



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية العلوم و التكنولوجيا
قسم الهندسة المعمارية



مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي
ميدان : هندسة معمارية ، عمران ومهن المدينة
شعبة: الهندسة المعمارية

تخصص: هندسة معمارية

تحت عنوان :

معالجة ظاهرة السكن العشوائي ضمن النسيج العمراني
دراسة حي فضل الدين الهادي صالح-تبسة
(دوار الغربية)

تحت إشراف الأستاذ:

د.خيش سليم

رئيس اللجنة.

مشرفا .

ممتحنا .

إعداد الطالب:

صالح محمد الأمين

نوقشت أمام اللجنة المكونة من طرف:

د.قريب عيسى

د.خيش سليم

فارس علي

1- الأستاذ:

2- الأستاذ:

3- الأستاذ:

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى من دفعاني للعلم والعطاء، إلى من يعجز قلبي عن شكرهما

والذي الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما

إلى روح جدتي الطاهرة رحمها الله

إلى من أضاءوا دربي بالدعاء

إلى من هم سندي في هذه الحياة إخوتي وأخواتي

إلى عائلتي وكل من جمعني بهم الأقدار وكانوا صحبتي الأخيار.

صالحى محمد الأمين

شكر وعرفان

بعد الحمد لله وشكره جلّ وعلا

نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف

وإلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل

والشكر الموصول والموفور إلى كل من علمنا

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى	رقم
	الفصل التمهيدي	
02	مقدمة عامة	
03	الاشكالية	1
03	فرضيات الدراسة	2
03	أهداف الدراسة	3
04	أسباب اختيار الموضوع	4
04	منهجية البحث	5
05	هيكلية البحث	6
05	مشاكل ومعوقات البحث	7
	الجزء الأول	
	الفصل الأول: السكن العشوائي	
07	المبحث الأول: مفاهيم عامة حول البحث	
07	المسكن	1
07	السكن	2
07	تعريف السكن	1-2
08	أهمية السكن	2-2
09	الاسكان	3
09	أنماط السكن	4
09	حسب معيار التجميع	1-4
10	حسب معيار شرعية الوجود	2-4
10	حسب المعيار المرفولوجي	3-4
12	الحي	5
13	تصنيف الأحياء السكنية	6
13	المناطق الحضرية (الأحياء المخططة)	1-6
14	الأحياء العشوائية	2-6
15	المبحث الثاني: تعريف وخصائص السكن العشوائي	

15	تعريف السكن العشوائي	1
15	مفهوم السكن العشوائي	1-1
16	دراسة عالمية قامه بها منظمة UN-HABITAT	2-1
18	أنواع السكن العشوائي	3-1
19	خصائص مناطق السكن العشوائي	2
19	الخصائص الاجتماعية	1-2
20	الخصائص البيئية والعمرانية	2-2
21	آليات التصميم والبناء في المناطق العشوائية	3
21	المباني السكنية	1-3
22	المرافق العامة	2-3
22	الشوارع والطرقات	3-3
22	الخصائص الانشائية للمساكن العشوائية	4
22	الإيواء المؤقت	1-4
22	مساكن وضع اليد	2-4
23	مساكن شبه عشوائية	3-4
23	إيجابيات وسلبيات الأحياء العشوائية	5
24	المبحث الثالث: تاريخ وأسباب ظهور السكن العشوائي	
24	تاريخ ظهور السكن العشوائي	1
24	أسباب ظاهرة السكن العشوائي	2
25	النمو الطبيعي للسكان	1-2
25	الاقصاء الاجتماعي	2-2
25	الصراعات الاجتماعية	3-2
25	إنتشار الفقر	4-2
25	أسباب سياسية	5-2
26	الهجرة الداخلية	6-2
27	أسباب تنظيمية	7-2
	الفصل الثاني: أنواع التدخلات العمرانية لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي	
29	المبحث الأول: أساليب معالجة السكن العشوائي	

29	البرنامج الوطني لمعالجة السكن العشوائي	1
30	بعض الحلول لمعالجة مشكل السكن العشوائي	2
30	إزالة أحياء العشوائيات بشكل كامل	1-2
31	تطوير العشوائيات	2-2
31	إعادة الاسكان	3-2
32	السكن العام	4-2
32	دمج الأحياء العشوائية في الوسط الحضري	3
32	الصيغ الخاصة بالادماج الحضري	1-3
33	شروط تحقيق مشروع عملية دمج الاحياء العشوائية	2-3
34	مراحل انجاز المشروع	3-3
34	تمويل المشروع	4-3
34	ادماج الحي في المدينة	5-3
35	المعايير المعتمدة لإدماج المباني	6-3
36	مبحث الثاني: أنواع التدخلات التقنية على المجال الحضري	
36	مفهوم التدخلات التقنية (العمرانية)	1
36	عمليات التدخل التقنية	2
36	التجديد الحضري	1-2
36	التهيئة الحضرية	2-2
37	إعادة التهيئة الحضرية	3-2
38	إعادة الهيكلة الحضرية	4-2
	الجزء الثاني:	
	الفصل الأول: دراسة تحليلية لحي فضل الدين الهادي صالح (دوار الغربية)	
40	المبحث الأول: دراسة تحليلية لمدينة تبسة	
40	لمحة تاريخية عن مدينة تبسة	1
41	دراسة الموقع مدينة تبسة	2
41	موقع وخصائص ولاية تبسة	1-2
43	موقع وخصائص بلدية تبسة	2-2
43	الامكانيات الموضعية لمدينة تبسة	3

47	المبحث الثاني: دراسة تحليلية تبيومرفولوجية لحي فضل الدين الهادي صالح (دوار الغربية)	
47	موقع الدراسة	1
49	مراحل التطور العمراني لموقع الدراسة	2
50	دراسة طبوغرافية للموقع	3
52	المرافق والتجهيزات	4
56	شبكة الطرقات ومداخل الحي	5
60	الاطار المبني والغير مبني	6
61	أنماط السكنات	7
65	مستويات المباني	8
66	حالة المباني	9
	الفصل الثاني: تجارب في معالجة السكن العشوائي	
71	المبحث الأول: تجارب عالمية لمعالجة السكن العشوائي	
71	مشروع سانغرش نجار Sangharsh Nagar Slum Rehab	1
74	مشروع لوبارنيشيا LO BARNECHEA	2
77	تجربة جنوب إفريقيا	3
80	المبحث الثاني: تجارب عربية لمعالجة السكن العشوائي	
80	مشروع إعادة التسكين بمنطقة زينهم بمدينة القاهرة	1
84	تجربة تطوير منطقة منشأة ناصر	2
	الجزء الثالث:	
	الفصل الأول: تحليل الاستثمار الإستبائية	
91	تحليل الاستثمار الإستبائية المخصصة للسكان	1
91	معلومات تتعلق بالسكان	1-1
92	معلومات تتعلق بالمسكن	2-1
98	تحليل أسئلة المقابلة مع المسؤولين	2
	الفصل الثاني: مشروع التجديد الحضري	
103	المشاكل التي يعاني منها موقع الدراسة	1
104	مشاكل الإطار المبني	1-1
104	مشاكل الشبكات	2-1

104	مشاكل الفضاءات الخارجية	3-1
105	الهدف من مشروع التجديد الحضري	2
105	التدخل العمراني المقترح	3
106	دوافع عملية التجديد الحضري (الإزالة التامة)	4
106	دفتر الشروط	5
106	توصيات متعلقة بالجانب القانوني والإعلامي	6
106	توصيات بالجانب المعماري والعمراني	7
107	البرمجة العمرانية	8
107	حساب مساحة السكنات الجماعية	1-8
109	مساحة السكنات الفردية	2-8
112	خلاصة عامة	
	المراجع	
	جداول الفهارس	

الفصل التمهيدي:

مقدمة عامة

1- الإشكالية

2- فرضيات الدراسة

3- أهداف الدراسة

4- أسباب اختيار الموضوع

5- منهجية البحث

6- هيكلية البحث

7- مشاكل ومعوقات البحث

مقدمة عامة:

تعاني كبرى المدن و خاصة في الدول النامية من ظاهرة السكن العشوائي والتي تشكل خلافا في النسيج العمراني وتنعكس على نمط الحياة وتختلف من حيث درجة الخرقات المرتكبة ومخالفة قوانين العمران والسكن، وهي مشكلة عمرانية ولكن لا يمكن فصلها عن الظروف الاجتماعية والاقتصادية، فقد أدت الزيادة السكانية السريعة مع عدم توفير السكن بالأسعار المناسبة لدوي الدخل المنخفض، وتعد من أكبر المشكلات في العصر الحديث، ليس على مستوى العمارة فحسب بل على المستويات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وما يزيد خطورة المناطق العشوائية هو أن معدل الزيادة السكانية فيها مرتفع ، ورغم خطورتها وأثارها السلبية على الفرد والمجتمع إلا أنها في ازدياد ملحوظ.

الجزائر كإحدى دول المعمورة المنتسبة لدول العالم الثالث، قد عرفت تحولات سريعة في الميدان الحضري والمعماري الناتج عن التطور السريع الذي مس كافة المجالات، وتحت تأثير أزمة السكن في ظل الظروف الاقتصادية، برزت هذه الظاهرة بالجزائر في الربع الثاني من القرن العشرين إبان الفترة الاستعمارية، لتنتشر و تستغل بعد الاستقلال بسبب النمو العمراني المتسارع نسبة لعدة عوامل أهمها الارتفاع المفرط في عدد السكان والنزوح الريفي مع غياب وتأخر إجراءات وسياسات لمواكبة هذه التطورات.

تعد مدينة تبسة إحدى المدن التي عانت ولازالت تعاني من انتشار السكن العشوائي المخالف للإطار القانوني، فما هي درجة هذه الانتهاكات، ومادى توفيرها للاحتياجات.

ويهدف هذا البحث للحصول على المعلومات الكافية عن ظاهرة السكن العشوائي وكيفية معالجته والارتقاء به، وإعطاء صورة عنه وتعريفه وأسباب نشأته وانتشاره، وأهم الآثار المترتبة عنه، وكما يهدف من هذا البحث تسليط الضوء على خصائص السكن العشوائي فكل منطقة لها خصوصيتها التي تختلف بها عن غيرها، وإن كانت كلها تتفق في أسباب النشأة والمخاطر، وكذلك خبرات بعض الدول في معالجة السكن العشوائي، ثم وضع توصيات وأساليب أساسية للارتقاء ومعالجة السكن العشوائي، وذلك من خلال دراسة ميدانية لحي عشوائي بمدينة تبسة يتمثل في حي فضل الدين الهادي صالح.

1- الإشكالية:

تكمّن المشكلة هنا بنوعية المباني المستخدمة للسكن من حيث غياب عقود ملكية الأرض والمخططات ونوعية المواد المستخدمة في البناء غالباً تكون تقليدية أي متدهورة جداً بسبب عدم وجود إمكانيات مادية تساعد على إكمال البناء بشكل مناسب وغالباً ما تكون هذه الأبنية هشة مع نقص في الخدمات العامة كالصيانة والكهرباء والمجاري... الخ.

سؤال رئيسي: ما هو الأسلوب الأنسب للارتقاء بالسكن العشوائي إلى سكن لائق؟

- 1- ماهي اسباب ظهور و انتشار السكن العشوائي؟
- 2- ما هو تأثير السكن العشوائي على النسيج الحضري؟
- 3- ما مدى نجاح سياسات الدولة في معالجة ظاهرة السكن العشوائي؟
- 4- ما هي الأساليب المتبعة في معالجة ظاهرة السكن العشوائي ؟

2- الفرضيات:

✓ تدخل عمراني مناسب لحاجات السكان يعتبر السبيل الأمثل للقضاء على آثار السكن العشوائي على المجال الحضري.

3- الهدف من الدراسة :

- تهدف هذه الدراسة إلى توضيح وضع المساكن العشوائية وتأثيرها على السكان والنسيج العمراني المحيط بهذه الظاهرة وآلية حل ومعالجة هذه الظاهرة.
- التعرف على أنواع التدخلات العمرانية.
- التحكم في خصائص الإطار المعيشي اللائق.
- إثبات الظاهرة دراسة تأثير السكن العشوائي ووضع خطط و قواعد معمارية لتهيئتها لتنسجم مع مثيلاتها في الأحياء الحضرية المخططة وتحقق التوافق في النسيج العمراني،
- توعية المجتمع لترقية السكن العشوائي الى سكن منتظم تحت قوانين مؤطرة من طرف السلطات للحد من انتشار هذه الظاهرة.
- بناء استراتيجية محكمة بإمكانها معالجة الظاهرة جذرياً.

• تهدف الدراسة إلى محاولة التوصل إلى حلول واضحة ودقيقة لحل مشكلة المساكن العشوائية بأسلوبين:

1- الأسلوب النظري

والذي يهدف إلى التعرف على المشاكل المسببة والمتسببة من وجود ظاهرة السكن العشوائي.

2- الأسلوب العملي

والذي يهدف إلى التوصل لوضع خطط لحل المشكلة بما يوافق الأسس والقوانين الخاصة بالسكن العمراني.

4- أسباب اختيار الموضوع:

إن السبب الرئيسي لاختيار موضوع الدراسة راجع للوضعية المتدهورة للإطار المعيشي للسكان، والصورة السلبية المشوهة للنسيج الحضري، ومعرفة الأسباب والدوافع لهذه الوضعية.

- أهمية الموضوع وتأثيره على الإطار المعيشي للسكان والمجال الحضري.

- أهمية الموضوع على المستوى المحلي والعالمي.

- التهميش الذي تعاني منه الأحياء العشوائية .

- الموقع الهام الذي يحتله موقع الدراسة لعلاقته المباشرة بمركز مدينة تبسة.

- الرغبة في دراسة الموضوع.

5- منهجية البحث:

من أجل الوصول إلى الغاية المرجوة من هذا البحث لابد من اختيار منهج مناسب، ولتحقيق ذلك

اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي والانتقال التدريجي من العام إلى الخاص للوصول إلى

نتائج تمكننا من توظيفها في المشروع النهائي، وقد اتبعنا ثلاثة مراحل متمثلة فيما يلي :

- أولاً مرحلة جمع المعطيات:

وتتم هذه المرحلة من خلال الاحتكاك بمجال الدراسة والإحاطة بتفاصيله وجزئياته، وجمع المادة العلمية

من مختلف الوثائق، المراجع، الكتب، خرائط، مخططات، والزيارات الميدانية والصور الفوتوغرافية،

مختلف المصالح التقنية كالببلدية ومختلف المديریات، بغرض تكوين خلفية نظرية حول مختلف الجوانب التي لها صلة بموضوع دراستنا.

- ثانيا: مرحلة التشخيص، التحليل والاستنتاج: تعد أهم مرحلة في إعداد أي بحث علمي، حيث تقوم هذه المرحلة على تحليل المعطيات المتحصل عليها وفق أسس علمية.
- ثالثا: مرحلة توظيف النتائج والاستنتاجات في إقراح المشروع: وهي الخطوة الأخيرة في مرحلة البحث حيث قمنا فيها بوضع اقتراح للمشروع، وقد تمت دراسة موضوع البحث وفق المنهجية المقترحة للإجابة عن التساؤلات المطروحة من خلال خطة بحث.

6- هيكلية البحث:

الفصل الأول: السكن العشوائي

الفصل الثاني: أنواع التدخلات العمرانية لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي.

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لحى فضل الدين الهادي صالح (دوار الغربية).

الفصل الرابع: تجارب في معالجة السكن العشوائي.

الفصل الخامس: تحليل الاستثمار الإستيعابية.

الفصل السادس: مشروع التجديد الحضري.

7- مشاكل ومعوقات البحث

- قلة الإحصاءات الدقيقة والخرائط المختلفة لموقع الدراسة.
- قلة الكتب والمراجع المتعلقة بالسكن العشوائي.
- صعوبة الحصول على المعلومات من قبل مختلف المديریات.
- صعوبة التعامل مع سكان المنطقة المدروسة.
- الأوضاع التي حلت بالبلاد بسبب جائحة فيروس كوفيد-19، حالت دون إمكانية التنقل لجمع المادة العلمية.

الجزء الأول

الفصل الأول

السكن العشوائي

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول البحث

المبحث الثاني: تعريف وخصائص السكن العشوائي

المبحث الثالث: تاريخ وأسباب ظهور السكن العشوائي

تمهيد:

حتى نتمكن من تحديد و توضيح معالم ظاهرة السكن العشوائي وإمكانية تمييزها، وجب شرح بعض المصطلحات والكلمات المفتاحية المتداولة المعبرة عن ظاهرة السكن العشوائي وتعداد أنواعها، وأسباب انتشارها، وإبراز خصائصها ومميزاتها ومدى تأثيرها على الفرد والمجتمع.

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول البحث**1- المسكن:**

هو الحيز الاجتماعي الذي يشكل الخلية الأهم من البيئة العمرانية المحيطة، والذي بمقدار ما تتوفر فيه الشروط الملبية لاحتياجات وراحة الفرد يكون محققاً للعلاقة المتوازنة بين الأفراد والبيئة، وبالتالي فإن قيمته الاجتماعية تنتج عن مقدار تحقيقه لرغبات المستفيدين منه.

ويرى أحمد منير سليمان¹ أن "المسكن ليس فراغاً للمأوى أو عدة حوائط تحيط بالإنسان لحمايته من الطبيعة، بل إن المسكن يؤثر ويتأثر بالتغيرات التي تطرأ على حياة الإنسان، ولذا فإن المسكن يعتبر جزءاً لا يتجزأ من حضارة مجتمع ما، وإن ازدهار الحضارة في مجتمع ما ينعكس بصورة خاصة على جودة المسكن، وبالتالي على الإنسان الذي يعيش داخله"².

كما يعرف المسكن بأنه محل أو مجموعة محلات موجهة للسكن أو مجموعة من الساكنين الذين لديهم علاقة فيما بينهم، الذين يشكلون أسراً، إذ توجد علاقة وطيدة بين المسكن والأسرة حيث أن أعضاء هاته الأسرة الذين يقتسمون لديهم دائماً نشاطات مشتركة³.

2- السكن:**1-2- تعريف السكن:**

مفهوم السكن مفهوم قديم ظهر مع وجود الإنسان على الأرض، وكلمة سكن مأخوذة من سكينه أي "سلام"، ويعرف المنجد الفرنسي "Le petit robert" مفهوم السكن Loger إعطاء كل ما تقدمه

¹- أحمد منير سليمان: باحث ومخطط مصري حائز على درجة الدكتوراه في التصميم الحضري ونال الجائزة التشجيعية لاقتراحاته المطروحة في مسابقة تخطيطية معمارية في التنمية المتكاملة لإبواء من لا مأوى لهم.

²- نجاه حسن الخليل، السكن العشوائي أسباب النشأة واستراتيجيات المعالجة "دراسة حالة مدينة دمشق ومحيطها"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الهندسة المعمارية جامعة دمشق، 2009، ص: 02.

³- إيمان شايب، المرجع السابق، ص: 07-06.

الراحة للإنسان¹.

كما يعرف السكن بأنه عبارة عن مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة مكون من أي مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف، يستخدم للسكن، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته².

2-2- أهمية السكن³:

للسكن أهمية كبير في الحياة باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن الاستغناء عنها، ومن الجوانب الرئيسية لهذه الأهمية نذكر الجانب الاجتماعي، والجانب الحيوي والبيولوجي.

أ- الأهمية الاجتماعية والأمنية للسكن:

- السكن هو ذلك المأوى الذي يحمي الأفراد والأسر من قساوة العوامل الطبيعية.
- يعتبر المكان الذي يمارس فيه الانسان نشاطاته الخصوصية ويحس داخله بالراحة والأمن والاطمئنان.
- الإطار الامثل لحفظ خصوصية المرء داخل المأوى أو المنزل.

ب- الأهمية الحيوية والبيولوجية للمسكن:

- يوفر لقاطنيه الراحة النفسية والجسدية، حيث يشعر الفرد من خلاله بإنسانيته وكرامته.
- مكان لاحتضان الحياة الأسرية.
- ضرورة حيوية باعتباره يشبع حاجة مرتبطة بحياة الفرد وبقائه، كحاجته إلى الغذاء والملبس...

¹- إيمان شايب، النمو الحضري وأزمة السكن الجماعي حالة مدنية -عين البيضاء-، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2014، ص: 05.

²- خولة بالطيب، الارتقاء العمراني في المناطق العشوائية لمدينة خنشلة -دراسة حالة حي الحسنواي-، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2017/2016، ص: 10.

³- دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع -دراسة ميدانية بمدينة وهران-، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية جامعة محمد بن أحمد، وهران، الجزائر، 2016/2015، ص: 50-55.

3- الإسكان¹:

يعرف الإسكان بشكل عام على أنه دراسة للوحدات السكانية التي يعيش فيها الناس، وهو دراسة لسوق إنتاج الإسكان وأيضا دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم.

ويعرف من الناحية الأكاديمية على أنه مجال ذو نظام متداخل وهو دراسة تتطلب تطبيق علم الاجتماع والاقتصاد المنزلي والعمارة والتصميم الداخلي وعلم السياسة وعلم النفس والقانون.

وبالتالي فالإسكان يتعدى حدود المسكن الذي نعيش فيه، بل هو من العناصر الأكثر تعقيدا، تساعد كلها على جلب الرفاهية والاطمئنان، فقد عرف **هافال J.E.Havel** الإسكان بأنه: ليس هو السكن فقط بل هو مجموعة من العناصر أوسع من ذلك وأكبر تعقيدا، فهو النمط التنظيمي للجماهير من قبل الإنسان للوسط الذي يعيش فيه.

4- أنماط السكن **Typologie de l'habitat**:

1-4- حسب معيار التجميع:

أ- السكن الفردي **L'habitat individual**:

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له عموديا له مدخل خاص ويمكن أن نجده بنوعين:

- منعزل: مفتوح على جميع واجهاته (مستقل عموديا وأفقيا).

- مجتمع: له واجهات محدودة (مستقل عموديا فقط).

ب- سكن نصف جماعي **L'habitat semi collectif**:

هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي وعبارة عن خلايا سكنية مركبة ومتصلة ببعضها عن طريق الجدران أو السقف، تشترك في الهيكل العام وفي بعض المجالات الخارجية (مواقف السيارات، والمساحات العامة) ولكنها مستقلة في المدخل.

¹ - ليليا حفيظي، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009/2008، ص: 17، 18.

ج- سكن جماعي L'habitat Collectif:

هو عبارة عن بناية جماعية تحتوي على عدة مساكن، لها مدخل مشترك ومجالات خارجية مشتركة وهو يعتبر اقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي والنصف جماعي، وهو عبارة عن عمارات¹.

4-2- حسب معيار شرعية الوجود:**أ- السكن الشرعي Logement légal:**

هو السكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق القوانين المحددة، عقد الملكية، رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة التقسيمات.

ب- السكن غير شرعي Logement illégal: وهو نوعان:

- **سكن قابل للتسوية Régularisable:** مثلا سكن ليس له رخصة بناء ولا يمس بـ وليس مخالف لقوانين التعمير، يمكن تسوية وضعيته وهذا بتسهيل إجراءات التسوية .

- **سكن غير قابل للتسوية Non régularisable:** يعني مخالف لقوانين التعمير وليس له تراخيص إدارية، مثلا كمخالفة قواعد الارتفاعات، وعلى شاطئ البحر، بنايات غير مبرمجة في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

4-3- حسب المعيار المرفولوجي:**أ- السكن الحضري Logement urbain:**

هذا المنظر يتعلق أساسا بتكيف البناءات الى حياة عمرانية لائقة وهو ينقسم الى نوعين:

- النوع جناح Le type pavillonnaire:

هو سكن فردي يسمح بخلق وتحويل والمحافظة على المساحات الخضراء، يسمح بتواجد الريف في المدينة او على الاقل مظاهر الريف مثل المساحات الخضراء التي تعبر عن الحقول، حتى القرن 19 هذا النوع من السكن كان خاص بالفئة الغنية.

¹- إيمان شايب، المرجع السابق، ص: 07.

- التحصيص **le lotissement** :

التجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف الى توفير السكن الفردي الحضري الأفقي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني كما تهدف الى الحد من انتشار السكن الفوضوي، إذ يتحصل المواطن على قطعة وأرض متوفرة على جميع الشبكات، ويقوم ببناء مسكنه وفقا للقانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 والمحدد لكيفيات تحضير رخصة البناء والتجزئة ورخصة المطابقة، وقد اقتصر التحصيص في بداية الأمر على البلدية في اطار أحكام الأمر 26-74 سابقا الذي ألغي بموجب القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري وأصبحت التجزئة في ظل هذا القانون تنشأ من طرف وكالات التسيير والتنظيم العقاري الحفري أو من طرف أي شخص طبيعي أو معنوي وفقا للقانون 29-90 الصادر في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 76/91 الصادر في 1991/05/28 المحدد لكيفية دراسة شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة الهدم في حالة الضرورة والشكل الغالب في الوقت الحاضر من حيث نشأة التجزئات هو ملك المنشأة من طرف الوكالة العقارية والتعاونيات العقارية، حيث أن المادة 55 من القانون 29/90 تنص على أنه يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد، رخصة البناء إلزامية في الحالات التالية :

بناية جديدة - تمديد - البناية الموجودة

ب- السكن الريفي **Logement rura**¹:

يندرج في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين، عن طريق تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي، وتكون مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة أرض تكون ملكه إضافة إلى مشاركته في تنفيذ وإنجاز العمل، ويمكن لأي شخص أن يستفيد من سكن ريفي إذا توفرت فيه الشروط:

- ليس مستفيد من قبل من التنازل عن مسكن ملك للدولة أو من دعم الدولة أو من سكن عمومي.

- مقيما في الريف ويملك أرضا للبناء صالحة لإنجاز سكن.

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.

¹- أحمد درديش، السياسة السكنية في الجزائر، مجلة آفاق لعلم الاجتماع، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية جامعة بليدة، الجزائر، العدد 03، 2007، ص: 12.

- عدم امتلاك المستفيد ملكية تامة لأي سكن ذو استعمال سكني.

ج- السكن شبه الريفي L'habitat semi rural:

هذا النوع من السكن يوجد بسبب التنقلات الاستثمارية الفلاحية في المدينة، هذه النشاطات كثيرة في الدول السائرة في طريق النمو في إفريقيا، وهي بالأحرى تختلط أو تجاور الأحياء القصديرية التي تشغل وضعيات عامة الأكثر عزلة، إذ يتبين لنا أيضا خطوط هذه المنازل الريفية في مدن الدول المتقدمة.

د- السكن غير اللائق Bidon ville:

أكثر انتشارا حيث يوجد في بلدان العالم الثالث خاصة وهي سكنات تحتل مساحات متروكة لم تعمر من أجل أسباب عدة وهي غير صحية، أماكن خطيرة، أو من أجل الانحدارات القوية، ومن أبرز خصائصه:

- التدهور حيث أنشأت من مواد بناء مسترجعة دون قيمة مالية.

- عدم وجود حق نهائي للاستعمال.

- غير مجهزة بمختلف الشبكات.

- التعرض للأخطار الطبيعية.

- سكان هذه الأحياء طبقة مهمشة.

- حالة صحية سيئة.

5- الحي:

حسب تعريف المعماري الإيطالي ALDE ROSSI: الحي هو عبارة عن وحدة مورفولوجية مهيكلية تتميز بمنظر حضري موحد، ومحتوى إجماعي ووظيفة محددة، هذه العناصر الثلاث هي التي ترسم حدود الحي.

الحي هو وحدة مهيكلة للمجال الحضري أين تشكل الناحية السكنية الضيقة الغالبة على باقي القطاعات الأخرى وخاصة قطاعي الإنتاج والخدمات وهو عبارة عن تنظيم اجتماعي ذو بعد فيزيائي محدود.¹

6- تصنيف الأحياء السكنية:

توجد أنواع عدة للأحياء السكنية وهذا التنوع مرتبط بمدى توفر الحي السكني على جملة من المعايير وأهمها:

- التجهيزات السكنية : نوعية السكنات، من حيث القدم والصلابة، الهندسة الخارجية والداخلية للمسكن، مساحتها وارتفاعاتها، حدائق المنزل.
- التجهيزات الحضرية : كالطرق المعبدة، النقل الحضري بكل أنواعه، الأرصفة، الإنارة العمومية، شبكة الكهرباء والغاز، قنوات الصرف الصحي، المساحات الخضراء وساحات اللعب والرياضة.
- التجهيزات الاجتماعية والثقافية : كدور الثقافة والنوادي الرياضية، والمكتبات العامة ، والمراكز العلمية، والمساجد.
- التجهيزات الاقتصادية: محلات تجارية متعددة التخصصات و مراكز التسوق .
- التجهيزات الصحية : مستشفى، مركز استشفائي، صيدليات، عيادات طبية.
- التجهيزات الأمنية : مراكز شرطة أو درك وطني، حضاير سيارات، أجهزة مراقبة.²

ومنه نجد أن الأحياء السكنية تصنف إلي:

6-1- المناطق الحضرية (الأحياء المخططة):

تعرف بأنها وسط ملائم توفر فيه معظم الظروف التي تشبع حاجات الإنسان المادية والروحية، وتتوفر على العديد من المؤسسات.

ويعرفها محمد السيد غلاب³ بأنها هي التي وضعت خططها على أن تكون مدنا معينة من طراز معين، تقوم بوظيفة معينة، وبصفة عامة يمكن اعتبارها مجالات حضرية أو ريفية لها ارتباطا وثيقا مع

¹ - خولة بالطيب، المرجع السابق، ص: 10.

² - عبد الكريم بليل، سمير يونس، معايير تصنيف الأحياء السكنية المتخلفة، مجلة التراث، العدد 29، المجلد الأول، ديسمبر 2018، ص: 456.

³ - محمد السيد غلاب: أستاذ جامعي مصري، متخصص في الجغرافيا، ألف عدة كتب من بينها: السكان: ديموغرافيا وجغرافيا عام 1962، والبيئة والمجتمع عام 1955.

المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير سواء كان مؤقتاً أو نهائياً، له خصوصيات تقنية وجمالية معينة من حيث ترتيب الطرقات والمساحات الخضراء والعمومية، ويراعي في تخطيطها عدة اعتبارات كطبيعة الأرض ودرجة الانحدار والمجاري المائية، فهي تحدد الأساس المادي المناسب، بالإضافة إلى مراعاة معطيات الكثافة السكانية وحجم الأسرة، وتقسّم الأراضي وفق أغراض متعددة منها المخصصة للسكن ومختلف أنواع الخدمات والمؤسسات... وفق المعايير المنصوص عليها والمعمول بها.¹

6-2- الأحياء العشوائية:

وضح Paul Claval البناء العشوائي بأنه يتم في مناطق تكون أسعار الأراضي فيها منخفضة، بالإضافة إلى المناطق التي تمثل عوائق للتعمير كالمنحدرات الشديدة أو ضفاف المجاري المائية.

بالتالي يمكن وضع تعريف إجرائي لها بأنها تجمعات نشأت في أماكن غير معدة أصلاً للبناء، وذلك خروجاً عن القانون، وتعدّياً على أملاك الدولة والأراضي الزراعية، وفي غياب التخطيط أحياناً، ثم توسعت وانتشرت، وأصبحت أمراً واقعاً وحقيقة قائمة، كما أنها تمتاز بتدني المستوى العمراني لها، وضعف الخدمات الاجتماعية، فهي تعكس واقع اجتماعي وفيزيقي متدهور، يتمثل في كونه مكان الإقامة من المدينة الذي يعبر عن واقع وظرف اجتماعي واقتصادي وفيزيقي متدني بالنسبة للبناء الاجتماعي للمدينة حيث يقيم فيه مجموعة من الناس مستوهم المعيشي متدني، بالإضافة إلى سوء أحوالهم السكنية، ونجد أن هؤلاء السكان أتوا من مناطق مختلفة من الريف، ويعزل فيها خليط من السكان يتصفون بأنهم من المستويات المنخفضة، فهي بذلك مناطق سكنية أنشأت و بنيت وسكنت دون أي تخطيط تنظيمي ودون ترخيص رسمي.²

¹ فوزي مشنان، الأحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 20، 2015، ص: 32.

² فوزي مشنان، المرجع نفسه، ص: 31.

المبحث الثاني: تعريف وخصائص السكن العشوائي

1- تعريف السكن العشوائي

1-1- مفهوم السكن العشوائي:

تختلف تسميات السكن العشوائي إذ يقابلها السكن الفوضوي في مصر، وفي اللغة الفرنسية يوجد مصطلحان Habitat non réglementé وهي السكن غير المنظم وHabitat informel أي السكن المخالف، أما في اللغة الانجليزية فله عدة مرادفات منها السكن غير المخطط Unplanned Housing، السكن السلعي الصغير Petty Commodity Housing، السكن السرطاني Cancer Housing.

عرف سعد الله جبور¹ السكن العشوائي بأنه: "مجموعات السكن المبنية بشكل غير نظامي والتي تشكل ما يعرف إدارياً بمناطق المخالفات الجماعية والتي يمكن الترخيص بإقامتها بحسب الأنظمة والإجراءات المتبعة وذلك لوقوعها في مناطق أو مواقع غير مخصصة للغايات السكنية بموجب المخطط التنظيمي العام للمدينة أو لوقوعها في مناطق أو مواقع مخصصة للغايات السكنية إلا أنها لا تتمتع بالوثائق اللازمة من أجل الترخيص كالتخطيط المصدق أمام العقار أو المستندات المثبتة لملكيته"².

تعددت مفاهيم السكن العشوائي واختلفت من مختص إلى آخر، لكن جميعهم اتفقوا على أنه كل بناء خرق القانون الخاص بال عمران والسكن وارتكب إحدى المخالفتين:

أ- **مخالفة تقنية** : وتتمثل في انعدام رخصة البناء والمخططات الهندسية، وهي كل بناية أو مسكن منجز من دون رخصة بناء هو سكن عشوائي حتى وإن كان يملك عقد ملكية رسمي لأنه قد يكون إنجازة مخالفا لقواعد التعمير المعمول بها في تلك المنطقة وعلى صاحبه تسوية الوضعية.

ب- **مخالفة قانونية عقارية**: وتتمثل في غموض ملكية الارض التي تم عليها البناء والتي تكون إما دون عقد ملكية أو بعقد عرفي، ونجد:

- أراضي الدولة: وهي كل الأراضي الغير صالحة للبناء تم التعدي عليها من طرف الأفراد بإقامة سكناتهم عليها من دون عقود ملكية ومن دون مراعاة للخطورة التي يسببها التعمير فيها مثل

¹ - معماري ومخطط سوري، أستاذ في جامعة دمشق، قام بأبحاث عديدة في السكن العشوائي.

² - نجاة حسن الخليل، المرجع السابق، ص: 03.

المناطق ذات الانزلاقات الكبيرة والمناطق الواقعة على ضفاف الأودية، أو تلك التي تتميز بشدة الانحدار...

- أراضي ذات عقود عرفية: يقصد بها الأراضي التي تعود لملك خواص قاموا ببيعها في شكل قطع أرضية للبناء.

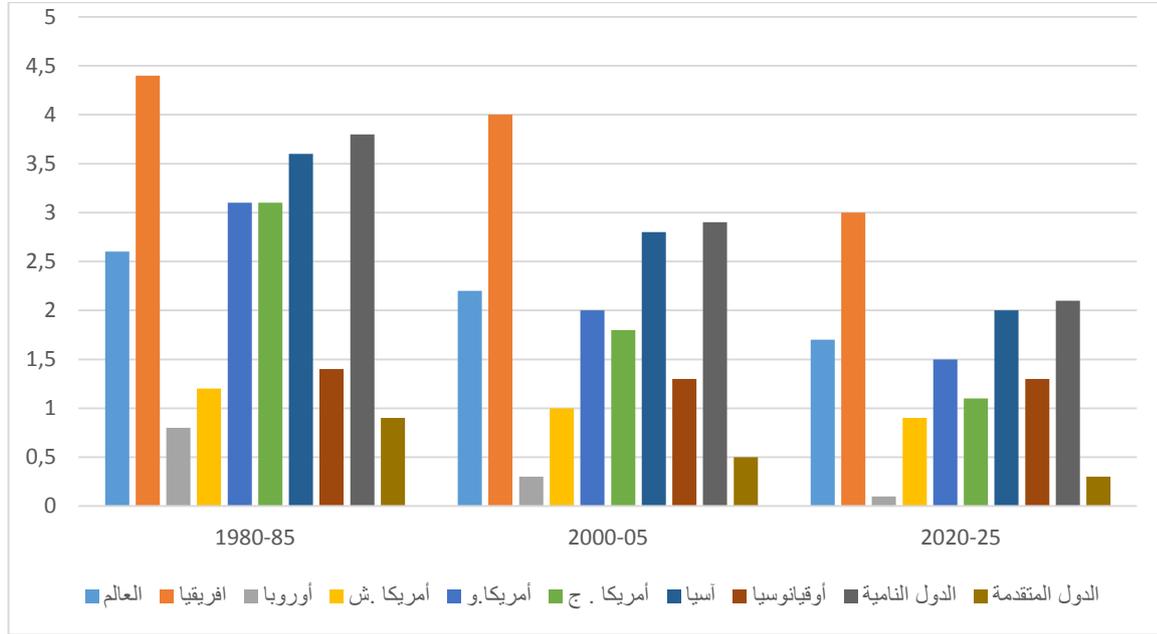
1-2- دراسة عالمية قامت بها منظمة UN-HABITAT:

قامت هذه المنظمة عام 2006 بدراسة عن السكن العشوائي في العالم، توصلت إلى أن السكن العشوائي نتج عن النمو الحضري الذي في مجمله نمو زائف، ناتج عن تزايد عدد السكان في التجمعات الحضرية في العالم، وهذا لا يعني بالضرورة تزايد الحضرية لأن غالبية هؤلاء السكان يشكلون عبء كبير على الحضرية، ولا يساهمون في الغالب بعمليات التنمية، حيث تجاوز عدد سكان العشوائيات في العالم الـ 924 مليون نسمة.¹

معدل نمو السكان الحضر			نسبة السكان الحضر			
2020-25	2000-05	1980-85	2020	2000	1980	
1.7	2.2	2.6	57	47	39	العالم
3	4	4.4	49	38	27	افريقيا
0.1	0.3	0.8	80	75	69	أوروبا
0.9	1	1.2	82	77	74	أمريكا الشمالية
1.5	2	3.1	73	67	60	أمريكا الوسطى
1.1	1.8	3.1	85	80	68	أمريكا الجنوبية
2	2.8	3.6	50	38	27	آسيا
1.3	1.3	1.4	72	70	71	أوقيانوسيا
2.1	2.9	3.8	52	41	29	الدول النامية
0.3	0.5	0.9	81	76	71	الدول المتقدمة

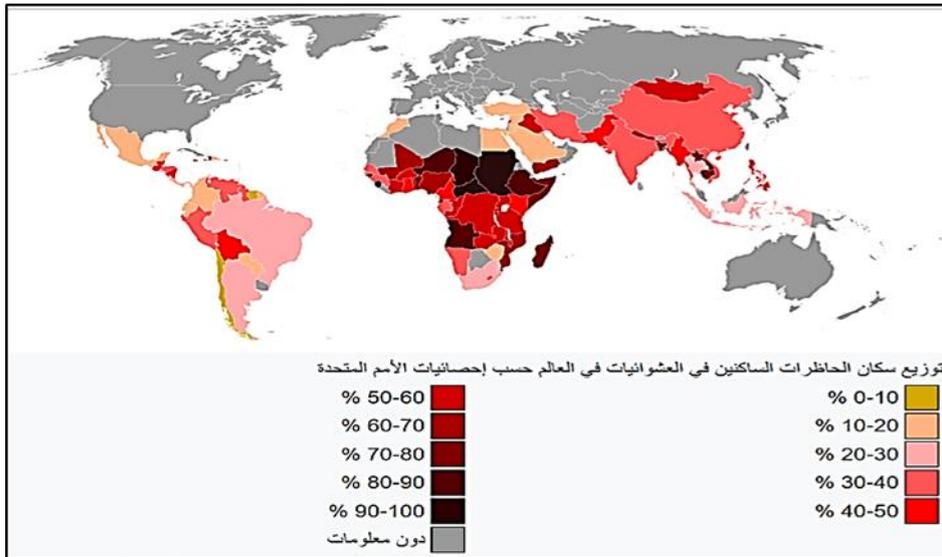
الجدول 01: النمو الحضري في قارات ودول العالم، المصدر: World Resources 1998-99

¹ - نجاة حسين خليل، المرجع السابق، ص: 03، 04.



الرسم البياني 01: معدل نمو السكان الحضري في قارات ودول العالم

ومن خلال الدراسات المتعددة التي قامت بها منظمة الـ UN لمناطق السكن العشوائي في العالم، تبين أن إفريقيا تعاني أكثر من باقي القارات من مشكلة العشوائيات فيها¹ وهذا ما تبينه الخريطة رقم 02.



خريطة رقم 01: الكثافة العمرانية لعشوائيات العالم، المصدر: UN-Habitat 2001

¹ - نجاه حسين خليل، المرجع نفسه، ص: 05.

3-1- أنواع السكن العشوائي:

من خلال تعريف السكن العشوائي، نستنتج أن الرابط المشترك للسكنات العشوائية هو مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير، لكن هذا لا يمنع وجود اختلاف وتمايز بين هذه السكنات العشوائية، من حيث مدى توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها وعليه تنقسم السكنات العشوائية إلى:

أ- السكن غير المخطط **Habitat non planifié**:

وهو كل سكن أنجز دون الرجوع إلى أدوات التعمير حيث أن القانون المعمول به يفرض على كل من أراد البناء طلب رخصة بناء، فهي بمثابة سند رسمي يحدده عقد البناء، إذ يصدر من طرف البلدية (APC)¹.

ب- السكن العشوائي **Habitat spontané**: ويضم نوعين:

- سكن عفوي هش: ويطلق عليه اسم القصديري، فهو سكن يبنى بمواد بسيطة كبقايا الخشب، صفائح من حديد أو الزانقل... وغيرها، وهو متواجد بشكل مذهل في المغرب الأقصى ومصر وفي الجزائر .

- سكن عفوي صلب: يتم بناء هذا النوع من السكن بمواد ملائمة من الجانب الفيزيائي، فهي مشابهة ومطابقة نوعا ما للبنىات القانونية، لكن تبقى عفوية لانعدام الخدمات.²

ج- السكن الذاتي التلقائي **Le Logement auto-construit**:

وليكن اعتبار هذا النوع من السكن من أنواع السكن العشوائي الصلب، فهو سكن مكون أساسا من مساكن فردية تسكن بها أسرة واحدة، وتبنى هذه المساكن من طرف المالك للعقار الأرضي، فهذه المساكن يتكفل بها مالكاها بأكملها.

¹ - كمال تكراشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009، ص: 06.

² - الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1995، ص: 65.

د- السكن الغير قانوني Habitat illégal:

يتطور هذا النوع من السكن بسرعة خارج المحيط العمراني الحضري على الأراضي العمومية ، والأراضي الصعبة التعمير، وذات وضعية غير قانونية مثل ضفاف الأودية، أو المحاجر القديمة... وغيرها، مما جعل المواطن في صراع دائم مع السلطات المعنية لتسوية الوضعية.¹

كما نجد ضمن المساكن غير القانونية عشوائيات الأسطح إذ تكون المساكن على أسطح المباني السكنية، وهي ظاهرة منتشرة في عديد الدول الآسيوية والافريقية.²

هـ- السكن ناقص التجهيز:

تعتبر مناطق السكن العشوائي دون مستوى السكن الملائم لأنها مجردة من الكثير من التجهيزات وهذه لأنها أنجزت في مراحل تاريخية صعبة، وبالتالي لا تتوفر على التجهيزات اللازمة ونجد هذا النوع من السكن عادة في النواة القديمة للمدينة ، وحالته متدهورة بسبب قدمه وعدم تعرضه لعمليات الترميم.

و- مراكز العبور:

وهي مراكز جمعت فيها عائلات كثيرة تضررت مساكنها لظروف ما، وحمايتها مؤقتا إلى حين توفير مساكن لائقة لإيوائهم.³

2- خصائص مناطق السكن العشوائي:

هناك خصائص وملامح تميز مناطق السكن العشوائي ومعظم هذه الخصائص تنطبق على كافة المنطق العشوائية بدول العالم الثالث حيث تتشابه ظروف هذه الدول، ومن أبرز الخصائص:

2-1- الخصائص الاجتماعية:

- معظم السكان ذوي الدخل المنخفض ومواردهم المادية ضعيفة نسبيا.
- تكدس أكثر من أسرة في المسكن الواحد مما يؤدي إلى ارتفاع معدلا لتزاحم للغرفة الواحدة (الحد الأقصى 1,5/للمغرفة الواحدة).
- اختلاف المستويات الحضرية بين بدوي وحضري.

¹ خولة بالطيب، المرجع السابق، ص: 13.

² عصام بن يحي الفيلالي، تجارب عالمية في تطوير العشوائيات، ص: 28.

³ سمية سوالمة، ابتسام بسكري، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15/08، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014/2013، ص: 14.

- سوء الحالة الصحية والتعليمية (زيادة نسبة الوفيات بين الأطفال وارتفاع نسبة الأمية).
- ارتفاع نسبة المشاكل الاجتماعية (بطالة، إجرام، طلاق، تشرد الأحداث).
- ليس لهذه التجمعات طابع حضري معين بل يختلف باختلاف السكان.¹

2-2- الخصائص البيئية والعمرانية:

تتشابه العشوائيات في العالم في عدم وجود مواصفات بناء يمكن تطبيقها عليها من الناحية المعمارية والإنشائية بالإضافة إلى الشروط البيئية المتردية التي لا تتناسب والحياة البشرية، ومساحة الوحدات السكنية مابين 50-100 متر مربع إلا نادرا وتشييد أيدي أصحابها أو بالتعاون المجتمعي، والنسيج العمراني للعشوائيات متشعب متراص وله العديد من المساوي أهمها أن الإنارة والتهوية والحالة المعيشية متدنية والشوارع بها مراتب بل عبارة عن أزقة يندم فيها جانب الإحساس بالأمان وتفتقر إلى المساحات الخضراء والخدمات العامة كما تصعب فيها عمليات الإخلاء والإسعاف في حالة الطوارئ والكوارث، ويعتبر التلوث السمعي البصري من أحد السمات الطاغية على العشوائيات.²

كما تتسم هذه المناطق من الناحية البيئية إلى:

- الافتقار إلى المساحات الخضراء وأماكن الترفيه وغياب أي متنفس للسكان وسط هذا التكدس من المساكن، مما يجعل الشارع الضيق هو المتنفس الوحيد لهم.
- تداخل الأنشطة المختلفة كالأنشطة التجارية والصناعية... مع المناطق السكنية حيث تصبح مصدرا للإزعاج والتلوث.
- عدم وجود نظام لجمع القمامة ونظافة الشوارع، ويكون البديل تجميع القمامة وحرقتها مما ينتج عنه أضرار أمنية وتلوث من الأدخنة الصادرة من الحريق.
- التلوث البصري من حيث التفاوت في الارتفاعات والتشكيلات غير متناسقة في الحجم وشكل الواجهات .
- غياب الصيانة اللازمة على جميع المستويات (الوحدة السكنية، الواجهات، الصرف الصحي، البيئة المحيطة، البنية الأساسية).³

¹ المركز الإقليمي لتخطيط التنمية العمرانية لأقاليم القاهرة، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ديسمبر 1999، ص: 06.

² نعمات محمد نظمي، الارتقاء العمراني بالمناطق العشوائية، جامعة عين الشمس، مصر، ص: 36.

³ المركز الإقليمي لتخطيط التنمية العمرانية لأقاليم القاهرة، المرجع السابق، ص: 05.

كما تشمل خصائص المناطق العشوائية التالي:

- **المباني:** لا تخضع أغلبيتها للأسس التخطيطية والمعمارية المتعددة، وبعضها لم يحصل على تراخيص البناء .
- **الخدمات:** تتوزع الخدمات في تلك المناطق بصورة عشوائية ولا تخضع للأسس وضوابط ومعايير التخطيط العمراني .
- **شبكة الطرق:** غير مخططة أو منظمة وتتباين عروض الطرق نتيجة عشوائية المباني، وأغلب الطرق غير ممهدة (ترابية من دون أرصفة) وقد لا تسمح بمرور السيارات.
- **البنية التحتية:** مختلف الشبكات (مياه، صرف صحي، كهرباء...) لهذه المناطق دون المستوى المطلوب وقد لا تخدم كافة المباني وليست بمستوى الكفاءة.
- **التصميم الحضري:** لا يتفق مع معايير التصميم العمراني نتيجة النشأة العشوائية ولا تخضع مبانيها للضوابط المعمارية لأحجام وارتفاعات المباني ومسافات الارتداد ونسبة البناء المتقنة مع معايير التخطيط المعتمدة مما قلل من وجود الفراغات العامة والساحات المفتوحة، ما زاد من فوضى التلوث البصري.
- **البيئة الاجتماعية والأمنية:** يوجد خلل واضح في التركيبة السكانية يتميز بكثافة عالية وتدني مستوى التعليم والدخل مع ارتفاع معدل البطالة والجريمة والانحراف الاجتماعي والأخلاقي، وتكون بيئة مشجعة على تواجد وتكاثر الهاربين من القانون.

3- آليات التصميم والبناء في المناطق العشوائية:¹

تتسم عمليات تصميم المباني في أغلب الأحيان بطريقة إجتهدية فردية لمالك قطعة الأرض أو عن طريق صغار المقاولين الذين يسيطرون على أعمال البناء في هذه المناطق.

3-1- المباني السكنية:

يقوم الفرد أو المقاول بأعمال التصميم والتنفيذ دون الرجوع إلى مكاتب الدراسات وتعتبر الوحدة السكنية المكونة من ثلاث غرف وحوش هي المفضلة، إذ أن هذا التصميم يتلاءم مع طبيعة الأسرة ويقتصر دور المالك على توفير مواد البناء وتأجير العمالة اللازمة للبناء، وفي أغلب الأحيان يعتمد السكان في تمويل عمليات البناء على مواردهم الخاصة فيتم في المرحلة الأولى بناء طابق يصلح للسكن ينتقل إليه وعند توفر الإمكانيات يتم الامتداد الرأسى.

¹ - عبد الباقي إبراهيم، كيف يقوم السكان باستكمال مسكنه بنفسه، مجلة علم البناء، العدد 02، أبريل 1980.

وأغلب المباني في هذه المناطق بارتفاع طابق أو اثنين ولكن يندر أن نجد مبنى يتجاوز هذا الارتفاع، ولا تختلف طريقة البناء في هذه المناطق عن مثيلاتها في الكتل السكنية المتطورة حيث تستخدم طريقة البناء بالهياكل الخرسانية ولكن يترك أغلبها دون إنهاء الواجهات ما يخلق تشوه بصري، ويغلب على هذه المناطق الطابع الريفي ويظهر ذلك في العادات والسلوكيات السائدة بين السكان.

3-2- المرافق العامة:

هذه المناطق تعاني من النقص الشديد في المرافق العامة ومختلف الشبكات، وتبرز فيها مشكلة القمامة حيث يتم إلقاؤها في الشوارع هذا ما يجعل هذه البيئة غير صحية ومصدرا لتكاثر الحشرات والحيوانات الضالة.

3-3- الشوارع والطرق:

تخطيط هذه المناطق تغلب عليه سمات تكاد تكون موحدة من حيث عرض الشوارع الذي يتراوح ما بين (6/4 م) وقطع الأراضي تتراوح مساحتها ما بين (60/40 م)، وبالنسبة للفراغات والمساحات الخضراء فلا وجود لها ما يعني غياب الرفاهية في هذه المناطق والاستخدام الرئيسي هو السكن، أما الخدمات الاجتماعية من منشأة صحية وتعليمية وأمنية فتكاد تنعدم.

4- الخصائص الإنشائية للمساكن العشوائية:

تتنوع الخصائص الإنشائية للسكنات العشوائية إلى الآتي:

4-1- الإيواء المؤقت: هذا النوع من السكنات يبني عادة من مواد بناء مستعملة أو من مواد بناء خفيفة مثل صفائح القصدير والخشب... وغيرها، والكثافة السكانية بهذا النوع من السكن مرتفعة.

4-2- مساكن وضع اليد: مساحة الوحدة السكنية بهذه المناطق أكبر نسبيا من وحدات الإيواء المؤقت،

مما يعطي للأفراد المرونة في عمل التحسينات والإضافات..... على ثلاثة مراحل:

- الأولى: مرحلة التأمين والاستقرار، حيث تشيد هذه الوحدات بمواد مستعملة وضعيفة، حتى يطمئن الساكن إلى وضع يده على الأرض.

- الثانية: مرحلة التكيف الأفقي، عندما يؤمن الساكن حقه في الإقامة على الأرض المغتصبة...

يبدأ بالقيام بتحسينات... بتغيير مواد البناء الخفيفة أو المستعملة إلى مواد دائمة لضمان الاستقرار.

- الثالثة: مرحلة التكيف الرأسي. بتشييد مجموعة من الغرف العلوية.

4-3- مساكن شبه عشوائية: يشيد الغالبية منها بنظام الهيكل الخرساني وبنفس طرق الإنشاء بالمناطق الرسمية.¹

5- إيجابيات وسلبيات الأحياء العشوائية:

لجانِب الإيجابي الوحيد لهذا الشكل قد يتمثل فقط في أنه نمط عمراني له دور في حل مشكلة السكن عن طريق توفير وحدات سكنية بسيطة لذوي الدخل المنخفض.

أما عن الجوانب السلبية فإنها متعددة نحصرها فيما يلي:

- ضعف الخدمات للبنية التحتية نتيجة زيادة الطلب على تلك الخدمات، والتي لم تكن مصممة أصلاً لهذه الزيادات و التوسعات العشوائية للأبنية السكنية، ومع بروز المشكلات الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية، ومشكلات في شبكة الشوارع و الطرق.

- أدت الظاهرة إلى نمو حضري مفرط وتضخم المدينة و توسعها، و امتداد نسيجها الحضري بمختلف الاتجاهات.

- إضافة نسيج عمراني مشوه للكتلة العمرانية الأساسية للمدينة.

- النقص الشديد في الموافقات العامة خاصة الصرف الصحي، الذي أدى إلى إضافة كتلة عمرانية ملوثة للبيئة نتيجة الصرف الجوفي عن طريق الأبيار.

- التزاحم الشديد للمباني، وعدم ترك فراغات أدى إلى فقدان الخصوصية، وزيادة درجة التلوث السمعي والبصري، فساعد ذلك على زيادة الأمراض البدنية والاجتماعية والنفسية أيضاً بين فئات من السكان.

- نتج عن هذه الظاهرة ضياع أجزاء كبيرة من الأراضي الزراعية التي تم تحويلها إلى أراضي للبناء، مما أثر على الناتج القومي للدولة.²

¹ - عبد الكريم بلبل، سمير يونس، المرجع السابق، ص: 456.

² - إلياس الدايري، مناطق السكن العشوائي في سوريا وربطها مع خصائص الأسر والسكان، دمشق، 2007، ص: 07.

المبحث الثالث: تاريخ وأسباب ظهور السكن العشوائي

1- تاريخ ظهور السكن العشوائي:

يُعتَقَدُ أن ظاهرة السكن العشوائي بدأت بالظهور كمشكلة حقيقية في القرن الثامن عشر، حيث يعتقد أن منطقة "النقاط الخمسة" التي تأسست في مدينة نيويورك الأمريكية عام 1825 هي أولى تجمعات السكن العشوائي الكبيرة، وبعدها بدأت الظاهرة بالانتشار حول العالم لتشكل مشكلة كبيرة اليوم في الدول النامية ودول العالم الثالث مع استمرارها وإن بشكل أقل في الدول الكبرى.

واحدة من أولى الإشارات المباشرة للمشكلة كانت من الكاردينال وايزمان الذي قال واصفاً إحدى تجمعات السكن العشوائي في لندن عام 1850: "قريباً تحت (وست منستر)، ترقد متاهات مغطاة من الأزقة والطرقات والمساكن العشوائية، مشكلة عشا للجهل والرذيلة والجريمة والأمراض"، وبعد انتشارات متعددة للأمراض مثل الكوليرا أصبحت الأحياء العشوائية مصدر قلق كبير للسياسيين الأوروبيين خصوصاً في المملكة المتحدة وفرنسا.

ووصولاً للقرن العشرين تخلصت البلدان من معظم مناطقيها العشوائية مستبدلين إياها بسكن حكومي مناسب بشكل أفضل، لكن ما تزال بعض حالات الأحياء العشوائية موجودة فيهما وفي بعض البلدان المتقدمة فيما زاد انتشارها في دول العالم الثالث (أمريكا الوسطى والجنوبية والشرق الأوسط وجنوب شرق آسيا والهند).¹

2- أسباب ظاهرة السكن العشوائي:

مع التنوع الموجود في طبيعة وموقع المناطق السكنية العشوائية حول العالم فهي تمتلك أسباباً أساسية، ورغم أن هذه الأسباب لا تنطبق على جميع هذه المناطق فكلها عائدة لعدة أسباب من أهم هذه الأسباب هي:

¹ - المساكن العشوائية، الواقع الحالي والأسباب، تاريخ النشر: الأحد، 24 نوفمبر 2019، الرابط:

<https://www.layalina.com/-336019.html>

2-1- النمو الطبيعي للسكان:

إذ نجد أن المدن العربية الكبرى تعاني من ظاهرة السكن العشوائي، حيث تتميز بارتفاع معدلات النمو الطبيعي للسكان، بسبب ارتفاع معدلات الانجاب والخصوبة عند المرأة، والعادات الاجتماعية، والرغبة في إنجاب البنين الذكور، وتعدد الزوجات، والزواج المبكر... ومن هنا فإن المدن الكبرى في الوطن العربي هي في حالة تزايد مستمر، وتضخم كبير في عدد السكان وفي مساحتها، فالتضخم في أعداد السكان يقابله زيادة في مساحتها وغالبا ما يتوسع باتجاه الأراضي السهلية حيث يصعب الوسع في مناطق الجبال المعقدة تضاريسيا¹.

2-2- الإقصاء الاجتماعي:

وهو ممارسة تمييز اجتماعي ضد فئات معينة لأسباب طبقية أو عرقية أو دينية حيث أن الكثير من الأحياء الفقيرة بدأت لليهود في أوروبا أو للأفرقة في أمريكا اللاتينية وحديثاً للعرب في فرنسا كأحياء منفي.

2-3- الصراعات الاجتماعية:

فالحروب الأهلية والطائفية تلعب دوراً كبيراً في تهجير الأفراد مؤدية إلى نشوء مساكن عشوائية في أماكن متعددة ، مثال ذلك ما حدث بين عامي 1975 و 1980 خلال الحرب الأهلية اللبنانية، وكذلك السكن العشوائي حول مدينة كابول (عاصمة أفغانستان) بعد الغزو الأمريكي والصراع مع طالبان.

2-4- إنتشار الفقر:

كون الأحياء العشوائية قليلة الكلفة بشكل كبير مقابل البناء المنظم، فهي هدف للفقراء الذين لا يستطيعون تحمل نفقات السكن المنظم، وكلما ارتفعت معدلات الفقر ازداد انتشار السكن العشوائي، ويظهر ذلك بوضوح في أمريكا الوسطى والهند ودول المتخلفة.

2-5- أسباب سياسية:

أدى اعتماد السياسيين على أصوات سكان الأحياء العشوائية إلى العرقلة المستمرة لإزالة هذه الأحياء خوفاً من خسارة الأصوات التي يحتاجونها، وهذا ما حدث في فرنسا في النصف الثاني من القرن

¹ - قاسم الريداوي، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، العدد 01، 2012، ص: 445، 448.

العشرين حيث كان السياسيون اليساريون يعتمدون على الفقراء للحصول على مقاعد لهم إلا أنهم عارضوا مشاريع إزالة العشوائيات أو تطويرها خوفاً من خسارة شعبيتهم.

2-6- الهجرة الداخلية:

أدى التحول الكبير للاقتصاد العالمي نحو الصناعة والخدمات مع نقص الحاجة لليد العاملة في مجال الزراعة بسبب تقدم التكنولوجيا ما أدى إلى هجرة متزايدة من المناطق الريفية نحو المدن الكبرى، هذه الزيادة الكبيرة لعدد سكان المدن الكبرى أدى إلى نشوء وتوسع الأحياء العشوائية، وبالتالي تعود الهجرة الداخلية لعدة أسباب نذكر من بينها:

أ- **التطور الصناعي في المدن:** أشيدت المعامل والمصانع والمشاغل للقطاع العام والخاص والمشارك في المدن، أدى هذا إلى طلب مزيد من الأيدي العاملة الصناعية، لهذا السبب توجهت نسبة كبيرة إلى هذه المدن.

ب- **أسباب ريفية:** تعد الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن السبب الرئيسي في زيادة عدد سكان المدن، وذلك بسبب سوء المواسم الزراعية، وانحباس المطر، وبسبب فقر التربة الزراعية وتوالي سنوات القحط في العديد من البلدان العربية.

ج- **المؤسسات التعليمية والثقافية:** إذ يعد وجود مؤسسات التعليم، والمسارح والسنا والمراكز الثقافية، وانتشار وسائل الإعلام، كل ذلك يعد دليلاً على التطور والنمو الحضري، فالثقافة هي أحد مقاييس التحضر في الوطن العربي، وبالتالي كانت سبباً في هجرة السكان من الريف إلى المدن.¹

وقد قامت منظمة UN-HABITAT عام 2006 بدراسة عن السكن العشوائي في العالم أكدت فيه أن السبب الرئيسي لتزايد السكن العشوائي على مستوى العالم هو التزايد المستمر للنمو الحضري، حيث بلغت نسبة سكان الحضر إلى سكان العالم 37% عام 1970 ووصلت إلى 47% عام 2000 في حين يتوقع أن تصل إلى 60% عام 2030، وهذا التزايد المستمر لسكان الحضر على حساب تناقص عدد سكان الريف هو من أهم نتائج التحضر الحضر العشوائي والهجرة من الأرياف إلى المدن، والذي أدى بالنتيجة إلى العمران العشوائي السريع في كافة أنحاء العالم بنسب متفاوتة.²

¹ - د. قاسم الريداوي، المرجع السابق، ص: 454، 455.

² - نجاة حسن الخليل، المرجع السابق، ص: 03.

2-7- أسباب تنظيمية: وتتعلق بالجوانب التالية:

- قصور في قوانين وآليات التخطيط التنظيمية من حيث غياب نظام تخطيطي متكامل وقادر على معالجة مشكلات الإسكان، إضافة إلى عدم وجود مخططات معتمدة لبعض التجمعات في المدن والأراضي، أو المناطق الواقعة خارج حدود المدن.
- غياب الرقابة الإدارية للبلديات، أو عدم استطاعتها السيطرة على مناطق التجاوز.
- قصور في دعم الدولة لقطاع الإسكان والذي يبرز من خلال قلة الأراضي الحكومية وغلبة الملكيات الخاصة داخل المدن، إضافة إلى وجود أراضي بمساحات كبيرة على حدود الدولة، ولكن لم يتم تخصيصها، وعدم توفير إسكان شعبي اقتصادي ملائم لذوي الدخل المحدود.¹

خاتمة:

للسكن العشوائي عدة مصطلحات وكلمات مفتاحية متعلقة به منها المسكن والسكن والاسكان، ويقصد بالسكن العشوائي مجموعات السكن المبنية بشكل غير نظامي والتي تشكل ما يعرف إدارياً بمناطق المخالفات الجماعية، وتختلف هذه السكنات من حيث مدى توافر الشروط التقنية المطلوبة إذ نجد عدة أنواع لهذه السكنات، إلا أن هذه المناطق تتشابه في عدم وجود مواصفات بناء تتناسب والحياة البشرية، بالإضافة إلى أن معظم سكانها ذوي الدخل المنخفض، وسوء الحالة الصحية والتعليمية. وبالرغم من سلبيات السكن العشوائي المتنوعة كضعف خدمات البنية التحتية، وكونه نسيج عمراني مشوه للمدينة، إلا أن له إيجابية تتمثل في أنه نمط عمراني له دور في حل مشكلة السكن عن طريق توفير وحدات سكنية بسيطة لذوي الدخل المنخفض.

ولعل من أبرز أسباب ظهور هذه السكنات النمو الطبيعي للسكان، وانتشار الفقر والهجرة الداخلية لسكان وغيرها من الأسباب.

¹- فوزي مشنان، المرجع السابق، ص: 35.

الفصل الثاني

أنواع التدخلات العمرانية لمعالجة

ظاهرة السكن العشوائي

المبحث الأول: أساليب معالجة السكن العشوائي

المبحث الثاني: أنواع التدخلات التقنية على المجال الحضري

تمهيد:

سمح وضع إطار تقني وتشريعي منسجم لترقية المناطق العشوائية داخل المجال الحضري، تماشياً مع التغيرات التي صاحبت التنمية في الجزائر باعتبارها تمس كرامة الفرد وصحته النفسية والجسدية وحقه في الاستفادة من سكن لائق.

نلاحظ التحولات على مستوى مناهج التنمية الحضرية، ويرجع ذلك أساساً إلى التشكيك في السياسات المنتهجة وسوء التسيير وضعف القوانين ما فتح المجال لعدد الانتهاكات والتجاوزات ما زاد من نسبة انتشار السكن العشوائي وارتفاع نسبة التدهور وتدني المستوى المعيشي، ما يستوجب التدخل بمفاهيم جديدة للتنمية وفق مشروع حضري.

حيث أصبحت فكرة المشروع الحضري، بعد ثلاثة عقود من ظهوره، لغة مشتركة لجميع المؤسسات والمديريات في المدينة، لدرائتهم بمدى أهميته وتأثيره على تطوير المجال الحضري وضمان الانسجام بين مختلف مكوناته. وفي هذا السياق سنقوم من خلال هذا الفصل بالتطرق لمختلف الأساليب والتدخلات التقنية المتبعة لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي.

المبحث الأول: أساليب معالجة السكن العشوائي**1- البرنامج الوطني لمعالجة السكن العشوائي**

لقد ظهرت إدارة سياسية للتخفيف من معانات سكان الأحياء العشوائية وتحسين أوضاعهم المعيشية، وهذا من خلال تطبيق البرامج الوطنية الخاصة بإزالة السكنات العشوائية عبر التراب الوطني، ومن أولوياته الشروع في هدم 100 حي عبر مختلف المناطق الوطنية، وهذا البرنامج الطموح الممول من طرف البنك العالمي بقرض تبلغ قيمته 150 مليون دولار، والذي كلفت وزارة السكن بتطبيقه منذ شهر جانفي 1999، يتضمن إزالة 870 حيا عشوائيا (استقادت منها ولاية تبسة بعشرة مواقع).

وإن تمويل هذا البرنامج يعتمد على ثلاثة موارد وهي إعانة الدولة بالنسبة لذوي الدخل المنخفض، ومساهمة المستفيدين بغية كسب ملكية السكن، وكذا مشاركة الجماعات المحلية التي تبادر بالمشروع كما تم تسطير برنامج لإنجاز مساكن مخصصة للقضاء على الأحياء العشوائية.

وفي إطار التخفيف من حدة الأزمة السكنية، وبالإضافة إلى تحويل جزء هام من البرنامج السكني المشترك (بلدية+ صندوق التوفير) إلى نظام السكن التساهمي أين يساهم المواطن بمبلغ 30 مليون/س والباقي في صيغة دعم من طرف الدولة يقدمه البنك.

في إطار النظام الجديد الذي أقرته الحكومة ودخل حيز التنفيذ عبر عدد من الولايات التي تعاني من السكن العشوائي وحدة أزمة السكن وتحت إشراف مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري، يلتزم صاحب الطلب في حالة موافقة اللجنة بدفع مبلغ معين حسب حجم السكن كنسبة أولية ليتم دفع باقي المبلغ بالتقسيط على مدى 20 عاماً، أما السكنات المهددة والمتدهورة عمرانياً فقد وجب ترحيلهم وحصولهم على سكنات ذات طابع اجتماعي.

2- بعض الحلول لمعالجة مشكل السكن العشوائي:

رغم وجود المشكلة لأكثر من قرنين من الزمن، فما تزال معظم الحلول المقترحة غير كافية فعلياً، حيث يعالج معظمها الأعراض لا الأسباب، فيما يلي نقدم بعض الحلول التي تم تجربتها للتخلص من مشكلة السكن العشوائي:

2-1- إزالة أحياء العشوائيات بشكل كامل:

يعتمد مناصرو هذا الأسلوب على كون معظم مناطق السكن العشوائي مملوكة للحكومات أو جهات عامة أو خاصة بحيث لا يمتلك القاطنون في الكثير من الأحيان أي حق تملك لها.

هذا الحل يمكن أن يعالج مشكلة السكن العشوائي بشكل سطحي بحيث أنه لا يحل الأسباب بالإضافة لتسببه نفسه بمشاكل لاحقة نظراً لفقدان الكثيرين من الفقراء أماكن معيشتهم (كما حدث في الجزائر العاصمة عام 2015 حيث أخلي حي من سكانه الـ 20,000 تمهيداً لإزالته بشكل كلي)¹، وتنقسم الإزالة إلى التامة والجزئية، وهناك عدة أمور ينبغي أن تؤخذ بالحسبان عند تحديد نوع الإزالة للمنطقة العشوائية منها السكن المؤقت البديل والكلفة وغيرها.

أ- الإزالة التامة: تستخدم في المناطق العشوائية التي تعاني تدني البيئة العمرانية، والتي تكون مساكنها مبنية من مواد غير ثابتة أو متهاكلة.

¹ المساكن العشوائية، الواقع الحالي والأسباب، تاريخ النشر: الأحد، 24 نوفمبر 2019، الرابط: <https://www.layalina.com/-336019.html>

ب-الإزالة الجزئية: هي نمط يتعامل مع الإزالة بصورة أكثر اعتدالا لتجنب الأضرار التي قد تسببها الإزالة التامة من النواحي الاجتماعية والاقتصادية.¹

2-2- تطوير العشوائيات:

وذلك عن طريق التدخل بالمنطقة لإصلاح الأوضاع العمرانية أو الاقتصادية أو الاجتماعية أو البيئية دون اللجوء إلى الإزالة، وتختلف أساسيات التطوير والتنمية للمناطق العشوائية تبعا لخصائص كل منطقة، وعملية التطوير ليست مسؤولية الدولة لوحدها، بل من الممكن أن تتحقق المشاركة الشعبية عن طريق تدريب الأهالي لرفع قدراتهم في مجال التشييد.

أ- تأهيل المناطق العشوائية: يهتم هذا الأسلوب بتزويد المناطق العشوائية بخدمات البنى التحتية، والخدمات الاجتماعية اللازمة، وذلك بصورة متكاملة ومتوازنة مع الإمكانيات المتاحة.

ب- الارتقاء الحضري: يشمل هذا الأسلوب التحسين لكل من النواحي العمرانية والاجتماعية.

ج- التحريم للمناطق العشوائية: والهدف من هذا الأسلوب الحد من امتداد المناطق العشوائية واحتوائها.²

إلا أن سياسة التطوير غير فعال في الحد من الظاهرة، بل يتسبب في بعض الأحيان بزيادتها كون الوافدين الجدد إلى مناطق السكن العشوائي أصبحوا على دراية بأن هذه المناطق ستمتع بالخدمات الأساسية.

2-3- إعادة الإسكان³:

يتضمن هذا الحل نقل السكان من المناطق العشوائية إلى مناطق شبه مدنية بسكن منخفض التكلفة، للتخلص من المدن العشوائية وتجميل المدن، إلا أن أساليب الإزالة وإعادة التوسيع تمثل خطرا على مضمون تلك الأهداف حيث أنها وفي بعض الأحيان تقلل من حقوق سكان تلك المناطق وخاصة إذا ما كان إعادة التوسيع في غير المنطقة الأصلية والذي لا يكون في الغالب اختيار الأهالي مما يصاحبه عنف أو إخلاء قسري مثل ما حدث في مدينة "سيبو" بالفلبين تحضيراً لقمة "ASEANM" في

¹ جمال باقر مطلق، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي، مجلة المخطط والتنمية، العدد 33، 2016، ص: 90.

² جمال باقر مطلق، المرجع نفسه، ص: 91-94.

³ نانسي م. عبد المنعم، مداخل إعادة التوسيع للمناطق غير الأمانة ما بين النظرية والتطبيق، ص: 02، 03.

ديسمبر 2006 حيث ترك 42 أسرة بلا مأوى بعد هدم منازلهم من قبل الشرطة، وتم إعادة تسكين 100 أسرة فقط في مساكن مؤقتة تفتقد للخدمات الأساسية، وتنقسم سياسة إعادة التسكين إلى 3 أنواع:

- إعادة التسكين بنفس الموقع "Resettlement": وتكون غالبا في المناطق ذات مباني متهاكلة وكثافة سكانية متوسطة.
- إعادة التسكين في موقع جديد "Relocation": تكون غالبا في المناطق ذات كثافة سكانية عالية يصعب إعادة تسكينها بنفس الموقع.
- إعادة التسكين ذاتيا "Self-relocation": وهي المناطق التي يختار سكانها أخذ تعويضا ماديا وإعادة تسكين أنفسهم.

2-4- السكن العام:

يتم اتباع هذه الطريقة في مناطق السكن العشوائي المبني على أراضٍ قيمة ودون بناءٍ طابقي، تعمل هذه الطريقة على إزالة العشوائيات ومن ثم إقامة مباني حديثة متعددة الطوابق تستوعب عدد السكان من ناحية، ومن ناحية ثانية تترك أماكن متاحة للاستثمار في المنطقة بحيث يكون المشروع مربحا سواء للسكان أو للمستثمرين.

يشكل السكن العشوائي مشكلة ديموغرافية كبيرة في المنطقة العربية حالياً، ومن الضروري جداً البحث عن حلول فعالة ومحلية له لتجنب أخطاره.¹

3- دمج الأحياء العشوائية في الوسط الحضري

3-1- الصيغ الخاصة بالإدماج الحضري: إدخال عنصر أو مجموعة من العناصر الجديدة على نسيج موجود بشرط ضمان التناسق فيما بينها، ففي ميدان العمران هناك صيغ متعددة للإدماج يمكن تلخيصها فيما يلي:

أ- إدماج الوظائف العمرانية: إدماج الوظائف السكنية والترفيهية والعمل... بحيث يمكن إيجاد تكامل وترابط بينها في المجال نفسه.

¹ - <https://www.layalina.com/-336019.html>

ب- الإدماج في النسيج العمراني: ونقصد به مجموعة الإجراءات التي تتمكن بواسطتها ضمان استمرارية عمرانية. بحيث لا يلاحظ تقطع بين النسيج العمراني القديم والنسيج العمراني الحديث من الناحية الشكلية.¹

ج- إعادة الهيكلة: عملية تدخل يشمل الطرق والشبكات وإقامة تجهيزات جديدة.

د- التجديد الحضري: عملية مادية تتشكل دون تغيير الطابع الرئيسي للحي، تدخل عميق يمكن أن يتضمن هدم بنايات وإعادة إنشاء بنايات من نفس النوع وفي نفس المكان.²

3-2- شروط تحقيق مشروع عملية دمج الأحياء العشوائية:

أ- الشروط العقارية: تتطلب عملية إعادة الهيكلة الحصول على ملكية الأرض، غالبا ما تكون هي العائق الوحيد في تحقيق العديد من المشاريع، لذا يجب تصنيفها قبل البدء في المشروع ويتم الحصول على الملكية بالطرق القانونية التالية :

- أراضي الخواص: تتحصل الجماعات المحلية على هذه الأراضي بعملية نزع الملكية من أجل المصلحة العامة، هذا في حالة رفض المالك بيعها للجماعات المحلية، أما إذ كانت الأرض للبيع فيستعمل حق الشفعية أي للجماعات المحلية الأولوية في شراء الأرض وهذا وفق القانون رقم 11/9 المؤرخ في 1991/04/27 والذي يحدد قواعد نزع الملكية لأجل المصلحة العامة.

- أراضي الدولة: إذا كانت الأرض ملكا للدولة فيتم تصفية ملكيتها لكي تصبح تابعة للبلدية ويتحقق المشروع .

- التسوية العقارية: وفقا للتعليمية الرئاسية المشتركة رقم 13 المؤرخة في 1985/07/13 والمتعلقة بمعالجة السكن العشوائي فإن المطلوب هو الإسراع في عملية التسوية العقارية وتسهيلها لتسوية وضعية السكان في هذا الحي، والإسراع في تحقيق مشروع إعادة التهيئة.³

ب- الشروط القانونية: ويتم ذلك كما يلي:

¹ - كوريم الصديق، تنظيم المجال الحضري وأفاق التوسع بمدينة تمنراست، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، جامعة هواري بومدين، 2003، ص: 50.

² - بوجمعة بن جيرش، محاولة إعادة هيكلة في مدينة تمنراست، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، 2001، ص: 15.

³ - فدسي مبروك وزملاؤه، تهيئة وإدماج حي فوضوي، معهد علوم الأرض، قسنطينة، 1996/1997، ص: 130.

- دفتر الشروط: من أجل تحقيق المشروع وإتباع الشروط التقنية في الإنجاز، أي احترام قوانين البناء والتعمير والعقوبات الناجمة عن عدم احترامها. ينجز دفتر الشروط والحرص على تطبيقه ويسلم إلى المقاولين والبنائين الذاتيين يتكفلون بالإنجاز طبقاً للتعليمات والتوجيهات الموجودة في مخطط التهيئة.

- المصادقة على مخطط إعادة الهيكلة: ليكون المخطط قانونياً يجب المصادقة عليه وإصدار الإجراءات القانونية الخاصة به وإشهارها من طرف البلدية والمصالح التقنية والمقاولين والبنائين الذاتيين لتكون كل الأطراف على علم به.

-المتدخلين: لكي تكون العملية منظمة وقانونية من اللازم التعريف بالمتدخلين المتعاملين وتبين دور كل طرف وهؤلاء المتعاملين هم (البنائين الذاتيين، المقاولين، المصالح التقنية للبلدية) ويجب أن يكون تنسيق هذه الأطراف لكي تحترم الأدوار والمواعيد ولذلك فمن الأحسن تنصيب لجنة متابعة وتنسيق متعددة الأطراف. ومن أجل إنشاء مباني ذات نوعية معمارية خاصة التجهيزات، يستحسن اجراء مسابقة بين مكاتب الدراسات لاختيار أحسن المشاريع، وكذلك اختيار المقاولين ومؤسسات الإنجاز التي لها إمكانيات تسمح بإنجاز المشروع في موعده المحدد مع احترام الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط .

3-3- مراحل إنجاز المشروع : ينجز المشروع على مرحلتين

المدى القصير لإجراءات التسوية العقارية والتطهير العقاري كذلك عملية إعادة الهيكلة، والتدخل على الشبكات وتكوين الاحتياطات العقارية من أجل تجهيز الحي.

المدى المتوسط يتضمن عملية إدماج الحي في المجال الحضري وتحسين المنظر العمراني.

3-4- تمويل المشروع: هناك إمكانية الاستعادة من قرض مالي خارجي موجه إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان ولكن لا يمكن أن يستفيد الحي من هذا دون تسوية وضعيته العقارية، وتتطلب هذه العملية رفع أموال إلى جماعات محلية من أجل أن تسلم للسكان عقود الملكية، ويحدد مبالغ مالي يدفع على كل متر مربع من الأرض. وهناك أموال أخرى يدفعها المالك من أجل أن تسلم له رخصة التجزئة فالسكان يستفيدون من الأموال التي يدفعونها بطريقة غير مباشرة وتعود عليهم بتحسين حييهم وإعادة تهيئته، وهذا سيكون عنصراً إيجابياً في نجاح المشروع.

3-5- إدماج الحي في المدينة: وهو أمر مهم نظراً لموقعه وموضعه الهامين ومن أجل تحقيق هذا الهدف يجب أن تدخل هذه العملية تحت مشروع شامل يخص المنطقة ويكون تحت مخطط توجيهي

لتهيئة الحي، الذي يشمل كل عمليات تهيئة المحيط وإدماج الحي، وذلك بوضع استراتيجية للإدماج في النسيج العمراني المحيط بوضع تجهيزات تخدم سكان الحي والمناطق المجاورة بالإضافة إلى تحسين البنايات والنوعية العمرانية وضمان أن لا يتعدوا على المساحات الخضراء واحترامهم لقوانين البناء.¹

3-6- المعايير المعتمدة لإدماج المباني: إن المعايير المعتمدة لتحديد المباني التي لها أكثر قابلية للاندماج والمباني التي ليست لها قابلية للاندماج بالقطاعات العمرانية بالحي المدروس و المجال الحضري وهي المعايير المعتمدة في هذا التحديد هي الطبيعة القانونية للعقار (ملكية الأرض المقام عليها البناء)، الشكل المادي للبناء (نوعية مواد البناء)، درجة تجهيز المبنى السكني (من حيث الشبكات التقنية)، الموقع بالنسبة للنسيج الحضري (داخل المدينة أو على أطرافها).²

¹ - فدسي مبروك و زملاؤه، المرجع نفسه، ص: 131، 133.

² - كوريم الصديق، المرجع السابق، ص: 50.

المبحث الثاني: أنواع التدخلات التقنية علي المجال الحضري

1- مفهوم التدخلات التقنية (العمرانية):

هو مجموعة العمليات العمرانية التي تكون على مستوى نسيج قائم أو حي أو مسكن أو أي مبنى معين، أين نعيد تشكيله، ترميمه، هيكلته، تهيئته، وتجديده كلياً أو جزئياً، حتى يتماشى مع متطلبات الحديثة والجديدة للسكان، لكن في أي عملية تدخل عمراني على مستوى أي نسيج عمراني يجب أن تسبقه دراسة تحليلية، وذلك لاستخراج مختلف الظواهر السلبية والإيجابية، فالعملية تهدف إلى تطوير الإطار المتدخل عليه بمعالجة السلبيات وتحسين الإيجابيات وإعادة بلورتها وفق تقنيات عصرية.

2- عمليات التدخل التقنية:

وتتمثل هذه العمليات في ما يلي:

1-2- التجديد الحضري (la rénovation urbaine):

هو مجموعة من القوانين الإدارية، العقارية، المالية والتقنية، وضعت بهدف تحسين وضعية منطقة قديمة أو منطقة مهدمة دون التغير في الخصائص المجالية للنسيج أو النوعية المعمارية، ومنه فهي عملية مادية لا تتطلب تغير في وظيفة المجال وحدوده الأصلية، وتتمثل هذه العملية في إزالة البنايات القديمة (في حالة رديئة) بهدمها لتشكيلها خطورة على ساكنيها، وإعادة بنائها على أسس معمارية حديثة، مع الأخذ بعين الاعتبار تناسقها مع النسيج الحضري القائم بنفس الطبيعة وفي نفس الموضع.

2-2- التهيئة الحضرية (Aménagement urbaine):

يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً لفهم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة وحركية دائمة ترتقي إلى مستويات ذات نوعية مقبولة.

وتعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة والتخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه ومراقبة التوسع الحضري، وهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم السكان، الأنشطة، البنايات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال الحضري.

2-3- إعادة التهيئة الحضرية (Réaménagement urbaine):

تتمثل في اقتراح برنامج التنمية، تكون مكيفة ومتوازنة على المجال والتهيئة ولا تقتصر على بنايات جديدة في المدينة وإنما تتعداها إلى بنايات ذات معايير أخذت بعين الاعتبار الاحتياطات والتنظيم، التهيئة الحضرية تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي، لأجل ضمان تنظيمة وسيره الحسن وكذا تنميته، بقصد القيام بعدة عمليات نذكر منها:

أ- الارتقاء: هو عملية نسبية يتم فيها رفع الحالة العامة لمنطقة عمرانيا، واجتماعيا، واقتصاديا إلى درجة أفضل، والارتقاء بالهيكل العمراني هو تجديده في إطار مضمونين:

- الشمول: أي النظر إلى العملية نظرة متكاملة عمرانيا، واجتماعيا، واقتصاديا.
- التغيير المستمر: وهو التغيير المرتبط بالتقدم والوقت أي عملية التخطيط تكون قابلة للاستفادة من التطوير بحيث تتفاعل دائما مع متطلبات العصر.¹

ب- الإزالة: وهي عملية التخلص من نسيج يفتقر إلى أهم عناصر الحياة الضرورية ولا يتماشى مع المتطلبات المعمارية والعمرانية الحديثة، وتهدف هذه العملية إلى تكوين نسيج عمراني جديد وفق مبادئ وأسس عمرانية وتكون الإزالة عادة للأسباب التالية:

- الحالة السيئة للحي أو لجزء منه بافتقار الحي أو النسيج العمراني إلى شروط الحياة الضرورية (مساكن غير لائقة، غياب مختلف الشبكات، غياب التهيئة).
- موقع النسيج بالنسبة إلى المدينة ودرجة الخطورة التي يمثلها في الجانبين الطبيعي والجمالي (تموضعه في أرضية غير صالحة للبناء أو وجوده بموقع استراتيجي ما يجعله يشوه المنظر العام للمدينة).²

ج- الترميم والتجديد: الترميم هو عملية تستعمل غالبا في الأحياء القديمة وذلك بهدف الوصول إلى التجانس والتناسق للنسيج العمراني والمحافظة عليه حتى يبقى على شكله الأول دون المساس بالجانب

¹ - صبرينة بديار، عبير سلامة، إعادة الهيكلة وإعادة التهيئة البناء الفوضوي -حالة حي الجرف بمدينة تبسة-، مذكرة ماستر، كلية علوم الأرض والهندسة المعمارية جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2016/2017، ص: 03.

² - صبرينة بديار، عبير سلامة، المرجع نفسه، ص: 04.

المعماري والعمراني ليبقى كدليل تاريخي للأجيال القادمة، أما التجديد فيكون بتهديم المباني وإعادة بنائها من جديد.¹

د- إعادة الاعتبار: هي عملية تهدف إلى تغيير منشئ أو مجموعة من المنشآت من أجل تزويدها بالشبكات الضرورية (ماء، كهرباء، غاز...)،² وتعني هذه العملية تحسين ظروف المسكن وتمس عديد من الجوانب منها:

- إعادة الهيكلة الداخلية للمسكن.
- التطرق إلى تقسيم البناية إلى شقق لأجل تكيفها مع متطلبات الحجم.
- تصليح الأسقف.
- معالجة تجانس الواجهات.

2-4- إعادة الهيكلة الحضرية (la restructuration urbaine):

وهي عملية تتطلب تغير في وظيفة المجال وحدوده بمعنى أن المجال في هذه الحالة لا يحافظ على وظيفته الأصلية، ولا على حدوده، وتتمثل هذه العملية في التدخل على شبكة الطرق، الهدم الجزئي لبعض الحصص وتغير وظيفتها الأولى، وبالتالي هذه العملية تؤدي إلى تغير الخصائص الأصلية للمجال الحضري.³

خاتمة:

نشأت وتنامت ظاهرة العشوائيات نتيجة لعوامل متعددة على رأسها غياب سياسات واضحة تأخذ بعين الاعتبار التحولات الاجتماعية والاقتصادية التي تعرفها المدينة، إذ ما تزال معظم الحلول المقترحة غير كافية فعليا، حيث يعالج معظمها الأعراض لا الأسباب، ونجد أن تمويل البرنامج المعتمد لمعالجة السكن العشوائي يعتمد على ثلاث موارد هي إعانة الدولة ومساهمة المستفيدين، وكذا مشاركة الجماعات المحلية، و تكون على أسس تقنية بمجموعة من التدخلات العمرانية التي تكون على مستوى نسيج قائم أو حي أو مسكن، أين يعاد تشكيله وترميمه، وتهيبته...

¹ - Maouia Saidouni, Elements d'introduction à l'urbanisme, casbah edition, 2010, p128-130.

² - صبرينة بديار، عبير سلامة، المرجع السابق، ص: 04.

³ - Maouia Saidoun, op. cit, p128-130.

الجزء الثاني

الفصل الأول

دراسة تحليلية لحي فضل الدين الهادي صالح
(دوار الغربية)

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمدينة تبسة

المبحث الثاني : دراسة تحليلية تيومرفولوجية لحي فضل الهادي صالح

تمهيد:

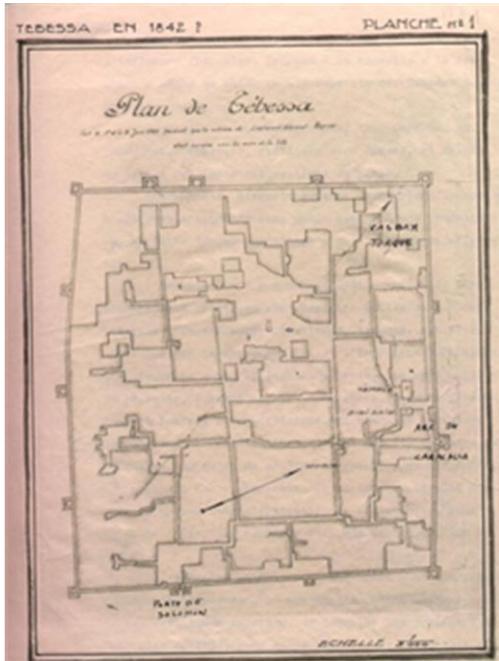
المدينة هي عبارة عن تشكيلة متجانسة من الهياكل والإنشاءات المختلفة، وهي مركز لجميع الوظائف المترابطة تهدف في جوهرها إلى تجسيد التناسق والتكامل لتحقيق المنفعة العامة، وتعكس المدينة صورة الحياة البشرية ويظهر ذلك في شكل مناطقها العمرانية والأحياء تحكي مراحل تطورها نتيجة لتعدد الظروف وسرعة المتغيرات ما أدى إلى تباين وظهور فوارق بين أحياء المدينة الواحدة، ما يستوجب النهوض بالأحياء القديمة بالحفاظ عليها أو تجديدها مع ضمان تناسق النسيج العمراني.

سنتطرق في هذا الجزء لدراسة تحليلية متكاملة لمدينة تبسة عموماً وحي فضل الدين الهادي صالح خصوصاً، بتقديم الخصائص الطبيعية، السكانية، العمرانية...بالاعتماد على القواعد العلمية الخاصة بعملية التحليل العمراني، من مخططات، خرائط، صور، ملاحظات...

المبحث الأول : دراسة تحليلية لمدينة تبسة

1- لمحة تاريخية عن مدينة تبسة :

يرجع اسم تبسة إلى الأصل البربري الأول الذي أطلق عليها سكانها الأصليون والذي يعتقد حسب الترجمة اللوبية القديمة بأنها تعني اللبوة (أنثى أسد) ولما دخلها الإغريق شهبوها بمدينة تيبس الفرعونية لكثرة خيراتها والمعروفة اليوم بطابة وبعد دخول الرومان سموها تيفست لسهولة نطقها ومع الفتح الإسلامي تم تعريبها فأصبحت تبسة بفتح التاء وكسر الباء وفتح السين. وهي مدينة بناها الفينيقيون في القرن الخامس قبل الميلاد كمركز تجاري أصبح نشطاً في المبادلات التجارية مع مملكة قرطاج الفينيقية التي مدت نفوذها على المنطقة بحكم موقعها الإستراتيجي، إلا أن المدينة لم تكن آمنة من



صورة رقم 01: تبسة سنة 1842 - السور البيزنطي، المصدر: البيئية نبض الحياة والآثار رصيد الأجيال

الصراعات الدائرة حولها فأحرقت عقب معركة بين روما وقرطاج سنة 146 ق.م، وأخذت في البناء

والتشييد لتبلغ المدينة قمة إزدهارها في الفترة الممتدة من سنة 117م إلى 217م عرفت خلالها تطورا في العمران ومختلف النشاطات الفلاحية، الصناعية، التجارية والثقافية.

وعند بلوغ سكانها 50000 نسمة، قام الرومان بتشييد المسرح المدرج والصور القديم والجسور السبع على وادي زعرور، قوس النصر، معبد مینارف، الحمامات المفروشة بالفسيفساء..... ما جعلها منطقة اثرية ما يحفز عامل السياحة الواجب الإستثمار به.

2- دراسة الموقع مدينة تبسة:

2-1- موقع وخصائص ولاية تبسة:

تقع ولاية تبسة في الشرق الجزائري وهي واحدة من مدن الهضاب العليا الشرقية، أما فلكيا فتقع على خط طول 8,7 شرقا، ودائرة العرض 35,4 شمالا، تتربع على مساحة تقدر 14227 كلم²، بتعداد سكاني يقارب 700000 نسمة، موقعها متلاحم مع الحدود التونسية بشرط طوله 300 كلم، وتبعد عن العاصمة التونسية مسافة 320 كلم مما أكسبها موقعا استراتيجيا هاما يحدها :

- من الشمال ولاية سوق أهراس.
- من الغرب ولايتي أم البواقي وخنشلة.
- من الشرق الحدود التونسية.
- من الجنوب ولاية الوادي.

تعتبر مدينة تبسة مقرا لولاية حدودية منذ التقسيم الإداري لسنة 1974م، تضم 28 بلدية و12 دائرة، كما أنها مقر دائرة تضم بلدية واحدة، ويربطها العديد من الطرق الوطنية:

- الطريق الوطني رقم 10 الرابط بين مدينة قسنطينة ومدينة تبسة والجمهورية التونسية .
- الطريق الوطني رقم 16 الرابط بين مدينة عنابة ومدينة تبسة إلى الوادي .
- الطريق الوطني رقم 82 ويعتبر المدخل الشمالي الشرقي للمدينة يتجه نحو الحدود التونسية .

نظرا للموقع الجغرافي الذي تحتله ولاية تبسة بين التل والصحراء وارتفاعها 900م عن مستوى سطح البحر يجعلنا نميز نوعان مناخيان هما :

- مناخ متوسطي ويسود الولاية من شهر سبتمبر إلى شهر ماي يتميز بتساقط الأمطار والبرودة كما تغطي الثلوج قمم الجبال خلال هذه الفترة.

- مناخ صحراوي يسود الولاية من شهر ماي إلى شهر أوت يتميز بالجفاف وهبوب رياح جنوبية حادة.



خريطة رقم 03: موقع تبسة/الجزائر ، المصدر: google earth



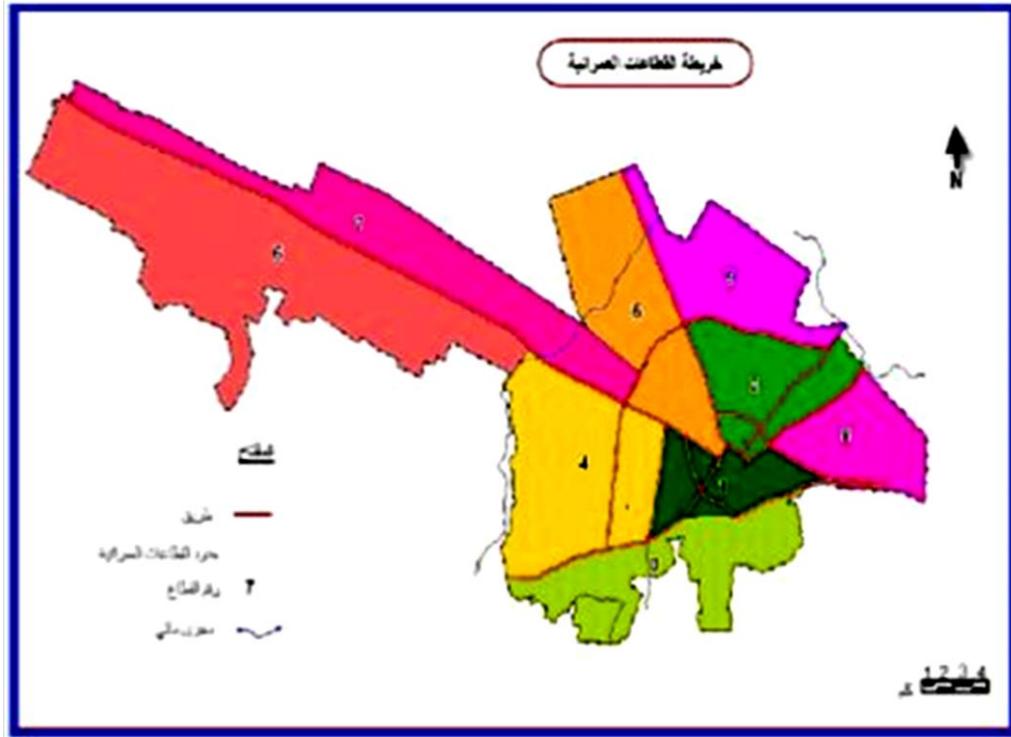
خريطة رقم 02: موقع الجزائر ، المصدر: google earth



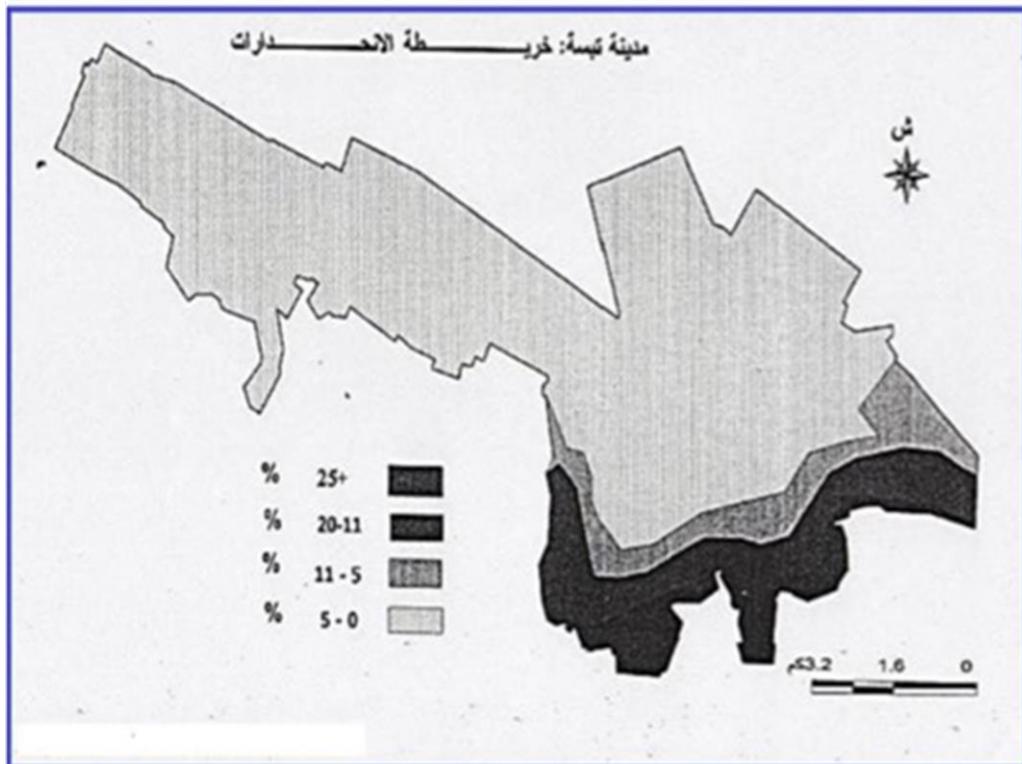
خريطة رقم 05: موقع مدينة تبسة، المصدر: google earth



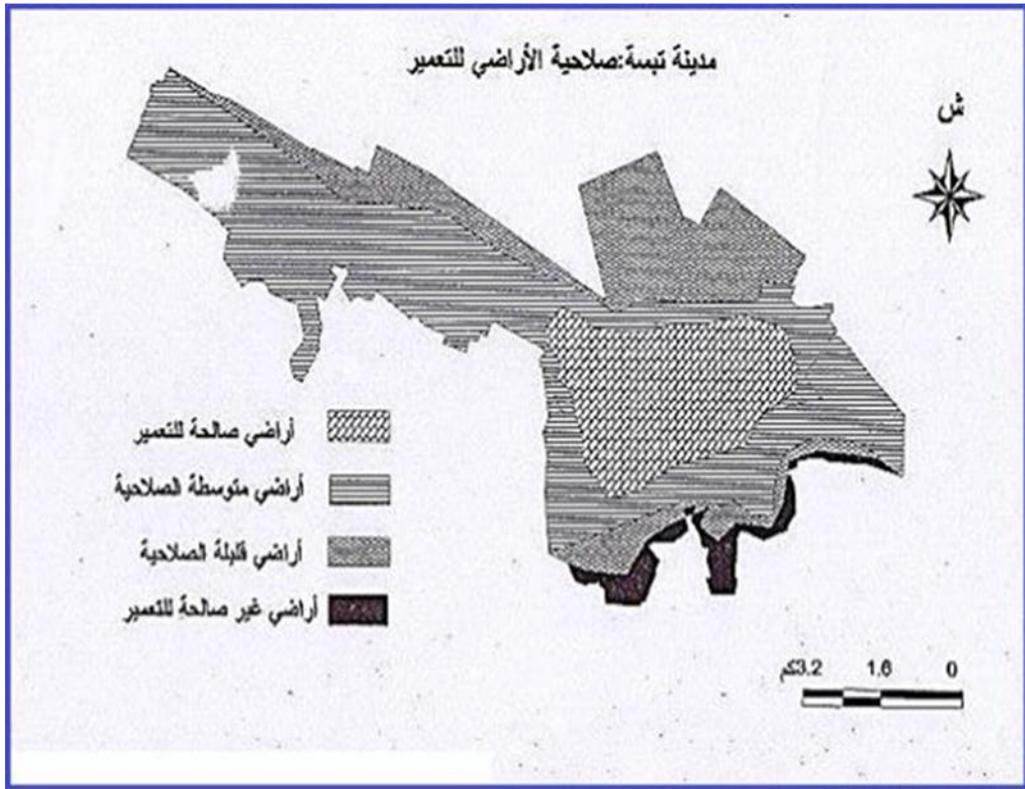
خريطة رقم 04: موقع مدينة تبسة، المصدر: <https://ar.wikipedia.org/wiki/تبسة>



خريطة رقم 07: القطاعات العمرانية، المصدر: مديرية التعمير والبناء -ولاية تيسة- 2019



خريطة رقم 08: خريطة الانحدارات، المصدر: مديرية التعمير والبناء -ولاية تيسة- 2019



خريطة رقم 09: صلاحية الأرض للتعمير، المصدر: مديرية التعمير والبناء -ولاية تبسة- 2019

أهمية الموقع:

تعد مدينة تبسة معبر وموقع اتصال بري بالغ الأهمية في شرق البلاد، إذ يعد بوابة الجزائر على الجمهورية التونسية، ورابطا بين شمال وجنوب البلاد، وهذا ما جعل منها مدينة تجارية، تلعب دورا محوريا في التفاعلات التجارية والاقتصادية، وتملك ثروة أثرية جد قيمة يجب الاستفادة منها كعامل أساسي في تنشيط المجال السياحي لإعادة إحياء المدينة وذلك بتوفير مختلف المرافق السياحية والاهتمام بالمظهر العمراني لكامل النسيج الحضري.

من حيث التحضر، شهدت البلدية تطبيق التخطيط الحضري بعد بضع سنوات من اللامبالاة التي أوجدت بنية حضرية غير منتظمة والتوسع الحضري الذي حدث في عدة اتجاهات إلى الشمال من خلال إنشاء المطار، جنوبا المنطقة الصناعية ومنطقة النشاط، وعن طريق تشييد المساكن ومختلف التجهيزات حسب برامج الإسكان ومعدات الهيكلية.

تسبب التطور المتسارع للتحضر في مدينة تبسة ما أدى إلي جذب عدد كبير من سكان الأرياف والنمو السكاني المتزايد، كانت السبب الرئيسي لظهور وانتشار السكن العشوائي في العديد من

أحياء المدينة (الزاوية، والمرجة، بوحبة، الجرف، دوار الغربية...) بدون مخطط حضري وبدون مرافق عمومية. وفق فترات مختلفة.

ومن أكثر المظاهر التي تبرز التشوه العمراني في مدينة تبسة هي ظاهرة السكن العشوائي حيث تغلب على طابع العديد من الأحياء في المدينة ونجدها متغلغلة ضمن النسيج العمراني ما يؤدي إلى العديد من الانعكاسات السلبية علي الفرد والمجتمع وانتشار مختلف الآفات الاجتماعية....

ومن أجل الإرتقاء بالمدينة والمواطن وجب معالجة ظاهرة السكن العشوائي و ذلك يبدأ من التشخيص الجيد والدقيق لضمان التدخل بالأسلوب المناسب بإيجاد حل جذري للقضاء علي السكن العشوائي، ما يستوجب منا كباحثين القيام بدراسة تحليلية تيبو مرفولوجية لمنطقة سكن عشوائي ومعالجته بمعالجة السلبيات وتطوير الإيجابيات.

ونختار من أجل الدراسة حي فضل الدين الهادي صالح (دوار الغربية) كعينة وتحليلها على أسس علمية.

المبحث الثاني: دراسة تحليلية تيبومرفولوجية لحي فضل الدين الهادي صالح (دوار الغربية)

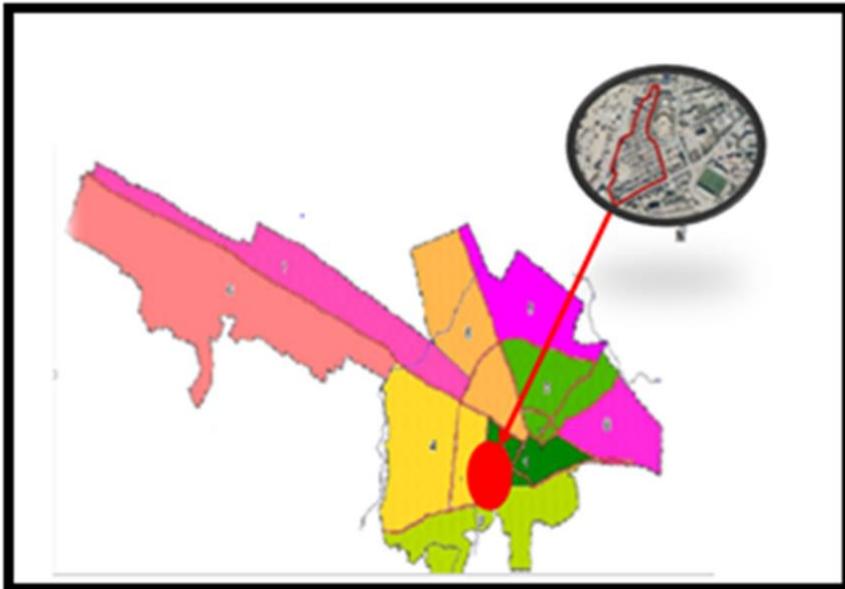
بالنظر إلى الأهمية البالغة وضرورة الدراسة التحليلية التيبومرفولوجية في معاينة الظروف التي يعيشها سكان المناطق العشوائية ارتئنا التدقيق والتفصيل لتكون انطلاقة جادة والإحاطة بكافة المشاكل لتحسين ظروف قاطنيه ونوعية حياتهم بتوفير سكن لائق.

معايير اختيار موقع الدراسة: اخترنا حي دوار الغربية كعينة من بين الأحياء العشوائية الأخرى للأسباب التالية:

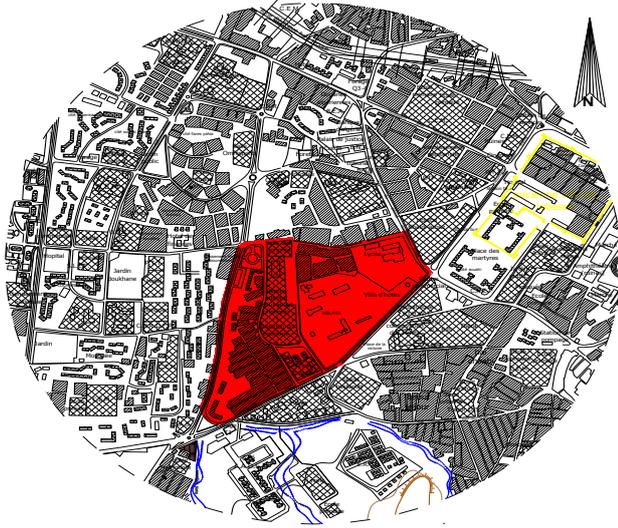
- نظرا لأهمية الموقع من حيث القرب من وسط مدينة تبسة وراثته بالمؤسسات بالغة الأهمية.
- دراسة مدى تأثير الأحياء العشوائية على النسيج العمراني الذي تتوسطه.
- نسعى من هذه الدراسة الى إعادة دمج الموقع لتحقيق الانسجام في النسيج العمراني.
- حي سيء التجهيز مع ظروف معيشية صعبة تتطلب تدخل تحسين
- لتحسين صورة المدينة

1- موقع الدراسة : تقع المنطقة المراد دراستها بالقرب من وسط مدينة تبسة ، تعتبر جزء من مخطط شغل الأراضي 02 لولاية تبسة، وهي ذات طابع سكني عشوائي، فضلاً عن المرافق الإدارية والتعليمية يتربع على مساحة 28.50 هكتار. يحده :

- من الشمال حي برج العربي بوذيبة وحي يحيا فارس. - من الغرب شارع هواري بومدين، حي كوبيماد
- من الشرق شارع القيد محمد الشريف، حي الفوبور. - من الغرب شارع واد هلال



خريطة رقم 10: موقع الدراسة،
المصدر: إنجاز الطالب بالإعتماد على
مخطط التهيئة والتعمير لولاية تبسة-
2019 PDAU



يحتوي على مكونين رئيسيين:

- * أحياء سكنية
- فضل الدين الهادي صالح.
- برج العربي بوزيبة.
- * مرافق عامة ومؤسسات أهمها
- مقر ولاية تبسة.
- قصر الثقافة.

خريطة رقم 11: موقع الدراسة، المصدر: إنجاز الطالب بالإعتماد على مخطط التهيئة والتعمير - ولاية تبسة - PDAU 2019

- حسب مخطط مجلس الشيوخ لدوار تبسة المصحح بتاريخ 09 مارس 1867 تعتبر هذه الأراضي ملك خواص رقم 01، بعد الاستقلال عادة ملكية هذه الأراضي للدولة بإسم المصلحة العامة بعد نزاعات مع الخواص.

- تعتبر المنطقة الغربية ممن موقع الدراسة غير آمنة و تشكل خطرا على سلامة السكان وممتلكاتهم باعتبارها ضفة ونقطة التقاء واد ناقص بواد هلال.

- برغم من اتخاذ إجراءات بتسيير الواد عبر نفق أسفل شارع هواري بومدين لا يزال يشكل تهديدا على سلامة السكان لانعدام الصيانة وتنظيف المخلفات التي تجرفها مياه الأمطار الى مدخل النفق ما يؤدي الى انسدادها.



صورة رقم 03: توضح مجرى واد الناقص

صورة رقم 02: توضح مجرى واد هلال

المصدر: إلتقاط الطالب (25-11-2019)

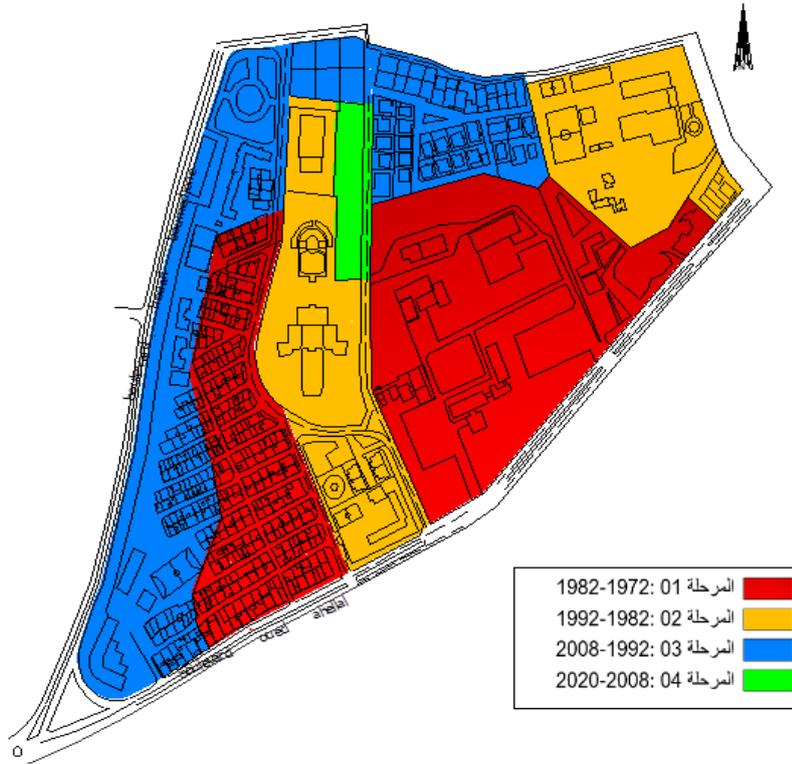
2- مراحل التطور العمراني لموقع الدراسة:

- المرحلة الأولى 1972-1982: عرفت مدينة تبسة في هذه المرحلة نموا كبيرا غالبا سببه النزوح الريفي على إثر الثورة الزراعية، مما أدى إلى نشأة حي فضل الدين الهادي صالح بنمط السكن العشوائي على حساب أراضي فلاحية بيعت بعقود عرفية. بعد إعلان تبسة مدينة تم إنشاء مقر الولاية سنة 1974
- المرحلة الثانية 1982-1992: عرفت هذه المرحلة اهتمام الدولة وإعطاء أولوية للجانب التعليمي والثقافي حيث تم إنشاء العديد من المؤسسات منها:

مؤسسات تعليمية: - ثانوية مالك بن نبي - ابتدائية مسعادي محمد أمين.

مؤسسات ثقافية: - قصر الثقافة - قاعة المؤتمرات.

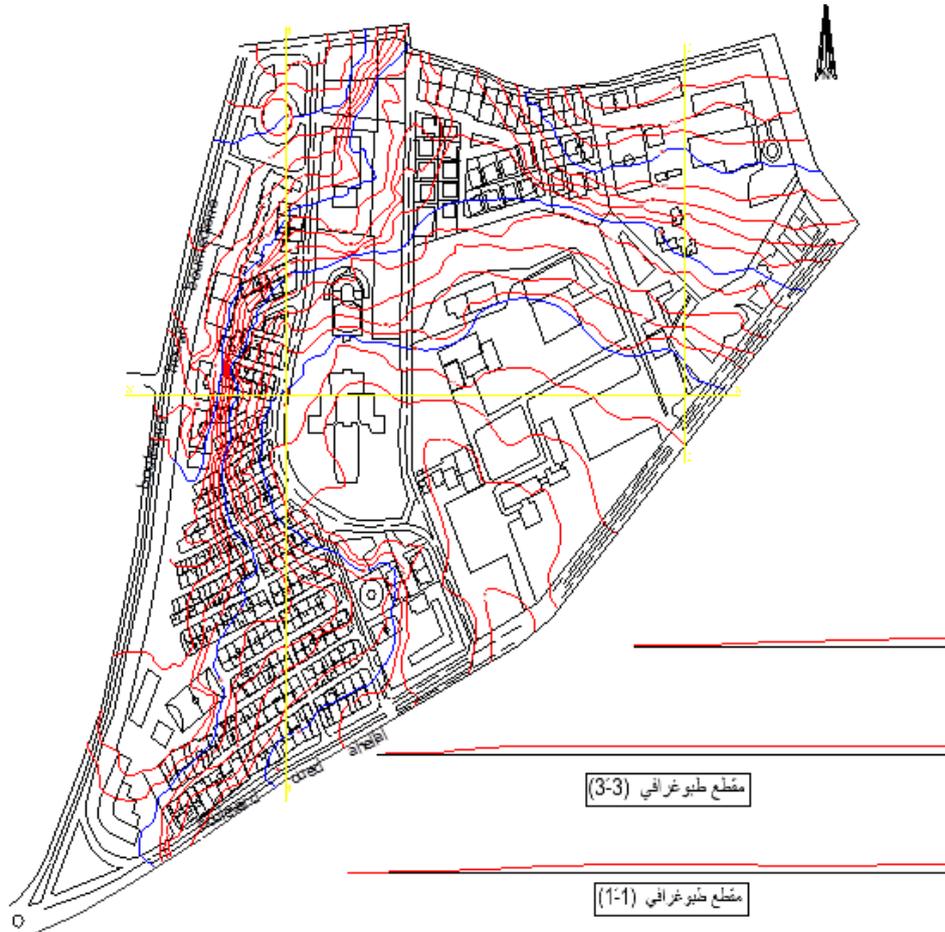
- المرحلة الثالثة 1992-2008: نشأة حي برج العربي بوذبية شمال موقع الدراسة، مع التوسع العشوائي من الجهة الغربية. على حساب أراضي عمومية على ضفة الواد الذي تم تحويل مجراه، لدرجة استغلال تام للأراضي.
- المرحلة الرابعة 2008-2020: إنشاء مؤسسات عمومية وعمليات تجديد وهدم أو إعادة بناء وترميم للعديد من السكنات.



خريطة رقم 12: مخطط يوضح مراحل التطور العمراني للحي، المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأراضي وصورة القمر الصناعي (google earth) 2019

3- دراسة طبوغرافية للموقع:

- أظهرت الدراسة التحليلية لخريطة الانحدارات و المسح الطبوغرافي أن المنطقة المدروسة تقع على ارتفاع يتراوح ما بين 873 م / 894 م .
- تتميز بأراضي ذات تضاريس متنوعة حسب درجة الانحدار مقسمة إلى:
 - أراضي ذات انحدار خفيف (1-5%)، تعتبر أراضي مناسبة للتعمير وغير مكلفة في عمليات التهيئة، ما يعيب هذه الأراضي شدة استوائها ما يحول دون تصريف جيد للمياه.
 - أراضي ذات انحدار متوسط (5-11%)، هي أراضي جيدة للتعمير، ذات انحدار يساعد على مد الطرقات و مختلف الشبكات التقنية.
 - أراضي ذات انحدار شديد (11-20%)، قليلة الصلاحية للتعمير ما يؤدي إلى ارتفاع تكاليف البناء ومد الشبكات التقنية.

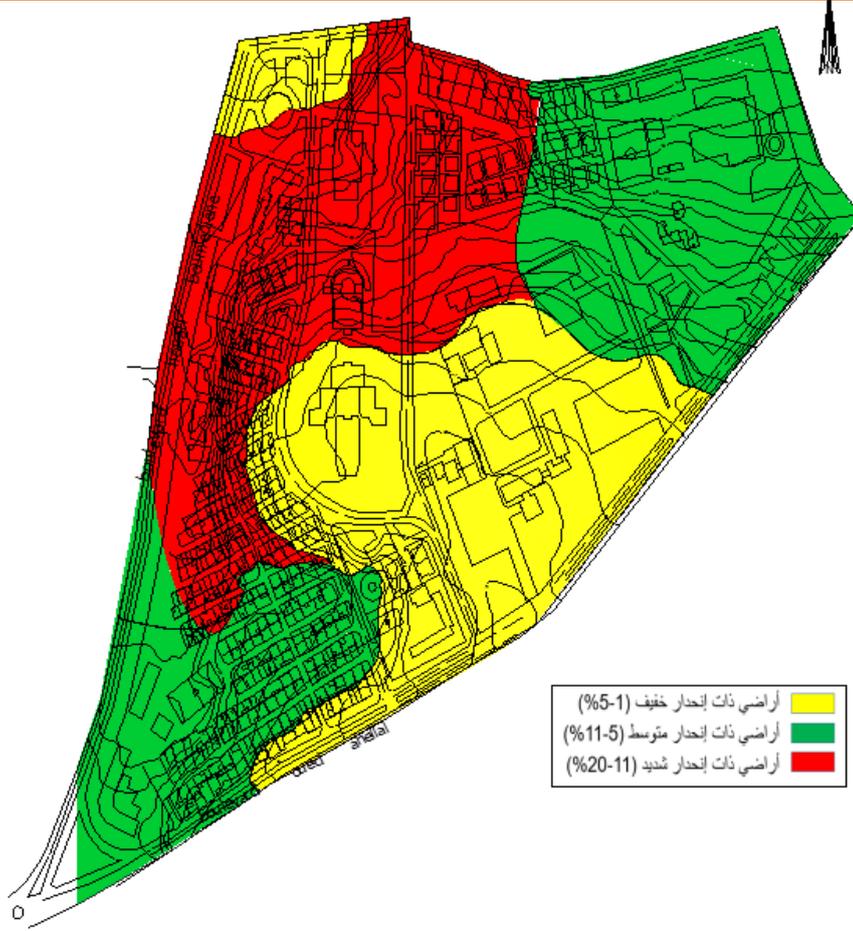


خريطة رقم 13: مخطط المسح الطبوغرافي، المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية تبسة- 2019



صورة رقم 04: مقطع طبوغرافي، المصدر: google earth 2019

- تمركز المؤسسات على أراض ذات انحدار خفيف إلى متوسط.
- تمركز السكنات على الأراضي شديدة إلى متوسطة الانحدار حيث ساهمت الظروف الطبوغرافية الصعبة في توفير البيئة الملائمة لنمو السكن العشوائي.
- حسب مخطط صلاحية الأرض للتعمير لمدينة تبسة نجد أن منطقة الدراسة متوسطة الصلاحية للتعمير بطاقة تحمل أربعة طوابق حسب الأساسات .

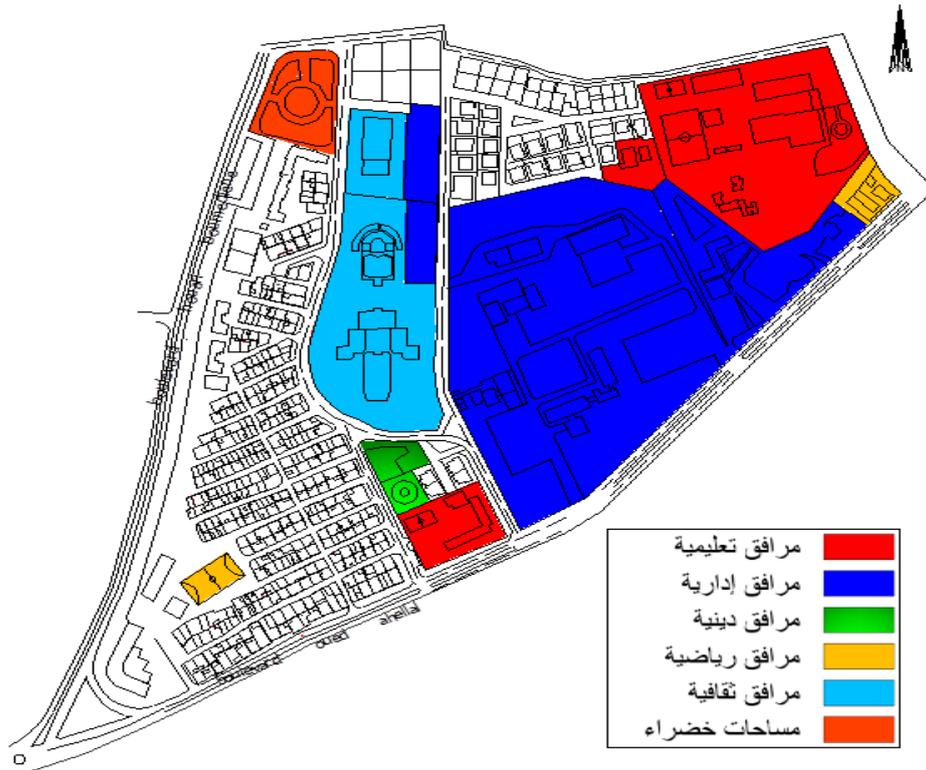


خريطة رقم 14: توضح الفرق في درجات الانحدار، المصدر: انجاز الطالب 2019

4- المرافق والتجهيزات العمومية:

- مرافق تعليمية: - (1) ثانوية مالك بن نبي (27267,86 م²).
- (2) ابتدائية مسعادي محمد لمين (6371,45 م²).
- (3) مدرسة التميز الخاصة (3800,48 م²).
- مرافق إدارية: - (4) مقر الولاية (73638,25 م²).
- (5) مديرية السكن و التجهيزات العمومية (1100,62 م²).
- (6) مديرية النشاط الاجتماعي و التضامن (1400,43 م²).
- (7) الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي (350 م²).
- مرافق دينية : - (8) مسجد عمر بن عبد العزيز (6371,45 م²).

- مرافق رياضية: - (9) الفضاء الإعلامي الترفيهي للشباب (2119,09م²).
- (10) ملعب متعدد الرياضات (960م²).
- مرافق ثقافية: - (11) قصر الثقافة محمد الشبوكي (20593,39م²).
- (12) قاعة المؤتمرات (4877,46م²).
- مساحات خضراء : - (13) الحديقة العمومية قاعة المؤتمرات (4374,12م²).



خريطة رقم 15: توضح التجهيزات والمرافق العمومية، المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأراضي 2019



صورة رقم 05: ثانوية مالك بن نبي، المصدر: من التقاط الطالب 2020



صورة رقم 07: مدرسة التميز الخاصة، المصدر: من التقاط الطالب 2020

صورة رقم 06: ابتدائية مسعادي محمد لمين، المصدر: من التقاط الطالب 2020



صورة رقم 10: مديرية السكن والتجهيزات العمومية



صورة رقم 09: الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي



صورة رقم 08: مسجد عمر بن عبد العزيز



صورة رقم 12: مديرية النشاط الاجتماعي والتضامن



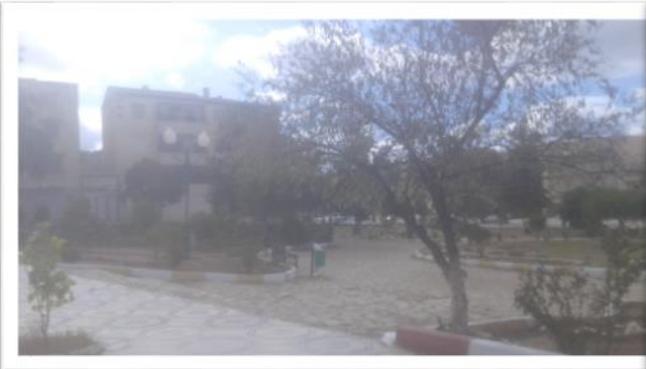
صورة رقم 11: مقر الولاية



صورة رقم 14: قاعة المؤتمرات



صورة رقم 13: قصر الثقافة محمد الشوكي



صورة رقم 16: الحديقة العمومية قاعة المؤتمرات



صورة رقم 15: الفضاء الإعلامي الترفيهي للشباب



صورة رقم 17: ملعب متعدد الرياضات

5- شبكة الطرقات ومداخل الحي:

تعتبر الشريان الرئيسي لضمان الحركة بين مختلف مناطق المجال الحضري، وتنظيم التوزيع لمختلف التجهيزات المكونة للمجال الحضري، وتساهم في ضمان التواصل الأمثل بين سكانها، وتحتوي منطقة الدراسة على شبكة من الطرق يمكن تصنيف أنواعها وحالاتها كما يلي :

- **الطرق الأولية:** من خلال الخرجات الميدانية صنفنا هذه الطرق على أنها أولية كما هي موضحة في الخريطة، حسب حركة المرور بها وعلاقتها المباشرة بوسط المدينة وهي في حالة جيدة. ثلاثة طرق رئيسية تحيط بموقع الدراسة ما يسهل الوصول إليه، تعرف إزدحام شديد في خلال ساعات الذروة:

- من الناحية الشرقية شارع القايد محمد الشريف .

- من الناحية الغربية شارع هواري بومدين.

- من الناحية الجنوبية شارع واد هلال.

- **الطرق الثانوية :** طرق ثانوية تتوسط موقع الدراسة تربط بين جنوب و شمال موقع الدراسة، تعد بالغة الأهمية باعتبارها المدخل الرئيسي .

يستخدم الطريق الثانوي كموقف للسيارات بسبب النقص التام في مواقف السيارات.

- **الطرق الثالثة:** المؤدية للسكنات داخل الحي تتميز بضيقها وعدم تهيئتها مع بروز الكثير من المعوقات كأجزاء من السكنات على حساب الطريق العام وحالتها رديئة جدا.



صورة رقم 23: طريق ثانوي



صورة رقم 22: طريق ثانوي



صورة رقم 26: طريق ثالثي



صورة رقم 25: طريق ثالثي



صورة رقم 24: طريق ثالثي

المصدر: من التقاط الطالب 2020

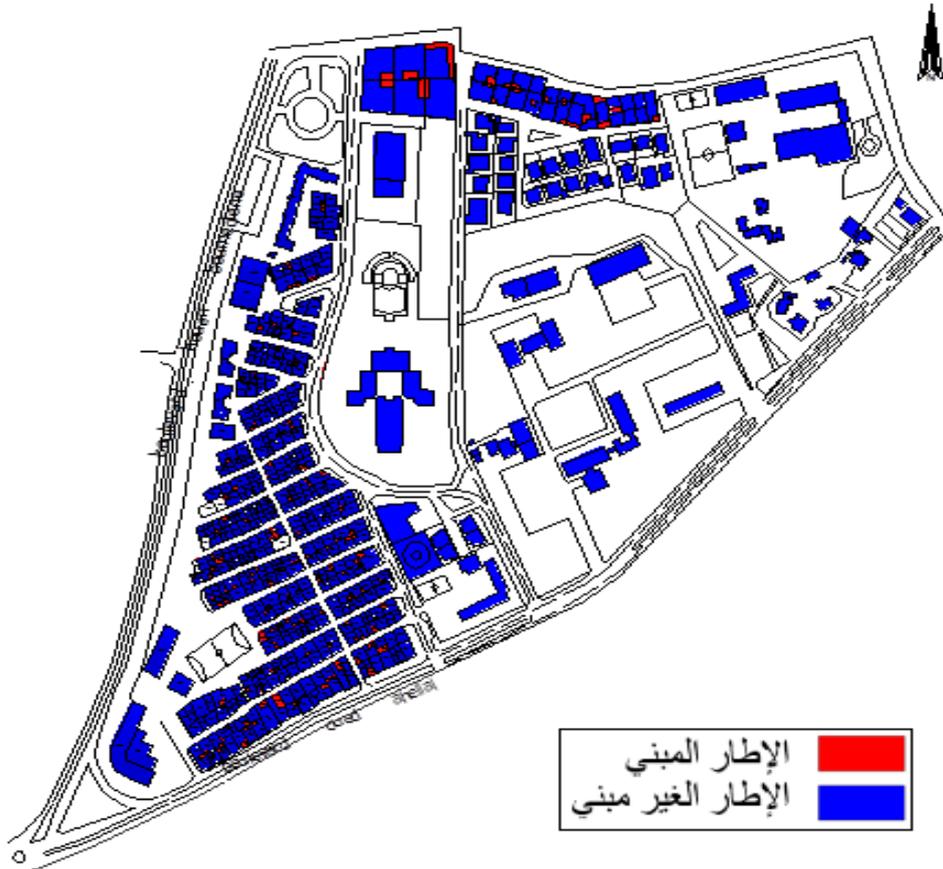
- ازدحام شديد في الطرق الرئيسية خلال ساعات الذروة.
- يستخدم الطريق الثانوية كموقف للسيارات بسبب النقص التام في مواقف السيارات في الحي، وطريق ثلاثي منخفض الاستخدام لأنه لا يؤدي سوى إلى وسط الحي.
- وجود نهايات ميكانيكية ومشاة ممتدة تغلق الحي على نفسه.
- عدد أماكن وقوف سيارات الأجرة غير كافٍ ، هذا يجبر سيارات الأجرة على الوقوف عند أطراف المسار الرئيسي ، مما يعيق حركة المرور.

الخلاصة:

- تعد مشكلة التنقل في الحي مهمة للغاية ، حيث تتطلب إدارتها التحكم في حركة المرور الميكانيكية وتنظيمها ، وإنشاء مناطق لوقوف السيارات ، وتطوير ممرات المشاة وتعزيزها.
- يقع الحد من حركة السيارات في صدارة الأهداف من خلال التحكم في تدفقات السيارات في سياق محلي صعب للغاية نظرا لجاذبية الموقع بفضل المؤسسات الموجودة به.
- عدم الاستفادة من الطرق الرئيسية حيث أصبحت تؤدي دور حد للموقع لا رابطا له .
- استخدام الطرق الثانوية كموقف للسيارات مما يعيق حركة المرور .
- الطرق الثالثة منخفضة الاستخدام باعتبارها مؤدية للسكنات دخل الحي فقط.
- هذه العوامل أدت إلى غلق الموقع على نفسه.
- إنشاء طرق ثانوية بفتح منافذ جديدة على الطرق الرئيسية للتخفيف الضغط على الطريق الثانوي الذي يعتبر المدخل و المخرج الرئيسي للحي
- إعادة تهيئة الطرق الثالثة داخل الحي لتسهيل التنقل و تخفيف الضغط على نقاط تقاطع الطرق الرئيسية

6- الإطار المبني والغير مبني:

السكن عامل موازنة أساسي لخلية الأسرة وبالتالي للمجتمع، كما أنه عامل أمن واستقرار. إنها وسيلة للاندماج في المجتمع، مما يعني أهمية مراعاة جميع العناصر الضرورية أثناء تشخيص السكن. تعتبر دراسة الإطار المبني والغير مبني من العناصر المهمة لمعرفة توزيع السكنات والتجهيزات، وكل شيء مبني في المجال لدراسة الكثافة، كما يظهر في حي فضل الدين الهادي صالح الاستحواذ على مساحات من المفروض أن تكون مخصصة للترفيه ومختلف التجهيزات التي تساهم في تحسين المستوى المعيشي لسكان الحي.



خريطة رقم 17: مخطط يوضح الاطار المبني والغير مبني، المصدر: انجاز الطالب

دراسة مقارنة بين حي مخطط وحي عشوائي ضمن مجال الدراسة:

* حي برج العربي بوزيبة 40% من مساحته مبنية:

$$ST = 13255,42 \text{ m}^2 \bullet$$

$$SB = 5400 \text{ m}^2 \bullet$$

$$SP = 11060 \text{ m}^2 \bullet$$

$$CES=0,40 \bullet$$

$$COS=0,83 \bullet$$

كثافة سكنية تقارب 34 مسكن/هكتار

بمعدل متوسط بنسبة 60% مبني و 40% غير مبني للسكن الواحد

مساحة السكنات تتراوح ما بين 120م²/350م²

* حي فضل الدين الهادي صالح نجد أن الإطار المبني يشمل 40% من

إجمالي مساحة الحي و 60% المتبقية تمثل الإطار الغير مبني:

$$ST=82364 \text{ m}^2 \bullet$$

$$SB =32264\text{m}^2 \bullet$$

$$SP=75906\text{m}^2 \bullet$$

$$CES=0,39 \bullet$$

$$COS=0,92 \bullet$$

كثافة سكنية تقارب 50 مسكن/هكتار

بمعدل متوسط بنسبة 92% مبني و 8% غير مبني للسكن الواحد

مساحة السكنات تتراوح ما بين 40م²/230م²

* عند المقارنة بين الحيين نلاحظ أن غياب التخطيط أدى إلى التقسيم العشوائي في حي فضل الدين

الهادي صالح ما أبرز عدم الانسجام داخل الحي و خارجه حيث أدى التركيز العالي للسكنات إلى ظهور العديد من النقائص و إهمال العديد من مؤشرات السكن اللائق .

7- أنماط السكنات:

السكن الفردي :

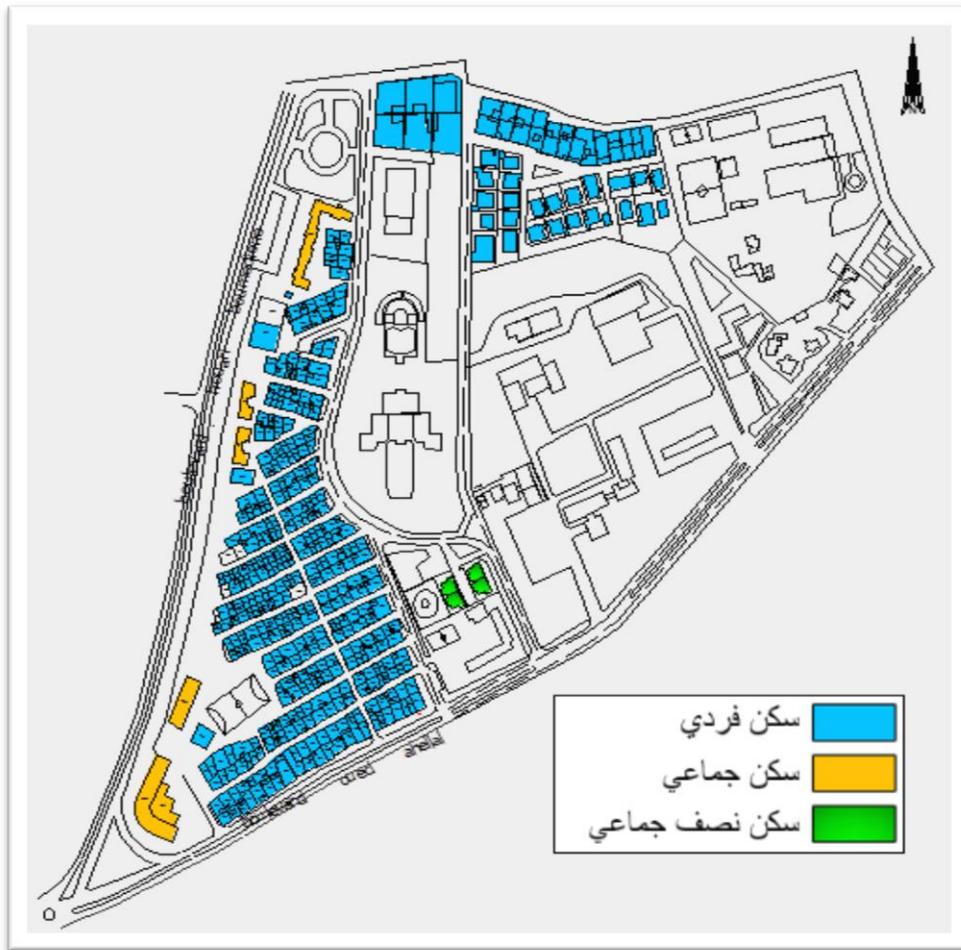
تمثل 332 مسكن بنسبة 83% من إجمالي عدد السكنات في الحي.

أغلبها قديمة المنشأ خضع العديد منها للتجديد رغم ذلك تعتبر هذه السكنات ذات نوعية معمارية رديئة خاصة عند مقارنتها بمثيلاتها في الأحياء المجاورة مقسمة إلى:

- نمط الفيلا نوعية معمارية جيدة مع ذلك فهي غير متجانسة مع الفرقة الحضارية.(صورة 54-55)
- نمط الفوضوي الصلب يمثل غالبية السكنات.(صورة 48-49)
- سكنات في حالة سيئة للغاية تتطلب تدخل طارئ.(صورة 50-51)

السكن الجماعي:

تمثل 80 مسكن موزعة على 12 عمارة بنسبة 17% من إجمالي عدد المساكن في الحي، يقع في الناحية الغربية لحي فضل الدين الهادي صالح، ذات نوعية معمارية رديئة. (صورة 50-51)
 *حي برج العربي بوزيعة يشغله سكن فردي 100%، بنمط فيلا نقصد بها البناءات التي تتميز بشكل نوعية معمارية لائقة وفق معايير البناء والتي بها مجال مبني ومجال غير مبني أغلبه حدائق.



خريطة رقم 18: مخطط يوضح انماط السكن، المصدر: انجاز الطالب 2020



صورة رقم 27-28: سكن في حالة جيدة



صورة رقم 29-30: سكن فوضوي صلب



صورة رقم 31-32: سكن ذو نوعية رديئة



صورة رقم 33-34: سكن جماعي

حي برج العربي بوزيبة يشغله سكن فردي 100%، بنمط فيلا نقصد بها البناءات التي تتميز بشكل نوعية معمارية لائقة وفق معايير البناء و التي بها مجال مبني ومجال غير مبني أغلبه حدائق .

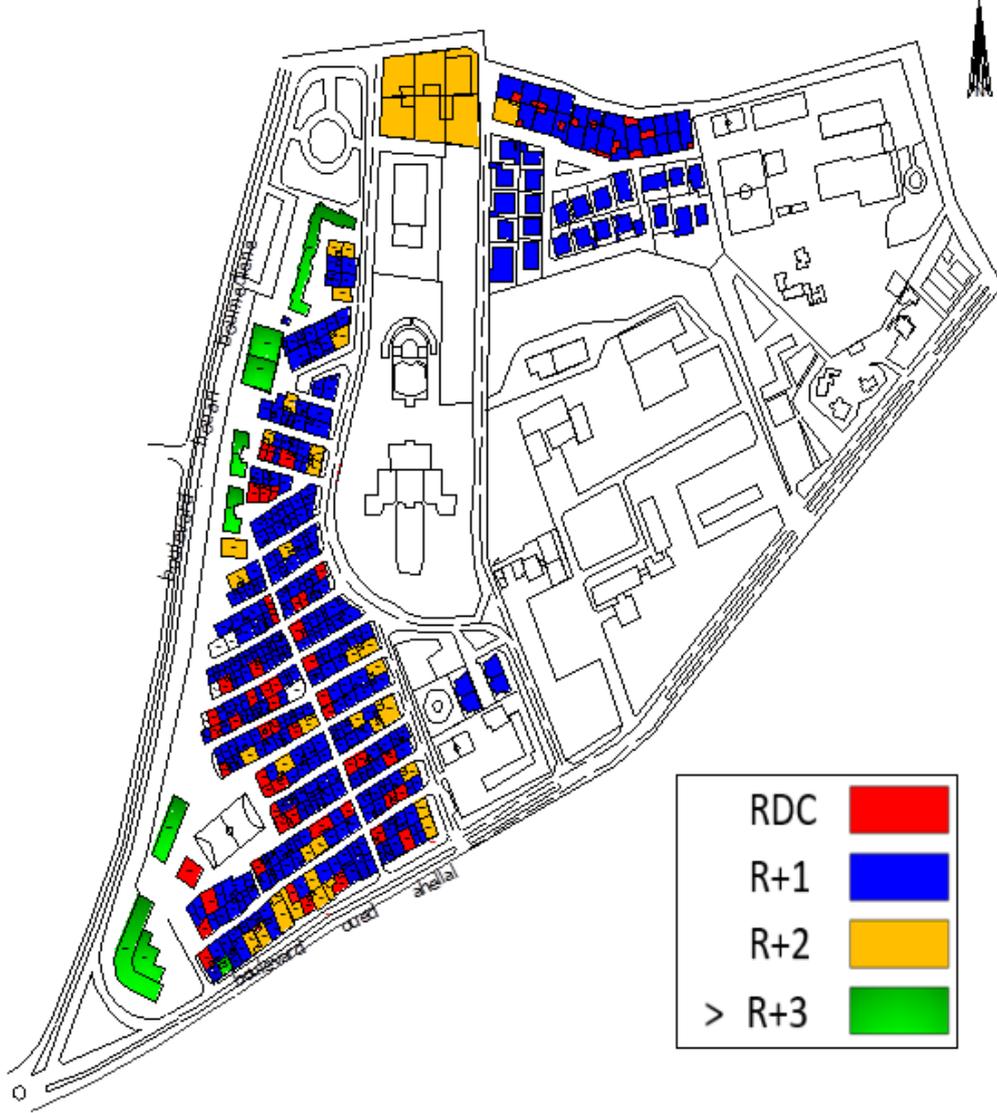


صورة رقم 35-36: نمط فيلا في حالة جيدة

الصورة (27-36) المصدر: من التقاط الطالب 2020

8- مستويات المباني :

- ❖ تظهر الدراسة أنه هناك تباين في مستويات المباني بحي فضل الدين الهادي صالح:
- مباني ذات طابق أرضي (RDC) بنسبة 11% .
- معظم المباني ذات مستوى (R+1) بنسبة تقدر بـ 72% .
- مباني ذات طابقين (R+2) على الأقل بنسبة 17% .

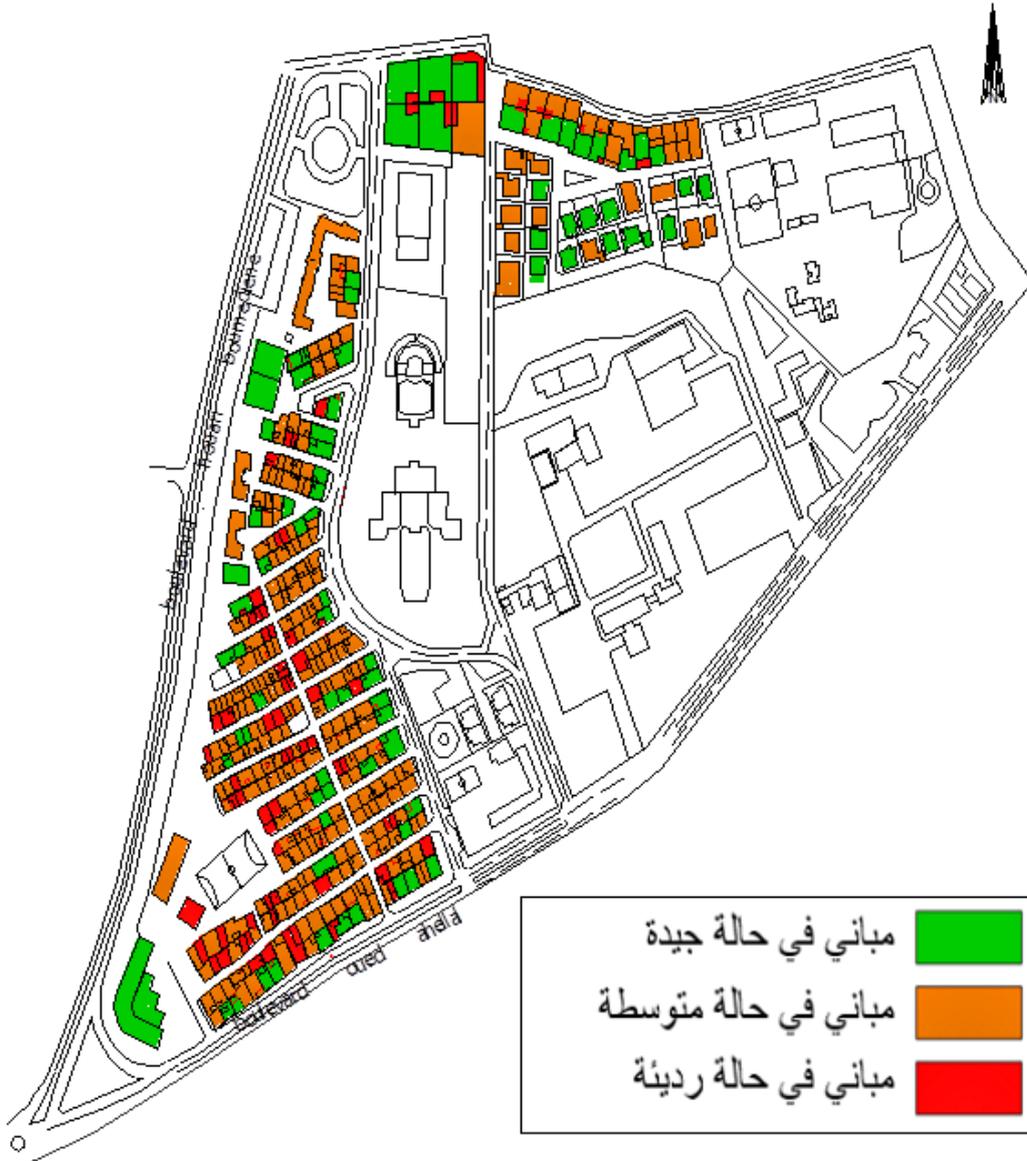


خريطة رقم 19: توضح مستويات المباني بحي فضل الدين الهادي صالح

9- حالة المباني:

تم تقييم حالة المساكن القائمة في هذه المنطقة من خلال الزيارة الميدانية ولوحظ وجود تباين في درجة صلابة المباني إلى الحالات التالية:

- مباني في حالة جيدة بنسبة 16% .
- مباني في حالة متوسطة بنسبة 56%.
- مباني في حالة رديئة بنسبة 28% .



خريطة رقم 20: توضح حالة المباني بحي فضل الدين الهادي صالح

يوضح تحليل الوضع الحالي للإنشاءات الحالية في منطقة الدراسة أن الغالبية العظمى من المساكن في حالة متوسطة وأن بعض المباني في حالة جيدة ، مما يعني أنها مبنية بمواد صلبة (الخرسانة المسلحة، قالب طوب) أيضا ، هناك بعض المباني في حالة سيئة ويجب هدمها.

القيمة الجمالية لهذه المنطقة ، ومؤشراتها المعمارية ، التي تغيرت إلى حد كبير ، بسبب تقادم الوقت، ولكن بشكل خاص بسبب ظروف السكن السيئة التي تميز نمط حياتهم ، ولا سيما الفوضى في تموضع المباني والإنشاءات ونوعيتها الرديئة.

بالإضافة إلى ذلك ، فإن غياب الطلاء والألوان الخارجية ، فإن الحفاظ على ألوان معظم المساكن من مواد البناء المكونة (الحالة الخام) يعطي صورة غير مواتية للمنطقة وكذلك للمدينة



صورة رقم (37-38): سكن في حالة فيزيائية جيدة



صورة رقم (39-40): سكن في حالة فيزيائية متوسطة



صورة رقم (41-44): سكن حالة فيزيائية رديئة

الصورة (37-44) المصدر: من التقاط الطالب 2020

- في ضوء النقاط التي أثرت في تحليلنا يمكننا أن نستنتج ما يلي:
- هيمنة السكن الفردي على السكن الجماعي.
 - إقامة المساكن بطريقة فوضوية وغير منتظمة.
 - البيوت تتطلب تدخلات (تأهيل وتجديد).
 - نوعية معمارية رديئة وقيمة جمالية متدنية تشوه صورة المدينة.
 - حي ليس له هوية معمارية.
 - تحسين نوعية وجودة المساكن من أجل صورة أفضل للمدينة.

خاتمة:

تلعب الدراسة التحليلية دوراً هاماً في عملية التهيئة الحضرية، ومن خلال قراءتنا وتحليلنا للمجال المبنى والغير المبنى لمنطقة الدراسة إستنتجنا ما يلي:

- تم بناء حي فضل الدين الهادي صالح بطريقة عشوائية تخدم عامل توفير المأوى.
- كثافة سكنية وسكانية عالية.
- الحالة المتدهورة للبنىات.
- انتشار التلوث نتيجة تراكم القمامة، وتسربات شبكة الصرف الصحي.
- انعدام التهيئة بالمساحات الخضراء والمساحات العمومية.
- ومن خلال الخرجات الميدانية والأخذ بعين الاعتبار آراء السكان نجد:
- توفر الشبكات التقنية المختلفة ولكنها تعاني من عديد المشاكل تستوجب التدخل والصيانة.
- سكان الحي غير راضون عن وضعه الحالي وتدهور الإطار المعيشي ما يتماشى مع فكرة ضرورة التكفل به وتجديده.
- للسكان دور أساسي في تدهور الإطار المبنى، وهذا ما يستدعي توعية السكان بضرورة الارتقاء بالمجال الحضري وإبراز الهوية العمرانية.
- سياسة التجديد يمكنها الارتقاء بالمجال الحضري من خلال إعادة الهيكلة والتأهيل.
- يهيمن قطاع الإسكان على النسيج من حيث مساحة السطح ويؤثر بشكل مباشر على صورة المدينة من خلال جودتها المعمارية ، ولهذا السبب يمكن أن يكون تطويرها هدفاً لعملية تجديد.
- يتبع ذلك نقص وعدم تهيئة المساحات الخارجية وانعدام الجودة المعمارية والحضرية وعدم تناسبها مع إمكانيات الموقع وضع استراتيجية للتدخل على الحي لمعالجة المشاكل التي يعاني منها، وهذا ما سننتظر إليه من خلال الجزء الأخير والمتعلق باقتراحات حول المشروع الحضري. لذلك نسعى في الدراسة إلى تحسين صورة المدينة من خلال التجديد الحضري.

الفصل الثاني

تجارب في معالجة السكن العشوائي

المبحث الأول: تجارب عالمية لمعالجة السكن العشوائي

المبحث الثاني: تجارب عربية لمعالجة السكن العشوائي

تمهيد:

لكل دولة من دول العالم استراتيجيتها الخاصة وسياستها في معالجة مناطق السكن العشوائي فيها، وهذا ما سنبينه في جملة من التجارب العالمية والعربية في معالجة السكن العشوائي، فمن الخطوات الهامة في حال أردنا وضع استراتيجية عملية قابلة للتطبيق لمعالجة مشكلة السكن العشوائي في دولة ما أو مدينة ما، استعراض تجارب الدول السابقة في نفس المجال للاستفادة منها سواء من الخطوات الفعالة فيها أو من الأخطاء التي وقعت فيها والطريقة التي تفادت فيها هذه الأخطاء، وبالتالي فالهدف من استعراض هذه التجارب هو الاستفادة من السياسات الجزئية لهذه الاستراتيجية وإسقاطها على الاستراتيجية العامة المقترحة، وترجع أسباب اختيار هذه الأمثلة إلى محاولة التنويع في الدراسات التي عالجت مشكلة السكن العشوائي، بالإضافة إلى وجود تقارب هذه الدراسات مع مجال دراستي.

المبحث الأول: تجارب عالمية لمعالجة السكن العشوائي:**1- مشروع سانغرش نجار Sangharsh Nagar Slum Rehab**

نوعية المشروع: تطوير إسكان عشوائي عن طريق إحلال السكان لمنطقة ذات إسكان منخفض التكاليف.
الموقع: منطقة شانديفالي، مدينة بومباي، الهند.



صورة رقم 45: يوضح موقع المشروع العام، المصدر: <http://www.pkdas.com/sangharsh-nagar-slum-rehab-chandivali-mumbai-project-11-1-35.php>

نبذة عن المشروع:

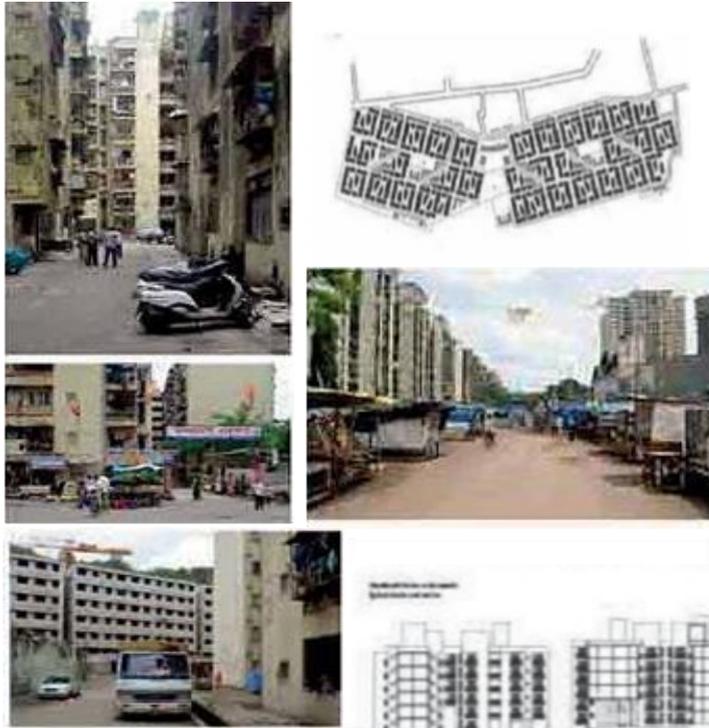
عانى السكان من ظروف معيشية قاسية حيث تم إخلاؤهم قسريا من منازلهم بحكم قضائي عام 1990 بهدم عششهم ومساكنهم، وقد استمر الحال تسع سنوات عاشوا خلالها في حديقة سانجاي غاندهي العامة دون مأوى، وعام 2002 تبنت الحكومة Maharashtra ومؤسسة Nivara Hakk تسكين الأفراد في المنطقة الجديدة.



صورة رقم 46: صورة توضح السكن العشوائي في درافي بمدينة بومباي- الهند، المصدر:
/https://www.ruoaa.com/development/biggest-slum-of-the-world/1079

هدف وفكرة المشروع:

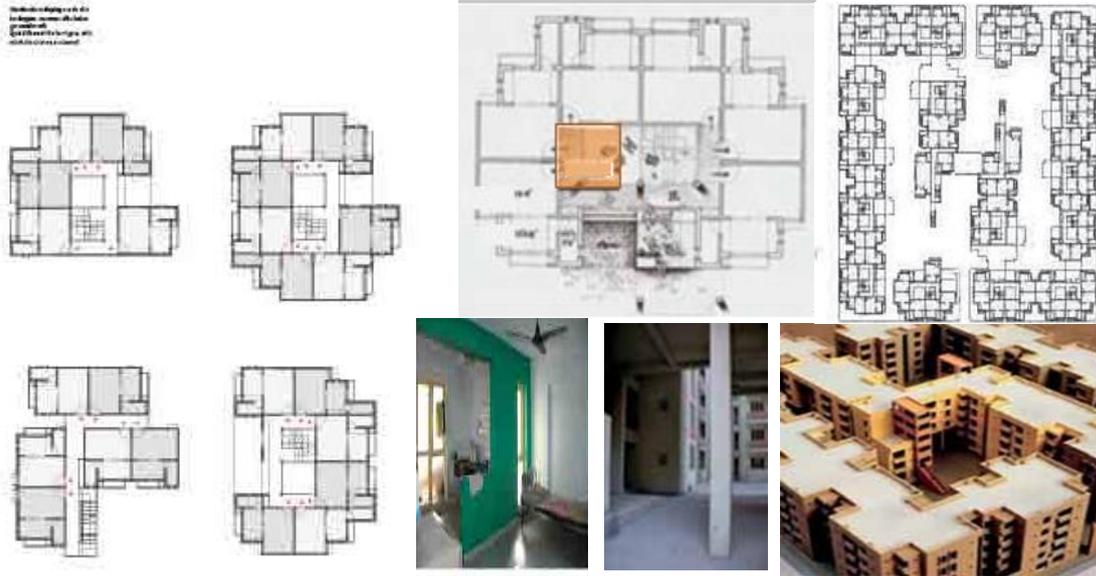
هدف المشروع إعادة تسكين أكثر من 33 ألف أسرة بلا سكن على مساحة حوالي 34 هكتار، تم بناء 18,362 وحدة سكنية بالإضافة لـ 1,6 هكتار مخصص للمناطق الاجتماعية المفتوحة وأكثر من 14 مستشفى ومدرسة وقاعتين اجتماعيتين وأكثر من مؤسسة اجتماعية. وفكرة المشروع قائمة على تعاون مؤسسات غير هادفة للربح لتحفيز الحكومة والجهات الرسمية للنظر لحالات مماثلة وتمويلها وذلك لتحسين مدينة من أكثر الدول عشوائية في العالم (مومباي).



صورة رقم 47: يوضح صورة عامة للمشروع، المصدر: /http://dash-journal.com/sangharsh-nagar/



صورة رقم 48: يوضح علاقة الوحدات السكنية بالموقع العام وتخطيط الشوارع، المصدر: <http://dash-journal.com/sangharsh-nagar>



صورة رقم 49: يوضح تصميم الوحدات السكنية والمدخل، المصدر: <http://dash-journal.com/sangharsh-nagar>

نتائج المشروع:

تحقيق عدد من الأهداف مثل:

- توفير مسكن لآلاف الأسر بعد معاناة سنوات طويلة بدون مأوى.
- توفير بيئة سكنية صحية بعيدا عن الأمراض تتوفر بها جميع الخدمات الأساسية.
- خلق مجمع سكني ينتمي للمجتمع المحلي وتوفير فرص عمل للسكان.

2- مشروع لوبارنيشيا LO BARNECHEA

نوعية المشروع: تطوير إسكان عشوائي عن طريق الإحلال.

الموقع: مدينة سانديغو، شيلي Santiago-Chile



خريطة رقم 21: يوضح خريطة للمنطقة التي تم إعادة تسكينها، المصدر:

[https://issuu.com/rumbles/docs/abpl20035 - cities - local to global - assignment](https://issuu.com/rumbles/docs/abpl20035_-_cities_-_local_to_global_-_assignment)

نبذة عن المشروع:

حاز المشروع على جائزة البريتزكر، وهي جائزة بالهندسة المعمارية تعادل جائزة نوبل، وكانت فلسفة المهندس التشيلي ألكاندرو أرافينا في هذا المشروع بقوله: "قلل ممارستك إلى حدودها الدنيا وانتقل إلى النواة الأساسية".



صورة رقم 50: يوضح المنطقة قبل تطويرها، المصدر:

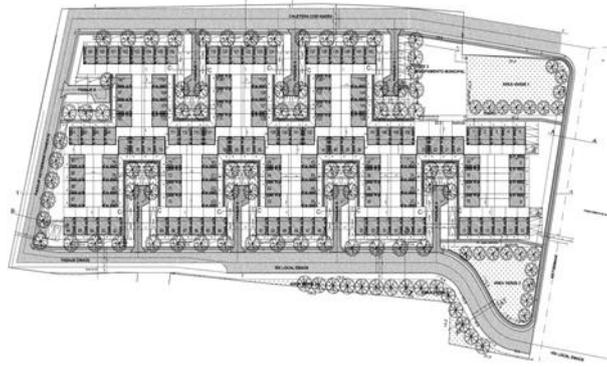
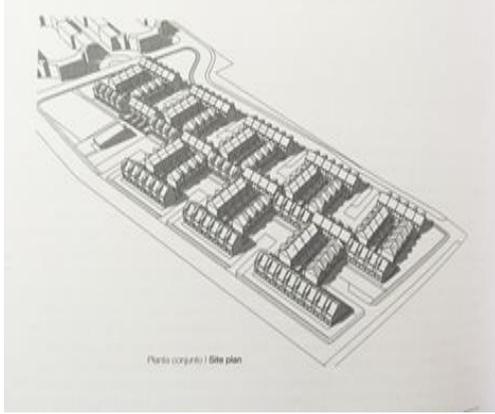
[https://issuu.com/rumbles/docs/abpl20035 - cities - local to global - assignment](https://issuu.com/rumbles/docs/abpl20035_-_cities_-_local_to_global_-_assignment)

هدف وفكرة المشروع:

الهدف الأساسي هو إعادة تخطيط المدينة وتطوير جميع المناطق العشوائية على طول الإقليم من خلال بناء مساكن منخفضة التكاليف.

الإطار العام للمشروع:

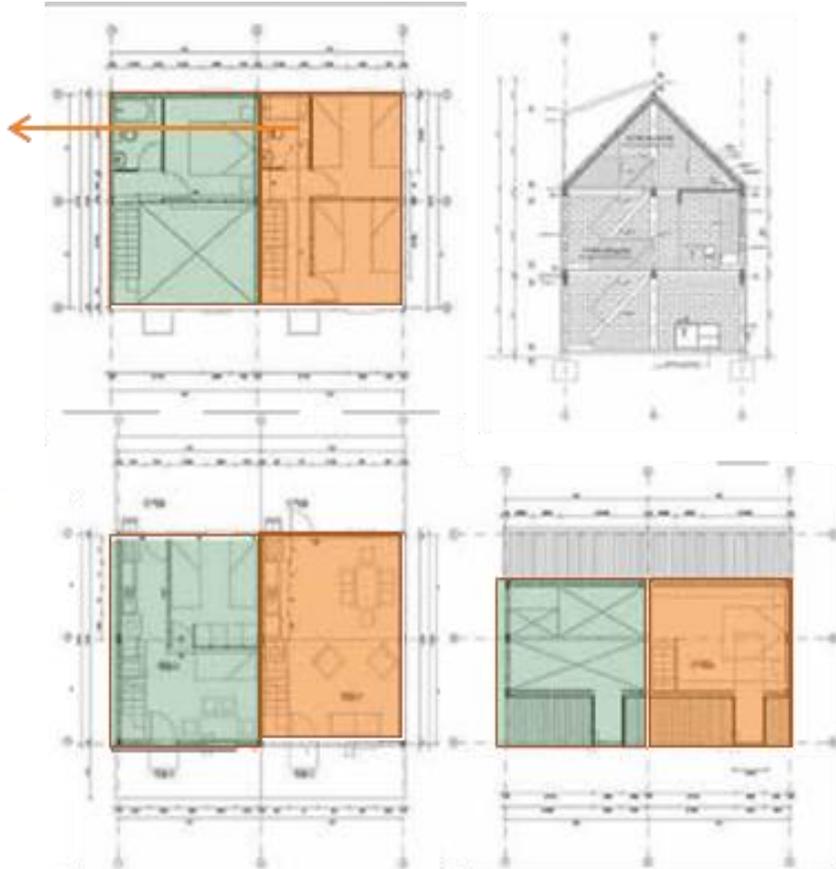
فكرة المشروع إعتمدت على إنشاء 150 وحدة سكنية بمساحة مبدئية 44م² لكل وحدة، وتم الاتفاق على بناء مسكن نواة يمول من قبل الحكومة بنصف المساحة النهائية على أن يقوم السكان باستكمال البناء بما يلزم احتياجاتهم من مواد كالخشب والطوب والزجاج والخرسانة ومركز اجتماعي بمساحة 25,195م². تم تجميع الوحدات السكنية بصورة نموذجية خطية بسيطة مع مراعاة المسافات المناسبة للممرات والشوارع الرئيسية وسهولة الاتصال بين الوحدات كما هو موضح في الشكل 08.



مخطط رقم 01: يوضح التخطيط العام للبلوكات السكنية، المصدر:

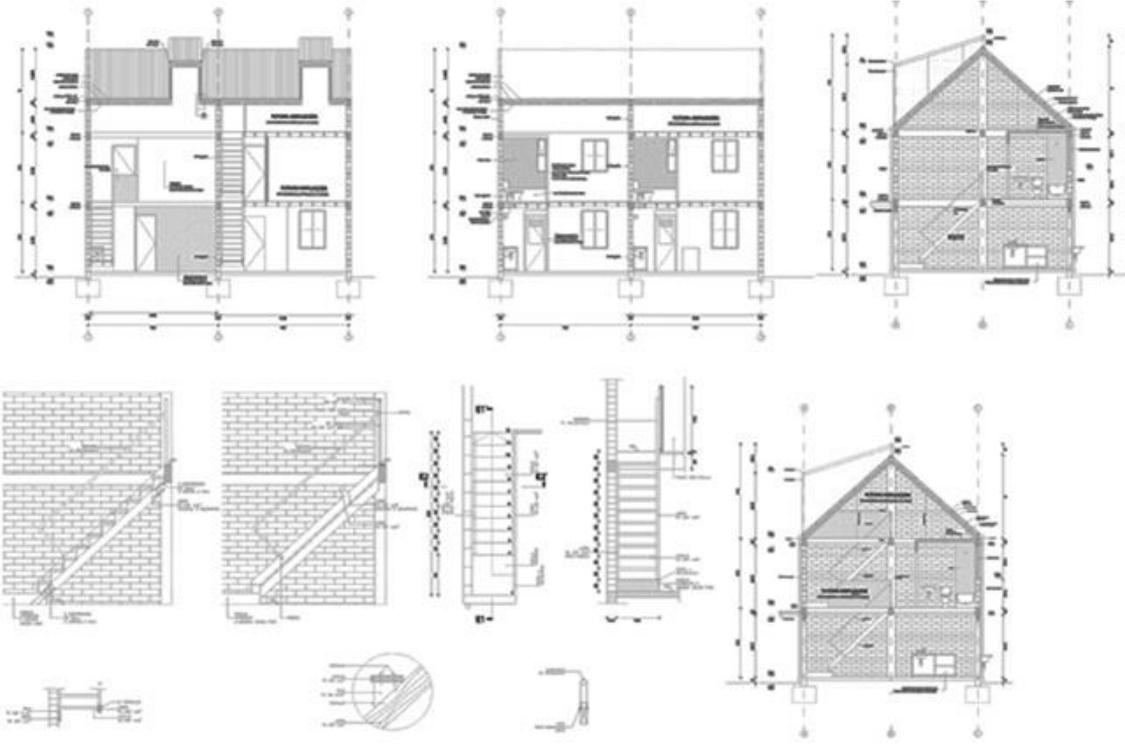
<http://www.arquitecturaviva.com/es/Info/News/Details/2412>

<https://emilyaxtman.wordpress.com/2016/08/05/lo-barnechea-i-ii>



صورة رقم 51: توضح تصميم وحدتين سكنيتين مع توزيع الفراغات الداخلية، المصدر:

https://issuu.com/rumbles/docs/abpl20035_-_cities_-_local_to_global_-_assignment



مخطط رقم 02: يوضح تصميم للوحدة السكنية والتفاصيل المعمارية الخاصة بها، المصدر: ليلى علاء الدين جميل أحمد آليات وحلول تصميمية لتطوير مسكن المناطق العشوائية.

نتائج المشروع:

- 3- تقليل الكثافات السكانية من عالية إلى متوسطة داخل المنطقة.
- 4- تملك واستثمار الوحدات السكنية من قبل السكان جعلهم أكثر انتماء للمجتمع.
- 5- تقوية مبادئ المشاركة الشعبية من خلال مشاركة السكان في عملية البناء والتخطيط.



صورة رقم 52: توضح المنطقة بعد تطويرها، المصدر:

[/https://emilyaxtman.wordpress.com/2016/08/05/lo-barnechea-i-ii](https://emilyaxtman.wordpress.com/2016/08/05/lo-barnechea-i-ii)

3- تجربة جنوب إفريقيا لمعالجة السكن العشوائي:

نوعية المشروع: إعادة حياكة النسيج العمراني Resoudre le tissu urbain في مدينة كيب. إن التوجه العام للسلطات من أجل حل مشكلة السكن العشوائي كان هدم هذه المناطق وإزالتها. لكن اعتمدت التجربة على إعادة حياكة النسيج العمراني، من خلال تنظيم مناطق السكن العشوائي وضمها شيئاً فشيئاً وحسب الموارد المتاحة إلى النسيج العمراني. تم تطبيق هذه التجربة من قبل John Abbott¹ بالاستئناس بالتجربة التي قامت بها منظمة ONG في البرازيل وتطويرها حسب معطيات المنطقة المعالجة.



صورة رقم 53: توضح السكن العشوائي في كيب تاون، المصدر: <https://www.alamyimages.fr/photo-image-l-afrique-du-sud-cape-town-bidonville-a-la-peripherie-du-cap-33181865.html>

استراتيجية المنظمة:

- الاعتماد بشكل كبير على القدرات الذاتية للسكان.
- محاولة تمتين النسيج الاقتصادي للمناطق العشوائية.
- كان هدف هذه المنظمة تحقيق أكثر من مجرد تحسين البنية التحتية الموجودة في الضواحي السكنية.

خطوات المعالجة:

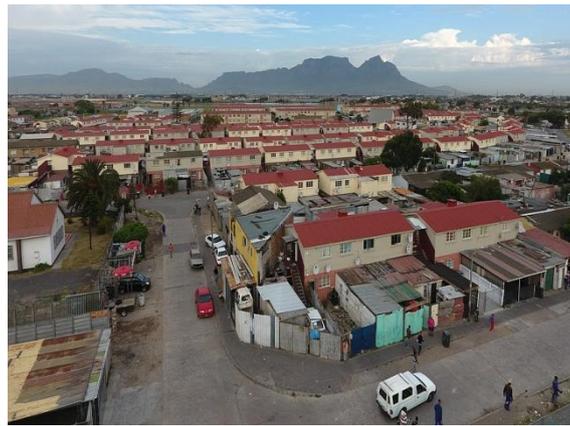
- مر هذا المشروع الذي شمل أكثر من 2500 عائلة (ما يقارب 10000 نسمة) ما يلي:
- استخدام صور جوية للمنطقة لاستكمال المخطط المعلوماتي.
- جمع المعلومات والبيانات الديموغرافية والاقتصادية للعائلات.

¹ - جون أبوت: هو مخطط مدن من جنوب إفريقيا، من مدينة كاب.

- تم تشكيل مجموعة من العاملين المؤهلين للاعتماد عليهم في إعادة التأهيل.
- توثيق مصادر الدخل لهذه العائلات.
- تم تحديد جميع المؤسسات غير الرسمية بشكل واضح على المخطط لمحاولة الاستفادة منهم.
- تم جمع تبرعات من خارج المنطقة لإنشاء سوق يكون من شأنه دعم السياحة في المنطقة.
- إعادة تنظيم الاحياء.
- تنظيم الطرقات والخدمات الصحية والاجتماعية للمنطقة.

نتيجة دراسة التجربة:

- كان أهم ما في المشروع التأكيد على الأساسيات والأولويات بشكل عام قبل الاهتمام بالتفاصيل.
- من الضروري دائما ان يساهم السكان في العمل الذي من شأنه تحسين الأوضاع، مهما كان نوع المساهمة.
- ضرورة الأخذ بعين الاعتبار الوضع الاقتصادي للبلد أو المدينة.
- نجاح هذه التجربة إعتد بشكل أساسي على دراسة معطيات المنطقة للتعامل معها بشكل سليم.



صورة رقم 54: يوضح كيف تاون قبل التطوير، المصدر: https://en.wikipedia.org/wiki/Cape_Town

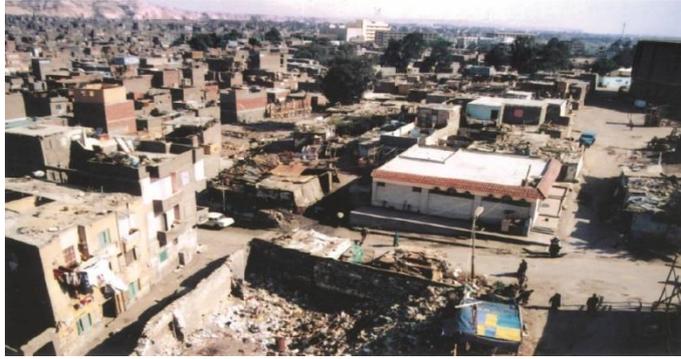


صورة رقم 55: يوضح كيب تاون بعد التطوير، المصدر: <https://www.noonpost.com/content/19272>

المبحث الثاني: تجارب عربية لمعالجة السكن العشوائي

1- مشروع إعادة التسيك بملطقة زلنهم بملدنة القاهرة

الخلفية: كانت زلنهم من أكبر مناطق الإسكان غير الرسمي في القاهرة حيث تقدر مساحتها بحوالي 20,24 هكتار، وبقطنها 4000 أسرة (حوالي 20.000 فرد)²، وقد أدر افتقار المنطقة لتأثيرات سلبية إذ نجد نسبة المطلقات تصل إلى 20,5% مما انعكس على سلوكيات الأطفال، بالإضافة إلى انخفاض مستوى التعليم حيث بلغت نسبة التعليم الجامعي 2,5% ولم تتجاوز نسبة التعليم الفني 12,6% وارتفعت نسبة الأمية إلى 31,6% من إجمالي عدد السكان، وانتشرت الأمراض المعدية.



صورة رقم 56 : صورة جوية لمنطقة زلنهم قبل التطور، المصدر:

http://www.tadamun.co/?post_type=initiative&p=3429#.X2JV7Tk6_IU

واحتوت المنطقة على خليط من المساكن الحكومية في شكل إيواءات وأكشاك كانت معدة للأفراد كسكن مؤقت، وازدادت حولها مساكن الإسكان غير الرسمي.



صورة رقم 57: مباني منطقة زلنهم من الداخل والخارج قبل التطور

المصدر: نانسي م. عبد المنعم، مداخل إعادة التسيك للمناطق غير الآمنة ما بين النظرية والتطبيق

²- ترجع هذه الأرقام لتاريخ البدء في المشروع 1999.

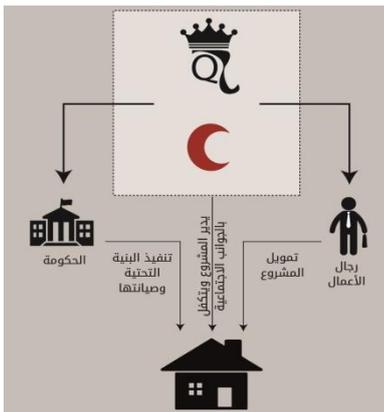
مشروع إعادة التسيكين:

بدأ تنفيذه عام 1999، وبناء على تقرير الهلال الأحمر فقد اعتمد المشروع على محورين أساسيين:

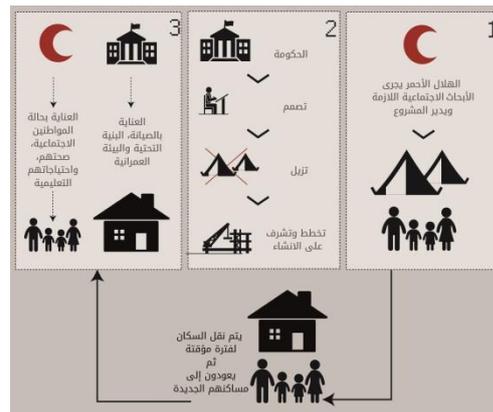
- المحور الأول: إزالة العشش والأكواخ نهائياً وإقامة مباني اقتصادية جديدة بتخطيط حضري ومواصفات صحية وبيئية وإنسانية لائقة وتوفير مساحات خضراء.

- المحور الثاني: تنمية السكان اجتماعياً، وصحياً، واقتصادياً، وتعليمياً، وثقافياً، حتى يكون مؤهلاً للبيئة الجديدة.

تم نقل الأسر إلى أماكن إقامة مؤقتة تابعة لمحافظة القاهرة (عمارات المثلث بطلون، وعمارات النهضة بمدينة السلام)، وقد تم التنفيذ بالتعاون والشراكة بين الهلال الأحمر، محافظة القاهرة والمتبرعين (مؤسسات الخير، رجال الأعمال، والمواطنين).



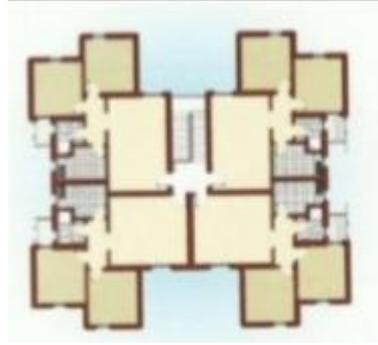
مخطط رقم 04: شركاء مشروع التطوير، المصدر:



مخطط رقم 03: مراحل تطوير المشروع

http://www.tadamun.co/?post_type=initiative&p=3429#.X2JV7Tk6_IU

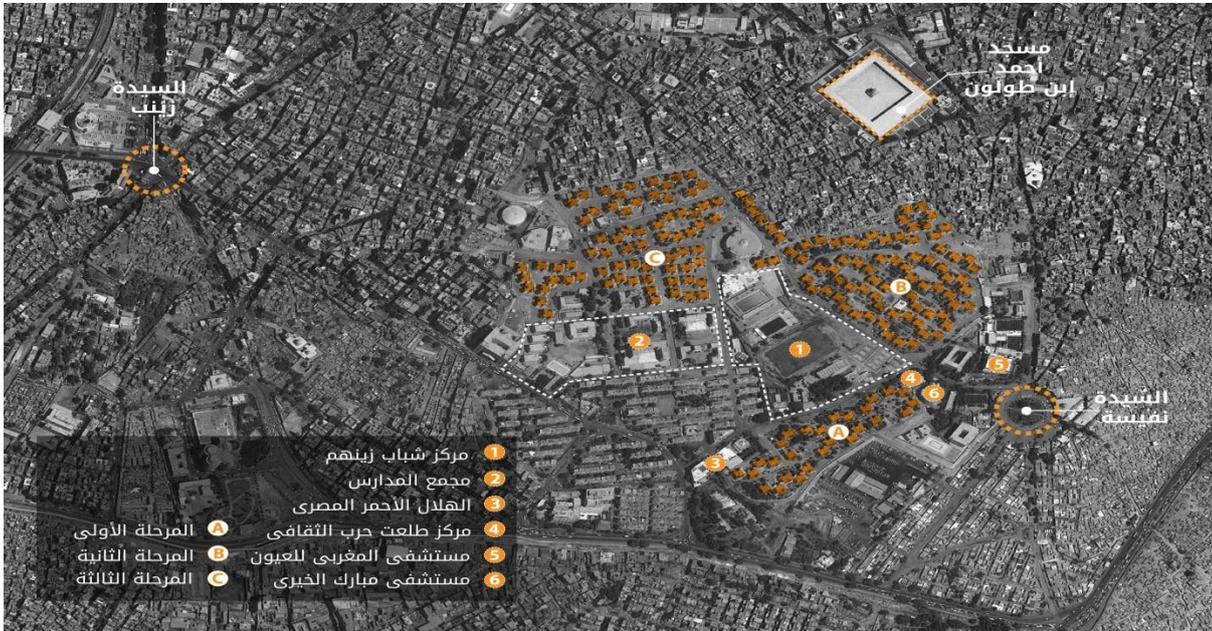
تم تنفيذ المشروع على 03 مراحل بإجمالي عدد 181 عمارة سكنية وعدد 14 محل بالسوق التجاري وجامعين ودار مناسبات، وتم البناء على 30% من مساحة الأرض في المرحلة الأولى حيث تم التسليم عام 2000، وعلى 40% من مساحة الأرض في المرحلة الثانية والثالثة وتم التسليم عامي 2004 و2007، وتتكون العمارة من 12 وحدة سكنية زادت إلى 14 في المرحلة الثالثة بمتوسط مساحة 70م² للوحدة كما هو موضح في (الشكل رقم 18)



مخطط رقم 05: تخطيط يوضح نموذج الوحدة السكنية، المصدر: نانسي م. عبد المنعم، مداخل إعادة التسيين للمناطق غير الآمنة ما بين النظرية والتطبيق



صورة رقم 58: صور لمنطقة تلال زينهم- القاهرة بعد التطوير، المصدر: أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل آلية متكاملة لإدارة مشروعات التطوير العمراني للمناطق السكنية المتدهورة.



خريطة رقم 22: يوضح الخدمات الموجودة بالمنطقة بعد تطوير، المصدر:

http://www.tadamun.co/?post_type=initiative&p=3429#.X2JV7Tk6_IU

الخلاصة من المشروع

نستخلص مما سبق، أن نجاح سياسات "إعادة تسكين المناطق العشوائية" بأنواعها الثلاثة، وحل المشكلة من جوانبها المختلفة يرتبط بشكل وثيق ويعتمد على أكثر من عامل:

- مشاركة السكان في الخيارات.

- قدرة الحكومة والإدارة المحلية على إدارة وتنفيذ مشروع وتوفير المواد المتاحة لديها.

- توفير المسكن الملائم لهذه الشريحة السكانية بما يلبي احتياجاتهم.

- توفير برامج اجتماعية اقتصادية تستهدف التدريب على العمل والعمالة وزيادة الدخل.

2- تجربة تطوير منطقة منشأة ناصر

نوعية المشروع: تطوير إسكان عشوائيات.

الموقع: تقع ضمن أحياء المنطقة الغربية لمحافظة القاهرة وتم فصله عن حي الوايلي ويبلغ مساحتها 15,55 كم²، وتتمتع بموقع متميز في وسط القاهرة، وهي أحد الأحياء شديدة العشوائية يبلغ عدد سكانها 55 ألف نسمة.



خريطة رقم 23: موقع منطقة منشأة ناصر، المصدر:

http://www.tadamun.co/?post_type=city&p=7656#.X2U_FtQ6_IU

خصائص المنطقة العمرانية

- طبيعة المنطقة الجبلية: عدم استقرار المنطقة نتيجة الانهيارات الجبلية.
- عدم إنتظام العمران (إسكان عشوائي) في مناطق مثل عزبة بختيار.
- سوء حالة المباني وتدهورها.
- وجود مشكلات خاصة بالصرف الصحي للمباني.



صورة رقم 59: يوضح سوء حالة المباني السكنية في منشأة ناصر، المصدر:

[/https://www.ruoaa.com/development/biggest-slum-of-the-world/1079](https://www.ruoaa.com/development/biggest-slum-of-the-world/1079)

مشروع تطوير منشأة ناصر من قبل الدولة

قامت الحكومة في منتصف التسعينات بوضع خطة تطوير المنطقة واعتمدت أولى مراحل الارتقاء على عمليات الإحلال إلا أنها لم تجدي النتائج المطلوبة فتم الاعتماد في المراحل التي تليها على تقنين عمليات الإزالة والإحلال للمباني التي تعيق عمليات تطوير المدينة كالشوارع والبنية التحتية، بدأت المرحلة الثانية بعد إنهاء جزء من جبل المقطم.

• مشروع تطوير عزبة بخت

تقع في شمال منشأة ناصر ويسكنها حوالي 38 ألف ساكن على مساحة 19,02 هكتار تمثل 9% من منشأة ناصر وينتشر فيها نشاط جمع وفرز القمامة، وقد تمت عمليات التطوير للمنطقة منذ عام 1998م.

وقد اشتملت خطة التطوير على الآتي:

- تحسين البنية التحتية الصرف الصحي.
- تملك الأراضي السكنية وتسجيل ملكيتها.
- إعادة تسكين بعض المناطق غير الآمنة.



صورة رقم 61: صورة المنطقة بعد التطوير، المصدر:

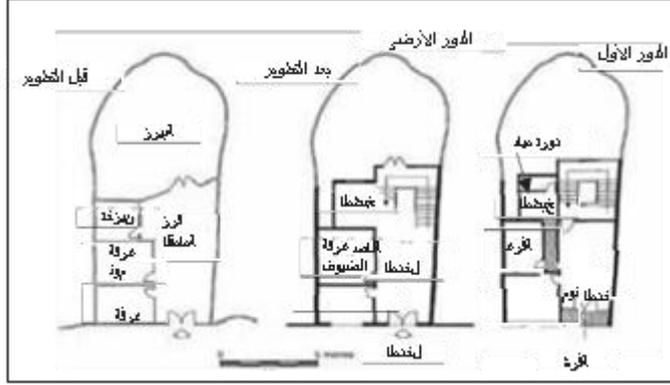
صورة رقم 60: صورة المنطقة قبل التطوير، المصدر:

http://www.tadamun.co/?post_type=city&p=7656#.X2VRKtQ6_IU

• مشروع تطوير منطقة الزباين

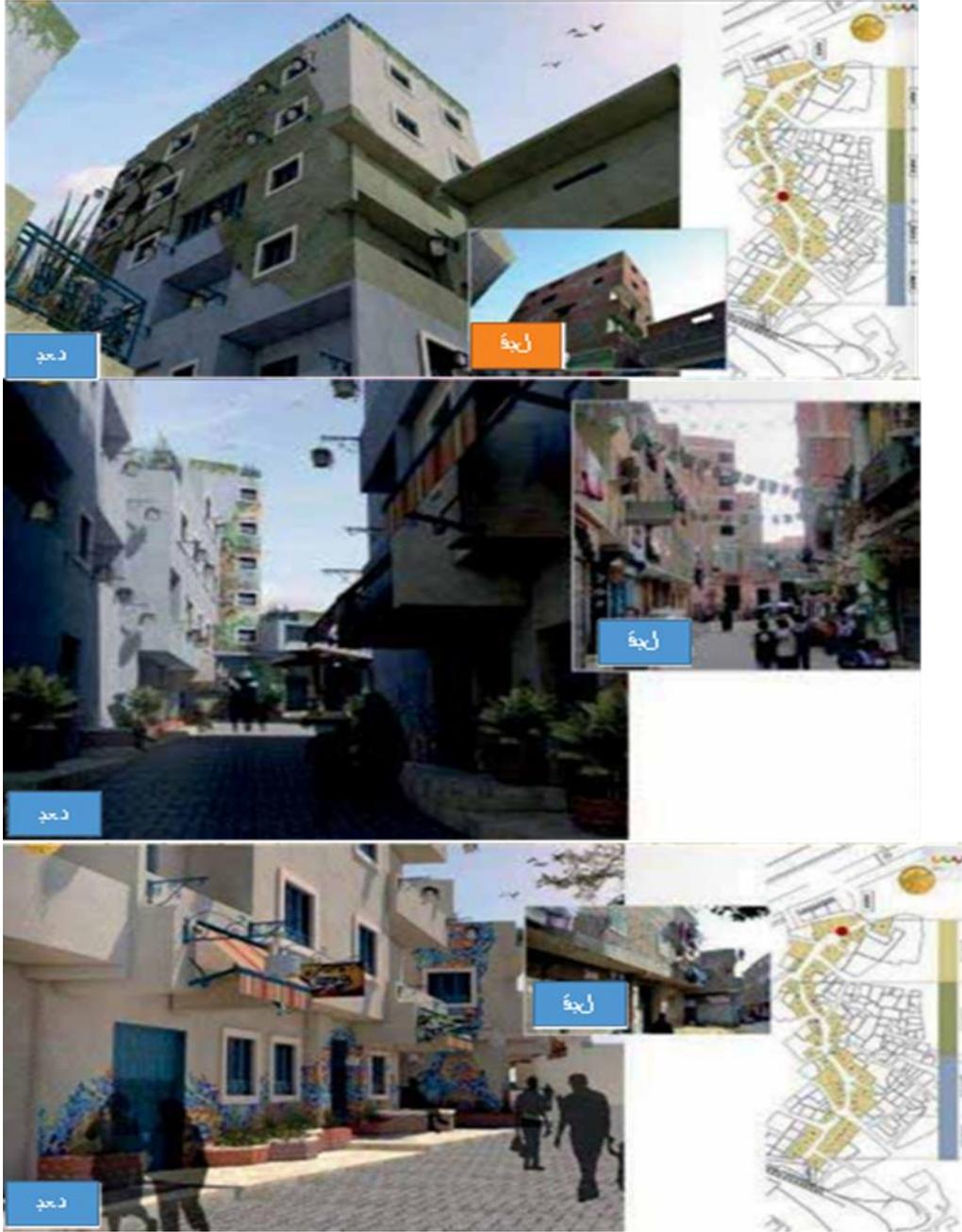
هي أكبر مناطق المنشأة حيث يعيش بها حوالي 20 ألف ساكن تعتمد اقتصادياتهم على جمع وتدوير المخلفات، ويذكر أن المنطقة تتعامل مع حوالي ثلث مخلفات مدينة القاهرة، ويتم تخزينها في المناطق السكنية مما يؤثر سلبا على صحة الساكنين. واعتمدت عمليات تطوير الإسكان على:

- نقل القمامة لمناطق بعيدة عن المساكن حيث إن تصميم المسكن يعتمد بشكل أساسي على وجود ما يطلق عليه "زريبة" (فراغ لجمع القمامة وتربية الحيوانات)
- نقل أنشطة المنزل في دور آخر بعيدا عن مناطق التجميع كما في الشكل 26.

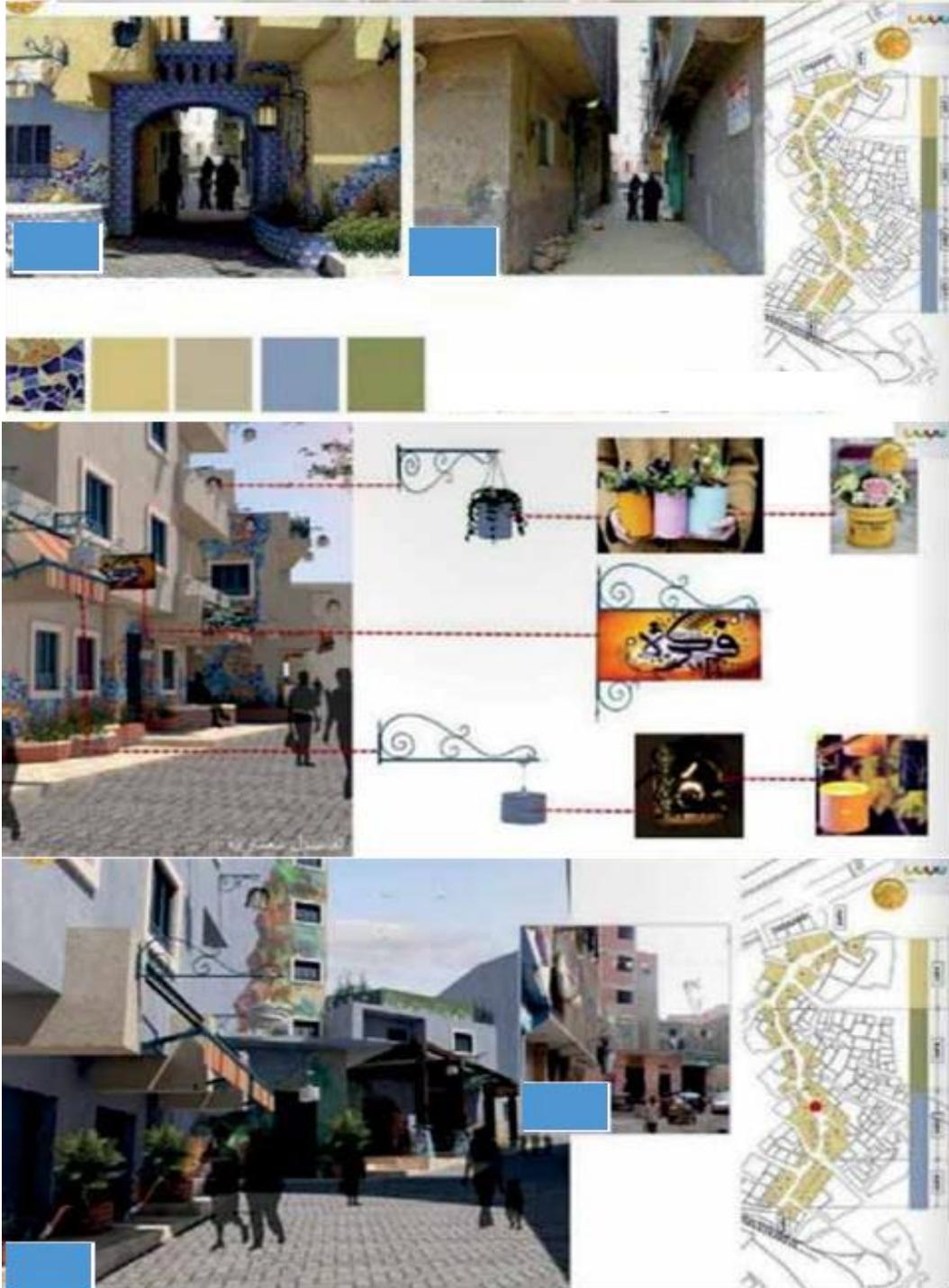


مخطط رقم 06: يوضح النماذج السكنية قبل وبعد التطوير، المصدر: ليلي علاء الدين جميل أحمد، آليات وحلول تصميمية لتطوير مسكن المناطق العشوائية

بعض المقترحات التصميمية لتطوير منطقة الرنة (عزبة بخيت)



صورة رقم 62: يوضح التصميم المقترح للمشروع وتشمل صور قبل وبعد التطوير، المصدر: ليلي علاء الدين جميل أحمد، آليات وحلول تصميمية لتطوير مسكن المناطق العشوائية



صورة رقم 63: يوضح التصميم المقترح للمشروع، المصدر: ليلي علاء الدين جميل أحمد، آليات وحلول تصميمية لتطوير مسكن المناطق العشوائية

خاتمة:

في ضوء جهود التنمية الحالية في الجزائر وجب الإستفادة من مختلف التجارب العالمية الناجحة في مجال القضاء على السكن العشوائي وبعد الدراسة التحليلية لهذه التجارب نستنتج مايلي:

- ضرورة إشراك ومساهمة السكان.
- نجاح المشروع يعتمد بشكل أساسي على دقة دراسة المعطيات في الحي.
- قدرة الحكومة والإدارة المحلية والوضع الإقتصادي للبلاد.
- توفير سكن لائق لهذه الشريحة السكانية.
- التدخل التقني على الحي حسب المعطيات والظروف والسعي لتوفير الإحتياجات حسب الإمكانيات، وتختلف من منطقة إلى أخرى وهي التي تحدد نوع ودرجة التدخل (تطوير وإعادة تأهيل، إزالة وإعادة إسكان...)

الجزء الثالث

الفصل الأول

تحليل الاستثمار الاستيعابية

تمهيد:

من خلال نتائج الملاحظة الميدانية لحي فضل الدين الهادي صالح (دوار الغربية) قمنا بوضع مجموعة من التساؤلات على شكل استمارة وقمنا بتوزيعها على 10% من السكان في الحي والمقدرة بـ 420 مسكن كعينة للدراسة والتي قدرت بـ 40 مسكن وكانت النتائج بعد الفرز كالتالي:

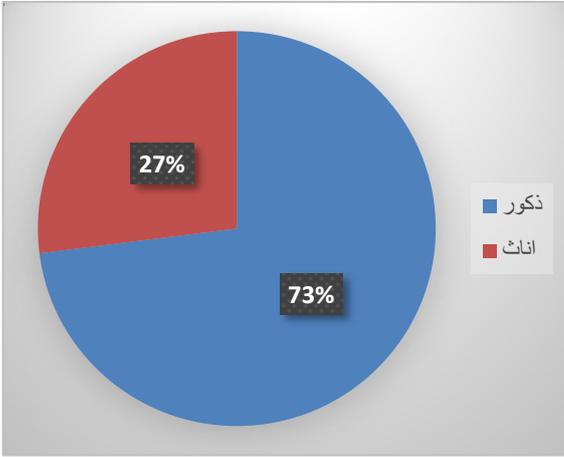
1- تحليل الاستثمارات الإستثنائية المخصصة للسكان:

1-1- معلومات تتعلق بالسكان:

*طبيعة جنس العينة المدروسة:

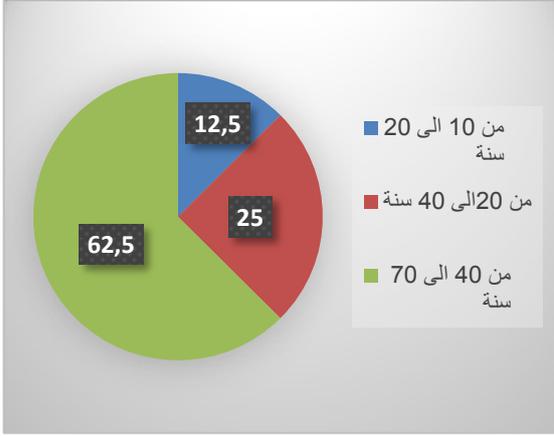
النسبة %	العدد	الفئات
73	29	ذكر
27	11	أنثى

الجدول رقم 02: يوضح فئات الجنس لأفراد العينة



الرسم البياني رقم 02: يوضح نسب فئات الجنس لأفراد العينة

يلاحظ من خلال الجدول (02) بأن معظم أفراد العينة هم ذكور بنسبة 73% بحكم سهولة التواصل ويرجع ذلك لاهتمامهم بالإجابة على إستمارة البحث والسعي للمساعدة في إيجاد حلول لمشاكلهم ومعاناتهم مقابل 27% من الإناث.



* الفئات العمرية المعنية بالأسئلة:

النسبة %	العدد	الفئة العمرية
12.5	5	من 10 إلى 20 سنة
25	10	من 20 إلى 40 سنة
62.5	25	من 40 إلى 70 سنة

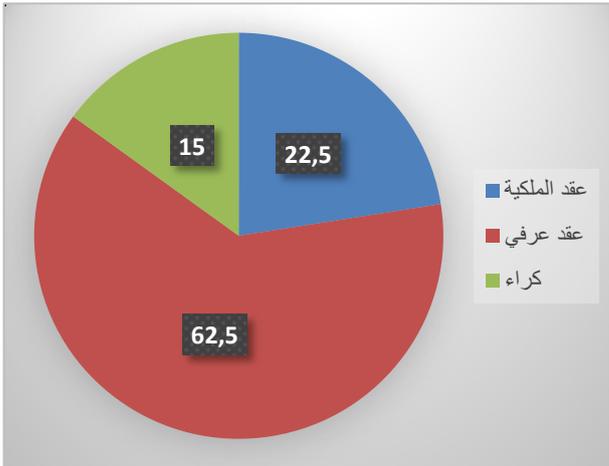
الجدول رقم 03: يوضح الفئات العمرية للعينة

الرسم البياني رقم 03: يوضح نسب الفئات العمرية لأفراد العينة

تم التركيز على الفئة العمرية من 40 إلى 70 سنة باعتبارها الفئة الأكثر خبرة في الحياة.

2-1- معلومات تتعلق بالمسكن:

* طبيعة الملكية العقارية للمسكن:

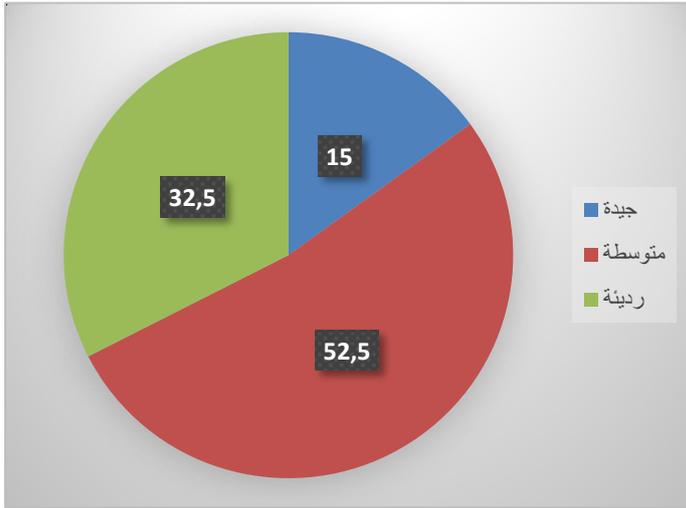


النسبة %	العدد	طبيعة الملكية العقارية
22.5	9	عقد ملكية
62.5	25	عقد عرفي
15	6	كراء

الجدول رقم 04: يوضح الطبيعة العقارية

الرسم البياني رقم 04: يوضح نسب الطبيعة العقارية

من خلال الجدول نلاحظ إرتفاع نسبة السكنات ذات العقود العرفية وهذا ما يفسر تدهور الحالة الداخلية (تصميم يفتقر للأساسيات كوجود غرف تتعدم فيها الإضاءة الطبيعية والتهوية)، والحالة الخارجية (عدم إتمام العمل على الواجهات).



*الوضعية الفيزيائية للمسكن:

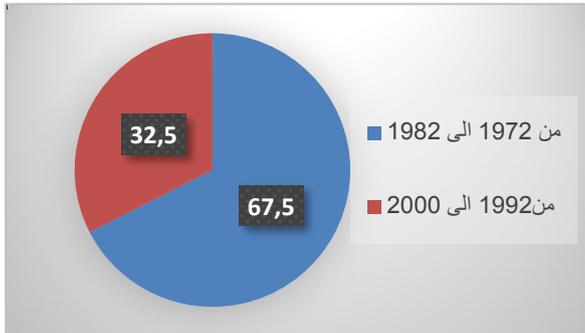
العدد	النسبة %	وضعية المسكن
6	15	جيدة
21	52.5	متوسطة
13	32.5	رديئة

الجدول رقم 05: يبين حالة السكنات

الرسم البياني رقم 05: يوضح نسب حالة السكنات

يتضح لنا من خلال دراسة وتحليل الإستثمار أن معظم سكنات الحي في حالة متوسطة وهذا بحكم أنه 21 مسكن من أصل 40 مسكن بنسبة 52.5% هي سكنات النمط العشوائي الصلب، وهذا راجع لعدم إستكمال عمليات البناء وغياب الصيانة، فيما بلغت نسبة السكنات ذات الحالة الرديئة 32.5% وتخص السكنات المتدهورة والتي تشكل خطرا على سكانها والمهددة بالسقوط وذلك راجع لمواد البناء البدائية المشيدة بها أدى إلى تدهورها مع الزمن، وهذا ما يستعجل التدخل عليها .

*تاريخ تشيد المسكن:



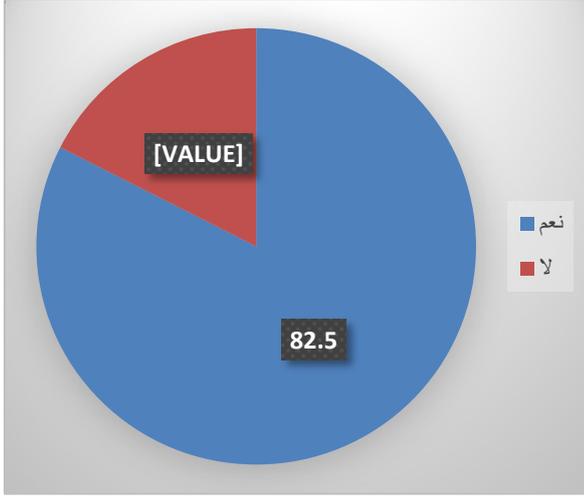
العدد	النسبة %	فترة إنشاء السكن
27	67.5	من 1972-1982
13	32.5	من 1992-2000

الجدول رقم 06: يبين تاريخ بناء السكنات

الرسم البياني رقم 06: يوضح نسب تاريخ بناء السكنات

من خلال الخرجات الميدانية وتحليل نتائج الإستثمارات، نجد أن 67.5% من سكنات الحي تم بنائها في الفترة الممتدة من 1972-1982م وهذا ما يفسر الحالة المتدهورة التي وصلت إليها إذ مر على بنائها ما يزيد عن 40 سنة.

*التغيرات على مستوى المسكن:



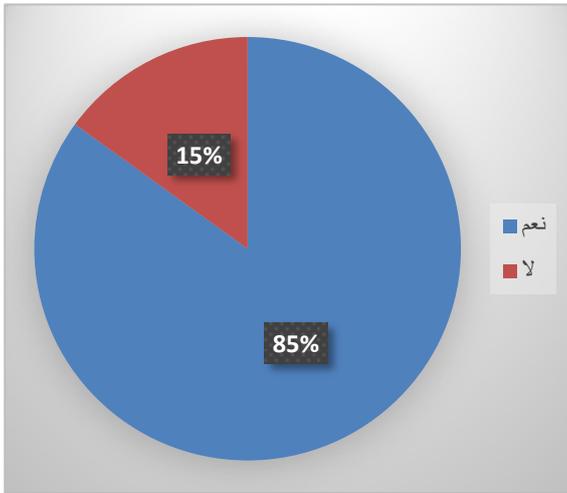
إجراء التغيرات	عدد	النسبة%
نعم	33	82.5
لا	7	17.5

الجدول رقم 07: يوضح نسبة التغيرات على مستوى المسكن

الرسم البياني رقم 07: يوضح نسبة التغيرات على مستوى المسكن

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة التغيرات شملت 82.5% وهذا راجع إلى الطبيعة المعمارية للمسكن العشوائي وسوء التصميم الداخلي وصغر مساحة المسكن وقلة عدد الغرف، وتشوه الواجهات المعمارية التي تعاني من قلة الفتحات وعدم التناسق بين عناصرها وغياب جانب الخصوصية (الحرمة).

*مدى توفير المسكن للراحة والرفاهية:



شعور بالراحة والرفاهية	العدد	النسبة%
نعم	34	85
لا	6	15

الجدول رقم 08: يوضح مدى الراحة التي يوفرها المسكن

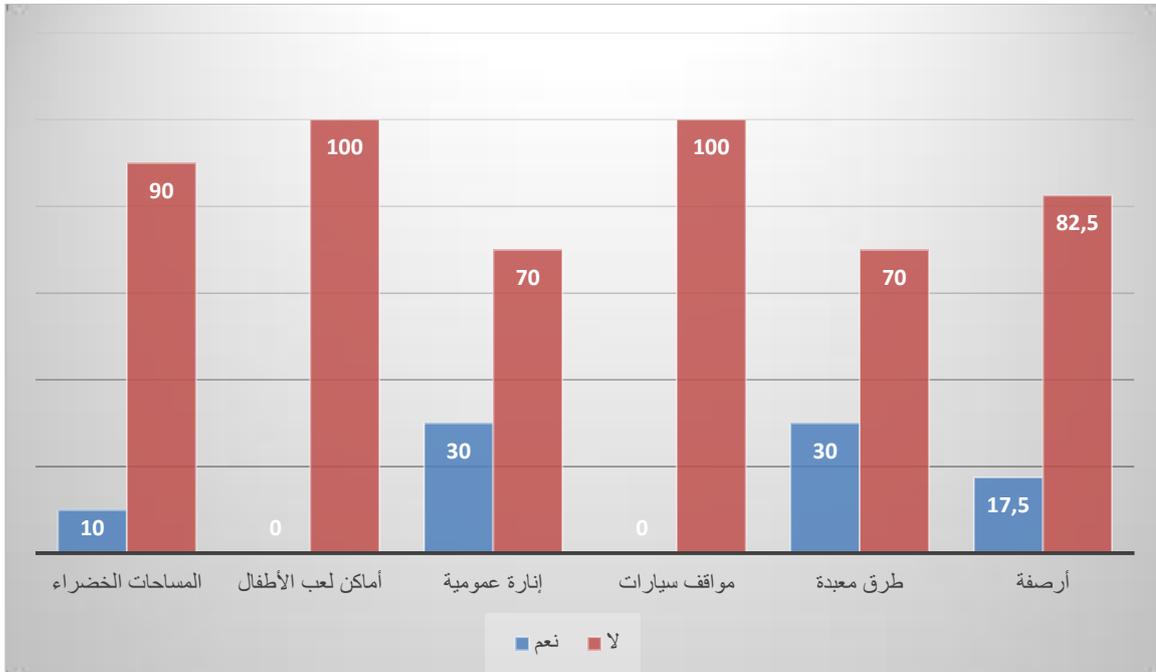
الرسم البياني رقم 08: يوضح نسبة مدى الراحة التي يوفرها المسكن

من خلال الجدول نلاحظ أن هناك شبه إجماع على عدم الراحة في المسكن والسبب راجع إلى وضعية المسكن ومحيطه والكثافة السكنية والسكانية العالية ما يزيد التلوث السمعي البصري (سوء تصميم المسكن، تشوه الواجهات، قلة عدد الغرف، اهتراء الطرق والأرصفة، غياب المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال...).

مدى توفر الفضاءات الخارجية في الحي:

النسبة %		العدد		هل يحتوي الحي على
لا	نعم	لا	نعم	
90	10	36	4	المساحات الخضراء
100	00	40	00	أماكن لعب الأطفال
70	30	28	12	إنارة عمومية
100	00	40	00	مواقف سيارات
70	30	28	12	طرق معبدة
82.5	17.5	33	7	أرصفة

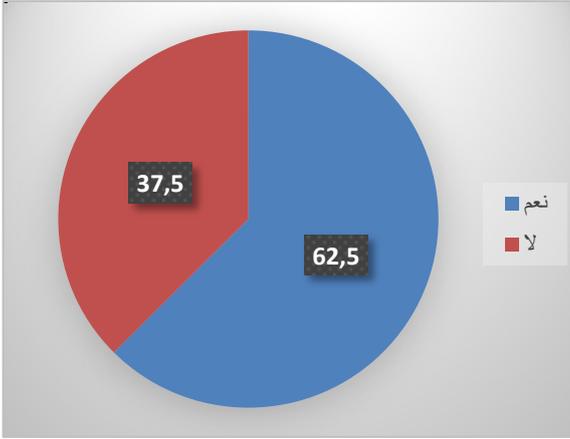
الجدول رقم 09: يوضح مدى توفر الفضاءات الخارجية في الحي



الرسم البياني رقم 09: يوضح نسب توفر الفضاءات الخارجية في الحي

من خلال استبيان الفضاءات الخارجية والمعينة الميدانية يتضح لنا افتقار الحي للمساحات الخضراء، أماكن لعب الأطفال، مواقف السيارات، كون نسبة الإجابة بـ "لا" في جميع الحالات أكبر من 70%، والإجماع الكلي على رداءة الطرق والأرصفة، وتتنج تطلعات السكان بالدرجة الأولى لمساحات لعب الأطفال وهذا راجع إلى الجانب الأمني.

*درجة الأمن في الحي:



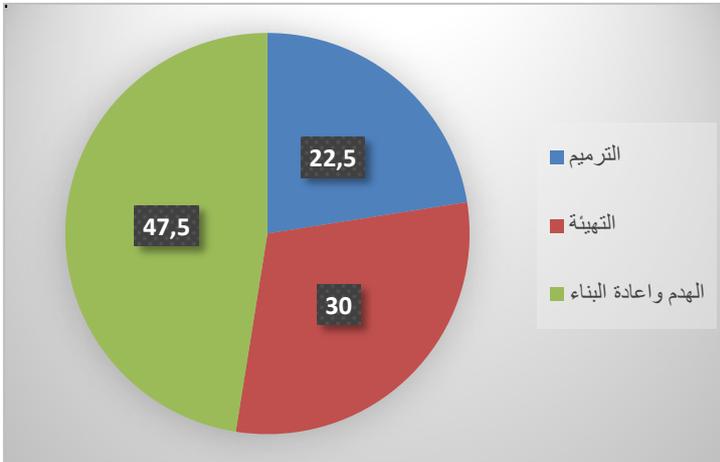
النسبة %	العدد	حي آمن
62.5	25	نعم
37.5	15	لا

الجدول رقم 10: يوضح نسبة الأمن في الحي

الرسم البياني رقم 10: يوضح نسبة الأمن في الحي

نظرا لحساسية السؤال وإمكانية التكتم عن الإجابة الصحيحة إلى أن نسبة 62.5% أقرت بغياب الأمن وانتشار الجريمة وهي نسبة جد مرتفعة تعكس تدهور المستوى المعيشي في الحي، وهذا راجع للفقر وانعدام فرص العمل وهما السببان الرئيسيان في غياب الأمن وانتشار الجريمة في الحي مع صعوبة وصول قوات الأمن لضيق الطرقات وانعدام الإنارة العمومية.

*التدخلات العمرانية المناسبة:

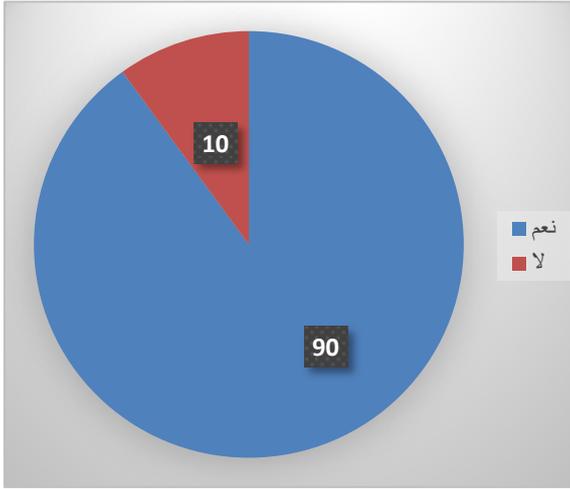


النسبة %	العدد	التدخلات
22.5	9	الترميم
30	12	التهيئة
47.5	19	الهدم وإعادة البناء

الجدول رقم 11: يوضح التدخلات العمرانية المقترحة

الرسم البياني رقم 11: يوضح نسب التدخلات العمرانية المقترحة

من خلال تحليل نتائج الاستمارة الاستبائية ومعطيات الجدول أن أغلبية سكان الحي يرون في سياسة الهدم وإعادة البناء الحل الأمثل من أجل الارتقاء بالحي والتغيير الجذري للقضاء على كافة مشاكلهم يبقى تخوفهم بسبب التكلفة الكبيرة والوقت الذي تتطلبه .



* ما مدى فعالية وقبول مشروع التجديد الحضري:

النسبة %	العدد	اقتراح التجديد الحضري
90	36	نعم
10	4	لا

الجدول رقم 12: يوضح نسبة قبول اقتراح التجديد الحضري

الرسم البياني رقم 12: نسبة قبول اقتراح التجديد الحضري

يرى سكان الحي أن مشروع التجديد الحضري يقوم على استئصال الجذري لمختلف مشاكلهم ويحسن إيطارهم المعيشي وفق أسس الحياة المعاصرة وهذا ما تبينه نتائج الاستمارة الإستبائية من خلال الإجابة بالموافقة بالأغلبية بنسبة 90% .

2- تحليل أسئلة المقابلة مع المسؤولين:

تكلمة للاستمارات الموجهة للسكان ومن أجل الأخذ بعين الاعتبار آراء مختلف المصالح والاطلاع عن كيفية عملها، تم ضبط عدة مقابلات لمعرفة علاقتها ومسئوليتها على مستوى الحي وهي كالتالي: البلدية، مديرية التعمير والبناء، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية، مديرية البيئة. قدمنا مجموعة من الأسئلة على النحو التالي:

***السؤال (1):** ماهي ظروف نشأة الحي؟

الإجابة كانت بالإجماع من كافة المصالح على أن نشأة الحي كانت متزامنة مع إعلان تبسة كمقر لولاية سنة 1974م مما أدى إلى جذب عدد كبير من السكان أغلبهم من الأرياف، ليتوسع بعد ذلك خلال فترة التسعينات على إثر الأزمة الأمنية التي مرت بها البلاد.

***السؤال (2):** أسباب تدهور الحي إلى هذا الوضع المزرى؟

الإجابة بالإجماع من كافة المصالح على أن سبب هذه الحالة المتدهورة هو غياب رقابة السلطات وإهمال الراجع إلى أزمة السكن وترك الحي باعتباره حل فردي لأزمة السكن.

***السؤال (3):** ما هو دور السلطات إزاء هذا الوضع المتدهور؟

الإجابة اختلفت من مصلحة إلى أخرى كالتالي:

- البلدية: يتمثل دور السلطات في المراقبة.
- مديرية التعمير والبناء، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية: التطبيق الصارم للقوانين.
- مديرية البيئة: دورنا يتمثل في الجانب البيئي إذ يتم إعداد تقارير سنوية عن الوضعية البيئية للحي وتسليمها للوزارة الوصية.

التشديد على دور السلطات في المراقبة وتطبيق القوانين، إلى أن العراقيل التي تواجههم هي تلك المحسوبة التي طغت على أفراد المجتمع وكذا تداخل الصلاحيات بين السلطات.

***السؤال (4):** هل هناك نوايا للتدخل على الحي وما طبيعته في حال وقوعه؟

الإجابة من مصالح البلدية، مديرية التعمير والبناء، مديرية السكن : تم التدخل على الحي وهناك مخططات تحسين حضري جاري العمل بها.

تم التدخل على الحي بعملية تهيئة سنة 2011م لكنها لم تتجح لكثرة المعوقات منها شدة الانحدار وضيق شديد في شبكة الطرق ما حال دون إتمام العملية واقتصارها على حدود الحي وبقاء الجزء الأكبر من الحي الجزء الداخلي في وضع كارثي.

***السؤال (5):** من هي الجهات المسؤولة والمتابعة للسكنات العشوائية؟

الإجابة حسب البلدية، مديرية التعمير والبناء، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية:

عدد المتدخلين (6) كالتالي:

- البلدية.
- مديرية السكن.
- مديرية البناء والتعمير.
- مديرية التجهيزات العمومية.
- مصالح الأمن الوطني.
- لجان الوزارة مهمتها المراقبة.

لكن هذا لم ينعكس إيجابا على مستوى المعيشة في الحي وهذا راجع لتداخل المهام، والمحسوبة، التدخل من جهات عليا.

***السؤال (6):** أهم القوانين التي تسير العشوائيات والعقوبات المتعلقة بالمخالفات؟

- الإجابة من البلدية، مديرية التعمير والبناء، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية:

أهم القوانين نجدها في القانون التوجيهي للمدينة 06-06 وقوانين التسوية العقارية 08-15 ويشملان كافة العقوبات بالتفصيل.

-مديرية البيئة: لا توجد قوانين صريحة تخص الأحياء العشوائية لكن يمكن إدراجها ضمن قوانين أخرى أبرزها القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

من خلال إجابة الهيئات المعنية أعلاه يوجد قانونين على أكبر قدر من الأهمية يعنيان بالسكنات العشوائية هم القانون التوجيهي للمدينة 06/06 وقانون التسوية العقارية 15/08 .

***السؤال(7):** كيفية تسوية البنايات التي ليست لها رخصة بناء؟

الإجابة بالإجماع من كافة المصالح : عن طريق شهادة المطابقة للمسكن ليتم تسويته قانونيا في إطار قانون التسوية العقارية 15/08 المخول لتسوية البنايات التي ليس لها رخصة بناء.

***السؤال(8):** هل هناك مراقبة دورية بالحي وفي حالة وجودها من المسؤول عنها؟

الإجابة من البلدية، مديرية البناء والتعمير، مديرية السكن: نعم هناك دورية لشرطة العمران ليس لها وقت محدد لكن ما يجدر الإشارة إليه هو قيام السكان بعمليات البناء في فترات إنشغال السلطات مثلا فترة الإنتخابات والعمل ليلا.

لكن السؤال المطروح مامدى جدية وصلاحيات هذه الدورية في ظل تدهور حالة السكنات العشوائية.

خاتمة:

تلعب الدراسة التحليلية للاستثمارات الإستثنائية الموزعة على عينة من سكان الحي ومقابلة مختلف المتدخلين، استطعنا الخروج بما يلي:

- للسكان دور كبير في تدهور لإطار المعيشي ما يستدعي ضرورة توعية السكان.
- توفر الشبكات التقنية لكنها تعاني العديد من المشاكل ما يستوجب التدخل عليها.
- أغلبية سكان الحي غير راضون على وضعه الحالي وهو ما يتماشى ويسهل التمهيد لفكرة مشروع التجديد الحضري.
- غياب الأمن داخل الحي ما يزرع الرعب وسط السكان.
- رغم كل السياسات المتخذة من طرف السلطات وكثرة الأطراف والمصالح المتدخلة ومختلف القوانين المخصصة لمعالجة السكن العشوائي، تبقى غير كافية للحد من هذه الظاهرة ما يستوجب خلق إجراءات وتدابير صارمة لمكافحة هذا الورم الذي أثر على كافة المجال الحضري.

الفصل الثاني

مشروع التجديد الحضري

مقدمة:

تقدم لنا هذه الدراسة معلومات مختلفة يجب وضعها فيما يتعلق بالوصول إلى فهم معين للواقع الحضري وهذا سيقودنا إلى اختيارات النوع المناسب من التدخل.

كان الرد الأول المقترح على الوجود المرحج للأحياء العشوائية وغير القانونية هو الاستئصال، وتهدف سياسة الإزالة التامة (سياسة الجرافة) إلى حل المشكلة بشكل نهائي. نهجها بسيط: إخلاء السكان وهدم الحي، وفي أفضل الحالات، نقل السكان إلى مكان آخر مؤقتاً.

أثبت الاستئصال بسرعة فعاليته بإعادة ترميم العقار، مما دفع السلطات إلى التفكير في مناهج حذرة للغاية والتنسيق مع السكان لضمان نجاح المشروع كل ذلك في فترة زمنية قصيرة جداً مقارنة بالتطور التلقائي. وتحقيقاً لهذه الغاية، يعتبر المشروع الحضري هو النهج الحالي الأكثر ملاءمة للتعامل مع ظاهرة السكن العشوائي والبناء غير القانوني

1- المشاكل التي يعاني منها موقع الدراسة:

تعاني المناطق العشوائية من العديد من المشاكل المشتركة والتي تعود أسبابها لغياب التخطيط وفشل السياسات العمرانية في الجزائر وإهمال الإطار المعيشي للفرد الجزائري، وقلة الوعي.

من خلال تحليلنا للوضع الراهن لموقع الدراسة، يبرز تأثيره وتشويهه للمنظر العام للمدينة من خلال النسيج المتراص الغير منتظم، والبنائات الغير لائقة للسكن سواء في منظرها العام وشكلها المعماري أو في خصائصها العمرانية المجالية والاجتماعية.

ومن الأمور التي كانت سبباً في الوضعية التي وصل إليها نذكر ما يلي:

- عدم توفر مساحات وجيوب عمرانية تسمح باستدراك النقص.
- غياب عمليات التهيئة الحضرية على مستوى الحي.
- الوضعية العقارية وطبيعة الملكية، معظم السكنات في الحي بعقود عرفية.
- انعدام الأعمال المتعلقة بالصيانة وتحديث مختلف الشبكات.

1-1- مشاكل الإطار المبني:

- الوضعية المتدهورة للعديد من البنايات راجع للقدم ومواد البناء البدائية المستعملة
- عدم التجانس واستمرارية الواجهات العمرانية وتشبيد بنايات جديدة بطابع معماري جديد وسط النسيج القديم
- تفاوت في ارتفاعات المباني ما قلل من نسبة الإضاءة في الشوارع بحجب أشعة الشمس.
- تشوه المنظر الخارجي نتيجة عدم إنهاء العمل على الواجهات والتغيرات المتكررة على البنايات.
- غياب الترميم والصيانة للمباني القديمة.

1-2- مشاكل الشبكات:

- وتشمل المشاكل المتعلقة بمختلف الشبكات التقنية كشبكة الطرقات، المياه الصالحة للشرب، شبكة الصرف الصحي، الكهرباء، الغاز... إلخ، وتتمثل في:
- تدهور الحالة الفيزيائية للطرق الثالثية ووجود العديد من الطرق المغلقة بمباني أو أجزاء منها.
 - انعدام مواقف للسيارات، ما يؤدي لركن السيارات على حواف الطرقات رغم ضيقها.
 - قدم قنوات الصرف الصحي وانسداد البالوعات.
 - غياب عمليات الصيانة لقنوات الصرف الصحي وانبعث الروائح الكريهة داخل الحي .
 - الانقطاعات المتكررة لمياه الشرب، بسبب كثرة التسربات.

1-3- مشاكل الفضاءات الخارجية:

- وتتضمن هذه الأخيرة مجموعة من المشاكل التي يوجهها الحي و المتعلقة بالمساحات العمومية، مساحات الترفيه، الحدائق..... إلخ. وتتمثل هذه المشاكل فيما يلي:
- غياب المساحات الخضراء ومساحات اللعب.
 - انعدام الأرصفة داخل الحي.
 - غياب الإنارة العمومية داخل الحي.
 - انتشار القمامة وعدم تخصيص أماكن لها ما يزيد حدة التلوث وتشويه منظر المدينة.
 - بناء كامل المساحة العقارية وعدم ترك مساحات خارجية وخضراء أمام المنازل.

2- الهدف من مشروع التجديد الحضري:

بعد المعاينة الميدانية وإجراء مختلف الدراسات اللازمة على موقع الدراسة، وبعد الاطلاع على وجهة نظر السكان وتطلعاتهم ، نتطرق إلى الاقتراحات والحلول التي من شأنها معالجة مشاكل الحي وضمان تحقيق الهدف من الدراسة بتوفير سكن لائق للسكان لضمان حياة كريمة، وتحقيق الانسجام في النسيج الحضري .

وستكون عملية التدخل على مجال الدراسة عبر مستويات مختلفة مع الأخذ بعين الاعتبار إدراج عنصر السكان وتحقيق توافق بين متطلباتهم وما يخوله القانون.

3- التدخل العمراني المقترح:

استنادا لنتائج الدراسة التحليلية لموقع الدراسة، وبناء على المعطيات المتحصل عليها فيما يخص الحالة العمرانية المتدهورة للحي، يتوجب علينا اختيار نوع التدخل العمراني الأنسب من أجل إيجاد حل مناسب لمعالجة مختلف المشاكل التي يعاني منها الموقع، وتجسيدها على شكل مشروع حضري يخدم المدينة بإعطائها المظهر الجمالي والخاصية العمرانية التي تليق بمكانتها، وتوفير احتياجات ومتطلبات السكان الأتية والمستقبلية، مع إبراز الهوية المعمارية للمدينة.

بالنظر للخصائص الفيزيائية والمرفولوجية لموقع الدراسة يمكن القول أن التدخل الأنسب في هذه الحالة هو عملية التجديد الحضري، والذي يضمن التدخل على الإطار المبني (سكنات، مرافق)، وكذا الإطار غير المبني (مساحات خضراء، الفضاءات العمومية ومختلف الشبكات).

وكما ذكرنا سابقا مختلف أشكال التدهور المرفولوجي في حي فضل الدين الهادي صالح، ما يستدعي عملية الإزالة بهدم وإعادة البناء .

انطلاقا من هذه الحتمية بالتدخل وفق عملية التجديد الحضري، بالهدم الكلي لإعادة إحياء المنطقة لاسترجاع الوظيفة والدور الذي تلعبه داخل النسيج العمراني للمدينة.

4- دوافع عملية التجديد الحضري (الإزالة التامة):

- الحاجة إلى استغلال الأرض بشكل أمثل.
- الرغبة في مجارة العمارة المعاصرة.
- الحاجة إلى توسيع وتحديث أنظمة خدمات البنية التحتية.
- توفير حياة لائقة للسكان ورفع مستوى المعيشة.
- خلق التوازن الوظيفي بين مختلف مجالات المدينة.

5- دفتر الشروط :

تكمّن أهمية دفتر الشروط في تطبيق المواصفات التشريعية والقانونية في مجال البناء والتعمير والمحددة في المادة (05) من القانون (90/29) على أن تكون هذه الشروط متماشية مع الأهداف والمنفعة العامة مع ضبط الواجبات التي لا بد من احترامها أثناء الإنجاز وقد صيغ على النحو التالي:

- القسم الأول: تشريعات حول السكن.
- القسم الثاني: تشريعات حول التجهيزات العمومية.
- القسم الثالث: تشريعات حول مختلف الشبكات.
- القسم الرابع: تشريعات حول المساحات الخضراء ومساحات اللعب.

6- توصيات متعلقة بالجانب القانوني والإعلامي:

- تفعيل الجانب الردعي والرقابي.
- إجراء حملات توعية للسكان.
- الحرص على عدم تداخل صلاحيات السلطات المعنية (بلدية، مديرية التعمير والبناء، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية.....) وضبط صلاحياتها بقوانين .
- معاقبة صارمة لكل من يتسبب في تشويه الواجهات والمحيط أو بأي شكل.
- ضرورة إشراك السكان والأخذ بأرائهم والمتابعة بعد الإسكان .

7- توصيات بالجانب المعماري والعمراني:

- تعزيز الهوية الثقافية المحلية للمدينة من خلال التصميم والواجهات.

- إدراج وحسن تهيئة المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال.
- توفير مختلف التجهيزات الضرورية حسب احتياجات السكان.
- إعداد الواجهات بشكل متناسق مع النسيج العمراني المحيط .
- الوحدة في استعمال مواد البناء وألوان الدهان ومراعاة الجانب الجمالي .

8- البرمجة العمرانية:

تعد البرمجة العمرانية من المتطلبات الضرورية لتحديد مختلف المكونات الأساسية للمشروع العمراني حسب احتياجات المنطقة المدروسة حيث قمنا بالبرمجة على النحو التالي:

- المساحة الإجمالية للحي تقدر بـ 8,5 هكتار
- عدد السكنات 450 مسكن
- معامل شغل المسكن $6 * 450 = 2520$ نسمة
- *تقترح توزيع النسب المئوية للأنماط السكنية كالتالي:

- سكن فردي 60%

- سكن جماعي 40%

* عدد السكنات الفردية = $(100/60 * 450) = 270$ مسكن

* عدد السكنات الجماعية = $(100/40 * 450) = 180$ مسكن

8-1- من أجل حساب مساحة السكنات الجماعية يجب الأخذ بعين الاعتبار:

- ارتفاع العمارة R+4
- كثافة سكنية 80 مسكن/هكتار
- متوسط مساحة المسكن 80 م²
- موقف سيارات لكل مسكنين

* حساب المساحة العقارية (SF):

$$180 * 80 / 1 = 2,25 \text{ هكتار}$$

* معامل استخدام الأرض (COS):

$$0,64 = 0,008 * 80 = \text{الكثافة السكنية} * \text{متوسط مساحة المسكن}$$

* المساحة السطحية للمسكن (SP):

$$\text{متوسط مساحة المسكن} * \text{عدد المساكن} = 180 * 80 = 14400 \text{ م}^2 = 1,44 \text{ هكتار}$$

* المساحة المبنية (SB):

$$\text{المساحة السطحية} / \text{عدد الطوابق} = 14400 / 5 = 2880 \text{ م}^2 = 0,288 \text{ هكتار}$$

* معامل الإستيلاء على الأرض (CES):

$$0,128 = 22500 / 2880 = \text{المساحة المبنية} / \text{المساحة العقارية}$$

* عدد العمارات (NB):

$$\text{عدد المساكن} / \text{عدد الطوابق} * 2 = 180 / 5 * 2 = 18 \text{ عمارة}$$

* المساحة الحرة الكلية (SLT):

$$\text{المساحة العقارية} - \text{المساحة المبنية} = 22500 - 2880 = 19620 \text{ م}^2 = 1,9 \text{ هكتار}$$

- مساحة الطرق الفرعية (SVT): وتمثل 10% من المساحة العقارية

$$22500 * 10 / 100 = 2250 \text{ م}^2$$

- مساحة موقف السيارات (SS):

$$0,5 \text{ سيارة للمسكن} * \text{مساحة موقف سيارة} 25 \text{ م}^2 = 180 * (0,5 * 25) = 2250 \text{ م}^2$$

- المساحة الحرة للمسكن (SL):

$$\text{المساحة الحرة الكلية} - (\text{مساحة توقف} + \text{مساحة الطرق الفرعية}) = 15120 \text{ م}^2 = 1,51 \text{ هكتار}$$

***مساحة التجهيز (SE):**

- مؤشرات التجهيز *المساحة السطحية للمسكن =

مؤشر التجهيز = معدل شغل المسكن/نصيب الفرد من المساحة السطحية للمسكن = $13,33/6 = 0,45$

مساحة التجهيز = 6480 م^2

8-2- مساحة السكنات الفردية:

- الكثافة السكنية 50 مسكن /الهكتار

- ارتفاع المباني R+2

- متوسط مساحة المسكن 100 م^2

***المساحة العقارية (SF):**

$50/270 = 5,4$ هكتار

***معامل إستخدام الأرض (COS):**

كثافة سكنية *متوسط مساحة المسكن *س = $50 * (0,01 * 3) = 1,5$

***المساحة السطحية للمسكن (SP):**

متوسط مساحة المسكن * عدد المساكن = $100 * 270 = 27000 \text{ م}^2 = 2,7$ هكتار

***المساحة المبنية (SB):**

المساحة السطحية/عدد الطوابق = $3/27000 = 9000 \text{ م}^2 = 0,9$ هكتار

***معامل الإستيلاء على الأرض (CES):**

المساحة المبنية/ المساحة العقارية = $54000/9000 = 0,16$

***المساحة الحرة الكلية (SLT):**

المساحة العقارية - المساحة المبنية = 9000-54000 = 45000م² = 4,5 هكتار

- الطرق الفرعية 10% تمثل 5400م

- المساحة الحرة للمسكن (SL)

المساحة الحرة الكلية - مساحة الطرق = 45000-5400 = 39600م² = 3,96 هكتار

***مساحة التجهيز (SE):**

مؤشر التجهيز * المساحة السطحية للمسكن =

مؤشر التجهيز = معدل شغل المسكن / نصيب الفرد من مساحة سطح المسكن = 20/6 = 0,3

مساحة التجهيز = 0,3 * 27000 = 8100م² = 0.81 هكتار



مخطط رقم 07: مخطط الكتلة، المصدر: من اعداد الطالب

خلاصة عامة:

تظهر الأحياء العشوائية بشكل عفوي في تحد لجميع معايير التخطيط الحضري وقوانين الأراضي في المناطق الغير صالحة للبناء، لضرورة توفير المأوى حسب الإمكانيات المتاحة، وسرعة التحضر ما أدى لزيادة الطلب على السكن والذي يعتبر السبب الرئيسي لانتشارها، عجز الدول عن مواكبة هذه الظاهرة .

وتعاني الجزائر كغيرها من الدول من هذه الظاهرة التي ظهرت في معظم الولايات ومنها مدينة تبسة . هذا الانتشار الواسع للأحياء العشوائية غير القانونية يجعل هذه الظاهرة موضوعاً مثيراً للاهتمام حيث تشكل تحدياً كبيراً للسلطات . هذا هو سبب اهتمامنا بالتعامل مع موضوع السكن العشوائي .

في الواقع ، لتحليل هذه الظاهرة ، نعتمد نهج المشروع الحضري لأنه عملية ديناميكية وعالمية، توضح كلاً من الاستراتيجية والتصميم، والنظام السياسي، والجهات الفاعلة الخاصة والعامة، والمستخدمين والسكان، والمهنيين لتصميم وتنفيذ المشروع.

بالنسبة لدراسة حالة حي فضل الدين الهادي صالح، يهدف التدخل إلى إعطائها مكانتها في المجال الحضري، وتقليل الاختلالات الداخلية، وتحسين الإطار المعيشي للسكان.

على هذا النحو، ومن أجل حسن تسيير منطقة الدراسة، تم أخذ جميع المشاكل والتعامل معها حسب معايير تقنية وقانونية، وعلاقة الموقع بكافة المجال الحضري على جميع المستويات الاجتماعي، والاقتصادي، وفي النهج الشامل المرتبط بمجالات الخدمات والوظائف . بهدف تكثيف الروابط والعلاقات بين هذه المنطقة وبقية المدينة ، والرغبة في تطوير التنوع الحضري وتقوية مستوى التجهيزات.

التدخل ضمن مجال حضري محوري - حي فضل الدين الهادي صالح(دوار الغربية) تبسة - يعني الانفتاح، والاستعداد للتبني المشروع، والوساطة المستمرة مع جميع الجهات الفاعلة المعنية.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة -العربي التبسي-

كلية العلوم والتكنولوجيا

قسم الهندسة المعمارية

إستمارة مقابلة خاصة بالسكان

معالجة ظاهرة السكن العشوائي ضمن النسيج العمراني

حي فضل الدين الهادي صالح (دوار الغربية)

ملاحظة: هذه الاستمارة تدخل في إطار الدراسة الجامعية لإنجاز مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر الغرض منها إجراء بحث علمي لاغير فالرجاء منكم ملؤها بعناية.

س1/ ما طبيعة الجنس: ذكر أنثى

س2/ كم عمرك : من 20-10 من 40-20 من 70-40

س3/ كم عدد أفراد العائلة:

س4/ المستوى التعليمي

- عدد المتدربين:

- ابتدائي متوسط ثانوي جامعي دون مستوى

س5/ ما طبيعة الملكية العقارية لمسكنك:

عقد ملكية عقد عرفي إيجار

س6/ ماهية الوضعية الفيزيائية لمسكنك:

جيدة متوسطة رديئة

س7/ ما الفترة التي تم فيها انشاء المسكن:

من 1972 الى 1982 من 1992 الى 2000

س8/ هل انت راضي عن تصميم المسكن؟ نعم لا

س9/ هل قمت باجراء تغييرات على مستوى السكن؟ نعم لا

- إذا كان الجواب نعم على أي أساس كان التغيير؟

على مستوى التصميم الداخلي على مستوى الواجهة

س10/ ما مدى توفير المسكن للراحة والرفاهية؟ نعم لا

س11/ هل مسكنكم بمختلف الشبكات؟

غاز وكهرباء مياه الشرب صرف صحي شبكة الهاتف

س12/ ما مدى توفر الفضاءات الخارجية في الحي؟

<input type="checkbox"/>	لا	<input type="checkbox"/>	نعم	- مساحات خضراء
<input type="checkbox"/>	لا	<input type="checkbox"/>	نعم	- أماكن لعب الأطفال
<input type="checkbox"/>	لا	<input type="checkbox"/>	نعم	- مواقف سيارات
<input type="checkbox"/>	لا	<input type="checkbox"/>	نعم	- إنارة عمومية
<input type="checkbox"/>	لا	<input type="checkbox"/>	نعم	- طرق معبدة
<input type="checkbox"/>	لا	<input type="checkbox"/>	نعم	- أرصفة

س13/ هل الحي الذي تعيش فيه آمن؟ نعم لا

س14/ هل تقبل التدخل على الحي وفق مشروع حضري؟ نعم لا

س15/ ماهي التدخلات العمرانية التي تراها مناسبة؟

الترميم التهيئة الهدم وإعادة البناء

الاقتراحات:.....
.....
.....

شكرا على التعاون

قائمة المراجع

1- مراجع عربية:

- إيمان شايب، النمو الحضري وأزمة السكن الجماعي حالة مدنية -عين البيضاء-، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2014.
- خولة بالطيب، الارتقاء العمراني في المناطق العشوائية لمدينة خنشلة -دراسة حالة حي الحسناوي-، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2016/2017.
- دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع -دراسة ميدانية بمدينة وهران-، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية جامعة محمد بن أحمد، وهران، الجزائر، 2015/2016.
- نجات حسن الخليل، السكن العشوائي أسباب النشأة واستراتيجيات المعالجة "دراسة حالة مدينة دمشق ومحيطها"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الهندسة المعمارية جامعة دمشق، 2009.
- ليلى حفيظي، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008/2009.
- أحمد درديش، السياسة السكنية في الجزائر، مجلة آفاق لعلم الاجتماع، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية جامعة بليدة، الجزائر، العدد 03، 2007.
- عبد الكريم بليل، سمير يونس، معايير تصنيف الأحياء السكنية المتخلفة، مجلة التراث، العدد 29، المجلد الأول، ديسمبر 2018.
- فوزي مشنان، الأحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 20، 2015.
- قاسم الريداوي، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، العدد 01، 2012.
- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009.
- الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1995.
- عصام بن يحي الفيلالي، تجارب عالمية في تطوير العشوائيات.

- سمية سوالمية، ابتسام بسكري، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15/08، مذكرة
 ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014.2/2013.
- المركز الإقليمي لتخطيط التنمية العمرانية لأقاليم القاهرة، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات
 العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ديسمبر 1999.
- نعمات محمد نظمي، الارتقاء العمراني بالمناطق العشوائية، جامعة عين الشمس، مصر.
- عبد الباقي إبراهيم، كيف يقوم السكان باستكمال مسكنه بنفسه، مجلة علم البناء، العدد 02، أبريل
 1980.
- أسامة خوجة، إصلاح السياسة العامة السكنية، كآلية لإدارة أزمة السكن في الجزائر للفترة
 2005-2014، مجلة الناقد للدراسات السياسية، المجلد 04، العدد 01، 2020.
- مقتطفات من ميثاق الجزائر (طرابلس) أبريل 1964.
- محمد بالقاسم حسن بلهوم، سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، الجزء 2، ديوان
 المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- نجات لعبيدي مذكرة تخرج ماستر 2، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري،
 2015/2014.
- إلياس الدايري، مناطق السكن العشوائي في سوريا وربطها مع خصائص الأسر والسكان، دمشق،
 2007.
- حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2006.
- جمال باقر مطلق، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي، مجلة المخطط والتنمية، العدد
 33، 2016.
- نانسي م. عبد المنعم، مداخل إعادة التسكين للمناطق غير الآمنة ما بين النظرية والتطبيق.
- كوريم الصديق، تنظيم المجال الحضري وأفاق التوسع بمدينة تمنراست، مذكرة تخرج لنيل شهادة
 مهندس دولة، جامعة هواري بومدين، 2003.
- بوجمعة بن جيرش، محاولة إعادة هيكلة في مدينة تمنراست، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس
 دولة، 2001.
- فدسي مبروك وزملاؤه، تهيئة وإدماج حي فوضوي، معهد علوم الأرض، قسنطينة،
 1997/1996.

- صبرينة بديار، عبير سلامة، إعادة الهيكلة وإعادة التهيئة البناء الفوضاوي -حالة حي الجرف بمدينة تبسة-، مذكرة ماستر ، كلية علوم الأرض والهندسة المعمارية جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2017/2016.

- ليلي علاء الدين جميل أحمد، آليات وحلول تصميمية لتطوير مسكن المناطق العشوائية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية القانون جامعة حلوان، 2017.

2- مراجع أجنبية:

- Hamidou rachid, le logement est un défi, alger, 1989.
- Maouia Saidouni, Eements d'introduction à l'urbanisme, casbah edition, 2010.

3- مواقع إلكترونية:

- <http://www.pkdas.com/sangharsh-nagar-slum-rehab-chandivali-mumbai-project-11-1-35.php>
- <https://www.ruoaa.com/development/biggest-slum-of-the-world/1079/>
- <http://dash-journal.com/sangharsh-nagar/>
- [https://issuu.com/rumbles/docs/abpl20035 - cities - local to global - _assignment](https://issuu.com/rumbles/docs/abpl20035_-_cities_-_local_to_global_-_assignment)
- <http://www.arquitecturaviva.com/es/Info/News/Details/2412>
- <https://emilyaxtman.wordpress.com/2016/08/05/lo-barnechea-i-ii/>
- https://en.wikipedia.org/wiki/Cape_Town
- <https://www.noonpost.com/content/19272>
- http://www.tadamun.co/?post_type=initiative&p=3429#.X2JV7Tk6_IU
- <https://www.mouwazaf-dz.com/t11066-topic>
- <https://www.layalina.com/-336019.html>

قائمة الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
17	الكثافة العمرانية لعشوائيات العالم	01
42	موقع الجزائر	02
42	موقع تبسة /الجزائر	03
42	موقع مدينة تبسة	04
42	موقع مدينة تبسة	05
43	التقسيم الاداري لمدينة تبسة	06
44	القطاعات العمرانية	07
44	الانحدارات	08
45	صلاحية الارض للتعمير	09
47	موقع الدراسة	10
48	موقع الدراسة	11
49	توضح مراحل التطور العمراني للحي	12
50	المسح الطبوغرافي	13
52	توضح الفرق في درجات الانحدار	14
53	توضح التجهيزات والمرافق العمومية	15
57	توضح شبكة الطرقات ومداخل الحي	16
60	توضح الاطار المبني والغير المبني	17
62	توضح أنماط السكن	18
65	توضح مستويات المباني بحي فضل الدين الهادي صالح	19
66	توضح حالة المباني بحي فضل الدين الهادي صالح	20
74	المنطقة التي تم إعادة تسكينها	21
82	الخدمات الموجودة بالمنطقة بعد التطوير	22
84	موقع منطقة منشأة ناصر	23

قائمة المخططات

الصفحة	العنوان	الرقم
75	التخطيط العام للبلوكات السكنية	01
76	تصميم للوحدة السكنية والتفاصيل المعمارية الخاصة بها	02
81	مراحل تطور المشروع	03
81	شركاء مشروع التطوير	04
82	تخطيط يوضح نموذج الوحدة السكنية	05
86	يوضح النماذج السكنية قبل وبعد التطوير	06
110	مخطط الكتلة	07

قائمة الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
16	النمو الحضري في قارات ودول العالم	01
91	يوضح فئات الجنس لأفراد العينة	02
92	يوضح الفئات العمرية للعينة	03
92	يوضح الطبيعة العقارية	04
93	يوضح حالة السكنات	05
93	يوضح تاريخ بناء السكنات	06
94	يوضح نسبة التغيرات على مستوى المسكن	07
94	يوضح مدى الراحة التي يوفرها المسكن	08
95	يوضح مدى توفر الفضاءات الخارجية في الحي	09
96	يوضح نسبة الأمن في الحي	10
96	يوضح التدخلات العمرانية المقترحة	11
97	يوضح نسبة قبول إقتراح التجديد الحضري	12

قائمة الرسوم البيانية

الصفحة	العنوان	الرقم
17	معدل نمو السكان الحضر في قارات ودول العالم	01
91	نسب فئات الجنس لأفراد العينة	02
92	نسب الفئات العمرية لأفراد العينة	03
92	نسب الطبيعة العقارية	04
93	نسب حالة السكنات	05
93	نسب تاريخ بناء السكنات	06
94	نسبة التغيرات على مستوى المسكن	07
94	نسبة مدى الراحة التي يوفرها المسكن	08
95	نسب توفر الفضاءات الخارجية في الحي	09
96	نسبة الأمن في الحي	10
96	نسب التدخلات العمرانية المقترحة	11
97	نسبة قبول إقتراح التجديد الحضري	12

قائمة الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
40	تبسة سنة 1842-الصور البيزنطي-	01
48	توضيح مجرى واد هلال	02
48	توضيح مجرى واد الناقص	03
51	مقطع طوبوغرافي	04
54	ثانوية مالك بن نبي	05
54	ابتدائية مسعايدي محمد لمين	06
54	مدرسة التميز الخاصة	07
54	مسجد عمر بن عبد العزيز	08
54	الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي	09
54	مديرية السكن والتجهيزات العمومية	10

55	مقر الولاية	11
55	مديرية النشاط الاجتماعي والتضامن	12
55	قصر الثقافة محمد الشبوكي	13
55	قاعة المؤتمرات	14
55	الفضاء الاعلامي الترفيهي للشباب	15
55	الحديقة العمومية لقاعة المؤتمرات	16
55	ملعب متعدد الرياضات	17
57	شارع هواري بومدين	18
57	شارع واد هلال	19
57	طريق ثانوي	20
57	شارع القايد محمد الشريف	21
58	طريق ثانوي	22
58	طريق ثانوي	23
58	طريق ثالثي	24
58	طريق ثالثي	25
58	طريق ثالثي	26
63	سكن في حالة جيدة	28-27
63	سكن فوضوي صلب	30-29
64	سكن ذو نوعية رديئة	32-31
64	سكن جماعي	34-33
64	نمط فيلا في حالة جيدة	36-35
67	سكن في حالة فيزيائية جيدة	38-37
67	سكن في حالة فيزيائية متوسطة	40-39
68	سكن في حالة فيزيائية رديئة	44-41
71	موقع المشروع العام	45
72	السكن العشوائي في دارافي بمدينة بومباي الهند	46
72	صورة عامة للمشروع	47
73	علاقة الوحدات السكنية بالموقع العام وتخطيط الشوارع	48
73	تصميم الوحدات السكنية والمدخل	49

74	المنطقة قبل تطويرها	50
75	تصميم وحدتين سكنيتين مع توزيع الفراغات الداخلية	51
76	توضح المنطقة بعد تطويرها	52
77	توضح السكن العشوائي في كيب تاون	53
78	كيب تاون قبل التطوير	54
79	كيب تاون بعد التطوير	55
80	صورة جوية لمنطقة زينهم قبل التطوير	56
80	مباني منطقة زينهم من الداخل والخارج قبل التطوير	57
82	منطقة تلال زينهم بعد التطوير	58
84	توضح سوء حالة المباني السكنية في منشأة ناصر	59
85	المنطقة قبل التطوير	60
85	المنطقة بعد التطوير	61
87	توضح التصميم المقترح للمشروع وتشمل صور قبل وبعد التطوير	62
88	توضح التصميم المقترح للمشروع	63

ملخص البحث:

السكن العشوائي يستدعي البحث المتواصل والسعي الجاد لتحقيق وتلبية كافة احتياجات السكان، كما تعد الدراسات المرتبطة بالسكن العشوائي من أهم دراسات السكن، حيث أن مشكلة السكن العشوائي أصبحت في القرن الحادي والعشرين مشكلة عالمية تعاني منها معظم دول العالم، وتأتي هذه الدراسة لتسليط الضوء على السكن العشوائي من خلال تعريفه وأسباب ظهوره وأنواعه، ثم ينتقل البحث لاستعراض حالات وتجارب مناطق عشوائية عالمية وعربية وكيف تم التعامل معها، ثم يتناول البحث المناطق العشوائية في مدينة تبسة متخصصا في دراسة حي فضل الدين الهادي صالح (دوار الغريبة)، ليخلص البحث لمجموعة من النتائج والتوصيات، وهناك عدة أساليب لمعالجة المناطق العشوائية منها الإزالة، التطوير والارتقاء... ويختلف نوع التدخل حسب ظروف المنطقة سواء العمرانية أو الاجتماعية أو الاقتصادية. ومن هنا تطرق البحث لتحليل استراتيجيات التعامل مع المناطق العشوائية من خلال عمليات تقنية للتدخل على المجال الحضري.

وبالنظر للمشاكل والتحديات التي يواجهها الحي ينطلق بحثنا والمتمثل في معالجة ظاهرة السكن العشوائي من فرضية مبدأ سياسة التجديد الحضري التي تهدف للارتقاء به حسب الخصائص المعمارية، بواسطة التغيير الجذري باعتباره ورم ضمن النسيج العمراني الواحد ما يوجب استئصاله، مع مشاركة السكان والأخذ بأرائهم وصولا إلى تلبية رغباتهم ضمن إطار القانون لإعادة إحياء الحي وإعطائه وظيفة تخدم المجال الحضري. وفي هذا الإطار وضعنا اقتراح لحلول معالجة مشاكل الحي بوضع مشروع تجديد حضري ووضع التصور النهائي لمخطط الحي مع مراعات مختلف القوانين والمعايير المعمارية المعاصرة.

Abstract:

Random housing requires continuous research and striving to achieve and to fully address all the needs of the population. Studies related to random housing are also considered among the most important housing studies. The problem of random housing has become a global issue affecting most countries in the world in the 21st century. This study highlights random housing through its definition, causes behind its emergence, and its types. The research then proceeds to review cases and experiences of international and Arab slum areas and how to deal with them.

The research also addresses the slum areas of the city of Tebessa particularly the study of Fadl Eddin Al Hadi Saleh (Dwar Alghorba). The research concludes with a range of findings and recommendations. There are several ways to address the slum areas including: removal, development and enhancement. The type of intervention varies depending on the region's circumstances, whether physical, social or economic. Hence, the research analyses strategies for dealing with slum areas through technical operations on urban interventions.

Given the problems and challenges that the neighbourhood is facing, our research addresses The phenomenon of random housing from the premise of the urban renewal policy which aims to improve it according to architectural characteristics by radical change since it is a tumor within a single urban fabric that needs to be eradicated. This happens in partnership with the populations and their feedback to meet their wishes within the law to revive the neighbourhood and provide it with a function that serves the urban field. In this context, we have developed a proposal for solutions to the problems of the neighbourhood by establishing an urban renewal project and a final visualisation of the scheme of the neighbourhood, taking into account various laws and contemporary architectural standards.