جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة
قسم علوم الأرض و الكون

# مذكرة ماستر

ميدان: هندسة معمارية، عمران و مهن المدينة
شعبة: تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدن

رقم: .....

---

إعداد الطالبة:
**راضية عكريش**

يوم:2023/06/19

# تحسين اطار الحياة على مستوى الانسجة العمرانية العشوائية دراسة حالة حي سيدي غزال بمدينة بسكرة

---

**لجنة المناقشة:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| حسين بومعراف | أ. مح أ | جامعة بسكرة | مقرر |
| زوهير صيفي | أ. مح ب | جامعة بسكرة | رئيس |
| سامية بودريعة | أ. مس أ | جامعة بسكرة | مناقش |

السنة الجامعية: 2022 – 2023

# إهداء

*بسم الله الرحمن الرحيم*

*و الحمد لله و الصلاة و السلام على رسول الله و على آله و صحبه و من والاه.*

*أهدي هذا العمل المتواضع ، إلى من رافقتني دعواتها،إلى من رسمت من الابتسامة استراحة أمل تنير طريقي إلى من ربتني، إلى من سهرت الليالي و أعانتني بالصلوات و الدعوات ، روضة العز و غصن المحبة ، إلى الصبة الربانية التي جعلت الجنة تحت أقدامها ، إلى القلب الحنون التي سهرت لمرضي و فرحت لسعادتي . إليك*

*يا من انتظرتي ثمرة جهدي و منحتني من فضلك و كل عمرك لإيصالي إلى المدى أمي الغالية "رزيقة" حفظها الله و رعاها أدام عليها الصحة و العافية.*

إلى روح أبي "كمال" رحمه الله و أدخله فسيح جنانه.

اهدي ثمرة جهدي إلى منبع فخري و عزتي و سندي في الحياة "خـــالد" العمود الذي استند عليه في الصعود.

إلى كل من محوتهم ذاكرتي و نساهم قلمي.

إلى دفعة ماستر تسيير المدن عام 2023.

راضـــية

# شكر وعرفان

إليك يا مسبب الأسباب و يا منزل السحاب و خالقنا من تراب، إليك أنت وحدك يا أرحم الراحمين،

إليك شكرنا و عرفنا اننا الكبيرين على توفيقك لنا لإتمام هذا العمل.

إلى من كان رحمة للعالمين، إلى من هو قدوتنا في كل حين، ، إلى من أوصانا بطلب العلم، إلى حبيبنا و رسولنا الكريم، الصادق الأمين " محمد " و على آله الطيبين و أصحابه الطاهرين صلاة و سلاما دائمين إلى يوم الدين.

نتقدم بخالص الشكر و التقدير إلى أستاذنا المشرف" بومعرافه حسين "الذي أشرف على مذكرتنا و كان بمثابة الأستاذ و القدوة في نفس الوقت، و نشكره على رحابة صدره و روحه الطيب و ملاحظاته الهامة و البناءة و نرجو أن يوفقه الله إلى ما يريده و أن يجمعنا به في أعمال أخرى إن شاء الله.

دون أنسى أساتذتي الكرام أساتذة قسم علوم الأرض و الكون .

و في هذا المقام لا ننسى تقديم الشكر ا لجزيل لإدارة القسم و إلى جميع من أعاننا بجهده و وقته في إنجاز و إتمام هذا البحث.

عكـــــريش راضـــــية

# الفصل التمهيدي

## المقـــــــدمة العــامة:

إن ظاهرة انتشار الأحياء العشوائية التي عانت منها الدول النامية ( دول عالم الثالث ) و خاصة الدول العربية أواخر القرن العشرين بسبب مشاكل في مجال الاقتصادي و الاجتماعي و الأمني.

و قد أظهرت دراسة للمعهد العربي لإنماء المدن أن النمو الحضري هو المتسبب في ظهور الأحياء العشوائية بما فيها البنايات الفوضوية في معظم الدول العربية و لا تقتصر فقط على الدول ذات الدخل الضعيف و المتوسط ، بل تعدتها الى الدول ذات الدخل المرتفع أيضا كما هو الحال عليه في بعض دول الخليج ، و ما يميز هذه الظاهرة و هو عدم تقيدها بقوانين ملكية الأراضي أو النظم و لوائح التخطيط العمراني .

إن التطور العمراني السريع في الجزائر بعد الاستقلال و التحولات في ميدان الحضري و المعماري الذي مس كل مجالات و بسبب ضعف برامج الإسكان و عجز كبير في هياكل الاستقبال للمدينة ، بالإضافة إلى النزوح الريفي و تحت التأثير أزمة السكن في ظل الظروف الإقتصادية المعقدة ، شهدت المدن الجزائرية تدهورا و تشوها في مظهرها العمرانية حيث نشأت تجمعات سكانية ( أحياء ) لا توفر للمواطن الوسط الملائم الذي يمارس فيه نشاطاته و يلبي احتياجاته على أكمل وجه وفق مقاييس مادية و معنوية خاصة بكل مجتمع ، و من ثم هذه التجمعات السكانية (أحياء ) بعيدة عن تصورات المواطن فهي مصممة حسب وظائفه البيولوجية فقط و لا تأخذ بعين الإعتبار كل المراجع الإنسانية و الثقافية و التاريخية و كذلك تفتقر تلك التجمعات السكانية ( الأحياء ) إلى المرافق و الخدمات الأساسية ما يستوجب التدخل عليها بغية ترقيتها للوصول لراحة ساكنيها.

## الاشكالية :

شهدت المدن الجزائرية بعد الإستقلال توسعات عمرانية منتظمة و غير منتظمة نتيجة النمو الديمغرافي السريع و النزوح الريفي نحو المدن . أدت العوامل السالف ذكرها لتكوين أحياء عشوائية تفتقر للمقاييس الانسانية و التقاليد الثقافية المحلية حيث تميل الى النمط الموحد الذي يعتمد على نظرة هندسية للتكوينات ، هشاشة البنايات منظر مشوه نقص أماكن الراحة مساحات لعب الأطفال مواقف سيارات و مساحات خضراء كذلك تسربات ناتجة عن الصرف الصحي...

حي سيدي غزال يعتبر نموذجا للأحياء العشوائية لمدينة بسكرة و هو موضوع دراستنا ، لذا يمكن نطرح السؤال التالي :

- **كيف يمكن تحسيين اطار الحياة على مستوى حي سيدي غزال بسكرة ؟**

## تساؤلات فرعية :

- ما هي النقائص الذي يشهدها الحي ؟
- ما هي الآليات و الحلول لتحسين الإطار المعيشي لسكان الحي ؟

## الفرضيات :

- عدم تفعيل النصوص التشريعية .
- غياب الهيئات الفاعلة في مجال العمران في الرقابة و التخطيط .
- عدم قدرة ذوي الدخل المحدود على بناء سكنات لائقة لهم لارتفاع أسعر العقار و تكلفة البناء .
- نقص الوعي الحضري.

## الأهداف:

- توفير فضاء منظم ، مهيكل ومهيأ يتلاءم مع الشروط المثالية للحياة الحضرية .
- الوصول إلى آليات جديدة لضمان المحافظة على الإطار المحسن وذلك من أجل الارتقاء بنوعية الحياة داخل الأحياء السكنية وتحسين ظروف الحياة الحضرية.

## أسباب اختيار الموضوع:

- أهمية الموضوع وتأثيره على الإطار المعيشي للسكان و جودة الحياة الحضرية.
- موضوع يهدف إلى تسيير المدن بصفة عقلانية ومتكاملة الجوانب.

- التهميش الذي تعاني منه أحياء مدينة بسكرة على مستوى التحسين الحضري .
- الموقع الهام الذي يحتله حي سيدي غزال بمدينة بسكرة الذي له علاقة مباشرة بمركزها.

**وسائل البحث العلمي:**

- **منهجية البحث :**كون أن الهدف من الموضوع هو الوصول إلى معرفة وضعية الحي بالمدينة فإن ذلك يدفعنا إلى استخدام المنهج الوصفي وهذا لوصف الظواهر والإجراءات التنموية ،كذلك الإمكانيات المتاحة .ومن ذلك استخدام المنهج التحليلي من خلال تحليل المعطيات، وهذه الطريقة تمكننا من تحديد أبعاد المشكلة (مشكلة موضوع البحث) من خلال وصف خصائص المشكلة والعوامل المؤثرة فيها والظروف المتعلقة بها مع دراسة مدى علاقة هذه المؤثرات بالمشكلة المطروحة ،عن طريق التحليل والتفسير ولذلك اعتمدنا في دراسة بحثنا ككل المنهج الوصفي التحليلي.
- **المسح الميداني (الملاحظة) :**اعتمدنا فيها على الخرجات والمعالجة الميدانية لمجال الدراسة.
- **المقابلات والمناقشات :**من أجل الحصول على معلومات أكثر دقة أجرينا العديد من المقابلات مع مختلف المسؤولين على مستوى مؤسسات لها صلة مع موضوع البحث.
- **استمارات التحليل الميداني :**يتم فيها الالتقاء بمختلف السكان المعنيين بعملية التدخل نظرا لكونهم العينة المتفاعلة، وذلك من أجل أخذ آرائهم .
- **الصور الفوتوغرافية:** وذلك من أجل تقريب الصورة للقارئ إيضاح الوضع الراهن لمجال الدراسة
- .**تحليل الوثائق البيانية والسجلات الادارية :**تعتبر مصادر موثوقة والمتمثلة في التقارير التقنية، المخططات، الخرائط ,الجداول الإحصائية، الكتب ، وهي تساعد في تحديد وتحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع.

**مراحل البحث :**

## المرحلة الاولى : مرحلة البحث النظري :

حاولنا فيها الإلمام بكل جوانب الموضوع بالاطلاع على مختلف المراجع التي لها صلة مباشرة أو غير مباشرة بالموضوع، اطروحات الماجستر ، مذكرات تخرج ،المخططات والوثائق الادارية والاحصائيات الرسمية ، كتب ومواقع الأنترنت بغية الإلمام بمختلف الجوانب التي تتعلق بموضوع بحثنا وإثراء رصيدنا المعرفي وذلك بغرض تكوين خلفية حول مختلف عناصر البحث والتمكن من فهمها والسيطرة عليها.

## المرحلة الثانية : مرحلة العمل الميداني:

1. في هذه المرحلة من البحث قمنا بالاتصال بمختلف الإدارات لجمع المعلومات ، هادفين من وراء ذلك جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات عن منطقة الدراسة و موضوع بحثنا أهمها من بينها :
   1) مديرية التعمير و البناء لولاية بسكرة .
   2) بعض مكاتب الدراسات المتواجدة في الولاية.
2. **المسح الميداني (الملاحظة) :**اعتمدنا فيها على الخرجات والمعالجة الميدانية لمجال الدراسة.
3. **المقابلات والمناقشات :**من أجل الحصول على معلومات أكثر دقة أجرينا العديد من المقابلات مع مختلف المسؤولين على مستوى مؤسسات لها صلة مع موضوع البحث.
4. **الصور الفوتوغرافية:** وذلك من أجل تقريب الصورة للقارئ إيضاح الوضع الراهن لمجال الدراسة.
5. **استمارات التحليل الميداني** :يتم فيها الالتقاء بمختلف السكان المعنيين بعملية التدخل نظرا لكونهم العينة المتفاعلة، وذلك من أجل أخذ آرائهم.

## المرحلة الثالثة : مرحلة تحليل المعطيات

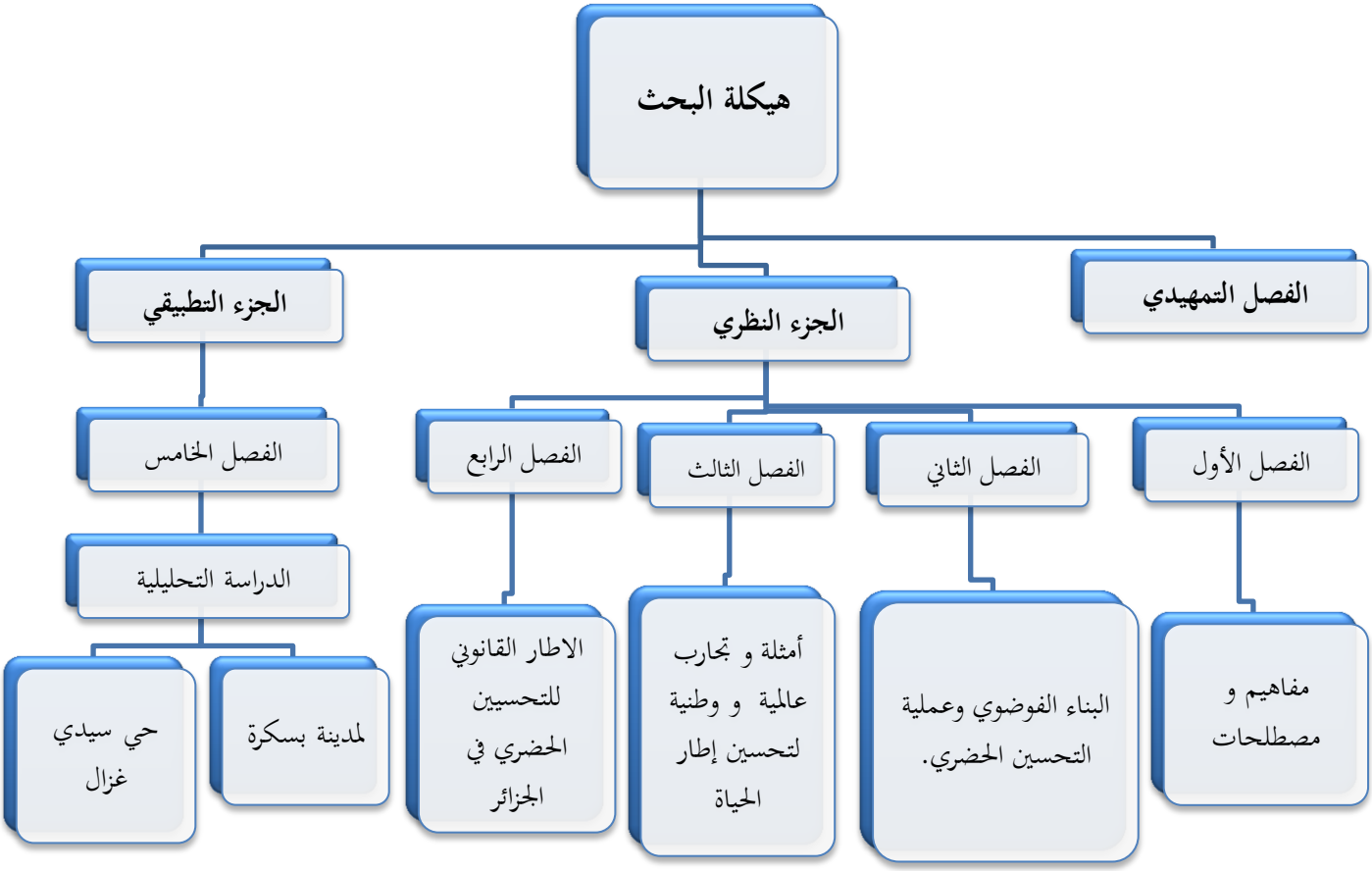
و تعد أهم مرحلة في إعداد أي بحث علمي، حيث قمنا فيها بتحليل المعطيات المتحصل عليها من
المرحلتين السابقتين، وهي تساعد في تحديد وتحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع ، و تحليل الوثائق البيانية والسجلات الادارية التي تعتبر مصادر موثوقة والمتمثلة في التقارير التقنية، المخططات، الخرائط ,الجداول الإحصائية، الكتب ، والعمل على إسقاطها في جداول، خرائط وأشكال بيانية.

## محتوى البحث:

بعد قراءة متأنية عميقة قمنا من خلالها باختيار الفصول التي نراها تساعدنا على دراسة الموضوع لتسهيل فهم المذكرة واستيعاب وهي كالتالي :

- **الفصل التمهيدي :** تطرقنا فيه إلى إشكالية البحث بصفة عامة، مع تبيان أهداف و أسباب الدراسة.
- **الفصل الأول :** ارتأينا أن يكون الفصل مدخلا عاما حول مفاهيم ومصطلحات خاصة بالموضوع.
- **الفصل الثاني :** تطرقنا فيه على البناء الفوضوي وعملية التحسين الحضري.
- **الفصل الثالث :** خصصناه لدراسة امثلة و تجارب عالمية و وطنية لتحسين إطار الحياة.
- **الفصل الرابع :** فيه الشروع إلى أهم القوانين، المراسيم التنفيذية والتشريعية المتعلقة بعملية التحسين الحضري في الجزائر.
- **الفصل الخامس :** حيث قمنا باجراء دراسة تحليلية لمدينة بسكرة يتم فيها التعريف العام للمدينة. واجراء دراسة تحليلية لمجال الدراسة حي سيدي غزال و يتم فيها طرح مختلف مظاهر التدهور والمشاكل المتواجدة على مستوى المنطقة.

## هيكلة البحث :


هيكلة البحث
الفصل التمهيدي
الجزء النظري
الجزء التطبيقي
الفصل الأول
الفصل الثاني
الفصل الثالث
الفصل الرابع
الفصل الخامس
مفاهيم و مصطلحات
البناء الفوضوي وعملية التحسين الحضري.
أمثلة و تجارب عالمية و وطنية لتحسين إطار الحياة
الاطار القانوني للتحسيين الحضري في الجزائر
الدراسة التحليلية
لمدينة بسكرة
حي سيدي غزال

# الفصل الأول :

## مفاهيم و مصطلحات

## مقدمة الفصل :

قبل البدء في دراسة موضوع البحث وجب علينا التطرق للمفاهيم لأن لها دور كبير في تحديد الإطار النظري و صياغته الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها، كما أنها تساعد على فهم بعض المصطلحات العامة المتعلقة بالموضوع فهي تعتبر أحد المحركات الرئيسية في تكوين البنية المعرفية لدى القارئ .

1. **العمران** : إن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ,كون هذا الأخير يعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من ناحية الوظيفية للمجال و مفهوم كلمة العمران يختلف من حقبة زمنية إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي و العمران الحديث ,من هنا نستخلص انه إذا كان فن تخطيط المدن المعروف في السابق من بين الأعمال الفنية التي تركز على الأبعاد, فان العمران ظهر كاختصاصات نظرية و تطبيقية في مجال تنظيم المدينة و يحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في المجال الحضري وينظم العلاقات بينهم و على هذا الأساس فان العمران ينظم واقع المدينة و يحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها و التحكم في ثرواتها عن طريق أدوات و آليات تتماشى مع أدوات التهيئة و التعمير[1].

2. **المدينة** : يعرف راتزل :المدينة على أنها بمثابة نتاج أو محصلة ذات تفاعل ايكولوجي صادر عن فعل الإنسان و أثره العمراني في البيئة الطبيعية و تغيرها الدائم يعرفها ايجوان بارج :هي مصطلح مجرد، و هي في نهاية الأمر عبارة عن مجرد تجمع فيزيقي و يتألف من مجموعة من الشواهد الحضرية، الطرق المعبدة، المنازل المشيدة ،مراكز التجارة ،و أماكن العبادة. و منه فالمدينة هي رمز التعامل الودي و العلاقات الوطيدة بين الناس و العلاقات الودية بين العلم، الفن، الثقافة و الدين، و هي مركز التبادلات و الملتقيات و مكان تواجد العمل و مقر السلطة و بفضل كثافة بناياتها و تحركاتها العمرانية تخلق قدرة ارتباطية.[2]

3. **الحي السكني** : هو وحدة مهيكلة للمجال الحضري أين تشكل الناحية السكنية الضيقة الغالبة على باقي القطاعات الأخرى و خاصة قطاعي الإنتاج و الخدمات و هو عبارة عن تنظيم اجتماعي ذو بعد فيزيائي محدود.[3]

4. **الأحياء العشوائية** : أنها تجمعات نشأت في أماكن غير معدة أصلا للبناء وهو كل بناء يتم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير ويمس جانبين: المخالفة القانونية العقارية في ملكية الأرض و المخالفة التقنية أي انعدام رخصة البناء وعدم احترام معايير البناء.ثم توسعت

[1] الإرتقاء العمراني في المناطق العشوائية لمدينة خنشلة-دراسة حالة حي الحسناوي -مذكرة تخرج 2017/2016 جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي-

[2] Zuchelle Alberto, introduction à l'urbanisme opérationnelle et composition urbain, office des publications universitaire, alger , 1984, p48.

[3] إعادة الهيكلة و تهيئة الحي العتيق لحي المسيد مذكرة تخرج لسنة2012 جامعة محمد خيضر بسكرة.

وانتشرت وأصبحت أمرا واقعا وحقيقة قائمة، كما أنها تمتاز بتدني المستوى العمراني لها، وضعف الخدمات الاجتماعية، فهي تعكس واقع اجتماعي متدهور.

5. **النسيج العمراني** : عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق، الفضاء المبني و الغير المبني، الأبعاد ، شكل و نوعية البناء و العلاقة التي تربط بينها . والذي يعرف تحولات ثابتة، و راجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة له عبر مرور الزمن. [4]

6. **إطار الحياة:** هو المحيط العملي الذي يختلف من شخص لآخر ( حسب كل فرد ) ويشتمل على عناصر الوسط الذي يؤثر على سلوكيات الأفراد وتصرفاتهم، هو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس مختلف نشاطاته ويضبط فيه علاقاته بمحيطه، ويضم هذا الوسط المكونات التالية:

مكونات فيزيائية : (سكنات، تجهيزات، عناصر طبيعية ،... )

مكونات فراغية : (فضاءات عمومية، فضاءات خارجية ، فضاءات داخلية ،...)

عوامل بيئية : (المحيط البيئي، الهواء ، الضوء... ).[5]

7. **التنمية المستدامة :** حسب القانون 03-10 المادة الرابعة منه : يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة ، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة ة و الأجيال المستقبلية."

8. **التدخل الحضري:** عملية تتم على الأحياء أو الحي السكني أو أجزاء منه التي أصبحت لا تستطيع تأدية وظائفها الحضرية على أكمل وجه .أو لا تتوفر فيها شروط الصحة و النظافة، أو تكون مفرداتها و مبانيها قديمة .على أن تندرج ضمن حدود مخطط التعمير المعتمد. أين تتم العملية من خلال معالجة السلبيات و الاختلالات السابقة من خلال تدخلات حضرية على تلك الاجزاء المتدهورة من النسيج العمراني و التي تتم معالجتها عن طريق عدة انواع من التدخلات على حسب النقائص و نوع الاشكالية.[6]

---

[4] Ebnezer haword ,les cités jardin de demain DANOD 1976.P21

[5] التحسين الحضري دراسة حالة (حي46 مسكن +حي750 + 148 مسكن) بمدينة ورقلة 2019جامعة محمد خيضر بسكرة

[6] محاضرة : الاختلالات البيئية العمرانية و التدخلات الحضرية للأستاذ بوشلوش عبد الغني لمقياس عمران عملي 2019-2020

## 9. أنواع التدخلات الحضرية[7] :

أ. **إعادة التأهيل الحضري** : هو تدخل يسعى الى الرفع من جودة الحياة الحضرية بهدف الرقي بالفضاءات الخارجية للأنسجة العمرانية من خلال تهيئة الطرق و الفضاءات العمرانية و إصلاح وترميم واجهات المباني، من أجل جعلها في أفضل حلة. يهتم أساسا بإعادة الاعتبار و تحسين نمط المعيشة ضمن الفضاء العمراني للأحياء السكنية .

ب. **الترميم :** هو صيانة المبنى أو المدن من الخراب الذي ألم بها، ومحاولة إعادة تشكيل الجزء التالف من المفردة المعمارية والموقع الحضري إلى حالته الأصلية عن طريق إعادة بناءه أو إصلاحه حسب ما تتطلبه حالته بغرض ادماجه في بيئته الحضرية من خلال استرجاع خصائصه المعمارية و العمرانية المفقودة و الحفاظ على قيمته عبر الزمن.

ت. **التجديد الحضري** : هو عملية مادية تركز على التدخل العميق على النسيج الموجود من خلال هدم المباني القديمة وتعويضها بمباني أخرى لها نفس الوظيفة و على نفس المكان مع الحفاظ على الطابع العام للحي.

ث. **إعادة الهيكلة** : هي عمليات تدخل على أجزاء من النسيج العمراني القائم بالمدينة ، بهدف إحداث تغييرات وظيفية عليه و إعطاء تنظيم جديد لمختلف العلاقات الحضرية، وإبدالها جزئيا أو كليا بعلاقات حضرية وتجهيزات ومرافق جديدة.

[7] نفس المرجع السابق

## خاتمة الفصل :

في هذا الفصل تطرقنا مفاهيم والمصطلحات عامة، الدقيقة لهذه الظاهرة، والهدف المنشود من هذا الفصل هو إعطاء مفاهيم ،عمرانية، من أجل شرحها وتوضيح الرؤية حول الزوايا والمعالم الغامضة لتكوين زاد معرفي يسهل لنا التحكم في البناء المنهجي لهذه المذكرة، مع الاعتماد على مجموعة متنوعة من المراجع لمختلف الباحثين والمؤلفين كل حسب اختصاصه.

# الفصل الثاني:

## البناء الفوضوي و عملية التحسين الحضري

## مقدمة الفصل

أعطى التنامي الذي سجلته ظاهرة السكن العشوائي على مدار العقود الماضية، الدافع القوي والمبرر الكافي لاهتمام الباحثين رغم اختلاف التخصصات (هندسة معمارية عمرانية، قانون، علم الاجتماع الحضري..) لبروز جهود حثيثة ومتنوعة في هذا الإطار مساهمين بذلك في توفير زخم نظري ومعرفي هائل يلم بتفاصيل هذه الظاهرة، وهو ما حاولنا الاستفادة منه في تغطية جوانب هذا الفصل، من خلال التطرق إلى المسببات الكامنة وراء ظهورها أنواعها، خصائصها وانعكاساتها.

ويهدف هذا الفصل أيضا إلى تحديد عملية التحسين الحضري فهو آلية للتدخل على المجال الحضري والارتقاء بالأحياء السكنية، لكن عجزه في تحقيق استدامة التحسينات المدرجة ضمنه والحفاظ عليها يعود إلى إهمال الجانب البيئي والاجتماعي، ويعتبر إشراك السكان في عملية التحسين الحضري ومراعاة البعد البيئي في ظل التنمية المستدامة عند التدخل على الأحياء السكنية أحد أهم عوامل نجاحه.

# الجزء الأول : البناء الفوضوي

## 1. المقصود بظاهرة البناء الفوضوي:

هي تلك الآفة المتعددة الجوانب المتنامية والمتكاثرة في بعدها الزمكاني والمتأتية نتيجة تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية بتشويه النسيج العمراني وتعييبه بسبب مخالفة أحكام قانون البناء والتعمير، وذلك بالشروع في إنجاز أشغال البناء دون الحصول المسبق على رخصة أو مخالفة قواعد رخصة البناء بعد الحصول عليها مما يترتب عنها عدم مطابقة الأشغال مع أحكام أدوات التهيئة والتعمير واستهلاك الآجال القانونية مع عدم إتمام الأشغال وبقاء البناية في شكل ورشة مفتوحة ودائمة لسنوات طوال.

- بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء[1].
- أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال.
- أو بعدم الامكانية القانونية للحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال.

## 2. أنواع البناء الفوضوي:

هذه البناءات الفوضوية تتميز وتختلف فيما بينها من حيث مدى توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها ،وعليه تنقسم البناءات الفوضوية :

### 1.2 من حيث موقع:

تنقسم المناطق العشوائية على أساس موقعها من المدينة إلى قسمين رئيسيين هما :

#### 1.1.2 المناطق العشوائية داخل المدن :

مناطق مكونة من مباني غير ملائمة للسكن، ولا يمكن إدخال إصلاحات عليها، غالبا ما تتواجد في الأحياء القديمة للمدينة، وغالبا ما يكون سكانها فقراء أو ذو مستوى مادي محدود، تكون هذه المناطق موضوع إزالة وإعادة الإسكان من خلال تدخل الدولة، من خلال مشاريع التحسين والتجديد الحضري.

[1] مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق البناء الفوضوي في الجزائرجامعة الجزائر (1 )يوسف بن خدة لسنة 2012.

### 2.1.2 المناطق العشوائية خارج المدن:

تقع على أطراف المدن وخارج نطاق الخدمات الحضرية أو ما يصطلح علية بحدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير Hors PDAU غالبا ما تكون فوق أراضي ملك الدولة كالأراضي الزراعية الهامشية أو على أطراف المناطق الصناعية، تنقسم بدورها إلى نوعين:

- مناطق مؤقتة : غالبا ما تكون ذات بنايات هشة ومتدهورة، يتم هدمها وإزالتها لتحل محلها مناطق جديدة مخططة تستفيد من مزايا الموقع
- مناطق دائمة: غالبا ما تكون ذات بنايات صلبة ولائقة للسكن، مما يجعلها قابلة للنمو والتطوير لتتكامل مع أجزاء المدينة.

## 2.2 من حيث مواد البناء :

### 1.2.2 البناءات الفوضوية الصلبة:

يعتبر هذا النوع من البناء الفوضوي الأقرب إلى البناءات المنظمة بسبب أن مادة بناء جدرانها تشكل من مواد صلبة وسقفها من الخرسانة المسلحة أو القرميد.

#### 1.1.2.2 البناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي:

وتتمثل هذه البناءات في السكنات والشقق المتواجدة في العمارات التي تم التنازل عنها للأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية والمتمتعون بصفة المستأجر الشرعي المستوفون لاستلزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل والذين يشغلون بصفة دائمة الأماكن[2].هذه البناءات من الجانب النظري، قد أنجزت أصلا بمخططات مصادق عليها من قبل المصالح التقنية ولها رخص البناء إلاّ أن بعض المستفيدين من هذه الشقق ولأسباب خاصة قاموا بتغييرات هامة مست جدران ومنافذ الشقق بأشكال مختلفة دون الحصول المسبق على رخصة مما ترتب على ذلك تشويه الواجهات العامة للعمارات وتغييرها.

#### 2.1.2.2 البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي:

وتتمثل هذه البناءات في مجموع السكنات المنجزة ضمن التجزئات والتعاونيات العقارية المنصوص عليها في الأمر رقم 76-92 [3] و القوانين رقم 82-02 و رقم 90-29[4] و كذلك المرسوم التنفيذي رقم91-

---

[2] القانون رقم81 -01 المؤرخ في 07 فبراير 1982 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية و والتسيير العقاري والمؤسسات .

[3] الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، جريدة رسمية رقم 12 لسنة 1976 .

[4] القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء،جريدة رسمية رقم 06 لسنة 1982 .
القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

176 [5] ،وبحسب هذه النصوص القانونية، فإن المستفيد من القطعة الأرضية بموجب عقد إداري أو عقد توثيقي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية ملزم قانونا باحترام قواعد التهيئة والتعمير المجسدة في أحكام رخصة التجزئة ودفتر شروط التجزئة والمخططات التقنية للتجزئة المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المختصة، وكذا رخصة البناء والمخططات الهندسية للقطعة الأرضية المصادق عليها والتي سلمت على أساس أحكام وتوجيهات رخصة التجزئة. وبالتالي، فكل بناية غير مطابقة هندسيا مع الرخص والمخططات السالفة الذكر فإنه يترتب عنه وبالضرورة اعوجاج في المظهر العام للحي بعدم التناسق والانسجام العمراني.

### 3.1.2.2 البناءات التابعة للإدارة:

هي تلك البناءات التابعة للقطاع العام بمختلف هيآته ومؤسساته بما فيها إدارة البلدية والتي هي قانونا تعد المسؤولة على الرقابة القبلية والبعدية لأشغال البناء والتي يتم إنجازها طبقا لمخططات هندسية عمرانية ومدنية معدة من قبل مكاتب دراسات متخصصة دون إتمام إجراءات المصادقة عليها لدى المصالح التقنية المعنية وبالأخص منها مديرية البناء والتعمير،وكذلك دون التقيد بالأحكام القانونية المتعلقة بالرقابة الإدارية. البنايات الوحيدة المعفية من الحصول المسبق على رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال هي البنايات التابعة للقطاع العسكري دون غيرها من بنايات القطاعات العمومية الأخرى حسب قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

### 4.1.2.2 البنايات التابعة لنظارة الشؤون الدينية:

فنفس الشيء يقال بالنسبة للأشغال التابعة لهذا القطاع سواء كانت لإنجاز مساجد أو ملحقات تابعة لها أو مدارس قرآنية فهي الأخرى تنجز طبقا لمخططات غير مصادق عليها وذلك اعتقادا بأن بيوت الرحمان معفية من هذا الإجراء القانوني، غير أن سلامة المصلين واستقرار وثبات هيكل وجدران وسقف المسجد تتطلب بالضرورة خضوع جميع مراحل البناية مهما كان نوعها ووضعيتها وغرضها لرخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصلحة التقنية لأن في ذلك يعد كآلية رقابة قبلية على مدى صحة وسلامة المشروع المراد إنجازه.

### 2.2.2 البناءات الفوضوية القصديرية:

إن هذا النوع من الأحياء الفوضوية هي عبارة عن أحياء سكنية غير لائقة، فهي تجمعات سكانية منهارة إيكولوجيا، وتتواجد ضمن المحيط العمراني وبعضها خارجه إلاّ أنها كلها محرومة من جميع الشبكات القاعدية، فهي تجمعات سكانية خارج انشغالات واهتمامات الإدارة وهذا ما يجعلها ملاذ آمن للمجرمين

[5] المرسوم التنفيذي رقم91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

ووكر لانتشار مختلف الآفات الاجتماعية. وعليه فالتركيبة البشرية لسكان الأحياء القصديرية غير متجانسة لا يجمع بين هذه الأطياف إلى عاملين وهما:

- الاستيلاء على قطعة الأرض وبنائها بطريقة غير شرعية، وعادة ما تكون هذه الأرض ملك للدولة أو البلدية
- مطالبتهم من السلطات المحلية مجرد الاستفادة من سكن اجتماعي بسيط دون المطالبة بتسوية الوضعية القانونية لقطعة الأرض والحصول على رخصة البناء لتسوية البناية، وهذا لعلمهم المسبق بأن هذه الأحياء التي يقطنوها مبنية في أماكن غير صالحة للبناء طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير للبناء.

## 3. أسباب البناء الفوضوي :

من الأسباب غير المباشرة لظاهرة البناء الفوضوي في مختلف مدن الجزائر:

**1.3 قصور سياسة التنمية المتبعة:** تبنت الجزائر المنهج الاشتراكي، مما سارع في ظاهرة التحضر وتشبع المدن بالسكان .

- تشبع المدن الكبرى: ظاهرة الهجرة لريفية نحو المدن أدت إلى سوء التوازن بين التزايد السريع لعدد السكان في المدن وجمود حظيرة السكن الحضري[6]، مما أدى إلى ظاهرة الأحياء القصديرية وانتشارها.
- تشبع المدن المتوسطة والصغرى: أصبحت المدن المتوسطة والصغيرة تتوسع بطريقة فوضوية على حساب الراضي الفلاحية، لتغطية احتياجاتها في السكن والخدمات والتجهيزات والمرافق العمومية.
- فشل مخططات التعمير المعتمدة: فشلت هذه المخططات[7] من حيث الفعالية، وذلك من خلال قصر المدى وأحادية البعد وكذا اللاتشاور.

## 2.3 أزمة السكن والتراخي الإداري :

تعد أزمة السكن من أهم الأسباب العامة التي تساهم بفعالية في تحريك مختلف أنواع البناء الفوضوي فهي نتيجة لعدم التوازن بين العرض والطلب[8] ، فيما يعد التراخي الاداري هو الآخر من الأسباب العامة التي شجعت وأدت بطريقة غير مباشرة إلى توالد وتكاثر تجاوزات البناء الفوضوي بشكل سرطاني، ويتجسد هذا التراخي في ضعف الرقابة الادارية وعدم قدرتها على التصدي على انتشار ظاهرة البناء.

---

[6] البشير التيجاني :التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر، ورقة بحث2000 .
[7] البشير التيجاني: نفس المرجع السابق .
[8] البشير التيجاني: نفس المرجع السابق .

## 4. آثار البناء الفوضوي:

للبناء الفوضوي جملة من الآثار السلبية الناتجة عن تواجدها السريع و انتشارها الخطير المتمثلة في :

### 1.4 الآثار العمرانية والبيئية:

إن البناء الفوضوي وغير المنظم ترتب عنه ضرر مادي معتبر للنسيج العمراني يتمثل في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي وأخطار التموقع السيئ للبنايات، وكذا التلوث الصناعي والصحي.

#### 1.1.4 المساس بالجمال الطبيعي والهندسي:

إن معظم المدن الجزائرية بدأت تفتقد ملامحها من خلال الورشات المفتوحة مما جعلها فوضى عمرانية كبيرة . و قد امتد التعدي بالبناء الفوضوي حتى على المساحات الخضراء من خلال الاستحواذ عليها مما انجر عن ذلك من اخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للمحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني للمدينة، حيث أن المجال المخصص للمساحات الخضراء حاليا في الجزائر قد تقلص وأصبح لا يمثل سواء1 م² للساكن، بينما المقاييس الدولية تتطلب 10 م² [9]، ولغرض حماية المساحات الخضراء من ظاهرة التعدي بالبناء الفوضوي ولترقيتها ولاستعادة ثقافة التشجير تم إصدار القانون رقم07 -06 [10].

إن البناء العشوائي قائم على المصلحة الخاصة من جهة و ظهور نوع جديد من البناءات الفوضوية التي تخلو من أي ذوق هندسي الحضري سليم للمدينة من جهة أخرى، والتي هي في الحقيقة عبارة عن مكعبات اسمنتية متطاولة في السماء وتفتقد لجماليات الهندسية المعمارية والتجانس والانسجام مع المحيط ، مما جعل من مظهر البناية مخالفا تماما لأحكام المرسوم التنفيذي رقم91 - 175 [11]حسب المادة 27 منه "يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر".

#### 2.1.4 أخطار التموقع السيئ للبنايات :

إن اختيار الموقع يعتبر الخطوة الأولى في تحديد مشروع البناية، وتكمن أهمية هذا العامل في تحديد درجة صحة البناية مستقبلاً، إلاّ أنه نتيجة عدم التخطيط أو سوء التخطيط ونقص في الرقابة والمتابعة اللازمتين من قبل الإدارات المعنية، يترتب عن ذلك أخطار محتملة وأهم هذه الأخطار هي أخطار فيضانات الأودية، أخطار شبكات الكهرباء، أخطار

---

[9] Ministère de l'urbanisme et de la construction, Aménagement des lotissements, OPU, 1989, Algérie.

[10] المؤرخ في 7 أكتوبر 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها جريدة رسمية رقم (31مؤرخة في 13 أكتوبر 2007) .

[11] المرسوم التنفيذي رقم 91-175المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ( جريدة رسمية رقم 26مؤرخة في1991/06/01)

.

مخازن الغاز وأخطار أنابيب النفط فالبنايات التي أنجزت على حوافي الأودية وغيرها من المناطق المعرضة للكوارث الطبيعة الكبرى هي بناءات فوضوية جاءت مخالفة لتوجيهات مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي ولأحكام قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية.

### 3.1.4 التلوث الصناعي والصحي:

قد أدى التوطين الكثيف والسيئ للمصانع والمنشآت الملوثة ، فهذه المصانع لم تكتف بالقضاء على أراضي زراعية خصبة ، بل لوثت الأراضي الزراعية المجاورة بفضلاتها السائلة ونفاياتها الصلبة ، كما أن الإفرازات الغازية لهذه المصانع لها أضرار صحية على السكان.

حسب المادة 90 من القانون رقم 83-03 [12] والتي تنص على أنه" يجب على كل شخص طبيعي أو اعتباري ينتج نفايات ..و بصفة أعم قد تضر بصحة الإنسان والبيئة أن يضمن أو يعمل على ضمان إزالتها". كما النفايات المترلية تعد أحد مشاكل المدينة والتي تتطلب تكفلا خاصا، بحيث تتحول من يوم إلى آخر إلى طبيعة معقدة، فبالإضافة إلى الغذاء فهناك فضلات ناتجة عن العلب الخاصة المغلفة والأكياس البلاستيكية وغيرها.

## 2.4 الآثار الاقتصادية :

إن حركة البناء العشوائي قد أدت إلى توزيع سيئ للسكان عبر إقليم تراب الوطن ترتب عنه مساس بالمصلحة العامة الاقتصادية تمثلت في التدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق والخدمات في المدن الجزائرية التي أصبحت طاقتها محدودة لمواجهة تزايد عدد السكان الناتجة عن النمو الديمغرافي الطبيعي والهجرة المكثفة نحو المدن الداخلية وبالأخص النزوح الريفي والذي أدى إلى تشبع المدن وعدم قدرتها على تلبية الحاجات العادية للقاطنين.

كما أن وسائل النقل الحضري أصبحت عاجزة عن تلبية احتياجات تنقل السكان خلال

رحلاتهم اليومية خاصة تجاه مقرات العمل والخدمات العمومية، لهذا يستلزم من الآن فصاعدا التفكير الجيد والتخطيط المحكم لتوفير الهياكل القاعدية الضرورية للنقل بصفة عامة، وشبكة النقل الحضري بصفة خاصة، لتفادي أزمة حركة المرور الخانقة في المدن.

ومن الآثار الاقتصادية للتوسع العمراني الفوضوي اكتساح الأراضي الزراعية و وجهت لإنجاز المناطق السكنية الجديدة، أو لإنجاز المناطق الصناعية والمنشآت الاقتصادية الكبرى وتوسيع شبكة الطرق والمواصلات، أو انتشرت فوقها الأحياء الفوضوية...الخ، وذلك لتلبية الطلب المتزايد على المأوى من طرف سكان المدن مما أدى إلى ضياع مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية الخصبة.

[12] القانون رقم 83-03 المتعلق بحماية البيئة ، المؤرخ في 05 فبراير 1983 ، (جريدة رسمية رقم 06 لسنة1983 )

### 3.4 الآثار الاجتماعية :

للبناء الفوضوي آثار اجتماعية تتمحور حول انخفاض مستوى التعليم بحيث يتأثر التعليم بصورة مباشرة بمستوى الدخل خاصة في ظل المستوى المعيشي المنخفض وهذا راجه إلى عدم استطاعة الوالدين الاستمرار في الإنفاق على أبنائهم وهذا يفسر قلة المتعلمين في هذه الأحياء فنجد أرباب الأسر الفقيرة في تلك المناطق، يفضلون دائما العمل لأبنائهم بدلاً من الاستمرار في الدراسة، لأنه يدرك أنه سوف يتوقف عند مستوى معين من التعليم، وأنه سيحصل على أدنى رتبة في درجات السلم الوظيفي، ويشعر الطفل بأنه لا قيمة له و هذا يعكس أيضا انخفاض مستواهم التعليمي والثقافي والتربوي مقارنة بأبناء بقية الأحياء المخططة في المدن، يعتبر هذا الأخير أن المدرسة هي السبيل الوحيد لتقدمه، ويزداد هذا الشعور تدريجيا بتقدم الأمر حتى يصل إلى المراحل العليا من الدراسة.

كما أن من الآثار الاجتماعية للبناء العشوائي تزايد الجريمة والسلوك المنحرف، لاسيما في الأحياء الفوضوية ، نتيجة تفاقم الفقر الذي ينعكس سلبا على سلوك الأفراد القابعين في هذه الأحياء، وتتمثل ظاهرة الجريمة في السطو على المنازل وسرقة المحلات التجارية، كما تستفحل المخدرات والحبوب المهلوسة والحشيش في سكان هذه البناءات.

# الجزء الثاني :التحسين الحضري

## 1. التحسين الحضري :

هو التغيير نحو الأفضل وإضافة نمط جمالي جديد، وكذا جعل المجال الحضري يلبي مختلف احتياجات السكان، كما يتم عن طريق مجموعة من الأشغال التي تعمل على تحقيق ظروف حياة أفضل على مستوى تجمع سكاني يعاني من انعدام أو نقص في شروط الحياة واستبدالها بنمط حضري محسن ومجدي[13].

## 2. أهداف التحسين الحضري[14]:

الهدف الاجتماعي:

- تحسن الاطار المعيشي للسكان.
- توفير الخدمات العمومية الاجتماعية.
- تنظيم الحالة الاجتماعية بين المواطنين .

الهدف الاقتصادي:

- تطوير المجال الاقتصادي داخل التجمعات الحضرية .
- زياده الحركة التجارية داخل المراكز المدن .
- خلق فرص عمل جديده وتوفير مصادر اقتصاديه متنوعة .

الهدف العمراني:

- الحد من الظواهر العمرانية المشوهة للمراكز الحضارية.
- تطوير البنى التحتية الخاصة بالتجمعات السكانية.
- تقريب جميع الوظائف الحيوية من المواطن .

## 3. عناصر إطار الحياة الحضرية[15] :

- المجال المبني :يعبر المجال المبني عن كل الكتل والهياكل المبنية داخل المجال العمراني مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها، حيث الشكل والوظيفة يختلف حسب الغرض الذي أنشأ من أجله وهو يقتضي أن تتوفر به شروط معينة ويلبي حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية، والفضاء المبني يتكون من مجموع السكنات والتجهيزات.

---

[13] بن عزوز عائشة :مدينة قسنطينة بين التحسين الحضري والحوكمة الحضرية :مقاربة مشروع حضري حالة القطاع الحضري سيدي مبروك، ص5

[14] حسب القانون 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 الذي يتضمن التوجيهي للمدينة

[15] بولجمر بلال، إستراتيجية التحسين الحضري ومدى تحقيقها لجودة الحياة بأحياء مدينة القرارم قوقة،ص 29-32

- الشبكات :تعتبر الشبكات من بين العناصر الرئيسية على مستوى المجال العمراني ومن بينها شبكة الطرق التي تعتبر عنصر مهيكل ومنظم للوسط الحضري بالإضافة إلى الشبكات الأخرى المتمثلة في شبكة المياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الغاز والصرف الصحي.
- النقل العمومي :يعمل النقل والمواصلات على توفير الحركة والنشاط بالنسبة للحي أو الأحياء المجاورة ، حيث توفر لساكن سهولة التنقل بين مسكنه ومكان العمل ونحو التجهيزات داخل العمل.
- الصيانة :هي مجموع العمليات التي تقام على مستوى العمارة أو الحي أو المعدات المتواجدة على مستوى الحي من أجل الحفاظ عليه ضمان استمراريته.
- المساحات الخضراء : تعتبر منطقة تنزه وتجوال، إضافة إلى المنظر الجمالي الذي توفره للمدينة.
- الأمن الحضري.

## 4. متطلبات عملية التحسين الحضري[16]:

- معرفة خصائص الحي.
- توفير الإطار المالي للعملية.
- تحديد الأهداف بدقة وترتيبها حسب الأولوية.
- تشخيص وتحليل حالات التدهور.
- توعية وإشراك السكان في تحسين حيهم.
- استمرارية عملية التحسين.

## 5. مراحل التحسين الحضري[17]:

قبل انجاز مخططات التحسين الحضري يجب التطرق إلى المراحل التالية:

**المرحلة الأولى: التشخيص و البرمجة**

- انجاز البطاقة التقنية لتشخيص كل النقائص والعيوب الموجودة على مستوى الأحياء المعنية بالتحسين بعد موافقة الهيئات التقنية البلدية المجلس الشعبي البلدي / مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية).

[16] ولجمر بلال، إستراتيجية التحسين الحضري ومدى تحقيقها لجودة الحياة بأحياء مدينة القرارم قوقة، ص 32

[17] جموعي رزقي، آليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية دراسة حالة حي فاطمة الزهراء بتبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة تبسة 2015/2016، ص 25، 26.

- إعطاء رخصة البرنامج من طرف الولاية عن طريق مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية الذي يعد سير البرنامج المالي الولائي ويقوم بالدراسة والبرمجة.

**المرحلة الثانية : الدراسة**

- بعث الدراسة وانجازها عن طريق المناقصة الوطنية، التي من خلالها يتم اختيار مكتب الدراسات لإنجاز هذه الدراسة.
- بعث الأشغال وفق دفاتر الشروط المنجزة من طرف مكتب الدراسات عن طريق المناقصة الوطنية، حيث من خلالها يتم تعين المقاول أو الشركة المكلفة بالبناء.

**المرحلة الثالثة : الانجاز**

انجاز الأشغال حيث يتم فتح ورشة ومنها تنطلق الأشغال.

**المرحلة الرابعة: المتابعة**

تكون من طرف لجنة تقنية تضم كل الهيئات الولائية، وتدوم حتى إتمام الأشغال و استلامها.

## 6. التحسينات الممكن إدراجها ضمن النسيج الحضري

تمس عملية التحسين الحضري العديد من الجوانب وهي كالتالي:

### 1.6 تحسين الإطار المبني

يتكون الإطار المبني من السكنات سواء كانت جماعية أو فردية ومن التجهيزات. يمكن تحسينه عن طريق توفير الحاجيات الأساسية لرفاهية السكن من أجل تحقيق الراحة والأمن للسكان، وذلك بتحسين الواجهات وطلائها، تهيئة الأجزاء المشتركة للعمارات السكنية كالمداخل السلالم والأفنية، ومعالجة مشكلة تسرب مياه الأمطار من السطوح.

ويتم إختيار التدخل حسب المعايير التالية : نمط العمارة، الخصائص التقنية والمعمارية، طلبات السكن.

### 2.6 تحسين الإطار غير المبني:

#### 1.2.6 تهيئة الطرق وضمان النقل الجيد

الطريق هو المجال المخصص للتنقلات في المدينة بما فيها التنقلات مشيا على الأقدام ،وبذلك فأهمية الطرق من أهمية التنقلات ومن أهم تصنيفات الطرق في المدينة نجد طرق أولية، طرق ثانوية طرق ثالثية.

وعملية تحسين النقل الحضري تعني إمكانية تنقل السكان بسرعة وفي شروط أمنية وبأسعار معقولة مما يستدعي تهيئة الطرق المهمة والمهيكلة للحي لضمان الموصولية بتوفير خطوط النقل الجماعي وتهيئة مواقف للحافلات ومواقف السيارات.

### 2.2.6 الشبكات المختلفة

ويتمثل تحسين هذه الشبكات في صيانة شبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الصرف الصحي، شبكة الكهرباء وشبكة الغاز، وضمان توصيلها إلى كامل السكنات.

### 3.2.6 المساحات الخضراء

تعتبر المساحات الخضراء أساسية في المجال السكني حيث تتركز استعمالاتها فيما يلي:

- تكمل الخطوط المعمارية للمباني و الأسوار والمداخل تنظم المساحات المحصورة داخل النسيج وذلك باستعمال الأشجار أو تقسيم المساحات الكبيرة إلى مساحات صغيرة ويتم تحسين هذه المساحات بتوفير التسيير الجيد والصيانة الدائمة وحماية النباتات.

### 4.2.6 مساحات لعب الأطفال:

يجب أن يتوفر للأطفال متنفس للعب والترفيه خاصة في الأحياء الجماعية ونصف الجماعية بسبب الضغط والكثافة السكانية.

### 5.2.6 توفير التأثيث الحضري وتتمثل في:

توفير الانارة العمومية، المقاعد، حاويات القمامة أجهزة الاعلام والاتصال.

## 3.6 تحسين الجانب الاجتماعى والثقافي

عملية التحسين للأحياء يجب أن تأخذ بعين الاعتبار وفي أعلى سلم الأولويات كل من الجانب الاجتماعي والثقافي لأنه يجب أن لا نتجاهل بأننا نجري التدخل على مكان للسكن... مكان الحياة الاجتماعية.

إن استخدام الحياة الاجتماعية داخل الأحياء شرط ضروري وأساسي لإدماج أكبر عدد من السكان في الحياة الاجتماعية، وبدونها لن تكون للمشروع أدني فرصة للنجاح، ومن أجل الوصول إلى تطوير الجانب الاجتماعي للأحياء لابد أن نهتم بالأهداف الآتية:

- إقامة وتنظيم العلاقات بين السكان والهيئات المتخصصة، على اختلاف أعمارهم أصلهم، وضعياتهم السوسيومهنية التركيبة العائلية الدخل واعتبار التنوع في كل ذلك عامل يضمن إثراء

- الحياة الاجتماعية ويشجع التعارف ويقوي التضامن بين السكان.
- مكافحة التهميش والطبقات الاجتماعية والانحرافات.
- تدعيم شفافية التسيير من أجل السماح بمشاركة الجميع.
- تطوير شبكات التضامن والجمعيات الثقافية.
- دعم السكان بالإمكانيات التي تسمح لهم بتطوير مبادراتهم.

لتحقيق هذه الأهداف لابد من ذلك الشرط الضروري للمرور بالحي من وظيفة الإيواء إلى حي موجه للتطور الاجتماعي.

تنظيم السكان في إطار جمعيات تعمل على جميع الأصعدة المرتبط بالحياة اليومية، هذه الجمعيات تكون بمثابة فضاءلت مفتوحة للتعارف والحوار ومكان لاستغلال وتنمية المواهب واستقطاب الطاقات.

## 7. دمج البعد البيئي في التحسين الحضري

يعتبر تحقيق الاستدامة البيئية العامل الأساسي في التحسين الحضري المستدام ومنه ضمان التقدم الحضري وهذا يتطلب القدرة على دمج الاستدامة البيئية في التخطيط المجالي، ويكمن التحدي في تطوير المعايير البيئية للارتقاء بالحي باستخدام المبادئ التالية:

### 1.7 الطاقة المتجددة:

تسعى الأحياء الحضرية المستدامة إلى تحقيق أفضل استغلال للطاقة بكافة مصادرها (الطاقة الشمسية، طاقة الرياح، طاقة المياه والتي لها تأثير كبير على فعالية استخدام الطاقة وتقليص التأثيرات البيئية لتوليد الكهرباء. كما تتميز بمجموعة من مزايا التصميم الفعال والتي تتضمن نظام السخانات الشمسية لإنتاج المياه الساخنة، وتنتج مواقف السيارات المظللة بألواح الطاقة الشمسية طاقة إضافية تدعم المناطق المشتركة بما في ذلك مصابيح الإنارة في الشوارع والمرافق العامة.

إن السياسات الوطنية لترقية الطاقات المتجددة هي مؤطرة بقوانين ونصوص تنظيمية تتمثل في:

قانون ترقية الطاقة المتجددة في إطار التنمية المستدامة ويتعلق الأمر بالقانون رقم 09/99 الصادر في 08 جويلية 1999 والمتعلق بالتحكم بالطاقة.

### 2.7 الشوارع :

تهيكل الأحياء المستدامة سلسلة شوارع تحدد النمو والتوسع المستقبلي لهذه الأحياء، حيث تطل واجهات المباني الأمامية عليها وتكون لها أقسام خاصة خلفية.

### 3.7 النقل الجيد :

توفير الحافلات ومواقف الحافلات آمنة وسهلة الوصول من قبل السكان لتنظيم المرور داخل الأحياء من خلال تقليل استخدام السيارات والاعتماد أكثر على الحافلات.

### 4.7 ممرات المشاة:

خلق مسارات ملائمة للمشاة وذلك يعود للنفاذية الداخلية للأحياء بعد التقليل من استخدام السيارات، بحيث يلجأ الساكن للمشي أو استخدام الدراجة للتنقل داخل أو بين الأحياء.

### 5.7 التسيير الجيد للنفايات وإعادة تدويرها :

تعتمد الأحياء المستدامة طريقة فرز النفايات بنسبة 100% من المصدر، وتوفر حاويات النفايات عند كل مجموعة سكنية لتشجيع السكان على فرز النفايات من المصدر إلى خمس قوائم، وتعمل المركبات الكهربائية على جمع النفايات لنقلها إلى منشأة تدوير على مستوى المدينة، حيث يتم إعادة تدويرها وتداولها، ويتم تحويل النفايات الخضراء إلى سماد في الموقع وتستخدم في تنسيق الحدائق العامة، بينما يتم جمع أنواع النفايات الأخرى ومعالجتها بشكل منفصل.

### 6.7 دمج المساحات الخضراء والمسطحات المائية فى الأحياء الحضرية المستدامة:

يعتبر توفير المساحات الخضراء والمسطحات المائية أولوية بيئية خاصة في الأحياء ذات الكثافة السكانية العالية، فهي رئة المدينة وتساهم في توفير الرفاهية والراحة للسكان كما تساعد على تلطيف الجو، ومنه من الضروري إدراج المساحات الخضراء بأنواعها في الشوارع والساحات وبجوار أماكن الجلوس والحدائق العامة .

## خاتمة الفصل :

تعد الأحياء العشوائية من أهم المشاكل الملازمة للمدن، وتتخذ أشكالا متنوعة ويتسم بخصائص عديدة، تعكس منظرا غير متجانس، وتساهم في خلق فوضى مجالية وإعاقة تنفيذ مشاريع تنموية مهمة، وذلك في غياب المراقبة الإدارية للبلديات وعدم سيطرتها على النمو التلقائي والاختلال المورفولوجي . ويمكن معالجتها بمجموعة تدخلات عمرانية حيث حاولنا تسليط الضوء على عملية التحسين الحضري عن طريق توفير الحاجيات الأساسية لرفاهية السكن من أجل تحقيق الراحة والأمن للسكان دمج الاستدامة البيئية في التخطيط المجالي، ويكمن التحدي في تطوير المعايير البيئية الايكولوجية للارتقاء بالحي.

# الفصل الثالث:

## أمثلة عالمية و وطنية عن التحسين الحضري

**مقدمـــــة الفصل :**

لقد أصبحت معظم المدن تهتم بسياسة التهيئة والتعمير بغية توفير الإطار المناسب للحياة فاعتمدت في ذلك على العديد من التدخلات على المجالات العمرانية من بينها التحسين الحضري من أجل توفير الراحة للسكان والارتقاء ببيئتهم الحضرية ولإعطاء صورة أوضح لهذه العمليات سنتطرق من خلال هذا الفصل الى تجربتين مختلفتين الأولى عالمية ألمانية والثانية وطنية جزائرية.

# 1 1eva –(culemborg- NL)

## 1.1 موقع المشروع

يقع مشروع إيفا في مدينة كولن وهي ولاية في شمال شرق الراين فيستيفالين في غرب ألمانيا, وتقع بين - مدينتي بون و و دوسمدسورف و هي من أقدم المدن الألمانية.

خريطة 1 : موقع مشروع ايفا

المصدر :**evalanxmeer.wordpress.com**

مشروع ( Lanxmeer )بدا سنة 1994 من قبل مؤسسة Evaوفي عام 1996 وافقت 80 عائلة على المشروع و سجلت بالفعل، و كل لها اثر ايجابي على الممثلين المنتخبين لمدينة . culemborgالسكان الذين سيقيمون مستقبلا شاركوا في عدة ورشات، و كذلك في انجاز مخطط التنمية الحضرية، فقد رسم بالتعاون مع السكان المستعملين الحاليين للموقع.

هو حي سوسو ايكولوجي،مساحته 42 هكتار يقوم على ارض زراعية محيطة بها مياه صالحة للشرب، و خزان للماء تقع على حدود السكة الحديدية (culemborg) بها 452 منزل و 40.000 م مكاتب، مركز معلومات و ترفيه و مركز للمؤتمرات ، و حانات, مطاعم و فندق.

مخطط 1 : شغل الأراضي للحي

المصدر :**evalanxmeer.wordpress.com**

[1] evalanxmeer.wordpress.com

إن تنظيم الموقع يعتمد في البداية على السفر بدون محركات لذلك فإن الموقع منظم من أراضي ذات مناظر طبيعية المفتوحة ومسارات وأزقة وتراسات.توجد أيضًا حدائق خاصة صغيرة خلف المساكن (حوالي 150 مترًا مربعًا) تمتد إلى المنطقة العامة. كل هذا بهدف تقليل استخدام السيارة. حيث يتم تجنب الأسوار قدر الإمكان ويكون الغطاء النباتي فقط بمثابة فصل ممكن،حيث يتم الحفاظ على الخصوصية بفضل تطوير أشجار أكبر في أماكن استراتيجية معينة والتنوع المورفولوجي للواجهات السكنية.

الصورة2 : تنوع في ألوان الواجهات و استعمال الأشجار كحاجز للضجيج و الحفاظ على الخصوصية

الصورة1 : شقق للاستخدام السكني أو الوظيفي

الصورة4 : مسارات المشاة للتقليل من استخدام السيارات.

الصورة3 : مناظر طبيعية مفتوحة

المصدر :evalanxmeer.wordpress.com

## 2.1 النتائج والانجازات:

الطاقة: إنتاج الطاقة المتجددة والتقليل إلى أدنى حد منا استهلاك الطاقة بحيث يتم إنتاج الطاقة من النفايات و الصرف الصحي. الاستهلاك السنوي للطاقة تقارب 1250 م $^3$غاز، 2500 كيلواط في الساعة كهرباء.

الصورة 5: ألواح شمسية فوق السكنات لإنتاج الطاقة

### 1.2.1 المصادر المتجددة:

معظم السكنات وضعت لها لوحات ضوئية و فولطا ضوئية و حرارية لإنتاج الماء الساخن، وللإضاءة الجيدة.

أعيدت الكهرباء إلى الشبكة العمومية في الصيف، و جزئيا في الخريف و الربيع من اجل السيطرة على استهلاك الكهرباء.

المصدر :**evalanxmeer.wordpress.com**

### 2.2.1 تقنية المياه :

وضع نظام لتسيير المياه: معالجة المياه المستعملة تجمع في خزان أخر تعالج و تعاد في القنوات، و مياه الأمطار تجمع في خزان عن طريق قنوات صغيرة.

المياه السوداء للمراحيض تجمع على حدى ،السائل المرشح والحمأ الصعبة تستعمل في إنتاج الغاز.

الصورة 6: نظام لتسيير المياه.

المصدر :**evalanxmeer.wordpress.com**

الصورة 7: حديقة داخلية جماعية لتقوية الرابطة الاجتماعية

### 3.2.1 علاقات اجتماعية :

السكان نظموا رابطة التعاون ترعى الحفاظ على الحي. إنشاء رابطة لتطوير الأداء الاجتماعي و الايكولوجي لخلق وظائف على الموقع.

المصدر :**evalanxmeer.wordpress.com**

### 4.2.1 الاقتصاد:

العيش و العمل في مكان واحد يسمح على اقتصاد الوقت و المال.

عدة مهن أنشئت في مركز الإعلام eva، وفوق المزرعة الحضرية الايكولوجيا (زراعة مستدامة)

الصورة 8: المزرعة الحضرية الايكولوجية

المصدر :**evalanxmeer.wordpress.com**

### 5.2.1 استيلاء الارض:

بنيت امتثالا لخطةpergola التي تعني الانتقال الحر بين القطاعين الخاص و المشترك (لاجدران،لا حواجز).

خضروات خصصت للسكان في الجوار. الحد من الغذاء الوسطي، بالإضافة إلى مشاركة السكان في عمل المزرعة: عيش، عمل، ترفيه في محيط قريب.

الصورة 9: استيلاء الأرض

المصدر :**evalanxmeer.wordpress.com**

### 6.2.1 النقل :

شبكة طرقات للدراجات وممرات الراجلين، محطة مركزية culemborgومحطات الحافلات على مسافة قريبة من الراجلين.

استعمال محدود للسيارة: حوالي 55 أسرة يتشاركون 7سيارات حيث يعطي 0.7 سيارة لعائمة.

الحي منطقة حرة للسيارت: أماكن توقف السيارات تقع على حدود منطقة السكن.

السيارات الموجودة داخل منطقة السكن إلا من أجل تسليم البضاعة.

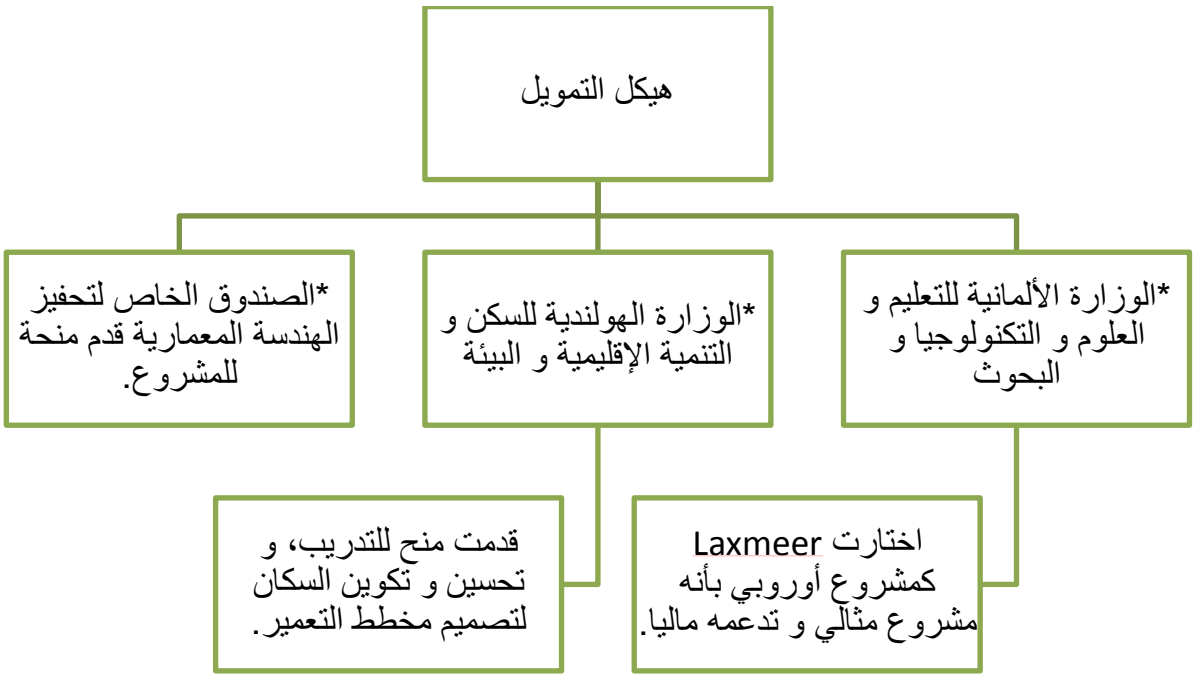
الصورة 10: شبكة الطرق

**الشكل 1: مختلف شبكات النقل**

المصدر :evalanxmeer.wordpress.com

### 7.2.1 هيكل التمويل :

**الشكل2 :هيكل تمويل المشروع ايفا**




المصدر :**evalanxmeer.wordpress.com**

# 2 تحسين أحياء السهل الغربي بمدينة عنابة :(plaine ouest)[2]

## 1.2 - السهل الغربي ZHUN بمدينة عنابة:

تعتبر منطقة السهل الغربي جزء لا يتجزأ من مدينة عنابة في جهة توسع المدينة باتجاه الغرب بالرغم من وجود عائق طبيعي المتمثل في واد الصفصاف و تعد من بين الست (06) عمليات المبرمجة لإنشاء ZHUN المدينة عنابة.

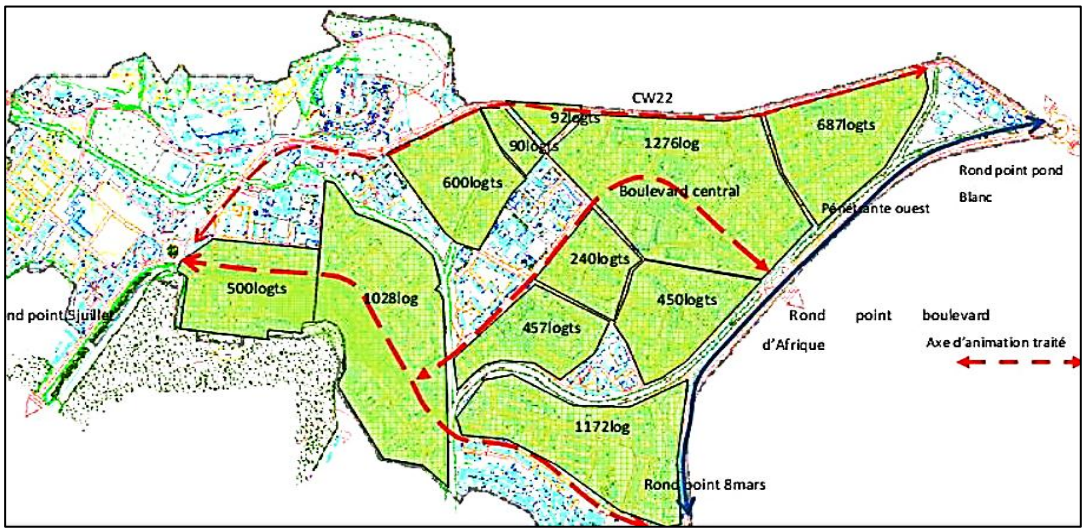
## 2.2 وصف التحولات التي طرأت على أحياء السهل الغربي

### 1.2.2 (وصف المشروع):

أنشئ هذا المشروع ZHUN plaine ouest بين 1976م و1987م في غرب المدينة يتربع على مساحة تقدر ب 304 هكتار و هو عبارة عن مجموعة من الأحياء السكنية الجماعية (HUN) ، يعود سبب بناء هذه الأخيرة إلى انتشار الأحياء الفوضوية والنزوح الريفي المترتب عن القطب الصناعي الحجار في مدينة عنابة لتوفر فرص العمل.

تضم حوالي 9438 مسكن بعدد سكان يقدر ب 70314 ساكن و هو يشكل منطقة حضرية مستقلة نتيجة التجهيزات التي يحتويها (إقامة جامعية مركز التكوين المهني....)، كل ذلك أهلها لأن تصبح قطبا ثانويا بعد مركز المدينة ( المركز الاستعماري). و قد سميت بعض أحياء السهل الغربي بأسماء الشركات المنجزة cité des allemands نسبة إلى شركة مثلALLEMAND و البعض الآخر حي 1028 مسكن، حي 600 مسكن ، حي 400 مسكن و حي 1172 مسكن.....و تعاني منطقة السهل الغربي مشاكل عديدة على مستوى الإطار المبني و الغير المبني مما جعل سكانها يعيشون في حالة مزرية و هي في تفاقم مستمر مع مرور الزمن و هذا لسوء التسيير و عدم تطابق المشاريع و المخططات مع أرض الواقع .

مخطط 2: احياء السهل الغربي التي مسها المشروع




المصدر : مذكرة تخرج إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) -مدينة بسكرة– **ص 26-31**

[2]مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية.إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) -مدينة بسكرة– جامعة ام البواقي 2015/2014

### 2.2.2 المشاكل التي تعاني منها منطقة السهل الغربي plaine ouest:

- تدهور البيئة المبنية من خلال الشقوق و تأكل الدهان و تشويه الواجهات التي تم تحويل معظم شرفاتها .
- وجود العديد من المساحات الشاغرة الغير مستغلة التي تتوسط المجمعات السكنية و التي تتحول إلى أراضي طينية شتاءا و غبار صيفا.
- انتشار الروائح الكريهة والحشرات.
- انتشار و تراكم النفايات المنزلية وسط التجمعات السكنية.
- تسربات في قنوات الصرف الصحي نتج عنها ركود مياهها و تجمعها قرب المباني السكنية و هو المشكل التي تعاني منه المنطقة بشدة.
- خطر الفيضانات نتيجة قربها من الواد (واد الصفصاف).
- انعدام تهيئة المساحات الخارجية ( مساحات خضراء، فضاءات لعب الأطفال، أماكن الالتقاء..).
- غياب عناصر التأثيث الحضري.

الصورة 12: تشوه واجهات العمارات إلى مطابخ و غرف

المصدر : مذكرة تخرج إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) -مدينة بسكرة– **ص 26-31**

الصورة 11 : انتشار وتراكم النفايات

المصدر : مذكرة تخرج إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) -مدينة بسكرة– **ص 26-31**

الصورة 13: تجمع مياه الأمطار وسط العمارات

المصدر : مذكرة تخرج إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) -مدينة بسكرة– **ص 26-31**

الصورة 14 : ركود مياه الصرف الصحي

المصدر : مذكرة تخرج إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) -مدينة بسكرة– **ص 26-31**

الصورة 15 : غياب فضاءات لعب الأطفال

المصدر : مذكرة تخرج إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) -مدينة بسكرة– **ص 26-31**

### 3.2.2 نشاط عمليات التأهيل و التحسين الحضري المطبقة:

نظرا للأهمية الكبيرة التي تحتلها المجمعات السكنية ZHUN و أهميتها في الحياة الاجتماعية و كذا في إبراز صورة المدينة ، فإن السلطات اعتمدت عمليات تأهيل و تحسين حضري ما بين 2009م و2001م في إطار برنامج P.S.R.E إلى تقليل الأضرار و رفع مستوى معيشة السكان وتصين صورة الأحياء السكنية، ZHUN و تعد منطقة السهل الغربي أول منطقة شملتها عمليات التأهيل الحضري منذ عام 2005م.

### 4.2.2 - مصدر التمويل:

- المخطط الرباعي الأول (1999-2004م): حيث استفادت المدينة من 748.70مليون دينار، و جزء كبير منه خصص لمعالجة مياه الصرف الصحي بالمدينة.

- المخطط الرباعي الثاني (2005-2010م) استفادت مدينة عنابة من غلاف مالي قدر ب حوالي 11.0795.935 مليون دينار جزائري و هدفه تحسين المستوى المعيشي للسكان و مختلف الشبكات VRD في مختلف جهات التوسع بعد المصادقة على مخططات شغل الأرض.

### 5.2.2 عمليات التحسين والتأهيل الحضري في السهل الغربي:

- التحسين الحضري على مستوى محاور الحركة والنشاط
- التدخل على مستوى الإطار المبني بطلاء الواجهات ، تصليح الأسقف .
- التدخل على مستوى الفراغات الصحية le vide sanitaire ) بتجديدها.
- تحسين و تهيئة ملتقى الطرق 05 جويلية و 08 مارس و جعلها معلما point de repère
- تحسين ممرات المشاة والأرصفة و مواقف الحافلات.
- تهيئة الفضاءات الخارجية للأحياء السكنية HUN) مساحات خضراء و أماكن لعب الأطفال ، أماكن الالتقاء والترفيه ، إضافة إلى عناصر التأثيث الحضري ....

## 3.2 نموذج حي الأبطال (500 مسكن)

و لفهم التأهيل الحضري المطبق في منطقة السهل الغربي ارتأينا إلى أخذ نموذج حي الأبطال (500 مسكن) الذي يعتبر عينة من مجموع أحياء المنطقة التي توضح عمليات التحسين المطبقة:

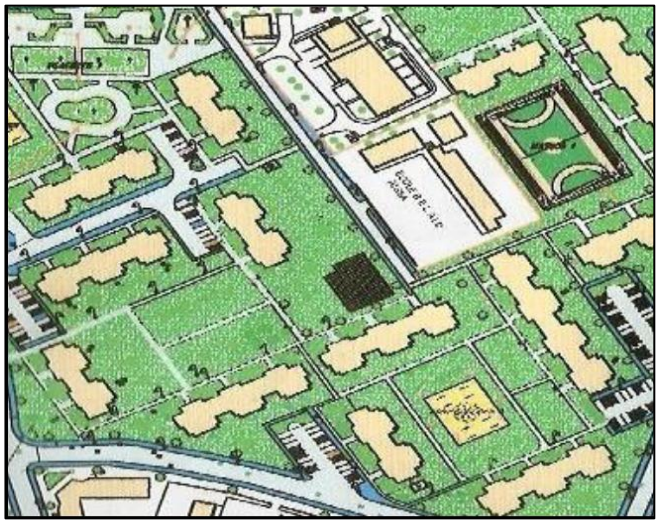
حي الأبطال هو حي من أحياء السهل الغربي ، يتربع على مساحة تقدر ب 13.75 هكتار يحده كل من كاف النسور (le versant و محور الحركة الذي يربط ملتقى الطرق 05 جويلية ب 08 مارس و سوق عشوائي غير منظم الذي أثر سلبا على الحي انتشار النفايات و التلوث السمعي).

### 1.3.2 عملية تحسين الحضري الحي : وتضمنت أساسا النقاط التالية:

- اقتراح مخطط للتهيئة.
- تركيب أثاث الشوارع مقاعد والعاب مختلفة للأطفال والإضاءة العمومية.... عن طريق التكليف من الشبكة الموجودة.
- إصلاح الأرصفة و الممرات المخصصة للراجلين.
- تهيئة مواقف السيارات و ممرات المشاة بالطلاء.
- عمليات تجديد قنوات الصرف الصحي.

- إنشاء فضاءات لعب الأطفال و الملاعب وأماكن الالتقاء و الترفيه.
- إعادة تثمين المساحات الخضراء و ذلك بغرس الأشجار (النخيل) و النباتات المختلفة وكذلك أصص الأزهار.
- تحسين الواجهات بخلق الشقوق و طلاء المباني.

الصورة 17: مخطط تهيئة حي 500 مسكن



المصدر : مذكرة تخرج إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) -مدينة بسكرة– **ص 26-31**

الصورة 16: طلاء واجهات المباني

المصدر : مذكرة تخرج إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) -مدينة بسكرة– **ص 26-31**

الصورة 19 : خلق قضاءات اللعب الأطفال

المصدر : مذكرة تخرج إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) -مدينة بسكرة– **ص 26-31**

الصورة 18: خلق مواقف سيارات

المصدر : مذكرة تخرج إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) -مدينة بسكرة– **ص 26-31**

بالرغم من جميع عمليات التأهيل المطبقة على الحي إلا أن سكانه لا يزالون يعانون من التلوث السمعي الناتج عن محاور الحركة والنشاط وكذلك محاور الالتقاء السيارات و الحافات) وتركز بعض الأنشطة التجارية الذي يترتب عنها انتشار النفايات و تراكمها ناهيك عن الأرضية الطينية المترتبة عن فيضان الواد و التي ينجر عنها انسداد البالوعات سواء الخاصة بمياه الأمطار أو مياه الصرف الصحي حتى تلك التي تم إصلاحها بالإضافة إلى غياب الأمن و انتشار الآفات الاجتماعية بها.

## 4.2 الانتقادات:

كخلاصة لبرنامج التحسين الحضري للأحياء السكنية Z.H.U.N يمكن تلخيص نقائصه في النقاط التالية:

- ضعف الدراسات المنجزة من طرف مكتب الدراسات التي تبدو على الأغلب عشوائية و غياب برنامج و دفتر الشروط المرتبط بكل موقع
- اختيار الشركات أو المقاولات الغير مؤهلة في هذا المجال (اختيار العرض الأقل سعرا و ليس الأفضل ).
- غياب التشخيص الأولي قبل إسقاطه و تطبيقه في أرض الواقع.
- نقص في مراقبة العمل من طرف BET
- انعدام المؤهانت و الكفاءة المهنية.
- مشاركة ضئيلة للسكان في لجنة الحي .
- غياب التنسيق بين مختلف المديريات وكذا التحاور والتشاور بين المسؤولين و المستخدمين.

**خـــــاتمة الفصل**:

تبين لنا من خلال دراستنا لبعض الأمثلة المتعلقة بالتحسين الحضري والتي تطرقنا من خلالها إلى عرض نموذجين مختلفين الأول عن مشروع ايفا eva بألمانيا أما الثاني فهو عن حي السهل الغربي ouest plaine (ولاية عنابة). حيث توضح لنا النموذج الأول مشروع ناجح و مستدام وذلك لتطبيقها لمبادئ التنمية المستدامة بإتباعها لهندسة ذات تصميم مبتكر و كذلك لعملها وفق مخطط مدروس ، واهتمامها بالمحيط و الصحة بالإضافة إلى مشاركة الفاعلين ، في حين نجد العكس تماما بالنسبة لأحياء منطقة السهل الغربي (النموذج الثاني) و التي طبقت عليها عملية التحسين الحضري و سخرت لها أموال ضخمة لكن المشروع يتنافى تماما مع الواقع المعاش و المطبق في الميدان إذ أنها تبقى حبر على ورق و ما هي إلا تدخلات سطحية لا تحسن من المستوى المعيشي و البيني للسكان و لا تأخذ بعين الاعتبار أي مبدأ من مبادئ التنمية المستدامة.

# الفصل الرابع:

## الاطار القانوني لعملية التحسين الحضري

## مقدمـــة الفصل :

عملية التحسين الحضري في الجزائر ليست لها قوانين معينة ، لكنها تندرج ضمن نصوص تشريعية تخص التدابير و الأحكام العملية المتعلقة بتسيير المجال الحضري و هذا ما سنتطرق عليه في هذا الفصل .

## الإطار القانوني للتحسين الحضري في الجزائر:

### 1. القانون : 08-90 بتاريخ 07 /04/ 1990قانون البلدية :

المادة 107 : تتكفل البلدية بحفظ الصحة والمحافظة على النظافة العمومية لاسيما في مجال ما يأتي:

- توزيع المياه الصالحة للشرب
- صرف ومعالجة المياه القذرة والنفايات الجامدة الحضرية
- مكافحة التلوث وحماية البيئة

المادة 108 : تتكفل البلدية بإنشاء وتوسيع وصيانة المساحات الخضراء وكل أثاث حضري يهدف إلى تحسين إطار الحياة.

### 2. القانون 90-29: أدوات التهيئة والتعمير

**المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية

**مخطط شغل الأراضي:**

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات
- يحدد المساحة العمومية، المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

### 3. القانون :06/ 06 بتاريخ 20 /2006/02 القانون التوجيهي للمدينة :

- القضاء على السكنات الهشه وغير الصحية.
- التحكم في مخططات النقل والتنقل وحركه المرور داخل المدينه وما حولها .

- تدعيم الطرق والشبكات المختلفة.
- المحافظه على المساحات الخضراء والمساحة العمومية.
- تقليص الفوارق داخل الاحياء وترقيه التماسك الاجتماعي.
- مكافحه الافات الاجتماعيه والانحرافات الفقر والبطالة .
- حمايه البيئه مكافحه تدهور الظروف المعيشية في الاحياء.
- المحافظه على النظافه والصحه العموميه وترقيتها .
- ترقية وتطوير النشاطات السياحية والرياضية والثقافية و التسلية.
- اعادة الهيكلة وتاهيل النسيج العمراني وتحديثه لتفعيل وظيفته .
- تدعيم التجهيزات الاجتماعيه والجماعيه.

## 4. القانون 15 /08بتاريخ 03/ 08 / 2008المحدد لقواعد مطابقة المباني :

جاء هذا القانون معالجة مظهر البنايات غير المكتملة التي اصبحت تساهم بدرجه كبيرة في تشويه المظهر العام داخل المدن فهو يهدف الى اجبار اصحاب هذه المساكن على اتمامها لترقيه المظهر العمراني للمدينة وذلك من خلال مجموعة من المواد اهمها المادتين :

المادة 02 :ترقية الإطار المبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام

المادة 12:يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من صالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته.

## 5. القانون رقم 83/03 المؤرخ في 05فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة:

- حماية الموارد الطبيعية.- إتقاء كل شكل من أشكال التلوث.- تحسيف إطار المعيشة ونوعيتها

وفضلا عن ذلك فإن هذا القانون يرتكز على المبادئ التالية:

- ضرورة الأخذ بعين الإعتبار حماية البيئة في التخطيط الوطني.
- تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الإقتصادية ومتطلبات حماية البيئة.
- تحديد شروط إدراج المشاريع في البيئة.

كما ننوه إلى تعرض المشرع في هذا القانون إلى دراسات مدى تأثيرعلى البيئة والمنشأت المصنفة من جهة وتحديده للجهات والأعوان المكلفيين بحماية البيئة من جهة ثانية.

كما نص لأول مرة على إمكانية مساهمة المواطنين في حماية البيئة عن طريق إنشاء جمعيات في هذا المجال للمساهمة في حماية البيئة.

المادة 34 : «عندما يكون من شأن الإفراز في المحيط الجوي أن يشكل تهديدًا للإنسان أوالأملاك فإنه يتعين على مرتكبيه تنفيذ كل الإجراءات الضرورية لإزالة أو تخفيض إفرازهم المتسبب في التلوث.»

المادة 47 : «يمنع كل صب أو قذف للمياه المستعملة أو رمي النفايات في المياه المخصصة للتزويد بالمياه الجوفية كالآبار وسراديب جذب المياه التي غير تخصيصها.»

المادة 97: «على المؤسسات التي تنتج أو تستورد أو تنقل أو تقوم بإزالة النفايات الداخلة في الأصناف المحددة، بموجب مرسوم يتخذ على قرار من الوزير المكلف بحماية البيئة والوزراء المعنيين والتي من شأنها أن تحدث أضرا را، أن تطلع الوزير المكلف بالبيئة بجميع المعلومات المتعلقة بمصدر وطبيعة ومميزات وكميات وكيفيات إزالة النفايات التي تنتجها أو تسلمها للغير أو تتكفل بها»

## 6. المرسوم التنفيذي رقم 88-02: المؤرخ في 12 جانفي 1988 المعدل والمتمم المتعلق بالتخطيط وحماية المحيط:

المادة 07: «يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي المياه الملوثة فوق السطح.»

المادة 08: «يجب تصمي المنشآت والبنايات ذات الإستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.»

المصدر : أ. د محمد الهادي لعروق :سياسة التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية، محاضرة ألقيت في المؤتمر الدولي للمدينة، ام البواقي سنة 2009

## خاتمة الفصل :

في هذا الفصل تم التطرق الى الجانب التشريعي و القانوني للعملية الا أننا نلاحظ عدم توفر قوانين خاصة بهذه العملية و هذا ما يؤثر سلبا على عملية تنفيذها في الميدان .

# الفصل الخامس:

## الدراسة التحليلية الميدانية

**مقدمـــة الفصـــــــل :**

تعتبر عملية التحليل العمراني من أهم و أدق العمليات و أولها في كل الدراسة العمرانية سواء كانت طبيعية ،عمرانية . حيث تسمح لنا التعرف على منطقة الدراسة و الوقوف على خصوصيتها و تحديد المشاكل التي تعاني منها .

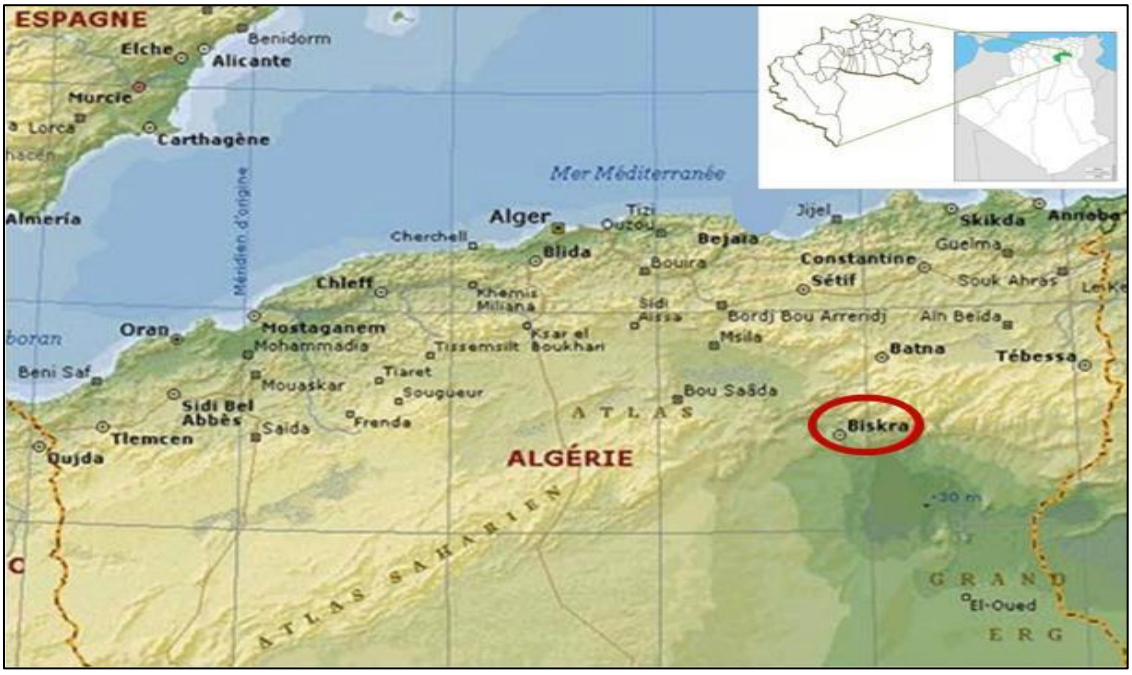
لكن قبل الشروع في الدراسة التحليلية لحي سيدي غزال لابد من التعريف بالولاية الواقعة ضمن اطارها الجغرافي و هي ولاية بسكرة.

# 1 الدراسة التعريفية لمدينة بسكرة :

## 1.1 الموقع الإداري والجغرافي:

تقع مدينة بسكرة في الجنوب الشرقي من الجزائر وبشكل أدق عند السفح الجنوبي من سلسلة جبال الأطلس الصحراوي، والتي تشكل الحدود بين الشمال والجنوب الجزائري بمساحة 21509.80 كلم$^2$.

**خريطة1 : موقع ولاية بسكرة + (أعلى اليمين) الموقع الجغرافي لولاية بسكرة**




**Source : Atlas mondial Encarta, 2005 + www.researchgate.net**

الولاية بسكرة محدودة بما يلي:

**خريطة 2 : حدود ولاية بسكرة**

**Source : https://d-maps.com2**

- باتنة في الشمال
- خنشلة في الشمال الشرقي
- مسيلة في الشمال الغربي
- أولاد جلال في الجنوب الغربي
- المغير والوادي في الجنوب.

بسكرة هي عاصمة الولاية وهي محدودة بما يلي:

**خريطة 3 : موقع بلدية بسكرة**

**Source : https://d-maps.com**

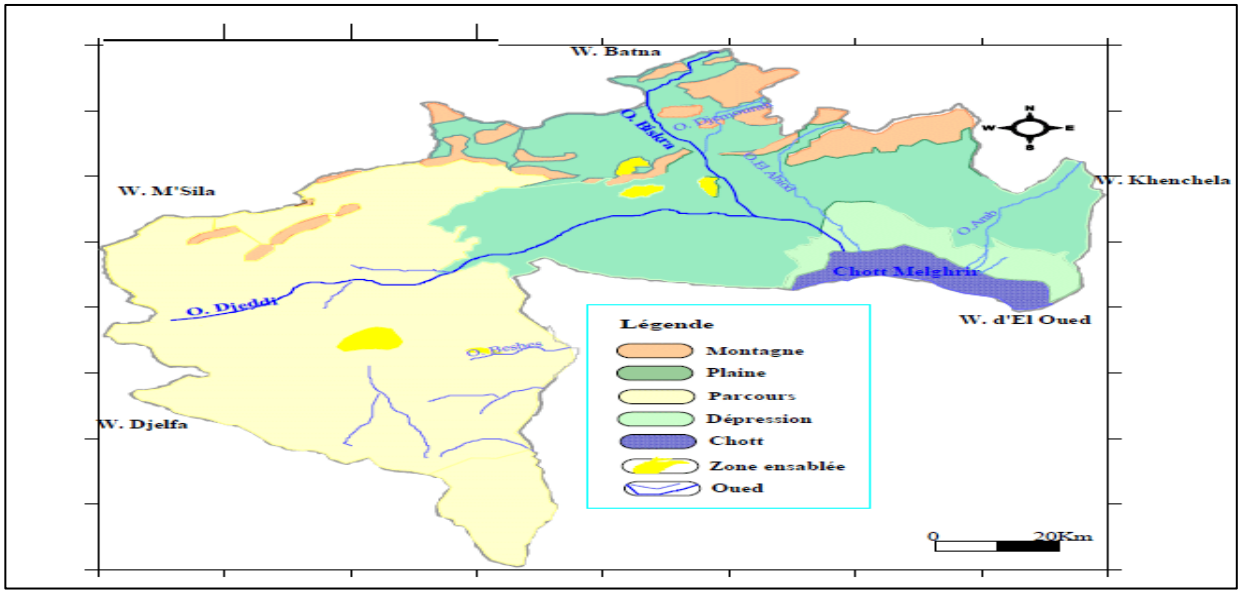
- بلدية برانيس في الشمال ؛
- بلدية لوطاية في الشمال الغربي ؛
- بلدية أوماش في الجنوب ؛
- بلدية شتمة في الشرق ؛
- بلدية سيدي عقبة في الجنوب الشرقي.
- بلدية الحاجب في الغرب

## 2.1 البيانات الجغرافية لمدينة بسكرة:

توجد في ولاية بسكرة إثنان من التضاريس الطبيعية الوعرة نسبيا، أحدهما يقع إلى الشمال والغرب من المحيط الحضري والآخر إلى الأراضي الشاسعة والمسطحة التي تشكل جزءًا من المنطقة السهلية

جيولوجيًا: تضم أربعة عناصر مختلفة: الجبال والهضاب والسهول ومناطق المنخفضات وكذلك تضاريس المنطقة ذات أصل رسوبي، سواء كانت قديمة أو جديدة.

**خريطة 4 : الخريطة الجيولوجية لولاية بسكرة**

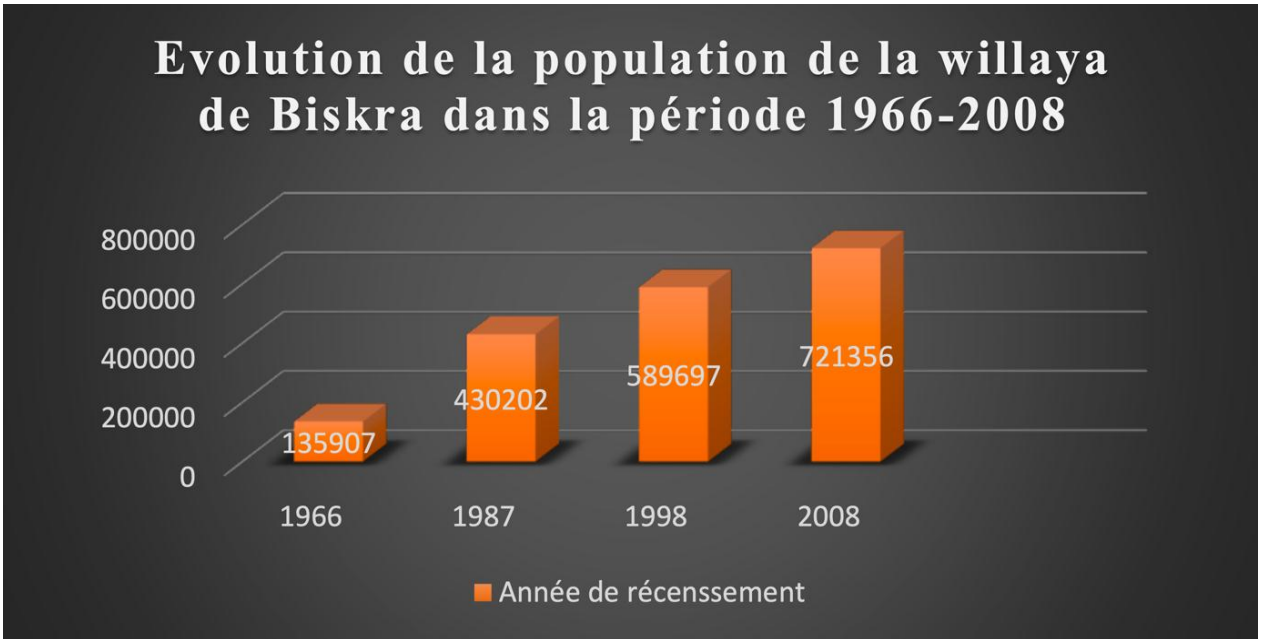



**Source : https://www.researchgate.net/figure/Carte-desquisse-geologique-de-la-wilaya-de-Biskra_fig1_348297257.**

## 3.1 السكان:

شهدت مدينة بسكرة بعد الاستقلال زيادة كبيرة في عدد السكان وفقًا للدراسات التي أعدتها مديرية التخطيط والتهيئة الإقليمية (D.P.A.T.) ويتمثل نموها السكاني فيما يلي:

**الشكل 1: تطور عدد السكان لولاية بسكرة للفترة 2008--1966**




المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة الإقليمية (D.P.A.T.)

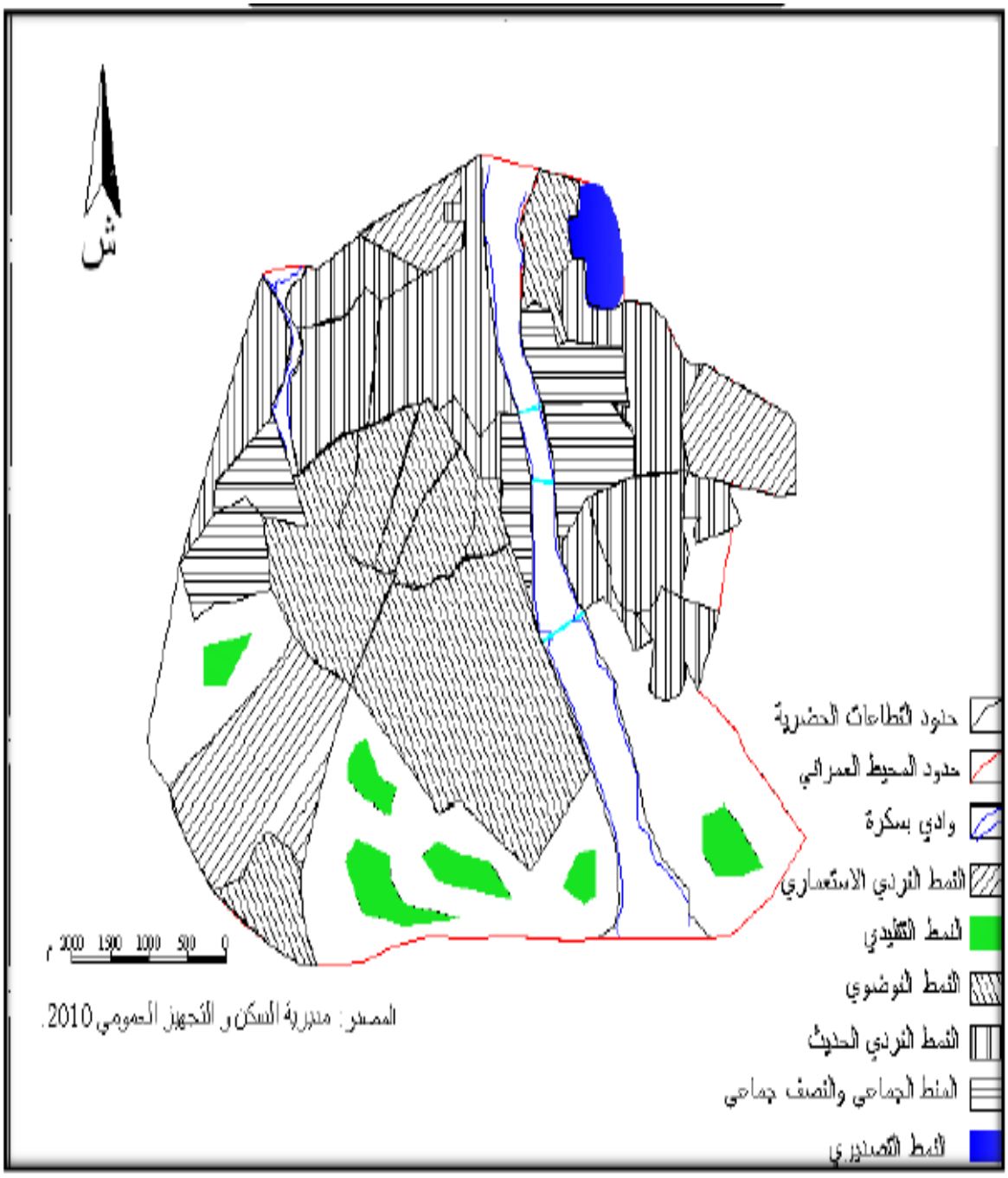
**جدول 1 : يمثل عدد السكان ، المساحة ـ الكثافة السكانية.**

| المنطقة | بسكرة |
|---|---|
| السكان | 200654 |
| المساحة | 127.7 |
| الكثافة السكانية | 1571.29 |

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة الإقليمية (D.P.A.T.)

إن تطور و توسع مدينة بسكرة طوال فترات زمنية مختلفة ،أعطى أشكال و أحجام للمساكن متجانسة و غير متجانسة في مناطق أخرى ، من خلال فترات التوسع و من مجموعة عناصر أخرى بمافيهًا خصائص النسيج العمران و الطراز المعماري .

**مخطط 1: توزيع مختلف الأنماط السكنية عبر المدينة.**




**المصدر : مديرية السكن و التجهيز العمومي 2010**

## 2 الدراسة التحليلية لمجال الدراسة (حي سيدي غزال) :

### 1.2 نشأة و تطور مجال الدراسة :

تعود نشأة حي سيدي غزال إلى سنة 1977 حيث بدأ بعض ملاك الأراضي الخواص ببيع أراضيهم كقطع ارض للبناء بأثمان منخفضة بمحاذاة أرضية المنطقة الصناعية، و بدأ الحي في التوسع شيئا فشيئا حيث أصبح الآن حي هام من أحياء بسكرة رغم طابعه الفوضوي و افتقاره للعديد من المرافق الضرورية.

عمرانيا يعود وجود سيدي غزال إلى توسع عمراني محوري متقطع لمدينة بسكرة إتخذ محور الطريق الوطني رقم 03 ، ومتقطع لأن توسع المدينة تجاوز حاجزا اصطناعيا هاما ألا و هو المنطقة الصناعية، حاليا التطور الكمي للحي يتميز بالتكاثف المستمر واستهلاك كل الفراغات الداخلية كسكن فردي على حساب التجهيزات العمومية والمساحات الخضراء وساحات اللعب للأطفال، وهذا راجع للملكية الخاصة للأراضي وعدم احترام القوانين( رخص التجزئة و رخص البناء ) و الغياب النسبي للمصالح التقنية عن هذا الحي لفترة طويلة. و تم تصنيف المخطط شغل الأراضي لمجال الدراسة رقم" 12"

### 2.2 موقع مجال الدراسة :

يقع مجال الدراسة حي سيدي غزال في جنوب مدينة بسكرة، حيث يحده شمالا المنطقة الصناعية و مصنع الأجر و غربا وادي " زمر" ومصب المياه القذرة الخاص بالجزء الغربي من مدينة بسكرة، أما شرقا الطريق الوطني رقم 3 و خط السكة الحديدية وجنوبا الطريق التحويطي و منطقة فلاحية بها بعض غابات النخيل وكذا منطقة خاصة بصيانة و ركن الآليات المتوسطة والثقيلة و العتاد الخاص بها. تقدر مساحة مجال الدراسة ب 90 هكتار.

**خريطة 5: صورة جوية لموقع الحي بالنسبة لمدينة بسكرة**

**المصدر : google ERTH**

## 3 الدراسة الطبيعية :

- **الاطار الطبيعي و الفيزيائي :**

**1.3 المرفلوجيا :** تتميز أرضية المنطقة بكونها مسطحة، متوسط علوها 128 م على مستوى سطح البحر باستثناء بعض الجبال الصخرية المتواجدة بالشمال و بالشمال الغربي و التي يصل علوها إلى 200 م على مستوى سطح البحر ، أما باقي الأراضي فهي عبارة عن أراضي منبسطة يتخللها بعض المجاري المائية من الشمال إلى الجنوب أهمها وادي الحي.

**2.3 الجيولوجيا :**التكوينات الجيولوجية للمنطقة متكون من الترسبات الحجرية القديمة والحديثة الموجود بالمنطقة، كما تراكمت عدة ترسبات من التكوينات الغالبة على المنطقة تتمثل في الكلس و المازن ، الطين الرمل، والحجر الرملي، وهي تكوينات صالحة للبناء لكن يجب تبليط الشوارع و الفراغات لأنها تصبح خطيرة وموحلة بدرجة كبيرة بمجرد أول تساقط.

**3.3 الزلازل :** تعتبر منطقة بسكرة من المناطق المستقرة زلزاليا .

**4.3 أرضية مجال الدراسة :** فيما يخص الأرضية فهي تصنف ضمن المنطقة حسب قانون الزلزال الجزائري مستقرة حركيا. وبالنظر للمشاريع المنجزة سابقا فان قوة تحمل التربة تتراوح بين 5 و 2 بار وهذا مهم للأساسات قبل البناء العشوائي، تعتبر أرضية مجال الدراسة معرضة للتسرب المائي الشعيري نظرا لانخفاضها عن المحيط المباشر و بالتالي يجب حماية أسس البنايات من هذا الخطر باستعمال الاسمنت ودهنها بالفلنت كوت والزفت.

**5.3 التربة :** تتميز منطقة سيدي غزال بتربة رملية.

**6.3 المجاري المائية السطحية :** يقطع مدينة بسكرة من الشمال إلى الجنوب وادي" الحي "حيث يلتقي مع وادي جدي جنوبا، النشاط الحالي لوادي الحي ضعيف ومتقطع حيث أن المياه التي تجري به عند نزول الأمطار، يتسرب معظمها إلى الأعماق ويتبخر بعضها قبل أن تصل إلى شط ملغيغ جنوبا مما أدى إلى تكوين حوض ارتوازي يعتبر من أهم الأحواض الارتوازية في جنوب منطقة الأوراس.

- بالقرب من حي سيدي غزال من الناحية الغربية يوجد وادي أقل أهمية من وادي" الحي "ألا و هو وادي "زمر" مؤقت الجريان الذي يشكل خطرا على جهة الغربية من الحي في حالة فيضانه، و يشكل كذلك عائقا أمام التوسع العمران المستقبلي.

**7.3 المناخ :**يسود المنطقة مناخ شبه صحراوي جاف.

أ. الرياح :تسود المنطقة رياح ساخنة و باردة و هي كالأتي:

- الرياح الساخنة :اتجاه جنوب شرق و يمكن أن تكون محملة بالرمل SIROCCO بين شهري مارس و ماي.
- الرياح الباردة :اتجاه شمال غرب و غرب بين شهري أكتوبر و أفريل.

ب. التساقط :التساقط ضعيف وغير منتظم على مدار السنة.

ج. الإشعاع الشمسي :الإشعاع الشمسي قوي بالمنطقة وهذا رجع لضعف الغطاء السحبي وتصل مدة الإشعاع الشمسي إلى 3178 ساعة سنويا.

د. الرطوبة :تتراوح نسبة الرطوبة السنوية بين 42 - 40 °م وهذا راجع لجفاف الجو الذي تتميز به المنطقة ويؤدي إلى نسبة تبخر كبيرة و نقص في الغطاء النباتي.

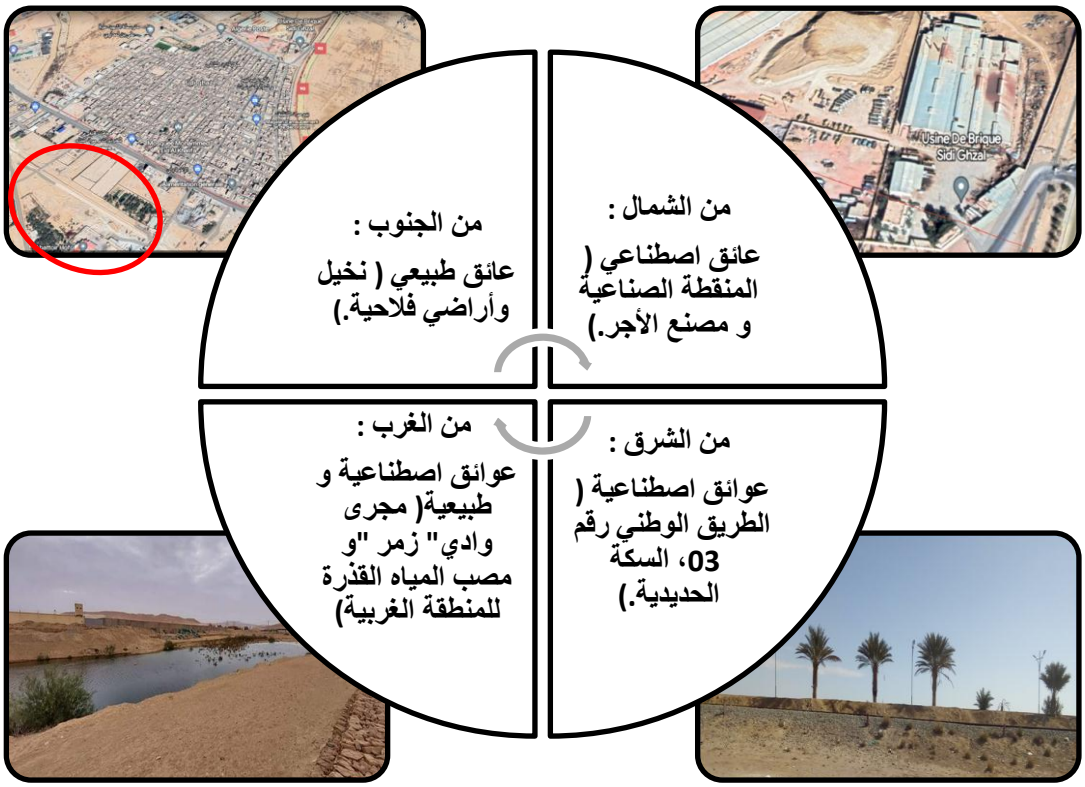
ه. درجة الحرارة :تمتاز المنطقة بدرجة حرارة عالية خاصة صيفا إذ تسجل أقصى درجات الحرارة في شهري ( جويلية و أوت )وأدناها في شهري( ديسمبر وجانفي) أما عن أقصى فرق بين درجات الحرارة شهريا فهو في شهر مارس بقيمة 17° م أما معدل متوسط الحرارة السنوي فيقدر 21.5 ° م.

## 8.3 الطبيعة العقارية لمجال الدراسة :

حسب مصلحة مسح الأراضي فرع بسكرة فإن جل الأراضي الواقعة بمجال الدراسة ملك للخواص باستثناء التجهيزات ذات الطابع العمومي التي هي ملك للبلدية.

## 9.3 العوائق :

حي سيدي غزال غير قابل للتوسع على المدى البعيد نظرا لوجود عوائق طبيعية و اصطناعية قوية:




المصدر: إعداد من طرف الطالبة

# 4 الدراسة العمرانية :

## 1.4 دراسة الإطار المبني :

### 1.1.4 السكنات :

هذا الحي عبارة عن منطقة موجهة للسكن. وهذا لأن العقار ثمنه منخفض عن مركز المدينة بسكرة, حيث يوجد في حي سيدي غزال نمط سكني واحد وهو السكن الفردي. حيث تمثل المساحة المبنية نسبة 92% من مساحة الحي.

**2.1.4 نوع السكنات :** استعمل فيه مواد بناء حديثة مثل ما يمثل الجدول التالي :

**الجدول 1 :نوع البنايات بحي سيدي غزال:**

| حالة البناية | تقليدي | حديث ومجدد | المجموع |
|---|---|---|---|
| العدد | 24 | 1299 | 1323 |
| النسبة | %1.81 | %98.19 | %100 |

**المصدر : مكتب بلمكي للدراسات المعمارية و العمرانية، مخطط شغل الأراضي رقم. 12 إعادة هيكلة حي سيدي غزال، ص11 / 19بتصرف .**

### 3.1.4 حالة المساكن :

**الجدول 2: حالة البنايات بحي سيدي غزال:**

| حالة البناية | جيد | متوسط | رديء | مهدم | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|
| العدد | 1301 | 03 | 05 | 04 | 1313 |
| النسبة% | % 99.09 | %0.23 | %0.38 | %0.30 | %100 |

المصدر : مكتب بلمكي للدراسات المعمارية و العمرانية، مخطط شغل الأراضي رقم. 12 إعادة هيكلة حي سيدي غزال، ص11 / 19بتصرف- .

**الصورة 1 : حالة المساكن**

**المصدر: التقاط من طرف الطالبة**

**4.1.4 الواجهات :** تختلف الواجهات من مسكن إلى أخر من حيث العرض و اللون و الشكل، بسبب ضعف المستوى المادي لسكان الحي . معظمها واجهات تفتقر للمسة المعمارية اذ أنها مستوحاة من طرف صاحب المسكن .

**الصورة 2: حالة الواجهات.**

**المصدر: التقاط من طرف الطالبة**

**5.1.4 ارتفاعات المباني :**

تعتبر المباني سكنات فردية فيتراوح ارتفاعها ما بين طابق أرضي الى طابقين.

**الصورة 3 : علو المباني**

**المصدر: التقاط من طرف الطالبة**

**6.1.4 خط الأفق للبنايات (تدرج البنايات):** تختلف ارتفاعات المباني في الشارع الواحد مما يسبب تشوه بصري .

**الصورة 4 : خط الأفق (السماء)**

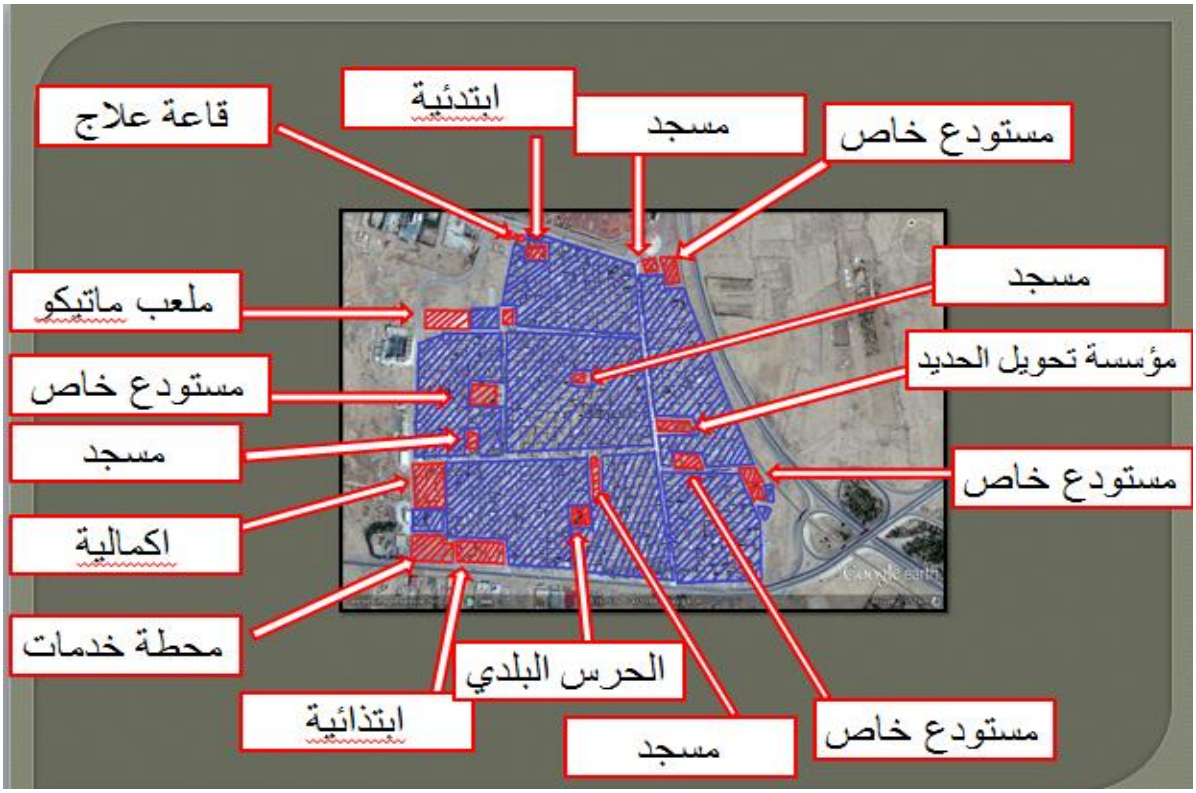
**المصدر: التقاط من طرف الطالبة**

### 7.1.4 المرافق و التجهيزات:

بما أن بمجال الدراسة منطقة جانبية و فوضوية من مدينة بسكرة فانها تحتوي على عدد قليل من التجهيزات و هي:

أ. **المرافق العمومية** :مقر الحرس البلدي - أكمالية التعليم الأساسي "سيدي غزال بسكرة – " المدرسة الابتدائية" سيدي غزال الشمالية - " المدرسة الابتدائية" سيدي غزال الجنوبية - " أكمالية - هوائي البث الأرضي - فرع بلدي للحالة المدنية -مسجد - فرع بريدي - مركز صحي -ورشة الحدادة العامة.

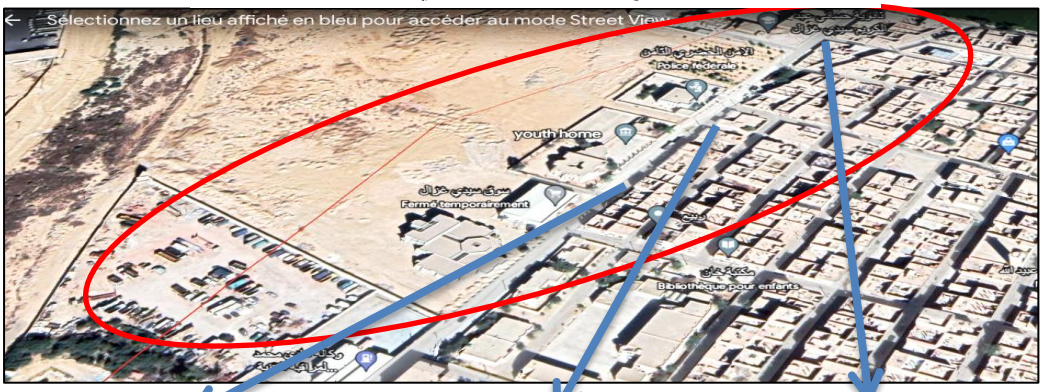
**مخطط 2 : موقع بعض التجهيزات**




**المصدر : من تحليل في مقياس الورشة للطالبة حجايجي سعاد ( اعادة الهيكلة لحي سيدي غزال )**

بالإضافة الى بعض المرافق ، و بعد المعاينة الميدانية نلاحظ أن موقع بعض التجهيزات العمومية تقع في الحدود من الجهة الغربية للحي و ذلك ناتج الى عدم وجود مساحات شاغرة للبناء داخله .

**خريطة 6: تموقع بعض التجهيزات في الجهة الغربية**



الصورة 5 : دار الشباب

الصورة 6 : الأمن الحضري

الصورة 7 : ثانوية سيدي غزال

المصدر: google ERTH :
+التقاط من طرف الطالبة

الصورة 8: بريد الجزائر ( حي سيدي غزال)

الصورة 9: قاعة علاج

الصورة 10: متوسطة سيدي غزال

خريطة 7:تموضع بعض التجهيزات في الجهة الشمالية الغربية

الصورة 11: ملاعب جوارية

المصدر: google ERTH :
+التقاط من طرف الطالبة

ب. **موقع النشاطات :** من خلال المعاينة الميدانية نستنتج أن هذا الشارع هو أكثر نشاطا ، من خلال المحلات و سوق .

**خريطة 8 : تبين موقع النشاطات**

**الصورة 13 : محلات تجارية**

**الصورة 12 : سوق الخضر**

**المصدر: google ERTH**
**+التقاط من طرف الطالبة**

## 2.4 دراسة الاطار الغير المبني :

### 1.2.4 شبكة الطرق :

- المحاور الخارجية:

– الطريق الوطني رقم 03 الرابط بين مدينة بسكرة و مدينة تقرت و كذا خط سكة الحديد الموازي له.

– الطريق التحويطي الجنوبي الرابط بين الطريق الوطني رقم 03 و الطريق الوطني رقم - الطريق الشمالي بين الحي و المنطقة الصناعية.

وهي محاور جددت الشكل العام لمجال الدراسة و للتجهيزات المحاذية لها.

- المحاور الداخلية :و هي تتمثل في ثلاثة شوارع من الجنوب الغربي باتجاه الشمال الشرقي حيث تربط بين أطراف الحي و يبدو أن هذه الشوارع من إنشاء السلطات العمومية في إطار إعادة الهيكلة.

– المنشآت القاعدية (INFRASTRUCTURE) :أهم المنشآت القاعدية المتواجدة بمجال الدراسة:

– خط السكة الحديدية المتواجد شرق مجال الدارسة.

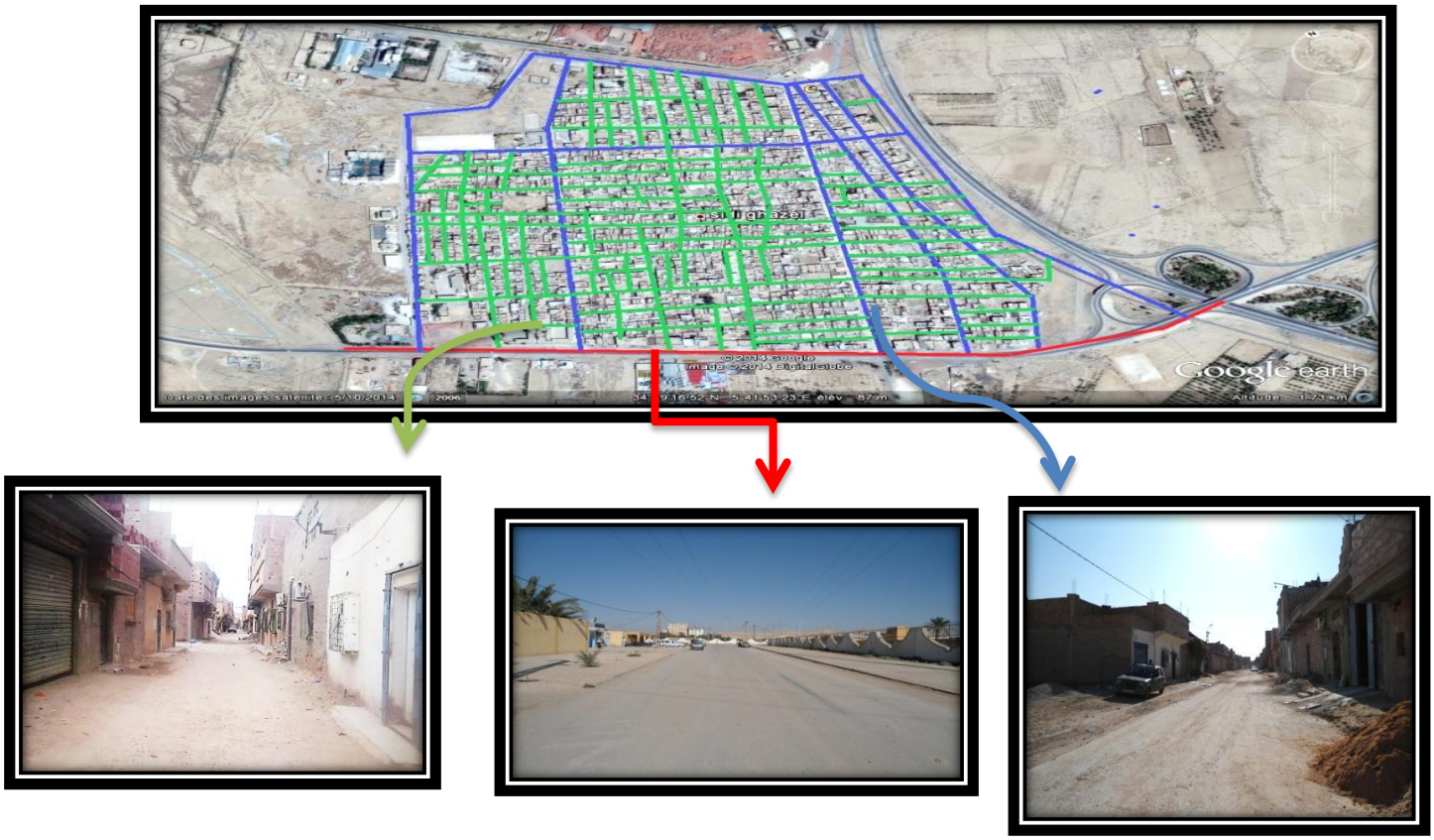
– بعض الطرق المتواجدة بمحاذاة مجال الدراسة، و تم تصنيفها كما يلي:

أ.الطرق الأولية :وهي الطريق الوطني رقم 03 وهي ذات اتجاهين عرضها 16 م متواجدة شرق مجال الدراسة.

ب.الطرق الثانوية :وهي طرق مهياة غير معبدة بعد يتراوح عرضها بين 07 و 09 أمتار.

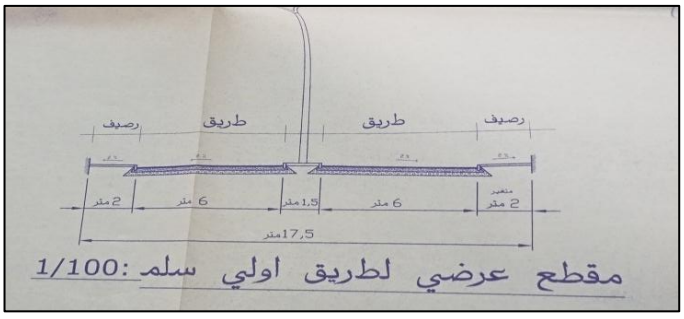
ج.الطرق الثالثية :وهي تمثل كل الشوارع الداخلية الأخرى منها ما هو معبد ومنها ما هو غير معبد بل يصلح السير الراجلين، التدفق بهذه الشوارع ضعيف جدا و يتراوح عرضها بين 2.50 م إلى 3.50 م.

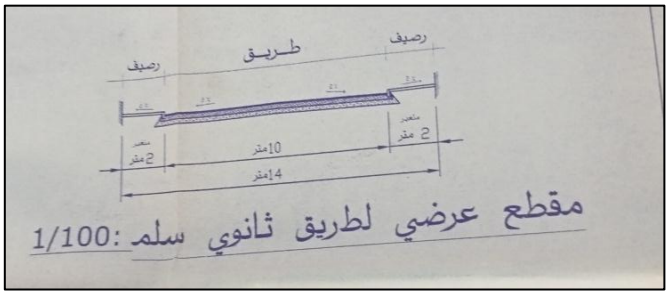
**مخطط 3 : شبكة الطرق**

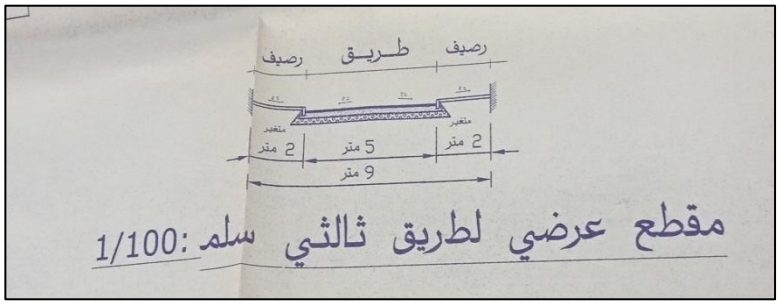



المصدر: **google ERTH** :
+معالجة من طرف الطالبة

### 1.1.2.4 المقاطع العرضية :




المصدر : مكتب بلمكي للدراسات المعمارية و العمرانية، مخطط شغل الأراضي رقم. 12 إعادة هيكلة حي سيدي غزال.

### 2.1.2.4 حالة الطرق :

الطرق بشكل عام في حالة سيئة ( غير معبدة )و الأعمال المتتالية لتركيب الشبكات المختلفة جعلت في كل مرة تشهد حالة دمار و يعاد بنائها ، وانسداد البالوعات لها أثر كبير في سوء الحالة .و عليه يجب البلدية تتولي المسؤولية مشكلة تركيب الشبكات المختلفة من خلال بناء شبكة تحت الأرض.

**الصورة14 : حالة الطرق السيئة**

**الصورة16 : شبكة الصرف الصحي المفتوحة.**

**الصورة17 : الأعمال المتتالية على الطرق**

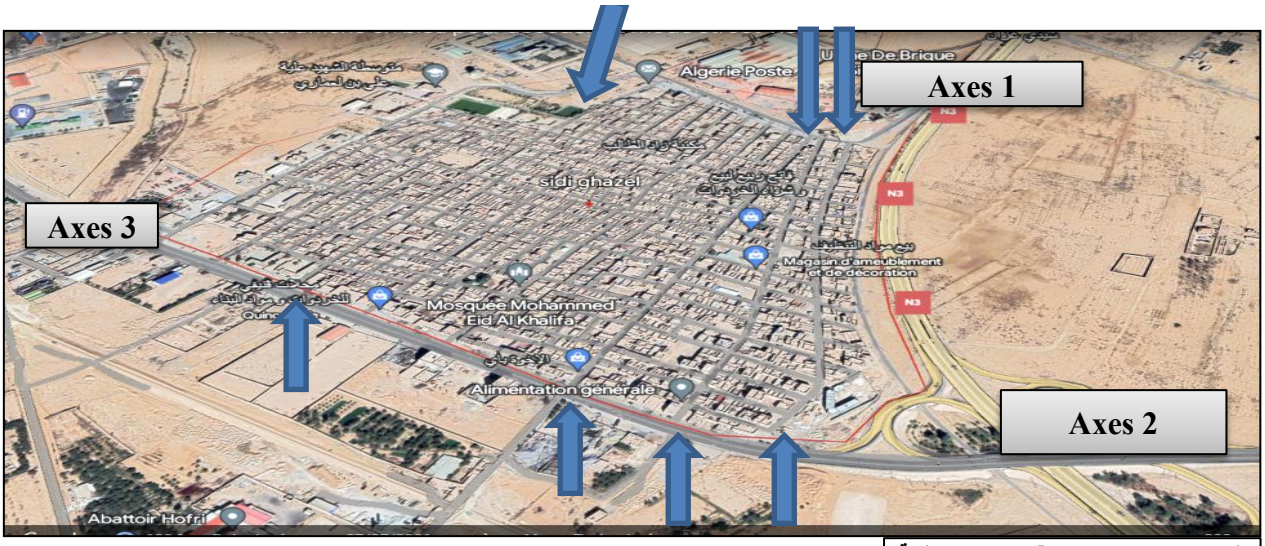
**الصورة15 : انسداد البالوعة وتساهم في سوء حالة الطرق**

**المصدر: التقاط من طرف الطالبة**

**3.1.2.4 منافذ الحي:** لمنطقة الدراسة موقع مميز ولها إمكانية الوصول إليهًا سهلة ب:

- الطرق الرئيسيةٌ، والتي تغذي الحي ككل.
- تتفرع منها منافذ لتغذية الحي ، بالإضافة إلى تقسيم المنطقة إلى أقسام متجانسة، بواسطة الطرق التي تخترق الأحيأء الموجودة بالمنطقة.

**مخطط 4 : منافذ الحي (الموصولية)**




المصدر: : google ERTH +معالجة من طرف الطالبة

**الصورة 20: تبين المنفذ الرئيسي رقم Axes 1**

**الصورة 18 :تبين المنفذ الرئيسي رقم Axes2**

**الصورة 19: تبين المنفذ الرئيسي رقم Axes3**

**المصدر: التقاط من طرف الطالبة**

**2.2.4 أماكن التوقف :** نلاحظ أن توقف السيارات يكون عند الطريق أمام المنازل و في الساحات الغير المبنية و ذلك راجع لعدم وجود مواقف السيارات، و أيضا انعدام موقف خاص للحافلات مما اضطروا استخدام ملكية عقارية خاصة غير مبنية لمزاولة ها النشاط .

**الصورة21 : أماكن التوقف للسيارات الفردية و موقف الحافلات**

المصدر: التقاط من طرف الطالبة

**3.2.4 المساحات الخضراء** : عنصر النبات نادر جدا في الحي ، غالبا تكون هناك شجيرات مغروسة أمام بعض المنازل فقط.

**الصورة 22: تواجد عنصر النباتات أمام المنازل و المحلات**

المصدر: التقاط من طرف الطالبة

ولكن في فصل الصيف تعتبر هته المنطقة المتنفس الوحيد لسكان الحي للاستجمام من خلال ممارسة بعض الألعاب ( كرة القدم ، لعب بالكرات الحديدية....).

**الصورة 23 : فضاء لقضاء وقت للراحة**

المصدر: التقاط من طرف الطالبة

### 4.2.4 الشبكات المختلفة:

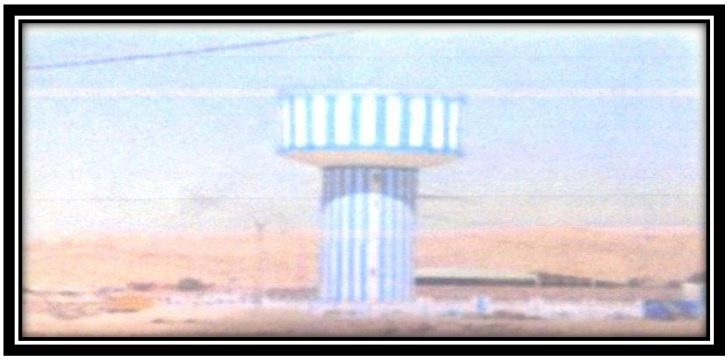
أ. **المياه الصالحة للشرب**

فان نسبة التغطية بالمياه الصالحة للشرب تبلغ% 48 / 49 ، الشبكة قديمة في معظم أجزائها و يجري تجديدها جزئيا ، يتراوح قطر القنوات المستعملة بين. 80 مم و 200 مم.

قطر القناة 80 | 100 | 150 بالمليمتر.

الطول بالمتر الطول الكلي لقنوات مياه الشرب الموجودة 8979.50م ب.

**الصورة 24 : خزان الماء في الجهة الشمالية الغربية**



المصدر : من مذكرة تخرج تأثير العوامل السوسيولوجية على تخطيط الأنسجة العمرانية العشوائية ـ سيدي غزال ـ

ب. **الصرف الصحي :**

فان نسبة التغطية هي أكثر من نسبة التغطية بالمياه الصالحة للشرب وتبلغ 55،63 %و حالة الشبكة هي كذلك رديئة في بعض أجزائها يجري تجديدها من طرف مصالح الري (REFECTION) و أجزاء أخرى تم تجديدها سنة 2001 ببعض مناطق الحي، يتراوح قطر القنوات المستعملة بين 2500 مم و 6000مم. .

الطول الكلي القنوات مياه الصرف الصحي الموجودة 10902.31 :م.

**الصورة 25 : تلوث واد زمر**

**الصورة 26 : مشاكل شبكة الصرف الصحي**

**المصدر: التقاط من طرف الطالبة**

ج. **الكهرباء :**حسب تصريحات السكان فان نسبة التغطية بالكهرباء تساوي62.36% .

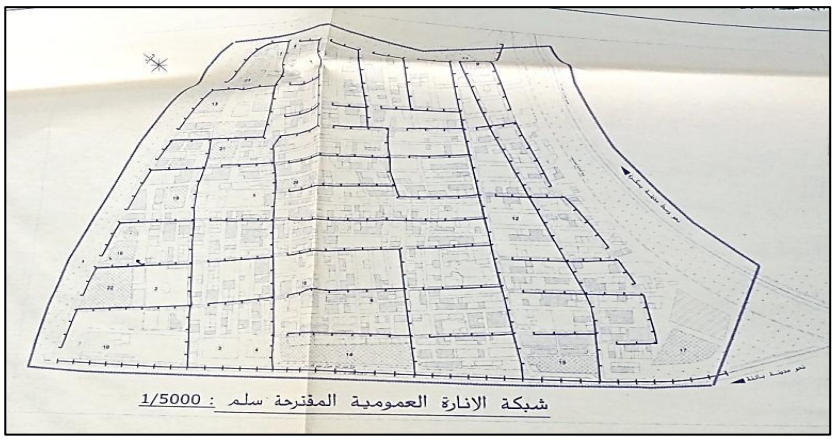
نلاحظ أعمدة الكهرباء موضوعة في أماكن غير مدروسة تشكل خطرا وتشابك الخيوط مع بعضها .

**الصورة 27 : أماكن وضع أعمدة الكهرباء.**

**المصدر: التقاط من طرف الطالبة**

د. **الانارة:** بالرغم من وجود مخطط للإنارة ألا ان الحي يعاني من هذه المشكلة . فالعديد من عناصر الاضاءة الليلية معيبة و البعض الآخر قديم و لايفي بالمعايير الحالية , و موضوعة بطريقة عشوائية .

**مخطط 5: شبكة الإنارة**



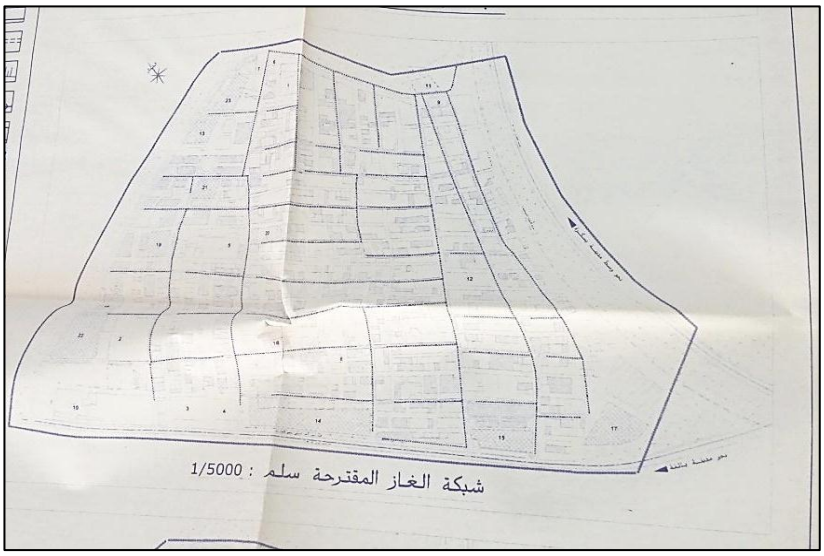

**المصدر : مكتب بلمكي للدراسات المعمارية و العمرانية، مخطط شغل الأراضي رقم. 12 إعادة هيكلة حي سيدي غزال،-**

**الصورة 28: أعمدة الانارة الحي.**

**المصدر: التقاط من طرف الطالبة**

ه. **الهاتف:** يبلغ عدد المشتركين في الهاتف 31 مشترك أي 37.1% من إجمالي سكنات مجال الدراسة .

**مخطط 6: شبكة الهاتف .**




المصدر : مكتب بلمكي للدراسات المعمارية و العمرانية، مخطط شغل الأراضي رقم. 12 إعادة هيكلة حي سيدي غزال،-

- **نسبة تجهيز السكنات:**

**الجدول 2: نسبة الإمدادات بحي سيدي غزال**

| نوع التجهيز | كهرباء | ماء | هاتف | مصرف صحي | قبو |
|---|---|---|---|---|---|
| عدد السكنات المجهزة | 819 | 650 | 18 | 834 | 479 |
| النسبة% | % 62.36 | %49.48 | %1.36 | %63.55 | %36.45 |

المصدر : مكتب بلمكي للدراسات المعمارية و العمرانية، مخطط شغل الأراضي رقم. 12 إعادة هيكلة حي سيدي غزال، ص11 / 19بتصرف- .

**5.2.4 التأثيث الحضري:** التأثيث غير موجود ، هذا الحي يعاني من عدم وجود أي عناصر للراحة .

**الصورة 29 : غياب التأثيث العمراني .**

المصدر: التقاط من طرف الطالبة

**6.2.4 النفايات الصلبة والردم :** غياب تام لصناديق القمامة و غالبا ما تكون مكسورة أو ممتلئة .

**الصورة 30 : سلات القمامة الممتلئة.**

**المصدر: التقاط من طرف الطالبة**

و توضع أمام المنازل أو في مساحات شاغرة .

**الصورة31 : أماكن وضع النفايات.**

**المصدر: التقاط من طرف الطالبة**

خلاصة الدراسة التحليلية SWOT

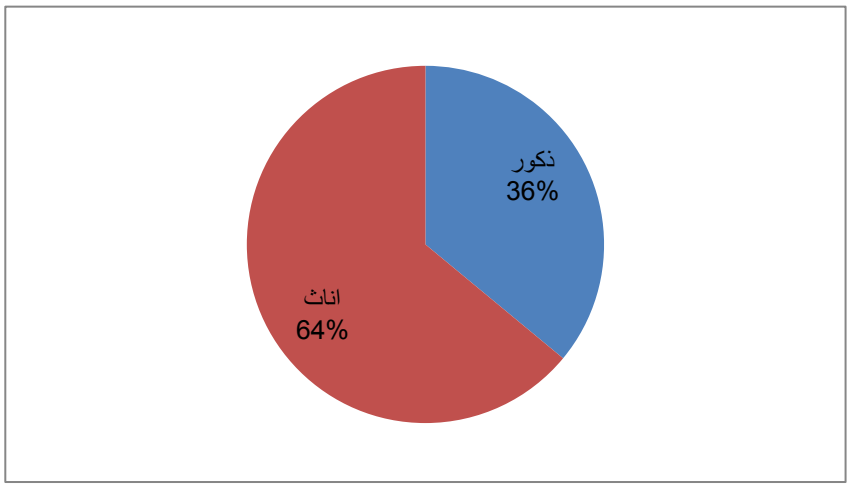
| نقاط الضعف | نقاط القوة |
| --- | --- |
| – التعدي على الأراضي الفلاحية و أملاك الدولة و اعاقة المشاريع الحيوية الهامة.<br>– نقص المرافق ( الخدماتية ، الثقافية ...) العامة .<br>– مستوى المواد الإنشائية متدهور وغالبا ما تكون مواد البناء أولية بسيطة و مؤقتة .<br>– الحي عبارة عن حي سكني بحت يفتقر الى مرافق ترفيهية أو ساحات عامة.<br>– مستوى الدخل عند سكان الحي منخفض و ينعكس ذلك على المساكن التي تفتقر إلى أبسط مقومات الحياة العصرية . | – مساهمة في حل مشكلة الاسكان لذوي الدخل المنخفض .<br>– التمويل يتناسب مع فئات منخفضي الدخل حيث يتم شراء الأراضي بالتقسيط و استعمال مواد البناء البسيطة .<br>– توفير البديل للمناطق المختنقة عمرانيا في الأحياء القديمة و وسط المدينة.<br>– امكانية انفصال الأسر الحديثة عن الأسر الأم من خلال انشاء مساكن قريبة من مساكن الأهل .<br>– تأثير المساكن بالعادات و التقاليد و مواصفات السكن الملائم يشير للالتزام الاجتماعي و التماشي مع العرف. |
| التهديدات | الامكانيات |
| – بني الحي على أرضية فلاحية منخفضة.<br>– خطر الفياضانات بسبب وجود مجرى مائي " واد زمر " بمحاذاة الحي من الجهة الغربية .<br>– خطر صعود المياه السطحية و تأثيره على أساسات المباني.<br>– ظاهرة التلوث ( الهوائي ، السمعي) بسبب النشاط الصناعي "المصانع المتواجدة في الجهة الشمالية للحي" و التلوث المائي الناجم عن مصب المياه القذرة في الجنوب الغربي للحي.<br>– عدم قدرة الحي على التوسع لوجود معيقات " طرق وطنية،النشاط الصناعي ، مجرى الواد ... ". | – للحي طرق وطنية تحيط بها من الجهة الشرقية و الجنوبية.<br>– تواجد سكة حديدية تمر من الجهة الشرقية موازية للطريق الوطني.<br>– وجود محطة مسافرين قريبة من الحي .<br>– ساهمت المنطقة الصناعية على توفر مناصب الشغل.<br>– نخيل والأرضية زراعية خصبة . |

## تحليل بيانات الاستبيان :

### أولا : معلومات خاصة بالشخص :

1. الجنس : نلاحظ ان نسبة الاناث 64 % اكثر من الذكور، وذلك لان الاناث اكثر دراية واحتكاك والتفاعل بين افراد الحي. اما نسبة الذكور 36% اقل من الاناث لانهم مرتبطين بالعمل وانشغالات اخرى.

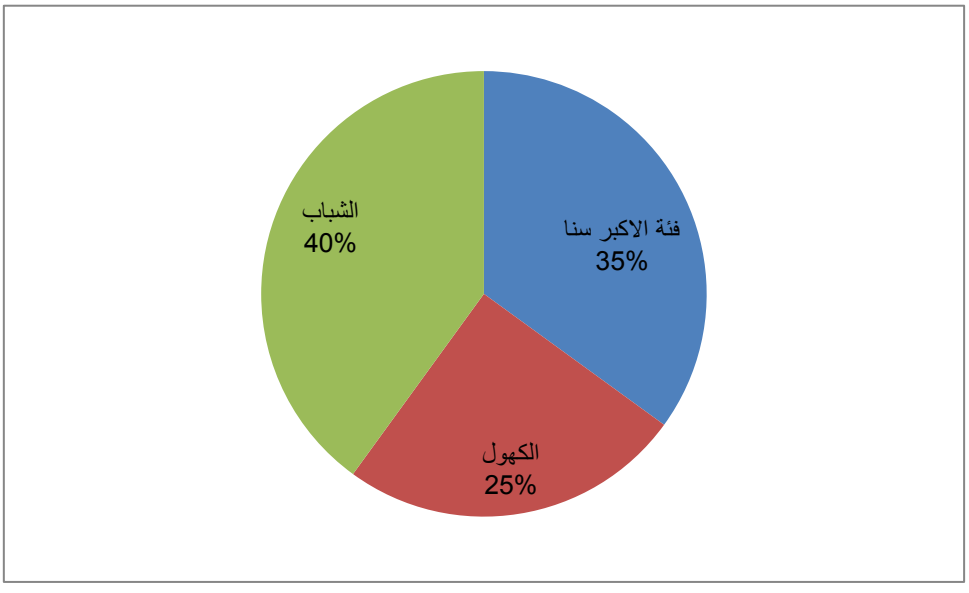
**الشكل 1: الجنس**




**المصدر :من اعداد الطالبة**

2. **السن :** نلاحظ ان نسبة فئة الشباب 40% هي الاكثر تفاعلا لتواجدها في الحي ، ورأيها مهم اذ تعبر عن التغييرات الحاصلة وتطلعاتها في ما يخص الحي فهي الفئة الاكثر نشاطا وحيوية. اما فئة الكهول فنسبتها تمثل 25 % واغلبها من النساء الماكثات في البيت. اما النسبة المتبقية 35 % فتمثل الفئة العمرية الاكبر سنا سهلت علينا فهم بعض الامور في الحي وذلك للتجارب التي عايشتها في الحي .

**الشكل 2: السن**

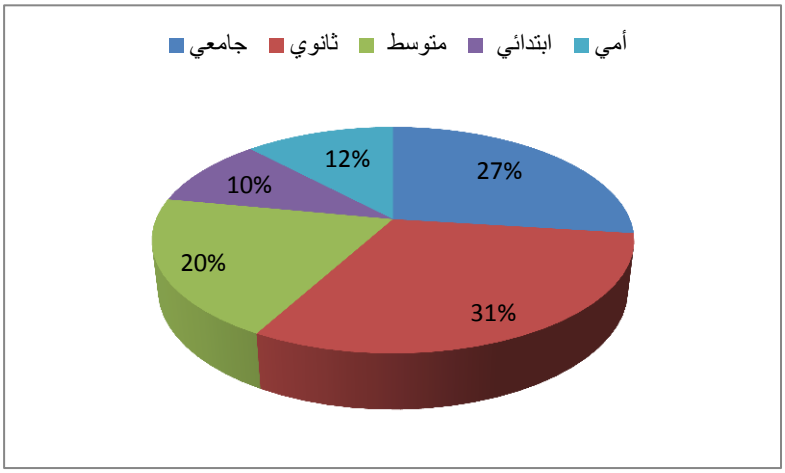



**المصدر :من اعداد الطالبة**

## 3. المستوى التعليمي :

نلاحظ أن مستوى التعليم لسكان الحي بدأ في التحسن خلال السنوات الماضية ، فأكبر نسبة تعود للثانويين 31% ثم الجامعيين 27%، ثم تليها نسبة المتوسط 20% بسبب عدم استطاعة الوالدين الاستمرار في الإنفاق على أبنائهم فنجد أرباب الأسر ، يفضلون دائما العمل لأبنائهم بدلاً من الاستمرار في الدراسة.
بعدها نسبة الأميين 12% و التي تكون من فئة الكبار . و في الأخير نسبة الابتدائي 10% و هذا راجع الى الانتقال من منطقتهم الأصلية و الاستقرار في هذا الحي الذين وجدوا صعوبة في التأقلم.

**الشكل 3:المستوى التعليمي**

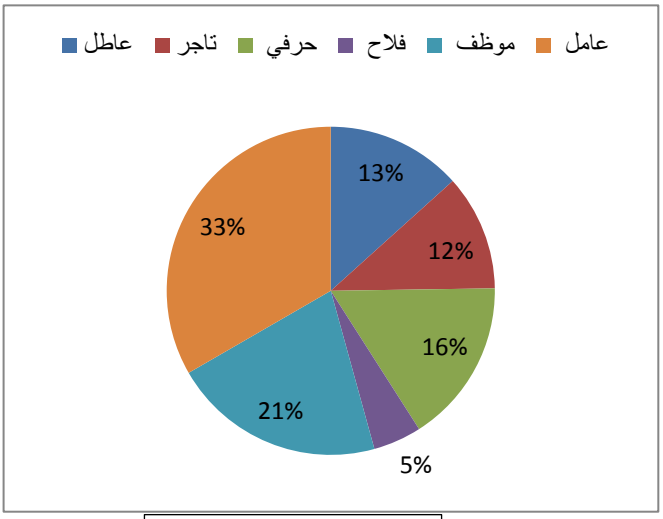



**المصدر :من اعداد الطالبة**

## 4. المهنة :

من خلال نتائج الاستمارة أن نسبة العمال 33% هي الأكبر لكن فهذه الفئة لها حالة من عدم الاستقرار المادي ، ثم الموظفين بنسبة 21% الذين يشتغلون في الادارات العمومية و الخاصة ( المصانع المجاورة للحي..) ، ثم الحرفيين بنسبة 16% التي ورثوها من الأجداد أو المكتسبة ، نسبة العاطلين قدرت ب 13% و هي الفئة الشابة في معظمها، والتي لم تتوفر لديها فرصة العمل أو التي تمتلك لشهادات تؤهلهم إلى عالم الشغل. التجار بنسبة 12% من خلال المحلات ، و في الأخير نسبة الفلاحين5% حيث أنهم من أصول ريفية قد نزحوا للحي من مناطق ريفية و جبلية و هذا يفسر تمسكهم بمهنة الزراعة .

**الشكل 4: المهنة**



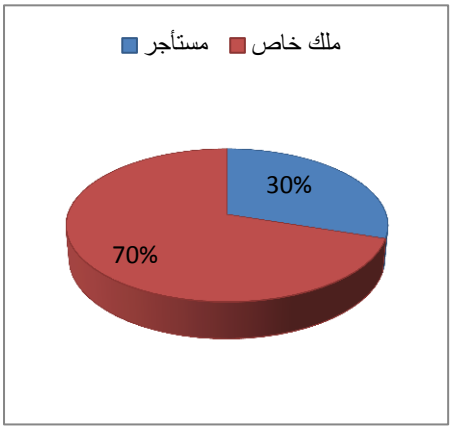

**المصدر :من اعداد الطالبة**

## ثانيا : حالة المباني :

### 1. السكن ( طبيعة العقار القانونية ) :

تعكس هذه النسب أن هذا الحي معظمهم مالكين70% ،و ذلك لانخفاض سعر العقار. أما نسبة المستأجرين30 %وهي نسبة منخفضة مقارنة بالأولى وهذا راجع إلى تمسك المالك بمسكنه بحيث يفضل استئجاره بدلا من بيعه.

**الشكل 5: السكن**

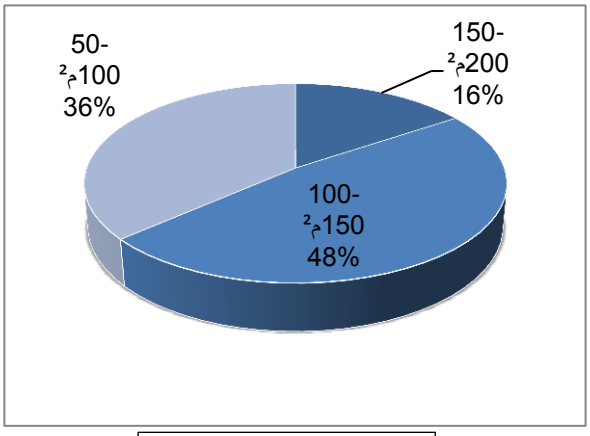



**المصدر :من اعداد الطالبة**

### 2. مساحة المسكن :

ترتبط مساحة المسكن بالدرجة الأولى بمستوى دخل قاطني الحي الذين معظمهم يكون من ذوي الدخل المتوسط و الضعيف من خلال حالة المساكن و المجال العمراني ككل ، و يعود اختلاف مساحتها من 50—200م2 الى كيفية نشأة الحي بطريقة غير قانونية .

**الشكل 6: مساحة المسكن**

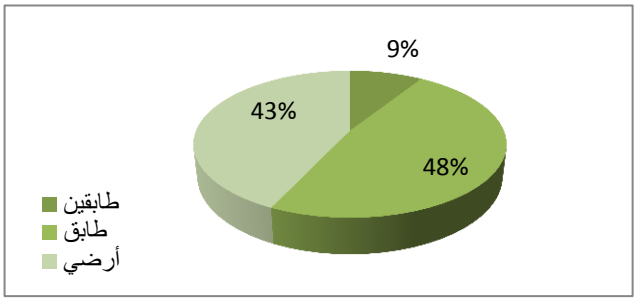



**المصدر :من اعداد الطالبة**

### 3. عدد الطوابق الدور السكنية :

تمثل نسبة 43% الطابق الارضي وهو نمط عمراني ريفي الذي بني به الحي لاول مرة اما نسبة 48% تمثل السكنات ذات الطابق الواحد وذلك حسب احتياجات الاسرة . حيث نسبة 09 %فإن أصحابها كان لهم الحظ في توفير الإمكانيات المادية التي مكنتهم من إعادة المساكن .

**الشكل 7: عدد طوابق الدور السكنية**

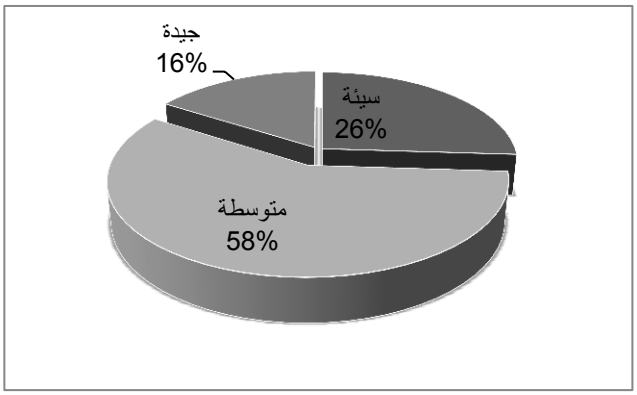



**المصدر :من اعداد الطالبة**

### 4. حالة السكن :

بلغت نسبة المباني السيئة 26% و هي أكبر من الجيدة 16% أما حالة المباني المتوسطة وصلت 58% ، وعليه المباني المتوسطة خضعت لعملية الترميم لتصبح صالحة للعيش أما السيئة فهي في وضعية مزرية لعدم توفر الإمكانية المادية لذوي الدخل الضعيف كذلك تضم المباني المؤجرة التي لا يولي أصحابها أي أهمية أو عناية اتجاهها.

**الشكل 8 : حالة السكن**

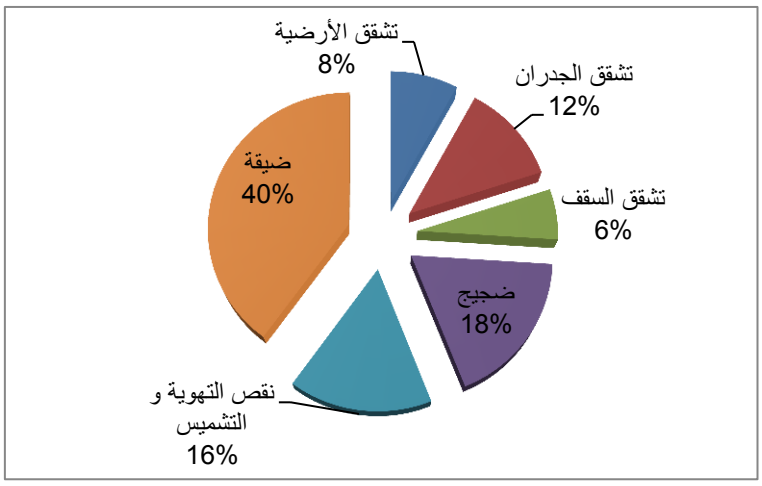



**المصدر :من اعداد الطالبة**

### 5. مشاكل السكن :

تعاني المساكن في الحي من عدة مشاكل : سكنات ضيقة 40% ذات مساحة أقل أو يساوي 50م² ، سكنات بنسبة 16% لا تتوفر على تهوية و التشميس الجيد ، كما يشكل التشقق نسبة 26% (السقف06% الجدران 12% ، أرضية 08% ) .أما الضجيج 18 %من خصائص الحي و يتمثل في صوت الآليات الثقيلة خاصة بالبناء لأن المنطقة في حالة صيانة وبيع قطعها الأرضية ، بالإضافة الى (الأعراس – الشجار( مروجين المخدرات) – درجات النارية، السيارات ....).

**الشكل 9: مشاكل المسكن**

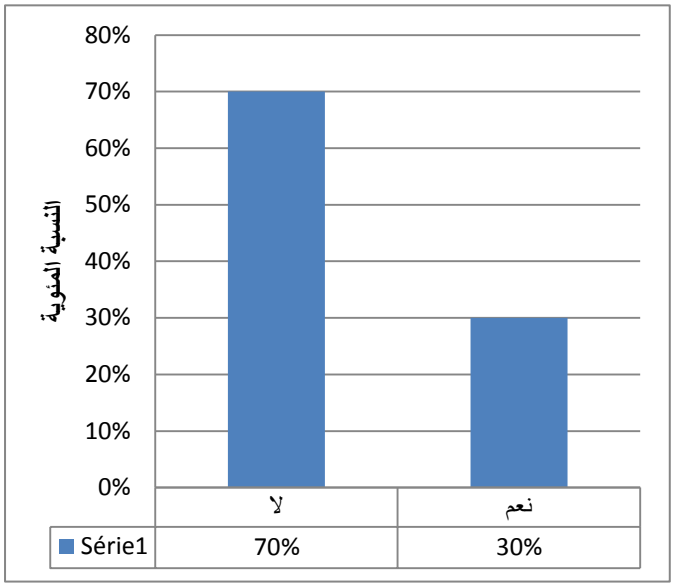



**المصدر :من اعداد الطالبة**

### 6. استغلال المبنى في نشاطات غير السكن :

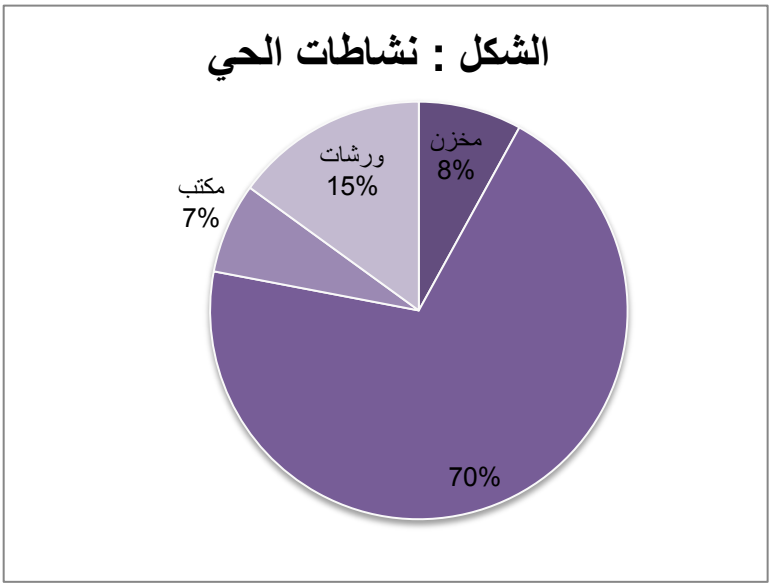
نلاحظ ان نسبة استغلال المسكن في نشاطات أخرى ( محلات ، مواد غذائية ، حلاق ، ميكانيكي ...) قليلة 30% و (حسب الشكل 10) أي أن معظم المباني 70% تستغل لسكن فقط لأنه حي مهمش ولا يستقطب الإستثمار

**الشكل 11: استغلال المبنى في نشاطات غير السكن**




**المصدر :من اعداد الطالبة**

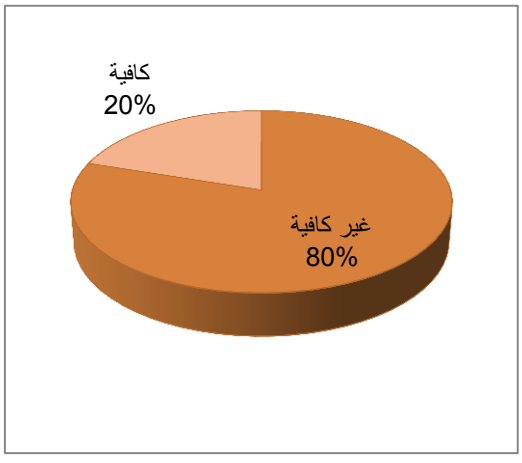
**الشكل 10: نشاطات الحي.**




### 7. التجهيزات :

قد عبر السكان عن معاناتهم الكبيرة في عدم توفر كل التجهيزات و رغبتهم بوجود المزيد من المرافق الضرورية, حيث تمثل النسبة التي تعبر عن كون التجهيزات غير كافية 80 % و هي نسبة كبيرة. بالإضافة إلى التموضع السيئ لهذه المرافق فهي تقع في أطراف الحي و بشكل عشوائي مما يصعب الوصول إليها.

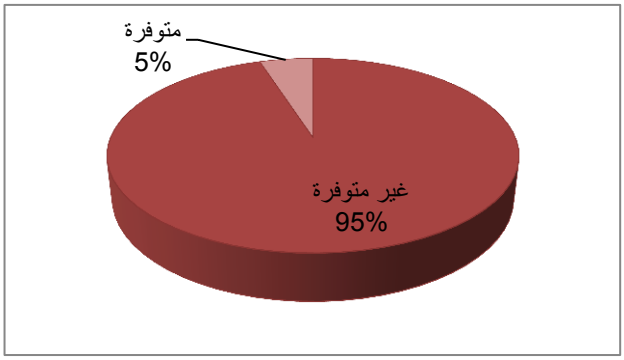
**الشكل 12: التجهيزات**




**المصدر :من اعداد الطالبة**

8. **التأثيث الحضري :** نلاحظ انعدام شبه تام للتأثيث على مستوى الحي بنسبة 5% منها بعض حاويات القمامة ولا تلتزم شاحنات القمامة بأوقات العمل المحددة .

**الشكل 13: التأثيث الحضري**

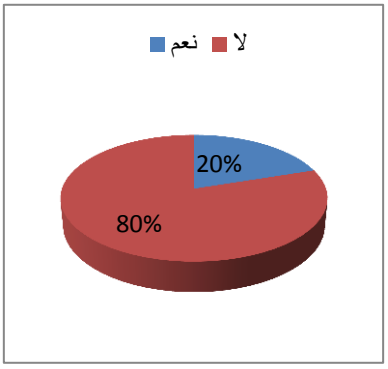



**المصدر :من اعداد الطالبة**

9. **وسائل النقل :**

نلاحظ أن معظم سكان الحي 80% صرحوا أن النقل لا يلبي متطلباتهم لأنه يعمل بدوام شبه كامل من 7 سا – 16 سا ، أما النسبة المتبقية 20% فهي لا تستخدم النقل العمومي بتاتا .

**الشكل 14 : توفر وسائل النقل.**



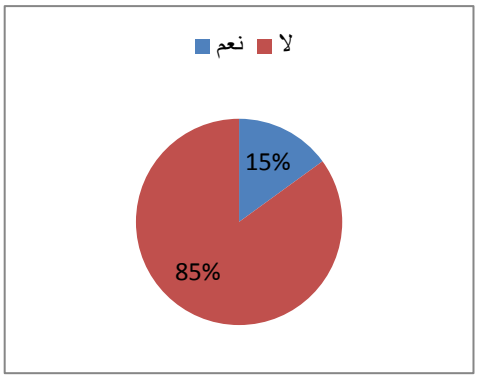

**المصدر :من اعداد الطالبة**

10. **مشكلة التلوث :**

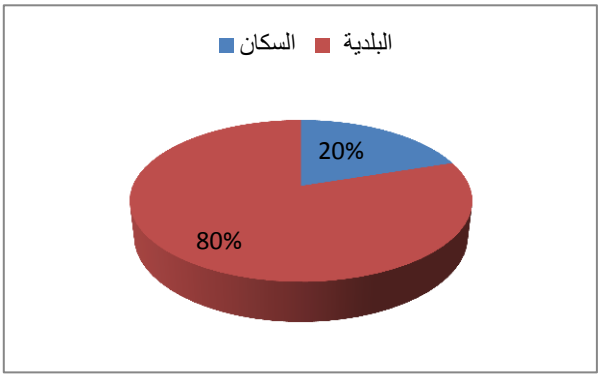
ان نسبة السكان الذي يعانون التلوث هم سكان جنوب و غرب الحي اذ هم على محاذاة مجرى مياه الصرف الصحي ( واد زمر) . و تجمع القمامات . مع انتشار نشطاء غير مرخصين لبيع زيوت و شحوم السيارات، بطاريات . مما يؤدي الى روائح و اتساخ و تلوث الحي . و تساهم البلدية بنسبة 80% في عملية النظافة لما يستوجب عملية التنظيف يوميا نظرا للكثافة السكانية العالية لتجنب

المشاكل الصحية التي قد يتعرض لها السكان بالإضافة الى نسبة 20% مبادرة أفراد الحي في تنظيف أمام مساكنهم و مساعدة البلدية في ذلك.

**الشكل 16 : مشكلة التلوث**




**الشكل 15 : المساهمة في النظافة**




**المصدر :من اعداد الطالبة**

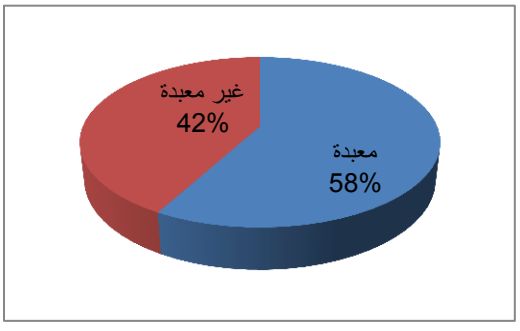
## ثالثا : حالة الشبكات :

1) الطرق: تعاني الطرق في حي سيدي غزال من الضيق وغير معبدة و تتمثل نسبتها 42% و هي نسبة مرتفعة نوعا ما كون الحي عشوائي و المتواجد في اطراف مدينة بسكرة كل هذه الاسباب قلة اهتمام البلدية بتعبيد طرقه.
2) قنوات المياه الصالحة للشرب: يعاني سكان الحي من مشكل نقص المياه الصالحة للشرب خاصة في فصل الصيف 69 %. كما اشتكى بعض السكان من انعدام قنوات المياه الصالحة للشرب .
3) قنوات الصرف الصحي: لا تشكل قنوات الصرف الصحي مشكلا كبيرا إذ أن حوالي 74% من السكان عبروا عن وجود قنوات الصرف الصحي. أما النسبة التي تبقت فأصحابها يسكنون في منازل جديدة عشوائية بعيدة عن الشبكة .

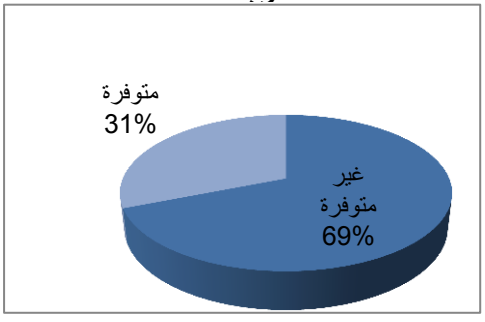
*أما بالنسبة للبالوعات: من خلال التحليل الميداني تبين إن نسبة تواجد البالوعات تقدر ب 65 % و هذا في الطرق المعبدة فقط إما بالنسبة للسكان الذين صرحوا بانعدام البالوعات فنسبتهم تقدر ب35 % و كون الحي جاء في منخفض فهذا يجعلها مهددة بالانغمار بالمياه أثناء هطول الأمطار و يعد خطر على الحي.

4) شبكة الكهرباء: ان شبكة الكهرباء تغطي معظم سكان الحي فنسبة ب 85 %.
5) شبكة الغاز: ان حي سيدي غزال لا يعاني من مشكل نقص شبكة الغاز اذ تغطي الحي تقدر ب 80 %.

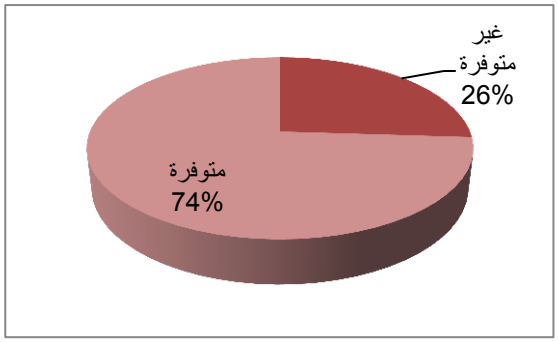
**الشكل 18: شبكة الطرق**



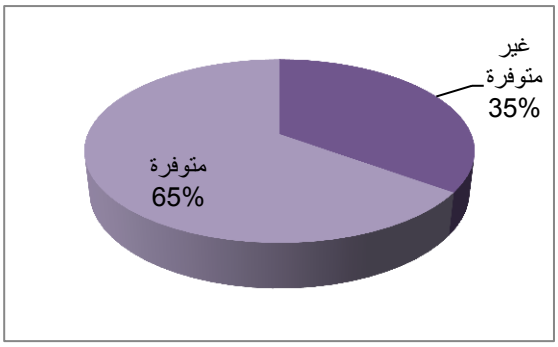

**الشكل 17: قنوات المياه الصالحة للشرب**



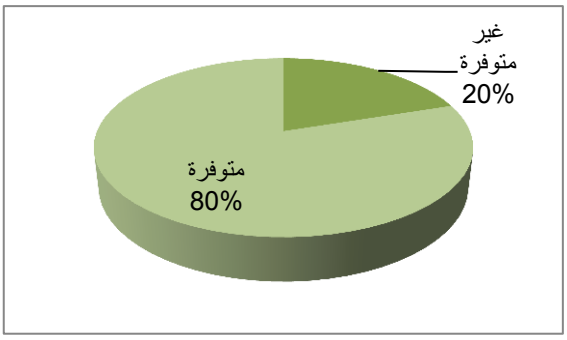
**الشكل20 : قنوات الصرف الصحي**



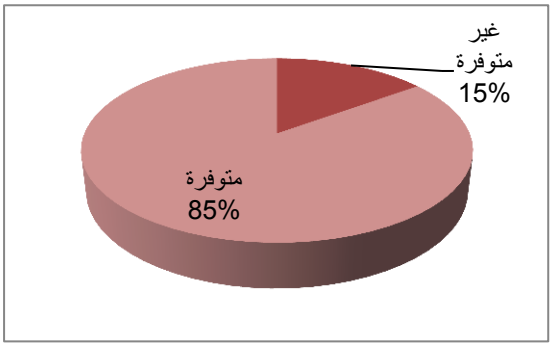

**الشكل19 : البالوعات**




**الشكل21 : شبكات الكهرباء**




**الشكل22 : شبكة الغاز**

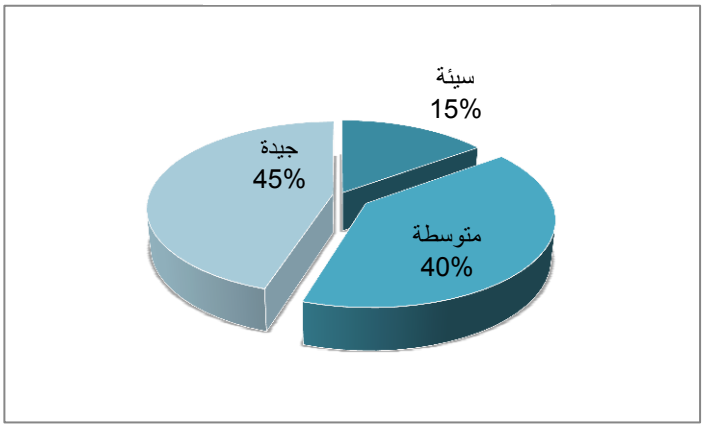



**المصدر :من اعداد الطالبة**

## رابعا : دراسة السلوك الحضري في الحي

1. **العلاقة بين الجيران** : تتميز علاقة الجوار في هذا الحي بين الجيدة 45% و المتوسطة 40% و ذلك راجع الى كونهم من طبقة واحدة . و نلاحظ ان تلك العلاقة تتجه نحو الإنعزال لما تفرضه الحياة في المدينة .أما نسبة المتبقية 15% فهي عرضة لتوتر العلاقات بين الجيران بسبب مشاكل الأطفال . و لجوء المراهقين للمخدرات .

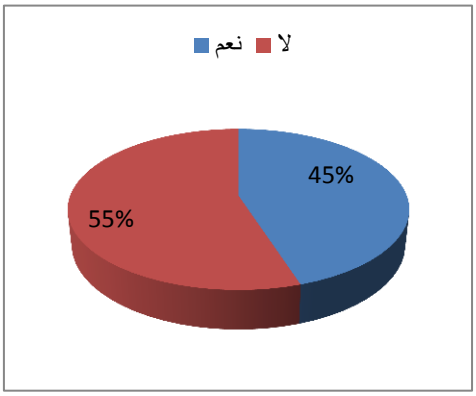
**الشكل 23 : العلاقة مع الجيران**




**المصدر :من اعداد الطالبة**

2. **قضا الراحة داخل الحي :** نلاحظ أن نسبة 55% من السكان لا يفضلون الجلوس مع بعضهم البعض لتفادي كثرة الكلام و الفوضى ( سلوك الإنفعالي ) التي تؤدي الى المشاكل ( الشجار ) ، أما النسبة الأخرى 45% تفضل التواصل و قضاء بعض الوقت في جلسات أخوية .

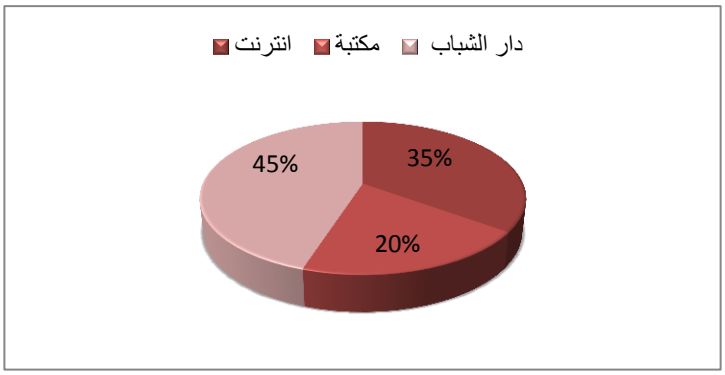
**الشكل 24 : قضاء وقت الراحة في الحي**




**المصدر :من اعداد الطالبة**

3. **مرافق ثقافية :** تبرز النتائج النسبية أن المرافق الثقافية المنتشرة في الحي تمثل دار الشباب 45% نادي انترنت 35% مكتبة 20% . و هي مبادرات من القطاع الخاص و لا تؤدي بغرض المنوط بها . أما المرافق الأخرى ( مسرح – سينما – نادي ثقافي ) فهي منعدمة .

**الشكل 25 : المرافق الثقافية**

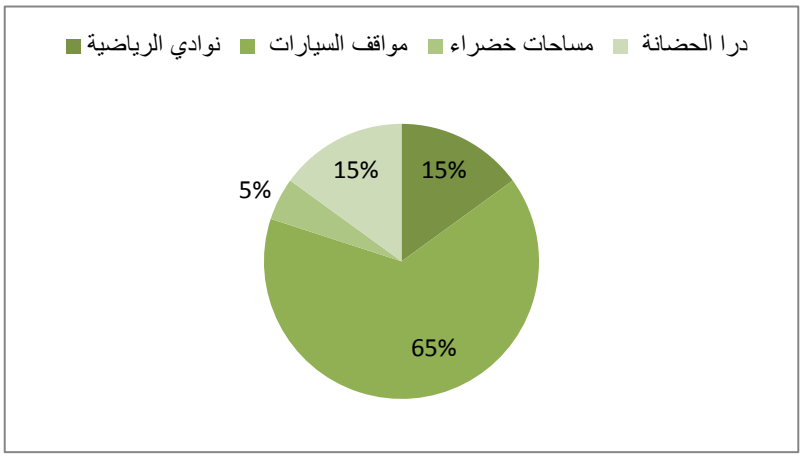



**المصدر :من اعداد الطالبة**

4. **مرافق اجتماعية:** نقول أن المرافق الإجتماعية قليلة جدا في هذا الحي و توفرت النسب كما يلي : دار الحضانة 15% و نوادي رياضية فتمثل نسبة 15% فهما ملك خاص لسكان الذين توفرت لهم الامكانيات و حولوا استغلال مساكنهم الى نشاط لتحسين مداخيلهم ، مساحات خضراء 5% ،

أما حواضر السيارات لا توجد أماكن مخصصة لتوقيف السيارات و انما توقف في الشوارع حيث يقوم بحراستها أشخاص مقابل أجور و تتمثل بنسبة 65%، أما ألعاب الأطفال فهي معدومة.

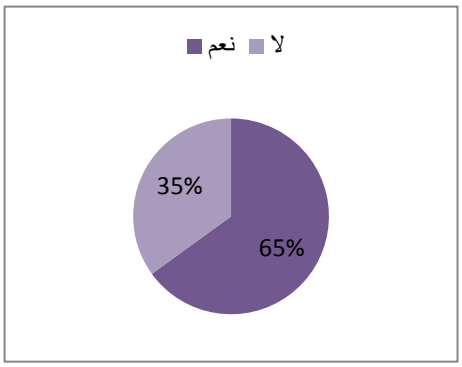
**الشكل 26: مرافق اجتماعية**




**المصدر :من اعداد الطالبة**

5. **شعور بالأمن و الاستقرار:** أجاب ما نسبته 65% أنهم يشعرون بالأمن داخل الحي ، و هذا بسبب وجود مركز الأمن و كذا لتقارب السكان و معرفتهم القوية ببعض ، بينما أجاب 35% لا يشعرون بالأمن بالدرجة المطلوبة.

**الشكل 27: شعور بالأمن و الاستقرار**

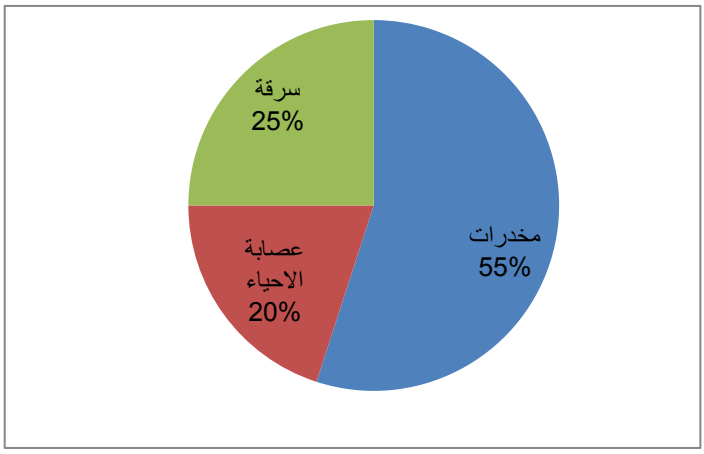



**المصدر :من اعداد الطالبة**

6. **سلوكيات غير حضرية :**

رغم توفر مركز الأمن داخل الحي إلا أننا نجد استفحال بعض الظواهر كسرقة 25% الى تبدا بأشياء بسيطة فتتحول الى جرائم و كلك النزوح الى المخدرات 55% من فئة الشباب مما يساعد في ظهور عصابات الأحياء 20% و هي نسبة ليست بالقليلة الهينة .

**الشكل 28: سلوكيات غير حضرية**

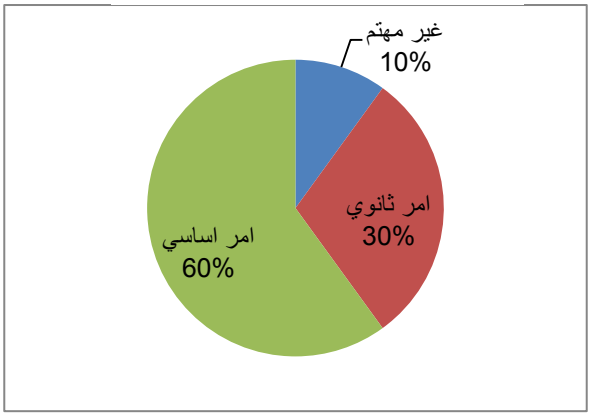



**المصدر :من اعداد الطالبة**

## خامسا : قابلية تغيير الوجه العمراني:

1. **اهتمام بتغيير الوجه العمراني**: ان اهتمام اغلبية سكان الحي 60 % بتغير الوجه العمراني للحي من الأوليات لديهم و أمر أساسي و طموحهم في ترقيته بينما عبر بعضهم 30% بأن تغيير وجه الحي العمراني امر ثانوي لديهم ، اما القلة المتبقية 10% الامر لا يعنيهم تماما.

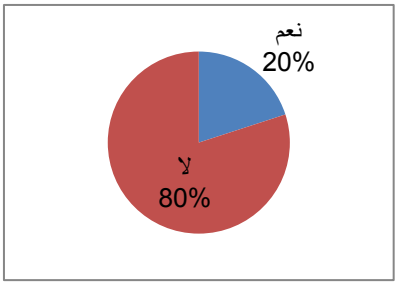
**الشكل 29: قابلية تغيير الوجه العمراني**




**المصدر :من اعداد الطالبة**

2. **الاستجابة عند الطلب :** أكد سكان الحي ، معظمهم 80% من عدم استجابة السلطات لمشاكل: انقطاعات الماء و الكهرباء خاصة في الصيف و تجديد قنوات الصرف الصحي مما تشكله من انتشار و للانبعاثات الكريهة و الحشرات الضارة . و عدم استكمال مختلف شبكات الطرق الفرعية داخل الحي.

**الشكل 30 : الاستجابة عند الطلب**




**المصدر :من اعداد الطالبة**

**خاتمـــــة الفصـــــــل :**

من خلال الدراسة الميدانية التي أجريناها على حي سيدي غزال توصلنا الى أنه يحتل مساحة معتبرة وموقعا استراتيجي هام، يتميز بطابع عمراني خاص (سكني بحت ). حيث لم يشهد أي عملية تدخل من قبل فهو يعاني من عدة مشاكل في مختلف المجالات، وهو ما يستعجل بوضع مخطط وبرنامج خاص لهدف إحياءه وتطويره وحماية بيئته الحضرية وتحسين الإطار المعيشي للسكان.

# الخاتمة العامة

إن السيطرة على ظاهرة السكن العشوائي الذي نتج عن تزايد احتياجات السكان للسكن وعجز والدولة على تلبية الطلب عليه وفوضى السوق العقارية وغياب الرقابة لحماية الأراضي خاصة منها الفلاحية وقد تعددت الدراسات لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي وذلك بإدراك طبيعتها وخصائصها وانعكاساتها على المجال العمراني للمدن . وقد حظي وقد توصلت العديد من الدول اعتمدت أسلوب التحسين الحضري و حققت نجاحا نسبيا في ذلك والذي يرتكز على التدخلات عمرانية لتدارك النقائص ومعالجة التشوه البصري والإرتقاء بتلك الأحياء وعليه و بعد دراسة تحليلية لظاهرة السكن العشوائي بحي سيدي غزال وتحديد المشاكل والنقائص حاولنا اقتراح مجموعة من الحلول وإعادة ادماج الحي مع باقي نسيج مدينة بسكرة.

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم :علوم الأرض والكون

استكمالا لإعداد مذكرة التخرج تحت عنوان " **تحسين إطار الحياة على مستوى الأنسجة العمرانية العشوائية دراسة حالة حي سيدي غزال بمدينة بسكرة"** . قمنا ببناء هذه الاستمارة الموجهة للبحث العلمي لذا يرجى من سيادتكم الاجابة بدقة و شكرا . يرجى وضع علامة (X ) أمام الاجابة الصحيحة أو كتابة ما يتناسب مع السؤال:

أولا : معلومات خاصة بالشخص :

1. الجنس : ذكر ☐ أنثى ☐
2. السن :
3. المستوى التعليمي :
4. المهنة :عاطل ☐عامل ☐موظف ☐فلاح ☐حرفي ☐تاجر ☐
   أخرى .....

ثانيا : حالة المباني :

1. السكن : مستأجر ☐ ملك خاص ☐
2. ماهي مساحة المسكن تقريبيا :
3. عدد طوابق الدور السكنية : أرضي ☐ طابق ☐ طابقين ☐ أكثر ☐
4. حالة السكن: جيدة ☐ متوسطة☐ سيئة ☐
5. هل يعاني السكن من مشاكل؟ نعم ☐ لا ☐

- إذا كان نعم فماهي: ضيق☐ تشقق الجدران ☐تشقق السقف☐تشقق الأرضية ☐
  نقص التهوية والتشميس ☐الضجيج ☐ أخرى .....

6. هل يتم استغلال المبنى في نشاطات غير السكن؟ نعم ☐ لا ☐

- إذا كانت الإجابة بنعم: ورشة ☐ مكتب ☐ مخزن ☐ محل تجاري ☐
  نشاطات أخرى:.....

7. هل التجهيزات : كافية ☐ غير كافية ☐
8. التأثيث الحضري : متوفر ☐ غير متوفر ☐
9. هل تلبي وسائل النقل متطلبات السكان؟: نعم ☐ لا ☐
10. هل يعاني الحي من مشكلتي التلوث وقلة النظافة؟ نعم ☐ لا ☐

- من يقوم بتنظيف الحي؟ السكان ☐ البلدية ☐

ثالثا : حالة الشبكات:

| الشبكات | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **شبكة الطرق** | | **قنوات المياه الصالحة للشرب** | | **قنوات الصرف الصحي** | | **شبكة الكهرباء** | | **شبكة الغاز** | |
| معبدة | غير معبدة | متوفرة | غير متوفرة | متوفرة | غير متوفرة | متوفرة | غير متوفرة | متوفرة | غير متوفرة |
| | | | | | | | | | |

رابعا : دراسة السلوك الحضري في الحي :

1. ما نوع العلاقة بين الجيران؟ جيدة ☐ متوسطة ☐ ضعيفة ☐
2. هل تفضل قضاء الإستراحة داخل الحي؟ نعم ☐ لا ☐

- إذا كانت الإجابة بـ:لا، ما هو السبب؟ سلوكك الإنفعالي ☐ تفادي المشاكل ☐

أسباب أخرى .....

3. هل توجد في الحي مرافق ثقافية؟ مثل: مكتبة ☐ نادي ثقافي ☐

نادي الانترنيت ☐ سينما ☐ مسرح ☐ أخرى .....

4. هل توجد بالحي مرافق اجتماعية؟ دار الحضانة ☐ مساحات خضراء ☐

ألعاب الأطفال ☐ حواضر السيارات ☐ نوادي رياضية ☐

5. هل لديك شعور بالأمن و الاستقرار في الحي؟ نعم ☐ لا ☐
6. هل تنتشر في حيكم سلوكيات غير حضرية؟ نعم ☐ لا ☐

- إذا كان نعم فماهي : السرقة ☐ تكسير ممتلكات الغير ☐

عصابات الأحياء ☐ انتشار المخدرات ☐ أسباب أخرى.....

خامسا : قابلية تغيير الوجه العمراني:

1. هل لدى للسكان اهتمام بتغيير الوجه العمراني للحي و اعتباره أولية لديهم؟

أمر أساسي ☐ أمر ثانوي ☐ غير مهتم ☐

2. هل توجد استجابة من طرف السلطات عند طارئ أو تزويدكم بمرافق ضرورية ؟

نعم ☐ لا ☐

شكرا لحسن تعاونكم.

## أولا: المراجع العربية

### أ. الكتب و المحاضرات:


1. البشير التيجاني" **التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر**"، ورقة بحث.2000 .
2. الأستاذ بوشلوش عبد الغني محاضرة " **الاختلالات البيئية العمرانية و التدخلات الحضرية** " لمقياس عمران عملي 2019-2020.


### ب. المذكرات:


1. بالطيب خولة، " **الإرتقاء العمراني في المناطق العشوائية لمدينة خنشلة–دراسة حالة حي الحسناوي –**"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي الجزئر-،2017/2016.
2. بوجملين بلخير , نوار خرخاش براهيم, ذميخة احمد، **إعادة هيكلة وتهيئة حي لمسيد العتيق –**، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس تخصص تسيير مدن ، جامعة محمد خيضر، كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة بسكرة، الجزائر 2012.
3. بحري محمد الأمين ، " **التحسين الحضري دراسة حالة (حي46 مسكن +حي750 + 148 مسكن) بمدينة ورقلة** " مذكرة ماستر ،جامعة محمد خيضر بسكرة2018 /2019.
4. غربي إبراهيم ، **"البناء الفوضوي في الجزائر"** مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق جامعة الجزائر (1 )يوسف بن خدة ،2011- 2012.
5. بن عزوز عائشة" **مدينة قسنطينة بين التحسين الحضري والحوكمة الحضرية :مقاربة مشروع حضري حالة القطاع الحضري سيدي مبروك**"، مذكرة شهادة الماجستير،قسنطينة، دفعة ماي 2015.
6. بولجمر بلال، "**إستراتيجية التحسين الحضري ومدى تحقيقها لجودة الحياة بأحياء مدينة القرارم قوقة**"، مذكرة شهادة الماجستير،قسنطينة 03 ، 2018.
7. جموعي رزقي، "**آليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية دراسة حالة حي فاطمة الزهراء بتبسة**"، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة تبسة 2015/2016.

8. فريحات إبراهيم , صوالحي نجاة، **إعادة تأهيل الأحياء السكنية وفق مبادئ التنمية المستدامة حالة الأحياء الجماعية(حي بلعياط + حي 830 مسكن + حي 700مسكن) –مدينة بسكرة–** مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر جامعة ام البواقي 2015/2014.

## ج. النصوص القانونية :

1. القانون رقم81 -01 المؤرخ في 07 فبراير 1982 المتضمن" **التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية و والتسيير العقاري والمؤسسات.**"
2. الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق" **بتنظيم التعاون العقاري**" ، جريدة رسمية رقم 12 لسنة 1976 .
3. القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير سنة 1982 المتعلق" **برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء**"،جريدة رسمية رقم 06 لسنة 1982 .
4. القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر1990 والمتعلق" **بالتهيئة والتعمير**".
5. المرسوم التنفيذي رقم91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد "**لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك**".
6. المؤرخ في 7 أكتوبر 2007 المتعلق" **بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها** "جريدة رسمية رقم (31مؤرخة في 13 أكتوبر2007 ) .
7. المرسوم التنفيذي رقم 91-175المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد" **القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء**"، ( جريدة رسمية رقم 26مؤرخة في1991/06/01)
8. القانون رقم 83-03 المتعلق" **بحماية البيئة** "، المؤرخ في 05 فبراير 1983 ، (جريدة رسمية رقم 06 لسنة1983 )
9. القانون 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 الذي يتضمن "**التوجيهي للمدينة** " .

**ثانيا: المراجع الأجنبية**


1. Zuchelle Alberto, introduction à l'urbanisme opérationnelle et composition urbain, office des publications universitaire, alger , 1984.
2. Ministère de l'urbanisme et de la construction, Aménagement des lotissements, OPU, 1989, Algérie.
3. evalanxmeer.wordpress.com

# الفهرس


الفصل التمهيدي.....أ

الفصل الاول: مفاهيم ومصطلحات.....1

الفصل الثاني: البناء الفوضوي وعملية التحسين الحضري

الجزء الاول: البناء الفوضوي.....4

1. المقصود بظاهرة البناء الفوضوي :.....4
2. انواع البناء الفوضوي:.....4

1.2 من حيث موقع:.....4

1.1.2 المناطق العشوائية داخل المدن.....4

2.1.2 المناطق العشوائية خارج المدن.....5

2.2 من حيث مواد البناء:.....6

1.2.2 البناءات الفوضوية الصلبة:.....6

2.2.2 البناءات الفوضوية القصديرية.....6

3. اسباب البناء الفوضوي :.....7

1.3 قصور سياسة التنمية المتبعة.....7

2.3 ازمة السكن والتراخي الاداري.....7

4. اثار البناء الفوضوي.....8

1.4الاثار العمرانية والبيئية.....8

1.1.4 المساس بالجمال الطبيعي والهندسي.....8

2.1.4 اخطار التموقع السيئ للبنايات.....8

3.1.4 التلوث الصناعي والبيئي.....9

2.4 الاثار الاقتصادية.....9

3.4 الاثار الاجتماعية.....10

الجزء الثاني: التحسين الحضري .....11

1. التحسين الحضري.....11
2. اهداف التحسين الحضري.....11
3. عناصر اطار الحياة الحضرية.....11
4. متطلبات عملية التحسين الحضري.....12
5. مراحل التحسين الحضري.....12

6. التحسينات الممكن ادراجها ضمن النسيج الحضري.....13
1.6 تحسين الاطار المبني.....13
2.6 تحسين الاطار الغير المبني.....13
1.2.6 تهيئة الطرق وضمان النقل الجيد.....13
2.2.6 الشبكات المختلفة.....14
3.2.6 المساحات الخضراء.....14
4.2.6 مساحات لعب الاطفال.....14
5.2.6 توفير التاثيث الحضري .....14
3.6 تحسين الجانب الاجتماعي و الثقافي.....14
7 . دمج البعد البيئي في التحسين الحضري.....15
1.7 الطاقة المتجددة.....15
2.7 الشوارع.....16
3.7 النقل الجيد.....16
4.7 ممرات المشات.....16
5.7 التسيير الجيد للنفايات وعدم تدويرها.....16
6.7 دمج المساحات الخضراء والمسطحات المائية في الاحياء الحضرية المستدامة.....16
الفصل الثالث: امثلة وتجارب عالمية ووطنية لتحسين اطار الحياة
1 1EVA(CULMBORG-NL) .....17
1.1 موقع المشروع.....17
2.1 النتائج والانجازات.....19
1.2.1 المصادر المتجددة.....19
2.2.1 تقنية المياه.....19
3.2.1 علاقات اجتماعية.....19
4.2.1 الاقتصاد.....20
5.2.1 استيلاء الارض.....20
6.2.1 النقل.....21
7.2.1 هيكل التنظيم.....22
2 تحسين احياء الحي الغربي بمدينة عنابة (PLAINE OUEST).....23
1.2 السهل الغربي ZHUN بمدينة عنابة.....23
2.2 وصف التحولات التي طرات على احياء السهل الغربي.....23

1.2.2 وصف المشروع.....23
2.2.2 المشاكل التي تعاني منها منطقة السهل الغربيPLAINE OUEST .....24
3.2.2 نشاطات عمليات التاهيل والتحسين الحضري المطبقة .....26
4.2.2 مصر التمويل.....26
5.2.2 عمليات التحسين والتاهيل الحضري في السهل الحضري.....26
3.2 نموذج حي الابطال (500 مسكن).....26
1.3.2 عملية تحسين الحضري الحي.....26
4.2 الانتقادات.....28
الفصل الرابع: الاطار القانوني للتحسين الحضري في الجزائر..... ..29
1. القانون : 08-90 بتاريخ 07 /04/ 1990قانون البلدية .....29
2. القانون 90-29: أدوات التهيئة والتعمير.....29
3. القانون :06/ 06 بتاريخ 20 /2006/02 القانون التوجيهي للمدينة .....29
4. القانون 15 /08بتاريخ 03/ 08 / 2008المحدد لقواعد مطابقة المباني :.....30
5. القانون رقم 83/03 المؤرخ في 05فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة: .....30
6. المرسوم التنفيذي رقم 88-02: المؤرخ في 12 جانفي 1988 المعدل والمتمم المتعلق بالتخطيط وحماية المحيط:.....31
الفصل الخامس : الدراسة التحليلية لحي سيدي غزال.....32
1. الدراسة التعريفية لمدينة بسكرة :.....32
1.1 الموقع الإداري والجغرافي:.....33
2.1 البيانات الجغرافية لمدينة بسكرة:.....34
3.1 السكان.....34
2. الدراسة التحليلية لمجال الدراسة (حي سيدي غزال) .....36
1.2 نشاة وتطور مجال الدراسة.....36
2.2 موقع الدراسة.....36
3. الدراسة الطبيعية.....37
1.3 المرفلوجيا.....37

2.3 الجيولوجيا.....37
3.3الزلازل.....37
4.3 ارضية مجال الدراسة.....37.
5.3 التربة.....37
6.3 المجاري المائية السطحية.....37
7.3 المناخ.....37
8.3 الطبيعة العقارية لمجال الدراسة.....38
9.3 العوائق.....38
4 الدراسة الميدانية.....39
1.4 دراسة الاطار المبني.....39
1.1.4 السكنات.....39
2.1.4 نوع السكنات.....39
3.1.4 حالة المساكن.....39
4.1.4 الواجهات.....40
5.1.4 ارتفاعات المباني.....40
6.1.4 خط الافق البنايات (تدرج البنايات).....40
7.1.4 المرافق والتجهيزات.....41
2.4 دراسة الاطار الغير المبني .....44
1.2.4 شبكة الطرقات.....44
2.2.4 اماكن التوقف.....48
3.2.4 المساحات الخضراء.....48
4.2.4 الشبكات المختلفة.....49
5.2.4 التاثيث الحضري .....51
6.2.4 النفايات الصلبة والردم.....52

الصورة 1 : حالة المساكن 42
الصورة 2: حالة الواجهات. 43
الصورة 3 : علو المباني 43
الصورة 4 : خط الأفق (السماء) 43
الصورة 5 : دار الشباب 45
الصورة 6 : الأمن الحضري 45
الصورة 7 : ثانوية سيدي غزال 45
الصورة 8: بريد الجزائر ( حي سيدي غزال) 45
الصورة 9: قاعة علاج 45
الصورة 10: متوسطة سيدي غزال 45
الصورة 11: ملاعب جوارية 45
الصورة 12 : سوق الخضر 46
الصورة 13 : محلات تجارية 46
الصورة14 : حالة الطرق السيئة 49
الصورة15 : انسداد البالوعة وتساهم في سوء حالة الطرق 49
الصورة16 : شبكة الصرف الصحي المفتوحة. 49
الصورة17 : الأعمال المتتالية على الطرق 49
الصورة 18 :تبين المنفذ الرئيسي رقم AXES2 50
الصورة 19: تبين المنفذ الرئيسي رقم AXES3 50
الصورة 20: تبين المنفذ الرئيسي رقم AXES 1 50
الصورة21 : أماكن التوقف للسيارات الفردية و موقف الحافلات 51
الصورة 22: تواجد عنصر النباتات أمام المنازل و المحلات 51
الصورة 23 : فضاء لقضاء وقت للراحة 51
الصورة 24 : خزان الماء في الجهة الشمالية الغربية 52
الصورة 25 : تلوث واد زمر 52
الصورة 26 : مشاكل شبكة الصرف الصحي 52
الصورة 27 : أماكن وضع أعمدة الكهرباء. 53
الصورة 28: أعمدة الانارة الحي. 53
الصورة 29 : غياب التأثيث العمراني . 54
الصورة 30 : سلات القمامة الممتلئة. 55
الصورة31 : أماكن وضع النفايات. 55

**الملخص**

شهدت مدن الجزائر تحولات مختلفة، من اختلال و تشوه في مجالها العمراني . بسبب النمو الحضري المتسارع ، نتيجة العديد من العوامل السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية. التي أدت الى تدهور الإطار المعيشي للسكان، و بروز فوارق بين مستويات مختلفة للشبكة الحضرية ،و بسبب ضعف برامج الإسكان و عجز كبير في هياكل الاستقبال المدينة ، بالإضافة إلى النزوح الريفي و تحت التأثير أزمة السكن. ساهمت هذه الأسباب في ظهور ظاهرة " الأحياء العشوائية " لنشأتها في أماكن غير معدة أصلا للبناء و خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير.ثم توسعت وانتشرت، مما سببت فوضى و اعاقة لتنفيذ المشاريع .

و من أجل تحسين إطار الحياة داخل هذه الأحياء (حي سيدي غزال) من خلال معالجة الظاهرة بواسطة الدراسة التحليلية (دراسة الإطار المبني و الغير المبني ....) بالاعتماد على أسلوب المعاينة الميدانية و الاستمارة الاستبيانية لاستخلاص المشاكل و النقائص ،حيث اقترحنا في الأخير مشروع تنفيذي و قمنا بوضع خطة للنهوض بهذا الحي للتخلص من الخلل و التشوه و الإرتقاء مع تدابير ايكولوجية .

**الكلمات المفتاحية : الأحياء العشوائية - التشوه في المجال العمراني- التحسين إطار الحياة.**

**Résume**

Les villes de l'Algérie ont connu de nombreuses transformations, de déséquilibre et de la déformation dans leur sphère urbaine . En raison de la rapidité de la croissance urbaine, comme un résultat de beaucoup de politiques, des facteurs économiques et sociaux. Ce qui a conduit à la détérioration du cadre de vie de la population, l'émergence de disparités entre les différents niveaux du réseau urbain, en raison de la faiblesse des programmes de logement et un déficit important dans les structures d'accueil de la ville, en plus rurales de déplacement et sous l'influence de la crise du logement. Contribué De telles raisons Dans l'émergence d'un phénomène " Les quartiers informels " Pour sa mise en place dans des endroits pas été préparé à l'origine pour la construction et à l'extérieur du cadre juridique de la construction et de la reconstruction.Puis il s'est étendu et la propagation, provoquant le chaos et d'entraver la mise en œuvre de projets .

Et dans le but d'améliorer le cadre de vie dans ces quartiers (Sidi Ghazal district) En traitant le phénomène par l'analyse de l'étude (L'étude du bâti et non bâti, cadre ....) En s'appuyant sur le domaine de l'inspection de la méthode et le formulaire de questionnaire pour extraire les problèmes et les lacunes, où nous avons finalement proposé un projet de la direction Et nous avons élaboré un plan pour améliorer ce quartier pour se débarrasser du déséquilibre et de la déformation et de mise à niveau avec les mesures écologiques .

**Mots-clés: : Les quartiers informels - La déformation dans la sphère urbaine- Vie cadre de l'optimisation.**