



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير مدينة

G T U

مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة

الموضوع:

دراسة تحليلية لمشروع البنك العالمي للقضاء على
السكن الهش دراسة حالة مدينة بوسعادة

تحت إشراف

طيباوي ساعد

• من إعداد الطلبة:

الأستاذ:

✓ حلباوي محمد

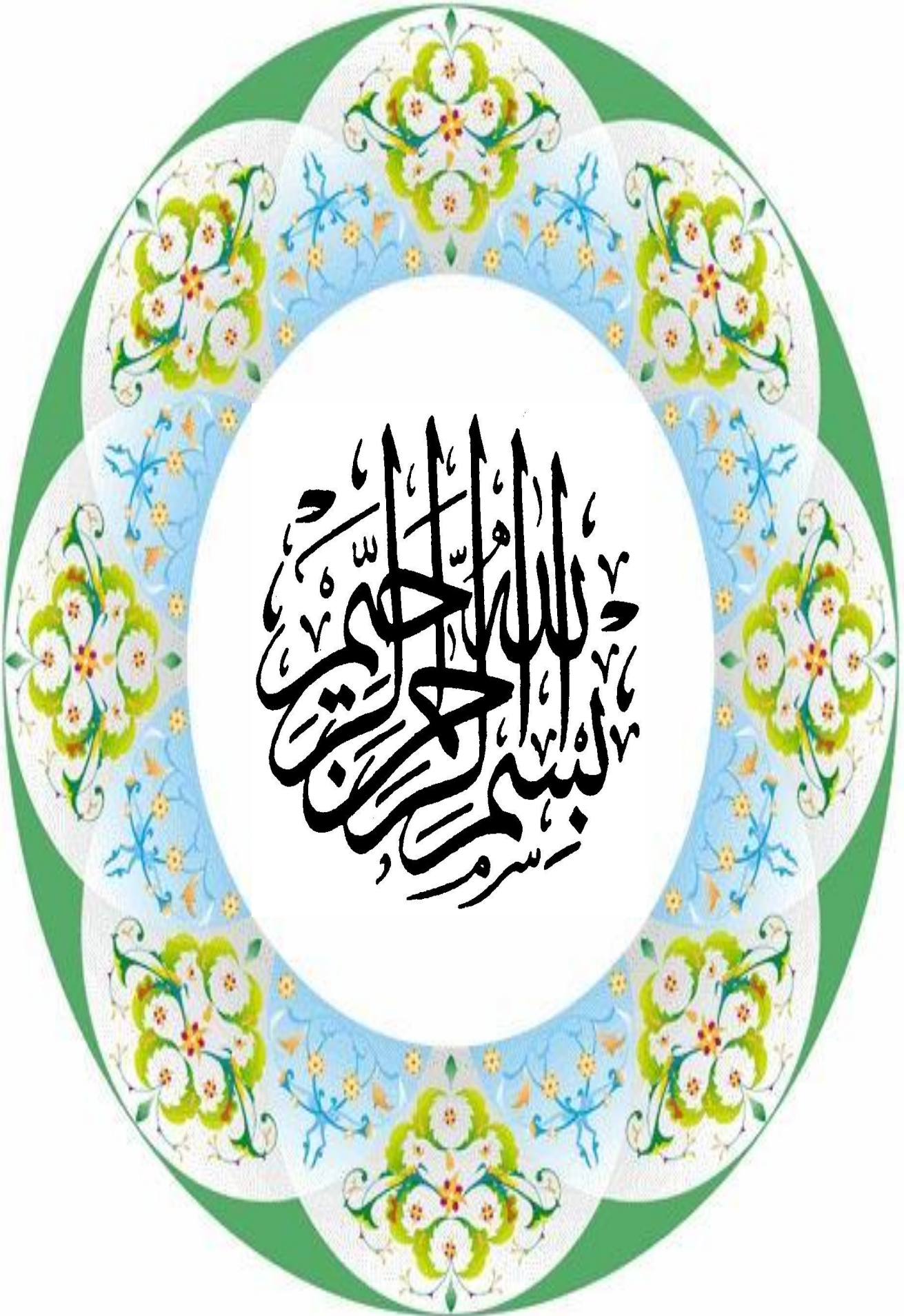
✓ فكاني عثمان

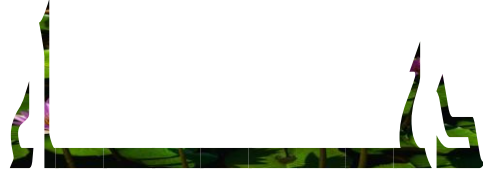
✓ طيباوي علي

✓ الهجرسي نوح

السنة الدراسية: 2013 / 2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





اللهم.....

لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا ولا باليأس إذا أخفقنا وذكرنا أن
الإخفاق هو التجربة التي تسبق النجاح، اللهم إذا أعطيتنا فلا تأخذ منا
تواضعنا وإذا أعطيتنا تواضعنا فلا تأخذ اعتزازنا بكرامتنا .

اللهم انفعنا بما علمتنا و علمنا ما ينفعنا وزدنا علما .

اللهم إنا نسألك علما نافعا و رزقا طيبا و عملا متقنا .

اللهم بنورك اهتدينا، وبفضلك استغنينا، وفي كنفك أصبحنا وأمسينا،

أنت الأول فلاشيء قبلك وأنت الآخر فلاشيء بعدك، رب هب

لنا حكما وألحقنا بالصالحين واجعل لنا لسان صدق في

الآخرين .

واجعلنا من ورثة جنة النعيم .

اللهم اجعل أول يومنا فلاحا وأوسطه صلاحا وآخره نجاحا .

تشكرات

الشكر و الحمد لله عز وجل

الذي أمدنا بالقوة والصبر و أنار عقولنا و ثبت خطانا حتى وصلنا إلى مبتغانا و أنجزنا مذكرة تخرجنا، فالحمد له

حمدا كثيرا.

فلا يسعنا إلا أن نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ المؤطر و المشرف " سعد طيباوي" الذي منحنا فسحة من وقته

الثمين ولم يبخل علينا بتوجيهاته القيمة حفظه الله وجعله ذخرا للعلم وطلبته.

كما نشكر الدكتور قاسمي شوقي الذي ساعدنا في إنجاز العمل

ونشكر أيضا نخبة الأساتذة الذين ساهموا في تكويننا و أناروا دربنا على مدى خمسة سنوات

كما نشكر من ساعدنا في إنجاز هذا العمل المتواضع

وفي الأخير نشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد وكل يد و قلب و لسان ساعدنا لبلوغ و إتمام هذا العمل

خطة العمل خطة العمل

● مدخل عام : الفصل التمهيدي

المقدمة

الاشكالية

الفرضيات

دوافع وأهداف الدراسة

المنهجية

● الفصل الأول: السند النظري

أولاً: برنامج البنك الدولي

ثانياً: أبعاد المشروع

ثالثاً : التمويل

رابعاً: أهداف المشروع

● الفصل الثاني : الدراسة التحليلية

تقديم مدينة بوسعادة

موقع وموضع مدينة بوسعادة

الدراسة الطبيعية

دراسة المحيط المجاور

المنافذ

نبذة عن حي ميطر

مؤهلات حي ميطر

الموضع

طبوغرافية الموقع

الدراسة العمرانية

بنية الفضاء و التركيبية الحضرية

الإطار المبني لحي ميطر

الإطار الغير المبني لحي ميطر

مقارنة بين حي ميطر قبل وبعد مشروع RHP

التقييم الفني لمشروع RHP

خلاصة الدراسة التحليلية

● الفصل الثالث : المشروع التنفيذي

البرمجة العمرانية

المبادئ العمرانية والحلول

مخطط التهيئة المقترح

المقاطع و الواجهات العمرانية

خلية سكن فردي

خلية سكن جماعي

دفتر الشروط

الخاتمة

مدخل عام

مدخل عام: الفصل التمهيدي

مدخل عام: الفصل التمهيدي

المقدمة

الإشكالية

الفرضيات

دوافع وأهداف الدراسة

المنهجية

المقدمة:

استقطبت ظاهرة السكن الهش منذ نشوئها ، اهتمام جمهور واسع من رواد الدراسة الحضرية على اهتماماتهم البحثية (هندسة معمارية ، تهيئة عمرانية ، قانون ، علم إجتماع حضري ...) والذين انكبوا عليها بالبحث والدراسة ، مساهمين بذلك في توفير زخم نظري ومعرفي هائل ، يلم بكل تفاصيل الظاهرة ، دون أن تتوقف هذه الجهود عن النضوج والمواكبة إلى غاية يومنا هذا بفعل استمرارية نموها وتطور هذه الظاهرة حيث حاولنا الاستفادة من خلال تناول المسببات الكامنة وراء ظهورها وانعكاساتها المختلفة مع ما يعترى ذلك من إشكالات مفاهيمية وتصنيفية وقانونية والعاكسة لخصوصية كل بيئة .

الشكل العام الذي تتبدى فيه ظاهرة السكن الهش يبدو إسكانيا بحتا إلا أن دوافعه الحقيقية لا تقتصر على تباينها الجغرافي و السوسيواقتصادي وما يعترىها في ذلك من خلافات تنظيمية من الوقوف على مجموعة أخرى من المعطيات المشتركة والتي تضم إلى جانب ما سبق ذكره مجموعة أخرى من العوامل والتي قد تتباين في أهميتها وتأثيرها ومدى تكرارها الزمكاني إلا أنها أسهمت في تعضيد مشكلة العشوائيات وتوطيد قوتها ونمائها.

ظهور الجهود الدولية الداعية لتبني الحلول المنخفضة التكلفة وإدماج السكان في السياق العام لبرامج التحديث الحضري أو ما يعرف إصطلاحا بالإصلاح من الداخل ، هذا التوجه لم يبقى حكرا على دول معينة حيث سرعان ما أمتد تأثيره وتعززت مصداقيته في ظل النجاحات التي حققها في العديد من مناطق العالم الثالث والتي تسنى لها استثمار هذه الإستراتيجيات الحديثة محليا في إطار برامج الشراكة الحضرية التي أبرمتها مع هذه المؤسسات وذلك تحت ضغط توسع ظاهرة العشوائيات بشكل يفوق في الكثير من الأحيان إمكانات تلك الدول والتي وجدت نفسها عاجزة عن التصدي له بمفردها الأمر الذي حملها على الاستجابة وتبني هذه المبادرات كما هو الحال بالنسبة للجزائر والتي حاولت في خضم التحولات السياسية والإقتصادية التي كانت تعرفها عدم إغفال متطلبات التنمية الحضرية في إطار سعيها المتواصل لاستعادة السيطرة على المجال الحضري وتفعيل سياسة امتصاص السكن الهش التي باشرتها منذ الإستقلال من خلال الإستفادة من رصيد التجربة الدولية حيث تأسس عقد التعاون المبرم في سنة 1998 مع البنك الدولي للإنشاء والتعمير والمدرج تحت مسمى رمزي BM/RHP على منهجية مغايرة للآليات التقليدية المعتمدة آنفا وذلك بهدف توفير ما يقرب من 15000 سكن تطوري بمواصفات فنية مقبولة وخدمات هيكلية مناسبة تساهم الدولة فيه ب 70% والبقية تقع على عاتق المستفيدين مما يسمح بإدماج كلي للسكان في حياة المجتمعات الحضرية عن طريق تقنين وضعية ملكياتهم العقارية وتحسين البنية التحتية مع المحافظة على التنظيم الإجتماعي القائم فيها .

الإشكالية:

لا يتعدى مقصد السكن هنا كونه إسكانا مجازي أو بالأحرى مأوى لأنه بالمعايير الفنية والتقنية لا يمكن أن يندرج تحت مسمى السكن بما يعنيه هذا المفهوم من معايير وقيم لكن المشكلة لا ينظر إليها من بعدها المفرد و القائم على وجود سكن هش وحيد في الوسط الحضري لأن المبنى المفرد لا يشكل حتى في أروى حالات التدني والإنحطاط البيئي إطارا قابل للخوض فيه والتصميم منه وإنما يصبح مشكلة عند تحوله إلى مستوطنة يتضخم حجمها على نحو مهول في بعض الأحيان حتى تشكل مدن صغيرة تحيط بالمدن الرسمية والأقدم في الوجود ثم تزيد عن ذلك حتى يعادل تعدادها حجم بعض المدن الصغرى أو المتوسطة في دول أخرى.

وعليه يمكن طرح الأسئلة التالية :

1 ما هي الأسباب التي أدت إلى نمو ظاهرة السكن الهش .

2 هل للحكومات دور في تأزم وضع السكن .

الفرضيات :

1 التقاعس والإهمال في محاربة الظاهرة.

2 التغييرات التي تطرأ على السياسات الحكومية عقب استلام قيادات جديدة لزام الحكم في البلاد فتعتمد برامج عمل تنموية منافية لسابقتها.

دوافع وأهداف الدراسة :

لم تتبع مبررات اختيارنا لهذا الموضوع من باب الصدفة لحال من الأحوال بل جاءت كنتيجة للفشل الذي انحصرت مبرراته بإجماع كل فاعلي التعمير (ممثلي الصندوق الوطني للسكن، المهندسين المعماريين و العمرانيين ، جمعيات الأحياء والسلطات المحلية ، الوزارة) الأمر الذي حفزنا على الخوض في مسار الإجابة عن جانب من إشكالية وطنية أثارها جلسات التقويم الرسمي المنعقدة بوزارة السكن والعمران والتي أعقبت الإعلان الرسمي عن فشل وتوقيف برنامج ذو طابع استراتيجي بحجم RHP مما يعني ضياع فرصة ثمينة للقضاء على السكن الهش في 68 موقعا كارثيا بالجزائر، وجاء اختيارنا لموقع حي ميتر بمدينة بوسعادة بولاية المسيلة لأن الحي يعتبر من أكبر الأحياء بالمدينة و بالرغم من استفادته من البرنامج إلا أنه لا يزال إلى يومنا هذا يعاني من التهميش .

المنهجية:

أ- المنهج:

المنهج هو الطريقة التي يختارها الباحث لدراسة موضوع ما، من أجل الوصول إلى نتائج عامة أو كشف حقيقة مجهولة أو البرهنة على صحة حقيقة معلومة.

بعد قيامنا بتحديد المشكل المدروس والصيغة الأولية للفرضيات تبين لنا أن المنهج الذي يتماشى مع طبيعة موضوع دراستنا هو المنهج الوصفي التحليلي الذي يسمح للباحث بالوصف المنظم الدقيق للظاهرة مستخدماً التحليل والمقارنة و التصنيف والتقويم من أجل الوصول إلى تعميمات يزيد بها الرصيد المعرفي حول ظاهرة موضوع الدراسة (ظاهرة السكن الهش)، وهو يهدف إلى تشخيص الظاهرة كما هي قائمة في الواقع وكشف جوانبها، وتحديد العلاقات بين عناصرها.

وقد حاولنا تجسيد هذا المنهج متحررين البساطة في الأسلوب والموضوعية في الطرح قدر الإمكان.

ب- الأدوات المستعملة:

بناءً على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها والأهداف المسطرة قمنا بتحديد التقنيات التي تساعدنا على إستيفاء المعلومات والمعطيات اللازمة للتحليل وتتمثل فيما يلي:

- **الاستمارة الإستبائية:** باعتبارها أهم الوسائل لجمع المعلومات المتعلقة بالحالة المدروسة، قمنا بتقسيمها إلى محاور وفق الجوانب المراد التوصل إليها في البحث، وقد اخترنا لهذه التقنية العينة العشوائية البسيطة التي من أهم مميزاتها أنها تعطي احتمالات متساوية ومتكافئة للمشاركة والاختيار بكل واحد من السكان، حيث اعتبرنا استمارة سير الآراء وسيلة غاية في الأهمية ، ولذلك لم نخصص لها في مذكرتنا جزءاً خاصاً لتحليل نتائجها، وإنما اعتبرناها مرجعاً نعود إليه كلما تطلب منا ذلك .

- **المعاينة الميدانية :** وقد اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية و المتمثلة في الملاحظة المنظمة التي تعتمد على إعداد الجداول والإحصائيات، والصور الفوتوغرافية التي تعطي تشخيص واقعي لوضعية الحي ، إضافة إلى تحليل مختلف الوثائق المكتوبة ، و خاصة فيما يتعلق ببرنامج القضاء على السكن الهش، و من أهم ايجابيات هذا النوع من الملاحظات أنها تعطي تشخيصاً مفصلاً لوضعية الحي لمساعدتنا على التشخيص الدقيق.

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

ج- **مراحل الدراسة:**

* جمع و قراءة و تحليل مختلف الوثائق المكتوبة و المرسومة التي لها علاقة بالموضوع وبمدينة بوسعادة وحي ميطر.

* الاتصال بمختلف الإدارات لجمع المعلومة.

* العمل الميداني و المتمثل في (التقاط الصور، الملاحظة الميدانية ، توزيع الاستمارة الاستبائية، تحديث المخططات).

* تحليل النتائج المتوصل إليها و ترجمتها في جداول و مخططات.

الفصل الأول

الفصل الأول: السند النظري

الفصل الأول: السند النظري

* أولاً: برنامج البنك الدولي

* ثانياً: أبعاد المشروع

* ثالثاً : التمويل

* رابعاً: أهداف المشروع

1- برنامج RHP للبنك الدولي:

شغل برنامج RHP حيز معتبر من الإستراتيجية الوطنية لامتصاص السكن الهش، في حقبة نهاية التسعينات حتى مطلع الألفية الجديدة، إن لم يكن هو البرنامج الوحيد الذي تضمنته هذه المرحلة، الأمر الذي يدعونا إلى استيضاح مفهومه ومكوناته الفنية وأنماط العمليات والمشاريع التي ينطوي عليها، وكذا توزيعه الجغرافي، وصولاً إلى صياغة قراءة نقدية للتقييم الفني الرسمي الذي أعتمد في إعلان إنهاء العمل به.¹

1-1- فلسفة البرنامج RHP:

يشكل برنامج RHP فكرة مستحدثة في الجزائر، تركز مساعي إصلاح المناطق العشوائية من الداخل وبالجهود الذاتية لسكانها، بدلا من الحلول القائمة على مواجهة هذا الوضع من الخارج، عبر توزيع السكن أو ما شابه ذلك من حلول، كما سيأتي إيضاحه الآن.

1-2- تعريف البرنامج:

هو عبارة عن برنامج إستثماري محدد ب 03 سنوات، بقيمة إجمالية تقدر ب 120 مليون دولار، أي ما يعادل 5.500 مليون دينار حينها، ممول من طرف البنك الدولي للإنشاء والتعمير، بموجب الاتفاقية المبرمة مع الحكومة الجزائرية بتاريخ 09 جويلية 1998. وموجه لامتصاص السكن الغير اللائق، وتوفير ما يقارب 15000 وحدة سكنية تطويرية، بمواصفات مقبولة وخدمات هيكلية مناسبة، حيث تساهم الدولة فيه ب 70% من التكلفة العامة، و30% الباقية تقع على عاتق المستفيدين والجماعات المحلية.² أين تقوم البنية الأساسية للمشروع في بعدها الهندسي، على إنشاء خلية قاعدية أولية لكل عائلة تتضمن: غرفتين، مطبخ وحمام... وذلك على مساحة متوسطة تتراوح بين 80-150م²، حيث تتمتع هذه الخلية بقابلية التوسع الأفقي والعمودي، وذلك تبعا لإحتياجات المستفيدين وإمكانياتهم.³ والدلالة الإجتماعية للمشروع تتجاوز حدود التمويل المالي العادي والبسيط، المخصص للهياكل المادية وإنشاء مساكن تطويرية فقط، إلى حتمية إدراج البعد السوسيو اقتصادي كعامل أساسي في التفاصيل الخاصة بالمشروع، بما يمكن من إدماج كلي للسكان الهامشيين في حياة المجتمعات المحلية، وذلك عن طريق التحسين النوعي والكمي للجانبين الفيزيائي والاجتماعي، اللذان يشكلان في نتائج عدة دراسات وجهان لعملة واحدة، من حيث

1 - قاسمي شوقي ' معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري ، جامعة بسكرة 2013 ، ص 245

2 - madani Safar-Zitoun , « Le Programme de résorption de l'habitat précaire financé par la banque mondiale en Algérie : les chemins tortueux ou vertu de la participation ? » p.83.

3 - Ministère de l'habitat, Rapport sur le programme RHP, Alger, Novembre 1996, p. 30.

آثارهما ونتائجهما المتبادلة في عمليات التكيف، والاستجابة لمتطلبات الحي المبرمج لمباشرة عملية التدخل عليه.

1-3- المبادئ الرئيسية لبرنامج RHP:

تقوم الخيارات العامة لهذا البرنامج على مجموعة من المبادئ التي جرى صياغتها والتوصية عليها في الإتفاقية المبرمة بين الطرفين، والتي نوجزها فيما يلي:

- امتصاص السكن الهش بمختلف أشكاله، وهذا حسب النظرة العامة للسكن اللائق في السلم الحضري، حيث تكون مساعدات الدولة مباشرة موجهة للعائلات الأكثر حرمانا.

- إدخال مبادئ مشاركة الأفراد المعنيين، في إنجاز مشروعات تهدف لتحسين ظروفهم السكنية، كأن تأخذ الدولة على عاتقها مسؤولية إنجاز بعض عناصر المشروع، وأن تأخذ هذه المساهمة أشكال أخرى.

- ضرورة اعتماد أفضل السبل قصد توزيع الإعانات العمومية للسكن والأراضي للبناء، كي تركز مجهودها واهتمامها على العائلات ذات الدخل الضعيف.

- الإنسحاب التدريجي للدولة من إنجاز السكنات الإجتماعية التطورية أو التامة، مع تشجيع البناء الذاتي بمنح أراضي مجهزة للبناء، والإكتفاء بتقديم الإعانات التقنية والمادية للمستفيدين.

- الأخذ بعين الاعتبار الإنشغالات الإيكولوجية، وهذا للمحافظة على الوسط الطبيعي وحماية صحة الأفراد، وكذا ضمان ودعم أسس التطور الدائم.¹

2- أبعاد المشروع:

2-1- البعد العمراني :

2-1-1- أنماط المشاريع :

قاد الجدل المحتد الذي ظهر منذ منتصف ستينات القرن الماضي حول السكن الفقير ، إلى تطوير عدد من أساليب التدخل أو البدائل ، والتي وجدت طريقها إلى الذيوع و الاعتماد ضمن إستراتيجيات التعاطي التي إنتهجتها العديد من المؤسسات الدولية وعلى رأسها البنك الدولي، وذلك تحت صيغ إسمية ومواصفات فنية عدة. يبقى أبرزها :

أ- مشروع المواقع والخدمات:

وهو النموذج الأول لصيغة التدخل التي تم إقرارها من طرف البنك الدولي، وفيها يتم تخطيط المواقع وتجهيزها بالخدمات الحضرية، مع تقسيم الأراضي في صورة قطع صغيرة بعد تسويتها وتجهيزها بالمرافق الأساسية، وإمداد المواقع بباقي الخدمات المجتمعية، كالمدارس، المراكز الصحية...إلخ، وذلك بالتدرج الزمني وعلى عدة مراحل حسب ظروف تمويل المشروع، على أن يقوم السكان ببناء مساكنهم بالاعتماد على مواردهم الخاصة، والتي تتجدد وتتطور باستمرار ومعها يمكن أن يتطور المسكن ويمتد. كما تبذل عادة الجهود لزيادة نسبة العمالة في المشروع، وذلك من خلال تشجيع الصناعات الصغيرة والحرف اليدوية مع زيادة الاهتمام بمواقع المشروعات، بحيث يسهل لقاطنيها الوصول إلى الأسواق الرئيسية ومراكز تجمع العمال.

ب- المساكن النواة:

نشأت فكرة هذا النمط، بسبب الصعوبات التي واجهت تنفيذ برنامج المواقع والخدمات، خاصة ما تعلق منها بجانب صعوبات القيام بعمليات البناء. ذلك أن الجهود الذاتية من واقع تجارب الدول التي طبقت هذه البرامج، لا تستطيع القيام بهذه الأعمال والتي تتطلب في العادة مهارات فنية معينة، بالإضافة إلى أن الاعتماد كلية على الجهود الذاتية يستغرق وقت أطول في انجاز بعض عناصر المشروع المفترض إتمامها في وقت مبكر، بسبب قلة الموارد المالية لدى محدودي الدخل. وتعتمد فكرة المسكن النواة على إنشاء غرفة واحدة من المسكن، مزودة بالمنافع الأساسية (مطبخ، حمام، مرحاض) وتترك للمنتفع حرية التوسع في المسكن أفقياً ورأسياً مع مرور الوقت، وقد اكتسب برنامج المسكن النواة أهمية خاصة كأحد البدائل الإيجابية لحل مشكلة إسكان محدودي الدخل في الدول النامية، في ظل تميزه ب:

- يعتمد على مساهمة محدودي الدخل بجهودهم الذاتية في حل مشكلاتهم الإسكانية.

- إمكانية استغلال الدعم الحكومي لإنشاء أكبر عدد من الوحدات السكنية.

- قابلية التوسع في المسكن بما يتلاءم مع إمكانيات السكان وحجم أسرهم وخصوصياتها.

- توجيه الدعم لفئات السكان في صورة مباشرة كمواد البناء مثلا.

- وجود وحدات المساكن النواة بأراضي المشاريع، التي تتوفر بها المرافق العامة والخدمات، يساعد على تنمية هذه المناطق بصورة أفضل.

ت- نواة المنافع:

وتعني إنشاء داخل التخصيص العقاري السكني والممنوح للأسر الفقيرة، كل من دورة مياه ومطبخ بواسطة جهاز المشروع، حيث لا يتم إقامة أي إنشاءات على قطعة الأرض قبل البدء في بناء هذه النواة، لتستكمل باقي الأشغال من قبل المنتفعين من الملاك. ويكون ذلك بغرض التوصل إلى أفضل إنجاز وتهيئة لمختلف الشبكات (صرف صحي، ماء...)، تحت ضغط التكلفة المالية للمشروع أو التعويض عن جانب الانجاز العمومي بقرض سكني ميسر.

ث- قطعة ارض وحائط ارتفاعي:

يتم بناء حائط خارجي على محيط قطعة الأرض التي تزود حدودها بالمرافق الأساسية (ماء، كهرباء...)، وذلك لمساعدة المستعملين على إدخال هذه المرافق إلى السكن مجانا، دون إضافة أي تركيب أو إنشاء آخر داخل الحيازة المرخصة لأصحابها بإستغلالها، والذين ستقع على عاتقهم عملية الهيكلية الداخلية للمسكن، وتسقيف السطح¹.

2-1-2- محاور البرنامج:

وتعد هي الركائز الأساسية، التي يتم الحرص على إستيفائها في مجالات التدخل، بشكل منسجم ومتوازن وهي التي تتعلق ب:

2-1-2-1-2- التحسين الحضري:

وهو عنصر بالغ الأهمية في صياغة ورسم الملامح الرئيسية للمجتمع المحلي الجديد المراد الوصول إليه. يعكس في العادة الهيكل المادي الخاص بالسكن والحي، البنية التحتية الضرورية، الاستخدامات الممكنة للأراضي... وهو ما يساعد على التطوير العمراني المنظم لهذه المجالات، من خلال تحويل الأراضي والمناطق المتداعية الغير منظمة إلى مناطق ذات قطع أرضية مضبوطة الشكل، وكذا توفير الخدمات واستحداث الطرق

1- محمد نور الدين محمد ' ومحمد عماد نور الدين"مشروعات المواقع و الخدمات و المسكن النواة بين الإيجابيات والسلبيات" ورقة بحث قدمت في ندوة الإسكان الثالثة حول : الحي السكني أكثر من مجرد مساكن(الرياض : الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، 20 - 23 ماي 2007)، ص ص 359 - 360 .

والساحات بما يتناسب مع متطلبات التنظيم والتطوير، وذلك من خلال تغطية المجال بمخطط تفصيلي، والذي يوضح أوجه استخدامات الأراضي الحالية والمستقبلية وتموقع الخدمات، وذلك بناء على موقع الحي في المخططات العمرانية PDAU و POS. وهذا النوع من التحسين يعد ضروري في هذه المناطق سواء على الصعيد الوقائي، أين تكون معرضة أكثر من غيرها لمخاطر: الفيضانات، هبوط وإنزلاق الأرضيات، الأمراض الخطيرة المتأتية من تداخل قنوات الصرف الصحي وشبكات الإمداد بمياه الشرب... أو على الصعيد الهيكلي حيث نجد أن حتمية الإدماج ضمن النسيج العمراني الكلي للمدينة، بما يسمح لاحقاً من بعث حركة نقل ومواصلات، والقدرة على تقدير الحاجيات للمؤسسات والمرافق الأساسية وغيرها من البنى التحتية التي يحتاجها هذا المجال، وذلك لا يكون ممكناً إلا عبر إعادة النظر في كيفية توزيعها أي المساكن مجالياً وتداخلها العشوائي وذلك عبر ترافقها وتنظيمها بما يسمح لاحقاً من مد واستكمال كافة الأشغال التقنية اللازمة بسهولة. وذلك من خلال قدرة النواحي السكنية - حسب عدة دراسات- على خلق فرص اندماج حقيقي ضمن المجال الحضري، وتبنى الأنماط والسلوكيات الحضرية المتداولة ضمن البيئة المجالية.¹

2-2-1-2- التحسين السوسيو اقتصادي:

ويتم من خلال الحفاظ على أنماط التنظيم والتركييب الاجتماعي القائم داخل هذه الأحياء، فالتخطيط والتموقع العشوائي لهذه المجالات يقابله بناء اجتماعي مخطط وغير خاضع للصدفة، لأن النشوء الحر لهذه المناطق يتيح للعائلات اختيار مناطق الإقامة بناء على ظروفها ومكانتها الاجتماعية. فالتفاعل الاجتماعي الحاصل في مجمل الأحيان، لا يخرج عن نطاق علاقات القرابة الواسعة أو التكتلات العرقية والعشائرية أو حتى العلاقات الانتقائية، القادرة على توفير سبل من المساعدات المتبادلة بين الأهالي، وتحقيق تأهيل مناسب لحماية إندماج السكان الهامشيين في المجال الحضري.

2-2- البعد الاجتماعي:

2-2-1- أوجه تدخل السكان في عمليات برنامج RHP:

حددت المقترحات الأصلية لبرنامج RHP أدواراً رئيسية للجهود الذاتية للسكان في مختلف أوجه المشروع، وذلك منذ إعطاء إشارة الانطلاق الأولى للدراسات وإلى غاية انتهاء الإنجاز، وعدم تحويلها إلى مجرد بند شكلي، غرضه الحصول على الأموال المتعلقة

¹ - تشارلز كوريا ، الشكل الجديد لمدن العالم الثالث، تر . ابراهيم محمد بن حسين (الرياض : النشر العلمي و المطابع ، 1999) ، ص.91.

بانجاز المشاريع الجزئية فقط،¹ وذلك بغرض تحقيق جزء من فوائد المشاركة في إدارة هذا البرنامج.

2-1-2-1- المشاركة القبلية:

وتتم أثناء مرحلتي التخطيط والتنفيذ لأشغال التهيئة والإنجاز داخل مواقع الأشغال، والتي تتعلق بأحد أو كل النقاط التالية:

أ-المشاركة في صياغة وتحديد أولويات العمل المنجز: وهي تمثل المرحلة الأولى في هذا الإسهام، حيث يكمن من خلال اعتماد الدراسات السوسيو إقتصادية المعقدة، والتي تتحرى إلى جانب الدقة في ضبط البيانات الخاصة بكل القاطنين، والتقرب من السكان وبيان متطلباتهم وانشغالاتهم الأساسية، ثم العمل بعد ذلك على تحديد ترتيب لهذه الأولويات، وفقا للطلبات الفعلية لكل السكان، ومراحل سير المشروع.

ب-المشاركة في عملية التصميم: كما تسمح كذلك فرص المشاركة المتاحة في هذا المشروع، بالتدخل حتى في بعض جوانب عملية إتخاذ القرارات، كالجوانب الفنية واستشارتهم في الكيفية المحبذة للتصاميم السكنية الجاري الإعداد لها، وكذلك تصوراتهم لكيفية إعادة هيكلة المحيط السكني.

ج-المشاركة في إدارة المشروع: وتتم عن طريق إيجاد تنظيم سكاني ذو طابع مؤسساتي غير ربحي، يحظى بالمصداقية الاجتماعية والاعتراف القانوني، حتى يكون طرف فاعل في صياغة أجزاء من المقترحات المتعلقة بالحي، وفقا لما يسمح به إدراكهم لهذه الجوانب، وكذا المشاركة في تنفيذها بعد ذلك، ك: المشاركة في إعداد وإنجاز التحقيقات السوسيو إقتصادية، توضيح طبيعة المنطقة وخصوصية تركيبها الإجتماعية، الإشراف على مراقبة مسار تنفيذ الإنجاز ونوعية الأشغال.²

د-المشاركة في تمويل المشروع: وهي تتضمن إبداء الموافقة على تحمل جزء من تكاليف الإنجاز الفني للمشروع، عبر سداد المستحقات المالية المترتبة عليهم كنصيب من تكلفة المشروع، ثم العمل على احترام تلك الأجال وتسريع الوفاء بها حتى تتقدم نسبة الإنجاز، ويتم استكمال الأشغال بكل تجهيزاته، باعتبار أن جزء من فلسفة المشروع تقوم على التمويل الذاتي.

¹ - Madani Safar-Zitoun, Rapport d'évaluation a mi-parcours de volet socio-économique), p.86.

² - Madani Safar-Zitoun, « Le programme de résorption de l'habitat précaire financé par la banque mondiale en Algérie : les chemins tortueux ou vertu de la participation ? » (op.cit), p. 92.

2-1-2-2- المشاركة البعدية:

ويقصد بها كل التحسينات والأشغال الإضافية التي يتم إدراجها على المنجزات المحققة بعد نهاية الأشغال بالأحياء والمواقع المستهدفة، والتي تتمثل غالباً في:

أ- المشاركة في استكمال أشغال المساكن التطورية: وذلك من خلال السعي والمضي قدماً في مسار إستيفاء الأشغال الداخلية والخارجية، التي لا زالت تفتقدها هذه المساكن التطورية حتى تصبح جاهزة كلية، وملائمة لأغراض الإستعمال السكني، سواء ما تعلق منه بتحسين التهيئة الداخلية، أو استكمال عمليتي التوسع الأفقي الذي تتبقى منه مساحة جزئية غير مشيدة، والعمودي عن طريق إضافة طابق أو طوابق أخرى وفقاً للمتطلبات العائلية.

ب- المشاركة في عملية صيانة الشوارع والمنطقة: وتبرز هنا جهود السكان في العناية بالبيئة والمحيط السكني، عبر الإهتمام بتجميل المساحات أمام المنازل ورسفها وتشجيرها، وتجنّبها عملية الحفر العشوائي وتمديد القنوات بشكل غير منظم ولا مقنن، حتى لا يعاد إضفاء الفوضى والتردي على حالة الطرقات التي تم إنجازها حديثاً.

ج- المشاركة في التنمية الإقتصادية للموقع: وذلك عن طريق محاولات ذاتية لإيجاد فرص العمل، وتفعيل الحركيتين التجارية والخدماتية بها، من خلال المبادرة إلى فتح محلات تجارية من قبل السكان أنفسهم، وتنفيذ أنشطة مباشرة (مقاهي، تجارة، أكشاك، أنشطة حرفية...)، أو عن طريق إيجار المحلات للغير للقيام بذلك.¹

3- التمويل :

3-1- شروط التمويل:

تخضع المشروعات المقترحة وطلبات القروض المقدمة، لعملية تشخيص مسبق وتقييم مستفيض، يتم من خلاله تقدير حجم الأخطار الإقتصادية والسياسية، من أجل ضمان سلامة المشروع من النواحي: المالية السوسيو اقتصادية، والبيئية، وذلك عبر إيفاد مبعوثين لدراسة الأوضاع عن كثب، من خلال الحرص على مدى توفر شروط التنفيذ وفرص النجاح، وأثناء المفاوضات التي تسبق عملية الموافقة النهائية، والتوقيع على تمويل المشروع، يتفق البنك والدولة المقترضة على الأهداف الإنمائية والنتائج ومؤشرات الأداء، وخطة التنفيذ وكذا الجدول الزمني الذي يجري بمقتضاه تقديم مدفوعات القرض مع تولى البنك الدولي لمسؤولية الإشراف على تنفيذ القروض التي يقدمها، والتأكد من الوجهة الصحيحة للأموال واستخدامها في الأغراض المتفق عليها، وكذا تقييم ما تخلفه هذه

¹ - Ministère de l'habitat, programme de résorption de l'habitat précaire : élément de mise en œuvre, p49.

القروض من نتائج، في حين تقوم الجهة المقترضة بتنفيذ المشروع أو البرنامج وفق الشروط المنصوص عليها سلفاً في الإتفاقية المبرمة بين الطرفين.

هذه الشروط تعكس في مجملها، شدة الحرص التي يبديها البنك في مجال تقديم القروض، وهي شروط عامة تحكم كل أنواع القروض التي يقدمها، بغض النظر على نوع التنمية التي تستهدفها، وذلك كنتيجة لخبرات سابقة، والتي كانت تشير إلى أن القروض التي تقدم لدول العالم الثالث، يساء استخدامها وتحول إلى غير أغراضها¹. أما في مجال التدخل في تمويل برامج المسكن النواة، فهي تتوقف على مدى التزام الدول المعنية بالإستفادة، بتوفير مجموعة الإجراءات التالية:

- توفر الإرادة السياسية الحقيقية في معالجة مشكل السكن الفقير.
- التدخل في أسعار القطع الأرضية المخصصة للمشروع.
- ضمان أمن وانضباط المستفيدين، من خلال الإلتزام بالمساهمة المالية في المشروع.
- تقليص الإعانات المالية الحكومية في دعم برامج السكن.
- دمج هذه المشاريع والإستراتيجيات في برامج التخطيط العمراني، وذلك عبر اتخاذها كقاعدة إستراتيجية عمومية أو تعميمها واعتمادها كخيار رسمي².

2-3- الفاعلين المؤسساتيين والإجتماعيين المتدخلين في برنامج RHP :

الإفرازات السلبية للإستراتيجيات القطاعية السابقة في مجال محاربة السكن الهش، والتي قامت على تكريس التدخلات القطاعية المكرسة في أغلبية الأحوال للعمل الانفصالي ونقص التنسيق القطاعي، لم تكن لتتواءم مع طبيعة المشروع والأهداف التي يرمي إليها، الأمر الذي استوجب إعادة النظر وتكييف الهيكل المؤسسي التقني منه والإداري المتدخل في مثل هذه العمليات مع متطلبات المرحلة الجديدة، والتي يتم فيها تدخل جميع الأطراف المعنية بتسيير المشروع وهذا من أجل عمل مشترك، وذلك من خلال الهيكلة المؤسسية التالية:

1-2-3- الفاعلين العموميين:

ونقصد بهما، إلى جانب كل من السلطات العمومية الممثلة في الحكومة الجزائرية، كطرف سياسي ضامن للإلتزام ببنود الاتفاق المبرم، والوزارة الوصية بوصفها ممثل

¹ - برنارد قرانوتيه، السكن الحضري في العالم الثالث : دراسات إقليمية ، تر ، محمد على بهجت الفاضلي (الإسكندرية : منشأة المعارف ، 1987) ، ص.22.

² - [http:// www. Worldbank. Org/urban/poverty/land.htm](http://www.Worldbank.Org/urban/poverty/land.htm). (En lignz), (page consulté le 20/09/2011).

للحكومة، ومشرف على إدارة وتسيير زمام البرنامج، الجماعات المحلية أيضا باعتبارها جهاز للحكم المحلي، والمشرف الأول على كل الفضاءات العقارية الحاضنة لهذه المواقع والمستوطنات.

3-2-1-1-1- الدولة:

أثبتت جل الممارسات والتجارب الدولية المشابهة لهذه الحالة، جدوى تدخل الدولة وحضورها الفعلي، بوصفها صاحبة سلطة القرار والقول الفصل في كل ما يتم بشأنه، وهو الدور المتأني من منطلق أن المناطق المتداعية، باتت تعتبر اليوم في عداد القضايا الدولية التي تحظى باهتمام خاص، لما لها من تأثيرات سلبية على مستويي الفرد والمجتمع في شتى النواحي، حيث نجد بأنها هي المسؤولة عن الإشراف العام على هذا البرنامج، من خلال الغطاء السياسي الذي تحرص على أن تكفله إياه، والذي يتبدى في:

أ- تعد السبب في إقراره ووجوده محليا، من خلال الإتصال المباشر مع البنك الدولي، وقطع مشوار طويل من المفاوضات لإبرام الإتفاقية الموقعة بين الطرفين.

ب- تمسك بزمام كل الآليات القانونية والإجرائية للتخطيط العمراني والسيطرة العقارية.

ت- وحدها التي تستطيع إقناع السكان بالمشاركة، فوجودها يمثل تأكيدا لإهتمامها الكبير بمسألة إسكان الفئات الإجتماعية محدودة الدخل، في ظل اعتبارها إياه شأنا وطنيا.

ث- تدعم عملية زرع الثقة بين كل الأطراف، فهي تعتبر لوحدها الضامن والحكم لحقوق المتعاملين واستثماراتهم من جهة، ومن جهة أخرى حقوق السكان المستهدفين في الخدمات، المأوى، والمرافق العامة... وهو ما يعطي مصداقية أكبر لهذه المشروعات ويسهم في إنجاحها.

ج- تكرر وحدوية الخيارات الفنية والسياسات المتبعة، وثبات المعايير اتجاه كل المناطق، مع الحرص على تعميم البرنامج على الجهات والمحليات بصرف النظر عن إمكانياتها المتفاوتة.

ح- تنظم العلاقة بين المعنيين الذين يتشاركون في التكلفة والعائد (المتعاملين العقاريين، البلديات، سكان...)، بما يكفل التنسيق والتكامل بين أدوار ومهام كافة المتدخلين ويضمن نجاح عملية الشراكة.

خ- حجم مساهمتها المرتفع في تمويل المشروع، والذي لا يمكن أن يتم من دون تقديم دعمها المباشر، ذلك أن موارد وإمكانيات الجماعات المحلية تتفاوت من إقليم إلى آخر، ولا تتناسب في غالبية الأحوال مع الحاجيات، وهو ما لا يؤمن تعميم التدخلات وشموليتها.¹

3-2-1-2-3- وزارة السكن:

ورغم نوعية وحجم الإهتمام السياسي الذي أبدته السلطات العمومية لهذا الملف، إلا أنه لا يمكن لها وحدها أن تستجيب لمتطلباته بكل أبعادها، باعتبار نوعية المهام المترتبة عليها، والتي تأول بالإسقاط الذي تمليه إعتبرات الإختصاص، إلى الدائرة الوزارية المعنية بهذا الملف وذلك بوصفها التجسيد والترجمة المادية لكيان الدولة، وذراعه الطولي في قطاع الإسكان والتعمير، وهي التي تكون ممثلة عن طريق خليتين إحدهما على مستوى الوزارة، وتعرف بمسمى خلية RHP، والثانية موجودة على مستوى مديريةية التعمير والبناء، مما يجعل منها مسؤولة عن تأدية حزمة من المهام التالية:

أ- إختيار واستصدار الموافقة على الترشيح الذي تقدمت به بعض الولايات لبعض المواقع في مرحلة الإنتقاء أو رفضها.

ب- توزيع وتعيين القروض التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن، حسب مخطط التمويل المحدد في المساعدة المالية.

ت- ضمان التلاحم في نوعية الملفات واحترام أجل التنفيذ.

ث- ضمان تنفيذ أعمال التصور والتنسيق والمتابعة والتطبيق والرقابة.

ج- ضمان إنجاز المشاريع وتنفيذها وتطبيقها ومتابعتها ومراقبتها من خلال كل المتدخلين.²

3-3-1-2-3- البلدية:

وتم إدراجها ضمن زمرة الفاعلين المؤسستيين المكونة لتركيبية المشروع، بناء على كونها هيئة ديمقراطية تمثيلية، ينتخب أعضاؤها من قبل السكان لتعبر عن تطلعاتهم، مما يجعلها صاحبة سلطة معنوية قادرة على تحريك طاقات أفراد المجتمع ومؤسساته المدنية لصالح التنمية المحلية، وذلك في ظل حاجة المشروع لمزيد من الشركاء المحليين الفاعلين. كما أنه يندرج أليا ضمن حزمة المهام والمسؤوليات المسندة إليها قانونا والتي يعد قطاع التعمير والسكن ومحاربة السكن الهش من ضمنها. يضاف إلى ما تقدم أنها هي المسؤولة الأولى قانونا على اتخاذ القرار على المستوى المحلي، الأمر الذي يجعل من غير المقبول

¹ - Ministère de l'habitat, Programme de résorption de l'habitat précaire : éléments de mise en œuvre, Alger, Décembre 1996, p. 43.

² - د ، قاسمي شوقي ، مرجع سابق ، ص 317

أخلاقيا ولا سياسيا، أن يحتضن إقليمه الترابي مشروع ما ويتم إسقاطها منه. وهو ما خولها أن تلعب دور فاعل في تقرير وحسم جانب مهم من تفاصيل هذه المشاريع ك:

- تتدخل في اقتراح وانتقاء المواقع وتعين القطع المستهدفة في المواقع المعتمدة.
- التكفل بإنجاز وتجهيز المرافق الأساسية كالمدارس الابتدائية والخدمات الصحية مثلا.
- المساهمة في التركيب المالي للمشروع.
- تنفيذ أشغال الهدم لكل الأكواخ أو المساكن الهشة التي يتم إعادة إسكان أصحابها.
- التكفل بتوفير الكهرباء العمومية في المواقع.
- مسئولة بشكل كامل عن توفير القوائم الإسمية للعائلات المراد نقلها لإعادة التثبيت.
- تضع تحت تصرف المتعاملين العقاريين كافة الوسائل التقنية والمادية والبشرية اللازمة لإنجاح العملية، كوسائل النقل، الوسائل البشرية في عمليات المسح.1

3-2-2- الفاعلين التقنيين:

ونعني بهم كل المصالح المتدخلة في المشروع، والمضطلعة بالشق الفني والتقني منه كل حسب مجال اختصاصه، وهي المتمثلة في:

3-2-2-1- مديرية التعمير والبناء:

ألزمت مديريات التعمير والبناء للولايات 11 المستهدفة ببرنامج RHP بلعب دور مسؤولي التأليف أصحاب المشاريع Maitre d'ouvrage، والذين تقع عليهم مسؤولية الإشراف المباشر على كل جزئيات وتفصيل العمليات الجارية داخل نطاق حدودها وصلاحياتها الإقليمية، حتى يتوصل المشروع إلى تحقيق أهدافه العامة والكلية، فلا ينكب جهودها فقط على إنهاء الأشغال الفيزيائية للمشروع كما دأبت عليه من قبل، بل يتوجب عليها أيضا الحرص إلى أقصى الحدود، لضمان نجاح المحور السوسيواقتصادي لهذه المشاريع الجزئية، والتمكن من الحصول على المجانسة المنشودة، ما بين الجوانب التقنية والمالية وكذا الجوانب السوسيو اقتصادية، وذلك ما يستدعي منها القيام بما يلي:

- إقتراح مناطق ومواقع التدخل من خلال تحضير ملفات الإنتقاء وتسليمها للمصالح المركزية.
- إختيار المتعامل العقاري القائم بالعملية، ومكاتب الدراسات على أساس التنافس.

- توفير التحقيقات السوسيو اقتصادية لتحديد الأهداف وضبط المتابعة الإجتماعية.
- متابعة سير أشغال الإنجاز ومدى مطابقتها لدفتر الشروط والعقود المبرمة.
- تجهيز كل العناصر السوسيو اقتصادية التي تدخل في إعداد مخططات إعادة الترميم، مع التحقق ما إذا كانت الإثباتات ترتبط مع النتائج المحصل عليها بالإحصاء والتحقق السوسيو اقتصادي¹.

3-2-2-2- المتعامل العقاري:

ويعتبر هو القائم بالعملية، وصاحب المشروع المفوض من قبل مديرية التعمير والبناء، بناء على إتفاقية المشروع الموقعة بين الطرفين، وهي الإتفاقيات التي كرس في مجموعها الكلي والمقدر بـ 68 عملية تدخل، حضور للوكالات العقارية العمومية فقط، وعلى وجه التحديد كل من: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ADDL، والوكالات العقارية المحلية AFL وذلك قبل أن يعاد هيكلتها وتتحول إلى الوكالات العقارية الولائية AFW، بما يعكس نوعا من الحرص والإلتزام الرسمي بتوفير كل ضمانات نجاح المشروع، والتي على رأسها توفير متعاملين مقتدرين على المستويات المادية، الخبراتية، الفنية، والبشرية، وذلك نظرا لجسامة المهام والأدوار التي أوكلت إليها، والمتعلقة أساسا بـ:

- مراقبة النفقات المالية وتحصيل أقساط المساهمة للعائلات المستفيدة.
- إنجاز الدراسات والأعمال الفنية والتقنية، واقتراح التصاميم التفصيلية للبنية التحتية للمواقع المستهدفة، ومحلات توزع الإستثمارات الجديدة، وتصاميم المساكن، وهيكله المواقع...
- متابعة الملفات قبل المشروع المفصل APD.
- تحضير ملفات المناقصات وإعداد الصفقات العمومية، ومتابعة إنجاز الأشغال.
- القيام بتجزئة العقارات الشاغرة أو ما تم تحريرها منها، وبيعه كأرض شاغرة للراغبين في الشراء أو غيره من فرص الإستثمار، والتي من شأنها أن تدر فوائد على المشروع.
- إعداد برنامج يتضمن تحديد القطاعات التي ستشهد إنطلاق الأشغال بها، ومجرى العملية تبعا لذلك ضمن جدول زمني دقيق تلتزم باحترامه.
- يتولى المتعامل مسؤولية تنفيذ كافة أعمال البنية التحتية والمرافق والخدمات العامة اللازمة للمشروع، وتسليمها للجهات المعنية كاملة التجهيز وصالحة للتشغيل¹.

¹ - Ministère de l'habitat, projet de résorption de l'habitat précaire en Algérie : Dossier de projet, Alger, septembre 1998, p. 15.

3-2-2-3- الصندوق الوطني للسكن:

حددت هياكله ومصالحه بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991، والمعدل والمكمل عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 18 ماي 1994، وهو طبقاً لذلك يتمتع باستقلالية كاملة في إدارة عملياته المالية، والتي من جملة برنامج RHP، والذي يعتبر أحد الأطراف الموقعة على اتفاقية العملية خاصته، وعامل ضمان لحسن سير مجريات الأشغال من خلال إشرافه على:

- مراجعة مخطط التمويل المقترح من طرف القائم بالعملية.
- المتابعة المالية أثناء تنفيذ العملية.
- مراقبة العائلات المستفيدة اعتماداً على تسيير قاعدة من المعطيات الإجتماعية.
- تسند له مهام سداد تكاليف الدراسات والإنجاز.

3-2-2-4- خلية إمتصاص السكن الغير لائق:

وتم إنشائها مع إعطاء إشارة إنطلاق المشروع، وتضم عدد من إطرارات وفنيي وزارة السكن والعمران، وتحضر هذه الخلية خلال مدة فحص المشروع، وعليها تقع مسؤولية:

- التنسيق التقني مع المصالح التقنية المحلية.
- السهر على إتمام الملفات واحترام النوعية التقنية (الأبعاد السوسيواقتصادية، البيئية...).
- القيام بالدور الرقابي على كل من مديريات التعمير والبناء المحلية والقائم بالعملية.³

2-2-5- لجنة المساعدات (Fonds National d'Aide au Logement):

وتضم في تركيبها البشرية كل من المدير المركزي للتعمير، مدير العمران، مدير البرامج السكنية، مدير الوكالة العقارية، المدير العام للصندوق الوطني للسكن والمدراء الجهويين لذات الصندوق، مسئول خلية امتصاص السكن الهش RHP، وبمساعدة مديريات البناء والتعمير، إلى جانب حضور ممثلين عن كل من وزيرى الداخلية والمالية، وكذا ممثل

¹ - برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، العالم الحضري، تر، ديانا نغوي، عمان، أكتوبر 2010.
² - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 28 ربيع الثاني 1415، الموافق لـ 04 أكتوبر 1994، والمحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم الأسر، الجريدة الرسمية، العدد 66، 16 أكتوبر 1994، ص ص. 5-6.

³ - Ministère de l'habitat, Programme de résorption de l'habitat précaire : élément de mise en œuvre (op.cit), p.47.

عن مديرية البيئة. ويتلخص دورها تحديداً، بحسب القرار الذي سنته وزارة السكن بتاريخ 1998/05/23 في:

• منح أو منع الموافقة على تقديم المساعدة، وذلك تبعا للإستجابة لملف المشروع للشروط المنصوص عليها في دفتر شروط البرنامج، وتحت سلطة الصندوق الوطني للسكن.

• فحص ملفات المساعدة المقدمة إليها من قبل رؤساء المشاريع.1

3-2-2-6- مكاتب الدراسات والإنجاز:

ودورها فني وتقني بحت، يتم التعاقد معها طبقا لبند قانون الصفقات العمومية، وحسب الغلاف المالي المخصص للأشغال، مع تحديد مسبق للحالات الخاصة، والتي يمكن فيها تجاوز الغلاف المالي المسطر، لترعى إنجاز تصاميم المساكن التطورية والمخطط العام للموقع، وإقتراحات التوسع، وكل الأشغال المشابهة لها.2

3-2-3- الفاعلين الإجتماعيين:

كما حمل هذا البرنامج أيضا، دعوة صريحة لمشاركة القطاعات الأهلية والمتطوعين، وذلك كضرورة لمواجهة مشكلة قلة الإمكانيات والموارد التي تواجه مثل هذه المشروعات، وكذا الطابع التطوري الذي تقوم عليه، وعدم النظر إلى الدولة وباقي المؤسسات والدوائر الحكومية على تباينها، على كونها هي المسئول الأوحد عن نجاح وتقدم أشغال المشروع.

3-2-3-1- السكان:

ونقصد بهم الفئات المستهدفة بالمشروع، والذين يشكلون محور رئيسي في تركيبة مختلف عملياته وغاياته الرئيسية كذلك، لا سيما وأنه إستهدف فصيل سكاني واسع من قاطني هذه المستوطنات، كما سيتضح في التفصيل التالي.

3-2-3-1-1- الفئات الإجتماعية المستهدفة:

الغرض الذي وجد من أجله المشروع، يجعل من فرص الإستفادة منه عملية مرخصة لفئات إجتماعية محددة، في نطاق أحد الصنوف الثلاثة التالية:

¹ - Ministère de l'habitat, Projet de résorption de l'habitat précaire en Algérie : Dossier de projet (op.cit), p.51.

² - Ministère de l'habitat, Manuel de procédures socio-économique Alger , septembre2000, p.22.

• السكان المقيمين في الأحياء القصديرية الحضرية.

• مناطق السكن الحضرية الغير مؤهلة.

• السكان ذوي الدخل الضعيفة والقاطنين بداخل محيط التدخل. والذين يتيح لهم المشروع إمكانية الاستفادة من دعم المجالس البلدية، لتغطية أقساط المساهمة المالية المعنية بها. الأمر الذي أنتج عمليا بحسب المعطيات المعلنة من قبل خلية المتابعة (OFARES) في نوفمبر 2001، عن إستفادة 173705 شخص موزعين على 35287 أسرة، أي حوالي 12% من العائلات القاطنة ببيوت قصديرية على المستوى الوطني، وذلك في عدد مماثل من السكنات والقطع المجهزة.¹

3-2-3-2-1-2- الأديوار الموكلة إليهم:

وشكل إدماجهم ضمن كل مراحل التحضير لهذه المشاريع، شرط ضروري لأجل إعطاء إشارة إنطلاق المشروع واستمرارية الأشغال به، حيث جرى التنصيص عليها وإقرارها، وذلك ضمن بنود ملف الإطار المحدد للسياسة العامة لبرنامج RHP، ومجال تدخل وحركة الدولة فيه، والذي صودق عليه من طرف السلطات العمومية في سنة 1998، في إطار سلم المبادئ العامة التي من المفترض أن تطبق في إطار إستراتيجية التهيئة. وذلك حتى يمكن للسكان الهامشيين والمحرومين، من خلال دفعهم للتخلي عن فكرة المساعدات والإتكال على أنفسهم، وتمكينهم أيضا من التعبير وتحقيق إرادتهم في التكفل بمستقبله السكني، والذي يمر عبر ما يلي:

أ- يلتزم الملاك الجدد بجميع مواصفات واشتراطات البناء والأسس، الواردة بالكراسة الخاصة بالخطة التي بموجبها تم إصدار تراخيص البناء للمواقع، والمسلمة إليهم من طرف المتعامل العقاريين والمعتمدة من قبل جهات الاختصاص.

ب- المساهمة في تغطية تكاليف أشغال الإنجاز.

ج- تولي المنتفعين مسؤولية استكمال أعمال الانجاز، بمنشآتهم السكنية كل فيما يخصه.

د- تحضير وضعية الحيازات العقارية حسب مسار تهيئة المواقع، وذلك بإخلائها لصالح تقدم الأشغال بالمجال المستهدف، وتدبر مؤقت لمراكز بديلة ريثما يحصل المستهدفين على حيازاتهم.²

¹ - Madani Safar-Zitoun, « Le Programme de résorption de l'habitat précaire financé par la banque mondiale en Algérie : les chemins tortueux ou vertu de la participation ? » (op.cit), p. 85.

² - Ministère de l'habitat, programme de résorption de l'habitat précaire : élément de mise en œuvre (op.cit), pp. 48-49.

2-3-2-3- جمعيات الأحياء:

وإلى جانب السكان، اعتمدت إستراتيجية عمل البرنامج، على أن تقوم ضمن مناطق التدخل والمجالات المستهدفة، تمثيل سكاني كإطار مؤسسي وتنظيمي وسيط، يركز على القيادات المحلية، ويحظى بتزكية إجتماعية من قبل أبناء وقاطني هذه الأحياء، ومصداقية قانونية مكتسبة من عملية الإشهار لهذه الجمعيات، وذلك بإتباع الطرق القانونية للحصول على الاعتماد الرسمي والذي يخول لها أحقية الاضطلاع بهذا التمثيل، لتأدية المهام التالية:

أ- السهولة والطابع الرسمي للإتصالات لدى كل المتدخلين في برنامج RHP (المتعاملين...).

ب - تحفيز السكان على طرح مشاكلهم ومناقشة مقترحاتهم وتحفظاتهم على الخطط .

ت - المساهمة في تحديد قوائم الإسمية للمستفيدين، وذلك عبر مساهمتهم في الإحصاء السكاني.

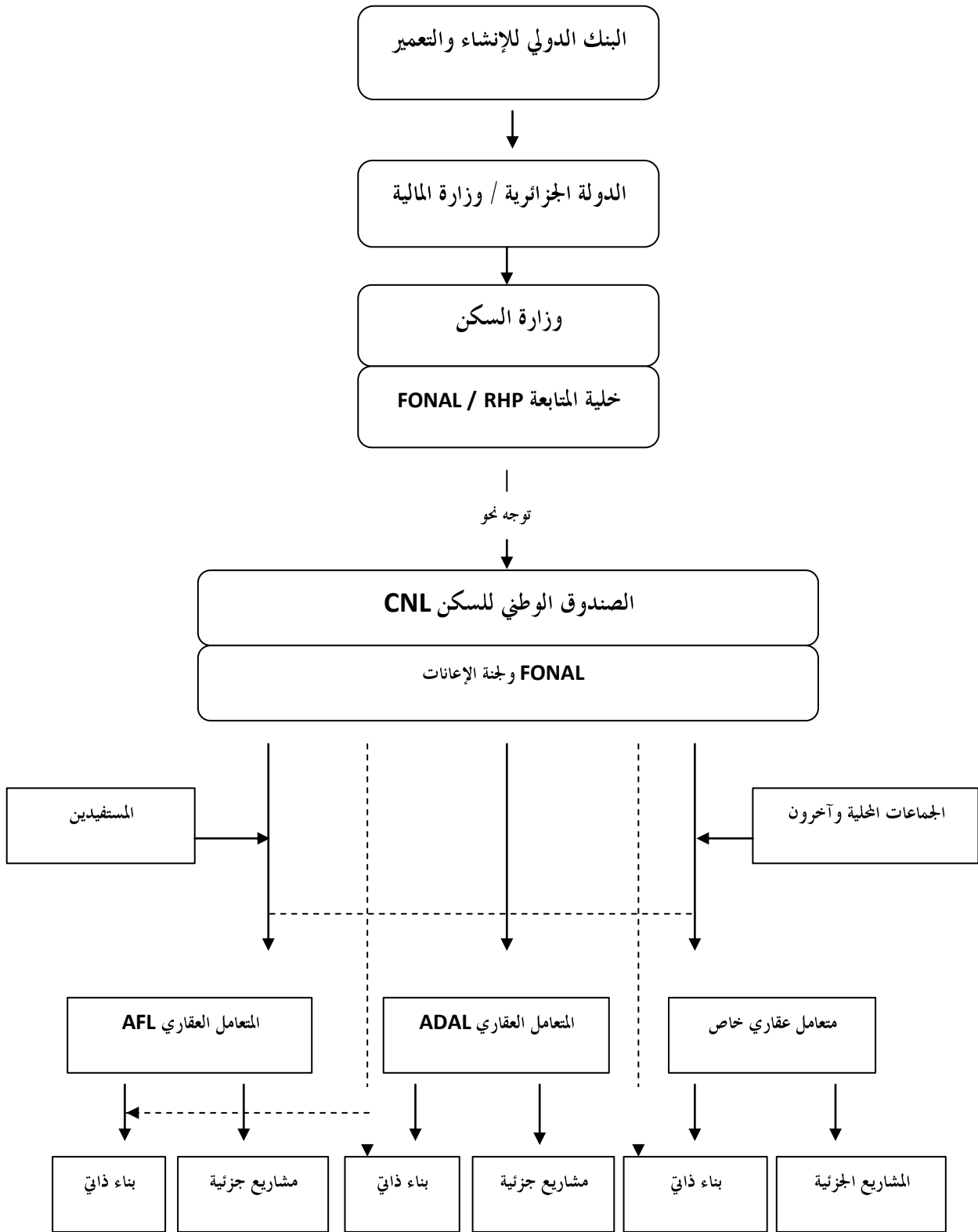
ث - تشكيل توجهاتهم وقناعاتهم بقدرتهم على معالجة الأشغال الغير مستوفية، عبر تعبئة الجهود الذاتية واستثمار مواردهم المالية منها والمادية في مجالات العمل المختلفة.

ج - متابعة الأشغال ومراقبة نوعية الإنجازات الأولية.

د - نقل الصورة الصحيحة لمعطيات وبيانات ونتائج المشروع للسكان، وإيضاح ما غمض منه أو تعذر إدراكه¹ وذلك حتى ينحصر دور المتعاملين العقاريين في إطلاق المبادرات، والإشراف والإنجاز، بينما يحمل التمثيل الجمعي على عاتقه إستمرارية الجهود المبذولة في هذه المشروعات بالجهود الذاتية، وذلك حفاظا على مستوى الخدمات المقدمة، وحرصا على التطوير المستمر لتلك المجتمعات بما يتلاءم واحتياجاتها.

¹ - Madani Safar-Zitoun, « Le Programme de résorption de l'habitat précaire financé par la banque mondiale en Algérie : les chemins tortueux ou vertu de la participation ? » (op.cit), p.5.

مخطط رقم 01: يوضح الفاعلين المؤسساتيين المتدخلين في برنامج RHP



SOURCE : Ministère de l'habitat, Le recensement l'étude socio-économique :le plan de réinstallation, Alger, Novembre 1999, p.61.

3-3- التركيبة المالية لبرنامج RHP:

بعد مناقشات مستفيضة مع البنك الدولي، حول العديد من آليات التمويل التي أتبعته في تجارب دولية سابقة، ومالها من مزايا وسلبيات، تم إقرار تركيبة جديدة لتمويل المشروع، تركز الصبغة التشاركية له وتراعي خصوصية ومتطلبات الواقع المحلي، والتي تقوم على ما يلي:

3-3-1- النموذج النظري للتمويل:

هذا المشروع بصيغته الإجتماعية التشاركية، إقتضى وجود تعدد وتنوع في المصادر التي ترد منها تمويلات الأشغال، وعدم قصره على طرف بذاته مهما كانت حدود مقدراته وجاهزيته للاستجابة، وتحمل الأعباء المترتبة عن ذلك لوحده، وهي التي يمكن تقسيما تبعا لذلك إلى:

أ- تمويل عمومي مركزي:

ويعد هو المصدر الأول، ويتمثل في الغلاف المالي الذي يتم رصده من قبل الحكومة، ممثلة في القطاع الوزاري المشرف على إدارة هذا البرامج باعتبار الإختصاص، وتضعه تحت تصرف الهيئات أو المؤسسات التابعة لها، والتي لها دور أو تدخل مباشر في إدارة البرنامج بشكل ما.¹

ب- تمويل محلي:

وهو آلية تكميلية لآلية التمويل العمومي المعتمدة بهذا البرنامج، والتي تفرق عن سابقتها في كون أن مستلزماتها وأعبائها تقع على عاتق الجماعات المحلية، والتي تكون ممثلة في شخصية المجالس الشعبية البلدية، كمساهمة منها والإلتزام بتطوير المواقع والأحياء الواقعة داخل حدود إقليمها، وذلك عبر المبادرة بتقديم مساعدات مباشرة أو غير مباشرة، من أجل تغطية تكاليف المشروع،² كتخصيص غلاف مالي عن طريق مداورات المجلس الشعبي، أو التنازل عن الأوعية العقارية التي تقع عليها هذه الأحياء لصالح المتعامل، إلى جانب التكفل بتحمل الأقساط المالية المترتبة عن الأسر الفقيرة داخل هذه الأحياء، وتوفير بعض المرافق والتجهيزات العمومية ك: المرافق الصحية، المدارس الإبتدائية...

¹ -Ministère de l'habitat, Programme de résorption de l'habitat précaire : élément de mise en œuvre (op.cit), p.53.

² --Ministère de l'habitat, Programme de résorption de l'habitat précaire : élément de mise en œuvre (op.cit), p.53.

ج- التمويل السكاني:

ويتم عبر الموارد الأسرية، والمتأتية بشكل خاص من الإلتزام القانوني بالسداد الدوري للمستحقات والأقساط المالية المترتبة عليه، من جراء استفادتهم من خدمات المشروع ومزاياه المتعددة، ما تعلق الأمر منها بتحصيل المساكن التطورية، أو مجرد الإكتفاء بتزويد المساكن القائمة قبلا بالخدمات الأساسية (ماء، كهرباء، صرف صحي، غاز). وهي الأقساط التي تتوزع على ثلاثة جوانب، أولها خاص بسداد تكلفة انجاز المبنى، وثانيها بسداد تكلفة الحيز العقاري الذي شيدت عليه المساكن، وثالثها متعلق بتكاليف تزويد هذه المساكن والأحياء بالخدمات العامة. وذلك في إطار عملية تطوير سلوكيات السكان تجاه بيئتهم العمرانية والحضرية بعد تحسينها، على الرغم مما قد يمثله من أعباء مرهقة على نسبة كبيرة منهم، لكنه يبقى إيجابيا في مقابل التحسين الطارئ على البيئتين السكنية والعامة.¹

د- الموارد الذاتية للمشروع:

ويتمثل هذا المصدر، في أن يحرص القائمون على إدارة هذا المشروع، أن يتوفر للمشروع إمكانية أن يعمل على تمويل نفسه ذاتيا، وذلك من خلال نوعية المقترحات الجاري التحضير لها أثناء مسار الإعداد له، وذلك عن طريق إستغلال الإمكانيات المتاحة بالموقع لأجل برمجة أنشطة إستثمارية، من شأنها أن تدر عائد إقتصادي للمشروع، كأن يتم:

- تقسيم أراضي الإسكان الموجودة داخل هذه المواقع، بعد إعادة هيكلة وتنظيم المواقع إلى حيازات عقارية وطرحها للبيع بسعر السوق عن طريق المزاد العلني.
- إقامة مباني تجارية أو صناعية... والقيام ببيعها أو تأجيرها للأهالي أو للمؤسسات الراغبة في ذلك، بغرض جذب عائد اقتصادي للمشروع والمنطقة ككل.²

3-3-2- التقدير الكمي للمساهمات المالية للشركاء المؤسساتيين:

ونقصد به حجم الأعباء المالية المترتبة على كل طرف متدخل في هذا البرنامج، فيما يخص عملية إنجاز أشغال التحسين والتطوير العمراني، الداخلة ضمن المقترحات الأساسية والأهداف المتوخات من وراء كل عملية تدخل.

¹ - Madani Safar-Zitoun, « Le Programme de résorption de l'habitat précaire financé par la banque mondiale en Algérie : les chemins tortueux ou vertu de la participation ? » (op.cit), p94.

² -Ministère de l'habitat, Programme de résorption de l'habitat précaire : élément de mise en œuvre (op.cit), p.53.

3-3-2-1- الإعانة العمومية:

ويتم تقديمها من طرف FONAL وتقدر قيمتها النظرية بـ 70% من التكلفة الكلية لانجاز المشاريع الجزئية، وهي تشكل الركيزة الأساسية التي يتم الرهان عليها من طرف المتعاملين العقاريين، من أجل إعطاء إشارة انطلاق الأشغال في المشاريع المواقع المعتمدة، والتي يتم صرفها في أوجه الأشغال المتعددة، كانجاز الخلايا القاعدية للمساكن التطورية، تكلفة تزويد هذه الأحياء بالمنافع الخدماتية الضرورية، بما يعنيه ذلك من شق للطرق، ومد الشبكات، وسداد أعباء المتعاملين الآخرين (الجزائرية للمياه...) شق الطرق والمسالك، وتسوية ورصف الطرق1...

3-3-2-2- البلديات:

تعتبر مساهمة البلدية في هذا المشروع، هي الحصة الأقل بين مساهمة باقي الشركاء والمتدخلين في برنامج RHP، حيث لا تتجاوز 10% وفي بعض الأحيان غير موجودة تماما.

لكن تبقى هذه النسبة غير ثابتة في جميع الأحوال، فهي تعتبر عنصر متغير وتتوقف عملية إعدادها وتقديرها على مجموعة من العوامل التالية: طبيعة المشاريع الجزئية المقترحة، نسبة معدومي العائلات، المشاكل المادية في الواقع العملي، وكذا درجة إرادة تكفل السلطات المحلية واستعدادها للمساهمة. لكن من دون أن يعني ذلك أنها متروكة للصدفة أو للإرادة الحرة للمنتخبين المحليين، بل يتم تحديدها في أثناء مرحلة التركيبة المالية للمشروع.

4 - أهداف المشروع RHP :

4-1- أهداف استراتيجية محاربة السكن الهش:

ترمي جهود محاربة السكن الهش، إلى تعزيز مبادئ الحكم الحضري الراشد، وذلك عبر الإرتقاء بالوضع العام للمجال الحضري بمكوناته السكنية والسكانية، حيث تسمح هذه الجهود على المستوى الأول بـ:

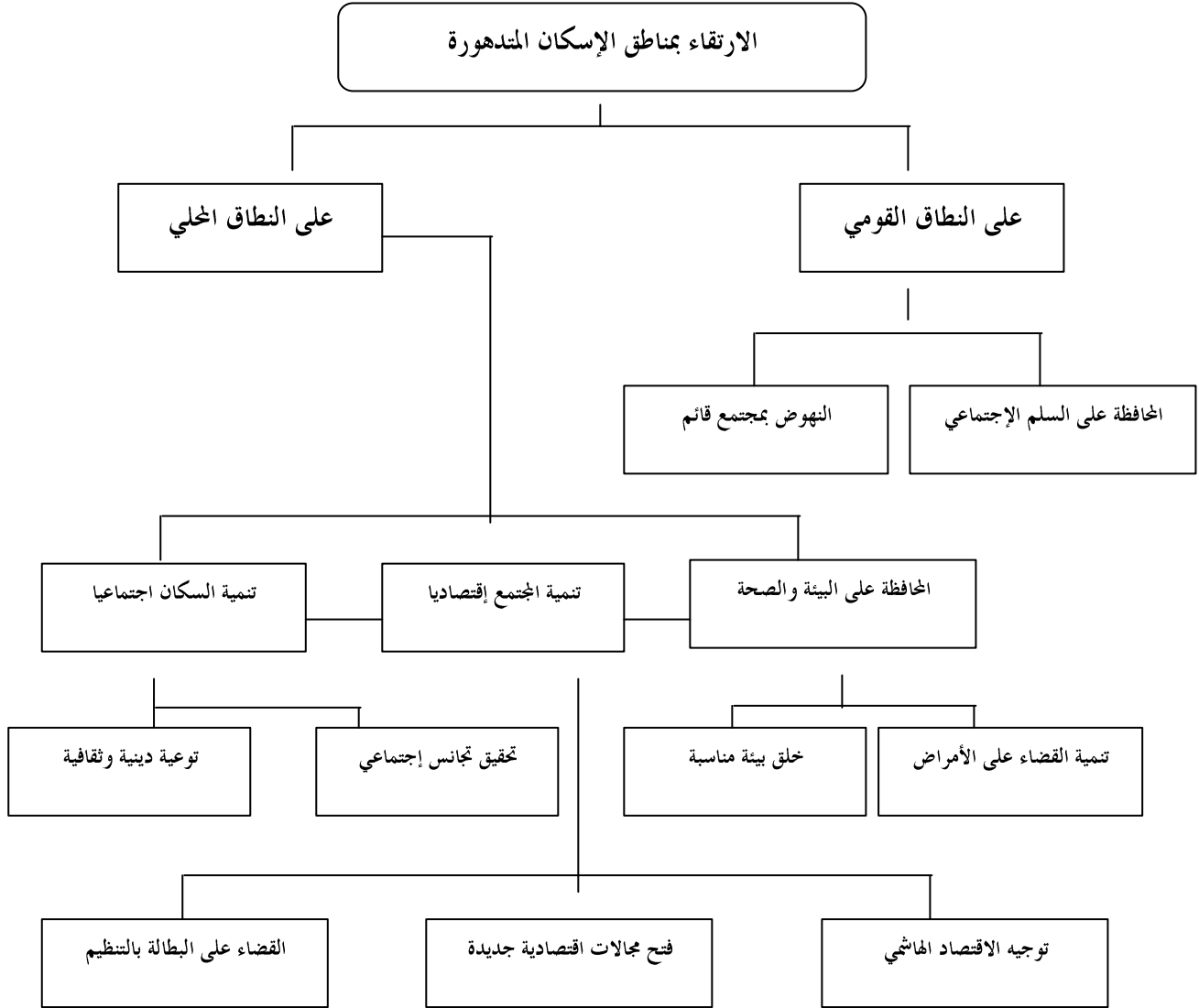
- التحكم في مسار النمو والتوسع العشوائي للمدن والتجمعات السكانية، وذلك عبر تحديد مواقع التوسع العمراني إستنادا إلى مزايا الطبيعية والحاجة الفعلية للمدن.
- توفير المأوى المناسب، وتشجيع إقامة المشاريع السكنية بشقيها الفردية أو الحكومية.

¹ -Ministère de l'habitat, Programme de résorption de l'habitat précaire : élément de mise en œuvre (op.cit), p.53.

- التنفيذ الناجح للمشاريع الفرعية من قبل أجهزة الحكم المحلي (بلديات، محافظات...)، وبالتالي ضمان تسجيل دخل متزايد جراء استرجاع أوعية عقارية، واستخدامها في أغراض الاستثمار التنموية.
 - تمكين البلديات من بيانات محسنة، بما يضمن حسن أدائها لمسئوليتها في التنمية الحضرية.
 - الحفاظ على الأراضي الفلاحية، وضمان استدامة إستغلالها وعدم تحولها عن مقاصدها.
 - توفير مواقع مناسبة للإستثمارات الرائدة، والتي من شأنها إعطاء دفعة قوية للتنمية المحلية.
 - الإصلاح العقاري ورد الإعتبار للأملك العمومية والخاصة المستغلة بطريقة غير شرعية.
 - إعادة الإعتبار للمدينة ووجهها الحضاري، وضمان توافقها مع الطابع الوظيفي الموسومة به.
 - التحكم في عمليات النهب، والإستغلال الغير شرعي لموارد الطاقة كالكهرباء...، وما يترتب عنهما من خسائر فادحة لمؤسسات التسيير المعنية.
- أما أثرها على المستوى الثاني، والخاص بالسكان المستهدفين، فيمكن فيما يلي:
- معالجة بؤر التوتر والانحراف الإجتماعي، والتي تتخذ من هذه المجالات أوكار مفضلة لها.
 - القضاء أو التقليل من أوجه الفقر والبؤس الحضريين، على الأقل في شقها المتعلق بظروف السكن والإقامة. مع بقاء الهدف الأهم الذي تتوجس منه المجتمعات والأنظمة السياسية، هو اعتبارها شرط أساسي لتحقيق السلم الاجتماعي، لا سيما في كبريات المدن والتجمعات السكانية¹.

¹ - جرادات ، صالح سالم ، "دور وزارات الشؤون البلدية في الحد من ظاهرة السكن العشوائي ومكافحة الفقر في المدن وإعداد استراتيجيات تطوير المدن". ورقة بحث قدمت في المؤتمر الإقليمي الثاني حول: المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية ، عمان :المعهد العربي لإنماء المدن ، 27- 29 - 04 / 2009 ، ص ص. 110-111.

مخطط رقم 02: يوضح أهمية الارتقاء بالتجمعات السكنية المتدهورة والعشوائية



المصدر: سليمان أحمد، الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية، (بيروت: دار الرتب الجامعية، 1996)، ص 113.

2-4- دوافع وأهداف الجزائر من وراء RHP:

نظرا لتوسع دائرة السكن الهش، والإنعكاسات المترتبة عنها في مختلف الجوانب، عقب تعاضم موجات النزوح الريفي في مطلع عشرية التسعينات، ومحدودية النتائج التي أفضت إليها كل الإستراتيجيات المتبعة، اضطرت السلطات العمومية للإسراع في البحث عن مناهج بديلة من شأنها التعجيل بتدارك العجز الفادح المسجل في هذا الإطار، وذلك عبر الإستفادة من خبرة وتجربة البنك الدولي المقرونة بشق مالي في شكل قرض محدود. حيث سعت الجزائر جاهدة للإستفادة من تطور الفكر العالمي للإدارة والتسيير الحضريين، فيما يتعلق بمسألة التعامل مع العشوائيات، والتي تركز على مبادئ إشراك السكان في تشخيص المشاكل وتوصيف الحلول بالمناطق العشوائية. وهي المبادرة التي جاءت في ظرف إتسم بالتأخر مقارنة بالكثير من دول العالم النامي.

وقد كان طموح الحكومة الجزائرية من وراء الإستفادة من هذا القرض، تنفيذ عدد من العمليات النموذجية في المناطق السكنية الغير لائقة، بقصد تحسين ظروف المعيشة لسكانها. حيث تم إعلان هذا المشروع ضمن محاور الإستراتيجية الوطنية للسكن المعلنة إلى:

- تحفيز وحث السكان على المساهمة في تسيير المشاريع الخاصة بسكناتهم.
- العمل على تكييف المقاييس التقنية الحضرية ومتطلبات الأسر.
- إمكانية التنازل عن الملكية للمستفيدين بعد نهاية الأشغال.
- حل مشاكل العقار وذلك بخلق ميكانيزمات لتسهيل بيع الأراضي حسب اقتصاد السوق.
- الحفاظ على المعالم الأثرية والتاريخية التي اجتاحتها العشوائية.
- معالجة السكن الهش حسب نظرة شمولية وليس كما كان في الماضي في نقطة واحدة.
- السماح للجمعيات المحلية والمستفيدين بالمساهمة في الإنجاز والزيادة في عددهم.
- تحسين الفعالية في تسيير القروض.
- التحسين وبطريقة إيجابية ودائمة للظروف المعيشية التي يعاني منه سكان هذه الأحياء¹.

الفصل الثاني

الفصل الثاني : الدراسة التحليلية

الفصل الثاني : الدراسة التحليلية

تقديم مدينة بوسعادة

موقع وموضع مدينة بوسعادة

الدراسة الطبيعية

دراسة المحيط المجاور

المنافذ

نبذة عن حي ميطر

مؤهلات حي ميطر

الموضع

طبوغرافية الموقع

الدراسة العمرانية

الفضاء و التركيبة الحضرية

1/تقديم مدينة بوسعادة:

1.1/ الموقع:

يعتبر الموقع من أهم العوامل المؤثرة في دراسة التجمعات الحضرية وهذا لما له من دلائل حول حياة الإنسان واستقراره في مكان ما و يعتبر من بين العوامل التي تأثر في الديناميكية العمرانية للمدينة.

2.1/ الموقع الفلكي:

يعرف بأنه هو الذي يحدد موقع المدينة بدقة بإستعمال خطوط الطول والعرض، فمدينة بوسعادة تقع بين خطي طول 4.09 و 4.14° شرقاً، وخطي عرض 35.14° و 35.35° شمالاً.

3.1/ الموقع الجغرافي:

تقع مدينة بوسعادة في وسط التراب الوطني تبعد عن البحر الأبيض المتوسط بحوالي 200 كلم بمتوسط ارتفاع البحر يقدر بـ: 560م حيث أنها تتربع على مساحة جغرافية قدرها 809.31 هكتار وهي عبارة عن نقطة تقاطع ثلاث محاور وطنية هامة هي الطريق الوطني رقم (08) والطريق الوطني رقم (46) والطريق الوطني رقم (89).

4.1/ الموقع الإداري:

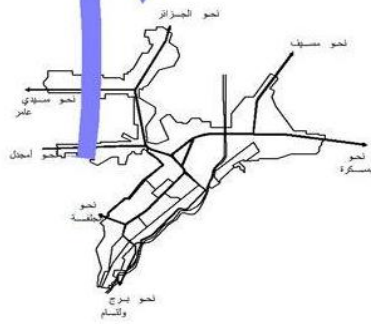
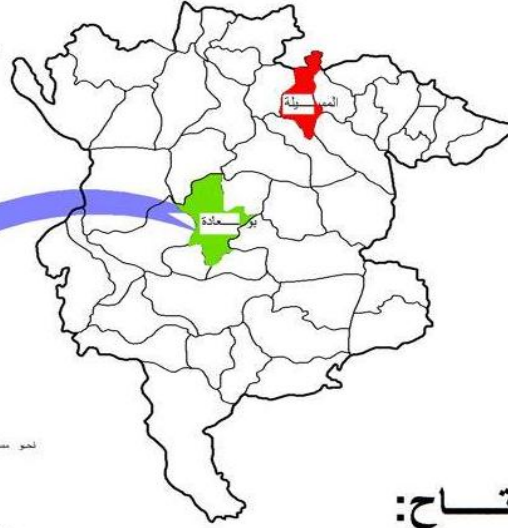
تعتبر مدينة بوسعادة كمركز دائرة حيث ظهرت إثر التقسيم الإداري لسنة 1965 وهي تحتوي على سبع بلديات حيث يحدها من:

- الشمال بلدية أولاد سيدي إبراهيم.
- الشمال الشرقي بلدية المعاريف.
- من الشرق بلدية المعاريف.
- من الغرب بلدية تامسة.
- من الجنوب الغربي والجنوب الشرقي كل من بلدية الهامل وبرج ولتام.

5.1/ موقع وموضع مدينة بوسعادة :

يعرف الموضع بأنه: "الأرض التي تقوم عليها المدينة والمنطقة التي تشغلها فعلا كتلتها المبنية".

وعند دراستنا لموضع مدينة بوسعادة نلاحظ أنها قامت على موضع جد هام بقربها من منابع مائية مثل واد بوسعادة وكذا واد ميطر و وجودها على أرض سهلية بمتوسط إرتفاع يتراوح بين (460 و 496 م).



المفتاح:

مدينة المسيلة



مدينة بوسعادة



تقع مدينة بوسعادة وسط التراب الوطني جنوب ولاية المسيلة بمساحة تقدر ب 10329 هكتار وهي نقطة تلاقي ثلاثة محاور وطنية . الطريق الوطني 08 و 46 و 89 وهي بذلك تحتل موقع استراتيجي مهم

المصدر: خريطة التقسيم الإداري للولاية 1984

6.1/ أهمية وموقع وموضع مدينة بوسعادة:

تتجلى أهمية موقع وموضع مدينة بوسعادة فيما يلي:

* أنها تعتبر همزة وصل بين الجنوب والشمال حيث تعتبر بوابة من بوابات الصحراء.

* حلقة وصل بين غالبية بلديات الولاية.

* ذات موقع إستراتيجي بين مختلف البلديات مما يميزها بإستقطابية عالية جدا.

* قربها من أراضي فلاحية ذات مردودية عالية مثل منطقة المعذر.

7.1 / الدراسة الطبيعية:

إن الدراسة الطبيعية ذات أهمية بالغة وذلك من أجل معرفة الخصائص الطبيعية للأرض وكذا مواردها لتوظيفها في مخططات التهيئة العمرانية وفق أسس ومعايير واقعية ومدروسة وتتمثل هذه الدراسة في:

8.1 / التضاريس:

تعد التضاريس من بين العوامل المشكلة لنسيج المدينة ويمكن دراسة تضاريس مدينة بوسعادة كما يلي:

أ- الطبوغرافية:

من خلال الدراسة الطبوغرافية للمنطقة نجد أنها تمتاز بثلاثة مناطق

* المنطقة المعمرة تقع على إنحدار ذو ميل يتراوح بين 03-08% وهي متواجدة بين سلسلة من الجبال.

* المنطقة الشمالية الغربية وكذا أقصى الجنوب ذو ميل يتراوح ما بين 05-10%.

* المنطقة الشمالية الشرقية والجنوبية الشرقية أقل من 05% وتحتل نصف مساحة البلدية وتمتاز بأراضي فلاحية ورعوية.

ب- الجبال:

مدينة بوسعادة تتواجد على منطقة جبلية حيث تتميز الجهة الشمالية الغربية والجنوبية الغربية بجبال يتراوح ميلها 30% وتتميز هذه الجبال بقلة الغطاء النباتي حيث تتربع على مساحة قدرها 6827 هكتار أي نسبة 67.52% من مساحة البلدية، وحوالي 8 أضعاف مساحة المدينة وتتمثل في:

- جبل كردادة في الجهة الجنوبية الشرقية بإرتفاع يقدر بـ: 947م.

- جبل موبخيرة "mouba hera" في الجهة الغربية بارتفاع يقدر بـ: 772م.

- جبل معلق بأقصى الجنوب بارتفاع يتراوح بين (1028 - 1213م).

- منكب سيدي إبراهيم والذي يقع شرق جبل كردادة بإرتفاع يقدر بـ: 718م.

ج- الوديان:

المنطقة التي تتواجد فيها مدينة بوسعادة بها مجاري مائية (أودية) وتتمثل أهمها فيما يلي:

- واد بوسعادة ويقع بين جبل موبخيرة وجبل كردادة وهو يجتاز المدينة ويقسمها إلى قسمين ويقع على إرتفاع يقدر بـ: 200م وهو يصب في المنطقة السهلية الشمالية للمدينة.

- واد ميطر يقع في الجهة الغربية للمدينة بإرتفاع يقدر بـ: 587م.
وتمتاز هذه الأودية بالجريان في فصل الشتاء والتوقف في فصل الصيف.

9.1/ المناخ:

إن معرفة العوامل المناخية التي تمتاز بها المنطقة شيء ضروري لإعطاء حلول مناسبة تتلاءم وراحة الإنسان في الوسط الذي يعيش فيه ولذلك يمكن أن ندرسها كالتالي:

أ- الحرارة:

من خلال موقع مدينة بوسعادة فإنها تنتمي إلى الإقليم المناخي الشبه الجاف، والذي يمتاز بمناخ حار وجاف صيفا وبارد شتاءا.

ب- التساقط:

تقع مدينة بوسعادة على منطقة قليلة التساقط حيث تتراوح ما بين 200-300 ملم/ سنة.

ج- الرياح:

تتميز المدينة بوقوعها بين سلسلة جبال وكذا بين منطقتي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي والذي يتولد عنه فرق في الضغط مما يشكل رياح في المنطقة ويمكن أن نميز هبوب الرياح التالية:

- في الصيف هبوب رياح جنوبية غربية شديدة الحرارة الدائمة الهبوب في المدينة.

- في الشتاء رياح شرقية (البحري) وهي التي تحمل معها الأمطار.

- السيروكو (القبلي) وهو يهب خلال فصل الصيف.

- الغربية (رياح غربية) وهي رياح جافة.

- الظهر اوي (شمالية وشمالية غربية) وهي رياح باردة وتهب خاصة في فصل الشتاء أين تحمل معها الأمطار.

10.1/ دراسة الإطار المبنى:

1.10.1/ دراسة السكنات:

يعتبر السكن هو اللبنة الأساسية في تكوين الأنسجة العمرانية للمدن، ويمكن دراسة الاستخدامات السكنية لمدينة بوسعادة من خلال ما يلي:

أنماط السكن:

يوجد في مدينة بوسعادة أربعة أنماط من السكن وهي:

* النمط التقليدي: يوجد عموماً في المدينة القديمة لبوسعادة (القصر) يتميز بناؤه بالطين والحجارة.

* النمط العادي: وهو النمط الغالب في المدينة يتميز بمواد بناء من الإسمنت.

* نمط العمارات: هو عبارة عن سكنات جماعية يزيد ارتفاعها عن طابقين وتوجد منها نسبة معتبرة في المدينة خاصة في المدينة الجديدة.

* نمط الفيلا: ويتميز هذا النمط بطابع معماري جمالي تحتوي المدينة على نسبة من هذا النمط.

2.10.1 / دراسة التجهيزات:

تعد التجهيزات بجميع أنواعها وأنماطها عنصراً هاماً في المدينة من النواحي الاقتصادية والاجتماعية وكذا العمرانية، ومن خلال دراسة وقراءة الخريطة التجهيزات للمدينة يمكن أن نحدد أهم التجهيزات المتواجدة فيما يلي:

أ- التجهيزات التعليمية: وتتواجد في المدينة على النحو التالي:

• الطور الأول والثاني:

تتواجد ببوسعادة 36 مدرسة ابتدائية وهي موزعة تقريبا على جميع أحياء المدينة

• الطور الثالث (المتوسط):

يتواجد في المدينة 9 إكماليات وهي موزعة على أحياء المدينة حيث يقدر عدد أقسام هذا الطور بـ: 165 قسم بعدد تلاميذ يقدر بـ: 8551 تلميذ بمعدل إشغال القسم 52 تلميذ/ قسم.

• التعليم الثانوي:

يوجد في المدينة 06 ثانويات تحتوي على 3967 تلميذ.

• التكوين المهني:

تحتوي مدينة بوسعادة على مركزين للتكوين المهني .

ب- التجهيزات الإدارية والخدماتية:

تتواجد في مدينة بوسعادة بعض التجهيزات الإدارية والتي تتمركز في وسط المدينة، منها من يخدم المحيط المجاور للمدينة وهي كالتالي:

* مقر البلدية وكذا مقر الدائرة.

* الحماية المدنية.

* الدرك الوطني وكذا مركز الشرطة.

* محكمة.

* 02 وكالة البريد والمواصلات + 4 مكاتب بريد.

ج- التجهيزات التجارية:

يوجد في المدينة عدد لا بأس به من التجار الخواص تجارة المواد الغذائية والألبسة، وكذا توفرها على ثلاثة أسواق للخضر والفواكه وسوق مغطاة كبير للبيع بالجملة.

د- التجهيزات الثقافية والرياضية:

يوجد في المدينة عدد لا بأس به من هذا النوع من التجهيزات وهي:

* 03 دور للشباب

* مركز ثقافي

* قاعة سينما.

هـ- التجهيزات السياحية:

بما أن مدينة بوسعادة مدينة سياحية فهي تتوفر على قسط لا بأس به من هذا النوع من التجهيزات هي كالتالي:

* 04 فنادق بسعة 143 سرير.

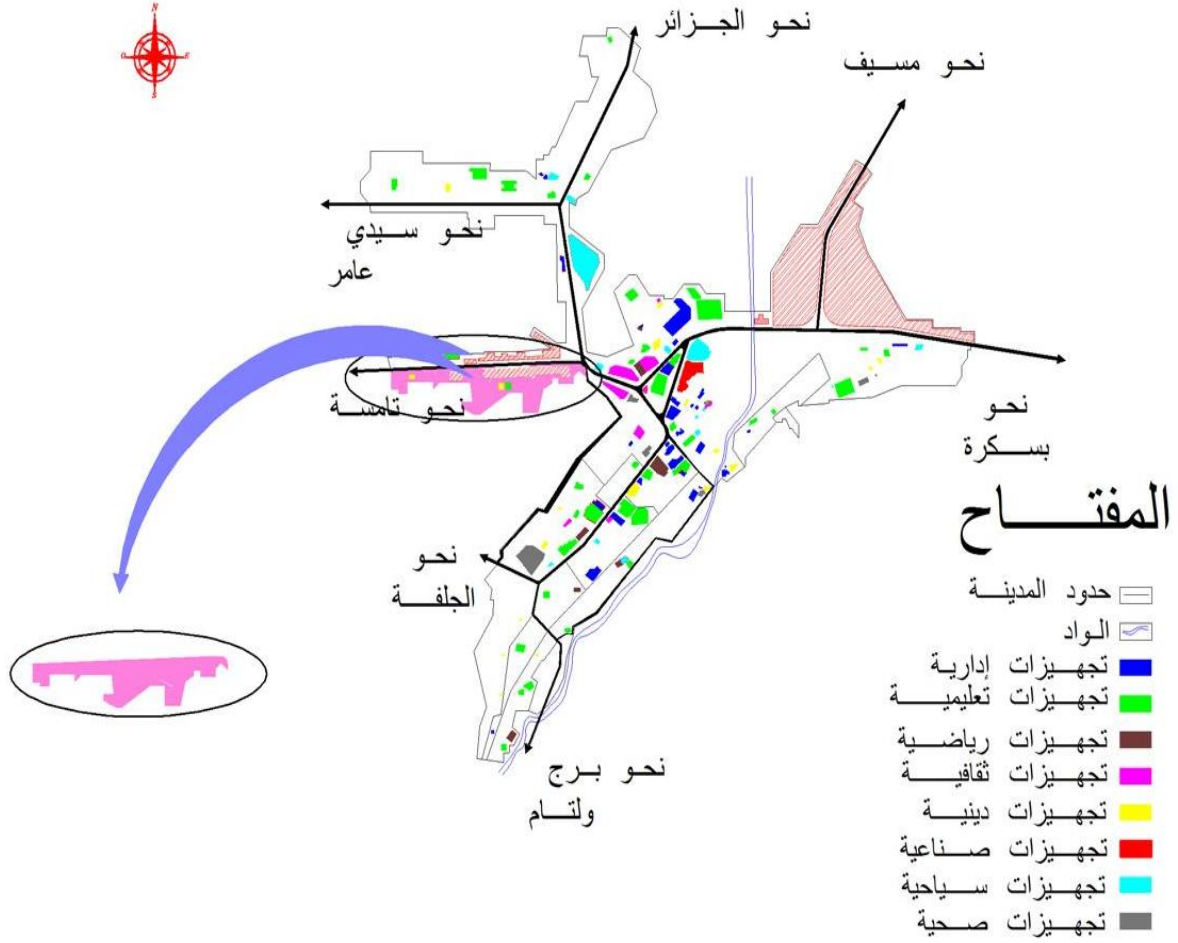
* وكالة السياحة.

* متحفين.

* معهد الفندقية والسياحة

و- التجهيزات الصناعية:

تتوفر مدينة بوسعادة على بعض النشاطات الصناعية والتي تتأقلم مع الإمكانيات الطبيعية للمدينة من صناعة الأجر والتي تحتوي على مصنعين بالإضافة لمحطة ضخ البنزين، مركز نفضال، ومركز سونلغاز حيث تشغل هذه الصناعة حوالي 3464 عامل.

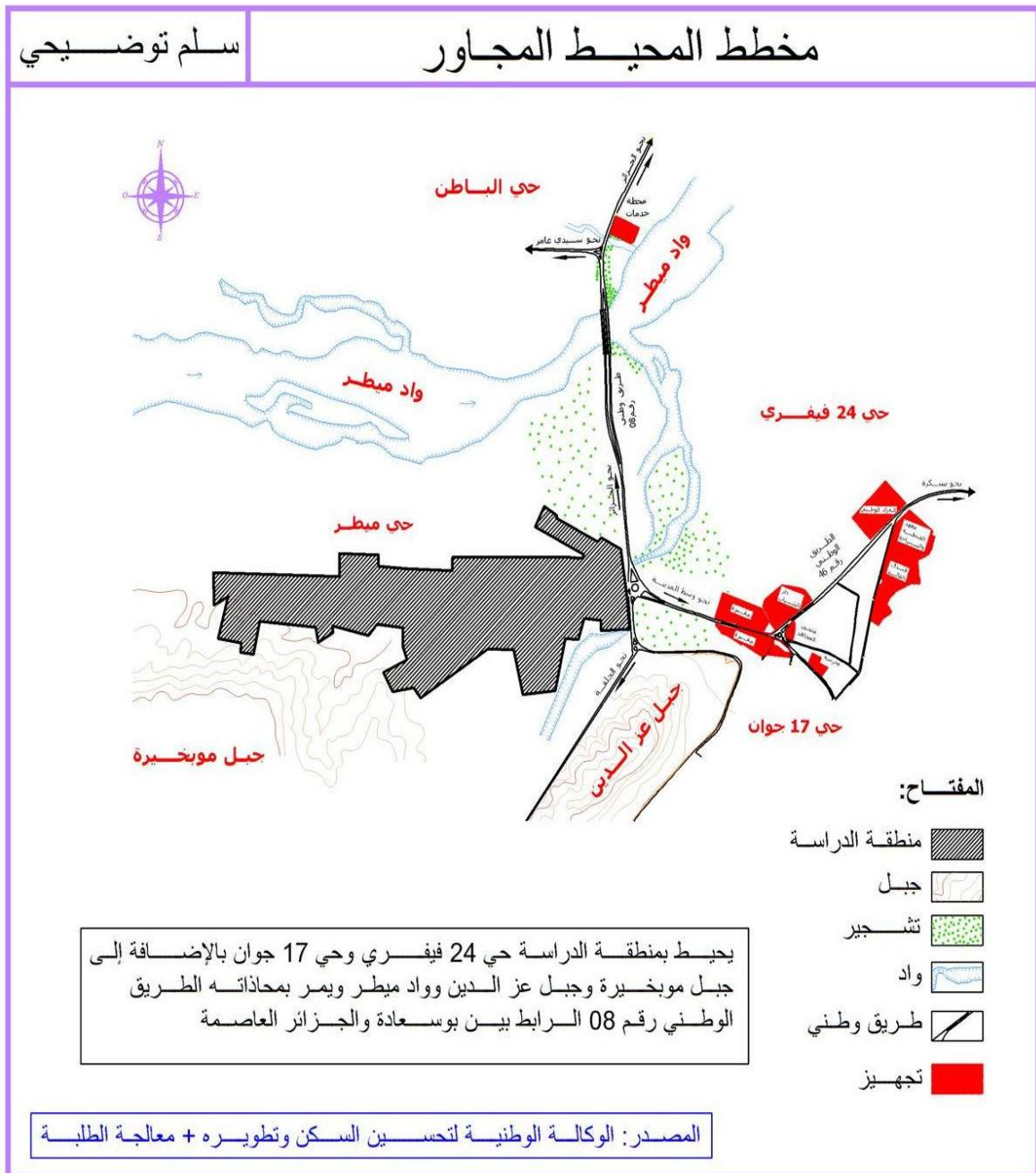


من خلال تحليلنا لمنطقة الدراسة إستنتجنا انها تتأثر بتجهيزات المدينة لقلّة تجهيزات الحي

2/ دراسة تحليلية لحي ميطر:

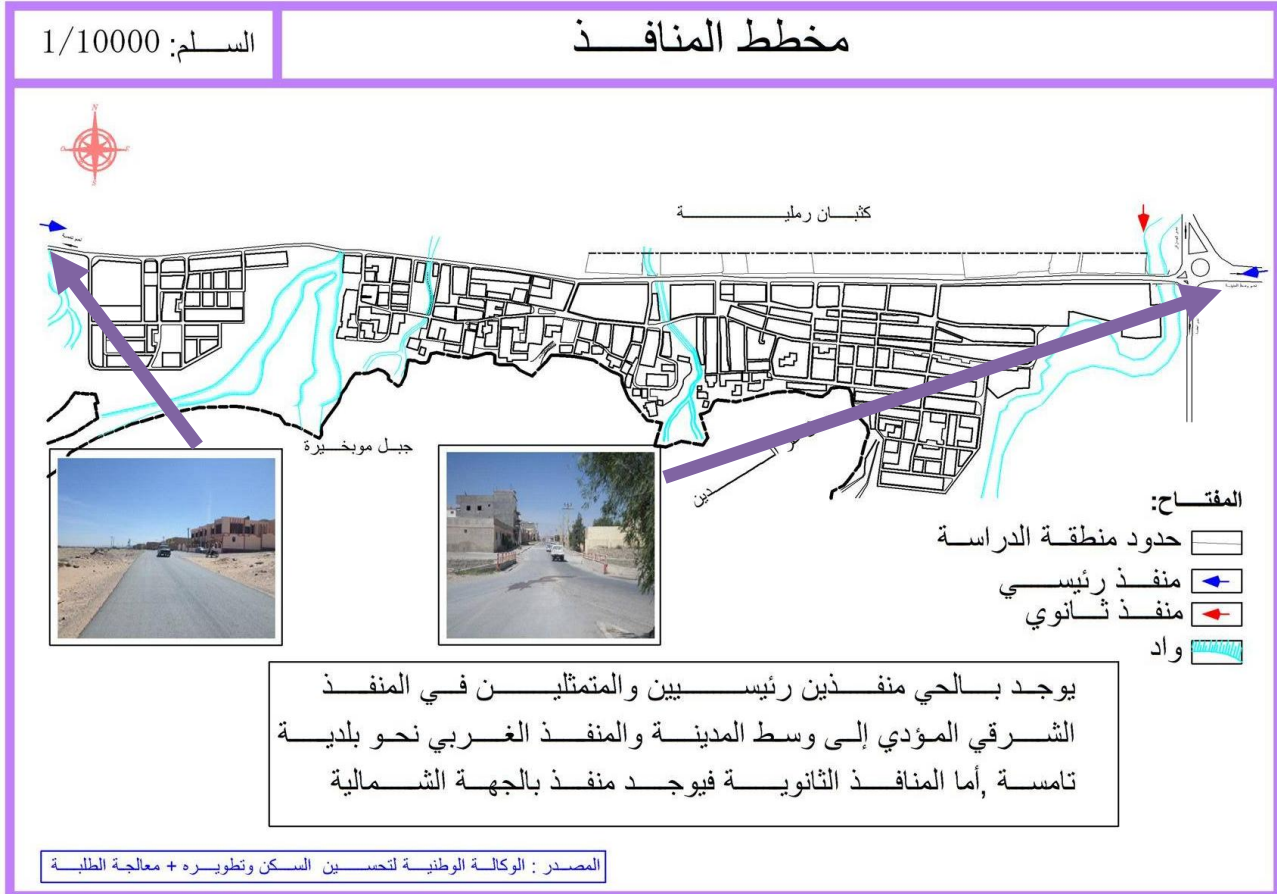
1.2/ دراسة المحيط المجاور:

يحيط بمنطقة الدراسة الطريق الوطني رقم 08 من الشرق الرابط بين الجزائر العاصمة وبلدية بوسعادة أما من الغرب كثبان رملية ومن الشمال واد ميطر ومن الجنوب جبل موبخيرة .



2.2/ المنافذ :

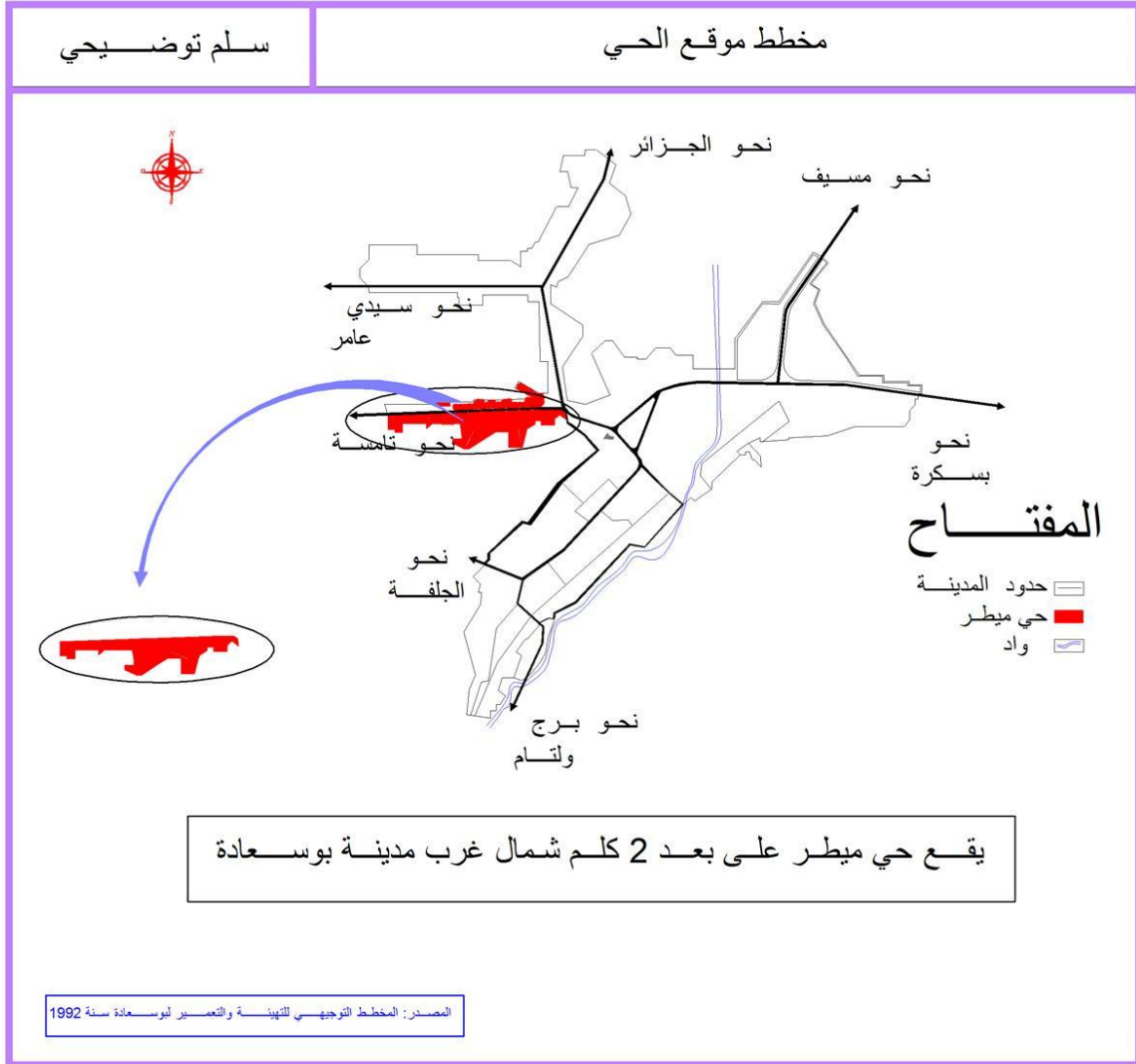
يوجد بالحي منفذين رئيسيين والمتمثلان في المنفذ الغربي المؤدي إلى بلدية تامسة أما المنفذ الشرقي فهو محاذي للطريق الوطني رقم 08 .
ومنفذ ثانوي في الجهة الشمالية حيث يتصل بالطريق الرئيسي.



3.2/ نبذة عن حي ميطر:

- نظرا للأهمية التي يكتسبها حي ميطر (ببوسعادة) كونه يمثل إحدى أهم الأقطاب العمرانية القريبة من مركز المدينة نرى أنه من الأفضل إعطاء نبذة و جيزة عن خصائص المنطقة و علاقتها بالمركز و المحيط ككل.

يقع حي ميطر على بعد 2 كلم شمال غرب مدينة بوسعادة و موازي لواد ميطر .



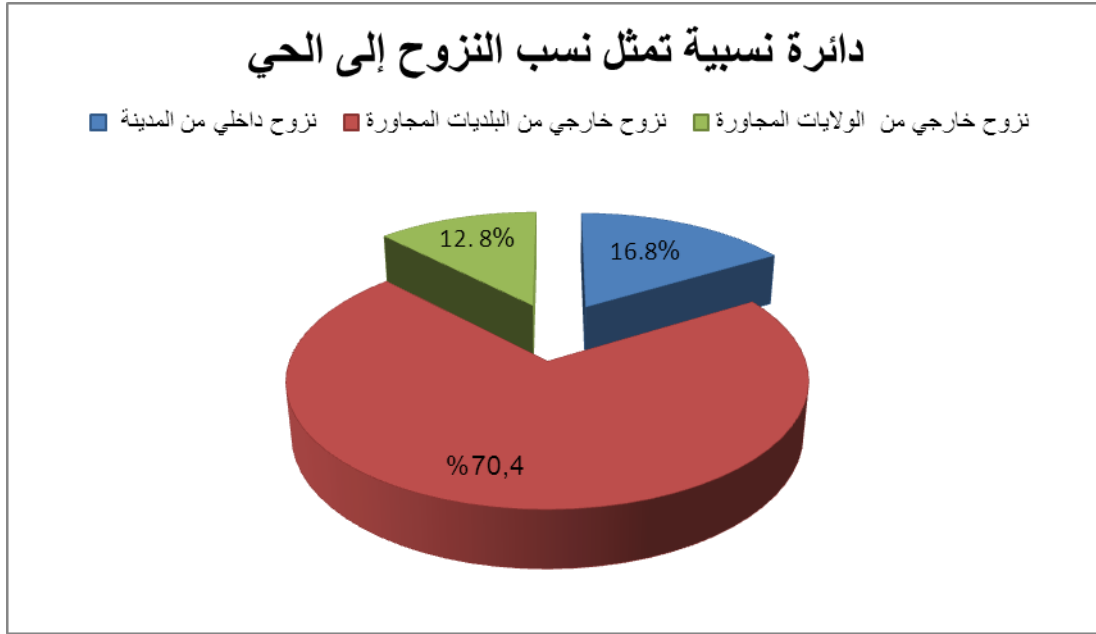
1.3.2 / السكان : يبلغ سكان حي ميطر 4435 نسمة موزعين على 783 أسرة .

أ. أصل السكان: أغلب سكان هذا الحي نازحون من بلديات مجاورة لبلدية بوسعادة لسبب ما تعانيه هاته البلديات في المستوى المعيشي كالفقر والتهميش زيادة على الدور الذي تلعبه المدينة كقطب جذب لتوفرها على التجهيزات والمرافق الضرورية.

الجدول رقم: (07) يمثل نسب النزوح إلى الحي

النسبة %	نوع النزوح
16.8	نزوح داخلي من المدينة
70.4	نزوح خارجي من البلديات المجاورة
12.8	نزوح خارجي من الولايات المجاورة

المصدر : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره



المصدر: من إعداد الطلبة

ب - مراحل تطور السكان بالحي:

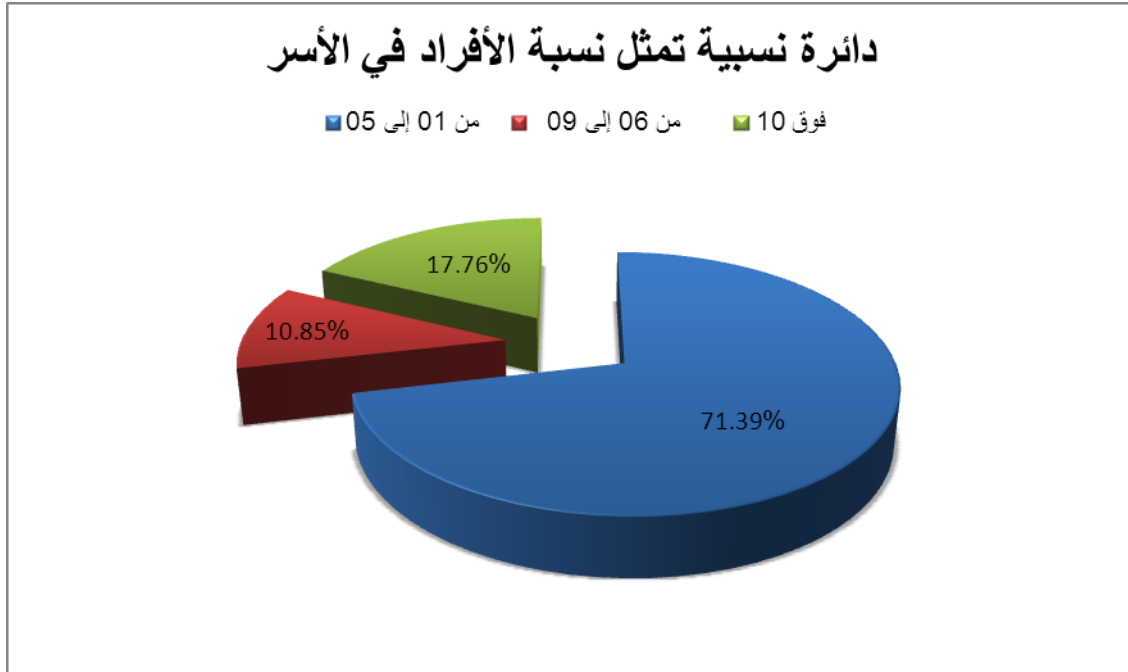
من 1962 إلى 1979 ← 311 نسمة
من 1980 إلى 1989 ← 1796 نسمة
من 1990 إلى 1999 ← 2328 نسمة
من 2000 إلى 2009 ← 4435 نسمة

ت - تركيبة الأسر:

الجدول رقم: (08) يمثل تركيبة الأسر لحي ميطر

النسبة %	عدد الأسر	عدد الأفراد في الأسرة
71.39	559	من 01 إلى 05
10.85	85	من 06 إلى 09
17.76	139	فوق 10
100	783	المجموع

المصدر: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره



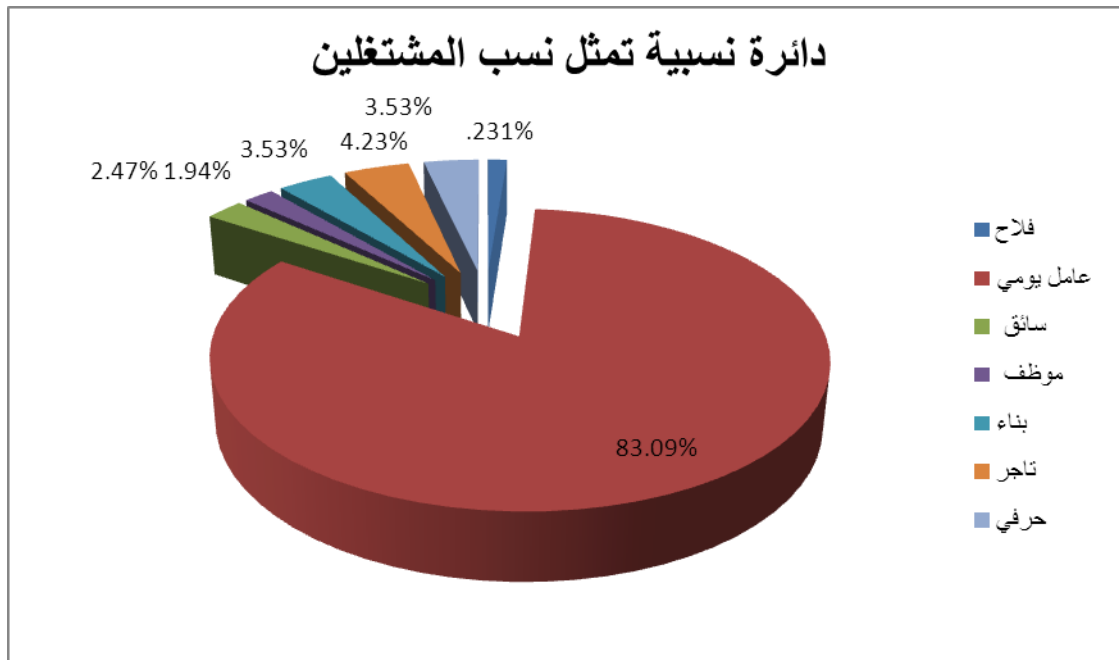
المصدر: من إعداد الطلبة

2.3.2 / الشغل : بلغ عدد المشتغلين في هذا الحي 569 عامل والغير عاملين 214 شخص , المشتغلين يزاولون عدة نشاطات حسب الجدول الموضح أدناه :

الجدول رقم: (09) يمثل الشغل لحي ميطر

النسبة %	العدد	نوع النشاط
01.23	07	فلاح
83.09	473	عامل يومي
02.47	14	سائق
01.94	11	موظف
03.53	20	بناء
04.23	24	تاجر
03.53	20	حرفي

المصدر : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره



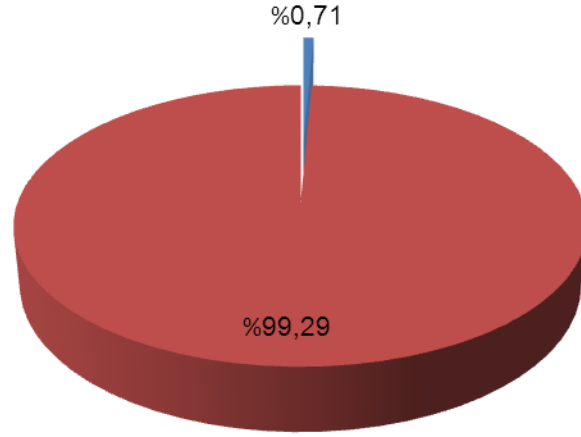
المصدر: من إعداد الطلبة

الجدول رقم: (10) يمثل المتقاعدين والبطالين

النسبة %	العدد	النوع
0.71	13	المتقاعدين
99.29	201	البطالين

دائرة نسبية تمثل نسب الغير مشغلين

البطالين المتقاعدين



المصدر: من إعداد الطلبة

4.2/ مؤهلات حي ميطر:

من خلال التحليل الميداني نجد أن حي ميطر له عدة مؤهلات إقتصادية وسياحية تجعله ذا أهمية في المستقبل نذكر منها:

. الطريق الوطني رقم 08

. القرب من مركز المدينة .

. وجود بعض المصانع كمصنع البلاط ومصنع القنوات الإسمنتية

.وجود واحة نخيل وكثبان رملية

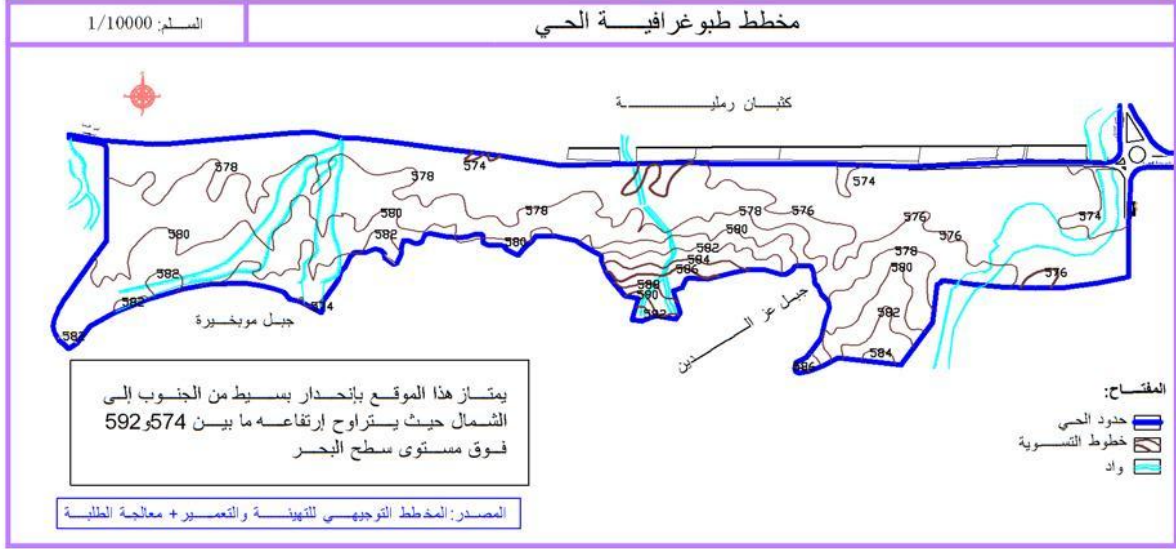
.صلاحية الأرض للبناء و قلة مردودها الزراعي و الذي يعتبر مؤهل للتوسع العمراني.

5.2/ الموقع :

تتموضع منطقة الدراسة على أرضية منحدرية إلى قليلة الإنحدار, وعلى العموم تعتبر المنطقة ذات طوبوغرافية قابلة للتعمير الشيء الذي أدى إلى وضع المنطقة الحضرية ميطر في الجهة الشمالية الغربية لمدينة بوسعادة.

6.2 / طبوغرافية الموقع :

يمتاز هذا الموقع بإنحدار بسيط من الجنوب إلى الشمال حيث يتراوح ارتفاعه ما بين 574 و 592 م فوق مستوى سطح البحر و هو ما يسمح بسهولة الربط بمختلف الشبكات .



المصدر: موقع google earth

17.2 الدراسة العمرانية:

في هذه الدراسة سنقوم بدراسة خصائص ومميزات وحالة الإطار المبني والإطار الغير مبني، ولكن قبل ذلك سنتطرق إلى:

الخطة: حسب الهيكل العامة للنسيج يتضح جليا إتباع الخطة الخطية ،

حيث أن جبل موبخيرة وواد ميطر تحكما بشكل كبير في هذا التوسع الخطي وبالتالي يحصرانه من الجهة الشمالية والجنوبية .

18.2 بنية الفضاء و التركيبة الحضرية

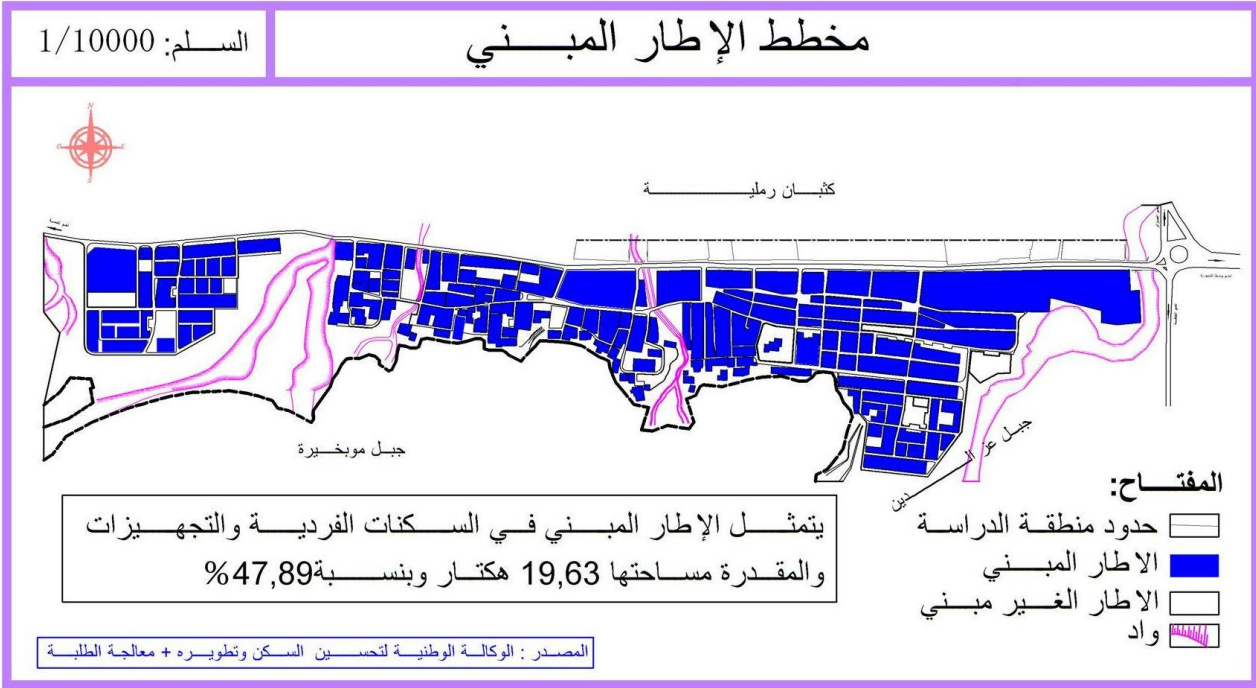
بنية الفضاء:

بعد التقرير الذي تم إنجازه حول المنطقة السكنية الحضرية بحي ميطر، تبين أن الفضاء الخارجي الجماعي يتكون من مجموعة من المظاهر (الطرق، أماكن الالتقاء،...)، هذا الفضاء يتضح عن طريق تموقع البنايات و شبكة الطرق المخصصة للمواقف و حركة السيارات، حيث أنها أنشأت بطريقة عشوائية و غير مخطط لها مسبقا .

إلا أن هذه الفضاءات الخارجية تحتوي على مساحات فارغة تبقى غير مهياة بعد و فضاءات خارجية نادرا ما تكون مطابقة للمعايير المنصوص عليها و تنتظر وقتا طويلا لتهيئتها.

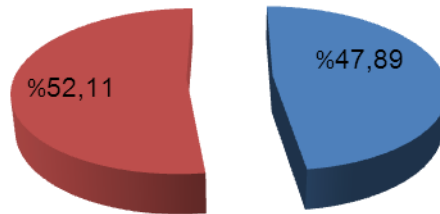
9.2 / الإطار المبني لحي ميتر:

الإطار المبني لهذه المنطقة والمتمثل في السكنات الفردية وكذا مختلف التجهيزات, حيث تمثل مساحة الإطار المبني نسبة 47.89 % أي بمساحة: 19.63 كتار من المساحة الإجمالية للحي والمقدرة ب: 40.995 هكتار.



دائرة نسبية تمثل مساحة الإطار المبني من المساحة الإجمالية للحي

■ مساحة الإطار المبني ■ المساحة المتبقية



المصدر: من إعداد الطلبة

1.9.2 / دراسة السكنات:

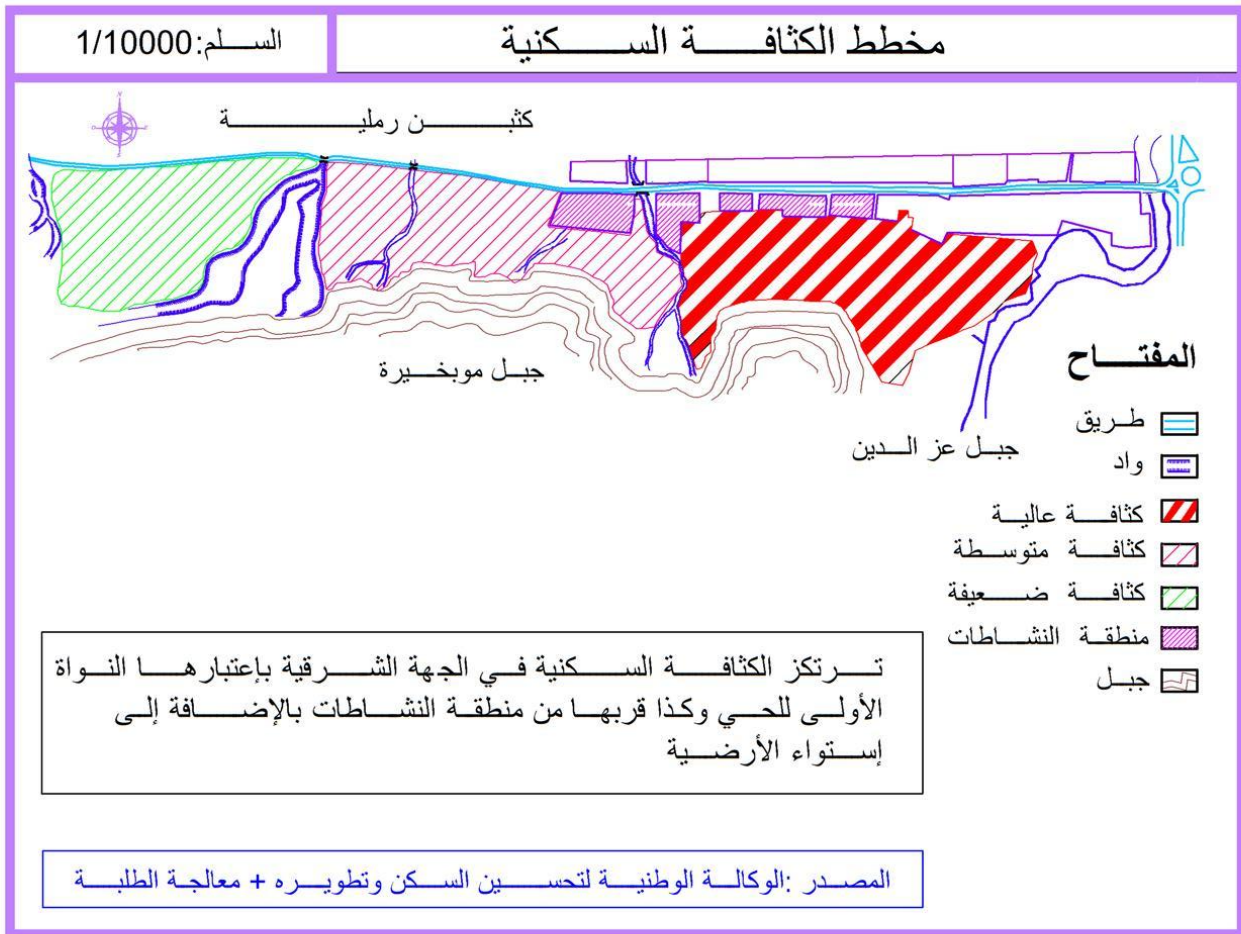
تحتوي منطقة الدراسة على 846 مسكن كلها تضم سكنات فردية فنجد ثلاثة أنماط رئيسية وهي :

▪ إعادة الإسكان : 230 مسكن

▪ الحماية (الوقاية) : 205 مسكن

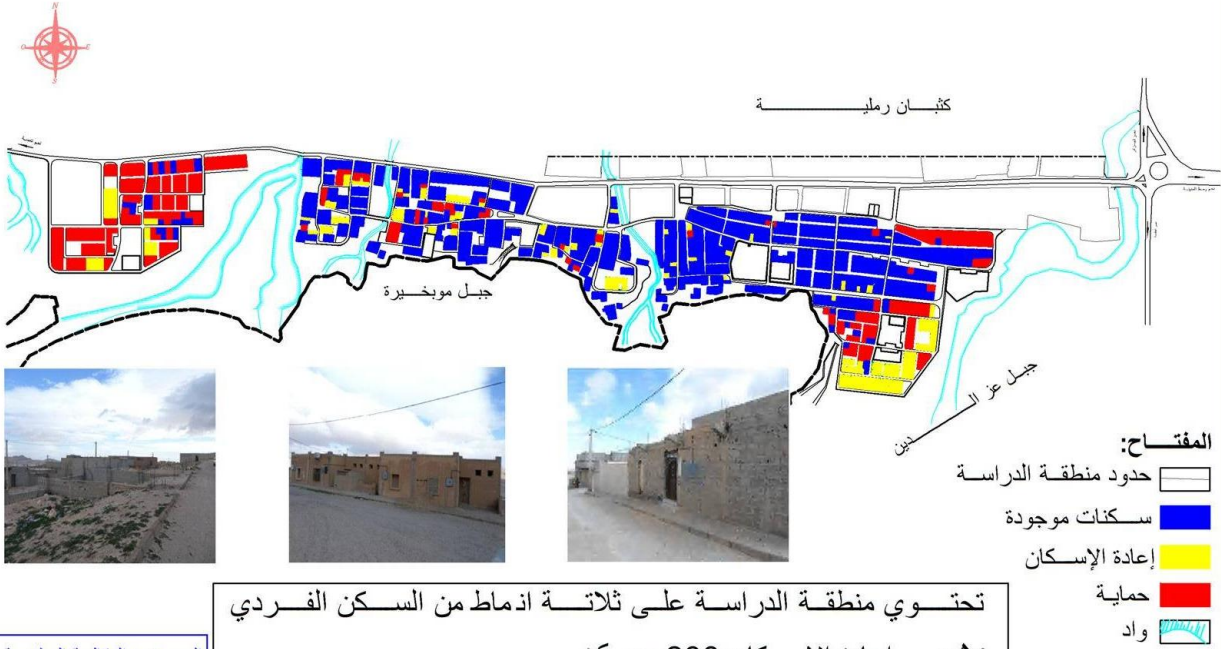
▪ السكنات الموجودة : 411 مسكن

والتي تحتل بدورها مساحة : 15.105 هكتار أي بنسبة 76.94% من الإطار المبني وبنسبة 36,84%, من مساحة الإجمالية للحي.



السلم: 1/10000

مخطط توزيع السكنات



تحتوي منطقة الدراسة على ثلاثة انماط من السكن الفردي

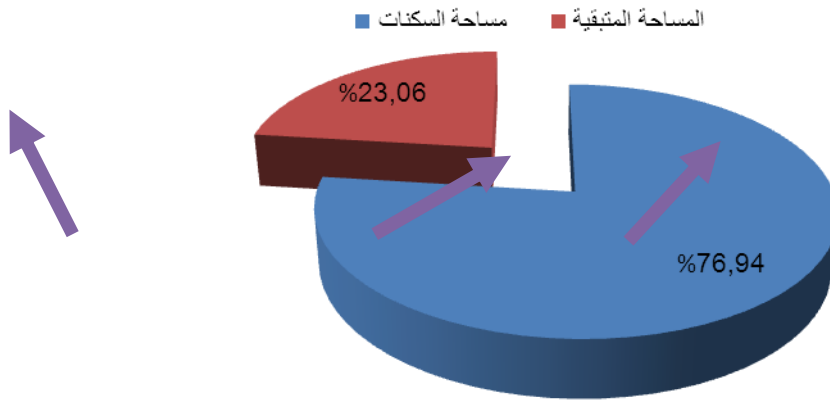
وهي. إعادة الإسكان: 230 مسكن

الحماية: 205 مسكن

سكنات موجودة: 411 مسكن

المصدر: الوكالة الوطنية
لتحصين السكن
وتطويره + معالجة الطلبة

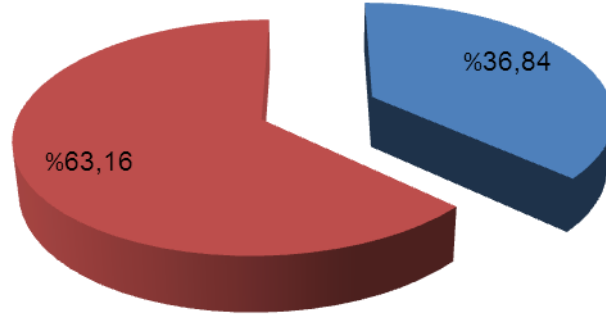
دائرة نسبية تمثل مساحة السكنات من مساحة الإطار المبني



المصدر: من إعداد الطلبة

دائرة نسبية تمثل مساحة السكنات من المساحة الإجمالية للحي

■ مساحة السكنات ■ المساحة المتبقية



المصدر: من إعداد الطلبة

أ - إستعمالات المسكن:

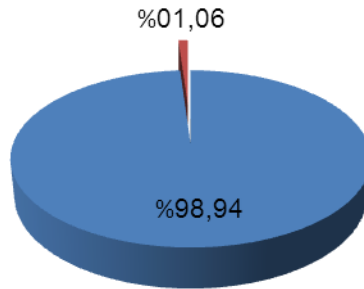
الجدول رقم: (11) يمثل إستعمالات المسكن

النسبة %	العدد	أستعمال المسكن
98,94	837	السكن فقط
01,06	09	السكن + التجارة

المصدر : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

دائرة نسبية تمثل إستعمالات المسكن

■ السكن فقط ■ السكن والتجارة



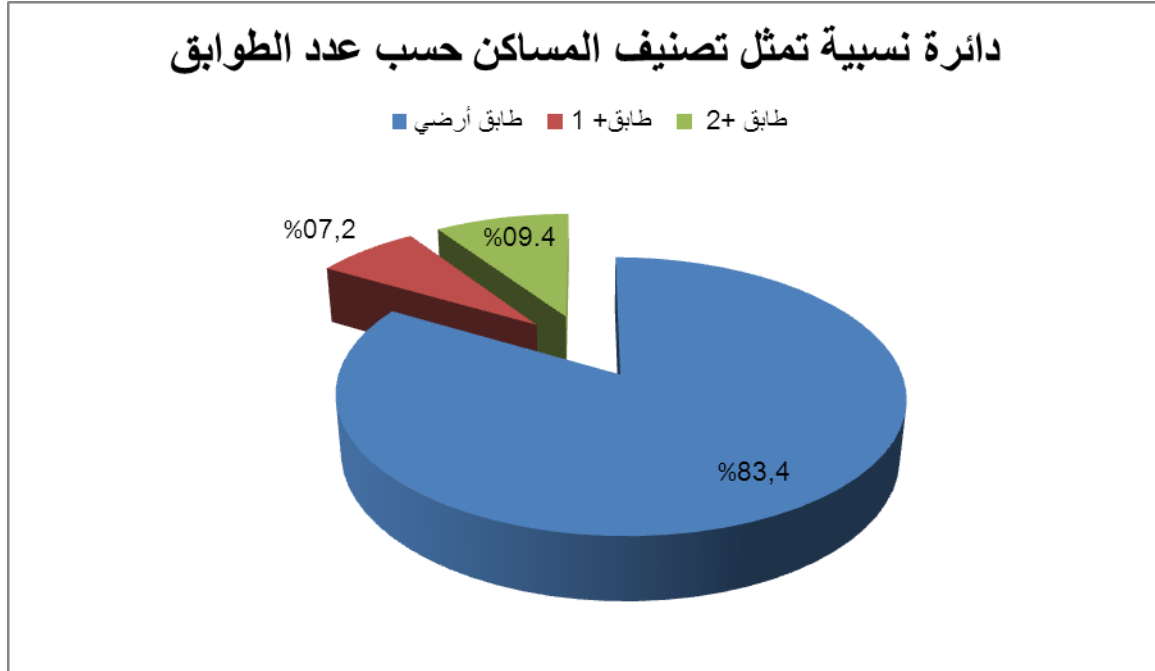
المصدر: من إعداد الطلبة

ب - تصنيف المساكن حسب عدد الطوابق:

الجدول رقم (12) يمثل تصنيف السكنات من حيث عدد الطوابق

عدد الطوابق	العدد	النسبة %
طابق أرضي	705	83,4
طابق 1+	61	07,2
طابق 2+	79	09,4

المصدر : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره



المصدر: من إعداد الطلبة

2.9.2 / دراسة التجهيزات:

يحتوي حي ميطر على خمسة أنواع من التجهيزات والمقدر مساحتها 04,525 هكتار بنسبة 23,05 % من المساحة المبنية للحي وبنسبة 11,03 % من المساحة الإجمالية للحي.

و تتجلى هذه التجهيزات في الجدول التالي:

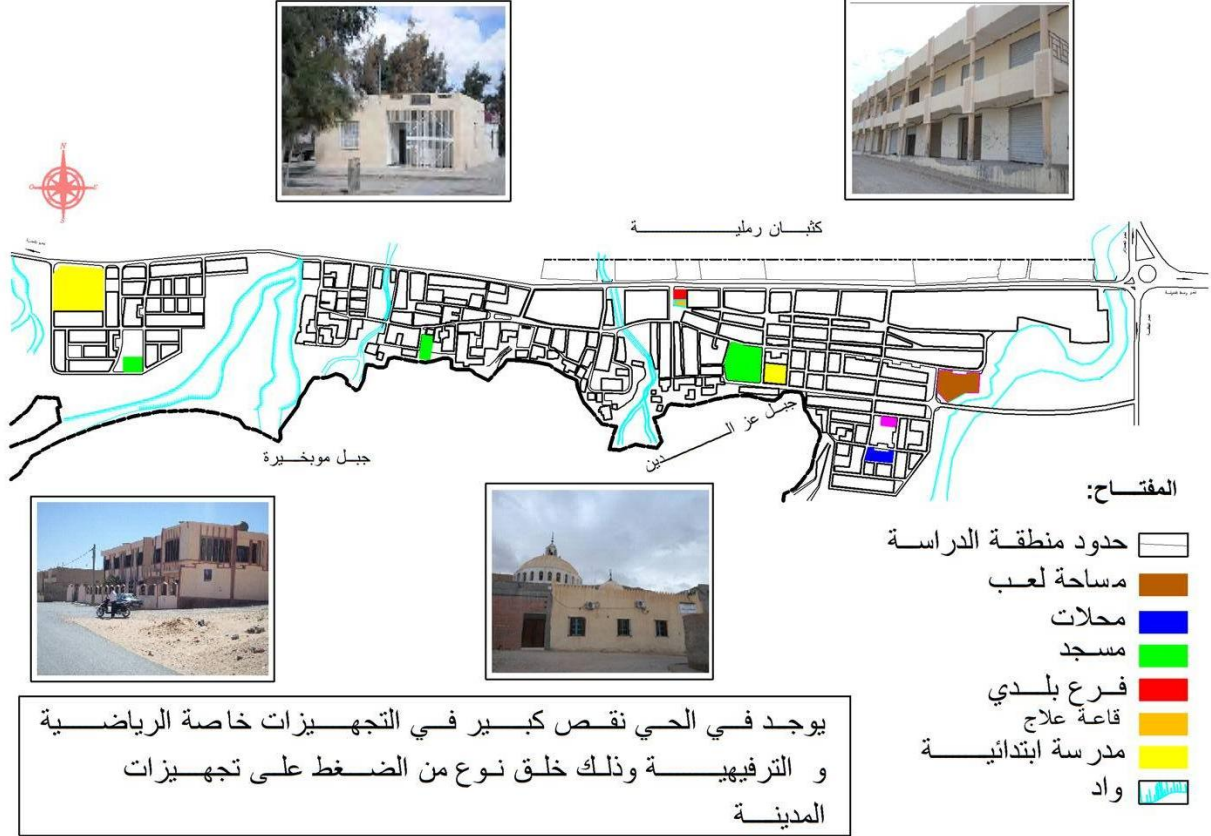
الجدول رقم (13) يمثل تجهيزات الحي

التجهيزات	العدد	الوضعية	التلبية
مسجد	3	متوسطة	كافي
قاعة علاج	1	متوسطة	غير كافية
فرع بلدي	1	جيد	كافي
مدرسة	2	جيدة	غير كافية
محلات تجارية	10	رديئة	غير مستعملة

المصدر : من إعداد الطلبة

السلم: 1/10000

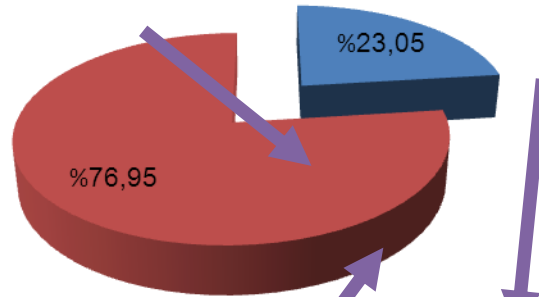
مخطط التجهيزات



المصدر: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره + معالجة الطلبة

دائرة نسبية تمثل مساحة التجهيزات من المساحة المبنية

■ مساحة التجهيزات ■ المساحة المتبقية



المصدر: من إعداد الطلبة

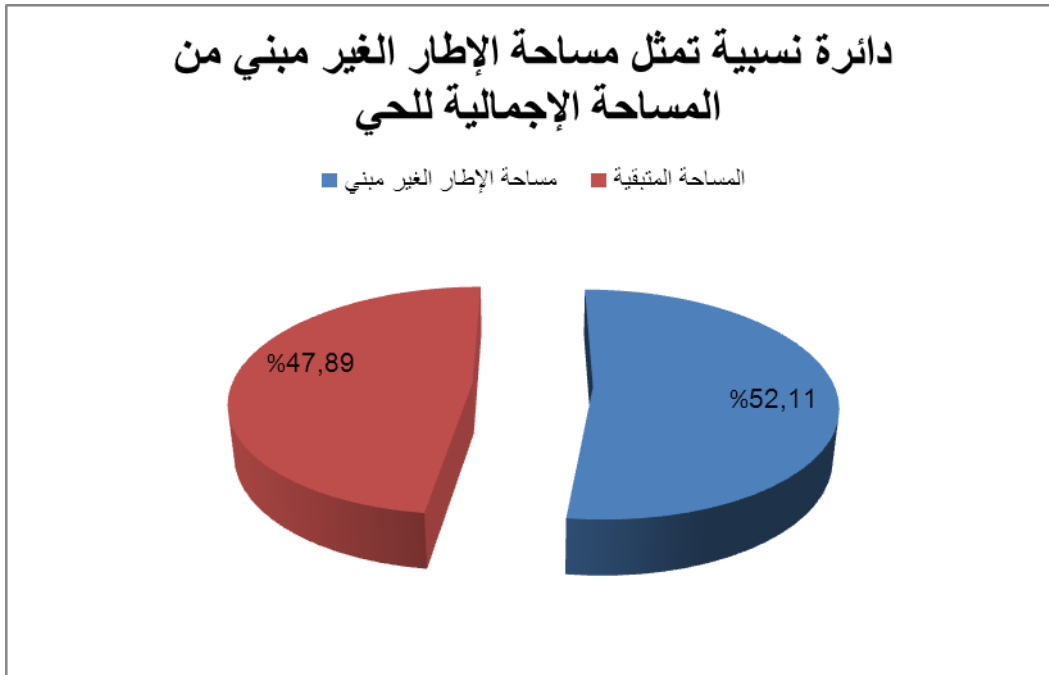
10.2 / الإطار الغير المبني لحي ميطر:

تعتبر الفضاءات الخارجية عنصرا أساسيا لتقييم جودة و إطار الحياة داخل الأحياء السكنية، و ذلك من أجل إضفاء الراحة النفسية و الجسدية للسكان داخل تلك الأحياء.

و من خلال الملاحظة الميدانية و اعتمادا على المخطط العام للمنطقة السكنية، تبين لنا أن هناك إختلال في مستوى تهيئة الفضاءات العمرانية نتيجة لغياب أبسط و أدنى شروط الحياة داخل هذه المنطقة، و هذا بغض النظر عن بعض التهيئات العشوائية سواء من قبل السكان، أو عن طريق التدخل الغير المخطط له من طرف الجماعات المحلية، و كذلك كل مفاهيم الفضاءات العمرانية الجماعية تكاد تكون منعدمة (أماكن الالتقاء، مساحات اللعب،...).

المنطقة السكنية تعاني نقص شديد في المساحات الخضراء بغض النظر عن بعض الأشجار المغروسة بطريقة غير منظمة و عشوائية المنطقة السكنية الحضرية تعتبر كمثال حي لفضاء خارجي غير مهيا، مثلها كمثال باقي المناطق السكنية في الجزائر.

وتبلغ مساحة الإطار الغير المبني 21.36 هكتار أي بنسبة 52.11 % من المساحة الإجمالية للحي والمقدرة 40.995 هكتار.



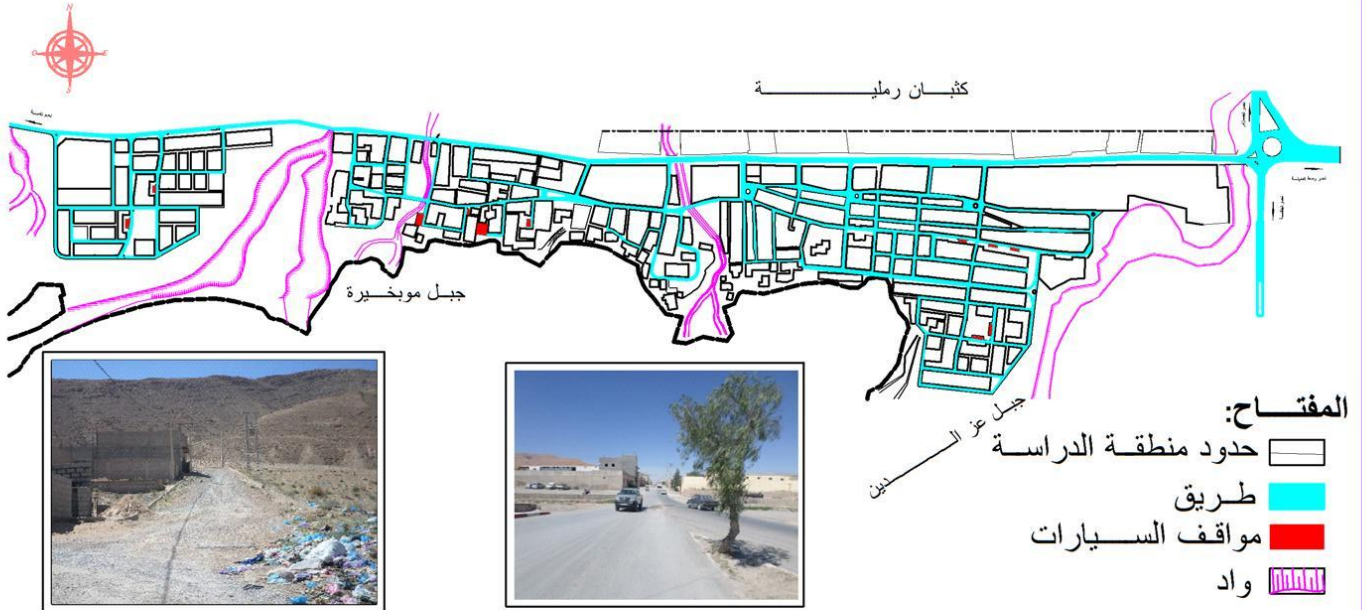
1.10.2 / شبكة الطرقات ومواقف السيارات:

شبكة الطرقات شبه منتظمة في المنطقة السكنية (حي ميتر)، حيث نلاحظ محور أساسي معبد و مهيكّل للمنطقة (طريق من بلدية بوسعادة نحو بلدية تامسة) والطرق الثانوية فهي مهمشة من ناحية التهيئة.

وتبلغ مساحة الخاصة بالطرق ومواقف السيارات ب: 02.90 هكتار أي بنسبة: 13.57% من مساحة الإطار الغير المبني، وبنسبة: 07.07% من المساحة الإجمالية للحي والمقدرة ب: 40.995 هكتار.

السلم: 1/10000

مخطط الطرقات ومواقف السيارات



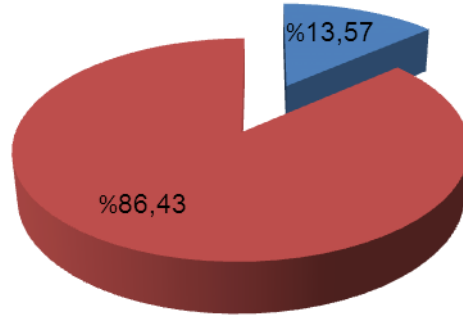
ما يميز الحي وجود طريق رئيسي مهياً أما باقي الطرقات فهي غير مهئية .

وفيما يخص مواقف السيارات تتواجد بعدد قليل وهي غير مهئية

المصدر : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره + معالجة الطلابة

دائرة نسبية تمثل مساحة الطرق ومواقف السيارات من مساحة الإطار الغير مبني

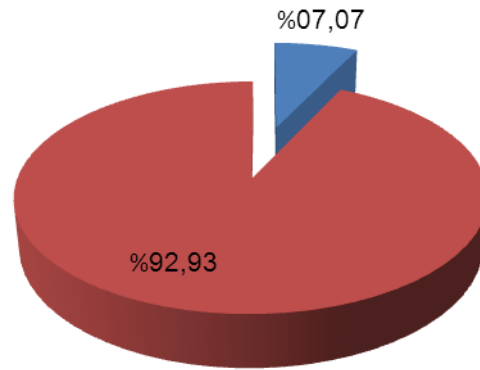
■ المساحة المتبقية ■ مساحة الطرق ومواقف السيارات



المصدر: من إعداد الطلبة

دائرة نسبية تمثل مساحة الطرق ومواقف السيارات من المساحة الإجمالية للحي

■ المساحة المتبقية ■ مساحة الطرق ومواقف السيارات



المصدر: من إعداد الطلبة

2.10.2 / ممرات الراجلين: من بين العناصر المكونة للفضاء الحضري التي تساعد السكان في تنقلاتهم، و ذلك لتسهيل التبادل و الإتصال بين منطقة سكنية و أخرى.



3.10.2 / أماكن الراحة و الالتقاء:

غياب تام لأماكن الراحة و الالتقاء داخل المنطقة السكنية، مما يعيق ديمومة العلاقات الإجتماعية و الثقافية بين السكان، هذا بإستثناء بعض التهيئات الخفيفة المجسدة من طرف البلدية المتمثلة في بعض أعمدة الإنارة العمومية التي تعتبر غير كافية مقارنة بحجم المنطقة.

4.10.2 / فضاءات اللعب:

إن لفضاءات اللعب دور كبير في ضمان مستوى الترفيه و التسلية داخل الأحياء السكنية خاصة عند فئة الأطفال، و هذا لتوفير عنصر الأمن، و بالرغم من ذلك فالمنطقة السكنية الحضرية تعاني نقص كبير فيما يخص فضاءات اللعب الغير مهيأة، و التي تعتبر كعنصر أساسي في ترقية جودة الحياة و الرفاهية داخل الأحياء، و هذا ما أدى بالأطفال الى اللعب في الطرقات و أماكن رمي القمامات على مستوى المنطقة السكنية.

5.10.2 / المساحات الخضراء:

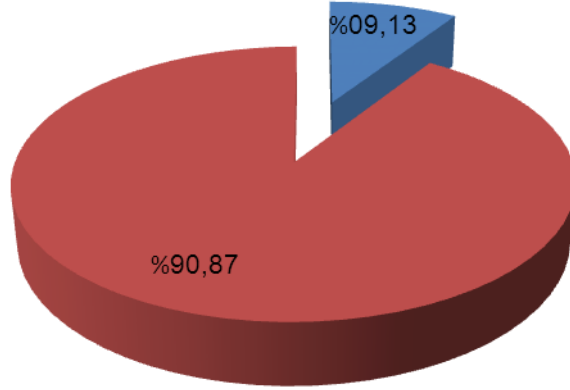
تعتبر المساحات الخضراء عنصر أساسي في التركيبة العمرانية لما لها من دور فعال في هيكله الفضاء العمراني الخارجي .

وتقدر مساحة المساحات الخضراء بحي ميظر بـ 01,95 هكتار أي بنسبة 09,13% من مساحة الإطار الغير مبني وبنسبة 04,76% من المساحة الإجمالية للحي و المقدره بـ 40,995 هكتار.



دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الخضراء من مساحة الإطار الغير مبني

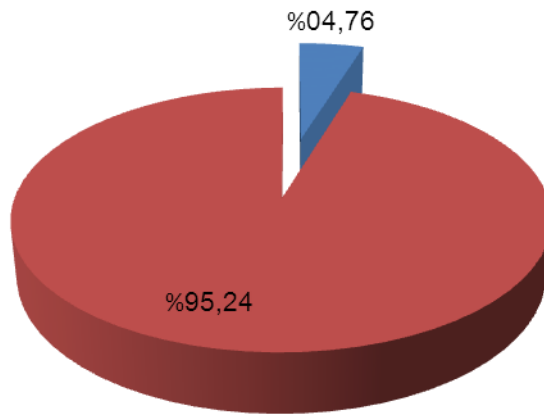
■ مساحة المتبقية ■ مساحات خضراء



المصدر: من إعداد الطلبة

دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الخضراء من المساحة الإجمالية للحي

■ المساحات الخضراء ■ المساحة المتبقية



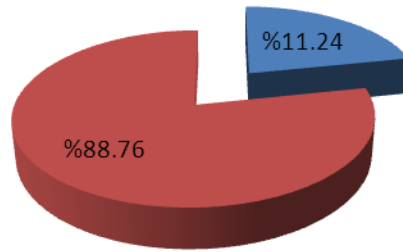
المصدر: من إعداد الطلبة

6.10.2 / دراسة الإرتفاق: نظرا لوجود ثلاثة وديان تتخلل منطقة الدراسة فهناك مساحة إرتفاق و المقدرة ب: 4.65 هكتار.
وتمثل هذه المساحة نسبة: 21.76 % من مساحة الإطار الغير المبني وبنسبة 11.34 % المساحة الإجمالية للحي و المقدرة ب 40.995 هكتار.



دائرة نسبية تمثل مساحة الإرتفاق من المساحة الإجمالية للحي

■ مساحة الإرتفاق ■ المساحة المتبقية



المصدر: من إعداد الطلبة

7.10.2 / التآثيرات الحضرية:

- تعتبر عنصر حضريا جماليا فعلا في هيكله و تنظيم الفضاء الحضري، و بالرغم من هذا فالمنطقة تعاني غياب كامل في التآثيرات.

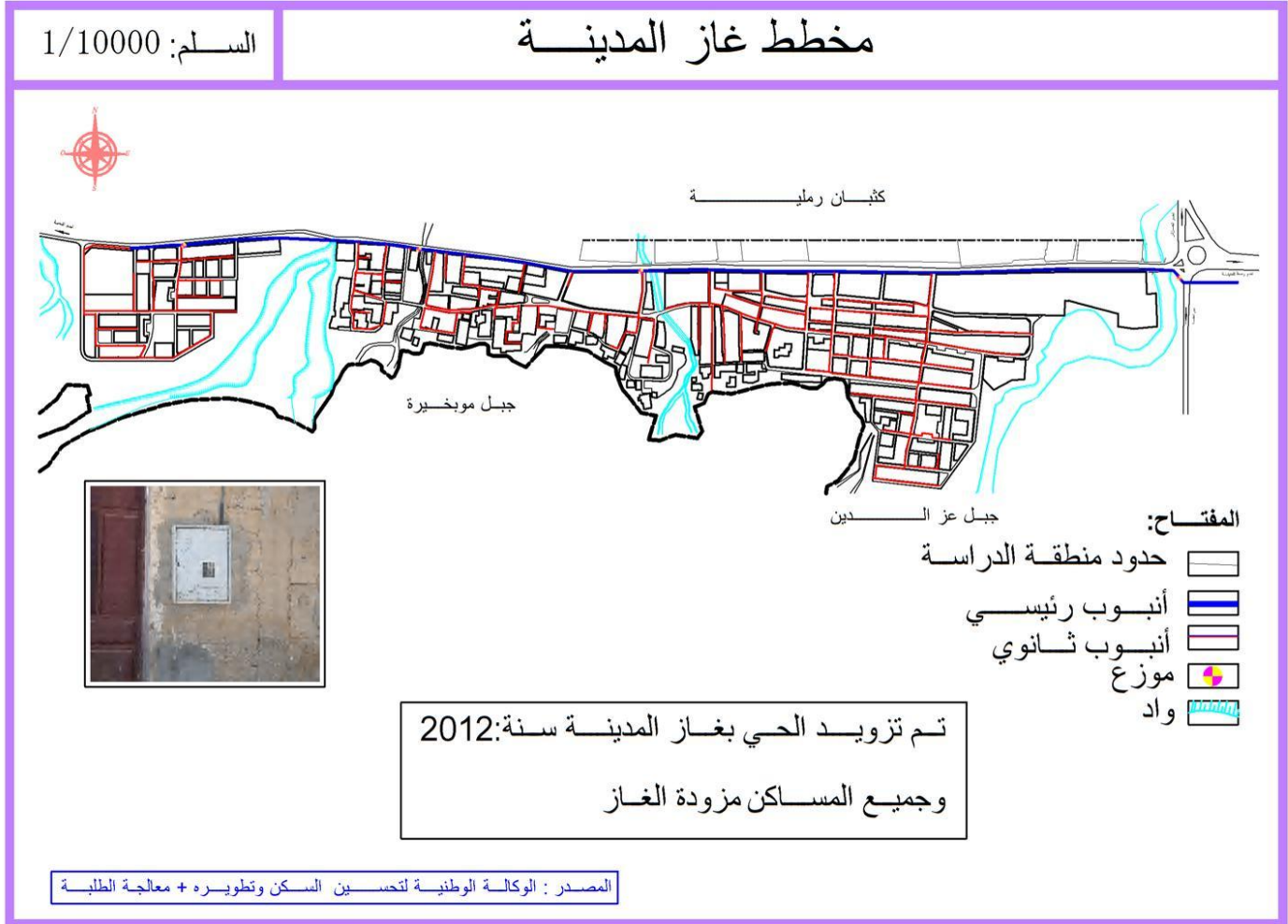
8.10.2 / الإنارة :

نسبة الإنارة في حي ميتر قليلة و غير كافية، مما يؤثر سلبا على الحياة المعيشية للسكان، إضافة إلى الجانب الأمني داخل الحي.



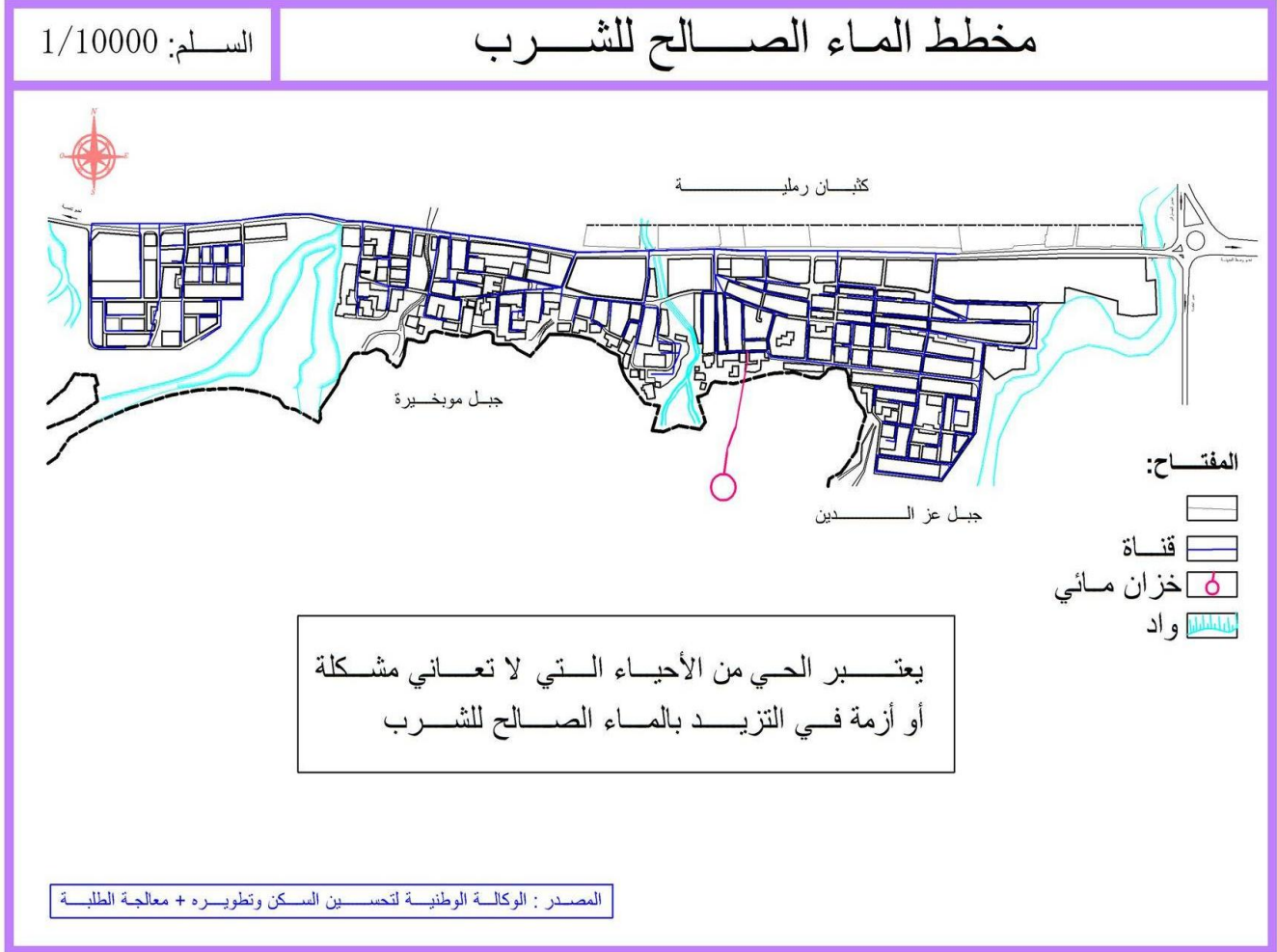
9.14 / دراسة غاز المدينة:

جميع مساكن الحي موصولة بشبكة غاز المدينة أي بنسبة 100%.



10.10.2 / دراسة الماء الصالح للشرب:

جميع سكنات المنطقة مزودة بشبكة المياه الصالحة للشرب أي بنسبة 100% ، أما الأنابيب المستعملة أنابيب بلاستيكية ، وهي في حالة جيدة. وتأتي أحجام وأقطار الأنابيب حسب التدفق Ø 140 Ø 110 Ø 90 Ø 63 Ø 200 Ø 315 .



3/ مقارنة بين حي ميتر قبل وبعد مشروع RHP :

الجدول رقم (14) يمثل مقارنة بين شبكات حي ميتر قبل وبعد RHP

بعد مشروع RHP

قبل مشروع RHP

النسبة %	الشبكات	النسبة %	الشبكات
75	الصرف الصحي	25	الصرف الصحي
100	الماء الصالح للشرب	00	الماء الصالح للشرب
20	الكهرباء	80	الكهرباء
100	الإنارة	00	الإنارة
76	الطرق	24	الطرق

المصدر : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

الصورة رقم (01)



الطرق :

نلاحظ من خلال الصورة رقم (01) أن حي ميطر قبل مشروع RHP كانت طرقه ترابية وغير واضحة المعالم

الصورة رقم (02)



بعد مشروع RHP نلاحظ من خلال الصورة رقم (02) أن الطرق تحسنت بشكل نسبي إلا أنها غير معبدة .

الصورة رقم (03)



وفي الوضعية الحالية نلاحظ أن الطرق بقيت على حالها وازدادت تدهورا نظرا لعدم تهيئتها كما تبينها الصورة رقم (03) .

المصدر: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره + معالجة الطلبة

الصورة رقم (04)



الأرصفة :

قبل مشروع RHP نلاحظ من الصورة رقم (04) أن الأرصفة غير واضحة المعالم أو بالأحرى غير موجودة أصلا .

الصورة رقم (05)

بعد مشروع RHP نلاحظ من خلال الصورة رقم (05) أن الأرصفة أصبحت موجودة ولكنها غير مهيئة بشكل جيد .



الصورة رقم (06)



الأرصفة في الوضع الحالي هي رديئة نظرا لعدم تهيتها كما هو موضح في الصورة رقم (06) .

المصدر: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره + معالجة الطلبة

الصورة رقم (07)



المساكن :

قبل مشروع RHP نلاحظ من الصورة رقم (07) أن السكنات رديئة (برارك) وغير صالحة للسكن وذلك راجع للوضع المادي للسكان أو عدم طمأننتهم وخوفهم لهدم سكناتهم نظرا لعدم قانونية قطاعهم العقاري .

الصورة رقم (08)

بعد مشروع RHP نلاحظ من الصورة رقم (08) أن السكن تحسن بشكل كبير إذ أصبح وفق معايير البناء ومخطط بشكل جيد .



الصورة رقم (09)



في الوضع الحالي نلاحظ بعض التغيير في السكنات من ناحية الواجهات أو بإضافة طابق أو طابقين أو توسعة السكن أفقيا .

المصدر: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره + معالجة الطلبة

خلاصة المقارنة:

- قبل مشروع RHP كانت الطرق والأرصفة قليلة وغير واضحة المعالم. وبالنسبة للمساكن كانت عبارة عن سكنات هشة وغير مخططة (برارك) وكانت لا تحتوي على شبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الصرف الصحي إذ كانت مياه الصرف الصحي تصرف مباشرة في الفضاء الخارجي للحي .
- وبعد مشروع RHP تحسنت حالة الحي إذ نجد أنه زود بمختلف الشبكات ووزعت المساكن بشكل سمح بسهولة الحركة في الحي ولكن يوجد بعض النقائص نذكر ومنها:
 - عدم تهيئة الطرق والأرصفة .
 - عدم وجود فضاءات اللعب .
 - نقص المساحات الخضراء بشكل كبير .
 - مواقف السيارات غير مهيئة وتكاد تكون منعدمة .
- وفي الوضعية الحالية بقيت حالة الحي على حالها ما عدى تزويد الحي بغاز المدينة .

التقييم الفني لمشروع RHP :

- المسار المتعثر الذي عرفه مشروع RHP على أرض الواقع، إستدعى من السلطات العمومية ممثلة في مصالح وزارة السكن إلى إستعجال عقد جلسة تقييم لتباحث ما تم إنجازه مع كل الشركاء المعنيين به ، والتي كانت نقطة حاسمة في مسار المشروع جراء ما تمخض عنها من قرار حاسم يتضح لنا تفصيله ومبرراته .
- المبررات الرسمية المعلنة خلصت عملية التقويم الرسمية والغير نهائية، المعدة من طرف المقررين في الجزائر، حول الديناميكية المعلنة من طرف برنامج RHP إلى إعتبار البرنامج غير ناجح في خطوطه العريضة من شاكلة:
- صعوبة إحترام البعد السوسيواقتصادي لتركيبة المشاريع .
- المعالجة المعتمدة داخل الأحياء تشجع على تكوّن متجدد للظاهرة مرة أخرى .
- الرهانات العقارية المميزة بالبناء القصدي لا تنتهي بإعادة الإسكان داخل الموقع .
- يتقدم بطريقة بطيئة وسيئة .

العوائق التي إعترضت البرنامج:

- إن تفحص مسار المشروع، يبين بوضوح إن هناك جملة من المعوقات التي إعترضت سير البرنامج ومن أبرزها:

أ- المعوقات الكلاسيكية:

المشروع تعرض لصعوبات متوقع حدوثها، في أي تجربة جديدة، بفعل صعوبة التحكم فيها وهو ما يجعله غير مطابق للمعايير المتبعة، مما يؤدي لرفضه عدة مرات، وبالتالي وقوع تأخر في إنجازه، مما يؤثر سلبا في عمر البرنامج المحدد سلفا .

ب- الدور السلبي للجماعات المحلية:

الترددات الواقعة داخل المجلس البلدي، والتي ترجمت في عدم الإلتزام بسداد نصيبها، في مجال تمويل المشاريع الفرعية، وكذا البطء في عمليات إعلان القوائم الإسمية، للمستفيدين سابقا من السكن الإيجاري كانت تغذي الإخفاق الحتمي .

ج- تلاعب مكاتب الدراسات :

فالكثير منهم يرون في الترتيبات الملزمة، والداعية للأخذ بعين الإعتبار، المتغيرات السوسيواقتصادية كعنصر قاعدي مسالة صعبة التطبيق .

فشل البرنامج مسؤولية من ؟

الحقيقة الكامنة وراء محدودية النتائج العملية المستخلصة لا ينبغي فصلها عن السياق العام الذي تم فيه RHP حيث نجد أن:

أ- العمر الزمني للتجربة كان قصيرا وبعد سنتين فقط أو ثلاث من الشروع في تنفيذ المشروع، نرى أنه من السابق لأوانه أن نتحدث عن سلبيات المشروع ، وخاصة في ما يخص الطابع المكرر لدينامكية إنجاز المشاريع الخاصة بإمتصاص السكن الهش.

ب- شكل فرصة ثمينة للجزائر لمعالجة قضية السكن الهش في ظروفها الصعبة السابقة .

ج- شكل سابقة في ثقافة التسيير الجماعي ملف السكن الهش، ومن جهة نظر البعض في أن هذه التجربة خلقت ثورة في ثقافة التسيير الحضري في وسط دائرة المقررين، وأدت إلى إحداث تغييرات جذرية في النماذج المكونة لحركة التسيير الحضري المتبعة ، والتي سمحت لبعث ديناميكيات غير مشكوك فيها لأجل صياغة نمط خاص بسكان الأحياء القصديرية ومن ثمة نستطيع أن نقول في ضوء هذا الواقع، أن حجم المعوقات التي أحاطت بالمشروع وصاحبت مسار انجازه ذات طابع متعدد الأبعاد، والتي كان يجب إعطائها الوقت الكافي من أجل تجسيده ميدانيا. الأمر الذي يجعل من مبررات الفشل ليست نابعة من إعتبرات فنية بقدر ما تعكس إرادة سياسية ، بعد استعادة الجزائر لعافيتها المالية وامتلاء خزائنها بفوائد عائدات النفط المحققة منذ سنة 2000 .

خلاصة الدراسة التحليلية :

إنطلاقاً من الدراسة التحليلية لحي ميطر فقد تم إستخلاص مختلف المشاكل وكذا النقائص المطروحة على مستوى المنطقة السكنية وهذا مع تحديد المؤهلات والضوابط التي تركز عليها المنطقة لعناصر أساسية للإرتقاء بجودة الحياة وإطار المعيشة .

فقد أثبتت الدراسة التحليلية إنطلاقاً من العناصر العمرانية المهيكلة للفضاء الحضري أن المنطقة السكنية تعاني الكثير من المشاكل الحضرية نظراً لإفتقارها إلى تهيئة مجالية مريحة مع إختلال التوازن في النسيج الحضري ومجالات إستخداماته إضافة إلى ظهور العجز في تلبية حاجيات السكان وهذا من خلال:

- طرق غير مهيئة .
- إنعدام لفضاءات لعب الأطفال وأماكن الالتقاء .
- نقص فادح في المساحات الخضراء وإن وجدت فهي رديئة .
- عدم تهيئة مواقف السيارات
- نقص كبير في التجهيزات التعليمية والثقافية والرياضية والخدماتية والإدارية .

الفصل الثالث

الفصل الثالث : المشروع التنفيذي

الفصل الثالث : المشروع التنفيذي

البرمجة العمرانية

المبادئ العمرانية والحلول

مخطط التهيئة المقترح

المقاطع و الواجهات العمرانية

خلية سكن فردي

خلية سكن جماعي

1/ البرمجة العمرانية للمشروع :

تعتبر البرمجة العمرانية من المعطيات الضرورية لتحديد مختلف مكونات المشروع العمراني وذلك حسب إحتياجات المدينة المدروسة من طرف مسيري المجال الحضري ومن بين العناصر الأساسية التي قمنا بالبرمجة فيها هي السكنات،التجهيزات،الطرق،المساحات الخضراء،مساحات اللعب،مواقف السيارات وذلك بإتباع معايير 1977 CADAT.

2/ معطيات البرمجة :

- المساحة الإجمالية لأرضية المشروع 17 هكتار

- مساحة الإرتفاق 2.1 هكتار

- معدل شغل المسكن tol : 6 أفراد/المسكن

- الكثافة السكنية : 25 مسكن/هكتار

- نسبة السكنات الجماعية 60%

- نسبة السكنات الفردية : 40%

3/ حساب المساحات :

1-3/ السكن الفردي :

- حساب مساحة السكن الفردي :

$$6.8 \text{ هكتار} = \frac{17 \times 40}{100}$$

17 ← %100
س ← %40

- حساب عدد المساكن :

$$170 = 25 \times 6.8 \text{ مسكن}$$

- حساب المساحة المبنية للسكن الفردي:

أخذ مساحة المسكن 240 م²

$$40800 = 240 \times 170 \text{ م}^2 \leftarrow 4,08 \text{ هكتار}$$

2-3/ السكن الجماعي :

- حساب مساحة السكن الجماعي :

$$10.2 \text{ هكتار} = \frac{17 \times 60}{100}$$

17 ← %100
س ← %60

-حساب عدد المساكن الجماعية :

$$255 = 25 \times 10.2 \text{ مسكن}$$

- عدد العمارات : 32 عمارة

- حساب المساحة المبنية للسكنات الجماعية :

نأخذ مساحة العمارة 200م²

$$6400 = 200 \times 32 \text{ م}^2 \leftarrow 0.64 \text{ هـ}$$

حساب عدد السكنات الفردية والجماعية :

$$425 = 170 + 255 \text{ مسكن}$$

3-3/ حساب عدد السكان :

$$2550 = 6 \times 425 \text{ ساكن}$$

3-4/ حساب مساحة الطرق : مساحة الطرق 10% من مساحة الحي

$$1.7 \text{ هكتار} = \frac{17 \times 10}{100}$$

$$\left\{ \begin{array}{l} 17 \leftarrow \%100 \\ \text{س} \leftarrow \%10 \end{array} \right.$$

3-5/ حساب مساحة المساحات الخضراء :

$$6.8 \text{ م}^2 / \text{الساكن}$$

$$17340 = 2550 \times 6.8 \text{ م}^2 \leftarrow 1.73 \text{ هـ}$$

3-6/ حساب مساحة ساحات اللعب :

$$0.7 \text{ م}^2 / \text{الساكن}$$

$$1785 = 2550 \times 0.7 \text{ م}^2 \leftarrow 0.17 \text{ هـ}$$

3-7/ حساب مساحة أماكن توقف السيارات

* مكان توقف لكل مسكنين جماعيين

* مكان توقف لكل أربع مساكن فردية

$$\text{أي } \frac{255}{2} = 128 \text{ توقف مكان بالنسبة للسكن الجماعي}$$

$$43 = \frac{170}{4} \text{ مكان توقف بالنسبة للسكن الفردي}$$

3-8 / حساب مساحة أماكن التوقف :

المساحة 25م² مساحة المكان الواحد

$$25\text{م}^2 \times 171 = 4275\text{م}^2 \longleftarrow 0.42 \text{ هـ}$$

3-9 / التجهيزات :

- البريد والمواصلات 1 :المساحة 1000م²
- حضانة 2 : المساحة 750م²
- أمن حضري 1: المساحة 1000م²
- مدرسة ابتدائية 1: المساحة 5000م²
- مدرسة إكمالية 1: المساحة 5400م²
- دار الشباب 1: المساحة 400م²
- مسجد 1: المساحة 1500م²
- قاعة علاج 1: المساحة 1000م²

جدول (15) يوضح توزيع المساحات:

أنجز هذا الجدول وفق معايير CADAT 1977

المساحة بـ الهكتار	المساحة بـ م ²	
4.08	40800	سكنات فردية
0.64	6400	سكنات جماعية
1.7	17000	الطرق
1.73	17340	المساحات الخضراء
0.17	1785	مساحات اللعب
0.42	4275	أماكن التوقف
0.1	1000	مركز بريدي
0.15	1500=2×750	حضانة 2
0.1	1000	أمن حضري
0.5	5000	مدرسة ابتدائية
0.54	5400	مدرسة إكمالية
0.04	400	دار شباب
0.15	1500	مسجد
0.1	1000	قاعة علاج
0.6	6000=2× 3000	سوق مغطاة 2
0.32	3200	ملعب
0.09	900	فرع بلدي
0.1	1000	مدرسة قرآنية
0.01	100	صيدلية
0.024	240	مكتبة

المصدر: من إعداد الطلبة

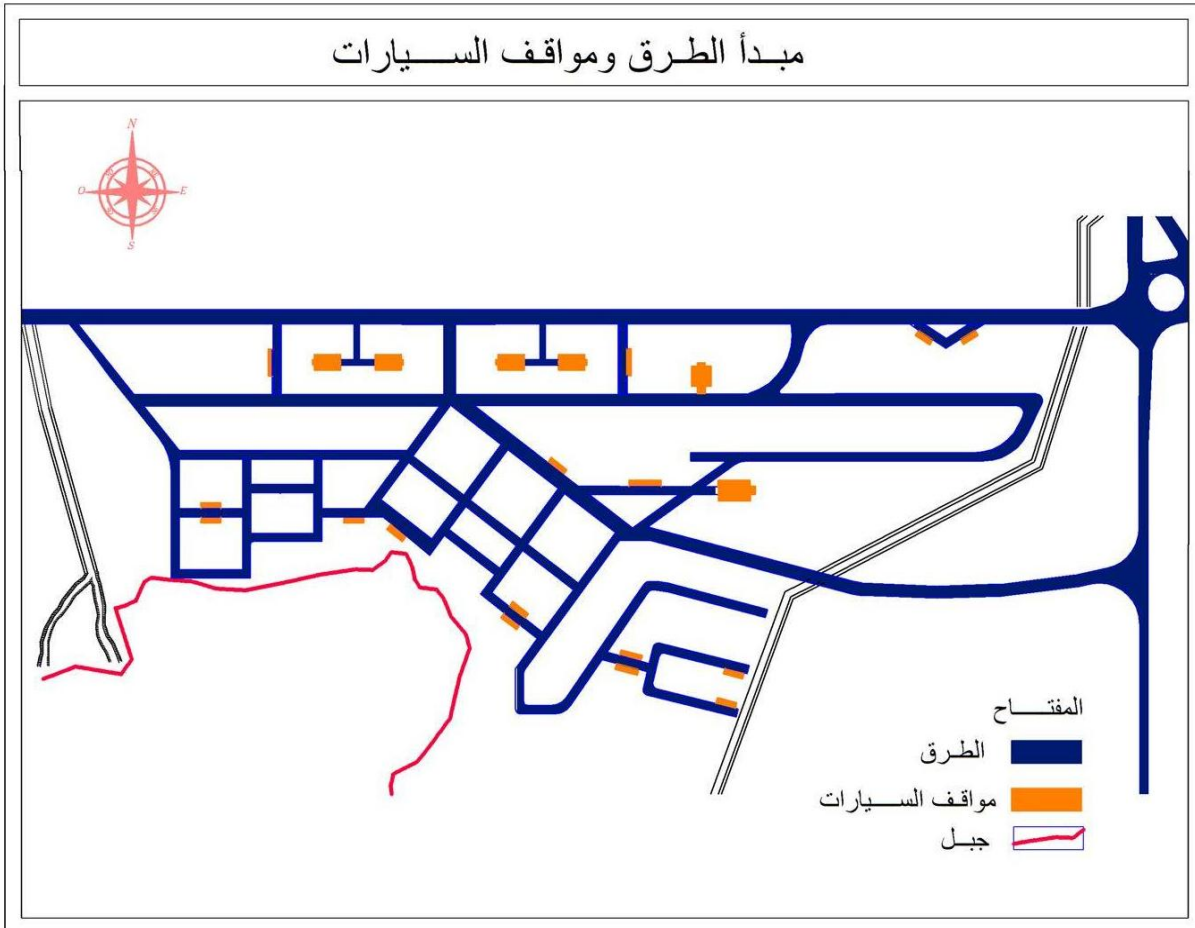
مبادئ التهيئة :

إن عملية التهيئة و تخطيط المشاريع العمرانية يجب أن تمر بعدة مراحل و هذا من أجل إيجاد مشروع عمراني متكامل و متناسق سواء داخل هيكله أو مع محيطه المجاور و المدينة ككل بغية تحقيق الأهداف و الغايات المسطرة للمشروع وفق مبادئ ، و ذلك للوصول إلى مشروع عمراني يراعي مختلف الجوانب و التي تعتبر أساسية في المشاريع العمرانية (إجتماعية ، إقتصادية ، بيئية و عمرانية) . و لهذا إعتدنا على المبادئ التالية :

مبدأ شبكة الطرق ومواقف السيارات:

نظرا للانحدار أرضية المشروع ارتأينا إلى :

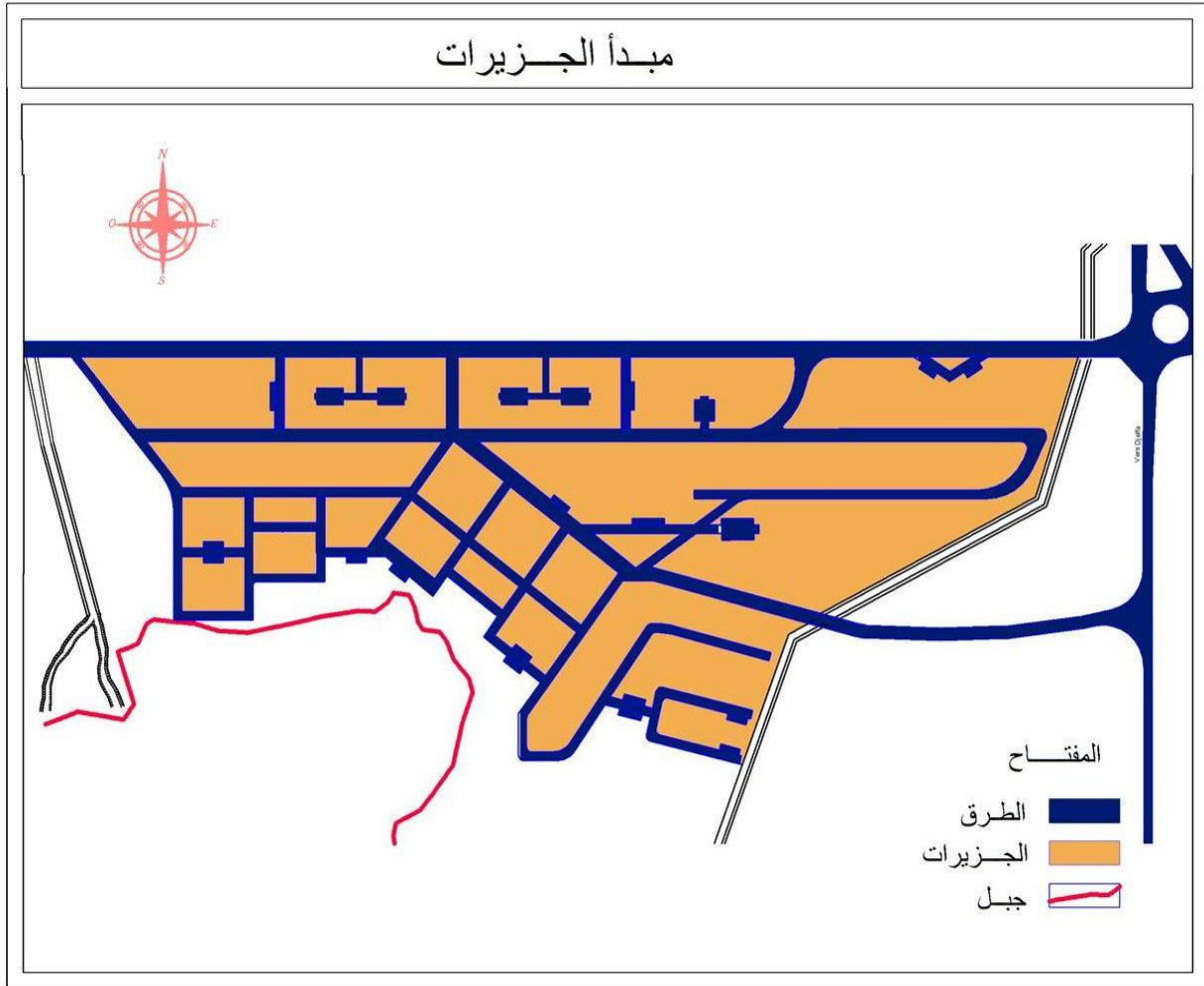
- تخطيط الطرق بشكل يسهل الحركة الميكانيكية وحركة الراجلين
- وضع مواقف السيارات بطريقة عقلانية ومدروسة



مبدأ الجزيرات:

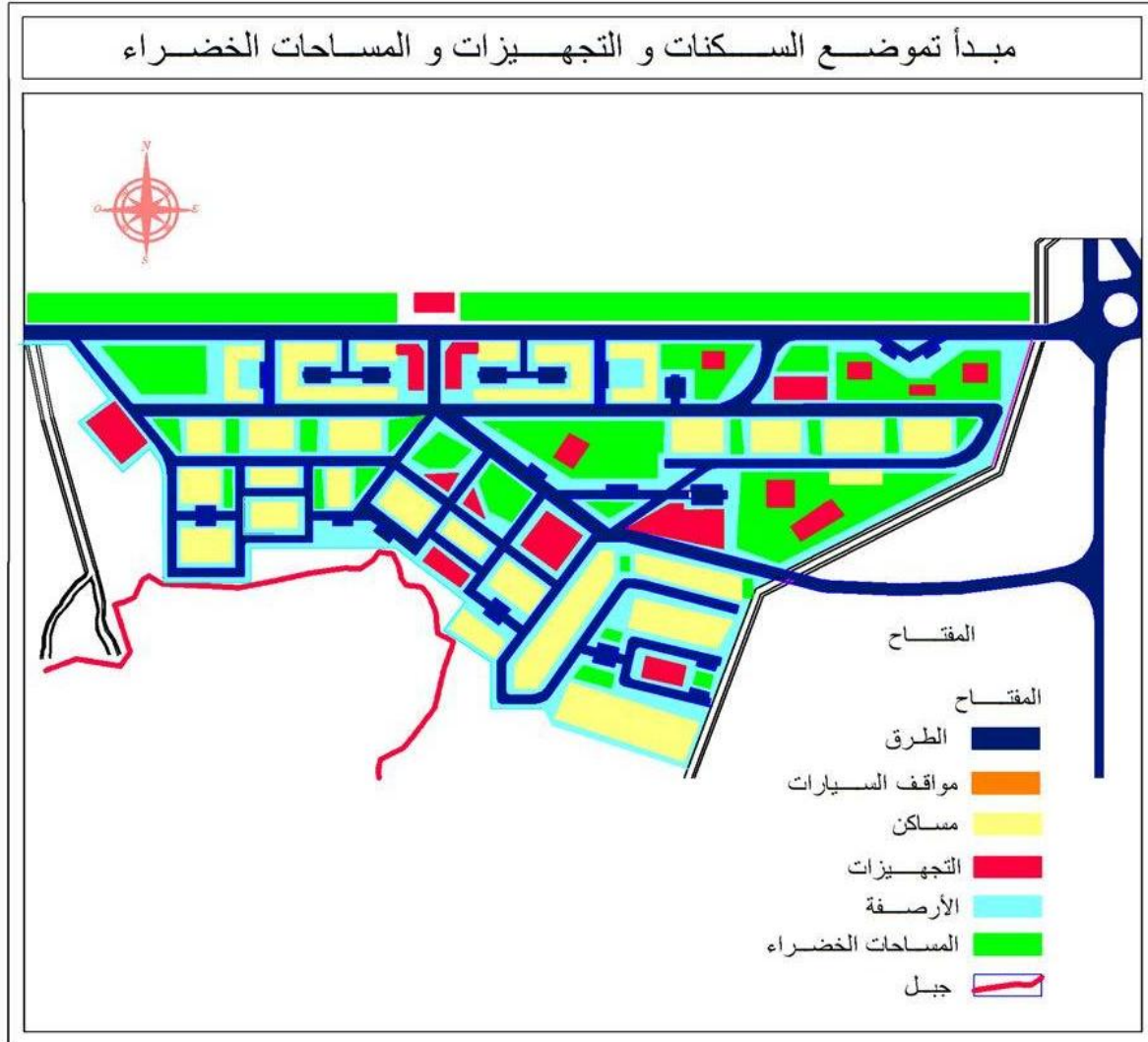
- تجسيد شبكة حضرية موجهة من قبل عوامل طبيعية وحضرية : الموقع الجغرافي ،
طبوغرافية الموضع.

- تصميم شبكة القطاع الأرضية التي تسمح بإعطاء العديد من الجزيرات المتراسة



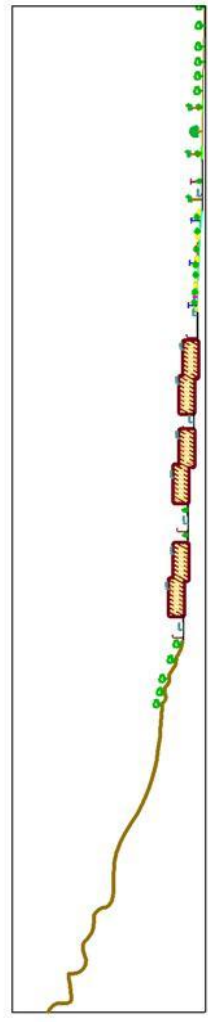
مبدأ تموضع السكنات والتجهيزات و المساحات الخضراء:

- ارتأينا إلى خلق تدرج في المباني من الجماعي إلى الفردي وذلك بوضع السكن الجماعي في المنطقة المنخفضة والفردي في المناطق المرتفعة لخلق تناسق للواجهة العمرانية للحي .
- وضع التجهيزات في مركز أرضية المشروع وذلك لتقريبها من جميع السكان
- اقتراح مساحات خضراء لتلطيف الجو ولتحسين المنظر الجمالي للحي .

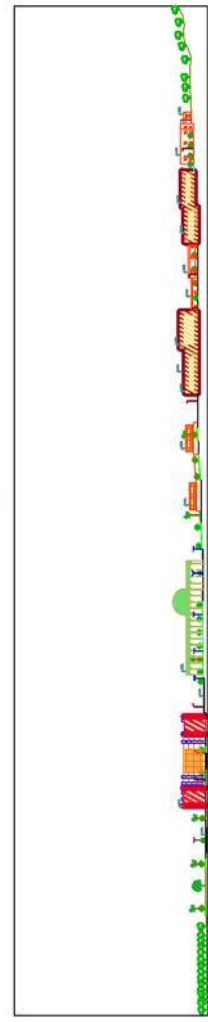


المقطع

المقطع أ أ



المقطع ب ب



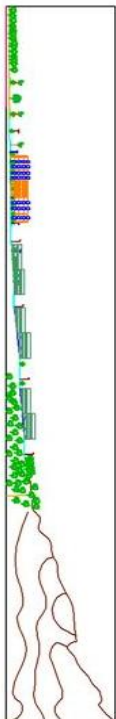
المقطع ج ج



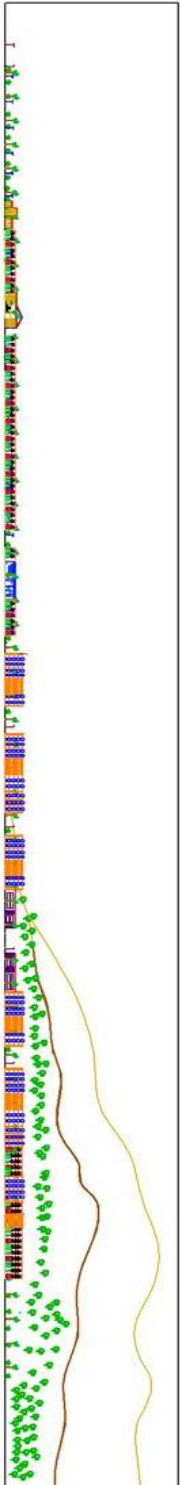
المهورية العربية السورية وزارة التخطيط القومي والبعث الوطني جهاز التخطيط والقياسات الهندسية	الموسم: 2014	الموقع: 03
مخطط التهيئة	مقياس الرسم: 1:1000	تاريخ الإصدار: 03
GTU	مهندس: 2014	رقم الترخيص: 03

الواجهات العمرانية

الواجهة العمرانية 01



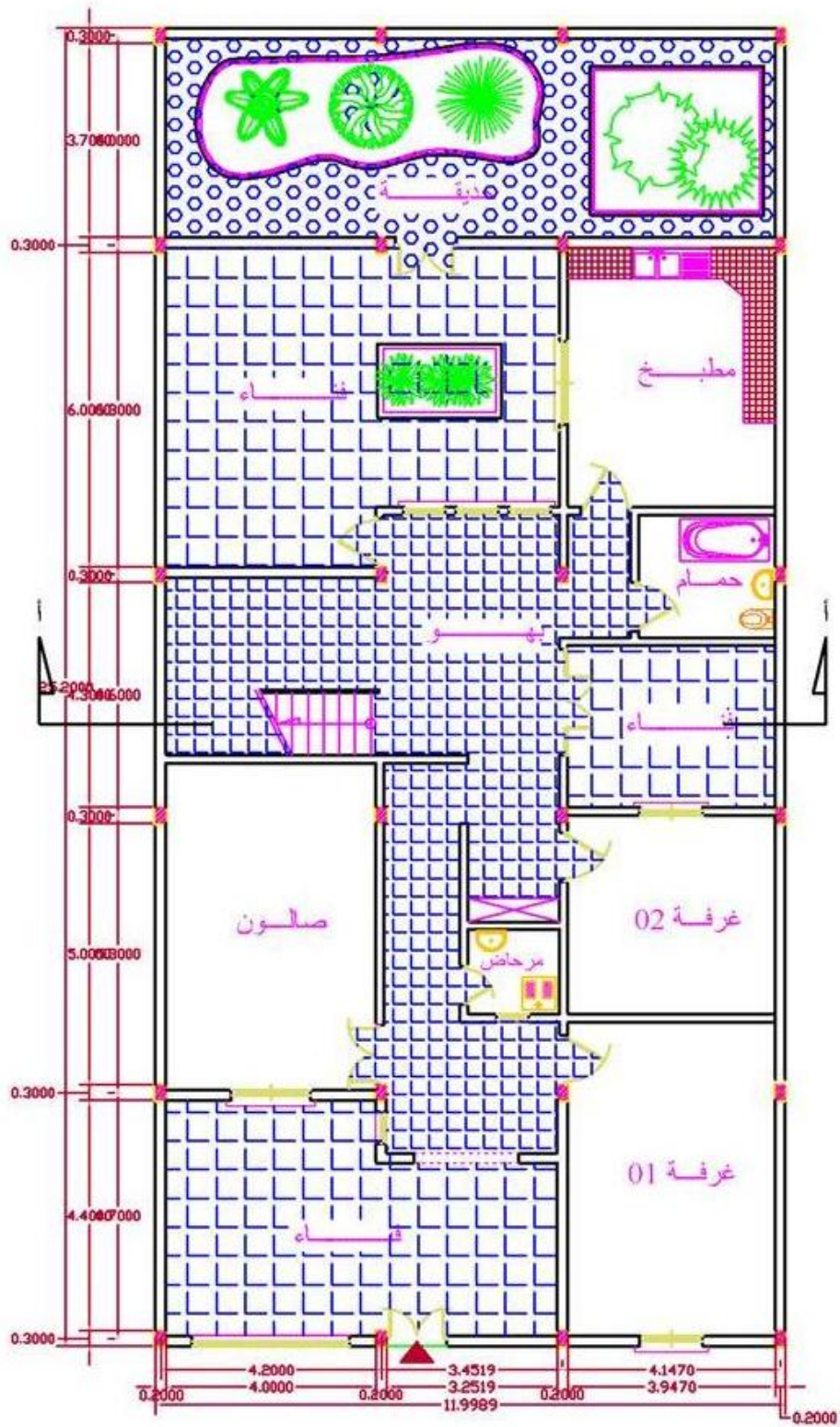
الواجهة العمرانية 02



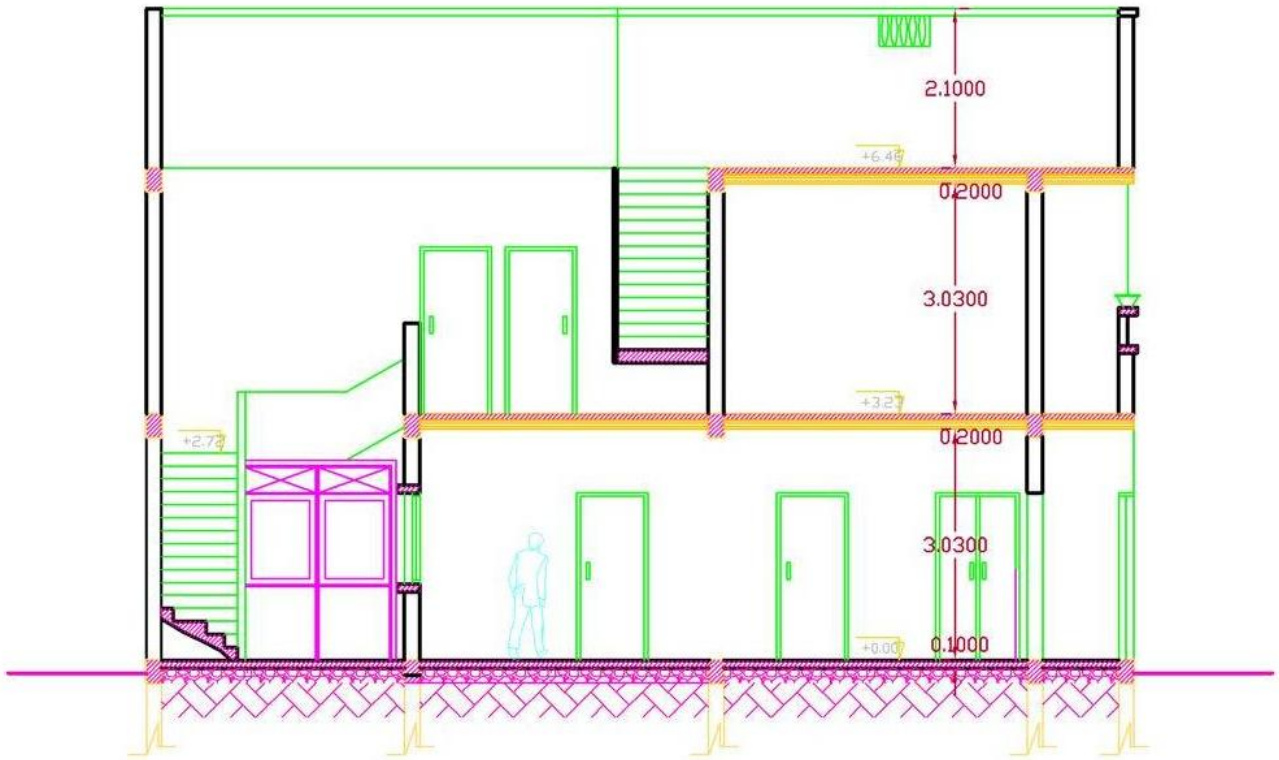
المملكة العربية السعودية
الوزارة العامة للخدمات البلدية والتخطيط العمراني
مركز الدراسات والبحوث العمرانية

الترتيب: 2
مخطط الواجهات
G T U G T U

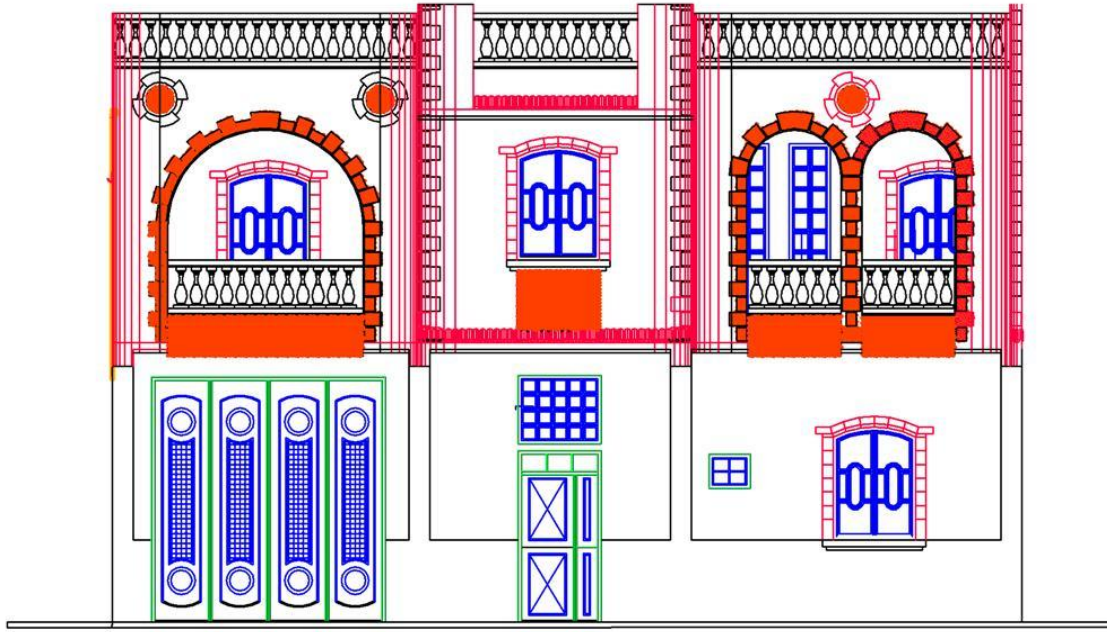
المساحة الكلية للمخطط: 11000
المساحة المبنية: 11000
عدد الوحدات: 04
السنة: 2014



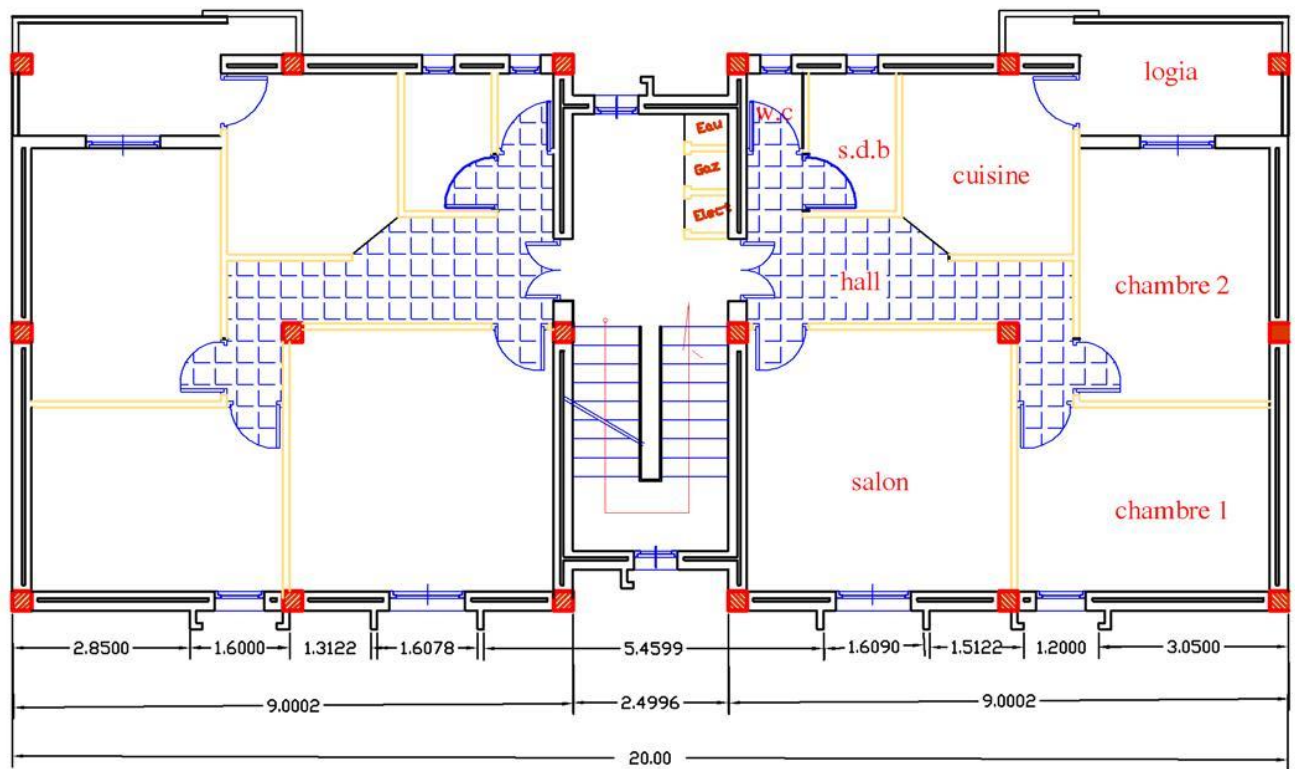
مخطط الطابق الأرضي 1/100



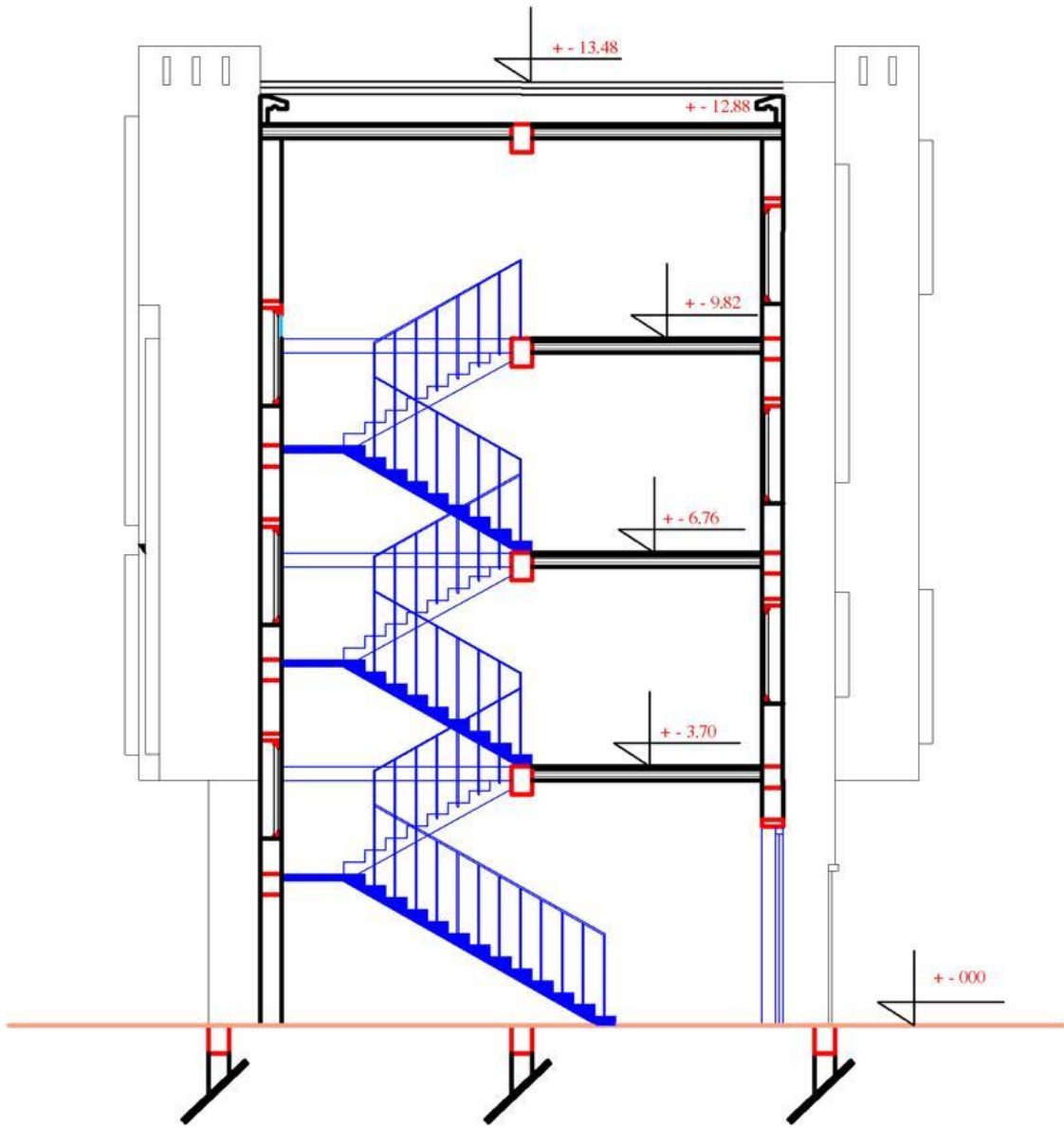
المقطع أ-أ 1/100



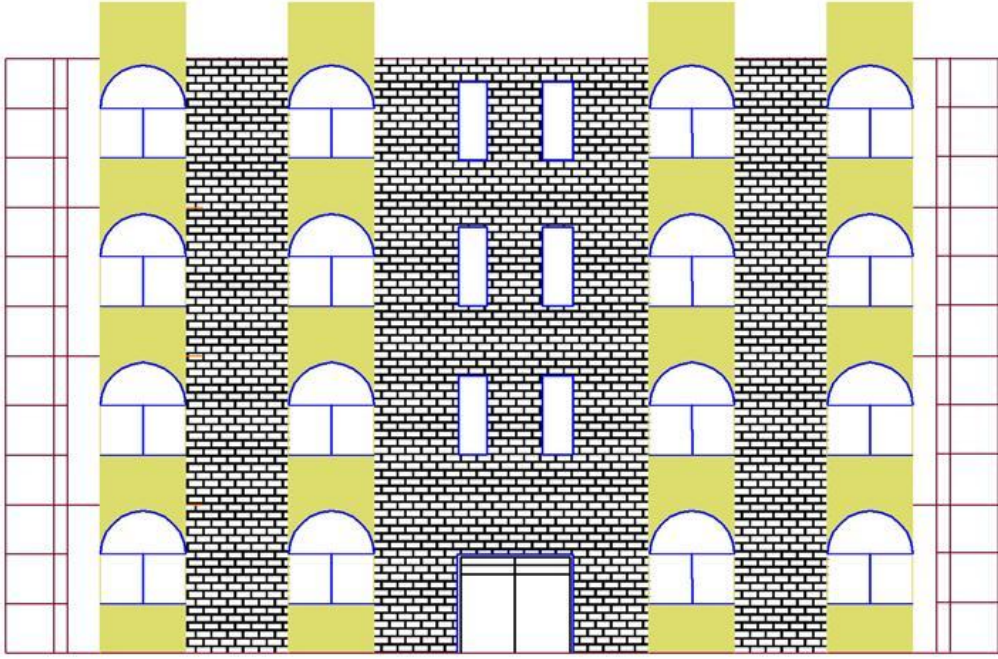
واجهه سكن فردي ط + 1



مخطط الطابق الأرضي للسكن الجماعي 1/100



المقطع أ - أ



واجهه السكن الجماعي

/ دفتر الشروط :

1.4/ تعريف :

هو عبارة عن وثيقة تنظيمية تتبع المشروع من مرحلة الدراسة إلى مرحلة التسيير وهو التقنين التي تضبط المشروع المراد إنجازه، وتتمثل الطرق والوسائل القانونية الكفيلة لتنظيم البرامج العمرانية والمذكورة في المادة 05 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الخاص بالتهيئة والتعمير والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفية تحضير وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم، ورخصة البناء شهادة المطابقة، ورخصة الهدم، الذي يأخذ في أولوياته تخصيص تنظيم الأراضي العمرانية والفضاء بل أنواعها من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

نهدف من خلال دفتر الشروط ضمان إنجاز المشروع وفق للقوانين واحترام المقاييس العمرانية، وبما أن أرضية المشروع تقع في منطقة توسع المدينة ولضمان أن يكون دفتر الشروط المعد للمشروع كوثيقة رسمية تنقيد بها الجهات المعنية للمدينة لا بد أن يقن ويحدد شغل الأرض، استعمال المجال شكليا ووظيفيا، بالإضافة إلى المعايير الخاصة بالتعمير (معامل شغل الأرض، ومعامل أخذ الأرض)، والكثافة، علو البنايات والواجهات، الطرقات، المساحات الحرة، النمط المعماري... إلخ.

• المادة 01 : الهدف

✓ ضمان تطبيق القوانين من طرف الهيئات المعنية المنفذة للمشروع، والمستفيدين باحترام الشروط التي تضبط كل عنصر من المشروع .

• المادة 02: تقسيم أرضية المشروع إلى مناطق سكنية

- السكن الفردي : هو عبارة عن قطع مقسمة إلى مجموعة من القطع السكنية وهي تغطي أكبر مساحة من أرضية المشروع.

✓ يلتزم المستفيد بالتزام بملف رخصة التجزئة وجميع الوثائق التي تحتويها .

✓ علو البنايات المسموح به (ط+1).

✓ المساحات المحاذية للمنازل تشغل على شكل مساحات خضراء وفق لشروط المحددة في عقد الملكية.

✓ يمنع سير الآليات ذات الوزن الثقيل و تلتزم بالمسار المحدد لها في مخطط التهيئة .

✓ الطرق ومداخل المساكن تكون مربوطة بالطرق العمومية بشكل تدريجي .

✓ أي ضرر أو إهمال في الفضاء العمراني المهيأ التابع للمسكن تفرض ضريبة استحقاق على ذلك.

- **السكن الجماعي** : السكن الجماعي فهو عبارة عن عمارات بها عدة طوابق وفي كل طابق أكثر من شقتين مخصصة لسكن و بها مدخل وحيد.

✓ المداخل والطرق: مداخل البنايات تكون على الواجهات وترك ممر بعرض (03م-04م) خاص بالرصيف الراجلين.

✓ تزود المباني بمختلف الشبكات المختلفة (كهرباء، غاز، ماء،... إلخ).

✓ إحترام الواجهات المعمارية المقترحة، والممرات على مستوى البنايات.

✓ تموضع البنايات يكون وفق ما جاء في مخطط التهيئة .

✓ إرتفاع البنايات الجماعية (ط+3) و(ط+2).

● المادة 03 :التجهيزات .

✓ يسمح بالتجهيزات ذات طابع تجاري خدماتي والمرافق التربوية و الإدارية والدينية.

✓ تزود المرافق والتجهيزات بمختلف الشبكات .

✓ تزود المرافق والتجهيزات بطرق التدخل السريع وكذا طرق لتسهيل الوصول إليها.

✓ إرتفاع مباني المرافق والتجهيزات يتغير حسب طبيعة المبنى.

✓ تهيئة المحيط وتزويد الطرق بالتأثيث العمراني والمساحات الخضراء.

● المادة 04: المساحات الحرة.

✓ الغرض من المساحات الحرة باعتبارها فراغ عمراني يجمع بين العام والخاص وهذا المكان الذي يمكن استخدامه من طرف السكان لراحة والاستجمام ،ويجب أن يهيئ بطريق متناسب مع ذلك .

✓ تأثيث هذه المساحات الحرة يكون حسب الاحتياج والضرورة والذوق الفني والجمالي.

● المادة 05: الطرق و أماكن التوقف.

✓ الطريق الرئيسي يتراوح عرضه من 10 إلى 14م.

✓ الطريق الثانوي يتراوح عرضه من 6 إلى 8 م.

✓ تعبد كل الطرق ويتم تجهيزها بتأثيث الذي يلزمها .

✓ تحدد مواقف السيارات حسب مخطط التهيئة.

● المادة 06: المساحات الخضراء .

✓ تشجر على طول المحاور الرئيسية والطرق المختلفة وبمناطق الارتفاق .

✓ توزع المساحات الخضراء على أرضية المشروع حسب ما هو مبين في مخطط التهيئة.

✓ يسمح بغرس الأشجار والنباتات الغير ضارة و التي تتلاءم وطبيعة المنطقة .

✓ تلقى مسؤولية الصيانة و مراعاة المساحات الخضراء على عاتق البلدية .

● المادة 07: الشبكات العمومية .

✓ تزود جميع المباني بكل أنواعها بمختلف الشبكات.

✓ إستغلال الشبكات الموجودة في أرضية المشروع .

✓ شبكة المياه الصالحة لشرب توزع باستعمال النظام المتفرع طبقا لما هو موجود.

✓ شبكة الصرف الصحي توزع باستعمال النظام الموحد .

● المادة 08: العوائق و الارتفاقات.

✓ يجب التعامل مع العوائق بطريق تمكن الإستفادة من أرضية المشروع .

✓ يجب احترام الارتفاقات حسب كل نوع من العوائق .

● المادة 09 : النفايات .

✓ تجمع النفايات في الأماكن المخصصة لها ويتم جمعها بصفة دائمة.

✓ مشاركة المستفيدين من المشروع في الحفاظ على نظافة المحيط بالتوعية.

2.4 / تمويل وإنجاز المشروع:

من المعروف أن أكبر العوائق التي تعترض عملية إنجاز المشاريع العمرانية هي مشاكل التمويل وهذا راجع لعدم وضوح القانون الذي ينص على كيفية تمويل المشاريع ،حيث نجد في تمويل مشروع واحد العديد من المتدخلين من مختلف الهيئات والمؤسسات ، و يجب تقسيم المشروع حسب كفاءات التمويل في عمليات الإنجاز كما يلي:

1.2.4/ قطاع السكن:

- السكن الفردي: يتكفل بهذا النوع السكان و السلطات المحلية المتمثلة في البلدية.

- السكن الجماعي : بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة والوكالات العقارية غالبا ما يتكفل بها ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك لتحديد الأرضيات أما التمويل فيكون حسب البنك موضع الاتفاق، وعموما يكون الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط أو مؤسسات الترقية السكنات التي يتكفل المقاولين بالإنجاز والتمويل من طرف البنك حسب الاتفاق .

2.2.4/التجهيزات: يتم التمويل حسب طبيعة القطاع أو الوزارة التي ينتمي إليها المشروع ومختلف الهيئات الوصية المكلفة ،وكذلك يمكن للبلدية أن تستثمر على مستوى إقليمها بإنجاز تجهيزات خدماتي أو مركز تجارية ،أو تمنح للمستثمرين الخواص حسب عقود الإتفاق بين الطرفين .

3.2.4/ الفضاءات الخارجية: يتم تمويل الفضاءات الخارجية في حالة ما إذا كانت تابعة للمشروع من طرف صاحب المشروع وكذلك تكون أعمال الصيانة على عاتقه،أما إذا كانت خارجية فتمول من طرف البلدية المعنية أو على عاتق المستفيد عن طريق ضرائب الإستحقاق أو مشتركة بين البلدية والمواطن كما يمكن إشراك المؤسسات المجاورة للفضاء العمراني في عملية الصيانة لا غير .

4.2.4/ الطرق ومختلف الشبكات: تتكفل البلدية بجميع عمليات التمويل (تهيئة الطرقات،ومختلف الشبكات الرئيسية)وتكون على عاتقها الصيانة والمتابعة ، أما الشبكات الفرعية فيتم تمويلها من طرف أصحاب المشاريع.

3.4/ مراحل الإنجاز: وهي مقسمة إلى مرحلتين:

1.3.4/ المرحلة الأولى:

✓ تقوم البلدية بتهيئة المناطق السكنية الفردية و أن تكون قد أوصلت بالشبكات الضرورية.

✓ إنجاز المرافق والتجهيزات المرفقة لقطاع السكن .

✓ إنجاز السكن الجماعي.

✓ إنجاز التجهيزات الخاصة بالحي .

2.3.4 / المرحلة الثانية :

✓ تهيئة الفضاءات الخارجية من غرس أشجار وتهيئة مساحات خضراء ومواقف
....الخ.

✓ تأثيث المنطقة بمختلف التأثيث المناسب.

✓ تبليط الساحات العمومية وتأثيثها وإدراج الإنارة العمومية والإهتمام بالدهانات
الألوان.

الخاتمة:

تدفع التفاصيل النهائية التي خلصت إليها هذه الدراسة ، إلى إعادة فتح برنامج RHP من جديد ، وبعث النقاش حول الوسطين المهني والأكاديمي، وذلك بعد أن تم الإعلان عن الانتهاء منه منذ أكثر من عشر سنوات ، من دون الخوض في تفاصيله بشكل معمق ، ولا تحري الدقة في إستخلاص نتائجه الجزئية منها والكلية، مخلفا ورائه غموض لم يستسغه القائمين على صوغ هذه الإستراتيجية ، الذين رفضوا أن توارى هذه التجربة الثرى ، وتطمس كل معالمها دون مراسيم تقييم حقيقية ، من شأنها أن تقودنا إلى إستخلاص العبر من كل ما سبق، طالما أن باب العودة إليه يبقى مفتوحا مرة أخرى، وحتى لا نقع في نفس الأخطاء والتي أدت الى فشل مشاريع إصلاحية ضخمة ، والوقوف حائلا دون إتمام ما بدأ ، وذلك رغم جدية العزم السياسي ، والكفاءة التقنية المعترف بها وجاهزية الغلاف المالي لتغطية أعباء المشروع ، مما تسبب في فشل ميداني ذريع ، وديون مستحقة على عاتق المتعاملين ، الذين أخفقوا كليا سواء في إسترداد أموالهم التي إستثمروها ، أو في تحقيق الغاية التي صبوإ إليها منذ البداية ، ومن ثمة نسف جهود شراكة وتعاون دولي ، وإتفاقية مالية مكلفة سعت إليها الجزائر منذ سنة 1996 ، والعزوف بعدها عن تكريسه كخيار ضمن السياسية العمرانية التي تتوخاها الجزائر، وذلك بعد أن إرتقى في ظرف ما إلى مصاف التوصية بإعتماده كنهج وطني محلي ، وهو ما كان من شأنه إعادة بلورة فكر الإدارة الحضرية ، والسير به نحو توطيد هذه الأساليب في العمل ، وبعث مشاريع من شأنها إحتواء الوضع المتفاقم، والذي تحيا فيه الكثير من حواضرنا إلى غاية يومنا هذا، وبالتالي قطع الصلة من الركون والإتكال كلية على الموارد العمومية، ذلك أن المسعى الذي تخوضه الجزائر اليوم هو العودة مرة أخرى للوراء ، بعد محاولة جادة للمضي قدما للأمام ، والثابت الأكيد هو بقاء السكن الهش علامة بارزة في المشهد الحضري المحلي ، والمتغير فقط هو الإمكانيات المالية التي توفرت للبلاد ، والتي تبقى رهينة الإنتعاش المالي المحقق لحد الآن ، بفعل الطفرة البترولية المسجلة ، والتي سمحت بإستقرار الموازنات المالية الكبرى ، وإنعاش برنامج التنمية الإجتماعية بعد أن شهدت ركود لأكثر من 15 سنة ، بما يعنيه ذلك من إنتقاص أجزاء من الإنتاج العمومي، وتوجيهها لإمتصاص جزء من عشوائياتنا ، وهو ما يؤسس لإعتقاد جازم مؤداه أن البرنامج كان خيار مرحلي لتسيير حقبة متأزمة معينة كانت تعيشها البلاد في شتى المجالات ليس إلا ، وأن الحكومات الجزائرية المتعاقبة منذ الإستقلال ، لم يكن لها الإطلاع الكافي و الدراية التامة، بكل ما يتعلق بإستراتيجيات التسيير الحضري وحركة العمران العصري ، مما جعل مدننا تسقط في فوضى مقبته ويصيبها خلل الآداب ، وذلك رغم بعض المحاولات الغير المجدية للإصلاح .

المراجع

قائمة المراجع :
قائمة المراجع باللغة العربية :

- 01 - قاسمي شوقي ' معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة في علم الاجتماع الحضري ، جامعة بسكرة 2013 .
- 02- محمد نور الدين محمد ' ومحمد عماد نور الدين"مشروعات المواقع و الخدمات و المسكن النواة بين الإيجابيات والسلبيات" ورقة بحث قدمت في ندوة الإسكان الثالثة حول : الحي السكني أكثر من مجرد مساكن(الرياض : الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، 20 – 23 ماي 2007) .
- 03- تشارلز كوريا ، الشكل الجديد لمدن العالم الثالث، تر . ابراهيم محمد بن حسين (الرياض : النشر العلمي و المطابع ، 1999) .
- 04- برنارد قرانوتيه، السكن الحضري في العالم الثالث : دراسات إقليمية ، تر ، محمد علي بهجت الفاضلي (الإسكندرية : منشأة المعارف ، 1987) .
- 05- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، العالم الحضري ، تر ، ديانا نخوي ، عمان ، أكتوبر 2010 .
- 06- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 28 ربيع الثاني 1415، الموافق لـ 04 أكتوبر 1994، والمحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم الأسر، الجريدة الرسمية، العدد 66، 16 أكتوبر 1994 .
- 07- جرادات ، صالح سالم ، "دور وزارات الشؤون البلدية في الحد من ظاهرة السكن العشوائي ومكافحة الفقر في المدن وإعداد استراتيجيات تطوير المدن". ورقة بحث قدمت في المؤتمر الإقليمي الثاني حول :المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية ، عمان :المعهد العربي لإنماء المدن ، 27- 29 - 04 /2009 .
- 08- سليمان أحمد، الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية، (بيروت: دار الرتب الجامعية، 1996).

09- madani Safar-Zitoun , « Le Programme de résorption de l’habitat précaire financé par la banque mondiale en Algérie : les chemins tortueux ou vertu de la participation ? ».

10 - Ministère de l’habitat, Rapport sur le programme RHP, Alger, Novembre 1996.

11- Madani Safar-Zitoun, Rapport d’évaluation a mi-parcours de volet socio-économique) .

12- Ministère de l’habitat, programme de résorption de l’habitat précaire : élément de mise en œuvre .

13- [http// www. Worldbank. Org/urban/poverty/land.htm](http://www.Worldbank.Org/urban/poverty/land.htm). (En lignz), (page consulté le 20/09/2011).

14- Ministère de l’habitat, Programme de résorption de l’habitat précaire : éléments de mise en œuvre, Alger, Décembre 1996 .

15- Ministère de l’habitat, projet de résorption de l’habitat précaire en Algérie : Dossier de projet, Alger, septembre 1998 .

16- Ministère de l’habitat, Manuel de procédures socio-économique Alger , septembre2000 .

17- Ministère de l’habitat, Le recensement l’étude socio-économique :le plan de réinstallation, Alger, Novembre 1999 .

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

إستمارة إستبائية

يسرنا أن نضع بين أيديكم هذا الاستبيان الذي صمم لجمع المعلومات اللازمة للدراسة التي نقوم بإعدادها استكمالا للحصول على شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة بعنوان دراسة تحليلية لمشروع البنك الدولي للقضاء على السكن الهش دراسة حالة مدينة بوسعادة ونظرا لأهمية رأيكم في هذا المجال ، نأمل منكم التكرم بالإجابة على أسئلة الاستبيان بدقة ، حيث أن صحة النتائج تعتمد بدرجة كبيرة على صحة إجاباتكم ونحيطكم علما أن جميع إجاباتكم لن تستخدم إلا لأغرض البحث العلمي فقط .

وتقبلوا فائق التقدير والاحترام

- السن:.....

- تاريخ الإقامة بالحي:.....

- موطن القدوم:.....

- النشاط المهني:.....

* عملية اختيار الحي هل هي ؟

قصدية عفوية إضطرار

* ما الذي حفركم على اختيار هذا الموقع تحديدا ؟

قربه من وسط المدينة قربه من مكان العمل مجال شاغر
تواجد الأهل و المعارف بعيد عن المراقبة لا يوجد بديل

* مستويات التشاور بخصوص RHP هل تمت على المستوى الأسري فقط ؟

نعم لا

* ما هو القرار الذي توصلت إليه بخصوص RHP ؟

حرية المبادرة الفردية المقاطعة التري

* ما هو نمط المشروع الذي أدرجت فيه ؟

إعادة الإسكان داخل الموقع إعادة الإسكان خارج الموقع إعادة الهيك

* هل استفاد الراغبون في شراء العقار بالموقع من أفضلية عليكم ؟

نعم لا

*هل هناك خيارات ذات جدوى أفضل من الخيارات المتاحة في RHP ؟

 نعم

*كيف تنظرون إلى المبلغ المستحق عليكم ؟

 غير مستحق معقول مبالغ فيه

*ما هي نسبة السداد التي أنجزتموها حتى اليوم ؟

 ربع المبلغ نصف المبلغ لا شيء ثمن المبلغ

*ما هي الأولويات التي تم مراعاتها لاستفادة السكان من عمليات التدخل لتنفيذ المشروع؟

 الوضع السوسيواقتصادي أقدميه الإقامة الإمكانيات المالية للسكان أفضلية تموضع قطاع على آخر

*هل تغير شكل المشروع المسجد مقارنة بالوعد المقدمة لكم ؟

 لا نعم

*إذا كانت الإجابة بنعم فما هي أوجه الفرق ؟

 التهيئة والتصميم الداخلي الحجم المساحي المبني تحسين البنية التحتية مستوى التجهيز بالخدمات وهن معايير البناء

*كيف وضعكم بعد RHP ؟

تحسن كثيرا تحسن جزئيا لم يتغير ساء أكثر

*هل قمتم باستكمال الأشغال وتنفيذ إضافات و تحسينات على السكن ؟

نعم لا

*إذا كانت الإجابة بنعم فيما تمثلت هذه الإضافات ؟

تعزيز المتانة ومعايير البناء بناء طابق إضافي

استكمال التهيئة الداخلية

*ما هي الصعوبات التي تعترض استكمالكم باقي أشغال المساكن ؟

عدم توفر الوقت الكافي للبناء الانقسام بين سداد الأقساط و استكمال الأشغال

عدم التحمس لاستكمالها التفكير في بيعه

وفي الأخير تقبلوا منا فائق التقدير و الاحترام.

الفهارس

● فهرس المخططات

الصفحة	المخطط
	الدراسة التحليلية
28	مخطط موقع المدينة
33	مخطط الموقع بالنسبة لتجهيزات المدينة
34	مخطط المحيط المجاور
35	مخطط المنافذ
36	مخطط موقع الحي
41	مخطط طبوغرافية الحي
43	مخطط الإطار المبني
44	مخطط الكثافة السكنية
45	مخطط توزيع السكنات
49	مخطط التجهيزات
51	مخطط الطرقات ومواقف السيارات
53	مخطط الأرصفة
54	مخطط المساحات الخضراء
56	مخطط الإرتفاق
57	مخطط الكهرباء والإنارة
58	مخطط غاز المدينة
59	مخطط الصرف الصحي
60	مخطط الماء الصالح للشرب
	المشروع التنفيذي
72	مبدأ الطرق ومواقف السيارات
73	مبدأ الجزيرات

74	مبدأ تموضع السكنات والتجهيزات والمساحات الخضراء
75	مخطط الوضعية الحالية
76	مخطط التهيئة المقترح
77	المقطع والواجهة العمرانية
78	مخطط الطابق الأرضي للسكن الفردي
79	المقطع أ - أ
80	الواجهة
81	مخطط الطابق الأرضي للسكن الجماعي
82	المقطع أ - أ
83	الواجهة

فهرس صور المقارنة

الصفحة	الصورة	الرقم
62	تمثل حالة الطرق قبل RHP	01
62	تمثل حالة الطرق بعد RHP	02
62	تمثل حالة الطرق الحالية	03
63	تمثل حالة الأرصفة قبل RHP	04
63	تمثل حالة الأرصفة بعد RHP	05
63	تمثل حالة الأرصفة الحالية	06
64	تمثل حالة المساكن قبل RHP	07
64	تمثل حالة المساكن بعد RHP	08
64	تمثل حالة المساكن الحالية	09

● فهرس الجداول

الصفحة	الجدول
37	يمثل نسب النزوح إلى الحي
38	يمثل تركيبة الأسر لحي ميطر
39	يمثل الشغل لحي ميطر
39	يمثل المتقاعدين والبطالين
46	يمثل إستعمالات المسكن
47	يمثل تصنيف السكنات من حيث عدد الطوابق
48	يمثل تجهيزات الحي
61	يمثل مقارنة بين شبكات حي ميطر قبل وبعد RHP
71	يمثل توزيع المساحات

● فهرس الدوائر النسبية

الصفحة	الدائرة النسبية
37	تمثل نسب النزوح إلى الحي
38	تمثل نسبة الأفراد في الأسر
39	تمثل نسب المشتغلين
40	تمثل نسب الغير مشتغلين
43	تمثل مساحة الإطار المبني من المساحة الإجمالية للحي
45	تمثل مساحة السكنات من مساحة الإطار المبني
46	تمثل مساحة السكنات من المساحة الإجمالية للحي
46	تمثل إستعمالات المسكن
47	تمثل تصنيف المساكن حسب عدد الطوابق
49	تمثل مساحة التجهيزات من المساحة المبنية
50	نسبية تمثل مساحة الإطار الغير المبني من المساحة الإجمالية للحي
52	تمثل مساحة الطرق ومواقف السيارات من مساحة الإطار الغير مبني
52	تمثل مساحة الطرق ومواقف السيارات من المساحة الإجمالية للحي
55	تمثل نسبة المساحات الخضراء من مساحة الإطار الغير مبني
55	تمثل نسبة المساحات الخضراء من المساحة الإجمالية للحي
56	تمثل مساحة الإرتفاق من المساحة الإجمالية للحي

فهرس التمثيلات البيانية

الصفحة	التمثيل البياني
20	يوضح الفاعلين المؤسستيين المتدخلين في برنامج RHP
25	يوضح أهمية الإرتقاء بالتجمعات السكنية المتدهورة والعشوائية

● الفهرس العام

الصفحة	العنوان
	الفصل التمهيدي
01	المقدمة
02	الاشكالية
02	الفرضيات
02	دوافع وأهداف الدراسة
03	المنهجية
03	المنهج
03	الأدوات المستعملة
04	مراحل الدراسة
	السند النظري
05	برنامج RHP للبنك الدولي
05	فلسفة البرنامج RHP
05	تعريف البرنامج
06	المبادئ الرئيسية لبرنامج RHP
07	أبعاد المشروع
07	البعد العمراني
07	أنماط المشاريع
07	مشروع المواقع والخدمات
07	المساكن النواة
08	نواة المنافع
08	قطعة ارض وحائط انتقاعي
08	محاور البرنامج
08	التحسين الحضري

09	التحسين السوسيو اقتصادي
09	البعد الإجتماعي
09	أوجه تدخل السكان في عمليات برنامج RHP
09	المشاركة القبلية
10	المشاركة في عملية التصميم
10	المشاركة في إدارة المشروع
10	المشاركة في تمويل المشروع
10	المشاركة البعيدة
10	المشاركة في استكمال أشغال المساكن التطورية
10	المشاركة في عملية صيانة الشوارع والمنطقة
11	المشاركة في التنمية الاقتصادية للموقع
11	التمويل
11	شروط التمويل
12	الفاعلين المؤسسيين والإجتماعيين المتدخلين في برنامج RHP
12	الفاعلين العموميين
12	الدولة
13	وزارة السكن
14	البلدية
14	الفاعلين التقنيين
14	مديرية التعمير والبناء
15	المتعامل العقاري
16	الصندوق الوطني للسكن
16	خلية امتصاص السكن الغير لائق
16	لجنة المساعدات
17	مكاتب الدراسات والانجاز
17	الفاعلين الإجتماعيين
17	السكان

17	الفئات الاجتماعية المستهدفة
18	الأدوار الموكلة إليهم
18	جمعيات الأحياء
21	التركيبة المالية لبرنامج RHP
21	النموذج النظري للتمويل
21	تمويل عمومي مركزي
21	تمويل محلي
22	التمويل السكاني
22	الموارد الذاتية للمشروع
22	التقدير الكمي للمساهمات المالية للشركاء المؤسستين
23	الإعانة العمومية
23	البلديات
23	أهداف المشروع RHP
23	أهداف استراتيجية محاربة السكن الهش
26	دوافع وأهداف الجزائر من وراء RHP
	الدراسة التحليلية
27	تقديم مدينة بوسعادة
27	الموقع
27	الموقع الفلكي
27	الموقع الجغرافي
27	الموقع الإداري
27	موقع وموضع مدينة بوسعادة
28	أهمية وموقع وموضع مدينة بوسعادة
29	الدراسة الطبيعية
29	التضاريس
29	الطبوغرافية
29	الجبال

29	الواديان
30	المناخ
30	الحرارة
30	التساقط
30	الرياح
30	دراسة الإطار المبني
30	دراسة السكنات
31	أنماط السكن
31	دراسة التجهيزات
31	التجهيزات التعليمية
31	الطور الأول والثاني
31	الطور الثالث (المتوسط)
31	التعليم الثانوي
31	التكوين المهني
31	التجهيزات الإدارية والخدماتية
32	التجهيزات التجارية
32	التجهيزات الثقافية والرياضية
32	التجهيزات السياحية
32	التجهيزات الصناعية
34	دراسة تحليلية لحي ميطر
34	دراسة المحيط المجاور
35	المنافذ
36	نبذة عن حي ميطر
37	السكان
37	أصل السكان
38	مراحل تطور السكان بالحي
39	الشغل

40	مؤهلات حي ميطر
40	الموضع
41	طبوغرافية الموقع
42	الدراسة العمرانية
42	الخطة
42	بنية الفضاء و التركيبة الحضرية
42	بنية الفضاء
43	الإطار المبني لحي ميطر
44	دراسة السكنات
46	إستعمالات المسكن
47	تصنيف المساكن حسب عدد الطوابق
48	دراسة التجهيزات
50	الإطار الغير المبني لحي ميطر
51	شبكة الطرقات ومواقف السيارات
53	ممرات الراجلين
53	أماكن الراحة و الإلتقاء
53	فضاءات اللعب
54	المساحات الخضراء
56	دراسة الإرتفاق
57	التأثيرات الحضرية
57	الإنارة
58	دراسة غاز المدينة
59	دراسة قنوات الصرف الصحي
60	دراسة الماء الصالح للشرب
61	مقارنة بين حي ميطر قبل وبعد مشروع RHP
65	خلاصة المقارنة
65	التقييم الفني لمشروع RHP

65	العوائق التي اعترضت البرنامج
66	المعوقات الكلاسيكية
66	الدور السلبي للجماعات المحلية
66	تلاعب مكاتب الدراسات
66	فشل البرنامج مسؤولية من؟
67	خلاصة الدراسة التحليلية
	المشروع التنفيذي
68	البرمجة العمرانية للمشروع
68	معطيات البرمجة
68	معطيات البرمجة
68	حساب المساحات
68	السكن الجماعي
69	حساب عدد السكان
69	حساب مساحة الطرق
69	حساب مساحة المساحات الخضراء
69	حساب مساحة ساحات اللعب
69	حساب مساحة أماكن توقف السيارات
69	حساب مساحة أماكن التوقف
70	التجهيزات
72	مبادئ التهيئة
72	مبدأ شبكة الطرق ومواقف السيارات
73	مبدأ الجزيرات
74	مبدأ تموضع السكنات والتجهيزات و المساحات الخضراء
75	مخطط الوضعية الحالية
76	المخطط المقترح
77	المقطع والواجهة العمرانية
80/79/78	خلية سكن فردي

83/82/81	خلية سكن جماعي
84	دفتر الشروط
84	تعريف
85	السكن الجماعي
87	تمويل وإنجاز المشروع
87	قطاع السكن
87	التجهيزات
87	الفضاءات الخارجية
87	الطرق ومختلف الشبكات
88	مراحل الإنجاز
89	الخاتمة

تحت نظر
الله
و حسن عونه