

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: علوم الأرض والكون

فرع: العمران والهندسة العمرانية ومهن المدينة

تخصص: تسيير مدينة



معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: المدينة والنقل الحضرية

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبتين: منى خرشي - وردة قويدري

تحت عنوان

تنظيم مناطق التوسع العمراني لمدينة المسيلة

دراسة حالة حي المويوحة

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف بالمسيلة	- بركات زين العابدين
مشرفا و مقررا	جامعة محمد بوضياف بالمسيلة	- عبد الحميد قارة
ممتحنا	جامعة محمد بوضياف بالمسيلة	- اوذينة فاتح

السنة الجامعية: 2018/2017

إلى من شارك معي

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين نحمد الله عز وجل الذي وفقني على هذا العمل المتواضع الذي أهديه إلى أعظم سيدة في الوجود إلى التي غمرتني حبا وحنانا إليكي يا أميملبكة

إلى الرجل الذي صارع الحياة وكان سندا وعونا في الحياة إلى صدر الراحة والأمان إلى الذي يسرف من حياته وبهجة روحه من أجل أن يراني أرثقي صهوات المجد والكبرياءأبي رمز المحبة والعطاء...محمد إلى أعلى عيون رايتها تغمرني بالمحبة والمشاعبة طيلة كتابتي للمذكرة ابني ليث يزن وقرة عيني حفظك الله ورعاك وارك تكبر وتتعلم في أعلى المراتب ان شاء الله

إلى الذين شاركوني حلوى الحياة ومرها إخوتي وأخواتي :

دنيا وزوجها عبد الكريم وأولادها (وائل شيماء أشرف، رؤية) وطارق وزوجته حليلة وأولاده (أنس فادي،يوسف ، محمد) وسامية وليد وزوجته وهيبة نفيسة وزوجها فريد صلاح وأخيرا الكتكوتة بشرى إلى اعز و أعلى الاصدقاء والاخوة حياة + وردة

إلى أصدقائي و إخوتي في العمل بمديرية السكن سعاد فاطمة فاطمة بن نوي جميلة حليلة رشا نورة فاطمة ديلمي والهام حليلة م

إلى الاخ في المعهد قدار سليمان وذلك لتقديره واحترامه لنا طيلة الدراسة نعم الصداقة

كما لا انسى أستاذي الفاضل كمال بمكتب المحماة بولاية سطيف لتقديره واحترامه وارشاداته القيمة نعم الصداقة بمعنى الكلمة

إلى رئيس مصلحة الإدارة والوسائل صالح رحال بمكان العمل اشكره كثيرا الذي كان عوننا لي طيلة الدراسة

إلى كل عم وخال ...وخالة وعمة ...إلى أبناء الخالات والعمات إلى كل طلبة معهد تسير التقنيات الحضرية وخاصة طلبة سنة ثانية ماستر تسيير مدينة

إلى كل من عرفته من قريب ومن بعيد وإلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم ورقتي أقول عفوا ثم عفوا إلى من سقط من ذاكرتي سهوا.

إليكم جميعا أهدي ثمرة جهدي .

خـــــــــــــــــرشى منى

تشكرات



قَالَ (اللَّهُمَّ بَعِّدْ عَنَّا
الْحَسْرَةَ وَالْحُزْنَ وَالْحَمْلَةَ وَالْحَمْلَةَ)

﴿رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأُدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ﴾ سورة النمل الآية 19.

و قال لرسول ﷺ: ﴿من لم يشكر الناس لم يشكر الله﴾

نشكر الله العلي القدير الذي أكرم علينا بنعمة العلم ونعمه حمدا كثيرا مباركنا على أن أماننا في إنجاز هذا العمل المتواضع فنشكركم وحمدا لك يا رب

إنه لمن العبة بما كان أن نتقدم بأسمى معاني الشكر والعرفان، وخالص التقدير الاحترام إلى استاذنا الفاضل **”قارة“**

عبد الحميد الذي أكرمنا طيلة انجاز هذا البحث بنصائحه، وإرشاداته القيمة كما تفضل علينا بوقته ، وخالص

رغم انشغالاته ، وارتباطاته . والى طالبه الدكتور **بن حليمة محمد** الذي اماننا في اكمال هذا البحث

بمساعدهاته القيمة

ونتمنى أن يجعل اللهم هذا العمل في ميزان حسناتهم .

وان يجعلهم ذخرا لمعهد تسيير التقنيات الحضريه تخصص تسيير المدينة وكل طلبة العلم

كما لا ننسى كل أساتذة المعهد بحفظ الأسماء والدرجات على صبرهم معنا وكافة المساعدهات التي تلقيناها من :

المصلحة التقنية لبلدية المسيلة والسيد: **جراف خصوصا**

وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد ولو بالكلمة الطيبة .

خرشي منى *تويدري ورة)



قوة شراذم

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين نحمد الله عز وجل الذي وفقني على هذا العمل المتواضع الذي أهديه إلى روح والداي الطاهرة ..رحمكم الله..

إلى الرجل الذي كان سندا وعونا في الحياة إلى صدر الراحة والأمان إلى الذي يسرف من حياته وبهجة روحه من أجل أن يراني أرتقي صهوات المجد والكبرياء ...زوجي الغالي...نبيل

إلى أعلى ما املك في الوجود ابنائي حفظكم الله ورعاكم : اميمة .سعيد.اروى

إلى الذين شاركوني حلو الحياة ومرها إخوتي وأخواتي ،وكل الأهل والاقارب

إلى من غمروني بلطفهم وحبهم عائلتي الثانية : عائلة بوطبيب كل باسمه وخاصة الام الغالية : عقيلة

إلى اعز وأعلى الصديقات: منى، حياة،فايزة، فاطمة، سميرة،ميساء،اسماء

إلى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية وخاصة طلبة سنة ثانية ماستر تسيير المدينة

إلى كل من عرفته من قريب ومن بعيد...وإلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم ورقتي أقول عفوا ثم عفوا إلى من سقط من ذاكرتي سهوا.

إليكم جميعا أهدي ثمرة جهدي .

* قوي ——— دري وردة *

تلخيص:

كثيرا ما تؤدي المخلفات العمرانية بالمدن إلى تشويه النسيج الحضري واختلاله ، فليسكن الغير شرعي مثلا في مدينة المسيلة يعتبر مشكلا كبيرا يعرقل مسيرة التنمية ومسار التوسع بها لذلك كان الهدف من الدراسة الوصول إلى حل يؤدي إلى خلق نسيج حضري منظم ومتكامل ومتجانس .

وما مدينة المسيلة إلا نموذج لدراستنا التي تطرقتا في موضوعنا بدراسة الجانب المعماري والعمراني لحي المويحة حيث كان تركيزنا على تنظيم مناطق التوسع العمراني واستخلصنا في الأخير أن الأسباب وراء إنشاء مثل هذه المناطق هو أن التوسع العشوائي وعدم استغلال الأراضي بطريقة عقلانية ومدروسة وكذا عدم احترام القوانين العمرانية اثر سلبا على الحي وعلى ساكنيه حيث أصبح منظره مشوها ولا يتسم بالتحضر رغم موقعه المتميز .

الكلمات المفتاحية: تنظيم - مناطق - التوسع العمراني .

Résumé:

Souvent, les villes de déchets urbains conduisent à la déformation du tissu urbain et aichtlalh ,Vlexan illégale par exemple, dans la ville de M'sila est un problème majeur qui entrave le processus de développement et chemin de l'expansion de la pièce a été l'objectif de l'étude pour parvenir à une solution conduit à la création d'un tissu urbain d'un structuré, intégré et congénère.

La ville de Msila seul modèle pour notre étude ,nous avons discuté dans notre sujet étudié quartier coté architectural et urbain muilha ou nous nous sommes concentrés sur l'organisation des zones d'expansion urbain et nous avons élaboré ces derniers que derrière la création de ces zones, les raisons est que l'expansion aveugle et non – exploitation des terres de manière rationnelle et délibérée, ainsi que le manque de respect de l'impact des lois urbain négativement sur le quartier et sur ses habitants ou le paysage s'est déformé et non urbanisé malgré son emplacement distingué.

Mots-clés: Organisation - Zones - Urbanisation.

الْفَهْرَس

فهرس المحتويات

I	إهداء
II	التشكر
III	الملخص
IV	فهرس المحتويات
V	قائمة المخططات والخرائط
VI	قائمة الصور
VII	قائمة الجداول
VIII	قائمة الأشكال البيانية
1	مقدمة
الفصل التمهيدي: مدخل عام	
3	1- الإشكالية
3	2-الفرضيات
4	3-الأهداف
4	4-أسباب ودوافع اختيار الموضوع
5	5-أسباب ودوافع اختيار منطقة الدراسة
6	6-المنهجية المتبعة في انجاز البحث
7	7-الهيكل العامة للدراسة
الفصل الأول: السند النظري	
09	تمهيد
09	1- مفاهيم ومصطلحات عمرانية
09	1-1- المدينة
09	1-2- العمران
10	1-3- المشروع العمراني
10	1-4- التخطيط العمراني
10	1-5- التصميم العمراني
10	1-6- التسيير العمراني

11	7-1- التحكم العمراني
11	8-1- المجال العمراني
11	9-1- التدخل العمراني
12	10-1- العمليات العمرانية
13	11-1- التوسع العمراني
14	12-1- التكتيف العمراني
14	13-1- التهيئة
14	14-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15	15-1- مخطط شغل الأرض
16	16-1- السكن
16	17-1- المسكن
17	18-1- السكن اللاشعري
19	2- التوسع العمراني
19	1-2- التوسع الحضري
19	2-2- نماذج التوسع العمراني
21	3-2- أشكال التوسع العمراني
23	4-2- أنواع التوسع العمراني
25	5-2- الكلمات المفتاحية للبحث
27	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة	
29	تمهيد
29	1- تقديم مدينة المسيلة
29	1-1- الموقع الجغرافي لمدينة المسيلة
31	2- الدراسة الطبيعية
31	1-2- المظهر الجغرافي
32	2-2- الخصائص الطبيعية
38	3- الدراسة العمرانية

38	1-3- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها
41	2.3- القطاعات في المدينة
43	3-3- الطرق المهيكلة للمدينة
44	3-4- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب
46	3-5- شبكة الصرف الصحي
46	4- الدراسة السوسيو اقتصادية
46	4-1- الدراسة السكانية
50	الخلاصة
الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة (حي المويحة)	
52	تمهيد
52	1- الموقع
52	2- الموضع
53	3- الشكل والمساحة
53	4- المحيط المجاور
54	5- الطبيعة القانونية للعقار
54	6- طبوغرافية المنطقة
59	7- عوائق وحقوق الارتفاق
62	8- مراحل نشأة وتوسع الحي
67	9- الدراسة العمرانية للحي
67	10- دراسة الإطار المبني وغير المبني
67	10-1- الإطار المبني
79	10-2- الإطار غير مبني
87	10-3- الشبكات المختلفة
91	11- تحليل الاستثمار الاستثنائية
91	11-1- طريقة اخذ العينة
91	11-2- بيانات تتعلق بأرياب الأسر
91	11-3- بيانات حول الحي والمسكن

108	11-4- أسئلة الاستمارة الخاصة بالمسؤولين
114	خلاصة الدراسة التحليلية
الفصل الرابع : الاقتراحات والتوصيات	
116	تمهيد
116	1- الاقتراحات
116	1-1- القيام بتهيئة الطرق و الأرصفة
116	1-2- الشبكات المختلفة
116	1-3- الخدمات الاجتماعية
117	1-4- المساحات الخضراء ومساحات اللعب
117	2- التوصيات
119	الخلاصة
120	الخلاصة العامة
123	قائمة المراجع
127	الملاحق

قائمة المخططات

الرقم	تعيين عنوان المخطط	الصفحة
01	مخطط اتجاه الرياح لمدينة المسيلة	40
02	التقسيم القطاعي لمدينة المسيلة	43
03	يبين الشكل والمساحة	56
04	يبين المحيط المجاور	57
05	يبين الطبيعة القانونية للعقار	58
06	طبوغرافية المنطقة	60
07	يبين عوائق وحقوق الارتفاق	61
08	يبين مراحل نشأة وتوسع الحي (المرحلة الأولى قبل 1974)	64
09	يبين مراحل نشأة وتوسع الحي (المرحلة الثانية من 1974 - 1995)	65
10	يبين مراحل نشأة وتوسع الحي (مرحلة الوضعية الحالية للحي من 1995 إلى غاية يومنا هذا)	66
11	الحالة الفيزيائية للسكنات	71
12	نمط وارتفاع البناءات	75
13	يبين التجهيزات الموجودة بالحي	78
14	يبين الطرق والممرات	81
15	يبين موقف الحافلات بالحي	82
16	المنافذ والحركة	85
17	يبين المساحات الخضراء ومساحات لعب	86
18	الشبكات المختلفة	90

قائمة الخرائط

الرقم	تعيين عنوان الخريطة	الصفحة
01	موقع مدينة المسيلة	30
02	يبين الموقع و الموضع	55

قائمة الصور

الصفحة	تعيين عنوان الصورة	الرقم
19	تبين التوسع العمودي لمدينة الرباط بالمغرب	01
20	تبين التوسع الأفقي لمدينة عمان	02
21	تبين التوسع الشطرنجي بشيكاغوا	03
22	تبين التوسع الإشعاعي بعمان	04
22	تبين التوسع الخطي بالسعودية	05
24	تبين التوسع الغير منظم لبعض الأحياء بالسعودية	06
24	تبين التوسع على حساب الأراضي الزراعية	07
69	تبين البناءات في حالة جيدة	08
69	تبين البناءات في حالة جيدة	09
69	بناءات متوسطة	10
69	بناءات رديئة	11
72	طابق ارضي	12
72	(طابق +1)	13
74	واجهة صماء	14
74	واجهة غير لائقة	15
74	واجهة غير متجانسة	16
74	واجهة بسيطة	17
76	المسجد	18
76	المتوسطة	19
76	العيادة	20
76	المدرسة الابتدائية	21
79	طريق غير معبد	22
79	طريق معبد	23
80	أرصفة مهياة	24
80	أرصفة غير مهياة	25

83	منفذ رئيسي طريق معبد	26
83	منفذ ثانوي طريق غير معبد	27
84	مساحة خضراء أمام منزل	28
84	أشجار على طول الرصيف	29
87	ملعب	30
87	ساحات شاغرة	31
88	توصيل المنازل بشبكة الكهرباء	32
88	توصيل المنازل بشبكة الكهرباء	33
89	تبين خنادق وحفر مهارات مستعملة لصرف الصحي	34
89	تبين صهاريج المستعملة لتغطية العجز من الماء .	35
89	تبين صهاريج المستعملة لتغطية العجز من الماء .	36

قائمة الجداول

الصفحة	تعيين عنوان الجدول	الرقم
33	معدل التساقط الشهري لمدينة المسيلة في الفترة الممتدة بين (2006-2017)	01
34	المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة (°C) للفترة الممتدة بين (2006-2017)	02
35	معدلات نسبة الرطوبة لمدينة المسيلة في الفترة الممتدة بين (2006-2017)	03
47	تطور السكان من 1977 - 2018 بلدية المسيلة	04
48	الكثافة السكانية لمدينة المسيلة لسنة 2016.	05
48	نوع المساكن وعددها في مدينة المسيلة	06
49	حالة شغل المسكن لمدينة المسيلة	07
70	يبين حالة السكنات بالحي	08
72	يبين عدد الطوابق لبنايات الحي	09
77	يبين ارتفاع ومساحة التجهيزات بالحي	10
77	يوضح نسبة الاطار المبني من المساحة الكلية والتي تقدر بـ 57 هكتار	11
92	عدد الاسر في المسكن + عدد الافراد	12
93	مواد بناء الاسقف والجدران	13
94	الملكية العقارية للمساكن	14
95	طريقة الحصول على المسكن	15
96	أسباب القدوم لحي المويوحة	16
97	يمثل الشبكات المتوفرة في المسكن	17
98	يبين تسوية المنزل قانونيا	18
99	يمثل الخدمات الناقصة في الحي	19
100	حالة امن واستقرار الحي	20
101	تأثير وضعية الحي على اخلاق الشباب	21
102	نسبة البطالة في الحي	22
103	نسبة الشباب المتعلمين في الحي	23

104	يبين توفر الحي على جمعية	24
105	تأثير موقف الحافلات على الحي	25
106	يبين توفر الانارة العمومية بالحي	26
107	يبين تأثير خطوط الكهرباء على الحي	27

قائمة الأشكال

الصفحة	تعيين الشكل	الرقم
34	أعمدة بيانية توضح الاختلاف في التساقط الشهري في الفترة الممتدة بين (2006-2017)	01
35	أعمدة بيانية تبين معدلات نسبة الرطوبة لمدينة المسيلة في الفترة الممتدة بين (2006-2017)	02
47	أعمدة بيانية توضح تطور سكان مدينة المسيلة في الفترة الممتدة بين (1977-2018)	03
70	يوضح نسبة وحالة السكنات	04
73	أعمدة بيانية يبين نسبة عدد الطوابق في الحي	05
77	دائرة نسبية تبين الإطار المبني وغير المبني من المساحة الكلية والتي تقدر بـ57هـ	06
92	يمثل عدد الاسر في المسكن	07
93	يمثل مواد بناء الأسقف والجدران	08
94	يمثل الملكية العقارية للمساكن	09
95	يمثل طريقة الحصول على المسكن	10
96	أسباب القدوم لحي المويوحة	11
97	يمثل الشبكات المتوفرة في المسكن	12
98	تسوية المنزل قانونيا	13
99	يمثل الخدمات الناقصة بالحي	14
100	يمثل امن واستقرار الحي	15
101	يمثل تأثير وضعية الحي على اخلاق الشباب	16
102	يمثل نسبة البطالة في الحي	17
103	يمثل نسبة الشباب المتعلمين في الحي	18
104	يمثل توفر الحي على جمعية	19
105	يمثل تأثير موقف الحافلات على الحي	20
106	يمثل توفر الانارة العمومية بالحي	21

مقدمة

* مقدمة عامة:

إن المدينة عبارة عن مؤسسة بشرية يتعين تنظيمها وتسييرها لتحقيق الانسجام الاجتماعي وكذا انسجام الظروف الحياتية التي يجب أن تتوفر لسكانها، ولا يمكن أن يكون هناك انسجاما أو تنظيما أو تسييرا محكما إلا بواسطة تخطيط سليم وهيئة شاملة ودقيقة.

فعملية تنظيم مناطق التوسع العمراني من أهم القضايا التي تواجه المختصين في التهيئة الحضرية وذلك لتسارع وتيرة النمو السكاني وما يترتب عن ذلك من توسع المحيط العمراني وهو ما شهدته العديد من المدن الجزائرية.

فمدينة المسيلة التي تعتبر من المدن كبيرة الحجم¹ التي تعاني من تزايد نسبة السكن العشوائي بحيث نجد السكن العشوائي متوزع على أطراف المدينة ومن بين هذه الأحياء حي المويلحة الذي يتواجد على مدخل الغربي لمدينة المسيلة الذي يعتبر من أهم المشكلات الملازمة للمدن فهو جزء من أجزاء المدينة نما وانتشر وتوسع عفويا أي هو ظاهرة لا يمكن تجاهلها لما لها من انعكاسات وأثار مختلفة على تقدم المدينة.

فحاولنا من خلال دراستنا إيجاد الحلول المناسبة للحد من هذه الظاهرة وذلك بتنظيم مناطق التوسع العمراني وفق أسس الحياة الحضرية ، وهذا ما سنتناوله من خلال دراستنا حيث قسم بحثنا إلى ثلاث فصول متتالية الفصل التمهيدي يليه الفصل الأول الذي يعطينا مفاهيم عمرانية بعده يأتي الفصل الثاني الذي يحوي الجانب التحليلي لمدينة المسيلة وتحليل منطقة الدراسة (حي المويلحة) بصورة خاصة إلى أن ننتهي بالاقترحات والتوصيات ثم الخلاصة.

¹ قانون 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة .

الفصل التمهيدي

مدخل عام

- 1- الإشكالية
- 2- الفرضيات
- 3- الأهداف
- 4- ودوافع اختيار الموضوع
- 5- ودوافع اختيار منطقة الدراسة
- 6- منهجية المتبعة في انجاز البحث
- 7- الهيكل العام للدراسة

1- الإشكالية:

عرفت مدننا الجزائرية نموا وتسارعا كبيرا في توسعها مصحوبا بعدم الانسجام ، وتفاقم المشاكل السكانية والاقتصادية والاجتماعية والصحية وغيرها من التغيرات الطارئة على تركيبها العمراني والمعماري مما أدى إلى انتشار ظاهرة عمرانية معقدة تتمثل في التوسع العشوائي (سكن فوضوي) الذي يفتقر إلى أدنى شروط التهيئة التي تعيق تطور المدن وتشوه المحيط الحضري من جهة أخرى.

فحي المويلحة بمدينة المسيلة واحد من هذه الأحياء التي تعترضها ظاهرة البناءات العشوائية التي تواجه وتيرة نمو غير طبيعية وغير منتظمة لأسباب متعددة أهمها:¹

✓ وجود مساحات شاغرة وغير مستغلة نظرا للاستغلال اللاعقلاني للمجال.

مما يجعلنا نطرح التساؤل التالي :

* كيف يمكن الاستغلال الأمثل للمجال من خلال تنظيمه وإعادة تهيئته؟

¹ مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية : تقرير على حساب عدد السكان سنة 2017.

2- الفرضيات:

* عدم احترام القوانين العمرانية أدى إلى ظهور مشاكل عمرانية داخل المدينة مما أدى إلى اختلاف بين

ما كان سابقا وما هو موجود حاليا على ارض الواقع.²

* عدم الاستغلال الأمثل للمجال من طرف السكان بطريقة عقلانية لم يؤدي إلى عدم التنظيم المجالي

فقط بل ترك فراغات كثيرة من خلال التدخلات العشوائية التي تمت على الحي.

3- الأهداف:

✓ الهدف الرئيسي:

* الدراسة العمرانية لحي المويلحة وكيفية تنظيم مجاله الحضري.

✓ أهداف ثانوية:

* محاولة احترام القوانين من طرف السكان في التدخل العمراني من اجل إيجاد مجال عمراني منظم

ومتوازن.

* إعادة الاعتبار للحي باعتباره نقطة لتوسع المدينة نظرا لوقوعه بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60 مما

يكسبه اهمية عقارية كبيرة .

²مقابلة مع رئيس مصلحة مديرية التعمير، بريس محمد انه لم يكن تخطيط سابقا وعندما برمجت لتخطيط أصبح الحي عشوائيا بعدم احترام القوانين مع ارض الواقع.

4- أسباب ودوافع اختيار الموضوع:

تأتي أهمية تناول هذا الموضوع في إبراز المشاكل التي تعاني منها مددنا من جراء التوسع العمراني الغير مخطط في وقت نشهد صحوة عالمية في هذا الاختصاص تدعو إلى المحافظة على التنظيم والتسيير المحكم للمدن فموضوع دراستنا جاء من باب الحرص والدعوة إلى بذل المزيد من الجهود للوصول إلى عمران متوازن ومنسجم في مددنا يتوافق فيه البعد التخطيطي العمراني المنتظم.

5- أسباب ودوافع اختيار منطقة الدراسة:

* نظرا لوقوع الحي بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60 بركة الجزائر مما يكسبه أهمية عقارية كبيرة.

* معاناة هذا الحي من العديد من المشاكل التي تحتاج إلى حلول سريعة نجد منها:

✓ وجود مساحة كبيرة من الارتفاقات، تقسم المجال إلى وحدات يكون من الصعب معها استمرارية

النسيج فيزيائيا حسب المقاييس العمرانية، التي تنص على:

1- منع البناء في حقوق الارتفاق.

2- النقص الواضح في التجهيزات.

3- مساكن متواجدة عشوائيا تحت الارتفاق متجاورة بشكل فوضوي مبنية بمواد بناء قديمة (طين، جذور أشجار).

4- مساحات حرة أو بأحرى شاغرة غير مهيأة.

6- المنهجية المتبعة في انجاز البحث:

من أجل الوصول إلى الأهداف المسطرة في هذا البحث وحسب الدراسة وأسباب اختيار الموضوع

اخترنا المنهج الوصفي التحليلي لبلوغ شامل لموضوعنا المقترح مع مساعدة لبعض الوسائل والتقنيات

المتمثلة في:

- ✓ الملاحظة و المعاينة الميدانية لأرضية المشروع .
- ✓ جمع وتحليل مختلف المخططات للمساعدة في تحليل المعطيات.
- ✓ الاستعانة بعدة وثائق منها: كتب، مجلات، جرائد، مذكرات..... الخ.
- ✓ الصور الفوتوغرافية التي هي أساس أي تحليل لمشروع الدراسة.

7- * الهيكلة العامة للدراسة *

* الموضوع *

تنظيم مناطق التوسع العمراني لمدينة المسيلة (دراسة حالة مدينة المسيلة * حي المويحة *)

* الإشكالية *

كيف يمكننا الاستغلال الأمثل للمجال من خلال تنظيمه وإعادة تهيئته ؟

* الهدف الرئيسي *

*الدراسة العمرانية لحي المويحة وكيفية تنظيم مجاله الحضري .

* المنهجية المتبعة *

الوصفي التحليلي

* الفصل التمهيدي *

مدخل عام

* الفصل الأول *

السند النظري الذي يعطينا مفاهيم عمرانية

* الفصل الثاني *

يحيوي الجانب التحليلي لمدينة المسيلة

* الفصل الثالث *

تحليل منطقة الدراسة (حي المويحة)

* الفصل الرابع *

اقتراحات وتوصيات ثم الخلاصة العامة.

الفصل الأول

السند النظري

تمهيد

1- مفاهيم و مصطلحات عمرانية

2-

تمهيد:

مما لا شك فيه أن المفاهيم لها أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من ناحية وتوجيه سيرها من ناحية أخرى وذلك لأن للمفاهيم دورا كبيرا في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها وبما أن المفاهيم هي الكلمات المفتاحية لأي موضوع دراسة، تطرقنا في هذا العنصر إلى جملة من المفاهيم العمرانية التي تحدد وتوجه هذا البحث والتي نحن بصدد دراستها وكانت كالاتي:

1- مفاهيم ومصطلحات عمرانية:**1-1- المدينة:¹**

لا يمكن إعطاء تعريف شامل ومحدد للمدينة فكل واحد يعرفها حسب اختصاصه فهي من الناحية التاريخية تلك المدن التي لها تاريخ سابق وبها معالم تعكس مسارها التاريخي، أما من ناحية الوظيفة فهي تجمعات تمارس عدة نشاطات ووظائف غير الزراعة إما عند علماء الاجتماع فهي على أساس العادة والتقاليد والسلوك الاجتماعي ونمو الفرد خلال فترات زمنية وعند علماء الاقتصاد فيعرفونها على أساس التنوع في النشاط المهني.

1-2- العمران:²

هو مجموع المقاييس التقنية، الإدارية، الاقتصادية والاجتماعية التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان وبصيغة أخرى نستطيع القول أن العمران هو علم يهتم بتهيئة المدن وتوسعها، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن لتموضع الطرق والمساحات الحرة ومراكز الخدمات العمومية، بطريقة تجعل المحيط صحي ومناسب بالنسبة لساكنيه.

1 الأستاذ خضور مالك: محاضرة في مادة جغرافيا المدن أقيمت على طلبة السنة الرابعة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2010.

2 ب . ميرلين: قاموس العمران في التهيئة حجم 2 سنة 1996 ص 810 .

1-3- المشروع العمراني: 1

هو محاولة إدماج مفاهيم متعددة في التعامل مع العمران مثل مبدأ المشاورة بين مختلف المتدخلين في المدينة من إطارات تقنية ومسؤولة عن التسيير المجالي والمستثمرين والجمعيات وذلك كله من أجل التوصل إلى أخذ الفرار النهائي لتسيير المجال والتحكم فيه من كل هذا التجاوب مع متطلبات المحيط الكلي وتشكيل المجالات العمومية.

1-4- التخطيط العمراني: 2

هو تنظيم المدينة وترتيب موادها الأولية لغرض ضمان وتحقيق التكامل بين جوانبها الوظيفية، الصحية والجمالية.

1-5- التصميم العمراني: 3

ينظر التصميم العمراني إلى ناحية الشكل والوظيفة وهو يختلف عن تخطيط المدن بأنه يضيف إلى تخطيط المدينة عاملين آخرين أساسيين هما: الارتفاع والزمن.

1-6- التسيير العمراني: 4

يعبر عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة عن ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

¹ خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، عين مليلة، سنة 2005، ص 09.

² الاستاذ إبراهيم نويبات: محاضرات في مادة التخطيط العمرانياً لقيت على طلبة السنة الرابعة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، السنة الدراسية 2010.

³ المرجع نفسه.

⁴ بوجمعة خلف الله: العمران والمدينة، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، عين مليلة سنة 2005، ص 09.

1-7- التحكم العمراني: ¹

يعني التشييد والتمكين من تقسيم برامج التعمير وإبراز البدائل التي تحدد عمليات التحكم حسب

عدة نقاط:

- الاستغلال الأمثل والعقلاني للتصميم.
- تقييم حدود صحية البيئة العمرانية.
- التنبؤ وإدراك التصورات المستخدمة.
- إدراك أسباب ونتائج التدهور وإبراز أهداف التدخل في شكلها التصميمي.

1-8- المحال العمراني: ²

هو إيجاد طابع عمراني محلي مميز للمدينة من خلال التصميم العمراني البيئي وتوفير مناطق

مفتوحة لسكان المدينة وتحديد الكثافة البنائية بمعدلات مناسبة وتنويع استعمالات الأراضي وتوفير وسائل

المواصلات الجيدة .

1-9- التدخل العمراني: ³

هو مجموعة الإجراءات المقصد منها الحصول على توافق بين المجال ومتطلبات السكان في

جميع المجالات (مسكن - تجهيزات).

¹ شريف رحمانى: الجزائر غدا، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، سنة 1996، ص 240.

² خضور مالك: محاضرات أُلقيت على طلبة السنة الثالثة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2008.

³ رابح حسيني: محاضرات أُلقيت على طلبة السنة الخامسة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2010.

1-10- العمليات العمرانية: ¹**✓ الهيكلة:**

إعطاء مكونات الحيز العمراني مواقعها الفعالة والأشكال الملائمة لها مع إبراز القاعدة العمرانية والمعمارية.

✓ إعادة الهيكلة:

إعطاء تنظيم لمختلف الوظائف العمرانية الموجودة وخلق وظائف جديدة ويشمل تحسين شروط الحياة في الأحياء القديمة وإعطاء أجوبة لمشاكل استعجاليه.

✓ إعادة التأهيل:

هي كل عمليات إعادة القيمة والدور الذي كان يلعبه الحي.

✓ إعادة التهيئة :

هي كل العمليات التقنية التي تهدف إلى تغيير الهيكل العام للمجال السوسيو فيزيائي .

✓ إعادة الاعتبار:

تعتبر منشأ أو مجموعة منشآت من أجل تزويدها بالشبكات الضرورية (تحسين ظروف السكن).

✓ التجديد:

يكون على الأحياء القديمة ويتطلب هذا الهدم وإعادة البناء من جديد وفق المتطلبات التقنية والعمرانية والمعمارية.

✓ الترميم:

الوصول إلى إيجاد نوع من التجانس والتناسق للنسيج العمراني وتمس المباني القديمة بهدف إرجاعها إلى حالتها الأصلية.

¹ رايح حسيني: المرجع نفسه.

✓ التحسين:

الزيادة في الأداء الوظيفي والمجالي للمجال العمراني.

11-1- التوسع العمراني:• تعريف 01:¹

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية.

• تعريف 02:²

✓ هو انتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع تجمعات الموجودة من قبل ويجب أن تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع.

✓ وهو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات السكن، العمل، التجهيزات، الراحة.....الخ.

• تعريف 03:³

هو حتمية لجميع التجمعات السكنية وقد يكون بصفة منظمة (مبرمج له) أو بصفة عشوائية وفوضوية.
✓ وينشأ عن التوسع وحدات سكنية جديدة تعمل على تلبية الحاجيات والمتطلبات المتزايدة من طرف السكان في جميع الميادين وهو نوعان توسع داخلي وتوسع خارجي.

¹ زيشال البرتوا : كتاب مدخل إلى العمران العملي والتركيبية الحضرية سنة 1989 حجم 2 ص 38.

² نفس المرجع السابق .

³ الأستاذ مالك خضور: محاضرة المرجع السابق.

1-12- التكتيف العمراني: ¹

تعتبر عملية التكتيف استهلاك للمجال، وذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، وهي أيضا عملية رفع في كثافة المباني وعدد الطوابق داخل النسيج العمراني وتهدف هذه العملية إلى إنتاج المجال الحضري واستغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة .

1-13- التهيئة: ²

هي تنظيم المجال بطريقة عقلانية وعلمية تراعي كل المقاييس مع النظر إلى المستقبل وهو مجموعة ترتيبات تقوم بها الهيئات من أجل تحسين المجال السوسيوفيزيائي المكون من أفراد وكذا مختلف نشاطاتهم الفردية والجماعية .

فالتهيئة بشكل عام تغطي مجمل التدخلات الجارية التطبيق في المجال من أجل تحسينه وتميته.

1-14- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: ³

هو أداة تخطيط مجالي وتسيير حضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو عدة بلديات، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأرض، وهو يتكون من:

✓ تقرير توجيهي.

✓ تقنين.

✓ وثائق بيانية.

¹ د خلف الله بوجمعة : العمران والمدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2009 ص 45.

² الأستاذ مالك خضور: محاضرة في مادة جغرافيا المدن أقيمت على طلبة السنة الرابعة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2010 .

³ مستخلص من القانون الجزائري، قانون التهيئة والتعمير 29.90 المؤرخ في 1/12/1990.

تتمثل أهدافه في:

- ✓ الحفاظ على الأراضي الزراعية وتطويرها.
- ✓ تحديد المواقع الخاصة بالتعمير المستقبلي.
- ✓ وضع المرافق الأساسية لتطوير النشاطات ولتثبيت سكان الأرياف.
- ✓ الوقوف على الدعائم الاقتصادية للمجال المدروس وإعطاء خطة تهيئة تتماشى مع هذه الدعائم.

1-15- مخطط شغل الأرض:

هو أداة من أدوات التخطيط المجالي والتسيير العمراني يحدد بصفة تفصيلية حقوق استعمالات الأراضي والبناء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو إلزامي لكل بلدية عبر التراب الجزائري.

تتمثل أهدافه في:

- ✓ يحدد بصفة عامة وثيقة الشكل العمراني والتنظيم ومقادير البناء وكذلك مقادير شغل للأراضي للمحيط الذي يغطيه.
- ✓ يعرف عدد البناءات المسموح بها والمعبر عنها بالمتر ونوع هذه البناءات وطبيعة استعمالها.
- ✓ تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتهيئتها.
- ✓ يحدد الأحياء والنصب التذكارية والمواقع الواجب حمايتها وتجديدها.
- ✓ يحدد لكل منطقة الاستخدام الرئيسي للأرض والمجال ويضع لها معادلة لاستعمال الأرض.
- ✓ يحدد مخطط شبكة الطرق والمواصلات ويحدد مواصفاتها.
- ✓ يحدد بعض مقاييس البناء والعمران عبر مختلف المناطق العمرانية.
- ✓ يحدد الأحياء التي تهيك وتحدث وتطور.
- ✓ يحدد حدود الارتفاق وحدود الأحياء والشوارع.

1-16- السكن¹:

لا يوجد تعريف وحيد وموحد من الباحثين حول السكن, لكن هناك وجهة نظر متقاربة بين الباحثين كل حسب اختصاصه, من عمرانيين, معماريين, اجتماعيين... الخ, وسنستعرض في ما يلي إلى بعض التعريفات:

- فقد عرفه **J.E Havel** سنة 1963:

>>السكن هو كل مجال الذي يتردد عليه الفرد كي يتنقل, يعمل, يستجم, يأكل, يستريح وينام <<.

- أما **J. Ion** فقد عرفه كما يأتي :

>>السكن في حد ذاته يحتوي الترابط بين الميدان المبني والمجال المحيط قريبا كان أم بعيدا جغرافيا أم اجتماعيا <<

1-17- المسكن²:

وقد عرفه:

Robert Leroux ✓

المسكن يستجيب لثلاث وظائف, حماية الفرد من الرياح القوية, الأمطار, الثلوج, الشمس... الخ, الحماية ضد الاعتداءات والمعتدين كاللصوص وحماية العرض والحرمة ضد الفضوليين.

✓ أما **جلالي بن عمران** :

فقد أشار إلى أن المسكن ليس فقط بناية التي من خلالها يحتمي الإنسان بل وما يحيط بها من خدمات وتجهيزات التي يعد وجودها ضروري لضمان الصحة البدنية والعقلية وكذا الرفاهية الاجتماعية للفرد والمجتمع.

¹ ممدوح الولي "سكان العشش والعشوائيات- دراسة أعدتها نقابة المهندسين - دار المعارف ، القاهرة ، مصر، 1987، ص 89 .

² نفس المرجع .

✓ أما **Peter Oberland** أحد المستشارين الخاصين بالأمين العام السابق للأمم المتحدة لشؤون

المستوطنات البشرية :

حيث أشار أن المسكن ليس مجرد سقف فوق رأس الإنسان بل إنه مركز الاستقرار الإنساني، فهو يتضمن بالإضافة إلى توفير الحماية والأمان، وممارسة أنشطة وفعاليات مختلفة ترتبط بالعادات والتقاليد الاجتماعية إضافة إلى تلبية متطلبات الساكنين المختلفة والمتغيرة بفعل عاملي المكان والزمان.

1-18- السكن اللاشعري:¹

سنحاول في هذا النطاق أن نعطي عدة تعاريف تخص السكن اللاشعري حتى تقف على

المقاييس والأسس التي بنيت عليها:

✓ **الأحياء القصدية:**

هي الأشكال الخاصة التي تمثل بؤس السكن الحضري، وعرفها بعض الباحثين بأنها المكان الذي توجد به مجموعة من المباني التي تتميز بالازدحام الشديد، التخلف الظروف الصحية الغير ملائمة، مما يترتب على وجود هذا كله آثار على الأمن والأخلاق.

✓ **السكن التلقائي:** يعتبر السكن التلقائي كل بناية منجزة من طرف شاغليها دون احترام

الإجراءات والقواعد القانونية، أي يكون شاغليها لا شرعي.

✓ **السكن الغير صحي:** يعتبر السكن الغير صحي كل أنواع السكن التي لا تتوفر على شروط النظافة

والصحة الدنيا، هذا السكن عموما متواضع في مواضع لا تتوفر فيها أدنى شروط الحياة وتشكل تهديدا لصحة السكان .

✓ **الأحياء الفوضوية:** حسب تعريف المهندس الفرنكو انجلوا الألماني لجغرافيا العمران :

¹ بومحص وزملائه، دراسة تحليلية للأحياء غير المخططة بمدينة بوسعادة، مذكرة تخرج لنيل مهندس دولة، دفعة 2006 .

1- هو مجموعة المساكن القذرة المبنية غالبا ب مواد ذات قيمة (محلية)، وجدت بصفة عامة بعد احتلال الأراضي الموجودة في محيط المدينة .

2- هو ذلك البناء الذي يكون مطابق لقوانين البناء والمقاييس العمرانية، لكنه يفتقد في نفس الوقت لأدنى شروط الحياة، ووسائل الرعاية الأمنية والصحية، كما يفتقد أيضا إلى عقود تثبت شرعية لدى السلطات المعنية.

✓ **الأحياء العشوائية**: هو كل بناء يتم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير ويمس جانبيين هما المخالفة العقارية والمخالفة التقنية .

كما أنا منشورات منظمة الأمم المتحدة عرفت ظاهرة السكن العشوائي على النحو التالي : "هو تجمع سكني يقع على هامش المدينة، بنيت بدون ترخيص رسمي، وهي تعتبر منطقة عشوائية لدى السلطات المحلية، سكانها أغلبيتهم فقراء يعانون من التدهور لمساكنهم غير المجهزة وأحياءهم تفتقر إلى الخدمات والهياكل القاعدية من جهة وانعدام عقد الملكية من جهة أخرى ."

2- التوسع العمراني :¹**2-1- التوسع الحضري :**

تتمو المدن مساحيا في إطار علاقة تحكمها اعتبارات كثيرة من أهمها معدل نمو كل من السكان والأنشطة الاقتصادية أولا، والظروف الطبيعية القائمة كالموقع الجغرافي وطبيعة الأرض ثانيا، وطبيعة القيم والمفاهيم الاجتماعية ثالثا، وبناء عليه يتأثر نمو وامتداد الرقعة الجغرافية للمدينة بالاعتبارات الثلاثة الرئيسية السابقة، إلا أن مساحة المدينة تختلف عن عدد سكانها وذلك من حيث مساحة المدينة لا تتناقص أبدا، بينما قد يتناقص عدد السكان، وبالتالي فإن أي توسع في الأراضي الحضرية لا يمكن لأي مدينة التراجع عنه تحت أي ظرف .

2-2- نماذج التوسع العمراني :**التوسع العمودي (الداخلي) :**

غالبا ما يطلق عليه مصطلح التكتيف أي زيادة الكثافة السكانية داخل المحيط الداخلي للمدينة وهذا عن طريق استعمال الجيوب العمرانية والأماكن الشاغرة في المدينة واستغلالها زيادة عدد الطوابق للمباني (التوسع رأسيا).

الصورة رقم 01 :تبين التوسع العمودي لمدينة الرباط بالمغرب

من اعداد الطالبتين 2018.

¹ إسحاق يعقوب القطب، عبد الإلهأبوا عياش، النمو وتخطيط الحضري في دول الخليج، جامعة الكويت، وكالة المطبوعات الكويت، 1980 ص 304.

التوسع الأفقي (الخارجي):

ما يميز هذا النوع من التوسع انه يتم على حساب المجال العمراني وهو يسمى الامتداد الأفقي .

الصورة رقم 02: تبين التوسع الأفقي لمدينة عمان



من اعداد الطالبتين 2018.

ويتجسد في ثلاثة أشكال هي :

✓ الامتداد :

ظهر بخروج المساكن خارج المدينة القديمة مما يرسم الإنشاء الأفقي وميلاد التجمعات على النموذج

الخطي، الشطرنجي، الإشعاعي، حسب اتجاه شبكة الموصلات .

✓ المدن التابعة :

وهي تشبه المدن الجديدة لكن سعيا وراء تخفيض الاستثمار العام بالاستفادة من مميزات الموقع فإنها

اقرب إلى مركز المدينة ومرتبطة به وظيفيا .

✓ المدن الجديدة :

وهي مدن مستقلة بذاتها تقع من منطقة المدينة الكبرى ويضطر سكانها إلى الانتقال اليومي للعمل

وتتطلب المدن الجديدة تطوير قاعدة وظيفية متينة من سكن وخدمات لسد احتياجات السكان.

التجمعات السكانية الجديدة:

وهي تعتبر مناطق تطور سكاني ومركز توظيف وتعتبر هذه التجمعات حلا بديلا للسكن في التجمعات السكنية العشوائية وبمرور الوقت تحقق الاكتفاء الذاتي من التوظيف والخدمات لسكانها المحليين .

2-3- أشكال التوسع العمراني :

الشكل هو الصورة أو الخطة التي تأخذها المدينة في التوسع والنمو وهي تعطي الشكل العام المميز للمدينة والذي على أساسه تتوسع وتنمو وتمارس فيه الوظائف والنشاطات وهي :

✓ الخطة الشطرنجية (الزوايا القائمة):

تشبه في تقسيمها لوح الشطرنج من مميزاتها تقاطع الشوارع بشكل عمودي، سهولة تقسيم الأرض للاستخدامات المختلفة وسهولة التوسع بالإضافة إلى بعض العوائق لهذه الخطة كصعوبة تطبيقها في المناطق الجبلية وحجب الأركان للرؤية في مفترقات الطرق.

الصورة رقم 03: تبين التوسع الشطرنجي بشيكاغوا



من اعداد الطالبين 2018.

✓ الخطة الإشعاعية:

وهي عبارة عن بؤرة مركزية تنطلق منها الطرق والشوارع نحو الأطراف على هيئة أشعة وهذه البؤرة تمثل مركز المدينة، من مميزاتها موصلات نجمية تسهل عن طريقها إلى جميع أنحاء المدينة ومن عيوبها ظهور مناطق معقدة في أشكالها الهندسية وصعوبة تطبيقها في المناطق التضاريسية .

الصورة رقم 04: تبين التوسع الإشعاعي بعمان



من اعداد الطالبتين 2018.

✓ الخطة الخطية :

هي ابسط صورها شريحة طويلة من الخطة الشطرنجية ذات شكل خطي على طول المحور وعلى الرغم من بساطة هذا التركيب إلا أن الخدمات والأنشطة تتباعد عن بعضها وظهور أنشطة عشوائية تخدم فئة دون أخرى .

الصورة رقم 05: تبين التوسع الخطي بالسعودية



من اعداد الطالبتين 2018.

2-4- أنواع التوسع العمراني¹:**✓ التوسع العمراني المنتظم :**

أي يمكن تسميته التوسع العمراني المخطط وهو التوسع الموجود في برامج ومخططات التهيئة، حيث تراعى هذه المخططات متطلبات اختيار الموقع والمساحات الأرضية المخصصة لهذه البرامج والمشاريع العمرانية في مجال السكن الجماعي والمناطق الصناعية، مع الحفاظ على الأراضي الزراعية واحترام المساحات الخضراء وإعطاء أهمية للبيئة والعناصر الطبيعية .

✓ التوسع العمراني الغير منظم :

ويتمثل في البناءات والأحياء الفوضوية الغير قانونية وهذه الظاهرة العمرانية السلبية التي تعاني منها اغلب بلدان العالم السائر في طريق النمو، وترجع أسبابها الرئيسية إلى الانفجار الديمغرافي في المدن وكذا حدة أزمة السكن بها والنزوح الريفي المكثف نحوها، بسبب انعدام وجود سياسة تنموية متوازنة بين مختلف الأقاليم والتركيز على المدن الكبرى والمتوسطة في مجال التنمية الحضرية بصفة خاصة والتنمية الاقتصادية بصفة عامة والإخفاق في سياسة تهيئة واضحة في الأرياف والمناطق النائية تحفز الإنسان على الاستقرار بمسقط رأسه، ولكن يخشى أن يتوسع هذا التعدي مستقبلا عبر المجالات أخرى كأراضي الغابات والمنتزهات والمساحات الخضراء وغيرها، إذ لم تشدد الرقابة الإدارية مستقبلا على النسيج العمراني وإيقاف بشكل نهائي جميع البناءات غير القانونية .

¹ مداخلة مشاركة في الملتقى الدولي الثالث حول : تسيير المدن جامعة محمد بوضياف أ . د / بلقاسم سلاطينية (جامعة بسكرة ، أ / بوزغاية باية) (جامعة ورقلة) التوسع في المجال الحضري ومشروعات التنمية واثارها على البصمة الايكولوجية للبيئة .

الصورة رقم 06: تبين التوسع الغير منظم لبعض الأحياء بالسعودية

من اعداد الطالبتين 2018.

الصورة رقم 07: تبين التوسع على حساب الأراضي الزراعية

من اعداد الطالبتين 2018.

2-5- الكلمات المفتاحية للبحث :

تنظيم مناطق التوسع العمراني لمدينة المسيلة (دراسة حي المويحة)

✓ تنظيم : 1

هو علم قائم بحد ذاته تعود نشأته إلى عصر الثورة الصناعية التي أدت إلى تطور ونمو المدن بشكل سريع وعشوائي بفعل النزوح السكاني من الأرياف إلى المدن وبسبب ما خلفته الصناعات من احتياجات وأنشطة ووظائف جديدة .

ويمكن أيضا تعريفه على انه العلم الذي يعني بتنظيم وتوزيع مختلف الوظائف والأنشطة داخل المدينة (سكن، تجارة، صناعة، خدمات، ترفيه) بحيث لا تطغى وظيفة على الأخرى وبشكل يؤمن لكل وظيفة الشروط الملائمة لأداء سليم وفعال مع مراعاة للتكوينات البصرية والتشكيل الحجمي للمباني واخذ بعين الاعتبار المعطيات الجغرافية والبيئية وانسجاما مع متطلبات وتطلعات السكان على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي والثقافي بذلك يتبين أنه علم أوبالأحرى علوم تخطيط وتنظيم المدن وهي علوم متنوعة متشعبة ومتداخلة تشمل مختلف نواحي الحياة الاجتماعية والاقتصادية والديمغرافية والعمرانية والجغرافية والبيئية وحتى السياسية وكغيره من العلوم له أيضا تقنياته ونظرياته التي تتغير وتتطور على مر السنين والأزمات

✓ مناطق : 2

هي مصطلح جغرافي يستخدم بطرق مختلفة فيما بين مختلف فروع الجغرافيا بشكل عام وقد يتم تعريف المنطقة على أنها مجموعة من وحدات اصغر ويمكن تعريف المناطق من الخصائص الطبيعية

¹ المهندس جلال عيسى : الصفحة الرئيسية فضاء البيان اسبوعية سياسية مستقلة 2018 العدد 65 ص 5/2 .

² ويكيبيديا مسابقة الويكي تهوى الارض : مقالة عن جغرافيا للتوسع بوابة بذرة الجغرافيا .

والبشرية والفنية باعتبارها وسيلة لوصف المناطق المكانية إذا فهو يستخدم على نطاق واسع في العديد من فروع الجغرافيا .

✓ التوسع العمراني: ¹

يطلق على إقامة المزيد من الوحدات السكنية والمنشأة الخدماتية والصناعية داخل المدينة أو في المناطق المحيطة بها، مصطلح التوسع العمراني له ارتباطا وثيقا مع ازدياد عدد السكان، ففي الآونة الأخير ازدادت الكثافة السكانية مما اثر ذلك على في الحاجة لإنشاء المزيد من التجمعات السكانية، وقد يكون هذا التوسع العمراني عشوائيا ببناء وإنشاء وحدة سكنية بعيدا عن المدينة او خارج تنظيمها أما النوع الآخر فهو التوسع العمراني المخطط له أي أنتتشي الجهات المعنية مدنا وتجمعات سكنية وفق مخطط هندسي على أن تتوفر بها كافة الخدمات الأساسية والبنية التحتية والطرق التي تخدم مستخدميها.

¹ مقالة اكبر موقع عربي بالعالم عن معلومات عامة الصفحة الرئيسية تعريف التوسع العمراني سنة 2016/12/12 .

خلاصة الفصل :

إن التدخلات العمرانية لها رؤية من جميع اتجاهات تنظيم المدن وأجزائها الحضرية المتخلفة
عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا وثقافيا لتستطيع مثل هذه المناطق القيام بأداء وظائفها وأدوارها وبهذا نرى
نحن كمسيري مدينة أن التدخلات العمرانية لها دور فعال في تنظيم وتحسين مناطق التوسعات اتجاهاته
داخل المدن وأجزائها لتنمية الحياة الحضرية بدمج مجموعة من العناصر الجديدة بشرط ضمان التناسق .

الفصل الثاني

الدراسة التحليلية لمدينة مسيلة

تمهيد

- 1- تقديم مدينة مسيلة
- 2- الدراسة الطبيعية
- 3- الدراسة العمرانية
- 4- يواقتصادية

تمهيد:

إن تنظيم المجال يحدد المظهر العام للمدينة وما نلتسمه اليوم هو الآثار السلبية وتطبيق القوانين المتعلقة بشغل الأرض وأشكال التوسع الداخلي للمدن ومن بين هذه المجالات حي المويحة بمدينة المسيلة.

لذا سنتطرق في هذا الفصل إلى تقديم مدينة المسيلة والتركيز على معرفة جوانب الحي من حيث الخصائص الطبيعية وسوسيو اقتصادية ومراحل توسع منطقة الدراسة (حي المويحة)، لإعطاء صورة واضحة عن وضعية الحي فيزيائيا.

1- تقديم مدينة المسيلة: 1

1-1- الموقع الجغرافي لمدينة المسيلة:

في قلب القطر الجزائري بين مناطق الهضاب والتل من جهة، والصحراء الكبرى من جهة أخرى، تقع مدينة المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40 (الجزائر - باتنة)، والطريق الوطني 45 (برج بوعرييج - الجلفة) والطريق الوطني 60 (الجزائر - المسيلة).

تقدر مساحة المدينة ب 252 كلم²، وارتفاعها 830 م عن مستوى سطح البحر، يشغلها حوالي 173064 نسمة ، أي بكثافة 687 نسمة/كلم² يحدها.

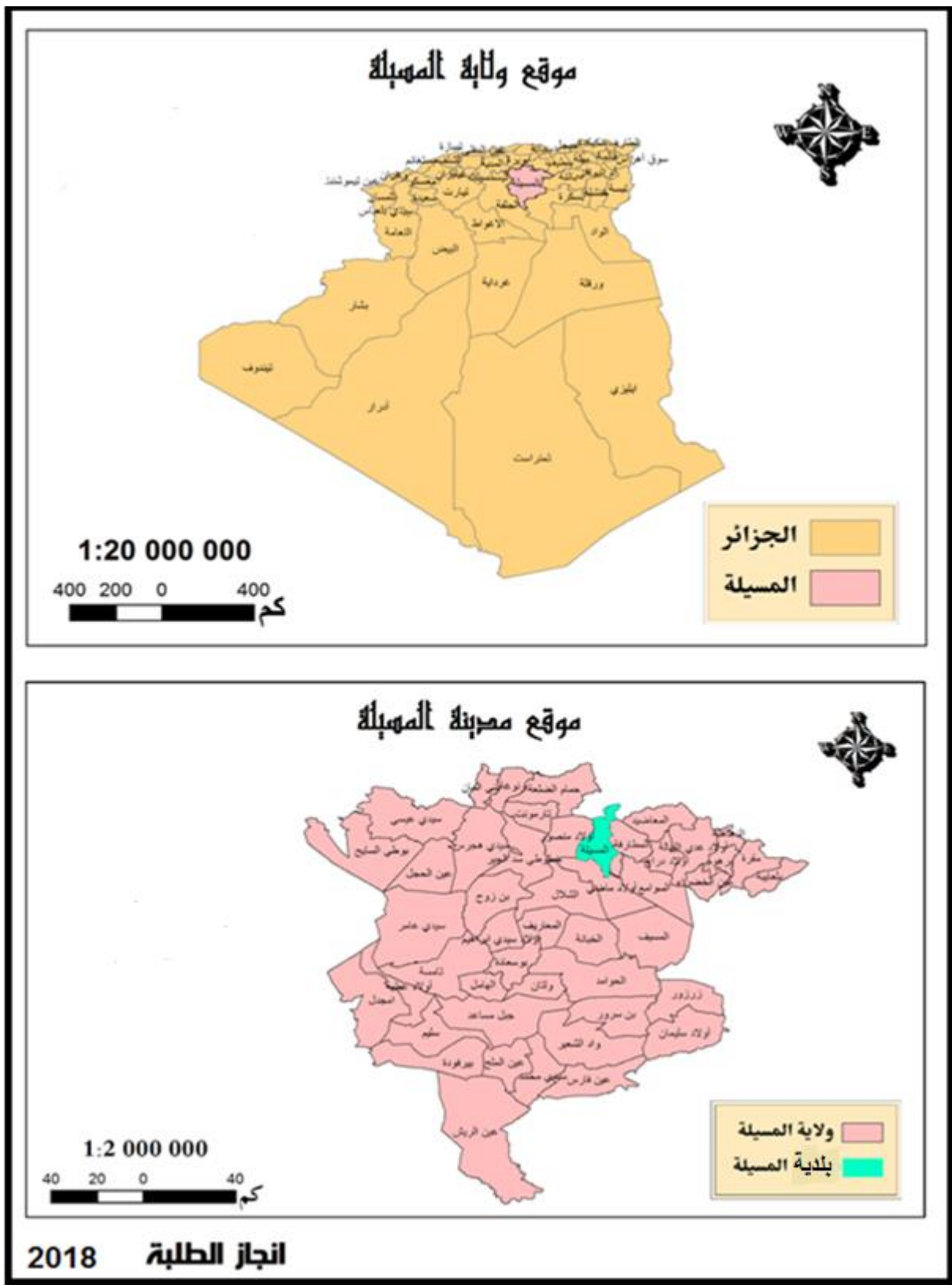
من الشمال: التجمع الثانوي بوخميسة وبلدية العش (ولاية برج بوعرييج).

ومن الجنوب: التجمع الثانوي مزيرير وبلدية أولاد ماضي.

ومن الشرق: بلدية المطارفة والسوامع، ومن الغرب: بلدية أولاد منصور.

¹ . مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (2012) ص رقم 3.

الخريطة رقم(01): موقع مدينة المسيلة



انجاز الطلبة 2018

2- الدراسة الطبيعية:1

إن أي دراسة جادة لمدينة ما، تفرض علينا التطرق إلى عدة نقاط مهمة وذلك لضبط وتحديد معاملات التعامل بها وفهم حقيقة واقعها، ولإدراكها والوقوف عليها، سنتطرق إلى دراسة الخصائص الطبيعية التي تطبع مجال مدينة المسيلة، وذلك بمعالجة موضع المدينة وتضاريسها إلى جانب التطرق إلى أهم العناصر المناخية، بالإضافة إلى الشبكة الهيدروغرافية، لنصل في نهاية الأمر إلى إبراز أهم المميزات والخصائص التي تتميز بها مدينة المسيلة ومعرفة أهم العوامل الطبيعية التي تحكمها تأثر فينمو مجالها واتجاه توسعها.

2-1-المظهر الجغرافي:2

من أهم المظاهر المرفولوجية التي ينتمي إليها المجال المدروس نجد حوض شط الحضنة، هذا الأخير يتميز كونه محصور بين سلسلة جبال الحضنة في الشمال وسلسلة جبال أولاد نايل في الجنوب، ولذلك فإن مرفولوجية سطح الأرض لبلدية المسيلة تأثر بشكل ملحوظ بمميزات الموقع الذي تنتمي إليه، حيث نلاحظ الجزء الشمالي للمجال البلدي هو عبارة عن أقدام جبال لسلسلة جبال الحضنة وفي الجنوب منخفضات هي عبارة عن سهول شط الحضنة، وعليه فإن مجال بلدية المسيلة يتميز بمرتفعات متوسطة تقع في الشمال يتراوح ارتفاعها من 600 م إلى 800 م ومناطق منخفضة في الجنوب يتراوح ارتفاعها من 600 إلى 400م.

¹ . مركز الدراسات والانجاز العمراني بسطيف- المديرية الجهوية المسيلة ،مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (2008) ص رقم 3.

² . مركز الدراسات والانجاز العمراني بسطيف- المديرية الجهوية المسيلة ،مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (2008) ص رقم 3.

2-2- الخصاص الطبيعية: 1

2-2-1- المعطيات المناخية:

يعتبر المناخ من أهم المسببات في تطور المدينة لأنه يلعب دورا بارزا في حياة الإنسان ونشاطه ومحدد من محددات الاستقرار البشري، يساهم في اقتصاد مدينة المسيلة، ينتمي مناخ المدينة إلى مناخ حوض شط الحضنة الذي يقع في المنطقة الانتقالية الواقعة بين نطاقين حيويين أي بين نطاق شبه رطب في الشمال وشبه جاف في الجنوب وعليه فهو يتميز بمناخ متذبذب حار جاف صيفا، بارد وممطر شتاء ومن هذا فانه ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط.

2-2-2- المعطيات الجيولوجية:

إن المعطيات الجيولوجية الخاصة بمحيط الدراسة، تبين إن معظم التكوينات الجيولوجية المنكشفة في هذا المجال تنتمي إلى الزمن الرابع وهي عبارة عن رسوبيات منها الحديثة المنشأ، وهي تغطي أجزاء كبيرة من الجنوبية لمجال الدراسة، أما القديمة المنشأ فهي تتواجد في الجهة الشمالية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة و تمتد من جنوب مرتفع بورجام حتى الطريق الوطني رقم 45 وغالبا ما تتكون هذه الرسوبات من الرمل أو الطين الرملية ، مع بعض الجسيمات الرملية.

2-2-3- معطيات الشبكة الهيدروغرافية:

من أهم المجاري المائية التي تشق مجال منطقة الدراسة نجد واد القصب، الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولاية البرج و سطيف علما أن نسبة كبيرة من المياه التي يجمعها هذا الحوض تصب في سد القصب، الذي يوفر نسبة مهمة من مياه السقي خاصة الأرض المتواجد جنوب بلدية المسيلة، بالإضافة إلى واد القصب هناك مجموعة من الأودية الصغيرة التي تشق المجال البلدي والتي في الغالب تأخذ اتجاه من الشمال نحو الجنوب أي من مرتفعات سلسلة جبال الحضنة شمالا

¹ -مراجعة المخطط التوجيهي لهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (2008) ص رقم (4-5).

وتصب في شط الحضنة جنوبا حيث نجدها تشكل خطرا في بعض الأماكن التي تكون فيها الوديان مفتوحة ، على بعض التجمعات السكانية مثل تجمع غزال كما نسجل أن هذه الوديان تنشط فيها ظاهرة جرف التربة، خاصة في المناطق الجنوبية أين نجد تكوينات جيولوجية هشة (رسوبات طينية رملية) ومن أهم المجاري المائية التي تشق المدينة بالإضافة إلى واد القصب نجد كذلك:

- ✓ واد المويلحة (بنية) الذي يشق الجهة الغربية لشبيليا و يحمل مياه الجهة الشمالية الغربية ويصب في واد القصب في جنوب المدينة .
- ✓ واد الكرمة الذي يصب كذلك في الجهة اليمنى لواد القصب.
- ✓ واد لقمان يسيل في اتجاه الشمال جنوب ويصب في الجهة الجنوبية لواد القصب، و ينشأ من حوض مائي كبير.
- ✓ واد الكرمة، واد المويلحة ينشآن من داخل المجال البلدي ويصبان في واد القصب.

التساقط:

الجدول رقم 01: معدل التساقط الشهري لمدينة المسيلة في الفترة الممتدة بين (2006-2017)

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع السنوي
النسبة التساقط (مم)	19.68	16.78	17.44	23.17	26.68	9.85	4.17	7.56	25.59	25.53	22.18	25.52	224.15

المصدر: مديرية الأرصاد الجوية بولاية المسيلة 2017 .

من خلال الجدول رقم 01 نلاحظ أن الشهر الأكثر تساقطا في مدينة المسيلة هو شهر ماي

(26.68 مم)، في حين أن شهر جويلية الأقل تساقطا (4.17 مم) .

الشكل رقم 01: أعمدة بيانية توضح الاختلاف في التساقط الشهري في الفترة الممتدة بين (2017-2006)



المصدر: من اعداد الطالبتين 2018.

◀ درجة الحرارة:

حسب المعطيات المناخية لدراسة مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة للفترة الممتدة بين (2006-

2017) فإن أعلى درجة حرارة سجلت في شهر جويلية (40.05) درجة مئوية وأدنى درجة حرارة سجلت في شهر ديسمبر (17.95) درجة مئوية.

الجدول رقم 02: المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة (C°) للفترة الممتدة بين (2017-2006)

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل السنوي
الحراري (C°) المتوسط	18.14	21.96	25.40	29.48	39.06	37.5	40.05	39.49	35.07	30.08	22.06	17.95	40.52
د ح ق	22.4	23.7	32.7	32.4	43.2	40.3	43.2	43.4	37.4	37.4	27.4	22	31.50
د ح د	0.3-	-0.4	0.4	4.2	5.7	12.8	13.6	18.7	12.8	8.5	2.5	0.2	6.52

المصدر: مديرية الأرصاد الجوية بولاية المسيلة 2017

← الرطوبة:

منطقة المسيلة كغيرها من المناطق الوسطى، ترتفع الرطوبة بها في شهور الشتاء والمتمثلة في ديسمبر و جانفي وتنخفض في شهور الصيف المتمثلة في جوان و جويلية إلى غاية شهر اوت، وتبلغ النسبة القصوى السنوية (68.75%) ولا تقل نسبة الرطوبة بالمنطقة عن (28.83%).

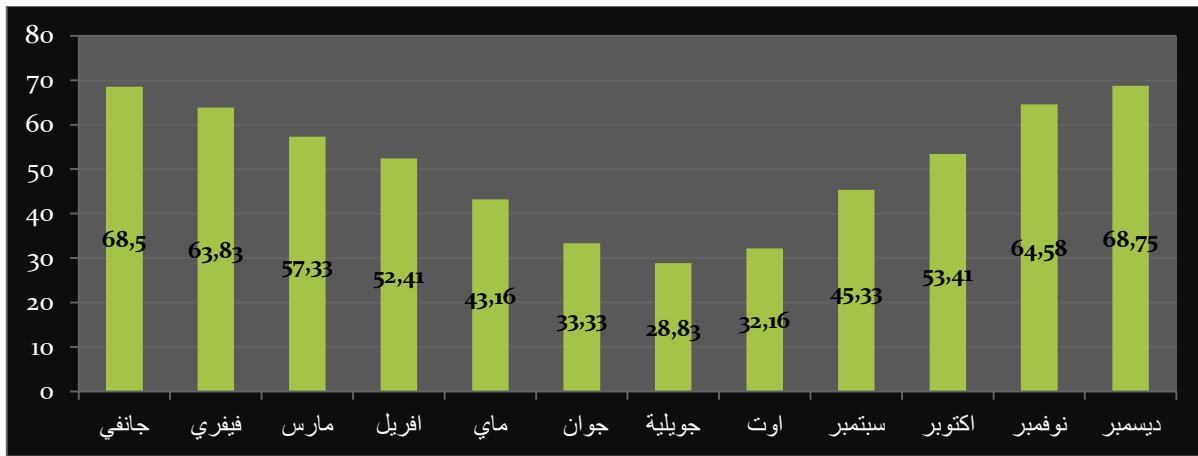
الجدول رقم(3):معدلات نسبة الرطوبة لمدينة المسيلة في الفترة الممتدة بين (2006-2017)

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	السنوي	المعدل
المتوسط الحارري (%)	68.5	63.83	57.33	52.41	43.16	33.33	28.83	32.16	45.33	53.41	64.58	68.75	50.68	

المصدر: مديرية الأرصاد الجوية بولاية المسيلة 2017.

الشكل رقم (02):اعمدة بيانية تبين معدلات نسبة الرطوبة لمدينة المسيلة في الفترة الممتدة بين

(2017-2006)

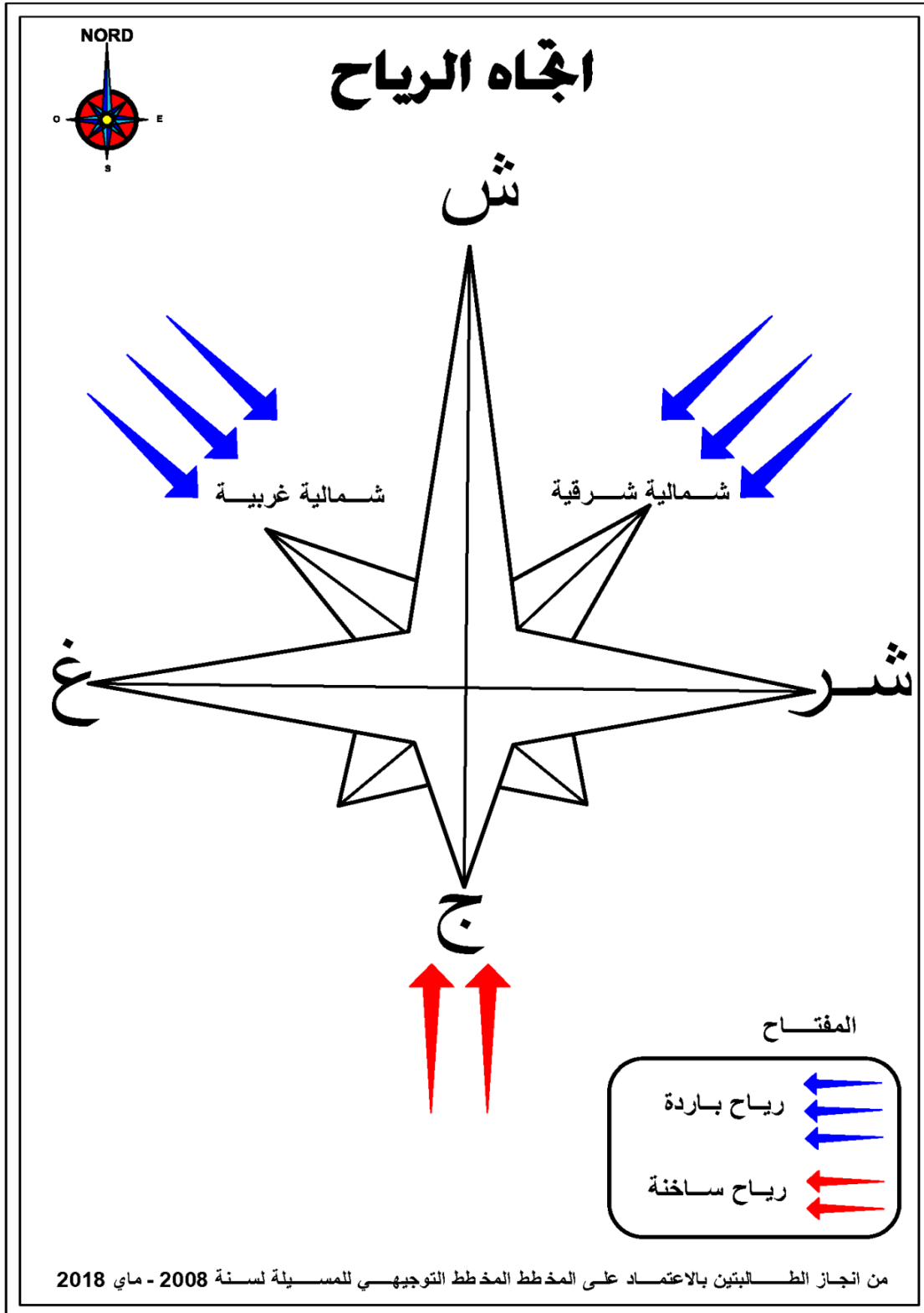


المصدر: من اعداد الطالبتين 2018.

← الرياح:

تعد الرياح عاملا هاما في البناء وكذلك لأنها تأخذ بعين الاعتبار عند بناء فتحات المساكن، حيث تكون: رياح باردة في فصل الشتاء ذات رطوبة نسبية وسرعة متوسطة ولها اتجاهين شمال شرق وشمال غرب أما في فصل الصيف نجد رياح ساخنة جافة تعرف باسم رياح السيروكو (أو الشهيلي بالمسمى المحلي) وهي الرياح المؤثرة على مناخ المدينة بصفة عامة وتأتي من جهة جنوب.

المخطط رقم(01): مخطط اتجاه الرياح لمدينة المسيلة



3- الدراسة العمرانية:¹

3-1- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة و تطورها:²

مرت على مدينة المسيلة عدة حقبة تاريخية حيث تركت كل حقبة بصمتها ونذكر منه :

❖ الحقبة الرومانية: حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا الذي يبعد حاليا حوالي 03

كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة بزابي جوستنيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن

المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا

ونظاما لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740 هـ .

❖ الفترة الفاطمية: أعاد الفاطميون بناء المدينة في سنة 935م على مسافة 3 كلم من الموقع

الأثري لجوستنيانا.

❖ الفترة الحمادية: عندما انفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015م عن العاصمة الحمادية

(قلعة بني حماد) قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية و المسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه وبعدها

توسع هذا الحي في الضفة الشرقية كواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة، خربة اليس، الشتاوة ، كان

يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشمس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج

العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال

الحضاري بنشأة الحارة حيث فضاء فارغ تحيط به سكنات.

¹ . مكتب الدراسات والانجاز العمراني بسطيف المديرية الجهوية بالمسيلة رقم ص45.

² . مراجعة المخطط التوجيهي لهيئة والتعمير PDAUالمسيلة (2008) * تاريخ مدينة المسيلة من القرن السابع عشر لصاحبه بول ماصيرا ديوان المطبوعات التونسية، مذكرة تخرج تدخل عمراني ومعماري على حي الجعافرة، جامعة سطيف جوان 1985، بن يحيى علي محمد شيكوش نور الدين، سرد تاريخي لصاحبه السيد بن عيسى عبد الوهاب، جمعية تبحث في تراث وتاريخ المدينة ص رقم 2.

❖ الفترة المرابطية : عرفت مدينة المسيلة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة وتميزت المدينة في هذه الحقبة حيث أصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م.

❖ فترة ما قبل الأتراك : أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500 م عرفت هذه الحقبة بقدم سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة إلى البقاع المقدسة لكنه إستقر بالمدينة وشرع في إعادة بناء المدينة وسميت بمدينة سيدي بوجملين .

❖ فترة الأتراك : دخلها العثمانيون سنة 1500 م خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة و الذي يعتبر إمتداد لكل من حي الشتاوة ورأس الحارة والجعافرة .

❖ الفترة العثمانية : في هذه الفترة تميزت الملكية العقارية بالاستقرار و التنظيم الناتج على أحكام الشريعة الإسلامية معظم الأراضي كانت تنتسب إلى السلطة وفي هذه المرحلة نميز أصناف الملكيات العقارية التالية :

- ✓ أراضي البايك : تشمل أراضي الدولة ذات الاستعمال الفلاحي .
- ✓ أراضي الوقف : (الحبوس) هي الأراضي التي توجه للاستعمال الخيري كالمساجد و الجمعيات الخيرية وهي مقصاة من التوجه العقاري، وتتواجد خاصة في المدن والأرياف .
- ✓ أراضي الملك : هي الملكيات الخاصة ولأصحابها حق التصرف فيها، وهي التي تمثل سوقا عقاريا.
- ✓ أراضي العرش : هي أراضي يمتلكها زعماء قبائل يتولون توزيع الأراضي على أفراد القبيلة حيث يطبق عليها حق الشفعة (أولوية الشراء).
- ✓ أراضي المخزن : (العزل) هي الأراضي التي تمنح لكبار الموظفين.

❖ مرحلة الإستعمار الفرنسي : دخل الإستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة

الغربية لواد القصب و حي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة و البريد والمحكمة :

✓ كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود و بعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان.

✓ كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات كوادر و HLM).

❖ **فترة ما بين 1940-1962 :** تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المسقي .

❖ **فترة ما بعد الإستقلال :** عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث:

✓ **في الفترة الأولى 1962-1974م :** تم إنشاء حي 300 مسكنا و 500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة ، الشتاوة، رأس الحارة وخربة اليس، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف) الذي صممه المهندس رولان ROLAND ، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد.

✓ **أما بالنسبة للفترة الثانية 1974-1987 :** فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى مصنف ولاية، حيث استفادت المدينة من عدة هياكل إدارية و خدماتية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة جزئيات ترابية نذكر منه حي 270، 346، 700، 86، 166 قطعة .

أما فيما يخص الدراسات العمرانية فقد تم إعداد أول مخطط توجيهي في سنة 1977 وفي سنة تم 1992 إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتبعته عدة دراسات أخرى .

2.3- القطاعات في المدينة:

◀ **القطاع الأول** : يمثل المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها 317,30 هكتار منها 106 هكتار للسكنات ، 32 هكتار للتجهيزات، 153,7 هكتار حقول وبساتين، وهو أقدم قطاع من حيث النشأة يتميز بنسيج منقطع وغير منسجم ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية.

◀ **القطاع الثاني**: يمثل وسط المدينة ويقع في الغرب من القطاع العمراني الأول ويجاوره، ليفصل بينهما الطريق الرئيسي رقم 45 يمتد على مساحة قدرها 240 هكتار، تحتل السكنات 72 هكتار، 108 هكتار للتجهيزات، 60 هكتار للطرق، كانت نشأة وميلاد أحيائه بعد الاستقلال.

◀ **القطاع الثالث** : وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني ويمتد على مساحة قدرها 172 هكتار، منها 103 هكتار للسكنات، 42 هكتار للتجهيزات.

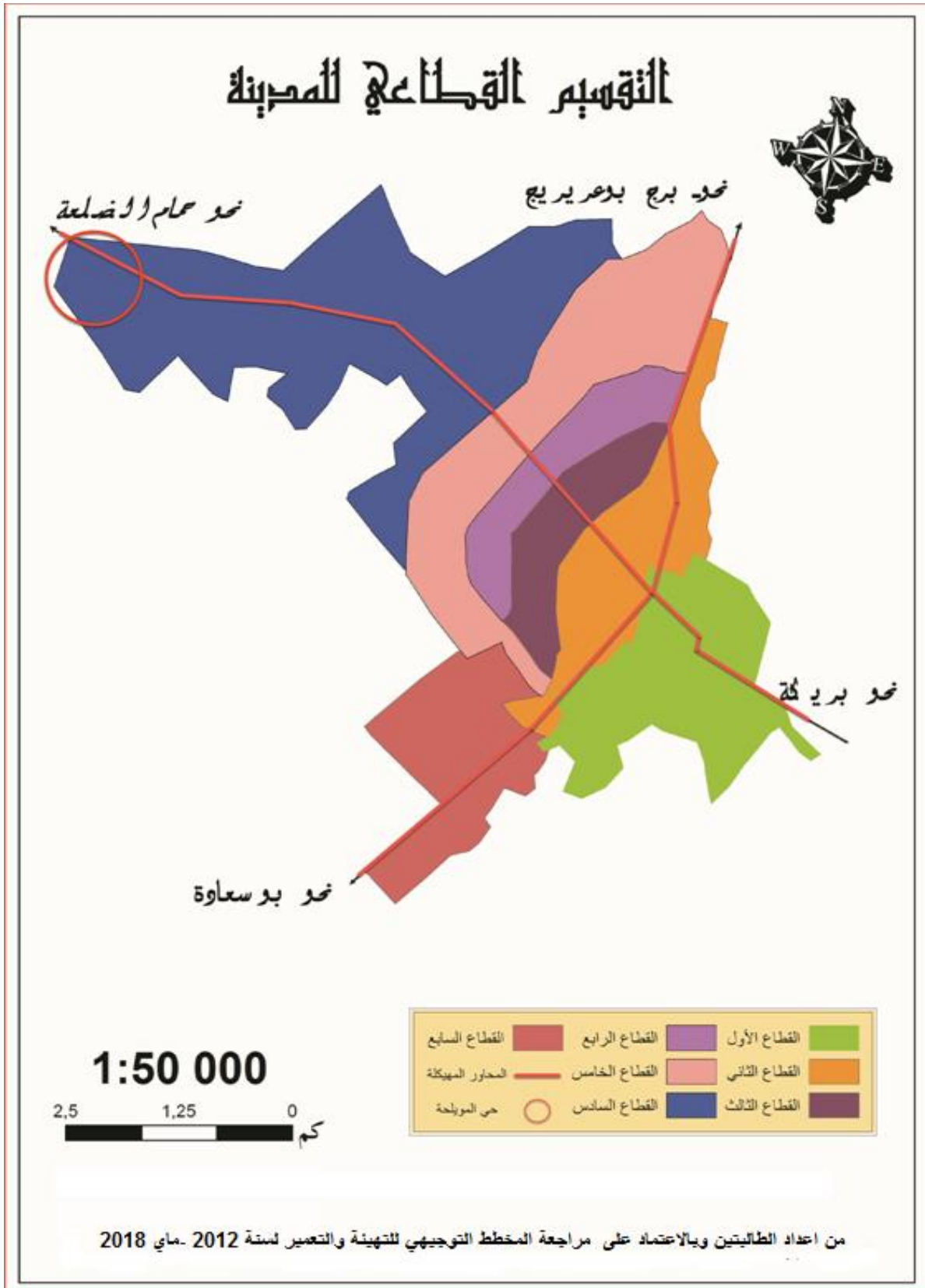
◀ **القطاع الرابع** : وهو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي و المجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث، يمتد على مساحة قدرها 168 هكتار، تعود أول نشأة مساكنه إلى بداية 1989م.

◀ **القطاع الخامس**: ويشكل الناحية الغربية يمتد على مساحة قدرها 323,27 هكتار، 72,52 هكتار للسكنات، 88 هكتار للتجهيزات، 46,69 هكتار للطرق 116,16 هكتار للمساحات الحرة.

◀ **القطاع السادس**: يشمل حي إشبيليا القديمة الواقعة في الجنوب ويقع القطاع بأقصى الجهة الغربية من المدينة، يتربع على مساحة قدرها 270,75 هكتار للسكنات، 34 هكتار للتجهيزات، 191 هكتار للمساحات المبرمجة أو الحرة.

◀ **القطاع السابع**: يقع جنوب المدينة و يضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات يحتل مساحة إجمالية تقدر ب 280.00 هكتار وهي تعدك أحد العوائق في وجه التوسع (أنظر الخريطة رقم:02).

المخطط رقم(02): تقسيم مدينة المسيلة إلى قطاعات عمرانية



3-3- الطرق المهيكلية للمدينة¹:

يشمل مجال مدينة المسيلة شبكة من الطرقات منها الوطنية والولائية كذلك البلدية .

❖ **الطرق الوطنية** : يقطع مجال مدينة المسيلة ثلاثة طرق وطنية وهي :

✓ الطريق الوطني 40: الرابط بين الطريق الوطني رقم 28 في مقرة ومدينة المسيلة أي الطريق الوطني 45 حيث نقطة التقاطع الطريق الوطني 40 مع الطريق الوطني 45 تشكل النواة القديمة لمدينة المسيلة.

✓ **الطريق الوطني 45**: وهو الطريق الرابط بين برج بوعريج شمالا و بلدية سيدي إبراهيم جنوبا مرورا بمدينة المسيلة ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لعبت دور مهم في تطور مدينة المسيلة.

✓ **الطريق الوطني رقم 60** : وهو الذي يربط مدينة مسيلة ببلدية حمام الضلعة وهو كذلك محور مهم ولعب دورا في هيكلية المجال البلدي لبلدية المسيلة.

❖ **الطرق الولائية** :

✓ **الطريق الولائي رقم 01**: انطلاقا من بشيقلقة شرقا حتى حدود بلدية أولاد منصور غربا مرورا بمركز مدينة المسيلة.

✓ **الطريق الولائي رقم 02**: انطلاقا من قرية أولاد بديرة شرقا ثم مقبرة لشياخ ثم حي الجعافرة ، وكذلك الطريق الرابط بين أولاد ماضي المسيلة.

❖ **الطرق البلدية**:

توجد بعض الطرق البلدية والتي تربط بعض القرى و المداشر وهي تعاني من تدهور كبير بفعل عدم صيانتها لفترة زمنية كبيرة من أهم هذه الطرق نجد:

✓ الطريق البلدي الرابط بين الطريق الولائي أولاد منصور بقرية غزال ثم الطريق الوطني 45.

¹ . مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (2012) ص رقم 10.

- ✓ الطريق البلدي رابط الحجاجبة والطريق الولائي رقم (01) أولاد ماضي المسيلة.
- ✓ الطريق البلدي الرابط بين مزير أولاد علي بن زيد.
- ✓ الطريق البلدي الرابط بين سد القصب البراج (بالطريق الوطني 45.
- ✓ الطريق البلدي الرابط بين نوارة مع حي لاروكاد.
- ✓ الطريق البلدي الرابط بين الطريق الولائي رقم (01) المسيلة أولاد منصور ثم قرية لحسن.
- ✓ الطريق البلدي الرابط بين أولاد بديرة بأولاد سلامة.

3-4- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب:

يتم توزيع المياه الصالحة للشرب بمدينة المسيلة بشبكة من القنوات مختلفة من حيث المادة والأقطار معظمها من حديد الزهر والإسمنت (amiante ciment) وكذلك من البلاستيك (PVC) حيث تشكو في معظمها من القدم والتسربات ويقدر نسبة الضياع فيها بـ 06 % ويتطلب دراسة خبرة لإعادة تأهيل الشبكة.

تتم عملية التوزيع على مستوى واحد وذلك لأن مدينة المسيلة مستوية تقريبا على محيط ضعيف الانحدار وذلك بخزانات مرتفعة توفر ضغط مناسب (15 م) في شمال المدينة. إن نسبة الربط بالشبكة هي حوالي 96 % مع توسع المدينة نلاحظ نقص في الضغط مما توجب إنجاز خزانات مائية مزودة بمضخات خاصة في مناطق (ZUHN).

يعتمد التزويد بالمياه الصالحة للشرب على المياه الجوفية بنسبة 100 % حيث يتم إنتاج ما يلي:

- حوض خباب (13 آبار) 8000 م³ / يوم

- حوض مزير الشرقي (08 آبار) 7500 م³ / يوم

- حوض مزير الغربي (05 آبار) 4500 م³ / يوم

- حوض لقمان 2300 م³ / يوم

- حوض الأشياخ (بئر 01 واحد) م³650 / يوم

- سيدي عمارة م³ 260 /يوم

- حوض قرفالة بئر واحد 1700 م³ / يوم

المجموع الموزع: 24910 م³/اليوم

يقدر نسبة الضياع في الشبكة 6 % ويقدر حجم المياه الموزعة الإجمالي للمدينة 24910 م³ / يوم حسب تقديرات سكان 2016.

✓ **وسائل التخزين:**

يوجد بمحيط المدينة الخزانات الآتية:

- خزانات الشيخ الطاهر (م³2000 + م³2500 + م³750×2 + م³1000 + م³750)

- خزانات أولاد سلامة (2 × م³3000 + م³5000)

- خزانات المنطقة الصناعية (2 × م³2000 + م³350)

- خزان إشبيليا م³2500 + خزان م³100 (عال)

- خزان قرفالة م³750

- خزان مويحة م³2500 + 4 × م³2500

- خزان غزال م³100.

- خزان سيدي عمارة م³260

- خزان الأشياخ م³ 500

المجموع: 62310 م³

حسب تقديرات سكان 2018 المقدر بـ 173064 نسمة، وحسب متوسط الاستهلاك اليومي المقدر

بـ 150ل/الفرد * يوم نجد: ان الحجم المستهلك هو 25959.600 م³/اليوم.

بمقارنة حجم الاستهلاك اليوم وقدرة التخزين نجد أن حجم الماء في مدينة المسيلة كافي لجميع السكان.

3-5- شبكة الصرف الصحي:

إن شبكة الصرف الصحي بالمدينة هي من النوع الموحد (Unitaire) حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية والصناعية ومياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه رئيسيا من الشمال إلى الجنوب إلى المصب النهائي بواد القصب حيث محطة التصفية هي قيد الاستغلال.

صرف مياه الأمطار:

مركز المدينة وبسبب نقص التسيير وقدم الشبكة وكذا نقص البالوعات في كثير من الشوارع فكثيرا ما تكون هذه الأخيرة عرضة للغمر مما يستلزم الاهتمام والتدخل.

4- الدراسة السوسيو اقتصادية:

4-1- الدراسة السكانية:

على ضوء دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للوضع الحالية والآفاق المستقبلية لبلدية المسيلة، يمكن أن نعطي ملخصا عن السكان، السكن، المرافق.

السكان:

إن عنصر السكان هو المعيار الرئيسي في كل دراسة لها علاقة بالمجالات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية.

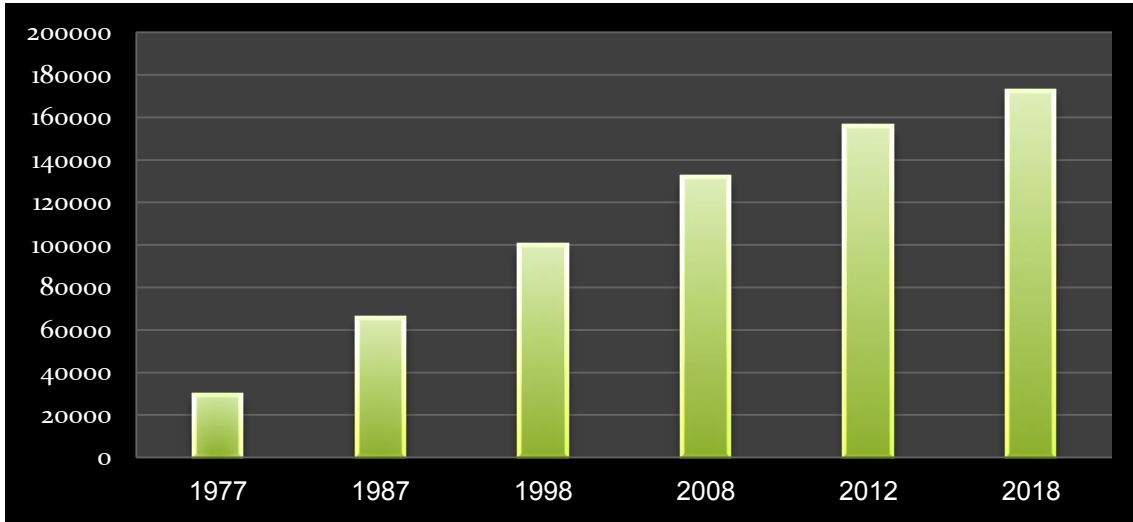
التطور السكاني:

الجدول رقم(4): تطور السكان من 1977 - 2018 بلدية المسيلة

السنوات	1977	1987	1998	2008	2012	2018
عدد السكان (نسمة)	30419	66373	100745	132975	156647	173064

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء بالمسيلة + معالجة الطالبين 20018.

الشكل رقم(03): أعمدة بيانية توضح تطور سكان مدينة المسيلة في الفترة الممتدة بين (1977-2018)



المصدر: إعداد الطلبة 2018 .

نلاحظ أن هناك زيادة في النمو السكاني لمدينة المسيلة فمن خلال آخر إحصاء تقديري سكاني

(2018) نجد أن عدد السكان قد ارتفع إلى 173064 نسمة، بعدما كان في سنة 1977م يقارب 30419

نسمة، أي بمعدل نمو سنوي 2,5.

التوزيع السكاني عبر مدينة المسيلة : و في هذا الصدد قمنا بدراسة ما يلي:

← الكثافة السكانية:

الجدول رقم (5) : الكثافة السكانية لمدينة المسيلة لسنة 2018.

المدينة	عدد السكان	المساحة (كم ²)	الكثافة السكانية (نسمة /كم ²)
المسيلة	173064	252	687

المصدر: إعداد الطلبة 2018.

من خلال الجدول نلاحظ ارتفاع في الكثافة السكانية للولاية وتتوفر بها أهم المرافق والتجهيزات

المهيكل.

← السكن:

يعتبر السكن من أهم المكونات داخل المدينة كما يعد أهم العناصر المساهمة في الديناميكية العمرانية.

الجدول رقم (6) : نوع المساكن وعددها في مدينة المسيلة

البلدية	عمارة	مسكن فردي	مسكن تقليدي	بناية قصديرية	المجموع
عدد المساكن	6824	15246	1096	254	23420
نسبة %	29.15	65.09	4.68	1.08	100

المصدر: المصالح التقنية لبلدية المسيلة 2018.

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة السكن الفردي تمثل أكبر نسبة حيث تقدر: 63,65% مما

أدى إلى الاستهلاك الغير عقلاني للمجال.

وبالنسبة للسكنات الجماعية فهي تمثل فقط 28,85% من إجمالي السكنات، أما النسبة المتبقية

فهي تتمثل في المسكن التقليدي حيث يمثل 4,68%، المسكن آخر يمثل 0,30%، المسكن القصديري

يمثل 1,08%، الغير مبني يمثل 1,44%.

◀ توزيع السكن حسب حالة شغل المسكن:

الجدول رقم(7): حالة شغل المسكن لمدينة المسيلة

البلدية	مسكن مشغول	مسكن ثانوي	مسكن شاغر	ذو استعمال مهني	المجموع	معامل
المسيلة	23420	818	8200	153	32591	6,7

المصدر: المصالح التقنية لبلدية المسيلة 2016.

نلاحظ من الجدول أن المساكن المشغولة هي التي تمثل النسبة الأكبر من مجموع المساكن ما يعادل 71,8% أما المساكن الشاغرة تمثل نسبة 25,16% وهذه النسبة كبيرة بالنسبة لمجموع السكان وهي تأثر على الحركة الديناميكية لأنها غير مستغلة، أما النسبة المتبقية فهي للمساكن الثانوية بنسبة 2,5% والمساكن ذات الاستعمال المهني بها نسبة ضئيلة تقدر بـ 0,46%.

◀ التجهيزات:

تضم المدينة مجموعة من التجهيزات باعتبارها مقر الولاية فهذا الوضع الإداري جعلها توفر الخدمات العمومية للسكان والمراكز الحضرية التابعة لها والتجمعات الريفية من الدرجة الثانية.

الخلاصة:

من خلال الدراسة التحليلية التي قمنا بها خرجنا بعدة نقاط تمثلت في مايلي :

إن مدينة المسيلة تحتل موقعا استراتيجيا هاما لوجودها في مفترق محورين رئيسيين هما الطريقتين الوطنيين (40) و(45) كما أنها تقع على مساحة ذات طبوغرافية ضعيفة الانحدار، ويسودها مناخ حار جاف صيفا وممطر بارد شتاء، وهذا ما يجب أخذه بعين الاعتبار أثناء تخطيط المشاريع العمرانية. تحتل المدينة موقعا هاما ومتميزا كونها تمثل نقطة ربط بين مختلف جهات الوطن وبالتالي أصبحت نقطة جذب.

انبساط أرضية المدينة سهل من عملية التعمير وكذا قلة العوائق الطبيعية التي تقف في وجه توسع النسيج العمراني، وهذا ما زاد من تفاقم ظاهرة السكن العشوائي.

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة حي المولدة

تمهيد

- 1
- 2
- 3
- 4 المحيط المجاور
- 5 الطبيعة القانونية للعقار
- 6
- 7 طبوغرافية المنطقة
- 8
- 9- الدراسة العمرانية للحي
- 10 دراسة الإطار المبني وغير المبني
- 11 تحليل الاستثمار الاستيعابية

خلاصة الدراسة التحليلية

تمهيد:

يعتبر حي المويحة بمدينة المسيلة من الأحياء التي تعترضها ظاهرة البناءات العشوائية التي تواجه وتيرة نمو غير طبيعية وغير منتظمة، وهدفنا من خلال هذا الفصل القيام بقراءة عمرانية ومعمارية لحي المويحة الذي هو محل الدراسة وتحليلها قصد التعرف على أهم ما يميزه وفي هذه المرحلة سنعتمد على القواعد العلمية الخاصة بعملية التحليل العمراني حيث سنعتمد على الملاحظة والصور الفوتوغرافية والمخططات والوثائق المكتوبة ، لتحليل فرضيات البحث للوصول إلى أهداف الدراسة.

1- الموقع:

يقع حي المويحة في الحدود الغربية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة بجوار الطريق الوطني رقم (60) في جهة اتجاه توسع المدينة بحيث يحيطه من :

- ✓ الشمال : طريق وطني رقم 60.
- ✓ الجنوب : ارض شاغرة .
- ✓ الشرق :حي 5 جويلية .
- ✓ الغرب : أراضي شاغرة (انظر الخريطة رقم : 02) .

2- الموضع:

يتميز منطقة الدراسة بأرضية ذات طبيعة جغرافية مسطحة وانحدار ضعيف يأخذ اتجاه من الشمال إلى الجنوب يتراوح ما بين (0 إلى 3%) ، كما انه متموضع في مكان يجتازه ثلاث خطوط كهربائية ذوا توتر عالي (انظر الخريطة رقم : 02) .

¹ . مكتب الدراسات للهندسة المعمارية والعمرانية تحي السعيد : تقرير عن حي المويحة سنة 2000.

3- الشكل والمساحة:

يتميز مجال الدراسة (حي المويحة) بشكل غير منتظم نسبيا يتربع على مساحة قدرها 57 هكتار (انظر المخطط رقم: 03).

4- المحيط المجاور:

إن دراسة المحيط المجاور يعد وقفة هامة لمعرفة مدى تأثير وتأثر هذا الأخير بالحي ومعرفة مدى التوازن والانسجام من حيث التجهيزات وكذا السكنات اذ يجعل الحي مع علاقة بالمحيط المجاور يحد الحي:

✓ من الشمال : الطريق الوطني رقم 60.

✓ جنوبا : أراضي شاغرة

✓ شرقا حي 05 جويلية

✓ وغربا : أراضي شاغرة

التجهيزات بالمحيط المجاور لأرضية المشروع على المدى القريب والمتوسط والمتمثلة فيما يلي:

✓ تجهيز ديني : مسجد

✓ تجهيز تعليمي : متوسطة + ثانوية

✓ تجهيز إداري : وكالة البريد والمواصلات + بلدية

✓ تجهيز صحي : وحدة صحية

من خلال المعاينة الميدانية وكذا استجوابنا مع السكان تبين لنا التجهيزات الموجودة بالمحيط المجاور

تخدم الحي ماعدا التجهيز الصحي أي أن الحي يتأثر بمحيطه. (انظر المخطط رقم: 04)

5- الطبيعة القانونية للعقار:1

حي المويحة انشأ فوق أراضي عمومية تعود ملكيتها للدولة ، إلا أننا نجد جزيرة رقم (152-

153) ملك للخاص حسب مصالح مديرية مسح الأراضي.(انظر المخطط رقم : 05)

6- طبوغرافية المنطقة:2

تتميز أرضية المشروع بمستويات ذات انحدار بسيط من الشمال إلى الجنوب بنسبة تقدر ب :

(0%-3%) الشيء الذي لا يشكل عائق أمام التوسع العمراني . (انظر المخطط رقم : 06)

1 . مديرية مسح الأراضي بالمسيلة 2018.

2 . مخطط من مكتب الدراسات الطبوغرافية والخبرات العقارية بلخير جمال : مهندس خبير عقاري بالمسيلة سنة 2018.

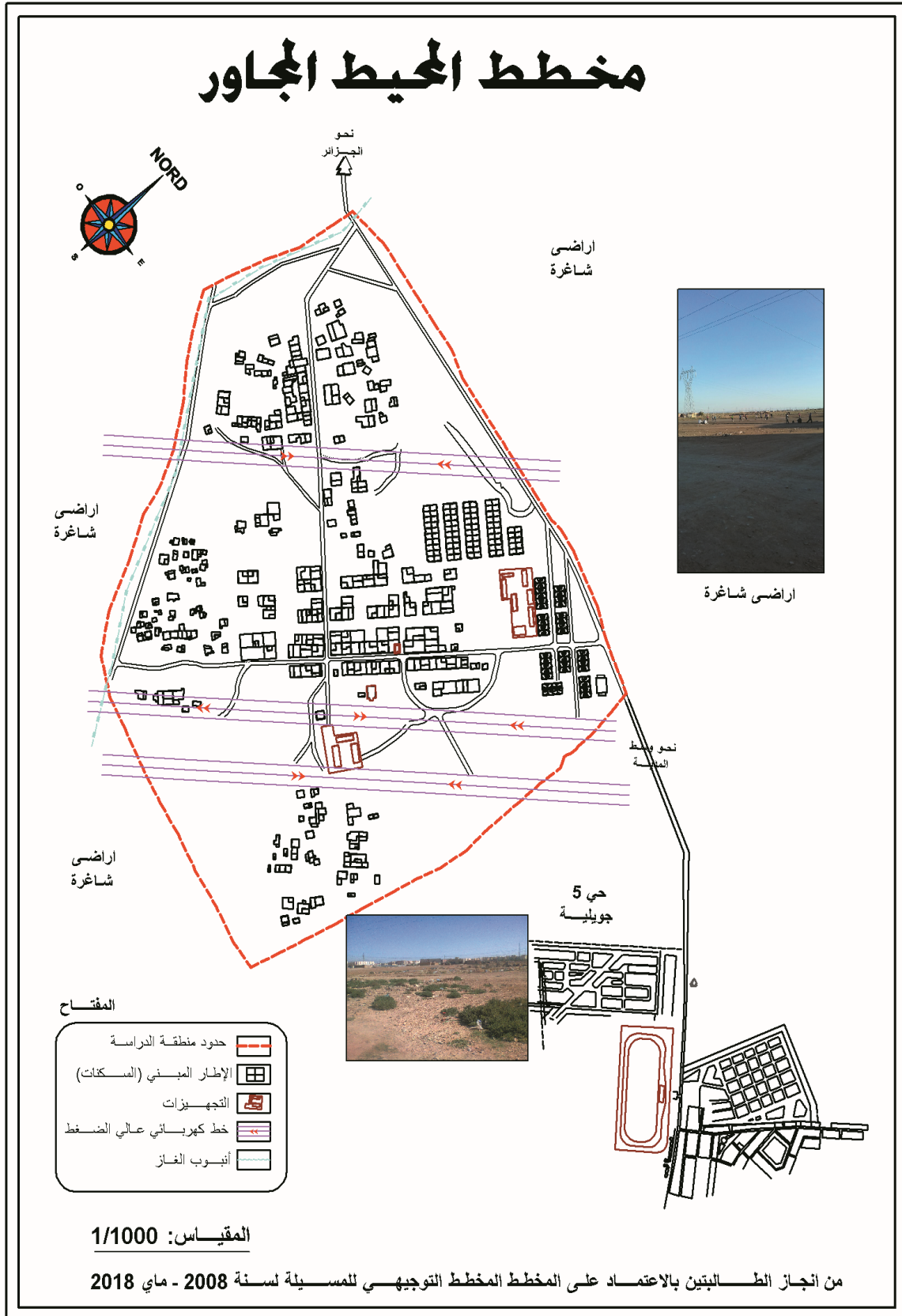
الخريطة رقم (02): يبين الموقع و الموضع



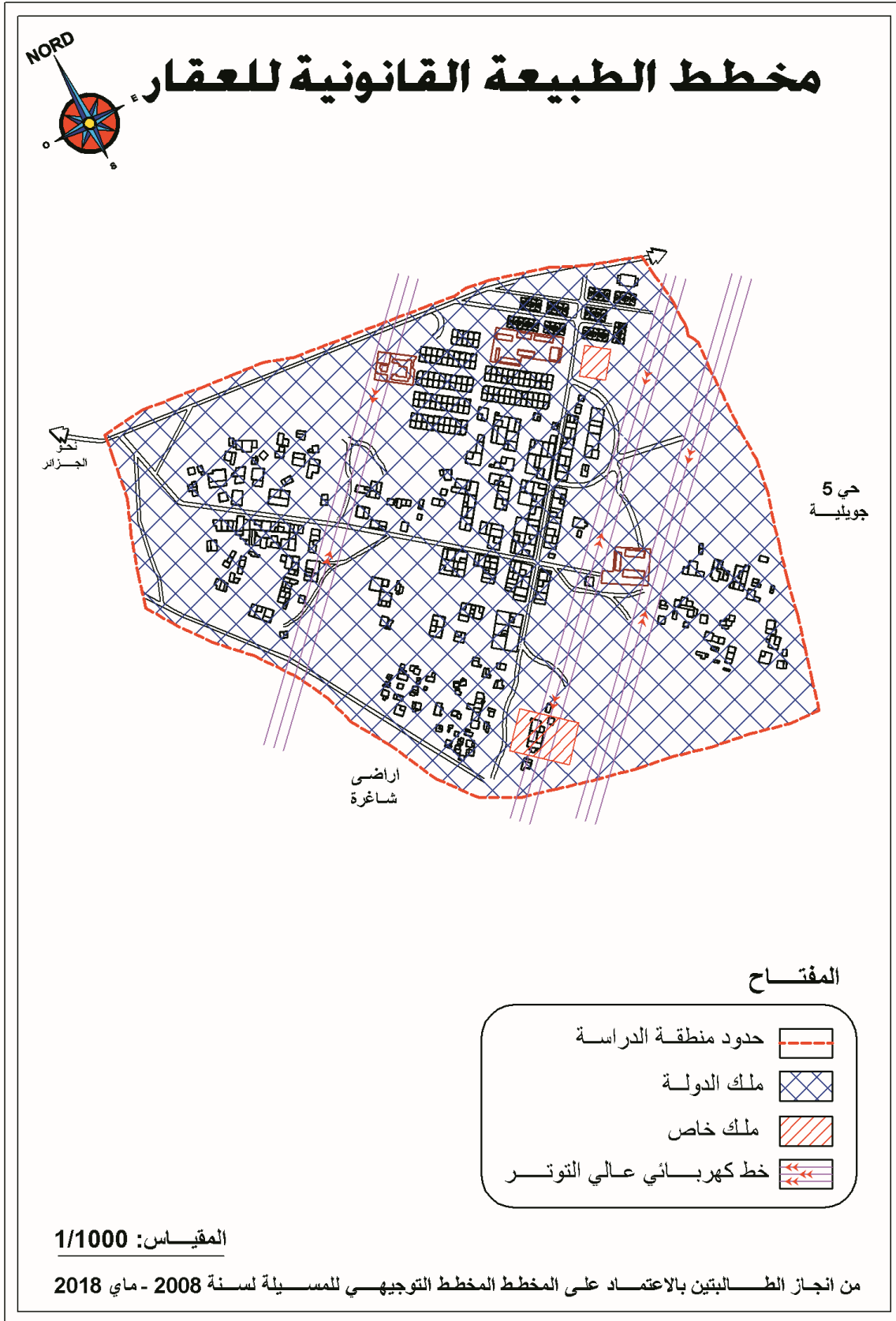
مخطط رقم (03): يبين الشكل والمساحة



مخطط رقم (04): يبين المحيط المجاور



مخطط رقم (05): يبين الطبيعة القانونية للعقار



7- عوائق وحقوق الارتفاق :

تتمثل عوائق التعمير بمنطقة الدراسة (حي المويحة) فيما يلي :

✓ عوائق اصطناعية :

✚ خط كهربائي عالي التوتر والمتوسط .

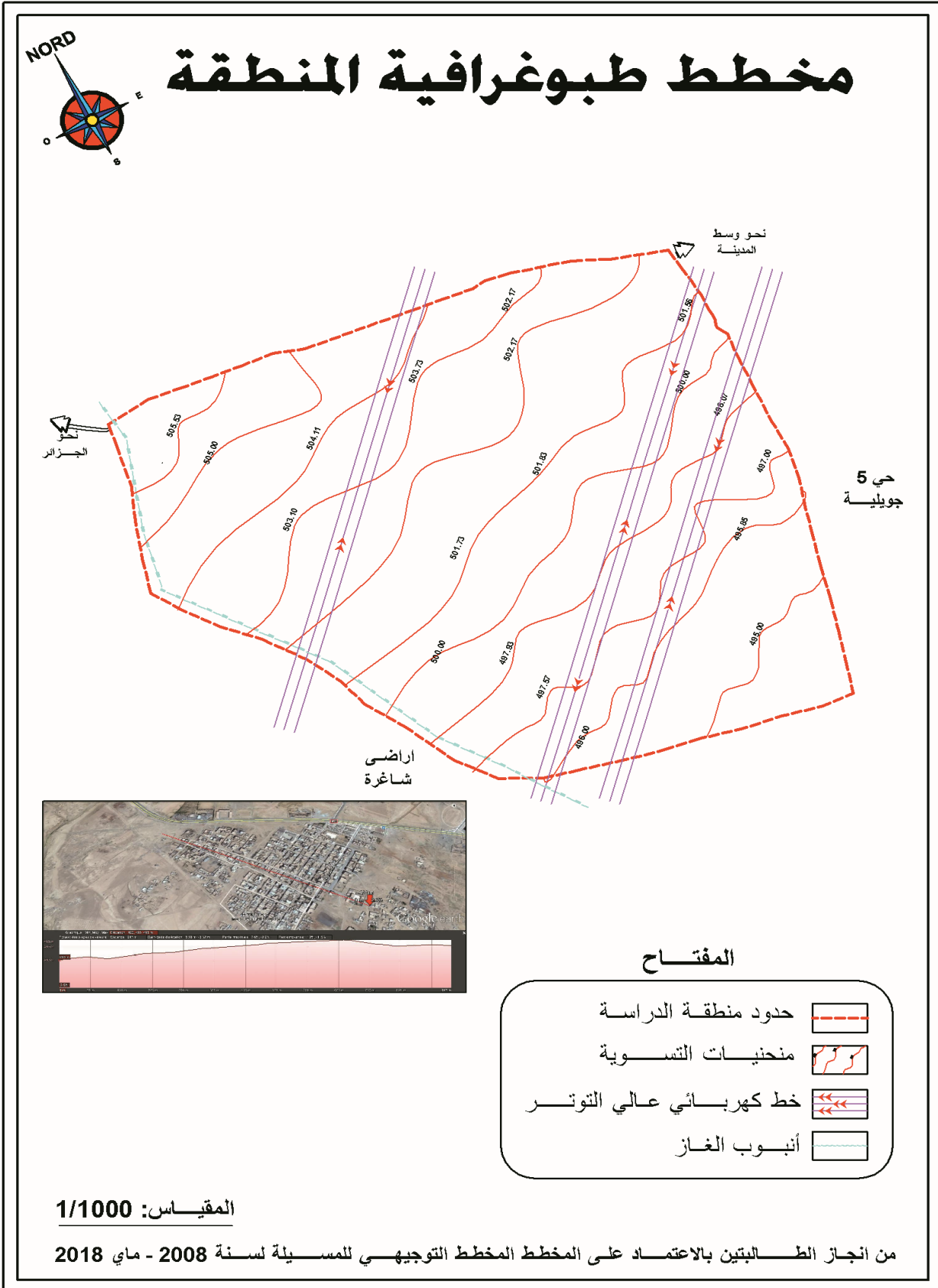
✚ أنبوب الغاز من الناحية الجنوبية .

✓ الارتفاقات :

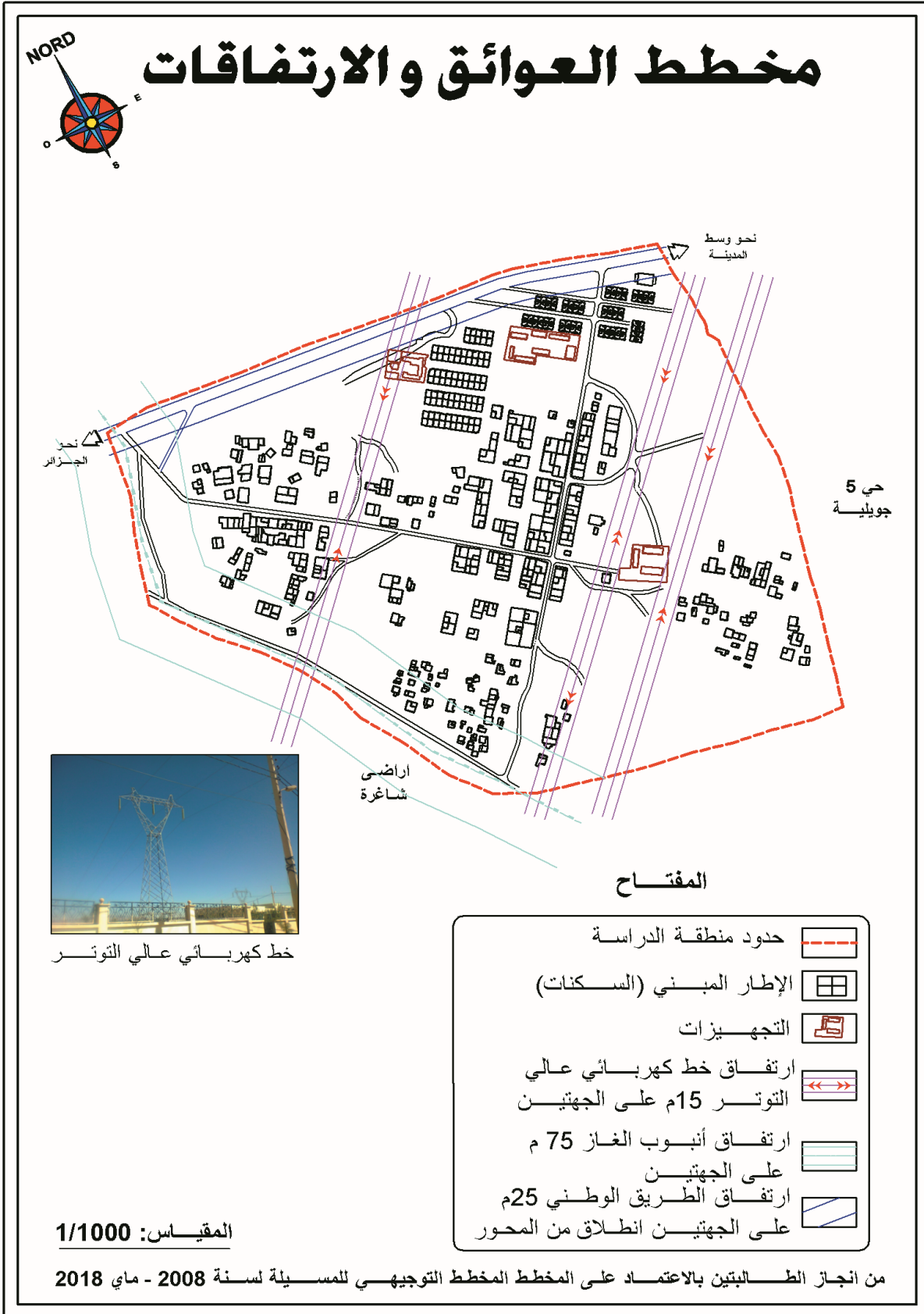
✚ الارتفاق المحدد (15 م) من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) حول خط الكهرباء .

(انظر المخطط رقم : 07)

مخطط رقم (06): طبوغرافية المنطقة



مخطط رقم (07): يبين عوائق وحقوق الارتفاع



8- مراحل نشأة وتوسع الحي:1

كانت نشأة حي مويحة وبدايته ببيوت الشعر و الخيم أبان الثورة والاستعمار الفرنسي للجزائر وبعد الاستقلال كان عبارة عن منطقة ريفية بها أراضي فلاحية شاسعة آنذاك يبعد عن مقر الولاية ب12 كلم وقد سجل سقوط عدد من الشهداء خلال ثورة التحرير مثل سالمى سليم وغيره.

فكان أول من عمر حي المويحة هم البدو والرحل تقربوا من سوق الماشية الموجود بالحي والتي كانت قبل هذا أراضي فلاحية ، فكان الحي عبارة عن قرية صغيرة بها بعض المنازل المتناثرة هنا وهناك وهي متباعدة فيما بينها ومع بداية سنة 1975 م أي الأسباب التي شجعت النزوح الريفي من المناطق المجاورة هو ارتقاء مدينة المسيلة إلى مقر الولاية ونتيجة التقسيم الإداري سنة 1974م لعدة عوامل نزح كثير من سكان بلدية أولاد منصور إليها بطرق غير شرعية فكان بعض المباني حتى على أراضي فلاحية ، وظهور المسجد والمدرسة الابتدائية " سالمى سليم " سنة 1976م.

✓ اسم المؤسسة : سالمى سليم

✓ سنة الافتتاح : 1976

✓ المساحة الحالية : 2م3200

✓ المساحة المبنية : 2م910

✓ عدد أقسام : 13 قسم

✓ عدد التلاميذ : 415 تلميذ

✓ الحالة الخارجية : متوسطة .

في بداية الثمانينات شهدت القرية امتداد عمرانها هائلا إذ أن التوسع تم من الجنوب نحو الشمال أي باتجاه الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين المسيلة والجزائر العاصمة حيث أنشئت البناءات الذاتية التابعة

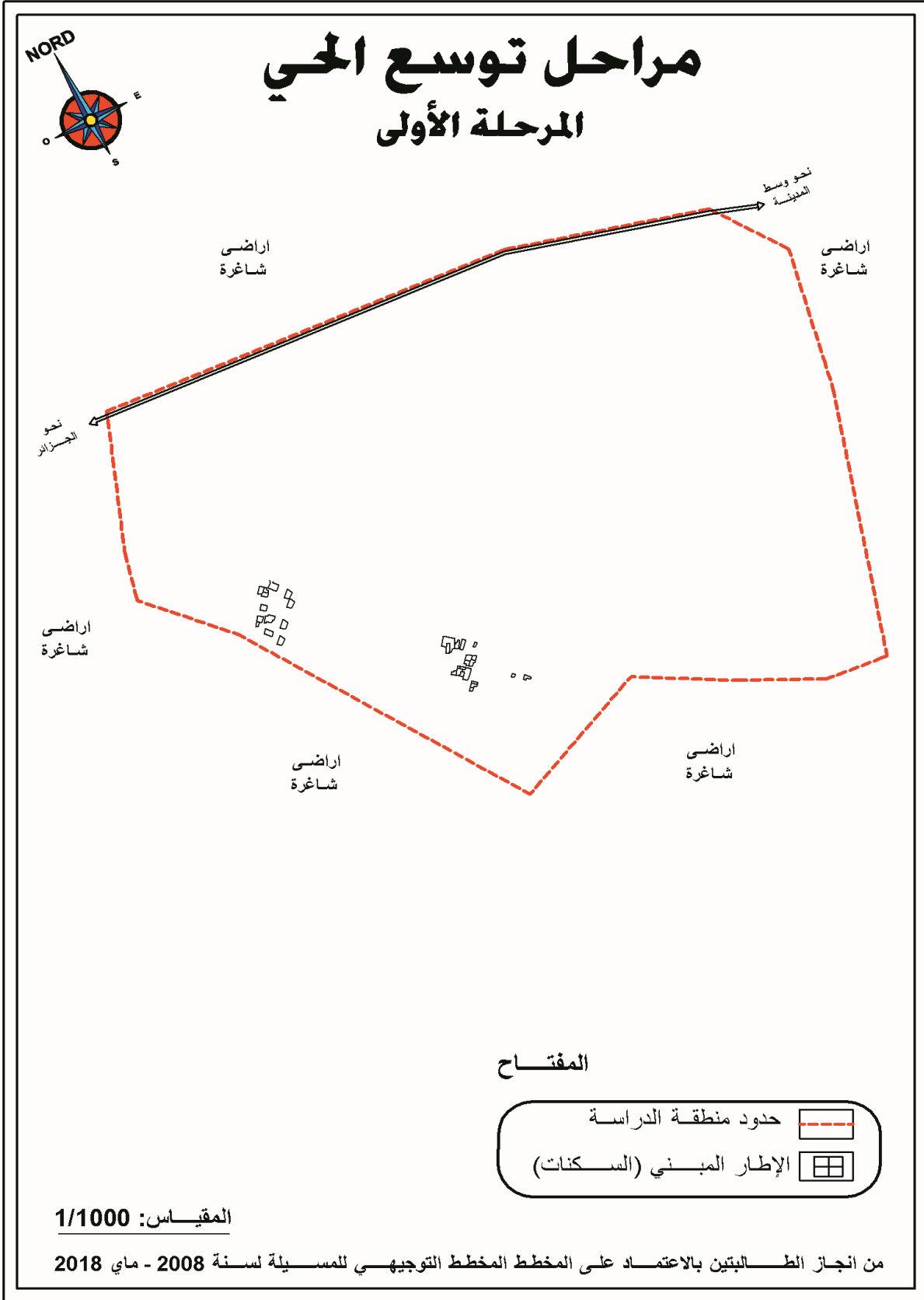
¹ تقرير من المصلحة التقنية لبلدية المسيلة عن مراحل نشأة وتوسع الحي سنة 2008.

للبلدية وكانت 24 سكن ذاتي ومنه انطلق التوسع الجديد للحي إضافة 91 مسكن جديد ثم 51 بناء في إطار ديار الرحمة .

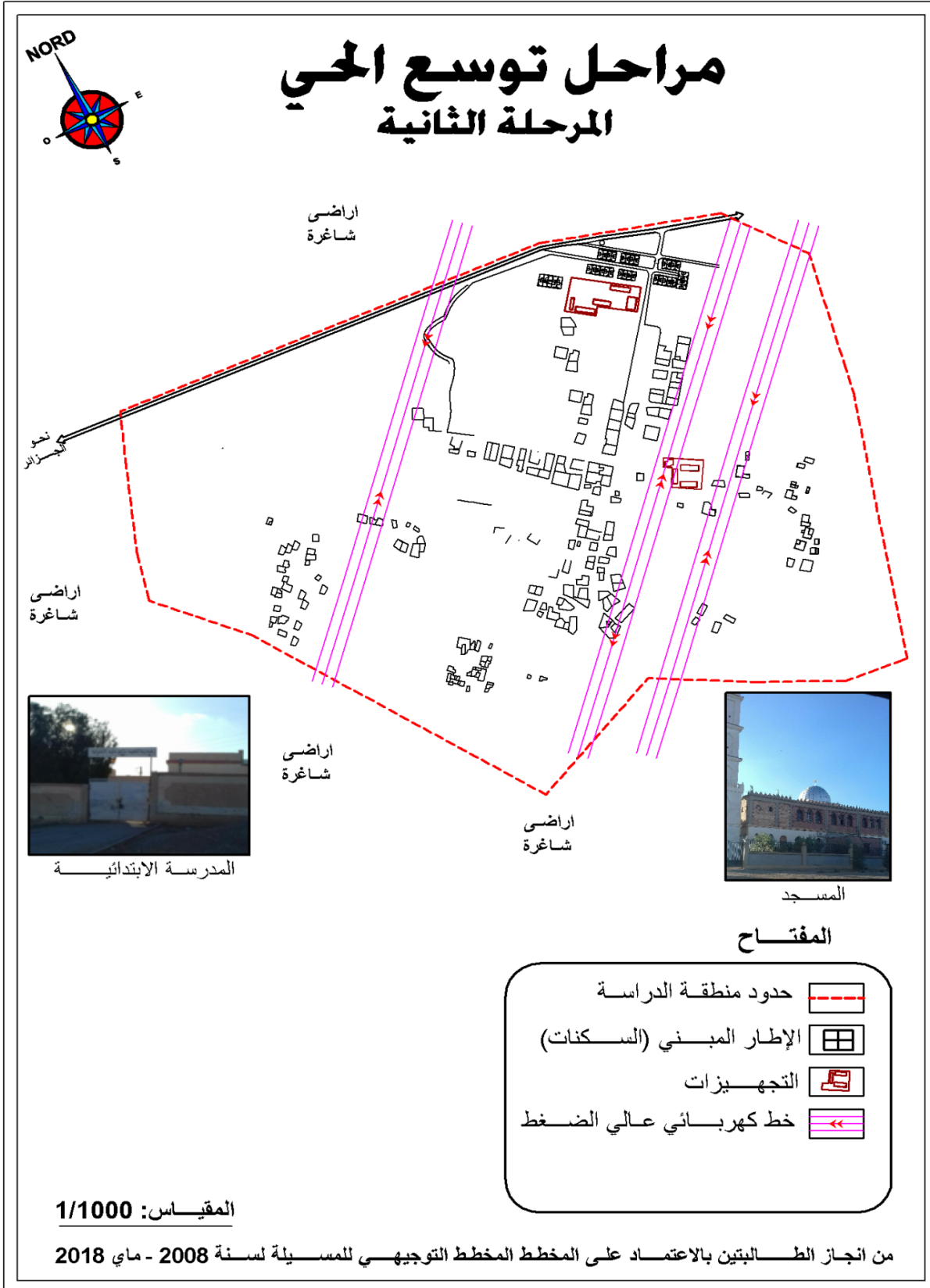
وفي سنة 1993 م اشتد النزوح الريفي بسبب تردي الوضع الأمني بالقرى والأرياف وأزمة السكن الأمر الذي أدى إلى ظهور المساكن العشوائية المصنوعة من الطوب في الجهة الجنوبية.

وفي سنة 1995 م تطور عدد سكان المويحة حيث تحولت من قرية صغيرة إلى حي شبه حضري تابع لمدينة المسيلة من اقل من 100 ساكن سنة 1975م إلى 2663 ساكن سنة 1995م كما تطور عدد المساكن من 12 مسكن متباعد فيما بينهما سنة 1975م إلى 265 مسكن متوسط الكثافة سنة 1995م والتي مازالت في انتشارها إلى غاية يومنا هذا .(انظر المخطط رقم : 08 - 09 - 10) .

مخطط رقم (08): يبين مراحل نشأة وتوسع الحي (المرحلة الأولى قبل 1974)



مخطط رقم (09): يبين مراحل نشأة وتوسع الحي (المرحلة الثانية من 1974 - 1995)



مخطط رقم (10): يبين مراحل نشأة وتوسع الحي (مرحلة الوضعية الحالية للحي من 1995 إلى غاية

يومنا هذا)



9- الدراسة العمرانية للحي:

يعتبر التحليل العمراني من أهم العناصر الأساسية في تشخيص الوضع الحالي لمنطقة الدراسة (حي المويحة) فهو يعتبر بمثابة صورة حقيقية عن فصول التطور والنمو لأي تجمع بما يحمله من توضيح للعلاقات القائمة بين مختلف مكونات المجال العمراني وما تنتجه هذه العلاقات من تركيبات مختلفة وإنتاجات مجالية متنوعة تعكس الشكل الحالي للمدينة وترسم مستقبلها وذلك من أجل تحقيق تنظيم للمجال العمراني للوصول إلى :

- تكامل بين مكونات المجال من أجل الوصول إلى خلق مجالات منتجة لا مبهمة (الإطار المبني والغير مبني) .

- تهيئة لمختلف المساحات العمرانية الشاغرة وتنظيمها لتحقيق نسيج عمراني متكامل ومتجانس وظيفيا وعمرانيا وحتى اقتصاديا .

- تهيئة المجال بصفة تتلائم وخصائصه العمرانية وتتناسب مع وظيفته المستقبلية .

10- دراسة الإطار المبني وغير المبني :

10-1- الإطار المبني : هو مجموعة العناصر المبنية المكونة لمنطقة الدراسة .

✓ السكنات :

إن معرفة مميزات الحظيرة السكنية في الأحياء العشوائية عامل مهم في تحديد نوع التدخل العمراني إذ تسمح لنا هذه الدراسة بمعرفة حالة إنشاء المساكن ، من حيث مواد البناء المستعملة في الجدران والأسقف ومدى توفرها على المرافق الداخلية للمسكن كشبكة التطهير والغاز والكهرباء وشبكة المياه الصالحة للشرب ، وكذلك موقعها بالنسبة للأخطار الطبيعية ولاصطناعية .

✓ طبيعة النسيج العمراني للحي :

إن النسيج العمراني لحي المويحة نسيج غير منتظم تماما كما نلاحظ في (المخطط رقم : 11) وهذا راجع للطريقة العشوائية في بناء المساكن.

✓ المواصفات الخارجية للمساكن :

نمط البناءات الموجودة في حي المويحة كلها فردية و تختلف في عدد الطوابق في ما بينها من طابق ارضي إلى طابق ارضي + ثلاثة طوابق و يبلغ عددها 871 مسكن بمساحة تقدر ب 3.38 هكتار وهي موزعة توزيعا عشوائيا .

✓ الحالة الفيزيائية للسكنات :

من خلال الزيارة الميدانية للحي ومعاينة حالة السكنات وفقا للمعايير مواد البناء المستعملة ونمط البناء والمظهر الخارجي للبناءة لاحظنا وجود ما يلي :

✓ بنايات جيدة :

تتمركز أغلبية هذه البناءات على المحور الرئيسي للحي يبلغ عددها 54 مسكن ذو واجهات عمرانية جميلة مبنية من (الاسمنت والخرسانة و الأجر) وتمتلكها الفئة ذات الدخل المقبول.

✓ بنايات متوسطة : ويقدر عددها 375 مسكن وهي نوعا ما جيدة ، مواد بنائها من الخرسانة والأجر

لكنها تحتاج إلى ترميم حيث أن منظرها الخارجي مهمل ومتدهور فواجهاتها رديئة وغير مكتملة تماما ، و أصحابها هم ذوي الدخل المتوسط .

✓ بنايات رديئة :

توجد على حواف الحي يبلغ عددها 442 مسكن تتميز بمظهر خارجي غير لائق ' مواد بنائها من الطوب واللبنات ' أسقفها من مادة الترنيت والزنك والقرميد وهي سكنات رديئة غير منظمة ' ضيقة وغير

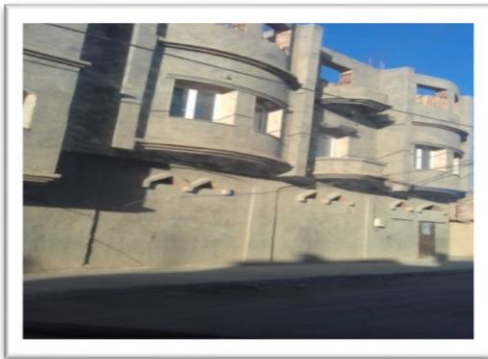
صحية .وحالتها تعكس صورة قاطنيها ذوي الدخل المنخفض وكذلك عدم رغبتهم في تطويرها خوفا من

ردع السلطات المحلية بهدمه

الصورة رقم (08 - 09) : تبين البنايات في حالة جيدة



الصورة رقم (11) : بنايات رديئة



الصورة رقم (10): بنايات متوسطة



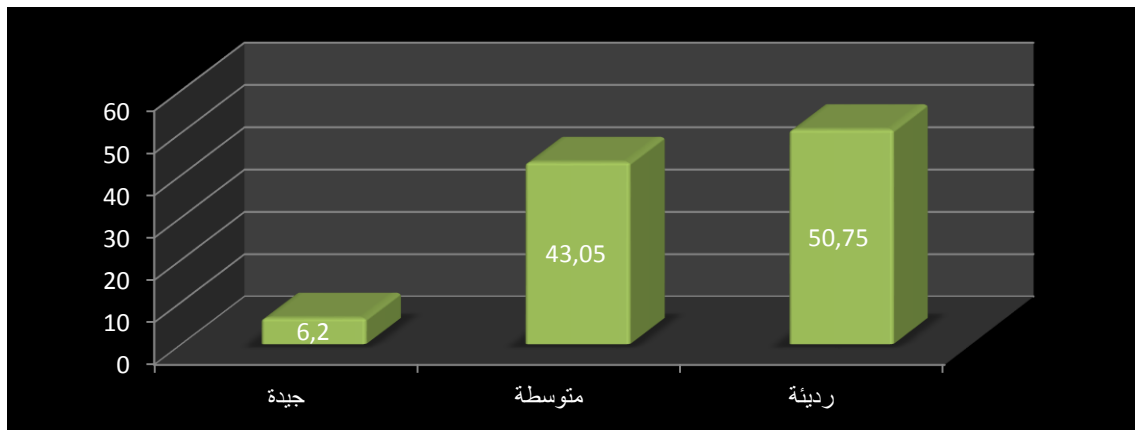
المصدر: من اعداد الطالبتين 2018.

الجدول رقم (8) : يبين حالة السكنات بالحي

مواد بنائها	النسبة %	العدد	نوعية البناية
خرسانة + الاسمنت الأجر	6.20	54	حالة جيدة
خرسانة + أجر	43.05	375	حالة متوسطة
طوب	50.75	442	حالة رديئة
/	100	871	البنائات

المصدر: إعداد الطالبتين (زيارة ميدانية مارس 2018)

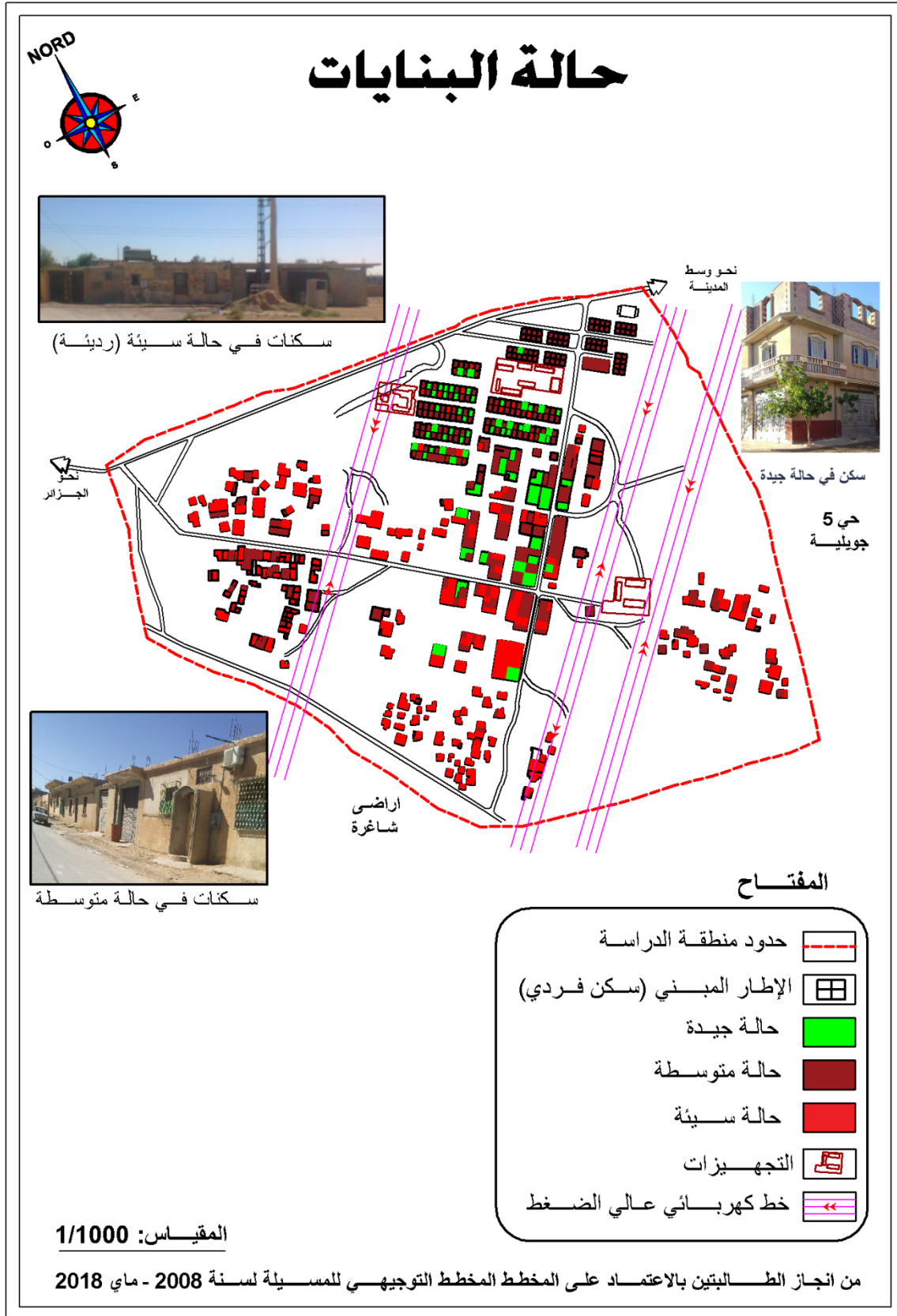
الشكل رقم (04): يوضح نسبة وحالة السكنات



المصدر : من إعداد الطالبتين 2018.

من خلال الرسم البياني نلاحظ أن أكبر نسبة تمثل الحالة الرديئة والتي تشوه منظر الحي لذا تحتاج التدخل عليها لهدمها وإعادة بنائها ، أما البنائات المتوسطة فيجب المحافظة عليها والتدخل من أجل تحسينها فهي تتصف بحالة فيزيائية جيدة مواد بنائها مستعمله من الخرسانة المسلحة لكن مظهرها الخارجي مهمل ومتدهور أعطى للحي صورة غير لائقة ، أما بالنسبة للبنائات الجيدة فيجب المحافظة عليها من أجل إعطاء منظر لائق وجمالي للحي.

المخطط رقم (11): الحالة الفيزيائية للسكنات



✓ ارتفاع المباني : نميز ثلاث أنواع بالحي :

النوع الأول (ط + 0) : أي الطابق الأرضي فقط

النوع الثاني (ط + 1) - (ط + 2) : أي طابق ارضي + طابق أول ، والطابق الأرضي + طابقين

النوع الثالث (ط + 3) : الطابق الأرضي + 3 طوابق وهي بنسبة قليلة

الصورة رقم (13) : (طابق +1)

الصورة رقم (12) : طابق ارضي

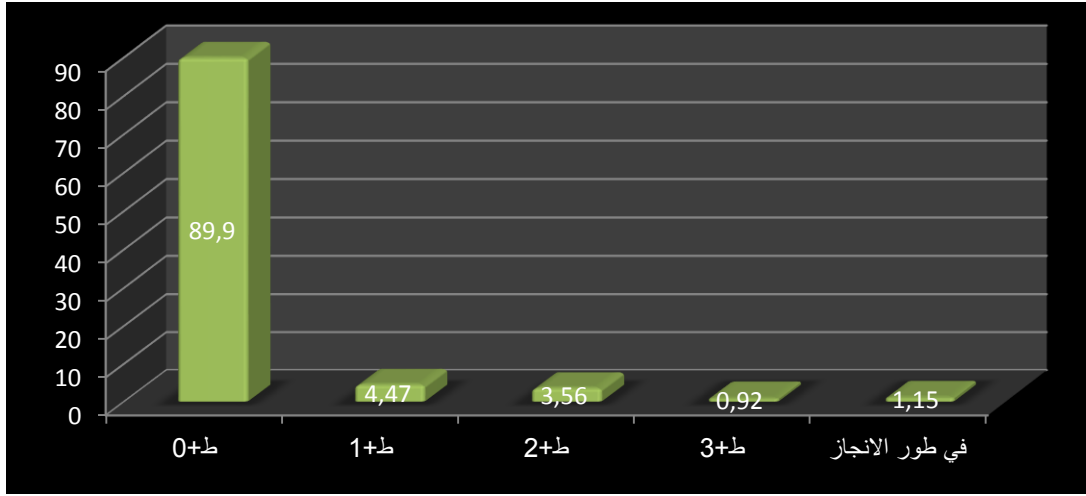


المصدر: من إعداد الطالبتين 2018.

الجدول رقم (9) : يبين عدد الطوابق لبنانيات الحي

الملاحظة	النسبة %	العدد	ارتفاع المباني
/	100	871	البنانيات
اكبر نسبة	89.90	783	بنانيات من (ط + 0)
/	4.47	39	بنانيات من (ط + 1)
جيدة	3.56	31	بنانيات من (ط + 2)
فلآت	0.92	8	بنانيات من (ط + 3)
/	1.15	10	في طور الانجاز

الشكل رقم (05) : أعمدة بيانية يبين نسبة عدد الطوابق في الحي



المصدر : من إعداد الطلبتين 2018.

بالنسبة لعدد الطوابق فنلاحظ بأن اغلب البنايات في الحي هي (ط + 0) عددها 783 مسكن

بنسبة 89.90% وآخر نسبة تقدر بـ 0.92% وهي عبارة عن فلآت بعدد 08 مساكن.

أما الواجهات فهي غير متجانسة من حيث الارتفاع ليس هناك تدرج في الارتفاع وكذلك تباعد

البنايات على بعضها البعض كما نلاحظ في (المخطط رقم: 12).

✓ الواجهات:

الواجهات العمرانية لبنايات حي المويلحة تمتاز بمظهر بيئي، بسيطة وصماء مع وجود بنايات

قليلة واجهاتها جيدة ، وهذا ناتج عن سرعة البناء دون مراعاة المنظر الجمالي وكذلك تتميز شوارع الحي

بواجهات غير موحدة وغير متجانسة كما أنها لا تحتوي على عناصر أو زخارف معمارية بل تعتمد فقط

على تصميمات بسيطة وتقليدية.

صورة رقم (15) واجهة غير لائقة



صورة رقم (14) واجهة صماء



صورة رقم (17) واجهة بسيطة

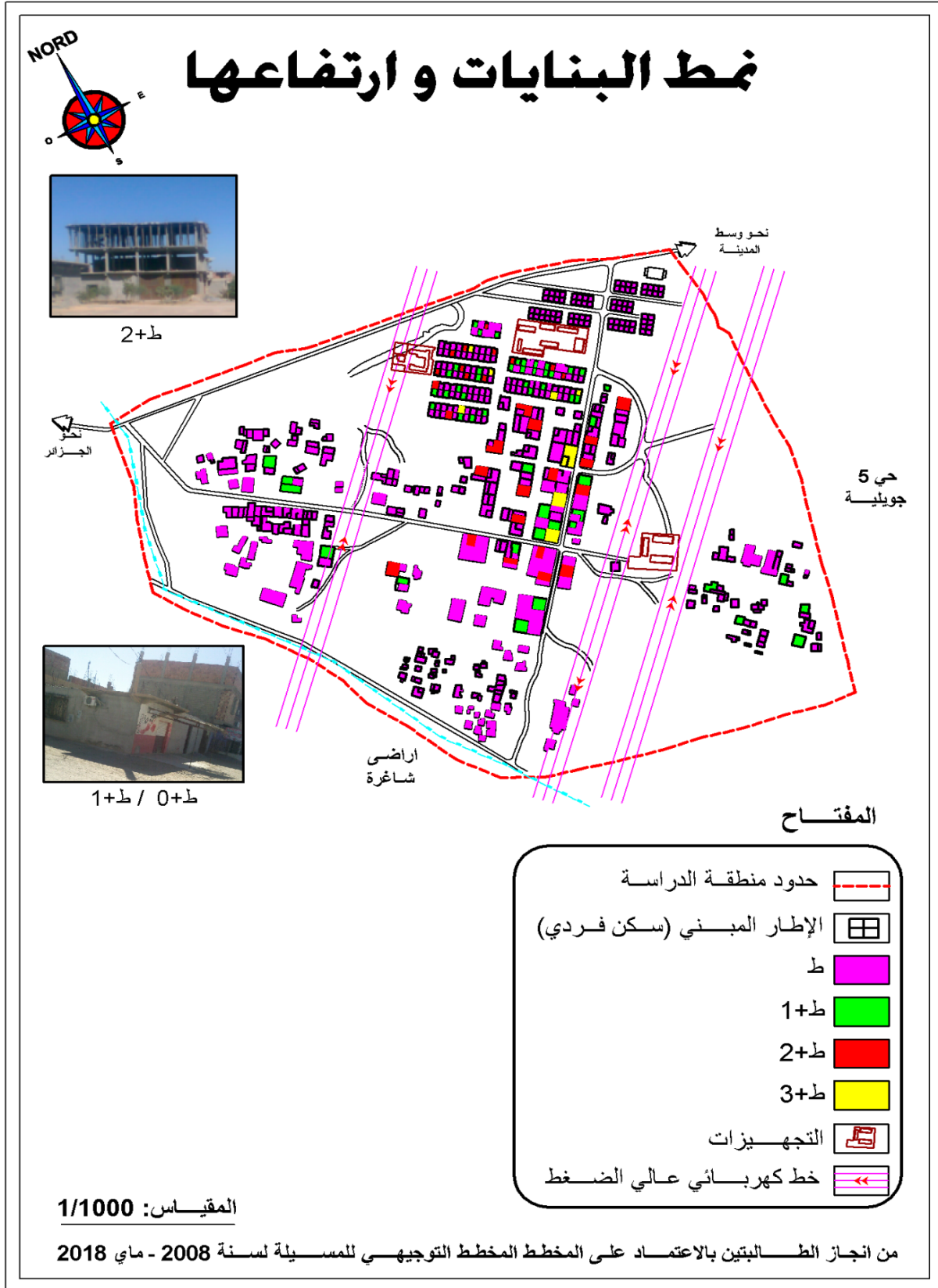


صورة رقم (16) واجهة غير متجانسة



المصدر: من اعداد الطالبتين 2018.

المخطط رقم (12): نمط وارتفاع البناءات



✓ **التجهيزات:** يوجد بحي المويحة تجهيزات قليلة تقدر مساحتها ب 9689.67 م² وتتمثل في

مدرستين ابتدائيتين ومسجد وقاعة علاج و شركة الخليج العربي، والشيء الملاحظ أن المسجد والمدرسة الابتدائية موجودان مباشرة تحت الخطوط الكهربائية ذو التوتر العالي دون مراعاة قواعد وشروط البناء وتجاوزهم لحقوق الارتفاق ، مما يجعل السكان عرضة لخطر محتمل في أي وقت
(انظر المخطط رقم: 13)

✓ **حالة وارتفاع التجهيزات :** التجهيزات في حالة جيدة ويتفاوت الارتفاع في ما بينها من طابق ارضي

فقط (ط+0) و طابق ارضي + طابق أول (ط+1)

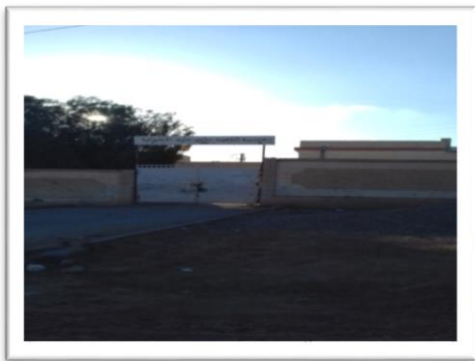
الصورة رقم (19): المتوسطة

الصورة رقم (18): المسجد



الصورة رقم (21): المدرسة الابتدائية

الصورة رقم (20): العيادة



الجدول رقم (10): يبين ارتفاع ومساحة التجهيزات بالحي

التجهيزات	العدد	الارتفاع	المساحة م ²	النسبة %	الملاحظة
مسجد	01	(ط+1)	280	2.89	غير مكتمل
متوسطة	01	(ط+1)	3000	30.96	جيدة
مدرسة ابتدائية	02	(ط+1)	6126	63.22	/
قاعة علاج	01	(ط+0)	130	1.34	لاتلبي حاجيات السكان
شركة الخليج	01	(ط+0)	153.67	1.59	/
المجموع			9689.67	100	

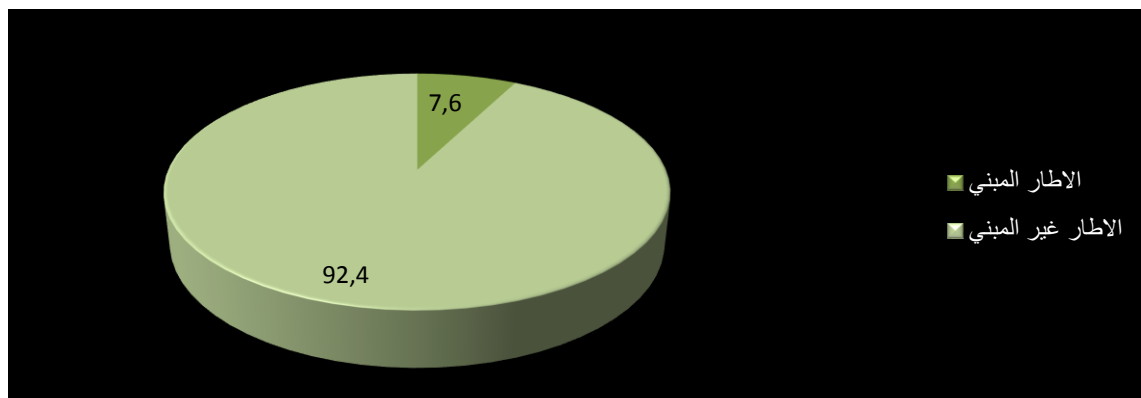
المصدر: من إعداد الطالبتين 2018.

الجدول رقم (11): يوضح نسبة الاطار المبني من المساحة الكلية والتي تقدر بـ 57 هكتار

الاطار المبني	المساحة (هكتار)	النسبة من المبني %	النسبة من المساحة الكلية %
السكنات	3.38	77.89	5.92
التجهيزات	690.	22.11	1.68
المجموع	344.	100	607.

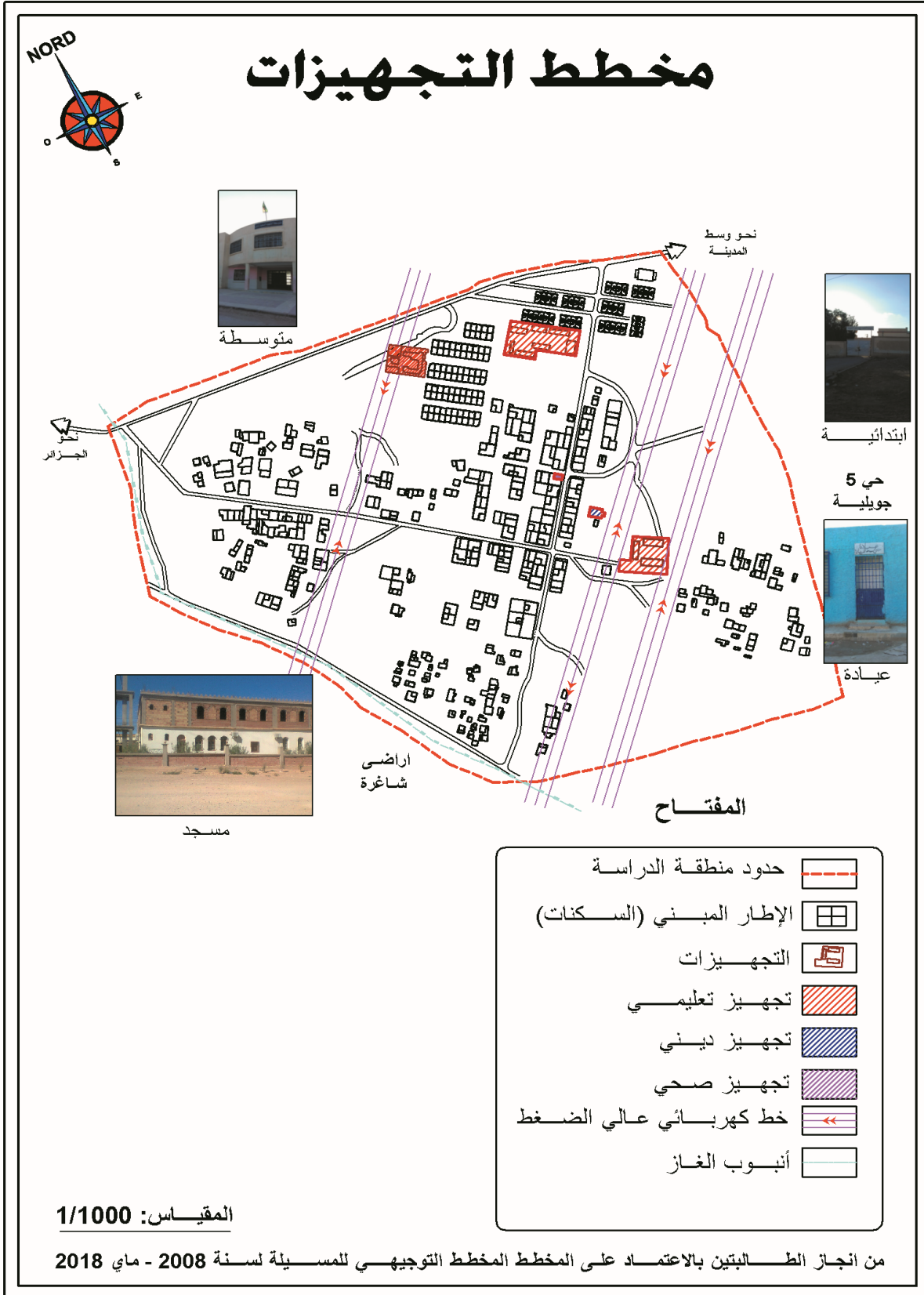
المصدر: من اعداد الطالبتين 2018. الشكل

رقم(06): دائرة نسبية تبين الإطار المبني وغير المبني من المساحة الكلية والتي تقدر بـ 57 هـ



المصدر: من إعداد الطالبتين 2018.

المخطط رقم (13): يبين التجهيزات الموجودة بالحي



10-2- الإطار غير مبني:

بعد دراسة الإطار المبني نقوم بدراسة الإطار غير المبني والذي مساحته كبيرة جدا مقارنة مع الإطار المبني داخل الحي وتقدر بـ 52.51 هكتار وهو في حالة متدهورة تماما ويتمثل في:

✓ الطرقات : (انظر المخطط رقم: 14)

وهي جزء من النسيج العمراني و بمثابة العمود الفقري للمجال الحضري حيث أنها تسعى إلى إظهار مسار ومسالك التنقل وهيكله النسيج العمراني وربط التجمعات السكنية ببعضها البعض وبالنسبة لمنطقة الدراسة لاحظنا نوعين من الطرق وهي طريق ثانوي معبد يربط الطرق الفرعية بالحي مع الطريق الرئيسي رقم (60) وطرق فرعية بنسبة كبيرة غير معبدة و غير مهيئة (تربة)، عبارة عن ممرات يستعملها السكان للتنقل مما يصعب الحركة والتنقل خاصة في فصل الشتاء عند نزول الأمطار و الصيف معرضة لأشعة الشمس

الصورة رقم (23) : طريق معبد



الصورة رقم (22) : طريق غير معبد



المصدر : من إعداد الطالبتين 2018.

✓ الأرصفة : بالنسبة للأرصفة هناك شوارع تمت تهيئتها أرصفتها وهناك شوارع وأغلبية الشوارع لم تتم تهيئتها .

الصورة رقم (25): أرصفة غير مهياة

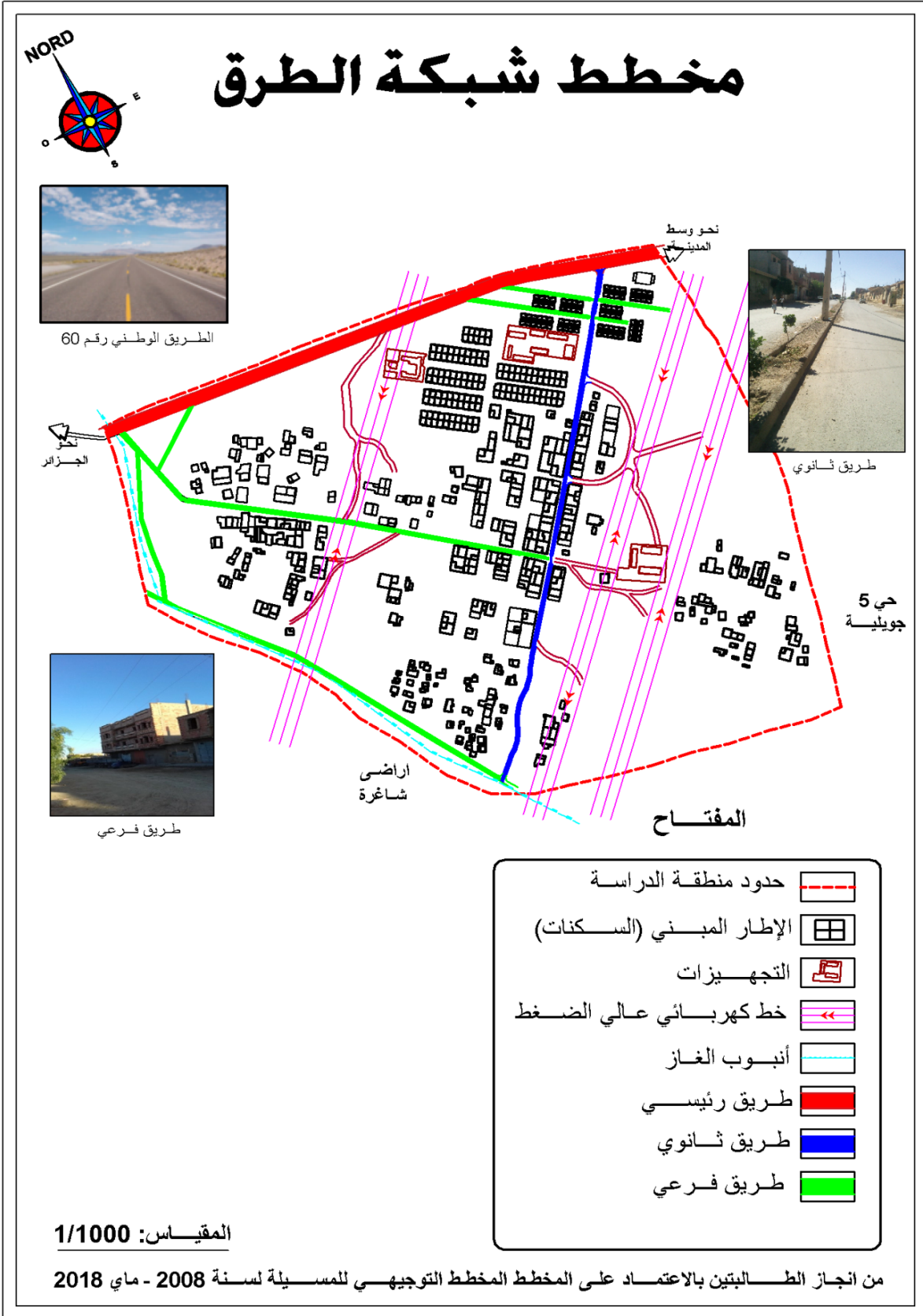


الصورة رقم (24): أرصفة مهياة

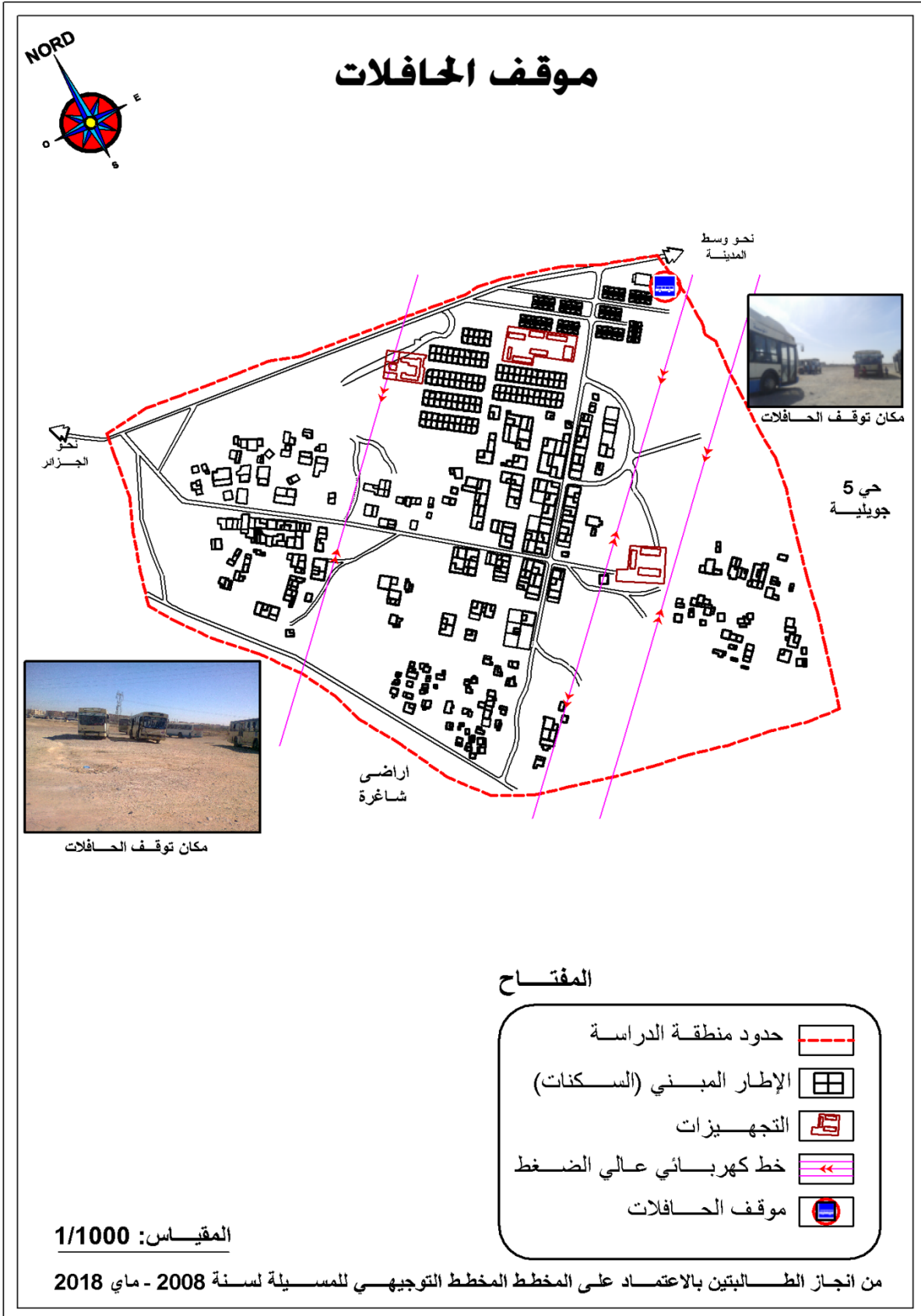


المصدر : من إعداد الطالبتين 2018.

المخطط رقم (14): يبين الطرق والممرات



المخطط رقم (15): يبين موقف الحافلات بالحي



✓ المنافذ والحركة:

المنافذ: من خلال توزيع المداخل فان منطقة الدراسة موصولة من الجهات الأربعة من الجهة الشمالية، هناك عدة منافذ المنفذ الرئيسي للحي فهو معبد والمنافذ الأخرى غير معبدة (كما هو مبين في مخطط رقم: 15) و بالنسبة للمنافذ من الجهات الأخرى فهي عشوائية وغير معبدة.

الحركة: وهي تنقسم إلى قسمين:

✓ حركة المشاة: نميز للوهلة الأولى خمولا تام لحركة المشاة داخل الحي نظرا لعدم وجود التجهيزات التي تستقطب السكان وكذلك طبيعة الطرق.

✓ الحركة الميكانيكية : حركة كثيفة على المحور الرئيسي للحي باعتباره المنفذ الرئيسي أما باقي أرجاء الحي فالحركة قليلة جدا بسبب عدم وجود الطرق المعبدة أو المهيئة.

الصورة رقم (26): منفذ رئيسي طريق معبد الصورة رقم (27) : منفذ ثانوي طريق غير معبد



المصدر: من إعداد الطالبتين 2018 .

• **المساحات الخضراء** : تعتبر المساحات الخضراء عنصر حيوي داخل المجمعات السكنية ، حيث أنها تؤثر مباشرة على الجانب النفسي للسكان بالإضافة إلى الدور الجمالي والذي تلعبه في تزيين المحيط ولكن نلاحظ بحي المويحة أن الاهتمام بالمساحات الخضراء أمرا ثانويا فهي موجودة بنسبة قليلة جدا

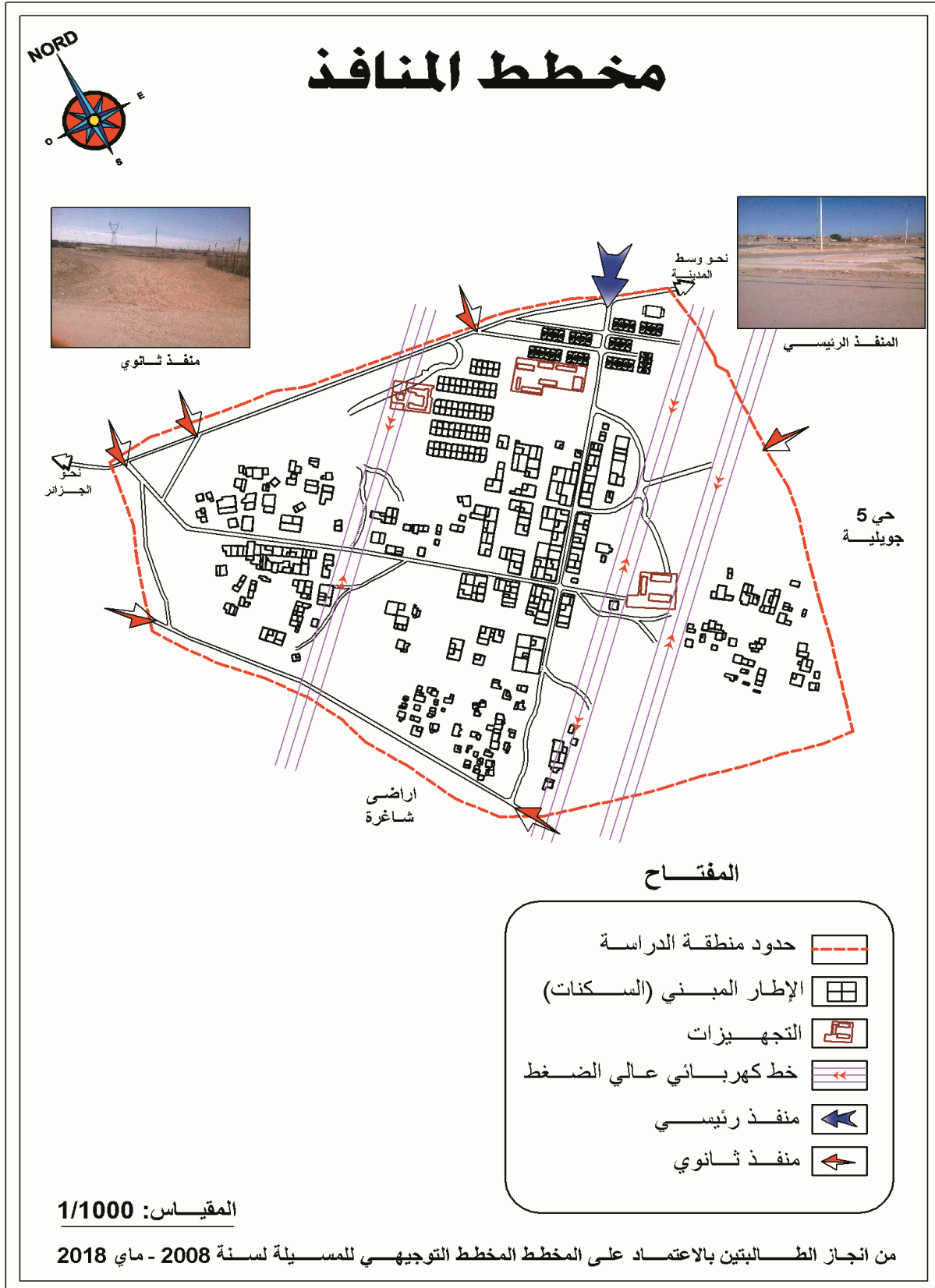
تكاد تتعدم بسبب تركيز السكان على السكن فقط إلى جانب عدم وجود تهيئة من طرف السلطات حيث توجد مساحات صغيرة أمام بعض المنازل وبعض الأشجار على الأرصفة.

الصورة رقم(28) : مساحة خضراء أمام منزل الصورة رقم (29): أشجار على طول الرصيف



المصدر: من إعداد الطالبتين 2018.

المخطط رقم (16): المنافذ والحركة



المخطط رقم (17): يبين المساحات الخضراء ومساحات لعب



• مساحات اللعب والتجمع :

ساحات اللعب تكاد تنعدم داخل الحي حيث نجد ساحة مستغلة كملعب لكرة القدم، أما ساحات التجمع فهي منعدمة تماما رغم وجود مساحات كبيرة شاغرة لم يتم استغلالها وهذا لان الحي به وظيفة وحيدة وهي السكن فقط لذا يجب استغلال هذه المساحات الشاغرة الموجودة بالحي لتلبية مختلف حاجات السكان .

الصورة رقم (31) : ساحات شاغرة



الصورة رقم (30) : ملعب



المصدر : من اعداد الطالبتين 2018.

10-3- الشبكات المختلفة :¹

تعتبر الشبكات المختلفة من الهياكل القاعدية والضرورية للسكان فهي من العناصر الأساسية لأي تجمع سكاني يسعى للعيش بنمط حياة حضرية تضمن له حياة كريمة وسهلة فهي أصبحت متطلبا هاما لأي تجمع سكاني وحي لمويحة من الأحياء التي تعاني نقصا وتدهورا في هذه الشبكات .

10-3-1- الكهرباء والإنارة العمومية:

حسب الزيارة الميدانية الكهرباء موجودة بصفة كلية تقريبا في جميع مساكن الحي ،ماعدا السكنات الفوضوية الموجودة في الجهة الجنوبية الشرقية ،وغالبا ما يلجا سكان الحي ربط مساكنهم بالكهرباء

¹ . المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة للطالبتين سنة 2018.

بطريقة غير قانونية وذلك بتوصيلها بخيوط كهربائية " أسلاك " سواء من المساكن المجاورة أو أعمدة كهربائية معرضين حياة الأفراد لخطر كبير .

- الإنارة العمومية : فالحي يعاني من نقص الإنارة وهي تتموضع عشوائيا بسبب التوسع العشوائي للسكنات.

10-3-2- الغاز¹:

يتوفر الحي على نسبة 70.50% من المساكن الموصولة بالغاز .

الصورة رقم (32 - 33) :توصيل المنازل بشبكة الكهرباء



المصدر : من إعداد الطالبتين 2018.

10-3-3- الصرف الصحي²:

حيث يوجد 42.70% من مجموع المساكن العشوائية الموجودة في الحي غير موصولة بشبكة الصرف الصحي،حيث أن مياهها المستعملة تفرغ في خنادق وحفر مهترات لا تتوفر فيها أدنى شروط الصحة والوقاية مما يسبب الأمراض والأوبئة.

¹ . تقرير من مكتب الدراسات تحي السعيد + الاستمارة الموجودة في الملحق معالجة للطالبتين سنة 2018 دراسة العينة.

² . تقرير من مكتب الدراسات تحي السعيد + الاستمارة الموجودة في الملحق معالجة للطالبتين سنة 2018 دراسة العينة.

عدم توفي أيضا شبكة خاصة بمياه الأمطار مما يؤدي إلى انتشار البرك المائية التي تسبب في عرقلة الحركة الميكانيكية وحركة المشاة، حيث في بعض الأحيان يستحيل اجتياز شوارعها سيراً على الأقدام في فصل الشتاء .

الصورة رقم (34): تبين خنادق و حفر مهترت مستعملة لأصرف الصحي



المصدر: من إعداد الطالبتين 2018.

10-3-4- الماء الصالح للشرب:

أما بالنسبة للماء فهناك 40% من مجموع مساكن لا تتوفر على المياه الصالحة للشرب مما أدى بالسكان إلى اعتماد الصهاريج من أجل تغطية العجز في الماء

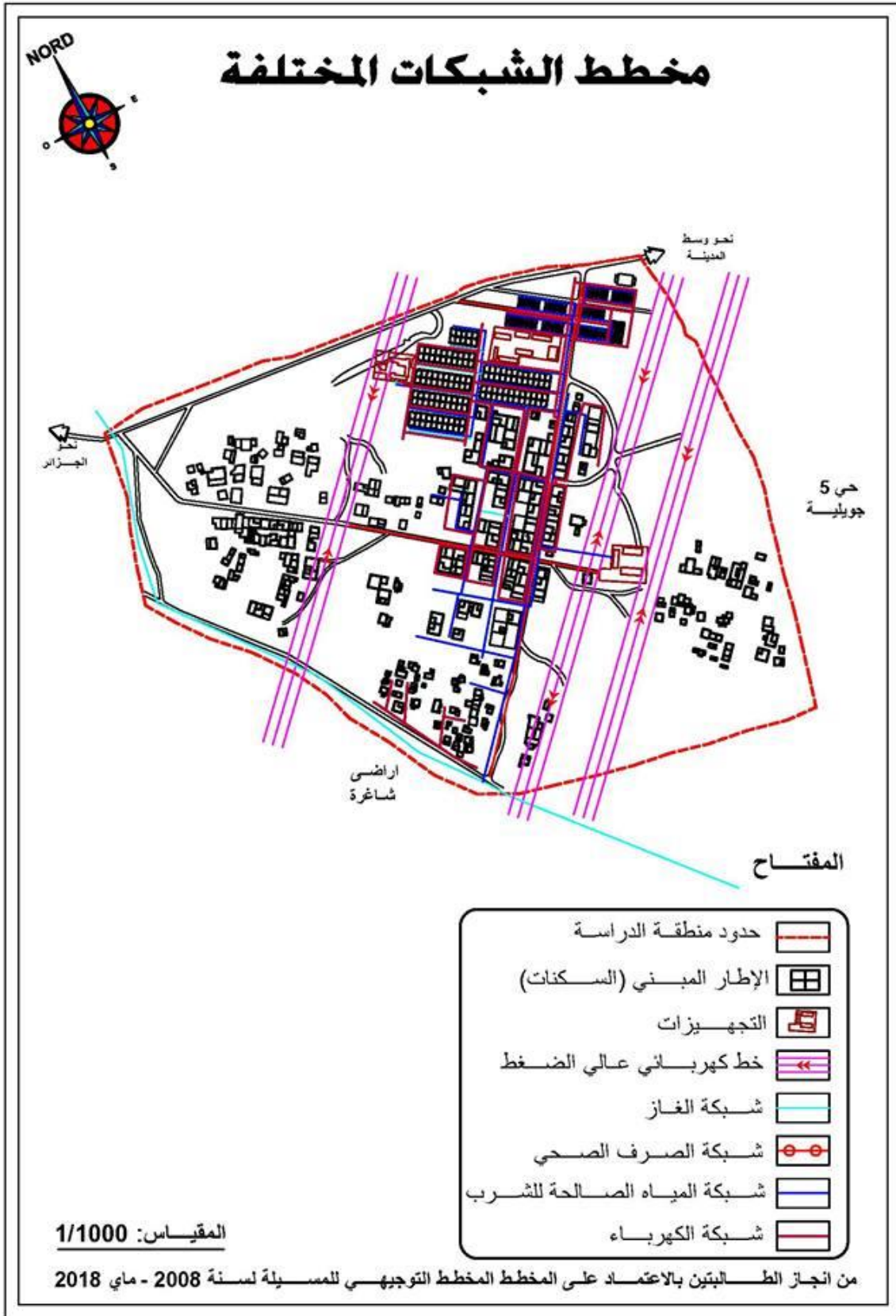
الصورة رقم (35-36) تبين صهاريج المستعملة لتغطية العجز من الماء .



المصدر: من إعداد الطالبتين 2018.

¹ . تقرير من مكتب الدراسات تحي السعيد + الاستمارة الموجودة في الملحق معالجة للطالبتين سنة 2018 دراسة العينة.

المخطط رقم (18): الشبكات المختلفة



11- تحليل الاستثمار الاستبائية:

نظرا لأهمية موضوع الدراسة وكذا منطقة الدراسة ومن اجل الوصول إلى تحليل دقيق قمنا بإعداد استمارة استبيان متمثلة في العديد من الأسئلة التي لم نستطيع ملاحظتها ميدانيا، توجب طرحها على السكان لمساعدتنا في تحليل كافة النواحي المتعلقة بحي المويحة، ولقد تم توزيع الاستمارة على مجموعة من سكان حي المويحة والتي تقدر بنسبة 10% من عدد الرجال بالحي وكانت الأسئلة على النحو التالي:

11-1- طريقة اخذ العينة:

عدد السكان = عدد المساكن * معامل شغل المسكن TOL

$$\text{عدد السكان} = 871 * 7$$

ومنه عدد السكان = 6097 نسمة.

قدر عدد الرجال في الحي 2015 نسمة، حيث 800 رجل يتراوح أعمارهم من 46 إلى 60 سنة ونأخذ 10% كعينة من عدد الرجال حيث نتحصل على 80 فرد نوظفها في تحليل استمارة الاستبيان .

11-2- بيانات تتعلق بأرباب الأسر:

السن : من 46 إلى 60 سنة.

مكان الميلاد: المسيية 68%، بلديات أخرى 32%.

المستوى الثقافي: 39.44% أميين، 61-56 متعلمين.

الوظيفة: 73% عمال مؤقتون 27% عمال دائمون.

مكان العمل: 45% بناء، 28% بطال، 27% في مؤسسات الدولة.

11-3- بيانات حول الحي والمسكن:

11-3-1- ما هو نوع المسكن: 100% مسكن فردي

المساحة: 70% < 157 م²؛ 30% < 200 م².

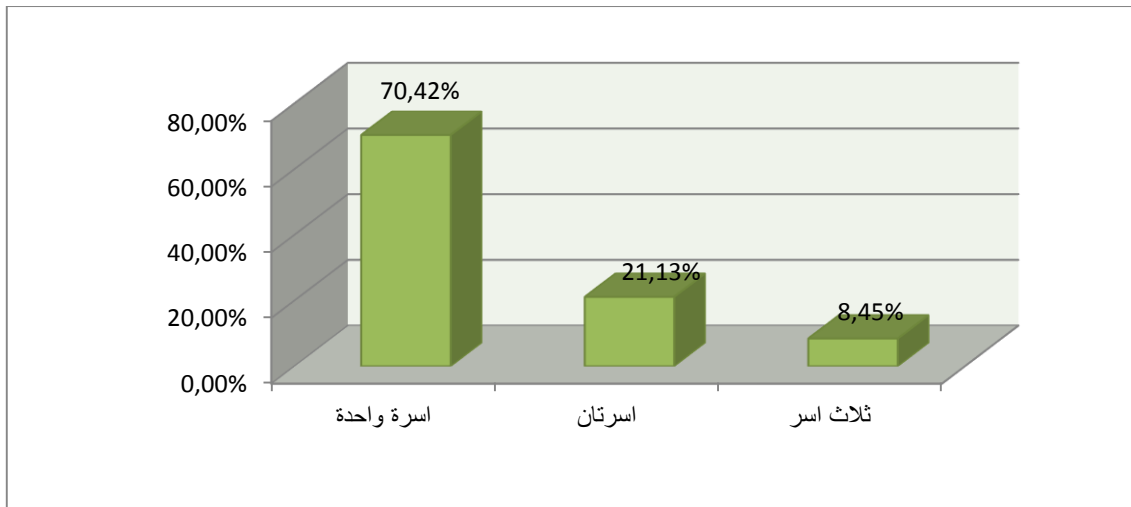
11-3-2- ماهو عدد الأسر في المسكن + عدد الافراد ؟

الجدول رقم(12): عدد الاسر في المسكن + عدد الافراد

عدد الافراد في المسكن	النسبة	التعيين
6	% 70.42	اسرة واحدة
9	21.13 %	اسرتان
12	8.45%	ثلاث اسر
27	%100	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم (07): يمثل عدد الاسر في المسكن



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

يتبين من خلال الشكل أن نظام العائلة الأحادية يحتل المرتبة الأولى بنسبة 70.42 % وهذا ما يوضح لنا التغير في النظام الاجتماعي التقليدي (العائلة الممتدة) وتأثر السكان بمجتمع المدينة الذي يتميز بالضعف والتفكك في العلاقات الاجتماعية.

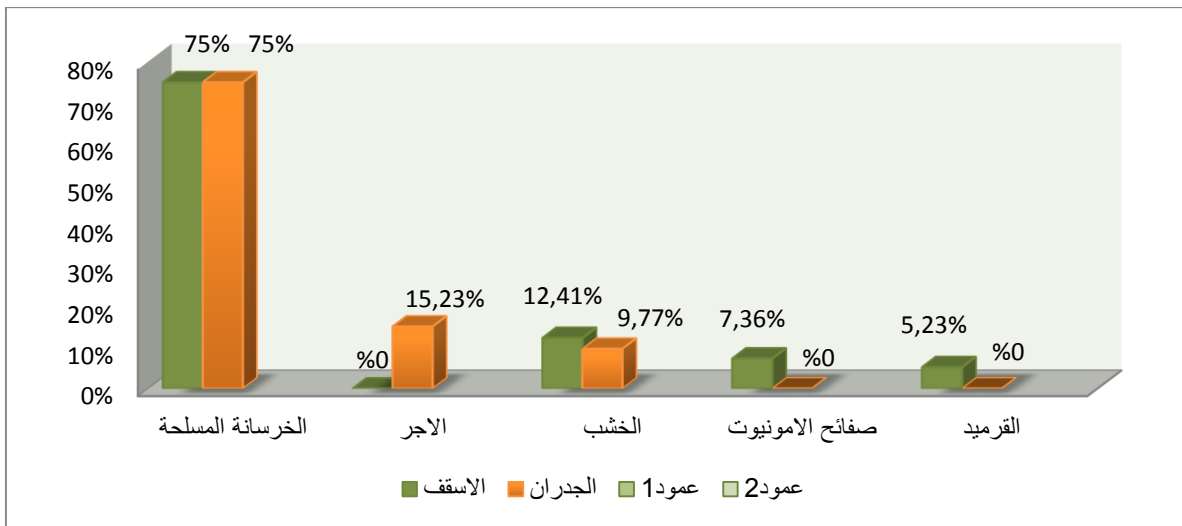
11-3-3- ما هي مواد البناء المبنية بها أسقف وجدران المسكن؟

جدول رقم (13): مواد بناء الاسقف والجدران

النسبة المئوية	الاسقف	التعيين
75%	%75	الخرسانة المسلحة
15.23%	/	الأجر لبنات
9.77%	12.41	الخشب
/	7.36	صفائح الأيونت
/	5.23	القرميد
%100	100	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم (08): يمثل مواد بناء الأسقف والجدران



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

من خلال هذا نلاحظ ان مادة البناء المستعملة هي الخرسانة المسلحة في معظم المساكن بنسبة 75%، كما توجد بيوت قصديرية مبنية بمواد أخرى مثل الخشب، الترنيت، اللبنات.

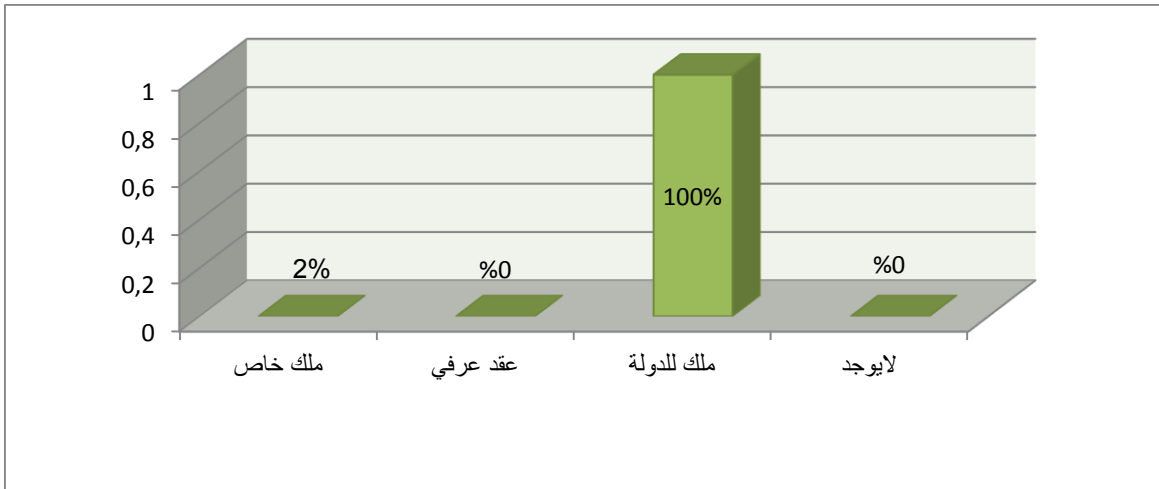
11-3-4- ماهي طبيعة الملكية العقارية للمسكن ؟

جدول رقم (14): الملكية العقارية للمساكن

النسبة المئوية	عدد الافراد	التعيين
20%	20	ملك خاص
/	/	عقد عرفي
80%	80	ملك للدولة
/	/	لا يوجد
%100	100	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم(09):يمثل الملكية العقارية للمساكن



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

من خلال الجدول نلاحظ ان الطبيعة القانونية للعقار كلها ملك للدولة ما عدا 2 % ملك خاص.

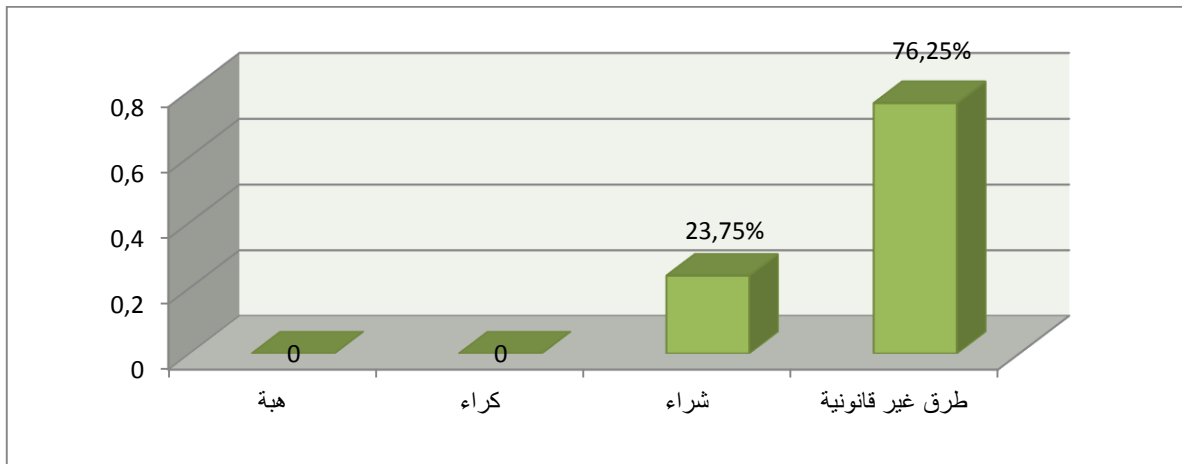
11-3-5- ماهي طريقة الحصول على المسكن ؟

جدول رقم (15): طريقة الحصول على المسكن

النسبة المئوية	عدد الافراد	التعيين
/	/	هبة
/	/	كراء
23.75%	19	شراء
76.25%	61	طرق غير قانونية
100%	80	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم (10): يمثل طريقة الحصول على المسكن



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

بما ان الطبيعة القانونية للعقار ملك للدولة فان اغلب السكان حصلوا على مساكنهم بطريقة غير

قانونية، ومنهم من قالو انهم اشتروا هذه المساكن،ولكن بطريقة غير معروفة بنسبة 23.75%.

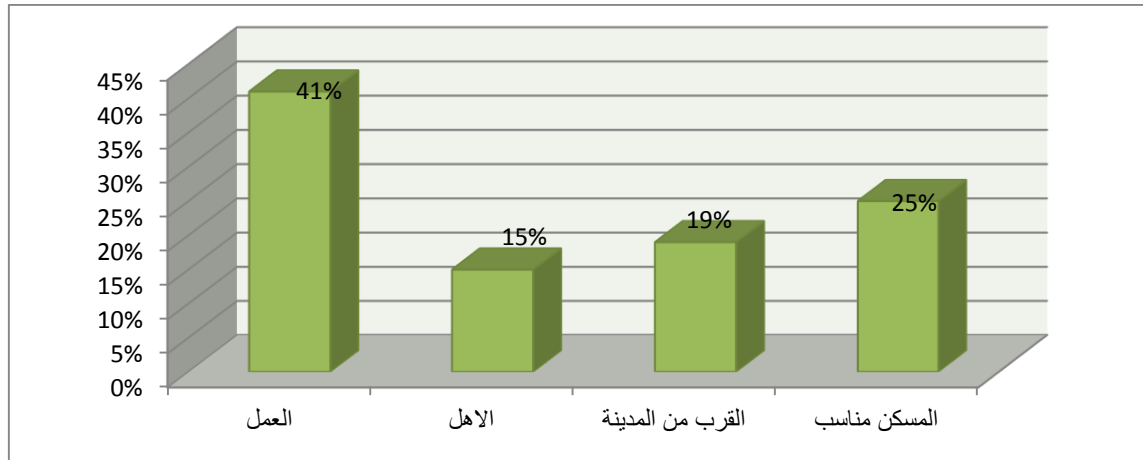
11-3-6- ماهي أسباب القدوم لحي المويحة؟

الجدول رقم (16): أسباب القدوم لحي المويحة

النسبة المئوية	عدد الافراد	التعيين
41%	33	العمل
15%	12	الاهل
19%	15	القرب من المدينة
25%	20	المسكن مناسب
100%	80	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم(11): أسباب القدوم لحي المويحة



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

من الجدول نلاحظ أن النسب متقاربة فيما بينها حيث أن اغلب السكان لجئوا لحي المويحة من أجل العمل والقرب من المدينة وذلك من أجل تحسين مستواهم المعيشي.

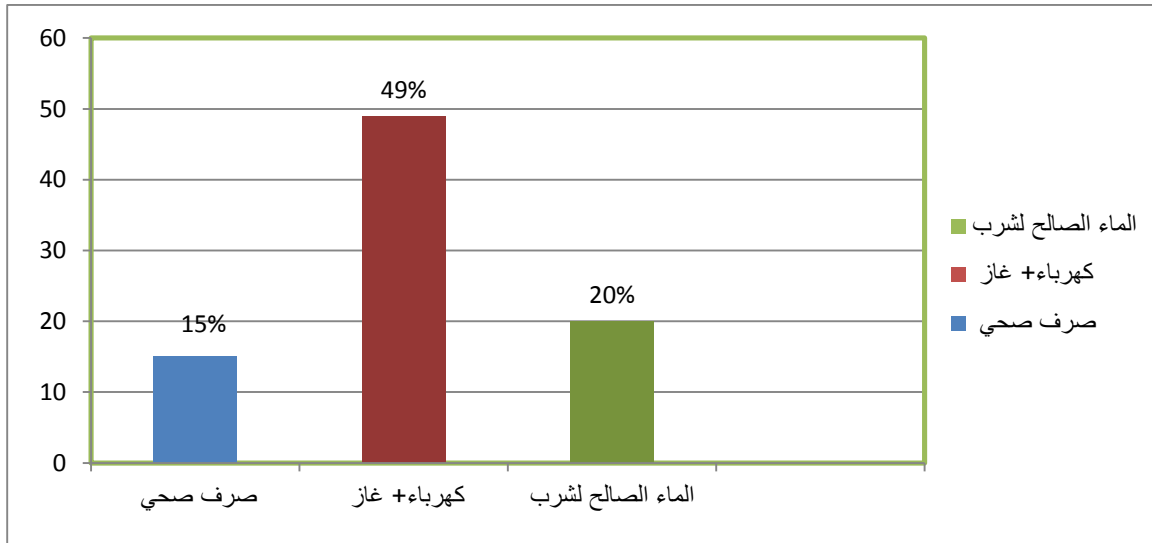
11-3-7 - ماهي الشبكات التقنية المتوفرة في المسكن ؟

جدول رقم (17): يمثل الشبكات المتوفرة في المسكن

النسبة المئوية	عدد الافراد	التعيين
15%	20	صرف صحي
35%	40	كهرباء + غاز
20%	30	الماء الصالح لشرب
70%	90	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم(12): يمثل الشبكات المتوفرة في المسكن



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

نلاحظ ان نسبة 30% لا تتوفر على مختلف الشبكات وهذا نظرا للطريقة العشوائية في البناء مما

يؤثر على الحالة المعيشية للسكان وكذا على الصورة الخارجية للحي.

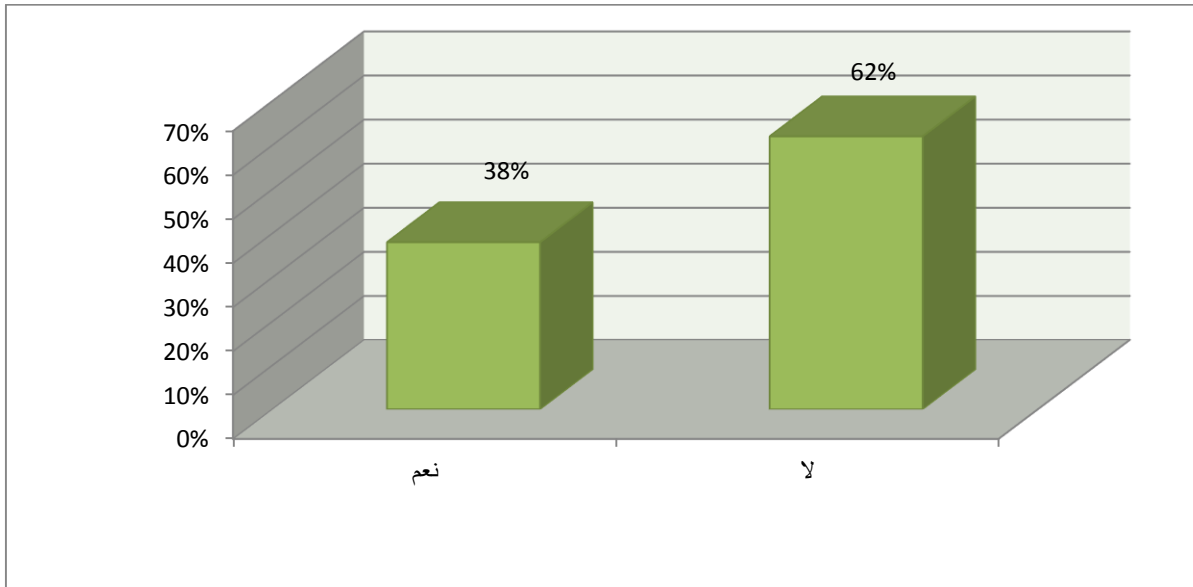
11-3-8- هل قمت بتسوية منزلك من الناحية القانونية ؟

جدول رقم(18): يبين تسوية المنزل قانونيا

النسبة المئوية	عدد الافراد	التعيين
38%	30	نعم
62%	50	لا
100%	80	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم (13): تسوية المنزل قانونيا



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

نلاحظ ان 62% من العينة لم تسوي الوضعية القانونية لمنازلهم وهذا بسبب انعدام الرقابة والمتابعة في الحي وسوء التسيير من طرف السلطات.

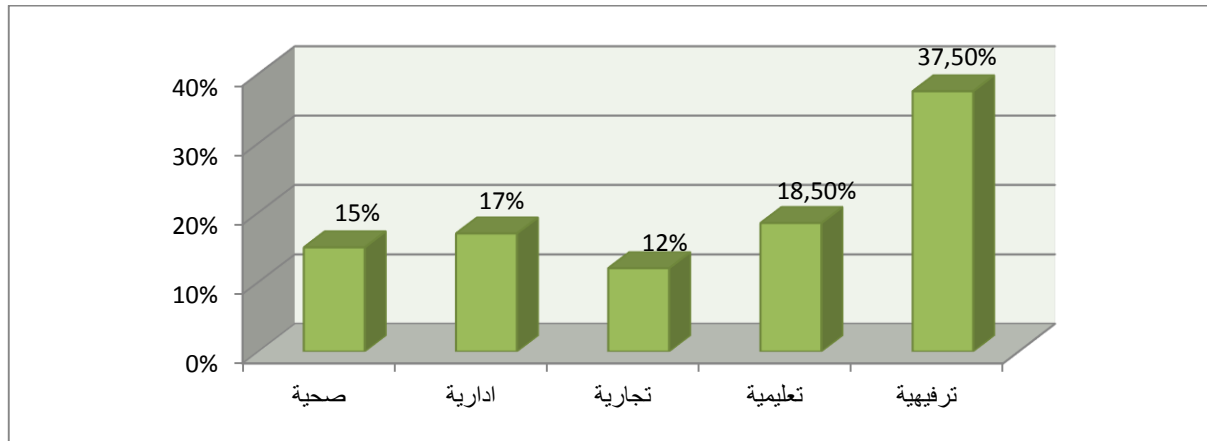
11-3-9 - ماهي التجهيزات التي تنقصكم في الحي ؟

الجدول رقم (19): يمثل الخدمات الناقصة في الحي

النسبة المئوية	عدد افراد العينة	التعيين
15%	12	تجهيزات صحية
17%	14	تجهيزات ادارية
12%	9	تجهيزات تجارية
18.5%	15	تجهيزات تعليمية
37.5%	30	تجهيزات ترفيهية
100%	80	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم (14): يمثل الخدمات الناقصة بالحي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

من خلال الجدول نلاحظ ان الحي يحتاج بنسبة كبيرة على التجهيزات الترفيهية حسب العينة والتي تقدر بـ 37.50% تليها التجهيزات التعليمية، الإدارية، الصحية ثم التجارية وهذا ما يفسر إن الحي يعاني من نقص في مختلف التجهيزات.

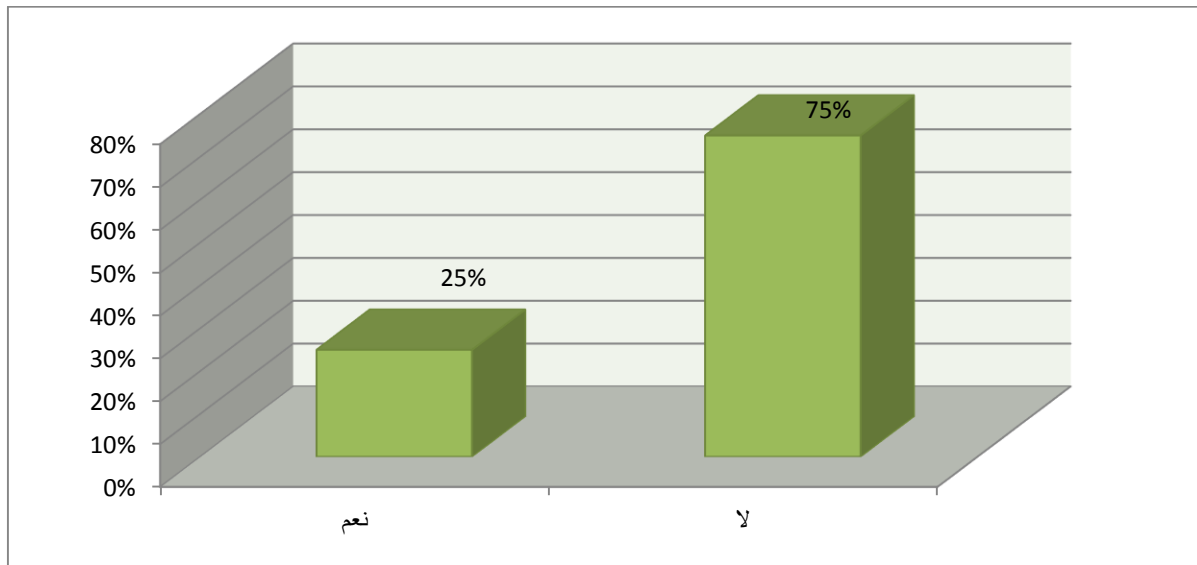
11-3-10- هل الحي يتوفر على الأمن والاستقرار باعتباره حي عشوائي ؟

الجدول رقم (20): حالة امن واستقرار الحي

التعيين	عدد افراد العينة	النسبة المئوية
نعم	20	25%
لا	60	75%
المجموع	80	100%

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم(15): يمثل امن واستقرار الحي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

نلاحظ من الجدول نسبة كبيرة من العينة 75% تعاني من عدم وجود الامن والاستقرار وهذا بسبب السكن العشوائي والحالة الاجتماعية المتدهورة للسكان.

11-3-11- هل لوضعية الحي تأثير على أخلاق الشباب بحي المويحة؟

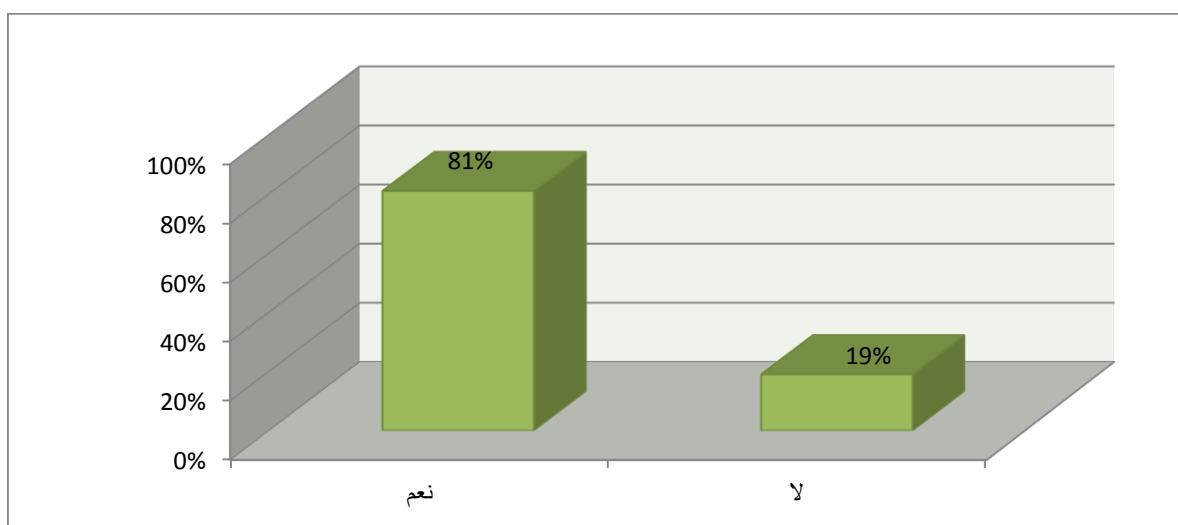
الجدول رقم (21): تأثير وضعية الحي على اخلاق الشباب

النسبة المئوية	عدد افراد العينة	التعيين
81%	65	نعم
19%	15	لا
100%	80	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان

.2018

الشكل رقم(16):يمثل تأثير وضعية الحي على اخلاق الشباب



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

نلاحظ من الجدول أن 81% من افراد العينة أكدت أن وضعية الحي تؤثر على أخلاق الشباب

إما سلباً أو إيجاباً.

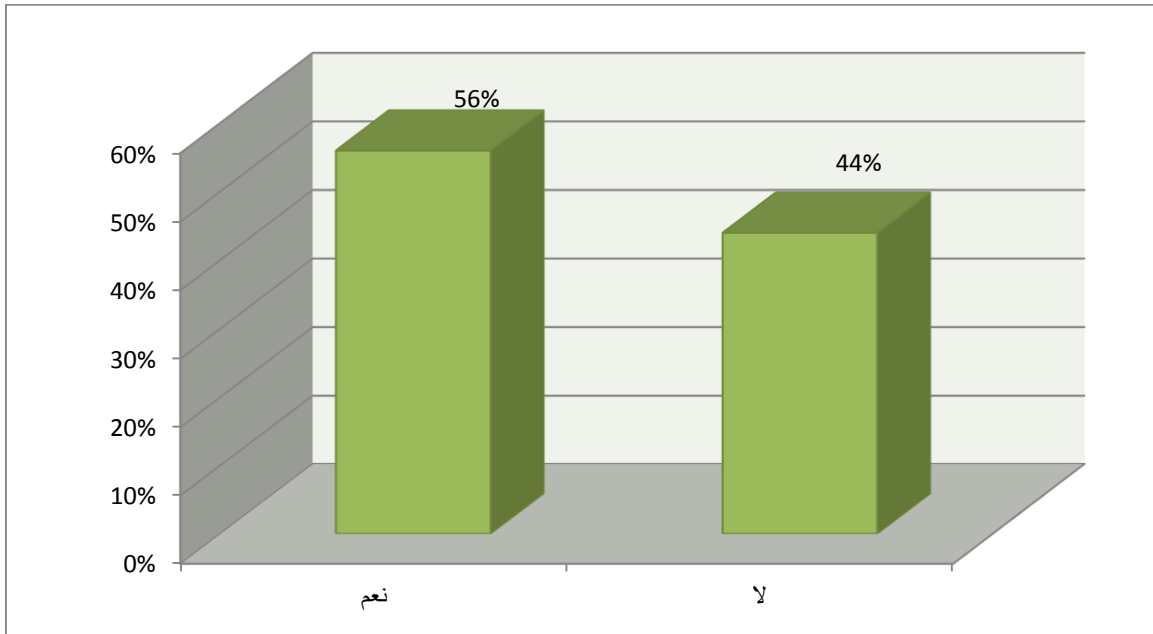
11-3-12- هل توجد نسبة بطالة الشباب كبيرة في حي المويلحة؟

الجدول رقم (22): نسبة البطالة في الحي

النسبة المئوية	عدد افراد العينة	التعيين
56%	45	نعم
44%	35	لا
100%	80	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم (17): يمثل نسبة البطالة في الحي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

توجد نسبة كبيرة من البطالة في الحي حسب 56% من العينة وهذا راجع الى الحالة الاجتماعية للسكان ونقص التعليم وكذا الحالة المتدهورة للحي.

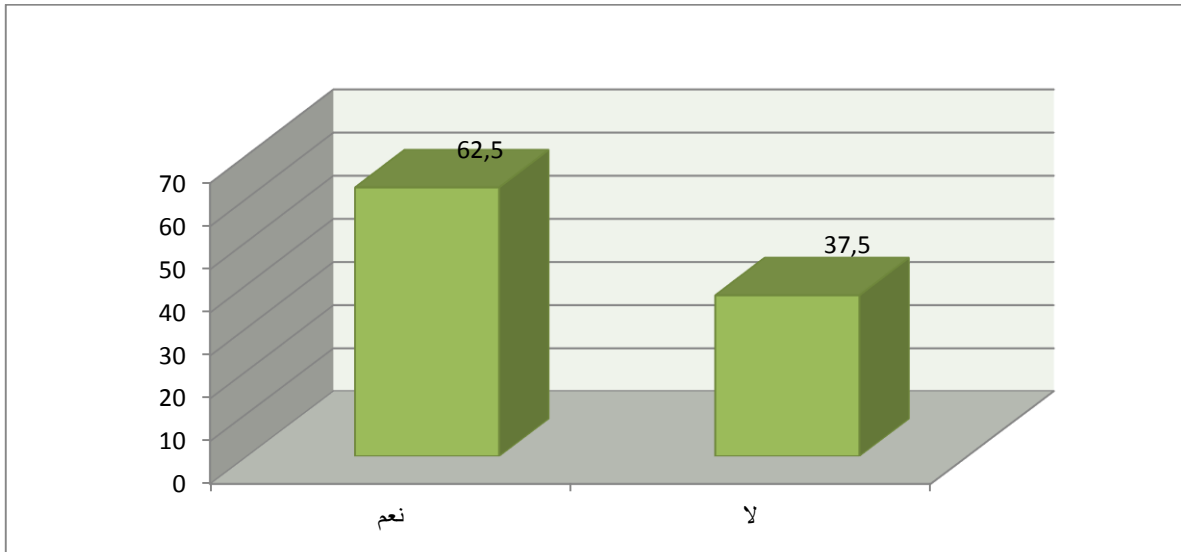
11-3-12 - هل نسبة الشباب المتعلمين كبيرة في حي المولحة ؟

الجدول رقم (23): نسبة الشباب المتعلمين في الحي

النسبة المئوية	عدد افراد العينة	التعيين
62.5%	50	نعم
37.5%	30	لا
100%	80	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم (18): يمثل نسبة الشباب المتعلمين في الحي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

نلاحظ من الجدول ان نسبة الشباب المتعلمين 62.5% فقط حسب العينة وهذا راجع الى عدم ذهابهم الى المدارس اما بسبب مادي واما بسبب العادات والتقاليد لبعض ارباب الاسر لعدم اعطاء القيمة الحقيقية للعلم والتعليم.

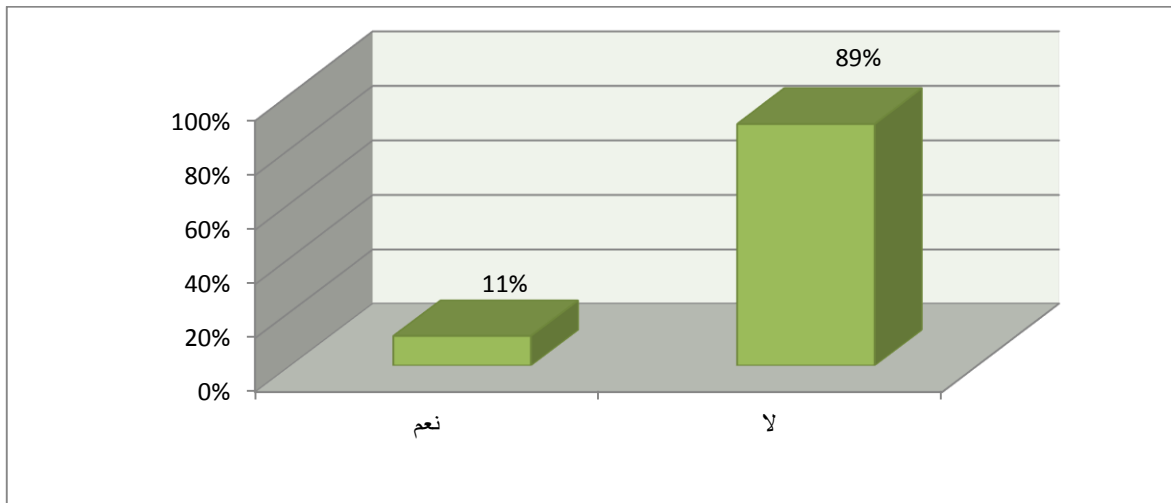
11-3-13- هل يتوفر الحي على (جمعية حي) يتكلف بمهامكم وتسيير شؤونكم الخاصة بالحي؟

الجدول رقم (24): يبين توفر الحي على جمعية

النسبة المئوية	عدد افراد العينة	التعيين
11%	9	نعم
89%	71	لا
100%	80	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم (19): يمثل توفر الحي على جمعية



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

نلاحظ من الجدول ان نسبة 89% من العينة قالو لا توجد جمعية للتكفل بمهام وتسيير شؤون

سكان الحي وهذا ما ساعد في تدهور وعدم تطور الحي.

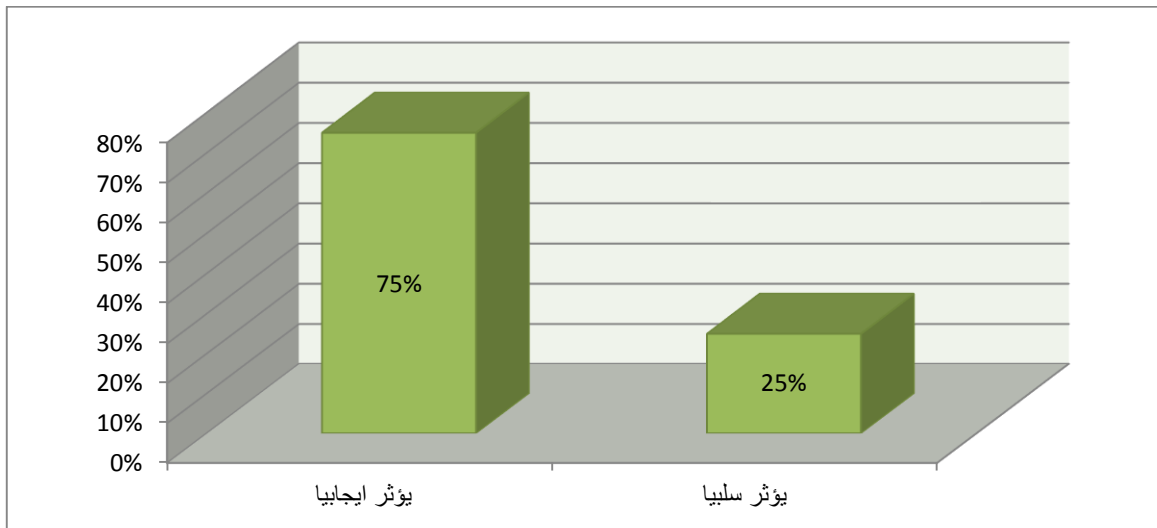
11-3-14- هل موقف الحافلات الموجود بلحي يؤثر سلبيا ام ايجابيا على صورة الحي ؟

الجدول رقم (25): تأثير موقف الحافلات على الحي

النسبة المئوية	عدد افراد العينة	التعيين
75%	60	يؤثر ايجابيا بـ:
25%	20	يؤثر سلبيا بـ:
100%	80	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم(20): يمثل تأثير موقف الحافلات على الحي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

نلاحظ من الجدول ان 75% من العينة قالو ان موقف الحافلات يؤثر على الحي ايجابيا حيث يساعد على تنقل السكان من و إلى الحي ويقربهم لوسط المدينة لتلبية مختلف احتياجاتهم، ولكن يجب تحسينه وتهيئته.

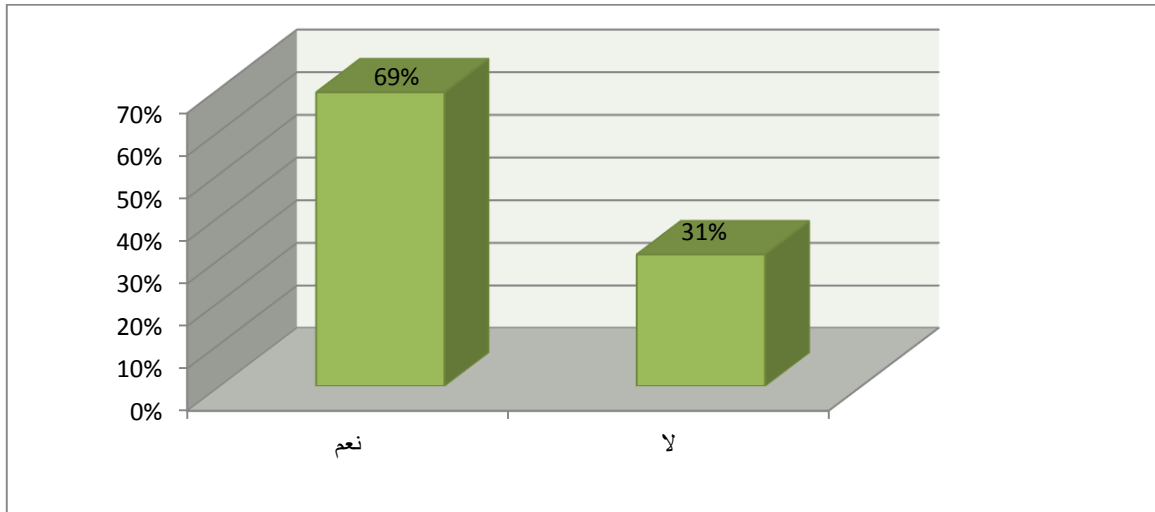
11-3-15- هل يتوفر بحي المويحة الإنارة العمومية الخارجية ليلا ؟

الجدول رقم (26): يبين توفر الانارة العمومية بالحي

النسبة المئوية	عدد افراد العينة	التعيين
31%	25	نعم
69%	55	لا
100%	80	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم (21): يمثل توفر الانارة العمومية بالحي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

نلاحظ من الجدول ان الحي يعاني من نقص الإنارة العمومية وهذا حسب العينة والتي تقدر بـ 69%.

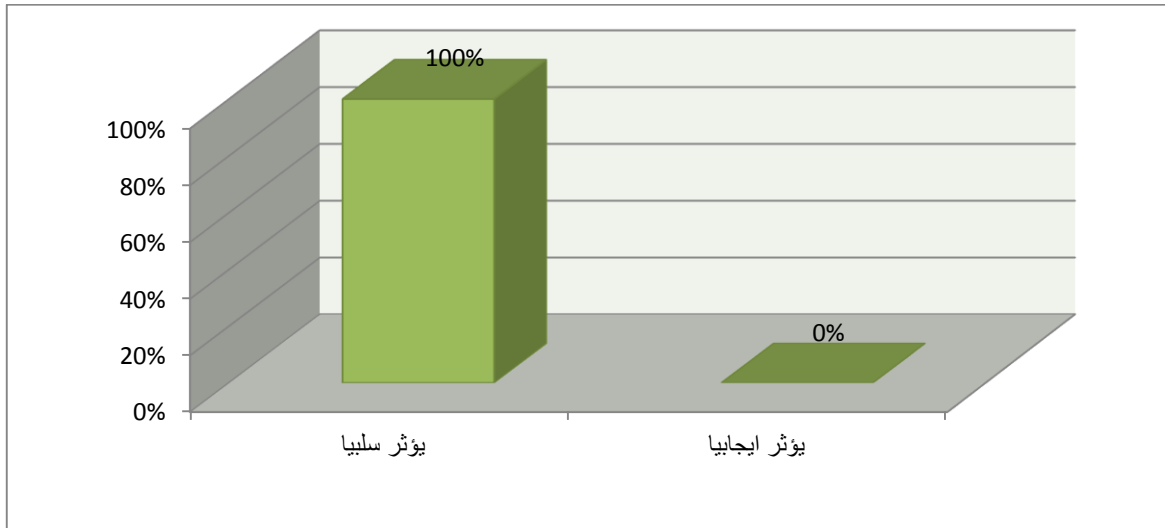
11-3-16- ما مدى تأثير خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي على حي المويحة

الجدول رقم (27): يبين تأثير خطوط الكهرباء على الحي

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
100%	80	يؤثر سلبيا بـ:
0%	0	يؤثر ايجابيا بـ:
100%	80	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

الشكل رقم(22): يمثل تأثير خطوط الكهرباء على الحي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على بيانات الاستبيان 2018.

نلاحظ من الجدول أن كل أفراد العينة اتفقوا على أن خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي تؤثر سلبيا على الحي وتشكل خطر كبير على سكانه.

11-4-4- أسئلة الاستمارة الخاصة بالمسؤولين:

11-4-1- هل كانت لديكم الإمكانيات المادية و البشرية لتسيير النقص الموجود بحي المويحة ؟

ملاحظة	الإجابة	وظيفة المسؤول
/	لا	مهندس دولة بالجانب التقني مديرية التعمير والبناء
/	نعم	رئيس مصلحة التعمير وهندسة معمارية
/	نعم	رئيس المهندسين المعماريين بمديرية التعمير
/	نعم	مهندس رئيسي بمصلحة المتابعة ببلدية المسيلة

11-4-2- كيف كان تدخل البنك العالمي على مستوى حي المويحة؟

ملاحظة	الإجابة	وظيفة المسؤول
/	لم يكن هناك أي تدخل إطلاقا	مهندس دولة بالجانب التقني مديرية التعمير والبناء
/	لم يتم التكفل بالحي ضمن البرمجة التي أعدت ضمن البنك العالمي	رئيس مصلحة التعمير وهندسة معمارية
/	إعادة هيكلة حي مويحة وإعادة إسكان السكنات القديمة	رئيس المهندسين المعماريين بمديرية التعمير
/	/	مهندس رئيسي بمصلحة المتابعة ببلدية المسيلة

11-4-3- لماذا لم يتم الاستجابة لتدخل البنك العالمي على مستوى حي المويحة ؟

ملاحظة	الإجابة	وظيفة المسؤول
/	/	مهندس دولة بالجانب التقني مديرية التعمير والبناء
/	/	رئيس مصلحة التعمير وهندسة معمارية
/	البنك العالمي يشترط - مساهمة الدولة - مساهمة البلدية - مساهمة المواطن البلدية رفضت المساهمة علما أنها مادية بالآلات فقط أي مساهمة في تناولها .	رئيس المهندسين المعماريين بمديرية التعمير
/	/	مهندس رئيسي بمصلحة المتابعة بلدية المسيلة

11-4-4- هل التخطيط سابق لحي المويحة كان بناءا على دراسات مسبقة؟

ملاحظة	الإجابة	وظيفة المسؤول
/	لا	مهندس دولة بالجانب التقني مديرية التعمير والبناء
/	نعم	رئيس مصلحة التعمير وهندسة معمارية
/	نعم	رئيس المهندسين المعماريين بمديرية التعمير
/	لا	مهندس رئيسي بمصلحة المتابعة بلدية المسيلة

11-4-5- هل كنتم تحترمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموجودة لديكم؟

ملاحظة	الإجابة	وظيفة المسؤول
/	نعم	مهندس دولة بالجانب التقنيديرية التعمير والبناء
/	نعم	رئيس مصلحة التعمير وهندسة معمارية
/	نعم	رئيس المهندسين المعماريين بمديرية التعمير
/	لا	مهندس رئيسي بمصلحة المتابعة ببلدية المسيلة

11-4-6- هل كانت لديكم الإمكانيات المادية والبشرية لمحاربة البناء الفوضوي؟

ملاحظة	الإجابة	وظيفة المسؤول
/	نعم	مهندس دولة بالجانب التقنيديرية التعمير والبناء
مع نقص تطبيق القرارات المقررة	نعم	رئيس مصلحة التعمير وهندسة معمارية
/	نعم	رئيس المهندسين المعماريين بمديرية التعمير
/	نعم	مهندس رئيسي بمصلحة المتابعة ببلدية المسيلة

11-4-7- في رأيكم لماذا عجزالمسيرين والمخططين في التحكم في البناء الفوضوي؟

1- قلة الامكانيات

2- عدم تلبية حاجة المواطنين من السكن

3- المضاربة العقارية

ملاحظة	الإجابة	وظيفة المسؤول
/	2	- مهندس دولة بالجانب التقني مديرية التعمير والبناء
/	3/2	رئيس مصلحة التعمير وهندسة معمارية
يجب إعادة النظر في الإمكانيات الموجودة لطرق والمنهجيات لتلبية حاجة المواطنين	2	- رئيس المهندسين المعماريين بمديرية التعمير
/	3/2	- مهندس رئيسي بمصلحة المتابعة ببلدية المسيلة

11-4-8- ما هي مختلف تدخلاتكم على مستوى الحي؟

ملاحظة	الإجابة	وظيفة المسؤول
/	عدم منح المواطنين من التراخيص الخاصة بالشبكات وعدم التحفيز على البناء من خلال دوريات ومراقبات	مهندس دولة بالجانب التقني مديرية التعمير والبناء
/	مخطط إعادة تهيئة حي المويحة شطر من التهيئة الحضرية في الحي	رئيس مصلحة التعمير وهندسة معمارية
/	انجاز الشبكات المختلفة : تطهير + مياه صالحة + ارضفة + طرق + انارة + مساحات خضراء	رئيس المهندسين المعماريين بمديرية التعمير
/	تهيئة - الطرقات - شبكة الصرف الصحي - شبكة المياه كانت خلال 6 اشهر الماضية	مهندس رئيسي بمصلحة المتابعة بلدية المسيلة

11-4-9- هل هناك تدخلات مستقبلية على مستوى هذا الحي؟

ملاحظة	الإجابة	وظيفة المسؤول
/	انشاء مخطط توجيهي + وضع تجهيزات (مدارس ،مستشفى ، الخ)	مهندس دولة بالجانب التقني مديرية التعمير والبناء
/	اعداد مخططات لشغل الاراضي على مستوى الحي وكذا التوسعات العمرانية المقترحة في المخطط التوجيهي	رئيس مصلحة التعمير وهندسة معمارية
/	تم انجاز جزء من الشبكات	- رئيس المهندسين المعماريين بمديرية التعمير
/	نظرا لتوسع العمراني لا بد من تدخلات مستقبلية على الحي مخطط شغل الأرض (08)	- مهندس رئيسي بمصلحة المتابعة بلدية المسيلة

خلاصة الدراسة التحليلية:

من خلال الدراسة التحليلية التي قمنا بها على حي المويحة وكذا الاستمارة الإستبائية تبين لنا التوزيع العشوائي للمجال العمراني، وذلك بسبب الطبيعة العقارية للحي والتي تعود ملكيتها للبلدية مما أدى بالسكان إلى الاستيلاء على الأراضي وبنائها بطريقة عشوائية، وكذلك عدم وجود تخطيط وغياب المراقبة الميدانية من طرف السلطات المعنية مما أدى بالحي إلى ما يلي:

- نسيج الحي غير منسجم.
- عدم وجود علاقة بين الحي والأحياء المجاورة.
- بنايات رديئة وواجهات غير منسجمة وغير لائقة ومواد مستعملة لا تتوافق مع تقنيات البناء والتعمير.
- افتقار الحي لتجهيزات عديدة منها التجارية، الرياضية والترفيهية.
- وجود مساحات كبيرة شاغرة غير مستغلة.
- انعدام التهيئة للطرق، الأرصفة، المساحات الخضراء وساحات اللعب.
- العوائق الخطيرة الموجودة بالحي والتي تهدد حياة السكان.

وعليه فإن الحي يتطلب تدخلا عمرانيا مناسباً من أجل تنظيمه وإعادة تهيئته وفق معايير مضبوطة وتحسين أدائه من حيث المرافق والتجهيزات.

التحقق من الفرضية: بعد القيام بالدراسة التحليلية للحي وتحليل الجداول والصور توصلنا إلى أن التوسع العمراني العشوائي وعدم استغلال الأراضي بطريقة عقلانية ومدروسة وكذا عدم احترام القوانين العمرانية اثر سلبا على الحي وعلى ساكنيه حيث أصبح منظره مشوها ولا يتسم بالتحضر رغم موقعه المتميز وكانت هناك عدة أسباب أدت إلى ذلك:

- الاستيلاء على الأراضي من طرف سكان الحي.
- البناء بطريقة فوضوية.
- عدم استغلال الأراضي الشاغرة.

وهذا ما يفسر تحقق الفرضية المقدمة في البحث.

الفصل الرابع

القرارات وتوصيات

تمهيد

-1

-2- توصيات

تمهيد:

بعد القيام بالدراسات التحليلية لحي المويحة والوقوف على أهم الخصائص المميزة له ودراسة جميع جوانبه السكنية والسكانية استنتجنا أن الحي يعاني العديد من النقائص والسلبيات، وللإجابة على مختلف الأسئلة التي راودتنا في مختلف أطوار البحث ومن أجل النهوض بالحي وجب علينا إيجاد بعض الحلول الممكنة والمتمثلة في الاقتراحات والتوصيات .

1- الاقتراحات :

1-1- القيام بتهيئة الطرق و الأرصفة .

2-1- الشبكات المختلفة :

✓ توفير شبكة الصرف الصحي على المباني الموجودة بالحي وفق النظام المستعمل في المدينة للتخلص من الانعكاسات السلبية لعملية الصرف التقليدي .

✓ تزويد السكنات بالكهرباء والقيام بإصلاح التوصيلات الغير قانونية للكهرباء والتي تشكل خطر على حياة السكان .

✓ توفير شبكة مياه الشرب بالربط وفق المقاييس الحديثة لكل المباني .

✓ توفير شبكة الغاز وربطها بمختلف السكنات.

3-1- الخدمات الاجتماعية :

يعاني الحي من نقص في مختلف الخدمات لذا يجب توفيرها والمتمثلة في :

✓ الخدمات الترفيهية : توفير أماكن للراحة والترفيه مثل قاعة رياضة معلبالخ

✓ الخدمات الإدارية : تعد الخدمات الإدارية وسيلة لمساعدة السكان على قضاء حوائجهم الإدارية التي يحتاجونها تكون قريبة منهم .

✓ الخدمات التجارية : وهي ذات أهمية كبيرة كما لها علاقة مباشرة بالأنشطة الاقتصادية والتي تساهم في زيادة مداخيل سكان هذه الأحياء وتوفير مناصب شغل مع القيام بتوفير الحاجات الأساسية من السلع وبضائع للاستهلاك ويقترح أن تكون على شكل مجمع يقوم بتوفير كل الحاجات الضرورية اليومية للحي.

1-4- المساحات الخضراء ومساحات اللعب :

العمل على توفير مساحات خضراء ومساحات لعب خاصة بالأطفال وتكون مجهزة بوسائل ترفيهية وتربوية التي تعد جزءاً لا يتجزأ من أساليب التنمية البشرية ، كما تكون هذه المساحات متنفس هام لسكان الحي للراحة وربط أسر العلاقات الاجتماعية بينهم لتجنب العزلة والوحدة .

2- التوصيات :

- تسوية الوضعية القانونية للسكنات بمنح عقود الملكية وتنظيمها لحد من السكن العشوائي.
- تطوير التقنية السكنية (تطبيق التكنولوجيا في البناء) وتمويلها تخطيطاً وتنفيذاً.
- العمل على وضع الآليات المتطورة والكفيلة من اجل الاستغلال الأمثل للأراضي الشاغرة.
- إخضاع السكنات لمعايير التعمير الموضوعة في القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير وتسوية المخالفات القانونية العقارية للسكنات عن طريق:

✓ إخضاع السكان على دفع نفقات اقتناء الأرض

✓ تحديد الصيغة التي تتم بها منح عقود الملكية

✓ فرض عقوبات على السكان الذي لم يقوموا بإجراءات الحصول على عقود الملكية

✓ منح رخصة التجزئة وشهادة المطابقة التي تعتبر هامة من بعد استيفاء جميع الشروط المطلوبة.

✓ توفير مصادر التمويل لعملية التدخلات العمرانية عن طريق

- إنشاء مؤسسة وطنية تعمل على تطوير الأحياء الفوضوية ورفع مستوى السكن بها

- تقديم قروض بدون فوائد على مدى طويل للأسر ذات الدخل المنخفض لتحسين حالة مساكنها.

✓ إجراءات قانونية وتتمثل في:

- التطبيق الصارم للقوانين الخاصة بمكافحة البناءات الفوضوية

- احترام قواعد مخطط التهيئة والتعمير

- التدعيم المالي والبشري للهيئات المكلفة بمراقبة التعمير

- المتابعة والمراقبة الدائمة والفعالة بتشكيل لجان على مستوى الأحياء مع الموظفين المؤهلين لتقصي

المخالفات في ميدان التعمير.

الخلاصة:

لحد من انتشار ظاهرة السكن العشوائي بالحي وتنظيمه وتحسينه يجب الأخذ بعين الاعتبار الاقتراحات والتوصيات المقدمة و تطبيقها على ارض الواقع لتحسين الحالة المعيشية والاجتماعية للسكان وتطوير الحي .

الخلاصة العامة

الخلاصة العامة:

كثيرا ما تؤدي المخالفات العمرانية بالمدن إلى تشويه النسيج الحضري واختلاله، فالسكن غير شرعي مثلا في مدينة المسيلة يعتبر اليوم مشكلا كبيرا يعرقل مسيرة التنمية ومسار التوسع بها، لذلك كان الهدف من هذه الدراسة الوصول إلى حل يؤدي إلى خلق نسيج حضري متكامل ومتجانس.

وبالقيام بدراسة تحليلية للسكن غير الشرعي بالمدينة توصلنا إلى معرفة الأسباب الرئيسية التي أدت بهذا النوع من السكن إلى الظهور بشكل دخيل وتطوره السريع بالمدينة، وكذلك معرفة المشاكل التي يعاني منها الحي.

وبالرغم من الآثار السلبية الناتجة عن ظهور الحي والمشاكل التي يعاني منها فإنه لا يمكننا إنكار مساهمة في التخفيف من أزمة السكن بالمدينة.

والاقتراحات والتوصيات المختارة ستساعد بشكل ملحوظ من أجل حل هذه الإشكالية وفقا لما يرغب به السكان وما تستطيع السلطات المحلية تنفيذه اعتمادا على الإمكانيات المتوفرة بالمدينة.

هاته الاقتراحات والتوصيات تهدف أساسا إلى الحفاظ على هذا الحي، ودمجه في المحيط العمراني للمدينة عن طريق إعادة تهيئته وتنظيمه، ويكون ذلك من خلال وضع مخطط عام للتهيئة يضم الوظائف الضرورية.

إن هاته الاقتراحات والتوصيات قد تجدي نفعا في الوقت الحالي، لكن إن لم تتم معالجة هذه الإشكالية من جذورها وبصحة الخلل المجالي لإقليم المدينة فإن الإشكال سيطرح حتما في أماكن أخرى من المدينة.

الخلاصة العامة

وفي الأخير يبقى أن نشير إلى أن هذه الدراسة يجب أن تتبع بدراسات وبحوث أخرى تغطي النقائص الموجودة وتصحح الأخطاء الواردة، تبحث عن الحلول التي تراها أكثر ملائمة، لأن استمرار هذه الظاهرة على حالها يعني أن السكان سيلجئون في المستقبل إلى السكن في أماكن أكثر تدهورا من التي هي موجودة حاليا .

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

❖ الكتب والدراسات :

- المهندس جلال عيسى، الصفحة الرئيسية فضاء البيان اسبوعية سياسية مستقلة، 2018 العدد 65 ص 5/2 .
- شريف رحمانى، الجزائر غدا، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، سنة 1996، ص 240.
- خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، عين مليلة، سنة 2005، ص 09.
- ممدوح الولي "سكان العشش والعشوائيات-دراسة أعدتها نقابة المهندسين - دارالمعارف، القاهرة، مصر، 1987، ص 89.
- إسحاق يعقوب القطب، عبد الإله أبوا عياش، النمو وتخطيط الحضري في دول الخليج، جامعة الكويت، وكالة المطبوعات الكويت، 1980 ص 304.

❖ الكتب المترجمة الى العربية :

- ب . ميرلين، قاموس العمران في التهيئة حجم 2 سنة 1996 ص 810 .
- زيشال البرتوا، كتاب مدخل إلى العمران العملي والتركيبية الحضرية سنة 1989 حجم 2 ص 38.

❖ المذكرات :

- بوحمص وزملائه، دراسة تحليلية للأحياء غير المخططة بمدينة بوسعادة، مذكرة تخرج لنيل مهندس دولة، دفعة 2006 .

❖ المحاضرات :

- خضور مالك، محاضرة في مادة جغرافيا المدن أقيمت على طلبة السنة الرابعة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2010 .

- إبراهيم نويبات، محاضرات في مادة التخطيط العمراني أقيمت على طلبة السنة الرابعة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، السنة الدراسية 2010.
- رايح حسيني، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الخامسة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2010.
- مالك خضور، محاضرة في مادة جغرافيا المدن أقيمت على طلبة السنة الرابعة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2010 .
- خضور مالك، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثالثة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2008.

❖ الملتقيات :

- مداخلة مشاركة في الملتقى الدولي الثالث حول، تسيير المدن جامعة محمد بوضيافاً .د/ بلقاسم سلاطنية (جامعة بسكرة، أ / بوزغاية باية) (جامعة ورقلة) التوسع في المجال الحضري ومشروعات التنمية واثارها على البصمة الايكولوجية للبيئة .

❖ مقابلة شفوية :

- مقابلة مع رئيس مصلحة مديرية التعمير، بريش محمد انه لم يكن تخطيط سابقا وعندما برمجت لتخطيط أصبح الحي عشوائيا بعدم احترام القوانين مع ارض الواقع سنة 2018.

❖ تقارير المؤسسات :

- مديرية مسح الأراضي بالمسيلة 2018.
- تقرير مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية 2017.
- مديرية الأرصاد الجوية بولاية المسيلة 2017.

❖ تقارير ومقالات:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة للطالبتين سنة 2018.
- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، تقرير على حساب عدد السكان سنة 2017 .
- تقرير من المصلحة التقنية لبلدية المسيلة عن مراحل نشأة وتوسع الحي سنة 2008.
- مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (2012) ص رقم 3 / 45 .
- مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (2008) ص رقم 3 .
- مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير PDAU المسيلة (2008) * تاريخ مدينة المسيلة من القرن السابع عشر لصاحبه بول ماصيرا ديوان المطبوعات التونسية، مذكرة تخرج تدخل عمراني ومعماري على حي الجعافرة، جامعة سطيف جوان 1985، بن يحيى علي محمد شيكوش نور الدين، سرد تاريخي لصاحبه السيد بن عيسى عبد الوهاب، جمعية تبحث في تراث وتاريخ المدينة ص رقم 2.
- مركز الدراسات والانجاز العمراني بسطيف، المديرية الجهوية بالمسيلة ، مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (2008) ص رقم 3 +.
- نفس المرجع السابق ، مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (2008) ص رقم (4 - 5)،
- مكتب الدراسات والانجاز العمراني بسطيف المديرية الجهوية بالمسيلة رقم ص45.
- مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (2008) ص رقم 10.
- تقرير من المصلحة التقنية لبلدية المسيلة عن مراحل نشأة وتوسع الحي سنة 2008.
- مكتب الدراسات للهندسة المعمارية والعمرانية تحي السعيد ، تقرير عن حي المويلحة سنة 2000.

❖ مخططات وخرائط :

- مخطط من مكتب الدراسات الطبوغرافية والخبرات العقارية بلخير جمال، مهندس خبير عقاري بالمسيلة سنة 2018.
- المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (2008).

❖ القوانين :

- قانون 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة .
- مستخلص من القانون الجزائري، قانون التهيئة والتعمير 29.90 المؤرخ في 1990/12/1.

❖ مواقع الانترنت :

- مقالة اكبر موقع عربي بالعالم عن معلومات عامة الصفحة الرئيسية تعريف التوسع العمران، سنة 2016/12/12 .
- ويكيبيديا مسابقة الويكي تهوى الارض، مقالة عن جغرافيا للتوسع بوابة بذرة الجغرافيا .

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف المسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم: تسيير المدينة

الموضوع

تنظيم مناطق التوسع العمراني لمدينة المسيلة دراسة حالة (حي المويحة)

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في تسيير التقنيات الحضرية

إشراف الأستاذ:

قارة عبد الحميد

إعداد الطالبتين:

خرشي منى

قويدري وردة

ملاحظة : هذه الاستمارة من اجل البحث العلمي فقط

السنة الجامعية: 2018/2017

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف

معهد تسيير التقنيات الحضرية

فرع : تسيير المدن

استمارة مقابلة موجهة لسكان حي المويلحة بالمسيلة

01- بيانات تتعلق برب الأسرة:

✓ السن.....

✓ مكان الميلاد.....

✓ المستوى الثقافي.....

✓ الوظيفة.....

✓ مكان العمل.....

1-1- ما هو عدد الأسرة والأفراد في المسكن ؟

عدد الأسر في المسكن عدد الأفراد في المسكن

02- بيانات حول الحي والمسكن :

1-2 - ما هو نوع المسكن: المساحة:.....

فردي :

جماعي :

عدد الطوابق:

✓ عدد الغرف:

2-2- ما هي مواد البناء المبنية بها أسقف وجدران المسكن ؟

✓ الجدران:

الطوب الألبان بنات الخرسانة المسلحة الخ حجارة طبيعية

✓ السقف:

صفائح الأميونت الزنك القرميد الخرسانة المسلحة الخشب

2-3- ما هي طبيعة الملكية العقارية بالنسبة لمسكنك الموجود بحي المويحة ؟

✓ ملك خاص

✓ عقد عرفي

✓ ملك للدولة

✓ لا يوجد

2-4- ما هي طريقة الحصول على المسكن في حي المويحة ؟

هبة كراء شراء غير قانونية حدد... . تاريخ الإسكان:.....

2-5- ما هي أسباب القدوم إلى حي المويحة ؟

البحث عن العمل وجود أهل وأقارب للقرب من المدينة سعر الأرض أو المسكن مناسب

طرق أخرى تذكر.....

2-6- ما هي الشبكات التقنية متوفرة في مسكنكم ؟

ماء الصالح للشرب الصرف الصحي الغاز الكهرباء

2-7- هل قمت بتسوية وضعية منزلك من الناحية القانونية ؟

نعم لا

✓ إذ كان لا ما هو السبب الذي يمنعك من ذلك

.....

2-8- ما هي التجهيزات التي تنقصكم في الحي ؟

✓ تجهيزات صحية

✓ ادارية

✓ تجارية

✓ تعليمية

✓ ترفيهية

2-9- هل الحي يتوفر على الأمن والاستقرار باعتباره حي عشوائي ؟

نعم لا

2-10- هل لوضعية الحي تأثير على أخلاق الشباب بحي المولحة ؟

نعم لا

2-11- هل توجد نسبة بطالة الشباب كبيرة في حي المولحة ؟

نعم لا

2-12- هل توجد نسبة الشباب المتعلمين كبيرة في حي المولحة ؟

نعم لا

2-13- هل يتوفر الحي على (جمعية حي) يتكلف بمهامكم وتسيير شؤونكم الخاصة بالحي ؟

نعم لا

2-14- هل موقف الحافلات الموجود بلحي يؤثر سلبيا ام ايجابيا على صورة الحي ؟

نعم لا

اذا كان نعم لماذا:.....

2-15- هل يتوفر بحي المويحة الإنارة العمومية الخارجية ليلا ؟

نعم لا

2-16- ما مدى تأثير خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي على حي المويحة ؟

نعم لا

وفي الاخير نتقدم اليكم بفائق الاحترام والتقدير على تعاونكم معنا في انجاز هذه المنكرة

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف

معهد تسيير التقنيات الحضرية

فرع : تسيير المدن

استمارة مقابلة موجهة لمسيري بلدية مسيلة

مقدمة :

شهدت المدن الجزائرية في العشريتين الأخيرتين عدة تحولات كبيرة تجسدت في التوسع العمراني الهائل للمدن ، وما أنجر عنه من آثار على المستوى الاقتصادي و الثقافي والاجتماعي و المجالي ...إلخ ، في حين نلاحظ بالمقابل تكفل بطيئ إن لم نقل معدوم ، تضمن لمواطنيها عيشا كريما في ظل محيط عمراني لائق .

و كمساهمة منكم في إثراء هذا البحث الأكاديمي ، نتقدم إليكم بهذه الاستمارة بصفتكم قد أشرفتم أو تشرفون حاليا على تسيير شؤون هذه المدينة ، علما أن هذه المعلومات تبقى سرية.

• بيانات شخصية :

- الوظيفة :

• بيانات حول الحي:

هل كانت لديكم الإمكانيات المادية و البشرية لتسيير النقص الموجود بحي المويحة ؟

نعم لا

• كيف كان تدخل البنك العالمي على مستوى حي المويحة ؟

.....
.....

• لماذا لم يتم الاستجابة لتدخل البنك العالمي على مستوى حي المويحة ؟

.....
.....

• هل التخطيط سابق لحي المويحة كان بناء على دراسات مسبقة ؟

نعم لا

هل كنتم تحترمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الموجودة لديكم ؟

نعم لا

إن كان لا لماذا ؟

.....
.....

هل كانت لديكم الإمكانيات المادية و البشرية لمحاربة البناء الفوضوي ؟

نعم لا

• في رأيكم لماذا عجز المسيرين والمخططين في التحكم في البناء الفوضوي ؟

- قلة إمكانيات

- عدم تلبية حاجة المواطنين من السكن

-المضاربة العقارية

• ما هي مختلف تدخلاتكم على مستوى الحي ؟

.....
.....

• هل هناك تدخلات مستقبلية على مستوى هذا الحي ؟

.....
.....

"شكرا جزيلاً على مساهمتكم "

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف

معهد تسيير التقنيات الحضرية

فرع : تسيير المدن

استمارة مقابلة موجهة لسكان حي المويلحة بالمسيلة

01- بيانات تتعلق برب الأسرة:

- ✓ السن.....
✓ مكان الميلاد.....
✓ المستوى الثقافي.....
✓ الوظيفة.....
✓ مكان العمل.....

1-1- ماهو عدد الأسرة والأفراد في المسكن ؟

- عدد الأسر في المسكن عدد الأفراد في المسكن

02-بيانات حول الحي والمسكن :

1-2 - ما هو نوع المسكن:المساحة:.....

- ✓ فردي :
✓ جماعي :
✓ عدد الطوابق:
✓ عدد الغرف:

2-2- ماهي مواد البناء المبنية بها أسقف وجدران المسكن ؟

✓ الجدران:

- الطوب الأجر لبنات الخرسانة المسلحة الخشب حجارة طبيعية

✓ السقف:

- صفائح الأميونت الزنك القرميد الخرسانة المسلحة الخشب

3-2- ماهي طبيعة الملكية العقارية بالنسبة لمسكنك الموجود بحي المويلحة؟

- ✓ ملك خاص
✓ عقد عرفي

ملك للدولة ✓

لا يوجد ✓

4-2- ماهي طريقة الحصول على المسكن في حي المويحة ؟

هبة كراء شراء طرق أخرى حدد..... تاريخ الإسكان:.....

5-2- ماهي أسباب القدوم إلى حي المويحة ؟

البحث عن العمل وجود أهل وأقارب القرب من المدينة سعر الأرض أو المسكن مناسب
طرق أخرى تذكر.....

6-2- ماهي الشبكات التقنية متوفرة في مسكنكم ؟

ماء الصالح للشرب الصرف الصحي الغاز الكهرباء

7-2- هل قمت بتسوية وضعية منزلك من الناحية القانونية ؟

نعم لا

إذ كان لا ماهو السبب الذي يمنعك من ذلك.....

8-2- ماهي التجهيزات التي تنقصكم في الحي ؟

تجهيزات صحية ✓

ادارية ✓

تجارية ✓

تعليمية ✓

ترفيهية ✓

9-2- هل الحي يتوفر على الأمن والاستقرار باعتباره حي عشوائي؟

نعم لا

10-2- هل لوضعية الحي تأثير على أخلاق الشباب بحي المويحة ؟

نعم لا

11-2- هل توجد نسبة بطالة الشباب كبيرة في حي المويحة؟

نعم لا

12-2- هل توجد نسبة الشباب المتعلمين كبيرة في حي المويحة ؟

نعم لا

2-13- هل يتوفر الحي على (جمعية حي) يتكلف بمهامكم وتسيير شؤونكم الخاصة بالحي ؟

نعم لا

2-14- هل موقف الحافلات الموجود بلحي يؤثر سلبيا ام ايجابيا على صورة الحي ؟

نعم لا

..... اذا كان نعم لماذا:

2-15- هل يتوفر بحي المولحة الإنارة العمومية الخارجية ليلا ؟

نعم لا

2-16- ما مدى تأثير خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي على حي المولحة؟

نعم لا

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف

معهد تسيير التقنيات الحضرية

فرع : تسيير المدن

استمارة مقابلة موجهة لمسيري بلدية مسيلة

مقدمة :

شهدت المدن الجزائرية في العشريتين الأخيرتين عدة تحولات كبيرة تجسدت في التوسع العمراني الهائل للمدن ، وما أنجر عنه من آثار على المستوى الاقتصادي و الثقافي والاجتماعي و المجالي ... إلخ ، في حين نلاحظ بالمقابل تكفل بطيئاً إن لم نقل معدوم ، تضمن لمواطنيها عيشاً كريماً في ظل محيط عمراني لائق .

و كمساهمة منكم في إثراء هذا البحث الأكاديمي ، نتقدم إليكم بهذه الاستمارة بصفتم قد أشرفتم أو تشرفون حالياً على تسيير شؤون هذه المدينة ، علماً أن هذه المعلومات تبقى سرية.

• بيانات شخصية :

- الوظيفة :

• بيانات حول الحي:

هل كانت لديكم الإمكانيات المادية و البشرية لتسيير النقص الموجود بحي المويلحة؟

نعم لا

• كيف كان تدخل البنك العالمي على مستوى حي المويلحة؟

.....

• لماذا لم يتم الاستجابة لتدخل البنك العالمي على مستوى حي المويلحة؟

.....

• هل التخطيط سابق لحي المويلحة كان بناء على دراسات مسبقة؟

نعم لا

• هل كنتم تحترمونا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الموجودة لديكم؟

نعم لا

إن كان لا لماذا؟

.....

- هل كانت لديكم الإمكانيات المادية و البشرية لمحاربة البناء الفوضوي ؟

نعم لا

- في رأيكم لماذا عجزنا كمسيرين ومخططين في التحكم في البناء الفوضوي ؟

- قلة إمكانيات

- عدم تلبية حاجة المواطنين من السكن

- المضاربة العقارية

- ما هي مختلف تدخلاتكم على مستوى الحي ؟

.....

.....

- هل هناك تدخلات مستقبلية على مستوى هذا الحي؟

.....

.....

"شكرا جزيلا على مساهمتكم"



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، مراسيم
قرارات وآراء، مقررات، منشور، إعلانات وبلاعات

الإدارة والتحرير الأمانة العامة للحكومة الطبع والاشتراكات المطبعة الرسمية	الجزائر تونس المغرب موريطانيا	الاشتراك سنوي
	خارج الجزائر	الجزائر
7 و9 و13 شارع عبد القادر بن مبارك - الجزائر الهاتف 65.18.15 إلى 17 ح ج ب 50 - 3200 الجزائر Télex : 65 180 IMPOF DZ	سنة	النسخة الاصلية..... النسخة الاصلية وترجمتها
	سنة	
	100 د.ج 200 د.ج	
	300 د.ج 550 د.ج تزداد عليها نفقات الارسال	
<p>ثمن النسخة الاصلية 2,50 د.ج ثمن النسخة الاصلية وترجمتها 5,00 د.ج ثمن العدد للسنين السابقة : حسب التسعيرة. وتسلم الفهارس مجاناً للمشاركين. المطلوب منهم ارسال لفائف الورق الاخيرة عند تجديد اشتراكاتهم والاعلام بمطالبهم. يؤدي عن تغيير العنوان 3,00 د.ج ثمن النشر على أساس 20 د.ج للسطر.</p>		

فهرس

قوانين

قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول
ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير. 1652

قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول
ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية. 1661

وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

المادة 13 : يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي.

المادة 14 : ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الامتداد المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للادارة، وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما.

المادة 15 : يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

القسم الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 16 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

المادة 17 : يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

المادة 18 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

المادة 8 : يجب تصميم المنشآت والبنائات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.

المادة 9 : يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

الفصل الثالث

أدوات التهيئة والتعمير

القسم الأول

أحكام عامة

المادة 10 : تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

المادة 11 : تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمسكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

المادة 12 : يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية.

يحدد الوالي المختص إقليميا، في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب مغل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

المادة 23 : اللطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلام مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

المادة 24 : يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 25 : تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلديتين أو أكثر.

المادة 26 : يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة خمسة وأربعين (45) يوما.

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة.

المادة 27 : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أوعدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 19 : يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات العمرية

- القطاعات المبرمجة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمير

القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير.

المادة 20 : تشمل القطاعات العمرية كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات العمرية أيضا الأجزاء من المنطقة العمرية الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

المادة 21 : تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 22 : تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء. ولايرفع هذا الارتفاق، في الآجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

- تمنع، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

المادة 32 : يتكون مخطط شغل الاراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية.

المادة 33 : لاتخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الاراضي لاي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكليفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الاراضي أو طابع البناءات المجاورة.

المادة 34 : يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الاراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 35 : تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الاراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الاراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات.

المادة 36 : يطرح مشروع مخطط شغل الاراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة ستين (60) يوما.

يعدل مخطط شغل الاراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح فاقد المفعول بعد ستين (60) يوما من وضعه تحت تصرفه.

المادة 37 : لايمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي إلا بالشروط التالية :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لاتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الاولي.

- إذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب أو في خالة من القدم تدعو إلى تجديده.

- إذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

- إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الاقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.

المادة 28 : لايمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 اعلاه في طريق الاشباع أو إذا كان تطور الاوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لاتستجيب أساسا للاهداف المعينة لها.

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الاشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 29 : تضبط حسب الحاجة إجراءات الاعداد والموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا محتوى المستندات المتعلقة به عن طريق التنظيم

المادة 30 : يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كل اجراء ضروري لحسن الانجاز المستقبلي لهذا المخطط.

القسم الثالث

مخطط شغل الاراضي

المادة 31 : يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء.

ولهذا فان مخطط شغل الاراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاعات،

- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،

- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

القسم الأول

الساحل

المادة 44 : يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمئة (800) متر على طول البحر ويشمل :

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرتبة من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (3) كيلومترات.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

- كامل " المناطق الرطبة " وشواطئها على عرض ثلاثمئة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه.

المادة 45 : يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا، طبقا لأحكام شغل الأراضي.

يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه.

غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

القسم الثاني

الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

المادة 46 : تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والبيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.

المادة 47 : تضبط النصوص التشريعية والتنظيمية الالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق المشار إليها في المادة أعلاه، في مجال استخدام الأراضي وتسييرها لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة واقامة البنايات والهندسة وطريقة التسيير وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لاعداد مخطط شغل الأراضي.

المادة 38 : تضبط عند الاقتضاء إجراءات الاعداد والموافقة على مخططات شغل الأراضي وكذلك محتوى المستندات المتعلقة بها عن طريق التنظيم.

القسم الرابع

قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير

المادة 39 : يتمثل قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير كما تحددها أدوات التهيئة والتعمير، من الأراضي التي يقتضيهما التشريع حسب طبيعتها القانونية.

المادة 40 : يمكن البلدية، في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، أن تكون محفظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء.

يخضع تسيير هذه المحفظة العقارية للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

المادة 41 : تتكون المحفظة العقارية البلدية من :

- الأراضي التي تملكها البلدية

- الأراضي المقتناة في السوق العقارية.

- الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به،

المادة 42 : تعد البلدية، من أجل إنجاز برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، برنامجا لاقتناء الأراضي منسجما مع مخططات التنمية البلدية والولائية والوطنية.

الفصل الرابع

أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني

المادة 43 : يخضع الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد للأحكام الخاصة أدناه.