دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة:(حي سيدي عمارة)

تمهيد :

إن الهدف من وراء هذا الفصل هو قراءة عمرانية متكاملة لحي سيدي عمارة، الذي هو محل الدراسة والتحليل، قصد التقرب منه والتعرف على جوانبه العمرانية ،وفق القواعد العلمية الخاصة بعملية التحليل العمراني ، ولهذا سنعتمد على الملاحظة ، والصور الفوتوغرافية، والمخططات ،والوثائق المكتوبة ،وبالاعتماد على ثلاث أسئلة جوهرية : **ماذا؟..لماذا؟..كيف؟** قصد الوصول إلى الهدف المنشود من الدراسة .

1-)الموقع:

تقع منطقة الدراسة حي سيدي عمارة في الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة المسيلة على بعد حوالي 3 كلم من مركز المدينة حيث ترسم الحدود التالية :

- ✓ شمالا: الطريق الوطني رقم 40
- ✓ جنوبا :ساقية مزرير +حي السواقي.
- ✓ شرقا:أراضي زراعية.
- ✓ غربا: الطريق الولائي رقم 10.

2-)الموضع:

يعرف الموضع بأنه المنطقة التي يقوم عليها تجمع سكاني ما، ويعتبر كعامل فعال في تجسيد مظهرها، وتحديد شكل واتجاه توسعها أو هو المكان المضبوط الواقعة علية[1].
ويتبين لنا أن موضع منطقة الدراسة يقع في مجال يتميز بالتجانس سواء في الارتفاع أو في نسب الانحدار.مما يسهل من عمليات التدخل العمراني عليها .

2-1 المساحة :

تتربع منطقة الدراسة على مساحة إجمالية تقدر بـ: 20 هكتار، ذات شكل هندسي غير منتظم.

2-2 نشأة حي سيدي عمارة :

لقد ظهر حي سيدي عمارة نتيجة لتوسع المجال الحضري لمدينة المسيلة وكان ذلك في سنة 1972 ، بداية ظهور أول السكنات بالحي .

من خلال المعطيات تبين لنا إن منطقة الدراسة ذات موقع جيد لقربها من مركز المدينة ومرور الطريقين الوطني رقم 40 والطريق الولائي رقم 10بها .

[1] جاكلين بوجو قارني. ترجمة حليمي عبد القادر"الجغرافية الحضرية ، ديوان المطبوعات الجامعية –الجزائر سنة 1989

3-)المحيط المجاور:

- إن الهدف من وراء دراسة المحيط المجاور هو معرفة العلاقة القائمة بينه وبين منطقة الدراسة ،ومدى تأثر كل واحد منهما بالآخر ،و يحيط بمنطقة الدراسة :

من الشمال : الطريق الوطني رقم 40 .
من الجنوب :حي السواقي .
من الشرق :أراضي فلاحية .
من الغرب :الطريق الولائي رقم 10 .

3-1السكنات :

من خلال الزيارة الميدانية والملاحظة المباشرة تبن لنا أن السكنات الموجودة بالمحيط المجاور عبارة عن سكنات فردية (R+2 , R+1)+ محلات تجارية على طول الطريق الولائي رقم 10.

4-)التجهيزات : يحتوي المحيط المجاور لمنطقة الدراسة على عدة تجهيزات متمثلة في :

4-1تجهيزات تعليمية وتربوية :

- متقنة عبد المجيد علاهم (تبعد بحوالي 01 كلم عن منطقة الدراسة).
- متوسطة الشهيد بن الذيب بالقاسم.(تبعد بحوالي 02 كلم عن منطقة الدراسة).
- مدرسة حجاب لهول .(تبعد بحوالي 03 كلم عن منطقة الدراسة).
- مدرسة لاروكاد الجديدة.(تبعد بحوالي 2 كلم عن منطقة الدراسة).

2-4 تجهيزات دينية :مسجد الهدى(يبعد بـ:02 كلم عن منطقة الدراسة).

- مسجد السيدة خديجة بنت خويلد(يبعد بـ: 01 كلم عن منطقة الدراسة).

3-4 تجهيزات خدماتية : - محطة البنزين

4-4 عدد السكان :

حسب مصلحة الإحصاء لبلدية المسيلة بلغ عدد سكان منطقة الدراسة 1503 نسمة سنة2008.

يتنوع المحيط المجاور لمنطقة الدراسة ويختلف كل حسب وظيفته:
- زراعي (أراضي زراعية).
- صناعي (ورشات صناعة الطوب) المنطقة الصناعية.
- خدماتي (مرافق صحية ،تعليمية....الخ).

5-) الطبيعة القانونية للعقار :

الملكية العقارية بمنطقة الدراسة عبارة عن فوج ملك خاص رقم 176 حسب مجلس شيوخ دوار المسيلة ،وهي مقسمة كما هو مبين في الجدول رقم (03)

جدول رقم (03) يوضح طبيعة الملكية لمنطقة الدراسة :

الملاك	المساحة (هـ)	النسبة %
ملك خاص ورثة دهيمي زيان	3.19	15.95
ملك خاص سفار طبي	4.21	21.05
ملك خاص كبوية	4.39	21.95
ملك خاص حاجي	0.47	2.35
ملك خاص حضر باش	0.43	2.15
ملك خاص الإخوة أوذينة	4.10	20.5
ملكيات أخرى	1.94	9.7
ارتفاق أنبوب البترول	1.27	6.35
المجموع	20.00	100

المصدر :مديرية مسح الأراضي + معالجة الطلبة

تمثيل بياني رقم(03) يوضح توزيع الملكيات لمنطقة الدراسة



المصدر :من إعداد الطلبة

حسب الدائرة النسبية التي تبين نسبة الملكية الخاصة بالملاك الأصليين بمنطقة الدراسة نلاحظ أن أصل الملكية ملك خاص موزع بين ثلاث ملاك ،أما باقي الملكيات تعتبر صغيرة بالنظر للمساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة.

6-)الطرق والشبكات المختلفة :

6-1الطرق: توجد بمنطقة الدراسة شبكة طرق مختلفة ، منها الطريق الوطني رقم 40 الذي يمر في الجهة الشمالية لمنطقة الدراسة ،و الطريق الولائي رقم 10 في الجهة الغربية بالإضافة إلى الطرق الثانوية الموجودة داخل منطقة الدراسة ،وهي في مجملها لم تراعى فيها المقاييس التقنية في الانجاز وتشغل مساحة 0.42 هكتار وهذا ما يمثل 2.1 % من المساحة الإجمالية موزعة كالآتي :

- طرق معبدة مساحتها 0.22 هكتار بنسبة 52.38 % من مساحة الطرق .
- طرق غير معبدة مساحتها 0.20 هكتار بنسبة 47.62 %من مساحة الطرق .

6-2 الشبكات المختلفة:أصبحت الحاجة تستدعي ضرورة ربط المسكن بمختلف الشبكات لما لها من أهمية بالغة في الحياة اليومية للساكن وتتمثل في :

6-2-1 شبكة المياه الصالحة للشرب : تتزود منطقة الدراسة بالمياه الصالحة للشرب من محطة الضخ بمزرير إلى الخزان الموجود بالحي ،حيث أن الشبكة تغطي معظم السكنات بطريقة منظمة ماعدا السكنات الموجودة في الجهة الشرقية الجنوبية وأقصى الجهة الشمالية فهي تتزود بطريقة عشوائية

6-2-2 شبكة الصرف الصحي :

توجد بمنطقة الدراسة شبكة موحدة لصرف المياه المستعملة ومياه الأمطار تتمثل في :

- قناة رئيسية قطرها 600 ملم بميل 2 %.
- قناة ثانوية بقطر 300 ملم بميل 0.5% .
- حيث نجد أنها تعاني من بعض الانسدادات وغيابها في الجهة الشرقية الجنوبية والجهة الشمالية وهذا راجع لمرور أنبوب البترول .

6-2-3 شبكة الكهرباء :

منطقة الدراسة مربوطة بخط كهربائي متوسط الضغط ،يغطي معظم السكنات ما عدا بعض الحالات التي تم ربطها بطريقة عشوائية .

6-2-4 شبكة الغاز الطبيعي :

منطقة الدراسة مزودة بالغاز الطبيعي من المحطة الرئيسية بالمدينة يغطي اغلب السكنات.

تتوفر منطقة الدراسة على معظم الشبكات إلا أنها تبقى تعاني من نقائص تجعلها غير قادرة على تأدية دورها على أكمل وجه.

7-) دراسة الإطار المبني:

يقدر عدد السكنات بـ 260 مسكن ،حيث تتربع على مساحة عقارية بـ 4.8 هكتار وتمثل ما نسبته 24 % من المساحة الإجمالية و 15.2 هكتار إطار غير مبني بنسبة 76 % وهي عبارة عن مساحات شاغرة.

1-7 السكنات :

1-1-7 الحالة الفيزيائية للسكنات:

إن نمط السكن الموجود بالحي هو السكن الفردي والحالة الفيزيائية لهذه السكنات (نوعية وجودة مواد البناء) ونميز فيها ما يلي :

- سكنات جيدة يبلغ عددها28 مسكن أي ما نسبته 10.76%
- السكنات الهشة نجدها مبنية إما بالطوب الطيني والترنيت أو الطوب الإسمنتي يقدر عددها ب85.مسكن أي ما نسبته 32.69%
- سكنات متوسطة تتوزع داخل الحي وعلى الأطراف تقدر ب139مسكن أي ما نسبته 53.46%
- أما المتبقية فهي عبارة عن قطع أرضية وأساسات يقدر عددها بـ 8 قطع تقدر نسبتها بـ 0.03%
- معدل شغل المسكن على مستوى منطقة الدراسة هو 6 شخص/ مسكن.

2-1-7 الارتفاعات :

من خلال الملاحظة تبين لنا أن ارتفاعات المباني محصورة بين:

184 مسكن ذو طابق ارضي (بنسبة 70.83%)

68 مسكن ذو طابق ارضي +1 (نسبة 26.13 %)

4 مسكن ذو طابق ارضي +2 (نسبة1.51 %) .

3-1-7 الواجهات :

إن الشيء الملاحظ على الواجهات أنها في اغلبها واجهات صماء ،استعملت فيها مواد بناء بسيطة ، وتقارب الواجهات ببعضها البعض ألغى دورها الجمالي .

8-)التجهيزات :

تحتوي منطقة الدراسة على ثلاث تجهيزات تتمثل في:

- مدرسة ابتدائية تقدر مساحتها بـ 1750م² تحتوي على 6 حجرات يتمدرس فيها حوالي 200 تلميذ.
- ومسجد مساحته200 م ².
- وعيادة مساحتها160 م².
- بالإضافة إلى بعض الأنشطة وهي حمام ، مواد غذائية ، هاتف عمومي ، محطة غسل السيارات تتركز معظمها في الجهة الغربية بمحاذاة الطريق الولائي رقم. 10

9-)تحليل استمارة الاستبيان ;

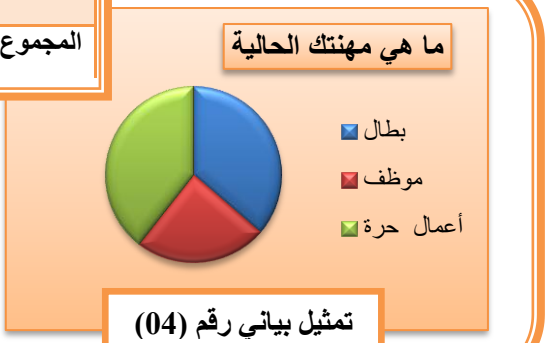
أولا : استمارة استبيان موجهة للسكان

جدول رقم (04)

ما هي مهنتك الحالية

التعيين	عدد أفراد عينة الدراسة	النسبة المئوية من عينة الدراسة
بطال	60	36.36
موظف	40	24.24
أعمال حرة	65	39.39
المجموع	165	100

من خلال الجدول رقم (04) والتمثيل البياني رقم (04) إن الوظيفة الغالبة هي الأعمال الحرة كما نسجل ارتفاع نسبة البطالة.



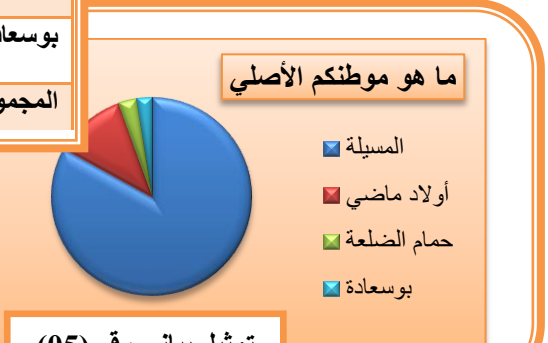
تمثيل بياني رقم (04)

جدول رقم (05)

ما هي المنطقة التي جئتم منها ؟

التعيين	عدد أفراد عينة الدراسة	النسبة المئوية من عينة الدراسة
المسيلة	137	% 83.03
أولاد ماضي	19	% 11.51
حمام الضلعة	05	% 3.03
بوسعادة	04	% 2.42
المجموع	165	% 100

من خلال الجدول رقم (05) والتمثيل البياني رقم (05) نستنتج أن اغلب السكان ينحدرون من مدينة المسيلة وبلدية أولاد ماضي



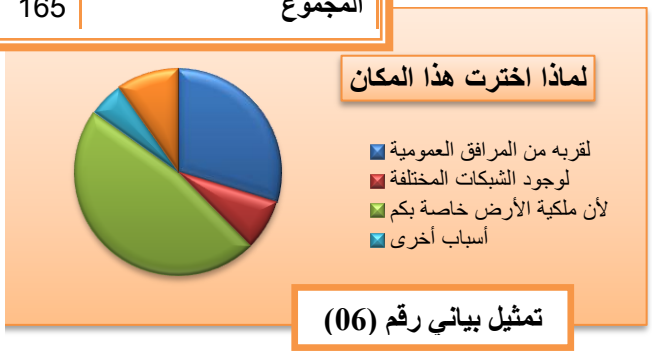
تمثيل بياني رقم (05)

جدول رقم (06)

السبب	عدد أفراد عينة الدراسة	النسبة المئوية من عينة الدراسة
لقربه من المرافق العمومية	49	% 29.69
لوجود الشبكات المختلفة	13	% 7.87
لأن ملكية الأرض خاصة بكم	78	% 47.27
أسباب أخرى	09	% 5.45
الممتنعين	16	% 9.69
المجموع	165	% 100

لماذا اخترت هذا المكان

من خلال الجدول رقم (06) والتمثيل البياني رقم (06) نستنتج أن اختيار هذا المكان راجع لان ملكية الأرض خاص بهم



تمثيل بياني رقم (06)

جدول رقم (07)

التعيين	عدد أفراد عينة الدراسة	النسبة المئوية من عينة الدراسة
نعم	59	% 35.75
لا	107	% 64.84
المجموع	165	% 100

هل ترغب في تغيير مكان إقامتك

-إذا كان الجواب بنعم لماذا؟.....
كل الإجابات انصبت تقريبا بعدم تغيير مقر السكن الحالي .
أما الإجابات التي تؤيد تغيير مقر الإقامة فكان السبب هو :
-لأن المسكن الحالي للعائلة.
- نقص المرافق العمومية ووسائل النقل
-لأن مساحة المسكن صغيرة



تمثيل بياني رقم (07)

جدول رقم (08)

التعيين	عدد أفراد عينة الدراسة	النسبة المئوية من عينة الدراسة
ملكية خاصة	118	% 71.51
ملك للبلدية	00	% 00
ملك العرش	47	% 28.49
المجموع	165	% 100

هل الأرضية التي بني عليها المسكن هي

من خلال الجدول رقم (08) والتمثيل البياني رقم (08) نستنتج أن طبيعة الملكية العقارية للأراضي التي بنيت عليها المساكن معظمها ملكيات خاصة 71.51%والباقي ملك للعرش



تمثيل بياني رقم (08)

من خلال الجدول رقم (08) والجدول رقم (09) نستنتج: أن جل المساكن بنيت على ارض ملكية خاصة

وبدون رخصة بناء وهذا ما يفسر التوزيع العشوائي للمساكن الذي ساهم إلى حد كبير في استنزاف العقار وخلق نسيج عمراني غير منسجم.

جدول رقم (09)

التعيين	العدد عدد أفراد عينة الدراسة	النسبة المئوية من عينة الدراسة
نعم	79	47.87
لا	86	52.13
المجموع	165	100

هل بني المسكن برخصة بناء

من خلال الجدول رقم (09) والتمثيل البياني رقم (09)نستنتج أن معظم السكنات كانت تبنى بطريقة عشوائية (دون رخصة بناء) وانطلاقا من سنة 1998 شرعت المصالح التقنية في منح رخص البناء



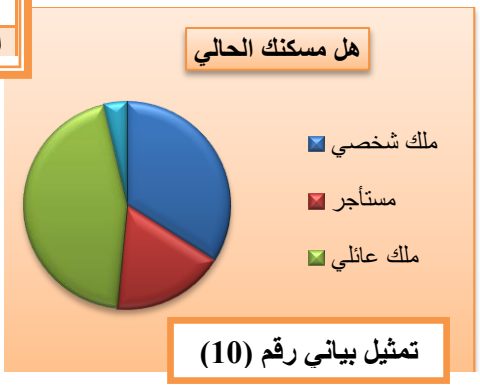
تمثيل بياني رقم (09)

هل سكنك الحالي

جدول رقم (10)

التعيين	العدد عدد أفراد عينة الدراسة	النسبة المئوية من عينة الدراسة
ملك شخصي	56	33.94
مستأجر	29	17.58
ملك عائلي	74	44.85
الممتنعون	06	3.63
المجموع	165	100

من خلال الجدول رقم (10) والتمثيل البياني رقم (10)نلاحظ أن معظم السكنات هي ملك للعائلة .



تمثيل بياني رقم (10)

من خلال الجدول رقم (10) والجدول رقم (11) نستنتج: أن هناك علاقة مباشرة بين ملكية المسكن

(ملك للعائلة 44.85 %)ومساحة المسكن التي تقل عن 150 م^2 (58.18%) وهذا راجع إلى كون رب العائلة يقوم بتقسيم مساحة المسكن على الأولاد المتزوجين

ما هي مساحة مسكنك

جدول رقم (11)

التعيين	عدد أفراد عينة الدراسة	النسبة المئوية من عينة الدراسة
اقل من 100 م^2	27	16.36
من 100 م^2 إلى 150 م^2	69	41.82
من 150 م^2 الى200 م^2	24	14.55
من 200 م^2 الى300 م^2	25	15.15
اكبر من 300 م^2	20	12.12
المجموع	165	100

من خلال الجدول رقم (11) والتمثيل البياني رقم (11)نلاحظ أن اغلب مساحة السكنات محصور بين 100 م^2 و150 م^2



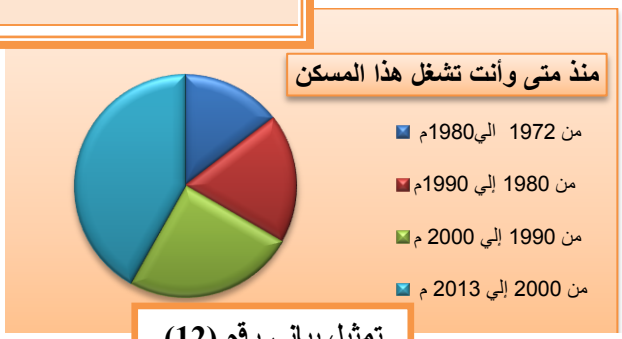
تمثيل بياني رقم (11)

جدول رقم (12)

منذ متى وأنت تشغل هذا المسكن ؟

التعيين	عدد أفراد عينة الدراسة	النسبة المئوية من عينة الدراسة
من 1972 الي1980م	24	14.55
من 1980 إلي 1990م	31	18.79
من 1990 إلي 2000 م	41	24.84
من 2000 إلي 2013 م	69	41.82
المجموع	165	100

من خلال الجدول رقم (12) والتمثيل البياني رقم (12)نستنتج أن ظهور أولى المساكن بالحي كان في سنة 1972 م من طرف عائلة أوذينة وزاد عددهم بعد سنة 1990 وهذا راجع حسب رأينا إلى الظروف الأمنية في تلك الفترة



تمثيل بياني رقم (12)

جدول رقم (13)

ما هي المرافق والتجهيزات التي تنقصكم في الحي

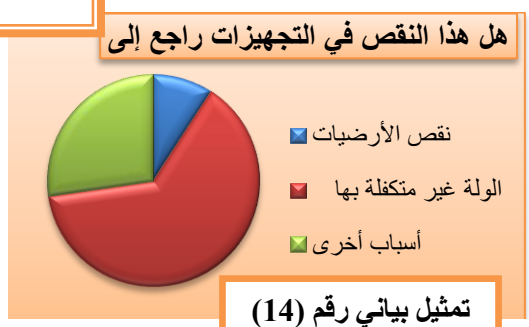
تركزت اغلب مطالب السكان فيما يلي :
- التهيئة والشبكات .
- التجهيزات الترفيهية والتربوية .
- النقل والمواصلات .
- تجهيزات خدماتية .

جدول رقم (14)

هل هذا النقص في التجهيزات راجع إلى

التعيين	عدد أفراد عينة الدراسة	النسبة المئوية من عينة الدراسة
نقص الأرضيات	15	09.10
الدولة غير متكفلة بها	105	63.63
أسباب أخرى	45	27.27
المجموع	165	100

من خلال الجدول رقم (14) والتمثيل البياني رقم (14) نلاحظ أن النقص في التجهيزات حسب رأي السكان راجع إلى كون أن الدولة غير متكفلة بها.



تمثيل بياني رقم (14)

13)هل مسكنك مزود بهذه الشبكات:

تمثيل بياني رقم(15) يوضح تزويد المسكن بالشبكات



جدول رقم (15) يوضح تزويد المسكن بالشبكات :

هل مسكنك مزود بهذه الشبكات	العدد	النسبة %
نعم	128	77.57
لا	37	22.42
المجموع	165	100

14)هل التموين بالمياه الصالحة للشرب :

تمثيل بياني رقم(16) يوضح تزويد المسكن بالشبكات



جدول رقم (16) يوضح تزويد المسكن بالشبكات :

هل التموين بالمياه الصالحة للشرب	العدد	النسبة %
كافي	74	44.84
غير كافي	91	51.15
المجموع	165	100

15)هل ربط منزلكم بالكهرباء :

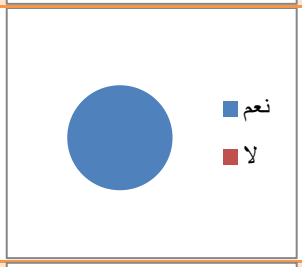
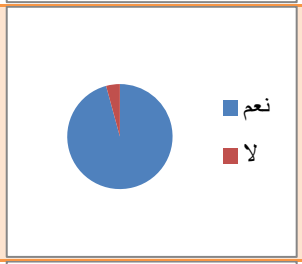
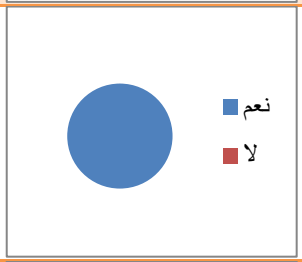
تمثيل بياني رقم(17) يوضح تزويد المسكن بالشبكات



جدول رقم (17) يوضح طريقة تزويد المسكن بالشبكات :

هل التموين بالمياه الصالحة للشرب	العدد	النسبة %
عشوائي	35	21.21
نظامي	130	78.78
المجموع	165	100

جدول رقم (18) ما هي الشبكات الموجودة بالحي

الشبكة	جدول المعطيات			الرسم البياني
الصرف الصحي	ما هي الشبكات الموجودة بالحي:	العدد	النسبة %	
	لا	11	10.30	
	نعم	148	89.69	
	المجموع	165	100	
الماء	ما هي الشبكات الموجودة بالحي:	العدد	النسبة %	
	لا	00	00	
	نعم	165	100	
	المجموع	165	100	
الغاز	ما هي الشبكات الموجودة بالحي:	العدد	النسبة %	
	لا	06	4.24	
	نعم	158	95.76	
	المجموع	165	100	
الكهرباء	ما هي الشبكات الموجودة بالحي:	العدد	النسبة %	
	لا	00	00	
	نعم	165	100	
	المجموع	165	100	
الهاتف	ما هي الشبكات الموجودة بالحي:	العدد	النسبة %	
	لا	18	21.72	
	نعم	146	87.28	
	المجموع	165	100	

10) نتائج استمارات المقابلة :

10-1تحليل استمارة مقابلة مع رئيس لجنة حي سيدي عمارة :

- **جدول رقم (19) يبن استمارة مقابلة مع رئيس لجنة حي سيدي عمارة**

السـؤال	الإجابـة
حسب رأيكم ماهي النقائص الموجودة بحيكم ؟	إن حينا يفتقر لعدة مرافق وهو مهمش من طرف الدولة :
لمن يرجع هذا النقص في رأيكم؟	هذا النقص راجع للدولة رغم شكاوانا المتكررة .
ماهي الطريقة الكفيلة بسد هذا النقص ؟	أولا: إشراكنا في أي عملية تخطيط مسبقة. ثانيا: الأخذ بعين الاعتبار الشكاوى السابقة ومن ثمة يكون الحل.
على أي أساس تم وضع التجهيزات في هذه الأماكن ؟	المساحة التي بنيت عليها العيادة والمدرسة تبرع بها أهل الخير.
إذا المشكل مشكل عقار بالدرجة الأولى ؟	الدولة تستطيع أن تجد الحل والبدائل لهذا المشكل.
نلاحظ إن مساحة السكنات مختلفة ومتداخلة فيما بينها لماذا ؟	هذا المشكل تفاقم بمرور الزمن لأن المسكن يقسم بين الورثة وهذا ما يفسر صغر المساحة وأيضا تداخل السكنات فيما بينها كما لاحظتم .

2-10 تحليل دليل مقابلة حرة موجهة إلى مسيير مكتب الدراسات :

- **جدول رقم(20) دليل مقابلة حرة موجهة إلى مسيير مكتب الدراسات**

السـؤال	الإجابـة
بصفتكم مسير مكتب دراسات ما هي أهم العقبات التي تواجهكم أثناء إعدادكم لمخطط شغل الأراضي ؟	مشكل العقار. الشبكات الموجودة والغير مطابقة للمعايير التقنية. المعايير العمرانية الغير محترمة(الواجهات،المساحات الخارجية + الطرقات+المساحات الخضراء) .
ما هي السبل الناجعة لتجاوز هذه العقبات؟	في بعض الأحيان يتم التعامل مع هذه العقبات بإزالتها أو بإدخال بعض التغيرات والتحسينات التي نراها ضرورية .
كيف تم حل المشاكل الموجودة (الخاصة بالجانب العقاري).	حل المشكل بالتفاوض مع الملاك و السكان. حل مشكل الحدود بالطرق المشتركة مناصفة بين الملاك. تقسيم التجهيزات بالتساوي بين الملاك.
حسب معلوماتنا أنكم قمتم بالتدخل على مخطط شغل الأراضي لحي سيدي عمارة بالمسيلة ما هو الهدف من تدخلكم؟	الهدف:هو إعادة تهيئة وتنظيم.
ما هي أهم المشاكل التي واجهتكم أثناء إعداد مخطط شغل الأراضي لحي سيدي عمارة ؟	المشكل الرئيسي الذي واجهنا هو طريقة التعامل مع الملاك . الشبكات القديمة الموجودة والغير مطابقة للمعايير التقنية.
حسب المعلومات التي بحوزتنا أن طبيعة الملكية لحي سيدي عمارة هي ملكية خاصة ،فكيف تعاملتم معها؟ هل توصلتم إلى حلول ترضي السكان من أجل تجسيد هذا المخطط؟	04 ملاك تم استدعاؤهم لجلسة عمل وشرح المخطط وأهدافه والتجهيزات والمساحات المقترحة علي أراضيهم والإستماع لإقتراحاتهم. حلول مرضية بنسبة80%
ما هي أهم التوصيات والمقترحات التي خرجتم بها؟	وصلنا في النهاية إلى وضع متغيرتين للتهيئة كل واحد منهما يعتمد على مبادئ وأسس من شأنها تحقيق الهدف العام من التدخل .

11) خلاصة الدراسة التحليلية :

من خلال الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة تبين لنا أن ظهور الحي يرجع إلى سنة 1972 م وذلك راجع لعدة عوامل أبرزها:

- قربه من مركز المدينة .
- نزوح اليد العاملة نحو المدينة وبحثها على الاستقرار(محاذاته لمنطقة النشاطات).
- طبيعة الملكية العقارية للأراضي التي بني عليها الحي اغلبها ملك خاص(لا توجد عراقيل إدارية وقانونية) بالنسبة لساكنيه .

وقد شهد الحي تطور في السنوات الأخيرة ،وذلك لاحتلاله موقع استراتيجي هام ،لكونه يقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 40 ،والطريق الولائي رقم 10 ،ومن جهة أخرى الظروف الأمنية وقد خرجنا بجملة من النقائص تتمثل فيما يلي :

- **الجانب العمراني :**
- عدم التناسق بين المحيط المجاور ،ومنطقة الدراسة في الجهة الغربية.
- النقص في التجهيزات ألغى وظيفة المسكن ،وحول منطقة الدراسة إلى مكان للنوم فقط.
- ضعف شبكة الطرق داخل الحي ،و غياب الأرصفة ،وعدم مراعاتها للمعايير التقنية في الانجاز(من حيث عرضها،أرصفتها،مواد انجازها).
- غياب خط للنقل الحضري أدى إلى عزل منطقة الدراسة رغم احتلالها لموقع استراتيجي .
- عدم دمج العائق الاصطناعي المتمثل في (أنبوب البترول) ،مع النسيج الحضري .
- ضعف شبكة الصرف الصحي ،وعدم تأدية دورها أثناء نزول الأمطار.

قدم الأسلاك الكهربائية ،وخطرها المحدق بالسكان

- **الجانب المعماري :**
- تشوه الواجهات المعمارية ،و عدم إتمام انجازها.
- غياب التناسق والمنظر الجمالي.
- **الجانب البيئي:**
- كثرة الترسبات الخاصة بمياه الشرب .
- انعدام المساحات الخضراء ،والمرافق الترفيهية.
- الرمي العشوائي للنفايات ،وتراكم النفايات الصلبة في الجهة الجنوبية الشرقية .
- تشوه الصورة الجمالية لمنطقة الدراسة بورشات مواد البناء .
- **الجانب الإداري والقانوني:**
- تنوع الملكية العقارية وتوزعها بين سبعة (07) ملاك مما اثر بشكل مباشر على التهيئة العمرانية بمنطقة الدراسة ،وعلى توزيع التجهيزات ،وأدى إلى تداخل السكنات فيما بينها مما انعكس سلبا على الشكل العام للحي ،وهذا ما يؤكد صحة الفرضية التي انطلقنا منها .

12-) تحليل الفرضيات :

من خلال الجداول ،والنتائج المستنتجة من الاستمارات الخاصة بالسكان ،واستمارة المقابلة مع كل من رئيس لجنة حي سيدي عمارة ،ومسير مكتب الدراسات كأهل إختصاص استنتجنا أن الملكية العقارية الخاصة لها تأثير على التهيئة العمرانية ،وتحديد الشكل العام للنسيج الحضري وعلى تنظيمه العام .

- إذن فالملكية العقارية الخاصة تعتبر عائق أمام عمليات التهيئة العمرانية .