

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة -

ميدان: هندسة معمارية وعمران ومهن المدن

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: إدارة المدن



معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

إعداد الطالبتين: - بوتافعة فطيمة الزهرة

- معريش فطوم

تحت عنوان:

أثر العوائق المجالية على توسع المدينة

- دراسة حالة مدينة برج بوعريريج -

لجنة المناقشة:

رئيسا

جامعة محمد بوضياف

مشرفا ومقررا

جامعة محمد بوضياف

فلوسية لحسن

مناقشا

جامعة محمد بوضياف

السنة الجامعية: 2020/2019

الدعاء



اللهم لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا ولا باليأس إذا
أخفقنا وذكرنا أن الإخفاق هو التجربة التي تسبق

النجاح

اللهم إذا أعطيتنا فلا تأخذ منا تواضعنا وإذا أعطيتنا تواضعنا فلا تأخذ اعتزازنا
بكرامتنا.



اللهم انفعنا بما علمتنا وعلمنا ما ينعفنا وزدنا علما .
اللهم إنا نسألك علما نافعا ورزقا طيبا وعملا متقبلا.

اللهم بنورك اهتدينا ، وبفضلك استغنينا ، وفي كنفك أصبحنا وأمسينا ، أنت الأول
فلا شيء قبلك وأنت الآخر فلا شيء بعدك ، رب هب لنا حكما وألحقنا بالصالحين
واجعل لنا لسان صدق في الآخرين .





تشكرات

في بادئ الأمر نجزل بالحمد والشكر والثناء لله
عز وجل على تيسيره وتوفيقه لنا في إنجاز هذا العمل خاصة،
وعلى كل شيء أنعم به علينا، فاللهم لك الحمد
كالذي نقول وخيرا مما نقول ولك الحمد كالذي نقول.



كما يسعدنا أن نتقدم بخالص التقدير، إلى كل من ساهم
في تلقينا أي علم أو معرفة، سواء من أساتذة معهد
تسيير التقنيات الحضرية، وأخص بأصدق عبارات الشكر والامتنان
أستاذنا الفاضل: " فلوسية لحسن "
الذي كان مشرفا على إنجاز وإنجاح هذا العمل.
وكل الذين رافقونا طوال المشوار الدراسي.
وكل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.



الأهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى: (قال ربي اوزعني ان اشكر نعمتك التي انعمت علي وعلى والدي وأن اعمل صالحا ترضاه وادخلني برحمتك في عبادك الصالحين). سور النمل الاية (19)

الحمد لله حمدا كثيرا يليق بكماله وعظمه صفاته، نحمده على أن وفقنا إلى إتمام هذه الرسالة بلطفه وكرمه وأعطانا الصبر والقوة والإرادة لإنجاز هذا العمل المتواضع نحمده حمدا كثيرا طيبا مبارك فيه وأطلي على واسلم على من بعثه الإله نورا للعلمين سيدنا محمد وعلى اله وصحبه وسلم تسليما كثيرا.

✓ إلى التي لم تتوانى يوما في تربيته ورعايته ودفعته نحو طريق النجاح :
أبي أطل الله في عمرها.

✓ إلى الذي لم يبخل علي بشيء وضحى براحته في سبيل أن يراني كما أريد:
أبي أطل الله في عمره.

✓ إلى كافة الإخوة يوسف، بلال، والكثوث رفيق تقديراً وعرفانا لهم على مساعدتهم المادية والمعنوية. وإلى أختي التي كانت سندا لي فهي أحلى نعمة في حياتي وإلى زوجها الذي لم يبخل عني بشيء ولا أنسى الكتوتة الصغيرة ابنتهم ✓ إلى كافة العائلة والى

وأخوالي وخالتي وعمامي وعماتي (وأبنائهم) وكل الأهل والأقارب كل باسمه وإلى...
✓ إلى الأستاذ المشرف: فلوسية لعسن على صبره معي طيلة هذا الإنجاز الذي لم يبخل عني بعلم ومعرفة .

في كل رفقاء الدراسة قسم تسيير التقنيات الحضرية للموسم 2019 ./ 2020

✓ إلى صديقاتي التي يعجز اللسان عن وصفهم فلا تكفي الكلمات ولا العبارات. فهم حصن المحبة جمعتهني بهم الأقدار تقاسمنا الأفراح والأحزان أنار الله لهم طريق الهداية والرشاد .

✓ إلى كل من يقرأ هذه الصفحات الآن أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع.

قطيمة الزهرة بوتافضة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين أما بعد في يوم فاق
جماله يوم حصاد السنين إلى من قال فيهما الله عز وجل ربي
أرحمهما كما ربياني صغيرا

- إلى من يرتعش قلبي لذكره إلى من منحني اسمه أبي.
- إلى من وهبني الحياة إلى نبع العنان و نهر العطاء أمي
- إلى فخري و عزي أخواتي و أبناءهم و أزواجهم.
- إلى من شاركني في أفراحي و أحزاني و من ساندني
و دعمني في مشواري (حمزة) .
- إلى من تقاسمت معهم ذكريات حياتي و أيام دراستي
طيلة مشواري الدراسي .
- إلى الأستاذ المشرف الذي رافقنا بالعلم و المعرفة ولم
يبدل علينا بشيء



فطوم معريش

الملخص:

شهدت المدن الجزائرية توسعا عمرانيا كبيرا خاصة بعد الاستقلال وهذا راجع إلى النمو الديمغرافي الطبيعي والنزوح الريفي خاصة خلال العشرية السوداء، حيث أن عدد سكان الحضر في الجزائر يزيد حاليا عن نسبة 65% من مجموع السكان، وكذلك زيادة عدد التجمعات الحضرية.

من خلال دراستنا للمدينة برج بوعريريج التي تتميز بموقع مهم و مجال يحتوي على عدة عوائق تؤثر على هذا التوسع، منها الطبيعية حيث يخترق المجال العمراني ستة أودية وغابات ..، واصطناعية كالطريق السيار شرق- غرب والخطوط الكهربائية عالية ومتوسطة التوتر و المنطقة الصناعية وعوائق أخرى قانونية والمتمثلة في الطبيعة القانونية للأراضي .

حيث أثرت هذه العوائق على توجيه التوسع العمراني للمدينة وعملت على تجزئة وفصل النسيج العمراني، مما أدى إلى عدم الانسجام والتكامل والاستمرارية بين أجزاء النسيج الموجود ما نتج عنه ضعف الارتباط المجالي والوظيفي بين أحياء المدينة من جهة ، وبين المدينة ومركزها الوظيفي من جهة أخرى. وأدى هذا التوسع إلى استهلاك الوعاء العقاري بطرق عشوائية، وظهور أحياء فوضوية على شكل تجزيئات ترابية، حيث يتم تقسيم الأراضي من طرف مستغليها إلى وحدات سكنية فردية ثم بيعها وبنائها بطريقة غير قانونية في غياب المتدخلين في مجال التعمير علما أنها ملكا للدولة.

الفهرس

المحتوى.....	رقم الصفحة
I.....	الإهداء
II.....	الإهداء
III.....	الدعاء
IV.....	التشكر
V.....	الملخص
VI.....	فهرس الفصل التمهيدي:مدخل عام
VII.....	فهرس الفصل الأول: السند النظري
VIII.....	فهرس الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة
IX.....	فهرس الفصل الثالث: أثر العوائق المجالية لمدينة برج بوعريريج
X.....	فهرس الجداول
XI.....	فهرس الخرائط
XII.....	فهرس الصور
XIII.....	فهرس المخططات
XIV.....	فهرس الدائرة النسبية
XV.....	فهرس الملاحق
01.....	مقدمة

I - الفصل التمهيدي:مدخل عام

03.....	1- الإشكالية
04.....	2- الفرضيات
04.....	3- أهداف الدراسة
04.....	4- أسباب اختيار الموضوع
05.....	5- منهجية البحث
06.....	6-الادوات المستعملة
06.....	7-هيكلة المذكرة

II- الفصل الأول :السند النظري .

08.....	مقدمة
09.....	مفاهيم ومصطلحات عامة.
09.....	1- مفهوم العمران
09.....	2- مفهوم المدينة
10.....	3- مفهوم التوسع العمراني
10.....	3-1- التوسع الحضري
10.....	3-1-1- تصنيف التوسع العمراني
10.....	1- من الناحية الشكلية
11.....	أ- التوسع الداخلي (العمودي)
11.....	ب- التوسع الخارجي (الأفقي)
11.....	2- من الناحية التنظيمية
11.....	أ- التوسع العمراني المنظم
12.....	ب- التوسع العمراني غير المنظم
12.....	3- من الناحية القانونية
13.....	3-1- التوسع غير المخطط (العشوائي)
13.....	أ- التوسع التراكمي
13.....	ب- التوسع متعدد الأنوية
13.....	3-2- التوسع المخطط
13.....	3-3-1- أشكال التوسع العمراني
13.....	أ- خط الزاوية القائمة
14.....	ب- الخطة الاشعاعية
14.....	ج- الخطة الخطية
14.....	4- عوائق التوسع العمراني
14.....	أ- العوائق الطبيعية
15.....	ب- العوائق الاصطناعية
16.....	ج- العوائق القانونية
18.....	خلاصة الفصل

III - الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج

20.....	تمهيد.....
21.....	1-تقديم مدينة برج بوعريريج.....
21.....	1-2-الموقع الجغرافي.....
21.....	1-3-الحدود الجغرافية.....
22.....	1-4-الموقع الإداري.....
22.....	1-5-الحدود الإدارية.....
23.....	2- الدراسة الطبيعية للمدينة.....
23.....	2-1- المناخ.....
24.....	2-2- التضاريس.....
25.....	2-3- الطبوغرافيا.....
25.....	2-4-دراسة طبقات التربة(جيوتقنية).....
26.....	2-5- الهيدروغرافية.....
27.....	3- الدراسة الاجتماعية الاقتصادية.....
27.....	3-1-الدراسة الاجتماعية.....
27.....	3-1-1-الكثافة السكانية.....
28.....	3-1-2-معدل شغل المسكن.....
28.....	3-1-3-التركيب السكاني.....
28.....	3-1-4-الفئات العمرية.....
29.....	3-1-5-التركيب النوعي.....
29.....	3-2-الدراسة الاقتصادية.....
29.....	3-2-1-التركيب الاقتصادي للسكان.....
30.....	4-الدراسة العمرانية للمدينة.....
30.....	4-1-الدراسة التاريخية للمدينة.....
30.....	4-1-1-لمحة تاريخية.....
31.....	4-1-2-أصل التسمية.....
31.....	4-2-مراحل التوسع لمدينة برج بوعريريج.....
32.....	4-2-1- مرحلة النشأة1552م(نشوء القلعة).....
32.....	4-2-2-المرحلة الأولى:(1552-1870).....

33.....	4-2-3- المرحلة الثانية(1870-1962)
34.....	4-2-4- المرحلة الثالثة(1962-1975)
35.....	4-2-5- المرحلة الرابعة(1975-1984)
36.....	4-2-6- المرحلة الخامسة(1984-2008)
37.....	4-2-7- المرحلة السادسة(2008- إلى يومنا هذا)
38.....	5- الهيكله العمرانية.
39.....	5-1- القطاعات
40.....	5-2- شبكة الطرق
41.....	خلاصة الفصل

IV- الفصل الثالث: أثر العوائق على التوسع العمراني للمدينة

43.....	تمهيد
44.....	1- عوائق التوسع العمراني لمدينة برج بوعريريج
44.....	1-1- العوائق الطبيعية
44.....	1-2- العوائق الاصطناعية
44.....	1-3- العوائق القانونية
45.....	2- التوجهات العامة لافاق التوسع لمدينة برج بوعريريج حسب PDAU
46.....	1-2- قطاعات التعمير المستقبلية حسب PDAU
46.....	3- تأثير العوائق على توسع المدينة
46.....	3-1- تأثير العوائق الطبيعية
46.....	3-1-1- تأثير الأودية على توسع المدينة
50.....	3-1-2- تأثير الجبال على توسع المدينة
52.....	3-1-3- تأثير الغابات على توسع المدينة
52.....	3-2- تأثير العوائق الاصطناعية
53.....	3-2-1- تأثير المنطقة الصناعية على توسع المدينة
54.....	3-2-2- تأثير الطريق السيار شرق-غرب على توسع المدينة
55.....	3-2-3- تأثير خط السكة الحديدية على توسع المدينة
55.....	3-2-3- تأثير الخطوط الكهربائية على توسع المدينة
56.....	3-2-4- تأثير المقابر على توسع المدينة
57.....	3-3- تأثير العوائق القانونية

57.....	3-3-1- تأثير الطبيعة القانونية العقارية
57.....	4- تطبيق تقنية المقابلة مع الهيئات المعنية بخصوص التوسعات
57.....	4-1- المقابلة مع إدارة مديرية البناء والتعمير
58.....	4-2- المقابلة مع مصلحة العمران لبلدية برج بوعريريج
60.....	4-2- المقابلة مع مديرية السكن
61.....	خلاصة
64-63.....	الخاتمة

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم
24	جدول تلخيصي للتوصيات التصميمية الناتجة	01
27	يبين التعداد لسكان مدينة برج بوعريريج	02
28	يوضح تقسيم السكان حسب الأعمار	03
29	يوضح التركيب النوعي لمدينة برج بوعريريج	04
29	يوضح التركيب الاقتصادي للسكان	05
38	يوضح القطاعات الموجودة	06
48	يبين الأودية الموجودة في مدينة برج بوعريريج	07
51	يبين جبال مدينة برج بوعريريج	08

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخرائط	الرقم
23	تبين الموقع لمدينة برج بوعريريج	01
26	تبين الشبكة الهيدروغرافية لحوض سوليت	02
50	تبين الأحواض التجمعية لمدينة برج بوعريريج	03
51	تبين الارتفاعات للمدينة	04

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصور	الرقم
26	صورة تبين واد سوليت	01
31	صورة تبين برج المقراني	02

فهرس المحتويات

31	صورة تبين برج بوعريريج في القديم	03
39	صورة تبين توزيع القطاعات	04
40	صورة تبين الطرق الوطنية لمدينة برج بوعريريج	05
54	صورة تبين توسع المنطقة الصناعية الموجودة في المدينة	06
56	صورتين تبين عدم احترام ارتفاع خطوط الكهرباء	06 و 07

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخططات	الرقم
32	مخطط النشأة (1552)	01
32	مخطط المرحلة الأولى (1552-1870)	02
33	مخطط المرحلة الثانية (1870-1962)	03
34	مخطط المرحلة الثالثة (1962-1975)	04
35	مخطط المرحلة الرابعة (1975-1984)	05
36	مخطط المرحلة الخامسة (1984-2008)	06
37	مخطط المرحلة السادسة (2008- إلى يومنا هذا)	07
38	مخطط يلخص مراحل التوسع العمراني لمدينة برج بوعريريج	08
47	مخطط الأودية التي تخترق النسيج العمراني لمدينة برج بوعريريج	09
49	مخطط يبين الأحياء المتضررة بالفيضان	10
52	مخطط يبين العوائق الاصطناعية في المدينة	11

فهرس الدائرة النسبية

الصفحة	عنوان الدائرة النسبية	الرقم
27	تبين الكثافة السكانية لمدينة برج بوعريريج	01
29	تبين الفئات العمرية للسكان	02
30	تبين نسبة البطالة والعاملين	03

فهرس الملاحق

العنوان	الرقم
جداول ماهوني - المعطيات المناخية -	الملحق رقم 01
مراحل التطور التاريخي	الملحق رقم 02
مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	الملحق رقم 03



مقدمة

عامة

المقدمة:

إن المدينة عبارة عن مؤسسة بشرية يتعين تنظيمها، وتسييرها لتحقيق الانسجام الاجتماعي وانسجام الظروف الحياتية التي يجب توفيرها لسكانها، وهي بمثابة سوق البضائع والأفكار والحضارة.

الجزائر كغيرها من دول العالم تعاني من أزمة سكنية بسبب عوامل ديمغرافية واجتماعية أدت لتضخم المدن، مما جعل السلطات العمومية تقوم بعملية تعميم لسد حاجيات السكان من سكن ومرافق وتجهيزات، ورغم كل هذه العمليات إلا أن الدولة لم تلبى احتياجات السكان المتزايدة للسكن.

ولا يمكن الحديث عن التوسع العمراني إن لم تجد هذه المدن الأراضي لتوسعها، فالعقار من جهة وسيط فعال لضمان استمرارية عملية التعمير، ومن جهة أخرى معرقل لعملية توسع المدن وعمليات التهيئة المختلفة.

ومدينة برج بوعريريج كغيرها من المدن التي تعرف توسع عمراني ناتج عن النمو الديمغرافي والهجرة والنزوح الريفي، في حين تحيط بها عدة عوائق طبيعية (جبال وديان) واصطناعية (منطقة صناعية). فالمدينة تحظى بموقع استراتيجي متميز فهذا أدى إلى استقطاب حجم كبير من الوافدين، حيث ارتفعت الزيادة الطبيعية فظهرت عدة مشاكل كعدم القدرة على التحكم في تسيير نظام توسعها، وزيادة الطلب على السكن والتجهيزات، مما أدى إلى استهلاك الوعاء العقاري من خلال توسع النسيج العمراني، ونفاذه واستنزافه في عدة جهات.

الفصل التمهيدي: مدخل عام

1- الإشكالية

2- الفرضيات

3- أهداف الدراسة

4- أسباب اختيار منطقة الدراسة

5- المنهجية المستعملة

6- الأدوات المستعملة

7- هيكلية المذكرة

1- الإشكالية:

إن المدن باختلاف أحجامها ومواقعها تشهد تطوراً ونموً مستمراً نتيجة لعدة أسباب ودوافع؛ والمدن الجزائرية كغيرها من مدن العالم تعرف تطوراً متسارعاً ومنتزحاً وهذا نظراً للنمو الديمغرافي المتزايد وارتفاع مستويات هجرة السكان نحو المدن. هذه الأسباب وغيرها تؤدي إلى تحولات مختلفة في الوظائف والأدوار وتزيد أيضاً من احتياجات السكان ومتطلباتهم وتساهم في توسع المدينة.

ومن أجل ضمان السير الحسن والجيد لعملية التوسع العمراني انتهجت الدولة الجزائرية عدة وسائل وأساليب قانونية وتنظيمية لتوجه وتراقب النمو الحضري؛ ومن بين هذه الأساليب نجد أدوات التعمير والمتمثلة أساساً في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، والتي تحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية وتضبط توقعات وقواعد التعمير في المدى القريب والمتوسط والبعيد.

ومدينة برج بوعريريج شهدت توسعاً عمرانياً كبيراً في ظل النمو الديمغرافي، في حين تحيط بها عدة عوائق طبيعية (جبال - وديان) واصطناعية (منطقة صناعية). فالمدينة تحظى بموقع استراتيجي متميز وشبكة طرق مهمة فهذا أدى إلى استقطاب حجم كبير من الوافدين، حيث ارتفعت الزيادة الطبيعية فظهرت عدة مشاكل كعدم القدرة على التحكم في تسيير نظام توسعها، وزيادة الطلب على السكن والتجهيزات، مما أدى إلى استهلاك المجال الحضري بشكل كبير على حساب الأراضي الزراعية. وهذا ما يدفعنا إلى طرح

التساؤلات التالية:

- كيف يمكن توجيه التوسع العمراني من خلال أدوات التهيئة و التعمير التي اعتمدها الجزائر؟.

- ماهي الخيارات البديلة من أجل توسع المدينة على المدى القريب، المتوسط والبعيد في ظل هذه العوائق؟.

2-الفرضيات:

- ساهمت العوائق الطبيعية بشكل كبير في توجيه التوسع العمراني لمدينة برج بوعريريج.
- عدم قيام المتدخلين بدورهم في تطبيق قوانين التهيئة والتعمير .

3-أهداف الدراسة:

- إيجاد منطقة توسع مستقبلي للمدينة تلبي مختلف الاحتياجات (سكن، تجهيزات) على المدى (قريب، متوسط، بعيد).
- تحديد كفاءات ضبط عملية التوسع العمراني باعتماد أدوات التعمير التي وضعها القانون الجزائري.

4-أسباب اختيار منطقة الدراسة:

- الموقع الاستراتيجي الهام الذي تحتله مدينة برج بوعريريج كونها همزة وصل بين الشمال والجنوب.
- إيجاد إستراتيجية مستقبلية للتوسع العمراني من خلال إبراز مشكلات التنظيم العمراني.
- سهولة الحصول على المعلومات مما يدفعنا لدراسة مثل هذا الموضوع.

5-المنهجية المستعملة:

المنهج المستعمل هو المنهج الوصفي التحليلي؛ وذلك بإتباع المراحل التالية :

- أولاً: مرحلة البحث النظري:

وفيهما تم الاطلاع على الدراسات التي لها علاقة مباشرة بموضوع هذا البحث، من كتب، بحوث علمية، أو مذكرات، إضافة إلى المعطيات الاحصائية والتقارير الرسمية، بغية الإلمام بكل ما يتعلق بموضوع الدراسة.

• ثانياً: مرحلة التحقيق الميداني:

وذلك من خلال معاينة المنطقة المدروسة وتفحص واقعها للبحث في معالمها وآثارها وإجراء مسألات وتحقيقات مع مختلف المسؤولين، وهذا بالاستعانة على استمارة مقابلة تحتوي على استفسارات تتعلق بأحوال المنطقة والسكان، وقد تم إجراء مقابلة مع الهيئات التالية:

- مصلحة العمران لبلدية برج بوعريبيج .
- مديرية البناء والتعمير .
- مديرية السكن .

• ثالثاً: مرحلة التمثيل البياني والتحليل:

بعد جمع المعلومات والإحصائيات التي استخلصناها من التحقيق الميداني نقوم بتحويل هاته المعطيات إلى أرقام وجداول ومنحنيات، وأيضاً إلى مخططات وخرائط، باستعمال برامج وتقنيات مختلفة، لنخلص إلى مجموعة أفكار نقوم باقتراحها كحلول لأهم المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة.

6-الأدوات المستعملة :

بناء على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها والأهداف المسطرة قمنا بتحديد التقنيات التي تساعدنا على الإلمام بالمعلومات والمعطيات اللازمة للتحليل وتمثل فيما يلي :

- **الملاحظة:** اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية والملاحظة البسيطة ووصف واقع للمشروع على أرض الواقع.

- الاستمارة: وهي من التقنيات المستعملة في البحث عند جمعنا للمعلومات والبيانات.
- المخططات: تساعدنا على تحديد وتحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع ونقد الواقع.
- الوثائق: كتب , مراسيم , مذكرات.
- الصور الفوتوغرافية : وهو عنصر مكمل للملاحظة وتساعدنا على التحليل.

7-هيكلية المذكرة :

تم الاعتماد في دراستنا على مقدمة عامة، ثم الفصل التمهيدي وهذا الفصل بدوره تم تقسيمه إلى العناصر التالية: الإشكالية، الفرضيات، أهداف الدراسة أسباب اختيار منطقة الدراسة، المنهجية والأدوات المستعملة وهيكلية المذكرة. وجاء الفصل الأول لإعطاء أهم التعاريف والمصطلحات المتعلقة بموضوع الدراسة. ثم تضمن الفصل الثاني الدراسة التحليلية للمدينة والتطرق إلى الدراسة السكانية والاجتماعية والاقتصادية و أيضا الدراسة العمرانية لمدينة برج بوعريريج. أما الفصل الثالث فتمحور حول دراسة وتحليل ظاهرة التوسع العمراني من مختلف جوانب المدينة ، وأهم انعكاساتها، وهل يتم التحكم بها من طرف الهيئات المسؤولة؛ ثم نستخلص مجموعة من الحلول والتي سنقوم باستعراضها لاحقا على شكل توصيات ومقترحات.أي خاتمة عامة نقوم فيها بعرض حوصلة شاملة لما تناولناه خلال هذا البحث.

الفصل الأول: مفاهيم عامة

تمهيد

✓ المدينة

✓ العمران

✓ التوسع العمراني وأنواعه وأشكاله

✓ أنواع العوائق وحقوق ارتفاعاتها

خلاصة

تمهيد :

لاشك أنه وقبل التطرق الى أي دراسة او بحث في شتى المجالات ،عرض المفاهيم الأساسية وضبط المصطلحات التي تشكل مفاتيح البحث بهدف إعطاء صورة تفيد وتعين القارئ في فهم الموضوع ، ولهذا سنقوم بحصر مجموعة من المفاهيم التي لها علاقة بالموضوع ، حيث سنتطرق في دراستنا هذه إلى محورين أساسيين ، الأول التوسع العمراني حيث سنتناول تعريفه ، انواعه ،أنماطه ، أما المحور الثاني فيخص عوائق التوسع العمراني (العوائق المجالية) .

1- مفاهيم عامة :

1- العمران :

العمران هو مجموع المبادئ والقيم والوسائل ومضمون السياسات العمرانية المطبقة أو المقترحة في مختلف

المضامين التاريخية والسياسية والإقتصادية و الاجتماعية وحقل تطبيقه الرئيسي في المدينة .⁽¹⁾

العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ،بخلق التنظيم والتوازن

والتجانس من الناحية الوظيفية المجالية .⁽²⁾

2- المدينة :

المدينة هي ذلك التجمع للسكان ،يتم فيه التبادل الاجتماعي والتفاعل الثقافي والنشاط الاقتصادي

والتجاري ، كما أنها تعتبر مركزا لتلبية المصالح وقضاء الحاجيات والأغراض المتعددة والمتنوعة للسكان

.⁽³⁾

المدينة هي عبارة عن مكان مأهول بالسكان ينشأ ويتطور على أساس الصناعة والمواصلات وتنفيذ المهام

أو الوظائف العلمية أو الثقافية ،الإدارية ،الاقتصادية ،وتوفير الحاجيات للسكان ، وطابع البناء والمرافق

العامة ، والمتطلبات والشروط التي تقررها تشريعات وقوانين تلك البلاد المعنية .⁽⁴⁾

⁽¹⁾ -Zuccheli allberte.introduction al´urbanisme opérationnel .volume 1page 68 .

⁽²⁾ -إسماعيل غلام نعمت "التحضر في العالم الإسلامي "دار النشر القاهرة ص24.

⁽³⁾ -خلف الله بوجمعة "العمران والمدينة " دار الهدى الجزائر 2005 ص 67 .

⁽⁴⁾ -قباري محمد إسماعيل "علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية " ص284

3- مفهوم التوسع العمراني:

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.⁽¹⁾

التوسع العمراني له علاقة بالتغيرات والتحولات التي تعرفها الحاجيات السكانية ،حيث أن هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل ،وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال بتلبية هذه الحاجيات.⁽²⁾

3-1- التوسع الحضري :

هو كل زيادة في المجال ناتج عن الأشكال المادية المبتغاة من خلال الاحتياجات الجديدة للمساحات العامة ،السكن ،التجهيزات .⁽³⁾

3-1-1- تصنيف التوسع العمراني :

صنف العديد من المختصين في مجال العمران التوسع العمراني الى عدة أصناف أهمها :

1- من الناحية الشكلية :

جل الدراسات تصنف التوسع العمراني إلى صنفين :

(1)-brahim ben yeucef .analyse urbaine élément de méthodologie opu.1995

(2)-عياشي فاطمة الزهرة "دراسة التنظيم المجالي للتوسعات الحضرية الجديدة " مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في تسيير المدينة تحت إشراف أ طهراوي إلياس معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة 2017 ص 16 .

(3)-عبد العزيز محمود قندوز " التوسع العمراني لمدينة الجلفة " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري تحت إشراف د العربي اشبودان كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية قسم علم الاجتماع جامعة الجزائر 2009 ص 23.

أ-التوسع الداخلي (العمودي) :

ويكون أساسا في عملية تكثيف البنيات داخل المدينة ويرجع ذلك إلى وجود معوقات تمنع التوسع الخارجي وبذلك يتحتم استغلال المساحات الشاغرة أو زيادة عدد الطوابق ويهدف إلى إنتاج المجال الحضري واستغلاله بطريقة فعالة.

ب-التوسع الخارجي (الأفقي) :

ويتجسد في الانتشار الأفقي المركزي وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة مما يؤدي إلى ظهور تجمعات من النمط الخطي و الشطرنجي أو الإشعاعي وهذا حسب شبكة الطرقات والمواصلات واتجاهاتها.

2-من الناحية التنظيمية:⁽¹⁾

تم تصنيف التوسع العمراني من الجانب التنظيمي إلى صنفين :

أ-التوسع العمراني المنظم :

يسود الاعتقاد أن النقائص التي وجدت في برامج وخطط التهيئة العمرانية بالجزائر لا يستبعد وجودها في بعض البلدان المماثلة السائرة في طريق النمو ،كما أنها تعتبر دروسا للتقنيين الجزائريين الذين قاموا بإنجاز هذه البرامج .

فوجود بعض النقائص في هذه البرامج كبعض الأخطاء في اختيار المواقع أو المبالغة في المساحات

(1)-الدكتور بشير تيجاني "التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر " ديوان المطبوعات الجامعية -بن عكنون -ص85-86

الأرضية المخصصة لهذه البرامج والمشاريع العمرانية في مجال السكن الجماعي والمناطق الصناعية التعدي على الأراضي الفلاحية وإهمال جانب المساحات الخضراء في بعض مشاريع التوسع العمراني وعدم إعطاء أهمية لحماية البيئة وعناصرها الطبيعية راجع لعدم وجود رقابة عند تنفيذ هذه المشاريع .

فقد استعملت في الجزائر عدة وسائل في مجال التهيئة و التعمير ، الا أن هذه الوسائل العمرانية لم تفلح عمليا في التحكم في النسيج العمراني بصفة عامة .

ب -التوسع العمراني غير المنظم :

ويتمثل في البناءات والأحياء الفوضوية غيرالقانوني وهذه الظاهرة العمرانية السلبية التي تعاني منها أغلب 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 متوازية بين مختلف الأقاليم والتركيز على المدن الكبرى والمتوسطة في مجال التنمية الحضرية بصفة خاصة والتنمية الاقتصادية بصفة عامة والاختفاق في سياسة تهيئة واضحة في الأرياف والمناطق النائية تحفز الانسان على الاستقرار بمسقط راسه ،ولكن يخشى أن التوسع هذا يتعدى مستقبلا عبر مجالات أخرى كأراضي الغابات والمنتزهات و المساحات الخضراءوغيرها ،إذا لم تشدد الرقابة الإدارية مستقبلا على النسيج العمراني وإيقاف بشكل نهائي جميع البناءات غير القانونية .

3- من الناحية القانونية :⁽¹⁾

صنف الدكتور عبد الله عطوي التوسع العمراني من الناحية القانونية حيث اعتمد على التشريع العمراني ومختلف أدوات التهيئة والتعمير في ذلك ،حيث صنفه الى نوعين منه:

(1)-عبد الله العطوي "جغرافية المدن " الجزء 3-دار النهضة - العربية بيروت لبنان 2001 ص 123-125

3-1-التوسع غير المخطط (العشوائي) :

ونميز نوعين :

أ- التوسع التراكمي :

هو أبسط توسع عمراني عرفته المدن ،يتم ملء المساحات والفضاءات داخل المدن أو البناء عند مشارفها وأحيانا عند أقرب الأماكن من أسوار المدينة وذلك إذا كانت أسعار أرض البناء في الداخل مرتفعة ،ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع العمراني مدينة موسكو

ب-التوسع المتعدد الأنوية :

هو نقيض التوسع التراكمي وهو في أبسط صورته ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة ، وقد تتلاحم هذه النوى مدينة واحدة ،ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع مدينة تلمسان .

3-2-التوسع المخطط:

تتدخل الدولة في توجيه النسيج العمراني وتنظيمه وتجهيزه، بالمرافق الضرورية للسكان رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب .

3-3-1-أشكال (أنماط) التوسع العمراني:(¹)

وهي عبارة عن خطط تنمو عليها المدن وتمارس فيها نشاطاتها وهي :

أ-خطة الزاوية القائمة (الشطرنجية) :

تشبه في تقسيمها لوح الشطرنج من مميزاتها تقاطع الشوارع بشكل عمودي ، سهولة تقسيم الأرض

(¹):حليمي عبد القادر "الجغرافيا الحضرية " ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر جويلية 1987 ص 106،107،108 .

للاستخدامات المختلفة وسهولة التوسع بالإضافة إلى بعض العوائق لهذه الخطة كصعوبة تطبيقها في المناطق الجبلية وحجب الأركان للرؤية في مفترقات الطرق .

ب- الخطة الإشعاعية :

وهي عبارة عن بؤرة مركزية تنطلق منها الطرق والشوارع نحو الأطراف على هيئة أشعة وهذه البؤرة تمثل مركز المدينة ، من مميزاتا مواصلات نجمية تسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أنحاء المدينة ومن عيوبها إفراز أشكال هندسية يصعب استغلالها .

ج- الخطة الخطية :

في أبسط 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 الأخرى .

4-عوائق التوسع العمراني :⁽¹⁾

تنقسم عوائق التوسع العمراني إلى عوائق طبيعية ، وعوائق اصطناعية وأخرى قانونية .

أ-العوائق الطبيعية:

وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل و نوع و يعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت في داخل المحيط العمراني أو خارجه.

1-الأراضي المنحدرة: و تكون أرضيتها مهددة بخطر الانزلاقات

(1) بلخير خديجة "التوسع الحضري ومدى تماثيه مع المشروع الحضري المستدام " مذكرة لنيل شهادة ماستر تحت إشراف

د عداد محمد الشريف معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة أم البواقي 2014 ص 18-19-20.

2-الأودية : حيث تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات ، وضعيفة المقاومة

3-المناطق الزراعية الخصبة و الغابية :

بالرغم من كونها عائقا طبيعيا مهمالى أن التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة مشكلة تعاني منها جميع المدن المتمركزة في السهول.

4- المناطق التي بها مياه : هي المناطق التي تعرف بظاهرة صعود المياه ، ومناطق أخرى تحتوي

على مياه جوفية يجب المحافظة عليها.

5- المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية :

تعتبر هذه المناطق هشة و حساسة ، وتعاني من احتمال التعرض للأخطار الطبيعية المختلفة المتمثلة

في الزلازل وانهيار التربة والفيضانات والانجراف

ب-العوائق الاصطناعية:

وهي التي قام الإنسان بانجازها لتحسين إطار حياته وأهمها:

1-المناطق الصناعية:

تعتبر من العوائق الاصطناعية ، لها ارتفاعات يجب أن تحترم لحماية حياة السكان

2-خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والتوتر المتوسط :

تعتبر من العوائق الاصطناعية ، فهي تعمل على تجزئة وفصل النسيج العمراني للمدينة ، ولها

ارتفاعات يجب احترامها لحماية حياة السكان .

3-مناطق رمي النفايات : لما لها من أثار على صحة السكان فالتوسع يكون غير ممكن اتجاه هذه

الأماكن .

4-المناطق الأثرية:

5-أنابيب نقل الغاز والبتروول:

6-السكك الحديدية والطرق السريعة والوطنية.

7-المناطق الغابية:

نظرا لأهميتها الايكولوجية والطبيعية وجب حمايتها من التوسع العمراني لأنها تستغل في الراحة والترفيه .

8-المقابر :

المقابر هي من الحاجات الفيزيائية للمدينة وهي من العناصر الضرورية وتعتبر من أقدم المشاكل التي واجهت العمران ما عدا في بعض الحضارات التي تقوم بحرق جنث الموتى وبعثرتها في المياه.

ج-العوائق القانونية :

تعتبر الطبيعة القانونية للأراضي من أبرز العوائق أمام توسع أي مدينة ، خاصة إذا كانت الطبيعة القانونية للأراضي ملك للخواص ، حيث تلجا الدولة لانجاز مشاريعها التنموية إلى نزع الملكية في إطار المنفعة العامة عن طريق تعويض ملاك هذه الأراضي .

المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاقات المتعلقة بالعمران:

-ارتفاع بالنسبة لخط نقل الغاز الطبيعي : 150 متر (75 متر - 75 متر).

(75 متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي خط نقل الغاز الطبيعي).

-الارتفاع بالنسبة للساحل أو شاطئ البحر: 100 متر

- الارتفاع بالنسبة لخط السكة الحديدية : 80 متر (40 متر - 40 متر) .

40 متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي خط السكة الحديدية .

- الارتفاع بالنسبة للطرق الوطنية: 50 متر (25 متر - 25 متر).

- الارتفاق بالنسبة للطرق الولائية : 30 متر (15 متر - 15 متر).
- (15 متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي الطريق الولائي).
- الارتفاق بالنسبة للخط الكهربائي عالي التوتر : 60 متر (30 متر - 30 متر).
- الارتفاق بالنسبة للخط الكهربائي متوسط التوتر : 30 متر (15 متر - 15 متر).
- (15متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي الخط الكهربائي متوسط التوتر) .
- الارتفاق بالنسبة للمقابر : 35 متر .
- الارتفاق بالنسبة للواد أو الشعبة : عمق الواد أو الشعبة في 2 .
- الارتفاق بالنسبة لمنابع المياه : حتى 50 متر

ملاحظة:

- الارتفاق بالنسبة للخط الكهربائي متوسط التوتر : 30 متر (15 متر - 15 متر) .
- (15متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي الخط الكهربائي متوسط التوتر)
- هذه الارتفاق معمول به حاليا خارج المحيط الحضري ، أما داخل المحيط الحضري فالارتفاق مقدر بـ 9متر (4.5 متر -4.5 متر) .
- أما بالنسبة للأودية في منطقة الدراسة حق الارتفاق يحدد اعتمادا على القيام بمعاينة ميدانية للواد وعادة ما يكون 25 متر من حافة الوادي.

خلاصة الفصل:

تطرقنا في هذا الفصل لأهم المفاهيم العمرانية التي تساعدنا في انجاز هذه المذكرة ،حيث اعتمدنا على جزئين أساسيين هما التوسع العمراني والعوائق التي تواجهه ،حيث تمكنا من معرفة أنواعه وأنماطه بإضافة إلى مختلف العوائق المؤثرة فيه سواء كانت طبيعية او اصطناعية أو قانونية، في حين تطرقنا إلى المفاهيم التي تخدم الموضوع بشكل خاص من خلال الاطلاع على العديد من الكتب والرسائل الخاصة بالموضوع .

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة

تمهيد

1- الدراسة التحليلية للمدينة

2- تقديم مدينة برج بوعريريج

3- الدراسة الطبيعية

4- الدراسة الاجتماعية والاقتصادية

5- الدراسة العمرانية

خلاصة

تمهيد:

شهدت مدينة برج بوعريبيج خلال تطورها عبر فترة من الزمن ظهور العديد من المشاكل من خلال هذا التطور، وسنتطرق في هذا الفصل إلى تقديم عام للمدينة لإلقاء نظرة شاملة على الإمكانيات الطبيعية الحالية فيها ، كما أن ارتباط النمو العمراني لأية مدينة بالخلفية التاريخية شيء لا بد منه لأنه يشخص لنا مراحل قيامها وتطورها التاريخي والذي يعد تحليل لوضعية المجال العمراني ومدى استهلاكه من خلال استخدامات الأرض عبر المراحل الزمنية ، كما نقوم بالدراسة الطبيعية والسكانية والعمرانية للمدينة ، لتفسير الوضعية الحالية للمجال ومعرفة أهم أشكال النمو الحضري الناتجة عن هذا التطور العمراني و التي نستطيع من خلالها أن نفهم المدينة جيدا والإطلاع على واقعها الحالي.

1- الدراسة التحليلية للمدينة:

1- تقديم المدينة:

تعتبر المدينة ظاهرة جغرافية تشكل بقعة مساحية من الأرض، نشأت من تكاثف التجمعات العمرانية التي قام بها الإنسان، لتكون موطناً له في شكل علاقات متبادلة بينه وبين التي اختارها مكاناً له، حيث أدت إلى نموها بمعدل سريع وعلى هذا الأساس يرى بييري أن أول سؤال يفرض نفسه على دارس المدينة هو: أين تقع؟ وما هو موضعها؟ ولماذا نمت هنا؟ وماهي الأسباب التي ساعدت على نشأتها؟¹

2- الموقع الجغرافي:

تبعد ولاية برج بوعريرج التي رقم ولايتها 34 عن العاصمة بـ 243 كم، حيث انشأت على اثر انبثاق التقسيم الإداري لسنة 1984م بعد أن كانت تابعة إدارياً لولاية سطيف، وهي تتكون من 34 بلدية موزعة على 10 دوائر (و هذا ما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبرج بوعريرج) كما تعتبر موقع الجغرافي إداري متميز لكونه مكاناً وسطاً بين أقاليم الوطن .

3- الحدود الجغرافية :

من الشمال : ولاية بجاية-من الجنوب: ولاية المسيلة

من الشرق : ولاية سطيف- من الغرب : ولاية البويرة

¹ ريغي خديجة وزملائها، التحسين الحضري، دراسة حالة مدينة برج بوعريرج، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، المسيلة، دفعة 2015، ص 41

4- الموقع الإداري:

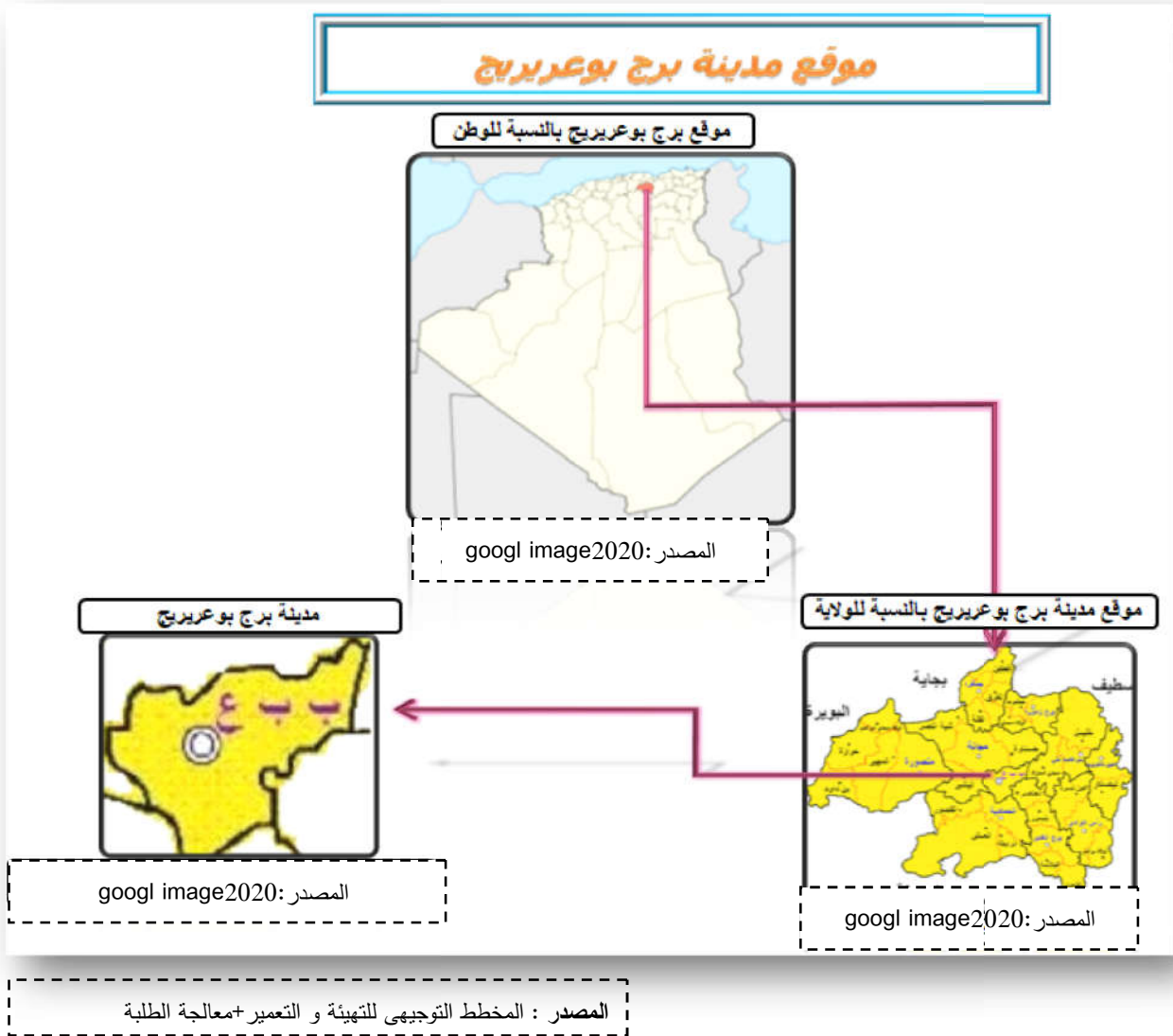
تقع بلدية البرج في الجهة الغربية من الهضاب العليا الشرقية بارتفاع متوسط عن سطح البحر يقدر بـ950م، وتغطي مساحة إجمالية قدرها 81.10 كم² أي 8110 هكتار أي بنسبة 2.07% من مساحة الولاية المقدرة (حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير). كما يبلغ عدد سكانها بـ 639171 نسمة .

5- الحدود الإدارية:

- جنوبا : بلدية الحمادية و العناصر - شمالا : بلدية مجانة

- غربا : بلدية اليشير - شرقا : بلدية سيدي أمبارك

الشكل رقم (01) يوضح الموقع الإداري لمدينة برج بوعريريج



2-الدراسة الطبيعية لمدينة برج بوعريريج:

إن الهدف من الدراسة الطبيعية هو معرفة أهم الخصائص الطبيعية التي تتميز بها مدينة برج بوعريريج من مناخ، تضاريس، طبوغرافية، الشبكة الهيدروغرافية وطبقات التربة.

2-1-المناخ:

يعتبر المناخ من العوامل الجغرافية الأساسية المتكيفة في التهيئة العمرانية ، وله تأثير على توزيع السكان كما له أثر كبير في المنطقة سواء على الجانب الاقتصادي، العمراني أو الغطاء النباتي و نظرا

لهذه الأهمية ، فإنه يجدراسة كل عناصر المناخ، وهذا بالإعتماد على الطريقة التي تبناها العالم ماهوني والتي تقوم على العناصر المناخية الأساسية الأربعة (الحرارة، الرطوبة، التساقط والرياح) وفق مؤشرات لبلوغ توصيات على المستويين العمراني و المعماري وهي الملخصة في الجدول التالي:

الجدول رقم (01) : جدول تلخيصي للتوصيات التصميمية الناتجة

1	وضع المبنى ومخطط الكتلة-التوجيه بإتباع المحور شرق غرب
2	وضع المبنى ومخطط الكتلة-مخطط متضام ذو أحواش
3	المساحات المتروكة بين البناءات-مخطط متضام
4	حركة الهواء-الحجرات مرصوصة على صفين وتتم حركة الهواء عند الحاجة
5	حركة الهواء-لا حاجة لحركة الهواء
6	الفتحات - فتحات متوسطة 20% إلى 40%
7	الفتحات - فتحات صغيرة جدا 10% إلى 20%
8	حجم الفتحة بالنسبة للحائط - متوسطة 25-40%
9	المجالات الخارجية -مجال للنوم في الهواء الطلق
10	المجالات الخارجية -مسار لتصريف مياه المطار
11	مكان وضع الفتحات -كما في الحالة السابقة مع فتحات في الجدران الداخلية
12	الجدران والأرضيات-ثقيلة ذات تخلف زمني لكبر من 8سا
13	الأسطح-خفيفة معزولة جدا
14	الأسطح-ثقيلة ذات تخلف زمني أكثر من 8 ساعات
15	حماية الفتحات-الحماية ضد الأمطار

المصدر: من إعداد الطلبتين 2020

ملاحظة: المعلومات أكثر عن الدراسة المناخية أنظر الملحق رقم 01.

2-2-التضاريس :

تندرج ولاية برج بوعريريج إلى هضاب عليا شرقا التي تضم بالإضافة إلى ولاية برج بوعريريج

الولايات التالية: سطيف، باتنة، أم البواقي، خنشلة و تبسة.

وطبيعيًا ولاية برج بوعريريج تنقسم إلى ثلاث مجموعات:

- المنطقة الجبلية الشمالية التي تضم مرتفعات الببيان ومرتفعات سطيف.

- الهضاب العليا.

- المنطقة الجبلية الجنوبية التي تضم مرتفعات الحضنة.

وتتنتمي بلدية برج بوعريريج إلى المنطقة الهضاب العليا، حيث تحد الجبال الجهة الشمالية الغربية للبلدية متمثلة في جبل بن هارون بحيث يصل ارتفاعه إلى 1042م، كذلك الجهة الشرقية للبلدية متمثلة في جبل حليفة يصل ارتفاعه إلى 1019م فيما تبقى تحتل الهضاب معظم تراب البلدية تغلب عليها الارتفاعات التي يتراوح ارتفاعها ما بين 850م و960م وتصل حتى إلى 1043م.

2-3- الطبوغرافيا:

تتميز مدينة برج بوعريريج على العموم بالانحدار الضعيف باستثناء بعض الكتل المتمركزة في

الشرق والشمال الغربي والجنوب الغربي، ونميز فئتين أساسيتين من الانحدارات على مستوى المدينة :

- فئة الانحدار الضعيفة: نسبة الانحدار بها من 04-08% وهي موزعة في نقاط مختلفة من المدينة بالإضافة إلى كتلتين يعلوهما النسيج العمراني، إحداهما شرق المدينة والأخرى غربها.

- فئة الانحدار الضعيف جدا: ونسبة الانحدار بها من 00-04% وهي الفئة الغالبة بأكثر نسبة على مستوى المدينة، ونجدها خصوصا داخل النسيج العمراني.

2-4- دراسة طبقات التربة (جيوتقنية):

من وجهة النظر الجيوتقنية فان الطبيعة الجيولوجية لأرضية مجال الدراسة تسمح لنا باستنتاج ما يلي:

- أرضية غير ضارة للبناء (عدم وجود الجبس بكثرة والأملاح).

- أرضية صالحة للبناء (الطين الموجود بالموقع ليس من النوع المنتفخ).

- أرضية غير معرضة لصعود المياه.

- أرضية تحتوي بعض الفوالق المحلية.

- الأرضية معرضة للفيضانات خاصة مع وجود الأودية التي تحمل خلال الأمطار الغزيرة.

2-5- الهيدروغرافية:

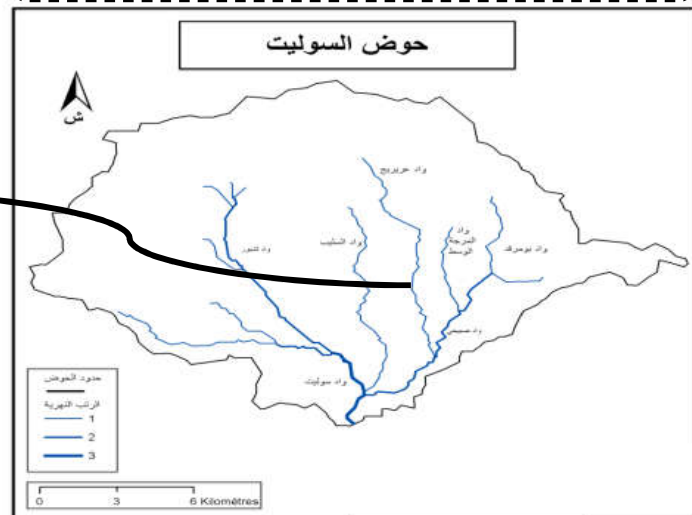
للشبكة الهيدروغرافية دور كبير في تنظيم الجريان داخل الحوض والتحكم في كيفية تصريف مياه الأمطار، وبذلك تكون المسؤولة عن حدوث الفيضانات خاصة عند التساقطات، ويحتوي حوض سوليت على شبكة هيدروغرافية كثيفة رغم أن معظمها مؤقتة وسطحية حيث تأخذ منبعها من الجبال، وتصب في أودية رئيسية تصب بدورها في واد سوليت الذي يصب بدوره في واد القصب ومن أهم هذه الأودية واد بومرقد، واد صليب، واد لشبور و واد عريريج لما انه كل من واد صليب، واد عريريج وواد بومرقد وواد مرجة الوسط يخترقون النسيج العمراني لمدينة برج بو عريريج مما يجعلها عرضة للفيضانات.

خريطة رقم 02: تبين الشبكة الهيدروغرافية لحوض سوليت

الصورة رقم (01) واد سوليت



المصدر: من إنقطاء الطالبين 2020



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + Arc gis معالجة الطالبين، 2020

3 - الدراسة الاجتماعية - الاقتصادية:

تعتبر من بين الدراسات الجد هامة، بحيث تمكننا من معرفة الطبقات الاجتماعية و الاقتصادية للمدينة عامة، لكن طبيعة مشروعنا تعتمد على انتقاء واختيار بعض العناصر الأساسية التي تساعدنا في دراسة مشروعنا لذا تم الاعتماد على العناصر التي تخدم موضوعنا و التي تتمثل فيما يلي:

3-1- الدراسة الاجتماعية:

تعتبر الدراسة الاجتماعية (دراسة السكان) ذات أهمية كبيرة في عملية التخطيط وتحكمها في استعمالات الأرض داخل التجمعات العمرانية، وذلك لما تستلزمه من خدمات وتجهيزات تناسب حجم السكان وتركيبهم.

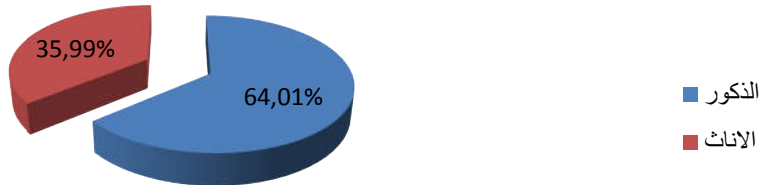
3-1-1- الكثافة السكانية:

الجدول رقم (2): يبين تعداد السكان لبلدية برج بوعريرج

النسبة %	العدد	الجنس
64.01	85891	ذكور
35.99	27689	إناث

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبتين 2020

دائرة نسبية رقم 01: الكثافة السكانية لبلدية برج بوعريرج



المصدر: من إعداد الطلبتين 2020

3-1-2- معدل شغل المسكن (T.O.L)

معدل شغل المسكن أحد العناصر الأساسية الموضحة لمستوى رفاهية ونوعية المسكن، كما يعتبر مقياساً لإبراز حجم أزمة السكن، ويقدر المعدل العام لشغل المسكن في بلدية برج بوعريريج بـ 5 أفراد/المسكن.

3-1-3- التركيب السكاني:

يعتمد على مؤشرين أساسيين هما: السن والجنس ويكمن تأثيرهما على الزيادة الطبيعية من جهة والهجرة من جهة أخرى، ويعتبر التركيب السكاني من أهم العوامل المؤثرة في المعالم الديمغرافية نظراً لعلاقته المباشرة في توزيع السكان ونموهم.

3-1-4- الفئات العمرية:

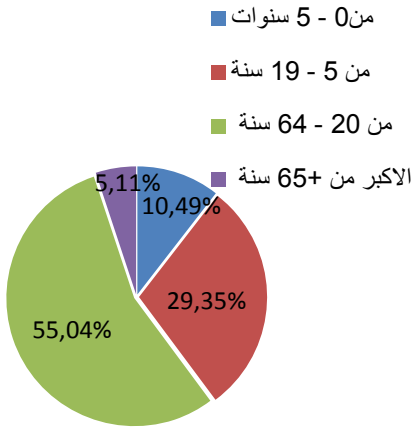
تسمح دراسة الفئات العمرية للسكان بالتخطيط الجيد للمستقبل من خلال إنشاء التجهيزات والمرافق الضرورية لاستيعاب الأجيال القادمة من مرافق تعليمية، مناصب الشغل، مساكن...

جدول رقم (3): يوضح تقسيم السكان حسب الأعمار

النسبة %	العدد (نسمة)	الفئات العمرية
10.49%	19342	من 0 - 5 سنوات
29.35%	54124	من 5 - 19 سنوات
55.04%	101487	من 20 - 64 سنوات
5.11%	9425	الأكبر من 65 سنة
100%	181134	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مراجعة 2016م+معالجة الطلبتين 2020

الفئات العمرية للسكان



المصدر: من إعداد الطلبتين 2020

الفئة الغالبة في التجمع السكاني هي فئة الشباب بحيث النسبة المتوسطة لفئة الشباب هي: 55.04% أما ذوي الأعمار من 65 سنة فأكثر لا يمثل سوى 5.11% من الحجم الكلي للسكان و مع ذلك فان أعمار السكان المتدرسون ما بين (5-19 سنة) يمثلون 29.35% من إجمالي 54124 نسمة أما الفئات النشطة أو العاملة فيمثلون إجمالي 101487 نسمة

3-1-5- التركيب النوعي:

الجدول رقم (04) : يوضح التركيب النوعي لبلدية برج بوعريريج

النسبة (%)	العدد (نسمة)	الجنس
64.01	85891	ذكور
35.99	27689	إناث

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مراجعة 2016 + معالجة الطلبتين 2020

3-2-3- الدراسة الاقتصادية:

يعتبر العامل الاقتصادي من أهم العوامل الأساسية والفعالة في المجال، فبدون حركة أو نشاط اقتصادي لا يمكن للمجال أن يتطور وينمو.

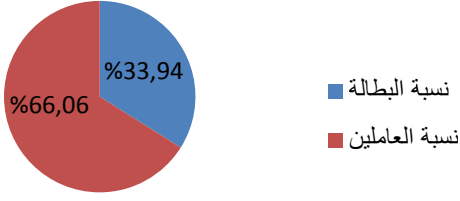
3-2-1- التركيب الاقتصادي للسكان:

الجدول رقم (05): يوضح التركيب الاقتصادي للسكان

المجموع	أخرى	أشغال عمومية	الخدمات	حرف	الصناعة	الإدارة	الزراعة	البلدية
67036	4215	21807	18707	4371	6347	10212	1377	

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مراجعة 2016

نسبة البطالة والعاملين



المصدر: من إعداد الطالبين 2020

بلغ عدد المشتغلين بالبلدية 67036 مشتغل في مختلف القطاعات، وهو متوسط مقارنة مع الفئة النشطة للبلدية والمقدرة بـ: 101487 فرد نجد أن نسبة البطالة تقدر بـ: 33.94% وهي نسبة منخفضة.

4- الدراسة العمرانية للمدينة :

4-1- الدراسة التاريخية للمدينة :

4-1-1- لمحة تاريخية:

تمثل مدينة البرج والمناطق المجاورة لها مجالاً تاريخياً يضرب جذوره في العصور العابرة، بالنظر

لمختلف الحفريات الأثرية التي وجدت بالمنطقة ومن جهة أخرى فإن تاريخ مدينة برج بوعريبرج مرتبط بشكل وثيق بقبيلة بني عباس التي تنتمي إليها عائلة الحاج محمد المقراني، ولقد خضعت المدينة إلى تطورات مختلفة عبر العصور و نذكر أهم المراحل التي مرت بها هذه المدينة انطلاقاً من العصر الروماني إلى يومنا هذا.

في العهد الروماني تفيد الدراسات التاريخية أن ظهور مدينة برج بوعريبرج كان ببناء القلعة (البرج)

التي بنيت في الفترة الرومانية، و التي تعتبر النواة الأولى للنسيج العمراني للمدينة و تلاها ظهور هيكلية طبيعية والتي عليها وجدت الطرقات بتنظيماتها التي تربط الأقطاب إلى الخارج بالنظام الطبيعي ، استمر توسعها باتجاه الأراضي السهلية المنخفضة حسب النمو الديموغرافي وأحيطت بسور له مجموعة من الأبواب.

4-1-2- أصل التسمية:

في العهد التركي سميت المدينة ببرج بوعريرج نسبة إلى الإخوة عروج، بنى عروج المدينة فوق تحية القلعة الصغيرة حيث أقام تحصينا يشبه الطربوش وبذلك سميت القلعة بعروج نسبة للريشة التي كان يحملها فوق طربوشه. خضعت المدينة للحكم العثمانيين بواسطة المقرانيين منذ نهاية القرن 15 وفي سنة 1522 بني بناء قويا (برج القلعة) من طرف الأتراك (وهذا كما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير). لكنه هدم من طرف المقرانيين ثم أعادوا الأتراك بناء القلعة لكن المقرانيين أعادوا تهديمها مرة أخرى .

الصورة رقم (03): برج بوعريرج في القديم



المصدر: مديرية البناء والتعمير

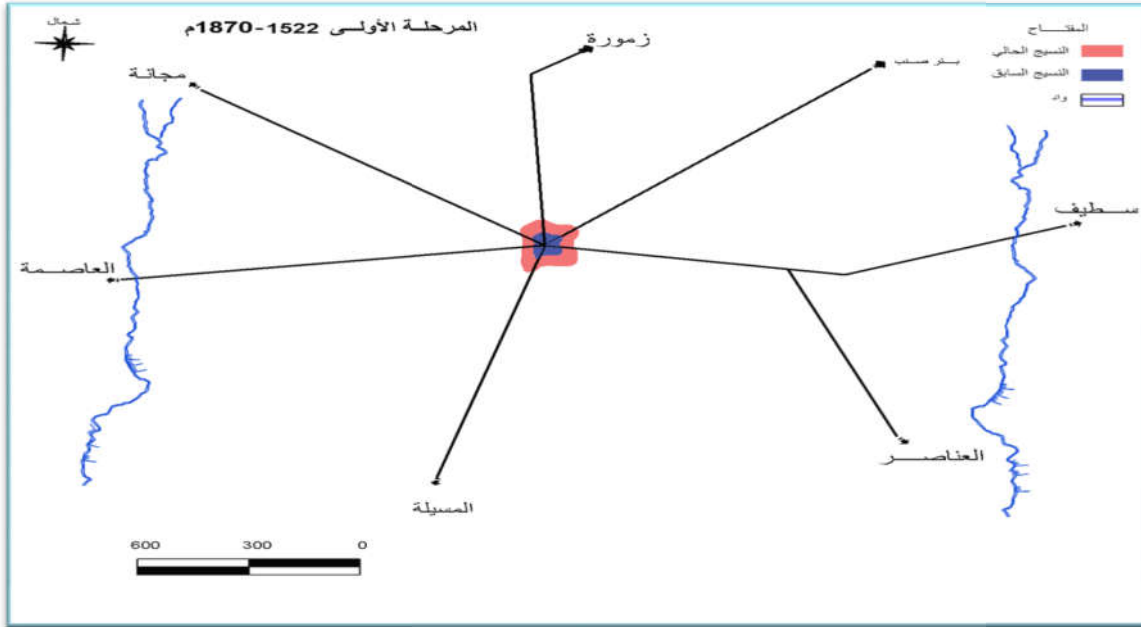
الصورة رقم (02): برج المقراني



4-2- مراحل التوسع لمدينة برج بوعريرج:

4-2-1- مرحلة النشأة (1552م):

مخطط رقم 01: مخطط النشأة 1552م

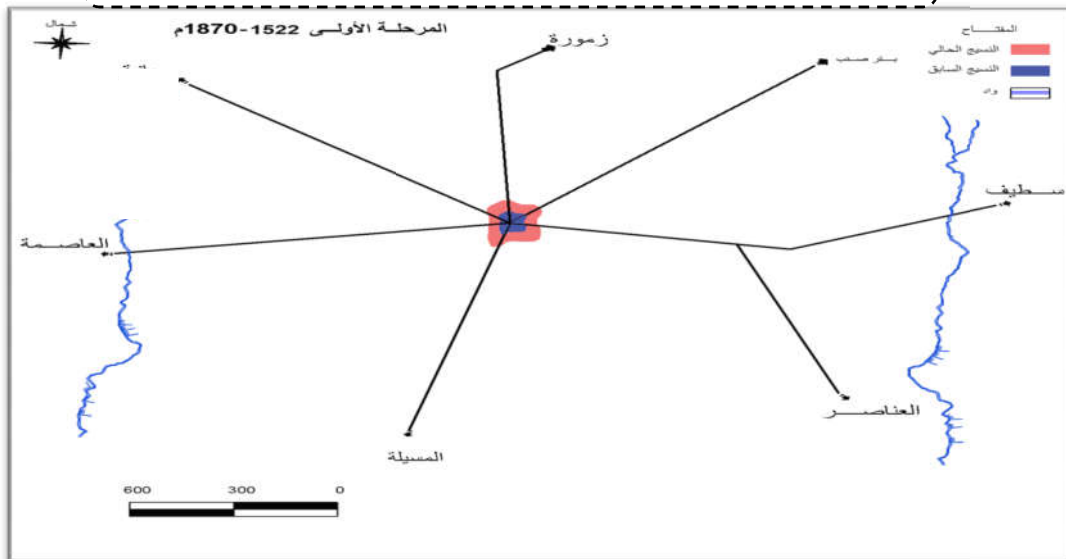


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2020

4-2-2- المرحلة الأولى 1522 - 1870م:

امتازت بنشأة النواة الأولى للمدينة حول المحور الرئيسي الجزائر - قسنطينة والمحور الثاني زمورة المسيلة حيث سجل تضاعف للنواة الأولى باتجاه الجنوب مشكلة نواة ثانية حول محور زمورة.

المخطط رقم 2: المرحلة الأولى 1522 - 1870م



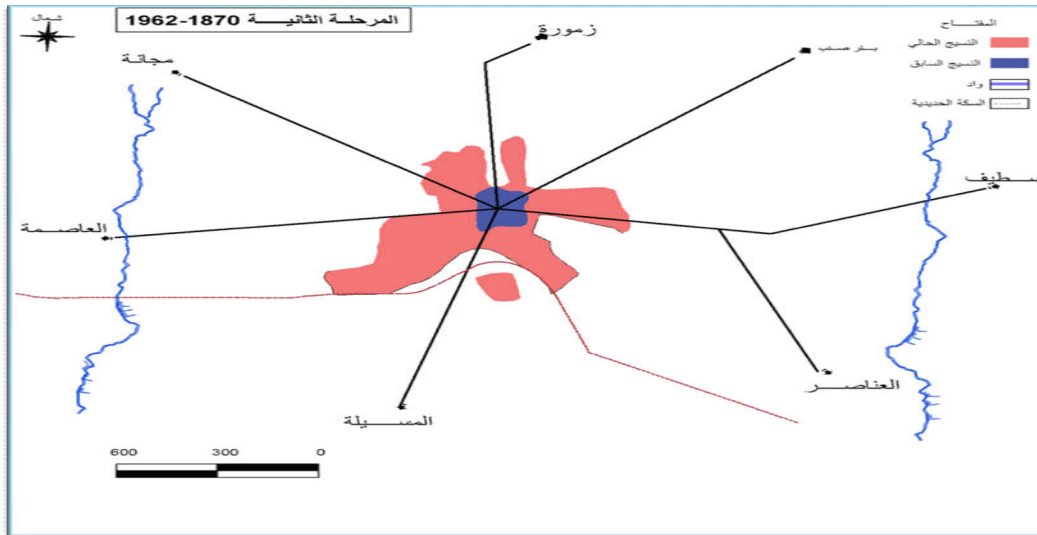
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبين 2020

4-2-3- المرحلة الثانية 1870 - 1962م:

تزامنت هذه المرحلة مع ترقية المدينة إلى محافظة كاملة الصلاحيات. خلالها حدث تكاثف للنسيج العمراني وإنشاء نسيج جديد إضافة لتضاعف النواة الاستعمارية حيث عرفت المدينة نمواً عمرانياً نحو الجنوب، وكما عرف النسيج نمو نحو الشمال أي توسعت المدينة توسعاً مستمراً في جميع الاتجاهات وبالأخص حول (محور زمورة، المسيلة) و ذلك لوجود عائق طبيعي (الواديين). تقدر مساحة التوسع بـ: 184.94

. هـ

المخطط رقم 3: المرحلة الثانية 1870 - 1962م



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبين 2020

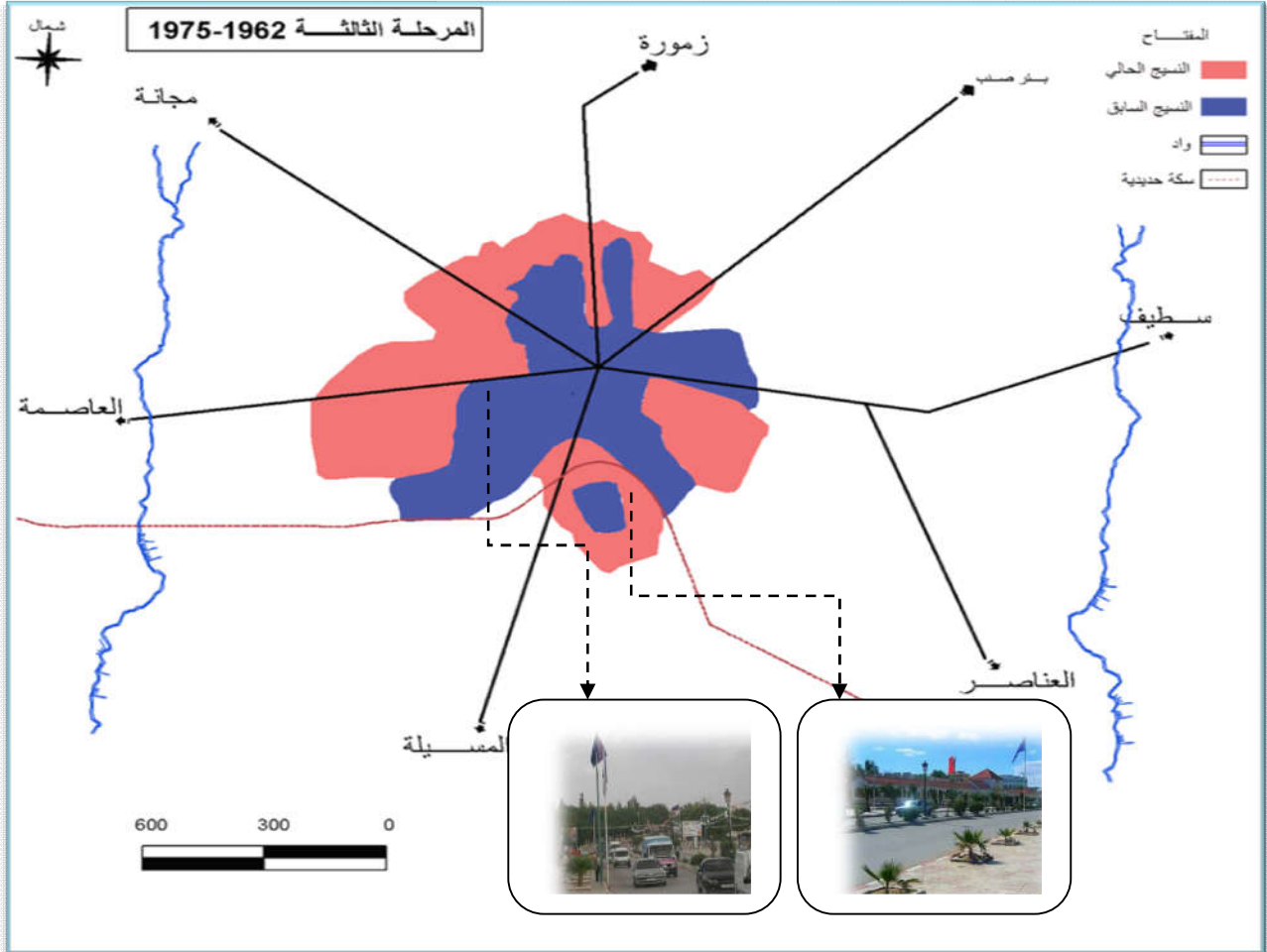
4-2-4- المرحلة الثالثة 1962 - 1975م:

تزامنت هذه المرحلة مع بداية التخطيط (المخطط الثلاثي الأول والمخطط الرباعي)، حيث رقيت مدينة برج بوعرييج لدائرة تابعة لولاية سطيف بالإضافة للنزوح الريفي غداة الاستقلال وكلها عوامل ساهمت في استهلاك واسع للمجال فكان التوسع مستمراً وفق خط النمو (محور زمورة، المسيلة)، و ذلك

لوجود عائق طبيعي (الواديين) وأيضا تحسن المسالك بإنشاء السكة الحديدية. تقدر مساحة التوسع بـ

311.62هـ.

المخطط رقم 4: المرحلة الثالثة 1962 - 1975م



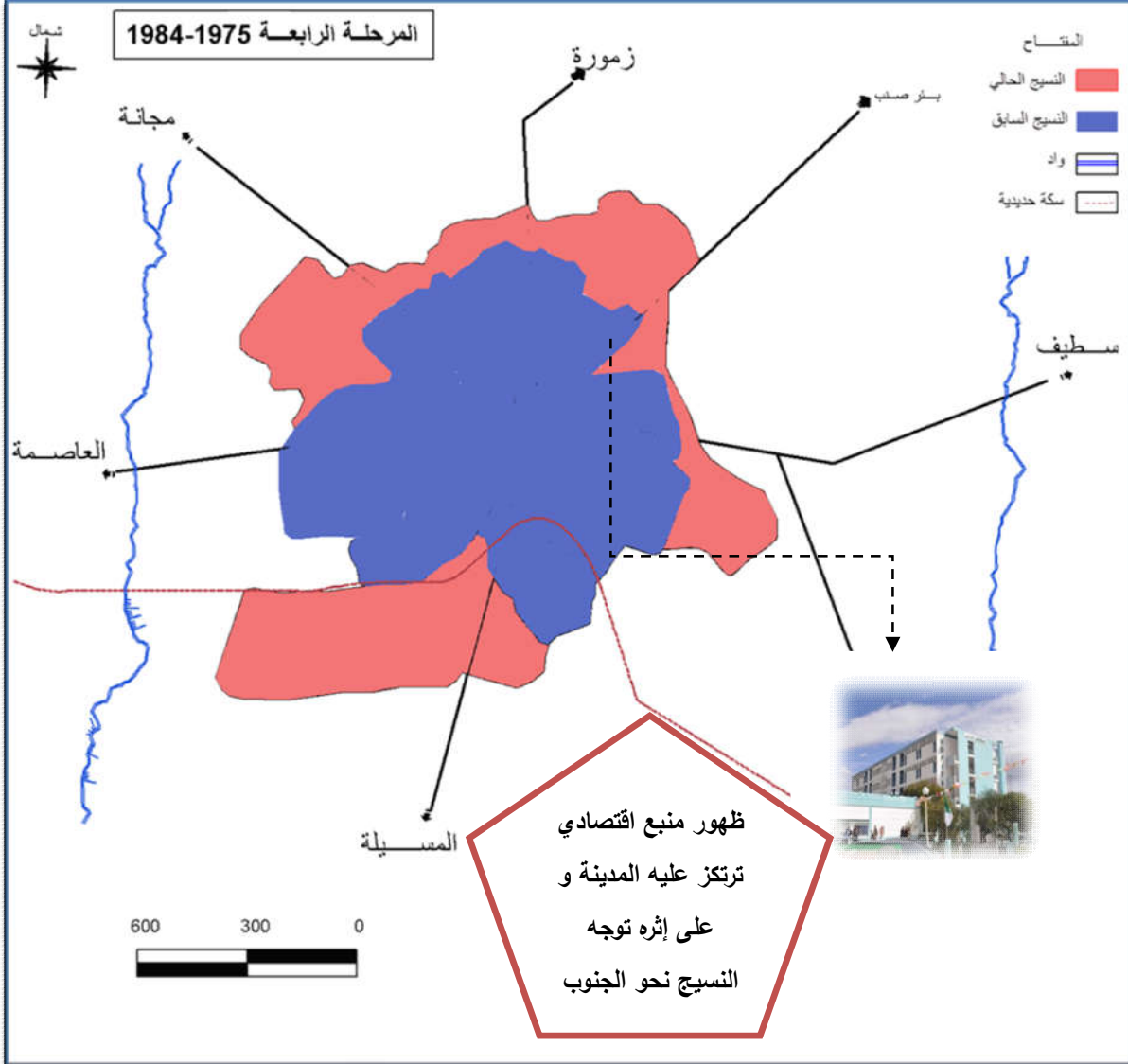
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطلبتين 2020

4-2-5- المرحلة الرابعة 1975 - 1984م:

التوسع العمراني للمدينة تتحكم فيه عدة عوامل ساعدت على استهلاك المجال، كالعامل الديمغرافي المتمثل في الزيادة السكانية طبيعيا والعامل الاقتصادي الوظيفي المتمثل في إنشاء المنطقة الصناعية، أما بالنسبة للعامل السياسي ظهور المخططات الوطنية وخلق وسائل لدفع السكن فكل هذه

العوامل لها دور في توسع المدينة في هذه المرحلة كان التوسع مستمرا في جميع الاتجاهات (الغربية والشمالية والجنوبية) بنسب متفاوتة فوصل استهلاك المجال إلى 733.23 هكتار

المخطط رقم 5: المرحلة الرابعة 1975 - 1984م



4-2-6- المرحلة الخامسة 1984 - 2008م:

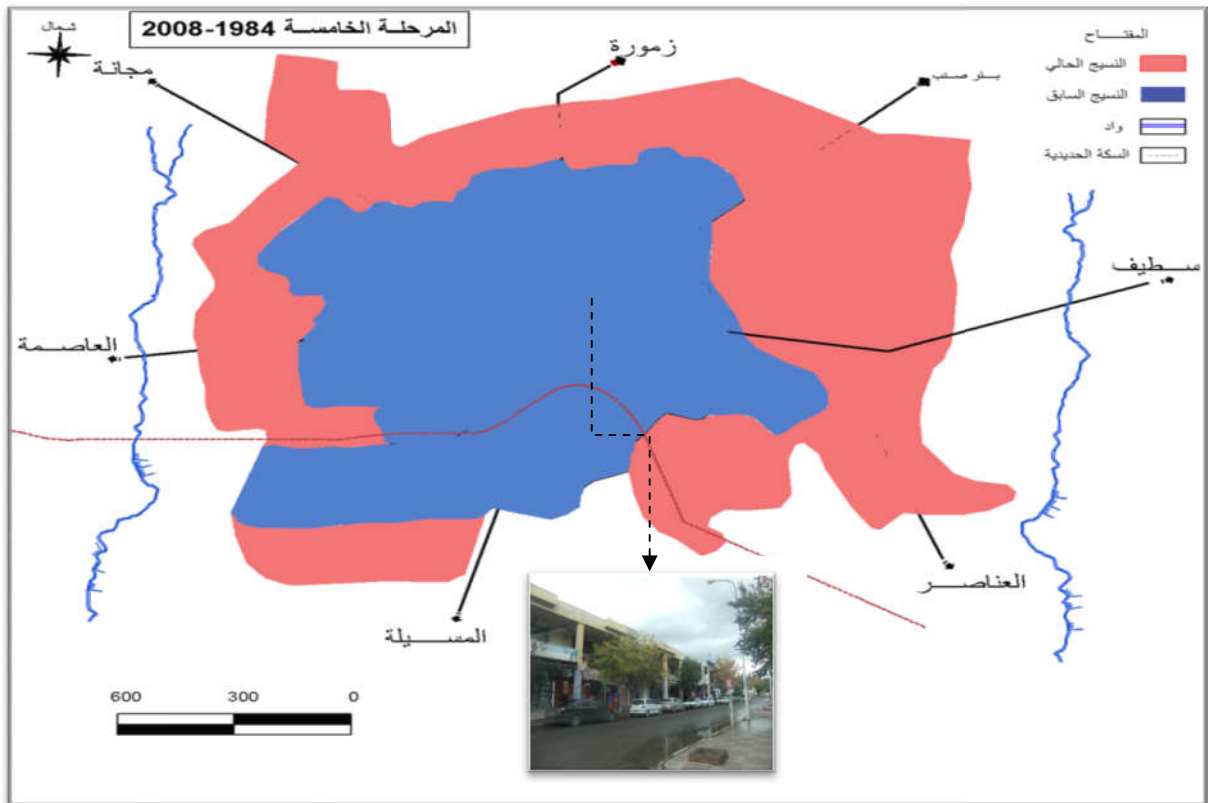
وهي تعتبر مرحلة انتقالية بالنسبة للمدينة من مقر دائرة الى مركز ولاية اثر التقسيم الإداري

1984م، وهذا ما جعلها تستفيد من عدة مشاريع وذلك من خلال ظهور مخططات التهيئة سنة 1990 (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU). فقد شهدت المنطقة توسعا مستمرا في جميع الاتجاهات،

حيث امتد التوسع في الجهات الشرقية والغربية (قطب نمو) فأصبحت مدينة البرج تجمعا حضريا كبيرا.

تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في تطور مدينة برج بوعريبيج وذلك لما شهدته من ظهور صناعات وعدة تجهيزات . تقدر مساحة التوسع العمراني بـ : 1810 هكتار.

المخطط رقم 6: المرحلة الخامسة 1984 - 2008م



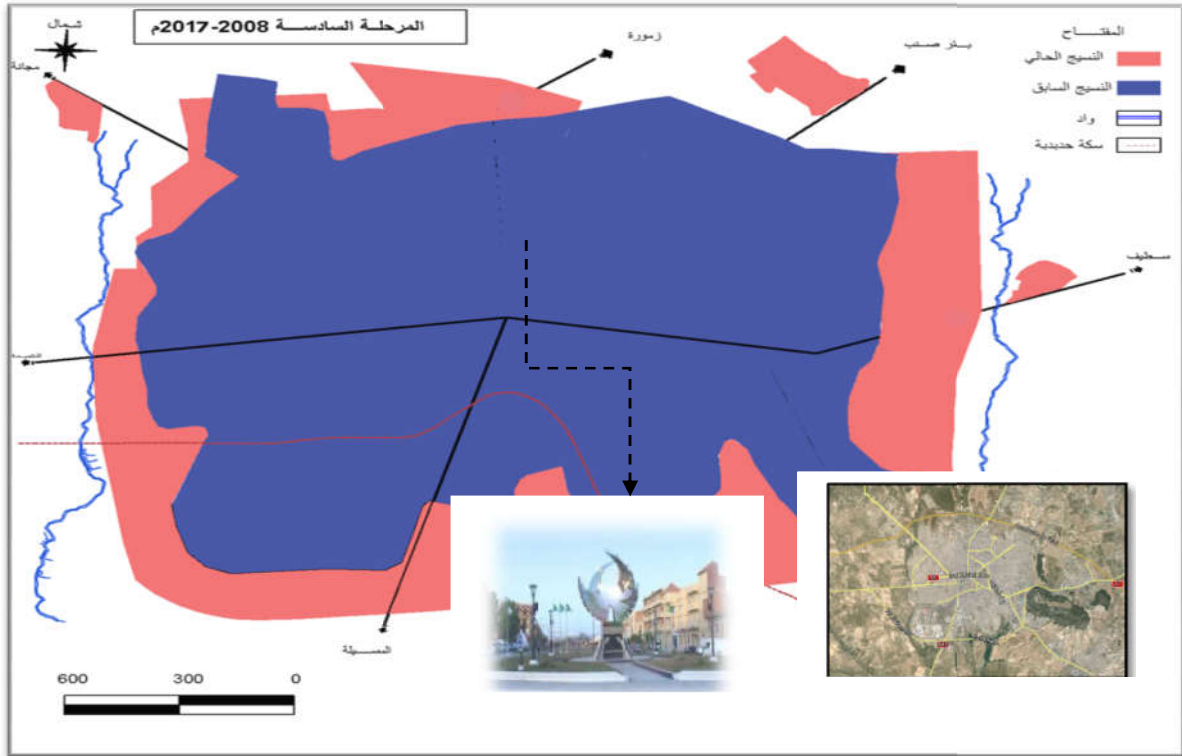
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبين 2020

4-2-7- المرحلة السادسة 2008 - 2017م:

عرفت هذه المرحلة تطورا عمرانيا واقتصاديا كبيرا انجر عنه زيادة الطلب على السكنات ، مما جعل السلطات المعنية تبحث عن حلول استعجالية بالتوسع على حساب المجالات الشاغرة للمدينة في مدة قياسية كحل لزيادة الطلب على السكن و العقار .

في هذه المرحلة تم تغيير اتجاه التوسع إلى الشرق ومن شمال إلى شمال شرق -شمال غرب و كان التوسع بشكل غير مستمر و تجاوز الحاجز الطبيعي (الوادين) ، وهذا راجع لعدم وجود أراضي في الجهة الشمالية والجنوبية . تقدر مساحة التوسع العمراني بـ : 2060 هكتار .

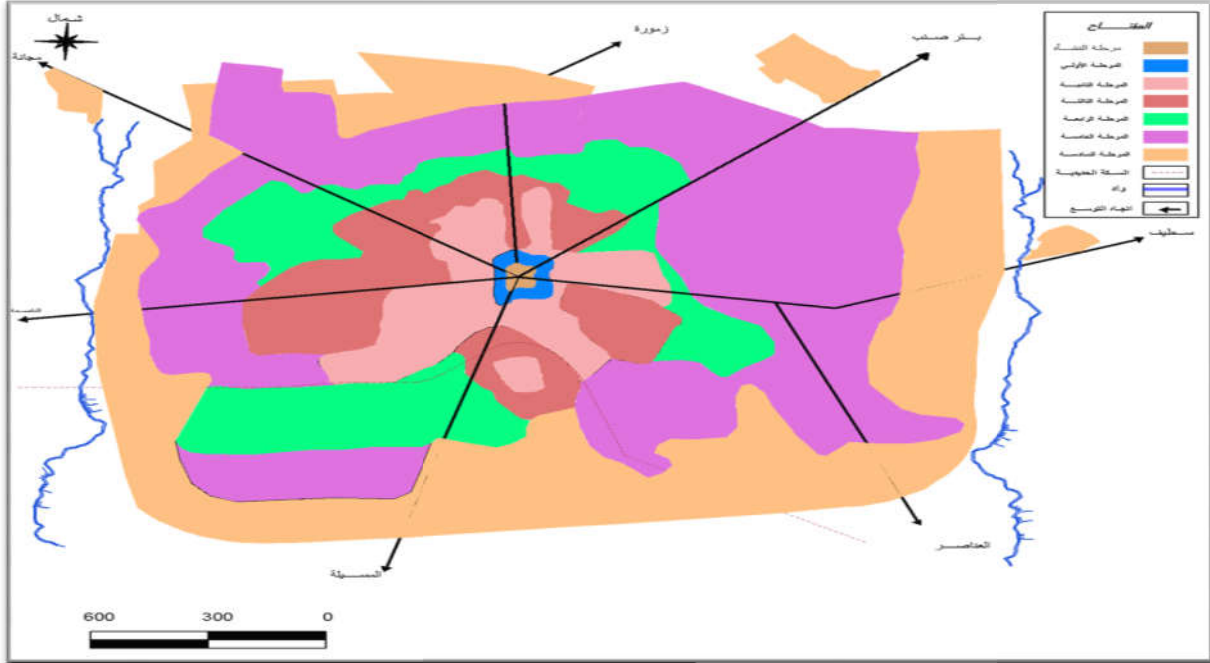
المخطط رقم 7: المرحلة السادسة 2008 - 2017م



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبتين 2020

❖ مخطط رقم (08) يلخص مراحل التوسع العمراني لمدينة برج بوعريبرج

المخطط رقم 8: مراحل التوسع العمراني لمدينة برج بوعريبرج



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبتين 2020

ملاحظة: المعلومات أكثر عن الدراسة التاريخية أنظر الملحق رقم 02

5- الهيكلية العمرانية:

الهيكلية العمرانية هي جملة العناصر الرئيسية المحددة للشكل الخاص بالمدينة وبالتالي وظيفتها.

5-1- القطاعات: تحتوي مدينة برج بوعريبرج على 11 قطاع وهي مبينة في الجدول التالي:

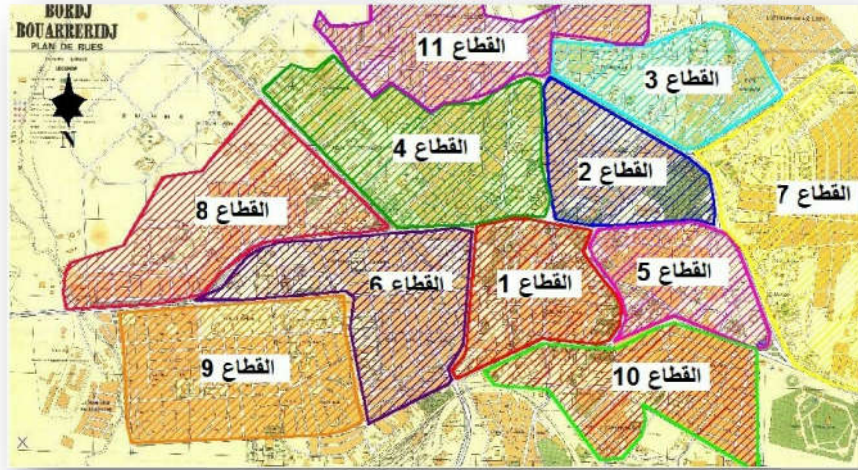
الجدول رقم (06): يوضح القطاعات الموجودة.

رقم القطاع	المساحة الإجمالية (هكتار)	النسبة من إجمال مساحة المدينة %
01	48,71	2,35
02	41,50	2,01
03	215,15	10,45
04	270	13,11
05	38,70	1,87

13,50	278	06
5,14	106	07
10,91	224,80	08
8,55	176,06	09
16,74	344,80	10
13,50	278	11

المصدر: ONS الديوان الوطني للإحصائيات+معالجة الطلبتين، 2020

صورة رقم 04: يبين توزيع القطاعات



المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير

2-5 - شبكة الطرق: تتميز شبكة الطرق لمدينة برج بوعريريج بالخصائص التالية:

- الطريق السيار شرق غرب يقطع المدينة من الجهة الشمالية وهو بحالة جيدة.
- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين قسنطينة-الجزائر يقطع المدينة من الشرق إلى الغرب.
- الطريق الوطني رقم 45 الذي يربط الشمال بالجنوب (برج بوعريريج والمسيلة).
- الطريق الوطني رقم 106 الذي يربط بلدية البرج بولاية بجاية مرورا ببلدية القليعة ومجانة.

- الطريق الولائي رقم 42 الذي يقطع مدينة برج بوعريبرج من الجهة الشمالية الغربية.
- الطريق الوطني رقم 76 الذي يربط بلدية البرج بولاية سطيف مروراً ببلدية بـرج زمورة.
- إضافة إلى الطرق البلدية والثانوية والثالثية المتواجدة بين التجمعات السكنية وخط السكة الحديدية.

الصورة رقم 05: الطرق الوطنية لبلدية برج بوعريبرج



المصدر: googleearth + معالجة الطالبتين 2020

خلاصة:

بناء على الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج، فإن المدينة تحظى بموقع استراتيجي متميز وشبكة طرق مهمة فهذا أدى إلى استقطاب حجم كبير من الوافدين، فقد شهدت المدينة تطورا اقتصاديا من حيث الصناعات والتجهيزات و توسعا كبيرا من جميع الاتجاهات، حيث أصبحت مدينة البرج تجمعا حضريا كبيرا.

كما أنه تم معرفة مختلف القطاعات التي تضمها، والتوسع العمراني الذي كان متغيرا في كل مرة بسبب العوائق الموجودة على مستوى المدينة والتي أثرت على النسيج العمراني بشكل كبير.

الفصل الثالث: أثر العوائق المجالية على

توسع المدينة

تمهيد

- 1- عوائق التوسع العمراني
- 2- التوجهات العامة لافاق التوسع لمدينة برج بوعريريج

حسب PDAU

- 3- تأثير العوائق على توسع المدينة
- 4- تطبيق تقنية المقابلة مع الهيئات المعنية بخصوص

التوسعات

- 5- نتائج الدراسة التحليلية لتأثير العوائق على توسع

المدينة

خلاصة

تمهيد:

بعد عملية الدراسة التحليلية التي قمنا بها في الفصل السابق على مستوى المدينة كمنطلق عام ، مستخرجين بذلك أهم معطياتها الاجتماعية، الطبيعية، العمرانية التي تتمثل في المراحل التي تبين التوسع العمراني المتغير في كل مرة وذلك بسبب العوائق التي تؤثر على التوسع على مستوى المدينة والتي هي موضوع دراستنا مستعملين في ذلك عدة وسائل كالملاحظة ،الصور الفوتوغرافية ، استغلال المخططات والمقابلات مع الهيئات الادارية المعنية،جاء هذا الفصل لدراسة أثر العوائق المجالية على توسع المدينة، و سيتم التطرق إلى أهم العناصر المهيكلية لهذا الفصل.

1- عوائق التوسع العمراني لمدينة برج بوعريريج:

تتمثل العوائق الموجودة على مستوى مدينة برج بوعريريج في عوائق طبيعية واصطناعية وأيضا

عوائق قانونية وهي كالتالي:

1-1- عوائق طبيعية: وتتمثل فيما يلي:

- الأودية

- الجبال

- الغابات

1-2- عوائق اصطناعية: وتتمثل فيما يلي:

- المنطقة الصناعية

- الطريق السيار شرق -غرب

- خط السكة الحديدية

- الخطوط الكهربائية

- المقابر

1-3- عوائق قانونية: وتتمثل فيما يلي:

الطبيعية القانونية للأراضي

2- التوجهات العامة لآفاق التوسع لمدينة برج بوعريريج حسب مخطط PDAU:

يمكن أن نوجز هذه التوجهات كمايلي:

- كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء ولا يرفع 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 صلاحيتها في الآجال المنصوص عليها للتعمير وكذلك التعديلات والإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم غير أنه يرخص في هذه القطاعات :

- ✓ تحديد وتعويض وتوسيع المباني ذات الاستعمال الفلاحي .
- ✓ البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- ✓ البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأيه.

2-1- قطاعات التعمير المستقبلية:

وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق (20 سنة) حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويستحوذ هذا القطاع على مساحة 394.87 هكتار، حيث يكون اتجاه التوسع في المدى البعيد بالجهة الغربية والجهة الشرقية لخلق توازن مجالي التوسع العمراني للمدينة، مع إمكانية توجيه الاحتياجات إلى المناطق المجاورة لتميتها وخلق أقطاب ثانوية. فهذا القطاع يحتوي على عدة عوائق منها خطوط كهربائية عالية التوتر وبعض الأودية والمرفعات حيث أن تعميمها سوف يكون بشروط وتحتاج إلى إمكانيات مادية وتقنية لتعميرها بسبب هذه العوائق .

3- تأثير العوائق على توسع المدينة:**3-1- تأثير العوائق الطبيعية: والتي تتمثل فيما يلي:****3-1-1- تأثير الأودية على توسع المدينة:**

تعتبر بلدية برج بوعريريج من بين بلديات الولاية المهددة بخطر الفيضانات، وذلك بسبب هذه الأودية التي تقطعها حيث تكون هذه الظاهرة نتيجة عامل أساسي، وهو الأمطار الموسمية الغزيرة التي تؤدي شدتها إلى ارتفاع مفاجئ لمنسوب المياه في الأودية فتصبح غير قادرة على تصريفها، وبالتالي يخرج التيار المائي عن مجراه الطبيعي فيتسبب في خسائر بشرية وخسائر مادية جد معتبرة (إتلاف شبكة الصرف، شبكة الكهرباء، قنوات المياه الصالحة للشرب، الطرق، الأراضي الزراعية...)، فقد أدت هذه الأودية إلى تجزئة وفصل النسيج العمراني مجاليا ووظيفيا، حيث تم استهلاك هذه الفراغات أو التوسع على حسابها عن طريق تجمع سكني فوضوي وتم تقسيمها إلى وحدات سكنية فردية، ثم بناءها بطرق

غير قانونية وهذا يعني عدم احترام حقوق الارتفاق من طرف مستغليها مما شوها لمظهر الخارجي للنسيج

العمراني، الأودية التي تخترق النسيج العمراني لمدينة برج بوعريريج كما يبينها المخطط التالي:

مخطط رقم 09: يبين الأودية التي تخترق النسيج العمراني لمدينة برج بوعريريج



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطابقتين 2020

- تحليل وضعية الأودية بالنسبة للمدينة :

جدول رقم 07: يبين الأودية الموجودة في مدينة برج بوعريج

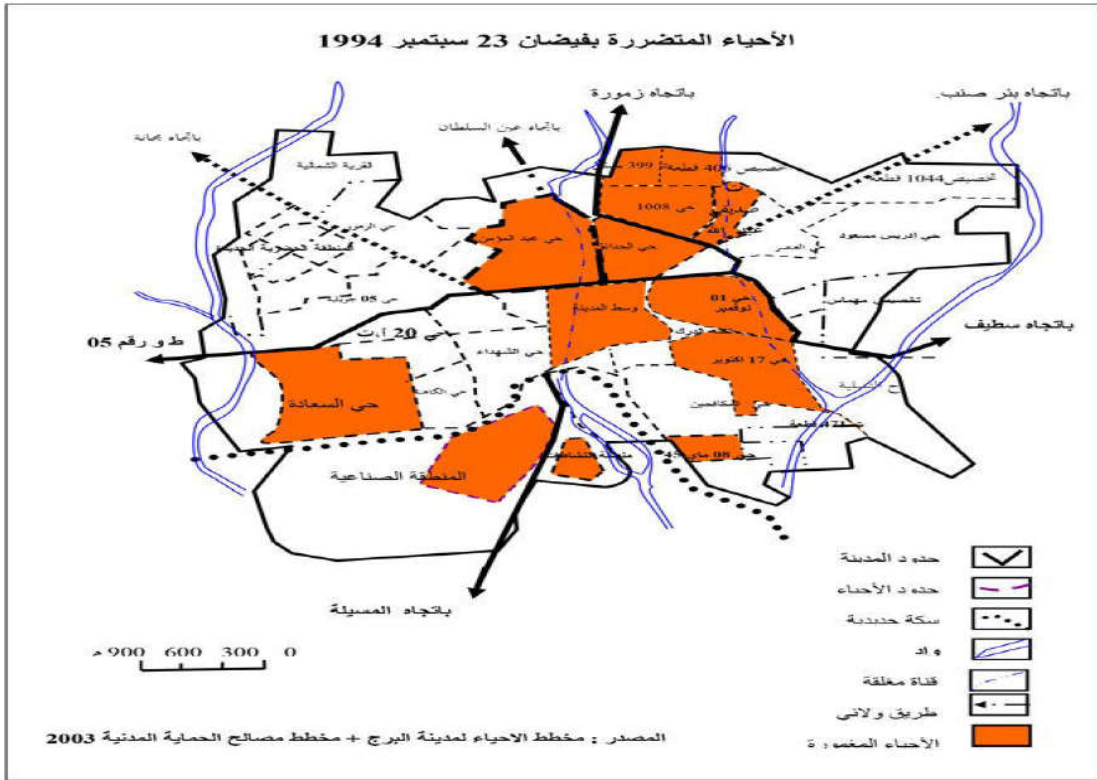
الواد	تأثيره
عريج	يقطع المدينة عبر حي لقراف، يتميز بجريان دائم وقوي وبالتالي زيادة خطر الفيضان خاصة مجراه ضيق بفعل احاطته بالبنائيات حيث ، يعد هذا الواد من أهم الأودية كونه يخترق النسيج العمراني للمدينة بوسطها من الشمال إلى الجنوب، خلف خسائر بشرية ومادية أثناء فيضان سنة 1994.
بومرقد	يخترق النسيج العمراني للمدينة من الناحية الشرقية يتميز بطول مجراه الرئيسي وقلة مجاريه وهو ذو جريان مؤقت، يشكل خطرا دائما .
صليب	يقطع المدينة من الناحية الغربية ذو جريان مؤقت يتميز بضيق مجراه والتواءاته الكثيرة ، خلف خسائر في البنية التحتية للمدينة وخسائر بشرية أثناء فيضان عام 1994.
لشبور	ينبع من ضواحي بلدية مجانة غربا ، يتميز بجريان دائم ، يشكل خطرا عند نقطة جسر واد لشبور بالطريق الوطني رقم 05 بين بلديتي برج بوعريج واليشير .
مرج	يقطع المدينة في جزئها الشرقي خلف خسائر معتبرة في البنية التحتية أثناء فيضان سنة 1994.

المصدر: من إعداد الطالبتين، 2020

هذه الأودية المذكورة اعلاه هي جزء من الأودية المشكلة لواد القصب ، وهي تشكل جزء من الحوض المائي للحضنة بولاية المسيلة.

والمخطط التالي يبين المناطق المتضررة بالفيضان بسبب هذه الأودية:

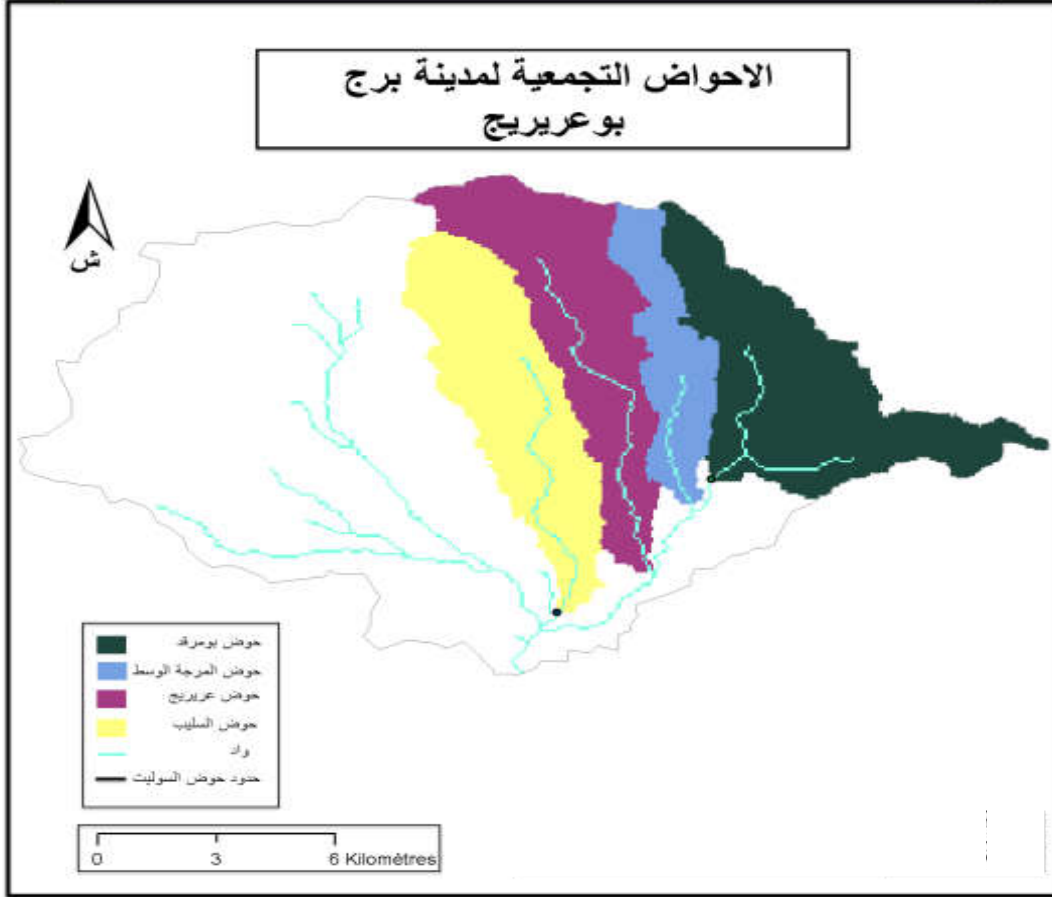
مخطط رقم 10: يبين الأحياء المتضررة بالفيضان



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أما هذه الخريطة تبين الأحواض التجمعية للمدينة.

خريطة رقم 02: تبين الأحواض التجمعية لمدينة برج بوعريرج



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبتين 2020

3-1-2- تأثير الجبال على توسع المدينة:

يحيط بمدينة برج بوعريرج بجبل بن روان من الجهة الشمالية الغربية، وجبل جحيفة من الجهة

الشرقية وأديا هذين الجبلين إلى عرقلة التوسع العمراني .

- تحليل وضعية الجبال بالنسبة لتوسع المدينة:

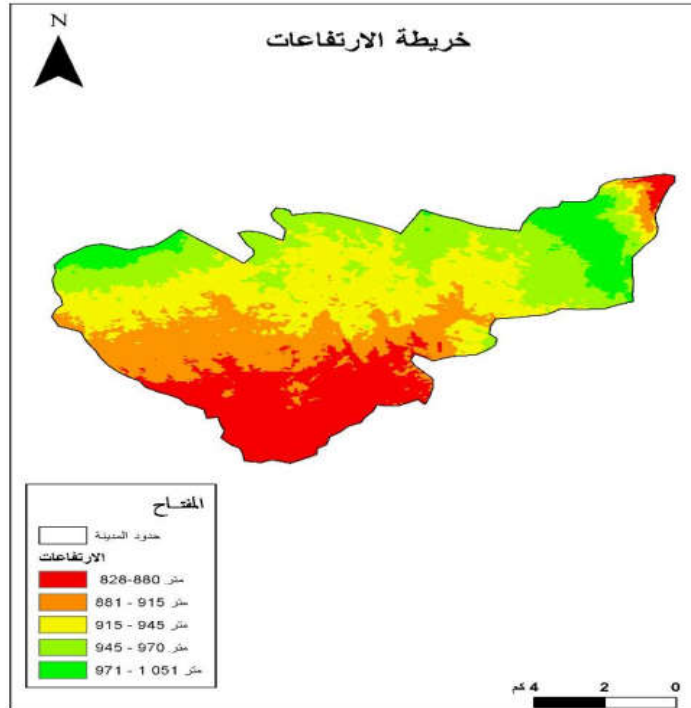
جدول رقم 08 : يبين جبال مدينة برج بوعرييج

الارتفاع	الجهة	الجبل
1042م	الشمالية الغربية للمدينة	بن روان
1019م	الشرقية	جحيفة

المصدر: من إعداد الطالبتين ، 2020

بما أن المدينة تنحصر بين الجبال الشمالية والجبال الجنوبية والخريطة التالية تبين لنا المناطق المرتفعة.

خريطة رقم 03: تبين الارتفاعات



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+Arc gis+معالجة الطالبتين 2020

3-1-3- تأثير الغابات على توسع المدينة:

غابة بومرقد هي مفتوحة كليا ،حيث النفاذية للمجال تنشأ محاور كبرى تحيط بالجهات الأربعة ،حاليا الموقع مرتبط بمدخل رئيسي من الطريق الوطني رقم 05 من الجهة الغربية ، المداخل الأخرى عبارة عن طرق غابية غير معبدة.

- تحليل وضعية الغابات بالنسبة لتوسع المدينة:

تقع غابة بومرقد في الجهة الشرقية للمدينة يحدها أراضي فلاحية ،هذه الغابة الكثيفة تحتوي على هواء نقي وعلى أنواع مختلفة من الحيوانات والنباتات المهمة، فهي تشكل تركيبة جذابة فلماذا يستوجب علينا المحافظة عليها ولايمكن التوسع على حسابها فهي تعود بفائدة كبيرة على السكان .

3-2- تأثير العوائق الاصطناعية :تتمثل فيما يلي كما تبينهم الخريطة التالية:

المخطط رقم 11: يبين العوائق الاصطناعية في مدينة برج بوعريريج



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطالبتين, 2020

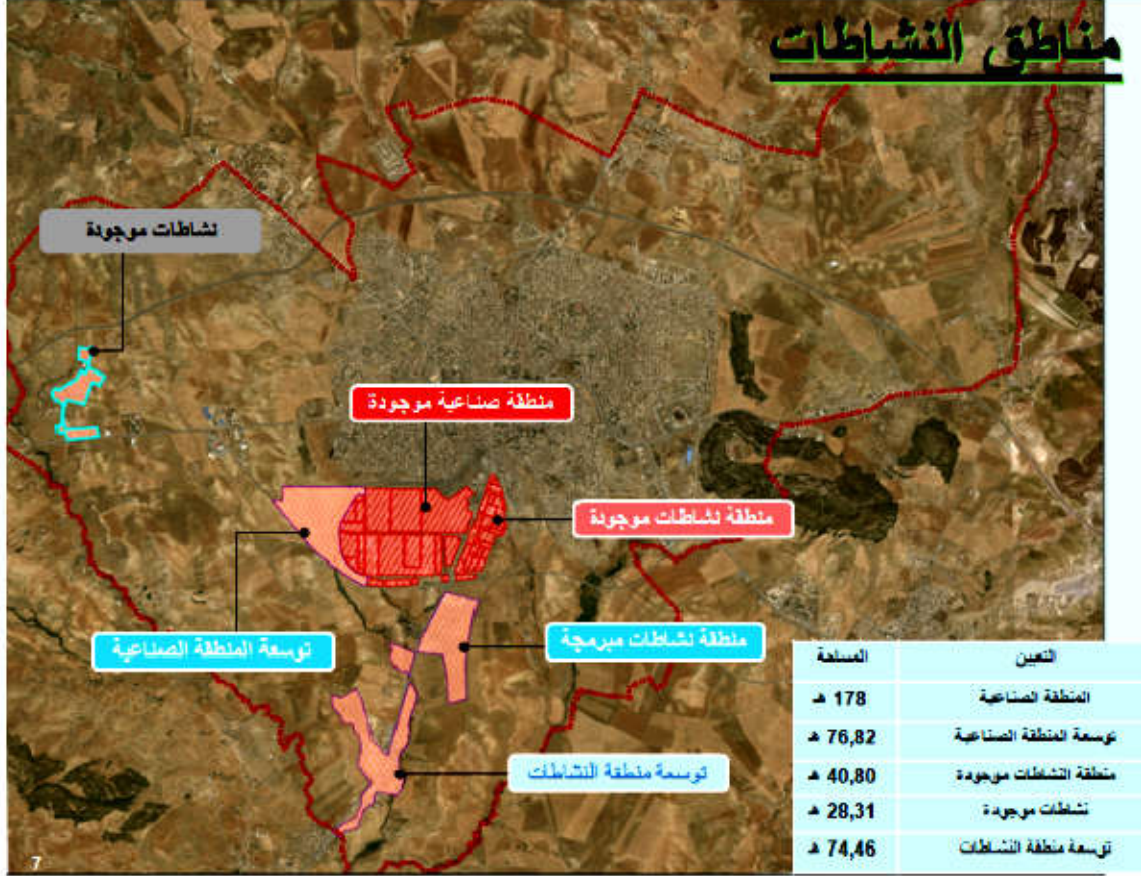
3-2-1- تأثير المنطقة الصناعية على توسع المدينة:

إن النمو الديمغرافي المتمثل في الزيادة الطبيعية وزيادة عدد السكان الوافدين والنزوح الريفي نتيجة العوامل الوظيفية والاقتصادية، تتمثل في إنشاء المنطقة الصناعية التي ساهمت بكثرة في تسريع هذا النمو وهذا يتطلب الزيادة في السكن والتجهيزات، مما يؤدي إلى استهلاك المجال الحضري بشكل كبير حيث أصبحت المدينة منطقة جذب واستقطاب .

- تحليل وضعية المنطقة الصناعية بالنسبة للمدينة:

تقع المنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية للمدينة، حيث تلعب دور مهم في خلق ديناميكية المجال وفتح مناصب شغل للتخفيف من حدة البطالة، فلهذا لا بد من إعطاءها أهمية كبيرة وعزل السكنات عن هذه المنطقة، وذلك لسلامة السكان وإبعادهم عن الخطر الناتج عن مختلف النفايات والملوثات الموجودة على مستوى هذه المنطقة الصناعية .

الصورة رقم 06: يبين توسع المنطقة الصناعية الموجودة في المدينة



المصدر: Google+ معالجة الطالبتين, 2020

3-2-2- تأثير الطريق السيار شرق-غرب على توسع المدينة:

إن الطريق السيار شرق-غرب يقطع المدينة في الجهة الشمالية ويخترق مجالها الحضري وهو في حالة جيدة، فكان التوسع العمراني خطي على طول الطريق ويمكن القول أن أي توسع عمراني يقاس بمدى كثافته.

- تحليل وضعية الطريق السيار شرق-غرب بالنسبة للمدينة:

يعتبر الطريق محورا للتنمية له أهمية اقتصادية وعمرانية من خلال هيكلية النسيج العمراني ووظيفته، وله حقوق ارتفاع يجب أن تحترم ولتخفيف الضغط على المحاور الرئيسية يجب انجاز طرق جانبية فإنه محور للتعمير جد مهم، لذا يجب التحكم في هذا الأخير والعمل على تنظيم هذه الديناميكية بشكل يسمح لهذا الطريق بأن يؤدي دور عصب فعال اقتصادي ومجالي، حيث أن الهيكلية المجالية الحالية فرضت نفسها مما أنتج لنا هيكلية عمرانية تمثل في توسع مدينة برج بوعريريج .

3-2-3- تأثير خط السكة الحديدية على توسع المدينة:

كان التوسع العمراني بمحاذاة خط السكة الحديدية بظهور أحياء فوضوية (حي الباطوار، حي الجباس...) مما شوهت المظهر الخارجي وأدت إلى فصل في الترابط والتكامل والتناسق بين أجزاء هذا التجمع السكني .

- تحليل وضعية خط السكة الحديدية بالنسبة للمدينة:

إن خط السكة الحديدية المار في الجهة الجنوبية لم يحترم حقوق ارتفاعه وذلك من طرف السكان ، فقد تم بناء وحدات سكنية بطرق غير قانونية في غياب تدخل المصالح المعنية للسلطات العمومية .

3-2-4- تأثير الخطوط الكهربائية على توسع المدينة :

لقد كان التوسع بانتشار البناءات الفوضوية إذ دق ناقوس الخطر، حيث شيد المواطنون سكناتهم تحت أعمدة الكهرباء وبالتالي يضعون حياتهم وحياء أطفالهم في الخطر، فهذه الظاهرة تعرف توسعا بطريقة عشوائية دون قيد وبعيدا عن تدخل السلطات المعنية، فهذا ولد تخوفا كبيرا من مخاطر هذه الأسلاك على

حياة العائلات فهي تفتقر لأدنى شروط البناء والتعمير، حيث قام مجموعة من الخواص من ملاك الأراضي بتجزئة هذه الأراضي إلى قطع وبيعها بعيدا عن موافقة السلطات المعنية دون الحصول لا على رخصة التجزئة ولا على رخصة البناء .

- تحليل وضعية الخطوط الكهربائية بالنسبة للمدينة:

تحتوي المدينة على خطوط كهربائية عالية التوتر ومتوسطة التوتر في الجهة الغربية والتي حقوق ارتفاعها معظمها غير محترمة.

الصورة رقم 08: عدم احترام ارتفاع خطوط الكهرباء



المصدر: من النقاط الطالبتين ، 2020

الصورة رقم 07: عدم احترام ارتفاع خطوط الكهرباء



المصدر: من النقاط الطالبتين ، 2020

3-2-5- تأثير المقابر على توسع المدينة :

تعتبر المقابر من العوائق الاصطناعية التي واجهت توسع مدينة برج بوعريريج، حيث أدت إلى عرقلة هذا التوسع .

- تحليل وضعية المقابر بالنسبة للمدينة:

تعتبر المقابر من الحاجات الفيزيائية للمدينة وهي من العناصر الضرورية، وتعتبر من أقدم المشاكل التي واجهت العمران، لذا على التقني احترام حقوق ارتفاعها وعدم التوسع وفق مساحتها.

3-3- تأثير العوائق القانونية للأراضي:**3-3-1- تأثير الطبيعة القانونية العقارية:**

مع العلم أن الطبيعة القانونية للأراضي الأغلبية هي ملك دولة بمدينة برج بوعريريج إلا أن هناك توسع عمراني غير منظم، حيث يتم تقسيم الأراضي من طرف مستغليها إلى وحدات سكنية، ثم بيعها وبنائها بطريقة غير قانونية في غياب تدخل المصالح المعنية مما أدى إلى ظهور أحياء فوضوية، و من بين هذه الأحياء :

- حي المجاهدين بالجنوب الشرقي.

- حي الباطوار - حي الجباس - حي لاقرف .

كما أنها تؤثر بتقليل المساحة العقارية المخصصة للتوسع المستقبلي للمدينة، وخلق صعوبات في توفير هذه الأراضي فهذا الأمر الذي يؤدي إلى التوسع على حساب الأراضي الزراعية.

4- تطبيق تقنية المقابلة مع الهيئات المعنية بخصوص التوسعات :**4-1- المقابلة مع إدارة مديرية البناء والتعمير :**

أ-ما الذي أدى إلى استهلاك المجال الحضري للمدينة؟

الزيادة السكانية بسبب مباشر في استهلاك العقار وذلك يحتم على المسيرين إنجاز مزيد من السكنات لاستقطاب هذه الزيادة.

ب-كيف ترى المدينة من الناحية العمرانية؟

غير منتظمة، حيث نلاحظ اللاتجانس في النسيج العمراني للمدينة، وذلك لوجود عدة عوائق طبيعية واصطناعية وعدم احترام المعايير العمرانية التي تحدد نصيب الفرد من المساحة الخاصة بالمسكن والتجهيزات المختلفة، مما أدى إلى ظهور أحياء فوضوية .

ج- ما هي العوامل المؤثرة في سهولة انتشار البناء الفوضوي؟

غياب الرقابة المستمرة ساهم في انتشار البناء الفوضوي وتوسعه .

عدم وعي المواطن وعدم فهمه للقوانين .

د- كيف يتم تفسير وجود كم كبير من السكنات الفوضوية؟

هذا الأمر راجع إلى تساهل السلطات في بعض الأحيان وتقاضي الرشوة من طرف المواطنين .

هـ- هل يمكن وقف عمليات البناء الفوضوي في ظل وجود تشريعات قانونية صارمة؟

ممكن ولكن من الصعب تطبيق حرفيا على أرض الواقع، وذلك للتعرض إلى اعتداءات من طرف

أصحاب هذه البنايات الفوضوية لعدم فهم ذهنية المواطن الجزائري لمثل هذه القوانين والإجراءات .

4-2- المقابلة مع مصلحة العمران لبلدية برج بوعريريج:

أ- ما الذي أدى إلى استهلاك المجال الحضري للمدينة؟

الزيادة السكانية التي تحتاج للمزيد من السكنات والمرافق .

ب- كيف ترى المدينة من الناحية العمرانية؟

منظمة، بحيث يوجد فيها السكنات بأنواعها، كما توجد بها طرق ولأثية ووطنية واسعة تخدم المدينة و

تساهم في تسهيل حركة المرور والتجارة .

ج- ماهي العوامل المؤثرة في سهولة انتشار البناء الفوضوي؟

غياب الرقابة المستمرة ساهم في انتشار البناء الفوضوي، ومن هنا نقول انو يوجد تقصير من قبل السلطات المعنية في القيام بدورها بصورة حسنة.

د- كيف يتم تفسير وجود كم كبير من السكنات الفوضوية؟

الرقابة وحدها لا تكفي للقضاء على مثل هذه السكنات، بل يجب وضع مخطط شامل يهدف لترحيل أصحاب هذه السكنات للسكنات الجديدة واستغلال هذه المساحات في بناء المشاريع والمرافق.

هـ- هل يمكن وقف عمليات البناء الفوضوي في ظل وجود تشريعات قانونية صارمة؟

ممكن لكن إلا بتضافر الجهود بين المصالح المعنية والبعد عن المحسوبية والرشوة، وتطبيق القانون بصرامة وتكثيف الرقابة المستمرة إضافة إلى وعي المواطن بخطورة هذه الظاهرة.

4-3- المقابلة مع مديرية السكن:

أ-ما الذي أدى إلى استهلاك المجال الحضري للمدينة؟

الزيادة السكانية التي تحتاج للمزيد من السكنات والمرافق وعلى المسيرين إنجازها مما يؤدي إلى استهلاك العقار.

ب-كيف ترى المدينة من الناحية العمرانية؟

منظمة، بحيث يوجد فيها السكنات الغالبة بأنواعها على البناءات الفوضوية.

ج- ماهي العوامل المؤثرة في سهولة انتشار البناء الفوضوي؟

أيضا وجود ثغرات قانونية سبب سهولة انتشار البناء الفوضوي، الأمر الذي يعكس قصر القوانين وعدم مواكبتها للتطور الحاصل في مجال التعمير.

د- كيف يتم تفسير وجود كم كبير من السكنات الفوضوية؟

هذا الأمر راجع إلى عدم استمرار الرقابة وتساهل بعض السلطات مما أدى إلى انتشار هذه الظاهرة .

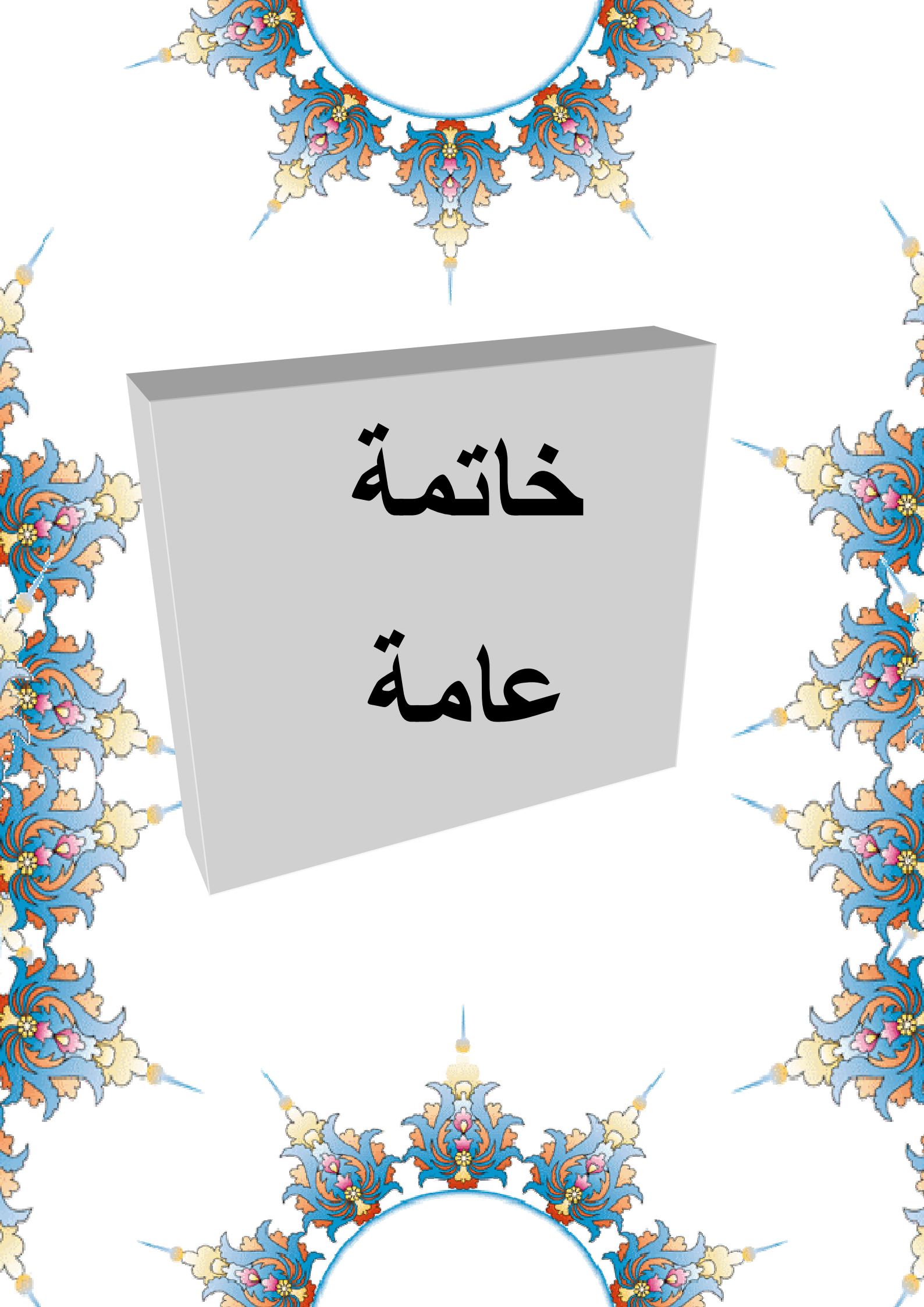
هـ- هل يمكن وقف عمليات البناء الفوضوي في ظل وجود تشريعات قانونية صارمة؟

ممكن لكن يجب تكثيف الرقابة والابتعاد عن المحسوبية وتطبيق القانون بصرامة .

خلاصة:

بعد التعرف على مختلف العوائق الموجودة على مستوى مدينة برج بوعريريج، نستنتج بعض نتائج الدراسة التحليلية لتأثير هذه العوائق على توسع المدينة:

- ❖ عدم قيام مختلف المتدخلين في مجال التعمير بدورهم في تطبيق قوانين التهيئة والتعمير أدى إلى استغلال غير عقلاني للوعاء العقاري .
- ❖ أثرت العوائق الموجودة في المدينة على تجزئة وفصل النسيج العمراني مما نتج عنه ضعف الارتباط المجالي والوظيفي بين أجزاء المدينة .
- ❖ تشويه المظهر الجمالي للتجمعات السكنية من جراء البناء الفوضوي .
- ❖ يكون اتجاه التوسع في المدى البعيد بالجهة الغربية والجهة الشرقية لمدينة برج بوعريريج.



خاتمة

عامّة

خاتمة:

إن ظاهرة التوسع العمراني تعتبر تجسيد واضح لنمو وتطور الأنسجة العمرانية، نتيجة لزيادة النمو الديمغرافي وارتفاع الطلب على السكن؛ وهي تمثل أيضا إنتاج مجال عمراني يضمن توفير حلول للطلبات والاحتياجات الجديدة للسكان آخذين بعين الاعتبار البرمجة والموضع والتنظيم. فالسكن بدوره يحتاج إلى توفير أهم ظروف العيش في المجال الحضري من تجهيزات وفضاءات مختلفة؛ لذلك أصبحت معظم المدن الجزائرية تعاني كثيرا من أجل توفير متطلبات الحياة الحضرية المتصاعدة، جراء الزيادة الطبيعية أو وهجرة سكان الريف المستمرة إليها.

وبما أن مدينة برج بوعريريج تعتبر من المدن التي شهدت توسعا عمرانيا، بسبب النمو الديمغرافي والنزوح الريفي حيث مجالها يحتوي على عدة عوائق تؤثر على هذا التوسع. وبعد التعرف على مختلف العوائق الموجودة على مستوى مدينة ومدى تأثيرها على توسع المدينة حيث أثرت على توجيه التوسع وعملت على تجزئة وفصل النسيج العمراني، مما أدى إلى عدم الانسجام والتكامل والاستمرارية بين أجزاء النسيج الموجود ما نتج عنه ضعف الارتباط المجالي والوظيفي بين أحياء المدينة من جهة ، وبين المدينة ومركزها الوظيفي من جهة أخرى.

وأدى هذا التوسع إلى استهلاك الوعاء العقاري بطرق عشوائية، وظهور أحياء فوضوية على شكل تجزئات ترابية، حيث يتم تقسيم الأراضي من طرف مستغليها إلى وحدات سكنية فردية، ثم بيعها وبنائها بطريقة غير قانونية في غياب المتدخلين في مجال التعمير علما انها ملكا للدولة.

ومن خلال دراساتنا للمدينة والتوسع العمراني عبر المراحل التي مر بها، وتأثير مختلف العوائق عليه، نقوم بتسجيل بعض التوصيات والاقتراحات:

حل مشكل تجزئة وفصل النسيج العمراني، بإنجاز معابر على مستوى الأودية وإنجاز طرقات جانبية لتخفيف الضغط على المحاور الرئيسية.

تحويل خطوط الكهرباء بمحاذاة المحاور الرئيسية أو تحويلها إلى شبكة تحت الأرض .

يجب تطبيق حقوق الارتفاق بكل صرامة ، عن طريق هدم البنايات المشيدة في حدود الارتفاق.

إنجاز حماية للأودية بالخرسانة المسلحة، والعمل على تشجير حواف الأودية للحد من أخطار الفيضانات. العمل على تفعيل دور السلطات المعنية من أجل مراقبة المجال العمراني، القضاء على البناء الفوضوي، التحكم في العقار وتطبيق مختلف قوانين التهيئة والتعمير بكل صرامة.

وفي الأخير نعتبر أن هذا العمل ما هو إلا دراسة متواضعة أمام حجم الموضوع، وما بحثنا هذا إلا محاولة منا لفتح المجال لقيام دراسات أخرى تكون أكثر تعمقا وبمعطيات أكثر وفي ظروف أحسن، فإن وفقنا فمن الله عزوجل وإن أخطأنا فمن أنفسنا ومن الشيطان.

الملاحق

1-المعايير المناخية الاساسية:

الموقع	بين سلسيلتين جبليتين تمدا وتانوت
خطوط الطول	قريبة من خط غرينيتش
دوائر العرض	32° و 33° غربا
الارتفاع على مستوى سطح البحر	1148 م

الجدول رقم 02 : درجة الحرارة

ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	اوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	
10	13.5	21	28	33.5	33.5	29.5	23	19	14.5	11.5	9.5	متوسط الشهري لدرجة الحرارة القصى
-1	2.5	8	13	17	16.5	13.5	8.5	4.5	2.5	-0.5	-2	متوسط الشهري لدرجة الحرارة الدنيا
11	11	13	15	16.5	17	16	14.5	14.5	12	12	11.5	المتوسط الشهري للمدى الحراري

اعلى	م س ح
33.5	16
-2	35.5
ادنى	م س ف

الجدول رقم 03:الرطوبة النسبية.

ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	
37	33	25	21	22	22	22	22	22	26	33	35	الرطوبة الدنيا
62	75	51	47	43	39	38	37	40	46	54	61	الرطوبة القصى
49.5	54	38	34	32.5	30.5	30	29.5	31	36	43.5	48	المتوسط %
02	03	02	02	02	02	02	01	02	02	02	02	المجموعة

الجدول رقم 04: الرياح.

ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	اوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	
17	16	20	21	27	21	15	14	17	16	15	12	الجنوبية
12	16	17	13	11	09	07	08	10	13	16	12	الجنوبية الغربية
05	04	06	04	06	04	05	04	04	04	05	08	الشمالية
13	11	10	09	12	10	12	13	11	12	15	13	الشمالية الغربية

الجدول رقم 05: الأمطار.

السنة	ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	اوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	الأشهر
326مم	38	41	32	37	09	06	19	28	27	34	25	30	المعدل الشهري
74	08	03	06	06	05	04	05	06	06	08	08	09	الأيام الممطرة

المؤشرات:

المجموع	ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	اوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	
													ر1 حركة الهواء ضرورية
													ر2 حركة الهواء مرغوية
12	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	ر3 الحماية من المطر
09		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		ق1 الطاقة الحرارية الضرورية
02					x	x							ق2 النوم في الهواء(خارجا)
08	x	x	x					x	x	x	x	x	ق3 الحماية من البرد

المجموعة الثالثة: التوصيات والمواصفات الخاصة بالمعالجة المناخية.

اجمالي المؤشرات من جدول حوصلة المؤشرات					
ق3	ق2	ق1	ر3	ر2	ر1
08	02	09	12	0	0

وضع المبنى							
			0-10		x	01	التوجيه شمال جنوب
			-12	5-12			المحور الطولي شرق غرب
			11	0-4	x	02	التخطيط متضام ذو أحواش
							المسافات المتروكة
-12						03	مسافات واسعة لتخلل الهواء
11							
2-10						04	مثل 3 مع الحماية من الرياح الحارة و الباردة
0-1					x	05	تخطيط متضام
							حركة الهواء
3-12						06	الحجرات موضوعة في صف واحد لتوفير حركة الهواء الدائمة
1-2			0-5				
			6-12		x	07	الحجرات موضوعة في صفين وتتم

0	2-12							حركة الهواء عند الحاجة
	0-1					x	08	لا حاجة لحركة الهواء
								الفتحات
			0-1		0		09	فتحات عريضة 40-80 %
			-12		0-1	x	10	فتحات صغيرة جدا 10-20 %
			11					
		أي ظروف أخرى				x	11	فتحات متوسطة 20-40 %
								الحوائط و الجدران
			0-2				12	حوائط خفيفة تخلف زمني قصير
			3-12			x	13	حوائط داخلية وخارجية ثقيلة
								الأسطح
			0-5				14	خفيفة ومعزولة
			6-12			x	15	أسطح ثقيلة أكثر من 8 ساعات تخلف زمني
								النوم في الخارج
			2-12			x	16	مطلوب مجال النوم في الهواء الطلق
								الحماية من المطر
			3-12			x	17	الحماية من الأمطار الشديدة مطلوبة

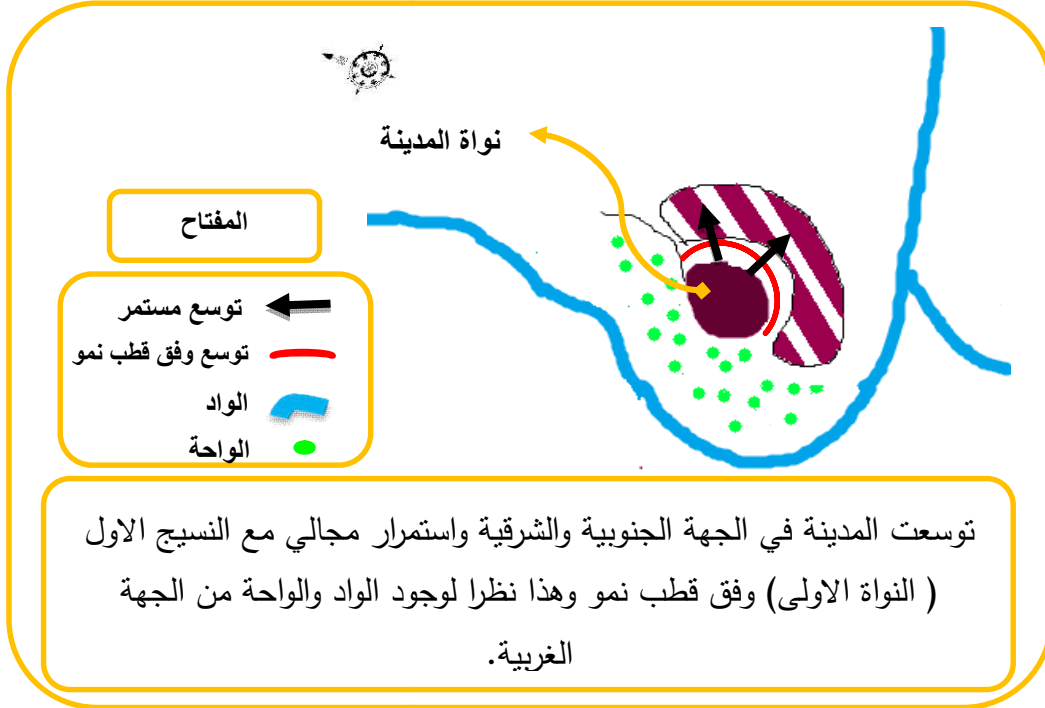
المجموعة الرابعة: التوصيات و المواصفات الخاصة بالتفصيل المعماري.

اجمالي المؤشرات من جدول حوصلة المؤشرات						
1ر	2ر	3ر	1ق	2ق	3ق	
0	0	12	09	02	08	
حجم الفتحة بالنسبة للحائط						
			0-1	0	01	عريضة 80-40
				1-12	x 02	متوسطة 40-25
			2-5			
			6-10		x 03	صغيرة 25-15
			11-12	0-3	x 04	صغيرة جدا 20-10
				-12	x 05	متوسطة 40-25
				4		
موضع الفتوحات						
3-12					06	في الحوائط الشمالية و الجنوبية
1-2			0-5			على ارتفاع جسم الإنسان في اتجاه هبوب الريح
			6-12		x 07	مثل ما سبق توضع الفتوحات أيضا
0	2-12					في الحوائط الداخلية
حماية الفتوحات						

				0-2		08	التخلص من أشعة الشمس المباشرة
		2-12			X	09	توفير الحماية من المطر
							الحوائط و الأرضيات
			0-2			10	خفيفة ذات قدرة اختزان حرارة منخفضة
			3-12		X	11	خفيفة ذات تخلف زمني اكثر من 8 ساعات
							الاسطح
10-12			0-2			12	خفيفة اسطح عاكسة مفرغة
			3-12		X	13	خفيفة معولة جدا
0-9			0-5				
			6-12		X	14	ثقيلة ذات تخلف زمني اكبر من 8 ساعات
							الملاح الخارجية
				-12 1	X	15	مكان النوم في الهواء الطلق
		12 1-			X	16	تصريف مناسب لمياه الامطار

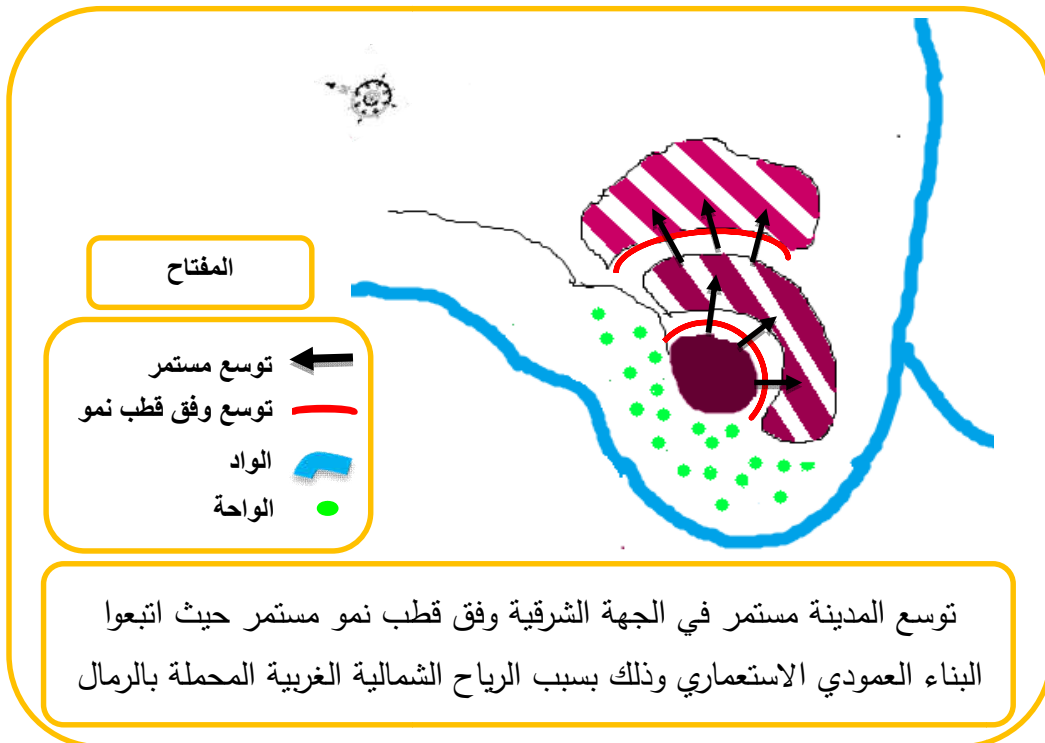
2.مراحل التوسع العمراني:

الرسيمة رقم 01 : من القرن 8م -18 القرن م



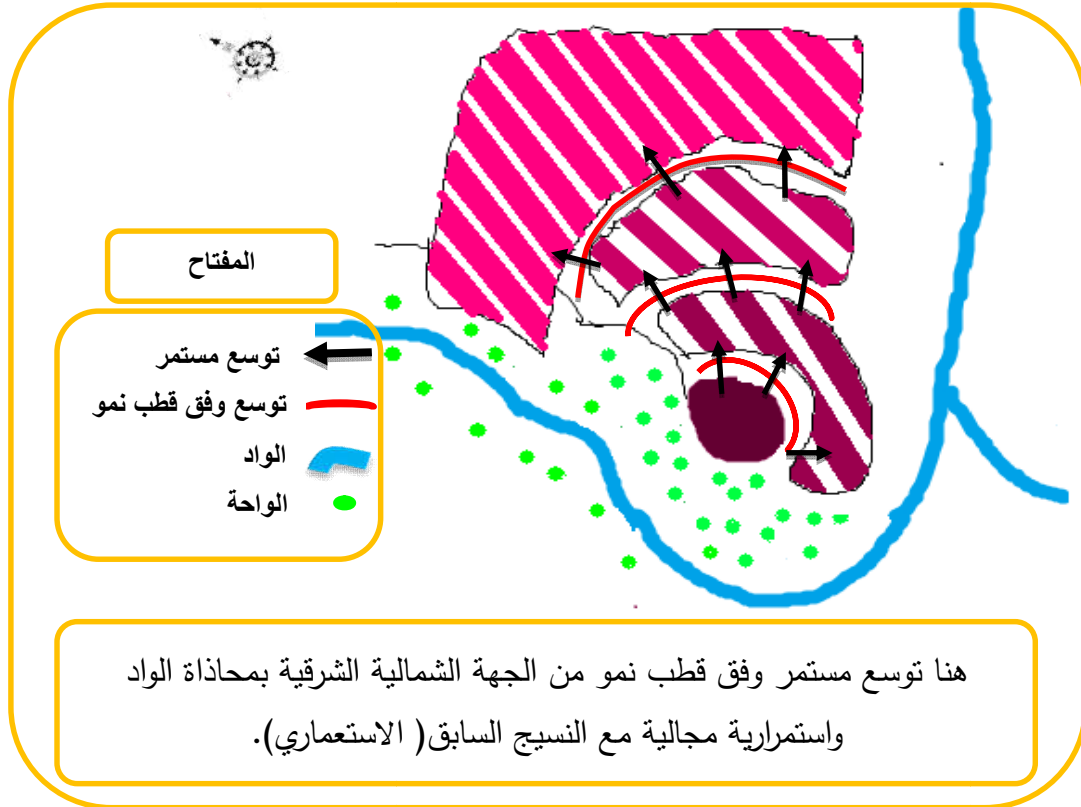
المصدر: من إعداد الطالبتين 2020

الرسيمة رقم 02 : 1845-1962م



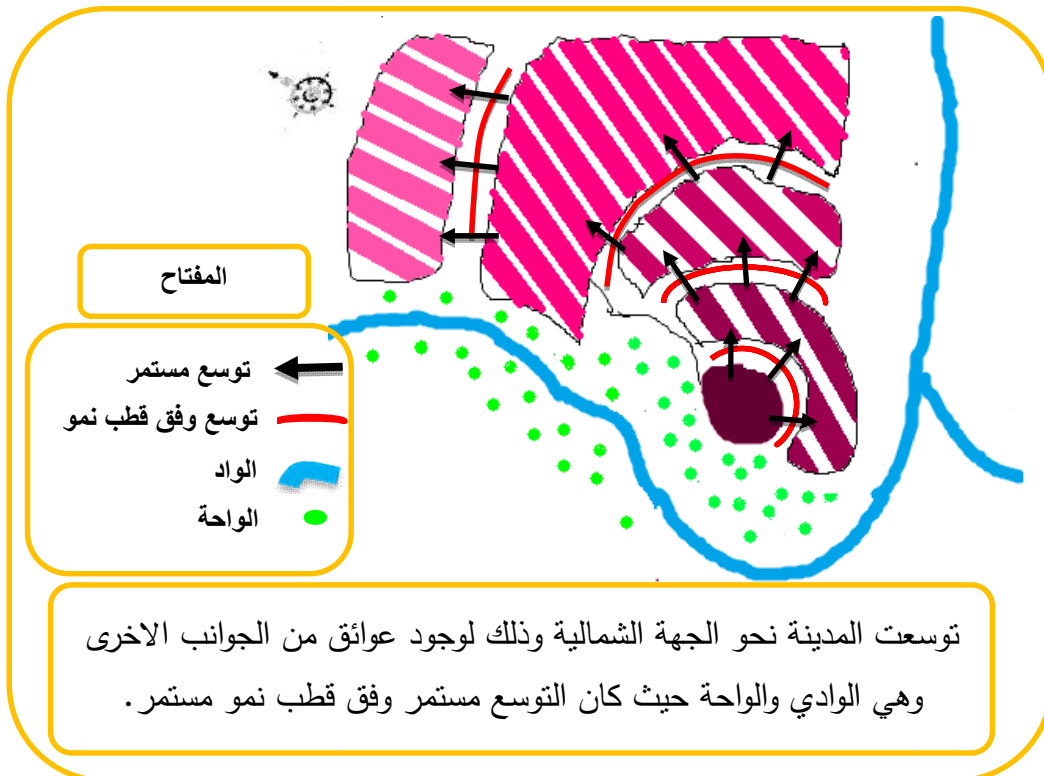
المصدر: من إعداد الطالبتين 2020

الرسيمة رقم 03 :1962-1975م



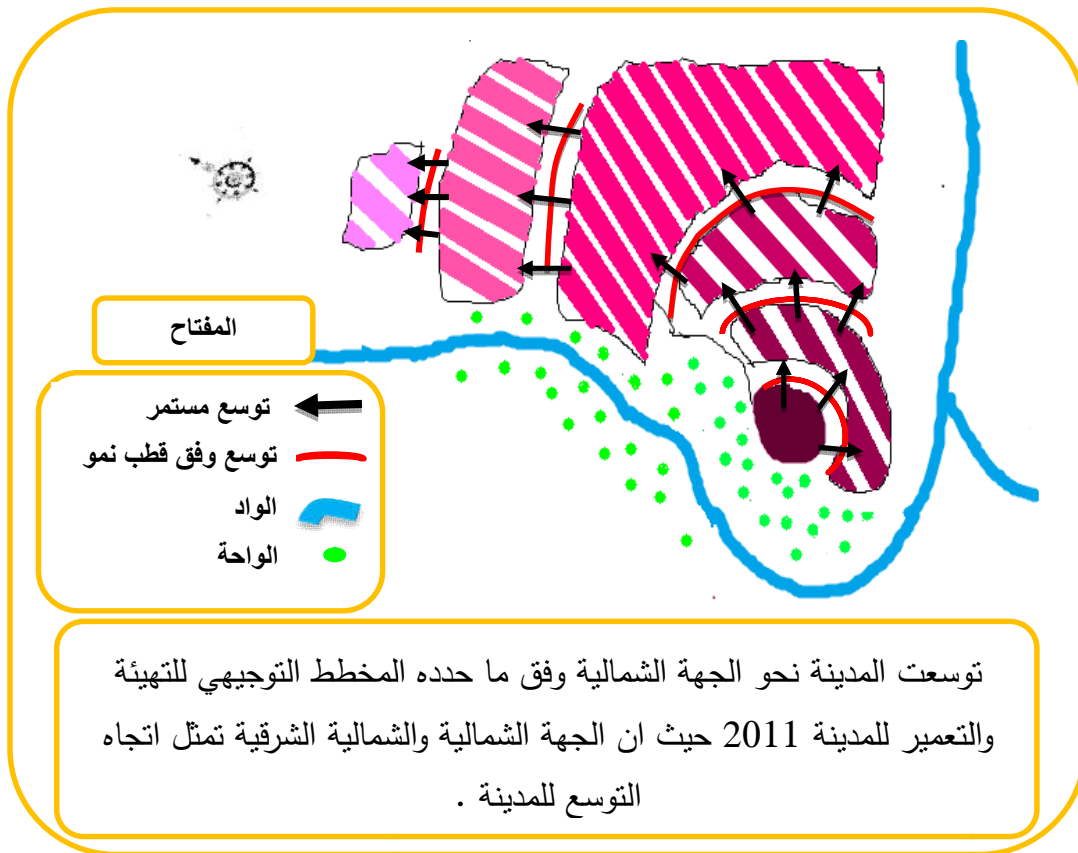
المصدر: من إعداد الطالبتين 2020

الرسيمة رقم 04 :1975 - 2017م.



المصدر: من إعداد الطالبتين 2020

الرسيمة رقم 05 : 2011م - 2018م.



توسعت المدينة نحو الجهة الشمالية وفق ما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمدينة 2011 حيث ان الجهة الشمالية والشمالية الشرقية تمثل اتجاه التوسع للمدينة .

المصدر: من إعداد الطالبتين 2020

الفصل الخامس.....التقنين

I- ترضيات عامة:

- المادة-101: مجال التطبيق الإقليمي:

ملف التقنين الحالي و النظم العمرانية والذي نحن بصدد إتجازه و كذا الخرائط الملحقة به تطبق و صالحة لبلدية برج بو عريريج (ولاية برج بو عريريج).

- المادة-102: أبعاد التقنين

هذه النظم العمرانية والخرائط التوضيحية الملحقة بها، قابلة لمعارضة الغير تفرض على الأفراد والأشخاص المعنويين ذوي الحق العمومي أو الخاص كما هو مبين في المادة رقم 10 من القانون 90-29.

تلغى كل التقنينات السابقة ابتداء من نشر هذا التقنين الخاص بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وخاصة تقنين التوجيهي للتهيئة والتعمير السابق .

تقنيات التعمير التفصيلي للمناطق (P.O.S)، والمتعارضة مع هذا الأخير يمكن أن تغير بقرار من الوالي المختص إقليميا، ثانيا لأحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لطرق وتعليمات واستخراج شهادة التعمير، رخصة التحصيص، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جاففي 2006.

هذا التقنين يجب أن يأخذ بعين الاعتبار من طرف التقنينات العمرانية المفصلة (تضم العمران التطبيقي) المحددة أو المقررة لقواعد البناء و المتعلقة بكل العمليات البناء الجديدة هذه النصوص لابد أن تكمل وتحذف هذا التطبيق.

في حالة استثنائية، مخططات التعمير الفعلي يمكن أن تحمل تغييرات مفصلة، والتي لا تضع مبادئ التهيئة العمرانية وتعين الأراضي المحددة في هذا التقنين هذه التغييرات يجب أن تذكر بصفة واضحة في قرارات المصادقة على هذا المخططات.

المادة 03: تقسيم المجال إلى قطاعات

مجال الدراسة الذي تغطيه مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ينقسم إلى قطاعات كما هو مبين في المادة 19 من القانون 90-29، وهي كما يلي:

القطاعات المعمرة (SU).

القطاعات القابلة للتعمير (SAU).

قطاعات التعمير المستقبلية (SUF).

القطاعات الغير قابلة للتعمير (SNU).

- القطاعات المعمرة (SU):

هي جميع الأراضي التي تشمل على البنايات وإن كانت غير مكتملة والمساحات الفاصلة بينها إضافة إلى جميع الاستخدامات من تجهيزات ونشاطات حتى غير المبينة منها مثل المساحات الخضراء، الحدائق المساحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات المجتمعة، كما أنها تمثل الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

القطاعات القابلة للتعمير (SAU):

وتشمل القطاعات المرشحة للتعمير على الأمدن القريب والمتوسط في أفق (10) عشر سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليه في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الفصل السادسالتعدين

قطاعات التعمير المستقبلية (SUF):

وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق (20) عشرين سنة حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا لارتفاع عدم البناء ولا يرفع هذا الارتفاع في الأجل المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصانق عليه.

- تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها في الأجل المنصوص عليها للتعمير وكذلك التعديلات والإصلاحات الكبرى للبنيات المعنية بالهدم غير أنه يرخس في هذه القطاعات:

- * تحديد وتعويض وتوسيع المباني المعينة للاستعمال الفلاحي.
- * البنايات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- * البنايات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء على طلب معطل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

القطاعات الغير قابلة للتعمير (SNU):

وتشمل كل القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات وتمثل على مستوى المجال البلدي في الأراضي الفلاحية والغابية والمناطق الجبلية بالإضافة إلى مجالات الارتفاع والمحددة وفق القوانين أو المراسيم التنفيذية كما يلي:

- الخط الكهربائي ذو التوتر العالي: مجاله الأمني يقدر بـ 30 متر على كل جانب (رواق ذو 30 متر).
- الخط الكهربائي ذو التوتر المتوسط: مجاله الأمني يقدر بـ 15 متر على كل جانب (رواق ذو 30 متر).
- المقابر ومجالها الأمني 35 متر من السور.
- الخزانات المائية والرواق الأمني المخصص لها يقدر بـ 10 متر (أي قطر 20 متر)
- أنبوب نقل الغاز والرواق الأمني المخصص لها يقدر بـ 75 متر على كل جانب (رواق ذو 150 متر).

- طريق الهضاب العليا: ارتفاع 120 متر من محور الطريق.

- الطريق السيار: ارتفاع 50 متر من محور الطريق.

- الطرق الوطنية: ارتفاع 30 متر من محور الطريق (على الجانبين-خارج حدود التجمعات العمرانية).

- الطرق الولائية: ارتفاع 15 متر من محور الطريق (على الجانبين-خارج حدود التجمعات العمرانية).

- الطرق البلدية: ارتفاع 7.5 متر من محور الطريق (على الجانبين-خارج حدود التجمعات العمرانية).

- الشط: ارتفاع 15 متر.

- خط السكة الحديدية: ارتفاع 25 متر على الجانبين.

المادة 04: تقسيم القطاعات إلى مناطق متجانسة

- المناطق المعمرة والقابلة للتعمير:

- تقسيم المجال إلى قطاعات عمرانية

مجال الدراسة الذي يخلطه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينقسم إلى قطاعات محددة في المادة 19 من القانون 29/90 وهي كما يلي:

القطاعات المعمرة (SU).

القطاعات المبرمجة للتعمير (SAU).



المصادر والمراجع

المصادر والمراجع باللغة العربية :

1- الكتب العربية:

- بوجمعة خلف الله ، العمران والمدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة ، 2005.
- بسير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، الساحة المركزية بن عكنون الجزائر، 2000.
- عبد الفتاح محمد وهيبه ، في جغرافية العمران ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت لبنان، 1980.
- عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة ، النشر والتوزيع ، الجزائر، 2004.
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة، النشر والتوزيع ، الجزائر، 2009.
- عايدة ديرم، أراضي العرش في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتجليد، باتنة ، 2013.
- محمد بومخلوف ، التحضر، شركة دار الأمة للطباعة ، النشر والتوزيع، الجزائر ، 2001.

2- المذكرات والأطروحات:

- ✓ أحمد المخطي ، التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة -دراسة حالة مدينة بوسعادة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، شعبة تسيير المدينة ،جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، 2008-2009.
- ✓ الحاج بن خالد، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه-حالة مدينة المسيلة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير ،تخصص تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، السنة الجامعية 2008-2009 ص 35 .

✓ بلمريط حنان ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة01، السنة الجامعية 2012-2013.

✓ فاتح أوزينة ، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية ،دراسة حالة مخطط شغل الأرض pos طريق حمام الضلعة بالمسيلة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص التسيير و التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، السنة الجامعية 2008-2009.

✓ كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر -باتنة ، السنة الجامعية 2008-2009.

✓ محمد ضهير أمير عبد الحميد ، تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائية ، حالة مدينة المسيلة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران ، تخصص المجتمع والتنمية المستدامة للمدينة ،جامعة الحاج لخضر -باتنة، السنة الجامعية 2010-2011.

✓ يحي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية-حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر -باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.

✓ زواش حدة، العقار وإشكالية التوسع العمراني، دراسة حالة مدينة برج بوعرييج، مذكرة لنيل شهادة ماستر اكاديمي ، المسيلة 2015.

✓ مقورة عبد الرزاق، تأثير العوائق في توجيه التوسع العمراني، دراسة حالة مدينة أولاد عدي القبالة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، المسيلة، 2016-2017.

3- الدراسات الميدانية:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج مراجعة 2016.

4- المقابلات الشفوية:

بوعلام، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء ببلدية برج بوعريريج في

.10/05/2020:

5- المواقع الالكترونية:

www.google-erth.com.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اللَّهُ