

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة-



كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإنسانية



قسم العلوم الاجتماعية

عنوان المذكرة:

التخطيط الحضري بين النظري التطبيق

دراسة ميدانية بحي 50 مسكن بكوش لخضر - سكيكدة -

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع: تخصص علم الاجتماع الحضري

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبان:

د. تومي رياض

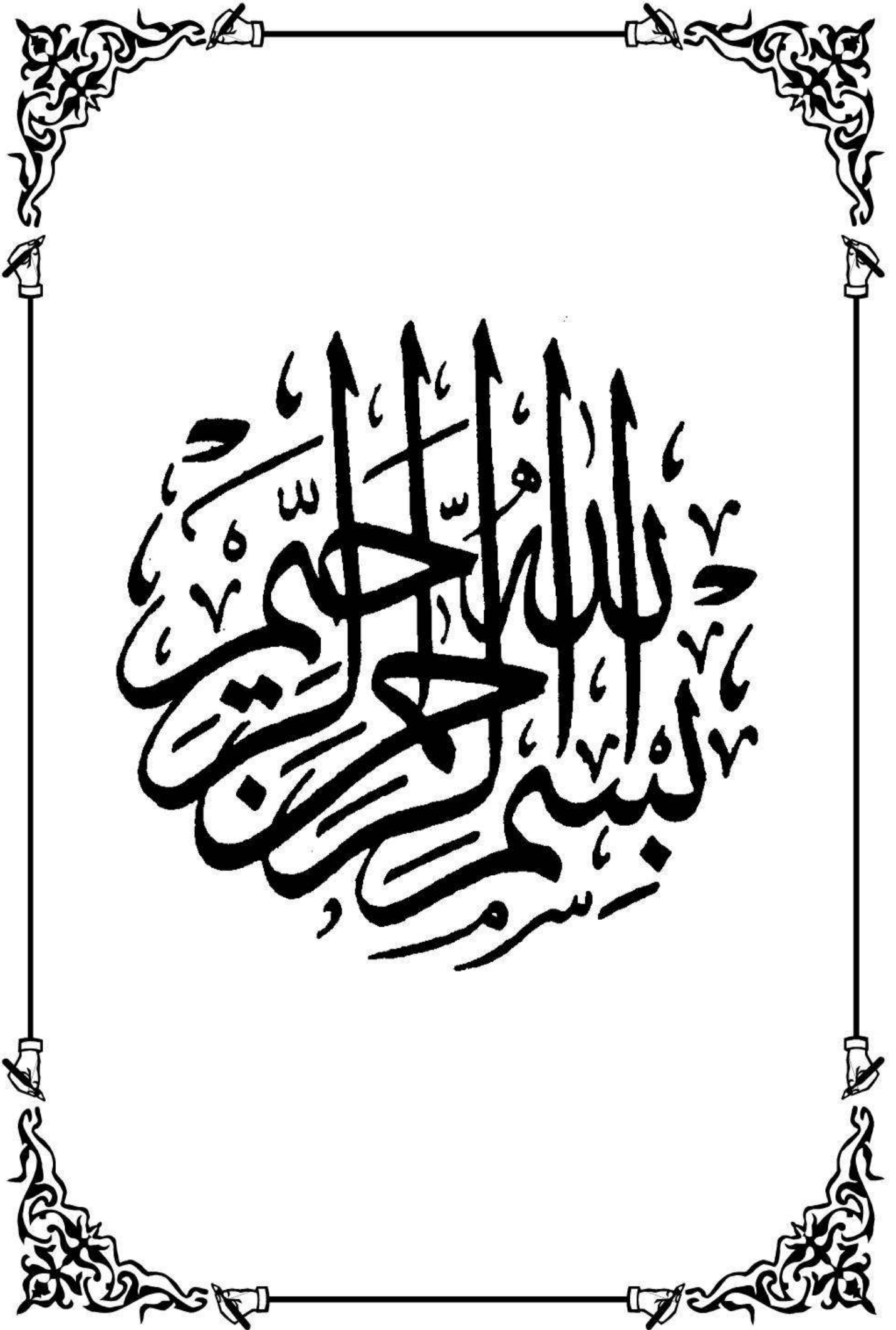
- برحاييل بودودة محمد

- مطلاوي وليد

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الصفة	الجامعة
د. عمار سماعلي	رئيسا	جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة
د. تومي رياض	مشرفا و مقرا	جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة
د. عميور أمال	مناقشا	جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

السنة الجامعية 2023/2022



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ

شكر وتقدير

الحمد لله والشكر لله عز وجل حمدا يليق بجلاله على توفيقه لنا لإتمام هذا البحث وتيسيره لنا الأمور، وقدرنا على التغلب على الصعوبات، وأعاننا عليها، وعلى إتمامه كما نتقدم بأسمى معاني الشكر والتقدير للأستاذ المشرف على هذه الدراسة الدكتور "تومي رياض" على إخلاصه وحرصه الشديد في حسن توجيهنا وإفادتنا بالكثير من النصائح القيمة التي خدمت بحثنا من بدايته إلى نهايته.

كما نتقدم بالشكر إلى كل أساتذة قسم علم الاجتماع بجامعة
20 اوت 1955.

وأخيرا إلى كل من ساهم معي في إنجاز هذا البحث بفكرة أو بوقت أو بجهد جليل الشكر وصادق التقدير.
ولله من قبل ومن بعد الفضل والشكر والثناء.

إهداء

الحمد لله الذي بحمده يستفتح كل كتاب و بذكره يصدر كل كتاب و بحمده
ينعم أهل النعيم في دار الثواب و نرجوه رجاء من يعلم أنه الملك الرحيم الغفور
التواب...

إلى كل من علمنا حرفا إلى كل أساتذتنا الأفاضل.

نهدي هذا العمل المتواضع الذي هو ثمرة جهدنا إلى الوالدين الكريمين أدامهم الله
و حفظهم.

إلى جميع الأهل و الأقارب.

إلى رفقاء المشوار الذين ساعدونا في إنجاز هذه المذكرة و كل الأصدقاء.

و أخيرا إلى كل من يحمل فكرة يناضل من أجلها و حلم يسعى لتحقيقه
هدف يرمي إليه.

فهرس المحتويات

الرقم	الموضوع
/	بسملة
/	شكر و عرفان
/	إهداء
/	فهرس المحتويات
/	فهرس الجداول
/	مقدمة
الفصل الأول: الإطار النظري و التصوري للدراسة	
11	1. الإشكالية
13	2. أسباب إختيار الموضوع
13	3. أهداف الدراسة
13	4. أهمية الدراسة
13	5. تحديد المفاهيم
20	6. الدراسات السابقة
23	7. صعوبات الدراسة
الفصل الثاني: المقاربات النظرية للتخطيط الحضري	
25	تمهيد

المبحث الأول: التخطيط الحضري

26	1. لمحة تاريخية عن التخطيط الحضري
27	2. مراحل التخطيط الحضري
27	3. خصائص و شروط التخطيط الحضري
29	4. أهداف و أهمية التخطيط الحضري
30	5. أبعاد و مقومات التخطيط الحضري
34	6. دور التخطيط الحضري و إجراءاته
35	7. صعوبات التخطيط الحضري

المبحث الثاني: نظريات التخطيط الحضري

37	1. نظرية الحلقات المركزية
37	2. نظرية القطاعات
38	3. نظرية المراكز أو النوايا المتعددة
38	4. تصنيف النظريات
40	خلاصة

الفصل الثالث: التخطيط الحضري في الجزائر

41	تمهيد
----	-------

المبحث الأول: سياسة التخطيط الحضري في الجزائر

42	1. الإطار التشريعي للسياسة الحضرية في الجزائر
44	2. وثائق التعمير
46	3. إلتزامات تصميم السكنات في الجزائر
47	4. القواعد العامة و القانونية للتهيئة و التعمير في الجزائر

المبحث الثاني : أدوات التخطيط الحضري في الجزائر

49	1. أدوات التهيئة و التعمير
49	2. أهداف ومبادئ أدوات التهيئة و التعمير
49	3. قواعد أدوات التهيئة و التعمير
50	4. أدوات التخطيط الحضري
55	خلاصة
الفصل الرابع : الإجراءات المنهجية للدراسة	
57	تمهيد
58	1. بطاقة فنية وتقنية حول المشروع.
59	2. مجالات الدراسة
75	3. منهج الدراسة
75	4. أدوات جمع البيانات.
76	5. عينة الدراسة
78	خلاصة
الفصل الخامس: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة	
80	تمهيد
81	1. عرض بيانات الدراسة
86	1. تحليل بيانات الدراسة
96	2. عرض نتائج دراسة على ضوء الفرضيات
97	3. اعرض نتائج الدراسة على ضوء الدراسات السابقة

99	4. عرض نتائج الدراسة على ضوء نظريات التخطيط الحضري
99	5. عرض النتيجة العامة
101	خاتمة
/	قائمة المراجع
/	الملاحق

فهرس الجداول

الصفحة	الجدول
58	الجدول رقم 01: يبين خصائص المشروع
58	الجدول رقم 02: بين التوزيع المساحي حسب دفتر الشروط للمجال الداخلي للمساكن
64	الجدول رقم 03: مناطق التوسع للمحيط العمراني حسب المخطط التوجيهي للبيئة و التعمير
65	الجدول رقم 05: الخصائص الرئيسية للسكن المقترح بالمدى القريب و المتوسط والبعيد: التجمع الرئيسي بكوش لخضر
68	الجدول رقم 06 : الخصائص الرئيسية للسكن المقترح بالمدى القريب و المتوسط والبعيد: التجمع الثانوي مكاسة
70	الجدول رقم 07: الخصائص الرئيسية للسكن المقترح القريب و المتوسط والبعيد: التجمع الثانوي سيدي السعيد
72	الجدول رقم 08 : يبين مواعيد إجراءات المقابلات مع ساكني منطقة الدراسة

76	الجدول رقم 09 : يبين مواقيت إجراء المقابلات مع القائمين والمسؤولين على تصميم وإنجاز منطقة الدراسة
87	الجدول رقم 10: يوضح أسباب التعديلات
87	الجدول رقم 11: يوضح أنواع التعديلات
88	الجدول رقم 12 يوضح تكاليف التعديلات
88	الجدول رقم 13 خاص بوقت إجراء التعديلات
89	الجدول رقم 14 خاص بوجود مشاكل مع الجيران
89	الجدول رقم 15 يوضح الصعوبات التي وجدت
90	الجدول رقم 16 يبين وجود المخالفات بسبب التعديل
91	الجدول رقم 17 يوضح الاستعانة ببناء
93	الجدول رقم 18 يوضح أسباب المشاكل والعراقيل في المخططات السكنية
94	الجدول رقم 19 يوضح مراعاة القوانين للمعايير الخاصة بالتصميم
94	الجدول رقم 20 يوضح خلفية إجراء التعديلات
95	الجدول رقم 21 يوضح تطلعات السكان ورضاهم بالمسكن
96	الجدول رقم 22 يوضح الاختلاف بين المخطط السكني والواقع
96	الجدول رقم 23 يوضح نتائج وأثار عدم التقيد بمعايير التصميم والتطبيق

فهرس الصور

الصفحة	الصورة
61	الصورة رقم 01 : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير البلدية بكوش لخضر
63	الصورة رقم 02 : التقسيم الإداري ولاية سكيكدة

66	الصورة رقم 03: محيطات تدخل مخططات شغل الأراضي
67	الصورة رقم 04: الخصائص الرئيسية للسكن المقترح بالمدي القريب و المتوسط والبعيد: التجمع الرئيسي بكوش لخضر
69	الصورة 05 رقم: الخصائص الرئيسية للسكن المقترح بالمدي القريب و المتوسط والبعيد: التجمع الثانوي مكاسة
71	الصورة رقم 06: الخصائص الرئيسية للسكن المقترح القريب و المتوسط والبعيد: التجمع الثانوي سيدي السعيد:
81	الصورة رقم 07 شكل المسكن بعد التعديلات الداخلية (المقابلة 01)
82	الصورة رقم 08 شكل المسكن بعد التعديلات الداخلية (المقابلة 02)
83	الصورة رقم 09 شكل المسكن بعد التعديلات الداخلية(المقابلة 03)
84	الصورة رقم 10 شكل المسكن بعد التعديلات(المقابلة 04)
85	الصورة رقم 11 شكل المسكن بعد التغييرات(المقابلة 05)
86	الصورة رقم 12 شكل المسكن بعد التغييرات الداخلية(المقابلة 06)

ملخص الدراسة:

أصبح التخطيط الحضري من المفاهيم الشائعة والمتداولة في كثير من الكتب والدراسات الأكاديمية، وتتقاسمه الكثير من التخصصات العلمية، التي تتخ من المدينة وإطارها العمراني موضوعا للدراسة، والبحث كالجغرافيا والهندسة المعمارية، والتهيئة العمرانية، وعلم الاجتماع الحضري، حيث هدفت الدراسة الحالية إلى التعرف على أهمية التخطيط الحضري وأهم خصائصه، إضافة إلى الكشف عن أهم مقوماته الأساسية، لتصل الدراسة إلى إبراز واقعه في الجزائر، إذ تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي بغرض الوصول إلى نتائج أهمها: اعتبار التخطيط الحضري أحد الإجراءات الأساسية التي يتم القيام بها من أجل تحقيق التنمية وتوجيه البيئات الحضرية الجديدة، والعمل على وبط نموها وازدهارها.

Study summary:

Urban planning has become one of the common and circulated concepts in many books and academic studies, and it is shared by many scientific disciplines, which consider the city and its urban framework a subject of study and research, such as geography, architecture, urban planning, and urban sociology, where the current study aimed to identify the importance of planning Urban planning and its most important characteristics, in addition to revealing its most basic components, so that the study will highlight its reality in Algeria. the new, and work to slow its growth and prosperity.

Résumé de l'étude :

L'urbanisme est devenu l'un des concepts communs et diffusés dans de nombreux livres et études universitaires, et il est partagé par de nombreuses disciplines scientifiques, qui considèrent la ville et son cadre urbain comme un sujet d'étude et de recherche, telles que la géographie, l'architecture, l'urbanisme, et la sociologie urbaine, où la présente étude visait à identifier l'importance de l'aménagement L'urbanisme et ses caractéristiques les plus importantes, en plus de révéler ses composantes les plus élémentaires, afin que l'étude mette en évidence sa réalité dans l'Algérie du nouveau, et œuvre à ralentir sa croissance et sa prospérité.

التفريفة

إن تحقيق مدينة مثالية موافقة لمعايير عصرية و الاستفادة بالقدر المستطاع و المتوازن بمواردها الطبيعية لخلق بيئة حضرية منسجمة و تحسين مستوى أدائها بإعتبارها القلب النابض ا لقادر على تحقيق تنمية وطنية شاملة يعد من أبرز الإستراتيجيات التي تسعى الجزائر إلى تحقيقها ، من خلال الإهتمام البالغ الذي يلقاه التخطيط الحضري للمدن على المستوى السياسي و التشريعي في ظل إستفحال المشاكل الحضرية و تفاقم الفوارق الطبيعية و الإقتصادية بين المدن الجزائرية بل بين أحياء المدينة الواحدة هي مظاهر لواقع عمراني متدهور تجاوز كل قدرات الدولة و أثقل كاهلها.

إن هذه التدهورات ليست وليدة العصر و ليست مجرد مشكلات سطحية بقدر ماهي أزمت متجذرة تغلغت في أعماق المدينة و سيطرت على أحيائها ، نتيجة لتراكمات وظيفية يومية مورست خلال أزمنة تاريخية طويلة و متعاقبة تميزت بالتشعب و الإختلاف ، فبرزت بالتالي حتمية إعادة الإعتبار للمدينة بإعادة تأهيل وظائفها و السيطرة على كيانها ، إلا أن الجزائر أثناء محاولتها تغيير الأوضاع المتدهورة قد واجهتها العديد من العراقيل و الصعوبات التي كانت تسحبها دائما إلى نقطة البداية بل أنها وجدت نفسها أمام تدهورات أخرى و إشكالات جديدة هي في غنا عنها خاصة في ظل تسارع و تيرة النمو الديمغرافي و أزمة السكن الحادة التي عانت و لا تزال تعاني منها إلى حد الساع ، فقد كانت بين مد و جزرت سعى لحل مشاكل عمرانية آنية لتبرز مشكلات جديدة أخرى ربما أكثر تعقيدا من الأولى فباعت كل محاولاتها بالفشل.

و تتجلى أهمية الموضوع في أن تحديد النقائص يعد من بؤادر إيجاد حلول للمشكلات الحضرية المطروحة، فكشف أسبابها يمهد الطريق حتما للوصول للبدائل اللازمة و السيطرة على الوضع الحضري، إضافة إلى أن الوضع يستدعي دق ناقوس الخطر و الوقوف بحزم لفهم الوضع فهما دقيقا لا لبس فيه عن طريق عرض صورة واقعية للمدينة الجزائرية تسهل بناء الأسس السليمة للتخطيط العمراني المحاكي للواقع و المطابق له لضمان فعاليته.

سنحاول من خلال هذه الدراسة الموسومة بالتخطيط الحضري بين النظري و التطبيق أن نكشف الستار عن إشكالات التخطيط الحضري للمدينة الجزائرية عامة و مدينة سكيكدة خاصة سواء القديمة منها الموروثة عن المراحل التاريخية لة ، أو الجديدة التي سببتها عيوب تخطيطية تضمنتها المخططات الحضرية ، كما سنبرز أهم معوقات تنفيذ أحكامه على أرض الواقع عن طريق تسليط الضوء على الجانب التطبيقي للتخطيط الحضري.

لذلك تم تقسيم الدراسة إلى خمسة فصول تمثل الفصل الأول الموسوم بالإطار النظري و التصوري للدراسة و الذي تطرقنا فيه إلى إشكالية الدراسة، ثم أسباب إختيار الموضوع، و تحديد أهداف الدراسة وأهميتها، ثم تحديد المفاهيم والدراسات السابقة، و أخيرا صعوبات الدراسة.

أما الفصل الثاني والمعنون بالإطار النظري للتخطيط الحضري تطرقنا فيه إلى مبحثين حيث ضم المبحث الأول بعنوان التخطيط الحضري لمحة تاريخية عن التخطيط الحضري مرورا بمراحلته وكذا خصائصه، بالإضافة أهدافه و أبعاده و دوره، وصولا إلى أهم الصعوبات التي تواجهه، أما المبحث الثاني فقد تمحور حول نظريات التخطيط الحضري تطرقنا فيه إلى نظرية الحلقات المركزية، ونظرية القطاعات، ثم نظرية المراكز أو النوايا المتعددة وأخيرا تصنيف النظريات.

أما الفصل الثالث و المعنون التخطيط الحضري في الجزائر فقد تطرقنا فيه إلى مبحثين حيث ضم المبحث الأول بعنوان سياسة الحضرية في الجزائر الإطار التشريعي للسياسة الحضرية في الجزائر ، مرورا بوثائق التعمير و إلتزامات تصميم السكنات في الجزائر، وصولا إلى القواعد العامة والقانونية للتهيئة والتعمير في الجزائر، أما المبحث الثاني فقد تمحور حول أدوات التخطيط الحضري في الجزائر تطرقنا فيه إلى أدوات التهيئة و التعمير، أهداف ومبادئ أدوات التهيئة و التعمير، ثم قواعد أدوات التهيئة و التعمير، وصولا إلى تحديد أدوات التخطيط الحضري.

أما الفصل الرابع و المعنون بالإطار المنهجي للدراسة فقد تطرقنا فيه إلى الإجراءات المنهجية للدراسة حيث إنطلقنا فيه من بطاقة فنية وتقنية حول المشروع، ثم تحديد مجالات الدراسة، منهج الدراسة، أدوات جمع البيانات، و أخيرا تحديد عينة الدراسة.

أما الفصل الخامس

الفصل الأول: الإطار النظري و التصوري للدراسة

1. الإشكالية
2. أسباب إختيار الموضوع
3. أهداف الدراسة
4. أهمية الدراسة
5. تحديد المفاهيم
6. الدراسات السابقة
7. صعوبات الدراسة

1. الإشكالية

تعد المدينة أفضل بيئة استطاع الإنسان اقامتها مسخرا كل ابداعاته ومهاراته وامكانيات البيئة والموارد الطبيعية في تحقيق ذلك، لذا تحولت الى مركز للاختراع والازدهار العلمي والتكنولوجي فتنوعت الأنشطة وزادت حاجات الانسان ، مما زاد من تفاعله مع الطبيعة (الحاجة ام الاختراع) بما ينسجم والتطور الذي حققه بمرور الزمن، محاولا تحدي القيود التي فرضتها الطبيعة، واستطاع التغلب على بعضها إلا أنه وقف عاجزاً أمام البعض الآخر كالزلازل والبراكين والفيضانات، ان قدرة الله فوق كل شيء.

وقد انعكس ذلك على اعداد المخططات والتصاميم الحضرية للمدن التي يعيش الإنسان فيها ،حيث أصبحت أكثر متانة وفاعلية مما كانت عليه، لذا توجه الإنسان من الريف والبوادي إلى المدن للتمتع بالمميزات التي تتوفر فيها وعليه توسعت بعض المدن بشكل متميز عن غيرها لتركز أنشطة متنوعة فيها فتحوّلت إلى مناطق جذب للسكان من المناطق الحضرية والريفية المحيطة بها، واقام فيها ملايين السكان حتى وصل في بعضها فوق طاقتها الاستيعابية فظهرت مشاكل مختلفة من سكن ونقل وتعليم وصحة وخدمات ترفيهية وارتكازية، مما زاد في تلك المشاكل عدم توفر امكانيات لتوسع بعض المدن ذات الكثافة السكانية العالية.

ومن هنا يبدأ دور المخطط الحضري في البحث عن حلول لهذه المشاكل من خلال إيجاد بدائل مختلفة لتوسع تلك المدن ولا يقتصر ذلك على المدن المزدهمة بل حتى المدن التي تتوفر فيها امكانيات فيجب ان تكون ضمن حدود معينة وعدم السماح لها بالاستمرار في التوسع لغرض المحافظة على التوازن في توزيع السكان و استغلال الموارد الاقتصادية فضلا عن الأهمية الاستراتيجية.

إن القيام بهذه المهمة تقع على عاتق المخطط الحضري الذي يحتاج الى دراسة شاملة لعدة متغيرات طبيعية وبشرية واقتصادية وعمرانية وهذه المهمة تحتاج الى فريق عمل متخصص بالتخطيط ومن تخصصات مختلفة (هندسة ، جغرافيا، اقتصاد، اجتماع) وهنا يجب ان تفرق بين التخطيط الحضري والتصميم الحضري، فالتخطيط الحضري يعني اختيار المواقع الملائمة لتوسع المدن القائمة وحل مشاكلها (سكن، نقل، ترفيه، خدمات مختلفة) أو اختيار مواقع ملائمة لإقامة مدن جديدة وتوزيع استعمالات الأرض عليها.

وبعد ذلك يأتي دور المصمم الحضري الذي يقوم بإعداد التصاميم وفق أبعاد ومعايير محددة وأشكال منسجمة مع الخصائص الطبيعية والبشرية، وفي هذا المجال يتم تناول التخطيط الحضري الذي يعد ذا أهمية كبيرة لارتباطه بحياة الإنسان ونشاطاته بشكل مباشر وأنه من مقاييس

تقدم الدول فالعديد من الدول حققت تقدم علمي وذات مورد اقتصادي جيد إلا أنها لم تولي هذا الجانب أهمية كبيرة حيث استحوذت الجوانب الأخرى وخاصة الجانب الإداري والسياسي العام على اهتمام السلطة واهملت هذا الركن المهم الذي يرتبط به سكن الانسان ورفاهيته وعمله.

وهذا الإهمال لم يقتصر على الأجهزة الإدارية بل شمل مجال التعليم حيث يدرس التخطيط الحضري في فروع محددة وخاصة الهندسة المعمارية مع العلم أنه من العلوم التطبيقية والثقافية يستفاد منه كل انسان في بناء مسكنه والمشاركة في إعداد المخططات الأساسية للمدن التي من شروطها رأي الجمهور المستفيد من تلك المخططات.

و قد إتجهت السياسة الحضرية في الجزائر إلى الإهتمام بإنشاء التجمعات والمنشآت العمرانية و التي تكون من تصميم المهندس حيث تبدأ من فكرة مسبقة و منظمة و مخططة إلى مشروع مجسد على أرض الواقع بمختلف المستويات، و بالتالي فتمتد وقع خلل ما في هذه الأدوار في أي مدينة وقعت الأزمة بكل أبعادها و مستوياتها، مما قد يؤدي أيضا إلى مشاكل حضرية على غرار ما يلاحظه العام و الخاص، لا بد من وضع سياسات و آليات فعالة تسهر على تحقيق الأهداف المرجوة، ضمن إستراتيجية و مشروع مجتمع يسعى لتحقيق الرفاهية الجماعية والفردية عبر تخطيط حضري يجمع بين التنمية الحضرية و الإجتماعية وفق أهداف معينة، و برامج تخطيطية تسيير و تنظم المؤسسات الخاصة بتفاعل منظم بين المصمم و المخطط و المنفذ وفق المتغيرات البيئية و الإجتماعية و العمرانية المستمدة من الواقع.

ومن هنا تبرز العلاقة بين التخطيط و التصميم و الإنجاز، حيث يعتبر التخطيط نوع من أساليب و تقنيات التدخل المباشر، و يتطلب من واضعي الخطة التصميمية إستمرار المتابعة و دوام الإتصال بالجهات المسؤولة، و مما لا شك فيه أن للإنجاز في المجال الحضري أهميته و ضرورته نتيجة للمتغيرات العديدة في التركيبة الإجتماعية و الزيادة الضخمة في عدد السكان، أو تزايد الحاجة إلى الخدمات الحضرية المتنوعة كما ونوعا ، من أجل ضمان و تلبية حاجيات السكان التي تكون نتاج عملية التخطيط و التصميم والإنجاز، و من هنا يمكن طرح التساؤل الرئيسي التالي :

إلى أي مدى يوافق تصميم المشاريع والمخططات الحضرية الواقع الفعلي للإنجاز في المدن الجزائرية؟

1-1 التساؤلات الفرعية:

- ما هي الشروط الفعلية المتحكمة في عملية إنجاز المشاريع وتنفيذ المخططات الحضرية في الجزائر؟
- ما مدى مساهمة المواطنين في عمليات تصميم المشاريع؟
- إلى أي مدى تراعى تطلعات المواطنين وحاجاتهم في تصميم المشاريع الحضرية؟

1- 2الفرضية الرئيسية:

لا توجد علاقة تكاملية بين تصميم المشاريع والمخططات الحضرية في المدن الجزائرية وعمليات التنفيذ.

1-3 الفرضيات الفرعية:

- يؤدي عدم الإلمام بالشروط الموضوعية للواقع الحضري إلى انجازات غير متطابقة.
- يؤدي غياب المساهمة الفعلية للمواطنين و جهلهم للتشريعات إلى اتساع الهوة بين التصميم والإنجاز.
- يؤدي تجاهل تطلعات المواطنين وحاجاتهم إلى عدم تطابق التصميم مع الإنجاز.

2. أسباب إختيار الموضوع:

1-2 الأسباب الذاتية:

- موضوع الدراسة يطرح ضمن المواضيع التي يهتم بها تخصصنا في علم الإجتماع الحضري.
- نقص الدراسات السوسولوجية في هذا الموضوع "التخطيط الحضري بين التصميم و الإنجاز" و من الرغبة في تدعيم هذه الدراسة.
- محاولة التعرف و التعمق في أبعاد هذا الموضوع "التخطيط الحضري بين التصور و التطبيق" ففي بحثنا نسعى إلى معرفة مختلف جوانب تخطيط و تصميم بلدية بكوش لخضر و كيفية إنجاز و تطبيق المشاريع و الخطط السكنية مع محاولة تقييم الواقع و مدى إنعكاساته على المواطنين.

2-2 الأسباب الموضوعية:

- التخطيط الحضري يعد جوهر التنظيم و التسيير الحضري في مجال الإسكان والتنمية.
- تشجيع الجهات المعنية و المختصين بهذا الموضوع لتقييم و تحديد النقائص التي تعرقل التجسيد الناجح لهذا النوع من المشاريع.

3. أهداف الدراسة:

- تسليط الضوء على الآثار المترتبة على عمليات التخطيط التي وضعت بهدف تنمية المجتمع.
- الإطلاع على الجهود المبذولة في مجال التخطيط الحضري و مدى تخفيفها من حدة مشكلة الإسكان.

4. أهمية الدراسة:

- معرفة تصورات و أفكار المهندسين في التخطيط الحضري لبلدية بكوش لخضر -سكيكدة-.
- تسليط الضوء على أهم متطلبات السكان التي توضع في المخططات.
- إضافة أفكار و نتائج و توصيات جديدة مهمة لصناع القرار و الباحثين الآخرين.

5. تحديد المفاهيم:

لكل دراسة نظرية منهجية و مبادئ تقوم عليها و لتسهيل الدراسة أكثر يتم التطرق إلى وضع مفاهيم أساسية و أخرى مقاربة لها لتوضيح أكثر من المعطيات المتقرحة.

1-4 المفاهيم الرئيسية:

• التخطيط:

أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانيات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة، القرية أو في المؤسسة، وتقرير كيفية استخدام هذه الموارد والإمكانيات في تحقيق الأهداف، وتحسين الأوضاع.¹

يعرفه " جوزيف همز " بأنه " عملية إرادية متشابكة تتضمن البحث و المناقشة و الإتفاق و العمل من أجل تحقيق الظروف و الروابط و القيم التي ينظر إليها باعتبارها شيئاً مرغوب فيه".²

يعرف مصطفى الخشاب التخطيط فيقول " يقصد بالتخطيط تجميع القوى وتنسيق الجهود وتنظيم النشاط الاجتماعي الذي تبذله جماعة من الجماعات في إطار واحد مع تكامل الأهداف وتوحد المواقف مستغلين في ذلك ذكائهم و معلوماتهم ومقدرتهم الذهنية والعلمية وإمكانيات البيئة و مستعنيين بتجارب الماضي و وسائل الحاضر للوصول إلى أهداف تقابل حاجات المجتمع و تحقق إرتقائهم إلى حياة إجتماعية أفضل".³

يعرف "كارل مانهايم" أن التخطيط هو أسلوب للتفكير المنظم يحاول أن يحيط بكل الأحداث التي تسود في موقف معين، فتهم بالظروف العامة للبيئة والعمل والناس و بالحياة السياسية و الإقتصادية و الثقافية و الجمالية في المجتمع، و الخطة الصالحة هي التي تنجح في تحقيق التكامل بين كل هذه الجوانب.⁴

• التعريف الإجرائي:

التخطيط هو المهام الإدارية التي تهدف إلى تحديد الأهداف المستقبلية والسياسات والرؤية للمنظمات والمؤسسات وطرق تحقيق هذه الأهداف. وقد عرف أ.محمد فوزي العشري «التخطيط» بأنه؛ تحديد الأهداف المراد تحقيقها، ورسم خط السير إليها، وتحديد وسائل ذلك السير، مع وضوح التصور لما يمكن أن يحدث أثناء العمل من المستجدات والتطورات، ووضع ما يُناسب ذلك من طرق التعامل مما بات يُسمى بـ«الخطة والخطة البديلة»، شرط أن يستهدف ذلك أكبر قدر ممكن من المكاسب وأقل قدر ممكن من الخسائر.

¹ صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر و التوزيع، الأردن، ط1، 2009، ص 19.

² حسين عبد الحميد رشوان، التخطيط الحضري، دراسة في علم الاجتماع، جامعة الإسكندرية، ص 04.

³ إسحاق يعقوب القطب و عبد الله أبو عياش، النمو و التخطيط الحضري، جامعة الكويت، ط1، 1999، ص 132.

⁴ برباج رقيقة، مشكلة التخطيط الحضري بمدينة عنابة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة، 2007، ص 89.

• التخطيط الحضري:

يقصد بالتخطيط الحضري الإستراتيجية أو مجموعة الإستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية، حيث تتاح للأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي، وللسكان أكبر الفوائد من هذه الأنشطة الحضرية¹. يعرفه "عبد الهادي والي" بأنه ممارسة الإجراءات والضبط في استخدام الأرض في المدن وذلك بهدف تحقيق أوضاع ملائمة ومتساوية في مجالات الإسكان والصحة والخدمات العامة والترفيه². و عرف "لويس كيبيل" التخطيط الحضري بأنه علم يتجلى في أسلوب استخدام الأرض، وإقامة المباني، و شق الطرق، و تسيير المواصلات، كل ذلك يتم بطريقة تكفل تحديد الحد الأقصى العملي في جوانب الإقتصاد و الملاءمة و الجمال. و ذهب "بومسكوف" إلى أن التخطيط الحضري هو عملية التغيير الإجتماعي التي تتضمن إستراتيجية لمواجهة المشكلات الإجتماعية بأسلوب مصمم بإحكام في الإقليم الحضري بأسره، بحيث يوضع في الإعتبار التغيير الاجتماعي و الثقافي. و يضيف "هالمان" البناء الفيزيقي بل يهتم بالتنمية المتوازنة للمدن و رفاة سكانها لتدعيم فعاليتهم كما يهتم بالجوار كوحدة صغرى داخل إطار واسع³.

• التعريف الإجرائي:

التخطيط الحضري هو وسيلة هامة لضبط و توجيه استخدام المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية الحضرية، من حيث إستعمالات الأرض و تحديد إمدادات و إتجاهات نمو المدينة.

• المدينة:

يعرف "لويس ويرث": المدينة هي وحدة عمرانية كبيرة نسبيا تتميز بالكثافة السكانية وهي مقر دائم لأفراد غير متجانسين اجتماعيا. ويحتوي تعريف ويرث للمدينة بوضوح على المتغيرات التالية: كبر عدد السكان، وازدياد الكثافة السكانية، وازدياد درجة عدم التجانس المجتمع المحلي، وبروز السمات والخصائص المميزة للحضرية⁴.

¹ صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، ط1، الأردن، 2009، ص 23.

² عاطف حمزة حسين، تخطيط المدن أسلوب و مراحل، مطبعة قطر الوطنية، 1992، ص 31.

³ حسين عبد الحميد أحمد رشوان، التخطيط الحضري، مركز الإسكندرية للكتاب، 2005، ص 55.

⁴ هناء محمد الجوهري، علم الاجتماع الحضري، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، ط1، 2009، ص 48.

يعرف "مصطفى الخشاب" المدينة على أنها: عبارة عن وحدة إجتماعية حضرية محدودة المساحة والنطاق، مقسمة إدارياً، ويقوم نشاطها على التجارة والصناعة، وتقل فيها نسبة المشتغلين بالزراعة، وتتنوع فيها الوظائف والخدمات والمؤسسات، وتمتاز بكثافتها السكانية وسهولة المواصلات بها، وبتخطيط مناطقها ومبانيها، وتتميز الأوضاع فيها بالمراكز الإجتماعية والثقافية.¹

• التعريف الإجرائي:

المدينة هي تجمع بشري و عمراني ذو فعالية إقتصادية و خدماتية متنوعة يكون على مساحة واسعة ، تساعد على إستمراره، تتكاتف أبنيته بإتجاه وسط رئيسي مركزي ، تتجمع فيه جملة من النشاطات الإقتصادية و السياسية و مرافق و خدمات من أجل تلبية حاجيات السكان، مما ينتج الإختلاف في المدن عن بعضها البعض من عدة نواحي و لكل مدينة طابعها نتيجة لأصله التاريخي و نموها الإقتصادي و تطورها العمراني و الإجتماعي.

• التصميم:

التصميم عمل ذهني أكثر منه عمل عضلي عضوي، فهو عبارة عن عملية منظمة تعتمد على التحليل والتقييم وصنع الإختيارات والمفاضلة بينها، ومرحلة صنع شيء ناتج من التفكير المستمر جزء من عملية التصميم، وحل مشكلات التصميم المعتمد على التفكير عبارة عن عملية دائرية (حلقية) تسمح بالطرح، والمراجعة وإعادة التفكير، والوصول إلى نتائج جديدة يمكن مراجعتها في خطوات، حيث تتكون مشكلة التصميم من مشكلات مركبة متداخلة ومتصلة، متضمنة مجموعة من الخطوات، وكل مشكلة يجب أن يكون التعامل معها بعمق كاف.²

• التصميم الحضري

يشغل مجال التصميم الحضري موقعه ضمن العلوم الإنسانية المطلوب فيها أعمال الفكر للوصول إلى بيئات مكانية تحقق متطلبات مستعملها من خلال عملية التصميم.

يدرس مجال التصميم الحضري ويفهم ويدرك العلاقة التبادلية بين الإنسان والمكان، وله عدة تعريفات منها أنه "فن بناء المدن"، و"الطريقة التي يمكن أن يبني بها الناس بيئاتهم الطبيعية و المشيدة لتحقيق قيم الإنتماء العاطفي والنفسي والرفاهية للأجيال القادمة"، أما "ألكسندر Alexander" يعرفه على ضوء العلاقة بين النشاطات التي يمارسها الإنسان في حياته العادية و إنعكاساتها على العمران.³

¹ محمد عيدة محبوب، حيدر إبراهيم، سوسيولوجية أنثروبولوجيا، دار المعرفة الجامعية، الأزاريطة الإسكندرية، 1992، ص 78.

² How to get idea, berrett-kohler les publisher Inc, U S A, larry corby, jack foster, 1996, p17.

³ Alexander, christopher, and all A pattern language, Newyork: oxford university prss, 2002.

• **التعريف الإجرائي:**

التصميم الحضري هو عملية ذهنية منظمة و مقصودة تعتمد على التفكير و التحليل و التقييم و وضع الإختبارات و المفاضلة بينهما فهو الطريقة التي يمكن أن يبني بها الناس بيئتهم الطبيعية بإعتبارها علاقة تبادلية بين الإنسان و المكان في بناء المدن حيث يعد مجالاً للممارسة المهنية في تنمية المدن و إستحداث تشكيلات البناء في الكتلة الحضرية المشيدة بهدف تحقيق الإنتماء العاطفي و النفسي و الرفاهية للأجيال القادمة.

2-5 المفاهيم الثانوية:

• **التخطيط الإقليمي:**

يعرف على أنه دراسة الموارد البشرية و الطبيعية المستغلة و غير المستغلة في منطقة محدودة من الأرض تتميز بمميزات خاصة و تواجه مشكلات مميزة بهدف معرفة إمكانات هذا الإقليم، الذي غالباً ما تصل أجزاءه لإستثمار هذه الإمكانيات و النهوض بالإقليم و الإرتقاء به و بسكانه لتحقيق أهداف خاصة و محددة.¹

• **التخطيط العمراني:**

يقصد به جملة الإجراءات و التدابير التي تحددها السلطات و مؤسسات المدينة و المراكز الحضرية من أجل خلق مناخ يسمح بتطوير عمراني للمناطق الحضرية، و من خلال السعي إلى توفير البنية التحتية الخدماتية و تسهيل إجراءات الحصول على رخص البناء و رخص الإستثمار في المجال العقاري لتحفيز مختلف الفاعلين على تنمية المنطقة عمرانيا بما يحقق حاجات السكان الأساسية.²

• **التخطيط المكاني:**

التخطيط المكاني يشير إلى الأساليب المستخدمة من قبل القطاع العام في التأثير على توزيع السكان و الأنشطة في الفضاءات بمقاييس متعددة، وهو يشمل جميع مستويات التخطيط لإستخدام الأراضي بما في ذلك التخطيط الحضري، و التخطيط الإقليمي، و الخطط المكانية الوطنية، و المستويات الدولية.³

¹ صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، مرجع سابق، ص 22.

² مطبوعة الدعم البيداغوجي في مقياس التخطيط الحضري لطلبة السنة الأولى ماستر، علم الإجتماع الحضري، نظام L.M.D 2014 / 2015 ، ص 12.

³ محمد السيد طلبية، محمود أحمد المرسي، تحديات الإدارة في التخطيط المكاني "التخطيط الحضري و الإقليمي" المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان و التنمية الحضرية، وزارة الإسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية، جمهورية مصر العربية ص 04.

• الحضر:

يدل مصطلح حضر في اللغة العربية على مناطق الإستقرار البشري و يضم المدينة و الريف، و يشمل بذلك التخطيط الحضري دراسة متكاملة للمدينة و الريف و العلاقة المتبادلة بينهما كمناطق للإستقرار البشري¹.

• التحضر:

إن التحضر هو أكثر من كونه عملية إستقبال لمجموعة أفراد يأتون من القرية إلى المدينة أو التحول من العمل الزراعي إلى العمل الصناعي و التجاري و لكنه يتضمن تغيرات أساسية تشمل تفكير الناس، و سلوكهم و قيمهم الإجتماعية هذا من الناحية الإجتماعية، أما من الناحية التخطيطية و التنموية فيرتبط التحضر بنوعية الخدمات المتاحة للتجمعات السكانية في كل من المدينة و الريف ، وفق المساحة و عدد السكان و نوع النشاطات التي يمارسونها².

• الحضرية:

حسب جاك ليفي فالحضرية متعلقة بالمدينة لا تفهم مثل الفضاء الإجتماعي فحسب بل تفهم كبنية مادية معقدة بمعنى أنها تزوج بين الكثافة و التنوع في حاجات المجتمع للفضاء، أما Grafmeyer.Y فيرى أن الحضرية كبنية مادية، كتنظيم إجتماعي، كمجموعة الأفكار و السلوك، كمجموعة أشخاص يتداخلون في أشكال نموذجية لسلوكات جماعية³.

• المجال الحضري:

هو عبارة عن أراضي مشغولة، أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية أو الإدارية والصناعية حسب أنماط خاصة ومختلفة الإستهلاك أي شغل الأرض وذلك بتوزيع الأجسام المبنية وتنظيم هيكلية ومجالية للمباني.

• التسيير الحضري:

هو مجموعة العمليات المنسقة والمتكاملة التي تشمل أساسا التخطيط، التنظيم، التوجيه الرقابة فهو تحديد لأهداف وتنسيق لجهود الأشخاص قصد بلوغها ويشكل التسيير من المنظور الحركي عملية دائرية تبدأ بتحديد الأهداف أي بالتخطيط ولا يجوز اعتبار أنها عند الرقابة تنتهي فالرقابة لا بد أن تكشف عن وجود

¹ الوكالة الألمانية للتعاون التقني (G.T.Z) ، وزارة الإدارة المحلية، سورية الحضرية، نشرة بحثية، برنامج التنمية العمرانية المستدامة (G.T.Z- U D P)، العدد 2، أيلول، 2009.

² كمال أحمد، حبيب كرم، علم الاجتماع الحضري، دار الجيل للطباعة، القاهرة، 1952، د ص.

³ محمد عبد الفتاح محمد، الإتجاهات التنموية في ممارسة الخدمة الإجتماعية، أسس نظرية و نماذج تطبيقية، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2000، ص186.

انحرافات وتصحيحات يتطلب إجراءات وتعديلات سواء كانت جذرية أو طفيفة على السياسات وغيرها من المخططات أي أن الرقابة تعود من جديد إلى التخطيط وكذا العملية دائرية.¹

• المدينة الجديدة:

يعرفها صلاح بسيوني أن المدن الجديدة: هي ذلك المجتمع المحلي المستحدث الذي يتم إنشاؤه بناء على أسس تخطيطية شاملة ومتكاملة بكل جوانبه الإقتصادية والفيزيائية والتنظيمية ويلي ذلك نقل العناصر البشرية المختارة بشروط معينة، وذلك بهدف تحقيق وضع إجتماعي و إقتصادي متطور عن الوضع السابق في المدن التقليدية ويكون الهدف منه تنمية وتطوير الموارد البشرية والاقتصادية ورفع المستوى الإجتماعي.²

• السكن :

يعرف حسين رشوان المسكن بأنه أحد الحاجات الأساسية للإنسان وعنصرها هاما يحدد نوع الحياة فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات والتسهيلات التي تضفي على الحياة المنزلية الراحة الطمأنينة والأمان وهو ذلك يؤثر في صحة الفرد وبالتالي في إنتاجيته، ويؤثر على حالته النفسية.³

• الإسكان :

عرفه لهوبز فقد عرف الإسكان على أنه المسكن الذي يوفر مناخ يسمح بالترابط بين الأصدقاء والجيران وكل ما يتعلق بالترويح والتعليم ودور الحضارة والمساحات أي أن الإسكان هو المسكن والمحيط الذي يضم المؤسسات الخدمائية.⁴

• الحي:

حسب المهندس المعماري الفرنسي ALDE ROSSI : الحي هو عبارة عن وحدة مورفولوجية مهيكلية تتميز بمنظر حضري موحد، و محتوى إجتماعي و وظيفة محددة، هذه العناصر الثلاث هي التي تكون حدود الحي.⁵

¹ ميدني شايب دراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، مدينة بسكرة نموذجاً، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، تخصص بيئة، كلية العلوم الانسانية و الإجتماعية، قسم العلوم الإجتماعية، جامعة خيضر بسكرة، 2014 ص 14.

² مصطفى عمر حمادة، السكان و تنمية المجتمعات الجديدة، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1998، ص 43.

³ حسين رشوان، مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2001، ص 95.

⁴ جيلالي بن عمران، ترجمة عبد الغني بن منصور، أزمة السكن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د س ن، ص 25.

⁵ بوقاعة فاتح و زميله، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية "التقنين الحضري" جامعة أم البواقي، 2008، ص 04.

• **المجمعات السكنية الحضرية:**

هي عبارة عن أحياء سكنية جديدة متواجدة بالمدينة تتكون من مجموعة من العمارات لها طابع الرتابة، الهدف منها هو تلبية الطلب الكبير والسريع للسكن وهي تسعى إلى تحسين نوعية الخدمات أكثر، وإلى خلق التوازن في المجال الحضري و المجمعات السكنية الحضرية هي أيضا عبارة عن وحدات سكنية تقع ضمن نسيج حضري معين تشمل مباني ومرافق وتجهيزات.¹

• **المشروع:**

هو المجهودات المعقدة و الموجهة لأداء مجموعة متداخلة عن الاعمال التي تتم في منظمات متداخلة مختلفة في مدة لا تقل عن ثلاث سنوات في حدود أهداف و جداول و ميزانية يتم تحديدها بدقة.²

• **المشروع الحضري:**

نقطة محورية تتقاطع حولها مختلف الفعاليات المعنية³ بتطور المدينة، كما أنه يشكل الترجمة الفعلية و العملية لمفهوم التنمية الترابية، التي تستمد أهدافها و مرتكزاتها الأساسية من التنمية المستدامة، و بذلك فهو عبارة عن استراتيجية تطويرية قابلة للقيم تقوم على أساس الفعل الأساسي تصحيح الواقع الحالي مع مراعاة مستقبل المدينة لضمان إبطار حياة أمثل للسكان.⁴

6. **الدراسات السابقة:**

6-1 **دراسة محلية:**

السياسة الحضرية ومشكلاتها الاجتماعية في المناطق الصحراوية-دراسة ميدانية في مدينة بسكرة- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع والتنمية -جامعة بسكرة -

– 2007_2006 طویل فتیحة.

تناولت الدراسة إشكالية مساهمة هذه الإجراءات و القرارات الحضرية التي تبنتها الدولة لتنمية مجال المدن الصحراوية كمدينة بسكرة، على ظهور مشاكل إجتماعية شوهت مجالها الحضري و غيبت هويتها و خصوصيتها.

¹ محمد عاطف غيث، التغيير الإجتماعي و التخطيط، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1987، ص 65.

² سعد صادق بحيري، إدارة المشروعات، الدار الجامعية للطباعة و النشر، الإسكندرية، 2001، ص 34.

³ REMY, jean : le projet urbain : sens t signification s. in. pjet urbain, ménager les gens aménager la ville, sous la direction de TOUSSANT, jean yves et ZIMMERMANN, monique, Ed. pierre Mardaga , coll architecture+recherches , sprimont (Belgique) 1998 , p5.

⁴ TETARD, jean-pierre : La necessaire reconquètedu projet urbain .Ed. L'harmattan, coll.Villes et entreprises, paris, 2002, p 55.

السؤال العام: كيف ساهمت السياسة الحضرية على ظهور مشاكل إجتماعية في مدينة بسكرة كإحدى المدن الصحراوية؟

وفق التساؤلات الفرعية:

1. هل توجد سياسة حضرية خاصة بالمناطق الصحراوية ؟

2. هل تنهض هذه السياسة من خصوصية المنطقة الجغرافية و التاريخية وإحتياجات السكان ؟

3. هل تحمل هذه السياسة الحضرية رؤية مستقبلية لتطوير مدينة بسكرة كأحد المدن الصحراوية ؟

حيث إعتمدت على المنهج الوصفي، لأن هذا البحث ينطلق من السياسة الحضرية ومشاكلها الإجتماعية في المناطق الصحراوية، أي من واقع و مميزات و خصوصيات معينة، نبحث فيه عن حقيقة هذه السياسة الحضرية و مختلف مراحلها، و مجمل أدواتها المطبقة على واقع المناطق الصحراوية، و كيف يتم تنظيم مجالها الحضري، الذي يختلف عن باقي المجالات الحضرية ؟ إبغية تشخيص هذا الواقع عمرانيا و إجتماعيا، و تحليل مختلف الجوانب التي تنطوي عليها السياسة الحضرية، و المشاكل المترتبة عليها، و محاولة التعرف على الأسباب المسؤولة عن إنتشار هذه المشاكل، و علاقتها بالإجراءات المتخذة على مستوى التخطيط و التسيير و التنفيذ.

المنهج التاريخي إستعانت به للكشف عن المراحل المختلفة التي مرت بها السياسة الحضرية في الجزائر، و خاصة في المناطق الصحراوية كمدينة بسكرة، عن طريق تقصي الحقائق و الأحداث الماضية المتعاقبة على المدينة عبر فترات متباينة، و ذلك بدراسة الحركة العمرانية و تاريخها و المناهج المتبعة في التخطيط و التنظيم.

تم إختيار عينة قصدية أو عرضية من الأفراد المتضررين من هذه السياسة كالهامشيين الحضري، و كذلك العينة العشوائية البسيطة فقد طبقت على الأحياء الفوضوية عندما إختارت المنطقة الغربية لمدينة بسكرة، و التي تحتوي على 109 حي قصديري أخذنا منهم بطريقة عشوائية بسيطة عينة لحوالي 20 مبحوث، و من أهم النتائج التي توصلت إليها:

● التدهور البيئي الذي يظهر في شكل التشوهات العمرانية و غياب المساحات الخضراء، و زحف الرمال بتدهور الأراضي الزراعية إلى جانب أكوام القمامة و ضجيج السيارات نتيجة لسياسة التخطيط و التسيير و التنفيذ التي همشت فيها خصوصية المنطقة و حاجات سكانها.

● تخلف ديناميكية التسيير و التخطيط الحضري و عدم مواكبته للديناميكية السكانية و الإجتماعية للوسط الحضري في توفير الإحتياجات الحيوية للسكان¹.

¹ بن فاطمة دلال، المرجع السابق، ص 09.

2-6 دراسة عربية

دراسة تيسير حامد أبو سنينة، بعنوان التركيب الداخلي للمنطقة الشرقية عن مدينة عمان والمسكن 1986 م:

جاءت الدراسات السابقة لتركز على موضوع التطور العمراني في مجالات مختلفة، وقد شكلت أرضية نظرية إنطلق منها الباحث لبناء منهجية متماسكة لدراسته ومعرفة أساليب البحث عن مؤشرات التطور العمراني وإتجاهاته.

وقد خلصت هذه الدراسة إلى ما يلي:

1- وجود تداخل شديد بين مستويات الأنماط المختلفة للامتداد المكاني، وذلك بسبب التفاوت بين مستويات السكان.

2- وجود سبعة عوامل تفسر التركيب الداخلي للمنطقة الشرقية من مدينة عمان، وهي العامل الإقتصادي و الإجتماعي والخدمات وتركيب الأسرة وملكية المسكن وطبيعة المسكن والوظيفة وعامل صلة القرابة، وقد فسرت هذه العوامل ما نسبته % 51.2 من مجمل التباين.

3- هناك إرتباط بين الوضع الإقتصادي والاجتماعي مع طبيعة المسكن والنمط العمراني وقد بلغ معامل الإرتباط 0.175.

4- التوزيع العشوائي للمسكن وتدني المستوى الإقتصادي والإجتماعي للسكان وقلة الخدمات والمرافق العامة كذلك إستفادة الباحث من هذه الدراسات الإحاطة بمفاهيم متعددة في مجالات التطور العمراني، ومورفولوجيا المدينة¹.

3-6 دراسة أجنبية

الدراسة السويسرية:

تمثلت هذه الدراسة في وصف مدينة (Zurch) التي إعتمدت معايير تخطيط أساسية على مستوى المدن السويسرية كذلك على المستوى الإداري الذي يقوم بصناعة القرارات المهمة بالنسبة لتخطيط المدينة حيث قام المكتب العمراني للتنمية المستديمة للتنمية المستديمة ل (Zurch) بوضع هدف أساسي، مضمونه إحداث تطوير لمجموعة من المعايير الخاصة بالتنمية العمرانية المستدامة في سنة 2000م ضمن نشاطه الخاص بالتنمية العمرانية المستدامة حيث عمد في عمله إلى:

¹أبو سنينة، تيسير حامد، التركيب الداخلي للمنطقة الشرقية لمدينة عمان والمسكن، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان 1986م، د ص.

تكليف مجموعة عمل بخبرات مختلفة و ذات كفاءة إدارية من المعهد الفدرالي السويسري وكذا المعهد التكنولوجي هذه الأخيرة قامت بتطوير مجموعة من المعايير خلال عقد عدة ورشات عمل تميزت بالنقاشات المتواصلة و الفعالة مع مجلس التنمية المستدامة لمدينة (Zurch) حيث أعطت التعريف الدقيق لهذه المعايير و توصلوا إلى أنها يجب أن:

- تمثل الأبعاد الثلاثة للتنمية المستدامة إجتماعية، إقتصادية، و البيئية.
- تتأثر بالنشاطات الإدارية.
- قومية تعكس المواضيع و النشاطات العالمية و كيفية إسهام مدينة (Zurch) في التنمية العمرانية المستدامة.
- سهولة القياس بحيث يمكن الوصول إلى البيانات و الحصول عليها بسهولة.
- سهولة الفهم.
- إستقلالية فيما بينها مستقلة بعضها عن بعض.¹

مما سبق نستنتج أن معظم الدراسات السابقة ناقشت موضوع التخطيط الحضري من جوانب مختلفة ولم يتناول أي منها التخطيط الحضري في مدينة سكيكدة إلا أنه يمكن القول بأن تلك الدراسات قد زودتنا بالمعرفة وشكلت لنا إطارا مرجعيا للدراسة، كما ساعدتنا في تحديد المنهج المناسب و أدوات جمع البيانات التي سنعتمد عليها في بحثنا، والإستفادة من النتائج المتوصل إليها مما سهل وضوح الصورة في تحليل الموضوع في بعض النقاط المتشابهة.

7. صعوبات الدراسة:

- صعوبة تحديد و ضبط المعلومات و المفاهيم الخاصة بموضوع الدراسة و تداخلها نظرا لغزارة و تشابه المادة العلمية.
- صعوبة الوصول إلى المصادر و المراجع .
- صعوبة الحصول على الموافقة من قبل مؤسسات التربص بسبب الإنشغالات الخاصة بهم.
- التحفظ من قبل مؤسسات التربص و عدم توفير كل المعلومات الخاصة بالموضوع.
- ضيق الوقت و غياب بعض المبحوثين (الموظفين بالمؤسسات) و عدم إستكمال إجراء المقابلات معهم.
- رفض بعض سكان منطقة الدراسة إجراء المقابلات لأسباب شخصية.
- عدم توفر المكان المناسب و الجو المساعد لإنجاز المذكرة و خاصة أيام العطل.

¹ Neva R.Goodwin, five kinds of Capital: Useful Concept For Sustainable Development, Tuflys University, Medford, 2003.

الفصل الثاني: المقاربات النظرية للتخطيط الحضري

تمهيد

المبحث الأول: التخطيط الحضري

1. لمحة تاريخية عن التخطيط الحضري
2. مراحل التخطيط الحضري
3. خصائص و شروط التخطيط الحضري
4. أهداف و أهمية التخطيط الحضري
5. أبعاد و مقومات التخطيط الحضري
6. دور التخطيط الحضري و إجراءاته
7. صعوبات التخطيط الحضري

المبحث الثاني: نظريات التخطيط الحضري

1. نظرية الحلقات المركزية
2. نظرية القطاعات
3. نظرية المراكز أو النوايا المتعددة
4. تصنيف النظريات

خلاصة

تمهيد:

تمثل المدارس النظرية حركات فكرية متنوعة ومتغيرة تعتبر إسهامات مختلفة في دراسة المدينة
وبتحديد مشاكلها و ميزاتها.

وفي هذا الفصل سنتطرق إلى التخطيط والتخطيط الحضري مع أهم النظريات الخاصة بتخطيط
المدن.

المبحث الأول: التخطيط الحضري

1. لمحة تاريخية عن التخطيط الحضري:

لقد عرف تخطيط المدن منذ القدم ووجد أوائل مخططي المدن منذ عصر ما قبل الميلاد أمثال "هيبودامس" الإغريقي كما عني الفلاسفة أيضا منذ القديمة بعملية وضع أفكار ورؤى مستقبلية، لتكوين المدينة وحجمها أمثال أفلاطون وأرسطو وغيرهم، أما في عصرنا الحالي فقد أصبحت عملية التخطيط موجهة لتحقيق مصالح كافة أفراد المجتمع، وملبية لإحتياجات كافة طبقاته لتتمكن من ممارسة جميع أوجه النشاط الحضري، فالتخطيط الحضري لم يعد التخطيط قاصرا على تجميل الشوارع في المدينة وإنشاء الحدائق والساحات بل تعدى الأمر ذلك بكثير، وقد مرت عملية التنمية الحضرية في العالم بفترات مختلفة ومتقلبة عبر التاريخ متأثرة بظروف كثيرة ومتنوعة، وتبعاً لذلك تغيرت أساليب التخطيط ومدخلاته والآثار المترتبة عليه.¹

وبالتالي صارت الحاجة ملحة لإيجاد أسلوب جديد في التخطيط، و لا بد من إحداث تغيير جذري تستطيع من خلاله الدول الحيلولة دون وقوع ذلك، فكانت بداية لوجود أنماط أو أساليب تخطيطية شاملة ذات رؤى مستقبلية عامة لا تقتصر على النواحي الفنية والهندسية في عملية إدارة ومتابعة التخطيط الشامل والمستقبلي، بل تمتد لتشمل كافة نواحي وجوانب الحياة الإنسانية و النشاط البشري للمجتمع ضمن المستوطنة البشرية.

لقد أدت الثورة الصناعية الأولى في منتصف القرن الثامن عشر وصولاً إلى القرن التاسع عشر، إلى تحول العمل اليدوي إلى عمل آلي، وظهور الآلة وإنتشارها بشكل كمي، مما أدى إلى التوسع والإنتشار العمراني في كل إتجاه، نتيجة إنتشار المصانع والتجمعات العمالية بشكل عشوائي نتيجة زيادة القوى العاملة وزيادة الإنتاج بشكل كبير، خاصة في المدن الصناعية نتيجة الهجرة الكبيرة التي حصلت من الأرياف نحو المدن خاصة غير المؤهلين الذين لم يجدوا فرص عمل كافية لتشغيلهم، وأدى ذلك بدوره إلى تكديس أعداد كبيرة منهم في الأحياء الفقيرة والتي تعاني أصلاً من كثرة الضوضاء والتلوث البيئي بمختلف صورته وكل ذلك أدى إلى قصور وظيفي في جميع النواحي والأنشطة الخدمية، إضافة إلى تدني المستوى و المرافق العامة من ناحية الكفاءة والعدد وعلى كل المستويات الصحية والتعليمية والإجتماعية والثقافية... الخ.

وفي منتصف القرن العشرين أيضاً وبعد الحربين العالميتين الأولى والثانية كانت الثورة الصناعية الثانية المتمثلة بالثورة التكنولوجية، وبدأ معدل التغير والتطور يزداد بسرعة هائلة تفوق مراحل ما حدث في الثورة الصناعية الأولى وكان لها التأثير الإيجابي على الهيكل العمراني للمدن وتخطيطها الحضري، و التي كانت بمثابة الركيزة الأساسية التي دفعت بالمخططين إلى التفكير بإنقاذ تلك المدن من خلال أفكارهم الحديثة

¹ محمود حميدان قديد، التخطيط الحضري و دور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، رسالة ماجستير غير منشورة، الأكاديمية العربية في الدنمارك، كلية الإدارة و الإقتصاد، إمارة دبي، ص23-24.

ونظرياتهم المتنوعة والتي عبرت عن إبداع المخططين وتفننهم في تخطيط المدن بما يوفر البيئة المريحة والأمنة للإنسان¹.

كما كان للثورة الصناعية دورا هاما في تطور منظومات القوانين والتشريعات العمرانية لدى الدول الصناعية خاصة في إنجلترا والولايات المتحدة الأمريكية، تلك التشريعات التي كانت أداة مهمة في توجيه الإقتصاد الحضري وتنظيم التنمية العمرانية والتحكم بإنجاز المشاريع التنموية المنبثقة عن ذلك التطور في الفكر العمراني، نتيجة البحث عن الحلول التخطيطية².

2. مراحل التخطيط الحضري:

- إنشاء أجهزة تشرف على عملية التخطيط و يتمثل ذلك في هيئة التخطيط و هيئة تنمية المجتمع المحلي و تقوم هذه الأجهزة بتجميع كل الوثائق المتعلقة بمجتمع المدينة مثل: الخرائط و الإحصاءات، أسبقية الأنشطة في المنطقة، و إستخدامات الأرض و مواقع الطرق و التغيرات التي تعترى المنطقة و الأهداف، في ضوء إيديولوجية المجتمع العامة، كما تقوم بتحديد الصعوبات القائمة، مع بيان الوسائل التي يمكن عن طريقها التغلب عليها.

- وضع خطة عامة للدولة و تشمل توزيع أماكن الصناعة في الدولة و تحديد أماكن الإمتداد الزراعي ، توزيع أماكن البيع و الشراء، الطرق العامة في الدولة و الحدائق العامة في الدولة³.
- وضع خطة إقليمية لكل إقليم من الدولة و تشمل على نفس النقاط، و لكن على مستوى الإقليم.
- القيام بمسح إجتماعي شامل لتجميع الحقائق من مجتمع المدينة المراد تخطيطها و يشتمل هذا المسح على المعرفة بالظروف المناخية للمنطقة، تاريخ المدينة و كيف نشأت و الديناميكية العضوية لها، حركة ونمو وتوزيع السكان، مصادر المدينة الطبيعية، المحددات السوسيوإقتصادية والتنظيمية و الثقافية و التكنولوجية بالإضافة إلى توزيع إستعمالات الأرض⁴.

3. 3- خصائص و شروط التخطيط الحضري :

1-3 خصائص التخطيط الحضري :

- مراعاة الجوانب الإجتماعية والثقافية والنفسية التي توضع للبيئة الحضرية.
- التعامل مع الخصائص الطبيعية والظواهر المختلفة في المناطق الحضرية.
- معالجة المنطقة الحضرية كوحدة مترابطة في جميع مكوناتها وعناصرها مع بعضها.

¹ محمود حميدان قديد، المرجع السابق، ص24-25.

² محمود حميدان قديد، نفس المرجع ، ص 27.

³ L.C.A Knowles, the industrial & commercial revolutions in Great Britain during the Nineteenth century, P171.

⁴ John H.Clapham, the Easly Railway age 1820- 1850, p. 413

- التخطيط الحضري يتكون من عنصرين أساسيين ينتج عنهما نظام إستعمالات الأراضي للأنشطة والخدمات المختلفة، وهما الخصائص الطبيعية المتمثلة بالتضاريس والتربة والمياه وعناصر المناخ، والآخر هو النشاط البشري من مؤسسات إدارية وإقتصادية وإجتماعية.
- إرتباط التخطيط الحضري بقرارات سياسية وإدارية ومالية.
- التخطيط الحضري عبارة عن عمليات مترابطة وعلى عدة مستويات.
- يتعامل مع بيئة غير متجانسة دينيا وثقافيا وإجتماعيا لإختلاف عادات وتقاليد السكان.
- تحقيق التوازن في توزيع السكان في المناطق الحضرية، وبشكل يحقق التجانس الإجتماعي.¹

2-3 شروط التخطيط الحضري:

• الواقعية:

إذا كان التخطيط هو الإنطلاق من دراسات وتقديرات دقيقة للإمكانيات والموارد المتاحة في المجتمع فيجب أن تكون هذه التقديرات واقعية، أي مستمدة من واقع الحياة الإجتماعية لهذا المجتمع، وليس من تقديرات وهمية خيالية بعيدة كل البعد عن الحياة الإجتماعية وما يتخللها من تفاعلات وتغيير في الأنساق الإجتماعية.

• الشمول:

معناه أن تتضمن الخطة وخاصة خطط التنمية كافة القطاعات الأساسية داخل المجتمع ذلك " أن التخطيط السليم يقوم في جهوده على أساس التصور الشمولي للعناصر المترابطة للحياة الاجتماعية ويقصد بالشمول أخذ جميع جوانب المشكلة التي يخطط لها"²

• المرونة:

يتوقف نجاح وتنفيذ الخطة على مقدار ما تتصف به من المرونة والتكيف مع الظروف المستجدة.

- ويقدر ما تتصف به الخطة من المرونة تكون درجة توقع تنفيذها لأن مرونة الخطة تجعل عمليات التنفيذ مأمونة وميسرة لحل المشكلات الطارئة.³

• تحديد الأولويات:

يعتمد أساسا على أهمية المشاريع التي يرغب في القيام بها أي أن المقصود مراعاة الأفضلية والأسبقية القائمة على درجة أهمية الأعمال أو المشروعات أو البرامج أو الخدمات وغيرها.

¹ د. الدليمي خلف، التخطيط الحضري أسس ومفاهيم، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1 عمان، الأردن، 2002، ص 62.

² نبيل المالوطي، علم الاجتماع التنموية، د د ن، ط2، 1978، ص 102.

³ محمد جمال برعي، التخطيط للتدريب في مجالات التنمية، مكتبة القاهرة، د ط، د س ن، ص 6.

• التعاون والتنسيق والتنظيم:

لا شك فيه أن نجاح أي مشروع يعتمد على التعاون والتنسيق لإعتبارهما دعامتين أساسيتين تتمثلان في الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف العامة فالتعاون في التخطيط واجب على الأجهزة الرئيسية منها المحلية.

• التكامل:

ويرتبط بالشمول حيث أن التخطيط لا يقوم على أساس تصور كل مشروع على حدا، فالخطة تتألف من مجموعة متكاملة من المشاريع ويجب أن يكون تناسق بين هذا المشاريع بمعنى يعتمد نجاح كل مشروع على نجاح بقية المشاريع الأخرى.

• تقدير الظروف الخارجية:

إن التخطيط يقوم على أساس دراسة الحاجات والإمكانيات والموارد دراسة حقيقية، وواقعية متكاملة مع ملاحظة جميع الظروف المحيطة بها ضمانا للسير في مراحل التنفيذ فمن الواجب الإهتمام بجميع الظروف الداخلية ومراعاة العوامل الخارجية لضمان نجاح الخطة، وعدم حدوث عقبات فيما بعد.¹

4. أهداف وأهمية التخطيط الحضري :

1-4 أهداف التخطيط الحضري:

لقد إنعكست ثقافة الإنسان وعلومه الحديثة وتعدد حاجاته ومطالبه على تخطيط المستوطنات البشرية من خلال توظيفه لأفكاره في إستغلال الموارد الطبيعية، كما وصل إلى التقدم العلمي والتكنولوجي لتوفير البيئة الآمنة والمريحة، حيث تطورت الأساليب المستخدمة في مجال التخطيط الحضري إلى ما نسميه بالتخطيط الحديث أو المعاصر المستند إلى تخطيط الكثافة السكانية وتوزيعها المتوازن، وإعادة تنظيم مراكز المدن وتوفير الخدمات العامة الأساسية و المرافق المختلفة بما يخدم سكان المدينة، ويحقق العدالة الاجتماعية مع الحفاظ على المناطق الأثرية في المدينة والجمع بين عناصر الكفاءة والجمال والإبداع الذي يحقق التوازن بين جمال المدينة وكفاءة التخطيط على مختلف مستويات المدينة وبالتالي لم يعد التخطيط الحضري قاصرا على عملية توجيه توسع المدن نحو المناطق الملائمة للنمو، بل تعددت أغراضه ومهامه لتشمل:

- تحديد مشاكل النمو الحضري للمدن القائمة ووضع الحلول المناسبة لها.
- التجديد الحضري مع الحفاظ على الأبنية الأثرية والتراثية في المدن.
- تخطيط مدن جديدة وفق أسس ونظريات حديثة.²

¹ المرجع السابق، ص 108.

² محمود حميدان قديد، مرجع سابق، ص 34.

4-2 أهمية التخطيط الحضري:

التخطيط الحضري هو التخصص الذي يعنى بكافة مناحي المنطقة الحضرية ويشمل تخصصات متعددة مثل: الإدارة والسياسة والقانون و الإقتصاد وعلم الاجتماع والهندسة والبيئة وغيرها، ونظراً لتزايد الصلة القائمة بين الإنسان والمدن التي يعيش فيها بسبب المغريات الكثيرة التي تجذبهم فإن ذلك سيؤدي حتماً إلى إزدحامها وإكتظاظها بالسكان وزيادة كثافتهم في الفترة القادمة كما أن صحة البشر ومصالحهم الإجتماعية سوف تقرر في ضوء الطريقة التي يقام بها التوازن الحقيقي بين الإنسان والمدينة ونتيجة لمواجهة إحتياجات المدينة وسكانها إلى الخدمات، ومن أجل توفير حياة رغيدة للإنسان ظهرت الحاجة إلى التخطيط الحضري لأن صحة الإنسان ورخائه مرتبطان بالطريقة التي تخطط بها المدن.

فأهم ما يعمل عليه التخطيط الحضري هو وقاية المدينة من التكدس و الإزدحام لما نتج عن هذا التكدس من مشكلات حضرية ولعلاج ذلك نتبع الوسائل التالية:

- تشجيع قيام الضواحي وتحسين أحوال القرى المتاخمة للمدينة والعمل على ربطها بالمدينة عن طريق تحسين طرق المواصلات.
- تقسيم المدينة إلى أحياء بحيث يكون كل حي أشبه بمدينة صغيرة داخل إطار المدينة الرئيسية.
- العمل على بناء المباني الشامخة مثل: ناطحات السحاب لاسيما في وسط المدينة من أجل توفير السكن للمواطنين.
- ينبغي على الإجتماعيين والمهندسين ورجال التخطيط أن يتغلبوا على مشكلات التصنيع التي بدأ ينتشر في معظم أقطار الوطن العربي إذا ما أرادوا رسم مستقبل أفضل للمدينة.¹
- تعاون ذوي الإختصاص في فروع وحقول العلم المختلفة إذ أنه من الضروري أن يجري التعاون بين المهندس المعماري وخبير الصحة العامة و الإقتصادي و الإجتماعي والإحصائي والإداري والسياسي... الخ.²

5. أبعاد و مقومات التخطيط الحضري :

5-1 أبعاد التخطيط الحضري

5-1-1 البعد الطبيعي والعمراني:

• البعد الطبيعي والجغرافي :

يحتل البعد الجغرافي المتمثل بمجموعة الخصائص الطبيعية للموقع المرتبة الأولى من حيث الأهمية ضمن أبعاد التخطيط الحضري وذلك من خلال أهمية هذه الخصائص في تخطيط وتصميم الأبنية والمعالجات التي

¹ غني ناصر حسين القرشي، التخطيط الحضري، شبكة جامعة بابل، موقع الكلية، نظام التعليم الإلكتروني، محاضرة، كلية الآداب، قسم علم الاجتماع، المرحلة 1، 2/23/2012 5:48:54 PM.

² غني ناصر حسين القرشي، المرجع السابق.

يمكن إتخاذها لتوفير البيئة المريحة لسكن الإنسان في المناطق الباردة والحارة ويتجلى ذلك بعدة عوامل يجب مراعاتها وهي:

• **طبوغرافية الأرض:**

حيث يكون لتضاريس مواقع المدن الأثر المباشر في تحديد إتجاهات التنمية ونوعية وإمكانية التوسع وكيفية توزيع إستعمالات الأراضي و الأنشطة المختلفة في المدينة.

• **العمليات الجيومرفولوجية:**

السائدة في المنطقة المقترحة لتوسع المدينة والمتوقعة الحدوث مستقبلا وأثارها على العمران حاضرا و مستقبلا، ومنها عمليات التهوية الفيزيائية والكيميائية وعوامل التعرية و درجة الرطوبة والجفاف.. الخ

• **نوعية التربة:**

في المنطقة و تحديد مدة صلاحيتها للعمران، ومعرفة قوة تحملها وتركيبها الكيميائي.

• **إتصال الموقع جغرافيا بالمسطحات المائية والأنهار والبحار:**

والتي تؤثر على العمران من نواح إيجابية وسلبية بنفس الوقت، حيث تشكل الواجهات المائية نقاطا بصرية وجمالية وتعتبر أحد مقومات التنمية السياحية، إضافة إلى استغلال تلك المسطحات المائية بعملية النقل المائي، ومن ناحية أخرى تعتبر تلك المسطحات أحد عوامل التنمية الطبيعية، كما تؤثر درجات الحرارة و نسبة الرطوبة والرياح وتعرض الشواطئ البحرية لعوامل التعرية كالتراجع نحو اليابسة عوامل سلبية.¹

• **الوضع الجيولوجي والهيدروجي للمنطقة:**

الذي يحدد بنية الطبقات الصخرية وما تتضمنه من فوارق وإنكسارات وطبيعة النشاط الزلزالي والبركاني للمنطقة وطبيعة المياه السطحية والجوفية ومنسوبها و التي تؤثر في إضعاف التربة وقلة تحملها و أثر ذلك على خصائص المواد المستخدمة في البناء.. الخ.

• **طبيعة المناخ السائد في المنطقة:**

حيث يوجد تفاعل مزدوج أو متبادل بين المناخ كتخطيط المدن، ويرتبطان بجوانب عديدة، حيث تؤثر العوالم المناخية بتخطيط المدن من خلال عدة إعتبارات:

• **المعدل السنوي لدرجات الحرارة العليا والدنيا:**

لمعرفة ماهية المدى الحراري للمنطقة ذلك أن درجة الحرارة تلعب دورا كبيرا في تحديد نوع المواد المستخدمة في البناء ودرجة تأثيرها على العناصر المكونة لتلك المواد، كما يرتبط اتجاه وتوزيع الأبنية بإتجاه الشمس وزاوية سقوطها إضافة إلى أثرها في تحديد إتجاهات الشوارع وعروضها.

¹ د. محمود حميدان قديد، مرجع سابق، ص 40-41.

• **معدل الرطوبة:**

وتلعب دورا هاما في تحديد العناصر المؤلفة لواجهات المباني ومعالجاتها التصميمية.

• **نظام الرياح السائدة:**

حيث تؤثر في تحديد اتجاهات الشوارع وتصاميم فتحات الأبنية، كما تلعب دورا في عملية توزيع إستعمالات الأراضي والأنشطة فيكون توقيت الصناعات الملوثة في الإتجاه المعاكس لهبوب الرياح.

• **معدلات هطول الأمطار والثلوج السنوية بالمنطقة:**

والتي تؤثر على المنشآت العمرانية من المباني والجسور والطرق، ويتطلب معالجات تصميمية مناسبة لهذه العناصر العمرانية¹.

• **البعد العمراني:**

إن عملية التخطيط الحضري تتطلب إهتمام كبير بالعناصر الرئيسية المؤلفة للنسيج العمراني للمدينة، كذلك مع اختلاف طبيعة بعض تلك العناصر، من مدينة لأخرى، كذلك على النحو التالي:

• **طبيعة توزيع إستعمالات الأراضي على عموم المدينة:**

والمقصد هنا عملية الإستعمالات العامة للأراضي المشكلة لمناطق المدينة وتوزيع الأنشطة والخدمات ضمن هذه المناطق بما يحقق التجانس العدالة، بحيث يخدم كل سكان المدينة وبشكل متكافئ، وهذا لا يأتي إلا من خلال إحصاءات إجراء مسح ميداني ومقارنته بالمخططات الهيكلية العامة للمدينة، وبما ينتج عنه الأسس والمعايير و التشريعات التخطيطية التي تتحكم بعملية توزيع تلك الأنشطة والخدمات.

• **مورفولوجيا المدينة:**

وتعني المظهر العام للمدينة، والذي يتغير من فترة لأخرى عبر تاريخها الطويل والمدن عموما تمر بمراحل مورفولوجية عديدة ، ولكل مرحلة خصائص ونماذج وأشكال معمارية تميزها عن المرحلة الأخرى وتمثل الموروث الحضاري الذي يعبر عن ثقافة سكان المدينة في تلك الفترة والذي يعكس النسيج الحضري للمدينة من خلال المخطط الأساسي المتضمن شبكة الطرق والمواصلات.

• **الحالة العمرانية للأبنية:**

إن المدن القائمة التي تعاني من مشكلات تخطيطية تحتاج إلى دراسة الوضع العمراني الراهن الذي يعكس حالة الأبنية القديمة، ويتجلى من خلال إعداد الخرائط التفصيلية المستندة إلى المسح الميداني، وتدوين تلك المعلومات في إستمارات تحدد المناطق التي تحتاج إلى معالجات من خلال تطويرها أو إعادة تأهيلها أو إزالتها وإقامة أبنية جديدة مكانها .

¹ محمود حميدان قديد، المرجع السابق، ص 42-43.

• المناطق العشوائية:

من المشكلات الكبيرة التي تواجه مخططي المدن ظاهرة وجود المناطق العشوائية المتناثرة حول أطراف المدن ، وخاصة الكبيرة والقديمة منها والتي يسكنها أعداد كبيرة من البسطاء والمهاجرين إليها من أماكن أخرى دون توفر الحد الأدنى من الخدمات والمرافق في تلك المناطق التي يكون فيها البناء غير منظم ومخالف للمخططات الأساسية للمدينة، وحل هذه المشكلة لا يكمن في توفير السكن لهؤلاء بل بتوفير فرص العمل التي ترفع من مستواها المعيشي، ويفضل توزيعها على أرجاء المدينة بتجمعات صغيرة تؤدي إلى اندماجها بالمجتمع الحضري في المدينة أو إعادتها إلى مواطنها الأصلية وإصدار القوانين التي تحد من إعادة إنتشارها بالشكل العشوائي.

2-1-5 البعد الاقتصادي والسكاني:

• البعد الاقتصادي:

تعتبر الدراسات الاقتصادية من المتطلبات الأساسية في تحليل البعد الاقتصادي، الذي يعد من المدخلات الهامة في عملية التخطيط الحضري حيث تتباين المدن في نشاطها الاقتصادي ونوعيته من مكان لآخر، حيث يعتبر وجود البيئة الاقتصادية القوية من أي عوامل الجذب السكاني، وفي بعض الأحيان تحمل المدينة أسس النشاط الاقتصادي الغالب على الأنشطة الأخرى فتكون مدينة صناعية أو تجارية...إلخ، وبالتالي يجب عند تخطيط المدن الجديدة أو توسع المدن القائمة التعرف على الإمكانيات الاقتصادية المتاحة في المدينة وفي محيطها الإقليمي.¹

• البعد السكاني:

تعتبر الزيادة السكانية من أهم المشكلات التي تواجهها الدول عموماً المتقدمة منها والنامية على السواء، وبالتالي فإن تخطيط المدن الجديدة أو توسع المدن القائمة لا يأتي إلا من خلال الدراسات السكانية التي تعتبر قاسماً مشتركاً لأي دراسة تهدف إلى التطوير أو التنمية الحضرية وتلعب دوراً هاماً في وضع الخطط والبرامج التي يقوم عليها التخطيط الحضري، حيث يعتبر عدد السكان وتوزيعها الجغرافي وكثافتها ومستواها الحضاري والمعيشي عاملاً مؤثراً في التخطيط العمراني لما لهذه العناصر من دور في إعداد وتقسيم المناطق وأحجامها وطبيعة الخدمات الواجب توفرها فيها.

¹محمود حميدان قديد، المرجع السابق، ص 43-45.

3-1-5 البعد البيئي والتشريعي:

• البعد البيئي:

تعتبر المدن أحد المستهلكين الرئيسيين للموارد الطبيعية كالأرض والموارد الطبيعية كالمياه والطاقة، كما ينتج عن عمليات البناء الكثيرة والمعقدة كميات كبيرة من الضجيج والتلوث والمخلفات الصلبة، و إستهلاك للمجال الطبيعي الذي يعد رئة الأرض لها وليس المدينة فقط.

ومن خلال ذلك يمكن القول بأن عملية التنمية العمرانية كتلبية إحتياجات السكان ضرورة لكنها لا يمكن أن تكون على حساب مستقبل الأجيال القادمة، وقد أولت معظم دول العالم في العقد الأخير من القرن المنصرم عناية خاصة واهتماما واسعا بمواضيع حماية البيئة والتنمية المستدامة، كل يولد هذا الاهتمام من فراغ، بل نتيجة لتنامي الوعي العام اتجاه الآثار البيئية المصاحبة لعملية التخطيط الحضري.¹

3-1-5 البعد التشريعي أو القانوني:

لا يمكن للتخطيط العمراني أن يحقق أهدافه ولا يمكن أن يكون أداة تغيير وتحسين واصلاح للبيئة العمرانية الحضرية والريفية، إلا إذا إستند إلى تشريعات و قوانين ملزمة وحاسمة تضعه موضع التنفيذ.²

6. دور التخطيط الحضري و إجراءاته:

1-6 دور التخطيط الحضري:

يساهم هذا التخطيط في معالجة المشكلات الحضرية المحلية و حلها زمانا و مكانا إعتادا على الإمكانات المحلية و كذلك يساعد على الإستغلال الأمثل للموارد و الإمكانات المحلية قصد تحقيق التنمية.³ بمعنى أن التخطيط للمدينة يوفر المجال لإستغلال كافة الموارد، و التي ستعود بالنفع على المدينة من جهة وعلى التنمية المحلية من جهة أخرى، وهذه الموارد تتنوع بين الموارد الطبيعية و البشرية من خلال الاستفادة من الخبرات المتاحة في المدينة الجديدة، وهنا تظهر مؤسسات التخطيط ومشاركة المجتمع المحلي في إعداد الخطة بحيث يبدي هذا الأخيرة رأيه حول المشاكل والصعوبات التي تواجهه، وحول كيفية إستغلال الموارد المحلية بطرق أفضل.⁴

¹ المرجع السابق، ص 47-48.

² محمود حميدان قديد، المرجع السابق، ص 48.

³ رياض تومي، أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية، مدينة الحروش نموذجا، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006، ص 08.

⁴ أحلام طواهرية، رؤية برنامج إستراتيجية تنمية المدن التابعة لمنظمة تحالف المدن في تخطيط المدن، دراسة تحليلية لآليات تفعيل البرنامج في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2012، ص 63.

أما من منظور التنمية الإجتماعية التي تعرف على أنها مجموع من العمليات التي تهدف إلى إحداث التغيير المقصود، فإن التخطيط الحضري يسعى إلى تحقيق هذه التنمية عن طريق تحسين حياة المواطن و يأتي في مشاريع خدمات إجتماعية في التعليم و الصحة أو الإسكان لأنه حق تلتزم به الدول.¹ على هذا الأساس فإن الغاية الأساسية من هذا التخطيط، هو خلق بيئة صحيحة مناسبة وبالتالي الحد من المشاكل البيئية التي تعاني منها معظم المدن و يأتي هنا مشكل التلوث و نظافة الأحياء في المدينة في التنمية المستدامة.

6-2 إجراءات التخطيط الحضري:

- تعيين لجنة من المختصين لعملية التخطيط.
- جمع كل الوثائق و الخرائط و الإحصاءات اللازمة لهاته العملية.
- تحديد أهداف الخطة.
- وضع خطة أولية و أساسية تقوم على برنامج نظري.
- تحديد أهم الصعوبات و العراقيل الممكن مصادفتها.
- تحديد المعطيات السكانية أي معدل حجم المدينة و الكثافة السكانية و كذلك ما يمكن توقعه من زيادة في السنوات المقبلة و كيفية توزيع السكان في مختلف الأحياء.
- تحديد العوامل البيئية أي معرفة المناخ و نوع التربة و إتجاهات الرياح و درجات الحرارة و كل ما يتعلق بالبيئة الطبيعية من خلال تقارير و رسومات بيانية تحدد الموقع الجغرافي أو لطبيعي للمدينة الجديدة.² من هنا فالتخطيط الحضري لإنشاء المدن الجديدة يتطلب وضع مخططات عامة أو سياسية تتكفل بإدراج كل الإتجاهات التي ذكرناها سابقا فهناك المخططات الإقليمية و الفرعية و التفصيلية و غيرها من المخططات التي ترسمها و تضعها السياسة العامة للبلاد أو لتي تعنى بخصائص المجال و تحديد إستعمالات الأرض و مختلف الأنشطة التجارية أو الصناعية و مواقعها على أرض الواقع.³

7. صعوبات التخطيط الحضري:

إن التخطيط بصورة عامة يصطدم بالعديد من الصعوبات التي تظهر من خلال الإختلاف بين غاية وهدف الإنسان الخاص و غاية هدف التخطيط الحضري العام فالإنسان ك فرد، فقد تكون أقصى غاياته الرفاهية و الإستهلاك، بينما يكون للتخطيط الحضري غاية و أهداف أبعد تبدأ من:

¹ أحلام طواهرية، المرجع السابق ، ص 29-30.

² أحلام طواهرية، المرجع نفسه ، ص 27.

³ صباح لمزواد، دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة، دراسة ميدانية في المدينة الجديدة علي منجلي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الإجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، ص74.

- التتشف.
 - ترشيد الإستهلاك.
 - توفير الموارد والإمكانات لأشياء ومشاريع ذات طبيعة مستقبلية.
 - أو توفير الموارد لمشاريع إستراتيجية لا تعطي نتائجها وثمارها مباشرة وقريباً.
- وإن تظهر هذه النتائج على المدى البعيد، الأمر الذي لا يلاحظه أو يفهمه الإنسان البسيط أو الغير المتعلم.
- عدم قدرة الإنسان على فهم أهداف و غايات التخطيط الحضري.
 - أو وضوح نتائجه المنتظرة في ذهن الإنسان القاطن في المدينة.
- فقد لا يفهم الإنسان الغاية و الهدف من مخططات حضرية معينة، أو إجراءات دراسية معينة تسبق التخطيط لقطاع من قطاعات المدينة.
- إمتناع الإنسان عن تقديم بيانات لفرق أو لجان المسوح الإجتماعية السكانية و الإقتصادية التي عادة ما تجري لغرض إعداد إنمائية معينة في مدينة من المدن.
- كذلك نجد الصعوبات المالية قد تقف عائق في كثير من الأحياء في بلوغ التخطيط الحضري مداه.¹

¹ هاشم عبود الموسوي، حيدر صلاح يعقوب، التخطيط و التصميم الحضري، دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية، ط 1، دار الجامد للنشر و التوزيع، الأردن، 2006، ص28.

المبحث الثاني: نظريات التخطيط الحضري

1. نظرية الحلقات المركزية:

تقدم بهذه النظرية مجموعة من علماء الاجتماع في جامعة شيكاغو عام 1920 أشهرهم بورجس، تنص النظرية على أن نمو المدينة يتجه من الوسط إلى الأطراف، ويتكون إقليم المدينة من خمسة حلقات ويكون لها مركز واحد وهي على الترتيب:

1-1 منطقة قلب المدينة:

وهي النواة والتي تشمل المراكز التجارية والفنادق والمكاتب ويخصص داخل مركز المدينة النشاط الترفيهي ومنطقة الصاغة، ومحلات تجارة الجملة والمخازن وبجانب ذلك قد تمتد قطاعات صناعية على جانب خطوط المواصلات الرئيسية.

2-1 المنطقة الانتقالية:

تحيا بالمنطقة السابقة وتتميز بتغير في الإستعمالات وتستعمل كمناطق سكنية ذات مستويات مختلفة، وقد يوجد مساكن من الدرجة الأولى حولها مباني قديمة.

3-1 المنطقة السكنية للعمال:

يلي المنطقة الانتقالية منطقة سكنية يسكنها مجموعة من السكان أغلبهم عمال يعملون في الحي التجاري وتتداخل هذه المنطقة مع المنطقة الإنتقالية.

4-1 منطقة مساكن ذوي الدخل المتوسط:

5-1 منطقة الضواحي البعيدة:

للطبقات المتوسطة والغنية، وتوجد على خطوط المواصلات العامة.

2. نظرية القطاعات:

تقدم بها هومر هوت في عام 1939، وتعتمد الفكرة على أن قطاعات متميزة من إستعمالات الأرض يمكن أن تنمو وسط المدينة إلى خارجها على إمتداد طرق المواصلات، وتأخذ هذه المناطق أشكالاً محددة عبارة عن قطاع من دائرة مركزها وسط المدينة، فتوجد المناطق السكنية لذوي الدخل المرتفع يليها المناطق السكنية لذوي الدخل المتوسط، ثم يأتي بعد ذلك باقي قطاعات المدينة لذوي الدخل المحدود، وتسيطر المساحات السكنية ذات المستوى العالي على إتحاف نمو المساحات السكنية¹.

ويتكون إقليم المدينة من خمسة قطاعات لكل قطاع مسمى خاص به وهو:

● المنطقة المركزية للأعمال التجارية وتشمل المكاتب والمتاجر والبنوك والفنادق وغير ذلك.

¹ علام، أحمد خالد ، المرجع السابق، ص 310-311.

- منطقة تجارة جملة والصناعات الخفيفة: وتشمل مصانع الملابس والطباعة والحرف وغيرها.
- منطقة مساكن ذوي الدخل المنخفض: وتشمل العمارات والمساكن الشعبية ومساكن العمال.
- منطقة مساكن ذوي الدخل المتوسط: حيث يسكن هذه المنطقة عادة طبقات متوسطة الدخل.
- منطقة مساكن ذوي الدخل المرتفع: وتتميز هذه المنطقة بالمساكن الفاخرة¹.

3. نظرية المراكز أو النوايا المتعددة:

نظرية هاريس و أولمان عام 1945 تدور حول وجود مراكز متميزة في المساحات الحضرية الكبرى، وأن وظائف هذه المراكز تختلف من مركز حضري إلى مركز آخر، فمثلا يخدم قلب المدينة المركز الرئيسي كنواة واحدة ثم يظهر بجوارها مراكز متعددة كل له طابعه مثل المركز الصناعي أو التجاري أو المراكز الأخرى الموجودة في الأطراف².

4. تصنيف النظريات:

يمكن تصنيف النظريات باعتبار موقع المدينة وتوزيع إستعمالات الأرض فيها، ولطوبوغرافية الأرض ومحاور الحركة ما يلي³:

1-5 المدن المربعة:

في المناطق المنبسطة صمم الشكل المربع، ويكون مركز المدينة على شكل المربع أيضا، مثل مدينة دنفر في أمريكا.

2-5 المدن المستطيلة:

تتخذ هذا الشكل المدن التي تنمو بشكل مستطيل باتجاه واحد أو في إتجاهين متعاكسين، ويكون نمو المدينة بسبب عوامل طبيعية وبشرية تحول دون نموها في الاتجاهات الأخرى، ويسمى أحيانا بالشكل الشريطي، مثل مدينة برمنجهام البريطانية.

3-5 المدن الدائرية:

وهي مدن دائرية وشوارعها على شكل حلقات كاملة أو جزئية وتنمو المدينة في كل الاتجاهات، وتكون نقطة إلتقاء لطرق من جهات مختلفة ويظهر هذا النوع من المدن في المناطق المنبسطة، ويمكن أن يكون نمو المدن على شكل مدن تابعة دائرية الشكل محاطة بأحزمة خضراء، ومن أمثلتها مدينة لندن ومدينة باريس.

4-5 المدن المروحية:

¹ حيدر فاروق، مرجع سابق، ص 159.

² علام، أحمد خالد، مرجع سابق، ص 313.

³ الدليمي خلف، مرجع سابق، ص 46.

تتخذ بعض المدن التي تقع على سواحل البحار ووظائف الأنهار هذا الشكل، ويكون نمو المدينة بالإتجاه الآخر عن الساحل أو ضفة النهر فيكون شكل المدينة على شكل مروحي دائري، مثل مدينة شيكاغو وديترويت الأمريكية.

5-5 المدن الإصبعية:

وهي مدن تنمو في إتجاهات محددة تتخللها أراضي وعرة من جبال ووديان عميقة، فتأخذ شكل يشبه أصابع اليد مثل عمان وكوبنهاجن.¹

6-5 المدن الشعاعية:

ويكون شوارع المدينة على شكل إشعاعي تخر من مركز المدينة وإتجاهات مختلفة بشكل نجمي حيث يتبع النمو العمراني للشوارع الإشعاعية وتتوسع المدينة مستقبلاً بشكل إشعاعي.

7-5 المدن المتناثرة أو المنتشرة:

تنمو بعض المدن على شكل أحياء أو وحدات سكنية متناثرة تفصل بينها موانع طبيعية كتضاريس الأرض مثل الجبال أو إستعمالات أرض مختلفة غير السكنية، وتكون الوحدات السكنية مشتتة وغير متقاربة.

8-5 المدن الشبكية:

وتكون فيها الشوارع متعامدة على بعضها مكونة شكل شبكة وتحصر بينهما قطع على أشكال مربعة أو مستطيلة و يتوسطها مركز المدينة بشكل مربع أو مستطيل.

9-5 المدن المتعددة النواة:

يشبه هذا النوع من المدن المدينة المتناثرة، وتكون المدينة المتعددة النواة شوارعها متعامدة و يتوسطها مركز رئيسي تحيا به مراكز ثانوية، وترتبا هذه المراكز فيما بينها بشوارع مواصلات مختلفة وكما ترتبا كذلك بالمركز الرئيسي.

10-5 المدن الشريطية:

المدن الشريطية تنمو لمسافة أطول من المستطيلة، وهي على نوعين أحدهما مدن شريطية أحادية المحور أي تنمو بإتجاهين متعاكسين فتكون شريطاً ضيقاً طويلاً، وأما النوع الآخر فهو مدن ثنائية المحور فهي تنمو في إتجاهين متعامدين ويكون أحد الإتجاهين ينمو بشكل أكبر بكثير من الآخر.²

¹ علام، أحمد خالد، المرجع السابق، ص 626.

² علام، أحمد خالد، المرجع السابق، ص 227-628.

خلاصة :

تحظى المدينة بعناية خاصة من خلال آليات التخطيط بشكل عام وتخطيط الحضري بشكل

خاص.

الفصل الثالث: التخطيط الحضري في الجزائر

تمهيد

المبحث الأول: سياسة التخطيط الحضري في الجزائر

1. الإطار التشريعي للسياسة الحضرية في الجزائر

2. وثائق التعمير

3. إلتزامات تصميم السكنات في الجزائر

4. القواعد العامة و القانونية للتهيئة والتعمير في الجزائر

المبحث الثاني : أدوات التخطيط الحضري في الجزائر

1. أدوات التهيئة و التعمير

2. أهداف ومبادئ أدوات التهيئة و التعمير

3. قواعد أدوات التهيئة و التعمير

4. أدوات التخطيط الحضري

خلاصة

تمهيد:

يعتبر التخطيط الحضري في الجزائر من أبرز القضايا المدروسة حيث يرتبط بوضع سياسات وأدوات وبرامج، من أجل حل المشكلات وتوجيه البيئة الحضرية بما يخدم أهداف السكان، من حيث توفير المسكن والخدمات العامة... حيث نتطرق في فصلنا هذا إلى أهم الركائز التي إعتدها التخطيط الحضري.

المبحث الأول: سياسة التخطيط الحضري في الجزائر

1. الإطار التشريعي للسياسة الحضرية في الجزائر:

لقد بدأ العمل بإجراء المناطق الحضرية السكنية الجديدة سنة 1975 تبعا للدورات الوزارية رقم 0335 ل 19 فيفري 1975 و رقم 2015 ل 21 فيفري 1975 و رقم 519 بتاريخ 08 مارس 1975 عبر كل القطر الوطني.

بالنسبة لنمط السكن الفردي و دوره في تهيئة المجال لحضري ، فقد نمت من خلال سياسة التخصيصات السكنية و تجمعات السكن الفردي حيث تخضع العمليات المنجزة في إطار هذا النمط من السكن لإجراءات قانونية مذكورة في القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة.

إبتداء من سنوات الثمانينيات ظهرت سياسة أخرى لتهيئة الإقليم من خلال إعادة تنظيم الإدارات الوزارية و إنشاء هيئات متخصصة ، ففي عام 1981 تم إنشاء الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم المسؤولة عن إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) و في نفس السنة تم نشر قانونين يحملان تعديلات و إضافات لقانون الولايات و البلديات بتوفير الصلاحيات للمجالس المحلية و تجهيزها بأدوات التهيئة: المخطط الولائي للتهيئة PAW، مخطط تهيئة و تنمية البلدية PCD و المخطط القطاعي للتنمية الاقتصادية للولاية PSD.¹ كما عرفت سنة 1987 إقرار القانون 03-87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بتهيئة الإقليم الذي حدد المحاور الكبرى لتهيئة إقليم على المستوى الوطني و الجهوي، عبر آليات التهيئة (SNAT،SRAT) أين أصبحت العلاقات بين آليات التخطيط و التنمية الاقتصادية و الإجتماعية و آلية تهيئة الإقليم، و قد برزت سياسة المدينة الجديدة في لجزائر التي وردت ضمن أحكام القانون 03-87 الصادر في 27 جانفي 1987 المتعلق بتهيئة الإقليم ضمن مادة 46 و 39 أين يجب تسجيل كل الإقتراحات المتعلقة بالمدينة الجديدة و إنفتاح الجزائر على إقتصاد السوق، ظهرت مجموعة من النصوص في سنوات التسعينات منها:

● القانون 25-90 الصادر في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي جاء لوضع حد لأحكام المتعلقة بتشكيل الإحتياطات العقارية الخاصة بالبلدية و التي تضمن حق الملكية مع التعويض العادل و المنصف بخصوص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

¹ بيبيمون وليد، ظاهرة التلاحم الحضري و إنعكاساته المجالية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و المعمار، تخصص المجتمع و التنمية المستدامة، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، معهد الهندسة المدنية الري و الهندسة المعمارية، باتنة، 2011، ص53.

• القانون 90-29 الصادر في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بأدوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU كأداة تخطيط و تسيير حضري على مستوى الإقليم البلدي أو بين البلديات، و مخططات شغل الأراضي POS كأداة تحدد حقوق البناء).

إن التوجه الذي شهدته بداية سنوات 2000 ظهور أفاقا جديدة و وعي جديد بالإشكاليات الحضرية إستنادا لقرارات قمة ريو دي جانيرو 1992، أين تم سن سلسلة متتالية من القوانين المدرجة ضمن إطار التنمية المستدامة، المحددة بالقانون 01-20 المؤرخ في 12/12/2001 و المتعلق بالتهيئة و التنمية المستدامة للإقليم، كما صدرت قوانين أخرى في هذا السياق منها : القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية و تثمين الشريط الساحلي، القانون 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتضمن لشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها.

كما صدرت العديد من القوانين : القانون 30-10 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية المحيط ضمن إطار التنمية المستدامة للإقليم و القانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بمكافحة الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، القانون 04-05 الصادر في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 90-29 الصادر في ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، و القانون 04-06 المؤرخ في 14 أوت الذي يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التنفيذي 94-07 الصادر في 18 ماي 1994 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

و تبعا لنفس الأسباب، تم مؤخرا وضع أحكام جديدة لتطبيقها في دراسات مخططات التعمير (PDAU، POS) فيما يتعلق بدراسة و تحديد محيط و مساحات الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و خطط التدخل المحددة و بصدور مرسومين: المرسوم التنفيذي 05/318 المحدد لإجراءات إعداد و إقرار مخطط شغل الأراضي إضافة إلى لمحتوى مختلف الوثائق الخاصة به، و المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91/177 ل 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد و إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و محتوى مختلف الوثائق الخاصة به.

كما تم إصدار آليات تخطيط جديدة لتدعيم الآليات الموجودة وذلك ضمن إطار التنمية المستدامة للإقليم التي تتأتى من خلال تطبيق آليات تهيئة الإقليم على عدة مستويات: مخططات تنمية و تهيئة المناطق الحضرية على مستوى المجال الحضري، مخطط تهيئة المدينة الجديدة على مستوى الشريط الساحلي، المخطط الوطني للعمل البيئي و التنمية المستدامة، مخطط حماية التراث، و بالموازاة مع هذه السياسة، برزت سياسة المدينة من خلال إدخال القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 الذي يتضمن القانون التوجيهي للمدينة بطريقة تحدد سياسة المدينة و تقيم دورها و أهميتها.¹

¹ بيبيمون وليد، المرجع السابق، ص 55-57.

2. وثائق التعمير:

2-1 رخصة البناء:¹

هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران. كما نجد أن المشرع الجزائري قد نص على رخصة البناء في نص المادة 52 من القانون 29/90 كما يلي: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما إستعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".²

كما تعرف بأنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار على ساحة أو طريق عمومي أو تعليق أو توسع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير التحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.³

2-1-1 الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء :

• إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية وذلك في الحالات التي تكون فيها البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فتح رخصة البناء ويلزم فقط بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة⁴، كما يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة بمنح رخصة البناء في غياب مخطط شغل الأراضي لكن بعد إطلاع الوالي والموافقة على القرار المتضمن منح رخصة البناء على عكس الحالة السابقة.

• إختصاص الوالي بمنح رخصة البناء: تمنح في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

¹ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 201.

² المادة 52 من القانون 29-90، المؤرخ في 01 سبتمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ، عدد 25، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 04 أوت 2004، ج ر ، عدد 51، الصادر في 15 أوت 2004.

³ بوريس زيدان، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، مجلة الموثق، العدد العاشر، 2000، ص 11.

⁴ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 10.

- إقطاعات الأرض والبنىات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية.

• إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء :

يختص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية فإنّ الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصاً بمنحها بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين.¹

2-1-2 رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة ثاني القرارات المتعلقة بالتعمير ونجد أن لها دور لا يستهان ولا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي، حيث جاء في المادة 57 من القانون 29-90 : إن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها²، كما ورد في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وذلك يشترط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية³، فإما أن يختص بإصداره رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين ممثلاً للبلدية وذلك بالنسبة لجميع الإقطاعات أو البنائات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي أو يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في الحالات الأخرى فهذه الجهة تختص حصرياً دون غيرها بمنح رخصة التجزئة⁴.

الأصل أن لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر الترخيص له بتقسيمها إلى أجزاء، بهدف إقامة بنايات عليها، ومع هذا فإن المشرع وحماية للمصلحة العامة العمرانية فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك والإمتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليس لها أية سلطة تقديرية، ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قراراً معيناً يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون، كما يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حال

¹ طايبل سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2015، ص39.

² المادة 57 من القانون 29-90، المرجع سابق.

³ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 7، صادر في 12 فيفري 2015.

⁴ المادتين 14 و 15 من المرسوم رقم 15-19، المرجع السابق.

إنعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.¹

2-1-3 رخصة الهدم:

هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأية عملية هدم كلي أو جزئي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الأيلة للهدم سند لبنايات مجاورة وهذا ما جاء في نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176. وقد جرى العرف الإداري على التعامل بهذه الرخصة إلا أنه لم يتم تنظيمها قانونا إلا بموجب قانون رقم 29-29 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر، هذا وان كانت رخصة الهدم تهتم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء، وهذا عندما يكون لموقع البناء المراد هدمه أهمية إستراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدينة بحي تجاري فهدم البناء يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار وهذا ما يدعنا نهتم بهذه الرخصة.

3. إلتزامات تصميم السكنات في الجزائر:

تحدد إلتزامات المهندس المعماري ومقاول البناء بناء على العقد الخاص الذي يبرمونه مع صاحب المشروع، عادة هذه الإلتزامات لا يمكن حصرها لأن مبدأ سلطان الإرادة يجيز للمتعاقدين إنشاء ما يريدانه من إلتزامات.²

3-1 إلتزامات المهندس المعماري:

- إلتزام معطيات المشروع.
- المراحل التي يمر بها إلتزامات المهندس المعماري.
- إلتزامات المهندس المعماري أثناء عملية الإعداد :

يلتزم المهندس المعماري أثناء عملية الإعداد بتحضير مشروع البناء الذي يكون جوهر وأساس مهمته، وأيضا مساعدة صاحب المشروع من أجل الحصول على رخصة البناء، وكذلك في إختيار المقاول الأنسب لتنفيذ تلك التصاميم، و إختيار مواد البناء.

¹ طايب سامية المرجع نفسه، ص 42-43.

² حسام الدين بورنان، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، أم البواقي، 2013-2014، ص 14-15.

• التزامات المهندس المعماري أثناء عملية الإنجاز:

تتمثل مهمة المهندس المعماري أثناء عملية إنجاز المشروع في متابعة الأشغال ومراقبتها، إذ يعتبر هو الضمان لتطابق الإنجاز مع الدراسة التي صممها، فيعمل على إحترام كل الإلتزامات القانونية والمهنية والأصول الفنية والتقنية التي تفرضها عليها القوانين المنظمة لمهنته، إلا أن التطور الكبير الذي عرفته تقنيات البناء يؤدي إلى التفكير في إيجاد الحلول بضرورة مواكبة التطور الحاصل من خلال تحديد إلتزامات المهندس المعماري وفصلها عن المهندسين الآخرين.

2-3 إلتزامات مقاول البناء:

- التنفيذ المطابق للشروط التعاقدية.
- التنفيذ المطابق لأوامر الخدمة.
- الإلتزام بإحترام أصول الفن.
- الإلتزام بإحترام السعر و الأجل المحدد.
- الإلتزام بإحترام الأجل المحدد.¹

4. القواعد العامة و القانونية للتهيئة والتعمير في الجزائر²:

يتمثل أصل التهيئة العمرانية في المخططات العمرانية (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) وفي حالة غيابها، فالبديل يكمن في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهو ما أكدته المادة الثالثة من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها ما يلي: "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير." لقد نظم القانون رقم 90-29 القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفصل الثاني في المواد من 03 إلى 09 و القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري³، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-175.⁴

1-4 في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري:

تضمن هذا القانون مبادئ وقواعد قانونية جديدة ومتنوعة تتماشى مع الوجه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط إقتصاد السوق بموجب دستور 1989، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة وتحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات، وكذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها، كذلك تصنيف الأراضي العامرة

¹ حسام الدين بورنان، المرجع نفسه، ص 15-19.

² prescriptions techniques et fonctionnelles applicables aux logement sociaux , op.cit.

³ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 15 صادر سنة 1990.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ج ج عدد 26 صادر بتاريخ 01/06/1991.

والأراضي القابلة للتعمير، في إطار تحديد أحكام تشريعية خاصة، وفي الأخير تطرق القانون رقم 90-25 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة، والقابلة للتعمير.

2-4 في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والصناعة والفلاحة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية على أساس إحترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير، فقد حدد الأحكام القانونية والتنظيمية كحد أدنى الخاصة بالنشاط العمراني في غياب أدوات التعمير كتعريف القطعة الأرضية القابلة للبناء ومواصفات ومقاييس البناء عليها والتعريف بأدوات التعمير من حيث شكلها والوظائف المسندة لها وإجراءات إعدادها والمصادقة عليها والجهات الإدارية المختصة بالإستشارة، وكذلك الأهداف التي ترمي لتحقيقها.

3-4 في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

يضع هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط، أو في حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة التعمير أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام وشروط خاصة، ويمكن حصرها فيما جاء في هذا المرسوم إلى مايلي:

- من حيث موقع البناية والطرق المؤدية إليها.
- من حيث موقع البنايات وحجمها.
- من حيث كثافة البنايات وحجمها.
- من حيث كثافة البنايات في الأرض عن طريق معاملات استغلال الأراضي العمرانية.
- من حيث المظهر العام للنفائيات والشكل الخارجي.¹

¹ عادل عميرة، المرجع السابق، ص 8-9.

المبحث الثاني : أدوات التخطيط الحضري في الجزائر

1. أدوات التهيئة و التعمير:

إن أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ماهي إلا وسائل للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، أوجدها المشرع بهدف التحكم وضبط توسع المجال العمراني، وبالتالي التخطيط الحضري لما يخدم التنمية العمرانية للمستوطنات البشرية.¹

2. أهداف ومبادئ أدوات التهيئة و التعمير:

أهم المبادئ التي جاء بها القانون 90-29 هو أن جعل ادوات التعمير قابلة للمعارضة بها أمام الغير وجعلها ملزمة للجميع، كما نجد المادة 10 تنص على أنه " لا يجوز إستعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه إلى العقوبة المنصوص عليها في القانون " ، كما نجد المادة 03 والتي يجب مراعاتها في كل الظروف أن في حالة غياب هذه الأدوات تخضع المشاريع العامة لقواعد التهيئة والتعمير ، كما تتكفل ادوات التهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية.²

3. قواعد أدوات التهيئة و التعمير:

تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي وتقوم هاتين الأداتين على جملة من القواعد العامة³ تتمثل في:

1-3 السلامة والأمن العمومي:

هذا ما أكدته المواد من 2 إلى 25 على ضرورة إقامة البنايات بطريقة تضمن السلامة والأمن العمومي.

2-3 المظهر الخارجي:

أولى المشرع في المواد من 27 إلى 31 أهمية كبيرة للمظهر العمراني من حيث التهيئة الخارجية.⁴

3-3 البنايات ذات الإستعمال السكني:

أكد المشرع في المواد من 32 إلى 45 على ضرورة إحترام جملة من المعايير بتوزيع المجالات داخل البنايات المعدة للسكن.⁵

¹ المادة 04 من القانون 04-05، المعدل والمتمم من القانون 90-29.

² المادة 13 من القانون 04-05، المرجع نفسه.

³ المادة 03 من القانون 90-29 للمرسوم التنفيذي رقم 91-175.

⁴ المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

⁵ للتعقق أكثر في معايير البناء و ضوابط توزيع الفراغات داخل المسكن، إرجع إلى المواد من 32 إلى 45 من هذا المرسوم.

4. أدوات التخطيط الحضري:

لجأت الجزائر منذ الإستقلال إلى تنظيم المجال العمراني والحضري من خلال أدوات التهيئة و التعمير، وذلك لمواجهة أخطار النمو الحضري والتحضر، وقد كرر التخطيط الحضري في الجزائر بالمراحل التالية:

1-4 مرحلة التخطيط (1962 - 1990): وعرفت المخططات التالية:

- المخطط العمراني الموجه PUD
- المخطط العمراني المؤقت PUP
- مخطط التحديث العمراني PRAU
- المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN التخصيصات Lotissements
- المناطق الصناعية ZI
- منطقة النشاطات ZAC

2-4 مرحلة التخطيط ما بعد 1990 إلى يومنا هذا:

وعرفت هذه المرحلة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، PDAU مخطط شغل الارض POS، صيغة المدن الجديدة. المخطط العمراني الموجه: PUD هو أداة سياسة التنمية والتهيئة الحضرية في المجال الفيزيقي والاجتماعي على المدى (10-15 سنة) ومن أهدافه استخدام الأراضي في المستقبل بما يتوافق والاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني.

1-2-4 المخطط العمراني المؤقت PUP:

ويكون موجها للمراكز الحضرية الصغيرة والشبه الحضرية ظهر نهاية السبعينات وبداية الثمانينات واستمر إلى غاية 1990 يضم بتحديد التوسع المستقبلي للتجمعات الحضرية على المدى القريب (في حدود 5 سنوات) ومن مميزاته أنه لا يحتاج من الناحية القانونية لمصادقة قانونية تكفي المصادقة عليه على المستوى المحلي للولاية فقط كما أنه لا يستغرق وقتا كبيرا (قصير المدى).¹

¹ مليحي نجاة، محاضرة في مقياس التخطيط الحضري، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، الجزائر، 2023.

4-2-2 مخطط التحديث العمراني PRAU:

موجه للمدن الكبرى والمتوسطة يهتم بترقية وصيانتها المكتبات العمرانية العمومية كالطرق والمساحات العمومية كالطرق والمساحات الخضراء، الحدائق العمومية وحمايتها من التدهور والانحيار لترميم الاحياء القديمة.

4-2-3 المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN:

تهدف إلى تلبية الاحتياجات السكنية للسكان وتنشئ اختياريا إذا كان المشروع السكني موجه لإستيعاب 400 مسكن وإجباريا إذا كان المشروع السكني موجه ل 1000 وحدة سكنية فما فوق، وقد بدأ العمل بها منذ 1975 وقدر عدد الوحدات المنجزة في اطار هذه العملية مليون مسكن جماعي (عمارات) الى غاية 1990.

4-2-4 التخصيصات Lotissements:

تهتم بالسكن الفردي والذاتي المنظم والمنسجم مع الفسيخ الدوالي المندمج في اطار المخططات التوجيهية حيث تقوم على البلديات عبر وكالاتها العقارية في إطار دراسة مسبقة وتهيئة المجال المخصص لذلك وتوفير الهياكل العقارية من طرق وماء وقنوات الصرف الصحي و غاز ومرافق أساسية وتجهيزات مدمجة في ميدان التعليم والصحة والخدمات، على أن يتولى المستفيد شراء المطلة الأرضية للبناء بشكل مستقل في اطار دفتر شروط ورخصة البناء المسلمة من قبل مديرية التعمير، تحدد من خلاله إلى المظهر الخارجي للسكن وارتفاعه ومعامل استخدام الأرض ومدة الانجاز واستخدام المشروع بعد الانجاز، وتقدر بعض الاحصاءات انجاز ما يقارب 1.5 وحدة سكنية في الفترة ما بين 1966 – 1992.

4-2-5 المناطق الصناعية ZI:

تعتبر هي بدورها من الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير واستخدام الأرض بحيث أنها أصبحت جزءا مهما من البنية العمرانية للمدن الجزائرية في اختلاف احجامها ومركزها في السلم الإداري، يشترط في تكوينها وجود على الأقل 5 وحدات صناعية قادرة على استيعاب 1000 منصب عمل أو أكثر وتتراوح مساحتها عموماً ما بين 50-2000 هكتار، وتندمج هذه المناطق عادة في اطار المخططات العمرانية واستخدام الأرض والمبرمجة، وقد وصل عدد هذه المنطق سنة 1990 في حدود 120 منطقة¹.

¹ مليحي نجا، المرجع السابق.

4-2-6 منطقة النشاطات ZAC:

هي تلك الموجهة للصناعات الصغيرة والمتوسطة، توجد في المناطة الصغيرة والمتوسطة، وقد واجهت هذه المناطق مشكلات كثيرة في مجال الهيكلة والتسيير لاسيما في ظل الإنفتاح الاقتصادي للجزائر الأمر الذي أدى بالسلطات الى اتخاذ إجراءات التوقف عن انشائها .

4-3 مرحلة التخطيط ما بعد 1990 وتشمل:

4-3-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU:

جاء هذا المخطط ليعوض المخطط العمراني الموجه حاملا معه رؤية جديدة لاستغلال المجال الحضري من خلال برمجة المنشآت القاعدية المراد إنشاؤها ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو لعدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كالخصائص السوسيواقتصادية وانتشار النسيج العمراني وإشتراك عدة بلديات في الهياكل القاعدية كما يأخذ بعين الإعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، فهي عبارة عن وثيقة مرجعية وقانونية، ويمكن حصر الخطوط البارزة لهذا المخطط فيما يلي:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي للتراث المعني.
- نمط التهيئة المقترح مستقبلا بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بالتهيئة العمرانية.
- تحديد الأهداف والمراحل الأساسية لإنجاز المخطط، كما يرفق هذا المخطط بالخرائط والبيانات التي توضح الجوانب التالية:
- تحديد مختلف المناطق القطاعية ووظائفها العمرانية مع التركيز على مناطق التوسع العمراني و مناطق التحديث الهيكلية العمرانية
- تحديد مواقع أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.
- التنظيم الشامل لشبكات الماء الصالح للشرب والصرف الصحي.
- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا، وينجز هذا المخطط عبر ثلاثة مراحل أساسية:¹

- **المرحلة الأولى:** دراسة الأوضاع الراهنة وتقدير آفاق التطور مستقبلا ديموغرافيا واقتصاديا واجتماعيا.

- **المرحلة الثانية:** طرح مجموعة من الاختيارات المفتوحة مع دراسة ايجابيات وسلبيات كل مقترح.

¹ مليحي نجاة، المرجع السابق.

- المرحلة الثالثة: إجراءات الأعداد والمسابقة يتم فيها إعداد جميع المصالح الحكومية المحلية تحت اشراف مديرية التعمير والبناء، بعدها يقوم المجلس الشعبي بمداولة يتم فيها المصادقة على المشروع.

4-3-2 مخطط شغل الارض POS:

هذا المخطط إلزامي لكل بلدية من بلديات الوطن مهمته تنظيم المحال الحضري في ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويهدف الى:

- تحديد المناطق العمرانية السكنية ، خدمات تجارة مناطق الصناعة مساحات الخضراء، أراضي فلاحية.

- يحدد لكل منطقة الاستخدام الرئيسي للأرض والمجال.

- يحدد مخطط شبكة الطرق والمواصلات ويضع مواصفاتها.

- يحدد الأحياء التي تهيكل ويجري تحديثها ومواقع الاراضي المخصصة للتجهيزات العمومية.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وترميمها. يحدد

مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتهيئتها .

- يحدد مساحات الأراضي الفلاحية و الغابات الواجب حمايتها و تهيئتها.

يحدد مقاييس بعض البناءات والعمران عبر مختلف المناطق العمرانية، كتحديد المساحات والكمية الأدنى والأقصى في البناء المسموح له والمعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها، واستعمالاتها كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات ويحدد ارتفاعها، ويركز هذا المخطط على عدة وثائق أهمها الدراسات التحليلية والتنظيمية المتخذة من السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية والاقليمية بصفة عامة وتوضع فيه جميع الضوابط المجالية والأهداف المحددة بدقة لاستخدام الأراضي طيلة مدة زمنية معينة، على المدى المتوسط (5-10) سنوات مع التقرير التحليلي للرسوم البيانية والخرائط لمختلف المناطق والأوساط التي تغطيها ويراعى فيها الذي والتفصيل الجيد، بإستخدام مقاييس الرسم المكبرة، والمصادقة عليه تخضع غالبا لنفس إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وعادة ما تتم المصادقة عليهما مع بعض POS و PDAU ويستند الى الوثائق البيانية التالية¹:

- مخطط بيان 2000/1 أو 5000/1 .

- مخطط طبوغرافي سلم 500/1 أو 1000/1 .

¹ مليحي نجاة، المرجع السابق.

- الخريطة التقنية 500/1 أو 1000/1.
- مخطط الوضعية الراهنة سلم 500/1 أو 1000/1 .
- مخطط التهيئة والتعمير سلم 500/1 أو 1000/1 والذي يوضح المناطق المتجانسة ، المرافق والهياكل ذات المنفعة العامة والطرق والشبكات المختلفة ، المساحات الخاصة التي يجب حمايتها.
- مخطط الشكل العمراني سلم 100/1 أو 1/1000.

3-3-4 صيغة المدن الجديدة:

شرع في اعتماد هذه الصيغة منذ سنة 1995 لمواجهة ظاهرة التحضر الذي شهدته غالبية المدن الجزائرية كالمدينة الجديدة علي منجلي قسنطينة ، بوغزول العاصمة، بوزعرورة سكيكدة الهدف منها هو تحقيق الضغط على المدن المتروبولية وايجاد التوازن في الشبكة الحضرية.¹

¹ مليحي نجاة، المرجع السابق.

خلاصة

المدينة هي المجال الجغرافي التي تتقاطع فيه قوانين التهيئة والتعمير مع نشاطات السكان، حيث تتفاعل كل هذه المعطيات مع بعضها البعض فتعطينا مجالا حضريا متميز أو متفاوتا بتفاوت الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للسكان، والجزائر كغيرها من الدول سعت لتحقيق مدينة متناسقة ومنسجمة مع جميع مكوناتها ومتوافقة مع المقاييس العلمية و العالمية، التقنية والفنية المعمول بها، حيث استنسخت تجربة المدن الجديدة بهدف تحقيق التنظيم المجالي المحكم بهدف معالجة مشكلات المدن الكبرى في إطار تنمية حضرية مستدامة.

الفصل الرابع : الإجراءات المنهجية للدراسة

تمهيد

1. بطاقة فنية وتقنية حول المشروع

2. مجالات الدراسة

3. منهج الدراسة

4. أدوات جمع البيانات.

5. عينة الدراسة

خلاصة

تمهيد

في هذا الفصل نعرض مختلف الإجراءات المنهجية التي اعتمدنا عليها في دراستنا، والتي تمثلت في إعطاء صورة حول موضوع الدراسة على تبيان المنهج المستخدم وتحديد مجال الدراسة، المجال الزمني والمجال البشري، مع تبيان مختلف تقنيات جمع البيانات، و الإشارة إلى اختيار عينة البحث من مجتمع الدراسة.

1. بطاقة فنية وتقنية حول المشروع

1-1 التعريف بالمشروع:

هو من الأحياء الجماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، يتكون من 50 مسكن، وقد ضم ثلاث عمارات، عمارتين ب 15 مسكن و عمارة ب 20 مسكن، تم تسليمها في 2019، و يقع في وسط بلدية بكوش لخضر يتربع على مساحة قدرها 12000 متر مربع ، حيث يحتل موقعا هاما يحده من الشمال ملعب جوارى ومن الجنوب مجمع سكنات ريفية و من الشرق سكنات فردية أما الغرب سكنات تساهمية في طور الانجاز.

الجدول رقم 01: يبين خصائص المشروع

الخصائص	مسكن اجتماعي
برنامج	2009 - 2010
صاحب المشروع	ديوان الترقية والتسيير العقاري
مدة الإنجاز	30 شهرا
مكونات المشروع	03 عمارات (عمارتين ب 15 مسكن و عمارة ب 20 مسكن)
الطبقة المستفيدة	الطبقة المتوسطة الدخل
نوع السكن	اجتماعي

الجدول رقم 02: بين التوزيع المساحي حسب دفتر الشروط للمجال الداخلي للمساكن

الفضاء	F3
غرفة الاستقبال	15,17
غرفة 1	10, 2
غرفة 2	12,80
مطبخ	7,5
حمام	3,84
مرحاض	1,26
بهو	7,41

58,18	المساحة المبنية
2,82	شرفة 1
2,00	شرفة 2
63	المجموع

2. مجالات الدراسة:

1-2 المجال الجغرافي:

تشكل بلدية بكوش لخصر جزء من السلسلة النوميديّة للأطلس التلي وتقع بين خطي طول 375 درجة شرقا و 398 درجة غربا و بين دائرتي عرض 899 درجة شمالا و 920 درجة جنوبا ويحدها من الشمال بلدية بن عزوز، و من الجنوب بلدية الركنية من ولاية قالمة ومن الغرب بلدية عين، شرشار و من الشرق بلدية العلمة من ولاية عنابة، ومن الجنوب العربي والجنوب الشرقي كل من بلديني السبت وبوعلي محمود على التوالي. المساحة الاجمالية للبلدية كانت تقدر بـ 15320 هكتار، حيث 10411 هكتار عبارة عن جبال و هضاب و 4909 هكتار عبارة عن سهول، لكن بإضافة الجزء من سد زيت أمبا الذي كان خارج حدود البلدية علما أن المساحة الإجمالية لكل السد تقدر بـ 930 هكتار، أصبحت المساحة الإجمالية لبلدية بكوش لخصر تقدر بـ 15772.97 هكتار

- طبوغرافية المنطقة:

تندرج بلدية بكوش أخضر ضمن الكتلة الجبلية المغضنة (ensemble montagneux plisse) التي تميز الشمال الجزائري و التي تعرف بالسلسلة النوميديّة و التي لا تزال دائما في مرحلة التشكيل نظرا لموقعها في سلسلة الأطلس التلي لذا فان تضاريس البلدية هي امتداد مباشر لتضاريس المنطقة و التي تتميز بالطابع الجبلي حيث الإنحدارات شديدة و الغطاء النباتي الكثيف جدا، مع وجود منخفضات واد الحمام، الذي يأخذ في الاتساع ابتداءا من بكوش لخصر ليمتد مع هضبة واد فتزارة في الجهة الشمالية الشرقية للبلدية. تأخذ السلاسل الجبلية ذات القسم العالية بالمنطقة اتجاه غربي - شمال شرقي عكس الاتجاه الذي تأخده ذات القسم المتوسطة الذي هو شمل غربي - جنوب شرقي.

تضاريس المنطقة الغربية ابتداءا من هضبة واد الحمام تكون أكثر على حيث يتراوح ارتفاعها من 100م الى 300م ، مقارنة بالمنطقة الشرقية التي يتراوح ارتفاعها من 150م الى 200م.

في حين تلاحظ انبساط عام في التضاريس من الجنوب نحو الشمال في الجهة الغربية، حيث يتغير الارتفاع من 647م على كدية العزوزة، إلى 572م على قمة جبل مولمدفة، و 447 على جبل شبابيك من جهة أخرى تلاحظ بأن قسم الجهة الشرقية تبقى متقاربة حيث تتراوح بين 200م و 250م، مثل كدية كود جبل بـ 251م ومرارة حمرية بـ 239م، وكدية دميني حدره بـ 218م، وأخيرا كدية مسابيس بـ 204م، في حين تمثل كدية طبة حميدة أعلى قمة بـ 268م. أما في ما يخص السهل الأفيني الذي يقع على حدود البلدية من الجهة الشمالية، فقد نشأ من توضع الطبقات الأفينية الصادرة من واد الحمام و نهر فتزارة و هو يمتاز بطبوغرافية سطحة عموما حيث يتدرج من ارتفاع 120م على الحدود الجنوبية الغربية الى 60م في منطقة تلاقي واد الحمام بواد موجار، إلى 40 بالتجمع الرئيسي بكوش لخضر، الى 30م في شمال مكاسة، لينتهي بـ 20م بجوار نهر فترار تضاريس المنطقة.

- الإنحدارات :

إن من المؤثرات الطبيعية الأساسية التي تؤثر سلبا أو إيجابا على عمليات التهيئة و التعمير، عامل الإنحدارات فهذه الأخيرة تساعد على نسج الشكل العمراني المناسب، من حيث نمط البناء ونوع وكيفية التعمير مع مراعاة تكاليف الإنجاز، و من خلال الخريطة الممثلة للإنحدارات أمكننا استخلاص فئات الإنحدارات كما يلي :

- انحدارات من 0-5:

هذا الصنف من الإنحدارات ، عبارة عن أراضي ذات انحدار تدريجي ، يتميز بصلاحيه عامة في إقامة البناءات و المشاريع ، و لا تشكل أي عائق فيما يتعلق بالتهيئة أو التعمير بصفة عامة ، ويساعد على إقامة وربط مختلف الشبكات بما فيها الطرق الرئيسية من الدرجة الأولى ، وهذه الفئة تنتشر خاصة بالقسم الشمالي والقسم الشرقي للبلدية حيث مشتة عوابد و حجر السود و مشتة فطايمية والخبازة. وتقدر المساحة الخاصة بهذه الفئة ب: 5022.67، بنسبة تصل إلى 31.84% من مجموع مجال الدراسة البلدي.

- انحدارات من 5-8:

إن أراضي هذا المستوى من الإنحدارات لا تشكل أي عائق على التعمير خاصة فيما يخص إنشاء الأساسات لمختلف المشاريع غير أنه يجب . يجب مراعاة إتجاه سيل السطح مع تحديد المقاييس العامة لذلك، ويتميز هذا النوع بتلاؤمه مع إقامة شبكات المياه و المجاري بصفة عامة، ويشكل أيضا المجال الأفضل لإنجاز شبكة طرق من الدرجة الأولى / صنف أ، و هو يتواجد على شكل مساحات صغيرة

- إندارات من 8-15 :

يمثل هذا النوع من الإندارات الحد الأقصى لإقامة المشاريع العمرانية المتصلة مع مراعاة القواعد العامة للبناء ، الذي يجب أن يراعى خصوصية جيومورفولوجية الأرضية ، مع تجنب إنجاز المصاطب أو التقليل منها عند إنجاز المشاريع ، وتعتبر الفئة %12 هي الحد الأقصى عند إقامة مناطق النشاطات. مختلف شبكاتها ، و في هذه الفئات جملة بالمناطق المرتفعة وعند سطوح الجبال خاصة بالمنطقة الوسطى والجنوبية مثل مشته الرحانة هذه الحالة فإن إنجاز جدران الإسناد أمر ضروري لتجنب الزلاق الأرضية المقام عليها المشروع، وتتواجد و كدية القندول وغرب التجمع الرئيسي بكوش لخضر، وبالقرب من واد موجار بمساحة تصل إلى 4043.71 هـ ، و ب : 25.64 % من مجموع مجال الدراسة البلدي.

- إندارات من 15 إلى 25:

تعتبر هذه الفئة من الإندارات الأنسب لإقامة المشاريع ذات المساحات الصغيرة و البناءات الفردية حيث يجب أن تكون متجانسة مع طبيعة الأرضية وتكون عادة مدعمة بجدران إسناد ويتواجد هذا النوع بالمنطقة الشرقية .

● لمحة تاريخية عن بلدية بكوش الخضر

نشأت بلدية بكوش الخضر بمقتضى التقسيم الإداري لسنة 1984، حيث كانت قبل هذا التاريخ عبارة عن تجمع ثانوي تابع لبلدية عين شرشار، وقد كانت قبل ذلك قرية صغيرة أنشأها الاستعمار الفرنسي قبل سنة 1859 و كانت تسمى آنذاك GASTU وقد استفادت البلدية من عدة دراسات للتهيئة على مستوى الولاية سابقا:

- سنة 1980 دراسة تهيئة على المستوى الولائي لمكتب الدراسات CADAT.

- سنة 1984 دراسة P.U.P للتجمع الرئيسي بكوش لخضر.

- سنة 1990 دراسة تهيئة على المستوى الولائي للوكالة الوطنية لتهيئة المحيط وحدة قالمة.

- سنة 1995 مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير الذي نحن بصدد مراجعته.

إن بكوش لخضر هي بلدية من 38 بلدية تضمها ولاية سكيكدة، وتقع على الحدود مع كل من ولايتي قلمة و بمنطقة التأثير لدائرة عزابة و برحال و بسبب تواجد المنطقة الصناعية ببرحال. عنابة.

تقرير تقني حول مناطق التوسع للمحيط العمراني حسب المخطط التوجيهي للبيئة و التعمير

إن الهدف من إعادة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو التحكم السليم في أدوات التعمير و احترام القوانين التنظيمية السارية المفعول لا سيما القانون رقم : 90/29 المؤرخ في : 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالهيئة و التعمير هذا من جهة و من جهة أخرى إعادة هيكلة وتنظيم المحيط العمراني والاستغلال الأمثل للأراضي بالإضافة إلى التحكم الجيد للنسيج العمراني وبالتالي إعطاء الوجه الأحسن للبلدية.

في هذا التقرير سيتم تسليط الضوء على مناطق التوسع المقترحة بعد إعادة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية بكوش الخضر سنة 2012.

يمكننا استنتاج المحيط العمراني الذي سيبلغه التجمع الرئيسي بكوش لخضر وكل من التجمعات الثانوية مكاسة وسيدي السعيد في المدى البعيد أي حتى سنة 2028م كما هو موضح في الجدول أدناه :

الجدول رقم 03: مناطق التوسع للمحيط العمراني حسب المخطط التوجيهي للبيئة و التعمير

سيدي السعيد	مكاسة	بكوش لخضر	
74.03	95.03	162.79	المساحة المخصصة للسكن/ هـ
4.52	11.56	40.70	الساحة المخصصة للمرافق/ هـ
22.28	29.64	44.06	المساحة المخصصة للطرق/ هـ
2.29	4.17	5.03	المساحة المخصصة للعوائق/ هـ
14.15	15.60	16.40	المساحة المشجرة و الخضراء/ هـ
117.27	156.00	268.98	المجموع /هـ

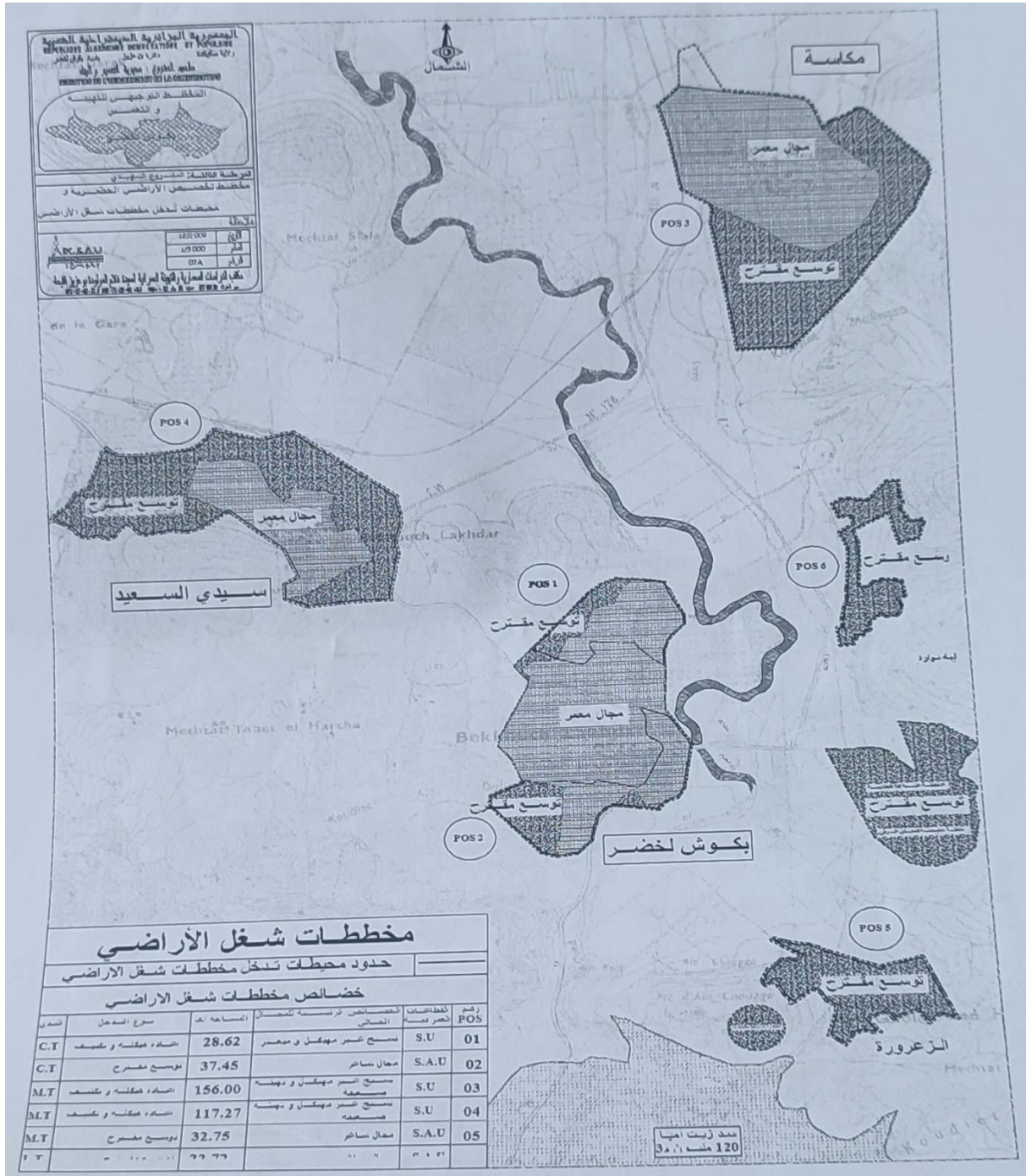
الجدول رقم 04 : محيطات التدخل مخططات شغل الأراضي موضحة كالتالي :

رقم P.O.S	القطاعات العمرانية	الخصائص الرئيسية للمجال الحالي	المساحة	نوع التدخل	المدى
01	S.U	نسيج غير مهيكّل و مبعثر	28.62	إعادة الهيكلة و التكتيف	القريب
02	S. A. U	مجال شاغر	37.45	توسع مقترح	القريب
03	S.U	نسيج غير مهيكّل و تهيئة ضعيفة	156.00	إعادة الهيكلة و التكتيف	المتوسط
04	S.U	نسيج غير مهيكّل و تهيئة ضعيفة	117.27	إعادة الهيكلة و التكتيف	المتوسط
05	S.A.U	مجال شاغر	32.75	توسع مقترح	البعيد
06	S.A.U	مجال شاغر	22.72	توسع مقترح	البعيد
المجموع	-	-	394.81	-	-

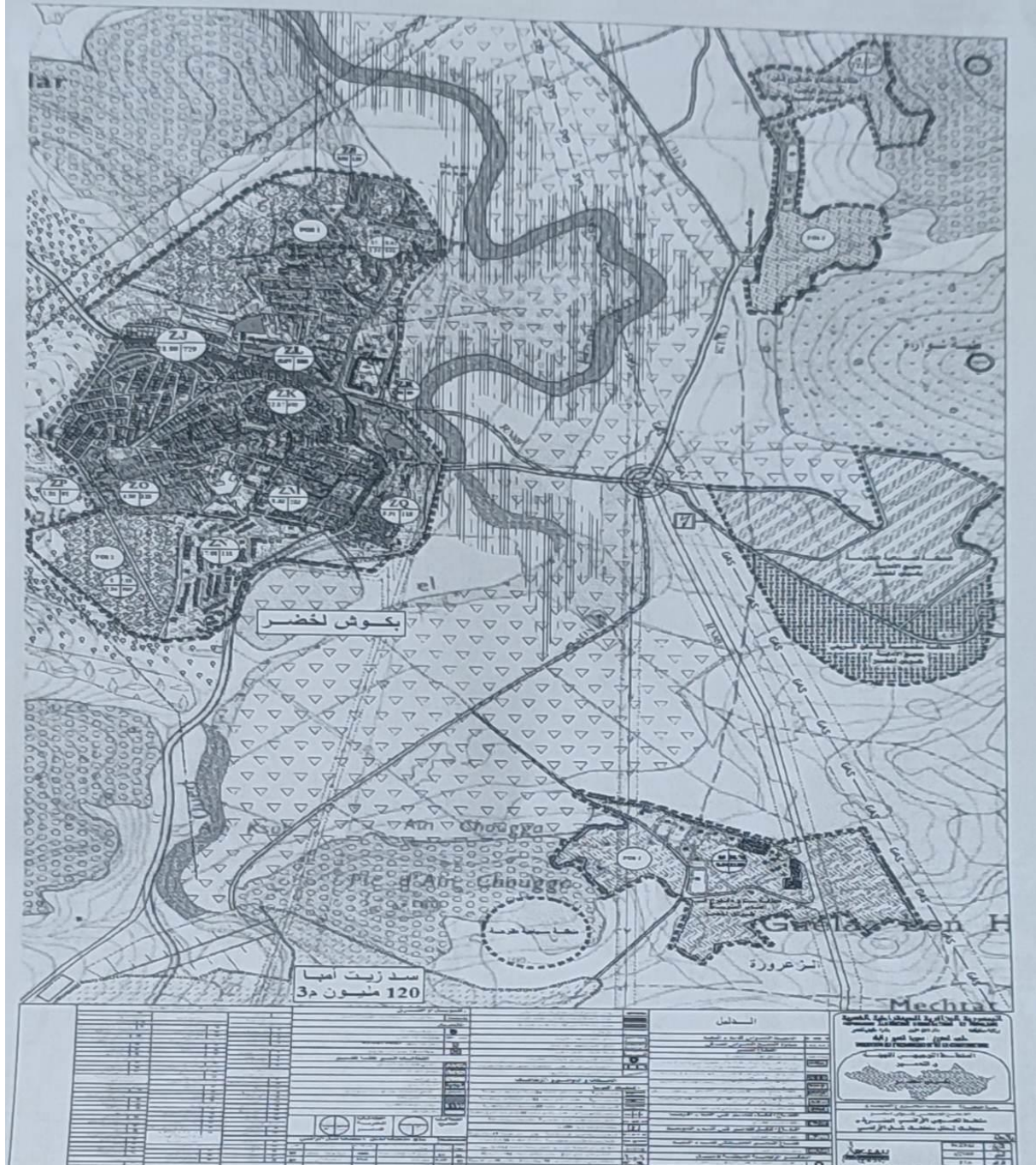
01 القرابص - 02 : بكوش لخضر مركز و عين بياضة - 03 : مكاسة- 04 : سيدي السعيد - 05 :

الزعرورة - 06 : طبة نوارة

الصورة رقم 03: محيطات تدخل مخططات شغل الأراضي



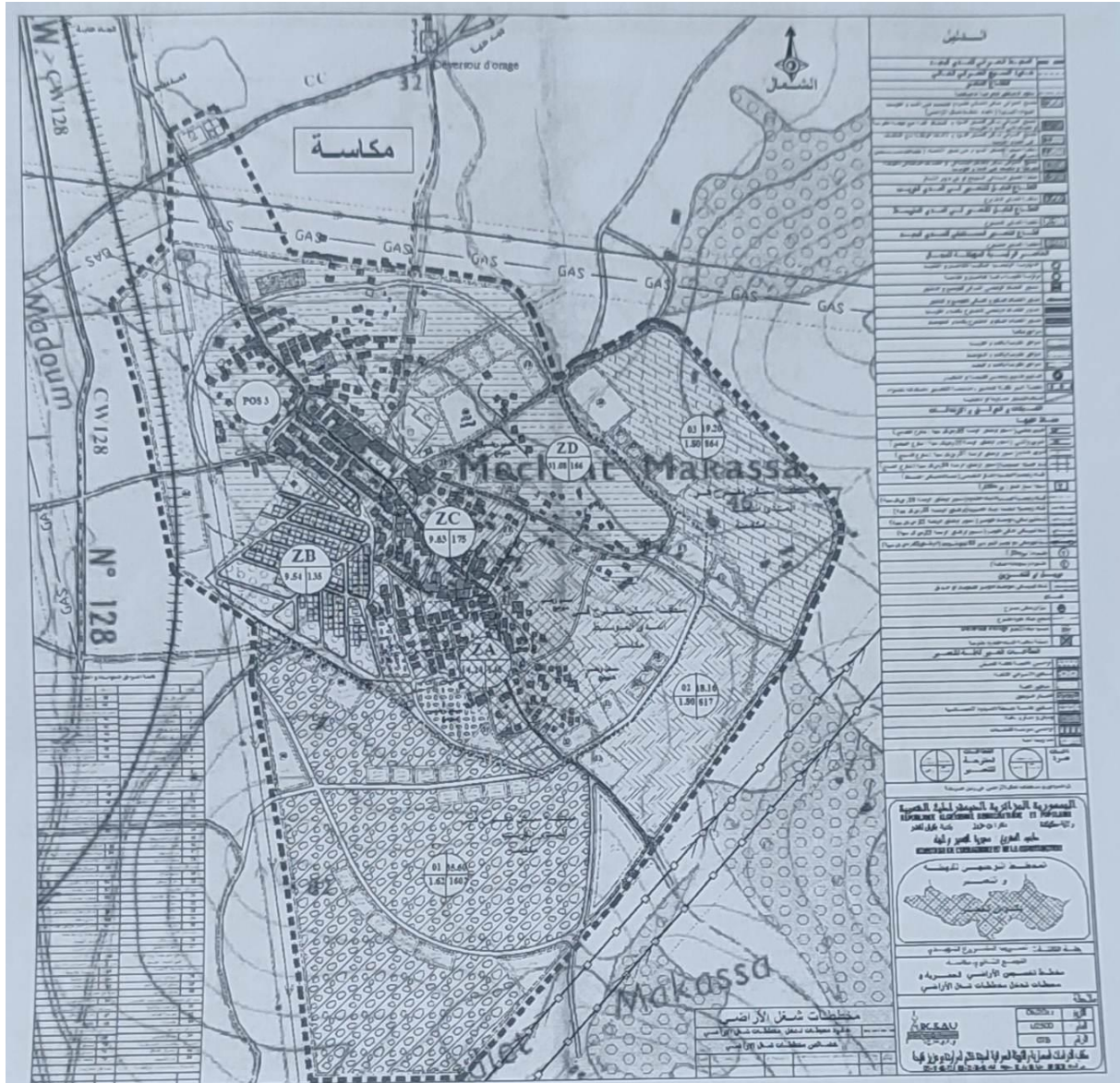
الصورة رقم 04: الخصائص الرئيسية للسكن المقترح بالمدى القريب و المتوسط والبعيد:
التجمع الرئيسي بكوش لخضر



الجدول رقم 05: الخصائص الرئيسية للسكن المقترح بالمدى القريب و المتوسط والبعيد:
التجمع الرئيسي بكوش لخضر

المدى	القريب		المتوسط	البعيد
رقم المنطقة	7	8	9	10
	لقرابص	عين بياضة	الزعرورة	طبة نواره
المساحة الخاصة بالتعمير(ه)	28.62	7.83	32.75	22.72
عدد المساكن المقترحة	1860	509	2129	1477
نمط السكن	سكن ضعيف أو عالي الكثافة	سكن ضعيف أو عالي الكثافة	سكن ضعيف أو عالي الكثافة	سكن ضعيف أو عالي الكثافة
عدد المستويات	R+3	R+3	R+3	R+3
نوع التدخل ملاحظات و توصيات	تكثيف مقترح	توسع مقترح	توسع مقترح	توسع مقترح

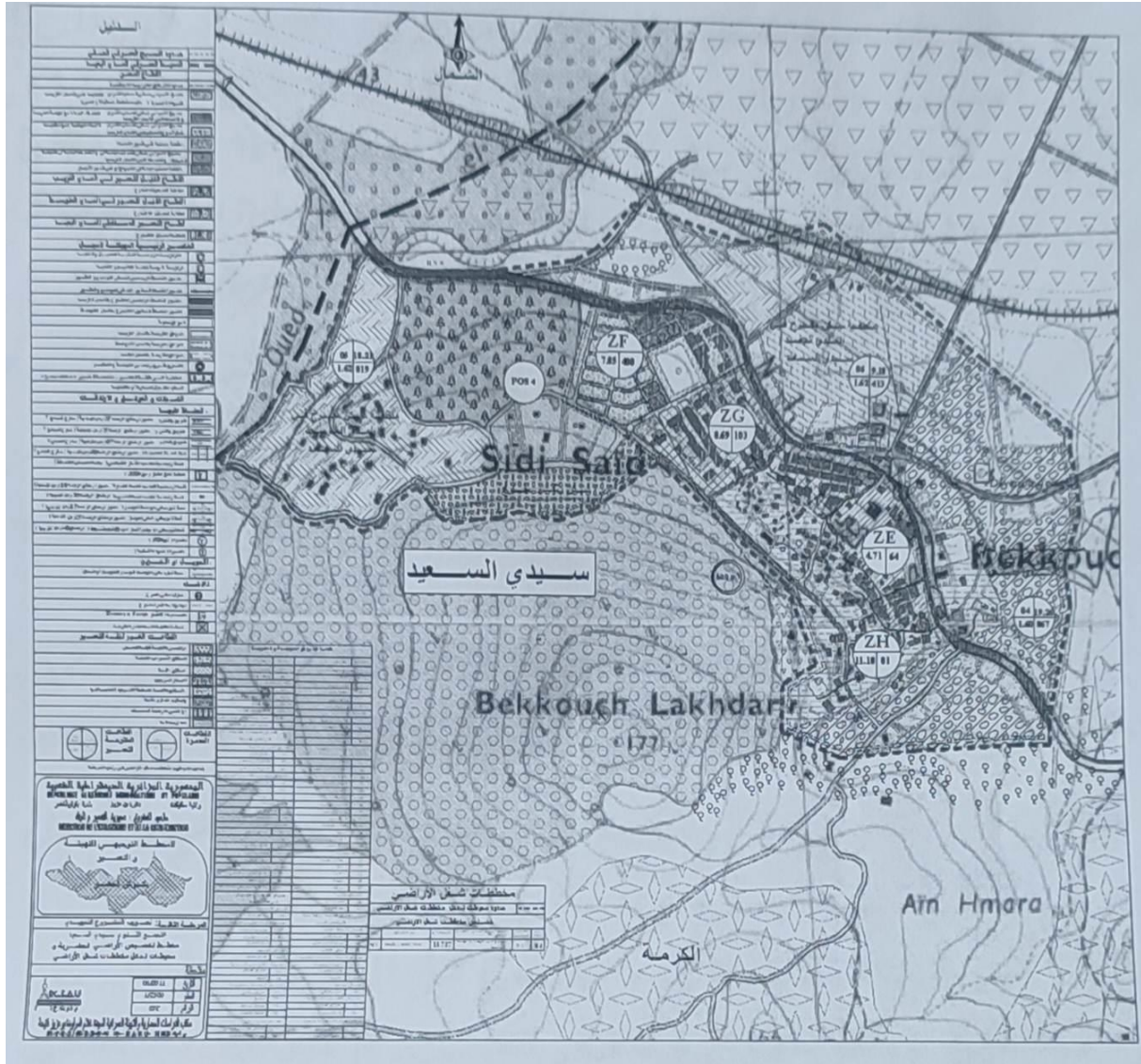
الصورة 05 رقم: الخصائص الرئيسية للسكن المقترح بالمدى القريب و المتوسط والبعيد:
التجمع الثانوي مكاسة



الجدول رقم 06 : الخصائص الرئيسية للسكن المقترح بالمدى القريب و المتوسط و البعيد:
التجمع الثانوي مكاسة

المدى	القريب	المتوسط	البعيد
رقم المنطقة	1	2	3
المساحة الخاصة بالتعمير (هـ)	35.60	18.16	19.20
عدد المساكن المقترحة	1602	817	864
نمط السكن	سكن ضعيف أو عالي الكثافة	سكن ضعيف أو عالي الكثافة	سكن ضعيف أو عالي الكثافة
عدد المستويات	R+3	R+3	R+3
نوع التدخل ملاحظات و توصيات	توسع مقترح	توسع مقترح	توسع مقترح

الصورة رقم 06: الخصائص الرئيسية للسكن المقترح القريب و المتوسط والبعيد: التجمع
الثانوي سيدي السعيد:



الجدول رقم 07: الخصائص الرئيسية للسكن المقترح القريب و المتوسط والبعيد: التجمع
الثانوي سيدي السعيد:

المدى	القريب	المتوسط	البعيد
رقم المنطقة	4	5	6
المساحة الخاصة بالتعمير (هـ)	19.26	18.21	9.18
عدد المساكن المقترحة	867	819	413
نمط السكن	سكن ضعيف أو عالي الكثافة	سكن ضعيف أو عالي الكثافة	سكن ضعيف أو عالي الكثافة
عدد المستويات	R+3	R+3	R+3
نوع التدخل ملاحظات و توصيات	توسع مقترح	توسع مقترح	توسع مقترح

2-2 المجال البشري:

يقصد به مجتمع البحث أو عينة البحث التي تمثل مجتمع البحث أحسن تمثيل و قد يكون مجتمع البحث عبارة عن كل أفراد أو مجموعة من الأفراد أو الجماعات أو عبارة عن وحدات منه كالمؤسسات المدارس و المصانع و الشركات...الخ.

• المصلحة التقنية

تعتبر المصلحة التقنية الخيط الناظم لجل الأعمال ذات الطابع التقني و العملي و التي تدخل في إطار تجسيد المخططات التنموية البلدية ، يشرف عليها تقني يساعده في مهامه عدد من الأطر التقنية المختصة و تتفرع هذه المصلحة إلى ثلاث (3) مكاتب:

مكتب البناء و التعمير ، مكتب قطاع الأشغال العمومية و الري ، و مكتب الصفقات.

أ. مكتب البناء و التعمير:

يتولى المكتب مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير و الهندسة المعمارية و البناء على المستوى المحلي، ومن مهامه:²

- السهر على إيجاد وسائل التعمير و دراستها و تنفيذها، بالتعاون مع مصالح الجماعات المحلية .

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المرجع السابق.

- إعطاء آراء تقنية لإعداد مختلف سندات التعمير والسهر على مراقبتها.
- متابعة دراسات التهيئة والتعمير الرامية إلى التحكم في تطوير إقليم البلدية بالتعاون مع المصالح المعنية.
- المحافظة على الطابع العمراني الخاص بالمنطقة.
- تنظيم دعم ومتابعة عمليات التجديد الحضري والتهيئة العقارية.
- السهر في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما على تنفيذ إجراءات نظام التعمير، وإحترام الجودة المعمارية للبناء وحماية المعالم التاريخية والثقافية والطبيعية المميزة.
- إتخاذ كل الإجراءات قصد تحسين الإطار المبنى وتطوير سكن مطابق للمتطلبات الإجتماعية والجيواقليمية والتهيئة العقارية.
- متابعة تطوير وسائل الدراسات والإنجاز في مجال التعمير الولائي والبحث عن طرق ووسائل إستقرارها وتطويرها.
- القيام بجرد العناصر المكونة والمميزة للهندسة المحلية للحفاظ عليها وإدماجها.

ب. مكتب قطاع الأشغال العمومية و الري:

يتولى المهام التالية:

- المساهمة في اقتراح المشاريع و تحديد الأولويات.
- إعداد البطاقات التقنية لمختلف برامج التنمية (التنمية البلدية – (PCD) ميزانية البلدية (B.C) – ميزانية الولاية- (B.W) الصندوق الوطني للتضامن و الضمان.(FCCL)
- إعداد الكشوف الكمية و التقنية لمختلف المشاريع المراد انجازها و تسليمها لمصلحة الصفقات لمباشرة باقي الاجراءات.
- السهر على المتابعة الميدانية للمشاريع من بدايتها الى غاية استلامها وفق المعايير التقنية المعمول بها.
- المتابعة و التدخل من أجل السير الحسن لمختلف شبكات الطرق البلدية.
- المتابعة و التدخل من أجل السير الحسن لمختلف شبكات المياه الصالحة للشرب و شبكات الصرف الصحي.³

³ <https://www.interieur.gov.dz>

ج. مكتب الصفقات العمومية:

إن الصفقات العمومية كنوع من أنواع التعاقد الإداري تتميز بأهمية كبيرة في تحريك دواليب التنمية الشاملة كونها تتم من خلال تسخير المال العام لخدمة المصلحة العامة ، فهي تحتل مكانة أساسية في نشاطات الإدارة ببلدية عين السبت بغرض المحافظة على المال العام ، وبالتالي فإن تسييرها متعلق بالإجراءات المسطرة من طرف البلدية خاصة ما تعلق بالإجراءات التقنية الرامية إلى التسيير الأمثل لهذه المعاملات وإنجاز مختلف الأشغال لتحقيق الخدمة العمومية ، وتبرم الصفقات العمومية تبعاً لإجراء المناقصة التي تعتبر القاعدة العامة أو الإجراء بالتراضي ، ومكتب الصفقات العمومية يتولى ما يلي:

- إبرام الصفقات والعقود وتنفيذها
 - تنظيم المناقصات ، والعقود و الاستشارات ، و الإعلانات عن المنح المؤقت ، وتنفيذها
 - إعداد الحالات المالية والمادية لجميع المشاريع
 - ضمان أمانة لجان فتح وتقييم العروض، وكذلك الصفقات العمومية.
- ولقد إعتدنا في بحثنا هذا على فئة المهندسين المعماريين ومهندسين في التهيئة العمرانية في مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء.
- المكاتب الخاصة (ديوان التسيير و الترقية العقارية)⁴.

2-3 المجال الزمني:

استغرقت دراستنا حول التخطيط الحضري مدة زمنية ، اعتمدنا فيها على ثلاث مراحل:

الأولى وتمثلت في الاعداد النظري للبحث، و امتدت هذه الأخيرة ما بين 2022/11/20 إلى 2023/01/20، أما المرحلة الثانية من الدراسة فامتدت من 2023/01/21 إلى 2023/04/29 وهي فترة النزول إلى الميدان، حيث قمنا في المرحلة الأولى بالدراسة المكتبية الخاصة بموضوع الدراسة، أما المرحلة الثانية فقمنا بعدة مقابلات شخصية مع عدة أفراد لمجتمع البحث من مهندسين ومقاولين و مكاتب دراسات و غيرهم، وكانت تتمحور حول موضوع التخطيط الحضري، وكذلك مقابلات مع الساكنين بمنطقة الدراسة .

أما المرحلة الثالثة الممتدة من 2023/04/30 إلى 2023/05/29 والتي شملت تحليل مختلف الآراء حول موضوع الدراسة.

⁴ <https://www.interieur.gov.dz>

3. منهج الدراسة :

إن طبيعة الدراسة تحدد طبيعة المنهج وطبيعة المنهج يحدد أدوات الدراسة، وقد تم في هذه الدراسة استخدام المنهج الوصفي التحليلي لنصل إلى نتائج علمية مرضية ، باعتباره الأسلوب المناسب في وصف الموضوع محل الدراسة و تشخيصها وإلقاء الضوء على مختلف جوانبها ، فهو طريقة منهجية مرتبة يقوم فيها الباحث بدراسة موضوع بهيئته الطبيعية ويدعمه في ذلك القيام بجمع الكم الذي يراه مناسباً من البيانات والمعلومات ، ثم توضيح العلاقة بين متغيرات البحث في صورة أسئلة أو فروض، وبعد ذلك استخدام أدوات التحليل الإحصائية التي تناسب طبيعة بيانات البحث، يلي ذلك وضع النتائج ، ثم ينتهي الباحث لصياغة الحلول ، التي يرى من وجهة نظره أنها مناسبة.

4. أدوات التجمع البيانات

باعتبارها مجموعة الوسائل والطرق والأساليب والإجراءات المختلفة التي تعتمد عليها الباحث في الحصول على المعلومات والبيانات اللازمة لإتمام وإنجاز البحث حول موضوع معين، وتختار الأداة على حسب مناسبتها للموضوع أو توفرها، وكذا على أساس مهارات وخبرات الباحث، ومن هنا فقد استعنا في دراستنا بعدة أدوات و هي:

1-4 الوثائق والسجلات:

وقد تم الحصول عليها من بعض الهيئات والمصالح المتعلقة بموضوع الدراسة ونذكر منها، مديرية التعمير والهندسة المعمارية وبالبناء، ديوان الترقية والتسيير العقارية، مديرية التجهيزات لولاية سكيكدة، المصلحة التقنية للبلدية كلها لها علاقة بموضوعنا.

2-4 الملاحظة:

و هي عبارة عن تقنية مباشرة تستعمل عادة في مشاهدة مجموعة ما سواء فردية أو جماعية، وذلك بهدف أخذ معلومات كيفية من أجل فهم المواقف والسلوكيات.

وقد ساعدتنا هذه الأداة في معرفة السلوك الفعلي للفرد في صورته التلقائية كما هو في الواقع، وكذا السلوكيات الممارسة من طرف الساكنين والتي تتنافى مع نمط عيشهم السابق ، وكذا معرفة مدى الرضا والتقبل لمساكنهم الجديدة مع متطلباتهم وتطلعاتهم.

4-4 المقابلة :

لقد تم اختيار العديد من المسؤولين والمدراء ورؤساء الأقسام في مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء وكذا رئيس المصلحة التقنية للمنطقة، والذين ساعدونا من خلال إمدادنا بالمعلومات والإحصاءات حول مشروع بحثنا.

5-4 تحليل المضمون :

بسبب طبيعة دراستنا التي تستعدي استخدام المنهج التحليلي الوصفي، عمدنا في تحليلنا لبيانات موضوع الدراسة إلى استخدام منهج تحليل المضمون، وذلك من خلال تحليل مضامين الأجوبة التي جاءت في المقابلات تحليلا كميا وكيفيا ، من أجل الوصول إلى النتائج المرجوة من الدراسة. على ضوء الفرضيات وكذا الدراسات السابقة ونظريات التخطيط الحضري ، وقد ساعدتنا في الوصول إلى الحقائق المرتبطة بانجاز المشاريع و ندى تقبل السكان لها.

5. عينة الدراسة

تحديد العينة

لقد اعتمدنا في بحثنا عن العينة القصدية والتي شملت عدة مقابل إيش مع المهندسين المعماريين في مصلحة التقنية، وقد بعض المسؤولين على إنجاز ومتابعة المشروع محل الدراسة، وكذا رئيس المصلحة التقنية بالإضافة إلى إجراء ستة مقابلات مع سكان منطقة الدراسة، حيث قمنا باختيار المساكن التي خضعت لتعديلات داخلية وخارجية من قبل السكان.

الجدول رقم 08 : يبين مواعيد إجراءات المقابلات مع ساكني منطقة الدراسة

رقم المقابلة	مكان وتاريخ إجراء المقابلة
المقابلة 01	عمارة رقم 01، ط02 ، 20-05-2023 الساعة 10:30

المقابلة 02	عمارة رقم 01، ط02، 20-05-2023 الساعة 13:10
المقابلة 03	عمارة رقم 02، ط03، 21-05-2023 الساعة 11:00
المقابلة 04	عمارة رقم 02، ط04، 21-05-2023 الساعة 14:00
المقابلة 05	عمارة رقم 03، ط01، 21-05-2023 الساعة 11:00
المقابلة 06	عمارة رقم 03، ط05، 21-05-2023 الساعة 13:30
المجموع	06 مقابلات

الجدول رقم 09 : يبين مواعيت إجراء المقابلات مع القائمين والمسؤولين على تصميم وإنجاز منطقة الدراسة

رقم المقابلة	مكان وتاريخ المقابلة
المقابلة 01	مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مكتب أدوات التعمير والدراسات، إ. ق 2023-4-24 على الساعة 15:00 سا.
المقابلة 02	ديوان الترقية والتسيير العقاري، مكتب المتابعة وإنجاز المشاريع س. أ، 26-4- 2023 على الساعة 13:45.
المقابلة 03	المصلحة التقنية المهندسة المعمارية ع. ر 30-04-2023 الساعة 14:00

خلاصة

وفي هذا الفصل قمنا ببناء الفصول المتعلقة بالإجراءات المنهجية للدراسة بدأ بتعريف المشروع فنيا وتقنيا ثم استعرضنا مجالات الدراسة من مجال جغرافي وزمني وبشري، اعتمادا على المنهج التحليلي الوصفي، كما استعنا بمختلف الأدوات في جمع البيانات والوصول إلى الحقائق السجلات والوثائق والملاحظة والمقابلة وتحليل المضمون وأخيرا تحديد العينة.

الفصل الخامس: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة

تمهيد

1. عرض بيانات الدراسة
2. تحليل بيانات الدراسة
3. عرض نتائج دراسة على ضوء الفرضيات
4. اعرض نتائج الدراسة على ضوء الدراسات السابقة
5. عرض نتائج الدراسة على ضوء نظرية التخطيط الحضري

تمهيد

وبعد الانتهاء من إجراء المقابلات على مجتمع البحث وحصولنا على المعلومات الكافية، انتقلنا إلى تفرغ تلك البيانات والمعلومات في جداول بالاعتماد على طرق التحليل الإحصائي الكمي، وبعد دي ليكي تبويبها، ثم قمنا بإعطاء تفسيرات بما يخدم مشكلة البحث وأهدافه تفسيراً موضوعياً.

1. عرض بيانات الدراسة

1-1 عرض آراء السي كينين بمنطقة الدراسة

• المقابلة 01 عمارة 01 ط2 مع السيد ب. ع

لقد قمت بتعديلات كون منزلي لم يكن في حالة جيدة أي به عدة نقائص، فقامت بتغييرات في غرفة الاستقبال ورا يعاقب غرفة النوم، فقد قمت بتغيير الأرضية بالنسبة لغرفة الاستقبال والرواية عند المدخل، كذلك قمت بتغليف الجدران وإضافة السيراميك في الرواق، أما غرف النوم فقد قمت بإعادة طلائها فقط، أما المطبخ والحمام فلم تكفي القدرة المالية لتعديلهما، لذا يجب التحضير لهما ماديا ثم أكمل تعديلات مستقبلا.

كما أنني تلقيت مشاكل من الجيران في بادئ الأمر بسبب الضجيج من كثر وتغليف، وكذلك المخلفات من الردوم، ولم أحتج إلى أي رخصة قانونية لأن التعديلات كانت داخل المسكن، وقد تراوحت قيمة التعديلات حوالي 35 مليون، كما أنني كنت ساكن في منزلي أثناء القيام بتعديلات.

الصورة رقم 07 شكل المسكن بعد التعديلات الداخلية (المقابلة 01)



الصورة أخذت عن طريق فريق البحث يوم 20-5-2023 على الساعة 10:30.

• المقابلة رقم 02 عمارة 01 طابق 01 السيد ل. ج

كوني مقيم في الطابق الأرضي فقد كنت عرضة دي العديد من المشاكل والمضايقات، متى لعب الأطفال و كذلك ضجيج السيارات من ركنها قرب النافذة، كذلك دخول مياه الأمطار عند مدخل العمارة أي أمام مدخل مسكني، و بتعديلات على الشرفة بينهاها لزيادة الحماية للمسكن، كذلك قمت بطلاء الجدران جميع الغرف بنوعية غير باهظة لنوع الطلاء مما ساعدني، على عدم تكلفة اطلاق، كذلك قمت بزيادة السيراميك على الرواق وترك الأرضية القديمة بعد تنظيفها جيدا لأن ميزانية المالية كيفية لأنني متوسط الدخل، لم أستعن بأي رخصة عند القيام بالتعديلات، وقد استفدت من هذه التعديلات في زيادة الحماية والأمن داخل مسكني، وقد قدرت التكاليف 13 مليون.

الصورة رقم 08 شكل المسكن بعد التعديلات الداخلية (المقابلة 02)



الصورة أخذت عن طريق فريق البحث يوم 20-5-2023 على الساعة 13:10

• المقابلة 03 عمارة 02 الطابق 03 السيد ب. ر

أنا أقيم بالطابق الثالث وقد قمت بتعديلات في مسكني عشان مثله في تغيير أرضيت غرفة الاستقبال وتعديل السقف وتغيير أرضية الرواق وكذلك تغليف جدرانه، كذلك قمت بداية جميع جدران المنزل حيث أصبح أكثر راحة أما من الدخل فقد قمت بتركيب السياج الحديدي لجميع نوافد المسكن خوفا من سقوط الأطفال.

لم أتلقى أي مشاكل مع الجيران لأنني لم أقم بأعمال كبيرة تؤدي إلى الإزعاج والضجيج، كما لم أستعن بأي رخصة، وقت استعنت ببناء للقيام بهذه التعديلات ودهان، حيث قدرت تكاليفها بـ14 مليون سنتيم، وقد كنت مقيم في مسكني أثناء الأشغال.

الصورة رقم 09 شكل المسكن بعد التعديلات الداخلية (المقابلة 03)



الصورة أخذت عن طريق فريق البحث يوم 2023-5-21 على الساعة 11:00

● **المقابلة 04 عمارة 02 طابق 04 السيد ر. ي**

لقد صرح على نفس يكن بأنه قد قام بتعديلات في مسكنه من حيث التصميم والديكور حيث قام في تغيير أودية المسكن بالكامل، وقد قام بهدم جدار الشرفة وضمها للمطبخ حيث أصبح أوسع كما قام بضم مدخل المنزل للرواق ليصبح أكثر اتساعا، كما قام بتغليف جدران المطبخ والرواق بالسيراميك، وقد كانت التكاليف مرتفعة قليلا حيث بلغت 38 مليون سنتيم، ولم أواجه أي صعوبات أو مشاكل سواء مع الجيران أو السلطات المسؤولة عن المساكن لأن التعديلات كانت داخلية

الصورة رقم 10 شكل المسكن بعد التعديلات(المقابلة 04)



الصورة أخذت من قبل فريق العمل يوم 2023-5-21 على الساعة 14:00.

- المقابلة 05 عمارة 03 طابق 05 مع السيد ل. م

أنا أقيم بالطابق الخامس وقد قمت بعدة تعديلات في شقتي بحكم أنني كنت أسكن في بيت والدي في غرفتين وأنا رب أسرة لثلاثة أطفال لذا أردت أن أصمم سكني بنوعي الخاص، فقد قمت بالبداية في إعادة المطبخ برفع السيراميك، وكذلك تلاقي جدرانه و، كذلك قمت بتوسيعه بدمجه مع الشرفة، كما قمت برفع السيراميك في الرواق وبناء خزانة في آخره، كما قمت بتغليف أرضية المسكن بأكمله، وكذلك طلاء الجدران كاملة بألوان مضيئة و فاتحة، استعنت ببناء جيد للقيام بهذه التعديلات، كما لم آخذ أي تصريح من أي جهة الداخلية لأن تعدي لكن داخل المنزل فقط، وقد كلفتني هذه التعديلات قيمة 60 مليون تقريبا.

الصورة رقم 11 شكل المسكن بعد التغييرات (المقابلة 05)



الصورة أخذت من قبل فريق البحث 21-5-2023 على الساعة 11:00.

• المقابلة رقم 06 عمارة 03 طابق 05 السيدة ر. ن

لقد قمت بالعديد من التعديلات من الناحية الجمالية حيث قمت بتغيير تصميم المطبخ بتحويل أحد الجدران إلى خزنة لترتيب أغراض المطبخ، كما غلفت كامل جدرانه بالسيراميك وكذا جدران الرواق، كما غيرت أرضية مسكن كاملة حسب ذوقي، كما قمت ببناء شرفتي وجعلها أفضل من السابق حيث نجتمع فيها أحيانا، وقد كلفتني تعديلات حوالي 50 مليون، فقد استعنت بأخي كونه بناء وكذلك بلا حام عند وضع السياج الحديدي على النوافذ، وعند القيام بالتعديلات لم أكن مقيمة في الشقة بل انتقلت إليها بعد إتمام التعديلات كما لم أقدم أي طلب لرخصة ولم تحدث لي أي مشكلة مع الجيران.

الصورة رقم 12 شكل المسكن بعد التغييرات الداخلية (المقابلة 06)



الصورة أخذت من قبل فريق العمل إي يوم 2023-5-21م على الساعة 13:30.

2. تحليل بيانات الدراسة

1-2 تحليل مقابلة الساكنين والمستخدمين لمنطقة الدراسة في كل مسكن بكوش لخضر
سكيدة

• تحليل التساؤل حول ما إذا كانت هناك تعديلات وسببها

من خلال تساؤل أول حسب المقابلات التي أجريت مع سكان حي 15 مسكن، اتضح علينا أن جميع أفراد عينة الدراسة قد قاموا بتعديلاته مساكنهم بنسبة 100% من المجموع الكلي لمجتمع الدراسة، وقد برروا هذه التعديلات بعدة أسباب تجمعت لو في عدم الرضا عن التصميم الداخلي للمسكن والذي لم يحميهم من دخول مياه الأمطار وكادر الرطوبة مما أدى إلى عدم إحساسهم بالراحة داخل مساكنهم وهذا ما صرح به 50 منهم في، بالإضافة إلى عدم إحساسهم بالأمن والأمان داخل مساكنهم بسبب الضجيج وانتشار الأوساخ أمام العمارات وهذا ما صرح به 50% من المبحوثين.

الجدول رقم 10: يوضح أسباب التعديلات

النسبة المئوية	التكرار	الاحتمالات
50%	05	عدم الرضا عن التصميم
50%	05	عدم الإحساس بالأمن
100%	10	المجموع

• تحليل التساؤل الثاني حول أنواع التعديلات

من خلال مقابلات مع مجموعة مجتمع الدراسة اتضح لنا أن التعديلات كانت متنوعة حسب كل فرد وذوقه حيث أن 23.52% من المبحوثين قد قاموا بتغيير أرضية الغرف والرواق وضع السيراميك لزيادة جمال المسكن، كذلك 17 64% منهم قاموا بتعديل مطابخهم سواء ب التوسيع أو إعادة تهيئته، وبن 29.41% قاموا بوضع السياج الحديدي للنوافذ والأبواب الداخلية للحماية من السرقة، وزيادة الإحساس بالأمن والإيمان داخل مساكنهم.

الجدول رقم 11: يوضح أنواع التعديلات

النسبة المئوية	التكرار	الاحتمالات
23.52%	04	تغير الأرضية
17.64%	03	تعديل المطبخ
29.91%	05	دهن الجدران
29.91%	05	وضع سياج حديدي
100%	17	المجموع

• تحليل التساؤل الثالث حول تكاليف التعديلات

من خلال المقابلات التي أجريت مع سكان حي 50 مسكن بكوش لخضر سكيكده، بخصوص تكاليف التعديلات فإننا نجد أنها تتراوح ما بين 13 مليون إلى 60 مليون، حيث وجدنا 33.33% من المبحوثين قد كلفتهم هذه التعديلات من عشرة إلى 15 مليون، بحكم أن التعديلات كانت على جزء من المساكن فقط وليس

بأكمله، بينما نجد 66.66% من المبحوثين تراوح التكلفة التعديلات ما بين 35 إلى 36 مليون، حيث كانت التعديلات شاملا تقريبا وحيث شملت الفضاء الداخلي والخارجي للمسكن

الجدول رقم 12 يوضح تكاليف التعديلات

الاحتمالات	التكرار	النسبة المئوية
من 10-15 مليون	02	33.33%
من 35-60 مليون	04	66.66%
المجموع	06	100%

• تحليل التساؤل الرابع حول وقت إجراء التعديلات

من خلال المقابلات التي أجريت مع سكان حي 50 مسكن بكوش لخضر سكيكدة، بخصوص وقت إجراء التعديلات وقد اتضح لنا أن معظم العائلات قاموا بتعديلات بعد الإقامة بالمسكن أي أثناء السكن بحكم أن السكن اجتماعي، وخوفهم من قرارات السلطات المعنية أي ديوان الشرقية والتسيير العقاري حيث إن لم يجدوهم في مساكن يهيم فيتم تعويضهم بفرد آخر لا اعتقادهم بأن لديه مسكن آخر، ونجد أن السكان من ضحايا الإرهاب قاموا بتعديلات قبل السكن لأنه لا يطبق عليهم الحرمان من طرف ديوان الترقية حتى وإن لم يجدوهم.

الجدول رقم 13 خاص بوقت إجراء التعديلات

الاحتمالات	التكرار	النسبة المئوية
بعد السكن	02	33.33%
قبل السكن	04	66.66%
المجموع	06	100%

• تحليل التساؤل الخامس حول ما إذا كانت هناك مشاكل مع الجيران أثناء القيام

بالتعديلات

لقد توصلنا إلى أن معظم السكان لم يجدوا مشاكل بحكم أن أغلبية سكان قاموا بنفس العمل أي كلهم تقريبا قاموا بتعديلات، وإن وجدت فهي عبارة عن محادثات ومناقشات بسيطة، متى تطاير الغبار وعندها نزع الجبس أو أحيانا القيام بتعديلات في وقت غير مناسب.

الجدول رقم 14 خاص بوجود مشاكل مع الجيران

الاحتمالات	التكرار	النسبة المئوية
وجود مشاكل	02	33.33%
عدم وجود مشاكل	04	66.66%
المجموع	06	100%

• تحليل التساؤل السادس تحليلات السابعة حول الصعوبات التي وجدت

لقد لاحظنا أن الصعوبات كانت مختلفة منها أثناء نزع الجبس و وضع السير امين كذلك صعوبة رفع السلع إلى الطوابق العليا وكذا الحوادث الطفيفة التي تحصل أثناء القيام بتعديلات، كذلك نوع آخر من الصعوبات والتي تتمثل في الصعوبة المالية كون بعض الأفراد ذوي ضخ متوسط.

الجدول رقم 15 يوضح الصعوبات التي وجدت

الاحتمالات	التكرار	النسبة المئوية
نزع الجبس	06	46.15%
التكلفة المالية	03	23.07%
حمل السلع	04	30.76%
المجموع	13	100%

• تحليل التساؤل السابع حول إذا ما وجدت رخصة التعديل وهل هناك مخالفات من طرف الجهات المسؤولة

من خلال المقابلات وصلنا إلى أن جميع السكان لم يحصلوا على أي رخصة ولم يطلبوا حتى الإذن من الجهات المسؤولة، مبررين ذلك بأن التعديلات كانت داخلية أي داخل مساكنهم.

وأما فيما يخص المخالفات فقد وجدنا نسبة 90% من المبحوثين لم يتعرضوا لأي مخالفة لعدم ارتكابهم أي أخطاء تمس البناءات، في المقابل نجد وأحد المبحوثين تعرض لمخالفة مالية لقيامه بتغيير الخارجي للمبنى مما شوه الشكل الخارجي له.

الجدول رقم 16 يبين وجود المخالفات بسبب التعديل

الاحتمالات	التكرار	النسبة المئوية
موجود	01	46.15%
غير موجود	05	23.07%
المجموع	6	100%

• تحليل التساؤل الثامن حول الاستعانة ببناء أو للقيام بتعديلات من طرف السكني

من خلال المقابلات التي أجريت بخصوص ما إذا تمت الاستعانة ببناء أو عن طريق مجهوداتهم الشخصية، فقط توصلنا إلى أن 80% من المبحوثين استعانوا ببناء أو ملحم أود هينا للقيام بتعديلات لعدم اختصاصهم في هذه المجالات، ولي الحصول على نتيجة جيدة وللحصول على نتيجة جيدة وعمل جيد، أما تقريبا 17% المتبقية فقد قرروا القيام بالتعديلات بالاستعانة بأقاربهم أو أحد الأفراد كان صاحب اختصاص مما ساهم في تقليل تكاليف تعديلات.

الجدول رقم 17 يوضح الاستعانة ببناء

النسبة المئوية	التكرار	الاحتمالات
46.15%	01	لا
23.07%	05	نعم
100%	6	المجموع

2-2 عرض آراء مقابلة المسؤولين والقائمين على تصميم وإنجاز منطقة الدراسة 50 مسكن اجتماعي سكيكدة

● المقابلة 01 في مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مكتب أدوات التعمير والدراسات

- السيد إ. رئيس مكتب أدوات التعمير

صرح السيد إ. بأن مكاتب الدراسات المعمارية و هم المشرفون على عملية التصميم ومتابعة الأشغال وإنجاز المشروع ويتم انتقاء مكتب الدراسات بعد إعلان مناقصة وطنية مفتوحة أو استشارة في الهندسة المعمارية وذلك بعد الحصول على أحسن عرض بعد التقييم، ومديرية السكن هي صاحبة المشروع وكلفت ديوان الترقية والتسيير العقاري بإنجازه وفقا لدفتر الشروط الواجب مراعاته، كما أن المساحة السكنية محدودة في هذا النوع من المساكن تلجأ بعض العائلات للبحث عن حلول من أجل توسيعات داخل المسكن أما البحث عن الإنارة الطبيعية والأمن والخصوصية وحرمة البيت فيلجأ البعض إلى تغيير الواجهات، وكل هذا يعود إلى صغر المساحة كذلك بعض المشاكل تعود إلى المشرفين على إعداد دفتر الشروط، وقلة مساحة الأراضي المخصصة لبنائهم، السكنات تراعي معايير وقوانين التصميم حسب المواصفات التقنية لدفتر الشروط، إن عمليتي التصميم والإنجاز يخضعان إلى دفتر شروط يتم التقيد به، ونظرا لغياب الرقابة تعددت هذه المشاكل، فيضطر السكان إلى إحدى التغييرات بالمسكن، كما أن المخطط السكني يخضع إلى رخصة بناء وهذه الأخيرة تتطلب شهادة المطابقة، وعدم التقيد بالمخطط السكني تتدخلوا مفتشية التعمير.

• المقابلة 02 ديوان الترقية والتسيير العقاري مع السيد س.أ رئيس مكتب المتابعة

وإنجاز المشاريع

لقد صرحت لنا رئيسة المكتب بأن التعديلات التي قام بها السكان كانت نتيجة رغباتي هم في التوسع داخل الشقاء والإحساس بالراحة والأمن حسب رغباتهم وتطلعاتهم، فكانت معظم التعديلات في المطبخ ووضع السيراميك في الرواق وتغيير أرضية الغرف وغيرها، كما صرحت لنا بأن بناء السكنات وتصميمها يكون وفق الميزانية المالية المذكورة في الصيغة الخاصة بالمشروع، لذا يجب التقيد في مخطط التصميم بالمعايير المتعامل بها في الهندسة المدنية المعمارية، كما أنه هناك ظروف تستوجب في بعض الأحيان خلق تغييرات بسيطة، ولقد قمنا بتدخلات من خلال شكاوي بعض السكان خاصة ال سيكلين بالطوابق الأرضية للعمارة دون المساس بأساسياتها وخاصة في الواجهات.

• المقابلة 03 المهندسة المعمارية في المصلحة التقنية السيدة ع.ر ببلدية بكوش لخضر

هناك وجود لتخصصات لكنها تفتقر إلى فعاليتها في أرض الميدان وسيطرة المعايير المادية على المعايير التقنية، مما يؤدي إلى وجود مشكلات وعراقيل في المشاريع السكنية، تراعي القوانين ومعايير تصميم ليكن في حدود ممكنة بصفة عامة هي تراعى لأن هناك هيئات تراقب ذلك، من بينها مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء وعلى رأسها وزارة السكن والعمران والمراقبة التقنية للبناء، بما فيها مصالح المراقبة لي وزارة السكن والعمران، إن السكن غير مصمم حسب العائلة أي أنها تفتقر إلى لجنة إحصائية وسوسيولوجية، كما أنه لا يجمع شو عدد أفراد الأسرة، الرغبة في إضفاء اللمسة الخاصة وذوقه، كما أن عدم مريض السكان بسبب المساحة التي رغم زيادتها إلا أنها تبقى غير كافية لعدد الأفراد.

النتائج تكمن في ظهور عمارات في صورة بيوت قصديرية وتشويه المظهر الخارجي للعمارة ونظرا لوجود عراقيل في الأرضية يتحتم علينا تغيير في مخطط كتلة المساحة ومساحة العمل والمرافق وأماكن التوقف... وبالتالي الاستغناء عنها لتوفير المساحة المكانية للمشروع، وقد عدم كيفية الغلاف المالي، تبرمج ومساحات مختلفة هذا ما يؤدي إلى عدم إنجازها بسبب قلة الميزانية، هناك تدخلات هي التدخلات يتم متابعتها قضائيا.

3-2 تحليل مقابلات القائمين والمسؤولين على تصميم وإنجاز منطقة الدراسة حي 50 مسكن اجتماعي بكوش لأخضر

• تحليل السؤال الأول حول أسباب المشاكل والعراقيل في المخططات السكنية

من خلال المقابلات التي تم إجراؤها مع المسؤولين والقائمين بالتصميم وإنجاز منطقة الدراسة سواء في مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء وكذا ديوان الترقية والتسيير العقاري ومديرية التجهيزات لولاية سكيكدة، اتضح لنا أن المشاكل والعراقيل في المشاريع السكنية ترجع إلى قلة الأراضي حيث قدرت بي 33.33% من إجابات المسؤولين وليس إلا غياب التخصصات للمشاركة في العملية، كذلك من الأسباب غياب الرقابة والتي قدرت بنسبة 33.33% من إجاباتهم أن حدود تعديلات في المساكن يؤدي إلى حدود تشوهات داخلية وخارجية، رغم وجوب التقيد بدفتر الشروط، كذلك سيطرة المعايير المادية على المعايير التقنية حيث هناك تخصصات متعددة لكنها تفتقر إلى فعاليتها وتطبيقها في أرض الميدان، كما يطغى عليها الجانب المادي.

الجدول رقم 18 يوضح أسباب المشاكل والعراقيل في المخططات السكنية

الاحتمالات	التكرار	النسبة المئوية
قلة الأراضي	03	33.33%
غياب الرقابة	03	33.33%
سيطرة المعايير المادية على التقنية	03	33.33%
المجموع	09	100%

• تحليل التساؤل الثاني حول مراعاة قوانين ومعايير تصميم سكني ك

من خلال المقابلات مع المسؤولين فإن هناك مراعاة لقوانين ومعايير تصميم السكنات التي قدرت بنسبة 100%، وهي نسبة الإجابة من قبل المبحوثين من المسؤولين وذلك وفق دفتر الشروط المعمول به، أما فيما يخص قيام بعض العائلة بتعديلات في ذلك راجعون إلى أن المساحة محددة للسكن الاجتماعي الإجاري

وكلها تكون داخلية لأسبابهم الشخصية دون المساس بالجانب الخارجي للعمارة، وهذه التعديلات ناتجة عن دقت الشروط من طرف المشرفين عليه، كما يجدر الذكر بأن هناك هيئات مراقبة كمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وكذلك المراقبة التقنية للبناء.

الجدول رقم 19 يوضح مراعاة القوانين للمعايير الخاصة بالتصميم

الاحتمالات	التكرار	النسبة المئوية
تتراعى	03	33.33%
لا تراعى	00	33.33%
المجموع	03	100%

• **تحليل السؤال الثالث حول إجراء التعديلات من قبل الساكنين**

من خلال إجراء المقابلات فقد اتضح لنا أن للساكنين دوافع وأسباب لإجراء التعديلات كتوسعة المساكن حسب رغباتهم وكانت في نسبة 33.33%، كذلك البحث عن الأمن والخصوصية داخل مساكنهم فكانت نسبتهم 33.33%، كذلك يجب مراعاة ثقافة الفرد وظروف المعيشة المحيطة به فكل فرد يبحث عن الراحة داخل منزلي هي والتي قدرت نسبتهم أيضا ب33.33%، حيث لاحظنا أن التعديلات تمس وكل من المطبخ والغرف بصورة كبيرة، وعندني أغلب الأسباب والدوافع التي كانت وراء خلفية إجراء تعديلات.

الجدول رقم 20 يوضح خلفية إجراء التعديلات

الاحتمالات	التكرار	النسبة المئوية
الرغبة في التوسع	03	33.33%
البحث عن الراحة	03	33.33%
ثقافة الفرد الجزائري	03	33.33%
المجموع	09	100%

• تحليل التساؤل الرابع حول تطلعات السكان ورضاهم

حسب البيانات المتحصل عليها فإن السكان لیتہ عبروا عن تطلعات السكان ورضاهم بالمسكن، حيث كانت نسبة إجاباتي هم 75%، حيث أقرروا النام بإمكان الدولة والمصالح المعنية تقديم سكنات أحسن من سكناتهم سواء في كبر المساحة أو مواد البناء، كما أن هناك نسبة من إجابات المبحوثين في موقف اللارضا في بوجود تقصير في عمليتي التصميم والإنجاز وكانت نسبة 25%، في ديوان الترقية والتسيير العقاري يتقيد بميزانية وزارة السكن والعمران فلا يستطيع تجاوز مبلغ الصفقة وبنودها وكذلك عدم كفاية الغلاف المالي.

الجدول رقم 21 يوضح تطلعات السكان ورضاهم بالمسكن

النسبة المئوية	التكرار	الاحتمالات
75%	03	تطلعات السكان
25%	01	وجود تقصير في عمليتي التصميم والتطبيق
100%	04	المجموع

• تحليل التساؤل الرابع حول سبب الاختلاف بين المخطط السكني وما تم إنجازه في

الواقع

من خلال نتائج المقابلات والتي يتم إجراءها مع القائمين والمسؤولين على تصميم وإنجاز منطقة الدراسة في مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء و ديوان الترقية والتسيير العقاري وكذا مديرية التجهيزات لولاية سكيكدة، توصلنا إلى أن هذا الاختلاف راجع إلى الاختلاف في المساحات حيث نسبة الإجابات قدرت 37.5%، وذلك بسبب صغر المساحة وقلة الأراضي مما يؤدي إلى التغيير في مخطط الكتلة والتقليل من مساحات السكنات تدريك العراقيل التي يصدمون بها في أرضية المشروع مما يؤدي إلى تغيير في نوعية الأساسيات والبنائيات، كذلك عدم كفاية الغلاف المالي حيث قدرت نسبة الإجابات ب37.5%.

الجدول رقم 22 يوضح الاختلاف بين المخطط السكني والواقع

الاحتمالات	التكرار	النسبة المئوية
الاختلاف في المساحات	03	37.5%
عراقيل على أرضية المشروع	02	25%
عدم كفاية الغلاف المالي	03	37.5%
المجموع	08	100%

● تحليل التساؤل السادس حول نتائج وآثار عدم التقيد بمعايير تصميم والتطبيق

، من خلال المقابلات فإن أبرز النتائج الناجمة عن التقيد بمعايير تصميم وتطبيق هو تشويه المظهر الخارجي للبناء، وقد كانت الآراء بنسبة 50% وهذا راجع لعدم التقيد بتلك المعايير وعدم الالتزام بدفتر الشروط المعمول به، كذلك غياب الرقابة يؤدي بالسكان إلى القيام بتعديلات سكناتهم والتي من شأنها أن تؤدي إلى تشويه الصورة العمرانية والمنظر الخارجي للعمارة وقد قدرت نسبة إجابات المبحوثين حول هذا السبب 50%.

الجدول رقم 23 يوضح نتائج وآثار عدم التقيد بمعايير التصميم والتطبيق

الاحتمالات	التكرار	النسبة المئوية
تشويه الصورة العمرانية	03	50%
تشويه المظهر الخارجي للبناء	03	50%
المجموع	06	100%

3 عرض نتائج الدراسة على ضوء الفرضيات الفرعية :

تعتبر مرحلة التأكد من فرضيات الدراسة مرحلة هامة من مراحل البحث العلمي إذ من خلالها يتعرف الباحث على المسار الذي إتخذته دراسته، ومدى تحقق فروضها على أرض الواقع و بالتالي الإجابة على إشكالية الدراسة، بناء على النتائج المتحصل عليها و المتمثلة في:

3-1 يؤدي عدم الإلمام بالشروط الموضوعية للواقع الحضري إلى إنجازات غير متطابقة.

إن عدم الإلمام بالشروط الموضوعية للواقع الحضري ، و عدم تقييد المشرفين و المسؤولين على إنجاز المشروع الحضري بالمعايير و القوانين التي جاء بها دفتر الشروط، يؤدي إلى إنجازات غير متطابقة ، مما يؤدي إلى إحداث تعديلات بالمساكن، ومنه فالفرضية قد تحققت.

3-2 يؤدي غياب المساهمة الفعلية للمواطنين وجهلهم للتشريعات إلى اتساع الهوة بين

التصميم والإنجاز.

إن التعديلات في المسكن من قبل السكان سببها عدم رضاهم عن المسكن، و من أهم هذه التعديلات تحويل الشرفات إلى مطابخ أو تغطية بعض الشرفات و النوافذ ، أو إجراء تعديلات للأسقف و الجدران ، مع إعادة دهن المساكن من الداخل و التغليف بالبلاط ، كل حسب رؤيته الخاصة للمسكن ومنه فالفرضية قد تحققت.

• 3-3 يؤدي تجاهل تطلعات المواطنين وحاجاتهم إلى عدم تطابق التصميم مع الإنجاز.

خضعت معظم سكنات المنطقة السكنية (حي 50 مسكن بكوش لخضر-سكيكدة-) إلى عدة تعديلات، مما يدل على عدم توافقها مع طبيعة حياة مستعملها و بالتالي تجاهل تطلعات المواطنين وحاجاتهم في عملية إنجاز هذه المشاريع يؤدي إلى عدم تطابق التصميم مع الإنجاز . من هنا نستطيع القول بأن سياسة السكن لولاية سكيكدة نجحت نسبيا في توفير المسكن بجميع أنماطه، إلا أنها فشلت في توفير مجال سكني جيد و نوعي، يكون بمثابة مكان إلتقاء و إحتكاك تجعل السكان أكثر تماسكا و إلتحاما، ومنه فالفرضية قد تحققت.

4-3 عرض نتائج الدراسة على ضوء الفرضية الرئيسية :

• لا توجد علاقة تكاملية بين تصميم المشاريع والمخططات الحضرية في المدن

الجزائرية وعمليات التنفيذ.

في ضوء الخصائص العامة للعينة و ما توصلت إليه من نتائج الفرضيات الجزئية، التمس بينت أنه كلما كان هناك تقييد بمعايير تصميم السكنات و تطبيقها على أرض الواقع، كلما كان هناك توافق مع تطلعات السكان إتجاه مساكنهم، ومنه فالفرضية قد تحققت.

4- عرض نتائج الدراسة على ضوء الدراسات السابقة :

توصلت الدراسة الراهنة إلى مجموعة من النتائج العامة و الجزئية ترتبط بسياق الدراسة، و منه فيمكن ربطها بالدراسة التي قامت بها "برباج رفيقة" المعنونة بمشكلات التخطيط الحضري بمدينة عنابة، بحيث توصلت الدراسة إلى أن سوء التخطيط و المتابعة في منطقة حي "بوخضرة" و بناءاتها الفوضوية لا تتوفر على شروط المسكن اللائق، مما يعرض أفرادها إلى الأمراض و الأوبئة و ارتفاع نسبة الرطوبة بها، و كذلك ظروف ضيق المسكن بسبب مواد البناء البسيطة المستعملة، حيث أكدت الدراسة الراهنة صحة ذلك ، كما توصلت الدراسة إلى وجود علاقة إرتباطية بين عملية تصميم السكنات و تطبيقها على أرض الواقع، و عدم تماشيها مع تطلعات السكان.

كما يمكن ربط الدراسة الراهنة بدراسة "طويل فتيحة" بعنوان السياسة الحضرية و مشكلاتها الحضرية في المناطق الصحراوية، و التي توصلت من خلالها إلى تخلف ديناميكية التخطيط الحضري و عدم مواكبته للديناميكية السكانية و الإجتماعية للوسط الحضري، في توفير الإحتياجات الحيوية للسكان، و هذا ما أثبتته الدراسة الراهنة أن سوء التخطيط لحي 50 مسكن بكوش لخضر -سكيكدة- أدى إلى عدم توفير إحتياجات السكان المختلفة و عدم رضاهم عن المسكن، مما أدى بهم إلى إحداث تعديلات و تغييرات داخلية و خارجية له.

أما بالنسبة لدراسة "خميس ربحي بدوي" و عنوانها وضع نموذج للتخطيط العمراني لقطاع غزة ، و التي توصل من خلالها إلى إن للدراسات السكانية أثرا فعالا في التخطيط السكني، و أن دراسة كثافة السكان تعطي المخطط للأبعاد الإجتماعية و الإقتصادية، بحيث أكدت الدراسة الراهنة صحة ذلك من خلال التأكيد على ضرورة وجود دراسة سوسولوجية و لجنة إحصائية، لدراسة كثافة السكان و الحالة المدنية للأسر.

أما دراسة "تيسير حامد أبو سنية" حول التركيب الداخلي للمنطقة الشرقية عن مدينة عمان و المسكن، حيث خلصت هذه الدراسة إلى التوزيع العشوائي للمسكن و تدني المستوى الإجتماعي و الإقتصادي للسكان، و قلة المرافق و الخدمات العامة، يرتبط بطبيعة المسكن و النمط العمراني، هذا ما بينته دراستنا، حيث أن مساحة المسكن و عدد الغرف لا يتماشى مع عدد أفراد الأسرة ضف إلى ذلك غياب مختلف المرافق العامة التي لم تنجز بعد.

أما بالنسبة للدراسة السويسرية التي تمثلت في وصف مدينة "زيوريخ"، التي إتمدت معايير تخطيط أساسية على مستوى المدن السويسرية، كذلك على المستوى الإداري الذي يقوم بطباعة القرارات المهمة بالنسبة لتخطيط المدينة، حيث توصلت إلى أن معايير التصميم يجب أن تمثل الأبعاد الإجتماعية و الإقتصادية و البيئية حيث أثبتت الدراسة الحالية ذلك من خلال ما يظهر على سكانات منطقة الدراسة (حي 50 مسكن يكوش لخضر -سكيكدة-) من خلال التعديلات و التغييرات التي قام بها السكان، نظرا للتقصير في بعض المعايير، و عدم كفاية الغلاف المالي، الأمر الذي نتج عنه تغييرات من قبل السكان، و هذا بدوره أدى إلى التأثير على الجانب المعماري للبيئة و المحيط الخاص بها.

6- عرض نتائج الدراسة على ضوء نظريات التخطيط الحضري :

إن الإتجاهات النظرية المفسرة للمدينة تعتبر الخلفية الأساسية التي ينطلق منها الباحثين لدراسة مشاكل المجتمع الحضري، و من بين هذه القضايا موضوع الدراسة الراهنة " التخطيط الحضري بين التصميم و التطبيق"، لقد حاولنا في هذه الدراسة الوقوف على بعض النظريات الخاصة بالتخطيط الحضري و هذا حتى تمكنا هذه النظريات من بلورة و تقنين النظرية الملائمة، لتفسير واقع المدن الجديدة و تحليل عناصرها حتى تتلاءم و متطلبات السكان.

إن معظم الدراسات في علم الإجتماع الحضري تنبثق من إتجاه نظري في دراسة المدينة، و هو الإتجاه الإيكولوجي سواء الكلاسيكي أو المحدث، و الذي يهتم بدراسة تأثير حجم المدينة و كثافتها على التنظيم الإجتماعي، و خاصة بالنسبة لظاهرة السكن الحضري، حيث ان المشكلة الأساسية التي يقوم عليها هذا الإتجاه و هي أن عدد سكان المنطقة يلعب دورا أساسيا في تحديد الطابع الإجتماعي للسكان و لقد اوضحت نتائج الدراسة الراهنة أن حجم المدينة و كثافتها و لاتجانس أفرادها يؤثر على التنظيم الإجتماعي، فتظهر بذلك مشكلة التخطيط الحضري، هذا الاخير الذي لم يوفق في توفير السكن النموذجي، و هذا ما يعاني منه أغلبية سكان الجزائر.

7- عرض النتيجة العامة :

إن النتيجة العامة المتوصل إليها من خلال دراسة موضوع التخطيط الحضري بين التصميم و التطبيق، هي أن الدراسات سمحت بالكشف عن مضمون الموضوع حيث شككت المعطيات الكمية و الكيفية سندا للتحقق الكلي من فرضيات الدراسة و ذلك لوجود عدة أسباب للجوء سكان حي 50 مسكن بكوش لخضر -سكيكدة- إلى إحداث تعديلات و تغييرات داخل و

خارج المسكن، لعل أبرزها تغيير الشرفات إلى مطابخ و تعديل الأسقف و الجدران، و إضافة السيراميك ، و ذلك بسبب أن المسكن لم يكن وفق تطلعاتهم و لا يلبي إحتياجاتهم ، بسبب عدم مراعاة الجهات المسؤولة معايير تصميم و إنجاز المشاريع السكنية، حيث توصلنا إلى أن سياسة التخطيط الحضري في الجزائر بصفة عامة لم توفق في برمجة سكنات ذات معايير و تصاميم تتناسب مع متطلبات السكان، و ذلك بسبب غياب الرقابة و سيطرة المعايير المادية على التقنية و قلة الميزانية المخصصة للمشروع السكني، و منه يمكن الإجابة على التساؤلات التي طرحت في إشكالية الدراسة:

1. يؤدي عدم الإلمام بالشروط الموضوعية للواقع الحضري إلى إنجازات غير متطابقة.
 2. يؤدي غياب المساهمة الفعلية للمواطنين و جهلهم للتشريعات إلى اتساع الهوة بين التصميم و الإنجاز.
 3. يؤدي تجاهل تطلعات المواطنين و حاجاتهم إلى عدم تطابق التصميم مع الإنجاز.
- من خلال ما تم عرضه في الدراسة توصلنا إلى خلق اسئلة جديدة تتمحور حول:
- ما ييبب عدم نجاح سياسة التخطيط الحضري في الجزائر؟
 - هل هناك فعالية أدوات التهيئة و التعمير في المشاريع السكنية في الجزائر؟
 - ما هي الحلول التي يمكن اتباعها في عملية التخطيط الحضري في الجزائر لإنجاز سكنات نموذجية؟

فَتْمَةٌ

خاتمة

ختاماً يمكن القول أن التخطيط الحضري وإعداد التراب الوطني لهما من الأهمية ما لا يمكن معهما الاستغناء عنهما، بالنسبة للمجتمع والاقتصاد والدولة، كما أنه يصعب الفصل بينهما لأنهما يهتمان ويعملان في نفس الإطار وهو المجال، ويسعيان إلى نفس الهدف، وهو ضمان حياة أفضل للسكان من خلال تأطيرها، والتوفيق بين حاجياتها والموارد المتاحة.

وعموماً نخلص من خلال هذه الدراسة البحثية إلى أن التخطيط الحضري أحد فروع التخطيط، حيث يعتبر جملة من الإجراءات والتدابير والمخططات التي تمكننا من التحكم في النمو العمراني للمدن وتوجيهه، وتشترك في إعداد خطته العديد من التخصصات العلمية ومن بينها علم الاجتماع الحضري الذي يركز على الأبعاد الاجتماعية والثقافية للمجتمعات الحضرية، وتأثير المتغيرات الاجتماعية على الأبعاد العمرانية والأطر المادية للمدن، كما يسعى التخطيط الحضري إلى تحقيق جملة من الأهداف تتمثل في التحكم في النمو الحضري وإعادة الهيئة العمرانية وحل المشكلات الحضرية، والتي يسعى المخططين إلى توسيعها في المستقبل لتستوعب الزيادة السكانية وتلبي حاجات المجتمع الحضري.

لكن رغم الجهود المبذولة من قبل المهندسين والتقنيين، و كل المسؤولين في تلبية متطلبات السكان إلى أن هناك نقائص و فجوات نتجت عن سوء التخطيط و المعرفة الضعيفة لطبيعة السكان، أدى ذلك إلى نقص العديد من المرافق نتج عنه إحداث تغييرات متعددة في المساكن بسبب عدم مراعاة متطلبات السكان.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا : الكتب

- 1- ابراهيم اسماعيل الحديد، إدارة التسويق السياحي، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010
- 2- أحمد الطاهر عبد الرحيم، تسويق الخدمات السياحية، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، الإسكندرية، 2012.
- 3- أحمد ماهر وآخرون، وزارة المنشآت السياحية والفندقية، المكتب العربي، الطبعة الثانية، الإسكندرية، مصر، 1999.
- 4- أحمد محمود، صناعة السياحة، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2012 84.
- 5- حامد العربي الحضري، المهارات الإشرافية الفندقية، دار الكتاب للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة، 1999.
- 6- الحديد إبراهيم إسماعيل، إدارة التسويق السياحي، المجتمع العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن.
- 7- حسين عبد الحميد أحمد رشوان، مشكلة المدينة، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 2002.
- 8- خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى عين مليلة، الطبعة الأولى، 2005.
- 9- دعيبس يسرى، صناعة السياحة بين النظرية والتطبيق، البيطاش للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2003.
- 10- الريماوي حسين، مدخل إلى السياحة و الاستجمام والتنزه، دار النظم للنشر، الطبعة الأولى، عمان، 1998.
- 11- زعل الحوامد وآخرون، الجغرافيا السياحية في القرن الحادي والعشرين، منهج وأساليب وتحليل رؤية فكرية جديدة وتركيبية منهجية حديثة، دار الحامد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2005.

12- سراب إلياس وآخرون، تسويق الخدمات السياحية، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الأولى، عمان، الأردن.

13- سليم محمد خنفر وعلاء حسين السراني، صناعة الفنادق إدارة ومفاهيم، دار جرير للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2017.

14- السيد الحسيني وآخرون، دراسات في التنمية الاجتماعية، دار المعرفة، الطبعة الثالثة، القاهرة، 1977.

15- عبد الحكيم وآخرون، جغرافيا السياحة، مكتبة الأنجلو المصرية، الطبعة الأولى، القاهرة، 1995.

16- علي فلاح الزعبي، التسويق السياحي والفندقي، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2013.

17- فواد بن غضبان، السياحة البيئية المستدامة بين النظرية والتطبيق، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2015.

18- ماهر عبد العزيز توفيق، صناعة السياحة، دار زهرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1997.

19- محمد الصيرفي، التخطيط السياحي، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2007.

20- محمد النبأ، اقتصاديات السياحة الفندقية، الدار الجامعية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2009.

21- محمد بومخلوف، التحضر وواقع المدن العربية، الأهالي للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، المسيلة، 2005.

22- محمد رياض غنيمي، صناعة الإعلام السياحي، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، القاهرة، 2002.

23- محمد عبد الفتاح العشماوي، المحاسبة السياحية، مكتبة العربية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر، 2009.

24- مصطفى عبد القادر، دور الإعلام في التسويق السياحي، المؤسسة الجامعية للدراسات، الطبعة الأولى، لبنان، 2003.

25- نوري منير، التسويق مدخل المعلومات والاستراتيجيات، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2009.

26- هادفي سمية، المدينة وأنماط التنظيم الإجتماعي الحضري، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 06، العدد 17، جامعة ورقلة، 2014.

27- ربحي مصطفى عليان، البحث العلمي أسسه ومناهجه و أساليبه واجراءاته، الدار الأفكار الدولية، الأردن، دس، ص 25.

ثانيا: الرسائل الجامعية :

1- بن سليمان سارة، هيكله مدينة سطيف بالفضاءات العمومية الحضرية في إطار المشروع الحضري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تسيير المدن، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2016.

2- بوعشة سامية، السياحة البيئية في المناطق الجبلية، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة البيئية والسياحية، جامعة عباس، سطيف، 2012.

3- عيتي صليحة، الآثار التنموية للسياحة، دراسة مقارنة بين الجزائر، تونس، المغرب، ماجستير علم اقتصادية، تخصص اقتصاد وتنمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، الجزائر، 2004-2005.

4- محمود عبد السلام، دور السياحة في تحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير تخصص الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة، مدرسة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة عباس، سطيف، 2013-2014.

ملاحق



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة -

كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإنسانية

قسم علم الاجتماع



دليل مقابلة حول موضوع: التخطيط الحضري بين النظري و التطبيق

لإعداد شهادة الماستر (تخصص علم الاجتماع الحضري)

دراسة ميدانية حي 50 مسكن بكوش لخضر - سكيكدة -

الأستاذ المشرف:

د. تومي رياض

إعداد الطلاب:

➤ برحائل بودودة محمد

➤ مطلاوي وليد

السنة الدراسية 2023/2022

س 1 : هل قمت بتعديلات في المسكن ؟ لماذا ؟

.....
.....

س 2 : ما هي لأنواع هذه التعديلات ؟ و ما فائدتها ؟

.....
.....

س 3 : ما تكلفة هذه التعديلات ؟

.....
.....

س 4 : هل كانت هذه التعديلات قبل أو بعد السكن ؟

.....
.....

س 5 : هل أحدثت لك هذه التعديلات مشاكل مع الجيران ؟ ما هي هذه المشاكل ؟

.....
.....

س 6 : ما هي الصعوبات التي واجهتك أثناء قيامك بهذه التعديلات ؟

.....
.....

س 7 : هل قمت بهذه التعديلات عن طريق رخصة من الجهة المسؤولة (OPGI) و هل قدمت لكم مخالفات بهذا الشأن ؟

.....
.....

س 8 : عند القيام بالتعديلات هل إستعنتم ببناء أم قمتم بذلك بأنفسكم ؟

.....
.....



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة 20 أوت 1955 -سكيدة-
كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإنسانية
قسم علم الإجتماع

دليل مقابلة حول موضوع : التخطيط الحضري بين النظري و التطبيق
لنيل شهادة الماستر (تخصص علم الإجتماع الحضري)

دراسة ميدانية حي 50 مسكن بكوش لخضر -سكيدة-

الأستاذ المشرف:

د. تومي رياض

إعداد الطالبان:

➤ برحائل بودودة محمد

➤ مطلاوي وليد

السنة الدراسية 2023/2022

س 1 : لاحظنا أن هناك بعض المشاكل و العراقيل في المشاريع السكنية و خاصة أثناء عملية التصميم ، في رأيك هل هذا راجع إلى غياب التخصصات المشاركة في هذه العملية؟

.....
.....

س 2 : هناك معايير تصمم عليها السكنات ، و هناك قوانين و مواد تنص على ذلك ، برأيك هل تراعى هذه المعايير أثناء التصميم ؟

.....
.....

س 3 : كثيرا ما نلاحظ أن السكان يقومون بإجراء و إحداث تغييرات و تعديلات في سكناتهم في رأيك ما هي الخلفية التي تكون سبب في ذلك ؟

.....
.....

س 4 : هل يمكن القول بأن هذه التغييرات من قبل السكان لا تعبر عن رضاهم و أنها لم تكن وفق تطلعاتهم ؟ أم أنها ترجع إلى وجود تقصير في عمليتي التصميم و الإنجاز ؟

.....
.....

س 5 : في نظرك ما هي النتائج التي تتجلى في حالة عدم التقيد بمعايير التصميم و الإنجاز في المشروع السكني ؟ و كيف يآثر ذلك على الجانب الجمالي و المورفولوجي للسكنات ؟

.....
.....

س 6 : لاحظنا أن هناك إختلاف بين ما هو موضوع في المخطط السكني و ما تم إنجازه في الواقع ، برأيك إلى ماذا يعود ذلك ؟

.....
.....

س 7 : نظرا للحكم الهائل للتعديلات التي قام بها السكان هل قمتم بتدخلات بخصوص ذلك؟ ما نوعها ؟

.....
.....

المادة 6 : يسير المفتشية المركزية مفتش مركزي له رتبة مفتش عام، يساعده خمسة (5) مفتشين وذلك تحت سلطة المدير المركزي للخزينة.

يعين المفتش المركزي والمفتشون بمرسوم تنفيذي، يرتبون ويتقاضون أجورهم تباعا استنادا الى المفتش العام ومفتشي الادارة المركزية.

المادة 7 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

ان رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير التجهيز،

- وبناء على الدستور،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالناطق والاماكن السياحية والنصوص المتخذة لتطبيقه،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والاثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1385 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 المتضمن القواعد التي تطبق في ميدان الامن من اخطار الحريق والفرع وأنشاء لجان للوقاية والحماية المدنية والنصوص المتخذة لتطبيقه،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 المتعلق بحماية البيئة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 226 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 227 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الادارة والمؤسسات والهيئات العمومية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 228 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد منح المرتبات التي تطبق على العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة،

يرسم ما يلي :

المادة الاولى : يهدف هذا المرسوم الى تحديد صلاحيات المفتشية المركزية لدى المديرية المركزية للخزينة.

المادة 2 : تكلف المفتشية المركزية، دون المساس بالصلاحيات التي تمنحها القوانين والانظمة لمؤسسات وهيئات المراقبة الاخرى، بتقييم التدخلات المالية للخزينة لاسيما فيما يخص ما يلي :

- الاعانات والهبات الممنوحة للهيئات والمؤسسات العمومية،

- اعادة هيكلة ديون الخزينة وتسبيقاتها،

- التمويل عبر الموارد العمومية المخصصة للأعمال ذات المنفعة العامة للدولة عن طريق الحسابات الخاصة للخزينة.

المادة 3 : تضمن المفتشية المركزية كذلك السير الحسن لمصالح الخزينة لاسيما فيما يخص تطبيق القوانين والانظمة والاستعمال الاقصى للموسائل. كما يمكنها بالاضافة الى ذلك و في حدود اختصاصاتها التكفل بكل تحقيق خاص.

المادة 4 : تعمل المفتشية المركزية على اساس برنامج سنوي للتفتيش.

يمكنها في اطار تفتيشاتها او تحقيقاتها طلب مساعدة منتظمة من اي موظف في ادارة الخزينة.

المادة 5 : تتوج كل مهمة تفتيش او تحقيق تقوم بها المفتشية المركزية بتقرير يحمل الملاحظات المحتملة ويقترح كل اجراء يمكنه تحسين سير المصالح.

سنة 1990 المذكور أعلاه، لاسيما المواد 4 و6 و45 و47 و54 منه مع مراعاة الأحكام الخاصة التي نص عليها التشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفصل الاول

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

القسم الاول

موقع البناء والطرق المؤدية اليه

المادة 2 : اذا كانت البناءات من طبيعتها ان تمس بالسلامة او بالامن العمومي من جراء موقعها او حجمها او استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء او رخصة تجزئة الارض من اجل البناء او منحه شريطة احترام الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 3 : اذا كان البناء او التهيئة مقررة في ارضية معرضة للاخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء او التجزئة او منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 4 : اذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن ان تتعرض لاضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص، يمكن رفض رخصة البناء او منحها مع مراعاة الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 5 : اذا كانت البناءات او التهيئات بفعل موضعها ومآلها او حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض رخصة البناء او التجزئة او منحها شريطة تطبيق التدابير التي اصبحت ضرورية لحماية البيئة. طبقا لاحكام المرسوم رقم 90 - 78 المؤرخ في 27 فبراير سنة 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.

المادة 6 : اذا كانت البناءات بفعل اهميتها وموقعها ومآلها يمكن ان تتعارض مع الاحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، يمكن رفض رخصة البناء او تقييد منحها باحترام الاحكام الخاصة الرامية الى جعل مشروع البناء غير متناف، طبقا لاحكام المرسوم رقم 87 - 91 المؤرخ في 21 ابريل سنة 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.

المادة 7 : اذا كانت البناءات من طبيعتها، من جراء موقعها ان تخل بالمحافظة على المكان او باصلاحه او كذا بالآثار التاريخية، يمكن رفض رخصة البناء او تقييد منحها

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 17 المؤرخ في 21 رجب عام 1408 الموافق 10 مارس سنة 1988 المتضمن لتوجيه النقل البري وتنظيمه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 ابريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 ابريل سنة 1990 المتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،

- وبمقتضى المرسوم رقم 68 - 06 المؤرخ في 11 شوال عام 1388 الموافق 11 يناير سنة 1968 المتضمن تحديد الشروط الخاصة بتشديد البناءات على طول بعض الطرق،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 34 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 المتعلق بالعمارات المخطرة وغير الصحية او المزعجة،

- وبمقتضى المرسوم رقم 87 - 91 المؤرخ في 22 شعبان عام 1407 الموافق 21 ابريل سنة 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 78 المؤرخ في 2 شعبان عام 1410 الموافق 27 فبراير سنة 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة،

يرسم ما يلي :

المادة الاولى : يضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الاراضي من اجل البناء او مشاريع البناء، تطبيقا لاحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر

المادة 10 : لا يمكن منح رخصة بناء بناية تخصص للسكن اذا كان بعدها يقل عن ما يأتي، طبقا لاحكام المرسوم رقم 63 - 06 المؤرخ في 11 يناير سنة 1963 المذكور اعلاه، نظرا لمتطلبات حفظ الصحة والامن وطمانينة سكان العمارة المزمع بناؤها :

- خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع،
- ثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالاشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية وبناء على تقرير مشترك بين هذا الوزير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق الاخرى.

تقاس هذه المسافات أفقيا وتعاد كل منها الى اربعين مترا وخمسة وعشرين مترا اذا كانت البناءات غير مخصصة للسكن.

ويمكن السماح لمخالفة قواعد الابتعاد عن الطريق المحددة اعلاه اذا كانت البناية مرتبطة مباشرة بمصلحة او باستعمال خاص بالطريق، لاسيما اذا كان الامر يعني مركزا لتوزيع الوقود.

لاتطبق الاحكام الواردة اعلاه في اجزاء الطريق الموجودة داخل المناطق الحضرية التابعة للبلدية، وتعتبر حدا من حدود الاجزاء الحضرية حد المنطقة الحضرية التي تضم اكثر من مائة بناية ولا تبعد الواحدة عن الاخرى باكثر من مائتي متر. يحدد الوالي المختص اقليميا حدود المنطقة الحضرية.

ويجب ان تحترم في اقامة البنايات داخل المنطقة الحضرية، الارتفاقات التي يفرضها مخطط التصنيف المصادق عليه.

المادة 11 : لايجوز اقامة اية بناية على بعد يقل عن ستة امتار من محور الطريق، بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصنيف مصادق عليه، ما عدا اذا كان الامر يعني تجزئة او مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها.

المادة 12 : يحظر توقف المركبات لانزال الركاب والبضائع، خدمة للبنايات والتجزئات والجموعات السكنية، على حافة الطرق ذات حركة مرور كثيفة ولا تزود البنايات إلا بواسطة طرق ثانوية لها ادنى حد من الاتصال مع الطرق ذات حركة المرور الكثيفة، ولا يمكن أن تقل المسافة بين وصلين عن خمسمائة متر.

باحترام الاحكام الخاصة حسب الشروط التي نص عليها التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال.

المادة 8 : يمكن رفض رخصة بناء عمارة او مجموعة عمارات، لاتصل اليها الطرق العمومية او الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها، لاسيما في مجال السير في المرور والنفوذ اليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحريق.

ويمكن رفضها ايضا اذا كانت منافذ العمارات تكون خطرا على امن مهنتعلمي الطرق العمومية او امن مستعملي هذه المناطق. يجب تقدير هذا الامن اعتبارا على الخصوص لموقع المنافذ وشكلها واعتبارا كذلك لطبيعة حركة المرور وكثافتها.

ويمكن أن تتوقف على ما يأتي :

1 - انجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية.

وفي حالة العمارات العمومية والمكاتب والمتاجر والمؤسسات، يجب أن تكون مساحات المنشآت كافية حتى تسمح بمناورة وتوقف سيارات العمل وسيارات المستخدمين والمستعملين وزبن المؤسسة.

2 - انجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الامن المطلوبة.

المادة 9 : يمكن السلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط ما يأتي، لبناء عمارة للاستعمال السكني او عمارة لاستعمال غير سكني والتي تتطلب اما تهيئات او احتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية او لارتفاقات عملية، واما تقسيمة أرضية :

1 - انجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والانارة العمومية ومساحات لايقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للالعاب وترتيب للحماية من الحريق.

2 - بناء محلات ذات استعمال تجاري او حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.

3 - مساهمة صاحب البناء في نفقات انجاز التجهيزات العمومية التي اصبحت ضرورية بفعل المشروع.

4 - تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة.

عندما تقام بناية في زاوية طريقين غير متساويين عرضا، فإن واجهة الدوران على الطريق الاضيق يمكن أن يكون لها نفس الواجهة المقامة على الطريق الاكثر عرضا، شريطة الا يتعدى علو واجهة الدوران مرة ونصف عرض الطريق الاضيق.

المادة 24 : عندما لا تقام البناية على حدود القطعة الارضية، فإن المسافة المقاسة أفقيا من كل نقطة في هذه البناية الى نقطة حدود الارض التي هي الاقرب، يجب أن تكون مساوية على الاقل لنصف العمارة المعتبرة دون أن تقل على أربعة أمتار.

عندما تكون الواجهات لاتحمل فتحات تستعمل لاناارة غرف المسكن، يمكن تقليص المسافة في الحدود الفاصلة الى ثلث العلو مع أدنى حد قدره متران.

المادة 25 : يمكن أن يسمح بمخالفات للقواعد الواردة في هذا الفصل بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوالي المختص اقليميا أو بناء على اقتراحه.

- بصفة دائمة، بالنسبة لبعض النواحي لاسيما جنوب البلاد وكذا بالنسبة للبناءات التي تقع في النسيج الحضري المصنف أو في نسيج له طابع خاص.

- بصفة استثنائية، لاسيما بالنسبة للبناءات التي تمثل طابع ابداع.

القسم الثالث

كثافة البناءات في الارض

المادة 26 : ان الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة، بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الارض (أو معامل شغل الارضيات)، تساوي واحدا.

وتحدد تنظيمات خاصة الكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الاراضي التي تقع خارج الاجزاء الحضرية من البلدية.

القسم الرابع

مظهر البنايات

المادة 27 : يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، اذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية والحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الاثرية.

ويمكن أن تصل هذه الزاوية الى 60 درجة بالنسبة للواجهة الاقل اناارة، شريطة أن يكون نصف عدد الغرف القابلة للسكن تنار من هذه الواجهة.

يمكن فرض مسافة لاتقل عن أربعة أمتار بين عمارتين متجاورتين.

المادة 22 : يجب أن تتوفر في انجاز مجموعة من عمارات ذات استعمال سكني تشتمل على عشرين مسكنا على الاقل، على الشروط الآتية، ما عدا في حالة الاستحالة العائدة لحالة الاماكن ووضعيتها :

- يجب أن يستفيد النصف على الاقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة لاناارة غرف السكن، من الشمس ساعتين في اليوم طوال مائتي يوم على الاقل في السنة.

- يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد غرفه تطل على الواجهة التي تتوفر فيها هذه الشروط.

لايمكن أن تحجب الفتحات التي تنير الغرف السكنية بأي جزء من العمارة الذي تمكن رؤيته من هذه الفتحات تحت زاوية تفوق 60 درجة فوق المستوى الافقي.

المادة 23 : عندما يجب بناء عمارة على حافة الطريق العمومي، فإن علوها لايمكن أن يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها وبين اقرب نقطة من التصنيف المقابل.

عند وجود حتمية البناء وراء خط التصنيف يحل هذا التقهقر محل التصنيف. ويكون الامر كذلك بالنسبة للبناءات العالية المقامة على حافة طريق خاص، والعرض الفعلي للطرق الخاصة يماثل العرض القانوني للطرق العمومية.

ويمكن السماح بمترين عندما يكون العلو المحسوب كما هو مبين اعلاه، لايمكن من بناء عدد كامل من طوابق مستقيمة، ويسمح بنفس الشيء بالنسبة للجدران والمدخات والنتوءات وعناصر البناء الاخرى المعترف بضرورتها.

عندما تكون الطرق منحدره، فإن علو الواجهة المقاس في وسطها يمكن أن يتخذ على كامل طول الواجهة، شريطة ان لا يتعدى هذا التسامح في النقطة الاعلى فيها بالنسبة لمستوى الارض، ثلاثة أمتار.

عندما تكون المسافة بين طريقين غير متساويين في العرض أو من مستوى مختلف تقل عن 15 مترا، فإن علو البناية المقامة بين الطريقين يحدده الطريق الاكثر عرضا أو المستوى الاكثر ارتفاعا، شريطة ان لا يتعدى فائض العلو الناتج بستة أمتار المستوى الذي يسمح به الطريق الاضيق أو المستوى الاكثر انخفاضا.

يمكن صرف مياه الامطار والمياه الراسية الصناعية والمياه المستعملة، من كل نوع الآتية من التجزئات الصناعية او من المؤسسات الصناعية، في الشبكة العمومية للتطهير شريطة معالجة ملائمة.

يمكن أن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية او بناء مؤسسات صناعية على وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسية الصناعية المعالجة من قبل وتؤدي بها، إما إلى الشبكة العمومية للتطهير اذا أمكن الترخيص بهذا النوع من صرف المياه اعتبارا للمعالجة القبلية واما منشأة مشتركة للتصفية والصب في الوسط الطبيعي.

المادة 18 : يمكن أن تتوقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على فرض حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان والشريات الغازية، من كل المواد الضارة بالصحة العمومية.

ويمكن فضلا على ذلك اشتراط تدابير ترمي الى التقليل من مستوى الضجيج.

المادة 19 : اذا كانت البناءات المزمع انجازها تفرض بموقعها وأهميتها أو استعمالها، اما انجاز البلدية لتجهيزات عمومية جديدة غير متوقعة في برنامجها، واما تكلفة اضافية هامة في نفقات تسيير المصالح العمومية، لايرخص بالبنائيات ولاتسلم رخصة البناء الا بشرط احترام تدابير خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 20 : تمنح رخصة البناء ضمن احكام خاصة بالنسبة للبناءات التي بطبيعة موقعها ومالكها تتميز بما يأتي :

- لاتساعد على تعمير منشور لايتماشى مع خصوصية المساحات الطبيعية المجاورة لاسيما عندما تكون هذه قليلة التجهيز،

- لاتعرقل النشاط الفلاحي او الغابي، لاسيما نظرا للقيمة الزراعية للأراضي والهيكل الفلاحية ووجود أرض تعطي منتوجات ذات جودة عالية أو تملك تجهيزات خاصة هامة.

القسم الثاني

موقع البناءات وحجمها

المادة 21 : يجب أن تقام البناءات، في ملكية واحدة بكيفية لاتحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق المستوى الافقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات.

المادة 13 : يجب ضمان تزويد البنائيات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير، او بنائيات ذات طابع آخر، طبقا للتنظيمات المعمول بها. وينجز صرف المياه المرسبة الصناعية وتصفيتها وابعادها ضمن نفس الشروط.

اذا وقعت بناية على حافة طريق عمومي فيه قنوات للمياه الصالح للشرب، أو على حافة طريق خاص ينتهي الى ذلك الطريق العمومي فان الربط يصبح اجباريا ويوزع الماء في كل أجزاء العمارة.

المادة 14 : يجب أن تزود التجزئات والمجموعات السكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب بواسطة الضغط وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة.

المادة 15 : في حالة انعدام الشبكات العمومية يجب اتخاذ التدابير الخاصة الآتية، شريطة أن تكون النظافة والحماية الصحية مضمونتين :

- يجب أن تكون شبكة توزيع الماء الصالح للشرب بزودة بنقط ماء واحدة أو عند الاستحالة، بأقل عدد ممكن من قاط الماء.

- يجب أن تنتهي شبكة البالوعات الى منشأة واحدة لتصفية وتنصب في وسط طبيعي أو تنتهي الى أقل عدد ممكن من هذه المنشآت، عند الاستحالة.

- يجب أن قنجر التجهيزات الجماعية بكيفية تمكن بطها في المستقبل بالشبكات العمومية المستقبلية.

المادة 16 : يمكن في حالة أرضية واسعة أو ذات كثافة بنائية ضعيفة، أن تمنح لها استثناءات وجوب انجاز آياتي :

تجهيزات جماعية لتوزيع الماء الصالح للشرب اذا بدا ن التموين الفردي أكثر اقتصادا بكثير، شريطة ضمان صلاحية ماء الشرب وحمايته من خطر التلوث.

تجهيزات جماعية للتطهير شريطة أن لا يمثل التطهير فردي أي خطر للتلوث.

ولاتمنح هذه الاستثناءات الا بعد رأي مطابق لمصلحة دولة المكلفة بالصحة في مستوى الولاية.

المادة 17 : يجب ضمان صرف مياه الامطار دون تكد، ويجب أن تكون ارضيات الساحات منحدره بصفة فية ومنظمة ولها التراتيب الضرورية لصرف سريع للمياه.

لا احترام أحكام هذا المرسوم عندما يلحق هذا التحويل الاعمال الكبرى أو الاقتصاد العام للعمارات.

وتعد عمارات سكنية بمفهوم هذا الفصل، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجيء والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الاسكان فيها ولو جزئيا على الاقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية.

ويمكن أن تشمل هذه العمارات السكنية على ما يأتي :

- غرف رئيسية مخصصة، للاستراحة وللتسلية، ولإطعام شاغليها، وللنشاط المنزلي المتواصل مثل الغرف وقاعات المقام والمطابخ.

- غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل والمراحيض ومساحات المرور مثل بهو المدخل والكوليس والاروقة الداخلية والخارجية والادراج وغرف المهملات.

- ملاحق مثل الدهاليز والعليات ومغاسل الثياب والمجافيف والمراثيب والسقيفات.

المادة 33 : يجب أن تكون حوائط الغرف الرئيسية وأراضيها والغرف الثانوية وملحقاتها سهلة الصيانة.

المادة 34 : يجب أن يكون لكل غرفة رئيسية ماعدا المطبخ، مساحة أدناها عشرة أمتار (10 م) مربعة ولا يمكن أن يقل أصغر مقياس على مترين وسبعين (2,70 م) و لا يمكن أن يتعدى أكبر مقياس ضعف المقياس الأصغر وتكون للمطبخ مساحة أدناها ستة أمتار مربعة (6 م) .

لا يمكن أن يقل علو الغرف الرئيسية انطلاقا من الأرضية التامة التهيئة الى السقف التام التهيئة، على مترين وستين سنتمترا (2,60 م) في حالة السقف المائل يمكن أن يبلغ العلو الأدنى في النقطة الأكثر انخفاضا، مترين وعشرين سنتمترا (2,20 م) شريطة أن يكون معدل علو الغرفة المعتبرة أقل من مترين وستين سنتمترا (2,60 م) .

في حالة مسكن ذي مستويين في عمارة جماعية، يمكن اعتبار أحجام يقل علوها على مترين وستين (2,60 م) وتنفوق مترين وثلاثين (2,30 م) كغرف رئيسية شريطة أن تفتتح مباشرة على حجم رئيسي ذي علو يفوق أويساوي أربعة أمتار (4 م) وتشغل منبسطة على مساحة أربعين مترا مربعا (40 م) .

يجب أن تبدي البناءات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر.

يجب أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء (بدون نوافذ) من البناء، عندما لا تتكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية، مظهر ينسجم مع مظهر الواجهات، ويجب أن تنسجم البناءات الملحقة والمحلات التقنية، لاسيما البناءات المعدة لاحتواء مراكز المحولات الكهربائية، مع كافة الهندسة المعمارية والمنظر العام.

المادة 28 : يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البناءات المجاورة، أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها، في المناطق المبنية بعد جزئيا والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة.

المادة 29 : يجب انجاز السياج بانسجام كامل مع البناءات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء. ويجب ارفاق مشروع للسياج مع طلب رخصة البناء.

لا يجوز أن يتعدى ارتفاع السياجات مترين وأربعين (2,40 م) طوال طرق المرور والجزء المبنى منه يقل عن متر وخمسين (1,50 م) انطلاقا من الرصيف.

عندما يستعمل السياج كجدار للدعم أيضا، يمكن السماح بمخالفة الحد الأقصى المحدد أعلاه.

المادة 30 : يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، أو إذا كان انجاز المشروع ينجر عنه هدم عدد كبير من الأشجار.

يمكن منح رخصة البناء شريطة انشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع.

المادة 31 : يمكن أن يتوقف انشاء أو توسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات وكذا البناءات الخفيفة أو المؤقتة، على شرط تهيئة حاجز الخطورة وسياج أو فرض حد من الارتجاع.

الفصل الثاني

إجراءات عامة تطبق على

العمارات ذات الاستعمال السكني

المادة 32 : تخضع العمارات الجديدة ذات الاستعمال السكني، وتحويل البناءات السكنية الموجودة،

- حنفية فوق الحوض لاغتراف الماء،

- قناة لأفراز البخار والغازات المحروقة،

- تهوية طبيعية دائمة وفعالة.

يجب أن تكون على الخصوص تهوية الغرف الرئيسية التي تستعمل في أن واحد مطابخ وأماكن للاستراحة أو للترفيه، نشيطة ومزودة بوصول هواء نقي.

إذا كان هناك جهاز لإنتاج الماء الساخن بصفة أنية تفوق قوته 0,125 وحدة حرارية في الدقيقة، يشغل بالغاز الطبيعي أو بالغاز أو بالوقود السائل، يجب أن يكون لهذا الجهاز وسيلة إفراز مباشرة للخارج، مستقلة عن التهوية المقررة أعلاه. ويجب أن تتم هذه التهوية إما بقناة تنفذ فوق السقف أو بقناة تنفذ إلى الواجهة على بعد لا يقل عن ثلاثين سنتيمترا من كل نافذة وستين سنتيمترا من كل فتحة للتهوية دون المساس مع ذلك بالمظهر.

المادة 37 : لا بد من قاعة للمياه على الأقل في كل مسكن يحتوي على غرفتين رئيسيتين على الأقل دون اعتبار المطبخ. ويكون لهذه القاعة فتحة مباشرة نحو الخارج.

يجب أن تحتوي قاعة المياه على الأقل، على سطل أو حوض للاغتسال وتنظيف الملابس يكون له مجرى معقوف وتزويد بالماء، ويمكن تخصيص موقع لوضع غسالة آلية يجب إنجاز أرضيات قاعات المياه وجدرانها وسقفها حسب الشروط المنصوص عليها أعلاه.

يجب أن تكون أرضية قاعة الماء في العمارات الجماعية، عازلة ويمكنها أن تزود بمجرى ماء معقوف.

يجب تزويد المسكن بمجفف قريب من قاعة الماء، تكون له التهوية اللازمة ينفذ مباشرة نحو الخارج، وأقل مقياس له متر وعشرون (1,20 م) على الأقل.

يجب أن يكون بقاعات المياه الواقعة في وضعها مركزية، تهوية تضمن وصول الهواء النقي وإفراز الهواء غير النقي، بواسطة قناة عمودية تنفذ فوق السقف، ويمكن استعمال قنوات وحيدة أو مختلطة من نوع معتمد.

المادة 38 : يجب إدراج مرحاض مستقل في كل مسكن مزود بأكثر من غرفة رئيسية وكذلك الأمر بالنسبة للمساكن في العمارات الجماعية.

وفي حالة غرف منعزلة، يجب إقرار مرحاض لخدم خمس غرف واقعة في نفس المستوى.

غير أن عمق هذه الاحجام لا يمكن أن يفوق ضعفي علوها، ولا يمكن أن يفصل الحجم ذو نصف مستوى عن الحجم المركزي إلا بواق للأجسام يبلغ علوه مترا واحداً (م1).

وفي حالة المساكن الفردية ذات مستويين فإن حجم السقيفة (غرفة يصعد إليها بسلم) يمكن اعتباره غرفة رئيسية إذا لم يقل علوه عن مترين وعشرين (2,20 م) وينفتح مباشرة على حجم لا يقل علوه عن ثلاثة أمتار وخمسين (3,50 م) ويشغل في المنبسط نصف المسكن على الأقل.

وفي حالة سقف مائل، لا يمكن أن يقل العلو الأدنى عن العلو الأدنى المحدد أعلاه، تبعاً لكل حالة معتبرة.

المادة 35 : يجب أن تثار وتهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها، تمثل مساحتها الاجمالية ثمن مساحة الغرفة على الأقل.

لا يطبق هذا الحكم على النواحي الواقعة على ارتفاع يساوي أو يفوق ثمانمائة متر وكذا في المناطق الجنوبية من التراب الوطني. يحدد قرار من الوزير المكلف بالتعمير الشروط المطلوبة.

لا تعتبر الفتحات الضرورية للإضاءة كفتحات نافذة. كما لا تعتبر الفتحات المطلّة على ساحة مغلقة ومغطاة بزجاج أو على ساحة صغيرة، فتحات نافذة.

يمكن تهوية الغرف الثانوية بواسطة قنوات عمودية.

يمكن بالنسبة للمساكن الفردية الواقعة في الطابق الأرضي، أن تنفتح نوافذ غرفها الرئيسية على مساحات مغلقة غير مغطاة، مساحتها أربعة أمتار (4 م) في أربعة أمتار (4 م) على الأقل.

يجب أن تزود نوافذ الغرف الرئيسية بتراتبين تضمن حماية فعالة من الأشعاع الشمسي.

لا يمكن أن يتعدى عمق الغرف الرئيسية للمساكن ذات المستوى البسيط، عند قياسه انطلاقاً من الواجهة الداخلية للجزء المنير، مرتين ونصف العلو الواقع تحت السقف.

المادة 36 : يجب أن تكون الجدران والسقوف في المطابخ عازلة وقابلة للغسل.

كما يجب أن تكون أرضياتها عازلة وسهلة الصيانة، ويجب أن يحتوي كل مطبخ أو كل غرفة تستعمل مطبخاً ما يأتي :

- حوض مزود بمجرى للمياه معقوف،

لا يمكن أن يتصل المراض مباشرة بالمطبخ والقاعات التي يتناول فيها الطعام وغرف النوم. ويجب أن يتم الوصول إليه دون ضرورة المرور على غرفة من الغرف الرئيسية. يجب أن تبلغ مساحة المراض مترا مربعا على الأقل (2م1) ويجب أن تزود أرضيات المراض وجدرانها بتبليس مطابق للشروط الواردة أعلاه.

يجب أن تكون مقاعدها من مواد عازلة، سهلة الصيانة.

يجب أن تحتوي المراحيض المتصلة بشبكة التطهير أو ببئر المراض، على حوض مزود بأنبوب افراز معقوف وجهاز يجمع بين اتلاف الماء الملوث وغسل الحوض. ويكون هذا الجهاز مرتبا بكيفية تبعد كل خطر تلوث الماء الصالح للشرب بمياه المراض.

يجب تهوية هذه المراحيض :

- اما بنافاذة تفتح مباشرة على الخارج،

- واما بقادوس ذي مقطع يبلغ 20 ديسمترا مربعا، متصل بنافاذة لها نفس المقاييس تفتح على الخارج، ويجب امكن فتح أو غلق قاعدة هذه النافاذة بواسطة جهاز يمكن استعماله من داخل المراض،

- واما بانفتاح مباشرة على ساحة داخلية تستجيب للشروط المطلوبة في هذا النص بالنسبة للمساكن الفردية.

عندما لا يمكن اقامة مراض يرتبط مباشرة بشبكة التطهير أو ببئر المراض، يجب أن يحتوي المراض على حوض مزود بجهاز غلق محكم يمنع من تسرب الروائح، وأن يكون مهويا مباشرة من الخارج بواسطة نافذة يمكن فتحها ذات مقطع يبلغ 20 ديسمترا مربعا على الأقل.

يجب أن تمتد قنوات افراز المراض وسقوط المياه المنزلية بأنبوب للتهوية ينفذ خارج البناية ويعيدا عن كل نافذة، ويجب أن تكون منفصلة عن سقوط مياه الامطار.

المادة 39 : يجب أن تكون ادراج وكواليس وبهو كل عمارة جماعية مهوية بصفة دائمة، وعرضها لا يقل عن متر وعشر (1,10 م).

غير انه يجب أن يكون للادراج المخصصة لثلاثة مساكن أو أكثر، في طابق واحد عرض أدناه متر وعشرون (1,20 م) ومزودة بمقبضين لليد.

يجب أن يكون علو الادراج انتظاميا وعرضها كذلك في دورة واحدة، ولا ينبغي أن تفصل أقراص الدرج بادراج

منعزلة. يمكن أن يتراوح علو كل درج بين 15 و18 سنمترا ما عدا ادراج الدهاليز والمستودعات.

يجب أن لا تكون ابواب المسطحة من شأنها أن تعيق المرور. واذا كانت الادراج المؤدية الى الطابق الباطني توجد في نفس ممرات الادراج المؤدية الى الطوابق، يجب ايجاد باب في مستوى وجود مدخل العمارة بغية عزل الممرات المؤدية الى الطابق الباطني تماما.

يجب عزل اقفاص الادراج عن الطوابق الباطنية التي تحتوي على مشاغل ومسخرات ودكاكين وملحقاتها بواسطة منخل مهو إما مباشرة من الخارج واما بواسطة غمد ذي مقطع كبير يجب أن تكون ابواب هذه المناخل صلبة، وتغلق اليا.

يجب أن تتلقى الادراج التي تربط بين أكثر من طابقين ولا تحتوي على نوافذ تفتح على الخارج، في الجزء الاسفل من القفص، هواء نقياً بواسطة أنبوب أفقي لا ينبغي أن يذتهي الى ممر مغطى أو الى ساحة داخلية اذا كانت هذه تسمح بتهوية كافية. وفي الجزء العلوي يجب امكانية التهوية بفتحة كافية تتصل بالهواء الطلق. ويجب أن يكون استعمال هذه الفتحة ممكنا بواسطة جهاز يسهل الوصول اليه.

يجب وضع باب قلاب في الجزء الاعلى من الادراج أو العمارة، يمكن من الخروج الى السقف (القرميد) للقيام بالصيانة الضرورية أو بصيانة آلة المصعد.

يجب أن تزود العمارات السكنية التي تفوق خمسة طوابق، بمصعد أو بآلة رافعة معاملة أو صندوق مخصص لهذا الغرض.

المادة 40 : يجب أن تزود النوافذ غير التي توجد في الطابق الارضي أو التي تفتح على الشرفات والسطوح والاروقة والتي توجد اجزاؤها السفلية على أقل من 90, 0 م من الارضية، بعمود اسفاد وشباك للحماية يرتفع الى حد متر على الأقل.

يجب أن يبلغ ارتفاع الحواجز الواقية في الشرفات والمقصورات والرواق والسطوح، مترا على الأقل

المادة 41 : يجب إلا تخصص الدهاليز للسكن ما عدا في البنايات المقامة في المناطق الصحراوية، ومع ذلك يجب تهويتها.

لا ينبغي أن تتصل الغرف الرئيسية، غير المطابخ، مباشرة بدهليز.

تمنع أجهزة التنظيف الندية.

تحدد تعليمات تصدر عن الوزير المكلف بالتعمير ووزير الصحة الشروط التي يقبل بها استعمال الاحواض الطاحنة والمحروقات.

المادة 43 : يجب ان تكون وصلات التعمير بالماء الصالح للشرب واعمدة التوزيع ذات قطر كاف لتزويد كل أجهزة العمارة في ظروف عادية من المنسوب.

يجب ان تقام الخزانات والصهاريج المعدة لخبز الماء، طبقا لتعليمات وزير الصحة والوزير المكلف بالتعمير.

اذا كانت العمارة تحتوي فضلا عن خزان الماء الصالح للشرب، العادي على أنبوب ماء غير صالح للاستهلاك، فإن هذا الاخير لا يجوز بأي حال ان يتصل بشبكة الماء الصالح للشرب.

يجب ان تحمل الحنفيات والصهاريج والخزانات ومراكز النجدة من الحريق وكل موقع يمكن استيقاء الماء غير الصالح للشرب، علامة دائمة " ماء مضر غير صالح للشرب " وتطلى كل قنوات هذه الشبكة باللون الاحمر في كامل طولها.

المادة 44 : يجب اقامة ما يلي في الاجزاء المشتركة من العمارات الجماعية ذات عدة مستويات :

- قناة لممر خطوط توزيع التيار الكهربائي،
- أنبوب لممر خطوط الموصلات،
- قناة لممر أنابيب توزيع الغاز والتي تحمل وسائل تهوية في السقف،
- قناة لتعمير أنابيب المياه،
- انزال خط هوائي للتلفزة في غمد يهيا خصيصا لهذا الغرض.

يجب ان تكون هذه القنوات او هذه الاعمدة ذات قياس كاف لتمكين اقامة عداد في مستوى ومرئية في كامل العلو من الارض الى السقف. ويمكن جمع هذه الاعمدة اذا كان العمران يتطلب ذلك.

يجب ان تكون هذه المنشآت مطابقة لتعليمات المصالح التقنية التابعة للوزارات المختصة.

المادة 45 : يجب اقرار مجرى للدخان على الاقل لافراز الغازات المحروقة، في كل مسكن، زيادة على القنوات المنصوص عليها في المادة 44 اعلاه.

يجب الا تفتح الابواب المتصلة بادراج دهليز مباشرة عليها. ويجب حماية المنافس وكل فتحات التهوية من دخول القوارض.

يمكن تهيئة الطابق الباطني التابع للدكاكين كملحقات لها، شريطة الا يكون استعمالها خطرا دائما او وقتيا، على سكان العمارة. ولا يمكن ان تستعمل كمساكن او مشاغل او مكاتب..... الخ ولو بصفة مؤقتة عامة لكل تخصيص يتطلب شغلا دائما ومتواصلا ولا يجوز ان يكون للدكاكين الطابق الارضي اي اتصال مباشر مع الاجزاء المشتركة للعمارة.

المادة 42 : يجب ان تحتوي كل عمارة جماعية على محل مغلق وبهو، لإيداع وعاءات القمامة.

وتحدد وضعية هذا المحل بكيفية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة الى داخل المساكن، تتم التهوية تجاه الخارج دون اي اتصال مع الاجزاء المشتركة.

يجب ان تكون ارضية هذا المحل وجدرانه من مواد كتومة غير متعفنة او عازلة، ولا يجوز بأي حال من الاحوال ان تسمح بدخول القوارض.

يجب ان يغلق الباب بصفة محكمة، كما يجب اقامة مركز للغسل وجهاز لصرف المياه لتسهيل الصيانة.

يجب ان يكون الدخول الى المحل سهلا من المدخل الذي يتم منه جمع القمامات، ولا يمكن ان يكون في الممر أي عائق.

اذا كانت هناك مفرغات القمامات، يجب ان يحتوي محل ايداع القمامات المنزلية فتحة ذات قفل.

يجب ان يكون لمفرغات القمامات جدران ملساء ذات مواصل عازلة، تنحدر عموديا دون انحراف على كل الارتفاع. كما يجب ان تكون مهوية في اجزائها الفارغة مثل قنوات صرف المياه المستعملة، وقابلة للتنظيف بواسطة جهاز دائم.

يجب ان توضع المفرغات بكيفية تضمن في كل وقت الانسداد بين القناة والمحل الذي توجد فيه هذه المفرغات.

تحظر المفرغات في الاجزاء الجماعية للعمارة، اذا كانت تفتح على الادراج والارضية.

وتكون المفرغات في الطوابق فردية، وتقع على مجفف او شرفة او مقصورة يمكن الدخول اليهما من قاعات المياه او من المطبخ دون اللجوء الى عبور غرفة رئيسية اخرى او اجزاء مشتركة في المسكن.

