



جامعة محمد بوضياف بالمسييلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم: الهندسة الحضرية
شعبة: تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: هندسة حضرية

مذكرة مشروع تخرج مكملة لنيل شهادة ليسانس أكاديمي

العنوان

إعادة التأهيل الحضري لحي سكني جماعي
(دراسة حالة حي 570 مسكن بالمسييلة).

الأستاذ المشرف :
- عمروش تومية.
المشرف المساعد:
- سلماني عماد الدين.

إعداد الطلبة :
- بورندوس رقية.
- بن لخضر عبد العزيز.
- غفصي شهيرة
- غانم راجح.
- عقون حاج عمر.

السنة الجامعية: 2018/2017

إهداء

"رب اشرح لي صدري ويسر لي أمري وأحلل العقدة من لساني يفقه قلبي"
الحمد لله مولانا الذي أفرغ على صبرا وثبت قدمي لأتم هذا الإنجاز

المتواضع الذي أهديه إلى:

- العزيز الغالي أبي الصادق

- إلى العزيزة الغالية أمي فهيمة

إلى روح قلبي وصال الصغيرة ادعوا الله يحفظها

إلى أختي الغالية: كوثر

- إلى كل إخوتي وأخواتي وأحبتني. سهام، حنان، عبدوا، بلال، وفاء بن
قادم، كاتية بن شعلال، امال رمضان، عائلة بوخاتم، كمالات انسى عائلة طابي
خاصة اكرام وزميلتنا رحمها الله أسماء بلمعطي .

- إلى كل الأساتذة الكرام وأساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية.

- إلى كل الأساتذة والأستاذ المشرفة" تومية عمروش الاستاد محمد عماد
سلماني والاستاد كما لانسي الاستاذ دراف العابدي .

إلى كل زملائي بالمعهد وخاصة من ذكرهم قلبي ولم يذكرهم قلبي، ولهم مني
أجمل التحيات.



إهداء

"رب اشرح لي صدري ويسر لي أمري وأحلل العقدة من لساني يفقهه
قولي "

الحمد لله مولانا الذي أفرغ علي صبرا وثبت قدمي لأنتم هذا
الإنجاز المتواضع الذي أهديه إلى:

- العزيز الغالي أبي رحمه الله

- إلى العزيزة الغالية أمي

إلى زوجتي الغالية وأبنائي: جهينة، أيوب، جهان، يحيى

- إلى كل إخوتي وأخواتي وأحبتي. وروح أخي الراحل وجرحي الذي
لم يندمل يحيى بوعيشة ربه الله

- إلى كل الأساتذة الكرام أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية.

- إلى كل من يعرف بن لخطر عبد العزيز بدون أن أنسى الأستاذ
المشرف " تومية عمروش "

إلى كل اخوتي وأخواتي: فيصل، فتحي، الحسن، المعتز، لطيفة،
فايزة، مسعود، رقية

إلى كل زملائي بالمعهد ومن لن ذكرهم قلبي ولم يذكرهم قلبي، ولهم
مني أجمل التحيات.

بن لخطر عبد العزيز

اهداء

"رب اشرح لي صدري ويسر لي أمري وأحلل العقدة من لساني
يفقه قولي "

الحمد لله مولانا الذي أفرغ علي صبرا وثبت قدمي لأتم هذا
الإنجاز المتواضع الذي أهديه إلى:

- العزيز الغالي أبي

- إلى العزيزة الغالية أمي

- إلى كل إخوتي وأخواتي وأحبتي.

- إلى كل الأساتذة الكرام أساتذة معهد تسيير التقنيات
الحضرية.

- إلى كل من يعرف غفصي شهيرة بدون أن أنسى الأستاذ
المشرف " تومية عمروش "

إلى كل من ساعدنا في هذه المذكرة عبد الحق، المسعود طابي
والى كل اخوتي وأخواتي:

إلى كل زملائي بالمعهد ومن شاركني بإنجاز المذكرة وزميلتي
رقية ومن يقرأ هذه المذكرة وهذه الكلمات وعذرا لمن ذكرهم
قلبي ولم يذكرهم قلبي، ولهم مني أجمل التحيات.

غفصي شهيرة.

إهداء

"رب اشرح لي صدري ويسر لي أمري وأحلل العقدة من لساني يفقه قولي"
الحمد لله مولانا الذي أفرغ علي صبرا وثبت قدمي لأتم هذا الإنجاز
المتواضع الذي أهديه إلى:

- العزيز الغالي أبي

- إلى العزيزة الغالية أُمي

- إلى كل إخوتي وأخواتي وأحبتي.

- إلى كل الأساتذة الكرام وأساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية.

- إلى كل الأساتذة والأستاذ المشرفة" تومية عمروش الاستاد محمد عماد
سلماني

إلى كل زملائي بالمعهد وخاصة من ذكرهم قلبي ولم يذكرهم قلمي، ولهم مني
أجمل التحيات.

غانم رابح

إهداء

"رب اشرح لي صدري ويسر لي أمري وأحلل العقدة من لساني يفقه قولي"
الحمد لله مولانا الذي أفرغ علي صبرا وثبت قدمي لأتم هذا الإنجاز
المتواضع الذي أهديه إلى:

- العزيز الغالي أبي

- إلى العزيزة الغالية أُمي

- إلى كل إخوتي وأخواتي وأحبتي.

- إلى كل الأساتذة الكرام وأساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية.

- إلى كل الأساتذة والأستاذ المشرفة" تومية عمروش الاستاد محمد عماد
سلماني

إلى كل زملائي بالمعهد وخاصة من ذكرهم قلبي ولم يذكرهم قلمي، ولهم مني
أجمل التحيات.

عقون حاج عمار

الشكرات والعرفان

نتقدم بقلوب 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

وتطبيقا لقوله صلى الله عليه وسلم: " من لم يشكر الناس لم
يشكر الله ومن أسدى إليكم معروفا فكأنه لم تستطيعوا

فاه حواره

وتوجه بجزيل الشكر الى كل الأساتذة وخاصة الاستاذة .
الفاضلة عمروش تومية وكذا الاستاذ سلمان محمد عماد

والي الزميلين:

طالب مسعود

عبد الحق بن سلام

رقية، راجح، عبد العزيز، عمار شهيرة



الفقار السوا



المحتويات

الصفحة	الموضوع	
I.....	الاهداء	
V.....	التشكرات	
VI.....	المحتويات	
VII.....	قائمة الجداول	
XIII.....	الملاحق	
الصفحة	العنوان	الفصل التمهيدي
05.....	1-الإشكالية	
06.....	2-أهداف الدراسة	
06.....	2-1-الهدف الرئيسي	
06.....	3-أسباب اختيار الموضوع	
06.....	4-المنهجية المتبعة ووسائل البحث	
06.....	4-1-المنهج:	
07.....	4-2-مراحل اعداد البحث	
07.....	4-2-1-مرحلة البحث النظري	
07.....	4-2-2-مرحلة البحث الميداني	

المحتويات

07.....	4-3-معوقات البحث
08.....	5-وسائل البحث المستعملة
08.....	5-1-المراجع العلمية
08.....	5-2-المخططات العمرانية والمعمارية
08.....	5-3-الملاحظة
08.....	5-4-الاستبيان
09.....	الهيكل العام للمدكرة
09.....	6-1-المحتوى

الصفحة	العنوان	الفصل الأول
12.....	تمهيد	
13.....	1-التدخلات العمرانية	
13.....	أ-أهم التدخلات العمرانية	
13.....	1-الترميم الحضري Restauration Urbaine	
13.....	2-إعادة الهيكلة Restructuration	
13.....	3-التهيئة العمرانية Urbanisation	
13.....	4-إعادة الاعتبار Reconsidérations	
14.....	5-التجديد الحضري Renouvellement Urbaine	

المحتويات

- 14..... Réorganisation Urbaine 6-عادة التنظيم الحضري
- 14..... Le Raffinement Urbaine 7-التهديب الحضري
- 14..... Réhabilitation Urbaine 8-إعادة التأهيل الحضري
- 14..... Intensification Urbaine 9-التكثيف الحضري
- 15..... ب-المتطلبات الخاصة بعملية التدخل
- 15..... II-إعادة التأهيل الحضري
- 15..... 1-تعريف إعادة التأهيل الحضري
- 16..... 2-أهم مراحل إعادة تأهيل الحضري للأحياء السكنية
- 16..... 1-2-التشخيص الحضري
- 16..... 2-2-التحقيق العقاري
- 17..... 2-3-وثائق التعمير
- 17..... 2-4-المشاريع
- 18..... 2-5- عملية الموافقة والمشاركة
- 19..... 3-دوافع وأهداف إعادة التأهيل الحضري
- 20..... 4-المتدخلون في عملية التأهيل الحضري
- 20..... 1-4-صاحب المشروع MOA
- 20..... 2-4-مكتب الدراسات BET
- 20..... 3-4-المقابلة PET
- 20..... 4-4-هيئة المراقبة CTC

المحتويات

- 5- عوائق إعادة التأهيل الحضري.....21
- III- نماذج عن عملية إعادة التأهيل الحضري للأحياء السكنية الاجتماعية.....22
- 1- إعادة التأهيل الحضري لحي 500 مسكن بمدينة عنابة.....22
- 1-1- تقديم الحي.....22
- 1-2- مصدر التمويل.....22
- 1-3- السلبيات.....24
- 2-4- عمليات التدخل.....25
- 2- إعادة التأهيل الحضري لحي ديسين DECINES بمدينة ليون الفرنسية.....25
- 2-1- تقديم الحي.....25
- 2-2- السلبيات.....26
- 2-3- عملية التدخل.....26
- 2-4- المقارنة بين التجريبتين.....27
- III- مفاهيم حول الحي السكن الجماعي.....28
- 1- مفهوم السكن.....28
- 2- مفهوم الحي.....29
- 3- السكن الجماعي.....30
- 4- السكن الاجتماعي الإيجاري.....30
- خاتمة الفصل.....31

المحتويات

العنوان	الفصل الثاني	الصفحة
تمهيد.....		33
1-تقديم مدينة المسيلة.....		33
1-1-الموقع الفلكي		33
1-2-الموقع الجغرافي.....		33
1-3-الموقع الإداري.....		33
2-الدراسة العمرانية.....		33
1-2-لمحة تاريخية عن مدينة المسيلة.....		33
2-2-مراحل النمو العمراني لمدينة المسيلة.....		36.33
3-الدراسة الطبيعية.....		38
1-3-مميزات مناخ المدينة.....		38
2-3-الحرارة.....		38
3-3-التساقط.....		38
3-4-الرياح.....		38
4-الدراسة السوسيو اقتصادية.....		41
1-4-الدراسة الاقتصادية:		41
1-1-4-الفلاحة:		41
2-1-4-الصناعة:		41
3-1-4-التجارة الخدمات:		41
2-4-الدراسة السكنية والسكانية.....		43

المحتويات

43.....	4-2-1-دراسة السكانية.....
43.....	أ-التطور السكاني.....
43.....	ب-الكثافة السكانية.....
44.....	أ-أنماط السكن.....
46.....	4-3-التجهيزات.....
46.....	4-3-1-التجهيزات الإدارية.....
46.....	4-3-2-التجهيزات المدرسية.....
46.....	4-3-3-التجهيزات الصحية.....
46.....	4-3-4-التجهيزات الرياضية والترفيهية.....
48.....	4-4-المساحات الخضراء.....
50.....	II-الدراسة التحليلية لحي 570 مسكن.....
50.....	تمهيد.....
50.....	1-التحليل الحضري لحي 570 مسكن.....
50.....	1-1-الموقع الجغرافي لحي 570 مسكن.....
50.....	II-الدراسة التحليلية لحي 570 مسكن.....
50.....	تمهيد.....
50.....	1-التحليل الحضري لحي 570 مسكن.....
52.....	5-1-2-العناصر المكونة للحي 570 مسكن.....
52.....	5-1-3-العناصر المهيكلية لمحيط حي 570 مسكن.....
54.....	5-2-2-معدل شغل المسكن TOL.....

المحتويات

54.....5-2-3-العوائق

54.....5-2-2-معدل شغل المسكن TOL

56.....5-3-دراسة الإطار المبني

58.....أ-دراسة الواجهات

60.....5-3-2-علو ونمط السكنات

63.....5-3-2-التجهيزات

64.....5-4-الإطار الغير مبني

64.....5-4-1-المساحات الخضراء وساحات لعب الاطفال

66.....5-4-2-الشبكات المختلفة

66.....أ-شبكة الطرقات

66.....ب-الطرق ومواقف السيارات والأرصفة

66.....5-4-2-الشبكات المختلفة

66.....أ-شبكة الطرقات

6-تحليل استمارة الاستبيان

71.....6-1-المحور الأول: الخصائص الاجتماعية

74.....6-2-المحور الثاني: الإطار المبني

76.....6-3-المحور الثالث: الإطار الغير المبني

78.....خلاصة تحليل الاستمارة

80.....خلاصة الفصل

المحتويات

العنوان	المشروع التنفيذي	الصفحة
تمهيد		82
1- مميزات أرضية المشروع		82
2- البرمجة العمرانية		84 85
3- نقاط التدخل بحي 570 مسكن		87
4- رسيمات التدخل		92
5- دفتر الشروط		98
أ- الإطار المبني		98
1- العمارات والواجهات		98
2- التجهيزات		98
ب- الإطار الغير مبني		99
1- الساحات العامة		99
2- المساحات الخضراء		99
3- ساحات اللعب		99
4- الشبكات المختلفة		99
5- المواقف والأرصفة		100
6- الانارة العمومية		100
7- النفايات		100

فهرس الجداول		
الرقم	العنوان	الصفحة
01	جدول مقارنة بين نماذج لإعادة التأهيل الحضري.	28
02	جدول انواع التجارة لبلدية المسيلة.	42
03	جدول تسجيل السجلات التجارية لبلدية المسيلة	42
04	جدول مراحل التطور السكاني.	43
05	جدول نوع المساكن وعددها في مدينة المسيلة.	44
06	جدول المساحات الخضراء المنجزة لفترات مختلفة بمدينة المسيلة.	48
07	جدول توزيع مساحة الحي المبنية.	56
08	جدول حالة الواجهات بحي 570 مسكن.	59
09	جدول نمطية المباني بحي 570 مسكن.	62
10	جدول أنواع التجهيزات	63
11	جدول توزيع المساحات الخضراء ومساحات لعب الاطفال.	64
12	جدول توزيع المساحات بين الطرق ومواقف السيارات والارصفة	66

المحتويات

71	جدول تحليل الاستثمار البيانية معلومات عامة.	13
74	جدول تغييرات السكان على المسكن	14
75	جدول التجهيزات المفضلة للسكان	15
76	جدول نسبة استغلال المساحات الخضراء	16
77	جدول وفرة النقل الحضري للسكان	17
77	جدول وسائل التنقل الى خارج الحي	18
78	جدول اقتراحات السكان	19
82	جدول هيكلية حي 570 مسكن	20
84	جدول البرمجة العمرانية لحي 570 مسكن	21

فهرس الاشكال ورسيمات

الصفحة	العنوان	الرقم
10	شكل مخطط هيكلية المذكرة	01
29	شكل مخطط أنواع السكن في الجزائر.	02
39	شكل المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة ما بين 1982-2008	03
39	شكل المعدلات الشهرية لتساقط فترة ما بين 1982-2008	04
72	شكل الخصائص الاجتماعية بحي 570 مسكن	05
70	رسيمة نقاط القوة بالحي ونقاط الضعف واهداف الدراسة.	01
92	التدخل على المساحات الشاغرة	02

المحتويات

93	توسعة المسجد	03
94	اقتراح مكتبة	04
95	تغيير وظيفة السوق المغطاة	05
96	تهيئة الفراغات العمرانية داخل المجاورات السكنية	06

فهرس المخططات

الرقم	العنوان	الصفحة
01	مخطط احياء السهل الغربي بمدينة عنابة	23
02	مخطط حي 500 مسكن المعروف بحي الأبطال	23
03	مخطط التهيئة مقترح لحي دسين بليون	27
04	مخطط مراحل النمو العمراني لمدينة المسيلة	37
05	مخطط يمثل اتجاه الرياح في المدينة	40
06	مخطط أنماط السكن بمدينة المسيلة	45
07	مخطط أهم التجهيزات المتواجدة بمدينة المسيلة	47
08	مخطط أماكن تموضع المساحات الخضراء بمدينة المسيلة.	49
09	مخطط موقع حي 570 مسكن بالنسبة لمدينة المسيلة	51
10	مخطط المحيط المجاور لحي 570 مسكن	53
11	مخطط ارتفاعات حي 570 مسكن	55
12	مخطط الاطار المبني بحي 570 مسكن	57

المحتويات

61	مخطط أنماط السكنات بحي 570 مسكن .	13
63	مخطط تموضع التجهيزات بحي 570 مسكن.	14
65	مخطط المساحات الخضراء ومساحات اللعب بحي 570 مسكن	15
67	مخطط شبكات الطرق بالحي	16
83	مخطط الوضعية الحالية لحي 570 مسكن.	17
97	مخطط التهيئة المقترح لحي 570 مسكن	18
34	خريطة موقع ولاية المسيلة	01

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
24	حالة حي 500 مسكن بالسهل الغربي بمدينة عنابة.	01
60	الواجهات الأمامية للعمارة	02
60	الواجهات الخلفية للعمارة	03
69	الرمي العشوائي لنفايات بالحي	04
87	المساحات المجاورة للإقامة الجامعية قبل عملية التدخل	05
87	بعد عملية التدخل	06
88	المسجد قبل عملية التدخل	07
88	بعد عملية التدخل	08
88	المساحة المجاورة للمسجد قبل عملية التدخل	09

المحتويات

88	بعد عملية التدخل	10
89	السوق المغطات قبل عملية التدخل	11
89	بعد عملية التدخل	12
89	الواجهات قبل عملية التدخل	13
89	بعد عملية التدخل	14
90	الفراغات العمرانية داخل المجاورات السكنية قبل عملية التدخل	17
90	بعد عملية التدخل	18

فهرس الملاحق

الصفحة	العنوان	الرقم
XVI	إستمارة الاستبيان	01
XIX	الجريدة الرسمية قانون 29/ 90	02

الاصحاح



مقدمة:

تعتبر المدينة مكان تعايش تتفاعل فيه العلاقات الاجتماعية، الاقتصادية والترفيهية، حيث أصبحت اليوم موضوع أبحاث متنوعة من بينها تلك الدراسات التي تعالج إشكالية التفاعل بين الإنسان ومحيطه والذي يعبر عن تركيبة بين فضاءات مبنية تظهر الشكل والمظهر وتطبيقات لمجالات غير مبنية تعرف بالفضاءات الحضرية والعمومية.

تشهد المدن الجزائرية بمختلف أشكالها العديد من الاختلالات والمشاكل العمرانية لعل أبرزها يبدو جليا في اختلال بيئتها الوظيفية وكذلك تدهور الوظيفة السكنية وتعرضها إلى فوضى عمرانية نتيجة الزيادة السكانية، واتساع حركة البناء والتعمير بمعدلات هائلة وغياب تطبيق القوانين العمرانية على مستواها.

وعلى غرار باقي المدن الجزائرية فإن مدينة المسيلة تعاني التوسع العمراني الكبير كان في بدايته غير مضبوط حيث تم استغلال مجال عقاري كبير الذي اثر على النشاط الحضري للمدينة وظهور السكن الجماعي لمعالجة النقص الذي شهدته في العقار والاهتمام بالجانب السكني وإهمال الفضاء الخارجي.

وهذا ما جعل وجهها حديثا لظهور بعض التدخلات العمرانية منها إعادة التأهيل الحضري لترقية وتحسين البيئة الحضرية لهذه الأحياء السكنية وإعطاء حيوية للحى من أجل إدماجه داخل مجاله الحضري في أحسن صورة حيث تمتد تأثيراته الإيجابية على المحيط المجاور.

ويعتبر حي 570 مسكن من الأحياء السكنية الحديثة النشأة ويعاني ايضا من مشكلة تدهور الفضاءات العمومية ونقص في الخدمات والتجهيزات والوظائف الأخرى ومن أجل تشخيص وتحليل كل

المقدمة

مكونات الحي من أجل معرفة السلبيات والإيجابيات للخروج بمشروع تدخل من شأنه أن يساهم في حل

بعضها حاولنا التطرق وبشكل تفصيلي في هذه المذكرة إلى مقدمة عامة وثلاثة فصول كالتالي:

الفصل التمهيدي: حيث قمنا بتحديد الإشكالية ويليها أهداف الدراسة وكذا أسباب اختيار الموضوع،

والخطوات المتبعة، وفي الأخير التقنيات المتبعة وهيكل المذكرة.

الفصل الأول: بعنوان إعادة التأهيل الحضري تطرقنا خلال هذا الفصل الى تعريف التدخلات العمرانية

ونضرة شاملة عن اعادة التأهيل الحضري وتقديم بعض النماذج عن موضوع دراستنا وإجراء مقارنة وجيزة

وفي الاخير تقديم بعض التعريف الخاصة بالحي السكني الجماعي التي تخدم موضوع دراستنا.

الفصل الثاني: قمنا بدراسة تحليلية لمدينة لمسيلة ومنطقة الدراسة المتمثلة في حي 570 مسكن باستعمال

جميع طرق البحث اللازمة، الملاحظة، الصور، المخططات، الاستبيان عن طريق الاستمارة او المقابلة.

المشروع التنفيذي: تم فيه برمجة بعض الاقتراحات وتوضيح نقاط التدخل وتقديم رسيمات التدخل وأخيرا

إنشاء مخطط التهيئة المقترح مع وضع دفتر شروط.

الفصل التمهيدي:

الإشكالية.

أهداف الدراسة.

أسباب اختيار الموضوع.

المنهجية المتبعة.

وسائل البحث.

1-الإشكالية:

يعتبر السكن في الجزائر من الأولويات الكبرى في السياسات الاقتصادية والاجتماعية للدول ويمثل قضية استراتيجية وبعدها هاما من أبعاد التنمية المجتمعية الشاملة، فهو يتجاوز بكثير الأبعاد الإدارية والتقنية، ويقع في صميم استراتيجية التقدم الاجتماعي.

كما يمثل المسألة المطروحة اليوم بحددة ضمن قضايا التنمية في دول العالم الثالث بشكل عام وفي الجزائر بشكل خاص، والمشاكل المتعلقة بها تنمو بالتوازي مع تزايد وتيرة النمو الديموغرافي ومدينة المسيلة من بين المدن التي تعاني أزمة السكن الناتجة عن التوسع العشوائي لسكن الفردي وللحد من ذلك ظهرت التدخلات العمرانية المطبقة في الفضاء الاجتماعي الفيزيائي التي تهدف إلى تنظيمه وسيره الحسن وكذا تنميته كإعادة الاعتبار والتجديد وإعادة الهيكلة والتأهيل وإعادة التأهيل الحضري، وذلك قصد إعداد المجال الحضري وتهيئته حتى يصبح قادرا على تلبية حاجيات السكان وخاليا من كل مظاهر الاختلال والضعف من جهة ومن جهة أخرى مواكبا للتحويلات والتحديات ومندمجا بشكل إيجابي في إطار سياسة المدينة.

ولذا أصبح من الضروري بالنسبة لجميع التجمعات السكنية وخاصة الحضرية منها العمل على توظيف مختلف مشاريع إعادة التأهيل الحضري لتحسين جودتها ودعم جاذبيتها بغية تحسين الواقع العمراني بها من أجل توفير إطار حياة جيد للسكان.

يعتبر حي 570 مسكن من الأحياء حديثة النشأة ورغم حادثته يعاني من عدة مشاكل، كل هذا أدى إلى فقدان الحي مضمونه وشكله العمراني والمعماري

ومن خلال معاينتنا للحي تكمن إشكالية البحث في السؤال التالي: كيف يمكن إعادة تأهيل حي 570

مسكن و جعله منطقة جاذبة ؟

2- أهداف الدراسة:

1-2- الهدف الرئيسي:

إعادة تأهيل حي 570 مسكن من أجل جعله منطقة جاذبة من خلال إضفاء الوظيفة الترفيهية بالحي.

2-2- الأهداف الجزئية:

✓ استغلال المساحات الشاغرة والمساحات الخاصة بالارتقاقات في خلق مجال ترفيهي.

✓ تحسين المظهر الخارجي وإعطائه لمسة جمالية.

3- أسباب اختيار الموضوع:

يمكننا حصر أسباب إختيار إعادة التأهيل الحضري لحي 570 مسكن في النقاط التالية:

- لأهمية القسوى للموضوع بالنسبة للسكان، ومحاولة معرفة المشاكل الموجودة في الأحياء السكنية الاجتماعية.

- إبراز أهمية هذا النوع من التدخلات في إحياء ديناميكية الحي السكني الجماعي.

4- المنهجية المتبعة ووسائل البحث:

1-4- المنهج:

المنهج هو الطريقة التي يختارها الباحث لدراسة موضوع ما، من أجل الوصول إلى نتائج عامة أو كشف

حقيقة مجهولة أو البرهنة على صحة حقيقة معلومة.

الفصل التمهيدي

بعد قيامنا بتحديد المشكل المراد دراسته تبين لنا أن المنهج الذي يتماشى مع طبيعة موضوع دراستنا هو المنهج الوصفي الذي يسمح للباحث بالوصف والتحليل المنظم الدقيق للظاهرة مستخدماً التحليل، والمقارنة والتصنيف والتقويم، من أجل الوصول إلى تعميمات يزيد بها الرصيد المعرفي حول الظاهرة، التي هي موضوع الدراسة (ظاهرة التدهور)، ومن جهة يهدف إلى تشخيص الظاهرة كما هي قائمة في الواقع وكشف جوانبها وتحديد العلاقات بين عناصرها وبينها وبين العناصر الأخرى من جهة أخرى.

4-2- مراحل اعداد البحث:

4-2-1- مرحلة البحث النظري:

وهي المرحلة التي قمنا فيها بجمع المعلومات المتعلقة بموضوع دراستنا سواء أكانت مراجع أم مصادر أم مذكرات وحتى مخططات وإحصاءات وتقارير وأيضاً بعض الأمثلة والتجارب العالمية التي تساهم في توضيح هذا الجانب.

4-2-2- مرحلة البحث الميداني:

وهي المرحلة التي يتم فيها التعامل المباشر مع الميدان عن طريق الزيارات المختلفة التي قمنا بها، وخاصة منطقة دراستنا بمدينة المسيلة حي 570 مسكن، وتحديد عن طريق النقاط الصور والاجابة عن الاستبيان وزيارة مختلف المصالح المختصة والمديريات والهيئات المعنية.

4-2-3- مرحلة الكتابة والتحرير:

في هذه المرحلة وبعد أن استوفينا جميع المعلومات اللازمة وملئ استمارة الاستبيان والمخططات والجداول، قمنا بترتيبها، تعديلها، تلخيصها، وتنظيمها.

4-3- معوقات البحث:

-قلة المراجع والدراسات حول الموضوع الدراسة.

-قدم الإحصاءات المتحصل عليها.

-امتناع بعض الإداريين والمسؤولين عن تزويدنا بالمعلومات والمخططات اللازمة.

5-مصادر و أدوات البحث المستعملة:

ان طبيعة البحث والعمل تفرض التقنيات التي نستعملها لجمع المعلومات لذلك قمنا بالاعتماد على:

5-1-المراجع العلمية:

والتي تمثلت في الكتب والمقالات القديمة والجديدة ذات الصلة بالموضوع والمتوفرة بشتى اللغات منها الإنجليزية والعربية والفرنسية وبعض المذكرات الصور الفوتوغرافية لتوضيح الفكرة.

5-2-المخططات العمرانية والمعمارية:

حيث قمنا بجمع مخططات الـ PDAU و POS لمدينة المسيلة وكذلك المخططات المعمارية للسكنات من OPGI ومكتب الدراسات مع المخططات العمرانية لمنطقة الدراسة وتحيينها.

5-3-الملاحظة:

اعتمدنا على تقنية الملاحظة لأنها تمتاز بالتفحص المباشر للظاهرة والتعرف على معلومات جديدة لم تظهر في المخططات والوثائق الإدارية وكذلك التعرف على طريقة استغلال الفضاءات.

5-4-الاستبيان:

تعتبر من أهم الوسائل البحثية لمعرفة النقص ورأي السكان ومدى رضاهم على البيئة العمرانية لذلك قمنا بسؤال عينة من السكان وملاً استمارة الاستبيان.

الفصل التمهيدي

-عينة الدراسة: تم الاعتماد على نسبة 5% أي 171 استمارة من 3420 ساكن والذي يعتبر هو عينة البحث التي قمنا باختيارها عشوائيا.

6-الهيكل العام للمذكرة:

6-1-المحتوى: يحتوي مضمون البحث "إعادة التأهيل الحضري لحي 570 مسكن" على ثلاثة فصول المقدمة العامة والفصل التمهيدي المتكون من الإشكالية، أسباب وأهداف اختيار الموضوع، المنهجية المتبعة ووسائل البحث وهيكل المذكرة أما الفصل الأول "إعادة التأهيل الحضري" نجده يحتوي على مجموعة من العمليات العمرانية ومتطلباتها ثم تعريف عملية إعادة التأهيل الحضري، مراحلها، أهدافها ودوافعها، متدخلون، معيقاتها و نماذج عنها ويأتي بعدها مفاهيم حول الحي السكني الجماعي ثم خلاصة الفصل و في الفصل الثاني "تقديم مدية المسيلة" بدأنا بتعريف لمدينة المسيلة، الدراسة التاريخية، الدراسة الطبيعية ودراسة السوسيو اقتصادية ودراسة تحليلية لحي 570 مسكن " تقديم منطقة الدراسة، الدراسة السوسيو اقتصادية لحي 570 مسكن وصف للاطار المبني و الغير مبني واستمارة الاستبيان و بعدها خلاصة التحليل واخيرا "المشروع التنفيذي" فهو مكون من ميزات ارضية حي 570 مسكن، هدف المشروع، البرمجة العمرانية للفضاءات، نقاط التدخل، رسيمات التدخل، دفتر الشروط، ثم مخطط التهيئة المقترح و ما يحوي من تدخلات واخيرا الخاتمة و المراجع و الملاحق.

شكل 01: مخطط هيكلية المذكرة



الفصل الأول:

إعادة التأهيل الحضري

مقدمة

التدخلات العمرانية.

إعادة التأهيل الحضري.

نماذج إعادة التأهيل الحضري.

بعض المفاهيم العامة لحي سكني الجماعي

الخلاصة

تمهيد:

تشهد المدن الجزائرية نموا ديمغرافيا سريعا مما أدى إلى زيادة الطلب على السكن هذا الأخير دفع المعنيين لتغطية النقص الواضح في ميدان السكن من الناحية الكمية إلى توفير مساكن بأعداد هائلة وإنشاء أحياء سكنية كثيرة تقتقر لشروط الحياة الملائمة، بالإضافة إلى إهمال الجانب الجمالي والشروط العمرانية، كما تنعدم فيها بعض الخدمات والتجهيزات الضرورية كالعيادات والمدارس والمعاهد العلمية والمراكز التجارية ومختلف المرافق العامة وخدمات النقل... إلخ، فغياب بعض عناصر التشكيل العمراني كالتجهيزات والساحات والمساحات الخضراء إنعكس سلبا على الأحياء السكنية مما جعلها مجرد مراقد تقتقد إلى شروط الحياة الحضرية العصرية.

ومن أجل تحسين البيئة الحضرية لهاته الأحياء السكنية والتي تقتقد إلى شروط التخطيط السليم ولا تمثل نسيجا حضريا عصريا وهذا نتيجة لغياب الدراسات العلمية المتخصصة في إنشاء مدن حضرية متكاملة وعصرية، نلجأ في الكثير من الحالات إلى الإعتماد على مجموعة من التدخلات العمرانية التي تساهم فعليا في معالجة الاختلالات والنقائص الموجودة في كثير من الأحياء السكنية.

وقصد الوقوف على أهمية هذه التدخلات العمرانية وبالأخص إعادة التأهيل الحضري نتطرق من خلال دراستنا في هذا الفصل إلى تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات التي تمكننا من إعطاء نظرة شاملة عن موضوع الدراسة المتمثل في إعادة التأهيل الحضري، وتعزيز ذلك من خلال أمثلة محلية وأخرى خارجية مع إبراز الفرق بينها.

1- التدخلات العمرانية:

أ- أهم التدخلات العمرانية:¹

1- الترميم الحضري (Restauration Urbaine): عملية مرتبطة بالماضي الموروث، وتسمح

باستصلاح مبنى أو مجموعة من المباني ذات القيمة المعمارية أو التاريخية لاستغلالها في أهداف سكنية أو سياحية أو ترفيهية، وهذا ما يرفع من القيمة العقارية لعدد كبير من المباني والمنشآت التاريخية.

2- إعادة الهيكلة (Restructuration): هو تدخل يتم في عين المكان لفائدة الأحياء ناقصة

التجهيز عبر مدهم بالمرافق والخدمات الأساسية كالبنية التحتية وقنوات الصرف الصحي والتزويد بالماء الصالح للشرب والكهرباء من خصائص هذه العملية التهديم الجزئي لبعض الحصص وتغيير وظيفتها الأولى، وبالتالي فان هذه العملية تؤدي إلى تغيير الخصائص الأصلية للمجال الحضري.

3- التهيئة العمرانية (Urbanisation): مجموعة العمليات التخطيطية التي يقوم بها المهنيون

لتحويل المجالات الجغرافية والعمل على تنظيمها وتكيفها بشكل لائق، بعبارة أخرى هي مجموع عمليات الإعداد المنجزة من طرف السلطات العمومية أو بإيعاز منها من أجل توسيع المدن وتنظيم مجالها الجغرافي عمرانيا واقتصاديا واجتماعيا من أجل تحقيق الاحتياجات السكانية.

4- إعادة الاعتبار (Reconsidérations): هو مجموعة الإجراءات لإعادة تأهيل التراث

المعماري والحضري والذي فقد أهميته منذ فترة طويلة أو هو سياسة هدفها التثمين ورد الاعتبار لمجالات حضرية هشة ومتدهورة أو متعثرة في تهيئتها ومشاريعها التنموية وهي بذلك مجموع التدخلات التي تهدف إلى تغيير الوضع القائم بالمدينة أو جزء منها إل وضع أحسن مع الحفاظ على الطابع الأثري والتاريخي لمجال التدخل.

1- Brahim ben Youssef، Analyse Urbain-Eléments de méthodologie-opu.Alger-1999، p14-15

الفصل الأول: إعادة التأهيل الحضري

5-التجديد الحضري (Renouvellement Urbain): ويعني العمل على تجديد المباني المتهترئة تحت تأثير التغير الاجتماعي والتكنولوجي المتسارع وتقتضي عملية التجديد هدم المباني وإعادة بنائها من جديد ب مواد عصرية فتصبح ذات جودة عالية تستجيب للوظائف السكنية من جهة وللمتطلبات الاقتصادية الحضرية والاجتماعية والبيئية العصرية من جهة أخرى.

6-إعادة التنظيم الحضري (Réorganisation Urbaine)¹:

هو مجموعة من العمليات والترتيبات المختلفة الموجهة لمجال عمراني معين على المدى المتوسط وهذا من أجل تحسين وتوزيع استعمال المجال العمراني الحالي وذلك بتهديم بعض البنايات وتهيئة بعض الأراضي وتصحيح البنية التحتية.

7-التهديب الحضري (Le Raffinement Urbaine): وهي عملية تتمثل في إحداث بعض

الإصلاحات على بعض البنايات، كإصلاح السلالم، طلاء الواجهات، إصلاح تشققات الجدران والسقوف... الخ بهدف توفير الراحة وإعطاء نوع من الرفاهية للسكان.

8-إعادة التأهيل الحضري (Réhabilitation Urbaine): وهي تلك العملية المنظمة والمستمرة

والتي تهدف إلى جعل الحي متناسق من جميع النواحي الاجتماعية والاقتصادية والثقافية.

9-التكثيف الحضري (Intensification Urbaine): تعتبر عملية التكثيف استهلاك للمجال

الحضري وهذا من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني وهي تتمثل في رفع قدرة المدينة وذلك بزيادة عدد الطوابق وكذا زيادة الإطار المبني للوصول إلى مدينة ذات كثافة معقولة.

¹ - Maouia ;Saidouni: Eléments d'introduction à L'urbanisme· casbah Etions· Alger2000,p129

ب- المتطلبات الخاصة بعملية التدخل:¹

ان هذه التدخلات تعتبر عملية معقدة لأنها تقوم بتغيير حياة السكان ويكمن هذا التعقيد في التقنيات المتدخل عليها ومراحل تسير العملية اخدين بعين الاعتبار احتياجات السكان ولذاً لك فان العملية لها متطلبات أساسية نذكر منها:

- توفير الغلاف المالي لهذه العملية.
- معرفة خصائص الحي او القطاع المتدخل عليه.
- تحديد الأهداف بدقة وترتيبها حسب الأولوية.
- استمرارية عملية التدخل.
- مشاركة السكان في عملية التدخل باقتراحاتهم

II- إعادة التأهيل الحضري :

1- تعريف إعادة التأهيل الحضري:²

هي وسيلة عمرانية نقصد بها إعطاء الحي نفس جديد ومدى تأثيره بالمحيط الخارجي يتمثل هذا النفس في توفير بعض الأجهزة الإدارية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية الهدف منها تنشيط الحركة الحضرية.

كما يمكن تعريفه على أنه: " تدخل إرادي واستراتيجية تنموية شاملة تشمل عمليات تطوير مكثف لأنماط معينة هدفها الحفاظ على البيئة الفيزيائية للمباني وغالبا ما يركز على منطقة محددة أو قطاع واضح ذو معالم مميزة وتحكمه توجيهات وقوانين ومحددات ترتبط بطبيعة المنطقة المراد إعادة تأهيلها.³

¹ -أ-بركاني فطيمة الزهراء، التشريع العمراني، محاضرة رقم 2 تسير التقنيات الحضرية جامعة ام البواقي سنة 2016.

² -جعيجع الهاشمي، تسير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع حالة مدينة المسيلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدينة، تحت إشراف عميش علاوة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2012، ص 63.

³ - أ محمد حزوي، أ ألفة حاج على، المدينة المغربية بين دواعي التأهيل الحضري ومتطلبات التسويق الترابي، كتاب الدفاتر الجغرافية عدد 2005/2. ص 117

2- أهم مراحل إعادة تأهيل الحضري للأحياء السكنية: ¹

لقد مرت بعدة مراحل والمتمثلة في:

2-1- التشخيص الحضري:

يعد التشخيص أحد اسس مشاريع التأهيل الحضري بصفة عامة والتنمية الحضرية بصفة خاصة نظرا لما يستند عليه من معطيات دقيقة تم واقع حال المجال المدروس وهو أداة تساعد الفاعلين في تحديد الأولويات واتخاذ القرارات الصائبة وناجعة تكمن في استجلاء المؤهلات ورصد الاختلالات وتسطير التحديات التنموية الآتية والمستقبلية عبر إبراز نقاط القوة والضعف وعبره يمكن تحديد:

- الواقع الاجتماعي والاقتصادي للتراب الحضري

- المؤهلات والطاقات وكذا الفرص المتاحة.

- الاختلالات والمخاطر.

- الحاجيات الآتية والتدخلات الاستعجالية.

- صياغة تصورات أولية قابلة للتنفيذ في إطار استراتيجية مستقبلية.

2-2- التحقيق العقاري:

يعد التحقيق العقاري من الآليات التي استحدثت للقضاء على مشكل أزمة السندات العقارية الذي كان عائقا أمام الكثير من المواطنين من جهة وأصحاب الاستثمار من جهة أخرى من أجل مواكبة التطورات الحاصلة في المجال الاقتصادي والاجتماعي والسياسي.

كما يعرف التحقيق العقاري على أنه: "الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق وتوضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به في مواجهة الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة .

فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات وتتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار ويعد بذلك ضروري لسير مختلف التدخلات العمرانية وعلى غرارها عملية إعادة التأهيل الحضري حيث يساهم في تسهيل العملية ونجاحها.

¹ - أ محمد حزوي، مرجع سابق، ص127

2-3- وثائق التعمير: ¹

تكتسي هذه الوثائق أهمية كبيرة في المجال العمراني في مختلف أنواع الدراسات العلمية والتطبيقية حيث لا يستغني عنها المختصين والعاملين في المجال العمراني الحضري وذلك لما توفر من معلومات دقيقة عن المجال المراد دراسته أو تطبيق مختلف العمليات عليه كالتجديد الحضري أو التوسعة أو التأهيل الحضري وأهم هذه الوثائق:

2-4- المشاريع:

المشروع هو نشاط تستخدم فيه موارد معينة وتتفق فيه الأموال للحصول على منافع خلال فترة متفق عليها وفي المجال العمراني هناك أنواع من المشاريع نذكر منه على سبيل المثال:

- المشاريع الصغرى من أمثلة ذلك:

- بنا السكن الفردي فيلا أو جناح أو دار .

- مشاريع بناء العمارات الواقعة داخل تجزئة سلمت أشغالها.

- بنا أو تهيئة محل ذي طابع تجاري أو صناعي.

- تغييرات تتعلق بمباني قائمة أو مساحات لعب أو حدائق صغيرة.

- المشاريع الكبرى ومن أمثلة ذلك:

- المشاريع المزمع إنجازها من طرف الإدارات أو الجماعات المحلية أو المؤسسات والمقولات العمومية أو لحسابها.

- مشاريع بناء المؤسسات الخاصة ذات الاستعمال العمومي.

- التجهيزات التجارية كالمحلات التجارية الكبرى والمراكز التجارية.

- جميع مشاريع بناء المؤسسات ذات الطابع الصناعي بمختلف أصنافها.

- جميع المشاريع المتعلقة ببناء العمارات التي يتعدى علوها 13,50م

(طابق سفلي +3 طوابق عليا) سواء معدة للسكن أو لنشاط آخر .

¹ - أ محمد حزوي، أ ألفة حاج علي، مرجع سابق، ص128

الفصل الأول: إعادة التأهيل الحضري

- جميع مشاريع البناء والمجموعات السكنية التي كانت أو لم تكن موضوع تجزئة والتي يفوق البرنامج الإجمالي لتحقيقها أنيا أو في أجل محدد 20 مسكنا.

2-5 - عملية الموافقة والمشاركة:1

تعد هذه المرحلة آخر مراحل إعادة التأهيل الحضري فبعد التشخيص الذي سمح لنا بتوفير المعلومات الدقيقة واللازمة حول مجال الدراسة واستقاء آليات التحقيق العقاري وتوفير وثائق التعمير من مخططات تقنية ووثائق إدارية وبعد تحديد المشاريع والأشغال اللازمة للقيام بعملية إعادة التأهيل تأتي مرحلة المشاركة والموافقة للمباشرة في الأعمال على أرض الواقع وذلك لتنفيذ وتفعيل مقتضيات مختلف تصاميم إعادة التأهيل الحضري وبالتشاور بين مختلف الأطراف كالمصالح الإدارية والتقنية ووكالات التعمير والجهات الممولة لهذه المشاريع وتتم هذه المرحلة بعدة إجراءات وخطوات بين مختلف الشركاء كل حسب مجال اختصاصه وتوثق هذه الخطوات في دفاتر الشروط والصفقات بدقة كما تخضع للمراقبة من طرف سلطات مختصة, وتحقق المشاركة الأهداف التالية:

- ✓ تطوير فعالية المشروع.
- ✓ زيادة وتكثيف حجم الاستفادة.
- ✓ تمكين دور جميع الأطراف.
- ✓ المشاركة في تكلفة المشروع.
- ✓ زيادة دعم المجتمع للمشروع.
- ✓ تعبئة الجمهور لتنفيذ المشروع.

1 - أ محمد حزوي، أ ألفة حاج علي، مرجع سابق، ص129

3-دوافع وأهداف إعادة التأهيل الحضري:1

- إن مشروع التأهيل الحضري يهدف بالأساس إلى محاولة الارتقاء بالأحياء المتدهورة من خلال تحقيق الأهداف التالية:
- تحسين اطار الحياة في الأحياء.
 - إيجاد أحسن استعمال للفضاءات الموجودة قبل البحث عن التوسع.
 - الحاجة لاستغلال الأرض بشكل أمثل وإعادة توقيع استعمالات الأرض والفعاليات الحضرية نتيجة التغيرات في وظيفة مركز المدينة إيجاد التوازن بين مختلف مجالات المدينة عن طريق التركيز على المجالات الحضرية التي يعاني نسجها من التدهور.
 - الرغبة في مجارة العمارة المعاصرة، وتوسيع وتحديث أنظمة خدمات البنية التحتية ومرافق الخدمات العامة والفعاليات الاجتماعية.
 - الحاجة إلى التحكم في منظومة الحركة حالياً ومستقبلاً والحاجة إلى مواقف السيارات وعزل حركة منظومة المركبات عن حركة المشاة.
 - استعادة الأراضي الغير مبنية ضمن المجال العمراني لاستغلالها.
 - تحسّن مستوى الرصيد السكني وتحسين ظروفه البيئية السكنية.
 - ايجاد التوازن بين مختلف مجالات المدينة عن طريق التركيز على المجالات الحضرية التي يعلني نسجها من التدهور.

1 - CIAT/document de tvai, Réhabilitation de quartiers : guide du professionnel ; mai2013pdf P15

4- المتدخلون في عملية التأهيل الحضري:¹

هناك عدة أطراف فاعلة في مختلف مراحل المشروع

4-1- صاحب المشروع MOA:

هو مالك الارضية المقرر انجاز المشروع عليها كما يحدد البرنامج ومدة انجاز المشروع وكذلك يحدد

الغلاف المالي للمشروع ويمضي جميع الوثائق التعاقدية

4-2- مكتب الدراسات BET:

يضمن مطابقة المشروع مع البرنامج ثم يصمم المشروع حسب القوانين السارية المفعول

وكذلك يحترم ميزانية المشروع يتكلف بجميع الرخص الادارية منها اعداد رخصة البناء واهمها دفتر

الشروط.

4-3- المقابلة PET:

من مهام المقابلة انجاز المشروع وهذا بعد الحصول على الصفقة عن طريق المناقصة بحيث يقوم

بإمضاء امر انطلاق الاشغال مع صاحب المشروع ثم البدء في الاشغال

4-4- هيئة المراقبة CTC :

هي هيئة مستقلة تقوم بمراقبة المخططات والمصادقة عليها ومراقبة الإنجاز وهذا حسب المعايير

المعمول بها.

¹ -شباح عبد الناصر ومقراني يزيد، التحسين الحضري بمدينة خنشلة دراسة حالة مركز المدينة القديم، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، 2015، ص،35

5- عوائق إعادة التأهيل الحضري:¹

إعادة التأهيل الحضري كغيره من التدخلات العمرانية لا يخلو من الصعوبات والمعوقات خاصة وأنه عملية تتعلق بالمجتمع الحضري الذي يتميز بتداخل ظواهره وتعقدها وفيما يلي نبين بعض هذه العوائق على سبيل المثال لا الحصر هي كما يلي:

- تعدد المتدخلين في عمليات العمرانية يسهم في تعطل سيرورة إعادة التأهيل الحضري فعدم تجانس هؤلاء الفاعلين باعتبار أن لكل منهم رؤيته الخاصة للمشاكل والأولويات يجعل عملية يجعل عملية التنسيق صعبة وغائبة ميدانيا على مستوى بلورة وبرمجة برامج إعادة التأهيل الحضري.
- غياب آليات التتبع والتقييم بالإضافة إلى التواكل والتلمص من القيام بالواجب والانزلاقات غير المرغوب فيها فيما يخص استعمال الصلاحيات القانونية المرتبطة بالتسيير العمراني ومراقبة ورشات البناء وبالتالي بروز مخالفات عمرانية تؤدي إلى عكس الأهداف المسطرة ويسهم في ظهور العديد من الممارسات لغير أخلاقية كالتعسف واستعمال السلطة والرشوة.
- ضعف وعدم توفر الاعتمادات المالية الكافية الشيء الذي ينتج عنه عدم التطابق بين آفاق التخطيط والانجازات على أرض الواقع، مما يعيق تأهيل العمران الحضري وسد العجز الحاصل على مستوى تجهيزات الموافق الأساسية.
- عدم الاهتمام بالمساحات الخضراء حيث تخصص له مساحات ضيقة في التطبيقات المبرمجة في تصاميم التهئية أو يتم إهمالها بسبب التزايد الديمغرافي السريع وتوسع المساحات المبنية، الأمر الذي جعل متوسط نسبة الفرد الواحد من المساحات الخضراء أقل بكثير من المعدل الذي توصي به منظمة الصحة العالمية والذي يصل إلى 12 متر مربع لكل نسمة.

¹ -الاستاد عبد المجيد علال وزملائه، التأهيل الحضري بالمغرب وواقع الحال ومتطلبات الحكامة الترابية، طبعة 1، 2015، ص195.

الفصل الأول: إعادة التأهيل الحضري

III- نماذج عن عملية إعادة التأهيل الحضري للأحياء السكنية الاجتماعية :

1- إعادة التأهيل الحضري لحي 500 مسكن بمدينة عنابة: ¹

1-1- تقديم الحي:

ينتمي إلى أحياء السهل الغربي لمدينة عنابة بالشرق الجزائري، والمعروف كذلك بتسمية حي الأبطال والذي يعتبر عينة من مجموع أحياء المنطقة التي توضح عملية إعادة التأهيل الحضري المطبقة ويتربع على مساحة تقدر بـ 13,75 هكتار يحده كل من كاف النور ومحور الحركة الذي يربط مفترق الطرق 05 جولية بـ 08 مارس وسوق عشوائي غير منظم الذي أثر سلبا على الحي.

1-2- مصدر التمويل: ²

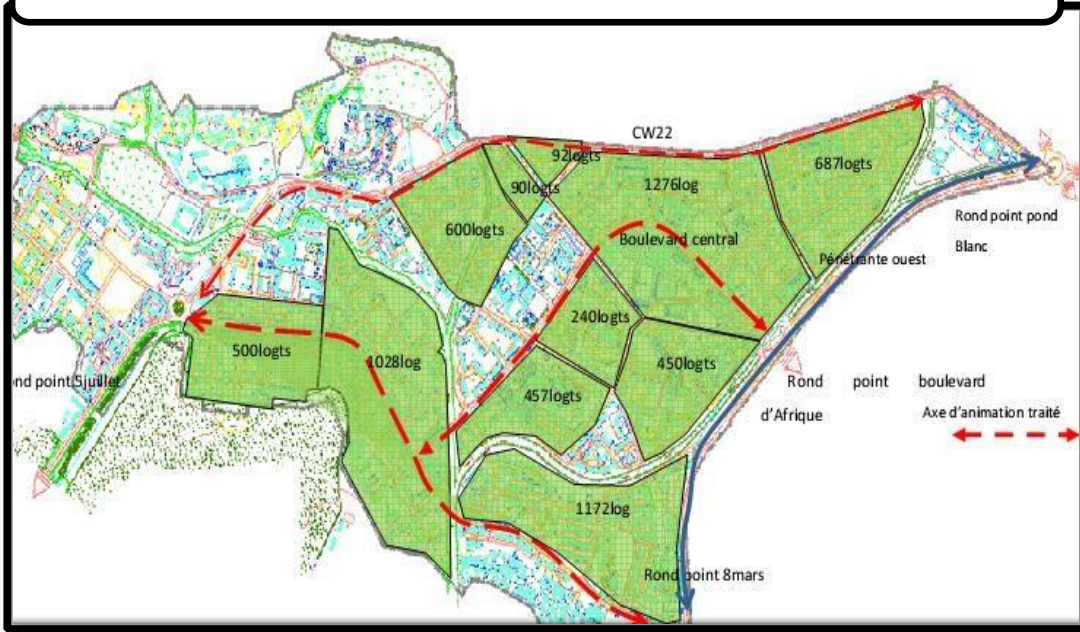
استفاد مدينة عنابة من خلال المخطط الرباعي الاول (1999-2004) مبلغ مالي يقدر بـ 748.70 مليون دينار.

المخطط الرباعي الثاني (2005-2010) مبلغ مالي يقدر بـ 11.0795.935 مليون دينار جزائري وقد خصص لمشروع إعادة التأهيل الحضري لسهل الغربي بمدينة عنابة الذي كانت مدة إنجاز خلال 15 سنة.

¹- par Nassir , mémoire de magister en aménagement de territoire: les retombées de l'amélioration urbaine sur le cadre de vie par la requalification des quartiers de la plaine ouest de la ville d'Annaba(NORD-EST ALGERIEN)-2012, P27

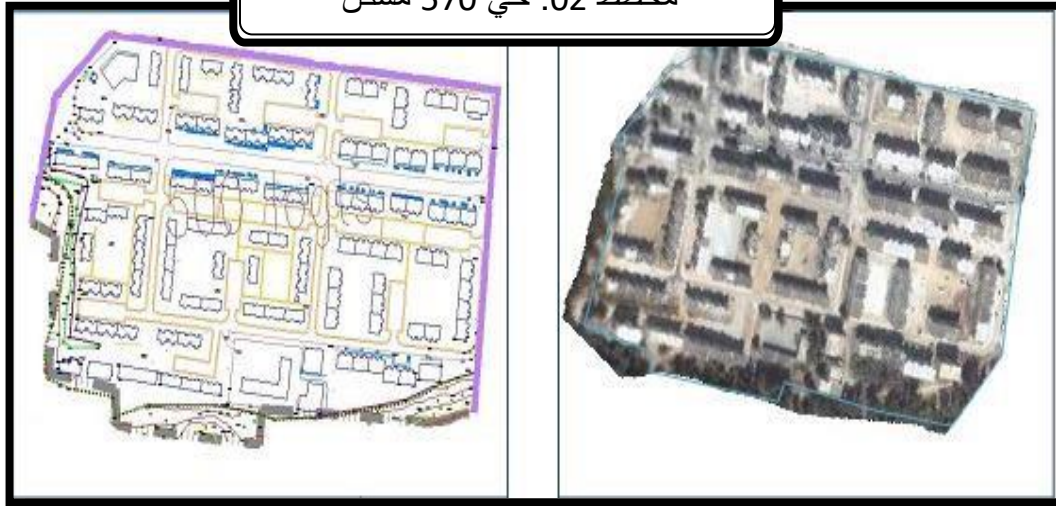
²- Op par Nassir P27

مخطط 01: احياء السهل الغربي بمدينة عنابة



WWW .GOOGLE.COM .consulté Le 27.5.2018: 17:00

مخطط 02: حي 570 مسكن



WWW .GOOGLE EARTH .COM.consulté Le 27.5.2018 ،17:35 + (REMEDIATION)

الفصل الأول: إعادة التأهيل الحضري

1-3- السلبات:

بالإضافة الى الآثار السلبية الناجمة عن السوق العشوائي، يتخبط الحي في عدة مشاكل دعت الى برمجة هذا التدخل ونوجز أهمها فيما يلي:

- ✓ تدهور الإطار المبني [تشقق البناءات . تلف الطلاء الخارجي . تغييرات على الواجهات].
 - ✓ وجود العديد من المساحات الشاغرة الغير مستغلة التي تربط المجمعات السكنية.
 - ✓ انتشار النفايات المنزلية وسط التجمعات السكنية والحشرات الضارة والروائح الكريهة.
 - ✓ تسربات قنوات الصرف الصحي.
 - ✓ خطر الفيضانات نتيجة القرب من واد الصفصاف.
 - ✓ انعدام تهيئة المساحات الخارجية المساحات الخضراء، فضاءات لعب الأطفال .
- الصورة 01: حالة حي 500 مسكن بالسهل الغربي بمدينة عنابة.

تجمع مياه الامطار وسط التجمعات السكنية



غياب فضاءات لعب الاطفال



انتشار وتراكم النفايات



ركود مياه الصرف الصحي على مستوى
الفرغات



المصدر: التقاط par Nassir وزملائه 2012.

1-4-عمليات التدخل:

مست عملية إعادة التأهيل الحضري للحي النقاط التالية:

- ✓ اقتراح مخطط للتهيئة.
- ✓ تركيب أثاث الشوارع (مقاعد، ألعاب، الانارة العمومية).
- ✓ اصلاح الأرصفة والممرات الخاصة بالراجلين.
- ✓ تجديد قنوات الصرف الصحي.
- ✓ انشاء فضاءات لعب للأطفال بالإضافة للملاعب وأماكن الالتقاء والترفيه.
- ✓ إعادة ترميم المساحات الخضراء.
- ✓ تحسين الواجهات بغلق التشققات والطلاء.
- ✓ ربط الطرق وتهيئة مواقف السيارات وممرات المشاة بالطلاء المناسب.

2-إعادة التأهيل الحضري لحي ديسين DECINES بمدينة ليون الفرنسية:¹

2-1-تقديم الحي:

يقع حي ديسين شرق التجمع الحضري لمدينة ليون الفرنسية، يعتبر حي سكني صغير [HLM]

يحتوي على 874 وحدة سكنية ويعتبر أحد الأحياء الحساسة بالمدينة، حيث ان مدينة ليون تضم 55 بلدية و23 حي.

¹ - صوالحي نجاة، إعادة تأهيل الأحياء السكنية، مذكرة نيل شهادة ماستر، مدينة ام البواقي، سنة 2014 ص26.

2-2-السلبيات:

- . نقص الفضاءات الخارجية بالحي.
- . وجود فراغات غير مستغلة تابعة للسكنات.
- . انعدام المرافق العامة وعدم تلبية حاجيات السكان.
- عدم ربط شبكات الصرف بالشبكات الرئيسية.
- وجود طريق رئيسي في حالة متدهورة.
- وجود مواقف ولكن غير منضمة.

2-3-عملية التدخل:

- ✓ طرح المشروع على مجموعة من المكاتب التي توجد على مستوى سكنات الاجار المنخفض HLM ومقاطعة ليون.
- ✓ فتح مجال للحوار بين المتدخلين.
- ✓ إعادة تكوين المساحات الخارجية بتغطية النقص الواضح من الفضاءات الخارجية انشاء حديقة خاصة مجهزة بالتأثيث.
- ✓ انشاء مركز تجاري وإعادة تهيئة الطريق الرئيسي لربط الحي.
- ✓ اعادة تأهيل السكنات الجماعية وإنجاز واجهة حضرية ذات نوعية معمارية جاذبة في مدخل الشمال.
- ✓ ازالته المواقف الغير منظمة.

مخطط 02: مخطط التهيئة المقترح



المصدر: مذكرة تخرج فريجات 2014

2-4- المقارنة بين التجريبتين:

نستنتج مما سبق ان عملية إعادة التأهيل الحضري المطبقة على مستوى الاحياء الأجنبية تختلف تماما عن مثلها في الدول العربية التي هي الا مشاريع تتنافي تماما مع الواقع المعاش والمطبق في الميدان اذ انها تبقي حبر علي ورق وما هي الا تدخلات سطحية لا تحسن من المستوى المعيشي والبيئي للسكان ولا تأخذ بعين الاعتبار أي مبدئ من مبادئ التنمية المستدامة. والجدول التالي يمثل اهم نقاط نجاح المشروع في الاحياء الأجنبية مقارنة بالأحياء العربية.

الفصل الأول: إعادة التأهيل الحضري

جدول 01: مقارنة بين نماذج لإعادة التأهيل الحضري.

إعادة تأهيل الحضري لحي dècines بمدينة ليون مشروع ناجح .	إعادة التأهيل الحضري لحي 500 مسكن بمدينة عنابة حي الابطال مشروع غير ناجح .
- توفير مكاتب الدراسات المؤهلة - اختيار الشركات والمقاولات حسب الخبرة حسب الخبرة والتأهيل - اختيار أحسن عرض حسب افضلية المشروع - المراقبة المستمرة للمشروع - عطاء أهمية كبيرة لآراء سكان الحي - جودة التنسيق بين المديرات وتشاور بينهم - نشاد مواقع خاصة الابداء الراي العام	- ضعف الدراسات المنجزة من طرف مكتب الدراسات - عدم التقيد بتوجهات دفتر الشروط - اختيار شركات غير مؤهلة في المجال - اختيار يتم على أساس عرض اقل سعر وليس الأفضل - نقص مراقبة المشروع BET - مشاركة ضئيلة لسكان في الحي - غياب التنسيق بين مختلف المديرات وكذا التحاور والتشاور بين المسؤولين

المصدر: اعداد الطلبة، 2018

III- مفاهيم حول الحي السكن الجماعي:

1- مفهوم السكن:

- ان مفهوم السكن الذي يتطلع اليه الانسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن

يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات حياة¹

- وعرفه «E Havel.J» كما يلي: "السكن هو كل المجال الذي يتردد عليه الفرد كي يتنقل،

يعمل، يستجم، يأكل يستريح وينام.

¹ فادية عمر الجولان (1993)، علم الاجتماع الحضري، مطبعة الانتصار، الإسكندرية، مصر ص45.

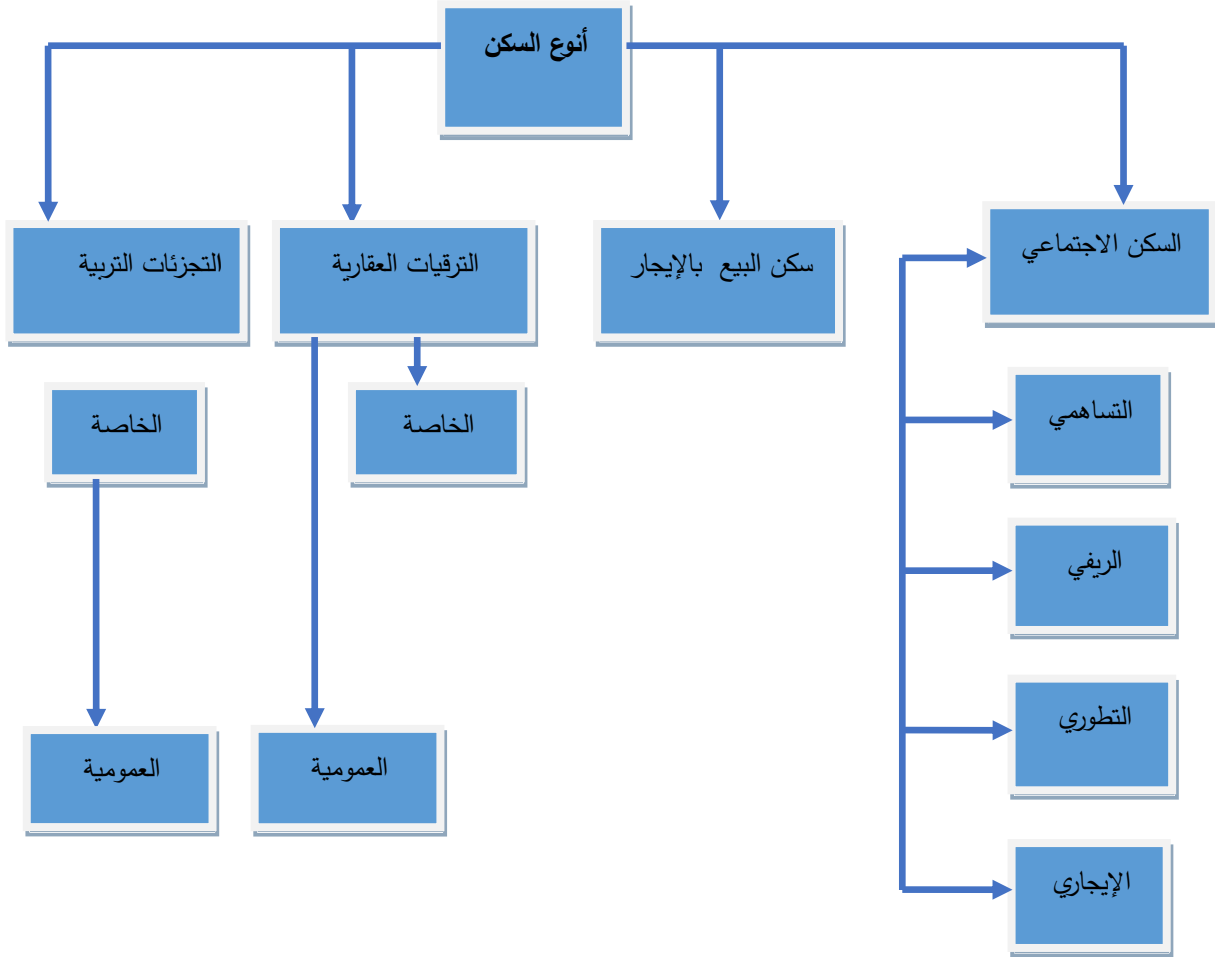
الفصل الأول: إعادة التأهيل الحضري

ومنه فان تعريف السكن هو وحدة أساسية من البيئة العمرانية تعتبر كمعيار تحدد على أساسه المظهر المورفولوجي للمدينة ومن خلاله يمكننا التعرف على الحالة الاجتماعية والاقتصادية لأي نسيج عمراني فالسكن يجب أن يحتوي على كل متطلبات الحياة اللائقة¹

2- مفهوم الحي:

هو تقسيم اداري للمدينة، وبالتالي هو جزء من المدينة يشغلها السكان له بعض الخصائص المعينة، ووحدة تميز وتحدد ذاتها.²

شكل 02: مخطط أنواع السكن في الجزائر.



المصدر: اعداد الطلبة، 2018،

¹ فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة والشبه جافة دراسة نقدية وتقييمية جامعة مسيلة (2009) ص 24.

² Segaud Marion , Brun Jacques et al (2002), dictionnaire critique de l'habitat et du logement، édition Armand Collin , Paris.P35-

3- السكن الجماعي:¹

هو سكن يتميز عن غيره من السكن فردي بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفس السلم، البهو، السطح) وكذلك يتميز بعدد الطوابق الذي يكون أكثر من 2 وكثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي.

يعرف "laborde pierre" السكن الجماعي أنه مجموعة المباني المقسمة الى عدة شقق التي تعطي كثافة سكانية عالية في الهكتار الواحد من السكنات الفردية، وتأتي في مجموعة واسعة من الاشكال والأحجام.

4- السكن الاجتماعي الإيجاري:²

يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 "السكن الممول من طرف الدولة او الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا او تقطن في سكنات غير لائقة، او التي لا تتوفر على أدنى شروط الحياة.

¹ غايد البشير(2009)، مصدر سابق ص 26.

² MEZRAG Hadda(2015), Le logement social collectif : Entre la conception et l'usage, Thèse présentée en vue de l'obtention : Doctorat en Sciences sous la direction de MAZOUZ Saïd, Université Mohamed Khider – Biskra P31

خاتمة الفصل:

من خلال ما تطرقنا إليه استنتجنا أن إعادة التأهيل الحضري موضوع له دور مهم في الارتقاء المجالي للأحياء، ودمج الأحياء المهمشة، مما ينعكس هذا على رفع المستوى الاجتماعي والاقتصادي والترابط بين السكان وحيهم وذلك يؤدي إلى مساهمتهم في الحفاظ على محيط حيهم ونظافته ومشاركتهم في تحسين مظهر حيهم.

وفي هذا الجانب سعت الكثير من الدول، من أجل تحسين إطار الحياة، وحل مشاكل التدهور أيا كانت (اجتماعية، عمرانية، اقتصادية، بيئية...).

أما بالنسبة للجزائر، ونظرا إلى الوضعية التي تشهدها الأحياء، والمشاكل المتفاقمة التي يعيشها سكانها، فقد أصبحت فكرة الاهتمام بهذه الأحياء وإعادة تأهيل وضعيتها حضريا أكثر من ضرورة لتوفير متطلبات السكان والحياة كريمة وأهم العناصر التي تبرز أهمية إعادة التأهيل الحضري في الأحياء السكنية ما يلي نذكر منها:

- ✓ دعم البنايات والتجهيزات وكذلك تقوية وتعزيز هوية الأحياء السكنية وتوظيف مختلف التقنيات الحضرية الحديثة قصد مواكبة متطلبات المجتمع.
- ✓ توسيع مجال الاستثمارات ورفع قيمة العقارات في المحيط السكني من أجل جعله قطب جاذب للزوار والراغبين في الاستقرار.
- ✓ خلق فرص الشغل واحتواء البطالة وهذا من خلال انشاء هياكل حيوية اقتصادية تجارية وخدمية.
- ✓ المساهمة في التنظيم الجيد للفضاءات المبنية والغير مبنية وجعلها متناسقة ومنسجمة فيما بينها.

الفصل الثاني:

الدراسة التحليلية لحي 570 مسكن.

مقدمة الفصل

تحليل مدينة المسيلة.

الدراسة العمرانية.

الدراسة الطبيعية.

الدراسة سوسيو اقتصادية

تحليل حي 570 مسكن.

سوسيو اقتصادية الحي.

دراسة الإطار المبنى.

دراسة الإطار الغير مبنى.

تحليل استثمارية الاستبيات

خلاصة الفصل.

تمهيد الفصل:

إن الدراسة التحليلية هي مرحلة من المراحل الهامة في أي دراسة عمرانية، ولكي نقف عند أهم العناصر التي تحتاج إليها الدراسات العلمية والعملية من منطلق ما هو موجود في الواقع وجب علينا انجاز دراسة شاملة لكل العناصر المتعلقة بالمشروع محاولين قدر الإمكان في هذه المرحلة تقديم المدينة التي ينتمي إليها منطقة الدراسة حى 570 مسكن ودراسة بعض خصائص المدينة التي لها تأثير على منطقة الدراسة.

1-تقديم مدينة المسيلة:

1-1-الموقع الفلكي:

هو موقع المدينة بدقة وذلك باستعمال خطوط الطول ودوائر العرض وعليه تقع مدينة المسيلة فلكيا على خطي طول 4° و56' و5° و33' وخطي عرض 34° و22' و36° و2' شمالا لتحتل بذلك موقعا فلكيا متميزا بالنظر الي الامتداد الطبيعي والجغرافي والفلكي للدولة الجزائرية.

1-2-الموقع الجغرافي:

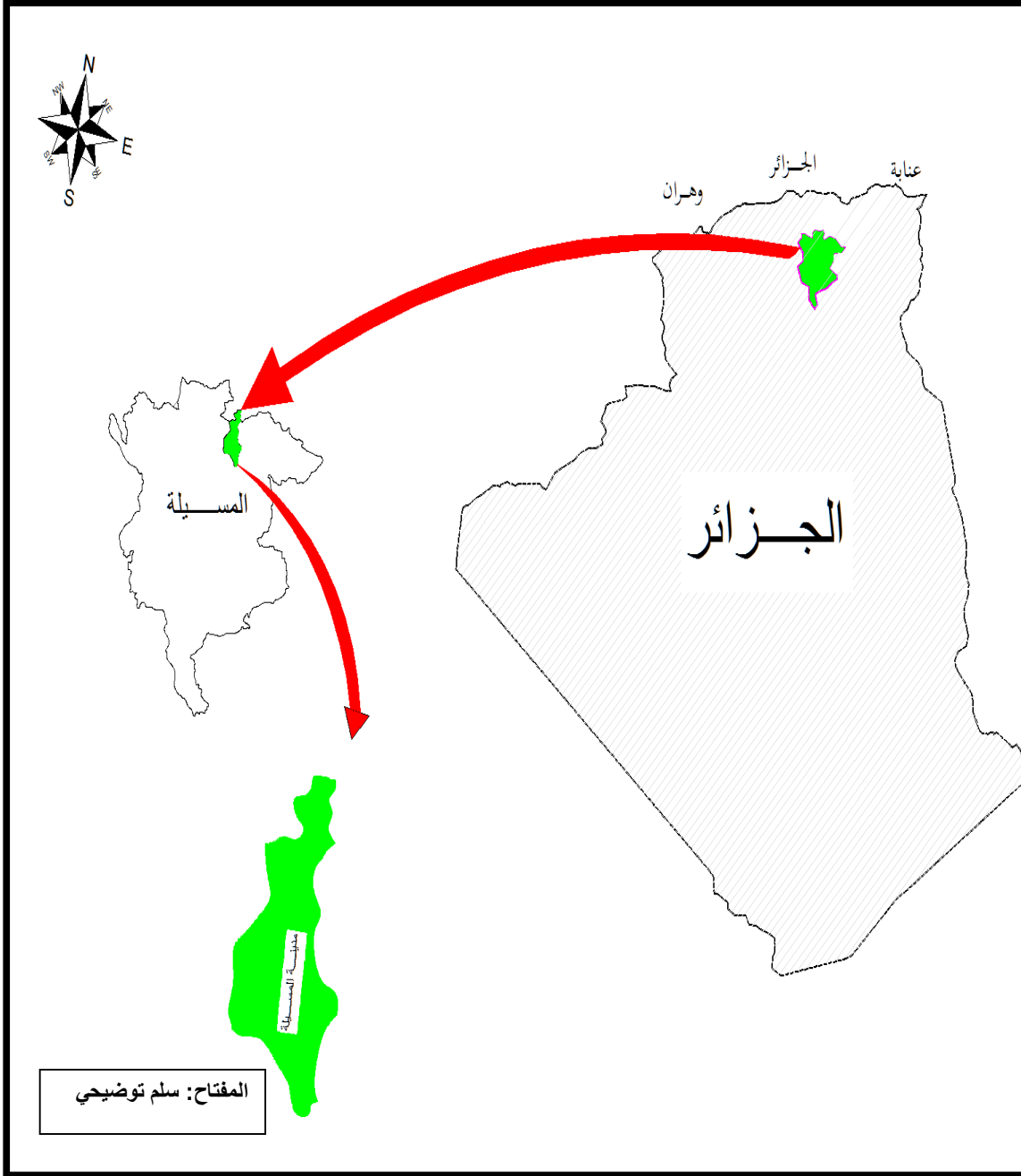
تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وترتفع عن مستوى سطح البحر بقدر: 470 متر وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 والمجرى المائي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن.

1-3-الموقع الإداري:

تقع بلدية المسيلة في أقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة، حيث يحدها:

- شرقا: بلدية المطارفة + السوامع.
- شمالا: ولاية البرج (بلدية العش).
- غربا: بلدية أولاد منصور.
- جنوبا: بلدية أولاد ماضي.

الخريطة 01: موقع ولاية المسيلة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008 + معالجة الطلبة.

2- الدراسة العمرانية:

2-1- لمحة تاريخية عن مدينة المسيلة:

أصل التسمية:

سميت المدينة بزابي جوستنينا (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 نقاط عبور للقوافل الرومانية التجارية سابقا. عمر مدينة المسيلة هو: 2121 سنة. مساحة مدينة المسيلة: 476.11 هكتار.

2-2- مراحل النمو العمراني لمدينة المسيلة:

مرحلة النشأة:

هي المرحلة الأولى لتاريخ المسيلة بحيث ظهرت بشلقة هي الأولى في الجهة الشمالية الشرقية لإنشائها الرومان كنواة للمدينة وكانت ثكنة عسكرية ذات أسوار عالية للدفاع إثناء الحروب بلغت مساحتها 11 هكتار.

المرحلة الثانية:

وتتمثل هذه في دخول الأتراك إلى المدينة واقتصري دخولهم على الضفة الشرقية والتي تعتبر النواة الأولى للمدينة تتمثل في حي الكرا غلة والشتاوة غير إن أجزاء نواة المدينة هدمت نهائيا بقرار وزاري على إثر الزلزال سنة 1965م. وقدرت مساحتها ب 20 هكتار.

المرحلة الثالثة:

تتميز بدخول الاستعمار الفرنسي وقيامه ببناء أول ثكنة عسكرية بالمدينة. وفي سنة 1855 م تحولت إلى مركز إداري. شهدت المدينة توسعا عمرانيا امتد نحو الجهة الغربية من الواد سمي بحي العرقوب والكوش والجعافرة نتج عنه هجرة السكان من الأرياف إليها وبلغت مساحتها 30 هكتار.

◀ المرحلة الرابعة:

عرفت المدينة خلالها هجرة ريفية كبيرة لخروج الاستعمار نتج عنه انتشار البناء الفوضوي مما دفع السلطات المحلية لتخصيص مناطق سكنية وتتميز بظهور عدة إحياء أهمها حي وعواع المدني 300 و500 مسكن لإسكان العائلات المنكوبة نتيجة زلزال 1965 وقدرت مساحتها 68 هكتار.

◀ المرحلة الخامسة:

شهدت توسعا كبيرا وتغيرا في الهيكل والنسيج العمراني للمدينة ليصبح التنظيم والتخطيط هو الذي يحكم التوسعات التي عرفتها المدينة وشهدت ترقية إدارية إلى مركز ولاية وذلك بالتقسيم الإداري سنة 1974م. استقادة المدينة من عدة هياكل ومشاريع إدارية وخدماتية وبرامج سكنية وإقامة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى إلى جانب المنطقة الصناعية بلغت مساحتها 74 هكتار.

◀ المرحلة السادسة:

ظهر مخطط شغل الأرض والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU واستمر توسع المدينة للناحية الغربية وأنشئت العديد من الإحياء الجماعية مثل حي 5 جويلية و608 مسكن العديد من المشاريع والمرافق بلغت المساحة 54 هكتار.

◀ المرحلة السابعة:

تم في هذه المرحلة تجديد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث شهدت هاته الفترة توسعا كبيرا على أثره ظهرت عدة إحياء حي الشارقة وحي 1200 مسكن وتقدر مساحة التوسع ب 217 هكتار.

مخطط 04: مراحل النمو العمراني لمدينة المسيلة.

A 3

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 + معالجة الطلبة 2018

3- الدراسة الطبيعية:

إن أي دراسة لمجال مدينة ما، يفرض علينا التطرق إلى عدة نقاط مهمة وذلك لضبط وتحديد مؤهلات التي تعرف بها وفهم حقيقة واقعها.

3-1- مميزات مناخ المدينة:

يتميز مناخ مدينة المسيلة بأنه حار جاف صيفا وبارد رطب شتاءا لوقوع المدينة في الحد الفاصل بين وحدتين فزيائيتين مختلفتين من حيث المظاهر المورفولوجيا فالأطلس التلي في الشمال الاطلس الصحراوي في الجنوب وذلك يؤثر على النطاق المناخي لمدينة المسيلة حيث يتأثر بتيارات الهوائية شبه الرطبة الاتية من الشمال والتي في الغالب ما تصطدم بسلسلة من الجبال المحيطة التي تلعب كحاجز طبيعي امامها كما يتأثر مجال الدراسة بتيارات هوائية الاتية من الجنوب.

3-2- الحرارة:

تلعب درجة الحرارة دورا هاما في اختيار مادة ونمط البناء. جدول درجة الحرارة في السنة كما هو موضح في الشكل رقم 03.

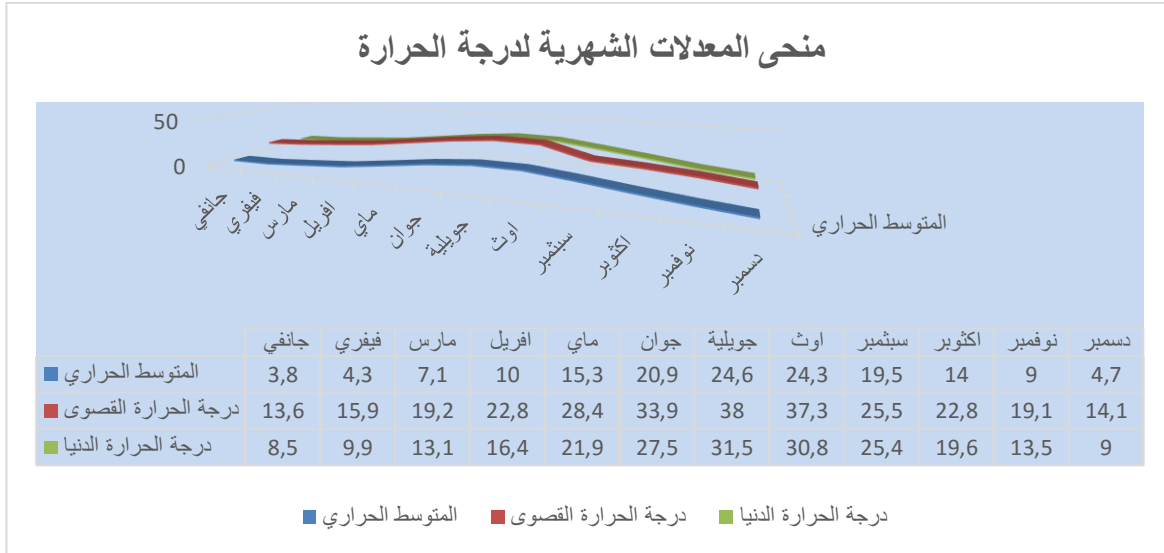
3-3- التساقط:

كميات التساقط غير منتظمة ومتذبذبة ما بين شهور السنة والشكل رقم 04 يمثل معدل التساقط الشهري.

3-4- الرياح:

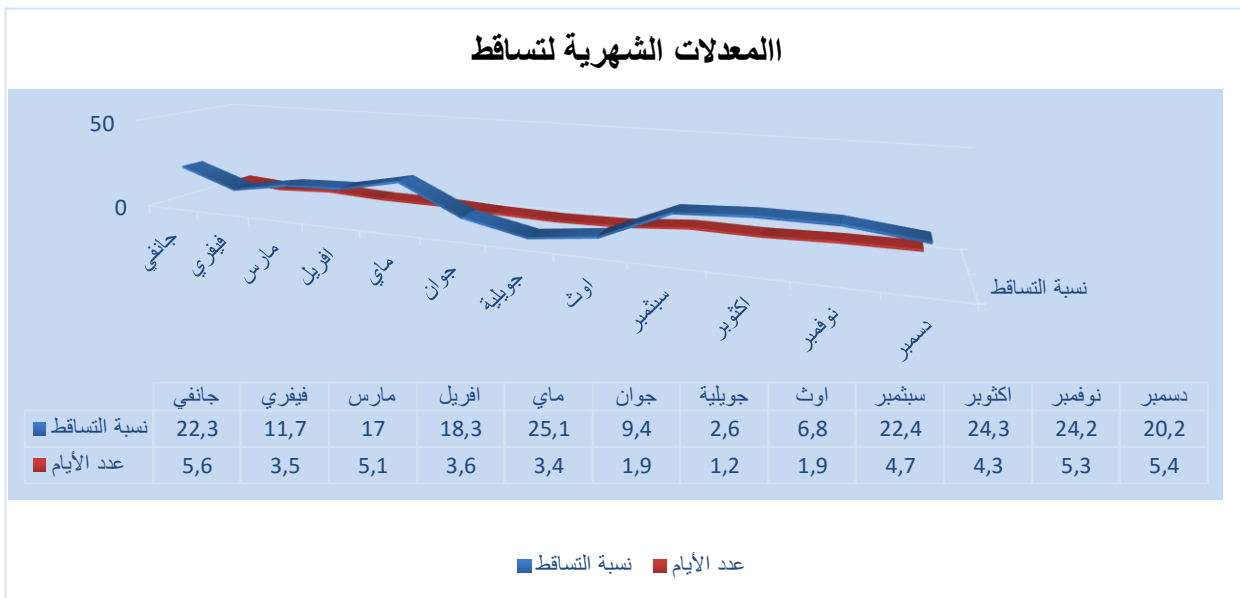
إن اتجاه الرياح الغالب، هو الاتجاه الشمالي الغربي والشمال الشرقي أما في فصل الصيف نجد الرياح الغالبة ذات الاتجاه الجنوبي-انظر المخطط رقم 03.

الشكل 03: المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة ما بين 1982-2008



المصدر: الأرصاد الجوية + معالجة

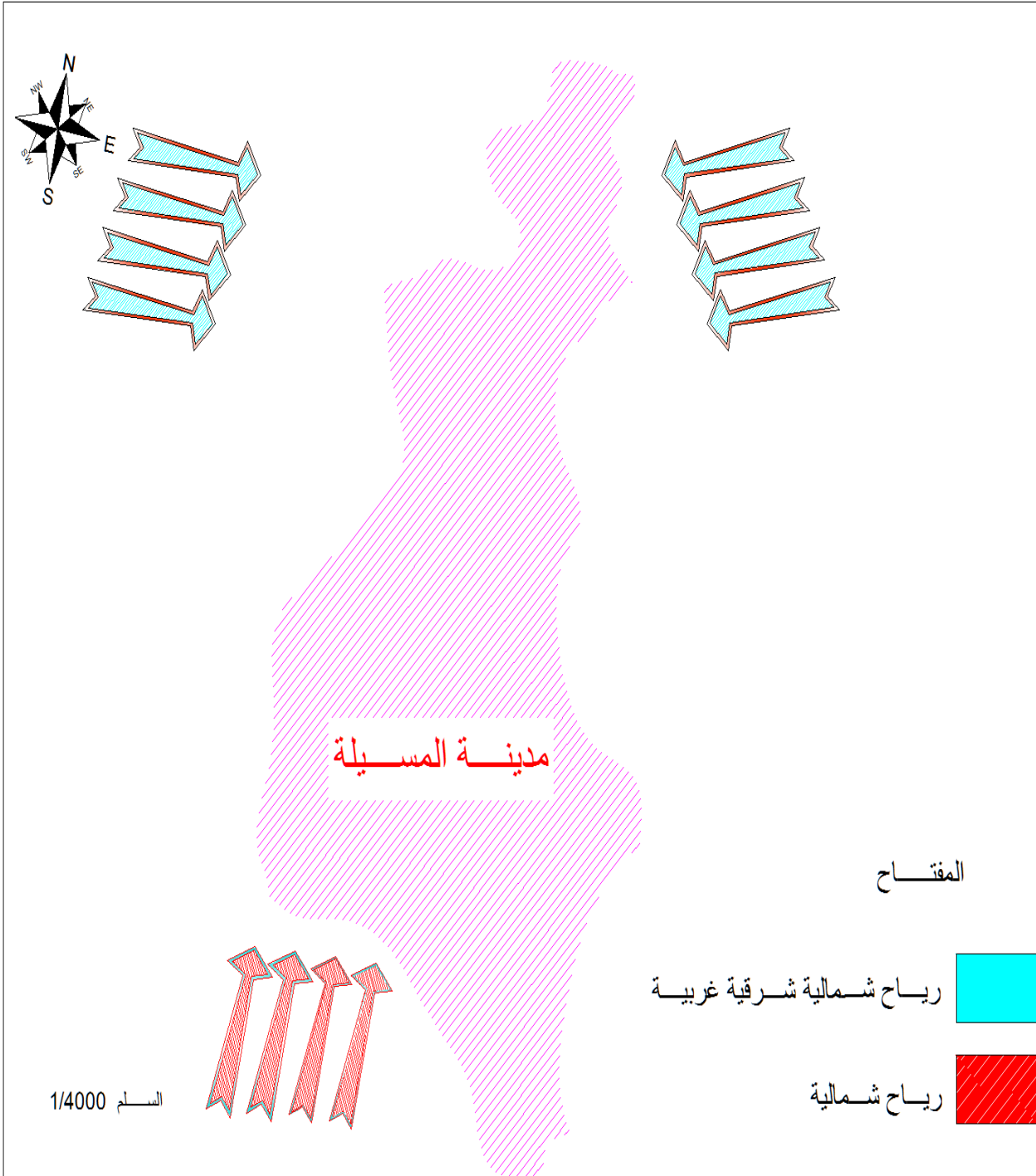
الشكل 04: المعدلات الشهرية لتساقط فترة ما بين 1982-2008



المصدر: الأرصاد الجوية + معالجة الطلبة 2018

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

المخطط 05: يمثل اتجاه الرياح في المدينة:



المصدر: اعداد الطلبة 2018

4- الدراسة السوسيو اقتصادية.

4-1- الدراسة الاقتصادية:

المصادر الاقتصادية تتمثل في العناصر التالية:

4-1-1- الفلاحة: يضم قطاع الفلاحة أراضي خصبة واسعة تقدر بـ: 25250 هكتار تمثل: 58,2 % من المساحة الإجمالية للبلدية منها 29% تغطي المساحة الفلاحية المستغلة، والباقي من المساحة موجه إلى الرعي، ورغم المساحة الهامة التي يستحوذ عليها قطاع الفلاحة إلا أن المردود الفلاحي ضعيف جدا للأسباب التالية:

- عدم توفر العوامل التنظيمية والتقنية.

- الطرق المستعملة أغلبها تقليدية.

- عدم وجود الحافز المادي والوسائل الحديثة.

4-1-2- الصناعة: معظم الوحدات الإنتاجية موجودة بالمنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات جنوب

المدينة محاذية لطريق بوسعادة، هذه المنطقة تلعب دورا هاما في تقليص حدة البطالة بالولاية.

يمثل قطاع الصناعة مع الأشغال العمومية والبناء نسبة 43,3% من مجموع مناصب الشغل.

4-1-3- التجارة والخدمات: يستحوذ قطاع الخدمات على النسبة الأكبر من مناصب الشغل حيث تقدر بـ

58.3% من مجموع المشتغلين يتوسع هذا القطاع بتوسع المرافق المختلفة (الإدارية، الصحية، التربوية،

الثقافية، ...).

اما من ناحية التجارة فتتوفر مدينة المسيلة على قاعدة تجارية متعددة ومتنوعة، ونلخص ذلك في الجدول

التالي:

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

الجدول (02): انواع التجارة لبلدية المسيلة.

نوع التجارة	العدد(مؤسسة).
التجارة بالتجزئة	7360
التجارة بالجملة	775
الخدمات	4720
الاستيراد والتصدير	279
مجال التصنيع	2107
المجال الحرفي	19
المجموع	15260

المصدر: مديرية التجارة لولاية المسيلة

من جهة اخرى هذه الانواع التجارية كلها تسير ضمن إطار قانوني، وهي مسجلة لدى مديرية التجارة بتصنيف معين كما يوضحه الجدول التالي:

الجدول (03): تسجيل السجلات التجارية لبلدية المسيلة

التجارة	العدد
الاشخاص الطبيعيون	14239
الاشخاص المعنويون	1021
المجموع	15260

المصدر: مديرية التجارة لولاية المسيلة

4-2-الدراسة السكانية والسكانية:

4-2-1-الدراسة السكانية:

تعتبر الدراسة السكانية 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، كما تعتبر أساسية لكونها تمهد لعمليات التخطيط والتهيئة، إذ على

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

ضوئها ترسم معالم السياسات التي ستتجه في الوقت الحالي والمستقبلي سعيا لإيجاد مجال متكامل يقوم على أسس منطقية وفق خطط محكمة تنطلق من واقع حقيقي موجود.

أ-التطور السكاني:

إن دراسة التطور السكاني لمدينة المسيلة يساعدنا في تحديد وتيرة النمو ومقارنتها بمختلف المراكز الثانوية وكذا المناطق المبعثرة والبلدية ككل، وذلك لمعرفة استقطاب المدينة للسكان أو نفورهم منها من خلال تتبعنا للزيادة السكانية خلال الفترة الممتدة من 1966-2014.

الجدول 04: مراحل التطور السكاني.

-12-31 2014	-12-31 2013	2008	1998	1987	1977	1966	RGPH
1120669	1175126	983513	814353	605026	423984	302305	عدد السكان

المصدر: مديرية السكن مدينة المسيلة.

مر التطور السكاني لمدينة المسيلة بثلاث مراحل:

المرحلتين الأساسيتين هما:

المرحلة الأولى 1966-1977: كان فيها ارتفاع ملحوظا في عدد السكان ودالك راجع الي ترقية المدينة الي مركز ولاية والي جانب استمرار النزوح الريفي من المناطق المحاورة لتحسين مستواهم المعيشي.

المرحلة الثانية 1977: وجود ارتفاع في عدد السكان وذلك راجع إلى توطين المنطقة الصناعية وكذا منطقة النشاطات وبرزها كقطب تنموي بالمنطقة

ب-الكثافة السكانية: تعتبر دراسة الكثافة السكانية أحد المقاييس التي يعتمد عليها في توزيع السكان على مساحة المدينة إذ تتركز أكبر كثافة للسكان بمركز المدينة والأحياء التاريخية القديمة، كما نسجل كثافة سكانية عالية عبر الأحياء الأخرى.

4-2-2-الدراسة السكنية.

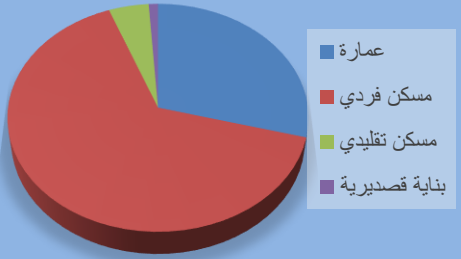
أ-أنماط السكن:

يوجد في مدينة المسيلة الأنماط التالية من المساكن:

- ✓ **النمط التقليدي:** يوجد عموماً في المدينة القديمة، مواد بنائه من الطين والحجارة.
 - ✓ **النمط العادي:** هو النمط الغالب في المدينة، مواد بنائه من الاسمنت
 - ✓ **نمط العمارات:** هو عبارات عن سكنات جماعية يزيد ارتفاعها عن طابقين وتوجد منها في المدينة
 - ✓ **نمط الفيلات:** ويتميز هذا النمط بطابع معماري جمالي.
 - ✓ **البنائية قصديرية:** هو الذي ينتشر في الأحياء الفوضوية.
- يعتبر السكن من أهم المكونات داخل المدينة كما يعد أهم العناصر المساهمة في الديناميكية العمرانية.

الجدول 05: نوع المساكن وعددها في مدينة المسيلة.

البلدية	عمارة	مسكن فردي	مسكن تقليدي	بنائية قصديرية
عدد المساكن	6824	15246	1096	254
نسبة%	29.15	65.09	4.68	1.08



المصدر: المصالح التقنية لبلدية المسيلة، مديرية التخطيط والتهيئة الإقليمية

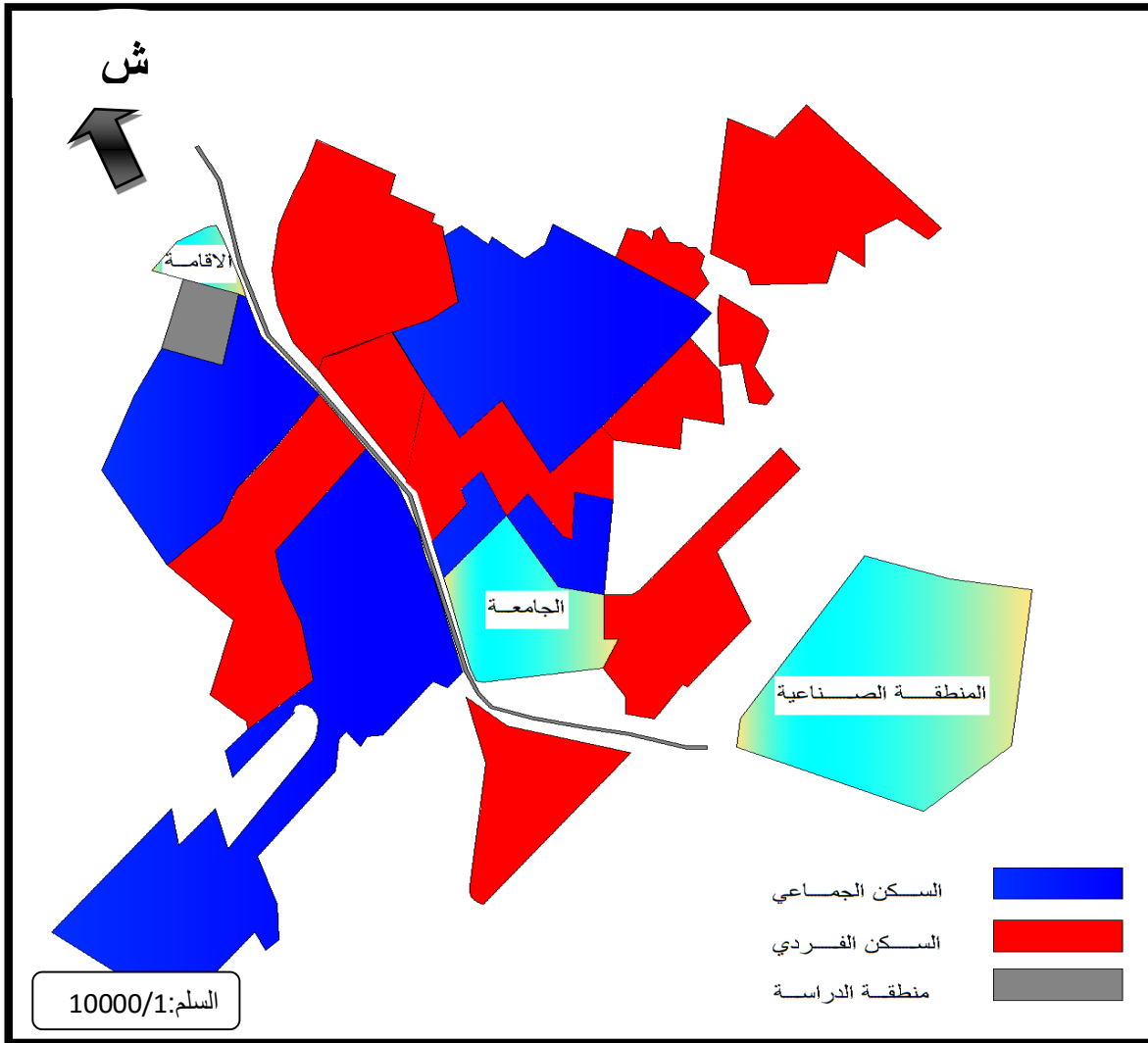
من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة السكن الفردي تمثل أكبر نسبة حيث تقدر: 65,09% مما أدى إلى الاستهلاك الغير عقلاني للمجال، بالنسبة للسكنات الجماعية فهي تمثل فقط 29.15% من إجمالي السكنات، أما النسبة المتبقية فهي تتمثل في المسكن التقليدي حيث يمثل 4,68%، المسكن آخر يمثل 0,30%، المسكن القصديري يمثل 1,08%، الغير مبني يمثل 1,44%.

نجد أن السكن الفردي أخذ وكار عقاري كبير ولهذا تم اللجوء الى السكن الجماعي للحفاظ على العقار

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

نستنتج ان النمط الغالب هو النمط الفردي والجماعي

مخطط 06: أنماط السكن بمدينة المسيلة.



المصدر: صورة جوية لمدينة مسيلة + معالجة الطلبة 2018

4-3-التجهيزات:

من خلال دراسة التجهيزات على مستوى بلدية المسيلة نلاحظ:

-موقع محطة السكة الحديدية القريب من وسط المدينة وكذلك المنطقة الصناعية يجعل منها نقطة نشاط كبير في مجال نقل المسافرين وكذا الجانب الاقتصادي ومرور السكة الحديدية بجوار المنطقة المدروسة جعل موقعها هاما في المدينة.

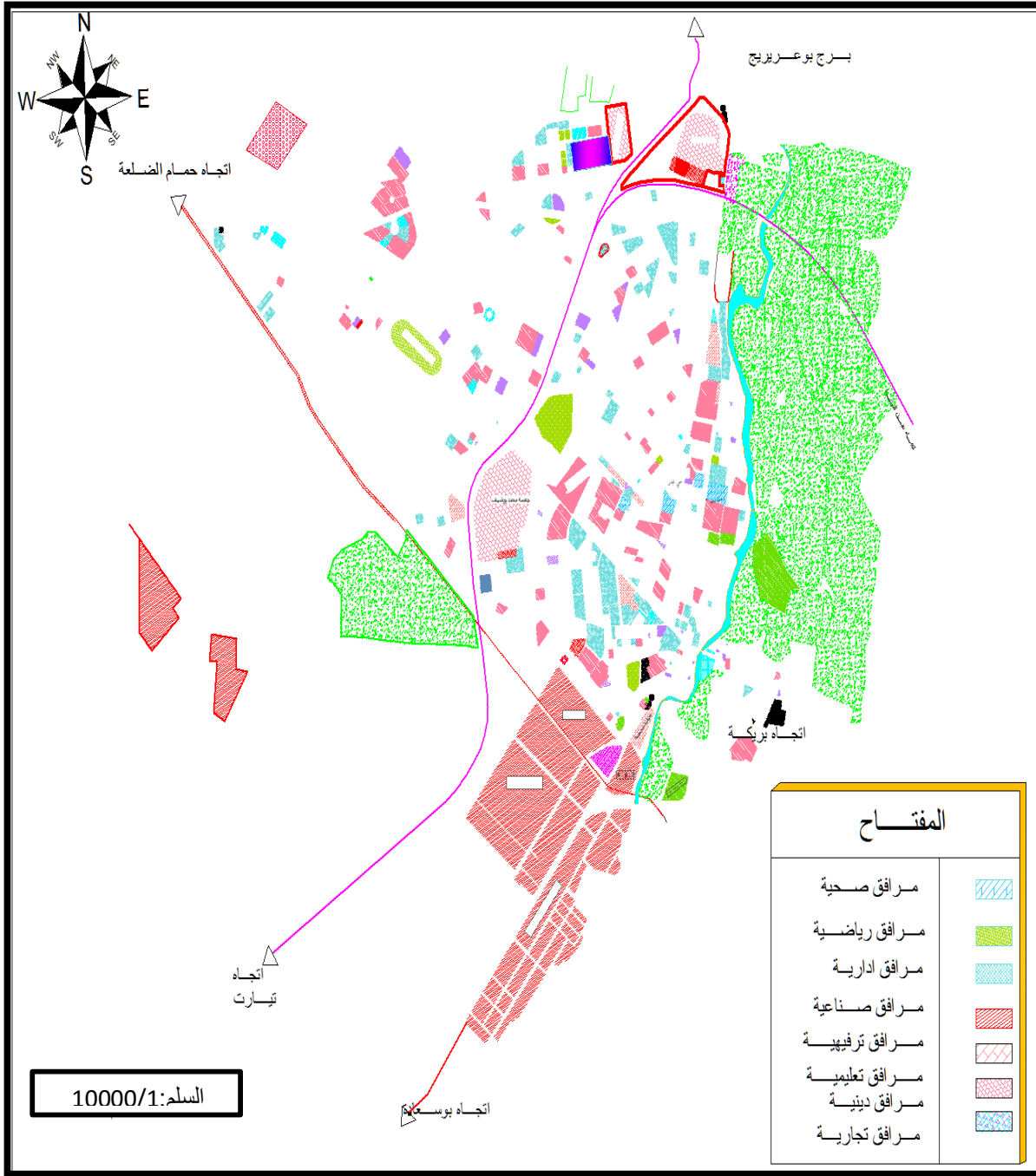
4-3-1-التجهيزات الإدارية: تتمركز حول الطريق الوطني رقم (40)، مما سجل حركة المرور كثيفة ولذلك فهي تلعب دورا كبيرا في المجال الحضري للمدينة، وايضا لها تأثير في المجال الخارجي للمدينة وذلك بالنسبة للبلديات التابعة لها.

4-3-2-التجهيزات المدرسية: وزعت على جميع تراب البلدية وحسب تقديرات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) فان التجهيزات الموجودة والمبرمجة قادرة على سد حاجيات السكان مستقبلا، وتوجد 07 ثانويات ومنتنتين، 03 مراكز للتكوين المهني، بالإضافة الى الجامعة والقطب الجامعي ومختلف الاقامات الجامعية التابعة لها، زيادة على مختلف المدارس الابتدائية والاكاديميات والثانويات الموزعة عبر مختلف أطراف المدينة.

4-3-3-التجهيزات الصحية: تتمثل في مستشفى الزهراوي، عيادتين، مركز صحي، قاعتين للعلاج، عيادة سليمان عميرات، مركز تصفية الدم، صيدليات، مركزين صحيين للخواص.

4-3-4-التجهيزات الرياضية والترفيهية: فإنها تلبى حاجيات السكان نسبيا وان كانت لا تتوفر على ديمومة العمل مع ملاحظة نقص كبير في مساحات اللعب والمساحات الخضراء على مستوى الاحياء

المخطط 07: اهم التجهيزات المتواجدة بمدينة المسيلة



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2018

4-4-المساحات الخضراء:

إن تطور المساحات الخضراء لمدينة المسيلة لاحظ اختلافا في الحجم والنوعية ففي الستينات كانت أكبر بكثير من حجم المساحة المبنية (100 هكتار مساحات خضراء بينما المبنى 50 هكتار)، حاليا المساحات الخضراء تعاني كثيرا من حيث القلة والنوعية وهذا راجع للأسباب التالية:

-النمو الديموغرافي.

-التوسع العمراني الكبير.

-قلة الصيانة والانجاز والتسيير.

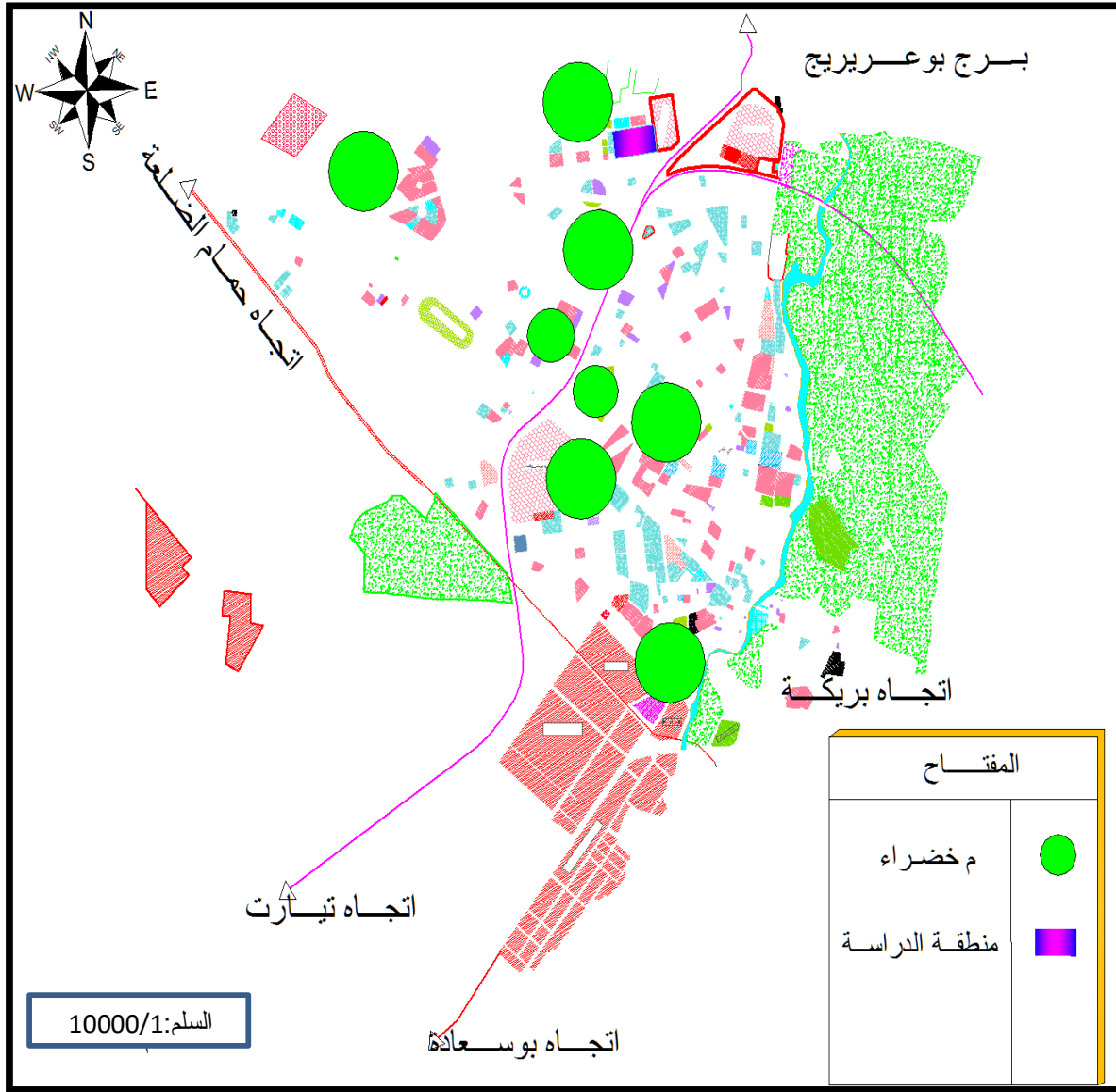
جدول 06: المساحات الخضراء المنجزة لفترات مختلفة بمدينة المسيلة.

التسمية	العدد	المساحة ha	سنة الإنجاز
حظيرة	1	5	1970
حديقة	13	11.434	1972-1996
ساحة	2	2	1993-1995
ساحة صغيرة	2	2.34	1988-1997
نقاط التقاء الطرق	4	/	1986-1998
80% من الشوارع ارسفتة		30 "خطي"	1986-1997

المصدر: دوغة سفيان مذكرة تخرج

من خلال الجدول لاحظنا أن هناك نقص كبير في المساحات الخضراء مما أثر على الجانب الجمالي لمدينة المسيلة مع انعدام الوظيفة الترفيهية.

مخطط 08: أماكن تموضع المساحات الخضراء بمدينة المسيلة.



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2018

II-الدراسة التحليلية لحي 570 مسكن.

تمهيد:

سنتطرق في هذا الجزء، الى تحليل كل المعطيات السوسيو اقتصاديه والعمرانية المتعلقة بمنطقة الدراسة، ويكون ذلك على مستوى الإطار المبني (الواجهات)والإطار الغير مبني (الفضاءات الخارجية والشبكات المختلفة).

هدفنا من هذا التحليل هو اعطاء صورة واضحة عن وضعية مجال الدراسة، من الجوانب الفيزيائية من أجل الخروج بالحلول المناسبة.

تتمثل منطقة الدراسة في حي (570 مسكن) حيث يقع في الشمال الغربي لمدينة المسلة وهو ذو نمط سكن جماعي اجاري، ويحتل مساحة تقدر ب 13 هكتار.

وقد اخترنا هذه المنطقة المعنية بالدراسة بهدف الوصول الى حلول مناسبة وجعل الحي مؤهل حضريا مع التركيز أكثر على تلبية مختلف احتياجات سكانها مستعنيين على استمارة استبيان من أجل التعرف على بعض المعطيات والمتطلبات أو رغبات السكان، وقد حددنا نسبة تقدر ب 171 عينة حيث كل ساكن يمثل عينة دراسة حيث تمثل 5% بالمئة من عدد سكان الحي.

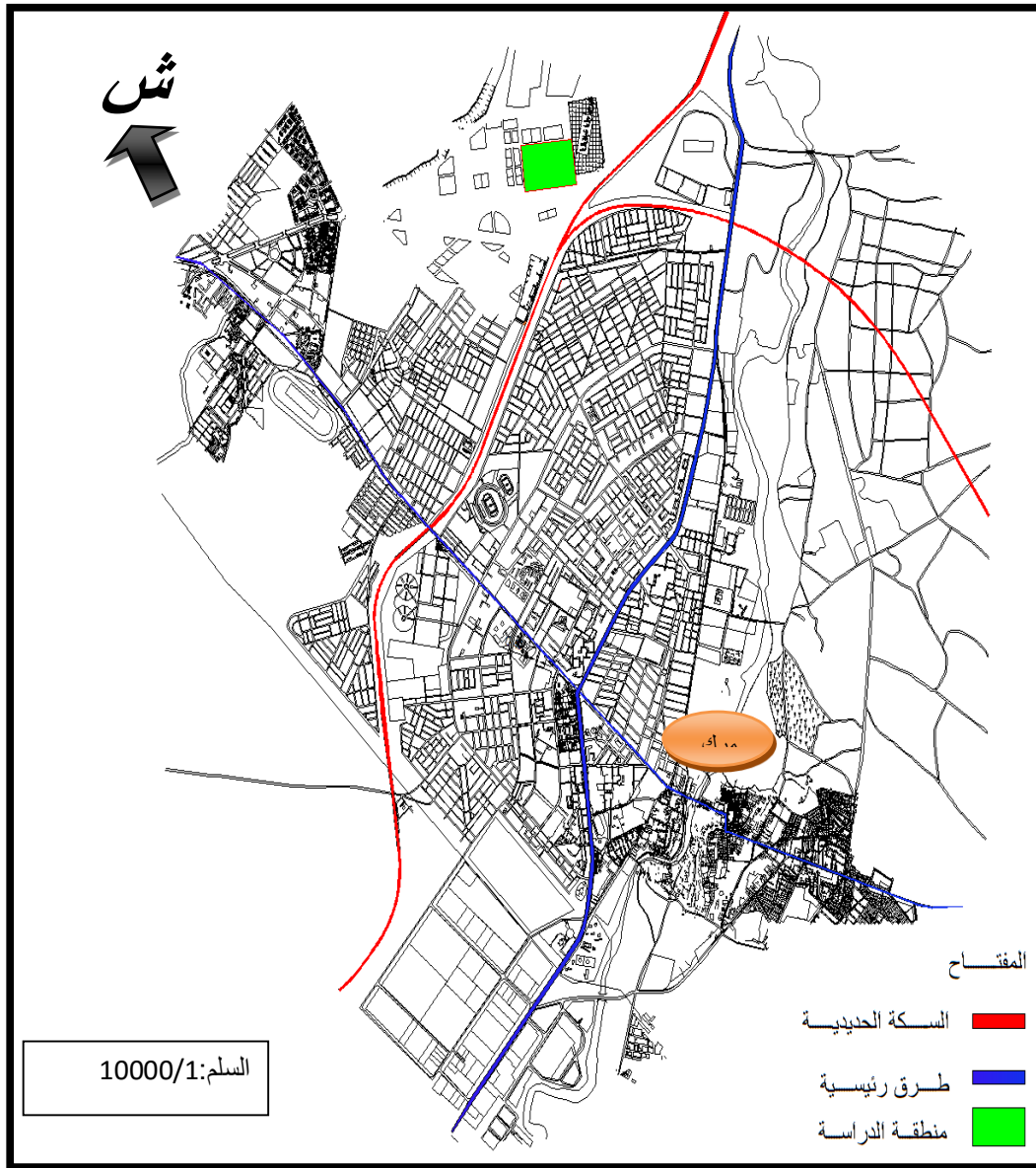
1-التحليل الحضري لحي 570 مسكن.

1-1-الموقع الجغرافي لحي 570 مسكن:

يقع مجال الدراسة في الجهة الشمالية الغربية لمدينة المسيلة وهو عبارة عن حي سكني جماعي متمثل في حي 570 مسكن ينقسم الى جزأين 300 مسكن و 270 مسكن، حيث تقدر مساحته 11.10 هكتار.

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

مخطط 09: موقع حي 570 مسكن بالنسبة لمدينة المسيلة:



المصدر: مخطط التهيئة والتعمير + معالجة الطلبة

1-2-العناصر المكونة للحي 570 مسكن:

العمارات: وقد اعتمدت في تموضع العمارات على مبدأ واحد وفي خطة شطرنجية.

الساحات: لا يوجد في الحي ساحات عمومية ماعدا المناطق المخصصة للمساحات الخضراء ومساحات اللعب وهي غير مهئية.

التجهيزات: توفر التجهيزات على مستوى مجال الدراسة والمحيط المجاور وجود بعض التجهيزات الغير مستغلة بمنطقة الدراسة.

1-3-العناصر الهيكلية لمحيط حي 570 مسكن:

يحيط حي 570 مسكن عدة تجهيزات إدارية، تعليمية، صحية، رياضية والترفيهية منها:

- شمالا: يحده السكنات الوظيفية والعيادة وابتدائية ومتوسطة.
- شرقا: يحده الإقامة الجامعية 6500 سرير.
- غربا: يحده التكوين المهني ووحدة الامن الحضري ومكتب البريد.
- جنوبا: يحده الطريق الرئيسي لمخطط شغل الارض رقم 01.

يمتاز حي 570 مسكن بموقع استراتيجي يمثل همزة وصل بين احياء القطب الجديد بالمدينة وهذا ما يسهل برمجة فضاءات ترفيهية تربط الاحياء وتنشأ الديناميكية.

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

مخطط 10: المحيط المجاور لحي 570 مسكن.

A3

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2018

2-الدراسة السوسيو اقتصادية:

2-1-المعطيات السكانية:

قدر عدد سكان مجال الدراسة ب 3420 نسمة. وذلك حسب الاحصائيات السكان لمدينة المسيلة وتقدر مساحة مجال الدراسة ب 11.10 هكتار وبذلك تكون الكثافة السكانية الخام للحي 308.108 نسمة/هكتار. حسب القانون الكثافة السكانية: عدد السكان/المساحة.

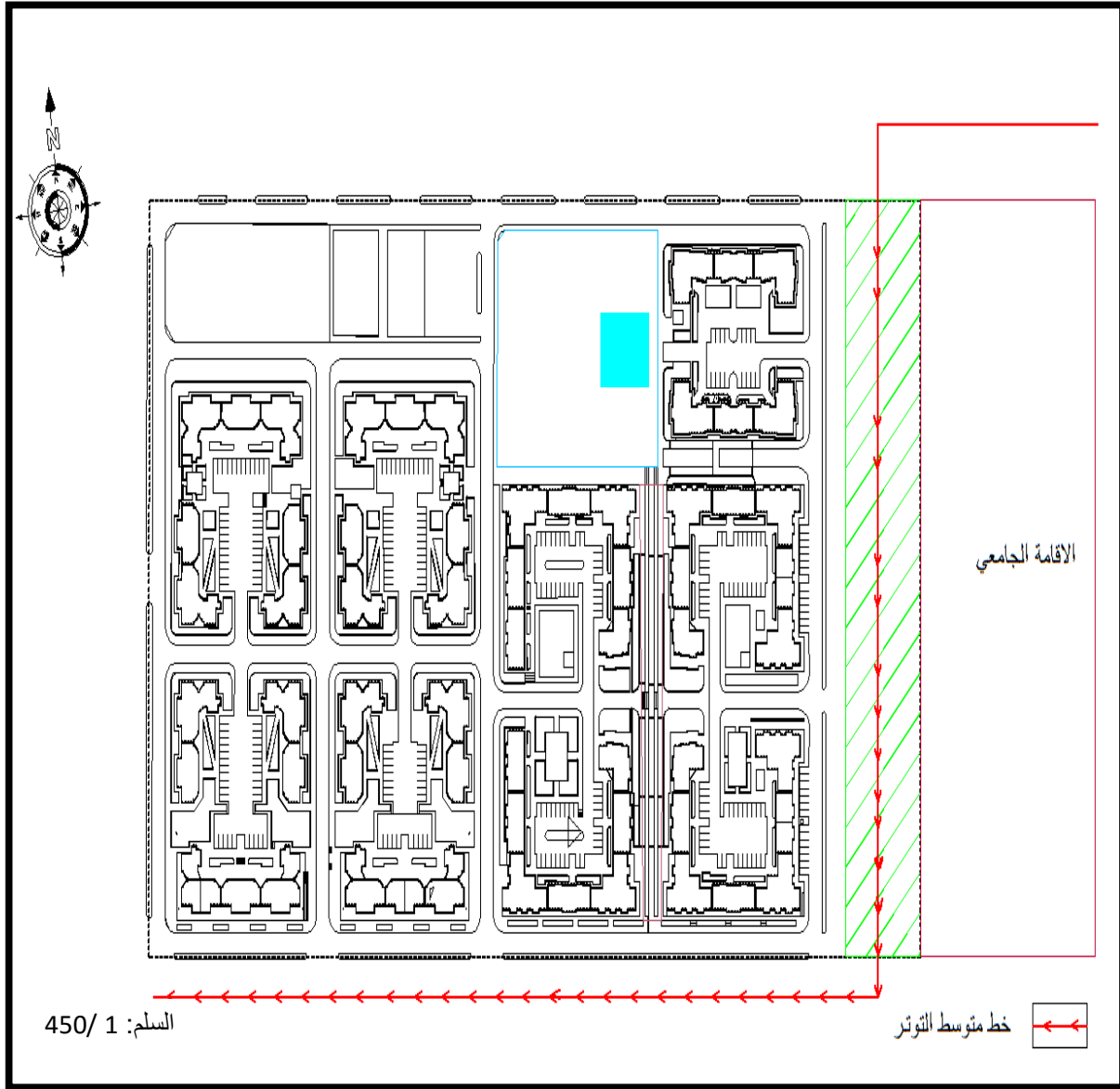
2-2-معدل شغل المسكن TOL:

معدل شغل المسكن أحد العناصر الاساسية لإبراز رفاهية ونوعية المسكن والمعبر عن حجم ازمة السكن، حيث يقدر معدل شغل المسكن(TOL) بمجال الدراسة 6 فرد /المسكن وهو متطابق مقارنة بالمعدل الوطني 6 افراد /المسكن، في حين معدل استغلال الغرفة TOPبالحي يتراوح ما بين 2إلى3 أشخاص في الغرفة، وهي معطيات مناسبة تقريبا مع المعيار الوطني الذي يمثل شخصين في الغرفة.

2-3-العوائق:

يشمل منطقة الدراسة مجموعة من العوائق والتي يجب اخذها بعين الاعتبار واحترام المسافة الامنية الخاصة وتتمثل في: - خطوط الكهربائية متوسطة التوتر

مخطط 11: ارتفاعات حي 570 مسكن.

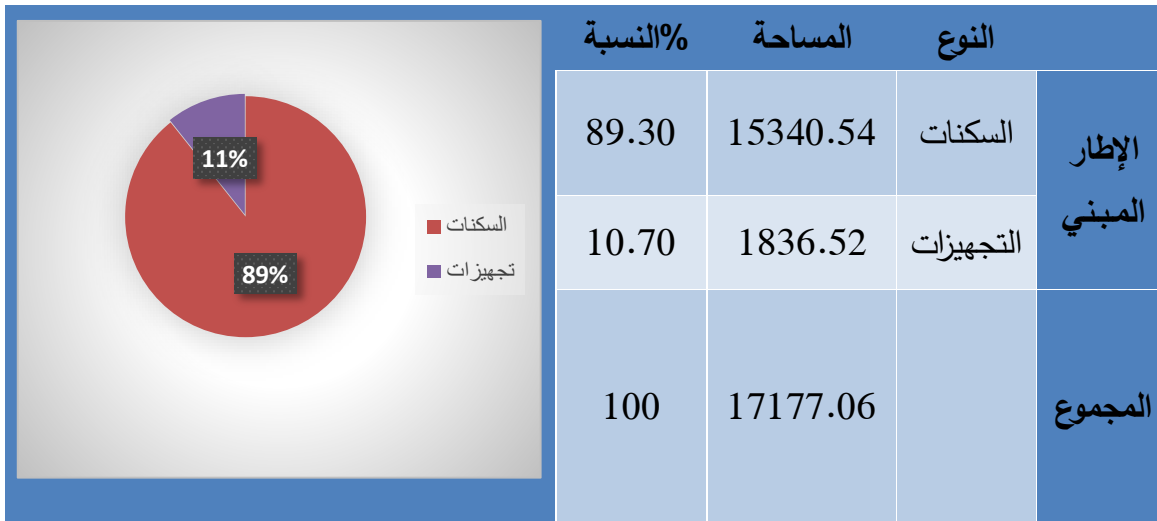


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2018

3-دراسة الإطار المبني:

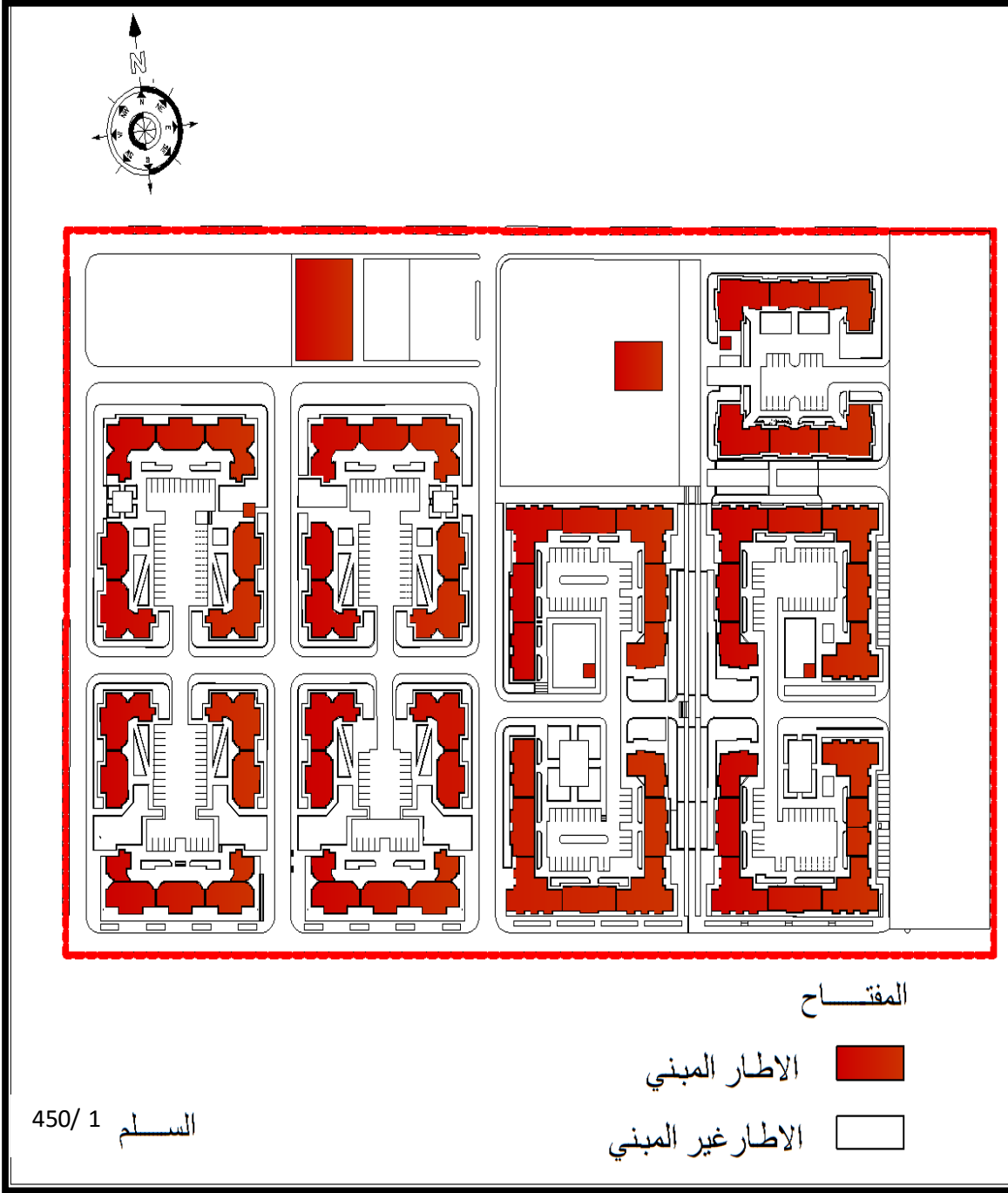
تتمثل المساحة المبنية لمنطقة الدراسة 17177.06 م^2 ، بنسبة 23.20 % حيث يتكون الإطار المبني لمجال الدراسة من السكنات الجماعية مقسمة الى جزأين الجزء الاول يتوفر على 300 مسكن تقدر عدد عماراته ب 34 عمارة، الجزء الثاني 270 مسكن تقدر عدد عماراته ب 28 عمارة موزعة بانتظام تأخذ شكل الشطرنجي بالإضافة لبعض التجهيزات التجارية والدينية والإدارية حيث نجد ان نسبة السكنات تقدر بـ89.30% والتجهيزات بنسبة 10.70% من المساحة الاجمالية.

الجدول 07: توزيع مساحة الحي المبنية.



المصدر: اعداد الطلبة 2018

مخطط 12: الإطار المبني بحي 570 مسكن



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2018

3-1- دراسة حالة السكنات:

يحتوي حى 570 مسكن على سكنات ذات طابع بسيط متناظر معماريا ويحتوي على فتوحات مربعة الشكل ولون السكنات موحد لكن يعاني الحى السكنى من بعض التشوهات والتغيرات على مستوى المباني خاصة في الواجهات.

أ-دراسة الواجهات:

حالة الواجهات:

ان الطابع الذي يغلب على الواجهات في حى 570 مسكن هو طابع بسيط متناظر معماريا والفتحات على شكل مربعات اما اللون فهو موحد مما يعطيه منظر جمالي في الحى، وهناك بعض التغييرات التي اجراها السكان مما شوهت الواجهات علاوة على رداءة الطلاء الذي تشقق بالعوامل المناخية (امطار، الشمس الحارة...).

وكذلك لاحظنا ان العمارات تحتوي على الهوائيات المقعرة وخزانات مياه الشرب التي تغير من منظر العمارات وتعمل على تشويهها.






نمطية الواجهات:

من المعروف أن الواجهات هي المرآة العاكسة لتخطيط البنائيات، والتي يجب أن يراعى فيها الظروف الاجتماعية وتشكل صورته من خلال: اختلاف مواد البناء وطرق الانشاء واللون والتفاصيل.....

تتميز عمارات الحى بواجهات معظم نوافذها ذات شكل مربع تم تزويدها بشباك حديد وشرفات التي تطل على المطبخ ضيقة جدا ويتم تغييرها الى نافذة في بعض المساكن.

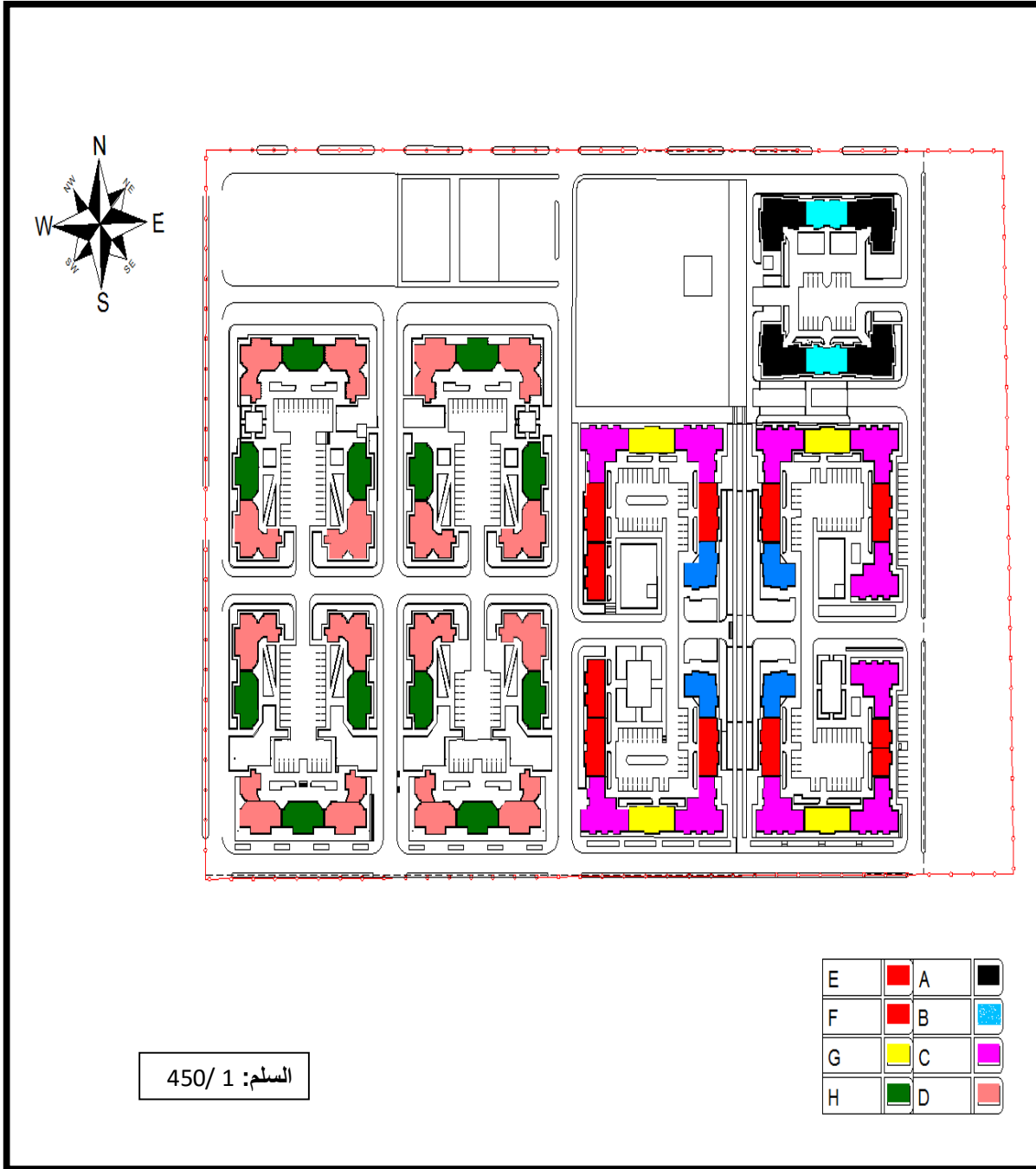
الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

جدول 08: حالة الواجهات بحي 570 مسكن.

الصورة	التعليق	ردي	متوسطة	جيدة	على مستوى الواجهات
	طابع بسيط متناظر		×		الشكل العام لسكن
	وجود تشققات في معظم العمارات وأصبح اللون باهت		×		الذهان الخارجي
	معظم النوافذ ذات شكل مربع تم تزويدها بشباك حديد		×		النوافذ
	ضيقة جدا و يتم تغييرها الى نافذة في بعض المساكن	×			شرفات المطبخ
	وجود الهوائيات المقعرة بشكل عشوائي يشوه المنظر	×			التشوه البصري

المصدر: إعداد الطلبة 2018.

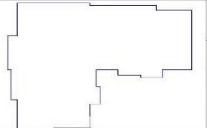
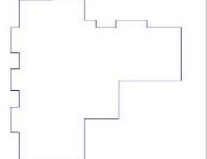
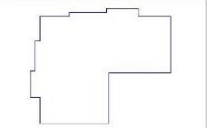
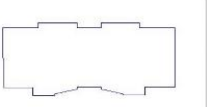
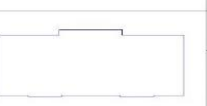
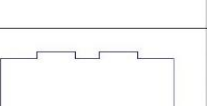
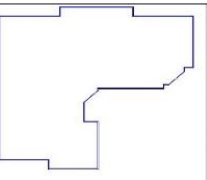
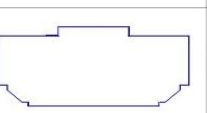
المخطط 13: أنماط السكنات بحي 570 مسكن.



المصدر: اعداد الطلبة 2018

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

الجدول 09: نمطية المباني بحي 570 مسكن.

المبنى	عددتها	المساحة	عدد الطوابق	عدد المساكن	مخطط الكتلة
حي 300 مسكن					
A1	4	315.3	R+3	48	
A2	7	339.2	R+3	100	
A3	4	221.55	R+3	32	
B1	2	211.6	R+3	16	
B2	4	247.25	R+3	28	
B3	10	261.95	R+3	76	
حي 270 مسكن					
A	12	221	R+3	102	
B	16	320	R+3	168	

المصدر: اعداد الطلبة 2018

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

2-3-التجهيزات:

تنقسم التجهيزات في حي 570 مسكن إلى ثلاثة اقسام:

جدول 10: أنواع التجهيزات

نوع التجهيز	التجهيز	المساحة م ²
تجهيزات إدارية مستغلة	-الفرع البلدي -ديوان الترقية العقارية	101م ² 101م ²
تجهيزات تجارية غير مستغلة	-سوق مغطاة	923.12م ²
تجهيزات دينية مستغلة	-مسجد	711.4م ²

المصدر: اعداد الطلبة 2018

مخطط 14: تموضع التجهيزات بحي 570 مسكن.



4-الإطار الغير مبني:

سنتطرق في الإطار الغير مبني الي دراسة المساحات الخضراء ومساحات اللعب والأرصفة والطرق ومواقف السيارات، ومختلف الشبكات.

4-1-المساحات الخضراء وساحات لعب الاطفال:

تعتبر المساحات الخضراء ومساحات اللعب من الفضاءات الخارجية التي تكون البيئة العمرانية للحي حيث تشغل المساحات الخضراء مساحة تقدر بـ 24920 م² أي بنسبة 19.16 %، وحسب المعيار الذي يمثل 5.2م²/فرد فإن المساحة كافية.

أما بالنسبة لساحات اللعب تحتل 1532 م² من المساحة الاجمالية أي بنسبة 1.18 وهي غير كافية بالنسبة لمعيار الذي يمثل 0.8م²/فرد.

جدول 11: توزيع المساحات الخضراء ومساحات لعب الاطفال.

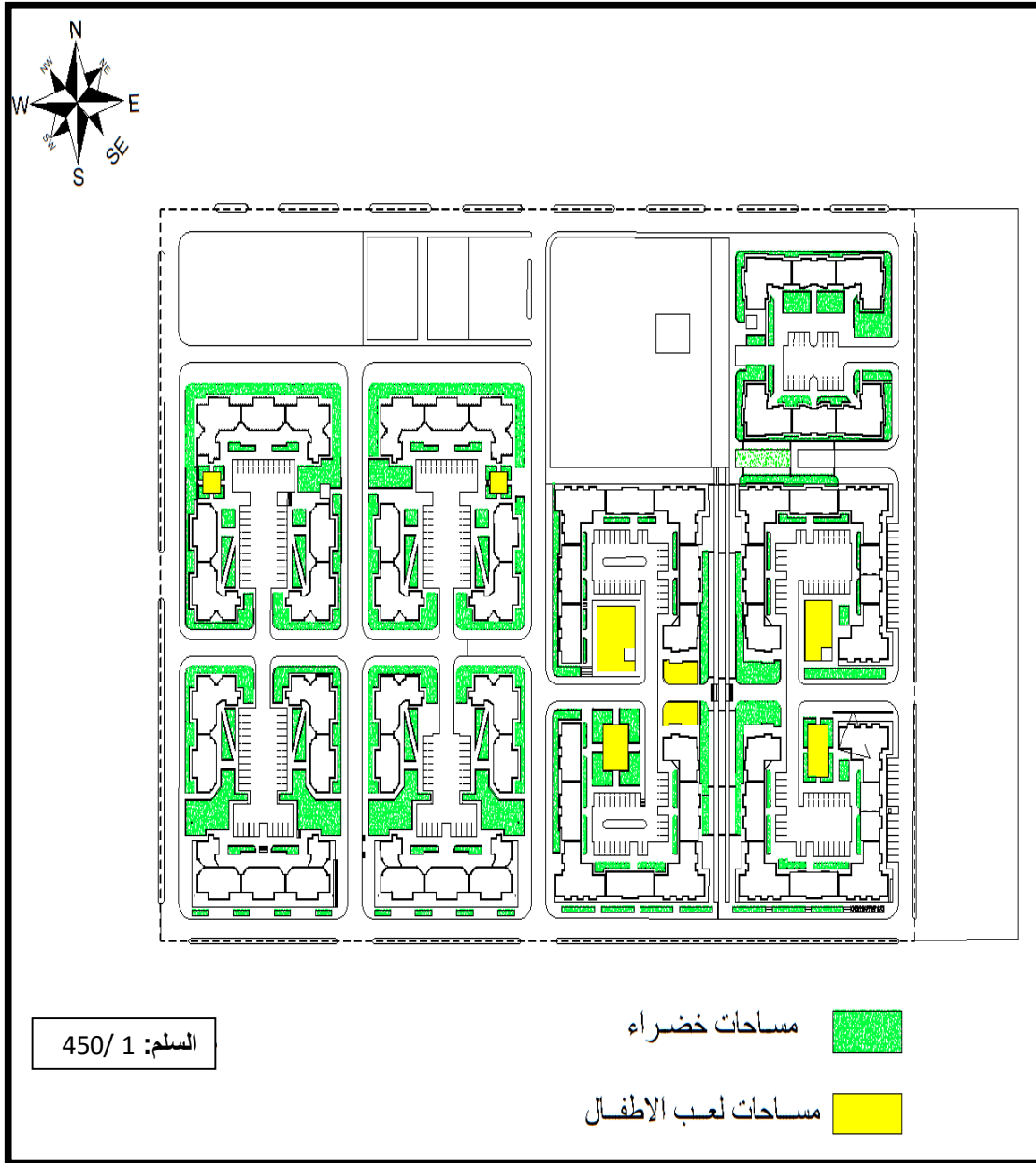
النسبة %	المساحة (م ²)	النوع
19.16	24920	مساحات خضراء
1.18	1532	ساحات اللعب

المصدر: اعداد الطلبة 2018

خلال الزيارات المتكررة للحي وعن طريق الملاحظة المباشرة للمساحات الخضراء وجدنا انها تنقسم الى نوعين مساحات خضراء مسيجة بجانب العمارة يعتني بها سكان الطابق الارضي وحالتها جيدة مقارنة بالمساحات الخضراء المبرمجة في الحي التي لوحظ أنها غير مهيئة وفي حالة متدهورة ويتم استغلالها بطريقة خاطئة حيث نجد انها مكان للعب الأطفال ورمي نفايات الحي.

وفيما يخص ساحات لعب الأطفال فهي تختلف من حيث المساحة والتوزيع في الحي اي ان هناك اجزاء من الحي لا تحتوي على ساحات لعب الاطفال اما بالنسبة لتموضعها فنجد ان اغلبها بمحاذاة مواقف السيارات مما يشكل خطرا على الأطفال وكذلك انعدام واضح للتأثير العمراني الخاص بهذه الفضاءات.

مخطط 15: المساحات الخضراء وساحات اللعب



المصدر: مخطط التهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2018

4-2- الشبكات المختلفة:

أ- شبكة الطرقات:

يتميز حي 570 مسكن بتوزيع متباين لشبكات الطرق حيث انها تغطي كافة أنحاء الحي بشكل عقلائي والتي تعطي بذلك سيولة كبيرة في الحركة وتسهيل عملية التنقل به.

الطرق الاولية: متوضعة على حدود الحي والمتمثلة في الطرق الرئيسي لمخطط شغل الارض رقم 01

الطرق الثانوية: المتمثلة في الطريق التي تساعد على الوصولية والتنقل داخل الحي حالتها العامة حسنا عموما.

الطرق الثالثة: طرق تساعد على الوصول إلى السكنات تتفرع من الطرق الثانوية غالبا ما تنتهي بمواقف للسيارات هي في حالة سيئة وغير متهيئة.

➤ الطرق ومواقف السيارات والأرصفة:

تعتبر الطرقات عنصر اساسي في التصميم فهي تقوم بربط مختلف اجزاء الحي مع بعضها البعض وكذلك مع المحيط المجاور والمدينة، حيث انها تشغل مساحة 15193 م² بنسبة 15.5% أما المواقف فتحتل مساحة تبلغ 9000 م² بنسبة 9.59% اما الأرصفة فهي اساسية لحركة المشاة وترتبط بين المباني وأجزاء الحي تشغل مساحة تقدر بـ 26160 م² بنسبة 26.36%.

الجدول 12: توزيع المساحات بين الطرق ومواقف السيارات والأرصفة

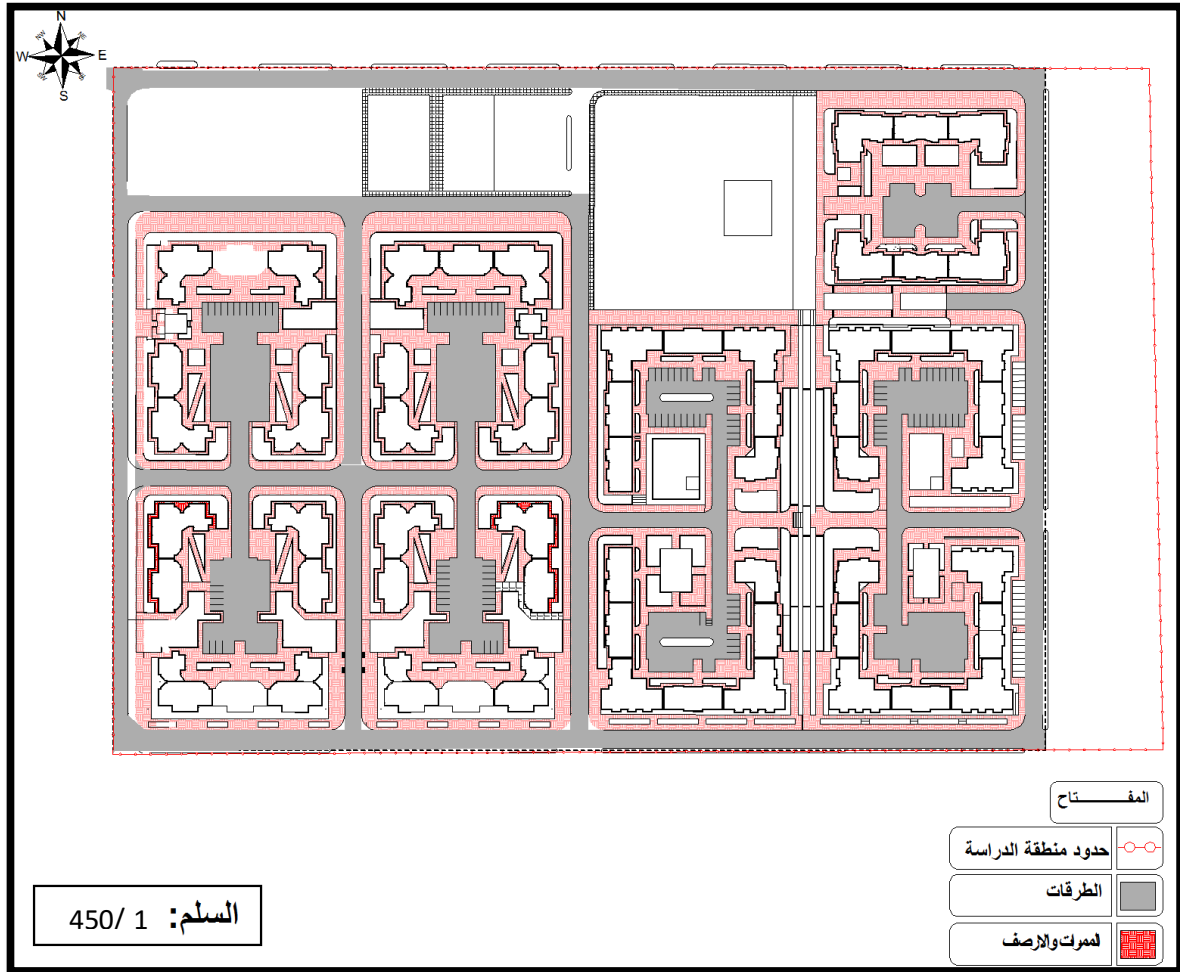
النسبة (%)	المساحة (م ²)	الفضاء
15.5	15193	الطرق
9.59	9000	المواقف
26.36	26160	الأرصفة

المصدر: اعداد الطلبة 2018

➤ حالة الطرق ومواقف السيارات والأرصفة:

حسب المعيار المستعمل موقف لكل مسكنين تعتبر المواقف كافية ولكن حسب الملاحظة وجدنا انها تحتاج الى إعادة تنظيم، اما بالنسبة للطرق فهي وظيفية وذات حركة متوسطة وتوفر السلاسة في الحركة إلا ان معظمها يعاني اهتراءات رغم حداثة الحي، اما بالنسبة للأرصفة فهي أساسية لحركة المشاة وتربط بين المباني وأجزاء الحي وهي ذات حركة ضعيفة اما حالتها فنعتبرها متوسطة لتواجد أجزاء جيدة.

مخطط رقم 16: يمثل شبكات الطرق بالحي



المصدر: إنجاز الطلبة 2018

ب- الشبكات التقنية:

شبكة المياه الصالحة للشرب:

توجد مشاكل عديدة بالنسبة لتغذية السكان بمياه الشرب خاصة مع الضغط المنخفض لضخ المياه استعمال بعض التوصيلات الغير المشروعة من قنوات الرئيسية، استعمال بعض المضخات كبيرة، مما جعل العديد من العائلات تعاني من عدم صعود المياه إلى الطابق الثاني والثالث. وكذلك قدم قنوات مياه الشرب نتيجة استعمال النوعية الرديئة وعدم مراعاة التنظيم المنظم للمياه وبقيت تدخلات السكان تتميز بالفردية واستعمالات لبعض الخزانات وتشويه المظهر الخارجي للحي.

شبكة الصرف الصحي:

قناة صرف المياه المستعملة قطرها 800 مم بجوار منطقة الدراسة وهي موازية لخط السكة الحديدية. وقد يعاني الحي من التسرب المستمر لمياه الصرف بالقبو وذلك بسبب عدم ائصال شبكات الصرف بالشبكة الرئيسية بالحي.

شبكة الهاتف: عدم توفر هذه الشبكة بالحي وهي في طور الانجاز.

شبكة الغاز: تغطي شبكة الغاز جميع اجزاء الحي.

شبكة الكهرباء: يمر بمجال الدراسة خطوط كهربائية عالية التوتر والتي تمتد بموازاة الحي والإقامة الجامعية ولذلك فمنطقة الدراسة مشبعة بالكهرباء. -

الانارة العمومية:

بعد حساب المساحة المضاعة من الحي وهي 3.93 هكتار أي نسبة 29.36 من إطار الغير مبني

(الدينا 196م²/للمود واحد)، يوجد بالحي 201 عمود ومنه نجد المساحة المضاعة

$39396 = 196 \times 201$ م² ومن هنا يتضح لنا النقص الكبير في عدد الأعمدة إضافة إلى العدد الكثير

المكسر والمعتل، وذلك يؤثر سلبا على صورة الحي.

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

النفايات: أماكن رمي النفايات هناك بعض الأماكن لرمي النفايات ولكنها غير كافية وعبارة عن حاويات صغيرة وأخرى مستعملة من طرف السكان وهذا أدى إلى الرمي العشوائي للنفايات من طرف السكان وذلك لعدم تموضع الحاويات بداخل الحي.

صورة 04: الرمي العشوائي لنفايات بالحي



المصدر: تصوير الطلبة 2018

وبصفة خاصة حي 570 مسكن يتعرض لنقاط ضعف رغم وجود نقاط قوة تميز الحي الرسيمة
01:توضح ذلك

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

الرسيمة 01: نقاط القوة بالحي ونقاط الضعف واهداف الدراسة.

A3

المصدر: إعداد الطلبة 2018

6- تحليل استمارة الاستبيان

بعد قيامنا بتشخيص الإطار الفيزيائي للحي عن طريق الملاحظة العينية وبعض المعطيات المتوفرة والدراسة التحليلية قمنا باستعمال وسيلة من وسائل البحث المتمثلة في الاستبيان علي شكل استمارة من اجل استطلاع رأي السكان.

قمنا بتوزيع مجموعة 171 استمارة على سكان الحي 570 مسكن [القطب الحضري] وذلك يوم 10 مارس 2018 وقد تم تعبأة 35 استمارة عن طريق المقابلة وزعنا في يوم آخر الاستمارة على التلاميذ بالمدرسة وتم استرجاعها في اليوم الموالي بعد الاجابة من طرف الأولياء

6-1- المحور الأول: الخصائص الاجتماعية

جدول 13: تحليل الاستمارة البيانية معلومات عامة.

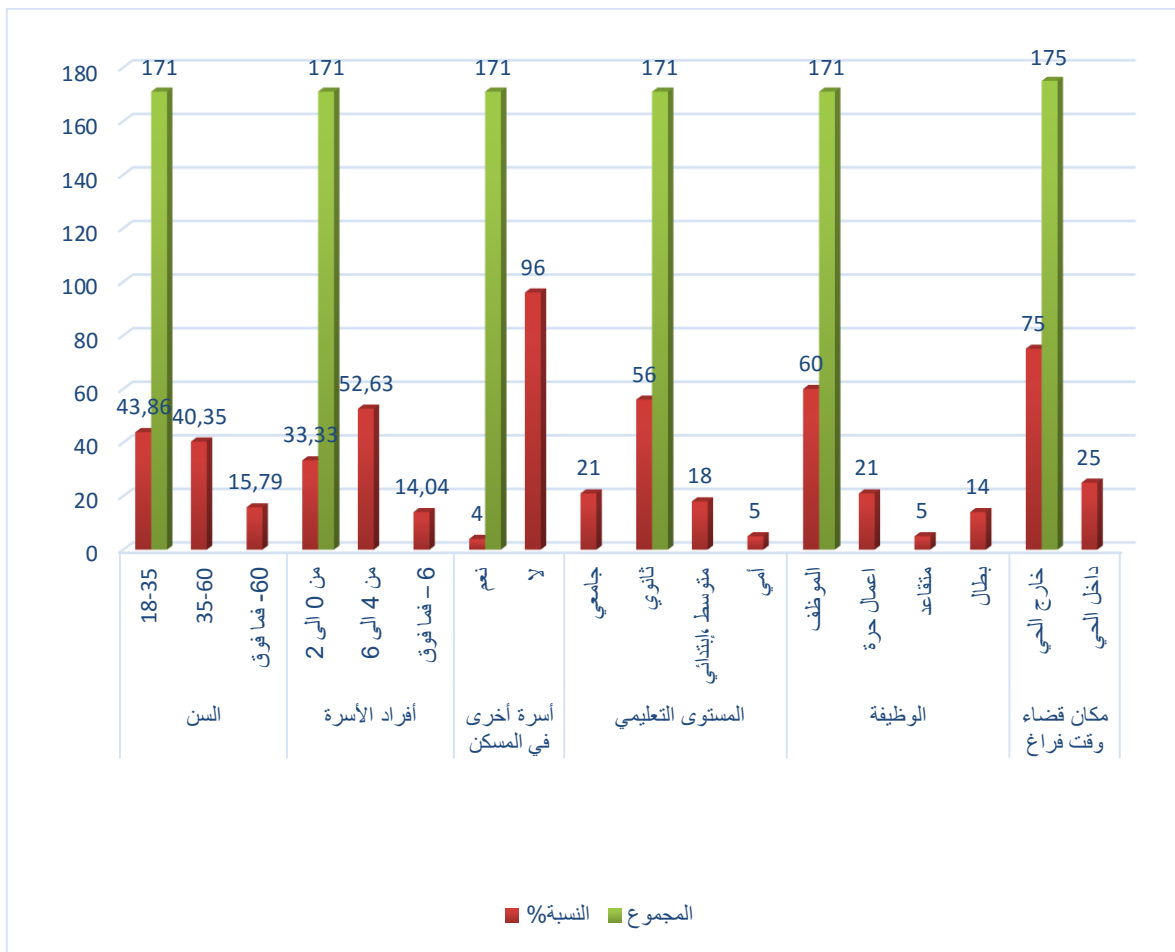
المجموع	النسبة %	العدد	الفئات
171	43,86	75	35-18
	40,35	69	60-35
	15,79	27	60- فما فوق
171	33,33	57	4-2
	52,63	90	6-4
	14,04	24	6 - فما فوق
171	4	6	نعم
	96	165	لا
171	21	36	جامعي
	56	96	ثانوي
	18	30	متوسط، ابتدائي
	5	09	أمي
171	60	102	الموظف
	21	36	اعمال حرة

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

	5	9	متقاعد	مكان قضاء وقت فراغ
	14	24	بطال	
175	75	129	خارج الحي	
	25	42	داخل الحي	

المصدر: انجاز الطلبة 2018

الشكل رقم 05: يمثل الخصائص الاجتماعية بالحي



المصدر: انجاز الطلبة 2018

6-1-1-1- السن:

من خلال جدول الاستمارة لاحظنا أن سكان الحي تقريبا تغلب عليهم فئة الشباب وكانت نسبة 43.86% هي أكبر نسبة تخص الفئة العمرية ما بين 18 و 35 سنة، أما بالنسبة للأعمار فوق 60 سنة فكانت النسبة ضعيفة 15.79%، وهذا ما يوحي بأن احتياجات السكان تمثلها متطلبات الشباب أكثر من فئة الكهول.

6-1-2- عدد أفراد الأسرة:

- أسرة أخرى في نفس المسكن.

من خلال الجدول نلاحظ أن الغالبية العظمى من العائلات [نسبة 96%] تستعمل السكن بمفردها أي لا تقيم معها عائلات أخرى وبقية العائلات تقيم معها عائلات أخرى في نفس السكن، هذا ما يدل على أن معظم السكان في هذه العينة يستخدمون المسكن وفق أسلوب حياتهم وطبقا لمعيار حيث أن

$$TOL \text{ عدد الأفراد / عدد الاسر } = 570/3420 = 06 \text{ فرد/المسكن}$$

$$TOP \text{ عدد الأفراد/عدد الغرف} = 1710/3420 = 2 \text{ فرد في الغرفة}$$

6-1-3- المستوى التعليمي:

من خلال الجدول لاحظنا أن الفئة المتمثلة في الطور الثانوي تحتل أكبر نسبة إذ تقدر بـ 56%، أما بالنسبة لفئة الأمية فهي أقل نسبة بـ 5%، ومنه نستنتج أن الفئة الغالبة لمنطقة الدراسة هي فئة مثقفة.

6-1-4- نسبة الشغل:

من خلال الجدول نلاحظ أن الفئة الموظفة هي الغالبة بنسبة تقدر بـ 60%، أما بالنسبة لفئة الأعمال الحرة فهي 21%، أما المتقاعدين فتقدر نسبتهم بـ 05%، والنسبة الباقية من العينة بطالة تقدر بـ 14%، نشير إلى انه حسب المقابلة عرفنا أن سكان الحي اغلبهم فئة عاملة.

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

6-1-5-مكان قضاء أوقات الفراغ.

نلاحظ من خلال الجدول أن معظم سكان الحي يقضون أوقات فراغهم خارج الحي بنسبة 75% وذلك لتغلب الوظيفة السكنية الحي وهذا ما يجعل في حال ركود.

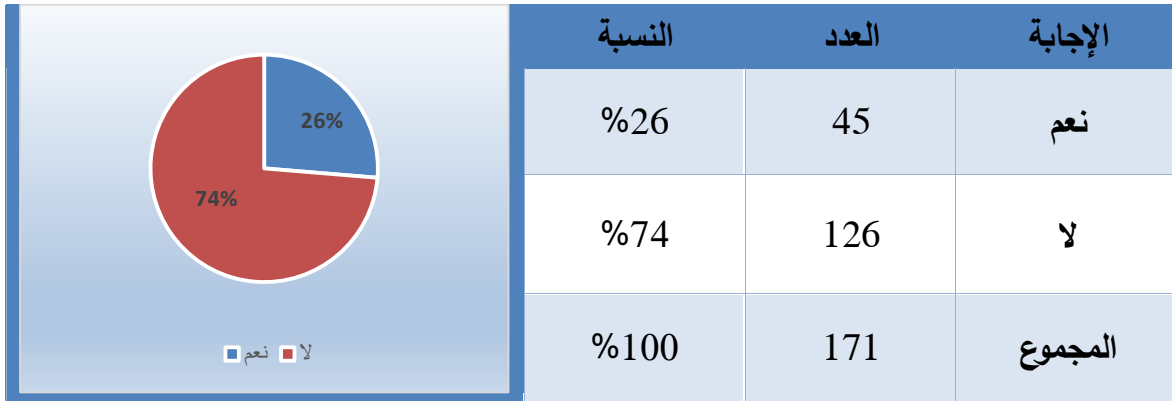
أين داخل الحي: كانت الإجابة داخل المنزل.

لماذا خارج الحي: أغلب الاجابات تدور حول انعدام المرافق العامة ونقص وسائل التسلية والترفيه بالنسبة للأطفال، بالإضافة للتجارة والرياضة.

6-2-المحور الثاني: الإطار المبنى

6-2-1-التغييرات على مستوى المسكن.

جدول 14: تغييرات السكان على المسكن



المصدر: اعداد الطلبة 2018

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة كبيرة من السكان لم يقوموا بإجراء تعديلات على مستوى مساكنهم وكانت وهذا ما مثلته نسبة 74%، أما النسبة المتبقية والمقدرة بـ 26% تمثل نسبة السكان الذين اجروا تعديلات على مستوى المساكن.

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

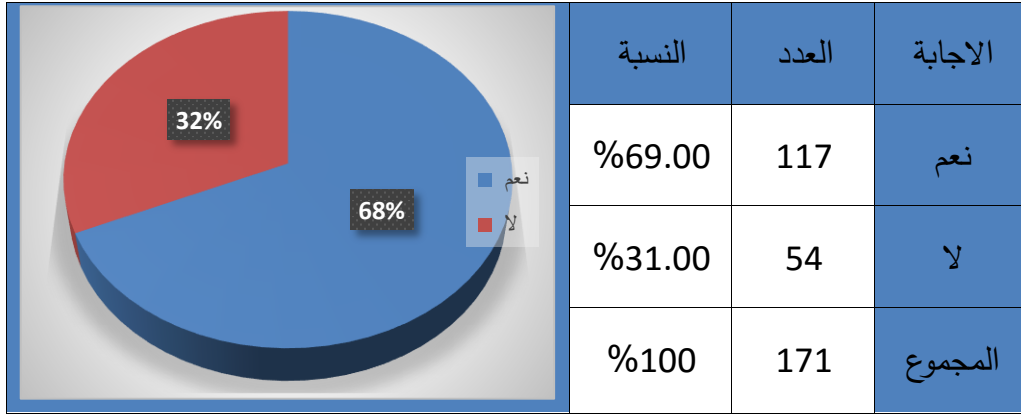
. الجواب بـ نعم تحدد هذه التغييرات:

كانت الاجابة لأغلب السكان الذين قاموا بالتغييرات الداخلية هي كالتالي: على مستوى الجناح الصحي والمطبخ بنسبة كبيرة، وأيضاً على مستوى الترفيه والرواق وذلك يؤكد عدم تكيف السكان مع التصميم الداخلي للمسكن.

. أسباب عدم التغيير: كانت إجاباتهم عدم توفر المال بسبب محدودية الدخل.

6-2-2- تغيير السوق المغطاة بتجهيز آخر.

جدول 15: التجهيزات المفضلة للسكان



المصدر: اعداد الطلبة 2018

من خلال الجدول نلاحظ أغلب السكان يقترحون تغيير السوق المغطاة الذي لا يؤدي وظيفته التجارية لأنه غير مستغل من طرفهم لأسباب غير واضحة وكانت النسبة %69 أما نسبة الراضين للاقتراح فقدرت بـ 31%.

. إذا كان جوابكم بـ [نعم] ما التجهيز المناسب، أغلب إجاباتهم كانت بتعويضه بعيادة طبية أو مكتبة.

. هل توجد هناك تجهيزات أخرى غير مفيدة في رأيك أذكرها؟ كانت الاجابة كالتالي وجود محلات تجارية غير مستغلة ومسجد لا تؤدي به صلاة الجمعة ويفتقر للمدرسة القرآنية.

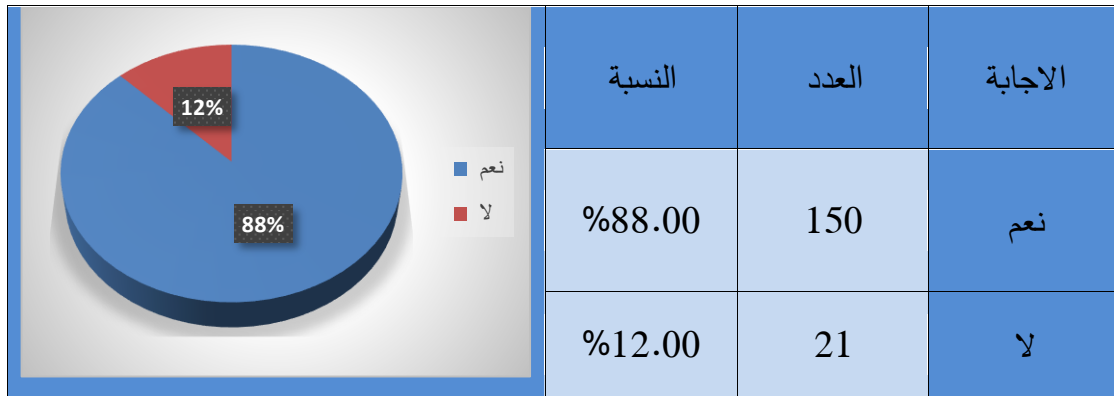
اقتراحاتك: تهيئة التجهيزات الموجودة وإضافة ملعب جوارى وعيادة طبية.

6-3-المحور الثالث: الإطار الغير المبني

6-3-1-المساحات الخضراء وساحات اللعب:

6-3-2-استغلال ساحات اللعب والمساحات الخضراء .

جدول 16: نسبة استغلال المساحات الخضراء



المصدر: اعداد الطلبة 2018

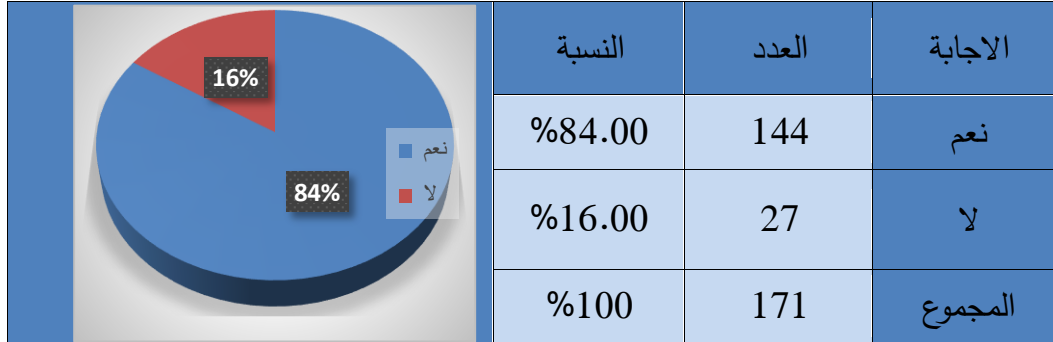
من خلال الجدول نلاحظ أن أغلب سكان الحي لا يستغلون المساحات الخضراء وساحات اللعب التابعة للسكنات بنسبة 88 % أما النسبة الأخرى فقدت بـ 12 % [يستغلونها].

.إذا كان جوابك بـ لا ما هو السبب

اغلب الإجابات كانت كالتالي السبب هو عدم تأنيثها وأنها غير آمنة.

3-3-6- توفر وسائل النقل الحضري في كل الأوقات.

جدول 17: وفرة النقل الحضري للسكان

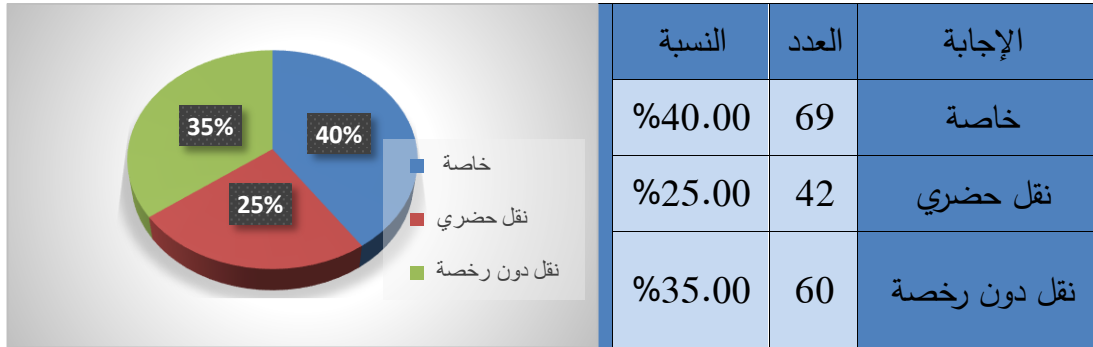


المصدر: اعداد الطلبة 2018

الاقتراحات: إضافة محطة خاصة لتوقف حافلات النقل الحضري وزيادة عدد الحافلات.

3-3-4- الوسيلة التي تستغلها للتنقل خارج الحي.

جدول 18: وسائل التنقل الى خارج الحي



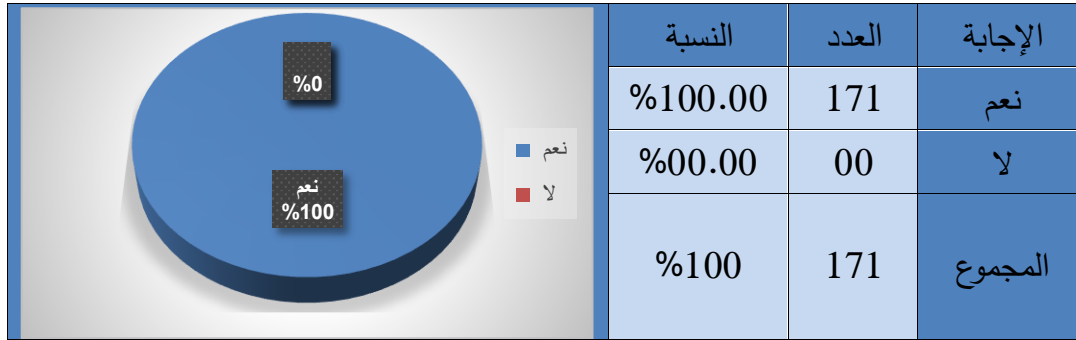
المصدر: اعداد الطلبة 2018

نلاحظ من خلال الجدول أن أغلب سكان الحي يملكون مركبات خاصة وآخرين يستعملون وسائل نقل بدون رخصة وذلك لعدم توفر وسائل النقل الحضري بكل الاوقات.

4-6- الاقتراحات العامة:

- اقتراح تهيئة المساحة الشاغرة بجوار الإقامة الجامعية لتكون مساحة لعب ومساحات خضراء.

جدول 19: اقتراحات السكان



المصدر: اعداد الطلبة 2018

خلاصة تحليل الاستمارة:

من خلال المعطيات والاجابات المتحصل عليها من طرف العينة العشوائية التي اخترناها من الحي [570 مسكن] موضوع الدراسة نستخلص جملة من النتائج نوجزها فيما يلي:

. غالبية سكان الحي من الشباب وهو ما يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار أثناء الدراسة.

. السكنات بالحي تشغلها عائلات عدد أفراد غالبيتها يتراوح بين 4 و 6 [المعدل الوطني]

. المستوى التعليمي للسكان مقبول حيث أن أكثر من النصف يحوزون مستوى ثانوي وبالتالي فئة مثقفة حيث أن يكون من السهل فيما بعد في حالة إعادة تهيئة الحي التعامل مع السكان من حيث التوعية وإشراكهم في العملية.

. اغلب السكان يعملون بوظائف سواء بالقطاع العام او الخاص وهذا ما يجب أن ينظر اليه من حيث تمويل العمليات التي تندرج ضمن التهيئة.

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لحي 570 مسكن

. معظم سكان الحي يقضون أوقات فراغهم خارج الحي بسبب انعدام وسائل الترفيه [حي سكني فقط]، وبالتالي وجب علينا التفكير في كيفية جعله نقطة جذب لهم ولما لا لسكان الأحياء المجاورة، خصوصا من الجانب الترفيهي والراحة التي يبحث عليها السكان.

. بعض السكان أحدثوا تغييرات على مساكنهم لعدم ملائمة التصميم أو لنوعية الأشغال خصوصا بالجناح الصحي والمطبخ.

. احتواء الحي على السوق المغطاة الغير وظيفي، وجب وضعها في عين الاعتبار.

. فيما يخص النقل الحضري متوفر ينقص بعض التنظيم ويدخل في هذا الإطار حسب اقتراحات السكان انشاء محطة.

. غالبية السكان وافقوا على مقترح تهيئة المساحة المقابلة للحي والمجاورة للإقامة الجامعية وبالتالي فمجمل طلبات السكان توفير فضاءات راحة وترفيه.

خلاصة التحليل:

بعد الدراسة التحليلية التي توصلنا اليها عن طريق تشخيص منطقة الدراسة أو الاستبيان والملاحظة لبعض نقاط ضعف حي 570 مسكن الواقع في مخطط شغل الارض رقم 01 والذي يتميز بملكية الدولة لكل المساحة العقارية التي تبلغ 11 هكتار وهذا ما يسهل عملية التدخل على الحي السكني ، وقد استعرضنا الخصائص الفيزيائية المورفولوجيا، وتوضيح الاهمية التي يلعبها الحي على مستوى المدينة نظرا لموقعه وسط التجهيزات المهمة بمخطط شغل الارض رقم 1 وأهمها الاقامة الجامعية والقطب الحضري، والتركيز اكثر على احياء ووظيفة اخرى تجعل الحي نقطة جذب وله وجهة تجارية بدلا من الوجهة السكنية وذلك بالاعتماد علي الوظيفة الترفيهية للحي السكني التي تجعل الديناميكية الاجتماعية بالحي وتسهل تلبية حاجيات السكان والمارين الذين هم عبارة بنسبة كبيرة عن الطلبة، وبالتالي توجب علينا ايجاد الحلول الممكنة لقضاء على هذه المشاكل وإعادة تأهيل الحي السكني الجماعي حسب متطلبات السكان والمحيط المجاور وقد استخلصنا من دراستنا بصفة عامة في مدينة المسيلة نقص واضح في الوظيفة الترفيهية ولاعتماد على الوظيفة السكنية دون تلبية متطلبات السكان لتغطية النقص العقار الذي اصبحت تعاني منه المدينة بسبب الاعتماد علي السكن الفردي اكثر في السنوات الماضية

الفصل الثالث:

المشروع التنفيذي.

تقديم أرضية المشروع.

أهداف دراسة

البرمجة العمرانية

نقاط التدخل

رسومات التدخل

مخطط التهيئة المقترح.

دقت الشروط

الفصل الأول: المشروع التنفيذي.

تمهيد:

تعتمد إعادة التأهيل الحضري على البرمجة والتخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه ومراقبة التوسع الحضري قصد توزيع وتنظيم السكنات، الأنشطة، البنايات، التجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال الحضري، فالبرمجة هي الأسلوب العلمي الذي يهدف إلى تقديم الحلول والبدائل للمشكلات والاختلالات المتواجدة على مستوى المجال العمراني الحضري وذلك في إطار خطة منظمة ذات سياسة وأهداف واضحة وخلال فترة زمنية محددة وعملية التخطيط والبرمجة يجب أن تكون شاملة ومرنة ومستمرة حيث يمكن تعديل مساره حسب ما يستجد من ظروف في المجال أو المنطقة الحضرية.

1- مميزات أرضية المشروع:

✓ الموقع: تقع أرضية المشروع في الجهة الشمالية لمخطط شغل الأرض رقم 01

✓ المساحة: تبلغ مساحة أرضية المشروع بـ 111000 م²

الجدول 20: مكونات حي 570 مسكن

النسبة %	المساحة	الإطار
23.20%	17177.06 م ²	المبني
76.53%	87160.88 م ²	الغير مبني
18%	19987.88	الأماكن الشاغرة

المصدر: عداد الطلبة 2018.

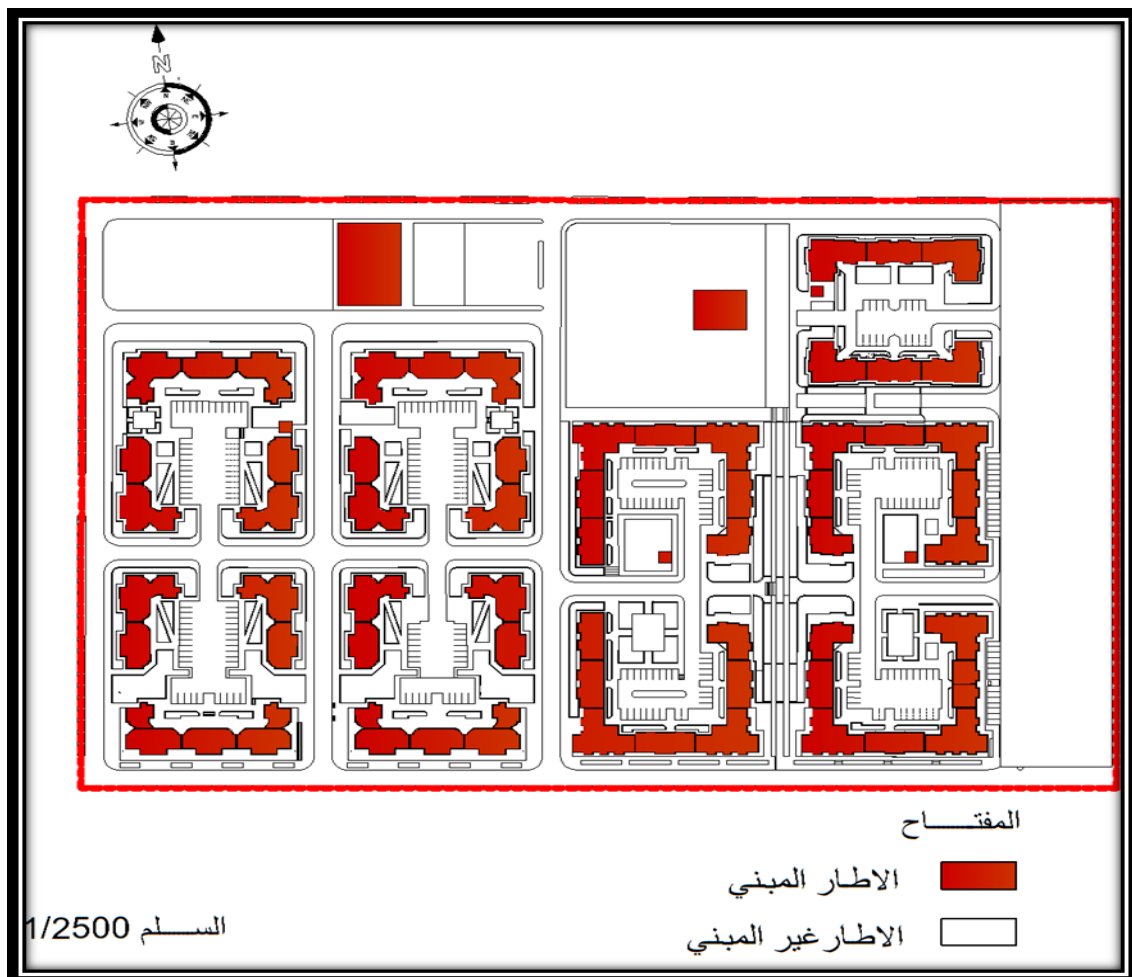
الفصل الأول: المشروع التنفيذي.

✓ الملكية العقارية: تعود ملكية أرضية المشروع للبلدية بنسبة 100% مما يسهل التدخل العمراني.

✓ طبوغرافية الحي: يتميز مجال الدراسة بأرضية ذات طبيعة جغرافية شبه مسطحة وانحدار

ضعيف مما يسهل عملية البناء.




مخطط 17: الوضعية الحالية لحي 570 مسكن.



المصدر: مخطط التهيئة والتعمير + اعداد الطلبة 2018

الفصل الأول: المشروع التنفيذي.

الجدول 21: البرمجة العمرانية لحي 570مسكن

الاطار	المساحة الموجودة	المعيار	المساحة المعيارية	التدخل	المساحة المبرمجة	صور مقترحة
الاطار الغير مبني						
المساحات الخضراء	224920 ² م	5.2 كم ² /فرد	17784 ² م	تنظيم	7136 ² م	
مساحات عامة وترفيهية	/	0.03 م ² ساكن	/	اقترح	19987.88	
مساحات اللعب	15322 ² م	0.8 م ² /فرد	2736	اقترح مساحات وتنظيم الموجودة	1204 ² م	

الفصل الأول: المشروع التنفيذي.

	0.02 هـ	/	1.47 هـ	15-25%	1.45 هـ	الطرق
	حظيرة 3+1 مساحتها 1072.12	تنظيم المواقف	7125 م ²	موقف لكل مساكنين	9000 م ⁻² 285 موقف	مواقف السيارات
الاطار المبرني						
	/	تحسين الواجهات	/	/	1836.52	السكنات

الفصل الأول: المشروع التنفيذي.

	298	اقترح	/ /	0.03 م ²	ساكن	2722 م ²	مكتبة
	922.13	اقترح مركز تجاري	600 /	0.06 م ²	ساكن	1303 م ²	السوق والمغطاة
	7284	توسعة المسجد وتهيئة ساحة عامة	1500 م ²	0.05 م ² /ساكن		711.4 م ²	المسجد

3-نقاط التدخل بحي 570مسكن:

تم الاعتماد في مشروع إعادة التأهيل الحضري لحي 570 مسكن بمدينة المسيلة على عدة تدخلات عمرانية وفق مبدئ عام يتمثل في (تنشيط الحي السكني الجماعي وجعله منطقة جاذبة من خلال اضافة الوظيفة الترفيهية بالحي)، وتتفرع منه مبادئ ثانوية تشمل عدة نقاط:

❖ استغلال المساحات الشاغرة والمساحات الخاصة بالارتفاقات في إنشاء مجال ترفيهي

الصورة 06: بعد عملية التدخل



المصدر: اعداد الطلبة 2018

الصورة 05 : قبل عملية التدخل



المصدر: التقاط الطلبة 2018

❖ انشاء تواصل اجتماعي لجميع فئات الحي، وذلك من خلال اعادة توسعة المسجد

وبرمجة ساحة عامة واقترح مكتبه محاذية له.

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

الصورة 08: بعد عملية التدخل



المصدر: اعدادالطالبة2018

صورة 07 قبل عملية التدخل



المصدر: النقاط الطلبة 2018

الصورة 10: بعد عملية التدخل



المصدر: اعداد الطالبة2018

صورة 09 قبل عملية التدخل



المصدر: النقاط الطلبة 2018

❖ اقتراح مناطق جذب بتغيير وظيفة بعض المرافق: تم تغيير السوق المغطاة بمركز

تجاري

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

الصورة 12: بعد عملية التدخل

صورة 11: قبل عملية التدخل



المصدر: اعداد الطلبة 2018

المصدر: التقاط الطلبة 2018

❖ تحسين المظهر الخارجي وإعطائه لمسة جمالية:

توحيد الواجهات وذلك باستعمال لون موحد ونوافذ ذات اشكال متناظرة وواقية من اشعة الشمس وإكساب العمارات حزام خزفي واقى بعلو 1 متر، وضع حاويات لتنظيم النفايات.

الصورة 14: بعد عملية التدخل

صورة 13 قبل عملية التدخل



المصدر: عداد الطلبة 2018

المصدر: التقاط الطلبة 2018

❖ إعادة تهيئة الفراغات العمرانية داخل المجاورات السكنية:

إعادة تنظيم مواقف السيارات وتحسين المساحات الخضراء وساحات اللعب حسب طبيعتها

من أجل زيادة فعاليتها وتركيب أثاث اللازمة بالحي منها مقاعد، ألعاب، الإنارة العمومية.

الصورة 16: بعد التدخل



المصدر: عداد الطلبة 2018

الصورة 15: قبل التدخل



المصدر: التقاط الطلبة 2018

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

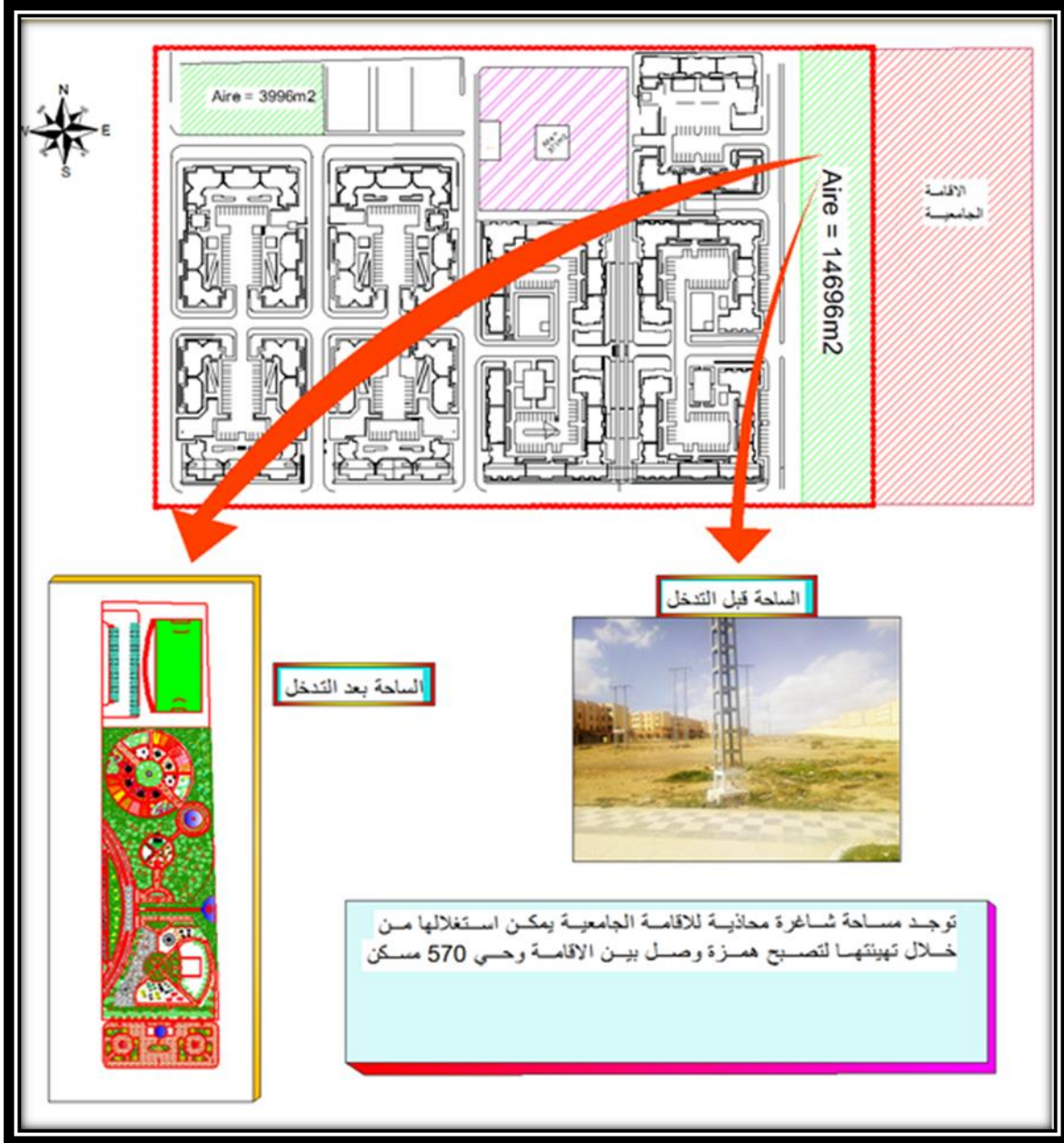
الجدول 22: نوعية التأثيث والاشجار المستعملة.

الهدف	صورة التأثيث المستعمل		التأثيث
<p>-زيادة جمالية الحي.</p> <p>-تقليل التلوث في الهواء.</p> <p>-التضليل.</p> <p>-دائمة الاخضرار طول السنة</p>			الأشجار
توفير لإنارة			أعمدة الإنارة
<p>-توفير الراحة لسكان الحي</p> <p>استعمال كراسي خشبية لشعور بالانتماء الي الطبيعة</p>			مقاعد الجلوس
<p>توفير الالعاب الاطفال للترفيه</p> <p>واستعمال الالعاب ذات صنع من الخشب لوقاية الاطفال من الخطر</p>			اللعاب الأطفال

المصدر اعداد الطلبة 2018

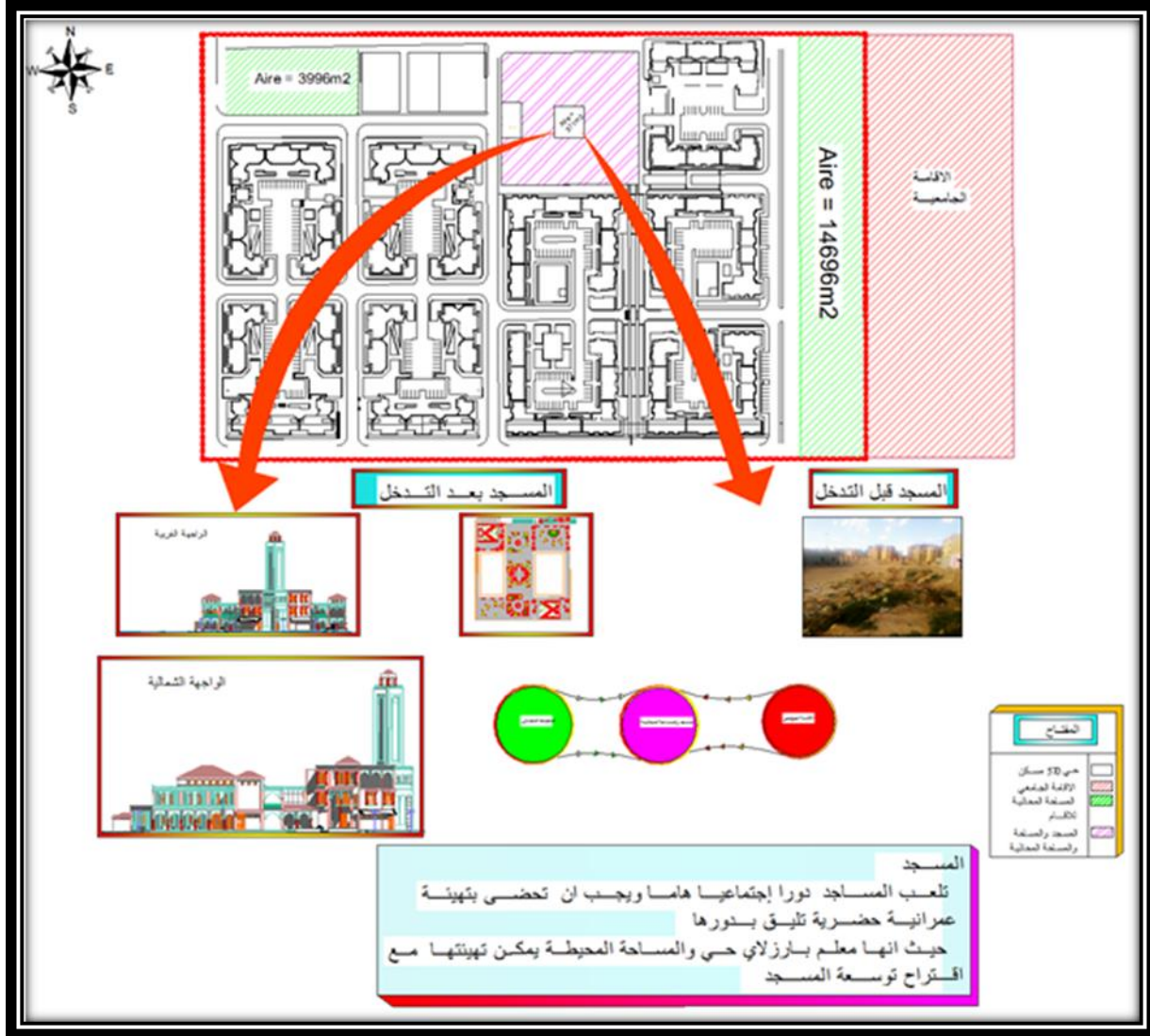
4- رسيمات التدخل:

رسيمة 02: التدخل على المساحات الشاغرة.



المصدر : اعداد الطلبة 2018

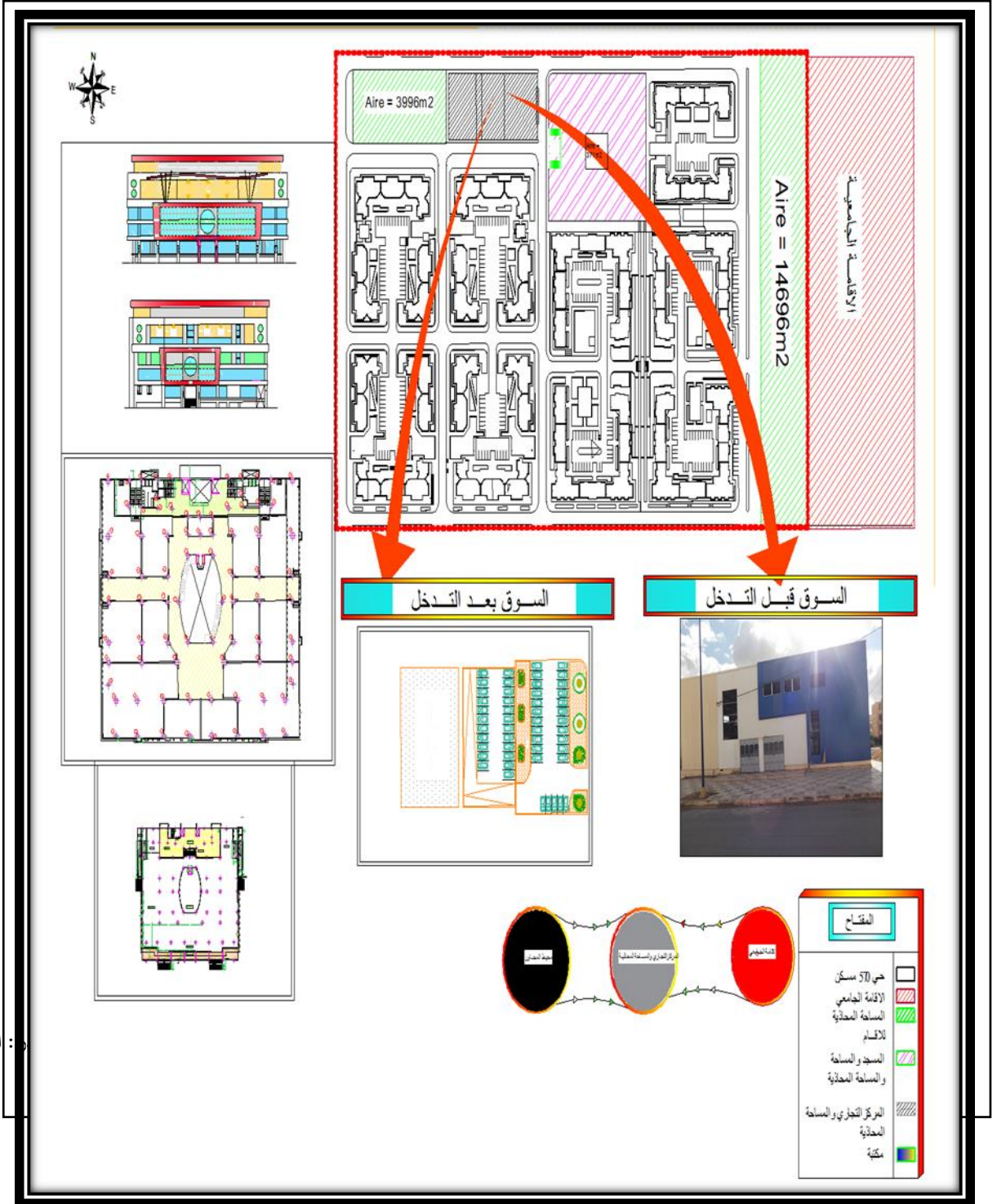
رسمة 03: توسعة المسجد



المصدر: اعداد الطلبة 2018

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

رسمة 05: تغيير وظيفة السوق المغطاة



اعداد الطلبة 2018

رسمة 06: تهيئة الفراغات العمرانية داخل المجاورات السكنية



المصدر: إعداد الطلبة 2018.

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

المخطط رقم 18: التهيئة المقترحة



المصدر: اعداد الطلبة 2018

5- دفتر الشروط:

ان أهمية اعداد دفتر الشروط هي في تطبيق الوضعيات القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والتعمير المحدد في المادة 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، كما يحدد قواعد وأسس تنظيمية لتنفيذ المشروع وضمان التطبيق الفعلي لمختلف العمليات على ارض الواقع.

أ-الإطار المبني:

1-العمارات والواجهات:

المادة 01: المحافظة على جمال العمارة وجمع الهوائيات المقعرة على سطح العمارة واعتماد على الخزانات المائية تحت العمارات.

المادة 02: توحيد لون العمارات حسب اللون المقترح والذي يلائم المناخ الخاص بالحي.

المادة 03: يتحمل السكان المسؤولية الكاملة جراء لأي تغير غير مصرح به.

2-التجهيزات:

المادة 04: توفير التجهيزات الضرورية بالحي السكني.

المادة 05: الاعتماد على المعيار الخاص بالتجهيزات لتلبية حاجيات السكان.

ب-الإطار الغير مبني:

1-الساحات العامة:

المادة 06: الصيانة والمراقبة العامة لساحات من طرف المختصين.

2-المساحات الخضراء:

المادة 07: الاعتماد على الاشجار التي تلائم المناخ والتربة وخصوصية المنطقة ودائمة الاخضرار على مدار السنة.

المادة 08: صيانة المساحات الخضراء والاعتناء بها من طرف جمعية الحي .

المادة 09: الاعتماد على المعيار الازم لغرس الاشجار والحفاظ على البعد بين الاشجار.

3-ساحات اللعب:

المادة 10: الاعتماد على تأثيث ساحات اللعب بأدوات مصنوعة من الخشب والبلاستيك لسلامة الاطفال.

المادة 11: الاعتماد على ارضية مضادة لصددمات.

المادة 12: برمجة ساحات لعب الأطفال مقابلة لمداخل السكنات ومقابلة شرفات المطبخ.

4-الشبكات المختلفة:

المادة 13: احترام مقياس الطرقات والممرات.

المادة 14: وضع لافتات لتسهيل الحركة.

المادة 15: صيانة ومراقبة مختلف الشبكات من طرف المصالح.

5-المواقف والأرصفة:

المادة 16: الاعتماد على المواقف داخل العمارات وخارجها.

المادة 17: استغلال الممرات للغرض المنشئة من أجله.

6-الانارة العمومية:

المادة 18: مراقبة اعمدة الانارة وصيانتها دوريا.

المادة 19: الحفاظ على المعايير التقنية الاعمدة.

7-النفائيات:

المادة 20: احترام أوقات الجمع.

المادة 21: الاعتماد على الحاويات الصغيرة والكبيرة.

8-التأثيث:

المادة 22: تزويد الحي بالكراسي.

الخلاصة



تعد المجمعات السكنية الحضرية من أبرز الأنماط العمرانية المنتشرة بمدننا الجزائرية عامة، وبمدينة المسيلة خاصة، فهي تهدف بالدرجة الأولى إلى التقليل من حدة أزمة السكن من جهة كذا السعي إلى تحقيق التطور الحضري و الإبداع المعماري من جهة أخرى.

تضمنت نتائج دراستنا بجانبها النظري و الميداني في أن مضمون و مسار التخطيط العمراني بمناطقنا السكنية الحضرية الجديدة في واقع الأمر يظهر بانها تعاني من عدة نقائص و عيوب، سواء بالنسبة للسكن في حد ذاته أو من ناحية التجهيزات والمرافق الترفيهية بالحي ككل، وكذا انتشار السكن الفردي الذي أدى الى الزيادة في سعر العقار وقلته وهذا راجع لعدم خضوع هذه الأخير إلى مجمل الاشتراطات القانونية و المواصفات التقنية مما دفع السلطات الى انشاء احياء سكنية جماعية بوظيفة سكنية مع اهمال الوظائف الأخرى وبالأخص الترفيهية.

إن نجاح أي مشروع سكني حضري مرتبط بمدى فعالية التحكم في تطبيق و تجسيد القوانين والمقاييس العمرانية عن طريق التخطيط المحكم للمساكن كذا تنظيم مختلف المرافق و الخدمات وفقا للاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية للسكان

الخلاصة



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم هندسة حضرية

استمارة بحث ميداني

الموضوع: إعادة التأهيل الحضري لحي سكني جماعي

دراسة حالة حي 570 مسكن بالمسيلة

هذه الاستمارة تدخل في إطار نشاط علمي لمذكرة تخرج طالبة للسنة الثالثة LMD قسم هندسة حضرية بجامعة المسيلة. نرجو منكم ملئ هذه الاستمارة بجدية بالإجابة على الأسئلة بدقة دون ذكر الاسم واللقب ونشكركم جزيل الشكر لمساهمتم وتعاونكم معنا.

الطلبة :

الأستاذ المشرف

- بورندوس رقية

عمروش تومية.

- بن لخضر عبد العزيز

المشرف المساعد:

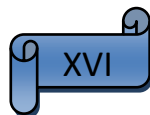
- غفصي شهيرة

سلماني محمد عماد

- غانم رابع

- عقون حاج عمار

2018- 2017



الخصائص الاجتماعية

- (1) - كم عدد أفراد الأسرة؟ من 2-4 من 4-6 أكثر من 6
- (2) - هل تسكن معكم عائلة اخرى في نفس المسكن؟ نعم لا
- (ملاحظه ابن متزوج هو بمثابة عائلة اخرى في المسكن)
- (3) - السن : من 18-35 من 35-60 60 فما فوق
- (4) - المستوى التعليمي: امي ابتدائي / متوسط ثانوي جامعي
- (5) - الوظيفة: بطل عامل متقاعد قطاع حر
- (6) - اين تقضي اوقات فراغك؟ داخل الحي خارج الحي

اين داخل الحي؟

لماذا خارج الحي؟

الإطار المبني

- (1) - هل أجريتم بعض التغييرات على المسكن؟ نعم لا
- إذا كان جوابكم بـ نعم:

حدد هذه التغييرات؟

ما هي الأسباب؟

- (2) - هل تفضل تغيير السوق المغطاة بتجهيز آخر؟ نعم لا
- إذا كان جوابك [نعم] ما التجهيز المناسب؟

- إذا كان هناك تجهيز آخر غير مستغل، أذكره؟

- ما ذا تقترح؟

.....

.....

الإطار الغير مبني

1- المساحات الخضراء وساحات اللعب:

هل المساحات الخضراء وساحات اللعب مستغلة من طرفكم؟ نعم لا

إذا كان الجواب بـ [لا] ما هو السبب حسب رأيك؟

.....

2- هل وسائل النقل الحضري متوفرة بكل الاوقات؟ نعم لا

- إذا كان جوابك بـ [لا] ماذا تقترح في هذا الجانب؟

.....

3- ماهي الوسيلة التي تستعملها للتنقل خارج الحي؟

خاصة النقل الحضري النقل بدون رخصة

اقتراحات عامة

1- هل تقبل اقتراح تهيئة المساحة الشاغرة بجوار الإقامة الجامعية لتكون ساحات لعب ومساحات خضراء؟ نعم لا

بصفتك مقيم بالحي ماهي الاقتراحات الأخرى التي تراها مناسبة من أجل تحسين الوضعية العامة للحي؟

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

جدول رقم 23 القوانين المنظمة للعمارة بعد 1990

أهدافه	النص التشريعي
المسيرون	
تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.	قانونا الولاية 90 / 09 والبلدية 90 / 08 المؤرخين في 1990/04/07
تنظيم المجال	
تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها ونوعية التدخل عليها للأراضي العامرة والقابلة للتعميم وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير.	قانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري،
ضبط قواعد النشاط العمراني وتقنين أدوات التهيئة والتعمير	
تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.	قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم

المصدر: الجريدة الرسمية

الفصل السابع



المراجع باللغة الفرنسية:

- Brahim ben Youssef, Analyse Urbain-Eléments de méthodologie-opu.Alger-1999
- Mouia ;Saidouni: Eléments d'introduction à L'urbanisme ،casbah Etions ،Alger2000
- MEZRAG Hadda، Le logement social collectif: Entre la conception et l'usage، Thèse présentée en vue de l'obtention: Doctorat en Sciences sous la direction de MAZOUZ Saïd، Université Mohamed Khider – Biskra 2015
- Nassir، mémoire de magister en aménagement de territoire: les retombées de l'amélioration urbaine sur le cadre de vie par la requalification des quartiers de la plaine ouest de la ville d'Anna-ba
- Segaud Marion، dictionnaire critique de l'habitat et du loge-ment ،édition Armand Collin، Paris. (2002)
- par NORD-EST ALGERIEN Réhabilitation de quartiers : guide du professionnel ; CIAT/document de tvai،mai2013pdf -) -2012
- WWW. GOOGLE EARTH .COM,2018

المراجع باللغة العربية

1-محاضرة:

أ-بركاني فطيمة الزهراء، التشريع العمراني، محاضرة رقم 2 تسيير التقنيات الحضرية جامعة ام البواقي سنة 2016

2-المذكرات :

-جعجع الهاشمي، تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع حالة مدينة المسيلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدينة، تحت إشراف عميش علاوة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2012،

-شباح عبد الناصر ومقراني يزيد، التحسين الحضري بمدينة خنشلة دراسة حالة مركز المدينة القديم، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، 2015

-صوالحي نجات، اعادة تأهيل الأحياء السكنية، مذكرة نيل شهادة ماستر، مدينة ام البواقي، سنة 2014.

-فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة والشبه جافة دراسة نقدية وتقييمية جامعة مسيلة (2009)

3-كتب.

- عبد المجيد علال وزملائه، التأهيل الحضري بالمغرب وواقع الحال ومتطلبات الحكامة الترابية، طبعة 1، 2015.

-فادية عمر الجولان علم الاجتماع الحضري، مطبعة الانتصار، الإسكندرية، مصر (1993)،

-محمد حزوي، أ ألفة حاج على، المدينة المغربية بين دواعي التأهيل الحضري ومتطلبات التسويق الترابي، كتاب الدفاتر الجغرافية عدد 2/2005.