

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



# مذكرة ماستر

هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة  
تسيير التقنيات الحضرية  
عمران وتسيير المدن  
رقم : ...../2019

إعداد الطالب:  
زياد فارس

يوم : 30/06/2019

التدخل العمراني على حي عشوائي لإدماجه بالمجال  
الحضري دراسة حالة حي لكابس بمدينة خنشلة

## لجنة المناقشة:

رئيس	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	الأستاذ : شريف محمد الأمين
مناقش	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	الأستاذة : مكحل خديجة
مقرر	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	بودريعة سامية

السنة الجامعية : 2018 - 2019

مقدمة عامة :

تعاني المدينة في الوقت الحالي عبر العالم من أزمة السكن ، وخاصة الدول النامية ، وفي ظل ظاهرة النمو الديموغرافي التي شهدتها العالم الأمر الذي شكل عائقا كبيرا على سياسات الدول ، وغلاء العقار والطلب المتزايد على السكن أدى كل هذا إلى ظهور مناطق السكن العشوائي في مراكز وضواحي المدن، وهذا ما نتج عنه العديد من المشاكل العمرانية، التخطيطية، الاجتماعية، الاقتصادية والأمنية. ولذلك تعتبر ظاهرة الأحياء العشوائية من الظواهر العمرانية الأكثر تعقيدا التي تعاني منها المدن الكبرى والرئيسية في معظم الدول العربية والعديد من دول العالم ، وما تشكله من عائق في التنمية الاقتصادية والاجتماعية في هذه الدول ، وعوامل نشأة هذه المناطق ونتائجها وأساليب معالجتها تختلف حسب واقع كل منها. موضوع تطوير هذا النوع من المناطق لا يزال قائما في مرحلة التجارب في مختلف دول العالم ، ويعد مرحلة جديدة في ارتقاء المدن بعد النظريات التخطيطية التي اعتمدت لها ، وهي بدورها كانت تأخذ وقت طويل لا يتماشى مع سرعة التطور العمراني ومتطلبات التنمية خصوصا في العالم الثالث .

تعتبر الجزائر إحدى دول العالم الثالث التي شهدت تحولات سريعة في المجال العمراني والحضري الناتج عن التقدم السريع في كافة المجالات ، وظاهرة الهجرة من الريف إلى المدينة (النزوح الريفي ) التي عرفتها الجزائر، وفي ظل تزايد أزمة السكن مع تأثير الظروف الاقتصادية ، الاجتماعية ، كان الهدف الأول للدولة هو توفير السكن فقط ، ومع ذلك لم يمنع ظهور تلك الأحياء العشوائية .

وبالرغم من النصوص القانونية والتشريعات العمرانية المنظمة والمسيرة للمجال الحضري ، فنلاحظ أن المدن الجزائرية تعاني من تشوه وتدهور في المظهر العمراني والإطار الحضري وللتصدي لهذه الحالة عملت الدولة عدة سياسات ، عمليات ، وتدخلات عمرانية جديدة لتطوير مجال العمران وتحسين نوعية الخدمات ، وكذا تطبيق تعميم يحترم المبادئ الأساسية للتنمية المستدامة وذلك عن طريق العديد من البرامج السكنية .

### 1- الإشكالية:

تنتشر الأحياء العشوائية في مدينة خنشلة بشكل ملفت ، حيث تعد ظاهرة انتشار هذه المناطق من أبرز العوائق أمام النمو العمراني داخل المدينة ، ومختلف الظواهر الاجتماعية داخل هذه الأحياء تؤثر على المجال العمراني ، حالة المباني ، الطرقات والتخطيط العام لها .

وتحتوي هذه المناطق على بنايات سكنية غير صحية ، غير آمنة وغير لائقة ، وتعاني من نقص كبير في المرافق والهيكل القاعدية وانعدام التهيئة ، الأمر الذي ينعكس على تخطيط المجال العمراني والوضع القائم لتلك الأحياء . وحي لكابس بمدينة خنشلة والذي اتخذناه كمثال لدراستنا وهذا محاولة منا تطويره وإدماجه في المجال الحضري بالتدخل عليه كونه مهمش ويعاني نقصا حادا في التجهيزات العمومية ومختلف الشبكات وتدهور مساكنه وكذا انخفاض المستوى المعيشي لقاطنيه ، هذا ما دفعنا إلى طرح الإشكالية التالية :

2- السؤال الرئيسي:

كيف يمكن التدخل على الحي العشوائي -حي لكابس- لدمجه في المجال الحضري لمدينة خنشلة ؟

3- الأسئلة الفرعية:

- ما هي أسباب عزل الحي وتهميشه ؟

- ماهي الاقتراحات والحلول لتطوير وإحياء الحي وذلك بمشاركة جميع الفاعلين من سكان وهيئات ؟

4- الفرضيات:

- بواسطة التدخلات العمرانية (التحسين الحضري ، التجديد ، الترميم... الخ) نستطيع تطوير وإدماج الحي في المجال الحضري .

- غياب الرقابة القانونية الصارمة والفعالة في مجال التعمير والبناء وكذلك الهيئات الفاعلة ، له دور مهم في تهيمش وعزل الحي ، لذا وجب وضع على عاتقهم المسؤولية للقضاء على النقائص والاختلالات داخل تلك المنطقة .

- يمكن للسكان والهيئات الفاعلة أن يساهموا في إيجاد الحلول للقضاء على المشاكل الموجودة في الحي من خلال التشاور والمشاركة والشفافية في تخطيط المشاريع والبرامج .

5- أهداف البحث:

- فك التهميش والعزلة عن الحي وإدخاله في المجال الحضري واتصاله بالمحيط المجاور ؛

- تحسين إطار الحياة داخل الحي ؛

- التركيز على عملية تطوير وإحياء الحي التي تشمل مختلف التدخلات الحضرية ؛

- إيجاد الحلول المناسبة للمساحات الشاغرة وكذلك تلبية مختلف احتياجات السكان ؛

- الارتقاء بالحي مع الحفاظ على الخصوصية الاجتماعية ، نمط البناء والمواد المستعملة.

6- أسباب اختيار الموضوع ومنطقة الدراسة :

الموضوع هام ، والعشوائيات من بين الظواهر التي تتميز بها المدن الجزائرية ، وتهميشها من طرف

السلطات المعنية ، لذلك وجب علينا التعامل معها بطريقة عقلانية مع اخذ بعين الاعتبار التدخلات العمرانية على

المجال ، كما يجب معرفة الأسباب التي أدت إلى انتشار هذه الأحياء العشوائية ودور المشرع الجزائري في

تنظيم عملية التهيئة والتعمير.

كما أن الموضوع يرتبط ارتباطا مباشرا بميدان تخصصنا الدراسي .

أما منطقة الدراسة مدينة خنشلة كونها قريبة من مكان إقامتي (بعيدة بحوالي 50 كم من مقر إقامتي ولاية أم

البواقي) وكونها تعاني من تهيمش للأحياء العشوائية ، فحي لكابس مثال على ذلك ومن بين أسباب اختياره :

- الموقع الهام للحي كونه في مركز المدينة؛

- الموقع الهام للحي؛

- المشاكل التي يعاني منها؛

- ارض منبسطة وسهلة لإقامة أي مشروع؛
- النقص الواضح في المساحات الخضراء.

#### 7- المنهجية المستعملة في البحث :

يتمحور موضوع بحثنا حول التدخل العمراني على حي عشوائي لإدخاله في المجال الحضري ( حي لكابس بخنشلة ) ، لذا سنعتمد على المنهج الوصفي التحليلي الذي يقوم على تحديد ووصف خصائص الظاهرة وإبراز طبيعتها ونوعيتها وأسبابها ، ويعمل هذا المنهج على التعرف على حقيقة الدراسة في ارض الواقع وعلى الميدان وهذا بجمع الحقائق والمعطيات والبيانات المتعلقة بهذه الظاهرة بل ويقوم بوصفها وتحليلها وفهمها ومحاولة معالجتها مع العلم إن عملية جمع المعلومات تكون صعبة ومعقدة ، ولجعلها معطيات تعود بالمنفعة للمتلقي والباحث وجب تنظيمها ، إذا المنهج الوصفي يبدأ بعملية الوصف كخطوة أولى تكون مفصلة حيث نقوم بعرض مفصل عن العشوائيات والتدخلات العمرانية ، وكخطوة ثانية نحاول تفسير هذه الظاهرة في ظل المعلومات المتوفرة ومدى تأثيرها على المجال الحضري ، وفي الأخير يسعى هذا المنهج إلى تحليل المعطيات وتأويل النتائج إذ يقوم باختيار المعطيات وتقييم النتائج المتحصل عليها .

ولانجاز هذا البحث بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي استعملنا :

- الخرجات الميدانية ؛
- المقابلات مع المعنيين بالأمر؛
- الاستمارة الاستبائية؛
- القيام بالاستفسارات من بعض المسؤولين والهيئات التي لها علاقة بالظاهرة المدروسة بالحي.

#### 8- المديرية التي قمنا بزيارتها :

- مديرية البناء والتعمير لولاية خنشلة .
- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية خنشلة .
- المصلحة التقنية لبلدية خنشلة .
- مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية خنشلة .

#### 9- صعوبات البحث:

- نقص الدراسات عن منطقة الدراسة ؛
- نقص المعلومات وصعوبة حصولها ، واختلاف في الأرقام والبيانات فيما بينها بين مختلف المصالح في حال توفرها ؛
- صعوبة التعامل مع بعض الإدارات ورفض البعض بتقديم يد المساعدة ؛
- نقص بعض المعطيات خاصة الخرائط .



**مقدمة الفصل:**

تشهد دول العالم تطورا سريعا في نمو سكانها ، إلا إن تسارع وتيرة التعمير وما أنتجته من تحولات في هذا المجال جعلت مدن العالم تعاني من أزمة الأحياء العشوائية بصفة عامة ، والمدن الجزائرية بصفة خاصة ، حيث تشمل هذه الظاهرة كافة المدن سواء كانت من الدول المتقدمة أو من دول العالم الثالث ، من هنا لابد من إيجاد آليات وحلول لهذه الأحياء وللتطرق لهذا الخلل داخل المدينة وقبل الشروع في دراسة العشوائيات وكيفية دمجها وإدخالها في المجال الحضري ، تم إعطاء بعض المفاهيم والتجارب بالإضافة إلى الأساليب المنتهجة للحد من العشوائيات لكي تتضح الرؤية حول هذه الظاهرة في هذا الفصل .

## أولا : مفاهيم ومصطلحات متعلقة بموضوع الدراسة.

## (1) تعريف المدينة :

كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية ، وهي مركز لمختلف التبادلات ، الخدمات والعلاقات حيث تعرف كثافة سكانية عالية <sup>1</sup>. هي رمز التعامل الودي والعلاقات الوطيدة بين الناس ، والعلاقات الودية بين (العلم، الفن ، الثقافة والدين)، وهي مركز التبادلات والملتقيات ومكان تواجد العمل ومقر السلطة وبفضل كثافة بناياتها وتحركاتها العمرانية تخلق قدرة ارتباطية <sup>2</sup>.

## (2) تعريف الحي:

هو وحدة مهيكلية للمجال الحضري أين تشكل الناحية السكنية الضيقة الغالبة على باقي القطاعات الأخرى وخاصة قطاعي الإنتاج والخدمات وهو عبارة عن تنظيم اجتماعي ذو بعد فيزيائي محدود <sup>3</sup>.

## (3) النسيج الحضري:

النظام الذي يتشكل عناصره من: شبكة الطرق، التجزئات، المبني، المجال الحر، والموقع. والعلاقات بين هذه العناصر تعرف خصائص النسيج الحضري <sup>4</sup>.

## (4) المجال الحضري :

هو عبارة عن أراضي مشغولة ، أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية أو الإدارية والصناعية حسب أنماط خاصة ومختلفة الاستهلاك أي شغل الأرض وذلك بتوزيع الأجسام المبنية وتنظيم هيكلية ومجالي للمباني <sup>5</sup>.

## (5) التدخل العمراني:

هو مجموع العمليات العمرانية التي تكون على مستوى نسيج قائم أوحى أو مسكن أو أي مبنى معين، أين نعيد تشكيله، ترميمه، هيكلته، تهيئته، وتجديده كلياً أو جزء منه، حتى يتماشى مع المتطلبات الحديثة والجديدة للقاطنين، لكن في أي عملية تدخل عمراني على مستوى أي نسيج عمراني يجب أن تسبقه عملية الدراسة التحليلية، وذلك لاستخراج مختلف الظواهر السلبية والإيجابية من ذلك، فالعملية تهدف إلى

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية ، العدد15، -القانون 06-06 ، المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة .  
A.ZUCHELLE –Introduction a l’urbanisme opérationnel et composition urbain 1984-volume 2 – p<sup>2</sup>  
23.

<sup>3</sup> -جواني إبراهيم ، شهادة ماستر – السكن الاجتماعي التساهمي LSP والسكن الترقوي المدعم LPA ودورهما في الارتقاء بجودة الحياة وفق مبادئ التنمية المستدامة – جامعة أم البواقي دفعة 2016، ص16 .

<sup>4</sup>-Maouia Saidoun, Eléments d introduction a l’urbanisme.casbah édition ,alger2000, p259.

<sup>5</sup> - أجموعي رزقي ، مذكرة شهادة ماستر في الهندسة المعمارية تخصص هندسة معمارية ومحيط أليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية دراسة حالة –حي فاطمة الزهراء- تبسة - 2015-2016 ، جامعة أم البواقي دفعة 2016 ، ص 12.

تحسين الإطار المتدخل عليه بمعالجة السلبيات والتحسين من الإيجابيات وإعادة بلورتها وفق تقنيات  
عصرية.<sup>1</sup>

## 6) أنواع التدخلات العمرانية على المجال الحضري :

### 1-6) عملية التجديد الحضري:

هي مجموعة من القوانين الإدارية، العقارية والمالية والتقنية، وضعت بهدف تحسين وضعية منطقة  
قديمة أو منطقة مهدمة دون التغيير في الخصائص المجالية للنسيج أو النوعية المعمارية والمبينة.  
ومنه فهي عملية مادية لا تتطلب تغيير في وظيفة المجال وحدوده بمعنى أن المجال يحافظ على  
وظيفته وحدوده الأصلية، وتتمثل هذه العملية في إزالة البنايات القديمة، وتهديمها ( الموجودة في حالة  
رديئة ) والتي تشكل خطورة على ساكنيها، وإعادة بنائها وتعويضها ببنايات أخرى جديدة على أساس  
معمارية حديثة، مع الأخذ بعين الاعتبار تناسقها مع النسيج الحضري القائم (النسيج القديم)، بنفس الطبيعة  
وفي نفس الموضع.<sup>2</sup>

يعتمد مفهوم التجديد الحضري على عملية الهدم وخلق خطط جديدة للمدينة، وإعادة البناء وفقا

لمنهج مختلف عما كان، قد تكون مختلفة جذريا عن سابقتها من حيث الوظيفة والشكل.<sup>3</sup>

### 2-6) عملية التنظيم الحضري:

وهو إجراء يرتبط محتواه بالاهتمام بتحسين ظروف وتنظيم أداء المجال الحضري.<sup>4</sup>  
هي عملية تهدف إلى تحسين الواقع الحضري بواسطة عمليات تدخل سطحية وخارجية تكون على المدى  
القصير والمتوسط، هذا النوع من التدخل لا يؤثر على الحياة الموجودة سابقا للنسيج العمراني، ولا  
يحدث خلل في الإطار العمراني بقدر ما يتناسق مع الوضعية الحضرية أين يكون من الصعب تنسيق  
التدخلات الجذرية.<sup>5</sup>

### 3-6) عملية الترميم:<sup>6</sup>

وهي عملية تسمح باستصلاح مجموعة من المباني ذات القيمة المعمارية أو التاريخية دون المساس  
بالإحكام الواردة في الأمر رقم 67- 281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 والاتصال بالسلطة المعنية عند  
الحاجة.

### 4-6) عملية الإحياء الحضري:

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية، المرسوم رقم 648/38 المؤرخ في 16/11/1983، يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة.

<sup>2</sup> Analyse urbaine. Elément de Méthodologie. Brahim Ben Yousef P14. office des publications universitaires  
18 /10/2007

<sup>3</sup> بعوش رابح، مذكرة ماستر، التجديد الحضري لمراكز المدن، دفعة 2016، جامعة أم البواقي صفحة 7

<sup>4</sup> Analyse urbaine. Elément de Méthodologie. Brahim Ben Yousef المرجع سابق

<sup>5</sup> - Maouia Saidoun, Elément d'introduction a l'urbanisme. Op cit, P240

<sup>6</sup> - بعوش رابح، مذكرة ماستر التجديد الحضري لمراكز المدن، المرجع السابق.



هو مجموعة الأعمال التي تهدف إلى إعادة تفعيل وظائف البنايات أو الإحياء وذلك بان تعيد له الخصائص التي كانت له ، مفهوم الإحياء الحضري يمس عدة جوانب :

\_ يحتوي على إعادة الهيكلة الداخلية للسكن ؛

\_ التطرق إلى تقسيم البناية بشقق لأجل تكييفها مع متطلبات الحجم؛

\_ تصليح الأسقف والقيام بعملية التلبيس معا .

## 5-6 عملية التحسين الحضري:

حسب التعريف الأكاديمي الفرنسي في الطبعة الثامنة ، التحسين الحضري يتمثل أساسا في إصلاح وترميم عمارة ، تجهيز طريق أو فضاء عمراني من اجل جعله في أفضل حالة وهو مجموع الأعمال التي تمس جوانب إطار الحياة والرامية إلى رفع مستوى حياة السكان ، وذلك عن طريق تحقيق الأهداف لتحسين إطار الحياة للسكان.<sup>1</sup>

## 6-6 إعادة الهيكلة :

وهي من العمليات العمرانية التي تمس الأحياء و القطاعات الحضرية و حتى المدينة ككل بهدف تحسين وظيفة النسيج العمراني ، و إعطائه صورة جديدة وحيوية متميزة لجميع وظائفه و تتضمن العملية مايلي:  
- إعادة تأهيل الإطار المبني ؛

- إعادة توزيع الكثافات السكنية والتنقل والخدمات بشكل يسمح لها بالفعالية الدائمة والتوازن التام؛

-إقامة تجهيزات مهيكلة وإضافة الخدمات لتفعيل الحي؛

- تحسين شبكة المواصلات للربط الجيد بين مختلف أجزاء المدينة.<sup>2</sup>

## 7- ماهية العشوائيات:

يعرفها المعهد العربي لإنماء المدن بأنها مناطق أقيمت مساكنها بدون ترخيص وفي أراض تملكها الدولة أو يملكها آخرون وغالبا ما تقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية ولا تتوفر فيها الخدمات والمرافق الحكومية لعدم اعتراف الدولة لها<sup>3</sup>. ويتكون هذا النوع من العمران غير المنتظم الذي أقيم بدون رخصة بناء مهما كانت مواد البناء المستعملة ( الحجر ، الاسمنت المسلح أو كليهما )، أو السكن الذي بني بمواد هشة ، كالأجر والصفائح والأخشاب ، ومن المفيد تحديد مفهوم وخصائص السكن

<sup>1</sup> -قوجيل زكرياء،محمد علاوة،شعبان عماد، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية التحسين الحضري المستدام بين النظري و التطبيقي دراسة حالة مدينة أم البواقي، جامعة العربي بن المهدي أم البواقي،2009،ص11.

<sup>2</sup> - خيثر محمد – مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية - تجديد الأحياء القديمة - جامعة المسيلة /2000. ص: 08 .  
<sup>3</sup> -م.م زينب سلمان شمة ، لوي طه الملاحوش ، المجلة العراقية للهندسة المعمارية ، دور الإسكان العشوائي في إحداث التلوث البصري بمنطقة ام الورود في الجادرية 2010.

العشوائى فهي أحياء تنشا في المدن بصورة عفوية ، ولا تخضع لمعايير محددة أو منطق عمراني ، بلا خدمات أساسية ، يمكن أن تكون بمرور الزمن بيئة حاضنة لتوترات اجتماعية ومشكلات صحية وبيئية وانتشار الآفات الاجتماعية<sup>1</sup>.

وهي المناطق المتهالكة والقديمة الواقعة داخل المدينة ، عبارة عن مستعمرات التي تحتل أطراف المدن خارج المخططات العمرانية والتي تعاني من عدم الاعتراف بشرعيتها . وتمثل العشش والأكواخ أو ما يسمى بمدن الصفيح والتي تنتشر في الأحياء السكنية الحديثة والقديمة على حد سواء في قلب المدن أو على هوامشها<sup>2</sup>.

أما اختلاف المصطلحات التي أطلقت على مثل هذا الشكل من البناء ، فإذا أخذنا بجانب الوضعية الاجتماعية والاقتصادية التي يعيشها سكانه وردت عدة تسميات منها العشوائية ، المنطقة المتدهورة ، القصديرية ، مناطق الأكواخ والمنطقة الشعبية ، إذ يمثل المفهوم الشامل لهذا الشكل الحضري والمتمثل في السكن غير قانوني illégal illicite أو اللاشرعي informel ، العشوائي والذي اتخذ انطلاقا من الثمانينات<sup>3</sup>.

والباحثون وصفوا هذا النوع من الأنسجة بالكثير من الأسماء ، بحيث يعرفها المعجم الفرنسي إنها تمثل أشكالا خاصة لبؤس السكن الحضري ، بحيث تتكلم اللغة الفرنسية على المدن البائسة LES VILLES MISERABLES وتتكلم اللغة الانجليزية عن settlements squatters الجماعات التي تحتل أرضا بغير حق ، كما يطلق مصطلح العشوائيات على التجمعات البشرية التي تتكون على أطراف المدن الكبرى ، نتيجة عوامل عديدة ، أهمها الهجرة من الريف إلى المدن ، بحيث تكون هذه الأنسجة العمرانية من بيوت من الصفيح والخشب والكرتون ، وهي مساكن غير مطابقة للمواصفات الهندسية تم إنشاؤها دون تراخيص من الجهات المختصة ، وهي أيضا مناطق نشأت في غياب القانون وبعيدا عن التخطيط العام وأحيانا تعديا على أملاك الدولة ، وهي مناطق محرومة من المرافق الأساسية والخدمات<sup>4</sup>. ويمكن أيضا أن تصبح الأحياء المنظمة التي تم إنشائها بشروط وقوانين إلى مناطق عشوائية وهذا بسبب تعدي السكان على مناطق غير قابلة للبناء ودون قوانين ووقوعها في أماكن ذات منفعة عمومية كالطرق والحدائق...

1 - فوزي بودقة ، كتاب التخطيط العمراني لمدينة الجزائر تحديات وبدائل 2015 ص 164-165 ، ديوان المطبوعات الجامعية . الساحة المركزية بن عكنون الجزائر - رقم النشر 5588.

2 - Journal of engineering sciences . assiut vol 36 nol pp 233-249 janury 2008.

3 - 1. مشنان فوزي ، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية ، الأحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية جامعة الحاج لخضر العدد 20/سبتمبر 2015 .

4 - خلف الله بوجمعة ، كتاب العمران و المدينة ، من الفصل الثاني ، دار الهدى عين مليلة 2005، ص 113.

### 1-7 أسباب ظهور العشوائيات :

- ارتفاع نسبة الهجرة الريفية إلى المدن ؛
- الأزمة الحادة للسكن في المدينة؛
- ارتفاع سعر الأراضي في المدينة؛
- انعدام المراقبة التقنية للأنسجة العمرانية ؛
- انعدام وسائل التعمير والتخطيط الجديدة ؛
- انعدام التنمية الشاملة في المناطق الريفية .

### 2-7 أهم العوامل التي أدت إلى ظهور الأحياء العشوائية :

#### 1-2-7 العوامل الاجتماعية :

أدى ارتفاع معدلات الهجرة من الريف للمدينة خاصة في الأحياء القديمة إلى هجرة سكان المنطقة الأصليين إلى الضواحي هرباً من تدهور تلك الأحياء والظروف المعيشية المتدهورة فيها . كما أدت عملية الهجرة الكثيفة نحو المدن إلى زيادات معدلات النمو السكاني وبالتالي ظهور مشكلة الإسكان والحاجة المستمرة إلى وحدات سكنية جديدة تغطي هذا الاحتياج ، خاصة مع انخفاض دخول الأفراد وعدم نموها بمعدلات تناسب الارتفاع . هذا الأمر جعل الأسر الجديدة تعتمد على الأسرة الأم وتستقر معها لعدم قدرتها على توفير مسكن جديد ملائم ، وهذا الأمر أدى إلى زيادة العبء على المسكن ، وكذلك على الخدمات الموجودة في الحي رغم رداءتها مما عجل بتدهورها وعدم قدرتها على تلبية احتياجات السكان المتزايدة<sup>1</sup>

#### 2-2-7 العوامل التخطيطية والعمرانية :

يمكن تلخيص أهم تلك العوامل في النقاط التالية :

- عدم تطبيق القوانين الصارمة التي تحدد الكثافة السكانية للمدينة ، وتنظيم استعمالات الأراضي للأنشطة المختلفة (سكن ، صناعة ، خدمات ، ... الخ) وتحديد ارتفاعات المباني ومناطق التوسع والتمدد العمراني السليم للمدينة بالمعايير المناسبة ، هذا ما يترتب عليه عدم التزام السكان بهذه القوانين وظهور الامتدادات والتوسعات العمرانية العشوائية غير المخططة ؛
- عدم توفير المساكن الملائمة لاستيعاب العمال في المناطق الصناعية ، الأمر الذي أدى إلى نشأة تجمعات عمرانية عشوائية في القرى المجاورة وعلى الأراضي الزراعية ؛
- الارتفاع الشديد للكثافة السكانية والاستغلال غير العقلاني لشغل الأرض في منطقة ما يؤدي إلى ضعف التزويد بالمياه ، والانقطاع المستمر للكهرباء . وبالتالي يساعد على تدهور البنية العمرانية لهذه المناطق .

<sup>1</sup> - عبد الحميد محمد ضهير ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران ، تخصص المجتمع والتنمية المستدامة للمدينة .  
- تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائي - حالة مدينة المسيلة - نوقشت في 06.07.2011.

7-2-3) العوامل السياسية:

- عدم الاهتمام بالتنمية الإقليمية ، والتي تهدف إلى القضاء على الفوارق الجهوية وتحقيق التوازن في توزيع الاستثمارات بين الأقاليم المختلفة وبين الريف والحضر ، للحد من الهجرة الداخلية للمدينة نتيجة تموقع الأنشطة الاقتصادية فيها وتوفير الخدمات الأساسية وفرص العمل؛
- غياب الرقابة القانونية ضد المعتدين على الأراضي (الفلاحية ، المحميات ، المنفعة العمومية ، ...) من قبل الجهات الرسمية ساعد كثيرا على تزايد حالات المخالفات العمرانية وتكرارها ؛
- الصراع السياسي والحروب الأهلية وأعمال العنف أدى إلى تزايد هجرة سكان المناطق الغير آمنة وتنقلهم إلى المدن الكبيرة وضواحيها والاستقرار بها قصد توفير الأمن.

ثانيا : تجارب عالمية لمواجهة ظاهرة الأحياء العشوائية.

I. تجربة أم الورد ببغداد :<sup>1</sup>

1) موقع منطقة أم الورد :

تعتبر منطقة أم الورد العشوائية من بين المناطق المهمة في بغداد ، ومحاولة تطويرها وفق مفاهيم الاستدامة الحضرية . حيث تقع على الجانب الأيمن للطريق الرابط بين ساحة الجسر المعلق وساحة جسر الطابقين -لاحظ الصورة رقم 1 -، تقدر مساحتها ب17 هكتار والمتضمنة 200 مسكن وهي منطقة مخصصة للاستعمال السكني ضمن التصميم الأساسي لمدينة بغداد والتي اقترحت كواحدة من المناطق العشوائية الأربع التي حددها تقرير الأمم المتحدة عام 2005 في العاصمة بغداد.



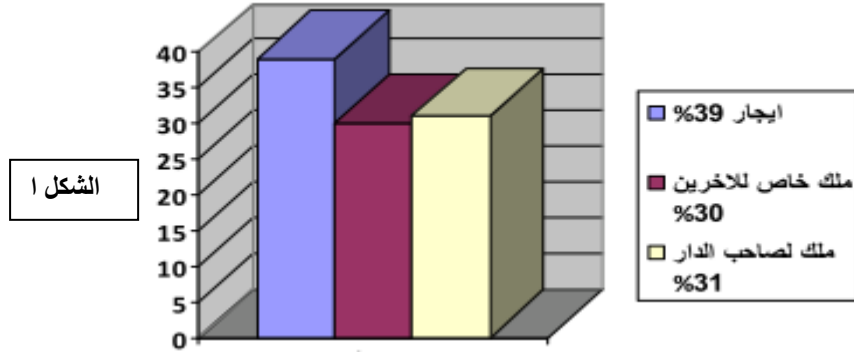
<sup>1</sup> - رئيس التحرير: ا.د حيدر عبد الرزاق كمونة ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد الثامن عشر ، السنة الثانية عشر- 2008 م ، -1996: ISSN 983X ، ص( 23-56).

يمكن اعتبار منطقة أم الورد كونها تقع في واحد من المواقع الإستراتيجية المهمة في العاصمة بغداد بالعراق لاحظ الصورة رقم 2 بحاجة إلى واحدة من الخطط التنموية الكبرى التي تحتاج إلى مبالغ وتمويلات مستمرة وضخمة وإدارة لشركات هندسية ذات تكنولوجيا عالية ، حيث يمكن اعتبارها مشروع استثماري يشارك فيه عدة أطراف يكون الطرف الأول هو ساكني المنطقة أنفسهم والطرف الثاني هو الدولة وذلك بالتمويل والإدارة والإشراف والمتابعة . أما الطرف الثالث فهو القطاع الخاص و الشركات الاستثمارية التي ستوظف أموالها في البناء والتطوير المستدام .

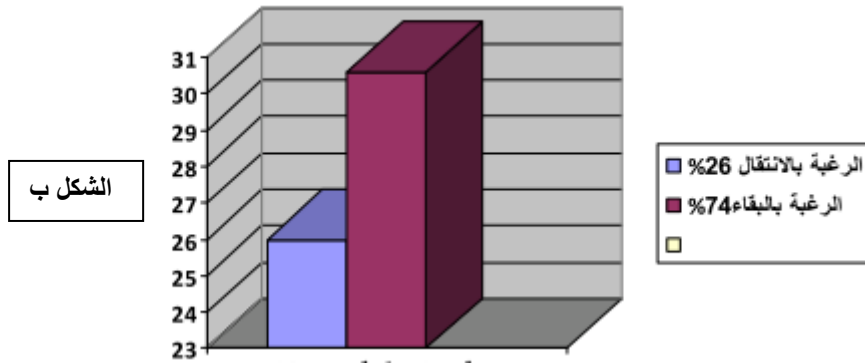
تتم عملية تملك الشقق السكنية أو المحلات التجارية - حسب رغبة السكان أنفسهم - في هكذا مشاريع مباشرة إلى الطرف الأول - السكان - ممن يمتلكون سندات عقارية تثبت ملكيتهم في تلك المنطقة - خصوصا وان سعر المتر المربع الواحد يصل إلى 1600 دولار ويعد أعلى سعر للمتر المربع الواحد في بغداد بشرط المساهمة في عمليات التطوير بهدف الشعور بالمسؤولية تجاه منطقتهم والحفاظ عليها ، أما المستأجرين الراغبين بالبقاء في المنطقة فيتم أيضا تملكهم للشقق أو المحلات التجارية وفق تسهيلات حكومية - كون إنهم من سكان المنطقة ولهم الأفضلية في التطوير - أو قروض أو العمل بعمليات التطوير بأجور رمزية حسب الاتفاق ، ثم بعد ذلك تأتي عمليات الاستثمار من قبل الشركات المساهمة بالمشروع .

## (2) تحليل الاستثمار الاستثنائية والمسح الميداني :

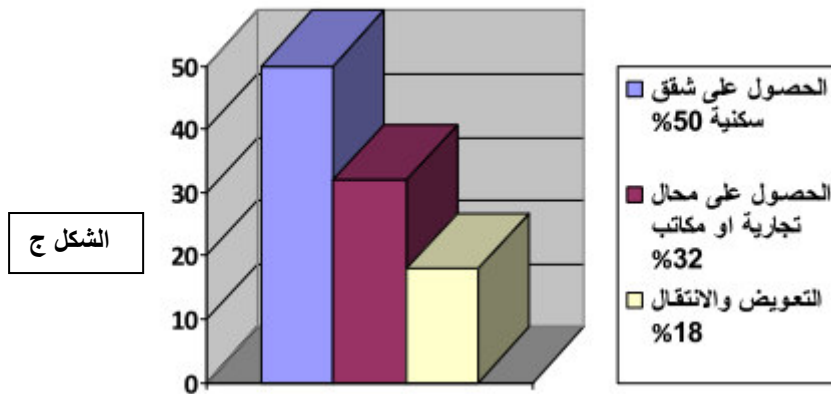
ينبغي قبل البدء بعملية التطوير حساب عدد الشقق الواجب توافرها في المنطقة ، عدد المكاتب والمحلات التجارية والشركات مع الأخذ بعين الاعتبار توافر جميع المرافق الخدمية داخل المنطقة - من مدارس، مركز صحي ، مركز شرطة . مكاتب اللجان المحلية ، جامع .....- دون الحاجة إلى الابتعاد عنها وفق الضوابط والمقاييس المفروضة من قبل أمانة بغداد ووفق ميزانية و دراسة تخمينية مفصلة ومدرسة بدقة للمنطقة وسكانها واحتياجاتهم و رغباتهم ... وقد تم دراسة وسؤال المنطقة من قبل الباحث لمنطقة الدراسة أم الورد - تم اخذ عينة عشوائية و لمختلف الأزقة داخل المنطقة لحوالي 30 وحدة سكنية أي حوالي 15 % من حجم الوحدات السكنية الخاصة بالمنطقة بالاعتماد على مساعدة دائرة التصميم الهندسية في أمانة بغداد لتزويد البحث بكل ما يحتاجه من معلومات عن المنطقة وساكنيها والحصول على المسوحات الميدانية المنجزة مؤخرا عن المنطقة لديهم ..وبالاعتماد على المسح الميداني ومقارنته بنتائج أمانة بغداد ظهرت النتائج متقاربة نسبها ومعطياتها مما يعزز عملية المسح ومصداقيتها - فلو حظ نسبة الملكية وصلت إلى 61% لاحظ الشكل- أ:-



نسبة الرغبة بالبقاء هي 74% لاحظ الشكل - ب-



نسبة الراغبين بالحصول على شقق سكنية أو محال تجارية هم 82% لاحظ الشكل - ج-



وهذه كلها مؤشرات قوية تدل على الرغبة بالمشاركة في تطوير وتفعيل دور الإدارة المحلية فيها من قبل السكان .

### 3) النواحي العمرانية للمنطقة :

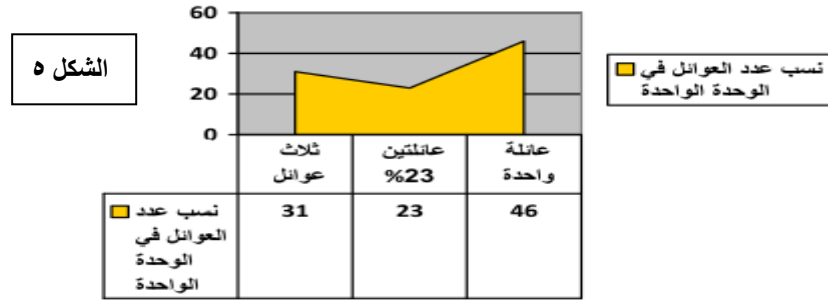
من خلال الاستثمار الميدانية وجد مايلي:

- من تقييم الحالة الإنشائية نجد أن نسبة المباني الرديئة والرديئة جدا وصلا إلى 83% .

لاحظ الشكل - د-

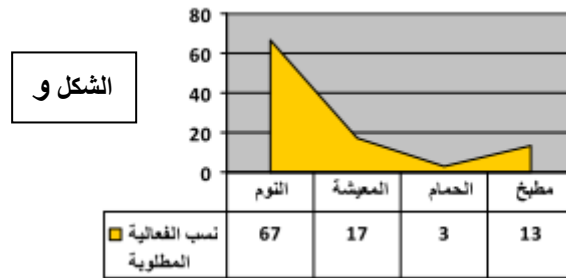


- نسبة عدد السكنات التي تسكنها أكثر من عائلة واحدة يصل إلى 54 % لاحظ الشكل هـ-



- الحاجة إلى الغرف والخدمات الخاصة في السكن الواحد فنجد 67 % يحتاجون لغرف نوم إضافية.

لاحظ الشكل - و-

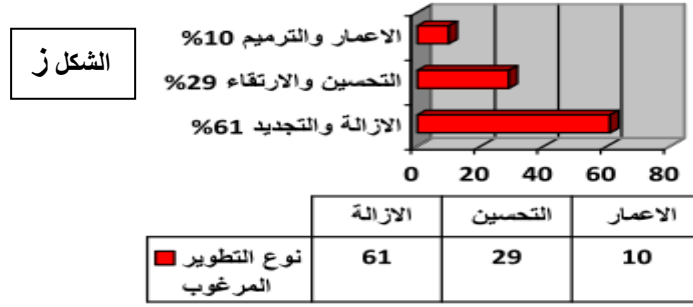


- وكذلك نرى أن عدد المساكن غير المكتملة لعمليات الإنهاء من الأشغال والصيانة يبلغ عددها 63 %

- من النسب أعلاه وجدت ضرورة الأخذ بعين الاعتبار رأي السكان بتطوير المنطقة جذريا أو الحفاظ مع

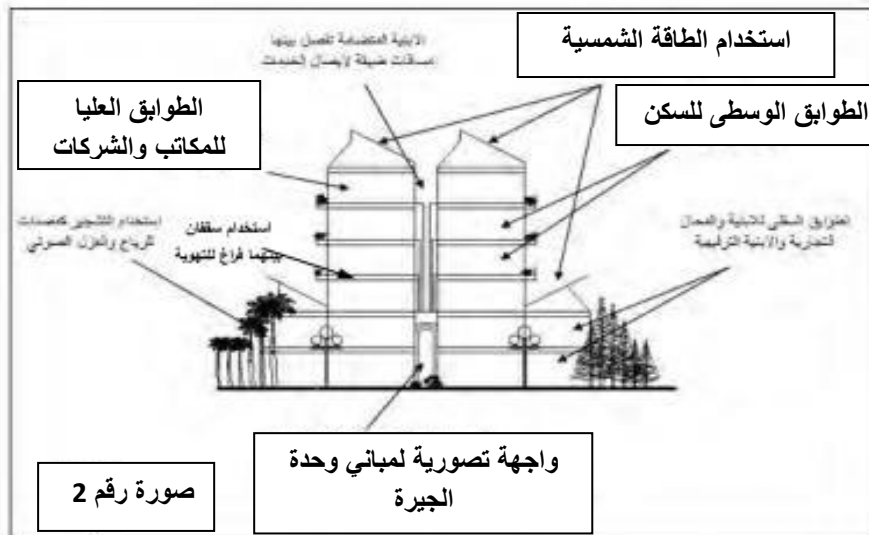
التحسين الجذري أو الارتقاء بها أم إعادة الاعمار وترميم المنطقة فجاءت النتائج مفاجئة بان نسبة 61 %

من الساكنين يؤيدون قرار الإزالة وتغيير معالم المنطقة نحو بيئة حضرية مستدامة. لاحظ الشكل - ز-



و هذا كله يشجع على عملية التطوير المستدام والارتقاء بالمنطقة إلى مستوى نماذج العالمية المستدامة الحديثة والتي اختار الباحث احدها ليكون بديلا للإزالة مستندا على فكرة وحدة الجيرة الكثيفة التي ظهرت في نهاية القرن الماضي والتي بواسطتها ممكن أن تزيد طاقة الفعاليات باستهلاك اقل المصادر والطاقات بأقصى المنافع الاجتماعية الاقتصادية العمرانية والبيئية .

فكرة وحدة الجيرة المتضامنة ذات الكثافة الاجتماعية المتنوعة للمدينة والتي تتداخل فيها الفعاليات الاجتماعية والاقتصادية والمنافع البيئية في نموذج بنائي متعدد الطوابق متعدد الاستخدام ، تشبه في فكرتها نموذج المحلة التقليدية ولكن بمنحنى جديد تجلس فيها ورش العمل فوق مساكن الاسر وتجلس تلك فوق المكاتب والتي تجلس فوق المحلات التجارية فهذه تعطي الحياة للشارع وتقلل من حاجة الساكنين لصعود السيارة و الخروج الى العمل او الحصول على الخدمات - Rogers .1997.P339 - اي نجعل من المنطقة صاحبة قرار و اكتفاء ذاتي بل إنها مركز جذب سكاني للمناطق المجاورة وواجهة حضارية لمنطقة متحضرة من مناطق بغداد - لاحظ الصورة رقم 2 -



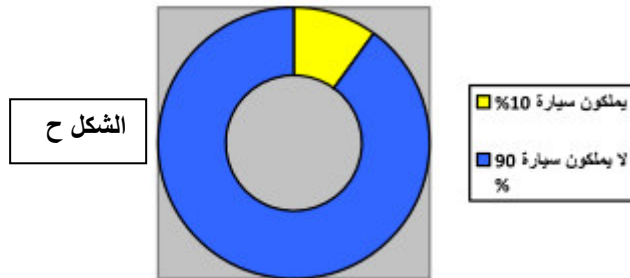
في تخطيط وتصميم للمبنى الواحد يتصف ب :



- التلاصق وذلك لتوفير التظليل المتبادل بين المجموعات العمرانية و تقليل المساحات المعرضة لاشعة الشمس والتي قد تزيد عن خمسين درجة مئوية في فصل الصيف؛
- توجيه التصميم نحو الداخل للاستفادة من المناخ ؛
- تصميم النوافذ وفتحات التهوية صغيرة في الجدران الخارجية ومحمية من أشعة الشمس الساقطة والتهوية اقل ما يمكن خلال النهار واستخدام الحوائط السميكة التقليدية أو استخدام المواد العازلة والعاكسة للحرارة عند استخدام مواد البناء الحديثة؛
- استخدام الأسقف الصلبة التي تحتزن الحرارة وذات الأسطح العلوية العاكسة و قد يستخدم سقفاً بينهما فراغ بسيط للتهوية؛
- التصميم الآمن للمبنى والتكيف مع المناخ ومراعاة طبوغرافية الأرض واحترام الموقع .
- التصميم الصوتي المريح والعازل في الداخل وتجنب الضوضاء؛
- استخدام مواد البناء صديقة للبيئة .

#### (4) النواحي التخطيطية للمنطقة :

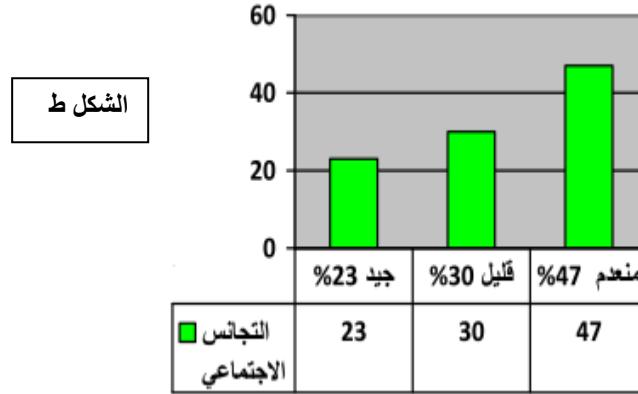
تعد المنطقة محورا مهما يربط بين شوارع بغداد الأساسية - لاحظ الصورة رقم 1 - في تمركز ينبغي ايلاءه أهمية خاصة تصميميا وتخطيطيا ، وكما أن لتصميم الأبنية اثر بالغ الأهمية لنجاح خطة التنمية المستدامة للمنطقة ، فان لتخطيط شبكة الشوارع والفتحات المؤدية للمنطقة وأسلوب التنقل بين أزقتها وشوارعها عاملا خاصا ومؤثرا على هيكلية المنطقة وإبراز خصوصيتها ، وبما أن مجمل الدراسات التخطيطية تؤكد على خطر السيارة بيئيا واجتماعيا واقتصاديا . لذا في نموذجنا لوحدة الجيرة المستدامة سيتم إخراج السيارة من نطاق المنطقة بمواقف سيارات محيطة- لاحظ الشكل ح - حاليا ونعيد التوازن لاستخدام الشوارع بأفضلية للمجتمع لا للسيارة حيث تتداخل الخصوصية مع العمومية للفعاليات فلا يحتاج السكان لأصرف كلف إضافية للتوجه إلى عملهم باستخدام واسطة نقل كالسيارة وذلك لان المبنى ذاته يحوي الفعالية السكنية ومثلها الخدمية . - لاحظ الصورة رقم 2 -



الشكل ح

(5) مشهد المدينة – النواحي الجمالية - والعامل النفسي :

تؤثر المنطقة بقوة على المشهد الحضري للبيئة المحيطة كما تتأثر العلاقة الاجتماعية بين الساكنين ووحدات الجيرة المجاورة بهذا المشهد فنرى أن نسبة الترابط الاجتماعي بين سكان المنطقة وسواهم تكاد تنعدم إذا ما قورنت بوحدات الجيرة الأخرى ، إذ أن الاختلاط قليل نسبيا أو منعدم بنسبة 77% - لاحظ الشكل ط -



وهذا لا ينطبق على منطقة الدراسة فحسب بل أن التأكيد لان في الأنواع الجديدة من التطور الحضري يميل نحو الأناية والانفصالية أكثر من الارتباط والمجتمعية , فالفعاليات التقليدية التي تراكمت فوق بعضها البعض في المدينة التقليدية تحولت إلى مجاميع من المراكز التجارية الكبرى مع زحف السكن وتحوله إلى مجموعات من الضواحي السكنية والعقارات الإسكانية . ولسوء الحظ فإن الشوارع والمساحات العامة أضحت مجرد ضرب من التنويع الصدفي . فالحيوية والإنسانية لكل يوم من حياة المدينة تظل هي الاسوا.

(6) النواحي الاقتصادية والحفاظ على البيئة :

لاشك بان مفهوم المباني والمناطق المستدامة تعكس الاهتمام المتنامي للقطاعات العمرانية بقضايا التنمية الاقتصادية في ظل مفاهيم حماية البيئة , خفض استهلاك الطاقة ، الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية ، والاعتماد بشكل اكبر على مصادر الطاقة المتجددة وبما أننا تطرقنا إلى مفهوم وحدة الجيرة المستدامة فلا بد لنا من انجاز أفضل السبل الاقتصادية التي توصل إليها الباحثون في تصميم الأبنية المستدامة :

- يمكن خفض استهلاك الكهرباء باستخدام الخلايا الشمسية الكهروضوئية والتي تنتج الكهرباء مباشرة من ضوء الشمس الساقط عليها. وهي مصنوعة بشكل أساسي من مادة السيلكون الرملية ؛

- الحفاظ على الطاقة واستغلال طاقة الشمس والرياح وتعظيم الانسجام مع الطبيعة مع اعتماد التقنيات الذكية في المبني ؛

- التكيف مع المناخ باستخدام المواد الصديقة للبيئة .

### (7) الاستنتاجات :

- مهما تقدمت الدول في حضارتها وتطورها تبقى هناك ثغرات تعيق وتيرة التقدم وتواصلها ، إحدى هذه الثغرات هي المناطق السكنية المتهرئة أو ما اصطلح عليه بالسكن العشوائي ؛
- يمكن أن نميز المناطق العشوائية بسمات شائعة في كل مكان وزمان فهي مناطق ذات تدني في المستوى الثقافي، الاجتماعي، الاقتصادي، العمراني والبيئي لسكانها؛
- ترسم الدول باستمرار الخطط والسياسات الكفيلة بحل مشكلة العشوائيات . تتراوح بين الحلول المؤقتة الآتية والحلول الجذرية حسب نوع الخطط , المبالغ المرصودة لها ، مصداقية التنفيذ – من قبل الدولة، الساكن؛
- كلما زادت فترة الأشغال في المنطقة العشوائية ونسبة أصحاب الملك فيها كلما زادت الرغبة في المشاركة بعمليات التطوير والإدارة المحلية بسبب زيادة نسبة التجانس الاجتماعي بينهم؛
- كلما ساءت حالة المنطقة العمرانية مقارنة بالنسيج الحضري المحيط كلما زادت الرغبة لدى الساكنين بتغيير النظام الاجتماعي لحياتهم نحو بيئة حضرية أكثر تقدماً وتجانساً .

### (8) التوصيات :

- مهما اختلفت الأسباب وتعددت الحلول إلا إن هناك جملة من الإجراءات ينبغي أخذها بنظر الاعتبار تلاقياً لنمو الموجود من هذه العشوائيات وتجنباً لبروز بؤر أخرى لنفس الأسباب أو أخرى مستجدة واهم تلك الإجراءات والتوصيات :
- الإدراك الكافي والوعي الكامل لإبعاد هذه المشكلة وماذا يمكن أن تعنيه هذه التجاوزات مهما قل خطرها في البدء من انعكاسات ومخلفات خطيرة على البيئة الحضرية من كافة جوانبها الاجتماعية واحتوائها من خلال محاولة تبني طرق حديثة تستأصل الأزمة وتساهم في انخراط مجتمع العشوائيات مع البيئة الحضرية المحيطة وتفاعله معها بأساليب وتقنيات تسهم في ديمومة الحلول وتواصل المجتمع وذلك باستخدام أسلوب تطوري جديد هو ما اسماه الباحث ب – التطوير المستدام –
- تبني السلطة المركزية لمشروع وقف انتشار هذه الظاهرة من خلال تبني هذا النظام الذي يعد نظاماً متكاملًا مستدامًا للتعامل مع هذه الظاهرة والحد منها
- تشكيل لجان خاصة وعامة لدراسة المناطق العشوائية لإفراز ما هو صالح للسكن لغرض إعداد المخططات التصميمية والتخطيطية العامة والتفصيلية مع تعديل الأنظمة الإدارية لعدم حصر هذه المخططات بالجهات الإدارية بل السماح للشركات والمكاتب الاستشارية بحق المنافسة للوصول إلى انسب وأسرع الحلول لاحتواء الأزمة وتحويل ساكنيها إلى أناس عاديون ينخرطون ضمن فئات المجتمع المدني المنعزلين عنه .
- تشكيل لجان محلية من ساكني المنطقة للإشراف على ديمومة عملية التطوير وضمان استدامتها .

## II. تجربة تونس في معالجة العشوائيات 1:

### (1) تاريخ تجربة الدولة في التنمية :

تعرضت تونس لتغيرات اقتصادية وثقافية واجتماعية وحضرية كبيرة طوال القرنين التاسع عشر والعشرين، وكانت تلك التغيرات تمثل عامل اسهام في توسعات تونس المركزية وضواحيها وفي اثناء تراث المدينة وتطوير بنيتها التحتية الاقتصادية ، فقد نجم عنها كذلك تهميش قدر كبير من سكانها، وكثير من المدينة نفسها .

### الصورة رقم- 3 - جانب من المناطق العشوائية بتونس :



المصدر : عكروت ، سامية ، المجلة الدولية للعلوم الاجتماعية العدد 172 ، 2012م.

### (2) الأساليب والآليات المتبعة لمعالجة المناطق العشوائية :

كان هناك اعتقاد في تونس بعد الاستقلال أواخر الستينات بان الأحياء العشوائية يمكن السيطرة عليها بسهولة ، حيث قامت الحكومة بنقل سكان هذه المناطق إلى الأحياء الشعبية ولكن فشلت هذه السياسة بسبب التكلفة المالية الضخمة التي تحملتها الدولة .

مع تفاقم ظاهرة الإسكان العشوائي في التسعينات وارتفاع ثمن الأراضي وتكاليف البناء وعجز السوق الرسمية للمساكن عن الاستجابة للطلبات المتزايدة وخاصة من الفئات ذات الدخل المحدود ، قررت الدولة أسلوب الارتقاء بدلا من الإزالة للحفاظ على رصيد المساكن العشوائية وتحسينه ودمجه في النسيج العمراني للمدينة ، شملت أساليب الارتقاء بالمشروعات العمرانية في تونس في النقاط التالية :

- تحسين أو توسيع المساكن القديمة القائمة في المناطق العشوائية والمتدهورة؛

- إمداد الأحياء العشوائية بشبكات البنية الأساسية والخدمات ؛

<sup>1</sup> - رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير في العمارة - المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع والمأمول - تقديم المهندس المعماري : خالد بن صالح الزهراني ، الفصل الدراسي الأول : 1435 هجري - 1436 هجري.

- الإمداد بالخدمات العامة ومرافق الترفيه ؛
- تجهيز قطع سكنية مجهزة بالخدمات وتشجيع البناء الذاتي وذلك لإعادة تسكين الأسر التي يتم هدم مساكنها .

## 1. 2) التعامل مع السكن العشوائي عرف ثلاث فترات كبيرة :

تم اشتراط أن تكون الإزالة في مشروعات الارتقاء في أضيق الحدود من أجل إبقاء السكان في نفس مواقعهم ، وفيما يلي عرض للمشاريع والأساليب والآليات التي اتبعتها تونس في تنفيذ المشروعات التطويرية :

أ- **الفترة الأولى:** من 1956 إلى 1975 م تم خلالها محاولة القضاء على الأحياء العشوائية : ولكن هذه السياسات فشلت لأنها مكلفة للدولة التي تمولها بسبب الإزالة ، إضافة إلى أن هذه الظاهرة تنتشر بما أن الأساليب الديموغرافية والاقتصادية التي أفرزت هذه الظاهرة ، مازالت موجودة .

ب- **الفترة الثانية :** فترة مشاريع التطوير العمراني (1980 م- 1992 م) اهتمت بالتهيئة والتجهيز ودمج الأحياء العشوائية الكبيرة في المدن الرئيسية مع الابتعاد عن الإزالة كليا .

ج- **الفترة الثالثة :** فترة الاندماج العمراني (منذ عام 1992 م) : أصبحت التهيئة عنصرا أساسيا في سياسات الإسكان العشوائي في تونس .

## 2. 2) برامج التهيئة المنفذة في تونس :

نفذت الوكالة التونسية للتهيئة والتهديب العمراني منذ نشأتها عام 1981 م مجموعة من برامج ، ومشاريع التهيئة للأحياء العشوائية وهي : التوسع ، تجديد الشبكات الأساسية من طرقات ، مياه شرب ، صرف صحي ، صرف مياه الأمطار ، الإضاءة العامة وبناء تجهيزات اجتماعية جماعية مثل المدارس، المستوصفات ، قاعات رياضية ... الخ

وكان هناك أربعة أجيال من البرامج توترت جزئيا بالتوازي معا من (1980 م-2012م) وهي كالتالي :

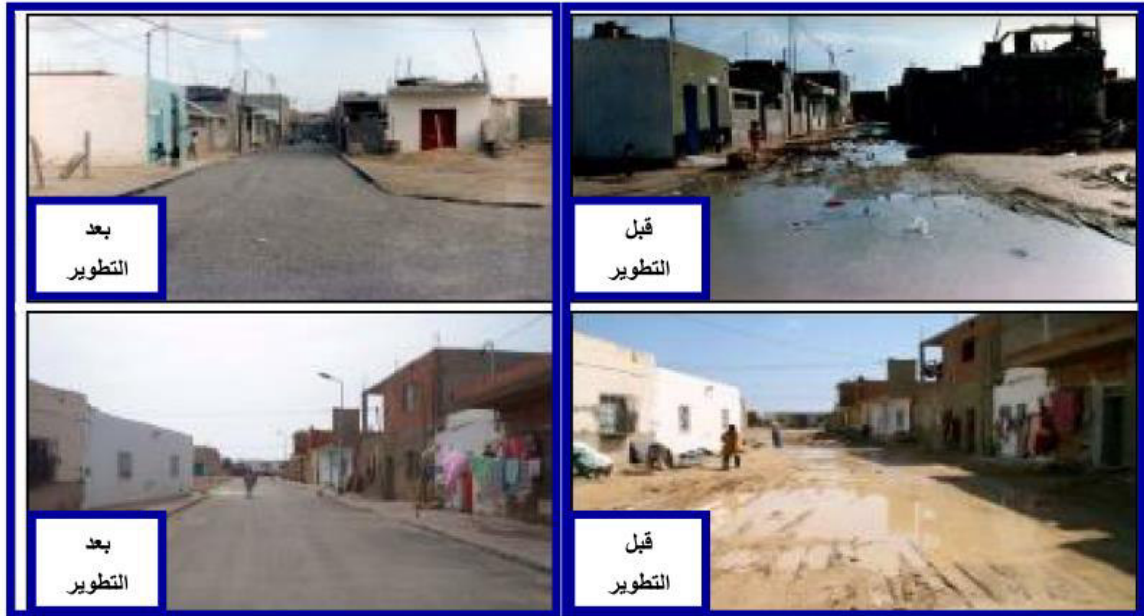
- برامج تطوير المدن؛
- برامج تهيئة البنى التحتية في الأحياء العشوائية ؛
- برامج الدمج لتطوير المدن ؛
- برنامج تنمية الأحياء العشوائية في المدن الكبيرة؛
- تكلفة الاستثمارات للبرامج والمشاريع المنفذة أو في طور التنفيذ وصلت إلى 600 مليون دينار (400 مليون دولار دون الأخذ بعين الاعتبار كلفة عنصر الأنشطة المنتجة)؛

- عدد الأحياء المهيأة في حدود 1100 حي؛

- عدد المنتفعين هو حوالي 3 مليون ساكن ؛

- عدد المساكن هو حوالي 560 مسكن .
- تقييم البرامج ، التأثيرات والنتائج :
- بينت الدراسات التقييمية التي نفذت لمختلف برامج التهيئة أن هناك تأثير لهذه البرامج في الجانب الاجتماعي ، والاقتصادي على الأحياء والمستفيدين ، ومساكنهم ومنها التالي :
- تحسين الخدمات في المدن وظروف السكن في تلك الأحياء والخروج من العزلة من خلال ( الإضاءة ، النظافة ، سهولة الدخول والخروج ) .
- نتج عن ذلك نظافة أفضل للأحياء العشوائية بسبب القضاء على قنوات الصرف الصحي المتدهورة ؛
- تطوير الأنشطة الصغيرة المولدة للدخل في الأحياء وتشغيل العنصر النسائي ؛
- تأثير الدفع للاستثمار العائلي ( من 2 إلى 4 مرات القيمة المعطاة من الدولة )؛
- توزيع الاستثمارات المنفذة بطريقة متوازنة بين مختلف مناطق البلاد؛
- مواصلة وتدعيم برامج التهيئة التي ابتدأت منذ أكثر من 30 سنة ؛
- تحسين وتشغيل المساكن المنفذة .

صورة رقم 4- جانب من المناطق العشوائية قبل وبعد التطوير والقضاء على آبار الصرف الصحي بتونس





صورة رقم- 5 - جانب من الأنشطة الصغيرة ومراكز التدريب بالمناطق العشوائية في تونس بعد التطوير



المصدر : عكروت ، سامية ، المجلة الدولية للعلوم الاجتماعية العدد 172, 2012 م

صورة رقم- 6 - حالة المباني قبل وبعد التطوير  
حي سيدي منصور بصفا قس بتونس-



المصدر: عكروت ، سامية ، المجلة الدولية للعلوم الاجتماعية العدد: 172, 2012 م

صورة رقم 7 حالة المباني من الداخل قبل وبعد التطوير في المناطق العشوائية بتونس-



المصدر : عكروت ، سامية ، المجلة الدولية للعلوم الاجتماعية العدد : 172، 2012 م

صورة رقم 8- إنشاء المراكز الترفيهية بعد التطوير  
حي محمديّة وحي سيدي حسين بتونس-



المصدر : عكروت ، سامية ، المجلة الدولية للعلوم الاجتماعية العدد : 172، 2012 م



**(3) تهيئة وتجديد حي ( الحفصية بتونس ):**

**(1.3) نوعية المشروع :**

تنمية سكانية واجتماعية متكاملة .

**(2.3) الهدف من المشروع :**

- مواجهة احتياجات الإسكان ، مع مراعاة نمط المساكن الموجودة ، والتركيب الحضري للمجاورة

، والارتقاء بالمدينة بأكملها وبالمستوى العمراني والاجتماعي والسياحي لها؛

- إعادة تنظيم الخدمات وتوفيرها للمستوطنات النائية ، وإعادة تعمير المناطق المجاورة غير الصحية؛

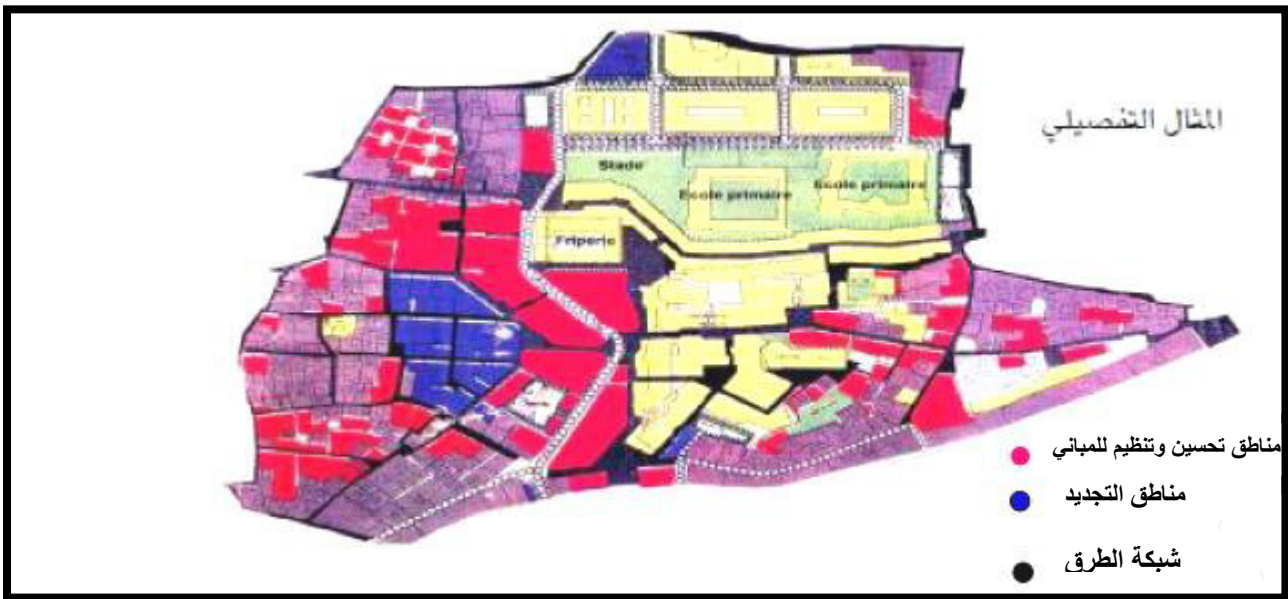
- التخلص من الأكواخ والمساكن العشوائية؛

- تجديد وإعادة إحياء وسط المدينة مع مراعاة البيئة الحضرية الحية؛

- أجرت هذه المنطقة العديد من عمليات التجديد الحضري الشاملة والتي بدأت بإزالة للمباني غير الصحية

وإعادة البناء على عدة مراحل وإعادة تأهيل شبكة الطرق والشوارع .

صورة رقم : 9 حي الحفصية بتونس



المصدر : عكروت ، سامية ، المجلة الدولية للعلوم الاجتماعية العدد : 172، 2012 م

**(3-3) حجم المشروع :**

يغطي المشروع مدينة حفصة بأكملها عامة والمنطقة خاصة ، موضوع الدراسة تغير ما يقرب من 13 هكتار.

**(4-3) مستوى الإسكان :**

إسكان اقتصادي ومشروعات مميزة .

### 3-5) الجهات الداعمة و المشاركة في المشروع :

اليونيسيف كدور أول والقطاعات الخاصة بالمدينة متمثلة (المراكز السياحية والترفيهية ) وجمعية حماية البيئة والبنك الدولي والأهالي والحكومة .

### 4- المشاكل المواجهة للمشروع :

- مشاكل نقص الأمور الصحية وعدم الخصوصية والإهمال والظروف غير الإنسانية مما يشكل ظاهرة اجتماعية مفزعة ومستعصية ؛
- الشعب كان يعيش هناك بالريف والوكالات والمدافن داخل الأسوار وخارجها والأسر الريفية المقيمين في المنازل التقليدية التي هجرها شاغلوها السابقون ، وهذه المنازل التي كانت تؤجر بالحجرة ؛
- التصدي للأنشطة الضارة بالمظاهر التراثية والاجتماعية ، وتأمين ظروف لائقة للسكان ؛
- حماية السكان من خطر انهيار المساكن المؤجرة ؛
- صيانة التراث المعترف بقيمته المعمارية و الحضرية والتاريخية قوميا ودوليا .

### 5- الفكرة العامة للمشروع :

- إعادة تجديد واعمار المباني القديمة ، وأعمال الصيانة للطرق السريعة وشبكات الخدمة ، وترميم الآثار .

الفكرة التصميمية للمشروع الجديد :

- يغطي المشروع التنموي مساحة 13 هكتار ، مكون من 250 مبنى ثم إعادة تأهيلهم ، إضافة إلى تحسين البنية الأساسية للمناطق المجاورة وتطوير خدماتها المختلفة .

### 6 الملامح التنموية للمشروع :

#### 6-1 على المستوى العام الحضري :

تم الارتقاء بالمشروع بجميع نواحيه المختلفة .

#### 6-2 على المستوى العمراني :

مشروع " الوكالات " إعادة الإسكان وذلك بإجلاء 1200 أسرة على 3 مراحل وذلك من 250 مبنى معرض لخطر الانهيار ، وتم إعادة تسكينهم على ارض تابعة للبلديات في عقارات إسكان في الضواحي،وقد منحت الأسر الفرصة وبعد أن كانوا مستأجرين أصبحوا ملاكا لمنازل مساحتها 42 متر مربع على مواقع يبلغ الواحد منها 80 متر مربع ، مع إمكانية إضافة طابق أعلى بشراء دون فوائد .

"الاعمار" : كان الجزء الآخر الكبير من المشروع هو اعمار 400 مبنى حددت بأنها قابلة للإنقاذ وهذه العملية التي تؤثر على حوالي 1600 أسرة ستؤدي إلى حماية 180000 متر مربع من مناطق

الإعاشة، قامت البلدية بتوفير خدمات لمهمات معينة مثل شبكة المجاري والكهرباء ، وبناء المنازل لعملية إعادة الإسكان

### 7- ملامح المشاركة الحضرية للمشروع :

#### 7-1 على المستوى الحكومي :

اليونيسيف بدعمه للمشروعات المتكاملة إضافة إلى الارتقاء بالمستوى الحرفي للأهالي فتم على هيئة تبادل انتفاع ، والبنك الدولي بمنح ، البلدية وما قامت به من مرافق وخدمات عامة .

#### 7-2 على المستوى الخاص ( جمعيات – شركات ...):

الصندوق العربي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ومساهمته المادية والمستثمرين ، وكالة التجربة الحضرية، جمعية حماية المدينة .

#### 7-3 على المستوى الفردي أو الشعبي :

الأفراد بإتباع كل تعليمات التطوير والتنمية بالإضافة إلى الالتزام المطلق بالدورات التدريبية المقدمة من الجهات المعنية لإيجاد مصدر اقتصادي وإنتاجي.

### 8- عرض للمعوقات التي واجهت المشروع :

لم تظهر أي من المعوقات لما في المشروع من مشاركة ناجحة وموارد ونفقات متاحة وإدارة ومتابعة جيدة

### 9- العوامل التي ساعدت في تحقيق تنمية المشروع :

\_ الدعم الرئيسي من جهات الأمم المتحدة المتمثلة في اليونيسيف والبنك الدولي التي ساندت المشروعات التنموية ماديا وإداريا ، والأهالي ، ... ، ويعزى نجاح هذا المشروع الرائد إلى الإدراك الجيد ، الذي تم الوصول إليه بين كل أولئك الذين شملتهم هذه المشاركة التي تطورت .

\_ قامت جمعية حماية البيئة بمجموعة دراسات متعددة المعارف ، والتي شخصت الموقف سريعا ووصلت إلى الاقتراحات التي سرعان ما تجاوزت الآثار التاريخية وطالبت بإجراء عمليات متكاملة تتناول كذلك الظروف المعيشية والأنشطة .

\_ قامت جمعية حماية المدينة بجذب المستثمرين الذين يظهرون اهتماما متزايدا بتونس القديمة.

### ❖ نتائج تجربة تونس :

\_ غطى المشروع كل الجوانب المختلفة ومعطيات الاستدامة ؛

\_ تم الارتقاء بالمدينة عمرانيا وخدماتيا بشكل جيد بتكاليف غير واضحة لما تم من بيع الأراضي لأغراض سياحية ، هذا بالإضافة إلى ما قامت به اليونيسيف من منح مادية مقابل إمداد الأهالي بحرف مختلفة تتيح لهم إيجاد مصدر رزق ذو عائد جيد وما تم من تغطية ثقافية واجتماعية جيدة ؛

عادة ما تصبح البناءات المحلية محلا لإبراز الأهداف التنموية وتوجيه الجهود الشعبية لتحقيق هذه الأهداف ، وأي تعثر للإدارة المحلية فان ذلك يعني ضمنا إهدار جهود مؤسسات كان من الممكن أن تتحول إلى قاعدة انطلاق حقيقية في العملية التنموية .

### ثالثا: الوسائل المنتهجة للحد من ظاهرة العشوائيات في الجزائر

#### I. المناطق العشوائية في المدينة الجزائرية :

ساهمت زيادة النمو الحضري المتسارع الغير مخطط والغير المتحكم فيه ، في بروز العديد من المشاكل داخل المدن الجزائرية في الوقت الحالي ، إذ تعتبر الأحياء العشوائية جزء من واقع مدننا وسمة مميزة لها، فإذا كانت الأرقام المتوفرة في سنة 1966م تشير إلى نسبة السكن العشوائي تمثل 10.3 بالمائة في مجمل الحظيرة الوطنية للسكن ، فان هذه النسبة شهدت تراجع متواصل منذ ذلك الحين ، حيث بلغت 9.3 بالمئة من المجموع العام للسكن في الجزائر سنة 1977 ثم 6.4 بالمائة في سنة 1984 م قبل أن تستقر في حدود 6.2 بالمائة سنة 1992<sup>1</sup> .

بالرغم من مجهودات الدولة وسياستها السكنية إلا أنها لم تتمكن من القضاء على هذه الظاهرة بصفة نهائية.

#### II. التعامل مع السكن العشوائي في إطار السياسة الوطنية :

##### 1) المرحلة الأولى ( 1962 – 1977 ) :

عرفت هذه المرحلة من الناحية السياسية الاضطرابات و اللااستقرار الأمني ومن الناحية الاقتصادية العجز الواضح في الخزينة العمومية ، واجتماعيا ظاهرة الفقر والتشرد والنزوح الريفي .

رغم ذلك فقد شكل السكن القصديري والسكن الهش بصفة خاصة انشغال حقيقي من الجانب السياسي سواء في ميثاق طرابلس سنة 1961 م أو ميثاق الجزائر 1964<sup>2</sup> . حيث لم يكن هناك اقتراح للآليات الواجب إتباعها في كيفية التعامل مع هذه الظاهرة .

أما عمليا فترجم هذا الاهتمام فيما بعد من خلال الأمر المؤرخ في 18 يناير 1967م الداعي إلى هدم وإزالة كل المباني التي تشيد بدون رخصة وتعاد الأماكن إلى حالتها الطبيعية .

رغم الجهود المبذولة إلا انه لم تنتهج سبلا إضافية للحد من انتشار ظاهرة الأحياء العشوائية، ومخططات التنمية الشاملة اهتمت واقتصرت على الشق الاقتصادي حيث لم تتجاوز حصة السكن في : المخطط الثلاثي الأول 1967-1969 حدود 2,75 بالمائة وبلغت في المخطط الرباعي الثاني 1970 – 1973 قيمة 5 بالمائة .

<sup>1</sup> - تقرير مقدم من طرف وزارة السكن ، الجزائر 1996 ، ص 10.  
<sup>2</sup> - طهراوي فاطمة ، التحولات المرفولوجية والوظيفية للسكن واثارها على المحيط العمراني في الجزائر حالة مدينة وهران ، مجلة إنسانيات العدد 5 ، وهران الجزائر ، 1998 . ص 10.

(2) **المرحلة الثانية ( 1987 – 1989 )**: اقترح برامج جديدة من السياسة الجديدة للتخلص من الأحياء العشوائية بصورة نهائية من خلال إعادة هيكلة القطاع السكني في سنة 1980 ، وإعداد مشروع وطني للتخلص من هذه الظاهرة لكنه يبقى مجرد حبر على ورق ، وبعد الانهيار الاقتصادي في فترة 1982 والتخلي عن المشاريع السكنية التي لم تعد ضمن جدول الأولويات القصير المدى ، بعد ذلك عملت الدولة على سياسة جديدة وهي إدماج البناء غير الشرعي والفوضوي ضمن النسيج الحضري بالإضافة إلى إعادة إسكان الأهالي المقيمين في الأحياء القديمة في مناطق سكنية جديدة .

### (3) **المرحلة الثالثة : مابعد سنة 1990 :**

هي مرحلة البحث عن سبل وحلول جديدة للتعامل مع هذه الظاهرة واتخاذ أساليب وأفكار منتهجة وناجحة في عدة مناطق من العالم الثالث .

## III. **المخالفات العمرانية وعلاقتها بالعشوائيات :**

من أهم المشاكل التي يعاني منها المجال الحضري هي المخالفات العمرانية والتي تقوم بتشويه المنظر الجمالي وصورة المدينة والتي أغلبها ناجم عن البناءات الفوضوية .

### (1) **أسباب المخالفات العمرانية :**

-البناء بطريقة عشوائية ومخالف لرخص البناء؛

-غياب الكفاءة والمختصين عند وضع المخططات والمشاريع ؛

-غياب الرقابة القبلية والبعديّة على البناء؛

-تهميش المجال غير مبني واستغلاله بطريقة فوضوية مما يتسبب في تبيذير للوعاء العقاري؛

-عجز الدولة ( السلطات المعنية ) من التكفل بالمشاريع السكنية من الناحية المادية وعدم مساهمة القطاع الخاص او مساهمته بنسبة ضئيلة في توفير السكن ؛

-غياب الصرامة في تطبيق العقوبات على المخالفين او المتجاوزين وكذلك ثقافة العقوبات عند المواطن .

-كثرة السكن مع غياب التجهيز المرافق له .

### (2) **أنواع المخالفات العمرانية :**

#### (1.2) **المخالفات الخاصة بالمناطق الغير قابلة للتعمير :**

- تجاوز الارتفاق الخاص بالبناء على قطعة ارض تقع على الشاطئ فهو يمنع البناء الذي يقع على شريط

من منطقة عرضها 100متر ابتداء من الشاطئ وتقاس هذه المسافة أفقيا من منطقة على المياه.<sup>1</sup>

- البناء فوق منطقة معرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية التكنولوجية .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -الجريدة الرسمية ، العدد 52، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الفصل الرابع، القسم الأول، المادة 45.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 51 ، قانون رقم 04 – 05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 اوت 2004 ، يعدل ويتمم القانون رقم 90- 29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

- البناء داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا أو خصبة دون تتبع الشروط المنصوص عليها<sup>1</sup>.

- التعدي على جميع الارتفاقات كارتفاق الخطوط الكهربائية، الواد... الخ.

## 2.2 المخالفات الخاصة بمكونات المدينة :

وهي كالآتي :

- البناء دون الحصول على رخصة بناء<sup>2</sup>.

- مخالفة : موقع البناء والطرق المؤدية إليه ، موقع البناء وحجمه ، موقع البناء وحجمه ، تجاوز معامل

شغل الأرض ، المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (مظهر البناءات )، والتعدي على المساحات

الخضراء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 49 ، السنة 27 ، المادة 34 من القانون 25/90 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق ل18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري .

<sup>2</sup> - الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 اوت 1985 م المتعلق بتحديد قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها من حدوث مخالفة البناء دون الحصول على رخصة البناء .

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 26 ، السنة 28 ، المرسوم التنفيذي رقم 175\_ 91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

IV. العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية :

نص القانون 08\_15 المتعلق بمطابقة البناءات على العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية وصنفها كما يلي :

الجدول رقم 1 : المخالفات والعقوبات الخاصة بها

العقوبة	نوع المخالفة	
الحبس 6 أشهر إلى سنتين زائد غرامة مالية 10000 دج الى 100000 دج	إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة .	المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة
غرامة 100000 دج إلى 1000000 دج الحبس 6 أشهر إلى سنة مع غرامة مالية من 100.000 دج إلى 1000000 دج	تشديد بنائية تجزئة سكنية لم يتحصل لها على رخصة تجزئة بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذ كانت غير مرخصة أو لم يستلم بها حق الانتفاع المؤقت لأشغال الانتفاع	
غرامة مالية من 50.000 دج إلى 100.000 دج غرامة مالية من 50.000 دج إلى 100.000 دج	عدم انجاز البنائية في الأجل المحددة في رخصة البناء تشديد أو محاولة تشييد بنائية دون رخصة بناء	المخالفات المتعلقة برخصة البناء
غرامة مالية من 5000 دج إلى 20.000 دج غرامة مالية من 20.000 دج إلى 50.000 دج غرامة مالية 100.000 دج إلى 300.000 دج وفقا لأحكام قانون العقوبات غرامة مالية من 50.000 دج إلى 100.000 دج غرامة مالية من 10.000 دج إلى 50.000 دج في حالة العودة تضاعف الغرامة	عدم تحقيق مطابقة البنائية في الأجل المحددة استغلال بنائية قبل تحقيق مطابقتها عدم التصريح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة . الإدلاء بتصريح كاذب . الربط المؤقت أو النهائي للبنائية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على التوالي على رخصة البناء أو المطابقة . عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل	المخالفات المتعلقة برخصة المطابقة

<p>غرامة مالية من 50.000 دج إلى 100.000 دج</p> <p>غرامة مالية من 5000 دج إلى 10.000 دج في حالة العودة</p> <p>تضاعف الغرامة .</p> <p>غرامة مالية من 5000 دج إلى 20000 دج</p>	<p>المحددة .</p> <p>عدم إيداع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية بعد تسوية الوضعية في الآجال .</p> <p>عدم وضع سياج الحماية للورشة لافتة تدل على إتمام أشغال الانجاز</p> <p>وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي</p>	<p>المخالفات المتعلقة برخصة المطابقة</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

المصدر : الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 44 ، القانون 15/08، المادة 78

عملت الدولة على إصدار القانون 15 - 08 المؤرخ في جويلية 2008 وهذا لتقديم حلول وتسوية للمخالفات و الحالات التالية :

- البنايات غير المكتملة التي أنجزت بدون رخصة البناء ، من تاريخ 2008/07/20؛
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و غير المطابقة للرخص المسلمة؛
- البنايات المكتملة و التي لم يتحصل صاحبها على رخص بناء؛

- البنايات غير المكتملة التي أنجزت بدون رخص بناء سواء كانت ذات طابع عمومي و خاص ، أو فردي أو جماعي<sup>1</sup>.

#### V. بعض الأساليب لمواجهة ظاهرة الأحياء العشوائية :

##### 1) البرامج المسطرة لمواجهة مشكلة الأحياء العشوائية وكيفية علاجها:<sup>2</sup>

إن المدخل السليم لعلاج هذه الظاهرة يجب أن يرقى إلى مستوى المشكلة وحجمها ، لذا فان مواجهتها والتحكم فيها يجب أن يسير في مراحلها الأولى وفق محورين أساسيين :

- المحور الأول: علاج وقائي استراتيجي غير مباشر ؛
- المحور الثاني: علاج مباشر على ارض الواقع .

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية رقم 08/44 ، القانون 15-08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها ، ص 19 .  
<sup>2</sup> - مشنان فوزي ، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية ، دراسة ميدانية لمدينة باتنة حي اولاد بشينة نموذجا . مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري لسنة 2008-2009



فأما بالنسبة للمحور الأول : يجب أن يعتمد هذا العلاج لتفادي المشكلة عند حدوثها ، بتهيئة المدن مسبقا لاستيعاب الزيادات السكانية المتوقعة والناجمة عن الهجرة ، وذلك وفق برنامج وخطط تنموية ذات نظرة موضوعية وعلمية للمستقبل ، واهم النقاط التي يجب أن يقوم عليها هذا المحور هي :

- دراسة واقع المدن ووضع برنامج لاستيعاب الزيادات السكانية المتوقعة مع الأخذ بعين الاعتبار خصائص كل مدينة وقدراتها وحجمها السكاني .

- العمل على إيجاد السبل الكفيلة بكبح وتيرة الهجرة من الريف إلى المدينة ، وذلك عن طريق رسم سياسات وبرامج تنموية من شأنها أن تعمل على توفير شروط الاستقرار في الريف وعلى أن تأخذ بعين الاعتبار مايلي :

أ. اعتماد قانون الضمانات الزراعية للفلاحين وتأمين منتوجاتهم بحيث يستفيدون من تعويض لمنتوجاتهم ومحاصيلهم التي تعرضت لكوارث طبيعية؛

ب. تخفيف إجراءات الحصول على القروض مع تخفيض نسب الفوائد ؛

ج. وضع سياسات تحمي المزارع من استغلال التجار المضاربين والسماسة ؛

د. شق الطرق الزراعية .

هـ. توفير نوع من التكامل الخدماتي بين الريف و المدينة من خلال تزويد المناطق الريفية ببعض المرافق

والخدمات الأساسية كشبكات المياه ، الكهرباء ، إنشاء المؤسسات التعليمية ، ومراكز التكوين المهني .

أما المحور الثاني : فإن العلاج المباشر على ارض الواقع يتمثل في التعامل مع المشكلة كما هي ، وإنقاذ

الوضع القائم من مزيد من الترددي عن طريق الارتقاء بهذه المناطق نحو تنظيم عمراني قابل للتصنيف

وذلك عن طريق :<sup>1</sup>

- حصر المناطق والأحياء العشوائية مساحيا وموضعا ؛

- تصنيف البناءات حسب حالتها وتاريخ نشأتها وكذا طابعها العمراني و نمط البناء المستعمل ويلي ذلك

مباشرة اعتماد احد الأسلوبين في ضوء الحصر والتصنيف :

✓ إما الأسلوب الأول فيقتضي الهدم أو التعويض ؛

✓ وإما الأسلوب الثاني فيتطلب التنظيم.

<sup>1</sup> -مشنان فوزي ، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية ، دراسة ميدانية لمدينة باتنة حي اولاد بشينة نموذجا مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري لسنة 2008-2009 مصدر سابق.

**أ. أسلوب الهدم والتعويض :**

ويتبع هذا الأسلوب عادة في إزالة البناءات المعرضة للانهدام ، أو البناءات ذات النمط القصديري بحيث يتم ترحيل هؤلاء السكان إلى سكنات لائقة كتعويض لهم ، يلي ذلك عملية إزالة وهدم أجزاء البناءات ، ويتم تهيئة المكان لقيام مشاريع انفع .

**ب. أسلوب التنظيم :**

والذي تبع في المناطق التي تكون فيها المساكن صالحة نسبيا من حيث سلامة الهيكل وملائمتها صحيا ، كما يتبع هذا الأسلوب بخطوات تنظيمية حضرية تهدف إلى تحويل الأحياء العشوائية إلى أحياء سكنية حضرية يتم فيها توفير :

- مختلف التجهيزات الخدماتية والمرافق ؛
- تهيئة المساحات الخضراء وفضاءات اللعب ؛
- تهيئة الشوارع والممرات والمساحات العمومية .

إن أساليب العلاج السابقة الذكر لم تلقى الشروط اللازمة لتنفيذها على مستوى المدن التي تعاني من الظاهرة ، وقد يعود عدم الاهتمام من قبل السلطات المعنية إلى الحجم المتزايد للظاهرة ، مما قد يزيد من تشويه النسيج العمراني لمدننا من جهة ، الأمر الذي جعل السلطات المركزية تعتمد سياسة البرامج الخاصة وكذلك البرنامج الوطني للقضاء على هذه الظاهرة .

**خلاصة الفصل :**

من خلال دراستنا للمفاهيم العمرانية و ماهية العشوائيات وبعض التجارب والأساليب لمواجهة ظاهرة الأحياء العشوائية ، تم تكوين لدينا قاعدة تساعدنا على التحليل ، التشخيص وتشكيل مجموعة من الأفكار التي تسهل علينا عملية دراسة موضوع التدخل العمراني على حي عشوائي لإدخاله في المجال الحضري .

فمن خلال التجارب السابقة التي ذكرناها فيما يخص مجال معالجة المناطق العشوائية هناك العديد من الآليات والأساليب للتعامل مع تلك المناطق وتختلف هذه الآليات من دولة إلى أخرى ومن منطقة إلى أخرى . وهذا راجع إلى العديد من الأمور كأسباب الظهور والعوائق التي تعاني منها هذه المناطق في جميع المجالات ، ومن بين الأساليب في المعالجة ، التطوير والارتقاء لدينا : الإزالة ، الحفاظ ، التحسين ... الخ.

رغم كثرة القوانين والبرامج المتعلقة بالعمران إلا أن ظاهرة الأحياء العشوائية لازالت قائمة وهذا راجع لغياب الرقابة والتطبيق الصارم للقوانين ، لذا يجب التسيير و التنظيم الصحيح والأحسن للمجال الحضري وهذا بمشاركة جميع الفاعلين من مجتمع مدني إلى الهيئات المعنية ، لتجسيد البرامج والمشاريع العمرانية .

**مقدمة الفصل :**

نتطرق في هذا الفصل إلى تقديم نظرة عن مدينة خنشلة من خلال المعطيات الطبيعية والبشرية من أجل توضيح واقع المدينة في الماضي و الحاضر وكذلك إلى بعض العوامل المتعلقة بعملية التعمير وتأثيرها على المحيط الحضري والذي يركز على مجموعة من العناصر من بينها المجال الطبيعي لما له من أهمية بالغة في نمو المراكز العمرانية وتطورها بالإضافة إلى عنصر السكان الذي له علاقة بتوسع المدينة ونموها وارتباطها بالمرافق والخدمات التي تستفيد منها وبالنشاطات التي يمارسها فأي زيادة في عدد السكان يستلزم زيادة في حجم الخدمات والصناعات و بالتالي يؤدي إلى تطوير الوظيفة أو النشاط السائدة في المدينة. ثم ننتقل إلى الدراسة التحليلية لحي لكابس من أجل تشخيص الوضع الراهن به للتعرف على النقائص والاختلالات لوضع خطة للتدخل عليه محاولة منا وضع مشرع تنفيذي لتقديم حلول للنهوض بالحي .

**تمهيد :**

تعتبر مدينة خنشلة من أقدم مركز المدن الجزائرية، وممرت عليها العديد من الحضارات ونشأت لأسباب من بينها الأسباب الأمنية ، ونظرا لموضعها والتكوينات الجيولوجية والتضاريس الهام وكذلك العوامل المناخية التي ساعدت على تركيز السكان بها ، مما يساعد على تطور المدينة من الناحية السكنية والعمرانية ، لذا في هذا المبحث سنقوم بدراسة المجال الطبيعي لمدينة خنشلة ، وبعد نحاول دراسة سكانها، تركيبهم وأنشطتهم الاقتصادية .

**أولا/ الدراسة التحليلية لمدينة خنشلة :****1) لمحة تاريخية عن نشأة مدينة خنشلة :**

تعد منطقة خنشلة من أقدم المناطق السكنية بالجزائر حيث يعود تاريخ نشأتها إلى ما قبل الحقبة الرومانية ، حيث أطلق عليها الرومان اسم - Mascula - وشيدوا بها حصنا عسكريا يسمح بمراقبة القبائل الثائرة والمتوافدة من الجنوب باتجاه الشمال ، ومازالت شواهد هذا التاريخ مطمورة تحت تراب مدينة خنشلة خاصة في الناحية الجنوبية الغربية ، وسنتطرق الآن إلى أهم مراحل نشأتها باختصار .

**1.1 المرحلة الفينيقية :**

العلاقة التي كانت تربط الفينيقيين بمنطقة خنشلة لا تتعدى حدود العلاقة التجارية وتبادل السلع .

**1.2 المرحلة القرطاجية :**

فقد استوطن القرطاجيون في المنطقة واستفاد السكان الأصليين من حضارتهم ولكن ابتداء من القرن الخامس قبل الميلاد فاعتمدوا على سياسة الاستيلاء فكانت بداية الخلاف بينهما وبين الإمارات النوميدية

**1.3 المرحلة الرومانية :**

بلغ الاحتلال الروماني في خصم توسعته إلى جبال الاوراس أين اتخذت الحامية الرومانية ( لامباز) كقاعدة عسكرية لها منذ سنة 123م ، ومن خلالها تم ضم مدينة خنشلة إلى مستعمراتها وسمتها (ماسكولا) في عهد الحامية الرومانية الثالثة ( اوغست)

**1.4 المرحلة الوندالية :**

عرفت المنطقة الاحتلال الوندالي تحت قيادة الحاكم العسكري - جسريق - فهدم وخرب كل ما شيده الرومان وفي سنة 77هجري عزم أمير المؤمنين عبد الملك بن مروان على تطهير شمال إفريقيا من الاستعمار حيث استشهد على أثرها عقبة بن نافع على يد الملك البربري كسيله .

<sup>1</sup> مطوية تقديم ولاية خنشلة ، مديرية الثقافة لولاية خنشلة

**1. 5) مرحلة الاحتلال الفرنسي :**

اقترب الاحتلال الفرنسي من مدينة خنشلة عام 1837 حيث دارت معارك مقاومة امتدت إلى غاية 1879 , بعدها بدأ تشييد نواة مدينة خنشلة لأول مرة سنة 1847 كمدينة عسكرية متموضعة على تل مما شجع المعمرين إلى النزوح إليها خاصة من منطقة السهل القسنطيني نظرا لخصوصيتها الطبيعية الفريدة، حيث كان يطلق عليها خلال هذه الفترة اسم المرجة ولتكون حي راقي أوروبي يقطنه المعمرين الذين استغلوا كل الأراضي الفلاحية بالمنطقة فتشكلت نواة المدينة الأوروبية القديمة ذات النمط الشطرنجي، التي مازالت بناياتها إلى يومنا هذا، أما الأهالي الأصليين للمنطقة فكانوا يقطنون على أطراف الحي الأوروبي في سكنات صغيرة مبنية بطوب من الطين ومع اندلاع الثورة التحريرية سنة 1954 بدأ سكان المنطقة يتجمعون في أحياء فوضوية على أطراف المجمع الأوروبي بدافع من المستعمر لتسهيل مراقبتهم، واستمرت عملية النزوح لكن بوتيرة أكبر بعد الاستقلال حتى 1966م على نفس الأحياء , فكانت تابعة إداريا إلى ولاية أم البواقي لترتقي كمركز ولاية عام 1984 م لتعرف مرحلة أخرى من التنظيم والتخطيط العمراني .

**2 – الدراسة الطبيعية لمدينة خنشلة : 2****1-2 الموقع الفلكي :**

تقع مدينة خنشلة على خط طول 07 درجة و 08 درجة شرق خط غرينتش وبين 34 درجة و 35 درجة شمال خط الاستواء وتكمن أهمية الموقع الفلكي في دراسة المناخ .

**2-2 الموقع الجغرافي :**

بوقوع مدينة خنشلة في القسم الشرقي من البلاد فهي تتصف بخصوصيات جغرافية متميزة ومتنوعة ، إذ تتموضع على مدرج سفوح جبال الاوراس من الناحية الغربية (جبال أولاد يعقوب , جبل رأس السردون ) وتوجد بهذا الأخير أعلى قمة في المنطقة 1700م .

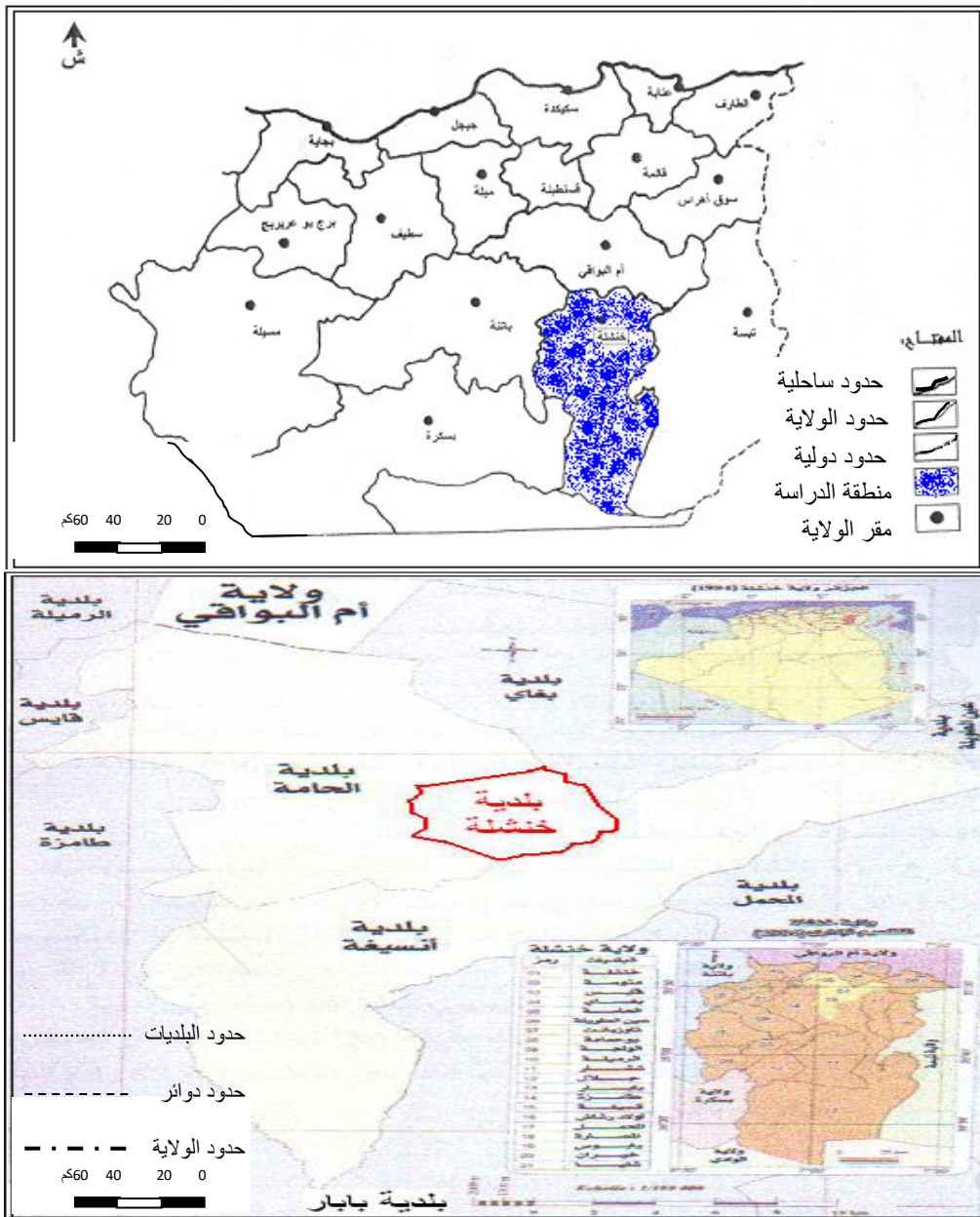
والجهة الغربية تتميز بكونها محاطة إلى غاية الجنوب الشرقي بشعاب ( شعبة لقوالة ، شعبة تمايورت ... ) كما إنها تعتبر أيضا امتداد للسهول العليا القسنطينية في الشمال الشرقي . أما جنوبها فهو على شكل سهول منبسطة باتجاه سلسلة النمامشة للأطلس الصحراوي ، وتقع على ارتفاع 1200 متر على سطح البحر ، يقطعها الطريقين الوطنيين رقم ( 88 و 80 ) اللذان يعدان من المحاور المهيكلية للمجال في المدينة .

### 3-2 الموقع الإداري :

تقع بلدية خنشلة شمال الولاية ، تتربع على مساحة قدرها 32 كلم<sup>2</sup> وتمثل 0.3 % من المساحة الإجمالية للولاية والتي تقدر بـ 9715 كلم<sup>2</sup>.

- وهي واحدة من بين 21 بلدية التي تضمهم الولاية وتعد إذن مركز إداري قيادي لها , وحدودها كالاتي :
- شمالا : الشمال الشرقي بغاي ، الشمال الغربي الحامة
  - شرقا : امتداد بلدية بغاي ونسيغة
  - جنوبا بلدية نسيغة وغربا بلدية الحامة

الخريطة رقم 1 : الموقع الإداري لمدينة خنشلة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة خنشلة لسنة 2008 + معالجة الطالب 2019

تقع مدينة خنشلة المنطقة بين الشمال والجنوب حيث تعد من المدن الداخلية التي تقع بمحاذاة التل كما تلعب الولاية دور ربط بين المدن الشرقية و الساحلية ، تعتبر المدينة منطقة جذب كبيرة مع مختلف أطرافها لتوفرها على مختلف المرافق والتجهيزات ، بعد 1984 أصبح للمدينة أهمية اقتصادية تتجلى في كونها منطقة ربط بين الشمال والشرق ، وهذا لوقوعها ضمن شبكة طرق مهمة - الطرق الوطنية 32، 80 ، 88 - كما تعد قطب ولائي هام في عملية النقل واستقطاب التدفقات من مختلف بلديات الولاية ، بواسطة شبكة هامة من الطرق الولائية ومجموعة من الطرق البلدية الهامة .

## 4-2) الموضوع :

موضع مدينة خنشلة يقع على ارتفاع 1200 متر عن مستوى سطح البحر على أقدام جبال الاوراس من الناحية الغربية ارتفاع 1200 متر حتى الناحية الجنوبية الغربية وهي الجهة الأكثر تضررا في المنطقة ويقل الارتفاع باتجاه الشمال الذي يعتبر امتداد طبيعة للسهول العليا القسنطينية ، فتحد المدينة من هذه الناحية الشمالية بجبل منشار الذي يعتبر حد طبيعي لها بمتوسط ارتفاع قدره 1130 م ، أما من الناحية الغربية فتحد بجبل جلال الذي يصل متوسط ارتفاعه 1160 م ثم تنبسط جنوبا كامتداد لأقدام جبال النمامشة ، وبذلك فموضع مدينة خنشلة يترجم الوظيفة العسكرية لقيامها على هذه المنطقة فوجدت كمدينة استعمارية تاريخيا أقامها المستعمر فوق موقع استراتيجي قصد الحماية والتصدي لهجمات السكان المحليين واستقلال أراضيها الفلاحية من طرف المعمرين ، وعموما المدينة توجد على منطقة إستراتيجية سهلة للتعمير وإقامة ومد طرق المواصلات والشبكات القاعدية .

## 5-2) طبوغرافية المدينة :

### ➤ الانحدارات: 3

تعتبر دراسة الانحدارات من المعايير الأساسية في التوجيه المستقبلي ، ونميز أربعة (04) أنواع من الانحدارات نذكرها فيما يلي :

- الفئة (0 - 05 %) : وهي تمثل اكبر نسبة بالمدينة ، والتي ساعدت على التوسع السريع للمدينة خاصة في اتجاه الجنوب ؛

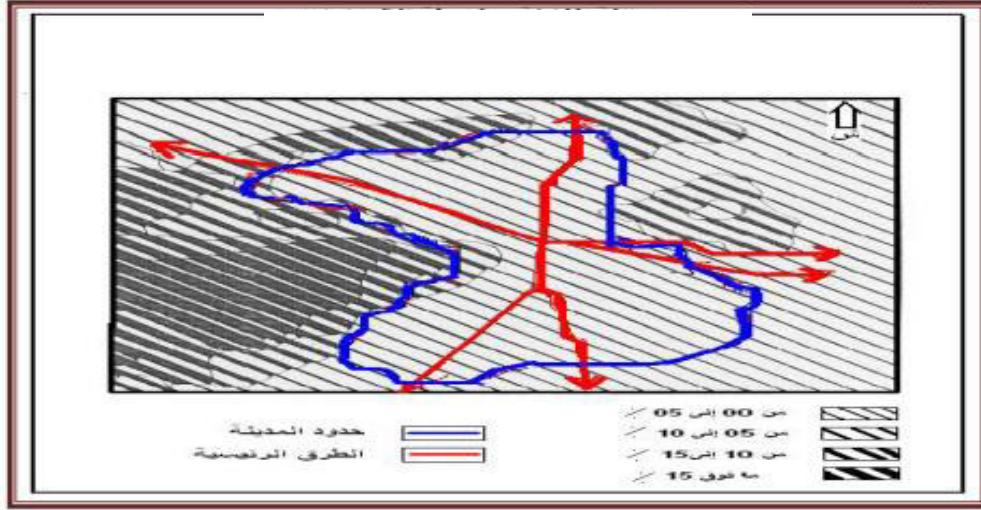
- الفئة (05 - 10 %) : توجد منها نسبة قليلة مقارنة بالانحدارات السابقة . وهي متوسطة الصلاحية للبناء ؛

- الفئة (10 - 15 %) : وهي منتشرة بكثرة تحت أقدام جبل رأس السرذون ، وهذا الأخير غير صالح لإنشاء وإقامة المشاريع ، خاصة منها (السكنية ارتفاع التكلفة ) ؛



- الفئة الأكثر من 15% تتمثل في أراضي فلاحية غير صالحة للبناء إلا إذا استخدمت فيها فنادق سياحية ، على مقربة الحمامات كحمام الصالحين أو تشجيرها .

خريطة رقم 2 : الانحدارات بمدينة خنشلة

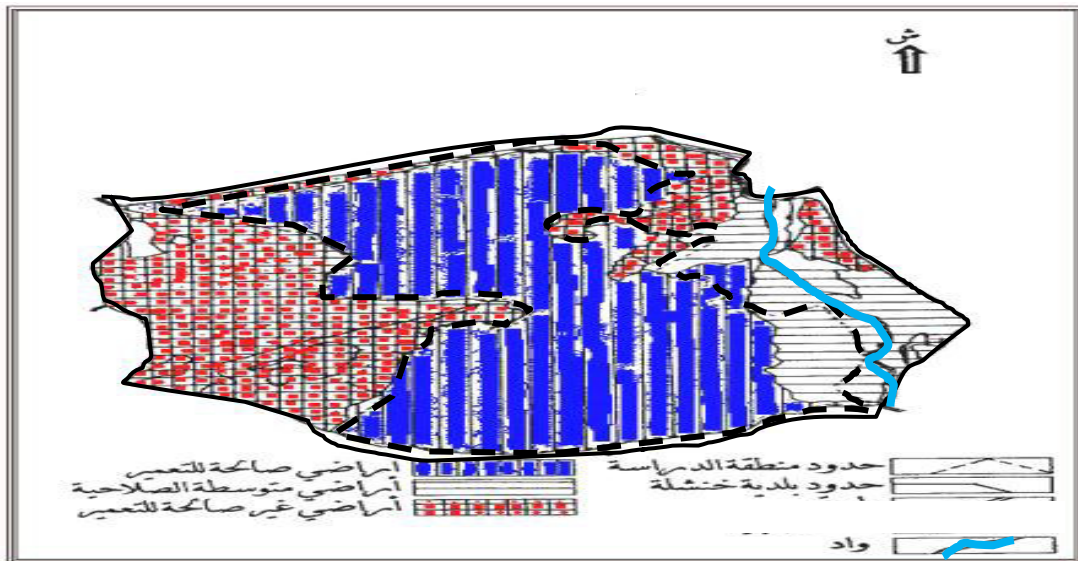


المصدر : مصلحة المراقبة التقنية للمباني ( CTC ) لولاية خنشلة

## 6-2) جيوتقنية المنطقة :

تأخذ هذه الدراسة كمؤشر لتحديد إمكانية إقامة التجمعات ، كما تساعد على تحديد أفاق التوسع فهي تقوم على مبدأ التحليل والمطابقة ، وعموما فان مدينة خنشلة وحسب الدراسات التقنية لأراضيها تحتوي على ثلاثة أنواع من الأراضي حسب صلاحيتها للتعمير .

خريطة رقم 3 : جيوتقنية مدينة خنشلة



المصدر : مصلحة المراقبة التقنية للمباني CTC لولاية خنشلة

**أ. أراضي صالحة للتعمير :**

تقع هذه الأراضي في الجهة الجنوبية الغربية وبالإضافة إلى شمال المدينة ، وهي أراضي تمتاز بالانحدار الضعيف وملائمة لتركيبها الجيولوجي ، الذي يظهر على شكل صخور صلبة .

**ب. أراضي متوسطة الصلاحية :**

تقع في الجنوب الرقي على طريقي واد بوغال الذي يحد المدينة من الناحية الشرقية ، كما ان هذه الأراضي متوسطة الانحدار ( 05-10 % ) ، أين نجد تنوع في نوعية التربة ( الطين , والغرين المتحجر والمتراص ). ورغم كون هذه الأراضي صالحة للبناء إلا انه يجب علينا الأخذ بعين الاعتبار التصريف الجيد والفعال للمياه المستعملة ومياه الأمطار لأنها تشكل عائق في بعض الأحيان .

**ج. أراضي غير صالحة للتعمير:**

تمتد هذه الأراضي على العموم في الجهة الجنوبية الغربية وبعض المناطق الشرقية لمدينة خنشلة وكذلك الشمالية الشرقية , حيث تقدر الانحدارات ب ( 20 % ) وتمتاز بتشكيلة هذه الأراضي بكتل صخرية ومنه فإنها أراضي غير صالحة للبناء

**(7-2) الدراسة المناخية:**

بالنظر إلى موقعها ، فان مدينة خنشلة تتميز بمناخ قاري حاد الاختلاف بين صيف حار جاف وشتاء بارد وقاس ، واهم ما يميزها هي كمية الأمطار التي يمكن اعتبارها غير كافية حتى بالنسبة للنباتات ذات الطبيعة الصحراوية .

يتضح وجود اختلاف كبير في درجات الحرارة سواء اليومية أو الفصلية إذن :

معدل درجات الحرارة الدنيا هو  $2 - ^\circ\text{م}$  ومعدل درجات الحرارة القصوى هو  $21,4 + ^\circ\text{م}$

أما درجة الحرارة الدنيا فهي  $4,8 - ^\circ\text{م}$  ودرجة الحرارة القصوى  $42 ^\circ\text{م}$  .

الأمطار: حيث خلال مدة 25 سنة كانت النتائج المحصل عليها كالتالي:

إن الأمطار المسجلة بكمية كبيرة في فصل الربيع بمعدل 60.33 مم مقارنة بفصل الخريف، إذ يصل معدلها إلى 43.67 مم.

إن الرياح السائدة في المنطقة هي الرياح الغربية والشمالية الغربية والتي تجلب رطوبة الأطلس الشمالي (وهذا في فصل الشتاء)، بينما رياح الصيف فهي ساخنة وفي بعض الأحيان محملة بالرمال ، كما نشير إلى رياح السيروكو التي تهب في المنطقة في 61 يوم/العام.

**(8-2) دراسة الارتفاقات: 4**

مجال الدراسة يحتوي على نوعين من العوائق الطبيعية واصطناعية :

أ. العوائق الطبيعية : نجدها تتمثل في :

- طبوغرافية المنطقة متضرسة بشكل شديد في المنطقة الغربية وهي عبارة عن مرتفعات جبلية غير صالحة للبناء والتعمير كذلك الوديان بالجهة الشرقية للمدينة – واد بوعقال – اذ تعتبر عائق لتوسيع البناء والتعمير .

- الغطاء النباتي : ويتمثل في المساحات الخضراء داخل المدينة , الغابات نجدها بشكل مكثف في الجهة الغربية والشمالية الغربية للمدينة .

ب. العوائق الاصطناعية :

- الخطوط الكهربائية ذات الضغط المتوسط مما يستدعي ترك رواق حماية عرضه 30 م متواجد في عدة قطاعات .

- قنوات الغاز الطبيعي ورواق الحماية لها عرضه 150 م<sup>2</sup> .

- المنطقة الصناعية المتواجدة في شمال المدينة .

- الطرق السريعة و المتمثلة في الطرق الوطنية رقم 32-80 جنوب المدينة و 80 شمال المدينة .

- المقابر

ج. العوائق العقارية :

وتتمثل في طبيعة الملكية العقارية للأراضي المقترحة لتوسع المدينة لان معظمها ذات ملكية خاصة , خاصة في الناحية الشمالية و الجنوبية من المدينة , مع عدم توفر العقود وتحويل الملك , اختلاف الورثة حيث تعتبر عائق إداري في مثل هذه الحالات .

3/ الدراسة السكانية والسكنية :

1- الدراسة السكانية :

1-1 تطور عدد السكان :

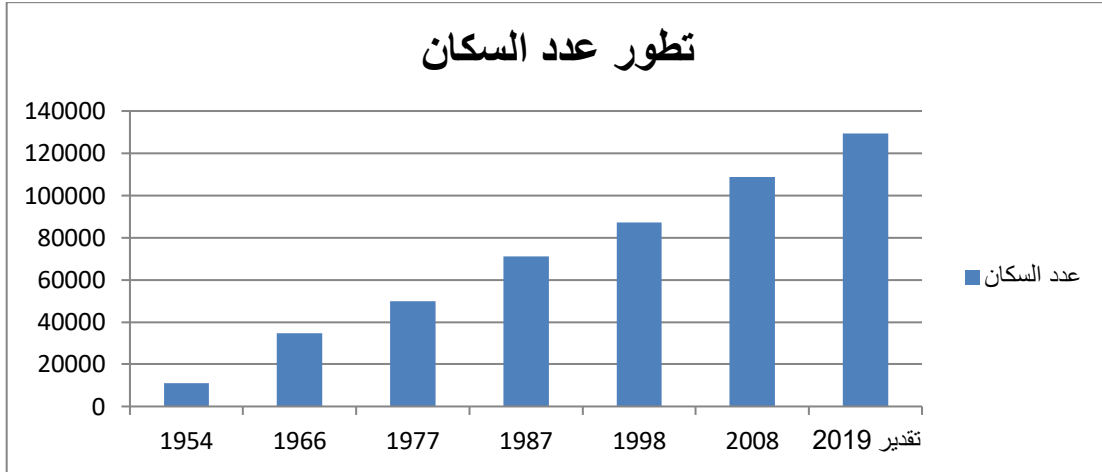
الجدول رقم 2 : تطور عدد السكان لمدينة خنشلة

تقدير سنة 2019	إحصاء 2008	إحصاء 1998	إحصاء 1987	إحصاء 1977	مدينة خنشلة
129.295	108.580	106.082	70.703	44.223	عدد السكان

المصدر : مديرية التخطيط D.P.A.T. + المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلديات خنشلة، الحامة، نسيغة لسنة 2008

من خلال الجدول رقم 2 لتطور عدد السكان لمدينة خنشلة ، حيث نرى وتيرة الزيادة السكانية في حالة سريعة وهذا بسبب التطور الذي شهدته المدينة في مختلف القطاعات الترقية الإدارية التي عرفتها مدينة خنشلة من مركز دائرة عام 1974 م ثم إلى مركز ولاية 1984 م ،النزوح الريفي الذي عرفته المدينة من الريف إلى أطراف المدينة ، بينما شهدت الزيادة السكانية تراجع مفاجئ بين كل من إحصاء 1987 - 1998 و 1998 - 2008 بينما ارتفعت مجددا بين إحصاء 2008 و تقدير 2019 .

**الشكل ك : التطور السكاني لمدينة خنشلة بين سنوات 1954 الى 2019**

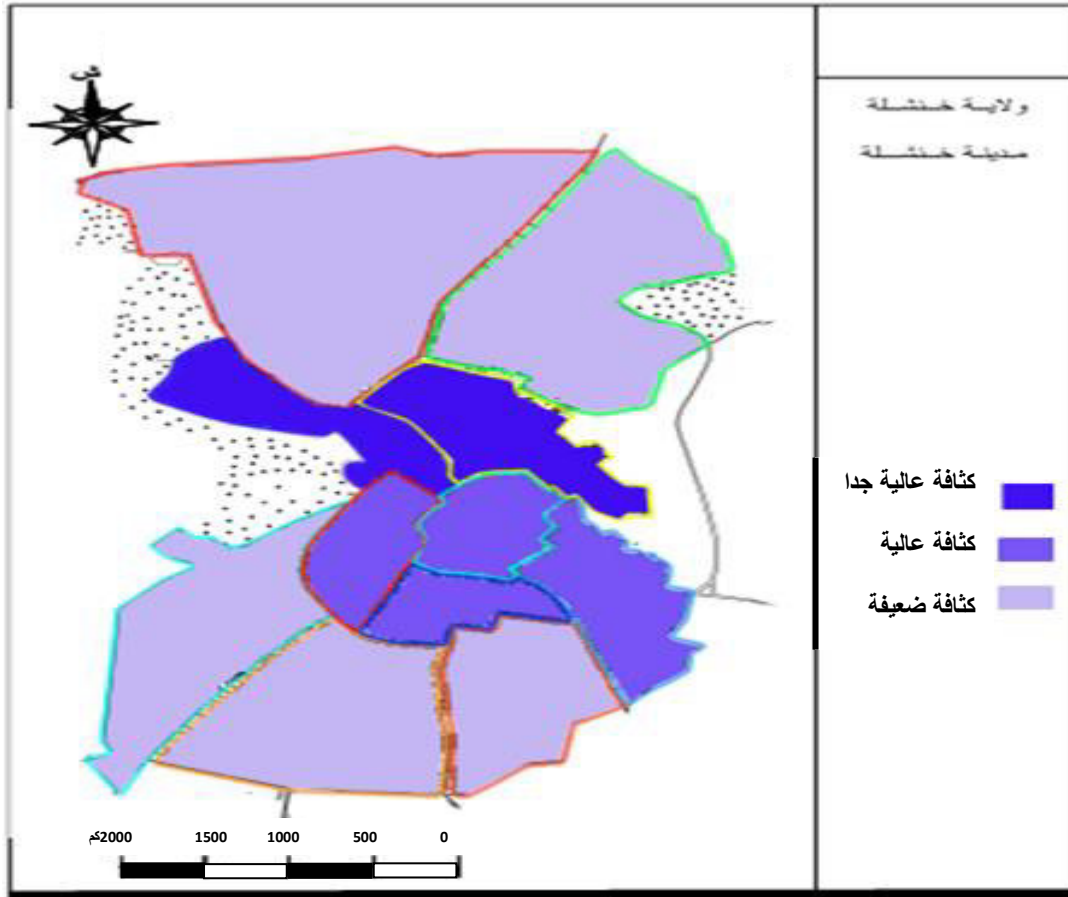


المصدر : المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير لمدينة خنشلة لسنة 2008 + معالجة الطالب 2019

## 2-1 الكثافة السكانية :

تعتبر الكثافة السكانية عامل مهم لتحديد درجة توزيع السكان على مجال المدينة عبر مراحل تطورها والتعرف على الظواهر الناتجة عن هذا التوزيع فمنها نستطيع تحديد مدى استجابة السكان مع البيئة التي يعيشون فيها ومقدار تفاعلهم معها ، فتكون إما جاذبة للسكان أو طاردة لهم .

الخريطة رقم 4 : توزيع الكثافة السكانية



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة خنشلة سنة 2008

2- الدراسة السكانية :

جدول رقم 3 : الحضيرة السكانية لمدينة خنشلة

تقديرات 2011				إحصاء 2008				مقر البلدية
العجز في السكن	معدل الإشغال	السكنات	السكان	العجز في السكن	معدل الإشغال	السكنات	السكان	
/	04.50	26225	118100	/	04.39	24711	108580	

المصدر : مديرية التخطيط D.P.A.T (الإحصاء الأخير للسكن و السكان 2008).

من خلال الجدول رقم 3 نلاحظ بأن معدل شغل المسكن لا يتعدى 5 أشخاص في المسكن الواحد، وعليه فلا يوجد هناك عجز ملحوظ مقارنة بالمعدل الوطني و المقدر بـ : 06 أشخاص في المسكن الواحد.

## 1-2 الأنماط السكنية :

أ. النمط الاستعماري: يضم النمطين الفردي والجماعي

- النمط الفردي الاستعماري :

نجده في نواة المدينة أي القطاع الحضري الأول حمام عمار ، له مخطط شطرنجي واضح على معالم الطرق الواصلة بين مختلف الأحياء المشكلة من هذا النمط عدد الطوابق ، به من طابق إلى طابقين مع الذكر أن الطوابق السفلية مخصصة للنشاطات التجارية . وتتوفر على المرافق الضرورية كشبكات صرف المياه و الأرصفة .

- النمط الجماعي الاستعماري :

يتموضع هذا النمط في وسط المدينة . وتتكون هذه المجموعة السكنية من ثلاث عمارات ، حيث نجد أن غرفها ضيقة ورواق ضيق يسمح بمرور شخص واحد فقط . وتتكون من خمسة طوابق .

ب. التخصيصات :

هو النمط الأكثر انتشارا بالمدينة يحتل اكبر مساحة ، وبين سنتي 1985 – 2001 تم إنشاء 36 تخصيص تتربع على مساحة تقدر بـ 400 هكتار ، وتتموضع هذه التخصيصات في الجهة الجنوبية عموما ، وكذا نجد منها في الجهة الشمالية وتتميز هذه التخصيصات عموما على واجهة واحدة .

ت. البناء الذاتي .

ث. البناء التطوري :

نجد هذا النمط في شمال طريق طامزة في الجنوب الغربي للمدينة وهذا النمط يتوفر على وحدة النسيج العمراني المتجانس ، حيث تكون الواجهة مبنية بمواد حديثة تعطي جمالا للمبنى ، ويصل ارتفاعه أحيانا إلى طابقين أو ثلاث طوابق .

ج . النمط الفردي الفوضوي :

وهو نوع من السكنات توسعت بطريقة غير قانونية تقع في أقصى الجهة الشرقية ، يعود إنشاءها إلى ما بعد 1984 ، حالة المباني من متوسطة إلى جيدة .

ح . النمط الفردي القصديري :

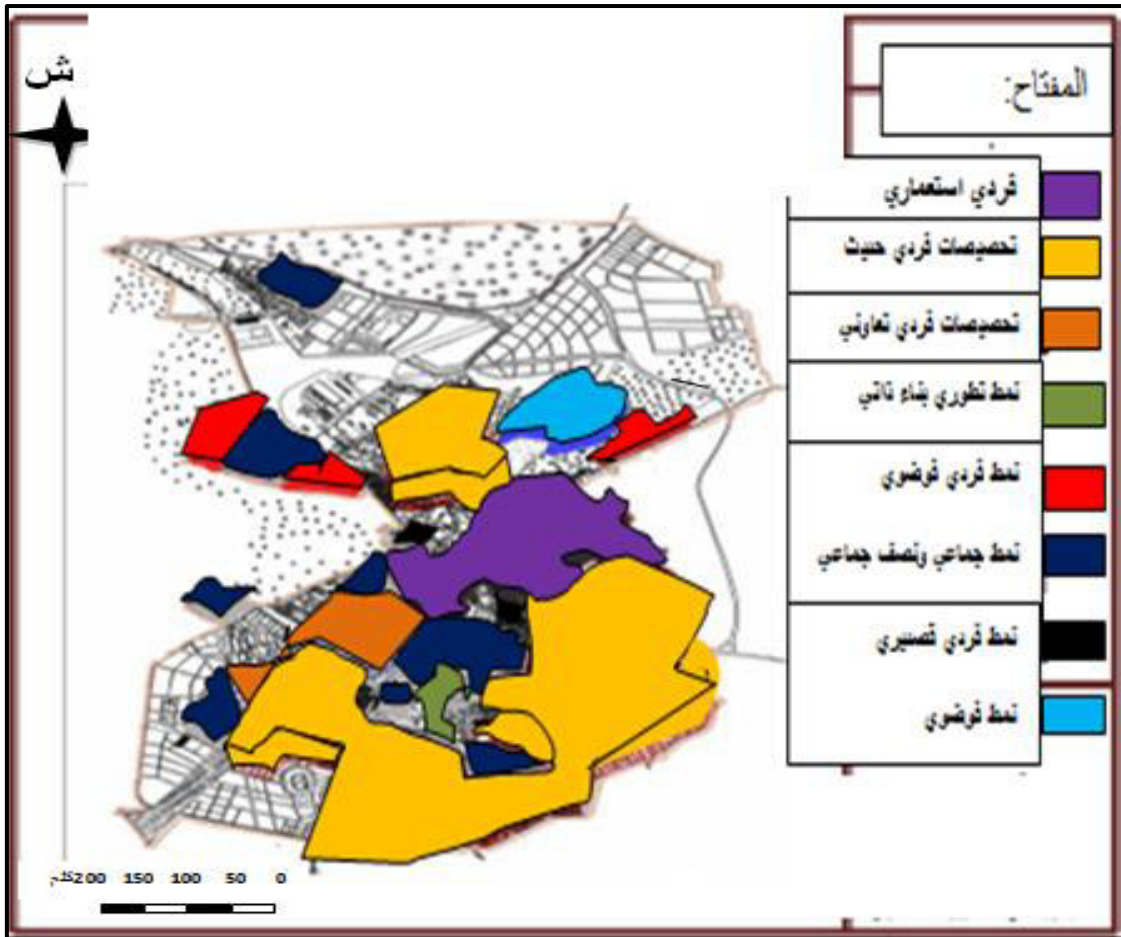
ونجده في بعض التجمعات في الجهة الشمالية الشرقية وكذا الجهة الغربية ، بناياته عبارة عن اكواخ ومساكن .

د . السكن الجماعي ونصف الجماعي الحديث :

منذ سنة 1974 م عرفت مدينة خنشلة الكثير من مشاريع السكنات الجماعية وكذا النصف الجماعية ، لأجل تلبية حاجيات السكان التي تصاعدت وتيرتها بعد ترقيتها إلى مقر ولاية ، وتقع عموما في القطاع الثامن موسى رداح وكذا التاسع الاوراس والعاشر طريق بابر .

بسبب الطلب المكثف على السكنات لم تعد النوعية مطلوبة بقدر الكمية ، والنمط الجماعي هو السبيل الوحيد لتلبية هذا الطلب ويتكون من عمارات ذات أربعة طوابق .

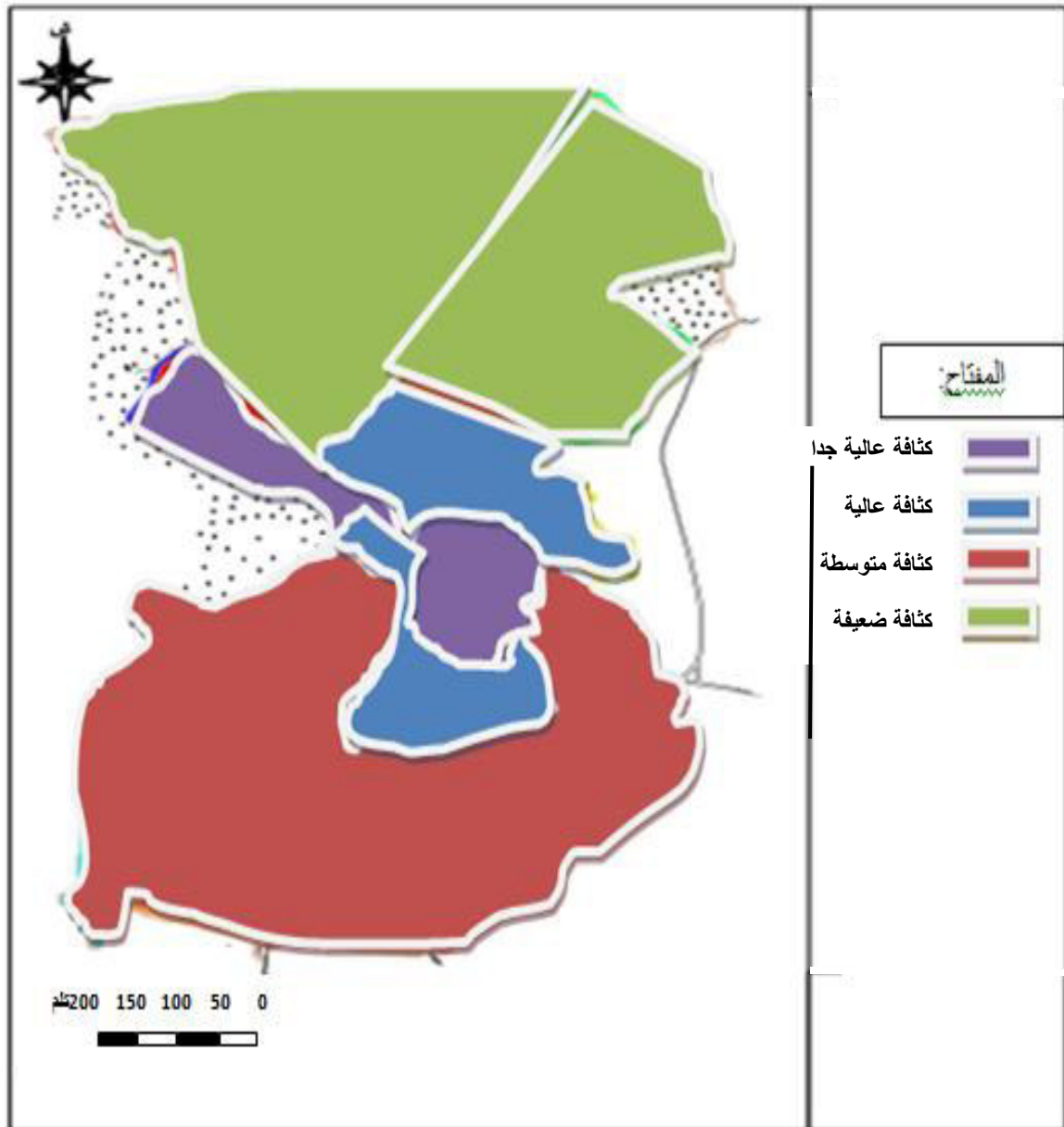
الخريطة رقم 5: الأنماط السكنية لمدينة خنشلة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة خنشلة 2008 + معالجة الطالب 2019



الخريطة رقم 6: الكثافة السكنية لمدينة خنشلة



المصدر: مديرية التهيئة والتعمير + معالجة الطالب 2019



**3- الدراسة العمرانية لمدينة خنشلة.**

تعتمد الدراسة العمرانية لأي مدينة على دراسة الإطار المبني وغير المبني ، ولمعرفة الخصائص العمرانية لمدينة خنشلة يجب تتبع مراحل النمو والتطور ، التعرف على مختلف الشبكات والمحاور المهيكلتها بالإضافة إلى معرفة الحظيرة السكنية وأهم التجهيزات والمرافق الموجودة فيها .

**3-1/ مراحل التطور العمراني لمدينة خنشلة :5****3-1-1 الفترة الاستعمارية 1830-1962:**

كانت 1847 السنة التي أعطت فيها السلطات الاستعمارية بإنشاء حصن و الذي كان إشارة أولى لبداية تعمير المدينة ، وفي سنة 1880م تم تعيين مدينة خنشلة بلدية ، وانطلاقاً من تاريخ 21 أكتوبر 1880م بدأت عملية التعمير الفعلية للمدينة من انجاز للسكنات الفردية في قلب المدينة .وفي 1954 م كان المخطط الشطرنجي في توسعاتها .

**أ. فترة ما بعد الاستعمار 1962 – 1984:**

استمرار النمو الملحوظ للمدينة , لكن مع بداية سنة 1974 م عرفت المدينة مشاريع مهمة بانجاز 1788 سكن في جنوب المدينة ومنطقة صناعية في شمال المدينة بمساحة 58 هكتار

**ب. الفترة ما بعد 1984:**

ترقية مدينة خنشلة الى عاصمة الولاية , وقد عرفت هذه الفترة عدة توسعات ضخمة واستهلاك كبير للمجال خاصة في الجهة الشمالية, وقد تميز المخطط المجالي باحتوائه على 1077 سكن اجتماعي .

**ت. من سنة 1994 – 2002 :**

عرفت الفترة الكثير من الاهتمام وذلك باقتراح العديد من السكنات سواء كانت اجتماعية او ترقية , تساهمية وتميزت بانجاز 1030 سكن تطوري .

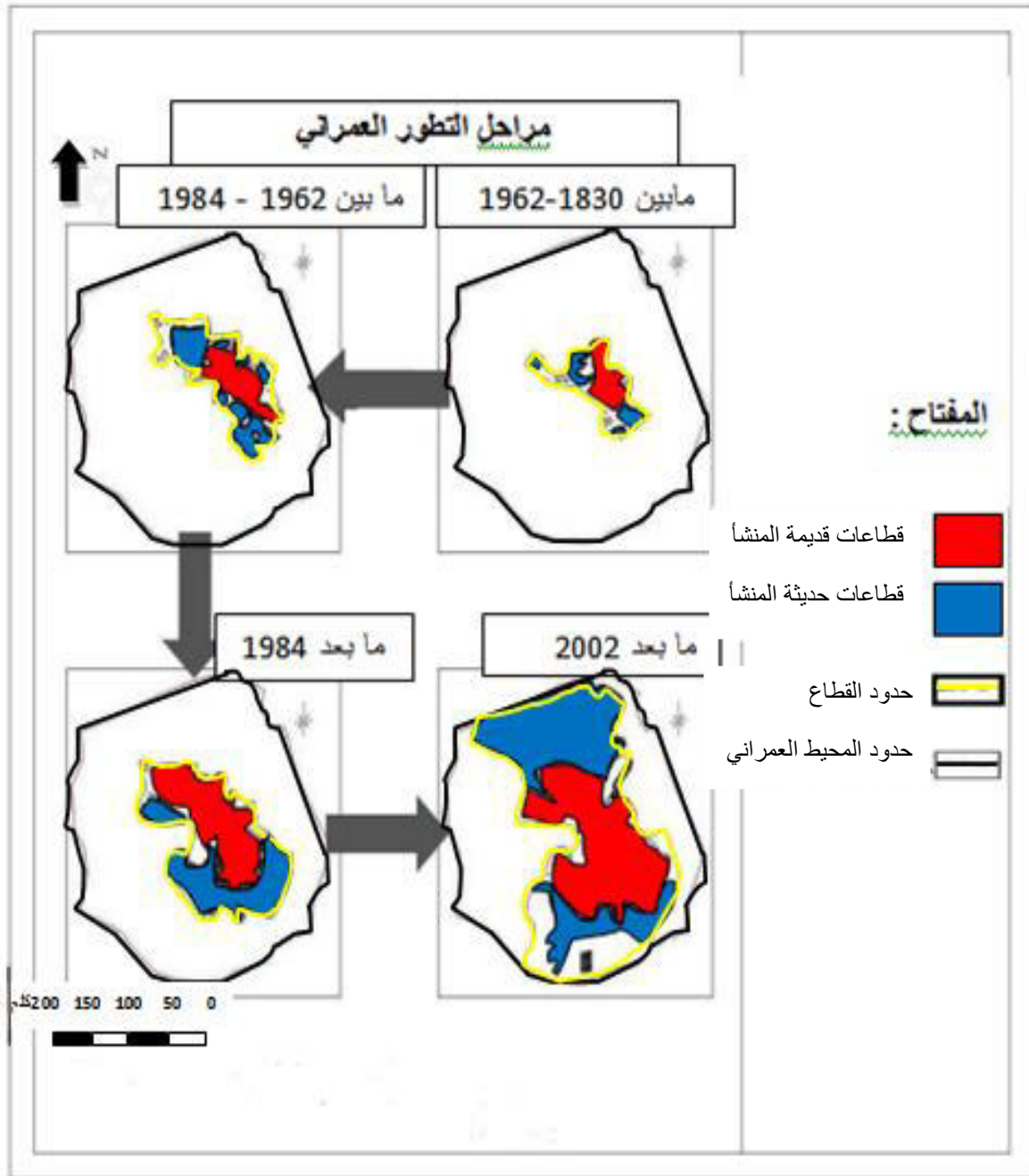
**ث. مرحلة ما بعد 2002 :**

عرفت هذه الفترة تحولات نوعية في المجال العمراني حيث بدأت مرحلة إزالة بعض الأحياء القصدية ، كذلك برمجة عدة برامج تنموية أهمها تجديد البنية التحتية للمدينة .

وقد اتسع المجال العمراني بشكل كبير حتى بلغ التشعب في الناحية الجنوبية للمدينة مما خلق نوع من إشكالية التهيئة و التوسع المستقبلي للمدينة .

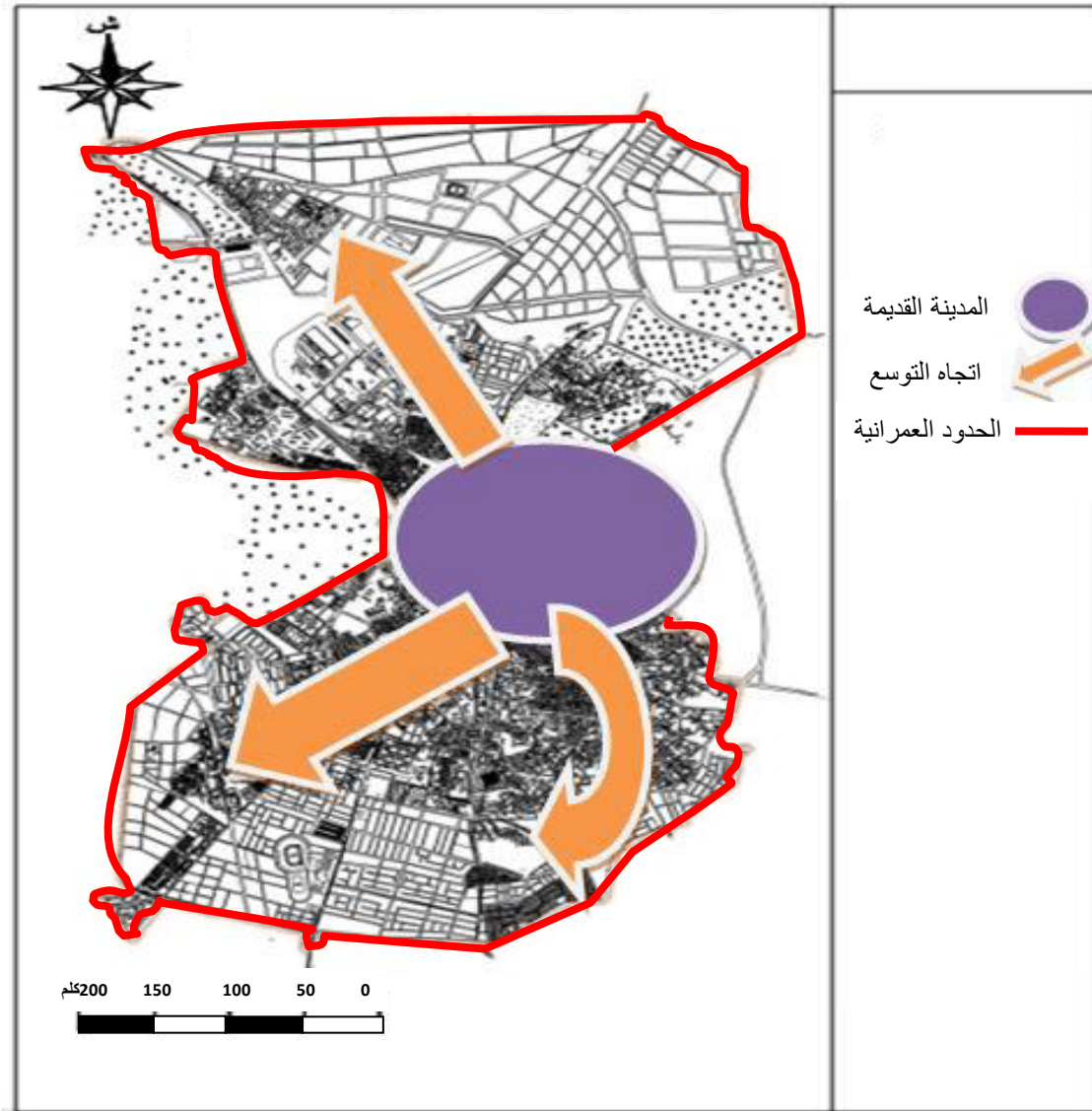
5 - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة خنشلة 2008 مصدر سابق.

خريطة رقم 7: مراحل التطور العمراني لمدينة خنشلة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مدينة خنشلة لسنة 2008 + معالجة الطالب 2019

الخريطة رقم 8 : اتجاهات توسع مدينة خنشلة



المصدر : مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية + معالجة الطالب

2-3 دراسة الإطار المبني و غير المبني للمدينة :

1/ الإطار المبني :

أ. التجهيزات :

تستحوذ التجهيزات على مساحة تقدر ب 302,63 هكتار إي ما نسبته 21,82 % من إجمالي مساحة المدينة ، وهي تمثل مختلف المرافق والمنشآت العمومية وهنا نلاحظ نقص كبير في توزيع مختلف المرافق والتجهيزات على مستوى المدينة .

❖ **التجهيزات التعليمية:**

يعتبر قطاع التعليم من المرافق الأساسية لكل مجال حضري , فهو مطلب استراتيجي لأي خطة تنموية اجتماعية ، وبذلك المدينة توفر 27 مؤسسة تعليمية للطورين الأول والثاني ، 12 مؤسسة للطور الثالث ، أما الطور الثانوي فلها 7 ثانويات ، بالإضافة إلى مركز جامعي واحد . ومنه فإن المساحة تقدر ب 62,25 % أي نسبة 4,51 % من المساحة الإجمالية للمدينة .

❖ **التجهيزات الصحية :**

إن القطاع الصحي له دور بالغ لما له من أهمية في تحسين المستوى الاجتماعي للسكان من خلال تحسين ظروفهم الصحية . بالرغم من إن خنشلة مدينة فإنها تعاني من نقص كبير في المرافق الصحية كون مركز المدينة يعاني من استقطاب مختلف البلديات وبذلك جعل هذا العجز يتفاقم ، تتوفر مدينة خنشلة على مستشفى واحد ، ومستشفى للولادات وثلاث عيادات متعددة الخدمات .

❖ **التجهيزات التجارية:**

تعتبر الاستخدامات التجارية من أهم الاستخدامات بالمدينة فهي لها دور فعال في تنشيط المدينة لحركتها الاقتصادية ، فهنا نلاحظ بعض النقائص التي تبين لنا عدم وجود توازن في مركز المحلات التجارية ، التهرب الضريبي ، غياب المنافسة ، الشيء الذي أدى إلى تدهور الظروف الاقتصادية للمدينة ، وبذلك خلق قطاع تجاري هش للمدينة .

❖ **التجهيزات الإدارية والأمنية:**

وتضم كل المرافق والتجهيزات التي تؤدي الوظيفة الإدارية والأمنية بالمدينة ، فهي تلعب دور مهم وفعالية كبيرة لهيكله المجال ، تتركز اغلب هذه الاستخدامات في مركز الولاية ، في وسط المدينة . ويوجد بالمدينة مجمع إداري مهم يضم 100 مكتب إداري.

❖ **التجهيزات الثقافية :**

تحتوي المدينة على دار للثقافة ، إضافة إلى مركز تنشيط السباب ومركز للترفيه العلمي ، وعموما فالمدينة تعرف نقص كبير في المرافق الثقافية .

❖ **التجهيزات الترفيهية والرياضية:**

مركب رياضي وملعبين لكرة القدم الأول بأرضية وسط المدينة والثاني جديد خارج قليلا عن المدينة ، إضافة إلى قاعة رياضية و مسبح .

❖ **التجهيزات السياحية :**

تتمثل في الفنادق الموجودة بالمدينة وعددها 4 .

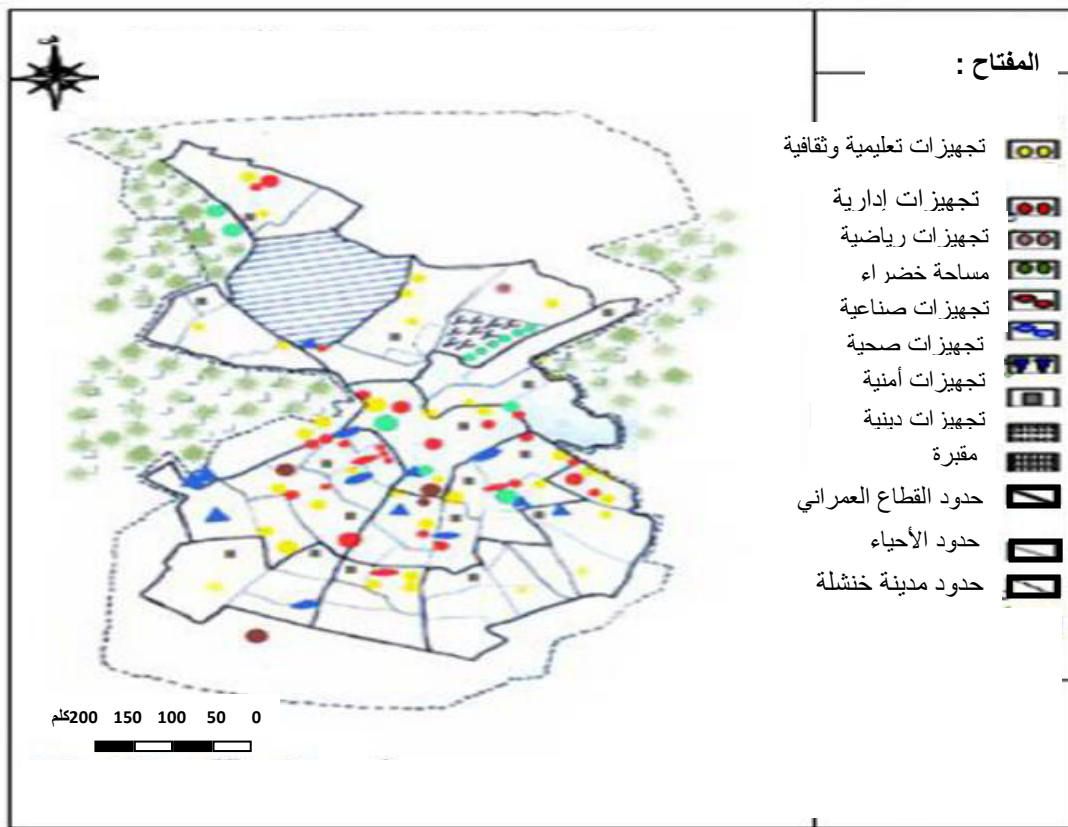
❖ **التجهيزات الدينية:**

تتمثل هذه الاستخدامات في كل من المقابر والمساجد ، حيث يقدر عدد المساجد ب 10 مساجد ووجود 4 مقابر ، واحدة استعمارية والثانية للشهداء و الثالثة لبني ميزاب والرابعة لسكان المدينة .

### ❖ التجهيزات الصناعية :

وتتمثل هذه التجهيزات في المصانع التي جاءت بعد الفترة الاستعمارية ، هذه المصانع لا تؤدي الوظيفة الكاملة لأنها أغلقت لعدم توفر الصيانة اللازمة وغياب المنافسة في الفترة الحالية هذه المصانع تعاني من حالة تدهور و غياب الصيانة و بذلك تم إغلاقها .

### الخريطة رقم 9 : توزيع التجهيزات بمدينة خنشلة



المصدر : المخطط التوجيهي للمتهيئة والتعمير لمدينة خنشلة سنة 2008

### 2/ الإطار غير المبني :

#### 1- الشبكات التقنية :

### ❖ شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب:

مدينة خنشلة ممونة حاليا ب 31 بئر ، وهي عبارة عن أبار جوفية لان منطقة الدراسة كل مواردها المائية من هذا النوع ( الآبار الجوفية ) التي تسع سعة حوضها التخزيني 20 مليون متر مكعب ، شبكة

التوزيع لمدينة خنشلة تحتوي على قنوات مصنوعة من PVC AMIANTE ، ACIER، PEHD ، CIMENT، ذات أقطار تتراوح من Ø 40 إلى Ø 500.

#### ❖ شبكة الصرف الصحي :

بالنسبة إلى مدينة خنشلة فإن كل المياه المستعملة ومياه الأمطار تطرح مباشرة في واد بوعقال الذي يحيط بالجانب الشرقي للمدينة و يجري صبه من الجنوب إلى الشمال ، مع العلم أن اغلب قنوات الصرف المتصلة به غير مغطاة ، مهددة بذلك للصحة العمومية .

#### ❖ شبكة الكهرباء:

تتزود مدينة خنشلة بالطاقة الكهربائية انطلاقا من محطة التوليد الموجودة بولاية عنابة التي تصل قدرتها الإنتاجية 2900 ميغا واط في السنة ، بعدد خطوط يقدر بثلاث خطوط ، وتصل إلى المدينة بعد مرورها بمحطات التحويل من 60 ألف فولت إلى 30 ألف فولت ثم تخفض إلى 380 فولت و 220 فولت كما توجد محطة ثانية مبرمجة في جنوب بلدية نسيغة في المكان المسمى حجرة الرسم المتوقع إنجازها في أفق 2014 بطاقة (M V A 40X2) لضمان تزويد السكنات المزمع إنجازها في إطار التوسع العمراني.

إذ قدر عدد المشتركين في هذه الخدمة بـ: 28546 مشترك إحصائيات 2012/09/31 ، كما قدرت نسبة التغطية بـ : 99% .

#### ❖ شبكة الغاز:

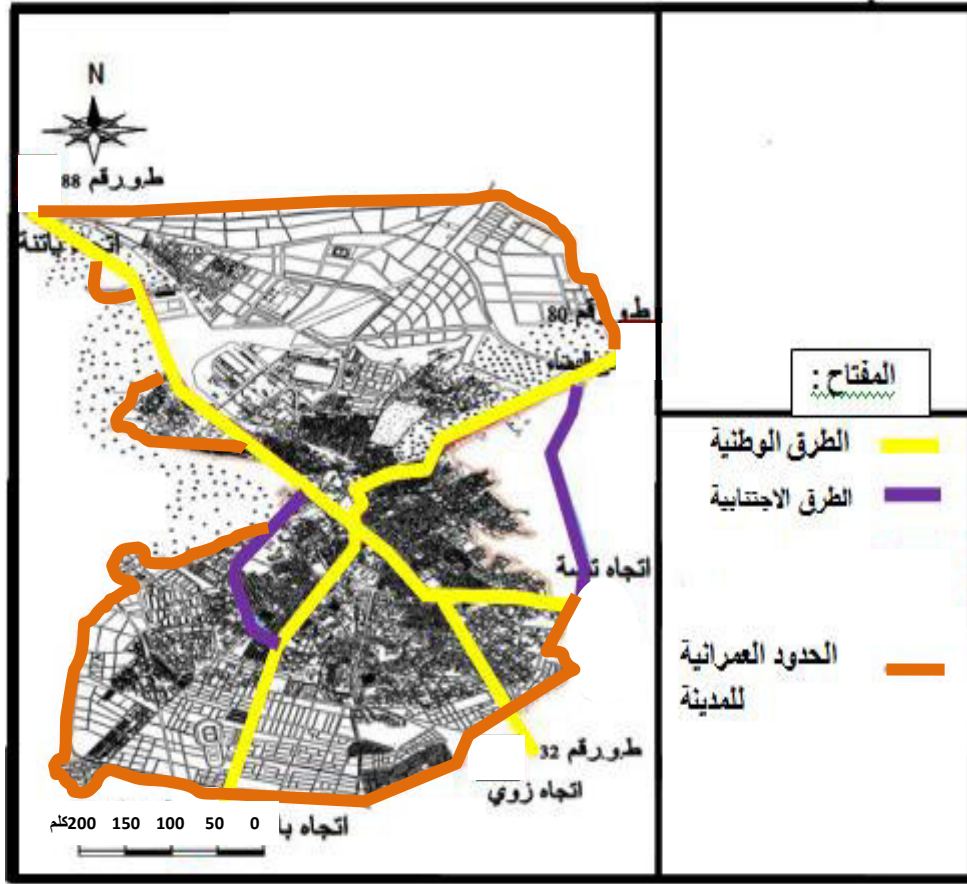
مدينة خنشلة استفادت من هذا النوع من الطاقة ، فهي مزودة به عن طريق خط توزيع انطلاقا من المحطة الموجودة في طريق عين البيضاء عبر شبكة أرضية ذات سعة ضغط متوسط يقدر بـ 04 بار لكل مشترك والذي يحتوي مسكنه على مخفض للضغط من 04 إلى 21 ميلي بار وقد وصل عدد المشتركين إلى غاية 2006 /12/31 إلى 18651 مشترك بنسبة تغطية تصل إلى 76 % مع الذكر إن هذه الشبكة لا تشكل أي خطر على الحياة الطبيعية للسكان ولا على البيئة ، فوضعها كان دقيق وعلمي .

#### ❖ شبكة الطرق الحضرية لمدينة خنشلة :

وهي الطرق المسؤولة عن تخفيف الحركة العامة داخل النسيج العمراني أي هي عبارة عن المحولات و الطرق الرابطة بين المدينة ومحيطها الإقليمي وتتضمن كذلك الطرق السريعة أهمها : طريق زوي طريق مسكانة ، طريق بابار .



خريطة رقم 10: شبكة طرق مدينة خنشلة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة خنشلة 2008 + معالجة الطالب 2019

❖ المساحات الخضراء:

من خلال الدراسة التحليلية للبنية المجالية والعمرانية لمدينة خنشلة وبالإضافة إلى المعاينة الميدانية وجدنا نقص تام وعجز كبير في تسيير المساحات الخضراء وغياب كامل للمساحات الخضراء ما عدا الحدائق،التشجير على جوانب الطريق ، الغابات وهي المساحات الخضراء الموجودة الغير مهياة في مدينة خنشلة والتي تقدر ب 19,25 هكتار وهي غير كافية بالنسبة للمساحة الإجمالية للمدينة .

## ثانيا : الدراسة التحليلية لمجال الدراسة ( حي لكابس )

### تمهيد :

سنتطرق في هذا المبحث للدراسة تحليلية لمجال الدراسة من الجانب العمراني و الطبيعي و السكاني وهذا للتعرف على أهم النقائص والسلبيات بالحي خاصة من الجانب العمراني أين ركزنا على الإطار المبني و الإطار غير المبني المتمثل بالمجال العمومي .

حي لكابس يقع في الجهة الجنوبية لمدينة خنشلة و يعتبر موقع الحي ذو أهمية كبيرة لما له من علاقة مباشرة مع مركز المدينة وأيضا كونه محاط بطرق مهمة .

### 1- أسباب تحديد واختيار مجال الدراسة :

مجال الدراسة من أهم الأحياء بمدينة خنشلة التي تحتوي على السكنات العشوائية حيث يقدر عددها ب 144 مسكن، كذلك يتميز بنقص في جميع الهياكل القاعدية وانعدام تام للتجهيزات بجميع أنواعها ، وأيضا الحالة الرديئة لمختلف الشبكات ، المساكن ، ... الخ

المستوى المعيشي المتدني للسكان والمعانات من المشاكل الاجتماعية، بالإضافة إلى موقعه الهام من المدينة.

المساحة الشاغرة الكبيرة التي يحتويها .

### 2 - لمحة تاريخية عن ظهور حي لكابس :

كان الحي في فترة الستينات عبارة عن مساحة فارغة متكونة من مستودعات تابعة لشركة البناء ، وبعض المنازل تعود لعمال هذه المستودعات ، وبعد عام 1960 نزح الكثير من سكان البلديات والقرى المحيطة بولاية خنشلة إلى هذا الموقع ، وذلك بعد ترقية مدينة خنشلة إلى مقر ولاية ، ونتيجة أيضا لعوامل أخرى مختلفة منها (غياب الأمن في المناطق الريفية ، غياب الرقابة على العقار ، البحث عن التجهيزات والمرافق لقرب الحي من مركز المدينة ، البحث عن فرص العمل ، السكن والتعليم ... )، فشرع النازحون في تشييد منازلهم بطريقة غير شرعية وتواصل ارتفاع عدد المساكن تدريجيا وبذلك توسع هذا الحي



3 - موقع الحي :

يقع مجال الدراسة حي لكابس في الجهة الجنوبية لمدينة خنشلة بجوار الطريق الوطني رقم 80 ، يتوسط مجموعة من الأحياء، يتربع على مساحة تقدر ب 4.3 هكتار ويتواجد ضمن مخطط شغل الأراضي رقم 12 (كما هو موضح في الخريطة رقم 11) .

- يحده من الجهة الشمالية: حي لورباكو .

- من الجهة الغربية : الطريق الوطني رقم 80 الرابط بين خنشلة وبسكرة .

- من الجهة الجنوبية طريق اجتنابي.

- و من الجهة الشرقية حي 500 مسكن .

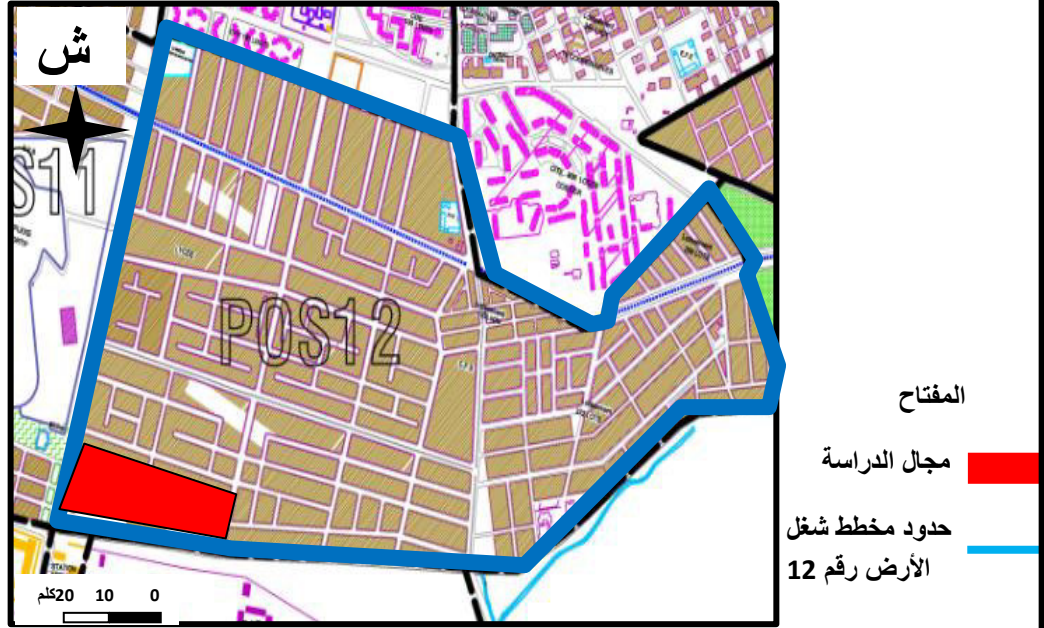
خريطة رقم 11: موقع حي لكابس بالنسبة لمدينة خنشلة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة خنشلة لسنة 2008 + معالجة الطالب 2019

و يقع حي لكابس في الجهة الجنوبية الغربية من مخطط شغل الأراضي رقم 12 كما توضحه الخريطة رقم 12:

خريطة رقم 12 : موقع حي لكابس بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 12



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة خنشلة لسنة 2008 + معالجة الطالب 2019

#### 4- ايجابيات وسلبيات مجال الدراسة :

من ايجابيات الحي موقعه الاستراتيجي والهام كونه محاط بالطريق الوطني رقم 80 من الناحية الغربية و الطريق الاجتتابي من الناحية الجنوبية ، كذلك أرضية الحي جيدة ومنبسطة ودرجة الميل أو الانحدار ضعيفة تساعد على إقامة مشاريع به .

أما من سلبياته هي كون جميع السكنات به متدهورة و عشوائية و نسبة المجال غير المبني ( 66.51 ) % اكبر من نسبة المجال المبني ( 33,49 %).ضف إلى ذلك الحالة الكارثية للأرصعة وشبكة الطرق،انعدام التجهيزات والمرافق داخل الحي الى غيرها من المشاكل التي سنتطرق إليها بالتفصيل لاحقا .

5 - موضع الحي :

تقع منطقة الدراسة على أرضية منبسطة إلى قليلة الانحدار . حيث يقدر الميل ب 2,65% وعلى العموم تعتبر المنطقة ذات طوبوغرافية قابلة للتعمير . الشيء الذي ساعد قديما على اختيار هذه المنطقة لبناء مستودعات شركة البناء .



صورة رقم 10 أرضية  
منطقة الدراسة

المصدر : التقاط الطالب 2019

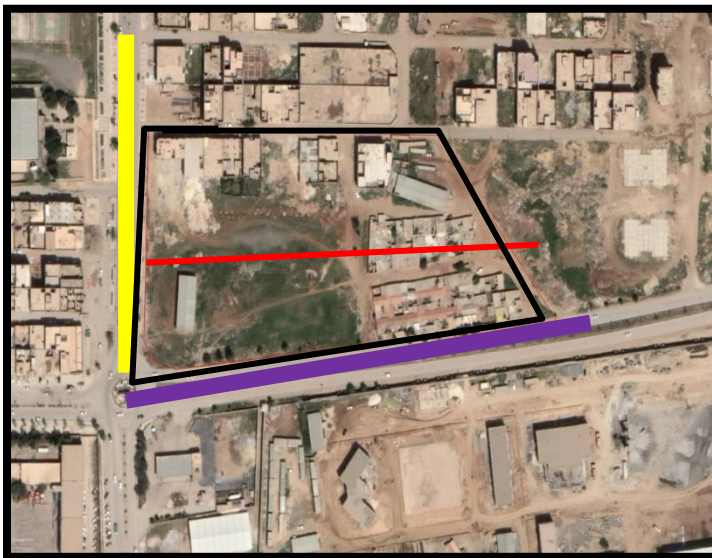
6 - العوائق والارتفاعات :

منطقة الدراسة تحتوي على مجموعة من الارتفاعات تتمثل في :

ارتفاع الطريق الوطني رقم 80 بجانب الحي من الناحية الغربية

ارتفاع الطريق الاجتبابي من الجهة الجنوبية

خط الكهرباء ذو التوتر المتوسط . مخطط رقم 1: الارتفاعات



المفتاح :

—	حدود مجال الدراسة
—	الطريق الوطني رقم 80
—	الطريق الاجتبابي
—	خط الكهرباء ذو التوتر المتوسط

المصدر: انجاز الطالب + GOOGLE EARTH

## صورة رقم 11 : خط الكهرباء ذو التوتر المتوسط



المصدر : التقاط الطالب 2019

## 7- الطبيعة العقارية :

حسب مصلحة مسح الأراضي بخنشلة فان الطبيعة القانونية العقارية لحي لكابس تعود ملكيته للدولة ، وتم إنشاء تجمعات سكانية داخله بطريقة غير شرعية .

## 8 - الدراسة السكانية :

بلغ عدد سكان مجال الدراسة ب 864 نسمة لسنة 2019 (من انجاز الطالب) وهذا خلال الزيارة الميدانية حيث تم اخذ المعامل الوطني لشغل المسكن والمقدر ب : 6 فرد في المسكن فان عدد السكان لمجال الدراسة يقدر ب :

عدد المساكن في مجال الدراسة هو 144 مسكن في سنة 2019 وبالتالي عدد السكان هو 864 نسمة .

## 9 - تاريخ تكوين الحي :

تطور عدد سكان حي لكابس بتطور الحي فبعدها كان به عددالسكان 16 ساكن (3 منازل ) سنة 1960 م أصبح العدد مقدرا ب 579 ساكن في سنة 1999م ، وبلغ عدد السكان عام 2019 ، 864 ساكن موزعين على 144 مسكن فردي وهو ما تم التوصل إليه من خلال الزيارة الميدانية (التحقيق الميداني ) كما هو موضح في الجدول رقم : 5اسفله.

## جدول رقم 4 : التطور السكاني للحي

السنوات	بعد 1960	من سنة 1991 م الى سنة 1999 م	من سنة 2000 م الى سنة 2019 م	المجموع
عدد السكان	16	579	269	864

المصدر: انجاز الطالب 2019 + المصلحة التقنية+ الزيارة الميدانية

من خلال الجدول 4 الفترة التي شهدت نزوحا كبيرا للسكان مقارنة مع الفترات الأخرى هي فترة التسعينات ويعود هذا إلى الظروف الأمنية التي تعيشها البلاد مما جعل السكان يقومون بالاعتداء على أملاك الدولة وانجاز البناء العشوائي بدواعي أمنية .

## 10- الوضعية الحالية للحي :

يمكن تحديد الوضعية الحالية للحي في :

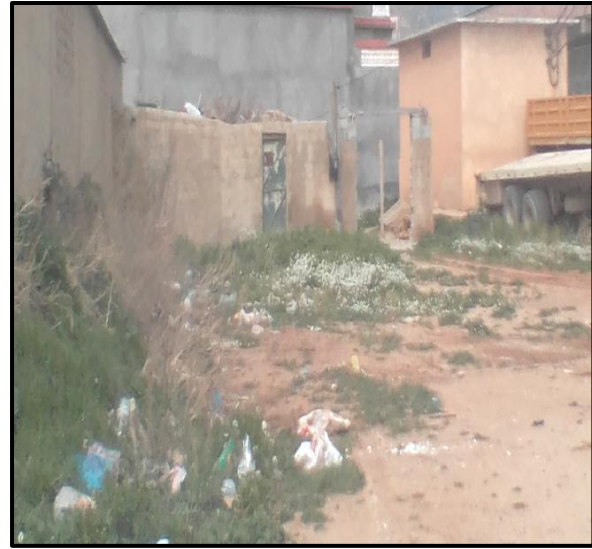
## 1-10 البنائات السكنية :

يضم حي لكابس 144 مسكن فردي ، تتوزع وفق نسب متفاوتة من حيث الحالة الفيزيائية ، حيث توجد مساكن بحالة جيدة مكونة من طابق ارضي RDC أو R+1 والمادة المستعملة في البناء هي الخرسانة المسلحة والأجر ، ومساكن في حالة متوسطة حيث لوحظ عدم الاهتمام بالواجهات ، ومباني في حالة رديئة سواء من حيث مواد البناء المستعملة أو كونها لا تتوفر على مختلف الشبكات من صرف صحي ومياه صالحة للشرب ، ومن خلال الزيارات الميدانية لمنطقة الدراسة لاحظنا بداية أشغال تحسين وترميم لبعض السكنات ، فيما لا يزال بعض السكان يقومون بإحاطة المساكن بالقصدير والخشب.

كما هو موضح في الصور أسفله .



صورة رقم 12: مسكن في حالة رديئة



المصدر: التقاط الطالب 2019

صورة رقم 13: مسكن في حالة متوسطة



المصدر التقاط الطالب 2019

صورة رقم 14: مسكن في حالة جيدة



المصدر : التقاط الطالب 2019

## 2-10 التجهيزات :

لا يوجد أي تجهيز بحي لكابس .

3-10 تصنيف السكن داخل الحي :

يتكون الحي من صنفين من المساكن العشوائية هما : سكن عشوائي هش وسكن عشوائي صلب  
سكن عشوائي هش مادة البناء المستعملة به هي خشب ، صفيح ، قصدير ... الخ ، ونميز فيه كذلك سكنات  
دون دالة (سقف من القصدير او غير ذلك) ، أما النوع الثاني فهو سكن عشوائي صلب ومادة البناء  
المستعملة به هي الاسمنت الخرسانة والأجر.

صورة رقم 15 : أنواع السكن العشوائي (سكن عشوائي هش + سكن عشوائي صلب ، على الترتيب )



المصدر : التقاط الطالب 2019

صورة رقم 16: سكن دون سطح إسمنتي(دالة)



المصدر التقاط الطالب 2019

4-10 شبكة الصرف الصحي :

في الجزء الشمالي الشرقي للحي توجد شبكة الصرف الصحي في جزئها المنجز ، أما في الجزء الجنوبي الشرقي من الحي لاحظنا انعدام الشبكة كليا بسبب الشكل غير المنظم وصعوبة التوصيل ، إضافة إلى الطريق الاجتبابي الذي يعد كارتفاق من الناحية الشمالية .

صورة رقم 17: شبكة الصرف الصحي النظامية وحفر صحية غير نظامية داخل الحي



المصدر : التقاط الطالب 2019

صورة رقم 18: تسربات قنوات الصرف الصحي



المصدر : التقاط الطالب 2019



6-10 شبكة المياه الصالحة للشرب :

شبكة مياه الشرب لا تغطي الحي والدليل على ذلك أن السكان يستعملون صهاريج المياه التي يتم تعبئتها .

صورة رقم 19: التزويد بمياه صالحة للشرب باستعمال الصهاريج



المصدر : التقاط الطالب 2019

7-10 شبكة الكهرباء والإنارة العمومية :

حسب التحقيق الميداني : الحي غير موصول بشبكة الكهرباء لذلك قام السكان بربط المساكن بشبكة الكهرباء بطريقة غير شرعية (بالتعدي على الأعمدة الكهربائية وتوصيلها فيما بينهم على التسلسل) ، فيما تغيب الإنارة العمومية داخل الحي .

صورة رقم 20: شبكة الكهرباء داخل الحي



المصدر : التقاط الطالب 2019

## 11- الدراسة العمرانية :

### 1-11 المحيط المجاور :

يرتبط الحي بالمحيط المجاور (حي لورباكو- حي بآبار 2 ، مركز المدينة) بارتباطات مختلفة متمثلة في العمل ، التعليم ، الصحة والخدمات المختلفة ، وهذا ما يشكل ضغط كبير عليه ، وهذا ما يدفعنا إلى النظر في منطقة الدراسة التي تحتوي على مساحات شاغرة بنسبة كبيرة إلى اقتراح تجهيزات واحتياجات غير موجودة بالمحيط المجاور (حي لورباكو – حي بآبار 2 ، مركز المدينة ) لفك الضغط عليه وجعل حي لكابس حي وظيفي ومنطقة جذب للسكان بعدما كانت طاردة لهم .

### 2-11 النفوذية والموصولية :

سهولة الوصول للحي وهذا عبر منافذه الرئيسية والمتمثلة في الطرق الرئيسية والحركة الميكانيكية وكذلك المنافذ الثانوية وتتمثل في حركة الراجلين والتنقل بين الأحياء .

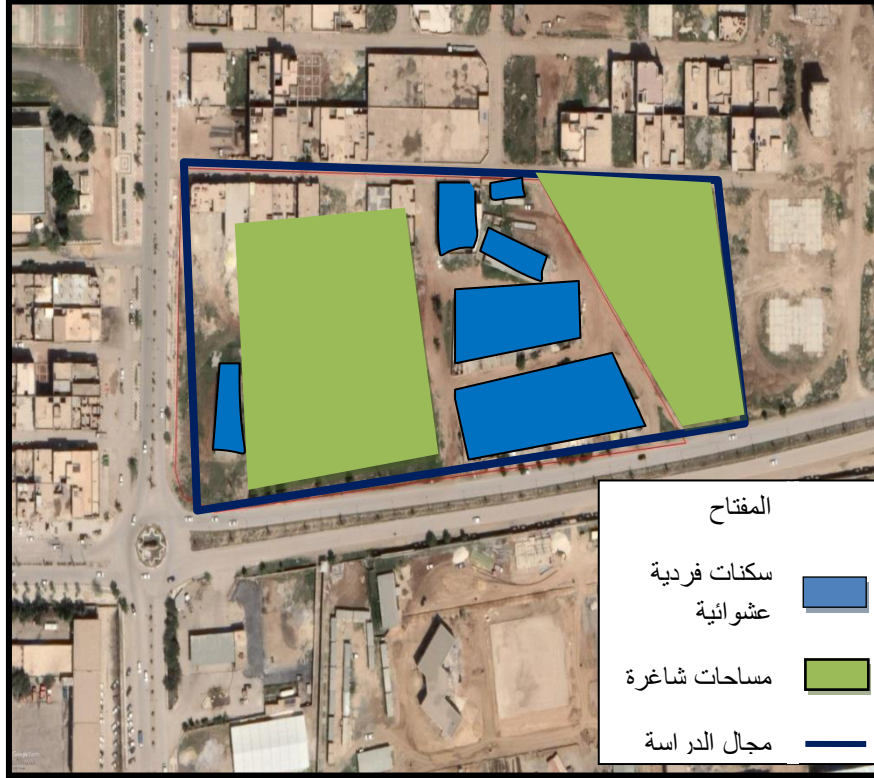
### مخطط رقم 2: النفوذية والموصولية لمجال الدراسة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة خنشلة لسنة 2008 + google earth + معالجة الطالب 2019

**3-11 استخدامات الأرض :** استخدامات الأرض بحي لكابس حاليا هي للسكن (سكنات عشوائية) ومساحات شاغرة للرمي العشوائي للنفايات ، مع استخدام البنايات للوظيفة السكنية فقط .

مخطط رقم 3 : استخدامات الأرض داخل مجال الدراسة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة خنشلة لسنة 2008 + google earth + معالجة الطالب 2009

#### 4-11 الإطار المبني والإطار غير المبني :

قسمت مساحة الحي إلى مجالات مبنية و أخرى غير مبنية , أما المبنية فمساحتها 1.44 هكتار بنسبة 33.49% من مساحة الحي وغير المبنية بمساحة 2.86 هكتار بنسبة 66.51% .

#### 1-4-11 الإطار المبني:

أ. السكن :

عدد المساكن 144 مسكن حيث مساحة المسكن الواحد تختلف من بناية إلى أخرى (93 م<sup>2</sup> ، 54 م<sup>2</sup> ، ... الخ) وحالة هذه المساكن رديئة ومتدهورة إلى متوسطة أحيانا .



صورة رقم 21: مظهر البنايات داخل الحي



المصدر: التقاط الطالب 2019

### 2-4-11 الإطار غير المبني :

يعتبر المجال العمومي عنصر أساسي لتقييم جودة وإطار الحياة داخل الأحياء في المدينة . نظرا لدوره الوظيفي والصحي والجمالي.

أ. الطرقات : أنواع الطرق هي كالتالي :

#### صورة رقم 22 : طريق أولي



#### طريق أولي :

الحالة الفيزيائية للطرق الأولية متوسطة ، حيث يتراوح عرضها ما بين 8 و 10 متر وتكمن وظيفة هذه الطرق الربط بين الحي والأنسجة المجاورة ، هيكله النسيج القائم

المصدر : التقاط الطالب 2019

#### صورة رقم 23 : طريق ثانوي



#### طريق ثانوي :

حالة الطرق الثانوية متوسطة ، يتراوح عرضها ما بين 5 و 7 أمتار ووظيفتها الدخول إلى الحي والربط بين جميع الطرق الثالثة

المصدر : التقاط الطالب 2019

صورة رقم 24 : طريق ثالثي

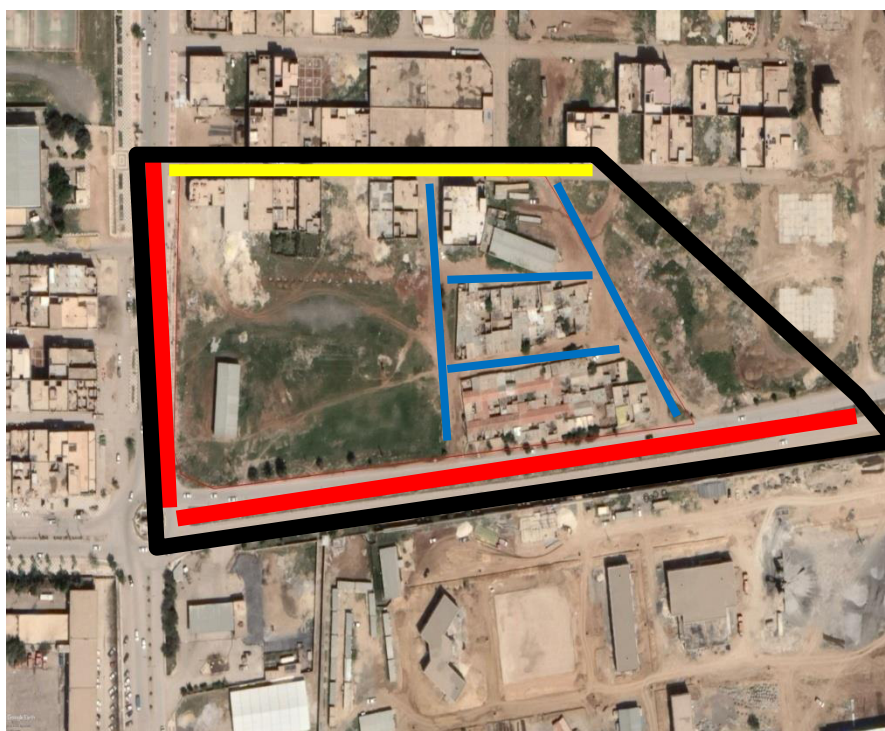
الطرق الثالثية :



حالتها الفيزيائية متدهورة وغير معبدة ،  
عرضها يتراوح بين 3 إلى 5 أمتار ،  
وظيبتها التوصل المباشر إلى السكن

المصدر: التقاط الطالب 2019

مخطط رقم 4: أنواع الطرق داخل مجال الدراسة



المفتاح

طريق أولي

طريق ثانوي

طريق ثالثي

حدود مجال الدراسة

المصدر google earth + معالجة الطالب 2019



ب. مواقف السيارات :

من خلال دراستنا الميدانية للحي لاحظنا الغياب التام لمواقف السيارات والسكان يركنون سياراتهم بطريقة عشوائية أمام منازلهم

صورة رقم 25: الركن العشوائي للسيارات



المصدر : التقاط الطالب 2019

ج. الأرصفة :

انعدام الأرصفة في مجال الدراسة وهي غير مدروسة تماما وذلك ما شهدناه من خلال الزيارة الميدانية ، ومن أهم الملاحظات التي سجلناها أيضا :

- انعدام التآييث الحضري .

- انتشار الحفر والحشائش الضارة .

صورة رقم 26: انعدام الرصيف في الحي



المصدر : التقاط الطالب 2019

د. المساحات الخضراء :

ما لاحظناه في منطقة الدراسة هو غياب تام للمساحات الخضراء على مستوى الحي .

صورة رقم 27: غياب المساحات الخضراء في الحي



المصدر : التقاط الطالب 2019



## هـ. الساحات العامة وأماكن اللعب :

تعتبر الساحات العامة مكانا للالتقاء والراحة في الأحياء السكنية ، لكن مجال الدراسة به مساحات شاغرة غير مهيأة أصبحت مكان لرمي النفايات حيث استغلها الأطفال كأماكن لعب وهذا ما يشكل خطورة عليهم من الناحية الصحية ، لكن سنحاول من خلال تدخلنا على الحي بمحاولة تهيئة المساحات الشاغرة .

صورة رقم 28: انعدام الساحات العامة وأماكن اللعب



المصدر: التقاط الطالب 2019

حوصلة حول مجال الدراسة :

من خلال الدراسة التحليلية والخرجات الميدانية للحي وحسب آراء المواطنين يمكن حوصلة نتائج التحليل كالتالي :

- يعتبر مجال الدراسة – حي لكابس – منطقة مهمشة من طرف الدولة ، بالرغم من موقعه الهام .
  - الإطار المبني وهو عبارة عن سكنات عشوائية تفتقر إلى ابسط متطلبات الحياة .
  - غياب تام لمكونات المجال الحضري كالمساحات الخضراء والمساحات وأماكن اللعب و شبكة الطرق داخل الحي ....
  - الحي لا يتوفر على عناصر التآثير الحضري كحاويات القمامة ، أعمدة الإنارة ، مقاعد الجلوس ...
  - الحالة الرديئة للطرق الثالثية داخل الحي فهي غير معبدة
  - وجود مساحات شاغرة يمكن استغلالها في خلق فضاءات وظيفية كأماكن اللعب والمساحات الخضراء
  - عدم ربط الحي بقنوات الصرف الصحي .
  - انعدام شبكة الكهرباء عند بعض السكان وغياب شبكة المياه الصالحة للشرب .
  - الاستمرار في انجاز المساكن العشوائية باستعمال مواد بسيطة (القصدير الخشب ) يكون عائقا أمام تطور المدينة والارتقاء بالحي .
  - غياب دور السكان في المساهمة في الارتقاء بالحي وهذا راجع الى غياب لجنة خاصة بالحي .
- المشاكل التي ذكرناها والتي يعاني منها الحي تستدعي منا محاولة ايجاد حل لتطويره وإعادة دمج في المجال الحضري لمدينة خنشلة ، وكذلك تعرفنا على العناصر الايجابية التي تميز مجال الدراسة والتي يمكن الاستفادة منها.

**خلاصة الفصل :**

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة خنشلة التي تم فيها إبراز مختلف الخصائص الطبيعية والعمرانية والاقتصادية وكذلك السكانية حيث تعرفنا في الأخير على مختلف المشاكل التي تعاني المدينة فمن ناحية التنظيم المجالي فالشبكات التقنية (شبكة المياه ، شبكة الصرف الحي ، شبكة الطرق ... الخ ) غير صالحة وهذا ما يؤثر سلبا على المجال الحضري ، وانتشار البناء الفوضوي والعشوائي يكون عائقا في نمو وتطور المدينة ، و من ناحية الديناميكية الحضرية فالضغط المستمر على مركز المدينة واستمرار النزوح الريفي أدى إلى تدني مختلف الخدمات الضرورية داخل المدينة وخلق أزمة السكن، ونفاذ العقار للمدينة يؤدي كذلك إلى عدم تلبية احتياجات السكان من ناحية التجهيزات والمرافق العمومية ، وبعد دراسة الوضعية الحالية لحي لكابس وتحليلها حيث وقفنا على العديد من النقائص والاختلالات داخل الحي .

## مقدمة :

بعد تشخيص الوضع الراهن لحي لكابس والتعرف على مختلف المشاكل والنقائص به ،فمن خلال هذا الفصل سنضع خطة للتدخل عليه وسنحاول تقديم مشروع مقترح محاولة منا إعادة هيكلة وتطوير مجال الدراسة من اجل أن يقدم تغييرا في حياة سكان الحي ،الأحياء المجاورة ، ومركز المدينة .

**أولاً :التحقيق الميداني والاستبيان :**

يتضمن هذا المبحث دراسة تقييمية للوضع القائم لمنطقة الدراسة فيما يخص إطار الحياة داخل الحي خاصة العناصر الأساسية المكونة للحي والمساحات الشاغرة وحالة السكنات . وذلك من خلال إظهار إيجابيات وسلبيات مجال الدراسة ( نقاط القوة ، ونقاط الضعف ) والتي يعتمد عليها في تحديد مبادئ التدخلات و إعداد مشروع للارتقاء بنوعية المجال و يستجيب لمتطلبات و احتياجات سكان المدينة من خلال التدخل العمراني على حي لكابس .

ومن اجل معرفة الوضعية الراهنة للحي اعتمدنا على تحقيق ميداني لمعرفة مختلف النفاثص فيه من خلال عينة استبائية تقدر ب: 10% من عدد السكان بالحي أي ما يمثل 86 استمارة ، و أيضا لمعرفة نظرة السكان للحي، آرائهم ومختلف التطلعات التي يطمحون إليها.

**1- العناصر الأساسية المكونة للحي :** من ايجابياتها : وجود مساحات شاغرة تساعد على إقامة مشاريع مستقبلا أما من سلبياتها : الطرقات غير معبدة وفي حالة رديئة ، غياب تام لعناصر التأثيث الحضري ، غياب مواقف السيارات ، انعدام أماكن الراحة والالتقاء بالحي ، غياب فضاءات اللعب والمساحات العمومية وبصفة عامة سوء استغلال المجال العام .

**2- تحليل الاستمارة الاستبائية :**

**1-2 ملكية المسكن :**

جدول رقم5: ملكية المسكن .

الاحتمالات	التكرارات	النسبة %
مالك	86	100%
مستأجر	0	0
غير ذلك	0	0
المجموع	86	100%

المصدر: تحقيقي ميداني 2019

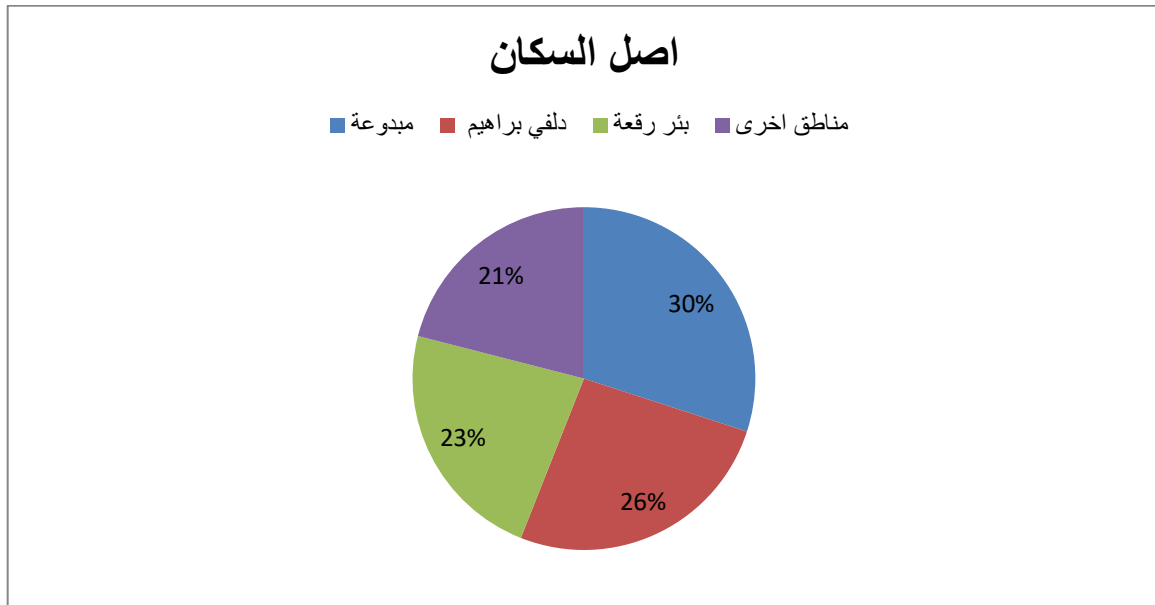
من خلال الجدول رقم 5 : يتضح انه حالة شغل المسكن هي مالك ، ما يدل على أن أغلبية السكان يعتبرون السكنات ملكهم .

**2-2 أصل السكان :**

## جدول رقم 6 : أصل السكان

الاحتمالات	التكرارات	النسبة %
مبدوعة	26	30
دلفي إبراهيم	22	26
بئر رقعة	20	23
مناطق أخرى	18	21
المجموع :	86	%100

المصدر : تحقيق ميداني +الاستمارة الميدانية 2019



من خلال الجدول رقم 6 : يتضح لنا أن السكان القادمين نحو الحي العشوائي حي لكابس مكان الإقامة الأصلي السابق هو : القادمين من مبدوعة 30% من العينة و 26 % من دلفي إبراهيم ، والقادمون من بئر رقعة 23% من العينة ، و 21% من مناطق أخرى .

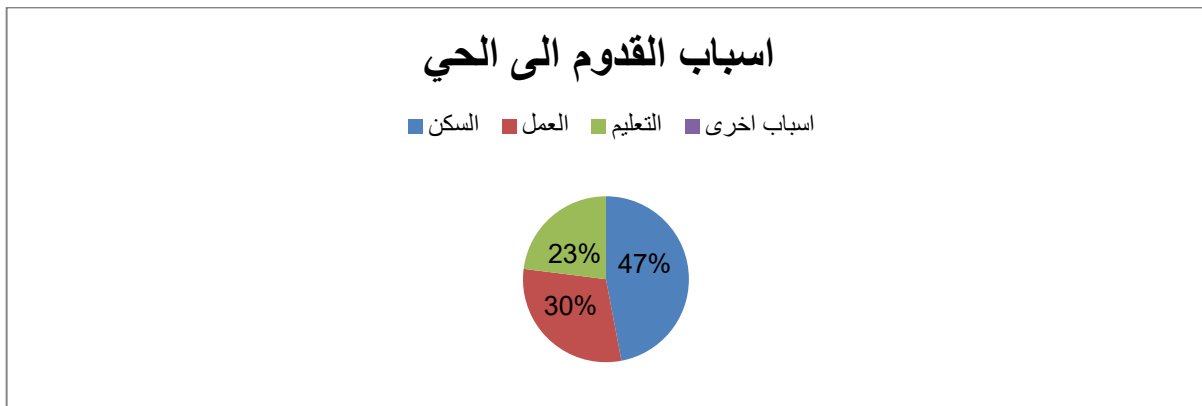
من خلال هذه النتائج نجد أن غالبية سكان الحي العشوائي لكابس من أصول ريفية حيث تعتبر المناطق المذكورة في الأعلى مناطق ريفية ، وحسب آراء بعض السكان الذين قابلناهم أن الدافع الأساسي لهجرة السكان من مناطقهم هو البحث عن المسكن والعمل والقرب من الخدمات الموجودة في مركز المدينة والأحياء المجاورة .

## 3-2- أسباب القدوم إلى الحي :

الجدول رقم 7 : أسباب قدوم السكان إلى الحي

الاحتمالات	التكرارات	النسبة %
السكن	40	47
العمل	26	30
التعليم	20	23
أسباب أخرى	0	0
المجموع	86	%100

المصدر : تحقيق ميداني 2019



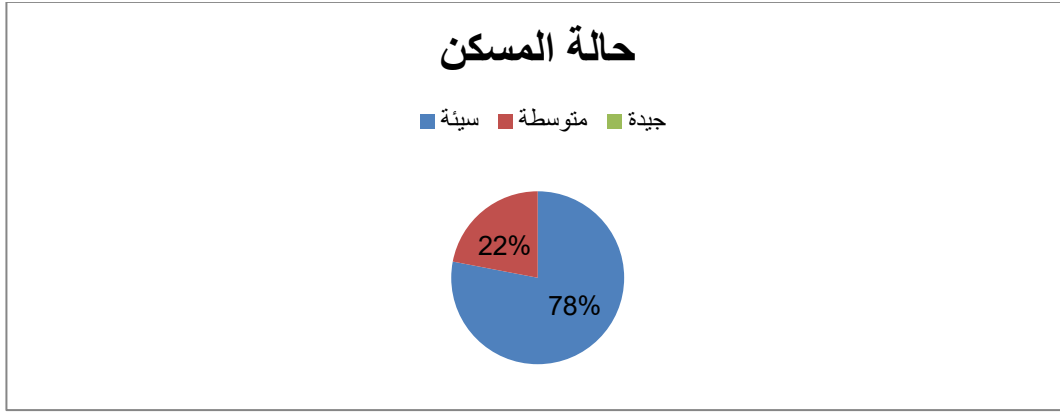
من خلال الجدول رقم 7 : لدينا 40 ساكن كان سبب قدومهم إلى الحي هو السكن أي ما يمثل نسبة 47 % (الأغلبية)، أما 26 ساكن ما يمثل نسبة 30% من العينة فكان سبب قدومها هو العمل (البحث عن العمل في مركز المدينة أو في الأحياء المجاورة لمجال الدراسة ) فيما كان سبب قدوم النسبة المتبقية والمتمثلة في نسبة 23% هو التعليم . إذا السبب الرئيسي للقدوم إلى الحي هو من أجل السكن والعمل.

## 4-2- حالة المسكن :

الجدول رقم 8: حالة المسكن داخل الحي

الاحتمالات	التكرارات	النسبة %
سيئة	65	75
متوسطة	17	20
جيدة	4	5
المجموع :	86	100

المصدر : تحقيق ميداني 2019



من خلال الجدول رقم 8: مباني الحي في حالة كارثية ، حيث 67 مسكن أي ما يمثل نسبة 78% من العينة مساكنهم في حالة سيئة وهذا نظرا لمراد الاستعمال المستعملة والمتمثلة في القصدير والخشب وكذلك أن المساكن لا تتوفر على شبكة مياه الشرب وتدهور حالة شبكة الصرف الصحي فيما 19 مسكن في حالة متوسطة لان المراد المستعملة بها ممتزجة بين الحديثة ( طوب ) والقديمة ( قصدير ) وكذلك القطع الأرضية منتظمة ومتساوية من ناحية المساحة ( 120م<sup>2</sup> ) ، أما المساكن الجيدة والمقدر عددها ب 4 سكنات أي ما يمثل نسبة 5% حيث عملية الترميم بدأت بها ( مواد بناء حديثة ، طريقة منتظمة وجيدة في طريقة البناء بواسطة قوانين التعمير ) من طرف السكان وإعانات من طرف الدولة ، ومنه حالة المساكن بالحي متدهورة وسيئة تحتاج إلى تدخل الهيئات المعنية بأسرع وقت .

## 2-5- أشغال على مستوى المسكن :

من خلال الزيارات الميدانية لمنطقة الدراسة ، تم ملاحظة وجود إضافات جديدة على المساكن الأصلية من خلال مادة البناء المستخدمة التي تكون مختلفة عن البناء الأصلي ، وهذه عمليات البناء تكون بسبب الزيادة الطبيعية في حجم الأسرة وعدم كفاية المسكن في وضعه القديم .



صورة رقم 29: الإضافات والتوسعات على البنايات الأصلية



المصدر : التقاط الطالب 2019

## 6-2- عدم الاهتمام بواجهات المنازل :

من خلال الزيارات الميدانية لاحظنا عدم وجود التنسيق على الصعيد المعماري أو على صعيد استخدام مواد البناء المناسبة ، لذلك نجد غياب للتناسق على صعيد الواجهات مما يؤثر سلبا على الشكل العام للحي

صورة رقم 30 : واجهات مساكن الحي



المصدر : التقاط الطالب 2019

## 7-2- التزويد بشبكة المياه الصالحة للشرب:

الجدول رقم 9 : التزويد بشبكة المياه الصالحة للشرب

الإحتمالات	التكرارات	النسبة %
نعم	19	22
لا	67	78
المجموع	86	% 100

المصدر : تحقيق ميداني 2019

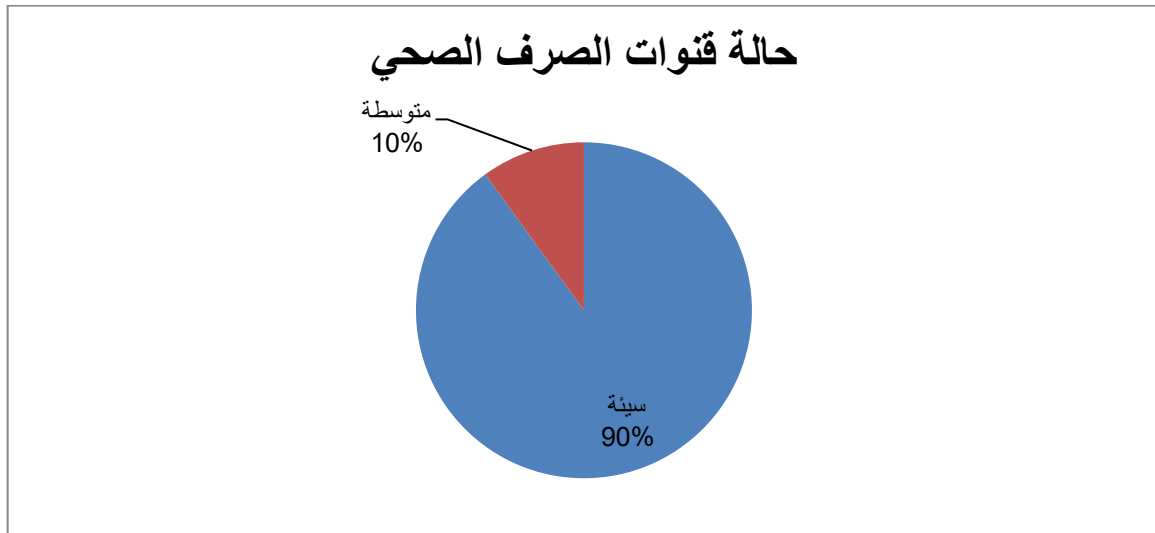
من خلال الجدول 9: الحي يعاني من مشكل التزويد بمياه الشرب وهذا بنسبة 78%، وهذا يدل على أن سكان الحي يعانون من مشكل مياه الشرب لعدم توصيلهم بشبكة مياه الشرب .

## 8-2- قنوات الصرف الصحي :

الجدول رقم 10 : حالة قنوات الصرف الصحي بمجال الدراسة

الاحتمالات	التكرارات	النسبة %
سيئة	77	90
متوسطة	9	10
جيدة	0	0
المجموع	86	% 100

المصدر : تحقيق ميداني 2019



من خلال الجدول رقم 10 : قمنا بالوقوف على حالة قنوات الصرف الصحي والتي كانت سيئة وهذا بنسبة 90% راجع على أن السكان يعتمدون في التصريف الصحي على حفر باطنية مايساهم في تدهور البيئة الصحية بالحي وهذه القنوات تعاني من تصدعات كبيرة نتيجة العامل الزمني مع العلم أن نوعية مواد هذه القنوات رديئة جدا ، أما باقي السكان الذي قدر عددهم 9 ما يمثل نسبة 10% فيعتمدون على قنوات ذات القطر 300 مم ، و 600 مم و 800 مم وهي من نوع CRS/CAP و PVC .

## 9-2- الرضا عن الحي :

الجدول رقم 11 : الرضا عن الحي

الاحتمالات	التكرارات	النسبة %
نعم	21	24
لا	65	76
المجموع	86	% 100

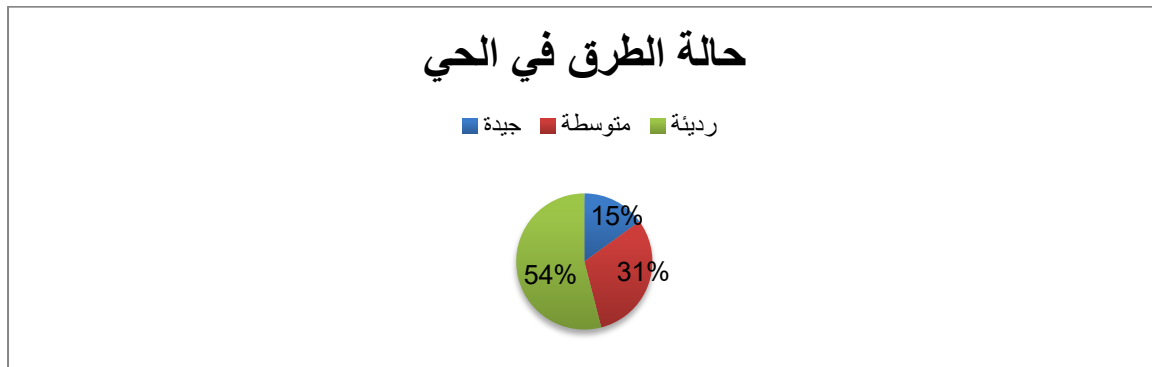
المصدر : تحقيق ميداني 2019

من خلال الجدول 11: السكان غير راضون عن حيهم والمقدر عددهم ب65 شخص ما يمثل نسبة 76% نظرا للظروف السيئة التي يعيشونها من حيث المنظر السيئ للحي بسبب كثرة القصدير وغياب الاحتياجات الضرورية من مرافق ، تجهيزات ، طرق ،قنوات صرف صحي وقنوات مياه الشرب... الخ ، أما النسبة الباقية وعددها 21 ما يمثل نسبة 24% ويعود رضاها عن الحي بسبب أن مقر الإقامة السابق الذي يعتبرونه مكان كارثي ومتدهور أكثر من حي لكابس ضف إلى ذلك أن السكان لا يستطيعون بناء أو شراء سكن مما جعلهم يعتبرون حي لكابس مناسب للحياة كونه مجاني وغير مكلف ، من هذا نستنتج أن الحي مهمش من طرف السلطات المعنية ولا تتوفر فيه أدنى شروط الحياة .

## 10-2- حالة الطرق في الحي :

الجدول رقم 12: حالة الطرق في الحي

الاحتمالات	التكرارات	النسبة %
جيدة	13	15
متوسطة	27	31
رديئة	46	54
المجموع	86	%100



المصدر : تحقيق ميداني 2019

من خلال الجدول 12 : أغلبية الطرق داخل الحي في حالة متدهورة وغير معبدة بنسبة 67%، ومنه وجب التدخل عليها وتهيئتها .

### 2-11- آراء واقتراحات العينة الاستبائية فيما يخص مجال الدراسة (حي لكابس) :

مطالبة السلطات والهيئات المعنية بالنظر في أسرع وقت إلى وضعية الحي وما يعانيه من مشاكل ونقائص المتمثلة في :

- ربط الحي بمختلف الشبكات خاصة المتعلقة بالصرف الصحي والتزويد بالمياه الصالحة للشرب . - -
- توفير التجهيزات الضرورية للحي .
- تهيئة الطرقات وتوفير مواقف السيارات .
- توفير المساحات خضراء ومساحات لعب الأطفال .

### 3- المشاكل التي يعاني منها مجال الدراسة (حي لكابس) :

من خلال الدراسة التحليلية لمجال الدراسة وتحليل الاستمارة الاستبائية والزيارات الميدانية تم الوصول إلى جملة من المشاكل القائمة بالحي :

#### ➤ المشاكل العمرانية والبيئية :

- حالة السكنات المتدهورة وغياب الانسجام شوه المنظر العام للمجال العمراني .

صورة رقم 31 : غياب الانسجام بين السكنات



المصدر : التقاط الطالب 2019



البناء قرب مولدات الكهرباء يشكل خطرا على السكان (عدم احترام مسافة الأمان ومراعاة الارتفاق) .

صورة رقم 32: مسكن قريب من مولد الكهرباء



المصدر : التقاط الطالب 2019

انتشار التلوث داخل الحي بسبب رمي النفايات العشوائي .

صورة رقم 33 : رمي عشوائي للنفايات



المصدر : التقاط الطالب 2019

## ➤ المشاكل الاقتصادية والاجتماعية:

- انتشار البطالة .
- انتشار الأفات الاجتماعية .
- تدهور المستوى المعيشي وانتشار الفقر .
- تهميش سكان الحي وعزلهم بسبب غياب أي تجهيز داخل الحي وكذلك أماكن اللعب وأماكن الالتقاء السكان .

**نتيجة :**

كما اشرنا سابقا أن انعدام أي تجهيز في مجال الدراسة ( حي لكابس ) استوجب على السكان التنقل بصورة رئيسية إلى :

- حي لورباكو : مجال الدراسة يعتمد بالدرجة الأولى وبنسبة كبيرة على حي لورباكو ، متصل به مباشرة حيث هو مقصد السكان لقضاء جميع احتياجاتهم لأنه يتوفر على محلات تجارية ، قاعة علاج ، متوسطتين وابتدائية ومنه فتلاميذ حي لكابس يتجهون فيما يخص الطورين الابتدائي والمتوسط حي لورباكو.

كذلك الحي لا يتوفر على محلات تجارية خاصة بالمواد الغذائية فيضطر سكان الحي إلى التنقل إلى المحيط المجاور (حي لورباكو)، وهذا من اجل قضاء مختلف الحاجيات الضرورية للحياة وفي حال عدم توفرها في الحي المجاور يتم التنقل إلى الأحياء الأخرى كحي بابار 2 أو إلى مركز المدينة .

أما فيما يخص القطاع الصحي فسكان الحي ينتقلون أيضا إلى الأحياء المجاورة ( حي لورباكو ، حي بابار 2 ) إلى قاعات العلاج من اجل الفحص الطبي ، أما فيما يخص الفحص الطبي بالمستشفى فيستلزم الاتجاه نحو مركز المدينة من اجل العلاج .

- حي بابار 2 فهو مقصد لسكان حي لكابس بنسبة متوسطة وهذا من اجل قضاء الحاجيات الضرورية الغائبة في حي لورباكو خاصة من ناحية التعليم الثانوي حيث يتجه المتمدرسون إلى الثانوية الواقعة في حي بابار 2 غرب حي لكابس نظرا لقربها من الحي .

- أما مركز مدينة خنشلة فهو وجهة سكان حي لكابس من اجل الاستفادة من مختلف التجهيزات الغائبة في كل من حي لورباكو وحي بابار 2 كالتجهيزات الصحية ، الثقافية ، الادارية ... الخ



من خلال ما ذكرنا سابقا فان حي لورباكو عليه ضغط كبير من ناحية الخدمات في تلبية احتياجات سكانه بالإضافة إلى سكان حي لكابس أدى إلى تدني مستوى الخدمة المقدمة من طرفه .

نستخلص مما سبق أن حي لكابس غير قائم بذاته ويعتمد على المحيط المجاور من ناحية قضاء احتياجاته الضرورية لذا وجب النهوض بالحي والتدخل عليه وتهيئته ليصبح يقدم هو كذلك احتياجات وضروريات للأحياء المجاورة ليكون هناك تبادل وظيفي ، وعلينا فك الضغط عن حي لورباكو .

### ثانيا : مقترح التهيئة والمشروع التنفيذي :

قبل التدخل على مجال دراستنا سنقوم في مرحلة أولى بالتطرق إلى اقتراحات أدوات التهيئة والتعمير فيما يخص حي لكابس :

#### 1- توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي بخصوص مجال الدراسة:

##### 1-1 توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يخص مخطط شغل الأراضي رقم 12 :

كما اشرنا سابقا مجال دراستنا هو جزء من مخطط شغل الأراضي رقم 12 لكنه لم يحظى بأي اقتراح فيما يخص توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 المتعلقة ب pos12 والتي تتلخص فيما يلي :

- نوع التدخل على مخطط شغل الأراضي رقم 12 هو تهيئة .

- الاهتمام بالطريق الوطني رقم 80 باعتباره عنصر مهيكّل و جد مهم، بالإضافة إلى كون مخطط شغل الأراضي رقم 12 يعتبر مدخل المدينة.

- تهيئة المنطقة المجاورة للطريق الوطني رقم 80 وهذا من أجل خلق واجهة ذات سكنات جماعية.

- الأخذ بعين الاعتبار تهيئة مفترق الطرق.

- تهيئة المساحات الخضراء وخلق مساحات عمومية.

##### 1-2 توجيهات مخطط شغل الأراضي 12 فيما يخص مجال دراستنا:

اقتصرت توجيهات مخطط شغل الأراضي 12 فيما يخص استخدامات الأرض بمجال دراستنا حي لكابس على التجهيزات الأمنية والإدارية دون ذكر أسماء هذه التجهيزات بالتفصيل .

كما هو موضح في المخطط رقم : 5 الموالي .

مخطط رقم 5 : استخدامات الأرض في مخطط شغل الأراضي رقم 12:



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة خنشلة لسنة 2008

## 2- الانجازات ميدانيا :

من خلال التحقيق الميداني الذي قمنا به لاحظنا أن اقتراحات مخطط شغل الأراضي رقم 12 بخصوص مجال دراستنا غير محققة ميدانيا ، إلى جانب تواصل ظهور السكنات الفوضوية بمجال الدراسة مع بداية عملية الترميم لبعض السكنات من طرف السكان .

## 3- احتياجات مجال الدراسة بالاعتماد على الشبكة النظرية للتجهيز :

مدرسة ابتدائية فقط ، بعدد أقسام 3، و بمساحة تقدر ب: 1598 م<sup>2</sup>.

## 4- المشروع التنفيذي :

## 1-4 مقترح خطة التدخل العمراني على حي لكابس لإدماجه في المجال الحضري :

هذا المقترح يبين لنا الأعمال والمشاريع التي سيتم تنفيذها في الحي كما يحتوي على مخططات وحلول للتدخل على الحي ومحاولة تطويره ومحاولة إدماجه في المجال الحضري اعتمادا على التحليلات السابقة للاستثمار والزيارات الميدانية لإيجاد حلول مناسبة والقضاء على بعض المشاكل والاختلالات التي يعاني منها عن طريق إحياء الحي وفك التهميش والعزلة عنه وذلك بتوفير جميع المتطلبات ليكون مع اتصال مباشر مع المحيط المجاور ومركز المدينة .

## • من حيث شغل الأراضي :

استغلال الأراضي ( العقار ) بطريقة عقلانية .

تهيئة المساحات الشاغرة.

توفير مرافق تتناسب مع مجال الدراسة .

## • من ناحية الإطار المبني :

تحسين السكنات عن طريق تجانس في الواجهات العمرانية والقضاء على السكنات الأيلة للسقوط بعملية الإزالة .

## • من ناحية الشبكات:

تهيئة أرصفة الطرق بالحي .

تهيئة شبكة الطرق داخل الحي وربطه بالمحيط المجاور ومركز المدينة .

## • من الناحية البيئية :

- تهيئة مجال الدراسة بمساحات خضراء.

عملية التدخل التي سوف نقوم بها على الحي تتضمن عدة عمليات عمرانية حضرية من اجل إدماج الحي في المجال الحضري وربطه مع باقي الأنسجة خاصة المجاورة له ، ومن بين هذه العمليات :

- عملية التحسين الحضري والإحياء الحضري.

- عملية التنظيم الحضري.

- القيام بعملية الهدم أو الإزالة خاصة البنايات الرديئة والمخازن غير المستغلة...الخ.

#### 2-4 كيف نحقق ما ذكرناه سابقا:

من بين الاقتراحات تقسيم مجال الدراسة إلى منطقتين كالتالي :

#### أولاً: المنطقة الأولى :

هي المنطقة المشغولة بالسكن (الإطار المبني ) عبارة عن أراضي منبسطة مساحتها تقدر ب 1.5 هكتار تحتوي على عدد من السكنات العشوائية يقدر ب 144 مسكن كما هو موضح في الصور التالية :

صورة رقم 34: استخدامات الأرض للمنطقة الأولى



المصدر : التقاط الطالب 2019

#### 1- مبادئ التهيئة على المنطقة الأولى :

- نقوم بعملية تحسين للسكنات (عملية التحسين الحضري)، فيما تتم عملية هدم كلي للبنايات العشوائية الهشة(المساكن القصديرية ) وإعادة البناء .

- إنشاء طرق ثالثة وتعييدها والقيام بتهيئتها وهذا للحد من البناء العشوائي بجانب الطرق .

- توفير أماكن رمي النفايات وتسييرها عن طريق الفرز (حاويات النفايات ) .

- تزويد الحي بالشبكات المختلفة (المياه ، صرف صحي ، الغاز ، الكهرباء ) .

- توفير الإنارة العمومية داخل المنطقة الأولى .

## 2- بطاقة تقنية للمنطقة الأولى :

- السكن :

من خلال حالة البنايات التي وجدنا اغلبها في حالة رديئة أو متوسطة سنقوم بالتدخل عليها، إما بعملية التحسين وهذا يخص البنايات التي حالتها متوسطة ، فيما عملية الهدم الكلي تخص البنايات التي في حالة رديئة أو متدهورة(مجهزة من القصدير، الخشب ... ) والتي تعيق عملية توسيع الطرقات .

### ثانيا : المنطقة الثانية :

مساحات شاغرة أراضيها منبسطة، مساحتها 2.8 هكتار . تحتوي على مستودعات غير مستغلة .

صورة رقم 35 : المساحات الشاغرة بالمنطقة الثانية



المصدر : التقاط الطالب 2019



## صورة رقم 36 : مستودعات غير مستغلة بالمنطقة الثانية



المصدر : التقاط الطالب 2019

### 1- مبادئ التهيئة على المنطقة الثانية :

استغلال الأماكن الشاغرة بالحي .

هدم المستودعات من اجل إنشاء وإقامة تجهيزات ومرافق عمومية في أماكنها .

### 2- المرافق العمومية والتجهيزات المقترحة لمجال الدراسة :

بما أن حي لكابس تنعدم به التجهيزات الضرورية والمرافق العمومية ، عملنا على اقتراح مرافق تعود بالمنفعة على سكان الحي والمحيط المجاور حيث يكون هناك تبادل وظيفي بينهما.

من خلال زيارتنا للمحيط المجاور لمجال الدراسة (حي لورباكو ،حي بابار 2 ، حي 500 مسكن ) ، واطلاعنا على تقرير المخطط التوجيهي لمدينة خنشلة وكذلك الاطلاع على تقارير مخططي شغل الأراضي رقم 11 و 12 ، والمقابلات التي أجريناها مع رئيس المصلحة التقنية لبلدية خنشلة ، الزيارات التي قمنا بها إلى مديرية التعمير والبناء لولاية خنشلة ، مديرية السكن والتجهيزات العمومية ، وكذلك المقابلة مع المهندس المعماري الذي يقطن بمجال الدراسة (حي لكابس ) كانت النتائج التالية :

### 1-2 التجهيزات المقترحة من طرف مخطط شغل الأراضي رقم 12:

بما أن مخطط شغل الأراضي رقم 12 مجاورة سكنية فسنعتمد على توفير الاحتياجات اللازمة لهذه الأخيرة.

. التجهيزات التعليمية :

أ. الطور الأول والثاني :

جدول رقم 13 : احتياج التجهيزات التعليمية للطور الأول والثاني

3220	عدد السكان المتمدرسين
30	معدل شغل القسم المرغوب فيه
25	الأقسام اللازمة
03 مدارس صنف ج	عدد المدارس اللازمة

المصدر : مخطط شغل الأراضي رقم 12 لمدينة خنشلة سنة 2014

ب. الطور المتوسط :

جدول رقم 14 : احتياج التجهيزات التعليمية للطور المتوسط

763	عدد السكان المتمدرسين
30	معدل شغل القسم المرغوب فيه
15	الأقسام اللازمة
02 متوسطة قاعدة 03	عدد المتوسطات اللازمة

المصدر : مخطط شغل الأراضي رقم 12 لمدينة خنشلة سنة 2014

ج. الطور الثانوي :

جدول رقم 15 : احتياج التجهيزات التعليمية للطور الثانوي

398	عدد السكان المتمدرسين
30	معدل شغل القسم المرغوب فيه
13	الأقسام اللازمة
ثانوية	عدد الثانويات اللازمة

المصدر : مخطط شغل الأراضي رقم 12 لمدينة خنشلة سنة 2014

. التجهيزات الثقافية : مكتبة

. التجهيزات الصحية : مرفق صحي.

. التجهيزات الإدارية : فرع إداري.

. التجهيزات التجارية : مركز تجاري.



- . التجهيزات الدينية : مسجد.
- . التجهيزات الرياضية : مرفق رياضي + فضاء + مساحة رياضة .
- . مساحات خضراء : بحي لورباكو ولكن بسبب ضغط السكنات الكبير وعدم وجود مساحات شاغرة داخل الحي لم يتم انجاز هاته المساحات الخضراء .
- ومن خلال الزيارات الميدانية للأحياء المجاورة لحي لكابس والاطلاع على PDAU و POS12 ، والاتصال بالمصلحة التقنية لبلدية خنشلة :

### 1- التجهيزات المنجزة :

- . التجهيزات التعليمية :انجاز ابتدائيتين و2 متوسطات .
- . التجهيزات الدينية : مسجد .
- . التجهيزات الصحية : مرفق صحي .

### 2- التجهيزات غير المنجزة :

- . التجهيزات الثقافية : مكتبة .
- . التجهيزات الإدارية: فرع إداري .
- . التجهيزات الرياضية : مرفق رياضي .
- .التجهيزات التجارية : مركز تجاري .

### 3- الأسباب التي عرقلت انجاز هذه التجهيزات :

- عدم وجود جيوب شاغرة (نفاذ العقار ) في الأماكن التي تم الاقتراح فيها التجهيزات
- الأولوية لبناء السكنات وعدم مراعاة المرافق والتجهيزات التابعة لها .
- ملكية العقار : الملكية الخاصة للعقار أثرت على انجاز المرافق العمومية .
- 4- التجهيزات المقترحة من طرف مخطط شغل الأراضي رقم 11 (اطلعنا على POS11 لان حي بابار2 يقع به وهو بمحاذاة مجال دراستنا):

مدرسة ابتدائية ، دار حضانة ، ساحة عمومية .  
من خلال الزيارة الميدانية لأحياء مخطط شغل الأراضي رقم 11 والاتصال بالمصلحة التقنية لبلدية خنشلة تم الوصول إلى :

انجاز المدرسة الابتدائية ودار حضانة  
أما عدم انجاز الساحة العمومية في مكان اقتراحها(بحي بابار 2) فالسبب يعود إلى الأرضية المتضررة ذات الانحدار الكبير والمقدر ب20% وهذا راجع إلى نقص الدراسات العمرانية حول المدينة.

**نتيجة :**

بسبب العجز الذي يشهده المحيط المجاور من ناحية المرافق والتجهيزات ، وبما أن مجال دراستنا يحتوي على سكنات عشوائية ومساحات شاغرة ، وللد من ظاهرة العشوائيات واستمرارها في مجال دراستنا حي لكابس ، عملنا على اقتراح مشروع يتم من خلاله محاولة القضاء على استمرار البناء العشوائي داخل الحي هذا من جهة ومن جهة أخرى فك العجز الذي يشهده المحيط المجاور وذلك بإنشاء مرافق عمومية وتجهيزات في المساحات الشاغرة داخل الحي ، وفي الاخير يكون حي لكابس منطقة ذات تبادل وظيفي ومقصد للسكان بعدما كانت طاردة لهم .

**5- التجهيزات المقترحة في المشروع التنفيذي :**

بتطبيق شبكة التجهيز النظرية على حي لكابس نجد ان احتياجاته من حيث التجهيزات الآن تتوقف على إنشاء مدرسة ابتدائية فقط .

أما التجهيزات المتبقية والمتمثلة في : مكتبة ، مرفق رياضي ، ساحة عمومية ، فرع إداري و مركز تجاري ، فهي التجهيزات غير المنجزة في كل من pos11 و pos12

والتي اقترحنا انجازها بمجال دراستنا حي لكابس .

مخطط رقم 6 : مبادئ التهيئة

المنطقة الثانية : الممثلة بالرقم 2

تهيئة المنطقة

اقتراح ساحة عمومية بجميع مرافقها

اقتراح مكتبة + اقتراح مصلحة تقنية

اقتراح مرفق رياضي + مركز تجاري



المنطقة الأولى: الممثلة بالرقم 1

اقتراح ابتدائية

ترميم وتحسين البنايات+تهيئة وتعبيد الطرق+مواقف السيارات

هدم وإزالة القصدير والبنايات الرديئة + شق وتوسعة الطرق

توفير التآيث الحضري .

توفير مختلف الشبكات التقنية .

المصدر : معالجة الطالب 2019 + google earth

صورة رقم 37: نموذج لاماكن اللعب



المصدر : من الانترنت

صورة رقم 39: نموذج لتسيير النفايات



المصدر : من الانترنت

صورة رقم 38 : نموذج لاماكن الالتقاء



المصدر : من الانترنت

صورة رقم 40 : نموذج لموقف سيارات

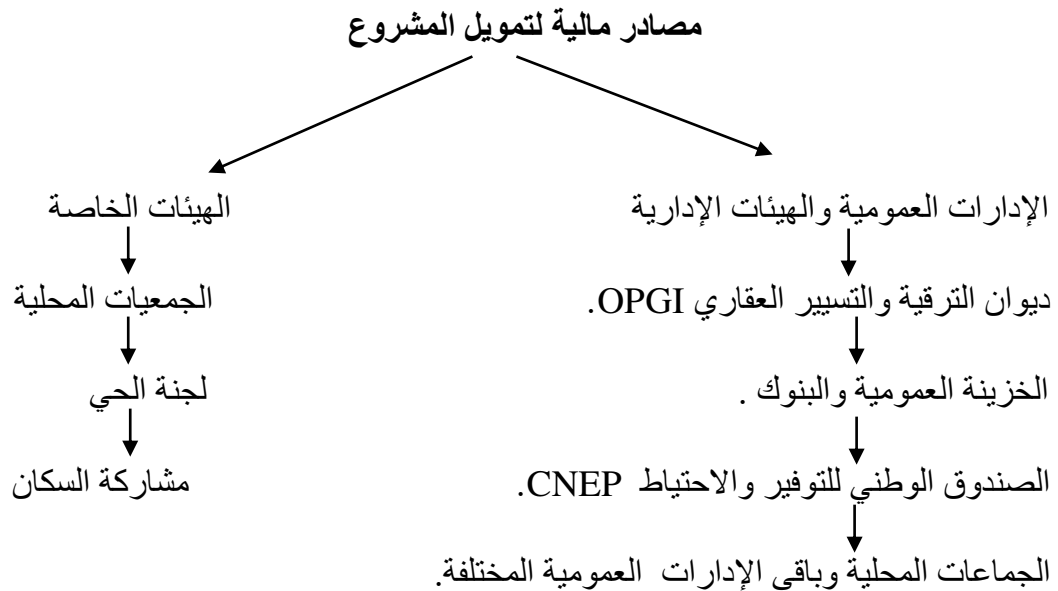


المصدر : من الانترنت

مخطط رقم 7: مخطط توضيحي للتهيئة المقترح :

# انظر الملحق : مخطط التهيئة المقترح لحي لكابس بمدينة خنشلة

3- المصادر المالية لتمويل المشروع :



المصدر : انجاز الطالب

## خلاصة الفصل :

من خلال المشاكل التي يعاني منها مجال الدراسة حاولنا التدخل على المجال بمشروع تنفيذي هدفه إعادة هيكلته خاصة بالمرافق الضرورية وتحسين الإطار المعيشي لمنطقة الدراسة وكذلك تقديم خدمة فعالة للمحيط المجاور ليصبح هناك تبادل وظيفي بين حي لكابس والأحياء المجاورة ومركز المدينة وهذا بالاعتماد على إمكانيات الدولة وأيضا إشراك المواطنين والسكان لأنهم المستفيد المباشر من عملية التدخل العمراني على مجال الدراسة .

وقد قمنا في مشروعنا هذا بمجموعة من الاقتراحات والتدخلات محاولة منا إيجاد بعض الحلول خاصة في مجال عملية ترميم المباني (من خلال إمكانيات السكان وإعانات من طرف الدولة) وكذلك التخطيط والتسيير اللذين يؤديان إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان وترقية الحي . وهذه الاقتراحات تكون قريبة للواقع وقابلة للتجسيد مع مراعاة جميع الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية .

## فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الشكل
9	نسبة الملكية	ا
9	نسبة الرغبة بالبقاء	ب
9	نسبة الراغبين بالحصول على شقق سكنية أو محال تجارية	ج
10	نسبة المباني الرديئة والرديئة جدا	د
10	نسبة عدد السكنات	هـ
10	نسبة الغرف والخدمات الخاصة في السكن الواحد	و
11	رأي السكان بتطوير المنطقة	ز
12	نسبة ملكية السيارات داخل المنطقة	ح
13	نسبة الترابط الاجتماعي بين سكان المنطقة	ط
39	التطور السكاني لمدينة خنشلة بين سنوات 1954 إلى 2019	ك



## فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	جدول رقم
26	المخالفات والعقوبات الخاصة بها	1
38	تطور عدد السكان لمدينة خنشلة	2
40	الحظيرة السكنية لمدينة خنشلة	3
56	التطور السكاني للحي	4
72	ملكية المسكن	5
73	أصل السكان	6
74	أسباب قدوم السكان إلى الحي	7
74	حالة المسكن داخل الحي	8
77	التزويد بشبكة المياه الصالحة للشرب	9
78	حالة قنوات الصرف الصحي بمجال الدراسة	10
79	الرضا عن الحي	11
79	حالة الطرق في الحي	12
89	احتياج التجهيزات التعليمية للطور الأول والثاني	13
89	احتياج التجهيزات التعليمية للطور المتوسط	14
89	احتياج التجهيزات التعليمية للطور الثانوي	15

## فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	خريطة رقم
34	الموقع الإداري لمدينة خنشلة	1
36	الانحدارات بمدينة خنشلة	2
36	جيو تقنية مدينة خنشلة	3
40	توزيع الكثافة السكانية بمدينة خنشلة	4
42	الأنماط السكنية لمدينة خنشلة	5
43	الكثافة السكنية لمدينة خنشلة	6
45	مراحل التطور العمراني لمدينة خنشلة	7
46	اتجاهات توسع مدينة خنشلة	8
48	توزيع التجهيزات بمدينة خنشلة	9
50	شبكة طرق مدينة خنشلة	10
52	موقع حي لكابس بالنسبة لمدينة خنشلة	11
53	موقع حي لكابس بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 12	12

## فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	مخطط رقم
54	الارتفاعات	1
61	النفودية والموصولية لمجال الدراسة	2
62	استخدامات الأرض داخل مجال الدراسة	3
65	أنواع الطرق داخل مجال الدراسة	4
84	استخدامات الأرض في مخطط شغل الأراضي رقم 12	5
91	مبادئ التهيئة	6
93	مخطط توضيحي للتهيئة المقترح	7

## الإهداء

اهدي هذا الجهد المتواضع إلى كل من :

إلى منبع الحنان والعطاء بدون مقابل الغالية أطال الله عمرها أمي ثم أمي ثم أمي

إلى روح أبي الغالي رحمه الله واسكنه فسيح جنانه

إلى أمي الثانية التي لم تتجبنني خالتي العزيزة

إلى إخوتي كل واحد باسمه

إلى كل أساتذتي وأصدقائي وزملائي

فارس

## شكر وعرفان

إن الحمد لله وحده ، نحمده ونشكره وبه نستعين على قضاء كل حوائجنا ، ومنها هذا البحث

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذة الفاضلة : بوردية سامية على تدريسي أولاً ، وعلى قبولها الإشراف على هذا العمل ثانياً، على ماقدمته لي من توجيهات وملاحظات أفادتني في انجاز هذا العمل ثالثاً .

كما أتقدم بالشكر مسبقاً لأعضاء لجنة المناقشة كل واحد باسمه ، على الوقت والجهد الذي خصصوه لمطالعة هذا العمل خدمة للبحث العلمي .

وحتى لا أكون ناكر للجميل ، أتقدم بوافر الشكر والتقدير إلى كافة عمال وموظفي المصالح والمديريات التي زرتها في مدينة خنشلة ، على كل ماقدموه لي من معلومات ومراجع ووثائق ساعدتني في إعداد هذا البحث .

## خاتمة عامة

الأحياء العشوائية ظاهرة عالمية تنتشر في معظم دول العالم من بينها دول العالم الثالث ، وهي إحدى الوسائل والحلول التي يستعملها السكان للحصول على مساكن في ظل غياب القوانين والرقابة على العمران ، ما يؤدي إلى تدهور وتدني إطار الحياة . عملت الدول على وضع أساليب وطرق للحد من هذه الظاهرة أو تنظيم هذه الأحياء العشوائية وذلك بالنظر إلى تجارب سابقة واخذ فكرة منها وهذا ما تطرقنا إليه في الفصل الأول من خلال عرض تجربة أم الورد ببغداد وتجربة تونس ، حيث ركزت هذه الدول اهتمامها الكبير في توفير جميع الإمكانيات لمعالجة العشوائيات ، عكس السياسة الجزائرية المتبعة في القضاء على الأحياء العشوائية عن طريق التدخلات العمرانية التي لم تصل إلى لم تساعد في بلوغ الهدف المطلوب وهو القضاء نهائيا عليها رغم كثرة القوانين المنظمة للعمران .

ومدينة خنشلة إحدى المدن التي تعاني من هذه الظاهرة وهي تقع في القسم الشرقي من البلاد وهي من أقدم مراكز المدن الجزائرية حيث عرفت تطورا ونموا سريعين للسكان مما أدى إلى توافد النازحين عليها (النزوح الريفي) الذي نتج عنه العديد من الأحياء العشوائية التي ساهمت في تشويه مظهرها الجمالي ، ومن بين هذه الأحياء حي لكابس الذي يقع في الجهة الجنوبية من مدينة خنشلة ، لكن الوضعية الحالية للحي وانعدام التجهيزات العمومية به ضف إلى ذلك مختلف المشاكل والنقائص خاصة التزويد بالشبكات المختلفة... الخ ، كل هذا كان عائقا على توسع المدينة وتطورها بسبب التنظيم المجالي داخل الحي والذي ينعكس سلبيا على مدينة خنشلة ، لذلك حاولنا اقتراح خطة تساعدنا في التعامل مع منطقة الدراسة (حي لكابس) محاولة منا إدخاله ودمجه في المجال الحضري وهذا وفق اقتراحات التهيئة التي شهدناها في الفصل الثالث كي لا يكون عبئا على مركز المدينة والمحيط المجاور له وكذلك كمحاولة جعله كمجال وظيفي يساهم في تقليص الضغط و المشاكل سواء على مركز المدينة أو المحيط المجاور ولو بنسبة ضئيلة ومحاولة مبدئية للقضاء على الأحياء العشوائية .

يعد تغيير الواقع الحالي للحي من أجل تفعيله وتطويره ودمجه مع الأحياء المجاورة ومركز المدينة بهدف أن يكون حي وظيفي ويقدم أحسن خدمة للسكان .



## فهرس العناوين

الصفحة	العنوان
	الفصل التمهيدي
أ.	مقدمة عامة
ا	1- الإشكالية
ب.	2- السؤال الرئيسي
ب.	3- الاسئلة الفرعية
ب.	4- الفرضيات
ب.	5- أهداف البحث
ب.	6- أسباب اختيار الموضوع وحالة الدراسة
ت	7- المنهجية المستعملة في البحث
ت	8- المديریات التي قمنا بزيارتها
ت	9- صعوبات البحث
1	مقدمة الفصل الأول
2	اولا : مفاهيم ومصطلحات متعلقة بموضوع الدراسة
2	1- تعريف المدينة
2	2- تعريف الحي
2	3- النسيج الحضري
2	4- المجال الحضري
2	5- التدخل العمراني
3	6 - أنواع التدخلات العمرانية على المجال الحضري
3	1-6 عملية التجديد الحضري
3	2-6 عملية التنظيم الحضري
3	3-6 عملية الترميم
3	4-6 عملية الإحياء الحضري
4	5-6 عملية التحسين الحضري
4	6-6 إعادة الهيكلة

4	7- ماهية العشوائيات
6	1-7 أسباب ظهور العشوائيات
6	2-7 أهم العوامل التي أدت إلى ظهور الأحياء العشوائية :
6	1-2-7 العوامل الاجتماعية
6	2-2-7 العوامل التخطيطية والعمرانية
7	3-2-7 العوامل السياسية
7	ثانيا : تجارب عالمية لمواجهة ظاهرة الأحياء العشوائية
7	I. تجربة أم الورد ببغداد
7	1- موقع منطقة أم الورد
8	2- تحليل الاستثمارة الاستيعابية والمسح البيئي
9	3- النواحي العمرانية للمنطقة
12	4- النواحي التخطيطية للمنطقة
13	5- مشهد المدينة- النواحي الجمالية – والعامل النفسي
13	6- النواحي الاقتصادية والحفاظ على البيئة
14	7- الاستنتاجات
14	8- التوصيات
15	II. تجربة تونس في معالجة العشوائيات
15	1- تاريخ تجربة الدولة في التنمية
15	2- الأساليب والآليات المتبعة لمعالجة المناطق العشوائية
16	1-2 التعامل مع السكن العشوائي عرف ثلاث فترات كبيرة
16	2-2 برامج التهيئة المنفذة في تونس
20	3- تهيئة وتجديد حي الحفصية بتونس
21	4- المشاكل المواجهة للمشروع
21	5- الفكرة العامة للمشروع
21	6- الملامح التنموية للمشروع
22	7- ملامح المشاركة الحضرية للمشروع
22	8- عرض للمعوقات التي واجهت المشروع

22	9- العوامل التي ساعدت في تحقيق تنمية المشروع
22	نتائج تجربة تونس
23	ثالثا : الوسائل المنتهجة للحد من ظاهرة العشوائيات في الجزائر
23	I. المناطق العشوائية في المدينة الجزائرية
23	II. التعامل مع السكن العشوائي في إطار السياسة الوطنية
24	III. المخالفات العمرانية وعلاقتها بالعشوائيات
24	1- أسباب المخالفات العمرانية
24	2- أنواع المخالفات العمرانية
24	1-2 المخالفات الخاصة بالمناطق الغير قابلة للتعمير
25	2-2 المخالفات الخاصة بمكونات المدينة
26	IV. العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية
27	V. بعض الأساليب لمواجهة ظاهرة الأحياء العشوائية
30	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني
31	مقدمة الفصل
32	أولا : الدراسة التحليلية لمدينة خنشلة
32	1- لمحة تاريخية عن نشأة مدينة خنشلة
33	2- الدراسة الطبيعية لمدينة خنشلة
33	1-2 الموقع الفلكي
33	2-2 الموقع الجغرافي
34	3-2 الموقع الإداري
35	4-2 الموقع
35	5-2 طبوغرافية المدينة
36	6-2 جيوتقنية المدينة

37	7-2 الدراسة المناخية
38	8-2 دراسة الارتفاقات
38	3/ الدراسة السكانية والسكنية
38	1 الدراسة السكانية
40	2- الدراسة السكنية
44	3- الدراسة العمرانية لمدينة خنشلة
44	1-3 مراحل التطور العمراني لمدينة خنشلة
46	2-3 دراسة الإطار المبني وغير المبني للمدينة
46	1/ الإطار المبني
48	2/ الإطار غير المبني
51	ثانيا: الدراسة التحليلية لمجال الدراسة (حي لكابس )
51	1- أسباب تحديد واختيار مجال الدراسة
51	2- لمحة تاريخية عن ظهور حي لكابس
52	3 – موقع الحي
53	4 – ايجابيات وسلبيات مجال الدراسة
54	5 – موضع الحي
54	6 – العوائق والارتفاقات
55	7 – الطبيعة العقارية
55	8- الدراسة السكانية
55	9 – تاريخ تكوين الحي
56	10 – الوضعية الحالية للحي
61	11- الدراسة العمرانية
69	حوصلة مجال الدراسة
70	خلاصة الفصل

71	مقدمة الفصل الثالث
72	أولا : التحقيق الميداني والاستبيان
72	1- العناصر الأساسية المكونة للحي
72	2- تحليل الاستمارة الاستبيان
80	3- المشاكل التي يعاني منها مجال الدراسة (حي لكابس)
83	ثانيا : مقترح التهيئة والمشروع التنفيذي
83	1 توجيهات PDAU و POS 12 بخصوص مجال الدراسة
84	2 الانجازات ميدانيا
84	3- احتياجات مجال الدراسة بالاعتماد على الشبكة النظرية للتجهيز
85	4- المشروع التنفيذي
85	1-4 مقترح خطة التدخل العمراني على حي لكابس لإدماجه في المجال الحضري
86	أولا : المنطقة الأولى
86	1- مبادئ التهيئة على المنطقة الأولى
87	2- بطاقة تقنية للمنطقة الأولى
87	ثانيا : المنطقة الثانية
88	1- مبادئ التهيئة على المنطقة الثانية
88	2- المرافق العمومية والتجهيزات المقترحة لمجال الدراسة
93	3- المصادر المالية لتمويل المشروع
94	خلاصة الفصل

## فهرس الصور

الصفحة	العنوان	رقم الصورة
7	جزء من خريطة بغداد موضحا أم الورد إلى ساحة الطابقين ومجاورتها	1
11	واجهه تصويرية لمباني وحدة الجيرة	2
15	جانب من المناطق العشوائية بتونس	3
17	جانب من المناطق العشوائية قبل وبعد التطوير والقضاء على أبار الصرف الصحي بتونس	4
18	جانب من الأنشطة الصغيرة ومراكز التدريب بالمناطق العشوائية في تونس بعد التطوير	5
18	حالة المباني قبل وبعد التطوير حي سيدي منصور بصفاقس تونس	6
19	حالة المباني من الداخل قبل وبعد التطوير في المناطق العشوائية بتونس	7
19	إنشاء المراكز الترفيهية بعد التطوير حي محمية وحي سيدي حسين بتونس	8
20	حي الحفصية بتونس	9
54	أرضية منطقة الدراسة	10
55	خط الكهرباء ذو التوتر المتوسط	11
57	مسكن في حالة رديئة	12
57	مسكن في حالة متوسطة	13
57	مسكن في حالة جيدة	14
58	أنواع السكن العشوائي	15
58	سكن دون سطح إسمنتي	16
59	شبكة الصرف الصحي داخل الحي	17
59	تسربات قنوات الصرف الصحي	18
60	التزويد بمياه صالحة للشرب باستعمال الصهاريج	19
60	شبكة الكهرباء داخل الحي	20
63	مظهر البناءات داخل الحي	21
64	طريق أولي	22
64	طريق ثانوي	23
65	طريق ثالثي	24
66	الركن العشوائي للسيارات	25
67	انعدام الرصيف في الحي	26
67	غياب المساحات الخضراء في الحي	27
68	انعدام المساحات العامة وأماكن اللعب	28
76	الإضافات والتوسعات على البناءات الأصلية	29
77	واجهات مساكن الحي	30
80	غياب الانسجام بين السكنات	31



81	مسكن قريب من مولد الكهرباء	32
81	رمي عشوائي للنفايات	33
86	استخدامات الأرض للمنطقة الأولى	34
87	المساحات الشاغرة بالمنطقة الثانية	35
88	مستودعات غير مستغلة بالمنطقة الثانية	36
92	نموذج لاماكن اللعب	37
92	نموذج لاماكن الالتقاء	38
92	نموذج لتسيير النفايات	39
92	نموذج لموقف السيارات	40

## قائمة المراجع :

### الكتب باللغة العربية :

1- خلف الله بوجمعة ، كتاب العمران و المدينة ، من الفصل الثاني ص 113. دار الهدى عين مليلة  
2005

2- فوزي بودقة ، كتاب التخطيط العمراني لمدينة الجزائر تحديات وبدائل 2015 ص 164-165 ، ديوان  
المطبوعات الجامعية . الساحة المركزية بن عكنون الجزائر – رقم النشر 5588

### الكتب باللغة الأجنبية :

3- A.ZUCHELLE –Introduction a l’urbanisme opérationnel et composition  
urbain 1984-volume 2.

4-Analyse urbaine. Elément de Méthodologie .Brahim Ben Yousef P14.office  
des publications universitaires 18 /10/2007.

5-Journal of engineering sciences . assiut vol 36 nol pp 233-249 janury 2008.

6-Maouia Saidoun, Eléments d introduction a l’urbanisme.casbah  
édition ,alger2000

### مذكرات ورسائل علمية :

7- تقرير مقدم من طرف وزارة السكن ، الجزائر 1996

8- أجموعي رزقي ، مذكرة شهادة ماستر في الهندسة المعمارية تخصص هندسة معمارية ومحيط  
آليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية دراسة حالة –حي فاطمة الزهراء- تبسة -  
إعداد 2015-2016 ، جامعة أم البواقي دفعة 2016.

9- جواني إبراهيم ، شهادة ماستر – السكن الاجتماعي التساهمي LSP والسكن الترقوي المدعم LPA  
ودورهما في الارتقاء بجودة الحياة وفق مبادئ التنمية المستدامة – جامعة أم البواقي دفعة 2016 .

10- خيثر محمد – مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية - تجديد الأحياء  
القديمة - جامعة المسيلة /2000.

11- رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير في العمارة – المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع والمأمول – تقديم المهندس المعماري : خالد بن صالح الزهراني ، الفصل الدراسي الأول : 1435 هجري – 1436 هجري

12- عبد الحميد محمد ضهير ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران ، تخصص المجتمع والتنمية المستدامة للمدينة ، تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائي – حالة مدينة المسيلة – نوقشت في 06.07.2011

13- فوجيل زكرياء، محمد علاوة، شعبان عماد، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية التحسين الحضري المستدام بين النظري و التطبيقي دراسة حالة مدينة ام البواقي، جامعة العربي بن المهدي أم البواقي، 2009، ص11.

14- مشنان فوزي ، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية ، دراسة ميدانية لمدينة باتنة حي أولاد بشينة نموذجا مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري لسنة 2008-2009 . مجلات :

15- ا.مشنان فوزي ، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية ، الأحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية جامعة الحاج لخض العدد 20/سبتمبر 2015 .

16- رئيس التحرير: ا.د حيدر عبد الرزاق كمونة ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد الثامن عشر ، السنة الثانية عشر- 2008 م ، ISSN :1996-983X .

17 - طهراوي فاطمة ، التحولات المرفولوجية والوظيفية للسكن وأثارها على المحيط العمراني في الجزائر حالة مدينة وهران ، مجلة إنسانيات العدد 5 ، وهران الجزائر ، 1998 .

م.م زينب سلمان شمة ، لؤي طه الملاحويش ، المجلة العراقية للهندسة المعمارية ، دور الإسكان العشوائي في إحداث التلوث البصري بمنطقة أم الورد في الجادرية 2010. قوانين وأوامر ومراسيم تنفيذية :

18- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 اوت 1985م المتعلق بتحديد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها من حدوث مخالفة البناء دون الحصول على رخصة البناء .

19- الجريدة الرسمية ، العدد 52، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.، الفصل الرابع ، القسم الأول.

20- الجريدة الرسمية ، العدد15، -القانون 06-06 ، المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

21- الجريدة الرسمية العدد 26 ، السنة 28 ، المرسوم التنفيذي رقم 91\_175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

22- الجريدة الرسمية العدد 49 ، السنة 27 ، المادة 34 من القانون 25/90 المؤرخ في 1 جمادى الاولى 1411 الموافق ل18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري .

23- الجريدة الرسمية العدد 51 ، قانون رقم 04 – 05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت 2004 ، يعدل ويتمم القانون رقم 90- 29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

24- الجريدة الرسمية رقم 08/44 ، القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

# قائمة المراجع

## وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

### جامعة محمد خيضر بسكرة

شعبة تسيير التقنيات الحضرية

تخصص : عمران وتسيير المدن.

### استمارة بحث علمي

هذه الاستمارة تسمح لنا بجمع المعلومات الخاصة بإنجاز عملنا المتمثل في مذكرة التخرج حول:

التدخل العمراني على حي عشوائي لإدماجه في المجال الحضري

**ملاحظة:** نضع بين أيديكم هذه الاستمارة التي تحتوي على مجموعة من الأسئلة نرجو منك الإجابة عليها بدقة , ونعلمك بان البيانات الواردة في الاستمارة لاتستخدم إلا لأغراض البحث العلمي .

ضع العلامة ( x ) في المكان المناسب.

### اجتماعي- اقتصادي

المتكفل بالعائلة..... عدد أفراد الأسرة :

عدد الذكور:  اقل من 6سنوات  6-18  19-39  40-59  أكثر من 60 سنة

عدد الإناث:  اقل من 6سنوات  6-18  19-39  40-59  أكثر من 60 سنة

المستوى التعليمي:

الأب : غير متمدرس  ابتدائي  متوسط  ثانوي  جامعي  تكوين مهني

الأم : غير متمدرس  ابتدائي  متوسط  ثانوي  جامعي  تكوين مهني

عدد الأولاد : غير المتمدرسين  في الابتدائي  المتوسط  ثانوي  جامعي  تكوين مهني

سنة القدوم إلى الحي: .....مقر الإقامة السابقة:

حالة شغل المسكن: مالك  مستأجر  غير ذلك

أسباب القدوم إلى الحي: السكن  العمل  التعليم  أسباب أخرى  اذكرها.....

هل جيرانك من الأقارب : نعم  لا

المهنة: عامل  موظف  تاجر  أعمال حرة  بطال

عدد العمال في العائلة :

المهنة:

## حول السكن

عدد الغرف :

حالة المسكن:  جيدة  سيئة  متوسطة

وجود الشقوق في الجدران: نعم  لا  وجود الشقوق في السقف : نعم  لا

حالة سطح المنزل: جيدة  سيئة  متوسطة  عدد الواجهات المطلة على الطريق

وجود الرطوبة: نعم  لا  تسرب المياه: نعم  لا

كمية دخول أشعة الشمس: كبيرة  قليلة  كافية

المادة التي بنيت بها مساكنكم : اجر  طوب  حجارة  قصدير  مادة اخرى.....

### وجود غرف الخدمة

الحمام: نعم  لا  المطبخ: نعم  لا  المراض: نعم  لا

### التوصيل بالشبكات

الغاز: موجود  غير موجود  الكهرباء: موجود  غير موجود

المياه: موجود  غير موجود  الهاتف: موجود  غير موجود

هل يعاني حيكم من مشكل مياه الشرب؟ نعم  لا

إذا كانت إجابتك نعم فما هو السبب : .....

هل يعاني حيكم من مشكل صرف المياه ؟ نعم  لا

إذا كانت الإجابة بنعم فما هو السبب : .....

هل قتم بتغييرات على مسكنكم ؟ نعم  لا

إذا كانت الإجابة بنعم فما هي هذه التغييرات : .....

ما سبب التغييرات على المسكن : .....

## الارتباط بالحي

هل أنتم راضون عن حيكم؟ نعم  لا

لماذا؟ .....



- هل أجريت عمليات تهيئة في حيكم؟  نعم  لا
- هل شاركتكم بأفكاركم وأرائكم في هذه العمليات؟  نعم  لا
- هل يتوفر حيكم على مساحات خضراء ؟  نعم  لا
- هل يتوفر حيكم على الإنارة العمومية؟ نعم  لا  هل هي كافية؟ نعم  لا
- في عطلة نهاية الأسبوع، هل تبقون في حيكم؟  نعم  لا
- بعد العمل، هل تمضون وقتكم في حيكم؟  نعم  لا
- هل تعتقدون أن حيكم نظيف ؟  نعم  لا
- هل شاركتكم في حملات التنظيف و غرس الأشجار في حيكم؟  نعم  لا
- ما هي مختلف النشاطات التي تمارسونها في حيكم؟ ترفيهه  أخرى  رياضة
- أين تمارسون العمل؟ في حيكم  مكان آخر أذكره .....
- أين تزاولون الدراسة؟ في حيكم  مكان آخر أذكره .....
- هل النقل (بالحافلة أو بالسيارة) كافي؟ نعم  لا  بشكل أقل
- هل يحتوي حيكم على حاويات القمامة ؟ نعم  لا
- هل يتوفر حيكم على مساحات لعب ؟ نعم  لا
- مكان الدراسة :
- في الحي  في المدينة  خارج المدينة
- إذا كانت الإجابة خارج الحي فما هو السبب : .....
- مكان العمل :
- في الحي  خارج الحي  خارج المدينة
- مكان العلاج :
- في الحي  خارج الحي  خارج المدينة
- إذا كانت إجابتك خارج المدينة فما هو السبب : .....
- مكان تسوقك :
- في الحي  خارج الحي
- إذا كانت إجابتك خارج الحي فما هو السبب : .....
- هل توجد محلات تجارية في حيكم :
- نعم  لا
- إذا كانت إجابتك بنعم أذكر نوعها : .....

وسيلة انتقالك من وإلى الحي :

سيارتك  سيارة أجرة  النقل العمومي  أخرى.....

كيف تنتقل من أجل الخدمات ؟

الصحية : .....

التجارية : .....

هل وسائل النقل الحضري العمومي تتوفر في حيك جميع الأوقات ؟ نعم  لا

هل تعاني من صعوبة في الانتقال من حيك ؟ نعم  لا

إذا كانت الإجابة نعم فما هو السبب : .....

حالة الطرق في الحي

جيدة  متوسطة  رديئة

حالة الأرصفة

جيدة  متوسطة  رديئة

يعاني الحي من الازدحام المروري :

نعم  لا

إذا كانت إجابتك نعم فالسبب :

ضيق الطرق  توقف السيارات على حواف الطريق

أخرى : .....

الإضاءة في الحي كافية ليلاً :

نعم  لا

يعاني الحي من :

تلوث الهواء  الضجيج

يعاني الحي من تشوه في صورته العامة :

نعم  لا

إذا كانت الإجابة نعم فما هو السبب : .....

ما هي النقائص الخدماتية التي تسجلها في حيك : .....

.....

هل تفكر في مغادرة الحي :

نعم  لا

..... ماهو السبب :

## لجنة الحي

هل هناك لجنة للحي ؟ نعم  لا

هل تنشط هذه اللجنة حاليا ؟ نعم  لا

هل تشارك في نشاطاتها؟ نعم  لا

ما هي في رأيكم التدخلات التي ترونها ضرورية لحيكم؟

تهيئة حديقة ومساحات خضراء

تجسيد الإنارة العمومية

طلاء السكنات

تعبيد الطرقات

صيانة مختلف الشبكات

تهيئة مساحات اللعب

تهيئة مواقف السيارات

تهيئة ممرات الراجلين

..... اقتراحات أخرى

## الملخص :

موضوع بحثنا اهتم بالتدخل العمراني على الحي العشوائي (حي لكابس ) من خلال مجموعة من العمليات التي قمنا بها ، لمعالجة المشاكل والنقائص الموجودة بالحي خاصة من ناحية البنايات و مختلف الشبكات والتجهيزات ، ثم قدمنا مقترح خطة من اجل الوصول إلى مخطط التهيئة والمشروع التنفيذي بعد اخذ آراء السكان وإشراكهم في عملية دمج حي لكابس في المجال الحضري .

إن العمل الذي قمنا به هو محاولة منا النهوض بالحي والمدينة ككل ، فمن خلاله قمنا بإنعاش الحي ، خاصة عند ربطه وإدماجه مع الأحياء المجاورة ومركز المدينة .

الكلمات المفتاحية :

الحي العشوائي - الأحياء المجاورة - التدخل العمراني .

## Résumé :

Le sujet de nos recherches s'occupe de l'intervention urbaine sur le quartier spontané (quartier la cabs) à partir un groupe des opération ce que nous avons fait , pour traite les problèmes et des imperfections situe dans le quartier surtout en termes des bâtiments et divers réseaux et des équipements , puis nous avons présenté en plan propose pour accéder au schéma d'aménagement et projet exécutif après avoir pris les points vues des population et les impliquer dans l'opération d'intégration du quartier la cabs dans l'espace urbain .

Le travail que nous avons fait assure l'avancement du quartier et de la ville , cest par lui nous avons revivre le quartier , surtout lorsqu'il et lie et fusionne avec des quartiers voisins et le centre de la ville .

**Les mots clés :** quartier spontané –les quartiers voisins – intervention urbaine .

# الفصل الأول

## مقدمة

أولاً : مفاهيم ومصطلحات متعلقة بموضوع الدراسة

ثانياً : تجارب عالمية لمواجهة ظاهرة الأحياء العشوائية

ثالثاً : الوسائل المنتهجة للحد من ظاهرة العشوائيات في الجزائر

## خلاصة الفصل

## الفصل الثاني

### مقدمة

أولاً : دراسة تحليلية لمدينة خنشلة

ثانياً : الدراسة التحليلية لمجال الدراسة (حي لكابس)

### خلاصة الفصل

## الفصل الثالث

### مقدمة

أولاً : التحقيق الميداني والاستبيان

ثانياً : مقترح التهيئة والمشروع التنفيذي

### خلاصة الفصل



# الفصل التمهيدي

مقدمة عامة

1 الإشكالية

2 السؤال الرئيسي

3 الأسئلة الفرعية

4 الفرضيات

5 أهداف البحث

6 أسباب اختيار الموضوع ومنطقة الدراسة

7 المنهجية المستعملة في البحث

8 المديرية التي قمنا بزيارتها

9 صعوبات البحث

الفهارس

الملاحق