الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد: تسيير التقنيات الحضرية **ميدان: الهندسة المعمارية والعمران ومهن المدن**

قسم: تسيير المدينة **فرع: تسيير التقنيات الحضارية**

رقم: ..... **تخصص: إدارة المدن**

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

إعداد الطالب: زيان أكرم

تحت عنوان:

تأثير التوزيع المجالي للأقطاب السكنية على الحركية السكنية الجماعية حالة مدينة باب الزوار الجزائر العاصمة

لجنة المناقشة:

	جامعة محمد بوضياف–المسيلة	رئيسا
د/ طهراوي إلياس	جامعة محمد بوضياف–المسيلة	مشرفا ومقررا
	جامعة محمد بوضياف–المسيلة	مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
جامعة محمد بوضياف – المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA
معهد تسيير التقنيات الحضرية
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف –المسيلة

تصـــريح شـــرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: زيان أكرم الصفة (أستاذ،باحث،طالب) : طالب

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 100290822 والصادرة بتاريخ : 2016.03.31

المسجل [ة] بكلية /معهد : تسيير التقنيات الحضرية قسم : تسيير المدينة

و المكلف[ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر ،مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]

عنوانها : تأثير التوزيع المجالي للأقطاب السكنية على الحركية السكنية الجماعية حالة مدينة باب الزوار الجزائر العاصمة.

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية و المنهجية و معايير الأخلاقيات المهنية و التزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ : 2022/06/11

توقيع المعني [ة]

BP: 166 – M'sila 2800
.33. 23.18

Tél : 035 ص ب : 166- المسيلة 28000
الهاتف : 035.33.23.18

الإهداء و الشكر

إلهي ، لا يطيب الليل إلا بشكرك ، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ، ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك ، ولا تطيب الاخرة إلا بعفوك ، ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك ، يا الله نحمدك على جميع نعمك ظاهرها و باطنها ، والحمد الله الذي أهدانا سبيل النجاح ، وشكر له أن وفقنا على إتمام هته المذكرة .

تقديرا للجميل ، لا يسعني وأنا أنهي هذا العمل المتواضع إلا أن أتقدم بالشكر العضيم إلى عائلتي الكريمة على المساعدة و التشجيع .

كما أتقدم بالشكر مع فائق الإحترام و التقدير ، للأستاذ طهراوي إلياس الذي تفضل بالإ شراف على هذه المذكرة ، ولم يبخل علي بالنصائح ،التوجيهات والتشجيع المستمر و الكلمة الطيبة .

الشكر موصول إلى جميع العملين في المصلحة التقنية لبلدية باب الزوار على التسهيلات و المعملة الحسنة .

كما لا أنسى كل أصدقائي وزملائي ، وأذكر بدون حصر ، بوخروب ينيس ، توتي علاء الدين ، زيام هشام ، عبد النور مخنن ، عبد الرحيم زلاقي ، عون مروان ، بعيجة إهاب ، خطاب نذير .

وإلى كل من سقط من قلمي سهوا لا عمدا أهدي هذا العمل .

إلهي ، لا يطيب الليل إلا بشكرك ، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ، ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك ، ولا تطيب الاخرة إلا بعفوك ، ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك ، يا الله نحمدك على جميع نعمك ظاهرها و باطنها ، والحمد الله الذي أهدانا سبيل النجاح ، وشكر له أن وفقنا على إتمام هته المذكرة .

ملخص :

تعتبر الأقطاب الحضرية منطقة حضرية تتمتع بمستوى من التسيير الذاتي على مستوى من التواصل و الإستمرار مع المدينة الأم ، الهدف منها في الجزائر هو حل أزمة السكن بالنسبة للمواطنين و فك الخناق و تنفيس التشبع الذي وصلت إليه المدن الكبرى كالجزائر العاصمة التي عانت منها بوجه الخصوص إحدى مدن الظاحية الشرقية لمدينة الجزائر العاصمة وهي باب الزوار التي تميزت بوتيرة نمو سريعة إستهلكت مجال عقاري فلاحي و حضري على حد سواء خاصة بعد إنجاز العديد من التجمعات السكنية الجماعية التي يقطنها الوافدون لمدينة باب الزوار و بنسب أكثر المناطق الأخرى خاصة منها خارج الولاية و ذلك لامتصاص الضغط السكاني التي تعرفه ولاية الجزائر منذ الإستقلال إلى يومنا هذا .

من هنا يأتي هذا البحث متضمنا تأثير التوزيع المجالي للأقطاب السكنية على الحركية السكنية الجماعية ، حيث استعرضنا بعض المفاهيم ثم قمنا بدراسة لمدينة باب الزوار وحي EPLF و هذا بالإعتماد على بيانات المصلحة التقنية لبلدية باب الزوار و استبيان طرح على مواطني منطقة الدراسة .

كما خلص البحث بإعطاء جملة من النتائج تقلل من الحركية السكانية في باب الزوار خاصة والجزائر العاصمة عامة نأمل أخذها بعين الإعتبار .

Résumé

Les pôles urbains sont une aire urbaine qui jouit d'un niveau d'autogestion à un niveau de communication et de continuité avec la ville mère, dont l'objectif en Algérie est de résoudre la crise du logement pour les citoyens et de briser la pression et d'évacuer la saturation atteint par les grandes villes comme Alger d'ont notamment souffre l'une des villes de la banlieue Est de la ville d'Alger, qui est Bâb Ezzouar, qui s'est caractérisée par un rythme de croissance rapide qui a consommé à la fois l'immobilier agricole et urbain, surtout après la réalisation de nombreux logements collectifs des rassemblements habités par des immigrés vers la ville de Bâb Ezzouar et dans les proportions de la plupart des autres régions, notamment parmi elles Hors Etat afin d'absorber la pression démographique que l'Etat algérien connaît depuis l'indépendance jusqu'à nos jours.

De là vient cette recherche, notamment l'effet de la répartition spatiale des pôles résidentiels sur la mobilité résidentielle collective, où nous avons passé en revue quelques concepts puis mené une étude de la ville de Bâb Ezzouar et du quartier EPLF, et ceci est basé sur les données de l'intérêt technique de la municipalité de Bâb Ezzouar et un questionnaire soumis aux citoyens de la zone d'étude.

La recherche a également conclu en donnant un ensemble de résultats qui réduisent les mouvements de population à Bâb Ezzouar en particulier et à Alger en général, et nous espérons les prendre en considération.

الفهرس

1. المقدمة : 1
2. الإشكالية : 2
3. منهجية البحث : 3
4. فرضيات: 4
الفرضية الأولى : 4
الفرضية الثانية : 4
الفرضية الثالثة : 4
5. واقع المناطق الحضرية : 5
1.5 مبدأ اللامركزية: 6
2.5 مبدأ الأنوية المتعددة : 6
6. المدينة : 7
1.6 أنواع المدن: 7
-1 مدن العصور القديمة: 7
أولا مدينة بابل :- 7
-ثانيا مدينة القدس : 8
-2 مدن الإسلامية في العصور الوصطى: 8
أولا - خصائص مخططات المدن الإسلامية: 8
3- مدن الإغريقية والرومانية في العصور الوصطي : 9
4- مدن عصر النهضة : 9
7. الوظائف الحضرية: 10
1.7 أنواع الوظائف الحضرية : 10
2.7 دور الوظيفة السكنية في تخطيط المدن: 11
1. السياسة السكنية في الجزائر : 15
1.1 تعريف السياسة السكنية : 15
2. 1 مراحل السياسة السكنية في الجزائر : 15
2.2 السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات : 15
1.2.2 وضعية قطاع السكن ما قبل مخططات التنمية : 15
السياسة السكنية في الجزائر أثناء الحقبة الإستعمارية : 15
السياسة السكنية في الجزائر بعد الإستقلال : 15
المخطط الخماسي (1962 – 1966): 15
2.2.2 السياسة السكنية في الجزائر من خلال مخططات التنمية : 16
المخطط الثلاثي (1967–1969): 16

المخطط الرباعي الأول (1970–1973) : 16
المخطط الرباعي الثاني (1974–1977) : 16
المخطط الخماسي الأول (1980–1984): 17
المخطط الخماسي الثاني (1985–1989): 17
3.2.2 السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحية : 17
المخطط الخماسي (1990–1994) : 17
المخطط الخماسي (1995–1999) : 18
المخطط الخماسي (2000 –2004): 18
المخطط الخماسي (2005 –2009) : 18
المخطط الخماسي (2010–2014): 18
3. الأنماط السكنية في الجزائر : 19
1.3 السكن الإجتماعي التساهمي : 19
الهيئات المتدخلة في تسيير السكن الإجتماعي التساهمي : 19
2.3 السكن الإجتماعي الإجاري : 23
خصائص السكن الإجتماعي الإجاري : 23
4. دور الوظيفة السكنية في النظام الحضري : 26
1.4 تعريف الوظيفة السكنية : 26
2.4 العوامل التي تتحكم في اختيار موقع السكن : 27
3.4 علاقة السكن بالوظائف الحضرية :..... 28
خلاصة الفصل : 30
1. تقديم منطقة الدراسة بلدية باب الزوار : 32
1.1 النمو العمراني السريع ببلدية باب الزوار : 32
2. التعريف بمنطقة الدراسة : 32
3. الموقع الإداري :..... 32
4. طوبوغرافية المنطقة : 34
5. النمو السكاني في بلدية باب الزوار : 36
1.5 توزيع السكان حسب الفئات العمرية : 37
6. التطور العمراني لبلدية باب الزوار : 39
1.6 مراحل النموالعمراني لبلدية باب الزوار : 39
المرحلة الأولى :قبل 1962 39
المرحلة الثانية :(1962–1972) 40
المرحلة الثالثة :(1972–1980)..... 41
المرحلة الرابعة (1980–1998) 42

المرحلة الخامسة : (1998–2008) 43
7. أنماط السكن بالبلدية : 44
8. التجهيزات بالبلدية : 46
9. شبكة الطرق : 50
10. طرامواي الجزائر أداة مهيكلة و مستقطبة للحركية السكنية في مدينة باب الزوار : 53
11 ميترو الجزائر أداة تعزز الحركية الحضرية في مدينة باب الزوار : 55
خلاصة الفصل : 56
العوائق و الإرتفاقات 57
مناطق الجذب بالحي و المحيط المجاور 57
إستمارة إستبيان موجهة إلى سكان حي 57
(**EPLF**) 57
دراسة حي (eplf) : 58
1. الوضعية العقارية لمحيط الدراسة : 60
2. العوائق و الإرتفاقات : 60
3. المساحات الخضراء : 60
4. المنافذ : 61
5. تموضع الشبكات : 62
6. شبكة المياه الصالحة للشرب : 63
7. السكنات : 63
8. مبدأ التهيئة : 63
9. مناطق الجذب بالحي و المحيط المجاور : 64
جامعة هواري بومدين : 64
الفنادق و المركز التجاري : 65
10. النشاط التجاري : 66
11. الإقتراحات و الحلول : 66
أولا : على المستوى التنضيمي : 66
ثانيا : على مستوى التهيئة : 66
12. إستمارة إستبيان موجهة إلى سكان حي (EPLF) : 70
خاتمة : 75
التوصيات : 76
قائمة المراجع : 77

فهرس الخرائط

خريطة 1 توضح موقع بلدية باب الزوار 33
خريطة 2 توضح طوبوغرافيا بلدية باب الزوار 34
خريطة 3 توضح مخطط الكتلة بلدية باب الزوار 35
خريطة 4 توضح باب الزوار سنة 1970 39
خريطة 5 توضح نمو بلدية باب الزوار بين1962–1972 40
خريطة 6 باب الزوار بين 1972 –1980 41
خريطة 7 باب الزوار 1990–1998 42
خريطة 8 باب الزوار بين 1998–2008 43
خريطة 9 توضح مخطط السكنات .....
45 .....
خريطة 10 تموقع التجهيزات 49
خريطة 11 توضح شبكة الطرق ببلدية باب الزوار 51
خريطة 12 يوضح الإرتفاقات 52
خريطة 13 توضح مسار تراموای الجزائر من الناحية الشرقية 54
خريطة 14 توظح خط سير الميترو 55
خريطة 15الموقع : 58
خريطة 16 المحيط المجاور 59
خريطة 17 المنافذ 61
خريطة 18 الوضعية الحالية للحي 63
خريطة 19 الفنادق و المركز التجاري بالنسبة للحي 65
خريطة 20 مخطط التهيئة المقترح 69

فهرس الصور

وصور 1 الأنوية المتعددة . صور 2 مبدأ الامركزية.....6
صور 3 مدينة سوريا متي 12
صور 4 المدن الحدائقية 12
صور 5 حي رابية طاهر باب زوار صور 6 حي رابية طاهر باب زوار.....19
صور 7 حي 08 ماي باب الزوار صور 8 حي 08 ماي باب الزوار 23
صور 9 طرمواي.....53
صور 10 طراموای 53
صور 11 شمال غربي لمنطقة الدراسة 58
صور 12 شمال الشرقي لمنطقة الدرسة 58
صور 13 جنوب منطقة الدراسة.....58
صور 14 جنوب منطقة الدراسة.....58
صور 15 شرق منطقة الدراسة 58
صور 16 غرب منطقة الدراسة.....58
صور 17 طرمواي.....60
صور 18 مساحات خضراء صور 19مساحات خضراء.....60
صور 20 منافذ حي EPLF صور 21 منافذ حي EPLF 62
صور 22 بالوعات.....62
صور 23 مدخل جامعة باب الزوار.....64
صور 24 فنادق صور 25 فنادق 65
صور 26 محلات تجارية 66
صور 27 مواقف مغطات صور 28 مواقف مغطات.....67
صور 29 إنارة عمومية صور 30 إنارة عمومية.....67
صور 31 مواقف الدراجات الهوائية صور 32 مواقف الدراجات الهوائية.....68
صور 33 نقاط تجميع مياه الأمطار صور 34 نقاط تجميع مياه الأمطار.....68

فهرس الجداول:

جدول 1 يوضح عدد السكان من سنة 1977 إلى 2008 ببلدية باب زوار.....36
جدول 2 يوضح عدد السكان حسب الفئات العمرية : 37
جدول 3 يوضح تطور عدد السكان بالبلدية حسب نمطها 44
جدول 4يوضح عدد السكان حسب الفئات العمرية : 47
جدول 5 يبين أطوال مختلف الطرق ببلدية باب الزوار 50
جدول 6 يبين الإرتفاقات 60

فهرس الأشكال

شكل 1 تطورعدد السكان ببلدية باب الزوار 36
شكل 2 توزيع السكان حسب الجنس.....38
شكل 3 توزيع السكان حسب الفئات العمرية.....38

فصل تمهيدي

مقدمة

الإشكالية

منهجية البحث

فرضيات

واقع المناطق الحضرية

المدينة

أنواع المدن

الوظائف الحضرية

أنواع الوظائف الحضرية

دور الوظيفة الحضرية في تخطيط المدن

الفصل الأول : فصل تمهيدي

1. المقدمة :

تمثل المدينة المجال الجغرافي الذي تتقاطع فيه تطبيقات قوانين التهيئة و التعمير والسكن مع ممارسات السكان و الأسرة تتفاعل كل هذه المعطيات مع بعضها البعض فتعطينا مجالا حضريا متميزا و متباينا بتباين خصائص الفئات الإجتماعية الإقتصادية للسكان و مدى تطبيق أهداف القوانين و تحقيق توجيهات مخططات التعمير، بهذا المفهوم تعتبر المدينة وحدة عمرانية متحولة و في تطور مستمر، في بعدها المجالي و الإقتصادي و السكاني .

و يمثل المسكن الإحتياج الإجتماعي الأكثر طلبا بهذه الوحدة العمرانية (المدينة)، فالنمو الديمغرافي المستمر و عامل الجذب الذي تمارسه المدينة يجعلان من هذا الإحتياج في زيادة مستمرة، توفره البرامج السكنية العمومية و الحاسمة كما يوفره القطاع الموازي و مالياته المتباينة، يعتبر السكن المحرك الأساسي لعمليات التعمير و وسيلة التنمية الإجتماعية و الإقتصادية و الحضرية إذا ما إعتمد في إنجازه شروط الإستدامة و الخدمة المثلى للسكان.

بالجزائر و منذ الاستقلال، عرفت الحظيرة السكنية تطورا مستمرا و معتبرا على المستوى الكمي و النوعية وشهد الإنتاج السكني في العشريتين الأخيرتين تعددا في العروض السكنية، تختلف في إطارها القانوني و في تنوع الفاعلين و أساليب التمويل كما عرفت وتيرة الإنجاز هي الأخرى تطورا ،مما يؤدي إلى الحركية السكنية.

تعاني المدينة الجزائرية حاليا من مشاكل كثيرة ومتراكمة نتجت عن التعمير المتسرع منذ الإستقلال تحت تأثير أزمة السكن ، والضغط المتزايد على المرافق و الخدمات فازداد الطلب على العقار الذي عجزت مؤسسات التهيئة و التعمير على توفيره ، وأصبحت المدينة تعيش واقعا مزريا من اثار الواضحة انتشار التعمير الفوضوي في أطراف المدينة ادى إلى تشويه النسيج العمراني .

و للقضاء على هذه الظاهرة و تفاديا لمشاكلها سنت الدولة قوانين في مجال العمران قصد تسيير و ترشيد التعمير في المجال الحضري، و بالخصوص المحافظة على اللأراضي الفلاحية، و ذلك من خلال أدوات التهيئة و التعمير و المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأرض .

إلا أن تلك المخططات تستغرق وقتا مهما لإعدادها و إنجاز ما تتضمنه من برامج، و لذا كان لزاما إيجاد ميكانيزمات دفع أقوى و أسرع لاحتواء مشاكل التوسع الفوضوي للمدن الجزائرية، و تزامننا مع برنامج رئيس الجمهورية لإنجاز مليون سكن في مدة خمس سنوات، و قصد الإسراع في وتيرة الإنجاز تم في بعض الولايات استحداث أقطاب حضرية لتلبية الطلب المتزايد للسكن، و تخفيف الضغط على الولايات التي كانت تعاني من الظاهرة المذكورة، و من خصوصية تلك الأقطاب هي كونها عبارة عن مدن صغيرة خاضعة لاليات التعمير، و تعد مخططاتها في وقت قصير و تنجز بجميع مرافقها خلافا لمخططات شغل الأراضي التي لا تنجز مشاريعها إلا بتوفر الاعتمادات المالي .

إن ولاية الجزائر تعتبر أول ولاية من الولايات الرائدة في مجال الإستفادة من الأقطاب الحضرية، بحيث استفادت من عدة أقطاب و باشرت في إنجازها، و من بين تلك األقطاب: القطب الحضري لمدينة باب الزوار ، بحيث ترمي هذه الإستفادة إلى ترقيتها و تطويرها لتخفيف الضغط عن مركز المدينة و تدعيم مقر الدائرة بالمرافق التي يفتقر إليها و تفعيلها لكي لا تكون هياكل بدون روح .

الفصل الأول : فصل تمهيدي

2. الإشكالية :

قد أدى التطور الحضاري و العمراني الذي مرت به دول العالم، إلى وجود الكثير من المشاكل و منها مشكلات التوزيع المجالي للأقطاب السكنية على الحركية السكنية الجماعية، كما أن هذه لظاهرة تعد جديدة على المدن الجزائرية حيث ظهرت خلال العشريتين السابقتين فقط .

يرجع سبب إختيارنا لهذا الموضوع إلى حداثة الظاهرة بالحواضرالكبرى في المدن الجزائرية ، و تسارع وتيرتها وأوجهها خلال العشريتين السابقتين. في هذا الإطار المحلي و في شقه الإجتماعي الحضري، سنحاول في بحثنا هذا التطرق إلى هذه الظاهرة بالمجال الحضري من قبل السكنات الجماعية في مدينة باب الزوار بالجزائر العاصمة ؛ نهدف في هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على هذه الظاهرة المتعدد الأبعاد و الأوجه، أولا كظاهرة تتعدد دوافعها و خصائصها، حسب نوع المجتمع المدروس و الخصائص المجالية للحظيرة، و ثانيا كنتيجة لتطبيق آليات تنظيمية و قانونية في مجال البناء و السكن.

يشهد قطاع العمران مشاكل متعددة نستطيع تصنيفها إلى نوعين، مشاكل متعلقة بالعدد المتوفرة أي الطلب اكبر من العرض، وتستطيع القول أيضا أن هاته المشاكل متعلقة أساسا بالتسيير، وقبله بالتخطيط، فمثلا توفر العقاريلعب دورا هاما في حركة المدينة ، فهذان الأخيرين يمثلان عاملين أساسيين في بقاء المدينة في حالة تشبع ، في حالة انعدام أو نقص العقار، يرجع هذا إلى التخطيط الذي يعتمد على دراسات وإحصائيات قصيرة المدى أو ذات نظرة قريبة، يمكننا الحديث أيضا عن المعيقات سواءا كانت (عائق طبيعي،حدود إدارية...)

على ضوء ما سبق وبعد الحديث على مختلف المشاكل التي تعاني منها المدينة فإن إشكالية البحث تتمثل في النقاط الاتية :

ما تأثير الحركية السكنية على المجال الحضري لمدية باب الزوار .

ما مدى تأثير التوزيع المجالي للأقطاب السكنية الجماعية على الوظائف الحضرية الأخرى في مدينة باب الزوار .

الفصل الأول : فصل تمهيدي

3. منهجية البحث :

إن تحديد منهجية البحث تعتبرمن أهم المراحل التي يحاول من خلالها الباحث رسم الخطوط العريضة التي يسير عليها من أجل إنجاز بحثه لهذا إرتأينا وضع هذه المنهجية حتى نحيط بالموضوع، متجنبين قدر الإمكان الصعوبات التي قد تعطل عملنا، وكانت منهجيتنا كالتالي:

1, المرحلة الأولى : البحث المكتبي :

وهي مرحلة الإطلاع و الملاحظة على مختلف الرسائل الجامعية والكتب والمجلات والخرائط وبعض المصادر الأخرى التي تتطرق إلى موضوع دراستنا، وذلك من أجل تحصيل رصيد نظري.

2. المرحلة الثانية : البحث على مستوى المؤسسات و الجهات المعنية :

قمنا في هذه المرحلة بجمع المعلومات والبيانات والمعطيات المتوفرة التي تخص موضوع دراستنا، وذلك من خلال التنقل إلى مختلف المصالح والهيئات الإدارية والحكومية والمؤسسات الخاصة والمتمثلة في:

- وزارة النقل
- مديرية مسح الأراضي .
- المصلحة التقنية لبلديتي باب الزوار والدار البيضاء
- LA DUC , L OPGI

المرحلة الثالثة : التحقيق الميداني :

قمنا في هذه المرحلة بالتنقل إلى موقع الدراسة للحصول على المعلومات الضرورية التي تهم موضوع بحثنا ، هاته المعلومات عادة ما تكون غائبة على مستوى المصادر النظرية المختلفة، كما أنها تكون أكثر واقعية على مستوى الميدان، حيث تناولنا الخصائص الاجتماعية لعينة الدراسة من جنس وسن، و خصائصهم المكانية كمحل إقامتهم، بعد ذلك قمنا بتفريع المعطيات المتحصل عليها وجدولتها، ثم تحليلها و استخراج أهم النتائج منها.

4. المرحلة الرابعة : التحرير :

تم في هذه المرحلة تحرير أجزاء وفصول، ونقاط التحليل التي يتكون منها البحث موازاة مع متابعة أعمال البحث وذلك من أجل تدوين المستجدات التي طرأت على المعلومات والمعطيات التي تم تحريرها في مراحل سابقة، وقد ضم موضوع دراستنا جزأين مرتبة كالأتي :

الجزء الأول : البنية العمرانية لبلدية باب الزوار ضمن الضاحية الشرقية لمدينة الجزائر، تناولنا فيه النمو العمراني لبلدية باب الزوار

الجزء الثاني : الأقطاب السكنية الجماعية و كيفية توزيعها ويشكل هذا الجزء لب موضوع بحثنا حيث يتناول إقتراحات التهيئة و التوصيات .

الفصل الأول : فصل تمهيدي

4. فرضيات:

الفرضية الأولى :

موقع مدينة باب الزوار في الظاحية الشرقية لمدينة الجزائر و انخفاض سعر العقار شجع على تسجيل عدة مشاريع سكنية جماعية منذ الثمانينات ليومنا هذا .

الفرضية الثانية :

الطابع السكني الجماعي لمدينة باب الزوار شكل مجتال حضري مستقطب للسكان من داخل ولاية الجزائر و خارجها .

الفرضية الثالثة :

اختلال في أداء النظام الحضري بين الوظيفة السكنية و باقي الوظائف الحضرية

الفصل الأول : فصل تمهيدي

5. واقع المناطق الحضرية :

رغم أن العيش في المدن أضحى سمة من سمات التحديث والتحضر وأن نسبة سكان الحضر أخلة في التزايد فإن العالم أصبح يواجه تحديا من نوع جديد هو التحدي الحضري، والذي يحمل في طياته كثيرا من المشكلات كما يشير في ذات الوقت العديد من التساؤلات عن المستقبل واحتمالاته، وعن مقدرة الإنسان على مواجهة مظاهر هذا التحدي ممثلا مواجهة الفقر والتلوث البيئي والتدهور في مستويات العيش والخدمات.

وقد انتهت دراسات أجرتها الأمم المتحدة إلى أن النمو السكاني العالمي ستكون منابعه الرئيسية في المناطق الحضرية في الدول النامية، كما قدر أن العالم سيكون به 21 مدينة عملاقة سنة 2015 منها 17 بالدول النامية وأربع مدن فقط في الدول المتقدمة ورغم أن المدن الكبرى هي التي تحظى في الغالب باهتمام الباحثين وصناع القرار فإن معظم سكان الحضر في العالم ما زالوا يعيشون في مدن صغيرة.

والواقع أن المناطق الحضرية في الأقطار النامية هي محور التحدي الحقيقي للتنمية وتحقيق مستويات معيشة مرتفعة بل إن المناطق الحضرية أضحت قاطرة النمو في الإقتصاد العالمي، ومرايا للتنوع والتغيير والتحديث داخل المجتمع. ومع كل ذلك فمازالت هذه المدن تواجه مشكلات سكانية متراكمة تؤدي إلى تزايد مستويات الفقر بها، وزيادة الضغوط على البنية الأساسية والخدمات والإسكان وفرص العمل، وتصبح النتيجة المنطقية في النهاية أن تلك المدن إذا لم تكن قادرة على تلبية احتياجات سكانها ستكون منبعا لتزايد الفقر واليأس والمشكلات السياسية والإجتماعية في الدول النامية بصفة خاصة.

يعد الإنسان في المجالات الحضرية الفاعل الرئيسي، فهو صانع الحضارة ومبتكر مكوناتها ومحدد أطرها وملامحها ومحاور امتدادها، وهو في نفس الوقت المستفيد بإنجازاتها سواء كانت مادية أو معنوية، وخاصة أن الحضارة البشرية ذات طبيعة تراكمية، فكلما تعددت إنجازاتها تزايدت فرص تحقيق المزيد وثقلت قدراتها على التأثير والانتشار، وميل الآخرين إلى الأخذ منها ومحاكاتها في بعض خصائصها، وأن توقف ذلك إلى حد كبير على جغرافية الإنسان من حيث التوزيع والخصائص والقدرة والتي يلعب كل من المستوى الحضاري والمعيشي دور تحديد مداها بالإضافة إلى الحالة الصحية والتعليمية ما يمكن من إعطاء صورة واضحة عن مدى توافر الأيدي الأملة وتوعيتها ومستواها في أقاليم العالم المختلفة ولا يمكن اغفال دور العلاقة بين الإنسان والأرض إلى يعيش عليها ، والعلاقة بين الزيادة السكانية والزيادة الإنتاجية من هذه المنظومة الحضرية.

ويختلف توزيع السكان من مكان لآخر فيلاحظ أن هناك مناطق تتركز فيها أعداد كبيرة من السكان بينما يقل هذا التركيز في مناطق أخرى ، في حين يكاد ينعدم السكان في مناطق ثالثة ، وهذا يعني أن السكان غير موزعين توزيعا متجانسا في المناطق المختلفة ، ويرجع ذلك إلى عدة عوامل أهمها العوامل الطبيعية التي تؤثر في العمليات الإنتاجية ، إلى جانب العوامل البشرية التي تشمل المواليد والوفيات والهجرة التي تؤدي إلى تباين معدلات نمو السكان في مختلف المناطق.

لقد كان لتدفقات الهجرة الريفية والنمو الديموغرافي المرتفع دورا أساسيا في النمو السريع للمدن الكبرى ، مدينة الجزائر باعتبارها العاصمة الوطنية وهي مصدر السلطة ومصدر كل الأنشطة والوظائف اجتذبت الكثير من الاستثمارات مما أدى إلى استقطاب اليد العاملة والموظفين من مختلف المدن المجاورة وحتى البعيدة منها والأرياف أيضاء عوامل الجذب كانت واضحة أهمها البحث عن مصادر الرزق، أثر ذلك في سرعة النمو العمراني للعاصمة الذي شهد اتساعا بليغا في هيكل العاصمة المجالي.

شهدت العاصمة في الفترة التي تلت عشرية الاستقلال حركة تعمير واسعة ومكثفة أدركت من خلالها السلطة العمومية حاجتها إلى التحكم في النمو العمراني في العاصمة وضواحيها ، فوضعت لذلك مخططات تنظيمية على أمل السيطرة على الوضع لكن في ضل الوتيرة السريعة في حركة التعمير وتشبع مركز.

إن الغرض من تنظيم المدينة إذن هو التحكم في نموها وتوجيهه حاليا ومستقبلا إلا أن تنظيم مدينة قائمة وتهيئتها لا يقتصر على تنسيقها وتجميلها فحسب بل يتطلب إبراز شخصيتها وتوضيح محاسنها وتعديل وتنظيم ما يبرز من سلبيات أثناء نمو المدينة ، وتحديد المساحات اللازمة للتوسع الحضري على المديين المتوسط والبعيد.

الفصل الأول : فصل تمهيدي

إن التحولات التي مست جوانب حياة سكان المدن في الحاضر ، تدفع إلى مزيد من الاهتمام بالمستقبل ، واحتياجات السكان وتنقلاتهم والنمو الطبيعي ومجمل الأنشطة ، وكذلك بتحديد الكثافات السكانية وتخصيص استعمالات الأراضي والمباني والمنشات وتطوير التجهيزات الحضرية وأماكن الراحة و التوزيع الممنهج أو بالأحرى الذي يعتمد على مبدأ معماري مستدام للأقطاب السكنية الجماعية التي هي بمثابة القلب النابض للمنظومة الحضرية .

يعتبر السكن الجماعي الوظيفة الرئيسية في التجمعات الحضرية ، و الذي يظهر بسبب النمو الحضري،و ذلك بفعل الإجابة او توفير الإحتياجات السكانية و هذه الإحتياجات التي هي تطور مستمر ، و التي تقتطع مساحات من الأراضي و بالأخص الأراضي ذات الجودة العالية من أجل إنجاز السكن , و لكن هناك عدة عوامل تسمح ببروز احتياجات سكنية و احتياجات اخرى ، كتوفر وسائل النقل و ارتفاع المستوى المعيشي،لذا يجب تطبيق مبادئ و قواعد التخطيط بصفة عامة، و تخطيط المدينة يعني تنسيق النظام المدني الطبيعي لها، الذي تمثله كتلتها المبنية و إرتبطاتها بمجتمعها الحضري و مرافقها و خدماتها المختلفة في انسجام و توافق مع الحاجات الاجتماعية و الاقتصادية لسكانها واللإعتماد على مبادئ و أسس مثل:

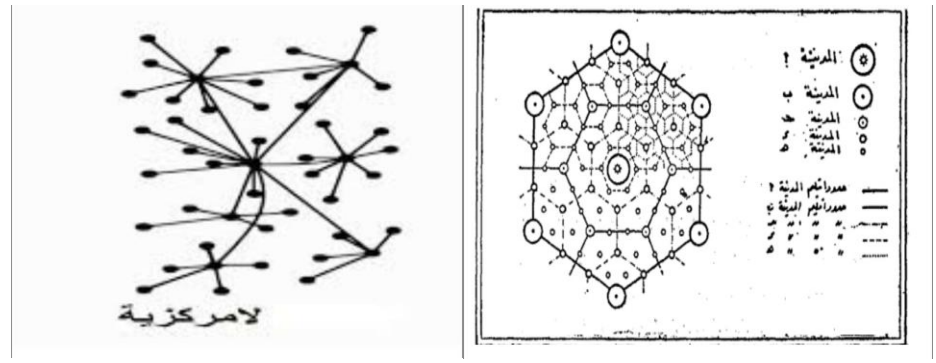
1.5 مبدأ اللامركزية: 1

يعتمد مبدأ اللامركزية على تقريب الإدارة للمواطن و إتاحة الفرصة للسلطات و المؤسسات المحلية في البحث لإيجاد الحلول المناسبة لما تعاني منه المناطق الحضرية من مشكلات و دراسة عناصر الأزمة للتخفيف بصفة خاصة من النمو الحضري و ازمة العمارة، حسب مينال، يصعد مشكلة الإسكان إلى المستوى السياسي عندما يلعب البناء دورا أساسيا و إستراتيجيا في الحياة اليومية للجماهير، و لما كان مشكل السكن يعاني منه معظم سكان المدن الكبرى وضعت خطة تنموية تواجه مصالح البناء الإجتماعي على المدى البعيد

2.5 مبدأ الأنوية المتعددة :

تختلف هذه النظرية عن النوع السابق في توزيع استعمالات الأرض اذ تكون على شكل نوى متعددة موزعة على ارض المدينة

وصور 1 الأنوية المتعددة *. صور 2 مبدأ الامركزية*



المصدر : كتاب تخطيط المدن .

[1]خلف حسين علي الدليمي،**تخطيط المدن**(العراق،جامعة الأنبار دار الصفاء للنشر والتوزيع،2015)،ص ص.85 -86.

6. المدينة :2

المدينة هي تجمع سكاني مهم أين يمارس سكانها نشاطات مختلفة، و في جميع المجالات (صناعة، تجارة، خدمات...)

المدينة عبارة عن تصميمات مبنية على أسس رياضية، هندسية، فلسفية إيديولوجية ورمزية، والتي تعبر عن تطور الفن المعماري الذي يبرز الجماليات التي تجذب الناس والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام، وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة " دين" وهي الأصل السامي في عدة لغات وبمعاني مختلفة.

وعند " أرسطو" تمثل المدينة مجموعة من الذكريات الصخرية التي نتمكن من إدراك معانيها ومكوناتها.

كما يراها راتزل: على أنها نتاج أو محصلة تفاعل ايكولوجي صادر عن فعل الإنسان و أثره العمراني في البيئة الطبيعية وتغيرها الدائم لأنماط حياته.

ليوم بعد أن وسعت المدن جاذبيتها من خلال تطور دورها الإقتصادي والإجتماعي والثقافي، فإن محاولة تحديد معنى لها في عالم متحرك باستمرار لا يمكن إلا أن يكون عملية صعبة ومعقدة، وبمقارنة المعنى ينبغي الإستناد إلى عناصر أخرى كالبعد الإصائي، الوظائفي، الإجتماعي والثقافي.

1.6 أنواع المدن:

-1 مدن العصور القديمة:3

تنوعت نماذج مخططات المدن القديمة من مكان لاخر في العالم عامة والوطن العربي خاصة موطن الحضارات القديمة والتي من شواهدها الرئيسة بعض المدن القائمة الى الوقت الحاضر، حيث أصبح وريثا لبعضها مدن كبيرة واضمحل بعضها ، وسيتم تناول نماذج من تلك المدن،وكما يلي:

أولا مدينة بابل :-

إن ازدهار الحياة في بلاد النهرين (دجلة والفرات) منذ زمن بعيد يعود الى ما بين 4-6 الاف سنة قبل الميلاد، حيث تمثل ارض السهل الرسوبي التي يمر خلالها هذان النهران أفضل المناطق لخصوبة التربة وتوفر المياه واعتدال المناخ وانبساط الأرض، فمهد الاتصال بالمناطق األخرى، وكان للنهرين دور في النقل ,وكل ذلك شجع على استقرار السكان وإقامة المستوطنات مثل أور وأريدو وأكد وبابل التي تعد من أكثر تلك المدن تطورا تخطيطا وعمرانا، لذا بقيت معالمها شاخصة الى الوقت الحاضر.

وتشير الدراسات انها بنيت في القرن السادس ق.م في عهد نبوخذ نصر ووفق مخطط اعد لها،وكانت في البداية على الضفة اليمنى لنهر الفرات وتم حفر قناة تحيط بها لمنع هجمات الأعداء على المدينة ، وبمرور الزمن ازداد عدد سكانها فانتقلت الى الضفة الثانية من النهر فحفرت قناة تحيط بهذا الجزء من المدينة أيضا كما تم بناء سور على الضفة الداخلية من القناة من جهة المدينة ويحتوي السور أبواب محصنة،وتضمن المخطط طرق مستقيمة وواسعة تتفرع منها طرق فرعية تربط بين أجزاء المدينة ، كما تحتوي على مناطق سكنية بعض ابنيتها تتكون من عدة طوابق ويشتمل على المعابد والمسارح والحدائق المعلقة (الجنائن المعلقة) التي تعد من عجائب الدنيا السبع، وقد أستخدم في بنائها الصخور والطابوق

---

[2] نايف عتريس، قواعد تخطيط المدن،ص 05،دار الراتب،بيروت،1994،من مذكرة زاوي فاتح التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية

[3]- خلف حسين علي الدليمي،**تخطيط المدن**(العراق،جامعة الأنبار دار الصفاء للنشر والتوزيع،2015)،صص.33-34.

-ثانيا مدينة القدس :

تعد مدينة القدس من المدن القديمة التي تعود الى ما قبل الميلاد والتي بنيت وفق مخطط يتضمن طرق ومناطق سكنية حسب مستويات السكان للأمراء ورجال الدين وعامة السكان والعبيد،وقصور ومعابد ومناطق تجارية وحدائق وساحات ،كما يضم التصميم أراضي زراعية كظهير للمدينة،ويحيط بالمدينة أسوار وحصون.

-2 مدن الإسلامية في العصور الوصطى: 4

تعني العصور الوسطى الفترة من بداية القرن الخامس الميلادي حتى نهاية القرن الخامس عشر، حيث شهدت المدن في هذه الفترة نموا واسعا وتطورا كبيرة في مخططاتها ويظهر ذلك واضحا في العديد من المدن الإسالمية والإغريقية والرومانية،اذ تميزت تلك المدن بالعديد من الخصائص ميزتها عن التي نشأت قبل وبعد هذه الفترة،وفيما يلي عرض موجز لخصائص بعض المدن:

أولا ـ خصائص مخططات المدن الإسلامية:

تشترك المدن الإسلامية ببعض الخصائص والصفات العامة التي تميزت بها عن المدن في الأماكن الأخرى،والتي كانت انعكاسا للحياة الإجتماعية والإقتصادية والسياسية والبيئية في ذلك الوقت،ومن تلك الخصائص ما يأتي:

1- المسجد :

ويمثل المركز الديني والثقافي والإداري لذا يحتل وسط المدينة في أغلب المدن الإسلامية

2- الساحات العامة:

يرتبط وجود الساحات بالمساجد الجامعة،ووظيفتها لممارسة الأنشطة الجماعية الدينية والإجتماعية والسياسية والتجارية،و التي تعد من الأنشطة الغالبة على غيرها،إذ تحتل المحال التجارية حيزا كبيرا حول الساحات.

3- الأسواق والشوارع التجارية:

تعد من العناصر المهمة في تخطيط المدينة وتقع عند ملتقى الطرق،وخاصة عند مركز المدينة، ومن مميزاتها تكون مسقفة وضيقة لحماية المارة من الحر والبرد والتساقط.5

وتكون المحلات صغيرة المساحة،كما يظهر فيها التخصص مثل سوق العطارين والحدادين والنجارين،اما الشوارع الرئيسة والفرعية فكانت ضيقة عموما،وبعض الشوارع الفرعية مغلقة.

4- التشكيلات الهندسية :

تضم العمارة الإسلامية تكوينات وأشكال هندسية تظهر واضحة في التفاصيل المعمارية الدقيقة التي تمثل العناصر الأساسية للتكوينات الكبيرة،والتي تظهر على شكل تقسيمات هندسية متداخلة تستخدم في الأجزاء المفتوحة والمقفلة والأبواب والنوافذ وزخرفة الواجهات والحائط الداخلي,وباستخدام مواد مختلفة التشكيالت الهندسية في أبنية المدن الإسلامية.

---

[4] خلف حسين علي الدليمي،**تخطيط المدن**(العراق،جامعة الأنبار دار الصفاء للنشر والتوزيع،2015)،صص.38-40.

5- تنسيق المواضع:

أن تنسيق المواضع العمرانية يكون بشكل منسجم مع الظروف الطبيعية للمكان من حيث التضاريس والمناخ،وعمل الفناء داخل المبنى،و تحقيق لذلك من خلال وجود نافورات وأشجار في الفناء لتحسين البيئة و جمالية المنظر في المبنى، فناء داخل مبنى.

3- مدن الإغريقية والرومانية في العصور الوصطي :6

كانت المدن الإغريقية ذات مظهرعمراني بسيط في المراحل الأولى من ظهورها،إلا أن الفن المعماري أخذ بالتطور مع مرور الزمن،اذ بدأ الإهتمام بالمعابد من حيث الموقع والزخرفة ومواد البناء،كما كان للتطور العلمي وظهور متخصصين في الهندسة المعمارية الأثر الكبير في وضع أسس تخطيط المدن الإغريقية مثل بيركاس هيبوداموس في مدينة ميلتوس,وتضمنت مخططات المدن طرق واسعة ومستقيمة، وساحات تتوسط المدن (الميدان)والتي تتضمن سوق المدينة.

كما كان تخطيط الشوارع بشكل متعامد مكونة أشكال متنوعة منها مستطيلة أومربع تشبه رقعة الشطرنج تتضمن تلك الأشكال استعمالات سكنية ذات أبنية متنوعة ،وتنتهي الشوارع العريضة بالميدان الرئيس الذي يسمى في المدن القديمة اجورا الذي تحيط به المباني,ويتركز فيه النشاط التجاري،ويكون مكانا لتجمع السكان وإقامة الإحتفالات او لأغراض سياسية ،كما يحاط بالميدان مبان عامة ذات أعمدة مزينة بالتماثيل.

وقد أقيمت معظم المدن الإغريقية في مواقع حصينة يسهل الدفاع عنها مثل أشباه الجزر والتلال والهضاب.

4- مدن عصر النهضة :

تعد نهاية القرن الخامس عشر بداية عهد جديد وهو عصر الإبتكار والإختراع الذي أدى إلى إنتاج بعض الألات والمعدات التي أسهمت في أحداث تغيرات في العلاقات الإجتماعية والإقتصادية وتطور الالة الحربية، فقد ظهرت طبقة الإقطاع التي هيمنت على مجالات الحياة بصورة عامة،وأدى ظهور الألات الحربية إلى تقليل أهمية الأسوار والحصون لأنها لا تمنع وصول الجيوش إلى المدن التي تهاجمها لذا يتم الإعتماد على الجيوش في حماية المدن، وهذا ما يشجع السكان على تجاوز الأسواروإقامة والأبنية وراءها، ومن هنا بدأت الحياة الحضرية في تطور مستمر في كافة المجالات الإقتصادية والإجتماعية والثقافية والسياسية، والتي انعكست آثارها على المدن تخطيطا ومعمارا،وقد ازداد نفوذ الحكام وظهور النبلاء فتنافس الحكام في استخدام الفن المعماري المتميز في بناء القصور والمباني العامة ودور العبادة اذ شجعوا ذوي الخبرة في التخطيط والتصميم والزخرفة والنحت وعمل النافورات على ممارسة أعمالهم ،لذا ظهرت المدن بشكل مخطط ومنتظم ومتميز عما كانت عليه سابقا ,اذ يحتل قصر الحاكم مركز المدينة ويشرف على الميدان الرئيس،وقد نتج عن هذا التطور ما يسمى بالمدن الأوتوقراطيةوهي مدن تبنى وفق إرادة الحاكم ورغباته،وتخطط بشكل متكامل دون ان يأخذ بنظر الإعتبار نموها المستقبلي.

وقد بدأت ملامح عناصر النهضة والباروك تظهر في المدن الأوربية ،اذ تتسع شوارعها بما يتلاءم وظهور المركبات وتسهيل حركة الجنود ،وما ظهر من أحياء سكنية تعكس الواقع الإقتصادي والإجتماعي للمدينة حيث كان بعضها خاصا بالأغنياء وأخرى للفقراء،وأخذت الأزقة المغلقة بالإختفاء.

ومن المدن التي ظهرت بشكل واضح في هذه الفترة مدينة باريس ذات التركيب الداخلي المتميز، اذ تنافس حكامها منذ القرن الثاني عشر على تطويرها من خلال مد الطرق وبناء القصور وغرس الأشجار، فاتسع عمران المدينة في اتجاهات امتداد الطرق.

كما كان للأحداث والثورات الشعبية أثرا في إعادة تخطيط الشوارع الواسعة في الأحياء القديمة التي كانت ضيقة ومتعرجة،فساعدت الثوار على إقامة المتاريس وقتل عدد كبير من الجنود بل أبيدت فرق عسكرية بكاملها عام 1848م,

---

[6] خلف حسين علي الدليمي،**تخطيط المدن**(العراق،جامعة الأنبار دار الصفاء للنشر والتوزيع،2015)،ص ص.45 -50.

وذلك لعدم قدرة المدفعية والاليات العسكريــة على التحرك في الطــرق القديمة،ولذلك كلف نابليون الثالث عام 1853م مهندسا فرنسيا من اصل الماني هو (جورج هوسمـان)لإعادة تخطيط المدينة،فقام بتخطيط شوارع بسعة 30م فأكثر وعدد من الميادين الرئيسة، وأمر بنزع ملكية بعض المناطق من أصحابها،كما قام بإعادة بناء بعض الأحياء القديمة والمناطق السيئة العمران،واستغل بعض الساحات لأغراض الأبنية العامة.

ومن المشروعات البارزة التي أنجزها هوسمان تخطيط طريق(الشانزلزيه) الذي يعد من الطرق الواسعة الذي تتفرع منه طرق عديدة تربط بين أجزاء المدينة،وكان عدد المباني التي قام بتهديمها حوالي نصف مباني المدينة،ويعود إليه تخطيط منتزهي بولونيا و فينسبن،و يمكن تتبع التطور التاريخي لمدينة باريس من خلال الأسوار الدفاعية التي تحيط بالمدينة خلال كل فترة، والتي بدأت من القرن الثاني عشر حتى القرن التاسع عشر،وبلغ عددها خمسة أسوار، و يتضح من خلالها حجم وشكل المدينة وتخطيطها في كل فترة.

كما حدد هوسمان اتجاهات التوسع المستقبلي للمدينة والتي كانت نحو المناطق التي تتوفر فيها مساحات واعطاء مرونة أكبر في تنفيذ واسعة صالحة للعمران دون مشاكل،وتمت إزالة الأسوار لعدم الحاجة إليها و إعطاء مرونة أكبرفي تنفيذ المخططات الأساسية المعدة لنمو المدينة.7

7. الوظائف الحضرية:

هي الخدمات القاعدية ذات تأثير واسع تفوق حدود المدينة مثل: تجار الجملة،التعليم العالي،المستشفيات الجامعية، البنوك....الخ وهناك مدن ذات وظائف عالمية مثل: مكة المكرمة .

وكلما زاد حجم المدينة كلما تعددت وظائفها و تنوعت مثل الجزائر العاصمة ذات وظائف سياسية وإدارية وتجارية وسياحية.

1.7 أنواع الوظائف الحضرية :

الوظائف الإدارية : كل ما يتعلق بالإدارة والوثائق الإدارية (دار البلدية ، المحكمة ...ألخ)

الوظائف الدينية : مساجد ، مدارس تعليم القران ...الخ .

الوظائف التجارية : مركز تجارية ، اسواق ، محلات تجارية ....الخ .

الوظائف الصناعية : المصانع ، الشركات المنتجة ....الخ

الوظائف النقل : الطراموای ، القطار ، الميطرو ، سيارات الأجرة ، الحافلات ....الخ

الوظائف الترفيهية : مناطق لعب الأطفال ، حدائق ....الخ

الوظائف الرياضية : الملاعب ، مسبح ....الخ

الوظائف صحية : مستوصف ، المستشفيات ، العيادات ....الخ

7خلف حسين علي الدليمي،**تخطيط المدن**(العراق،جامعة الأنبار دار الصفاء للنشر والتوزيع،2015)،صص.45 -50.

الفصل الأول : فصل تمهيدي

2.7 دور الوظيفة السكنية في تخطيط المدن:

شهدت المدن في النصف الأول من القرن العشرين نموا كبيرا،اذ ازداد عدد السكان فتوسع العمران لتلبية حاجاتهم المختلفة، لذا تجاوزت بعض المدن المخططات التي وضعت لها قبل المدة المقررة، نتج عن ذلك بروز اتجاهين مختلفين:

أولا:انتشار المناطق الحضرية:

إن العديد من مخططي المدن يؤيدون هذا الإتجاه ولهذا ظهرت عدة أنواع من المخططات التي تركز على ذلك ومنها ما يأتي:

1- المدينة الواسعة الممتدة: (فرانك لويد)

تعتمد هذه الفكرة على توزيع الأنشطة المختلفة على أرجاء المدينة مثل السكن والصناعة والمتاجر والخدمات المتنوعة والحدائق, وعلى امتداد الطرق الرئيسة.

كما اقترح ان تكون مساحة كل تجمع ضمن المدينة 4 ميل مربع ويستوعب 1400 نسمة،ويكون نصيب الأسرة الصغيرة فدان مربع والأسرة الكبيرة مابين 8– 10 فدان, وبهذه الطريقة يعتقد فرانك انه يمكن تحقيق المساواة بين أفراد الإقليم في توفير الخدمات وفرص العمل،ويقترح ان تكون الكثافة السكانية متدرجة تقل بالإبتعاد عن مركز المدينة،ويكون التوسع أفقيا وبدون محددات ومشاكل.

2- المدن المنتشرة:(لويد بردوين)

نشر لويد أفكاره التخطيطية في كتابه (مستقبل المدن الكبر ى) والذي أوضح فيه عدم تقيد المدينة بمركزها القديم بل انتشار الأنشطة المختلفة ضمن إقليم المدينة, اذ يتم توزيع المصانع والمكاتب الإدارية والمؤسسات والجامعات والمستشفيات في الأماكن الملائمة ضمن الإقليم,ويعتمد ذلك على تطور طرق ووسائل النقل المختلفة،لذا دعا إلى فكرة المخطط الكوكبي الذي يكون على شكل وحدات صغيرة تبعد عن بعضها عدة كيلومترات تخدمها شبكة نقل كفوءة،بحيث تشكل تلك الوحدات شبكة من المراكز الكوكبية الشكل،وتكون جميع المراكز متساوية الأهمية ويمكن ان تتنافس تلك المراكز فيما بينها بشكل متوازن رغم إختالف وظائفها

3- المدن الشريطية: (سوريا متي)

إن فكرته تنص على ترك الشكل المركزي والأخذ بأسلوب التخطيط الشريطي،اذ تمتد المدينة مع الطريق الرئيس من خلال توزيع الإستعمالات المختلفة على جانبي الطريق،والذي تتفرع منه شوارع ثانوية مسدودة النهايات وتتوزع حولها المساكن، وقد طبقت الفكرة على مدينة ستالينجراد في روسيا التي تقع على إحدى ضفاف نهر الفولغا اذ تظهر استعماالت االرض موزعة بشكل مواز لمجرى النهر.

وقد تتخذ المدن التي تحتل مواضع في الأودية او عند سفوح الجبال او الساحلية نفس النمط .

صور 3 مدينة سوريا متي

المصدر : كتاب تخطيط المدن .

4- المدن الحدائقية: (ابنزار هوارد)

صور 4 المدن الحدائقية

المصدر : كتاب تخطيط المدن .

كان للاثار السيئة الناتجة عن المصانع الأثر الكبير في نفوس المخططين في التفكير بإنشاء مدن تسمى بمدن النطاق الأخضر التي يمكن ان تقام على ارض(مساحتها)6000 فدان,يحتل الإستعمال السكني منها حوالي (1000)فدان والباقي تستعمل لأغراض الزراعة او كمناطق خضراء،ويتم تخطيط المساكن حول مساحة مركزية مفتوحة تكون على شكل ميدان تتوسطه الحدائق وتحيط به المباني العامة التي تحيط بها حدائق عامة ومن ثم سوق المدينة،وتكون المساكن منفردة وتمتد على شكل نطاقات دائرية يتوسطها طرق دائرية تحيط بها المدارس ودور العبادة، أما الصناعة تكون على مسافة

مناسبة بعيدا عن المناطق السكنية،توزع على طريق دائري خارجي يحيط بالمدينة التي يخترقها ستة طرق رئيسة واسعة تقسم المدينة الى ستة أقسام او مجاورات سكنية كبيرة، وتكون الكثافة السكنية كل 14 أسرة \ فدان .

5-المدن التوابع: ريموند يونين

اقترح ريموند إنشاء ضواح حول المدن تستوعب ما بين (12 –18)ألف نسمة بحيث لا تتطلب وسائل نقل داخلية،وتتضمن بعض الصناعات .

وترتبط تلك الضواحي بالمدينة الأم بشبكة طرق سريعة،ويؤكد على ان يكون تخطيط تلك الضواحي وفق أسس علمية وعملية بحيث توفر خدمات اكبر بكلفة اقل،كما يؤكد على ضرورة إشراف الدولة على ارض المدينة،وقد طبقت الفكرة على لندن بعد الحرب العالمية الثانية، كما تبعه في هذا الإتجاه روبرت ويتن و يونين راند في الولايات المتحدة، وطبقت على مدينة رادبرن بإنشاء أربعة مدن ذات أحزمة خضراء حول تلك المدينة (جرين هل، جرين ديل, جرين يورك, جرين فالي) حيث عملت تلك المدن على امتصاص الزيادة السكانية من المدن الكبرى،فضلا عن نقل بعض الأنشطة من تلك المدن إلى التوابع التي ترتبط فيما بينها بطرق نقل سريعة مثل مترو الأنفاق وطرق المرور السريعة .

ثانيا:النظريات والأفكارالتي تدعو إلى تركز المناطق الحضرية:

إن فكرة تركز المدن معاكسة لفكرة انتشارها، إذ تدعو الى قيام مدن كبيرة تتكون من أبنية عمودية ذات كثافة عالية في البناء والسكان والأنشطة ، ويصل سكان بعض تلك المدن الى 20 مليون نسمة او أكثر،ومن الأفكار التي ظهرت في هذا الإتجاه هي :

1- مدينة عالية التمركز: (جودمان)

إقترح جودمان وجود منطقة مركزية وسط المدينة ذات كثافة عالية في الأنشطة والسكان وتتكون من أبنية ضخمة يصل قطرها الى ميل وارتفاعها 25 طابق وتشغلها متاجر وصناعات خفيفة غير ملوثة ومكاتب،إذ تشغل المكاتب التجارية الأدوار السفلى والصناعية الأدوار الوسطى والمكاتب الإدارية الأدوار العليا ويكون التنقل ضمن المبنى اليا وأفقيا و رأسيا ،ويحيط بالمبنى مناطق خضراء ، تتخللها مبان ترفيهية ومدارس ثم تليها مباني سكنية تحيط بها مزارع .

2- مدينة الغد :(لوكوربوزييه)

جاء لوكوربوزييه بعدة أفكار تخطيطية وهي عبارة عن حلول مقترحة لمعالجة مشاكل المدن القائمة في ذلك الوقت، والذي كان بعضها يصب في الإتجاه الأول المدن المنتشرة مثل المدن المضيئة، وأخرى تصب في الإتجاه الثاني تمركز المدن مثل مدينة الغد،اذ تنص الفكرة على تخطيط مدينة عصرية تستوعب ثلاثة ملايين نسمة، وتكون الأبنية على شكل ناطحات سحاب في وسط حدائق واسعة،ويصل ارتفاعها الى 60 طابقا وتستوعب 1200نسمة،ويخصص 5 %من مساحة المدينة للمباني العامة،ويتضمن المركز المزدحم محطة مواصالت رئيسة لمختلف وسائل النقل،ويحيط بالأبنية المرتفعة عمارات سكنية بارتفاع ثمانية طوابق ومرتبة على شكل صفوف زجاجية(متعرجة) تتخللها فضاءات خضراء، وتكون بكثافة سكانية 120نسمه /فدان،وتحيط بالمدينة من الخارج مساكن للأغنياء .

3- المدينة الحلقية (المفرغة) : برودورين

تعني الفكرة بقاء مركز المدينة مفتوحا وتحيط به طرق حلقية ترتبط بها أنشطة متنوعة بكثافة عالية، وتوزع على شكل مراكز عالية الكثافة ومتخصصة كل مركز بنشاط معين،في حين تخطط المساكن على شكل حلقات متتالية وتكون منخفضة الكثافة،أما الأرض المفتوحة خارج هذه الأنشطة فتستغل في بناء مساكن ريفية يستفاد منها سكان المدينة لقضاء العطل، ويخدم المدينة شبكة طرق دائرية وسريعة .

تشكل الوظيفة السكنية جانبا مهما من استعمالات الأرض وتمثل إحدى الوظائف المهمة التي تمارسها المدن وتقدمها للسكان بتصميمات وطرز ترتبط بالمرحلة الحضارية للسكان، فضلا عن سعة المساحة التي تشغلها واشتراكها مع بقية الوظائف في السيطرة على الحيز الحضري، كما أن الدراسة تدرك الأهمية البالغة للوظيفة السكنية في المدينة في تخطيط المدينة .

السياسة السكنية في الجزائر

تعريف السياسة السكنية

مراحل السياسة السكنية

السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات

السياسة السكنية قبل مخططات التنمية

السياسة السكنية من مخططات التنمية

السياسة السكنية بعد الإصلاحات

الأنماط السكنية في الجزائر

دور الوظيفة السكنية في النظام الحضري

الخلاصة

الفصل الثاني : السياسة السكنية في الجزائر

1. السياسة السكنية في الجزائر :

1.1 تعريف السياسة السكنية :

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها "عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة ".

1 .2 مراحل السياسة السكنية في الجزائر :

تعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل كونها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد، والجدير بالذكر أن مشكل السكن في الجزائر ليس بحديث العهد، وإنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي، بل وقبله في بعض الأحيان كما هو الشأن بالنسبة للمدن الكبرى التي عرفت الاستيطان التركي كمدينتي الجزائر العاصمة، قسنطينة وغيرهما . ولقد تفاقمت هذه الظاهرة بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت السلطات الجزائرية أولوية لها، في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي من جهة، ومستوى المعيشة من جهة أخرى، إن مثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تفاقم أزمة السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانينات، حيث كان على الدولة أن تأخذ بزمام أمورها وتعيد النظر في مسار سياستها السكنية خاصة بعد شروعها في إصلاحات على مختلف قطاعاتها نتيجة التخلي عن النظام الاشتراكي وتبني نظام اقتصاد السوق لكنها لم تستطع تلبية حاجيات المواطن في إيجاد المسكن اللائق لغياب خطط تنموية طموحة واستراتيجيات واضحة ومحكمة، وفي ظل تفاقم المشكلة انتهجت الجزائر عدة سياسات سكنية متعاقبة .

2.2 السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات :

1.2.2 وضعية قطاع السكن ما قبل مخططات التنمية :

السياسة السكنية في الجزائر أثناء الحقبة الإستعمارية :

في تلك الفترة لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر، حيث لم يعالج موضوع السكن بجدية باعتبار أن هذا الأخير يتعلق بجزائريين كانوا يخضعون لسياسة حد الكفاف، والحدود الدنيا للمعيشة .فلقد كان أكثر من 30 % من سكان أكبر المدن الجزائرية، يسكنون الأكواخ والبيوت القصديرية حسب بيانات سنة 1954 .

السياسة السكنية في الجزائر بعد الإستقلال :

المخطط الخماسي (1962 – 1966):

لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلالها واستقر الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، وعليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ظانه أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه ومن خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964، لوحظ أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر من 65000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة .

2.2.2 السياسة السكنية في الجزائر من خلال مخططات التنمية :

المخطط الثلاثي (1967–1969):

أعطى المخطط الثلاثي أهمية لمجال السكن وعالج سياسته من خلال :

– إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، وهي إما سكنات من نوع "سكنات ذات الكراء المتوسط أوهياكل اللسكنات وقدرعدد السكنات ب38000 سكن .

– تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط) ويخص إنجاز 10500 مسكن حضري .
- تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق .

– تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 125 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات ويخص إنجاز

12112 مسكن ريفي .

المخطط الرباعي الأول (1970–1973) :

تعتبرالخطة الرباعية (1970 1973)، الخطوة الأولى والفعلية للتنمية في الجزائر، ويتجلى ذلك من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية والثقافية الذي سطر من خلال هذا المخطط، والذي كان يرمي أساسا إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء ميدان السكن، الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية وحتى ميدان النشاطات الرياضية والثقافية والإعلام .

وتم في هذه الفترة معالجة مجال السكن من خلال:

- بغلاف مالي قدره 1200 مليون دج، ثم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر بـ 45000 سكن حضري، خاصة وأن حال المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها و بالتالي خلقت ظاهرة النزوح الريفي .

– غير أنه وفي حقيقة الأمر، لم ينجز سوى 18000 سكن بغلاف مالي قدر ب 1500 مليون دج. –الجدير بالذكر، أنه تم إنجاز خلال الفترة (1970-1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي برمج إنجازه، وتطلب هذا الإنجاز غلاف مالي قدره 994 مليون دج في الوقت الذي كان مخصص للبرنامج 305 مليون دج .

المخطط الرباعي الثاني (1974–1977) :

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها، مما خلق مجال واسع للتصديرات وذلك لضمان الاستقلالية المالية للبلاد. – والجدير بالذكر، أن حجم الأموال المستثمرة في هذه المرحلة أعطى نتائج جد معتبرة، حيث عرف حجم الاستثمارات في جميع المجالات (بما فيها بحال السكن) قفزة قدرت بـ 3 مرات عن التي سبقته مما أعطى للاقتصاد دفعا قويا .

ومن أجل الوصول إلى إنجاز 100000 سكن مع بداية الثمانيات ، حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي :

الانطلاق في إخار 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيد .

توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات، حتى لا يكون مبلغ الكراء الذي يدفعة المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية .

الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي، وإتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة، كما تمت الانطلاقة في إنجار أكثر من 300 قرية فلاحية والتي مثلت الثلث 1/3 من الأهداف المسطرة، والتي ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها والاجتماعية، وذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له. وما يجب الإشارة إليه أن برامج البناء الخاصة بالمساكن لم تبلغ الأهداف المسطرة حسب المخططات المختلفة، إذ أنه من المتوقع اللجوء إلى تقنيات البناء المصنعة لأجل رفع طاقة الإنجاز للمؤسسات، معتمدين أو مرتكزين على العقود المبرمجة بين صاحب المؤسسة و المنجزين، وكذا نشير إلى أن الدولة حاولت استعمال نظام البنايات مسبقة الصنع للبناء في أقل وقت و بطاقة أكبر .

المخطط الخماسي الأول (1980–1984):

حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية وهي

تنظيم المدن القديمة وتوسيعها .

تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات

. بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء

والغاية من هذه الخطوات هو تحقيق التوازن بين العرض والطلب

المخطط الخماسي الثاني (1985–1989):

إن المتتبع لمسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، يجدها أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إذ بلغت حصته نحو 42 % ومعظمها موجهة للسكن الاجتماعي، واشتملت التسمية في هذا المخطط على إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة وتكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة .

3.2.2 السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحية :

المخطط الخماسي (1990–1994) :

حسب الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 1997 التي تقيم الحصيلة المادية لإنجاز المساكن الاجتماعية ففي سنتي 1992 و1994 بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة من حيث الانطلاق والانجاز درجة عالية، إذ في سنة 1992شرع في بناء 38342 مسكنا باختلاف أنواعها من بين 39585 مسكن المقررة أي بنسبة 96.8 %، وفي عام 1994 ارتفعت تقديرات الانطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل إلى 73782 مسكن أي بنسبة 62.5 % وهي نسبة أقل أهمية نسبيا بالمقارنة مع سنة 1992 .غير أنه ابتداء من سنة 1993 أخذت السياسة السكنية في الجزائر بعد أخر حيث أصبحت حصة السكنات الترقوية تفوق السكنات الاجتماعية بسبب تدعيم الدولة لمحال الترقية العقارية وفتح زمام المبادرة الخاصة بعد صدور المرسوم المتعلقة بالترقية العقارية سنة 1993

الفصل الثاني : السياسة السكنية في الجزائر

المخطط الخماسي (1995–1999) :

في هذه الفترة عدد السكنات المبرمجة قدرت بحوالي 20000 سكن، لكن الدراسة التي قامت بها وزارة السكن والعمران لحل الأزمة توصلت إلى إنجاز 250000 سكن سنويا، ولمدة 12سنة وذلك بغية الوصول إلى التوازن بين العرض والطلب، في سنة 1998 برمجت الدولة 800000 سكن والتي يتوقع إنجازها في أفاق سنة 2000، حيث أن الدولة تقوم بتمويل200000 سكن فقط والباقي يمول من طرف الترقيات العقارية والخواص .

المخطط الخماسي (2000 –2004):

عرفت هذه الفترة اهتماما كبيرا بقطاع السكن، حيث اعتمدت الدولة على خطط تنموية طموحة واستراتيجيات واضحة وذلك بالانطلاق في إنجاز مليون سكن في افاق 2009 وهو ما يعتبر تحديا كبيرا .

المخطط الخماسي (2005 –2009) :

تم في هذه المرحلة إنجاز البرنامج الخماسي السابق من خلال مشروع المليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية، وقد خصصت الدولة لهذا البرنامج مبلغ مالي قدره 1550 مليار دينار هذا المبلغ موزع على حصتين منها 850 مليار دينار لتمويل برامج إنجاز السكنات (مشروع المليون سكن) ونحو 700 مليار دينار لتهيئة وتحسين المحيط العمراني .

المخطط الخماسي (2010–2014):

تميزت هذه الفترة بإعلان رئيس الجمهورية عن إنجاز أكثر من مليون وحدة سكنية جديدة لفائدة المواطنين وهو تحدي حديد تواجهه الدولة الجزائرية .

3. الأنماط السكنية في الجزائر :

1.3 السكن الإجتماعي التساهمي :

إتجهت الدولة نحو سياسة تهدف إلى تمكين الفئة المتوسطة من امتلاك مسكن، اعتمادا على نظام تمويل مركب من إعانات وقروض عقارية، موازية مع انسحابها التدريجي من عملية إنتاج السكن بفتح المجال للمبادرة الخاصة، تشجيعا للاستثمار وتحقيقا للمنافسة التي تنتج تنويعا للعرض السكني لتلبية الطلب المتزايد، لكون السكن الاجتماعي التساهمي أحد الخيارات التي أدرجتها الدولة لتحقيق ذلك، فهو يجمع بين إمكانية امتلاك مسكن ومشاركة القطاع الخاص في الإنجازة . كما يتطلب تحسيد برنامج السكن الاجتماعي التساهمي على الميدان تدخل عدة هيئات للإشراف على العملية، وإلى سن القوانين والتنظيمات تأطره لظمان نجاحه .

صورة (6+7).

صور 5 حي رابية طاهر باب زوار

صور 6 حي رابية طاهر باب زوار

المصدر : الطالب

الهيئات المتدخلة في تسيير السكن الإجتماعي التساهمي :

التخطيط :

مديرية التخطيط و التعمير :

هي هيئة وطنية مهمتها الإشراف على عمليات التعمير والبناء، وفقا للقانون الوزاري المؤرخ في 14/07/1980 المحدد لنوعية التنظيم وصلاحيات إدارة التعمير البناء والسكن على مستوى الولاية، تقوم في إطار السكن الاجتماعي التساهمي بما يلي :

القيام بإنجاز الدراسات والمخططات

استقبال طلبات المرقين لإنجاز المشروع وتوضيح الإجراءات الازمة لذلك

.الموافقة على منح شهادات التعمير ورخص البناء

.مراقبة حالة تقدم الأشغال ووضع تقارير توجه إلى الصندوق الوطني للسكن

الفصل الثاني : السياسة السكنية في الجزائر

لجنة التهيئة و التعمير:

اعتمدت هذه الهيئة طبقا لقرار وزاري بمقتضى التعليمة الوزارية رقم 123 المؤرخة في 15/04/1991 الخاصة بإنشاء لجنة التهيئة والتعمير، تتكون من الوالي رئيساء ومدير التعمير والمصالح التقنية المعنية، ورؤساء المجالس البلدية المعنية كأعضاء يتمثل دورها في :

_ دراسة ملفات المشاري .

_ تتولى عملية توزيع الأراضي على المرقين العقاري .

العقار : مديرية أملاك الدولة :

تتمثل مهامها في :

التكفل بعمليات التنازل وبيع الأراضي التابعة لأملاك الدولة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها. –تحديد القيمة التجارية الفعلية للعقار حسب المخطط والوضعية القانونية بالرجوع إلى سعر السوق المتداول حسب المنطقةواسترجاع السعر القاعدي للمتر المربع، ثم تقوم بالتخفيض للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي.

- دراسة ملفات المشاريع المقدمة في إطار السكن التساهمي، خاصة إذا تضمن المشروع إنجاز محلات ذات طابع غير سكني لإلغاء نسبة التخفيض على مساحة القطعة الارضية الخاصة بها حفاظا على مصالح الدولة.

- إعداد عقود البيع لصالح المرقيين العقاريين .

مديرية مسح الأراضي :

تعمل على تحديد وحساب مساحة الأراضي المراد شراؤها وإنجاز المخططات الطوبوغرافية الخاصة بها .

اللجنة التقنية الولائية :

أنشأت بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 2 المؤرخ في 07/04/2002 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة لأملاك الدولة والمخصصة لإنجاز مشاريع التعمير والبناء .

التمويل : الصندوق الوطني للسكن :

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تحت وصاية وزارة السكن والعمران، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/144 المؤرخ في 12/05/1991 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتحويل أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، تتمثل مهامه الرئيسية في :

-تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الدخل الضعيف والمتوسط.

- الإنجاز أو المساهمة في تحضير كل الدراسات، الحيرات، التحقيقات والأبحاث التي تهدف إلى تحسين دور السلطات العمومية اتحاد السكن خاصة ذو الطابع الاجتماعي منه، في حين تتلخص تدخلاته في مجال السكن الاجتماعي التساهمي كالاتي :

– مراجعة ومراقبة ملفات المستفيدين على المستوى الوطني للتأكد من عدم استفادتهم من مسكن اجتماعي أو دعم من الدولة في إطار السكن .

– تحديد ملف الدعم الإجمالي لكل مشروع وطلب تحويله وتحريره من وزارة السكن.

– منح الدعم المالي المخصص حسب حالة تقدم الأشغال لصالح المرقي العقاري .

مساهمة المستفيد :

بحثا عن مصادر أخرى لتمويل السكن وتخفيفا لأعباء التمويل على الدولة، فإن برنامج السكن الاجتماعي التساهمي يفتح للمستفيد المجال للمشاركة في تمويل مسكنه وذلك بدفع النصيب المتبقي من ثمن المسكن بالإضافة للإعانة المالية التي تقدمها له الدولة، هذه القيمة يمكن أن يدفعها كاملة، كما يمكنه أن يكملها بقرض عقاري يشترط أن تكون مساهمته الشخصية لا تقل عن 20% من قيمة المسكن المراد شراؤه .

البنوك المتدخلة :

في إطار البرامج السكنية الترقوية المدعمة ضبطت شراكة مع البنوك المتدخلة بالقروض العقارية المتمثلة في: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط(CNEP) ، القرض الشعبي الجزائري(CPA) ، بنك التنمية المحلية(BDL) ، البنك الوطني الجزائري(BNA) ، وذلك وفق شروط هي:

- المساهمة الشخصية للمستفيد لا تقل عن 20 % من قيمة المسكن.

– إثبات دخل كافي للمستفيد

– إمكانية الاستفادة من المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن.

المرقين العموميين للسكن :

ديوان الترقية و التسيير العقاري :

كانت في البداية مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي واجتماعي تعمل على تحقيق البرامج الوطنية للسكن الموجه لذوي الدخل الضعيف والمتوسط، ثم تحولت إلى مؤسسة ذات طابع تجاري بموجب المرسوم رقم 91/147 المؤرخ في 12/05/1991، ليتسع دورها إلى ممارسة نشاط الترقية العقارية بإنجاز وبيع المساكن الترقوية، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 93/08 المعدل والمتمم للمرسوم السابق .

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط :

تأسس سنة 1992 وبدأ نشاطه سنة 1993، مكلف بإنجاز وتسيير المشاريع الخاصة بالصندوق و التعامل مع المؤسسات والمقاولات الخاصة بالبناء، كما يشرف على الإنجاز بدءا من عملية التهيئة وصولا إلى الشبكات .

المرقين الخواص :

بدأ ظهور القطاع الخاص كفاعل مهم في إنتاج السكن بصدور قانون التوجيه العقاري وقانون الترقية العقارية، حيث يقوم المرقي العقاري سواء كان عموميا أو خاصا بإعداد المشروع وإنجازه بداية من :

أ– تقويم المشروع :

يعتبر عنصر مهم يجب أن يعكف عليه المرقي بجدية ليحدد فيه كلفة المشروع الإجمالية سعر المتر المربع للمسكن، لمن المسكن ونوعه، التركيب المالي للمشروع وذلك لتحقيق أفضل كلفة تتناسب والإمكانيات المادية للفئة المتوسطة من المجتمع .

ب– شراء الأرضية :

يجب أن تكون الأرضية قابلة للتعمير تخضع لمخططات (PDAU) و(POS)، يتم شراؤها من مدرية أملاك الدولة أو البلدية للاستفادة من تخفيضات في السعر، كما يمكن اقتناؤها من الخواص دون الاستفادة من أي تخفيض.

ج- الدراسة المعمارية و التقنية :

وضع مخططات وتصاميم معمارية للبنايات (جماعية، نصف جماعية...) تقسيمات المسكن ونوعه، المرافق والمجالات المشتركة.

د- القيام بحملة إعلامية :

من أجل الترويج للمشروع يجب على المرقي العقاري إشهاره في الجرائد الوطنية أو القيام بأيام إعلامية لفتح المجال للراغبين في شراء المساكن، تحدد فيه الأسعار، المواصفات، طرق التمويل، عمليات التمويل، عمليات الدفع و أجال الإنجاز في حالة القيام بعمليات بيع على المخطط.

ه- الإنجاز :

يتم التعاقد مع المقولين و مؤسسات الإنجاز .

مراحل إنجازو تسيير السكن الإجتماعي :

تخطيطه :

إن معرفة مراحل إنجاز وتسيير السكن الجماعي الاجتماعي، بدءا من القرار إلى التسليم تعد مهمة قدر أهمية السكن في الواقع المعاش، والتسلسل في هذه المراحل ابتداء من الحكومة وصلا إلى مؤسسات الإنجاز العمومية والخاصة يعد ضروريا وذلك للتحكم الأمثل في الانجاز وهذه المراحل هي:

على المستوى المركزي :

يقرر المجلس الحكومي بموافقة من رئيس الجمهورية على وضع برنامج سكني بعدد سكنات محددة حسب حاجيات المواطن من جهة، وميزانية الدولة من جهة أخرى.

على مستوى الوزارة:

يبلغ القرار إلى وزارة السكن، حيث تتكفل بتوزيع الحصص على مختلف الولايات تبعا لاحتياجات كل ولاية وخاصة التي تعاني من أزمة سكن حادة .

على مستوى الولاية:

بعد توزيع الحصص على كل ولاية، يبلغ العدد المقرر لكل منها وتقوم كل ولاية بتوزيع هذه الحصص على الدوائر حسب احتياج كل دائرة .

على مستوى الدوائر:

بعد توزيع الحصص على كل دائرة، يبلغ العدد المقرر لكل منها وتقوم كل دائرة بتوزيع هذه الحصص على البلديات حسب احتياج سكانها من جهة وقابلية استيعاب موضعها لحجم السكنات المراد إنجازها داخل حدودها الإدارية من جهة أخرى.

على مستوى البلديات:

تقوم كل بلدية حائزة على عدد سكنات معنية بمعرفة المواضع التي ستكون مكان المشروع السكني المقرر، حيث تحتوي كل بلدية على مخططات خاصة بالأراضي الشاغرة كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي(POS) ، وبالتالي تقوم مديرية التعمير والبناء بتوجيه السلطات إلى المواضع القابلة للتعمير إضافة إلى ذلك فإن البلدية تقوم باختيار المستفيدين الذين سوف يكونون ضمن قائمة الحائزين على السكن الاجتماعي وذلك حسب وضعيتهم

التي هم عليها، ومن هنا نلاحظ أن القرار الذي يخص الاستفادة من حصص السكنات الاجتماعية يكون على المستوى المحلي دون المركزي، إذ تتجلى لنا أهمية النظام المركزي الذي تتمتع به الدولة، ومحاولة جعل كل بلدية مستقلة بذاتها في التسيير والسيطرة على الوضع القائم داخل حدودها والاتصال المباشر مع سكانها.

2.3 السكن الإجتماعي الإجاري :

صور 7 حي 08 ماي باب الزوار *صور 8 حي 08 ماي باب الزوار*

المصدر : الطالب 2022

يقصد بالسكن العمومي الايجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي 08-142المؤرخ في 11مايو سنة ، 2008 وهو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخليهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة ، أو لا تتوفر على أدنى شروط الحياة. كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة .

خصائص السكن الإجتماعي الإجاري :

– التمويل من طرف الدولة

– دخل المواطن محدود

– يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة

تسيير السكن الإجتماعي الإيجاري :

في سنة 1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة الأول يتضمن ديوان (HLM) والثاني يتضمن خلق(32) ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير وبناء السكن الاجتماعي الايجاري و لأجل فهم

وظيفة (O P GI) صدرت التعليمة الوزارية رقم 76/93 بتاريخ 23/10/1976تبين ذلك كما يلي :

يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بكل العمليات المتعلقة بتسيير البرامج السكنية التي ينجزها الديوان ، بالإضافة إلى ذلك يستطيع الديوان تسيير السكنات التابعة للدولة وفي هذه الحالة يكون مكلف بـ :

– انجاز السكنات والمحلات التجارية .

-التكفل بعائدات الإنجاز .

الفصل الثاني : السياسة السكنية في الجزائر

– يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة لحالة القانونية للمستأجرين في السكنات والمحلات التجارية ،وفي نهاية 1982 وبظهور المرسوم رقم 82/502 الصادر في 25/12/1982 الذي غير وعدل التعليمة رقم 79/93 الصادر في 1976/10/23 ومضمونه كالأتي: " الديوان مكلف أساسا بتنمية البرامج السكنية ، كما يمكنه أن يكون صاحب المشروع فيما يخص السكن ، وله الحق في الحصول على الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية في إطار القانون المعمول به ".

– الديوان يمكنه الإشراف على مهمة تمرير العقود والصفقات لإنجاز المشاريع أي التسيير الإداري .خلال المرحلة ما بين (OPGI) ، 1990-1976كانت ذات طابع اقتصادي واجتماعي، وهذا لأنها كانت تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي ، منذ سنة 1990 دخلت الجزائر مرحلة جديدة (اقتصاد السوق) الذي كان سببا في التغيير الاقتصادي، وبظهور سياسة استقلالية المؤسسات سنة 1991 و الذي ينص على تحويل الطبيعة العقارية القانونية ، وحدد كيفية تنظيمها.

-حولت الطبيعة القانونية لـ (OPGI) إلى مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي وزيادة على مهام الدواوين التي أسندت لها سابقا فإنها مرغمة بموجب هذا المرسوم على دفع ثمن العقار.

مراحل إنجاز السكن اللإجتماعي الإيجاري :

تشكل لجنة مكونة من الوالي وأعضاء آخرين، نذكر منهم مدير الديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ومدير السكن والتجهيزات العمومية (DLEP)ومدير البناء والتعمير (DUC) وذلك لاختيار المكان الذي ينجز فيه المشروع .

كما يتم تبليغ هذه الجهات بالفروض الخاصة بتمويل هذه المخططات للتنمية بموجب قرار تشكل الإدارة ملف قصد تسجيل البرنامج المستوفي للشروط القانونية ويحتوي على :

عرض للأسباب .

بطاقة تقنية (تحدد بها محتوى المشروع السعر أجال التنفيذ)

دراسة النجاعة والملائمة

إستراتيجية الانجاز طبقا للمخطط الوطني

الترابط بين القطاعات (التنسيق القطاعي الضروري)

تقرير تقسيمي لمختلف المتغيرات

التقرير المالي للمشروع بالدينار الجزائري.

إختيار المكلف بالدراسة :

يتعين على صاحب المشروع اختيار المكلف بالدراسات والذي إما أن يكون شخص طبيعي(مهندس) أو معنوي (مكتب الدراسات) يتم هذا الاختيار وفقا لتوجيهات قانون الصفقات العمومية بالنسبة للمشاريع العمومية يقوم المكلف بالدراسات في مرحلة أولى بمراجعة البرنامج الموضوع من طرف صاحب المشروع لمعرفة مختلف مكونات المشروع وأهميتها وكذالك الغلاف المالي المرصود له كما يقوم ببرمجة الزيارة الميدانية للموقع للاطلاع عليه ثم يجب عليه مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بالعمران والتي تمس المشروع وابدأ أي ملاحظات ومناقشاتها مع مالك المشروع للتنقل بعدها إلى انجاز دراسات التصميم وإعداد الملفات التقنية الخاصة باستخراج ملف مختلف الرخص الإدارية ويقوم :

دراسات التصميم :

وتشمل على الرسميات المبدئية ما قبل المشروع المختصر ما قبل المشروع النهائي والتصميم العام للمشروع .

الرسيمات المبدئية :

تسمح باقتراح حلول لترجمة للبرنامج إلى خطة فضائية (مخططات مبدئية عامة وهي مخطط بمقياس 500/1وتحديد التفاصيل المهمة بمقياس 200/1.

ماقبل المشروع المختصر :

تدقيق ومراجعة انسجام الرسميات المبدئية مع البرنامج والقوانين

مراقبة ومراجعة العلاقات الوظيفية بين مختلف عناصر المشروع ومساحاتها

تحديد الإجراءات التقنية التي يتطلبها المشروع

وضع تصميم عام في مخطط ومجسم

تحديد رزنامة الأشغال

تقرير سيدنية الأشغال .

ماقبل المشروع النهائي :

دراسة ما قبل المشروع النهائي المبنية على مرحلة ما قبل المشروع المختصر تشمل:

التثبيت النهائي للمخطط : المقاطع الواجهات ومختلف إبعاد المشروع

مراجعة مدى احترام البرنامج ومختلف القوانين والتنظيمات

تقديم عرض وصفي موجز للمواد المستخدمة

تبرير الحلول التقنية المعتمدة

المخطط يكون بمقياس 1/100إما التفاصيل المهمة فتوضح بمقياس 50

التصميم العام للمشروع :

استنادا إلى المراحل السابقة يتم اعتماد التصميم العام النهائي للمشروع والذي يشمل على:

المخطط النهائي، المقاطع، الواجهات، أشكال مختلف العناصر ،طبيعة وخصائص المواد بالإضافة إلى :أسس تنظيم الأشغال

تحديد تكلفة الأشغال النهائية

تحديد مادة الانجاز الإجمالية للمشروع

المخطط ب 1/50 أما تفاصيل المهمة في التصميم تصمم بمقياس مناسب خلال كل مرحلة من المراحل السابقة يتعين على المكلف بالدراسات مناقشة الحلول والأفكار مع صاحب المشروع قصد تذليل العقبات وإدخال تعديلات على البرنامج إن لزم الأمر.

الفصل الثاني : السياسة السكنية في الجزائر

الرخص الإدارية :

يتعين على المكلف بالدراسات إعداد الملفات التقنية الخاصة بإصدار رخصة البناء ثم تقدم هذه التصاميم على شكل ملف على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري والذي يشكل لجنة تقوم بدراسة كل الملفات المطروحة لاختيار مكتب الدراسات الذي سيشرف على المشروع. وذلك بإجراء مناقصة وطنية وفق دفتر الشروط وبإتباع إجراءات قانون الصفقات العمومية .

ويقوم بوضع إعلان في الجريدة مع ذكر كل الشروط المتمثلة في دفتر الشروط ،كلفة المشروع ومدة الإنجاز..الخ ويقوم المقاولين الراغبين في إنجاز هذا المشروع بتقديم الطلبات إلى (OPGI) يكون متبوعا بملف خاص بالمشروع يضم دفتر الشروط، عدد المساكن المراد إنجازها ،حيث هناك لجنة متمثلة في (OPGI) و (DUC)و (DLEP)تقوم بتحليل الملفات أين يتم مناقشة الأسعار بعناية تامة لضمان السير الحسن للمشروع مع احترام الأجال المفروضة لإنجاز المشروع ، على مستوى مكتب الدارسات المقترح يتم ترتيب الملفات كي تسلم إلى (OPGI)حيث يتم توزيع البرنامج السكني على المقاولين حسب طلباتهم على مستوى مصلحة الصفا ب PGI)يتم دراسة ملف المشروع. والتقدير النهائي للأشغال والمصاريف العامة للموافقة عليها إداريا.كما يتم توزيعه على مختلف المصالح التابعة ل (OPGI) كما يسلم للصندوق الوطني للسكن (CNL)المكلف بتمويل المشاريع السكنية، ومن أجل استكمال مسار انجاز المشروع يقوم صاحب المشروع بالمتابعة عن طريق مختلف وكلائه(المكلف بالإنجاز .مكتب الدراسات.أعوان الاتصال مراقبي الأشغال ... إلخ).

وهذا قصد التأكيد من احترام بنود الصفقة وتشمل المراقبة ناحيتين التقنية والإدارية .وهناك وثائق تعكس عمليات المراقبة هي :

مخطط التهيئة الشامل،البرنامج،جدول المنجزات اليومية،أوراق ملاحظة الأشغال الوضعية الشهرية مخططات

التنفيذ ...الخ ،هنا كمراقبة أخرى تتم بعد مرور سنة من استلام المستفيد للمسكن كما انه يتم خصم مبلغ مالي من المقاولين في حالة وجود مشاكل تلقها المستفيد تتم عملية الصيانة بهذا المبلغ وفي حالة عدم وجود أي مشاكل ترد هذه المبالغ للمقاولين .

4. دور الوظيفة السكنية في النظام الحضري :

1.4 تعريف الوظيفة السكنية :

يعد السكن الوظيفة الرئيسة للمدن، ففيها عدا المراكز والمصانع والمستودعات حيث السكن استثنائي، نجد المساكن في كل مكان في المدينة .وقد اهتمت الدراسات الحضرية بصورة عامة والتخطيط الحضري بشكل خاص بالوظيفة السكنية نتيجة لارتباطها بتكدسات سكانية كبيرة، ولذا ينظر إلى هذه الوظيفة باعتبارها من الوظائف الأساسية التي تشترك مع الاستعمالات الحضرية الأخرى في السيطرة على مساحة الحيز الحضري .

وتختلف المساحة التي تشغلها الوظيفة السكنية من مدينة إلى أخرى ومن وقت لآخر داخل المدينة الواحدة، إلا أن الدراسات التي أجريت أفادت بأن هذا الاستعمال يحتل في المعدل ما بين 30 – 40٪ من المساحة المعمورة للمدينة، في حين قدرها كلاً من Hearic و Niederorm بحوالي 30% من مجموعة مساحة المدينة الكلية وحوالي 39% من المساحة المعمورة منها في المدن الأمريكية الكبيرة

وترتفع نسبة هذا الاستعمال في المدن العربية عموماً نتيجة للامتداد الأفقي للبناء فيحتل 67% من مساحة الحيز الحضري في عمان و39% في دمشق و63٪ من مدينة بغداد و 60٪ من مدينة صنعاء.

ويمكن تحديد بعض الأصناف من المساكن حسب طبيعة المواد فنجد المساكن ذات المواد الصلبة ثم التي تستعمل المواد المتواضعة وتحوي مدن البلدان النامية عدداً كبيراً من الأكواخ أو المنازل البسيطة المبنية من قبل الوافدين من الأرياف .

الفصل الثاني : السياسة السكنية في الجزائر

2.4 العوامل التي تتحكم في اختيار موقع السكن :

من الصعب تحديد العوامل التي تتحكم في اختيار الموقع السكني بصورة دقيقة وذلك لتشابك وتداخل كثير من المؤثرات واختلافها من مدينة إلى أخرى، وهنا سوف نستعرض باختصار وبصورة عامة بعض العوامل البارزة وهي :

- القرب من محل العمل ومركز التسوق التي لها تأثير ملموس على تفضيل موقع على آخر في المدينة، فالساكن في العادة يفضل أن يكون مسكنه قرب عمله وقرب منطقة تسوقه ولا يبعد إلا بمسافة معقولة عن المدرسة التي فيها أولاده.

- تفضل المناطق التي تتوفر فيها الظروف المريحة كالهواء النقي والأرض الواسعة وواجهات الأنهار والبحيرات، على المناطق الملوثة والصاخبة في المدينة .

– إن للعوامل الاجتماعية مثل عامل التكتل والتشتت والارتباط بين فئة من السكان بسبب المصلحة المشتركة أو المهنة الواحدة أو العلاقات القبلية تأثير ملموس على اختيار الموقع السكني.

- السعر الأرض والمنافسة بين المؤسسات التجارية والصناعية وغيرها من أصناف استعمالات الأرض تأثير على تحديد المناطق السكنية في المدينة.

- يتأثر اختيار الموقع السكني أيضا بالأنظمة والقوانين التي تصدر عن السلطات المسؤولة عن المدينة لتنظيم استعمالات الأرض فيه، وأن أحد أهداف هذه الأنظمة هو تقسيم أرض المدينة وتوزيعها بين الاستعمالات السكنية والصناعية والتجارية وغيرها وتعيين مواقعها.

– إن استعمال وسائط النقل السريعة كالسيارات والقطارات وبناء الطرق العامة قد وسع مجال اختيار مكان السكن، فلم يعد من الضروري على صاحب العمل أو المستهلك أن يسكن بالقرب من عمله أو مناطق تسوقه في المدينة .

– لسعر المواد الإنشائية وأجور العمال وقلة العروض من المساكن في السوق مع ارتفاع الطلب يقيد حرية اختيار الموقع ويقلل من أهمية العوامل السابقة كا هي الحالة في الوقت الحاضر.

هناك كثير من الظواهر التي تجذب المهندسين عند دراستهم الدور أو الوحدات السكنية، باعتبارهم يساهمون ضمن فريق التخطيط الحضري ومنها:

- تصنيف دور المدينة إلى أصناف مختلفة فهناك الدور المصممة لإيواء عائلة واحدة، وأخرى لعائلتين، وصنف آخر لعدة عوائل وعمارات. وهناك تصنيف آخر إذ يمكن أن نميز بين الدور أو الوحدات السكنية المتصلة وهي الدور التي تقع بجوار بعضها بحيث لا يفصل بينها سوى الجدار، والدور المنفصلة وهي التي يفصلها عن بعضها حديقة أو مساحة مكشوفة

.إن وجود الدور المتصلة والعمارات ذات الوحدات السكنية المتعددة في المدينة بعكس زيادة الطلب على الدور من قبل السكان، كما يدل ذلك على ارتفاع الكثافة السكنية في المنطقة، ففي المدن الأمريكية الكبرى نجد أن الدور المنفصلة هي في قلة مستمرة العدد والمساحة، في حين أن العمارات ذات الوحدات السكنية المتعددة في توسع عمودي وأفقي .

– لا يكتفي المهندس بتصنيف دور المدينة وفق الأصناف المبينة أعلاه فقط، وإنما يقوم بتوزيعها في المدينة وتحليل العوامل التي تؤثر في توزيعها وقياس المساحة التي يحتلها كل صنف من مساحة المدينة الكلية ومساحتها المعمورة .

– دراسة التباعد بين الوحدات السكنية للوصول إلى كثافة الدور في المدينة أو في جزء منها، يتم ذلك بواسطة استخراج نسبة المساحة المبنية من كل دار إلى مجموع مساحته الكلية ثم إيجاد معدل النسب لكل بلوك .

– من الظواهر المهمة التفريق بين الدور المسكونة من قبل أصحابها والدور المؤجرة، ويستفاد من نتائج هذه الدراسة لإيجاد العلاقة بين نوعية الدور والايجار وبين الإيجار والبعد عن مركز المدينة.

الفصل الثاني : السياسة السكنية في الجزائر

- إن معرفة عمر الوحدات السكنية في المدينة هو من المواضيع التي تحتل الصدارة لدى معماري المدن، وهنا يتركز الاهتمام على توزيع الوحدات السكنية في المدينة حسب عمرها لمعرفة موقع الدور القديمة بالنسبة للدور الحديثة، فهل أن النوعين متقاربين أو أن الدور القديمة تتكتل في أجزاء معينة من المدينة والدور الحديثة في أماكن أخرى .يمكن الاستفادة من هذه المعلومات بخصائص الدور الأخرى مثل نوعية الدور ومقدار الايجار وبنية الدور وغيرها.

- أن استخراج العلاقة بين معدل قيمة الوحدات السكنية ومعدل مقدار إيجارها مهمة جدا في تحليل المناطق السكنية، إذ أن البلوك الذي يتصف بمعدل أعلى قيمة في المدينة يتصف أيضاً بأعلى معدل للإيجار، وهذا يدل على أحسن موقع لدور الايجار في المدينة.

- ومن المهم أيضاً التفريق بين المناطق السكنية الراقية والمتدهورة التي تحتاج إلى هدم وإعادة بناء، ومن معايير التفريق معدل الإيجار أو سعر الوحدات السكنية في جميع مدن القطر، ثم إيجاد مدى اختلاف كل مدينة في هذه الصفة عن المعدل العام، أو أن يؤخذ المعدل في المدينة التي يراد دراستها وبعد ذلك يتم اختيار حد معين للتفريق بين الدور الراقية والمتدهورة عمرانياً، وقد يتعين الباحث بمعايير أخرى يتبعها في دراسته الحقلية عند استطلاع كل دار بصورة منفردة مثل ملاحظة نوعية مادة البناء، والمظهر الخارجي للبناء، ومرافق البناء الصحية وغيرها.

بعد الوصول إلى التفريق بين الدور الراقية والواطئة يستطيع الباحث حساب نسبة كل صنف في البلوك الواحد ثم دراسة العلاقة بين الدور المتدهورة ومستوى الإيجار ونمط توزيعها في المدينة أو في القطر بكامله إذا درست هذه الظاهرة في جميع المدن.

- تعتبر الدور الشاغرة في المدينة من الظواهر التي تحضى باهتمام كبير من الدراسات الحضرية، ومن هذه الدراسات معرفة نسبة الدور الشاغرة في كل بلوك في المدينة أو في مجموعة من المدن، ويمكن مقارنة هذه الظاهرة مع مقدار الإيجار والدخل الفردي للمؤجرين والعطالة التي يتصف بها سكان المنطقة ونوعية البناء وعدد الغرف والحالة العمرانية التي عليها البناء، كما يمكن تقسيم الدور الشاعرة إلى أصناف فهناك مثلاً دور شاغرة طول السنة أو لعدة سنوات ودور شاغرة بصورة فصلية وأخرى مباعة أو مؤجرة وفي انتظار إشغالها أو تخليتها. كما أن هناك وحدات سكنية تحجز شاغرة لأجل استعمالها في مناسبات خاصة، أو شاغرة لأسباب أخرى كعرضها للبيع أو للإيجار.

-من المهم أيضاً معرفة نمط ازدحام الوحدات السكنية في المدينة، ويتم ذلك بواسطة معرفة عدد الأشخاص للغرفة الواحدة لكل الدور السكنية، ثم إيجاد علاقة هذه الظاهرة مع الظواهر الأخرى، فمن المتوقع مثلاً أن نجد أن الأحياء الفقيرة في المدينة هي التي تتصف بالازدحام أكثر من غيرها .

– كما يهمنا عند دراسة المناطق السكنية أن نعرف معدل عدد الغرف لكل دار في المربع الواحد وهذا يعتبر كمعيار نوعية الدور، ومعرفة السنة التي تم تحول الساكن لاحتلاله الوحدة السكنية وربط ذلك بنوعية الوحدة السكنية. إن وجود أو عدم وجود طابق أرضي وحالة تدفئة الدار أو تبريدها وعدد الكراجات واحتوائه على حديقة من جملة الصفات التي يجب الانتباه إليها عند دراسة دور سكنى المنطقة .

– وهناك بعض الدراسات التي تهدف إلى إيجاد العلاقة بين نوعية الدور، مقاسة بسعر الإيجار أو قيمة الدار والطبقة الاجتماعية أو المراكز الاجتماعي لسكنة المنطقة.

3.4 علاقة السكن بالوظائف الحضرية :

يعد الاستعمال السكني من الوظائف المهمة التي تكون وتبني المدينة حيث يكون لها النصيب الاكبر ضمن مجموع الاستعمالات اذ ينظم هذا الاستعمال جميع فعاليات الانسان التي تكون عادة كثيفة وواضحة.

إن الحاجة الى السكن هي من الحاجات الفسيولوجية التي يحتاجها الانسان والمرتبطة بصمام الامان والراحة, والمساكن على الرغم من انها متشابهة من الخارج في كثير من الاحيان الا انها تتمتع بخصوصية من الداخل فضلا عن ان تلك الدور او الوحدات السكنية الرتيبة هي على شكل قطع اراض متلاصقة متجاورة تربطها الشوارع حيث تكون على شكل

بلوكات متجاوره و تختلف الشوارع في عرضها للمخطط الاساس وذلك بحسب العوامل الاجتماعية والاقتصادية الموجودة في المنطقة .

علاقة السكن بالنقل :

قد زادت أهمية النقل في المدينة مع التطور الذي شهدتها هذه الاخيرة ونموها حيث تمثل استعمالات النقل كمرفق مهم لما تقدمه من خدمات حيث تكون الشوارع على شكل شرايين داخل المدينة تفصل المناطق السكنية عن بعضها البعض.
وتتنوع الشوارع داخل المدينة بعدة أنواع ، منها الشوارع الرباعية والشوارع الدائرية والشوارع الإشعاعية والشوارع العضوية ...الخ وهي ذات جدوى اقتصادية حيث توزع على جوانب شوارع المناطق السكنية والتجارية والترفيهية .

علاقة السكن بمناطق الترفيه :

تنوع استعمالات الأرض الترفيهية فيما تقدمه إلى السكان من خلال الخدمات العامة الثقافية الترفيهية ومن أبرزها عن المناطق المفتوحة المتمثلة بالمناطق الخضراء دور السينما والمسرح والملاعب والفنون فضلا والحدائق المنزلية حيث تعمل المناطق الخضراء داخل المدينة بث جو من الارتياح وتقليل نسبة الحرارة والتلوث داخل المدينة لما تعمله تلك النبتات من سحب غاز ثاني اوكسيد الكاربون وبث غاز الاوكسجين في النهار فضلا على أنها متنفس المدينة ورئتها بالإضافة إلى ان الملاعب والقاعات تساعد على الترفيه ثم بناء الأجسام السليمة والمحافظة على صحة السكان.وتصنف المراكز الترفيهية حسب ملائمتها للترويح، فمنها مناطق للترفيه الخارجي وأخرى للترفيه الداخلي .

علاقة السكن بالتجهيزات :

تبرز أهمية هذا الاستعمال من خلال ما ترك من مؤشرات قوية حول تطور وثقافة المدينة من خلال اختلاف مستويات التعليم بها حيث يبدأ من رياض الاطفال الى الجامعات،وان تلك الخدمات تمنح خدماتها الى خمس سكان المدينة الذين يشكلون طلبة المدارس.

إن ترتيب المدارس ترتيب هرمي وان توزيع المدارس وتوقيعها في مواضيع معينة لا يتم الا بشكل يضمن اداء هذه المدارس لوظائفها التعليمية وفق اسلوب يسهل وصول الطلبة الى مكان المدرسة دون تعر ضهم للتعب والحوادث وبما يتلاءم مع قدرتهم الجسدية، وبذلك سوف يقلل الضغط على المؤسات الصحية اولا ،وعلى التقليل من استخدام وسائل التقل ثانيا ، فطلاب المدرسة الإبتدائية يجب الا يقطعوأكثر من عشر دقائق للحركة مشيا إلى مدارسهم دون العبور على الطرق الرئيسية، المدارس المتوسطة فينبغي ان لا يمشوآ اكثر من 20 دقيقة عن مكان اقامتهم الى المدرسة .

بالنسبة للتجهيزات الصحية يشكل هذ الاستخدام اهمية بالنسبة للمواطنين، لذا فأنها تنشأ دائما على مواقع متميزة من المدينة ، توزع بشكل رتب بحسب مراتبها واهميتها ومستوى خدماتها، فهي تنوع بين المستشفيات الحكومية والأهلية الى المستوصفات الطبية والمراكز الصحية والعيادات الشعبية ويأخذ هذا الاستخدام عدة عوامل ومتغيرات ينبغي للمخطط والباحث مراعاتها لغرض تنظيم هذا الاستخدام ومن اهمها الموقع الجغرافي والسكان والنقل .

بالنسبة للاستعمالات الأخرى ، الاستعمالات الدينية (المساجد والمقابر) ، ومحطات الوقود ...الخ تعتبر ذات أهمية للمواطنين فهي تعتبر ذات استعمال يومي و دوري .

الفصل الثاني : السياسة السكنية في الجزائر

خلاصة الفصل :

من خلال دراسة عناصر هذا المبحث نستنتج مايلي :

أن آليات الحراك السكني بالمدن تختلف من مجال إلى مجال آخر، و تتداخل العديد من العوامل في تفعيل ذلك، منها الموضوعية و منها غير الموضوعية .و يرتبط إختيار الأسر لمسكنها "بإختيار الموقع، نمط الهندسة المعمارية، نمط التمويل، الوضعية القانونية الإستغلال للمسكن " و يؤثر هذا الإختيار على الأسر في مجال العوائق المادية و الرهانات الإقتصادية المرتبطة بإعادة ترتيب الأولويات و تنظيم المصاريف المالية قد تكون هذه الاثار محدودة في الزمن أو قد تستمر إلى سنوات عديدة، كما يؤثر على الحياة الإجتماعية للأسرقديما، تنقلات الأسر في مجال ما كانت محدودة كما، حيث النظام الإقتصادي التقليدي في الأرياف و القرى يقتضي ممارسة النشاطات الإنتاجية في المجالات نفسها للسكن أو قريبة منها، و تتمسك هذه المجتمعات بالعلاقة الوطيدة القائمة بين مكان السكن و العمل و تمثل حالات التنقل إلى مسكن و وسط عيش جديد قليلة إلا بدواعي إجتماعية كالزواج ، فحتى مسافات التنقل فتكون محدودة.

تختار الأسر مساكنها بناء على مجموعة من المعايير و حسب مواردها المالية، و تلجئ الأسر إلى ترتيب أولوياتها، إلا أنها تصطدم بمجموعة من العوائق الناتجة عن تفاعل و إرتباط معايير الإختيار مع بعضها البعض. وعادة ما تكون الأسر بين نمطين من السكن لإلختيار المسكن الجماعي و المسكن الفردي، كلا النمطين يقدمان خصائص مختلفة منها: الموقع داخل المدينة و وضعية الأشغال و القرب من مكان العمل و التجهيزات و كذا بالنسبة لسعر المسكن و الرفاه الداخلي وغيرها من الخصائص .السكن الفردي يمثل الحالة المثالية في إشغال الأسر للحظيرة لأنه يقدم مجموعة من الإيجابيات الوظيفية في إستعمال المجال، فهو يحفز على حياة أسرية بخصوصية إجتماعية و حياة جماعية تتعدى فيها العالقات إلى الأسرة الكبيرة و الأصدقاء، و يقدم السكن الجماعي نفس المؤهلات لكن بمساحات أقل من ذلك. و يكمن الإختالف كذلك في إرتباط الأسر الساكنة في المساكن الجماعية بالحياة المشتركة مع الجيران في تسيير و إستعمال الأجزاء المشتركة للعمارات بالإضافة إلى إشتراكها في إستعمال ملاحق المسكن و التجهيزات العمومية و المرافق، من مساحات لعب للأطفال و مساحات خضراء و أماكن توقف .

فالإختيارات مرتبطة أساسا بنمط حياة الأسر و نمط التمويل ومرتبط بتطور رهانات الأسرة و تداخلها، و أحيانا إختيار المسكن يكون مفروض على حسب ما يفرضه واقع سوق السكن بسبب اختالالات بين العرض و الطلب و خصائص الفاعلين فيه .

منطقة الدراسة مدينة باب الزوار

تقديم منطقة الدراسة

النمو العمراني السريع لمنطقة الدراسة

التعريف بمنطقة الدراسة

الموقع الإداري

طوبوغرافيا المنطقة

النمو السكاني لبلدية باب الزوار

توزيع السكاني حسب الفئات العمراني

التطور العمراني لبلدية باب الزوار

مراحل النمو العمراني لبلدية باب الزوار

أنماط السكن

التجهيزات

شبكة الطرق

الإرتفاقات

طراموای الجزائر أداة مهيكلة و مستقطبة للحركية السكنية في مدينة باب الزوار

ميترو الجزائر أداة تعزز الحركية الحضرية في مدينة باب الزوار

خلاصة الفصل

الفصل الثالث : منطقة الدراسة مدينة باب الزوار

1. تقديم منطقة الدراسة بلدية باب الزوار :

1.1 النمو العمراني السريع ببلدية باب الزوار :

نتطرق في هذا الفصل؛ إلى تحليل مجموعة من المعطيات الطبيعية والبشرية، من أجل توضيح واقع بلدية باب الزوار في الماضي و الحاضر، وكذلك إلى بعض العوامل المتعلقة بعملية التعمير، وتأثيرها على المحيط الحضري والذي يرتكز على مجموعة من العناصر، من بينها المجال الطبيعي لما له من أهمية بالغة في نمو المراكز العمرانية، وتطورها بالإضافة إلى النمو السكاني الذي يدفع بتوسع المدينة ونموها وارتباطها بالمرافق والخدمات التي تستفيد منها وبالنشاطات التي يمارسها فأي زيادة في عدد السكان يستلزم زيادة في حجم الخدمات والصناعات وبالتالي ينتج عنه استهلاك للمجال الحضري.

2. التعريف بمنطقة الدراسة :

لم تكن بلدية باب الزوار سوى عبارة عن تجمع صغير ، يقع على تقاطع محورين مهمين هما الطريق الوطني رقم 24 والطريق الوطني رقم 05 وكانت تتميز بطبيعة أراضيها الفلاحية .

ثم تطورت إلى مرتبة قرية تتكون من حيين هما حي محمود وحي سيدي محمد

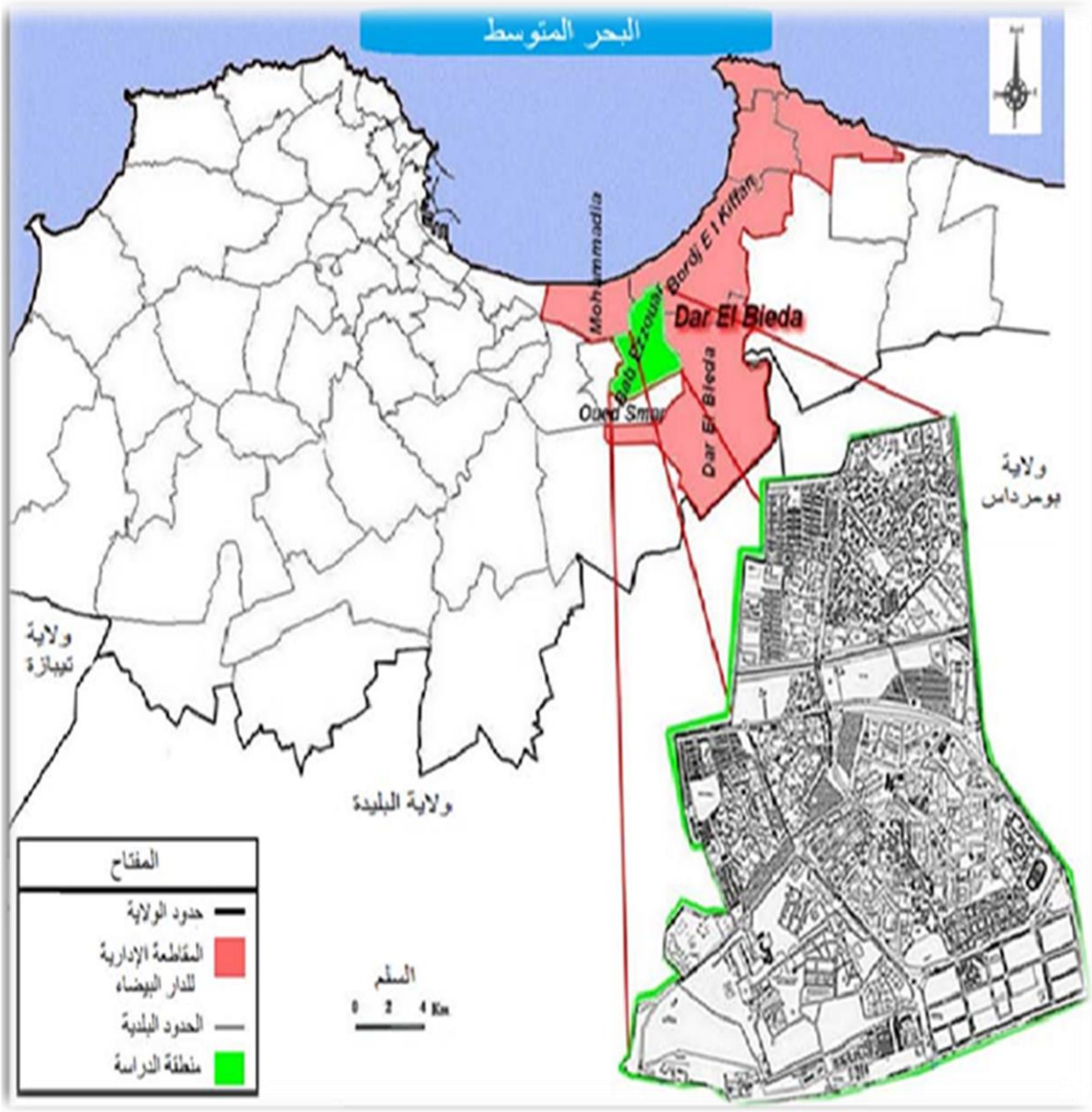
وتتابعا للتقسيمين الإداريين: الأول سنة 1984 أصبحت باب الزوار على إثره مركزا للبلدية ، وتلاها التقسيم الإداري الخاص بسنة 1997 الذي جعل منها دائرة حضرية تابعة إداريا لبلدية الدار البيضاء. تتوطن بلدية باب الزوار شرق مدينة الجزائر على بعد 16 كلم، كما تبعد عن المطار الدولي هواري بومدين بـ 05 كلم، و تتربع على مساحة تقدر بـ 828.8 هكتار .

3. الموقع الإداري :

تحد إداريا كما يلي :

من الشمال برج الكيفان و من الغرب واد السمار و المحمدية و من الشرق الدار البيضاء وبرج الكيفان ومن الجنوب واد السمار. موقعها جعلها تكون نقطة لإلتقاء العديد من الطرق، حيث أصبحت تربط بين شرق وغرب العاصمة

خريطة 1 توضح موقع بلدية باب الزوار



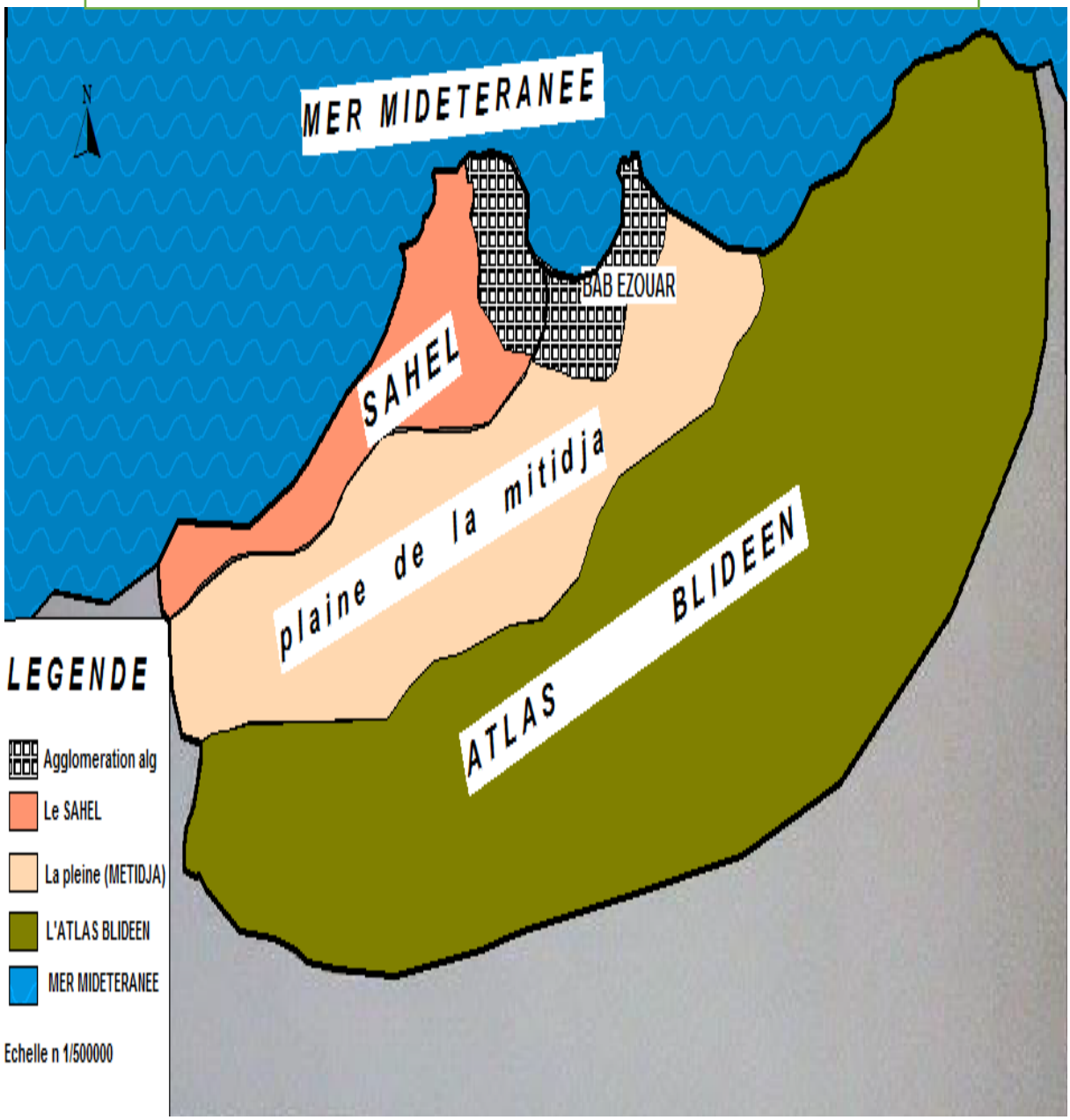
المصدر الصلحة التقنية لبلدية باب الزوار بتصرف الطالب وتوجيه الأستاذ المشرف

4. طوبوغرافية المنطقة :

على العموم منطقة الدراسة تتميز بإنحدارات بسيطة لا تتجاوز 2 فالمئة وتتزايد كلما اتجهنا نحو الجنوب وتصل في بعض الأحيان إلى 3 فالمئة

.إن نسبة هذه الانحدارات ملائمة جدا للتوسع العمراني، حيث تكون الأراضي منبسطة ولا تحتاج إلى عمليات التسوية خاصة في شق الطرق، فهذا النوع من العمليات مكلف بالنسبة للدولة والمستثمرين.

خريطة 2 توضح طوبوغرافيا بلدية باب الزوار



المصدر الصلحة التقنية لبلدية باب الزوار بتصرف الطالب وتوجيه الأستاذ المشرف

خريطة 3 توضح مخطط الكتلة بلدية باب الزوار

المصدر الصلحة التقنية لبلدية باب الزوار بتصرف الطالب وتوجيه الأستاذ المشرف

الفصل الثالث : منطقة الدراسة مدينة باب الزوار

5. النمو السكاني في بلدية باب الزوار :

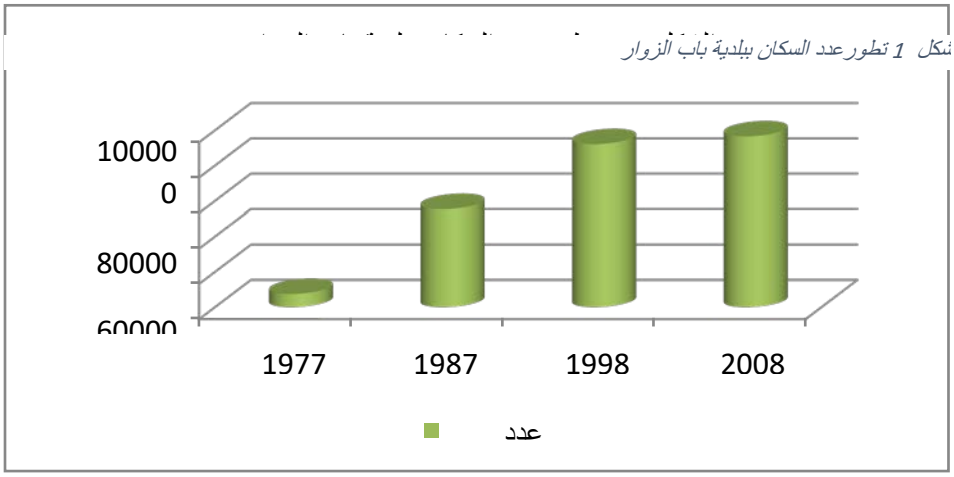
تعتبر الدراسة السكانية للمدينة مهمة للغاية حيث أنها تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط المستقبلية، كما تساهم في فهم وتوضيح جميع العلاقات المكانية ومختلف الروابط والخصائص السكانية والتاريخية والوظيفية في الحياة البشرية، إذ على ضوئها ترسم معالم السياسات التي ستنهج في الوقت الحالي والمستقبلي سعيا لإيجاد محل متكامل يقوم على أسس منطقية وفق خطط محكمة من واقع ما هو موجود ، وفي هذا العنصر سنتطرق إلى دراسة التطور السكاني للبلدية من خلال الإحصاءات السكانية العامة لسنة 1977، 1987، 1998 و 2008، وهذا لتفسير النمو السكاني السريع الذي تعرفه البلدية خاصة في العشرية الأخيرة .

جدول 1 يوضح عدد السكان من سنة 1977 إلى 2008 ببلدية باب زوار

سنة الإحصاء	عدد السكان	نسبة النمو
1977	7500	–
1987	55383	22.13
1998	92157	4.73
2008	96597	0.5

المصدر : الديوان الوطني للتخطيط والإحصاء

شكل 1 تطور عدد السكان ببلدية باب الزوار



المصدر : من إعداد الطالب بالإعتماد على معطيات ONS

قدر سكان باب الزوار حسب الإحصاء العام للسكن والسكان لسنة 1977 بـ 7500 نسمة ليعرف تطورا كبيرا في عام 1987 ليصل إلى 55383 نسمة بمعدل نمو قدر بـ 22.13 بالمائة، وهو معدل مرتفع مقارنة بمعدل الولاية في نفس الفترة والذي قدر ب 1.97 ويعود هذا النمو السريع إلى البرامج العمرانية المكثفة التي عرفتها البلدية خاصة بإنشاء المساكن الجماعية، الأمر الذي جعلها تعرف نزوحا سكانيا كبيرا. أما في الفترة الموالية وحسب إحصاء 1998 فقد قدر عدد سكان البلدية بـ 92157 نسمة وبمعدل نمو يقدر بـ 4.73 بالمائة وهو معدل منخفض مقارنة بالفترة السابقة و لكنه بقي مرتفعا مقارنة مع معدل النمو الولائي الذي قدر بـ 1.72 في نفس الفترة ، وهذا بعد الركود الذي عرفته برامج الإسكان الجماعي خاصة بعد الثمانينات. أما في الفترة الحالية وحسب آخر إحصاء لسنة 2008 فقد قدر عدد سكان بلدية باب الزوار بـ

96597 نسمة بمعدل نمو مقدر بـ 0.5 بالمائة وهو معدل منخفض بالنسبة لمعدل النمو الولائي التي قدر بـ 1.6 بالمائة في نفس السنة.

1.5 توزيع السكان حسب الفئات العمرية :

إن دراسة توزيع عدد السكان حسب الفئات العمرية خطوة مهمة تساعدنا على معرفة وتقدير احتياجات كل فئة من هذه الفئات ، وهذا ما يبينه الجدول التالي :

جدول 2 يوضح عدد السكان حسب الفئات العمرية :

الفئات العمرية	عدد السكان (نسمة)			النسبة
	الذكور	إناث	المجموع	
14-0	12035	11561	23596	24.45
24-15	9371	9407	18778	19.45
64-25	24619	24738	4935è	51.1
65±	2340	2432	4772	4.9
غير المصرح	43	50	93	0.1
المجموع الكلي	48408	48188	96597	100

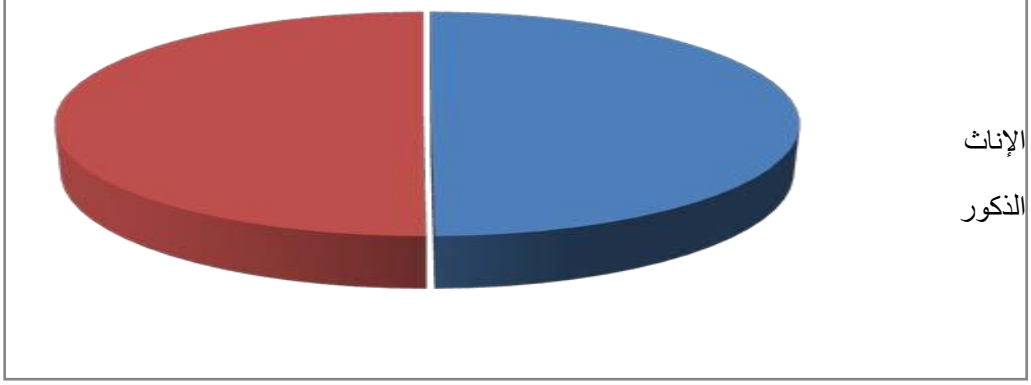
المصدر : الديوان الوطني للتخطيط والإحصاء

من الجدول نلاحظ أن الفئة العمرية من 0-14 سنة تمثل نسبة 24.45 بالمائة من مجموع السكان وهي نسبة مهمة تجعلنا نفكر في الاحتياجات المستقبلية لهذه الفئة من حضانات ومدارس ومراكز ترفيه ومستشفيات وحتى مناصب للشغل على المدى المتوسط والبعيد

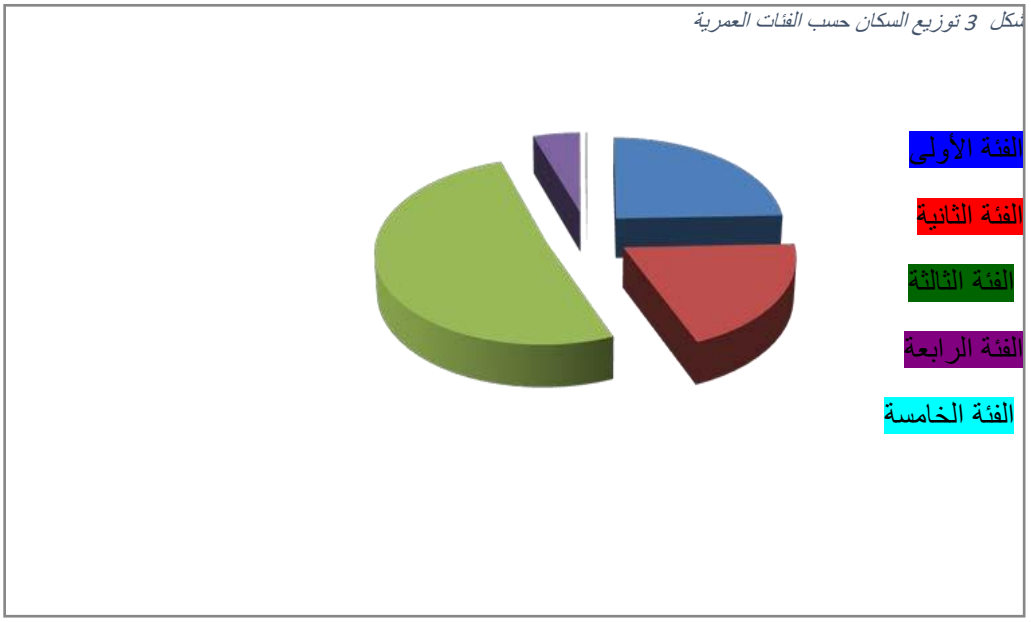
ثم تأتي الفئتين من 15-24 و 25-64 حيث تعكسان لنا عدد السكان الذين هم في مرحلة الإنتاج وتقدر نسبتهما على التوالي 19.45 % و 51،1 % من مجموع السكان وهي نسب كبيرة (70.55 %) أي أن غالبية سكان البلدية هم من الفئة الإنتاجية النشطة إذا ما استغلت جيدا ووفر لها العدد الكافي من مناصب الشغل.

وتبقى فئة كبار السن الذين تعدوا من الـ 65 وهم يمثلون نسبة 4.9 بالمائة ، دراسة هذه الفئة تجعلنا نعرف مثلا التجهيزات التي يجب توفيرها لأصحابها.

شكل 2 توزيع السكان حسب الجنس



شكل 3 توزيع السكان حسب الفئات العمرية



المصدر : من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الديوان الوطني لتخطيط والإحصاء

الفصل الثالث : منطقة الدراسة مدينة باب الزوار

6. التطور العمراني لبلدية باب الزوار :

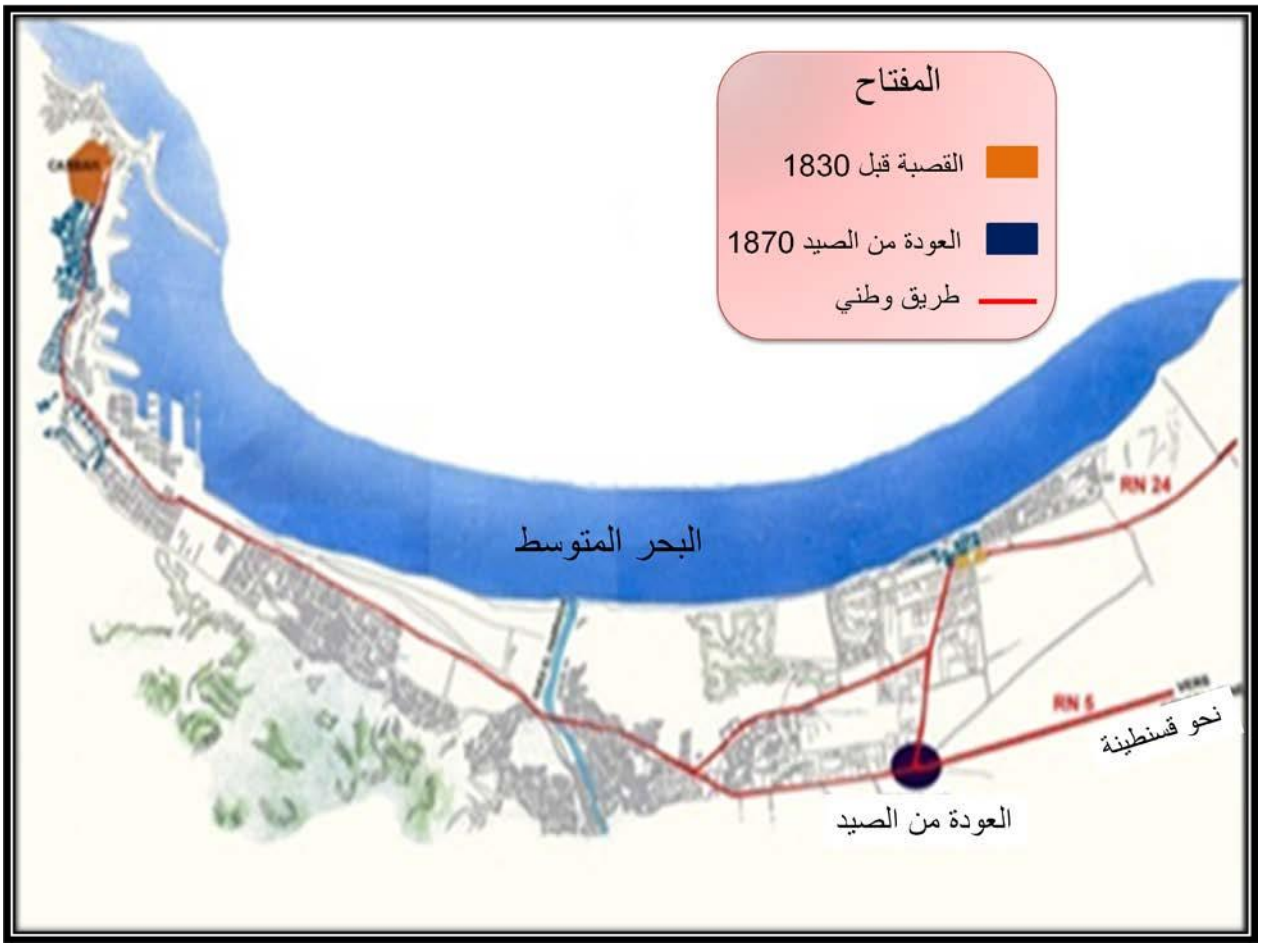
عرفت بلدية باب الزوار عملية تعمير مكثفة وسريعة، جعلتها تعرف تحولا في مساحتها و هيكلتها وأراضيها ، وهذا ما سنعرضه في المراحل التي عاشتها بلدية باب الزوار أثناء تطور عمرانها وإطارها المبني .

1.6 مراحل النموالعمراني لبلدية باب الزوار :

المرحلة الأولى :قبل 1962

في تلك الأثناء كانت بلدية باب الزوار عبارة عن تجمع صغير ومكان لصيد البط، حيث أطلق عليها المستعمرون آنذاك اسم« Retour de la chasse » كما كانت تحتوي على حيين هما حي سيدي محمد وحي محمود اللذان شكلا النواة الحضرية الأولى للبلدية.

خريطة 4 توضح باب الزوار سنة 1970

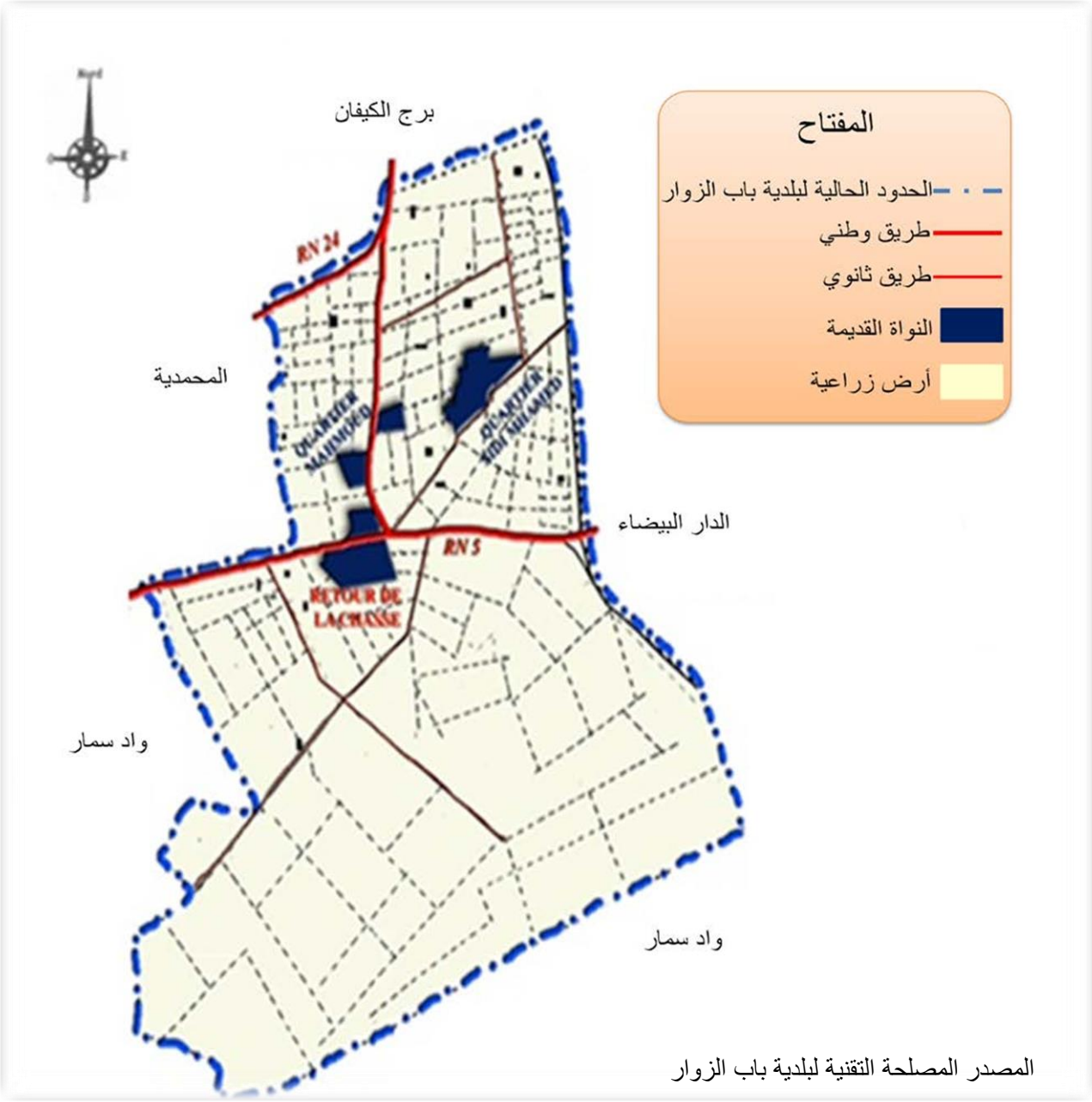


المصدر المصلحة التقنية لبلدية باب الزوار

المرحلة الثانية :(1962–1972)

عرفت البلدية في هذه المرحلة نوعا من الثبات، فلم تشهد عمليات تعمير جديدة ، بل حافظت على طابعها الريفي والزراعي، في وقت عرفت مدينة الجزائر اكتظاظا سكانيا كبيرا كونها كانت تحتكر على معظم التجهيزات اللازمة وما توفره من حياة رغيدة ومناصب شغل للسكان.

خريطة 5 توضح نمو بلدية باب الزوار بين1962–1972



المصدر المصلحة التقنية لبلدية باب الزوار

المرحلة الثالثة :(1972–1980)

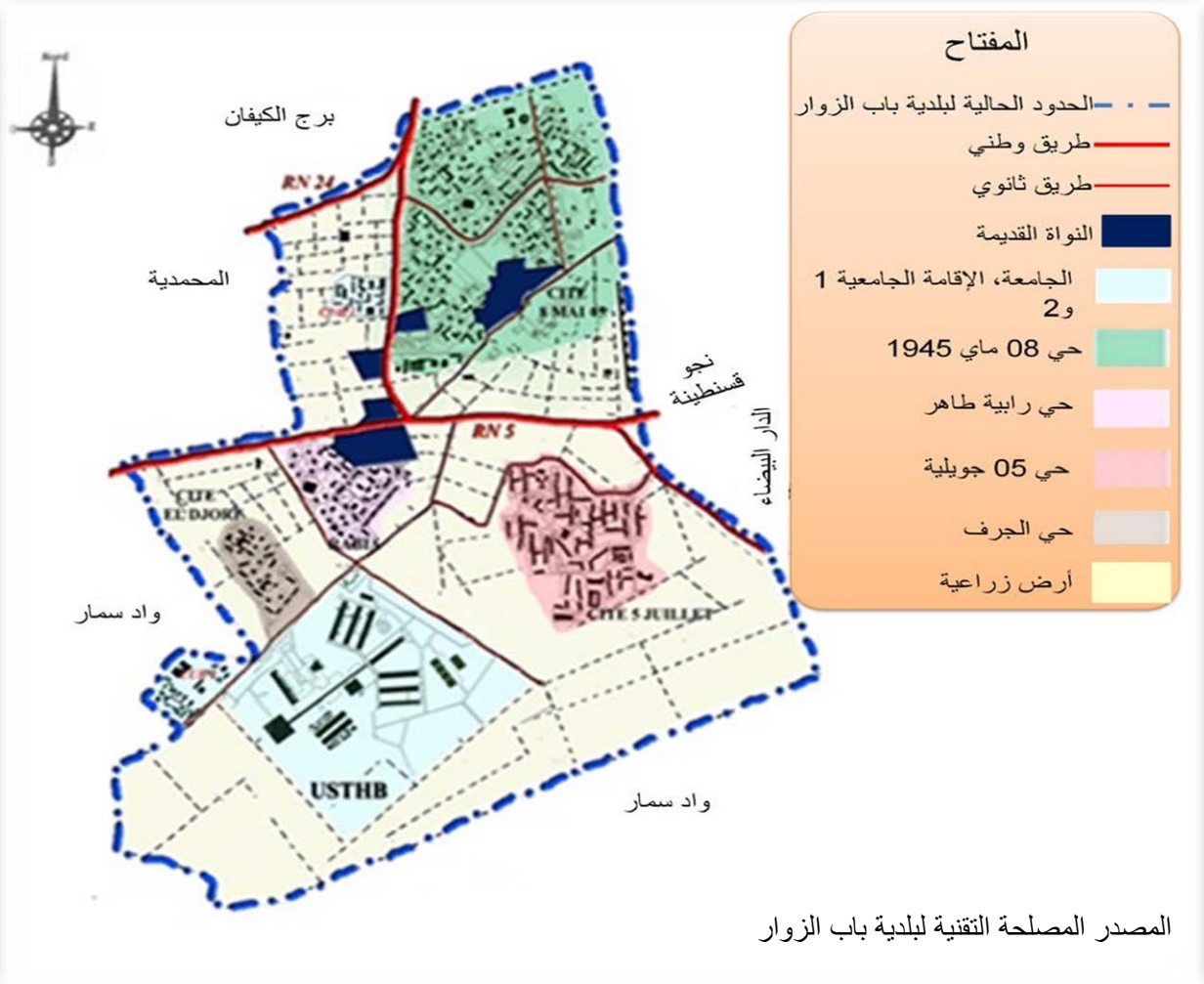
شهدت بلدية باب الزوار أثناء هذه الفترة أولى خطوات عمليات التعمير حيث شرعت في بدأ برامج للمساكن الحضرية الجديدة zhun حيث أنجزت عدة مشاريع للسكن منها :

حي 08 ماي 1945 حي 05 جويلية ،حي رابية الطاهر ، حي الجرف

في نفس الفترة أنجزت مشاريع تنموية ، أهمها إنشاء أكبر جامعة بالجزائر، وهي جامعة العلوم والتكنولوجيا هواري بومدين ، إضافة إلى إنجاز حين جامعيين هما :

الإقامة الجامعية رقم 01 في حي 08 ماي 1945 ، الإقامة الجامعية رقم 02 العالية في حي الجرف ، كما شهدت إنجاز الطريق السريع شرق.

خريطة 6 باب الزوار بين 1972 –1980



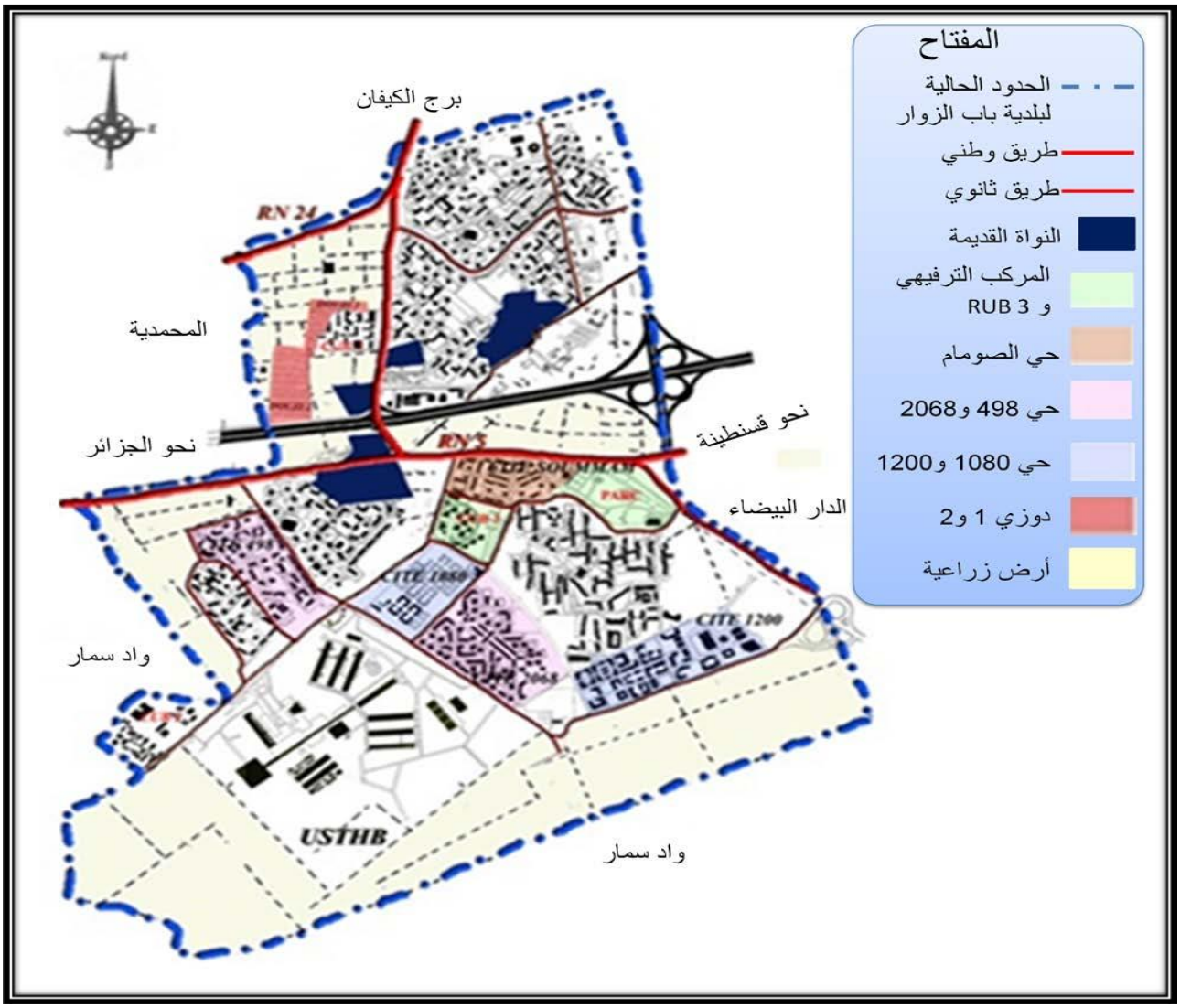
المصدر المصلحة التقنية لبلدية باب الزوار

المرحلة الرابعة (1980–1998)

شهدت البلدية في هذه الفترة تطورا عمرانيا بطيئا مقارنة بالمرحلة السابقة، خاصة بعد إلغاء المخطط التوجيهي العام POGبسبب الاستهلاك الكبير والعشوائي للأراضي الفلاحية. فلم تعرف سوى الشروع في بعض المشاريع السكنية تمثلت في حي الصومام، وكل من حي 1200 و 498 مسكن.

بعد التقسيم الإداري لسنة 1997 الذي جعل من البلدية دائرة حضرية شهدت على إثره البلدية نموا وتطورا عمرانيا ملحوظين، وهذا من خلال إنشاء عدة مشاريع تعميرية ضخمة شملت قطاع السكن. تمثلت هذه المشاريع في: أحياء 1080 مسكن و 2068 مسكن ، كما ظهرت مشاريع الأحياء الفردية والتي تضمنت إنشاء كل من: حي دوزي 1 و 2 وتم إنشاء الإقامة الجامعية RUB3 والمركب الترفيهي.

خريطة 7 باب الزوار 1990–1998



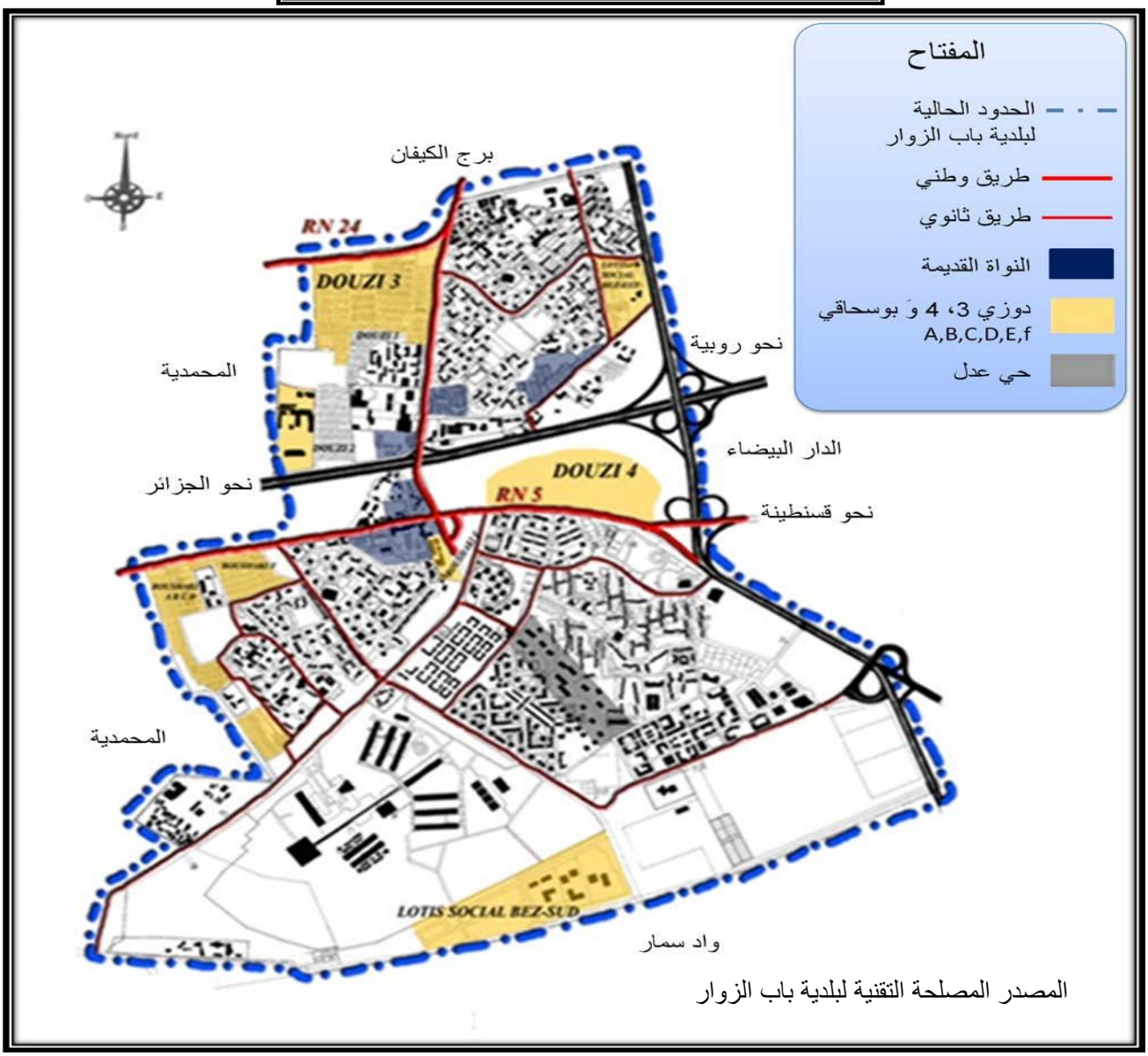
المصدر المصلحة التقنية لبلدية باب الزوار

المرحلة الخامسة : (1998–2008)

لم تشهد هذه المرحلة الكثير من المشاريع العمرانية فقد تم خلالها تخصيص أحياء سكنية فردية حي دوزي 3 و 4 وحي بوسحاقي A,B,C,D,E,F وحي عدلAADL .

تعرض لنا هذه المراحل التطورات التي مر بها النسيج الحضري للبلدية ، حيث كان يقدر المجال المبني سنة 1972 ب27 هكتارا أي ما يعادل نسبة 3.2 بالمائة ، وأصبح يقدر 485 هكتار أي بنسبة 58.6 بالمائة سنة 1989.

خريطة 8 باب الزوار بين 1998–2008



المصدر المصلحة التقنية لبلدية باب الزوار

7. أنماط السكن بالبلدية :

تتنوع أنماط السكن في بلدية باب الزوار، حيث تختلف من حيث مورفولوجيتها ، والجدول التالي يبين أعداد السكنات حسب نمطها بين 1998-2008 .

جدول 3 يوضح تطور عدد السكان بالبلدية حسب نمطها .

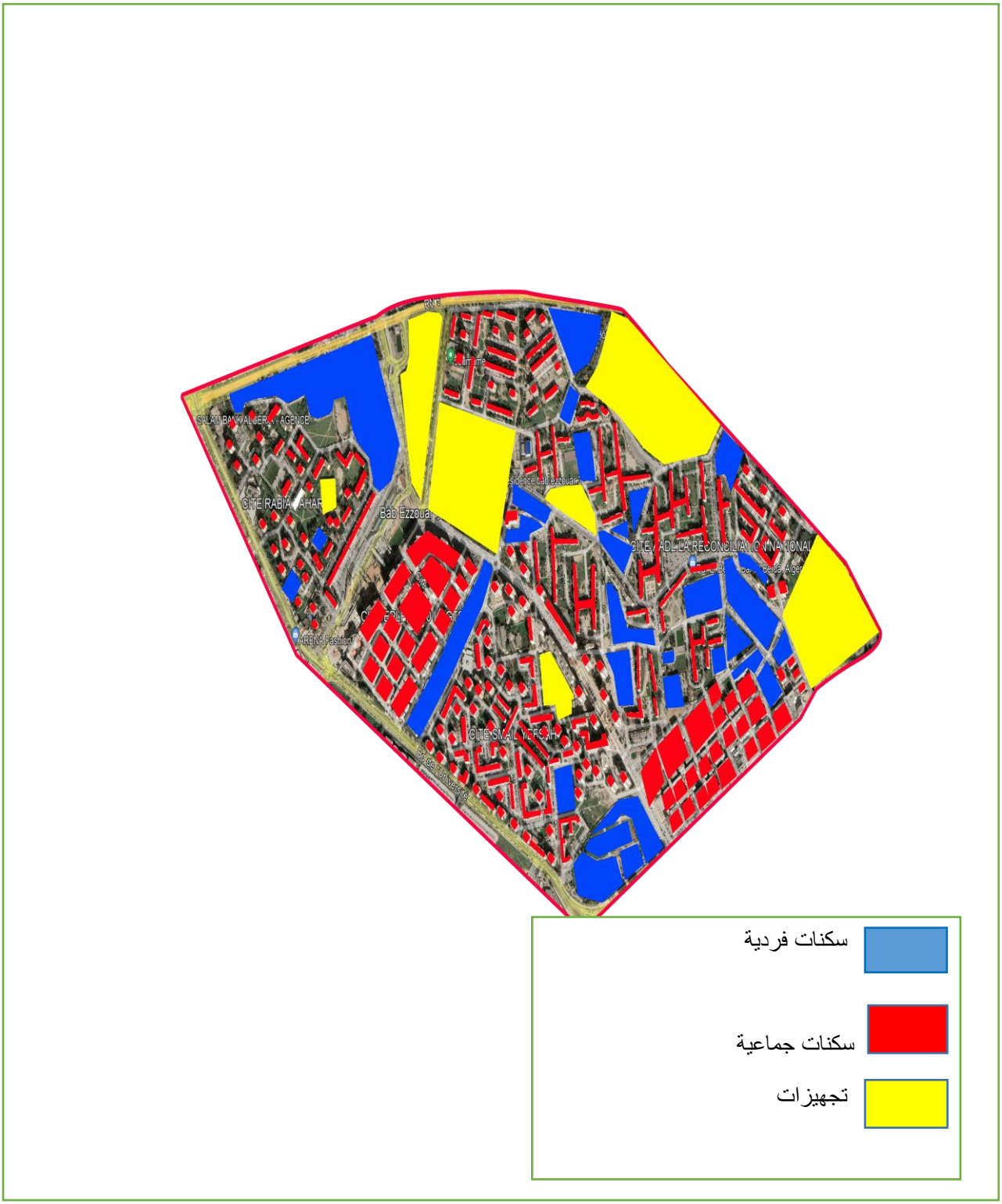
الإحصاء / نوع السكن	إحصاء 1998		إحصاء 2008	
	عدد المساكن	النسبة	عدد المساكن	النسبة
سكن جماعي	13712	79.72	18513	82.76
سكن فردي	1327	7.71	2385	10.66
سكن تقليدي	306	1.77	208	0.94
سكن فوضوي	1605	9.33	365	1.64
غير مصرح	242	1.40	899	4
المجموع	17200	100	22370	100

المصدر : الديوان الوطني للتخطيط والإحصاء

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن نسبة السكن الجماعي تحتل المرتبة اللأولى خلال إحصاءي 1998 و 2008 ، بـ 79.72 % و 82.76% على التوالي، تليها نسبة السكن الفردي بـ 7.71% و 10.66% على التوالي، وفي المقابل شهدت نسبة السكنات التقليدية والفوضوية إنخفاضا بين الإحصاءين من 1.77% إلى 0.94% للسكن التقليدي، و من 9.33% إلى 1.64% للسكن الفوضوي

ويرجع ذلك لسياسة التعمير لإنجاز مشاريع السكن الجماعي والقضاء على السكن الهش والفوضوي الذي كان يستهلك حيزا واسعا من مجال البلدية (حوالي 10%) ومشاريع التهيئة وتنظيم المجال ببلدية باب الزوار .

خريطة 9 توضح مخطط السكنات



المصدر : الطالب بالإعتماد على غوغل ماب 2022

نلاحظ من خلال الخريطة المبينة للأنماط السكنية في مدينة باب الزوار التي تتكون من سكنات فردية و سكنات جماعية و تجهيزات فالملاحظ أنه حسب التوزيع فإن أغلب السكنات هي من النمط الجماعي خاصة إذا أخذنا بعين الإعتبار معدل شغل الأرض (cos) ، فهي تمثل كثافة عمودية معتبرة تستهلك مجال حضري معتبر من تجهيزات جوارية ، مواقف للسيارات ، فهذا النوع من السكنات أنتج حركية سكنية معتبرة خاصة باتجاه مدينة باب الزوار وهذا لموقعها الاستراتيجي لقربها من الطار ، وجود أكبر جامعة أيضا مرور الطريق الوطني رقم 05 الذي يعتبر محور مهيكل بالنسبة لولاية الجزائر بأكملها حيث يربط المنطقة الصناعية (الرويبة ، رغاية) بميناء الجزائر مما يخلق ديناميكية معتبرة إضافة إلى النقل كالميترو و الطرامواي .

8. التجهيزات بالبلدية :

تحتوي باب الزوار على التجهيزات التلية :

التجهيزات الإدارية :

تعتبر من أهم التجهيزات لأنها تقدم خدمات يومية وعديدة للمواطن على أساس أنها العلاقة التي تربط السكان مع محيطهم ، وهي متواجدة في البلدية كالتالي :

مقر الدائرة في مركز باب الزوار ، مقر البلدية في حي رابية طاهر مع ثلاث ملحقات إدارية لها ، مقر الديوان الوطني للترقية العقارية (OPGI) متواجد بحي رابية طاهر مع ثلاث ملحقات ، مقران للحماية المدنية الأول على مستوى حي رابية طاهر والثاني على مستوى حي 08 ماي 1945 ، مقر الأمن الحضري بكل من حي رابية طاهر وحي 2068 مسكن ، مقر الدرك الوطني بحي 05 جويلية ، مقر البريد والمواصلات بحي 08 ماي 1945 وملحقة بحي الجرف وأخرى بحي 05 جويلية. مكتب الدراسات (BEREG/BET) في مركز باب الزوار، CPAبحي 1200 مسكن، CNEP بحي 498 مسكن، وكالة تأمين بحي 2068 مسكن. (المصدر بلدية باب الزوار 2009) .

التجهيزات التعليمية :

الطور الابتدائي 27 مدرسة ، الطور المتوسط 10 مؤسسات ، الطور الثانوي 03 ثانويات .

جدول 4يوضح عدد السكان حسب الفئات العمرية :

الفئات العمرية	عدد السكان (نسمة)			النسبة
	الذكور	إناث	المجموع	
14-0	12035	11561	23596	24.45
24-15	9371	9407	18778	19.45
64-25	24619	24738	4935è	51.1
65±	2340	2432	4772	4.9
غير المصرح	43	50	93	0.1
المجموع الكلي	48408	48188	96597	100

المصدر : الديوان الوطني للتخطيط والإحصاء

من خلال الجدول نلاحظ أن كل أحياء البلدية تحتوي على مدرسة ابتدائية ومتوسطة على الأقل وكلها تعاني من ظاهرة الإكتظاض إلا حي الصومام الذي يفتقر إلى متوسطة أي لا تلبي حاجيات السكان ، أما بالنسبة للثانويات فهي 03 ثانويات في البلدية ؛ واحدة في حي 08 ماي 1945 والأخرى في حي الجرف والثالثة في حي 1200 مسكن مما يستدعي تنقلات أكثر بالنسبة لطلاب الثانويات من الأحياء الأخرى. مع وجود أكبر جامعة وهي جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا والتي تعتبر قطبا جاذبا للطلاب من مختلف مناطق الوطن وحتى خارج الوطن ، تعرف الجامعة نشاطا وحركة قويتين ، إذا هي مصدر مولد للتنقلات اليومية ، كما نجد بالأحياء المجاورة لها عدد معتبر من النشاطات التجارية و غيرها .

هذه الأخيرة تقتضي وجود إقامات جامعية، نجد 04 إقامات جامعية اثنان للإناث واحدة بالعالية والأخرى في جنوب البلدية بالقرب من الجامعة ، واثنان للذكور واحدة بحي 08 ماي والأخرى بالصومام .

03 حضانات واحدة بحي 05 جويلية 1962 والثانية بحي 08 ماي 1945 والأخرى بحي رابية طاهر، مركز للتكوين المهني والتمهين في حي 2068 مسكن ، مركز للتعليم الفني بحي الصومام.

الفصل الثالث : منطقة الدراسة مدينة باب الزوار

التجهيزات الصحية :

عيادة متعددة الخدمات بحي 05 جويلية ، ثلاث مراكز صحية واحد بحي رابية طاهر والثاني بحي 08 ماي والثالث بالجرف ، مركز للأشخاص المسنين والمعاقين ، 19 عيادة خاصة بالطب العام ، 22 عيادة خاصة بجراحة الأسنان ، 29 صيدلية ، مخبرين للتحليل وهذا لا يلبي حاجيات السكان .

التجهيزات الثقافية :

دارين للشباب واحدة بحي 05 جويلية والأخرى بحي 08 ماي ، مكتبة بحي 08 ماي ، قاعة مطالعة بحي 05 جويلية.

التجهيزات الدينية و الروحية :

08مساجد ، 08 مدارس قرآنية ، مقبرة سيدي محمد

التجهيزات الرياضية و الترفيهية :

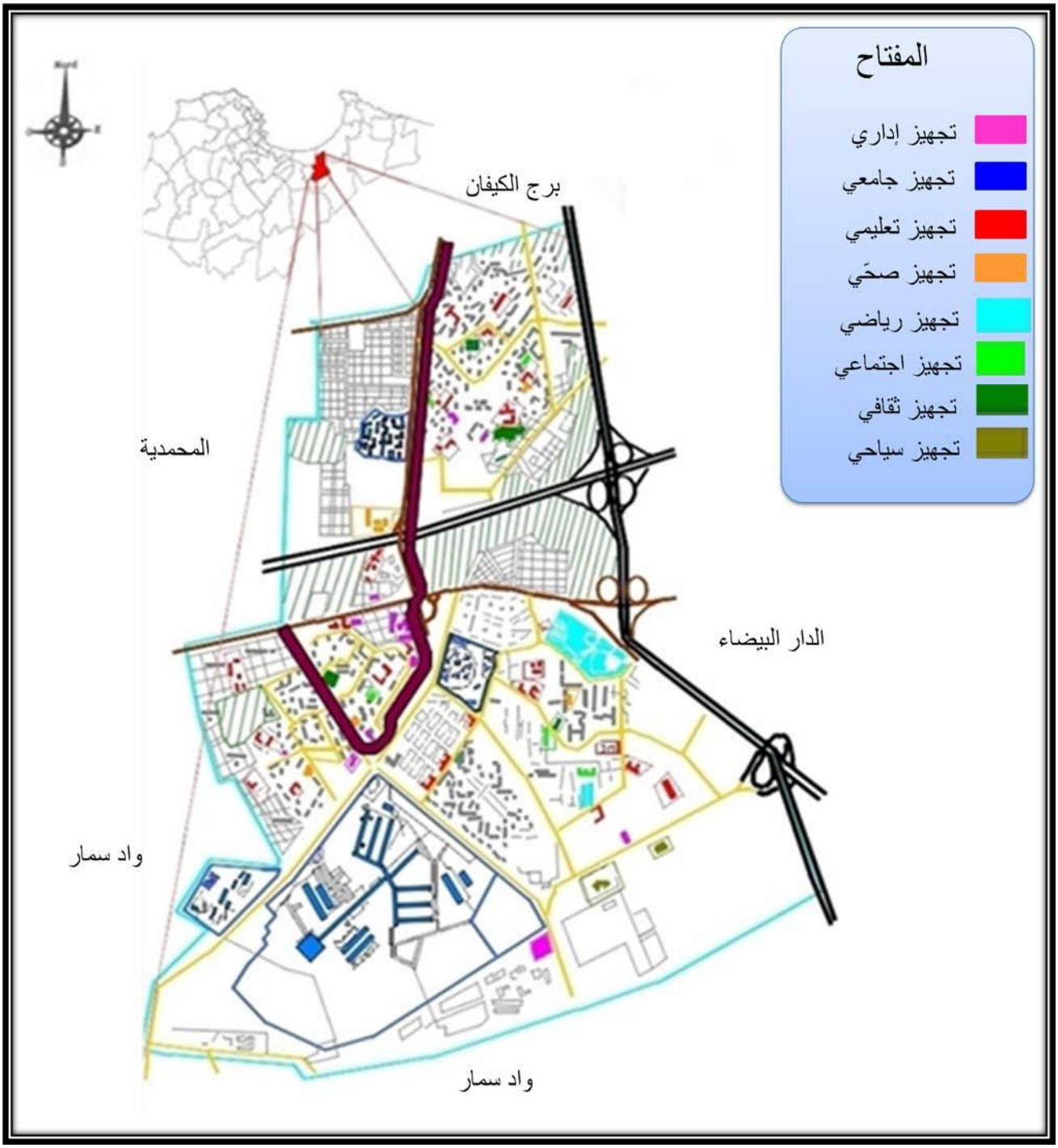
مركب ترفيهي نحي 05 جويلية ، قاعة رياضة بحي الصومام ، قاعة متعددة الرياضات بحي 05 جويلية 09 فضاءات للعب ، ملعب بلدي وهذا لايلبي حاجيات السكان .

التجهيزات التجارية :

تعرف بلدية باب الزوار بالنشاط التجاري المكثف سواء في الطوابق السفلية للمباني أو في المحلات وأيضا كثرة أسواقها، التي تتمثل في :

سوق مغطاة في حي 05 جويلية وأخرى بحي 08 ماي ، سوق جواري بالجرف وآخر بحي 2068 مسكن ، سوق أسبوعية على مستوى حي 08 ماي ، سوق يومية بتجزئة بوسحاقي والمعروف باسم "سوق دبي" ، إظافة إلى المحلات التجارية المقامة في الطوابق السفلية والمطلة على الطرقات خاصة الطريق الوطني رقم 05.

خريطة 10 تموقع التجهيزات



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري بتصرف الطالب وتوجيه الأستاذ المشرف

9. شبكة الطرق :

تتكون شبكة الطرق من طرق متفاوتة الأهمية بدءاً بالممرات البدائية حتى الطرق السريعة، وذلك حسب الوظيفة التي تؤديها داخل المدينة أو داخل الإقليم الذي تتواجد فيه، حيث تعتبر الطرق عاملا هاما في تنظيم المجال، وتعتبر دعامة قوية للتزايد المستمر في حركة التنقل.

جدول 5 يبين أطوال مختلف الطرق ببلدية باب الزوار

طبيعة الطرق	طول الطريق(كلم)
طريق سريع	1.8
طريق وطني رقم 05	3.8
طريق وطني شرقي 05	2.45
طريق وطني رقم 24	1.5
طريق بلدي cv 01	3.045
طريق بلدي cv 02	3.32
دروب	74
خط تراموای	7.06
خط السكة الحديدية	3.6

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية باب الزوار

من خلال الجدول نلاحظ أن بلدية باب الزوار تحتوي على شبكة طرق مختلفة المستويات والأهمية و هي كالآتي :

الطريق السريع الذي يربط ولاية الجزائر بالمناطق الشرقية منها

الطريق الوطني رقم 05 (RN05) وهو الذي يقسم بلدية باب الزوار إلى قسمين :

قسم شمالي يضم المنطقة الأولى والتي تضم حي 08ماي وتجزئة الدوزي ، و قسم جنوبي يضم باقي أحياء البلدية ويغذي هذا الطريق حجما كبيرا من الحركة باتجاه الجزائر العاصمة نحو بلدية الرويبة

الطريق الوطني الشرقي رقم 05 (RN OS E) الذي يقطع البلدية مع حدودها الشرقية من الشمال نحو الجنوب باتجاه المطار الدولي هواري بومدين .

الطريق الوطني رقم 24 بالقسم الشمالي للبلدية

الطرق البلدية : وهي التي تربط ما بين الأحياء والطرق الرئيسية للبلدية ونجد

الطريق البلدي رقم 01 (CV01)على طول خط حي 05 جويلية وحي 1200 مسكن .

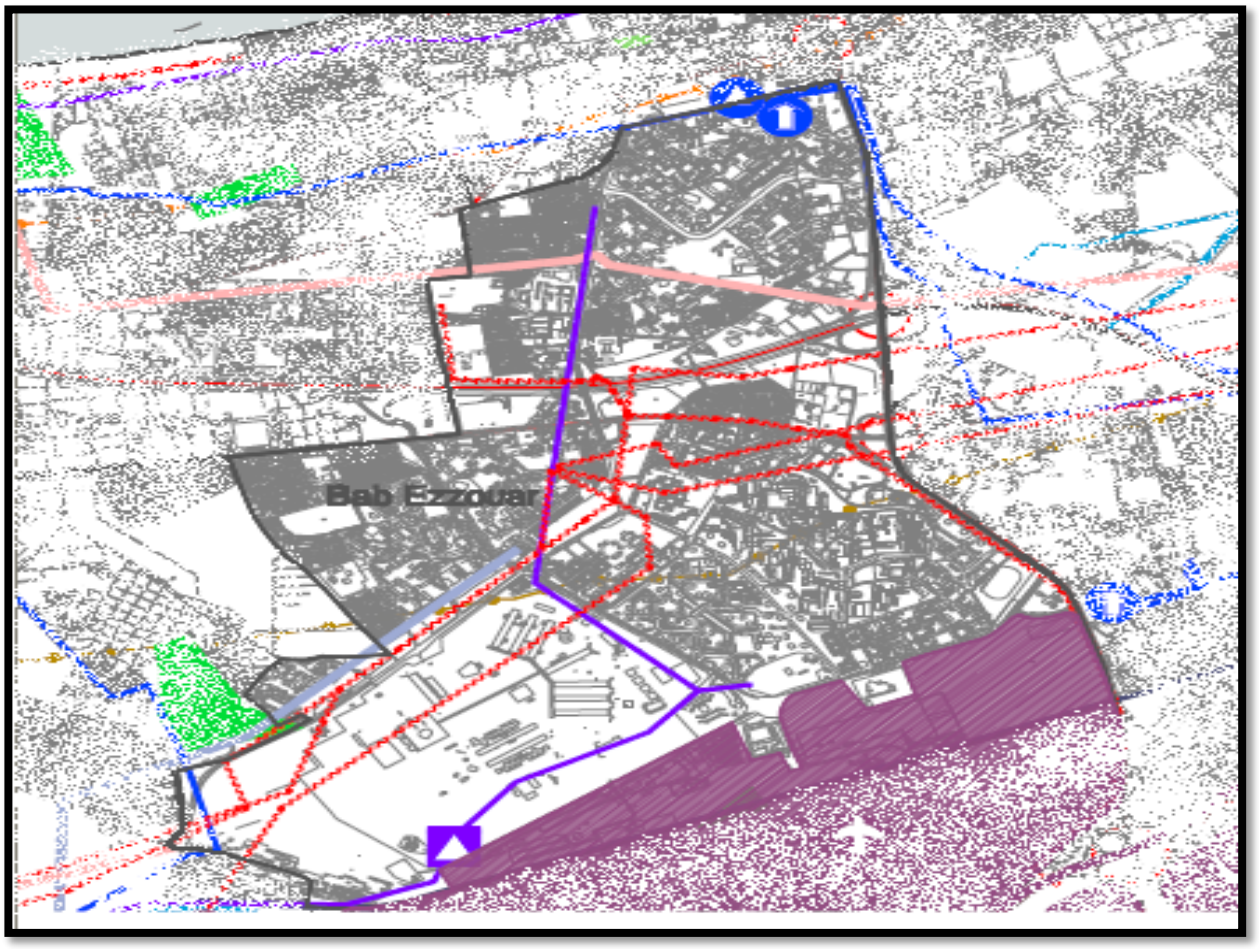
الطريق البلدي رقم 02 (CV02)على طول امتداد الحي الجامعي للذكور (CUB03)والحي الجامعي للإناث العالية .

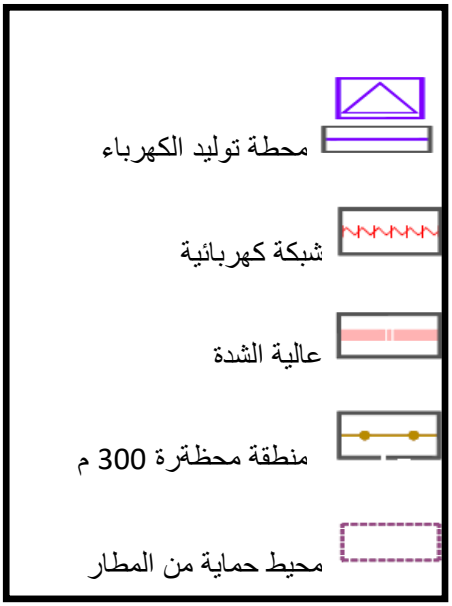
خط التراموای و خط السكة الحديدية جنوب البلدية

خريطة 11 توضح شبكة الطرق ببلدية باب الزوار

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري بتصرف الطالب وتوجيه الأستاذ المشرف

خريطة 12 يوضح الإرتفاقات





المصدر : المصلحة التقنية لبلدية باب الزوار

10. طراموای الجزائر أداة مهيكلة و مستقطبة للحركية السكنية في مدينة باب الزوار :

يعتبر تراموای الجزائر مكملا لشبكات النقل الأخرى في مدينة الجزائر العاصمة وضواحيها :القطار الكهربائي للضواحي، المترو، شبكة الحافلات، شبكة سيارات الأجرة، المصاعد الهوائية

مسير من طرف وزارة النقل ومؤسسة ميترو الجزائر « EMA » والمنجز من طرف MEDETERAIL التي تضم شركات ALSTOMالفرنسية و TODINI الإيطالية و ETRHB الجزائرية بواسطة عقد تم في مارس 2007 ، استهلك هذا المشروع 52 مليار دينار ؟ أنجز ليكون وسيلة نقل فعالة للقضاء على المشاكل المتعلقة بالنقل ودمج المناطق المعزولة وإعادة إحياءها.

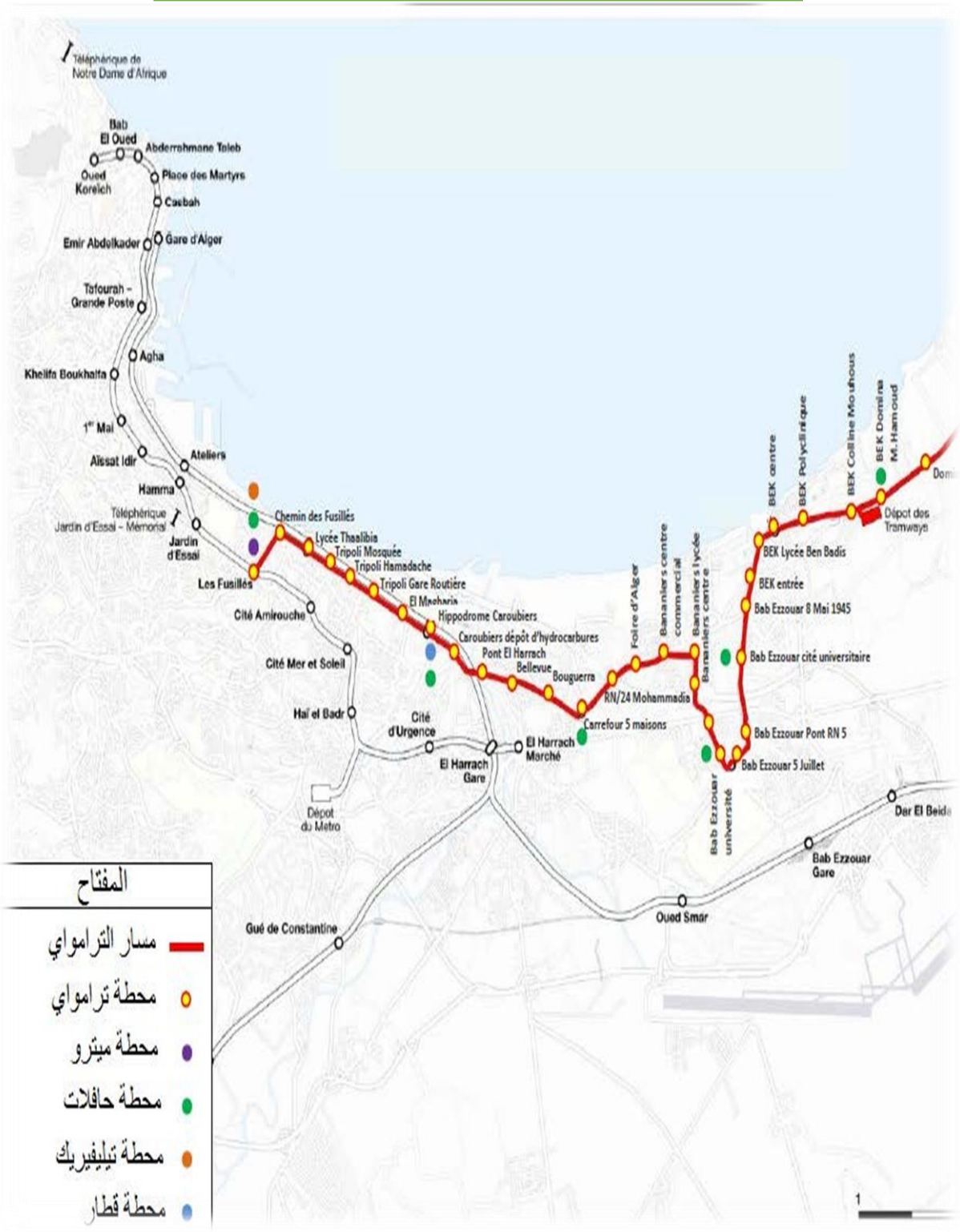
يشتغل تراموای الجزائر ابتداء من الساعة 5:00 صباحا حتى 11:00 مساء بفاصل زمني قدره أربع دقائق بين كل رحلة وأخرى خلال ساعات الذروة

صور 9 طرموای

صور 10 طراموای

المصدر : الطالب .

خريطة 13 توضح مسار تراموای الجزائر من الناحية الشرقية



المصدر : المصلحة التقنية لبلدية باب الزوار

الفصل الثالث : منطقة الدراسة مدينة باب الزوار

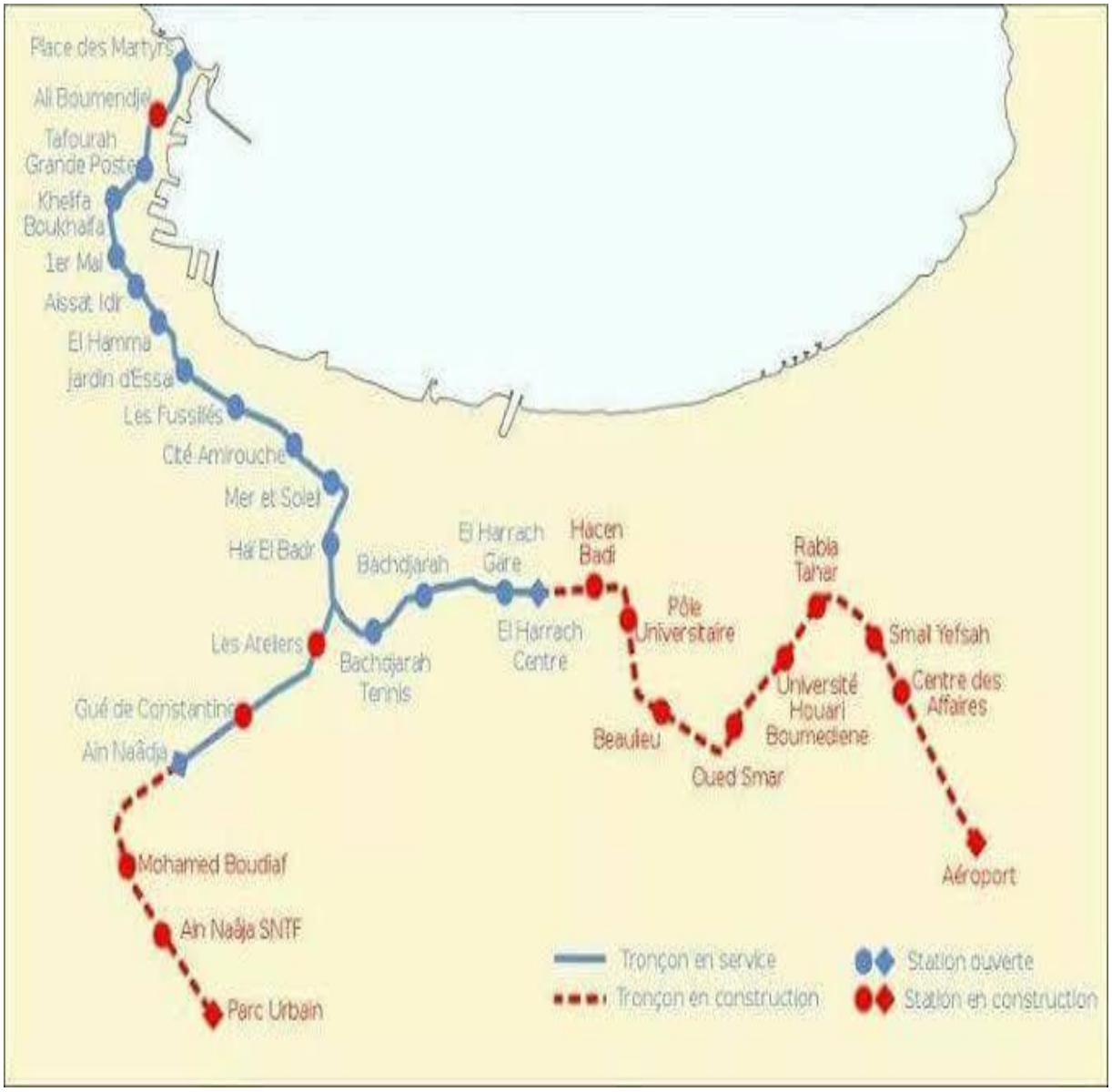
11 ميترو الجزائر أداة تعزز الحركية الحضرية في مدينة باب الزوار :

بالرغم من الجهود التي تبذها الحكومة لتشجيع استخدام وسائل النقل العام ، تبقى السيارة الخاصة صعبة المنافسة وذلك للمزايا المختلفة التي توفرها من متطلبات واحتياجات المستخدمين مثلا:

توافقها مع الأشخاص المسنين وذوي الاحتياجات الخاصة ، الحرية في جدولة برنامج التنقل ، التحكم في القيادة واختيار الطرق والمسالك المرغوب فيها بحرية .

الحكومة ومحاولة منها لمواجهة هذه المنافسة (مع السيارة)، سعت إلى إنجاز مشروع يوفر كل وسائل الراحة العصرية الذي تجسد في الخط الجديد للمترو الجزائر الرابط بين الحراش والمطار والمار بمنطقة الدراسة ، من أجل تسهيل وتشجيع استعمال وسائل النقل العام .

خريطة 14 توظح خط سير الميترو



المصدر : من إعداد الطالب بالإعتماد على غوغل ماب

الفصل الثالث : منطقة الدراسة مدينة باب الزوار

خلاصة الفصل :

نستنتج من تحليل مدينة باب الزوار أنها عرفت في المراحل الأخيرة إستهلاك للمجال غير مسبوق حيث عرفت نمو عمراني كبير في كل اتجاهات مما أدى إلى تشبع مجالي كبير و كثافة عالية للعمران إنعكست سلبا على الأداء الوظيفي لباقي التجهيزات مما أدى إلى إكتضاض على مستوى المرافق التعليمية و الصحية و عجز في المرافق الحضرية الترفيهية والمساحات الخضراء فهذا أدى لاستقطاب الحركية سكنية كبيرة خلقت نوع ما من اختلال التوازن بين مختلف مكونات النسيج الحضري .

منطقة التدخل حي (EPLF)
مدينة باب الزوار

دراسة حي (eplf) :

الموقع

المحيط المجاور

الوضعية العقارية

العوائق و الإرتفاقات

المساحات الخضراء

منافذ

تموضع الشبكات

شبكة المياه الصالحة للشرب

السكنات

مبدأ التهيئة

مناطق الجذب بالحي و المحيط المجاور

الإقتراحات والحلول

مخطط التهيئة المقترح

إستمارة إستبيان موجهة إلى سكان حي

(EPLF)

خاتمة

التوصيات

الفصل الرابع : منطقة التدخل حي (EPLF) مدينة باب الزوار

دراسة حي (eplf) :

خريطة 15الموقع :

:

صور 11 شمال غربي لمنطقة الدراسة

صور 12 شمال الشرقي لمنطقة الدرسة

صور 16 غرب منطقة الدراسة

صور 15 شرق منطقة الدراسة

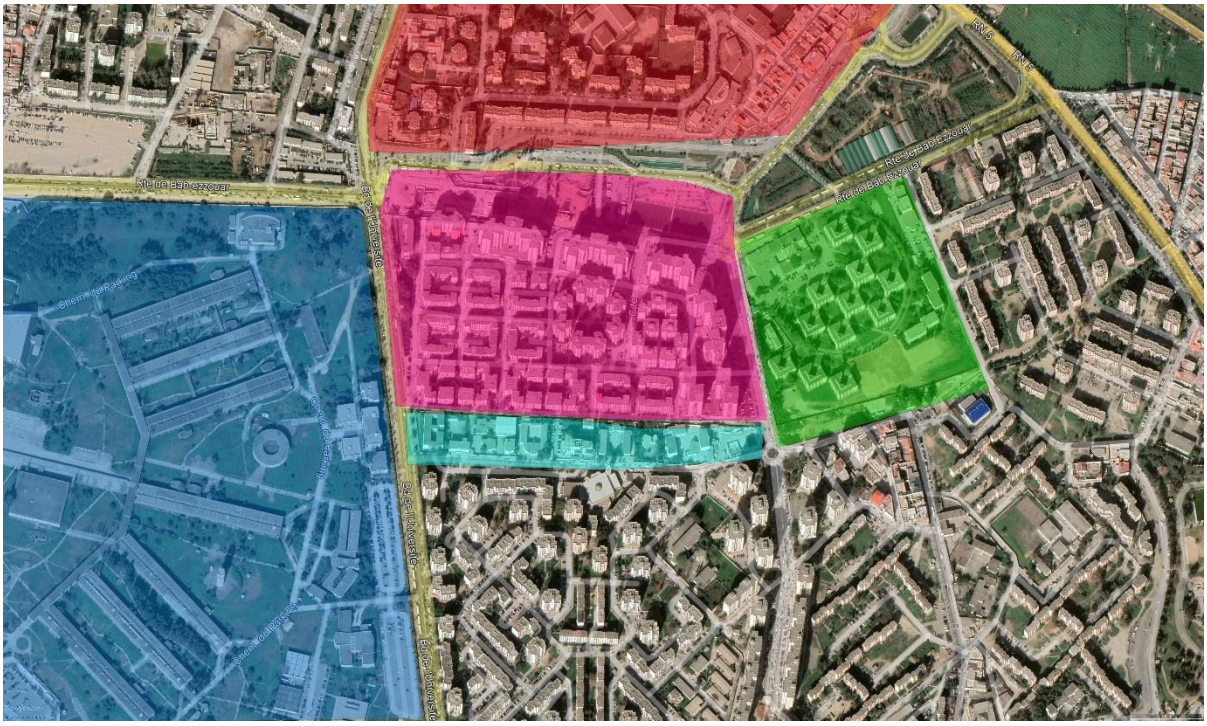
صور 13 جنوب منطقة الدراسة

صور 14 جنوب منطقة الدراسة

الفصل الرابع : منطقة التدخل حي (EPLF) مدينة باب الزوار

يقع حي (eplf) جنوب بلدية باب الزوار يشغل وعاء عقاري مساحته 22 هكتار ويبعد حوالي 2 كلم عن مركز المدينة يحده من الشمال حي رابية طاهر و من الجنوب كل من فندق (marcur و ibis) والمركز التجاري ، يحده من الشرق الإقامة الجامعية إناث بايا حسين (باب الزوار 3) و من الغرب جامعة هواري بومدين .

خريطة 16 المحيط المجاور



جامعة هواري بومدين

إقامة جامعية باب الزوار 3

حي رابية الطاهر

فنادق +مركز تجاري

المصدر : غوغل ماب + فوطو شوب + معلجة الطالب .

الفصل الرابع : منطقة التدخل حي (EPLF) مدينة باب الزوار

1. الوضعية العقارية لمحيط الدراسة :

الطبيعة القانونية للعقار لمجال الدراسة هي ملك للدولة حسب مخطط التهيئة والتعمير لبلدية باب الزوار .

2. العوائق و الإرتفاقات :

يوجد بمحيط مجال الدراسة خط سير الطرامواي و الميترو طور الإنجاز ، وهو لا يعتبر عائق كبير للتعمير فهما يعتبران بمثابة شريان الرئيسي للحركة الميكانيكية .

صور 17 طرمواي

المصدر : الطالب .

جدول 6 يبين الإرتفاقات .

العائق	مسافة الإرتفاق
خط سير الطرامواي	30 متر

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية باب الزوار

3. المساحات الخضراء :

صور 18 مساحات خضراء

صور 19مساحات خضراء

المصدر : الطالب .

المساحات الخضراء تعتبر كأماكن مشتركة و التي تأخذ حيزا هاما في المجال العمراني لمجال الدراسة بمساحة تقدر ب 0,4 هكتار ، ووظيفة هذه المساحات ترجع بملكية جماعية لمستعمليها ، و تتمثل في :

- ساحات الراحة و الترفيه .
- ساحات +حدائق .
- مساحات خضراء و مساحات لعب .

هذا ما يجعل من حي eplf عددا كافيا من مساحات الخضراء التي تلبي رغبة السكان لكنها تحتاج لتهيئة .

4. المنافذ :

خريطة 17 المنافذ

المصدر : غوغل ماب +تدخل طالب .

إن موقع الحي الإستراتيجي والمتميز جعل حركة الوصول ايه بالحركة الميكانيكية سهلة و ذلك لوجود الطريق الرابط بين حي الصومام (بيع قطع السيارات جملة) و حي الجرف (سوق بيع الافرشة جملة) شمالا و محاذاتك كل من مركز التجاري و الفنادق جنوبا مما يخلق عدة منافذ من كل الجهات كما هو موضح في الشكل .

صور 20 مناظر حي EPLF

صور 21 مناظر حي EPLF

المصدر : الطالب .

5. تموضع الشبكات :

- شبكة الصرف الصحي: وسط الطريق.
- شبكة صرف مياه الأمطار: على جانب الطريق.
- شبكة المياه الصالحة للشرب: تحت الرصيف
- شبكة الغاز: تحت الرصيف
- شبكة الإنارة العمومية: على بعد 60 سم من حافة الطريق.

شبكة الصرف الصحي و مياه الأمطار :

هي ذات نمط أحادي (unitaire type) ، يبدأ الصرف من الشمال نحو الشرق على مستوى 61 قنات رئيسية .

القناة الأولى للصرف تدعم المنطقة الغربية لمجال الدراسة الذي ينبع من الجانب الشمالي من الملعب، قطره يتراوح ما بين Ø166وØ866 ، و يصرف في الشبكة الموجودة حاليا بقطر Ø 7106 التي تقع في الشرق .

القناة الثانية للصرف تحمل تدفق المنطقة المركزية بقناة متوسطة يتراوح قطرها ما بين 166 Ø و Ø066 التي تدخل في قناة الصرف الأولى على مستوى بالوعة الزيارة رقم 17 في شرق الحي .

القناة الثالثة للصرف تحمل تدفق المنطقة الشرقية بقناة متوسطة بقطر يتراوح بين 166 Ø و 066 Ø و تدخل أيضا في قناة الصرف الأولى على مستوى بالوعة الزيارة رقم 17 شرق الحي .

صور 22 بالوعات

المصدر : الطالب .

6. شبكة المياه الصالحة للشرب :

الوضعية الحالية لشبكة المياه الصالحة للشرب مربوطة بالمدينة بأنبوب قطره 166 Ø يقع شمال المدينة من أجل تغذية الحي .

7. السكنات :

منطقة الدراسة عبارة عن مسكن 1080مقسمة على 84 عمارة في شكل سكنات جماعية يصل مستواها إلى غاية (c+15) و تحتوي في طابقها الأرضي على محلات تجارية ، يبلغ عدد سكان الحي 6480 ساكن أي بمعدل شغل السكن يساوي 6 كما هو موضح في الشكل .

8. مبدأ التهيئة :

خريطة 18 الوضعية الحالية للحي

المصدر : غوغل ماب + أوتوكاد + معالجة الطالب .

مبدأ التهيئة الذي وضع بهذا القطب من طرف مركز الدراسات و الإنجاز العمراني بولاية الجزائر يدور حول :

1- إدماج التجهيزات الموجودة والمتمثلة في :

- الفنادق
- المركز التجاري
- محطة ترامواي
- محطة ميطرو طور الإنجاز (المتجه نحو المطار)

في النسيج العمراني لهذا القطب لخلق ديناميكية وظيفية لهذا المجال .

2- إدماج هذا القطب مع النسيج الموجود للمدينة عن طريق :

_ إدراج مجموعة من المرافق المهيكلة و تتواجد جنوب القطب و تخدم القطب و المدينة .

_ تثبيت المرافق الظرورية بطريقة متماشية مع التجمعات السكنية .

_ ضمان الإستدامة من خلال المشاريع التي تضمن أكبر قدر ممكن من الربح من خلال خلق ثروة دائمة .

9. مناطق الجذب بالحي و المحيط المجاور :

جامعة هواري بومدين :

صور 23 مدخل جامعة باب الزوار

المصدر : الطالب .

جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا التي تعتبر قطبا جاذبا للطلاب من مختلف مناطق الوطن و حتى خارج الوطن تعرف الجامعية نشاطا و حركة قويتين إذ هي مصدر للتنقلات اليومية ،كما نجد بالأحياء المجاورة لها عدد معتبر من النشاطات التجارية و غيرها .

الفنادق و المركز التجاري :

خلقت الفنادق و المركزالتجاري ديناميكية كبيرة في منطقة الدراسة ، ومع مشروع خط الميترو الجديد الرابط بين المطار و الحراش والذي يعبر على منطقة الدراسة مما سيهل الوصول اليها ويخلق تفق أكبر للمنطقة يجب أخذها بعين الإعتبار .

صور 24 فنادق *صور 25 فنادق*

المصدر : الطالب .

خريطة 19 الفنادق و المركز التجاري بالنسبة للحي

المصدر : أوتوكاد + معالجة الطالب .

10. النشاط التجاري :

تعرف منطقة الدراسة بالنشاط التجاري المكثف في الطوابق السفلية للمباني .

صور 26 محلات تجارية

المصدر : الطلب

11. الإقتراحات و الحلول :

أولا : على المستوى التنضيمي :

محاولة تجسيد كل ما هو نضري في مجال التخطيط العمراني على أرض الواقع و ÷ذا عن طريق التقيد بمختلف مقاييس التخطيط و كذا تنفيذ كل الإلتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة العمرانية .

التنسيق بين مختلف المصالح المعنية لتجسيد و مطابقة الجسم لما هو موجود في الواقع .

تحلي أصحاب المشاريع و المقاولين بالحس الإجتماعي قبل التجاري في تخطيط و إنجاز مختلف المشاريع .

الأخذ بعين الإعتبار الشكل المرفولوجي للمنطقة .

ثانيا : على مستوى التهيئة :

_ تهيئة مساحات الخضراء .

_ تهيئة مساحات اللعب .

_ إنشاء مواقف مغطات .

صور 27 مواقف مغطات

صور 28 مواقف مغطات

المصدر : ويكيبيديا .

_ إستبدال الإنارة العمومية التقليدية بالطاقة الشمسية .

صور 29 إنارة عمومية

صور 30 إنارة عمومية

المصدر : ويكيبيديا

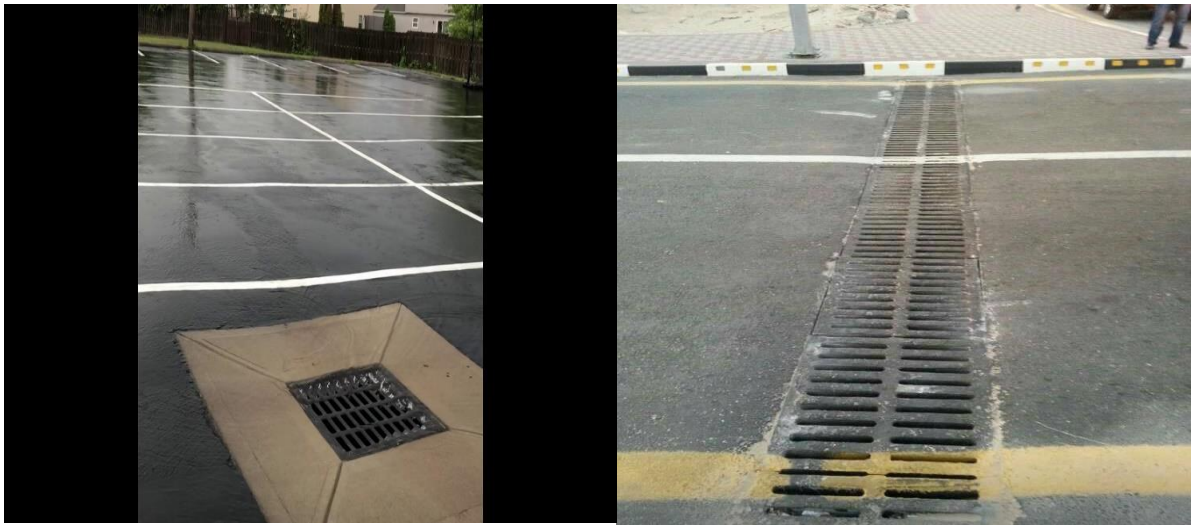
_ التشجيع على الدراجات الهوائية و ذلك بإنشاء مواقف وو ممرات خاصة بهم .

صور 31 مواقف الدراجات الهوائية *صور 32 مواقف الدراجات الهوائية*

المصدر : ويكيبيديا

_ إستغلال مياه الأمطار لسقي المساحات الخضراء عن طريق نقاط تجميع .

صور 33 نقاط تجميع مياه الأمطار *صور 34 نقاط تجميع مياه الأمطار*



المصدر : ويكيبيديا .

خريطة 20 مخطط التهيئة المقترح

الفصل الرابع : منطقة التدخل حي (EPLF) مدينة باب الزوار

12. إستمارة إستبيان موجهة إلى سكان حي (EPLF) :

نظرا لأهمية الدراسة قمنا باختيار وسيلة علمية متمثلة في استمارة إستبيان موجهة لسكان حي (EPLF) ، في الجهة الجنوبية من مدينة باب الزوار حيث أخرنا عينة مقدرة ب 71 فرد وقد كانت النتائج الحصل عليها كالتالي :

تحليل الإستبيان :

السؤال الأول : المهنة :

التعيين	العدد	النسبة
طالب	32	45
موظف	14	20
أعمال حرة	16	22
متقاعد	07	09
بطال	02	4

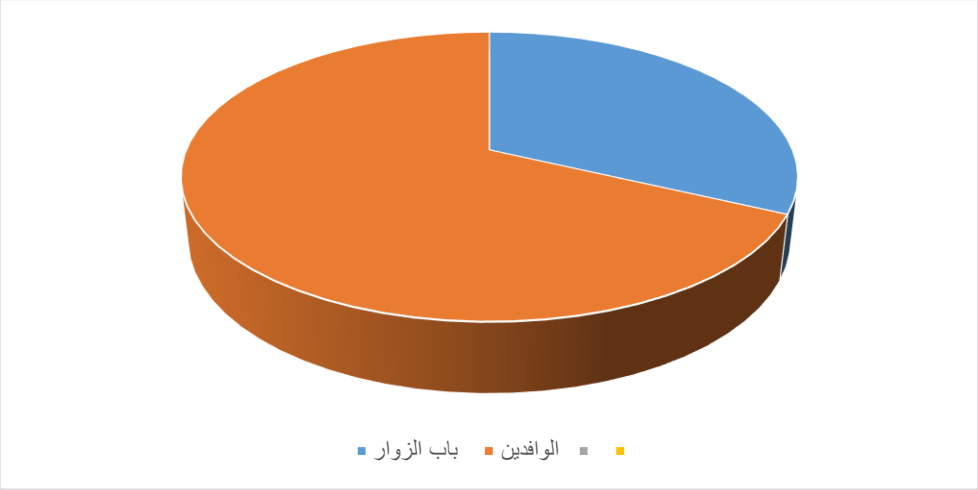
المصدر :

من الملاحظ أن أغلب سكان الحي طلبة جامعيين بنسبة 45بالمئة وهذا راجع لقرب جامعة محمد بوضياف حيث تعتبر منطقة جذب .

السؤال الثاني :

مكان الإقامة السابق :

التعيين	العدد	النسبة
بلدية باب الزوار	23	32
الوافدين	48	68
المجموع	71	100

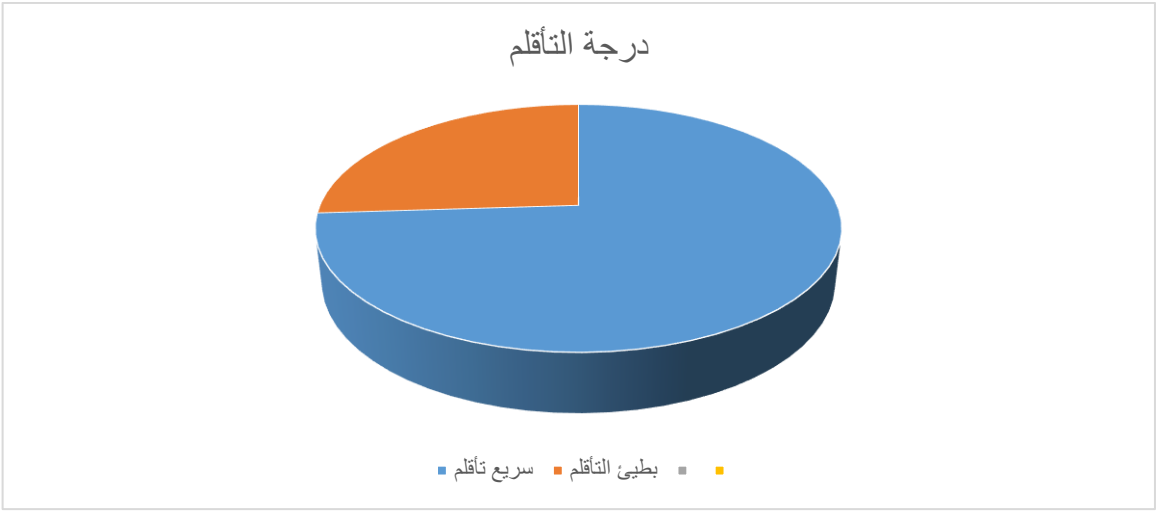


المصدر : من إعداد الطالب بالإعتماد على نتائج الإستبيان .

كما نلاحظ أن عدد الوافدين تشكل الفئة الغالبة بنسبة 68 بالمئة مما يبين أن حركية سكنية معتبرة من خارج حدود المدينة و تتعدى حدود الولاية .

السؤال الثالث : درجة التأقلم :

التعيين	العدد	النسبة
سريع	53	74
بطيئ	18	26

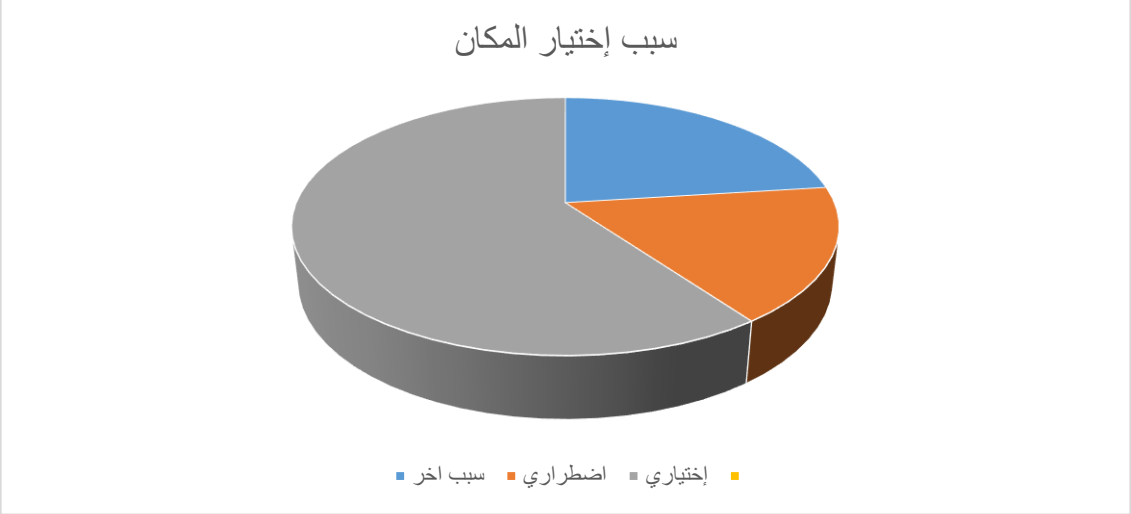


المصدر : من إعداد الطالب بالإعتماد على نتائج الإستبيان .

تباينت الاراء المسجلة في الإستبيان بخصوص درجة التأقلم حيث تمثلت في 74 بامئة تأقلم سريع وهذا راجع للموقع الاستراتيجي و توفر كل وسائل النقل(قطار ترامواي ...الخ 26) بالمئة تأقلم بطيئ .

السؤال الرابع : سبب إختيار مكان السكن :

التعيين	العدد	النسبة
إضطراري	12	17
إختياري	43	60
سبب اخر	16	23
المجموع	71	100



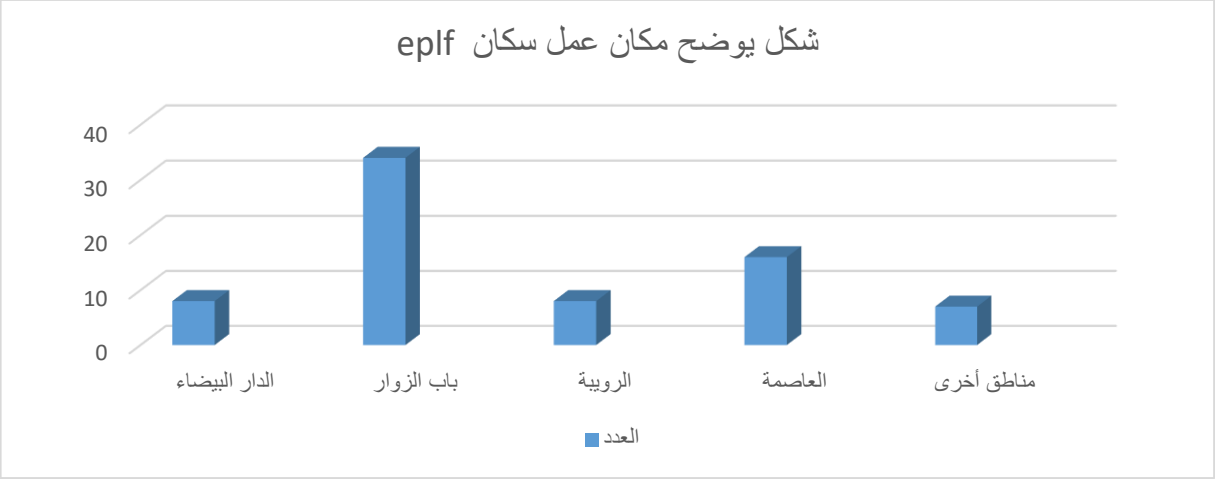
المصدر : من إعداد الطالب بالإعتماد على نتائج الإستبيان .

لقد أقرت العينة من خلال الإستبيان سبب اختيار المكان الاقامة تراوح بين اضطراري بنسبة 17 وهي الفئة التي جاءت بسبب الاستعمار و فترة الارهاب و فيضانات باب الواد ، اختياري بنسبة 60 بالمئة للأسباب المذكورة سلفا مثل قرب التجهيزات العمومية و المؤسسات الإقتصادية ....الخ ، اسباب اخرى بنسة 23 بالمئة .

سؤال الخامس :مكان العمل :

التعيين	العدد	النسبة
باب الزوار	34	48

الجزائر العاصمة	16	23
الرويبة	08	11
الدار البيضاء	06	08
مناطق اخرى	07	10



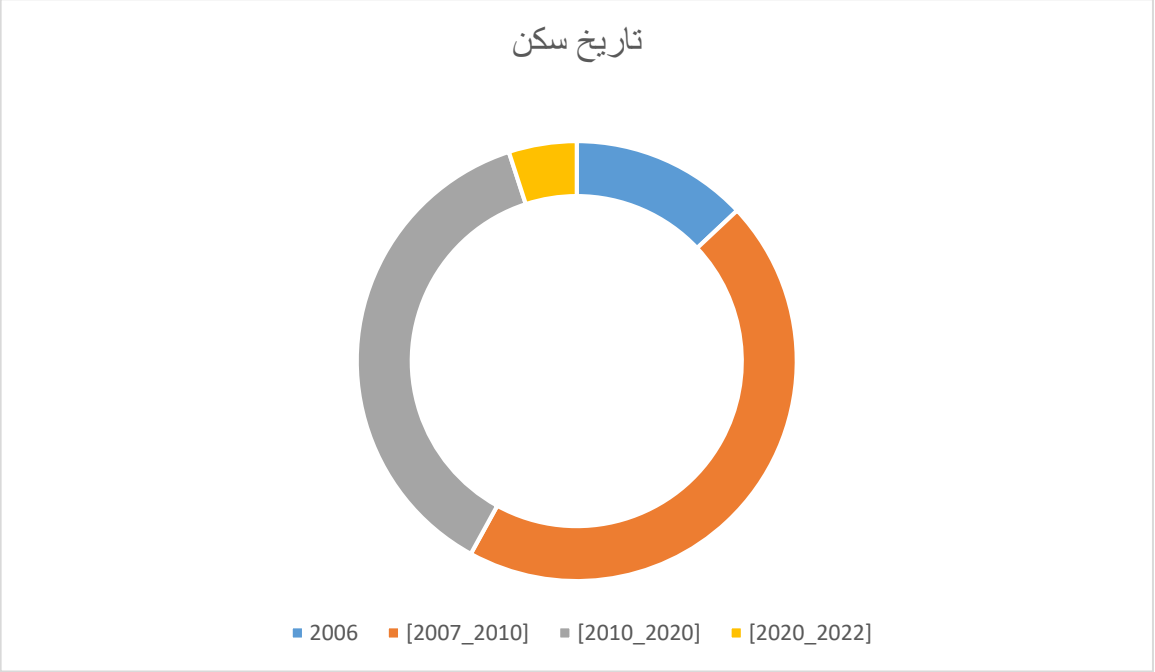
المصدر : من إعداد الطالب بالإعتماد على نتائج الإستبيان .

إن أغلب السكان يعملون داخل بلدية باب الزوارفقد بلغت نسبتهم 48 بالمئة وقد تباينت الفئة المتبقية بالجزائر العاصمة 23 بالمئة ،الرويبة 11 بالمئة ، دار البيضاء 08 بالمئة ،مناطق أخرى 11 بالئة فإن العمل من اسباب الحركية السكنية.

السؤال السادس : تاريخ السكن :

التعيين	العدد	النسبة
2006 سنة الإنجاز	09	13
[2010_2007]	32	45
[2020_2010]	26	37
[2022_2020]	04	05

إن أغلب سكان الحي سكنو بين فترة[2010_2020] و[2007_2010] هذه الفئة قد قامت بشراء منازلهم من المستفيدين وليسو الملاك الأصليين للمنازل لكون حي (eplf) قد أنشئ في 2006الماضي مما يبين أن الحركية السكنية لم تتوقف من الثمانينات إلى يومنا هذا .



المصدر : من إعداد الطالب بالإعتماد على نتائج الإستبيان .

السؤال السابع :تقييم الخدمات :

	جيد	حسن	سيئ
الصحة	08	59	04
التعليم	59	12	/
الإدارة	/	23	48
التجارة	42	19	/
النقل	71	/	/

لقد أفرزت الدراسة أن قطاعات النقل و التجارة والتعليم جيدة و تلبي حاجيات السكان أما بالنسبة لقطاع الصحة فيعتبر متوسطة لكون توفر الحي على مستوصفات الخاصة مثل مستوصف البسمة و قرب مستوصف الحماية المدنية ،بالنسبة للادارة عبر المواطنون من استيائهم من التعاملات و ليس على مستوى التجهيز .

السؤال الثامن : الإقتراحات :

_ إنشاء مستشفى حكومي

_ إنشاء حضانات أطفال لانعدامها في الحي

_ إنشاء مكتبة وهذا بعد وقف خدمة المكتبة 08 ماي 1945 وتحويلها إلى مصلحة بيومترية .

_ تحسين مستوى الخدات الإدارية .

_ زيادة عدد الحاويات و خلق برنامج مدروس لعملية جمع النفايات .

الفصل الرابع : منطقة التدخل حي (EPLF) مدينة باب الزوار

خاتمة :

من خلال بحثنا هذا و دراسة التطور العمراني في إحدى مدن الظاحية الشرقية لمدينة الجزائر العاصمة و هي باب الزوار التي تميزت بوتيرة نمو سريعة إستهلكت مجال عقاري فلاحي و حضري على حد سواء فموقعها الإستراتيجي القريب من المطار الدولي الواقع على محور الطريق الوطني رقم 05 مع قربها من مدينة برج الكيفان ذات الطابع السياحي كل هذا جعلها من المدن أو التجمعات الأكثر إستقطابا للسكان خاصة بعد إنجاز العديد من التجمعات السكنية الجماعية التي يقطنها الوافدون لمدينة باب الزوار و بنسب أكثر المناطق الأخرى خاصة منها خارج الولاية و ذلك لامتصاص الضغط السكاني التي تعرفه ولاية الجزائر منذ الإستقلال إلى يومنا هذا ، فبعد التحليل العمراني و العمل الميداني وجدنا أن الحركية السكانية التي عرفتها و تعرفها مدينة باب الزوار كان سببها التخطيط الكمي للمشاريع السكنية الجماعية فاتمدت على الكم و ليس النوع مما أثر سلبا على المظهر الخارجي للسكنات و البيئة الحضرية فتغلب على بقية الوظائف الأخرى مما جعل التدخل على مستوى هذه الأحياء بنسبة مستدامة أكثر من ضروري كما أنه يستلزم علينا التفكير في المخططات العمرانية المستقبلية لوضع إستراتيجية على النوع و الإستدامة ، كما أنه المخططات ذات المستوى الجهوي أو الولائي الدور الكبير في تثبيت سكنات المناطق الداخلية بتطوير و تهيئة هذه المناطق في كل المجالات للحد أو التقليل من الحركية السكانية في باب الزوار خاصة والجزائر العاصمة عامة .

التوصيات :

من خلال النتائج التي أسفرت عنها دراستنا للقطب الحضري ، نرى أنه من بين التوصيات التي لها أهمية من أجل توجيه محكم للحركية السكنية باعتماد سياسة الأقطاب الحضرية في منطقة الدراسة ، كمايلي:

في مجال التعمير:

- الإستفادة من التجارب العالمية والعربية والمحلية في مجال الحركية السكنية و سياسة الأتطاب الحضرية والحفاظ على البيئة الحضرية و من كل ما من شأنه أن يساهم في فشل واخفاق تلك العملية.
- العمل بمبدأ إشراك السكان في عملية التخطيط الأولية للمشاريع.
- نشر الوعي التخطيطي لسكان المنطقة وحثهم على احترام الأنظمة والقوانين التخطيطية لا سيما قانون التصميم الأساسي وعدم التجاوز على حرمة تلك التصاميم وتعريفهم بالعقوبات الصارمة في حال تجاوزهم على تلك القوانين.
- وجوب إحترام الإرتفات لمختلف العوائق الموجودة بالمنطقة ، وتطبيق ماهو مقرر من طرف أدوات التعمير.
- تهيئة المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال وأماكن الترفيه وتجهيزها بالمعدات اللازمة.
- إنجاز ساحات عامة و ميادين تتوفر على أماكن مضللة ومقاعد للجلوس ونافورات.
- الإهتمام بدراسة السكان حسب الجنس والفئات العمرية ،من أجل تغطية إحتياجات كافة الفئات.
- إنشاء هيئة أو لجنة لمتابعة مدى تطبيق أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواتع وذلك لتفادي مختلف المخالفات في عملية التوسع العمراني .
- وضع خطة للحفاظ على الأراضي الفلاحية ،وذلك بتوضيح طرق الإستفادة منها في التعمير بطريقة تدريجية عن طريق حتمية التخلي عن الأراضي القليلة المردودية إلى المتوسطة، وبكيفية غير مؤذية للمجال عن طريق ترك فراغات خضراء تكون متنفسا للمراكز العمرانية وتمنع التلاحم العمراني لهذه المراكز.
- إعادة تهيئة المساحة الخضراء وغرسها بنباتات وأشجار تتلائم و طبيعة المنطقة .
- الحفاظ على النظافة العامة للشوارع وداخل المباني.

قائمة المراجع :

الكتب :

_ تخطيط المدن، خلف حسين علي الدليمي، دار صفاء، 2015،عمان

_ جغرافيا العمران، فتحي أحمد أبو عيانة ، دار المعرفة الجامعية،2008،مصر

مذكرات :

فوزي بودقة ، تحليل الظواهر العمرانية بمدينة الجزائر ومجالها الميتروبولي ،أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في الجغرافيا و التهيئة القطرية ،تخصص التهيئة العمرانية ،ماي 2006

حماش الصديق، القطب الحضري – حملة -بمدينة باتنة، ملخص رسالة تقديم تجربة في مجال العمران أجريت في سياق مهام أنجزت بمديرية العمران والبناء لولاية باتنة، 2007/2005.

عموش جمال ، السياسة السكنية في الجزائر ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن دراسة حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج ،معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2015

بن عروس أسامة ، دور النقل في الإندماج الحضري الطرامواي في بلدية باب الزوار ،كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة القطرية ، جامعة هواري بومدين للعلوم و تكنلوجيا باب الزوار 2013 .

بومدين أنيسة زينب ، الأقطاب الحضرية كالية لإعادة هيكلة المجال العمراني في الجزائر حالة القطب الحضري الغربي لمدينة صالح باي سطيف ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2016 .

تقارير و دراسات :

- LA MOBILITE URBAINE DANS L'AGGLOMERATION D'ALGER: EVOLUTIONS ET PERSPECTIVES Etude de cas. Rapport définitif. Madani SAFAR ZITOUN expert aménagement urbain, coordinateur Amina TABTI-TALAMALI expert transports urbains et périurbains. ALGER, JUIN 2009

- Cherif Rahman :La croissance urbaine en Algérie - OPU - 1982 -

ملحق

إستبيان

الجنس: ذكر ⌂ أنثى ⌂

المهنة : موظف ⌂ أعمال حرة ⌂ طالب ⌂

متقاعد ⌂ عاطل ⌂

العنوان الحالي:

العنوان السابق:

تاريخ السكن:

سبب إختيار مكان السكن: إختياري ⌂ إضطراري ⌂ سبب اخر⌂

مكان العمل :

التأقلم :

مستوى الخدمات:

الصحة : جيد ⌂ حسن ⌂ سيء ⌂

التعليم : جيد ⌂ حسن ⌂ سيء ⌂

الإدارة : جيد ⌂ حسن ⌂ سيء ⌂

التجارة : جيد ⌂ حسن ⌂ سيء ⌂

النقل : جيد ⌂ حسن ⌂ سيء ⌂

الإقتراحات :