

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة



ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة
فرع: تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: ماستر تسيير المدينة

معهد: تسيير التقنيات الحضرية
قسم: تسيير المدينة
رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي إعداد الطالب: بوداود حمزة

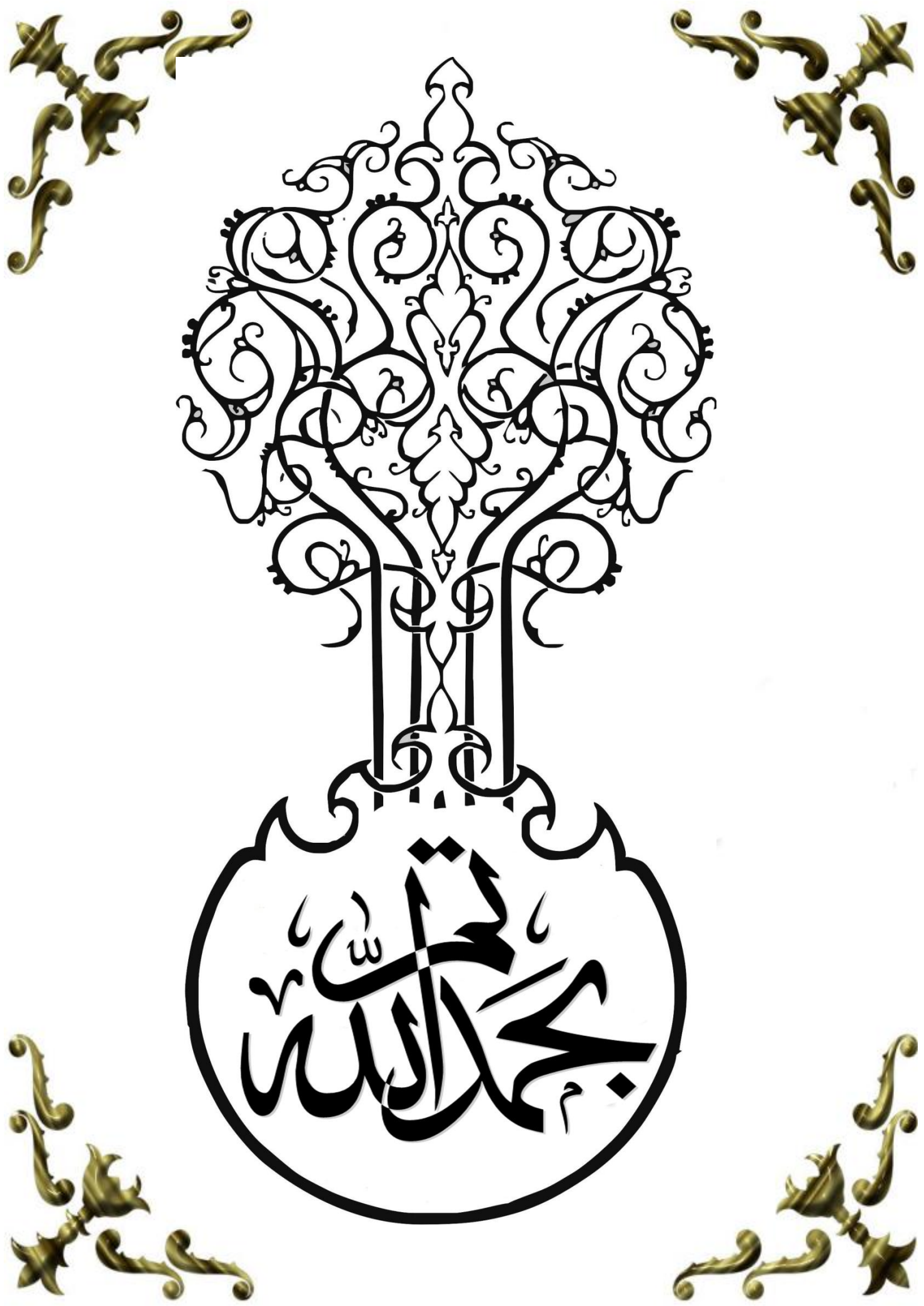
تحت عنوان

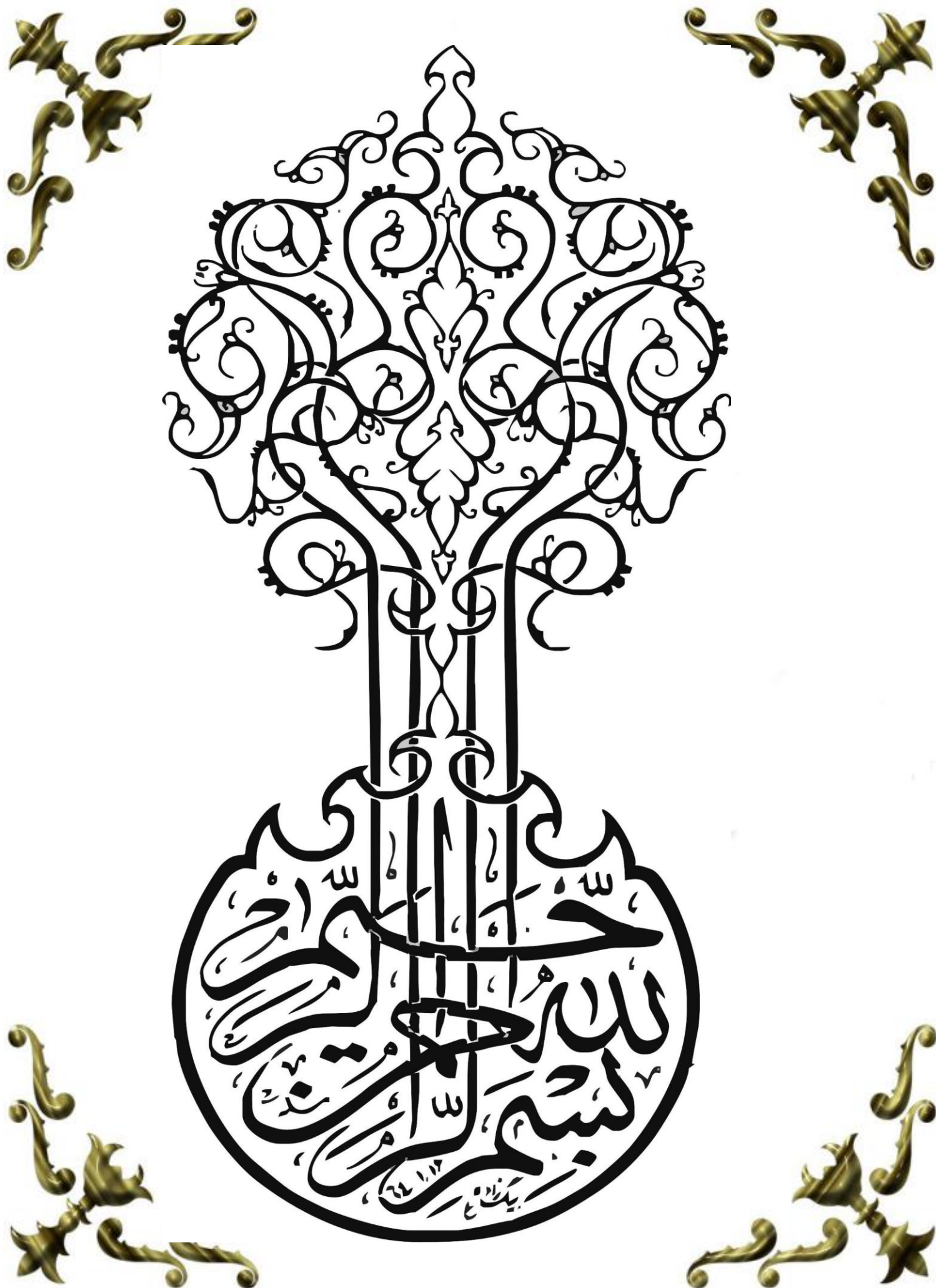
دراسة نقدية للتخصيصات الترابية - دراسة حالة مدينة المسيلة -

لجنة المناقشة:

اسم ولقب الأستاذ (ة)	أوذينة فاطمة الزهراء	جامعة محمد بوضياف	رئيسا
اسم ولقب الأستاذ (ة)	الحاج بن خالد	جامعة محمد بوضياف	مشرفا ومقررا
اسم ولقب الأستاذ (ة)	بن عمرة مصطفى	جامعة محمد بوضياف	مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016





تشكرات

يقول الله تعالى: (ولئن شكرتم لأزيدنكم ...) صدق الله العظيم.

ويقول عليه الصلاة والسلام: (من لم يشكر الناس لم يشكر الله).

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، نحمده حمد الشاكرين على توفيقه وتيسيره

وإعانتته لنا في إتمام هذا العمل المتواضع .

كما أتوجه بالشكر إلى الاستاذ المشرف الفاضل والمحترم *بن خالد الحاج* على ما أجاد وأفاد به من معلومات

فلم يخل علي يوما بما لديه من توجيهات قيمة، وجميل صبره علي طيلة تأطيره لإعداد هذه المذكرة شكرا لك

ألف شكر .

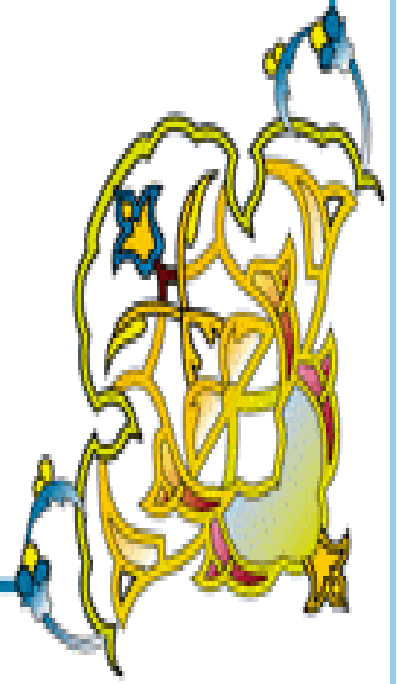
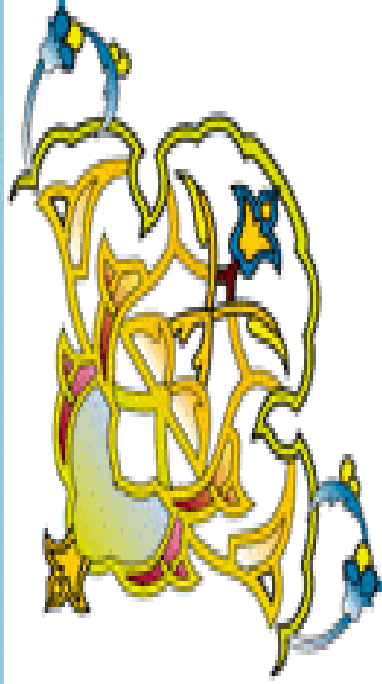
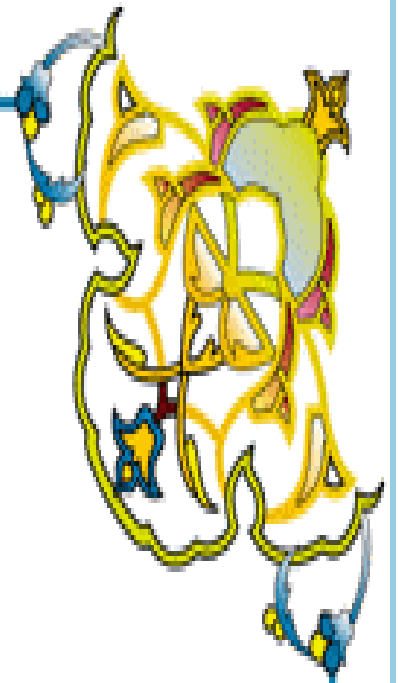
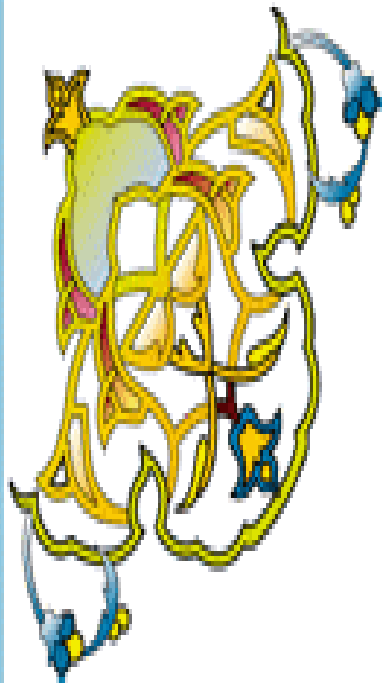
إلى كل أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية .

إلى كل من قدم لنا مساعدة ولو بنصيحة أو بتوجيه بسيط أو كلمة طيبة أو حتى بدعاء من القلب وإلى كل

من ساعدنا من قريب أو بعيد.

α بوداود حمزة δ

الاهداء



الملخص :

تعتبر التخصيصات السكنية من أهم المكونات العمرانية للبنية الحضرية .و إحدى أهم الوسائل العملية المتاحة في الوقت الراهن لتهيئة المدن . غير أنها في مجال الدراسة و رغم مساهمته المعتبرة في تشكيل الحظيرة السكنية من الناحية الكمية، إلا أنها تعاني العديد من النقائص من الناحية النوعية . خاصة فيما تعلق ببيئتها العمرانية و البصرية و ما صاحبها من انعكاسات مباشرة و غير مباشرة على المجال العمراني للمدينة ككل . هذه النقائص كانت نتاجا للعديد من العوامل و المؤثرات التي ساهمت في إنتاج بيئتها العمرانية. سواء منها الاقتصادية ، و ما صاحبها من ارتفاع كلفة التعمير و تنفيذ الوحدات السكنية و ضعف مصادر التمويل ، أو الاجتماعية و التشريعية و ما اتسمتا به من عيوب و فراغات، ساهمت بشكل أو بآخر في صياغة الصورة الحالية للتخصيصات السكنية في مجال الدراسة كنماذج حية للظاهرة في المدن الجزائرية.

و قد حاولنا في هذه الرسالة تقديم بعض التوصيات و البدائل من أجل التقليل من هذه الاختلالات، و البحث عن صورة أحسن لهذه النمط السكني، من خلال معالجة السلبيات الحالية و البحث عن تصورات مستقبلية ، تجعل منها مناطق إسكان متوازنة.

الكلمات المفتاحية:

التخصيصات السكنية - الإطار التشريعي - البيئة العمرانية - الجانب الوظيفي - البيئة الاجتماعية .

فهرس المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
الإهداء	I
التشكرات	II
الملخص	III
فهرس الجداول	XI
فهرس الأشكال البيانية	XI
فهرس المخططات	XI
فهرس الخرائط	XII
فهرس الصور	XII
فهرس الملاحق	XIII
المقدمة العامة	01
الفصل التمهيدي: مدخل عام للدراسة	02
➤ الإشكالية المطروحة	03
➤ الهدف من الدراسة	04
➤ أسباب اختيار الموضوع	04
➤ أهمية الدراسة	05
➤ منهجية البحث	05
➤ مرحلة البحث النظري	06
➤ مرحلة البحث الميداني	06
➤ مرحلة التحرير وفرز المعلومات	07
➤ خلاصة الفصل	08
الفصل الأول: التخصيصات السكنية، الإطار التشريعي و المكانة ضمن المجال العمراني	09
➤ مقدمة الفصل	10
• 1- التخصيصات تعاريف ومفاهيم	11
1-1- التعريف الاصطلاحي	12
1-2- التعريف التشريعي	12
1-3- التعريف الاقتصادي و الاجتماعي	12

13	• 2- أنواع التخصيصات
13	2-1- التخصيصات السكنية
13	2-2- تخصيصات حدائقية
13	2-3- تخصيصات صناعية
14	• 3- تطور الإطار التشريعي للتخصيصات
14	3-1- مرحلة ما قبل 1974
14	3-2- مرحلة ما بين 1974 و 1990
16	3-3- مرحلة ما بعد 1990
16	▪ قانون التوجيه العقاري 25/90
18	▪ قانون التهيئة والتعمير 29/90
18	▪ المرسوم التشريعي رقم 175/91
19	▪ المرسوم التشريعي رقم 176/91
19	أ - شهادة التعمير
20	ب - رخصة التجزئة
21	ج - رخصة البناء
22	د - شهادة المطابقة
23	هـ - دفتر الشروط
23	هـ - 1 - أحكام عامة
23	هـ - 2 - تقديم التخصيص
24	هـ - 3 - أشغال التهيئة العمرانية و التجهيزات الواقعة على عاتق المحصص
25	هـ - 4 - أشغال التهيئة العمرانية و التجهيزات الواقعة على عاتق المستفيدين
25	هـ - 5 - شروط التنازل عن الحصص
26	هـ - 6 - أحكام التعمير و الهندسة المعمارية
26	▪ مواصفات خاصة بالبناء
26	▪ الوحدة و التناسق المعماري

26	▪ القانون رقم 08/15
27	➤ خلاصة الفصل
29	الفصل الثاني: تقديم مجال الدراسة - مدينة المسيلة
30	➤ مقدمة الفصل:
	تمهيد:
31	• 1- تقديم المدينة
31	1-1- الموقع الجغرافي
31	1-2- الموقع الإداري
32	• 2- مراحل النمو العمراني لمدينة المسيلة
34	1-2- المرحلة الأولى: مرحلة الرومان 106 قبل الميلاد
34	2-2- المرحلة الثانية : مرحلة الأتراك 1500م-1841م
35	2-3- المرحلة الثالثة: المرحلة الاستعمارية 1841م - 1962
36	2-4- المرحلة الرابعة : مابعد الاستقلال 1962 1974م
38	2-5- المرحلة الخامسة: المرحلة ما بين 1974 - 1986م
39	2-6- المرحلة السادسة:مرحلة 1986 الى 2003
41	2-7- المرحلة السابعة: مرحلة ما بين 2003-2015 م
42	• 3- المخطط النهائي
43	• 4- إتجاه التوسع المستقبلي
45	• 5 - الأنماط السكنية في مدينة المسيلة
46	* النمط الفردي القديم
46	* النمط التقليدي
46	* النمط الأوربي
47	* النمط الفردي الحديث
47	* النمط الجماعي
48	• 6- التخصيصات السكنية تتوزع في الأصناف
48	1 - تخصيصات عمومية

48	1-1-تخصيصات البلدية
48	1-2- تخصيصات الوكالة العقارية
48	أ - التخصيصات الاجتماعية
49	ب -تخصيصات ترقية
49	2-تخصيصات الخواص
49	1-2 تخصيصات الترقية العقارية للأراضي
49	2-2 تخصيصات الترقية العقارية السكنية
49	3-2 التعاونيات العقارية
49	2 التخصيصات التشريعية
50	• 7- التخصيصات السكنية، الفاعلون و حوكمة المجال
50	- التخصيصات السكنية : الفاعلون تعدد و تنوع
51	1- الهيئات العمومية
51	2 القطاع الخاص
52	3المجتمع المدني
53	➤ خلاصة الفصل
54	الفصل الثالث: تحليل البيئة العمرانية لنموذج من تخصيص مجال الدراسة
55	➤ مقدمة الفصل
56	• I - معايير اختيار عينة الدراسة
57	• II - موقع التخصيص
58	* تخصيص حي 270 مسكن
59	• III- الدراسة البيئية لمواضع التخصيصات
59	1- الطبوغرافيا
59	2- القيمة الفلاحية للأراض التي أنجز عليها التخصيص
60	3- أصل الملكية العقارية
61	• IV - الشكل العام و مرفولوجية التخصيص
62	• IV - أبعاد ومساحة الحصص السكنية

62	• V - الشبكات الخادمة للمجال السكني
63	1- شبكة منظومة الحركة :
63	1 - الطرق الأولية (الرئيسية)
63	2 الطرق الثانوية (التجميعية)
63	3 الطرق الثالثة (طرق الخدمة)
63	4 - مواقف السيارات
64	5 - ممرات المشاة
64	• IV - شبكات المرافق
64	1- شبكات مياه الشرب
65	2- شبكات الصرف الصحي
66	3- شبكة الكهرباء و الإنارة العمومية
66	4- شبكة توزيع الغاز الطبيعي
66	• IIV - الارتفاقات :
67	• IIIV - جمع النفايات :
69	• XI - التأثيث الحضري و تنسيق المواقع :
69	• X - الاستخدامات المكملة للمجال السكني
70	1- التجهيزات العمومية:
70	2- النشاطات التجارية
71	2-1- توطن التجارة ضمن المجال العمراني للتخصيصات
71	• IX - المواصفات المعمارية للتخصيص
72	1-تناسق المباني
72	1-1- الاتصالية وعلاقة المبنى بالمباني المجاورة
73	أ - النظام المتصل
73	ب - النظام الشبه متصل
74	ج -النظام المنفصل
74	1-2- الارتدادات وعلاقة المبنى بالشوارع
74	أ -ارتدادات الواجهة الأمامية

74	ب -ارتدادات الواجهة الخلفية
74	1-3- حجم المباني
75	أ -المساحة المبنية
77	ب -علو المباني
77	2- نظام و مواد البناء و التشييد
78	2-1- نظام البناء
80	2-2- مواد البناء والتشييد
80	3- تحليل واجهات المباني
81	3-1- درجة اكتمال الواجهات
81	3-2- التفصيلات المعمارية
82	أ- الفتحات
83	ب - مواد الإكساء الخارجي للواجهة
83	4- التجهيزات المكتملة للمسكن
83	4-1- التجهيزات الخاصة بالماء
83	4-2- الهاتف الثابت
83	5- الحالة الإنشائية للمباني
84	-المباني المكتملة
84	ب -المباني النصف مكتملة
84	ج -المباني غير مكتمل
85	6- توجيه المباني
85	7- الضجيج
86	8- استخدامات الطابق الأرضي
86	9- المخالفات العمرانية في التحصيل
87	9-1- تجاوز معامل الإستلاء
87	9-2- تجاوز العلو المحدد
88	9-3 - تقسم القطعة الأرضية
88	9-4- جمع قطعتين أرضيتين

88	5-9- تربية الحيوانات
88	6-9- إضافة غرفة
89	7-9- تعديل شرفة أو نافذة
90	10- سلوكيات السكان اتجاه المخطط المعماري للمبنى
91	11- الهوية و القيمة المعمارية للمباني
91	• IIX - المضاربة العقارية
92	العقار
94	• IIIX - خصائص البيئة العمرانية و البصرية للتخصيص
94	• VIX - التخصيصات السكنية و ملامح التنمية المستدامة
94	➤ خلاصة الفصل
95	الفصل الرابع: التخصيصات السكنية أزمة الواقع و استشراف المستقبل
96	➤ مقدمة الفصل
97	• النقائص و السلبيات
98	1- النقائص المسجلة في الجانب القانوني و التنظيمي
99	2- نقائص البيئة العمرانية والمعمارية
99	1-2- بالنسبة للتخطيط و التصميم
99	2-2- بالنسبة للمرافق و التجهيزات المكملة للمجال السكني
100	2-3- بالنسبة للجانب البيئي
101	2-4- بالنسبة للجانب الاجتماعي
101	2-5- الجانب الإقتصادي
101	2-6- نقائص عامة
102	3- الحلول والإقتراحات
103	1- بالنسبة للشبكات والمرافق العامة
104	2- بالنسبة للبيئة العمرانية
105	3- بدائل عامة
105	

110	4- التحصيصات مستقبلا
110	النماذج الموصى بها في تخطيط التحصيصات السكنية نذكر
111	المسكن ذو النمط "L":
112	النمط الفراغي
113	المرونة التصميمية
113	➤ خلاصة الفصل
114	الخاتمة

فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجداول	رقم الصفحة
01	يبين قائمة بلديات المسيلة التي استفادت من برنامج الهضاب العليا .	107

فهرس الأشكال البيانية

الرقم	عنوان الأشكال البيانية	رقم الصفحة
01	تقاطع العناصر الفاعلة في العملية التعميرية.	50
02	توصيف المساكن حسب علاقة المبنى بالمباني المجاورة	73
03	مخطط نموذجي لعلاقة المبنى بعرض الشارع	75

فهرس المخططات

الرقم	عنوان المخططات	رقم الصفحة
01	يوضح النواة الأولى لمدينة بشيلقة	34
02	يوضح مرحلة الأتراك سنة 1500م - 1841 م	35
03	نوع توسع المدينة في هذه المرحلة	36
04	يوضح المرحلة الإستعمارية من 1841م - 1962 م	37

37	نوع توسع المدينة في هذه المرحلة	05
38	يوضح مرحلة ما بين 1974م - 1986	06
39	يوضح توسع المدينة في هذه المرحلة	07
40	يوضح المرحلة ما بين 1974م - 1986 م	08
41	يوضح نوع التوسع في هذه المرحلة	09
42	يوضح مرحلة ما بين 1986م - 2003م	10
43	يوضح المرحلة ما بين 2003م - 2015م	11
44	مخطط يوضح الشكل النهائي لمدينة المسيلة (من إعداد الطلبة)	12
45	مخطط يوضح التوسع المستقبلي لمدينة المسيلة	13

فهرس الخرائط

رقم الصفحة	عنوان الخرائط	الرقم
33	موقع الولاية من الوطن	01
33	موقع بلدية المسيلة بالنسبة للولاية	02
33	مدينة المسيلة	03

فهرس الصور

رقم الصفحة	عنوان الصور	الرقم
32	لموقع الجغرافي لمدينة المسيلة	01
34	بقايا مدينة بشيلقة	02
35	توضح الوالي بوخالفة	03
35	دار ضريح الوالي بوجملين	04
37	توضح الحي الإستعماري	05
37	مقر الدائرة - الأمن الحضري حاليا	06
38	توضح محطة بنزين بالمدينة	07
38	توضح جامع بوجملين	08
40	مقر الولاية سنة 1978	09

40	مقر البلدية سنة 1982م	10
42	توضيح ساحة الشهداء سنة 2002	11
43	القطب الجامعي سنة 2017	12
46	بناية من النمط التقليدي	13
46	بناية من النمط الأوروبي	14
58	موقع حي 270 مسكن من المدينة	15
65	نموذج لعمود كهربائي	16
65	تموضع العمود الكهربائي	17
66	الارتفاق الموجود بالحي	18
66	تعبر عن تكس القمامة	19
68	تعبر عن نوع تأثيث الإنارة	20
69	مسجد الحي	21
69	مدرسة إبتدائية	22
70	فرع بلدي	23
75	تعبر عن تجاوز العلو المحدد	24
77	"الخرساني الهيكل" البناء نظام	25
77	"الخرساني الهيكل" البناء نظام	26
80	حالة سكن في طور الإنجاز	27
80	حالة سكن في ينتظر التلبيس	28
86	إخراج شرفات في شارع صغير	29
87	المحدد العلو تجاوز	30

فهرس الملاحق

الرقم	عنوان الملاحق	رقم الصفحة
01	استمارة بحث علمي	107

المقدمة :

شهدت الجزائر بعد الاستقلال طفرة عمرانية متسارعة لم تشهدها من قبل، سواءا كان ذلك على مستوى المدن الكبرى أو المتوسطة و الصغرى .حيث أن الإجراءات المتبعة في كنف سياسات التعمير الوطنية أدت إلى تحولات جذرية في تركيبها العمرانية، و ظهور أنماط استهلاكية مختلفة للمجال العمراني، الذي شهد نموا عمرانيا متسارعا و في كل الاتجاهات . نتج عنه أحياء بأنماط سكنية مختلفة، منها النمط الفردي والجماعي والنصف الجماعي، وحتى الأحياء الفوضوية .كل واحد منها يختلف عن الآخر من حيث طريقة التصميم ونوع السكن (فردي أو جماعي)، أو نوع و حجم التجهيزات المتوضعة فيه .وكذا الكثافات السكنية و السكانية وحتى الفئات الاجتماعية لساكنيه.

وتعتبر التخصيصات من أهم الوسائل العملية المتاحة في الوقت الراهن لتهيئة المدن، و في تشكيل مفردات بنيتها الحضرية .و قد بدأت تترك بصمات واضحة و ممتدة على مشهدها العمراني خاصة بعد فترة الثمانينات . وبعد تحرير السوق العقاري ودخول فاعلين جدد خواص و عموميين تعددت أشكال و أنماط التخصيصات السكنية في جو من التنافس بين القطاع العام والخاص الرسمي و المخالف. لتطغى التخصيصات بعد ذلك على معظم التوسعات الحديثة للمدن الجزائرية .

وقد وقع اهتمامنا على تشخيص وتقييم واقع هذه التخصيصات و الإشكالات المطروحة بها في دراسة لمدينة المسيلة بأخذ عينة من التخصيصات السكنية الموجودة بها (حي 270 مسكن)، في محاولة منا لمعرفة مدى نجاح هذا النمط السكني في المساهمة في تطوير مجالها العمراني و الوظيفي، من خلال توفير السكن الحضري المنظم والتقليل من حدة التعمير الفوضوي.

الإشكالية المطروحة:

لقد عرفت مدينة المسيلة انتشار ظاهرة التخصيصات ، عمومية كانت أو خاصة ،بالإضافة إلى التخصيصات الترقية ، وهذا نتيجة للأزمة السكنية الحادة التي عاشتها المدينة في الوقت الماضي و لتشخيص واقع هذه التخصيصات و المشاكل المطروحة فيها فضلنا التركيز على تخصيص التجزئة الترابية 270 قطعة ببلدية المسيلة.

لكن رغم الأهمية القانونية التي أوليت للتخصيصات و إجراءات إعداد رخصة التجزئة التي جاء بها المرسوم التنفيذي 91 / 176 ⁽¹⁾ الذي يحدد كفايات تحضير مختلف الرخص و الشهادات العمرانية .و التي تمنح فعالية للتخصيصات في إنتاج السكن المنظم وذو النوعية الجيدة، إلا أن الواقع يشهد عكس ذلك تماما، حيث لم تعطي النوعية المطلوبة، وذلك بفعل التجاوزات الصارخة التي أحدثتها الأطراف المتدخلة، من خلال الممارسات المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، أي حدث انحراف بين التخطيط وواقع الإنجازات.

و التساؤل الجوهرى المطروح هو:

• ماهي مختلف النقائص والمشاكل التي تعاني منها التخصيصات السكنية في مدينة المسيلة ؟ و

ماهي الأسباب التي أدت إلى ذلك ؟ وكيف يمكن التدخل عليها من أجل جعلها أكثر رقيا وفعالية

في المجال العمراني ومجال الدراسة ؟

¹ المرسوم التنفيذي 91/197 المؤرخ في 28 ماي الذي يحدد كفايات تحضير مختلف الرخص والشهادات العمرانية. جريدة رسمية رقم 26

الهدف من الدراسة :

القيام بدراسة نقدية لواقع التخصيصات في مدينة المسيلة من خلال الوقوف على أهم القوانين المسيرة لها وتحديد النقاط الإيجابية والسلبية لهذا المنتج العمراني وفي الأخير الخروج بمجموعة من الإقتراحات.

أسباب اختيار الموضوع:

إن التوسعات الحضرية عرفت نمطا مميزا في النسيج العمراني للمدينة الجزائرية ، وهذا ما جعل المدن الكبرى تعاني من نمو سريع ، وهو ناتج عن التخطيط السيئ الذي تسبب في ظهور إشكاليات عديدة إقتصادية إجتماعية ، ثقافية ، ابتداء من سنة 1974 م لحرص الدولة على السكن. وخلال الفترة ما بين سنة 1975 م إلى سنة 1990 م التي عرفت توزيعا عقاريا للبناء في إطار التخصيصات ثم تقاوم هذا العدد مع دخول القطاع الخاص ميدان الترقية العقارية ، حيث تباين هذا النوع من التخصيصات وترك بصماته على المدينة الجزائرية وهذا ما أدى إلى ظهور نقائص عديدة شوهت صورة المدينة ، مما نتج عنه اختلالا في النسيج العمراني.

ويمكن دوافع اختيار الموضوع في النقاط التالية:

■ محاولة منا في البحث عن الأسباب التي أدت إلى تدهور حالة التخصيصات والعمل على إيجاد الحلول لها .

■ رغبة منا في عدم الوقوع في نفس الأخطاء بالنسبة للبرنامج الجديد التي تتوي مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المسيلة بصفتها صاحب المشروع والتي هي بصدد الشروع في إعداد مخططات لتجزئات ترابية عبر 47 بلدية في إطار برنامج الاستفادة من قطعة أرض لبناء سكن في ولايات الهضاب العليا والجنوب على ضوء ما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة

في 07 جويلية 2014 .

أهمية الدراسة :

- تكمن أهمية دراسة موضوع " دراسة نقدية للتخصيصات الترابية دراسة حالة مدينة المسيلة" إلى معرفة أهم المشاكل التي تعاني منه التخصيصات في النقاط التالية:
- كيف يمكن إعادة هيكلة هاته التخصيصات لتتماشى و الإطار القانوني للتهيئة و التعمير .
 - و ما هي البدائل التي يمكن طرحها لتسوية المباني المخالفة فيها في ظل المنافسة بين الخواص .
 - ما هي المعايير التي تخضع لها هاته التخصيصات ، ومن هم الأطراف المتدخلون فيها .
 - ما هي المشاكل التي تعاني منها هاته التخصيصات ، وهل يمكن وجود حلول وبدائل تتجاوب مع آليات التهيئة والتعمير والواقع الاجتماعي .
 - هل التخصيصات تخضع للمقاييس العمرانية فعلا هذا من حيث الإدماج في النسيج الحضري .
 - وكذا ما هي الحلول الناجعة للمشاكل التي تعاني منها مدننا وفق أهداف وغايات التنمية المستدامة .

منهجية البحث:

نظراً لنوعية البحث الممتد، وتشعب الموضوع المراد دراسته، وكذلك النتائج المستهدفة منه .و حرصاً منا على تشريح الظاهرة بطريقة علمية و عملية دقيقة .ستركز منهجية بحثنا على الطرق الكمية و المناهج التحليلية و الوصفية، في معالجة مختلف الجوانب المتعلقة بالموضوع .وفق منظور مقارن للإمكانيات العمرانية و المتغيرات الاقتصادية، والاجتماعية للتخصيص السكني (حي 270 مسكن بالمسيلة) .

مرحلة البحث النظري:

حرصنا في هذه المرحلة على تكوين خلفية علمية متعمقة حول موضوع الدراسة، واستغلال العناصر المرتبطة به و السيطرة عليها .و ذلك من خلال المسح البيبليوغرافي لكل ماله علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالموضوع ، من كتب و أبحاث و دراسات و مقالات ومخططات و رسائل جامعية . سواء منها المطبوعة أو الإلكترونية . و قد سمحت هذه المرحلة بوضع الإطار العام الذي ستتركز عليه الدراسة ، و تحديد المحاور الأساسية الموجهة للبحث.

مرحلة البحث الميداني:

إضافة إلى المنهج الميداني، الذي يعتبر من أطول مراحل البحث و أهمها .حيث اعتمدنا عليه بصورة أساسية للتعرف على واقع التخصيص السكني، ورصد المادة العلمية التي تخدم البحث .و الذي كان في البداية عن طريق الاتصال بمختلف الهيئات و الإدارات العمومية و الخاصة التي لها علاقة بموضوع الدراسة، و التي نذكر منها:

-المصالح التقنية للبلدية.

-مديرية التعمير و البناء لولاية المسيلة.

-الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة.

-المحافظة العقارية لولاية المسيلة.

و بعد الفرز المبدئي للمعطيات المتحصل عليها من مختلف الإدارات السابق ذكرها و تحديد النقائص المسجلة .التجأنا إلى المسح الميداني بالاستعانة بالمخططات والصور الجوية، الذي وقفنا من خلاله على الوضعية الحقيقية لبعض النماذج في مجال الدراسة .بالإضافة إلى الاحتكاك المباشر مع السكان، و توزيع مجموعة من الاستثمارات الاستيعابية شملت ما نسبته 50% من مجموع القطع المبنية

في التحصيل المدروس. أين تم الاعتماد في اختيار العينات على طريقة العينة العشوائية البسيطة، و التي حرصنا من خلالها على تغطية جميع أجزاء التحصيل. أين وصلت في البعض منها إلى تغطية جل المباني المشغولة، مشكلة بعد فرزها وتنقيحها ما إجماله 135 استمارة .

و قد كانت العملية من أصعب مراحل البحث لما تلقيناه من صعوبات و مشاق. أمام خوف السكان من إعطاء المعلومات، و تهريبهم من الإجابة عن العديد من التساؤلات. خاصة في ظل غياب رب الأسرة، ما جعل من العملية تستغرق وقتا طويلا.

مرحلة التحرير وفرز المعلومات:

و قد حرصنا على أن تكون هذه المرحلة زيدة البحث، من خلال محاولة تجميع مختلف المعطيات المتحصل عليها في جداول و أشكال بيانية ومخططات. و ذلك من أجل تسهيل فهم حيثيات البحث و تحليل الظاهرة بطريقة علمية و موضوعية متكاملة. أين تمكنا في الأخير من استساغة أربعة فصول رئيسية للدراسة. حاولنا من خلالها الإلمام بمختلف جوانب الموضوع:

مقدمة عامة:

تم تقديم مقدمة عامة ثم طرح الإشكالية ، وكذا الهدف من الدراسة و أسباب اختيار الموضوع ، ثم أهمية الدراسة ، بعدها التطرق إلى المنهجية المتبعة ومراحل البحث والتقنيات المستعملة.

الفصل الأول:

قمنا في هذا الفصل بتحليل الإطار التشريعي لإنشاء التحصيلات، و واقعها المجالي. والتركيز أكثر على فترة ظهورها ومراحل تطورها، ونسبة إسهامها في الحظيرة السكنية و المجال العمراني للمدن الثلاثة، ومختلف الفاعلين و المساهمين في صياغة بيئتها العمرانية.

الفصل الثاني:

سنتعرض خلال هذا الفصل، إلى دراسة وتحليل، كل المعطيات العمرانية والمعمارية، وللإطار المبنى والفضاء الخارجي . هدفنا من هذا التحليل، هو إعطاء صورة واضحة عن وضعية المدينة ، مع تركيزنا على الجانب العمراني وحالة البنايات .

الفصل الثالث:

حاولنا في هذا الفصل تحليل البيئة العمرانية و الوضع الراهن لنموذج من التحصيل السكني في مجال الدراسة .وذلك من خلال التركيز على الضوابط المكانية والعقارية للموضع، بالإضافة إلى الجانب العمراني و البيئي (تخطيط ، شبكة الطرق، الساحات والأماكن العمومية والمساحات الخضراء والحدائق)، و المعماري (الواجهات، العلو،...) وحتى الوظيفي(التجهيزات، الخدمات التجارية...).

الفصل الرابع:

قمنا في هذا الفصل بتجميع مختلف النقائص والسلبيات التي يعاني منها التحصيل في مجال الدراسة .بعدها قمنا ببلورة جملة من التوصيات والبدائل مع إبراز أحدث التقنيات في تخطيط هذا النمط السكني من أجل الوصول إلى تحصيلات نموذجية و متوازنة.

مقدمة الفصل:

يهتم هذا الفصل بالعناصر التي لها تأثير مباشر في صياغة ملامح التحصيل السكني في مجال الدراسة . بهدف تشخيص الوضع القائم ، و معرفة إطاره العام . و ذلك من خلال منهجية تتركز أولى بنودها على تسليط الضوء على مفهوم التحصيل و واقعه التشريعي . ثم التطرق إلى مكانته ضمن مختلف الأنماط في الحظيرة السكنية لمدن مجال الدراسة . من خلال التركيز على كلٍ من وزنه المجالي و تطوره التاريخي، و مختلف الفاعلين و المساهمين في صياغته عمرانيا و معماريا . بهدف تحليل واقع الحوكمة في تحصيل مجال الدراسة.

1- التحصيلات تعاريف ومفاهيم :

1-1- التعريف الاصطلاحي: (1)

- ✓ يعرف التحصيل، بأنه كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة . بهدف إنجاز مباني موجهة إلى نشاط معين، سكني، تجاري، صناعي .
- ✓ التحصيلات هي عملية تدخل في إطار العمران العملياتي، تسمح بخلق و تقسيم حقوق البناء على القطع ، (Viabilisation) نسيج عمراني عن طريق التهيئة (الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية).

1-2- التعريف التشريعي:

- يعرف التحصيل، على أنه كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، مهما كان موقعها، من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية أو عدة بنايات. (2)
- و بحسب التشريع الفرنسي، يعرف التحصيل بأنه العملية التي تهدف إلى، أو التي ينتج عنها تقسيم إرادي لقطع من ملكية واحدة أو عدة ملكيات عقارية . عن طريق البيع أو الكراء . بصورة إما متزامنة أو متعاقبة بهدف إنشاء وحدات سكنية، حدائق أو منشآت صناعية و تجارية. (1)

1-3- التعريف الاقتصادي و الاجتماعي:

- أما علماء الاقتصاد، فيرون أن التحصيل عبارة عن عملية مضاربة لبيع قطع أرضية بالتجزئة وهي معالجة على السلم الضريبي لنظام بائعي الأملاك. (1)

(1) بوشلوش عبد الغني، التحصيلات السكنية في مدن فرجيوة ، ميلة والقرارم الإطار القانوني - كلفة التعمير والإنعكاسات المجالية والإجتماعية،

مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض. جامعة قسنطينة 2009 ، ص8 و ص 9

(2) الجريدة الرسمية رقم 26 / 91 مرسوم تنفيذي رقم 91 - 176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء شهادة المطابقة و رخصة الهدم، المادة 07 ، ص96 .

أما اجتماعيا، فهي فضاء منظم من أجل حياة اجتماعية، وهي عبارة عن طريقة للتعمير الفردي .
على كل شخص أن يحترم مجموعة من القوانين و التوصيات ذات طابع عمراني و معماري.(3)

2- أنواع التحصيلات :

يمكن تصنيف التحصيلات حسب الدور الذي تؤديه أو الوظيفة الموكلة إليها إلى ثلاثة أنواع رئيسية هي:

2-1- التحصيلات السكنية : التحصيلات السكنية هي عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد، تستعمل في مختلف النشاطات الخاصة و الراحة والترفيه و العمل و الحياة العائلية و امتداداتها من أنشطة عمومية وجماعية، يشغل مساحة من الأرض مزودة ببعض المرافق و الخدمات اللازمة للحياة الاجتماعية و الصحية، بالإضافة إلى بعض التجهيزات الضرورية للحياة اليومية من مؤسسات تعليمية و صحية و دينية...، أي أن التحصيلات السكنية عبارة عن مجال للمبادلات الاجتماعية و إستعمال التجهيزات و استهلاك الخدمات.(4)

2-2- تحصيلات حدائقية : هي مكان مخصص للفضاء الأخضر(مساحات خضراء)، يمكن استغلالها للغرض السكني إذا كانت ضمن منطقة مخصصة للسكن، حسب ما تمليه الوثائق التعميرية.

2-3- تحصيلات صناعية : هي عبارة عن تحصيلات مخصصة للمناطق الصناعية أو مناطق النشاط التجاري و الحرفي .عادة ما تتوضع في مناطق بعيدة عن المناطق السكنية.(5)

(3) برياري كريم، درويش عبد الرحيم، التجاوزات القانونية للتحصيلات بمدينة قسنطينة حالة تحصيل بوالصوف، مذارة تخرج، معهد علوم الأرض جامعة قسنطينة 2007 ، ص 08 .
(4) محمد الهادي لعروق، محاضرات مقياس التهيئة الحضرية، سنة رابعة تهيئة الأوساط الحضرية، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2004-2005
(5) برياري كريم، درويش عبد الرحيم، مصدر سابق، ص 09.

3- تطور الإطار التشريعي للتحصيلات : (6)

شهدت الجزائر تأخرا ملموسا لإصدار التشريعات المقننة للعملية التعميرية بصفة عامة و التحصيلات السكنية بصفة خاصة، و التي كان ارتباطها متعلقا بمختلف الفترات و الأطر السياسية لنظام الحكم في البلاد .و من خلال تتبعها يمكن التمييز بين عدة مراحل لإصدار هذه التشريعات و هي:

3-1- مرحلة ما قبل 1974:

تميزت هذه المرحلة بقلّة التشريعات و القوانين المنظمة لعملية التحصيل .حيث أنه قبل سنة 1974 كانت التحصيلات السكنية تنشأ انطلاقا من مداولة المجلس الشعبي البلدي، التي تتضمن المصادقة على إنشاء تحصيل ذو طابع سكني .معتمدة على مخطط للتحصيل ينجز من طرف مهندس معماري، الذي يسهر بدوره على وضع الإجراءات الكفيلة بتوصيل القطع المشكلة للتحصيل بكل من الطرق والماء و الكهرباء و تصريف المياه المستعملة. بعدها تخضع هذه المداولة إلى موافقة رئيس الدائرة أو الوالي .الذي يدقق في أصل ملكية البلدية لقطعة الأرض المراد إنجاز التحصيل فوقها .بعدها يرخّص لها للقيام بعملية بيع القطع الأرضية ، التي يتولى كل من رئيس البلدية أو نائبه تحرير عقود البيع للمستفيدين. من هنا نجد أن عملية التحصيل في هذه المرحلة تتميز بقلّة التشريعات التي تسهر على تنظيم عمليات تجزئة الأرض و تحديد قواعد البناء فيها .على غرار مختلف عمليات التعمير القائمة آنذاك .وذلك لكون البلاد حديثة الاستقلال و تعاني من قلت الإمكانيات والكفاءات التي تسهر على ذلك.

3-2- مرحلة ما بين 1974 و 1990:

تشكل هذه المرحلة منعرجا حاسما في تاريخ التحصيلات، أين وضعت فيها أولى اللبّات التشريعية ذات الأثر البالغ في عملية إنتاجها .ألا وهو الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية . والذي أعطى الحق للبلديات لتكوين احتياطات عقارية (المادة 01) تخصص لاستقبال استثمارات الدولة

(6) بوشلوش عبد الغني، مصدر سابق، ص من 10 إلى 12

والجماعات العمومية والمحلية (المادة 10)، و كل ما يتعلق بعمليات التهيئة و التعمير على ترابها . انطلاقا من استعمال و تخصيص الأراضي فيما يعرف بمحيط تمييزها (المادة 2) و يكون ذلك إما لغرض عمومي أو بيعها على شكل قطع مجزأة للخواص . بهدف بناء مساكن فردية بمساهمة البلدية عن طريق إنجاز مخطط للتخصيص ومد مختلف الشبكات و السهر على احترام المعايير العمرانية و المعمارية . حيث جاء في المادة رقم (11) منه أن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء و القيام ببيعها على أن يكون البيع علنيا و يتم بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي . أين تم و من خلال هذا الأمر توزيع "ما يزيد عن 600 ألف قطعة على القطاع العمومي، و حوالي 500 ألف قطعة على القطاع الخاص . من أجل إنجاز سكنات فردية، خاصة بعد تدخل وزارة الداخلية وفرضها منح 2000 قطعة أرض سنويا للخواص، من أجل بناء سكنات فردية . فيما يعرف بظاهرة ضغط الأثرياء الجدد . " ومن أجل السير الحسن للعملية أتبع هذا الأمر بعدة مراسيم و تعليمات إدارية كالمرسوم التشريعي رقم 28/76 الذي يتضمن تحديد الاحتياجات العائلية للخواص ملاك الأراضي فيما يخص البناء . أين حدد لكل فرد ما يقارب 20 م² ، و 160 م² لكل عائلة كحد أدنى من المساحة المبنية، و 400 م² كحد أقصى (المادة 02) و لكن رغم الإيجابيات التي جاء بها قانون الاحتياطات العقارية من خلال تمكينه للجماعات المحلية من الحصول على احتياجاتها العقارية المتنامية خاصة فيما تعلق بتوفير السكن و التجهيزات المرافقة له . إلا أنه يلاحظ أن الاحتياطات العقارية البلدية انحرفت عن أهدافها الأصلية، لا سيما فيما يخص التبذير و الاستهلاك غير عقلاني للأراضي ، تعمير بدون مراقبة، منازعات و ديون مالية أثقلت كاهل البلديات..الخ.

و في سنة 1982 ظهر القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء . الذي يعتبر أول قانون في التشريعات الجزائرية قام باستحداث ما يعرف برخصة التجزئة و رخصة البناء، و تحديد كيفية الحصول عليهما و مجال تطبيقهما (المادة 1). حيث قام هذا القانون و لأول مرة كذلك

بتحديد الإجراءات اللازمة لمراقبة صحة عمليات البناء وتجزئة الأراضي. أين كانت العملية تسند بقوة القانون إلى الجماعات المحلية و الهيئات العمومية المؤهلة. غير أنه وفي إطار الاحتياطات العقارية يجوز للمجلس الشعبي البلدي أن يؤهل التعاونيات العقارية لإنجاز تجزئات (المادة 26). ويبقى دور الخواص هنا هو تشييد منازلهم الفردية. ولكن لم تعطى الأهمية الكافية لهذه الإجراءات من طرف البلديات التي كانت في ذلك الوقت هي المنجز الوحيد لهذه التحصيلات. كما نجد أن هذا القانون ربط الترخيص لإنجاز التحصيل بمدى توافق هذا الأخير مع أحكام مخططات التعمير (المادة 32) كما تم إتباع هذا القانون بعدة مراسيم تنظيمية كالمرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 الذي يحدد كفايات تطبيق هذا القانون و مختلف الملفات المرافقة لطلبات رخصة التجزئة و البناء. بالإضافة إلى عدة مراسيم أخرى ساهمت بشكل أو بآخر في عملية إنتاج التحصيلات كالمرسوم التشريعي رقم 04/86 الخاص بإنشاء وكالات عقارية محلية (AFL) و تحديد أهدافها و مهامها و مواردها المالية (3) .

3-3- مرحلة ما بعد 1990 :

تميزت هذه المرحلة بإصدار دستور جديد للجزائر في إطار ليبرالي ، أكد على احترام حق الملكية الخاصة، و إحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر. ومنه بدأ المشرع الجزائري يصدر مجموعة من القوانين تماشيا مع الوضع الجديد. و التي من خلالها تم نزع صلاحيات السكن للبلديات و تركها لاقتصاد السوق. أين كان لهذه القوانين والإجراءات أثر كبير على وتيرة إنتاج التحصيلات السكنية. والتي من بينها نذكر:

* **قانون التوجيه العقاري 25/90⁽⁷⁾**: الذي قام بإلغاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري، و قدس حق الملكية الخاصة، والتعويض العادل وغير المجحف عند نزاعها. و أعطى هذا القانون الحرية المطلقة للخواص في المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير. أما

(7) الجريدة الرسمية رقم 49 / 90 ، القانون رقم 25/90 ، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، متعلق بالتوجيه العقاري، ص 1560.

العمليات التي كانت تقوم بها الجماعات المحلية، فقد أسندت في هذا القانون إلى ما أُصطلح عليه بالوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري "ALGRUF" المادة (73). و التي تحتكر جميع المعاملات العقارية التي تقوم بها البلديات، خاصة إذا ما تعلق الأمر بتوزيع الأراضي على الخواص من أجل بناء مساكن أو ما يعرف بالتحصيلات. إذ أن الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري هي المشرف الأساسي على عمليات تجزئة الأراضي، و تهيئتها ومدها بمختلف الشبكات .وذلك انطلاقا من اعتبارها الممثل الوحيد للجماعات المحلية في هذه العمليات .فهي تقوم بإنجاز التحصيلات السكنية باسم و لصالح هذه الأخيرة.

* وقد حدد المرسوم التشريعي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ⁽⁸⁾ قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم و التسيير العقاري .والتي تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية و الولائية، كل على حدا أو بالتعاون فيما بينها (المادة 1) . أين كانت مهمتها في البداية تقتصر على حيازة جميع العقارات و الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية (المادة 2). لتصبح فيما بعد عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تدار من طرف مجلس إدارة .لها رأس مالها الخاص، و تعرف بالوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري .من خلال ضم مختلف الوكالات المحلية البلدية في وكالة واحدة على مستوى الولاية.

ومنه وبحسب قانون التوجيه العقاري و المرسوم 405/90 فإن الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري "AWGRUF" هي الهيئة العمومية الوحيدة المخول لها إنجاز التحصيلات و الإشراف عليها .انطلاقا من عملية اقتناء الأرضية، مرورا بمختلف مراحل الدراسة و التجزئة و التهيئة، وصولا إلى تسليم العقود للمستفيدين.

(8) الجريدة 56 / 90 ، المرسوم التشريعي رقم 405/90 ، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية لتنظيم والتسيير العقاري الحضري، ص 1803 .

كما أعطى قانون التوجيه العقاري الحرية المطلقة للخواص في مختلف المعاملات العقارية .ومنه مساهمتهم في عمليات التعمير و إنجاز التحصيلات، سواء بشكل فردي أو على شكل تعاونيات عقارية . فبعد أن كانت الدولة هي المخطط والمنجز و المسير أصبح للخواص دورهم في العملية.

***قانون التهيئة والتعمير 29/90** ⁽⁹⁾: نتيجة للتحويلات التي عرفتھا السياسة الجزائرية في مجال التعمير . والتي أدت إلى تحرير السوق العقاري في إطار النظام الليبرالي الحر، ونتيجة لظهور أطراف عديدة تساهم في عملية إنتاج التحصيلات، كالتعاونيات و الوكالات العقارية والمجزئين الخواص . جاء هذا القانون بهدف وضع الشروط و القواعد اللازمة لاستغلال الأراضي القابلة للتعمير . أين تضمن سلسلة هادفة من الرخص و الشهادات، التي تنظم عملية إنجاز التحصيلات، و تواكب مختلف المراحل التي تمر بها .و قد رافقه مجموعة من المراسيم التشريعية، بهدف تقنين وتنظيم العملية التعميرية .و التي من بينها نذكر:

- **المرسوم التشريعي رقم 175/91** ⁽¹⁰⁾: الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء . إذ يعتبر هذا المرسوم من التشريعات المهمة و المقننة لعملية التحصيلات . إذ يهدف إلى وضع الشروط المعيارية الواجب توفرها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء (المادة 1) وتحديد حقوق و واجبات كل من المجزئ و المستفيد . كما قام بوضع المعايير التقنية الواجب توفرها في عمليات إنجاز التحصيلات، خاصة ما تعلق منها بمتطلبات حفظ الصحة والأمن و طمأنينة السكان . كمتطلبات المرور وشبكات الطرق، ومياه الشرب و الصرف الصحي، وشروط التشمس والتهوية ...إلخ.

(9) الجريدة الرسمية رقم 52 / 90 ، القانون رقم 29/90 ، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ص 1652.

(10) الجريدة الرسمية رقم 26 / 91 ، مرسوم تنفيذي رقم 175/91 ، مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة . والتعمير، ص 953 .

- المرسوم التشريعي رقم 176/91⁽¹¹⁾ : يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و يهدف إلى التدقيق أكثر في شروط وسبل منح هذه الرخص و الشهادات التي نذكر منها:

أ -شهادة التعمير :في إطار أحكام المادة 51 من القانون 29/90 و من المادة 2 إلى المادة 06 من المرسوم التشريعي رقم 175/91 فإن شهادة التعمير هي وثيقة قانونية تسمح بعملية التعمير القانوني، تأتي قبل القيام بعملية التحصيل و تمنح بطلب من كل شخص طبيعي أو معنوي. والتي من خلالها يتمكن المرقى العقاري أو المجزئ من معرفة حقوقه في البناء و الارتفاقات بجميع أشكالها، التي يجب أن تخضع لها الأرض في عملية التعمير و للحيازة عليها يجب على المعني تقديم ملف يشمل جميع المعلومات عن الأرض المراد تعميمها من خلال تحديد موقعها ومساحتها وحدودها . يودع هذا الملف على مستوى المجلس الشعبي البلدي، ثم يرسل إلى مديرية البناء والتعمير التي تقوم بدورها بدراسة الملف .فإذا كان مستوفي لكل الشروط القانونية تمنح شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين .بعد أن يبين صاحب الشهادة مختلف عمليات التهيئة و الشبكات والهياكل المتوقعة التي ستقام في هذه العملية.

تبقى شهادة التعمير صالحة لمدة سنة، و إذا كان صاحب الشهادة غير راضي على هذه المدة، له الحق في الطعن طالبا تمديد المدة و لا يمكن إعادة الدراسة و البحث من جديد، خاصة إذا صدرت رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة.

(11) الجريدة الرسمية رقم 26 / 91 ، مرسوم تنفيذي رقم 176/91 ، مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير .
ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ص 964 .

ب -رخصة التجزئة :تعد وثيقة إجبارية لكل عمليات إنجاز التحصيلات السكنية، إذ تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. و ذلك طبقا لأحكام المادتين رقم 57 و 58 من القانون 29/90 و المواد من 07 إلى 25 من المرسوم 176/91. و تنجز العملية من طرف مكتب دراسات مختص. و تخضع رخصة التجزئة للأحكام التي يحددها مخطط شغل الأرض وذلك حسب وفرة وقلت الأراضي الصالحة للتعمير. خاصة من حيث المساحات الموجهة للبناء. ويشترط أن يقدم صاحب التحصيل أو موكله طلبا موقعا باسمه، مع نسخة من عقد الملكية مرفق بعدة مخططات منها مخطط تصميم الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000. ووضع تصاميم ترشيديّة معدة على سلم 1/2000 أو 1/5000 ، تبين حدود ومساحة القطعة الأرضية المراد تجزئتها، ومنحنيات التسوية، ونقاط التوصيل بمختلف الشبكات . بالإضافة إلى تحديد قائمة ومساحة القطع الأرضية المبرمجة، وتقدير كثافتها السكانية والسكنية، و مخططات مختلف الشبكات، وموقع البنايات المبرمجة، و مراحل إنجازها وشكلها العمراني.

يرسل الملف في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و بعد التحقق من الوثائق الضرورية يرسل الطلب إلى المديرية المختصة. أين تختلف آجال التسليم حسب صلاحيات التسليم التي تكون على النحو التالي:

- ثلاثة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي.
- أربعة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الأراضي.
- أربعة أشهر من طرف الوالي بالنسبة للتجزئات الواقعة في المناطق الخاصة.
- أربعة أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية.
- الحد الأقصى سنة واحدة في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة و التعمير في طور الإعداد.

-وفي حالة رفض الطلب يحق للمعني الاعتراض السلمي أو رفع دعوى قضائية.

وتعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

-إذا لم تتم مباشرة الأشغال خلال ثلاث سنوات.

-إذا لم تستكمل الأشغال خلال ثلاث سنوات كحد أقصى.

ج -رخصة البناء : يشترط على كل تشيد أو تحويل لأي بناية ضمن التحصيلات السكنية الحيازة على رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد رقم 49 و 52 و 55 من القانون 29/90 ، و من المادة 33 إلى المادة 53 من المرسوم رقم 175/91 . إذ ينبغي على كل مالك لقطعة أرضية ضمن أي تخصيص أن يتقدم بطلب للحصول عليها مرفقاً بكل من :نسخة من عقد الملكية ومخطط الموقع، بالإضافة إلى مخطط كتلة البناية معدة من طرف مهندس معماري معتمد. يودع الملف لدى المصالح المختصة لدى المجلس الشعبي البلدي، الذي بدوره يقوم بإرساله إلى مديرية التعمير والبناء التي تقوم بدراسة الملف و التأكد من مدى مطابقته لمختلف المعايير العمرانية و المعمارية، ومختلف بنود دفتر الشروط .فيكون ردها إما بالقبول أو الرفض مع تعليل أسباب الرفض .و يبقى لصاحب الطلب الحق في الطعن السلمي أو اللجوء إلى العدالة.

على أن تحدد آجال و طرق التسليم وفقاً لما يلي:

-ثلاثة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمشاريع التي لا تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير .

-أربعة أشهر من رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمشاريع التي لا تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير .

-أربعة أشهر من طرف الوالي بالنسبة للبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية.

-أربعة أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية.

-الحد الأقصى لتسليم رخصة البناء هو سنة واحدة في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في طور الإنجاز . كما تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم مباشرة الأشغال أو لم يتم استكمالها في الآجال المحددة . إذ تحدد فترة إنجاز أي بناية داخل التحصيل بثلاثة سنوات .

د -شهادة المطابقة : تطبيقاً لأحكام المادة رقم 49 من القانون 29/90 ، ومن المادة 54 إلى المادة 60 من المرسوم 175/91 ، فإنه يستفيد المتحصل على رخصة البناء عند الانتهاء من كامل الأشغال بصفة نهائية من شهادة المطابقة، التي تقوم مقام رخصة للسكن واستقبال الجمهور . حيث يقوم صاحب رخصة البناء بعد 30 يوما من انتهاء الأشغال بإيداع تصريح بانتهاء الأشغال لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي . ثم يرسل هذا التصريح في ملف مع كل التصاميم التي أستاذت في منح رخصة البناء عليها إلى مديرية التعمير والبناء . و بعد معاينة البناية من طرف فرقة مختصة تضم ممثلين مؤهلين عن مختلف المصالح المعنية و مطابقة الأشغال المنجزة مع جميع المخططات و أحكام رخصة البناء . يتم إما منح شهادة المطابقة أو الرفض مع التعليل .

إن كل ما تم التطرق إليه من رخص وشهادات، عبارة عن وسائل قانونية وتقنية في نفس الوقت، ترافق عملية إنجاز التحصيل، ابتداء من التحضير لعملية التعمير ثم تجزئة الأرضية، وصولاً إلى عملية بناء المساكن و انتهاء بإتمام الأشغال و مطابقة البناية . كما هو مبرمج في مختلف التصاميم والمخططات . والهدف من هذه الشهادات هو تنظيم عملية التحصيل من أجل الوصول إلى بيئة عمرانية منسجمة ضمن المجال العمراني للمدينة ككل . وحتى داخل التحصيل في حد ذاته، ما بين مبانيه و فضائها الخارجي بمختلف مكوناته .

هـ - دفتر الشروط:

يعتبر دفتر الشروط من أهم الأدوات التي يعتمد عليها في تطبيق الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة بعمليات التهيئة والتعمير، خاصة إذا ما تعلق الأمر بإنجاز التحصيلات. و الذي أعتمد في وضع بنوده على كل من القانون 29/90⁽¹²⁾، و المرسومين التشريعيين رقم 176/91⁽¹³⁾ و 175/91⁽¹⁴⁾ اللذان يحددان كيفية تحضير مختلف الشهادات والرخص والقواعد العامة للبناء والتهيئة والتعمير.

إن دفتر الشروط هو الوسيلة القانونية الأساسية التي تحدد التزامات و حقوق كل من صاحب التحصيل والمستفيدين منه، ضمن أطر عمرانية متميزة. من خلال ترسانة من المواد و البنود التي تحدد مجال تدخل كل واحد منهما. أين يقوم صاحب التحصيل بإعداده بالإعتماد على الشكل النموذجي الذي تعده وزارة السكن و العمران، و يصادق عليه من طرف مديرية التعمير و البناء. ومن خلال الإطلاع على مختلف بنوده ، يلاحظ أنه ينقسم إلى الفصول التالية:

هـ - 1 - أحكام عامة:

يجب على كل من منجز التحصيل، والمستفيد، احترام قواعد التعمير والبناء وجميع المخططات العمرانية (PDAU. POS) ومختلف البنود الواردة في دفتر الشروط و رخصة ، التجزئة و التقيد بشروط الصحة و النظافة. وتحمل جميع تبعات أشغال التجزئة والبناء واحترام المرافق، والمناظر الطبيعية و العمرانية و التراثية. بموجب المادة (11) من المرسوم رقم 176/91 .

هـ - 2 - تقديم التحصيل:

- يحدد دفتر الشروط الالتزامات و الاتفاقيات العملية ذات المنفعة العامة، بالنسبة للأرضية المعنية بالتطوير العمراني.

(12) القانون رقم 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق.

(13) مرسوم تنفيذي رقم 176/91 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، مصدر سابق.

(14) المرسوم رقم 175/91 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مصدر سابق.

- يحدد مجال تطبيق دفتر الشروط الذي يكون على كافة التحصيل الذي تمت المصادقة عليه، ويلحق بجميع عمليات نقل الملكية لكل قطعة أرضية من التحصيل.
- يعين كل من أصل ملكية الأرضية ومساحتها وحدودها وموقعها.
- يحدد عدد القطع الناتجة عن عملية التجزئة ومساحة كل واحدة منها و حدودها.
- يحدد دفتر الشروط الواجبات والشروط التي تقع على عاتق كل من المحصص و المستفيد في ما يخص البناء وعمليات التعمير.

هـ - 3 - أشغال التهيئة العمرانية و التجهيزات الواقعة على عاتق المحصص:

يتعهد المحصص بإنجاز وفي الآجال المحددة كل أعمال التهيئة العمرانية و التجهيزات الواقعة على عاتقه والمتمثلة في:

- البنية القاعدية الخارجية و أعمال الحفر و التسوية العامة، و إنجاز الطرق و أماكن التوقف، و شبكات الصرف الصحي ومياه الشرب، و الكهرباء و الغاز والهاتف و وسائل ضد الحريق .و السهر على تسهيل ربط كل القطع المكونة للتحصيل بهذه الشبكات، و وضع الإجراءات الكفيلة بربط هذه الأخيرة مع الشبكات الرئيسية خارج التحصيل.

- المساحات الخضراء و غرس الأشجار على حافة الطرق .بالإضافة إلى توفير بعض المساحات لاستقبال مرافق عمومية و المساهمة في بعض تكاليف إنجاز هذه الأخيرة.

- القيام بأشغال خاصة و مميزة لحصر الموقع و خصائصه الطبوغرافية بهدف تحسين شغل الأراضي و استعمالها و كذا تسهيل عملية إنجاز البنايات.

- يلتزم صاحب التحصيل باحترام مضمون و محتوى دفتر الشروط من بنود و معايير تقنية ، ومختلف المعايير و المخططات العمرانية.

-يتوجب على صاحب التحصيل المحافظة على مختلف التجهيزات التي يقوم بإنشائها إلى غاية تسليمها للهيئات المعنية، أو بيع أكثر من نصف القطع الأرضية .أين تنشأ جمعية لتسييرها .يسهر كل هؤلاء على حماية القطع الأرضية الشاغرة من رمي النفايات و الاستغلال المخالف للقانون.

هـ -4 - أشغال التهيئة العمرانية و التجهيزات الواقعة على عاتق المستفيدين:

-أشغال الحفر الضرورية للبناء وكذلك الطرقات الداخلية إن وجدت.
-إنجاز مختلف الشبكات الداخلية من شبكات الصرف الصحي و مياه الشرب و الكهرباء و...إلخ.
-يجب على المستفيد إعادة الأرضية إلى طبيعتها بعد انتهاء كل عملية من الأشغال و احترام شروط النظافة و الصحة العمومية.
-إن رمي النفايات و الأوساخ يتم في الأماكن المخصصة لذلك و المحددة من طرف مخطط التهيئة أو البلدية.

-يتعهد المستفيد بإنجاز بنيته طبقاً لأحكام دفتر الشروط و قواعد التعمير و البناء.
-للمستفيد أو المقاول المنجز الحق في استعمال طرق و ساحات التحصيل مع مراعاة شروط الأمن والنظافة.

-يمكن للمستفيد الرجوع إلى صاحب التحصيل بقصد تعويض الأضرار الناتجة عن الأشغال التي يقوم بها هذا الأخير أو العكس.

-يخضع المستفيد لقرارات الجماعات المحلية، كما له الحق في التمتع بمختلف المناظر الطبيعية و التراثية و استخدام مختلف المنافذ و الطرق و الساحات العامة في كامل التحصيل.

هـ -5 - شروط التنازل عن الحصص:

-إن بيع أو إيجار القطع الأرضية خاضع لشهادة تمنح من قبل السلطات المختصة.

-إن تسجيل عقود البيع و نقل الملكية مرهون بقرار رخصة التحصيل و مدى إنجاز

مختلف أشغال التهيئة ، وتنفيذ الشروط و الإحكام المدرجة في ملف رخصة التجزئة (المادة 25 من المرسوم 176/91).

هـ - 6 - أحكام التعمير و الهندسة المعمارية:

*مواصفات خاصة بالبناء:

- منع الإنجازات المؤقتة و المداجن والإسطبلات و المخيمات.
- منع الحفر من أجل التنقيب على المواد.
- منع رمي النفايات و فضلات مواد البناء في الطرق و أماكن التوقف للمحافظة على جودة التحصيل.
- معامل الاستلاء على الأرض حدد في جميع دفاتر الشروط ب 0.60 كحد أقصى مع احترام قواعد التعمير.
- معامل شغل الأراضي يحدد ما بين 1.76 و 2.00 كحد أقصى.
- ارتفاع البناءات محدد على العموم ب (ط+2) مع إمكانية ترك سطح قابل للاستعمال مع وجود بعض الاستثناءات في الأراضي المائلة.
- يجب أن تستغل جميع القطع الأرضية للبناءات ذات الوظيفة السكنية، كما يجوز الترخيص باستغلالها في النشاط التجاري أو المهني في إطار ما يسمح به التشريع المعمول به.
- يجب أن تشيد جميع البناءات وفق نمط الفيلا و بمواد صلبة تضمن سلامتها و ديمومتها. (الإسمنت المسلح،الحديد، الآجر...).
- يجب أن لا تقل المسافة الفاصلة بين الواجهة التي تحتوي على فتحات و حدود القطعة المجاورة عن 4م.

-يمنع رمي الفضلات و مخلفات البناء في المساحات الخضراء و الساحات العمومية، و كل ما يخالف ذلك أو يساهم في إتلاف أيا من التجهيزات العمومية، يجبر المستفيد على إصلاح الأضرار و إعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

*الوحدة و التناسق المعماري:

-يجب أن يكون هناك تناسق و تكامل و اندماج في واجهات المباني من حيث الأشكال و مواد البناء وحتى الألوان مع احترام قواعد البناء و التعمير.

-احترام كل من مبدأ الاتصالية و الاستمرارية.

-احترام مسافة التراجع و التي تحدد في الغالب ب 2 م عن حدود القطعة على أن يكون تسيجها (La) Clôture يتوافق مع أحكام المادة 29 من المرسوم رقم 175/91 .

***القانون رقم 08/15** ⁽¹⁵⁾: يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .و قد جاء هذا القانون لوضع حد لحالة الفوضى التي يشهدها المحيط العمراني، خاصة في ما تعلق بعدم إتمام إنجاز البناءات و عدم مطابقة المنجزة منها للتشريعات العمرانية .و تحديد شروط إشغالها و استغلالها مع السهر على ترقية المظهر الجمالي للإطار المبنى (المادة 01). خاصة ما تعلق منه بحالة الواجهات و درجة اكتمالها . حيث أكد هذا القانون على أن المظهر الجمالي للإطار المبنى من الصالح العام، يجب المحافظة عليه و ترقيته (م 12). كما قام هذا القانون بوضع الإجراءات الكفيلة بمطابقة البناءات المنجزة و تسوية وضعيتها القانونية دون الإخلال بالأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول .من خلال تحديد الطرق و السبل الكفيلة بتمكينها من الحصول على شهادة المطابقة .

(15) الجريدة الرسمية رقم 44 / 08 ، قانون رقم 08/15 ، مؤرخ في 20 جوان 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ص19 .

خلاصة الفصل:

إن المنتبع لمختلف المراحل القانونية التي مرت بها التحصيلات السكنية في الجزائر منذ السنوات الأولى للاستقلال إلى يومنا هذا . يلاحظ أنها مرت بثلاثة مراحل أساسية . المرحلة الأولى وعرفت بمرحلة الركود القانوني، وتمتد من سنة 1962 إلى غاية 1974 . تميزت بغياب شبه كلي للتشريعات العمرانية، خاصة المتعلقة منها بالتحصيلات . والتي نتج عنها إنتاج تحصيلات عشوائية يغلب عليها الطابع الوظيفي، و تفتقد إلى الذوق الجمالي . أما المرحلة الثانية (1974/1990) ، فتميزت بكونها منعرجا حاسما في تاريخ التحصيلات من حيث الجانب التشريعي . أين شهدت ظهور التشريعات ذات الأثر الكبير في عملية إنتاج التحصيلات . والتي من أهمها قانون الاحتياطات العقارية . أما فيما يخص المرحلة الثالثة فقد عرفت بداية تحول جذري لسياسة التعمير في الجزائر . و التي من ضمنها سياسة إنتاج التحصيلات السكنية، في إطار لبرالي حر كان من نتائجه دخول متعاملين جدد في عملية إنتاج التحصيلات . مما استدعى سن العديد من القوانين والمراسيم التشريعية من أجل تنظيم العملية من خلال وضع العديد من القواعد والمعايير العمرانية والمعمارية .

ومن هنا يمكن القول بأن التشريعات المنظمة لعملية إنتاج التحصيلات في الجزائر غنية من حيث المضمون . لما تزخر به من معايير و مقاييس تنظم عملية التعمير و البناء فيها . فإلى أي مدى ساهمت هذه الأخيرة في فرض ذلك في واقع التحصيلات ؟

مقدمة الفصل:

تعتبر التخصيصات من أهم الأنماط السكنية المشكلة للنسيج العمراني لغالبية المدن، و لكي نتمكن من دراستها بصورة متكاملة، كان لزاماً علينا التطرق إلى مختلف هذه الأنماط. لكون كل منها يتأثر و يؤثر في باقي الأنماط و يتكامل معها في تشكيل نسيج عمراني إما متناسق ومنسجم أو متنافر و منتشر . في ظل تعدد أصنافها و تنوع خصائصها المعمارية و العمرانية .و قبل التطرق إلى النقاط السابقة كان لابد من التعريف بمدينة مجال الدراسة.

تمهيد:

تقع مدينة المسيلة بالجهة الشرقية من الجزائر على بعد 260 كلم من الجزائر العاصمة و مدينة المسيلة كغيرها من مدن الجزائر بعد ترقيتها إلى مقر ولاية سنة 1974 أصبحت نقطة جذب لمختلف فئات السكان سواء من التجمعات المجاورة أو الأرياف ، و الذي كان سببا مباشرا في زيادة حجمها سواء من الناحية العمرانية أو السكانية.

هذه الزيادة السريعة كان لها الأثر الواضح في اختلال التوازن والتنظيم في المدينة في جميع الميادين مما صعب على المسيرين التحكم فيما بعد في وضع خطط وبرامج يمكن أن تقلل من المشاكل الموجودة، من الناحية العمرانية والعمرانية والبيئية.....الخ.

1- تقديم المدينة :

من أجل الوصول إلى تقديم شامل يخص مدينة المسيلة وإبراز أهم الخصوصيات أردنا أن ندرسها من حيث الدراسة الطبيعية والعمرانية.

1-1- 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، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 والمجرى المائي (واد القصب)، وهي من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة ذات أهمية جهوية كبيرة.



صورة رقم 01: الموقع الجغرافي لمدينة المسيلة

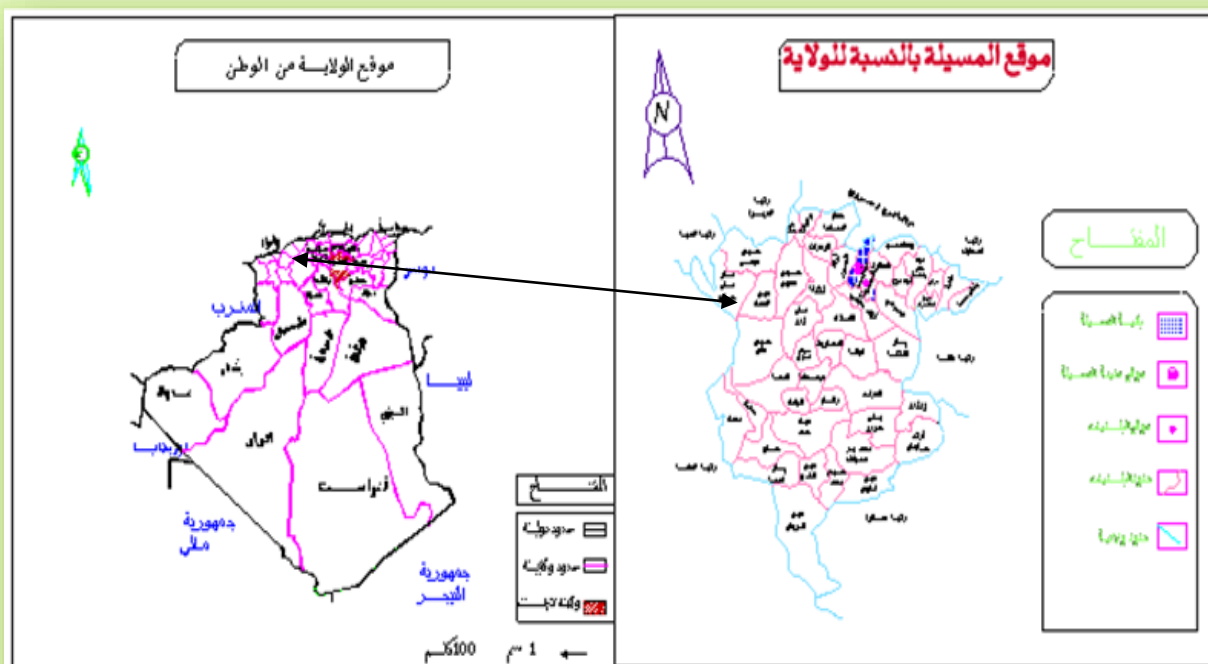
المصدر : اعداد الباحث سنة 2017

1-2- الموقع الإداري:

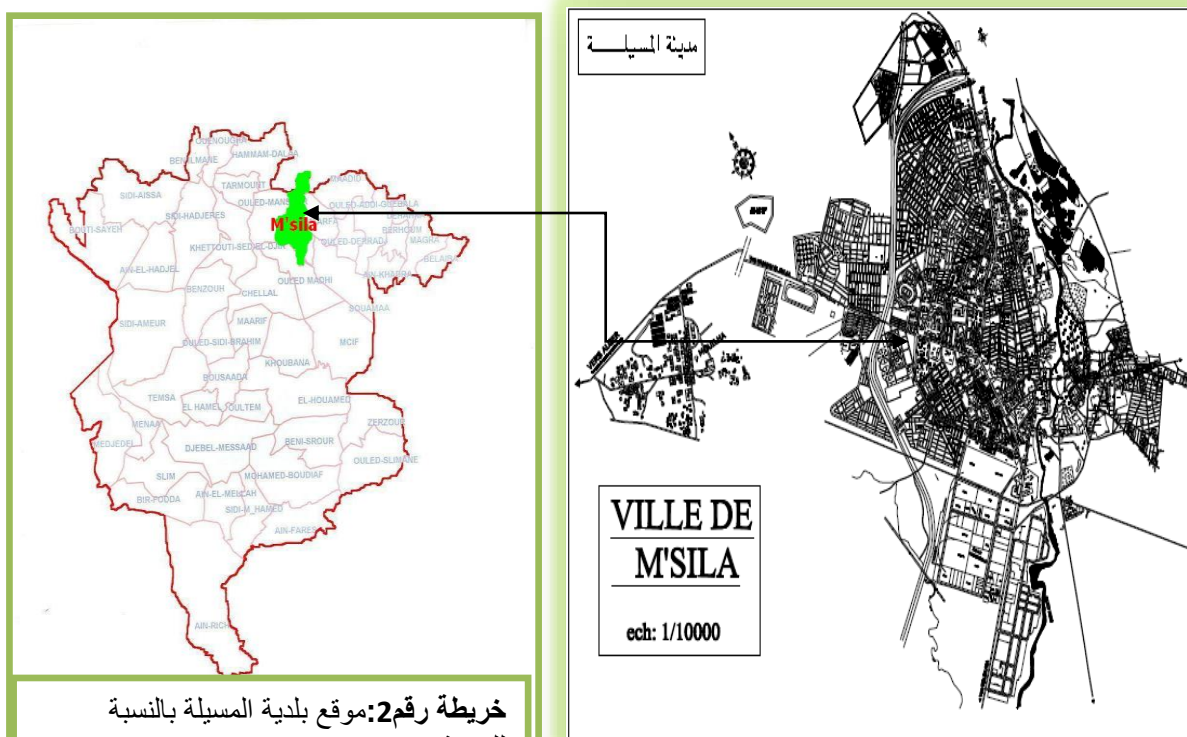
بالنسبة للموقع الإداري، تقع مدينة المسيلة في أقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة، حيث يحدها:

- من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).
- ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.
- ومن الشرق: بلدية المطارفة + السوامع.
- ومن الغرب: بلدية أولاد منصور.

خريطة رقم 1: موقع الولاية من الوطن



المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017



خريطة رقم 2: موقع بلدية المسيلة بالنسبة للولاية

المصدر : إعداد الباحث سنة 2017

خريطة رقم 3 : مدينة المسيلة

2- مراحل النمو العمراني لمدينة المسيلة:

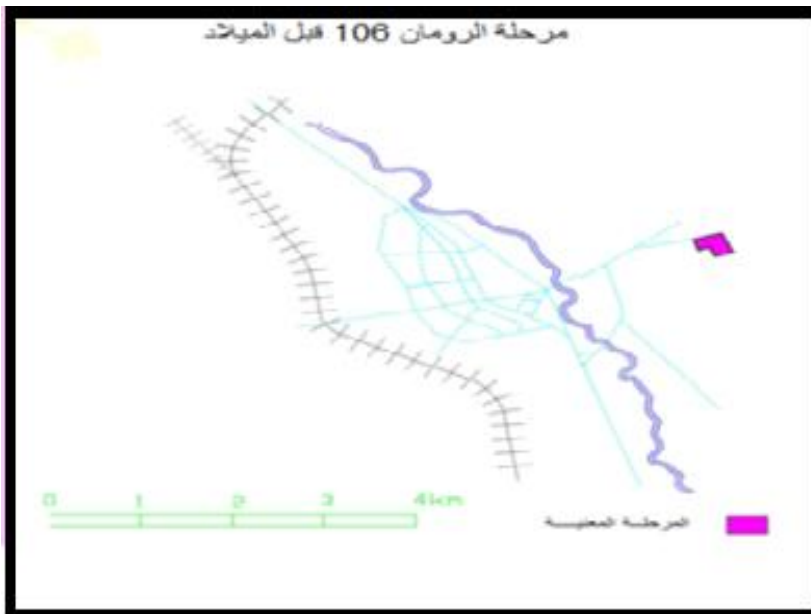
تمهيد:

مرت مدينة المسيلة بعدة حقبة تاريخية تركت كل حقبة بصمتها الخاصة وذلك بالوقوف على كل مرحلة من مراحل التطور العمراني للمدينة.

2-1- المرحلة الأولى: مرحلة الرومان 106 قبل الميلاد⁽¹⁾

أ- استوطن الرومان منطقة المسيلة نتيجة لخصوبتها ووفرة إنتاجها من الحبوب وكانت تدعى آنذاك " زابي جستنيانيا " غير أن هذه المدينة اندثرت في الوقت الحاضر ولم تبقى لها معالم واضحة حالياً وتسمى المنطقة في وقتنا الحالي " بشيلقة " وتقع على بعد 3 كلم شرق المدينة وكانت تقدر مساحتها بحوالي 30 هكتار.

مخطط رقم(1) : يوضح النواة الأولى لمدينة بشيلقة



المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

صورة رقم 02 : بقايا مدينة بشيلقة



مصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

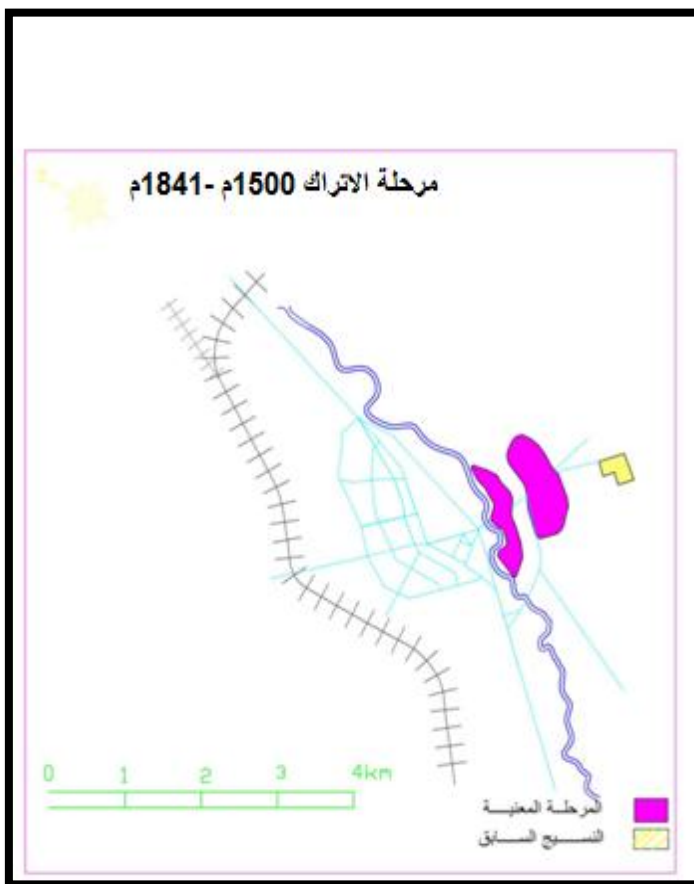
¹ مخطط التوجيهي للتنهية والتعمير لمدينة المسيلة سنة 2008

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

وتتمثل هذه المرحلة في دخول الأتراك إلى المدينة، وإقتصرى دخول الأتراك على الضفة الشرقية للوادي، والتي تعتبر النواة الأولى للمدينة والمتمثلة في حي الكراغلة والشتاوة غير أن معظم أجزاء نواة المدينة قد هدمت نهائيا بقرار وزاري على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة سنة 1965 م، كما تقدر المساحة في هذه

المرحلة ب 11.20 هكتار

مخطط رقم (2) : يوضح مرحلة الأتراك سنة 1500م – 1841 م



المصدر : إعداد الباحث سنة 2017

صورة رقم 03 : توضح الوالي بوخالفة



صورة رقم 04: دار ضريح الوالي بوجملين



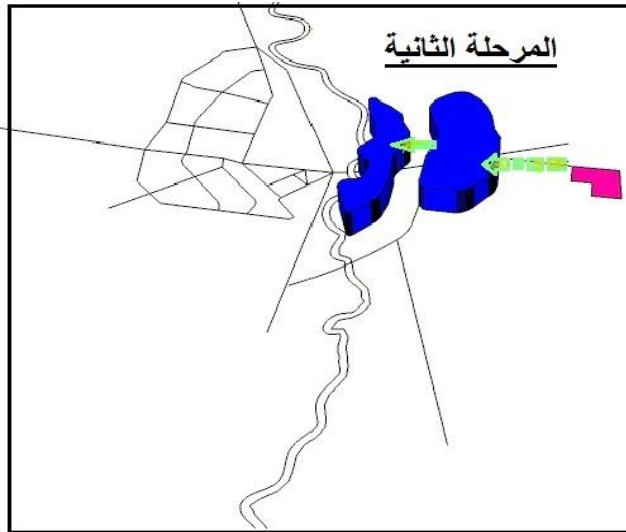
المصدر : من إعداد الباحث سنة 2017

(²) مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة سنة 2008

مخطط رقم (3) : نوع توسع المدينة في هذه المرحلة

نوع التوسع

توسع غير مستمر على طول 3 كلم من
بشيلة في الإتجاه الشمالي الغربي.



المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

2-3- المرحلة الثالثة: المرحلة الاستعمارية 1841م - 1962 م⁽³⁾

تتميز هذه الفترة بدخول الاستعمار الفرنسي وقيامه ببناء أول ثكنة عسكرية بالمدينة على الضفة الغربية من الواد سنة 1855م، وتحولت المدينة إلى مركز إداري ، وفي هذه الفترة شهدت المدينة توسعاً عمرانياً امتد نحو الجهة الغربية من الواد، وكان ميلاد حي العرقوب و الكوش، والجعافرة شرقاً والملاحظ في هذه الفترة أيضاً هو هجرة السكان من الأرياف خاصة بعد الحرب العالمية الأولى، والتي لقيت تشجيعاً كبيراً من قبل المستعمر، وكان من آثار هذه الهجرة انتشار بعض التجمعات السكنية لاسيما بالناحية الشرقية .وقد قام المستعمر بإنشاء عدة مشاريع تتمثل في شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالإضافة إلى إنجاز مستشفى سنة 1950 م .حيث قدرت هذه المساحة ب 30.11 هكتار.

(3) مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة سنة 2008 .

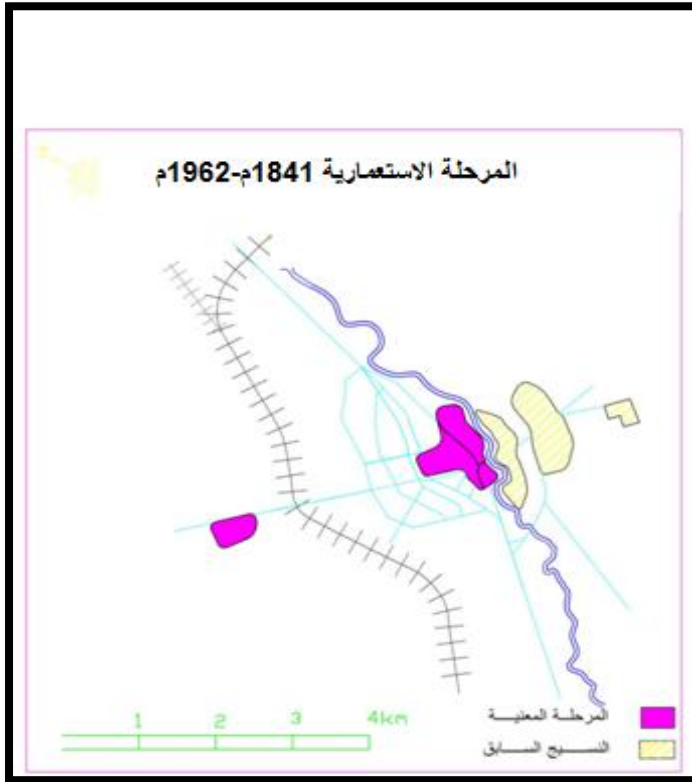
صورة رقم 05: توضح الحي الإستعماري



صورة رقم 06: مقر الدائرة - الأمن الحضري حاليا



مخطط رقم (4) : يوضح المرحلة الإستعمارية من 1841م - 1962



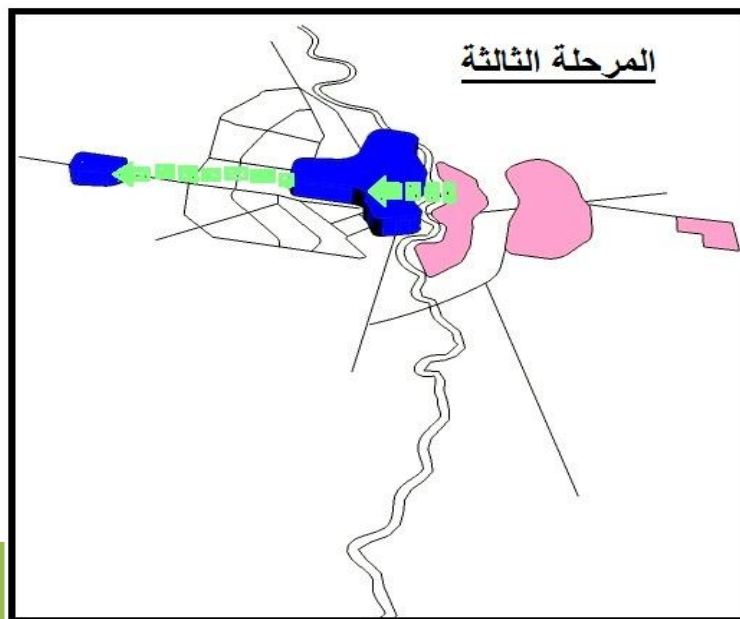
المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

مخطط رقم (5) : نوع توسع المدينة في هذه المرحلة

نوع التوسع

كان التوسع في هذه المرحلة غير مستمر وذلك لوجود عائق طبيعي يتمثل في الواد



المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

2-4- المرحلة الرابعة : مابعد الاستقلال 1962 1974م

خلال هذه الفترة عرفت المدينة هجرة ريفية 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 هذه الفترة بظهور حي وعوac المدني, كما تم إنجاز حي 500 مسكن و 300 مسكن, وهذا قصد إسكان العائلات المنكوبة نتيجة زلزال 1965م, هذا كله من الناحية الغربية لمركز المدينة, وتميزت أيضاً هذه الفترة بميلاد حي لاروكاد بالناحية الشرقية للمدينة على طول الطريق الوطني رقم (40) . حيث قدرة هذه المساحة ب 68 هكتار.

صورة رقم 07 : توضح محطة بنزين بالمدينة



صورة رقم 08 : توضح جامع بوجملين



مخطط رقم(6) : يوضح مرحلة ما بين 1974م - 1986



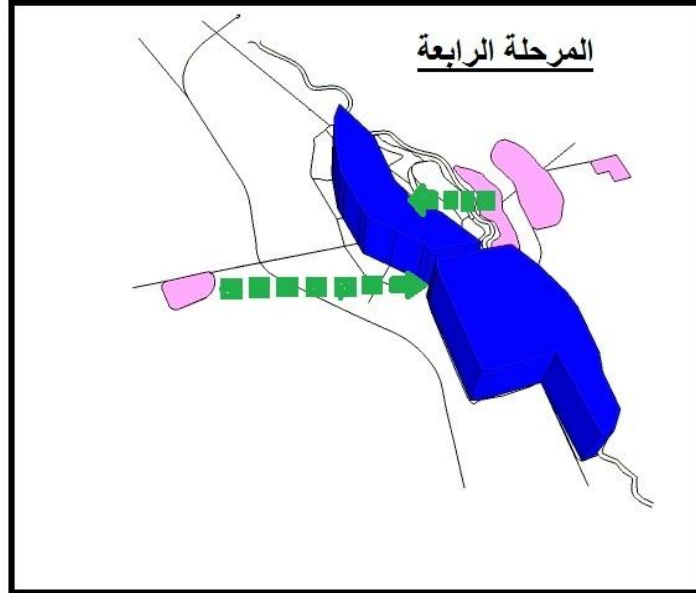
المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

مخطط رقم(7): يوضح توسع المدينة في هذه المرحلة

نوع التوسع

وفي هذه المرحلة كان التوسع غير مستمر وذلك لظهور عدة احياء مثل 500 مسكن و 300 مسكن والسبب هو الزلزال الذي ضرب المدينة سنة 1965.

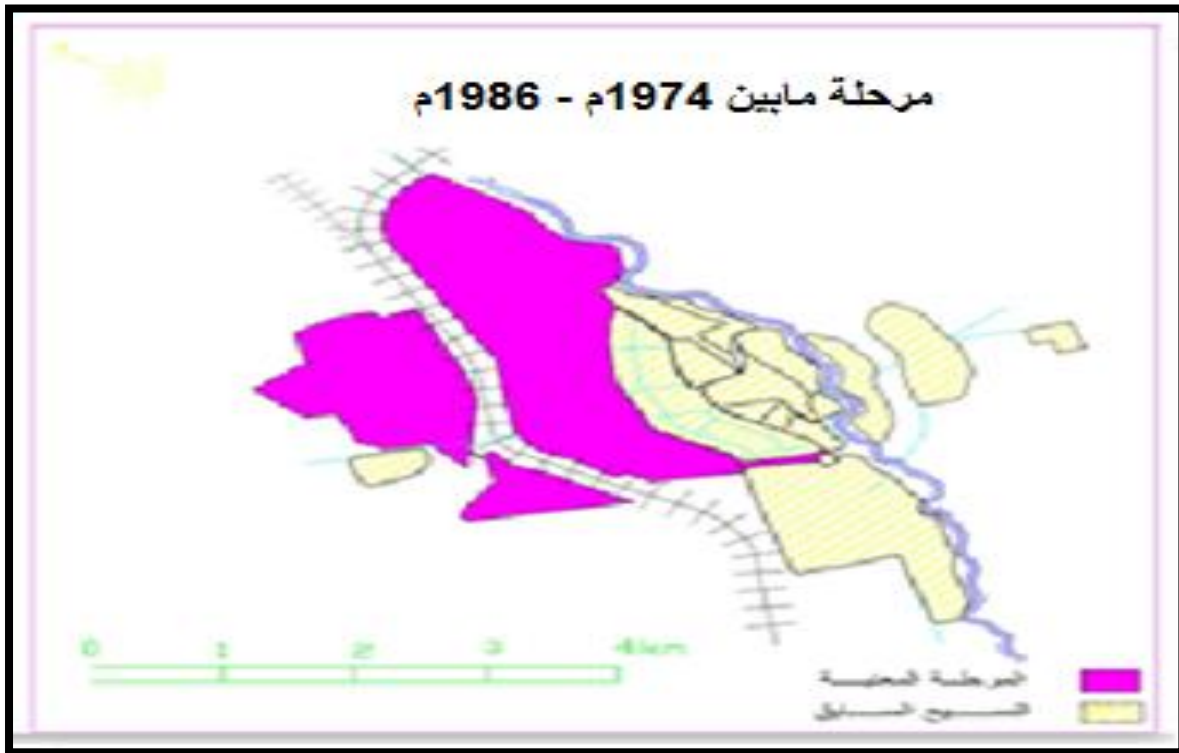


المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

5-2- المرحلة الخامسة: المرحلة ما بين 1974 - 1986م

شهدت هذه الفترة توسعاً كبيراً وتغيير في الهيكل والنسيج العمراني للمدينة، ليصبح التنظيم والتخطيط هو الذي يحكم التوسعات التي تعرفها المدينة، ولعل أهم حدث يميز هذه المرحلة هو الترقية الإدارية إلى مركز ولاية وذلك إثر التقسيم الإداري لسنة 1974م لتستفيد المدينة من عدة هياكل ومشاريع إدارية وخدمانية وكذا برامج سكنية، وتجهيزات عامة أقرها المخطط الخماسي الثاني، وابتداء من 1975م قام المسؤولون بالأخذ على عاتقهم مشكل التعمير، وقد استفادت المدينة من أول دراسة ميدانية ومخطط عمراني وهو المخطط العمراني الموجه (P.U.D) سنة 1977م والذي كان من بين نتائجه إقامة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى إلى جانب المنطقة الصناعية سنة 1975م .

مخطط رقم (8): يوضح المرحلة ما بين 1974م - 1986 م



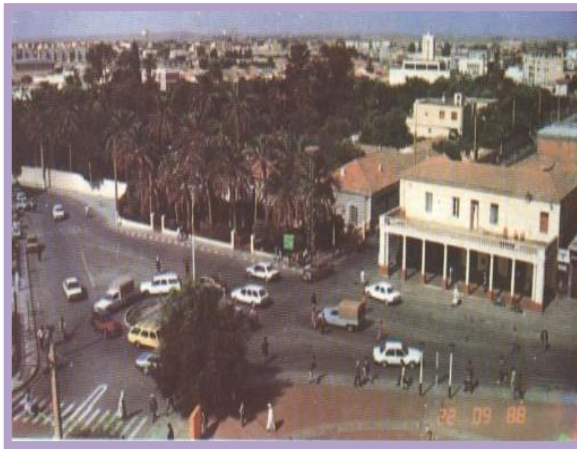
المصدر- من إعداد الباحث سنة 2017 م

صورة رقم 10: مقر البلدية سنة 1982م



المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

صورة رقم 09: مقر الولاية سنة 1978



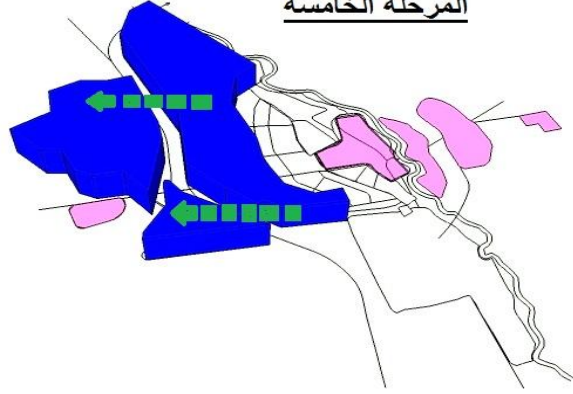
المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

مخطط رقم (9): يوضح نوع التوسع في هذه المرحلة

نوع التوسع

وفي هذه المرحلة كان التوسع غير مستمر وهذا راجع لوجود السكة الحديدية كعائق صناعي.

المرحلة الخامسة



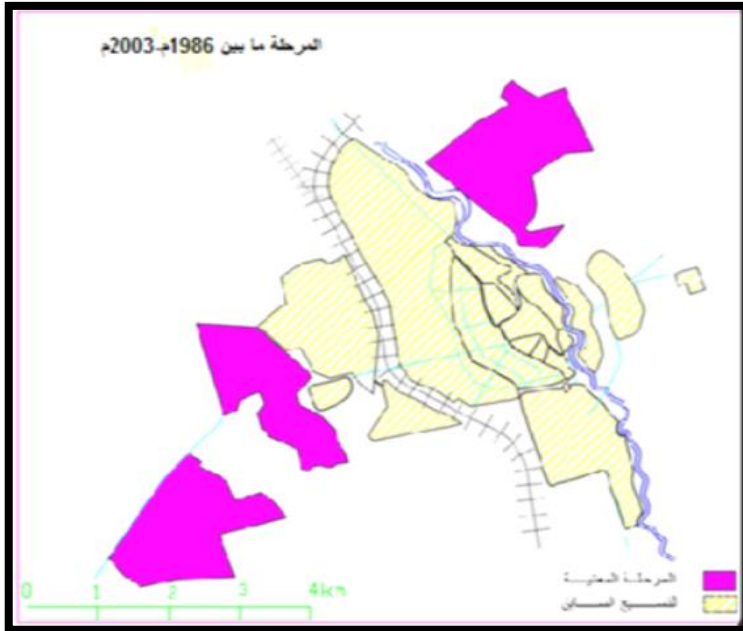
المصدر: من إعداد الباحث سنة 2017

2-6- المرحلة السادسة:مرحلة 1986 الى 2003

وفي هذه المرحلة تم ظهور مخطط شغل الارض POS، ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU اداتي التعمير . واستمر في هذه المرحلة التوسع العمراني لمجال المدينة بالناحية الغربية كما أنشأت العديد من الأحياء الجماعية مثل حي 5 جويلية وحي 608 إلي جانب توطين العديد من المشاريع و المرافق .

مخطط رقم(10) : يوضح مرحلة ما بين 1986م – م2003

صورة رقم 11: توضح ساحة الشهداء سنة 2002



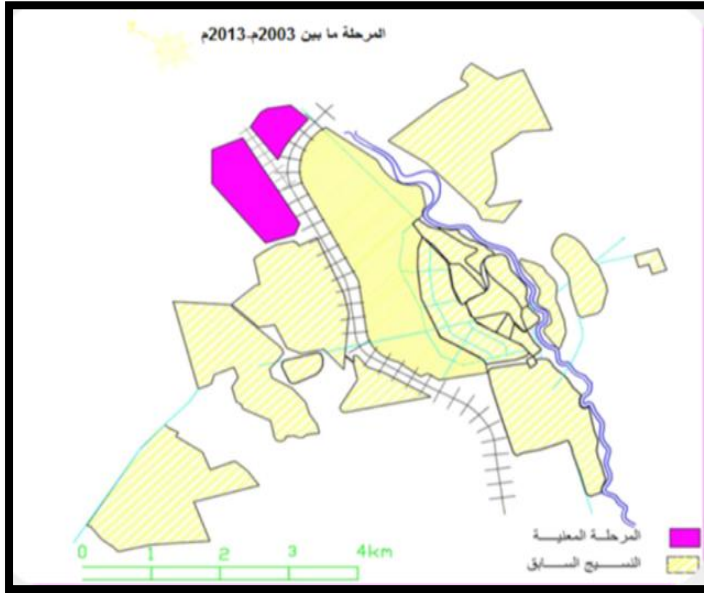
المصدر- من إعداد الباحث سنة 2017

المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

2-7- المرحلة السابعة: مرحلة ما بين 2003-2015 م

تم في هذه المرحلة تجديد للمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير. حيث شهدت هذه الفترة توسعا كبيرا على اثرها ظهرت عدة احياء مثل حي 5 جويلة حي الشارقة حي 1200 وتقدر مساحة التوسع ب 217 هكتار.

مخطط رقم(11): يوضح المرحلة ما بين 2003م – 2015م



المصدر- من إعداد الباحث سنة 2017

صورة رقم 12: القطب الجامعي سنة 2017

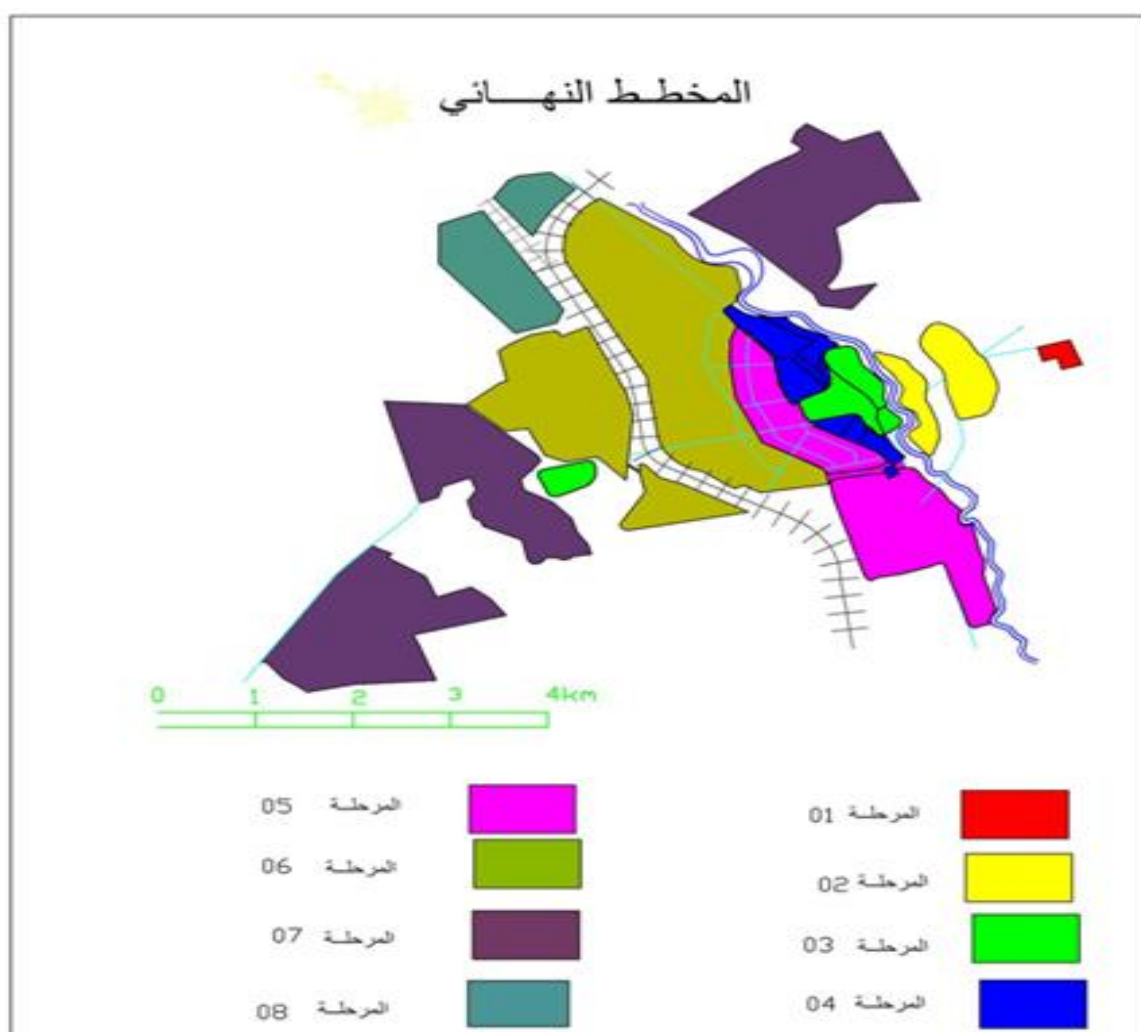


المصدر- من إعداد الباحث سنة 2017

3- المخطط النهائي :

خطة المدينة: إن خطة المدينة تكاد تقترب من ذلك النمط المعروف بالخطة النصف دائرية ، غير أن ذلك لا يعني أنها تخلو من صفات الخطة الشطرنجية. أما الشيء الذي يؤكد لنا سيادة النمط نصف دائري للتخطيط، هو التقسيم الذي جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة حيث اقترح تقسيم المدينة إلى سبعة قطاعات عمرانية، فالخطة النصف دائرية لمدينة المسيلة، تتلاءم مع الظروف المكانية و مؤهلات الموضع، ولا تزال تستخدم في التوجهات المستقبلية للمدينة إلى يومنا هذا .

مخطط رقم (12): مخطط يوضح الشكل النهائي لمدينة المسيلة (من إعداد الطلبة)

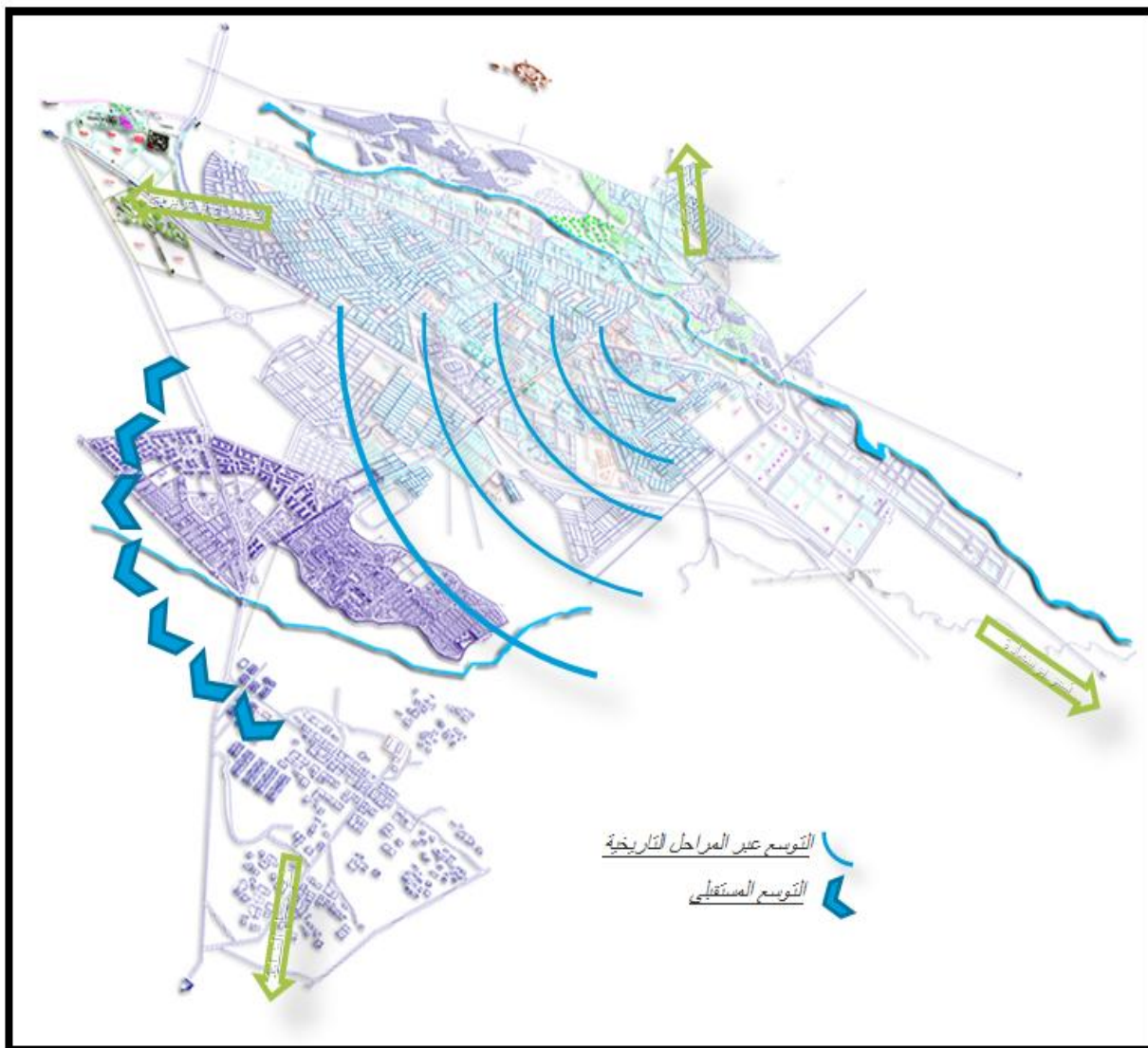


المصدر- من إعداد الباحث سنة 2017

4- إتجاه التوسع المستقبلي:

حسب مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة فان اتجاه التوسع المستقبلي مبرمج في الجزء الشمالي الغربي للمدينة.

مخطط رقم(13): مخطط يوضح التوسع المستقبلي لمدينة المسيلة



المصدر- من إعداد الباحث 2017

5 - الأنماط السكنية في مدينة المسيلة: من خلال المخططات و الخرائط و المعاينة الميدانية

للحظيرة السكنية لمدينة المسيلة يمكن ملاحظة ثلاثة أنماط سكنية:

صورة رقم 13: بناية من النمط التقليدي



المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

1 - النمط الفردي القديم : الذي بدوره يتشكل من فئتين من

المساكن:

*النمط التقليدي : والذي ظهر في المراحل

الأولى لنشأت المدينة إلى غاية السنوات الأولى للاستقلال.

يتميز بنوافذ عالية قريبة من السطح، تطل على فناء داخلي

غير مغطى، يتشكل عادة من مساكن ذات سقف من القرميد

و جدران من الطين والحجارة، أما عدد طوابقها فلا يتجاوز

الطابق الواحد في أغلب الأحيان .ينتشر هذا النمط في

المدينة القديمة و هو أكثر تركزا في المنطقة الشرقية

الجنوبية و بمحاذات واد القصب.

صورة رقم 14: بناية من النمط الأوروبي



المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

*النمط الأوروبي : يتركز هذا النمط بشكل أساسي في

مركز المدينة، ويمتاز بالهندسة المعمارية الأوروبية

المتميزة عادة ما يتكون من طابق أو ط+1 . اعتمد في

بنائه على الحجارة وسقف قرميدي . عادة ما يحتوي على حديقة خلفية و مرآب وشرفات و نوافذ ذات شكل طولي و أكثر إنكشافية. لكن هذه الأخيرة عرفت تناقصا ملحوظا خاصة في السنوات الأخيرة، نتيجة لتعرضها للانهيار و التجديد العشوائي .الذي ساهم في تغير ملامحها المعمارية و العمرانية من خلال تعويضها بمباني من النمط الحديث .والمبتقية منها نجدها ذات حالة سيئة و مظهر شاحب.

2 - النمط الفردي الحديث : يشكل أغلب مباني المدينة، بنسبة 60.00 % من المنطقة الغربية و الشمالية و الجنوبية للمدينة .على شكل تحصيصات أو بناء فوضوي حديث .ما لا يستثني تواجده في باقي المناطق خاصة في بعض الجيوب العمرانية، و مكان المباني القديمة التي خضعت لعملية التجديد . أما في ما يخص هندسته المعمارية فهي تفتقد إلى الهوية والجمالية في معظم المباني، يتراوح علوه ما بين الطابق الأرضي و (2+ ط) في غالب الأحيان أو يتعداها في البعض الآخر ، أما مادة بنائه فهي تتشكل من الطوب و الآجر و الإسمنت.

3 - النمط الجماعي : عبارة عن عمارات لا يتعدى علوها الخمس مستويات (4+ ط) . و التي

كان أول ظهور لها في الفترة الاستعمارية ، ثم توالى بعد الاستقلال إنجاز العديد من مشاريع السكن الجماعي الذي كان انتشاره في العديد من المناطق.

كالسكنات الموجودة وسط المدينة التي تضم كلا من حي 1000 مسكن و 500 مسكن ... إلخ.

6- التحصيلات السكنية تنوع في الأصناف :

من خلال البحث المكتبي و الاتصال بمختلف المصالح الإدارية و التقنية والإطلاع على مختلف الوثائق المتعلقة بالتحصيلات السكنية، لوحظ أنها تتشكل من عدة أصناف .حسب طبيعتها القانونية، يمكن ضمها ضمن مجموعتين أساسيتين:

1- تحصيلات عمومية : تنقسم إلى نوعين رئيسيين:

1-1-تحصيلات البلدية :وهي من أولى التحصيلات المنجزة في مجال الدراسة. أنجزت من طرف البلدية، باعتبارها المسؤول الوحيد على إنجاز التحصيلات إلى غاية سنة 1990. و هي ذات طابع اجتماعي، و يكون التنازل عنها للمستفيدين بالسعر الرمزي، أي أنه لا يتم احتساب مختلف تكاليف التهيئة عند التنازل عن القطع الأرضية .

1-2- تحصيلات الوكالة العقارية: ظهرت بعد سنة . 1990 أين تم إسناد عملية إنجاز التحصيلات إليها بموجب المرسوم التشريعي 405/90⁽⁴⁾. و أصبح يطلق عليها اسم الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري، هذه الأخيرة تقوم بإنجاز التحصيلات باسم و لحساب البلدية .ومن خلال التدقيق في هذا النمط يلاحظ أنه يتكون من صنفين هما:

أ -التحصيلات الاجتماعية : تكون موجهة للفئات الاجتماعية محدودة الدخل .أين تمول جميع أشغال التهيئة والتعمير من طرف الدولة .و يتم التنازل عليها بواسطة الدينار الرمزي، أي لا تحتسب فيه تكاليف اقتناء الأرضية و التهيئة في سعر التنازل .

(4) المرسوم التشريعي رقم 405/90 ، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري وتسيير ذلك.

ب -تحصيلات ترقية : موجهة نحو فئات الدخل المرتفع ، أين يتم التنازل عن القطع الأرضية بسعر السوق .وذلك باحتساب مختلف التكاليف ، من اقتناء الأرضية إلى جميع أشغال التهيئة .حيث تلجأ الوكالة في بعض الأحيان إلى ما يعرف بالبيع بالمزاد العلني .أي أن القطعة الأرضية لمن يدفع أكثر .

2- تحصيلات الخواص : ظهر هذا الصنف في مجال الدراسة بعد سنة 1990 ، أين تم إشراك

الخواص في عملية إنتاج التحصيلات السكنية .خاصة بعد إصدار المرسومين التشريعيين، رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، و رقم 03/93 الخاص بالنشاط العقاري . وتكون هذه التحصيلات عن طريق:

2-1-تحصيلات الترقية العقارية للأراضي : ويكون هنا دور المتعاملين الخواص هو القيام بإنجاز مختلف الأشغال المتعلقة بالأرضية .انطلاقا من عملية التحصيل، مرورا بمختلف عمليات التهيئة والتعمير من تسطير الطرق ومد مختلف الشبكات .على أن تسند عملية إنجاز المباني إلى المستفيدين.

2-2-تحصيلات الترقية العقارية السكنية : و تختلف هذه العملية عن سابقتها بكونها تمتد إلى إنجاز المباني بنمط راقى و جذاب على شكل فيلات .و يقوم بهذه العملية إما مستثمرون خواص أو تعاونيات عقارية .

2-3-التعاونيات العقارية : ظهرت التعاونيات العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 . وهي عبارة عن تكتل لمجموعة من الأفراد في شكل مؤسسة مدنية لها استقلالية مالية ، هدفها الأساسي هو ترقية السكن العائلي حسب المادة (01) من قانون التعاونيات العقارية.

2-4-التحصيلات التشريعية : و هي تحصيلات مخالفة يقوم بإنجازها بعض ملاك الأراضي دون القيام بالإجراءات الإدارية و القانونية المرافقة لها، من رخصة التجزئة و البناء .حيث يتعمد هؤلاء القيام

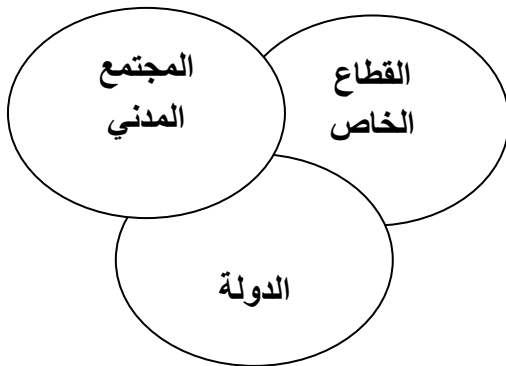
بتقسيم القطعة الأرضية و توزيعها دون القيام بعمليات التهيئة من تسطیح الطرق و مد مختلف الشبكات .
و هي عينات تم تسجيلها في مدينة المسيلة مجال الدراسة.

7- التحصيصات السكنية، الفاعلون و حوكمة المجال:

إن نجاح أو فشل أي عملية تعميرية يعتمد بالأساس على طريقة تسييرها و مختلف الأطراف الفاعلة فيها،
من أفراد و مؤسسات عمومية وخاصة، و مدى تناسق تدخلات كل هؤلاء ، خاصة أمام كون
التحصيصات السكنية من العمليات التعميرية التي يساهم في إنتاجها العديد من الفاعلين و المتدخلين .
فمن هم هؤلاء الفاعلون؟ و ما مدى تناسق تدخلاتهم و أدوارهم؟

1- التحصيصات السكنية : الفاعلون تعدد و تنوع

شكل رقم 01: تقاطع العناصر الفاعلة في
العملية التعميرية.



تستند كل عملية تعميرية على ثلاثة فاعلين أساسيين .يكون لهم
الدور الكبير في نجاح أو فشل المشروع .و يتمثل هؤلاء
الفاعلون في كل من الدولة أو ما يعرف بالهيئات العمومية من
جهة و القطاع الخاص و المجتمع المدني من جهة أخرى .

هؤلاء الفاعلون يشكلون عناصر جد مهمة لضمان ديمومة
التنمية العمرانية فيها، فالدولة تقوم بخلق بيئة سياسية وقانونية

المصدر- من إعداد الباحث سنة 2017

مواتية للعملية، أما القطاع الخاص فيساهم في خلق مناصب شغل وتوفير بعض الخدمات في إطار
تنافسي مع الهيئات العمومية، أما المجتمع المدني فإنه يسهل تقاطع كل من الفعل السياسي و الاقتصادي
و الاجتماعي من خلال تعبئة السكان وحثهم على المساهمة العملية .

1- الهيئات العمومية : وتتمثل في مختلف الهيئات و المؤسسات العمومية التي ساهمت في عملية إنجاز التحصيلات السكنية .و المتمثلة في كل من البلدية و الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري . حيث كانت العملية في البداية تحت الإشراف المطلق و المباشر للبلديات باعتبارها المسير الوحيد للمجال العمراني .بما يعرف بفترة نظام السلطة المركزية، أين كانت الدولة هي الموجه و المسيطر و المتدخل الوحيد في كل النشاطات العقارية و ذلك تحت غطاء الأمر رقم 26/74 الذي أعطى لها كامل حرية التصرف في الأراضي الواقعة ضمن محيطها العمراني .فكانت المشرف و المخطط، و المنجز والموزع في نفس الوقت.

أما الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري فتعتبر المتدخل العمومي الثاني في عملية إنجاز التحصيلات .ظهرت في مجال الدراسة بعد سنة 1990 ، بعد إعلان الدولة عجزها عن حل الأزمة السكنية مع نهاية الثمانينات و انسحاب البلدية من ميدان السكن . أين أسندت لها بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 جميع العمليات العقارية التي كانت تقوم بها البلدية . إذ و بموجب هذا القانون أصبحت الوكالة العقارية "ALGRUF" الممثل الوحيد للجماعات المحلية في كل عمليات تجزئة الأراضي و إنجاز التحصيلات .و التي تقوم بها باسم و لصالح هذه الأخيرة .وقد كان لها دور كبير في إنتاج التحصيلات العمومية في مجال الدراسة .

* **الهيئات التقنية :** و تتمثل في مختلف الإدارات المتخصصة والخاضعة لوصاية الوزارة .و التي على رأسها مديرية التعمير و البناء، التي يقتصر دورها في المرافقة التقنية لمختلف الهيئات السابقة .و مراقبة مختلف المخططات ومدى احترامها للمعايير العمرانية و المعمارية .و المساهمة في منح مختلف الشهادات التي تتطلبها العملية من شهادة التعمير، رخصة التجزئة و رخصة البناء و شهادة المطابقة.

2- القطاع الخاص : رغم أن قانون الترقية العقارية الذي ظهر في سنة 1986 ، أعطى العديد من التنازلات و المزايا للخواص من أجل المساهمة في الترقية العقارية .سواء عن طريق البناء الذاتي أو عن طريق تعاونيات عقارية .إلا أنه يلاحظ غيابهم التام عن العملية في مجال الدراسة إلى ما بعد سنة 1990 حيث لاحظنا بداية بروز هذا النوع من المتدخلين في إنجاز التخصيصات .بعد التوجه الليبرالي الذي انتهجته البلاد، و ظهور المرسومين التشريعيين 25/90 و 03/93 .

***المهنيون :** و هم مكاتب الهندسة المعمارية والدراسات التقنية .الذين يقومون بمختلف الدراسات التقنية و إنجاز مختلف المخططات .انطلاقا من مخطط الموقع و التقسيم و مخطط التهيئة و صولا إلى المخطط المعماري للسكن .بالإضافة إلى القيام بمختلف الحسابات التقنية المتعلقة بأحجام البناء، ومساحة الاستلاء على الأرض و أبعاد الشبكات ومساراتها.

يضاف إلى هؤلاء المقاولون و المؤسسات الخاصة و البناؤون التقليديون الذين يقومون بتنفيذ مشروع التخصيص ميدانيا، انطلاقا من تسوية الأرضية و أعمال التهيئة و مد مختلف الشبكات و نهاية بتشيد المساكن .ويرافقهم في العملية مجموعة من المؤسسات الصغيرة التي تسند لها مهام تكميلية مثل الترخيص الصحي و النجارة و...إلخ.

3-المجتمع المدني:

***المستفيدون :** و يقتصر دور هذه الفئة في بناء مساكنها فقط، دون المشاركة في عمليات التهيئة والتعمير التي تتجز من طرف المتدخلين السابقين . غير أنها تكون في بعض الأحيان على عاتق المستفيدين من التخصيص .فإما تحتسب ضمن سعر التنازل أو تكون عن طريق دفعات مستقلة .

***الجمعيات المدنية :** و نقصد بها جمعيات الأحياء، و التي يقتصر دورها في دور الوساطة بين المستفيدين و الإدارة ونقل انشغالاتهم .و المطالبة بحقوقهم وتمثيلهم في مختلف الاجتماعات أمام الإدارة . وما نلاحظه هنا هو تقصير من هذه الأخيرة في تأدية واجبها .و الذي أنتظر منه أن يؤدي أدوارا فعالة في خلق الأجواء المناسبة لإنجاح مشروع التخصيصات و تعبئة المستفيدين حول تحقيق أهدافه و إنجازه على أحسن وجه.

خلاصة الفصل:

من خلال تشريح العناصر السابقة تمكنا من إستصاغة النقاط التالية:

- ❖ مرت التشريعات المنظمة لعملية إنتاج التخصيصات السكنية بعدة مراحل اختلفت أهميتها من فترة إلى أخرى .إلى أن شكلت في النهاية زخما من المعايير و المقاييس و الرخص و الشهادات تسهر على تنظيم العملية التعميرية فيها.
- ❖ حجزت التخصيصات السكنية مكانة لها ضمن مختلف الأنماط السكنية لمجال الدراسة.
- ❖ مساهمة التخصيصات السكنية بنسب متفاوتة في الحظيرة السكنية لمجال الدراسة.
- ❖ تميز عملية إنتاج التخصيصات السكنية بتعدد الفاعلين و المتدخلين باعتبارها شكل من أشكال البناء الذاتي.

مقدمة الفصل :

تتطرق مباحث هذا الفصل من الرسالة، إلى دراسة و تحليل البيئة العمرانية و الوضع الراهن لنموذج من التخصيص السكني على مستوى مجال الدراسة . من خلال تشريح واقع بيئته العامة بنوع من التفصيل و التحليل المعمق . شاملين بذلك كلا من ملامح بيئته العمرانية والمعمارية و حتى الوظيفية . من خلال التركيز على كل من الضوابط المجالية و العقارية لموضعه و طريقة تخطيطه و شبكة شوارعه، و المواصفات المعمارية لمبانيه. مع الوقوف عند العديد من المخالفات العمرانية التي انعكست سلبا على بيئته العمرانية.

I- معايير اختيار عينة الدراسة:

تم اختيار حي 270 مسكن ببلدية المسيلة كعينة للدراسة ، بإعتبارها من بين التخصيصات القديمة في المدينة ، وكانت البلدية هي صاحبة المشروع وهي التي تكفلت بالدراسة والتوزيع للقطع ، وقد روعي أن تتوفر في تلك النموذج الاشتراطات التالية:

- أنها تخصيص مكتملة تخطيطياً من حيث شبكة الشوارع وتقسيمات الأراضي .وإن كانت ما زالت توجد بها قطع أرضية شاغرة، مقسمة ومحاطة بشوارع ومعدة للبناء.
- وجود تباين في المستوى الاجتماعي و الاقتصادي بين سكان تخصيص العينة المدروسة.
- توفر المعطيات الأولية حول التخصيص (المخططات، دفاتر الشروط ...)، حيث وجدنا العديد من العراقيل أثناء محاولتنا الإلمام بها من مختلف الإدارات .سواء بسبب انعدامها و تلفها أو بيروقراطية الإدارة في بعض الأحيان.

II- موقع التخصيص :

لمواقع التخصيصات أثر كبير على بيئتها العمرانية .وسوء اختيار هذا الأخير يجعل منها بيئة معزولة، ذات اتصالات محدودة أو ضعيفة مع باقي المدينة .و قد تصبح بعد ربطها بمختلف الشبكات عاملا ايجابيا في خلق بيئة عمرانية منسجمة ضمن المجال العمراني للمدينة. أين يكتسب التخصيص من مختلف الأبعاد المشكلة لموقعه ضمن المحيط العمراني للمدينة ملامح شخصيته البيئية و العمرانية .و تقاس أهمية الموقع من خلال عدة مؤشرات رئيسية نذكر منها :قيمة العقار، سهولة ربطه بمختلف شبكات الطرق و المواصلات و الشبكات التقنية، بالإضافة إلى قربه من مختلف التجهيزات و المرافق العمومية و الخدمات .ومن خلال تحليل مختلف المواقع التي احتلتها تخصيصات مدن مجال الدراسة .يلاحظ أنها في معظمها مواقع هامشية، تأتي ضمن الضواحي المباشرة للمدينة عبر مختلف المراحل التي مرت بها أثناء توسعها .و يتم اللجوء عادة إلى هذه المواقع انطلاقا من البحث عن توفر العقار و أسعاره المعقولة،

أين يتم في بعض الأحيان إهمال باقي المؤشرات كالقرب من طرق المواصلات و مختلف الشبكات التقنية و المرافق و التجهيزات، التي تساهم في ما بعد في عدم التناسق والانسجام العمراني للتخصيصات مع باقي المحيط العمراني للمدينة، و تقلص من مرونة الاتصال بينها .وتساهم في رفع تكاليف التعمير، من خلال إنجاز طرق المواصلات و مختلف الشبكات التي تقوم بربط التخصيص مع باقي المدينة .

و لقد احتلت العينة المدروسة موقع هامشي يأتي على حواف المدينة . حيث نجد:

* **تخصيص حي 270 مسكن:** يقع في أقصى شمال المدينة . يحده من الشمال القطب الجامعي وسكنات عدل والجنوب حي 924 مسكن ، و من الشرق مطحنة الحضنة وأراضي زراعية، و من الغرب حي 317 مسكن يمر بجانب التخصيص الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين مدينة المسيلة باتجاه ولاية برج بوعرييج.

صورة رقم 15: موقع حي 270 مسكن من المدينة



المصدر – من إعداد الباحث سنة 2017

III- الدراسة البيئية لمواضع التخصيصات :

تهتم الدراسة البيئية لموضع التخصيص بتشريح هيكله الطبيعي .من خلال التطرق إلى عدة عناصر، يمكن من خلالها تحديد الصورة العامة لمؤهلات التعمير به . و من ثم تشريح العلاقة القائمة بين بيئته الطبيعية و التخطيطية .و مدى إسهامه في تشكيل ملامحه العمرانية.

1- الطبوغرافيا : و التي من خلالها سيتم التطرق إلى عنصر الانحدار في تخصيص مجال الدراسة، باعتباره عاملا أساسيا في تشكيل بيئته العمرانية .من خلال التأثير على عملية تخطيط الجزيرات ، وطريقة توزيعها . و كذلك فيما يخص تخطيط شبكة الشوارع و الشبكات التقنية .خاصة تلك التي تعتمد في عملها على الفروق في المناسيب (شبكة التطهير) ، بالإضافة إلى الجانب الاقتصادي و ما يتعلق بتكاليف تسوية الأرض و مد مختلف الشبكات.

يعتبر موضع حي 270 مسكن ذو طبيعة غير معقدة ، بصفة عامة فإن الانحدار يأخذ إتجاه شمال جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس صحيح. ويتميز بإنحدار ضعيف (0-5%).

2-القيمة الفلاحية للأراض التي أنجز عليها التخصيص:

تعتبر القيمة الفلاحية للأراضي عنصرا فعالا ضمن البيئة الطبيعية للتخصيصات . حيث أنه كلما ارتفعت القيمة الفلاحية للأراضي كلما أصبحت عائقا في وجه عملية التعمير .إذ أن معظم تخصيصات مجال الدراسة توطنت على أراضي ذات قيمة فلاحية متوسطة . ماعدا في الجهة الغربية باتجاه حمام الضلعة كحي المويلحة و حي 91 مسكن أين تميزت الأراضي التي توضع عليها التخصيصات السكنية بكونها ذات قيمة فلاحية متوسطة .

3- أصل الملكية العقارية:

تعود ملكية العقار للدولة.

IV - الشكل العام و مرفولوجية التخصيص :

تعكس المواصفات العمرانية للتخصيصات، خصائص مرفولوجيتها الحضرية ، و تركيب الحصص و الجزيرات ، و المعاملات و المعايير التقنية للتعمير . و هي تخضع عادة لدفاتر الشروط ومخططات مسبقة، هدفها إنتاج نسيج حضري متناسق ومنتظم . لضمان تحقيق بيئة سكنية مناسبة ومريحة . و تتأثر المرفولوجية العامة للتخصيصات بعدة عوامل ، تساهم بشكل أو بآخر في وضع خصائص نمطها التخطيطي . و التي تتمثل بالأساس في شكل القطعة الأرضية و مميزاتها الطبوغرافية ، بالإضافة إلى شبكة طرق المواصلات القائمة ونمط التقطيع و التهئية المعتمدة في التخصيص . دون أن ننسى الجانب العقاري الذي له دور كبير في تحديد شكل القطعة الأرضية و بالتالي شكل التخصيص.

وقبل الولوج في تحليل المرفولوجية الحضرية للعينة المدروسة أردنا التعرّيج على بعض التعاريف المهمة:

***الجزيرة** : مساحة من الأرض مخصصة للأغراض العمرانية، محاطة بشوارع أو طرق أو حدائق أو مجاري مائية من جميع جوانبها.⁽¹⁾

***قطعة الأرض** : جزء من الجزيرة أو البلوك أو أي مساحة من الأرض معدة كوحدة للتصرف في ملكيتها أو القيام بأعمال التنمية العمرانية عليها.⁽²⁾

وفيما يلي سنحاول إبراز الشكل العام و مرفولوجية التخصيص المدروس :

- حي 270 مسكن يقترب في شكله العام من شكل حرف L ، ذو قاعدة عريضة نحو الجنوب و رأس ضيق في الشمال . وقد اكتسب هذا الشكل من البيئة الطبيعية و العمرانية لموضعه، الناتجة عن وجود الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين مدينة المسيلة باتجاه ولاية برج بوعريّيج ، وكذا الأحياء المجاورة كحي 924 مسكن من الجهة الجنوبية وحي 317 مسكن من الجهة الغربية ، يتربع التخصيص

(1) أحمد خالد علام، محمد إبراهيم قشوه، قوانين التخطيط العمراني و تنظيم المباني، دار الحكيم للطباعة، القاهرة، 1996 ، ص232 .

(2) أحمد خالد علام، محمد إبراهيم قشوه، قوانين التخطيط العمراني و تنظيم المباني، مصدر سابق، ص 232 .

على مساحة معتبرة . تكونت عنه 33 جزيرة تتراوح مساحة كل قطعة ب 300 م² والمقسمة بـ 150 م² ولها أشكال تتنوع بين المستطيل ذو الزوايا القائمة والمربع.

IV- أبعاد ومساحة الحصص السكنية :

إن تخطيط موقع المسكن وتصميمه يتأثر بشكل مباشر بأبعاد القطعة الأرضية و مساحتها .حيث أن المساحة الملائمة هي تلك التي تعطي اختيارات أكثر لصاحب المسكن و المصمم المعماري، من أجل تلبية المتطلبات السكنية و الصحية من جهة، و الخدماتية و الاجتماعية من جهة أخرى لساكنيه .غير أن هذه المساحة تتغير من منطقة إلى أخرى و من نمط إلى آخر .حيث نجد أنه في الولايات المتحدة الأمريكية مثلاً يشترط أن لا يقل عرض القطعة الأرضية عن 20 م، و العرض المرغوب فيه هو 24 م . غير أنه يمكن أن يقل عن ذلك في المساكن المتصلة .حيث تعتبر القطعة الأرضية التي يقل عرضها عن 12 م قطعة ضيقة لا تسمح بتلبية الحاجيات السكنية للأسرة .في حين نجد أن عمقها يرتبط بمدى الارتداد و التراجع . على أن تكون المساحة الدنيا المسموح بها في المساكن المتصلة لا تقل عن 220 م و تصل إلى 500 م² في نظيرتها المنفصلة .⁽³⁾ أما في الملكة العربية السعودية فيشترط أن لا تقل مساحة القطعة الأرضية عن 300 م² .و بعرض لا يقل عن 15 م .⁽⁴⁾

أما في منطقة الدراسة، فقد لوحظ أنه ليس هناك معايير محددة تقوم بضبط أبعاد و مساحة القطع الأرضية، أو تكيفها مع الخصائص الاجتماعية و الديموغرافية للأسرة (عدد الأفراد). أين وجد أنها تختلف من تخصيص إلى آخر، و من مدينة إلى أخرى ، وحتى داخل التخصيص في حد ذاته .كما لوحظ أنها تختلف من مرحلة إلى أخرى و من نمط إلى آخر .

(3) أحمد خالد علام، إبراهيم قشوة، قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مصدر سابق، ص 63 .
(4) المملكة العربية السعودية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالات الوزارة لتخطيط المدن، استمارة تدقيق مخططات تقسيمات الأراضي السكنية، ص1 .

من خلال تحليل ماهو موجود في التخصيصات السكنية بمدينة المسيلة تم تدوين النتائج التالية:

- تتميز معظم التخصيصات بمساحات متوسطة على العموم، و متوسط مساحة القطع فيها يختلف من تخصيص إلى آخر .إذ تتراوح مثلا بين 180.00م² بتخصيص 608 قطعة و 300.00م² بتخصيص 270 قطعة.
- تميزت التخصيصات المنجزة في فترة ما قبل 1990 بكونها ذات قطع أرضية أكبر مساحة مقارنة بنظيرتها المنجزة في مرحلة ما بعد 1990 .
- وجود العديد من القطع الأرضية ذات المساحات الصغيرة ، خاصة في التخصيصات الحديثة كتخصيص 1200 قطعة 150 م² ، وهي كما يرى بعض الخبراء لا تسمح بتلبية المتطلبات السكنية للأسرة في مجال الدراسة.

V - الشبكات الخادمة للمجال السكني:

1- شبكة منظومة الحركة :

إن شبكة الطرق و الأرصفة و أماكن التوقف تشكل مجتمعة ما يعرف بمنظومة الحركة في التخصيصات السكنية . وتساهم بفعالية في تكوين بيئتها العمرانية من خلال تأديتها لوظائف متعددة . يمكن أن تكون لها آثار إيجابية كما يمكن أن تكون لها تداعيات سلبية على المجال العمراني وسكان التخصيص إذا لم تخطط بالشكل المطلوب . لأن أهميتها أكبر من كونها مجرد محاور لحركة المركبات ، و إنما عناصر أساسية في مفردات التصميم الحضري للتخصيصات. تساهم بشكل أساسي في تكامل بيئتها الحضرية، و في تشكيل خصائصها العمرانية، و ربط أجزائها المختلفة مع بعضها البعض أو مع باقي المدينة .كما أنها توفر مسارا لمد مختلف شبكات المرافق العامة .وغالبا ما تحتل مساحة تصل إلى حوالي ثلث مساحة التخصيص.

- تخصيص حي 270 مسكن تمثل شبكة الطرق فيه حوالي 40 % من إجمالي مساحة التخصيص، و

هي توفر منظومة متكاملة لحركة المرور في التخصيص و تتكون من:

1 - الطرق الأولية (الرئيسية) : و تتمثل أساسا في الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين مدينة المسيلة و باتجاه ولاية برج بوعريريج ، و الذي يمر بجانب التخصيص من الجهة الشرقية . يقدر عرضه ب 18م و هو ذو حالة جيدة.

2 - الطرق الثانوية (التجميعية) : ممثلة بطريق مزدوج يمر بمنتصف التخصيص ، وهو ذو حال جيدة، يقدر عرضه ب 18 م .و يقوم بالربط بين الطريق الأولي و الطرق الثالثة.

3 - الطرق الثالثة (طرق الخدمة) : تنتشر عبر مختلف أجزاء التخصيص، بنمط شعاعي ، وتقوم بالربط بين مختلف مباني التخصيص و الطرق الثانوية و الأولية . و تم تهيئة أجزاء منها و ذات حالة حسنة إلى متوسطة ، يتراوح عرضها بين 7 و 9 م.

4 - مواقف السيارات : نسجل تواجدها المحتشم بالتخصيص، و التي قدرت بموقفين فقط .تقدر مساحة الواحد منها ب 200 م² و يستوعب 15 سيارة في آن واحد . في حين نسجل غيابها عن باقي التخصيص .و يبقى الاصطفاف على قارعة الطريق و الأرصفة هو سيد الموقف . خاصة مع تواجد عربات النقل الحضري، التي تقوم بربط التخصيص بمركز المدينة و التي تتخذ من قارعة الطريق مكانا لتوقفها داخل التخصيص.

5 -ممرات المشاة : ممثلة بصورة أساسية في الأرصفة ، التي تمتد بشكل موازي لأروقة سير العربات . و هي على العموم ذات حالة متوسطة و مغطاة بالتبليط ، يتراوح عرضها بين 2 و 3 م .

IV- شبكات المرافق :

تعتبر شبكات المرافق العامة إحدى أهم مكونات البيئة العمرانية للتخصيصات السكنية. لما لها من تأثيرات جد مباشرة على محيطها البيئي و الاجتماعي . و المساهمة في تشكيل مفردات التنمية المستدامة فيها، من خلال المساهمة في تحسين الأحوال الصحية والبيئية للتخصيص . و تتشكل شبكات المرافق بالأساس من:

1- شبكات مياه الشرب:

تشكل المحرك الأساسي لعملية التنمية المستدامة في التخصيصات السكنية ، لما لها من دور مباشر في توفير حاجيات ساكنة التخصيصات من الماء . و من خلال الاستطلاعات الميدانية ، تم الوقوف على أنه لتوفر الماء أو غيابه دور أساسي في استقطاب السكان للتخصيص أو عزوفهم عنه . حيث أنه و من خلال المعاينة الميدانية و الاتصال المباشر مع السكان و الهيئات المعنية لاحظنا النقاط التالية:

- توفر التخصيص على شبكة مياه الشرب بنسبة 100% و يبقى التزود بالمياه مرة كل أربعة أيام قليل حسب آراء سكان الحي.
- كما لوحظ الغياب التام لشبكة إطفاء الحريق في التخصيص المدروس . لكونها عنصر مغيب تماما عن واقع التعمير في الجزائر .

2- شبكات الصرف الصحي:

تؤثر شبكات الصرف الصحي بشكل مباشر على التنمية العمرانية في التخصيصات السكنية ، و غالبا ما تكون عملية مد هذه الشبكات من أولى عمليات التعمير . إذ سجلنا توفر التخصيص المدروس على هذه الشبكة بنسبة 100 % . أما من حيث الكفاءة فهي تختلف من شارع إلى آخر ، متأثرة بعمليات الحفر و الأشغال التي ساهمت في إتلاف بعض الأجزاء منها . بالإضافة إلى إتلاف أغطية بعض

البالوعات ، و ماله من أخطار على مستعملي الطريق ، وتبعات ذلك على البيئة البصرية و الصحية للتخصيص.

كما تجدر الإشارة هنا إلى غياب شبه كلي لعمليات تصريف مياه الأمطار في جل التخصيص .و التي تعتمد على قارعة الطريق كمسار لها، خاصة في فصل الشتاء .ما يخلق شبكة من السيول و الخنادق و البرك . في ظل عدم تعبيد بعض الطرق بالتخصيص المدروس.

3- شبكة الكهرباء و الإنارة العمومية:

أما فيما يخص الإنارة العمومية .و رغم توفرها في جل التخصيص المدروس ، إلا أن نسبة تغطيتها تختلف من شارع إلى آخر .كما تجدر الإشارة هنا إلى أن هذه الشبكة ساهمت في العديد من الأحيان في تشويه البيئة البصرية للتخصيص ، بدلا من أن تكون عنصرا جماليا في ضمنها . بسبب طريقة توضعها و الأثاث المستعمل في ذلك .و التي كانت في غالبيتها على شكل أعمدة إسمنتية أو حديدية لا تمتد إلى التذوق الجمالي بصلة .

صورة رقم 17: تموضع العمود الكهربائي



صورة رقم 16: نموذج لعمود كهربائي



المصدر : من إعداد الباحث سنة 2017

4-شبكة توزيع الغاز الطبيعي:

من خلال المعاينة الميدانية و الاتصال بمؤسسة سونلغاز سجلنا تواجد هذه الشبكة بمعظم التحصيل المدروس .

صورة رقم 18: الارتفاق الموجود بالحي



المصدر : من إعداد الباحث سنة 2017

IIV - الارتفاقات :

و تتمثل في العوائق الطبيعية و الصناعية التي تعيق عملية التعمير . ينبغي على كل من صاحب التحصيل أو المستفيد احترامها ، و عدم الاعتداء على الرواق المخصص كارتفاع عنها .و من خلال المعاينة الميدانية للتحصيل مجال الدراسة تم توقيع الارتفاقات التالية:

- و جود خط كهربائي للتوتر المتوسط ، يمر بوسط

التحصيل ساهم في خلق رواق للارتفاع يزيد عرضه

عن 30 م، يقوم باختراق التحصيل من الشمال الغربي إلى الشرق.

صورة رقم 19: تعبر عن تكديس القمامة



المصدر : من إعداد الباحث سنة 2017

IIIV - جمع النفايات :

تعد عملية جمع النفايات في التحصيل السكني و التخلص منها إشكال بيئي أساسي، يزداد حجمه بزيادة الكثافة السكانية .خاصة أمام ازدياد المستوى المادي و الحضاري لساكنة التحصيل، و ما يواكبها من تزايد و

اختلاف الأنماط الاستهلاكية .و بالتالي الزيادة في كمية المخلفات. و من خلال المعاينة الميدانية للتخصيص المدروس لاحظنا أنها تعاني بشكل عنيف من هذا الإشكال .خاصة أمام غياب أماكن مخصصة لجمع النفايات ، التي يتم وضعها على حافة الرصيف أمام كل منزل .و ما يزيد الوضع تأزما هو عدم ضبط مواعيد محددة لجمع النفايات . ما يجعلها تبقى مكدسة و لأوقات طويلة تصل إلى عدة أيام في بعض الأحيان . و ما يواكب ذلك من آثار سلبية كانتشار الروائح الكريهة و الحشرات الضارة . و ما يزيد الوضع تأزما أكوام الأتربة و مخلفات البناء المنتشرة هنا وهناك .و التي أصبحت من مفردات البيئة العمرانية للتخصيص السكني . الذي يعد في حد ذاته تحديا صارخا لدقاتر الشروط التي ألحت على عدم ترك مواد البناء مكدسة في الشوارع فما بالك بمخلفات البناء.

XI- التأثير الحضري و تنسيق المواقع :

إن تنسيق المواقع ما هو إلا تنسيق عمراني لتكوين صورة مميزة للبيئة الخارجية ، يدخل تحت إطارها تنسيق كل من المباني والشوارع والطرق والممرات ومواقف السيارات ، ومواد الرصف والمساحات الخضراء والأشجار وأحواض الزهور، والمقاعد الخارجية والأسوار وأماكن تجمع القمامة ، والملاعب و الإضاءة الخارجية واللافتات والسلالم والمنحدرات . وبصفة عامة فإن كل عنصر من عناصر تنسيق المواقع له صفات خاصة وقواعد تمكنه من تحقيق نتائج معينة في تنسيق البيئة الخارجية.

أما في مجال الدراسة فإن العملية غائبة عن الواقع العمراني للتخصيص السكني إلا أنه توجب إثارة هذه النقطة بهدف تذليل النقائص في هذا المجال .إذ يعتبر التأثير الحضري للشوارع أو ما يطلق عليه عند مخططي المدن بـ " تنسيق المواقع " من أهم المفردات العمرانية المشكلة للبيئة العمرانية لأية مشروع حضري . من خلال استخدامها كمعالجات بيئية و بصرية للمجال العمراني . كاستخدام التشجير على حافة الشوارع و الممرات لتوفير الظلال ، و المساهمة في تطوير البيئة البصرية . بالإضافة إلى توفير

أثاث الشوارع من أعمدة الإنارة ، و مقاعد الجلوس و النوافير و إشارات المرور...، و التي تعتبر عناصر مهمة ضمن البيئة العمرانية لأي مجال سكني . خاصة إذا ما نسقت بشكل كامل فيما بينها، و مع باقي عناصر التصميم الحضري .و لكل منها دوره الفاعل في تكامل التفاعل الحضري للتخصيص و إضفاء طابع الجمال و التناسق على بيئته العمرانية . فأين تخصيص مجال الدراسة من كل هذا ؟

و من النقائص التي يعرفها التخصيص مجال الدراسة في هذا الجانب نذكر:

- غياب شبه كلي لعمليات التشجير في الشوارع .ما عدا تلك الناجمة عن مبادرات فردية من السكان .و التي تتسم في الغالب بالعشوائية وعدم الانتظام، و حتى عدم القدرة على اختيار الأشجار المناسبة، و التي تفتقد إلى اللمسة الفنية في غرسها و حتى في العناية بها.

صورة رقم 20: تعبر عن نوع تأثيث الإنارة



- عدم الاهتمام باختيار الأثاث المناسب لإنجاز شبكة الكهرباء و الإنارة العمومية في تخصيص مجال الدراسة .فأعمدة الكهرباء في غالبيتها شواهد إسمنتية أو حديدية لا تمتد بصلة إلى البيئة العمرانية السكنية .و لا تملك أدنى سمات الجمال الفني في تنسيق المواقع و التصميم الحضري .

المصدر : من إعداد الباحث سنة 2017

- كل هذا في ظل غياب المساحات الخضراء و الساحات العمومية المهيأة و المجهزة و بقاء المساحات المخصصة لاستقبال التجهيزات شاغرة يجعل من الحديث عن تنسيق الموقع في تخصيص مجال الدراسة مؤجل إلى حين.

X- الاستخدامات المكملة للمجال السكني:

كثيرا ما ينظر إلى التخصيص السكني على أنه مدينة صغيرة ضمن مدينة كبيرة، يجب أن تتوفر على كل مقومات الحياة الاجتماعية و الاقتصادية .من خلال تخطيط جانبها الوظيفي بما يسمح لسكانتها من الاستفادة من مختلف المرافق و التجهيزات، و الخدمات التجارية بشكل مريح . و ليس بالضرورة هنا أن تتوفر هذه المرافق و الخدمات التجارية مباشرة في التخصيص، و إنما العمل من أجل تمكين ساكنتها من الحصول على متطلباتهم الخدماتية بأقل جهد وأقصر وقت ، وأقل تكلفة ، في ظل المؤشرات التخطيطية المعمول بها.

صورة رقم 21: مسجد الحي



1- التجهيزات العمومية:

تعرف التجهيزات ، بأنها كل المؤسسات الضرورية للحياة اليومية لساكني التخصيصات. من مؤسسات تعليمية و صحية، و تجهيزات العبادة و الترفيه و غيرها . حيث أن منها ما يجب أن يتوفر بالتخصيص مباشرة أو في جواره المباشر، ومنها ما ليس بالضرورة تواجدها بالقرب من التخصيص .

صورة رقم 22: مدرسة ابتدائية



و لكل منها بعد معين لا يجب أن تتعداه، لأجل تمكين سكان التخصيص من الاستفادة منها بأقل جهد و تكلفة و أقصر وقت ممكن .باعتبارها عوامل أساسية تساهم في الحكم على مدى نجاح التخطيط العمراني للتخصيص .من خلال توزيع مختلف الاستخدامات السكنية و الخدماتية داخل محيطه العمراني . وكذلك طريقة اختيار الموضع ،

الذي يمكن الحكم عليه بمدى سهولة استفادة سكانه من

صورة رقم 23: فرع بلدي



المصدر : من إعداد الباحث سنة 2017

التجهيزات و المرافق المتوضعة في الأحياء المجاورة و باقي أنحاء المدينة . على ضوء كل هذه المؤشرات ومن خلال الزيارة الميدانية قمنا بإحصاء هذه التجهيزات داخل تخصيص مجال الدراسة والمتمثلة في التجهيزات التعليمية (مدرسة ابتدائية) ، التجهيزات الدينية (مسجد) ، التجهيزات الرياضية وملاعب الأطفال (ملعب) ، التجهيزات الثقافية والإدارية (فرع بلدي).

2- النشاطات التجارية :

التخصيصات السكنية . انطلاقا من هذا الاسم يمكن اشتقاق الوظيفة المسندة إلى هذا النمط العمراني، و المتمثلة أساسا في الوظيفة السكنية . أي أن الغاية الأساسية من التخصيص هو توفير السكن، بما يحمله من معاني السكنية و الهدوء و الراحة . بالإضافة إلى امتداداته من أنشطة اجتماعية و جماعية ، و استعمال التجهيزات و استهلاك الخدمات بدون التأثير على أبعديات الوظيفة السكنية . و النشاط التجاري عنصر هام ضمن المجال السكني، و لكن في إطار ضوابط و معايير تحدد مكان توطنه و أصناف الخدمات التي يقدمها .

2-1- توطن التجارة ضمن المجال العمراني للتخصيصات :

من خلال المعاينة الميدانية للتخصيص مجال الدراسة، و توقيع أماكن توطن الأنشطة التجارية بها . يلاحظ أن هذه الأخيرة لا تحتكم إلى أية معايير في توزيعها ، و تتميز بتداخلها الكبير مع المجال السكني .

إذ أصبحت في أغلب الأحيان عنصراً أساسياً من مكونات المسكن . خاصة أمام تخصيص الطابق الأرضي في معظم المباني لاستقبال الأنشطة التجارية ، و بالتالي ازدواجية وظيفتها . و يختلف تواجد الأنشطة التجارية ، و ذلك حسب موقعه بالنسبة للمدينة، و طرق المواصلات، و تاريخ إنشائه، و درجة إشغاله بالسكان (مواد غذائية، محل للخضر والفواكه، مطاعم، قاعة انترنت، محل للنجارة، محل للألمنيوم، محل لبيع مواد البناء، ...) .

IX - الموصفات المعمارية للتخصيص :

شكلت الأنماط المعمارية على مر العصور انعكاساً صادقاً للبيئة الحضرية التي كانت تسود في كل مرحلة من المراحل التاريخية المتلاحقة، غير أن هذا الإيحاء ظل شديد الارتباط بمدى التجانس أو التصادم الذي تعطيه مختلف المباني المشكلة للمدينة بصفة عامة و التخصيصات السكنية بصفة خاصة، من خلال علاقتها مع بعضها البعض أو مع الشوارع المحيطة بها . و ما يرافق هذه العلاقة من موصفات و خصائص معمارية و عمرانية . من هنا سنحاول الوقوف عند هذه النقاط لأجل تشريح حيثياتها في موقع مجال الدراسة من خلال العناصر التالية:

1-تناسق المباني :

ونعني به مدى قدرة التصميم الحضري للتخصيص على توفير منطقة سكنية متجانسة ، إذ أن التجانس الحضري للمباني ضمن التخصيص السكني ، يعد من أهم الخصائص العمرانية التي تمكنها من أن تحمل شخصية متميزة ، بنسيج متجانس يساعد على تقوية التركيز البصري و تأصيل الجمال الفني . و سيهتم هذا العنصر بتحليل أنماط توزيع المباني داخل القطع الأرضية . و ذلك من خلال التركيز على عنصرين أساسيين ، يتمثلان في الاتصالية من جهة و التراجع من جهة أخرى . باعتبارهما مؤشرا

مهمان للتعرف على الأشكال الحضرية لتخصيص مجال الدراسة . من خلال تحديد نمط توزيع البنايات داخل القطع الأرضية ، وعلاقتها ببعضها البعض:

1-1- الاتصالية وعلاقة المبنى بالمباني المجاورة :

إن البنايات المشكلة لأي منطقة عمرانية تنشأ وفق نظام و تتابع و ترافص معين، و بمعنى آخر يوجد هناك حد فاصل بين البنايات أو حائط مشترك بينها . هذين الأخيرين كفيين بتحديد علاقة المبنى بالمباني المجاورة و كذلك التحكم في إمكانية توفير الهدوء وتخفيف حدة الضوضاء و توفير الإضاءة و التهوية و الخصوصية وتجنب انتشار الحريق. (5)

و لكون مجال الدراسة يتكون من تخصيصات شرعية تخضع لمختلف المعايير والضوابط التخطيطية . التي كانت كفيلة بوضع نظام معين لترافص المباني في كل تخصيص، ما عدا في تخصيص قرفالة و المويلحة وغيرها اللذين ظهروا بصورة غير قانونية ، و منه فهم يفتقدون إلى أية معايير تقنية يمكن أن تنظم العلاقة بين مبانيه.

و من خلال التمعن في مخططات التهيئة لهذه الأخيرة يمكن تسجيل الوقائع التالية:

أ - النظام المتصل : وهو النمط المسيطر على مجال الدراسة . أين لم يتم تسجيله في تخصيص حي 270 مسكن مجال الدراسة . و هي تتشكل بصورة أساسية من التخصيصات الحديثة المنجزة بعد سنة 1990 حيث تتميز المباني في هذا النمط باصطفافها على شكل مصفوفات شريطية. يتصل كل مبنى منها بحائطين من جدرانه الجانبية مع المباني المجاورة له ، ما عدا نهايات أو حواف الجزيرات . (6)

و ذلك من أجل الاستفادة القصوى من القطعة الأرضية ، خاصة في ظل ندرة العقار وغلائه ، و صغر مساحة القطع الأرضية في بعض التخصيصات . و شكلها المستطيل ذو الواجهة الضيقة ، الذي لا يسمح

(5) أحمد خالد غلام، تخطيط المدن، مصدر سابق، ص 276 .

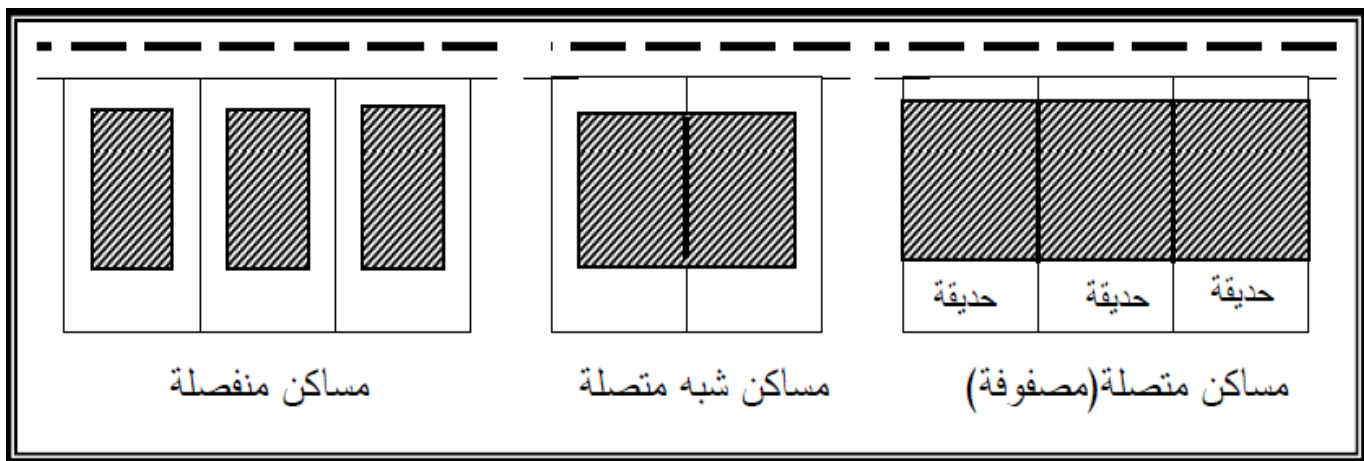
(6) أحمد خالد غلام، تخطيط المدن، مصدر سابق، ص 276 .

في معظم الأحيان بالارتدادات الجانبية للمباني ، و يحث على اعتمادها على النمط المتصل أثناء توضعها جنباً إلى جنب مع المباني المجاورة لها.

ب - النظام الشبه متصل : يتميز باتصاله الجزئي، و الذي من خلاله " يتصل كل مبنى بحائط فقط من جدرانه الجانبية مع المبنى المجاور له . على أن يكون الحائط الجانبى الآخر متراجعا عن حدود القطعة الأرضية للمبنى المجاور له و منفصلا عنه .⁽⁷⁾ " حيث تم تسجيله بحى 270 مسكن مجال الدراسة. أين تميز هذه التخصيص بتوضع مبانيه متلاصقة مثنى مثنى ، أين كان كل مبنى يتصل مع الآخر بحائط جانبي فقط . أما الحائط الآخر فيكون متراجعا عن حدود القطعة الأرضية . أين كانت مسافة التراجع الجانبى في جل هذا التخصيص تقدر ب 4 م .

ج - النظام المنفصل : و الذي يوفر لكل مبنى فضاء يحيط به ، أي أنه مفتوح من الأربعة جوانب . أين يتوضع المبنى السكنى في وسط القطعة الأرضية ، و يكون ارتداده من الجوانب الأربعة . غير أنه و رغم المزايا التي يقدمها هذا النمط إلا أننا سجلنا غيابه الكلى عن مجال الدراسة.

شكل رقم (2) : توصيف المساكن حسب علاقة المبنى بالمباني المجاورة



المصدر : إعداد الباحث سنة 2017

(7) أحمد خالد غلام، تخطيط المدن، مصدر سابق، ص 276 .

1-2- الارتدادات وعلاقة المبنى بالشوارع :

الارتدادات عبارة عن تراجع المبنى من الواجهة و الجانبين والخلف ، وهو وسيلة تستخدمها أنظمة البناء لأجل توفير الهدوء و الخصوصية .أو هو عبارة عن تلك المسافة المتروكة من حدود القطعة الأرضية الخارجية أو بأحد جوانبها دون بناء.(8) ومن خلال هذا الجزء سيتم التركيز على كل من ارتداد الواجهة الأمامية و الخلفية فقط . لكون الارتدادات الجانبية تم تناولها في عنصر الاتصالية.

أ -ارتدادات الواجهة الأمامية :أين سجلنا الإرتداد موجود في عدد قليل من المساكن حيث لا يزيد عن 10 سكنات في معظم المباني المشكلة للتخصيص حي 270 مسكن.

ب -ارتدادات الواجهة الخلفية : وهي المسافة المتروكة ما بين حد البناء و حدود القطعة الأرضية من ناحية الجدار الخلفي . تساهم هذه الارتدادات في توفير الخصوصية ، خاصة بالنسبة للفتحات الخلفية . كما أنها تساهم في ارتفاع المسكن بكل من التهوية والتشمس . و تتأثر مسافة التراجع هنا بمدى علو البناية .حيث تشترط قوانين التعمير في الجزائر، أن تساوي مسافة التراجع الخلفي ما يقارب 1/2 علو المبنى دون أن تقل عن 04 أمتار (9) . وهذا ما لمسناه في معظم مجال الدراسة.

1-3- حجم المباني:

أ -المساحة المبنية: أو ما يعرف تقنيا بمساحة الاستلاء أو الاستحواذ على الأرض .و هي عنصر فعال و أساسي في تحديد نمطية الشكل الحضري لأي مجال عمراني . و المساحة المبنية هي " المساحة المغطاة بالمباني و محسوبة في مستوى أفقي من مستوى سطح الأرض و لا تحسب فيها الشرفات و الدرج والمداخل .(10) حيث تشترط الأنظمة التخطيطية في الجزائر أن لا تزيد نسبة المساحة المبنية عن 60-65 % من إجمالي مساحة القطعة الأرضية .

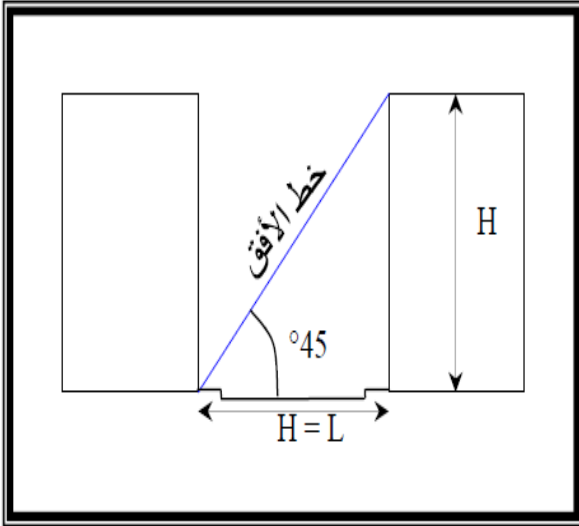
(8) أحمد خالد علام، قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مصدر سابق، ص 65

(9) الجريدة الرسمية رقم 91 / 26 ،مرسوم تنفيذي رقم 175/91 ،مؤرخ في 18ماي 1991 ،يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ص 953.

(10) أحمد خالد علام، قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مصدر سابق، ص 230

ب - علو المباني: يعتبر تحديد علو المباني في التخصيصات السكنية وسيلة تقنية للتحكم في الكثافة

شكل رقم (3) : مخطط نمذجي لعلاقة المبنى بعرض الشارع



المصدر : إعداد الباحث سنة 2017

صورة رقم 24: تعبر عن تجاوز العلو المحدد



المصدر : إعداد الباحث سنة 2017

البنائية . و بالتالي التحكم في كفاءة شبكات الطرق

و المرافق و الخدمات أو ما يعرف تخطيطيا بالبنية

التحتية . كما أن علو المباني يعتبر من أهم

المؤشرات و المعايير الدالة على نمطية الشكل

الحضري للتخصيص . من خلال المساهمة الفعالة

في تجانس النسيج العمراني أو اختلاله . و تعتمد

العديد من اللوائح التنظيمية على عرض الشارع في

تحديد علو المباني المطلة عليه، حيث يشترط أن لا

يتعدى علوها المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة

منها و بين أقرب نقطة من التصنيف المقابل.

أما في مجال الدراسة فقد حددت معظم دفاتر

الشروط علو المباني بطابق 2 + غير أنه و من

خلال المعاينة الميدانية سجلنا تفاوتاً ملحوظاً في

مستويات البناء داخل التخصيص.

و بنظرة شاملة و تحليلية ، يمكن توقيع النقاط

التالية:

✓ سيطرت المباني ذات ط 1 + على معظم التخصيص المدروسة . في حين مثلت المباني ذات

طابق أرضي فقط نسباً معتبرة في جل التخصيص . بما يوحي بأن معظمها تبقى ورشاً مفتوحة نحو

الامتداد العمودي للمباني . خاصة أمام تعتمد المستفيدين ترك الأسطح العلوية للمباني في حالة انتظار لاستقبال البناء ، على شكل جدران و أعمدة غير مكتملة.

✓ رغم تحديد دقاتر الشروط للعلو الأقصى للمباني و المحدد ب ط 2 + ، إلا أنه تم تسجيل بعض التجاوزات بالوصول إلى (ط 3 +) أو أكثر .والتي رغم قلتها إلا أنها ساهمت في اختلال التناسق العمراني للمباني، خاصة أمام تواجد العديد منها منتهية و شاغرة. ما يوحي بأن المشكلة تكمن في نزعة المستفيد لتجاوز العلو المحدد، وليست الحاجة إلى مساحة سكنية.

✓ إن الاختلاف المسجل في علو المباني داخل التخصيص ينتج لنا بيئة حضرية غير متجانسة تساهم في تشويه المنظر الجمالي للتخصيص . خاصة أمام عدم انتظام توزيع المباني ذات المستويات المختلفة.

✓ حتى المباني ذات المستويات المتقاربة، أي تلك التي لها نفس عدد الطوابق. لا تتوافق في معظم الأحيان في ارتفاعاتها، نتيجة لاختلاف ارتفاع الطابق في حد ذاته. الذي يتراوح ما بين 2.6 و 3م للطوابق العلوية في معظم التخصيص، غير أنه يكون أكثر وضوحا في الطابق الأرضي و الذي سجلنا من خلاله فارقا معتبرا في معظم التخصيص. أين تغير ارتفاعه ما بين 3 و 4.50 م. و بالتالي ساهم في زيادة ارتفاع المبنى الذي حدد في معظم دقاتر الشروط .

✓ إن اختلاف ارتفاع المباني على حافة الطريق يعكس الفوضى التشكيلية و عدم الالتزام . كما أن اختلاف ارتفاع الطوابق في المباني المتجاورة يعكس عشوائية خط الأفق، الذي يعتبر تحدي لقوانين البناء و التعمير. التي حددت ميل خط الأفق ب 45 ° انطلاقا من أقرب نقطة من البناية المجاورة.

2- نظام و مواد البناء و التشييد :

صورة رقم 25: نظام البناء " الهيكل الخرساني "



2-1- نظام البناء:

على الرغم من تعدد أنظمة البناء و التشييد و خصوصا تلك التي تتاسب المساكن الصغيرة (ط2 +) . إلا أن نظام البناء المرجعي في تخصيص مجال الدراسة يعتمد على ما يعرف بالهيكل الخرساني أو الهيكل الإنشائي . و الذي يتكون بدوره من أعمدة وعوارض خرسانية يتراوح سمكها ما بين 30 و 35 سم، لضمان

صورة رقم 26: نظام البناء " الهيكل الخرساني "



المقاومة وتحمل الأثقال، و الاستقرار و الديمومة .

حيث تنجز في البداية الأعمدة انطلاقا من حفر في الأرضية، التي يلجأ في بعض الأحيان إلى تسويتها خاصة في المناطق الشديدة الانحدار . ثم يتم الربط بين هذه الأعمدة بواسطة عوارض أرضية، مشكلة بذلك شبكة شطرنجية تبنى فوقها معظم الجدران والأعمدة التي تحافظ على تواصلها من المنشأ . لتسند فوقها شبكة من العوارض العلوية التي هي بالأساس جزء من سقف المسكن، الذي يعتبر بدوره أرضية للطابق العلوي.

المصدر : من إعداد الباحث سنة 2017

2-2- مواد البناء والتشييد:

تعتبر مواد البناء و التشييد عنصرا فعالا في البيئة الصحية و الاقتصادية للسكن ، لما لها من تأثير كبير على الجودة المعمارية والعمرانية للمبنى ، و المساهمة في رفايته . من خلال التأثير على الحالة الصحية للمبنى، و صولا إلى الجانب الجمالي للواجهة . حيث كان الإنسان في البداية يقوم بتشيد مسكنه اعتمادا على المواد المحلية المحيطة به ، أي الاعتماد على البيئة المحلية في توفير مواد البناء، من حجارة وطين وأخشاب . ما يخلق انسجاما و تناسقا بين المبنى و البيئة المحيطة به.

أما في التخصيص المدروس و من خلال المعاينة الميدانية والاستجواب المباشر للسكان سجلنا تنوعا في مواد البناء المستعملة كالتالي:

أ - بالنسبة للجدران : تم بناء الجدران الخارجية في معظم مباني التخصيص المدروس باستعمال نظام الحائط المزدوج .و الذي في غالب الأحيان يقدر سمكه ب 30 سم، يبنى بصفيين من الآجر أو رضام الاسمنت، يتراوح سمك الواحد منها بين 10 و 15 سم، و يترك فراغ بينهما يقارب 5 سم . يوضع في وسطها مادة البوليستر أو الفلين، اللذان يستعملان كعوازل لكل من الصوت والحرارة والرطوبة ، و هي حالات نادرة في مجال الدراسة .أما الجدران الداخلية فيتراوح سمكها بين 10 و 15 سم على شكل حائط منفرد .حيث يستعمل رضام الاسمنت في الطابق الأرضي والآجر في الطوابق العلوية . ويتم الاعتماد على هاتين المادتين لصلابتهما و توفرهما في السوق المحلية . غير أن الإشكال الذي يقع هنا هو اختلافهما من حيث الجودة . إذ يتم إنتاج رضام الاسمنت في غالب الأحيان في ورشات غير مراقبة و منه التشجيع على التلاعب بنوعيتها و بنسب المواد المكونة لها، و بالتالي التقليل من صلابتها . أما الآجر فيتم إنتاجه في الغالب في مصانع عمومية تخضع للرقابة ، وتحترم مختلف المعايير التقنية .

و يوصي الخبراء باستعمال هذه الأخيرة نظرا لاحترامها لمختلف المقاييس و خفة وزنها و فعاليتها الصحية (عازل للحرارة والرطوبة).

ب - بالنسبة للأسقف : تم بناء أسقف المباني في التخصيص المدروس من مادة البلاطة، وهي مزيج بين الاسمنت و الرمل و شبكة من الحديد . يتراوح سمكها بين 4 و 6 سم ، بالإضافة إلى طبقة سفلية من رضام الاسمنت ، يرتكزان على الأعمدة و العوارض . أما سقف الطابق الأخير فيتم إنشاؤه في بعض الأحيان بمادة القرميد ، الذي إضافة إلى اللسة الجمالية التي يضيفها على المبنى . يساهم كذلك في توفير بيئة صحية للسكن . من خلال المساهمة في تعديل درجة الحرارة ، و التقليل من الرطوبة على السقف . ومن خلال المعاينة الميدانية لمباني التخصيص المدروس ، سجلنا غيابا شبه كلي لمادة القرميد عن أسقف المباني، إذ سجلنا 5 سكنات.

ج - بالنسبة للإنهاء الداخلي للجدران : يكتسي الإنهاء الداخلي للمبنى أهمية بالغة في رفايته وكفاءته الصحية . خاصة إذا ما تعلق الأمر بالأجزاء الأكثر استعمالا، كالمطبخ وغرف النوم والملحقات الصحية . ولكل جزء منها خصائصه والمواد الخاصة به . و لكن ومن خلال المعطيات التي تحصلنا عليها من الاستمارات الاستبائية، و جدنا أن هناك تنوع واختلاف في مواد الإنهاء الداخلي للمباني . حيث سجلنا مايلي:

➤ معظم مباني التخصيص المدروس اعتمدت على مادة الإسمنت في عمليات الإنهاء الداخلي للجدران . بنسب جد معتبرة في معظم التخصيص ، في حين كان الاعتماد على مادة الجبس بنسب متوسطة إلى ضعيفة نوعا ما . و التي عادة ما يتم استعمالها في (faillons) الشيء نسجله من حيث استعمال المربعات الخزفية الملحقات الصحية و السلام و التي كانت نسبة استعمالها في معظم التخصيص ضعيفة جدا بما يوحي بغياب ثقافة الرفاهية في التصميم والتهيئة الداخلية للمبنى السكني عند

المستفيدين . للذين تلعب حالتهم المادية دورا أساسيا في طريقة البناء واستخدام المواد الملائمة سواء من الناحية الصحية أو الجمالية.

3- تحليل واجهات المباني :

إذا كانت العمارة هي المرآة التي تعكس جوانب الحياة المختلفة لمجتمع ما في عصر من العصور، سواء اجتماعية أو اقتصادية أو بيئية ، وحتى الفنية والسياسية . فما الذي يمكن أن نقوله عن واجهة بناء من أبنية هذه العمارة ، إذ تعتبر الواجهة الخارجية للمباني انعكاس للجمال الداخلي للمسكن، كما أنها المرآة التي تعكس حالة المبنى الظاهرية . وتعبّر عن وظيفته الداخلية ، بإيحاء معين يتغير من مبنى إلى آخر.

صورة رقم 27: حالة سكن في طور الإنجاز



3-1- درجة اكتمال الواجهات:

و التي من خلالها سنتطرق إلى مدى اكتمال الواجهات الأمامية لمباني تخصيص مجال الدراسة . و ذلك من خلال المعاينة الميدانية وتم ملاحظة ما يلي :

✓ سيطرت الواجهات غير منتهية على معظم مباني التخصيص المدروس.

صورة رقم 28: حالة سكن في ينتظر التليس



✓ و منه يمكن القول أن سيطرة الواجهات غير منتهية على معظم مباني التخصيص المدروس .أضفى عليها مظهرا شاحبا ، يسيطر عليه التناثر و عدم الانسجام . ما يبعث على عدم الارتياح في نفوس رواد

التخصيص من سكان وزوار.

✓ ومن خلال التحوار المباشر مع سكان التخصيص ، لمسنا أن إنهاء الواجهات يعتبر شيئاً كماليا بالنسبة لهم و ليس من أولويات المالك . و هو يتأثر في بعض الأحيان و ليس دائماً بالإمكانيات المادية للمستفيد . خاصة أمام متطلبات التوسع العمودي للمبنى الذي يعتبر أولوية بالنسبة لهم ، من أجل توفير أكبر مساحة سكنية.

3-2- التفصيلات المعمارية:

أ- الفتحات: بالإضافة إلى كونها عناصر جمالية في الواجهة ، فإنها تساهم بشكل فعال في تشكيل البيئة الصحية للسكن. من خلال إمداده بكل من الإضاءة و الشمس و التهوية. و تتمثل الفتحات في ثلاثة عناصر أساسية:

أ- 1 - الأبواب : تعتبر الأبواب معبرا للانتقال ما بين المجال الخاص و العام . أو هي عبارة عن نقطة اتصال المسكن بالشارع . بالإضافة إلى ذلك فهي تشكل عنصرا فعالا ضمن المفردات المعمارية المكونة لواجهة المبنى ، يمكن أن تساهم في تناسقه و جماله أو العكس ، وذلك من خلال أبعادها و شكلها وموضعها بالنسبة للواجهة.

و من خلال المعاينة الميدانية للتخصيص المدروس، لاحظنا أن الشكل الغالب على هذه الأبواب، هو الشكل المستطيل ذو الزوايا القائمة . مع تواجد البعض منها ذات أقواس دائرية.

أ- 2 - النوافذ : عناصر وظيفية مهمة للاتصال بين البيئة الداخلية والخارجية للمسكن. بالإضافة إلى كونها عناصر جمالية على الواجهة . تتخذ الشكل المربع إلى المستطيل في معظم التخصيص المدروس. تتراوح أبعادها ما بين 0.90 و 1.20 م . تكون في بعض الأحيان ذات أقواس علوية و لكن بنسب ضعيفة في معظم التخصيص بالإضافة إلى تواجد البعض منها ذات أشكال طولية أو صغيرة الحجم، تستعمل كمنافذ لتهوية الغرف الصحية و أدراج السلالم . تصنع في معظم الأحيان من مادة الخشب على

شكل " مشربيات " تسمح بمرور الهواء و تحجب الرؤية من الخارج . في حين تغطي تلك المتواجدة في الطابق الأرضي في معظم الأحيان بسياج حديدي لأجل الحماية . و الملاحظ هنا هو الاختلاف في أشكال و أحجام النوافذ ما بين المباني المتجاورة ، ما ساهم في عدم تناسق الواجهات.

أ - 3 - الشرفات : هي امتداد حيوي للمساحة السكنية ، على شكل بروز لأرضية الأدوار العلوية، محاطة بحاجز لا يتعدى ارتفاعه قامة الشخص . حيث يسمح للمطل بمشاهدة الفضاء الخارجي . و هي عنصر فعال ضمن المساحة السكنية ، من خلال توفير مساحة للتشمس والتهوية . بالإضافة إلى استغلالها كامتداد لمكونات المسكن. كما أن لشكل الشرفات دور مهم في وضع لمسة جمالية على الواجهة و توفير الخصوصية ، و الحماية من التقلبات الجوية وحجب أشعة الشمس القوية . حيث لاحظنا في مجال الدراسة شكلين أساسيين، هما الشرفات ذات الزوايا القائمة و الشرفات الدائرية.

ب - مواد الإكساء الخارجي للواجهة:

تعتبر مواد الإكساء عنصرا أساسيا ضمن المكونات المعمارية للواجهات . لما لها من دور فعال في صياغة ملامح الشخصية المعمارية للمبني ، و المساهمة في تشكيل خصائصه الجمالية . أما في مجال الدراسة ، فقد لوحظ أن إكساء الواجهات الخارجية ، لم يكن من اهتمامات المستفيدين . أين سجل غياب العملية عن معظم مباني التخصيص . ما يخلق واجهات مشوهة للطابع المعماري للمبنى . في حين نجد أن المباني التي تم إكساء و جهاتها، اعتمدت في معظمها على ما يعرف ببخاخ الإسمنت، ذو اللون الأبيض و الأصفر بجميع تدرجاته . إضافة إلى تواجد البعض منها بألوان أخرى كالأخضر و البني . و التي رغم قلتها إلا أنها ساهمت في اختلال النسق العام للواجهات .

و خلاصة لما سبق نستنتج النقاط التالية:

✓ واجهات المباني في جل التخصيص كانت عاملا مشوها للمظهر العمراني بدلا من مساهمتها في تشكيل خصائصه الجمالية.

✓ تركها دون إكساء في معظم المباني ساهم في حدة التنافر خاصة أمام التداخل الحاصل بينها و بين الواجهات المنتهية القليلة العدد أصلا.

✓ تميزها بعدم التناسق سواء في الشكل العام و الفتحات أو من حيث الألوان و مواد الإكساء.

✓ غياب الصبغة الجمالية ، من زخارف و أقواس على واجهات المباني . بالإضافة إلى غياب

الانسجام والتوازن بين مختلف التفاصيل المعمارية . ما ساهم في الإخلال بالنسق العام لواجهات مباني

التخصيص المدروس.

4- التجهيزات المكتملة للمسكن:

4-1- التجهيزات الخاصة بالماء:

- معظم مباني التخصيص تحصل على مياه الشرب من حنفية المنزل و ذلك مرة كل أربعة أيام.

- اعتماد معظم المباني في التخصيص مجال الدراسة على خزانات سعتها في أغلب الأحيان 1500 لتر

و 3000 لتر لتخزين الماء . ما يدل على تخوفهم الدائم من قلته، أو انعدامه خاصة في فصل الصيف .

4-2- الهاتف الثابت:

رغم التطور التكنولوجي و انتشار الهاتف النقال بين كل شرائح المجتمع . إلا أننا نسجل اعتماد معظم

مباني التخصيص على الهاتف الثابت كعنصر أساسي في المسكن .

5- الحالة الإنشائية للمباني:

من خلال المعاينة الميدانية، و القيام بتشخيص مباني التخصيص المدروس . تم ضمها في ثلاث

فئات رئيسية ، حسب حالتها الإنشائية:

أ -المباني المكتملة : تتشكل هذه الفئة من المباني التي انتهت بها جميع الأشغال المحددة في المخطط

المعماري .انطلاقا من إنجاز مختلف طوابق المبنى، وصولا إلى جميع عمليات الإنهاء من تشطيب و

دهن . وعلى العموم فإن مباني هذه الفئة شكلت نسبة قليلة في معظم التخصيص.

ب -المباني النصف مكتملة : و تظم المباني التي تم إنجاز أكثر من 50 % من مخططها المعماري .و تتكون في الغالب من ط 1 + أو ط 2 . يكون على الأقل أحد طوابقها تمت فيه جميع عمليات التشطيب و التهئية الداخلية . و قد تفاوتت النسب المشكلة لهذه الفئة.

ج -المباني غير مكتملة :و هي المباني غير جاهزة بعد للاستعمال السكني .نتيجة لكونها تفتقر إلى مختلف عمليات التهئية الداخلية .و تتكون في الغالب من الطابق الأرضي فقط. يضاف إليها الحصص الأرضية الشاغرة التي لم تتطلق بها الأشغال بعد .و قد سجلت هذه الفئة نسبة قليلة جدا.

6- توجيه المباني :

يتطلب التخطيط السليم لموقع التخصيص توجيه المباني بشكل سليم . بما يسمح باستفادتها من إضاءة نهارية و أشعة الشمس و تهوية مستمرة و هدوء و أمان . و هي متطلبات أساسية لتوفير بيئة سكنية صحية . حيث يوصي المخططون بأن يكون على الأقل نصف المسكن معرض لأشعة الشمس ساعة على الأقل في اليوم . و أحسن وقت لذلك هو الفترة الصباحية . حيث يساهم التشمس في القضاء على الجراثيم و توفير الإضاءة ومنه التقليل في استخدام الطاقة و بالتالي تخفيض التكاليف الاقتصادية (إضاءة و تدفئة) ، أما فيما يخص التهوية فهي تساهم في تنقية المسكن من البخار و الغازات و الروائح الكريهة لذا يوصي الخبراء بضرورة توجيه الشوارع و معالجة الفتحات بما يسمح بحركة الهواء.

و بشكل عام يمكن القول أن مباني التخصيص مجال الدراسة في معظمها ذات توجيه مقبول .و إن لم يكن سليما مئة بالمائة ، إلا أنه التوجيه المتوفر و بأقل الأضرار . يمكن التقليل من سلبياته عن طريق معالجة الأجزاء الممتصة و الفتحات، و التحكم في التصميم الداخلي و مواد البناء ، بما يخدم البيئة الصحية للمسكن.

7- الضجيج :

تعتبر الضوضاء الزائدة عاملاً خطيراً بسبب ما تسببه من جهد للأعصاب و تعارض مع الراحة و الخصوصية التي تعتبر من السمات الأساسية للسكن .و تعتبر البيئة ذات الضوضاء بيئة غير صحية و غير مرغوب فيها . خاصة و أنه في التخصيص المدروس غالبية المباني لا تعتمد على عوازل صوتية . على الرغم من دورها المزدوج في تقليل الحرارة صيفا و البرودة شتاء من جهة، و التقليل من الضجيج من جهة أخرى . حيث يعاني معظم السكان من ضجيج ورشات البناء . خاصة أمام كون التخصيص ورشا مفتوحة لا تنتهي بها الأشغال .

8- استخدامات الطابق الأرضي :

يعتبر الاستخدام السكني، الهدف الأساسي لمباني التخصيص . غير أنه و من خلال المعاينة الميدانية ، لاحظنا بوادر تحول هذه الوظيفة . التي لمسناها أكثر في الطوابق الأرضية . حيث ينتج عن تغير وظائف المباني من السكني إلى التجاري أو المكاتب، عدم الاستفادة من البنى التحتية و المرافق و الخدمات الأخرى من طرف السكان . ما يدفع بالمدن إلى البحث عن مجالات أخرى للتوسع ، من أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن . من خلال إنشاء تخصيصات جديدة، و ما يرافقها من تكاليف باهظة لتوفير الخدمات و المرافق و إيصال البنية التحتية و توفير التجهيزات .و قد كان التركيز هنا على الطابق الأرضي ، باعتبار الطوابق الأخرى ذات استخدام سكني محض في معظم مباني التخصيص المدروس .

***الاستخدام السكني :** إن استخدام الطابق الأرضي في مباني التخصيص للغرض السكني كان بنسب قليلة في معظمها .

***الاستخدام المشترك ما بين السكني و المآرب :** سجل بنسب مرتفعة إلى متوسطة في معظم

التخصيص.

***سيطرت المباني المخصص طابقها الأرضي كمآرب فقط بنسبة كبيرة على مباني التخصيص.**

9- المخالفات العمرانية في التخصيص:

إن عدم التقيد بالمعايير المعمارية والعمرانية المدونة في دفاتر الشروط ، يؤدي إلى خلق بيئة عمرانية غير متجانسة ، تعاني من التشوه وعدم الانسجام . إضافة إلى ما يواكبها من تبعات صحية و مشاكل اجتماعية ، كقلة التهوية والتشمس والاعتداء على خصوصية الجوار . فرغم توفير المشرع الجزائري لمختلف القوانين والمعايير التقنية التي تمكن من التحكم في عملية إنجاز التخصيص و ضمان نجاحها . إلا أنه ومن خلال المعاينة الميدانية للتخصيص مجال الدراسة تم الوقوف على عدة تجاوزات قانونية ، ساهمت في الإخلال بالنسق العام للنسيج العمراني و الإخلال بخصوصية الجوار . حيث سجلنا العديد من المخالفات و الاعتداءات و التدخلات العشوائية التي تتم عن اللامسؤولية و عدم الانضباط . ما تطلب التوقف عند هذه النقطة ، و تسليط الضوء على بعض هذه التجاوزات . و التي رغم اجتهدنا لأجل الإلمام بأكبر نسبة لها، إلا أننا لم نتمكن من تشخيص البعض منها بسبب صعوبة العملية أمام قلت الإمكانيات والوقت :

صورة رقم 29: إخراج شرفات في شارع صغير



المصدر : من إعداد الباحث سنة 2017

9-1- تجاوز معامل الاستلاء :من خلال المعاينة

الميدانية، تبين أن بعض المباني لا تحترم معامل الاستلاء المحدد في دفاتر الشروط .و الذي تم التطرق إليه عند تحليل المواصفات المعيارية للتخصيص . حيث أنها لم تحترم مسافات التراجع .سواء الجانبية أو الخلفية (الحديقة) أو حتى الأمامية .و ذلك بهدف البحث على أكبر مساحة مبنية .

كما تجدر الإشارة هنا إلى أن عدم احترام معامل

الاستلاء له تبعات صحية و اجتماعية على ساكنة التخصيص، بالإضافة إلى الإخلال بالنسق العام للمباني و المساهمة في تشويه البيئة البصرية.

صورة رقم 30: تجاوز العلو المحدد



المصدر : من إعداد الباحث سنة 2017

9-2- تجاوز العلو المحدد :حدد علو المباني

في معظم التخصيص ب (ط 2 +) بغرض توحيد خط الأفق (خط السماء) لضمان استفادة جميع مباني التخصيص بكل من الشمس و الإضاءة الطبيعية ، و تجنب تساقط ظلال المباني على بعضها .أما في مجال الدراسة فقد سجلنا تجاوزات عديدة للعلو المحدد .

9-3 - تقسم القطعة الأرضية : و التي يقوم من خلالها المالك بإنجاز بنائيتين على قطعة أرضية واحدة

أو تقسيم المبنى عموديا إلى مسكنين، يكون لكل منهما مدخل خاص به .و تكون العملية إما بين أفراد العائلة الواحدة أنفسهم ، أو عن طريق بيع جزء منها لأشخاص آخرين ، بهدف توفير موارد مالية لإكمال المسكن . و حالات تقسيم القطع الأرضية في التخصيص المدروس قليلة حيث أحصينا 8 قطع . إن تقسيم القطع الأرضية يعني زيادة في الكثافة السكنية في التخصيص . و بالتالي زيادة الضغط على المرافق العامة والتجهيزات . ما يساهم في تدهورها، والإخلال ببيئته العمرانية.

9-4- جمع قطعتين أرضيتين : هي عملية يقوم من خلالها بعض المستفيدين بجمع قطعتين أرضيتين أو أكثر، من أجل إنجاز بناية واحدة . حيث أن هذه العملية تساهم في الإخلال بالتوازن بين كتلة المبنى و مساحة الفراغ ، وحتى التناسق بين أحجام المباني داخل التخصيص . و بالتالي الإخلال بالمشهد العام للتخصيص و ببيئته البصرية و العمرانية. وهاته الحالة غير موجودة بالتخصيص المدروس.

9-5- تربية الحيوانات : رغم كون بنود دفتر الشروط واضحة في هذه النقطة .إلا أنه تم تسجيل بعض الحالات ، التي قام أصحابها بتحويل جزء من المسكن إلى إسطبل لتربية الحيوانات . أين تم الوقوف على حالة لهذه المخالفة بالتخصيص ، لأنها تتسبب في عوارض صحية و بيئية على المساكن المجاورة ، من خلال تراكم الفضلات و انبعاث الروائح الكريهة التي توفر بيئة خصبة لتكاثر الحشرات . ما يساهم في تريف التخصيص و ليس القصد هنا الإنقاص من قيمة الريف ، و لكن لكل منهما بيئته الخاصة.

9-6- إضافة غرفة : حيث قام العديد من المستفيدين بالتدخل على مخطط المبنى . من خلال القيام بإضافة غرفة لمجموع الغرف المشكلة للمسكن ، من خلال تحويل لفراغ معين ضمن المبنى أو جزء من مساحته الخارجية ، إلى غرفة يتم استخدامها في تلبية الحاجيات اليومية للأسرة ، بحثا عن أكبر مساحة سكنية . ما يوجي بشيئين أساسيين هما :

➤ إما صغر المساحة السكنية أمام الاحتياجات السكنية للأسرة.

➤ و إما عدم تماشي تصميم الفراغات الوظيفية للمسكن مع متطلبات و رغبات الأسرة.

9-7- تعديل شرفة أو نافذة : و من بين التعديلات التي أدخلت على واجهات المباني هو التدخل على الفتحات من نوافذ و شرفات، أين سجلنا الظاهرة بالتخصيص المدروس و يرجع معظم هؤلاء سبب القيام بهذه التعديلات إلى سببين رئيسيين هما:

➤ عدم ملائمة التصميم المعماري للمبنى للخصوصيات الاجتماعية للأسر ضمن مجال الدراسة.

➤ البحث عن مساحات سكنية إضافية من خلال ضم مساحة الشرفة لمساحة الغرفة أو المطبخ.

و في بعض الأحيان يكون تدخل الملاك تحت ضغط غياب الموارد المالية اللازمة . فيلجأ إلى إضفاء لمسة خاصة على فتحات المسكن، و التي تكون في الغالب بشكل عنيف يسيء للجمال المعماري لواجهة المبنى.

10- سلوكيات السكان اتجاه المخطط المعماري للمبنى :

من أجل التدقيق أكثر في واقع المخالفات العمرانية و المعمارية في التخصيص المدروس و محاولة التعرف على سلوكيات السكان اتجاه المخططات المعمارية للمباني . خاصة اتجاه التصميم الداخلي و مفردات الواجهة المعمارية . وانطلاقا من معطيات استمارة البحث الميداني يرجع سبب إقدام أصحاب المسكن على تغيير المخطط إلى عدة أسباب أهمها:

- ✓ انقسام الأسرة : و هو إشكال اجتماعي تعرفه معظم الأسر الجزائرية . نتيجة لبلوغ أبناءها سن الزواج، و بالتالي تشكيل أسرة جديدة داخل الأسرة الكبيرة ، تقطن معها في نفس البناية ، و بالتالي تغير نظرة الأسرة للمسكن . خاصة أمام ازدياد المشاكل الاجتماعية ، ومنه زيادة الحاجة إلى مساحات سكنية أكبر . من خلال التدخل المباشر على تصميمه الداخلي، أو حتى التطرق إلى الفضاء المحيط به، من خلال التوسع الأفقي و العمودي على حساب البيئة العمرانية للتخصيص.
- ✓ في حين هناك من يربط تدخله على المخطط المعماري للمسكن بصغر المساحة السكنية أصلا، و بالتالي عدد الغرف قليل. ما يتعارض مع احتياجات الأسرة ، خاصة أنه لا يوجد أي ربط بين مساحة القطعة الأرضية و حجم الأسرة التي تستفيد منها. زيادة على تأخرها في إنجاز المسكن و الانتقال إليه. و بالتالي تغيير وضعها الديموغرافي بين فترة استفادتها من القطعة الأرضية و تاريخ انتقالها إليها نتيجة لنموها الطبيعي.

✓ في حين يعزي البعض منهم إقدامهم على تغيير مخطط المبنى، إلى عدم ملائمة التصميم المعماري لمتطلبات الأسرة . خاصة أمام غياب ثقافة تشاورية بين صاحب المسكن ومكتب الدراسات. الذي يعطي الأولوية لأفكاره و حساباته التقنية ، على حساب رغبات ومتطلبات المستفيد.

✓ كما أن هناك من يرجع عدم احترامه للمخطط المعماري للمسكن إلى الجانب الاقتصادي. و عدم قدرته على مسايرة تكاليف المسكن. في ظل غياب الموارد المالية الكافية ، خاصة لدى الأسر ضعيفة الدخل. ما يؤدي بها إلى محاولة التخلي عن بعض المفردات المعمارية و تعديل البعض منها، و إرجاء إنجاز البعض الآخر إلى حين توفر المال اللازم لذلك ، و قد لا تنجز أبدا. و التي تكون على شكل تدخلات عشوائية ، لا تستند إلى المخطط المعماري.

11- الهوية و القيمة المعمارية للمباني :

إن التصميم المعماري للمسكن أو المبنى هو الذي يعطي له هويته المعمارية. و هوية المبنى غير قابلة للتكرار أو التشابه. فالعمارة هي انعكاس لواقع اجتماعي و اقتصادي و ثقافي، يسهم في تشكيل الخصائص المعمارية و العمرانية لمباني التخصيص. غير أنه و من خلال الاطلاع عن كثب على الجانب المعماري لمباني التخصيص مجال الدراسة، و التمعن في مفرداتها المعمارية، من خلال العناصر السابق تحليلها. لوحظ قلة الاهتمام بالزخرفة و الطرز المعمارية ، و التركيز على الوظيفة دون الاهتمام بالمنظر الجمالي . أين تميز التخصيص المدروس بمباني على شكل كتل إسمنتية ، تكاد لا تكون على صلة بفن العمارة ، و تغيب عنها القيم الجمالية و الإبداعية . ما أنتج نوعا من التنافر و التخبط و التلوث المعماري في واجهات مباني التخصيص المدروس .أين نشاهد في الشارع الواحد فسيفاء من الأشكال و الألوان و مواد التشطيب المتنوعة . ما جعلها تقتقد إلى هوية وطابع معماري مميز .خاصة أمام لجوء بعض المهندسين و أصحاب المباني إلى استعمال بعض الأشكال ، و التصميمات المستعارة من ثقافة غريبة عن خصوصيات البيئة المحلية للتخصيص، لا تراعي التأثيرات المناخية للمنطقة ، و لا تتماشى

مع سلوكيات وعادات المجتمع . كل هذا أمام الانتشار الواسع للمباني غير منتهية ذات الواجهات الغير مكتملة ما جعل من الحديث عن القيمة المعمارية للمباني مؤجل إلى حين .

كل هذا جاء نتيجة لقصور دقاتر الشروط في تحديدها للخصائص المعمارية لمباني التخصيص، و تناولها بشكل عام . من خلال التطرق فقط للخطوط العريضة ، دون التعرّيج على التفاصيل التي ستساهم في التكوين المعماري للمباني كالألوان و مواد البناء، و الطرز المعماري .الذي يجب إتباعه في كل مجموعة سكنية ضمن التخصيص .ما يؤدي بالمصممين المعماريين إلى استعمال المواد و الألوان المختلفة، و الأشكال المتضاربة و الشاردة ، كل حسب ذوقه الخاص . في حين يرجعها هؤلاء إلى رغبة و متطلبات الزبون، الذي يفتقر في معظم الأحيان إلى النظرة الفنية و أسس التذوق الجماعي و الانسجام العام .و تركيزه على الجانب الاقتصادي و الأناثية .

IIx - المضاربة العقارية :

العقار : هو ذلك الشيء الثابت والملمس، فالأرض وكل جزء طبيعي منها كالأشجار والمصادر الطبيعية، وكل ما يقوم الإنسان بإضافته كالمباني والتحسينات، وكل ما يلزم هذه المباني والتحسينات، من خطوط ماء وكهرباء وأنظمة تدفئة وغيرها يعتبر عقاراً.⁽¹¹⁾

إن تناقص القطع الأرضية الموجهة للبناء في ظل الطلب المتزايد عليها يؤدي إلى نشاط المضاربة العقارية و ارتفاع قيمتها في السوق العقارية .خاصة مع نفاذ الاحتياطات العقارية البلدية، وتناقص وتيرة إنجاز التخصيصات السكنية .ما أدى إلى لجوء العديد من المستفيدين في مجال الدراسة لإعادة بيع القطع الأرضية التي استفادوا منها .إما بغرض البحث عن فوائد مالية ، أو عدم قدرتهم على إنجاز المبنى . حيث أنه ومن خلال المعاينة الميدانية و الاستجواب المباشر للسكان، وجدنا أن العديد من هؤلاء لم

(11) احمد رجائي، " منظومة التقييم العقاري"، بحث من الإنترنت www.google.fr .

يتحصلوا على قطعهم الأرضية من صاحب التخصيص مباشرة .و إنما كان بتدخل وسيط أو أكثر،
مايعرف اقتصاديا بالمضاربين العقاريين.

هذا التضارب في أسعار العقار داخل التخصيص جاء نتيجة لعدة أسباب نذكر منها:

✓ لجوء بعض المستفيدين إلى بيع قطعهم الأرضية إما بغرض البحث عن فوائد مالية، أو نتيجة
لعجزهم عن إنجاز مساكنهم.

✓ وجود العديد من الصماصرة المتربصين، الذين يقومون بشراء القطع الأرضية، مع التركيز على
تلك التي تحتل مواقع جيدة و المضاربة في أسعارها، والتي تعرف ارتفاعا مع الزمن . تميزت ببقائها
شاغرة دون بناء، في انتظار الزبون الذي يدفع أكثر .

✓ كما أن لأشغال التهيئة نصيبها من ذلك، حيث أن سعر الأرض السكنية يزداد في حالة توافر
الكهرباء والماء والطرق المعبدة.

III- خصائص البيئة العمرانية و البصرية للتخصيص:

إن البيئة العمرانية في التخصيص السكني، هي نتاج عن تداخل العديد من المؤثرات الطبيعية و
العمرانية و المعمارية، و التركيب الفضائي لهذه العناصر الثلاثة .التي تحدد مجتمعة ملامحها العامة
بالاشتراك مع كل من الجانب الاجتماعي و الاقتصادي .

و من خلال العناصر السابق تشريحها تم الوقوف على الحالة المزرية للبيئة العمرانية للتخصيص
المدرّوس نجد:

➤ تتميز في غالبيتها ببيئة أقل ما يقال عنها أنها غير سليمة . تتميز بالتصادم و التنافر و تبعث
على عدم الارتياح ، لما يعثرها من نقائص و سلبيات . سواء تلك المتعلقة بالبنائيات في حد ذاتها، أو

باقي المفردات العمرانية التي أهملت في تصميمها وظيفه المكان السكنية ، و الفراغات العمرانية و علاقاتها مع بعضها.

➤ حالة الواجهات غير منتهية، و التي نميزها في مجمل المباني .و ذلك التنافر الحاصل بين تشكيلاتها و ألوانها إن وجدت .

➤ التفاوت الحاصل بين علو المباني الذي يجعل منها المساهم الأول في تشويه البيئة العمرانية . خاصة أمام ما يميز أسطحها التي تبقى في حالة استعداد دائم لاستقبال البناء، من خلال الأعمدة و الجدران غير منتهية.

كل هذا يجعل من البيئة العمرانية للتخصيص السكني أكثر اختلالا، يسيطر عليها التنافر و العشوائية .خاصة أما وجود العديد من المساحات الشاغرة ، سواء تلك المخصصة لاستقبال التجهيزات و المرافق العمومية، أو المخصصة لإنجاز وحدات سكنية . في ظل بقاء المنجزة منها ورشا مفتوحة بواجهات شاحبة و غير منتهية . ما يجعل من التخصيص السكني مجرد غابة إسمنتية ، تغزوها أكوام الكتل البنائية التي لا تمد إلى الفن المعماري و العمراني بصلة . أمام غياب ثقافة التذوق الفني والجمالي لدى ساكنيها، و اهتمامهم أكثر بالجانب الكمي دون النوعي .أي البحث عن المأوى دون الاهتمام بالمواصفات .و هي و للأسف تسيطر على تفكير العديد من الهيئات العمومية المكلفة بتسيير المجال العمراني .و التي يبقى همها مرتبط بتوفير أكبر عدد من الوحدات السكنية دون الاهتمام ببيئتها العمرانية، خاصة في ظل الأزمة السكنية القائمة.

VIX - التحصيلات السكنية و ملامح التنمية المستدامة:

يحقق مفهوم التنمية المستدامة دعم التكامل البيئي في التحصيلات السكنية، من خلال المحافظة على التوازن بين البيئة الطبيعية و البيئة المبنية .و يحد من عوامل التلوث و يعمل على ترشيد استهلاك الموارد الطبيعية .لذا يلزم العناية بتحقيق التوازن عند تصميم التحصيل السكني .إذ أن المسكن الملائم صحيا و اجتماعيا و اقتصاديا يعد من أهم أهداف التنمية العمرانية المستدامة.

و بشكل عام يمكن أن يعرف الإسكان المستدام بأنه الإسكان الذي يوافق الاحتياج دون إفراط، مع خفض التكاليف و رفع الجودة .من خلال الإسهام في خفض التكاليف الأولية للمسكن (تكلفة الأرض و تنفيذ المبنى)، و التكاليف اللاحقة للصيانة و العناية بالمبنى.

إن تحليل مفهوم التنمية المستدامة، أو ما يعرف بالإسكان المستدام مع واقع التحصيل المدرس تمكنا من توقيع عدة نقائص ساهمت بشكل أو بآخر في تدني مستوى الاستدامة فيها، كتردي بيئتها العمرانية من خلال قصورها الوظيفي .انطلاقا من غياب التهئية فيها و بقاء جل مساحات التجهيزات شاغرة .ما ساهم في حرمان السكان من العديد من الخدمات، و المساهمة في تشويه البيئة العمرانية و تلوث المحيط. خاصة في ظل انتشار السيول و الخنادق و أكوام الأتربة و المخلفات . خاصة أمام عدم التوافق بين الإمكانيات المادية لمعظم الأسر و المتطلبات المالية لتنفيذ الوحدة السكنية . في ظل غياب أنظمة تمويل مرنة تساعد على ذلك.

أمام كل هذا يبقى الطريق طويلا أمام التحصيلات السكنية لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة بمفهومها الشامل .من خلال التكامل بين التخطيط و التنفيذ و العمل على رفع الجودة النوعية للبيئة العمرانية للتحصيلات، و الوحدة السكنية في حد ذاتها .بهدف توفير الراحة للسكان في كل أجزاء و عناصر كل من المبنى و الفضاء الخارجي .و تحسين نوعية الحياة في التحصيلات السكنية لكافة شرائح المجتمع في الوقت الحاضر، دون التأثير على حقوق الأجيال القادمة في المستقبل.

خلاصة الفصل:

من خلال كل ما سبق تمكنا من إستصاغة جملة من الاستنتاجات، تشكل في مجملها الحصيلة العامة للبيئة العمرانية للتخصيصات السكنية في مجال الدراسة .التي تميزت بالقصور في العديد من الجوانب، سواء العمرانية أو الوظيفية .حيث شهدت البيئة العمرانية في جل التخصيص المدروس اختلالات كبيرة ، أقل ما يقال عنها أنها بيئة غير سليمة في معظم الأحيان .تعتبرها العديد من النفاثس و السلبيات، ساهمت في الإخلال بتوازنها البيئي .خاصة أمام افتقار معظم المباني فيها إلى هوية معمارية مميزة، و تميزها بالفردانية و الوجدانية الطاغية و التصادم .و يزيد من تنافرها تلك التدخلات و المخالفات العشوائية للعديد من ساكنتها في ظل بقاء معظمها ورشا مفتوحة بواجهات غير منتهية.

مقدمة الفصل:

بعد تشخيص الوضعية القائمة للتّحصيل السكني في مجال الدراسة، و تشريح مختلف حيثيات بيئتها العمرانية و الاجتماعية و الاقتصادية .حرصنا في هذا الفصل أن نلم بمختلف النقائص و السلبيات التي اعترت مشروع التّحصيل ، و محاولة صياغة بعض الحلول التي نأمل بأن تساهم في تحسين وضعيته و جعلها أكثر توازنا في المستقبل .و ختاماً حاولنا إستصاغة بعض التوصيات و التقنيات الحديثة في تخطيط هذا النمط السكني من أجل الحصول على تحصيلات مثالية و نموذجية، تساهم في خلق مناطق إسكان متوازنة.

I- النقائص و السلبيات:

1-النقائص المسجلة في الجانب القانوني و التنظيمي:

- إن المتمعن في ترسانة التشريعات المنظمة لعملية الإنتاج العمراني في التخصيصات السكنية .و التي رغم كونها غنية من حيث المضمون لما تزخر به من معايير و مقاييس تنظم عملية التعمير و البناء فيها . إلا أنها لم تتمكن من فرض ذلك على أرض الواقع حيث تمكنا من تسجيل النقائص التالية:
- صرامة بعض البنود التشريعية و عدم مرونتها في التعامل مع المجال العمراني
 - عدم تمكن هذه التشريعات من التحكم في المضاربة العقارية في التخصيص المدروس .
 - تسجيل العديد من المخالفات لمختلف النصوص القانونية و دفاتر الشروط يدل على ضعف الوسائل الوقائية و الزجرية .في ظل تقاعس الجهات المعنية عن تطبيقها تحت ضغط الأزمة السكنية و قلت الوسائل و الإمكانيات المادية والبشرية .أمام غياب عمليات التنسيق فيما بينها .خاصة إذا ما تعلق الأمر في العلاقة بين صاحب التخصيص و الجماعات المحلية فيما يخص تحديد دور و مهام كل منهما .و التي في غالب الأحيان ما تتحمل هذه الأخيرة تبعات أخطاء و نقائص الآخرين.
 - عدم وجود تنظيمات تشريعية تجبر صاحب التخصيص على مراقبة المستفيدين والسهل على تسير و صيانة التخصيص . ما جعل من المحيط العمراني للتخصيص المدروس عرضة للإهمال والتسيب.
 - عدم تحديد دفاتر الشروط لفترة معينة من أجل تزويد التخصيص بمختلف التجهيزات المبرمجة، و الضرورية للحياة اليومية للسكان، كالمدارس الابتدائية و قاعات العلاج.
 - غياب شهادة المطابقة من واقع التخصيص المدروس. سجلنا أن جل المباني المشغولة لم تتحصل عليها. خاصة أمام عدم استخدامها في معاملات البيع و الإيجار.

2- نقائص البيئة العمرانية والمعمارية:

2-1- بالنسبة للتخطيط و التصميم:

➤ اعتماد التحصيص المدروس في تخطيطه على النمط الشطرنجي. و الذي رغم بعض إيجابياته، سجلنا العديد من الجزيرات ذات أطوال معتبرة تحتوي على الكثير من المساكن المتراسة و المتماثلة، ما يسهم عادة في إيجاد بيئة عمرانية تضعف معها الصورة البصرية للتحصيص السكني. وكثرة حوادث المرور.

2-2- بالنسبة للمرافق و التجهيزات المكملة للمجال السكني:

➤ افتقار معظم الطرق الثالثة و في بعض الأحيان الثانوية في جزء من التحصيص لعمليات التعبيد. ما جعلها تسيء إلى المحيط العمراني للتحصيص أكثر مما تخدمه. خاصة في ظل انتشار السيول و الخنادق و أكوام الأتربة و المخلفات.

➤ كون معظم ممرات المشاة و خاصة في جزء التحصيص غير مهيأة، و تفتقد في بعض الأحيان إلى معالم تحددتها، وكثيرة التقاطع مع حركة الآليات.

➤ تلف شبكة مياه الشرب يزيد من معاناة السكان.

➤ غياب شبه كلي لنظام تصريف مياه الأمطار عن معظم التحصيص المدروس، ما يجعل من قارعة الطريق مسارا حتميا لها. في ظل عدم تعبيد هذه الأخيرة. و لكم أن تتصوروا حالتها خاصة في فصل الشتاء.

➤ غياب التجهيزات و الفضاءات الخارجية المشتركة.

➤ وجود العديد من المساحات الشاغرة و المخصصة لاستقبال التجهيزات ، ساهم في حرمان السكان من خدمات هم بأمر الحاجة إليها .و ساهم في تشويه بيئتها العمرانية من خلال جعلها أماكن لاستقبال الفضلات و مخلفات البناء و الأشواك.

2-3- بالنسبة للجانب البيئي:

➤ وجود العديد من المخالفات ساهم بشكل أو بآخر في تشويه البيئة الحضرية للتخصيص .من خلال الانتشار الواسع للبنىات غير منتهية و القطع الشاغرة أصلا . و تجاوز العلو المحدد و غيرها من المخالفات .جعل من التخصيص السكني و رشا مفتوحة تعاني من الاختلال البيئي.

➤ تلوث البيئة البصرية الناتج عن التفاوت في علو المباني و أحجامها، و تشكيلاتها المعمارية و الألوان . و المعالجات الفردية للواجهات من خلال التغيير في المخططات المعمارية و التعدي على خطوط الاصطفاف.

➤ تدهور حاد للإطار المبني بسبب الواجهات غير المهيأة، و عدم استكمال الأشغال و بقاء الأسطح في حالة انتظار لاستقبال النمو الرأسي للمباني .بالإضافة إلى الإهمال و التفريط في بعض المفردات المعمارية و المعايير التقنية.

➤ غياب التأثير الحضري و عناصر تنسيق الموقع عن الشوارع، ساهم بدوره في تدهور البيئة العمرانية للتخصيص المدروس . أمام غياب التعبيد و تبليط الأرصفة و العناصر الأخرى عن الفراغات العمرانية لمعظم التخصيص . في ظل انعدام المساحات الخضراء وعمليات التشجير .

➤ وجود العديد من القطع الأرضية الشاغرة في التخصيص بسبب عزوف السكان عنهما، ساهم في خلق نسيج حضري متقطع يتميز بالتبعثر و عدم التجانس.

2-4- بالنسبة للجانب الإجتماعي:

- لم يراعي التخصيص الجانب الاجتماعي و الديموغرافي للمستفيدين في توزيع المساحات السكنية، و لم تهتم حتى بمستوى الدخل . ما يجعل من المسكن لا يتماشى مع إمكانيات و احتياجات الأسرة.
- تساكنت فئات اجتماعية متفاوتة في مستويات الدخل، ساهم في ظهور أنماط معمارية متميزة .من خلال التفاوت في درجات جهوزية المساكن، و درجة الرقي و الكفاءة.

2-5- الجانب الإقتصادي:

- ارتفاع تكلفة التعمير بمعظم التخصيص المدروس أمام الامتداد الكبير لأطوال الشبكات والطرق، خاصة أمام التأخر في إنجاز البعض منها ما يساهم بدوره في زيادة التكلفة.
- ضعف نظام التمويل سواء لعمليات التعمير أو لتنفيذ الوحدات السكنية. ساهم في التأثير على جودة و كفاءة المسكن و البيئة العمرانية.
- ارتفاع تكلفة تنفيذ الوحدة السكنية التي لا تتوافق إطلاقاً مع مداخل العديد من الأسر.
- استفحال ظاهرة المضاربة العقارية في جل التخصيص ساهم بدوره في زيادة تكلفة البناء في التخصيص المدروس، و بقاء العديد من القطع الأرضية شاغرة. ما ساهم في اختلال توازن بيئتها العمرانية و البصرية.

2-6- نقائص عامة:

- سجلت عملية إنتاج التخصيصات ركوداً كبيراً خاصة في فترة ما بعد سنة 2000 ، رغم اشتداد الطلب عليها و احتدام الأزمة السكنية. ما شجع بدوره على نشاط المضاربة العقارية واتساع رقعة البناء

الفوضوي . في ظل تناقص القدرة على البناء ضمن نمط التخصيصات، و نقص القطع الأرضية الموجهة لإنجاز المباني السكنية وارتفاع أسعارها.

➤ تحول دور الوكالة العقارية من دور المنشط العقاري و الموجه الحضري الذي يساعد الجماعات المحلية في تطوير محيطها العمراني، إلى مؤسسة اقتصادية تبحث عن المردود الاقتصادي أكثر من اهتمامها بالجانب الاجتماعي و العمراني.

➤ اتجاه التخصيصات السكنية في الفترة الأخيرة نحو التكتيف العمراني. من خلال الاعتماد على مساحات صغيرة للحصص الأرضية، بغرض توفير أكبر عدد من القطع الأرضية و منه الوحدات السكنية على أصغر مساحة أرضية. ما أسهم بدوره في التخلي عن العديد من المفردات العمرانية و المعمارية في التخصيصات ، و منه التأثير على بيئتها العمرانية و الصحية.

3- الحلول والإقتراحات:

إن جملة النقائص و السلبيات السابق تعدادها، هي بالفعل نقائص متجذرة في واقع التخصيص السكني في مجال الدراسة. لكنها و حسب نظرنا تبقى مجرد نقائص مرحلية، تسببت فيها العديد من الأسباب التي سبق تشريحها . و التي يمكن تجاوزها والقضاء عليها من خلال معالجة هذه الأسباب و تحمل كل الفاعلين لمسؤولياتهم، و لعب الأدوار المنوطة بهم.

و قد حاولنا إستصاغة جملة من الاقتراحات و البدائل، نتمنى أن تساهم في تقويم مسار التخصيص السكني و جعله منطقة إسكان متوازنة وظيفيا و بيئيا .

1- بالنسبة للشبكات والمرافق العامة:

➤ الإسراع في تهيئة و تعبيد مختلف محاور الحركة من أرصفة و أروقة السير ضمن كل التخصيص، و خاصة الطرق الثالثة التي تعتبر الأكثر تضررا. و مواكبتها بعمليات تنسيق الموقع و تأثيث الشوارع.

➤ الحرص على إصلاح و إنجاز مختلف الشبكات التقنية و معالجة مختلف نقائص التخصيص في هذه النقطة .

➤ الحرص على توفير التجهيزات الجوارية التي تمنح لساكنة التخصيص خدمات جوارية بأقل جهد وتكلفة و أقصر مسافة . بما يتماشى مع شبكة التجهيز و تحقيق التوازن بين مختلف المناطق الحضرية.

➤ الإسراع في إنجاز التجهيزات المبرمجة على المساحات الشاغرة، بما يساهم في تحسين المحيط العمراني و القضاء على البؤر السوداء التي شكلتها هذه الأخيرة . و التي أصبحت أماكن للتخلص من المخلفات ، و الحرص على توفير تلك الضرورية للحياة اليومية للسكان من مدارس ابتدائية ...

➤ تهيئة الأماكن المخصصة للمساحات الخضراء والساحات العمومية و ملاعب الأطفال بمتطلبات تنسيق الموقع .من خلال عمليات التشجير و التأثيث الحضري، و عدم السماح باستغلالها في عمليات التكثيف العمراني.

➤ نقل النشاطات المزعجة و المضرة بالبيئة السكنية إلى خارج التخصيص السكني، و تشجيع تلك التي تساهم في تقديم خدمات مباشرة لساكنة التخصيص. بما يضمن راحة ورفاهية هذه الأخيرة، و ينقص من تنقلاتها اليومية نحو مركز المدينة و الأحياء المجاورة.

2- بالنسبة للبيئة العمرانية:

- السهر على التطبيق الصارم للوائح التنظيمية ودفاتر الشروط، من خلال المراقبة المستمرة و الدائمة للمجال العمراني و منع المخالفات قبل وقوعها من خلال المرافقة التقنية الدائمة لعمليات البناء.
- تشديد العقوبات الجزية للمخالفين لقواعد البناء سواء من خلال عمليات الهدم أو الغرامات المالية. و في حالة التماهي تضاعف العقوبة و تمنع عملية مواصلة الأشغال إلى غاية مطابقة الأشغال مع المخطط المعماري.
- إلزام المستفيدين بعمليات الإنهاء الخارجي للواجهات و احترام تناسقها مع محيطها، و التقيد بما ورد في المخطط المعماري المصادق عليه و عدم الاعتداء عليه.
- الحث على الإسراع في إنهاء الأشغال سواء ما تعلق منها بالأعمال الكبرى أو عمليات الإنهاء الخارجي، و احترام النسق العام للواجهات و المخططات المعمارية.
- السهر على اختيار عناصر تأثيث الشوارع (أعمدة الكهرباء و الإنارة و بلاط الأرصفة و...) بما يخدم البيئة البصرية و الوظيفية للتخصيص .و وضع نظام محكم لعملية جمع القمامة و تنظيف المحيط، بما يسمح بخلق بيئة صحية و بصرية راقية.
- تحسيس المواطن بأهمية البيئة العمرانية و ضرورة المحافظة على المحيط العمراني .

3- بدائل عامة:

- تشجيع ملاك الأراضي بمدينة المسيلة على المساهمة في إنجاز تخصيصات سكنية قانونية . و ذلك من خلال توفير حوافز تشجيعية و تسهيلات إدارية و مرافقة تقنية .من أجل المساهمة في الحد من البناء الفوضوي الذي يعاني العديد من النقائص، و يفتقر للبنى التحتية والتجهيزات.
- الإسراع في حل الإشكال العقاري ببعض قطع التخصيص، بغرض السماح لأصحاب القطع الأرضية المعطلة بمباشرة الأشغال.

4- التخصيصات مستقبلا :

والتي تنوي مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المسيلة كونها صاحب المشروع ، إنجاز تجزئات ترابية عبر 47 بلدية في إطار برنامج الاستفادة من قطعة أرض لبناء سكن في ولايات الهضاب العليا والجنوب على ضوء ما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07 جويلية 2014 .

والممضية من طرف وزير الداخلية و وزير المالية و وزير السكن وهي موجهة للولاية ونلخص لكم هذه التعليمات في النقاط التالية:

* تهدف هذه التعليمات لتمكين المواطنين القادرين على بناء سكناتهم من الحصول على قطعة أرض صالحة للبناء.

* الولايات المعنية : أدرار، الاغواط، بشار، بسكرة، تمنراست، ورقلة، إليزي ، تندوف، الوادي، غرداية، البيض ، النعامة، سعيدة ، تيارت ، المسيلة ، الجلفة ، تبسة، باتنة ، خنشلة (كل البلديات المعنية في هذه الولايات).

بعض البلديات فقط في الولايات التالية : سطيف ، برج بوعرييج ، سيدي بلعباس، تلمسان ، تيسمسيلت، سوق اهراس ، ام البواقي ، المدينة ، البويرة ، ميلّة.

* شروط الإسـتقـادة : المطلـوب شـرطان مجتمـعان

المواطنون الذين لا يمتلكون مسكن او قطعة أرض..والذين لم يستفيدوا من قبل من أي سكن أو إعانة مالية من الدولة.

* كـيفـيـات إنـشـاء التـجـزئات التـرابـيـة: يترك إنشاء التجزئات (اختيار الموقع ، وعدد القطع ، ومساحة القطع الأرضية) لمبادرة الوالي بالعلاقة مع مصالح التعمير التابعة للولاية (والدائرة والبلدية) ..

* كـيفـيـة تحـديـد قـيـمـة القطـع الأرضـيـة : عند الانتهاء من الدراسة وأشغال التهيئة تقوم مصالح أملاك الدولة بتحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية ونظرا للطابع الاجتماعي للعملية يتم تطبيق تخفيض على السعر بنسبة 95 % أي أن المستفيد يدفع فقط 5 % من قيمة القطعة الأرضية.

* إـعـداد عقد التـنـازل لفائدة المستفيد : فور الانتهاء من عملية التجزئة الترابية ...ترسل القائمة النهائية للمستفيدين من طرف السلطات المحلية إلى مصالح أملاك الدولة وبعد ان يدفع المستفيد المبلغ المستحق عليه لدى مصالح أملاك الدولة تقوم هذه الأخيرة بإعداد وتسليم عقد الملكية للمستفيد. ويتضمن عقد الملكية مادة تمنع بيع القطعة لمدة 10 سنوات . كما ان القطعة مخصصة لبناء سكن وبمنع منعاً باتاً استعمالها لغرض آخر (حيث يمكن عندئذ فسخ عقد البيع) .

* بخصوص الإعانة : يمكن لمن حصل على قطعة أرضية أن يطلب من الدولة إعانة مالية لبناء مسكنه طبقا للقوانين السارية المفعول مع ملاحظة أنه يجب التفريق والفصل التام بين عملية الاستفادة من قطعة أرضية وبين الحصول على الإعانة المالية لبناء سكن فهما عمليتان منفصلتان تماما وليس بالضرورة ان يحصل كل مستفيد من قطعة أرضية على الإعانة المالية.¹

وفي مايلي جدول رقم 01: يبين قائمة بلديات المسيلة التي استفادت من برنامج الهضاب العليا :

الدائرة	البلدية	عدد المواقع	عدد القطع	مساحة التجرئة م ²
المسيلة	المسيلة	03	1285	500000
بوسعادة	بوسعادة	02	700	225000
	الهامل	01	200	80000
	ولتام	01	200	80000
سيدي عيسى	سيدي عيسى	02	620	180000
	بوطي سايح	03	200	164000
²	بني يلمان	01	200	80000
أولاد دراج	أولاد دراج	03	700	245000
	أولاد عدي القبالة	02	350	11000
	المطارفة	02	600	150000
	المعازيد	01	200	80000

¹ مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المسيلة.

80000	200	01	السوامع	
340000	785	02	حمام الضلعة	حمام الضلعة
24000	120	01	ونوغة	
352400	1180	04	أولاد منصور	
50000	250	01	تارمونت	
70000	200	01	الشلال	الشلال
100000	300	02	أولاد ماضي	
30000	150	01	خطوطي سد الجير	
20000	100	01	المعاريف	
130000	400	02	عين الملح	عين الملح
40000	200	02	سيدي أمحمد	
60000	200	02	بئر الفضة	
20000	100	01	عين فارس	
60000	100	01	عين الريش	
201000	620	03	مقرة	مقرة
210000	800	02	برهوم	
160000	600	01	عين الخضراء	
200000	600	03	بلعاوية	
80000	200	01	الدهاهنة	
37500	150	01	خبانة	خبانة
80000	200	01	الحوامد	
11000	350	02	مسييف	
57000	285	01	جبل أمساعد	جبل أمساعد
80000	300	02	سليم	
237500	950	03	أمجدل	أمجدل

110000	300	02	مناعة	
125000	500	02	أولاد سيدي إبراهيم	أولاد سيدي إبراهيم
80000	200	01	بن زوه	
146250	530	03	عين الحجل	عين الحجل
40000	200	01	سيدي هجرس	
80000	200	01	سيدي عامر	سيدي عامر
62500	200	01	تامسة	
160000	400	02	بن سرور	بن سرور
80000	200	01	محمد بوضياف	
80000	200	01	الزرزور	
80000	200	01	أولاد سليمان	
5569000	17870	79	47 بلدية	15 دائرة

المصدر: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المسيلة + إعداد الطالب 2017

من بين التوصيات التي تمكنا من إستصاغتها اعتمادا على النقاط السابق ذكرها نذكر:

- العمل على تخطيط التحصيلات السكنية ضمن وحدات الجوار .و الحرص على تطويرها بالمزامنة مع باقي أجزاء الوحدة .و الحرص على توافق مراحل البناء زمانيا و مكانيا، بما يضمن التجانس داخل التحصيل في حد ذاته و المنطقة ككل .
- العمل على المزج بين النمط الشطرنجي و العضوي في تخطيط التحصيلات السكنية . بما يتماشى مع طبوغرافية و مساحة التحصيل و يضمن المرونة التصميمية و يقلل من الرتابة.
- الاعتماد على نظام المجموعات السكنية في تخطيط التحصيل، أين يكون التحصيل مشكلا من عدة مجموعات سكنية .كل واحدة منها تظم مجموعة من الوحدات السكنية المتشابهة من حيث الخصائص المعمارية.

- الابتعاد عن انجاز التخصيصات السكنية الصغيرة الحجم، و التي تجد صعوبة كبيرة في الاندماج الحضري مع باقي أجزاء المدينة .خاصة عند توضعها في ضواحي هذه الأخيرة.
- الاعتماد على نمط التعمير المكثف في المناطق التي تعاني من ندرة الأراضي العقارية الصالحة للتعمير .
- العمل على تقليص أطوال الطرق و الشوارع، بما يساهم في تقليل أطوال الشبكات .و بالتالي التقليل من تكلفة التعمير دون إهمال التوازن الوظيفي للتخصيص.
- إجبار صاحب التخصيص على الاهتمام بتنسيق موقع التخصيص و المساهمة في تأنيث شوارعه . من خلال توفير مختلف المفردات من مقاعد الجلوس و أعمدة الكهرباء و الإنارة العمومية و التشجير...، و ذلك من خلال مخططات مخصصة لذلك.
- تشجيع المرقين العقاريين على المساهمة في عملية إنتاج التخصيصات السكنية من خلال الترقية العقارية السكنية .و إدخال تدابير و تحفيزات تشجع البناء بنظام المجموعات العقارية، عوض الاكتفاء بتقسيم العقارات وتجزئتها فقط، و السهر على تجنب الرتابة فيها.
- و من النماذج الموصى بها في تخطيط التخصيصات السكنية نذكر:

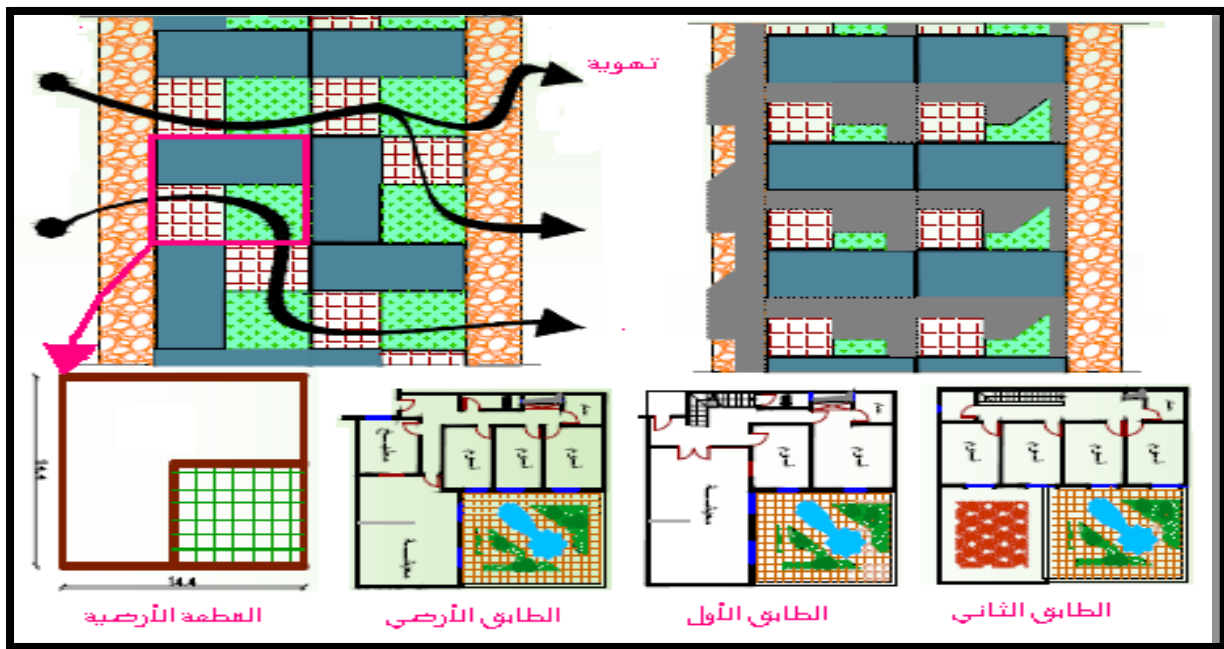
* المسكن ذو النمط "L":⁽¹⁾

و قد أكد الدكتور" نضال سطوف "على هذا النمط، انطلاقا من إيجابياته البيئية و الاجتماعية و السلوكية و الإقتصادية، و التوفير في كلفة شبكة الطرق و الممرات الداخلية، و المقياس الإنساني .من

(1) نضال سطوف" تشكيل النسيج العمراني للأحياء السكنية الحديثة"، بحث مقدم في ندوة الإسكان الثالثة ، الحي السكني أكثر من مجرد مساكن . الرياض 2007 .

حيث عرض الشوارع و الطرقات و الأزقة و ارتفاع المساكن، في ظل تراجع الطابق العلوي عن السفلى للاستفادة من حركة الهواء و الظلال، بالإضافة إلى كثافته السكنية من أفضل الأنماط الهندسية معماريا و عمرانيا، بطابق أو طابقين " L " المقبولة .ويعتبر النمط كحد أقصى بنسبة إستلاء لا تزيد عن 70 % و معامل شغل الأرض لا يزيد عن 1.15 .

مخطط رقم (14) : نموذج لمخطط سكنات على شكل حرف L



المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

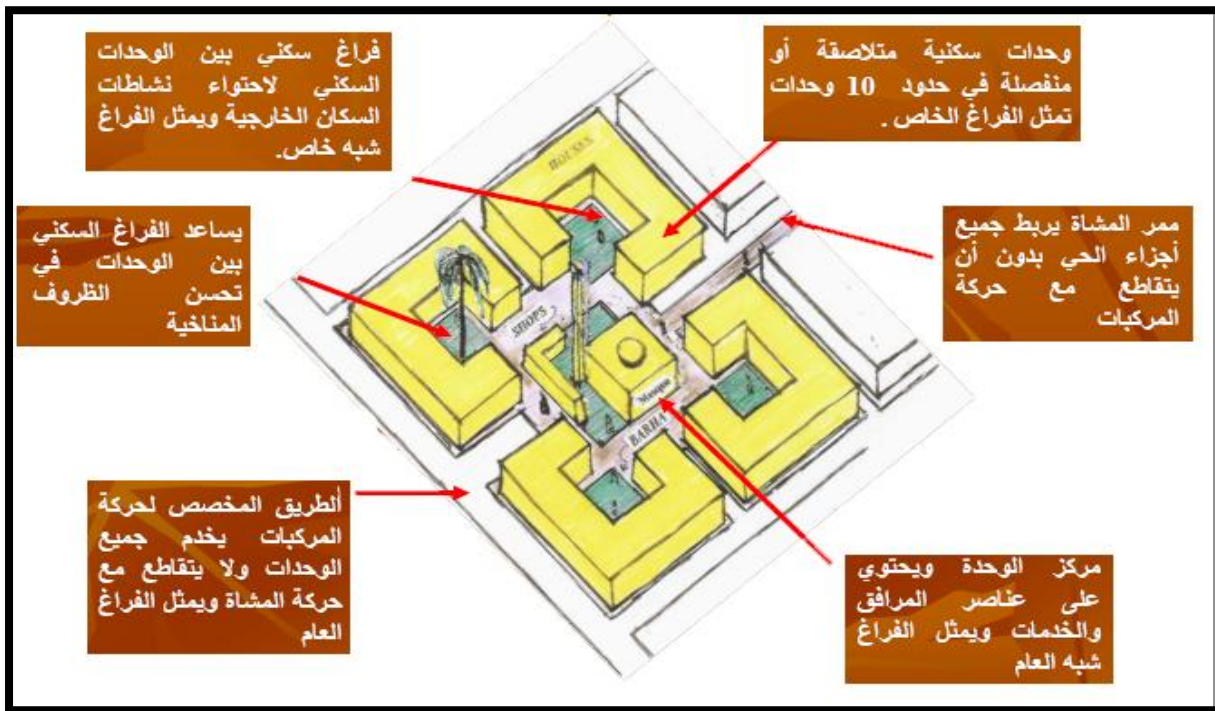
*النمط الفراغي : (2)

طوره المعماري إدريس مع بداية الألفية الثانية، و يسعى من خلاله إلى رفع كفاءة البيئة السكنية .من خلال تفعيل التداخل الاجتماعي بين السكان و تحقيق الخصوصية، و سهولة الوصول و تحسين الظروف المناخية، و مراعاة الظروف الطبيعية و الإقتصادية .مع تشجيع حركة المشاة و تقليل حركة المركبات

(2) محمد بن عبد الله إدريس، "الاعتبارات و المعايير التصميمية لأحياء السكنية الجديدة"، بحث مقدم لندوة الإسكان الثالثة الحي السكني أكثر من مجرد مساكن، الرياض 2007 .

داخل الحي .و توفير المرافق والخدمات في المواقع المناسبة .إذ يعتمد هذا النمط على تأكيد ترابط عناصر الحي، من خلال التدرج في الفراغات العمرانية، و إظهارها كعنصر رئيسي مكمل للحي السكني .و ذلك بتجميع المساكن حولها، مكونة مجموعات سكنية ترتبط ببعضها بشبكة من طرق المشاة الآمنة، و التي تسهل الحركة بداخلها .و تتجمع حول عدد من المرافق الأساسية.

مخطط رقم (15) : نموذج لمخطط سكنات لفكرة النمط الفراغي.



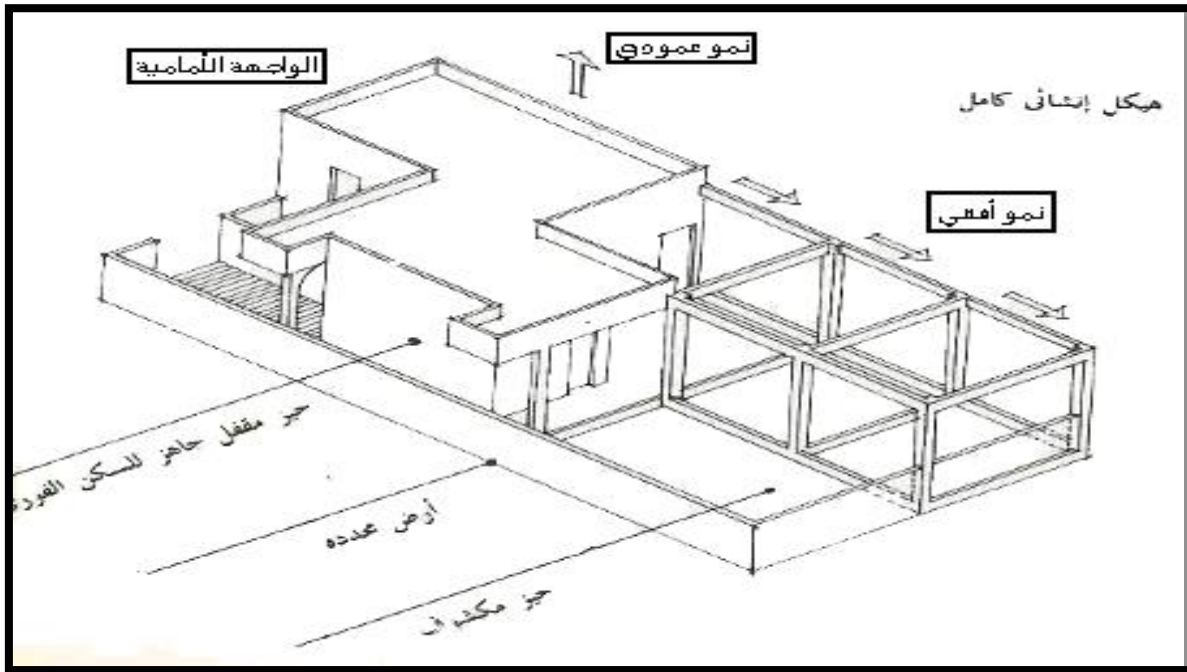
المصدر - من إعداد الباحث سنة 2017

*المرونة التصميمية :

أو ما يعرف بالمسكن النواة، يبرز هذا المفهوم أهمية مرونة التصميم الفراغي للمسكن، وسهولة نموه المستقبلي .و دور ذلك في تشكيل المسكن حسب رغبة الأسرة، و إمكاناتها المادية .ومن وسائل تحقيق هذه المرونة تجزئة التنفيذ، كتجزئة مراحل التشطيب و التغطية الداخلية للفضاءات غير المستعملة من طرف

الأسرة .أو تنفيذ بعض الأدوار، أو العناصر وتأجيل بقية العناصر لحين الاحتياج إليها وتوفير القدرة لاستكمالها .مع مراعاة التكسية و الإنهاء الخارجي للجزء المنفذ من المبنى، بما يشعر الملاحظ على أنه مسكن جاهز .و وضع جدول زمني لإنجاز باقي الأجزاء على مراحل .انطلاقاً من مخطط معماري ينجز خصيصاً لذلك .يبين مختلف المراحل و الأجزاء المعنية بالأشغال في كل فترة، و متماشياً مع احتياجات الأسرة و إمكاناتها المادية .آخذاً بعين الاعتبار المحافظة على النسق العام و البيئة البصرية للتخصيص، بما يحد من إختلال البيئة العمرانية .للاشارة فإن هذا النمط قد أعتد في العديد من الدول كالولايات المتحدة الأمريكية و المملكة العربية السعودية، و المكسيك و سنغافورة، أين حقق نتائج جيدة و لاقى نجاحاً كبيراً.

مخطط رقم (16) : نموذج لمخطط سكنات لفكرة النمط الفراغي.



المصدر- من إعداد الباحث سنة 2017

خلاصة الفصل:

إن كل ما تقدم من توصيات يهدف إلى العمل على تحقيق مبدأ الإسكان المستدام عند إنتاج التخصيصات السكنية. من خلال ترشيد استخدام الأرض السكنية و عدم الإسراف في كل من مساحة القطعة الأرضية و مساحة الإستلاء. و تجنب المساحات الضائعة و غير مستغلة و توفير عناصر و فراغات تقدم وظائف متعددة، و تقديم نماذج و حلول تصميمية تتميز بالمرونة. بحيث تسمح بنمو المسكن ببسر و سهولة على مراحل، حسب احتياجات الأسرة و نموها و قدراتها المالية. و استخدام التقنيات التي تساهم في خفض تكاليف صيانة المبنى و جعل مدة إنجازه قصيرة. و المخططات السابقة كفيلة بوضع النقاط على الحروف فيما يخص المسكن المستدام الذي نطمح لإنتاجه في التخصيصات المستقبلية.

الخاتمة :

إن تشريح طريقة تصميم المناطق السكنية، يعتبر من أقوى الوسائل لتقييم الحياة الحضرية بها .من خلال تقييم وضع كل منشأة عمرانية فيها، و مدى تأقلمها مع بيئتها الطبيعية و الاجتماعية .و قد كان اهتمامنا في هذا البحث منصبا على نمط التخصيصات السكنية، لما تكتسبه من أهمية بالغة ضمن المجال العمراني لحي مجال الدراسة . سواء من حيث مساهمته في الحظيرة السكنية التي شكلت نسبة معتبرة في ضمنه أو حتى من حيث وزنه المجالي.

حيث أنه و من خلال تطرقنا إلى الإطار القانوني الذي حدد في كنفه القواعد الأساسية التي تحكم عملية الإنتاج العمراني للتخصيص وجدنا أن هذا الأخير غني من حيث المضمون، غير أنه يعاني عجزا واضحا في فرض مختلف تلك المعايير في واقع التخصيص، ما ساهم في خلق بيئة عمرانية غير منسجمة، تعثرها العديد من التناقضات و النقائص .و بالنظر إلى وزنها المجالي ضمن مجال الدراسة، فقد ساهمت إلى حد كبير في صياغة ملامح بيئته العمرانية ، خاصة أمام اتخاذ معظمها من حواف المدن منابر لتوضعها . غير أن مساهمته الكمية صاحبها العديد من السلبيات النوعية .لما تعانيه من اختلالات جلية في بيئتها العمرانية، التي غالبا ما اتسمت بالتناثر و التصادم، في ظل افتقار معظم مبانيها إلى هوية معمارية مميزة. و مساهمتها في إنتاج بيئة بصرية شاحبة، نتيجة لبقاء معظمها ورشا مفتوحة، تسيطر عليها الفردانية و الأنانية .خاصة أمام تميزها بتعدد المشارب الاجتماعية و محدودية العلاقات الإنسانية، التي ساهمت بدورها في التقليل من الدور الاجتماعي للتخصيصات .أمام ارتفاع التكلفة الاقتصادية لتنفيذ الوحدة السكنية، الذي ساهم بدوره في اختلاف وتيرة تقدم الأشغال بها.

بالإضافة إلى ما رافقها من ارتفاع في تكلفة التعمير و تنفيذ البنى التحتية . كلها أسباب ساهمت بشكل مباشر أو ثانوي في خلق بيئة عمرانية و اجتماعية غير منسجمة، تبعث على القلق حيال مستقبل التخصيص السكني في مجال الدراسة ، كنموذج حي لوضع اغلبها في المدن الجزائرية .ما يتطلب حولا جذرية معمقة ذات نظرة استراتيجية بعيدة الأمد .

نتمنى أن يكون هذا البحث نقطة بداية لتسليط الضوء عليها، و التنويه بوضعها العمراني .لكننا نجزم بأنها مازالت تتطلب دراسات أخرى، يساهم فيها العديد من المختصين من عمرانيين و معماريين، بالاشتراك مع اختصاصات أخرى على صلة مباشرة مع الموضوع . كخبراء علم النفس و الاجتماع و الاقتصاد الحضري .من اجل وضع استراتيجية عمرانية واضحة و عميقة الأهداف و المقاصد، تهتم بإنتاج بيئة عمرانية و اجتماعية متوازنة ضمن التخصيصات السكنية .و تساهم في اندماجها ضمن محيطها العمراني .ما يعيد لها دورها الايجابي و الفعال في المساهمة في تشكيل مفردات التنمية المستدامة ضمن مدن مجال الدراسة.

المراجع باللغة العربية:

1- الكتب:

- أحمد خالد علام، محمد إبراهيم قشوه، قوانين التخطيط العمراني و تنظيم المباني، دارالحكيم للطباعة، القاهرة، 1996 .

- أحمد خالد علام، تخطيط المدن، المكتبة الأنغلو مصرية، القاهرة 1998 .

2- رسائل و مذكرات (غير منشورة):

- برياري كريم، درويش عبد الرحيم، التجاوزات القانونية للتخصيصات بمدينة قسنطينة

حالة . تخصيص بوالصوف، مذكرة تخرج معهد علوم الأرض جامعة قسنطينة 2007

- بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجيو ، ميله والقرارم الإطار القانوني - كلفة التعمير والإنعكاسات المجالية والإجتماعية، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض. جامعة قسنطينة.

- نضال سطوف " تشكيل النسيج العمراني لأحياء السكنية الحديثة"، بحث مقدم في ندوة الإسكان الثالثة ، الحي السكني أكثر من مجرد مساكن .الرياض 2007 .

- محمد بن عبد الله إدريس، "الاعتبارات و المعايير التصميمية لأحياء السكنية الجديدة"، بحث مقدم لندوة الإسكان الثالثة الحي السكني أكثر من مجرد .مساكن، الرياض 2007 .

3-قوانين و تشريعات:

- الجريدة الرسمية رقم 26 / 91 مرسوم تنفيذي رقم 91 - 176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء شهادة المطابقة و رخصة الهدم، المادة 07 ، ص 96 . و ص 964 .

- الجريدة الرسمية رقم 49 / 90 ، القانون رقم 25/90 ، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، متعلق بالتوجيه العقاري، ص 1560.

- الجريدة 56 / 90 ، المرسوم التشريعي رقم 405/90 ، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية لتنظيم والتسيير العقاري الحضري، ص 1803 .

- الجريدة الرسمية رقم 52 / 90 ، القانون رقم 29/90 ، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ص 1652.

- الجريدة الرسمية رقم 26 / 91 ، مرسوم تنفيذي رقم 175/91 ، مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة .

- القانون رقم 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، مصدر سابق .

- مرسوم تنفيذي رقم 176/91 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك .

- المرسوم رقم 175/91 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

- الجريدة رقم 44 / 08 ، قانون رقم 08/15 ، مؤرخ في 20 جوان 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ص19 .
- المرسوم التشريعي رقم 405/90 ، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري وتسيير ذلك.

4-تقارير و أبحاث:

- محمد الهادي لعروق، محاضرات مقياس التهيئة الحضرية، سنة رابعة تهيئة الأوساط الحضرية، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2004- 2005.
- نضال سطوف".تشكيل النسيج العمراني للأحياء السكنية الحديثة"، بحث مقدم في ندوة الإسكان الثالثة الحي السكني أكثر من مجرد مساكن .الرياض2007 .
- محمد بن عبد الله إدريس،"الاعتبارات و المعايير التصميمية للأحياء السكنية الجديدة"، بحث مقدم لندوة الإسكان الثالثة الحي السكني أكثر من مجرد .مساكن، الرياض 2007 .
- مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة سنة 2008 .
- المملكة العربية السعودية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالات الوزارة لتخطيط المدن، استمارة تدقيق مخططات تقسيمات الأراضي السكنية، ص1 .

5- المديريات:

- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المسيلة.
- الوكالة العقارية بالمسيلة.
- بلدية المسيلة.

6- الأنترنت:

- أحمد رجائي،" منظومة التقييم العقاري"، بحث من الإنترنت [www.google. fr](http://www.google.fr) .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة بحث علمي

هذه الاستمارة هدفها البحث العلمي

ضع علامة (X) في المكان المناسب:

اسم التحصيل:

تاريخ الحصول على القطعة الأرضية:، المساحة:م²، السعر الإجمالي:دج

من أين اشترت القطعة الأرضية: البلدية () خواص () آخر، وهل تحصلت على عقد الملكية نعم () لا ()

كيف بيعت لكم: قطعة شاغرة () قطعة مبنية () تقسيم لقطعة أصلية () بنيت ثم جزئت وبيعت لكم ()

هل أنت: مالك للمسكن () مستأجر () أو؟

تاريخ الانطلاق في الأشغال: تاريخ الانتهاء: عدم الانتهاء ()

من قام بأشغال البناء: مقاول () بناء تقليدي () آخر

هل تحصلتم على رخصة البناء؟ نعم () لا ()

هل قمتم بتغيير مخطط المسكن: لا () بسبب: ملائمة المخطط () خوفا من عقوبات () احتراماً للقانون ()

نعم () بسبب: صغر المساحة السكنية () عدد الغرف قليل () عدم توفر المال اللازم ()

التصميم غير مناسب لمتطلبات الأسرة () انقسام الأسرة () أخرى:

ما نوع التغيرات التي قمتم بها: إضافة غرفة () تعديل شرفة أو نافذة () تقسيم المسكن () أخرى:

ما نوع المواد المستعملة في بناء المنزل؟

الجران: طوب () اجر () الاسمنت المسلح () مختلط ()

الأرضية: بلاط عادي () دال دوسول () رخام () اسمنت () .

تكسية الجدران الداخلية: اسمنت () جبس () مربعات خزفية () أخرى:

هل يتوفر مسكنكم على: ماء الحنفية () بئر () خزان () حمام () مرحاض ()

غاز المدينة () كهرباء () هاتف () حديقة ()

ما هو عدد الغرف في مسكنكم، وما هو متوسط مساحة الغرفة:م²، مساحة صالة الضيوف:م²

هل تعاني من: قلة التهوية () قلة الشمس () الرطوبة على الجدران () تشققات في الجدران ()

ما هي المشاكل التي واجهتكم أثناء البناء: تقنية () إدارية () مالية ()

كم بلغت تكلفة انجاز المسكن:دج، وهل هو مال خاص () أو قرض بنكي () أو

كم تقدر قيمة الأشغال المتبقية: 100 مليون سنتيم () 200 مليون سنتيم () 300 مليون سنتيم () أكثر:

ماذا تفضلون لإكمال المسكن: الحصول على قرض () إكماله اعتماداً على إمكانياتكم الخاصة على مراحل ()

التعرف على السكان :

عدد الأفراد في المسكن عدد الأسر في المسكن مهنة رب الأسرة: مكان العمل

قيمة الأجرة: اقل من 12000.00 دج () بين 12000.00 و 25000.00 دج () أكثر من 25000.00 دج ()

عدد العاملين في الأسرة: نوع العمل :,

مكان الإقامة السابق : البلدية الولاية

نوع المسكن السابق : جماعي () تقليدي قديم () فرد حديث ()

ما هو سبب الانتقال إلى المسكن الحالي : ضيق المسكن السابق () قدمه () الانفصال عن العائلة ()

الاقتراب من المدينة () أخرى:

خاصة بالحي:

هل يتوفر الحي على : الإنارة العمومية () أرصفة () مساحة لتوقف السيارات () شبكة الكهرباء ()

مساحات خضراء () مساحات للعب الأطفال () أماكن مجهزة لرمي القمامة ()

أين تتواجد التجهيزات التالية؟

حديقة عمومية	ملعب أطفال	فرع بلدي	مركز صحي	مدرسة ابتدائية	
					الحي
					الأحياء المجاورة
					مركز المدينة

من أين تقضي حاجياتك؟

المواد الغذائية	البسة ولوازم الشخص	خدمات	حرف	أخرى	
					الحي
					الأحياء المجاورة
					مركز المدينة

ما هي الإزعاجات التي تعاني منها : ضجيج الورشات () ضجيج السيارات () تلوث المحيط ()

رداءة الطرق () القمامة () التلوث البصري () أخرى:

ما هي المشاكل الأخرى التي تعاني منها في الحي:
.....

في رأيكم من المسؤول عن تهيئة الحي وتنظيمه: البلدية () السكان () مشترك بينهما ()

وهل انتم مستعدون للمساهمة في تهيئة وتجميل حيكم ؟ نعم () لا ()

ما نوع التجهيزات التي تنقصكم في الحي :,,,

ماذا تقترحون لتحسين وضعية الحي:

نشكركم على تعاونكم