

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد خيضر – بسكرة –

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية- قسم العلوم الاجتماعية-  
شعبة علم الاجتماع



عنوان المذكرة

عوامل عزوف الساكنة عن استكمال واجهات المباني السكنية في

المدينة الجزائرية في ضوء قانون 08 / 15

( دراسة ميدانية بحي خبزي و زميط بمدينة بسكرة )

تحت إشراف

أ. د. قاسمي شوقي

إعداد الطالبة

ثابت أميرة

السنة الجامعية 2020/2019



## إهداء:

اهدي ثمرة هذا المجهود إلى والدي العزيز الذي ساندني طيلة مشواري الدراسي،

كما اهديها إلى والدتي الغالية التي كانت لي نعم السند ولإخوتي وأخواتي.

إلى كل زميلاتي و زملائي و إلى صديقتي الغالية آسيا.

إهداء خاص إلى أستاذي قاسمي شوقي الذي دعمني طيلة بحثي الدراسي

إلى كل الأساتذة الذين تتلمذت على أيديهم .

## شكر و تقدير

احمد الله و اشكره على توفيقه لي في إتمام هذه المذكرة، كما أتقدم بأسمى عبارات الشكر إلى الأستاذ

المشرف: قاسمي شوقي على توجيهاته و تصحيحاته و نصائحه الوجيهة.

كما لا يفوتني أن اشكر كل زميلاتي و زملائي بجامعة محمد خيضر ببسكرة.

كما أتقدم بالشكر إلى ثابت عبد الكريم الذي أفادني بخبرته وتخصصه في هذا المجال.

## فهرس الجداول

الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
40	نوع جنس	جدول رقم 01
41	المستوى الدراسي	جدول رقم 02
42	طبيعة عمل رب الأسرة	جدول رقم 03
43	مدة السكن	جدول رقم 04
44	طبيعة المالك للسكن	جدول رقم 05
45	اكتمال التهيئة الداخلية للمسكن	جدول رقم 06
45	نوعية التهيئة الداخلية للمسكن	جدول رقم 07
46	القيام بمبادرة استكمال الواجهة السكنية	جدول رقم 08
46	أولوية الوجه الخارجي للمسكن	جدول رقم 09
46	جمال و أريحية الواجهة الخارجية للمسكن	جدول رقم 10
47	أسباب عدم استكمال التهيئة	جدول رقم 11
47	القيام بالمبادرة استكمال واجهة المباني السكنية	جدول رقم 12
48	الفترات المقترحة لاستكمال واجهات المباني السكنية	جدول رقم 13
48	المساكن الخاضعة لرخصة البناء	جدول رقم 14
48	الأفراد المطلعين على فحوى قانون التسوية 08-15	جدول رقم 15
49	وجود جمعية للسكان بالحي	جدول رقم 16
49	إعلام جمعية الحي بفحوى هذه المبادرة	جدول رقم 17
50	شكل عقد اجتماعات الحي مع الساكنة	جدول رقم 18
50	اتصال مصالح البلدية بالساكنة بخصوص واجهات المباني الغير مكتملة	جدول رقم 19
51	اتصال مصالح مديرية العمران لبسكرة بالساكنة	جدول رقم 20
51	كيفية التنسيق في مجال التهيئة العمرانية بالحي	جدول رقم 21

الصفحة	فهرس المواضيع	
	اهداء	
	شكر و تقدير	
	فهرس الجداول	
	فهرس المواضيع	
أ - ب	مقدمة	
<b>الجانب النظري</b>		
<b>الفصل الأول: الاقتراب النظري و المنهجي</b>		
4	الإشكالية	-1
5	الفرضيات	-2
5	دوافع اختيار الموضوع	-3
5	أهمية الموضوع	-4
5	صعوبات الدراسة	-5
6	الدراسات السابقة	-6
8	الإجراءات المنهجية	-7
<b>الفصل الثاني: مكانة واجهات المباني في المشهد الحضري</b>		
11	مقدمة الفصل	
12	الشكل و العلاقات الشكلية	-1
13	العلاقات والخصائص الشكلية التي تسهم في تحقيق مشهد حضري مميز	-1-1
16	العوامل المؤثرة في شكل المسكن	-2-1
16	الخصائص الشكلية لعلاقات الواجهات في عمارة المجمعات السكنية	-3-1
19	الشكل الخارجي للعمارة الإسلامية في بلاد الأندلس	-2
20	الشكل الخارجي للمباني السكنية في الجزائر .. بداية الأزمة	-3
20	قبل الاستقلال	-1-3
22	بعد الاستقلال البناء الذاتي .. وبداية أزمة عدم استكمال واجهات المباني السكنية	-2-3
24	المعوقات المفضية لتعثر عملية استكمال واجهات المباني السكنية	-4
27	خلاصة الفصل	
<b>الفصل الثالث: مطابقة واجهات المباني في التشريع الجزائري</b>		

29	مقدمة الفصل	
30	مفهوم شهادة مطابقة البناءات	-1
31	عدد مواد قانون 15-08	-2
35	أهدافه	-3
35	عقوباته	-4
35	صعوبات واجهت القانون 15/08	-5
38	خلاصة الفصل	
<b>الجانب التطبيقي</b>		
<b>الفصل الرابع: عرض وتحليل وتفسير البيانات و نتائج الدراسة</b>		
40	جمع و تيويب و تحليل البيانات الخاصة بأداة الاستبيان	-1
53	نتائج الدراسة	-2
56	خاتمة	
57	قائمة المراجع	
قائمة الملاحق		

## مقدمة

انتشرت في الجزائر ظاهرة عدم استكمال واجهات المباني السكنية وعزوف الساكنة عنها ، وخاصة المباني الفردية التي في طور الانجاز أو تلك المباني القديمة الوراثة ، ما أعطى صورة غير جمالية وتشوه بصري للواجهات و مظهر سلبي للوجه الحضري.

حيث نجد أن معظم هذه البنايات السكنية لا تخضع لشروط وقوانين البناء المفروضة التي تمثلت في النص التشريعي القانوني 08-15 الخاص بمطابقة البنايات و إتمام انجازها المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 باعتباره قانون ثورة في مجال العمران الذي يحدد مجموعة من القواعد التي يجب إتباعها لعزوف معظم المعنيين من تسوية وضعيتهم.

ونظرا لوجود الكثير من البنايات التي خالفت قواعد البناء ومعاييرها وعدم اهتمام الساكنة بالقانون السالف ذكره وقع اهتمامنا على هذه الدراسة للبحث والدراسة حول أسباب عزوفهم عن استكمالها وعدم اهتمامهم بتكتملتها.

أين تضمنت دراستنا أربعة فصول ساهمت اجتهاداتنا فيها إلى كشف جانب عن حقيقة إشكالية الموضوع المطروح .

ففي الفصل الأول تم تحديد الاقتراب النظري و المنهجي من خلال طرح الإشكالية وبناء الفرضيات المستصاغة من واقعنا الحضري المعاش بسلبية عدم استكمال المباني و التشوه العمراني الواضح في مدينة بسكرة الذي بدوره ساهم بشكل كبير في جذبنا لإجراء دراسة حضرية في إطار الدراسة الأكاديمية لعلم الاجتماع الحضري مستوى ماستر، كما تبينتنا لنا أهمية الموضوع من خلال عزل المواطن عن فهمه للقوانين و الإجراءات العمرانية التي تسمح له لارتقاء في وسطه الحضري المقبول .

تداخل المفاهيم الإجرائية لتطبيق قوانين العمران على غرار التسوية 08-15 في وسط عمراني مشوه و فوضوي زاد من حدة و صعوبة تناول الموضوع بشكله الموضوعي و الأكاديمي ، كما أننا اخترنا لمعالجة هذا الموضوع المنهج الوصفي و الأدوات البحثية الكلاسيكية على غرار الملاحظة المقابلة و استمارة البحث الموجهة لسكان حقل الدراسة بحي خبزي و زميط.

الفصل الثاني :مكانة واجهات المباني في المشهد الحضري الذي خضع إلى تحولات و تغييرات جذرية عبر التاريخ الذي مر به الإنسان الجزائري الذي يعد من أقدم سكان الأرض من خلال الحفريات التي تعود أكثر من 2000 سنة ق.م المتواجدة عبر مختلف أرجاء ارض الجزائر على غرار مدينة تمنراست و سطيف، كما جسدت الحضارات المتعاقبة نمط حضري معين و إثراء أغنى المدينة وعمرانها في الجزائر فالرومان ، الإسلام وحديثا التواجد العثماني والاستعمار الفرنسي هذا الأخير الذي أعطى للمادة الحضرية اهتمام كبير



لما شيده من مدن حضرية طويلة تواجهه 132 سنة لا تزال وظيفتها أساسية ليومنا هذا، كما علمت الجزائر المستقلة في مخططاتها علا استكمال التوسع العمراني في مختلف الصيغ و البرامج الحضرية و الريفية .

الفصل الثالث: أين تناولنا فيه مطابقة واجهات المباني في التشريع الجزائري حيث تم مراجعة مختلف الإجراءات الإدارية و القانونية في إطار التشريع العمراني المنظم و المسير للمدينة كما ركزنا على عنصر المطابقة التقنية للمباني و مدى العمل بها ميدانيا

الفصل الرابع: في هذا الفصل الخير قمنا بعملية عرض و تحليل و تفسير البيانات و نتائج الدراسة التي حصرناها في مجال محدد في مدينة بسكرة و المتمثل في حي خبزي وزميط محاولين العمل بموضوعية و التجرد من أي مؤثر أو إداري في إسقاط النتائج وتحليلها .

# الفصل الأول:

## الاقتراب النظري و المنهجي

## الإشكالية:

تعكس واجهات المباني على العموم جملة من دلالات الرقي الحضري وكذلك ثقافة وقيم المجتمعات القاطنة، وفق ما تنكسه من ثقافة عمرانية وكذلك وفق الإمكانيات المتاحة لدى الهيئات العمومية ومختلف الفئات الاجتماعية من السكان أصحاب المباني.

إن المبنى الحضري الرسمي يستوجب استوفاء شروط عمرانية قانونية و تقنية معينة تتماشى وفق توجهات التهيئة العمرانية التي تحدد خصائص المباني الخاصة أو العمومية أين يتناول بالدراسة لجملة من العوامل:

- الاجتماعية: نسبة النمو وطبيعة التركيبة الأسرية إضافة إلى الخصائص القيمة والتوجهات الفردية والجماعية.

- الثقافية: اعتماد توجه عمراني فني وفق إجراءات ثقافية للمجتمع وكذلك وفق التطور العمراني الحديث

- الاقتصادية: أين يراعي الجانب المادي سواء في المباني العامة أو الخاصة وفق إمكانيات مختلف الفئات الاجتماعية.

وقد دفعت حدة أزمة السكن التي عرفتها الجزائر بعد الاستقلال ، بالسلطات العمومية إلى اعتماد العديد من الآليات التي من شأنها المساهمة في حل هذه الأزمة ، والتي يأتي في مقدمتها خيار تشجيع المبادرات الفردية في مجال انجاز المساكن ، وذلك عبر تمكين الأسر من بناء محلاتهم السكنية بالجهود الذاتية .

هذا الخيار ، وان أفضى في جانب منه إلى توفير حجم معتبر من الوحدات السكنية لا سيما في عشيرتي السبعينيات والثمانينيات ، فانه تسبب أيضا في تفشي مظاهر وأشكال التشوه المعماري العمراني في المحيطات السكنية لكل المدن الجزائرية<sup>1</sup>، فمن خلال ملاحظتنا للواقع الحضري لمختلف المدن الجزائرية، سجلنا عدم احترام هذه الأخيرة من الدراسات والتي تسبب في خلق بنية مرفولوجية حضرية غير متوقعة، ما اثر بالسلب في التنظيم المجالي الحضري وكذلك خلق فوضى في الهندسة العمرانية وكذلك في الحركة الحضرية. فواجهات المباني تعكس بصفة مباشرة وواضحة للعيان الوضعية السلبية للواقع العمراني في مدننا، ومرد ذلك عزوف الساكنة وانصرافهم عن استكمال واجهات المباني السكنية الخاصة (الفردية) التي في معظمها لا تخضع للمعايير العمرانية التقنية والفنية وكذلك الثقافية، والقانونية، ما يجعل وضعيتها مخالفة للتدابير والإجراءات التي أقرها قانون 08-15، وكذا قواعد التعمير التي تمس بالجانب الجمالي للمدينة الجزائرية.

هذا الواقع لفت انتباهنا ودعانا إلى محاولة بحثه، وذلك عبر استهداف الإجابة على التساؤل الآتي:

<sup>1</sup>. د. شوقي قاسمي & د. صباح سليمان: " السكن في الجزائر: أزمة تأبى الانقضاء"، في: مجلة العلوم الإنسانية، العدد 02، 2019، جامعة محمد خيضر بسكرة، صص. 225 - 226.

ما هي العوامل المفضية إلى عزوف الساكنة عن استكمال واجهات المباني السكنية التي أقرها قانون 08-15؟.

### فرضيات الدراسة:

- قلة الوعي العمراني أدى إلى عزوف الساكنة عن استكمال واجهات مساكنهم.
- غياب العملية الاتصالية التحسيسية من طرف مصالح العمران أدى إلى جهل ساكنة المدينة بفحوى هذه المبادرة.

### أسباب اختيار الموضوع:

- ذاتية: بحكم تخصصي في هذا الميدان وكذا وباعتباره موضوع جديد والميولات الشخصية
- موضوعية: انتشار هذه الظاهرة في المدن الجزائرية و إهمال قانون 08-15 أو عدم الاطلاع عليه من قبل الساكنة، ندرة الدراسة لهذا الموضوع في الجزائر.

### أهداف الدراسة

- محاولة دراسة إشكالية حقيقة تعاني منها مختلف المدن الجزائرية وتؤثر على نوعية المشهد العمراني بها.
- تمكين المسؤولين المحليين والمركزيين من الإطلاع عن كثب على العوامل الاجتماعية التي تحول وراء تعثر هذا القانون (08-15) في تحقيق النتائج المرجوة منه.
- لفت الانتباه إلى بعض الإشكالات الحديثة التي باتت تطرح في مجال السكن وما زالت لم تجد التكفل الحقيقي والتام بها.

### صعوبات الدراسة:

- ككل بحث علمي، فانه خلال عملية الدراسة و البحث قد تواجه الباحث جملة من الصعوبات و التي تأثر بشكل كبير على مسار الدراسة: (والتي تتجلى في موضوعنا هذا، في معوقين أساسيين وهما):
- انتشار جائحة الكورونا، صعوبة إيجاد عينة مع أزمة الكورونا التي فرضت الحجر على البلاد وتخوفهم من المرض وعدم التعامل معنا،
- يعتبر الموضوع من المواضيع قليلة الدراسة، وهذا ما تسبب في قلة المراجع حول الموضوع.

## الدراسات السابقة

هناك العديد من الدراسات السابقة التي تطرقت لموضوع واجهات المباني السكنية و تناولته من زوايا مختلفة، وسوف تستعرض هذه الدراسة جملة من الدراسات التي تتم الاستفادة منها مع الإشارة إلى أبرز ملامحها، مع تقديم تعليقاً عليها يتضمن جوانب الاتفاق و الاختلاف و بيان الفجوة العلمية التي تعالجها الدراسة الحالية، وفيما يلي نقدم عرض لهذه الدراسات:

➤ دراسة بوشلوش عبد الغني بعنوان التحصيلات السكنية في مدن فرجيوة، ميله و القرارم الإطار القانوني - كلفة التعمير والانعكاسات المجالية و الاجتماعية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية ، كلية علوم الأرض و الجغرافية والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة 2008-2009 .

تمحورت إشكالية الدراسة على التساؤلات التالية:

- ماهي دوافع اللجوء إلى التحصيلات؟ وما مدى اسهامها الكمي و النوعي في الإنتاج المجالي للمدن الصغرى والمتوسطة؟ وماذا أضافت هذه الأخيرة للنسيج العمراني للمدن المراد دراستها؟
- ماهي خصائص البيئة العمرانية للتحصيلات السكنية؟ وكيف تم ترميط استخدام الأرض فيها؟
- ماهي إشكالية الكلفة الاقتصادية للتحصيلات وما مدى تأثير كل من الجانب المالي و المستوى الاجتماعي وكلفة التعمير في درجة رقي أو رداءة التحصيلات؟
- ماهي درجة وطريقة اشتراك المواطنين و مختلف الفاعلين في مختلف مراحل انجاز التحصيل انطلاقاً من التخطيط و التصميم و صولاً إلى التنفيذ؟

ومن اجل معالجة هذه التساؤلات فقد استخدمت هذه الدراسة المناهج التحليلية و الوصفية، أما الأداة فالتجأ صاحب الدراسة إلى المسح الميداني، بالإضافة إلى الاحتكاك المباشر بالسكان، وتوزيع مجموعه من الاستمارات الاستبائية ، وتم الاعتماد في اختيار العينة على طريقة العينة العشوائية البسيطة.

تعتبر التحصيلات السكنية من أهم المكونات العمرانية للبنية الحضرية ، وإحدى أهم الوسائل العملية المتاحة في الوقت الراهن لتهيئة المدن. ورغم مساهمتها المعتبرة في تشكيل الحضيرة السكنية للمدن الثلاثة من الناحية الكمية ، إلا أنها تعاني من النقائص من الناحية النوعية . خاصة فيها تعلق ببيئتها العمرانية والبصرية وما صاحبها من انعكاسات مباشرة وغير مباشرة على المجال العمراني من المدينة ككل . هذه النقائص كانت نتاجاً للعديد من العوامل والمؤثرات التي ساهمت في إنتاج بيئتها العمرانية . سواء منها الاقتصادية وما صاحبها من ارتفاع كلفة التعمير وتنفيذ الوحدات السكنية وضعف مصادر التمويل ، أو الاجتماعية والتشريعية وما اتسمتا به من عيوب وفراغات ، ساهمت بشكل أو بآخر في صياغة الصورة الحالية للتحصيلات السكنية في مجال الدراسة كنماذج حية للظاهرة في المدن الجزائرية.

➤ الدراسة رقم 2 وهي دراسة لنور هيثم دهنه بعنوان إعادة تشكيل واجهات المباني الحديثة المطلة على مدينة حلب القديمة ، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية ، كلية الهندسة المعمارية، جامعة حلب، سوريا، 2015.

تطرح الدراسة عدة إشكاليات أهمها:

- ظهور مباني طابقية نتيجة لفتح شوارع الاختراق وفق المخططات التنظيمية.
  - ظهور مواد بناء حديثة وسوء تنفيذها في الواجهات نتيجة لهجوم الحداثة وضعف الخبرات في مجال البناء والاهتمام بالهوية.
  - ظهور مباني بأنماط غريبة عن المدينة القديمة من حيث الارتفاعات وتشكيل الواجهات، نتيجة لقصور الأنظمة والقوانين واستثناءات خاصة.
  - ظهور إضافات طفيلية وتعديلات مشوهة على الواجهات الأصلية بسبب تدني المستوى الثقافي والاجتماعي.
- وتأتي أهمية البحث من أهمية موقع هذه الواجهات ودورها في تحقيق على الانتقال التدريجي من العمارة القديمة في المركز التاريخي إلى العمارة الحديثة في المحيط المجاور.
- ويهدف البحث لتحقيق الانتقال التدريجي من العمارة القديمة إلى العمارة الحديثة ، من خلال ضبط عملية تشكيل واجهات المباني الحديثة المطلة على مدينة حلب القديمة والعمل على احترام هوية المدينة القديمة المطلة عليها.
- وتمحورت نتائج هذه الدراسة حول ما يلي:
- وتكمن نتائج الدراسة في أهمية دراسة واجهات المباني الحديثة تأتي من موقعها الهام مطلة على واجهات مدينة حلب القديمة التي تعبر عن هوية المدينة القديمة.
  - تختلف عمليات إعادة تشكيل واجهات المباني الحديثة المطلة على مدينة حلب القديمة (التعامل معها) تبعاً لموقع هذه المباني بالنسبة لمدينة حلب القديمة والواجهة التي تطل عليها.
  - شكلت واجهات المباني الحديثة انقطاعاً لاستمرارية النسيج التقليدي وصولاً إلى عمارة مستوردة تجاهلت العديد من الخصائص البيئية العمرانية والمعمارية التي تتميز بها مدينة حلب القديمة، فنتج عن ذلك مشاكل كثيرة أثرت على العلاقة بين مباني المدينة القديمة والمباني الحديثة المطلة عليها.

## الإجراءات المنهجية للدراسة:

### مجالات الدراسة:

المجال المكاني: ويمثل الفضاء الحاضن لمجريات وأحداث الدراسة الميدانية التي نحن بصدد القيام بها. وقد وقع اختيارنا في هذا الصدد على حيين مهمين بمدينة بسكرة، الأول هو حي خبزي بالضلع، والذي يعد واحد من أهم وأكبر الأحياء الموجودة في اليوم المدينة، سواء من حيث عدد المساكن المتواجدة به أو من حيث الساكنة التي تقطنه. أما الثاني فهو حي زميط الواقع بالجهة الغربية لمدينة بسكرة والتي تعرف اصطلاحاً بالكورس، والذي يعد من بين الأحياء التي جرى تشييدها في إطار التوسع العمراني الحديث الذي يتم على مستوى هذه المنطقة.

والمبرر الأساسي الذي حكم اختيارنا لهذين الحيين، هو معرفتنا الجيدة بهما، الأمر الذي يسمح لنا بسهولة التحرك فيهما وتعاون ساكنتهما معنا بسهولة ويسر

**المجال الزمني:** قمنا بهذه الدراسة خلال شهر أوت و سبتمبر بما فيها من إجراءات توزيع وملا الاستبيان وإجراءات تفرغ البيانات و تحليلها و استخلاص النتائج.

**المجال البشري:** يعرف مجتمع البحث بأنه جميع الأفراد أو الأشياء أو الأشخاص الذين يشكلون مشكلة البحث، وهو أيضاً جميع العناصر ذات العلاقة بمشكلة الدراسة الذي يسعى الباحث إلى أن يعمم عليها نتائج الدراسة،<sup>1</sup>

وفي حالتنا هذه فإن المفردات المستهدفة بحثنا هذا تتمثل في جميع أصحاب المساكن غير المنتهية الانجاز الموجودة بالحيين السالفي الذكر، باعتبار أن المساكن المنتهية الانجاز لا تندرج بتالي ضمن إطار الوحدات المستهدفة بالدراسة.

ونظرا لاستحالة التواصل مع جميع سكان الحيين والتعامل معهما لانجاز هذه الدراسة. وذلك لعوامل واعتبارات عديدة، منها:

- رفض بعض السكان التعاون معنا.

- غياب البعض الآخر عن مساكنهم طيلة اليوم تقريبا للالتزامات مهنية.

- بعض المساكن شاغرة.

فقد دفعنا هذا الأمر إلى اللجوء لاختيار عينة تمثيلية منهما وإجراء الدراسة عليها، واخترنا في دراستنا العينة العرضية، والتي يقصد بها جميع أصحاب المساكن الذي يصادف الباحث وجودهم في الحي أثناء قيامه بإجراء دراسته هناك

<sup>1</sup> - محمد عبد مطرش اللامي، محاضرات المنهج التجريبي، على الرابط الإلكتروني: [www.uomustansiriyah.edu.iq](http://www.uomustansiriyah.edu.iq)

## منهج البحث و تقنياته:

اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي الذي يهدف إلى وصف الظاهرة في محل الدراسة و تشخيصها، و إلقاء الضوء على مختلف جوانبها.

هذا الاعتماد كان لملائمة المنهج مع طبيعة الموضوع المراد دراسته، إذ يعد هذا النوع من المناهج البحثية ذو أهمية خاصة في مجال البحوث و الدراسات السوسولوجية، انطلاقاً من انه يستخدم للكشف عن آراء الناس و اتجاهاتهم إزاء موقف معين، فالمنهج الوصفي ليس مجرد حصر شامل لوقائع الفعل فحسب، بل هو عملية تحليلية لتوضيح الطبيعة الحقيقية للظاهرة المراد دراستها عن طريق تحليلها و الأسباب المؤدية إليها<sup>1</sup> فوجدنا أن ظاهرة عدم استكمال واجهات المباني السكنية وعزوف الساكنة عنها أكثر ملائمة لهذا المنهج، لأنه يصف الظاهرة وصفا موضوعيا من خلال البيانات التي يتحصل عليها الباحث باستخدام أدوات و تقنيات البحث العلمي.

وقد اعتمدنا في دراستنا على الاستبيان، الذي يعتبر وسيلة مهمة من أدوات البحث العلمي، من خلاله نقوم بجمع المعلومات و البيانات من أجل توضيح و تحليل طبيعة الظاهرة أو مشكلة البحث.

---

<sup>1</sup> - خليل عبد الرحمن المعاينة، علم النفس الاجتماعي، دار الفكر والنشر والتوزيع، الأردن، 2007، ص 37.



# الفصل الثاني:

مكانة واجهة المباني في المشهد

الحضري

## تمهيد:

يهتم هذا الفصل بالشكل و العلاقات الشكلية وخصائصها التي تسهم في تحقيق مشهد حضري مميز ويرجع ذلك لعدة عوامل مؤثرة للمسكن حيث نجد ان المسكن في الجزائر مر بمراحل تطور تمثلت في قبل الاستقلال وبعده، وفي ضوء هذا سلطنا الضوء على الشكل الخارجي للمباني في الجزائر، ونقصد بذلك وبالأخص واجهات المباني السكنية و البحث عن أسباب عزوف الساكنة و عدم عزوفها.

## 1/ الشكل و العلاقات الشكلية :

يعرف الشكل بشكل عام على انه مجموع الخواص التي تجعل الشيء على ما هو عليه. إذا تتجمع الصفات الحسية وتعطي كلها معا شكل الشيء. فإذا كان الجسم أو الشيء مركبا من أجزاء متعددة فالشكل هو الاسم الذي يطلق على مجموع الأجزاء وعلاقاتها مع بعضها البعض ، وبينها وبين الفراغات داخلها أو حولها التي تحدد كلها طابعا مميزا لذلك الشيء أو الجسم .

ويعرف الشكل بأنه الهيئة الحسية الخارجية للمواد ، والمؤلفة من نظام العلاقات الحسية للعناصر الشكلية والخصائص الشكلية التي تتصرف بها تلك الهيئة .

أما ( شينغ ) فيرى بأنه المظهر الخارجي الذي يميز الشيء وغالبا ما يستخدم في الفن والعمارة ليدل على التركيب الشكلي للعمل ، ويشير إلى العناصر وأسلوب ربطها وعلاقتها فيما بينها .

أما العلاقات الشكلية فهو مصطلح يشير إلى الطريقة القانونية التي تتوزع بها العناصر ومن الضروري أن تكون العلاقات الشكلية علاقات ثلاثية الأبعاد أو تكون فضائية والتي تشمل الكتل والفضاءات ، أو أن تكون أحيانا العلاقات الشكلية ثنائية الأبعاد مثل الواجهة ويخضع الشكل للعلاقات هن طريق الحواس ، وسيتم التعرف على العلاقات الشكلية وتصنيفها حسب الطروحات إلى العلاقات التالية :

- طروحات (Schulz) 1981

**أولا: العلاقات الطوبولوجية :** وهي العلاقات التي تعتمد على المفهوم والتي تصنف حسب الطروحات إلى ثلاث علاقات وهي علاقات الإضافة وتشمل علاقات التقاربية ، التعاقب والاستمرارية ، الاحتواء ، وعلاقات التقسيم والتي تشمل علاقة التقسيم الثانوي وأنماط محددة من الاستمرارية وعلاقة الاندماج ، وعلاقة الاختراق والتداخل وعلاقات التشابه والاختلاف والتي تصنف الى ثلاث علاقات ثانوية علاقة التكرار ، علاقة التضاد، علاقة الهيمنة ، وتعتمد هذه العلاقات على خصائص اللون والملمس والهيئة والحجم والتوجيهي تحقيقها .

**ثانيا: العلاقات الهندسية :** تعتمد هذه العلاقات على خصائص العناصر إضافة إلى اتجاهيتها وعلى الموقع هذه العناصر بالنسبة إلى مرجعها والذي يمثل أما

أ- نقطة ب- خط ج- نظام التنسيق ويمكن لهذه العلاقات أن تجمع أيضا فيما بينها <sup>1</sup>.

<sup>1</sup>نجيل كمال عبد الرزاق & سرى فوزي عباس: "تشكيل واجهات المجمعات السكنية وأثره في المشهد الحضري لمدينة بغداد"،

في: مجلة الهندسة والتكنولوجيا، العدد5، 2008، ص 4

**ثالثا: العلاقات العرفية :** ترتبط العلاقات العرفية مع الطراز والذي يشير إلى نظام العناصر والعلاقات التي تظهر بدرجة متفاوتة من الاحتمالية ،حيث يميز طراز عن آخر من خلال احتمالات حدوث علاقة مع علاقة أخرى . وهذا من شأنه أن يؤدي إلى جعل العلاقات العرفية تمتاز بدرجة من التعقيد بسبب تعدد وتراكب العلاقات الشكلية فيها.

-أما دراسة (شينغ) 1979 فناقشت مواضيع مختلفة منها الأشكال الأساسية من حيث خصائصها وأسلوب تغيير تلك الخصائص ، وعلاقات الارتباط بين المفردات الشكلية ،وتناولت أيضا المبادئ الأساسية لتنظيم عملية تجميع المفردات الشكلية.

استخلصت الدراسة أربع حالات ، تنتج عن تجميع وترابط شكلين مختلفين هندسيا واتجاهيا ، فسوف يتنافس هذان الشكلان في خصائصهما البصرية وفي هيمنتها ،وهذه الحالات هي :

° الحالة الأولى: تداخل تداخل شكلين لهما نفس الحجم تقريبا تداخلا كليا، فيعمل احدهما على تدمير هوية وخصوصية الشكل الآخر، والخروج بشكل جيد يختلف عن الشكلين السابقين.

° الحالة الثانية : وهي أن يحتوي احد الأشكال الشكل الآخر ، الذي يختلف في حجمه احتواء كليا .

° الحالة الثالثة: يحتفظ كل شكل بهويته الخاصة من خلال حالة الترابط بين الأشكال المتقاربة بالحجم، وتحقق هذه الحالة من خلال اعتماد التداخلات الجزئية بين الأشكال.

° الحالة الرابعة : حالة انفصال بين الشكلين المتقاربين في الحجم، ويرتبطان من خلال عنصر ثالث يعكس اثر احد الشكلين في الآخر .

أما دراسة (شينغ 1996) قد حددت نوعين من العلاقات التي تنظم الأشكال وهي :

1.العلاقات التنظيمية

2. العلاقات التنسيقية

## **1/1 العلاقات والخصائص الشكلية التي تسهم في تحقيق مشهد حضري مميز :**

إن التجربة الجمالية في المدينة ليست تحصيليا حاصلا أو ترفا حضريا بل هي ضرورة أساسية فتحقيق النظام والجمال والشعور بالانتماء والأمان في المحيط البيئي للإنسان لا تقل في أهميتها وضرورتها لصحة الإنسان الجسدية والنفسية عن أهمية الهواء النقي والغذاء الملائم<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> نجيل كمال عبد الرزاق & سرى فوزي عباس، المرجع السابق، ص 4

وتعتمد الجماليات الشكلية على عوامل متعددة منها الشكل والتناسب والمقياس والإيقاع ودرجة التعقيد وتأثير الألوان والإنارة وتعتبر الخواص التعبيرية للأشكال والحجوم بحد ذاتها نابعة من اقتران هذه الأشكال والتعبير للأشكال والحجوم بحد ذاتها نابعة من اقتران هذه الأشكال والتعبير بمفردات حياتية وتجارب إنسانية أساسية مشتركة بغض النظر عن ارتباطاتها الرمزية الثقافية . وعموماً فإن تفسيرنا لتلك الجماليات يعتمد على محاولة فهم العلاقات المعقدة والتفاعلات المستمرة بين الإنسان ومحيطه الحضري. إذ يعتمد مفهوم الجماليات على مبدأ العلاقة، فالعنصر المنفرد لا يعني شيئاً بذاته لأنه لا يمتلك طاقة جمالية متضمنة فيه إلا من خلال وجود علاقة معينة تربط العنصر بالعناصر الأخرى . وعموماً فإن تكامل المباني وتجاورها ضمن سياق معرف يتحقق بالعلاقات المتجانسة والموحدة التي تجمع شمل المباني في سياق حضري مترابط الأجزاء ، كما أن ترادف واجهات هذه المباني من خلال تسلسلها بصرياً تحقق استيعاب المشهد الحضري بتسلسل إدراكي للجزء (المبنى الواحد) ضمن إدراك كلي شامل للمكونات ضمن صورة بصرية صريحة وواضحة . ويمكن حصر أهم الخصائص والعلاقات المؤثرة في تحقيق حالة من الاستمرارية البصرية والانسجام والتجانس بين العناصر التي تؤلف بمجملها صورة المشهد الحضري (هذه العلاقات ليست ثابتة ، فهي معرضة للتغيير والموازنة المستمرة

ويمكن إيضاح هذه العلاقات والخصائص من خلال تصنيفها إلى اتجاهين هما

الاتجاه الأول : ويتمثل في العلاقات التي تساهم في عملية خلق الانسجام والتكامل والتجانس لسياق من المباني والكتل المتجاورة ، ولتحقيق بنية فيزيائية متماسكة بصرياً متوافقة مع بعضها ومع الكل .

الاتجاه الثاني : ويتمثل في العلاقات الشكلية والمكملات الجمالية التي تحقق الإرضاء الجمالي والمتعة البصرية ، حيث تلعب دوراً مهماً في خلق تعبيرية شكلية وإعطاء صورة حضرية متممة ومتماسكة لكتل الأبنية المتجاورة مع بقية العناصر .

مما تقدم يتضح بان العلاقات الشكلية في المشهد الحضري تلعب دوراً مهماً وحيوياً في الحصول على مشهد حضري متكامل، متجانس ومنسجم من خلال وجود علاقات شكلية مكتملة ومتكاملة مع ما يجاورها من علاقات شكلية للأبنية المتجاورة لها. ففيما يخص نوعية التفاصيل والمواد البنائية المستخدمة في الواجهات والتي تلعب دوراً مؤثراً في عملية خلق التجانس البصري بين العلاقات ، فدور التفاصيل ونوعيتها قد يكون أحياناً أهم من دور مواد البناء نفسها، ويتم ذلك من خلال<sup>1</sup>:

-استخدام أقل مفردات معمارية للتفاصيل من خلال اعتماد التكرار وذلك بتحديد استعمال المواد البنائية وألوانها فضلاً عن اختيار شكل واحد ومادة واحدة .

1- نجيل كمال عبد الرزاق & سرى فوزي عباس، المرجع السابق، صص 4،5

-استخدام أعلى مفردات معمارية للتفاصيل ويتم من خلال أعلى استخدام للعناصر والتفاصيل المعمارية أي (من خلال التعددية).

وبالنسبة إلى نسبة الفتحات في الجدران فإنها تمثل إحدى العلاقات المهمة التي لها دور مهم في تناسب أجزاء الواجهة، فإبعاد الفتحات وارتفاعاتها تساهم في أحداث حالة التوافق الشكلي بين واجهات المشهد الحضري .

إن هذه العلاقات والخصائص الشكلية ليست بمحددات ثابتة في تحليل الأبنية، ويقدر ما هي علاقات تحافظ المظهر الحضري للمشهد ككل. تعزز النمطية من الاستمرارية والوحدة البصرية بسبب ارتباط ذلك بالتأثيرات الحسية والانطباعات التي تولدها الواجهات من حيث تقسيماتها وأشكالها. أما بالنسبة للنظام، فهو مهم في التصميم الحضري والمعماري لما له دور في تنظيم العلاقات المكونة للمشهد الحضري، وبالتالي خلق حالة من التجانس والتوافق البصري، حيث أن التجانس يمثل الحد الأدنى المقبول من حالات النظام. ويرى (ارنهييم) إن مبادئ التقيد بالنظام توضح في ناحيتين مهمتين :

1/ أن لكل عنصر استقلالية خاصة به، لكنه في نفس الوقت يمثل جزءا من التنظيم الكلي.

2/ إمكانية تحويل النظام النقي أو النمط تكون في حدود بسيطة ودون الخروج عن السياق لزيادة الإحساس بالحيوية، لأن النظام الصارم لمجموعة معينة قد يجعلها رتيبة ومهمة.

أما اللانظام فيحدث نتيجة التعارض أو التنافر بين أجزاء النظام(أي بين العلاقات التنظيمية) .

أما اللون فانه يؤدي دورا مهما في خلق صورة مميزة للمشهد ، من خلال توظيف سمة التوافق باستخدام الألوان المتقاربة التي تضيء الشعور بالوحدة والانسجام .

كما أن اللون يبقى الصفة المميزة بين أي عنصرين في حال تشابههما وتماتلها في الحجم والشكل والملمس. إن تجاهل الخصائص الشكلية والإخلال بمكونات المشهد الحضري وعلاقاته كاختلاف نسب وحجم الفتحات، التنوع والإخلال باستخدام مواد الإنهاء في الواجهات ونوعية التفاصيل المعمارية في واجهات، واختلاف الأنماط الشكلية والإخلال في النظام وغيرها سيؤدي بالنتيجة إلى انعدام حالة التجانس والانسجام والوحدة بين أبنية المهد الحضري من جهة وبين رسم صورة حضرية مميزة للمشهد الحضري من جهة أخرى<sup>1</sup>.

1- نجيل كمال عبد الرزاق & سرى فوزي عباس، المرجع السابق، ص5

## 2/1 العوامل المؤثرة في شكل المسكن :

لما كان السكن يشكل بنسبة كبيرة من المشهد الحضري للمدينة، وماله من أهمية كبيرة ضمن المدينة ، فلا بد من التطرق إلى ذلك المكون الأساس ، والعوامل التي تؤثر في شكله ، فيعد المسكن ناتجا حضاريا إنسانيا يعكس تطوره الفكرالانساني والمجتمع بكل تفاصيله ، ارتباطاته وعلاقاته ، قيمه عاداته وتقاليده ، حيث يعد المسكن من أكثر البيئات المؤثرة في تكوين الإنسان ، الذي ينشأ أصلا اعتمادا على خلفياته الحضارية وعاداته وتقاليده ، تتعدد المساكن في أشكالها لتعدد واختلاف القوى والمحددات التي تحكمها وتؤثر في تشكيلها ، فالأبنية ومنها المساكن هي نتيجة تفاعل قائم بين عوامل عديدة وقد صنفها

(رابوبورت) إلى عاملين هما :

ا/ العوامل الحضرية: وهي من العوامل المؤثرة وبشكل كبير في تشكيل البيئة السكنية، و تتضمن هذه العوامل سلوكيات الأفراد، وتعامل الفرد والمسكن والذي يختلف من مكان إلى آخر. وعموما فان أشكال المساكن كانت بعلاقات بسيطة جدا نابعة من أضرار مناخية وبيئية ووظيفية .

ب/ عوامل أخرى : والتي تتفاعل فيما بينها وتؤثر بشكل كبير في تشكيل البيئة السكنية ، وهذه العوامل تتعلق بالإنسان وطبيعته وتطلعاته كذلك دور الطبيعية .

ومما تقدم يتبين وجود عاملين أساسين لغرض الإنتاج الشكلي للمساكن هما الإنسان بكل متعلقاته النفسية – الاجتماعية وما تمليه عليه حضارته بشكل عادات وتقاليده وطريقة تعامله مع الآخرين .والطبيعة بكل مكوناتها ، مناخ وطبيعة الأرض وتتكامل مع العامل الأول .

## 3/1 الخصائص الشكلية لعلاقات الواجهات في عمارة المجمعات السكنية :

تعد واجهة الشكل المعماري من أهم المفاصل المعمارية فهي تمثل الفاصل بين الداخل والخارج، وهي الحد الفاصل بين مؤشرات الداخلية والخارجية.

فالواجهة تمثل القشرة الخارجية للشكل المعماري للمبنى، وهي الجدار الفاصل بين الداخل والخارج. وتكون الواجهة وهي الجدار الفاصل بين الداخل والخارج . وتكون الواجهة الخارجية للشكل المعماري للوحدة السكنية، حالة توازن بين المؤثرات الداخلية والخارجية بين المؤثرات الداخلية والخارجية وتحتوي واجهة أي بناية على عناصر شكلية متعددة (خطوط، أشكال ..)، تربط فيما بينها بعلاقات (أفقية، عمودية، مائلة)<sup>1</sup>

بحيث تكون الشكل النهائي للواجهة. وترتبط واجهات الأبنية بصورة عامة بعلاقات (تكرار، تشابه، تناقض ) ويعتمد شكل الواجهة للأبنية على النمط ، والإضاءة والألوان، والمواد البنائية والتفاصيل ... وغيرها .

1- نجيل كمال عبد الرزاق & سرى فوزي عباس، المرجع السابق، ص6

إن لشكل الواجهات وما تحتويه من عناصر معمارية مختلفة وما يربطها من علاقات اثر مباشر في حركة الناظر في البيئة الحضرية.

وكذلك فان لشكل الواجهة أثرا في الأحكام البصرية للمشهد الحضري فالخطوط الأفقية المستعملة في الواجهة تظهر المشهد بشكل مغلق نحو الأفق . أما الخطوط العمودية فهي تساعد على معرفة الفضاء وزيادة استقراريته بسبب التوقفات البصرية المتكررة للمنتقى لاستيعاب هذه الخطوط.وكأي شكل آخر ، تحتوي الواجهة على مجموعة من المفردات والعناصر تنظم فيما بينها مكونة الصيغة النهائية المميزة للواجهة . وكل عنصر عبارة عن مجموعة من الخواص التي تجعل الشيء على ما هو عليه، حيث تتجمع الصفات الحسية فهي تعطي كلها معا شكل العنصر ، حيث يقوم الشكل على مجموعة من عناصر وعلاقات بين العناصر فإنها تعطيه كلها ذلك الطابع المميز ويكون منه نظاما .وتتمثل العلاقات ما بين العناصر في النظام الشكلي للواجهات ، إذ يجب معاملة الخصائص البصرية كأنماط متبادلة بين المثير ومجاورته كتفاعلات مقصودة .

ويشير البراز إلى انه لا يمكن القول بأهمية جزء إلا بوجود غيره وبالتالي فالعلاقة بينه وبين الأجزاء الأخرى ستكون ذات معنى في صفاتها وفي أثرها، ولذلك لا بد أن يكون لكل علاقات وللجزء علاقات أيضا ، وتلك العلاقات هي ذات ارتباط بما هو خارجها ، لان الأجزاء لا تنحصر علاقتها ببقية الأجزاء تظهر في نوع آخر من العلاقات وهي العلاقات الخارجية المحيطة . بصورة عامة، فان مفهوم الجماليات يعتمد على مبدأ العلاقة فلا تتحقق الدلالة الجمالية للأشياء والعناصر إلا من خلال وجود علاقة تربط العنصر بالعناصر الأخرى. فالعنصر المنفرد قد لايعني شيئا بمفرده لعدم امتلاكه طاقة جمالية كامنة فيه، ومما سبق يتبين :

-التركيز على العلاقة الشكلية للواجهات ، فالجمال جمال العلاقة ، وليس جمال

العنصر فقط.

-إن ما تقيمه العناصر مجتمعة من علاقات هي التي تكون الواجهات وبالتالي تسهم وبشكل كبير في خلق واجهة مميزة للمشهد الحضري.<sup>1</sup>

- إن كل النظريات المعمارية التي توالدت جاءت بعلاقات شكلية جديدة حيث ان العلاقات الشكلية هي الأساس للتمييز ما بين العناصر الشكلية الموجودة .

ويمكن التوصل إلى بعض الخصائص الشكلية للعلاقات المكونة للواجهات وهي :

1- نجيل كمال عبد الرزاق & سرى فوزي عباس، المرجع السابق، ص6



1/ البساطة في استخدام المفردات : ان البساطة في استخدام المفردات المعمارية في الواجهات ، لا تعني التبسيط والاختزال في جوانبه الكمية المجردة ، بل يشمل الانطباعات والأحاسيس التي تتولد عن حالة التكامل المتزن بين المفردات والعناصر الشكلية المرتبطة فيما بينها بالعلاقات .

2/ التفاصيل والمعالجات المعمارية : إن غالبية النتاجات العمرانية، وخاصة فيما يخص المجمعات السكنية والتي تعكس جانبا من حيث أسلوب التعامل مع الهيكل الخارجي للمبنى وتفاصيله الداخلية ،وهي الخارجية فتكون واجهتها مجردة وذات عناصر بسيطة .

3/ العلاقات الهندسية: إن استخدام العلاقات الهندسية من خلال اختيار الأشكال الهندسية المنتظمة في تكويناتها وما يقود إليه ذلك من ظهور سمات الإيقاعية ،التكرار ، المحورية ،التناظر .... وغيرها مما يجب أن يميز العلاقات الشكلية للواجهات في العمارة السكنية خاصة وعمارة المدينة بصورة عامة. وهذا يتطلب المعرفة عامة أو خاصة بالنسب والقياسات من اجل أن تنتقل أشكال الأشياء من الأذهان إلى الحقيقة بطريقة صحيحة .

وبصورة عامة فان العلاقات العلاقات التي تربط بين العناصر ، وتحقق قدرا من الجمالية والتميز لواجهات المشهد الحضري، والتي سيعتمد عليها البحث في أجزاء الاختبارات العملية لاحقا ،كما طرحها (شينغ) هي علاقة الاحتواء ، التجاور ، التلاصق ، التداخل. أما علاقات التنظيم التي طرحها (شينغ) فهي المحورية ، التناظر ، الهيمنة، الإيقاع ، تحولا الشكل .

إن إدراك الشكل يعتمد على مجموعة من العناصر مرتبة بشكل من أشكال التنظيم المدركة كالإيقاع والترتيب التصاعدي والتنازلي أو التكرار أو أي شكل من أشكال العلاقات الرياضية أو الالتزام بمسار أو محور معين، وتنشأ هذه الأنظمة من علاقات معينة متكررة أو متشابهة أو متدرجة أو متناوبة. إن تنظيم العلاقات دون تنوع يطغى على سطح الواجهة الرتابة، وان تنوع العلاقات دون الترتيب ينتج الفوضى، وان إحساس الوحدة مع التنوع هو أمر يسهم في تحقيق واجهة مميزة ومتوازنة بعلاقات عناصرها. كما أن إحساس الإنسان بجمال العلاقات الشكلية التي تربط العناصر في الواجهة يكمن في الإيقاع البسيط للعناصر الشكلية متغير النبرات.<sup>1</sup>

إن البساطة في معالجة الواجهات المتماشية مع نمط الإسكان العمودي والأسلوب التصميمي لا يعدو كونه عمارة تنتمي الأسلوب العالمي في المعالجة، والتي تفتقر الى الخصوصية المحلية الواضحة ، فالعناصر العمودية في الواجهات والخطوط العمودية هي السمة العامة للواجهات مع رتابة واضحة في تكرار العناصر ، وهو متوقع في مثل هذا النمط العمراني المتماثل والمكرر ضمن المبنى الواحد . لذا لا بد من كسر هذه القاعدة والخروج عن التعامل مع المبنى السكني وخاصة العمودي منه بهذه البساطة المفرطة والرتابة المملة

1- نجيل كمال عبد الرزاق & سرى فوزي عباس، المرجع السابق، صص 6، 7،

، ومحاولة التعامل معه من خلال بناء علاقات شكلية نابغة من الخصائص التي تم ذكرها سابقا من اجل بناء واجهة معمارية مميزة متجانسة تسهم في اغناء المشهد الحضري<sup>1</sup>.

## 2- الشكل الخارجي للعمارة الإسلامية في بلاد الأندلس :

شكلت ظاهرة بناء المدن إحدى انشغالات السلطة في بلاد الأندلس، سواء لسكنى العامة من الناس، أو لسكنى جنودهم وعمالهم، وذلك من باب التوسع العمراني. ومن الجانب الشرعي يهدف بناء المساكن إلى حفظ المقاصد الخمس، الدين والمال، والنفوس والعرض والنسل. والله جعل أسبابا مادية يقوم بها البشر كي يحققوا تلك المقاصد ومن هذه الأسباب بناء المساكن والدور ليحفظ الناس فيها أنفسهم وأموالهم وأعراضهم، وتقوم فيها الأسر فيبقى النسل الإنساني ملتزما بدينه مقوما مجتمعه.

وسنهتم في هذا البحث بالتفصيل بالدور الأندلسية من الناحية العمرانية والفقهية وتداول التنسيق العمراني وأشكال من السلوك التنظيمي في البنيان لدفع الضرر مع إبراز مختلف القواعد الشرعية والأخلاقية التي كانت نموذجا للقواعد الحياتية في الدور.

لقد ساهمت التحولات التي عرفت الأندلس في بناء الكيان الاجتماعي وتحقيق الاستخلاف في الأرض بالعمارة على مر الزمن كما وكيفا، وساعدت عملية تشكل المجال بانتعاش حركة الإنشاء والتعمير في بلاد الأندلس وذلك بظهور تجمعات سكانية متنوعة بالأخص في مدينة قرطبة عاصمة الخلافة التي احتضنت أكبر تجمع للسكان إذ أحصيت قراها التي بأرباضها في أيام الحاجب المنصور بن أبي عامر (392-371هـ/981-1002م) ( ) حسب الرواية " كانت مائتي ألف دار وثلاثة عشر دار وسبعة وسبعين دارا هذه في دور الرعية، وأما دور الأكابر والوزراء والرؤساء والقواد، والكتاب والأجناد وخاصة الملك فستين ألف دار وثلاثمائة دار سوى مصاري الكراء" ( ). الظاهر من النص أن مدينة قرطبة خضعت إلى تخطيط حضري واسع من حيث البناء وتخصيص الدور حسب الرتبة الاجتماعية والإحصاء المقدم يفيد بتنوع الدور وتميزها من حيث البناء إلى درجة تقسيمها، بين دور الرعية ودور الأكابر<sup>2</sup>.

ولقد وصف ابن سعيد دور الأندلس بأنها " في نهاية من الجمال لتصنع أهلها في أوضاعها وتبويضها لئلا تنبو العيون" ( ) وأثنى الشقندي في رسالته عن فضائل الأندلس على المباني الأندلسية بقوله "أما مبانيها فقد سمعت عن إتقانها واهتمام أصحابها بها وكون أكثر ديارها لا تخلو من الماء الجاري والأشجار المتكاثرة، كالنارج واليم والليمون والزنبوع وغير ذلك" ( ). وقد أشار ابن بسام إلى كثرة الدور "وجميع أقطار الأندلس ضياعا ودورا فات الناس إحصائها" ( ).

1- نجيل كمال عبد الرزاق & سرى فوزي عباس، المرجع السابق، ص7

2 - بودالية تواتية، "دراسة عمرانية فقهية"، في: مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة

محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2016، صص 7-8

ونظرا لتنافس أهل الأندلس في البنين؛ فقد تجاوز الإنفاق والإسراف على بناء المنازل في عهد ملوك الطوائف (316- 479 هـ / 929-1086م) حتى وصل الواحدة منها ألف دينار ( ). بالرغم من أن هذا التجاوز يفوق القدرة المالية لنفقات الدولة. وتشير جل هذه القرائن بجمال الدور الأندلسية من الناحية الهندسية كإتباع أسلوب التشجير ونوعية الأشجار المناسبة للدور، وتزويد الدار بالماء واتخاذ الآبار والنفورات في صحن الدور، وتوظيف الحس البصري كاستعمال اللون الأبيض. مما يساعد على إضفاء الجمال الطبيعي للدور من ناحية الشكل واللون والوظيفة. فضلا عن ذلك أدى التذوق الفني العمراني للدور إلى تنميقها في عملية البناء إلى درجة التنافس في تجميلها و الأبهة العمرانية.

هذا ما أضعف القدرة المالية للدولة نتيجة للتبذير الذي شهدته الأندلس في عصر ملوك الطوائف (479- 316 هـ / 929-1086م )، والإسراف في تفخيم العمران شكلا وحجما.

وباعتبار أن المسكن يوفر محلا لأداء العديد من العمليات الحيوية والاجتماعية الأزمة لإيفاء الحياة ، فإنه يجب أن يحمل العديد من المواصفات تؤهله للاستمرار بتلبية وظائفه؛ فقد كان البيت الأندلسي حسب السيد عبد العزيز سالم ( ) يتألف من جزأين أساسيين، أولها الواجهة الخارجية؛ فقد كان المظهر الخارجي للدار عادة متواضعا ، عاطلا عن الزخرفة يتناقض مع مظهره الداخلي الزاخر بالزخارف والتنميقات ، ذلك إن أهل الأندلس كانوا يبنون دورهم لأنفسهم كي يتمتعوا بالحياة داخلها.<sup>1</sup>

### 3- الشكل الخارجي للمباني السكنية في الجزائر .. بداية الأزمة:

**3-1- قبل الاستقلال :** يعود تأثير العالم العربي و الإسلامي إلى النفوذ الغربي في هذه المنطقة، فقد كانت الأبنية العمومية والشككات والقصور أول ما انتقل إلى هذه البلاد ثم تبعها المساكن وغيرها ، و كان من بين الأنماط التي تأثرت بها الدولة العثمانية النمط المعماري الباروكي في القرن التاسع عشر، أما النمط المعماري الكولونيالي فقد انتشر في مدن البحر الأبيض المتوسط

انتشرت هذه الأنماط المعمارية بعنوان الانفتاح على الغرب الذي شجع عليه السلطان محمود الثاني، و محمد علي و الخديوي إسماعيل، باسم الحداثة التي كانت لها ناشئة من القطيعة مع التراث، هذه الفكرة وصلت متأخرة إلى البلاد العربية ، و ذلك بعد الحرب العالمية الثانية، بعد أن انتشرت في ألمانيا و فرنسا و كل أنحاء أوروبا .

عرفت الجزائر بما أنها كانت تحت الاستعمار الفرنسي هذا النوع من المعمار قبل انطلاق مشروع قسنطينة بسنوات قليلة ، ليتبنى بشكل رسمي سنة 1958، ثم بعد الاستقلال سنة 1966 ، غير أن هذا المعمار

<sup>1</sup> - بودالية تواتية، المرجع السابق، ص ص 7-8

وجد في الجزائر بيئة مختلفة عن البيئة التي نشأ بداخلها في أوروبا، وإن كانت أزمة السكن الحادة هي القاسم المشترك الوحيد الذي ظهر في أعقابها هذا النمط المعماري .

لقد كانت بنية المجتمع الجزائري قائمة على الأرض الفلاحية ومستقرة في تناغم على مدى المئات من السنين . بين مدينتها على بساطة معمارها، وريفها على بدائية وسائله المستخدمة في الإنتاج الزراعي . إلا أن التعاون والتفاف أفراد القبيلة أو العرش على الأرض كان مصدر قوة بالنسبة للمجتمع الجزائري ، قبل أن يتعرض أفرادها إلى الاجتثاث من أراضيهم بسبب عمليات الاستملاك المختلفة التي مارسها الاستعمار وشرده أصحابها الأصليين إلى محيط المدن في ظروف معيشية قاسية .

لقد كانت المدن في الجزائر غير نظامية، بيوتها موريسكية ، فالسكان لم يلتفتوا إلى الجانب الفني في تشييد ابنيتهم، لكنهم يعترفون بانسجام المدن و المعمار مع المناخ المتوسطي و تقاليد السكان . دعا العقيد شارون مدير الهندسة في الجزائر سنة 1844 إلى دراسة الابنية المشيدة من قبل العرب، و الابقاء فقط على الشروط التي تفرضها طبيعة الأرض و المناخ ، من دون الالتفات إلى الجانب القيمي والديني ، لكن في الواقع حتى هذه الشروط لم تؤخذ بنظر الاعتبار، فالشوارع التي صممت كانت اصغر من تلك المصممة بفرنسا، بالرغم من ضغط السكان إلا أن الشوارع المستقيمة شيدت مكان الشوارع الضيقة و الملتوية ، الجالبة للبرودة و الهواء مع التكتيف من غرس الاشجار لتلطيف الجو الحار ، و من أجل اثبات السلطة الكولونيالية كانت تنتقي الامكنة العالية لبناء الكنائس حتى تكون في نقاط أعلى من

لقد كانت التحولات في ظل الظروف الكولونيالية عنيفة، فعند احتلال الجزائر واجه الاستعمار احتمال بناء نموذج غربي للمدينة في مكان المدينة القائمة التي كانت التهيئة بها شبيهة بزمان القرون الوسطى، بالرغم من التساؤلات التي أثرت آنذاك حول الهوية المتوسطة للمعمار، إلا أن العجلة التي جاء بها مشروع قسنطينة نسف محاولة مساعلة التقاليد المحلية لإنتاج مدينة حديثة ، فتم استنساخ نموذج المجموعات السكنية .<sup>1</sup>

وكما أن الاستعمار فوت على المجتمع الجزائري امكانية التواصل مع فترة ما قبل الاستعمار، لم تنتبه السلطة بعد الاستقلال ايضا إلى أن العمارة لا تلبى فقط الحاجة المادية ، وأن هناك حاجات اجتماعية وثقافية للمجتمع الجزائري يلبىها المعمار

من خلال إطلاق جدلية الابداع كما يسميها الجادجي في اوساط المهندسين كمنتوج مادي يتفاعل مع المعماريين باعتبارهم العنصر المستنبت لخصوصية المجتمع الجزائري، بعنوان أن المعمار كمنتوج مادي يتفاعل مع هذه الخصوصية فيغذيها ويتغذى منها في تفاعل مستمر يتجسد في مختلف الدورات الانتاجية

1- محمد باشا: "إشكالية العمارة في الجزائر: من أزمة إبداع إلى إبداع الأزمة"، في: مجلة الحوار الثقافي، مخبر حوار

الحضارات والتنوع الثقافي و فلسفة السلم، العدد 02، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2013، ص162

لاشكال البناء فيحصل ما يدعو الجادرجي بالابتمال، وهي حالة الرضا التي يحققها المعمار حينها يتماهى ويتناغم مع الممارسة داخل الفضاء السكني.<sup>1</sup>

### 3-2 بعد الاستقلال: البناء الذاتي ..وبداية أزمة عدم استكمال واجهات المباني السكنية:

نلاحظ أن عدد السكان عرف فعلا تطورا ملحوظا سواء كان من السكان الحضريين أو الريفيين لقد قدرت نسبة الزيادة في المتوسط ب 2.5 % سنويا ، وهذا دليل على أن الجزائر عرفت منذ استقلالها تقلا ديموغرافيا أثقل كاهل السلطات الجزائرية من اجل تلبية الحاجيات الضرورية للمواطن ولعل من أهم الحاجيات هو توفير المسكن الملائم للعيش فيه .

بالموازنة مع ظاهرة ارتفاع عدد السكان التي تمت الإشارة إليها سابقا ، لقد عرفت الجزائر كذلك اختلالا في توزيع سكانها بين المدن والأرياف ، وهذا الاختلال عرف بدوره تطورا ملحوظا خاصة مع بداية السبعينات مما خلق ظاهرة عرفت " ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن " ويرجع السبب في ذلك إلى تحسين الظروف المعيشية خاصة مع توفر فرص العمل والمرافق الضرورية للعيش باعتبار أن جل المصانع الكبرى تمركزت في المدن آنذاك ، هذا العامل أدى إلى خلق طبل متزايد عللا السكنات في المدن مما جعل الدولة الجزائرية تقف عاجزة على تلبية هذه الحاجيات المتزايدة .

كما نلاحظ في هذه الفترة ارتفاع نسبة نمو السكان الحضر حيث وصلت إلى 49.67% من عام 1962 إلى 1989 واستمرت هذه النسبة مع التسعينات بينما عرفت نسبة السكان الريفيين انخفاضا . أما أهم التطورات والإجراءات التي اتخذت في مجال التخطيط الحضري والعمراني والتي نلخصها في المراحل التالية:<sup>2</sup>

#### - مرحلة الزيادة السكانية السريعة ( 1963 - 1966 ) :

تميزت هذه المرحلة بارتفاع معدلات النموالديموغرافي حيث كان عدد سكان الجزائر عام 1954 مقدر ب 8.450.000 نسمة وارتفع إلى 12.600.000 نسمة عام 1967 ليصل 17.600.000 نسمة في 01/1977 حيث بلغت نسبة الولادات الإجمالية 4.85 % ما بين عامي 1916-1965 أما بالنسبة الوفيات الإجمالية بلغت 1.46 % مخلفا بذلك نمو طبيعي قدر ب 3.69 %.

#### - مرحلة ظهور المخططات التنموية والتقسيمات الإدارية ( 1967 - 1989 ) :

تميزت هذه المرحلة بالتخطيط المركزي والتخطيط الاقتصادي وسياسة التصنيع مصحوبة بإصلاحات زراعية كتأميم الأراضي وإنشاء التعاونيات والفلاحة وبناء القرى الاشتراكية ، كل ذلك أدى إلى تحريك السكان إلى

1- محمد باشا، المرجع السابق، صص163،162

2- شايب إيمان، النمو الحضري و أزمة السكن الجماعي حالة مدينة عين البيضاء، مذكرة لنيل شهادة الماستر2، تخصص مدن ومشروع حضري، جامعة العربي بن المهيدي أم البواقي، الجزائر، جوان2014، ص19

المدن بحثا عن العمل و حياة أفضل بسبب سياسية التركيز على عملية التصنيع في مجال الاستثمارات وتهميش الزراعة ، عرفت هذه المرحلة أول المخططات الاقتصادية التي توجه طريق التنمية للبلاد المتمثلة في المخطط الثلاثي والرابعي والأول وهما :

\* **المخطط الثلاثي ( 1967-1969 )** : اهتم بدرجة كبيرة بالقطاع الصناعي ، من خلال توطين أهم المنشآت الصناعية بالمدن وخاصة الساحلية ، حيث أهمل بقية القطاعات وبالتالي فإنه معظم مناصب الشغل كانت موجهة للقطاع الصناعي الأمر الذي أدى إلى حدوث ظاهرة النزوح الريفي الحاد نحو المدن بهدف الحصول على منصب عمل دائم بالصناعة ثم الحصول على مسكن ملائم حتى تتحقق به العائلات حيث كان التنظيم كله بالمدن التي كانت مصب اهتمام المسؤولين والإطارات في شتى المجالات دون غيرها من الإقليم.

\* **مرحلة المخطط الرباعي الأول ( 1970-1973 )** :

اهتم هذا المخطط بالتخفيف من مشاكل الأزمة السكنية من اجل تحقيق توازن وتوزيع مجالي منظم للسكان.

\* **المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)**

حيث شهد هذا المخطط عدة استثمارات مهمة فكانت اكبر بثلاث مرات من نسبة الاستثمارات في المخططين السابقين حيث وصلت قيمتها إلى ما يقارب 111 مليار دينار وكانت وتيرة الانجاز في هذه الفترة سريعة جدا.

- **مرحلة النمو الحضري غير المخطط والموجه ( 1990 - 2006 )** :

وتم فيها إعادة النظر في القوانين والتشريعات وإصدار جريدة أخرى تتضمن مفاهيم تحدد أبعاد تدخل الدولة والجماعات المحلية في تسيير وتخطيط المدن من حيث :<sup>1</sup>

- صدر قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 1 / 12 / 1990 وجاء هذا القانون بمخططين هما :

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- مخطط شغل الأراضي

- كما كان في هذا القانون عدة إجراءات خاصة بالتعمير :

\* شهادة التعمير .

\* رخصة التجزئة

\* رخصة البناء

\* رخصة الهدم

\* شهادة التقسيم

---

1- شايب إيمان، المرجع السابق، صص 19، 20

#### 4- المعوقات المفضية لتعثر عملية استكمال واجهات المباني السكنية:

دفعت حدة أزمة السكن التي عرفتها الجزائر بعد الاستقلال ، بالسلطات العمومية إلى اعتماد العديد من الآليات التي من شأنها المساهمة في حل هذه الأزمة ، والتي يأتي في مقدمتها خيار تشجيع المبادرات الفردية في مجال انجاز المساكن ، وذلك عبر تمكين الأسر من بناء محلاتهم السكنية بالجهود الذاتية .

هذا الخيار ، وإن أفضى في جانب منه إلى توفير حجم معتبر من الوحدات السكنية لا سيما في عشريني السبعينيات والثمانينيات ، فإنه تسبب أيضا في تفشي مظاهر وأشكال التشوه المعماري العمراني في المحيطات السكنية لكل المدن الجزائرية ، إلى جانب تفهقر نوعية الإطار المبني ، وإنتاج مجالات غير وظيفية وغير متوازنة ، وذلك نتيجة لعدم توفر الكثير من تلك المباني على تصاميم معمارية ، أو عدم الالتزام بها حال وجودها ، وكذا بفعل عدم استكمال الأشغال والبناء بدون رخصة وفي ملك الغير .. الخ . بشكل أعطى صورة سلبية للمشهد الحضري ، والذي أصبح بمثابة مجموعة من الورشات غير منتهية الانجاز ، حتى بالنسبة لتلك المشغولة منها ، والتي قد تستوفي شروط الحياة اللائقة من الداخل ، في مقابل الاهتمام بالواجهات الخارجية منها، مما أدى إلى افتقاد شبه كلي للتناسق المعماري لأغلب المدن

الجزائرية ، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية عنها<sup>2</sup>.

هذا الوضع دعا القائمين على قطاع السكن في الجزائر إلى سن بعض الإجراءات التي من شأنها القضاء على هذا الوضع ، وفي مقدمتها النص القانوني رقم : 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، والذي هدف إلى تحقيق جملة الغايات الآتية :

- الحد من الحالات عدم إنهاء المباني.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
- ترقية الإطار المبني وإعطاء منظر جمالي مهياً بانسجام.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون .
- تأسيس تدابير ردية، في مجال البناء والتعمير .

هذا القانون، حددت مدة سريانه بخمس (05) سنوات ، وذلك كنوع من الإلزام والتحفيز للسكان للمسارعة في تسوية وضعيتهم ، في ظل توقيف لكل أشكال المعاملات العقارية (بيع، شراء ، هبة ..) التي لا تستجيب

1- شايب إيمان، المرجع السابق، صص 20، 21

2- شوقي قاسمي & صباح سليمان، مرجع سابق، صص 225

لهذا النص. إلا أن السريان الفعلي لهذا النص القانوني تأخر إلى غاية 2009/05/16، أي سنة كاملة تقريبا من بعد صدور المراسيم التنفيذية له.

النتائج الأولية لعملية إعمال هذا النص القانوني اليوم في الجزائر ، تتحدث عن تدني معدلات الإقبال على تسوية وضعية الأملاك العقارية ، الأمر الذي اجبر السلطات العمومية على تمديد أجل العمل به أكثر من مرة ، حيث لا زال ساري المفعول إلى يومنا هذا ، وان ما تم تسويته يتصل في غالب الأحيان بقضايا: تسوية الإرث ، إيجار المباني لأغراض إقامة أنشطة تجارية ، أو الحاجة للاستفادة من قروض عقارية ..الخ.

ومرد عزوف السكان عن تسوية وضعية بناياتهم ، يمكن إرجاعه إلى تعقد الإجراءات الإدارية المعمول بها في هذا الشأن ، حيث تشرف على تأطير عملية التسوية في بداياتها لجنة البلدية ثم لجنة الدائرة . في حين تعنى لجنة الولاية بدراسة الطعون . وهو ما يفسره كثرة الملفات التي لم تسوى وضعيتها رغم طول مدة إيداعها. كما أن لجنة دراسة الطعون لا ترد على الملفات الكثيرة الواردة إليها ، لا سيما التي لم يعلل فيها قرار الرفض ويضاف إلى ذلك، بعض العوامل الأخرى التي أغفلها المشرع الجزائري، والتي وقفا عليها من خلال ملاحظتنا ومعايشتنا عن كثب للتفاصيل هذا الملف، على غرار:

- ارتفاع التكلفة المالية: فإيداع ملفات التسوية لدى لجان البلدية، يقتضي استكمال أشغال الواجهات الخارجية، وذلك طبعا بعد الحصول على مخططات معينة، يتولى إعدادها مهندس معماري معتمد، يتبعها طلب استصدار رخصة بناء من طرف مصالح البلدية..الخ، بما يعنيه ذلك من أعباء مالية لا تقدر على<sup>1</sup> تحملها الكثير من الأسر. خاصة أن الأمر لم يتوقف عند هذا الحد، باعتبارنا ناخر التدابير التي تم إقرارها تستوجب إيداع ملف التسوية على مستوى مكاتب التوثيق العقاري ، لتباشر هذه الأخيرة إجراءات التسوية على مستوى مصالح مديرية مسح الأراضي .

- الطابع التحفيزي : الميزة العامة التي غلبت نص التسوية ، هو التركيز على الجانب العقابي في مقابل إغفال كلي للجانب التحفيزي . وذلك في وضع يتسم بمحدودية الثقافة الحضرية لسكان المدينة ، وكذا إشكالية المعتقدات السوسيوثقافية التي تهيئ على حياة الكثير من الساكنة ، والتي تجعلها تتعمد عدم استكمال أشغال تهيئة مساكنها لإبعاد شر العين والحسد ، بل نجدها تعلق بعض أنواع التعاويذ والتمايم الشائع استخدامها في ثقافتنا الشعبية عند مداخل المنازل ، واعتقاد منها إنها تدفع الأذى عنها .

الإعلام : ويعد أيضا عامل حاسم في مسار التعثر الذي طابع هذا الملف ، فحدود اطلاع السكان على تفاصيل هذا القانون ليست كبيرة ، كون هذا القانون لم يحظى بالإشهار الكافي ، والدعوة إلى العمل به ظلت

---

1- شوقي قاسمي & صباح سليمان، مرجع سابق، صص 225، 226



حبيسة أسوار المصالح الرسمية ، في حين ظل دور الشركاء الاجتماعيين الممثلين في لجان الإحياء والجمعيات غير مفعّل على أرض الواقع.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - شوقي قاسمي & صباح سليمان، مرجع سابق، صص 226، 227

## خلاصة

و في الأخير وبعد العرض الوجيز لدراسة السكن في الجزائر ومراحلته ومشاكله المتعددة والذي خصصنا واحدة منها التي تمثلت في عزوف الساكنة عن استكمال واجهات المباني السكنية التي تعتبر من أولويات المسكن التي تزيد من جمال المظهر الخارجي وأريحية السكن والبحث في أهم المعوقات المفضية لتعثر عملية استكمال واجهات المباني السكنية.

# الفصل الثالث:

مطابقة واجهة المباني في

التشريع الجزائري

## **تمهيد:**

نتطرق في هذا الفصل من الرسالة، الى دراسة قانون شهادة مطابقة البناءات و اتمام انجازها: 15-08 الذي تضمن مجموعة من المواد التي تهدف الى وضع حد لحالات عدم انتهاء البناءات و التي في طور الانجاز و تحقيق مطابقة البناءات من اجل الحصول على مظهر جمالي.

## 1- مفهوم شهادة مطابقة البناءات:

في إطار تسوية وضعية البناءات بصورة نهائية وبمرونة كبيرة لأصحاب البيانات غير المكتملة و الذين بنوا بدون الرخص أو ادخلوا إضافات على المخطط الأصلي و لم يقوموا بإجراءات المطابقة وضع المشرع الجزائري قانون رقم 08-15 المحدد في إطار إجراءات ووضع حدا للعشوائية التي عرفها ميدان التعمير و البناء لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها للقضاء تحقيق المطابقة ومنه سنتناول التعريف بشهادة المطابقة.

### 1/1 التعريف بشهادة المطابقة:

إن نوعية البناءات وشكلها وادماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على حد السواء، وتحقيقا لذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمن شروط وإجراءات تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

وعليه وحسب نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن شهادة المطابقة تمنح بعد الإنتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشيد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت بدء إنجاز البناء و مطابقته للمعايير التقنية، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من أشغال البناء و أشغال التهيئة بإستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء، كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لمتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد 63 و 64 و 65 لشهادة المطابقة التي تعد إجراء جوبا، فهي أداة قانونية تراقب التهيئة والتعمير وحسب المادة 7/2 من القانون 08-15 فإن شهادة المطابقة: هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية 5 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

والجدير بالذكر أن قانون رقم 05-15 جاء بشيئ جديد، المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية ، وهذا مستخلص من محتوى المادة 20 منه التي تنص على: "دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم و المذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة و المتحصل على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة لأحكامه من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

وهناك تعريف آخر لشهادة المطابقة حيث عرفها المشرع الجزائري بنص الفقرة السابعة من المادة 2 من القانون 08-15 على أنها الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بنائية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي وواعد التعمير في حين عرفها الأستاذ عزوي عبد الرحمان على أنها "إداري إداري يتضمن إرارا من جانب الإدارة بصحة ما انجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا بإستعمال البناء فيما شيد له فهي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاوة بين السلطة الإدارية مانحة رخصة البناء و المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بإعتبارها سلطة ضبط إداري وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له-أنون التهيئة و التعمير، أنون مطابقة وراء الترخيص بالبناء البنائيات واتمام انجازها و المراسيم التطبيقية.

وتأكيدا لهذا المعنى نصت المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيير المعدلة و المتممة بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2014 وتأكيدا لهذا المعنى نصت المادة الأعوان المؤهلين أنونا زيارة كل البنائيات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها في أي وقت.

ومن جهتها نصت المادة 75 من نفس القانون على أنه يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من بل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من بل الوالي فشهادة المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي تمنح بعد الإنتهاء من أشغال البناء فهي نوعا ما تدخل ضمن الرقابة البعدية بحيث تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البنائيات لكن هذا لا يعني أنها تثبت انجازها و مطابقتها للمعايير التقنية بل يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.<sup>1</sup>

## 2- عدد مواد القانون 08-15:

\*المادة 07 من قانون 15/08: أوجب المشرع الجزائري على كل مالك أو صاحب مشروع بضرورة إتمام أشغال إنجاز أي بنائية مشيدة وضرورة تحقيق مطابقتها بحيث لا يمكن لها شغل أو استغلال بنائية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.<sup>2</sup>

1 - شهرزاد سي مرابط، "شهادة مطابقة البنائيات طبقا لقانون 15/08 من شهادة لإستغلال المبني إلى شهادة تسوية"، في:

مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة الجزائر 1، جوان 2017، صص 197، 198.

2- كمال بقدار & سعاد يحيوي، شهادة مطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البنائيات غير الشرعية، جامعة مصطفى

اسطنبولي معسكر، ص ص 3، 4.

\*المادة 15 من القانون 15/05: وتخص البنائيات التي يشملها تحقيق المطابقة، حيث حصر المشرع طائفة معينة من البنائيات تخضع لهذا الإجراء وهي:

-البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

-البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

-البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

-البنائيات غير المتممة التي يتحصل صاحبها على رخصة البناء.<sup>1</sup>

\* المادة 16 من قانون 15/08: استثنى المشرع مجموعة من الحالات الغير قابلة للتحقيق المطابقة و المتمثلة في:

-البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع.

-البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

-المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي.

-البنائيات التي تعيق أو تضر بتشييد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا.

المادة 18 من القانون 15/08: يتضمن شروط لتحقيق مطابقة البنائيات و تمام إنجازها ويتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية و ذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية:

1/الطبيعة القانونية للوعاء العقاري: ويتعلق الأمر بملكية العقار، أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة .

2/إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء: بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير و البناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء و الوسائل المستعملة فيه.

3/تحصيلها أو استعماله: لاسيما في ما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي لا يتنافى النشاط مع موقع البناية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- جميلة دوار: "البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري"، في: مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت، سكيكدة، ص 307.

<sup>2</sup>- الشريف بحماوي: "مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنائيات الفوضوية"، في: دفا تر السياسة و القانون، العدد 11، معهد الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي تمنراست (الجزائر)، جوان 2014، ص 172.

4/موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات: و ذلك من حيث تهيئة الموقع و قابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء و الغاز و الماء و شبكات الصرف الصحي و الطرق و المواصلات السلكية و اللاسلكية...الخ.<sup>1</sup>

\*المادة 19 من قانون 15/08: البنايات الغير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء أي يمنح رخصة إتمام الإنجاز.

\*المادة 20 من قانون 15/08 تنصب على: دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم و المذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة و المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكامه من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون".

\*المادة 22 من قانون 15/08: البنايات المتممة التي يحصل صاحبها على رخصة البناء أي تمنح رخصة بناء على سبيل التسوية.<sup>2</sup>

كما جاء أيضا فيها الوثائق المكتوبة و البيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.<sup>3</sup>

المادة 23 من قانون 15/08 : يمنح رخصة إتمام إنجاز على سبيل التسوية أي البنايات الغير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء.<sup>4</sup>

المادة 27 من نفس القانون: ألزمت أعوان الدولة و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البيانات في مفهوم أحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح، و يترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة.

المادة 29 : أجل إتمام البناية تقديره من مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15/08 .

1- الشريف بحماوي، المرجع السابق، ص 168

2- شهرزاد سي مرابط، مرجع سابق، ص 199

3- الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 175

4- شهرزاد سي مرابط، مرجع سابق، ص 199



## \*مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية:

يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورثة ويسهر على تصريف الفضلات و الحصى و الردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناية، يتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال لتلوث و الأذى.

يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمها شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال .

يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية.

وعند إنتهاء الأجل الممنوح يمكن صاحب البناية غير المتممة و المتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون.<sup>1</sup>

المادة 32 من قانون 15/08: يودع ملف التصريح في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح التاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير .

المادة 39 من القانون 15/08 لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.<sup>2</sup>

المادة 40 من القانون 15/08: يمكن اعتبار مراسلة المدير العام للأماك الوطنية رقم 2013/3476، المؤرخة بتاريخ 08 أفريل 2013، بمثابة عقرة البنايات سواء المنتهية الإستعمال أو تلك التي لا تزال في طور البناء، إذا كانت تقع على أرض ملك للدولة (الأماك الخاصة).<sup>3</sup>

المادة 44 من القانون من القانون 15/08 ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ الشروط للمصرح ويطلب منه رفع هذه التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده، بعد رفعها تسلم له وثيقة تحقيق المطابقة من طرف السلطة المختصة مع إعلام لجنة الدائرة بذلك.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- شهرزاد سي مرابط، مرجع سابق، ص199

<sup>2</sup>- الشريف بحماوي، مرجع سابق، صص175، 179.

<sup>3</sup>- عائشة مزياي: "القانون رقم 15/08 كالية للتطهير العقاري و التسيير المجالي صعوبات تطبيقه وانعكاساتها عل النظام العمراني و البيئي للمدن ( دراسة حالة مجمعة تخمارت )"، في: مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثاني ،جوان 2017، جامعة وهران2، ص244.

<sup>4</sup>- عزري الزين & كاهنة مزوزي: " تسوية وضعية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08"، في: مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 34، ص298.

### 3- أهداف قانون 15/08 تتمثل في:

- وضع حد للحالات عدم إنهاء البناءات.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بإنسجام.
- ترقية الإطار المبني و إعطائه منظر جمالي مهياً بإنسجام تأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام أجال البناء و قواعد التعمير.<sup>1</sup>

### 4- العقوبات التي نص عليها قانون 15/08

- في حالة تسوية وضعية المصحح، ولم يودع طلب إتمام الإنجاز أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد فإنه يعاقب بغرامة تتراوح ما بين خمسين ألف ومائة ألف دينار، ويمكن الأمر بالهدم بالنسبة للبناءات غير المتممة أو التي تتطلب تحقيق المطابقة ولم يصرح صاحبها بذلك.
- نجد العقوبات المفروضة على المخالفين طبقاً للقانون 15/08 تتراوح في مجملها ما بين:
- الغرامة المالية: الأدنى للغرامة خمسة آلاف، و الحد الأقصى مليون دينار.
  - الحبس: المدة الأدنى للحبس ستة أشهر، و المدة الأقصى سنتين.
  - قد تفرض عقوبة الحبس و الغرامة معا حسب خطورة المخالفة.
  - إعادة الوضع إلى ماكان عليه.
  - الأمر بالهدم.<sup>2</sup>

### 5- صعوبات واجهت القانون 15/08:

تطبيق القانون رقم 15/08 والذي دخل حيز التنفيذ بشكل جدي منذ شهر جانفي 2010، صادف تطبيقه عراقيل و صعوبات متعددة يمكن ربطها بعمل اللجان المتعددة المكلفة بدراسة الملفات وتحضيرها من أجل البث فيها نهائياً على مستوى الدائرة و يمكن انجازها في:

<sup>1</sup>- عائشة مزياي، مرجع سابق، ص242.

<sup>2</sup>- عزري الزين & كاهنة مزوزي، مرجع سابق، صص 299، 300.

1-لجنة البلدية: تقوم لجنة البلدية بالتحقيقات الميدانية من أجل إبداء الرأي وكذا التحقق من المعلومات الواردة في:

التصريح ومدى مطابقة البناية لآليات التعمير ولعلى الأهم من ذلك هو إثبات تاريخ إنجاز البناية إن كان قبل سنة 2008 لأنه في حالة العكس فإن البناية لا تخضع لإجراءات قانون التسوية، نظرا لنقص الإمكانيات المتاحة لدى أعوان المعاينة يمكن أن تدرج بنايات أنجزت بعد صدور القانون في إجراء التسوية، رغم أن الصور الجوية ببرنامج قوقل أرث تساعد على تحديد فترة إنجاز البناية إلا أن بعض البلديات غير مغطاة بهذا المسح الجوي في تواريخ قديمة كبلدية تخمارت، حيث أحر صورة جوية ملتقطة بتاريخ 2010/06/22.

2-لجنة الدائرة:تقوم لجنة الدائرة بالبت في مطابقة البنايات و إتمام انجازها عن طريق دراسة الملفات حيث تكون البلدية قد قامت سابقا بإستشارة مختلف المصالح، إلا أن الرأي النهائي غالبا ما يكون متناقض، كرفض ملفات بدون سبب معلل وكذا الخلط في اصل الملكية و تحميل البلدية مسؤولية تسوية بنايات منجزة على أرض ملك الدولة.

1-نظرا لاجتماع مجلس إدارة الوكالة التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية تيارت بتاريخ 25 جانفي 2016.

محضر رقم 16/767 بتاريخ 2016/02/11، أصبح رأي الدائرة فيما يخص تسوية البنايات التي تقع على أراضي ملك الدولة سواء كانت حيازة فردية من طرف المواطنين قبل صدور القانون رقم 15/08 و المطابقة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، وكذا السكنات التي بيعت من طرف البلديات في إطار الأمر 188/67 و البناء الذاتي و مراكز المحتشدات عن طريق العقود الإدارية التي لم تخضع لإجراءات الشهر و التسجيل فبدلا من تحويل الملف لإدارة أملاك الدولة فيإطار المادة 40 من القانون 15/08<sup>1</sup>.

أصبحت الوكالة العقارية مطالبة بالتسوية تطبيقا لمحضر الاجتماع المذكور أنفا، لكن السؤال الذي يبقى مطروحا، هل تكون عملية التسوية تطبيقا للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 أو تنفيذا لمحضر الاجتماع رقم 16/767 ورغم المجهود المبذول وطول الإجراءات لدراسة ملف واحد إلا أن عملية التسوية تتوقف عند حدود إصدار القرار من طرف رئيس لجنة الدائرة المكلفة للبت في مطابقة البنايات و إتمام انجازها دون أن تطبق على أرض الواقع وتبقى جل الملفات مؤجلة ولم يفصل فيها ما أقلق المواطن وجعله يضغط على الإدارة ، خاصة تلك البنايات المشيدة على أراضي تابعة لأملك الدولة حسب التحقيق العقاري الذي يقوم به أعوان المفتشية و كذا التجزيئات السكنية الرسمية، وحتى بالنسبة للملفات المقبولة

1- عائشة مزياني، مرجع سابق، صص 244، 245

يبقى أشكال تحرير العقد قائما بالنسبة للمالك الأصلي أو الشاغل الحالي، ففي تخميرت تفوق نسبة الملفات المؤجلة 80%مجموع الملفات المودعة منذ 2010 إلى يومنا هذا فعدم حصول الأفراد على الرخص و الشهادات أعاقهم عن ممارسة الأنشطة التجارية وكذا الترخيص لإستغلال المؤسسات المصنفة والتي تشترط حصول البناية على شهادة المطابقة أولا ، وكذا الحرمان من الإستفادة من إعانة صندوق السكن لبناء سكناتهم.

3-لجنة الولاية: وهي لجنة مكلفة بدراسة الطعون إلا أنها ترد على أي طعن رغم كثرة الملفات المرفوضة ولاسيما تلك التي رفضت بدون سبب معلل.

إن تعدد المتدخلين، في عملية التسوية في إطار القانون رقم 15/08 وانعدم الثقة بينهم جعل العملية تأخذ مسلكا مسدودا فعدم الإجتهد في إيجاد الحلول، تحميل المسؤولية لبعض المصالح دون غيرها، والتقييد التام بما جاء به القانون سالف الذكر، وعدم البحث عن بدائل ضمن القوانين الصادرة في شأن التسوية، جعل الركود هو السمة الغالبة على معالجة الملفات، والبت فيها من طرف لجنة الدائرة، التي كانت غالبا ما تبت رأي مرفوض بالنسبة لسكنات قابلة للتسوية بالرغم أنها أنشأت قبل صدور القانون، ضف إلى ذلك عدم وقوعها في مناطق ارتفاعات أو مناطق مبرمجة لتجهيزات عمومية ولعلى أهم سبب في الوصول إلى هذه الوضعية هو الغموض الذي يشوب بأجل الملكي و ميكنزمات إنتاج العقار الحضري.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>- عائشة مزياني، مرجع سابق، صص 245، 246.

## خلاصة

نستنتج من خلاصة هذا الفصل أن قانون 15-08 قانون المطابقة الخاص بوضعية تسوية البناءات الذي يحدد قواعد المطابقة البناءات و إتمام انجازها والتعرف على العقوبات التي نص عليها هذا القانون، كما نجده أكد على ضرورة مراقبة البناءات و عمليات التعمير من اجل الرقي بالبيئة العمرانية و وضع حد لساكين وعزوفهم عن إتمام واجهات مبانيهم السكنية.

# الفصل الرابع:

عرض و تحليل و تفسير البيانات  
و نتائج الدراسة

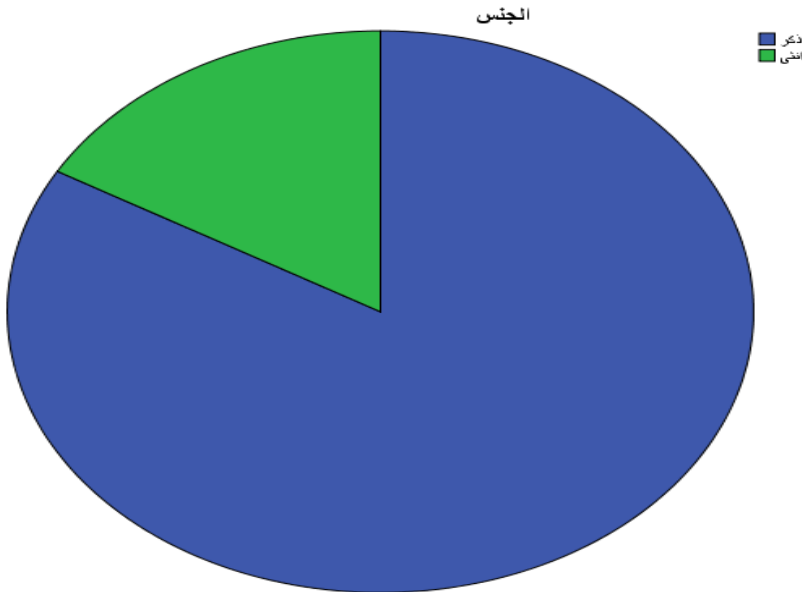
## التكرارات والنسب المئوية للمعلومات الشخصية

### Frequency Table

جدول رقم (01): يوضح نوع جنس المبحوثين:

البيان	Frequency y التكرارات	Percent النسبة %	Valid Percent	Cumulative Percent
ذكر	25	83,3	83,3	83,3
Valid انثى	5	16,7	16,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

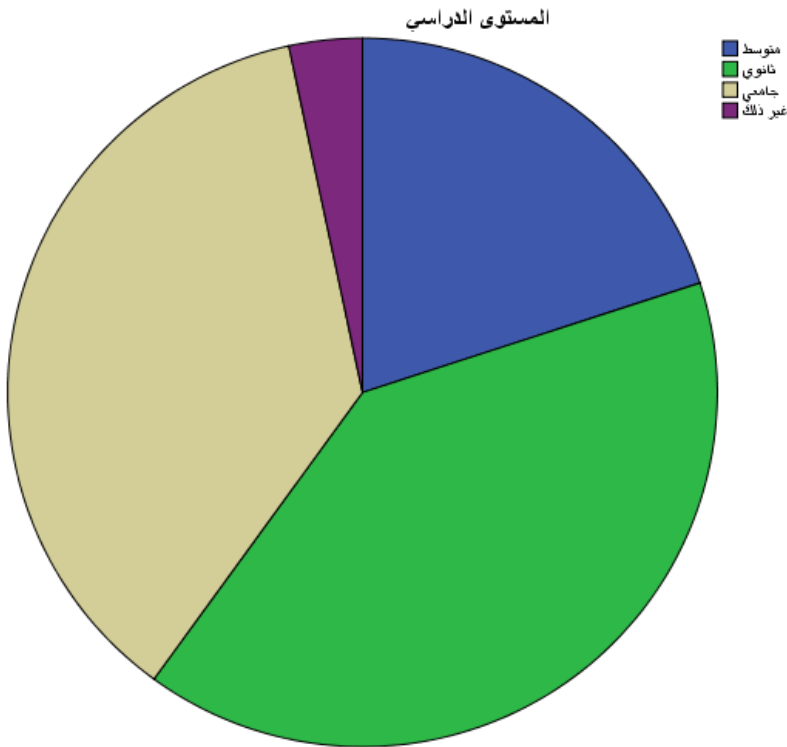
التحليل: يبين لنا الجدول رقم (01) والخاص بجنس المبحوثين أن عدد الأفراد المجهيين الذين جنسهم ذكر 83.3% و المجهيين جنس أنثى 16.7% ما يعني أن أكثر من 3/4 المجهيين من جنس ذكر



الجدول رقم (02) يوضح المستوى الدراسي للمبحوثين

البيان	Frequency التكرارات	Percent النسبة %	Valid Percent	Cumulative Percent
متوسط	6	20,0	20,0	20,0
ثانوي	12	40,0	40,0	60,0
جامعي	11	36,7	36,7	96,7
غير ذلك	1	3,3	3,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: يبين لنا الجدول رقم (02) المستوى الدراسي للأفراد بين المتوسط و الثانوي و الجامعي بحيث نجد أن 20 % منهم ذو مستوى دراسي متوسط و 40% منهم ذو مستوى دراسي ثانوي و 36.7% جامعي

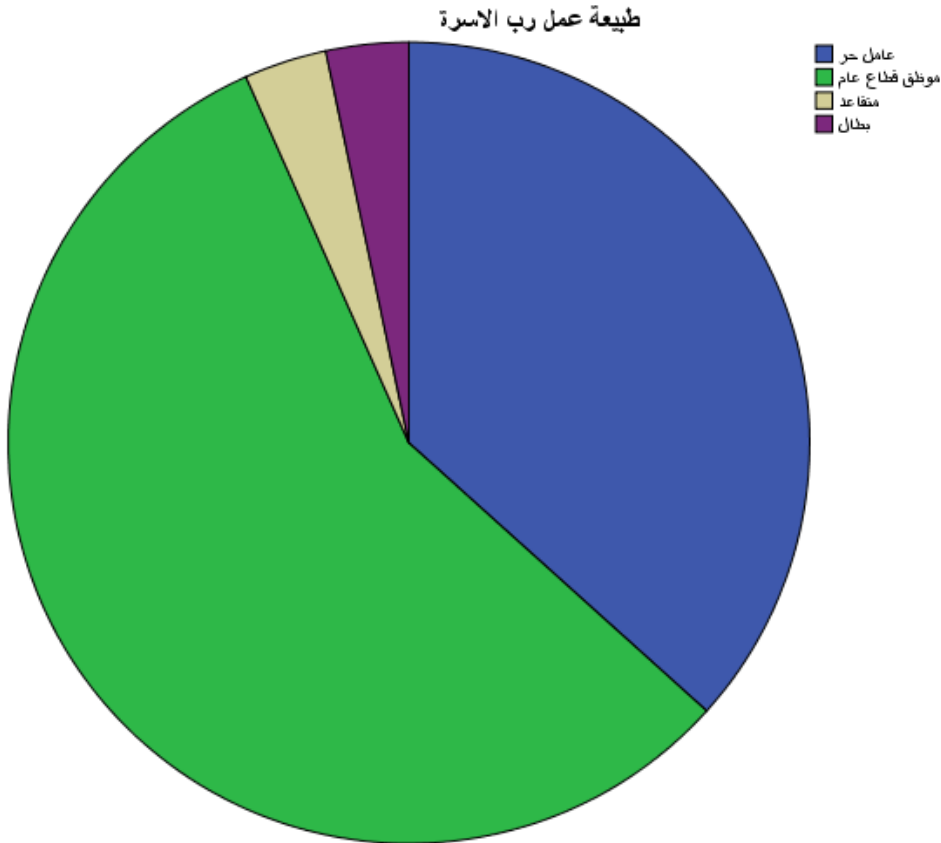




جدول رقم (03): يمثل طبيعة عمل رب الأسرة

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
عامل حر	11	36,7	36,7	36,7
موظف قطاع عام	17	56,7	56,7	93,3
متقاعد	1	3,3	3,3	96,7
بطل	1	3,3	3,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

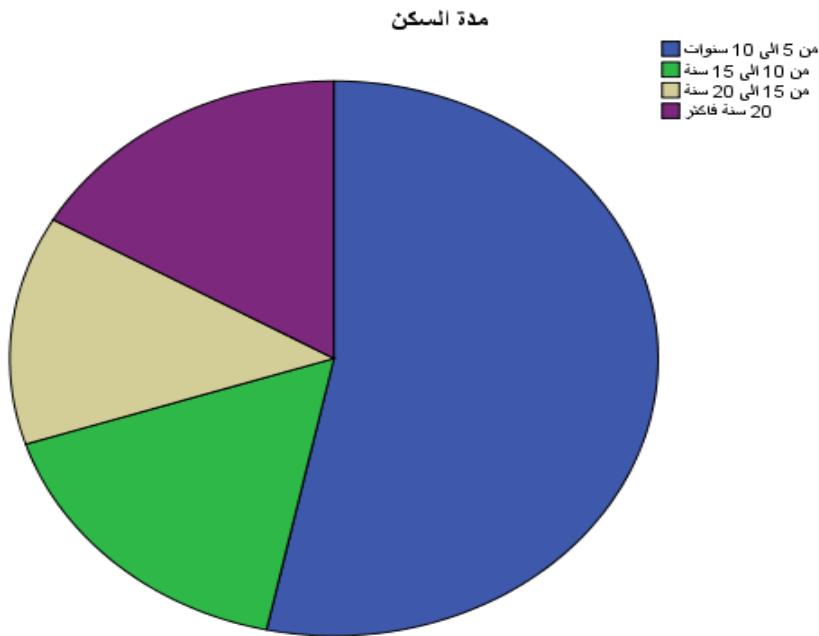
التحليل: يظهر لنا الجدول رقم (03) طبيعة عمل رب الأسرة بحيث كانت الإجابات أكثرها من موظفي القطاع العام بنسبة 56.7 %، و بنسبة 36.7 % إجابات عاملي القطاع الخاص، أما 3.3 % التي كانت إجابة متقاعد و وأخرى بنسبة 3.3 % إجابة بطل



جدول رقم (04): يوضح مدة سكن المبحوثين

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid من 5 إلى 10 سنوات	16	53,3	53,3	53,3
من 10 إلى 15 سنة	5	16,7	16,7	70,0
من 15 إلى 20 سنة	4	13,3	13,3	83,3
20 سنة فأكثر	5	16,7	16,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

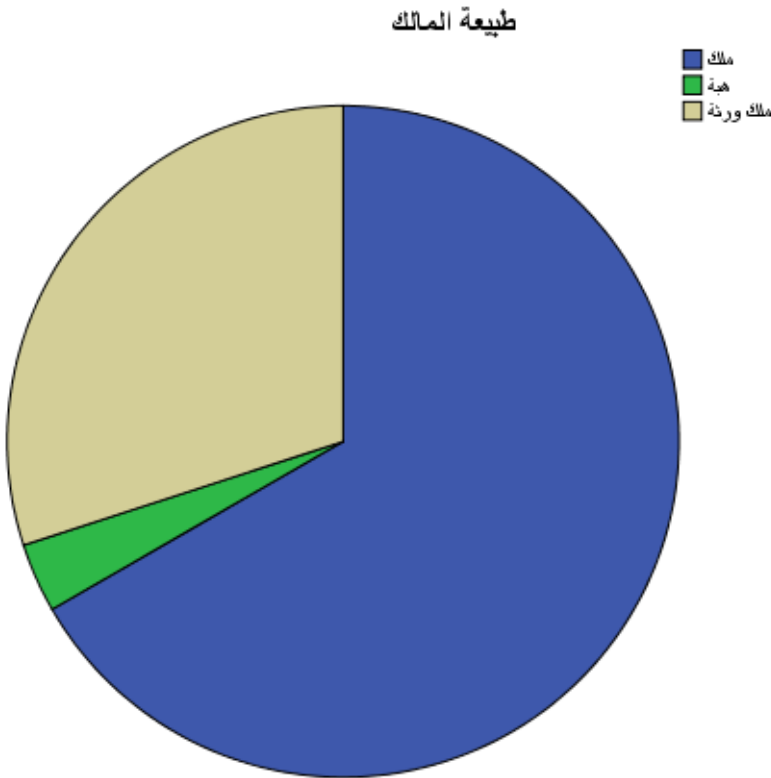
التحليل: يبين لنا الجدول رقم (04) والخاص بمدة السكن عدد الأفراد المجيبين ب من (5-10سنوات) 53.3% و المجيبين ب (10-15سنوات) 16.7% و عدد الأفراد المجيبين ب من (15-20سنوات) 13.3%، أما (20 سنة فأكثر) كانت إجاباتهم بنسبة 16.7%



الجدول رقم (05): يوضح طبيعة المالك للسكن:

البيان	Frequency التكرارات	Percent النسبة %	Valid Percent	Cumulative Percent
ملك	20	66,7	66,7	66,7
هبة	1	3,3	3,3	70,0
ملك ورثة	9	30,0	30,0	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: تظهر لنا في الجدول رقم (05) والخاصة بطبيعة ملك الساكن للسكن و التي تمثلت في 66.7% ملك و 30% كانت ملك ورثة، أما 3.3% كانت طبيعة الملك هبة ما يعني أن أكثر السكنات كانت ملك وتليها نسبة الورثة وبنسبة ضئيلة كانت طبيعة الملك هبة



## التكرارات والنسب المئوية للأسئلة

الجدول رقم (06): يوضح نسبة اكتمال التهيئة الداخلية للمسكن

البيان	Frequency التكرارات	Percent النسبة %	Valid Percent	Cumulative Percent
لا	7	23,3	23,3	23,3
Valid نعم	23	76,7	76,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: يبرز لنا الجدول رقم (6) والخاص ب اكتمال التهيئة الداخلية للمسكن أن عدد الأفراد المجيبين بـ "لا" بنسبة 23.3% وعدد المجيبين بـ "نعم" بنسبة 76.7% ما يعني أن معظم البنائيات غير مكتملة التهيئة حيث معظم المستجوبين يرون أن عزوفهم عن استكمال واجهة البنائيات يعود إلى عدم اكتمال التهيئة..... الخ

الجدول رقم (07): يمثل نوعية التهيئة الداخلية للمسكن:

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ضعيفة	2	6,7	6,7	6,7
متوسطة	17	56,7	56,7	63,3
جيدة	11	36,7	36,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: تبين لنا في الجدول رقم (07) والخاص ب نوعية التهيئة الداخلية للمسكن أن عدد الأفراد المجيبين بجيدة 36.7% وعدد المجيبين بمتوسطة 56.7% و كانت 6.7% نسبة المجيبين ب ضعيفة ما يعني أن معظم البنائيات متوسطة التهيئة الداخلية للمسكن، أي أن معظم الساكنة تقوم بالتهيئة الداخلية للمسكن وتركز عليها عكس خارجها.

جدول رقم (08): يوضح نسبة المبحوثين الذين قاموا بهذه المبادرة من قبل:

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
لا	26	86,7	86,7	86,7
Valid نعم	4	13,3	13,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: تظهر لنا في الجدول رقم (08) و الخاص ب الذين قاموا بهذه المبادرة نسبة المجيبين بنعم 13.3% و المجيبين ب لا 86.7% ما يعني أن الأكثرية من الساكنة لم تقم بإكمال واجهات مبانيهم السكنية وإهمالها وعدم إعطاء لها قيمة أو أهمية.

جدول رقم (09): يوضح إذ كان للوجه الخارجي للمسكن أولية:

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
لا	20	66,7	66,7	66,7
Valid نعم	10	33,3	33,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: يبين لنا الجدول رقم (09) والخاص ب إذا كان للوجه الخارجي للمسكن أولية أم لا حيث كانت معظم الإجابات بلا بنسبة 66.7% و نعم بنسبة 33.3% ما يعني أن معظم الساكنة يرو أن الوجه الخارجي للمسكن ذا أولوية لكن لا يقومون بتطبيقه .

جدول رقم (10): يوضح نسبة آراء المبحوثين حول جمال و أريحية الواجهة الخارجية للمسكن:

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
لا	1	3,3	3,3	3,3
Valid نعم	29	96,7	96,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: يوضح لنا الجدول رقم (10) والخاص ب اعتقادات الساكنة لواجهات الخارجية للمباني إن كان لها اثر جمالي أو لا أو أنها تزيد من أريحية المسكن حيث كان نسبة الأفراد المجيبين بنعم 96.7% و المجيبين ب لا 3.3% مما يعني أن الأكثرية ترى أن الواجهة الخارجية تزيد من جمال و أريحية المسكن.

الجدول رقم (11): يوضح أسباب هدم استكمال التهيئة:

البيان	Frequency التكرارات	Percent النسبة %	Valid Percent	Cumulative Percent
ارتفاع التكلفة	19	63,3	63,3	63,3
Valid عدم التحمس	3	10,0	10,0	73,3
سبب وراثي	8	26,7	26,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: يوضح لنا الجدول رقم (11) والخاص ب أسباب عدم استكمال التهيئة بحيث نجد انه من أكثر الأسباب التي أدت إلى عدم استكمال واجهات المباني وتهيئتها هي ارتفاع التكلفة المالية وكانت الإجابات عنها بنسبة 63.3% وتليها السبب الوراثي بنسبة 26.7% أي انه لا يكمل واجهة المبنى كونه ملك وراثي و 10% عدم التحمس.

جدول رقم (12): جدول يوضح هل يفكر المبحوثين بالقيام بهذه المبادرة:

	Frequenc y	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
لا	7	23,3	23,3	23,3
Valid نعم	23	76,7	76,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: يبين لنا الجدول رقم (12) والخاص بتفكير المبحوثين بالقيام بهذه المبادرة أن عدد الأفراد المجيبين بنعم 76.7% و المجيبين ب لا 23.3% أي أن معظم الأفراد تفكر بالقيام بهذه المبادرة وتعديل واجهات مبانيهم السكنية.

الجدول رقم (13): جدول يوضح الفترات المقترحة لاستكمال واجهات المباني السكنية:

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
المدى القصير	17	56,7	56,7	56,7
المدى المتوسط	10	33,3	33,3	90,0
المدى الطويل	3	10,0	10,0	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: تظهر لنا في الجدول رقم (13) والخاص بالفترات المقترحة لاستكمال واجهات المباني السكنية أن جل الإجابات كانت على المدى القصير بنسبة 56.7% تليها على المدى المتوسط بنسبة 33.3% وبنسبة ضئيلة تقدر ب 10% ما يعني معظم الناس تفكر باستكمال واجهات مبانيها السكنية على المدى القصير.

الجدول رقم (14): يوضح نسبة عدد المساكن الخاضعة لرخصة البناء:

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
لا	5	16,7	16,7	16,7
نعم	25	83,3	83,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: يبين لنا الجدول رقم (14) و الخاص ب نسبة المساكن الخاضعة لرخصة البناء أن عدد الأفراد المجيبين بنعم 83.3% و المجيبين ب لا 16.7% مما يعني أن أكثر المساكن خضعت لرخصة البناء. الجدول رقم (15): يوضح نسبة المطلعين على فحوى قانون التسوية 08-15:

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
لا	17	56,7	56,7	56,7
نعم	13	43,3	43,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: تبرز لنا في الجدول رقم (15) الإجابات التي كانت بنعم 43.3% و لا 56.7% ما يعني بان معظم الناس لا تعلم بقانون 08-15 أو لم تقم بالاطلاع عليه، في حين نجد نسبة قليلة منهم لهم العلم بهذا القانون (قانون مطابقة البناءات).

الجدول رقم (16): يوضح نسب وجود جمعيات الموجودة بالحي:

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
لا	19	63,3	63,3	63,3
Valid نعم	11	36,7	36,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: تظهر لنا في الجدول رقم (16) والخاص بنسب وجود جمعية بالحي إجابات الأفراد حول وجود جمعية للسكان بالحي حين نجد أن النسبة مرتفعة عند الإجابة ب لا ما يعني الأكثرية من الأحياء لا تحتوي على جمعية للسكان.

جدول رقم (17): يوضح نسبة إعلام جمعية الحي بفحوى هذه المبادرة:

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
لا	26	86,7	86,7	86,7
Valid نعم	4	13,3	13,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: تظهر لنا في الجدول رقم 17 والخاص بنسبة إعلام جمعية الحي بفحوى هذه المبادرة حيث كانت معظم الإجابات ب لا (86.7% ) أي أن الجمعيات لا وجود لها أصلاً أو أنها موجودة ولا تقوم بدورها و إعلام السكان بفحوى هذه المبادرة، وكانت إجابات الأفراد بنعم بنسبة (13.3%) ما يعني انه نادر و قليل جدا وجود جمعيات الحي و التي تقوم بإعلام سكانها.



الجدول رقم (18): يوضح شكل عقد اجتماعات الحي مع الساكنة:

البيان	Frequency التكرارات	Percent النسبة %	Valid Percent	Cumulative Percent
أبدا	11	36,7	36,7	36,7
نادرا	12	40,0	40,0	76,7
Valid استثنائي	4	13,3	13,3	90,0
دوري	3	10,0	10,0	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: يوضح لنا الجدول رقم (18) والخاص ب شكل عقد الاجتماعات مع سكان الحي عدد الأفراد المجهيين ب أبدا 36.7% و المجهيين ب نادرا 40% و استثنائي بنسبة 13.3% وبشكل دوري 10% ما يعني أن جمعية السكان بالحي قليلة التواصل مع سكان الحي ونادرا ما تعقد اجتماعات معهم أو أنها لا تعقد تلك الاجتماعات من الأصل وإذا كانت كذلك فيكون من بشكل استثنائي.

الجدول رقم (19): يوضح نسبة اتصال مصالح البلدية بالساكنة بخصوص واجهات المباني الغير مكتملة:

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
لا	25	83,3	83,3	83,3
Valid نعم	5	16,7	16,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: يبين لنا الجدول رقم (19) والخاص بنسبة اتصال مصالح البلدية مع الساكنة بخصوص واجهات المباني السكنية الغير مكتملة نسبة الأفراد المجهيين ب لا 83.3% و المجهيين ب نعم 16.7% ما يعني أن مصالح البلدية من النادر أن تتصل بالساكنة من اجل هذا الشأن حيث كانت نسبة المجهيين علا عدم تواصل معهم مرتفعة.

جدول رقم (20): يوضح نسبة اتصال مصالح مديرية العمران لبسكرة بالساكنة:

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
لا	29	96,7	96,7	96,7
Valid نعم	1	3,3	3,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل: يظهر لنا في الجدول رقم (20) والخاص باتصال مصالح مديرية العمران عدد الأفراد المجيبين ب لا 96.7% و عدد الأفراد المجيبين بنعم 3.3% مما يعني أن مديرية العمران ببسكرة لا تتصل بالساكنة أبدا.

جدول رقم (21): يوضح كيفية التنسيق في مجال التهيئة العمرانية بالحي:

	Frequenc y	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
التنسيق مع مختص	1	3,3	3,3	3,3
لا يوجد تنسيق	4	13,3	13,3	16,7
Valid لا علم له	20	66,7	66,7	83,3
التنسيق مع رئيس الحي	5	16,7	16,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

التحليل : يبين الجدول رقم (21) الخاص بكيفية التنسيق في مجال التهيئة العمرانية بالحي نسبة الأفراد الذي تجاهلوا هذا السؤال وذلك لعدم علمهم وفهمهم له (66.7%) ونسبة من يرى انه يجب أن يكون التنسيق مع رئيس الحي و بشكل منظم (16.7%) و هناك من قال انه لا يوجد تنسيق في مجال التهيئة العمرانية بالحي (13.3%) و فرد من العينة يرى أن التنسيق في هذا المجال يتطلب مختصين من المجال نفسه.

## نتائج الدراسة:

أ. نتائج الفرضية الأولى: قادتنا عملية تحليل بيانات الفرضية الأولى إلى استخلاص

النتائج الجزئية الآتية:

➤ عدم وجود أي شكل من أشكال الاهتمام السكاني بالشق الجمالي الخارجي للمسكن،

وذلك رغم إقرار الغالبية العظمى منهم (أكثر من 96%)، بالأثر الإيجابي لذلك.

➤ مجمل تفكير السكان منصب حول أولوية الفضاء الداخلي للمساكن على الفضاء

الخارجي، ولا أدل على ذلك من أن مستوى التهيئة الداخلية للمساكن لأغلبية المبحوثين

(93%) تراوحت ما بين الجيد والمتوسط. مما يعني إعطاء اهتمام وأولوية كبرى للشق الداخلي

على الشق الخارجي منه. ولا أدل على ذلك من كون أن غالبية المبحوثين (أكثر من 86%)،

لم يقوموا بأي مبادرة في سياق تحسين واجهات مساكنهم واستكمال الأشغال بها.

ومرد هذا التفضيل، إيمان الناس بأن الداخل ملكية لهم، يستشعرونها في استعمالها

والمكوث فيها...، في حين أن الخارج لغيرهم.

➤ عوامل التعذر والتعلل التي قدمها المبحوثين تراوحت ما بين ارتفاع التكلفة ما بين

ارتفاع تكلفة أشغال استكمال الواجهات الخارجية بنسبة ( )، ووجود موانع متعلقة واعتبارات

متعلقة بالإرث وما شابه ذلك من مشاكل عائلية، بنسبة قدرها 26.7%. في حين تلخص

العامل الثالث في عدم التحمس المعنيين للقيام بذلك بنسبة قدرها 10%.

ب. نتائج الفرضية الثانية: كشفت عملية تحليل بيانات الفرضية الثانية على جملة من

النتائج الهامة التي نوجرها في الآتي:

➤ المؤسسات والهيئات الرسمية العاملة في مجال التهيئة العمرانية والمجالية محليا لم

تسجل حضورها في مجال الدعاية لمضمون قانون 08-15.

➤ التمثيل السكاني في لجان وجمعيات الأحياء يظل دون المستوى المطلوب، حيث عبر

63% من المبحوثين عن جهلهم بوجود جمعيات الأحياء. ما يجعل طرح الانشغالات وإيصال

صوتهم للسلطات المحلية والعكس غير محقق بفعالية بنسبة كبيرة جدا.

➤ النتيجة السابقة الذكر، تؤكدنا نتيجة أخرى، وهي أن إدراك أكثر من 86% من السكان

لمضمون وتفصيل قانون مطابقة المباني، لم يتم عن طريق جمعيات ولجان الأحياء، بل عبر

جهات ومنصات تواصل أخرى.

➤ هذا الضعف في الحضور والتمثيل الجموعي، يترجم فعلياً وعلى أرض الواقع في غياب أي أثر لاجتماعات ولقاءات تبادر بها هذه الأخيرة، كما كشف لنا عن ذلك 90% من المبحوثين.

➤ ضعف الإخطار والتواصل الرسمي بين الهيئات العاملة في مجال التعمير وسكان الأحياء، لا يمكن رده فقط إلى ضعف الإطار التنظيمي المسمى بالمجتمع المدني، بل حتى ان البلديات بوصفها المسؤول الأول على التنظيم والتهيئة المجالية محليا، لم تلعب أي دور إيجابي في هذا المجال، حيث سجلت عدم حضورها تماما في المشهد العام.

**ت. النتيجة العامة:** النتائج الجزئية السابقة، تقودنا إلى استخلاص ما يلي:

- قلة الوعي العمراني أدى إلى عزوف الساكنة عن استكمال واجهات مساكنهم، حيث سجلنا في هذا الصدد نتائج التالية:
  - معظم المباني تحوز على ملكية عقارية مسجلة لدى المحافظة العقارية لولاية بسكرة بنسبة 66.7% وهناك ما نسبته 30% مباني في إطار أشكال الوراثة التي لم يفصل فيها بعد.
  - معظم السكنات التي تم استبيان ساكنيها كاملة بالتهيئة الداخلية على عكس التهيئة الخارجية، ما يفسر عدم الاهتمام بالمجال الخارجي للسكن.
  - عدم امتلاك الساكنة للقدرة والإمكانيات الكافية لاستكمال واجهات المباني وذلك لأسباب مادية ( ارتفاع التكلفة المالية ) أو لأسباب وراثية.
- 1- غياب العملية الاتصالية التحسيسية من طرف مصالح العمران أدى إلى جهل ساكنة المدينة بفحوى هذه المبادرة، حيث خلصنا إلى ما يلي :
- كل المساكن خضعت لقانون التعمير واستفادة أصحابها لرخصة البناء.
  - الجهل المطلق للساكنة بقانون التسوية 08-15 حيث سجلنا ما نسبة 56.7% من المبحوثين يجهلون القانون ما يفسر عدم توفر المعلومة وضعف تداولها
  - غياب التنسيق بين لجنة الحي و مصالح السكن للبلدية، لاعتبار عدم وجود عمليات تحسيسية للعمل بقانون التسوية

نتيجة عامة: العمل المنجز حول عزوف الساكنة عن استكمال واجهات المباني بين لنا أن هناك عوامل عدة أثرت في ذلك منها: عوامل وأسباب اجتماعية، اقتصادية، وكذلك قانونية ( لم يتم تحيين قانون التسوية 08-15 وفق المستجدات الحضارية). فضعف الوعي العمراني و غياب عملية التحسيس من قبل الهيئات المعنية زاد من حدة اشكال عدم استكمال المباني

## خاتمة

إن البحث في واقع و مستقبل العقار بصفة عامة و واجهات المباني السكنية بصفة خاصة، يستدعي دراسات متعددة ومتخصصة حتى نتمكن من الإلمام بمختلف جوانب الموضوع، وانطلاقا مما جاء في دراستنا أن أهمية دراسة واجهات المباني السكنية ذا أهمية كونه يعبر عن هوية المدينة في الجزائر بحيث نجدها شكلت انقطاعا لاستمرارية النسيج العمراني، وارتبطت حالات إشكاليات واجهات المباني السكنية في الجزائر وعزوف الساكنة عن استكمالها بالأوضاع المعيشية ( المادية ) والجانب الوراثي لها

وقصور الأنظمة و القوانين المحلية الخاصة بتشكيل الواجهات التي لا تخضع للمواصفات والشروط و النصوص القانونية التي نصها المشرع الجزائري، حيث انه ومن خلال تطرقنا إلى الإطار القانوني بتحديد قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها حفاظا على النسيج العمراني لترقية إطار المباني السكنية ذي مظهر جمالي مهيا بانسجام، ويتالي النهوض بالمدينة الجزائرية وزيادة من جمالها و تنسيقها الجمالي العمراني.

نتمنى أن يكون هذا البحث نقطة لتسليط الضوء على هذا الموضوع دراسة عزوف الساكنة عن استكمال واجهات مساكنهم، كونها مازالت تتطلب دراسات أخرى، يساهم فيها العديد من المختصين مع اختصاصات أخرى على صلة مباشر بالموضوع .

## قائمة المراجع

### أولاً. الكتب:

- 1- اللامي محمد عبد مطرش، محاضرات المنهج التجريبي، على الرابط الإلكتروني: [www.uomustansiriyah.edu.iq](http://www.uomustansiriyah.edu.iq)
  - 2- المعاينة خليل عبد الرحمن، علم النفس الاجتماعي، دار الفكر والنشر والتوزيع الأردن، 2007.
- ### ثانياً. المقالات العلمية:
- 1- باشا محمد: "إشكالية العمارة في الجزائر: من أزمة إبداع إلى إبداع الأزمة"، في: مجلة الحوار الثقافي، مخبر حوار الحضارات والتنوع الثقافي وفلسفة السلم، العدد 02، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2013
  - 2- بقدار كمال & يحيوي سعاد، شهادة مطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، جامعة مصطفى اسطنبولي معسكر.
  - 3- بودالية تواتية، "دراسة عمرانية فقهية"، في مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2016.
  - 4- دوار جميلة، "البناءات المعنية بتحقيق لمطابقة في قانون التعمير الجزائري"، في: مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت، سكيكدة.
  - 5- سي مرابط شهرزاد، "شهادة مطابقة البناءات طبقاً لقانون 15/08 من شهادة لاستغلال المبني إلى شهادة تسوية"، في: مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، جامعة الجزائر 1.
  - 6- عزري الزين & مزوزي كاهنة، "تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08"، في: مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 34.
  - 7- قاسمي شوقي & سليمان صباح، "السكن في الجزائر: أزمة تأبى الانقضاء"، في: مجلة العلوم الإنسانية، العدد 02، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019.
  - 8- مزياني عائشة، "القانون رقم 15/08 كآلية للتنظيف العقاري و التسيير المجالي صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمرت)"، في: مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثاني، جوان 2017، جامعة وهران 2.
  - 9- نجيل كمال عبد الرزاق & سرى فوزي عباس، "تشكيل واجهات المجمعات السكنية وأثره في المشهد الحضري لمدينة بغداد"، في: مجلة الهندسة والتكنولوجيا، العدد 5، 2008.
  - 10- يعيش محمد، "دراسة عمرانية فقهية"، في: مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2016

### ثالثاً. المذكرات والرسائل:

1- شايب إيمان، النمو الحضري و أزمة السكن الجماعي حالة مدينة عين البيضاء، مذكرة لنيل شهادة الماستر2، تخصص مدن ومشروع حضري، قسم علوم الأرض و الكون، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن المهدي أم البواقي، الجزائر، جوان2014.



# قائمة الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر \_ بسكرة

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية

شعبة العلوم الاجتماعية

قسم علم الاجتماع

استمارة بحث حول موضوع:

عوامل عزوف الساكنة عن استكمال واجهات المباني السكنية  
في المدينة الجزائرية في ضوء قانون 15 / 08  
( دراسة ميدانية بحي زميط وخبزي بمدينة بسكرة )

مذكرة لنيل شهادة الماستر في تخصص

علم الاجتماع الحضري

تحت إشراف:

د. قاسمي شوقي

من إعداد الطالبة:

ثابت أميرة

\* ضع علامة ( X ) أمام الإجابة الصحيحة.

\* بيانات الاستمارة سرية ولا تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي.

2020 - 2019

## 1- البيانات الشخصية:

- . الجنس: ذكر  أنثى
- . المستوى الدراسي: متوسط  ثانوي  جامعي  غير ذلك
- . طبيعة عمل رب الأسرة:
- . مدة السكن:
- . طبيعة المالك: ملك  هبة  ملك ورثة

## 2 - قلة الوعي العمراني أدى إلى عزوف الساكنة عن استكمال واجهات مساكنهم:

- . هل التهيئة الداخلية للمسكن مكتملة: نعم  لا
- . نوعية التهيئة الداخلية للمسكن كيف هي: جيدة  متوسطة  ضعيفة
- . هل سبق لك وان قمت بمثل هذه المبادرة من قبل: نعم  لا
- . إذا كانت الإجابة بلا، فهل تعتقد أن الوجه الخارجي للمسكن ليس ذا أولوية: نعم  لا
- . هل ترى أن استكمال الواجهة الخارجية يزيد من جمال وأريحية المسكن: نعم  لا
- . ما الذي تسبب في عدم استكمال تهيئته: ارتفاع التكلفة المالية  الإجراءات الإدارية
- . عدم التحمس  أخرى اذكرها
- . هل تفكر في القيام بهذه المبادرة: نعم  لا
- . إذا كانت الإجابة بنعم، فهل ذلك على: المدى القصير (2-5 سنوات)  المتوسط (5-10 سنوات)
- . الطويل (أكثر من 10 سنوات)

## 3 - ضعف العملية الاتصالية اضعف اهتمام الساكنة بعملية استكمال واجهات مساكنهم:

- . هل خضع المسكن لرخصة البناء: نعم  لا

. هل سبق لكم الاطلاع على فحوى قانون تسوية المباني 08-15:  نعم  لا

. هل توجد بالحي جمعية للسكان:  نعم  لا

. هل سبق لها وان قامت بإعلامكم بفحوى هذه المبادرة:  نعم  لا

. اذا كانت الاجابة بلا، فهل تعقد اجتماعات مع سكان الحي بشكل:  دوري  استثنائي

نادر  أبدا

. هل سبق وان اتصلت بكم مصالح البلدية بهذا الشأن:  نعم  لا

. وماذا عن مصالح مديرية العمران ( duch ) لبسكرة:  نعم  لا

. كيف يتم التنسيق في مجال التهيئة العمرانية بالحي عادة: