

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

الميدان :الهندسة المعمارية ،عمران ومهن المدينة

فرع : تسيير التقنيات الحضرية

تخصص : تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم : /

مذكر مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي
إعداد الطالبة :بن قرين هناء

تحت عنوان

تأثير اعادة البناء (تغيير الوظيفة)
على الأداء الجيد للمجال الحضري
دراسة حالة حي المحطة برج بوعريريج

لجنة المناقشة :

اذينة فاتح

حاجي محمد

بن عمرة مصطفى

رئيسا

مشرفا ومقررا

ممتحنا

جامعة المسيلة

جامعة المسيلة

جامعة المسيلة

السنة الجامعية :2016/2017

الاهداء

اللهم صلي و سلم على صاحب الشفاعة سيدنا محمد النبي الكريم و على اله و صحبه الميامين، و من تبعهم يا حسان الى يوم الدين.

الى من لم تدخر نفسا في تربيتي ماما الحنونة.

الى من تشقت يداه في سبيل رعايتي بابا الحبيب.

الى من لم ينسى تذكيري دائما بطلب العلم قائلا اقرئي... اقرئي... رفيق دربي و سندي اسامة.

الى جميع افراد عائلتي

ليليا-عبد النور - صفا - محمد - ريمة - سمير - معاذ - خديجة-راج- روميسا - هبة - يوسف - حنان - توفيق - جدا زهوة- نانا رزقية.

الى عائلتي الكبيرة

اعمامي و عماتي، و خاصة عمي جمال -امال -مليسا -ميدو- ليزا -خولة - ثانيينا

الى صديقتي العزيزات: نوال - ايمان - امينة - صبرينة -امال -سلمى سنا-

سارة- سمية- نادية - ام هاني- مدينة -اسماء- منى - فطيمة -سعيدة الهام.

الى زملائي: عادل -رضا- نضال-جمال- رشيد -نوفل- عبد الله.

شكر و عرفان

اول من يشكر و يحمد اناء الليل و اطراف النهار هو العلي القهار، الذي اغرقنا
بنعمه التي لا تحصى و انار دروبنا فله جزيل الحمد و الشناء العظيم.

لله الحمد كله و الشكر كله ان وفقنا و الهمنا الصبر على المشاق التي واجهتنا لإنجاز
هذا العمل.

و الشكر موصول الى كل معلم افادني بعلمه من المرحلة الابتدائية حتي هذه
المرحلة، و على رأسهم استاذي المؤطر **حاجي محمد** الذي كان له فضل كبير في اجاز
مذكرتي، لك كل الاحترام و التقدير و الشكر على كل التوجيهات و المعلومات
والنصائح التي قدمتها لي شكرا استاذي.

و ايضا اتقدم بالشكر لكل اساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية و بالخصوص
الاستاذ : دحدوح جمال- عبد العالي دكمة -طيباوي سعد.

كما اشكر زميلي حديبي محمد نوفل الذي كان له الفضل في تعليمي برنامج arcGIS.

و في الاخير شكرا لكل من قدم لي يد العون، و الحمد لله على نعمة العلم ،و

ارجو منه التوفيق في هذا العمل و في المستقبل

ان شاء الله.

الملخص

الكلمات المفتاحية:

(إعادة البناء- مخطط شامل مفترض - الأداء الجيد للمجال الحضري -تغيير الوظيفة -البرمجة العمرانية.)

على مر الأزمنة شهدت المدن تحولات و تغييرات في نسجها العمرانية على عدة مستويات بسبب عدة عوامل، أثرت في نموها و تركيبتها الاجتماعية و بنيتها الاقتصادية و سماتها التخطيطية، صاحبها تغييرات شاملة في استعمالات الأرض، و الوظائف الأساسية، لعل أهم جزء من المدينة تعرض لهذه التحولات الأحياء القديمة التي نشأت في زمن وظروف معينة، إذ أضحت اليوم لا تلبي متطلبات السكان و تطلعاتهم، مما أدى بهم إلى محاولات تكيفها وطموحاتهم الحالية مستندين على تدهور الحالة الفيزيائية للمباني لتبرير عمليات إعادة البناء. رافقت غالبا عملية إعادة البناء ظاهرة تغيير الوظيفة التي كانت سكنية بامتياز لتصبح سكنية و تجارية، مما أدى إلى الزيادة في عدد طوابق المساكن إذ يتم استغلال الطابق الأرضي للتجارة -في بعض الأحيان يمتد لطوابق أخرى- ثم الطوابق العلوية تخصص للسكن. هذا الوضع كان له الأثر السلبي على الأداء الجيد للمجال الحضري، فظفا على السطح مشكل الازدحام و صعوبة إيجاد موقفا لركن السيارات (زيادة معدل امتلاك السيارة وكذا تزايد المحلات التجارية)، يضاف لها تشوه المظهر العمراني من جراء غياب الانسجام و التجانس بسبب التدخلات الفردية و العشوائية للسكان في ظل غياب أي رقابة أو متابعة من السلطات و الجهات المعنية، باعتبارهم المسؤولين عن تنظيم هذه العملية وفق مخطط شامل مفترض يراعي جميع مكونات الحي يعتمد على البرمجة العمرانية كونها أداة تعمل على إحداث التوازن بين الإطار المبني و غير المبني على حد سواء لبلوغ مجال حضري متكامل و منسجم.

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
I	الاهداء
II	الشكر
III	الملخص
IV	فهرس المحتويات
IX	فهرس الجداول
IX	فهرس المخططات و الخرائط
X	فهرس الصور
XI	فهرس الاشكال
XI	فهرس الملاحق
01	مقدمة عامة
03	الاشكالية
05	الفرضيات
05	أهمية الموضوع
05	الهدف من الدراسة
06	مبررات اختيار الموضوع
06	منهجية البحث و الادوات المستعملة
07	هيكله البحث
	الفصل الاول: السند النظري
09	1- مفاهيم عامة
09	1-1- العمران
09	1-2- المدينة
09	1-3- البيئة الحضرية
10	1-4- الفضاء الحضري
10	1-5- النسيج الحضري
10	1-6- المجاورة السكنية
10	1-7- اعادة البناء و التعمير

11	1-8-السكن
11	1-9-الفضاءات العمومية الحضرية
	1-10-انواع الفضاءات العمومية
13	2-التخطيط
13	2-1-تطور اتجاه الفكر التخطيطي
14	2-2-مفهوم التخطيط
14	2-3-مستويات التخطيط العمراني
14	2-4-مراحل التخطيط العمراني
	2-5-التخطيط العمراني للمدينة
16	2-6-اهداف التخطيط الحضري
17	3 المشروع الحضري
17	3-1-اسباب و دوافع ظهور المشروع العمراني
17	3-2-تعريف المشروع العمراني
18	3-4-مستويات المشروع العمراني
19	3-5-مختلف المتدخلين في المشروع العمراني و دورهم في المدينة
20	3-6-مراحل انجاز المشاريع الحضرية
21	4-اعادة البناء
21	4-1-اعادة البناء
22	4-2-معايير و اسس التنسيق الحضري
23	5-البرمجة العمرانية
23	5-1-تعريف البرمجة
23	5-2-انواع البرمجة
24	5-3-العناصر التي تساعد علي البرمجة الفعلية
24	5-4-برمجة المناطق السكنية
25	5-5-الهدف من البرمجة
25	5-6-معايير البرمجة الفعلية المستعملة في الجزائر

27	6- دفتر الشروط
29	7- الدراسة السابقة
29	7-1- المقدمة
30	7-2- المشكلة البحثية
30	7-3 - هدف البحث
30	7-4- النتائج
31	7-5- التوصيات
32	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني :الدراسة التحليلية
33	تمهيد
	1-الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج
34	1-1 الموقع
35	1-2- نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج
38	1-3-الهيكلة العمرانية
41	1-4- التركيبة العمرانية للمدينة
	2 الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة
45	2-1 تقديم الحي
46	2-2-التجهيزات على مستوى الحي و المحيط المجاور
48	2-3- التنظيم المجالي للحي
63	خلاصة التحليل
	الفصل الثالث: تأثير اعادة البناء في النسيج

64	تمهيد
65	1-المخالفات في الحي
65	1-1 معامل الاستلاء على الارض
65	1-2- معامل شغل الارض
66	1-3- عدم الشروع في البناء
66	1-4- عدم اتمام الاشغال في الاجال المحددة للبناء
67	2-البرمجة
67	2-1- تعريف البرمجة
67	2-2- البرمجة المستخلصة من الحي
71	2-3- البرمجة المقترحة لحي المحطة
74	3- المقارنة بين البرمجة الموجودة في الحي و البرمجة النظرية
75	3-1 المساحة المبنية
75	3-2-الكثافة السكنية
75	3-3- الطرق الاولية و الثانوية
76	3-4- الطرق الثالثة
76	3-5- المواقع
76	3-6- المساحات الحرة
76	3-7-التجهيزات
77	3-8-النشاطات الثالثة
77	4-تحليل المقابلة
80	5-تحليل الفرضيات

81	خلاصة الفصل
82	الاقتراحات و التوصيات
83	الخاتمة العامة

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
26	مساحة التجهيزات في الوحدة القاعدية	01
40	يوضح القطاعات الموجودة في المدينة	02
44	يمثل التجهيزات في مدينة برج بوعريريج	03
47	يوضح التجهيزات داخل القطاع	04
48	يمثل المساحات داخل القطاع	05
51	يمثل حالة المباني في الحي	06
53	يمثل ارتفاع المباني	07
54	يمثل وظيفة المبنى المباني في الحي	08
55	يبين مختلف الانشطة التجارية في الحي	09
59	يبين تصنيف الطرق	10
60	يمثل حالة الارصفة الموجودة و ابعادها	11
62	يمثل المساحات الخضراء و نسبتها في الحي	12
70	يمثل المساحات و النسب المئوية لمكونات الحي	13
74	يمثل الفرق بين مساحات البرمجة الموجودة و البرمجة المقترحة	14

فهرس الخرائط و المخططات

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
33	تمثل التقسيم الاداري لولاية برج بوعريريج	01
	عنوان المخططات	
35	يمثل مرحلة النشأة	01
36	يمثل المرحلة الثانية	02
37	يمثل المرحلة الثالثة	03
39	يوضح تقسيم مدينة ب.ب.	04
46	يمثل حدود الحي	05

49	يمثل نمط المباني في الحي	06
50	يمثل حالة المباني في الحي	07
52	يمثل ارتفاع المباني في الحي	08
54	يمثل وظيفة المباني في الحي	09
58	يمثل تصنيف الطرق في الحي	10
62	يمثل المساحات الخضراء في الحي	11

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
39	تمثل الطرق في مدينة البرج	01
45	تمثل موقع الحي	02
47	تمثل التجهيزات في القطاع رقم 11	03
49	تمثل السكن الفردي	04
49	تمثل السكن الفردي	05
55	تمثل مركز تجاري	06
55	تمثل سكن + محل تجاري	07
56	تمثل التباين في ارتفاع و شكل الواجهات	08
57	تمثل اختلاف الالوان	09
57	تمثل اختلاف الالوان	10
57	تمثل عدم تراصف البنايات	11
61	تمثل غياب مواقف السيارات	12
61	تمثل غياب مواقف السيارات	13
62	تمثل حديقة الكرة الحديدية	14
65	تمثل تجاوز معامل ces	15
65	تمثل تجاوز معامل ces	16
66	تمثل عدم احترام معامل شغل الارض	17

فهرس الاشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
60	تمثل دائرة نسبية لتصنيف الطرق	01

فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
86	تجهيزات الخاصة بالوحدة القاعدية	01
86	استمارة مقابلة	02

مقدمة عامة

1- الإشكالية

2- الفرضيات

3- أهمية الدراسة

4- الهدف من الدراسة

5- مبررات اختيار الموضوع

6- منهجية البحث و الادوات المستعملة

7- هيكلية البحث

المدينة هي الكائن الحي كما عرفها لوكوريزيه، أما برأي روبرت بارك فهي ظاهرة اجتماعية، واتجاه عقلائي ومجموعة من العادات والتقاليد إلى جانب الاتجاهات والعواطف المتأصلة في هذه العادات والتي تنتقل عن طريق التقاليد، وهي مكان إقامة طبيعي للإنسان المتمدن، ولهذا السبب تعتبر منطقة ثقافية، تتميز بنمطها الثقافي المتميز، كما تعرف المدينة من الناحية الاجتماعية بأنها مكان للالتقاء، و هي مجال الحياة الحضرية، وتعتبر نتاج تكامل وتبادل مختلف العلاقات بين السكان، السكن، الخدمات والمرافق المختلفة ضمن محيطها الفيزيائي أو حيزها الجغرافي. (1)

إن المجال الحضري في المدينة يتكون من المجال المبني (السكن و التجهيزات...الخ)، فالسكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية، ويمثل الوظيفة الأساسية في المدينة، وللمسكن أهمية وأدوار مختلفة يمنحها للفرد الساكن وللعائلة، فهو يعطي الفرد الإحساس بالانتماء للمكان والشعور بالارتباط، ويؤثر على الناس من الناحية السيكولوجية والاجتماعية، كما أن نوعية المسكن والتصميم العام للغرف، ومقدار الخصوصية والمساحات المكشوفة، يؤثر على الاتجاهات الشخصية والعلاقات المتداخلة للأسرة (2)، و أيضاً من مكونات المجال الحضري المجال غير المبني (المجالات العمومية، المساحات الخارجية للسكنات...الخ) الذي يعتبر مكوناً أساسياً في المدينة، يرتبط ارتباطاً وثيقاً بمكوناتها الأخرى من سكن وتجهيزات ومختلف المرافق، ففيه تمارس الحياة الاجتماعية من خلال الالتقاء والتعارف وتكوين الروابط لمختلف مستعملي هذا المجال، فالساحات، الطرق، المساحات الخضراء، مساحات اللعب

(1) - رانية محمد علي طه، التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن والهوية الثقافية الاجتماعية للسكان، رسالة ماجستير، نابلس، جامعة النجاح الوطنية، معهد الهندسة المعمارية، 2010، ص25.

(2) - رانية محمد علي طه، نفس المرجع السابق، ص36.

ومواقف السيارات وغيرها هي مجالات مفتوحة لجميع أفراد المجتمع بمختلف فئاته وشرائحه الاجتماعية من أجل تلبية احتياجاتهم.

إن أي تغير في المجال المبني يصاحبه تغير في المجال غير المبني، فهما يؤثران في بعضهما، ومن هنا تظهر أهمية البرمجة، التي تحدث توازنا بين مختلف مجالات المدينة، وهي العملية التي تكون قبل التصميم توضح جوانب ومتطلبات المشروع، وتعمل على توجيه استعمال الأرض أثناء التخطيط توجيهها صحيحا ومتوازنا.

عرفت المدينة تطورا وتغيرا في شتى المجالات على مر الزمان، بسبب عدة عوامل أثرت بشكل كبير في تطورها، نموها، تركيبها الاجتماعي، بنيتها الاقتصادية وسماتها التخطيطية، صاحبه تغيرات شاملة في استعمال الارض، والوظائف الأساسية داخل الأحياء القديمة وتتمثل هذه العوامل في اختلاف وتعاقب المسيرين، المخططين وأصحاب السلطة والقرار، بالإضافة إلى تقدم المعرفة التكنولوجية وتزايد متطلبات الإنسان، وتغير نمط المعيشة بتحول نموذج العائلة الممتدة الذي كان سائد بالتغير نحو الاستقلالية ونموذج الأسرة النووية، ونظرة السكان للمنزل القديم أنه لم يعد قادر على استيعاب احتياجات ومتطلبات الحياة العصرية، وبالتالي حركة السكان نحو الضواحي، وكذلك ارتفاع أسعار الأراضي أدى إلى توجيه الفكر لدى أصحاب العقارات في الأحياء القديمة إلى استثمار الأراضي المقام عليها البناء، والرغبة في تغيير استخدام المبني للانتفاع المادي. كل هذه العوامل أحدثت خلل داخل النسيج العام للحي وأثرت على الأداء الجيد للمجال الحضري حيث أن هذه الأحياء تواجه تحديات متنوعة أثرت على توازن الحياة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها.

والمدن الجزائرية لا تخلو من الأحياء القديمة، التي تعاني العشوائية في تنظيم وتسيير المجال الحضري، حيث أن الأحياء القديمة المبنية في فترة الاستعمار والتي بنيت لوظيفة معينة، وبمعايير محددة

أصبحت الآن لا تستجيب لمتطلبات السكان، ومن بين هذه الأحياء حي المحطة ببرج بوعريريج، الذي يعرف تباين واضحاً في النمط العمراني حيث نلاحظ اختلاف في أنماط البناء داخل الحي ونجد المساكن القديمة الهشة بجانب الفلل الفاخرة وانتشار النمط العمودي في البنايات لتوفير أكبر عدد من السكنات.

نسعى من خلال هذه الدراسة إلى تحديد التدخلات النقطية في الحي وتأثيرها على الحي ككل والبلوغ إلى توصيات تكون مرجعاً لهذه التدخلات داخل الحي.

1- الإشكالية:

عبر التاريخ الانساني المسجل، طور كل كيان حضري و ثقافي بيئته العمرانية المميزة و الخاصة به، و التي توافق مع معتقدا و طرق و اساليب الحياة في هذا الكيان ، و لا تخلو أي بيئة عمرانية من ان تحوى خصائص عمرانية مميزة، تعبر عن هويته، و يضيف كل جيل من الاجيال مجموعة من الخصائص حيث تكون هذه الاضافات مستوحاة من المحيط و الاطار الاجتماعي و الحضري المميز لعصره ، و باستمرار هذا التفاعل ينتج تناسق و تناغم و انسجام متواصلا يربط الماضي بالحاضر ، و بهذا تصبح للبيئة العمرانية صبغتها الخاصة و المميزة⁽³⁾. لكن ما لبثت هذه الأخيرة لتتقلب ظهرا على عقب، فطفى إلى السطح ذلك الخلل في النسيج العمرانية العتيقة و الحديثة من جراء الفجوة الكبيرة التي سببتها التغيرات في الإطار المعيشي المستوحى من بيئة اجتماعية غريبة ودخيلة ، و الذي لا يتوافق و نمط معيشة السكان الذين لهم احتياجات و طموحات تتعكس على اطار الحياة باعتباره الوسط الذي يحتضن مختلف الأنشطة و الوظائف الحضرية حيث يؤثر بصفة مباشرة على نوعية الحياة ، اذ تتوقف هذه الاخيرة على ما يوفره هذا الاطار من ترابط و انسجام بين مختلف هذه المكونات ، و على مدى قدرته على تلبية احتياجات السكان فأضحت البيئة العتيقة مسرحا لتصادم عنيف بين طموحات المستعمل و سلوكياته

(3) - رانية محمد علي طه، مرجع سابق، ص2.

الفردية تجاه المجال (النسج العتيقة) من خلال تدخلات عشوائية، في محاولة لتكيف المجال الحضري حسب نمط معيشتهم من جهة و من جهة ثانية تجسيد طموحاتهم الفردية ولو على حساب انسجام و أداء المجال الحضري، يضاف لها تملص و تخلي السلطات كما المجتمع على دورها في الحفاظ على هذا التراث، فهجرها سكانها الأصليون وتركت تواجه مصيرها لوحدها في غياب غير مبرر للسلطات المعنية، كل هذا جر لحدوث تغيرات سلبية في المجال الحضري لاسيما في النسج العتيقة الواقعة في مراكز المدن، لعل أهم مظاهر هذه التغيرات إعادة بناء السكنات (تدخلات فردية عشوائية) مع تغيير وظيفتها في هذه النسيج بطريقة لا تمت بصلة و خصائص هذا الأخير. مما صاحبه ظهور جملة من المشاكل، التي ادت الى تدهور الاطار المبني و اهماله ،مما ادى الى هدمه و اعادة بناءه و ادخال وظائف جديدة عليه مما اثر على المجال الحضري.

وبهذا فقد ارتبطت مشكلة البحث ، بالأثر الناتج عن التغيير في الوظيفة بعد اعادة البناء الحاصلة في الاحياء القديمة.

وبهذا يمكننا طرح التساؤلات التالية:

-التساؤل الرئيسي:

-كيف يؤثر تغيير الوظيفة عند اعادة البناء على الاداء الجيد للمجال الحضري. ؟

-الأسئلة الفرعية:

- هل يوجد اطار قانوني ينظم عملية اعادة البناء (تغيير الوظيفة).؟

2-الفرضيات:

-الفرضية الرئيسية:

-اي تغيير في الاطار المبني (تغيير الوظيفة) قد يؤثر في أداء الاطار غير المبني ، فأى تغيير في وظيفة المبني يؤدي الى زيادة في معامل شغل الارض ، مما يؤثر في المجال المرفق، المتمثل في المجال الحضري.

-الفرضيات الثانوية:

_غياب اطار عام و شامل لاحتواء و تنظيم عمليات تغيير الوظيفة ، قد يفتح المجال لممارسات سلبية للأفراد في غياب الرقابة و المتابعة.

3-أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الدراسة في تنظيم عملية اعادة البناء، و دراسة التدخلات الفردية للسكان ، لتفادي المشاكل المحتملة عن هذا التغيير الذي لا بد منه، فلا يمكن ان نمنع السكان من اعادة البناء او فتح محلات تجارية الا اننا نستطع تنظيم هذه العملية و وفق مخطط عام و شامل.

4-الهدف من الدراسة:

- تحديد التدخلات النقطية داخل النسيج العام للأحياء القديمة .
- إبراز التأثير السلبي لهذه التدخلات على الأداء الجيد للمجال الحضري.
- الوصول إلى توصيات عملية تكون مرجعا أساسيا للتدخلات وفق مخطط شامل.

5-مبررات اختيار الموضوع

- اختيارنا لهذا الموضوع كان لضرورة ايجاد حلول للمشاكل التي تعاني منها الاحياء القديمة فيما يخص المجال الحضري، بعد عمليات اعادة البناء التي تعرفها هذه الاحياء ،و ايضا الدافع و راء هذا الموضوع كونه جديد لم يتم التطرق الية من قبل و لا ننسى الرغبة الشخصية.

6-منهجية البحث و الادوات المستعملة

-منهجية البحث: فقد اتبعنا

-المنهج الوصفي التحليلي : من خلال الزيارات الميدانية و التصوير و دراسة واقع الحي و تحليل الوضع الراهن.

-مراحل البحث:

الدراسة النظرية : حيث قمنا بجمع المعلومات التي تخص موضوع الدراسة، اذ تساعدنا على وضع قاعدة اساسية ينطلق منها البحث.

العمل الميداني : لتحديد اثر اعادة البناء استوجب علينا القيام بالعمل الميداني ،الذي يعتمد على المعاينة الميدانية، و الملاحظة المباشرة التي تمكننا من تشخيص الواقع العمراني للحي ،و ايضا قمنا باجراء المقابلات .

الدراسة التحليلية : قمنا بدراسة التحليلية لمدينة برج بوعرييج و لحي المحطة، باعتباره دراسة الحالة المختارة لدراسة عملية اعادة البناء و اثرها على المجال الحضري.

-ادوات المستعملة

المقابلات الشخصية، الملاحظة، الزيارة الميدانية، التصوير الفوتوغرافي، الكتب المراجع الدراسية، وثائق التعمير الخاصة بمدينة برج بوعرييج، الاحصاءات و التقارير الصادرة عن الجهات الرسمية، استعمال برنامج google erthe -google.maps -Arc GIS -في تحليل المدينة ومنطقة الدراسة .

7-هيكلية البحث

جاءت هيكلية المذكرة في تقديم عام و ثلاثة فصول.

-تقديم عام :تطرقنا في التقديم العام الى مقدمة عامة عن الموضوع، من خلال اعطاء نظرة شاملة لتوضيحه، ثم عبرنا عن الخلل الموجود بإشكالية، لتمكن من دراسة الموضوع إعطاء تساؤلين لنتجه الى اعطاء الفرضيات حيث تساعدنا في محاور البحث، باعتبارها اجابة مؤقتة لسؤال الاشكالية المطروحة، ثم ذكرنا كل من اهمية الدراسة، الهدف من الدراسة، مبررات اختيار الموضوع، منهجية البحث و الادوات المستعملة، هيكلية البحث التي تمثل الفصول المتمركز عليها البحث و محتويات كل فصل.

-الفصل الاول: السند النظري ارتأينا الى اعطاء مجموعو من التعاريف التي توضح البحث و تخدمه، ثم تطرقنا التعريف التخطيط و بيان اهميته و اهدافه، لنتنقل الى المشروع العمراني اسباب ظهوره ومراحل انجازه و اهدافه و كافة المتدخلين فيه، ثم قدمنا بعض الاسس و المعايير التي تخص عملية اعادة البناء، ثم اعطينا تعريف للبرمجة وذكر اهدافها واعطينا معايير البرمجة المستعملة في الجزائر، و قمنا بتدعيم بحثنا اكثر حيث اعطينا ملخص لدراسة سابقة لدولة عربية .

-**الفصل الثاني: الدراسة التحليلية** تطرقنا الي دراسة تحليلية لمدينة البرج، حيث قمنا بتقديمها و اعطاء لمحة تاريخية عنها، و تطرقنا للهيكله العمرانية و للتركيبة العمرانية ،تم قدمنا دراسة تحليلية للحي حيث قدمنا بتقديمه و دراسة الاطار المبني و غير المبني .

-**الفصل الثالث: تأثير اعادة البناء في الحي** تطرقنا في هذا الفصل لذكر المخالفات الموجودة في الحي ،و استخرجنا البرمجة الموجودة في الحي ،و حساب البرمجة النظرية ثم قمنا بالمقارنة بينهما ثم قدمنا تحليل للمقابلة التي اجرينها لنؤكد بها الفرضيات بعد ذلك، ثم الخروج بتوصيات و اقتراحات.

الفصل الاول : السند النظري

1- مفاهيم عامة

2- التخطيط

3- المشروع العمراني

4- اعادة البناء

5- البرمجة

6- دفتر الشروط

7- الدراسة السابقة

خلاصة الفصل

1- مفاهيم عامة

1-1- العمران: ¹

العمران هو مجموع المبادئ و القيم و الوسائل، و مضمون السياسات العمرانية المطبقة او المقترحة في مختلف المضامين التاريخية و السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية، وحقن تطبيقه الرئيسي يتمثل في المدينة.

1-2- المدينة: ²

المدينة كل تجمع حضري ذو حجم سكاني، يتوفر على وظائف ادارية و اقتصادية و اجتماعية و ثقافية، وهي تلك التصميمات و التشكيلات الرياضية و الهندسية و الفلسفية، و الايديولوجية كما انها تعبر عن التطور في العمران.

1-3- البيئة الحضرية: ³

تمثل مجموعة من النظم المتنوعة التي تعمل جانبا الى جنب مع بعضها، و اعتبار ان المدينة تمثل بيئة لها خصوصياتها، فهي بالتالي ستكون مؤلفة من عدد من الانظمة البيئية الحضرية، و التي تعمل كدالة لأسلوب معيشة سكانها و افكارها و تقاليدهم و اعرفهم البيئية.

¹ لبيض ايوب كعوان طارق التدخلات العمرانية على مركز المدن القديمة حالة مدينة سكيكة مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات

الحضرية جامعة العربي بن مهدي ام البواقي 2015 ص6

² الجريدة الرسمية قانون التوجيهي للمدينة 06 06 المؤرخ في 20 فيفري 2006

³ حيدر صلاح يعقوب التخطيط و التنظيم الحضري دار الحامد للنشر و التوزيع عمان 2006 ص9

1-4-الفضاء الحضري:¹

وسيلة للربط بين المستويات المتنوعة لمكونات البيئة الحضرية، التي تلبي الحاجيات الخاصة و المتطلبات العامة ذاته لذا فانه ليس مجرد تجميع للاماكن و البنايات.

1-5-النسيج الحضري:²

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية، تتمثل في شبكة الطرق، والفضاء المبني، و الفضاء الحر، والموقع و التجاوب بين هذه العناصر.

1-6-المجاورة السكنية:³

هي مجموعة سكنية متكاملة من المساكن بمرافقها العامة، و خدماتها الضرورية على اساس خدماتها بمدرسة اساسية، وهي نظرية او فكرة اجتماعية تهدف الى خلق بيئات سكنية صحية بمرافقها العامة وخدمتها الضرورية . وهي اطار مناسب لإعادة بناء المدن الحالية و تخطيط المدن الجديدة.

1-7-اعادة البناء و التعمير:⁴

ارتبطت هذه السياسة بعمليات اعادة التخطيط و التعمير للمناطق التاريخية المتدهورة عمرانيا، والتي تستلزم عمليات ازالة و احلال و تجديد واسع النطاق وبشكل جذري، تهتم هذه السياسة بالبعد الوظيفي و القيمة الاقتصادية للاستعمال، وتتميز بحرية واسعة على حساب القيمة الثقافية و التاريخية في كثير من

¹ لبييض ايوب كعوان طارق نفس المرجع ص7

² <http://digurbs.blogspot.com>

³ د. طارق جلال حبيب محاضرة الحي السكني قسم التخطيط العمراني كلية العمارة و التخطيط جامعة الملك سعود ص13

⁴ لبييض ايوب وكعوان طارق مرجع سابق ص11

الاحيان، وفي امكانية تغيير الاستعمالات و النسيج العمراني وشبكات الحركة لتلائم التطور التكنولوجي و متغيرات العصر الاجتماعية و الاقتصادية.

1-8-السكن :¹

هو الوحدة الاساسية المكونة للنسيج العمراني، فعلى أساسه يتحدد المظهر المورفولوجي للمدينة، و بالاستناد عليه يمكننا التعرف على الحالة الاجتماعية و الاقتصادية لسكانه، و يجب ان يلبي كل متطلبات السكان، و يضمن كل العوامل التي تسمح بحياة لائقة و توفر الشروط التالية (كهرباء، ماء، غاز...).

1-9-الفضاءات العمومية الحضرية:²

الفضاءات العمومية الحضرية هي تلك الفضاءات الشكلية المحددة بالجدران الخارجية للبنىات، وتعتبرن المكونات الأساسية للفضاء العمراني، تعبر عن كل المساحات الحرة و الغير مبنية مهما كان استغلالها، يتحدد شكل الفضاءات العمومية وفقا لوظيفتها و تبعا لما يحيط بها من فضاءات مبنية.

1-10-أنواع الفضاءات العمومية:³

1-10-1-الشوارع:

¹ بوجوجو مهدي و ركروك عبد السلام المخالفات العمرانية و اثرها على النسيج الحضري حالة مدينة الطاهير جيجل مذكرة لنيل شهادة الماستر في

تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة جامعة العربي بن مهدي ام البواقي ص7

² سابق امال وسوداني مرية تهيئة و تسيير الفضاءات العمومية لمدينة ام البواقي حالة مخطط شغل الارض أ مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في

تسيير التقنيات الحضرية تخصص مدن و مشروع حضري جامعة العربي بن مهدي ام البواقي 2015ص13

³ سابق امال وسوداني مرية نفس المرجع ص 17

تعرف الشوارع بأنها سلسلة فضاءات متوالية، خطية ذات اتجاه نحو هدف ما ،و يعبر الشارع عن الوظيفة التنظيمية كمحور رابط للعناصر المكونة له.

1-10-2-المساحات العمومية:

هي فضاء هندسي ،فيزيائي ،اجتماعي، و اقتصادي، تشكل عبر الزمن يختلف من مكان الى اخر و منهم من يسميها الفضاءات الخارجية.

1-10-3-المساحات الاخرى:

وهي تمثل الحدائق الخاصة بالمدارس و الثانويات الملاعب الرياضية

1-10-4-الفضاءات المرفقة بالسكن:

هي مساحات مرافقة للسكن ، استعمالها موجه على مستوى الفضاءات السكنية، تتكون اساسا من:

طرق ثالثة، مواقف ،سيارات ،مساحات خضراء جواريه ،مساحات للعب، المساحات العامة.

الطرق تسمح بربط مختلف نقاط الخلايا السكنية داخل و خارج المحيط العمراني ،فهو مسلك او وسيلة اتصال مخصصة لعملية السير و المرور و النقل ،اما مواقف السيارات فهي اماكن مهياً خصيصاً لتوقف السيارات ، و تعتبر المساحات الخضراء من المساحات المرفقة بالسكن وهي مساحات مخصصة للمنزهات و الحدائق داخل منطقة عمرانية ، مهمة و ضرورية و لازمة للمدينة لتطهير الغلاف الجوي و تهوية النسيج العمراني، و يوجد ايضا مساحات خاصة بالعب وهي مساحات صغيرة، موجهة للاستعمال العام، مهياً للأطفال من أجل اللعب، تحتوي على عنصر الأمان الحماية من الاخطار. ومن مكونات الفضاءات المرفقة بالسكن نجد المساحات العامة، وهي فضاءات خارجية حرة ،توجد بين المنشآت و قد ظهرت لتلبية حاجيات الانسان في حياته الاجتماعية ،وكأماكن للأحداث الهامة و العروض.

2-التخطيط

2-1-تطور اتجاهات الفكر التخطيطي¹

عرف التخطيط كممارسة و نشاط انساني منذ عصور ما قبل التاريخ ، وهو علم قائم بذاته له اسسه و نظرياته ، و بحكم طبيعته المعيارية يسعى جاهدا لتشكيل بناء نظري متماسك ،يؤسس لواقع عمراني مرغوب فيه، الا ان هذا التخطيط مضطر في ذات الوقت لتوصيف الواقع كما هو قائم، والتعامل معه بموضوعية، والاخذ في حسابه تضارب الرغبات و صراع المصالح، مما يحيل الوضع المعياري المرغوب فيه نظريا مجرد حلم صعب المنال واقعا ،ان هذه الطبيعة المزدوجة ادت الى ظهور اتجاهات متشعبة تسعى للتوفيق بين النظرية و التطبيق ، وبعد نتائج الهزيمة التي افرزتها تجربة هذا الاتجاه العقلاني لم يكن هناك مناص من بروز اتجاه اخر يرى ان على التخطيط ان ينأى بموضوعية عن التعامل مع انتاج الاشكال الفيزيقية التي هي جوهر الفكر المعماري ليركز على عملية صياغة السياسات و اتخاذ القرارات التخطيطية،الا انه لم يحسم الجدلية القائمة بين الطبيعة المعيارية وطبيعته الوصفية ،فظهرت اتجاهات تعالي من شأن الجانب المعياري في التخطيط ،اهمها الاتجاه التواصلي الذي يعني بتشكيل افاق و اجماع عن طريق التفاوض و الحوار بين مختلف الاطراف المتصارعة مصالحها في العملية التخطيطية ،و اتجاه العمران الجديد الذي يحاول ان يستلهم من الصياغة التقليدية للعمران اشكالا جديدة تناسب الوضع الجديد لما بعد الحداثة ،و في المقابل ظهرت تيارات تثمن الجانب الواقعي الموضوعي في التخطيط كتيار الممارسة بحكمة في التخطيط حيث يعنى هذا الاتجاه بما يحدث فعلا في واقع التخطيط بدلا بما ينبغي ان يكون عليه .

¹طاهر لدرع -الاتجاهات الحديثة في نظرية التخطيط العمراني_مقال علمي-جامعة الملك سعود -كلية العمارة و التخطيط-العدد16 -أكتوبر 2013-ص107.

2-2- مفهوم التخطيط¹

هو التحكم في توجيه النشاط الذي يقوم بتعمير منطقة معينة في جهة معينة، ويقصد به تحقيق مستوى الأداء عند تعمير مدينة جديدة، أو تعمير مدينة من المدن، و تطويرها ورفع مستوى العمران فيها، وذلك بوضع الأسس العلمية لتنفيذ مشروع و تحديد مراحلها بما يتناسب مع مقتضيات العصر، و ظروف المكان و السكان الذين يعيشون فيه .

2-3- مستويات التخطيط العمراني

يوجد للتخطيط ثلاثة مستويات تربطهم علاقات قوية، ففي المستوى الأول التخطيط القومي الذي يركز اساسا على اقاليم الدولة الواحدة، ثم المستوى الثاني التخطيط الاقليمي الذي يهتم بجزء من أجزاء اقليم الدولة، ليأتي المستوى الثالث التخطيط العمراني الذي يركز على الوحدات العمرانية، المدينة و الارياف.

2-4- مراحل التخطيط العمراني²**2-4-1- المرحلة الاولى: التخطيط الهيكلي (و يكون على مستوى المدينة)**

يقصد به رسم الخطوط العريضة التي تواجه عمليات التنمية العمرانية، من استعمال سكني، و تجارى، و سياحي، و صناعي، و ترفيهي، وخدمات وغيرها من الاستعمالات التي تتفق مع طبيعة المدينة و ظروفها، و تلبي احتياجات القاطنين بها .

2-4-2- المرحلة الثانية: التخطيط التفصيلي (ويكون على مستوى جزء من المدينة)

يتم فيه اعداد المشروعات التخطيطية التفصيلية للمناطق التي تكون ضمن التخطيط الهيكلي للمدينة.

2-4-3- المرحلة الثالثة: التصميم البيئي

¹ مصطفى مدوكي التخطيط العمراني محاضرات مقياس الورشة جامعة محمد خيضر بسكرة قسة الهندسة المعمارية 2014
² مصطفى مدوكي مرجع سابق

هو التصميم الذي يدرس تنسيق المواقع في المدينة، مثل تصميم انواع الممرات و المواد المستخدمة لأرضيات المدينة، و أنواع التشجير حسب وظائفها، مثل استعمال مصدات الرياح او الأشجار المثمرة.

2-4-4-المرحلة الرابعة: تخطيط المشروع

هو التخطيط المميز للمشاريع المتخصصة مثل(مشاريع المباني او مشاريع البنية التحتية و الشوارع) ، وهو عادة يدخل فيه الكثير من العلوم الطبيعية و الكيميائية و الهندسية و الجيولوجية، على حسب الدراسة النوعية للمشروع المراد عمله على مستوى المدينة.

2-5-التخطيط العمراني للمدينة

يسمح التخطيط العمراني بتطوير المدينة وفق أهداف مدروسة و محدد تمكن من تلبية حاجيات الأجيال، و ذلك عن طريق المخططات العمرانية التوجيهية المعبرة عن التسيير العقلاني المتوازن للمجال، و يقوم التخطيط العمراني المعاصر على ثلاثة مراحل وهي:

2-5-1-المرحلة الأولى: مرحلة جمع المعلومات

تشمل مرحلة الدراسة الاولية جمع المعلومات الاحصائية الخاصة بالمعطيات الطبيعية، و الاجتماعية، و الاقتصادية ضمن الموقع المختار وتتم العملية بطريقة علمية، حيث يتم انتقاء المصادر.

2-5-2-المرحلة الثانية: مرحلة تحليل المعلومات

تخضع المعلومات التي تم جمعها الى الدراسة و الترتيب و التحليل، اذ يتم معالجتها في ما بعد لاستخراج منحنيات و جداول استنتاجية ذات دلالات معينة، تمثل المفتاح الذي نتمكن بواسطته من صياغة عدة سيناريوهات احتمالية، و يشترط في هذه المرحلة تبني الدقة و الوضوح و الاختصار في صياغة المستخلصات النهائية.

2-5-3- المرحلة الثالثة: مرحلة الاقتراح

انطلاقاً من النتائج و الاستخلاص التحليلي للمرحلة السابقة ، يمكن للعمراي او المعماري او المتخصص في تنظيم و تهيئة المجال الشروع في برمجة مقترحاته ، من سكن و مرافق وتجهيزات ومساحات خضراء و ساحات عامة ... الخ ، ذلك لتلبية حاجيات المدينة في المستقبل الذي ينبغي تقديره.

-ويشروع بعد ذلك في عملية ابداعية، لتحويل هذه البرمجة الي تصميم عمراي يسمى (مخطط التعمير) ، او (المخطط التوجيه العام) كما يسمى في بعض الدول ، و يتم تحقيق هذا المخطط عبر مراحل متعددة ترافق مراحل تكوين المدينة و تطويرها.

2-6- أهداف التخطيط الحضري

- تتمية مناطق الدولة عمرايا و حضاريا و النهوض بها على أسس علمية.
- ضمان توزيع المشروعات الحضرية على المناطق ، بما يتفق و ظروف و امكانيات و حاجات كل منطقة.
- الاستخدام الأمثل للأراضي، وتنظيم وظائفها لمختلف الاغراض.
- تخطيط مواقع جديدة لامتصاص الزيادة السكانية في المدن المزدهمة بالسكان.
- اعداد مخططات المدن و القرى، وتنمية المناطق المختلفة والاماكن التي تم البناء فيها بشكل عشوائي .
- توزيع المساحات التي دخلت في التخطيط كالشوارع ، او مواقع للمرافق و الخدمات العامة ، بما يراعي المصلحة العامة و الخاصة في وقت واحد .
- المحافظة على الطابع المعماري، و مراعاة العادات و التقاليد .
- محافظة على البيئة و حمايتها من التلوث.
- تحديد المناطق السياحية و الاثرية و التاريخية و المحافظة عليها .

3-المشروع العمراني

3-1-اسباب و دوافع ظهور المشروع العمراني¹

ظهر المشروع العمراني في السبعينيات في أوروبا ،و هذا للتضاد مع مبادئ العمران الوظيفي، حيث اصبح الفكر يعطي الاولوية الى اعادة تخضر المدن ،و الأولوية ليست فقط لتنظيم و توجيه و مراقبة النمو الحضري ،و لكن للبحث عن طرق جديدة لترقية و تطوير المناطق الوسطية.

وهنا نجد انه و في معظم الدول خاصة الاوروبية منها ،بررت عدة تغيرات في الجانب الحضري خاصة منها التهيئة الحضرية ،و التي ظهرت نتيجة التقن لسليات نضام المخططات الذي من ابرز صفاته انه يعتمد على التنبؤ، و موروث عن التفكير القطاعي الوظيفي، لا يواكب و الديناميكية السريعة التي اصبحت يعرفها الاقليم و المجال.

3-2-تعريف المشروع العمراني:²

يمكن تعريف المشروع العمراني بانه اسلوب جديد لتسيير المدينة ، ومقاربة جديدة للتدخل المجالي يعمل على ادماج مختلف الفاعلين وعلى التنسيق بين مختلف قطاعات التخطيط الحضري ، وفي ضل التغيرات فهو ينادي الى عمران استراتيجي، يقوم على المشاركة و المسؤولية ، و التي يقتسمها مختلف السكان القاطنين بالمدينة و المتدخلين فيها.

3-3-أهداف المشروع الحضري:

-ضمان سهولة الوصول الي الفضاءات العمومية ، السكن التجهيزات ووسائل النقل من خلال مبدا المساواة و التعاون.

-الاهتمام بنوعية المجال العمومي، العمارة، المناظر، والمحيط الطبيعي، وكذلك تثمين الارث .

¹ ARIELLA MASBOUNGI المشروع الحضري الفرنسي باريس 2002 ص 23

¹ ARIELLA MASBOUNGI مرجع سابق ص 24

-تحقيق مبدأ التنمية المستدامة، من خلال استعمال عقلاني للفضاء في ظل ضمان وظيفة الهياكل القاعدية في مختلف الشبكات .

-يهدف الى تحقيق ديناميكية ، ووحدة المدينة و التي لا يمكن أن تتحقق الا من خلال تحضير سياسي قوي.

-ايجاد توازن معماري و عمراني لخلق نشاط داخل المدينة .

-الحفاظ على البيئة الطبيعية و العمرانية و حل المشكل البيئي.

-يهدف الي ايجاد حلول للمشاكل التي تعاني منها المدينة .

3-4-4-مستويات المشروع الحضري¹

3-4-1-المشروع العمراني العملي:

ينص المشروع الحضري العملي على كيفية ترجمة العمليات العمرانية ، التي تكون بمقياس متغير حسب كل مدينة على أرض الواقع، حيث يجب أن يدوم هذا النوع من العمليات على الأقل 10سنوات، و هي عملية متعددة الوظائف في أن واحد اضافة لأنها عملية معقدة تحتاج الى تسيير عام لهذا الجزء الذي له علاقة مع المدينة ككل.

3-4-2-المشروع العمراني السياسي (مشروع المدينة)

مشروع المدينة يكون على مستوى البلدية او التجمعات الحضرية، يمس السكان المعنيين و أيضا الذين بيدهم القرار ، فهو ينص على تحسين التخطيط و ذلك بإجراء دراسة استراتيجية و تحاول أن تحدث نوعا من التخطيط الاستراتيجي تفاديا لحدوث مفاجئات .

3-4-3-المشروع الحضري المعماري و العمراني

¹ ARIELLA MASBOUNGI مرجع سابق ص 27

بالنسبة لمقياس الحي او المشاريع الجوارية ، وفي اطار المشروع الحضري العمراني و المعماري الذي تتنوع مقاييسه بين المقياس المعماري و المقياس الحضري ، يبق هدفه اقل اهمية من العمليات السابقة فهو يسعى الى البحث عن استمرارية في نسيج المدينة .

وبغض النظر عن حجم المشروع الحضري فهو يهدف الى ترقية المستوى الاجتماعي ، و الاقتصادي، و المجالي للمدينة، و يحاول الاستجابة لمتطلبات المجتمع .

3-5-3-مختلف المتدخلين في المشروع العمراني و دورهم في المدينة

3-5-3-1-المتدخل الاقتصادي: يتمثل في الشركات، التي تساهم في تطوير المدينة عن طريق قدرتها المالية.

3-5-3-2-المتدخل السياسي: يتمثل في الدولة و السلطات المحلية، التي يتمثل دورها في اتخاذ القرارات.

3-5-3-3-المتدخلون المختصين في المجال: وهم الذين يوجهون لتنظيم المجال في جميع مظاهره الصغيرة و الكبيرة، و يتعلق بالمهندس المعماري، العمراني، مهندس التهيئة و ذلك بالتنسيق مع المتدخل السياسي و الاقتصادي.

3-5-4-متدخل القطاع الخاص:

-متدخلين جماعيين في المدينة: يتعلق بالجمعيات بمختلف أنواعها (جمعيات خاصة بالسكن البيئية...الخ) ، و التي تشكل مجموعة ضغط و تنظيم من أجل الوصول الى الهدف المنشود.

-المستعملين: منذ وقت طويل همش مستعمل المدينة، حيث كان يعتبر فقط مجرد معلومة رقمية و معطى ديمغرافي، أما الآن يسعى الى استرجاع مكانته كمتدخل حضري قادر على التأثير في مجاله .

3-6-3- مراحل انجاز المشاريع الحضرية¹**3-6-3-1- مرحلة التمهيدي**

و الذي يتضمن عملية تحديد طبيعة المشروع ومداه، من خلال فهم بيئة العمل و التأكيد من السيطرة على كل المتطلبات.

3-6-3-2- مرحلة التخطيط و التصميم

حيث يعمل التخطيط على ضمان التوافق بين عنصر الوقت و التكلفة و معدل العمل المراد انجازه ، بالتوازي مع تقدير عوامل المخاطرة المقبولة

3-6-3-3- مرحلة التنفيذ

حيث يمثل تنفيذ المشروع مجموعة من العمليات المترابطة في التسلسل المنطقي، لاستكمال متطلبات خطة العمل، و تتضمن فعليا تكامل النشاط البشري في التعامل و التشغيل للموارد المتاحة بأقصى كفاءة لإتمام المشروع في الوقت المحدد له.

3-6-3-4- مرحلة المتابعة و التحكم

تضمن عملية المراقبة لمراحل التنفيذ ومستوياته و مخرجاتها لأولية والتالية.

3-6-3-5- مرحلة الانتهاء _ الاغلاق

يتضمن مرحلة التسليم و التسليم الرسمي للمشروع ، مما يعني تقبل العمل الذي تم انجازه .

¹ ARIELLA MASBOUNGI مرجع سابق ص 30

4- اعادة البناء

4-1- اعادة البناء¹

التغيير امر لا بد منه و هو سنة الحياة، و ان دوام الحال امر محال في مدننا خاصة مع التطور التكنولوجي الحالي، و التزايد الديموغرافي الذي ادي الى التوسع العمراني، ولكن المسألة تكمن في كيفية التغيير و كيفية التعامل معه ، و احداث التوافق بين القديم و الجديد، فالقديم له ميزاته وخصائصه و الجديد امر لا مفر منه، فالمدن تتعرض على مر الزمان الى تغيرات في صفاتها التخطيطية و خصائصها المعمارية خاصة مراكز المدن القديمة، الذي شمل التغيير فيها حتى تركيبها الاجتماعي و بنيتها الاقتصادية الامر الذي احداث تغيرات في استعمالات الارض، مما ادى بالنتيجة الى تغير في بنيتها ووظائفها.

ونتيجة لضغوط التطور الحضري المعاصر على المدن، ادى الى ازالة اجزاء واسعة من نسيجها الحضري و استبداله بأنماط بنائية اخرى، وطرز معمارية مختلفة مما تسبب في فقدان الانسجام بين المباني القديمة و المباني الجديدة، فالتغيير في اسلوب البناء قد غير في المعالم الحضرية للمدينة من خلال انشاء انماط حديثة من الابنية العالية و اشكال متباينة ،لا تتسجم مع النسيج الحضري فاختل التوازن بين العناصر العمرانية المكونة للبنية العمرانية للمدينة ،وتغير خط السماء وحدث خلل في المجال الحضري، الذي لم يتناسب مع الارتفاعات الشاهقة والوظيفة الجديدة للمباني مما تسبب في ازدحام الطرق ،و اختناق في حركة السير ،وقلة المواقف، واستغلال كل الاراضي للبناء وعدم ترك مساحات فارغة .

¹د. بسام محمد مصطفى-دور عملية اعادة البناء في الحفاظ على المباني الاثرية و المواقع التاريخية- مجلة الاتحاد العام للأثريين العرب- العدد 10 -ص 101.

لذلك يجب العمل وفق معايير و اسس التنسيق الحضري لتحسين مظهر المدينة بشكل عام، و المباني و المناطق القديمة بشكل خاص ، و كيفية التعامل معها و الاخذ بعين الاعتبار الخصائص المميزة للمناطق القديمة لضمان اداء جيد للمجال الحضري عند اجراء اي عملية لإعادة البناء .

4-2-2-4- معايير و اسس التنسيق الحضري

4-2-2-4-1- الطابع المعماري¹

-ارتفاع وحجم المباني: يجب الا تزيد ارتفاعات المباني الجديدة عن ارتفاع المباني الموجودة سابقا ، و لا يجوز اضافة أدوار فوق المبنى القديم ،وفي حالة وجود اضافات في اطار الارتفاع المسموح به يجب الالتزام بنفس التصميم المعماري للواجهة من حيث الشكل و الطرز المعماري ليكون المبنى وحدة متجانسا غير مشوهة، ويجب حماية دروة السطح التي تشكل خط السماء للمبنى من التشوه خاصة في حالة وجود غرف السطح، او اضافة اي تعديلات بها مع التأكيد على وجود مسافة كافية بينها و بين الدروة حتى لا تكون في مرمى البصر متداخلة مع واجهة المبنى ،وتحديد مساحة قطعة الأرض حتى لا تقسم و يبني عليها اكثر من مبنى.

-الطرز المعمارية: الحفاظ على الطراز المعماري السائد على مستوى المنطقة حفاظا على سلامة الطابع العام للنسيج .

4-2-2-4-2- الطابع العمراني²

النسيج العمراني للمنطقة و هو العلاقة المتبادلة بين المباني و الفراغات العمرانية ، و يعبر النسيج العمراني في المناطق القديمة من أهم العناصر العمرانية الواجب احترامها و الحفاظ عليها لذلك يجب

¹د.محمود يسري- الدليل الإرشادي اسس و معايير التنسيق الحضري للمباني و المناطق التراثية _المجلس الاعلى للتخطيط و التنمية العمرانية- الطبعة الاولى-2010- ص39.
¹د.محمود يسري مرجع سابق- ص39.

خلق علاقة منسجمة و متوازنة بين المباني و الفراغات العمرانية، للوصول لتوافق وانسجام بين المباني و البيئة العمرانية من ناحية الأداء و المقياس و الطابع المعماري و الصورة البصرية للمدينة .

-الطرق والمواقف و الارصفة: يجب مراعات مكونات الوسط الحضري عند القيام بعملية اعادة البناء ،فكل من الطرق و المواقف و الارصفة مجالات ثابتة لا يمكن التغير فيها.

- المساحات الحرة :اذ يتعلق الامر بالمساحات للعب و المساحات الخضراء التي يجب اخذها بعين الاعتبار عند القيام بعملية اعادة البناء، لاهيتها على سكان الاحياء القديمة لتوفيرها للهواء النقي و الراحة و الاستجمام و لتوفير الامن للأطفال عند اللعب.

5-البرمجة العمرانية :¹

5-1-تعريف البرمجة

تعتبر البرمجة العمرانية من المعطيات الضرورية لتحديد مختلف المكونات الأساسية للمشروع العمراني وذلك حسب احتياجات المدينة المدروسة من طرف مسيري المجال الحضري، فهي عملية تقديرية للحاجيات الحالية والمستقبلية للمدينة، وهي عبارة عن ترجمة لأهداف العملية والتدخل إلى المعطيات الكمية من حيث العدد و المساحة لتغطية الاحتياجات على مستوى منطقة التدخل وذلك بالاعتماد على الدراسة التحليلية ، وباستعمال مقاييس CADAT وتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

5-2-أنواع البرمجة : يوجد نوعان :

5-2-1البرمجة الاستراتيجية : وهي عبارة عن توجهات عامة مع تحديد الكثافات وتجري في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

¹صحراوي عربية و زملاءه- اعادة تنظيم المركز القديم لمدينة برج بوعريريج وادماجه ضمن النسيج الحضري مذكرة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير جامعة المسيلة معهد التسيير والتقنيات الحضرية قسم تسيير مدينة ص107 2014

5-2-2-برمجة فعلية : وهي بدورها نوعان :

-برنامج التهيئة : وهو البرنامج الذي نقوم به استنادا إلى الخلاصة التحليلية .

-برنامج حقيقي : وهو البرنامج الذي نطبقه على أرض الواقع.

5-3-العناصر التي تساعد على البرمجة الفعلية :

-تحليل المناطق السكنية المراد تخطيطها مع الاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

-تحليل العلاقة بين مناطق التخطيط و المحيط القريب(الوحدات المجاورة).

-تجسيد الأفكار والمبادئ التي سيعتمد عليها التنظيم و الهيكله المجالية لمحيط التدخل.

-تحديد المساحة المستخدمة للتعمير داخل محيط التدخل.

-تحديد برنامج البناء (البرمجة) المتكون من :

- السكن :العدد والنمطية ،و استغلال الأرض...الخ.

- المرافق :النوعية المساحة استغلال الارض حسب المقاييس.

- الطرق و الشبكات المختلفة: المخطط الابعاد ...الخ.

- النشاطات المدمجة :عدد المناصب استغلال الارض العمرانية.

-تحديد الكثافة السكانية ومطابقتها مع الكثافة المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

-تحديد الخصوصيات الطبيعية لموقع الدراسة .

-معرفة وجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلقة بالمنطقة المدروسة .

5-4-برمجة المناطق السكنية

تعتمد برمجة المناطق السكنية على البحث فيما يلي :

-تحديد سعة الاستقبال لمنطقة التعمير من حيث عدد السكان أي الكثافة (عدد السكان في الهكتار)

والمجالات الأخرى مثل :

• المرافق المكملة للسكن .

• الطرق الثانوية.

• النشاطات غير السكنية المدمجة مع السكن .

-تحديد الكثافة السكنية الصافية والخام، ومطابقتها مع الكثافة المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

-تحديد نمطية السكن .

5-5-الهدف من البرمجة :

-توجيه و مراقبة التطور الاجتماعي، والاقتصادي، و الفيزيائي، أي المورفولوجي من خلال تثبيتها للأهداف المرجوة على المدى القصير والمتوسط و الطويل .

-كما تحدد احتياجات السكان الحالية، والمستقبلية حسب هذه المدة الزمنية .

-تهدف الى تحديد استغلال الأراضي العمرانية.

6-5-معايير البرمجة الفعلية المستعملة في الجزائر (باستعمال مقاييس CADAT)

$$SF=Srn+Sv +Seq+San \bullet$$

$$Srn=Sa+Sb \bullet$$

$$Sa=Sv+Sst+Sl \bullet$$

- SF: المساحة العقارية
- Srm: المساحة السكنية الصافية
- Sv: مساحة الطرق الاولية و الثانوية (20%SF)
- San: مساحة النشاطات غير المضرة
- Sa: المساحة الملحقة باسكن
- Svt: مساحة الطرق الثالثية (15%SF)
- Sst: مساحة المواقف باعتبار السكن فردي (موقف لكل 5 زائرين) ومساحة الموقف 25م^2
- Seq: مساحة التجهيزات (انظر الملحق رقم 01)

الجدول رقم (01): مساحة التجهيزات في الوحدة القاعدية

Unite de base 1900habitants –253logements

equipement	Surface Unitaire m^2
AEF 9 classes	5400
Commerces de 1ere necessite	Pour memoire RCD immeuble
$3 \times 63.31 =$	189.9
Terrain de sport plein air	3218
total	8807.9

المصدر: grille theorique des equipementssh: المركز الوطني للدراسات و الابحاث التقنية في التعمير + معالجة

الطالبة

• معامل شغل الارض (COS):¹

هو النسبة بين مساحة الاسطح و المساحة العقارية.

$$COS=SP/SF$$

• معامل استلاء على الارض (CES):²

هو النسبة بين المساحة المبنية و المساحة العقارية

$$CES=SB/SF$$

6-دفتر الشروط³

هو دفتر هدفه تعيين المواد و شروط التنازل عن القطع المفصلة على مخطط التجزئة ، و هو مخطط التوضيح للقطع و النصوص التي تحدد المرافق ذات المصلحة العامة.

ويعتبر وسيلة قانونية وتقنية في نفس الوقت، لضبط التجزئة من الناحية القانونية، ويتم انجاز هذا الدفتر في كل انواع مناطق التجزئة، سواء كانت ذات طابع سكني، صناعي...الخ.

المادة 01: شغل و استعمال الأرض المسموح به: تعداد أصناف البنايات أو الاستعمالات (الوظائف) الممكن السماح بها.

المادة 02: شغل و استعمال الأرض الممنوع: تعداد أصناف البنايات أو الاستعمالات الممنوعة.

المادة 03: المداخل و الطرقات: تحديد الخصائص الواجب احترامها فيما يخص مداخل البنايات، الربط بالطرق.

المادة 04: الربط بالشبكات: تحديد الالتزامات الواجب احترامها بالنسبة للشبكات (الماء الشروب، شبكة التطهير، الكهرباء...الخ)

¹بوجومهدي و ركروك عبد السلام مرجع سابق ص9

²بوجومهدي و ركروك عبد السلام مرجع سابق ص9

³بوجومهدي و ركروك عبد السلام مرجع سابق ص9

المادة 05: خصائص الارضيات: تحديد خصائص الملزمة للأرضيات لتكون قابلة للبناء (المساحة الدني على سبيل المثال)

المادة 06: تموضع البنايات بالنسبة للطرق و حدود المرافق العمومية: تحديد شروط تموضع البنايات بالنسبة لحدود المرافق العمومية و الطرق (مثال: بالبناء بالمحاذاة أو بالتراصف أو بالراجح الأدنى)

المادة 07: تموضع البنايات بالنسبة للحدود الفاصلة: تحديد شروط تموضع البنايات بالنسبة لحدود القطع المجاورة (ارتداد البناء بالنسبة للحدود الجانبية و لعمق القطعة)

المادة 08: تموضع البنايات بالنسبة لبعضها البعض في نفس الملكية: تحديد المسافة الواجب احترامها بين البنايات الواقعة في نفس الأرضية.

المادة 09: أخذ الأرض: تحديد العلاقة الواجب احترامها بين المساحة المشغولة في الأرض للبنايات الواقعة ضمن نفس الملكية و المساحة الكلية.

المادة 10: ارتفاع البنايات: تحديد الإرتفاع الأقصى الذي يمكن أن تبلغه البنايات.

المادة 11: المظهر الخارجي للبنايات: تحديد معالجة المظهر الخارجي الواجب احترامه بالنسبة للمنظر العمراني و المعماري المجاور أو المحيط.

المادة 12: المواقع: تحديد معايير لأماكن ركن السيارات الواجب احترامها طبقا لمستعملي البنايات أو قاطنيها.

المادة 13: المساحات الحرة و المغروسات: تحديد الظروف التي يجب فيها غرس المجالات المتروكة غير المبنية.

المادة 14: معامل شغل الأرض: يسمح بحساب عدد الأمتار المربعة المبنية على القطعة بالنسبة للمساحة الاجمالية القصوى.

المادة 15: تجاوز COS : تحديد هل بإمكان أم لا تخطي حدود COS ما حدود و ظروف هذا التخطي.

7- الدراسة السابقة

اعادة استثمار اراضي المدن و تأثيرها على تخطيطها العمراني.

عبده ثابت محمد العبيسي- استاذ العمارة و تخطيط المدن _ جامعة صنعاء _ كلية الهندسة - قسم العمارة.
جريدة المهندس العلمي العدد رقم 02 ص 439- 462 مارس 2009.

7-1- المقدمة:

أدى نمو المدن اليمينية السريع و توسعها الافقي في كل الاتجاهات، و ازدياد سكانها خلال العقدين الاخرين الى رفع اسعار اراضيها عشرات الاضعاف، و هذا بدوره ايضا ادى و يادي الى اعادة الاستثمار او الاستثمار المكثف للأراضي التي تقع في مراكز المدن و بجانب الشوارع التجارية الرئيسية و المناطق القريبة منها، عن طريق ازالة معظم المباني المنخفضة الارتفاع و ان كانت حالتها جيدة، و من ثم اعادة استثمار الأرض من جديد، ببناء محلها مباني جديدة اكثر ارتفاعا و استغلالا للأرض،

و اكثر جدوى و عائد مادي لمالكيها، و بدون ترك أي فضاءات كمواقف السيارات و غيرها، أي اتجه توسع المدن رأسيا الي جانب التوسع الافقي مما عمل على رفع الكثافات بأنواعها بنائية، و سكنية، و حركية... الخ، و يوافق الاستعمال المكثف للأرض تحول و وظائفها للأغراض الاستثمارية المختلفة، تجارة، مكاتب تجارية و مالية، و خدمات... الخ.

و هذه التغيرات تجري وفقا لألية السوق و الاستثمار، و تطور طبيعي لنمو المدن الا أن معظمه بعيدا عن المخطط العام، و تغير لاستعمالات الارض و بدون أي مرجعية تخطيطية معتمدة، كما لم يرافقها نظم تشريعية و قانونية و تخطيطية تنظم ذلك التوجه الجديد و قد ادى ذلك الى زيادة الحمل لقدرة الخدمات المتوفرة على تأدية وظيفتها، و التي في الأصل هي منخفضة المستوى مما خلق مشاكل بيئية و تخطيطية و ادارية كثيرة، يتضح اثرها من خلال الازدحام الشديد للسيارات و مواقفها، و اختفاء بعض المناطق الخضراء و القصور الكبير في توفر الخدمات الرئيسية و فقا للمعايير المفترضة .

7-2- المشكلة البحثية:

ارتفاع اسعار الاراضي في المدن و خاصة في مركزها الحيوية ادى الى الاستثمار المكثف للأراضي من خلال ازالة بعض تلك المباني المنخفضة الارتفاع و البناء محلها مباني اكثر ارتفاعا، و اكثر فائدة و

حداثة و بدون تشريعات و نظام تخطيطي مسبق او مرجعية تخطيطية معتمدة ،اوجد الكثير من المشاكل التخطيطية و الحضرية و البيئية في معظم المدن اليمينية.

7-3-هدف البحث:

يهدف البحث الى ابراز مشكلة اعادة الاستثمار الارض في المدن و مدي تأثيرها على النمو المستقبلي للمدينة، من خلال فهم مسار تلك المشكلة الموافقة للتحضر السريع، بهدف و ضع الحلول التشريعية و القانونية و التخطيطية لها، ومن ثم التوجيه المناسب لها من قبل الجهات ذات العلاقة، من خلال عمل أسس مرجعية معتمدة يمكن الرجوع اليها لتوجيه نموها و توسعها، و اعادة تخطيطها بما يتناسب مع متطلبات المدن و التنمية و الاستثمار و البيئة و الانسان.

7-4-النتائج

لقد تطرق عبده ثابت محمد العبسي في دراسته لمدينة صنعاء كنموذج للتحويلات الحاصلة في التركيب التقليدي و الوظيفي العام للمدينة ومن خلال ما لاحظه من تحولات داخلية تجري في كيان المدينة و الممثل في الاتي :

-ارتفاع اسعار الاراضي في مراكز المدينة، و بجانب و قرب الشوارع الرئيسية بعشرات الضعاف الى ان وصل سعر بعض الاراضي على الشوارع الرئيسية اكثر بكثير من سعر المبنى القائم عليها، و هو ما دفع مالكيها لإعادة استثمارها او بيعها بأعلى الاسعار.

-رافق و يرافق اعادة استثمار الاراضي تحول و ضيفي لها من سكن تجاري استثمار منخفض ، الى تجاري و مالي و خدماتي أي استثمار مكثف .

- في هذه المناطق توجد الكثير من المباني الغير مكتملة اصلا، و سوف يتم اكمالها مستقبلا كما ان الاراضي البيضاء في هذه المناطق عند بنائها سوف يتم استثمارها بشكل مكثف وسوف يرافق هذين النوعين تحول وظيفي ذات استثمار مكثف.

-اعادة الاستثمار في الاراضي يتم باستغلال فاحش للأرض بدون أي ضوابط او تشريعات او معايير توجيهية او تنظيمية، مما نتج عنه ضغط متزايد على خدمات البنية التحتية بأنواعها، و يبرز ذلك من خلال ما يلاحظ من ازدحام و صعوبة في حركة النقل و المواصلات و مواقف السيارات ،و ازمة الاسكان

والنقص الحاد للخدمات التعليمية و الصحية ... الخ ، لان هذه المناطق في وضعها الراهن بل و قبل اعادة استثمار بعض الاراضي كانت تفنقر اصلا الى معظم المرافق الخدماتية و البيئية الكافية.

- اعادة استثمار تلك الاراضي بدون قوانين و تشريعات، قد زاد وسوف يزيد اكثر من الحاجة لتلك المرافق و الخدمات و هو ما سوف يؤثر مستقبلا على كفاءتها الاستثمارية، اذا لم توجد الحلول التخطيطية اللازمة ، و برغم ان زيادة الضغط على الشوارع و الازدحام الشديد للسيارات في معظم المناطق، قد دفع الجهات الرسمية الى الاستثمار المكثف الرأسي لبعض عناصر البنية التحتية ، و المتمثلة بمعالجة تقاطعات الطرق الرئيسية بعمل انفاق و جسور لتسهيل الحركة او غيرها من المعالجات التنظيمية ، مثل اغلاق بعض تقاطعات الطرق، و هي معالجة جزئية و عبارة عن حلول مؤقتة فرضتها الحاجة و الضرورة القصوى،

7-5- التوصيات:

- ضرورة المتابعة المستمرة لتخطيط ، و اعادة تخطيط المدن و تجديدها بالمفهوم الشامل .
- ضرورة عمل منهجية مسبقة واضحة لذلك التخطيط و اعادة التخطيط، من خلال عمل القوانين و التشريعات و المعايير التخطيطية اللازمة و الالتزام بتطبيقها .
- و من كل ما تقدم نخلص الى اهمية الدور الفاعل لتخطيط ، و اعادة تخطيط المدن ، و تجديدها بمفهومه الشامل لتحديد القدرة الاستيعابية لها ، و معالجتها و حل مشاكلها من خلال الدراسات الاستقصائية ، و التي تأخذ بالاعتبار العلاقة القوية ما بين اعادة تخطيط مناطقها الراهنة ، و تخطيط مناطق التوسعات المحيطة و فقا لمنهجية علمية متكاملة، تستند الى النظم التشريعية، و المعيارية و للتوقعات المستقبلية و التي على ضوءها يتم لاحقا تنظيم عملية اعادة استثمار الاراضي ، و رفع كفاءات او قدرة بعض الخدمات ، و معالجة شبكة الطرق و النقل بنضرة شاملة على مستوى المدينة ككل، و من ثم يتم اعتمادها و تنفيذها على مراحل ، و بما يتناسب مع عملية التنمية و متطلباتها.

خلاصة الفصل

قدمنا في هذا الفصل الدراسة النظرية لموضوع البحث المتمثل في تأثير اعادة البناء على الأداء الجيد للمجال الحضري، اذ قمنا بإعطاء بعض المفاهيم التي تخدم الموضوع، كما قمنا بتطرقنا الى التخطيط العمراني الذي يهدف الى تنمية و استخدام امثل للأراضي، وتنظيم وظائفها وتوزيع مساحات الشوارع، و المواقف، و الخدمات العامة، بما يراعي المصلحة العامة و الخاصة، الا ان التغيرات التي برزت في الجانب الحضري بعد تأثير العولمة على المدينة و العمران ادت الى التقطن لسلبيات نظام المخططات، مما ادى الي ظهور المشروع العمراني الذي اعطى الاولوية الى اعادة تحضر المدن والبحث عن طريق جديدة لترقية و تطوير المدن، فالمشروع الحضري اسلوب جديد لتسير المدينة، يعمل على دمج مختلف الفاعلين وعلى التنسيق بين مختلف قطاعات التخطيط الحضري، لتحقيق وحدة المدينة و ايجاد توازن معماري و عمراني، و ايجاد حلول للمشاكل التي تعاني منها المدينة، و يهدف الى ضمان سهولة الوصول الى الفضاءات العمومية، السكن، التجهيزات... الخ، و تجسيد مبدأ المساواة والتعاون و ادراج كل الفاعلين و المتدخلين لا نجاز مخطط شامل يقوم على المتابعة و المعاينة، التي تعتبر مرحلة من مراحل انجاز مشروع عمراني، حيث يعمل هذا المشروع علي تحقيق مصالح كل الاطراف، لهذا قمنا بتطرق اليه باعتبار عملية اعادة البناء تكون في اطار مشروع عمراني يعتمد على البرمجة، و عملية اعادة البناء في الأحياء القديمة عملية لا بد منها، الا انه يجب ان تكون وفق معايير و اسس تضبطها لتجنب قصور اداء المجال الحضري، الذي هو ثابت لا يمكن التغيير فيه لانعدام الوعاء العقاري، حيث قمنا بذكر بعض هذه المعايير في هذا الفصل وايضا قمنا بإعطاء معلومات تخص البرمجة الفعلية التي يجب العمل بها لأنها تعمل على احداث توازن بين الاطار المبنى والاطار غير مبني، وفي نهاية ارتأينا لذكر دراسة سابقة لتدعيم الموضوع اكثر وبهذا نكون تمكنا من فهم الموضوع بشكل جيد للدخول في الفصل الثاني بقاعدة من المعلومات و مجموعة من الافكار التي ستسهل علينا العمل.

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية

تمهيد

1- الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج

1-1- الموقع

1-2- نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج

1-3- الهيكلة العمرانية

1-4- التركيبة العمرانية للمدينة

2- الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة (حي المحطة)

1-2- تقديم الحي

2-2- التجهيزات على مستوى الحي و المحيط المجاور

2-3- التنظيم المجالي للحي (الوضع القائم)

2-3-1- الاطار المبني

2-3-2- الاطار غير المبني

خلاصة التحليل

التجهيزات على مستوى المحيط المجاور (القطاع)

التنظيم المجالي للحي (الوضح القائم)

الاطار المبني

-نمط المباني

-حالة المباني

-ارتفاع المباني

- استخدامات المباني

- الواجهات

-تراصف البنايات

- لون المباني

الاطار غير المبني

-الطرق

- مواقف السيارات

- الارصفة

- المساحات الخضراء

-خلاصة

تمهيد

بعد التطرق للجانب النظري لموضوع لدراسة التي تساعد على بناء مسار و منهاج لمجابهة الظاهرة على أرض الواقع، سنستعرض في هذا الفصل للجانب التطبيقي الذي نبده بدراسة تحليلية عامة لمدينة برج بوعرييج ثم بعدها دراسة لحي المحطة منطقة الدراسة، حيث تشمل الدراسة على تقديم المدينة ثم أهم المحطات التاريخية لتطور نسيجها العمراني مع التركيز على المرحلة التي نشأ فيها الحي و الظروف المحاطة بذلك ، كما سنقوم بدراسة التركيبة العمرانية داخل المدينة، (الطرق الوطنية و الولائية، و المحاور الهيكلية) لما لها من دور في تطوير المدينة ،وايضا سندرس قطاعات المدينة ، كما سنذكر التركيبة العمرانية التي ستمكنا من معرفة نمط السكن و كيفية توزع في المدينة و في حي المحطة، و ايضا معرفة الأنوية التجارية للمدينة ومختلف التجهيزات الموجودة فيها ،لنتمكن من الشروع في الدراسة التحليلية للحي اين سنقوم بتقديمه و دراسة التجهيزات الموجودة فيه و دراسة التنظيم المجالي للحي (الوضع القائم) بدراسة الاطار المبني و الاطار غير المبني لمعرفة مكونات الحي ،وسنستعمل برنامج arc GIS في تحليل الحي الذي سيمكنا من استخراج مختلف مساحات مكونات الحي التي سنستعملها في استخراج البرمجة الحالية للحي ومقارنتها مع البرمجة النظرية التي سنستعملها في الفصل الثالث.

1-الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج

1-1الموقع

1-1-1-الموقع الجغرافي لمدينة برج بوعريريج: تقع مدينة برج بوعريريج في الجهة الغربية من الهضاب العليا الشرقية، بارتفاع متوسط عن سطح البحر يقدر ب: 950 متر، يحدها من الشمال بلدية مجانة، ومن الشرق بلدية سيدي مبارك والعناصر ومن الجنوب بلدية الحمادية و من الغرب بلدية اليشير.

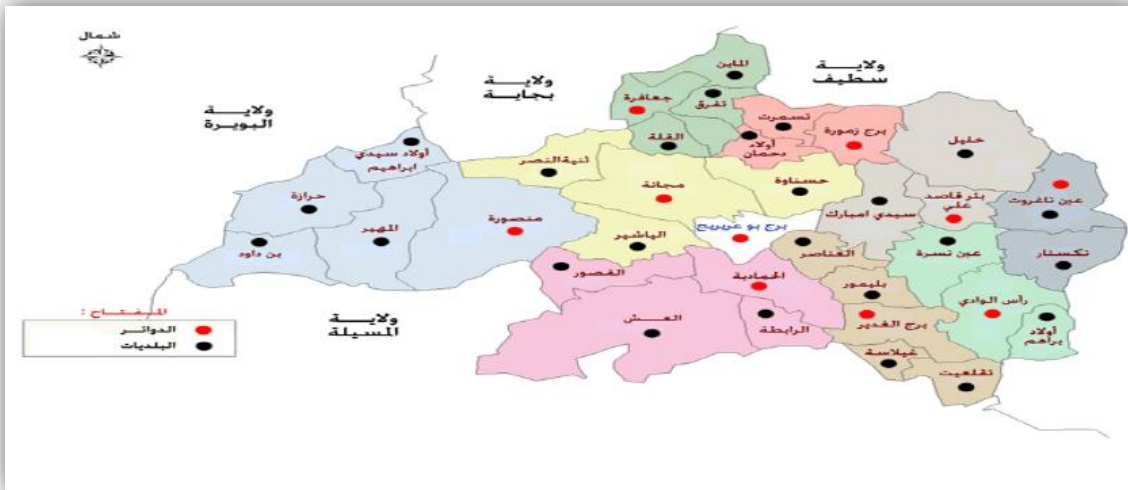
1-1-2-الموقع الإداري لمدينة برج بوعريريج: أصبحت مدينة برج بوعريريج منذ التقسيم الإداري

لسنة 1984مقر ولاية، تضم 10 دوائر 34 بلدية.

1-1-3-الموقع الفلكي: تقع مدينة برج بوعريريج بين خطي طول 46 و 04 شرق خط غرينش، و

خط عرض 04 و 36 شمال خط الاستواء.

الخريطة رقم (01) : التقسيم الاداري لولاية برج بوعريريج



المصدر:الخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (مراجعة 2014)

1-2-1- نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعرييج

للمدن عامة تاريخ يبدأ منذ نشأتها ولكل منها معالم تدل على مراحل تطورها، ولهذا ارتأينا قبل الشروع في دراستنا هذه إعطاء لمحة عن مدينة برج بوعرييج وعن تاريخ نشأتها .

1-2-1-1- أصل التسمية

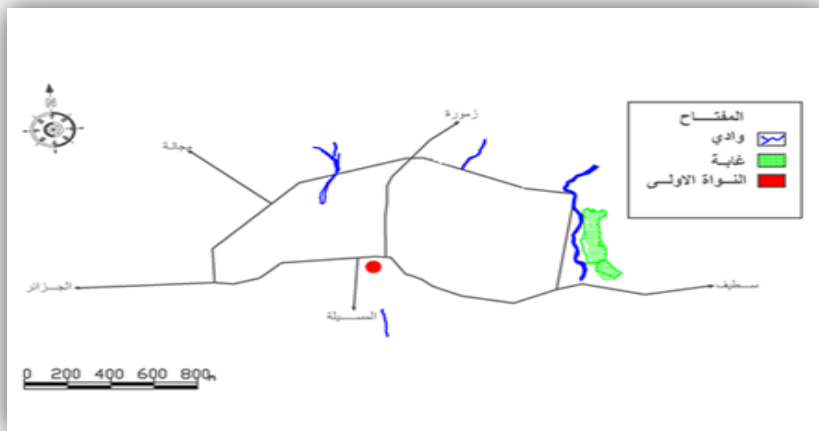
اتناء دخول الاتراك سهل مجانة، بني حسن باشا بن خير الدين قلعة او برج لجمع معسكره ، حيث بناها لمراقبة المنطقة و تأمين القوافل القادمة من قسنطينة الى الجزائر، و للبرج علاقة تربطه بتسمية مدينة برج بوعرييج فهناك اسطورة تروي ان الحارس التركي كان يضع خوذة نحاسية على رأسه،عليها ريش احمر عل شكل عروج الديك فاطلق سكان المنطقة هذه التسمية على المدينة .

1-2-2-1-مراحل التوسع العمراني لمدينة برج بوعرييج :

-المرحلة الاول : مرحلة النشأة

أين نشأت النواة الأولى للمدينة (قطب) ، حول خطي النمو الأول محور (قسنطينة - الجزائر) و الثاني (زمورة - المسيلة) ،تكون هذا القطب من حيين: الحي العسكري ،و الحي المدني.

المخطط رقم: (01) مرحلة النشأة

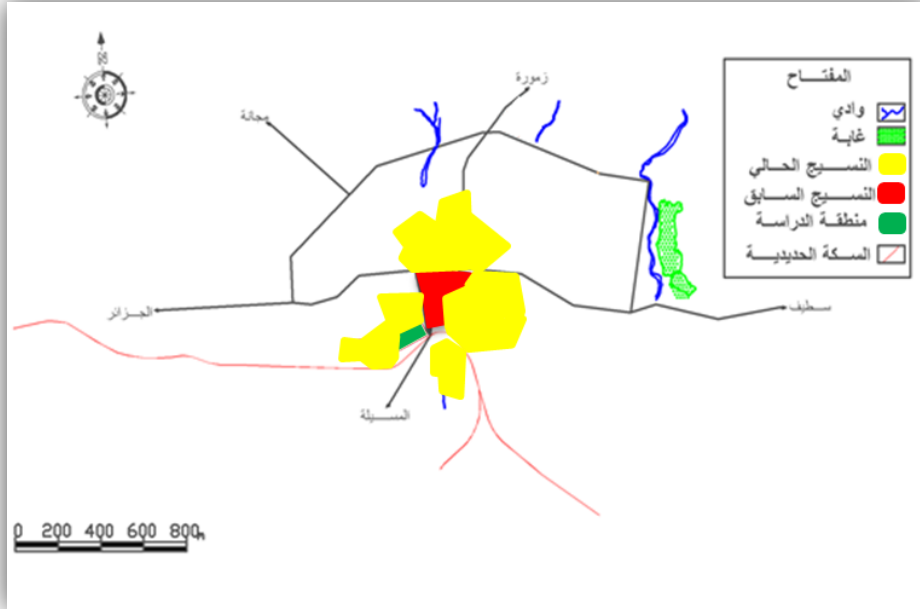


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطالبة 2017م

-المرحلة الثانية 1830م-1962م

دخول الجيش الفرنسي الى مدينة برج بوعريريج في أكتوبر 1839م ، حيث قام ببناء ثكنة عسكرية ثم بناء 100مسكن للمستوطنين في الجهة الشمالية ، على طول خط النمو طريق زمورة ، و مع ترقية المدينة الى محافظة كاملة الصلاحيات سنة 1870م ، تم اقامة خمسة ابواب للمدينة ، لتحطم بعد ذلك بسبب تكاثف النسيج العمراني و التحام الجيوب الفارغة ، لتتوسع المدينة في كل الاتجاهات و اثناء مد طريق السكة الحديدية في الجهة الجنوبية الغربية تم انشاء احياء مثل **حي المحطة** ، كما ظهرت مجموعة من الاحياء الاخرى حي الحدائق ، حي الجباس ، حي لاقراف ،حيث ان هذه الاحياء خططت بدون معايير و لا برمجة.

المخطط رقم (02) : المرحلة الثانية

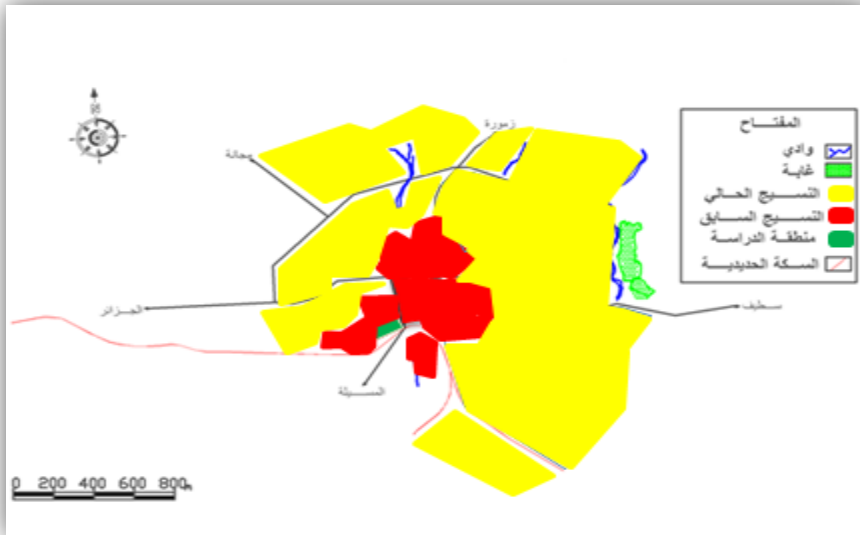


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطلبة 2017م

-المرحلة الثالثة: 1962م-2017م

عرفت المدينة في هذه المرحلة نموا عمرانيا سريعا في كل الاتجاهات (نمو غير مستمر) ، ففي سنة 1974م أصبحت مدينة برج بوعرييج دائرة تابعة لولاية سطيف ، و في سنة 1976م تم انشاء المنطقة الصناعية بالجنوب (تجاوز طريق السكة الحديدية الذي يعتبر حدا لنمو المدينة في الجهة الجنوبية) و ، و وضع أول مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير للمنطقة ، ثم بدأ انجاز المنطقة السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN). في سنة 1984م و إثر التقسيم الإداري الثاني انتقلت المدينة من مقر دائرة إلى ولاية ، مما جعلها تستفيد من عدة مشاريع و تجهيزات هامة كما تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في نمو المدينة ، حيث بدأت الدولة في الانطلاق في عمليات التحسين الحضري ، و زيادة المشاريع الخاصة بالسكنات و التجهيزات ، و تطور الصناعة بمختلف أنواعها ، الأمر الذي جعل المدينة تحتل موقع استراتيجي و مكانة إقتصادية هامة.

المخطط رقم (03) :المرحلة الثالثة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطلبة 2017م

1-3-1- الهيكلية العمرانية

1-3-1-1- تعريف الهيكلية العمرانية: الهيكلية العمرانية هي جملة العناصر الرئيسية المحددة للشكل

الخاص بالمدينة.

1-3-2- الطرق

تلعب الطرق دورا هاما في الربط بين مختلف التجمعات العمرانية ، وخاصة في المجالين الاقتصادي والاجتماعي ، بهذا يمكن القول ان اي تقدم او تطور عمراني يقاس بمدى كثافته وتطور المواصلات.

-الطرق الوطنية و الولائية:

- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين قسنطينة - الجزائر يقطع المدينة من الشرق باتجاه الغرب.

- الطريق الوطني رقم 76: يقطع المدينة من الجهة الشمالية.

- الطريق الولائي رقم 42: يقطع المدينة من الجهة الشمالية الغربية باتجاه الجهة الجنوبية الشرقية.

-المحاور المهيكلية:

- نهج الامير عبد القادر : يعتبر الشارع المهيكل الرئيسي للمدينة بأكملها، اذ يربط بين شرق وغرب

المدينة وذو كثافة سير عالية ومتوسط عرضه 12.00م ، طوله الاجمالي يقدر ب 1141.10م.

- نهج هواري بومدين: اهم الشوارع و اوسعها في المدينة، يربط بين شارع رماش عيسى ونهج الامير

عبد القادر الذي يبلغ متوسط عرضه 15.00م، هذا الشارع المميز ذو ارصفة عريضة مميزة، فطوله

الاجمالي يقدر ب 852.20م.

- شارع طريق مجانة يبلغ عرضه الاجمالي 25م. اما طوله يقدر ب 571.90م.

- شارع الجمهورية الذي يعتبر من الطرق الهامة بالمدينة، ويربط نهج اول نوفمبر بشارع عبان

رمضان.

الصورة رقم (01): الطرق في مدينة البرج

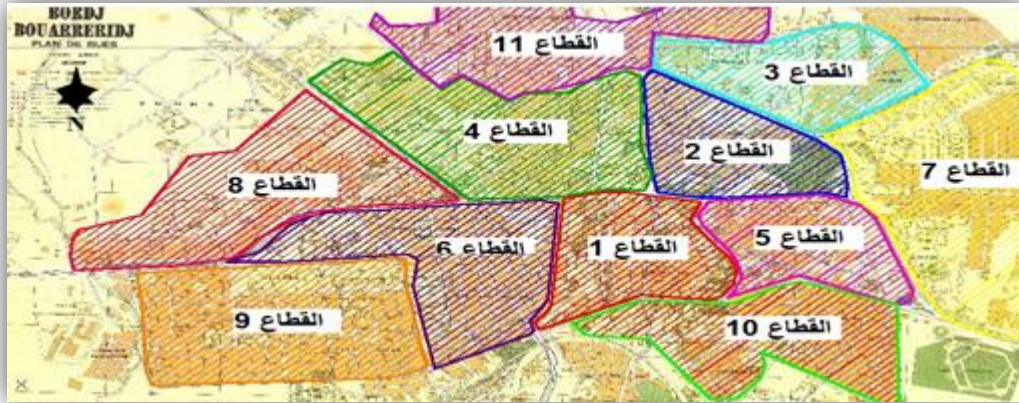


المصدر معالجة الطالبة+maps.me

1-3-3-القطاعات

تحتوي مدينة برج بوعريريج على 11 قطاع .

مخطط رقم (04): تقسيم مدينة برج بعيريريج الى قطاعات



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

الجدول رقم (02): يوضح القطاعات الموجودة في المدينة.

النسبة من إجمال مساحة المدينة %	المساحة الإجمالية (هكتار)	رقم القطاع
2,35	48,71	01: وسط المدينة
2,01	41,50	02: حي الحدائق
10,45	215,15	03: يتمثل في حي 1008 مسكن وحي صديقي عبد الله وحي 399 مسكن وحي 406 مسكن
13,11	270	04: القرية الشمالية حي عبد المؤمن، وكذلك حي الزهور، حي عجيل بوزيد
1,87	38,70	05: حي أول نوفمبر ويمثل مساحة قدرها 38.70 هكتار
13,50	278	06: يتكون من أحياء 680 مسكن، 1044 مسكن، 500 مسكن، طريق سطيف
5,14	106	07: يتكون من حي 20 أوت وحي الشهداء حي الكاهنة
10,91	224,80	08: يتكون من حي 5 جويلية، زيتوني
8,55	176,06	09: يتكون من الأحياء 19 فيفري، السعادة، الكاهنة، وحي بوسنة البشير
16,74	344,80	10: يحتوي على حي 17 أكتوبر، حي 8 ماي 54 ، حي السوق والمناطق السكنية الجديدة (265-249-471) قطعة
13,50	278	11 تحتوي على المنطقة الصناعية وحي المحطة

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء+معالجة الطلبة 2017م

1-4-1- التركيبة العمرانية للمدينة

تعريف التركيبة العمرانية : وهي مكونات النسيج العمراني المتمثل في الاطار المبني و غير المبني

1-4-1-1- السكن

يعد السكن الوظيفة الرئيسية للتجمعات الحضرية ،و يشغل الحيز الأكبر من الاستخدامات الحضرية فهو

في العادة يحتل أكثر من 40 % من المساحة المبنية للمدينة ،وتعتبر المناطق السكنية الأساس الأول

للمدينة في تطورها التاريخي ،حيث تنمو حوله بقية الاستخدامات الحضرية، بالنسبة لمنطقة الدراسة فهي

تحتوي على نوعين ، السكن الفردي و السكن الجماعي و تتوزع على شكل انماط حسب الزمن.

-البناء الفردي :يشكل هذا النوع من المساكن الجزء الكبير للنسيج الحضري لمدينة برج بوعريريج، وهذا

يعود لفترات التوسع التي مرت بها المدينة حيث تتميز التجزيرات بنسيج متواصل، مقسم الى تخصيصات

ذات واجهة واحدة في معظم الاحيان، وبارتفاع نادر ما يزيد عن (ط+2) وتنقسم الى انماط:

- نمط النواة القديمة:

تتمثل في القطب المركزي أي وسط المدينة، وهو نسيج غير منظم ذو تركيبة عمرانية تعتمد على تصميم

غير متجانس للنسيج، مقسم الى اشكال هندسية بسيطة، ذات ابعاد مختلفة لا يتعدى ارتفاعها طابق

واحد، واغلبها في حالة متوسطة الى رديئة .

- النمط الاستعماري:

هو نسيج اكثر تنظيم ،ذو تركيبة عمرانية معتمدة على تصميم متجانس، مقسمة الى اجزاء ذات اشكال

هندسية بسيطة مستطيلة او مربعة، توضع بشكل شطرنجي منتظم كحي المحطة وحي 8 ماي.

- نمط التجزئات المعروفة بالأحياء الجديدة

لقد ظهرت التجزئات وبشكل منظم وجلي، وفق سياسة وطنية بداية من الثمانينات، وقد ساهمت هذه

التجزئات في توسع المدينة لاسيما في الاتجاه الشمالي الغربي وهي :

- تجزئة 5 جويلية تحوي 460 قطعة على محور الطريق الوطني رقم 05.
- تجزئة 323 قطعة محاذية للطريق الوطني 76.
- تجزئة 406 و 1044 نحو بئر صنب.
- تجزئة 471 و 245 - 265 عند المخرج الشرقي للمدينة.

-البناء الجماعي:

هذا النوع من السكن جاء لسد احتياج كبير في هذا المجال، وهو يخدم الجانب الكمي اكثر من الجانب

الكيفي حيث نجده على شكل مجمعات سكنية، و وفق المعاينة الميدانية للمدينة لاحظنا ان هناك ثلاث

مناطق هامة يرتكز فيها السكن الجماعي:

• المنطقة الاولى:

-وهي الموجودة باتجاه بئر صنب الى الشمال الشرقي من المدينة، وتمتد من محطة الخدمات المسماة

"مونيا" جنوبا ثم الى المحور الالتفافي نحو حسناوة وبرج زمورة شمالا، ومن حي الحدائق شرقا الى محور

طريق بئر صنب غربا كما يمتزج فيها بعض الاحياء ذات البناء الفردي مثل "قطاع د".

• المنطقة الثانية

توجد على النقيض تماما من المنطقة الاولى، وذلك في الاتجاه الغربي، يحدها واد "سليب" غربا، وتمتد

طوليا مع الطريق الولائي رقم 42 باتجاه مجانة

• المنطقة الثالثة

تقع في الجنوب الشرقي باتجاه برج الغدير، وفي امتداد الطريق الولائي رقم 45 حيث نجد القرية الجنوبية، وتمتد هذه المنطقة من محور الطريق الولائي رقم 45 جنوبا الى المحور الشمالي تتخللها بعض البنايات الفردية، فهي مثلها مثل المنطقتين (الاولى والثانية) ذات نسيج غير متجانس.

1-4-2- التجارة

ان توسع مدينة برج بوعريريج خلال العشرين سنة الماضية، ولغرض احداث التوازن العمراني المرتقب بين مختلف احيائها بالقدر اللازم، اوجد مع مرور الوقت ما يطلق عنه بالمراكز الجديدة داخل المدينة ذاتها فلم نعد نتكلم عن مركز المدينة القديم او ما يسمى بالنواة التاريخية، والمعروفة في جل مدننا، لاسيما المتوسطة منها و الكبيرة، واصبحنا نرى ان المدينة تتربع على اكثر من نواة عمرانية.

-النواة الاولى

تبدأ من شرق المدينة قبالة حي 500 مسكن، والتي تتميز بحركة تجارية نشطة وغير عادية، يحتضنها السكن الترقوي الخاص، حولت مع مرور الوقت الى مناطق للتسوق لدى سكان المدينة.

-النواة الثانية

تبدأ من شرق حي "طارق بن زياد" نحو الطريق الالتفافي باتجاه برج زمورة، ثم نحو بئر صنب شمالا، وهي منطقة تحتوي على نشاط تجاري دؤوب وتمتاز عن غيرها بموضع طبيعي منبسط و ممتاز.

-النواة الثالثة

تقع غرب المدينة وتسمى **حي المحطة**، وهو حي قديم يشهد تحول وتجديد عمرانيين، تركزت به التجارة بمختلف انواعها من قطع غيار السيارات و الزيوت الى الاقمشة وغيرها، وتستمر الى الشمال بدءا بحوزة بلبواب حتى حي 5 جويلية، وتتميز التجارة في هذه النواة بنوع من الخلط في النمط.

-النواة الرابعة

وهي النواة القديمة تتركز وسط المدينة، تبدأ من حي "دوار السوق" الى حي "شعبة الفار" شرقاً، ومن الجنوب حي "الباطوار" ويمتد حتى "حي سوق الفلاح" شمالاً، وتعتبر هذه النواة الاكبر والاكثر حركية من بين الانوية الاربعة الاخرى، حيث انها تحوي على سوق وتتميز بارتفاع سعر العقار

1-4-3- التجهيزات: توفر التجهيزات خاصة في مركز المدينة.

الجدول رقم(03): التجهيزات في مدينة برج بوعريبرج

التجهيزات التعليمية		التجهيزات الصحية		التجهيزات الرياضية		التجهيزات الدينية		التجهيزات الثقافية		التجهيزات الترفيهية	
التعيين	العدد	التعيين	العدد	التعيين	العدد	التعيين	العدد	التعيين	العدد	التعيين	العدد
ابتدائية	31	سنتشى رئيسي	01	دار الشباب	02	مسجد	44	دار الثقافة	01	حديقة التسلية	01
متوسطة	28	مستشفى الولادة	01	ملعب OMS	01	زاوية	02	متحف	01	حدائق عمومية	04
ثانوية	11	عيادة متعددة الخدمات	06	ملعب بلدي	01	عادية	01	قاعة عرض	01		
مركز جامعي	01	قاعة علاج	08	ساحة لعب جوارية	45			مكتبة البلدية	01		
مركز التكوين المهني	02			قاعة رياضة	03			مركز ثقافي	01		
				مسبح	02			فنادق	06		
				حوض سباحة	01						

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطالبية

2-الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة(حي المحطة)

2-1-تقديم الحي

2-1-1-نشأة الحي: أثناء مد طريق السكة الحديدية في الجهة الجنوبية الغربية ، تم انشاء أحياء

جديدة منها حي المحطة.

2-1-2-موقع الحي :يقع حي المحطة في جنوب الغربي لمدينة برج بوعريريج، بمحاذاة مركز

المدينة، و المنطقة الصناعية .

الصورة رقم(02) : موقع الحي



المصدر: Google earth+معالجة الطالبة

2-1-2- حدود الحي

يحد حي المحطة من الجهة الشمالية حي الفيور، ومن الجنوبية خط السكة الحديدية و المنطقة الصناعية، ومن الجهة الشرقية مركز المدينة، ومن الجهة الغربية حي 12 هكتار و حي المحطة الجديد، و تقدر مساحة الحي ب128132م².

المخطط رقم(05) : حدود الحي



المصدر: من انجاز الطالبة

2-2- التجهيزات على مستوى الحي و المحيط المجاور (القطاع)

يقع الحي في القطاع رقم11، لذلك سننظر للتجهيزات على مستوى القطاع باعتباره المحيط المجاور للحي.

الصورة رقم(03): التجهيزات في القطاع رقم 11



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء+ معالجة الطالبة

الجدول رقم(04): التجهيزات داخل القطاع

القطاع	التجهيز	العدد	مدى التأثير
11	ابتدائية	04	القطاع
	متوسطة	01	القطاع
	ثانوية	01	على مستوى المدينة
	مسجد	02	القطاع
	قاعة العلاج	01	القطاع

القطاع	01	فرع بريدي
المدينة	01	قاعة رياضة
الولاية	01	مركز تجميع القمح

المصدر : من اعداد الطالبة

الجدول رقم(05): المساحات داخل القطاع

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
11	278	13.50	171.42	61.66	20.80	7.48	25.78	9.27	60	21.58

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

3_2 التنظيم المجالي للحي (الوضوح القائم)

1_3_2 الاطار المبني

-نمط المباني

يوجد في الحي نمط واحد من المباني المتمثل في السكن الفردي، حيث يحتوي الحي على 232 مبنى، منها ذات الطابع التقليدي الاستعماري، الذي يتميز بمساحته الكبيرة وارتفاع لا يزيد عن R+1 والنمط الحديث الذي اخذ مكان النمط الاول بعد تدخلات اعادة البناء، فعملية اعادة البناء عرفت حركة كبيرة في الحي (حيث ان هذه التدخلات عبارة عن تدخلات فردية لم تكن وفق مخطط شامل) لاعتباره مكان ملائم للاستثمار، لتواجد الحي بالقرب من مركز المدينة، من جهة و من جهة ثانية الحالة الفيزيائية للكثير من

البنيات جد متدهورة تستلزم التدخل (إعادة البناء)، يضاف إلى ذلك أن القيمة الفعلية للأرضية التي تحوي البناية تفوق بأضعاف عديدة سعر البناية ذاتها.

المخطط رقم (06) : نمط المباني في الحي



المصدر: من انجاز الطالبة

الصورة رقم (05): السكن الفردي



المصدر : الطالبة 2017

الصورة رقم (04): السكن الفردي



المصدر : الطالبة 2017

-حالة المباني




حي المحطة من الاحياء القديمة ، لذلك نجد فيه تباين في حالات المباني الا ان اكبر نسبة للسكن في حالة جيدة بنسبة 52% ، لأن كل هذه المباني كانت عبارة عن منازل هشة ،الا انها هدمت و اعيد بناءها و استغلالها للسكن و التجارة في الطابق الارضي و في بعض الحالات يتجاوز الاستعمال التجاري الى الطابق الاول، كون الحي قريب من المركز اذ اصبح موقع جذاب للاستثمار، اما بالنسبة للحالة المتوسطة فنسبتها 30%، اما المساكن الرديئة فتمثل 18% ومعظم ساكنيه يرغبون في بيع مساكنهم لتحقيق الربح بسبب ارتفاع سعر العقار في الحي.

المخطط رقم (07): حالة المباني في الحي



المصدر: من انجاز الطالبة

الجدول رقم(06): حالة المباني في الحي

الصورة	النسبة	العدد	الحالة
	52%	121	جيدة
	30%	41	متوسطة
	18%	70	متدهورة

لمصدر: بمن اعداد الطالبة.

-ارتفاع المباني



في الحي تباين واضح في ارتفاع المباني، حيث نجد ارتفاعات متباينة من الطابق الأرضي إلى خمسة طوابق ، و نلاحظ غياب خط السماء و تشوه في الواجهات ، و عدم التجانس في الاطار العام للاطار المبني، اذ ان الحي لا يملك صورة واضحة، اذ ان التدخلات التي قام بها السكان عند اعادة البناء تدخلات فردية لم تكن وفق مخطط شامل هذا ما يفسر غياب الرقابة القانونية و عدم اهتمام المسؤولين.

المخطط رقم (08): ارتفاع المباني في الحي



المصدر: من انجاز الطالبة.

الجدول رقم(07): ارتفاع المباني

الصورة	النسبة المئوية	العدد	الارتفاع
	%31	71	RCD
	%21	49	R+1
	%24	56	R+2
	%22	50	R+3
	%2	05	R+4

من انجاز الطالبة

- وظيفة المباني

من خلال معاينتنا الميدانية لاحظنا ان وظيفة المباني في الحي تتكون من اربعة اقسام، السكن الذي يتخذ النسبة الاكبر، و السكن +محل تجاري (اي استعمال الطابق الارضي للتجارة) ، والمحلات التجارية و المراكز التجارية التي كانت عبارة عن مساكن بطابق واحد مخصصة للسكن .

المخطط رقم (09): وظيفة المباني في الحي



المصدر: الطالبة 2017

الجدول رقم(08): وظيفة المباني في الحي

المساحة ب م ²	العدد	وظيفة المبنى المبنى
51235	165	سكن
15856	44	سكن +محل تجاري
7047	23	محل تجاري
1534	02	مركز تجاري
75672	234	المجموع

المصدر: من اعداد الطالبة

الصورة رقم(06): مركز تجاري



المصدر: الطالبة 2017

الصورة رقم(07): سكن + محل تجاري



المصدر: الطالبة 2017

ان استعمال الطابق الأرضي للتجارة و انشاء مراكز تجارية في الحي و عدم تنظيم التجارة رغم تخصص الحي في نوع معين ، اثر على حركة السير ، خاصة و ان الطرق ضيقة مما اثر على سيولة الحركة.

الجدول رقم (09): الانشطة التجارية في الحي

التعيين	العدد	التعيين	العدد
مطعم	4	زيوت و دهون السيارات	4
بيتزيريا	3	مكتبة	4
مقهى	5	مواد التجميل	2
مخبزة	3	ملابس	4
اكل خفيف	2	احذية	3
حلويات عصرية	1	محل الالعاب	1
حلويات تقليدية	1	ادوات كهرومنزلية	4
جزار	2	اواني منزلية	2
خضر وفواكه	2	اثاث قديم	1
مسمكة	1	مواد التنظيف	1
سوبرات	5	محل ادوات فلاحية	1
الدقيق ومشتقاته	1	صيدلية	2
قطع غيار السيارات	8		

المصدر: من انجاز الطالبة

- الواجهات

• ارتفاع المباني

هناك تباين واضح في واجهات الحي من حيث الشكل و الارتفاع، مما افقد الحي الانسجام و التنسيق، فالمباني الجديدة اغلبها لها واجهات زجاجية، و فتحات متعددة، ، بينما المباني القديمة فهي بسيطة بها فتحات محدودة، اذ انه لا توجد ضبط و مراقبة من طرف السلطات على المظهر العمراني .

صورة رقم (08): التباين في ارتفاع و شكل الواجهات



المصدر : الطالبة 2017

• لون المباني

نجد ان اغلب المباني ذات لون مختلف عن الاخر، مما خلق عدم التجانس في الالوان .

الصورة رقم(10): اختلاف الالوان



المصدر: الطالبة 2017

الصورة رقم(09): اختلاف الالوان



المصدر: الطالبة 2017

• ترصيف البنايات

نلاحظ بعض التجاوزات في الحي في ما يلخص الكتل المبنية اذ نجدها غير مترابطة خاصة منها المباني الجديدة التي تكون متقدمة عن المباني القديمة.

الصورة رقم(11): تمثل عدم ترصيف البنايات



المصدر : الطالبة 2017

2-3-2-2- الأطار غير المبني

- الطرق: يوجد في الحي ثلاثة أنواع من الطرق.

المخطط رقم(10): تصنيف الطرق في الحي



المصدر: من انجاز الطالبة

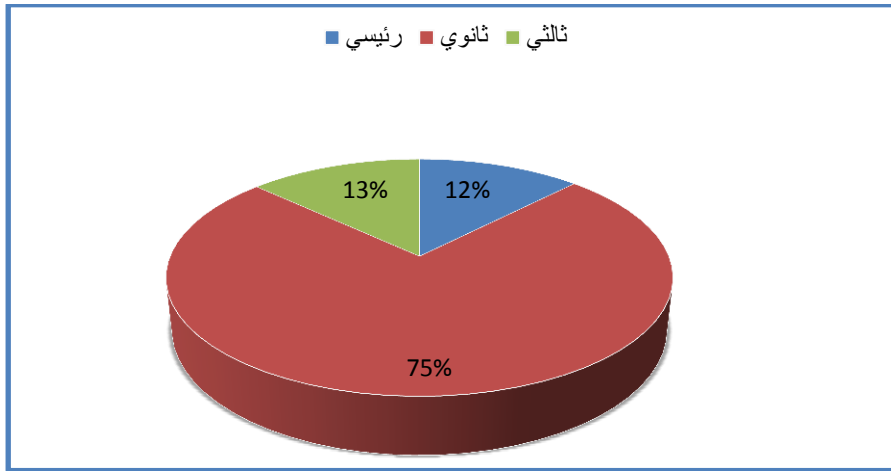
ان الازدحام الذي يشهده الطريق الرئيسي خاصة ، و الطرق الاخرى بسبب التغيرات التي حصلت في الوظيفة الاساسية للمباني حيث كان مخصص للسكن و الان بعد اعادة البناء اصبحت وظيفته لا تقتصر على السكن فقط بل اصبحت الطابق الارضي مخصص للتجارة ، و من اجل تحقيق الربح المادي ، حيث اثرت هذه المحلات على الحركة الميكانيكية، اذ ادت الى اصطاف شاحنات الشحن امام المحلات ، و توقف الافراد في على جانبي الطريق لعدم توفر اماكن خاصة بالتوقف، مما ولد حركة سير خانقة.

الجدول رقم(10): تصنيف الطرق

الصورة	ملاحظة	الحالة	المساحة	الطول	العرض	العدد	الطريق
	يقسم الحي الى نصفي مزدحم في معظم الاحياء بسبب النشاط التجاري الموجود في معظم الطوابق الارضية للمباني المصطفة على جانبيه	متوسطة	3672م ²	459م	8م	01	رئيسي
	تتوزع على كل الحي تربط مختلف اجزائه اقل ازدحاما من الطريق الرئيسي	متوسطة	14419.6	2773م	4-5.8م	10	ثانوي
	قليلة وضيقة	رديئة	2337.6	487م	3.5-4م	08	ثالثي

المصدر: من انجاز الطالبة.

الشكل رقم (01): دائرة نسبية لنسبة الطرق في الحي



• الارصفة

الجدول رقم (11): حالة الارصفة الموجودة و ابعادها

الصورة	المساحة	العرض	حالته	الرصيف	الطريق
	2290	2,5م	متدهورة	موجود	رئيسي
	5546	1م	متدهورة	موجود	ثانوي
	-	-	-	غير موجود	ثالثي

المصدر: من انجاز الطالبة

• مواقف السيارات

انعدام كلي لمواقف السيارات في الحي الان الحي ظهر في زمن لم تكن تستعمل فيه السيارة و ايضا باعتباره سكن فردي فكل شخص يملك مستودع الا انه يستغل للنشاط التجاري ، لذلك نجد السيارات على جانبي الطريق، او فوق الرصيف .

الصورة رقم(12): غياب مواقف السيارات



المصدر: الطالبة 2017

الصورة رقم(13): غياب مواقف السيارات



المصدر: الطالبة 2017

المساحات الحرة (المساحات الخضراء-مساحة اللعب)

يحتوي الحي على حديقة مخصصة للعب الكرة الحديدية، و حديقة اخرى في طور الانجاز خاصة بالمسجد، و نسبتها من المساحة الاجمالية تقدر ب1,8 بالمئة، و انعدام كلي لمساحات اللعب.

المخطط رقم(11): المساحات الخضراء في الحي



المصدر: من انجاز الطالبة

الصورة رقم(14): تمثل حديقة الكرة الحديدية



المصدر: الطالبة 2017

الجدول رقم (12): المساحات الخضراء و نسبتها في الحي

النسبة المئوية من مساحة الحي	المساحة	الحديقة
1,49	1948	حديقة الكرة الحديدية
0,38	500	حديقة المسجد

المصدر: من انجاز الطالبة

خلاصة التحليل

بعد الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريبيج و كذا لحي المحطة (حالة الدراسة) يمكن استخلاص النقاط التالية التي تساعدنا على مباشرة الفصل الأخير:

النتائج الخاصة بالمدينة:

- للمدينة أهمية كبيرة من خلال موقعها الذي جعلها منطقة عبور بين الشرق و الغرب، و لأمتلاكها مجموعة من الطرق الوطنية والولائية الهامة، إضافة الي المحاور المهيكلية التي ساهمت في وجود ديناميكية عالية.

- تعرف المدينة تطور مجالي كبير يظهر من خلال التوسع العمراني الذي تشهده المدينة، نتيجة للتطور الاقتصادي .

_ توزيع غير متوازن للتجهيزات، حيث تتمركز جلها في مركز المدينة مما خلق نوعا من الضغط.

النتائج الخاصة بالحي:

- يفتقر الحي الى التجهيزات وذالك لقربه من المركز الذي يحتوي على معظم التجهيزات.

- يعاني الحي من مشكل الازدحام بسبب ضيق الطرق و استعمال الطابق الارضي للتجارة.

- انعدام مواقف السيارات مما ادي الي استعمال قارعة الطريق لتوقيف السيارات، و ايضا انعدام الرصيف او حالته المتدهورة ، و استعمال اصحاب المحلات التجارية الرصيف لوضع السلع زاد المشكل حدة من خلال استعمال الراجلين للطريق.

- زيادة الوظيفة التجارية علي حساب الوظيفة السكنية.

- قلة المساحات الخضراء و انعدام مساحات اللعب.

- فقدان الانسجام و التنسيق داخل الحي بسبب التغييرات الحاصلة في وظيفة المباني.

- جل هذه المشاكل مردها لكون الحي خطط في فترة معايرها التخطيطية تختلف عن تلك المعتمدة اليوم ، المأل الحتمي تحولات و تحويلات كمحاولة لتكييف الحاجيات الحالية من بينها إعادة البناء لكن الخل الحاصل يتمثل في تلك التدخلات النقطية الفردية دون اللجوء لمخطط شامل يحوي هذا التحول.

الفصل الثالث: تأثير اعادة البناء في

النسيج

تقديم

1-المخالفات في الحي

2- البرمجة

3- المقارنة بين البرمجة الموجودة في الحي و البرمجة النظرية

4- تحليل المقابلة

5- تحليل الفرضيات

خلاصة الفصل

التوصيات و الاقتراحات

تمهيد

بعد الدراسة التحليلية لحي المحطة التي تمثل دراسة حالة في موضوعنا، التي قمنا بها في الفصل الثاني، التي توصلنا بها الى مجموعة من النتائج فيما يخص المجال الحضري، سنتطرق في هذا الفصل الي استخراج مختلف المخلفات الموجودة على مستوى الحي، و ايضا سنقوم باستعمال كافة المساحات التي قمنا بحسابها في الدراسة التحليلية التي استعملنا فيها برنامج arcGIS .

وتتمثل هذه المساحات في المساحة الخاصة بمكونات الحي، (طرق، مواقف، مساحات حرة، و المساحات المبنية، المساحة الخاصة بالتجهيزات، مساحة المحلات التجارية.) ، لمقارنتها مع المساحات التي سنقوم بحسابها باستعمال البرمجة المقترحة وفق المعايير المعمول بها، و استخراج الفرق بين البرمجة الموجودة في الحي و البرمجة المقترحة، لمعرفة الاثر الذي تسببت فيه عملية اعادة البناء (تغيير الوظيفة) ، عل الاداء الجيد للمجال الحضري و الخروج بمجموعة من الاقتراحات و التوصيات.

1-المخالفات في الحي

1-1- معامل الاستلاء على الارض

بعد الزيارة الميدانية للحي ،لاحظنا ان هناك تجاوز فيما يخص معامل استلاء علي الارض، فيما يخص
البنيات الجديدة ، اذ انه يستغل بنسبة 100% وحسب مهندس المكلف بالمصادقة في البلدية فان نسبة
الاستغلال هي 60%.

الصورة رقم (16):تمثل تجاوز ces

الصورة رقم (15): تجاوز معاملces



المصدر : الطالبة 2017

المصدر : من الطالبة 2017

1-2- معامل شغل الارض

لاحظنا عدم احترام معامل شغل الارض عند اعادة البناء في الحي، ومن المقابلة التي قمنا بها مع
مهندس التعمير فان الارتفاع المسموح كأقصى حد هو $r+2$ ، الا ان عند الزيارة الميدانية سجلنا تفاوت
شاسعة في ارتفاع المباني ،وهذا راجع لغياب دور السلطات المعنية بالمراقبة و المتابعة مما ادي بالسكان
الى القيام بعملية التكتيف في المساكن و استغلال الطابق الارضي للتجارة .

صورة رقم (17): تمثل عدم احترام معامل شغل الارض



المصدر : الطالبة 2017

1-3- عدم الشروع في البناء

من خلال زيارتنا الميدانية للحي تبين لنا ان بعض السكنات الهشة التي هدمت، لم ينطلق اصحابها بعد في الانجاز رغم مرور اشهر، حيث ان المقصود وراء هذا التأخر في البناء، هو الانتظار حتى غلاء اسعار الاراضي، و القيام ببيعها بأسعار باهظة، و هذا ما يطلق عليه بالمضاربة العقارية .

1-4- عدم اتمام الاشغال في الاجال المحددة للبناء

إذ أن صاحب البناء لا يتم البناء في الآجال المحددة، حيث في غالب الأحيان يستغل العائد المالي من إيجار المحلات لإتمام تشييد الطوابق المتبقية، و تعتبر هذه المخالفة واضحة، و يعود استمرار الظاهرة

لغياب الرقابة ، و أيضا الحالة الاقتصادية للسكان التي تجعلهم يتأخرون في اتمام سكناتهم في الوقت المحدد ، الشيء الذي افقد الحي طابعه الجمالي ، و شوه منظره العمراني .

2-البرمجة

2-1- تعريف البرمجة :ويعتبار البرمجة العمرانية من المعطيات الضرورية لتحديد مختلف المكونات الأساسية للمشروع العمراني وذلك حسب احتياجات المدينة المدروسة من طرف مسيري المجال الحضري، فهي عملية تقديرية للحاجيات الحالية والمستقبلية للمدينة .

2-2-البرمجة المستخلصة من الحي

من خلال تحليلنا للحي استخلصنا مساحات العناصر المكونة للحي حيث ان:

2-2-1-المساكن

تحتل اكبر نسبة اذ تقدر ب 39.98 بالمئة لان الحي، سكني اذ وجد هذا الحي في الفترة الاستعمارية اذ انه كان مخصص للسكن فقط، لآكن الان اصبح له موقع استراتيجي و جذاب الاستثمار، لقربه من المركز الذي يعرف تشبع من ناحية الاستثمار، مما ادي التفكير في حي المحطة باعتبار ارضية خصبة الاستثمار ، لاحتوائه على المساكن الهشة القديمة ذات المساحات الكبيرة التي اصبح سكانها يفكرون في بيعها لارتفاع سعر العقار، و الانتقال الى الضواحي التي يكون فيها سعر العقار اقل .

2-2-2 - التجهيزات

يحتوي الحي على مسجد حديث البناء، حيث كان من قبل عبارة عن سكنات ذات النمط الاستعماري القديم، هدمت وبني المسجد ، لان الحي خطط في الفترة الاستعمارية، وكان معظم سكانه من المستوطنين الذين لم يكونوا بحاجة للمسجد.

-التجهيزات الادارية و التربوية

التجهيزات الادارية و التربوية منعدمة تماما فالحي، بحكم قرية من المركز الذي يحتوي على كل التجهيزات ،فان سكانه يلبون حاجياتهم من المركز .

_ التجهيزات التجارية

نظرا لعملية اعادة البناء الواسعة في الحي فان معظم الطوابق الارضية مخصصة للتجارة، اذ بلغ عدد المحلات التجارية في الحي 67 محل تجاري موزعة بشكل عشوائي على كل الطرق ،لكن اكبر عدد موزع على طول الطريق الرئيسي، و الحي مخصص في تجارة قطع الغيار و زيوت و ودهون السيارات، مما جذب انواع اخرى من التجارة مثل المطاعم و محلات الاكل الخفيف، و ايضا يحتوي الحي على سوبرات كبيرة يتجه اليها سكان المدينة ، و يحتوي الحي على مركزين تجاريين في طور الانجاز مما سيزيد من كثافة النشاط التجاري فيه.

-2-2-3-طرق

يحتو الحي علي شبكة طرق تربط كل اجزائه فيما بينها، و معظم الطرق متعامدة لأنها خطت في الفترة الاستعمارية لتسهيل المراقبة، الا ان عرض الطرق كان يخدم فترة زمنية معينة حيث كان عدد السيارات ضئيل ،لاكن الان ومع التطور الحاصل و الاستقلالية الموجودة في مجتمعنا اصبت العائلة الواحدة تملك اكثر من سيارة ،و ايضا استثمار الطابق الارضي للتجارة و غياب دور المسؤولين في مراقبة التغيير الحادث في وظائف المبني تسبب في ازدحام شديد في الطرق و حركة سير خانقة.

-2-2-4-الارصفة

هناك نقص في مساحة الارصفة في الحي، و الموجود منها في حالة رديئة بسبب قدم الحي و عدم اهتمام المسؤولين، و ايضا عرض الرصيف الموجود صغير حيث انه صمم بالتنسيق مع ارتفاع البناية التي كانت مشيدة، اذ لا يزيد ارتفاعها عن طابق واحد الا انه الان بعد الهدم و اعادة البناء اصبحت ارتفاع المباني اكثر من طابق و عدم احترام السكان للمعايير بسبب اهمال المعنين بالمراقبة، و المحلات التجارية التي تستغل الرصيف لوضع منتجاتها اصبحت تعرقل حركة المشاة، مما ادى بهم للتوجه حواف الطريق.

-2-2-5-المواقف

انعدام كلي للمواقف في الحي لأنه كما اشرنا سابقا عن فترة نشأة الحي، التي كانت فيها عدد قليل من للسيارات عكس الان، مما اضطر بالسكان الى استعمال حواف الطريق مما زاد من الازدحام .

2-2-6- المساحات الحرة

- للمساحات الخضراء

المساحات الخضراء قليلة جدا في الحي ، عدم وجود مساحات شاغرة لاستغلالها وتهيئتها، و عدم اهتمام السلطات بهذا الموضوع.

- مساحات اللعب

مساحات اللعب منعدمة تماما داخل الحي.

الجدول رقم (13): المساحات و النسب المئوية لمكونات الحي

التعین	المساحة ²	النسبة المئوية من المساحة الاجمالية للحي
المساكن	51235	39,98%
مسكن +محل	15856	12,37%
محلات تجارية	7047	5,49%
مركز تجاري	1534	1,19%
الطرق	20329	الرئيسية و الثانوية 14,11 الثالثية: 1,82%
ارصفة	7836	6,10%
المساحات الخضراء	2448	1,90%
مركز جمع القمح	12885	10,05%
المساحات الحرة	5102	3,98%
المسجد	1000	0,78%
المساحة المتروكة	2860	2,23%
المواقف	00	00
المجموع	128132	100%

المصدر من اعداد الطالبة

الكثافة السكنية الصافية في الحي : 31 مسكن في الهكتار

$$10000 \times 209 \div 67091 = 31$$

الكثافة السكنية الخام في الحي : 18 مسكن في الهكتار

$$10000 \times 209 \div 115247 = 18$$

2-3- البرمجة المقترحة لحي المحطة

بالاعتماد على المعايير المذكورة في السند النظري سنقوم بحساب البرمجة المقترحة

$$SF = S_{rn} + S_v + S_{eq} + S_{an}$$

$$S_{rn} = S_b + S_a -$$

$$S_{rn} = S_{vt} + S_{st} + S_l -$$

-متوسط مساحة قطعة الارض: 300م² (من تحليل منطقة الدراسة)

-الكثافة السكنية المقترحة : 25 مسكن في الهكتار

- 6 = Tol (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير)

-مساحة الحي: 128132م²

-مساحة مركز تجميع القمح 12885

حساب المساحة التدخل

$$128132 - 12885 = 115247$$

مساحة التدخل: 115247م²

حساب عدد المساكن

$$115247 \times 25 \div 10000 = 288$$

-عدد المساكن: 288 مسكن

حساب عدد السكان

$$6 \times 288 = 1728$$

- عدد السكان: 1728 ساكن

- ارتفاع المباني: $N=3$

البلدية: المهندس المكلف بإجراءات

- المساحة المبنية SB: (60 % من مساحة الارض)

رخص البناء

- المساحة غير المبنية: (40 % من مساحة الارض)

$$SB = (60\%)300 \quad SB = 180$$

$$SBt = 180 \times 288$$

$$SBt = 51840 \text{ م}^2$$

$$SP = SB \times N$$

$$SP = 180 \times 3$$

$$SP = 540 \text{ م}^2$$

$$Spt = 540 \times 288$$

$$Spt = 155520 \text{ م}^2$$

حساب مساحة الطرق الثالثة

$$Svt = 15\%SF$$

$$Spt = 155520 \text{ م}^2$$

حساب مساحة الطرق الثالثة

$$Svt = 15\%SF -$$

$$Svt = 0.15 \times 115247$$

$$Svt = 17287.05$$

حساب مساحة مواقف السيارات

Sst = موقف لكل 5 زائرين × مساحة المناورة × عدد المساكن

$$Sst = (0.2 \times 25) \times 288$$

$$Sst = 1440 \text{ م}^2$$

حساب مساحة الطرق الاولية و الثانوية

$$(20 \% SF) = Sv$$

$$Sv = 0.2 \times 115247$$

$$Sv = 23049.4$$

حساب مساحة التجهيزات (وحدة قاعدية)

$$\text{ابتدائية: } 5400 \text{ م}^2$$

$$\text{ملعب: } 3218 \text{ م}^2$$

مساحة النشاطات الثالثية 189.9

3-المقارنة بين البرمجة الموجودة في الحي و البرمجة النظرية

بعد قيامنا بتحليل الحي و استخراج كل المساحات ،و الكثافة السكنية ،و حساب البرمجة النظرية المقترحة وفق المعايير المعمول بها في الجزائر استخلصنا الجدول التالي.

الجدول رقم (14): الفرق بين مساحات البرمجة الموجودة و البرمجة المقترحة.

التعين	الموجودة في الحي المساحة م ²	المساحات المقترحة م ²
المساحة المبنية (السكن)	67091	51840
مساحة الطرق الثالثية	2337.6	17287.05
مساحة المواقف	00	1440
المساحات الحرة	10410	12822 .65
مساحة الطرق الاولية و الثانوية	18091,6	23049.4
مساحة النشاطات الثالثية	22903	189.9 (وحدة قاعدية)
الكثافة السكنية	مسكن في الهكتار 18	مسكن في الهكتار 25
التجهيزات	2534	8618

3-1- المساحة المبنية

نلاحظ ان المساحة المبنية في الحي والتي تقدر ب(67091م²)، اكبر من المساحة المبنية المقترحة التي تقدر ب(51840م²) ، رغم ان الكثافة السكنية المقترحة اكبر من الكثافة السكنية الموجودة ، لان في اعادة البناء ، لا تحترم المعايير و بناء المسكن بنسبة 100% دون ترك نسبة 40 % غير المبنية ، وعدم مراقبة ومتابعة المختصين و المسؤولين لهاذه التجاوزات.

3-2- الكثافة السكنية

الكثافة السكنية للحي تقدر ب18 مسكن في الهكتار و هي اصغر من الكثافة المقترحة (25 مسكن في الهكتار)، لان القطع الارضية في الحي ذات مساحات كبيرة و كان المسكن الذي يتوسطه فناء يحوي اكثر من عائلة، اما الكثافة السكنية المقترحة فإنها اكبر لان القطع صغيرة و كل قطعة تحتوي على مسكن لعائلة و احدة ، لان الاسرة اصبحت مستقلة .

3-3- الطرق الاولية و الثانوية

مساحة الطرق الاولية و الثانوية الموجودة في الحي (18091,6م²) اقل من المساحة المقترحة (23049.4) ، لان الطريق خطط في فتر لم يكن معيار امتلاك السيارة نفسه المعيار الموجود حالياً، و لم يأخذ بعين الاعتبار هذا التطور الحالي و هذا ما نلاحظه من خلال الازدحام اليومي في الطريق.

3-4- الطرق الثالثة

ان مساحة الطرق الثالثة في الحي قليلة (2337.6) مقارنة بمساحة الطرق المبرمجة (17287.05) ، و نجد ان بعض المساكن تحيط بها دروب ، و لا يمكن للسيارة الوصول اليها لأنها لم تكن بحاجة اليها اما الان فيجب ان يكون يصل الطريق الثالثي لكل مسكن .

3-5- المواقف

انعدام مواقف السيارات في الحي ، لأنه عند تخطيط الحي كان يوجد عدد قليل من السيارات اذ انه لم يكن اشكالا في ذلك الوقت الاصطفاف على جانب الطريق، لان الحركة الديناميكية و حركة المشاة كانت قليلة جدا حيث لم يكن يأثر عليهم ، اما الان و باستعمال المعايير التي تراعي التطور و التحول الحاصل فان مساحة المواقف تقدر ب (1440م²).

3_6- المساحات الحرة

مساحة المساحات الحرة الموجودة (10410م²) قليلة مقارنة بالمساحة المبرمجة التي تقدر ب (12822.65 م²) ، لان عند تخطيط الحي لم ترعي متطلبات الفرد سواء من المساحات الخضراء او مساحات اللعب، و ايضا بسبب عدم توفر مساحات شاغرة و اهمال المسؤولين .

3-7- التجهيزات

مساحة التجهيزات الموجودة في الحي (2534م²) ضئيلة جدا مقارنة مع ما هو مقترح (8618 م²) ، لان سكان الحي يلبون متطلباتهم من المركز لقربه منه و احتوائه على كل الخدمات.

3--8- النشاطات الثالثة

مساحة النشاطات الثالثة مرتفعة جدا في الحي اذ بلغت مساحتها (22903 م²) ، بينما المساحة المقترحة هي (189.9م²) فهي تلبى حاجيات الحي حسب المعايير النظرية المعمول به ، الا ان قرب الحي من المركز اثر فيه ، و بعد الضغط الذي يعاني منه المركز لتمركز كل الخدمات بجميع انواعها بدا توسع الخدمات التجارية يمتد الى حي المحطة الذي يتميز ببيئة ملائمة للاستثمار، اذ ان شعاع تاثير الخدمات التجارية الموجودة في الحي امتد الى كل انحاء المدينة بسبب تخصصها في نوع معين من التجارة و تفسر هذا الارتفاع الكبير برغبة السكان في تحقيق الربح و غياب الدور الرقابي للسلطات .

4-تحليل المقابلة :

المقابلة هي وسيلة من وسائل البحث العلمي تساعد على تقريب الحقائق الى الواقع ،وهي محادثة أو حوار موجه بين الباحث من جهة وشخص أو أشخاص آخرين من جهة أخرى، بغرض جمع المعلومات اللازمة للبحث والحوار يتم عبر طرح مجموعة من الأسئلة من الباحث التي يتطلب الإجابة عليها من الأشخاص المعنيين .

ولنتضمن محتوى هذه المذكرة تم تدعيمها بمقابلتين مع :

-البلدية :المهندس المكلف بإجراءات منح رخصة البناء.

-مديرية التهيئة و التعمير: المهندس المكلف بالمصادقة التعمير و المخططات.

واخذ آرائهم فيما يخص عنوان المذكرة المتمثل في اثر اعادة البناء على الاداء الجيد للمجال الحضري حيث تم طرح بعض الاسئلة المتعلقة بالموضوع ، وبعد المقابلات التي اجريت مع السادة ودراسة الاجوبة وتحليلها توصلنا الى اجابة نموذجية لمضمون المقابلات وهي كالاتي:

-هل يوجد POS لحي المحطة. ؟

-لا يوجد POS لحي المحطة.

-فعلى اي اساس تقدم رخصة البناء في حي ؟.

-شهادة التعمير التي تمكن من الحصول على معلومات موثقة ودقيقة عن طريقة البناء ،و كذا على الحقوق و الالتزامات المرتبطة بهذه القطعة.

-تقوم مديرية التعمير و البناء بالتشاور مع مصالح القطاعات الاخرى، للتحقق من مطابقة المشروع مع التعليمات العمرانية المطبقة بالموقع ،المتضمنة في مخطط التعمير مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

-هل هناك مخطط مرجعي شامل، يتم من خلاله تأطير عمليات اعادة البناء كونها عملية فردية

يقوم بها المالك ؟.

-لا يوجد اي مخطط شامل يكون بمثابة مرجع لتأطير عملية اعادة البناء، بل يتم الرجوع الى مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و القواعد العامة لتعمير.

-في حالة كون مخطط اعادة البناء الفردي لا ينسجم و المخطط العام الشامل سالف الذكر كيف يتم التعامل معه.؟

-هل تأثر عملية اعادة البناء (تغيير الوظيفة) على الاداء الجيد للمجال الحضري.؟

-نعم تأثر باعتبار هذه العملية تخص الاطار المبني المرتبط بالاطار غير المبني فأبي خلل في اطار معين يآثر في الاطار الاخر، فتغيير الوظيفة يصاحبه تغيير في بنية المسكن و متطلباته.

_الاطار المبني متغير باستمرار و المجال الحضري ثابت لا يتغير لانعدام الوعاء العقاري.

-باعتبار ان البرمجة الفعلية تحدث توازن بين الاطار المبني و الاطار غير المبني

مثال:

عند تحويل سكن فردي الى مركز تجاري على المجال الحضري، ما يستلزم خلق مجالات لركن السيارات و الاخذ بعين الاعتبار سعة الطريق ، مع العلم انه لا يمكن خلقها لعدم توفر الوعاء العقاري (حالة مركز سهيل في حي المحطة الذي هو في طور الانجاز)

- فهل تعتمدون عليها في المشاريع الخاصة بعملية اعادة البناء ؟.

- لا نعتمد على البرمجة الفعلية بل هناك بعض المعايير التي نطبقها بالنسبة لعملية اعادة بناء المساكن.
- لا يوجد اي مركز تجاري في طور الانجاز في الحي .
- ماهي هذه المعايير . ؟
- بنسبة للارتفاع فيجب الا يزيد عن طابقين، اما الشكل فيجب توحيد اللون و الوجة ، و يسمح بناء 60 بالمئة من مساحة القطعة الارضية و يترك 40 بالمئة .
- اما الوظيفة فلا يمكن منع الناس من استغلال الطابق الارضي للتجارة لأنه يعود بالفائدة الخاصة و العامة.
- لكن هذه الفائدة تأثر سلبا على اداء المجال الحضري.
- نعم لا يمكن منع الناس من العمل.
- هل تحترم هذه المعايير .؟
- لا تحترم .
- ماهي الاجراءات المتخذة في حق المخالفين لها.؟
- تحرير مخالفة تؤدي الى تحرير مخضر، ليقوم مفتش العمران بتطبيق امر الهدم الفوري او تحرير غرامة مالية.
- هل سبق وان طبق قرارا لأمر بالهدم لمبنى مخالف لهذه المعايير .
- لا لم يسبق و ان طبق اي امر بالهدم.
- خلاصة تحليل المقابلة:**

من خلال تحليل المقابلة التي اجرينها تمكنا من معرفة ان عملية اعادة البناء لا تأطر وفق مخطط مرجعي شامل، بل هي تدخلات فردية يقوم بها السكان في ضل غياب السلطات و المعنيين بالأمر الذين لا يقومون بالمراقبة و لا التابعة، مما فتح الابواب امام السكان لأحداث تغيرات كل وفق احتياجاته .

-ان غياب مخطط شغل الارض و غياب مخطط مرجعي، مع تهاون السلطات في القيام بعملها اتجاه عمليات اعادة البناء و تغير الوظيفة اثر بشكل سلبي على اداء المجال الحضري فلمباني في تغير مستمر من حيث الوظيفة و الارتفاع و الواجهات اما المجال المرفق ثابت لا يمكن تغييره.

5-تحليل الفرضيات:

تقتضي الدراسة وضع تساؤلات في بداية البحث ثم محاولة وضع فرضيات تحتمل الصواب او الخطأ، وفي نهاية مسار الدراسة ينبغي الاجابة عن تلك التساؤلات بتأكيد الفرضيات او نفيها، ومن خلال النتائج المتوصل اليها، بعد الدارسة التحليلية للحي و المقارنة التي قمنا بها بين البرمجة الموجودة في الحي و البرمجة النظرية التي اعتمدنا فيها علي المعايير المعمول بها في الجزائر ، و هناك بعض المعايير التي استخلصناها من خلال المقابلة الخاصة بحي المحطة ، تمكنا من تأكيد الفرضية الرئيسية التي تنص على ان اي تغير في الاطار المبني (تغيير الوظيفة) يؤثر في الاطار غير المبني (المجال الحضري) ، فاي تغير في وظيفة المبني يؤدي الى زيادة في معامل شغل الارض ، مما يؤثر في المجال المرفق، المتمثل في المجال الحضري ففي الدراسة التحليلية تبين لنا انه قبل القيام بعملية اعادة البناء حيث كانت المباني مخصصة للوظيفة السكنية فقط ، و الارتفاع كان لا يزيد عن طابق واحد لم يكن هناك مشكل ازدحام او مشكل مواقف اما الان بعد عملية اعادة البناء و تغير الوظيفة الاساسية ،وزيادة في الارتفاع المباني اثر بشكل سلبي على اداء المجال الحضري ،اذ نلاحظ قصور كبير في اداءه وذلك من خلال المقارنة التي اجرينها بين البرمجة الموجودة و البرمجة النظرية التي استخلصنا تباين كبير في المساحات، اما فيما يخص الفرضية الثانية الخاصة بغياب اطار عام و شامل لاحتواء و تنظيم عمليات اعادة البناء (تغيير الوظيفة) ، التي تتم كمبادرات فردية بدون رقابة و لا متابعة فقد اثبتناها من خلال المقابلة التي اجرينها حيث انه لا يوجد مخطط عام و شامل ينظم عمليات اعادة البناء و هناك غياب كلي لدور السلطات في القيام بواجبها من حيث الرقابة و المتابعة و تطبيق العقوبات على مرتكبي المخالفات.

خلاصة الفصل

من خلال مقارنة نتائج التحليل و معطيات البرمجة المقترحة، نسجل تبايناً واضحاً في مساحة المجال المبني - لاسيما المساحة المسطحة (معامل شغل الأرض) - الموجود و المفترض، مرده أساساً لإعادة البناء سواء تعلق الأمر بتغيير الوظيفة أو الحفاظ عليها سواء من طرف مالك البناية الذي يلجأ للتوسع العمودي (التكتيف) لتلبية الاحتياجات المساحية للمسكن دون مراعاة المجال الحضري، أو من طرف المستثمر الجديد الذي عمل على تغيير الوظيفة ففي جل الحالات أصبح معامل الإستلاء يقترب أو يساوي الواحد. و أيضاً بالنسبة للطرق باعتبار الحي قديم تخطيطه كان في زمن لا تستعمل فيه السيارة و لا توجد محلات تجارية ، فهو مختلف عن الزمن الحالي، حيث العائلة الواحدة تستعمل سيارتين فأكثر، ومعظم المباني تستغل الطابق الارضي للتجارة لتحقيق الربح المادي، و هذا ما يفسر غياب مواقف السيارات في الحي و ارتفاع مساحتها في البرمجة المقترحة فيما يخص المساحات الخضراء في الحي فهي شبه منعدمة في الحي بسبب استغلال كل القطع الارضية للبناء و بهذا فهذا التغيير احدث مشاكل في المجال الحضري و أثر عليه سلبياً حيث اصبح يعاني من الازدحام و تباين في الواجهات. السبب الرئيسي لهذه المشاكل غياب إطار شامل يضاف له الغياب شبه الكلي للرقابة و المتابعة. ولهذا سنتطرق إلى إعطاء مجموعة من التوصيات و الاقتراحات تعمل على إصلاح الوضع.

الاقتراحات و التوصيات:

- اقتراح هيئة تشرف على التغييرات المتوقعة (اعادة البناء او اعادة تخصيص الوضعية للبناء) وفق مخطط شامل ضمن مفهوم المشروع العمراني .
- من الأفضل أن تتم عملية إعادة البناء (حتى في حالة تغيير الوظيفة) بنفس مراحل المشروع العمراني.
- في حالة تعذر الاقتراح سالف الذكر يجب اعتماد مخطط مرجعي مرن يتكيف و التغييرات المحتملة (دقتر شروط بنفس مواصفات المخطط المرجعي).
- في حالة السماح بإعادة البناء و تغيير الوظيفة يجب اجراء دراسة لتحديد تأثير هذا التغيير على الحي
- عند اعادة البناء و المحافظة على الوظيفة يجب ان يحترم الطابع العام للحي (الارتفاع ،الشكل ، مواد البناء ، ادراج مراب لركن السيارات.
- عند اعادة البناء نأخذ المعاملات ضمن مجال (المرونة) مثلا COS ما بين (1,8-2)
- خلق حالة من التوازن في العملية التخطيطية و التصميمية المرتكزة على و جود معرفة شاملة و مشتركة بين فاعل الاحداث (المخطط و المصمم)و متلقيها (المشاركة الجماهيرية) التي تربط بينهما بالتشريع.
- تفعيل دور السلطات الذي اصبح غائبا مما ادى في بعض الاحياء لتدخل السكان في رفض بعض المشاريع .
- ضرورة المتابعة و المراقبة من السلطات في جميع مراحل عملية اعادة البناء.
- تنظيم التجارة في الحي.
- خلق اماكن لتوقيف السيارات لتخفيف الضغط عن الطريق.
- اصدار قوانين ردية فيما يخص الارصفة المستغلة من اصحاب المحلات.
- _ ضرورة الاهتمام بالمظهر العمراني لما له من اهمية في اعطاء صورة جيدة للحي .

الخاتمة العامة

الخاتمة العامة

التغيير في المدينة امر حتمي خاصة مع التطور الحالي الذي مس جميع جوانب الحياة، مما اثر على المدينة عامة و على الاحياء القديمة التي تحتوي على المساكن التقليدية خاصة،و التي اصبحت لا تلبي متطلبات السكان مما ادى بهم الى هدم هذه المباني واعادة بناء مباني أخرى بمواصفات و معايير مختلفة عن الاولى، حيث و لتحقيق الربح المادي برزت الوظيفة التجارية على حساب الوظيفة الاساسية المتمثل في السكن، مما اثر بشكل سلبي على المجالات المرفقة المتمثلة في الطرق ،و المواقف، و المساحات الحرة، اذ اصبحت الطرق لا تستوعب الحركة الكثيفة للسيارات و نقص المواقف.

تطرقنا في هذا البحث الذي تحت عنوان تأثير إعادة البناء على الأداء الجيد للمجال الحضري ،و الذي أخذنا كالدراصة حالة حي المحطة في مدينة برج بوعرييج ،لإبراز تأثير التدخلات النقطية داخل النسيج العام للأحياء القديمة ،و الوصول الى توصيات عملية تكون مرجعا اساسيا لهذه التدخلات.

انطلقنا في هذا البحث من فرضيتين الاولى رئيسة تنص على ان اي تغيير في الاطار المبني (تغيير الوظيفة) يؤثر على الاطار غير المبني المتمثل في المجال الحضري ، و قد قمنا بتأكيدهما و ذلك باستعمال المقارنة بين البرمجة الموجودة في الحي و البرمجة المقترحة ،اما فيما يخص الفرضية الثانية الخاصة بغياب اطار عام و شامل لاحتواء و تنظيم عملية اعادة البناء و التي تتم كمبادرات فردية بدون مرجع و لا رقابة ولا متابعة فقد تم أيضا اثباتها،من خلال تحليل المقابلة اذ تبين ان الهيئات المعنية بالرقابة و المتابعة ،تهتم بتحقيق المنفعة التي تصب في الخزينة العمومية و لا تبالي بالأثر السلبي على المجال الحضري الذي نتج من عملية اعادة البناء ، التي يعاني منه الحي ، فمن خلال الدراسة التحليلية للحي استنتجنا ان الحي يعاني من الازدحام الشديد و حركة السير الخائفة ،و انعدام المواقف و المساحات الحرة ،بما في ذلك المساحات الخضراء و مساحات اللعب ، و بروز الوظيفة التجارية على حساب الوظيفة السكنية ، واختلاف واضح في الواجهات من حيث الشكل اللون و الارتفاع ،و لهذا فقد ارتأينا إلى إعطاء مجموعة من التوصيات و أهمها تنظيم عملية إعادة البناء وفق مخطط شامل ضمن مفهوم المشروع العمراني.

المصادر و المراجع

• الكتب :

-حيدر صلاح يعقوب- التخطيط و التنظيم الحضري -دار الحامد للنشر و التوزيع -عمان 2006.

- ARIELLA MASBOUNG I -المشروع الحضري الفرنسي_ باريس 2002 .

• المحاضرات:

-مصطفى مدوكي- التخطيط العمراني - محاضرات مقياس الورشة - جامعة محمد خيضر -بسكرة-
قسم الهندسة المعمارية -2014.

• رسائل الماجيستر:

- رانية محمد علي طه- التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن والهوية الثقافية الاجتماعية
للسكان- رسالة ماجيستر- نابلس- جامعة النجاح الوطنية- معهد الهندسة المعمارية.

• المذكرات:

-بوجوجو مهدي و ركروك عبد السلام- المخالفات العمرانية و اثرها على النسيج الحضري- حالة مدينة
الطاهير جيجل- مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية -تخصص تسيير المدن و
التممية المستدامة -جامعة العربي بن مهدي ام البواقي.

-سابق امال وسوداني مريّة- تهيئة و تسيير الفضاءات العمومية لمدينة ام البواقي -حالة مخطط شغل
الارض أ -مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية -تخصص مدن و مشروع
حضري -جامعة العربي بن مهدي -ام البواقي 2015 .

-صحراوي عربية و زملاءه- اعادة تنظيم المركز القديم لمدينة برج بوعريريج وادماجه ضمن النسيج
الحضري- مذكرة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة- تخصص تسيير جامعة المسيلة -معهد التسيير
والتقنيات الحضرية- قسم تسيير مدينة 2014.

-لبيض ايوب كعوان طارق- التدخلات العمرانية على مركز المدن القديمة حالة مدينة سكيكدة -مذكرة
مكمل لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية -جامعة العربي بن مهدي -ام البواقي 2015.

• المجالات و المقالات:

د. بسام محمد مصطفى-دور عملية اعادة البناء في الحفاظ على المباني الاثرية و المواقع التاريخية-
مجلة الاتحاد العام للآثاريين العرب- العدد 10 .

-طاهر لدرع -الاتجاهات الحديثة في نظرية التخطيط العمراني _مقال علمي-جامعة الملك سعود -كلية
العمارة و التخطيط- العدد16 -اكتوبر 2013.

• تقارير الدوائر والمؤسسات:

-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (مراجعة 2014)

-الديوان الوطني للإحصاء

• القرارات:

-الجريدة الرسمية -قانون التوجيهي للمدينة 06 06-المؤرخ في 20 فيفري 2006.

-د.محمود يسري- الدليل الارشادي اسس و معايير التنسيق الحضاري للمباني و المناطق التراثية
المجلس الاعلى للتخطيط و التنمية العمرانية- الطبعة الاولى-2010.

• الجرائد:

عبده ثابت محمد العبسي- استاذ العمارة و تخطيط المدن _جامعة صنعاء _ كلية الهندسة -قسم العمارة.
جريدة المهندس العلمي العدد رقم02 مارس 2009.

• مواقع الانترنت:

<http://digurbs.blogspot.com>

الملاحق

الملحق رقم (01): تجهيزات الخاصة بالوحدة القاعدية

Equipement	Surface Unitaire (m ²)	Ratios		Emploi Induit
		M ² /Hbt	M ² /Hbt	
A.E.F (9 classes)	5400	2.842	21.343	15
Commerces de 1ere nécessite (3x 63.3)	Pour mémoire : RDC Immeubles			
Terrain de sport Plein air	3218	1.693	12.719	02
TOTAL		4.535	34.063	07

المصدر: المركز الوطني للدراسات و الابحاث التقنية في التعمير grille theorique des equipements

الملحق رقم (02): استمارة مقابلة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير مدينة

ماستر 2

نموذج لأسئلة المقابلة

الهيئة المعنية :

البلدية :المهندس المكلف بإجراءات منح رخصة البناء

مديرية التهيئة و التعمير: المهندس المكلف بالمصادقة التعمير و المخططات

موضوع المقابلة :

تتمثل هذه الاستمارة (استمارة مقابلة) في اتمام الجانب الميداني لبحث اكاديمي بعنوان اثر اعادة البناء على الاداء الجيد للمجال الحضري لذا فالمعلومات المقدمة سرية الغرض منها خدمة موضوع البحث

سنتطرق من خلاله هذا البحث الى التدخلات النقطية و التغيرات التي يقوم بها المالك عند اعادة البناء من حيث الوظيفة الشكل و الطوابق و الاثر الذي ينتج عن هذا التغير من ازدحام و غياب الانسجام في المظهر ...و غيرها لذلك سنقوم باستخراج البرمجة الحالية للبحث ومقارنتها بالبرمجة النظرية للوصول الي تحديد اثر اعادة البناء على الاداء الجيد للمجال الحضري

1-هل يوجد pos لحي المحطة. ؟

2-فعلى اي اساس تقدم رخصة البناء في حي .؟

3-هل هناك مخطط مرجعي شامل، يتم من خلاله تأطير عمليات اعادة البناء كونها عملية فردية

يقوم بها المالك .؟

.

4-في حالة كون مخطط اعادة البناء الفردي لا ينسجم و المخطط العام الشامل سالف الذكر كيف يتم

التعامل معه.؟

5- هل تأثر عملية اعادة البناء (تغيير الوظيفة) على الاداء الجيد للمجال الحضري.؟

-باعتبار ان البرمجة الفعلية تحدث توازن بين الاطار المبني و الاطار غير المبني

مثال:

عند تحويل سكن فردي الى مركز تجاري على المجال الحضري، ما يستلزم خلق مجالات لركن السيارات و الاخذ بعين الاعتبار سعة الطريق ، مع العلم انه لا يمكن خلقها لعدم توفر الوعاء العقاري (حالة مركز سهيل في حي المحطة الذي هو في طور الانجاز)

6- فهل تعتمدون عليها في المشاريع الخاصة بعملية اعادة البناء .؟

7-ماهي هذه المعايير . ؟

8-لكن هذه الفائدة تأثر سلبا على اداء المجال الحضري.

9-هل تحترم هذه المعايير.؟

10- ماهي الاجراءات المتخذة في حق المخالفين لها.؟

10-هل سبق وان طبق قرارا لأمر بالهدم لمبنى مخالف لهذه المعايير .