

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة

كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية
قسم علم الاجتماع و الديمغرافيا
الرقم التسلسلي:.....
رقم التسجيل:.....



المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة
- واقعها و متطلبات تخطيطها -

دراسة ميدانية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة سركنة
مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري

إشراف الأستاذ:
أ-د/ بوودن عبد العزيز

إعداد الطالبة:
قماس زينب

تاريخ المناقشة:

لجنة المناقشة:

رئيسا
مشرفا ومقررا
عضوا
عضوا

جامعة منتوري
جامعة منتوري
جامعة منتوري
جامعة منتوري

أستاذ محاضر
أستاذ التعليم العالي
أستاذة محاضرة
أستاذة محاضرة

د/اسماعيل بن السعدي
أ-د/عبد العزيز بوودن
د/يمينة عرفة
د/اليامنة مرابط

السنة الجامعية
2006-2005

شكر و تقدير

٧ اتقدم بالشكر إلى الأستاذ المشرف " بو و دن عبد العزيز " على كل المساعدات و التوجيهات القيمة التي قدمها لي.

٧ كما لا يفوتني أن أشكر جميع أساتذة قسم علم الاجتماع على توجيهاتهم سواء من قريب او من بعيد.

٧ بالإضافة إلى موظفي هذا القسم الذين لم يدخروا أي جهد من اجل إعانتني في الجانب الإداري و المعنوي.

٧ و لا انسى ان اشكر أيضا موظفي المركز الوطني للإحصاء و موظفي القطاع الحضري للزيادة على التسهيلات التي قدموها لي.

فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
	* شكر و تقدير
القسم النظري	
	* المقدمة
8-6	1- مبررات إختيار الموضوع
10-9	2- الهدف من الدراسة
14-10	3- الإشكالية
15	4- الإطار المفاهيمي
18-16	5- الدراسات السابقة
الفصل الأول: تخطيط المدن و سياسة العمران بالجزائر	
المحور الأول: تخطيط المدينة	
20	1- تعريف المدينة
22-21	2- ظهور المدينة
24-22	3- ثقافة المدينة
29-24	4- تخطيط المدينة الحديثة
المحور الثاني: السياسة العمرانية بالجزائر	
35-30	1- مراحل تطور التخطيط العمراني بالجزائر
37-35	2- أدوات التهيئة و التعمير
38	3- ملخص لقواعد التهيئة و التعمير
المحور الثالث: سياسة الدولة في مجال السكن	
40-39	1- سياسة و إستراتيجية الدولة في مجال السكن
41-40	2- التوجيهات العامة لسياسة السكن
42-41	3- مبدأ اللامركزية
الفصل الثاني: التطور العمراني بمدينة قسنطينة	
المحور الأول: مدينة قسنطينة	
47-44	1- البيئة الطبيعية لمدينة قسنطينة
56-47	2- نشأة مدينة قسنطينة
61-56	3- التركيب السكاني للمدينة
المحور الثاني: مراحل التطور العمراني بمدينة قسنطينة	
62	1- المرحلة الأولى: ما قبل الإحتلال

64-62	2- المرحلة الثانية: الإحتلال الفرنسي (1837-1962)
67-64	3- المرحلة الثالثة: الحديثة (1962-2000)
المحور الثالث: إستخدامات الأرض بمدينة قسنطينة	
70-68	1- أصناف إستخدامات الأرض بالمدينة
74-70	2- التهيئة العمرانية لمجال ولاية قسنطينة من منظور المخطط التوجيهي
77-75	3- نصيب مدينة قسنطينة من برامج السكن
الفصل الثالث: واقع السكن الحضري في مدينة قسنطينة	
المحور الأول: السكن و مواصفاته	
82-79	1- الحضيرة السكنية
84-82	2- أنماط البناءات السكنية
90-85	3- هيئات إنتاج السكن
92-91	4- أنواع المجمعات السكنية بمدينة قسنطينة
المحور الثاني: المكونات العمرانية (الشبكات و التجهيزات)	
96-93	1- الشبكات
97-96	2- التجهيزات
المحور الثالث: السكن الجماعي الإجتماعي	
99-98	1- المواصفات السكنية المطابقة للمقاييس (القانون)
100	2- التعديلات و التغييرات المحدثة على السكنات من خلال وجهة نظر القانون
101	3- أسباب التغييرات
102-101	4- أنواع التعديلات و التغييرات
المحور الرابع: التوسعات الحضرية الجديدة	
104-103	1- الدلالات العمرانية و المعمارية
104	2- الأهداف و التوجيهات
105	3- المحصلة الرقمية
107-105	4- التوزيع المجالي
القسم التطبيقي	
الفصل الرابع: الدراسة الميدانية	
115-109	1- التعريف بمجال الدراسة
115	2- منهج الدراسة
116	3- العينة و طريقة إختيارها
118-117	4- أدوات و وسائل جمع البيانات
الفصل الخامس: تحليل و تفسير بيانات الدراسة	
I - تحليل و تفسير البيانات	

124-120	1- بيانات شخصية
131-125	2- بيانات خاصة بالمسكن و تجهيزاته
132-131	3- بيانات خاصة بالخدمات المتواجدة بالحي
135-132	4- بيانات خاصة بالجانب الإجتماعي
141-135	5- ملاحظات و إقتراحات
144-141	II- نتائج الدراسة
147-145	* الخاتمة
	* قائمة المراجع
	* الملاحق

* فهرس الجداول *

الصفحة	العنوان	الرقم
57	التقديرات الرسمية لسكان مدينة قسنطينة في القرن التاسع عشر (من 1800 إلى 1896)	01
59	عدد السكان الجزائريين و الأجانب في قسنطينة و الدولة و معدل نمو من 1926-1977	02
61	معدل التركيز الحضري	03
70	المناطق ذات الإستخدام العمراني الزراعي	04
82	تطور الحظيرة السكنية حسب الصنف	05
91	البرامج السكنية ضمن الإحتياجات العقارية في مدينة قسنطينة	06
106	توزيع عدد المساكن على بعض الولايات الجزائرية	07
106	توزيع مناطق السكن الحضري الجديد على الأقاليم الجغرافية	08
111	أهم الإحصائيات لسنة 98 الخاصة بالسكن و السكان لحي سركينة	09
114	وضعية التعليم لحي سركينة	10
115	أهم المحلات التجارية بالحي	11
120	فئات الجنس لأفراد العينة	12
120	فئات السن لدى أفراد العينة	13
121	المستوى التعليمي لدى أفراد العينة	14
122	الحالة العائلية لأفراد العينة	15
122	المهنة بشكل عام	16
123	تاريخ بداية إقامة أفراد العينة بهذا الحي	17
123	مكان الإقامة سابقا	18
124	أسباب الإنتقال إلى هذا الحي	19
125	نمط السكن لدى أفراد العينة	20
125	توزيع أفراد العينة على السكنات من حيث عدد الغرف	21
126	مدى تغطية عدد الغرف لحجم الأسرة	22
126	طبيعة ملكية السكن	23
127	حالة المسكن من حيث المجال الداخلي و المظهر الخارجي	24
127	رغبة أفراد العينة في إجراء التغييرات على المسكن	25
128	أسباب إدخال التغييرات على المسكن	26
129	أشكال التغييرات بالمسكن الأكثر إنتشارا عند أفراد العينة	27
130	التجهيزات بالمسكن	28
130	أفراد العينة المستفيدين من شبكة التزويد بالغاز	29
131	التزود بالغاز (غاز المدينة)	30
131	أنواع وسائل النقل المترددة على الحي	31

132	أسباب عدم اكتفاء الحي من وسائل النقل	32
132	العلاقات بين السكان (علاقات الجيرة)	33
133	طبيعة العلاقات مع الجيران	34
133	مدى انتشار المشاكل داخل الحي	35
134	نوع المشاكل التي يعاني منها سكان الحي	36
135	أسباب هذه المشاكل	37
135	نسبة الارتياح بالمسكن لدى أفراد العينة	38
136	أسباب عدم الارتياح داخل المسكن	39
136	أسباب عدم الرضا على الإقامة بهذا الحي	40
137	مستوى التفكير في مغادرة الحي لدى أفراد العينة	41
138	النقائص المسجلة و التي يعاني منها أصحاب الحي	42
139	الاقتراحات للمحافظة على مواصفات المسكن و الحي	43
140	التبرير بخصوص القيام أو عدم القيام بتعديلات على المسكن	44

* فهرس الصور *

الصفحة	العنوان	الرقم
114	مبينة للمسكن الجماعي	01
114	مبينة للمسكن النصف جماعي	02
115	مبينة للمسكن التطوري	03
115	مبينة للتخصيصات	04
156	مبينة لحالة الطرقات	05
156	مبينة لحالة الطرقات	06
157	مبينة لإنعدام أماكن رمي القمامات	07
158	مبينة لإنعدام الصفة الجمالية للحي	08
158	مبينة لإنعدام الصفة الجمالية للحي	09
160	مبينة للتغييرات بالمسكن	10
160	مبينة للتغييرات بالمسكن	11

* فهرس الأشكال و الخرائط *

الصفحة	العنوان	الرقم
46	الموقع الإقليمي لمدينة قسنطينة	01
48	الموقع الإداري لمدينة قسنطينة	02
50	قسنطينة في العهد الروماني	03
52	قسنطينة في العهد الإسلامي	04
54	قسنطينة في العهد التركي	05
90	شكل موضح للسوق العقارية	06
110	مخطط مبين للموقع الجغرافي لسركينة	07

* المقدمة *

تمثل التنمية أداة لتحقيق بناء المجتمع بما يتطلبه من تحولات في البنى الاقتصادية و الاجتماعية، و لكن لا يكفي على الأفراد أن يرسموا طموحاتهم أو يحددوا أهدافهم لكي يحققوها لأنه قد تقف أمام كل هدف صعوبات و عراقيل، و يتضح هذا جليا من خلال ما عاشه المجتمع الجزائري منذ الاستقلال إلى يومنا هذا من مشاكل اقتصادية و اجتماعية، حيث تفاقمت هذه الصعوبات حتى شملت جوانب عديدة من حياة الأفراد و الجماعات من أهمها جانب السكن و الإقامة، الذي يعتبر في حد ذاته قطاع هام و مهيكلا للاقتصاد الوطني.

لقد عرفت الجزائر عدة سياسات في التسيير و التنظيم العمراني منذ الإستقلال و إلى يومنا هذا، حيث إهتمت و بالخصوص بكيفية الحد من أزمة السكن الخائقة و التي كانت تزيد بتزايد عدد السكان دون الأخذ بعين الإعتبار في الكثير من الأحيان بأهم المعايير و مقاييس التخطيط الخاصة بالتهيئة و العمران.

إن تفاقم الطلب و إحتياجات السكان للسكن و كذا ظهور مختلف البناءات الفوضوية بمختلف أنماطها على أطراف المدن، دفع بالسياسة العمرانية الجزائرية إلى إتخاذ إجراءات من أجل التخفيف من حدة هذه الأزمة حيث تم فتح المجال لمختلف المؤسسات للمشاركة في تطوير الحاضرة السكنية كما و نوعا. غير ان المتصفح لما هو موجود في الواقع من مشاريع سكنية يلاحظ الغياب الفعلي للإلتزام بمختلف الضوابط المؤسسة و المطابقة لقانون التهيئة العمرانية، إذ أنها لم تطبق بالشكل الذي كان مخططا له مما أدى إلى تدهور في نوعية السكن على الخصوص و المجمعات السكنية الحضرية على العموم.

و من هذا المنطلق سنحاول دراسة المجمعات السكنية الحضرية في إطار السياسات المتبعة محاولين بذلك توضيح أهم العوامل التي أدت إلى فشل مختلف الإنجازات السكنية و إنعكاساتها على حياة الأفراد.

و لمعالجة هذا الموضوع إتبعنا المخطط التالي:

1 - مرحلة البحث النظري: حيث تم جمع المادة العلمية المتعلقة بهذا الموضوع من مصادر، مراجع، أبحاث و دوريات و هذا لإستخراج أفكار عامة يمكن من خلالها الإنطلاق في الموضوع و البدء في المرحلة الثانية. و قد ضم الجانب النظري 3 فصول:

- **الفصل الأول:** تخطيط المدن و سياسة العمران بالجزائر.

تم من خلال هذا الفصل إعطاء نظرة عن المدينة بصفة عامة و كذلك عملية التخطيط، بالإضافة إلى تعرضنا إلى السياسة العمرانية بالجزائر و أهم مراحلها في مجال السكن.

- **الفصل الثاني:** التطور العمراني بمدينة قسنطينة.

و تم في هذا الفصل التعرض إلى مدينة قسنطينة بصفة عامة (أهم مميزاتها الطبيعية، نشأتها و تركيبها السكاني)، إلى جانب أهم مراحل التطور العمراني بهاته المدينة و كذا استخدامات الأرض بها.

- **الفصل الثالث:** واقع السكن الحضري بمدينة قسنطينة.

تطرقنا في هذا الفصل إلى السكن و مجالاته المختلفة بما فيها مواصفاته، أنماطه و هيئات إنتاجه، كما خصص محور لأهم المكونات العمرانية و المتعلقة بالخدمات و المرافق، بالإضافة إلى السكن الجماعي الاجتماعي و انعكاساته على مستعمليه متعرضين بعد ذلك على أهم التوسعات الحضرية الجديدة.

2- مرحلة البحث الميداني:

و كانت من اصعب المراحل في البحث و أهمها إذ أنها المرآة العاكسة لهدف بحثنا،حيث تم اختيارنا للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة لسركينة كمجال للدراسة. كما تم خلال هذه المرحلة الاتصال بمختلف الهيئات المختصة لإفادتنا بالمعلومات و المعطيات اللازمة و هي:

- مديرية التعمير و السكن و البناء (DUCH)
- الديوان الوطني للإحصاء (ONS)
- ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI)
- القطاع الحضري بالزيادة
- المدارس الابتدائية
- إكمالية سركينة الجديدة

و قد ضم الجانب الميداني فصلين إثنين:

الفصل الرابع: تطرقنا في هذا الفصل إلى أهم الإجراءات التي قامت عليها الدراسة

الميدانية بتحدثنا على:

- مجال الدراسة
- المنهج المستخدم
- خصائص العينة و طريقة إختيارها
- أدوات جمع البيانات

الفصل الخامس: و تضمن هذا الفصل تحليل و تفسير البيانات و استخلاص أهم

النتائج المتوصل إليها و بالتالي محاولة تقديم البعض الإقتراحات التي نأمل ان تكون

بديلا عن بعض مشاكل المطروحة خلال دراستنا.

1- مبررات إختيار الموضوع:

إن أساس اختيارنا لموضوع الدراسة، يكمن في كونه واقعا اجتماعيا معاشا يفرض نفسه على كل دارس يحاول التعرف و التعمق في أبعاد هاته الظاهرة " المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة واقعا و متطلبات تخطيطها"، فببحثنا هذا نسعى لتسليط الضوء على مختلف جوانب تخطيط هذه المجمعات (الأحياء) و كيفية إنجازها، فهذا العمل محاولة لتقييم سياسة التخطيط بين ما هو موجود في الواقع و مدى انعكاساته و آثاره على السكان و ما ينص عليه قانون التهيئة العمرانية.

2- الهدف من الدراسة:

إن النمو الحضري السريع للمدينة يدفعنا لدراسة مثل هذه المواضيع، إذ أن نجاح أي مشروع تنموي حضري يرتبط بمدى فعالية التحكم الصارم في تطبيق و تجسيد القوانين و المقاييس المتعلقة بمجمل آليات التعمير المعتمدة من طرف الدولة.

فالمراد من خلال هذه الدراسة هو تقديم صورة عن الحالة الحقيقية التي تتواجد فيها أحياءنا أو كما تسمى حاليا مجمعاتنا السكنية الحضرية الجديدة، هذا الواقع المعاش بسلبياته أكثر من إيجابيته. و أخذنا لحي كنموذج بمدينة قسنطينة ليس منا إلا محاولة لمعرفة أهم الأسباب و العوامل التي جعلت من مشاريعنا السكنية بالجزائر عامة و قسنطينة خاصة مجرد بنايات إسمنتية جامدة، إذ أن الفرد صحيح بحاجة إلى مأوى أي إلى مسكن إلا أنه في واقع الأمر بأمس الحاجة أيضا إلى مرافق و تجهيزات تلبى حاجياته و تسهل له الحياة بهذا المبني.

من خلال هذا المنطلق، تم طرح عدة تساؤلات من بينها:

- هل هناك سياسة شاملة، واضحة و منسجمة في مجال العمران و ما يخص توزيع المساكن و التجهيزات و المرافق؟
- ما علاقة المشاريع السكنية بأدوات التهيئة و التعمير؟
- ما هي انعكاسات نجاح أو فشل هذه المشاريع السكنية على حياة الأفراد خاصة و نمو و التطور الحضري للمدينة عامة؟

3- الإشكالية:

تعتبر المدن تجمع سكاني ضخم يتميز بعمران ذو نسق حضري، تتسم بالتخصص و الإرتباط الوظيفي، فالمدينة يقول "ورث" 1958: هي المركز الذي منه تنتشر تأثيرات الحياة المتحضرة الحديثة إلى أقصى جهات في الأرض و التي منها ينفذ القانون الذي يطبق على كل الناس. و تعتبر المدينة ظاهرة اجتماعية ، فهي أكثر من مجرد جزء من أجزاء المجتمع، فهي تمثل حقيقة إجتماعية، تعبر عن الممارسات الجماعية للسكان الذين يعيشون و يعملون معا، كما تعرف المدينة بأنها **تجمعات سكانية كبيرة و غير متجانسة، تعيش على قطعة أرض محدودة نسبيا، و تنتشر منها تأثيرات الحياة الحضرية المدنية.**¹

إن المدينة مكان مركزي لتطبيق مبادئ و قواعد التخطيط بصفة عامة، و تخطيط المدينة يعني تنسيق النظام المدني الطبيعي لها، الذي تمثله كتلتها المبنية و إرتباطاتها بمجتمعها الحضري و مرافقها و خدماتها المختلفة في انسجام و توافق مع الحاجات الاجتماعية و الاقتصادية لسكانها.

1د.حسين عبد الحميد أحمد رشوان-المدينة دراسة في علم الاجتماع الحضري-المكتب الجامعي الحديث 1989، ص59.

إن التخطيط الحضري يهدف للارتفاع بمعظم الترتيبات المساحية لإجراء المدينة المترابطة و تحسين الظروف البيئية و الطبيعية في الموقع الذي بنيت عليه المدينة و المناطق المحيطة بها، في حدود ما يمكن جمعه من أموال و تشييد المباني و تخطيط الأحياء و الخدمات، و إقامة البيئات السكنية المدروسة و الملائمة صحيا و اجتماعيا و ثقافيا، لفئات مختلفة من الأفراد.¹

إن الدارس للمجمعات السكنية يجد بأنها ليست مجرد عمارات سكنية فقط بل هي عبارة عن ارتباط اجتماعي و مصلحة مشتركة للأفراد تتم من خلالها تلبية احتياجاتهم الاجتماعية و الإنسانية. فمجمل الأحياء العتيقة منها و الحديثة تتطلب تجهيزات حضرية، كتهيئة الأراضي و تعبيد الطرقات و الأرصفة، و كذا إنشاء العيادات و المستوصفات و بناء المدارس، بالإضافة لمختلف المرافق الإدارية... إلخ. و السؤال الذي يطرح نفسه هنا هو: " هل صحيح أن أحياء مدننا الجزائرية تتوفر على هذه الصفات؟ هل هي حقا مهياة وفقا لقانون ترمير صارم؟ "

لقد مرت سياسة التخطيط بالجزائر بمراحل عدة منذ الاستقلال حيث تم إنشاء عدة مخططات للتهيئة و الترمير عرفت بأدوات التهيئة و الترمير، و من أهمها: مخطط الترمير الرئيسي، مخطط الترمير المؤقت، بالإضافة إلى المخطط التوجيهي للتهيئة و الترمير و مخطط شغل الأراضي و اللذان يعتبران وسائل تنظيم للمجال العمراني و الحضري. فهل فعلا تم تحقيق إستراتيجية تنمية عن طريق هذه الأدوات الترميرية، كونها إطارا تطبيقيا لمختلف المشاريع و الإنجازات العمرانية؟ و هل لازالت هذه الأخيرة تتماشى و الأوضاع الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية للبلاد؟.

فبالرغم من الجهود المستمرة للدولة في مجال تطوير و ترقية مجمعاتنا و مشاريعنا السكنية، إلا أن مدينة قسنطينة مثلها مثل باقي المدن الجزائرية تعتبر جزء من هذا الفضاء الحضري الواسع الذي نمت نتيجة عامل الاستعمار و الحرب دون توجيه أو تخطيط. فمدينة قسنطينة من أهم و أبرز المدن الجزائرية من حيث كبرها و عدد سكانها الذي بلغ من خلال تعداد سنة 1998 حوالي 914 810 نسمة. فهي تعرف نموا سكانيا بسبب الزيادة الطبيعية من جهة و الهجرة و النزوح الريفي من جهة أخرى. فقد تميزت هذه المدينة العريقة بكثرة عدد النازحين سواء من الداخل او الخارج. كان معظمهم يقيمون بمنطقة " عوينة الفول، حي الثوار، حي رومانيا، المنصورة، الكلم الرابع " مكونة بذلك حزاما على هذه المدينة الحضرية المترو بولية.

و قصد التخفيف من حدة الضغط على المنطقة المركزية، ظهرت عدة محاولات للتغيير و التوسع و التطور العمراني، تجلت **أولا:** في ظهور أشكال عمرانية مختلفة منها:

- المجموعات السكنية الكبرى (les grands ensembles)
- المناطق السكنية الحضرية الجديدة (zones d'habitats urbaines nouvelles)
- التحصينات (lotissements)

و **ثانيا:** في إعادة تجهيز و هيكلة الأحياء و الذي بدأت أول التنفيذات به في ديسمبر 2004، وفقا للمرسوم الرئاسي ل 2003/06/29 و الذي يهدف إلى تحسين معيشة السكان بالأحياء و كذا إعادة تهيئة المناطق السكنية بجميع المرافق و التجهيزات الضرورية بما فيها: الأشغال العمومية، شبكات المياه، الكهرباء، الغاز، الإنارة العمومية و تهيئة الفضاءات العامة و الخضراء... إلخ.

تعتبر المنطقة السكنية الحضرية الجديدة، إحدى الحلول التي اتخذتها الدولة للتحكم في التطور و النمو السريعين للنسيج الحضري من جهة و محاولة القضاء على ظاهرة الأحياء الفوضوية الغير مخططة من جهة أخرى. و يشتمل هذا التخطيط (تخطيط الأحياء) على تخطيط المساكن و تنظيم مختلف المرافق و الخدمات وفقا لمقاييس و مواصفات قانونية تخضع لدراسات علمية من أجل حياة حضرية منظمة تهدف لبناء إطار اجتماعي يساعد على نمو شخصية إنسانية متوازنة في مجتمع متكامل.

و من خلال هذا كله طرحنا التساؤل التالي:

كيف يمكن تنظيم المجمعات السكنية الحضرية بما يتماشى و متطلبات التخطيط ؟

من خلال ما سبق يمكننا تحديد الفرضيات التالية:

- 1- إنجاز المجمعات السكنية الحضرية الغير مطابق لمخطط التعمير يؤدي لسوء معيشة السكان.
- 2- التغيرات بالمساكن ناتجة عن عدم توافقها مع احتياجات و متطلبات السكان.
- 3- إنجاز المشاريع السكنية بعيدا عن متطلباتها التخطيطية يؤثر سلبا على السكان (عدم راحة و انحرافات) و كذا على النمط و الشكل المعماري.

* المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة واقعها و متطلبات تخطيطها *

حالة المجمعات السكنية الحضرية

الواقع الحالي



تدهور حالة المسكن



نقص في التهيئة فيما يخص الشبكات: غاز، كهرباء، ماء ... إلخ



نقص أو انعدام في التجهيزات و المرافق



حالة الطرقات المزرية



أخرى

هل هذه المجمعات السكنية خضعت حقا لمعايير التهيئة و التعمير (القانون)؟

ما هي نتائج هذه الظاهرة الحضرية؟

تأثير على النمط و الشكل المعماري

انعكاسات سلبية على السكان

4- الإطار المفاهيمي:

يعتبر تحديد المفاهيم أو المصطلحات المرتبطة بالبحث من اهم المراحل الأساسية لربح الوقت و الإلمام بعناصر البحث، و لذا لا بد من تحديد هذه الأخيرة تحديدا تصوريا أو إجرائيا، إذ قد يكون المفهوم في حد ذاته يحمل عدة معاني و توجيهات و بالتالي فإنه من الضروري على الباحث تحديد مضامين و دلالات المفاهيم و لو بطريقة نسبية.

و في موضوعنا الحالي: "المجمعات السكنية الحضرية بقسنطينة-واقعهما و متطلبات تخطيطها-، نبرز المفاهيم التالية:

* **المجمعات السكنية الحضرية:** هي عبارة عن أحياء سكنية جديدة متواجدة بالمدينة تتكون من مجموعة من العمارات، لها طابع الرتابة، الهدف منها هو تلبية الطلب الكبير و السريع للسكن و هي تسعى إلى تحسين نوعية الحياة اكثر، و إلى خلق التوازن في المجال الحضري. و المجمعات السكنية الحضرية هي أيضا عبارة عن وحدات سكنية تقع ضمن نسيج حضري معين، تشتمل على مباني و مرافق و تجهيزات.¹

* **الواقع:** و المقصود به هنا هو الحالة (l'état) الحقيقة التي تتواجد بها هذه المجمعات السكنية الحضرية.

* **التخطيط:** هو اسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع انواع الموارد و الإمكانيات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية أو المؤسسة، و تحديد كيفية إستخدام هذه الموارد في تحقيق الأهداف و تحسين الوضع.²

و عملية التخطيط لا تنتهي بمجرد وضع الخطة و بداية التنفيذ بل هي واقع امرها عملية مستمرة -ما دامت اهداف الخطة لم يتم تنفيذها بعد- كل ذلك يتطلب من واضعي الخطة إستمرار المتابعة و دوام الإتصال بالجهات المسؤولة عن التنفيذ.³

1 د/ محمد عاطف غيث-التغير ااجتماعي و التخطيط-دار المعرفة الجامعية الإسكندرية-1987. ص 65

2 د/فؤاد محمد الصقار-التخطيط الإقليمي-منشأة المعارف بالإسكندرية-1994. ص 13

3 نفس المرجع السابق. ص 14

5- الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات التي لها علاقة من بعيد أو من قريب بموضوع بحثنا، إذ أن عملية التخطيط العمراني كانت و لا تزال محل اهتمام العديد من الباحثين. و قد استندنا إلى البعض منها، و من أهمها:

1- دراسة السكن في ضوء المجال الحضري -دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة- لصادق مزهود.

صدرت هذه الدراسة بالجزائر "الرواشد" سنة 1995 سعى الباحث من خلالها إلى تشخيص أزمة السكن بمدينة قسنطينة و تقديم الحلول و الاقتراحات للقضاء عليها، حيث حاول التعرف على الأسباب التي نتجت عنها الأزمة و لتحقيق أهداف دراسته لجأ الباحث إلى الوثائق التي كتبت في عهد الاحتلال الفرنسي و التي لها علاقة بالموضوع و اعتمد على الإحصائيات الرسمية لسنة 1977 المتعلقة بالسكن و السكان و قارنها بالإحصائيات الرسمية التي أنجزت بعدها كما قام بعمل ميداني تمثل في إجراء تحقيقات حول توزيع الخدمات المرتبطة بالمساكن سنة 1977 و تحقيق آخر حول النقل بالمدينة و مشاكله استخدام فيه الاستثمار و شمل عمله الميداني أيضا كافة المؤسسات المشرفة على قطاع السكن و كذا الشركات و المقاولات المنجزة، بالإضافة إلى ثلاثة أحياء جديدة تقع بالجزء الشرقي للمدينة تضم في مجموعها 4800 مسكن و استخدم فيها طريقة العينة بنسبة 1/10.

2- دراسة حول مشكلة السكن في ولاية قسنطينة و دور قطاع البناء في معالجتها ما بين 1966 و 1995 للسيدة: فريدة بن الماجات كرسالة مقدمة في العلوم الاقتصادية، تهدف هذه الدراسة لطرح جوانب مشكلة السكن في ولاية قسنطينة حيث بلغت الأزمة السكنية فيها حدا خطيرا، بعدها تحولت بفعل مخططات التنمية إلى واحد من مراكز الاستقطاب السكني الرئيسية في الوطن، دون ان تلقى الاهتمام الكافي من ناحية و لأن

مشكلة السكن استحوذت على اهتمام الباحثة في مرحلة دراستها السابقة، حيث قررت تسليط الضوء بتناولها لدراسة علمية موضوعية استنادا إلى المعلومات الوافية التي يمكن الحصول عليها من مؤسسات الإنجاز أو المؤسسات الإدارية.

و قد احتوت الرسالة على 3 أبواب و 8 فصول: تناول الباب الأول السياسة الوطنية في ميدان السكن في إطار الإستراتيجية العامة لتنمية البلاد، كمدخل لتبيان مكانة قضية السكن في إستراتيجية التنمية في الجزائر و تطور السكن على مستوى الوطن الذي يترتب عليها.

أما الباب الثاني فتطرق فيه إلى معالجة مشكلة السكن على مستوى ولاية قسنطينة، عرض نمط تزايد عدد السكان و شرح مستوى تدهور وضع السكن في الفترة ما بين سنة 1966 إلى 1980 و تبيان أهمية الطلب الكلي على المساكن في ولاية قسنطينة وصولا لتقدير العجز في عدد الغرف و المساكن المتوقع في السنوات اللاحقة لغاية 1995 مع مراعاة مستوى كثافة السكان في الغرفة الواحدة.

أما في الباب الثالث، فقد تم دراسة و تقييم طرق البناء الرئيسية المستعملة في ولاية قسنطينة لإبراز مدى جدوى كل منها في المساهمة الفعالة في معالجة مشكلة السكن.

و قد جمعت مادة الجانب التطبيقي من الرسالة بواسطة الاتصالات المباشرة مع جميع الأطراف التي تهتم بقضية السكن سواء على مستوى الوطن أو على مستوى ولاية قسنطينة، إذ اعتمدت التقارير التي أنجزتها طبق أسلوب للاستجوابات المباشرة مع المسؤولين المعنيين بالموضوع في حالة غياب المصادر الجاهزة.

3- السياسة السكنية و نوعية السكن في مدينة قسنطينة " الأحياء الشمالية الشرقية"، و هي دراسة لثلاث طلاب (بن ميمش مريم، مصباح ليليا و بولجر لمياء) للسنة الجامعية

2000/99. و قد تم الاهتمام في هذا البحث بنوعي السكن في إطار السياسة العمرانية محاولين التطرق إلى التشريعات الحضرية و تقييمها.

إن تدهور الحظيرة السكنية في المدينة، أدى بهؤلاء الطلبة إلى طرح عدة تساؤلات في هذا المجال من أهمها:

- هل خصصت السياسات السكنية التي مرت بها الجزائر عامة و قسنطينة خاصة أهدافها؟
- ما هي الانعكاسات التي خلفتها هذه السياسات؟
- هل تم تقييم نوعية نمط المسكن و المجال السكني؟
- ما هي الحلول لسياسة ناجعة مستقبلا؟

و قد حاولت الباحثات في هذه الدراسة الإجابة على هذه التساؤلات من خلال 3 فصول هي:

الفصل الأول: السياسة السكنية

تم فيه استعراض كل السياسات السكنية التي مرت بها الجزائر عامة و قسنطينة خاصة، و اهم العراقيل و الانعكاسات التي خلفتها مختلف السياسات السكنية.

الفصل الثاني: الوضعية الحالية لمجال الدراسة

تضمن هذا الفصل مجال الدراسة و التعرف على مميزاته الطبيعية و مكوناته البشرية و العمرانية من سكن و تجهيزاته بمختلف الأحياء.

الفصل الثالث: تم في هذا الفصل معالجة موضوع الدراسة "نمط السكن" و أهم ما يميزه و انعكاساته على حياة السكان.

* الفصل الأول: تخطيط المدن و سياسة العمران بالجزائر *

المحور الأول: تخطيط المدينة

1- تعريف المدينة

2- ظهور المدينة

3- ثقافة المدينة

أ/ المدخل التاريخي لثقافة المدن

ب/ المدخل الإيكولوجي لثقافة المدن

ج/ المدخل الإيديولوجي لثقافة المدن

4- تخطيط المدينة الحديثة

أ/ مفهوم التخطيط

ب/ أهداف التخطيط

ج/ إجراءات التخطيط الحضري

د/ مبادئ التخطيط

هـ/ مقاييس التخطيط

و/ الصعوبات المتعلقة بالتخطيط الحضري

المحور الثاني: السياسة العمرانية بالجزائر

1- مراحل تطور التخطيط العمراني بالجزائر

أ/ العهد العثماني

ب/ العهد الإستعماري

ج/ عهد ما بعد الإستعمار

2- أدوات التهيئة و التعمير

أ/ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

ب/ مخطط شغل الأراضي (POS)

3- ملخص لقواعد التهيئة و التعمير

المحور الثالث: سياسة الدولة في مجال السكن

1- سياسة و إستراتيجية الدولة في مجال السكن

2- التوجيهات العامة لسياسة السكن

3- مبدأ اللامركزية

المحور الأول: تخطيط المدينة

1- تعريف المدينة:

إن المدينة هي أعظم حدث حضري و أعقد نمط عمراني شيدته عقلية الإنسان، و يمكن التعرف على المدينة من مظهرها الخارجي و شكلها الهندسي الذي يؤكد ثراءها التاريخي و تطورها الحضاري بالإضافة إلى تراثها القومي.

و يعرف **RATZEL**¹ المدينة، على أنها بمثابة نتاج أو محصلة ذلك التفاعل الإيكولوجي الصادر عن فعل الإنسان و أثره العمراني في البيئة الطبيعية، و تغييره الدائم لأنماط حياته.

و يرى **BERGESS**² أن للمدينة مناشطها التجارية و مؤسساتها الصناعية، فتعدل بذلك، و تتبدل النظم الحضرية و تتغير الوظائف القديمة للسكان و المرافق من أحياء شعبية و حارات عتيقة (**slums**) كي تتطور إلى أقسام و أجزاء حضرية، و لقد ذهب **LAVIDAU** إلى أن المدينة هي المكان الذي يتمتع بالتقدم الإداري و العمراني. كما أنها مركز حضري له مرافقه التي تتبع المجالس و المراكز البلدية، و يرتبط بأقسام قضائية، و لذلك كان للمدينة وظيفتها الإدارية التي تضي عليها صفة حكومية ذات طابع سياسي.

المدينة هي تجمع حضري لعدد كبير من السكان على مساحة أرض كبيرة نوعا ما. وتعريف المدينة تعريف قديم قدم التاريخ، ومن أشهر المدن التي عملت على تشكيل مدننا الحديثة هي المدينة الرومانية "روما". لقد أصبحت المدن تعرف نموا حضاريا كبيرا حيث أصبحت تشبه غابات من المباني الشاهقة بالإضافة إلى أنها امتلأت بالمرافق الضرورية لحياة حضرية بعيدا عن ما كانت تعرفه من حياة شبيهة بحياة البدو حيث بدأ الاهتمام بالمظهر العمراني الذي اختلف من معمار تقليدي إلى معمار من نوع متطور نظرا إلى التزايد الديموغرافي الذي عرفه القرن العشرين فالتطور لم يطل فقط الجانب المعماري بل تخطاه إلى مجال المواصلات و التكنولوجيا.³

1 الدكتور قباري محمد إسماعيل-منشأة المعارف بالإسكندرية - ص 283.

2 نفس المرجع السابق ص 283.

3 مقال خاص بالدكتور نصر محمد عارف-جامعة جورج تاون - المصدر من الأنترنت.

2- ظهور المدينة:

لقد كانت " آثينا " و " أسبرطا " من أقدم الدول في العالم القديم، و قد ظهرت كل من "الدول المدن" و " دولة المدينة " **city-state** و هما على التوالي وحدة عسكرية و إدارية، تستندان إلى حركة التجارة و النقل و المواصلات. و مع مرور الوقت أصبح من الضروري التحديث، حيث قامت فكرة الدولة الحديثة، فظهرت عواصم الأقاليم، و مراكز الحكومات، كما صدرت الدوقيات و الأبعاديات و الأسقفيات، و هي مراكز الأسقف و منها إنتشرت السمات الحضرية و سادت حولها، و تكونت بيئاتها و مركباتها، و بالتالي تطورت المدن الصغرى بالتحديث و بالانتمية إلى مدن كبرى.

و لقد انشغل الإقتصاديون و الإجتماعيون بتحديد العمران الحضري. حيث ذكر - باتريك جيد¹ - أن العناصر الحيوية و الطبيعية هي أهم الملامح الحضرية، و إنتقلت إلى الصناعة على أنها القوة المادية الأولى التي يستند إليها المكان الحضري، و أن التكنولوجيا هي العنصر الضروري و الجوهرى لقيام المدن الحديثة. و أن التغير هو السمة المميزة لكل شكل حضري أو نموذج ثقافي، فلكل مدينة نمط خاص بمراحل التطور التاريخي، و لها إتجاهاتها الهندسية المنظمة لخطوطها و ميادينها التي تتحكم في شرايين التركيز الحضري، و حدائقها التي تبرز معالمها و سماتها و تخطيط ضواحيها.

أما بالنسبة ل - مارك جيفرسون² - فهو يقوم بإبراز دور الكثافة البشرية و أهمية الحجم، فالعاصمة هي أكبر الحواضر في العمران البشري، و الحجم هو المعيار الجوهرى لتحديد كل ما هو حضري.

1 الدكتور قباري إسماعيل - مرجع سابق ص 289.

2 نفس المرجع ص 290.

أما - روبرت بارك¹ - فقد أكد على أن التفاعل الإجتماعي هو جوهر كل جماعة من " الجماعات الحضرية "، فهناك روابط متعددة و علاقات متشابكة بين سائر تجمعات البشر، تلك التي يكون لها تأثيرها الإيكولوجي في إستغلال الطبيعة، بفضل وجود فائض حضاري أو إضافة ثقافية لتغيير الأنماط التقليدية و تحضيرها و تتميتها.

و فيما يخص - ممفورد² - فقد اتبع نظرة أستاذه " جيدس "، بصدد تتابع التطور التاريخي للمدن، و مراحل نموه التكنولوجي، فانقسمت الظواهر الحضرية عند " ممفورد " إلى قسمين تريخيين:

- مدن عتيقة

- مدن حديثة

لقد تضاربت الآراء و المفاهيم حول نشأة المدينة، إلا أن عوامل نشأة هاته الأخيرة تعود في الأول و الأخير إلى ظروف إقتصادية، إدارية، إجتماعية، سياسية و تاريخية... إلخ، فالمدينة عبارة عن وحدة عمرانية، إجتماعية و إقتصادية تقوم على أساس طبيعة المباني و كثافة السكان و العمل و المصالح و التنظيم... إلخ.

3-ثقافة المدن:

لقد تطرق الكثير من علماء الإجتماع إلى ثقافة المدن أمثال " لويس ممفورد " و ما نشره في كتابه ثقافة المدن³ ، الذي يعتبر ربط بين دراسات الثقافة بميدان علم الإجتماع الحضري من خلال مزجه بين المدن و الحضارة. و لقد ظهرت عدة مداخل تفسر من خلالها نشأة المدن، كالمدخل الثقافي، المدخل الإيكولوجي، المدخل التاريخي و المدخل الإيديولوجي، و هي كلها مداخل جوهرية ترتبط أصلا بنشأة المدن.

1 مرجع سابق ص 290

2 د.إسماعيل قباري - مرجع سابق ص 290

3 علم الإجتماع الحضري ص 301

ا - المدخل التاريخي لثقافة المدن:

يتم تفسير هذا المدخل من خلال المدن القديمة بالبحر الأبيض المتوسط، و بناء حضارة فينيقيا، و في تقدم الفنون و تطور التجارة. فقد تم العثور على مجموعة من الكتابات عرفت بخطابات تل العمارنة ترجع إلى القرن 14 قبل الميلاد بحفائر رأس شمر على الساحل السوري، توضح نوعا ما البنيات الأولى لتكوين المدن الفينيقية، و كذلك كشفت عن طبيعة النظم السياسية و الإدارية لها، و حسب مختلف الدراسات و الحفريات من المحتمل أن أشهر المدن الساحلية الفينيقية هي: صور، صيدا و بيروت.

ب - المدخل لإيكولوجي لثقافة المدن:

ينطلق التفسير الإيكولوجي لظهور المدن من مبدأ توزيع السكان و علاقته بمختلف الأنشطة في المكان الفيزيقي، بمعنى أن التجمعات الحضرية مرتبطة ارتباطا شديدا بالتنظيم الإيكولوجي وشكله ووظائفه.

و يهتم عالم الإيكولوجيا الإنسانية **Human Eology** بدراسة أثر حجم السكان و كثافتهم و توزيعهم و مناشطهم على سائر التنظيمات الإجتماعية السائدة في المجتمعات المحلية و التجمعات الحضرية .

ج - المدخل الإيديولوجي لثقافة المدن:

إن الإنسان هو خالق أول الأنماط البدائية في كل تقنية، إذ أن التقدم التقني و الفني يؤدي حتما إلى تطوير في التكنولوجيات، فتغيير التقنيات خلال مختلف الثقافات (الحجر، البرنز و النحاس) أدى إلى تطور المجتمعات من مجتمع صيد إلى مجتمع رعاة إلى نسق أو نمط القرية و بالتالي إلى ظهور المدينة نتيجة التطور التكنولوجي، الذي أحدث في الوقت نفسه تقدما ثقافيا.

و يقال أن نشأة المدينة مرتبطة بإيديولوجية معينة تتحكم في تغير نظم إقتصادها و معيشتها، و هي نظم حضرية مستعدة لهضم نظم تجارية و قانونية.

"و قد كانت الإيديولوجيات العتيقة تتغير على نحو بطيء، بتأثير صعوبة الإنتقال و المواصلات، أو لعدم الإتصال و الإحتكاك و صعوبة الإنتقال الفوري و المباشر من إيديولوجية إلى إيديولوجية أخرى مغايرة."¹

4-تخطيط المدينة الحديثة:

أ/مفهوم التخطيط:

عند تطبيقنا لمبادئ التخطيط و قواعده على نوع معين من التنظيم الاجتماعي، مثل الحياة الحضرية، يعرضنا هذا إلى مواجهة عدة صعوبات تتصل بطبيعة المدن و اختلافها من حيث الحجم و التخصص، بالإضافة إلى مختلف العراقيل التي تعترض فاعلية الخطة إذا تحتم الأمر على إجراء تعديلات أو تغييرات بعد رسمها خاصة فيما يتعلق بالإسكان أو المواصلات أو تنظيم الخدمات العامة وكيفية توزيعها لتحقيق وظائفها اتجاه سكان المدينة .

" وهناك نموذجان من التخطيط ، التخطيط الطبيعي أو الفيزيائي الذي يعالج المكانية واستخدام الأرض والمسكن وخطوط المواصلات ، والتخطيط الاجتماعي الذي يحاول أن يقيم وحدة من كل الجماعات التي تعيش في المدينة لربطها برباط واحد "².

فالمدينة في تطور ونمو مستمر على حسب التقدم التكنولوجي والصناعي وغيره ، ومن أهم ما ترتب على نمو المدن هو ظهور ما يسمى بالمناطق المتخلفة وانتقال أماكن السكن من قلب إلى خارجها دون خطة مضبوطة وعلمية ، وهذا يعتبر جانب من جوانب التخطيط في المدينة .

1 مرجع سابق. 307.

2 الدكتور محمد عاطف غيث - التغير الاجتماعي و التخطيط- دار المعرفة الجامعية الإسكندرية-1987. ص 175

فتخطيط المدينة بحاجة يقتضي ويحتاج إلى عدة مهارات من مجموعات متخصصة ومعينة ذات كفاءة في حسن رسم الخطة مثل : المختصين في شؤون المياه والطرق وبناء المصانع والإسكان والعمارة والترفيه ، إلى جانب الاقتصاديين والإداريين ورجال المال والمختصين بالصناعة الخ .
فعملية التخطيط تحتاج إلى مجهودات جبارة من أجل محاولة بناء الإطار الاجتماعي لنمو الشخصية الإنسانية المتوازنة في مجتمع متكامل .

ب/أهداف التخطيط :

إن الهدف الرئيسي للتخطيط هو تحسين ظروف البيئة الطبيعية وتحسين الظروف المعيشية والخدمات ، وكذلك الأحوال الاجتماعية والاقتصادية لسكانها ،ونلخص ذلك في :

* من الناحية العمرانية¹

- تحسين العلاقة بين المساكن والشوارع والمناطق الصناعية والخدمات العامة .
- إكمان الإبقاء على المنتزهات العامة والمناطق المكشوفة في الأحياء السكنية لتكون متنفسا للسكان ،ومكان لقضاء أوقات فراغهم .
- فضل المناطق السكنية بقدر الإمكان عن المناطق الصناعية .
- تجميل المدينة أو بعض أحياءها عن طريق اتخاذ طابع خاص للمباني .
- تخصيص مناطق خاصة للأسواق .

* من ناحية الخدمات:1

- مد جميع أحياء المدينة بالخدمات اللازمة كالمياه والإنارة والمجاري ، بحيث لا تكون هناك فرة في بعض الأحياء ، ونقصا في بعضها الآخر .
- تقصير رحلة العمل من محل السكن إلى مواقع العمل ، بإنشاء مساكن العمال قريبا من مناطق العمل ، أو بتسيير وسائل المواصلات وخفض أجورها ، وتعاون حركة النقل والمواصلات في داخل المدينة.
- سهولة ويسر اتصال المدينة بالمناطق الأخرى ، وخاصة بالمناطق الريفية المجاورة ، أو بالموانئ والعواصم أو بمركز الأسواق .
- إنشاء المراكز الإدارية والتنفيذية والخدمات التعليمية والقضائية والصحية والترفيهية وغيرها من مناطق المدينة المختلفة ، بحيث لا يشعر السكان بالإرهاق للوصول إليها .

* من الناحية الاجتماعية والاقتصادية:2

- تحسين ظروف المعيشية والعمل في داخل المدينة ، وإيجاد العمل المناسب للعمال العاطلين ، أو محاولة نقلهم إلى المناطق العمل في داخل المدينة .
- تحسين الأحوال الاجتماعية والصحية للسكان عن طريق عدم السماح ، بإزدحام بعض الأحياء ، وعدم السماح ببناء مساكن لا تتوفر فيها الشروط الصحية والسكنية .
- محاولة زيادة الحركة التجارية للمدينة عن طريق توفير مطالب المعيشية والإكثار من المحلات التجارية ، وعن طريق رفع مستويات المعيشية .
- محاولة زيادة التطور الاقتصادي للمدينة بإنشاء مراكز صناعية جديدة ، أو خلق مجالات جديدة للإنتاج.

1 نفس المرجع السابق ص 281-282.

2 مرجع سابق ص 282.

ج/إجراءات التخطيط الحضري : ويتضمن على الخطوات التالية :

- تعيين لجنة من المتخصصين لعملية التخطيط .
- جمع كل الوثائق والخرائط والإحصاءات اللازمة لهاته العملية .
- تحديد أهداف الخطة .
- وضع خطة أولية وأساسية تقوم على برنامج نظري .
- تحديد أهم الصعوبات والعراقيل الممكن مصادقتها .

د/ مبادئ التخطيط : لكي يكون التخطيط ناجحا لابد من مراعاة المبادئ الآتية :

* تطبيق المعرفة العلمية ومراعاة الأحكام والقيم المستقرة :

إن عملية التخطيط ليست بالعمل العشوائي ، إذ أنها تقوم على الاستقراء العلمي والجمع والتحليل والتفسير ، ففي الولايات المتحدة يقوم مكتب الإحصاء بعمل إحصاءات عن دخل الأسرة ، وحجم العائلة ، إيجار المسكن ، وظروف البناء ، وامتلاك أو استئجار المباني ، ومستويات التعليم ، والتركيب العمري والمهني، وأوجه الصرف على الإيجار والملابس والطعام والترفيه وضرورات الحياة الأخرى. وكل هذا مرتبط ارتباطا وثيقا بجميع العلم وقيم المجتمع .

* الشمول :

ويقصد بها أن عند وضع خطة معينة لإصلاح مدينة أو إنشاء حي أو بناء مصنع لابد أن يكون هناك دراسة شاملة لجميع جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية.....الخ.

* المرونة :

لما كان من صعوبة التنبؤ بما سوف تكون عليه ظروف المدينة بعد فترة من الزمن ، فإنه يجب أن تكون الخطة مرنة لتقبل الحاجات الجديدة التي تنشأ ولم تكن موجودة عند وضع الخطة .

* التقسيم على المراحل :

يجب أن تقسم الخطة على عدة مراحل إذا أخذنا بعين الاعتبار كل ما هو مالي وعملي.

* اقناع الأهالي بالخطة :

سواء عن طريق اشتراكهم بدرجة ما عن طريق الصحف أو المذياع أو التلفزيون أو عن طريق اشتراكهم في وضع الخطة البيئية وهنا بفهم الخطوط العريضة لكل تغير يحدث بمدينتهم .

هـ/ مقاييس التخطيط : ويمكن حصرها في :

- تخطيط المرور وذلك لتسهيل الحركة داخل المدينة وتقليل المدة التي يستغرقها الناس في بلوغ أماكن أعمالهم أو في قضاء أوقات فراغهم .
- تخطيط وسائل الاتصال وهذا يتضمن بناء الشوارع والطرق وغيرها من وسائل الانتقال .
- تخطيط الخدمات وهذا يتضمن إنشاء مدارس جديدة ، وتوزيع الخدمات الترفيهية والمنتزهات العامة والمستشفيات .
- مشروعات الإسكان التي تهدف أساسا إلى إعادة إسكان ، سكان المناطق المتخلفة في مساكن جديدة بقصد رفع مستوى معيشتهم .

و/الصعوبات المتعلقة بالتخطيط الحضري:

- الطابع الدينامي لأغلب المدن يجعل التخطيط لمدى زمن طويل مخاطرة كبيرة .
- قد يقطع المخططون تحت تأثير جماعات خاصة في المدينة ،فيوجهون السياسة التخطيطية اتجاهات لا تخدم مصالح مجتمع المدينة ككل .
- الصعوبات المالية قد تقف عائقا في كثير من الأحياء في بلوغ التخطيط مداه .

المحور الثاني: السياسة العمرانية بالجزائر

1- مراحل تطور التخطيط العمراني بالجزائر:

مر التخطيط العمراني بالجزائر بعدة مراحل و فترات تم تلخيصها فيما يلي:

أ - العهد العثماني:

خلال هاته الفترة كان باي الجزائر هو من يتولى سلطة و قيادة المجتمع، إذ أن جميع الأراضي تنتسب إلى هاته الأخيرة (السلطة) بصفتها ملكية جماعة، و قد تم تقسيم هاته الأراضي إلى:

- أراضي البيلك: و تعود ملكية هاته الأراضي إلى الوصي أي الباي الذي يحدد استخدام الأرض و كذلك مؤسسات الدولة العثمانية، أما الإستغلال فيعود على الفلاحين أو العاملين بها.

- أراضي العزل: هي الأراضي التي يصادرها أو يشتريها الباي من القبائل و يتنازل عنها لصالح:

* كبار موظفي "الباي" الذين يوكلون امر زراعتها إلى الفلاحين من أجل الإنتفاع.

* افراد المزارعون الذين يدفعون الآتاوات المفروضة عليهم عينا¹.

- أراضي العرش: هي أراضي تملكها القبائل و يتولى زعماءها توزيعها على أرباب العائلات حسب المقدرة، بحيث لكل عضو قطعة أرض يعمل بها بواسطة معدات و ماشية، و حينما يموت المالك يرث أرضه الذكور فقط من ذريته، فإن لم يكن للمتوفي ورثة ذكور تعود حينئذ الأرض على القبيلة التي تتولى إعادة توزيعها بين أعضاءها². و يمكن كذلك لملكية الأرض أن تنتقل بالميراث أو الهبة.

1 ليفة آسيا-تطور غنتاج أنظمة العقار الحضري ببلدية قسنطينة-رسالة ماجستير 2001/2000.ص27

2 نصر الدين سعيدوني-دراسات في الملكية العقارية-المؤسسة الوطنية للكتاب-ط1986.ص73

- أراضي الملك: و هي ملكية الأفراد للأراضي عن طريق حجج مكتوبة، و هي تعود إلى العائلات و القبائل أمثال:النظام المنتشر بالقبائل الكبرى و الصغرى، و لا يمكن لأحد التصرف فيها إلا بموافقة كل أفراد العائلة¹.

- أراضي الأوقاف أو الحبوس: و هي الأراضي التي تهبها القبائل و العائلات إلى المساجد أو الجمعيات الدينية أو الخيرية، و بمجرد أن تتحول الملكية تصبح في أيدي من يرعي هاته الأخيرة.

ب- العهد الاستعماري:

حدثت في هاته الفترة تغيرات جذرية في طبيعة الأراضي الجزائرية، حيث غيرت من صورتها و أنماط حيازتها و اشكال إستغلالها، حيث تقلصت ملكية أراضي الجزائريين و إتسعت سلطة المعمرين.

و قد تم خلال هاته المرحلة إصدار قوانين فرنسية تسهل لهم مصادرة الأراضي و العقارات في الأول بطريقة تعسفية ثم إنتقلت إلى الصفة القانونية.

- المصادرة التعسفية:²

الأمر 1830/09/08 (GENERAL CLAUZEL)، مرسوم 1834/07/22،
المرسوم الملكي الأول اكتوبر 1844، مرسوم 1845/10/31، المرسوم الملكي ل
1846/07/21، قرار 1847/04/10، قانون 1851/06/16.

- المصادرة القانونية:³

« SENATUS CONSULT » قرار مجلس الشيوخ 1863/04/22، قانون
1873/07/26، قانون WARNIER، قانون 1867/02/16 و قانون أوت 1926.

1 نفس المرجع السابق. ص 105

2 ليفة آسيا- مرجع سابق.ص 14

3 نفس المرجع. ص 16

ج - عهد ما بعد الإستقلال:

في غد الإستقلال لم تمتلك الجزائر على أية سياسة لتهيئة الإقليم، فالتهيئة العمرانية كانت عبارة عن أعمال تطوعية لأفراد أو جماعات.

إن التقسيم الإداري للجزائر وضع منذ 1848 من طرف الاستعمار الفرنسي حيث تم خلق 631 مناطق استعمارية (périmètres coloniales)، و كذا تم إنجاز 475 قرية villages للأوروبيين القادمين من خارج الوطن، أما بالنسبة للجزائريين فقد كان نصيبهم في هذا المشروع ما يسمى بالدوار و يترأسه "Caïd" و هذه الإستراتيجية أستعملها المعمر من أجل تمكنه من مراقبة البلد و امتلاكها. و بعد استعادة الجزائر لسيادتها الوطنية، استرجعت بعض الوثائق و المستندات التي تخص أملاك الدولة، و أملاك الخواص حيث تم استرجاع حوالي: 8873364 هكتار¹ منها:

- 4694214 هكتار ملك للدولة.

- 4179150 هكتار ملك للبلديات.

و أهم ما ميز هاته المرحلة هو تطبيق أسلوب التسيير الذاتي و تطبيق الثورة الزراعية. ففي غياب أدوات التهيئة كان التعمير يتم بطريقة عشوائية، مما أدى بالدولة الجزائرية بالأخذ بعين الاعتبار بهاته المشكلة، حيث تم في عام 1980 تأسيس وزارة التخطيط، و كذلك إنشاء الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم للقيام بالدراسات بالإضافة إلى مديريات التهيئة بكل ولاية. ففي سنة 1986 أنشأ على المستوى الوطني المخطط الوطني لتهيئة الإقليم "SNAT" و على المستوى الجهوي المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم "SRAT"، أما لكل ولاية على حدى فقد أنشأ ما يعرف بمخطط تهيئة الولاية "PAW"، بالإضافة إلى مخطط تنمية البلدية او مخطط تهيئة البلدية "PAC".

إلا أن هذا لم يكن كافيا لتطوير و تحديث قطاع التهيئة و التعمير بكل ما يحمله من مشاريع مما دعى الدولة الجزائرية إلى إنشاء مخططين جديدين وفقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 و هما:

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

- مخطط شغل الأراضي (POS)

و يمكننا تقسيم هاته المرحلة إلى 3 فترات متفاوتة نلخصها:

* فترة ما بين 1962-1978:

إتسمت هاته المرحلة بظهور المخططين الرباعيين (1970-1973) و (1974-1977) و الذي إهتم بإعادة التوازن الجوهوي و تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى، و كذا برمجة عمليات على المستوى المحلي: المخططات الولائية، المخططات البلدية للتنمية و مخططات التجديد العمراني.

و قد أعطت في الحقيقة هاته النشاطات و العمليات نتائج إيجابية كالتقليص من الفوارق في ميدان الشغل، في ميدان التربية و تنمية الهياكل الأساسية و التجهيزات و الكهرباء و تطوير المدن الصغرى و المتوسطة.

* فترة ما بين 1978-1986:

تم خلال هاته الفترة و بالضبط عام 1980 إنشاء اول وزارة للتخطيط و التهيئة العمرانية ثم جاءت بعدها و في سنة 1981 الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية و التي إهتمت على الخصوص بإعداد خطط على المستوى الوطني للتهيئة العمرانية ، و في سنة 1986 صدر قانون و وضع و حدد أدوات للتهيئة العمرانية لهاته الأخيرة على المستويين الوطني و الجهوي.

و قد كان تطبيق أحكام القرارات في إطار سياسة التهيئة العمرانية محدودا جدا للأسباب التالية:

- السياق التأسيسي من جهة و إجراءات التخطيط المطبوعة بتقل القرار المركزي و التي أحال ضرورات التهيئة العمرانية إلى درجة ثانية من جهة أخرى.
- عدم إستقرار مهمة التهيئة العمرانية و عمليات ربطها المتعاقبة بعدة سلطات وزارية :وزارة التخطيط و وزارة الإسكان.....
- كما أن منهج التخطيط كان يعطي الأولوية للنظرة القطاعية دون أن يولي اهتماما بواجب التناسق إزاء التوجهات المحلية.
- تفضيل التنمية القطاعية على حساب الجانب المجالي يؤدي إلى التضحية بنظرة طويلة الأمد لتحقيق النتائج ذات الأمد القصير.
- و من جهة أخرى فإن إضفاء الطابع الإجتماعي و شبه المجاني على الموارد الطبيعية (الماء،الأرض) قد أسهما كثيرا في تبذيرها بإستبعادها من الحقل الإقتصادي، و أخيرا فإن غياب المناقشة العامة و التشاور قدماهما أكثر في تهميش الصبغات و الخصوصيات المحلية.

* فترة ما بين 1986-2001:

خلال هاته المرحلة صدر القانون 86-07 ل 86/03/04، الخاص بالترقية العقارية و الذي تزامن مع الوضع المزري للظروف الإقتصادية التي مرت بها البلاد بسبب انخفاض سعر البترول، الشئ الذي أدى بالدولة إلى التخلي عن جزء كبير من عمليات التهيئة العمرانية.

أما في سنة 1988، فقد صدرت قوانين متعلقة باستقلالية المؤسسات و تخلي الدولة عن مسؤوليتها التمويلية و تسييرها للقطاع العام، دون التخلي عن دورها كمنظم عن طريق هيئات مختلفة كوكالة تحسين و تطوير المسكن، و الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري.

أما مرحلة ما بعد التسعينات فقد تميزت بتكفل الدولة التام بالبرامج و المشاريع السكنية و مختلف عمليات التهيئة العمرانية، و لم يكن هذا بالأمر الهين، فضخامة المشاريع الموضوعية و قلة الخبرة و نقص المواد الأولية التي كان جزء معتبرا منها مستوردا، كانت عوائق أتعبت كاهل الخزينة العمومية، و من هذا ارتأت الدولة تغيير النظام، و

فتح الباب أمام المستثمرين الخواص و العموميين، من أجل المساهمة البناءة في تسيير المجال الحضري و العمراني و التحكم فيه.

2- أدوات التهيئة و التعمير:

لقد حدد القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، الإجراءات القانونية الجديدة في مجالي التهيئة و التعمير عبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) و كذلك مخطط شغل الأراضي (pos) فقد انتهجت الجزائر هاتين الأداتين محاولة بذلك التحقيق الآمال التي يريجوها المجتمع باتباع وسائل علمية ، إذ أن هاته المخططات مرتبطة بمبدأ الاختيار الذي يبنى على التقييم و المقارنة، و في ضوء ذلك كله يكون الإنتقاء و المفضلة، و خاصة إذا كانت هنالك مجموعة متعددة من الأهداف التي يسعى المجتمع إلى تحقيقها، و هكذا لا بد أولاً من إختيار الأهداف ثم تحديد الأسلوب المتبع في مثل هاته الدراسات و أخيراً تأتي مرحلة تنفيذ الأسلوب المقترح.

و من الأهداف العامة لأدوات التهيئة و التعمير:

- 1- التحكم في سياسة التهيئة و التعمير بصورة دقيقة.
- 2- إعطاء الصبغة القانونية في التعامل مع البناء و التعمير
- 3- إشتراك جميع القطاعات و المصالح و المواطنين في تهيئة المحيط
- 4- التعامل مع الوعاء العقاري بطريقة إقتصادية و عقلانية و علمية

أ/ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

* تعريف:

إن المخطط التوجيهي هو أداة لتخطيط المجال و التسيير العمراني، يقوم بتحديد التوجهات الأساسية لتهيئة إقليم البلدية أو البلديات المعنية بذلك، أخذاً بذلك مختلف الخرائط و المخططات الخاصة بالتنمية في مجال التهيئة و التعمير، كما انه يقوم بتحديد المفاهيم المرجعية لمخطط شغل الأرض.

* أهدافه:

- 1- يحدد التوجهات العامة للأراضي على مستوى الإقليم لبلدية او عدة بلديات
- 2- يقوم بتحديد التوسعات الخاصة بالمؤسسات الإنسانية مع مختلف المصالح و الأنشطة ، و كذا أهم التجهيزات و الهياكل الخاصة بالمجال الطبيعي.
- 3- يحدد مناطق التدخل (zones d'intervention) على المجال الحضري، و كذا المناطق المراد حمايتها.

* مهامه: إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقسم منطقة مجال الدراسة إلى قطاعات، و هاته القطاعات تتمثل في:

- القطاع المعمر
- القطاع القابل للتعمير على المدى القريب و المتوسط
- القطاع القابل للتعمير على المدى البعيد
- القطاع الغير قابل للتعمير

ب/ مخطط شغل الأراضي:

* تعريفه:

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة أساسية من ادوات و سياسات التخطيط و التهيئة العمرانية في الجزائر، إذ يأتي في قاعدة الأدوات المتبعة في هذا الميدان منذ الإستقلال. فقد جاء هذا المخطط لينظم المجال المعني أو المبرمج على المديين القريب و المتوسط (5-10 سنوات) كمرحلة أولى مجسدة مبدئيا، التوجيه العام للمخطط التوجيهي. كما يمكن تعريفه بكونه أداة من أدوات التهيئة له علاقة مع مخططات سابقة في معظم الأحيان، يحمل الصبغة القانونية في التعامل مع إستخدامات الأرض المختلفة من حيث

أنه المنظم للمجال على جميع المستويات، و بالرغم من ذلك فلا يمكن إعتبره في أي حال من الأحوال على أنه مخطط قابل للتنفيذ (ETUDE D'EXECUTION)، بل يبقى في إطار الدراسات الموجهة.

* أهميته العمرانية:

لمخطط شغل الأراضي أهمية أساسية في تخطيط أو تنظيم و هيكله المجال الحضري أو الريفي، لأنه من صلاحيات الجماعات المحلية (تصور محلي)، و هو بالتالي يسمح لمسؤولي البلدية من التحكم في ميداني التهيئة و التعمير بصرامة و فعالية، مراقبة و إنجازا، بمعنى آخر فهو من آليات التسيير الأساسية على هذا المستوى.

* أهدافه:

- إن مخطط شغل الأراضي هو المحدد لحقوق إستخدام الأرض بطريقة تفصيلية في غطار المخطط التوجيهي فهو يعمل على:
- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري، التنظيم، حقوق البناء و إستخدام الأرض بالنسبة لكل قطاع.
 - تعيين النسبة الدنيا و القصوى من البناء المسموح به، معبرا عنها بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البناءات.
 - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
 - يحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و مواقع المنشآت و مميزات الطرق.
 - يحدد الإرتفاعات.
 - يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع الواجب حمايتها أو تجديدها أو إصلاحها.
 - يحدد الراضي الفلاحية الواجب حمايتها.

3- ملخص لقواعد التهيئة و التعمير:

ضبطت هاته القواعد من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد حسب المادة الأولى منه: الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء، تطبيقا لأحكام القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 و المذكور سابقا.
و قد تضمن هذا المرسوم التنفيذي ل 3 فصول هي:

الفصل الأول: يتمثل في القواعد العامة للتهيئة و التعمير و ينقسم إلى:

القسم الأول: موقع البناء و الطرق المؤدية إليه.

القسم الثاني: موقع البناءات و حجمها.

القسم الثالث: كثافة البناءات في الأرض.

القسم الرابع: مظهر البناءات.

الفصل الثاني: فقد تضمن إجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الإستعمال السكني.

الفصل الثالث: و قد تمثل في أحكام خاصة.

المحور الثالث: سياسة الدولة في مجال السكن

1- سياسة و إستراتيجية الدولة في مجال السكن:

إعتمدت سياسة السكن بعد الإستقلال على الفرضيتين التاليتين:

أ/ إن هجرة الأعداد الضخمة من الأوروبيين يعني توفير إمكانيات حديثة للسكن للمواطنين الجزائريين بتسليمهم ما كان يسكنه الأوروبيون من مساكن.

ب/ إن الإستقلال الوطني و تأمين الأراضي التي كانت بحوزة المعمرين يمكن أن يساعد سكان الضواحي القصديرية في الرجوع إلى الريف، وحتى إلى النشاطات الزراعية، أي تحقيق إعادة الهجرة، مما يعني إنخفاض الطلب على المساكن في المدن و المراكز الحضرية.

و من خلال هاتين الفرضيتين، إتضح الإتجاه العام في ميدان السكن:

1- إعادة بناء القرى التي هدمت أثناء الحرب، بهدف تسهيل الهجرة إلى الريف و خدمة الأرض.

2- تأجيل بناء مساكن جديدة في المدن، و العمل على الإستفادة من مساكن الأوروبيين الذين تركوها بعد هجرتهم، و توجيه الإمكانيات المالية المتاحة لإنجاز مشاريع إنتاجية مباشرة.¹

1 فريدة بن ماجات/سلطاني-مشكلة السكن في ولاية قسنطينة و دور قطاع البناء في معالجتها ما بين 1966 و 1995-

مع أن الحكومة قد قامت بإكمال بعض المشاريع السكنية، التي توقف المعمرون عن إنجازها بناء على المخطط الثلاثي 1967-1970. فإن جهودها لم تكن بالمستوى المطلوب و ظلت المعالجات جزئية مما تسبب في بروز ضغط قوي في مجال السكن. بدأ يمارس تأثيره تدريجيا حتى شكل بداية أزمة سكنية حادة و قد ظهرت هذه الأخيرة أولا في الجزائر العاصمة، ثم في قسنطينة، وهران و عنابة. و في المرحلة الثانية كل ذلك بسبب ضعف البرامج المقررة لبناء المساكن قياسا بالطلب عليها. و بالرغم من بداية ظهور الأزمة، لم تحتل قضية السكن مركزها بين إنشغالات الحكومة إلا بعد المخطط الرباعي الثاني 1974-1978، إذ أشار هذا الأخير إلى تدهور حالة قطاع السكن مبينا أثار ذلك على الحياة الإجتماعية.

2- التوجيهات العامة لسياسة السكن:

ظهرت ضرورة الإهتمام بالسكن بهدف تخفيف الأزمة التي كانت تزداد خطورة بإستمرار و من هنا ظهر التفكير بقطاع البناء والسكن كدفاع للتنمية و التطور من ناحية و كعامل لعرقلتها من ناحية أخرى.

و قد أصبح الضغط المتزايد في ميدان السكن، يشكل مضايقة بسبب عدم تلاعب بين القوى الصناعية التي لم تظهر بعد آثارها و المحيط الذي لا بد منه حتى يمكن لمجموع العمال من إيجاد السكن اللائق و العمل الصحي و التربية و الحياة الثقافية التي تمثل الوجود الإجتماعي.¹

و أصبح من واجب الدولة أن توجي كل الأهمية لقطاع السكن، حتى تتمكن من محاولة حل مشاكل هذا القطاع و تجميع كل الشروط لتحسين الإنتاجية.

لهذه الأسباب أنشأت سنة 1999 وزارة البناء و السكن، كان هدفها توفر الوسائل الضرورية لبناء و تنظيم جهاز متكامل لأداء جميع المهام اللازمة لمعالجة مشكلة السكن، بما في ذلك القيام بالدراسات و العمران و التهيئة العقارية، و تنظيم برامج السكن و البناء و تنشيط مؤسسات البناء و تكوين اليد العاملة الماهرة، و تحديد و مراقبة إستعمال التراث العقاري الوطني و تشجيع ملكية السكن العائلي.

و لتحقيق هذه الأهداف كان لا بد من سياسة متناسقة و تخطيط متكامل للتهيئة العقارية المدنية، و للسكن، و الإنشاءات المرافقة، حتى يمكن أمام عمران عنيف و فوضوي و متسارع، تطور و إنجاز منشآت بشرية متناسقة سواء في المدن أو في الريف.

3- مبدأ اللامركزية:

يعتمد مبدأ اللامركزية على تقريب الإدارة للمواطن و إتاحة الفرصة للسلطات و المؤسسات المحلية في البحث لإيجاد الحلول المناسبة لما تعاني منه المناطق الحضرية من مشكلات و دراسة عناصر الأزمة للتخفيف بصفة خاصة من النمو الحضري و أزمة العمارة، حسب مينال، يصعد مشكلة الإسكان إلى المستوى السياسي عندما يلعب البناء دورا أساسيا و إستراتيجيا في الحياة اليومية للجماهير، و لما كان مشكل السكن يعاني منه معظم سكان المدن الكبرى وضعت خطة تنموية تواجه مصالح البناء الإجتماعي على المدى البعيد و قد إعتمدت على العناصر التالية:

- لامركزية الأقطاب الصناعية
- إقامة مصانع تحويلية في جميع المدن الكبرى
- مراقبة توسيع المدن
- توزيع برامج السكن و التجهيزات على المدن السواء

لكن بالمقارنة مع بولونيا التي عرفت بعد الحرب العالمية الثانية أزمة خطيرة في ميدان الإسكان، حيث خرجت 70% من حظيرة المساكن التي تملكها، مع العلم أن الأرض ملك الدولة و لا تسمح الحكومة بالمضاربة المالية لأنها تملك معظم وسائل الإنتاج و قد إتضح من خلال هاته السياسة ان ملكية التعاونيات تطورت بوثيرة سريعة عن الأنماط الأخرى و ان نسبة المساكن المؤجرة نسبة تتخفف من سنة إلى اخرى، و قد اثبتت تجربة العديد من الدول أن الإجراءات القانونية السلبية المتمثلة في منع الأفراد من الانتقال من الريف إلى المدينة و فرض عقوبات عليهم باتت غير مجدية و ناجعة. كما انها اصبحت غير كافية للتوسع العمراني المخالف للقانون الذي يبقى حاجزا لتوسع العمران في المستقبل في الحواضر الكبرى، و تقف أمام اللامركزية الإقتصادية الواسعة النطاق بالمقابل تخلق التدابير الإيجابية أساليب إستقطاب الأفراد إلى مناطق عمرانية جديدة و تنتج الطريقة المثلى للوصول إلى نتائج سريعة في هذا الإطار.

يقول الشريف رحمانى: " لتقليل من الفوارق بين الريف و المدينة و القضاء عليها يجب الإعتماد على عاملين رئيسيين هما: اللامركزية الصناعية و تحديث الفلاح." و الملاحظ اليوم في خريطة السكن و التجهيزات الإجتماعية عبر بلديات ولاية الجزائر يتضح له و بسرعة خلال في التوازن الجهوي، هذا الخلل كان من الأسباب التي أدت إلى إتساع الهوة بين حاجات السكان و عددهم و زاد من الفوارق و الإمتيازات بين مختلف البلديات. إن عدم توظيف المجال بطريقة ترشيديية و إقامة مخططات تنموية إقتصادية و إجتماعية دون ربطها بمخطط شامل للتهيئة العمرانية زاد في إتساع الأحياء القصديرية و زاد في كثافة النزوح إلى المدينة، الأمر الذي يوضح صورة خطيرة أزمة الإسكان و إمتداد شبكة البناء الفوضوية الحضرية.

و بالرغم من الإدراك المتأخر للسلطات المحلية لأهمية التهيئة العمرانية للمدينة، إلا أن الدراسة التي إتممتها كانت تركز اساسا على تقسيم حاجات السكان على ثلاثة أقسام:

- الحاجات اليومية - المدرسة و التجارة و حاجات أخرى اولية -

- الحاجة إلى السوق، إلى شركة متعددة الخدمات

- الأشياء الخاصة بالأزياء.

* الفصل الثاني: التطور العمراني بمدينة قسنطينة *

المحور الأول: مدينة قسنطينة

1- البيئة الطبيعية لمدينة قسنطينة

2- نشأة مدينة قسنطينة

أ/ قسنطينة في العهد النوميدي

ب/ قسنطينة في العهد الوندالي

ج/ قسنطينة في العهد البيزنطي

د/ قسنطينة في العهد الإسلامي

هـ/ قسنطينة في العهد التركي

ي/ قسنطينة في فترة الإحتلال الفرنسي

ك/ قسنطينة خلال فترة الإستقلال

3- التركيب السكاني للمدينة

أ/ نمو سكان مدينة قسنطينة و تطورهم خلال القرن التاسع عشر

ب/ نمو سكان مدينة قسنطينة في القرن العشرين

المحور الثاني: مراحل التطور العمراني بمدينة قسنطينة

1- المرحلة الأولى: ما قبل الإحتلال الفرنسي

2- المرحلة الثانية: الإحتلال الفرنسي (1837/1962)

أ/ الفترة الأولى (1837-1874)

ب/ الفترة الثانية (1874-1937)

ج/ الفترة الثالثة (1937-1962)

3- المرحلة الثالثة: الحديثة (1962/2000)

أ/ الفترة الأولى (1962-1971)

ب/ الفترة الثانية (1971-1983)

ج/ الفترة الثالثة (1983-2000)

المحور الثالث: إستخدامات الأرض بمدينة قسنطينة

1- أصناف إستخدامات الأرض بالمدينة

2- التهيئة العمرانية لمجال ولاية قسنطينة من منظور المخطط التوجيهي

3- نصيب مدينة قسنطينة من برامج السكن

أ/ البرنامج (أ)

ب/ البرنامج (ب)

المحور الأول: مدينة قسنطينة

1- البيئة الطبيعية لمدينة قسنطينة:

إن أهم ما يميز سطح الأرض هو الاختلاف في المظاهر الطبيعية من ناحية التضاريس، و المظاهر البشرية من الناحية السكانية، و إن هذا الاختلاف يؤدي إلى التباين في المواقع على سطح الأرض، و تفاوت بعضها عن الأخرى.¹ و تتجلى الأهمية الجغرافية للمدينة في مدى فعالية الموقع و قدرة الموضع على إستيعاب التطور العمراني المتزايد، لأن المدن تقع في أماكن معينة لتؤدي خدمات ضرورية للمجتمع يتغير نوعها بمرور الزمن، و لكن الذي يحدد نوع الوظيفة التي قامت من أجلها المدينة هو طبيعة المكان الذي تقوم عليه.

* **الموقع:** يعتبر موقع المدينة من أهم العناصر في دراسة جغرافية المدن و قد تم دراسة مدينة قسنطينة منه وجهتين هما:

- الموقع الفلكي:

تقع مدينة قسنطينة فلكيا على خط 36.23 شمالا، و خط 7.35 شرقا². و هي تحتل بذلك رقعة مميزة بالنسبة للشرق الجزائري.

1 بشير مقييس-مدينة وهران-دراسة في جغرافية العمران-المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر-1983.ص29

2 محمد الهادي لعروق-مدينة قسنطينة-دراسة في جغرافية العمران-ديوان المطبوعات الجامعية-1984.ص14

- الموقع الإقليمي:

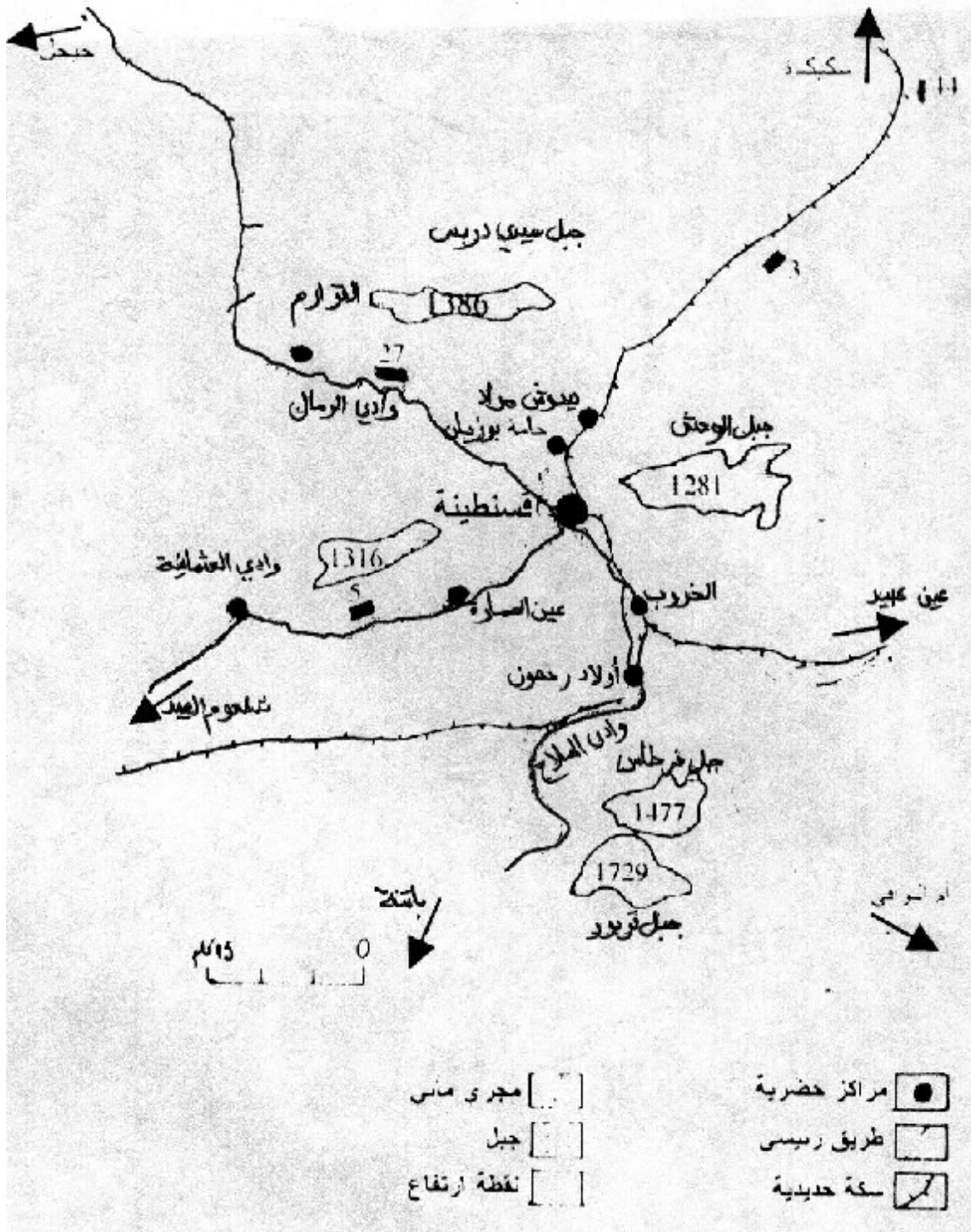
تتوسط مدينة قسنطينة إقليم شرق الجزائر، حيث تبعد بمسافة 245 كلم عن الحدود الشرقية الجزائرية التونسية، و حوالي 431 كلم عن الجزائر العاصمة شمالا و 235 كلم عن بسكرة جنوبا و 89 كلم عن سكيكدة. تتربع قسنطينة فوق الصخرة العتيقة على جانبي وادي الرمال، تحف بها العوائق و الانحدارات الشديدة من كل الجهات، و إذا تتبعنا مظاهر سطح المدينة نلاحظ أن المنطقة التي تقوم عليها غير متجانسة من حيث ارتفاعها عن سطح البحر، فهي تنحصر بين خطي كنتور 400م و 800م في الشمال و 800م و 1200م في الجنوب.

إن إقليم مدينة قسنطينة من أهم الأقاليم الاقتصادية و السكانية الهامة في الجزائر، فهي عاصمة إقليمية تتباعد عن مراكز العمران بمسافات لها دلالتها، و أهم ما يطرأ على مواقعها أنه يتميز عن باقي المدن الجزائرية بمجموعة من الخصائص المتصلة بالمظاهر الجغرافية الطبيعية، كالتضاريس و الموارد الطبيعية المائية، و نجد هذه المميزات لها دورها الإيجابي في هيكلية المدن و توزيعها و تبين أحجامها، فتوجد مدن في الساحل تميزها الموانئ التجارية كما توجد مناطق و مراكز في الصحراء و يتوسطها خط بالمدن الداخلية. و تعتبر قسنطينة من بين هذه المدن الداخلية، و قد تمت بين مناطق الساحل و شمال الصحراء علاقات تجارية في ميادين عدة منها النقل، المواصلات و التبادل التجاري، و تم كل هذا في إقليم قسنطينة الذي يقع في خط يعتبر العمود الفقري بالنسبة لشبكة المدن في الجزائر بفضل المركزية في طرق المواصلات في كل من مفترقا طرق الحامة في الشمال و الخروب في الجنوب.¹(أنظر خريطة الموقع 1)

1 محمد الهادي لعروق-مدينة قسنطينة-دراسة التطور التاريخي و البيئة الطبيعية- دار البعث قسنطينة-1985.ص 120

شكل 01

خريطة رقم 01: موقع مدينة قسنطينة



- الموقع الإداري:

يتمثل الموقع الإداري لمدينة قسنطينة فيما يلي:

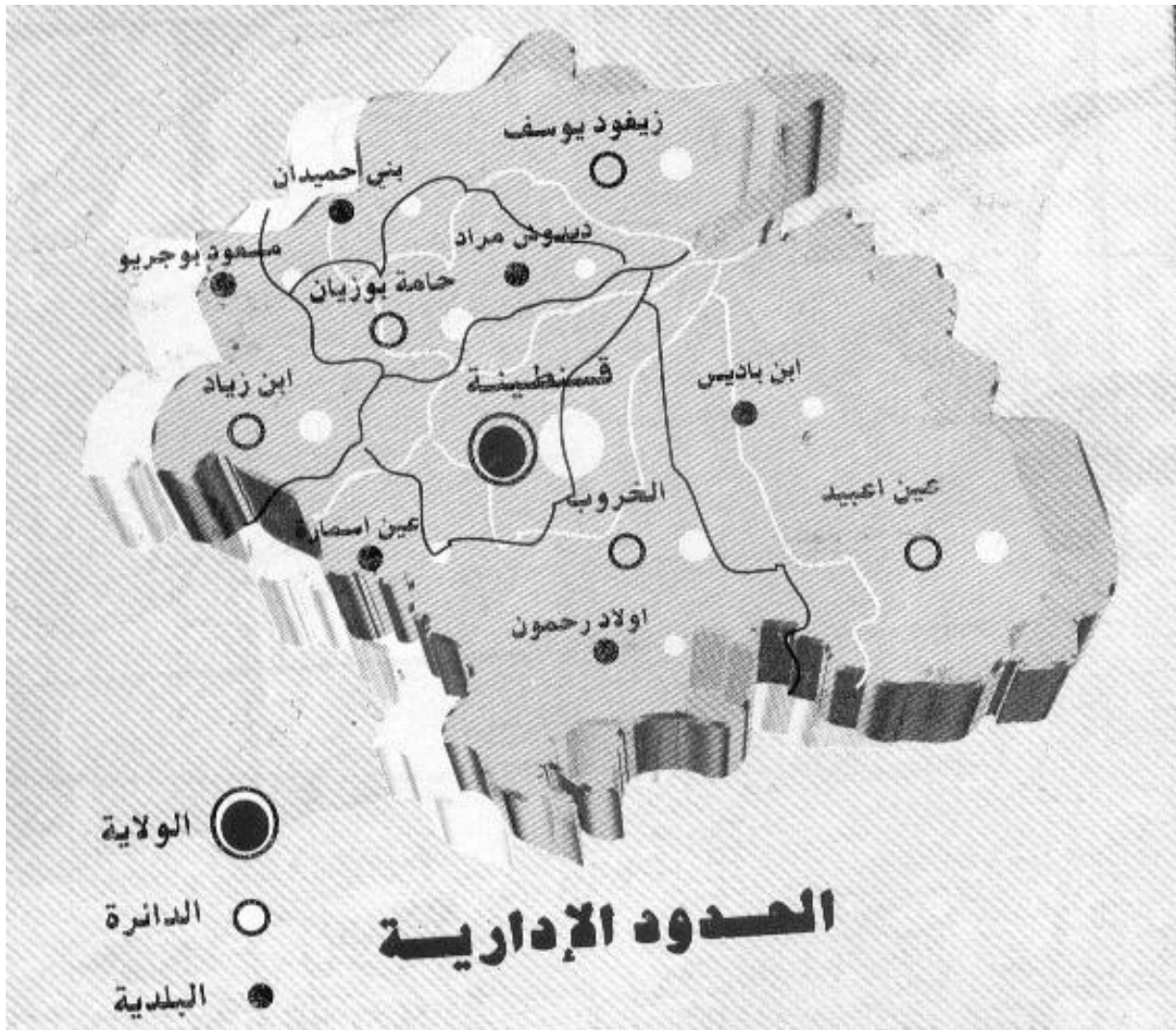
يحدها شمالا ولاية سكيكدة، شرقا ولاية قالمة، غربا ولاية ميلة و جنوبا ولاية ام البواقي. أما كمدينة فيحدها شمالا بلدية حامة بوزيان و ديدوش مراد و شرقا بين باديس و عين عبيد و جنوبا الخروب و غربا كل من ابن زياد و عين السمارة. و تعتبر هاته البلديات المناطق الحضرية لولاية قسنطينة. (أنظر خريطة 2)

2- نشأة مدينة قسنطينة:

يرتبط النمو الحضري لمدينة قسنطينة بالخلفية التاريخية الحضارية، التي تشخص مراحل قيامها و تطورها، فمدينة قسنطينة ظهرت في منطقة إستقرار بشري قديمة، حيث تتحدث الكثير من الأبحاث التاريخية على أن التواجد البشري بهاته المنطقة بدأ مع فجر التاريخ¹.

و قد اتفقت الدلائل التاريخية على أنها من أقدم مساحات العمران البشري، و أن كل شبر منها يحتضن آثار أو يدل عليها، و قد بنيت بشكل متدرج من القصبية حتى أحياء السوقة المغطاة بالقرميد. و حسب آخر الدراسات، تحددت فترة نشأة مدينة قسنطينة ما بين القرن الرابع و القرن الثالث قبل الميلاد، و يرى الباحث " محمد المهدي بن علي شغيب" أنها كانت موجودة منذ القرن العاشر ق.م، إلا أن هناك نصبا مساحيا رومانيا يوجد بمتحف سرتا، اكتشف بمنطقة "محيجة" مؤرخ في 26 ق.م.

شكل 02 : يوضح الحدود الإدارية لبلديات و دوائر ولاية قسنطينة



أ/ قسنطينة في العهد النوميدي:

كانت المدينة في هذا العهد تابعة للمسلمين (قبائل نوميديّة) الذين جعلوها من أهم المراكز التي راجت فيها الحضارة البونيقية، حتى أن البونيقيين منحوها إسم "كرطة" أو "كرتن"، و هي لفظة سامية كنعانية تعني القلعة أو المدينة و هو الإسم الذي حرفه اللاتينيون فيما بعد إلى سيرتا، و قد كانت قسنطينة عاصمة لملوك نوميديا: ماسينيسا، سيفاكس، يوغورطة و ماسيبسا لمدة 157 سنة، كما يعتقد ان إسم قرطا مشتق من قرطاج و يعني قرطا الحديثة.¹

ب/ قسنطينة في العهد الروماني:

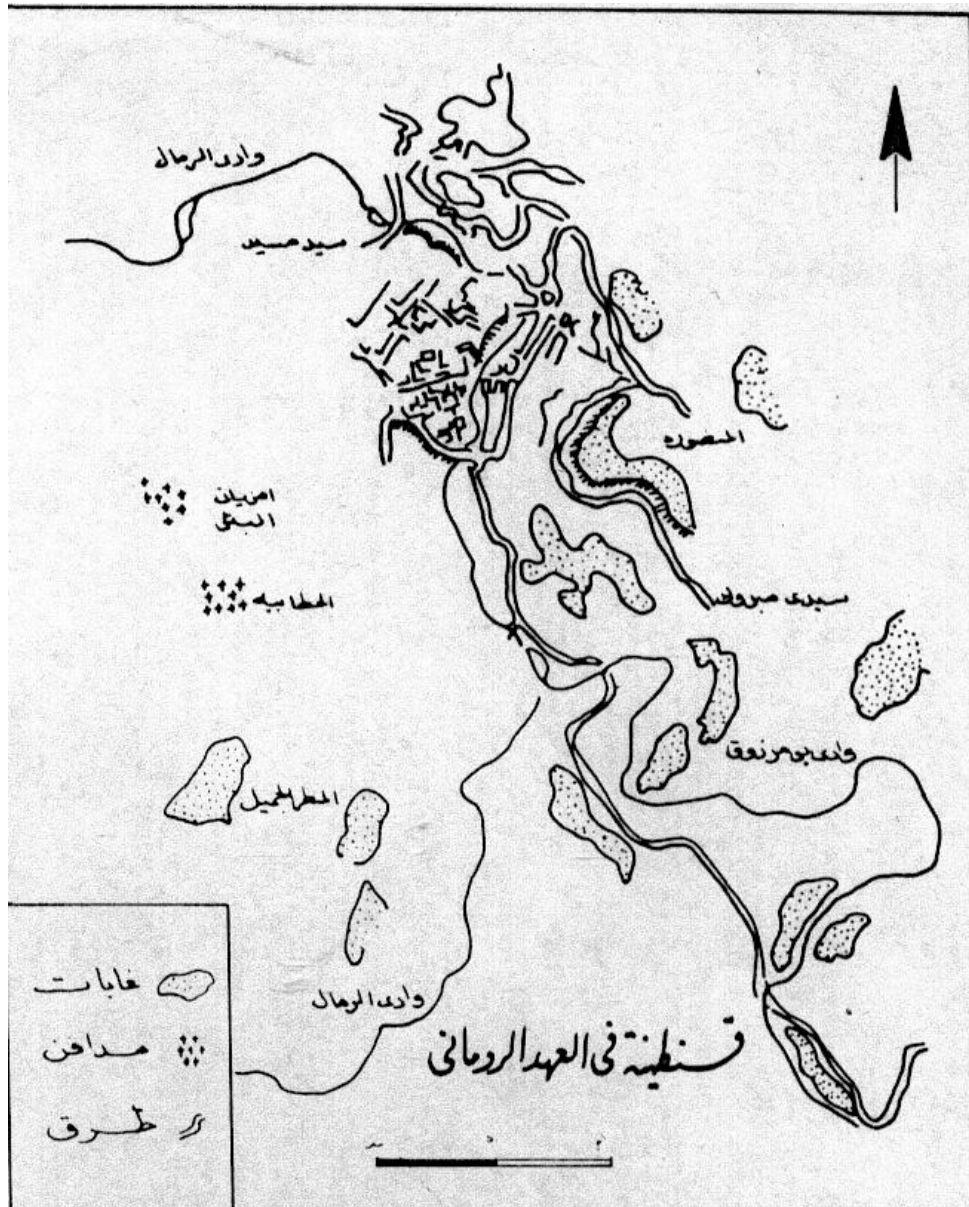
شهدت المدينة صورا من الصراعات بين قرطاج و روما (الحروب البوتية)، استمر نحو قرنين من الزمن و تأثرت به تأثرا كبيرا كغيرها من المدن النوميديّة التي خاضت الحرب سواء إلى جانب قرطاج أو إلى جانب روما. و قد سقطت المدينة في يد الإحتلال الروماني، و تحولت إلى عاصمة لكنفدرالية المستعمرات الأربعة التي تجمع تحت لواءها كلا من قسنطينة، ميله، القل و سكيكدة، إلا أنها لم تنعم بالإستقرار و نظرا لثورات أهلها و القبائل النوميديّة المجاورة، و كان يوغورطة أهم من تزعم هذه المقاومة.

و للمدينة نصيبها من الفوضى السياسية لتصادم مصالح الطبقة الحاكمة و صراعها من أجل السلطة، الأمر الذي أدى إلى تدميرها كليا سنة 311م، من جراء الحروب الأهلية. و ظلت المدينة خرابا إلى ان أمر الملك الروماني قسطنطين (288-337) بإعادة بناءها سنة 313م، و أخذت إسمه و أصبحت منذ ذلك الحين تدعى بقسنطينة ثم "قسنطينة" بعد دخول العرب.² (شكل 3)

1 قسنطينة-مرايا و نوافذ-مجلة ولانية- شركة اشغال الطبع قسنطينة-جوان 99ص 15

2 نفس المرجع السابق.ص 16

شكل 03 : موقع مدينة قسنطينة في العهد الروماني



ج/ قسنطينة في العهد الوندالي:

رفض أهالي قسنطينة الوجود الروماني، و إستمرت مقاومتهم له حتى سنة 427م، حيث أجبروا حاكمها " بونيفاص " على المطالبة بالإستقلال عن روما، فجهزت روما جيشا لضرب الإنتفاضة، حيث إستجد الأهالي بالوندال أعتى أعداء الرومان الذين إستقروا بالمدينة قرابة القرن (432م-534م)، لكنهم لم يتركوا آثارا حضرية بها، ما عدا المجموعات النقدية التي عثر عليها بالحامة.

د/ قسنطينة في العهد البيزنطي:

حكمها الروم البيزنطيون من سنة 534م إلى سنة 674م، و بذلك عادت قسنطينة إلى حضارة الدولة الرومانية، إلا أن ثورات زعماء النوميديين لم تهدأ حتى أخذها البيزنطيون بعد جهد جهيد. لكن مراحل الغضب ظلت تلهب قلوب الأهالي حيال هذا الوجود الغير مرغوب فيه، و إستمر العداء حتى ظهور الإسلام في إفريقيا.

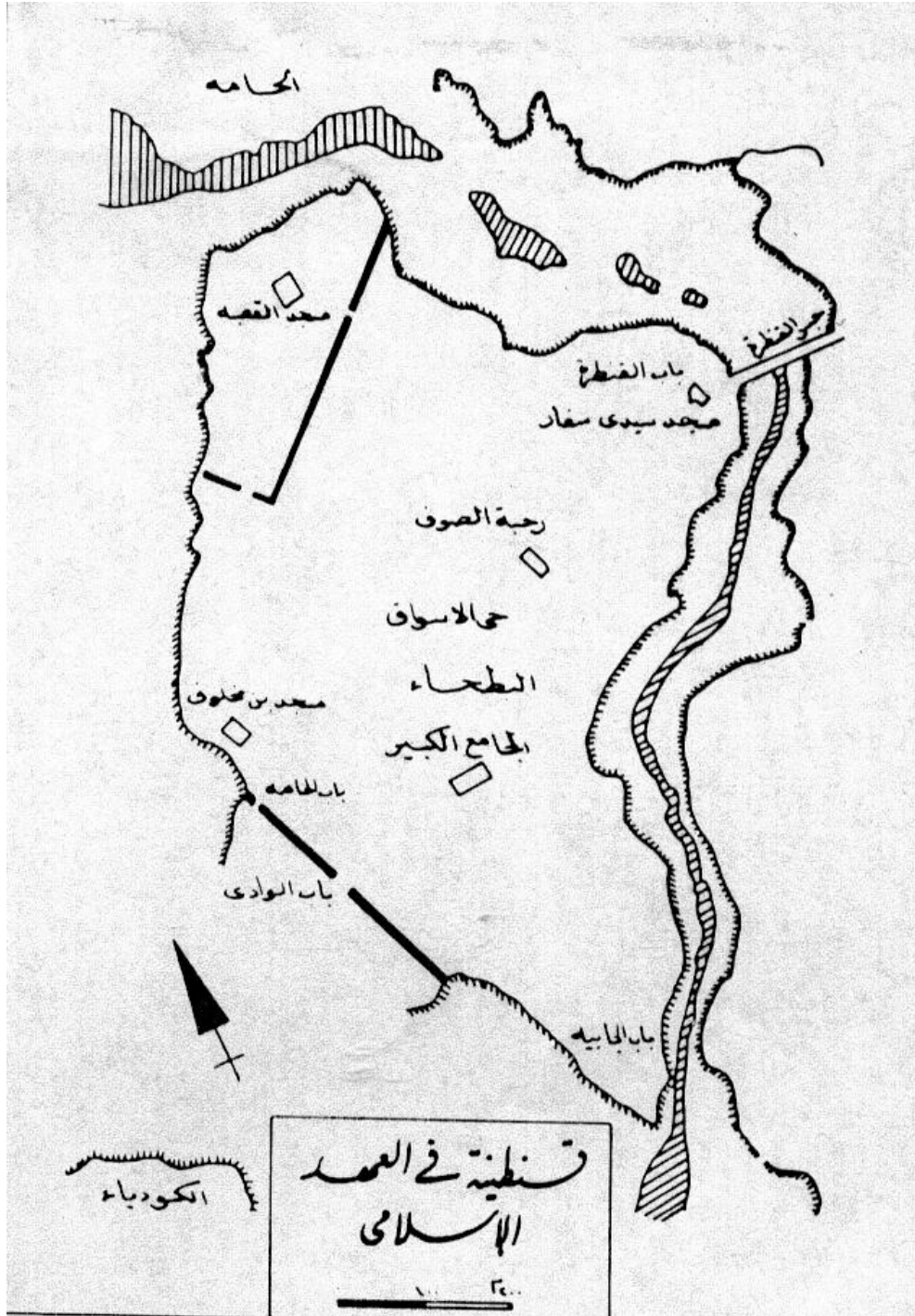
هـ/ قسنطينة في العهد الإسلامي:

أصبحت مدينة قسنطينة ولاية إسلامية بعد سبعين سنة من محاولات الفتح العربي الإسلامي لمنطقة بلاد المغرب، و ظلت المدينة محافظة على إسلامها منذ عهد ابي المهاجر دينار (55هـ/674م)، و كانت تابعة إداريا و سياسيا للقيروان عاصمة المغرب الإسلامي، و بقيت تحت راية الحكم الإسلامي عبر الإمتداد التاريخي له خلال عهود الأغالبة، الفاطميين، الزيريين، الموحدين و الحفصيين. (شكل 4)

و/ قسنطينة في العهد التركي:

في هاته الفترة تحولت مدينة قسنطينة إلى واحدة من اهم المدن التجارية و الصناعية في المغرب العربي، الشئ الذي عاد بالرخاء على سكانها و أدى إلى ازدهار حياتهم، و قدرت بعض المصادر التاريخية عدد سكان المدينة في تلك الفترة بحوالي 40.000 نسمة، حيث إستطاعت بحيويتها الإقتصادية ان تفرض إستقطابا على الأرياف المجاورة التي نزع سكانها باتجاه المدينة بحثا عن العمل و الإستقرار، كما كانت الحياة الثقافية

شكل 04: يوضح موقع مدينة قسنطينة في العهد الإسلامي



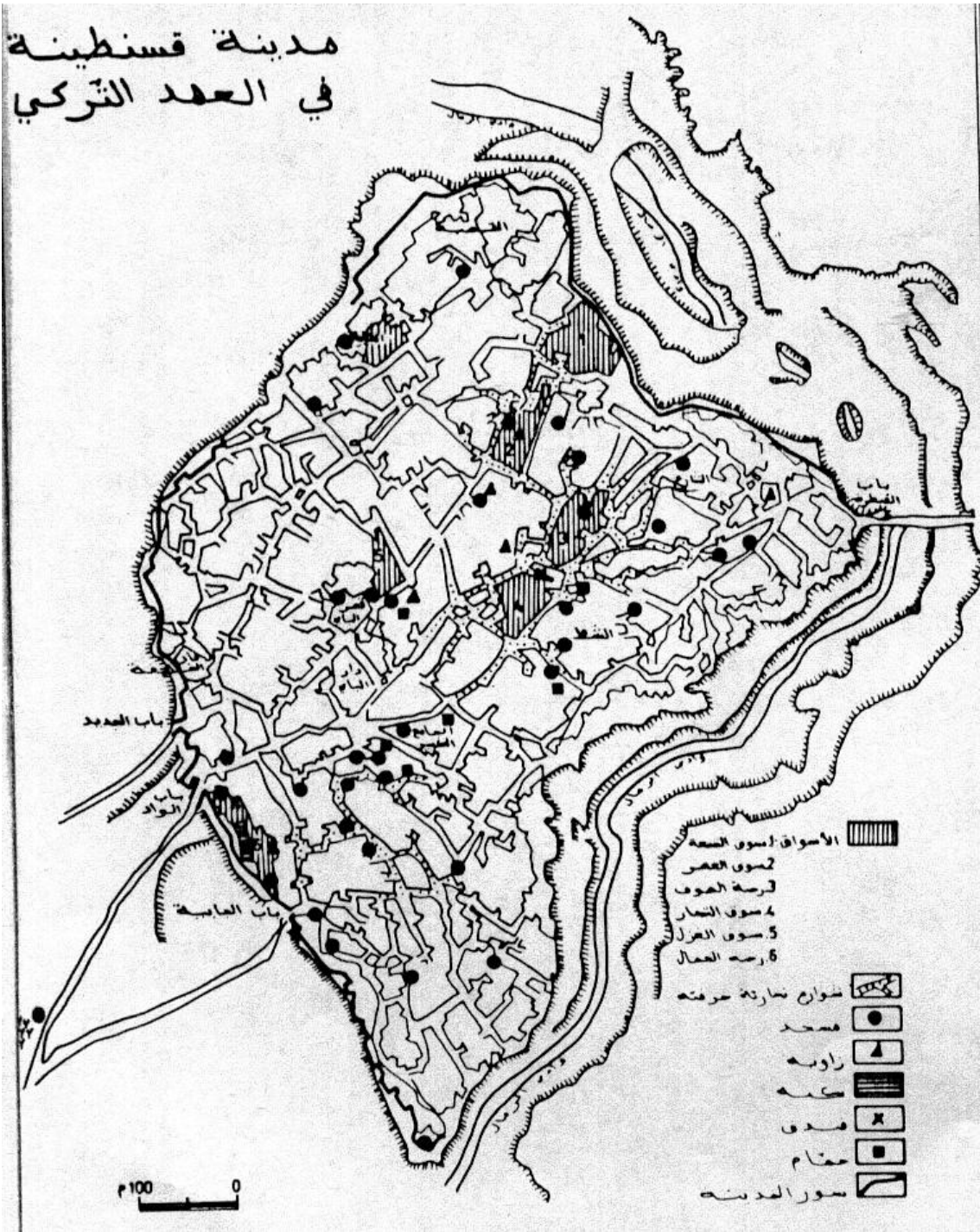
مزهرة بها بسبب إنتشار المساجد الكبرى و الجوامع الصغرى و المدارس القرآنية التي إستحدث لها الأتراك نظاما دقيقا يستفيد به المدرسون و الطلبة، و يخضع له العاملون بأماكن الدرس و العبادة، و يعود لهم الفضل أيضا في تنظيم إدارة الأحباس، و رعاية الأوقاف العامة و تحسين أوضاع الزراعة فأصبحت المدينة بذلك مركزا سياسيا و إقتصاديا و عسكريا هاما. (شكل 5)

ي/ قسنطينة في فترة الإحتلال الفرنسي:

رغم إستماتة سكان مدينة قسنطينة في الدفاع عنها من جيش الإحتلال الفرنسي، إلا أنها سقطت في قبضته عام 1837، و بذلك دخل سكان المدينة في مرحلة مظلمة، عرفوا خلالها كل أنواع الإضطهاد و المعاناة. كما دفعت مختلف الأزمات التي عرفتھا المنطقة بسكان الأرياف إلى النزوح بإتجاه المدينة و لعل أخطرھا و أكثرھا حدة هي أزمة 1868، حيث وصفت بالمجاعة السوداء، لأنها إشتدت في الأرياف فزحف سكانها إلى مدينة قسنطينة ، يدفعهم الجوع و التشرّد، فملأوا طرقاتها، الشئ الذي إضطر سلطات الإحتلال لإقامة ملاجئ، جمعت فيها هؤلاء البؤساء، قصد التحكم فيهم و تحسبا لأي طارئ. كما ان الضغط ما إنفك أن يتزايد على المدينة بسبب توافد الأوروبيون عليها، و في سنة 1866 بلغ عددهم حوالي 15561 نسمة، ليرتفع سنة 1876 إلى 17248 نسمة¹.

ووصل معدلهم سنة 1886 إلى 19864 نسمة، اما في سنة 1896 فقد بلغ 24261 نسمة مقابل 23510 نسمة من السكان الجزائريين، و بذلك يتفوق السكان الأوروبيين على عدد السكان المحليين للمرة الثانية، بعد أن سجل أول تفوق لهم في سنة 1881 (19892) أجنبي مقابل (17900) جزائري، و بعدها بقيت نسبة الأجنبي بالنسبة للسكان الجزائريين بالمدينة في تآرجح، تارة للأولى و أخرى للثانية إلى غاية 1936 ليبدأ عدد الأوروبيين في التراجع.

شكل 05 : مدينة قسنطينة في العهد التركي



أما بالنسبة لليهود فإن فرنسا قررت منحهم الجنسية الفرنسية، ابتداء من سنة 1870 لتضمن ولاءهم و تستفيد من خدماتهم و دعمهم، و بحصول الجزائر على إستقلالها سنة 1962، رحل أغلب الأوروبيين عن مدينة قسنطينة و رحل معهم اليهود خوفا من إنتقام الأهالي بسبب موقفهم المتواطئ مع الإحتلال الفرنسي.¹

ك/ قسنطينة خلال فترة الإستقلال:

أهم ما ميز هذه الفترة هو إنخفاض معدل الوفيات بين سكان المدينة، و إرتفاع معدل نمو السكان، حيث إنخفضت نسبة الوفيات من 31.5 في الألف سنة 1963 لتصل إلى 10.8 في الألف سنة 1978، و رغم إنخفاض نسبة المواليد من 103.1 في الألف سنة 1963 إلى 36.9 في الألف سنة 1978، إلا أن نسبة الزيادة الطبيعية للسكان بقيت مرتفعة.

كما أن استقرار تدفق المهاجرين على المدينة من الأرياف نتيجة عجز الاقتصاد الريفي عن ضمان العيش الكريم لهم، كان عاملا أساسيا في نمو سكان المدينة، فقد أشارت بعض التقديرات إلى أن هذه الهجرة بلغت ما يقارب 12.2 في المائة من سنة 1960 و 1966 كما بلغ صافي الهجرة إلى المدينة بين 1966 و 1977 حوالي 6715 نسمة. و إذا كانت الهجرة الريفية قد أسهمت في نمو سكان المدينة فإن الهجرة الخارجية باتجاه المدينة نشطت بدورها خاصة بالسنوات الأولى للإستقلال، حيث قدر مجموع الذين هاجروا إليها من خارج الدولة الجزائرية سنة 1966 بحوالي 4733 نسمة، أغلبهم من تونس ثم فرنسا، و أخيرا المغرب و باقي بلدان العالم الأخرى.²

1 نفس المرجع. ص 137

2 محمد الهادي لعروق-مرجع سابق. ص 104

أما الملامح العمرانية لمدينة قسنطينة، فقد تغيرت باستمرار و ذلك تبعا لحملات الاستعمار المتتالية التي مرت عليها عبر تاريخها الطويل، فكان كل بناء جديد يقوم على أنقاض البناء القديم، و ذلك بسبب الطابع الجغرافي المتميز للمدينة، كان وراء توافد الإمبراطوريات القديمة عليها على مر العصور للسيطرة عليها و استغلال موقعها الإستراتيجي لأغراض تجارية و عسكرية و توسعية، و بذلك تعاقبت عليها العديد من الحضارات، عرفت خلالها تغيرات عديدة في مظهرها الحضري و في بنيتها و تركيبها الوظيفي و علاقتها مع الأقاليم المجاورة لها، الشيء الذي فتح لها المجال لتطور عمرانيها في مختلف الاتجاهات، حتى أخذت شكلها الحالي.

3- التركيب السكاني للمدينة:

لم تكن الديموغرافية و دراسات السكان و ليدة اليوم إنما تعود إلى فترة زمنية طويلة، ربما كانت بدايتها في القرن السابع عشر عندما نشر الإنجليزي "جون كرننت" في عام 1662 كتابه ملاحظات ذات قيمة عن زيادة نسبة المواليد الذكور على نسبة مواليد الإناث.

و يبدو أنه و بالرغم من أهمية هذه الدراسات أن التطور الأهم هو ما تضمنته رسالة "مالتوس" عام 1798 عن العلاقة بين الموارد الاقتصادية و السكان و دعوته الشهيرة للحد من مخاطر الزيادة التي أشار إليها في أبحاثه المتعددة.

إن قضية النمو السكاني أصبحت موضوع الساعة على مستوى العالم بأسره، و تعتبر الجزائر من بين الدول العربية و واحدة من الدول الإفريقية التي تعاني من مشكل تزايد السكان، حيث تكبر هاته الدولة بغير نظام قادر على التحكم في قضاياها، فتراكم أزماتها الواحدة تلو الأخرى دون إنقطاع أدى إلى انفجار ديموغرافي يتضاعف بشكل مكثف غير موازي أبدا نمو القدرات الإنتاجية بالإضافة إلى نقص المرافق و الخدمات العامة التي لا تكفي لتلبية حاجات السكان.

أ/ نمو سكان مدينة قسنطينة و تطورهم خلال القرن التاسع عشر: إن دراسة نمو و تطور سكان مدينة قسنطينة منذ بداية نشأتها و حتى عهود قريبة (حتى سنة 1926 تاريخ إجراء أول تعداد رسمي في تاريخ المدينة) أمر صعب، و ذلك إما لغياب المعلومات الإحصائية المتعلقة بهذا الموضوع، و إما لعدم دقتها.¹ و تتميز قسنطينة منذ نشأتها، بأنها كانت ملتقى حضارات عدة، حيث كان سكانها يمثلون شعوبا عديدة. و يمكن توضيح التطور العددي لسكان مدينة قسنطينة في القرن 19 حسب الجدول رقم 1.

جدول 1: التقديرات الرسمية لسكان مدينة قسنطينة

في القرن التاسع عشر (من 1800 إلى 1896)²

تاريخ التقدير	عدد السكان الجزائريين	عدد السكان الأجانب	المجموع
1800	8000	لا شيء	8000
1843	18788	963	19751
1851	27508	5800	33308
1856	27804	5789	33593
1861	24543	12541	37092
1866	20735	15561	36292
1871	17759	17492	35251
1876	17478	18248	34762
1881	17900	19892	37792
1886	21164	19824	41028
1891	24423	21710	42133
1896	23510	24261	47771

1 محمد الهادي لعروق-مدينة قسنطينة -دراسة في جغرافية العمران.ص 109

2 نفس المرجع السابق.ص 111

إن سكان مدينة قسنطينة في القرن التاسع عشر تزايدوا بكثرة رغم ارتفاع معدل الوفيات، و رغم بطش الاستعمار و سطوته، و يستخلص حسب رأي الباحث من هاته التقديرات مايلي:

* تزايد عدد سكان قسنطينة بصورة ملحوظة بين 1800 و 1896 حوالي 40 ألف نسمة في اقل من 100 سنة.

* تأثر نمو سكان مدينة قسنطينة بعدد من العوامل كانتشار الأوبئة و المجاعات و الجفاف، بالإضافة إلى الحروب و الثورات التي قامت ضد قوات الاحتلال.

* استمر نمو سكان المدينة من غير الجزائريين بصورة متصاعدة بعد سنوات الاحتلال الفرنسي.¹

ب/ نمو سكان مدينة قسنطينة في القرن العشرين:

شهدت مدينة قسنطينة تطورا متباينا خلال القرن العشرين، من حيث حجم السكان و معدل نموهم، و ترجع هذه الزيادة الهامة إلى ارتفاع الزيادة الطبيعية من جهة، و إلى الهجرة من جهة أخرى.

و من خلال الجدول 2 الموضح لتطور حجم السكان في المدينة و معدل النمو فيها، اتضح للباحث:

هناك تطورا مستمرا في سكان قسنطينة والدولة، حيث يمكن التمييز بين فترتين بارزتين في ديناميكية التطور، الأولى من 1926 إلى 1948، و تتميز بتطور ضعيف حيث ارتفع عدد السكان في قسنطينة من 88582 نسمة إلى 114338 نسمة أي بنسبة زيادة سنوية تساوي 1.9% مقابل 2.1% على مستوى الدولة. و الفترة الثانية من 1948 إلى 1977 و التي على العكس تتميز بزيادة عالية (حوالي 3.7% في الفترة 1954/47 - 7.4% من 1960/45 - 3.4% في الفترة 1977/66).

* بمقارنة السكان الجزائريين بالأجانب يمكننا أن نلاحظ أن زيادة كل منها تتبع منحى مغايرا، فبالنسبة للسكان الجزائريين نجد أن التطور كان إيجابيا دائما و ديناميكيا، بينما نجد الأجانب يشهدون تناقصا مستمرا.

* لا يمكننا أن نلاحظ أن نسبة الزيادة للسكان الجزائريين تعطي معدلات أكثر ارتفاعا من تلك الزيادة التي يمثلها إجمالي عدد السكان (الجزائريون+الجانب) و التي تتبع منحى تصاعديا (1.8، 2.5، 4.9، 10.3)، و ذلك لأن الزيادة الطبيعية أقوى لدى السكان الجزائريين منها عن الأجانب.

* يلاحظ أيضا وجود اختلاف في معدلات النمو بين قسنطينة و الدولة، و لعل ذلك يعود إلى تباين المعطيات السكانية الخاصة بكل تعداد، لكونها لم تجرى على أسس علمية.

* تميزت هذه الفترة الأخيرة 1966-1977 بمعدل نمو مرتفع جدا بالنسبة لكل من المدينة و الجزائر، حيث بلغ 3.4% في قسنطينة و 3.7% في الجزائر.

جدول 2: عدد السكان الجزائريين و الأجانب في قسنطينة و الدولة

و معدل النمو فيها من 1926-1977¹

التعداد	الجزائريون	الأجانب	مجموع السكان	معدل النمو للجزائريين	معدل النمو السنوي لسكان المدينة	سكان الدولة	معدل النمو لسكان الدولة
1926	47086	41496	77572	1.8	1.9	5804275	2.1
1936	56363	50467	106730	2.5	0.5	7234674	
1948	77089	37249	114337	4.9	3.8	8671785	1.5
1954	102659	40675	143334	10.3	7.4	9529726	1.6
1966	-	-	25761			12102000	2.0
1977	-	-	355059	3.4	3.4	18250000	3.8

كما ذكرنا فيما سبق، تعتبر الجزائر من اكبر البلدان التي تعاني من النمو السكاني و تعتبر مدينة قسنطينة من اكبر المدن الجزائرية التي تعرف نموا سريعا لسكانها. و الملاحظ من آخر الإحصائيات المقدمة من طرف الديوان الوطني للإحصاء لعام 1998 هو تركيز ما يقارب 85% من سكان الولاية بدوائرها المركزية و هو ما يقدر بكثافة 679.6 ساكن/كم².¹

و تظهر نفس هاته الإحصائيات مايلي:

- أن دائرة قسنطينة يتركز بها 3/2 من العدد الإجمالي لسكان الولاية و هو ما يجعلها عاصمة للشرق الجزائري.

- تتراوح الكثافة السكانية بالصخر القديم من 700 إلى 2000 ساكن/هكتار، أما بالنسبة للأحياء السكانية القديمة أمثال: الأمير عبد القادر، بوزراع صالح، حي التوت، إلخ، فبهم كثافة سكانية تقدر بحوالي من 900 إلى 1000 ساكن/هكتار، و هذا ما ترتب عنه تكديس للسكان في اماكن معينة مما أدى إلى خلق الأحياء الفوضوية التي قدرت في الآونة الأخيرة ب 11000 مسكن فوضوي، و إن دل هذا على شئ فهو يدل على الخطر الذي أصبح يهدد بلدية قسنطينة على الخصوص و الولاية على العموم. و يمكن توضيح أهم هذه المعطيات من خلال الجدول رقم 3.²

1 الديوان الوطني للإحصاء.

2 تقرير خاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عام 1998.

جدول رقم 3: مبيان لمعدل التركيز الحضري

الدوائر	المساحة كم ²	السكان حسب الإحصاء 98	الكثافة ساكن/كم ²	معدل التركيز الحضري %	ملاحظة
قسنطينة	230.00	447806	1947	98	حضرية
الخرّوب	244.65	50786	208	72	حضرية
حامة بوزيان	700.32	36656	500	77	حضرية
ديدوش مراد	114.00	16547	145	53.4	نصف حضرية
عين السمارة	175.00	13655	78	77.6	نصف حضرية

المحور الثاني: مراحل التطور العمراني بمدينة قسنطينة

لقد شهد النمو المجالي بمدينة قسنطينة ثلاثة مراحل كبرى، تمثلت في الفترة السابقة للاحتلال الفرنسي ثم المرحلة الاستعمارية الفرنسية و بعدها المرحلة الحالية.

1- المرحلة الأولى: ما قبل الاحتلال الفرنسي

في بداية نشأتها لم تعرف مدينة قسنطينة أي نوع من مظاهر التطور العمراني، و يرجع هذا إلى الدور الحربي الذي أقيمت من أجله، فقد تم استقرار هذه الأخيرة خلال العهد الإسلامي، حيث بدأت تزدهر و تنمو عمرانيا، فمع دخول الأتراك في بداية 1500م، بلغت مساحتها 30 هكتار، و اختصر عمران المدينة على المدينة القديمة حاليا، حيث اتسم هذا المجال العمراني بكثرة البناءات و إنعدام المساحات الخضراء.

2- المرحلة الثانية: الإحتلال الفرنسي (1837-1962)

و هي توافق دخول الإستعمار الفرنسي للبلاد، هذا الأخير الذي عمل تغيير وجه المدينة و قد قسمت هاته الفترة إلى:

أ/ الفترة الأولى (1837-1874)

و قد تم خلالها تقسيم المدينة إلى 3 عشائر (المسلمين، الفرنسيين و اليهود)، و ذلك بعد شق الطرق الواسعة محيطة بها المباني السكنية ذات النمط الأوروبي، كما قام المستعمر بفرض وجوده العسكري عن طريق بناء الثكنات العسكرية (القصبة، البارود)، و وجوده المدني ببناء مباني سكنية و إدارية.

ب/ الفترة الثانية (1874-1937)

تميزت هاته الفترة بتوسع المدينة خارج أسوارها نحو إتجاهين:
 - نحو الجنوب الغربي: الكدية، منطقة القديس جان و المنظر الجميل
 - نحو الجهة الشرقية: باب الفنطرة، المنصورة و سيدي مبروك
 و الملاحظ هو ان المدينة زادت مساحتها حيث بلغت عام 1937م حوالي 239 هـ،
 حيث شملت الأحياء السابقة الذكر سكنات ذات طابع جماعي، كان لها الدور في
 إستعاب المهاجرين من فرنسا و أهم ما تميزت به انها كانت على شكل فيلا بحديقة
 خضراء خصصت للطبقة الغنية بينما كانت المنحدرات الجنوبية الشرقية قد غزتها
 المساكن الفوضوية.

ج- الفترة الثالثة (1937-1962)

تميزت هاته المرحلة بركود كبير بسبب الحرب العالمية الثانية، حيث تم للتخطيط ل
 2539 سكن موزعة على مختلف أنحاء المدينة، منها ما تم بناءه، بينما بقيت الأغلبية
 إلى ما بعد الإستقلال. و إستمر العمران في نموه بالمدينة لا سيما في الجهة الغربية
 لها، حيث ظهرت مجموعة من المساكن الفوضوية إلى جانب محتشدات مؤقتة من
 إنشاء المستعمر بناحية الحطابية و عمارات بوذراع صالح، أما بالناحية الشرقية فقد
 ظهرت محتشدات الإخوة عباس للسيطرة على السكان في حالة وقوع إضطرابات. بعد
 ذلك جاء ما يعرف بمخطط قسنطينة 1958، و في إطاره ظهر مخطط CALSAT
 الذي يرى ان نمو المدينة يكمن في إطاره العمراني المحلي، حيث تم تسجيل حي جديد
 و هو حي (السلوك).

و الملاحظ من خلال هاته الفترة هو ان النمو السكني و الوظيفي كان لصالح
 الفرنسيين، حيث بإمكاننا تمييز نمطين من الوحدات المورفولوجية أخذت موضعها فوق
 التلال و هي:

* مباني أوروبية ذات الطابع الهندسي المعماري موجهة للسكان ذوي الدخل المنتظم.

* فيلات للأوروبيين الأثرياء.

أما بالنسبة للمجال المهمش الغير قابل للتعمير (أودية، منحدرات) فنجد به:
* أحياء فوضوية (قصديرية).
* أحياء المحتشدات.

3- المرحلة الثالثة: الحديثة (1962-2000)

عرفت مدينة قسنطينة إثر التفاقم في النزوح الريفي تطورا عمرانيا سريعا، شمل الأحياء الفوضوية و الأحياء المخططة، و يمكننا تلخيص هاته المرحلة في الفترات التالية.

أ/ الفترة الأولى (1962-1971)

و هي مرحلة إنتقالية تميزت بالركود، حيث تم خلالها تعمير الجيوب الفارغة الغير ملائمة للتعمير مما أدى إلى نمو عشوائي خاصة في حي الأمير عبد القادر، برج الرمال، بن تليس، حي رومانيا و الأكواخ القصديرية في سركينة و المنصورة، و على طول وادي الرمال و بومرزوق، الكلم الرابع في الجنوب و الجنوب الشرقي. أما بالنسبة للبناءات الفوضوية فكان مقرها في كل من المنشار، بوذراع صالح و حي بن الشرقي في الناحية الغربية من المدينة.

أما فيما يخص الأحياء المخططة فأهم ما يمكن ذكره هو إستمرار نمو المنظر الجميل الأعلى بالإضافة إلى ظهور الجزء السفلي من حي قدام المحاربين و حي الموظفين و بعض العمارات في الجزء السفلي من المنصورة.

ب/ الفترة الثانية (1972-1983)

تعتبر هاته الفترة فترة توسع عمراني كبير، إذ تم خلالها تنشيط المشاريع السكنية و الصناعية و كذلك مناطق التجهيزات، و قد إتسمت ب:

1- ظهور كتل حضارية على شكل مجموعات كبرى للسكن و المتمثلة شرقا في حي الدقسي، ساقية سيدي يوسف، الزيادة و غربا (على محور الطريق الوطني رقم 05 و وادي الرمال)، نجد 20 أوت 55، حي 05 جويلية 62 و حي حسان بوجنانة.

2- الإبتعاد عن النسيج العمراني: حيث أنجزت تجهيزات كبرى لعاصمة الشرق الجزائري، كجامعة منتوري، المركب الأولمبي بالإضافة إلى المناطق الصناعية على ضفاف واد الرمال و بومرزوق.

3- إنشاء مناطق حضرية جديدة على أطراف المدينة: بوالصوف، جبل الوحش، سركينة و بكيرة.

و مما ميز كذلك هاته المرحلة و بالضبط سنتي 1973 و 1974 هو ظهور المخطط التوجيهي العمراني لقسنطينة الذي تم من خلاله إقتراح مناطق للتوسع و بعض التجهيزات و المرافق العامة و النشاطات في كل من: ديدوش مراد، الخروب، ابن زياد و عين السمارة، بالإضافة إلى مشروع المدينة الجديدة بعين الباي.

أما في عام 1982 فقد وضع مخطط عمراني توجيهي خاص بالمجمع العمراني (قسنطينة، الخروب، عين السمارة و ديدوش مراد) من طرف مكتب الدراسات (CNERV)¹ و الذي نستخلص أهم توصياته فيما يلي:

* نقل الفئات السكاني لمدينة قسنطينة إلى المدن المتواجدة على محور الخروب، عين السمارة و ديدوش مراد.

* محاولة تخفيف عدد السكان لغاية سنة 2000.

* إنشاء مدينة جديدة بهضبة عين الباي و التي تعتبر من الأراضي الزراعية الضعيفة المرود و التي تقع على بعد 13 كلم من مدينة قسنطينة.

1 نوال برطالي و آخرون-السياسات السكنية و انعكاساتها على نوعية السكن-مذكرة تخرج-جامعة قسنطينة-

ج/ الفترة الثالثة - مرحلة بعد التعمير - (1984-2000)

عرفت مدينة قسنطينة خلال هاته المرحلة و خاصة في بدايتها، توسعات إستغلت الجيوب الفارغة بين الأحياء و ذلك بتوطين البناء الجاهز الفردي، في المناطق التالية: بين القماص و سيساوي في الجنوب الشرقي، و بين بوذراع صالح و المنطقة السكنية الحضرية الجديدة: بالصوف في الغرب، الإخوة فراد في الجنوب.¹

ففي خضم التسعينات فقد شهدت المدينة توسعا عمرانيا شمل كلا من المنطقة الحضرية الجديدة بالصوف، إنشاء حي الزاوش، توسع حي القماص و بناء المنطقة الحضرية الجديدة جبل الوحش. أما الجهة الشرقية فنجد كل من حي بومرزوق و سيساوي و من الجنوب توسعا في هضبة عين الباي.

اما في الفترة الأخيرة فقد كان هنالك شكل مكثفا آخر للتوسع و هو الخاص بالتحصيلات نذكر منها تحصيلات بو الصوف و الجباس بالجهة الغربية - 61.11هـ-، تحصيلات سيدي مسيد -8.69هـ-، تحصيلات جبل الوحش - 82.80هـ-، المنية - 22.80هـ- و الباردة - 87.62هـ-، أما الجهة الجنوبية أي هضبة عين الباي فهي تستحوذ على حصة الأسد من هذه التحصيلات و ذلك على مساحة قدرها 152 هـ (عين الباي I، عين الباي II، عين الباي III)، الإخوة فراد و عين الباي V.²

1 نفس المرجع السابق.ص 82

2 فؤاد بن غضبان-المدن التوابع حول مدينة قسنطينة-رسالة ماجستير - جامعة قسنطينة.ص 32

إن هذا الانفجار في التخصيصات (lotissements)، ناتج عن أزمة سكنية خانقة و صعوبة في إيجاد الأموال اللازمة لإقامة مشاريع بناء جديدة، مما أدى بالدولة إلى فسخ المجال للأشخاص و الأفراد حتى يتسنى لهم بناء مساكنهم. اما في سنة 1998 فقد جاء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير محاولا إيجاد بدائل لائقة لمجموع المشاكل الناجمة عن التعمير العشوائي، و هذا بتوجيه النمو الحضري و العمراني نحو مناطق إستقبال جديدة (Zones d'accueils)، بالإضافة إلى إقتراحات إعادة تهيئة المجال الحضري الحالي و التحكم في التسيير.

المحور الثالث: إستخدامات الأرض بمدينة قسنطينة

1- أصناف إستخدامات الأرض بالمدينة:

تصنف إستخدامات الأرض بمدينة قسنطينة إلى 5 مجموعات إستخدامية:

أ/ مناطق ذات إستخدام زراعي:

تضم كل البلديات الريفية التي يغلب عليها الطابع الزراعي، حيث وصلت مساحتها الصالحة للزراعة إلى حوالي 59890 هكتار أي ما يمثل 42.15% من مجموع المساحة الصالحة للزراعة لولاية قسنطينة و تتمثل في:

- عين عبيد بنسبة 74.86% من المساحة الكلية للبلدية.
- مسعود بوجريو بنسبة 69.63% من المساحة الكلية للبلدية.
- أولاد رحمون بنسبة 64.4% من المساحة الكلية للبلدية.
- ابن زياد 68.34% من المساحة الكلية للبلدية.

ب/ مناطق ذات إستخدام يجمع بين الزراعة و أراضي البور:

و يخص هذا الإستخدام بلدية بني حميدان حيث بلغت نسبة الأراضي الزراعية 61.05% و أراضي البور 33.71% من المساحة الإجمالية، أما الإستخدامات الأخرى فقد قدرت المساحة العمرانية ب 0.65% و الغابات 04.59% من مساحة البلدية.

ج/ مناطق ذات استخدام يجمع بين أراضي البور و الغابات:

و تتميز بها بلدية زيغود يوسف و ابن باديس أساسا لإنتشار أراضي البور و الغطاء الغابي بها، و تقدر نسبة هاته الأراضي ب:

أ- بلدية ابن باديس 57.02% بور و 15.54% غطاء نباتي.

ب- بلدية زيغود يوسف 37.03% بور و 13.23% غطاء نباتي.

و يعود إنتشار هذا النوع من الأراضي إلى طابع البلديتين الجبلي و محدودية الأراضي الصالحة للزراعة.

د/ مناطق ذات استخدام يجمع بين البور و الغابات و العمران:

و تتجلى في بلدية قسنطينة في الوسط و بجوارها عين السمارة بالجنوب الغربي. ففي بلدية قسنطينة يتمثل أكبر محيط عمراني في وسط المدينة التي وصلت نسبته إلى 17.26% من مساحة البلدية، أما الأراضي المحيطة بالمركز فهي أراضي بور و غابات، بالإضافة إلى بلدية عين السمارة فهي تتسم بالغطاءات الغابية كغابة شطابة و التشجير الحديث في جبل حاج بابا و المرتفعات الصخرية المحيطة بالمركز. و بالنسبة لأراضي البور فقد وصلت إلى 32.13% من المساحة الكلية على الرغم من الإمتداد المعتبر للأراضي الخصبة بالإضافة إلى توسع المساحة العمرانية بعد إنجاز عدة مشاريع إقتصادية و سكنية.

هـ/ مناطق ذات استخدام عمراني وزراعي:

تميز الإستخدام هنا بالتوسع العمراني في قلب الأراضي الزراعية الواسعة و هذا حسب النسب التالية:

جدول 4: مابين للمناطق ذات الإستخدام العمراني و الزراعي

إستخدام عمراني	إستخدام زراعي	
%03.6	%74.15	الخروب
%05.36	%71.04	حامة بوزيان
%03.14	%65.79	ديدوش مراد

2- التهيئة العمرانية لمجال ولاية قسنطينة من منظور المخطط التوجيهي

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لولاية قسنطينة (1998)، ركز على دراسة الدور الذي تلعبه التجمعات السكنية بقسنطينة على الناحية الشرقية للبلاد عامة و الولاية خاصة و هذا بمحاولة حماية و تطوير موقعها كعاصمة للشرق (Métropole).

و قد إقترح هذا المخطط (PDAU) بلدية قسنطينة بالتنسيق مع توجيهات مخطط تهيئة الولاية (PAW)، ان تكون كل العمليات الخاصة بالتعمير على مستوى تجمعات قسنطينة، لا بد و ان تكون مبرمجة على المدى المتوسط و القصير و تكون هاته الأخيرة (العمليات) على المستويين:

- الأول يكون بالنسبة للنسيج الحضري الموجود حاليا.
- الثاني يكون التعمير به بالنسبة للموقع الشاغر (vierge).

فالمجال الحضري القسنطيني مقسم إلى قطاعات معمرة و قطاعات مبرمجة للتعمير، أما قطاعات التعمير المستقلية فلم تتجزأ، لأن الإحتياجات الطويلة المدى سوف توجه إلى المدينة الجديدة و المدن التوابع.

أما بالنسبة للتوسعات القصيرة و متوسطة المدى فهي موجهة في منطقة سركينة، المنية و جبل الوحش. و قد تم توزيع مخططات شغل الأراضي ببلدية قسنطينة كالتالي:

أ/ القطاع الحضري " سيدي راشد ":

POS1: يعتبر هذا القطاع كوحدة عمرانية متجانسة تبلغ مساحته 85 هكتار، به كثافة عالية مع تركيز سكاني و نشاطات خدمتية.

ب/ القطاع الحضري " سيدي مبروك ":

POS1: منطقة معمورة مساحتها 335 هكتار تحافظ على وضعيتها في المنطقة الشمالية، بها جيوب فارغة.

POS2: المنطقة العسكرية "المنصورة" مساحتها 120 هكتار.

POS3: المنطقة الغابية "الصنوبر" تبلغ مساحتها 60 هكتار.

ج/ القطاع الحضري " بونراع صالح ":

POSa1: منطقة عمرانية تبلغ مساحتها 10 هكتار و يمثل مركز صالح باي مخطط

POSB1: مساحة المخطط 30 هكتار، خصصت بأنها منطقة غير قابلة للتعمير.

POS2: منطقة عمرانية مساحتها 130 هكتار متكونة من عدة أحياء.

POS3: منطقة معمرة من الناحية الجنوبية (بن شرقي)، و هي غير مهنية تعاني

العزلة و نقص الخدمات و التجهيزات، تبلغ مساحتها 95 هكتار.

POS4: منطقة معمرة تبلغ مساحتها 80 هكتار مستغلة بالسكن الفوضوي و السكنات

الجاهزة.

POS5: منطقة مساحتها 130 هكتار، غير قابلة للتعمير او للتجهيز فهي مهينة للتشجير .

د/ القطاع الحضري " المنظر الجميل " :

POS1: منطقة معمرة مساحتها 255 هكتار، تحفظ على حالتها.

POS2: منطقة صناعية مساحتها 130 هكتار، إدخال عمليات التهيئة و إعادة الهيكلة.

ه/ القطاع الحضري " القنطرة " :

POS1: نسيج حضري عتيق تبلغ مساحته 90 هكتار، يحفظ على حالته ما عدا بعض عمليات الصيانة الخاصة بالطرق و تجميل العمارات.

POS2: منطقة مساحتها 130 هكتارن تشمل السكن اللاشعري.

POS3: منطقة مساحتها 60 هكتار، منطقة سياحية (بانوراما، غابة) + أراضي عسكرية.

القطاع الحضري " قيطوني عبد المالك " :

POS1: منطقة معمرة تشكل جزءا من وسط المدينة أين تتركز الخدمات الإدارية (الكوديا)، مساحتها 30 هكتار.

POS2: منطقة معمرة مساحتها 50 هكتار و هي منطقة "باردو" و هنا نجد عملية تجديد .

POS3: منطقة معمرة "سيدي مسيد"، بها سكن فوضوي مساحتها 20 هكتار.

POS4: منطقة "المنية"، مساحتها 80 هكتار بها سكنات فوضوية.

POS5: منطقة مساحتها 140 هكتار، و هي مهددة بالإنزلاق غير قابلة لأي نوع من التعمير .

POS6: منطوق واد الرمال، مهددة بالإنزلاق مساحتها 255 هكتار.

و/ القطاع الحضري " الزيادة "

POS1: تمثل منطقة التوسع (الشرط الثاني) لسركينة، تخصيص الباردة، بالإضافة إلى

البرنامج السكني التطوري، الأراضي الفارغة المبرمجة للتهيئة مساحتها 86 هكتار.

POS2: مساحتها 56 هكتار، و هي منطقة فارغة.

POS3: منطقة معمرة مساحتها 190 هكتار، و بها 4 مجموعات سكنية (تخصيص

جبل الوحش، السكن الجماعي الزيادة، الحي البلديو حي ساقية سيدي يوسف).

POS4: مساحة المنطقة 75 هكتار، بها تجهيزات كمركب التسلية لجبل الوحش و

المقبرة.

ي/ القطاع الحضري " القماص "

POS1: مساحة المنطقة 68 هكتار، بها 5 أجزاء من المناطق السكنية و تبلغ مساحة

المجال الفارغ 30 هكتار.

POS2: منطقة معمرة مساحتها 170 هكتار، يجب إعادة هيكلتها.

POS3: منطقة معمرة مساحتها 130 هكتار، بها سكن فوضوي.

POS4: منطقة معمرة 80 هكتار، بها سكن فوضوي.

POS5: مساحتها 50 هكتار و تعتبر منطقة معمرة (حي الرياض).

ك/ القطاع الحضري " التوت "

POS1: منطقة معمرة مساحتها 180 هكتار، تشمل المركب الجامعي.

POS2a: منطقة معمرة مساحتها 332 هكتار.

POS2b: منطقة توسع مساحتها 62 هكتار موجهة للتعمير على المدى القصير.

POS3: منطقة معمرة مساحتها 110 هكتار، بها مركب رياضي و وحدات صناعية

مثل شعبة الرصاص (حليب، نسيج و بناء).

POS4: منطقة مساحتها 100 هكتار، بها سكن فوضوي و هي بأمس الحاجة إلى

التشجير بسبب حساسيتها (واد غير مستقر بيومرزوق).

POS5: منطقة معمرة مساحتها 40 هكتار، و هي تمثل حي التوت، بن تليس و هي بأمس الحاجة إلى عملية تهيئة.

POS6: منطقة معمرة مساحتها 70 هكتار، بها سكن فوضوي و أكواخ قصديرية و هي مهددة بإنزلاق التربة.

POS7: منطقة معمرة مساحتها 160 هكتار، تحتاج إلى عملية تهيئة و تجهيزات أولية.

POS8: منطقة معمرة مساحتها 65 هكتار، بحاجة إلى عملية إعادة هيكلة.

ن/القطاع الحضري " 05 جويلية " :

POS1: منطقة معمرة مساحتها 320 هكتار، مشكلة من عدة وحدات سكنية (بوالصوف، 05 جويلية).

POS2: منطقة معمرة مساحتها 130 هكتار، تحتوي على سكنات فردية في طريق الإنجاز.

POS3: مساحتها 95 هكتار تتمثل في المنطقة الصناعية.

POS4-5-6: تتمثل في منطقة العيفور و هي منطقة غير قابلة للتعمير و هي ذات خصائص فلاحية.

POS7: و تتمثل في منطقة الزاوش و تبلغ مساحتها 110 هكتار.

POS A: منطقة بحاجة إلى إعادة تهيئة، بها أكواخ قصديرية و سكنات فوضوية.

POS B: تمثل تعاونية عقارية تبلغ مساحتها 28 هكتار.

3- نصيب مدينة قسنطينة من برامج السكن:

إن السياسة التنموية التي إنتهجتها البلاد المخططات قد أعطت أولوية لقطاعي الصناعة والزراعة ورصدت لهما إستثمارات بنسبة بلغت على التوالي 52.1 % و 44.7 % و43.5% من مجموع الاستثمارات بالنسبة للزراعة وكان هذا الهدف مرتبط بالاختيارات الإنمائية الكبرى التي تعتبر التصنيع مفتاح التنمية الشاملة ، وذلك بتوفير وسائل الإنتاج الفلاحي من أجل تعمير الزراعة والقضاء على البطالة أما الإستثمارات المخصصة للزراعة فهي أمر بإعتبار الزراعة هي القطاع المألوف بالنسبة للأغلبية الساحقة من السكان ، ولدى يجب تدعيمه وتطويره بهدف التوصل إلى الإستقلال الغذائي . غير أن هذه الصناعات لم تأخذ مواقع مناسبة لتحد من النزوح الريفي وتعمل على تثبيت السكان بقدر ما تركزت المدن الكبرى ، مما نتج عنه إختلال التوازن العددي للسكان بين الأرياف والمدن ، حيث أصبحت هذه الأخيرة مناطق جذب للعمال بفضل التركيز الصناعي الذي يقدم أجورا معتبرة ، وفي الوقت ذاته عرف القطاع الزراعي نقصا في اليد العاملة بشكل محسوس و قد أدى عدم التوازن خلال هذه الفترة إلى خلق مشاكل إجتماعية جمة و في مقدمتها مشكلة السكن، خاصة إذا علمنا أن حجم الإستثمارات المخصصة لهذا القطاع عبر المخططات الثلاث لم تتجاوز 2.7% بالنسبة للمخطط الثلاثي 5.5 % بالنسبة للمخطط الرباعي الأول، و في كلا المخططين إحتل قطاع السكن المرتبة السادسة في سلم النسب المئوية لكافة القطاعات، و إرتفعت هاته النسبة قليلا لتحتل المرتبة الخامسة خلال المخطط الرباعي الثاني بنسبة 7.5%. أما في المخطط الخامس أصبح قطاع السكن يحتل المرتبة الثالثة بنسبة 16.76 % من مجموع الإستثمارات.¹

تعتبر برامج السكن وسيلة من وسائل قياس التنمية السكنية بحيث قسمت إلى برنامجين أ و ب، و كل برنامج يضم مخطط أو اثنين و كل مخطط يشمل مجموعة من البرامج المكملة و الخاصة و العمليات السكنية التي قد تأتي من حين لآخر نتيجة كوارث طبيعية، حيث كانت هناك مساكن قد تسلم لبعض الولايات نتيجة لظروف طارئة تسمى بشرائح مثل: شريحتي 1979 و 1980.

و من هذا المنطلق فإن توزيع البرامج السكنية يجري عادة وفقا لحاجيات المدن و القرى و هي تنقسم بدورها إلى فرعين: برامج السكن الريفي و برامج السكن الحضري. تشمل في مجموعها حاجيات السكان من السكن الحضري في ضوء منطلقات معروفة كحاجيات سكان الأكوخ القصديرية و العائلات المنكوبة غير أن الحاجيات الحقيقية كانت تفوق هذه التقديرات بكثير، إذ إن هناك مواطن شغل جديدة تخلق كل سنة دون أن يرافقها مشروع السكن و علاوة على ذلك أن توزيع البرنامج بمختلف المخططات لا يتناسب مع سنوات الإنجاز، فمدينة قسنطينة التي حرمت من السكن في بداية البرنامج (أ) و بالضبط خلال المخطط الثلاثي (1967-1969)، تفاقمت أوضاعها السكنية و جاء البرنامج المكمل للمخطط الرباعي الأول ليسد النقص الملحوظ في بداية البرنامج (أ).

إن عدم توزيع المخططات السكنية و البرامج المكملة على مختلف سنوات البرنامج السكني بصورة متساوية و منطقية تجعل المدينة في شكل ركود سكنيا في فترات معينة و نشاطا متزايدا في بناء السكن في فترات أخرى، الشيء الذي تعجز معه الطاقات و وسائل الإنجاز مما ينتج عنه عدد كبير في المساكن المسجلة و إنجاز القليل.

* البرنامج (أ) / مدينة قسنطينة تفتقر إلى مشاريع سكنية خلال هذا البرنامج:

و في هذا المضمار يمكن أن نلاحظ بأن المدينة لم تستفيد خلال المخطط الثلاثي من أي مشروع سكني. و في نفس سنوات المخطط عرفت المدينة 2174 موطن شغل جديد بالنسبة لقطاع الصناعة وحدها فإزداد الوضع السكني سواءا. و عند ذلك إستفادت المدينة من البرنامج المكمل التابع لمخطط الرباعي الأول ب 770 سكنا أو ما يعادل

6.80% من مجموع المساكن المقررة عبر الوطن خلال هذا البرنامج، كما إستفادت باقي التجمعات التابعة لولايتها ب 750 سكنا أو ما يعادل 5.03% من مجموع مساكن البرنامج المكمل. إن هذه النسبة تعكس بحق مدى إستفحال أزمة السكن بالمدينة. و في هذه الفترة أي في السنة 1972، تعرض حي من احياء المدينة إلى إنزلاقات أرضية أودت بجميع مساكنه و هو حي (صابتي)، مما دفع بالمعنيين إلى تسخير برنامج خاص بالمدينة بلغت نسبته 11.81% من مجموع المساكن المقررة خلال هذا البرنامج أو ما يعادل 2000 سكنا. و هنا طرحت أزمة السكن بحدة خاصة إذا علمنا بأنه ما بين سنتي 1970-1974 عرفت المدينة ايضا 2603 موطن شغل جديد بالنسبة للصناعة، غير أن البرنامج (ب) قد أولى عناية أكبر في هذا المجال من أجل التخفيف من أزمة السكن.¹

* البرنامج (ب) // إن مدينة قسنطينة تعرف نسبة عالية في المساكن المسجلة خلال هذا البرنامج، و إن أهم ملاحظة يمكن الوقوف عندها خلال هذا الأخير هي:ستفادت المدينة من المخطط الرباعي الثاني ب 7.62% من مجموع المساكن المسجلة خلال هذا المخطط أو يعادل 7900 مسكنا، بالإضافة إلى قطاع التربية و التعليم الذي أصبح هو الآخر يتمتع بمساكن خاصة بلغت نسبتها 1.15% من مجموع المساكن المسجلة في هذا القطاع أو ما يعادل 74% مسكنا كما عرفت المدينة وفرة كبيرة من حيث العمليات الخاصة، حيث سجلت إستفاد بلغت 28.42% من مجموع المساكن الجاهزة على مستوى القطر او ما يعادل 2000 مسكنا جاهزا.

و قد جاءت عملية المساكن الجاهزة نتيجة لبلوغ أزمة السكن أوجها و عدم التجاوب في سرعة الإنجاز مع الطلب الفعلي على السكن و الجدير بالملاحظة خلال هذا البرنامج هو التوزيع المنطقي للمساكن المسجلة خلال سنواته، و هذا ما سمح بإنجاز مبرمج و الإستعمال الأحسن لوسائله بصورة نسبية.²

1 عبد الحميد دليمي- أزمة السكن في قسنطينة- رسالة ماجستير- 1990،1991- ص 56

2 نفس المرجع السابق- ص 57

* الفصل الثالث: واقع السكن الحضري في مدينة قسنطينة *

المحور الأول: السكن و مواصفاته

1- الحظيرة السكنية بالجزائر

أ/ مفهوم السكن

ب/ الوحدة السكنية

ج/ وضعية الحظيرة السكنية

2- أنماط البناءات السكنية

3- هيئات إنتاج السكن

أ/ الفاعلون العموميون

ب/ الفاعلون الخاص

4- أنواع المجمعات السكنية بمدينة قسنطينة

أ/ المجموعات السكنية الكبرى

ب/ المناطق السكنية الحضرية الجديدة

ج/ التحصينات

المحور الثاني: المكونات العمرانية(الشبكات و التجهيزات)

1- الشبكات

أ/ الطرقات و التخطيط للمواصلات

ب/ الشبكات التقنية

2- التجهيزات

المحور الثالث: السكن الجماعي الإجتماعي

1- المواصفات السكنية المطابقة للمقاييس (القانون)

2- التعديلات و التغييرات المحدثة على السكنات من خلال وجهة القانون

3- أسباب التغييرات

4- أنواع التغييرات و التعديلات

المحور الرابع: التوسعات الحضرية الجديدة

1- الدلالات العمرانية و المعمارية

2- الأهداف و التوجيهات

3- المحصلة الرقمية

4- التوزيع المجالي

المحور الأول: السكن و مواصفاته

1- الحظيرة السكنية بالجزائر:

قبل التطرق للحديث عن الحظيرة السكنية لأبد أولاً و قبل كل شئ التطرق إلى تعريف او مفهوم المسكن بالإضافة إلى الوحدة السكنية.
 / مفهوم السكن: السكن هو المسكن.

قال الله تعالى: " و الله جعل من بيوتكم مسكناً "، و المسكن هو الدار، أو المنزل أو مقر الإقامة، أو المأوى، و يعرف المسكن بأنه محلات الإقامة التي تهيأ للناس في مجتمع معين و هو من اهم العوامل التي تؤمن إستقرار الحياة إلخ، و تختلف المساكن من بلدة إلى اخرى تبعا لظروف و ثقافة كل بلد، فهي من اهم أشكال الثقافة المادية للمجتمع، و توجد في كل المجتمعات ما عدا مجتمع و هناك علاقة بين المسكن و التنظيم العائلي، و في جميع الثقافات نجد ان المنزل يتفق بشكل ما مع التنظيم العائلي كما أنه يدعمه و يقويه.¹

و يعرف بيار جورج (Pierre GEORGE) السكن أو المسكن بأنه عنصر أساسي للإرتباط بين الفرد و العائلة و الوسط الإجتماعي و الصلة اليومية مع الإطار التاريخي و الجماعي الوظيفي معا، و هو يضع نموذجا من الإنسانية.²

و يوضح روبر لوروا (Robert LEROUX) في دراسته البيولوجية للإنسان ان المسكن يستجيب لثلاث وظائف هي:

- يقي الفرد من العدوان الخارجي
- يقي الفرد من العواصف و الأمطار و الثلوج و من حرارة الشمس.
- يحفظ الأشياء و العلاقات السرية.

1 أحمد زكي-معجم مصطلحات العلوم الإجتماعية-مكتب لبنان-1996-ص 65

2 محمد عاطف غيث- قاموس علم الاجتماع-القاهرة - الهيئة المصرية للكتاب- ص 50

يمكن أن نعرف المسكن بأنه ذلك المنزل أو تلك المؤسسة المستقرة التي تسودها العلاقات الانسانية وجها لوجه و الذي يكفل تماسك الاسرة و رقيها وفيه يبلور كل فرد منها ذاته و كيانه الاجتماعي و يمارس حياته الخاصة و هو بذلك حاجة من أهم الحاجات في حياة الاسرة و شكل من أشكال ثقافتها المادية وحيزا أو مجالا لتحقيق الانسانية الفردية والعائلية و نستطيع أن نميز بين نوعين رئيسيين للسكن في الجزائر .

-**السكن الريفي**: يتمثل في الارياف و يتكون من مساكن مبعثرة في الغالب ورغم ظهور بعض الأنماط العصرية الا ان المساكن المبنية بالوسائل و الطرق التقليدية لها طابعها المميز .

-**السكن الحضري**: يتواجد بالمدن ويتكون من العمارات الحديثة والفيلات العصرية بالأحياء المخططة الى جانب المساكن القديمة والمساكن الفوضوية و البيوت القصديرية بالأحياء القديمة والأحياء غير المخططة و ضواحي المدينة.

هذا في ما يخص السكن اما بالنسبة للنمط فهو الذي يعرف بانه مجموعة الصفات و الخصائص المشتركة بين مجموعة مساكن تميزها عن غيرها وهي :

-**الشكل**: ويكمن هذا الاختلاف في المظهر الخارجي فهي مساكن غير متجانسة لا في شكلها الهندسي و لا في عدد طوابقها ولا في مادة بناء الجدران و السقوف.

-**خصائص المسكن**: و نتحدث هنا عن اختلاف التقسيم الداخلي و حجم الغرف و المساحة و كذا الوضعية القانونية للمسكن ما بين شرعي و فوضوي.

-**المجال الخارجي**: هناك مساكن تقع في مجال مفتوح و أخرى مغلق(حديقة) و البعض الآخر يشرف على منطقة خضراء

ب/ الوحدة السكنية:

* **الخصائص الإيكولوجية للوحدة السكنية:**

هناك عدة مؤشرات يحدد بها الطابع الإيكولوجي للوحدة السكنية أمثال: حجم الوحدة السكنية و الكثافة السكانية، أي عدد السكان بالنسبة لمساحة مكانية و هناك مؤشر آخر يطلق عليه مفهوم " التزاحم " و هو الذي يشير إلى تلاصق أو إزدحام المباني في رقعة

ماء، و هناك أيضا التزام على مفردات الوحدة السكنية أي عدد الأشخاص الذين يشغلون كل حجرة.

* الموقع الإيكولوجي للمنطقة السكنية:

و يتحدد هذا الموقع لمنطقة سكنية داخل أي مدينة من خلال التعرف على أنماط استخدام فيها، و هناك 3 أنماط أساسية لاستخدام الأرض الحضرية و هي:

- النمط الصناعي

- النمط التجاري و الحضري

- النمط السكني

و الوحدة الإيكولوجية السكنية تكون عبارة عن تجمعات مما يقرب من أربعمئة وحدة سكنية.

ج/وضعية الحظيرة السكنية:

تعاني الحظيرة السكنية منذ سنة 1977 إرتفاعا و ضغطا فيما يخص و حداتها السكنية حيث بلغ خلال السنة السابقة الذكر ¹ 229.600 وحدة ثم إرتفع عام 1987 ليصل إلى 299.600 ² وحدة أي بمعدل زيادة قدرها 3.05% سنويا. أما بالنسبة للتقديرات المرتقبة فإن الحظيرة السكنية مستمرة في النمو بمعدل يتراوح ما بين 1.5% و 1.9% سنويا إلى غاية عام 2014 و هو ما يعادل حجما سكنيا يقدر بحوالي 5 ملايين وحدة.

(أنظر جدول 5)

جدول رقم 5: تطور الحظيرة السكنية حسب الصنف

سنة تعداد النماذج	1966	1977	1987
عدد الوحدات السكنية	1982100	2290600	2999000
من 1 إلى 3 غرف %	86.9	83.0	71.2
من 4 إلى 5 غرف %	11.0	14.0	20.9
6 غرف و أكثر %	02.1	03.0	07.9
المجموع	100	100	100

إن أزمة السكن بالجزائر تشتد عام بعد عام و خاصة بالمدن نظرا لمعدلات النمو الحضري المرتفعة نتيجة للنزوح الريفي و كذا ارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية بالمدن بالإضافة إلى الهجرة ما بين المدن و هذا ما يؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن.

2- أنماط البناءات السكنية:

من خلال التعريفات السابقة للمسكن تم تصنيف 8 أنماط سكنية سائدة تتوزع عبر أحياء المدينة و هي:

أ/النمط الفردي الأوروبي: ارتبط وجوده بالاحتلال الفرنسي مساكنه عرفت بأشكالها الخارجية المزخرفة و جدرانها السميكة المبنية بالأجور و الحجر و سقوفها المغطاة بالقرميد تتميز بتعدد النوافذ التي تطل على حديقة تحيط بالمسكن و يخص هذا النمط الطبقة الأرستقراطية و كبار التجار من المحتلين و يوجد به نوعين:

***فيلا أوروبية**: تتميز بأحادية الشكل و طابقتها الأرضي يتوفر المسكن على مرأب خاص لكن هذا النوع يشهد تغيرات كثيرة حيث تم زيادة عدد الطوابق و استغلال الطابق الأرضي كمرأب و متجر وينتشر بكل من حي القنطرة وحي سيدي مبروك الأعلى و الأسفل و حي الأمير عبد القادر الأسفل و حي المنظر الجميل....الخ.

***شالي**: يشترك في خصائصه مع الفيلا الأوروبية جدرانه مبنية من الحجر المصقول،تشكل مساكنه معا كتلة سكنية معزولة عما يحيط بها بواسطة جدران لكونها تابعة للقطاع العسكري.

ب/ **النمط الجماعي الأوروبي**: هو عبارة عن مجموعة من العمارات ذات مدخل مشترك، تتعدد طوابقها من 3-13 طابق ، و هي متجانسة من حيث التقسيم الداخلي وتختلف في حجم مساحة الغرف وهي متوفرة على جميع التجهيزات الداخلية.

ج/**النمط التقليدي** : يعتبر من أقدم الأنماط السكنية الموجودة بمدينة قسنطينة ، اذ أنه ظهر خلال فترة الاحتلال الفرنسي ،يتميز بشكل هندسي معماري خاص، عدد طوابقه يتراوح من 1 الى 3 ، و تعرف هاته المساكن أيضا بدار الجيران،اذ تمتاز مساكنه بفتحات ضيقة على الخارج و شرفات تطل على وسط الدار و هذا لتطبيق مبدأ الحرمة.

د/ **النمط الفردي الحديث**: و قد كثر انتشاره مع التحصيصات (lotissement) و يتميز بتباين عدد الطوابق و كثرة عدد الغرف و اتساعها،تتوفر على جميع التجهيزات الداخلية الضرورية و تمتاز هاته المساكن بمجال خارجي منظم و بها نوعان :

* **نوع الفيلا** : ذات مظهر راقي لا تتعدى الطابقين،تحيط بها حديقة و مرأب.

* **نوع بناية فردية**: عدد طوابقها (+3 طابق) ،بها شقق متجانسة،ليست مختلفة عن العمارة ، و غالبا ما نجد أن الطابق الأرضي(rez de chausse) يستعمل في وظائف متنوعة خاصة التجارة و كثيرا ما تجد هذه السكنات متلاصقة فيما بينها لا توجد في الكثير من الأحيان بها حدائق كالمتواجدة بطريق جبل الوحش.

هـ/ **النمط الجماعي الحديث:** و هي تجمعات سكنية متحدة المظهر العمراني (عمارات) يتراوح عددها من 4 الى 9 طوابق، لها مدخل واحد مشترك للسكان، متجانسة في تقسيمها الداخلي و مختلفة من حيث مساحة الغرف، مجالها الخارجي يمتاز بشوارع واسعة، وتنتشر في كل من أحياء : الدقسي عبد السلام، الزيادة، ساقية سيدي يوسف، سيدي مبروك الأعلى، و جبل الوحش.

و/ **النمط النصف الجماعي:** (R+1) تتميز بطابق واحد تتكون من 2 الى 4 مساكن متحدة بمظهرها الخارجي، تتوفر هاته المساكن على حديقة مشتركة أو خاصة، أمثال المتواجدة بحي سر كينة، الاخوة عباس ، حي سعدة خلخال.

ي/ **النمط الفوضوي الصلب:** وهي عبارة عن مساكن توضع بطريقة عشوائية، حيث نلاحظ أنها جد متلاصقة ،متعددة الطوابق، أكثر من طابقين، مجالها الخارجي يتميز بالتعرج و الضيق، وقد كانت مثلا في حي الاخوة عباس ، هاته المساكن عبارة عن محتشدات أثناء فترة الاستعمار الفرنسي و أعيدت تهيئتها بعد ذلك.

ن/ **النمط القصديري :** و هي عبارة عن سكنات مبنية دون سابق تخطيط، و يطلق عليها هذا الاسم بحسب مواد بنائها كالقصدير و القش و الطين ، الخشب و الطوب، تتسم بمستوى ارتفاع واحد و فتحات صغيرة أو منعدمة ، لا تتوفر على تجهيزات و غير موصلة بالشبكات و غالبا ما تحتل مواقع أطراف المدينة كالمنحدرات الصعبة و حواف الأودية.

3- هيئات إنتاج السكن:

إن السكن جزء هام من السياسة الإجتماعية المنتهجة، و قد تم توسع الإنتاج السكني بعد الإنفتاح على إقتصاد السوق من خلال تعدد الفاعلين و ظهور مؤسسات جديدة ساهمت في ظهور أنماط مختلفة للسكن. و تتلخص هاته الهيئات في:

أ/ الفاعلون العموميون:

* مديرية التعمير و البناء و السكن: و هي هيئة تتلخص مهمتها في الإشراف الفني على التعمير و البناء و السكن بصفة عامة، سواء كانت تابعة للقطاع العام أو الخاص، و قد جاء التنظيم الجديد لهذه المديرية بعد صدور القرار الوزاري المشترك في 1992 الذي يحدد نوعي التنظيم و الحركية لإدارة التعمير و البناء السكن على مستوى الولاية. و هكذا أصبحت هذه المديرية تتكون من 6 نيابات نذكر من بينها نيابة المديرية للسكن الحضري و التي تتولى مهمة الإشراف الفني على تنفيذ البرامج و الشرائح السكنية بالمدينة و غيرها من التجمعات الحضرية التابعة للولاية، و من بين مهامها:

- تراقب دراسة المشروع السكني بالتنسيق مع مكتب الدراسات القائم بدراسته رسميا.
- تساهم مع مكتب الدراسات القائم بدراسة المشروع في تحضير الملف الخاص بطلب الإستثمارات الإضافية في حالة لزومها.
- تقوم بدراسة الصفقات التجارية أو المناقصات بالتنسيق مع ديوان الترقية و التسيير العقاري.
- تقوم بمهمة التنسيق مع الشركة او المقاول المنفردة للمشروع و تراقبه.

* ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI): هي هيئة موروثه عن العهد الإستعماريين و لقد إزداد دورها و إتسعت وظيفتها بفضل المعطيات الناجمة عن التنظيم الإقتصادي الجديد خاصة بعد ظهور أزمة السكن، حيث اصدر القرار الوزاري المشترك و المؤرخ في يونيو 1985 و أصبح يسمى بديوان الترقية و التسيير العقاري. و يتكون من 4 دوائر:

- دائرة المالية: تقوم بجمع الأعمال المالية و المحاسبة في الديوان و تتابع شروط إستخدامها و بها قسمين: قسم للميزانية و المحاسبة العامة و قسم للخزينة.
- الدائرة الإدارية: تسيير الوسائل الإمدادية اللازمة لسير جميع هياكل الديوان و تتكون من 3 أقسام، قسم الموظفين، قسم الوسائل العامة و قسم المنازعات و التأمينات.
- دائرة التسيير: تتكفل بصيانة ممتلكات الديوان، و هي مختصة بعلاقات الديوان بالمستعملين و بنوعية الخدمة المقدمة له و تشمل على قسمين، قسم الإستغلال و قسم حفظ الصحة و المراقبة.
- دائرة الترقية و الصيانة: تتكفل بتحضير مشاريع البناء او الصيانة و عقد صفقات الإنجاز التي تهمها و تشمل على 3 أقسام، قسم دراسة المشاريع و البرمجة، قسم قيادة العمليات و قسم الصفقات.

* الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط: يعتبر هذا الصندوق ممولا للسكن الإجتماعي لكن بنسب صغيرة، و قد تعدى دوره هذا إلى غاية مؤجر للمساكن الترقية، عن طريق شركة الترقية العقارية SPI و المعروفة حاليا ب CNEPimmo التي تأسست سنة 1992، و هي شركة مكلفة بإنجاز و تسيير المشاريع الخاصة بالصندوق (Maitre d'ouvrage délégué) و من أهم مهامها:

- التعامل مع المؤسسات الخاصة بالبناء و المقاولات
- السهر على مراحل الإنجاز من التهيئة إلى إدخال الشبكات و البناء

* **الصندوق الوطني للسكن**: هي مؤسسة عمومية، تشرف على نشاطه وزارة السكن، و قد أنشأ بموجب المرسوم 91-145 بتاريخ 91/03/12 و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994. و بالإضافة إلى هذا صدرت التعليمات الوزارية رقم 07 ل 15/03/1998، المحددة لكيفيات تطبيق المرسوم 94-308 ل 04/10/1994 و المحدد لقواعد تدخل الصندوق فيما يخص الدعم المالي للأسرة. و من مهام وصلاحيات الصندوق مايلي:

"- تسيير مساهمات و مساعدات الدولة في إطار إمتصاص السكن العشوائي او الفوضوي، و إعادة الهيكلة الحضرية، إصلاح الإطار المبني للسكن ذو الطابع الإجتماعي.

- ترقية أشكال تمويل المسكن عن طريق البحث عن مصادر مالية و تحريكها خارج إطار الميزانية.

- إنجاز الدراسات أو المساهمة بإنجاز التحقيقات و الأبحاث التي تهدف إلى تحسين دور السلطات العمومية تجاه السكن عامة و السكن الإجتماعي خصوصا.

- تخضع المساهمات المالية للصندوق لطرق ترشيد معينة تطبق من طرف الجماعات المحلية، قد تكون على اساس عائدات من الميزانية تحدد كل سنة مالية. و على اساس المتقدمين بطلبات مساعدة على المسكن، و تعيين المستفيدين يكون من طرف اللجان المحلية التي تعتمد على مجموعة من المعايير، منها مستوى عائدات المعنيين بالسكن، الإدخار، الظروف السكنية للمعني، الوضعية العائلية و الشخصية.¹

* وكالة تحسين السكن و تطويره (AADL):

جاءت هاته الوكالة حسب المرسوم رقم 91-148 و هي بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي، و من أهم مهامها:

- إنجاز السكن التطوري المدعم و التساهمي و البيع عن طريق الإيجار،
- إعطاء نفس جديد للسكن الإجتماعي
- تحديد الأنسجة الحضرية و تطوير السوق العقارية، حيث أن وجهتها الإجتماعية هي الطبقات الضعيفة و تلك التي كانت تشغل الأحياء الفوضوية خاصة القصديرية.
- تساهم في القضاء على الأحياء القصديرية و حماية المدينة من أخطارها.

* الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (ALGRF): و قد أنشأت

هاته الوكالة بموجب المرسوم 86-04 الصادر في 1986/01/07 و المتعلق بالوكالة العقارية المحلية و مهمتها هي:

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين الإحتياجات العقارية ضمن ال PUD
- إعادة الملفات التقنية و الإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة
- تعيين المكلف بالدراسة و أشغال التهيئة الخاصة بالمناطق السكنية و الصناعية
- وضع الأراضي التي وقع عليها التنازل تحت تصرف المتعاملين العموميين و الخواص
- مساعدة السلطات المحلية و المصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين و البنائين لتعليمات التهيئة

- السهر على برمجة و تنفيذ العمال المنسقة بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها، لكن بقيت هاته الوكالة مجرد فرع صغير على المستوى البلدي، دوره محدود في تسيير الأراضي الحضرية، و هو ما ادى إلى إصدار المرسوم التنفيذي 90-405 الصادر في 12/22 و الذي زاد من صلاحيتها فتحوّلت مهمتها الرئيسية إلى التكفل بجميع الأراضي التابعة للبلدية و المخصصة للتعمير عن طريق:

- حيازتها لحساب الجماعات المحلية

- تحويل كل الأراضي المدمجة في الإحتياجات العقارية لصالحها و كل ما كان تابعا للبلدية من المناطق السكنية الحضرية الجديدة، الأراضي المهياة و غير المهياة و الجرداء.

ب/ الفاعلون الخواص:

و قد ظهر هذا القطاع كفرع لإنتاج السكن منفرد بخصوصياته مباشرة مع الإنتقال إلى سياسة إقتصاد السوق و حدود قانون التوجيه العقاري و قانون الترقية العقارية، إلى جانب قوانين أخرى متعلقة بالإستثمار الخاص و ينقسم هذا القطاع إلى: تدخلات شرعية و تدخلات غير شرعية. (انظر الشكل 6)

4- أنواع المجمعات السكنية بمدينة قسنطينة

أ/ المجموعات السكنية الكبرى (LES GRANDS ENSEMBLES) : و هي عبارة عن مجموعة بها أعداد كبيرة من المساكن، تتميز بالرتابة و البعد التام عن عادات السكان و يبلغ عددها في مدينة قسنطينة 3 مجموعات: (الزيادية، ساقية سيدي يوسف، 5 جويلية و بوجنانة).

جدول رقم 6: ¹

البرامج السكنية ضمن الاحتياجات العقارية في مدينة قسنطينة

البرنامج السكني	المساحة(هـ)	%	عدد المساكن	%
المجموعات السكنية الكبرى	53	7.81	4220	33.95
المناطق السكنية الحضرية الجديدة	501	73.78	5445	43.79
التحصيلات	125	18.41	2768	22.26
المجموع	679	100	12433	100

ب/ المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZONES D'HABITATS URBAINES NOUVELLES): و هي مجال دراستنا الميدانية فالمنطقة الحضرية الجديدة هي مجموعة من العمليات الفردية و الجماعية(40% من مجموعة المساكن الفردية+ 60% مساكن جماعية)، و تبدأ دراسة هاته المساكن من 1000 و ترفق هاته التجمعات بشبكة للتجهيزات، و من أهم أهدافها⁽²⁾ :

- استغلال أراضي الاحتياجات العقارية و مخطط التعمير PUD.

- تنمية طاقات استيعاب المدن.

- تلبية الطلبات المتزايدة على السكن.

- برمجة التجهيزات و إدخال الشبكات و أشغال التهيئة.

1 نوال زيتوني. إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق. مذكرة ماجستير ج. قسنطينة/2003 ص14

2 نفس المرجع السابق ص 13.

ج/ **التحصيلات (Lotissements)**: كان لهذا النوع من المجموعات السكنية فضلا كبيرا في تشكيل المحيط الحضري و النسيج العمراني، وقد جاءت هاته التحصيلات أساسا لحل جملة من المشاكل إذ كان من أهم أهدافها:

-حل مشكلة السكن باستيعاب أكبر عدد ممكن من السكان.

-تمكين الأفراد من انجاز مساكنهم الخاصة.

و يبلغ عدد التحصيلات في مدينة قسنطينة 11 تحصيلات تنقسم إلى:

* تحصيلات المخطط الرئيسي للتعمر PUD : المنزه ، الزهور ، الحياة في منطقة سيدي مبروك.

* تحصيلات المناطق الحضرية السكنية الجديدة: بوالصوف، جبل الوحش، سركنة.

* تحصيلات أخرى: سيدي مسيد، الجباس، المنية، المشجرة **Lauriers Roses**

المحور الثاني: المكونات العمرانية (الشبكات و التجهيزات)

إنّ لكل مجال سكني مجموعة أساسية من المكونات العمرانية، و هي تلعب دورا مهما في الحياة اليومية للفرد، إذ أنها من الضروريات التي لا يمكن الاستغناء عنها، و بتلاؤمها و تجانسها مع محيطها السكني، تنتج بنية سكنية مريحة و جيدة، و بفضلها و عدم تجانسها يكون العكس، و يمكن حصرها في:

* الشبكات بأنواعها.

* المرافق العمومية.(التجهيزات).

فمن خلال المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 و الموافق ل 28 ماي 1891 و المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، يمكننا استخلاص لأهم الشروط اللازمة و الضرورية في انجاز مشروع سكني:

* وجود طرق و شبكة لتوزيع الماء و التطهير و الإنارة العمومية و كذلك مساحات لإيقاف السيارات،

مساحات للألعاب و مساحات شاغرة (parking)

*بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي لتلبية احتياجات السكان.

*انجاز تجهيزات عمومية.

1/ الشبكات: و تتمثل في :

أ/ الطرق و التخطيط للمواصلات:

إن إستراتيجية التخطيط لإنشاء المجموعات السكنية بجميع أنواعها يتوقف على مجموعة من المقاييس لابد من احترامها و هاته الأخيرة هي كيفية مواجهة حركة المشاة عن طريق بناء الشوارع و الطرق و كذا توفير مختلف وسائل الانتقال.

ففيما يخص النقل فيقوم مهندسو النقل بحساب عدد وسائل هذا الأخير (النقل) عن طريق قياس الحجم للنقل و حركة المرور و كذا ساعات الضغط.

أما بالنسبة للطرق و الشوارع فيمكن اعتبارها اطر للمدينة على العموم و للحي على الخصوص ، فالطريق ليست مجرد وسيلة لتنقل الأفراد والسلع و غيرها، و لكنها تعتبر وسيلة للإضاءة و التهوية.

فمن خلال المرسوم التنفيذي المذكور سابقا يتضح لنا مايلي:

*لابد وان نزود أي مجموعة سكنية بطرق ثانوية، لها أدنى حد من الاتصال مع الطرق ذات حركة المرور الكثيفة (المادة 12)، و لا يمكن أن نقل المسافة بين وصلين عن خمسمائة متر.

*يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات، لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها(المادة 8).

- دور الطرق و المواصلات في تنظيم المجال:

تلعب الطرق و المواصلات دورا رئيسيا في تنظيم الحركة للمجال الشبه الحضري لمدينة قسنطينة و الذي يتجلى في :

(1) ربط المناطق الصناعية الهامة بمدينة قسنطينة:

و تبرز هذه الوظيفة من خلال حركة تنقل السيارات، التي تفوق حركة التنقل بين المدينة و مراكزها الحضرية مثل:

-محور مدينة قسنطينة -المنطقة الصناعية لواد الحميمين بمتوسط 4000 وحدة/سا.

- محور مدينة قسنطينة -المنطقة الصناعية لديدوش مراد بمتوسط 4500 وحدة/سا.

- محور مدينة قسنطينة -المنطقة الصناعية بعين السمارة بمتوسط 2500 وحدة/سا.

(2) ربط المراكز الحضرية الرئيسية بمدينة قسنطينة:

يتجلى هذا الدور من خلال تزايد عدد تنقل السكان بين المراكز الحضرية الرئيسية و مدينة قسنطينة حيث ارتفع عددها بين 15095 ش/ي عام 1979 إلى 64.0000

ش/يوم عام 1994 و يبرز ذلك من خلال الحركة على المحاور التالية:

-محور مدينة قسنطينة - مركز بلدية الخروب بمتوسط 3000 سيارة/ساعة.

- محور مدينة قسنطينة - مركز بلدية عين السمارة بمتوسط 2500-3000

سيارة/ساعة.

- محور مدينة قسنطينة - الحامة- ديدوش بمتوسط 2000-2500 سيارة/ساعة.

- محور مدينة قسنطينة - عين الباي بمتوسط 750-1000 سيارة/ساعة.

- محور مدينة قسنطينة - قطار العيش بمتوسط أقل من 250 سيارة/ساعة.

(3) ربط الشبكة الحضرية للمجال بالشبكة الصناعية:

يتمثل دور الطرق و المواصلات في :

- المركب العمراني الصناعي من خلال نقل العمال بين المراكز الحضرية الرئيسية للمجال و المناطق الصناعية الأساسية.

- ربط المراكز الثانوية بالمراكز الحضرية الرئيسية من جهة و بالمناطق الصناعية من جهة أخرى.

التنقلات اليومية بين المدينة و مجالها الشبه الحضري:

يشكل المجال الشبه حضري الحجم الأكبر من حجم التنقلات اليومية نحو مركز المدينة حيث بلغ العدد الإجمالي حوالي 900 ش/يوم من مجموع 110.000 ش/يوم أي ما يعادل نسبة 68.10 من مجموع التنقلات اليومية و تتوزع كما يلي:

* المراكز الحضرية التابعة:

تعتبر هاته المراكز المحور الأساسي لحركة تنقل الأشخاص اليومية نحو وسط المدينة، حيث وصلت هاته التنقلات إلى 64.000 ش/يوم، أي بنسبة 85.45 من مجموع التنقلات نحو وسط المدينة و يتم توزيعا على النحو التالي:

- مركز مدينة قسنطينة-مركز الخروب بمجموع 36000 ش/يوم أي ما يمثل 56.24% من حجم التنقلات للمراكز الحضرية أو بنسبة 48.06% من مجموع التنقلات للمجال.

-مركز مدينة قسنطينة- مركز ديدوش مراد- الحامة بوزيان بحجم قدره 16.000 ش/يوم، ما يعادل 25% من حجم التنقلات.

- مركز مدينة قسنطينة - بلدية عين السمارة بمجموع 12.000 ش/يوم أي بنسبة 18.75% من حجم التنقلات اليومية للمراكز الحضرية نحو وسط المدينة.

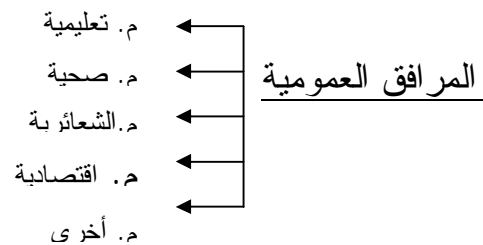
* الضواحي القريبة للمدينة:

وقد بلغ اجمالي التنقلات نحو وسط المدينة ب 10900 ش/يوم ما يعادل نسبة 14.55% من حجم التنقلات للمجال.
و الملاحظ هنا هو الارتباط الوثيق الحضري و الوظيفي بين المدينة و المراكز الحضرية التابعة لها.

ب/ الشبكات التقنية:

إن إقامة شبكات في الأجزاء المشتركة من العمارات ذات عدة مستويات من الضروريات و يمكن إحصاؤها في:
*قناة لمروور خطوط توزيع التيار الكهربائي.
*أنبوب لمروور خطوط المواصلات.
*قناة لمروور أنابيب توزيع الغاز و التي تحمل وسائل تهوية في السقف.
*قناة لتمرير أنابيب المياه.
*إنزال خط هوائي للتلفزة في عمد يهياً خصيصاً لهذا الغرض.
و يحدد القانون في هذا المجال قياس هاته القنوات و الأعمدة، حيث يجب أن تكون هاته الأخيرة كافية لتمكين إقامة عداد، بالإضافة إلى أن تكون هذه المنشآت مطابقة لتعليمات المصالح التقنية التابعة للوزارات المختصة (المادة 44).

2/ التجهيزات: و يقصد بها



إن التجهيزات الاجتماعية أو كما تسمى في بعض الأحيان بالمرافق العمومية أهمية كبيرة و أساسية في تهيئة أي مجال ما، إذ أن الهدف منها هو الوصول إلى درجة أعلى في حرية الأفراد في الاستهلاك بمعناه الواسع .

فإدخال التجهيزات الآن للمدينة عامة بطريقة منظمة يساعد في تلبية حاجيات الضرورية و المتزايدة للسكان.

>> و إذا كانت التجهيزات الحضرية غير مرافقة و مرتبطة بالانجازات السكنية المختلفة الحالية، تصبح بدون شك مع مرور الزمن عائقا للتنمية و توقف مباشرة مسيرة التقدم. و ينظر " ترنر" للإسكان على انه نشاط اجتماعي، و ليس سلعة استهلاكية تنتجها الحكومات في نماذج نمطية تقشل في تحقيق قيمتها الاجتماعية نتيجة تجاهلها لاحتياجات و أولويات و إمكانيات المستعملين >>. (1)

فإذا كانت الدولة غير مهتمة بجميع هاته التجهيزات، و لم يبذل الأفراد و الجماعات كل مجهوداتهم و طاقاتهم في انجازها و مقارنتها بالانجازات الحالية، و إذا بقيت على حالها فتبج بصفة سريعة معوقا للانجازات السكنية الضرورية و تعوق التقدم على المستوى الحياتي، لان انتشار التجهيزات الجماعية على مستوى مختلف أحياء المدن هو احد العوامل الأساسية، الذي يبعث الحياة في نفوس الناس و ينشط السكان و دونها تموت الحياة الاجتماعية (2).

إن قلة المرافق الأساسية بالحي أو انعدامها يؤدي حتما إلى ظهور العديد من المشكلات الاجتماعية كالانحراف و التشرذم و الأمية... الخ، و بالتالي فإنه لا بد من تحديد تصورات معنية و مضبوطة في ظل خطة محكمة في مجالي التهيئة و التعمير تساعد على توزيع هذه المرافق في المدينة و إحياءها بشكل يتوافق مع احتياجات السكان و مطالبهم.

1 د.ع. الحميد دليمي/ الواقع و الظواهر الحضرية- ج قسنطينة. ص 63

2 نفس المرجع السابق ص 63

المحور الثالث: السكن الجماعي الإجتماعي

1- المواصفات السكنية المطابقة للمقاييس (القانون¹):

إن العمارات بمفهوم القانون هي المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار، ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق و المستشفيات و الملاجئ... الخ و تتسم هاته المساكن بالمواصفات التالية:

* غرف رئيسية مخصصة للاستراحة و للتسلية، و لإطعام شاغليها و للنشاط المنزلي المتواصل مثل ، الغرف و قاعات المقام المطابخ.

* غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه و المغاسل و المراحيض و مساحات المرور مثل البهو، المدخل و الكوليس و الأروقة الداخلية و الخارجية و الأدراج و غرف المهملات.

* ملاحق مثل الدهاليز و العليات و مغاسل الثياب و المجافيف و المرانيب و السقيفات (ملخص من المادة 32).

هذا من جهة أما في ما يخص القياسات فتكون على النحو التالي:

* يجب أن يكون لكل غرفة رئيسية ماعدا المطبخ، مساحة أدناها 10م² ، و لا يمكن أن يقل أصغر مقياس على 2.70م و لا يمكن أن يتعدى أكبر مقياس ضعف المقياس الأصغر. أما بالنسبة للمطبخ فتكون مساحته على الأقل 6م² (ملخص للمادة 34).

* يجب أن تدار و تهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها، تمثل مساحتها الاجمالية ثمن (1/8) مساحة الغرفة على الأقل. (ملخص للمادة 35).

* يجب أن تكون الجدران و السقوف في المطابخ عازلة و قابلة للغسل، كما يجب أن تكون أرضياتها عازلة و سهلة الصيانة، و يجب أن يحتوي كل مطبخ أو كل غرفة تستعمل مطبخا ما يلي:

- حوض مزود بمجرى للمياه معقوف
- حنفية فوق الحوض لاغتراف الماء.
- قناة لإفراز البخار و الغازات المحروقة.
- تهوية طبيعية ودائمة و فعالة. (ملخص للمادة 36) .

* لا بد من قاعة للمياه على الأقل في كل مسكن يحتوي على غرفتين رئيسيتين دون اعتبار المطبخ و تكون لهذه القاعة فتحة مباشرة نحو الخارج.

كما يجب أن تكون أرضية قاعة الماء في العمارات الجماعية، عازلة يمكنها أن تزود بمجرى ماء معقوف. (ملخص المادة 37).

* لا بد من إدراج مرحاض مستقل في كل مسكن مزود بأكثر من غرفة رئيسية و كذلك الأمر بالنسبة للمساكن في العمارات الجماعية.

و في حالة غرف منعزلة، يجب إقرار مرحاض لخدمة خمس غرف واقعة في نفس المستوى. و يجب أن تكون هاته المراحيض تتوفر على تهوية إما بنافذة تفتح مباشرة على الخارج و إما بقادوس ذي مقطع 20 دم² ، متصل بنافذة لها نفس المقاييس تفتح على الخارج و إما بانفتاح مباشرة على مساحة داخلية تستجيب للشروط المطلوبة في هذا النص بالنسبة للمساكن الفردية. (ملخص للمادة 38).

2- التعديلات و التغييرات المحدثة على السكنات من خلال وجهة القانون¹:

جاءت الترقية العقارية لتمكين المواطنين من الحصول على مساكن جاهزة بنوعية أفضل و أحسن.

غير أنه من خلال المعاناة الميدانية للكثير من أحياءنا نلاحظ أن هاته المساكن تعرض إلى تغييرات عدة و إضافات.

و إذا نظرنا إلى المرسوم رقم 666-83 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق ل12 نوفمبر سنة 1983 و المجدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية فإننا نجد القسم المخصص لاستعمال الأجزاء الخاصة ينص على ما يلي:

لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها و أن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط ألا يغير بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية و المحلات الأخرى، و ألا يمس بوجهة العمارة، و ألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر.

و فيما يخص التعديل أو التغيير فإن هذه المادة تنص على أنه بإمكان المستعمل تحت مسؤوليته و في حدود القوانين و التنظيمات أن يعدل -كما يبدو له- الهيئة الداخلية التي يملكها غير أنه يجب عليه ، في حالة ثقب جدران ضخمة فاصلة بين الحجرات أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل مهنة. و يجب عليه أن يتخذ جميع التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة العمارة، و سيكون مسؤولاً عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من حالات انسياح أو تدهور في البناية (ملخص من المادة 11).

3- أسباب التغييرات:

إن تفاقم أزمة السكن و الإسكان بعد الاستقلال بالمدن أدى بمسؤولي قطاع الإسكان إلى زرع نمط جماعي جديد لهذا الأخير (الإسكان)، بطريقة عشوائية و بدون دراسة مسبقة لحاجات الأسرة الجزائرية، من الناحية الثقافية و الاجتماعية و الديموغرافية و من أهم الأسباب التي يمكن سردها لهاته التعديلات:

* إهمال أسس الثقافة العربية و هو <<الحرمة>> إذ تلاحظ في معظم الأحياء تغييرا في العمارات بإغلاق الفتحات الموجودة مثلا في الشرفات.

* في كثير من الأحيان بسبب الضيق، إذ أن عدد الغرف لا يتوافق و عدد أفراد الأسرة.

* نقص أو سوء في وضعية التهوية و التجهيز الداخلي للمنزل.

* و هناك بعض التعديلات بسبب الديكور. (الجانب الجمالي للسكن).

إن الملاحظ على العموم هو أن مواصفات التخطيط لم ترقى إلى مستوى احتياجات و طموحات السكان بسبب عدم توافق النماذج و الهندسات مع نمط معيشة الفرد و ثقافته. كما أن ثمرة النقائص ما هو إلا دليل تهاون المرقيين (promoteurs) عدم احترام المقاييس التي تنص عليها القوانين.

4- أنواع التغييرات و التعديلات : (من خلال معاينة ميدانية)

بسبب عدم تجاوب العمارات الجديدة مع ثقافة الأسر الجزائرية و بانعدام شروط الراحة و الرفاهية بالمساكن، تحتم على معظم السكان إجراء تغييرات أو تعديلات بمساكنهم و أهم هاته الأخيرة:

*تصليح و تغيير أنابيب الماء و الغاز و الصرف الصحي و أسلاك الكهرباء.

*تغيير البلاط carrelages .

*وضع الطلاء الداخلي.

*توسيع الأروقة.

*تعديلات على الغرف و المطبخ (مثلا: تحويل المطبخ لتعويضه بغرفة).

*تعديلات على الأبواب و النوافذ.

*تغيير التقسيم الداخلي.

*تسييج الشرفات.

*تغيير الأدوات الصحية كالخزف.

* حذف جدار مثلا بين غرفتين.

*تسييج البستان الخارجي للعمارات من طرف سكان الطوابق الأرضية.

المحور الرابع: التوسعات الحضرية الجديدة

أدت أزمة السكن المتفاقمة سنة بعد سنة بالمخططين و السلطات إلى التفكير في بديل من أجل امتصاص هذا الفائض السكاني و ذلك عن طريق إنشاء ما يسمى بمناطق السكن الحضري مع بداية انطلاق المخطط الرباعي الثاني⁽¹⁾ (74-77) .
 إذ أنها تعتبر إحدى الوسائل التي تهدف إلى التحكم في النمو الحضري و الهيكلية المثلى للمجال. و ذلك طبقا للمراسيم الصادرة عن وزارة التعمير و البناء و هي:

المرسوم رقم 0335 الصادر 75/02/19.

-المرسوم رقم 02015 الصادر 75/04/21.

-المرسوم رقم 0519 الصادر 76/03/08.

1-الدلالات العمرانية و المعمارية:

أ/ القراءات العمرانية: تعتبر المنطقة السكنية الحضرية الحديثة بمثابة النمط العمراني الذي استطاع أن يستجيب لحاجات المجتمع و لو بنقائص ، حيث حددت لها السياسة العمرانية في الجزائر أهدافا سامية منها الإدماج الحضري و تحسين البيئة السكنية صحيا،بالإضافة إلى أهداف اجتماعية و اقتصادية تمكن الفرد من الاستقرار و تحقيق الذات⁽²⁾ .

1 محمد الهادي لعروق. التوسع الحضري و إنتاج المدينة في الجزائر.حوليات جامعية ج. قسنطينة 1997 ص1.1
 2 فعاليات الملتقى الوطني حول أزمة المدينة الجزائرية2003.منشورات منتوري 2004/2003 ص 106.

ب/القراءات المعمارية: تتحكم في مثل هاته المشاريع شروط تقنية و اقتصادية ، حيث يجب أن تكون مثل هاته المجمعات السكنية مبرمجة و تعطي الأفضلية للمدن يمكن اعتبار هاته المناطق إذا ما كان عدد المساكن يفوق 1000 مسكن. إذ لابد من إدماج هاته الأخيرة بالنسيج الحضري من حيث الاستفادة من الهياكل القاعدية و التجهيزات المختلفة من أجل خدمة السكان و تلبية حاجيتهم .

2- الأهداف و التوجيهات:

تهدف مناطق السكن الحضري الجديد إلى تحقيق مجموعة معينة من المبادئ و التوجيهات يمكن حصرها فيما يلي:

>> * تنمية طاقات استيعاب المدن الجزائرية لتقليل العجز المسجل في ميدان السكن، باستعمال تقنيات متطورة كالبناء السابق التجهيز، لتخفيض تكاليف الانجاز و ضمان سرعة الإنشاء.

* تنسيق تخطيط الاستثمارات خاصة تلك المسجلة في مخططات التطوير الحضري PMO و المتعلقة بالبنية التحتية(الشبكات المختلفة) و البنية الفوقية (تجهيزات حضرية و مرافق...)

* إدماج عمليات البناء في البيئة الحضرية الموجودة و توطين التجهيزات المبرمجة بحيث تكون عاملا للتوازن و التكامل بين الأنسجة الحضرية القديمة و المناطق المبرمجة للتوسع، و خلق شروط قيام علاقات وظيفية جيدة بينهما، لتمكين المدن من رفع قدرة الخدمة ،و لتلبي احتياجاتها الذاتية و احتياجات المناطق المجاورة لها.

* تأهيل و ترقية عمليات إنتاج المجال الحضري على صعيد التطور الحضري و الإبداع المعماري.

* و تخضع المناطق الحضرية الجديدة، لجملة من الاشتراطات القانونية و المواصفات التقنية و هي منظمة في برامج رسمية مستوحاة من تجربة في فرنسا¹ .

3- المحصلة الرقمية:

تضمن برنامج المناطق السكنية الحضرية الجديدة إنشاء 254 منطقة بإمكانها إضافة نحو 23 ألف هكتار لمساحة نحو 180 مركز حضري، و كذا تعزيز الحظيرة السكنية فيها بنحو 670 ألف مسكن¹.

و قد مر إنشاء المناطق ب3مراحل نلخصها في:

*مرحلة الانطلاق(79/75) حيث كانت نسبة الانجاز بها تقدر ي 20 % من مجموع المشاريع المبرمجة و هي تعادل 3650 سكن/سنة.

* مرحلة التوسع (83/80)و تقدر النسبة هنا ب68% و هو ما يعادل 4800 مسكن/سنة.

*مرحلة التراجع بعد 1984 و يقدر معدل الانجاز بهاته الرحلة بحوالي 1250 مسكن/سنة.

* أما بالنسبة ل 1989 فقد كانت النسبة تتراوح حوالي 54% و هو ما يعادل 138 منطقة سكنية حضرية جديدة.

4- التوزيع المجالي:

بإمكاننا ملاحظة توزيع المساكن المبرمجة في مناطق السكن الحضري على الولايات الجزائرية من خلال المعطيات المدونة في الجدول التالي:

جدول 7 : توزيع عدد المساكن على بعض الولايات الجزائرية

الولايات	عدد المساكن المبرمجة
أم البواقي	39204
جيجل	24132
عنابة	34942
قسنطينة	30402
وهران	28676
الجزائر	22566
المجموع	179922

كما يمكننا ملاحظة تفاوت في عملية التوزيع على المجال الحضري من خلال الجدول (8) ¹

جدول 8 : توزيع مناطق السكن الحضري الجديد على الأقاليم الجغرافية

الأقاليم الجغرافية	عدد المساكن	عدد مناطق السكن الحضري	عدد المدن
الساحل و النقل	369376	125	89
الهضاب العليا	261925	108	73
الصحراء	37503	21	18
إجمالي الجزائر	668844	254	180

من خلال الجدول يمكننا ملاحظة أن:

- استفادة الإقليم الشمالي كان يقدر بحوالي 55 % من عدد المساكن المبرمجة في هذا المشروع و ب 49 % من عدد هاته المناطق.
- أما نصيب الهضاب العليا كان ب 39 % من جملة المساكن و 43 % من جملة عدد المناطق.
- على عكس جهة الجنوب الجزائري التي قدرت نسبة الاستفادة بها بنحو 6% من جملة المساكن و 8% من جملة عدد المناطق و هذا نتيجة لخصائص البيئة الطبيعية و كذا قلة الاستيطان بهذه المناطق.

* الفصل الرابع: الدراسة الميدانية *

1- التعريف بمجال الدراسة الميدانية

- أ/ الموقع
- ب/ لمحة تاريخية عن الحي
- ج/ السكن و السكان
- د/ الشبكات و المرافق

2- منهج الدراسة

3- العينة و طريقة إختيارها

4- أدوات و وسائل جمع البيانات

- أ/ الملاحظة
- ب/ السجلات و الوثائق
- ج/ المقابلة
- د/ الإستمارة

1- التعريف بمجال الدراسة الميدانية:

إن مجال الدراسة هو من أهم مراحل الدراسة الميدانية، في البحث العلمي، و هو الذي يؤدي إلى نتائج حقيقية و احتمالية تقريبية، على أساس التجربة الميدانية، بناء على شهادات السكان و واقعهم المعاش سواء كان واقعا سلبيا أو إيجابيا. و المقصود بمجال الدراسة هو وضع حدود للموضوع الذي ندرسه من الناحية العلمية و العملية، و التي تضمنت مجالات أساسية:

* **المجال الجغرافي:** و نقصد به المجال المكاني الذي أقيمت فيه الدراسة سواء كان ذلك مؤسسة صناعية، مدرسة، بلدية، إلخ. أما فيما يخص دراستنا فقد حددت بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة لسركينة (حي سر كينة).

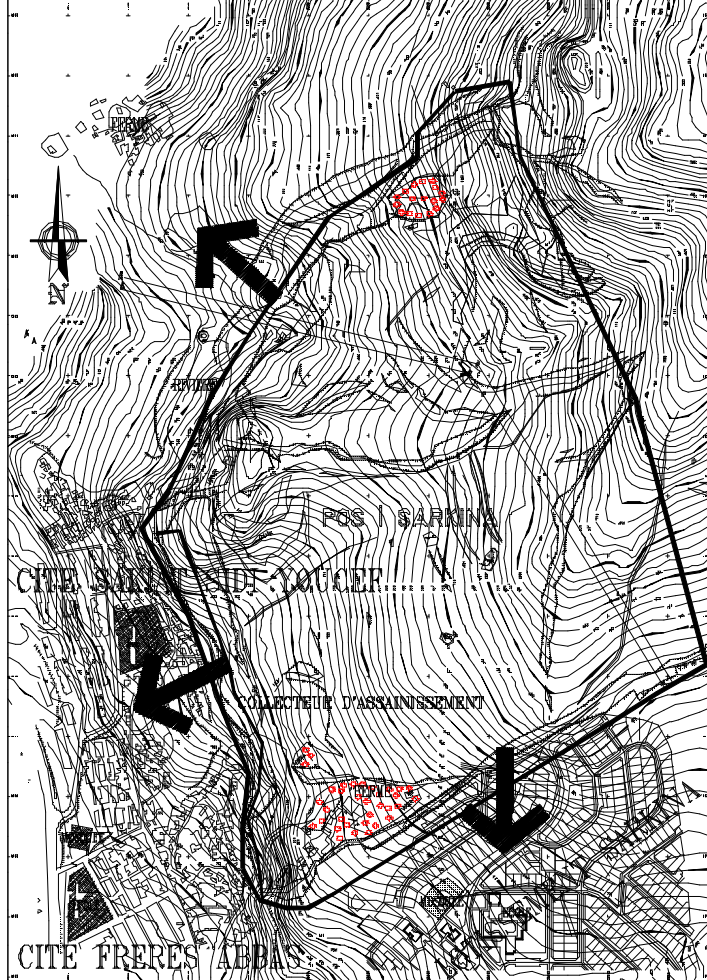
* **المجال الزمني:** و نقصد به المدة الزمنية التي استغرقتها الدراسة، حيث دامت سنة تقريبا ابتداء من اول شهر جانفي 2005 إلى نهاية هذه الأخيرة.

أ/ الموقع:

تقع المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "سركينة" بالشمال الشرقي لمدينة قسنطينة، إذ أنها تمتد من القطاع الحضري الزيدانية إلى غاية القطاع الحضري للقماص. يحد هذه المنطقة: (شكل 7)

- شمالا، منطقة الباردة
 - جنوبا، حي الإخوة عباس و جزء من ساقية سيدي يوسف
 - شرقا، منطقة جبل الوحش
 - غربا، ساقية سيدي يوسف
- و تبلغ مساحتها حوالي 75 هكتار.

شكل 07: الموقع الجغرافي للمنطقة السكنية الحضرية "سركينة"



ب/ لمحة تاريخية عن الحي:

تعتبر منطقة "سركينة" من ضمن المناطق القابلة للتعمير على المدى القصير و المتوسط، و هي عبارة عن أراضي خضراء بها مزرعتين، تسمى إحداها "دار القايد أو الزاوش" و هي تابعة للقطاع الحضري القماص.

ج/ السكن و السكان:

إن الإحصائيات المحصل عليها فيما يخص السكان و السكن بالنسبة لحي سركينة جد قديمة، إذ أنها تتعلق بسنة 1998، و التي تم إدراجها في الجدول التالي:

جدول 9: أهم الإحصائيات لسنة 1998 الخاصة بالسكن و السكان

السكان			عدد الأسر	المساكن			
المجموع	إناث	ذكور		المجموع	ذات إستعمال مهني	غير المشغولة	المشغولة
1825	896	929	343	451	08	174	269

من خلال هذه الإحصائيات يتبين لنا الفرق الشاسع بين ما هو محصى سنة 1998 و ما هو منجز و مشاهد في الواقع (سنة 2005) حيث نسجل وجود 451 مسكن عام 1998 بينما وصل عدد المساكن عام 2005 إلى 1049 مسكن و هو عدد قابل للزيادة بزيادة عدد المشاريع العمرانية بهذه المنطقة.

و قد تم تقسيم هذه السكنات حسب نمطها من طرف الهيئات المختصة كالتالي:

- 340 مسكن جماعي

- 100 مسكن نصف جماعي

- 179 مسكن تطوري

- 430 تخصيصات

د/ الشبكات و المرافق:

* **شبكة الطرق:** تتميز المنطقة السكنية لسركينة بشبكة للطرق تحيط بها بغرض خدمة السكان و بعض التجهيزات و كذا محاولة ربطها بالأحياء المجاورة لها و اهم ما يمكن القول على هاته الأخيرة هو تميزها بالرداءة و عدم سهولة العبور في بعض الأحيان.

رئيسية: تربط بين مختلف أقسام الحي يتراوح عرضها بين 7 و 8 أمتار.

ثانوية: تربط بين أجزاء كل قسم من الحي بين 4 و 5 أمتار و معظمها غير معبدة.

* **الشبكة التقنية:**

- **شبكة الكهرباء:** من خلال المعاينة الميدانية، تبين لدينا بأن هذه المنطقة السكنية المدروسة مزودة بهذه الشبكة، غير أنه بالنسبة للإنارة العمومية (éclairage public) فالتغطية غير كاملة بالنسبة لجميع أقسام المنطقة بسبب الإنقطاعات المستمرة و المتكررة.

- **شبكة الغاز:** إستفادت المنطقة مؤخرًا ابتداءً من 2004/11/02 من شبكة للغاز الطبيعي بعد إنتظار دام 5 سنوات بالنسبة لأغلبية السكان القاطنين بها.

- شبكة مياه الشرب: تتوفر منطقة سركنية على هاته الشبكة، غير أن هذا لا ينفى رداعتها المتمثلة في تسرب كميات كبيرة من المياه مؤثرا على نصيب الفرد من جهة و على الحي ذاته من جهة أخرى.

- شبكة الصرف الصحي: بغض النظر على جودة أو رداءة هذه الأخيرة فهي متواجدة بكل الحي.

* المرافق العمومية:

تعتبر المرافق العمومية من الضروريات بالمحيط السكني حيث هي من تجعله حيوي و ديناميكي هذا من جهة و تلعب كذلك دورا في تخفيف الضغط على مركز المدينة من جهة اخرى.

و درجة التجهيز بهذه المرافق بالحي المدروس تختلف حسب نوع المرفق، و يمكن توضيحها فيمايلي:

* المرافق التعليمية: يحتوي الحي على :

- مدرسة أساسية للطور الأول و الثاني و المتواجدة بمدخل الحي.

- مدرسة أساسية للطور الأول و الثاني تتوسط الحي.

- إكمالية جديدة الإنجاز.

جدول 10: وضعية التعليم لحي سركنة

الجنح الإداري و البيداغوجي	عدد الأقسام	عدد العمال	عدد المعلمين	عدد التلاميذ	تاريخ افتتاح المؤسسة	
مخبران+ورشة+مكتبة+حجرة للأساتذة+جنح للإدارة	13	10	21	325	2002	الإكمالية
حجرة للإدارة+مطعم	10	05	16	436	2001	المدرسة الإبتدائية رقم 1
حجرة للإدارة	07	03	10	293	2000	المدرسة الإبتدائية رقم 2

اما فيما يخص التعليم الثانوي فليس بالحي مؤسسات، مما يتوجب على التلاميذ التنقل إلى ثانويات متواجدة بالأحياء المجاورة (الزيادة أو جبل الوحش).

* **المرافق الصحية:** تتعدم العيادات المتعددة التخصصات بالحي، حيث يلجأ سكان هذا الأخير إلى العيادة المتواجدة بحي الأمير عبد القادر و التي تغطي معظم الأحياء المجاورة.

* **المرافق الشعائرية:** ينعدم هذا النوع من المرافق بالحي.

* **المرافق الإقتصادية:** من خلال عملية الجرد التي قمنا بها، لاحظنا تنوعا تجاريا يمكن حصره فيمايلي:

جدول 11: أهم المحلات التجارية بالحي

عدد المحلات			الحي نوع التجارة
التحصيلات	النمط التطوري	النمط النصف جماعي	
09	1	-	المواد الغذائية
15	2	-	خدمات
07	-	-	حرف
2	-	-	بيع مواد حديدية
33	03	-	المجموع

2- منهج الدراسة:

المنهج هو الطريقة التي يتبعها الباحث في دراسة المشكلة المطروحة، فهو فن التنظيم الصحيح لسلسلة من الأفكار العديدة، إما للكشف عن حقيقة مجهولة لدينا، و إما من أجل البرهنة على حقيقة معينة.

فانطلاقاً من أهداف و فروض الدراسة للمشكلة البحثية التي أثارناها، تم استخدامنا للمسح عن طريق العينة كأحدى الطرق التطبيقية للمنهج الوصفي، و هذا عن طريق جمع مختلف المعلومات عن الحي المدروس و إخضاعه لوصف الظاهرة محل البحث، و تفسيرها عن طريق جمع البيانات في جداول منظمة و تحليلها من أجل إستخراج النتائج المهدوف إليها.

3- العينة و طريقة إختيارها:

تعتبر العينة أداة و وسيلة ضرورية لإتمام البحث الميداني و إكماله، فهي تستخدم عن طريق أخذ مجموعة صغيرة (نسبة معينة) من الكل لمعرفة صفات الأصل و معطياته العامة و الخاصة.

أما فيما يخص اختيارنا لعينة موضوعنا، فقد تم من المنطقة السكنية الحضرية الجديدة " لحي سركنة " لاستجابتها في رأينا لمشكلة بحثنا و هي- المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة واقعها و متطلبات تخطيطها-.

يبلغ مجموع عدد أفراد العينة الكاملة 105 شخصا، بمعنى 1 فرد يقابل مسكن واحدا (1 personne par ménage)، و يمثل هذا العدد 10% من مجموع عدد المساكن بهذا الحي و التي تبلغ 1050 مسكن، موزعين على الشكل التالي:

- سكنات جماعية \bar{N} 340 مسكن ما يقابل 34%
- سكنات نصف جماعي \bar{N} 100 مسكن ما يقابل 10%
- سكنات تطويرية \bar{N} 179 مسكن ما يقابل بالتقريب 18%
- تخصيصات \bar{N} 430 مسكن 43%

* لم يتم أخذ 05 إستمارات بعين الإعتبار لعدم صحة طريقة ملاحظتها حيث تعذر علينا فهمها.

4- أدوات و وسائل جمع البيانات:

بعد أن حددنا اهداف بحثنا بوضوح تمت صياغة مشكلته و وضع فروضه و بالتالي أصبح من المتضح لدينا نوع المادة او البيانات و المعلومات التي نريد أن نجعلها، و قد إعتدنا في ذلك:

أ/ **الملاحظة:** قد يتحتم على الباحث بصفة عامة إجراء الملاحظة بنفسه أي ملاحظة مباشرة، و هو في الواقع يلجأ إليها كلما كان ذلك ممكنا. و قد إعتدنا في بحثنا هذا على نوعين من الملاحظة:

* **الملاحظة البسيطة:** و هذا بقيامنا بجولة إلى مجال الدراسة قصد معرفة مختلف المعلومات الخاصة بموقعه و ما يحيط به، و كذا ما يمكن مشاهدته من طرف عامة الناس.

* **الملاحظة المنظمة:** ركزنا في هذا الجانب على مختلف الأنماط السكنية و العمرانية المتواجدة و السائدة بحي سركينة و كذا المرافق و التجهيزات الكائنة به، و ذلك من أجل التمكن من معرفة المنطقة عن قرب و إعطاء صورة مجسدة عنها.

ب/ **السجلات و الوثائق:**

و هذا لمعرفة أدق المعلومات عن المنطقة في ذاتها و كذا سكانها و مساكنها. فقد تم اتصالنا بالديوان الوطني للإحصاء و الذي أفادنا بالبعض من المعطيات التي لم تسهل لنا المهمة قط خاصة فيما يخص اختيار عدد أفراد عينة بحثنا لأن آخر إحصائيات المتوفرة لديهم تعود إلى سنة 1998.

بالإضافة إلى اتصالنا بالقطاع البلدي لحي الزيدانية (المصلحة التقنية) لتزويدنا بدورها ببعض المعلومات عن تاريخ و موقع هذه الناحية.

كما تقربنا من المصالح التقنية لديوان الترقية و التسيير العقاري و هذا لنفس الغرض، بالإضافة إلى مصالح التهيئة العمرانية و الذي أفادتنا بالمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

ج/ المقابلة:

إن المقابلة من أهم الأدوات لجمع المعلومات و البيانات في الدراسة الميدانية، و هي تعتبر وسيلة فعالة للحصول على المعلومات اللازمة لأي بحث.

و بما أن دراستنا تحاول وصف واقع منطقة سركينة، فإن الدراسة تقوم حول سكان هذه المنطقة، و بالتالي كانت المقابلة هنا قائمة على شريحة من السكان، بالإضافة إلى استخدام هذه الوسيلة مع بعض الإداريين و التقنيين في مختلف المصالح التي تقربنا منها و المذكورة سابقا، بالإضافة إلى المؤسسات التعليمية (الإبتدائية و الإكمالية) المتواجدة بالحي.

د/ الاستمارة:

تعتبر الاستمارة من أهم وسائل جمع البيانات، حيث يتم عن طريقها الاتصال بين المبحوث و الباحث، و بها يستطيع هذا الأخير أن يصل إلى تحقيق هدف الدراسة المتمثلة بصورة أساسية في تحقيق فرضيات البحث و الحصول على معلومات وافية عنه، و إعطاء الصفة الكمية للبحث الاجتماعي.

و لقد تم إعداد استمارة لدراستنا هذه شملت 56 سؤال مقسمين كالاتي:

- بيانات شخصية
- بيانات خاصة بالإقامة السابقة و الحالية
- بيانات خاصة بالخدمات المتواجدة بالحي
- بيانات خاصة بالجانب الاجتماعي
- ملاحظات و إقتراحات

* الفصل الخامس: تحليل و تفسير بيانات الدراسة *

I - تحليل و تفسير البيانات

- 1- بيانات شخصية
- 2- بيانات خاصة بالإقامة السابقة و الحالية
- 3- بيانات خاصة بالمسكن و تجهيزاته
- 4- بيانات خاصة بالخدمات المتواجدة بالحي
- 5- بيانات خاصة بالجانب الإجتماعي
- 6- ملاحظات و إقتراحات

II - نتائج الدراسة

- خاتمة عامة

I - تحليل و تفسير البيانات

1- بيانات شخصية خاصة بأفراد عينة البحث:

جدول(12): يوضح فئات الجنس لأفراد العينة

النسبة المئوية%	التكرار	الفئات
37%	37	ذكر
63%	63	أنثى
100%	100	المجموع

يلاحظ من خلال الجدول(12) بأن معظم أفراد العينة هم إناث بنسبة 63% و يرجع هذا لإهتمامهن بالإجابة على استمارة البحث و تفرغهن لهذا الموضوع مقابل 37% من الذكور.

جدول(13): يوضح فئات السن لدى أفراد العينة

النسبة المئوية%	التكرار	الفئات
18%	18	25- 20
09%	09	30- 26
03%	03	35- 31
45%	45	40- 36
11%	11	45- 41
05%	05	50- 46
07%	07	55- 51
02%	02	60- 56
00%	00	61 فأكثر
100%	100	المجموع

من خلال الجدول رقم (13) نلاحظ أن هنالك تقارب في النسب بالنسبة لفئات العمر، إلا فيما يخص الفئة ما بين 36-40 سنة فهي تقدر ب 45% و هذا يبين بأن هنالك سيطرة للعنصر الشاب في العينة و التي تتميز بالنضج العقلي و الاهتمام بموضوع الدراسة بالمقارنة و مختلف الفئات الأخرى. أما الفئة الغالبة أكثر فهي الكهول بشكل عام إذ تتواجد هذه الفئة ضمن العينة من خلال ما يوضحه الجدول 45 % و 11 % من مجموع العينة.

جدول (14): المستوى التعليمي لدى أفراد العينة

الفئات	التكرار	النسبة
أمي	13	13%
ابتدائي	08	08%
متوسط	09	09%
ثانوي	54	54%
جامعي	16	16%
المجموع	100	100%

يبين الجدول (14) أن الذين بلغوا مستوى التعليم المتوسط هم أكثر من النصف بنسبة 54% بينما النسب الأخرى فهي متفاوتة فيما بينها من 13% أميين ، 08% لهم مستوى ابتدائي، 09% مستوى المتوسط و 16% مستوى جامعي، و يمكننا القول من خلال هاته المعطيات بأن هنالك نسبة كبيرة من هؤلاء الأفراد لم يكن بإمكانهم الحصول على مستوى تعليمي عالي لأسباب عدة: كالفقر و الاحتياج و نقص المرافق... الخ

و من خلال مقابلتنا المطولة لفئة المتعلمين و خاصة منهم الفئتان 4 و 5 لاحظنا أن موقفهم من التناقضات التي تشهدها المجمعات السكنية راجعة لعدم التزام التخطيط بواقع الأسرة الجزائرية.

جدول (15): يوضح الحالة العائلية لأصحاب العينة

النسبة	التكرار	الفئات
42%	42	متزوج
44%	44	أعزب
09%	09	مطلق
05%	05	أرمل
100%	100	المجموع

من خلال معطيات الجدول رقم (15) ، نلاحظ أن هنالك تقارب بين نسبي الأفراد المتزوجين و المقدر بـ 42% و نسبة الأفراد العزاب بنسبة 44% و يمكن إرجاع النسبة الأخيرة (44%) لما تعانيه فئة الشباب من مشاكل البطالة و عدم توفر المسكن و هي أسباب معرقة لكل استقرار نفسي و اجتماعي مهما كان نوعه.

جدول (16): المهنة بشكل عام

النسبة	التكرار	الفئات
56%	56	بطل
37%	37	عامل
07%	07	متقاعد
100%	100	المجموع

إن معطيات الجدول (16) تبين بوضوح نسبة في البطالة تقدر ب 56% مقابل 37% لديهم مهنة و 7% متقاعدين، و يعتبر هذا العامل من أهم المشاكل الاجتماعية المطروحة في المجتمع، و التي تؤدي بفئة البطالين خاصة لقضاء معظم أوقات فراغهم بالحي أو بالبيت.

جدول (17): يوضح تاريخ بداية إقامة أفراد العينة بهذا الحي (مجال الدراسة)

الفئات	التكرار	النسبة المئوية%
1995	42	42 %
1996	14	14 %
1999	15	15 %
2000	07	07 %
2001	11	11 %
2002	09	09 %
2004	02	02 %
المجموع	100	100 %

يلاحظ أن نسبة 71 % من أفراد العينة أقاموا في الحي في الفترة ما بين (1995-1999) و بالتدقيق في الفئات 1، 2، 3 و بنسب 42، 14، و 15 % فإن معظم هؤلاء يقيمون في سكنات تطويرية و سكنات فردية داخل التحصيصات، أما الباقي فابتداء من تاريخ 2000 إلى 2004 فهي تمثل بداية الإقامة في سكنات جماعية و نصف جماعية.

جدول (18): يوضح مكان الإقامة سابقا

الفئات	التكرار	النسبة المئوية%
حي فيلاي	18	18 %
حي القصبة	08	08 %

الخروب	12	12%
المنظر الجميل	06	06%
عين اسمارة	09	09%
حي كلم الرابع	21	21%
دقسي	04	04%
الأمير عبد القادر (بناء فوضوي)	22	22%
المجموع	100	100%

يبين الجدول (18) بأن معظم المقيمين بحي سر كينة هم من مدينة قسنطينة بالنسبة لأصل الإقامة سابقا، هذا من جهة و من جهة أخرى يمكننا ملاحظة أن 43% من العينة المبحوثة (21% من حي كلم 4-22% حي الأمير عبد القادر) ترعرعوا و نشأوا بحي فوضوي غير مخطط ثم انتقلوا إلى سكنات فردية (تحصيصات) محاولين بذلك تحسين أوضاعهم المعيشية عن طريق توسيع مساكنهم من جهة و بحثا عن الراحة و الأمن من جهة أخرى.

جدول (19): أسباب الانتقال إلى الحي

النسبة	التكرار	الفئات
34%	34	الاستفادة من سكن اجتماعي
22%	22	سكن وظيفي
06%	06	مجبرين بسبب الانزلاق
38%	38	تعدد اسري داخل السكن الواحد
100%	100	المجموع

إن أسباب انتقال المبحوثين إلى هذا الحي متنوعة غير أن مجملها هو الاستفادة من السكن الاجتماعي و هؤلاء يشكلون أقوى نسبة من مجموع الفئتين 1، 4 أي نسبة 34% و نسبة 38%. كما يلاحظ أن هناك فئة من أفراد العينة استفادت من سكنات وظيفية و هي تقدر ب 22%.

2- بيانات خاصة بالسكن و تجهيزاته:

جدول (20): نمط السكن لدى أفراد العينة

النسبة	التكرار	الفئات
34%	34	عمارة (جماعي)
10%	10	نصف جماعي
18%	18	بناء تطوري
38%	38	تحصيلات
100%	100	المجموع

إن الجدول المتعلق بنمط السكن يتوافق و عينة المبحوثين و التي تم شرحها سابقا (فيما يخص العينة) بحيث نجد أن أكبر نسبة من عينة البحث و الممثلة ب 38 % قاطنين ببناءات فردية (تحصيلات)، بينما 62 % بسكنات اجتماعية تنقسم كالتالي: (34 %) و سكنات نصف جماعية (10 %) و كذا سكنات تطويرية (18 %)، و توزيع هذه السكنات كان وفقا لما تم بناءه من مشاريع بهذا الحي.

جدول(21): يوضح توزيع أفراد العينة على السكنات من حيث عدد الغرف

النسبة	التكرار	الفئات
/	/	غرفة
/	/	غرفتين
62%	62	3 غرف
25%	25	4 غرف
13%	13	أكثر
100%	100	المجموع

إن أغلب نسبة تتعلق بعدد الغرف تقدر ب 62% و المتمثلة في 3 غرف و هي خاصة بالسكنات التطورية، و النصف جماعية و الجماعية بينما 4 غرف تقدر ب 25% و أكثر من 4 تقدر ب 13% و هي خاصة بالتحصيلات . و يمكننا القول

هنا بأن معظم السكنات المنجزة من طرف هيئات السكن وضعت قاعدة 3 غرف لمختلف الأنماط السكنية الاجتماعية. و قد لوحظ أن نسبة معتبرة من هؤلاء ليسوا مقتنعين بالمخططات القائم تنفيذها في مجال الإسكان داخل هذه المجمعات.

جدول (22): يوضح مدى تغطية عدد الغرف لحجم الأسرة

النسبة	التكرار	الفئات
27%	27	كاف
73%	73	غير كاف
100%	100	المجموع

من خلال هذا الجدول نلاحظ أن أغلب أفراد العينة المبحوثة و التي تقدر نسبتهم ب 73% يرون بأن عدد غرف المنزل غير كافية و 27% يرون العكس، و هذا ناتج لوجود أكثر من أسرة في الكثير من الأحيان داخل المسكن الواحد مما يؤدي إلى الزيادة في درجة التزاحم داخل الغرفة و هو ما يخلق شعورا بالضيق و عدم الاستقرار، و هذا ما يؤدي بهم إلى إجراء العديد من التعديلات داخل المسكن.

جدول (23): يوضح طبيعة ملكية السكن

النسبة	التكرار	الفئات
38%	38	خاصة (مالك)
62%	62	د.ت. العقاري
/	/	صندوق التوفير
/	/	تعاونية
/	/	وكالة
100%	100	المجموع

نلاحظ أن هنالك نوعين من الملكية بهذا الحي و هي الملكية الخاصة بنسبة 38% و المتمثلة في التخصيصات و كذا سكنات تابعة لديوان التسيير العقاري و نسبتها 62% و هي العالية على العموم. و يستخلص من هذا أن معظم السكان ليس بإمكانهم إنجاز بناءات ذاتية فردية، بل العكس هم في امس الحاجة إلى إعانة الدولة في هذا المجال.

جدول(24): يوضح حالة المسكن من حيث المجال الداخلي و المظهر الخارجي

الفئات	التكرار	النسبة
جيدة	20	20 %
متوسطة	24	24 %
رديئة	56	56 %
المجموع	100	100 %

من خلال الجدول يتبين لدينا بأن أكثر من نصف أفراد العينة المدروسة غير راضون عن حالة مسكنهم بوصفهم لديها بالرديئة و التي تقدر نسبتهم ب 56% بينما 20% يجدون مساكنهم بالجيدة و أغلبهم أصحاب تخصيصات لديهم الإمكانيات المادية لبناء منازل جد فاخرة و 24% راضون بها بالرغم من توسط حالتها لأن ليس لديهم البديل.

جدول(25): يوضح رغبة أفراد العينة في إجراء التغييرات على المسكن

الفئات	التكرار	النسبة
نعم	67	67 %
لا	33	33 %
المجموع	100	100 %

إن الإحصائيات المتعلقة بالتغييرات في المساكن ما هي إلا مرآة عاكسة لحالة هذه الأخيرة حيث نجد أن معظم أفراد العينة المدروسة و المقدره ب 67% مست بالمخطط الأصلي للسكن عن طريق إحداث تغييرات و تعديلات به و هذا للأسباب المدونة في الجدول رقم 26.

جدول(26): يوضح أسباب إدخال التغييرات على المسكن

النسبة	التكرار	الفئات
08%	08	من أجل الديكور
28%	28	حالة المسكن رديئة
17%	17	عدم التلاؤم مع النمط المعيشي
09%	09	من أجل تحسينه
38%	38	لم تعط إجابات بالنسبة للتخصيصات
100%	100	المجموع

الملاحظ من خلال المعطيات المتعلقة بمختلف الأسباب التي أدت بأفراد عينة البحث إلى إجراء تعديلات و تغييرات بالمساكن هو تفاوت في النسب، حيث إعتبر 28% منهم أن السبب هو رداءة المسكن سواء كان ذلك من حيث تقسيمه الداخلي أو شكله الهندسي، بينما 17% يرون ان المخطط الحالي لا يتوافق مع عادات و تقاليد المجتمع الجزائري. إضافة إلى 17% يرجعون عملية التعديل إلى إضفاء لمسة ديكور و تزيين من أجل تحسين مظهر المسكن.

جدول (27): يوضح أشكال التغييرات بالمسكن الأكثر انتشارا عند أفراد العينة

النسبة	التكرار	الفئات
12%	12	تغيير التقسيم الداخلي للمنزل
07%	07	نزع الشرفات للتوسع
07%	07	تغييرات بالمطبخ
05%	05	استبدال الشرفة بغرفة
02%	02	تغييرات بالمرحاض
01%	01	الخزف الجداري
01%	01	تغييرات بأبواب الغرف
01%	01	تزيينات
07%	07	تغييرات بالحمام
02%	02	بناء و تسييج ساحة البيت
09%	09	توسيع الغرف
08%	08	استبدال المطبخ بغرفة
38%	38	لم تعطى إجابات بالنسبة للتحصيلات
100%	100	المجموع

إن أهم أشكال التغييرات الواردة عن أفراد عينة المبحوثين تنحصر في عدة أنواع تختلف باختلاف نسب الإجابات، إذ أن 45% من عينة أفراد البحث أجمعت على أن أكثر أشكال التغييرات انتشارا لديهم نجدها بالتقسيم الداخلي للمسكن، و الذي يغير بطريقة تتفق مع طرق حياتهم اليومية. أما 12% منهم فقد أقاموا تغييرات بمنزلهم من اجل التوسع كنزع الشرفات أو استبدالها بغرف، بالإضافة إلى شكل آخر من التغيير يتمثل في عملية التزيين بنسبة 04% و كذا عملية تصليح و صيانة لرداءة المسكن و عدم توافقه و متطلباتهم.

جدول (28): التجهيزات بالمسكن

المجموع	النسبة		التكرار		الفئات
	لا	نعم	لا	نعم	
%100	0	100	0	100	تلفزيون
%100	0	100	0	100	ثلاجة
%100	78	22	78	22	مكيف هوائي
%100	08	92	08	92	وسيلة التدفئة
%100	46	54	46	54	هاتف

تدل البيانات الإحصائية و الرقمية بالجدول (28) بأن جميع أفراد عينة البحث صرحوا بامتلاكهم لجهاز التلفزيون و الثلاجة و هذا بنسبة 100% ، بينما المكيف الهوائي فقد وصلت نسبة الامتلاك له لحد 22% فقط و هذا راجع إلى إمكانيات الأفراد المحدودة. أما بالنسبة لوسائل التدفئة فان أكبر نسبة و تقدر ب 92% يمتلكون وسائل التدفئة مقابل 8% منعدمة لديهم بسبب عدم توفر الغاز. فيما يخص الهاتف و الذي يعتبر من الضروريات في وقتنا الحالي فالنسبة متقاربة بالنسبة للمساكن المتوفرة عليه و نسبتها 54% مقابل 46% هم في استغناء عنه بسبب غلاء الفاتورات.

جدول (29): يوضح أفراد العينة المستفيدين من شبكة التزويد بالغاز الطبيعي(غاز المدينة)

النسبة	التكرار	الفئات
%74	74	غاز المدينة
%26	26	القارورات
/	/	ليس لديهم
% 100	100	المجموع

إن الجدول المبين لشبكة الغاز يوضح بأن 74% من أفراد عينة البحث قد أدخلوا بمساكنهم غاز المدينة لأنهم بأمر الحاجة إلى هذا العنصر الضروري، نظرا لما عانوه منذ سنوات من شدة البرد في فصل الشتاء او من صعوبة إقتناء قارورات الغاز. غير انه و على العكس نجد 26 % لازالوا يستعملون هذه القارورات بسبب التكاليف الباهضة الخاصة بإدخال الغاز إلى المسكن.

جدول(30): يوضح تاريخ التزود بالغاز (غاز المدينة)

النسبة	التكرار	الفئات
56 %	56	أكتوبر 2004
18%	18	نوفمبر 2005
26%	26	ليس لهم
100 %	100	المجموع

الملاحظ من خلال هذا الجدول بأن تاريخ إدخال غاز المدينة بالحي لم يتم حتى سنة 2004 و 2005 بنسب متفاوتة 56% بالنسبة للأولى و 18% بالنسبة للثانية و هذا بالرغم من استلام السكان لمساكنهم منذ سنة 1995، و هذا راجع إلى أن عملية التزويد بغاز المدينة يتم على مراحل و ليس منذ بداية عملية الإسكان، بسبب نقص تمويل الهيئات المختصة و عدم إكمال المشاريع المبرمجة.

3- بيانات خاصة بالخدمات و المرافق المتواجدة بالحي:

جدول (31): أنواع وسائل النقل المترددة على الحي

النسبة	التكرار	الفئات
53 %	53	حافلة
15%	15	سيارة أجرة
32%	32	سيارة خاصة
100 %	100	المجموع

من خلال ملاحظتنا لمنطقة الدراسة اكتشفنا بأن الحي يتوفر على وسائل للنقل، إلا أن أفراد عينة البحث أجمعوا بنسبة 53 % عن وجود حافلات كوسيلة عمومية أولية للتنقل، كما تتوفر ل 32 % منهم وسائلهم الخاصة (امتلاك سيارات)، بالإضافة إلى استعمال 15 % منهم لجئوا لاستعمال سيارات الأجرة كحل للتنقل على الرغم من غلاء التسعيرة و ربح الوقت و هذا لعدم انتظام أوقات النقل بالنسبة للحافلات.

جدول (32): يوضح أسباب عدم اكتفاء الحي من وسائل النقل

النسبة	التكرار	الفئات
7 %	7	نقص عدد المحطات بالحي
44%	44	نقص في عدد الحافلات
28%	28	عدد السكان يفوق الوسائل
21%	21	أسباب أخرى (تعبيد الطرق)
100 %	100	المجموع

يلاحظ من خلال الجدول (32) بأن أهم أسباب مشكلة النقل بهذا الحي تعود إلى النقص الكبير في عدد الحافلات، و هذا بنسبة 44 % مقارنة بعدد سكانه حيث لم تتم هناك تغطية و لو جزئية في هذا المجال. بينما يرجع 21 % منهم مشكلة النقل إلى طرقات الحي الغير معبدة في بعض النواحي و الجهات و كذا عدم اهتمام المصالح المختصة بهذا الجانب الحيوي، و الضروري في حياة السكان بالمجمعات السكنية الحضرية.

4- بيانات خاصة بالجانب الاجتماعي لأفراد العينة:

جدول (33): العلاقات بين السكان (علاقات الجيرة)

النسبة	التكرار	الفئات
92%	92	نعم
08%	08	لا
100 %	100	المجموع

يتبين من خلال هذا الجدول أن 92% من المبحوثين تربطهم علاقات مع الجيران و هذا بسبب انتمائهم لنفس المنطقة السكنية سابقا لوجود روابط أسرية بينهم مقابل 08% بسبب عدم تواجدهم الدائم بمساكنهم لأسباب شخصية، إذ يرجعون هذا لأسباب شخصية.

جدول(34): يوضح طبيعة العلاقات مع الجيران

النسبة	التكرار	الفئات
51%	51	دائمة
41%	41	في المناسبات فقط
08%	08	منعدمة
100%	100	المجموع

بالنسبة لهذا العنصر ، نلاحظ أن هنالك نوعان من العلاقات قدرت ب 51% بالنسبة للعلاقات الدائمة و هذا يدل على وجود علاقات وطيدة و تعامل مستمر للأسباب المذكورة سابقا في الجدول (33) و هو ما يعكس نوعا من ثقافة مجتمعنا الجزائري بينما 41% من عينة البحث أكدت على أن هذه العلاقات تكون فقط في المناسبات حين تقتدي الضرورة (كالأفراح و الأفراح).

جدول (35): يوضح مدى انتشار المشاكل داخل الحي

النسبة	التكرار	الفئات
93%	93	نعم
07%	07	لا
100%	100	المجموع

لقد أكد 93% من مجموع المبحوثين على وجود عدة مشاكل بحيهم تفقدتهم الراحة و الاطمئنان، و يرجع هذا لعدم توفر أماكن لقضاء أوقات الفراغ

كالمساحات الخضراء حيث نجد أن معظم السكان يلجئون للبحث عن الراحة في المقاهي و الأماكن العمومية. فهذا الحي يفتقد إلى مراكز ثقافية و ترفيهية أو حتى مساحات خضراء تستغل في هذا الإطار .

جدول(36): يوضح نوع المشاكل التي يعاني منها سكان الحي

النسبة	التكرار	الفئات
11%	11	الإدمان على الكحول و المخدرات بالنسبة للشباب
8%	08	الطريق غير معبد
15%	15	شجار على الأراضي المحيطة بالمنازل
3%	03	الانحرافات السلوكية
2%	02	انتشار الأبقار و الكلاب الشاردة
9%	09	الشجار بين الأولاد
12%	12	تدهور في مظهر الحي الخارجي
10%	10	عدم احترام الجيران فيما بينهم
5%	05	انعدام مراكز الأمن
25%	25	انعدام المرافق الضرورية رياضية، صحية، ثقافية، إدارية..
100%	100	المجموع

تتفاوت نسب تحدث فئة المبحوثين عن مشاكل حيهم و هذا على حسب معيشة كل فرد منهم لهذا المشكل، فالملاحظ أن 38 % من أفراد عينة البحث اتفقت على أنها تعاني من نقص و انعدام في الكثير من الأحيان من أهم المرافق و الخدمات سواء كانت صحية ، ثقافية أو رياضية، بالإضافة إلى 14 %منهم اهتموا بالجانب الجمالي للحي و مدى تدهوره يوما بعد يوم إلى جانب 58 % يرجعون أن معظم مشاكل حيهم سببها السكان، لإفتقادهم ثقافة الجوار وحسن المعاملة و التكيف مع الواقع المعاش.

جدول (37): يوضح أسباب هذه المشاكل

النسبة	التكرار	الفئات
05%	05	البطالة
05%	05	إهمال من طرف السلطات الإدارية خاصة الأمن
07%	07	تدني المستوى العلمي والمادي (الفقر)
12%	12	عدم تحديد السلطات لملكية الأراضي المحيطة بالمنازل
04%	04	نقص الوعي لدى الأولياء و كذا الإهمال
12%	12	انعدام مسؤولية و لا مبالاة السكان
10%	10	انعدام الوعي الحضاري
20%	20	انعدام التناسق بين مختلف المصالح المعنية بهذا الحي
25%	25	سوء تطبيق الخطة الخاصة بمشاريع هاته المجمعات السكنية
100%	100	المجموع

يلاحظ من خلال الجدول بان سبب المشكل بالحي يختلف باختلاف نوعه، فهناك نسبة 62 % ترجع معظم المشاكل السائدة بالحي إلى السلطات الإدارية المختصة، بسبب إهمالها المستمر لكل ما يحدث بالحي و غياب الرقابة المستمرة و كذا عنصر الأمن. بينما 38 % يشركون السكان ذاتهم مسؤولية تفشي هذه الظاهرة إذ بإمكانهم تفادي مثل هذه المشاكل بوجود وعي حضري.

* ملاحظات و اقتراحات:

جدول (38): يوضح نسبة الارتياح بالمسكن لدى أفراد العينة

النسبة	التكرار	الفئات
23%	23	نعم
77%	77	لا
100%	100	المجموع

يمكن ربط نسبة عدم ارتياح أفراد العينة المقدرة ب 77 % بما جاء في الجدول السابق و كثرة المشاكل بالحي، بالإضافة إلى أسباب أخرى نوضحها في الجدول رقم (39).

جدول (39): يوضح أسباب عدم الإرتياح داخل المسكن

النسبة	التكرار	الفئات
55%	55	نمط السكن
05%	05	كثرة الأولاد
08%	08	الطابق غير ملائم
24%	24	أسباب تتعلق بالجيرة
09%	09	أخرى (انعدام الأطمئنان)
100%	100	المجموع

يلاحظ من خلال أفراد عينة البحث أن سبب عدم الارتياح بمساكنهم يعود أساساً إلى نمط السكن و المقصود به هنا هو الشكل المعماري لهذا الأخير من حيث التقسيم الداخلي أو الخارجي و هذا بنسبة 63 % إذ أنه غير ملائم لمتطلباتهم اليومية و احتياجاتهم الشخصية، بينما 37 % يرجعون السبب إلى سلوك السكان و كيفية معاشرتهم لبعضهم البعض ضمن نسق حضري متماسك.

جدول (40): يوضح أسباب عدم الرضا عن الإقامة بهذا الحي

النسبة	التكرار	الفئات
25%	25	لا يوجد تنسيق بين مختلف المسؤولين عن هذا الحي (سكان و سلطات)
05%	05	نقص في تهيئة المجال
12%	12	انعدام ضروريات الحياة به (مرافق و خدمات)
12%	12	كثرة الأوساخ بالحي عن طريق رمي القمامات بأي مكان
04%	04	انعدام المراكز الثقافية

انعدام المساحات الخضراء	12	12%
انعدام مساحات اللعب	10	10%
تسرب المياه بكل مكان في الحي (عدم إصلاح قنوات المياه)	20	20%
المجموع	100	100%

إذا تمعنا في معطيات الجدول رقم (40) يتبين لنا بان أفراد عينة البحث غير راضون على حي إقامتهم و هذا لأسباب عدة، إذ نجد 68 % منهم أجمعت على أن السبب يعود إلى نقص و انعدام في المرافق و الخدمات و هذا ناتج عن فشل في تنفيذ الخطة العمرانية لهذا الحي على ارض الواقع. بالإضافة إلى 32 % يشكون من تدهور في المجال الجمالي لحيهم لنقص تهيئته و هو ما سببته الجدول رقم 42.

جدول (41): يوضح مستوى التفكير في مغادرة الحي لدى أفراد العينة

الفئات	التكرار	النسبة
نعم	31	31%
لا	69	69%
المجموع	100	100%

إن الملاحظ من خلال إحصائيات هذا الجدول هو أن أكبر نسبة من أفراد عينة البحث و المقدرة ب 69% لا تفكر بمغادرة الحي، و هذا بسبب عدم توفر البديل لديها من جهة و كذلك من وجهة نظرها على أن معظم الأحياء أو المجمعات السكنية شبيهة بعضها البعض أو حتى في الكثير من الأحيان أسوأ من حي إقامتهم. مقابل 31% يفكرون في المغادرة إلى نمط آخر غير النمط الجماعي حيث صرح الكثيرين منهم أثناء مقابلتنا لهم بأن هناك مشاكل ناجمة عن الجيرة نفسها تدفع بالساكن في الكثير من الأحيان إلى التفكير في استبدال سكنه بسكن آخر بحي آخر.

الجدول 42: يوضح النقائص المسجلة التي يعاني منها سكان الحي (و منهم أفراد العينة)

النسبة %	التكرارات	الفئات
05%	05	الإحترام بين السكان
14%	14	النظافة
13%	13	الأمن
36%	36	المرافق بجميع أنواعها (إدارية ، مسجد، مراكز ثقافية... إلخ)
06%	06	تهيئة الطرقات
08%	08	تدهور المنظر الجميل للحي
05%	05	كل شئ
02%	02	الإتارة العمومية
11%	11	اماكن لرمي الأوساخ و القمامات
100%	100	المجموع

يلاحظ من خلال الجدول (42) وجود العديد من النقائص بالحي و هذا على حسب أفراد عينة البحث، إذ يرى 57 % منهم أنه لا يوجد اكتفاء من ناحية الخدمات بجميع أنواعها بهذا الحي مما يؤدي بهم إلى فقدان الطمأنينة و الراحة به، بالإضافة إلى 43 % منهم يفتقدون إلى نظافة و جمال الحي و هو ما يؤثر سلبا على المحيط الحضري ككل.

الجدول 43 : الإقتراحات للمحافظة على مواصفات المسكن و الحي

النسبة %	التكرارات	الفئات
07 %	07	الكف من التغيير بالمسكن
21 %	21	مراعاة متطلبات السكان و إحتياجاتهم
16 %	16	التوسع في مساحات الغرف
16 %	16	زيادة عدد الغرف أكثر من ثلاثة
05 %	05	زيادة عدد الشرفات
23 %	23	وجود رقابة إدارية و توعية من طرف مصالح العمران
02 %	02	تفعيل دور الأحياء
07 %	07	إدراج عقوبات حين يتحتم الأمر
01 %	01	عملية تطوع من أجل القيام بالتنظيف داخل الحي و كذا التشجير بالتنسيق مع السلطات المعنية (البلدية)
02 %	02	لا بد أن يكون التصميم مطابق لما هو موجود في الواقع
100 %	100	المجموع

الملاحظ من خلال الجدول (43)، انه يمكن حصر الاقتراحات للمحافظة على مواصفة المسكن في أن تكون هنالك رقابة إدارية من طرف مصالح العمران لمراعاة تحقيق الخطة بما يتماشى و متطلبات السكان و احتياجاتهم و هذا على حسب رأي أفراد عينة البحث المقدرة ب 90 % كما يمكن إدراج عقوبات للمتسببين في تشويه المنظر الجمالي للحي، بالإضافة إلى خلق لجان تعمل بالتنسيق مع المصالح المختصة لصد مثل هذه التصرفات التي لا تليق بثقافة المجتمع الحضري و قد قدرت نسبة المقترحين من أفراد العينة لهذا الجانب ب 10 %.

جدول (44) : التبرير بخصوص القيام أو عدم القيام تعديلات على المسكن

النسبة %	التكرارات	التبريرات
بنعم		
17%	17	عند تغيير المسكن تصح أكثر ملائمة لأصحابه لان المخطط الأول رديء
23%	23	لأن التقسيم الاول غير لائق
26%	26	التخطيط الهندسي لا يتماشى و ثقافة السكان
بلا		
12%	12	تشويه النسق العام و الشكل الخارجي الموحد للحي
07%	07	إعطاء الحي صفة السكن البناء العشوائي و الفوضوي
05%	05	لو تم التغيير حسب ذوق كل شخص لأصبحت فوضى
10%	10	لان هاته التغييرات غير مبنية على دراسة مسبقة
100%	100	المجموع

الملاحظ من خلال هذا الجدول أن أفراد عينة البحث الموافقين على القيام بالتعديلات داخل المسكن، أرجعوا السبب في ذلك إلى أن التخطيط الهندسي لا يتماشى و ثقافة السكان و هذا بنسبة 66 % و بالتالي فهو لم يلبي احتياجاتهم و متطلباتهم المعيشية في هذا الوسط الحيوي (المسكن). أما مقابل هذا فنجد 34 % غير موافقين على هذه التغييرات كونها تمس بالنسق العام و الشكل الخارجي للحي، بل لابد من مراعاة المتطلبات التخطيطية لهذه المجمعات السكنية الحضرية و تنفيذها على أحسن وجه في الواقع.

II - نتائج الدراسة

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

1- كيفية تعامل سكان المنطقة السكنية الحضرية "سركينة" مع ظروفهم

المعيشية السيئة و حالة حيهم المتدهورة:

تعتبر المنطقة السكنية الحضرية "سركينة" منطقة توسع سكاني سهلة التعمير، إذ أن هذه العملية في تواصل مستمر من خلال ما شاهدناه من مشاريع سكنية في طور الإنجاز. إلا انه و من خلال بحثنا الميداني اكتشفنا بأن هذه المنطقة ما هي إلا عبارة عن تكديس كتل إسمنتية تعاني نقص و سوء توزيع في التجهيزات و الخدمات التي تعتبر من الأساسيات و الضروريات في حياة السكان.

إن إعطاء الأولوية في إنجاز أكبر عدد ممكن من المساكن في أقصر فترة و تأخير إنجاز التجهيزات المبرمجة و إهمالها بسبب العجز في التمويل، و كذا سوء إنجاز المساكن من حيث تقسيماتها الداخلية و كل ما يحيط بها، أدى إلى غياب راحة الساكنين و الزيادة في معاناتهم اليومية، و نأخذ على سبيل المثال سكان "دار الشعب" بحي المنظر الجميل الذين تم نقلهم بسبب الانهيار إلى هذه المنطقة (سركينة)، حيث أنهم أكدوا بان معاناتهم ابتدأت بهذا الحي بإنتهائها بمكان إقامتهم السابقة، حيث كانت مساكنهم تتوفر على الغاز و الكهرباء و مياه الشرب و لم تكن لديهم مشاكل نقل و لا طرققات عكس ما يعيشونه الآن من رداءة المسكن و من نقص في المرافق الموجودة و انعدام في أخرى، كالتجهيز الصحي و المرافق الرياضية و الثقافية و غيرها.

إن عدم وجود أهم التجهيزات و الخدمات ضرورة في حياة السكان إذ أنها تهدف إلى تلبية الحاجيات الأولية للأفراد و تعطي المجال السكني فعالية و حيوية، و هذا لا يتوفر إلا ضمن برامج و مخططات عمرانية خاضعة لمعايير و مقاييس تعمير، و هو ما يعكس الفرضية الأولى لدراستنا.

2- رداءة المساكن تدفع بأصحابها لتقييم بالتغييرات و التعديلات بها:

إن المحيط السكني و نقصد به هنا المسكن بذاته، يلعب دورا حساسا في راحة السكان و استقرارهم إلا أننا لاحظنا من خلال بحثنا الميداني و مقابلتنا مع سكان الحي مجال الدراسة (سركينة)، ان معظم السكنات المتواجدة به لاتتماشى و متطلبات مستعمليها، مما يؤدي بهم إلى إحداث عدة تعديلات بها تتنوع بتنوع احتياجاتهم.

إن عملية التغيير بالمسكن تعبر عن عدم رضا السكان بمساكنهم سواء من حيث التقسيم الداخلي أو أعمال التشطيب، إذ أن لطبيعة المسكن علاقة وطيدة بثقافة المجتمع، فالشكل الهندسي له يعكس مدى تماثيه مع عادات و تقاليد المجتمع الجزائري. و من أهم التعديلات المقامة بالمساكن: تحويل شرفات إلى مطبخ و هذا الأخير إلى غرفة قصد التوسع بالإضافة إلى غلق بعض النوافذ بدافع الحرمة أو إجراء عمليات صيانة للأسقف لسوء مواد البناء الذي تسببت في تسربات، مع إعادة دهن المساكن من الداخل و التغليف بالبلاط و الخزف.

3- لغياب تطبيق المعايير و المقاييس العمرانية في إنجاز المشاريع السكنية

آثار سلبية على السكان و المظهر الجمالي للحي:

يتميز المجال السكني بشئ من النوعية التي تكون عموما متوسطة، غير أنه في المنطقة السكنية لسركينة معظم السكنات خضعت إلى تغييرات مما يدل على عدم توافقها مع طبيعة حياة مستعمليها كما ذكرنا سابقا، و بالتالي فإن لغياب خطة

محكمة في عملية إنجاز مثل هذه المشاريع السكنية آثار سلبية على السكان، فبضيق مجالهم الحيوي ألا و هو السكن ندفع بهم إلى الشوارع المنعدمة من أدنى المرافق الثقافية و الروحية، و هذا ما يحفز الكثيرين منهم على أعمال العنف و السرقة و الانحرافات.

بالإضافة إلى هذا لاحظنا من خلال دراستنا هذه عدم الاهتمام بالمجالات الخضراء، و مساحات لعب الأطفال و الهندسة المعمارية المزخرفة و الأنيقة، و يتضح هذا جليا في انتشار الأوساخ و انعدام أماكن رمي القمامات و تسرب المياه بصفة مستمرة مما أدى إلى تشويه المنظر العمراني الحضري.

إن سياسة السكن نجحت و لو بنسبة متوسطة في توفير المسكن بجميع أنماطه غير أنها فشلت في توفير مجال سكني جيد و نوعي يكون بمثابة مكان التقاء و احتكاك (ساحات خضراء)، أماكن ترفيهية ... إلخ، تجعل السكان أكثر تماسكا و التحاما.

* خاتمة عامة *

تتلخص نتائج دراستنا بجانبها النظري و الميداني في أن مضمون و مسار التنمية العمرانية و الاجتماعية مسألتان تحددهما معطيات موضوعية و ذاتية موجودة بالواقع.

فعملية التخطيط العمراني هي دراسة لجميع أنواع الموارد و الإمكانيات المتوفرة بالمدينة لتحديد كيفية استخدامها و استغلالها بطرق علمية في إطار منظم خالي من التبذير في العقارات و التشوهات في المناظر الجمالية.

" إن تبني فكرة بناء مجتمع اشتراكي غداة الاستقلال كان ينظر إليه من قبل السلطة النموذج الأمثل الذي يحقق وحدة الوطن و العدالة بين السكان (عمل، تعليم، صحة)، و هذا لا يتم إلا بالمساواة المجالية Egalité de l'espace، و تقريب الإدارة من المواطن".¹

فالسياسة العمرانية بالجزائر تنشأ عموماً إلى تحقيق الراحة المجالية لمستعملي الحي و المدينة ككل. غير أن الأزمة السكنية الخانقة التي عاشتها و لازالت تعيشها شغلته عن تطبيق البعض من الضوابط و المعايير الأساسية في إنجاز مختلف المشاريع السكنية كالتجهيزات الداخلية مثلاً و كذا مختلف المرافق و الخدمات.

و باعتبار مدينة قسنطينة من بين إحدى المدن الكبرى و الهامة، فقد مرت السياسة العمرانية بها هي الأخرى بمراحل عدة يتبين من خلالها غياب التطبيق الفعلي لمختلف قوانين العمران و ضوابطه مما زاد في حدة الأزمة السكنية من جهة و في عدم إنجاز مختلف المجمعات و الأحياء بشكل مخطط قائم على منهاج متين واضح.

و عليه و من خلال ما تم دراسته فقد طرحنا بعض الاقتراحات التي من المحتمل الأخذ بها في المستقبل.

I - فيما يخص المجال السكني:

من خلال ما قمنا به من تحقيق ميداني و إطلاع على ما هو موجود في الواقع نلاحظ بأن هذا الحي به نقائص في المرافق و الخدمات و بالتالي يمكن اقتراح:

* الاهتمام بمختلف المرافق الخدماتية في عملية تهيئة الأحياء:

- إنجاز عيادة متعددة الخدمات تضمن الخدمة لسكان الحي.
- إنشاء ملاحق إدارية مختلفة (مركز لدفع و تسديد فواتير الكهرباء و الماء مثلا).
- استغلال المساحات الشاغرة بالحي لإنشاء سوق مغطاة مثلا بدلا من تنقل السكان للأحياء الأخرى.
- إعادة تعبيد الطرقات و القيام بصيانة الإنارة العمومية.
- تهيئة مواقف للسيارات و الحافلات بالحي.
- إنشاء قاعة متعددة الخدمات للشباب و استغلال مختلف المساحات الشاغرة في إنشاء فضاءات للعب و اماكن خضراء.
- وضع وحدات لرمي القمامات بالحي.
- الصيانة الدائمة و المستمرة للقنوات، مع تهيئة البالوعات و غلقها لخطورتها على الأطفال.
- العمل على إعطاء منظر جمالي و نسق موحد لمختلف العمارات بالحي، و هذا بالمحافظة على نظافته و عدم تلوثه.

II- فيما يخص الإسكان:

- 1- مراعاة السياسة العمرانية للمكونات الثقافية للأسرة الجزائرية مع الأخذ بعين الاعتبار لمعظم عادات و تقاليد السكان خلال عملية التفكير في وضع الأسس النظرية في مختلف التصميمات الحضرية.
- 2- تهيئة المنازل أو المساكن بصفة مناسبة و مريحة لشاغلها سواء بالتمليك أو الإيجار.
- 3- توصيل الشبكات الضرورية بالمساكن.
- 4- العمل على تقوية أو اصر الترابط الاجتماعي عن طريق إحداث وعي بالموقع و الجيرة مما يسهل التفاعل بين الحي و المدينة.
- 5- خلق لجان بالأحياء للحفاظ عليها و تحسينها.

III- الإقتراحات:

- 1- محاولة تجسيد كل ما هو نظري في مجال التخطيط العمراني على أرض الواقع و هذا عن طريق التقيد بمختلف مقاييس التخطيط، و كذا تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة العمرانية.
- 2- لا بد و ان تكون الخطة العمرانية قائمة على منهج علمي سليم و محكم.
- 3- تحلي أصحاب المشاريع و المقاولين بالحس الاجتماعي قبل التجاري في تخطيط و إنجاز مختلف المجمعات السكنية.
- 4- التنسيق بين مختلف المصالح المعنية لتجسيد و مطابقة la maquette لما هو موجود في الواقع.
- 5- التفكير في إنشاء مخطط يتكفل خصيصا بالمشاريع السكنية فقط (أي مختلف المجمعات السكنية).

* قائمة المراجع *

I- قائمة الكتب:

- 1- د/السيد عبد العاطي السيد- علم الإجتماع الحضري بين النظرية و التطبيق -
الجزء 2- دار المعرفة الجامعية. 1997
- 2- د/السيد حنفي عوض- سكان المدينة بين الزمان و المكان-المكتب العلمي
للكمبيوتر و النشر و التوزيع-الإسكندرية. 1997
- 3- الصادق مزهود- أزمة السكن في ضوء المجال الحضري-دراسة تطبيقية على
مدينة قسنطينة-الرواشد -الجزائر. 1995
- 4- بشير مقيبس-مدينة وهران-دراسة جغرافية العمران - المؤسسة الوطنية
للكتاب-الجزائر. 1983
- 5- تعريب كمال الخوري-الإنسان و المدينة في العالم المعاصر-منشورات وزارة
الثقافة و الإرشاد القومي-دمشق. 1977
- 6- حسين عبد الحميد أحمد رشوان-المدينة دراسة في علم الإجتماع الحضري -
الطبعة 6-المكتب الجامعي الحديث-الإسكندرية. 1998
- 7-د/عبد الله محمد كلب الرحمان-دراسات في علم الإجتماع-الجزء 1،2،3-دار
النهضة العربية. 2000
- 8- د/عبد الفتاح محمد وهيبة-جغرافية الإنسان-منشأة المعارف-الإسكندرية. 1997
- 9- علي بوعنافة-الأحياء غير المخططة و انعكاساتها النفسية، الإجتماعية على
الشباب-ديوان المطبوعات الجامعية-الجزائر. 1987
- 10- د/فؤاد محمد الصقار-التخطيط الإقليمي-منشأة المعارف-الإسكندرية. 1994
- 11- د/قباري محمد إسماعيل علم الإجتماع الحضري و مشكلات التهجير و التغيير و
التنمية-منشأة المعارف-الإسكندرية. 1986
- 12- مجموعة من اساتذة علم الإجتماع لقسم الإجتماع-جامعة الإسكندرية-علم
الإجتماع و المشكلات الإجتماعية-دار المعرفة الجامعية-مصر. 2003

- 13- محمد الهادي العروق-مدينة قسنطينة-دراسة في جغرافية العمران-ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر.1984
- 14- د/محمد عاطف غيث-التغير الإجتماعي و التخطيط-دار المعرفة الجامعية-الإسكندرية.1987
- 15- نخبة من اساتذة قسم الإجتماع-جامعة الإسكندرية-المرجع في مصطلحات العلوم الإجتماعية-دار المعرفة الجامعية.2001

II - قائمة مذكرات التخرج:

- 1- بن مشيش مريم،مصباح ليلى و بولجمر لمياء-السياسة السكنية و نوعية السكن في مدينة قسنطينة الأحياء الشمالية الشرقية-مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تهيئة الأوساط الحضرية-كلية علوم الأرض-جامعة قسنطينة.2000/1999
- 2- طارق العتروس-أبعاد نمو مدينة قسنطينة التاريخية و المجالية-مذكرة تخرج لنيل شهادة التعليم في الطور الثالث من التعليم الأساسي-المدرسة العليا للأساتذة.2003/2002
- 3- عيساوي نصيرة، معزوز كاتية و قماس زينب-مشكلات السكن بمدينة قسنطينة-مذكرة لنيل شهادة الليسانس-جامعة قسنطينة-قسم علم الإجتماع.2000/2001
- 4- فؤاد بن غضبان-المدن التوابع حول مدينة قسنطينة دورها و ديناميتها-رسالة ماجستير-معهد علوم الأرض-جامعة قسنطينة.2001
- 5- ليفة آسيا-تطور أنظمة إنتاج العقار الحضري ببلدية قسنطينة-مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية-جامعة قسنطينة-كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية.2001/2000

III - الجرائد و المقالات:

- 1- الباحث الإجتماعي العدد 05-مجلة دورية لقسم علم الإجتماع- منشورات جامعة قسنطينة.جانفي 2004
- 2- الباحث الإجتماعي العدد 06-مجلة دورية لقسم علم الإجتماع- منشورات جامعة قسنطينة.أفريل 2004
- 3- الجريدة الرسمية رقم 26-18 ذو القعدة 1444هـ
- 4- فعاليات الماتقى الوطني حول أزمة المدينة الجزائرية 2003-منشورات جامعة منتوري-قسنطينة.2004/2003
- 5- مرايا و نوافذ-مجلة لولاية قسنطينة-شركة أشغال الطبع قسنطينة.جوان 1999
قاموس الكنز الوجيز-فرنسي عربي-جروان سابق-دار السابق للنشر لبنان.1985

IV - المراجع باللغة الأجنبية:

- 1- Abdelkader SIDAHMED- croissance et développement-tome II-office des publications universitaires-Alger.1981
- 2- A.RASSAM et A.ZGHAL-systeme urbain et développement au Maghreb- office des publications universitaires-Alger.1983
- 3- Marc COTE- l'espace algérien-les prémices d'un aménagement- office des publications universitaires-Alger. 1983
- 4-Rapport PDAU-wilaya de Constantine-DUCH.1998
- 5- Rapport POS Sarkina-DUCH.1998

الملاحظ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة منتوري

كلية العلوم الإجتماعية و الإنسانية
قسم علم الإجتماع

* إستمارة مكملة لرسالة تخرج في الماجستير *

المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة واقعها و متطلبات تخطيطها

* دراسة ميدانية لحي سركنة *

الإختصاص علم الإجتماع الحضري

السنة الدراسية 2006/2005

I - بيانات شخصية:

- 1- الجنس: ذكر انثى
- 2- السن:
- 3- المستوى التعليمي: أمي ابتدائي متوسط ثانوي جامعي
- 4- الحالة المدنية: متزوج أعزب مطلق أرمل
- 5- المهنة:

II - بيانات خاصة بالإقامة السابقة و الحالية:

- 6- تاريخ الإقامة بالحي:
- 7- أين كنت تقيم في السابق؟
- 8- كيف إنتقلت إلى هذا الحي؟

III - بيانات خاصة بالمسكن و تجهيزاته:

- 9- نمط السكن: عمارة نصف جماعي (R+1) بناء تطوري تخصيصات
- 10- عدد الغرف: 1 2 3 4 أكثر
- 11- هل عدد الغرف: كافي غير كافي
- ديوان الترقية و التسيير
- 12- نوع الملكية: خاصة (مالك) مستأجر صندوق التوفير
- تعاونية وكالة
- 13- حالة المسكن: جيدة متوسطة رديئة
- 14- هل أدخلت تغييرات بالمسكن: نعم لا
- 15- في حالة نعم: لماذا؟
- 16- فيما تتمثل هاته التغييرات؟:
- تغيير التقسيم الداخلي للمنزل
- نزع الشرفات للتوسع
- أخرى:
- 17- هل يوجد لديكم تلفزيون: نعم لا
- 18- هل يوجد لديكم ثلاجة: نعم لا

- 19- هل يوجد لديكم مكيف هوائي: نعم لا
- 20- هل يوجد لديكم وسيلة للتدفئة: نعم لا
- 21- هل يوجد هاتف؟ نعم لا
- 22- هل يتوفر المسكن على:
 شبكة للغاز الطبيعي غاز القارورات
- 23- هل المسكن مزود بمياه الشرب: نعم لا
- 24- بإستمرار (دون إنقطاع) على فترات أخرى
- 25- هل توجد شبكة صرف صحي؟ نعم لا
- 26- هل يوجد مكان لرمي القمامة؟ نعم لا

IV - بيانات خاصة بالخدمات المتواجدة بالحي:

- 27- هل يتوفر الحي على وسائل نقل؟ نعم لا
- 28- ماهي وسيلة النقل المستعملة؟
 حافلة سيارة أجرة سيارة خاصة
- 29- هل تعتقد بأن مشكلة النقل بحيكم ترجع إلى:
 نقص في عدد المحطات بالحي
 نقص في عدد الحافلات
 عدد السكان يفوق طاقة الوسائل المتوفرة
 أسباب أخرى:
- 30- هل يتوفر الحي على مؤسسات تعليمية و تكوينية و ثقافية؟ نعم لا
- 31- نوعها: ابتدائية إكمالية(متوسطة) ثانوية مركز تكوين مهني مركز ثقافي
- 32- هل هي قريبة من الحي؟ نعم لا
- 33- هل يتوفر الحي على مركز صحي؟ نعم لا
- 34- هل توجد خدمات تجارية أولية؟ نعم لا
- 35- هل يوجد مسجد بالحي؟ نعم لا
- 36- هل يوجد مرافق إدارية بالحي؟ نعم لا
- 37- هل يتوفر الحي على مساحات خضراء؟ نعم لا
- 38- هل يتوفر الحي على مساحات للعب؟ نعم لا
- 39- هل يتوفر الحي على قاعات لممارسة الرياضة؟ نعم لا
- 40- ماهي انواع الرياضات الممارسة؟

41- و هل القاعات المتوفرة كافية؟ نعم لا

V - بيانات خاصة بالجانب الإجتماعي:

42- هل تربطكم علاقات مع الجيران؟ نعم لا

43- ما هي طبيعتها؟

دائمة

في المناسبات فقط

منعدمة

44- أين تفضل قضاء اوقات الفراغ؟

بالمنزل

بالمقهى

مع الأصدقاء

في الأماكن العمومية

أماكن أخرى

45- هل توجد مشاكل بالحي؟ نعم لا

46- في حالة نعم، نوعها؟.....

47- ما هي أسبابها في رأيكم، يمكنكم ذكرها أو بعضها :

.....

.....

.....

ملاحظات و إقتراحات:

48- هل أنتم مرتاحون في مسكنكم؟ نعم لا

49- في حالة لا لما يعود عدم الإرتياح هذا؟

صنف المسكن

كثرة الأولاد

الطابق غير ملائم

أسباب تتعلق بالجيرة

أخرى:

50- هل أنتم راضون على وضعية حيكم؟ نعم لا

51- في حالة لا لماذا؟.....

52- هل تفكر في مغادرة الحي لحي آخر: نعم لا

53- ما هو الشيء الذي ينقص في حيكم؟.....

54- ما هي إقتراحاتك للمحافظة على مواصفات المسكن و للإبقاء على أصل المخطط؟

.....

.....

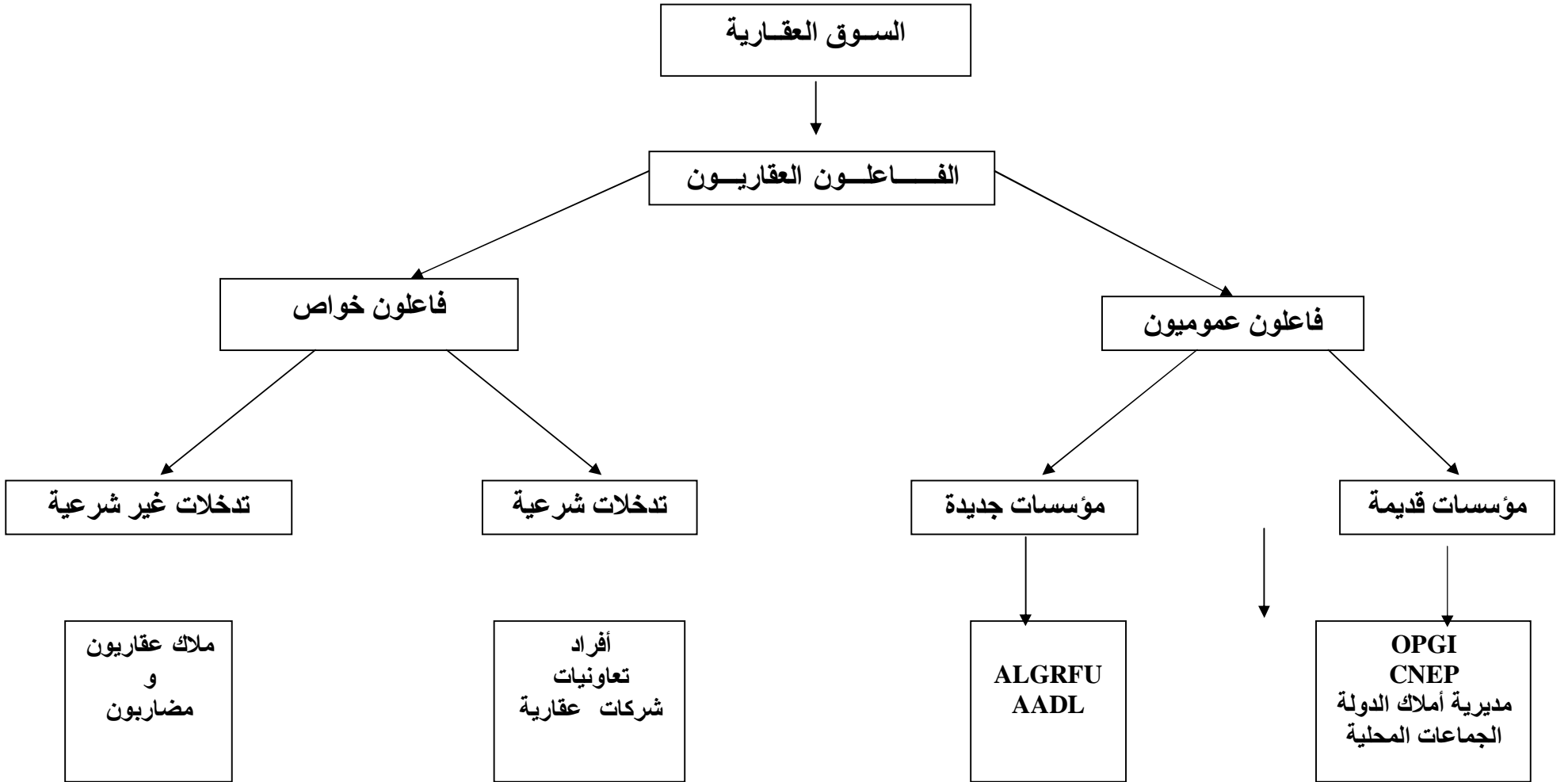
55- في رأيكم هل توافقون على التعديلات و التغييرات خارج إطار المخطط الأصلي؟ نعم لا

56- ماهو تبريرك؟

.....

.....

شكل: 6



ملخص

تعد المجمعات السكنية الحضرية من أبرز الأنماط العمرانية المنتشرة بمدننا الجزائرية عامة، و مدينة قسنطينة خاصة. فهي تهدف بالدرجة الأولى إلى التقليل من حدة أزمة السكن من جهة و كذا السعي إلى تحقيق التطور الحضري و الإبداع المعماري من جهة أخرى.

إن مناطقنا السكنية الحضرية الجديدة في واقع الأمر، تعاني من عدة نقائص و عيوب، سواء بالنسبة للمسكن في حد ذاته أو من ناحية التجهيزات بالحي ككل. و هذا راجع لعدم خضوع هذه الأخيرة إلى مجمل الاشتراطات القانونية و المواصفات التقنية.

إن نجاح أي مشروع سكني حضري مرتبط بمدى فعالية التحكم في تطبيق و تجسيد القوانين و المقاييس العمرانية عن طريق التخطيط المحكم للمساكن و كذا تنظيم مختلف المرافق و الخدمات وفقا للاحتياجات الاجتماعية و الاقتصادية للسكان.

* المفاهيم الأساسية *

- المجمعات السكنية الحضرية - الأنماط العمرانية - التطور الحضري - المسكن - التجهيزات - الاشتراطات القانونية - المواصفات التقنية - المقاييس العمرانية - التخطيط - المرافق و الخدمات.

RESUME

Parmi les divers types urbains conçus en Algérie et particulièrement à Constantine, il y a les ensembles d'habitats urbains. Ces regroupements sont appelés à parvenir à l'apaisement des différentes crises de logements en plus de l'amélioration du cadre bâti et urbain.

Pourtant l'état actuel de nos zones d'habitats urbaines, se caractérise par une absence de structuration des logements et de la cité elle-même. Cet état de fait est du à un usage d'espace loin des normes techniques et de la loi d'aménagement et d'urbanisme.

En outre, et afin de contribuer à une réalisation parfaite des projets d'habitats, on est confronté à la nécessité de respecter les multiples mesures d'une politique judicieuse dans le domaine urbain (sur le plan architectural des logements et aussi une bonne organisation d'équipements et services).

SUMMARY

Among the various urban types conceived in Algeria and particularly in Constantine, there are the sets of urban habitats. These regrouping have to manage to alleviate the various crises of residence in addition to the improvement of the building and urban framework.

However the current state of our urban zones of habitats, is characterized by an absence of structuring of the residence and city itself. This established fact is due to use of space far from the technical standards and to the law of installation and town planning.

Moreover, and in order to contribute to a perfect realization of the projects of habitats, one is to confront with the need for respecting multiple measurements of a judicious policy in the urban field (on the architectural level of the residences and also a good organization of equipment and services).