

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الهندسة المعمارية، عمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبين: . صدوقي عبدالنور

. صولي كريم

تحت عنوان

سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة بين النجاح والإخفاق بمدينة

المسيلة \_ دراسة حالة حي 1000 مسكن بالمنطقة السكنية الحضرية

الجديدة 1 .

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الاستاذ: قارة عبد الحميد
مشرفا و مقرا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الاستاذ: بركات زين العابدين
مناقشا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الاستاذ: أوذينة فاتح

السنة الجامعية: 2018/2017



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الهندسة المعمارية، عمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبين: . صدوقي عبدالنور

. صولي كريم

تحت عنوان

سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة بين النجاح والإخفاق بمدينة

المسيلة \_ دراسة حالة حي 1000 مسكن بالمنطقة السكنية الحضرية

الجديدة 1 .

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الاستاذ: قارة عبد الحميد
مشرفا و مقرا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الاستاذ: بركات زين العابدين
مناقشا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الاستاذ: أوذينة فاتح

السنة الجامعية: 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الإهداء

### بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وصلي اللهم وبارك على نبينا محمد عليه افضل الصلاة والسلام وبعد

❖ في الابدائ اهدي عملي هذا الى سيدة النساء ،الى التي تحمل احق كلمة نطق بها اللسان، **"أمي"**

"الشريفة"

❖ الى من ضحى ولا يزال بالغالي والنفيس ليشهد تفوقى ونجاحي وتتويجي بشمرة هذا العمل ،اهديك كل ما وصلت

"عبدالقادر"

اليه **"ابي"**

❖ الى هديتين ربانيتين اكرمني الله بهن ، اختي وكل ما املك **"ليندة، زهية"** كما لا أنسى ابناهم **"اسراء، معاذ،**

**مرام، محمد امين** وازواجهم **"محمد ويحيى"**.

❖ الى اربعة يجمعني بهم الاسم والروح اخوتي **"ياسين ، اكرم ، ايمن ، محمد"**

❖ الى حبيبة القلب جدتي حفصها الله **"الحاجة طاوس"** وعمتي اطال الله عمرها **"عائشة"**

الى الاستاذ الكريم الذي عمل معنا الى ان اكملنا هذا العمل المتواضع **"بركات زين العابدين"** بالأخص وكل اساتذة معهدنا

الى من تجرعت رفقته مر اخراج هذا العمل ، ومن سننال معا ثمار ما عملنا من اجله رفيقي العزيز **"كريم صولي"**

الى اخوة لاقتنا بهم الصدق فصاروا احبة واخص بالذكر **"جهد، لعربي، مليك، سيف، نونو، النوي، خيرو، بلال، سمير، امين،**

**خليفة، باسط، قتيبة، ياسين، محمد، جليل، ايمن، لطفي، إسماعيل، خالد، موحه ، الوسة، بلال، لحاج، سليم، التودي"** الى كل

من عرفناهم بصدفة لعبة طالما جمعتنا ليالي طوال وخاصة اولاد **270**

الى احبة من بني جلدتي **"محمد، عادل، بلال، عزيز، علي، عبدو، بدرو، زروق، كبريسة، فضيل، عبد القادر، عبدالرحمن"**

الى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية خاصة دفعة **2018** و الى كل من يسعه قلبي ولم تسعه ورقتي ولم يذكره قلبي

اهدي ثمرة عملي .

عبدو

# الإهداء

بدأنا بأكثر من يد وقاسينا أكثر من هم وعانينا الكثير من الصعوبات وها نحن اليوم والحمد لله

نطوي سهر الليالي وتعب الأيام وخلصنا مشوارنا بين دفتي هذا العمل المتواضع .

إلى منارة العلم والإمام المصطفى إلى الأمي الذي علم المعلمين إلى سيد الخلق إلى رسولنا

الكريم سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

إلى النبيوع الذي لا يمل العطاء إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها إلى والدي

العزيزة ( صيفية )

إلى من سعى وشقى لأنعم بالراحة والهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في طريق

النجاح الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر إلى والدي العزيز- ( الشريف )

إلى من حبههم يجري في عروقي ويلهج بذكرهم فؤادي إلى أخواتي (فاتح ، منار، نجيب، بثينة ، حفيظة ، قيس)

إلى من أرى التفاؤل بعينه .... والسعادة في ضحكت إلى شعلة الذكاء والنور إلى الوجه المفعم

بالبراءة ( قيس )

إلى من سرنا سوياً ونحن نشق الطريق مع أ نحو النجاح والإبداع إلى من تكاتفنا بدأ بيد ونحن

نقطف زهرة تعلمنا إلى كل أصدقائي وزميلاتي.

( عبدو ، جهاد ، العربي ، مالك ، سيف ، نورالدين ، خيرو ، بلال ، النوي ، امين ، قوتبية ، التودي ، وليد ، صدام ، فيصل ،

موسى ، عبد الله ، زينو ، عماد ، سمير ، علي ، جلال ، راضية ، ظريفة ، سارة ، ياسمين ، حنان ، لميس ، بسمة ، باية ، وكل

طلبة ماستر 2 معهد تسيير التقنيات الحضرية )

إلى من علمونا حروفا من ذهب وكلمات من درر وعبارات من أسمى وأجلى عبارات في العلم إلى من صاغوا لنا علمهم حروفا ومن

فكرهم منارة تنير لنا سيرة العلم والنجاح إلى أساتذتنا الكرام.

كريم

# شكر و عرفان

ننقدم بقلب شاكر ونفس خاضعة لله تعالى، الذي أنعم علينا بالتوفيق لإتمام هذه المذكرة.  
إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك... ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك...  
ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك... ولا تطيب الجنة إلا برويتك.

وتطبيقاً لقوله صلى الله عليه وسلم: " من لم يشكر الناس لم يشكر الله ومن أسدى إليكم  
معروفا فكافئوه فإن لم تستطيعوا فادعوا له. "

قبل أن نمضي نقدم اسمى آيات الشكر والإمتنان والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس  
رسالة في الحياة... إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة... إلى جميع اساتذتنا الأفاضل  
وأخص بالذكر الأستاذ: **بركات زين العابدين** الذي نقول له بشراك قول رسول الله صلى  
الله عليه وسلم:

"إن الحوت في البحر، والطير في السماء، ليصلون على معلم الناس الخير."

كما أننا نتوجه بشكر خاص إلى كل من ساعد على إتمام هذا البحث وقدم لنا العون ومدنا يد  
المساعدة وزودنا بالمعلومات اللازمة لإتمام هذا البحث

إلى كل عمال وعاملات المكتبة دون إستثناء وإلى كل عمال المعهد بصفة عامة.

إلى كل من قدموا لنا المساعدات والأفكار والمعلومات، ربما دون يشعروا بدورهم بذلك فلهم منا  
كل الشكر.

\*عبدالنور\* كريم

## المخلص:

الى يومنا هذا والسكن الجماعي يعاني الوضع الكارثي وجل المشاكل سواء على مستوى الفضاء الداخلي او الفضاء الخارجي ، رغم احتوائه لأكبر عدد من السكان ومساهمته في تنمية طاقة استيعاب المدينة.

لذا جاءت المناطق الحضرية السكنية في إطار السياسة السكنة في الجزائر بهدف القضاء على أزمة السكن الحادة مما اضطر الدولة لإنشاء احياء للسكن الجماعي دون مراعاة احتياجات السكان الاخرى، الشيء الذي خلف تجمعات للنوم فقط متدهورة الفضاءات لا تتماشى ومتطلبات السكان ، وهو ما تتطلب منا في بحثنا هذا الوقوف على دراسة مدى اخفاق او نجاح هذه

السياسة ، وبالتالي الوصول الى تحديد المشاكل واحتواءها بهدف تفاديها مستقبلا .

الكلمات المفتاحية :

السياسة السكنية ؛ ؛ أزمة السكن ؛ السكن الجماعي ؛ الاسكان

## :Abstract

To this day collective housing is suffering a catastrophic situation and most problems. both at the level of interval space or outhur space despitethe fact that contains a number of residents and its contribution to the development of the capacity of the city.

So urban urbanism areas come a pot of the housing policy in Algeria inorder to eliminate the acute housing crisis which forced the state to establish a revival of collective housing without taking into account the needs of the outhur populations the thing behind the residential

Complexes to sleep only witch there spaces are degraded and not inline with population requirmentes and this is what has prompted us to consider ti study

The extent of failure or success of this policy , and this to identify problems and contain them in order to avoid them in the future .

Key words :

Residential policy , urbain areas , housing crisis , collective housing .

# فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
I	الاهداء 1
II	الاهداء 1
III	التشكرات
IV	الملخص
V	فهرس المحتويات
XII	فهرس الجداول
XIV	فهرس المخططات
XV	فهرس الاشكال
V	فهرس الصور
	مدخل عام
3	مقدمة عامة
4	الإشكالية
5	الفرضيات
5	اهمية الموضوع
5	اهداف الدراسة
5	مبررات اختيار الموضوع
6	اسباب اختيار منطقة الدراسة
6	منهجيات البحث
7	الوسائل المستعملة
8	هيكلية البحث
10	الباب الاول : انعكاسات السياسة السكنية في الجزائر على مدينة المسيلة
10	مقدمة
11	الفصل الأول : السياسة السكنية في الجزائر و انعكاساتها



11	تمهيد
11	المبحث الأول : مفاهيم و مصطلحات
11	اطار الحياة
11	التدهور
12	تدهور اطار الحياة
12	الفضاء العمراني الخارجي
12	الفضاء المبني
12	التحسين
12	تحسين اطار الحياة
13	المبحث الثاني : السياسة السكنية في الجزائر
13	مفهوم السياسة السكنية
13	1- السياسة السكنية قبل سنة 1990
13	1-1 السكن الاجتماعي
14	2-1 الترقية العقارية
14	3-1 سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN)
15	4-1 التخصيصات ( التجزئة )
16	2- السياسة السكنية بعد سنة 1990
16	2-1- السكن الاجتماعي الايجاري
17	2-2- السكن الترقوي
18	2-3- السكن التساهمي
19	2-4- البيع بالإيجار
19	3- الهيئات المتدخلة في إنجاز السكن
19	أ - الصندوق الوطني للسكن (CNL)
20	ب - الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن ( AADL )
20	ج - الديوان الوطني للترقية و التسيير العقاري ( OPGI )
22	الفصل الثاني : الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة
22	تمهيد
22	تقديم مدينة المسيلة



22	1- الموقع الجغرافي لبلدية المسيلة
22	2- موقع مدينة المسيلة
	المبحث الأول : الدراسة الطبيعية و السكانية
23	أولاً: الدراسة الطبيعية
24	1- المظهر الجغرافي
24	1-1- الارتفاعات
25	1-2- الانحدارات
25	1-3- المعطيات الجيولوجية
25	2- عناصر المناخ
25	2-1- المناخ
25	2-2- الحرارة
26	2-3- التساقط
27	2-4- الرياح
28	ثانياً: الدراسة السكانية والسكنية
29	1- توزيع الكثافة السكانية و السكانية في المدينة
29	1-1- توزيع الكثافة السكانية
30	1-2- توزيع الكثافة السكانية
31	2- مراحل تطور عدد السكان و الحظيرة السكنية لمدينة مسيلة
32	المبحث الثاني : الدراسة العمرانية
33	1- مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة
33	1-1- المرحلة الأولى (مرحلة النشأة)
33	1-2- المرحلة الثانية (مرحلة الأتراك 1500م/1841م)
33	1-3- المرحلة الثالثة (المرحلة الاستعمارية 1841م/1962م)
33	1-4- المرحلة الرابعة (ما بعد الاستقلال 1962م/1975)
33	1-5- المرحلة الخامسة (مرحلة ما بين 1975م/1986م )
34	1-6- المرحلة السادسة ( 1986م/2003م )
34	1-7- المرحلة السابعة (المرحلة بين 2003م/2018م )
35	2- اتجاهات التوسع



36	3- القطاعات في المدينة
37	4- المحاور الرئيسية المهيكلية للمدينة
37	4-1- الطرق الوطنية
38	4-2- الطرق الولائية
38	4-3- السكة الحديدية
39	5- التجهيزات
41	6- الشبكات التقنية
41	6-1- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب
41	6-2- شبكة الصرف الصحي
41	6-3- صرف مياه الأمطار
41	7- الطبيعة القانونية للعقار
42	7-1- أراضي ملك للدولة
42	7-2- أراضي ملك للبلدية
42	7-3- أراضي ملك للخواص
43	8- تقييم حالة الأنسجة العمرانية
44	8-1- نسيج عمراني أوروبي
44	8-1-1- نسيج في حالة رديئة
44	8-1-2- نسيج في حالة جيدة
44	8-2- نسيج عمراني متدهور
44	8-3- نسيج كثيف
45	8-4- نسيج في طور الانجاز
46	خلاصة الباب
48	الباب الثاني: المناطق السكنية الحضرية الجديدة_حي 1000 مسكن (حي النصر)
48	مقدمة
49	الفصل الأول : المناطق السكنية الحضرية الجديدة بمدينة المسيلة
49	تمهيد
49	المبحث الأول : المنطقة السكنية الحضرية الجديدة 1
49	1- الموقع



50	2- السكان
50	3- السكن
51	الحالة الإنشائية للمساكن
51	4- مساحة : التجهيزات - الطرق - المساحات الحرة
51	4-1 : التجهيزات
52	4-2 الطرق
52	4-3 المساحات الحرة
54	المبحث الثاني : المنطقة السكنية الحضرية الجديدة 2
54	1- الموقع
55	2- السكان
55	3- السكن
55	الحالة الإنشائية للمساكن
56	4- مساحة : التجهيزات - الطرق - المساحات الحرة
56	4-1 : التجهيزات
57	4-2 الطرق
57	4-3 المساحات الحرة
58	الفصل الثاني : دراسة حي 1000 مسكن
58	تمهيد
58	المبحث الأول : دراسة تحليلية لحي 1000 مسكن(حي النصر)
58	تمهيد
58	1- لمحة تاريخية عن الحي
59	2- موقع الحي
59	الإطار المبني و الغير مبني
61	1- دراسة الإطار المبني
61	1-1 شغل الأرض
61	1-2 نمط البناءات
62	الواجهات
67	قفص السلالم



67	مداخل العمارة
67	اللون و مواد البناء
68	3-1 ارتفاع المباني
69	4-1 حالة المباني
70	5-1 وظيفة العمارة
71	النشاطات الحرة
72	6-1 التجهيزات
74	2- الإطار الغير مبني
75	1-2 شبكة الطرق
75	2-1-1 بنية الطرقات
76	2-1-2 حالة الطرقات
77	3-1-2 منافذ الحي
78	2-2 مواقف السيارات
79	3-2 الأرصفة
80	4-2 المساحات الخضراء
81	5-2 مساحات اللعب
82	6-2 النفايات
83	7-2 الشبكات التقنية
83	2-7-1 شبكة التزود بالمياه الصالحة للشرب
83	2-7-2 شبكة الصرف الصحي
83	3-7-2 شبكة الكهرباء
83	4-7-2 شبكة الإنارة العمومية
83	5-7-2 شبكة الغاز
84	8-2 الطبيعة القانونية للعقار
84	الدراسة السكانية
84	1- معطيات عامة عن السكان
85	2- المعطيات الديمغرافية
85	1-2 الكثافة السكانية



85	2-2 معدل شغل المسكن TOL
86	3-2 الكثافة السكنية
86	3- خصائص السكان
86	1-3 التركيب العمري
87	2-3 التركيب التعليمي
88	3-3 التركيب الاقتصادي للسكان
88	الفئات المهنية الاجتماعية
88	دراسة التغيرات
88	1- تغيير الواجهات
89	2- أسباب إجراء التغيرات
89	3- التغييرات التي مست قفص السلالم
89	4- تغييرات المجال الخارجي
103/90	تحليل الاستثمار و المقابلات
104	الاقتراحات والتوصيات
104	تمهيد
104	1- الاقتراحات
104	1-1 الاطار الغير مبني
104	1-1-1 المساحات الخضراء
104	1-1-2 مواقف السيارات
105	1-1-3 مساحات اللعب
105	1-1-4 الطرق والممرات
105	1-1-5 الارصفة
106	1-1-6 الشبكات التقنية
106	1-1-7 حاويات القمامة
107	1-1-8 التجهيزات
107	1-1-9 الانارة العمومية
107	2-1 الاطار المبني
108	1-2-1 قفص السلالم



108	1-2-2 انارة قفص السلم
108	1-2-3 الواجهات
109	2- التوصيات
109	2- 1 الاطار المبني
109	2-1-1 العمارات
109	2-1-2 الواجهات
109	2-1-3 قفص السلم
109	2-1-4 المحلات التجارية والمرافق
110	2-2 الاطار الغير مبني
110	2-2-1 المساحات الخضراء
110	2-2-2 مساحات اللعب
110	2-2-3 مواقف السيارات
110	2-2-4 النفايات
110	2-2-5 التآثير الحضري
111	خلاصة الباب
112	خاتمة عامة

## فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
24	مدينة المسيلة : تقسيم المجال المدروس إلى مستويات حسب الارتفاعات	01
26	مدينة المسيلة : المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة (2005-2015)	02
26	مدينة المسيلة : المعدلات الشهرية للتساقط ( 2005 - 2015 )	03
27	مدينة المسيلة : سرعة الرياح الممتدة خلال ( 2005-2015 )	04
29	مدينة المسيلة : الكثافة السكانية	05

30	مدينة المسيلة : تقسيم إلى فئات حسب الكثافة	06
31	مدينة المسيلة : عدد المساكن حسب كل نمط	07
32	مدينة المسيلة : تطور عدد السكان	08
36	مدينة المسيلة : القطاعات العمرانية	09
39	مدينة المسيلة : أنواع التجهيزات	10
42	مدينة المسيلة : مساحة كل نمط من العقار	11
51	القطاع العمراني الثالث : الحالة الإنشائية	12
53	القطاع العمراني الثالث: توزيع مساحات استخدام الأرض	13
55	القطاع العمراني الرابع : الحالة الإنشائية	14
57	القطاع العمراني الرابع : توزيع مساحات استخدام الأرض	15
60	حي 1000 مسكن: التوزيع النسبي لمساحة الحي	16
61	حي 1000 مسكن : معايير التحليلية للإطار المبني	17
61	حي 1000 مسكن : مسكن عدد انماط العمارات	18
68	حي 1000 مسكن : ارتفاع المباني	19
70	حي 1000 مسكن : وظيفة العمارة في منطقة الدراسة	20
71	حي 1000 مسكن : وظيفة العمارة في منطقة الدراسة	21
72	حي 1000 مسكن : التجهيزات في الحي	22
74	حي 1000 مسكن : الملحقات الخارجية	23
84	حي 1000 مسكن : الملكية العقارية في منطقة الدراسة	24
85	حي 1000 مسكن : عدد سكان في منطقة الدراسة	25
86	حي 1000 مسكن : الكثافة السكانية	26
86	حي 1000 مسكن : التركيب العمري	27
87	حي 1000 مسكن: المستوى التعليمي	28
90	تاريخ الاستفادة من المسكن	29
90	مكان الإقامة السابق	30
91	مدى رضا السكان عن المسكن	31
91	خاص بعدد غرف المسكن	32
92	نوعية الملكية	33



93	حالة المساكن	34
93	مدى تغيير السكان للمسكن	35
94	تدعيم باب المسكن بباب حدي	36
94	المشاكل التي يعاني منها المسكن	37
95	خاص بالنوع	38
96	خاص بالسن	39
96	تصنيفات حسب المستوى التعليمي	40
97	مهنة رب الاسرة	41
97	مدى تنظيف العمارة	42
98	خاص بوضعية المرافق والخدمات الموجودة في الحي	43
99	خاص بالارتياح بالحي	44
100	المشاكل الموجودة بالحي	45
101	نية الاستقرار بالحي	46
101	ماذا يمثل الحي	47
102	النقائص الموجودة في الحي	48
103	لدى حبيكم لجنة تشرف عليه وتهتم بمشاكله	49

## فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	رقم الخريطة
23	مدينة المسيلة : الموقع	01
28	مدينة المسيلة : اتجاهات الرياح	02
30	مدينة المسيلة : الكثافة السكانية	03
34	مدينة المسيلة : مراحل التطور العمراني	04
35	مدينة المسيلة : اتجاهات التوسع	05
37	مدينة المسيلة : تقسيم القطاعات	06
38	مدينة المسيلة : شبكة الطرق	07



40	مدينة المسيلة : تموضع التجهيزات	08
43	مدينة المسيلة : الطبيعة القانونية للعقار	09
45	مدينة المسيلة : حالة الأنسجة العمرانية	10
50	المنطقة الحضرية السكنية الجديدة 1 : مجالها العمراني	11
52	المنطقة الحضرية السكنية الجديدة 1 : التجهيزات	12
54	المنطقة الحضرية السكنية الجديدة 2 : مجالها العمراني	13
56	المنطقة الحضرية السكنية الجديدة 2 : التجهيزات	14
59	حي 1000 مسكن : موقع الحي من مدينة المسيلة	15
60	حي 1000 مسكن : الإطار المبني و الغير مبني	16
62	حي 1000 مسكن : أنماط العمارات	17
68	حي 1000 مسكن : ارتفاع العمارات	18
69	حي 1000 مسكن : حالة المباني	19
72	حي 1000 مسكن : وظائف البنايات داخل الحي	20
73	حي 1000 مسكن : توزيع التجهيزات في الحي	21
76	حي 1000 مسكن : الطرق	22
77	حي 1000 مسكن : الحالة الفيزيائية للطرق	23
78	حي 1000 مسكن : منافذ الحي	24
80	حي 1000 مسكن : المواقع	25
82	حي 1000 مسكن : المساحات الخضراء و مساحات اللعب	26

## فهارس الأشكال

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
26	مدينة المسيلة : المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة	01
27	مدينة المسيلة : المعدلات الشهرية للتساقط	02
29	مدينة المسيلة : الكثافة السكانية في كل قطاع	03
31	مدينة المسيلة : نسب كل نمط	04



32	مدينة المسيلة : تطور عدد السكان	05
40	مدينة المسيلة : أنواع التجهيزات	06
43	مدينة المسيلة : نسب كل نمط من طبيعة ملكية العقار	07
51	الحالة الانشائية للمساكن	08
53	نسب توزيع مساحات استخدام الارض	09
56	الحالة الانشائية للمساكن	10
57	القطاع العمراني الرابع : توزيع مساحات استخدام الأرض	11
60	حي 1000 مسكن: الاطار المبني والغير مبني	12
63	حي 1000 مسكن: النمط الاول للعمارات	13
64	حي 1000 مسكن: النمط الثاني للعمارات	14
65	حي 1000 مسكن: النمط الثالث للعمارات	15
66	حي 1000 مسكن: النمط الرابع للعمارات	16
68	حي 1000 مسكن: ارتفاع المباني	17
75	حي 1000 مسكن: انواع المساحات الخارجية	18
87	حي 1000 مسكن: نسبة النوع للفئات العمرية	29
87	حي 1000 مسكن: نسبة كل نوع من المستوى التعليمي	20
92	عدد غرف المسكن	21
93	حالة المساكن	22
93	نسبة التغييرات	23
94	نسبة تدعيم باب المسكن	24
95	المشاكل التي يعاني منها المسكن	25
95	نسبة كل نوع	26
97	مهنة رب الاسرة	27
97	نسبة تنظيف العمارات	28
99	نسبة الارتياح بالحي	29
100	نسب المشاكل الموجودة بالحي	30
101	ماذا يمثل الحي	31
102	نسبة النقائص الموجودة بالحي	32



103	لدى حبيكم لجنة تشرف عليه	33
-----	--------------------------	----

## فهرس الصور

الصفحة	العنوان	رقم الصورة
62	إحدى أنماط العمارات	01
62	إحدى أنماط العمارات	02
67	إحدى السلالم	03
67	أحد مداخل العمارات	04
67	أحد ألوان طلاء العمارات	05
69	عمارة في حالة متوسطة	06
69	عمارة في حالة جيدة	07
70	عمارة للسكن + محلات تجارية	08
70	عمارة للسكن فقط	09
71	تعبر عن سوق يومية	10
73	مدرسة ابتدائية 01	11
73	دار شباب	12
74	مدرسة ابتدائية 02	13
74	سوق غير مستخدم	14
77	طريق في حالة جيدة	15
77	طريق مهترئة نسبيا	16
79	التوقف على جانب الطريق	17
79	التوقف في أماكن غير مخصصة	18
79	أرصفة متدهورة	19
79	أرصفة مختلفة	20
81	مساحات خضراء غير مهياة	21
81	مساحة على شكل أشجار	22



81	مساحات لعب غير مهياة	23
82	انتشار القمامة	24
82	حاوية جمع النفايات	25
83	إنارة عمومية	26
105	مواقف للسيارات مقترحة	27
105	مواقف للسيارات غير مهياة	28
106	أرصفة مقترحة موحدة المواد	29
106	أرصفة موجودة مختلفة المواد	30
106	حاويات قمامة مقترحة امام العمارات	31
107	اعمدة انارة مقترحة	32
108	واجهة عمارة مقترحة	33
108	واجهة احدى العمارات الموجود	34

# مقدمة عامة

مقدمة



الإشكالية



الفرضيات



أهداف الموضوع



مبررات اختيار الموضوع



اسباب اختيار منطقة الدراسة



منهجية البحث و الأدوات المستعملة



هيكلية المذكرة



بسم الله الرحمن الرحيم

نستفتح بقوله عز من قائل : (( هو أنشأكم من الأرض و استعمركم فيها ))

سورة هود الآية 61

(( العمران روح ، و البناء بصمات ، و المسلم على ذلك العمران ..... وما من حجر إلا من ورائه رؤية و

فلسفة....العمران في القرآن بمفهومه الشمولي يتعلق بسلوك الإنسان كله ، عمران المادة و عمران الروح و

عمران الأخلاق و عمران السلوك الاجتماعي و عمران المسجد و عم و عمران .....فالعمران هو بناء

الإنسان بما هو : عقيدة ، ثقافة ، حضارة ، تاريخ ، و بما هو فكر و وجدان ، و بما هو نفس ، و بما هو

نسيج اجتماعي ، و كما قد يكون فكر الإنسان و تصوره للحياة ، تكون عمارته مادية ، فالمادة تابعة للفكر))

من القرآن إلى العمران

- د/ فريد الأنصاري المغربي

## مقدمة عامة :

إن مجموعات السكن الجماعي من الأنماط السكنية التي تتميز بها مدينة المسيلة والتي تعكس فترة شهدت خلالها المدينة أزمة سكن حادة ، حيث عرف مجالها تطورا كبيرا في جميع الاتجاهات لاستدراك الوضع وللحد من الأحياء و التوسعات الفوضوية واستيعاب العدد الكبير للوافدين المتزايد ، كان لزاما البحث عن حلول سريعة وفعالة لاحتواء الوضع .

فجاء نمط السكن الجماعي في عدة صيغ للسكن ( اجتماعي ) في إطار سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة ، كحل سريع قلص من حدة أزمة السكن إذ أعطى نتائج جد ملموسة في الجانب الكمي و على حساب الجانب النوعي ، هذا ما انعكس على الحياة اليومية للسكان ، فبعد مرور كل هذه الفترة من انجازها يمكن تقدير تأثيراتها وانعكاساتها الفعلية على الحياة اليومية لسكانها الذين لم يكتفوا بالايواء فقط وإنما اصبحوا يتطلعون الى معيشة احسن .

## 1- الإشكالية :

إن النمو الديموغرافي ساهم بشكل كبير في النمو السكاني لدول العالم الثالث بصفة عامة و الجزائر بصفة خاصة ، وافق هذا النمو الديموغرافي السريع نزوحا ريفيا معتبرا باتجاه المدن الكبرى باعتبارها مصدر الإشعاع الاقتصادي و التطور العلمي و الاجتماعي مما أدى إلى التطور العمراني المتزايد و اللامتوازن ، نتج عن هذه الخاصية قيام الدولة بمحاولة تلبية حاجيات السكان و متطلباتهم من خلال انتهاجها لسياسات متباينة و متعاقبة في ميدان التنمية الحضرية ، فاستمر التوسع للمجالات الحضرية خاصة بصيغة السكن الجماعي بها و التي برزت في أشكال حضرية جديدة .

فمع وجود هذه الأحياء كواقع مهم تبرز أهمية دراسة هذه الأحياء ، و من اجل التحكم أكثر في معالجة الإشكالية تمت صياغتها ضمن مجموعة من التساؤلات :

- كيف تم تصور وتخطيط هذه الأحياء؟ كيف أصبحت بعد سنوات من إنجازها ؟
- ماهي مشاكلها وسلبياتها ؟ هل أصبح الأمر يتعلق بها كأحياء للنوم ؟
- ماهي الأسباب التي تكون قد ساهمت في تدهور إطار الحياة داخل الأحياء ؟
- هل يمكن إعادة الاعتبار لمثل هذه الأحياء في ظل تسارع وتيرة انجاز المشاريع السكنية بالمدينة ؟

## 2- الفرضيات :

- النمو السكاني و الحلول الاستعجالية الخاصة بالسكن أدت إلى تخطيط عشوائي .
- يعاني الحي من عدة مشاكل منها ضيق المساكن بالإضافة إلى انعدام الإنارة الخاصة بالسلام ، ممرات قليلة أو في غير محلها ، مساحات خضراء غير مهيأة ، انعدام التأثيث العمراني ، جل طرق الحي مهترئة ، نظرا لهذه المشاكل أصبح الحي للنوم فقط .
- قلة اهتمام السكان بحيهم .
- عدم رعاية المسيرين للحي وصيانة العمارات .
- يمكن إعادة الاعتبار لمثل هذه الأحياء بتخصيص ميزانية خاصة مستقلة عن المشاريع السكنية الجديدة في أماكن أخرى .

## 3- أهداف الموضوع :

نهدف من خلال دراستنا هاته :

- الاطلاع على الدراسات و البحوث التي تناولت تسير السكن الجماعي
- تحديد كل العناصر التي تسببت في تدهور السكن الجماعي ، وذلك من أجل فهمها ، ثم بعد ذلك معالجتها .

## 4- مبررات اختيار الموضوع :

تعتمد دراسة أي بحث من الأبحاث العلمية على مدى رغبة الباحث في دراسة الموضوع و الإلمام به بشكل يجعله يشبع فضوله سواء كان الموضوع حل لمشكلة ما ، من هذا المنطلق فإن ما جعلنا نختار هذا الموضوع :

**1-4 موضوع البحث :** من الأسباب الرئيسية التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع مايلي :

- موضوع جديد وبرنامج يعول عليه لحل مشاكل الأحياء السكنية في الجزائر .

- إخفاق المشاريع السكنية التي جاءت في إطار السياسة السكنية و التدهور الكبير لذي ألت إليه الأحياء السكنية جعل من موضوعنا أداة مهمة لمعالجة المشاكل و إعادة الاعتبار لهذه الأحياء .

#### 4-2 الحي : تم اختيار الحي 1000 مسكن للأسباب التالية :

- توفر المعلومات و الوثائق المتعلقة بالحي .

- جاء الحي في إطار سياسة المناطق الحضرية السكنية الجديدة مما دفعنا إلى اختياره كمنطقة للدراسة لعلاقته الكبيرة بموضوعنا .

- موقع الحي وسط المدينة مع التدهور الكبير الذي يشهده جعلنا نصب اهتمامنا حوله .

#### 5\_ اسباب اختيار منطقة الدراسة :

\_ المجال العمراني للحي داخل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة كان سببا وجيها لاختيارنا له كموضوع للدراسة .

\_ الحالة الكارثية للواجهات والفضائات الخارجية والداخلية تستدعي تولي الاهتمام ودراستها ومعرفة اسبابها.

\_ يندرج انجاز الحي ضمن سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة .

#### 6- منهجيات البحث والأدوات المستعملة :

##### 1-6 - منهجيات البحث :

ارتكزت منهجية البحث علي معالجة أهم جوانب الموضوع و الخروج بالنقائص المسجلة بالأشكال الحضرية الجديدة للسكن الجماعي ، واعتمدنا في دراستنا علي ثلاث مراحل .

##### المرحلة الأولى : البحث النظري

و تم خلال هذه المرحلة جمع أكبر عدد ممكن من الوثائق و المعطيات التي لها صلة مباشرة بالموضوع و تم الاطلاع عليها من اجل الخروج بنظرة عامة عن الموضوع للوصول إلى ما يخدم البحث و هذا بالرغم من قلة الوثائق .

##### المرحلة الثانية : البحث الميداني

وفي هذه المرحلة تم القيام بالمعاينة الميدانية لمجال الدراسة ( حي 1000 مسكن )

كما تم في هذه المرحلة الاتصال بأهم المديرية المعنية وقد اعتمدنا على الاتصال المباشر بالمسؤولين بالرغم من وجود بعض الصعوبات .

### المرحلة الثالثة : الكتابة و التحرير

في هذه المرحلة قمنا بفرز المعطيات التي جمعها بالاعتماد علي البحث و المعاينة الميدانية ، ثم تحليل هذه المعطيات و ترجمتها إلى جداول و خرائط ، بالإضافة إلى أخذ بعض الصور التوضيحية و قد اعتمدنا في هذا التحليل على مجموعة من البرامج منها : SAS PLANE ، AUTOCAD .

وقد تم إخراج هذا البحث في بابين :

#### الباب الأول : انعكاسات السياسة السكنية في الجزائر على مدينة المسيلة

الفصل الأول : السياسة السكنية في الجزائر و انعكاساتها

الفصل الثاني : انعكاسات السياسة السكنية على مدينة المسيلة

#### الباب الثاني : المناطق السكنية الحضرية الجديدة بمدينة المسيلة حي 1000 مسكن(حي النصر )

الفصل الأول : المناطق السكنية الحضرية الجديدة بمدينة المسيلة

الفصل الثاني : دراسة حي 1000 مسكن

### 6-2- الوسائل المستعملة :

اعتمدنا في هذا الموضوع على مجموعة من الوسائل التي تساعدنا في عملية البحث وهي :

المعاينة الميدانية: اعتمدنا بشكل كبير على الزيارة الميدانية للحي لتحديد مختلف المشاكل.

المخططات: من أجل نقد واقع الحي ومقارنة هذه المخططات بمخططات الوضعية الحالية.

الوثائق: كتب، مذكرات سابقة، انترنيت.

الصور الفوتوغرافية: وهي عنصر مكمل للملاحظات وتساعدنا على التحليل .

البرامج الإلكترونية : SAS PLANET , SKETCHUP ، AUTOCAD



# سياسية المناطق السكنية الحضرية الجديدة بين النجاح و الإخفاق

## المقدمة العامة

مقدمة ، الإشكالية ، الفرضية ، أهمية الموضوع ، أهداف الدراسة ، مبررات اختيار الموضوع ، منهجية البحث ، الأدوات المستعملة ، هيكلية المذكرة .

### الباب الثالث،

المناطق السكنية الحضرية الجديدة بمدينة المسيلة  
حي 1000 مسكن(حي النصر)

مقدمة

**الفصل الأول : المناطق السكنية الحضرية  
الجديدة بمدينة المسيلة**

مقدمة

المبحث الأول : المنطقة السكنية الحضرية  
الجديدة 1

المبحث الثاني : المنطقة السكنية الحضرية  
الجديدة 2

**الفصل الثاني : دراسة حي 1000 مسكن**

مقدمة

المبحث الأول : دراسة تحليلية لحي 1000  
مسكن(حي النصر)

خلاصة الباب

### الباب الأول

انعكاسات السياسة السكنية في الجزائر على مدينة  
المسيلة

مقدمة

**الفصل الأول : السياسة السكنية في الجزائر و  
انعكاساتها**

المبحث الأول : مفاهيم و مصطلحات

المبحث الثاني : السياسة السكنية في الجزائر

**الفصل الثاني : انعكاسات السياسة السكنية  
على مدينة المسيلة**

مقدمة

تقديم مدينة المسيلة

المبحث الأول : الدراسة الطبيعية و السكانية

المبحث الثاني : الدراسة العمرانية

خلاصة الباب

خاتمة عامة

## الباب الأول : انعكاسات السياسة السكنية في الجزائر

### على مدينة المسيلة

مقدمة الباب

## الفصل الأول : السياسة السكنية في الجزائر و انعكاساتها

مقدمة

### المبحث الأول : مفاهيم و مصطلحات

- إطار الحياة - تدهور إطار الحياة - الفضاء العمراني الخارجي - الفضاء المبني - تحسين إطار الحياة

### المبحث الثاني : السياسة السكنية في الجزائر

- السياسة السكنية قبل سنة 1990 - السياسة السكنية بعد سنة 1990

## الفصل الثاني : الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

مقدمة

تقديم مدينة المسيلة .

### المبحث الأول : الدراسة الطبيعية و السكانية

- الدراسة الطبيعية - الدراسة السكانية و السكنية

### المبحث الثاني : الدراسة العمرانية

- 1- مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة .
- 2- اتجاهات التوسع .
- 3- القطاعات في المدينة .
- 4- المحاور الرئيسية المهيكلة للمدينة .
- 5 - التجهيزات .
- 6 - الشبكات التقنية .
- 7 - الطبيعة القانونية للعقار .
- 8 - تقييم حالة الأنسجة العمراني .

خلاصة الباب

## مقدمة :

ما من شك أن السكن أصبح يحتل المكانة الأولى في اهتمامات السكان باعتباره عنصرا من العناصر الأساسية للحياة الكريمة وقد أولت الدولة في الفترة الأخيرة عناية خاصة بهذا الموضوع ، حيث انتهجت عدة سياسات لمواجهة هاته الإشكالية و التخفيف من حدتها فأولت ميدان السكن اهتماما بالغا وخاصة السكن الجماعي الذي أصبح من أولويات الدولة الجزائرية ، كما كان لمدينة المسيلة نصيبها من هذا الصنف من السكن حالها حال باقي المدن الجزائرية ، بحيث عرفت مدينة مسيلة تطورا عمرانيا كبيرا بعد الاستقلال، إذ تميزت بنمو سكاني سريع واكبته تغيرات في النسيج العمراني للمدينة ، وذلك بتزايد مستمر ومعتبر في حظيرتها السكنية وتنوع في الأشكال الحضرية والأحياء والمجموعات السكنية الكبرى من بين الأشكال التي تطغى على المظهر العمراني للمدينة ، ولو أن هذه الأخيرة كانت إضافة معتبرة للحظيرة السكنية ووسيلة للتخفيف من حدة أزمة السكن إلا أن لها بعض الانعكاسات السلبية على المجال و المجتمع .

لكن قبل التطرق لهذا الموضوع من المهم التعرف على خصائص المدينة الطبيعية و البشرية ، ومراحل التوسع العمراني لمعرفة العوامل التي تحكمت في توسعها ولمعرفة الفترة الزمنية و الظروف التي أدت إلى ظهور السياسة التي سنقوم بدراستها .

ففي هذا الباب سنتطرق إلى دراسة جملة من العناصر التمهيدية والتحليلية التي توصلنا إلى الإلمام بالموضوع من جميع النواحي، لنتطرق بعدها الى الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة.

## الفصل

## الأول

## السياسة السكنية في الجزائر وانعكاساتها

## تمهيد :

سنتناول في هذا الفصل لمحة عن مفهوم السياسة السكنية في الجزائر وفي مدينة المسيلة ، وعن المراحل التي مرت بها بحيث مرت بمرحلتين : مرحلة كانت فيها الدولة هي المخططة والمسيرة والمنتجة ومرحلة أخرى أصبحت فيها فقط مراقبة لهذه المشاريع السكنية .

## المبحث

## الأول

## مفاهيم ومصطلحات

\* **إطار الحياة** : هو المحيط العملي الذي يختلف من شخص لآخر ويشتمل على عناصر الوسط الذي يؤثر على سلوكيات الأفراد وتصرفاتهم .

هو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس مختلف نشاطاته ويضبط فيه علاقته بمحيطه ويضم هذا الوسط المكونات التالية :

مكونات فيزيائية : "سكنات ، تجهيزات ، عناصر طبيعية....."

مكونات فراغية : "فضاءات عمومية ، فضاءات خارجية ، فضاءات داخلية....."

عناصر اجتماعية : " أشخاص من مختلف الفئات والأعمار علاقات اجتماعية....."

عوامل بيئية : " المحيط البيئي الهواء الضوء....."

إن إطار الحياة باعتباره الوسط الذي يحتضن مختلف الأنشطة والوظائف الحضرية يؤثر بصفة مباشرة على نوعية الحياة ، إذ تتوقف هذه الأخيرة على ما يوفره هذا الإطار من ترابط وانسجام بين مختلف هذه المكونات ، وعلى مدى قدرته على تلبية احتياجات السكان .

\* **التدهور**: ضعف تدريجي ومستمر ، تهديم بناية تدريجيا ؛ فقدان الشيء لقيمته وخصائصه (1).

(1): معلم مليكة ، غنام راوية ، تحسين إطار الحياة داخل الأحياء السكنية الجماعية لمدينة باتنة ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2007 ، ص 149 .

\* **تدهور إطار الحياة** : هو ذلك التغير التدريجي نحو الأسوأ الذي يطرأ على مجموع الفضاء العمراني أو جزء منه ، يؤدي إلى فقدان قيمته وخصائصه مما يؤثر تأثيرا مباشرا على نوعية الحياة .

هذا التدهور له مسببات ناتجة عن الفعل الإنساني " الإهمال وسوء التسيير ، سوء التخطيط ، غياب الهيئات المختلفة ، نقص الوعي ...." وأخرى طبيعية " عوامل طبيعية " ، و أهم الجوانب التي يمسه هذا التدهور هي :

- الفضاء الخارجي - المحيط البيئي - المباني

\* **الفضاء العمراني الخارجي** : هو عبارة عن مكان للحياة والتجمع والالتقاء ، يشكل تعبيرا للمجتمع بأكمله فهو بذلك من الأماكن المفضلة للحياة الاجتماعية ، للتنزه ، للترفيه ، للتنقل ، للراحة واللعب ، ويضمن الانسجام البصري والوظيفي بين مختلف هياكل المدينة .

- الفضاء العمراني الخارجي من المكونات الأساسية للفضاء العمراني ، يعبر عن كتلة المساحات الحرة غير المبنية مهما كان استغلالها ، يتحدد شكله وطبيعته وفقا لوظيفية وتبعها لما يحيط به من فضاءات مبنية أي كانت طبيعتها ويتشكل الفضاء الخارجي من مجموع المساحات التالية :

- المناطق المخصصة للنقل وتوقف السيارات

- المساحات الخضراء

- المناطق المشجرة

\* **الفضاء المبنى** : يعبر عن كل الكتل والهياكل المبنية داخل الفضاء العمراني مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها ، يختلف من حيث الشكل والوظيفة حسب الغرض الذي أنشئ من أجله وهو يقتضي أن تتوفر به شروط معينة ويلبي حاجيات معينة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية .

والفضاء المبنى يتكون من مجموع السكنات والتجهيزات .

\* **التحسين** : هو التغير نحو الأفضل وإضفاء صبغة حسنة على الشيء وجعله يلبي الاحتياجات .

\* **تحسين إطار الحياة** : هو مجموع الأعمال التي تمس كل جوانب إطار الحياة ، والرامية إلى رفع مستوى الحياة لدى السكان ، وذلك عن طريق تحقيق الأهداف التالية<sup>(1)</sup>:

(1) : معلم مليكة ، غنام راوية ، المرجع السابق نفسه ، ص 149 ، 150

- تحسين الإطار الفيزيائي لحياة السكان
- تشجيع الاتصال بين الأفراد وتقوية العلاقة بينهم.
- إثراء النوعية الجمالية للمحيط الذي يساهم في تغيير السلوك النفسي والاجتماعي (1).

## المبحث الثاني

### السياسة السكنية في الجزائر

#### مفهوم السياسة السكنية :

هي المقاييس والوسائل التي تعتمد عليها السلطة العمومية لمعالجة الأزمة السكنية من خلال أقلمة العرض السكني مع الطلب وتتألف هذه السياسة من مقاييس تنظيمية وبحوث تقنية واقتصادية ومن ميكانيزمات مالية لتوجيه بناء السكن .

#### 1- السياسة السكنية قبل سنة 1990 وتمثلت في :

##### 1-1 السكن الاجتماعي :

يعتبر السكن الاجتماعي شكلا من أشكال العرض السكني الموجه للإيجار وكان الغرض من هذه السياسة في بادئ الأمر التخفيف من حدة أزمة السكن ( 1963-1970) ثم كركيزة أساسية لتموية أساسها التصنيع (1970-1980) ، ثم إلى عنصر بنيوي للمجال والقطر مع نهاية الثمانيات وبداية التسعينات وأخذت الدولة على عاتقها تسيير وتمويل وإنجاز هذه السكنات .

حيث تكفلت الخزينة العمومية بالتمويل وشاركها في ذلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) ، أما الانجاز فكان من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) (2).

(1) : معلم مليكة ، غنام راوية ، المرجع السابق نفسه ، ص150

(2) : جغار عابدة ، إستراتيجية السكن التطوري نماذج عن تفاعلات اجتماعية و مجالية لولاية فسطنينة ، رسالة ماجستير في التهيئة الحضرية ، 2002 ، ص 19

## 1-2 الترقية العقارية :

بدأت بوادر الترقية العقارية في الجزائر في السبعينات مع ظهور فكرة التوفير من أجل الحصول على مسكن لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) .

وهذا الأخير يقوم ببناء وتمويل المساكن بنسبة 80%<sup>(1)</sup> من المبلغ الإجمالي عن طريق قرض يسدد على مدى 20 سنة .

وقد لاقت هذه الفكرة في بداية الأمر إقبالا معتبرا من طرف السكان لكن سرعان ما شهدت ركودا وتراجعا بسبب عدة صعوبات منها :

- عدم قدرة دواوين الترقية والتسيير العقاري الالتزام بدفع ديونها تجاه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) ومع ظهور قانون 1986 الخاص بالترقية العقارية<sup>(2)</sup> تغير الوضع وتحسنت طرق الترقية عن طريق الأموال المدخرة من رأس المال الخاص لتمويل السكن ، إلا أن تدخل الخواص كان ضعيفا بسبب سيطرة الدولة واحتكارها للعقار .

## 1-3 سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) :

بدأ العمل بهذه الوسيلة العمرانية في الجزائر سنة 1975 ، بهدف التحكم في التوسع العمراني ( الذي لا مفر منه ) بالمستوطنات الحضرية من أجل توفير السكن لأعداد سكانها المتزايدة .

وحسب التوجيهات التشريعية الجزائرية العمرانية ويمكن للمناطق السكنية الحضرية (ZHUN) أن تنشأ بشكل اختياري عندما تكون طاقة لمشروع إنتاج 400 مسكن فما فوق ، وأن تنشأ بشكل إجباري عندما يتطلب المشروع انجاز 1000 وحدة سكنية فأكثر<sup>(3)</sup> .

وقد شهدت أغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها وأشكالها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة المعمارية في الثلاثين السنة الأخيرة .

وقد قدر عدد السكن المنجز بواسطة هذه الوسيلة المعمارية إلى غاية 1990 بحوالي مليون سكن جماعي على النمط العمودي ( عمارات ) يتوزع عبر مختلف المدن الكبرى المتوسطة والصغرى<sup>(4)</sup> .

(1) ، (2) : جغار عابدة ، المرجع السابق نفسه ، ص19

(3) ، (4) : كابرين فارس ، نصراري وليد ، الأشكال الحضرية الجديدة للسكن الجماعي استجابة لأزمة سكنية أم لأزمة حضرية مدينة سطيف مشروع مقدم لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية تخصص تهيئة حضرية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2008 ، ص 10

وتتمركز المناطق السكنية الحضرية الجديدة ( ZHUN ) بالأخص في المدن الكبرى المترو بولية مثل الجزائر وهران ، قسنطينة ، عنابة ، ثم تأتي المدن متوسطة الحجم في الدرجة الثانية مثل تلمسان ، سيدي بلعباس ، سطيف ، باتنة ،... الخ ، ثم تليها مدن أخرى في المرتبة الثالثة مثل مغنية ، ورقلة ، عين صالح ،... الخ.

كما يلاحظ أن أكثر هذه المناطق السكنية الحضرية الجديدة أخذت مواقعها في المدن الكبرى بسبب الانفجار السكاني الذي تشهده إذ نجد أن هذه المناطق السكنية يضم ما بين 6000 و 10000 سكن كما هو الحال في مدينة الجزائر وهران .

وقد أنجزت جميع هذه المناطق السكنية في إطار المخططات الاقتصادية الوطنية أو المخططات الولائية أو المخططات البلدية للتنمية جزاء الإعتمادات المالية الحكومية المسخرة لقطاع السكن .

كما تمت جميع العمليات العمرانية في هذه المجال بواسطة الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية الذي تولى الدراسات التقنية أما الانجاز فقد تولته عدة شركات ومؤسسات وطنية للبناء مثل الشركة الوطنية لأشغال السكن .

ولم يشارك القطاع الخاص والأجنبي في الإنجاز إلا بنسب ضئيلة مثل المناطق السكنية التي أنجزت من طرف شركة حسناوي بسيدي بلعباس وبعض مشاريع البناء الأخرى التي تولت إنجازها شركات أجنبية في إطار الشراكة مع شراكة البناء العمومي (1).

#### 1-4 التحصيلات ( التجزئة ) :

توجد وسيلة عمرانية أخرى تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم و المنسجم مع النسيج العمراني، و المدمج ضمن مخططات التوجيه و التهيئة العمرانية تعرف بالتجزئة الترابية ( التحصيلات الأرضية ) .

التي تقوم البلديات ووكلائها العقارية بتهيئتها و الإشراف على إنجازها من أجل توفير السكن الفردي في إطار البناء الأفقي المعروف بالبناء الفردي أو الذاتي (2).

يتولى المستفيدون من الأراضي المفروزة و المهيأة في التجزئة و المبينة في المخطط العمراني الموحد الذي يحدد المظهر الخارجي للسكن و ارتفاعه و مقاييس الهندسة المعمارية المتطلبة في السكن وتحديد مدة الإنجاز و استغلال المشروع بعد الإنجاز ..... الخ .

(1) ، (2) : كابرين فارس ، نصرأوي وليد ، المرجع السابق نفسه ، ص 10 ، 11

وقد ساهم نمط التجزئة في توفير السكن الفردي الحضري المنظم بشكل ملموس في مختلف أرجاء البلاد ، إذ يشير الديوان الوطني للإحصائيات في وثائقه المتعلقة بموضوع السكن عن انجاز ما يقارب من 1.5 مليون سكن في المدة ما بين 1966 و 1992 في هذا الإطار وبواسطة الأفراد الذين استفاد أغلبهم من سلفة قدمها الصندوق الوطني للتوفير بفوائد منخفضة جدا ولمدة تتراوح ما بين 10 سنوات و 20 سنة (1).

## 2- السياسة السكنية بعد سنة 1990 :

عرفت الجزائر بعد سنة 1990 تحولات اقتصادية واجتماعية وكذلك سياسية ، انعكست دون شك على كل القطاعات بما فيها قطاع السكن ، العقار ، التهيئة العمرانية ، حيث تغيرت طرق تدخل الدولة والجماعات المحلية وشهد قطاع العمران تشريعا جديدا شجع على خلق سوق عقاري من خلال قانون 25/90 المؤرخ في 12/11/1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري الذي أعطى حرية الملكية الخاصة وألغى قطبية السلطات المحلية ، كما عرفت عمليات الحصول على الأراضي للتعمير تسهيلات لكل أشكال الترتيبات العمومية والخاصة بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير كما عرفت هذه الفترة طرق جديدة لتدخل الدولة من خلال الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن (AADL) والوكالة المحلية العقارية (AFL) من أجل تهيئة الأراضي وتسيير الاحتياطات العقارية للبيع بأسعار السوق وفق صيغ جديدة منها :

### 2-1- السكن الاجتماعي الإيجاري:

\* تعريفه : هو كل سكن محمول من طرف الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة بمساحة مسكونة مقدرة ب 60 م<sup>2</sup> يستهدف السكن الاجتماعي الفئة ذات الدخل الضعيف والمتوسط ممن لا يمكنهم من دون دعم الدولة للحصول على السكن .

شرط أن يكون المرشح للحصول على السكن لم يستفد من مسكن أو من أرض صالحة للبناء أو من دعم مالي من الدولة ، حيث يتميز الإيجار المتداول لهذا السكن وأسعار محدودة منذ سنة 1983 (2).

### \* شروط إمكانية الحصول على السكن :

للحصول على هذا النوع من السكن يجب أن يكون المرشح لا يمتلك أرضا للبناء ولم يستفد من إعانة مالية من طرف الدولة لبناء أو شراء مسكن .

(1) ، (2): كابرين فارس ، نصراوي وليد ، المرجع السابق نفسه ، ص 11 ، 12

**\* النصوص الرسمية :**

-المرسوم التنفيذي رقم 49/98 المؤرخ في 1998/01/01 المتعلق بشروط وكيفيات منح السكن العمومي الايجاري ذو الطابع الاجتماعي .

- المرسوم التنفيذي رقم 2000/76 المؤرخ في 2000/04/16 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 42/ 98 المؤرخ في 1998/02/01 المحدد لشروط وسلم الحصص للحصول على السكن العمومي ذو طابع اجتماعي .

**2-2-السكن الترقوي :**

**\* تعريفه :** تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الحظيرة العقارية الوطنية وتتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني أساسا ويمكن أن توجه هذه العمارات أو هذه المجمعات العقارية إلى تلبية حاجيات تخص العائلات أو البيع أو الإيجار .

**\* خصوصياته :**

- يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية من النوع الجماعي خاصة في المناطق الحضرية .
- تعتبر عمليات الترقية العقارية عمليات تجارية<sup>(1)</sup>.

**\* النصوص الرسمية :**

- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية .
- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري .
- المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي للأسر .
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 المحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/01/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي .

(1) : كابرين فارس ، نصرلوي وليد ، المرجع السابق نفسه ، ص 13

## 2-3- السكن التساهمي :

\* تعريفه : يعرف السكن التساهمي كسكن أنجز أو تم التحصيل عليه انطلاقا من دعم الدولة الموجه، للحصول على الملكية وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ 1994/10/04 المحدد لقوانين وشروط تدخل الصندوق الوطني (CNL) وكيفية دعمه المالي للأسر ، هذا النوع من السكن موجه للفئات ذات المدخول المتوسط والتي لا تستطيع أن تتجزأ أو تحصل على سكن مملك بدون هذا الدعم<sup>(1)</sup>.

يتميز السكن بمساحة مادية لا تقل عن 70 م<sup>2</sup> منها على الأقل 50 م<sup>2</sup> مسكونة ينجز في إطار السكن النصف جماعي أو الجماعي أو الفردي .

- سمي تساهمي لأن كل من الدولة والمواطن المستفيد يساهمان في بناء المسكن .

- الدولة تساهم بمساعدة تقدم للمستفيد عن طريق الصندوق الوطني للسكن (CNL) تقدر ب 700000 دج كذلك يقوم المستفيد بدفع مبلغ معين كدفعة أولية أما المبلغ المتبقي فيسده المستفيد نقدا إن كان بإمكانه<sup>(2)</sup>.

- أما إن لم يكن يملكه فيسده عن طريق قرض بنكي (يسد القرض البنكي بالتقسيط) .

- من شروط بنائه أن لا تتعدى كلفته أربع مرات الدعم المقدم من طرف الدولة .

- يستفيد المقاول المنجز للمشروع من تخفيض مالي بالنسبة لسعر العقار يصل إلى نسبة 80% .

## \* شروط الاستفادة منه :

- موجه لكل مواطن لا يملك قطعة أرض ولم يستفد من أي مسكن .

- موجه لكل مواطن لم يتلقى دعم مالي من الدولة لبناء مسكن.

- موجه لكل مواطن لا يتجاوز دخله الصافي العائلي 72000 دج شهريا.

## \* النصوص التشريعية :

- المرسوم التنفيذي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري.

- المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) ، فيما يتعلق بالدعم المالي للأسرة .

<sup>(1)</sup> ، <sup>(2)</sup> : كابرين فارس ، نصراري وليد ، المرجع السابق نفسه ، ص 14

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم الوطني للسكن فيما يتعلق بالدعم المالي للأسرة .

#### 2-4- البيع بالإيجار :

\* **تعريفه :** يمثل هذا النوع من السكان جزءا جديدا من طرق العرض السكني وهو موجه إلى الفئات متوسطة الدخل التي لا يتجاوز مدخولها خمسة أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون ، أي أنه موجه للإطارات المتوسطة التي لا يحق لها الاستفادة من مسكن اجتماعي (موجه للفئات محدودة الدخل) .

يقدم طلب الاستفادة على مستوى وكالة تحسين وتطوير السكن (AADL) .

تقدم شروط الأهلية للاستفادة من هذا السكن وتدفع القيمة الابتدائية حوالي 25 كحد أدنى لسعر المسكن والمبلغ الباقي يدفع على شكل أقساط لمدة 20 سنة.

يتكون البرنامج من شقق بثلاث غرف F3 وأخرى بأربع غرف F4 بمساحة تقدر ب70م<sup>2</sup> و85م<sup>2</sup>.

#### \* شروط الاستفادة منه:

يمكن لكل شخص لا يمتلك عقارا ولم يستفد من إعانة مالية من الدولة لبناء أو لشراء مسكن وله مدخول لا يتعدى 72000 دج أن يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار.

- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار البيع للسكنات المنجزة عن طريق تأجيرها.

### 3- الهيئات المتدخلة في إنجاز السكن :

#### أ - الصندوق الوطني للسكن (CNL) :

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ظهرت بموجب المرسوم رقم 144/91 والمرسوم التنفيذي رقم 145/95 المتضمن للقانون الأساسي الخاص بالصندوق الذي عدل لاحقا بالمرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 1994/05/18 والمرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 يعتبر الصندوق تاجرا في علاقته مع الغير ويعمل الصندوق على تقديم<sup>(1)</sup>:

- المساعدات المالية .

(1) : كابرين فارس ، نصرلوي وليد ، المرجع السابق نفسه ، ص15

- تمديد مدة إعادة تسديد القرض .

- تخفيض نسبة الفائدة .

وهذا لصالح العائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط .

### \* مهام الصندوق:

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.

- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن.

- تقديم الكفاءة التقنية والمالية للهيئات العمومية والأجهزة المعنية وتشجيع الإعلام وتبادل الخبرات والملتقيات من أجل ترقية السكن وتطويره .

### ب - الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن ( AADL ) :

ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 / 148 المؤرخ في 12 / 05 / 1991 و هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و تهدف الوكالة على المستوى الوطني إلى :

- ترويج السوق العقارية و تطويرها .

- القضاء على السكن الغير صحي .

- تحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها .

- تغيير البنية الحضرية .

- إعداد أساليب بناء مستحدثة .

- كما تنشئ هذه الوكالة التحصيلات و تبيع الأراضي العمرانية للتعاونيات<sup>(1)</sup>.

### ج - الديوان الوطني للترقية و التسيير العقاري ( OPGI ) :

أنشئ ديوان الترقية و التسيير لعقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 76 / 143 المؤرخ في أكتوبر 1976 كان يسمى سابقا ديوان السكن نحو الكراء المعتدل و ينشط الديوان خاصة في قضايا التأجير و البيع<sup>(2)</sup>.

(1) ، (2): حاجي خامسة ، ميلود لبنى ، السياسات السكنية للسكن الجماعي دراسة تحليلية ونقدية لسياسة المناطق السكنية الحضرية

الجديدة حالة مدينة خنشلة ، مشروع مقدم لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2008 ، ص 81

بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 91 / 147 في 12 / 05 / 1991 : تغيرت الطبيعة القانونية للدواوين الترقية والتسيير العقاري و أصبحت مؤسسة ذات طابع صناعي تجاري مستقلة إداريا و ماليا كما تخضع لقواعد القانون التجاري .

### \* مهام المؤسسة ( الهيئة ) :

تتجلى مهام الديوان في تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وترقية الخدمة العمومية في مجال السكن لاسيما الفئات الاجتماعية صعبة الدخل ومن أهدافه ما يلي :

- إنجاز المشاريع السكنية عبر تراب الولاية كما تقوم بمتابعة الورشات و ترقية البناءات و العقارات .
- ضمان ترميم الأملاك العقارية وصيانتها .
- تسيير الأملاك العقارية و تحصيل الإيجار .
- تأجير و بيع السكنات و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي .
- المحافظة على الممتلكات لضمان بقائها الصالحة للسكن و إعداد جرد العمارات المكونة للحظيرة السكنية.
- مراقبة النظام القانوني لشاغلي السكنات و المحلات الكائنة بهذه العمارات .
- ضمان تسيير جميع الأملاك الملحقة بها حسب شروط خاصة.

## الفصل الثاني

### الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

#### تمهيد:

عرفت مدينة مسيلة تطورا عمرانيا كبيرا بعد الاستقلال، إذ تميزت بنمو سكاني سريع عجل من توسع الوعاء العقاري للمدينة وازداد التوافد عليها مما خلق مشكل أزمة السكن لتحظى بذلك المدينة على مشاريع كبرى تشمل السكن الجماعي والتي جاءت استعجالية آنذاك لاحتواء الأزمة.

#### تقديم مدينة المسيلة

تحتل ولاية المسيلة موقعا استراتيجيا في وسط شمال الجزائر بشكل عام ، فهي جزء من منطقة الهضاب العليا ، يحدها من الشمال ولايتي سطيف وبرج بوعريبيج ومن الغرب ولايتي البويرة والمدية ومن الجنوب ولايتي الجلفة وبسكرة ومن الشرق ولاية باتنة ، تمتد على مساحة قدرها 18.175 كم<sup>2</sup>.

#### 1- الموقع الجغرافي لبلدية المسيلة

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة وهي عاصمة ولاية " المسيلة" ، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة ، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة .

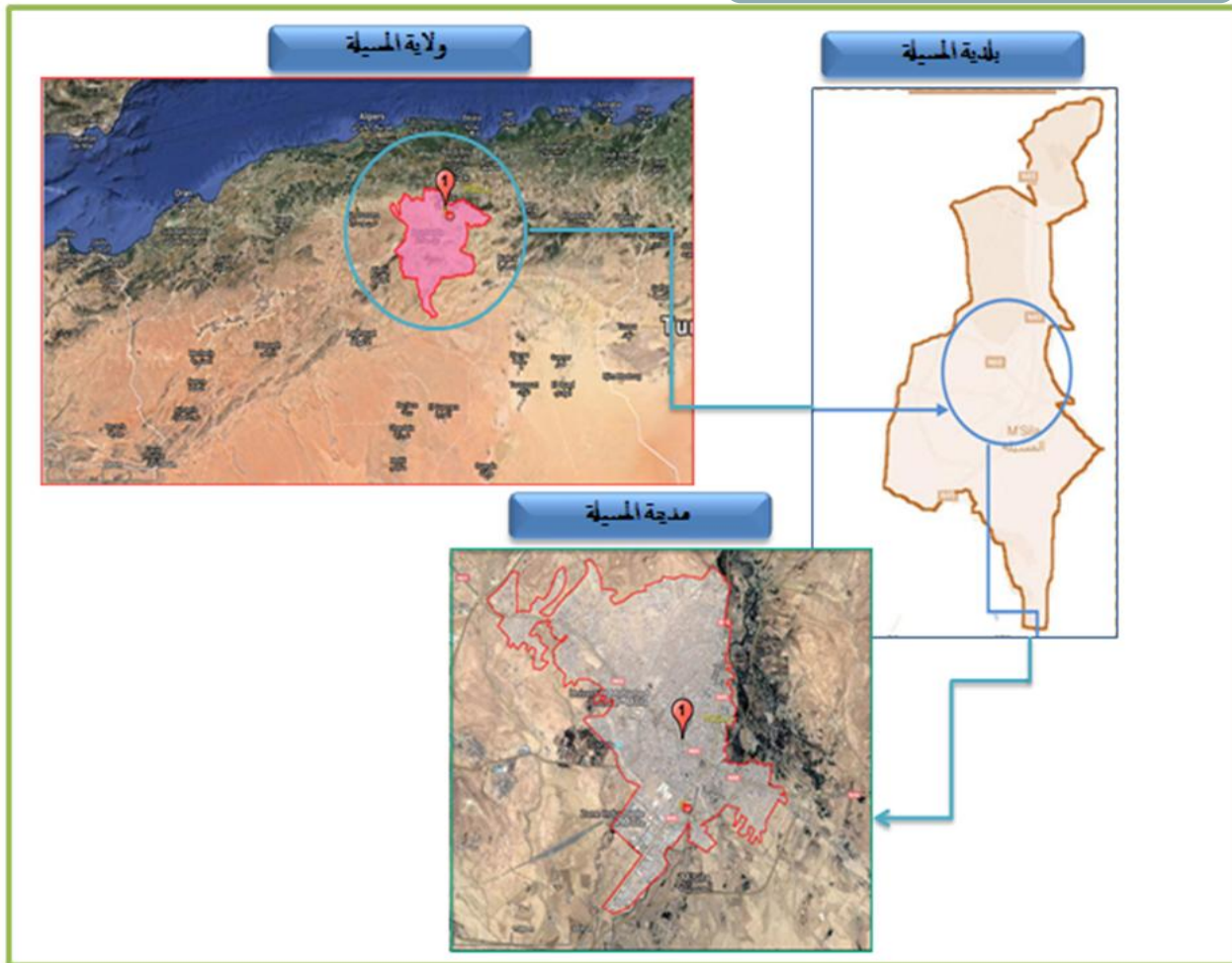
#### الموقع الإداري :

تقدر مساحة بلدية المسيلة ب 252 كلم<sup>2</sup> حيث يحدها من الشمال : بلدية العش (ولاية البرج) ، ومن الجنوب : بلدية أولاد ماضي ، ومن الشرق : بلدية المطارفة و السوامع ، ومن الغرب : بلدية أولاد منصور

#### 2- موقع مدينة المسيلة :

مدينة المسيلة تقع ضمن التراب البلدي لبلدية المسيلة ، وتمثل مركز للولاية ، وتترجع على مساحة قدرها 1792.60 هكتار لتمثل نسبة 7.72 % من إجمالي مساحة البلدية ، وتتوسط مجموعة من التجمعات الثانوية ، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40 ، والطريق الوطني 45 بالإضافة للطريق الوطني رقم 60 والمجرى المائي (واد القصب) ، والذي يعتبر هذا الأخير من أهم المجاري المائية التي تشق المدينة وهو من أولى المعالم التي رسمت على ضفافه المدينة القديمة والجديدة مما يجعلنا نصنفه كعائق قسم المدينة لجزئين رئيسيين منطقة شرق الواد ؛ منطقة غرب الواد .

المخطط رقم 01 : مدينة المسيلة - الموقع



معالجة الطلبة 2018 + sas plane

المبحث  
الأول

الدراسة الطبيعية والسكانية

أولاً: الدراسة الطبيعية :

تهدف دراسة المعطيات الطبيعية إلى تحليل الإطار الفيزيائي لمختلف المعطيات الطبيعية ، قصد تحديد جميع الإمكانيات المجالية التي يتوفر عليها المجال المدروس ، وماهي السبل العقلانية التي يمكن أن نوظف بها هذه الإمكانيات وجعلها عناصر تساهم في عملية التهيئة المقترحة على المدى البعيد والمتوسط ، وكذلك تحديد جميع المعوقات المجالية التي يعاني منها المجال المدروس وما هي أنجح السبل التي تساعدنا في

تدليل هذه المعوقات وتوظيفها بالشكل الذي يضمن عدم تفاقم أضرارها في المدى البعيد والمتوسط ، ومن أهم العناصر التحليلية التي يمكن تناولها في تحليل الإطار الفيزيائي نذكر ما يلي :

### 1- المظهر الجغرافي (1) :

من أهم المظاهر المرفولوجية التي ينتمي إليها المجال المدروس نجد حوض شط الحضنة ، هذا الأخير يتميز كونه محصور بين سلسلة جبال الحضنة في الشمال وسلسلة جبال أولاد نايل في الجنوب ، ولذلك فإن مرفولوجية سطح الأرض لبلدية المسيلة تأثرت بشكل ملحوظ بمميزات الموقع الذي تنتمي إليه ، حيث نلاحظ الجزء الشمالي للمجال البلدي هو عبارة عن أقدام جبال لسلسلة جبال الحضنة وفي الجنوب منخفضات هي عبارة عن سهول شط الحضنة ، وعليه فإن مجال بلدية المسيلة يتميز بمرتفعات متوسطة تقع في الشمال يتراوح ارتفاعها من 600 م إلى 800 م ومناطق منخفضة في الجنوب يتراوح ارتفاعها من 600 إلى 400م.

#### 1-1- الارتفاعات :

يتميز مجال منطقة الدراسة بارتفاع متوسط حيث يبلغ أقصى نقطة ارتفاع بـ : 830 م فوق سطح البحر، والتي تقع في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة) في المنطقة المسماة (جبل لمريزة ) ، أما أدنى نقطة ارتفاع تصل إلى 400م وتقع في أقصى الجنوب عند الحدود البلدية.

وبصفة عامة يمكن تقسيم المجال المدروس إلى ثلاثة مستويات من الارتفاعات :

جدول رقم 01 : مدينة المسيلة - تقسيم المجال المدروس إلى مستويات حسب الارتفاعات

مستوي الارتفاعات	الارتفاعات ( م )	الموقع
01	500 - 400	هذه المناطق تقع في الجهة الجنوبية من المجال المدروس و تمثل المناطق السهلية وهي تتميز كونها أراض منخفضة وذات انحدار ضعيف جدا .
02	650 - 500	يمثل منطقة الهضاب الموجودة في المنطقة الوسطى من المجال المدروس
03	800 - 650	وهو يمثل المناطق الجبلية الموجودة في الشمال

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة طلبية 2018

(1) :المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

## 1-2- الانحدارات :

بصفة عامة فإن الانحدار يأخذ اتجاه شمال جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس صحيح.

1-3- المعطيات الجيولوجية<sup>(1)</sup>:

من خلال دراسة الخريطة الجيولوجية لمنطقة المسيلة فإن المعطيات الجيولوجية ، الخاصة بالمحيط الدراسي ، تبين أن معظم التكوينات الجيولوجية المنكشفة في هذا المجال تنتمي إلى الزمن الرابع وهي عبارة عن رسوبات منها الحديثة المنشأ (Alluvions récentes) وهي تغطي أجزاء كبيرة من الجهة الجنوبية للمجال الدراسة ، أما قديمة المنشأ (Alluvions anciennes) فهي تتواجد في الجهة الشمالية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة وتمتد من جنوب مرتفع بورجام حتى الطريق الوطني رقم 45 وغالبا ما تتكون هذه الرسوبات من الرمل أو الطين الرملّي، مع بعض الجسيمات الرملية (conglomérats) ، كما توجد بعض التكوينات تتكشف على ارتفاع يفوق 500 م أغلبها يوجد في المناطق الشمالية .

## 2- عناصر المناخ :

1-2- المناخ : تعتبر منطقة مجال الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب ، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي .

الأطلس التلي في الشمال ممثلا في الهضاب السطايفية والأطلس الصحراوي في الجنوب ممثلا في سلسلة جبال أولاد نايل وشط الحضنة ، وعليه فإن النطاق المناخي لمنطقة الدراسة يتأثر بهذا الموقع الجغرافي ، حيث نجده يتأثر في التيارات الهوائية الشبه رطبة الآتية من الشمال والتي في الغالب ما تصطدم بسلسلة جبال الحضنة كحاجز طبيعي أمامها ، كما يتأثر مجال الدراسة بالتيارات الهوائية الشبه الجافة الآتية من الجنوب ، وبصفة عامة فإن مناخ منطقة الدراسة ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يتميز بشتاء بارد رطب ، وصيف حار جاف .

2-2- الحرارة : حسب المعطيات المناخية لدراسة المعهد (INSID) ، فإن أعلى درجة حرارة سجلت في شهر أوت 45.8 درجة مئوية وأدنى درجة حرارة سجلت في شهر جانفي 21 درجة مئوية .

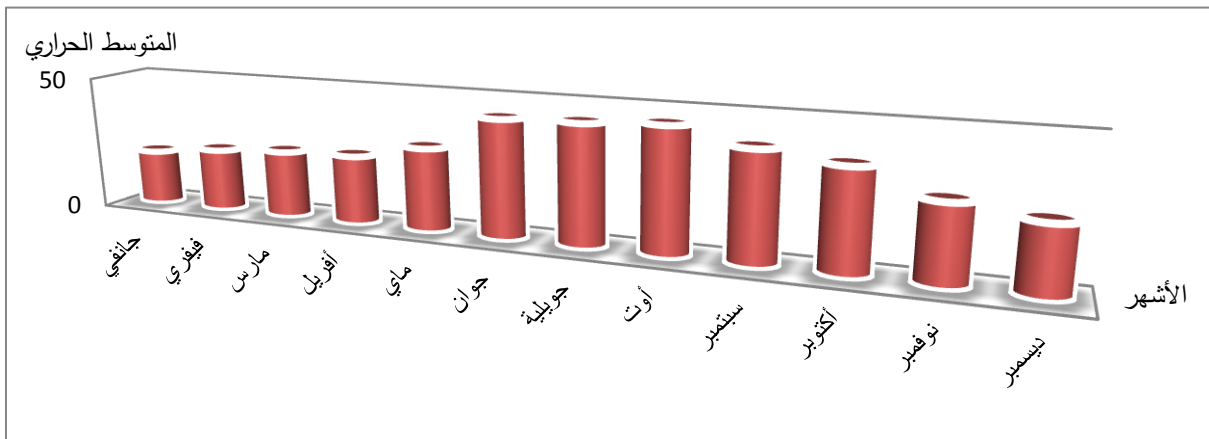
(1): المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الجدول رقم 02: مدينة المسيلة - المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة ( 2005 - 2015 )

الشهر	ج	ف	م	أف	م	ج	جو	أو	س	أك	ن	د	م
المتوسط الحراري	21	23.7	25.3	26	31.2	43.8	44.	45.8	40.	37.	28.	24.	43.8
							4		3	1	4	8	

المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة+ معالجة طلبية 2018

الشكل رقم 01: مدينة المسيلة - المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة



المصدر : معالجة طلبية 2018

## 3-2- التساقط :

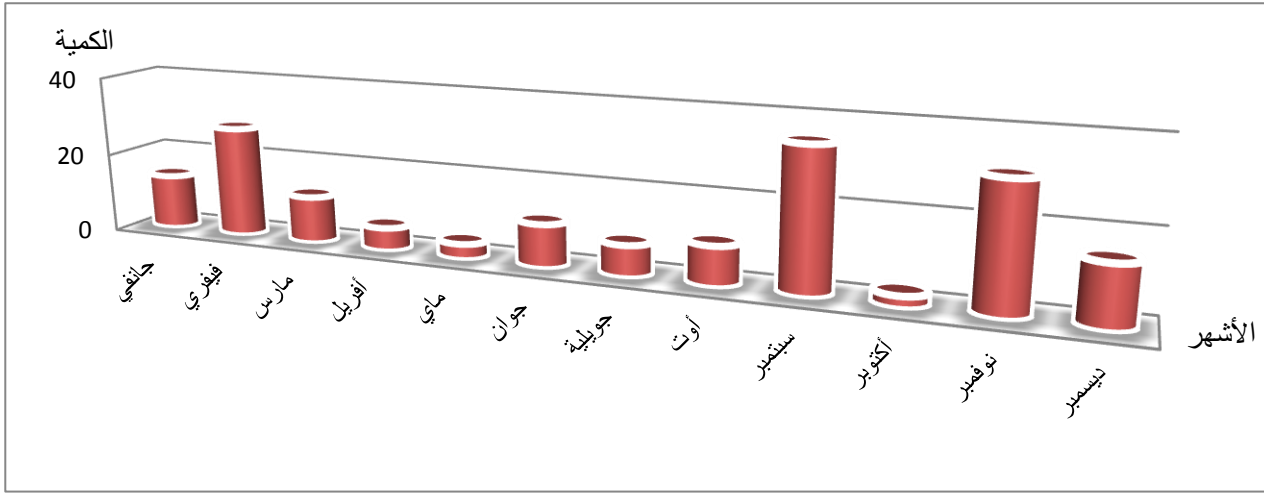
حسب المعطيات المناخية التي تحصلنا عليها مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة لاحظنا أن كميات الأمطار بالمنطقة هي كميات قليلة و متذبذبة علي طول السنوات كما يوضحه الجدول التالي :

جدول رقم 03 : مدينة المسيلة - المعدلات الشهرية للتساقط للفترة ( 2005 - 2015 )

الشهر	ج	ف	م	أ	م	ج	جو	أو	س	أك	ن	د	معدل التساقط السنوي
الكمية	14	28	12	6	4	11	8	10	35	3	31	15	14.75

المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة+ معالجة طلبية 2018

الشكل رقم 02 : مدينة المسيلة - المعدلات الشهرية للتساقط



المصدر: معالجة طلبية 2018

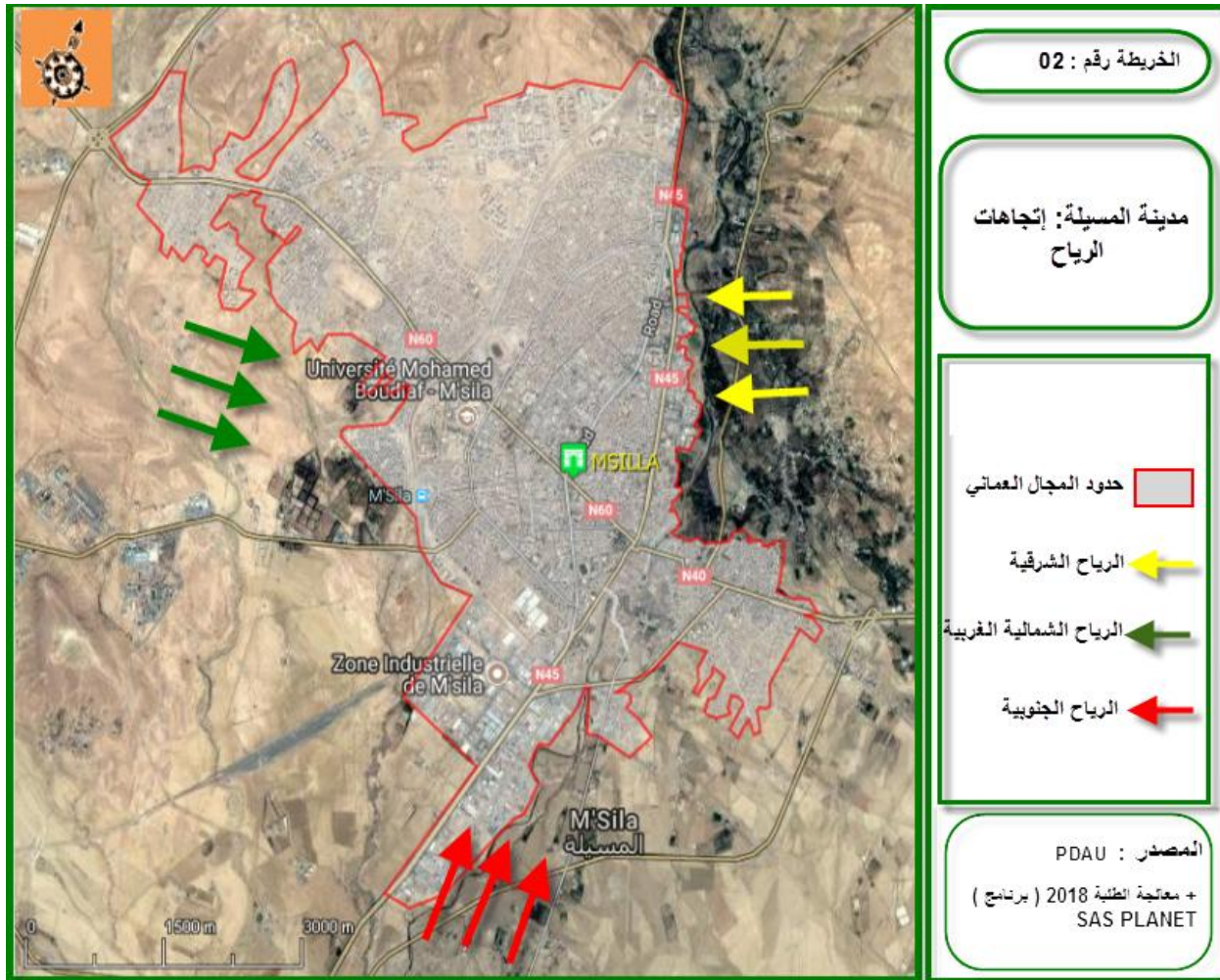
## 4-2 - الرياح :

إن اتجاه الرياح الغالب ، هو الاتجاه الشمالي الغربي والشمال الشرقي أما في فصل الصيف نجد الرياح الغالبة ذات الاتجاه الجنوبي .

الجدول رقم 04: مدينة المسيلة - سرعة الرياح الممتدة خلال 2005 - 2015

الشهر	ج	ف	م	أ	ما	ج	جو	أو	س	أك	ن	د
سرعة الرياح (م/ثا)	2.7	3.3	4.1	4.5	5.3	3.3	3.1	4.5	3.7	4.2	3.8	4.2

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة+ معالجة طلبية 2018



## ثانيا: الدراسة السكانية والسكنية

### 1- توزيع الكثافة السكانية و السكنية في المدينة :

تعتبر الدراسة السكانية و السكنية للمدينة مهمة للغاية ، حيث أنها تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط المستقبلية ، كما تساهم في فهم وتوضيح جميع العلاقات المكانية ومختلف الروابط والخصائص السكانية والتاريخية والوظيفية في الحياة البشرية ، إذ على ضوءها ترسم معالم السياسات التي ستنهج في الوقت الحالي والمستقبلي سعيا للإيجاد مجال متكامل يقوم على أسس منطقية وفق خطط محكمة تنطلق من واقع موجود .

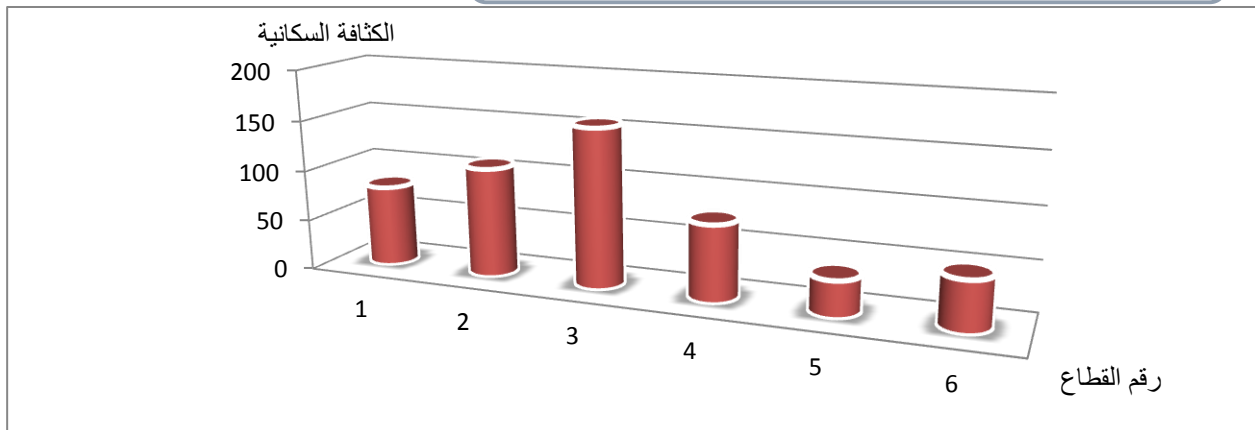
## 1-1- توزيع الكثافة السكانية :

الجدول رقم 05: مدينة المسيلة - الكثافة السكانية

رقم القطاع	عدد السكان ( ن )	المساحة ( هكتار )	الكثافة السكانية (ن/هكتار)
01	39227	317.30	123
02	39799	240	165
03	41124	172	239
04	17267	168	102
05	15128	323.27	46
06	20519	270.75	75
07	/	280	/

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء المسيلة + معالجة الطلبة 2018

الشكل رقم 03: مدينة المسيلة - الكثافة السكانية في كل قطاع



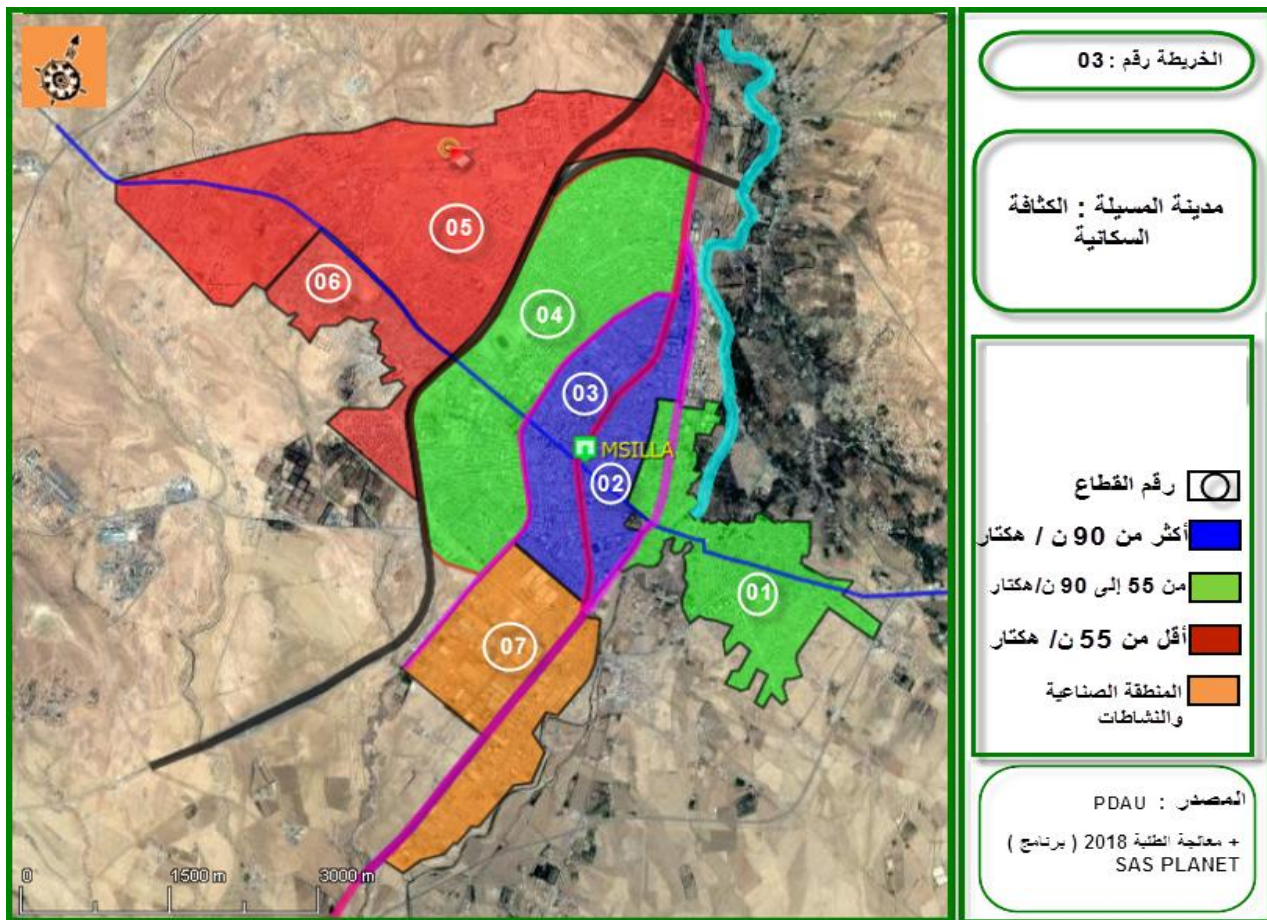
المصدر: من إعداد الطلبة 2018

تتأثر الكثافة السكانية للمدينة و للأحياء بعدة عوامل أهمها المساحة العقارية و نمط السكن ( فردي - جماعي ) ، و عدد السكنات و معدل إشغال المسكن (TOL) و يمكن تقسيم أحياء مدينة مسيلة حسب الكثافة السكانية بها إلى ثلاث فئات :

الجدول رقم 06 : مدينة المسيلة - تقسيم إلى فئات حسب الكثافة السكانية

الفئات	حالة الكثافة	الكثافة السكانية ( ن / هكتار )
الفئة الأولى	كثافة سكانية عالية	أكثر من 90
الفئة الثانية	كثافة سكانية متوسطة	90 - 55
الفئة الثالثة	كثافة سكانية ضعيفة	أقل من 55

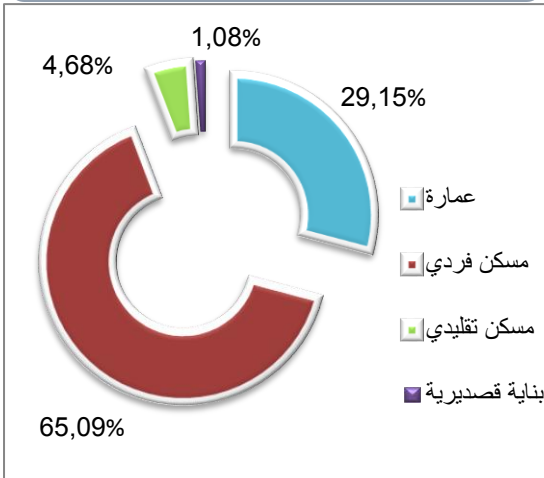
المصدر: من إعداد الطلبة 2018



## 1-2- توزيع الكثافة السكانية:

تعتبر من أهم المكونات داخل المدينة كما تعد أهم العناصر المساهمة في الديناميكية العمرانية.

الشكل رقم 04 : مدينة المسيلة - نسبة كل نمط



الجدول رقم 07: مدينة المسيلة - عدد المساكن حسب النمط

المجموع	بناية قصديرية	مسكن تقليدي	مسكن فردي	عمارة	البلدية
عدد المساكن	312	1349	1877	8408	5
نسبة %	1.08	4.68	65.09	29.15	100

المصدر: من إعداد الطلبة 2018

مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية + من اعداد الطلبة 2018

**2- مراحل تطور عدد السكان و الحظيرة السكنية لمدينة مسيلة :** شهدت مدينة المسيلة تطورا متباينا ، من حيث حجم السكان و معدل نموهم وكذلك عدد السكنات وترجع هذه الزيادة إلى الهجرة الكثيفة التي شهدتها المدينة في السنوات القليلة الماضية ، وذلك حسب المعطيات المتوفرة من الإحصاء العام للسكن و السكان ، ومع العلم أن الإحصاء في الجزائر ينجز على فترة كل عشر سنوات و آخر إحصاء كان سنة 2008 على فرض أن يتم الإحصاء الموالي هذه السنة ، ولم تنطلق السلطات في هذه العملية بعد ، لذا قمنا بحساب عدد السكان لحي 1000 مسكن بالاعتماد على القانون العام لتقديرات عدد السكان .

$$P_{2018} = P_{2008} (1 + R/100)^n$$

P2018 : عدد سكان 2018 نسمة

P2008 : عدد سكان 2008 نسمة

R : معدل النمو السنوي (%)

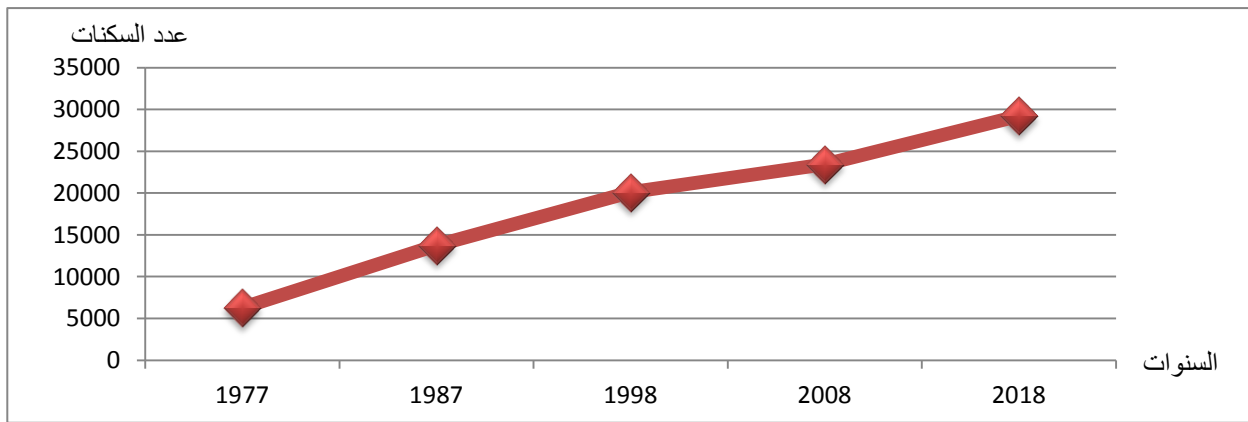
n : الفرق بين عدد السنوات (سنة).

الجدول رقم 08 : مدينة المسيلة- تطور عدد السكان

السنة	1977	1987	1998	2008	2018
عدد السكان (ن)	30419	66373	100745	132975	173064
عدد السكنات	6281	13735	20119	23420	28844

الديوان الوطني للإحصاء المسيلة + معالجة الطلبة 2018

الشكل 05 : مدينة المسيلة - تطور عدد السكان



المصدر : الديوان الوطني للإحصاء المسيلة + معالجة الطلبة 2018

المبحث  
الثاني

## الدراسة العمرانية

التوسع العمراني لأي مدينة كان يرتبط بالجانب التاريخي و الجانب الحضري ، بحيث يبين مراحل نشأتها و تطورها عبر الزمن، و معرفة أهم عناصر تكوينها ، فالدراسة العمرانية تمكننا من أخذ ملخص عام أو نظرة شاملة عن مراحل التطور العمراني و العوائق المتسببة في توجيه توسع المدينة .

- أصل التسمية :

سميت المدينة بزابيجو سنتيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها.

## - النواة :

هي مدينة بشيلقا التي تبعد حاليا حوالي 03 كلم عن مقر البلدية ، كانت عبارة عن محمية عسكرية ، تشكل نقطة عبور للقوافل الرومانية التجارية سابقا و عمر المدينة هو: 2121 سنة و مساحتها 476.11 هكتار .

وسنتطرق بإيجاز لمراحل نشأة المدينة وتطورها في ما يلي:

**1- مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة (1):****1-1- المرحلة الأولى (مرحلة النشأة) :**

هي المرحلة الأولى لتاريخ ظهور المسيلة بحيث ظهرت النواة الأولى بشيلقة هي الأولى في الجهة الشمالية الشرقية أنشأها الرومان وكانت عبارة عن محمية تبعد حاليا حوالي 03 كلم عن النواة الأولى.

**1-2- المرحلة الثانية (مرحلة الأتراك 1500م/1841م):**

وتتمثل هذه في دخول الأتراك إلى المدينة واقتصر دخولهم على الضفة الشرقية والتي تعتبر النواة الأولى للمدينة الحالية وتتمثل في (حي الكراغلة والشاوة وخربة ليسو باب خوخة) غير أن أجزاء نواة المدينة القديمة قد هدمت نهائيا بقرار وزاري على اثر الزلزال سنة 1955م وهي مستغلة حاليا سوق الخضر يطلق عليها اسم الكدية .

**1-3- المرحلة الثالثة (المرحلة الاستعمارية 1841م/1962م) :**

تتميز هذه الفترة بدخول الاستعمار الفرنسي وقيامه ببناء أول ثكنة عسكرية بالمدينة على الضفة الغربية من الواد س حيث أنجز جسر يربط بين الضفتين ، وكان على أثرها ميلاد حي العرقوب والكوشة الحي الاستعماري (الظهرة ، حي الزرقة) ، وتميزت هذه المرحلة ببروز عدة وظائف إدارية و الصحية والتعليمية التي أنشأها المستعمر وتحولت بذلك من مركز اجتماعي إلى مركز إداري .

**1-4- المرحلة الرابعة (ما بعد الاستقلال 1962م/1975) :**

خلال هذه الفترة عرفت المدينة نزوح ريفي كبيرة نحوها فور خروج الاستعمار، نتج عنها انتشار ظاهرة البناء الفوضوي على محيط المدينة مما دفع بالسلطات المحلية إلى تخصيص مناطق سكنية في إطار البناء الذاتي المخطط وتميزت بظهور أحياء جديدة من أجل إسكان العائلات المنكوبة نتيجة زلزال 1965م.

(1): المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

## 1-5- المرحلة الخامسة (مرحلة ما بين 1975م/1986م) :

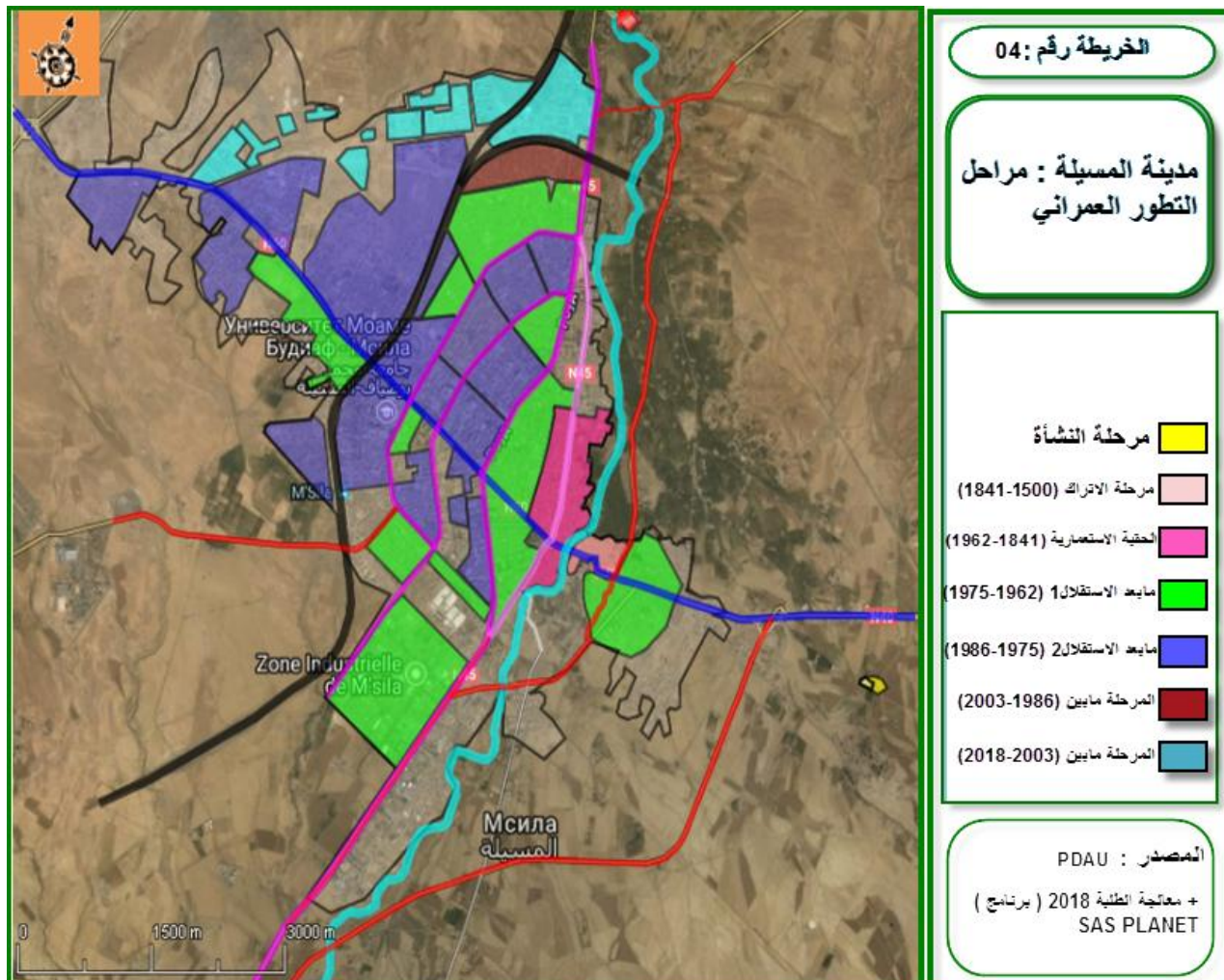
ابتداء من 1975م قام المسؤولون بالأخذ على عاتقهم مشكل التعمير، حيث شهدت هذه الفترة توسعاً كبيراً وتغيير الهيكل وتكثيف النسيج العمراني للمدينة، ليصبح التنظيم والتخطيط هو الذي يحكم التوسعات التي تعرفها المدينة حيث استفادت المدينة بأول مخطط عمراني (المخطط العمراني الموجه (P.U.D) سنة 1977م).

## 1-6- المرحلة السادسة (1986م/2003م) :

في هذه الفترة أستبدل المخطط العمراني الموجه سنة 1990م بوسيلة جديدة مماثلة تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) وكذا ظهور مخطط شغل الأرض (P.O.S) واستمر توسع المدينة في الجهة الغربية حيث أنشئت العديد من الأحياء الجماعية والمرافق.

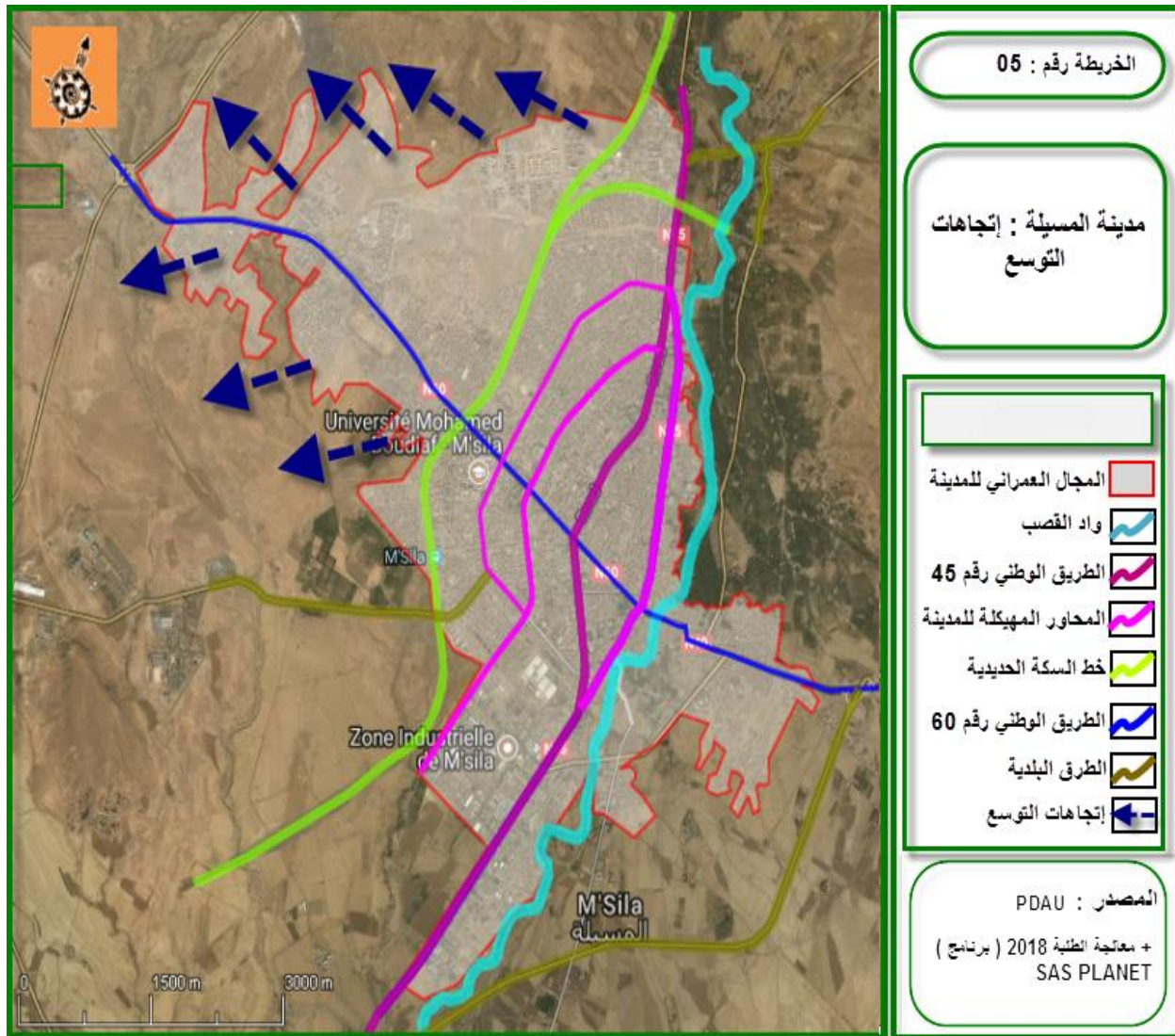
## 1-7- المرحلة السابعة (المرحلة بين 2003م/2018م) :

تم في هذه المرحلة تجديد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حيث شهدت هاته الفترة توسعا كبيرا على أثره ظهرت عدة إحياء وبرمجة مجمعة من التوسعات المستقبلية.



## 2- اتجاهات التوسع :

لمدينة حياة بالنسبة لاستعمال المجال ؛ تولد في موقع أصلي ، ثم تنموا و تكبر كما هو الحال بالنسبة لمدينة المسيلة فمن خلال تتبع مختلف مراحل التوسع العمراني وجد أنها تتميز بنمو و توسع كبير ، كان النمو السكاني الذي شهدته في الآونة الأخيرة الدافع الأساسي وراء هذا التطور وما ترتب عنه من استهلاك لا عقلاني للمجال ، الذي أضحى حتمية لا مفر منها استجابة لتلبية حاجيات السكان من مسكن وتجهيزات و غيرها ، كما كان امتداد العمران علي شكل طولي علي المحو ( شمال - جنوب ) المتمثل في الطريق الوطني رقم 45 هذا في بادئ الأمر، لكن بعد سنة 1977 ظهرت رغبة في إلغاء هذا النمط من التوسع و تحويل النمو العمراني للمدينة ليصبح موجهها علي امتداد المحور ( شرق - غرب ) المتمثل في الطريق الوطني رقم 60 ، و لكن لوجود عائق يمنع التوسع في الجهة الشرقية و المتمثل في الطبيعة العقارية ذات الملكية الخاصة للأراضي مما جعل التوسع يوجه في الجهة الغربية والشمالية الغربية .



## 3- القطاعات في المدينة :

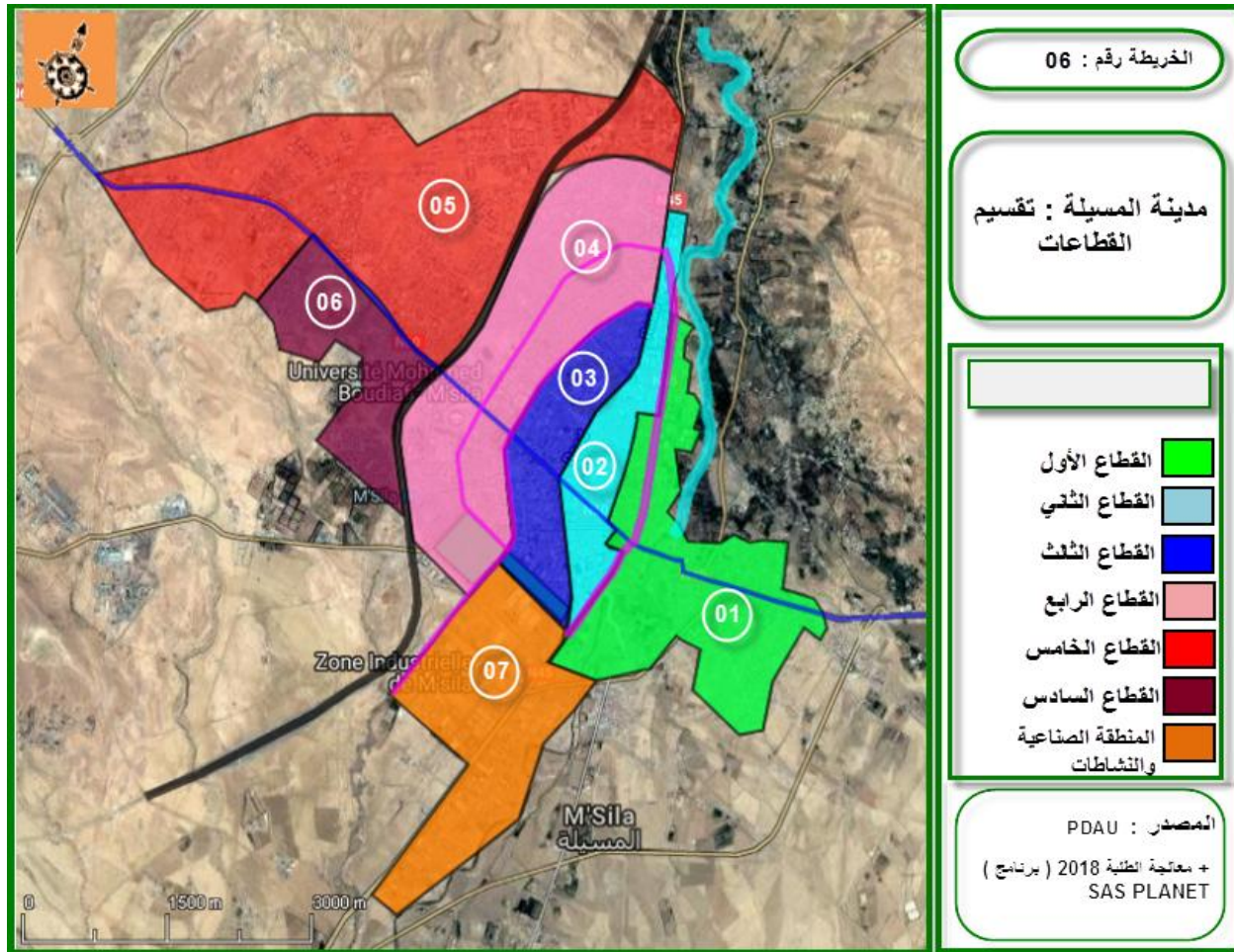
تنقسم المدينة إلى سبعة قطاعات وهذا التقسيم يسمح بمعرفة كل قطاع و تحليل معطياته و التعرف علي مختلف النشاطات المتواجدة به ، بالإضافة إلى معرفة مساحة وعدد سكان كل قطاع .

الجدول 09 : مدينة المسيلة - القطاعات العمرانية

المساحات (هكتار)					الموقع	القطاعات
الحقول والبساتين	الطرق	التجهيزات	السكنات	مساحة القطاع	يمثل المدينة القديمة وهو أقدم قطاع من حيث النشأة يتميز بنسيج متقطع و غير منسجم ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية	القطاع رقم 01
153.7	31	32	100.6	317.30		
الطرق		التجهيزات	السكنات	مساحة القطاع	يمثل وسط المدينة ويقع في الغرب من القطاع العمراني الأول ويجاوره ليفصل بينهما الطريق الوطني 45 وكانت نشأة و ميلاد أحيائها بعد الاستقلال .	القطاع رقم 02
60		108	72	240		
مساحات حرة	الطرق	التجهيزات	السكنات	مساحة القطاع	وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني	القطاع رقم 03
12.25	26.8	42	90.95	17		
مساحات حرة	الطرق	التجهيزات	السكنات	مساحة القطاع	وهو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي و المجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث تعود أول نشأة مساكنه إلى بداية 1989م	القطاع رقم 04
80	33.6	20	34.4	168		
مساحات حرة	الطرق	التجهيزات	السكنات	مساحة القطاع	ويشكل الناحية الغربية	القطاع رقم 05
116.06	46.69	88	72.52	323.27		
مساحات حرة	الطرق	التجهيزات	السكنات	مساحة القطاع	ينكون من حي اشبيليا القديمة الواقع في الجنوب و القطاع يقع بأقصى الجهة الغربية من المدينة	القطاع رقم 06
141.4	48.35	34	47	270.75		

القطاع	ويقع جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية و منطقة النشاطات و هي تعد كأحد العوائق في وجه التوسع .	المساحة	الإجمالية للقطاع
رقم 07			280

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2018



#### 4- المحاور الرئيسية المهيكلية للمدينة :

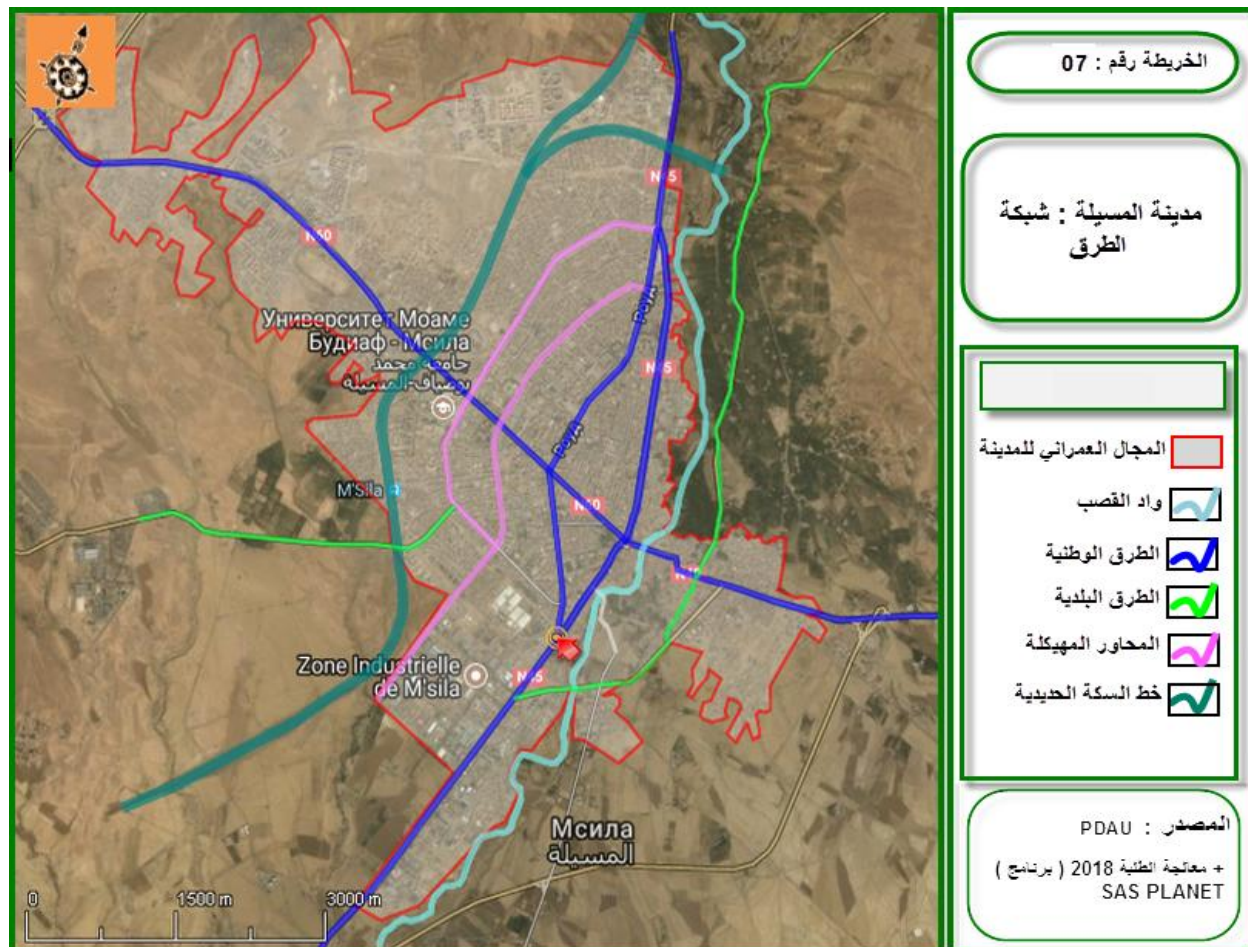
##### 4-1- الطرق الوطنية :

يقطع مجال منطقة الدراسة ثلاثة طرق وطنية وهي :

- الطريق الوطني رقم 40 : الرابط بين باتنة ومدينة المسيلة أي الطريق الوطني 45 حيث نقطة تقاطع الطريق الوطني 40 مع الطريق الوطني 45 ، تشكل النواة القديمة لمدينة المسيلة .

- الطريق الوطني رقم 45 : وهو الطريق الرابط بين البرج شمالا وبلدية سيدي إبراهيم جنوبا مروراً بمدينة المسيلة ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لعبت دور مهم في تطور مدينة المسيلة .
  - الطريق الوطني رقم 60 : وهو الطريق الذي يربط مدينة المسيلة ببلدية حمام الضلعة وهو كذلك محور مهم ولعب دور في هيكلية المجال الحضري لمدينة المسيلة .
- 4-2- الطرق الولائية :

- الطريق الولائي رقم 01 : والذي يشق مجال منطقة الدراسة انطلاقاً من بشليقة شرقاً حتى حدود بلدية أولاد منصور غرباً مروراً بمركز مدينة المسيلة .
  - الطريق الولائي رقم 02 : والذي يشق مجال منطقة الدراسة انطلاقاً من قرية أولاد ابديرة شرقاً ثم مقبرة لشياخ ثم حي الجعافرة ، وكذلك الطريق الرابط بين أولاد ماضي المسيلة .
- 4-3- السكة الحديدية : خط السكة الحديدية يقسم النسيج العمراني للمدينة إلى قسمين إضافة إلى مروره في وسط القطب الجامعي ، وتأثيره على الأحياء المجاورة من عزلهم عن الأحياء المقابلة لهم بالإضافة إلى مشكل الضوضاء التي يحدثها القطار لدى مروره .



## 5- التجهيزات :

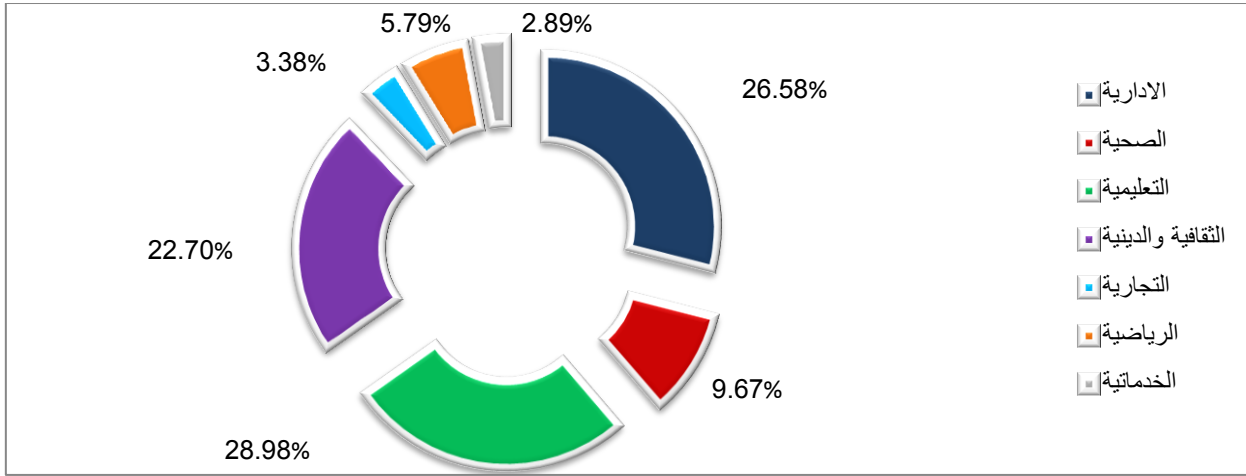
وهي فضاءات وأماكن يقصدها سكان الحضر و الريف لتلبية حاجياتهم و تحقيق متطلباتهم وهذه التجهيزات متمثلة في التجهيزات الإدارية و التعليمية و الثقافية و الصحية و الرياضية ، وتحتوي مدينة المسيلة على عدة تجهيزات نبينها في الجدول التالي :

الجدول 10 : مدينة المسيلة - أنواع التجهيزات

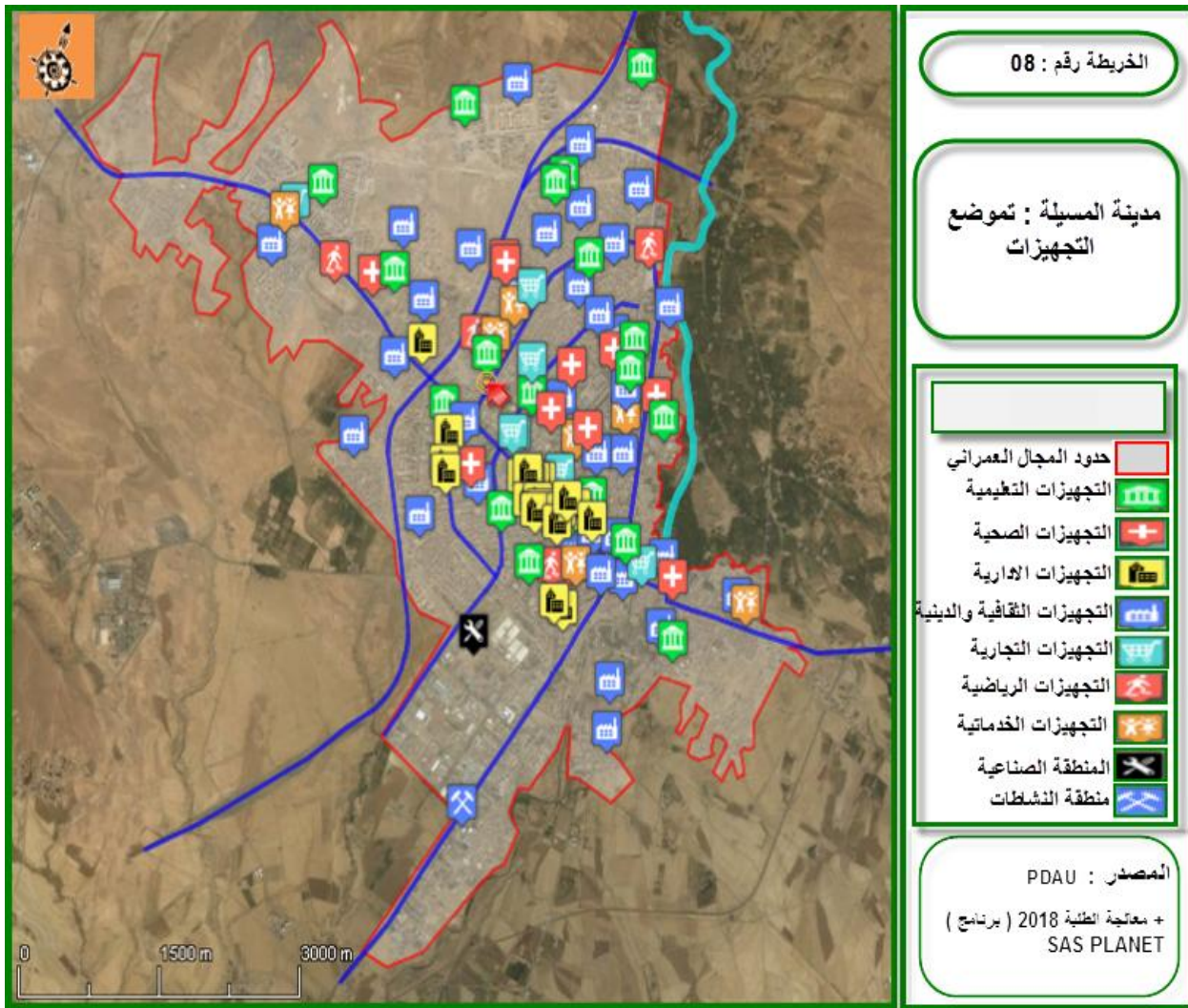
النسبة %	ملاحظة	الوظائف
28.98	حيث يعطي هذا القطاع أهمية كبرى لمدينة المسيلة ، ووزعت هذه التجهيزات على جل تراب المدينة وحسب تقديرات (PDAU) فان التجهيزات الموجودة والمبرمجة قادرة على سد حاجيات السكان المتمدرسين مستقبلا ، إذ توجد 07 ثانويات و03 متقنات و03 مراكز للتكوين ، بالإضافة إلى الجامعة والقطب الجامعي ، زيادة على المدارس الابتدائية والإكمالية .	التعليمية
9.67	القطاع الصحي لبلدية المسيلة يخدم كل البلديات المجاورة والسبب يرجع إلى تركيبة المرافق الصحية المقامة في مقر البلدية وهي مرافق صحية كبيرة ، متوسطة وصغيرة ، نذكر منها (مستشفى الزهراوي ، عيادتين متخصصتين ، مركز صحي ، قاعتين للعلاج؛ عيادة للولادة "سليمان عميرات" ) .	الصحية
26.58	تتركز معظم هذه التجهيزات على طول الطريق الوطني رقم 40 مما يسجل حركة مرور كثيفة ، خاصة في الحي الإداري الموجود في قلب المدينة .	الإدارية
22.70	توجد بمقر البلدية عدة مرافق منها مكتبتين بلديتين ودار للثقافة .	الثقافية والدينية
3.38	تتمركز اغلبها في وسط المدينة مع تواجد مركز تجاري في التوسعات الجديدة (مركز تجاري زروتي)	التجارية
5.79	وتتمثل في مركب لمختلف الرياضات ، وملعبين بلديين ، وقاعة للسباحة وعدة ملاعب صغيرة وعدة ملاحق أخرى .	الرياضية
2.90	موزعة في مختلف مجال المدينة حسب نوعية الخدمة التي تقدمها .	الخدمائية
100	/	المجموع

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2018

الشكل 06 : مدينة المسيلة - أنواع التجهيزات



المصدر : معالجة الطلبة 2018



## 6- الشبكات التقنية

## 6-1- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب:

يتم توزيع المياه الصالحة للشرب بمدينة المسيلة بشبكة من القنوات مختلفة من حيث المادة والأقطار معظمها من حديد الزهر والإسمنت (amiante ciment) وكذلك من البلاستيك (PVC) حيث تشكو في معظمها من القدم والتسريبات ويقدر نسبة الضياع فيها بـ 06 % ويتطلب دراسة خبرة لإعادة تأهيل الشبكة .

تتم عملية التوزيع على مستوى واحد وذلك لأن مدينة المسيلة مستوية تقريبا على محيط ضعيف الانحدار وذلك بخزانات مرتفعة توفر ضغط مناسب (15 م) في شمال المدينة .

إن نسبة الربط بالشبكة هي حوالي 96 % مع توسع المدينة نلاحظ نقص في الضغط مما توجب إنجاز خزانات مائية مزودة بمضخات خاصة في مناطق ( ZUHN ).

يقدر نسبة الضياع في الشبكة 6 % ويقدر حجم المياه الموزعة الإجمالي للمدينة 19364 م<sup>3</sup> / يوم .

## 6-2- شبكة الصرف الصحي :

إن شبكة الصرف الصحي بالمدينة هي من النوع الموحد (Unitaire) حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية والصناعية ومياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه رئيسيا من الشمال إلى الجنوب إلى المصب النهائي بواد القصب حيث كانت مبرمجة وهي حاليا قيد الخدمة كمحطة للتصفية .

## 6-3- صرف مياه الأمطار:

باستثناء منطقة غزال التي تعاني من أخطار الغمر في فصل الأمطار الغزيرة فإن كل التجمعات الثانوية (بوخميسة والقصب) وبحكم تموضعها في أعالي المجاري الطبيعية فهي بعيدة عن أخطار الفيضانات.

أما مركز المدينة وبسبب نقص التسيير وقدم الشبكة وكذا نقص البالوعات في كثير من الشوارع فكثيرا ما تكون هذه الأخيرة عرضة للغمر مما يستلزم الاهتمام والتدخل .

## 7- الطبيعة القانونية للعقار :

من بين الأسباب التي جعلت تطور المدينة بالجهة الشمالية الغربية و التي تتميز بالأماكن الفيضية ، هو الطبيعة العقارية للأراضي ، حيث توجد ثلاثة أنواع من الطبيعة القانونية للأراضي :

## 7-1- أراضي ملك للدولة :

وتحتل أكبر نسبة من أراضي المدينة تقدر بـ 47.87 % بما يعادل 858.12 هكتار من إجمالي مساحة المدينة المقدرة بـ 1792.60 هكتار وهي تشغل كل أراضي وسط المدينة ، وبالتقريب كل مساحة القطاعات الثاني و الثالث ، الرابع ، الخامس ، وجزء من القطاع السادس بقسمه الجنوبي ، وتقريبا كل مساحة المنطقة الصناعية وجزء هام من مساحة منطقة النشاطات في جنوب تراب المدينة

## 7-2- أراضي ملك للبلدية :

وتحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة إذ تقدر بـ 499.06 هكتار لتمثل ما نسبته 27.84 % من إجمالي مساحة المدينة ، وتتوزع هذه المساحة بالقسم الشمالي للقطاعات الرابع و الخامس والسادس وهي تمتد حتى خارج حدود المحيط العمراني ، الأمر الذي لا يقف حاجزا ولا يطرح أي إشكال عند توسع المدينة بتلك الناحية ، وفي الوقت الحالي والمستقبلي ولآفاق بعيدة ، كما نجد جزء من الأراضي التابعة للبلدية يتركز بقلب المدينة وبحي وعوac المدني .

## 7-3- أراضي ملك للخواص :

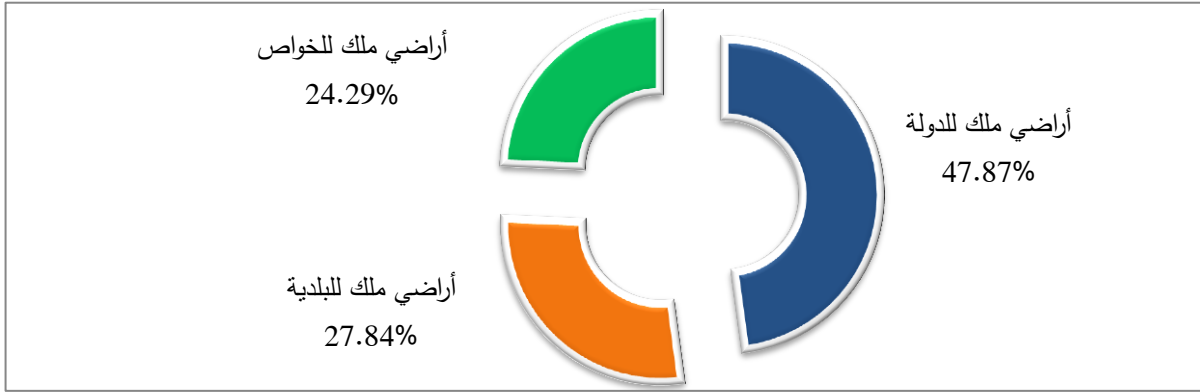
وتمثل 24.29 % من المساحة الإجمالية للمدينة أي ما يعادل 435.42 هكتار، وهي تتركز أساسا بالقطاع العمراني الأول بالناحية الشرقية للمدينة ، وجزء هام من مساحة القطاع السابع ، وأجزاء أخرى تتمثل في مساحات صغيرة في القسم الشمالي من تراب المدينة .

الجدول 11 : مدينة المسيلة - مساحة كل نمط من العقار

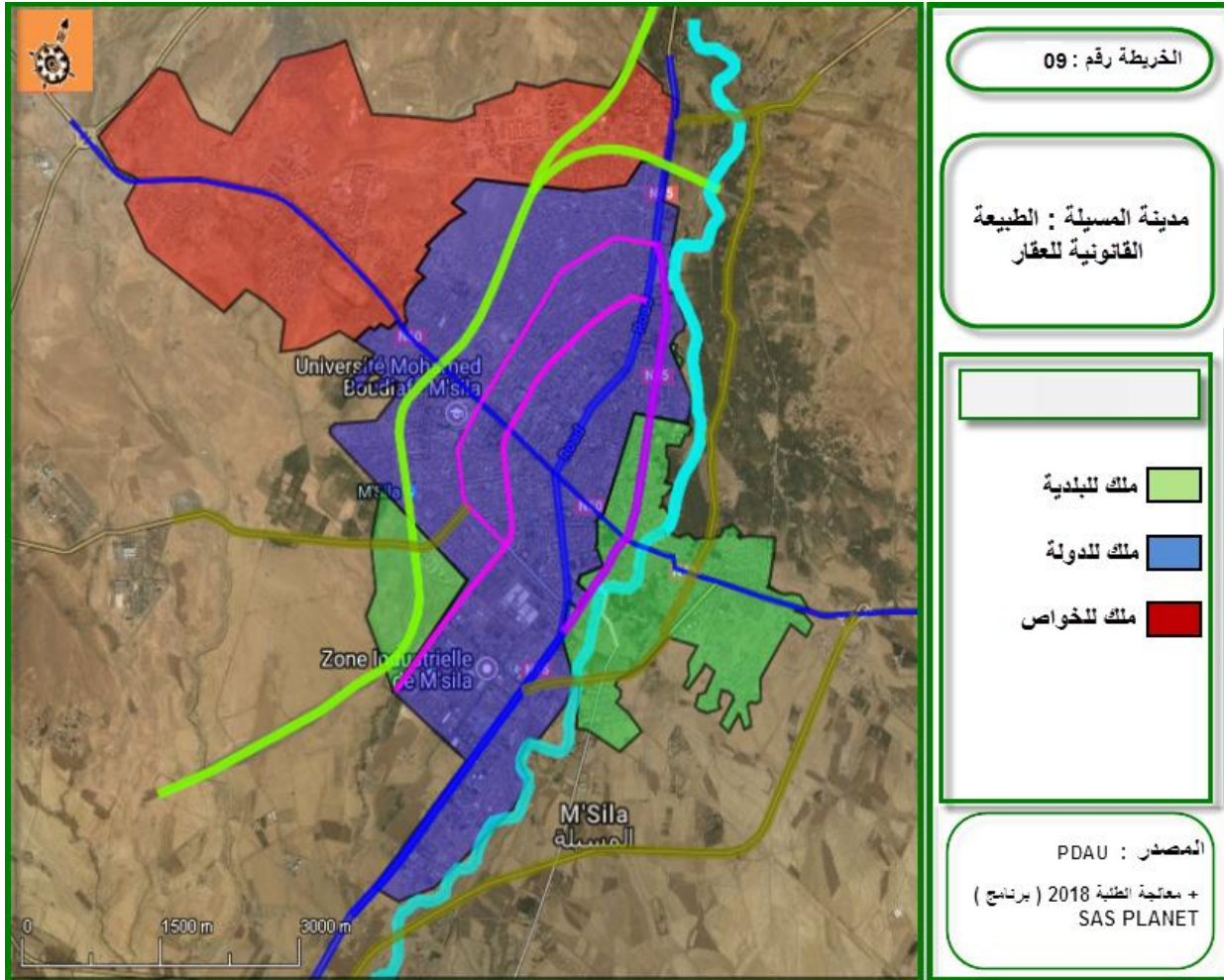
النسبة (%)	المساحة (هكتار )	الطبيعة القانونية للعقار
47.87	858.12	أراضي ملك للدولة
27.84	499.06	أراضي ملك للبلدية
24.29	435.42	أراضي ملك للخواص

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير + معالجة طلبة 2018

## الشكل 07: مدينة المسيلة - نسب كل نمط من طبيعة ملكية



المصدر : معالجة الطلبة 2018



## 8- تقييم حالة الأنسجة العمرانية :

شهدت مدينة المسيلة قفزة مجالية واسعة في امتداد وتوسع نسيجها الحضري في اتجاهات مختلفة ومتفاوتة من جهة إلى أخرى ، وبأشكال حضرية متقاربة من حيث النمط العمراني خاضعة إلى دراسة

عمرانية سابقة في بعض الجهات وفي البعض الآخر توسع غير مدروس وخارج عن قواعد التهيئة والتعمير، وفي كل الحالات تبقى مدينة المسيلة تعاني من عدة مشاكل حضرية يمكن استخلاصها من خلال دراسة العناصر التحليلية للنسيج الحضري وبالاعتماد على بعض المبادئ كالتطور التاريخي للمدينة وحالة وضعية البناء وتوفر التجهيزات والمحاور المهيكلة نميز مجموعة من الأنسجة :

### 8-1-1- نسيج عمراني أوروبي :

ونميز فيه حالتين :

#### 8-1-1-1- نسيج في حالة رديئة :

يتمثل في حي العرقوب ، حي جنان الكبير ، حي الكوش ، وهذه الأحياء يسكنها المواطنين الجزائريين أو ما يعرف في ذلك الوقت بالأهالي (ليزانديجان) والتي غلب عليها النمط العربي الإسلامي وهي تتميز بشوارع ضيقة والمادة المستعملة في بنائها هي الطين والخشب .

#### 8-1-1-2- نسيج في حالة جيدة :

تمثل في حي الظهرة و فوريستيو هو ذو طابع غربي يسكنه المعمرين والموالين هم من الجزائريين و يتميز بشوارع واسعة ومستقيمة ومقاطعة فيما بينها والمادة المستعملة في بنائها هي الإسمنت والطوب الصخري .

### 8-2- نسيج عمراني متدهور :

في بداية الثمانينات شهدت مدينة المسيلة قفزة مجالية واسعة باتجاه الجهة الشمالية الغربية ، حيث نشأت عدة أحياء سكنية على شكل تجزئات سكنية ذات بنايات الفردية وكذلك بنايات الجماعة ورغم هذه البرامج السكنية المكثفة إلا أنها لم تستطع أن تقضي على بنايات الفوضوية التي لا تتوفر على شروط الراحة ولا تستوفي القواعد و الشروط الهندسية ، حيث نشأت بعض الأحياء الفوضوية مثل حي لاروكاد على امتداد الطريق الوطني رقم 40 ، حي مويلحة على امتداد الطريق الوطني رقم 60 وحي القرية على ضفاف واد القصب .

### 8-3- نسيج كثيف :

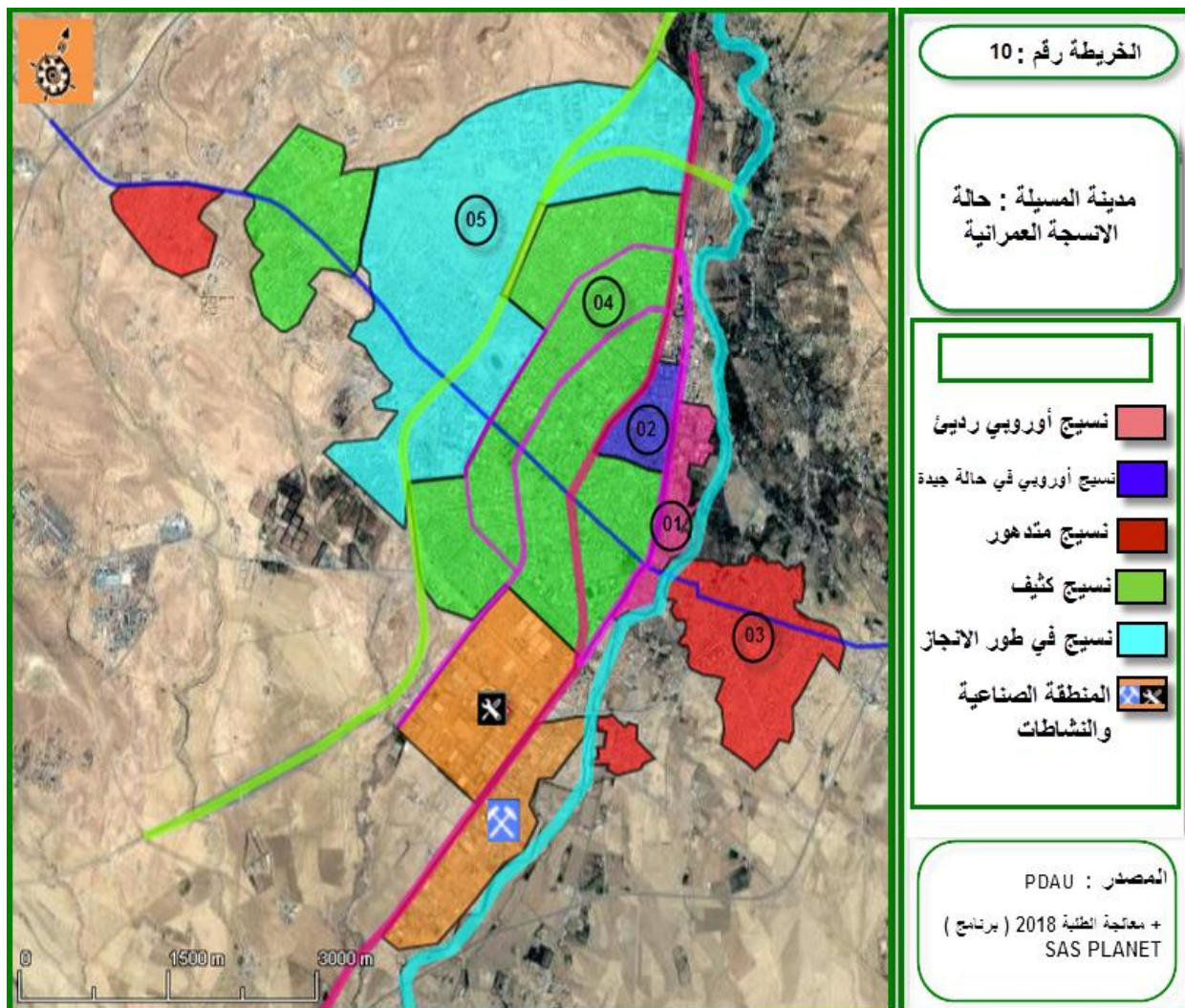
في بداية التسعينات ، شهدت مدينة المسيلة إعادة تكثيف في النسيج الحضري الموجود خاصة في مستوى الحي الإداري أين ظهرت مجموعة من المرافق العامة مثل المجلس القضائي دار المالية ، بنك التنمية الريفية وحدة التأمين الشامل وحدة التأمين الفلاحي ، مقر جديد لمديرية الفلاحة ، كما أخذت المدينة في التوسع نحو الغرب على شكل مناطق حضرية سكنية جديدة وهي ( ZUN I - ZUN II ) حيث كانت

هذه الأخيرة محاولة للإعطاء شكل متجانس للنسيج الحضري الجديد. كما ظهرت المنطقة الصناعية ومعها منطقة النشاطات والتخزين على جانب طريق بوسعادة .

#### 8-4- نسيج في طور الانجاز :

لاشك أن موقع جامعة محمد بوضياف أعطى الجهة الغربية للمدينة حيوية وديناميكية خاصة وساهم بشكل معتبر في خلق عقدة مجالية حضرية جديدة يضاهاي أو ينافس مركز المدينة القديم ( ساحة الشهداء+ وعواع المدني) وهذه الوضعية أعطت نفس جديد للمدينة للتوسع بشكل أفضل نحو الجهة الغربية وعلى الضفة الغربية لخط السكة الحديدية الذي يقطع النسيج الحضري للمدينة .

وفي كل الحالات فإن تطور النسيج الحضري خاصة في مراحله الأخيرة حاول بقدر الإمكان أن يلزم بتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلا أننا نسجل وجود بعض التجاوزات تخص توسع حي لاروكاد في جهته الجنوبية والذي كان على حساب الأراضي الفلاحية ، في حين أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمنع التوسع إطلاقا في تلك الجهة .



## خلاصة الباب

- بعد الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة وتقييمنا لوضعية التي يشهدها المجال العمراني للمدينة و بعد تحليلنا لهذه الدراسة، تمكنا من الوصول إلى النتائج التالية:
- تحتل المدينة موقعا ممتاز و متميزا كونها تمثل همزة وصل و نقطة ربط بين مختلف جهات الوطن الأربع.
  - تميزت منطقة الدراسة بتنوع المناخي حيث يسودها جنوبا المناخ الشبه الجاف ، والشبه الرطب في الشمال ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي .
  - نشأة مدينة المسيلة تعود إلى أزمنة قديمة ، وتعاقبت عليها عدة حضارات ، ليدخلها الاستعمار الفرنسي في منتصف سنة 1841 و قد شهدا مجالها العمراني تطورا هاما كان يتناسب طرديا مع قيمة الزيادة السكانية به .
  - تطور المجال العمراني للمدينة طويلا ، على امتداد واد القصب ليستبدل بعد ذلك بالنمط النصف دائري موجها بذلك المدينة غربا .
  - ينقسم المجال العمراني للمدينة إلى سبعة قطاعات ، تتباين من حيث عدد السكان و تموضع التجهيزات بحيث تتركز أغلب التجهيزات في القطاع الثاني .


الباب الثاني : المناطق السكنية الحضرية الجديدة بمدينة المسيلة

حي 1000 مسكن(حي النصر)

مقدمة الباب

الفصل الأول : المناطق السكنية الحضرية الجديدة بمدينة المسيلة

مقدمة

المبحث الأول : المنطقة السكنية الحضرية الجديدة 1 

المبحث الثاني : المنطقة السكنية الحضرية الجديدة 2 

الفصل الثاني : دراسة حي 1000 مسكن

مقدمة

المبحث الأول : دراسة تحليلية لحي 1000 مسكن(حي النصر) 

- تمهيد .

- الإطار المبني و الغير مبني .

- دراسة التغيرات .

- تحليل الاستمارة و المقابلات .

- الاقتراحات والتوصيات .

- خلاصة الباب .

**مقدمة :**

بعدما تطرقنا في الباب الاول الى السكن الجماعي الذي بات يخدم المدن وذلك بدرجة اولى باعتباره وسيلة للحد من ازمة السكن ، وايضا بالتطرق للسياسة السكنية وانعكاساتها في الجزائر ككل وفي مدينة المسيلة بوجه الخصوص متبعين في ذلك الدراسة التحليلية للمدينة .

ايضا سنتطرق في هذا الباب الى سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة بمدينة المسيلة بحيث تتوفر المدينة على اثنين منها تتمثل في القطاعين الثالث والرابع.

لنتطرق بعدها الى موضوع الدراسة واخترنا كنموذج لها حي 1000 مسكن (حي النصر) المتواجد بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة والذي سنتطرق فيه الى الدراسة التحليلية وصولا الى نتائج تمكننا من اعطاء اقتراحات وتوصيات للحي ولأخذها بعين الاعتبار مستقبلا في تخطيط مثل هذه الاحياء .

## الفصل

## الأول

## المناطق السكنية الحضرية الجديدة بمدينة المسيلة

تمهيد :

بعد الدراسة التحليلية لمدينة مسيلة وجد أنها تنمو و تتطور مع مرور الوقت فهي بحاجة لسياسة ناجحة في التنظيم الجيد لهذا النمو ، لأجل تلبية حاجيات السكان و متطلباتهم الضرورية و التي تأتي في مقدمتها ضرورة توفير السكن و التجهيزات الأساسية .

مما أدى بالدولة إلي تطبيق مجموعة من السياسات السكنية وكانت علي شكل برامج تمثلت في التخصيصات (التجزئة) السكن الاجتماعية ، و المناطق السكنية الحضرية الجديدة ( ZHUN ) .

وظهرت المناطق السكنية الحضرية الجديدة ( ZHUN ) بموجب المقرر الوزاري رقم 335 الصادر سنة 1975 م ، وقد انتهجت هذه الوسيلة في مدينة المسيلة في بداية 1977 م .

من بين أهداف هذه الوسيلة تحديد مناطق التوسع و القضاء علي أزمة السكن ، و تجسدت هذه الوسيلة في المدينة من خلال برمجة منطقتين سكنيتين حضريتين جديدتين .

## المبحث

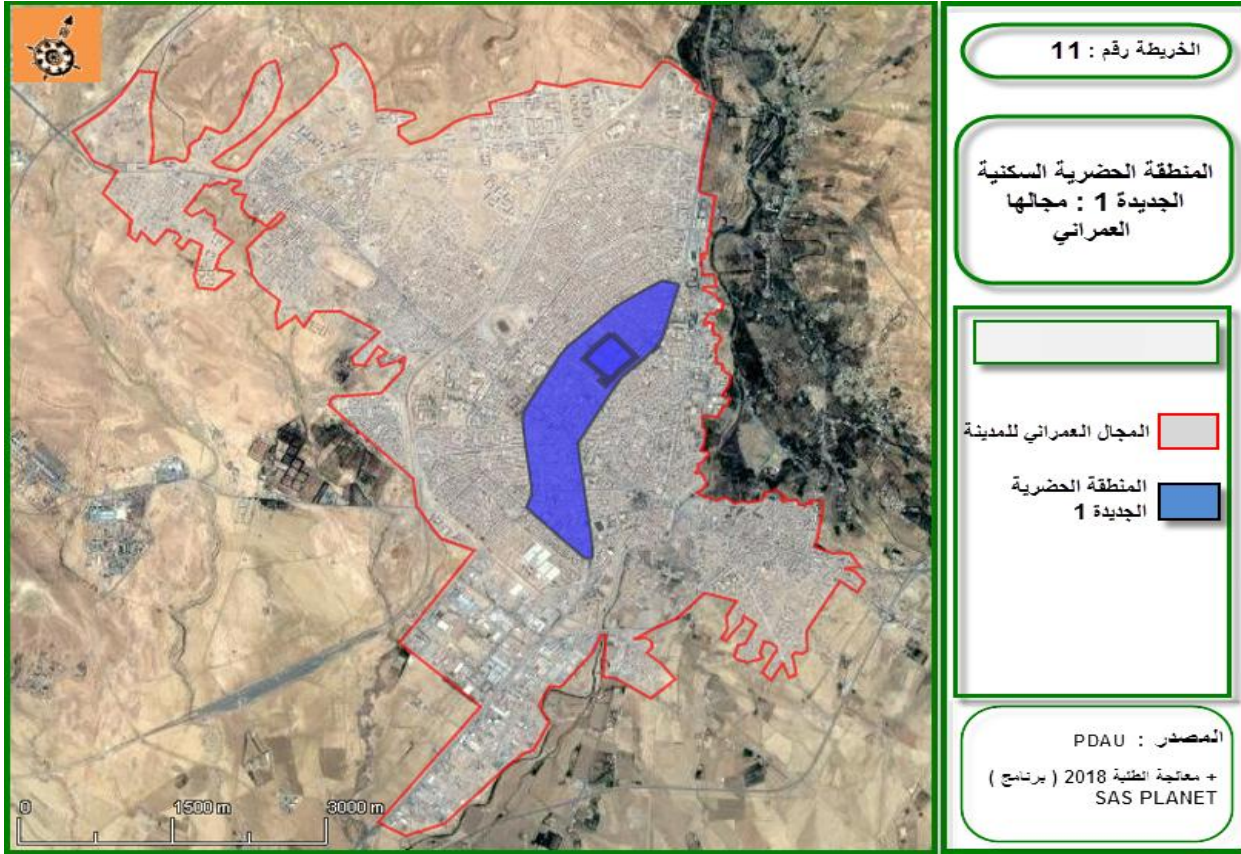
## الأول

## المنطقة السكنية الحضرية الجديدة 1 (ZHUN 1)

## 1- الموقع :

المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى وهي التي تمثل القطاع الثالث ويقع إلي الغرب من القطاع الثاني ، ويفصله عنه طريق مزدوج في شكل نهج عرضه 15م يمتد علي مساحة قدرها 172 هكتار منها 103 هكتار للسكنات ، 42 هكتار للتجهيزات، وتعود نشأته كقطاع و كمشروع لمنطقة سكنية حضرية إلي بداية 1977 م<sup>(1)</sup>.

(1) : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



## 2 - السكان :

بلغ العدد الإجمالي لسكان هذا القطاع حوالي 41124 نسمة يمثلون ما نسبته 22.87% من إجمالي سكان المدينة ليعد بذلك أكبر قطاع من حيث عدد السكان، يتوزعون على مساحة 172 هكتار، لنسجل به كثافة سكانية صافية تقدر بـ 239.09 نسمة/هكتار، وهي قريبة نسبيا من المعدل الوطني المحدد بـ 175 نسمة/هكتار، وهو أعلى القطاعات من حيث الكثافة على مستوى المدينة ككل.

## 3- السكن :

قدر عدد المساكن بهذا القطاع بـ 7182 مسكن ، أي ما نسبته 24,90% من إجمالي مساكن المدينة ، ليكون كذلك أكبر قطاع من حيث عدد المساكن ، تتوزع على مساحة 90.95 هكتار، لنسجل به كثافة سكانية صافية تقدر بـ 78.96 مسكن /هـ وهي ثالث كثافة سكانية مسجلة على مستوى المدينة ، في حين بلغ معدل إشغال السكن 6.47 فرد / مسكن وهو أعلى من المعدل الوطني المقدر بـ 6 أفراد/مسكن<sup>(1)</sup>.

(1) : بركات زين العابدين ، جميع جمال ، مدينة المسيلة التنظيم المجالي وأفاق التوسع لسنة 2020 ، مشروع مقدم لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 1999 ، ص 68 ، 69 .

## \* الحالة الإنشائية للمساكن :

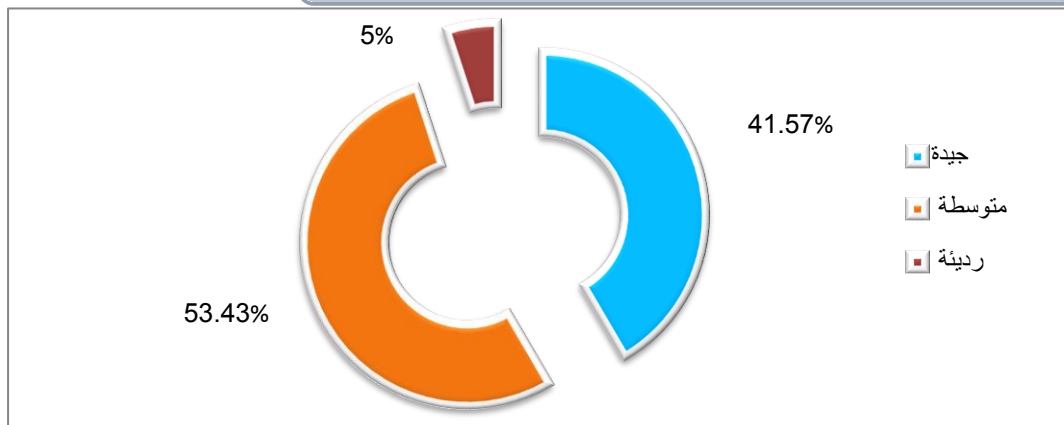
أكبر من نصف مساكن القطاع تتميز بكونها في حالة متوسط ، ما نسبته 53,42% من مجموع مساكنه ويترجمها عدد 3837 مسكن كما نسجل وجود 2986 مسكن في حالة جيدة وهو ما يعني نسبة 41,57 % من إجمالي مساكن القطاع أما المساكن التي هي في حالة رديئة فهي تمثل ما نسبته 5% من مجموع مساكن القطاع .

## الجدول 12: القطاع العمراني الثالث - الحالة الإنشائية

الحالة الإنشائية للمساكن					
رديئة		متوسطة		جيدة	
%	العدد	%	العدد	%	العدد
5.0	359	53.43	3837	41.57	2986

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2018

## الشكل رقم 08 : القطاع العمراني الثالث - الحالة الإنشائية للمساكن



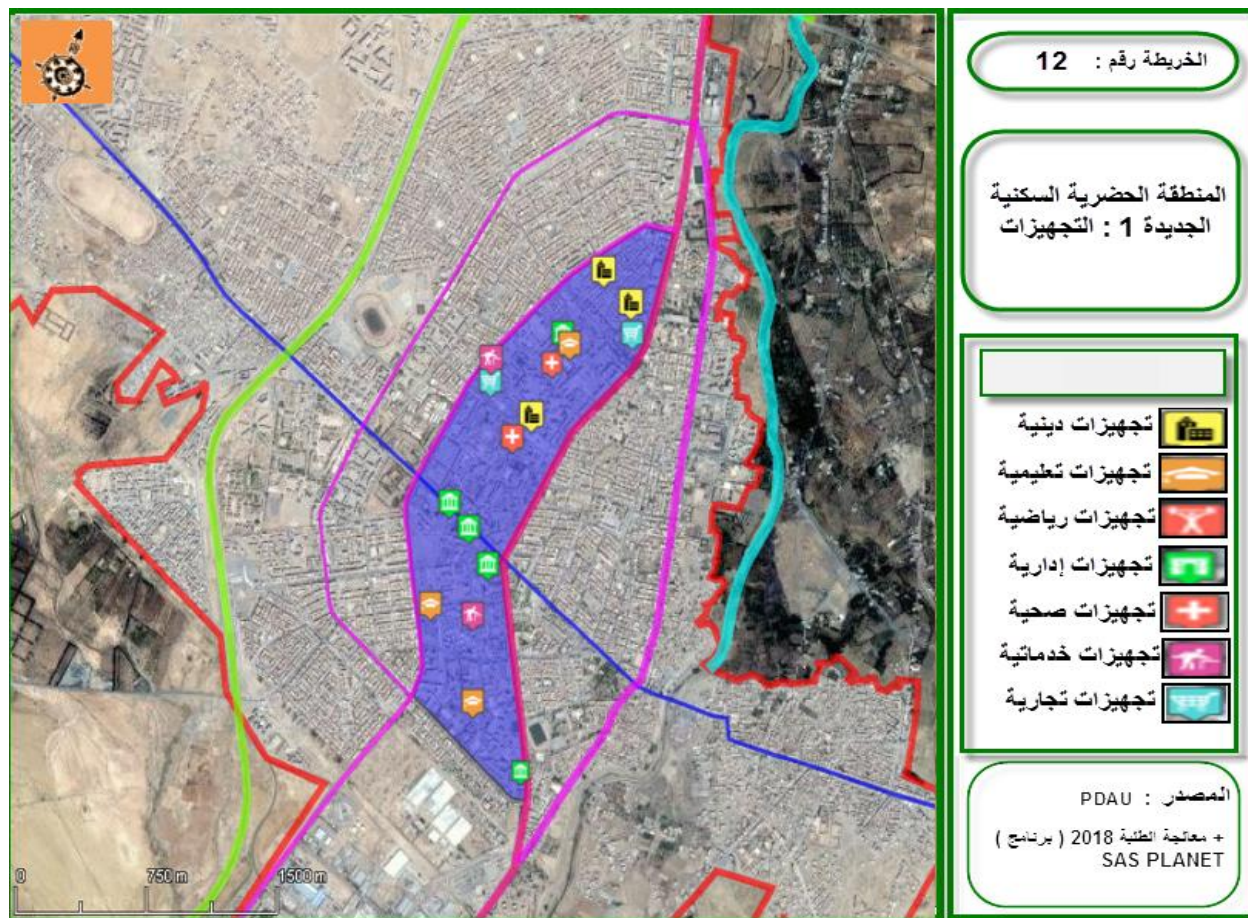
المصدر : معالجة طلبة 2018

## 4- مساحة : التجهيزات - الطرق - المساحات الحرة :

## 1-4 : التجهيزات :

تغطي بالقطاع مساحة تقدر ب 42 هكتار وتمثل 12.96% من المساحة الإجمالية للتجهيزات على مستوى المدينة ، وما نسبته 24.41% من مساحة القطاع الكلية . مما سبق نجد أن القطاع به عدد قليل

من التجهيزات تتوزع على المرافق التعليمية، الصحية والإدارية، بصفة خاصة تتمثل في الحي الإداري الذي يضم مجموعة هامة من الإدارات ذات مجالات النفوذ الكبيرة وعلى المستويين المحلي والإقليمي.



#### 4-2 الطرق :

أما الطرق بالقطاع هذا فهي تتربع على ما مساحته 26.80 هكتار ، أي أن نسبة 15.58% من المساحة الكلية للقطاع ، وهي نسبة ضئيلة تتوزع على طرق أولية ، ثانوية ، ثالثية (1).

#### 4-3 المساحات الحرة :

تقدر قيمة المساحات الحرة بالقطاع بـ 12.25 هكتار أي ما نسبته 2.43% من إجمالي المساحات الحرة على مستوى المدينة ككل ونسبة 7.12% من مساحة القطاع ، وحسب الاستقصاء وجدنا أن كل هذه المساحة معدة ومبرمجة للسكن (2).

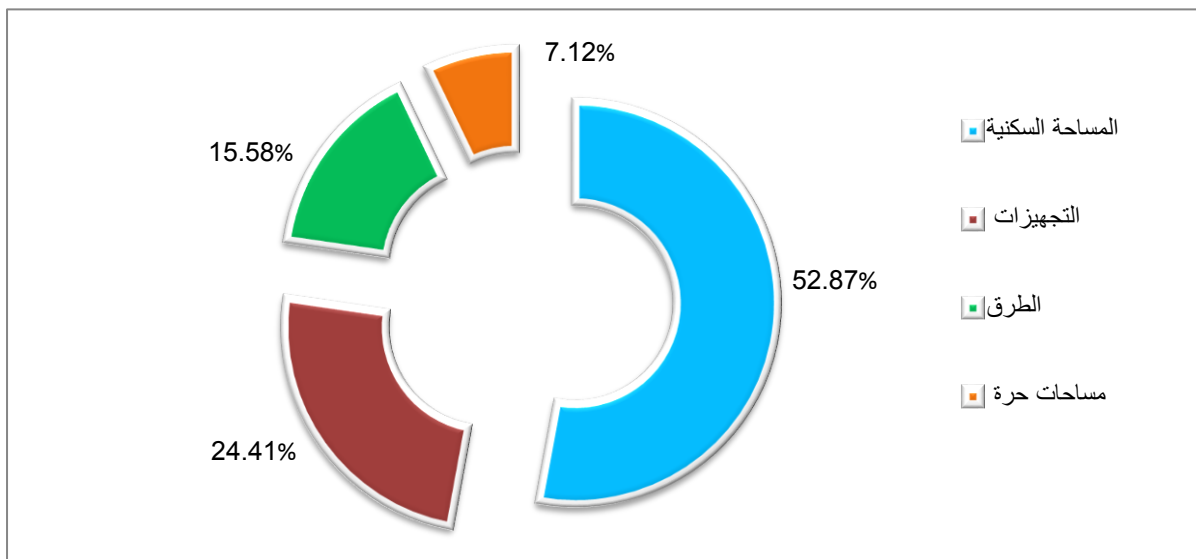
(1) . (2) : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

## الجدول رقم 13 : القطاع العمراني الثالث - توزيع مساحات استخدام الأرض

النسبة %	المساحة ( هـ )	رقم القطاع 03
52.87	90.25	المساحة السكنية
24.42	42	مساحة التجهيزات
15.58	26.8	مساحة الطرق
7.13	12.25	مساحات الحرة
100	172	المساحة الإجمالية

من إعداد الطلبة 2018

## الشكل 09 : القطاع العمراني الثالث - نسب توزيع استخدام الأرض



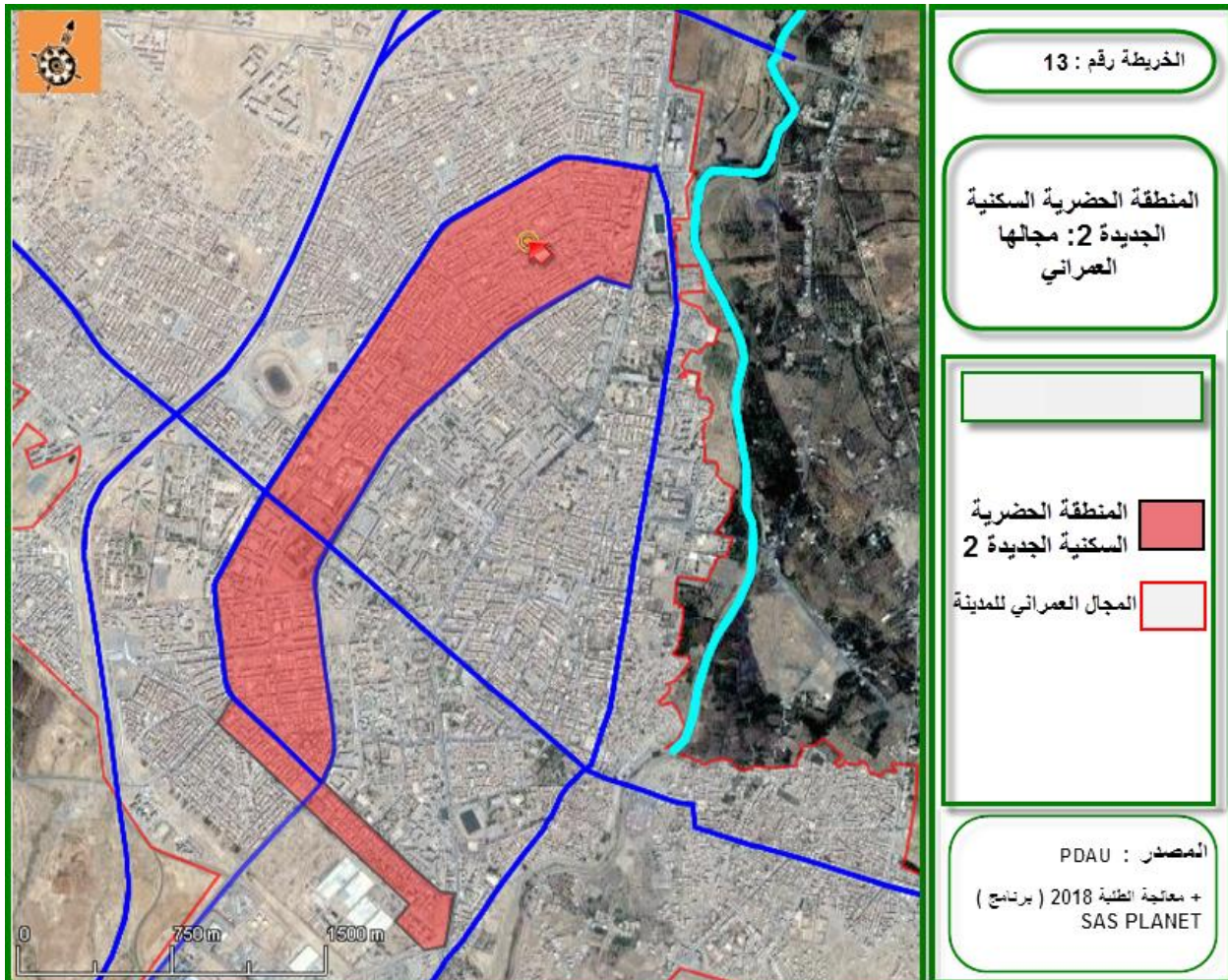
من إعداد الطلبة 2018

المبحث  
الثاني

## المنطقة السكنية الحضرية الجديدة 2 (ZHUN 2)

## الموقع:

وهو القطاع الرابع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الثانية (ZHUN II) ، ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث مشكلا بذلك نصف الدائرة الثالثة للمخطط النصف دائري المركزي حول وسط المدينة وهو كذلك محصور بين القطاعين الثالث شرقا و الخامس غربا ، يستحوذ على ما نسبته 9.48% من إجمالي مساحة المدينة بمساحة قدرها 168 هكتار ، ليعد أصغر قطاع من حيث المساحة على مستواها <sup>(1)</sup>.



(1) : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

## 2- السكان :

بلغ عدد سكان هذا القطاع سنة 2018 حوالي 17267 نسمة وهو أضعف القطاعات سكانيا بعد القطاع الخامس ، هذا العدد من السكان يتوزعون على ما مساحته 168 هكتار لنسجل به كثافة سكانية خام تقدر بـ 102.77 نسمة /هـ وصافية تقدر بـ 313.98 نسمة / هـ وهي أعلى كثافة مسجلة على مستوى بقية المدينة .

## 3- السكن :

يحتوي هذا القطاع على 3746 مسكن ، يشكلون ما نسبته 12.99% من إجمالي مساكن المدينة تحتل ما مساحته 34.40 هكتار من مساحة القطاع ، أي ما نسبته 24.47% من مساحته الكلية ، ويتوزعون بكثافة سكنية خام وصافية تقدر بـ 13.38 مسكن /هـ و 108.89 مسكن/ هـ على التوالي وبمعدل إشغال المسكن قدره 6.60 فرد/ مسكن ، وهو يفوق المعدل الوطني المقدر بـ 6 أفراد/ مسكن .

## \* الحالة الإنشائية للمساكن :

يغلب على هذا القطاع الحالة المتوسطة للسكنات بنسبة 68.68% من إجمالي مساكنه ويعود ارتفاع هذه النسبة إلى عدم إتمام بناء مساكن بالصورة الكاملة ، أما بالنسبة للسكن الجيد فهو يمثل ما نسبته 20.32% من مساكن القطاع ويعدد 762 مسكن ، هي في أغلب الأحيان من نمط الفيلا التي تنتشر في أماكن محدودة من القطاع ، أما المساكن الرديئة فهي تمثل نسبة 10.98% من مجموع مساكنه (1).

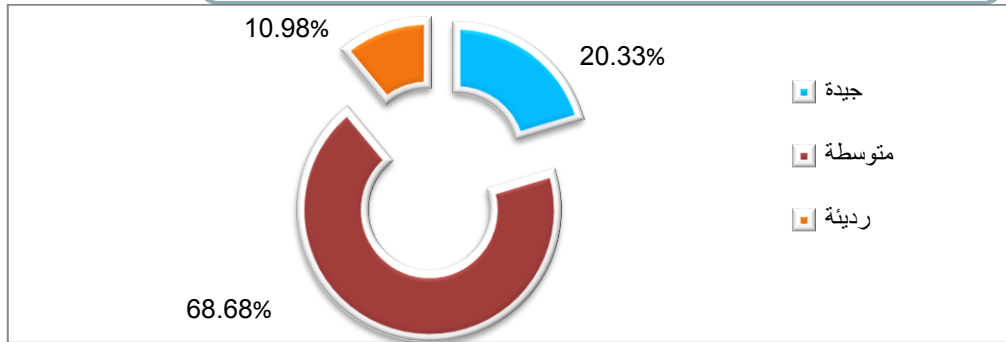
## الجدول 14: القطاع العمراني الرابع : الحالة الإنشائية للمساكن

الحالة الإنشائية للمساكن					
رديئة		متوسطة		جيدة	
العدد	%	العدد	%	العدد	%
411	10.98	2573	68.69	762	20.33

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2018

(1) : بركات زين العابدين ؛ جميع جمال ؛ نفس المرجع السابق ؛ ص 71

## الشكل رقم 10 : القطاع العمراني الرابع - الحالة الإنشائية للمساكن

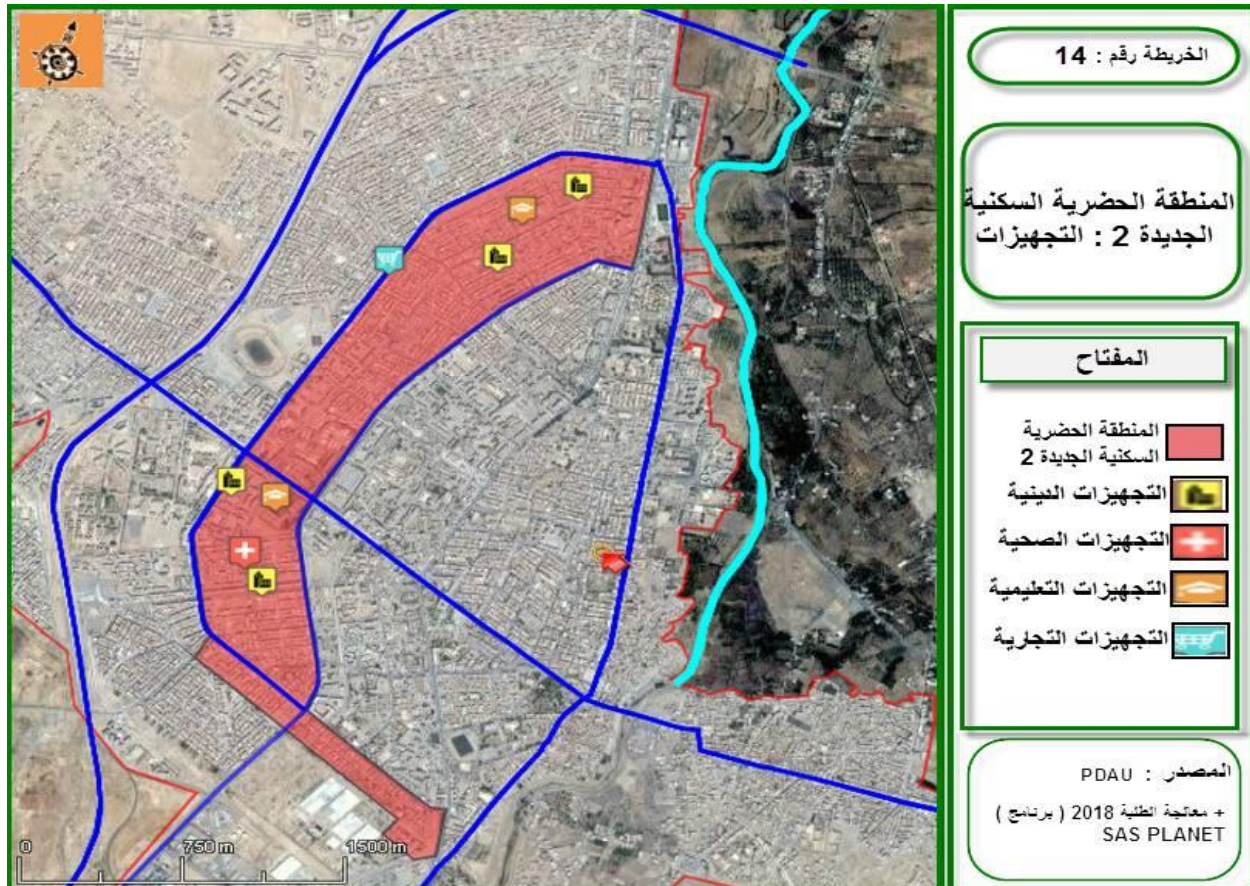


من إعداد الطلبة 2018

## 4- مساحة : التجهيزات - الطرق - المساحات الحرة :

## 1-4 : التجهيزات :

تحتل بالقطاع مساحة 20 هكتار ، أي ما نسبته 11.90% من مساحته ، ونسبة 6.17% من إجمالي مساحة التجهيزات على مستوى المدينة والتجهيزات الأساسية بالقطاع مبرمجة داخل التخصيصات ( مدارس - متوسطات - مراكز تجارية ... ) ، في الوقت الذي نجد فيه تركيز كبير للتجهيزات ذات المستوى العالي ، على طول المحاور المهيكلة بالمدينة وخاصة الطريق المؤدي إلى الجزائر العاصمة .



## 4-2 الطرق :

تستحوذ بالقطاع على مساحة 33.60 هكتار، أي نسبة 20% من إجمالي مساحته ، وهي تنتزع على مختلف الطرق حسب حراكيتها الوظيفية ، ( طرق أولية وثانوية) وهي حديثة النشأة ، درست وأنجزت في إطار تهيئة المنطقة السكنية الحضرية الثانية ، من ناحية السعة يمكننا أن نقول عنها أنها مؤهلة لاستيعاب كامل الحركة المرورية ، وجعله مجالا وظيفيا وحيويا .

## 4\_3 المساحات الحرة :

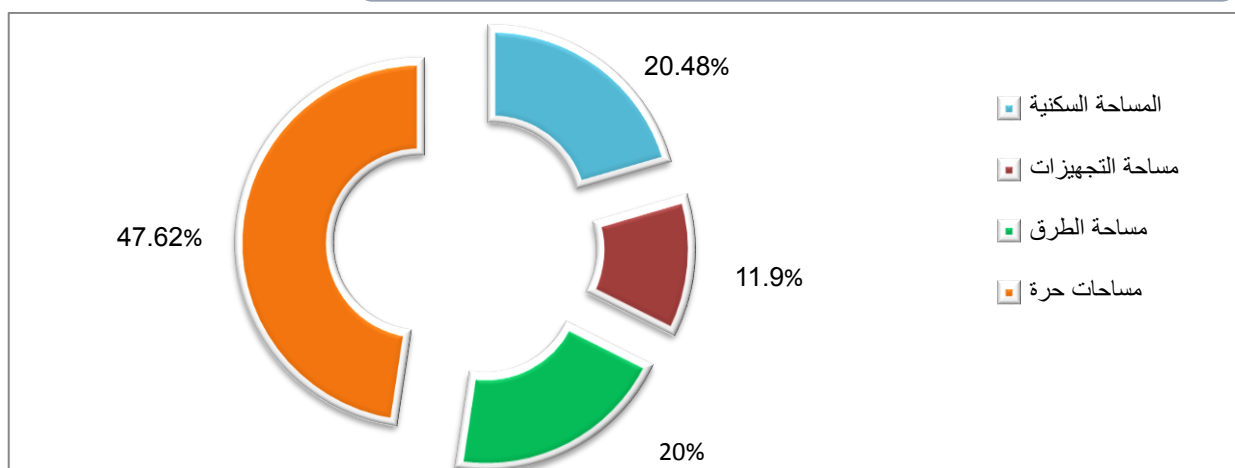
المساحات الحرة بالقطاع مساحتها تقدر بـ 80 هكتار، وهي تمثل بذلك ما نسبته 47.61% من مساحة القطاع ، كل هذه المساحة مهيأة ومعدة للسكن ، وهي تمثل إمكانيات عقارية هائلة يتوفر عليها القطاع<sup>(1)</sup>.

الجدول 15 : القطاع العمراني الرابع : توزيع مساحات استخدام الأرض

رقم القطاع 04	المساحة السكنية	المساحة التجهيزات	مساحة الطرق	مساحات حرة	المساحة الإجمالية
المساحة (هـ)	34.40	20	33.60	80	168
النسبة %	20.48	11.90	20	47.62	100

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والعمير + معالجة طلبية 2018

الشكل 11 : القطاع العمراني الرابع : توزيع مساحات استخدام الأرض



المصدر : من إعداد طلبية 2018

(1) : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

## الفصل الثاني

### دراسة حي 1000 مسكن بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة 1 (ZHUN 1)

#### تمهيد :

بعد اختيارنا لحي 1000 مسكن كنموذج لدراسة واقع الأحياء السكنية الجماعية في مدينة المسيلة، سنحاول في هذا الفصل تسجيل حقائق الوضع الراهن من خلال:

تحليل وتشخيص الوضعية الحالية للحي المدروس بشكل مفصل بحيث سنتناول في كل مبحث خصائص النموذج المدروس من خلال دراسة العناصر المكونة له كالإطار المبنى و الإطار الغير مبني خصائص السكان ، تحديد درجة تدهور العناصر المكونة للتركيب العمراني ، وتأثير ذلك على الحياة اليومية للسكان .

لنصل في الأخير إلى تقييم الوضع الراهن من خلال المشاكل والنقائص المطروحة المسجلة على مستوى الحي مع إبراز الإمكانيات التي يتمتع بها هذا النموذج من أجل تحديد والوقوف على الأسباب التي تكون قد ساهمت في تدهور إطار الحياة داخل الحي المدروس.

## المبحث الأول

### دراسة تحليلية لحي 1000 مسكن (حي النصر)

#### تمهيد :

حي 1000 مسكن من الأحياء السكنية الجماعية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري ( OPGI ) يدخل ضمن هذه التجارب في إطار سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة بمدينة المسيلة .

#### 1- لمحة تاريخية عن الحي :

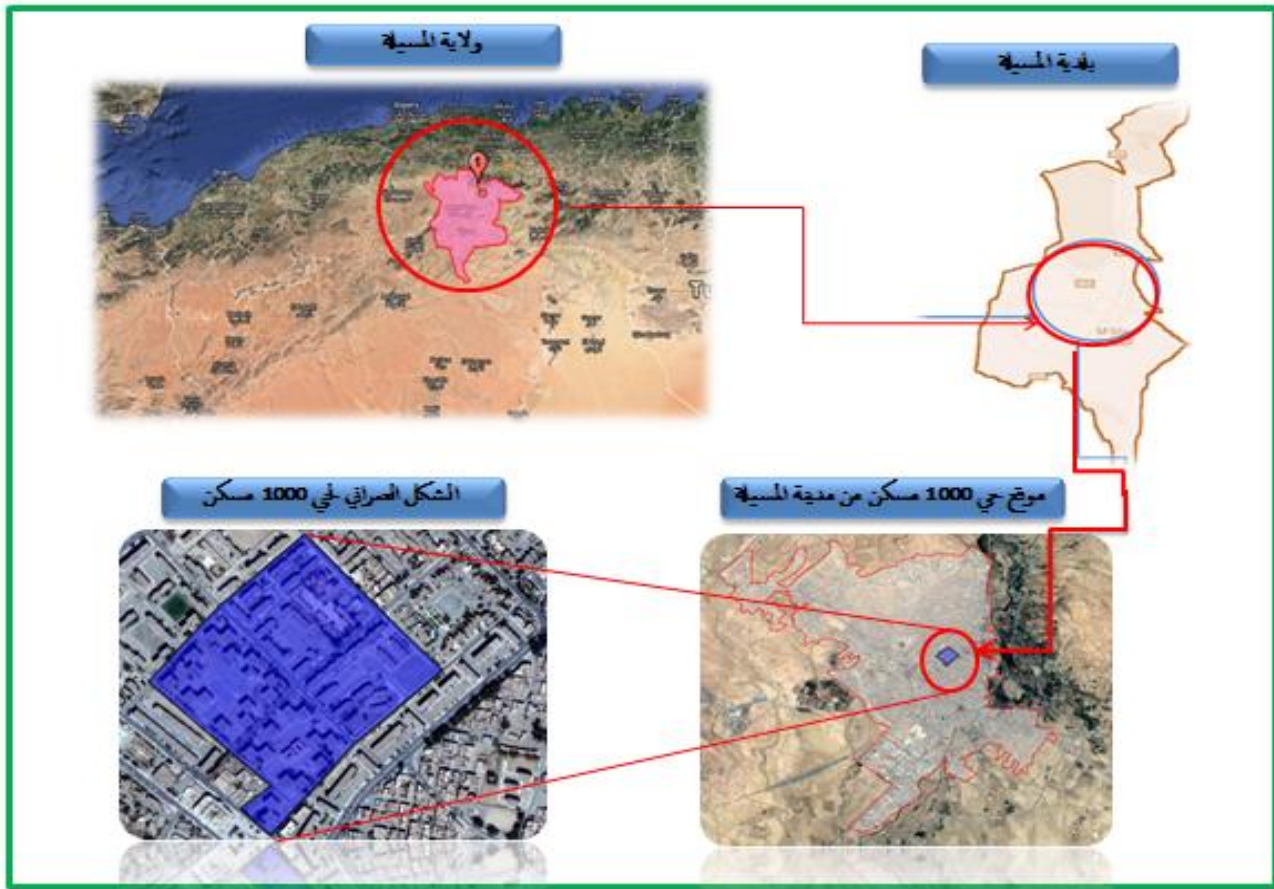
نتيجة للتطور السكاني الذي شهدته المدينة ابتداء من نهاية السبعينات جراء الهجرات الجماعية ، لجأت السلطات إلى تشييد جملة من الأحياء الجماعية لفائدة فئات اجتماعية معينة قصد السيطرة على أزمة السكن آنذاك ، و فعلا شرع في عملية تشييد حي 1000 مسكن ابتداء من سنة 1981 م تحت إشراف مؤسسة ( OPGI ) بالمسيلة و مرت عملية البناء بمرحلتين امتدت الأولى من سنة 1981م إلى سنة 1983 م و الثانية من سنة 1983 م إلى سنة 1991 م لتبلغ مدة الانجاز عشرة سنوات كاملة .

## 2- موقع الحي :

يقع الحي وسط مدينة المسيلة و بمساحة تقدر ب 12.3482 هكتار وهو يقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 45 و الذي يربط بين بوسعادة و برج بوعرييج ، و يجاور مجموعة من التجهيزات منها التعليمية و الثقافية و الإدارية و الصحية و يحيط به حي 256 مسكن شرقا و 48 مسكن و 15 مسكن غربا و 200 مسكن شمالا و 600 مسكن جنوبا .

أما بالنسبة لتسيير الحي فهو مسير من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) .

المخطط رقم 15 : حي 1000 مسكن - موقع الحي من مدينة المسيلة



المصدر : من إعداد الطلبة 2018 + Sas planet

## الإطار المبني و الغير مبني :

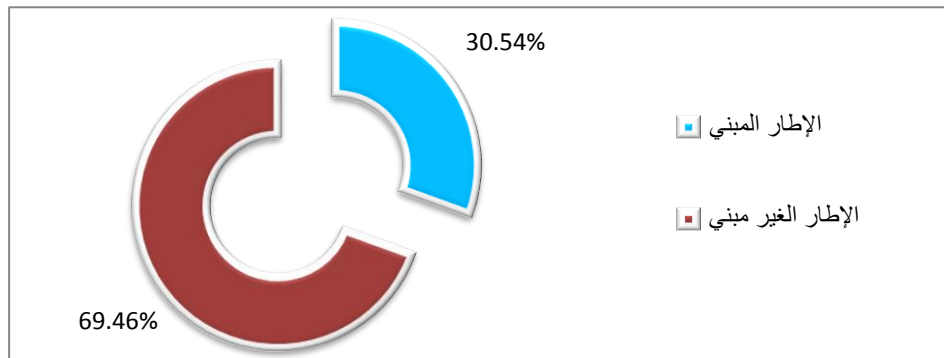
تقدر المساحة العقارية للحي ب 12.3482 هكتار ، وتمثل فيها المساحة المبنية حوالي 3.7713 هكتار أي بنسبة 30.53 % ، أما المساحة الغير مبنية فتقدر ب حوالي 8.5769 هكتار أي بنسبة 69.47 % من المساحة الإجمالية للحي .

## الجدول 16: حي 1000 مسكن - التوزيع النسبي لمساحة الحي

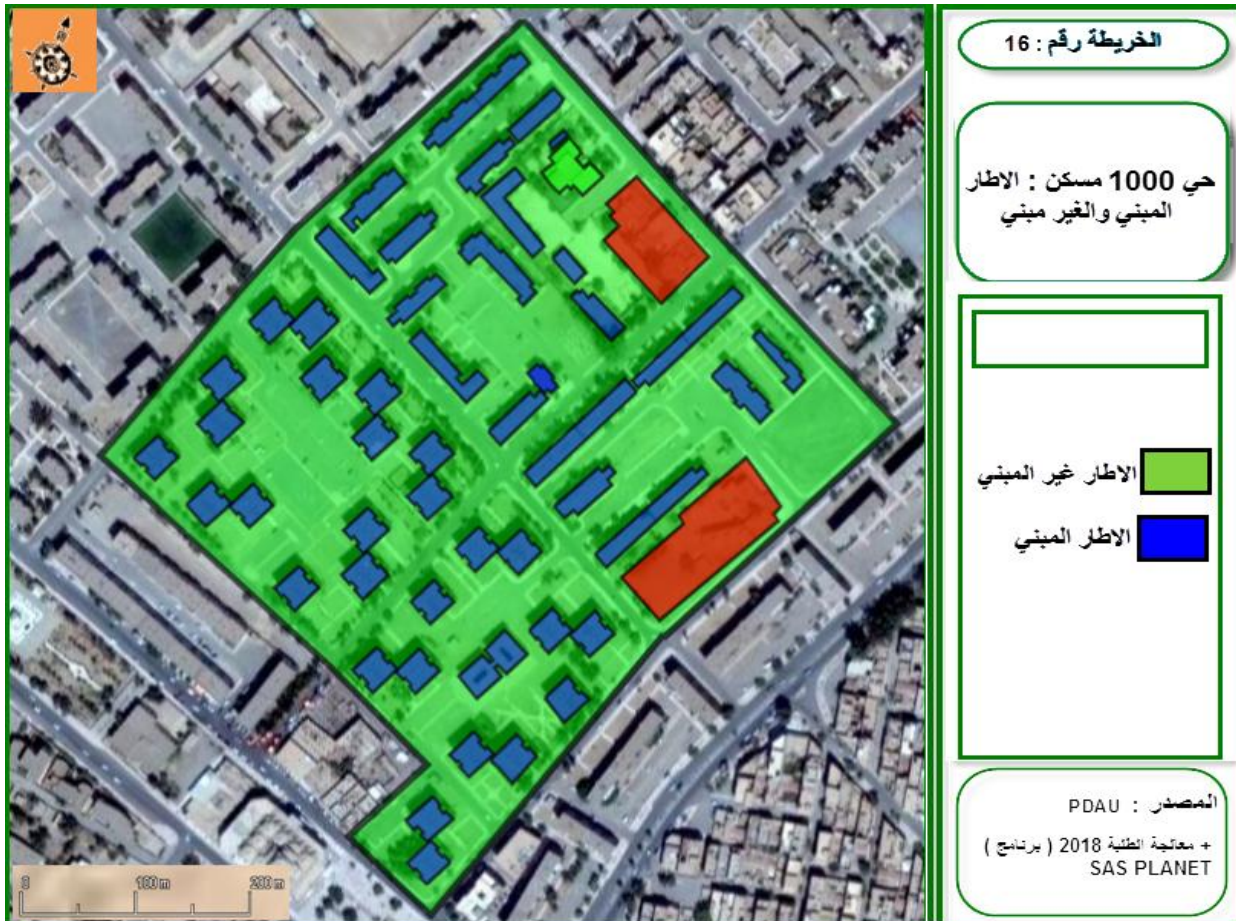
التعيين	المساحة المبنية	المساحة الغير مبني	المساحة الكلية
المساحة ( هـ )	3.7713	8.5769	12.3482
النسبة %	30.54	69.46	100

المصدر: معالجة طلبية 2018

## الشكل 12: حي 1000 مسكن - الاطار المبني والغير مبني



المصدر: معالجة طلبية 2018



## 1- دراسة الإطار المبني :

نعني بالإطار المبني كل منشأة هندسية سواء كانت سكن أو تجهيزات ، ودراسة تحليل هذا العنصر بالذات تعني الدراسة الحضرية ، الهدف منه التعرف علي خصائصه ( النمط ؛ العمر ... ) و تشخيص حالته ومن ثم معرفة التدخل الواجب القيام به .

## 1-1 شغل الأرض

معامل الأخذ من الأرض ( CES ) : المساحة المبنية / المساحة العقارية .

$$CES = 0.3$$

معامل شغل الأرض ( COS ) : المساحة السطحية / المساحة العقارية

$$COS = 1.7$$

الجدول 17 : حي 1000 مسكن - معايير التحليلية للإطار المبني

حي 1000 مسكن	المساحة العقارية ( هكتار )	المساحة المبنية ( هكتار )	CES	COS	عدد المساكن	علو المباني
	12.34	3.77	0.3	1.7	1000	(R+4) (R+3) (R+2)

المصدر: معالجة طلبية 2018

## 2-1 نمط البناءات :

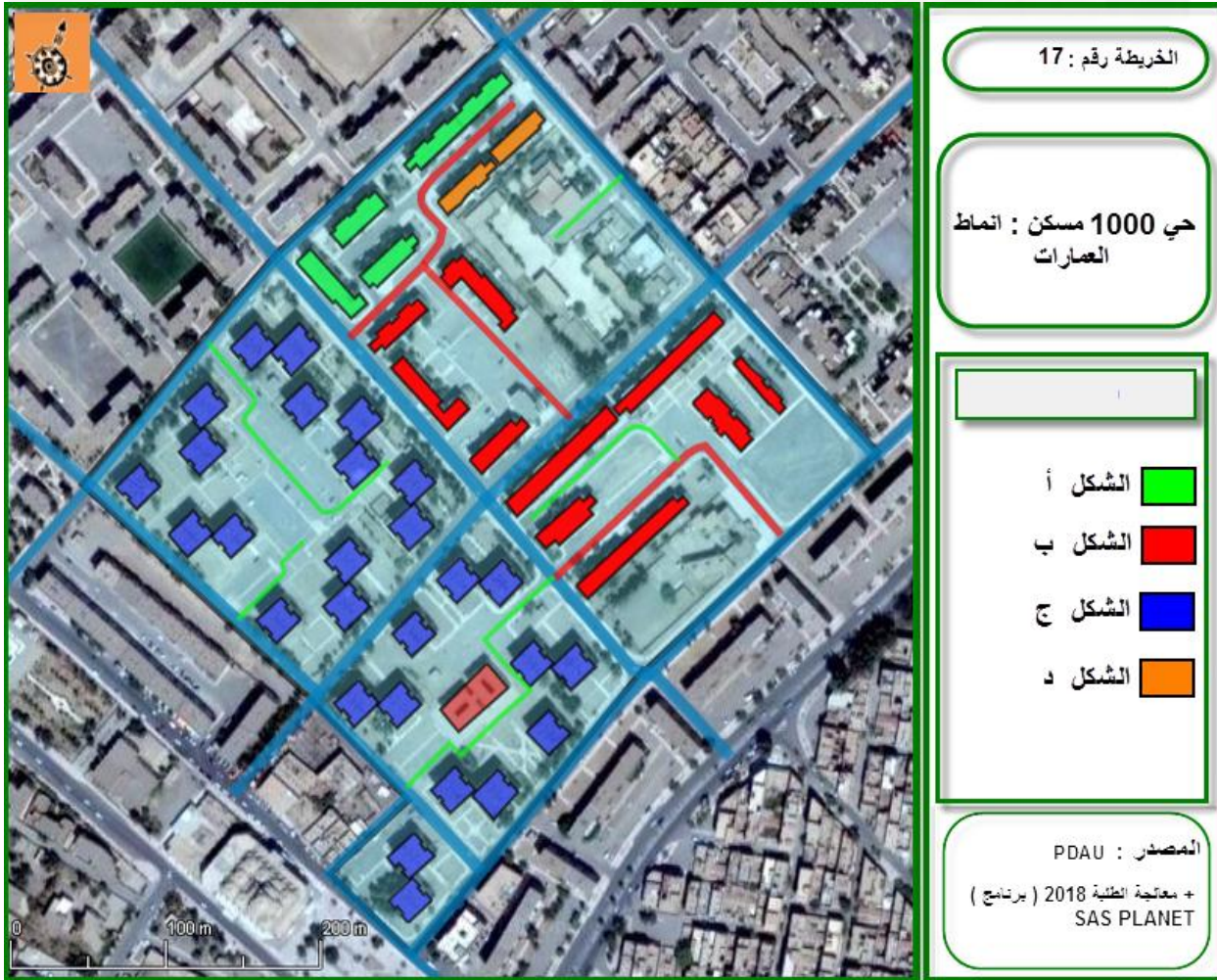
هي عبارة عن سكن اجتماعي وهو نمط البناءات المتواجدة و المميزة للحي و الذي يحتوي علي 1000 مسكن موزعة على 73 عمارة ، و التي بدورها مقسمة إلي أربعة أنماط ( حسب شكلها ) كما يلي :

الجدول رقم 18: حي 1000 مسكن - عدد انماط العمارات

الشكل	أ	ب	ج	د
العدد	13	29	27	4

المصدر: معالجة طلبية 2018

## الصورة رقم 2+1 : احدى انماط العمارات



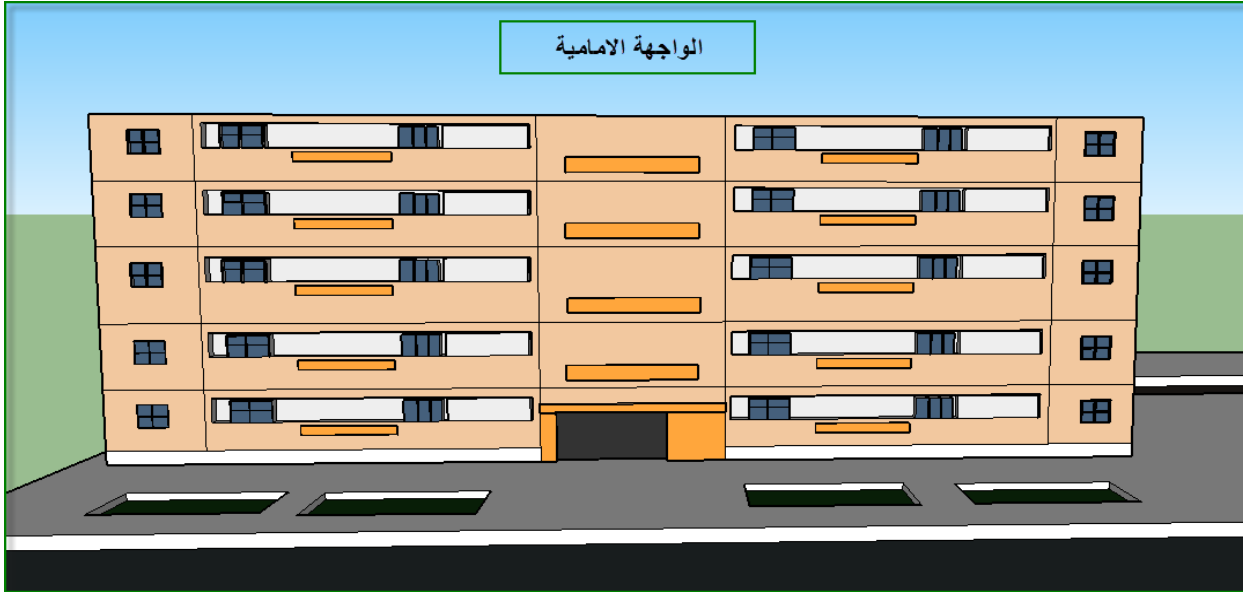
المصدر: التقاط طلبية 2018

وتتماز هذه البنايات عموما ب :

- **الواجهات** : تمثل الواجهة المجال الخارجي للبناية أو مجموع البنايات علي طول محورها بمعنى الواجهة الخارجية لهذه البنايات أو الصورة التي نراها عند قراءتنا المعمارية لأي وسط عمراني . و الملاحظ في مجال

الدراسة أن الواجهات تخلو من أي معالجة معمارية ، تتضمن مجموعة من الفتحات ( نوافذ ، شرفات ) والتي تتخذ أبعاد موحدة و أشكال بسيطة وتتشرك جميعها في نفس الخصائص .  
ويمكن تقسيم الواجهات في الحي إلى أربعة أنواع حسب أنماط العمارات كما هو موضح في الأشكال التالية:

الشكل رقم 13: حي 1000 مسكن - النمط الاول



المصدر: معالجة طلبية 2018

الشكل رقم 14: حي 1000 مسكن - النمط الثاني

الواجهة الامامية



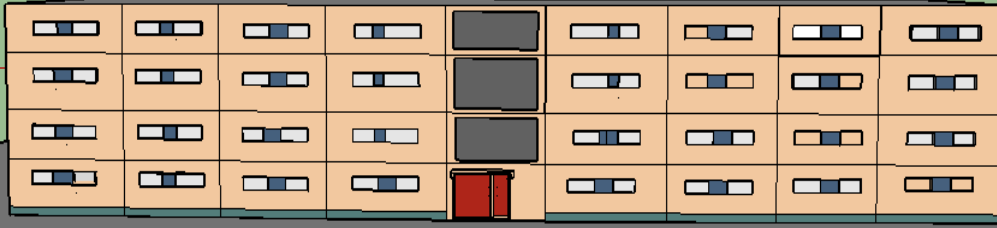
الواجهة الخلفية



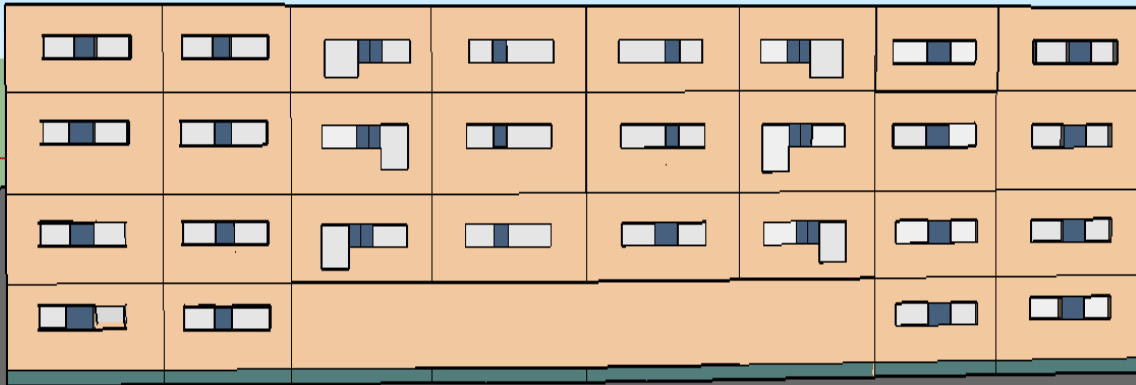
المصدر: معالجة طلبية 2018

الشكل رقم 15: حي 1000 مسكن - النمط الثالث للعمارات

الواجهة الامامية

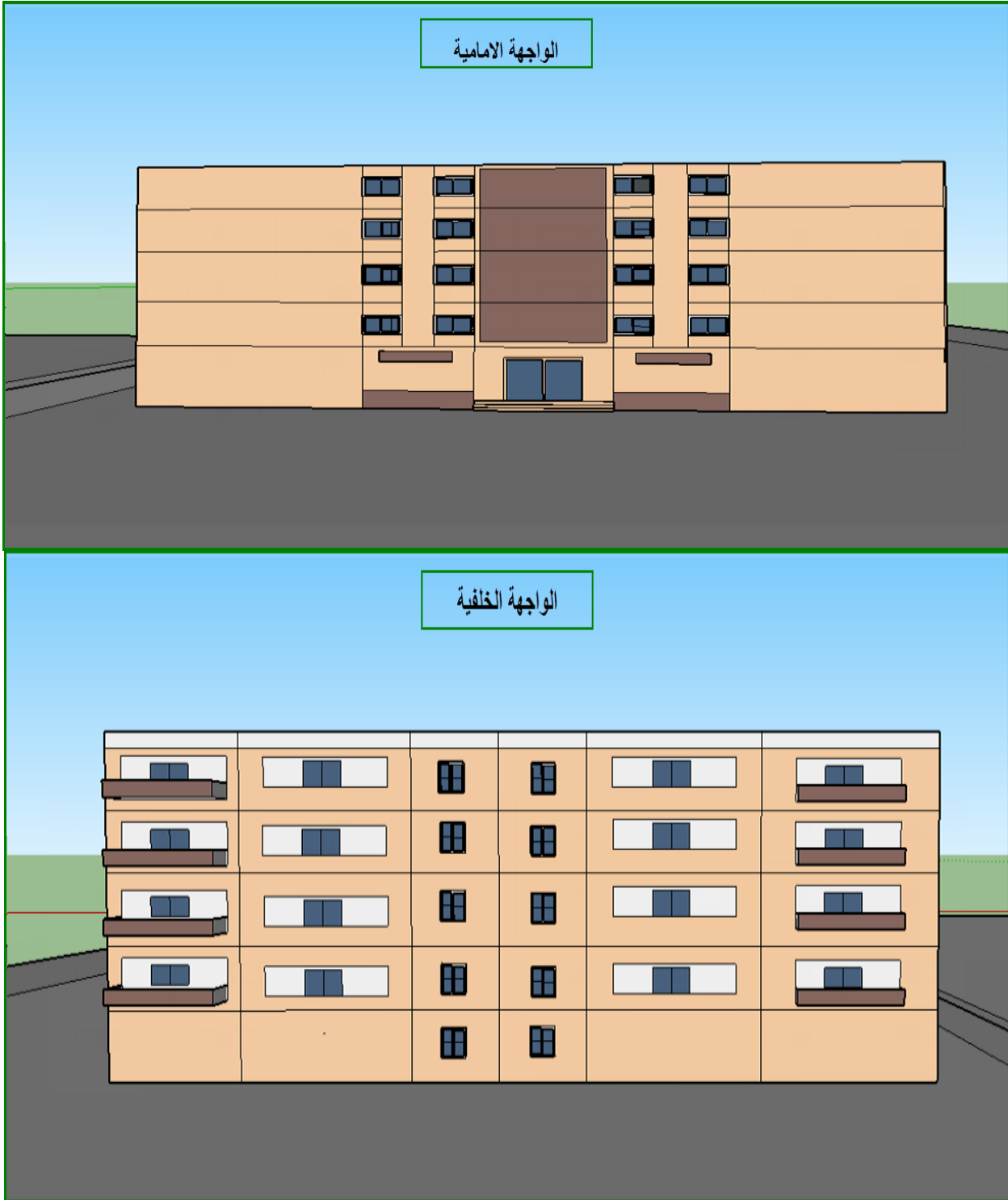


الواجهة الخلفية



المصدر: معالجة طلبية 2018

الشكل رقم 16: حي 1000 مسكن - النمط الرابع



المصدر: معالجة طلبية 2018

## • قفص السلالم :

الصورة رقم 03 : إحدى السلالم



المصدر: التقاط طلبية 2018

من خلال الملاحظة الميدانية لأقفاص السلالم و جدنا أن أغلبها في حالة جد متدهورة حيث أن الجدران تكاد تكون غير مطلية و درج السلالم في معظمها مهترئ و يحتاج إلي صيانة ، و كذلك تعاني من نقص النظافة فنجد تراكم الأوساخ في معظم أجزائها ، أما بالنسبة للإنارة في قفص السلالم فهي غائبة في أغلبية العمارات ، مما اضطر العديد من السكان لإخراج توصيلات كهربائية من منازلهم للإنارة ، أما عن النوافذ فهي مهملة و معظمها محطم وهذا راجع لاستعمال قفص السلالم لغير وظيفته مثل لعب الأطفال و الغياب التام لأي نوع من أنواع الصيانة .

## • مداخل العمارة :

الصورة رقم 04 : أحد مداخل العمارات



المصدر: التقاط طلبية 2018

يوضح عليها رقم العمارة و يتم تدعيمها بباب حديدي يتم غلقه في الليل من طرف سكان العمارة من أجل الأمن و الحرمة ويعتبر العنصر المشترك بين سكان العمارة الواحدة فمن خلال الملاحظة الميدانية نجد أن هناك مداخل متدهورة لا تقوم بدورها في الحماية ، و نجد هناك أيضا مداخل في حالة جيدة تؤدي دورها بشكل جيد ، وذلك بعد أن قام سكان العمارة بصيانتها ، و منه نجد أن حالة هذه المداخل مرتبطة بتطوع سكان العمارة بإصلاحها و صيانتها ، وغياب أي دور للهيئة المسيرة لهذه الحظيرة ( OPGI ) .

## • اللون و مواد البناء :

الصورة رقم 05 : أحد ألوان طلاء العمارات



المصدر: التقاط طلبية 2018

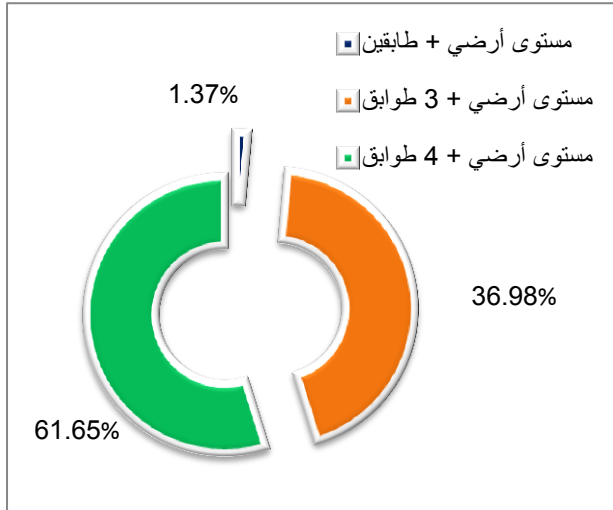
اللون عامل مهم فهو يعطي جمالية كبيرة للواجهات ، إذ أنه ينشأ نوع من الراحة وهذا ما يساعدنا علي التخلص من الروتين و الملل ، و الملاحظ في مجال الدراسة أن الألوان المستعملة في الواجهات متلائمة مع المناخ باستثناء اللون الرمادي و هذا راجع لدرجة امتصاصه العالية للأشعة الشمس ولكن يجب تجديدها لأنها تعاني من تدهور جد ملحوظ نتيجة قدمها وكل هذا من أجل خلق حيوية داخل الحي .

أما مواد البناء المستعملة فتتمثل في الاسمنت المسلح ، وهي مادة غير مستدامة و غير مسالمة بيئيا حيث تمتص أشعة الشمس و تتعكس بالتالي على المساكن .

### 1-3- ارتفاع المباني :

ارتفاع المباني في منطقة الدراسة ينقسم إلى ثلاثة مستويات ، كما هو موضح في الجدول التالي :

الشكل رقم 17: حي 1000 مسكن - ارتفاع المباني

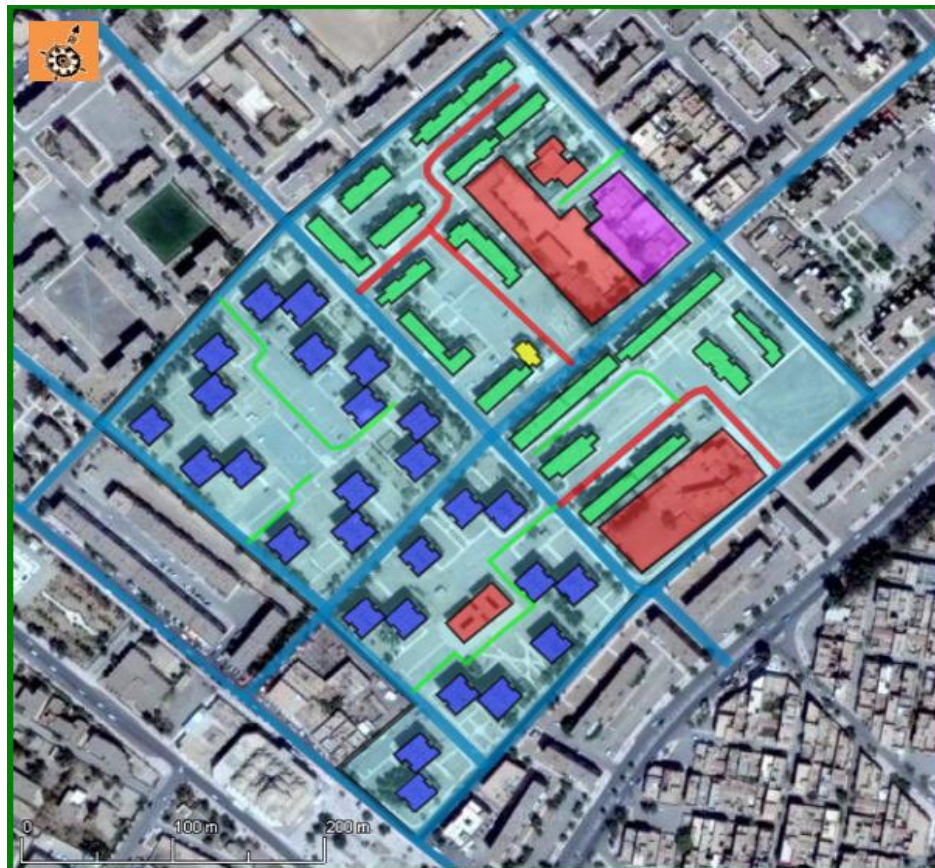


المصدر: معالجة طلبية 2018

الجدول رقم 19: حي 1000 مسكن - ارتفاع المباني

الارتفاع	منطقة الدراسة	
	العدد	النسبة %
مستوى أرضي + طابقين	1	1.37
مستوى أرضي + 3 طوابق	45	61.65
مستوى أرضي + 4 طوابق	27	36.98
المجموع	73	100

المصدر: معالجة طلبية 2018



الخريطة رقم : 18

حي 1000 مسكن : ارتفاع العمارات

- نمط R+4
- نمط R+3
- نمط R+2
- تجهيزات الحي
- ملك خاص

المصدر : PDAU  
+ معالجة الطلبية 2018 ( برنامج )  
SAS PLANET

## 1-4- حالة المباني :

يغلب على الحي الحالة المتوسطة لبنانيات بنسبة 79.45% من إجمالي مساكنه ويعود ارتفاع هذه النسبة إلى قدم إنجاز الحي وتدهور حالة البنانيات مع التغيرات الطارئة من طرف السكان علي البنانيات و الواجهات أما بالنسبة للبنانيات الجيدة فهي تمثل ما نسبته 20.55% من مساكن الحي ويعدد 15 بناية .

الصورة رقم 07: عمارة في حالة جيدة

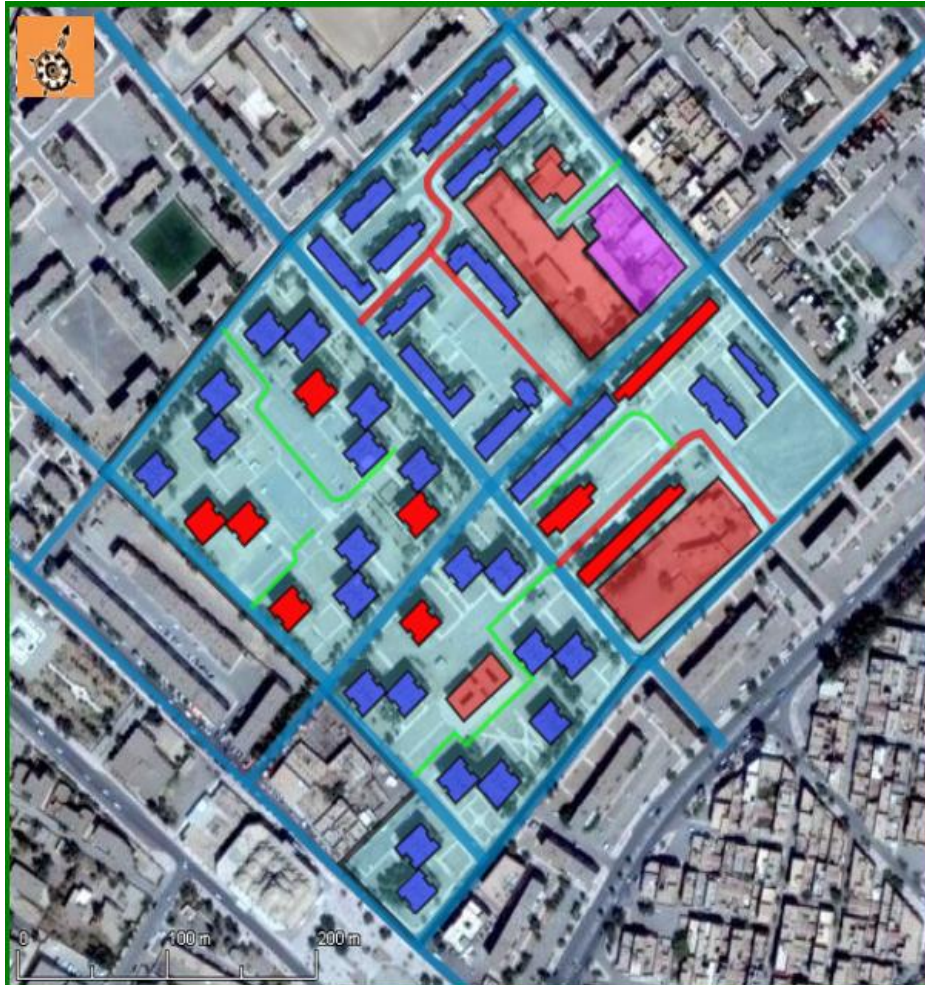


المصدر: التقاط طلبية 2018

الصورة رقم 06: عمارة في حالة متوسطة



المصدر: التقاط طلبية 2018



الخريطة رقم : 19

حي 1000 مسكن : حالة  
المباني

- عمارات في حالة متوسطة
- تجهيزات الحي
- سكنات فردية
- عمارات في حالة جيدة

المصدر : PDAU  
+ معنجة الطنية 2018 ( برنامج )  
SAS PLANET

## 1-5 وظيفة العمارة :

هناك نوعان من البنايات في الحي ، أما بالنسبة للنوع الأول فيتمثل في بنايات أحادية الوظيفة وهي للسكن فقط ، أما النوع الثاني و يتمثل في بنايات مختلطة الوظائف وهي بنايات للسكن زائد طابق أرضي تجاري ( محلات ) ، وكل هذا موضح في جدول التالي :

الشكل رقم 20: حي 1000 مسكن - وظيفة العمارة في منطقة الدراسة

العمارة	منطقة الدراسة	النسبة %
عمارة للسكن فقط	العدد	83.56
عمارة للسكن + محلات تجارية	العدد	16.44
المجموع	العدد	100

المصدر: معالجة طالبة 2018

نلاحظ من خلال الجدول :

أن منطقة الدراسة تحتوي على وظيفتين للعمارة ، سكن فقط وعددها 61 عمارة أي بنسبة 83.56 % أما عمارة للسكن + محلات تجارية فعددها 12 عمارة أي بنسبة 16.44 % ، وأنجز هذا الأخير قصد تلبية الحاجيات اليومية للسكان ، ونلاحظ في هذا الجانب أيضا أن بعض المحلات غير مستغلة .

الصورة رقم 09 : عمارة للسكن فقط



الصورة رقم 08 : عمارة للسكن + محلات تجارية



المصدر: التقاط طالبة 2018

## • النشاطات الحرة :

بالإضافة إلى النشاطات الحرة الملخصة في الجدول رقم 21 يوجد في الحي سوق يومية تعطي تشويها عمرانيا للحي بما تخلفه من نفايات .

الصورة رقم 10+11: تعبر عن سوق يومية

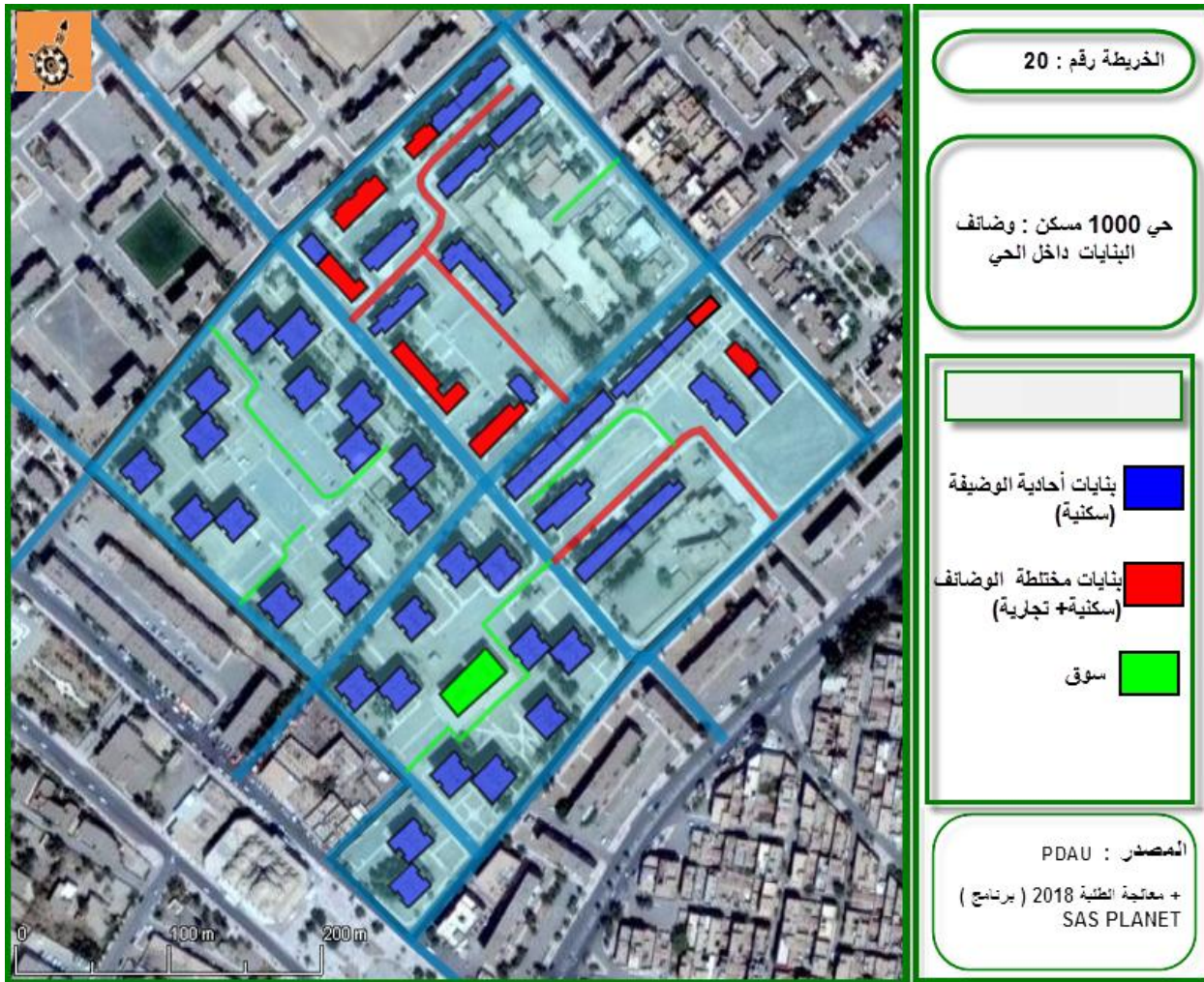


المصدر: التقاط طلبية 2018

## الجدول رقم 21 : حي 1000 مسكن - النشاطات الحرة

النشاطات	مكتب الدراسات	طبيب	محامي	ترصيص و صرف صحي	تصليح مبردات السيارات	مواد غذائية عامة	صيدلية	أدوات منزلية	هاتف عمومي
منطقة الدراسة ( العدد )	2	3	2	1	1	5	1	1	4

المصدر: معالجة طلبية 2018



## 6-1 التجهيزات :

من خلال معاينتنا لتوزيع التجهيزات داخل الحي وجدنا أنه يحتوي علي التجهيزات التالية :

- مدرستين ابتدائيتين - دار شباب - سوق .

الجدول رقم 22 : حي 1000 مسكن - التجهيزات في الحي

التجهيزات	منطقة الدراسة	المساحة ( م <sup>2</sup> )
مدرسة ابتدائية	العدد	11575
دار شباب	العدد	1795
سوق	العدد	578
المجموع	العدد	13948

المصدر: معالجة طلبة 2018

الصورة رقم 12: دار شباب



الصورة رقم 11: مدرسة ابتدائية 01



المصدر: التقاط طلبية 2018

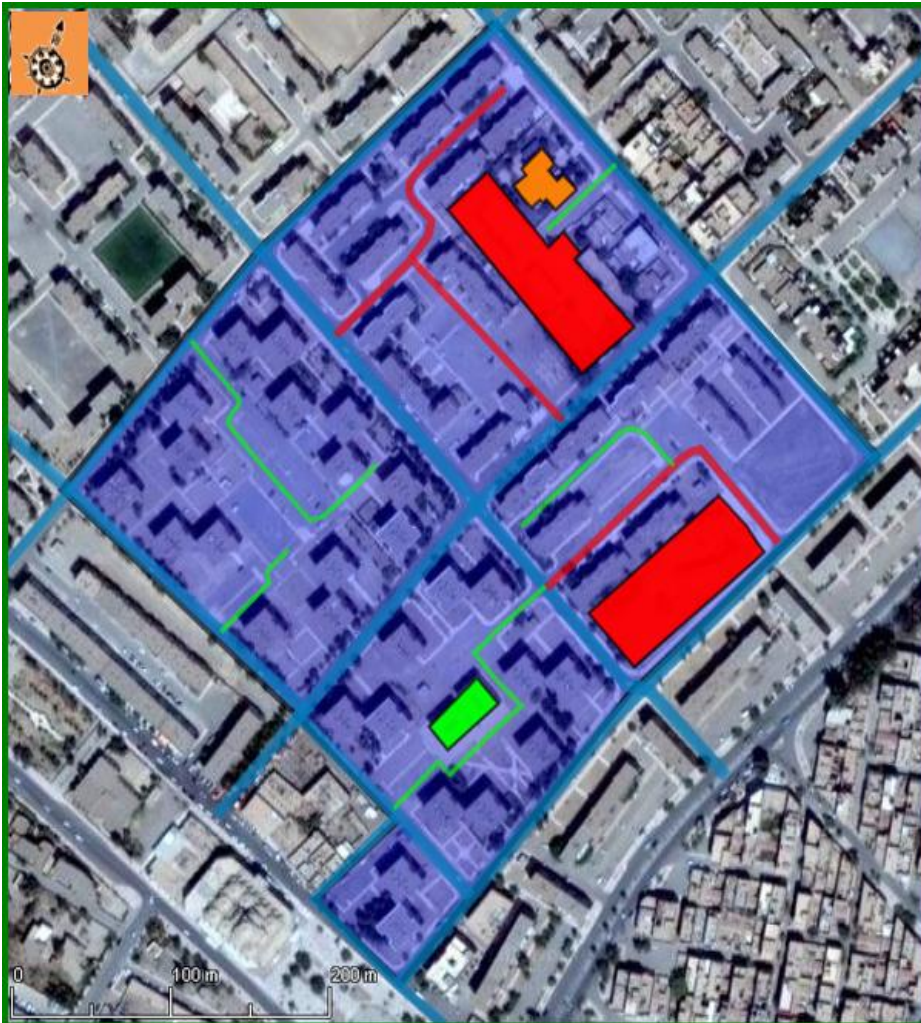
الخريطة رقم : 21

حي 1000 مسكن : توزيع  
التجهيزات في الحي

- المجال العمراني للحي
- دار الشباب
- مدرسة ابتدائية
- سوق

المصدر : PDAU

+ معالجة الطلبية 2018 ( برنامج )  
SAS PLANET



الصورة رقم 14: سوق غير مستخدم



الصورة رقم 13: مدرسة ابتدائية 02



المصدر: التقاط طلبه 2018

## 2- الإطار الغير مبني :

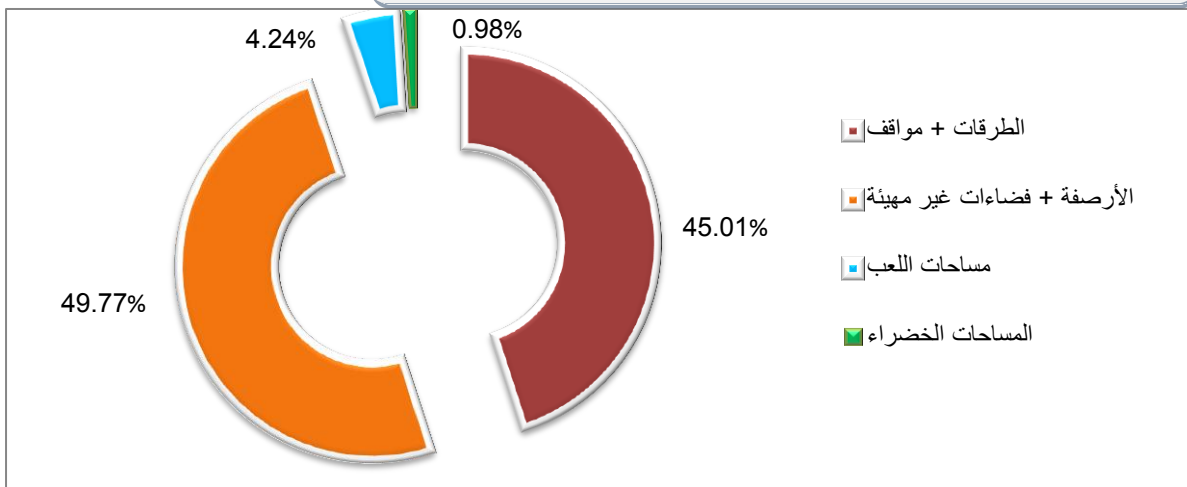
تشكل المجالات الغير مبنية في الحي و التي تتمثل في شبكة الطرق ، مواقف السيارات ، مساحات لعب الأطفال ، المساحات الخضراء و المساحات الشاغرة ، وانطلاقا من المخططات المتوفرة و الأرقام المقدمة من طرف ( OPGI ) قمنا بتحديد المساحة للإطار الغير مبني حيث تقدر ب 8.57 هكتار أي بنسبة 76.94 % من إجمالي المساحة، وهي مساحة معتبرة مقارنة بالإطار المبني ، يمكننا من خلالها الاستجابة لجل متطلبات السكان ( الراحة ، الحركة ، النشاطات ، .....الخ ) و الجدول التالي يحدد مساحة كل عنصر مكون للإطار الغير مبني:

الجدول رقم 23 : حي 1000 مسكن - الملحقات الخارجية

النسبة ( % )	المساحة (م <sup>2</sup> )	التعيين
45.01	38606	الطرق + المواقف
49.77	42687	الأرصفت + فضاءات غير مهياة
4.24	3633	مساحات اللعب
0.98	843	المساحات الخضراء
100	85769	المجموع

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الطلبة 2018

الشكل رقم 18 : حي 1000 مسكن - انواع المساحات الخارجية



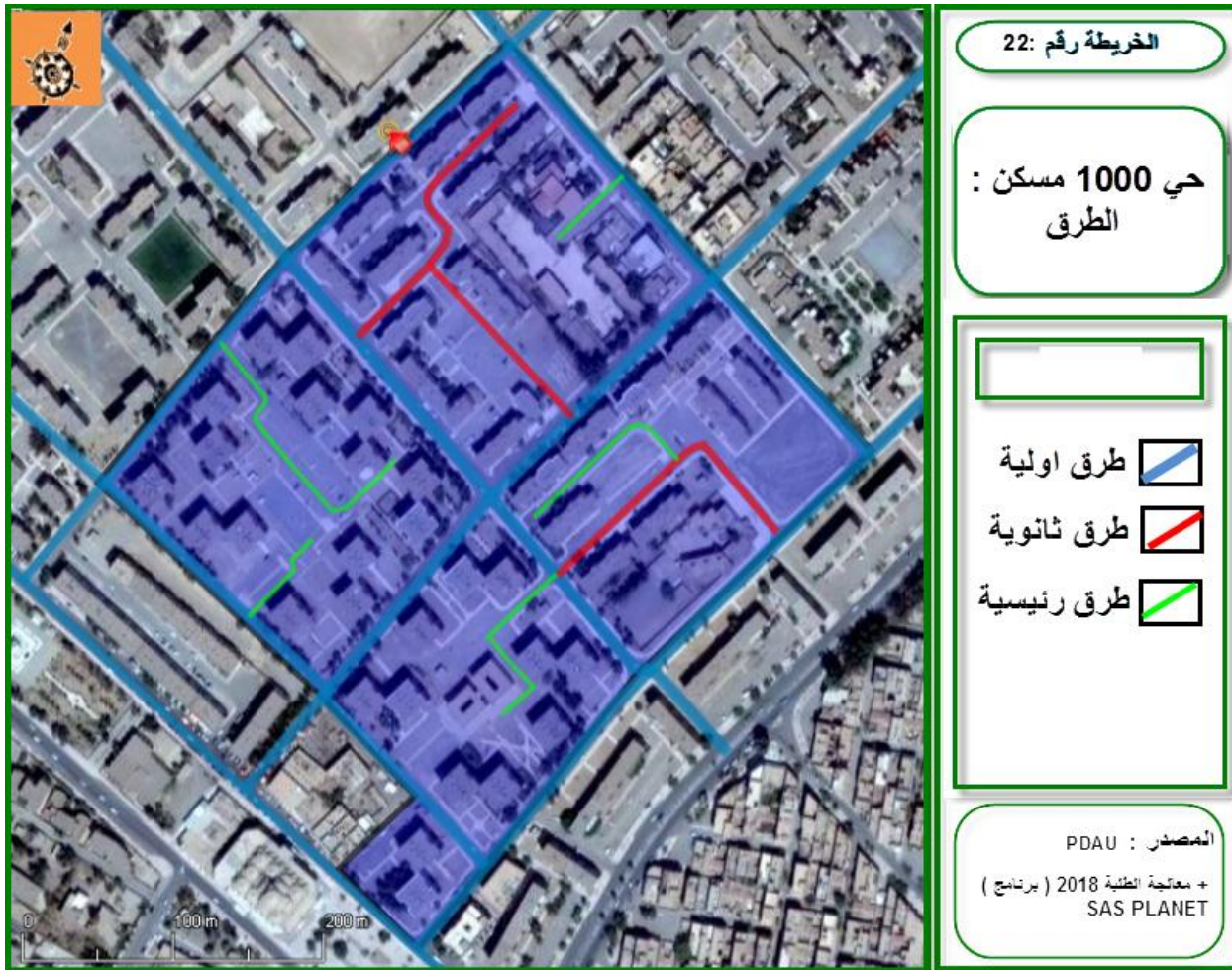
المصدر: معالجة طلبية 2018

## 1-2 شبكة الطرق:

## 1-1-2 بنية الطرقات:

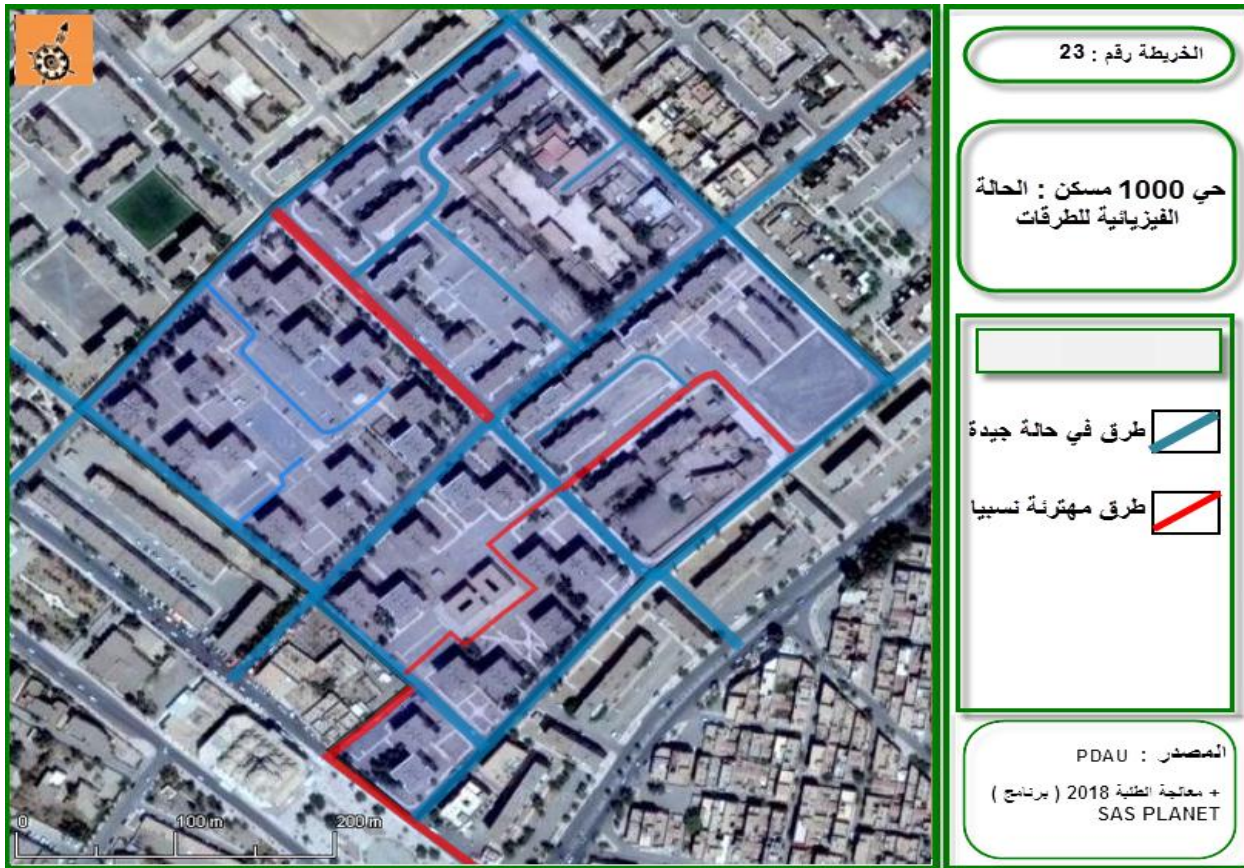
تمثل شبكة الطرق شريان الحركة للمراكز العمرانية و الأساس في تخطيط المدن و الربط بين مكوناتها و فضلها يتم التكامل و الاتصال بمختلف القطاعات و قد تم تصنيف الطرق علي أساس الكثافة المرورية من جهة و أهميتها في تحقيق الاتصالية من جهة أخرى ، وتبلغ مساحة الطرق 37374.4 م<sup>2</sup> أي بنسبة 30.26 % من المساحة الإجمالية.

- **الطرق الأولية** : وهي الطرق التي تربط الحي بالأحياء المجاورة وهي ذات كثافة مرورية كبيرة ، حيث يتراوح عرضها بين 10م إلي 12 م
- **الطرق الثانوية** : وهي الطرق ذات كثافة مرورية متوسطة ، ويكون عرضها 5 م .
- **الطرق الثالثة** : و هي الطرق التي توصل إلي العمارات و مواقف السيارات ، حيث يتراوح عرضها بين 3م و 5 م .



## 2-1-2 حالة الطرقات :

بعد المعاينة الميدانية للحي تمكنا من تحديد الحالة الفيزيائية للطرقات في منطقة الدراسة ، بحيث كانت وضعيتها جيدة في معظمها باستثناء بعض المقاطع نتيجة عمليات الصيانة علي مستوى الشبكات المختلفة.



الصورة رقم 16: طريق مهترئة نسبيا

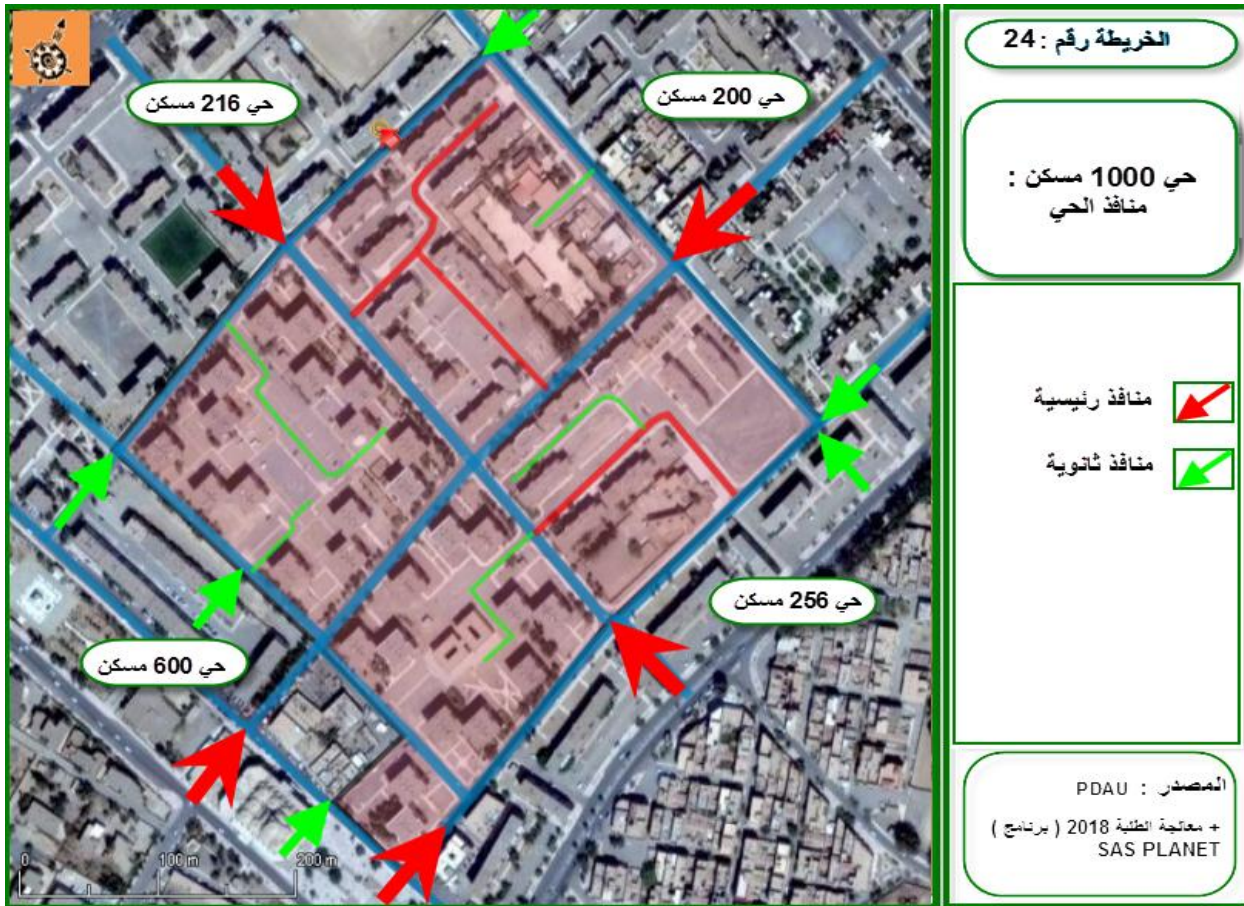
الصورة رقم 15: طريق في حالة جيدة



المصدر: التقاط طلبية 2018

## 3-1-2 منافذ الحي :

يوجد عدد معتبر من المنافذ المؤدية للحي منها خمسة رئيسة وهي مرتبطة بالطرق الأولية و ستة ثانوية موزعة على حدود الحي ، مما جعل الحي مفتوح على كل الجهات .



## 2-2 مواقف السيارات :

هذه المساحات مخصصة لتوقف السيارات الخاصة بسكان الحي ، بحيث يتوفر على خمسة مواقف للسيارات تقدر مساحتها ب  $1231.6 \text{ م}^2$  أي بنسبة 0.99 % من مجموع الطرق ومواقف السيارات وهي مقبولة عموما مقارنة بالمعايير الوطنية والتي تلبي احتياجات الحي ، وتجدر الإشارة أن منطقة الدراسة تحوي ثلاث أنواع من مواقف السيارات ( عمودية - أفقية - مائلة ) ، حيث نلاحظ تموضع هذه المواقف جاء وسط كل الوحدات السكنية و أن اتجاه المداخل موجه وهذه المواقف مما جعلها مستغلة ولكن معظمها غير وظيفية خاصة في ساعات النهار، لأن معظم السكان يوقف سياراتهم في أماكن الظل وأمام العمارات زيادة على ذلك الوضعية الفيزيائية السيئة لبعض المواقف .

التموضع الخاطئ للمواقف داخل الحي أدى إلى :

- التوقف العشوائي في الأماكن غير المخصصة .
- التوقف على جانب الطريق مما يسبب عرقلة المرور داخل الحي .

الصورة رقم 18: التوقف في أماكن غير مخصصة



الصورة رقم 17: التوقف على جانب الطريق



المصدر: التقاط طلبية 2018

## 3-2 الأرصفة :

بعد دراسة الحي من جانب الأرصفة توصلنا إلى تحديد نوعين منها تم تميزها بمعيار مواد البناء المستعملة فيها، فنجد جزء من هذه الأرصفة قد تما انجازه بواسطة الخرسانة المسلحة أما الجزء الثاني استعمل فيه البلاط ، بحيث نلاحظ أنا كلا من النوعين في حالة جيدة باستثناء بعض الأرصفة المتدهورة وذلك نتيجة عمليات الحفر لصيانة الشبكات المختلفة كما أن استعمال هذين النوعين المختلفين أدى إلى عدم انسجام المنظر العام و عدم وجود استمرارية في أرصفة الحي كما نجد من جهة أخرى تموضع خاطئ للأرصفة .

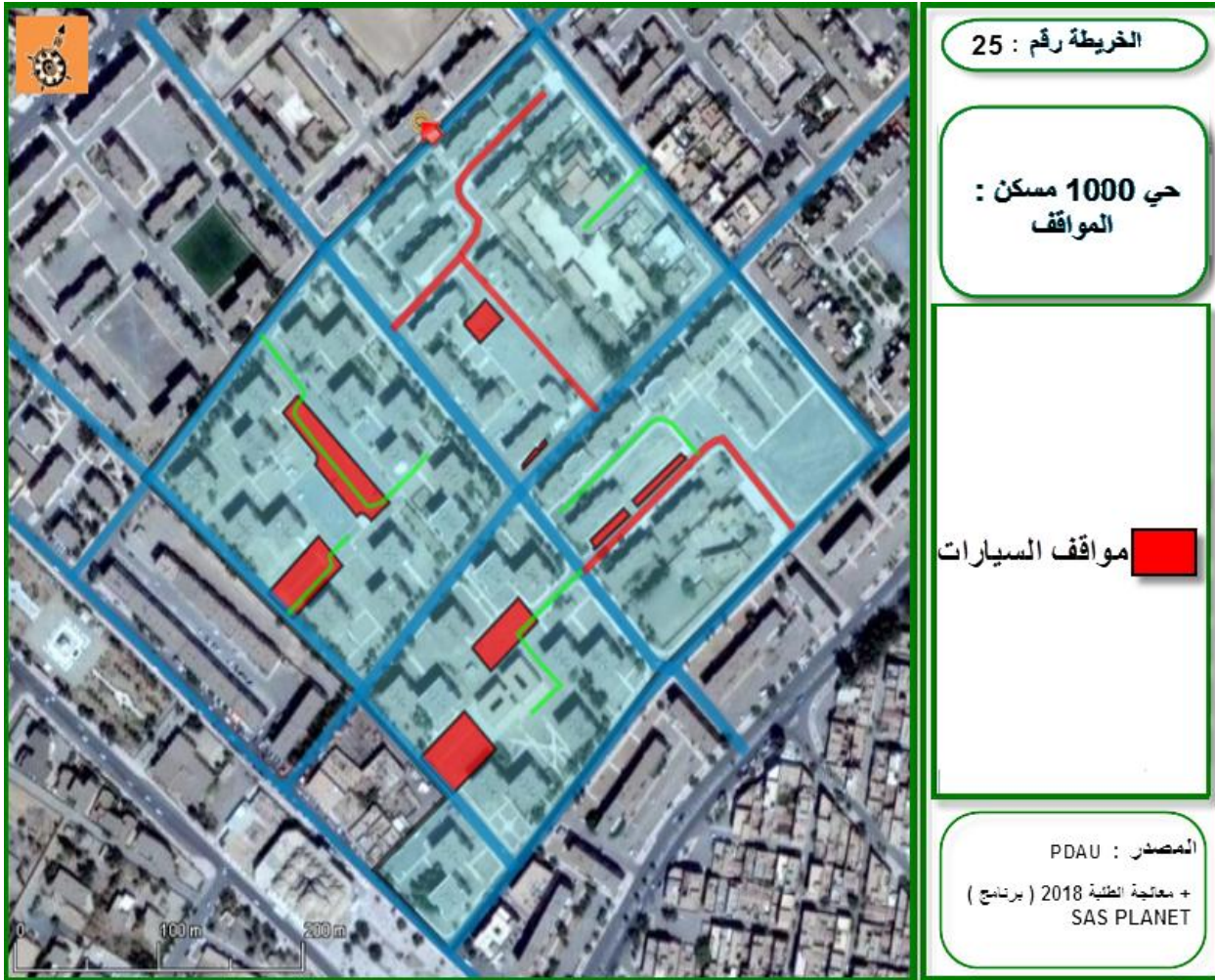
الصورة رقم 20: أرصفة مختلفة



الصورة رقم 19: أرصفة متدهورة



المصدر: التقاط طلبية 2018



## 2-4 المساحات الخضراء:

إن المساحات الخضراء عنصر حيوي داخل المجمعات السكنية له تأثير ايجابي علي الراحة النفسية للسكان و الدور الذي تلعبه من الناحية الجمالية للحي بالإضافة إلي كونها تساعد علي تنقية وتلطيف الجو ، والتخفيف من حدة الصوت الناتج عن السير الميكانيكي ، إلا أن الحي يفتقر إلي المساحات الخضراء عدا بعض المساحات الضئيلة الغير مهيأة والموزعة بشكل غير عادل مقارنة بإجمالي المساحة وهي موزعة علي شكل أشجار علي طول الطريق مع تسجيل بعض المحاولات المحتشمة من طرف السكان أمام العمارات ، وبالرغم من أهمية العنصر الأخضر في الحي ، إلا أن هذه الأخيرة تبلغ مساحتها 843م<sup>2</sup> أي بنسبة 0.98% من إجمالي المساحة الغير مبنية وهي قليلة جدا مقارنة بالمعايير الوطنية ( 10م للسكان ) و معدل استغلال الفرد هو 0.11 م<sup>2</sup> .

الصورة رقم 22 : مساحة على شكل أشجار



الصورة رقم 21:مساحات خضراء غير مهياة



المصدر: التقاط طلبية 2018

## 5-2 مساحات اللعب :

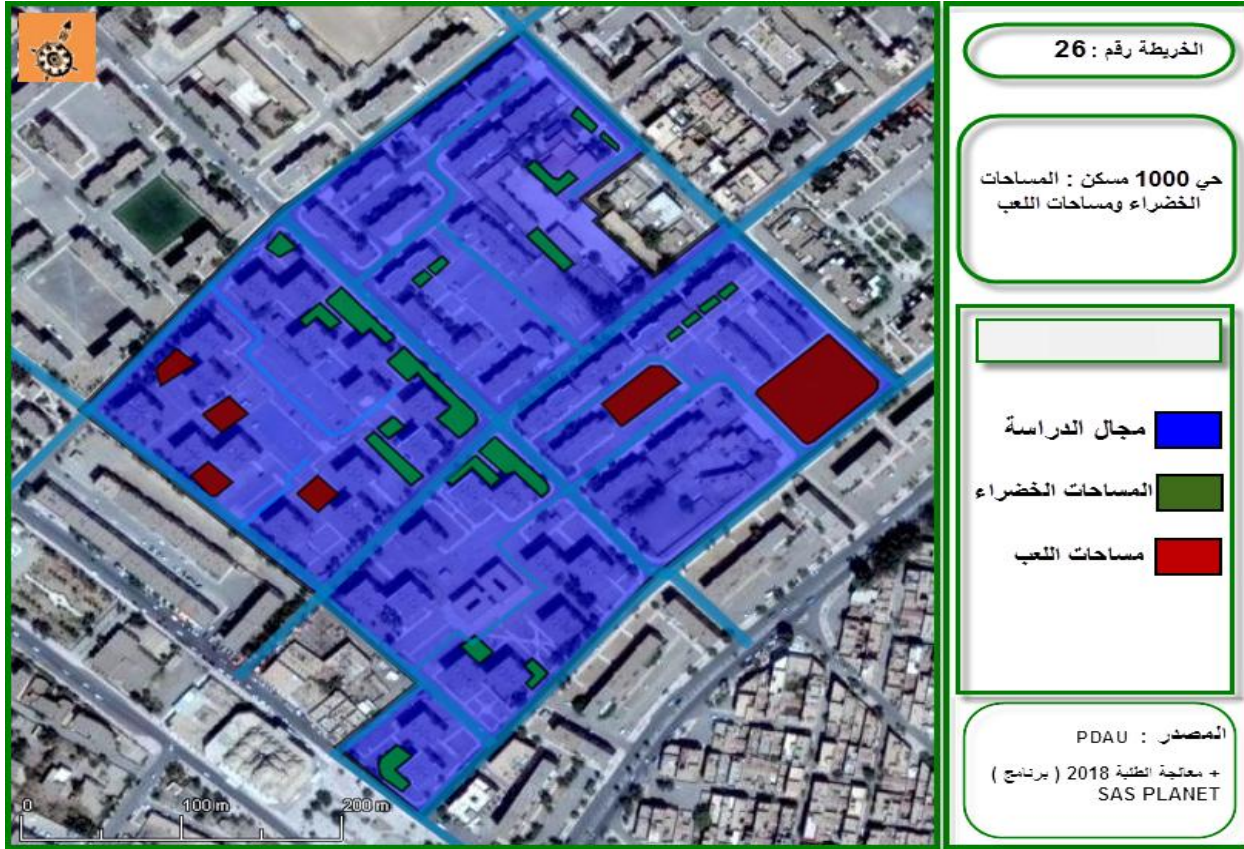
الصورة رقم 23:مساحات لعب غير مهياة



المصدر: التقاط طلبية 2018

من خلال الدراسة الميدانية سجلنا ندرة في الأماكن المخصصة للعب الأطفال و التي تضمن للطفل تنمية مواهبه و الاحتكاك مع الآخرين إلا أن هذا العنصر لم يولى له الاهتمام الكافي وهو الشيء الذي دفع الأطفال إلي خلق مجالات خاصة للعب مثل الطرقات و المساحات الخضراء ولا تضمن السلامة و الأمان، وتقدر مساحتها ب  $3633\text{م}^2$  أي بنسبة 4.2 % من إجمالي مساحة الحي تتوزع

علي ملعبين جدارين لكرة القدم ، عدا هذه الملاعب لا يتوفر الحي علي مساحة مهياة لاستقبال أي نشاط ترفيهي مخصص للأطفال أو الكبار ، كما أن مساحات اللعب تستغل كأماكن لركن السيارات ، كما لاحظنا أن هناك ساحات مسيجة من طرف السكان و تستغل لمصالح شخصية ، أو تستعمل لرمي الأوساخ وهذا مخالف للقانون الذي يعتبر هذه الساحات أجزاء مشتركة لا يجوز المساس بها .



## 2-6 النفايات:

من خلال المعاينة الميدانية للحي اتضح لنا التدهور الكبير لمحيطه جراء الانتشار الفاحش للقمامة وتكديسها في الأماكن غير المخصصة لها وهذا نتيجة لقلة الحاويات ، حيث يوجد في الحي نوعين من حاويات جمع النفايات البلاستيكية وأخرى معدنية وهذا قليل ، بالإضافة إلى الحشائش الضارة والأحراش نظرا لعدم تهيئة المجال ، وبقايا لمواد البناء الناتجة عن التغيرات التي يقوم بها المستعملين .

الصورة رقم 25: حاوية جمع النفايات



المصدر: التقاط الطلبة 2018

الصورة رقم 24: انتشار القمامة



## 7-2 الشبكات التقنية :

بالنظر إلي دور و أهمية مختلف الشبكات التقنية في المجال الحضري ، فإن دراستها و التعرض إليها تعتبر ذات أهمية بالغة في الدراسات العمرانية ، و حتى الاقتصادية إذ تعد شريان الحياة لكثير من القطاعات الاقتصادية الموجودة في أي تجمع حضري وتتمثل هذه الشبكات في :

**7-2-1 شبكة التزود بالمياه الصالحة للشرب :** يتم تمويل حي 1000 مسكن بالمياه الصالحة للشرب عبر شبكة من الأنابيب ، وقد بينت نتيجة التحقق الميداني أنه يوجد هناك تسرب وانقطاع المياه بسبب قدم و تدهور القنوات .

**7-2-2 شبكة الصرف الصحي :** تدهور شبكات الصرف الصحي الداخلية بالعمارات وانسداد البالوعات الخارجية الخاصة بمياه الأمطار و ذلك بسبب غياب الأغطية ، مما يتسبب في خلق برك مائية و أحوال تعيق حركة المرور من جهة و تشوه المظهر العام للمحيط من جهة أخرى .

**7-2-3 شبكة الكهرباء :** نسبة التغطية بهذه الشبكة 100 % وهي في حالة جيدة .

الصورة رقم 26: الإنارة عمومية

7-2-4 شبكة الإنارة العمومية :



المصدر: التقاط طلبية 2018

يتوفر الحي على خطوط للإنارة العمومية موزعة بانتظام على طول الطرق داخل و على حدود الحي ، مع تسجيل عطل في بعض أعمدة الإنارة و التي لم يتم تصليحها من طرف البلدية مع إهمال السكان لذلك .

**7\_2\_5 شبكة الغاز:** الحي مزود بشبك الغاز بنسبة 100 % وهي في حالة جيدة.

## 8-2 الطبيعة القانونية للعقار :

تعتبر أرضية منطقة الدراسة ملك للدولة باستثناء قطعة أرض صغيرة عبارة عن ملك خاص.

الجدول رقم 24: حي 1000 مسكن - الملكية العقارية في منطقة الدراسة

النسبة %	منطقة الدراسة المساحة ( هكتار )	الملكية
99.949	12.2842	ملك للدولة
0.051	0.064	ملك خاص
100	12.3482	المجموع

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الطلبة 2018

## الدراسة السكانية

الهدف من دراسة هذا العنصر هو معرفة المميزات العامة و الخاصة لسكان الحي سواء من حيث المعطيات الديمغرافية ( حجم الأسرة ، الكثافة السكانية ....الخ ) أو خصائص السكان ( التركيب العمري المستوى التعليمي ..... الخ ) .

## 1- معطيات عامة عن السكان :

قدر عدد سكان حي 1000 مسكن حسب مديريةية التخطيط لسنة 2008 بـ 7645 نسمة أي بنسبة 5.94% من إجمالي عدد سكان مدينة المسيلة الذي يقدر بـ 132975 نسمة ، مع العلم أن الإحصاء في الجزائر ينجز على فترة كل عشر سنوات و آخر إحصاء كان سنة 2008 على فرض أن يتم الإحصاء الموالي هذه السنة ، ولم تتطلق السلطات في هذه العملية بعد ، لذا قمنا بحساب عدد السكان لحي 1000 مسكن بالاعتماد على القانون العام لتقديرات عدد السكان .

$$P_{2018} = P_{2008} (1 + R/100)^n$$

P2018 : عدد سكان 2018 نسمة

P2008 : عدد سكان 2008 نسمة

R : معدل النمو السنوي ( % )

n : الفرق بين عدد السنوات ( سنة )

والجدول التالي يوضح النتائج التالية :

الجدول رقم 25: حي 1000 مسكن - عدد سكان في منطقة الدراسة

النسبة المئوية من سكان المسيلة %	عدد السكان	المنطقة
100	173063	مدينة المسيلة
5.95	9949	منطقة الدراسة

المصدر: مكتب الإحصاء بلدية المسيلة + معالجة طلبه 2018

**2- المعطيات الديمغرافية :****1-2 الكثافة السكانية :**

بعد القيام بعملية الحساب توصلنا إلى عدد سكان الحي سنة 2018 و الذي قدر ب : 9949 نسمة يتوزعون على الحي و الذي قدرت مساحته ب 12.34 هكتار ، وعليه تقدر الكثافة السكانية للحي ب : 806.23 نسمة / هكتار، وهي كثافة مرتفعة تفسر الشكل العمودي للسكن المتمثل في بنايات متعددة الطوابق ( R+3 ، R+4 )

**2-2 معدل شغل المسكن TOL :**

فهو المعدل الذي يعبر عن عدد الأفراد في المسكن الواحد ، و الذي يعد مؤشرا صادقا عن وضعية و درجة التزام داخل المسكن و قد قدر على مستوى الحي ب : 7.64 فرد / مسكن ، وهو مرتفع مقارنة بالمعدل الوطني و المحدد ب : 6 أفراد / مسكن .

## 3-2 الكثافة السكنية :

الكثافة السكنية الخامة لحي 1000 مسكن قدرت بـ 81.03 مسكن/هكتار .

الجدول رقم 26: حي 1000 مسكن - الكثافة السكانية

المنطقة	عدد السكان (نسمة)	النسبة المئوية من سكان المسيلة %	المساحة (هكتار)	Tol أفراد /مسكن	الكثافة السكانية (ن/هكتار)	الكثافة السكنية مسكن /هكتار
منطقة الدراسة	9949	5.95	12.34	7.64	806.23	81.03

المصدر: مكتب الإحصاء بلدية المسيلة + معالجة طلبية 2018

## 3- خصائص السكان :

## 1-3 التركيب العمري :

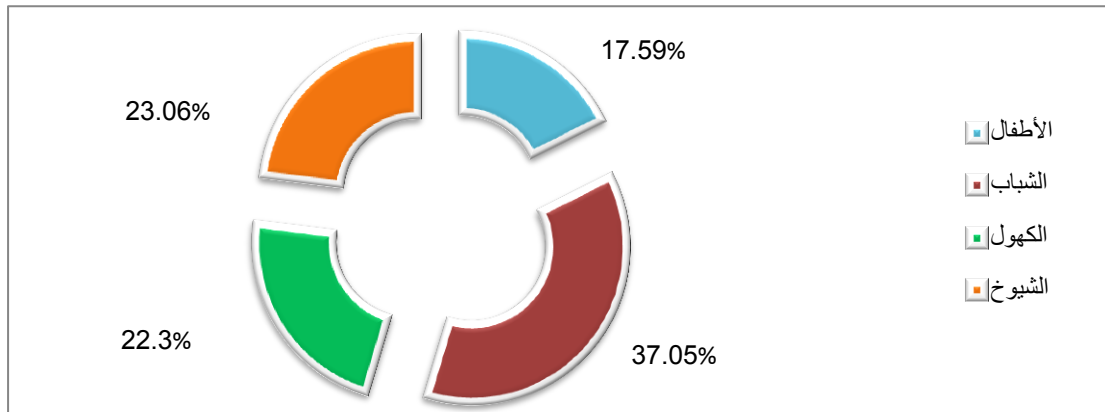
إن الهدف من دراسة التركيب العمري لسكان الحي هو معرفة بنية السكان العمرية و تحديد القوة العاملة و مختلف علاقاتها في التخطيط المستقبلي للحي .

الجدول رقم 27: حي 1000 مسكن - التركيب العمري

الفئات	الأطفال ( 0-14 )	الشباب ( 15-44 )	الكهول ( 45-64 )	الشيوخ + 65	المجموع
عدد ( فرد )	1750	3687	2218	2294	9949
النسبة ( % )	17.59	37.05	22.30	23.06	100

المصدر: مكتب الإحصاء بلدية المسيلة + معالجة طلبية 2018

الشكل رقم 19: حي 1000 مسكن - نسبة النوع للفئات العمرية



المصدر: معالجة طلبية 2018

## 2-3 التركيب التعليمي :

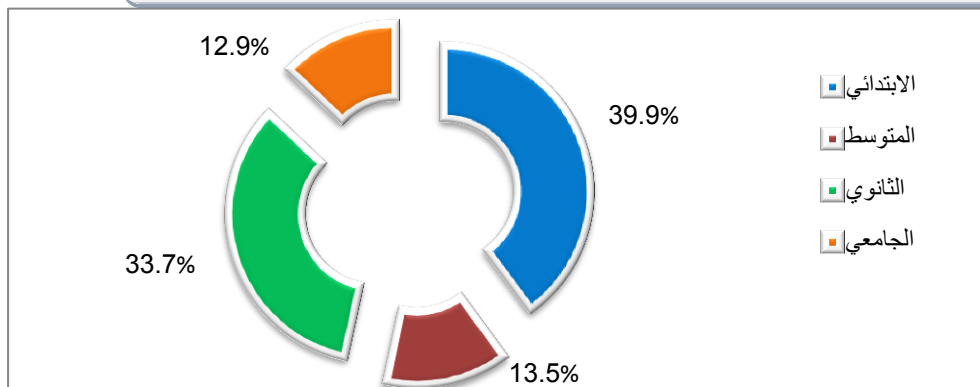
يلعب المستوى التعليمي دورا هاما في درجة وعي السكان لسلوكياتهم إزاء بيئتهم و الشعور بالمسؤولية تجاه حيهم خاصة فيما يتعلق بنظافة الحي ، المحافظة و صيانة الإطار الذي ينشطون فيه و التي تساهم بالقسط الوافر في ترقية و تحسين حيهم و الجدول التي يبرز ذلك :

الجدول رقم 28 : حي 1000 مسكن - المستوى التعليمي

المستوى التعليمي	الابتدائي	المتوسط	الثانوي	الجامعي	المجموع
العدد ( أفراد )	3969	1343	3353	1284	9949
النسبة ( % )	39.90	13.50	33.70	12.90	100

المصدر: كتب الإحصاء بلدية المسيلة + معالجة طلبية 2018

الشكل رقم 20: حي 1000 مسكن - نسبة كل نوع من المستوى التعليمي



المصدر : معالجة طلبية 2018

### 3-3 التركيب الاقتصادي للسكان :

#### • الفئات المهنية الاجتماعية :

الهدف منها هو معرفة نسبة الشاغلين و العاطلين عن العمل حيث قدر عدد العاملين 5583 أي بنسبة 94.54 % من الفئات القادرة على العمل ، أما العاطلين عن العمل فقدر عددهم ب 322 بطل أي بنسبة 5.46 % .

### دراسة التغيرات

#### 1- تغيير الواجهات :

إن التصادم بين نظام حياة المستعملين و اختلاف اتجاهاتهم و مستوياتهم الثقافية و الاجتماعية ، و نظام عمراني صمم خصيصا لبيئة مناخية و اجتماعية تناقضا جذريا ، هذا الأخير كان له بصمات سلبية على المجال العمراني و المعماري و على حياة المستعمل نفسه إذ أن التغيرات التي شهدتها المجال تبين عدم توافقه مع نمط حياة المستعمل و محاولة الانسجام و التأقلم بإجراء تغيرات من بينها التي تظهر على واجهات العمارات .

ومما سبق نستطيع أن نميز التغيرات المؤثرة على المنظر العام للواجهات و المتمثلة في :

- الشرفات و النوافذ والتي زودت بالشبابيك لدواعي أمنية و لعامل الحرمة .

- عمليات التهيئة الداخلية للمسكن .

- ظاهرة هوائيات الاستقبال وأجهزة التبريد ، وهذا ما يعطي صورة مشوهة لواجهة العمارات .

حيث تعتبر الجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أجزاء مشتركة من الصنف الثاني حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 666/83 و لا يجوز المساس بها .

وكذلك تنص المادة 11 منه على أنه لا يجوز نشر الثياب علي النوافذ والشرفات ، ولا يجوز وضع شيء على حافات النوافذ و الشرفات دون تثبيته لتفادي سقوطه ولا يجب و ضع الزهريات أو غير ذلك من أحواض النباتات بحيث لا يتسبب سقيها في اتساخ واجهة البناية .

وهذه التغيرات تدل على التشوه الظاهر للواجهات من حيث الشبابيك غير المتناسقة شكلا و لونا و كذا المواد المستعملة، و التي تبدي ثلوثا بصريا يقضي على الصورة الجمالية التي تروق الناظر، إذ تختلف درجة التشوه من عمارة لأخرى.

**2- أسباب إجراء التغييرات:**

- تختلف و تتعدد أسباب إجراء التغييرات للمسكن سواء الداخلية أو الخارجية من مسكن لآخر و نذكر أهمها :
- انتشار ظاهرة السرقة.
- العامل الأمني.
- الحرمة وهي تدخل ضمن عادات وتقاليد مجتمعنا المتوارثة جيلا عن جيل .
- ضيق المسكن .
- عامل المناخ الذي يلعب دورا هاما في حياة السكان إذ يتم إنشاء فتحات للسماح بدخول أشعة الشمس أو غلقها للتقليل من دخولها .

**3- التغييرات التي مست قفص السلام :**

نستطيع أن نحكم عليها بأنها عمليات تخريب و ليست تغييرات لأنها تتمحور حول إتلاف إنارة السلام و أبواب العلب التقنية ، انتشار الأوساخ في السلام ، الكتابة على الجدران ،... الخ وهذا كله نتيجة الإهمال من جميع الأطراف المعنية .

**4- تغييرات المجال الخارجي :**

وتتمثل هذه التغييرات أساسا في :

- تحويل أغلب الساحات كمساحات لتوقف السيارات ، أماكن للعبور ورمي النفايات .
- الاستغلال الفردي للمساحات الشاغرة غير المهيأة إما ببنائها أو تسييجها و غلقها بباب دون مراعاة التشوه الناتج عن ذلك .
- يتخلل الحي عدد غير محدود من منافذ التي أوجدتها المساحات الفاصلة بين العمارات ومنه استحداث ممرات عشوائية .



## تحليل الاستمارة و المقابلات :

في إطار استكمال الدراسة التحليلية ، تم برمجة استمارة استبيان موجهة للسكان ، وقد تم اختيار 100 عينة وكان الاتصال بهم مباشرة ، وذلك من أجل معرفة و تحديد أسباب و مظاهر تدهور الحي .

## خصائص المسكن :

الجدول رقم 29: تاريخ الاستفادة من المسكن

تاريخ الاستفادة من المسكن		
النسبة %	عدد الأشخاص	التاريخ
28	28	9519
32	32	1998
25	25	2008
15	15	2017
100	100	المجموع

السؤال الأول : تاريخ الاستفادة من المسكن .

من خلال النتائج المستخلصة من الجدول فإن النتائج كانت مقاربة حيث تم الاستفادة من السكن سنة 1995 بنسبة 28 % ، ثم تليه سنة 1999 بنسبة 32 % حيث كانت أكبر نسبة تم الاستفادة فيه من المسكن ، ثم تليه سنة 2008 بنسبة 25 % و أخيرا سنة 2017 بنسبة 15% .

الجدول رقم 30 : مكان الإقامة السابق

النسبة %	عدد الأشخاص	مكان الإقامة السابق
66	66	مدينة المسيلة
24	24	الريف
10	10	مدن أخرى حضرية
100	100	المجموع

من خلال النتائج المسجلة في الجدول نستنتج :

أن اغلب سكان الحي من مدينة المسيلة ، لأن أغلبهم كانت إقامتهم السابقة مدينة المسيلة والتي قدرت بنسبة 66% حسب تحليلات الاستمارة المقدمة لعينة من سكان الحي ، إلا أنه يوجد بعض السكان من الريف بسبب النزوح الريفي والذين تقدر نسبتهم ب 24% ، ولا ننسى بعض

السكان الذين كانوا يقيمون في مدن حضرية أخرى اقاموا بالحي نتيجة طبيعة عملهم أو أسباب أخرى وهذه الفئة بنسبة 10% .



السؤال الثاني : هل أنت راضي عن هذا المسكن .

الجدول رقم 31 : مدى رضا السكان عن المسكن

المجموع	لا			نعم	
	أخرى	المخطط الداخلي غير مناسب	ضيق المسكن		
100	13	30	37	20	عدد الأشخاص
100	13	30	37	20	النسبة %

يتضح من خلال الجدول رقم (31) ، أن أغلبية افراد العينة لا يشعرون بالراحة في مساكنهم وكان هذا بنسبة 80% حيث وزعت كالاتي : هناك من يعتبر أن ضيق السكن هو السبب الرئيسي في عدم الإحساس بالراحة وهذا لكثرة الضجيج وعدم الشعور بالراحة النفسية وكذلك الجسدية وهذا بنسبة 37% ، أما الفئة الثانية يرون أن المخطط الداخلي للمسكن غير مناسب و يشعروهم بالضيق ، فمثلا صغر حجم النوافذ ، يؤثر على عملية التهوية ودخول أشعة الشمس ، كذلك صغر حجم المطبخ و الحمام ...إلخ ، وهذا بنسبة 30% أما النسبة المتبقية وهي 13 % من السكان يرون أن السكن بالعمارة في حد ذاته يشعروهم بالقلق وخاصة وان معظمهم كانوا يسكنون في أحياء قديمة وسكنات فوضوية ، لكنها حسب رأيهم واسعة وتحتوي على مساحات خضراء أو ما يعرف ب:" وسط الدار وهي مساحة تتوسط المسكن تتجمع فيه العائلة سواء للحديث أو للقيام بالعديد من الأشغال .

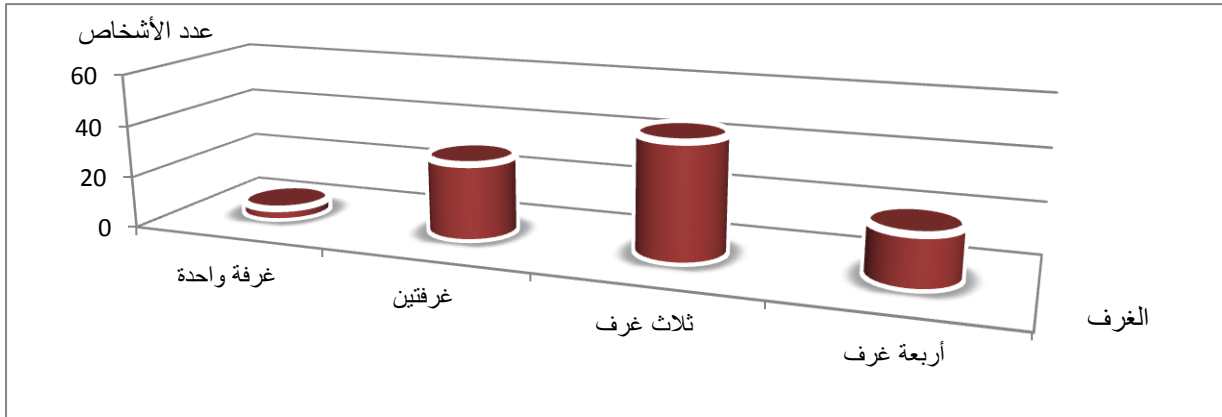
أما الفئة من السكان التي ترى أن السكن يشعروهم بالراحة ، فكانت نسبتهم مقدرة ب 20%، رغم انخفاض هذه النسبة ، إلا أنها تشير إلى وجود سكنات في المستوى اللائق التي توفر للسكان الشعور بالراحة .

السؤال الثالث :

الجدول رقم 32 : خاص بعدد غرف المسكن

النسبة %	عدد الأشخاص	
5	5	غرفة واحدة - F1
30	30	غرفتين - F2
45	45	ثلاث غرف - F3
20	20	أربعة غرف - F4
100	100	المجموع

الشكل رقم 21 : عدد غرف المسكن



تبين البيانات الواردة في الجدول رقم (32) و المتعلقة بنوعية المسكن من حيث عدد الغرف أن نوعية المسكن من نوع F3 أي ثلاث غرف هي الأكثر تواجدا في هذا المجمع السكني و هذا بنسبة 45% ، ويليهما المسكن من نوع F2 وهذا بنسبة 30% ثم السكنات من نوع F4 وهذا بنسبة 20% ، و أخيرا السكنات من نوع F1 بنسبة 5% .

إن السكنات من نوع F4 و F3 هي سكنات مناسبة نوعا ما لحجم الأسرة الجزائرية ، عكس السكنات من نوع F2 و F1 و التي جلبت استياء ورفض السكان وهذا لعدم قدرتها على استيعاب حجم الأسرة .

#### السؤال الرابع :

الجدول رقم 33 : نوعية الملكية

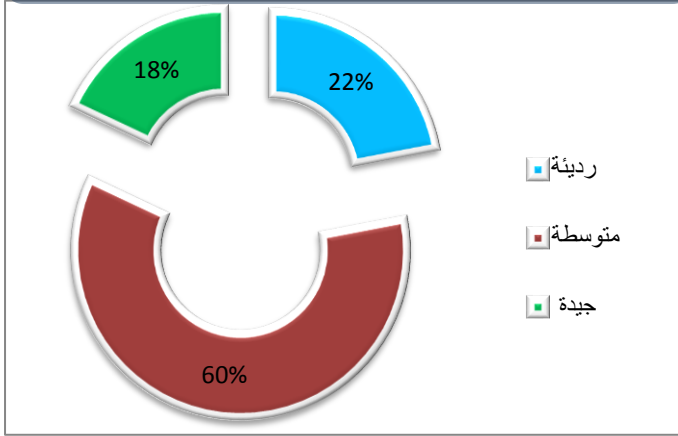
المجموع	أخرى	مستأجر	خاص (مالك)	
100	04	87	09	العدد
100	04	87	09	النسبة%

يبين الجدول رقم (33) و الخاص بنوعية ملكية المسكن ، أن النسبة العالية و المقدر ب 87% كانت لفئة المستأجرين ، وهذه الفئة تمت إعادة إسكانها في هذا النمط من السكن الإجتماعي ، حيث يتم دفع مبلغ الإيجار إلى

الشركة المكلّفة بالإنجاز ( ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ) ، أما نسبة الملاك فقد قدرت ب 09% أما النسبة المتبقية فهي 04% وكانت خاصة بحالات استثنائية نذكر منها ( عملية الإيجار من طرف صاحب المسكن ) .

السؤال الخامس :

الشكل رقم 22 : حالة المساكن



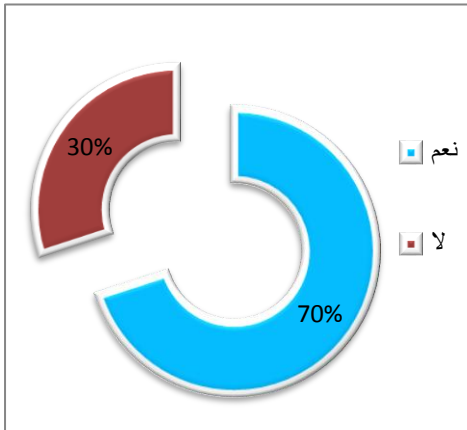
الجدول رقم 34 : حالة المساكن

حالة المساكن	عدد الأشخاص	النسبة %
رديئة	22	22
متوسطة	60	60
جيدة	18	18
المجموع	100	100

يبين الجدول رقم (34) و الخاص بحالة المساكن ، أن حالة المساكن الغالبة في الحي هي الحالة المتوسطة بنسبة 60 % ، وتليه المساكن الجيدة بنسبة 22 % ، و في الأخير حالة المساكن الرديئة ، ومنه نستنتج أن حالة المساكن متوسطة ، وذلك تماما كما توصلنا اليه من خلال الدراسة التحليلية للحي.

السؤال السادس :

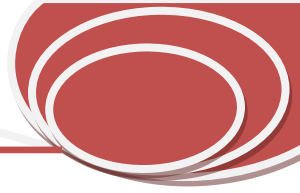
الشكل رقم 23 : نسبة التغييرات



الجدول رقم 35: مدى تغيير السكان للمسكن

المجموع	نعم				لا	عدد الأشخاص
	أخرى	غلق شرفة	إضافة غرفة	تعديل في المطبخ		
100	10	40	05	15	30	عدد الأشخاص
100	10	40	05	15	30	النسبة %

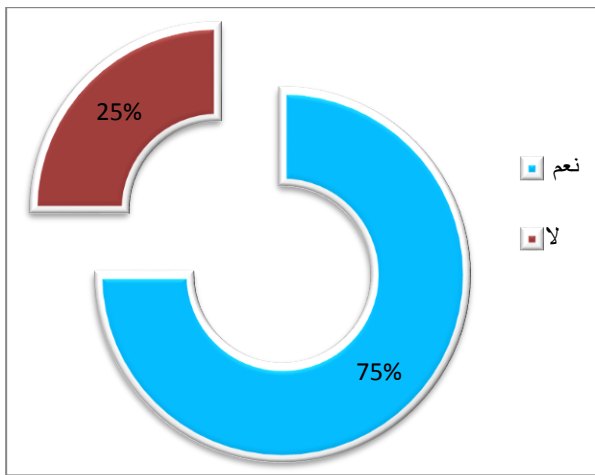
تفيد المعلومات الواردة في الجدول رقم (35) إلى مدى إحداث أو إجراء العديد من التغييرات في المسكن ، و من خلال تصريحات السكان وجدنا ما نسبته 70% قد قاموا بإحداث تغييرات داخل مساكنهم و ذلك حتى تستجيب و تتوافق مع متطلبات أسرهم وكانت النسب موزعة كالآتي : إن أغلبية أفراد العينة و هذا بنسبة 40 % قاموا بغلق الشرفات وهذا لأسباب عديدة من بينها أمنية و تحفظية ، فهم يرون أن الشرفة لا تنتمي إلى الثقافة العربية ، فيحولونها إلى نوافذ ، أما نسبة 15% من السكان قاموا بتعديل في المطبخ ، و ذلك



بضم الشرفة له و تحويلها الى نافذة ، أما نسبة 05% فكانت خاصة بفئة قامت بإضافة غرفة و هذا بتحويل المطبخ إلى غرفة وتحويل الحمام إلى مطبخ ، أما نسبة 10% من أفراد العينة قاموا بهدم حائط ، ومثل هذه التغييرات ممنوعة في أغلب الأحيان ، لأنها قد تسبب في أضرار للمبنى كله . أما نسبة 30% من السكان صرحوا أنهم لم يحدثوا تغييرات في مسكنهم لأنهم ليسوا بحاجة إلى ذلك وهناك من صرح أن ظروفه الاقتصادية لا تسمح .

### السؤال السابع :

الشكل رقم 24 : نسبة تدعيم باب المسكن



الجدول رقم 36 : تدعيم باب المسكن بباب حديدي

النسبة %	عدد الأشخاص	تدعيم باب المسكن بباب حديدي
75	75	نعم
25	25	لا
100	100	المجموع

من خلال النتائج المستخلصة من الاستمارة نلاحظ أن نسبة 75 % من السكان يدعمون أبوابهم بباب حديدي ، وهي نسبة كبيرة جدا وهذا راجع إلى عدم وجود الأمن ، بينما نسبة 25% من السكان لا يدعمون أبوابهم بباب حديدي .

ما السبب : كانت جل اجوبة عينة الاشخاص الذين تلقوا الاستمارة بسبب السرقة وعدم الأمن .

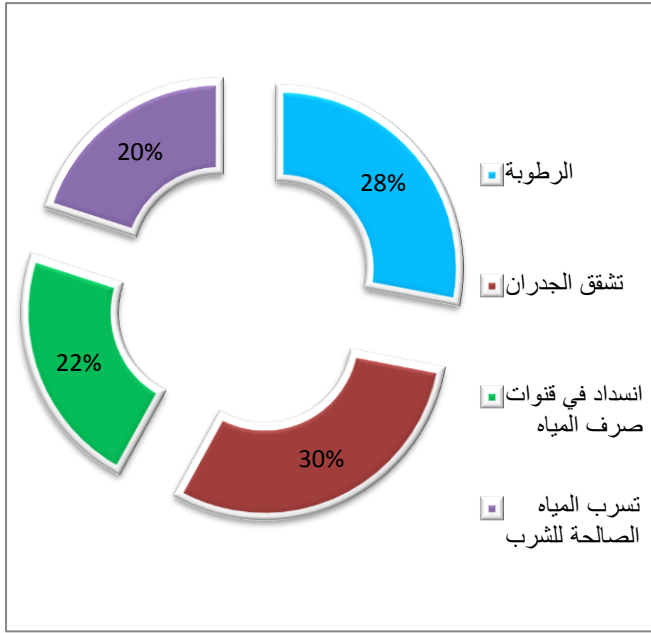
### السؤال الثامن :

الجدول رقم 37: المشاكل التي يعاني منها المسكن

النسبة %	عدد الأشخاص	المشاكل التي يعاني منها المسكن
28	28	الرطوبة
30	30	تشقق الجدران
22	22	انسداد في قنوات صرف المياه
20	20	تسرب المياه الصالحة للشرب
100	100	المجموع



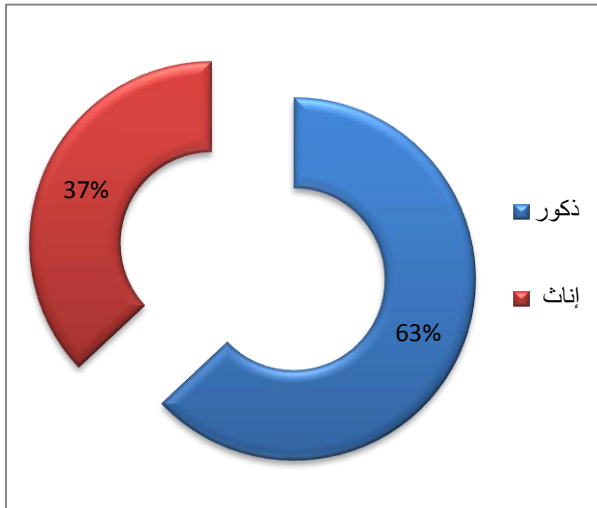
الشكل رقم 25: المشاكل التي يعاني منها المسكن



تبين البيانات الواردة في الجدول رقم (37) والمتعلق بالمشاكل التي يعاني منها المسكن فإن النتائج متقاربة لأن معظم هذه المشاكل موجودة في كل المساكن ، حيث كانت النسبة العالية لمشكل تشقق الجدران وذلك بنسبة 30% ، وهذا راجع نتيجة التغيرات التي يقوم بها السكان مثل هدم الجدران ، ثم تليه الرطوبة وذلك بنسبة 28 % ، ثم تليه انسداد في قنوات صرف المياه بنسبة 22% نتيجة لرمي الأوساخ فيها ، و في الأخير نجد تسرب مياه الصالحة للشرب بنسبة 20% نتيجة لقدمها .

### خصائص الأسرة :

الشكل رقم 26: نسبة كل نوع



الجدول رقم 38: خاص بالنوع

الفئات العمرية	عدد الأشخاص	النسبة %
ذكور	63	63
إناث	37	37
المجموع	100	100

تؤكد الشواهد الكمية الواردة في الجدول رقم (38) أن نسبة مشاركة الذكور و التي قدرت ب 63 % هي أعلى من نسبة مشاركة الإناث و التي قدرت ب 37 % وهذا راجع أساسا إلى طبيعة الأسرة الجزائرية و لأسباب تحفظية بحتة ، فعندما يكون الزوج في البيت يتم التفاعل معه بالدرجة الأولى و مباشرة ، وهذا ما يجعل عملية الاتصال بالمرأة جدا صعبة .

الجدول رقم 39: خاص بالسن

النسبة %	عدد الأشخاص	الفئات العمرية
04	04	من 0 - 4 سنة
11	11	من 4 - 15 سنة
70	70	من 15 - 59 سنة
15	15	أكبر من 60 سنة
100	100	المجموع

من خلال المعطيات الكمية الواردة في الجدول رقم (39) ، و الخاص بأفراد العينة حسب السن ، فإنه يبين لنا أن الفئات العمرية كان متمحور حول فئة معينة ، حيث يظهر هذا في المعطيات التالية :

إن فئة الأعمار من 15 - 59 سنة و التي قدرت ب 70 فرد أي بنسبة 70 % تعتبر أكبر نسبة سجلت ، ثم تليها فئة الأعمار الأكبر من 60 سنة و ذلك ب 15 فرد أي ما يعادل نسبة 15 % ، ثم تليه الفئات العمرية من 4 - 15 سنة و ذلك ب 11 فرد أي بنسبة 11 % و في الأخير تأتي فئة الأعمار من 0 - 4 سنة وذلك ب 4 أفراد أي بنسبة 4 % فقط .

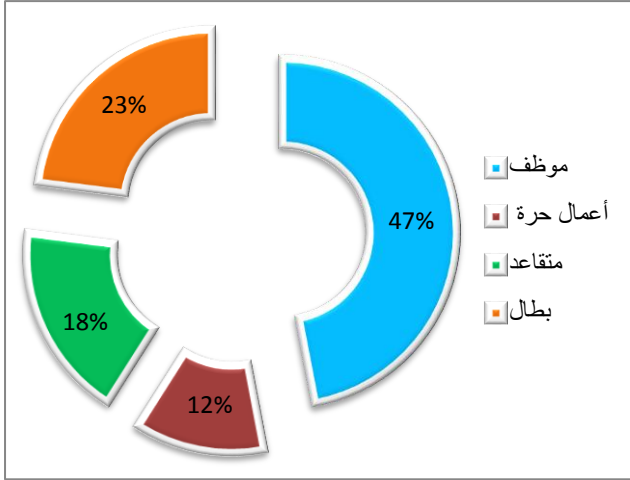
الجدول رقم 40: تصنيفات حسب المستوى التعليمي

النسبة %	عدد الأشخاص	المستوى التعليمي
05	05	غير متعلم
15	15	ابتدائي
40	40	متوسط
27	27	ثانوي
13	13	جامعي ( تعليم عالي )
100	100	المجموع

باستقراء البيانات الكمية الواردة في الجدول رقم (40) والمتعلقة بالمستوى التعليمي للسكان فقد تبين أن نسبة المستوى المتوسط و التي تقدر ب 40% تأتي في الدرجة الأولى ، ثم تليه المستوى الثانوي و التي تقدر ب 27% ، ثم تأتي بعد ذلك مستويات الابتدائي بنسبة 15% و الجامعي بنسبة تقدر ب 13% و أخيرا الأمي بنسبة 5% .

ومن خلال نتائج تحليل الاستمارة يتضح لنا جلينا ارتفاع نسبة المستوى المتوسط والتي تبرر المستوى الاجتماعي و التعليمي البسيط لأغلبية أفراد سكان الحي.

الشكل رقم 27: مهنة رب الاسرة



الجدول رقم 41: مهنة رب الاسرة

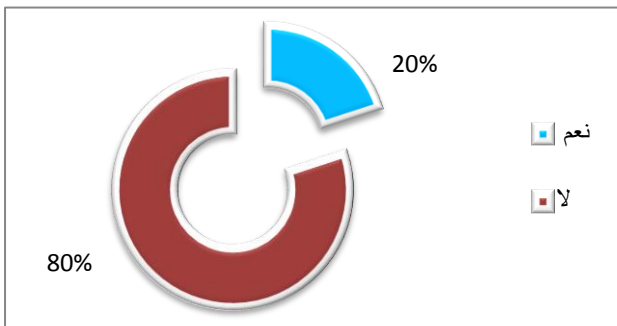
النسبة %	عدد الأشخاص	
47	47	موظف
12	12	أعمال حرة
18	18	متقاعد
23	23	بطال
100	100	المجموع

بتحليل نتائج الجدول رقم (41)، يتضح لنا أن نسبة الموظفين تقدر ب 47 % ، وهذا يبين ارتفاع نسبة العمالة في مجتمع البحث ويتبين هذا جليا بالتنوع والإختلاف الكبير في الوظائف والمهن الخاصة بالسكان ، إن الوضعية المهنية ، تعبر أساسا على المستوى المعيشي للأسرة والإستهلاك الأسري في أغلبية الأحيان ، ومنه فإن أفراد العينة في معظمهم ينتمون إلى شريحة اجتماعية تتمثل في الطبقة الوسطى دون أن ننسى الإختلاف الواضح في نوع الوظيفة والدخل المادي أيضا ، ثم تأتي بعد ذلك نسبة 23 % خاصة بفئة البطالين، هذه الفئة من المبحوثين التي تشتكي البطالة و قلة مناصب الشغل ، ثم تليه نسبة 18 % الخاصة بالمتقاعدين ، وفي الأخير نسبة 12 % الخاصة بالأعمال الحرة .

السؤال الأول :

محيط المسكن :

الشكل رقم 28: نسبة تنظيف العمارات



الجدول رقم 42: مدى تنظيف العمارة

النسبة %	عدد الأشخاص	تنظيف العمارة
20	20	نعم
80	80	لا
100	100	المجموع

توضح البيانات الواردة في الجدول رقم (42) والمتعلقة بمدى تنظيف العمارة ، فقد سجلت نسبة 80 % من السكان يرون أن لا يوجد هناك من يقوم بتنظيف العمارة ، فحسب رأيهم أن سبب انتشار الأوساخ



والنفايات في الشارع يعود بالدرجة الأولى إلى تقصير البلدية في عملها وغياب الرقابة من طرف الجهات المعنية ، وكذلك لعدم انتظام وكفاية الوسائل المستخدمة في جمع القمامة ، أما نسبة 20 % يرون أن البلدية تقوم بنظافة الحي ، وسبب انتشار القمامة يرجع بنسبة كبيرة لسكان الحي فهم يقومون برمي القمامة والأوساخ من النوافذ، كذلك يرمون بأكياس القمامة في الشارع دون احترام الأماكن المخصصة لذلك .

الجدول رقم43: خاص بوضعية المرافق والخدمات الموجودة في الحي

التجهيزات	منعدمة		ضعيفة		جيدة		المجموع
	العدد	النسبة%	العدد	النسبة%	العدد	النسبة%	
مدرسة	-	-	40	40	50	50	100
الرياضة و الترفيه	30	30	70	70	05	05	100
مساحات خضراء	80	80	20	20	-	-	100
المحلات التجارية	-	-	50	50	50	50	100
أماكن رمي القمامة	-	-	70	70	30	30	100
محطة الحافلات	-	-	40	40	60	60	100
مسجد	80	80	20	20	-	-	100

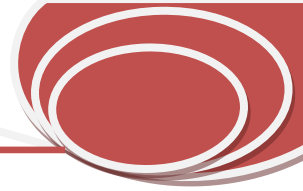
تفيد المعطيات الكمية الواردة في الجدول رقم(43) والمتعلقة بوضعية التجهيزات ما يلي :

\* قطاع التعليم فنسبة كبيرة من السكان وقدرت بـ 50 % ترى أنها جيدة وهذا لتوفر المدارس أما الفئة من السكان و التي ترى أنها ضعيفة قدرت بنسبة 40 % وهذا راجع عدم وجود متوسطات و الثانويات .

\*بالنسبة للمحلات التجارية فقد أقرت بنسبة قدرت بـ 50 % فهي ترى أن المحلات التجارية جيدة، فهي توفر لهم حاجياتهم الأساسية بالقرب من البيت ، في حين يرى 50 % أنها ضعيفة ، وهذا لعدم وجود تنوع في المنتوجات .

\*بالنسبة للرياضة و الترفيه ، فالأغلبية من أفراد العينة أكدت أنها ضعيفة وذلك بنسبة 70 % أما نسبة 30 % ترى أنها منعدمة وهذا لعدم وجود أماكن للترفيه و ساحات لعب مهياة .

\*بالنسبة للأماكن المقدسة مثل المسجد وحتى الكتاتيب ومدارس تعليم القرآن الكريم، فإن الحي بصفة خاصة يعاني نقص كبير في هذا المجال ، فنسبة 80% من السكان ترى أنها منعدمة وهذا لعدم وجود مدارس تعليم القرآن الكريم.... الخ ، أما نسبة 20 % يرون أنها ضعيفة .



\* أماكن رمي القمامة بالأغلبية من أفراد العينة أكدت أنها ضعيفة وذلك بنسبة 70 % أما نسبة 30 % ترى أنها جيدة .

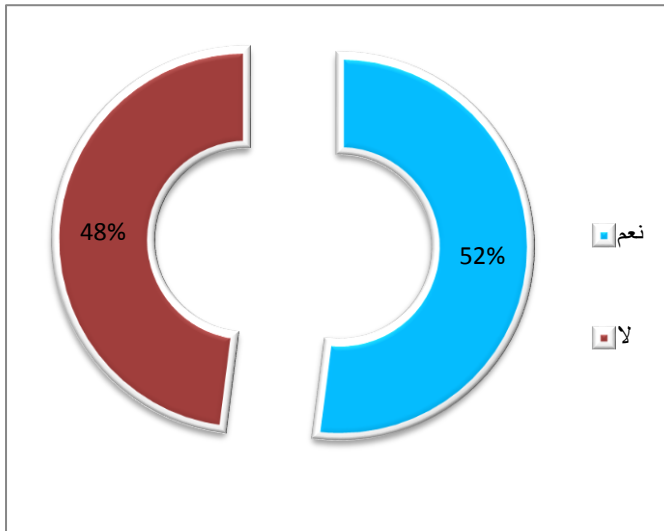
\* يعد توفر النقل من الضروريات اليومية التي تساعد الفرد في حياته اليومية، لذا فإن نسبة 60% من أفراد العينة تجد أن ظروف النقل والمواصلات جيدة ، وهذا بتوفر الحافلات ذات الإتجاهات العديدة وكذلك سيارات الأجرة ، أما نسبة 40 % يرون أنها ضعيفة .

\* إن للمساحات الخضراء في الأحياء عدة فوائد، جمالية منها وإيكولوجية ، صحية وترفيهية أيضا، لكن معظم أفراد العينة يرون أنها منعدمة وذلك بنسبة 80 % ، أما نسبة 20 % فتري أنها ضعيفة وهذا لوجود القليل من المساحات الخضراء .

### خصائص الحي :

#### السؤال الأول :

الشكل رقم 29: نسبة الارتياح بالحي



الجدول رقم 44: خاص بالارتياح بالحي

الارتياح بالحي	عدد الأشخاص	النسبة %
نعم	52	52
لا	48	48
المجموع	100	100

تشير البيانات الإحصائية الواردة في الجدول رقم (44) أن نسبة 52% من السكان أنهم يشعرون بالراحة في الحي لأنهم لا يريدون التنقل مرة أخرى إلى مكان آخر، لكنهم يأملون أن تتحسن الأوضاع مستقبلا وتكمل كل النقصان ، أما نسبة 48 % من السكان لا يشعرون بالراحة في الحي وهذا راجع لعدة أسباب .



### السؤال الثاني :

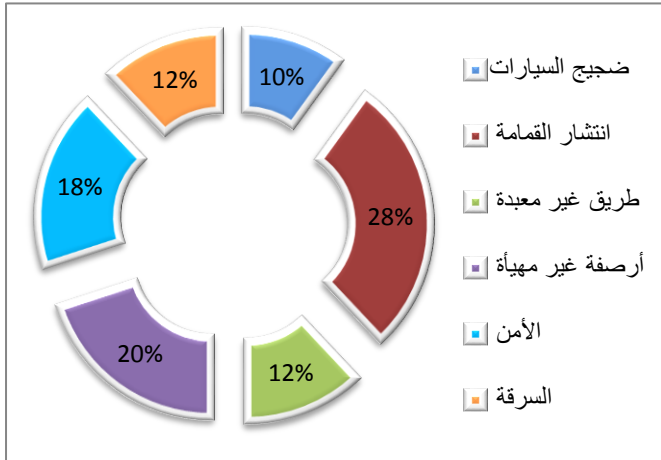
الجدول رقم 45: المشاكل الموجودة بالحي

النسبة %	عدد الأشخاص	
10	10	ضجيج السيارات
28	28	انتشار القمامة
12	12	طريق غير معبدة
20	20	أرصفة غير مهيأة
18	18	الأمن
12	12	السرقه
100	100	المجموع

توضح البيانات الواردة في الجدول رقم (45) و المتعلقة بالمشاكل الموجودة في الحي أن النتائج كانت متقاربة نظرا لوجود كل تلك المشاكل ، فقد تبين أن نسبة انتشار القمامة و التي تقدر ب 28% تأتي في الدرجة الأولى ، وهذا دليل على عدم نظافة الحي ثم تليها أرصفة غير مهيأة بنسبة 20% وهذا يعكس تدهور الأرصفة ثم تأتي بعد ذلك بنسبة 18 % مشكل الأمن ، وبعدها تأتي وبنسب متساوية

كل من السرقه و طريق غير معبدة بنسبة 12 % ، وفي الأخير وبنسبة 10 % مشكل ضجيج السيارات

الشكل رقم 30: نسب المشاكل الموجودة بالحي



### مشاكل أخرى أذكرها :

- سلامة العمارات مهترئة .
- عدم تهيئة المساحات الخضراء .
- تسرب المياه من بعض أسطح العمارات .
- نقص مرافق التسلية لسكان الحي .
- نقص المياه الصالحة للشرب .
- مشاكل في قنوات الصرف الصحي .



السؤال الثالث :

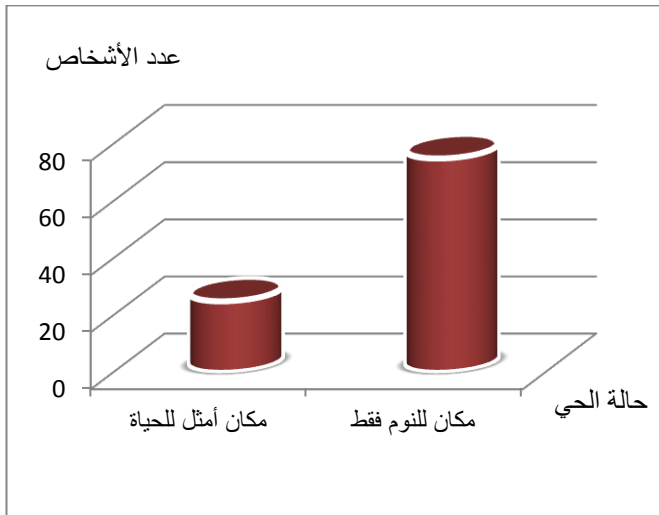
الجدول رقم 46: نية الاستقرار بالحي

السبب	النسبة %	عدد الأشخاص	نية الاستقرار في الحي
يأملون في تحسن الأوضاع وليس تغيير مكان الإقامة ، لأن الأغلبية غيروا مكان عملهم ، فهم يرون أن السكن قريب من مكان العمل .	75	75	دائمة
يريدون تغيير مكان سكنهم ، وخاصة إذا توفرت الإمكانيات، لأن هناك العديد من النقائص سواء في المسكن أو في المحيط وخاصة نقص التجهيزات الجماعية ونقص الأمن .	25	25	مؤقتة
	100	100	المجموع

السؤال الرابع :

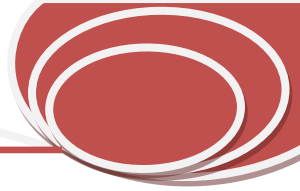
الشكل رقم 31: ماذا يمثل الحي

الجدول رقم 47: ماذا يمثل الحي



النسبة %	عدد الأشخاص	ماذا يمثل الحي
25	25	مكان أمثل للحياة
75	75	مكان للنوم فقط
100	100	المجموع

توضح البيانات الواردة في الجدول رقم (47) أن الحي يعتبر أو يمثل مكان للنوم فقط وذلك بنسبة كبيرة 75 % ، ومكان أمثل للحياة بنسبة 25 % .

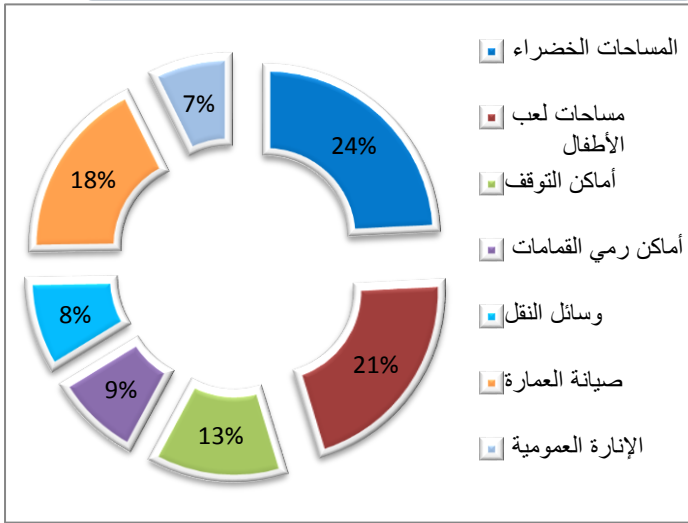


السؤال الخامس :

الجدول رقم 48: النقاىص الموجودة فى الحى

النقاىص	عدد الأشخاص	النسبة%
المساحات الخضراء	23	23
مساحات لعب الأطفال	20	20
أماكن رمى القمامة	12	12
أماكن التوقف	08	08
وسائل النقل	08	08
صيانة العمارة	17	17
الإنارة العمومية	07	07
المجموع	100	100

الشكل رقم 32: نسبة النقاىص الموجودة بالحى



من خلال النتائج المتحصل عليها من الجدول نلاحظ أن النتائج متقاربة و أكبر نسبة هي المساحات الخضراء بنسبة 23% وهذا يعكس عدم وجود مساحات خضراء مهيأة ، وتليه مساحات لعب الأطفال بنسبة 20% حيث نجد معظم الأطفال يلعبون في قفص السلام و الطرقات وهذا خطير عليهم وراجع إلى عدم وجود مساحات لعب مهيأة ، ثم تليه صيانة العمارات بنسبة 17% حيث

توجد عمارات في حالة رديئة و لم يتم صيانتها من طرف الهيئات المختصة ، و بعدها تليه و بنسبة 12% أماكن رمى القمامة حيث توجد وسائل مخصصة لرمى القمامة ولكن ضئيلة وقديمة نوعا ما ، وبعدها تليهم أماكن التوقف و وسائل النقل بنسبة 08% ، و أخيرا الإنارة العمومية بنسبة 07% .

نقاىص أخرى أذكرها :

- أرصفة مندهورة .

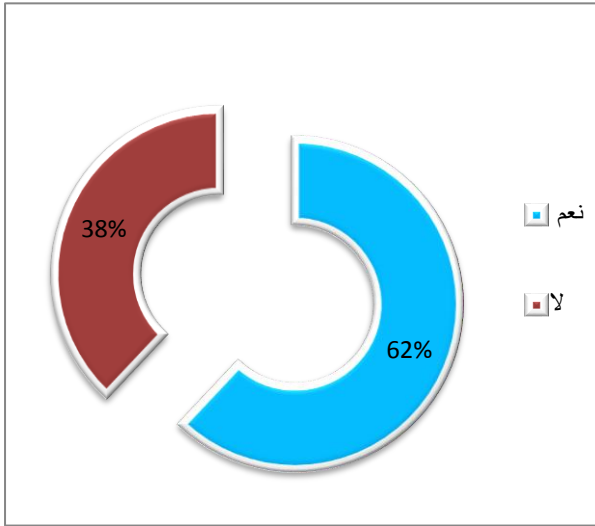
- اهتراء قفص السلام .

- تدهور حالة البنايات مع التغيرات الطارئة من طرف السكان على البنايات .
- تدهور شبكات الصرف الصحي الداخلية للعمارات و كذلك شبكة المياه الصالحة للشرب .
- انسداد البالوعات الخارجية الخاصة بصرف مياه الأمطار .

الجدول رقم 49: لدى حييكم لجنة تشرف عليه وتهتم بمشاكله

النسبة%	عدد الأشخاص	
62	62	نعم
38	38	لا
100	100	المجموع

الشكل رقم 33: لدى حييكم لجنة تشرف عليه



من خلال النتائج المستخلصة من الإستمارة أنه يوجد هناك لجنة تشرف على الحي و تهتم به ، حيث نسبة 62% من السكان يقولون أن هناك لجنة تشرف على مشاكل الحي وتهتم به ، في المقابل وبنسبة 32% من السكان لا يعلمون بوجود لجنة .

إذا كانت نعم أذكر أهم انجازاتها :

- قامت اللجنة بتنظيم العديد من حملات التنظيف .
- حملات توعية السكان .

## الاقتراحات والتوصيات :

### تمهيد :

كانت محصلة دراستنا السابقة لحي 1000 مسكن من جوانب عدة مكنتنا من الوصول الى تشخيص دقيق للمشاكل التي تعانيها , وفي محاولة منا لإعادة الامور الى نصابها ادرجنا جملة من الاقتراحات والتوصيات على مجال دراستنا تقوم على اسس التهيئة العمرانية , وتندرج ضمنيا وتتوافق الى حد بعيد مع رؤاها المستقبلية ولهذا كانت اقتراحاتنا كالاتي :

## 1- الاقتراحات

### 1-1 الاطار الغير مبني :

الفضاء العمراني الخارجي هو عبارة عن مكان للحياة والتجمع والالتقاء , يشكل تعبيراً للمجتمع بأكمله فهو بذلك من الاماكن المفضلة للحياة الاجتماعية , للتنزه , للترفيه, للتنقل , للراحة واللعب , ويضمن الانسجام البصري والوظيفي بين مختلف هياكل المدينة :

### 1-1-1 المساحات الخضراء:

نظرا لندرة المساحات الخضراء داخل حي 1000 مسكن بالرغم من انها عنصر اساسي في تنظيم وتهيئة المجال لما لها من تأثير على حياة الإنسان والبيئة معا فهي تساعد على تنقية الهواء , والتخفيف من حدة الصوت الناتج عن السير الميكانيكي لذا يستوجب التدخل على هذه المساحات داخل الحي والاعتناء بها وتهيئتها , كما نقترح نوعية الاشجار الملطفة للجو والتي تقاوم الحرارة ولا تتطلب السقي الدائم وذلك نظرا لندرة التساقط في المنطقة .

### 1-1-2 مواقف السيارات :

ان مجال الدراسة يتوفر على اماكن للتوقف , لكن تكاد تكون غير معروفة بسبب تدهورها ,مع تموضعها الخاطئ الذي يجعلها تشل حركة المرور بمجرد التوقف فيها , مع تموضعها في غير اماكنها مما يضطر سكان الحي للتوقف العشوائي امام العمارات وتحت مساكنهم مستغلين بذلك مساحات اللعب والمساحات الخضراء لذلك نقترح اعادة تهيئة لمواقف الحي ,ومن المستحسن ان تكون بالقرب من العمارات لأغراض

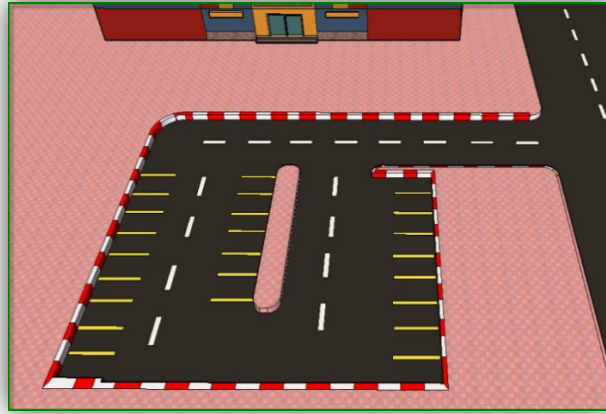
امنية وان امكن وضعها محاطة بالمساحة الخضراء وهذا لتحقيق نوع من التنظيم والترتيب في المجالات .

الصورة رقم 28: مواقف للسيارات غير مهيئة



اعداد الطلبة 2018

الصورة رقم 27: مواقف للسيارات مقترحة



اعداد الطلبة 2018

### 1\_1\_3 مساحات اللعب:

عموما تكاد غير متوفرة في الحي اذ يجب اخذ هذا العنصر بعين الاعتبار وخلق مجالات خاصة بهذه المساحات التي يجب ان تفصل عن مجال الحركة الميكانيكية ، كما نقترح ان توضع قرب العمارات وهذا لضمان الحماية والمراقبة المستمرة للأطفال .

### 1-1-4 الطرق والممرات:

نقرح اعادة تهيئة لبعض المقاطع المهترئة من الطرق واصلاحها وتزفيتتها من اجل تحقيق نوع من السيولة في الحركة .

### 1-1-5 الارصفة :

بعد الدراسة التحليلية والخرجة الميدانية للحي تبين لنا عدم الانسجام في الارصفة وذلك باختلاف مواد البناء المستعملة مع اهتراء بعض المقاطع من الارصفة نتيجة لعمليات الحفر لصيانة مختلف الشبكات ، لذلك نقترح بالنسبة للأرصفة توحيد مواد البناء بحيث يجب اختيار نوع واحد ، اما الخرسانة او البلاط مع التأكيد على تهيئة المقاطع التالفة .

الصورة رقم 30: أرصفة موجودة مختلفة المواد



النقاط الطلبة 2018

الصورة رقم 29: أرصفة مقترحة موحدة المواد



اعداد الطلبة 2018

### 6-1-1 الشبكات التقنية :

يجب صيانة مختلف الشبكات التقنية وبالأخص شبكة الصرف الصحي لان الحي يشهد وضعية متدهورة لهذه الشبكة نظرا لقدمها لذا يتوجب على الهيئات المعنية بالأمر التدخل لصيانتها للتحكم في زمام الامور وعدم تفاقم الوضع .

### 7-1-1 حاويات القمامة:

الصورة رقم 31 : حاويات قمامة مقترحة امام العمارات



اعداد الطلبة 2018

للحد من الانتشار الفادح والكبير للقمامة والاساخ داخل الحي يجب توفير حاويات للقمامة وتخصيص اماكن محددة لها وتوزيعها بشكل عقلاني داخل الحي وذلك دون تشويه المنظر العام للحي ، مع اقتراحنا لنوعية الحاويات الجيدة وسهلة التفريغ ولما لا تكون عدة حاويات مخصصة لكل انواع القمامة (البلاستيك، الزجاج،الكرتون، المواد العضوية ...) وذلك لتسهيل عملية الفرز وتكون من السكان مباشرة قبل وصولها الى مراكز اعادة التدوير او الردم التقني.

## 1-1-8 التجهيزات:

نقترح بالنسبة للتجهيزات تهيئة و استغلال المحلات التجارية المهمة والمدرجة بالطوابق الارضية للعمارات والتي لم تستغل والتي من المفروض انها تخدم الحي والاحياء المجاورة له وذلك بوضع تحفييزات من طرف الدولة لسكان الحي لاستغلالها ومنه القضاء على التجار المتحولين ( الاسواق غير الشرعية ) على محيط الحي .

الصورة رقم32: اعمدة انارة مقترحة

## 1\_1\_9 الانارة العمومية :



نقترح اعادة الشبكة العامة لأعمدة الانارة نظرا لتلفها مما يتسبب في الانقطاع المتكرر للإنارة ، كما نقترح نوعية جيدة للأعمدة تساهم في جمالية الحي .

اقتراح الطلبة 2018

## 1-2 الاطار المبني:

ان المجال السكني يجب ان يتوفر على شروط صحية نفسية وجسدية ، والا فلا يعتبر مجال سكني ، ويعتبر بذلك سكن رديء له انعكاسات اجتماعية و اقتصادية على مستوى الفرد والاسرة .

ومن خلال دراستنا للحي مجال دراستنا تبين لنا ان الحالة الفيزيائية لمساكنه تصنف في اغلبها مع المتوسطة ، ولكن رغم ذلك هناك تغييرات وتعديلات على مستوى المسكن من طرف السكان وهذا دليل يظهر لنا جليا مدي عدم تأقلمهم وتوافقهم مع التصميم القائم والتقسيمات الداخلية للمسكن ،وهذا راجع الى مبادئ واسس الاسرة الجزائرية التي تقوم على عاملين اساسيين هما حجم الاسرة غير المحدود وعامل الحرمة .

لذا نقترح سعي الدولة والسلطات بجهد من اجل ايجاد تصميم غير مستورد محلي بالدرجة الاولى يتوافق ومتطلبات الاسرة الجزائرية وذلك بأخذ جميع الاعتبارات الاجتماعية والثقافية الدينية والاقتصادية مع مراعاة الجانب المناخي .

وتماشيا مع ذلك جاءت اقتراحاتنا بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالاتي :

## 1-2-1 قفص السلالم :

يجب الصيانة الدورية لها مع اقتراح اعادة تهيئتها بنزع البلاط الحالي والذي في حالة كارثية نظرا لقدمه والذي قد يتسبب في سقوط الاشخاص مستعملي الادراج خاصة في غياب الانارة داخل قفص السلالم , واستبداله بنوعية جيدة تضمن الراحة للمستعمل .

## 2-2-1 انارة قفص السلالم :

يجب صيانة او اعادة تركيب شبكة الانارة داخل العمارات والخاصة بقفص السلالم وتوعية الساكنين بضرورة المحافظة عليها وذلك من اجل أمنهم وسلامتهم .

## 3-2-1 الواجهات :

التغيرات التي طرأت على المساكن والشرفات نتج عنها تلوث بصري انعكس على الوجه العام للعمارات مع قدم وتلف الوان طلاءها لذا جاءت اقتراحاتنا كالاتي :

- يجب على الهيئات المسيرة القيام بصيانة العمارات وترميم ما امكن منها ،كما يجب اعادة النظر في الوان الطلاء المستعملة وتوحيدها وتجديدها بشكل دوري .

- بالنسبة للواجهات نقترح شرفات ونوافذ جيدة بأحجام موحدة وصغيرة واشكال متباينة تلبى احتياجات السكان من حرمة وامن وكذلك نقترح تسييج موحد لها على مستوى جميع عمارات الحي .

الصورة رقم34: واجهة احدى العمارات الموجودة



التقاط الطلبة 2018

الصورة رقم33: واجهة عمارة مقترحة



اعداد الطلبة 2018

**2- التوصيات :**

ويعتبر هذا العنصر في الدراسة الهدف منه هو ضبط قواعد تنظيمية لمجمل الاقتراحات والتدخلات للتهيئة بغية الوصول الى تحقيق الاهداف المسطرة بصفة تتماشى ومحتوى مخططات التهيئة المقترحة .

**2- 1 الاطار المبني :****2-1-1 العمارات :**

- \* تتولى الهيئة المسيرة للحي الاشراف على كل الاشغال المتعلقة بصيانة وتأهيل العمارات .
- \* يجب ايضا على هذه الهيئة التدخل لمنع اي تغيير يؤدي الى تشويه العمارة وتفعيل دور شرطة العمران .
- \* في حالة اجراء اي تغيير يبلغ انذار للمستعمل او الساكن صاحب التغيير وتهديده بفسخ عقد الايجار .

**2-1-2 الواجهات :**

- العناصر المضافة للواجهات يجب ان تكون مصنوعة من مواد تحفظ للواجهات تجانسها كالألومينيوم .
- تعديل الواجهات يكون على وجه الالزام للسكان الذين اجروا تعديلات على مساكنهم .
- استعمال الهوائيات المقعرة يجب ان لا يظهر على واجهة العمارة بحيث توضع داخل الشرفة أو على سطح العمارة مع توفير الشروط الامنية اللازمة لذلك .
- على السكان المساهمة في عملية التعديلات.

**2-1-3 قفص السلام :**

- تستعمل في صيانة قفص السلام مواد مقاومة للتلف كتعويض ابواب العلب التقنية بأبواب حديدية .
- استبدال انارة السلام بالإنارة الخاصة التي يتكف بها المستعملين .
- يتم توفير صناديق البريد على مستوي ابواب المساكن .
- سكان العمارة هم المسؤولون عن نظافة قفص السلام .

**2-1-4 المحلات التجارية والمرافق:**

- اللافئات و اللوحات الاشهارية المستعملة من طرف اصحاب المكاتب والمحلات التجارية يجب ان تكون خاضعة لمقاييس الجمالية وموحدة .

- استحداث النشاط التجاري وتدعيم شباب الحي وتشجيعهم على استغلال المحلات التجارية المغلقة في الطوابق الارضية للعمارات مع الزام التجار الفوضويين بالدخول للسوق المغطى والذي لم يتم استغلاله لحد الان .

## 2-2-2 الاطار الغير مبني :

### 2-2-2-1 المساحات الخضراء:

يجب ان تخضع المساحات الخضراء لدراسة خاصة من حيث التموضع ،نوع النباتات ، فالأماكن المعرضة لأشعة الشمس تفرس فيها النباتات دائمة الاخضرار والعكس بالنسبة للاماكن المظللة .

- يجب ان تتلاءم النباتات مع طبيعة المناخ والترية .

- تفرس الاشجار تحت اشراف البلدية بالتعاون مع السكان في اطار الحملات التطوعية كي تتحقق المشاركة الفعلية للسكان .

- تشجير المساحات الفاصلة بين العمارات للتقليل من مداخل ومخارج الحي الاضافية.

- يجب ان تخضع المساحات الخضراء المنجزة والموجودة للتسيير والصيانة الدائمة من طرف الهيئة المسيرة وتوعية السكان بضرورة المحافظة عليها .

### 2-2-2-2 مساحات اللعب :

- تخطيط هذه المساحات في المساحات الداخلية للعمارات بحيث تكون على مرئ من كل المساكن التي تخدمها ويتم تجهيز هذه المساحات بأجهزة اللعب .

- تأثيث هذه المساحات بأثاث يضمن سلامة الاطفال.

### 2-2-2-3 مواقف السيارات :

- مواقف السيارات المنجزة يجب ان تكون قريبة من مداخل العمارات

- اعادة تهيئة المواقف المهملة .

- تفعيل دورها عن طريق تخصيصها كمواقف محروسة ، تعطى اولوية حق الانتفاع بها لشباب الحي .

### 2-2-2-4 النفايات :

- يجب ان تكون اماكن رمي القمامة قريبة من المستعملين

- تحديد اماكن ثابتة لرمي القمامة مع تحديد وقت جمعها .

### 2-2-2-5 التأثيث الحضري :

- يجب توفير في المساحات الخضراء وعلى اطراف الممرات مقاعد وطاولات للاستراحة والترفيه ، وا انشاء ساحات عمومية مجهزة تخدم سكان الحي وحتى الاحياء المجاورة .

- توفير الانارة العمومية داخل هذه الساحات لتسهيل الحركة والتنزه ليلا في هذه الساحات .

## خلاصة الباب

- من خلال الدراسة التحليلية لحي 1000 مسكن وبعد الزيارة الميدانية ، وكذا الاستمارة الإستبائية الموجهة للسكان توصلنا إلى ما يلي :
- توفر المدينة على منطقتين سكنيتين حضريتين ،الأولى تمثل القطاع الثالث بينما تمثل الثانية القطاع الرابع
  - موقع الحي وسط مدينة المسيلة بمحاذاة الطريق الوطني رقم 45 و قربه من كل التجهيزات خاصة التعليمية .
  - تتميز في الحي أربعة أنواع من الواجهات للعمارات.
  - حي 1000 مسكن يعاني من تدهور كبير سواء داخل العمارة باهتراء قفص السلالم أو خارجها بانتشار الأوساخ و القمامة .
  - معظم العمارات في الحالة المتوسطة ، نظرا إلى قدم إنجاز الحي وتدهور حالة البنايات مع التغيرات الطارئة من طرف السكان علي البنايات .
  - توجد وظيفتين للعمارات في الحي، الأولى عمارة للسكن فقط و الثانية عمارة للسكن + محلات تجارية.
  - يتوفر الحي على شبكة الطرق تسهل الوصول إليه، وهي فيزيائيا في حالة جيدة ماعدا بعض المقاطع.
  - تدهور شبكات الصرف الصحي الداخلية للعمارات و كذلك شبكة المياه الصالحة للشرب و انسداد البالوعات الخارجية الخاصة بصرف مياه الأمطار.

## الخاتمة عامة:

لاشك أنه للوقوف على ظاهرة عمرانية معينة فإنه يتحتم دراستها ، فهمها و تحليل معطياتها بغية الوصول إلى اقتراح حلول مناسبة ، تضمن تلبية حاجيات السكان لأي مدينة ، و من خلال تناولنا لموضوعنا " سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة " دراسة حالة حي 1000 مسكن و من خلال أبوابه نلمس مرورنا بكل هذه المراحل و التي بدورها جعلتنا نقف على عدة حقائق منها :

- جاء إنشاء هذه المناطق السكنية بهدف توفير المأوى وأكبر عدد من المساكن ، لكن بمرور الوقت برزت انعكاسات السيطرة على أزمة السكن فقط دون مراعاة احتياجات السكان الأخرى .

- لم يعد الإنسان يبحث عن المأوى فقط و إنما أصبح يتطلع إلى حياة أفضل كالترفيه و البحث عن الخدمات الراقية .

- ضرورة العودة لتصحيح حالات التدهور بحيث تبقى هذه الأحياء السكنية واقع موجود بالمدينة مع ضرورة وضع تصور مسبق عند تصميم مثل هذه الأحياء السكنية مستقبلا.

- الأحياء السكنية التي تعاني حالة التدهور على غرار حي 1000 مسكن، بحيث يمكن تحسين نوعية إطارها الحياتي وذلك بتطبيق الفعلي للمشاريع التحسين الحضري و المتابعة الجادة لعمليات التسيير و الصيانة.

- عملية التحسين لمثل هذه الأحياء تتطلب الاهتمام أكثر بالمجال الخارجي على اعتبار أن المجال الداخلي ( المسكن ) يحقق مستوى من شروط حياة السكان مقارنة بوضعية الفضاءات الخارجية .

- سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة فكرة سديدة يتطلب نجاحها الجدية و الدراسة المسبقة لحالات السكن الجماعي لتفادي نفس المشاكل .

- أحياء السكن الجماعي بالرغم من العيوب التي تطرحها تساهم بشكل كبير في تنمية طاقة استيعاب المدينة و التخفيف من حدة أزمة السكن .

- صعوبة الحصول على المخططات الأصلية لهذه المناطق الحضرية السكنية الجديدة، بسبب قدم هذه الدراسات، فهذه كانت محاولتنا فإذا وفقنا فذاك هدفنا و إن لم يكن فقد حاولنا.



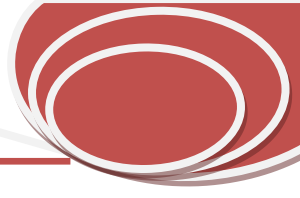
# قائمة المصادر والمراجع

## 1 \_ المذكرات و الأطروحات :

- بركات زين العابدين ، جعيج جمال ، مدينة المسيلة التنظيم المجالي وأفاق التوسع لسنة 2020 ، مشروع مقدم لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 1999 .
- جغار عابدة ، إستراتيجية السكن التطوري نماذج عن تفاعلات اجتماعية و مجالية لولاية قسنطينة ، رسالة ماجستير في التهيئة الحضرية ، 2002 .
- معلم مليكة ، غنام راوية ، تحسين إطار الحياة داخل الأحياء السكنية الجماعية لمدينة باتنة ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2007 .
- كابرين فارس ، نصرأوي وليد ، مدينة سطيف ، الأشكال الحضرية الجديدة للسكن الجماعي استجابة لأزمة سكنية أم لأزمة حضرية ، مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية تخصص تهيئة حضرية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2008 .
- حاجي خامسة ، ميلود لبنى ، السياسات السكنية للسكن الجماعي ، دراسة تحليلية و نقدية لسياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة حالة مدينة خنشلة ، مشروع مقدم لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2008 .

## 2 \_ المديریات :

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- الديوان الوطني للإحصاء المسيلة
- ديوان الترقية و التسيير العقاري
- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية
- مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة



### 3 \_ مواقع الإنترنت :

- مجمع عمران نت .

- موقع الجريدة الرسمية [www.joradp.dz](http://www.joradp.dz)

العلماء



جامعة محمد بوضياف - المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

### إستمارة الاستبيان

قسم : تسيير المدينة

جامعة : محمد بوضياف - المسيلة

استمارة بحث ميدانية حول

الموضوع : سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة بين النجاح و الإخفاق مدينة المسيلة

حي : 1000 مسكن

**ملاحظة :** هذه الاستمارة تدخل في إطار دراسة جامعية وانجاز مذكرة التخرج فإننا نطلب من فضيلتكم مساعدتنا لإتمام هذه الدراسة الميدانية و هذا من خلال الحرص على ملأ الاستمارة بكل صراحة و موضوعية و الإجابة على الأسئلة بدقة و وضع علامة ( X ) في المكان المناسب :

تحت إشراف الأستاذ :

بركات زين العابدين

من إعداد الطالبين:

صدوقي عبد النور

صولي كريم



خصائص المسكن :

01 : تاريخ الاستفاد من المسكن :..... مكان الإقامة السابق : مدينة المسيلة

الريف  مدن حضرية أخرى :

02 : هل أنت راضي على هذا المسكن : نعم  لا  إذا كان الجواب لا لماذا : ضيق

المسكن  المخطط الداخلي غير مناسب  أخرى : .....

03 : عدد غرف المسكن : F1  F2  F3  F4

04 : نوع الملكية : خاصة ( مالك )  مستأجر

أخرى : .....

05 : حالة المسكن : جيدة  متوسطة  رديئة

06 : هل أدخلت تغييرات على المسكن : لا  نعم  إذا كان الجواب نعم ، ما نوع

التغييرات : تعديل في المطبخ  إضافة غرفة  غلق شرفة

أخرى : .....

07 : هل استفدتم من تسوية وضعية مسكنكم : التملك  تغيير عقد الإيجار باسمكم ( في حالة

شراء مفتاح )

08 : هل قمت بتدعيم باب مسكنك بباب حديدي : لا  نعم

ما السبب : .....

.....

09 : ماهي المشاكل التي يعاني منها المسكن : الرطوبة  تشقق الجدران



## الملاحق

تسرب المياه الصالحة للشرب

انسداد في قنوات صرف المياه

### خصائص الأسرة :

01 : الجنس :  ذكر  أنثى

02 : صنفهم حسب الفئات العمرية :

الفئات العمرية	4-0 سنة	14-5 سنة	15-59 سنة	أكبر من 60 سنة
عدد الأفراد				

03 : التصنيفات حسب المستوى التعليمي :

المستوى التعليمية	غير متعلم	ابتدائي	متوسط	ثانوي	تعليم عالي
العدد					

04 : مهنة الأب : .....

### محيط المسكن :

01 : هل يتم تنظيف العمارة :  نعم  لا

02 : ما هي وضعية المرافق و الخدمات التالية في الحي :

مدرسة :  منعدمة  ضعيفة  جيدة

لماذا : .....

الرياضة و الترفيه :  منعدمة  ضعيفة  جيدة

لماذا : .....

مساحات خضراء :  منعدمة  ضعيفة  جيدة

لماذا : .....

المحلات التجارية :  منعدمة  ضعيفة  جيدة



## الملاحق

لماذا : .....

أماكن رمي القمامة :  منعدمة  ضعيفة  جيدة

لماذا : .....

محطة الحافلات :  منعدمة  ضعيفة  جيدة

لماذا : .....

الدين :  منعدمة  ضعيفة  جيدة

لماذا : .....

### خصائص الحي :

01 : هل أنت مرتاح بحيك :  نعم  لا

02 : ماهي المشاكل الموجودة في الحي :  ضجيج السيارات  انتشار القمامة

طرق غير معبدة  أرصفة غير مهياة  الأمن  السرقة

مشاكل أخرى أذكرها : .....

03 : هل لك نية الاستقرار في الحي :  دائمة  لماذا : .....

مؤقتة  لماذا : .....

04 : ماذا يمثل لك الحي :  مكان أمثل للحياة  مكان للنوم فقط

05 : ما هي النقائص التي يعاني منها حيكم :

نقص في :  المساحات الخضراء  مساحات لعب الأطفال  أماكن رمي القمامة



## الملاحق

أماكن التوقف  وسائل النقل  صيانة العمارة  الإنارة العمومية

..... نقائص أخرى أذكرها :

06 : هل لدى هيكم لجنة تشرف عليه و تهتم بمشاكله :  نعم  لا

..... إذا كانت نعم أذكر أهم انجازاتها :

.....

نشكركم على حسن التعاون

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ