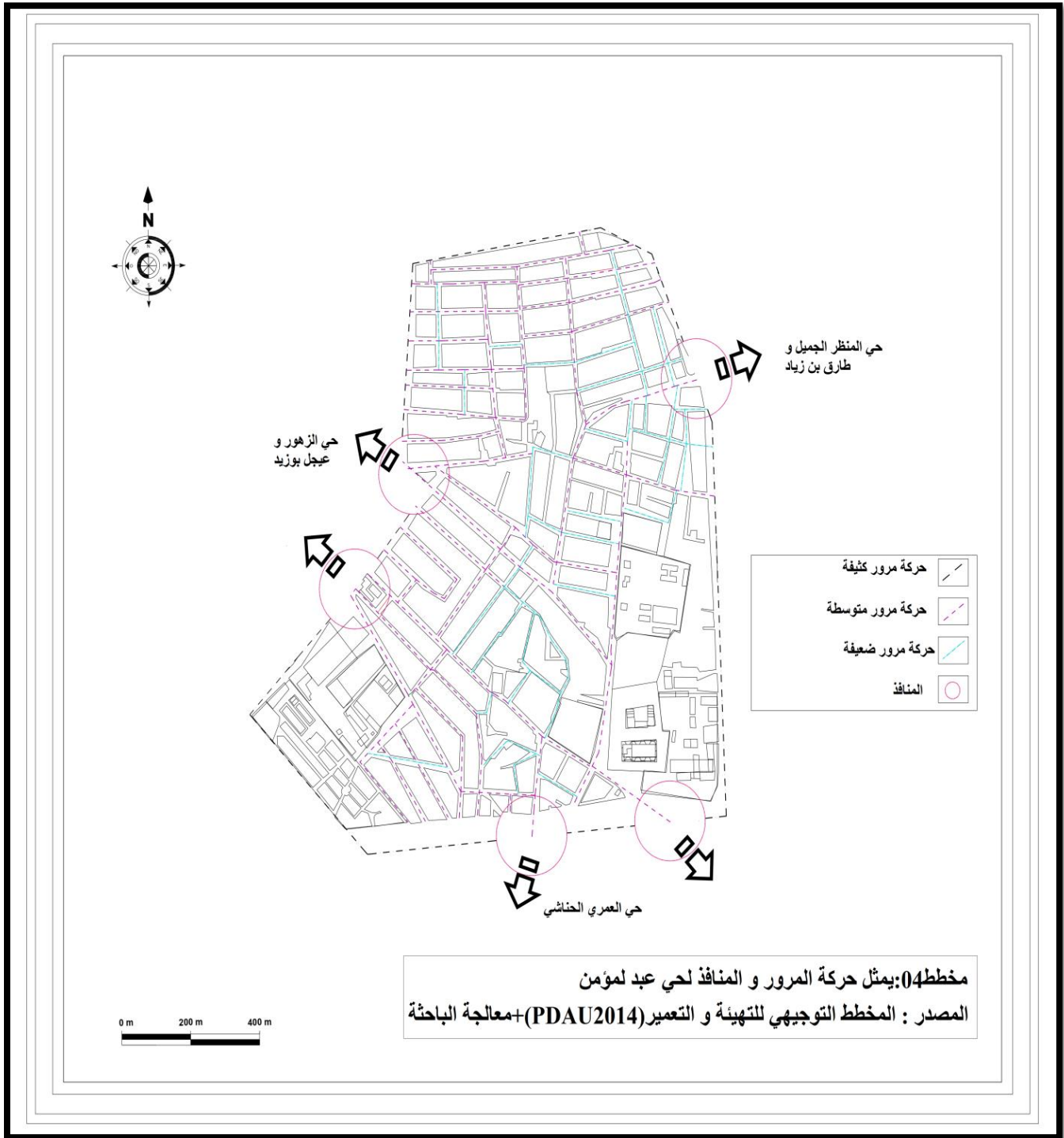
هي الأخرى قمنا بتصنيفها حسب حركة مرورها المتوسطة .

طرق ثالثة :

قمنا باعتبار هذه الأخيرة بأنها ثالثة نظرا للدور الذي تؤديه و أن اغلب هذه الطرقات عبارة عن مداخل و حركتها المرورية ضعيفة .

❖ المنافذ:

يوجد بحي عبد المؤمن (لأقرف) مجموعة معتبرة من المنافذ حيث نجد هناك خمس منافذ رئيسية تربطها بالأحياء المجاورة , تساعدنا بشكل كبير في إمكانية الوصول إليها و تسهيل حركة المرور منها .



2-3-2 الخصائص العمرانية للحي :

❖ نمط السكن :

تعاقب على مدينة برج بوعريريج عدة حضارات سالفة , لكن الاستيطان الاوربي هو الذي حسم المدينة بطابع خاص ميزه عن باقي الاحياء و نجد ذلك خاصة في حي عبد المؤمن (لاقراف).

فمن خلال البحث و الخرجات الميدانية لاحظنا أن المظهر الذي يميز مساكن حي لاقراف هو النمط الفردي الاستعماري التقليدي الذي يعود تاريخ نشأته الى الفترة الإستعمارية القديم له مخطط واضح على معالم الطرق الواصلة بين مختلف السكنات المشكلة من هذا النمط و نجده خالي من تشكيلات جمالية (بسيط) حيث بني من قبل إدارة الهندسة العسكرية الفرنسية،وقد أخذ أشكال عشوائية تختلف في مساحة، (106- 120) اغلبها ذات مستوى طابق أرضي من اهم مميزاته :

-وجود فناء داخلي .

- الانفتاح على المجال الخارجي من خلال نوافذ واسعة .

- استعمال مواد البناء قديمة (حجر ,قرميد ..).

و هذه المميزات ما تجعل الحي ككتلة واحدة متشابهة من حيث المظهر و البنية العمرانية .



الصور 07-10: نمط و تقسيم البناية
المصدر : الباحث (مارس 2020)

❖ مواد البناء :

يعبر هذا النمط من البيوت التقليدية المتراسة في شكل كتل كبيرة عن تشكيل طابع معماري خاص بحي(لاقراف) , المميز بطريقة بنائه التي استجابت لظروف الأزمنة السابقة , حيث لا مكيف و لا كهرباء و لا غاز .

شيدت مباني حي عبد المؤمن باستعمال مواد بناء قديمة كالحجارة (على شكل مستطيلات أو مربعات) و الطين , و عرض الجدران 50سم أو يزيد , تحمل سقفا من الخشب أو القصب يغطيه قرميد تقليدي مصنوع بمواد محلية (عبارة عن طين من نوع خاص يحرق في أفران تقليدية) .



الصور 11-12: توضح طبيعة مواد البناء
المصدر : الباحثة (مارس 2020)

2-4 وضعية العقار لحي عبد المؤمن (لاقراف):

إن من أهم و أبرز النقاط التي يعتمد عليها أثناء الدراسة التحليلية لأي مجال هي دراسة الملكية العقارية لتحديد كيفية التدخل على المجال.

و حسب التحقيق الميداني . و زيارتنا إلى (مديرية مسح الأراضي و أملاك الدولة و البلدية و استفسار من السكان) يمكن القول أن الوضعية العقارية لحي عبد المؤمن مرت بفترتين :

- **الفترة الأولى :**

خلال الاستعمار حيث كانت الأوضاع العقارية للحي عبد المؤمن تسير وفق إجراءات و قوانين الحكومة الفرنسية كسائر البلاد و تجلت هذه القوانين في

- ❖ **نظام الشهر الشخصي :**

هو او نظام للشهر العقاري , ظهر في العصر الحديث , اخذت به فرنسا و طبقته في الجزائر بموجب القانون 114 سنة 1946 لفرض الضريبة العقارية على المعاملات يعتمد في اعلان التصرفات العقارية على اسماء القائمين بها , و ذلك وفق سجل يمكك حسب الترتيب الابجدي لاسماء الاشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية , و يمكك سجل اخر يتعلق بالترتيب الزمني لورود التصرفات . فالسجل الذي يمكك على اساس اسماء الاشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الابجدية لاسماء المتصرفين , اذ يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة او عدة صفحات من السجل , حسب اسبقية الاسم فمن اراد معرفة مالك عقار معين , وجب عليه ذكر اسم مالك في ذلك السجل المرتب زمنيا بحسب ورود المحررات للشهر .

و من خصائصه :

- غموض وانعدام سندات **إثبات الملكية العقارية** الخاصة.
- وكذا انعدام الدقة في عملية المسح وتحديد أصل الملكية.

• **فترة الثانية :**

بعد الاستقلال عانت الجزائر من الوضعية العقارية المعقدة التي خلفها الاستعمار الفرنسي طوال فترة احتلاله , و التي تميزت :

- بعدم استقرار الملكية العقارية و ضبطها.

- و انعدام الائتمان العقاري .

و من هنا حاولت الجزائر انتهاج نصوص قانونية و تنظيمية متعاقبة لحل كل هذه التعقيدات , لكن باءت بالفشل و اثبتت عدم نجاعتها , لتأثير القوانين الفرنسية على الحالة الإقتصادية و الإجتماعية للبلاد بتلك المرحلة. لاسيما التدابير المنتهجة لتكوين رصيد عقاري للدولة على حساب الملكية الخاصة للأفراد.

ونتيجة لكل الظروف السالفة الذكر عمت فوضى عارمة في مجال إثبات الملكية العقارية الخاصة،

لاسيما في المناطق غير المسموحة، وهذا راجع لتأثر هذه القوانين الأمر الذي أدى في آخر المطاف إلى خلق عدة حلول **ظرفية** تتماشى مع المصلحة الخاصة للأفراد من جهة والمصلحة العامة للبلاد من

جهة أخرى، حيث تجلت في تمديد العمل **بنظام الشهر الشخصي** , طبقا للمادة 27 من الامر 75-74

في انتظار تعميم عملية المسح في الاراضي الجمهورية من خلال الحصر الدقيق للملكيات العقارية , للحفاظ على استقرار الحقوق العقارية .

و في المقابل إرتأت الدولة إعتقاد وسائل قانونية تكون عنوانا **لإثبات الملكية العقارية** الخاصة في

الأراضي غير المسموحة وذلك لكون الملكية العقارية تشكل أساس النظام الاجتماعي والعمود الفقري للتطور الاقتصادي. و من بين القواعد الخاصة التي تبناها المشرع الجزائري بمقتضى احكام الامر

74-75 المؤرخ في 12.11.1975 هي **نظام الشهر العيني** , و الذي يتم من خلال شهر

التصرفات وفقا للعقارات و ليس وفقا لاسماء مالكيها او لاصحاب الحقوق العينية .

و طبق هذا القرار على كافة تراب الوطني و بالتالي مست كذلك حي عبد المؤمن " لاقراف " و تم

العمل على تسوية وضعية العقارية بينايات الحي .

❖ الاجراءات المتبعة لتسوية الوضعية العقارية :

-المرحلة الميدانية : يتم خلالها جرد و تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية و القانونية لاعداد المخطط المساحي لحدود العقارات من خلال (تحديد اقسام,محموع ملكية,مساحة ..) يعلن عن اقتتاح عمليات المسح العقاري بقرار من الوالي -بناءا على اقتراح الوكالة الوطنية للمسح الاراضي -المديرية الفرعية على مستوى كل ولاية . (ملحق 1)

-التحقيق العقاري من خلال خروج عونين احدهما ينتمي الى المحافظة العقارية و الاخر الى ادارة الاملاك الدولة ,حيث يعملان على جمع كافة المعلومات المتعلقة بجميع العقارات بعملية المسح ,واثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء اصلية ام تبعية بمنتهى الدقة و التفاني .

- بعد عملية المسح يتم تدوين كافة المعلومات للبناءية و معلومات الشخصية للمالك في بطاقة التحقيق العقاري و رقم العقد الاداري ان وجد .

-في حالة غياب الرقم العقاري يتم اعطائه رقم مؤقت لمدة سنتين .

-بعد سنتين يتم دفع الرسم من (1500دج-6000دج) و اخذ دفتر العقاري .

و في الأخير وفقا لكل هذه الإجراءات يمكن القول أن الملكية العقارية لحي عبد المؤمن أصبحت ملكية خاصة , وفقا لهذه المراحل .

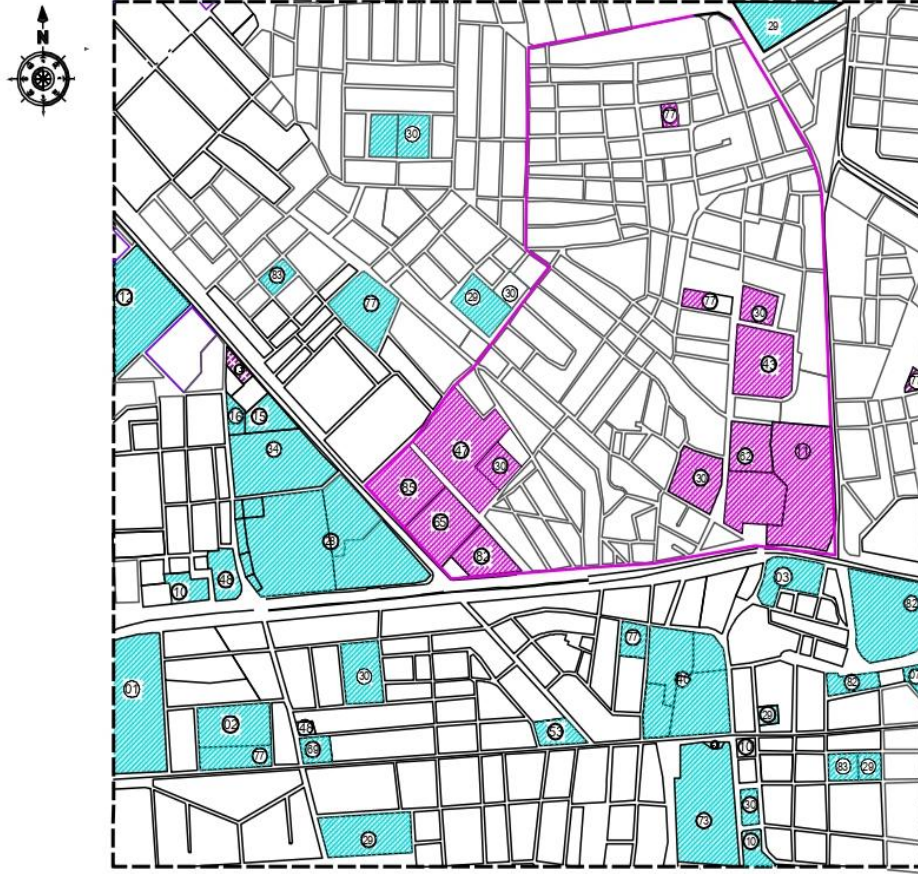
2-5- الخصائص السكانية لحي عبد المؤمن (لاقراف):

من خلال المقابلات التي قمنا بها مع السلطات المعنية تحصلنا على عدد سكان حي عبد المؤمن و الذي يقدر ب 9969 ساكن أي بنسبة 5.5% من إجمالي سكان مدينة برج بوعرييج الذي يقدر ب 181134 نسمة و هي نسبة معتبرة ،و على ضوء المعلومات المتحصل عليها من خلال تطبيق قانون الكثافة السكانية (عدد السكان على المساحة) توصلنا أن الكثافة قدرت ب 0.01% و هي كثافة معتبرة .

2-6 تجهيزات حي عبد المؤمن (لاقراف) :

تعد التجهيزات أحد العناصر الأساسية للحياة اليومية للسكان و من المعروف كذلك أن تجهيزات الأحياء القديمة تختلف عن غيرها الموجودة في الأحياء الجديدة , من حيث ندرتها و نفوذها , و من خلال التحقيق الميداني يمكن القول أن حي عبد المؤمن يحتوي على عدد قليل من تجهيزات (11) , و بالنسبة لمستوى تأثيرها في تفاوت حسب طبيعة التجهيز , أيضا في المقابل يمكن الإشارة أن حي عبد المؤمن محاط بمجموعة من التجهيزات المهمة في المحيط المجاور .





0 m 200 m 400 m

تجهيزات المحيط المجاور		تجهيزات حي عبد المؤمن	
ثانوية (28)	محكمة (10)	مركز ترفيه (65)	مسجد قديم-مغلق- (77)
اكاديمية (29)	مديرية البناء والتعمير (13)	حديقة عمومية (82)	ابتدائية (30)
سوق الجملة (40)	مديرية التكوين المهني (15)	خزان مائي (85)	القسم الفرعي للفلاحة (43)
الدرك الوطني (07)	مديرية مسح الاراضي (16)	مسجد عبد المؤمن (77)	حظيرة البلدية (47)
مقر الدائرة (02)	البلدية (03)	ابتدائية (30)	دار الشباب (62)
محطة خدمات (53)	مقر الولاية (01)		حي اداري (11)

المخطط 05: يبين تجهيزات حي عبد المؤمن و محيطه المجاور
المصدر: المخطط التوجيهي لهيئة و التعمير (PDAU2014)

و على الرغم من هذه الخصائص المميزة كونه يعتبر النواة الأولى للمدينة و بالتالي ساهم في تشكيل المدينة و تجسيد ذاكرتها و هويتها التاريخية، حيث أن له علاقة مباشرة مع مركز المدينة. إلا أن حي عبد المؤمن (لاقراف) فقد العديد من مقوماته و ملامحه و خصائصه التخطيطية و العمرانية و مفرداته المعمارية المميزة، ما جعله يعاني تدهورا على مستوى بيئته السكنية.

هذه الوضعية لهذا الحي دفعتنا لدراسته و تشخيص هذا التدهور و تحديد مظاهره، وما إذا كانت التدخلات التي أجريت عليه خضعت لدراسة علمية ذات معايير و شروط مناسبة تحقق الظروف المعيشية المستدامة لسكانها على المستوى الاجتماعي، الاقتصادي، العمراني و البيئي .

و استنادا لهدف بحثنا الرامي إلى الحد من التدهور الحاصل في حي عبد المؤمن (لاقراف) ، و جعل البيئة السكنية بالمنطقة ملائمة للسكن و ذلك بتطبيق معايير الارتقاء العمراني، وبالتالي المحافظة على هذا النوع من البيئة السكنية ، و للإجابة على سؤال الإشكالية، فإننا قد صغنا فرضية الدراسة على النحو التالي:

إن عمليات التدخل العمراني والمعماري على حي عبد المؤمن (لاقراف)، تفتقر في مضمونها لآليات ومعايير وضوابط و متطلبات الارتقاء العمراني والمعماري، مما أفرز ضعف في كفاءة بيئته العمرانية والمعمارية، والتأثير على استدامة هذا النوع من التخطيط والتصميم.

1-3 تحليل البيئة السكنية بالحي :

تحليل الإطار المبني لحي عبد المؤمن (لاقراف) ضروري من اجل تحصيل اكبر قدر ممكن من المعطيات و الخصائص و الصفات العمرانية المتعلقة بالجانب الفيزيائي لهذا الفضاء العمراني الهام ، و توظيفها فيما بعد في عملية التدخل .

1-1-3 حالة المباني :

تعد هذه الدراسة أساسية من اجل معرفة مدى حالة المباني التي يجب ترميمها و إصلاحها أو صيانتها... و هذا لتسهيل عملية التدخل على مستوى مجال الدراسة، إذ أن تدهور المباني يشكل خطرا على السكان و يؤثر على النسيج العمراني، إضافة لتشويه المظهر الجمالي للمدينة.

تتميز اغلب المباني داخل حي عبد المؤمن بقدم عمرها (نسيج قديم) حيث أن نسبة عالية من السكنات تعاني من عدة مشكلات تؤثر بمجملها على البيئة المادية للحي , و لاستخلاص حالة المباني تم الاعتماد على الملاحظة الميدانية دون الآخذ بعين الاعتبار معايير الشبكات الأساسية (غاز-كهرباء-ماء) لان معظمها متوفر.

❖ مباني ذات حالة متوسطة :

هذه المباني لها مظهر خارجي يوحي بالقدم و التقهقر نظرا لبعض التصدعات الخفيفة المرسومة على الجدران الخارجية . و هو النوع السائد في الحي .

❖ مباني في حالة رديئة (سيئة):

هذه الفئة من المباني ذات تشققات واضحة من الداخل و الخارج , أرضيات و أسقف في حالة جد رديئة تشكل خطرا على المستعملين و اغلب الشبكات الضرورية , و هي تعد عائق في مجال الدراسة. و منها ما هدمت بطريقة قانونية (ملحق 02) .



الصور 18-23 :مظاهر التدهلات المتنوعة على سكنات
المصدر : الباحثة (مارس 2020)

3-1-2 حالة الواجهات :

الواجهات العمرانية من أهم العناصر المحددة للطابع العمراني , و المجددة لانعكاس الأبعاد الاجتماعية و الثقافية على المجال و السكان , و بالنظر للمستجدات التي تطرأ على حياة الإنسان فقد شهدت تغيرات داخلية و خارجية على هذه الواجهات حتى تتناسب متطلباتهم . و من خلال المعاينة الميدانية لمنطقة الدراسة أدرنا طبيعة التغيرات المدرجة و يمكن تحديدها كالتالي :

❖ تغيرات على مستوى المباني :

من خلال الزيارة الميدانية للحي يمكن حصر التغيرات التي تمت على مستوى البناية فيما يلي :

- بناء جدار خارجي أو سور أو طلاء الجدران .

- هدم مراب و ضمها للغرف.

- وضع مبردات وواقى حديدي .

و قد تبين من خلال دراستنا للتغيرات أن الساكن يسعى لتكييف الواجهات مع نمط حياته دون المبالاة بالمظهر الجمالي للبناية بحجة (توسعة السكن و الحماية من الأعراض المناخية ...)

و في الأخير يمكن القول أن عملية التغيير كانت حتمية , لكنها تمت في حدود إمكانيات السكان البسيطة , مما جعلها تبدو أكثر تشويها .



❖ تغيرات في طبيعة المساكن :

لهذا العنصر أهمية بالغة لما له دور مهم في هيكلة المظاهر العمرانية , كما يعطي للحي مناظر تميزه عن باقي الأحياء الأخرى. و اعتمادا على دراستنا الميدانية التي أفرزت لنا تصنيف نمط حديث من المباني يختلف تماما عن الطابع المعماري السائد في الحي (النمط التقليدي) سواء من ناحية الشكل أو مواد البناء أو الواجهة ...

و الملاحظ من هذه المعطيات أن هذا النوع من التحديث هو نوع من التدخل الغير مدروس ما يوصل الحي إلى تغيير ملامحه العمرانية و المعمارية , و بالتالي فقدانه .



الصور 29-31: تبين تغيرات في طبيعة المسكان
المصدر : الباحثة (مارس 2020)

2-3 الشبكات :

1-2-3 حالة الطرقات :

تختلف حالة الطرقات في الحي من الجيدة إلى الرديئة

❖ طرق بحالة جيدة :

توجد بنسبة جد ضئيلة تتميز بمرونة و سهولة العبور , و هذه الحالة تمتاز بها على العموم طرق
الأولية .

❖ طرق بحالة متوسطة :

هذه الحالة تمس الطرق الثانوية و تتصف بضيق الأرصفة كما تحتاج إلى عمليات تهيئة و صيانة.

❖ طرق بحالة رديئة :

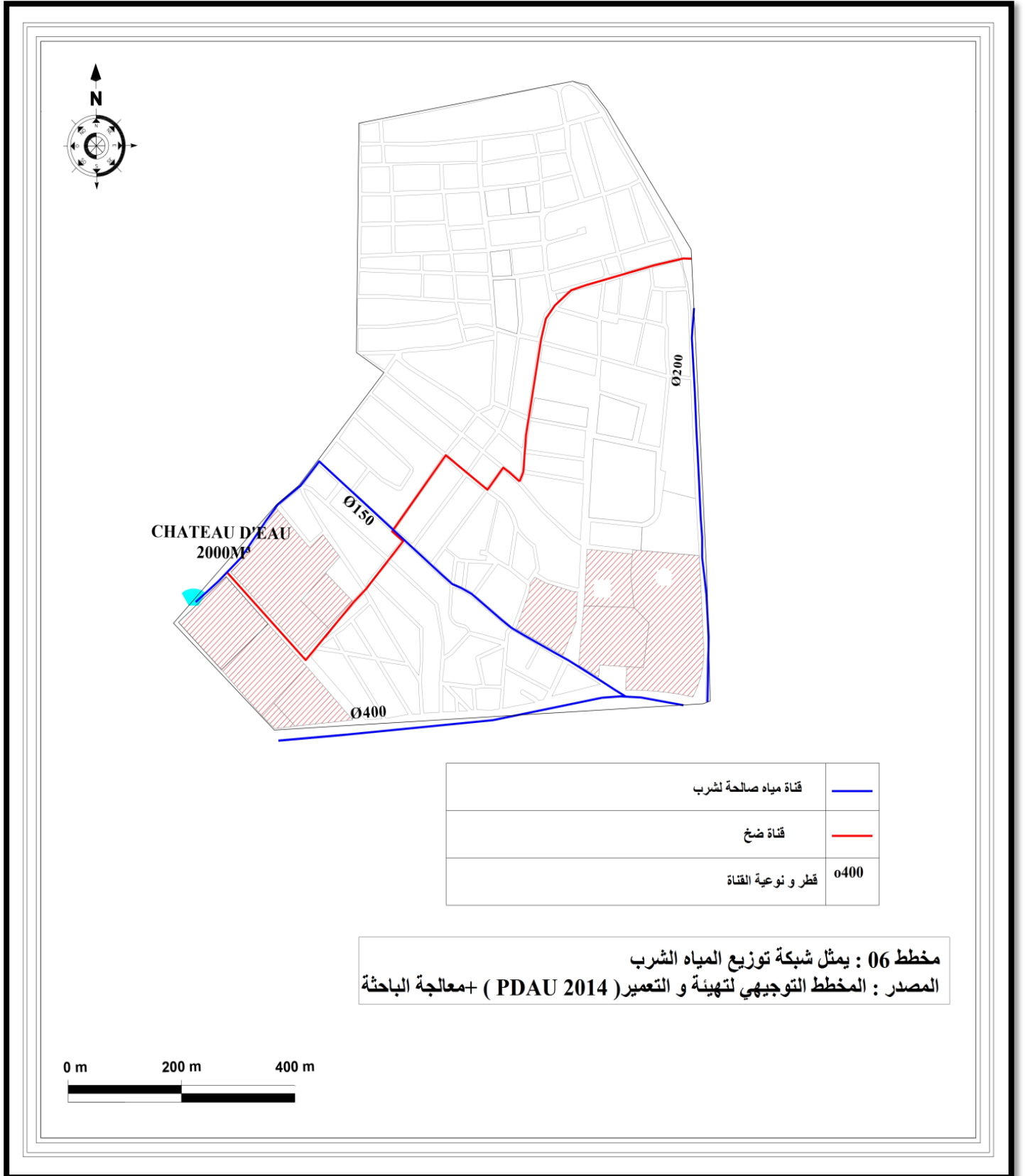
تمس بشكل كبير هذه الحالة الطرق الثالثة حيث بضيقها و افتقارها إلى ابسط المتطلبات كالأرصفة ,البالوعات ,سلات مهملات ...



3-2-2 الشبكات التقنية:

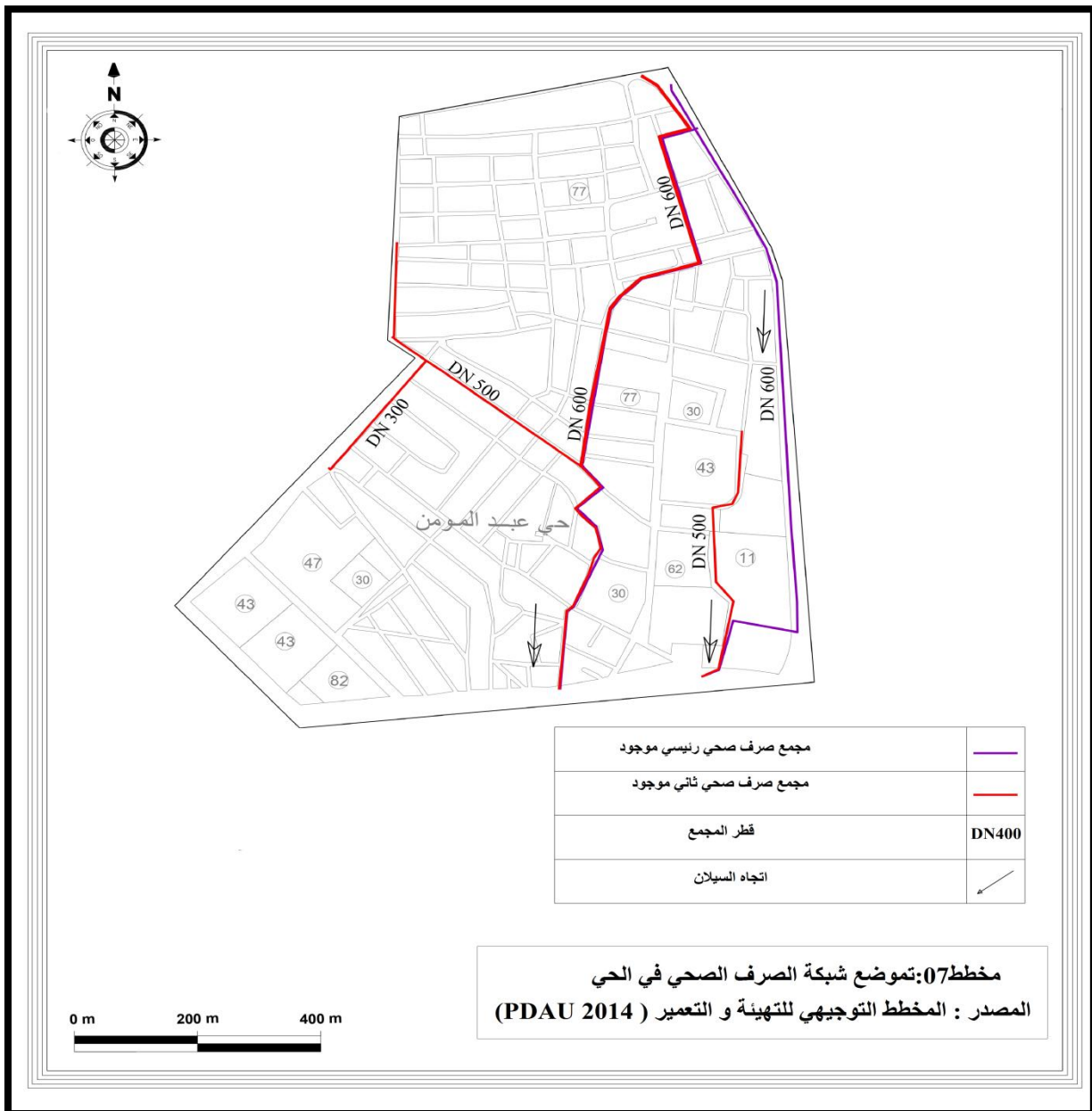
❖ شبكة المياه :

تحتوي منطقة الدراسة على شبكة للمياه الصالحة للشرب موزعة على كامل الحي إلا أنها تعاني من مشكل بعض التسريبات لقدم الشبكة .



❖ شبكة الصرف الصحي :

تمتد عبر كامل الحي و يستفيد منها اغلب السكان إلا أن الطبيعة الطبوغرافية المنحدرة للحي و عدم تجهيز الشارع بالمبول اللازم لتصريف مياه الأمطار أحدثت بعض المشاكل كانسداد البالوعات , تسرب بعض الروائح الكريهة , و بسبب غياب الصيانة يواجه الحي بعض الموجات الطوفانية الفاتئة عند تساقط الأمطار , مخلفة ورائها برك مائية تعيق حركة المرور من ناحية و تشوه منظر الحي من ناحية أخرى .



❖ شبكة الغاز و الكهرباء :

الحي مزود بشبكة الغاز و الكهرباء إلا أنه يعاني من نقص في الإنارة العمومية , و هذا راجع لتلف الأعمدة و عدم التدخل لإصلاحها .

❖ شبكة الانترنت :

تغطي اغلب مباني الحي باستثناء بعض السكنات المهترية جدا .

❖ درجة النظافة :

من خلال الخرجات الميدانية داخل حي عبد المؤمن لاحظنا وجود نقص في حاويات الجمع أو تخصيص أماكن لتجميع النفايات بطريقة منتظمة , و من جهة أخرى عبر السكان عن استيائهم بشدة من السوق الفوضوية المتواجدة بمحاذاة الحي التي أصبحت مصدر إزعاج بالإضافة لأكوام القمامة التي يخلفها باعة الخضر و الفواكه مما أدى إلى انتشار الروائح الكريهة و تزايد الحشرات ورغم النداءات إلا أن السلطات لم تحرك ساكنا . لكن من



الناحية الايجابية نجد مشاركة السكان في حملات تطوعية لتنظيف الحي ما يدل على وعيهم و تفاعلهم . في الحفاظ على بيئتهم .

❖ الأرصفة :

تلعب شبكة الأرصفة دور هاماً في هيكله النسيج العمراني و ضمان عملية الربط و تنقل الأشخاص بين مختلف أجزائه , و من خلال التحقيق الميداني نجد أن معظم الأرصفة في حالة سيئة خاصة أرصفة الطرق الثالثة فهي متدهورة بدرجة كبيرة إضافة لضيقها و صعوبة السير عليها .



❖ مواقف السيارات :

تعتبر مواقف السيارات من أهم مكونات المجال الحضري , أما بالنسبة لمجال دراستنا و من خلال التحقيق الميداني و جدنا أنها تكاد تنعدم , و هذا ما جعل أصحاب السيارات يضطرون لوكن سياراتهم على حواف الطرق و ما زاد الاختناق ضيق الطرق .



الصور 45-46: تبين نقص مواقف السيارات
المصدر: الباحثة (مارس 2020)

❖ المساحات العمومية و الخضراء و ساحات اللعب:

كلنا نعلم انه يجب اللجوء إلى المساحات الخضراء لتفسيح و الترفيه عن النفس و كذا التوازن الفيزيائي و البيولوجي للأفراد , إضافة إلى أنها تعتبر سند قوي لمعاينة النسيج الحضري ووسيلة للتطور الحضري و بالرجوع لمجال الدراسة و بعد معاينتنا الميدانية لاحظنا نقص في المساحات العمومية و ساحات الترفيه و مساحات الخضراء.

❖ التأثير الحضري :

هي جزء من العناصر الحضرية المهمة التي تعمل على تكامل المدينة و كذا الفضاء العمراني , فهي واحدة من العناصر المهيكلية للمدن و جد مهمة في تهيئة الأحياء لكن منطقة الدراسة تعاني كثير من نقص في كل من إنارة , مقاعد , حاويات النظافة

من خلال هذه العناصر التي أظهرتها نتائج التحليل الميداني خلال تحليل البيئة السكنية لحي عبد المؤمن و نظرا للظروف التي نمر بها سنحاول الاعتماد على الزيارات المتعددة التي قمنا بها إلى الحي و المقابلة مع السكان و السلطات المعنية في تحليل واقع البيئة السكنية بالحي (العوامل التي أدت لتدهور).

3-3-1- التدخلات العمرانية على حي (لاقراف) و مدى مطابقتها لمتطلبات الارتقاء

العمراني :

إن تدهور المستوى العمراني للمباني القديمة بحي عبد المؤمن و ظهور المشكلات العديدة بها لم يكن نتيجة للعوامل العمرانية (المادية) السابق إيضاحها فقط , و لكنه كان نتيجة لعملية مركبة معقدة يدخل فيها بالإضافة إلى العوامل المادية , عوامل أخرى غير مادية أو غير عمرانية لا تقل تأثير عنها و تتمثل في النواحي السكانية و الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية و التنظيمية و غيرها من العوامل التي تساهم في النهاية في تشكيل و صياغة ملامح الحياة داخل نطاق الحي و تؤثر على مستواه و تسرع بتدهوره .

و استنادا لمقابلتنا مع الهيئات المعنية بحي (لاقراف) , و التي نظمت مجموعة من الأسئلة وجهت لهم بغية معرفة طبيعة التدخلات على الحي (**ملحق المقابلة 03**) ورصد كل المشاريع التي نرى أننا في حاجة إليها للحفاظ على هذا الإرث العمراني و المعماري , و طبقا للمعلومات التي تحصلنا عليها بخصوص طبيعة هذه التدخلات , فإننا ندون أو نشير إلى الملاحظات التالية :

❖ يتم الارتقاء بعد إجراء تحليل شامل للهيكل الاجتماعي و العمراني لمنطقة الدراسة لمعرفة احتياجات المجتمع و مقومات نشأته و خصائصه العمرانية حتى يتناسب أسلوب الارتقاء مع تلك المجتمعات .

إلا إن السلطات المعنية لم تقم بإجراء المسح الميداني مع السكان حي عبد المؤمن و بالتالي يصعب تحديد و ضبط احتياجاتهم , ما يجعل الحلول و التدخلات التي تقام سطحية و لا تعالج المشكلة و هذا يتنافى مع آليات ارتقاء العمراني .

❖ يعتبر الارتقاء العمراني و التطوير الحضري عملية تشارك بها الهيئات العليا و السكان فالمفهوم الصحيح للتنمية ليس وضع مخططات فقط لكن لابد من مشاركة السكان في مراحلها المختلفة.

و هذا ما نجده مفقود على مستوى حي عبد المؤمن , فالسلطات المحلية لا تقوم بإشراك السكان بأي قرار يشمل عملية التدخل على حيهم , و بالتالي تتعارض مع مبادئ ومتطلبات الارتقاء العمراني.

❖ غياب إجراءات صارمة ضد التغييرات التي قام بها السكان ساهم في تماديهم أكثر و بالتالي فقدان الحي لملامحه العمرانية و المعمارية , أيضا غياب سياسة واضحة (خطة) للتعامل مع أوضاع السكان في حالة منعهم من هذه الإضافات التي تعتبر حتمية بالنسبة لهم . و من هنا نرجح الخلل لغياب تواصل و التشاور بين السلطات المعنية و السكان في حل مشاكلهم .

❖ إن المساعدات المالية المقدمة في إطار السكن الهش غير كافية لترميم البناية كما إنها تمنح أولوية تكاليف الأشغال لترميم الواجهة الأمامية للمبني و الطلاء , فضلا عن تجسيد العمليات التكميلية داخليا بغرض جعل المبني لائقا للسكن . و هذا الحل يعتبر حل سطحي و لا يتماشى مع آليات الارتقاء العمراني لأنه لا يمس جميع الجوانب يهتم بالمظهر دون المضمون . (ملحق 04)

3-3-2 السكان و دورهم في الحفاظ على حي (لاقراف):

لكون دور السكان و إشراكهم يعد عنصر أساسي في سياسة الارتقاء العمراني , فان ضمن تحليلنا لهذه الفرضية ,ركزنا في دراستنا الميدانية على هذا العنصر لمعرفة دورهم من خلال الإجابة على الأسئلة كالأتي :

❖ إقدام سكان الحي على تقديم شكاوي حول نقائصهم , وهذا ما يدل على اهتمام السكان بنواقص الحي و تفاعلهم من اجل تحسينه و الحصول على حياة كريمة فيه .

❖ إن الهدف الأساسي للارتقاء هو تحقيق مناخ إسكاني أكثر موائمة للحياة , و من خلال الحالة المزرية التي تعاني منها المباني يمكن التخمين أن الإعانة المالية المقدمة في إطار السكن الهش و التي تشترط تحسين المظهر الخارجي للبنية على غرار محتواها , غير كافية و لا يمكن أن تغطي تكاليف الترميم . وبالتالي هذا التدخل لا يضمن سكن لائق للسكان , و لن يلبي نواقصه .

❖ غياب لجنة الحي يدل على افتقاد التنمية الثقافية و عمليات التوعية للسكان من اجل المحافظة على الحي و إدارته.

❖ يمكننا القول أن المسؤول الرئيسي وراء تدهور حي عبد المؤمن يرجع بالدرجة الأولى للجهات المعنية و ذلك لعدم تجاوبهم لشكاوي السكان و احتياجاتهم , أيضا إهمالهم لرأي السكان في أي قرار يخص تدخلهم على حيهم . الأمر الذي أدى إلى تمادي السكان و التدخل على مبانيهم بطريقة عشوائية أثرت بالسلب على طراز المعماري القديم للحي ,دون الاكتراث لأي قوانين أو عقوبات.

تطبيق عملية الارتقاء على حي

محمد المؤمن (الاقرافه).

4- النتائج المستخلصة:

بناء على الدراسة التحليلية لحي عبد المؤمن و من خلال قراءتنا و تحليلنا للفرضية , تمكنا من استخلاص مجموعة من النتائج كما يلي :

➤ من الجانب المعماري:

- الموقع الاستراتيجي الذي يحتله حي عبد المؤمن (لاقراف) وسط المدينة.
- قدم النسيج العمراني و مواد البناء مما أدى لتدهور الإطار الفيزيائي للمباني .
- تشوه المظهر الخارجي للمباني القديمة جراء تدخلات أصحابها عليها .
- الوضعية السيئة التي وصلت إليها المباني القديمة و التي تعاني من تشققات و التدهور
- غياب عملية الترميم للمباني القديمة التي تستدعي عملية الهدم .
- تعرضت المباني القديمة بالحي لأنواع عديدة من العوامل المؤدية لتدهورها , بالإضافة لتحولات كثيرة طرحتها متطلبات العصر الحديث تلبية لاحتياجات فرضتها طبيعة التطور لم تكن بنيتها الهيكلية و تكوينها العمراني مؤهلين للتأقلم مع هذه المعطيات .
- ظهور مباني النمط الحديث و التي أفقدت الحي هويته التاريخية المعمارية القديمة .
- بروز صورة بصرية مشوهة نتيجة انقطاع بين نسيج الحي القديم و كتلة الأبنية الحديثة .
- عدم تجانس و استمرار الواجهات العمرانية نتيجة تشييد بنايات بطابع معماري جديد وسط النسيج العمراني القديم .
- لا تتناسب المباني القديمة مع المباني الحديثة من حيث مواد البناء و الواجهات .
- تباين ارتفاعات الأبنية بين القديم و الجديد , مما يؤدي إلى إحداث خلل في الطابع العمراني و الشخصية المميزة للحي .

➤ من الجانب القانوني :

- من الجانب العقاري معظم السكنات بعقود ملكية خاصة .
- غياب المشاركة الشعبية , إضافة إلى إهمال رأي السكان حول التدخلات المقترحة للحي .
- غياب الرقابة القانونية لعمليات التدخل العشوائي للمباني .
- حاجة السكان للتوعية و إدراك لمسؤوليات تجاه المنطقة التي يعيشون بها .
- انعكاس ظاهرة التدهور على البيئة العمرانية و أثاره السالبة على مجال الدراسة , حيث أن محيط الدراسة يعاني من المشكلات العمرانية و البيئية و الاقتصادية و انعكاسه على المتطلبات الأساسية للسكان .
- التدخل العشوائي على المباني من قبل السكان الذي أدى إلى تشويه الواجهة المعمارية .

➤ من جانب العمراني :

- قدم قنوات الصرف الصحي و انسداد البالوعات و الأنابيب التجميعية بسبب تجمع النفايات.
- انعدام مواقف السيارات مما يحتم على السكان ركن سياراتهم على حواف الطرقات .
- تدهور الحالة الفيزيائية و الإنشائية للطرق الثانوية و الثالثة .
- ضيق الطرقات و الشوارع لا يتماشى مع التطورات العصرية خاصة مع استعمال اغلب السكان للحركة الميكانيكية .
- قلة الأعمال المتعلقة بالصيانة و التحديث لمختلف الشبكات .
- ضيق الأرصفة و تدهور حالتها خاصة منها أرصفة الشوارع الثانوية و الثالثة .
- قلة الإنارة العمومية بمختلف أرجاء الحي .
- النقص المسجل على مستوى تجهيزات التسلية و الترفيه , و في حالة وجودها فهي لا تستوعب كل الراغبين في استعمالها .
- غياب الأثاث الحضري بمختلف أنواعه .

5-تطبيق عملية الارتقاء على حي عبد المؤمن(لاقراف):**-تمهيد:**

على ضوء النتائج المتوصل إليها من خلال تحليل الفرضية , فان الدراسة تتمحور حول اختيار اقتراحات و توصيات قادرة على الرقي بالحي , و اقتراح مجموعة من الحلول تستجيب للهدف المسطر في بداية الدراسة ألا و هو الارتقاء بالحي إلى نسيج عمراني يعطي صورة واضحة لحي متكامل يتماشى مع السكان و احتياجاتهم .

و لذا فقد أفرزت الدراسة التحليلية للحي مجموعة من النتائج على عدة الجوانب فانه و لاقتراح حلول أكثر واقعية و فعالية , يجب التدخل على كل الجوانب المرتبطة بهذه النتائج و الأسباب الناتجة عنها .

5-1- التوصيات و الاقتراحات :

كمحصلة نهائية لهذه الدراسة فان هناك العديد من التوصيات التي يجب وضعها في الاعتبار عند الشروع في عمليات الارتقاء و التطوير للحي و هي بمثابة الحصيلة الفعلية من تحليل النسيج العمراني و المعماري ككل اجتماعيا و سكانيا و عمرانيا و اقتصاديا و هي في مجملها المؤشرات الرئيسية التي سوف تساعد أو تبرز استخدام سياسة الارتقاء العمراني للتعامل مع حي عبد المؤمن و النهوض به اجتماعيا و عمرانيا و كذلك اقتصاديا لخلق البيئة العمرانية الحضرية التي تكفل حياة كريمة للسكان .

➤ توصيات للسلطات المعنية :

للهيئات الرسمية اكبر اثر في مشاريع الارتقاء في أعمال التنسيق و التسهيلات كالاتي :

-الارتقاء بالمستوى الحضاري للسكان و العمل على مشاركتهم في ترقية المجتمع .

-اقتراح قرارات و تنظيمات و الضوابط العمرانية التي ترتقي بحي عبد المؤمن عمرانيا و خاصة القرارات الإستراتيجية التي تضمن الارتقاء بالحي إلى اعلي مستويات البيئة السكنية و مايلبي احتياجات السكان المختلفة .

-التعامل مع البيئة المتدهورة في الحي بأسلوب الارتقاء , و هو أسلوب شامل يتعامل مع هذا النوع من الأحياء المتدهورة من كافة النواحي العمرانية , البيئية , الاقتصادية و الاجتماعية تدريجيا لتحسين حالتها.

- إشراك السكان في وضع الحلول لتطوير المنطقة و الارتقاء بها عمرانيا عن طريق حملات التوعية و اللقاءات من قبل المختصين في التخطيط و ضرورة تشكيل لجنة من الحي تكون همزة وصل بين سكان الحي و الجهات المعنية ذات العلاقة بعملية التدخل . لذلك نلخص أن المشاركة المجتمعية تعتبر عامل قوي للارتقاء بالحي عمرانيا.
- التشاور و التجاوب مع السكان في أي عملية تغيير جديدة قد تؤثر على طبيعة الحياة المعتادة و معرفة آرائهم و توجهاتهم .
- من المهم استشارة السكان مبكرا بخصوص إمكانية التغيير الذي سوف يؤثر على جودة بيئتهم و نمط حياتهم قبل وضع المخططات و المبادرة فيها .
- منع القيام بأي تدخل من طرف السكان بدون رخصة إدارية.
- احترام آراء السكان و عاداتهم و ذلك بمحاولة تلبية متطلباتهم خلال إشراكهم في عملية التدخل .
- مراقبة تطبيق القوانين و التشريعات الخاصة بالبناء والإسكان في الأحياء القديمة بما يتناسب مع الحفاظ على الموارد الثقافية و الحضارية .
- إدراج بنود في مدونة التعمير لحماية النسيج العمراني العتيق أو التراث بصفة عامة.
- سن قوانين لمنع استغلال المساكن المهدة بالسقوط و إرغام مالكيها بالتدخل المستعجل قصد الإصلاح و الترميم , و من طرف الجماعات المحلية إذا تعذر الإصلاح من طرف المالكين .
- مساعدة السكان فنيا و ماليا للارتقاء بمساكنهم من خلال تقديم قروض مالية كافية لإصلاح و صيانة و ترميم مساكنهم و توفير الإرشاد الفني لعمليات الترميم .
- على البلدية حماية الطابع العمراني و إزالة مظاهر تشويه المباني من تمديدات الكهرباء و الهاتف و الصرف الصحي بطرق لا تؤدي إلى تشويه المباني .
- نشر المعلومات و إيجاد سياسات واضحة للاتصال ما بين المجتمع المحلي و الهيئات المشرفة على التدخل في الحي من اجل تعزيز المشاركة و التعاون .
- المراقبة والمتابعة الميدانية لكل عمليات الإنجاز لتفادي التجاوزات غير القانونية .

➤ توصيات خاصة بالجهات التخطيطية (مهندسين و مخططين) :

- العمل على تصنيف الأبنية من خلال إجراء المسوحات اللازمة للحصول على قاعدة بيانات شاملة تكون الأساس بعمل الدراسات و التدخلات على مستوى الحي .
- ضرورة الاستعجال في تحديد المباني التي تحتاج ترميم و صيانة قبل تفاقم الأضرار .
- الاعتناء بالمباني الأيلة بالسقوط و تدعيمها للحفاظ على الثروة الموروثة .
- هدم المباني ذات الحالة الإنشائية السيئة و تحسين الظروف المحيطة لها و معالجة مكانها بطريقة تتناسب مع المعايير و تخدم المحيط الاجتماعي لها .
- إخضاع عملية ترميم البنايات القديمة و تحسين الواجهات العمرانية للمهندس العمراني والمعماري .
- تنظيف واجهات المباني المطلة على الشوارع الرئيسية و منع الكتابة على الجدران .
- إعطاء طابع جمالي و مميز للمباني المطلة على الشوارع الرئيسية .
- البناء بتقنيات و مواد تتماشى مع نمط البناء التقليدي السائد في الحي .
- تحديد ارتفاعات المباني بالحي عن طريق إتباع سياسة عامة في تحديد الارتفاعات التي تضمن وضوح خط الأفق و الرؤية البصرية خاصة في الشوارع الرئيسية.
- الحفاظ على روح المكان من خلال التركيز على القيمة العمرانية و المعمارية كجزء أساسي في الحفاظ على أصالة المدينة .

➤ توصيات خاصة بالسكان :

- احترام القوانين الخاصة بالمباني و الحد من التدخلات العشوائية على البنايات.
- تشكيل لجنة خاصة بالحي للتواصل مع الجهات المختصة .
- إدراك السكان المسؤولية اتجاه المنطقة التي يعيشون فيها و التعامل وفق ذلك .
- التجاوب و التعاون مع قرارات السلطات المعنية .

-العناية بنظافة الحي و التعاون مع الجهات المسؤولة في تسهيل ذلك .

➤ توصيات عامة :

-توزيع عدد اكبر من الحاويات لرمي النفايات داخل الحي.

-توفير بيئة أمنة من خلال الاهتمام بالإضاءة و توفير عناصر السلامة في الطرقات و تنظيف البيئة و الاهتمام بمدخل المباني و طرقاتها و ممراتها .

-محاولة توفير مواقف سيارات في فضاءات قريبة من جزيرات السكنية للحي .

-إعداد مخطط يقترح مساحات الخضراء ومساحات اللعب داخل الحي .

توصي الدراسة في الختام بضرورة اعتبار أن البيئة الخارجية تعادل نفس المكانة التي تتمتع بها البيئة الداخلية للمسكن .

❖ خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل تم استخلاص مجموعة من الملاحظات النقدية التوضيحية لبعض جوانب الموضوع لتلخيص مجمل الأفكار الواردة في الدراسة .

حيث تم الاعتماد خلال دراسة الارتقاء العمراني لمجال دراستنا على تحري الموضوعية و الواقعية قدر المستطاع , انطلاقا من جمع المعطيات المتعلقة بالحي , ثم تحليلها و تفسيرها وصولا إلى وضع حلول و استنتاجات , مع الحرص على أن تكون منطقية قريبة من الواقع و قابلة للتجسيد تراعي كل الجوانب الاقتصادية , الاجتماعية و البيئية و العمرانية, حيث مست هذه التوصيات عدة جهات على المستوى الإطار المبني و غير المبني .

إن الارتقاء بإطار الحياة يستوجب منا التدخل لتحسين الإطار المبني و غير المبني في آن واحد , و تحسين الإطار المبني يستوجب منا المساس ب : تحسين الإطار الحر , تحسين الجانب النفسي و الاجتماعي , مشاركة السكان في عملية التدخل تساهم بشكل كبير في نجاح المشروع سواء كانت جمعيات أو مشاركات فردية أو غيرها .

و في الأخير نأمل أن تساهم العمليات المقترحة لو بصورة جزئية في إيجاد الحلول للمشاكل التي يعاني منها الحي , وجعله في حالة أفضل و قادر على تلبية الاحتياجات اليومية لسكانه و سكان المدينة , بالإضافة إلى جعله يواكب مختلف التطورات ,

- خاتمة عامة.

❖ خاتمة عامة :

تتسم انوية المدن القديمة بالتنوع الكبير من حيث الاختلاف و التشابه في خصائصها العمرانية و الطبيعية. و تتميز هذه المراكز (الانوية) بإمكانيات و مقومات فريدة, فهي ما تزال تنبض بالحياة الاجتماعية و تتمتع بالمقومات روحية و جمالية و بصرية مميزة. إضافة لتمثيلها الجذور التراثية لشكل و تكوين المدينة و إلى وضوح فكر و شكل النسيج العمراني بكل أبعاده و انعكاساته على البيئة الاجتماعية و الثقافية و الاقتصادية لهذه المجتمعات مؤثرا فيها و متأثرا بها.

و لكن على الرغم من ذلك تعاني هذه المراكز مشكلات تتباين فيما بينها تبعا للظروف المؤثرة على كل مركز و قد كان للمتغيرات السياسية و الاقتصادية التي مرت بها الدول النامية سلبياتها على هذه المراكز حيث تحولت مراكز المدن إلى مناطق موبوءة و أصبحت لا تلبي متطلبات العصر الحالي إضافة إلى فقدانها قيمتها التاريخية و الثقافية و الاجتماعية , ما سيقودها في نفس الوقت إلى مشاكل بيئية و اجتماعية تشكل أعباء كثيرة على المدينة .

و كسائر الدول النامية مراكز المدن الجزائرية القديمة كان لها نصيب من هذه المتغيرات حيث عانت من عدة إشكاليات في التأقلم مع واقع المدن المعاصرة , و في ظل التحولات السريعة التي تشهدها هذه الأخيرة هذه الإشكاليات أنتجت واقع حضري و معماري معقد اثر على المجال الحضري ككل في ظل الحاجيات و المتطلبات المتزايدة لسكان, الأمر الذي أصبح يشكل ضغطا كبيرا على الانوية و ما زاد من تفاقم الوضع التدهور الذي يشهده الإطار المبني كل هذه العوامل أفرزت صورة سلبية على الانوية القديمة و صراع لهذه المراكز بين العصرية و الحفاظ على الإرث المعماري .

و (مركز) نواة مدينة برج بوعريريج -حي عبد المؤمن- كغيره من الانوية القديمة على المستوى الوطني يعاني من عدة إشكاليات , إذ يشهد تدهورا و ضغط كبير على مجاله المعماري و العمراني.

و ما زاد من تعقيد هذه الإشكالية حالة المباني المتدهورة و غياب الصيانة و الترميم لها و لواجهاتها المعمارية , الأمر الذي أفرز صورة سلبية عن مركز المدينة من الناحية المعمارية, و لعل ابرز الإشكاليات و الصعوبات التي يواجهها حي عبد المؤمن هو التهاون و الاستهتار و التهميش من قبل السلطات المعنية.

ولذا في ظل تردي هذه الأوضاع العمرانية و الاجتماعية التي يشهدها حي عبد المؤمن, كان لابد من البحث عن إستراتيجية فاعلة و متكاملة تسعى للارتقاء بالبنوي العمرانية و الاجتماعية و الاقتصادية له و الحفاظ عليه .

و هذا ما دفعنا إلى انتهاج و تبني إستراتيجية الارتقاء العمراني بغرض الارتقاء به و إدماجه في المحيط الحضري .

فهي إستراتيجية تشمل عدة تدخلات عمرانية مختلفة و ترتقي بكافة الجوانب الاجتماعية , الاقتصادية , العمرانية التي تمس الحي بصدد إعطائه روح جديدة في إطار الحفاظ على طرازه المعماري .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً : المراجع باللغة العربية:

I. المؤلفات العامة:

1. فاروق حسني , أسس و معايير التنسيق الحضاري لمراكز المدن , 2010.
2. عبد الباقي إبراهيم و شركاه , دلائل التخطيط العمراني, مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية .
3. أبو حرب , محمد خير . المعجم المدرسي , 1985 , الجمهورية العربية السورية , وزارة التربية , الطبعة الأولى .
4. الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن , 1986 , إعداد مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية , مطابع دار الشروق , القاهرة.
5. إبراهيم, عبد الباقي. المدخل للارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة , 1986, ندوة الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن, مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية , مطابع دار الشروق, القاهرة .
6. عبد الباقي أبو كبير , مداخلة الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة , 1986.
7. د. محمد عبد الفتاح, احمد العيسوي, الارتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة, كلية الهندسة, جامعة الفيوم.

II. البحوث والدراسات

1. بالطيب خولة , الارتقاء العمراني في المناطق العشوائية لمدينة خنشلة, مذكرة تخرج , 2017.
2. أسامة, بسمة, الارتقاء العمراني للبيئة السكنية المتدهورة , رسالة ماجستير غير منشورة , قسم الهندسة المعمارية الجامعة التكنولوجية, 2012.
3. ريهام محمود فارس , إستراتيجية الارتقاء بالبلدات التاريخية القديمة , رسالة لنيل درجة دكتورا في تخطيط المدن, جامعة دمشق , 2014.

4. لفاح,ماهر,نحو التنمية المستدامة للتراث العمراني في المركز التاريخي لمدينة دمشق,بحث مقدم إلى ندوة التراث العمراني في المدن العربية بين المحافظة و الأصاله,حمص,سوريا,(27-24)أيلول,2001
5. مهدي محمد, التكامل الحضري في المراكز التاريخية, أطروحة ماجستير ,الجامعة التكنولوجيا ,قسم الهندسة المعمارية .
6. نعمات محمد نظمي , الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة , رسالة ماجستير في كلية العمارة , جامعة عين شمس ,القاهرة ,1993.

.III .المقالات :

1. إبراهيم جواد آل يوسف, بسمة أسامة محمد علي ,الارتقاء العمراني للبيئة السكنية المتدهورة,مجلة العمارة و التخطيط الرياض,2015.
2. المجلة العراقية للهندسة المعمارية , المجلد 29العددان 3-4 سنة 2014 .
3. مجلة المخطط و التنمية, العدد 24سنة 2011.
4. د.م. عماد المصري :الارتقاء بالبيئة العمرانية في مدينة حمص القديمة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، العدد الثاني، 2014 .
5. شيماء حمد و صبي جبر : آليات تحقيق الاستدامة الاجتماعية في البيئة الحضرية التقليدية, مجلد 17, العدد الثالث مجلة الهندسة , 2011.

الملاحق

إتقان المسح العام
 ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
 بطاقة التحقيق العقاري
 FICHE D'ENQUETE FONCIERE
 ملكية: خاص عام بلدية

Wilaya : ولاية
 Commune : بلدية
 Lieu dit : المكان المعلوم
 Nom de l'immatriculé : اسم المالك
 Numéro de section : رقم القسم

الاسم واللقب أو اسم الشارع ملكة للمالك الذي يملكه في مسج المسح
 (nom et prénom ou rasol, sohar
 du propriétaire foncier) :

Nom de l'Etat de propriété : وسم هيئة الملكية		Nom de la commune : اسم البلدية	
.....

الطبيعة القانونية و أصل الملكية
 1- NATURE JURIDIQUE & ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ

الطبيعة القانونية الحالية و مراجع المسح أو التوثيق
 (1) NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET RÉFÉRENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES

ملكية خاصة BEN NEKOU PROPRIÉTÉ PRIVÉE	Individual	<input type="checkbox"/>	Contexte	<input type="checkbox"/>
	على المبرور En indivision	<input type="checkbox"/>	غير متنازع عليها Non Contesté	<input type="checkbox"/>
الملكية البلدية BEN NEKOU PROPRIÉTÉ PUBLIQUE	البلدية Etat	<input type="checkbox"/>	خاص Privé	<input type="checkbox"/>
	ولاية Wilaya	<input type="checkbox"/>	بلدية Commune	<input type="checkbox"/>
ملكية وقف PROPRIÉTÉ WAKF	خاص Privé	<input type="checkbox"/>	بلدية Commune	<input type="checkbox"/>
	عام Publique	<input type="checkbox"/>		

أصل الملكية
 (2) Origine de la propriété

هل هو المبرور أو المبرور سابقا للإسراء العقاري أم لا
 (3) proprio a été contesté ou annulé en vertu de la prescription foncière (2)

Homologué غير مسجلة Non Homologué

اسم المبرور السابق أو أصل المبرور
 nom de l'ex-Dominus antérieur de situation (2)

رقم المبرور (في حالة عدم وجود 2 مبرورين متتبعين)
 N° du groupe (lorsqu'il n'existe qu'un seul numéro existant)

نوع المبرور : أرض قديم للملكية قديم للملكية العامة ملك عام ملك بلدية ملك

Nature du groupe : Arbre Citoyenneté Domania Domaine Public Meek

رقم التحقيق العقاري
 Numéro de l'enquête foncière :

أو رقم التحقيق العام
 ou Numéro de l'enquête foncière

رقم المنطقة N° de la section	رقم المبرور N° du groupe	التمسك بالملكية Tenue foncière (Noms et N° de l'Etat)

المصدر: مديرية مسح أراضي ولاية البرج

ولاية :

المحافظة العقارية
ب
WILAYA DE
CONSERVATION FONCIERE DE

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

N° : 04
وزارة المالية
المحافظة العقارية
الولاية
الرقم المميز
1

بلدية :
المنطقة :
الحى : عبد المؤمن
المكان المذكور :
الشارع والرقم :
قسم : 4.2
مجموعة ملكية رقم : 103
سعة المسح : 4.106
رقم القطعة :
Eventuellement احتمالياً

ملاحظات هامة

- 1 - لا يمكن للفقود الرضائية والإتفاقيات المتعلقة من طرف مالك العقار أن تكون موضوع إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا دفتر و يمكن أن يتخذ الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجز و عليه فلا يعتبر هذا دفتر تاماً إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التظابق بوقوع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك يمكن تسليم شهادة التظابق مجاناً في أية فترة
 - 2 - عندما يسحب الأطراف بفاترهم يتطلب منهم أن يحققوا صحة التثبيرات المتوط بها
 - 3 - لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا شهِر فعلياً في البطاقة العقارية
- يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تاشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو تزج المخطط الملحق به و إلا تعرضت للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير

OBSERVATIONS IMPORTANTES

- 1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.
Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation dudit livret.
En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.
Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à toute époque.
- 2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.
- 3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.
Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de désindiquer le plan y annexé.

II - PROPRIETE

ملاحظات OBSERVATIONS	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE		تعين المالك
	حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	IDENTITE	موية
كلىة	حزاني كمال الاهلية	[Redacted]	المولود ببارك حنيت في: 1967.08.08
	ح. ك. أ. ص.	[Redacted]	المولود بالمرح في: 1983.09.01
		[Redacted]	المولود جنينه المنصر في: 1972.01.30

ملكية . II

FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE	إجراءات وثيقة منشئة أو نافذة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية	إشهارات PUBLICATIONS		
		تاريخ Date	حجم Volume	تريفة Case
489	في: 2000.05.09 - حجم: 04 - رقم: 489	09	02	508
	إجراء أولي الترتيب والسجل العقاري	05		
	حجر: 377 رقم: 100	28	36	3489
	شتر في: 2007.06.26 - أستاذ بجزيرة مرفوق بالمرح التميم: 2000.000.000.000 دج	07		
		2007		
	حجر: 371 رقم: 29 - 2009.02.15	15	39	1293
	هبة في: 2009.1.29 - الأستاذ	02		
		2009		
	التعويض: 100,000,000 دج			

الجمهورية العربية السورية
ولاية بروج بوعربيدج
المحافظة العقارية
بروج بوعربيدج

شهادة ترقيم عقاري مؤقتة

إن المحافظ العقاري بروج بوعربيدج الموقع أثناءه، يشهد بأنه تنفيذاً للمادة 14 من المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتسم بالمرسوم التشريعي رقم: 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 قد تم إتخاذ إجراءات الترقيم العقاري المؤقت للعقارات المعنية أسفله بالجدول و الواقعة ببلدية بروج بوعربيدج.

المساحة	المساحة		مجموعة الملكة	القسم	المكان العسري	إسم و لقب وتاريخ مولد الملاكين
	أر	هـ				
60	01	10	02	42	شارقة سكنية منقح عبر لوانت سابق بيل المنسوخ بها من 04 فرق - مائة.	في 1944 ح، 44، 43، 45 رحيلبي حيوة بنت لوانت المشورة بالبروج في 1959

تفيد في إيداع حجم رقم الرسم المسند
ملاحظة:

إن هذه الشهادة تكون لصالحها جميع حقوق الملكية
ما عدا حق التنوير أو التصرف -
- ترقيم مؤقت لمدة سنتين (02).
16 أماري 2007

المحافظة العقارية
بروج بوعربيدج



VI تاشيرة التصديق

(تسليم - مستوى - مطابقة)

**VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)**

LIVRET DELIVRE LE 09 MAI 2000
دفتر مسلم في
من المحافظ العقاري بتسليم المادة 13 من المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتسم بالمرسوم التشريعي رقم: 123/93 المؤرخ في 1993/05/19
(إمضاء وخاتم)

24 جوان 2007

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHER
دفتر مصدق عليه و موافق تطابقية
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء وخاتم)

المحافظة العقارية
بروج بوعربيدج



الملحق رقم: 02



مكتب الدراسات في الهندسة
المعمارية و التعمير



ولاية : برج بوعريريج .

دائرة : برج بوعريريج

بلدية : برج بوعريريج

عمارة طبي مقابل بلدية

برج بوعريريج

تقرير الخبرة التقنية + تعهد

خاص بطلب رخصة الهدم-

* بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 - المؤرخ في 25 جانفي 2015 .

* طبقا للمادة 70-71-72 من الفصل الرابع منه .

- نحن السيد : **....** - مهندس معماري معتمد - صاحب مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية و التعمير

الكائن ب : **.....** مقابل بلدية - برج بوعريريج .

- وبطلب من السيدة : **.....** ومن معها . قمنا بزيارة ميدانية للملكية الكائنة ب :

حي عبد المؤمن شارع أ. ب رقم 17 قسم 63 مجموعة ملكية رقم 52 بلدية برج بوعريريج

- بعد الزيارة لاحظنا بان العقار ه و بناية سكنية ط+ 0 :

*البناية السكنية تحتوي على : مطبخ . غرفة . قاعة استقبال . مرحاض . ساحتين

- حيث تقدر مساحتها الإجمالية ب : **120.00 م²**

و عليه يمكننا القيام بعملية الهدم وه ذا بعد الحصول علي رخصة الهدم طبقا للتشريع المعمول به.

1/ عرض أسباب إجراء عملية الهدم :

الأسباب التي أدت إلى هدم البناية هي .

أ / إعادة النمط المعماري لها

ب / قدم البناية..

2/ كانت البناية تحتوي علي ما يلي :

مطبخ . غرفة . قاعة استقبال . مرحاض . ساحتين

3/ حجم أشغال الهدم : هدم كلي

شكل المبني : غير منتظم

المساحة القابلة للهدم : 52.30 م²

4/ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره :

.إعادة بناء العقار حسب القوانين و التقنيات المعمول بها .

5/ شروط الهدم المتوقعة :

تكون طريقة الهدم يدوية مع المحافظة علي المباني المجاورة و إعلام المصالح المعنية (البلدية و الحماية المدنية .. الخ)

و الالتزام بـ :

- يجب إخلاء العقار من السكان إن وجدوا قبل البدء في عملية الهدم .
- يجب قطع شبكة الكهرباء و الغاز الماء .
- يجب إحاطة البناية بحزام واقوي و آمني دون إحداث خلل بحركة المرور و الراجلين .
- لا يسمح باستعمال المتفجرات .
- احترام البنايات المجاورة.
- الهدم يبدأ من الأعلى إلى الأسفل و من اليمين إلى اليسار .
- الجدران المجاورة تبقى في الأخير و تكون بطريقة يدوية مع المحافظة على البنايات المجاورة .
- يجب إخراج الحطام ونقله إلى الأماكن المخصصة للتفريغ و كذلك تنظيف المساحة المعنية بالهدم .
- الهدم لا يكون إلا في أوقات العمل .

6/ الحدود : (حسب مخطط مسح الأراضي)

الجنوب : ممر

الشمال : القطعة رقم 51.

الغرب : القطعة رقم 50

الشرق : طريق.

حرر بيرج بوعريريج في : 04 / 07 / 2018

إمضاء المالك :

المهندس المعماري :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة مقابلة خاصة بالمصالح العمومية

المصلحة التقنية للبلدية - مكتب دراسات - مديرية أملاك الدولة

الموضوع: الارتقاء العمراني و تطبيقاته في أحياء انويه المدن -حي عبد المؤمن (لاقراف)

-برج بوعريريج (نموذجا)

ملاحظة: هذه الاستمارة لغرض بحث علمي، من فضلكم الإجابة بكل جدية وشفافية.

المصلحة: الوظيفة في المصلحة:

1- هل قمتم بمسح ميداني (مقابلات شخصية مع السكان) لمعرفة و تحديد احتياجات

المستعملين و انشغالاتهم داخل الحي؟ نعم لا

2- هل قمتم بإشراك السكان في وضع مخطط التدخل على حيهم؟

نعم لا

3- هل قمتم برصد التغيرات التي قام بها السكان على الحي ؟ نعم لا

4- ماهي الإجراءات المتخذة من طرف مؤسستكم ضد هذه التغييرات ؟

.....
.....

5- هل عرف الحي أي تدخلات من اجل تحسينه و كيف هذه التحسينات و هل كان لها اثر عليه ؟ نعم لا

.....
.....

6- هل تقومون بعمليات تحسيسية للمواطن من اجل المحافظة على الحي ؟

نعم لا

.....
.....

7- هل تعتبرون أن تدهور الفضاء الحضري للحي من مسؤولية السكان ؟

نعم لا

.....
.....

وفي الأخير نقبلوا منا فائق التقدير والاحترام

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة مقابلة خاصة بسكان حي عبد المؤمن (لاقراف)

الموضوع: الارتقاء العمراني و تطبيقاته في أحياء انويه المدن -حي عبد المؤمن(لاقراف)

-برج بوعريريج (نموذجا)

ملاحظة: هذه الاستمارة لغرض بحث علمي، من فضلكم الإجابة بكل جدية وشفافية.

1- هل تقومون بتقديم شكاوي عن نقائص الحي إلى السلطات المحلية ؟

نعم لا

.....
.....

2- هل المبلغ المالي المقدم من قبل السلطات كان كافي لترميم مسكنك ؟

نعم لا

.....
.....

3- هل تفضل أن يكون ترميم و إصلاح مسكنك تحت إشراف و رقابة مختصين ؟

نعم لا

4- ما سبب تدخلات العشوائية التي قمت بها على مستوى مسكنك و هل فادت بالعرض ؟

4- هل لديكم لجنة خاصة بالحي؟ نعم لا

5- في رأيك هل السلطات تقدم مساعدات لمعالجة مظاهر تدهور الحي ؟

6- حسب رأيك ما السبب وراء الحالة المتدهورة لحي عبد المؤمن ؟

السكان إهمال السلطات أسباب أخرى

وفي الأخير تقبلوا منا فائق التقدير و الاحترام

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE

DECISION COLLECTIVE D'OCTROI DE L'AIDE POUR LA REHABILITATION

N°.....DU.....

Le wali de la Wilaya de

- Vu le décret présidentiel n°.....duportant nomination de M.....en qualité de Wali de la Wilaya de.....,
- Vu le décret exécutif n°94-218 du 23 Juillet 1994 modifié, fixant les modalités de fonctionnement du compte d'affectation spéciale n°302.050 « Fonds national du logement » ;
- Vu le décret exécutif n°94-308 du 04 Octobre 1994 portant modalités d'intervention de la Caisse Nationale du Logement (CNL) en matière de soutien financier des ménages ;
- Vu l'arrêté interministériel du 13 Septembre 2008, définissant les modalités d'intervention de la Caisse Nationale du Logement (CNL) en matière de soutien financier des ménages;
- Vu l'arrêté du Wali n°.....du.....portant définition du périmètre d'intervention ;
- Vu les études de diagnostic technique ;

DECIDE

Article 1 : une aide de l'Etat pour la réhabilitation d'un montant de :

- [EN LETTRES].....
...Dinars
- Soit [EN CHIFFRES]DA est accordé aux occupants (liste Jointe) de(s) l'immeuble(s)
n°.....sis à :
.....

Article 2 : l'aide financière de l'Etat visée à l'article 1 est destinée exclusivement à la réhabilitation de(s) l'immeuble (s) cité (s) ci-dessus.

Article 3 : - L'Opérateur est tenu de formaliser son dossier et d'engager les travaux du projet objet de la présente décision au plus tard deux (2) mois après la date de notification de la présente décision

Article 4 : les modalités de libération de cette aide sont précisées dans le cahier des charges qui sera passé entre l'opérateur, la Caisse Nationale du Logement, et la Direction du Logement d'Alger

Fait à , le

Le Wali

Copie à :

- CNL
- L'Opérateur

ANNEXE A LA DECISION COLLECTIVE N°-----/-----/DU -----

LISTE DES BENEFICIAIRES DE L'AIDE A LA REAHABILITATION

PERIMETRES.....COMMUNE DEWILAYA DE

.....

IMMEUBLE (S) N°.....SIS

A.....

	Nom	Prénoms	Date de naissance	Lieu de naissance	sexe	Fils de	E t d e	N° logt	Statut d'occu pant
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
N									

- Statu d'occupant :
 - Locataire
 - propriétaire
 - autre

ANNEXE 02

EUQINHCET EHCIF

1-IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE :

ADRESSE

CITE ABD EL MOUMEN

COMMUNE

BBA

DAIRA

BBA

TYPE : INDIVIDUEL

SEMI COLLECTIF

LECTIF

2- PROPRIETAIRE :

-Monsieur (Madame) :

-NE (E) le

mmune

A

BBA

-FILS (Ile) de

de

3- SITUATION DE L'IMMEUBLE :

-Surface Habitable

2074207

150 M²

- Nombre de niveau

R+0

-Constat sommaire sur les pathologies ou état de l'immeuble :

Le Directeur du Logement, signataire de la présente fiche Technique, certifie exactes toutes les informations portées et s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions y contenues

Fait à BBAle

VISA DU BET

VISA DU D

ANNEXE 03

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE

DECISION D'OCTROI DE L'AIDE POUR LA REHABILITATION

N°.....DU.....

Le wali de la Wilaya de

- Vu le décret présidentiel n°.....du portant nomination de M.....en qualité de Wali de la Wilaya de.....;
- Vu le décret exécutif n°94-218 du 23 Juillet 1994 modifié, fixant les modalités de fonctionnement du compte d'affectation spéciale n°302.050 « Fonds national du logement » ;
- Vu le décret exécutif n°94-308 du 04 Octobre 1994 portant modalités d'intervention de la Caisse Nationale du Logement (CNL) en matière de soutien financier des ménages ;
- Vu l'arrêté interministériel du 13 Septembre 2008, définissant les modalités d'intervention de la Caisse Nationale du Logement (CNL) en matière de soutien financier des ménages ;
- Vu la demande d'octroi de l'aide présenté par le postulant ;
- Vu la fiche technique ;
- Vu le procès-verbal de la réunion en date dudu comité ad-hoc de wilaya.

DECIDE

Article 1 : une aide de l'Etat pour la réhabilitation d'un logement, d'un montant de :

- [EN LETTRES].....Dinars
- Soit [EN CHIFFRES]DA est accordée à :
- [NOM & PRENOM DU BENEFICIAIRE].....
- Né (e) leà.....
- Fil (le)s deet de.....
- Adresse de la propriété à réhabiliter [LIEU-DIT, COMMUNE,] DAIRA].....

.....
.....

Article 2 : l'aide financière de l'Etat visée à l'article 1 est destinée exclusivement à la réhabilitation du logement cité ci-dessus.

Article 3 : – Tout autre usage qui en serait fait entraîne le remboursement immédiat par le bénéficiaire, de la totalité des montants perçus, sans préjudice des sanctions et poursuites judiciaires auxquelles il s'expose par ailleurs.

Article 4 : – le bénéficiaire est tenu de formaliser son dossier et d'engager les travaux du projet objet de la présente décision au plus tard deux (2) mois après la date de notification de la présente décision.

Article 5 : les modalités de libération de cette aide sont précisées dans le cahier des charges qui sera passé entre le bénéficiaire la Caisse Nationale du Logement, et la Direction du Logement .

Article 6 : la constatation de l'état d'avancement des travaux est sanctionnée par procès-verbaux dressés par le bureau d'études et visés par les services techniques de la Direction du Logement.

Fait à

, le Le Wali

Copie à :

– DL

– Bénéficiaire

