



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المسيلة



معهد التسيير و التقنيات الحضرية
قسم الهندسة الحضرية

الميدان : علوم الأرض والكون
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
التخصص : قسم الهندسة الحضرية

مذكرة تخرج
لنيل شهادة ليسانس LMD

الموضوع

إعادة تأهيل مركز المدينة

دراسة حالة مدينة برج بوعريرج حي "الزمالة"

تحت إشراف

• ساسي فريدة

الاستاذ المساعد

• دوغة محمد سفيان

إعداد الطلبة

- بدار هاني
- بلكبير لظفي
- جرادة مختار
- خضور زيان
- بن علية حسين

دفعة جوان 2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي
أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ
صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي

عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴿١٩﴾

النمل: ١٩

فجر

شكر و عرفان

قال أبو هريرة - رضي الله عنه - قال: "قال رسول الله - ص -
﴿ لا يشكر الله من لا يشكر الناس ﴾

في البداية نشكر الله عز وجل الذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع
إن الاعتراف بالجميل ما هو إلا جزء يسير من مرده ولأن الكلمات هي كل

ما نملكه إن شاء من غمنا بالجميل، كما نشكر كل من ساعدنا في اجاز هذا

العمل ونخص بالذكر: أساتذتنا الفاضلة: الأساتذة المشرفة **ساسي فريدة**

والأساتذة المساعد **دوغة محمد سفيان** اللذين لم يخلانا بعطائهما العلمي

وبصائعهما وتوجيهاتهما القيمة، كما يسعدنا أن تتقدم بأسمى التقدير وجزيل

الشكر لجميع أعضاء هيئة التدريس العاملة بمعهد تسيير التقنيات المحضرة بجامعة المسيلة

كما تتوجه بالشكر لكل من ساعدنا في إنجاز هذا البحث من قريب أو بعيد ...

هاني - لطفي - مختار - زيان - الحسين ...



فهرس العناوين

الفصل التمهيدي

01.....	مقدمة
02.....	الإشكالية
03.....	أهدا ف الدراسة
04.....	أسباب اختيار الموضوع
05.....	منهجية البحث
06.....	تقنيات البحث المستعملة
06.....	الدراسات السابقة

الفصل الأول: السند النظري

10.....	مدخل
10.....	بعض المفاهيم والمصطلحات
14.....	تعريف حول السكن
18.....	التدخلات العمرانية
22.....	مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة
22.....	تعريف نزع الملكية في التشريع الجزائري
23.....	الخلاصة

الفصل الأول: الدراسة التحليلية

الجزء الأول: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريبرج

25.....	تمهيد
25.....	تقديم مدينة برج بوعريبرج
25.....	الموقع والحدود
28.....	نبذة تاريخية عن المدينة
28.....	مراحل نشأة المدينة
33.....	خلاصة مراحل النشأة
34.....	الدراسة التحليلية للمدينة
34.....	الدراسة الطبيعية للمدينة
39.....	الدراسة السكانية للمدينة
41.....	الدراسة العمرانية للمدينة

44.....	الدراسة السوسيو إقتصادية.....
47.....	الخلاصة

الجزء الثاني : الدراسة التحليلية للحي

49.....	تقديم الحي
52	الدراسة العمرانية
52.....	المحيط المجاور.....
53.....	المنافذ
54.....	دراسة الإطار المبنى والغير المبنى.....
55.....	دراسة الإطار المبنى
56.....	دراسة السكنات
58.....	دراسة حالة السكنات.....
60.....	دراسة ارتفاع المباني.....
62.....	دراسة نوع الأسقف.....
64.....	دراسة التجهيزات.....
66.....	الإطار غير المبنى.....
67.....	الطرق والأرصفت.....
71.....	الحركة الميكانيكية
73.....	حركة المشاة
75.....	المساحات الخضراء
76.....	مساحات اللعب ومواقف السيارات
77.....	الشبكات.....
81.....	الدراسة المعمارية.....
83.....	أنماط السكن.....
84.....	مواد البناء المستعملة.....
85.....	تحليل الاستثمار.....
85.....	اجابة العينة على السؤال الاول.....
86.....	اجابة العينة على السؤال الثاني.....
86.....	اجابة العينة على السؤال الثالث.....
87.....	اجابة العينة على السؤال الرابع.....
87.....	اجابة العينة على السؤال الخامس.....
88.....	اجابة العينة على السؤال السادس.....
88.....	اجابة العينة على السؤال السابع.....

89.....	اجابة العينة على السؤال الثامن.....
89.....	اجابة العينة على السؤال التاسع.....
90.....	اجابة العينة على السؤال العاشر.....
90.....	اجابة العينة على السؤال الحادي عشر.....
91.....	اجابة العينة على السؤال الثاني عشر.....
92.....	الخلاصة

الفصل الثالث :المشروع التنفيذي

94.....	تمهيد
94.....	التدخل.....
95.....	البرمجة العمرانية.....
97.....	أبعاد و أهداف عمليات التدخل على المراكز القديمة.....
98.....	مبادئ التدخل
99.....	التدخل على مستوى الإطار غير المبني.....
99.....	تحديد المنافذ.....
100.....	ربط المنافذ بشبكة الطرق.....
101.....	تخصيص بعض الشوارع لتجارة محددة.....
102.....	تحسين وتوسعة الأرصفة.....
103.....	خلق مواقف لركن السيارات.....
104.....	توفير التجهيزات اللازمة لتغطية باقي احتياجات الحي.....
105.....	تهيئة وإضافة المساحات الخضراء.....
108.....	على مستوى الإطار المبني.....
109.....	دفتر الشروط.....
111.....	توصيات.....
113.....	خلاصة.....
114.....	خاتمة عامة.....

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
27	موقع وحدود منطقة الدراسة	01
29	المرحلة الاولى لنشأة المدينة	02
29	المرحلة الثانية	03
30	المرحلة الثالثة	04
31	المرحلة الرابعة	05
32	المرحلة الخامسة	06
33	المرحلة السادسة	07
34	طوبوغرافية المدينة	08
38	اتجاه الرياح	09
41	اتجاهات التوسع العمراني وعوائقه	10
43	المحاور المهيكلية	11
50	موقع الحي من المدينة	12
52	بطافة تقنية لحي الزمالة	13
53	المحيط المجاور	14
54	المنافذ	15
54	الإطار المبني وغير المبني	16
55	الإطار المبني	17
56	دراسة السكنات	18
58	حالة السكنات	19
60	ارتفاع المباني	20
62	نوع الأسقف	21
65	التجهيزات	22
66	الإطار غير المبني	23
67	الطرق والأرصفة	24
69	حالة الطرق	25
70	حالة الأرصفة	26
72	الحركة الميكانيكية	27
74	حركة المشاة	28
75	المساحات الخضراء	29

77	مساحات اللعب و مواقف السيارات	30
78	شبكة المياه الصالحة للشرب	31
79	شبكة الغاز	32
81	شبكة الصرف الصحي	33
99	تحديد المنافذ	34
100	ربط المنافذ بشبكة طرق ربط المنافذ بشبكة طرق	35
101	تخصيص بعض الشوارع لتجارة محددة	36
103	خلق مواقف لركن السيارات	37
104	توفير التجهيزات اللازمة لتغطية باقي احتياجات الحي	38
105	تهيئة وإضافة المساحات الخضراء	39
106	حديقة العمومية المقترحة رقم 02	40
107	حديقة العمومية المقترحة رقم 01	41
108	الاطار المبني	42

فهرس الجداول

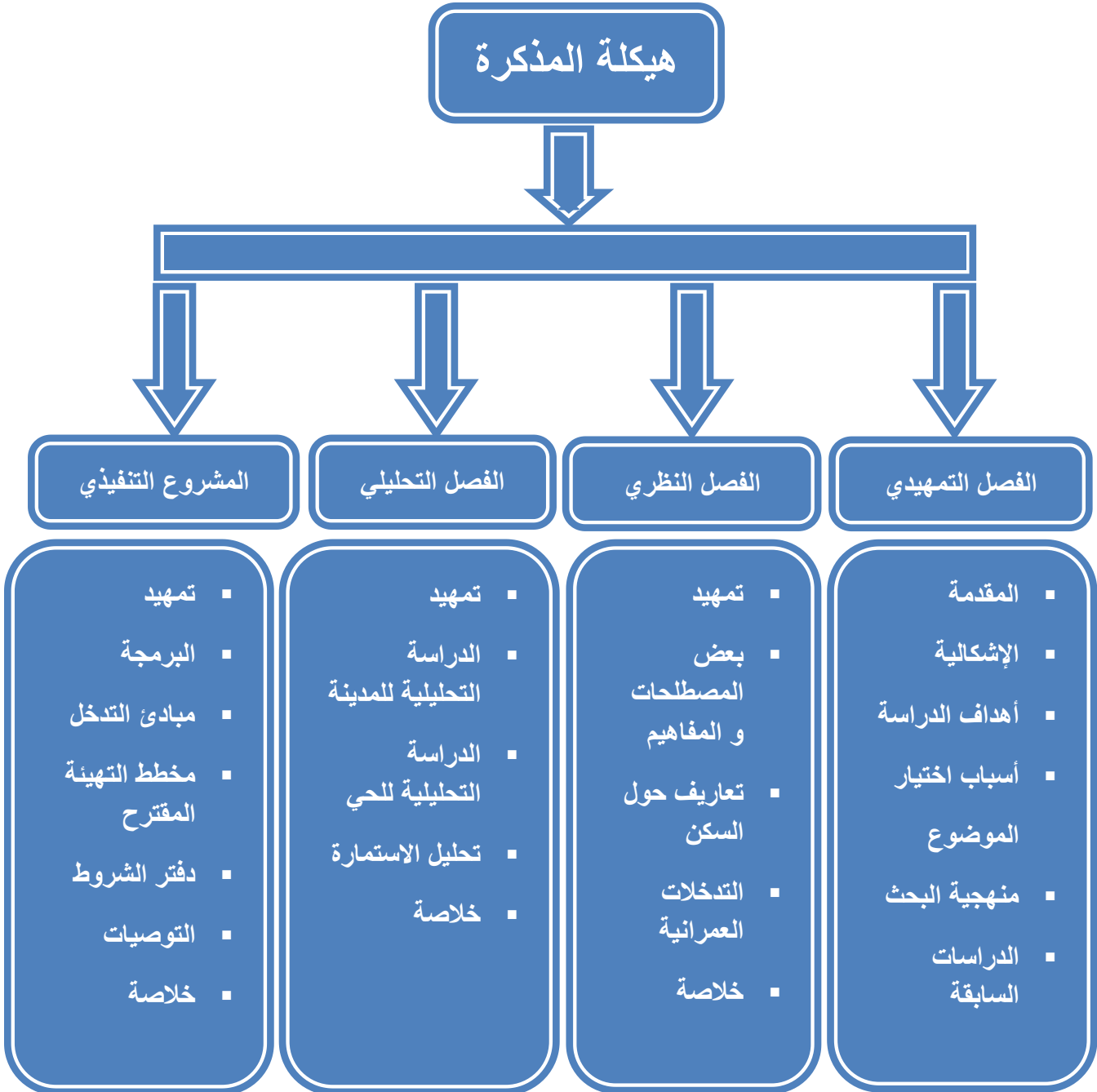
الصفحة	العنوان	رقم الجدول
27	قائمة الدوائر والبلديات للولاية	01
37	المعدلات الشهرية للحرارة	02
38	المعدلات الشهرية للتساقط	03
40	تطور عدد سكان مدينة برج بوعريريج	04
45	المرافق الإدارية	05
47	المرافق المالية	06
48	المرافق التجارية	07
57	الإطار المبني و غير المبني	08
56	الإطار المبني	09
57	السكنات	10
59	حالة السكنات	11
61	ارتفاع المباني	12
63	نوع الأسقف	13
64	التجهيزات	14
66	الإطار الغير المبني	15
67	الطرق والأرصنة	16
68	أنوع الطرق وأسمؤها	17
76	المساحات الخضراء	18
80	مواد صناعة أنابيب الصرف الصحي	19
85	إجابات أفراد العينة للسؤال الأول	20
86	إجابات أفراد العينة للسؤال الثاني	21
86	إجابات أفراد العينة للسؤال الثالث	22
87	إجابات أفراد العينة للسؤال الرابع	23
87	إجابات أفراد العينة للسؤال الخامس	24
88	إجابات أفراد العينة للسؤال السادس	25
88	إجابات أفراد العينة للسؤال السابع	26

89	إجابات أفراد العينة للسؤال الثامن	27
89	إجابات أفراد العينة للسؤال التاسع	28
90	إجابات أفراد العينة للسؤال العاشر	29
90	إجابات أفراد العينة للسؤال الحاد عشر	30
91	إجابات أفراد العينة للسؤال الثاني عشر	31
95	التجهيزات المقترحة للحي	32
96	الكثافة السكنية و السكانية للحي	33
96	مساحة وحالة الإطار المبني للحي	34
97	مساحة وحالة الإطا غير المبني للحي	35

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
07	صور الدراسات السابقة	01
53	صورة جوية لحي الزمالة	02
58	حالة السكنات	03
60	ارتفاع المباني	04
62	نوع الأسقف	05
65	التجهيزات	06
67	الطرق والأرصفة	07
69	حالة الطرق	08
70	حالة الأرصفة	09
72	الحركة الميكانيكية	10
74	حركة المشاة	11
75	المساحات الخضراء	12
76	مساحات اللعب و مواقف السيارات	13
82	الابواب والنوافذ	14
83	منازل النمط الاستعماري القديم	15
84	منازل النمط الاستعماري المعاصر	16
99	تحديد المنافذ	17
100	ربط المنافذ بشبكة طرق	18
101	تخصيص بعض الشوارع لتجارة محددة	19
102	تحسين وتوسعة الأرصفة	20
103	خلق مواقف لركن السيارات	21
104	توفير التجهيزات اللازمة لتغطية باقي احتياجات الحي	22
106	حديقة العمومية المقترحة رقم 02	23
107	حديقة العمومية المقترحة رقم 01	24
108	الإطار المبني	25

- يمثل الشكل التالي مخطط توضيحي لهيكله المذكورة.



المقدمة

منذ القدم لجأ الإنسان إلى البناء كطبيعة موجودة فيه ، ناجمة عن كونه اجتماعيا بالفطرة ، فنشأت تكتلات بشرية في مختلف بقاع الأرض وتباينت تراكيبيها و أهدافها حسب عقلية المجتمع السائدة في ذلك المكان.

وهذا المسعى ناجم عن حاجة الإنسان إلى مأوى ، يوفر له الحماية من التأثيرات الخارجية كالحرارة والأمطار والرياح ، و يؤمن له الراحة النفسية و البدنية و يدعم نشاطه اليومي.

فالتجمع السكني يعبر عن فكرة ذلك المجتمع في معنى الحياة و استمرارية العيش، و لنجاح البنية السكنية يجب تحقيق أهداف البناء المرجوة منه.

و يحتل مركز هذا التكتل السكني أهمية بالغة حيث يعتبر النواة التي منها تتشكل ما يسمى حاليا بالمدينة، و لهذا يتم إعادة النظر في مراكز المدن القديمة لكونها مؤثرة في المجال الذي حولها إن كانت لا تؤدي دورها كمركز للمدينة ولا تلي كل حاجيات السكان و طموحهم، و عليه يتم إدخال تعديلات عليها إذا تطلب الأمر لتدخل معين.

و شهدت الجزائر احتلالا فرنسيا كان يسعى بالدرجة الأولى إلى توطين الفرنسيين في أقل وقت ممكن و بأقل تكلفة، مما عجل حركة البناء دون العودة إلى معايير البناء و التخطيط، و هذا ما سبب في ظهور مدن بمراكز لا تؤدي وظيفتها ، حيث غلب الجانب الكمي للسكن على الجانب النوعي.

و من بين المدن الجزائرية تعتبر مدينة برج بوعرييج إحدى هذه المدن التي تعرضت لغزو سكني فرنسي ، لا تراعى فيه المعايير الدولية في التخطيط و الإنشاء ، و انطلقت شرارة البناء من حي الزمالة الذي يعتبر مركزا للمدينة ، و للتعريج على هذه الإشكالية سينصب اهتمامنا على هذا الحي لإظهار مدى عدم توافق المجال المصمم و الحياة التي يسعى إليها ساكنيه.

الإشكالية

تعاني مراكز مدن العالم اليوم توسعا عمرانيا سريعا وكبيرا، نظرا للسياسة العمرانية المطبقة في الدولة والظروف التي يمر بها المجتمع والتطور السكاني الهائل ، الذي خلف حاجة ملحة للإسكان مما أدى إلى تجاهل دور مركز المدينة كدور نوعي يختلف عن باقي مناطق المدينة، وأصبح مجرد تكتل سكني لا يؤدي أي وظيفة أخرى سوى الإسكان.

تعيش مراكز المدن الجزائرية فترة من الإهمال الوظيفي لدورها، وذلك يعود في كثير منها إلى سياسة المستعمر الفرنسي في البناء التي تعتمد على تكثيف الاستيطان لخلق واقع سياسي واستعماري في البلاد، وكذلك فشل السياسة الجزائرية المعتمدة في مجال التهيئة والتعمير من الجانب العمراني و المعماري و التسييري، وهذا تولد عنه بروز سلبيات على النسيج الحضري و وظيفة مراكز المدن التي لم تعد تعكس الطابع الثقافي و الاجتماعي و التاريخي و الاقتصادي للمدينة.

هذا الوضع عجل في تبني الدولة لسياسات جديدة تتعلق بالتهيئة والتعمير والتخطيط ، لمراجعة السلبيات والعمل على معالجتها من خلال تدخلات أهمها التدخل (بإعادة التأهيل)، الذي يهدف إلى تحسين حالة المجال السكني بالنسبة للمجال الداخلي والخارجي لمركز المدينة والنشاطات الموجودة به.

وليست كغيرها فإن مدينة (برج بوعريريج) عانت الأمرين من سياسة استعمارية توطينية كانت تهدف إلى توفير أكبر عدد من السكنات، وعمليات تدخل بعد الاستقلال لم تحقق الهدف المرجو منها ولم تبرز دور مركز المدينة لهذا الحي.

ونأخذ حي الزمالة كعينة للدراسة باعتباره النواة الأصلية التي من خلالها توسعت المدينة، لتشمل أحياء أخرى، وهذا الحي استعماري بامتياز إذ لا يحتوي إلا على سكنات و تجهيزات فرنسية، وبعض ما استجد بعد الاستقلال وتم إدماجه في الحي وهذا لا يلي حاجيات السكان ولا يتناسب مع دور مركز المدينة كمنطقة جذب للسكان وإنعاش الاقتصاد و صفحة مدون عليها تاريخ المنطقة، ومن هنا نتساءل :

❖ كيف يمكن إعادة تأهيل حي الزمالة وإعطائه اعتبارا كمركز للمدينة ؟

- وكيف يتم جعل منطقة الدراسة حيوية وجاذبة ؟
- وهل يمكن الحفاظ على تاريخ وخصائص الحي بعد التدخلات المقترحة ؟

أهداف الدراسة

تهدف الدراسة التي نقوم بها إلى تحقيق أهداف في عدة جوانب، يمكن تقسيمها إلى جانبين هما:

1- الجانب الفيزيائي

- إعادة تأهيل و تحسين الفضاءات الداخلية للحي.
- تحقيق الانسجام و التوافق مع تحسين الواجهات للحي.
- إدخال تعديلات على الحي ليصبح مركز مدينة حديث: (توسيع الطرق، إضافة تجهيزات، إضافة مساحات خضراء، إضافة ساحات لعب.....)

2- الجانب الوظيفي

- إعادة الاعتبار للحي كمركز للمدينة.
- جعل المنطقة منطقة جذب تتمتع بحيوية و نشاط اجتماعي.
- خلق قطب اقتصادي (تجاري).
- زيادة المساحات الخضراء و أماكن الترفيه و الاستجمام.
- الحفاظ على تاريخ الحي وثقافته.

أسباب اختيار الموضوع

تطرقنا لهذا الموضوع لما رأيناه من :

- حالة الحي المتدهورة من أيام الاستعمار.
- الحي لا يؤدي وظيفته كمركز للمدينة.
- عدم تلبية حاجيات السكان.
- التعديلات الحديثة التي لا تساعد في تحديث الحي.
- التصميم المنافي للمعايير الدولية في البناء والتخطيط.
- سوء التهيئة و التسيير.
- اكتظاظ الطرقات بسبب ضيقها و ازدحام الأرصفة بالمارة.
- عدم وجود مواقف لركن السيارات.
- الشكاوى المتكررة من سكان الحي و المارين به (لنقص الخدمات، عدم وجود أماكن الالتقاء والتنزه...).

منهجية البحث

اعتمدنا في بحثنا على المنهج الوصفي التحليلي، و هذا يجمع أكبر قدر من معطيات الحي و تحليلها من أجل تدخّل سليم و مناسب، و اعتمدنا أيضا على المعاينة و الحوارات الميدانية و الاستثمارات.

مرت الدراسة التي قمنا بها بثلاث مراحل:

1- المرحلة الأولى

- جمع كل البيانات المتعلقة بالحي.
- معاينة الحي في خرجات متعددة.

2- المرحلة الثانية

- دراسة المعلومات المتاحة و تحليلها و الخروج بنتائج.
- تحديد نوع التدخّل و حجمه و شكله على الحي.

3- المرحلة الثالثة

- تصميم المشروع النهائي مع إضافة التدخّلات المقترحة بعد التحليل السليم للمعطيات، وبالاعتماد على المنهجية الصحيحة.

تقنيات البحث المستعملة

- الاستمارات.
- التقارير.
- الدراسات السابقة و المراجع.
- المخططات.
- الانترنت.
- المعاينة والخرجات الميدانية .

الدراسات السابقة

1. كايرو أوبزيرفير – القاهرة

المنزلان في درب الصباغ كانا في الأصل منزلا واحدا تم بناؤه على الطراز العثماني ما بين الأعوام (1830 و1850) في درب الأحمر بالقاهرة، الكثير من غرف المنزل تحمل دلائل على أصالته، بالذات الأسقف الخشبية المزدانة بالنقوش العثمانية.

والآن فإن عناصر المبنى الأصلية قد عانت من التدهور بسبب نقص الصيانة، فقد اختفت مثلا الأسقف الخشبية وراء مساحات التخزين، كما أن النوافذ الخشبية تم استبدالها بنوع رديء. أما الحلي التي تحيط بالأبواب فقد ساءت حالتها بشدة، وظهرت في الجدران شقوق عديدة.

وبسبب موقعه المركزي في حي درب الأحمر و قيمته التاريخية، فإن مؤسسة (الأغاخان) للثقافة قررت ضمه إلى خططها التنموية في الحي بأكمله، من خلال إعادة تأهيله لاستخدامات بديلة. ويعتبر الاستخدام المعدل للمباني التاريخية أحد الطرق الرامية للحفاظ على التراث، يساعد على تحسين الحالة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للمجتمع المحلي المحيط. وكانت الخطوة الأولى التي قامت بها (الأغاخان) هي تعويض المقيمين في المنزل مقابل مغادرتهم له. تلى ذلك إزالة الإنشاءات الدخيلة والإضافات غير الأصلية من أجل الكشف عن النسيج الأصلي له. وفي لمسة من التعاون المشترك ما بين (الأكاديمية العربية للعلوم والتكنولوجيا والنقل البحري) ومؤسسة (الأغاخان للثقافة) في مصر، تم تقديم مقترحات لإعادة الاستخدام من قبل طلاب الماجستير في التصميم في قسم الهندسة المعمارية والتصميم البيئي.

الفوائد البيئية التي يتضمنها تعديل مبنى تراثي لإعادة الاستخدام تتلخص في توفير الطاقة من خلال (إعادة تدوير) المبنى، من خلال تعديل المبنى بشكل يسمح بإعادة الاستخدام، يتم توفير الطاقة والمواد والقوى العاملة اللازمة لإنشاء مبنى جديد، وبهذا فإن تعديل هذا المبنى وإعادة استخدامه يفيد الجوانب البيئية في مدينة القاهرة. وفي وسع مشروعات التعديل وإعادة الاستخدام لمبان تراثية أن تؤدي إلى تحسين ظروف البيئة في الأحياء التاريخية.



2. خان الوكالة – نابلس

من شهر (مايو/أيار 2001) إلى شهر (ديسمبر/كانون الأول 2006)، وقّرت اليونسكو والمفوضية الأوروبية المساعدة التقنية لإعادة تأهيل هذا الموقع التاريخي في الضفة الغربية الفلسطينية.

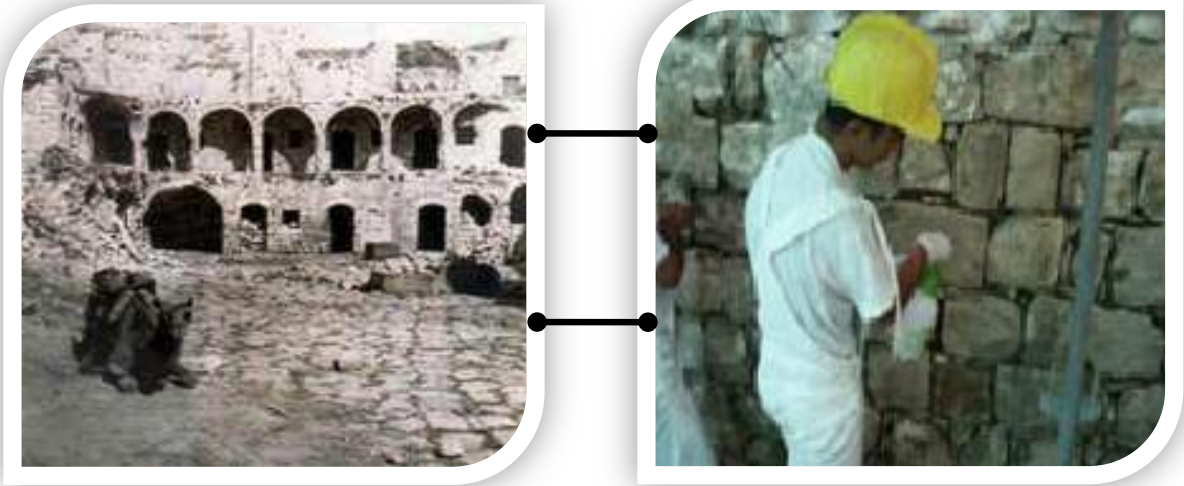
كان خان الوكالة يُستعمل قبل ثلاث مائة وخمسين عاماً كإصطبل وفندق سياحي، وقّرت بلدية نابلس قبل بضع سنوات إعادة تأهيل الموقع واتخاذ تدابير لترميم المبنى المتضرّر لاستخدامه قاعة مؤتمرات ومطعم ودار للضيافة.

يعتمد المشروع مقارنة متكاملة لترميم الخان القديم وإعادة تأهيله كنموذج قابل للتكيف، ويطوّر قدرة السلطات المحلية على تخطيط مشاريع إعادة تأهيل التراث الثقافي وتصميمها وفقاً للمعايير الدولية.

كما كان تحسين التسهيلات السياحية وتحفيز الاستثمار الخاص والنمو الاقتصادي في المنطقة من النتائج التي خطّط لهذا المشروع للإسهام في تحقيقها وفي استدامتها.

وكانت الأهداف الشاملة للمشروع ما يلي:

- حماية التراث الثقافي في نابلس
- تعزيز السمات الهندسية لمركز المدينة التاريخي
- رفع مستوى الخدمات
- تعزيز مستويات معيشة السكان
- تحسين تسهيلات السياحة وكذلك تعزيز الاستثمار الخاص والنمو الاقتصادي في المنطقة.



مدخل

من خلال هذا الفصل نحاول جمع القدر الكافي من المفاهيم التي تتعلق بموضوع الدراسة و المصطلحات التي تساهم في الوصول إلى المعاني المراد توضيحها، لإعطاء نظرة أوسع و أشمل للموضوع و الاعتماد عليها في دراستنا.

I. بعض المصطلحات و المفاهيم

1. تعريف المدينة

يعرفها راتزل (Ratzel)

المدينة بمثابة نتاج أو محصلة ذات تفاعل ايكولوجي، الصادر عن فعل الإنسان و دائرة العمراني في البيئة الطبيعية و تغيرها الدائم و الدائب لأنماط حياته، هي رمز التعاون الودي و العلاقات الوطيدة بين السكان و (العلم، الفن، الثقافة، الدين).

المدينة هي مركز التبادل و الملتقيات و مكان تواجد العمل و مقر السلطات، بفضل كثافة بناياتها و تحركاتها العمرانية التي تخلق قدرة ارتباطيه سطحية، فليست التجهيزات وحدها هي التي تكون المدينة، وإنما حركتها و كثرة الآثار القديمة و المعالم التاريخية للمدينة التي تعطيها قيمتها الحقيقية، بمعنى لا يمكن أن تقاس بالمعايير الاقتصادية، و يحدد (بن خلدون) المدينة بأنها القرار، أي مكان الاستقرار الذي تتخذه الأمم عند حصول الغاية المطلوبة من الرخاء و دواعيه، فتأثر السكنية و توجه المنازل للقرابة.¹

2. مفهوم مركز المدينة

هي المفهوم الذي يدل على وجود القلب الحرك للانشاطات الحضرية و المهيكلة للنسيج العمراني الكلي للمدينة، و يقوم مركز المدينة بدور الاستقطاب الكلي لما يحيط به، بدأت تظهر أكثر في الأنوية القديمة للمجال الحضري، و هذا ما أدى إلى البحث عن طرق حضرية جديدة في تسيير المدن.²

¹ - قباري محمد إسماعيل: علم الاجتماع الحضري و مشكلات التجهيزات و التعمير و التنمية، 1995 ص(283).
² - خلف الله بوجمعة: كتاب العمران و المدينة، 2005 ، ص(113).

3. أنواع مركز المدينة¹

1-3. مركز الخدمات

هو مساحة مركزية مخصصة و مميزة بكثرة النشاطات ذات الطبيعة الاقتصادية و منظمة في محيط مزود بالهيكل القاعدية و تجهيزات على أسس علمية و منطقية حديثة.

2-3. المركز الإداري

هو مساحة مركزية خاصة بالمؤسسات التابعة للدولة منظمة بتجهيزات ذات نوعية ريفية.

3-3. المركز الاقتصادي

هو عبارة عن مركز الحياة التجارية الاجتماعية للمدينة، الذي تنتشر فيه مصادر القطاع الثالث، تركيز كبير في البنايات المرتفعة، كثافة الحركة الميكانيكية و المشاة، ارتفاع سعر العقار.

4-3. المركز الاجتماعي الثقافي

هو مجموعة التجهيزات المتعددة الوظائف المخصصة لتدعيم الثقافة و النشاط الصحي و الإسعاف الاجتماعي، و يتعلق غالب الأحيان بالموقع الذي يسمح بإشراك سكان الجوار في تهيئة مجموعة الخدمات و الانجازات الجماعية و غالبا ما يحتوي على مرافق مختلفة.

5-3. المركز التاريخي

هو نواة المدينة القديمة ذات الطبيعة المتطورة و يمكن أن يحدد ببعض المعالم الرمزية ز يمكن أن يتوافق تماما مع المجتمع يتميز في غالب الأحيان بهيكله طرقه و قطعه التي تطرح فيها مشاكل الحركة و النظافة للعمران الحديث كما توجد في المركز ذاته إشكالية الإرث المعماري و العمراني و المحافظة على إدماجه.

و من هنا نلاحظ اختلاف أنواع مراكز المدن و تعددها حسب الوظيفة التي تقوم بها، و أفضل مراكز مدن اليوم

¹ -zucchelli Alberto : introduction a L' urbanisme opérationnel et la composition urbaine ,p(02).

من تجمع مختلف هذه الأنواع، لتكون بذلك متعددة الجوانب و مختلفة النشاطات.

4. الأحياء القديمة

هي جميع البنايات التي ظهرت في فترة زمنية معينة، خضعت من حيث تخطيطها إلى عوامل الحياة في تلك الحقبة من حيث الهيكل العام لتصميم المسكن و مواد بنائه، و تعتبر الأحياء القديمة هي النواة الأولى لنشأت أي مدينة.¹

5. المراكز القديمة

هي النواة الأولى لنشأة المدن القديمة ذات الطبيعة المتطورة عبر التاريخ، و قد تزداد من هذا المفهوم مع ظهور الدراسات الفنية و التاريخية، و في معظم الحالات يعد المركز القديم للمدينة حيث نتج عنه تجديد يتناقض مع حالة المدن التي لها قيمة تاريخية رفيعة خاصة في الدول الكبرى التي مازالت بها تلك المجالات حية و بحالة جيدة من بين المعالم التاريخية التي يمكن أن تتوافق تماما مع التجمعات الجديدة، أما التجديد المجالي للمراكز التاريخية في المدن المتخلفة لم يرقى إلى درجة التطور الحديث.²

6. المركز الحضري

المركز الحضري هو تجمع لجملة من التجهيزات الاجتماعية، والثقافية والإدارية والتجارية ذات التردد المتقطع (غير اليومي)، وكذا المساحات الكبرى المخصصة للمكاتب والخدمات.³

7. تعريف العمران

هو ذلك التنظيم الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من الناحية الوظيفية المحلية.

كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن، و مفهوم الكلمة يختلف من حقبة زمنية لأخرى مما يسمح لنا باعتماد تصنيفات كالعمران القديم و العمران الإسلامي و

¹ - <http://ar.wikipedia.org>

² - عبد الحسين سلام: الإملاء الحضري، رسالة ماجستير قسم الهندسة المعمارية، جامعة بغداد 1986، ص (20).

³ - زروقيغادة موسى: فكر الإبداع في العمارة، أطروحة دكتوراه، جامعة بغداد، 1996، ص (65).

العمران الحديث.¹

و للعمران مفاهيم أخرى منها:

1-7. حسب المنجد روبر

" العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكييف السكن و خاصة السكن المدينة الحضري مع متطلبات الإنسان و هو أيضا مجموعة التقنيات الهادفة إلى تطبيق هذه الطرائق".

2-7. منجد لاروس

" هو علم و تقنية و تهيئة التجمعات البشرية و المدن و القرى".

3-7. حسب فورد

"العمران هو علم و فن لتصحيح الأخطاء المجالية التي ارتكبت في الماضي بواسطة تهيئة مناسبة للمجال كما أن مجال تدخل هذا الاختصاص يعني جميع المستعملين و المتدخلين في آن واحد".

8. التخطيط العمراني²

هي دراسة و تحليل للحاجات الاجتماعية و الاقتصادية للسكن بغرض توجيهها إلى حاجات عمرانية، فالعملية تتطلب فريق من المختصين في مختلف الميادين بقيادة الرجل الاجتماعي، فالعمليات و الإجراءات المتخذة من طرف المصالح المختصة و ذلك من أجل تنظيم و تطوير المجال الحضري تتناول مجموعة من المواضيع منها:

- تسيير المدن.
- تجميل المحيط الحضري.
- المحافظة على المعالم الأثرية و السياحة للمدن.

¹ - خلف الله بوجمعة : مرجع سابق ، ص(9-11).

² - عبد الحسين سلام: كتابالإملاء الحضري،رسالة ماجستير قسمالهندسةالمعمارية،جامعة بغداد،1986،ص(27).

9. النسيج الحضري

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق، الفضاء المبني الفضاء الحر، الموقع و التجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة و راجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن.¹

10. مفهوم الفضاء الحضري

هو عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية، الصناعية، الإدارية و الصحية حسب أنماط خاصة و مختلفة الاستهلاك، أي شغل الأراضي بتوزيع الأحجام المبنية و ذلك باستعمال المعمرة نسبيا و تنظيم هيكله معقدة للمباني.²

II. تعريف حول السكن

لإعطاء مفاهيم حول السكن تطرقنا إلى بعض العناصر الرئيسية، نذكر منها:

1. تعريف الحي السكني

هو حيز عمراني يشغل مكان من الأرض و له حدود و مداخل واضحة و مركزة واضح و شبكة من ممرات الحركة أرصفة و طرق تربط جميع أجزاء الحي ببعضها البعض و تكون الغالبية من استخداماتها هذا الحيز هي الاستخدامات السكنية.

2. تعريف السكن

السكن يجب أن يلبي كل متطلبات المسكن يعني أن يتضمن كل العوامل التي تسمح بحياة لائقة و توفر الشروط التالية الراحة العمل، و في هذا الصدد يرى المفكر نفيت آدم من خلال كتابه المشكل الاقتصادي للسكن على أن السكن عبارة عن حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة.

¹- Ebnezerhaword :les cités jardin de demain DANOD, 1976, p (21).

²- Ben youcefBrahim : analyse urbain D,P,U,1984, P (17)

و مما تجدر الإشارة إليه أن السكن خاصة مزدوجة حيث انه يمثل استثمار مكلف و في نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة فكيف ذلك.

3. تعريف المسكن

هو عبارة عن حيز سكني مثبت على الأرض بصفة دائمة أو مؤقت يكون من مواد بناء و يحتوي على طابق واحد أو أكثر و له سقف يستخدم للسكن له مدخل أو أكثر يحوي مجموعة من الأشخاص.

4. أنماط السكن¹

لقد تم اعتماد عدة تصنيفات من الواجب التمييز بينها:

1-4. التصنيف حسب الوظيفة

• سكن فردي

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة عموديا له مدخل خاص و يمكن أن تجده بنوعين:

- **منعزل:** مفتوح على جميع واجهاته مستقل عموديا و أفقيا.

- **مجتمع:** له واجهات محدودة مستقل عموديا فقط.

• سكن نصف جماعي

هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي و هو عبارة عن خلايا سكنية مركبة و متصلة ببعضها عن طريق

الجدران أو السقف تترك في الهيكلة و في بعض المجالات الخارجية مواقف السيارات و الساحات العامة و لكنها مستقلة في المدخل.

¹ - الطالب لعجالزكريا وزميله : إعادة تهيئة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة بالمسيلة (حالة 600 مسكن)، مذكرة تخرج ليسانس، سنة 2009، ص(23).

• سكن جماعي

هو عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك و مجالات خارجية مشتركة و هو يعتبر اقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي و النصف جماعي و هو عبارة عن عمارات.

2-4. التصنيف حسب الموقع

• السكن الحضري

هذا النظر يتعلق أساسا بتكيف البناءات إلى أحياء عمرانية لائقة.

• السكن الريفي

يتم إنجازها في إطار ترقية الريف يتميز مثلا بوجود حديقة الأسقف المائلة المعالجة بالقرميد أي مندمج مع الوسط من حيث الشكل و مواد البناء.

• السكن شبه الريفي

هذا النوع من السكن يوجد بسبب التنقلات الاستثمارية الفلاحية في المدينة هذه النشاطات كثيرة في الدول السائرة في طريق النمو في إفريقيا و هي بالأحرى تختلط أو تجاور الإحياء القصدية التي تشغل وضعيات عامة الأكثر عزلة.

• السكن غير لائق

أكثر انتشارا حيث يوجد في بلدان العالم الثالث خاصة و هي سكنات تحتل مساحات متروكة لم تعمر من اجل عدة أسباب و هي غير صحية أماكن خطيرة أو من اجل الانحدارات القوية.

✓ خصائصه السكن غير اللائق

- غير مجهزة بمختلف الشبكات.
- التعرض للأخطار الطبيعية.
- سكان هذه الأحياء طبقة مهمشة.
- التدهور حيث جاءت من مواد بناء مسترجعة
- دون قيمة مالية.
- عدم وجود حق نهائي للاستعمال.

و من هنا نلاحظ اختلافا و تنوعا في أنماط السكن و ذلك حسب دور كل نوع و الحاج التي دفعت إليه.

3-4. التصنيف الإداري القانوني

• السكن الجاهز

هو السكن الجاهز يركب بمواد البناء و يكون سهل التركيب و النقل و يستعمل في عدة حالات منها:

- عند حدوث الكوارث الطبيعية مثل الفيضانات مثل غرداية 2008 و زلزال بومدراس.
- سكنات لعمال الشركات و المصانع.

• السكن التساهمي

هو سكن يتم انجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة و تسمى الإعانة بالحصول على الملكية و ذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي (94-308) المؤرخ (04-10-1994) المحدد لقواعد تدخل الصندوق في الميدان الدعم المالي للأسر و يستهدف عرض السكن المدعوم أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على الملكية دون الإعانة CNL (الصندوق الوطني للسكن) من الدولة و بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في (15-11-2000) و هو سكن يتم انجازه عن طريق مرقي تموله الدولة الصندوق الوطني للسكن (30000000) دج إلى (40000000) دج يتكفل المستفيد باقي المبلغ بمساهمته الشخصية بالإضافة إلى قرض بنكي.

• سكن جماعي راقي

تتميز هذه السكنات بمساحات كبيرة تتوفر على عدة خدمات بنفس العمارة حيث توجد بنفس العمارة مراتب للسيارات فنجد بها مصاعد.

• السكن الترقوي

تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الحضيرة العقارية الوطنية و تتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني أساسا و يمكن أن توجه هذه العمارات أو هذه المجمعات العقارية إلى تلبية حاجيات تخص العائلات أو البيع أو الإيجار. و يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو نصف الجماعي خاصة في المناطق الحضرية و تعتبر العمليات الترقوية عمليات تجارية كما ينص القانون رقم (86-07) المؤرخ في (04-03-1986) المتعلق

بالترقية العقارية و المرسوم التشريعي رقم (93-03) المؤرخ في (01-03-1993) المتعلق بالنشاط العقاري و المرسوم التنفيذي رقم (94-308) المؤرخ في (04-10-1994) المحدد لقواعد تداخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي للأسر و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في (15-11-2000) المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم (94-308) المؤرخ في (04-10-1994) المحدد لقواعد تداخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي.

• السكن الاجتماعي

يقصد به كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة، يستفيد منه كل طالب للسكن دون شرط أو مقابل سعر رمزي، و هذا في ظل النظام الاشتراكي حيث أن الدولة تتكلف بتوفير السكن لجميع الفئات الاجتماعية و أمام الزيادة المستمرة للنمو الديموغرافي الحاجة إلى السكن، ظهر عجز الدولة واضحا في هذا الميدان و ذلك من خلال التأخر في إنجاز البرامج السكنية المحددة بمدة زمنية معينة، كما ظهر سوق للسمسرة حيث يعمل بعض المستفيدين على بيع مساكنهم بأسعار مرتفعة و بتفاقم الأزمة ظهر مفهوم جديد للسكن الاجتماعي، حيث أصبحت الدولة تهتم بتوفير هذا النوع من السكن للفئات المحرومة و ذوي الدخل الضعيف الذي تتوفر فيهم شروط يحدد المرسوم التنفيذي رقم (98-42) المؤرخ في (01-02-1998) و كذا الأحياء القصدية أيضا السكن التطوري حيث يتم استغلال المجال أفقيا من خلال بناء وحدات سكنية صغيرة متجانسة المظهر، و يمكن للمستفيد أن يوسع مسكنه بشكل عمودي أو أفقي و هو موجه للطبقات ذات الدخل المحدود، حيث تقوم الدولة بإعطاء إعانة مالية موجهة لتهيئة الأرضية و ربطها بمختلف الشبكات في حين المستفيد يتكلف بدفع ثمن الخلية القاعدية.

III. التدخلات العمرانية

لمعرفة التدخل المناسب و السليم على الحي يجب تعريف كل نوع من التدخل حتى يتم بعدها اقتراحه، و بالمرسوم رقم (84-684) في إطار الأحكام التشريعية و التطبيقية المعمول بها حدد شروط عملية التدخل في المساحة الحضرية، هناك مجموعة من العمليات التي تكون على مستوى أحياء و مجاورات سكنية بغية تهيئتها أو هيكلة بعض أجزائها و كتدخل حديثة تتماشى مع المتطلبات العصرية و من هذه التدخلات نذكر:

1. إعادة التأهيل¹

هي عملية تهدف إلى تحسين وضعية المجال السكني بالنسبة للمجال الداخلي و الخارجي لتكون ملائمة للسكن، ولتوفر متطلبات السكان و احتياجاتهم اليومية، كتوفير المساحات الخضراء، إضافة تجهيزات، تحسين الواجهات، تنظيم السقوف، تغيير مسار و تعبيد الطرقات، إقامة الإنارة و الاهتمام بالفراغات الموجودة داخل هذه السكنات.

1-1. مراحل إعادة التأهيل

إعادة تأهيل الأحياء قبل بداية دراسة مشروع على المهندس المصمم أن يقوم بعدة مراحل تختلف تماما عن تصميم الأحياء الجديدة و هي:

• مرحلة التحليل

إعادة التأهيل تعني تصميم المشروع بكل معاني هذه الكلمة مع الأخذ بعين الاعتبار كل مميزات المبنى الأصلية من ظروف و تاريخ الإنشاء المميزات الهندسية و العمرانية للمبنى و كذا الإنشائية نوعية مواد البناء حالتها الصحية و قدرتها على التحمل بالإضافة إلى موقع المبنى و النسيج العمراني المحيط به و كذا النشاطات المتواجدة في المبنى الأصلية و دراسة إمكانية الحفاظ عليها أو تغييرها بنشاطات أخرى أو مكملتها حسب رغبة المالك و كذا حاجيات المنطقة طبعاً.

• مرحلة التصميم

لا ينبغي على التصميم الجديد أن يحدث خللاً في النسيج العمراني بل على العكس يجب أن يندمج تماماً و أن يحترم قوانين المخططات العمرانية للمدينة و أيضاً القوانين المتعلقة بمواد البناء و كيفية استعمالها و أن يجيب المشروع الجديد على كل الإشكاليات الراهنة الخاصة بالحدثة و الحفاظ على التراث الاقتصادي الطاقوي و الهندسة الدائمة و الطاقة المستدامة و غيرها من مواضيع الساعة.

¹ - الطالب لعجال زكرياء وزميله : نفس المرجع السابق ، ص (15).

2. إعادة التهيئة

تتمثل في اقتراح برنامج التنمية تكون مكيفة و متوازنة على المجال و التهيئة و لا تقتصر على الاستهداف ببنيات جديدة في المدينة و إنما تتعداها إلى بنيات ذات أخذت بعين الاعتبار الاحتياطات و التنظيم.

هي جميع الترتيبات التي تقوم الهيئات العمومية من اجل تحسين المجال السوسيو فيزيائي المكون من الأفراد و كذا مختلف نشاطاتهم الفردية و الجماعية زيادة على الأشياء المبنية و المحسوبة بالإضافة إلى المجالات المحتمل استعمالها إذ أن مجال السوسيو فيزيائي ذو خاصية تتمثل في أنه طريقة احتمالية حول عملية التوسع العمراني الذي يستدعي القيام بها عن طريق أعمال تنفيذية بشكل عام فإن التهيئة الحضرية تغطي مجمل التدخلات الجارية التطبيق بسهولة في مجال السوسيو فيزيائي الحضري من أجل تحسينه و تنظيمه و لفهم المدينة كل العمليات العمرانية التي تعتبر ضرورية لسياسة التهيئة في البلاد التي تسهر على إبقاء المدينة كهيكل حي موحد حيث الجزء القديم منها متجانس مع الجديد فإنها تمارس التهيئة العمرانية التدخل بشكل موسع و مكثف على مستوى الأحياء والمدن قصد القيام بعدة عمليات.¹

3. إعادة الهيكلة

هي عملية تتطلب تغييرا في وظيفة المجال و حدوده أي لا يحافظ المجال على وظيفته و حدوده الأصلية بعد الهيكلة و هي تدخل على مختلف الشبكات القاعدية في RD و توقيع تجهيزات جديدة و قد تشمل العملية تهديم جزئي فقط لبعض الحصص و تغيير وظيفتها الأولى و سن مجموعة من القوانين و الإجراءات الإدارية العقارية و التقنية للتسيير العمراني عن طريق تدخل السلطات العمومية أو الخواص على الأجزاء من المخطط العمراني القائم بالمدينة هذه الإجراءات و إبدائها جزئيا أو كليا بعلاقات و تجهيزات و مرافق جديدة.²

4. إعادة التنظيم الحضري

هي مجموعة عمليات التدخل على المجال و التي تهدف إلى تحسين وضعيته و تنظيمه و هذا على مستوى جميع

¹ - معماري قسنطينة: تهيئة منطقة سكنية حضرية جديدة ZHUN، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، 1999، ص(14).
² - جامعة العربي بن المهدي أم البواقي: التوسع العمراني لمدينة أم البواقي، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، 2006، ص(17).

مكوناته من سكن بنية تحتية نشاطات وظائف و مختلف التجهيزات الموجودة.¹

5. إعادة الاعتبار²

هو مجموعة الأعمال التي تهدف إلى تحويل بناية أو حي أو مقر و ذلك بأن نعيد له الخصائص التي تجعله صالحا للسكن في ظروف جيدة للعيش و الإقامة و أن نضمن إعادته إلى حالته الأولى مع الحفاظ على الخصائص المعمارية للبنية و في هذا الاتجاه فان إعادة الاعتبار ما نعني بها تحسين السكن و في حقيقة الأمر إعادة الاعتبار عملية واسعة تمس عدة جوانب فهي مثلا:

- تحتوي إعادة الهيكلة الداخلية للمسكن.
- التطرق إلى تقسيم البناية إلى شقق من اجل تكييفها مع متطلبات خاصة.
- تصليح الأسقف.
- التليس.
- معالجة و تجانس الواجهات.

6. التجديد الحضري

و هي عملية تمس الأحياء القديمة بتهديم مبانيها القديمة و البالية و إعادة بنائها من جديد مع النسق الموجود و ذلك دون المساس بالهيكل العام للمدينة أو منطقة التدخل إلا في أجزاء قليلة و هي عملية لا تتطلب تغييرا في وظيفة المجال و حدوده.³

7. الترميم

هي عملية تستعمل غالبا في الأحياء القديمة ذات القيمة التاريخية أو المعمارية و ذلك بهدف الوصول إلى التجانس التناسق للنسيج العمراني و المحافظة عليه حتى يبقى على شكله الأول دون المساس بالجانب المعماري و

¹- الطالب لعجال زكريا وزميله: نفس المرجع السابق ، ص(16).

²- معماري قسنطينة: نفس المرجع السابق، ص(18).

³- الطالب لعجالزكريا وزميله: نفس المرجع السابق ، ص(21).

العمراني ليبقى كدليل تاريخي للأجيال القادمة.¹

8. التهذيب

هي عملية تتمثل في إجراء إصلاحات بسيطة على بعض البنايات و التجهيزات كإصلاح المداخل و السلام و سد تشققات الجدران و السقوف بهدف الحفاظ على امن الساكن و إعطاء الراحة له.²

9. التكثيف العمراني

هي عملية استهلاك للمجال و هذا من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني و رفع من عدد المباني و عدد الطوابق داخل السكن و السكان المتنوعة النسيج العمراني و تهدف إلى استغلال المجال الحضري بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكن المتنوعة.³

❖ و قبل أن نختتم نوضح مفهوما سنعمده في مشروعنا، لذلك تركناه لأخر الفصل لتبيين معناه أخيرا.

• مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة

نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هو امتياز ممنوح للإدارة بحيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه

جبرا من اجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عن ذلك.⁴

• نزع الملكية في التشريع الجزائري

لقد ورد في القانون المدني الجزائري ضمن المادة 689 تعريف لنزع الملكية بأنها: (حق الإدارة العامة في نزع جميع

الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل).⁵

¹- Ben youcefBrahim,(analyseurbain D,P,U,1995,1995, P(30).

²-Ben youcef Brahim :Le mêmeréférenc P(19).

³-الطالبالعزالكرياوزميله :نفسالمرجعالسابق،ص(16).

⁴ - محمد عبد اللطيف: نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية، (1988)، (ص8).

⁵- محمدعبداللطيف: نفسالمرجع ص (12).

خلاصة

قمنا في هذا الفصل بمحاولة لمنح صورة مجملية ومعلومات نظرية كافية للإحاطة بالموضوع.

قدمنا بعض المفاهيم عن المدينة و مركزها، السكن و العمران كجزء من المدينة، بمفاهيم مختلفة كنوع من الإثراء ثم أنواع التدخل و مفاهيمها، وهذه التعاريف والمفاهيم تساعدنا في شرح الكلمات المفتاحية و مصطلحات موضوع البحث، و توسعنا في تفسير مفهوم إعادة التأهيل و هو عنصر مهم من عناصر أنواع التدخل الذي سنعتمده كأسلوب لإدخال التعديلات المناسبة على منطقة الدراسة. و إيجاد الحلول لمشاكلها كمركز للمدينة، وتطوير نسيجها العمراني وتعزيز الحيوية الاجتماعية و النشاط الاقتصادية فيه، إضافة إلى تجسيد العدد الأقصى من الوظائف و الخدمات لضمان إعادة تنشيط هذا المركز.

الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريبرج

تمهيد

يعتبر المجال الحضري الوسط الذي توجد فيه كل العناصر المكونة للمدينة، والتي تربطها جملة من العلاقات والتفاعلات مؤثرة بذلك على ديناميكية المحيط الحضري وعلى السكان والمارة، و تختلف كل مدينة عن أخرى بخصوصياتها العمرانية و المعمارية و مركزها الحضري، وهذا الاختلاف راجع للمعطيات التي يوفرها الزمان و المكان، حيث تختلف الهندسة القديمة عن الحديثة و هذا يعود للزمان كمثال، و يلعب التاريخ و المناخ دورا بارزا في تشكيل المدينة و هذا يعود للمكان، و ينتج عن هذه العوامل تشكل مدينة موافقة لهذه المتطلبات و متأقلمة معها، لتوفر حاجيات سكانها و المارين بها.

تعتبر مدينة برج بوعريبرج مدينة استعمارية تحتوي على العديد من آثار الهندسة الفرنسية على مختلف المستويات، و هي من المدن التي تزخر بتراث تاريخي قيم، يتأصل في مركزها كشاهد على فترات مرت بها المدينة ، و هي تعاني من مشاكل تفقدتها حماس المدن و نشاطها، نظرا للعجز الذي يشهده مركزها من خدمات و تجهيزات و عوائق أخرى، لذا وجب القيام بدراسة تحليلية لمجمل هذه الأمور و تفصيلاتها، لمعرفة مدى التوافق بين العمران و الإنسان و إحداث تغيير بمركز المدينة لتوافق المدن الحديثة مع الحفاظ على تاريخها العريق.

I. تقديم مدينة برج بوعريبرج

1. الموقع والحدود: (الشكل رقم 01)

1-1. الموقع الإداري للمدينة

مدينة برج بوعريبرج مدينة جزائرية من ولايات الهضاب العليا الشرقية، تعتبر همزة وصل بين الشرق، الغرب و الجنوب ترتفع عن سطح البحر: 928 م، وتمتد على مساحة تقدر ب: 18.93 كم².

انبثقت هذه الولاية عن التقسيم الإداري لسنة 1984 مقسمة إداريا إلى عشرة (10) دوائر وأربعة وثلاثون (34) بلدية، حدودها كالتالي: (الجدول رقم 01)

- شرقا قرية أخروف والقرية الجنوبية.
- غربا قرية لاشبور.
- شمالا قرية عين زريقة.
- جنوبا قرية سوليت.

موقعها جعل منها قطبا اقتصاديا مهما في إطار التنمية بالجزائر، كونها تضم وحدات اقتصادية وصناعية هامة. ففي إطار عملية الخوصصة، واقتصاد السوق، أصبحت هذه الولاية قبلة لبعض الشركات الأجنبية قصد الاستثمار، خاصة في ميدان الصناعات الإلكترونية والكهرومنزلية.

2-1. الموقع الجغرافي للولاية (الشكل رقم 01)

تنتمي ولاية برج بوعريريج إلى الهضاب العليا الشرقية منحصرة بين السلسلتين الجبلتين الشمالية و الصحراوية في الجنوب متمثلة في جبال الحضنة، تتربع على مساحة إجمالية تقدر بـ: 3920,42 كلم² مربع أي 600/1 من المساحة الإجمالية للوطن، يحدها كل من:

- الشمال : ولاية بجاية.
- الجنوب : ولاية مسيلة.
- الشرق : ولاية سطيف.
- الغرب : ولاية البويرة.

تتميز مدينة برج بوعريريج بترايط جيد مع باقي المدن، إذ يتم هذا على مستوى الطرقتا طريق الوطني رقم (05) يربط بين الشرق و الوسط، و الطريق الوطني رقم (45) يربط بين الشمال و الجنوب، وكذلك الطريق الوطني رقم (76) الذي يربط بين البرج و بجاية، و الطريق الولائي رقم (42)، ولها مكانة إستراتيجية في العلاقات الإقليمية و الوطنية بربط الشرق بالغرب والشمال بالجنوب، و هذا ما خلق ديناميكية كبيرة داخلها و هجرة مستمرة إليها.

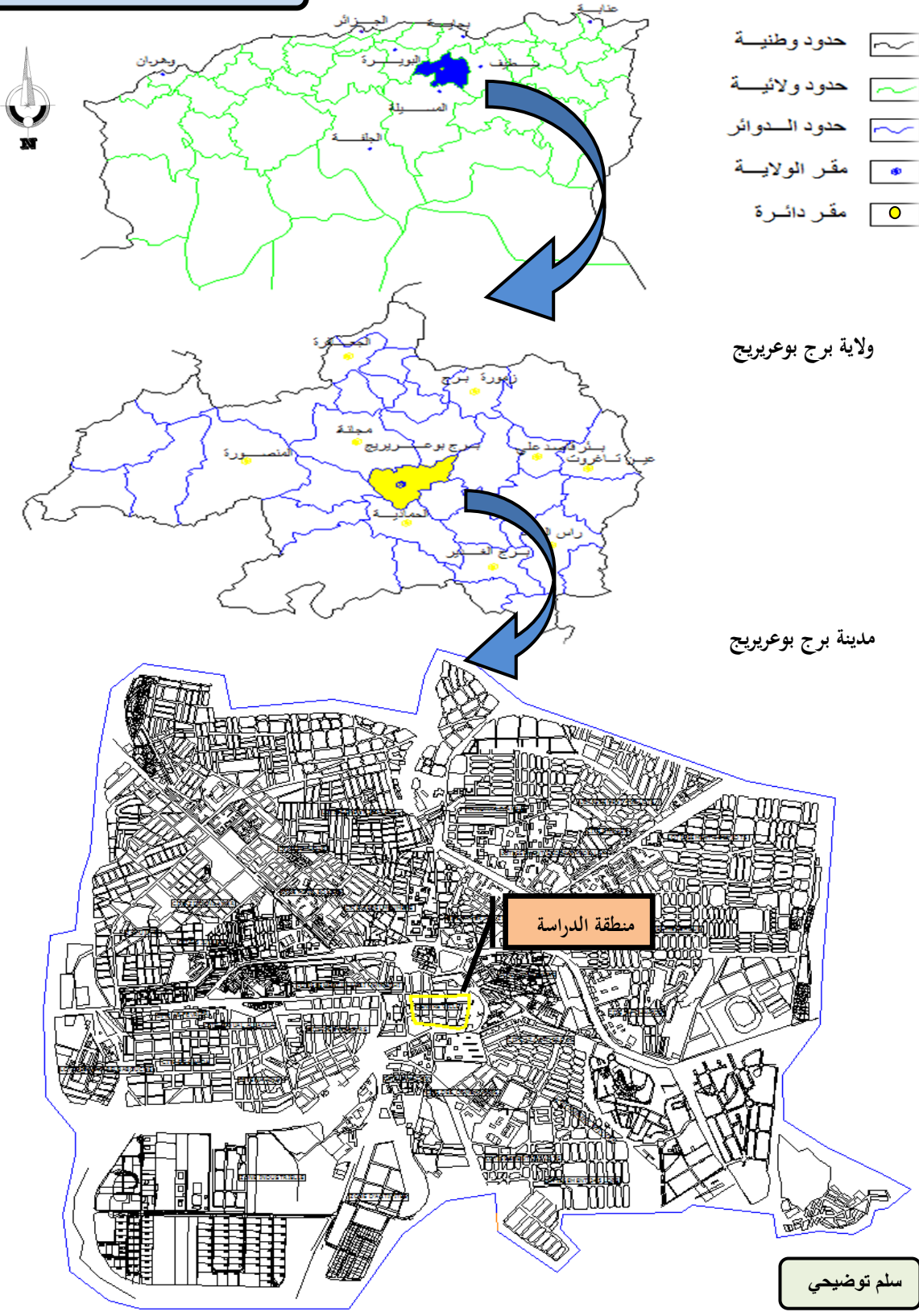
قائمة الدوائر بلدياتها لولاية البرج

الجدول رقم (01)

الرقم	الدوائر الإدارية	البلديات التابعة لها
01	دائرة برج بوعريريج	برج بوعريريج
02	دائرة عين تاغروت	عين تاغروت ، تكستار
03	دائرة رأس الوادي	رأس الوادي ، عين تسرة ، أولاد إبراهيم
04	دائرة برج الغدير	برج الغدير ، تغلعت ، غيلاسة ، بليمور ، العناصر
05	دائرة بئر قاصد علي	بئر قاصد علي ، خليل ، سيدي امبارك
06	دائرة الحمادية	الحمادية ، الرابطة ، العش ، القصور
07	دائرة المنصورة	المنصورة ، أولاد سيدي إبراهيم ، المهير ، بن داود ، حرازة
08	دائرة مجانة	مجانة ، ثنية النصر ، حسناوة ، اليشير
09	دائرة برج زمورة	برج زمورة ، أولاد دحمان ، تاسمرت
10	دائرة الجعافرة	القلة ، تفرق ، الماين

الشكل رقم 01

موقع المدينة و حدودها



2014 إعداد الطلبة + www.google.com

2. نبذة تاريخية عن المدينة

مرت مدينة برج بوعرييج بعدة حقبات حضرية و بشرية منها الحضارة النوميدية و الرومانية و العثمانية و الفرنسية، و قد نسب اسمها لأحد القادة الأتراك (بابا عروج) و ميز هذه المدينة الحصن الذي أقامه هذا القائد و يسمى (البرج) و قد بدأ توسع المدينة من هذا الحصن، و مع مرور الزمن أصبح الاسم الأصلي للمدينة برج بوعرييج سنة 1959، و خلفت هذه الحضارات عدة آثار منها: برج المقراني و بعض الآثار التاريخية في أجزاء المدينة و الهندسة الاستعمارية التي تجلت في بعض منازل المعمرين وتجهيزاتهم¹.

1-2. مراحل نشأة المدينة²

• فترة العصر الحجري

من سنة 750 قبل الميلاد إلى 248 ميلادي، أثبت وجود صناعة متطورة للتجارة في البرج.

• الفترة الرومانية

السكان الأصليون هم الأمازيغ (البربر)، حيث تميزت هذه المرحلة بوجود هيكلية طبيعية (الطرق بمنطقتها، ومؤسساتها الإنسانية ..).

• الفترة التركية

خضعت المدينة للحكم العثماني بواسطة المقرانيين منذ نهاية القرن 15 وفي سنة 1559 بنا الأتراك بناء قويا (برج القلعة)، لكنه هدم من طرف المقرانيين.

إذن مرت مراحل نشأة الحي بمراحل عديدة، لكن كان أهمها المرحلة الاستعمارية في أيام الاحتلال الفرنسي.

• عهد الاستعمار الفرنسي

يمكن تقسيم هذه الفترة إلى أربع مراحل:

- المرحلة الأولى (1840 - 1850)

في سنة 1839 دخل الجيش الاستعماري إلى البرج، تم بناء المدينة في الأراضي المسطحة، وبناء ثكنة عسكرية إضافة إلى ذلك عيادة طبية مختصة بالأوربيين. (الشكل 02).

¹ - مصلحة الأرشيف لبلدية البرج+www.cabba.org

² - نفس المصدر السابق

الشكل رقم 02

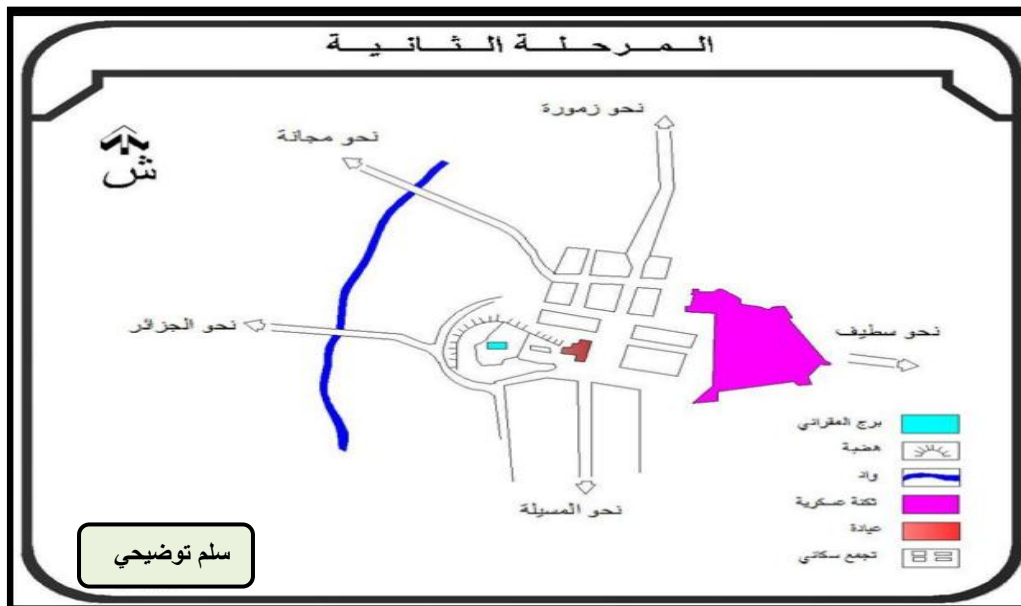


WWW.CABBA.ORG

- المرحلة الثانية (1850 - 1860)

جرى توسع نحو الجهة الجنوبية على شكل تجزيئات ممنوحة للمستوطنين، كما أنشئت ساحة تحتوي على دار البلدية وقاعة الحفلات، محافظة الشرطة ومخازن المعمرين. (الشكل رقم 03).

الشكل رقم 03

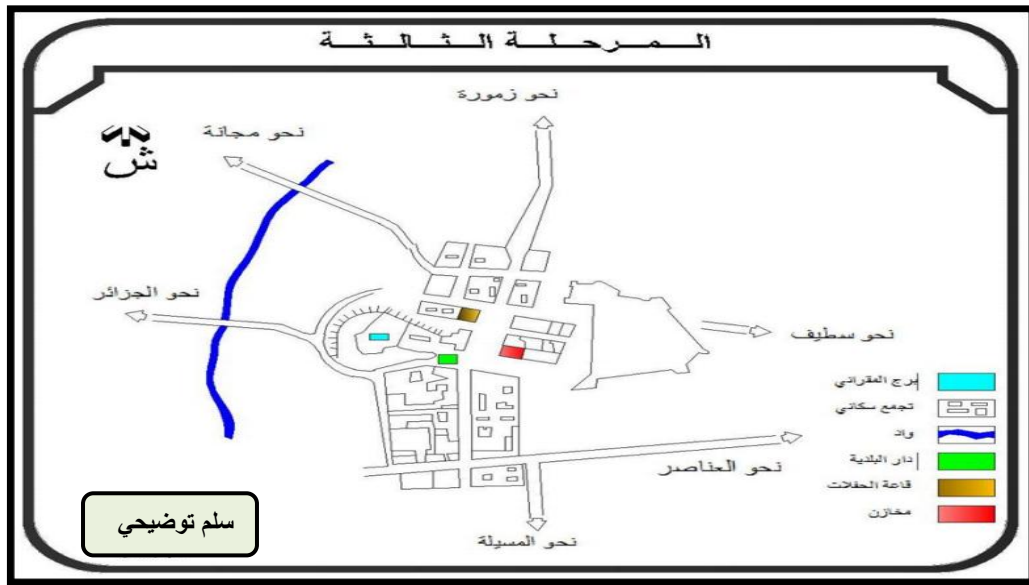


WWW.CABBA.ORG

- المرحلة الثالثة (1860 - 1930)

في يوم 1870/12/03 أصبحت البرج بلدية متعددة النشاطات مثل السوق الأسبوعي، وتم بناء ثكنة جند رمية وكذلك بناء مركز أمني. (الشكل رقم 04).

الشكل رقم 04

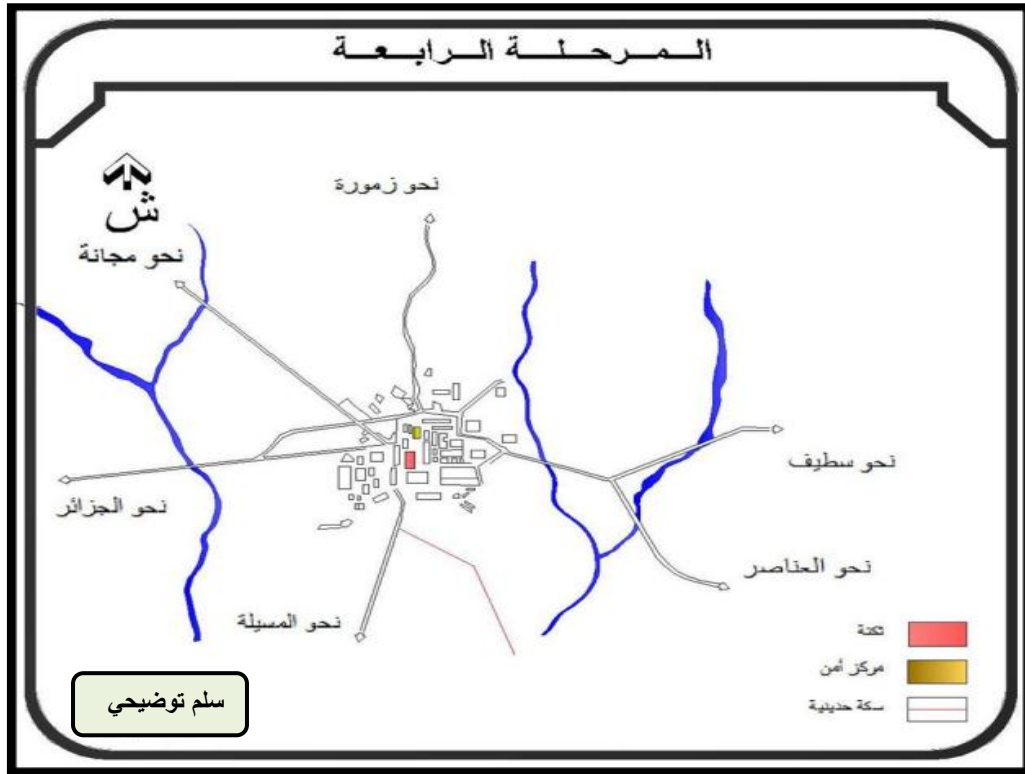


WWW.CABBA.ORG

- المرحلة الرابعة (1930 - 1962)

عرفت المدينة في هذه المرحلة نموا عمرانيا سريعا خارج السور نحو الجنوب، مشكلة الضاحية وهي عبارة عن سكنات فردية وفيلات وكما عرف النسيج نموا نحو الشمال. وظهرت أحياء فوضوية خارج المدينة بمحاذاة واد عريبيج خارج المدينة الاستعمارية. وعرفت المدينة نزوحا ريفيا كبيرا سنة 1954، وبذلك تضاعف عدد سكانها (16400 نسمة سنة 1954) إلى (32240 نسمة سنة 1960) مما أدى إلى تطور المدينة في جميع الاتجاهات وظهور الأحياء الفوضوية منها: (حي الجباس، حي دوار السوق، حي فيبور، حي لاقراف في الشمال، حي الباطوار 8 ماي 1945 في الجنوب، حي الحدائق القديم على طريق برج زمورة). ومن أهم التجهيزات التي ظهرت في هذه المرحلة: ثكنة الدرك المتنقل (1955)، نزل البلدية، محكمة، دار البريد، مسجد العتيق، مستشفى الأمومة والطفولة. (الشكل رقم 05).

الشكل رقم 05



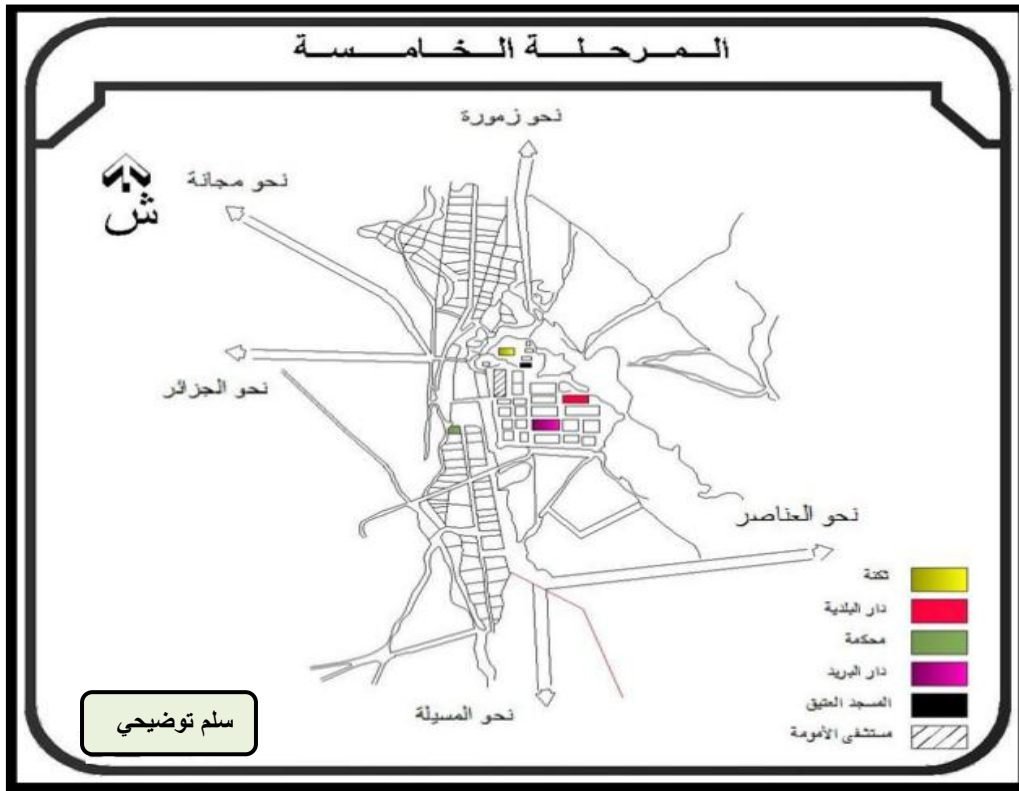
WWW.CABBA.ORG

- ما بعد الاستقلال

- المرحلة الخامسة (1962-1994)

عرفت المدينة في هذه المرحلة نموا عمرانيا سريعا في كل الاتجاهات، وفي عام 1974 أصبحت مدينة برج بوعريبرج دائرة تابعة لولاية سطيف، وفي سنة 1976 تم إنشاء المنطقة الصناعية في الجنوب، وبذلك عرفت زيادة طبيعية كبيرة ونزوحا ريفيا هائلا، وفي سنة 1978، وضع أول مخطط عمراني توجيهي لبلدية البرج، وتم بدء إنجاز المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى مثل حي 400 مسكن، و200 مسكن، وكذلك السكن الفردي مثل حي بن الذيب، حي أولاد سليمان، وفي عام 1984 أصبحت المدينة مقر الولاية ومن بين التجهيزات التي ظهرت، دار الشباب خليفي الطاهر، مؤسسات تنشيط الشباب، دار الشباب أحمد مصدق، ومستشفى بوزيدي لخضر إضافة إلى التجهيزات التعليمية حسب أطوارها الثلاث. (الشكل رقم 06).

الشكل رقم 06



WWW.CABBA.ORG

- المرحلة السادسة (1994-2008)

تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في تطور مدينة برج بوعرييج وذلك لما شهدته من ظهور نزاعات بمختلف أنواعها والتي جعلت المدينة تحتل موقعا استراتيجيا ومكانة اقتصادية هامة وما ميز هذه المرحلة بظهور عدة تجهيزات (قاعة متعددة النشاطات، مجلس القضاء، دار الثقافة، مديرية التخطيط، مديرية مسح الأراضي). (الشكل رقم 07).

الشكل رقم 07



WWW.CABBA.ORG

خلاصة

مرت مدينة برج بوعريريج بالعديد من المراحل و الحقبات متنوعة الأجناس و الحضارات، و هذا ما ميزها عن باقي المدن إذ جعلها مدينة تاريخية تزخر بتراث عريق، يمتد من العصر الحجري إلى عهد الاستعمار الفرنسي الذي خلف آثارا على النسيج الحضري، و به تشكلت النواة الأولى للمدينة.

II. الدراسة التحليلية للمدينة

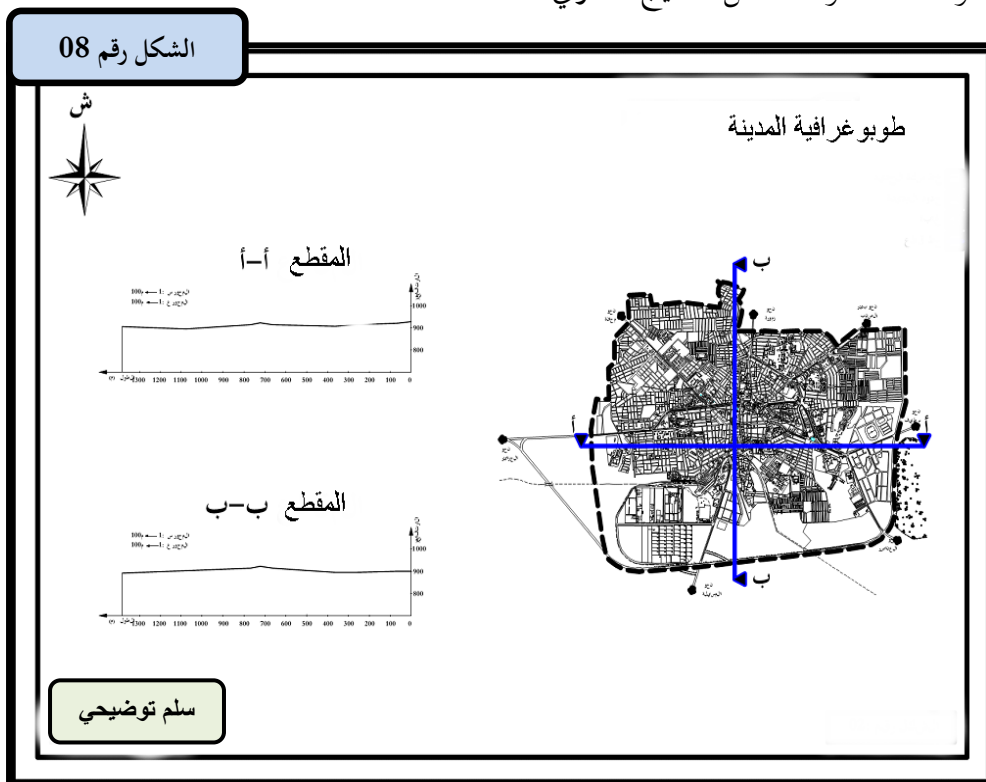
1. الدراسة الطبيعية للمدينة

تعتبر الدراسة الطبيعية للمدينة من أهم الدراسات التي تسمح بتكوين صورة محددة للمدينة ، و جمع معطيات ذات قيمة كبيرة في إعمار المدينة و الحفاظ على ثرواتها. حيث يمكن تقسيمها إلى هذه العناصر:

1-1. طبوغرافية المدينة (الشكل رقم 08).

لهذا العامل أهمية كبيرة في تشخيص الجانب الطبيعي للمنطقة، وتحديد مدى تأثيره في اختيار نوع وطبيعة وموقع المنشآت القاعدية ، ويتحكم بشكل بارز في تحركات الأفراد والمركبات ، ومن خلال خريطة الانحدارات والخاصة بمدينة برج بوعريريج تبين لنا ضعف تأثير عامل الانحدارات على مستوى المدينة باعتبار أن هذه الأخيرة تتميز على العموم بالانحدار الضعيف باستثناء بعض الكتل المتمركزة في الشرق والشمال الغربي والجنوب الغربي، وتميز 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، إحداها 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.



2-1. تضاريس المدينة

تقسم تضاريس ولاية برج بوعرييج إلى ثلاثة مناطق:

- **منطقة الهضاب العليا** : تمتد من سلسلة الببيان غربا إلى سد عين زادة شرقا يحدها من الشمال مرتفعات ثنية النصر وبرج زمورة ومن الجنوب جبال المعاضيد والتي يميزها الطابع الفلاحي.
- **المنطقة الجبلية** : تشكل المنطقة الجبلية لشمال الولاية من سلسلة الببيان التي تمتد من أولاد سيدي إبراهيم غربا إلى برج زمورة شرقا وسلسلة الجبال الجنوبية برج الغدير ورأس الوادي.
- **المنطقة السهلية** : تشكل الجنوب الغربي للولاية وهي عبارة عن أراضي خفيفة ذات طابع فلاحي ورعوي يعبر في جزء منها الواد لخضر الشيء الذي يساعد على زراعة الخضروات والأشجار المثمرة.

3-1. الغطاء النباتي

تتميز الولاية بشرة غابية هامة تمثل 18% من المساحة الإجمالية للولاية، إذ تقدر بـ: 77342 هكتار، تتمركز أساسا غرب وشمال الولاية، تشكيلتها الغابية تتمثل في أشجار الصنوبر الحلي، البلوط، الأدغال، الأحرش. إضافة إلى ذلك توجد مساحات كبيرة تقدر بـ: 1.0000 هكتار من نبات الشيح، الحلفاء والديس المتواجد بالسهب الجنوبية بين جبل منصورة ومرتفعات جبال المعاضيد، أما فيما يخص المحاصيل الزراعية فتغطي 25% من مساحة الولاية.

4-1. الثروة المائية

تحتوي ولاية سطيف على سد عين زادة في الجهة الغربية، الذي تقدر طاقته التخزينية 125 مليون م³، حيث يزود عدة بلديات بالمياه الصالحة للشرب ويمون المدن المجاورة كمدينة العلمة، ومدينة برج بوعرييج، يستغل هذا السد في سقي الأراضي الفلاحية، وهو يلعب دورا حيويا في المنطقة، خصوصا أن الولاية تعرف بطابعها الفلاحي كون سكانها المقدر عددهم بحوالي 639.171 نسمة، يتمركزون بالمناطق الجبلية.

5-1. المناخ

تتميز الولاية بمناخ قاري شبه جاف يتميز بالحرارة صيفا وبالبرودة شتاء، تعرف تساقط كثيف للثلوج خاصة في الجهة الشمالية مما يؤدي إلى انقطاع الطرقات وصعوبة في المرور، أما الجهة الجنوبية شبه جرداء فتلقى قدرا ضئيلا من الأمطار.

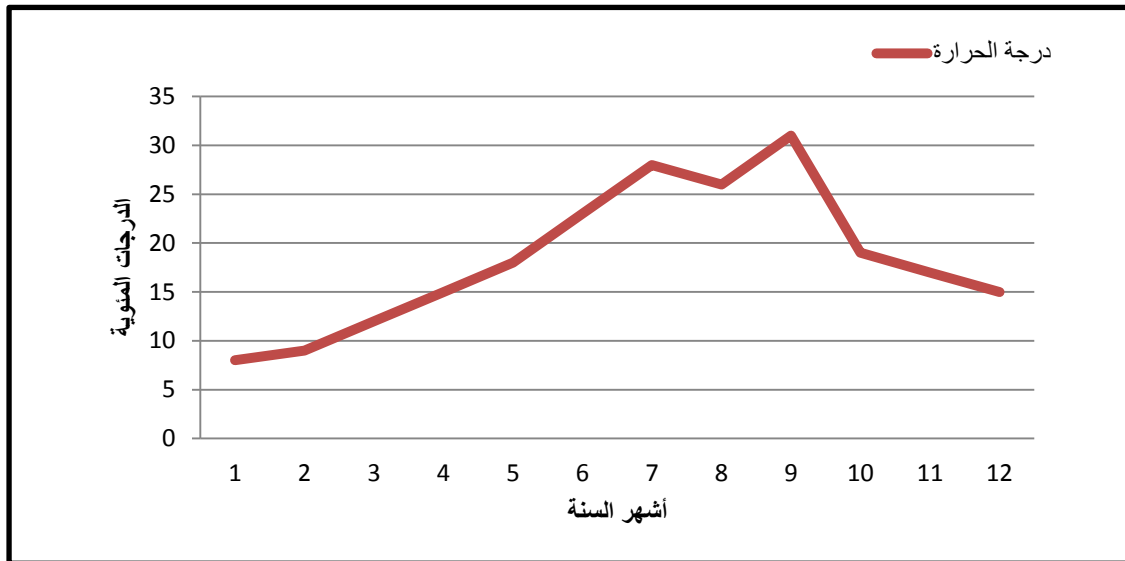
1-6. الحرارة

درجة الحرارة عامل مهم للغاية في الدراسة الطبيعية للمنطقة المدروسة، إذ يتم من خلال دراسته تحديد مواد البناء و نمط البناء، ونوع الطلاء و النباتات المغروسة المناسبة. الجدول رقم (02)

❖ يمثل الجدول التالي بالبيانات المرفقة معه درجات الحرارة خلال السنة في مدينة البرج.

درجات الحرارة خلال السنة												الجدول رقم (02)	
المعدل السنوي	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	الشهر
14	15	17	19	31	26	28	23	18	15	12	09	08	درجة الحرارة

محطة الأرصاد الجوية بالبرج 2011



نلاحظ من خلال الجدول أن الحرارة تتزايد بشكل متوسط لتبلغ خلال الستة أشهر الأولى من السنة (28) درجة مئوية، ثم تنخفض قليلا لتبلغ (26) درجة مئوية، كظاهرة تتميز بها المنطقة، و تعيد ارتفاعها لتبلغ ذروتها خلال الشهر التاسع حيث تبلغ (31) درجة مئوية ثم تنخفض مرة أخرى لتبلغ (15) درجة مئوية خلال الأربعة أشهر الباقية.

محطة الأرصاد الجوية بالبرج 2011+ إعداد الطلبة 2014

1-7. التساقط

يحدد التساقط حاجة المدينة للسدود و حفر الآبار وتحديد نوع شبكة الصرف ونوع النبات و الأشجار الممكن غرسها في المنطقة المدروسة. (الجدول رقم 03)

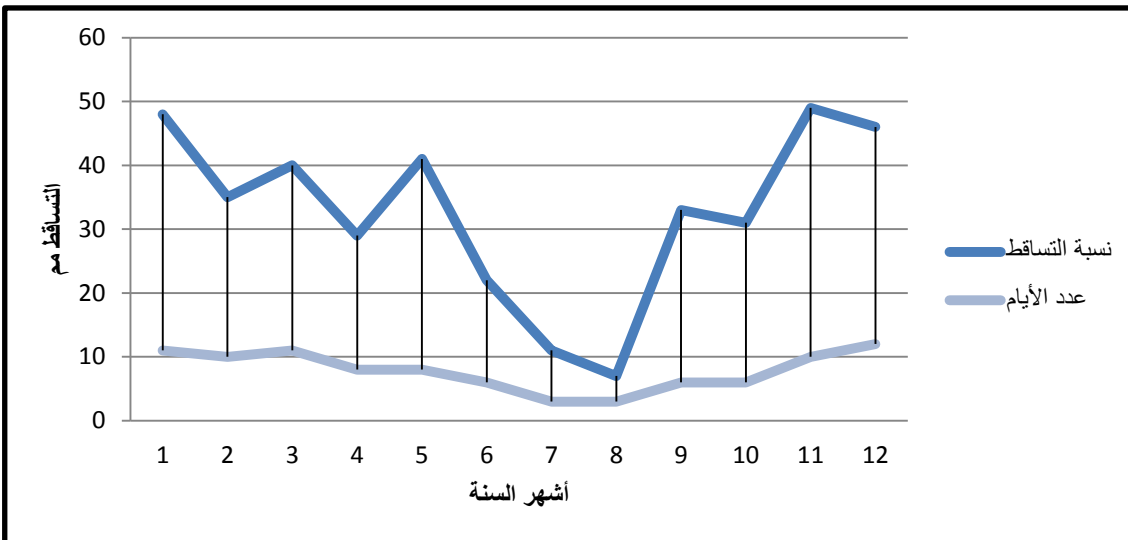
❖ يمثل الجدول التالي بالبيانات المرفقة معه المعدلات الشهرية للتساقط سنة 2011 في مدينة البرج.

المعدلات الشهرية للتساقط سنة 2011

الجدول رقم (03)

الشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	المجموع
كمية التساقط م ³	48	35	40	29	41	22	11	07	33	31	49	46	379
عدد الأيام	11	10	11	08	08	06	03	03	06	06	10	12	95

محطة الأرصاد الجوية بالبرج 2011



نلاحظ من خلال الجدول أن كمية التساقط تتباين بشكل واضح، حيث أنها تبدأ بالانخفاض خلال الشهر الستة الأولى لتعود و ترتفع خلال الشهر الثامن.

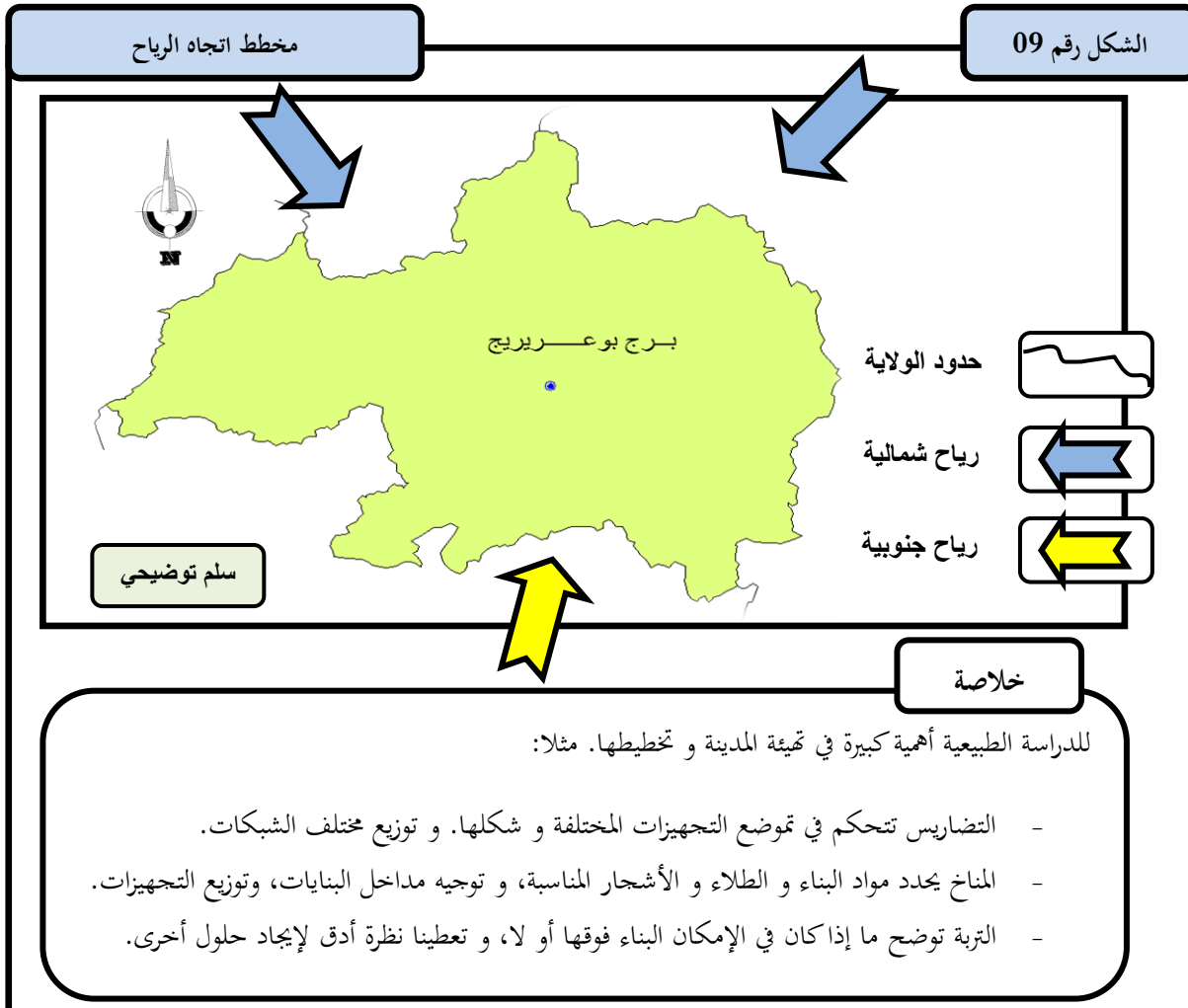
أكبر كمية للتساقط تكون خلال الشهر الحادي عشر (49 مم²)، و أدنى قيمة للتساقط تكون بداية الشهر الثامن (07 مم²)، بينما متوسط التساقط في الشهر العاشر (31 مم²).

محطة الأرصاد الجوية بالبرج 2011+ إعداد الطلبة 2014

1-8. الرياح (الشكل رقم 09).

إن اتجاه الرياح الغالب هو الاتجاه الشمال الغربي والشمال الشرقي، أما في فصل الصيف نجد الرياح الغالبة ذات الاتجاه الجنوبي، حيث تتعرض مدينة البرج إلى ثلاثة أنواع من الرياح السائدة:

- رياح شمالية غربية: وهي رياح قادمة من منطقة الغرب الأزوري غرب البحر الأبيض المتوسط (الحيط الأطلسي) وهي الرياح الغالبة و السائدة طوال العام وتكون قوية في فصل الشتاء.
- رياح شمالية شرقية: وهي رياح قادمة من سيبيريا، قليلة الهبوب تتميز برطوبتها في فصل الشتاء و تلطيفها للجو في فصل الصيف، تكون محملة بالأمطار.
- رياح جنوبية: وهي رياح قادمة من الصحراء و تسمى أيضا " السيروكو"، و محليا " الشهيلي"، وهي رياح جافة و ساخنة، تبلغ ذروة حرارتها ذ و هبوبها في فصل الصيف، إلا أن جبال الحضنة جنوب الولاية تقلل من شدتها.



2. الدراسة السكانية للمدينة

إن العنصر البشري هو العنصر الفعّال في المدينة والمسبب الأساسي لجلّ التغيّرات الاقتصادية والاجتماعية لذا فدراسة هذا العنصر ضرورة حتمية لما له من تأثير مباشر على حركية وحيوية التجمعات العمرانية، و المعرفة الشاملة لتحركات السكان تسمح لنا بتقدير احتياجاتهم المختلفة و الطلب على النقل للوصول إلى تخطيط منسجم و متوازن يتماشى مع التطور الحاصل في جميع الميادين.

1-2. تطور السكان

مر تطور السكان بسنوات تسارعت فيه وتيرة نموه، و خاصة في الأعوام التي واكبت الاستقلال حيث شهدت المدينة هجرة كبيرة إليها نظرا لموقعها المتميز و الخدمات التي كانت تقدمها. (الجدول رقم 04)

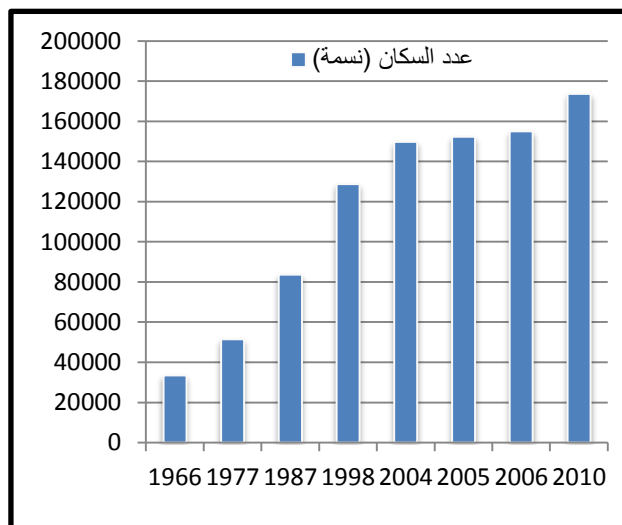
❖ يمثل الجدول التالي بالبيانات المرفقة معه تطور السكان من (1966 إلى 2006) في مدينة البرج.

تطور السكان من (1966 إلى 2006)

الجدول رقم (04)

السنوات	1966	1977	1987	1998	2004	2005	2006	2010
عدد السكان (نسمة)	33455	51505	83607	128750	149692	152282	154977	173567

مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية لولاية برج بوعريريج

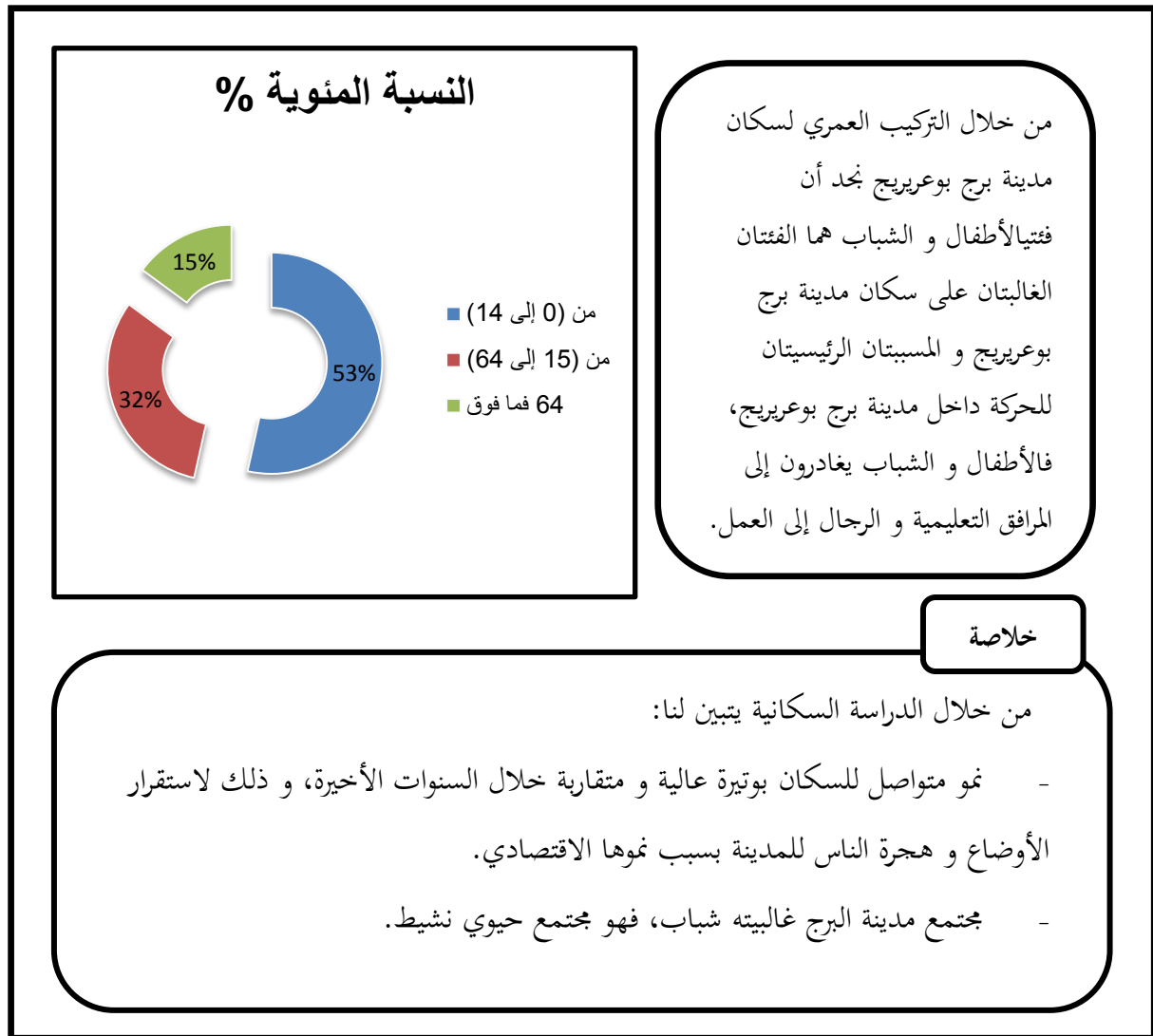


نلاحظ من خلال الجدول أن عدد السكان يتزايد بمعدل نمو 4.00 بين سنتي 1977/1966 وبمعدل نمو 4.97 بين سنتي 1987/1977 وبمعدل نمو 5.46 بين سنتي 1998/1987 ثم ينخفض معدل النمو حتى يصل إلى 2.34 بين سنتي 2006/1998، ليبلغ 173567 نسمة سنة 2010 فالزيادة مستمرة في عدد السكان هذا ما ينجّر عنه زيادة مستمرة في الطلب مستقلا.

مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية لولاية برج بوعريريج + إعداد الطلبة 2014

2-2. التركيب العمري

تعتبر فئة (0-14 سنة) الفئة المتمدرسة التي تدخل ضمن الفئة غير المنتجة وتقدر نسبتها بـ: (53.48%) من سكان المدينة. أما الفئة من (15-64 سنة) والتي تعتبر الفئة المنتجة نسبتها تقدر بـ: (31.60%) و هي تنتمي إلى الفئة القادرة على العمل. أما الفئة الأكثر من (65 سنة) والتي تمثل فئة المتقاعدين والعجزة الخارجة عن الفئة المنتجة وتقدر نسبتها بـ: (14.92%).



مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية لولاية برج بوعريريج + إعداد الطلبة 2014

3. الدراسة العمرانية للمدينة

3-1. اتجاهات التوسع العمراني وعوائقه: (الشكل رقم 10)

إن أي دراسة متكاملة تراعى بالضرورة جهة نمو المدينة لتحقق التوازن بين ما هو كائن وما سيكون من متغيرات اجتماعية و مجالية مستقبلية ؛ وتفاديا للوقوع في نفس المطبات والمشاكل لا بد من دراسة هذا الجانب.

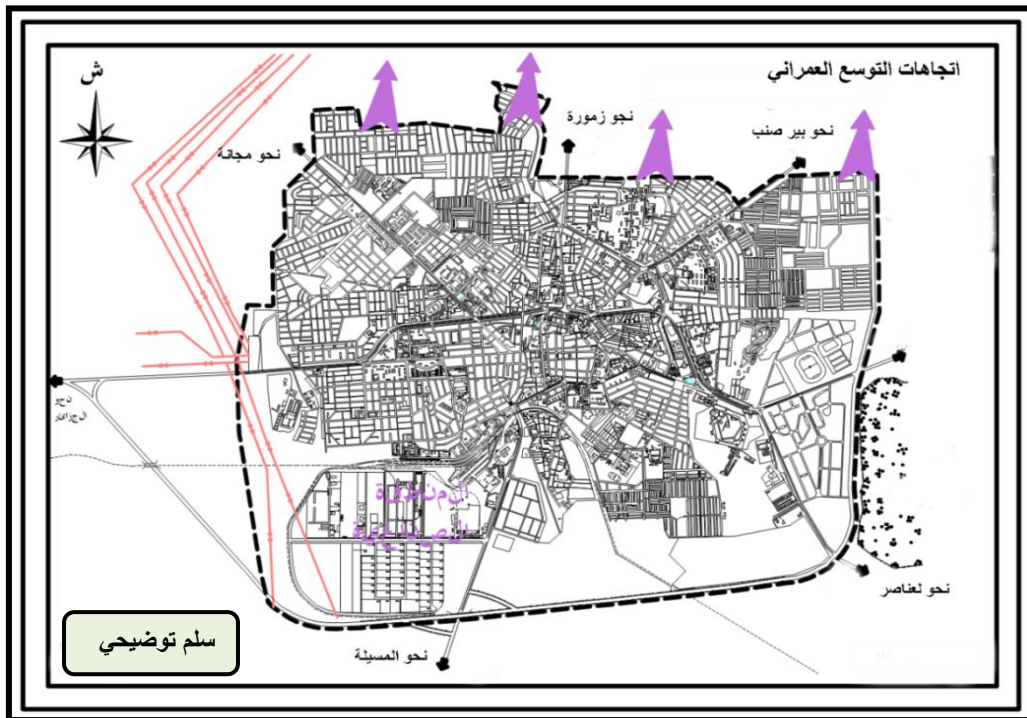
• اتجاه التوسع العمراني للمدينة

على الأغلب فإن نمو وتوسع مدينة برج بوعرييج يكون في الجهة الشمالية نظرا لوجود عوائق عدة تمنع توسعها في الجهات الأخرى.

• العوائق

- العوائق الطبيعية : وادي وغابة بومرقد في الجهة الشرقية.
- العوائق الصناعية: خطوط كهرباء متوسطة التوتر وذلك في الجهة الغربية، المنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية.

الشكل رقم 10



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

نستنتج أن المدينة بها الكثير من العوائق التي تتسبب في ازدحام حركة المرور وصعوبة الربط بين أحياء المدينة ، وأدت أيضا إلى وجود جهة واحدة لاتجاه التوسع العمراني وذلك نحو الجهة الشمالية.

2-3. شبكة الطرق بالولاية (الشكل رقم 11).

تضم حظيرة الولاية (112368) مركبة من مختلف الأصناف ، تستغل شبكة الطرق طولها 2341.31 كلم، كما تعتبر الطرق من أهم العناصر المكونة للنسيج الحضري وتقسم محاورها إلى ثلاث مستويات حسب هيكلتها للمجال

• محاور مهيكلة ذات درجة أولى

تتمثل في شبكة الطرق الوطنية طولها 304 كلم، وتمثل في الطريق الوطني رقم (05) الرابط بين الجزائر وقسنطينة والطريق الوطني رقم (45) الرابط بين ولاية البرج و ولاية المسيلة والذي يقدر ب:59كلم ، بالإضافة إلى الطريقين الوطنيين رقم (60) الرابط بين البرج والمسيلة، والطريق الوطني رقم (76) الرابط بين البرج و بلدية زمورة ب:38.3كلم

• محاور مهيكلة من الدرجة الثانية

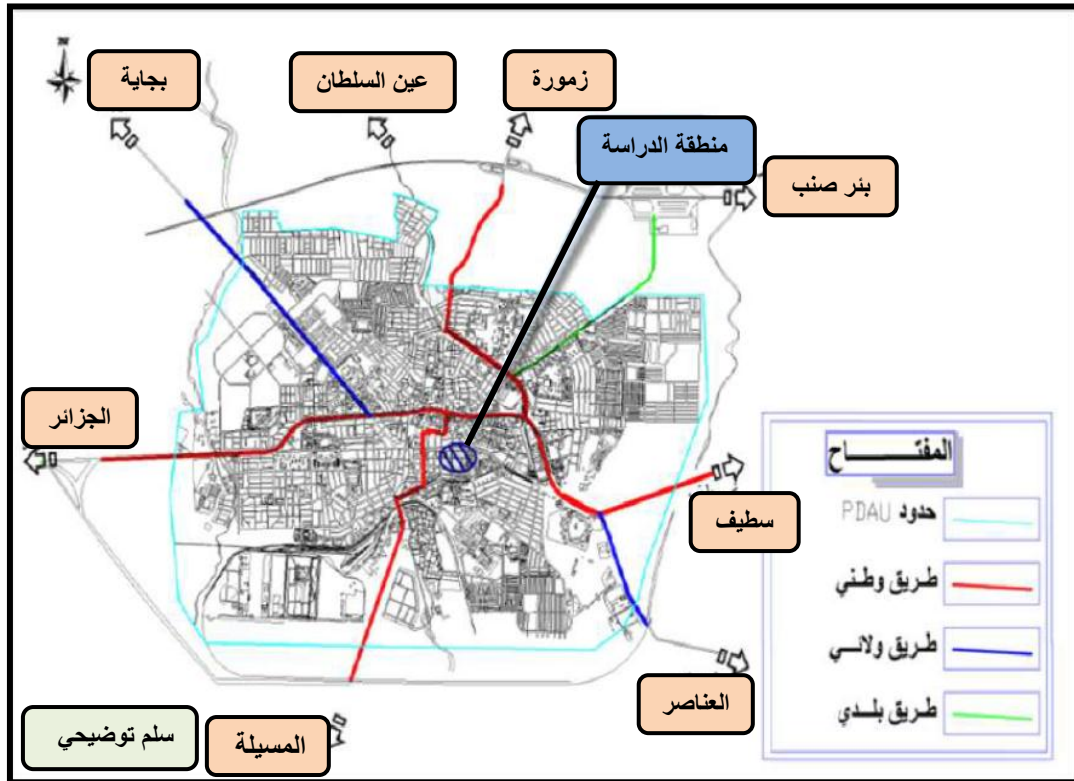
إن هيكلتها لا تتعدى المجال الإقليمي الولائي وتمثل في شبكة الطرق الولائية : طولها 164كلم.

• محاور مهيكلة ذات درجة ثالثة

شوارع داخل المدن: طولها 265.69كلم.

بالإضافة إلى خط السكة الحديدية بطول 103.3كلم على (محور الجزائر- قسنطينة) ، وخط (البرج - المسيلة) بطول 55كلم ، بمجموع ولائي يقدر ب:158.3كلم

الشكل رقم 11



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

خلاصة

تحتل مدينة البرج موقعا مهما تبرز أهميته في:

- توصله الجيد مع باقي المدن عبر عدة طرق وطنية، مما يسمح بتنقل سهل و مختصر.
- يعتبر المدينة همزة وصل تتوسط باقي المدن، وهذا يفيد المدينة في مختلف نشاطاتها.

4. الدراسة السوسيو اقتصادية

تعد مدينة برج بوعريريج من أبرز المدن الصناعية فموقعها المتميز بتوسطه جعل منها قطبا اقتصاديا مهما في إطار التنمية بالجزائر، و هي تضم وحدات اقتصادية وصناعية هامة . تساهم في تحريك عجلة الاستثمار على مستوى الوطن، خاصة في ميدان الصناعات الالكترونية و الكهرومنزلية ،و كما تميزت في تنمية الزراعة من خلال عدة معطيات مرفولوجية .

4-1. المعطيات السوسيو اقتصادية

تساهم الدراسة السوسيو اقتصادية في معرفة المرافق المختلفة الموجودة في المدينة ومدى تأثيرها في تحركات السكان. و نظرا لكثرة التجهيزات و المرافق قدمنا الأهم منها و الجديرة بالذكر.

• المرافق الإدارية:

الجدول رقم (05)

الرقم	اسم المرفق	عدده في المدينة
01	مقر الولاية	01
02	مقر الدائرة	01
03	مقر البلدية	01
04	المحكمة	01
05	مجلس القضاء	01
06	الأمن الحضري	08
07	مقر الإذاعة	01
08	مديرية المصالح الفلاحية	01
09	مديرية النشاط الاجتماعي	01
10	مديرية البيئة	01
11	مديرية التعليم والتكوين المهنيين	01

01	مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية	12
01	مديرية الثقافة	13
01	مديرية الحفظ العقاري	14
01	مديرية السكن والتجهيزات العمومية	15
01	مديرية السياحة	16
01	مديرية الشباب والرياضة	17
01	مديرية الصحة والسكان	18
01	مديرية الأشغال العمومية	19
01	مديرية التربية	20
01	مديرية الحماية المدنية	21
01	مديرية الري	22
01	مديرية الشؤون الدينية والأوقاف	23
01	مديرية الشغل	24
01	مديرية الصناعة و المناجم	25
01	مديرية النقل	26
01	مركز الوقاية وإعادة التربية	27
01	مركز التوجيه المدرسي و المهني	28
01	وكالة مسح الأراضي	29
01	ديوان الترقية والتسيير العقاري	30
01	الصندوق الوطني للتقاعد	31
01	الصندوق الوطني للسكن	32

مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

❖ أهم المرافق الإدارية ومعظمها يتمركز في الجهة الغربية للمدينة وهذا لوجود معظم هذه المرافق بمحاذاة نهج هواري بومدين وقربها من مركز المدينة القديم.

• المرافق المالية

الجدول رقم (06)

الرقم	اسم المرفق	عدده
1	البنوك	08
2	الشركة الجزائرية للتأمين	02
3	الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي	01
4	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	02
5	دار المالية	01
6	الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي	03
7	مكتب الدراسات التقنية والاقتصادية BEET	01

مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

❖ كل المرافق المالية متمركزة بالجهتين الشمالية والغربية للمدينة هذا ما يزيد من تنقلات الموظفين والسكان نحوه

• المرافق التجارية

الجدول رقم (07)

الرقم	اسم المرفق	عددها
1	محطة بنزين	05
2	سوق مونية	01
3	السوق اليومي للخضر والفواكه	02
4	المركز التجاري	01
5	سوق أسبوعية	01
6	سوق الجملة	01

مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

❖ المرافق التجارية متموضعة في مركز المدينة وهذا ما يخلق حركة كثيفة وسط المدينة تعرقل مسار المركبات .

• المرافق الصناعية

جل المرافق الصناعية تقع في الجهة الجنوبية للمدينة وذلك داخل المنطقة الصناعية بجانب الطريق الوطني رقم (45) (طريق المسيلة) الذي يعتبر مسار للوزن الثقيل متداخلا بذلك مع تنقلات العمال في أوقات عملهم. من خلال الدراسة السوسيو اقتصادية للمدينة اتضح أن التجهيزات بمختلف أنواعها موزعة تقريبا على الجهتين الشمالية والغربية للمدينة و تتمركز عموما على محور واحد والمتمثل في نهج هواري بومدين ، وهذا ما أدى إلى وجود اكتظاظ و تداخل للحركة الميكانيكية مع حركة المشاة، حيث أدى هذا على تزايد نسبة حوادث المرور في هذه المناطق.

خلاصة

من خلال الدراسات السابقة للمدينة يتضح أن:

- من الدراسة الطبيعية: تتميز المدينة بمناخ قاري شبه جاف حار صيفا وبار ممطر شتاء، كم أن المدينة تتميز بالانحدار الضعيف عموما مع وجود عدة عوائق طبيعية واصطناعية بمختلف أنواعها (واد، غابة، و خط كهربائي عالي التوتر).
- من الدراسة السكانية: يتزايد السكان بشكل مستمر، الكثافة السكانية موزعة بشكل غير منتظم على مناطق المدينة بحيث نلاحظ أنها كثيفة في الجهة الشمالية و متوسطة في الجهة الغربية ، وجد متدنية في جنوبها.
- من الدراسة العمرانية: المدينة في حالة توسع عمراي كبير منذ الاستقلال و إلى اليوم، التجهيزات والخدمات أغلبيتها موزعة بالجهتين الشمالية والغربية للمدينة و متمركزة عموما على طول الطريق الوطني رقم (05) (نهج هواري بومدين).

الدراسة التحليلية لحي الزمالة

I. تقديم الحي

1. نبذة عن الحي

حي الزمالة حي استعماري أنشأ في عهد الاحتلال الفرنسي ما بين سنة (1860 إلى 1930) و يعتبر أقدم أحياء مدينة برج بوعريبيج ، يعكس خصوصيات ذلك المجتمع و يصور هندسته و يحفظه آثاره، و قد أنشأ الحي لتوطين المعمرين كغاية كبرى ، فتساهل بذلك في كثير من معايير التخطيط و البناء و مر عليها دون التقيد بها لتسريع عجلة الإسكان.

2. موقع الحي من المدينة و حدوده: (الشكل رقم 12)

يتوسط حي الزمالة مدينة برج بوعريبيج و هو بمثابة همزة وصل يجمع باقي أحيائها ، يتربع على مساحة تقدر بـ 8,5 هكتار، يحتوي على (سكنات فردية و تجهيزات) من عهد الاستعمار و كذلك ما تم بناؤه حديثا ، حدود كالتالي:

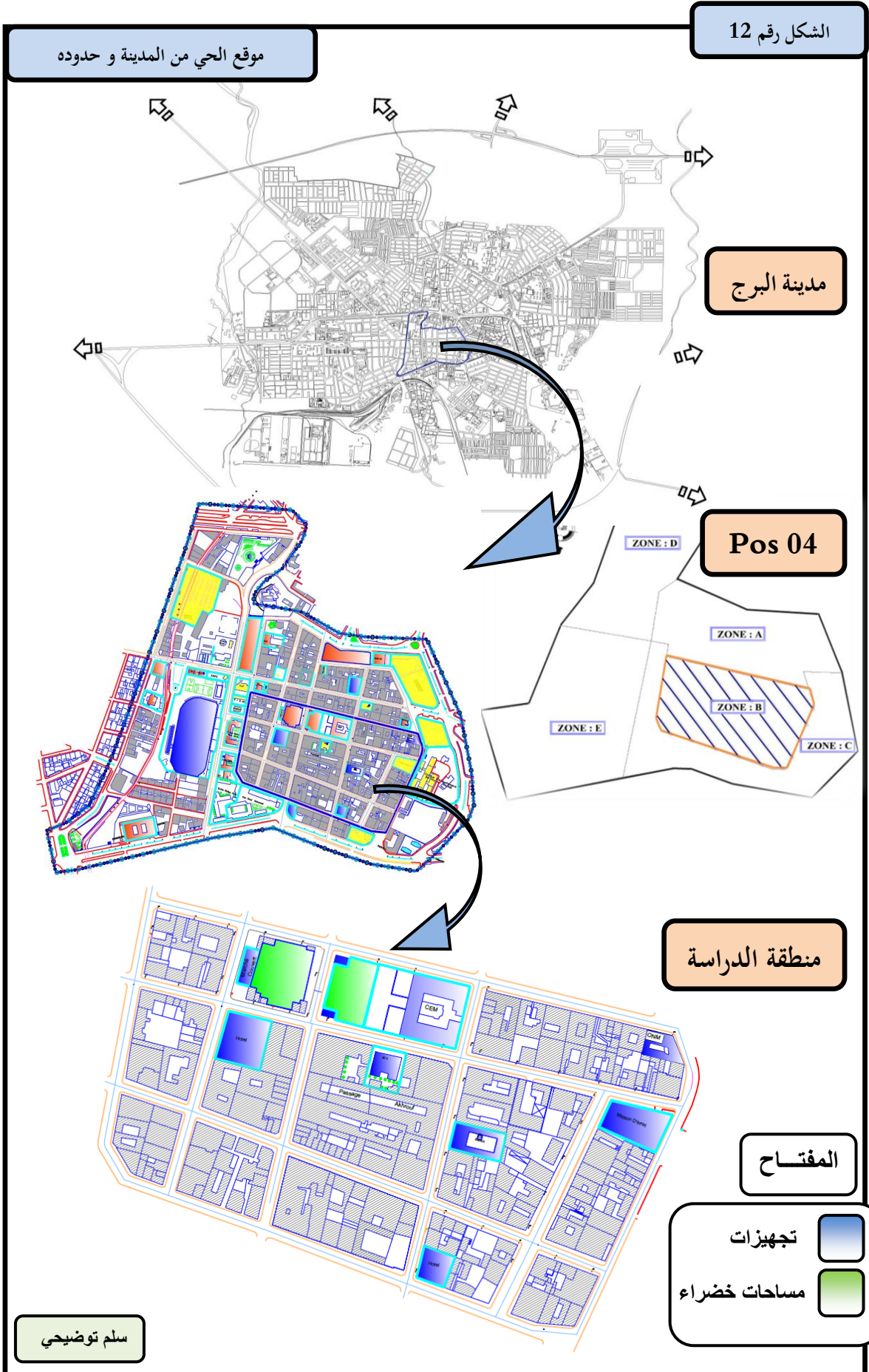
شمالا: حي البلاد جنوبا: حي 01 نوفمبر

شرقا: حي 12 ماي 45 غربا: حي الشهداء

3. موقع الحي من مخطط شغل الأرض رقم (4): (الشكل رقم 12)

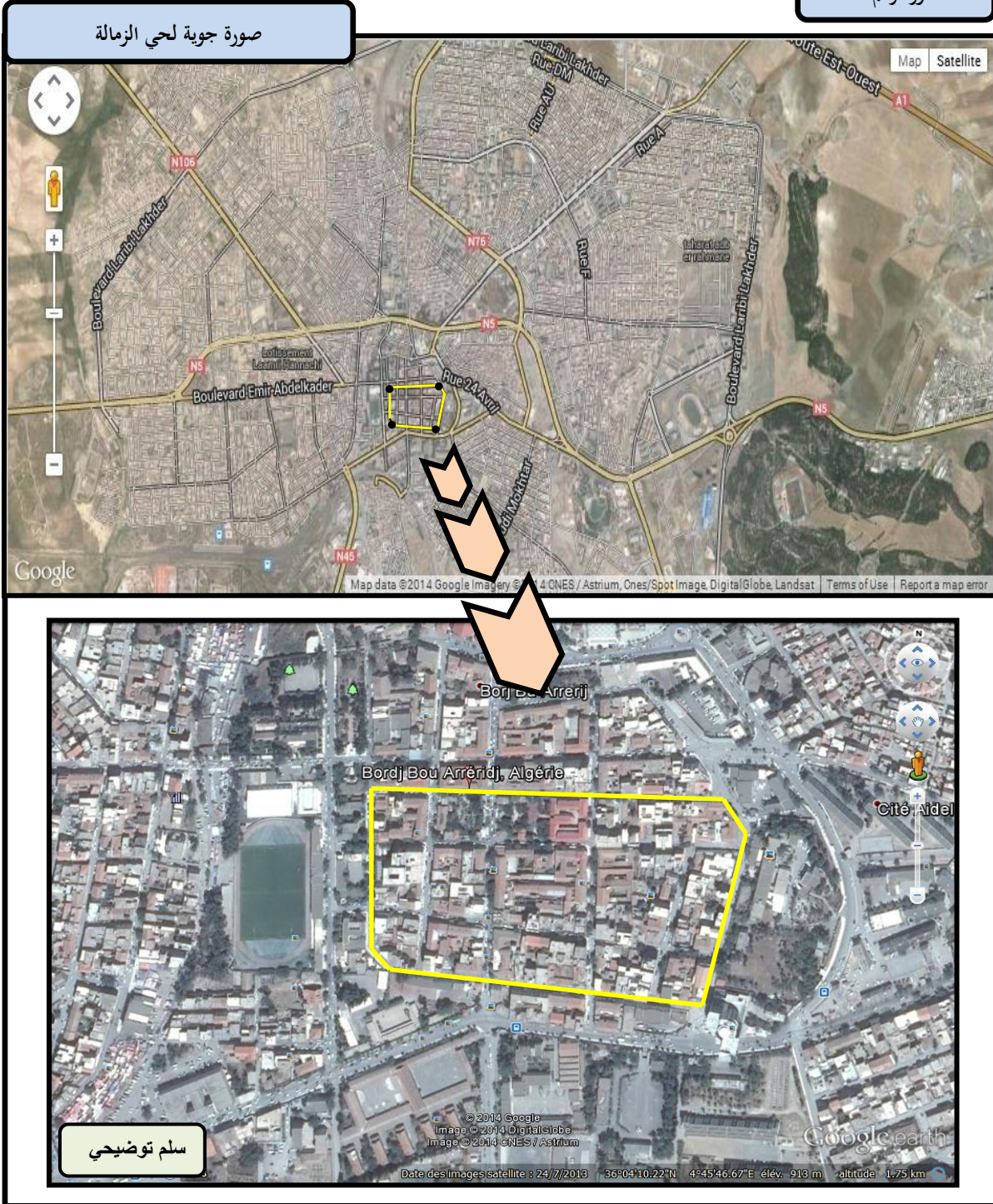
ينقسم مخطط شغل الأرض رقم (4) إلى خمس وحدات وكل وحدة تقسم إلى جزيرات (تجزئات) وهذه الأخيرة إلى قطع أرضية من أجل تعامل أسهل معها، الوحدة ذات الحرف B هي حي الزمالة المراد دراسته ، تم تقسيمها هذه الأخيرة إلى 14 جزيرة (تجزئة) وكل جزيرة إلى عدة قطع أرضية بمجموع (261 قطعة) و هي عبارة عن "سكنات فردية" على العموم تختلف في مساحة كل تجزئة ترايبية.

❖ يمثل الشكل التالي موقع الحي من مدينة البرج و من خطط شغل الأرض رقم (4).



❖ تمثل الصورة التالية صورة جوية من القمر الصناعي، توضح توسط الحي باقي الأحياء المجاورة و حدوده.

الصورة رقم 01

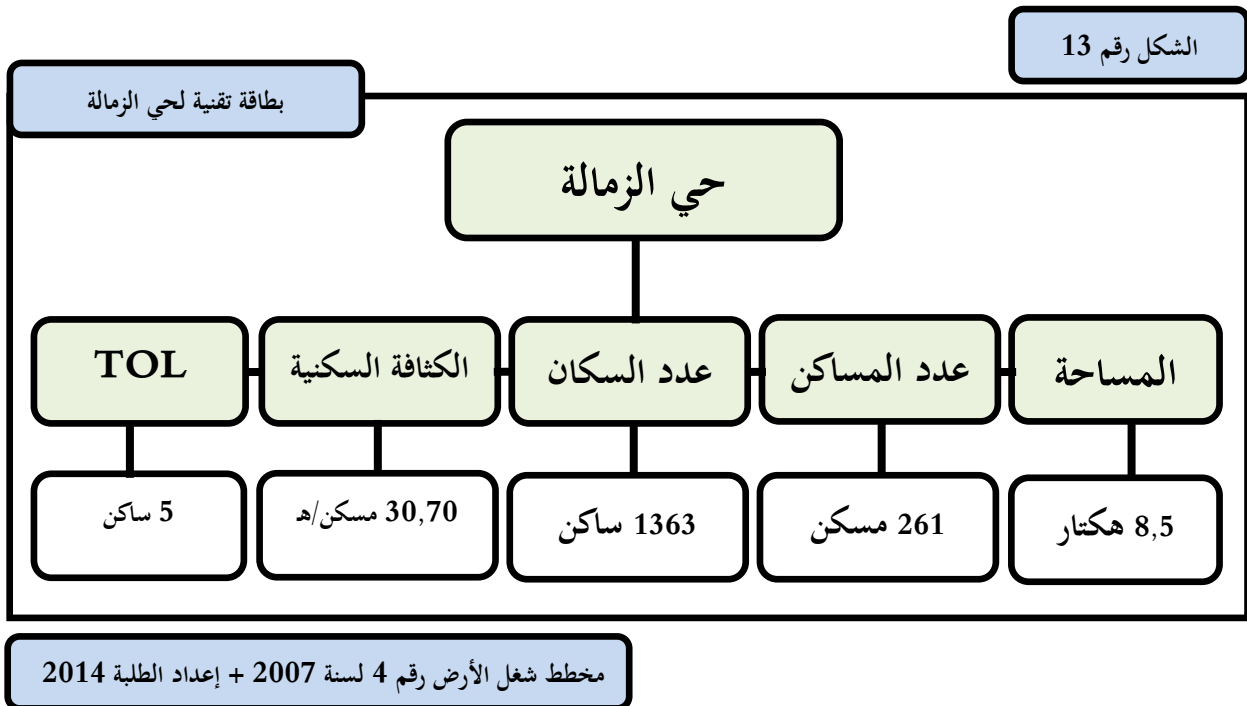


4. بطاقة تقنية لحي الزمالة: (الشكل رقم 13)

حسب الإحصائيات المعتمدة لسنة 2007، يقدر عدد مساكن حي الزمالة بـ: 261 مسكن، و عدد السكان يقدر بـ: 1363 ساكن.

نحسب معدل شغل المسكن فنجد (5 أفراد/المسكن) كالتالي: 261/1363. بمقارنة هذا المعدل بالمعدل الوطني الذي يقدر بـ: (6 أفراد/المسكن)، نلاحظ أن المعدل أقل و هذا نتيجة لأن المنطقة المدروسة لا تعرف كثافة سكانية كبيرة.

❖ يمثل الشكل التالي بطاقة تقنية لحي الزمالة.



II. الدراسة العمرانية:

1. المحيط المجاور: (الشكل رقم 14)

يتميز المحيط المجاور للحي بنشاط متوسط يعكس دور وتأثير التجهيزات الموجودة فيه، فلو أحصينا عدد التجهيزات الموجودة في دائرة نصف قطرها (350) متر مركزها مركز الحي المدروس، سنذكر التالي:

- ثانوية (زيوي محمد).
- مدرسة (مليكة قيد).
- مدرسة (بن ذيب عبد الرشيد).
- مسجد.
- محكمة.
- مستشفى الولادة (بلحسين رشيد).
- بنك CPA.
- بنك BEA.
- PTT central.
- P.civil.
- D.J.S.

❖ يمثل الشكل التالي التجهيزات الموجودة في المحيط المجاور للحي.

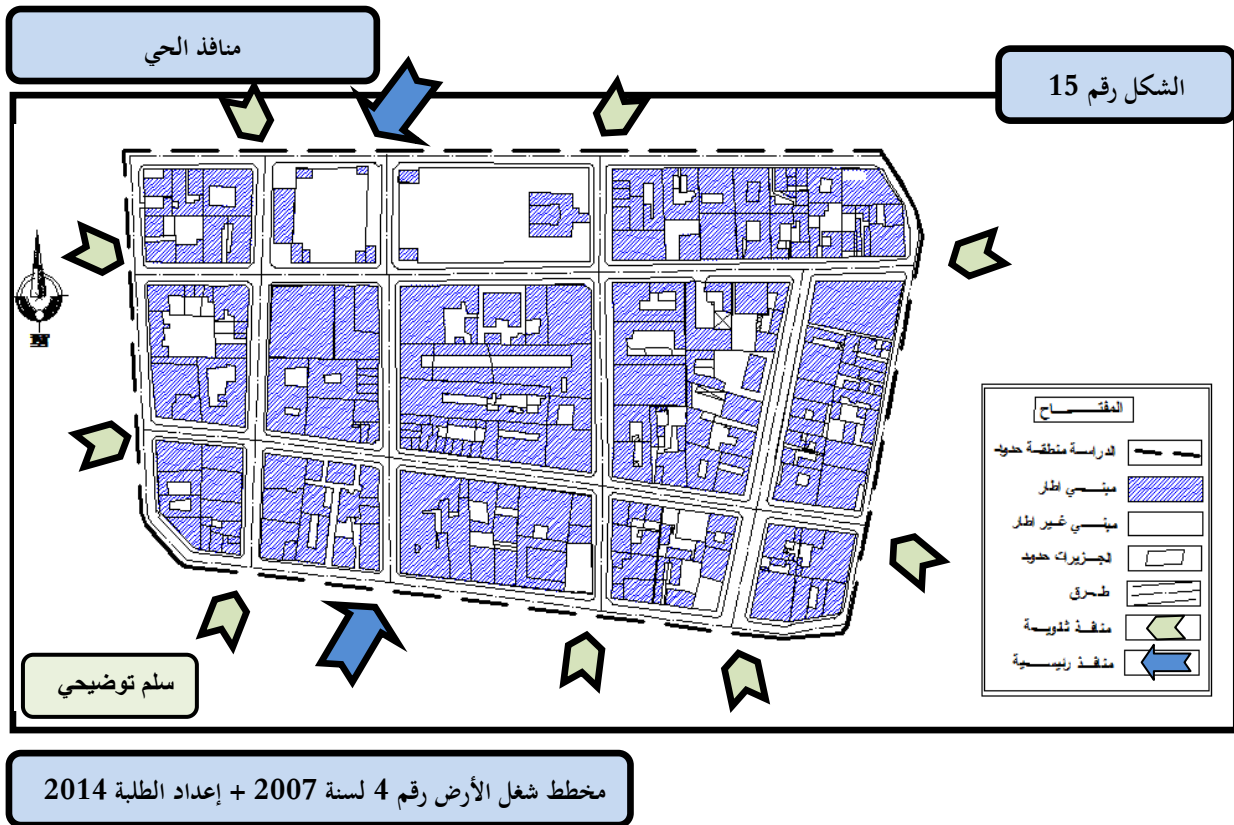


يحتوي المحيط المجاور على عدة تجهيزات مختلفة النشاط، فمنها تجهيزات تعليمية كالمدرسة والثانوية، صحية كمستشفى الولادة، دينية كالمسجد، قضائية كالمحكمة، مالية كالبنك، وهذه التجهيزات متباينة التأثير على الحي، يتركز معظمها في الجهة الشرقية والغربية للحي وتغطي هذه التجهيزات بعض حاجيات سكان الحي والأحياء المجاورة، لكنها غير كافية.

2. المنافذ: (الشكل رقم 15)

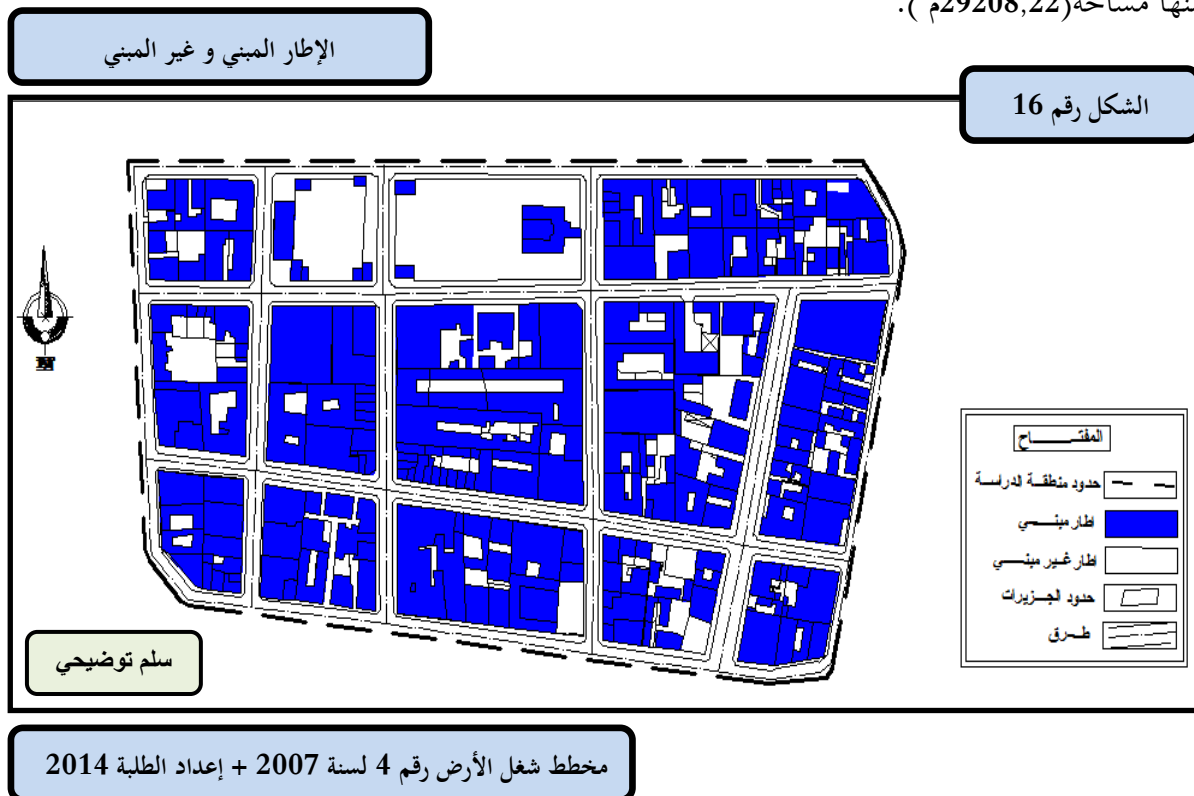
يتميز الحي بكثرة المداخل (المنافذ)، 11 منفذا بينهم منفذين رئيسيين و 09 منافذ ثانوية، وهذا ما يخلق حالة حركة كثيفة و يجعل الحي في ديناميكية مستمرة و تواصل مع باقي الأحياء.

❖ يمثل الشكل التالي مخطط منافذ حي الزمالة الرئيسية و الثانوية.



3. الإطار المبني و غير المبني: (الشكل رقم 16)

تقدر مساحة الحي بـ 8,5 هكتار، يحتل الإطار المبني منها مساحة (1,55981م²)، و يحتل الإطار غير المبني منها مساحة (22,29208م²).



❖ يمثل الجدول التالي بالبيانات المرفقة معه نسبة الإطار المبني و غير المبني من حي الزمالة.

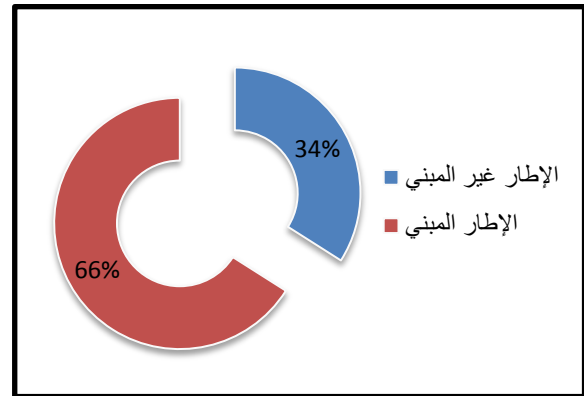
الجدول رقم (08)

المجموع	الإطار غير المبني	الإطار المبني
85189,32 m ²	29208,22 m ²	55981,10 m ²
100%	34%	66%

من البيانات نلاحظ أن نسبة الإطار

المبني (66%) ضعف نسبة الإطار غير

المبني (34%) أي أن: $CES_{Brut} = 0,65$



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007 + إعداد الطلبة 2014

3-1. الإطار المبني (المخطط رقم 17)

يتكون الإطار المبني من السكنات و التجهيزات، يمثل المخطط التالي الإطار المبني لحي الزمالة.

الشكل رقم 17



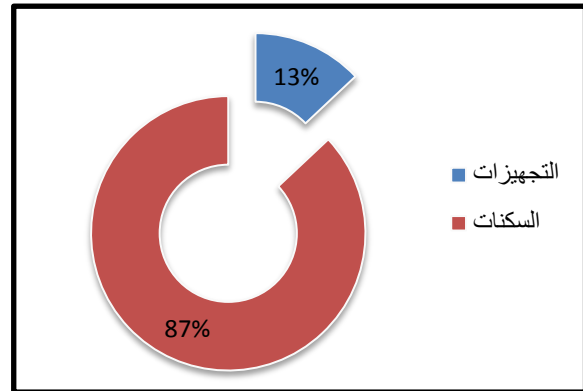
مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007 + إعداد الطلبة 2014

❖ يمثل الجدول التالي بالبيانات المرفقة معه نسبة السكنات و التجهيزات من حي الزمالة.

الجدول رقم (09)

المجموع	التجهيزات	السكنات
55981,1 m ²	7006,55 m ²	48974,55 m ²
100%	13%	87%

من خلال البيانات نلاحظ أن نسبة السكنات (87%) أكبر بكثير من نسبة التجهيزات (13%) و هذا يعود لكون الحي استعماري أنشأ لتوطين المستعمرين ، كما أن هذه التجهيزات القليلة كانت كافية أيامها .

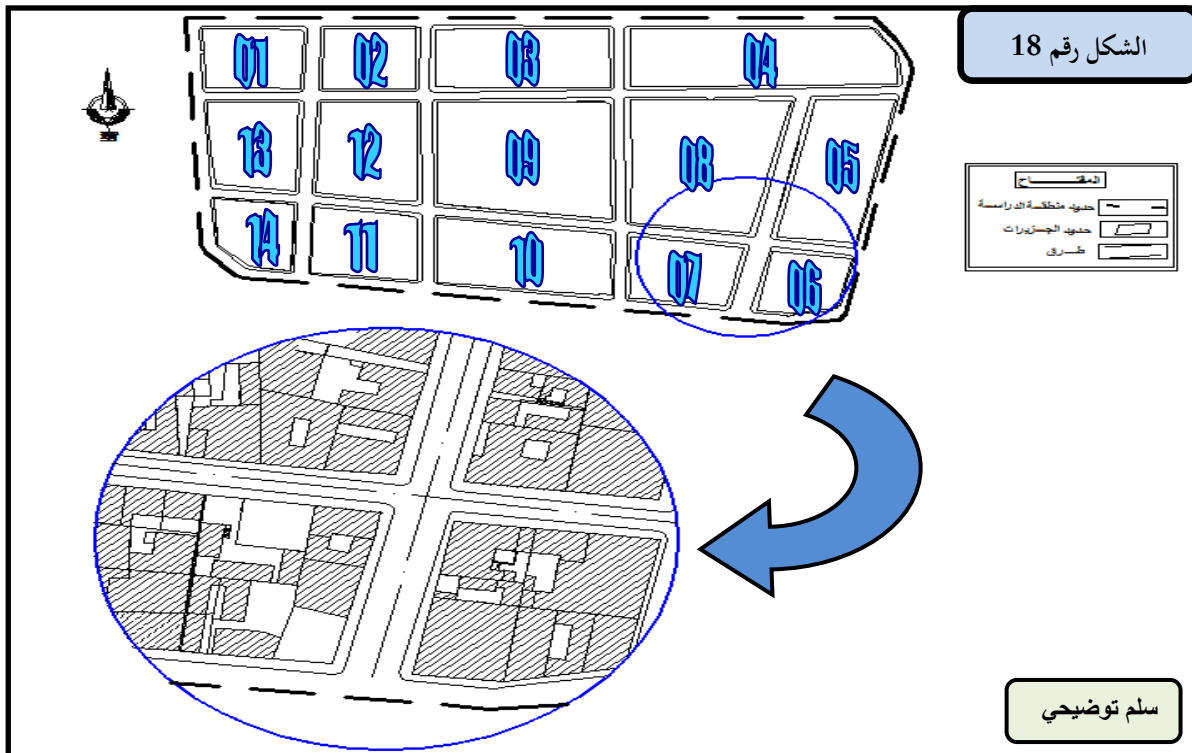


مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007 + إعداد الطلبة 2014

3-1-1. السكنات: (الشكل رقم 18).

الجزيرات

تنقسم منطقة الدراسة إلى 14 جزيرة، مختلفة الكثافة السكنية و السكانية.



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007 + إعداد الطلبة 2014

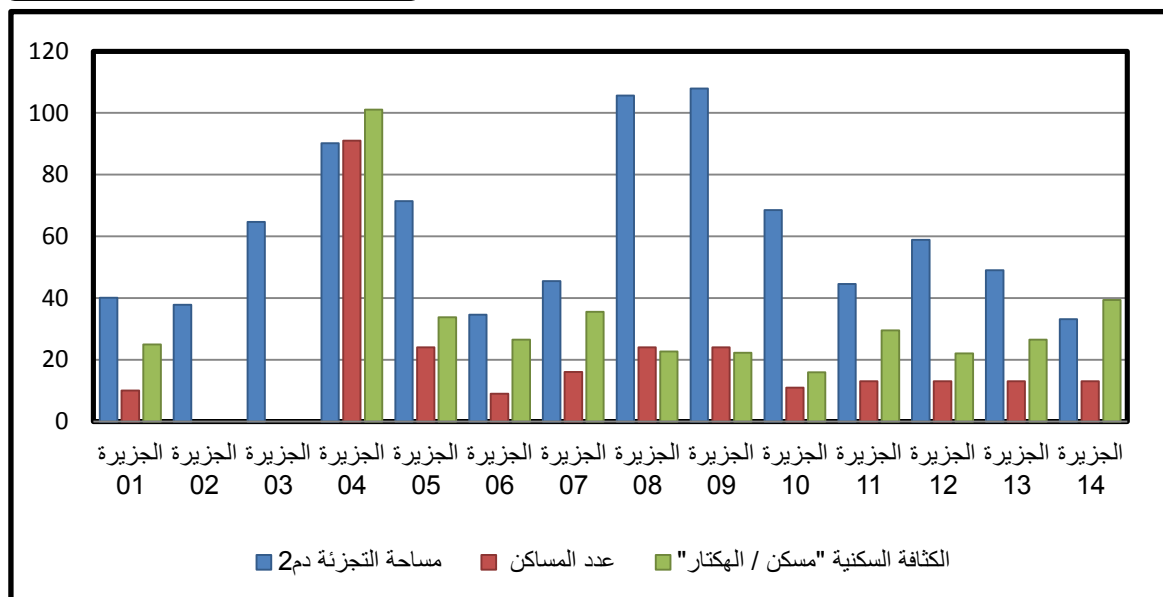
❖ يمثل الجدول التالي بالبيانات المرفقة معه مساحة و عدد و كثافة سكن كل جزيرة على حدة.

الكثافة السكانية	عدد المساكن	مساحة الجزيرة م ²	
25	10	4013,24	الجزيرة 01
0	00	3780,09	الجزيرة 02
0	00	6471,37	الجزيرة 03
101,11	91	9017,83	الجزيرة 04
33,8	24	7137,26	الجزيرة 05
26,47	09	3457,13	الجزيرة 06
35,55	16	4548,99	الجزيرة 07
22,64	24	10559,89	الجزيرة 08
22,22	24	10791,07	الجزيرة 09
15,94	11	6850,38	الجزيرة 10
29,54	13	4455,44	الجزيرة 11
22,03	13	5888,97	الجزيرة 12
26,53	13	4904,19	الجزيرة 13
39,39	13	3317,00	الجزيرة 14
30,66	261	85192,85	المجموع

الجدول رقم (10)

نلاحظ من خلال البيانات ما يلي:
 - أعلى كثافة سكانية في الجزيرة رقم 04 (101,11 مسكن/ هـ) ، بسبب صغر مساحة الجزيرة و كثافة السكنات بها.
 متوسط الكثافة يتراوح في الجزيرة رقم 11 (29.54).
 - أقل كثافة سكانية الجزيرة رقم 10 (15,94 مسكن/ هـ) ، بسبب كبر مساحة الجزيرة و ضعف كثافة السكنات بها.
 أمل الجزيرتين (01 و 02) فهما حديثتين.

مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007 + إعداد الطلبة 2014

• حالة السكنات (الشكل رقم 19)

الشكل رقم 19

صور لبعض المساكن في الحي



المفتاح	
حدود منطقة الدراسة	خط أحمر
حدود الجديرات	خط أزرق
طريق	خطين متوازيين
التجهيزات	مناطق ملونة
حالة رديئة	مناطق مصفرة
حالة جيدة	مناطق ملونة



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007 + إعداد الطلبة 2014

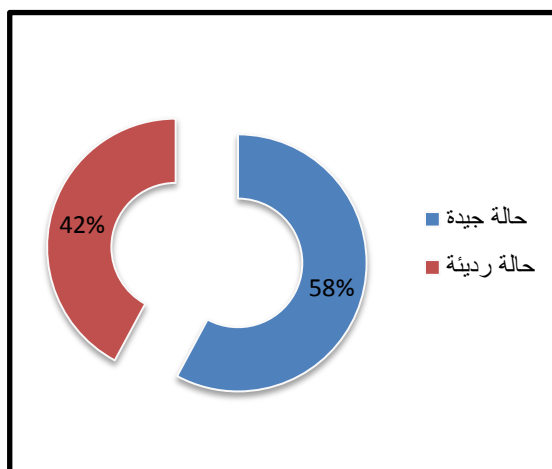
❖ يمثل الجدول التالي بالبيانات المرفقة معه حالة السكنات في كل جزيرة.

الجدول رقم (11)

المجموع	حالة رديئة	حالة جيدة	
10	02	08	الجزيرة 01
00	00	00	الجزيرة 02
00	00	00	الجزيرة 03
91	05	86	الجزيرة 04
24	18	06	الجزيرة 05
09	07	02	الجزيرة 06
16	13	03	الجزيرة 07
24	21	03	الجزيرة 08
24	09	15	الجزيرة 09
11	06	05	الجزيرة 10
13	06	07	الجزيرة 11
13	06	07	الجزيرة 12
13	07	06	الجزيرة 13
13	10	03	الجزيرة 14
261	110	151	المجموع

مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

نلاحظ من البيانات أن نسبة 58% في حالة جيدة و42% في حالة رديئة. وقد اعتمد في تصنيفها على "المظهر الخارجي" كحالة الجدران من تلبس وطلاء، و هي نسبة ضعيفة.

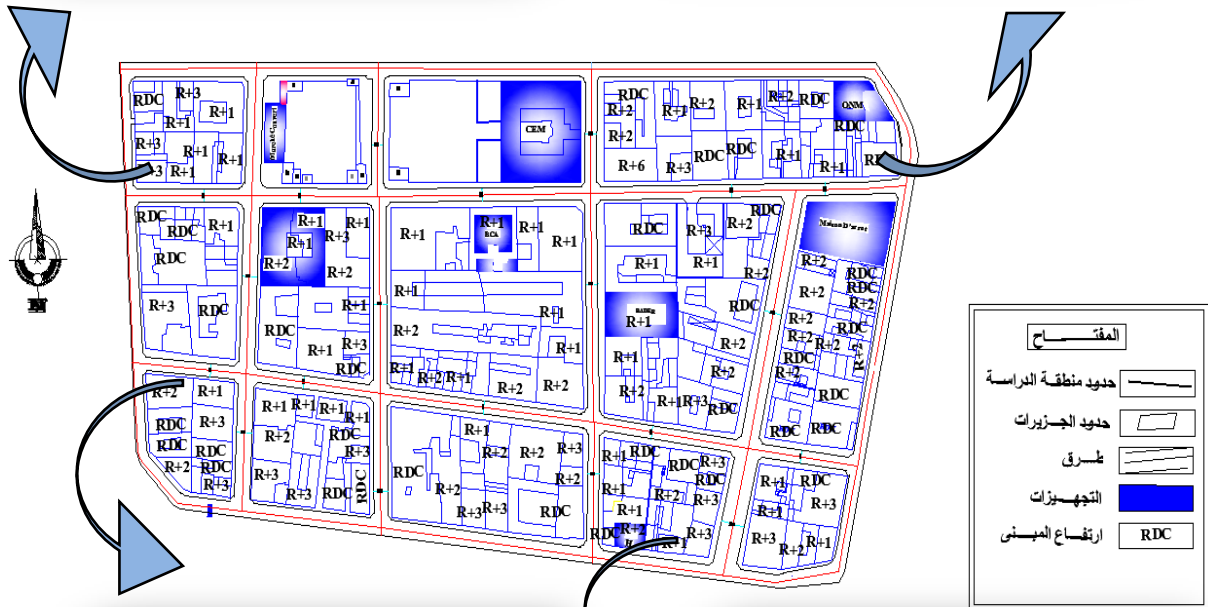


إعداد الطلبة 2014

• ارتفاع المباني: (الشكل رقم 20)

الشكل رقم 20

صور بعض المساكن في الحي



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007 + إعداد الطلبة 2014

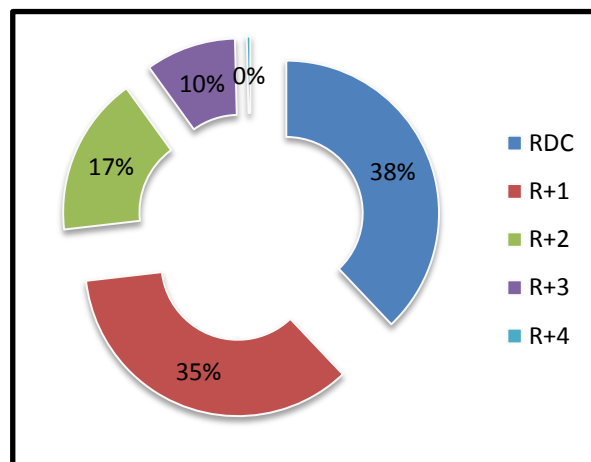
❖ يمثل الجدول التالي بالبيانات المرفقة معه ارتفاع مباني حي الزمالة.

الجدول رقم (12)

R+4	R+3	R+2	R+1	RDC	
00	03	00	05	02	الجزيرة 01
00	00	00	00	00	الجزيرة 02
00	00	00	00	00	الجزيرة 03
01	02	09	29	50	الجزيرة 04
00	00	11	03	10	الجزيرة 05
00	03	01	03	03	الجزيرة 06
00	04	03	04	05	الجزيرة 07
00	03	05	09	07	الجزيرة 08
00	00	06	18	00	الجزيرة 09
00	03	03	01	04	الجزيرة 10
00	00	02	08	03	الجزيرة 11
00	02	02	06	02	الجزيرة 12
00	02	00	03	08	الجزيرة 13
00	03	02	03	05	الجزيرة 14
1	25	44	92	99	المجموع

مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

نلاحظ من البيانات أن معظم
البنيات بارتفاع RDC و R+1 بنسبة
(38% , 35%) ، وهذه يعكس
الطابع الفرنسي المعروف بانخفاض
المساكن الفردية عنده.

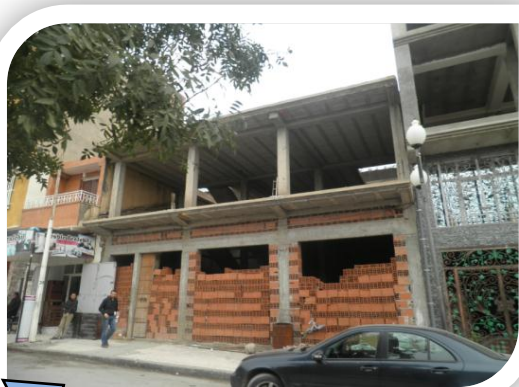


إعداد الطلبة 2014

• نوع الأسقف: (الشكل رقم 21)

الشكل رقم 21

صور بعض المساكن في الحي



إعداد الطلبة 2014

❖ يمثل الجدول التالي بالبيانات المرفقة معه نسبة سقف القرميد و البلاط من مجموع أسقف حي الزمالة.

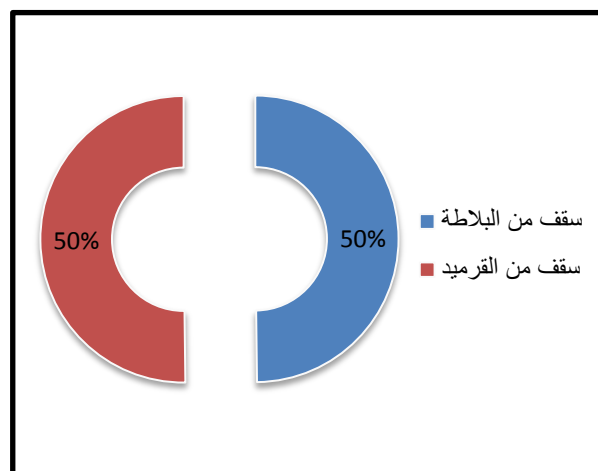
الجدول رقم (13)

المجموع	سقف من القرميد	سقف من البلاطة	
10	04	06	الجزيرة 01
00	00	00	الجزيرة 02
00	00	00	الجزيرة 03
91	37	54	الجزيرة 04
24	16	08	الجزيرة 05
09	02	07	الجزيرة 06
16	09	07	الجزيرة 07
24	16	08	الجزيرة 08
24	13	11	الجزيرة 09
11	05	06	الجزيرة 10
13	07	06	الجزيرة 11
13	08	05	الجزيرة 12
13	06	07	الجزيرة 13
13	08	05	الجزيرة 14
261	131	130	المجموع

مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

نلاحظ من البيانات أن

سقف البلاطة مساوي لسقف القرميد أما الجزيرتين رقم (2.3) فلا توجد بهما مساكن لأحدهما حديقتين.



إعداد الطلبة 2014

3-1-2. التجهيزات: (الشكل رقم 22)

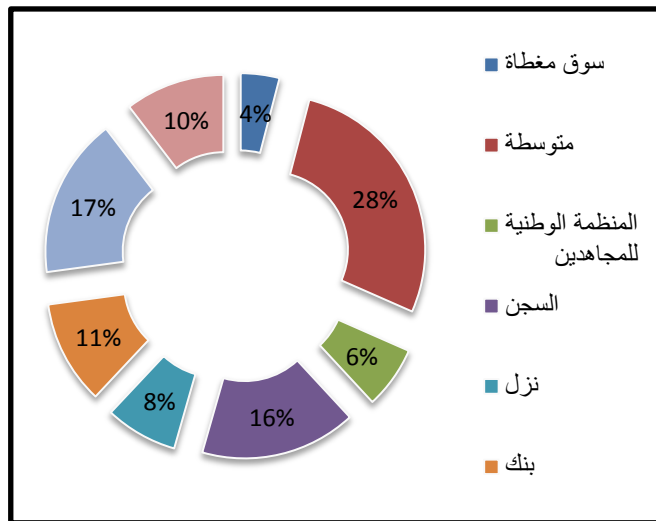
❖ يمثل الجدول التالي بالبيانات المرفقة معه عدد و أنواع التجهيزات الموجودة بحي الزمالة.

الجدول رقم (14)

المساحة م ²	نوع التجهيز
283,33	سوق مغطاة
1930,1	متوسطة
456,55	المنظمة الوطنية للمجاهدين
1143,92	السجن
530,54	نزل
760,55	بنك
1172,02	نزل
729,54	بنك
7006,55	المجموع

مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

نلاحظ من البيانات أن مساحة التجهيزات تختلف بتباين كبير ، و هذا بسبب نشاط كل تجهيز و المساحة التي يحتاجها لتأدية وظيفته.

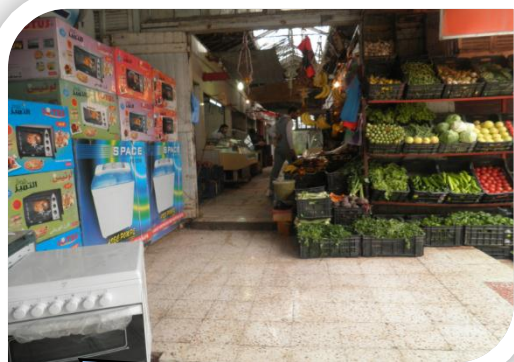


إعداد الطلبة 2014

❖ يمثل الشكل التالي أنواع التجهيزات الموجودة بحي الزمالة.

الشكل رقم 22

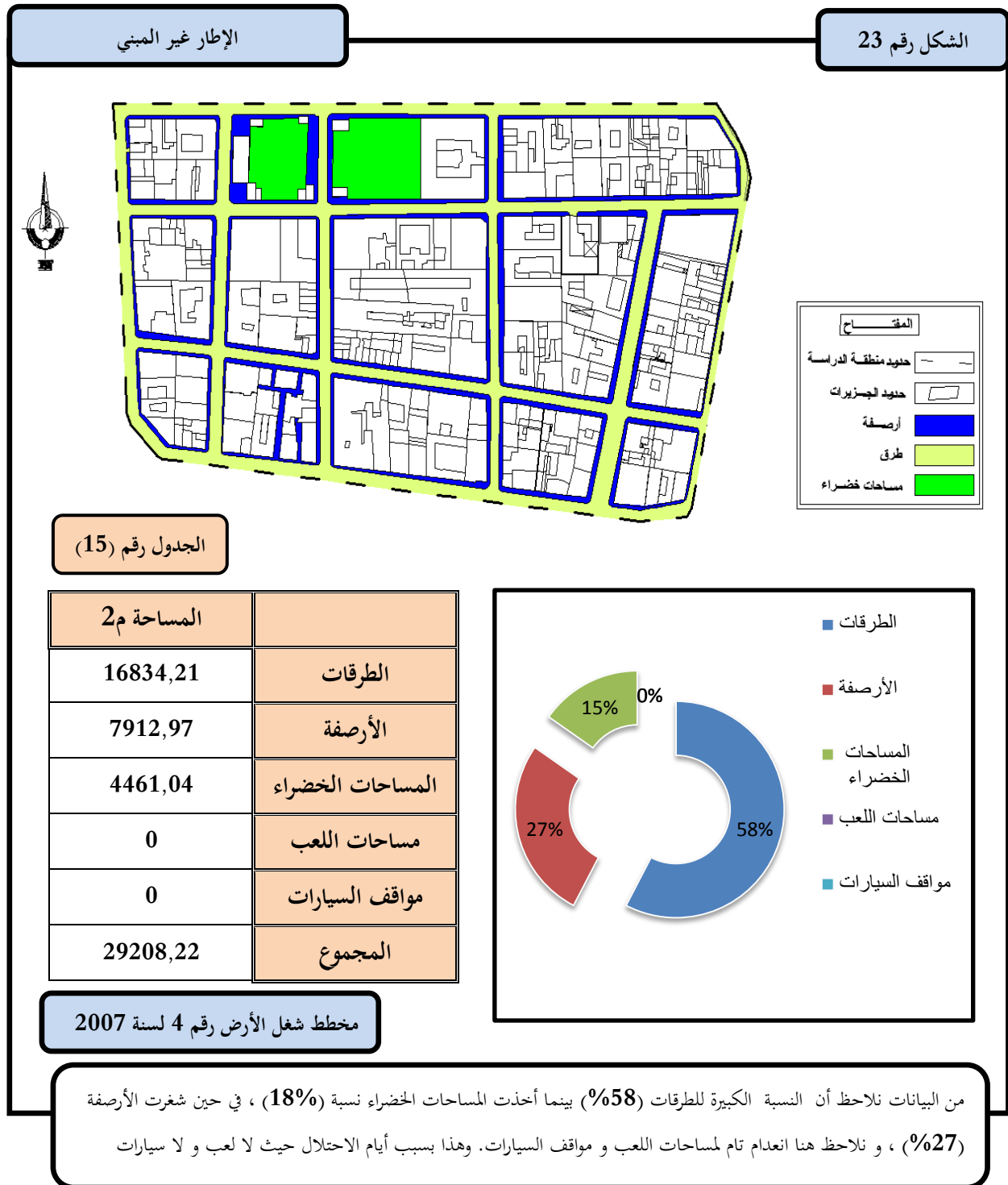
صور بعض التجهيزات في الحي



إعداد الطلبة 2014

2-3. الإطار غير المبني: (الشكل رقم 23)

ينقسم الإطار غير المبني إلى: طرق، أرصفة، مساحات خضراء، مساحات لعب، مواقف سيارات..



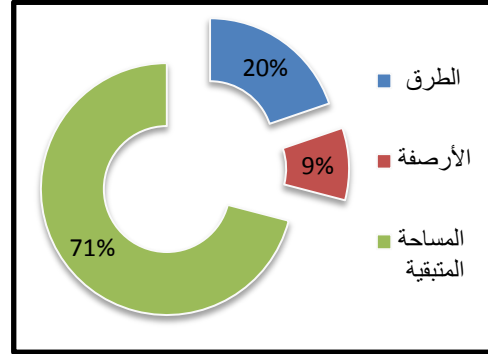
إعداد الطلبة 2014

3-2-1. الطرقات والأرصفة: (الشكل رقم 24)

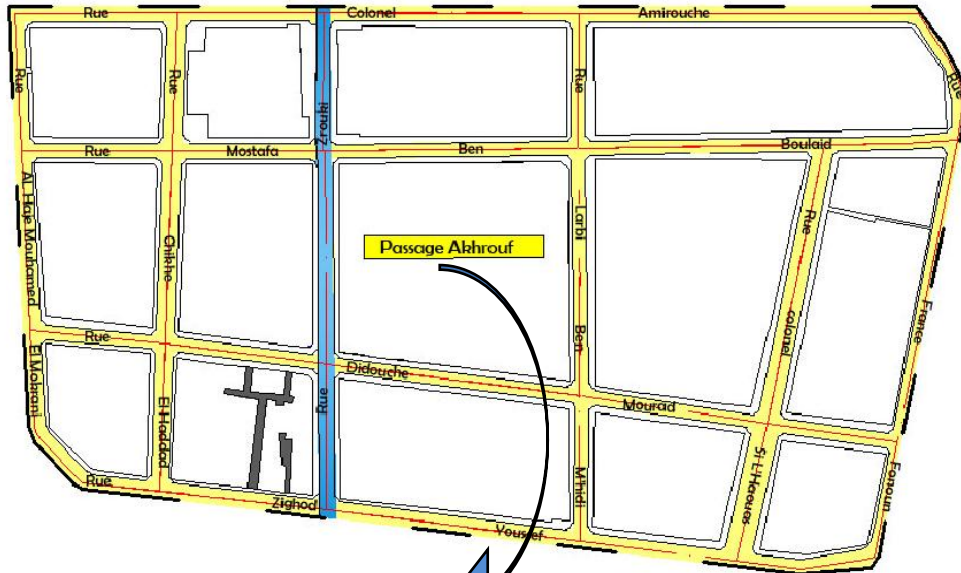
الشكل رقم 24

الجدول رقم (16)

المساحة م ²	
16834,21	الطرق
7912,97	الأرصفة
60442,14	المساحة المتبقية
85189,32	المجموع



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007



المفتاح

- طريق
- طرق ثانوية
- أزقة
- ممر أخروف



إعداد الطلبة 2014

• أنواع الطرق و أسماؤها

❖ يمثل الجدول التالي أنواع الطرق الموجودة بالحلي و أبعادها.

الجدول رقم (17)

نوع الطريق	اسم الطريق	الطول م	العرض م	
طريق رئيسي	زروقي	209,86	07,00	
	ديدوش مراد	379,49	06,00	
	مصطفى بن بو العيد	405,94	06,00	
	العربي بن المهدي	222,36	06,00	
	الشيخ بلحداد	197,96	08,00	
	الحاج محمد المقراني	197,01	08,00	
	زغود يوسف	371,82	08,00	
	فرانس فنون	222,11	08,00	
	العقيد عميروش	387,71	08,00	
	العقيد سي الحواس	121,55	09,00	
	العقيد سي الحواس	059,98	12,00	
	الازقة	01	029,73	02,21
		02	024,79	02,28
03		010,00	02,43	
04		009,65	02,65	
05		038,04	03,88	

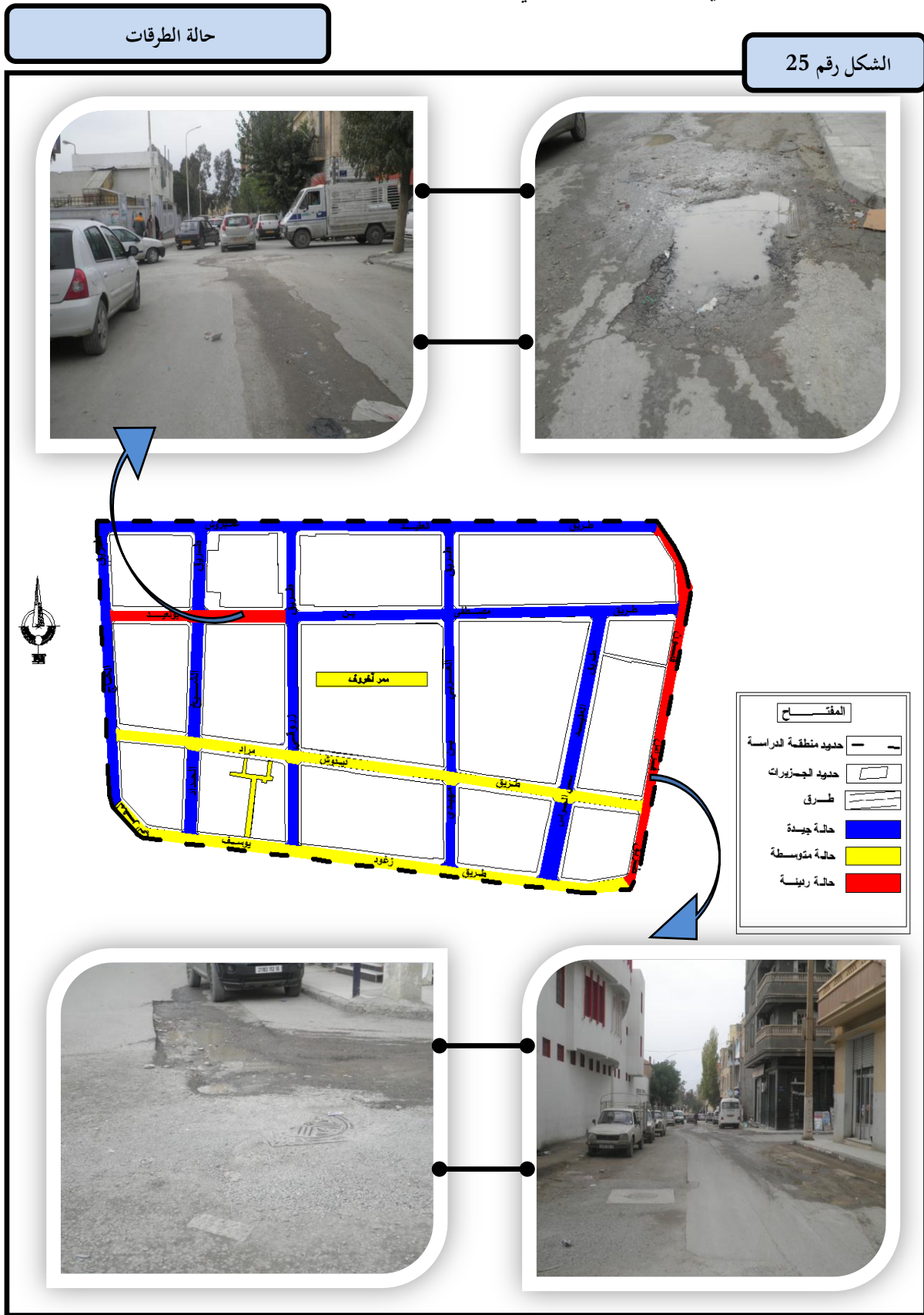
منخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

• حالة الطرق: (الشكل رقم 25)

من خلال المعاينة الميدانية لمنطقة الدراسة تبين لنا ثلاث حالات للطرق

- طرق في حالة جيدة: وتتمثل في طريق العقيد عمروش، الحاج محمد المقراني، الشيخ الحداد، زروقي، العربي بن مهدي، العقيد سي الحواس وطريق مصطفى بن بولعيد.
- طرق في حالة متوسطة: طريق فرانس فانون وطريق ديدوش مراد.
- طرق في حالة رديئة: طريق زيغود يوسف.

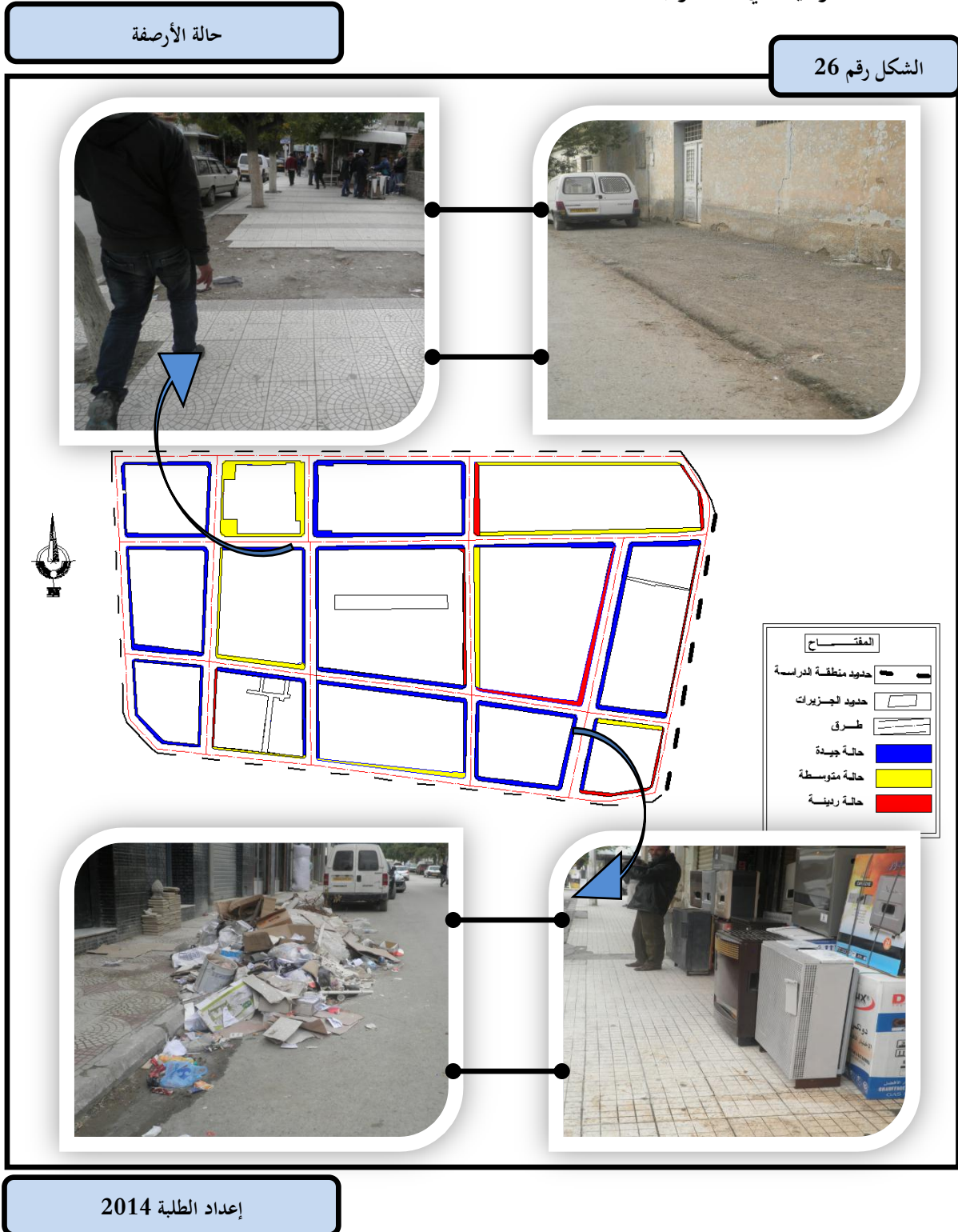
❖ يمثل الشكل التالي حالة الطرقات في حي الزمالة.



• حالة الأرصفة: (الشكل رقم 26)

من خلال المعاينة الميدانية لمنطقة الدراسة تبين لنا ثلاث حالات للأرصفة:

- رصيف في حالة جيدة.
- رصيف في حالة متوسطة.
- رصيف في حالة رديئة.



• الحركة الميكانيكية: (الشكل رقم 27)

بعد الملاحظة الميدانية وجدنا أن الحركة الميكانيكية تنقسم إلى:

- حركة ضعيفة: على مستوى طريق فرانس فانون، الجهة الشرقية من طريق عميروش.
- حركة متوسطة: على مستوى طريق العقيد سي الحواس، ديدوش مراد والحاج محمد المقراني.
- حركة قوية: على مستوى طريق زروقي مما أدى إلى ظهور نقاط سوداء على مستوى تقاطعاته مع الطرق الأخرى وهذا بسبب:

- عرض الطريق حيث يقدر ب: 07 م.
- الطريق الوحيد الذي اتجاه السير فيه من الشمال إلى الجنوب.
- وجود تجهيزات في الحي المجاور من الجهة الجنوبية.
- تصنيف الطرق حيث يعتبر الطريق الثانوي الوحيد في الحي.

❖ يمثل الشكل التالي الحركة الميكانيكية في حي الزمالة.



• حركة المشاة: (الشكل رقم 28)

بعد الملاحظة الميدانية وجدنا أن حركة المشاة تنقسم إلى:

- حركة ضعيفة: على مستوى طريق فرانس فانون، الجهة الشرقية من طريق عميروش.
- حركة متوسطة: على مستوى طريق العقيد سي الحواس، ديدوش مراد والحاج محمد المقراني.
- حركة قوية: على مستوى طريق زروقي، والجهة الشمالية من طريق العربي بن مهيدي مما أدى إلى

ظهور نقاط سوداء وهذا راجع إلى:

- تمركز التجارة.
- ضيق الرصيف من جهة واللاوعي من أصحاب المحلات التجارية من جهة أخرى وذلك بعرض السلع على الرصيف.
- وجود بعض التجهيزات (الحديقتين ومتوسطة).

❖ يمثل المخطط التالي حركة المشاة في حي الزمالة.

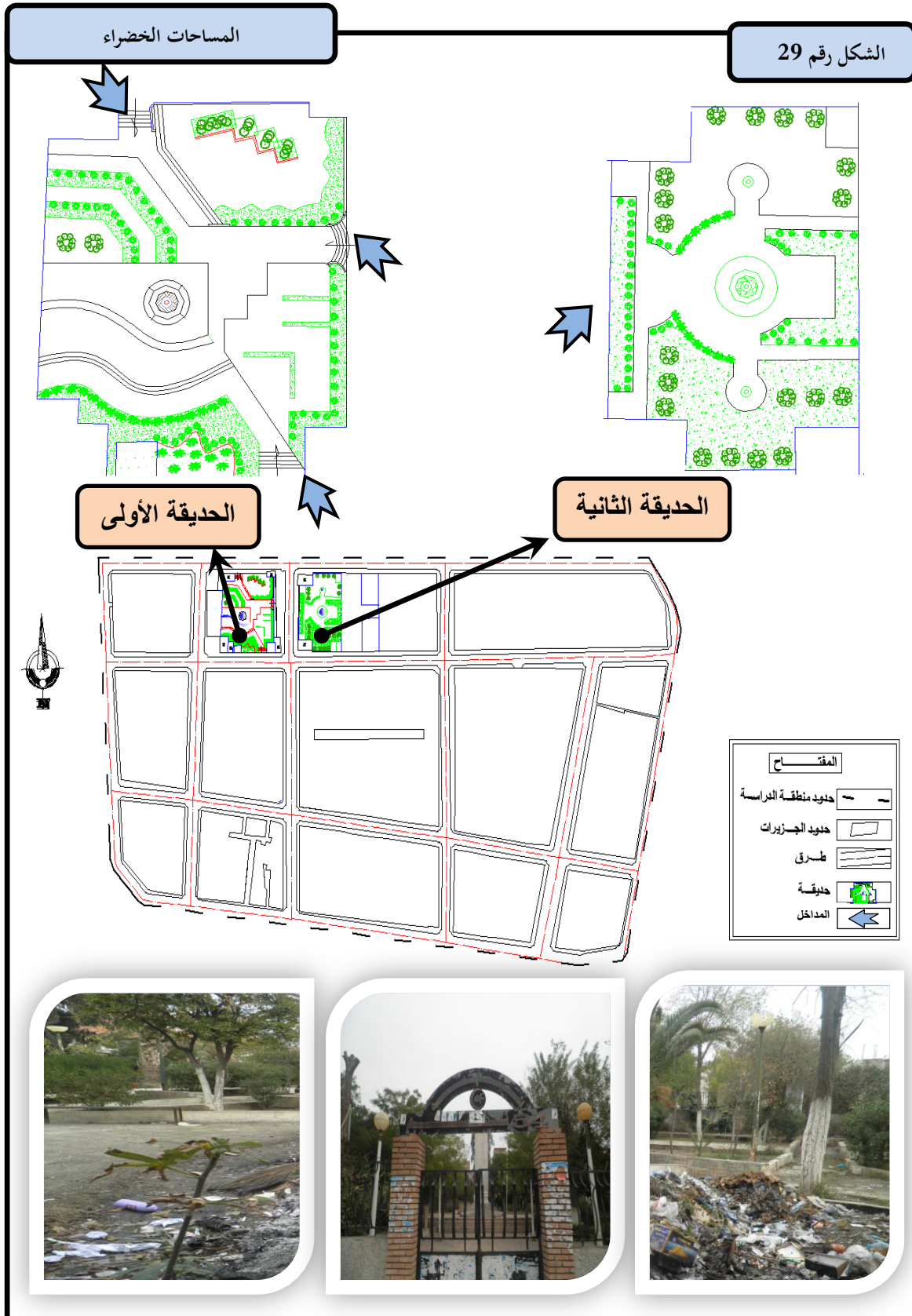
حركة المشاة

الشكل رقم 28



إعداد الطلبة 2014

2-2-3. المساحات الخضراء: (الشكل رقم 29)

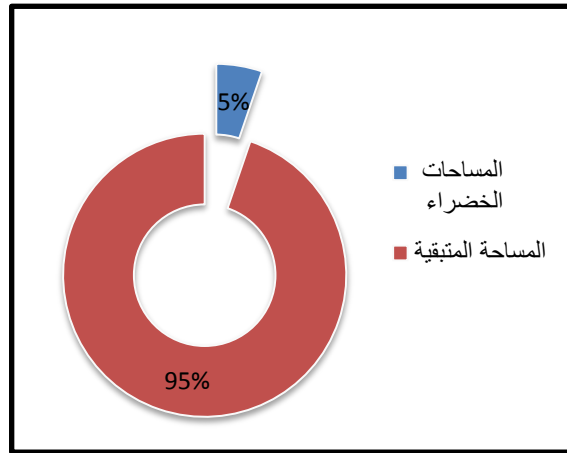


إعداد الطلبة 2014

❖ يمثل الجدول التالي بالبيانات التي معه نسبة المساحات الخضراء في حي الزمالة.

الجدول رقم (18)

المساحة م ²	
4461,04	المساحات الخضراء
80728,28	المساحة المتبقية
85189,32	المجموع



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

نلاحظ من البيانات توفر مساحة صغيرة جدا للحي كمساحة خضراء، بنسبة (5%)، و هما مهيأتان على شكل حديقة. غير أنهما يفتقدان إلى أبسط مقومات الحدائق، و قد أصبحت مرمى للنفايات، و الأخرى مغلقة.

إعداد الطلبة 2014

3-2-3. ساحات اللعب و مواقف السيارات:



منعدمة

مواقف السيارات

يتم ركن السيارات على حواف الطريق، و هذا ما سبب ازدحاما كبيرا في السير.

لا توجد بالحي ساحات لعب، فيتم استغلال الحديقة العامة للعب رغم عدم توفرها على وسائل اللعب و الترفيه.

ساحات لعب

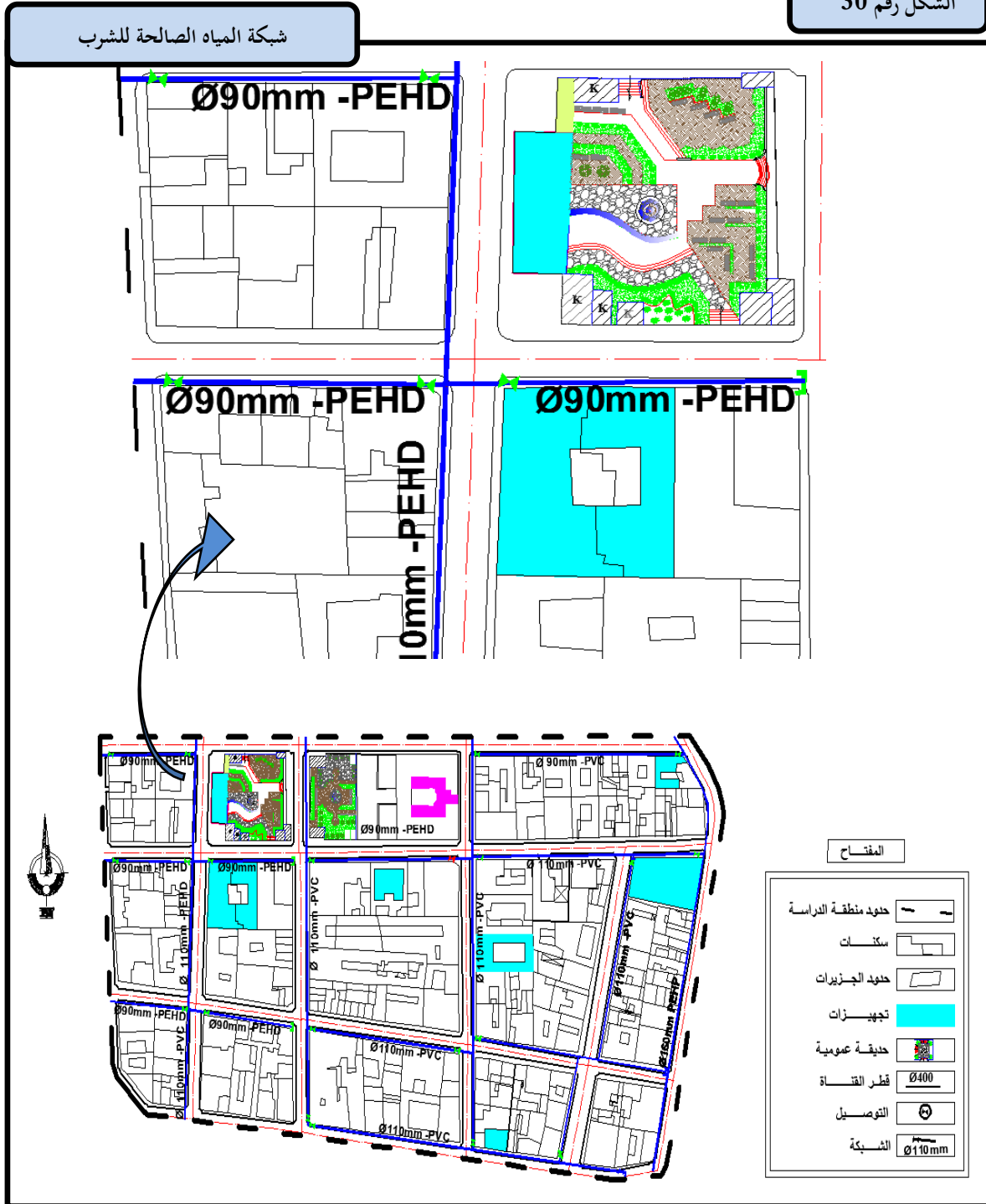
إعداد الطلبة 2014

4. الشبكات

1-4. شبكة المياه الصالحة للشرب: (الشكل رقم 30)

يستفيد جميع السكان الحي من شبكة المياه الصالحة للشرب.

الشكل رقم 30



إعداد الطلبة 2014

2-4. شبكة الغاز: (الشكل رقم 31)

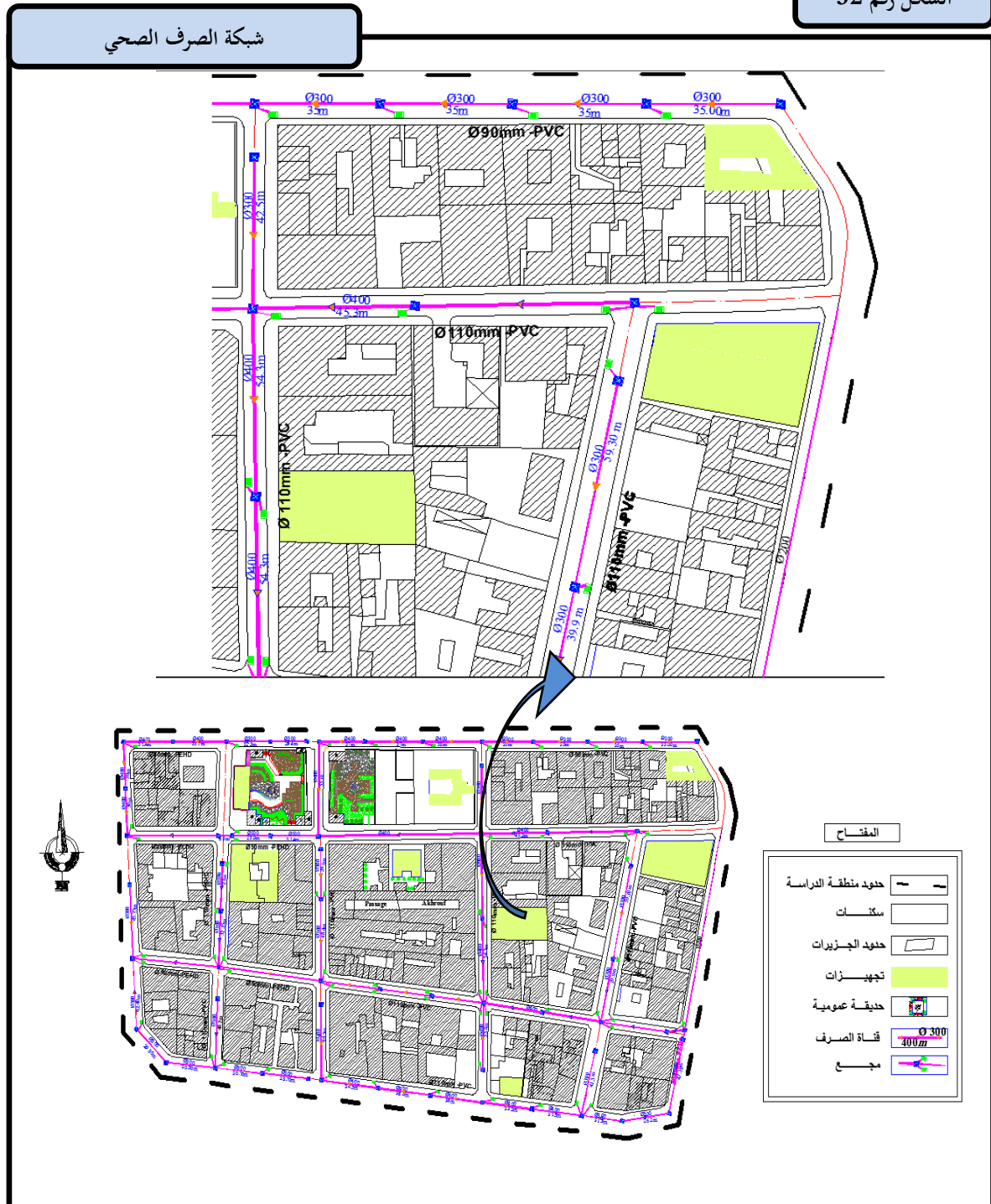
السكنات موصولة بشبكة الغاز الطبيعي بنسبة 100%.



3-4. شبكة الصرف الصحي: (الشكل رقم 32)

يستفيد جميع سكان الحي بشبكة الصرف الصحي التي استحدثت عام 2002 بعد ما كانت تعاني من مشاكل عديدة في السنوات السابقة والتي أنشأت في عهد الإستعمار والتي يتراوح قطرها من 300 ملم إلى 400 ملم.

الشكل رقم 32



• مواد صناعة أنابيب الصرف الصحي.

الجدول رقم (19)

إسم الطريق	مادة صنعالأنبوب	القطر مم	الطول م
ديدوش مراد	PVC	400	246,34
	PEHD	400	124,15
مصطفى بن بو العيد	PVC	400	168,85
	PEHD	500	122,97
العربي بن المهدي	PVC	300	42,50
	PVC	400	141,80
زروقي	PVC	300	77,50
	PVC	400	97,50
الشيخ بلحداد	PVC	300	73,75
	PEHD	300	27
الحاج محمد المقراني	PVC	300	117,45
	PVC	400	60
زغود يوسف	PVC	300	147,30
	PVC	400	172
فرانس فنون	PEHD	200	123,79
	PEHD	300	47,10
العقيد عميروش	PVC	300	201,7
	PVC	400	179,10
العقيد سي الحواس	PVC	300	140,7

إعداد الطلبة 2014

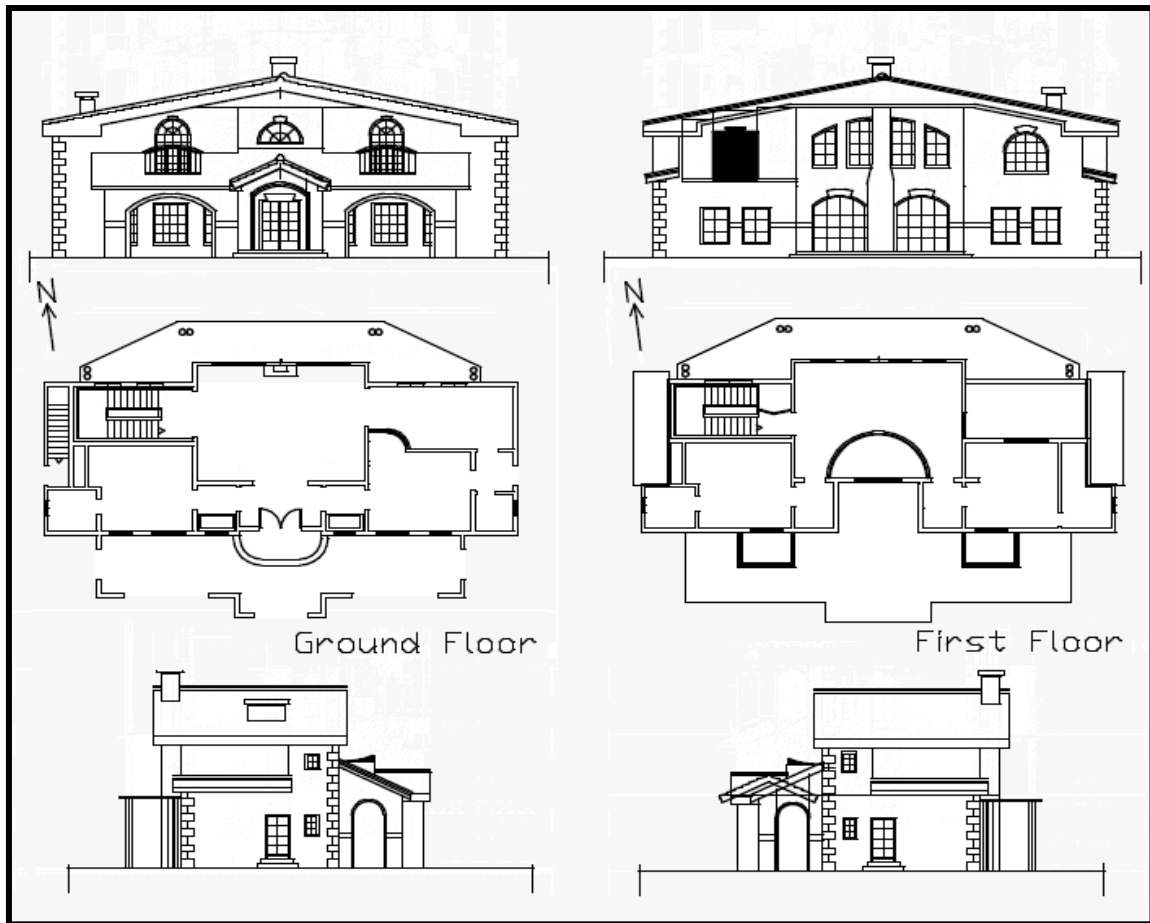
III. الدراسة المعمارية

I. الواجهات: (الشكل رقم 33)

1-1. الشكل العام للواجهة

تعتبر الواجهة الصورة المرئية للمبنى خارجيا، حيث تأخذ أشكال هندسية مختلفة بعبء أبعاد.

الشكل رقم 33



إعداد الطلبة 2014

1-2. مركبات الواجهة المعمارية

تتكون الواجهة المعمارية من شكل عام يضم مختلف مركباتها: الأبواب، النوافذ، الفتحات، الشرفات.

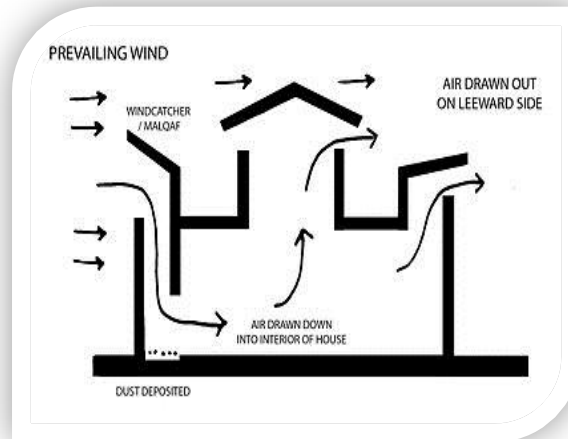
• الأبواب والنوافذ

تتميز الأبواب والنوافذ بالكبر والصلابة، الأبواب عادة تكون على شكل مربع أو مستطيل بينما النوافذ تأخذ شكلا إضافيا، فهي على شكل مستطيل مضاف إليه نصف دائرة من الأعلى، أما مادة صنعها فهي في الغالب خشب.



• الفتحات

تتميز بالكبر حيث تكون متساوية و متجانسة فيما بينها، وتغلب على المبنى لكي توفر التهوية الكافية، و إضافة على ذلك فهي تعطي للمبنى منظرا جماليا.



• الشرفات

وهي عبارة عن مساحة مفتوحة على الفضاء الخارجي، ووظيفتها جمالية كما تزيد من مساحة البيت.

• الأسقف

تأخذ أشكال متعددة ومتباينة فيما بينها:

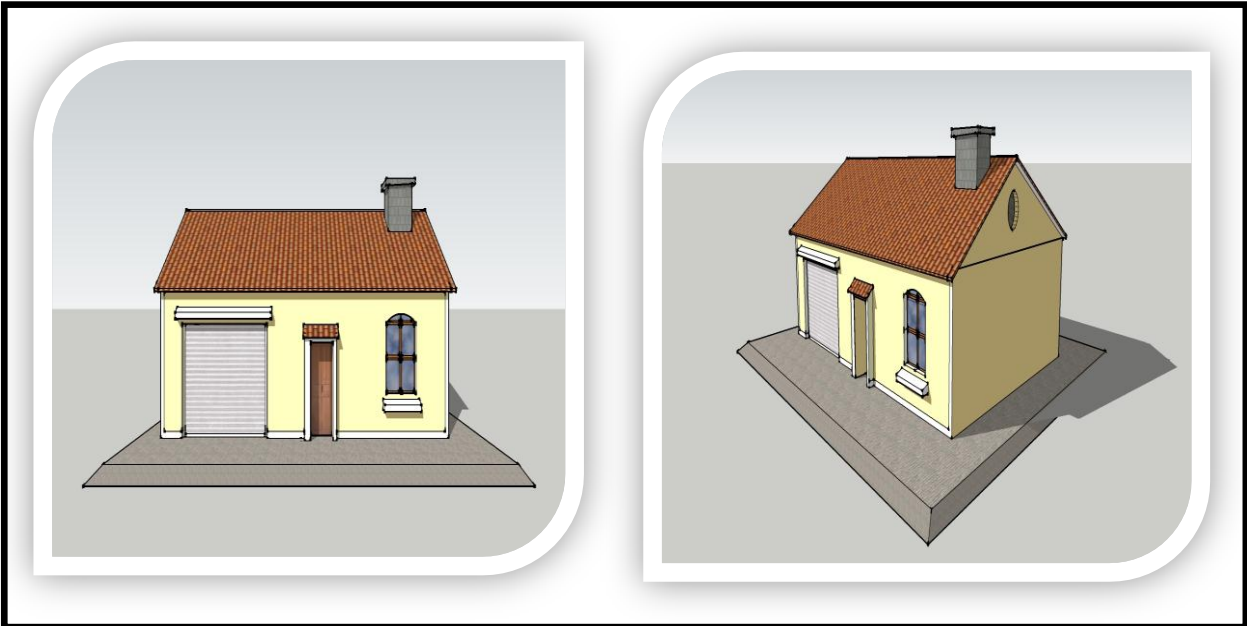
المسطح و المائل (في اتجاهين أو أربع اتجاهات).وتكون هذه الأسقف ذات صبغة جمالية، كما تخضع لمعطيات تقنية مدروسة وذلك للاعتبارات المناخية.

II. أنماط المساكن

1-2. النمط الاستعماري

هذا النمط بني من طرف إدارة الهندسة العسكرية ، يأخذ أشكالا مستطيلة ذات مستوى طابق أرضي، و يتميز هذا النمط بجدران من الحجارة ويتوسطه بهو يربط جميع الغرف وفي بعض الأحيان تحتوي بنايات هذا النمط على حديقة منزلية أو فناء، وهي ذات أسقف قرميدية.

Sckatchup



إعداد الطلبة 2014

2-2. النمط الاستعماري المعاصر

هذا النمط يصل إلى أكثر من طابق ويحتوي عموماً على محلات في الطابق الأرضي تستعمل للتجارة، كما يعوض الفناء بالطابق العلوي، وكذلك وجود الشرفات على طول الواجهة، وهذا النمط ينسب الخرسانة المسلحة بنظام عمود رافدة، أما الأسقف فتكون: قرميدية أو من البلاطة أو مزيج بينهما.

Sckatchup



إعداد الطلبة 2014

III. مواد البناء المستعملة:

3-1. النمط الاستعماري:

استعملت فيه المواد التالية:

- الطوب الطيني بأبعاد $12 \times 40 \times 20$ سم، وهذا الطوب مصنوع من التراب والتبن.
- الساكف: يكون من الاسمنت المسلح.
- علو الجدران: من 3 إلى 3.5 م.
- النظام المستعمل: الجدران الحاملة.
- التليس: من مادة الجبس أو الملاط (اسمنت + رمل) واستعمال البلاط الجاهز.

أما السقف فهو عبارة عن ألواح خشبية توضع على طول الجزء المغطى تتعامد معها صفائح خشبية أقل منها، ثم يتم وضع طبقة طينية يوضع عليها بعد ذلك القرميد، وفي بعض الأحيان توضع طبقة من الورق بدل الطبقة الطينية ويكون السقف داخليا مستوي بواسطة الجبس.

3-2. النمط الاستعماري المعاصر

- بحكم إدخال نظام الرافدة في البناء، فإن مواد البناء بدورها تتغير تغيراً شديداً وهي على العموم.
- تم الاستغناء على الطوب الطيني ليحل محله الآجر والحجارة المقولبة وكذلك استعمال الخرسانة المسلحة في الأعمدة والروافد والأرضيات والأساسات والسواكف.
 - التليس: يكون من مادة الملاط، أم الجبس فيستعمل للزخرفة.
 - استعمال البلاط بأنواع مختلفة وتزيين الشرفات بعناصر فنية مصنوعة من الخرسانة.
- أما السقف فهو عبارة عن أرضية من الخرسانة المسلحة (أرضية مملوءة).

IV. تحليل الاستثمار

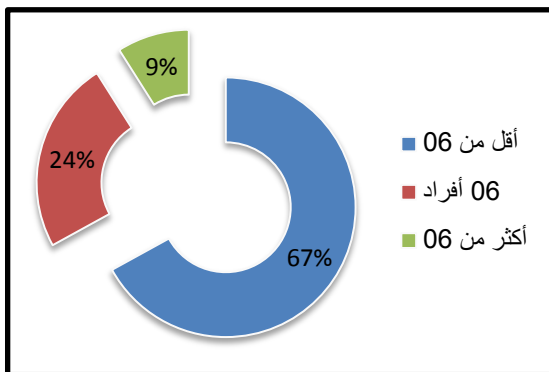
من خلال تحليلنا للحى قمنا بتوزيع استثمار إستيبان في ميدان الدراسة على عينة مقدره بـ: 100 شخص

ومن إستجواب السكان تم إستخلاص النتائج التالية :

إجابات العينة على السؤال رقم (01)

الجدول رقم (20)

01 كم عدد أفراد أسرتهكم ؟ أقل من 06 06 أكثر من 06



عدد أفراد الأسرة	عدد الإجابات
أقل من 06	67
06 أفراد	24
أكثر من 06	09
المجموع	100

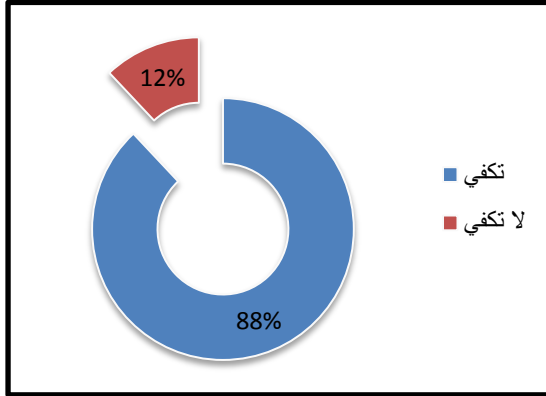
نلاحظ من الإجابات أن نسبة (67%) لـ أقل من 06 أفراد، وهذا يثبت صحة أن TOL=05 بينما نسبة (24%) لـ 06 أفراد، لكنها تنخفض إلى (9%) فقط لـ أكثر من 06 أفراد، بمعنى أن الحى لا يشهد كثافة سكانية كبيرة، وهذا يساعدنا في إعادة تأهيل الحى.

إجابات العينة على السؤال رقم (02)

الجدول رقم (21)

تكفي لا تكفي

02 هل تكفي مساحة منزلكم لكامل الأسرة؟



عدد الإجابات	مساحة المنزل
88	تكفي
12	لا تكفي
100	المجموع

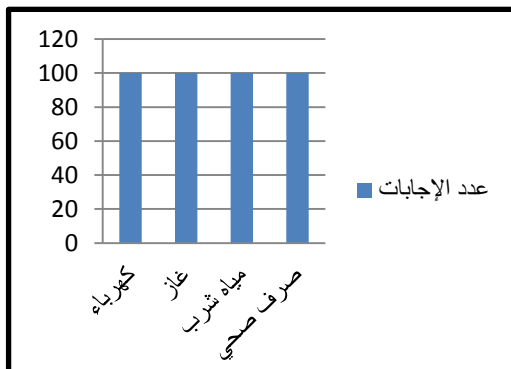
نلاحظ من الإجابات أن نسبة (88%) للإجابة تكفي، بينما تبقى نسبة (12%) للإجابة لا تكفي، و هذا راجع إلى انخفاض الكثافة السكانية في الحي، و اتساع المنازل الفردية التي بناها الاستعمار.

إجابات العينة على السؤال رقم (03)

الجدول رقم (22)

كهرباء غاز مياه صرف

03 ما هي الشبكة الموصولة بمنزلكم؟



عدد الإجابات	الشبكات
100	كهرباء
100	غاز
100	مياه شرب
100	صرف صحي

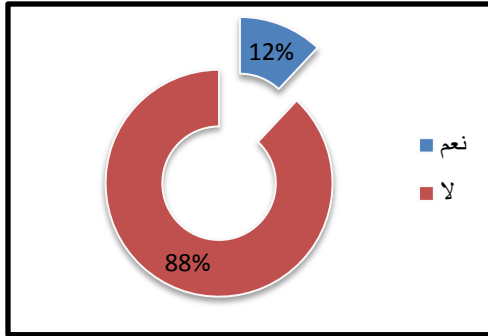
نلاحظ من الإجابات أن جميع المنازل موصولة بالكهرباء و الغاز و مياه الشرب و كذلك بمحاري الصرف الصحي، و هذا لأنه تم خلال السنوات القليلة انطلاقاً من عام 2002 تجديد هذه الشبكات و وصل جميع المنازل و التجهيزات بها.

إجابات العينة على السؤال رقم (04)

الجدول رقم (23)

لا نعم

04 هل في الإمكان ترك منزلكم للإصلاحات مع تعويضكم خارج الحي؟



عدد الإجابات	ترك المنزل للإصلاحات
12	نعم
88	لا
100	المجموع

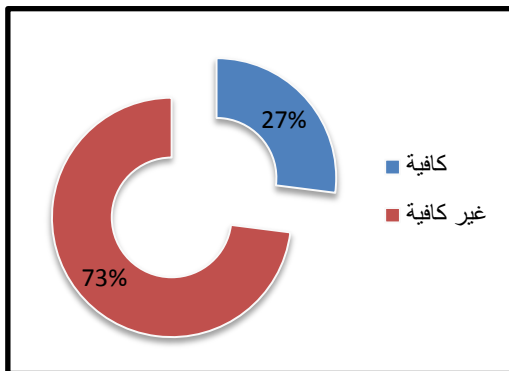
نلاحظ من الإجابات أن نسبة (12%) تماشت مع الإصلاحات و تنازلت عن منزلها المهش مقابل التعويض خارج الحي، بينما عارضت نسبة (88%) و تمسكت بمنزلها المهش، و سيتم اتخاذ الإجراءات القانونية لنزع ملكية هذه المنازل المهشة لصالح المنفعة العامة مع تعويضهم طبعاً.

إجابات العينة على السؤال رقم (05)

الجدول رقم (24)

كافية غير كافية

05 هل التجهيزات بالحي كافية؟



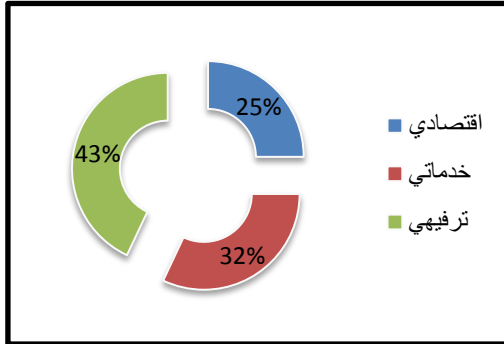
عدد الإجابات	التجهيزات
27	كافية
73	غير كافية
100	المجموع

نلاحظ من الإجابات أن نسبة (73%) ترى أن التجهيزات غير كافية، بينما ترى نسبة (27%) أنها كافية، وقلة التجهيزات راجع لكون هذا الحي النواة الأولى للمدينة و قد كانت هذه التجهيزات كافية أيامها، أما اليوم فالحي يحتاج لمزيد من التجهيزات.

إجابات العينة على السؤال رقم (06)

الجدول رقم (25)

06 ما هو نوع التجهيز الناقص برأيك ؟ اقتصادي خدماتي ترفيهي



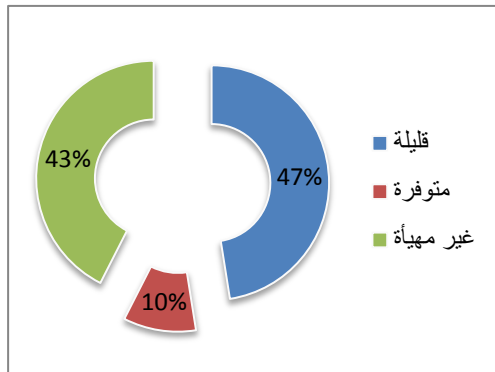
التجهيز الناقص	عدد الإجابات
اقتصادي	25
خدمي	32
ترفيهي	43
المجموع	100

نلاحظ من الإجابات أن نسبة (43%) تريد تجهيزات ترفيهية، بينما نسبة (32%) تريد خدماتية، و نسبة (25%) اقتصادية، و هذا ناتج عن كون الحي اقتصادي تجاري بالدرجة الأولى ليس إلى المستوى المطلوب، لكنه يخلو من أماكن ترفيه و يعاني من نقص في الخدمات.

إجابات العينة على السؤال رقم (07)

الجدول رقم (26)

07 كيف هي المساحات الخضراء ؟ قليلة متوفرة غير مهياة



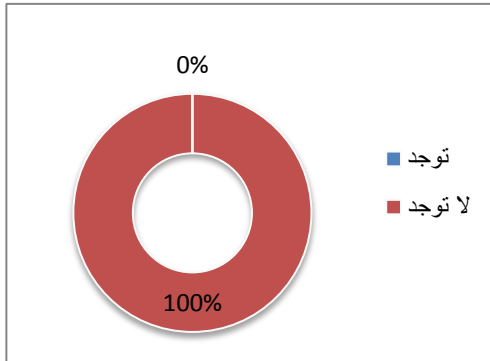
المساحات الخضراء	عدد الإجابات
قليلة	47
متوفرة	10
غير مهياة	43
المجموع	100

نلاحظ من الإجابات أن نسبة (47%) تقول أن المساحات الخضراء قليلة، بينما نسبة مقاربة لها (43%) ترى أنها غير مهياة، و لا تناقض في الأمر، فالمساحات الخضراء موجودة بقلة لكنها غير مهياة تماما. و هي عبارة عن حديقتين إحدهما مغلقة و الأخرى تعاني من عدم الاهتمام بها.

إجابات العينة على السؤال رقم (08)

الجدول رقم (27)

08 هل توجد مساحات لعب للأطفال؟ توجد لا توجد



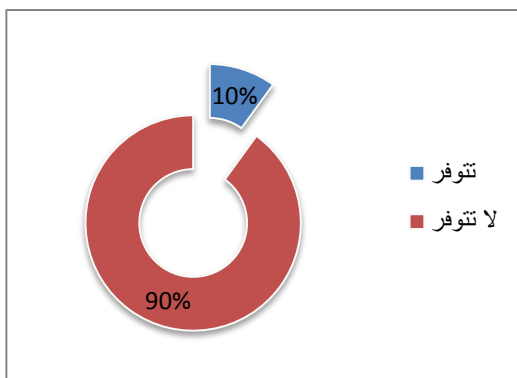
عدد الإجابات	مساحات لعب الأطفال
00	توجد
100	لا توجد
100	المجموع

نلاحظ من الإجابات أن مساحات اللعب للأطفال منعدمة في الحي، و هذا لأن الحي استعماري كان يهدف مصمموه إلى توطين أكبر عدد من المعمارين ضمن خططهم للاستيلاء على الأرض.

إجابات العينة على السؤال رقم (09)

الجدول رقم (28)

09 هل تتوفر أماكن مخصصة للتخلص من النفايات؟ تتوفر لا تتوفر



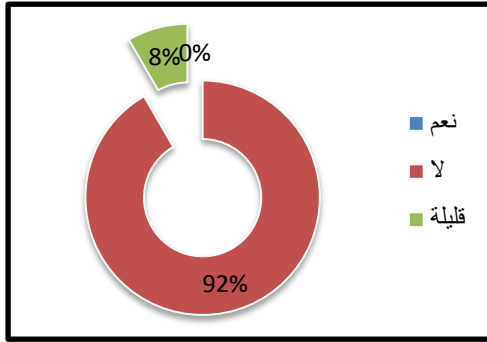
عدد الإجابات	أماكن رمي النفايات
10	تتوفر
90	لا تتوفر
100	المجموع

نلاحظ من الإجابات أن نسبة (90%) لا تجد مكانا لرمي النفايات، بينما نسبة (10%) تتخلص من النفايات في حاويات لا تجد من يخلصها من النفايات الموجودة بها، فسكان الحي يضعون النفايات يوميا وسط الطريق حتى تمر عليها شاحنة البلدية ليلا و تتخلص منها.

إجابات العينة على السؤال رقم (10)

الجدول رقم (29)

10 هل هناك مواقف لركن السيارات ؟ نعم لا قليلة



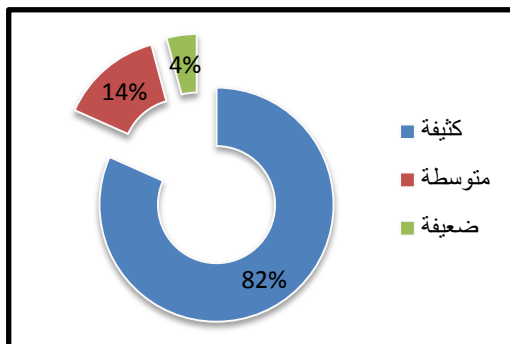
عدد الإجابات	أماكن لركن السيارات
00	نعم
92	لا
08	قليلة
100	المجموع

نلاحظ من الإجابات أن نسبة (92%) لا تجد مكانا تركز فيه السيارة بينما نسبة (8%) تجد مكانا لها، و من خلال خرجاتنا لاحظنا انعدامها تماما في مواقف السيارات، حيث يتم ركنها على حافة الطرق و في أماكن غير مخصصة لها و ربما هذا ما قصده من قال أن المواقف موجودة.

إجابات العينة على السؤال رقم (11)

الجدول رقم (30)

11 كيف هي حالة الحركة في طرق الحي ؟ كثيفة متوسطة ضعيفة



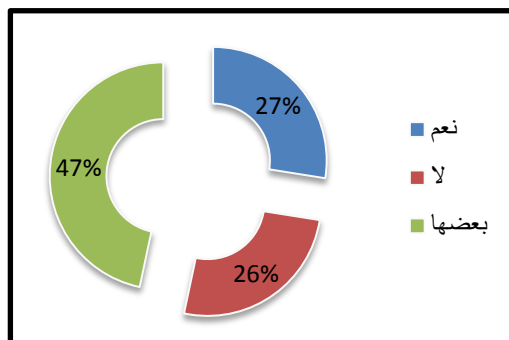
عدد الإجابات	حالة الحركة في الطرق
82	كثيفة
14	متوسطة
04	ضعيفة
100	المجموع

نلاحظ من الإجابات أن نسبة (82%) تقول أن الحركة كثيفة على الطرق، بينما تقول نسبة (14%) أنها متوسطة، كما ترى نسبة قليلة (4%) أنها ضعيفة، و هذا بديهي فالحي يتوسط المدينة فهو معبر لباقي الأحياء و نظرا لضيق الطرق فالحركة الكثيفة ناتج طبيعي.

إجابات العينة على السؤال رقم (12)

الجدول رقم (31)

هل تشهد الأرصفة ازدحاما؟ نعم لا بعضها لا



الأرصفة مزدحمة	عدد الإجابات
نعم	27
لا	26
بعضها	47
المجموع	100

نلاحظ من الإجابات أن نسبة (47%) ترى أن بعض الأرصفة تشكوا من ازدحام بالمشاة، بينما ترى نسبة (27%) أن الأرصفة تعاني الازدحام في الوقت الذي تقول نسبة مماثلة لها تقريبا (26%) أنه لا توجد بها زحام، و هذا التباين بسبب تباين مواقع التجهيزات التي يقصدها الناس.

. خلاصة

من خلال الدراسة التحليلية للحي واستمارة الإستبيان و المعاينة الميدانية تبين أن الحي يعاني من عدة مشاكل، لذا سنقوم بتحديد هذه المشاكل و الإحتياجات اللازمة لهذا الحي مع إختيار نوع التدخل العمراني الذي يتناسب مع حالة المنطقة المدروسة وخصوصياتها ومن تلخيصنا للتحليل تطرقنا إلى بعض الإيجابيات والسلبيات نذكر منها:

السلبيات

- ضيق الطرقات وبعض الأرصفة غير المهيئة.
- غياب المواقف.
- نقص المساحات الخضراء وغياب ساحات اللعب.
- اختلاف الأشكال الهندسية للواجهات من مسكن لآخر(لا يوجد انسجام).
- انعدام المساحات الحرة في الحي.
- الحركة الديناميكية غير مستوعبة في الحي.
- وجود عدة سكنات في حالة رديئة.

الايجابيات

- يحتل الحي موقع إستراتيجي وجغرافي هام في المدينة، إذ يتوسط الحي مدينة البرج.
- يتغذى الحي بمختلف الشبكات.
- يستفيد الحي من عدة تجهيزات داخله و خارجه منها (تعلمية، صحية، ترفيهية...).
- يعتبر الحي من أقدم الأحياء في المدينة وهو استعماري يعكس تاريخ المنطقة.
- نقص الكثافة السكانية للحي سهل عمليات التدخل بأنواعها.
- الطابع التجاري للحي أدى إلى زيادة النشاط الاقتصادي.

المشروع التنفيذي

تمهيد

من خلال تحليلنا للحى ودراسة معظم المشاكل والنقائص فإن هدفنا يتمحور حول إعطاء حل لهذه المشاكل بناء للهدف المسطر في بداية ، وهو الوصول إلى منتج عمراني يتماشى مع المقاييس العالمية لمراكز المدن. حيث وضعنا برنامج لإعادة تأهيل حضري منطقي يتدخل على الإطار المبني (سكنات، منشآت)، والإطار غير مبني (مساحات خضراء، الشبكات المختلفة...) وبالتالي إعطاء صورة لائقة به وذلك بتوفير (مراكز تجارية كبيرة على مستوى الحى، السكن اللائق، الترفيه والثقافة ، الخدمات الجوارية..).

1. التدخل

من خلال الدراسة التحليلية السابقة التي قمنا بها على مستوى الحى، والتي أبرزت عدة نقائص على مستوى الإطار المبني وغير المبني، وجب علينا تحديد طبيعة التدخل الذي سنقوم به على مستوى الحى لأجل بلوغ الأهداف المسطرة وهي كالتالي:

- إضافة مواقف السيارات.
- تحسين الطرقات والأرصفة.
- تأهيل الإطار المبني بترميم البنايات الرديئة.
- إضافة تجهيزات.
- وتحسين الواجهات.
- إضافة مساحات خضراء و تهيئة المساحات
- تسهيل الحركة و الانتقال للوصول إلى مختلف
- القديمة.
- التجهيزات.
- إضافة ساحات لعب.

• تحديد نوع التدخل

بعد الدراسة التحليلية للمنطقة ومعرفة إيجابياتها وسلبياتها والإحاطة بخصائصها، تبين لنا نوع التدخل الصحيح والسليم على الحى ، ويتمثل في (إعادة التأهيل)، وهذا ما يمكننا من إدخال التعديلات التي تساهم في الرفع من مكانة الحى كحى عادي إلى مركز للمدينة، وهذا التدخل يسمح لنا بإحداث تغييرات على كل الجوانب ، كتحسين الواجهات الخارجية و توسيع الأرصفة والطرقات و ممرات الراجلين و خلق أو تهيئة مساحات خضراء .

2. البرمجة العمرانية

تعتبر البرمجة من أهم العمليات لتحديد مختلف المكونات الأساسية لأي مشروع عمراني ، وذلك حسب احتياجات الحي المدروس من طرف مسيري المدينة وهو عنصر بالغ الأهمية في استغلال الأراضي العمرانية والتحكم في ذلك حيث تقوم بتوجيه الأراضي أثناء التخطيط توجيهها صحيحا يستجيب لاحتياجات المجتمع.

• البرمجة العمرانية للحي

- مساحة الحي (SU): 8.5 هكتار.
- عدد السكنات: 261 - 15 (مسكن هدم) = 246 مسكن (كلها فردية).
- عدد السكان: 1363 نسمة.
- TOL = 5
- المساحة المبنية: 5.5981 هكتار.
- المساحة غير المبنية: 2.920 هكتار.
- ❖ يمثل (الجدول رقم 32) التجهيزات المقترحة للحي.

الجدول رقم (32)

العدد	المساحة (م ²)	التجهيز
01	534	مسجد
01	417	مكتبة مركزية
01	1237	موقف بطوابق
01	575	السوق المغطاة
01	2044	الحديقة
05	4807	المجموع

❖ يمثل (الجدول رقم 33) الكثافة السكنية و السكانية للحي.

الجدول رقم (33)

ملاحظات	الكثافة	التعيين
كثافة سكنية معقولة	عدد السكنات / المساحة العقارية 29 = 8,5 / 246 مسكن / هكتار	الكثافة السكنية
كثافة سكانية معقولة	عدد السكان / المساحة العقارية 160 = 8,5 / 1363 ساكن / هكتار	الكثافة السكانية

✓ الإطار المبني

❖ يمثل (الجدول رقم 34) مساحة وحالة الإطار المبني للحي.

الجدول رقم (34)

ملاحظات	الحالة	المساحة (هـ)	التعيين	الإطار المبني
كافية	بعض السكنات رديئة	4,1631	السكنات	
/	حالة جيدة	0,7344	التجهيزات المقترحة	
/	بعضها غير مهينة	0,7006	التجهيزات القديمة	
/	/	5,5981	المجموع	

✓ الإطار غير المبني

❖ مثل (الجدول رقم 35) مساحة وحالة الإطار غير المبني للحي.

الجدول رقم (35)

التعيين	المساحة (هـ)	المعيار (بالهكتار)	الحالة	العجز المسجل (هـ)
المساحات الخضراء	0,4581	9268, =6,8×1363	يوجد 5% منها غير مهيئة	0,4687
مساحات اللعب	/	0.7 ×1363 0.0954	معدومة تماما	0.0954
المواقف	/	موقف لكل مسكنين 123 = 2 /246 0,1537 =12,5 ×123	معدومة	0.1537
الطرق والأرصفة	2,4647	20% من المساحة العقارية 1.7 =0.20 ×8.5	منها المهيئة ومنها الغير مهيئة	فائض
المجموع	2,9228	2,8759	/	/

3. أبعاد و أهداف عمليات التدخل على المراكز القديمة

تعاين مراكز المدن التاريخية من عدة مشاكل تختلف من مدينة إلى أخرى، أدت إلى تدهورها و إتلاف قيمتها الأثرية و التاريخية، ونتج عن ذلك تعطيل لمهامها، وإهدارا لرمزيتها، ونظرا لزيادة الوعي بقيمة المناطق التاريخية التي تجسد فترة ماضية من الزمن تعكس ثقافة أمة من الأمم، وجب الاهتمام بمراكز المدن التاريخية باعتبارها المنطلق لكافة نشاطات المدينة ، والتدخل على هذه المدن يعتبر من أصعب العمليات لأنها ذات قيمة تاريخية، إذ تعد من أهم انشغالات السلطات المعنية بهذا الموضوع.

توجد عدة تدخلات على هذه المدن الحساسة بشكل تقني بهدف للتخلص من مشاكلها وإعادة اعتبار لها ومن أهدافها الرئيسية :

- إعادة تأهيل مراكز المدن القديمة مع الحفاظ على الهيكل العام والتراث المعماري والتاريخي.
- إعادة الاعتبار لمراكز المدن وهذا بالتدخل بمختلف العمليات كالترميم والتجديد، إعادة الهيكلة أو إعادة التنظيم.
- حصر المشكلات الحالية التي تعاني منها هاته المراكز وعلى رأسها مشكلة النقل والمواصلات.
- إعادة الوظائف الأصلية لهذه المراكز والبحث عن الكيفية المثلى لإدماجها وظيفيا و مجاليا ضمن المراكز الحديثة..

ونظرا لحدائثة هذه العملية، إلا أننا فضلنا معالجة هذا الموضوع بهدف إعطاء اقتراحات وتصورات تساهم في توجيه السلطات المعنية لتحسين الوضعية الحالية للتراث المعماري والتاريخي والإطار المعيشي لسكانه.

وبالتالي فإن العمليات المقترحة سوف تمس كل المكونات المجالية للمركز، وذلك بالتدخل على الإطار المبني لتأهيل البنايات المهذدة بالسقوط، وتحسين الواجهات العمرانية والإطار غير المبني بالتركيز على حركة المرور ومواقف السيارات وإعطاء قيمة للمساحات الخضراء.

4. مبادئ التدخل

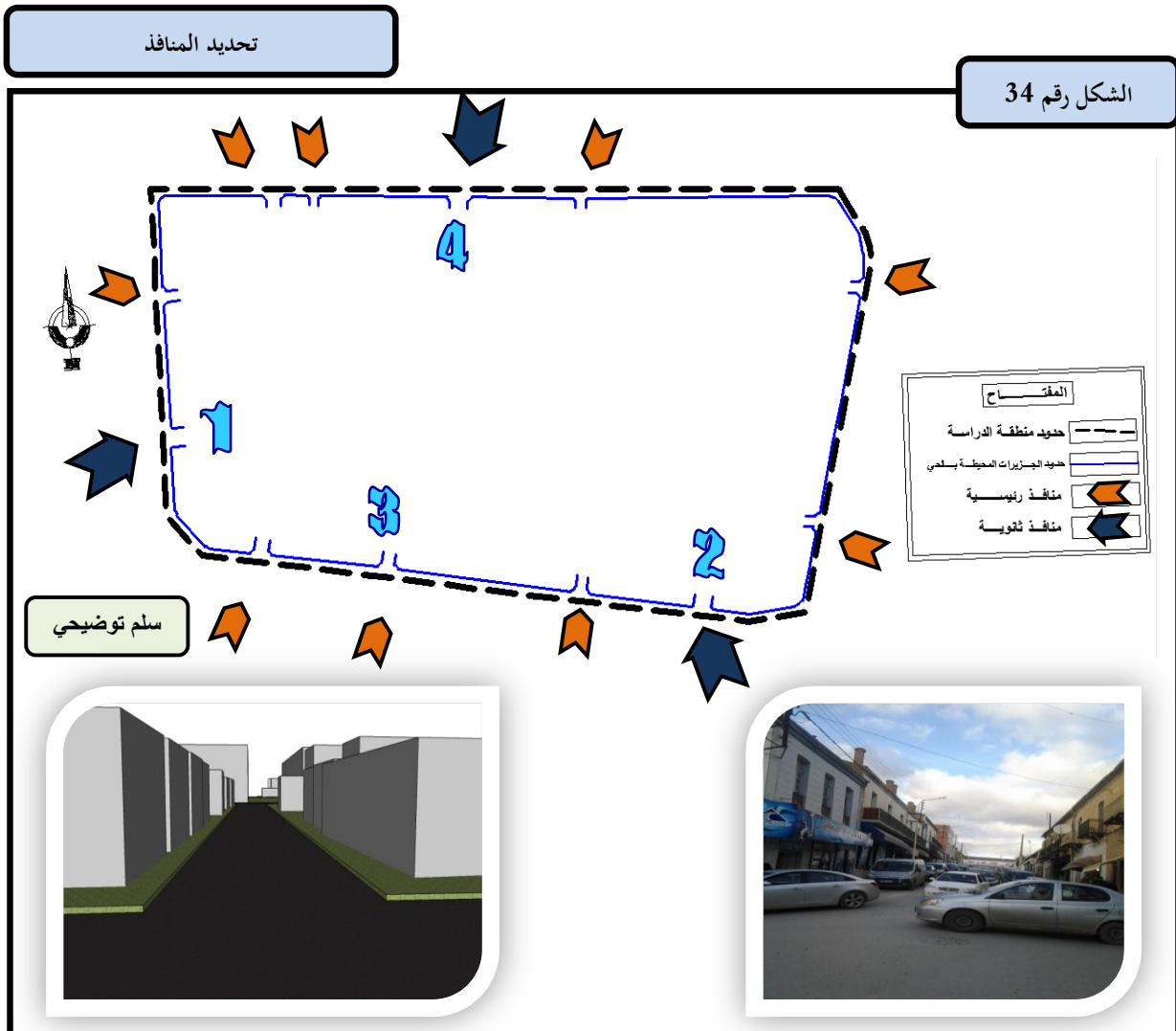
من خلال التحليل لحي الزمالة ومعرفة مختلف المشاكل التي يعاني منها تم تشكل صورة للوضعية الحالية بالطريقة المعمول بها في الدراسات السابقة، من هذا التشخيص تبين لنا كيفية التدخل المناسب لإعطاء صورة مثالية له ودمج مجموعة من الأفكار والتصورات على مستويات مختلفة في شكل مشروع تنفيذي بغية إعطاء عمل يتناسب بما هو معمول به في العمران التطبيقي.

4-1. على مستوى الإطار غير المبني

4-1-1. تحديد المنافذ (الشكل رقم 34)

تم ربط حي الزمالة مع المحيط المجاور والمحاور الكبرى للحركة، والمتمثلة في الطرق والممرات الرئيسية، و ذلك بـ:

- تغيير المدخلين الثانويين رقم (1) و (2) إلى مدخلين رئيسيين، لتوزيع الحركة على كامل الحي.
- تغيير المدخل الرئيسي رقم (3) إلى مدخل ثانوي لتخفيض الضغط عليه باعتباره كان المنفذ الرئيسي الثاني للحي، الذي يربط بينه و بين المنفذ رقم (4) شارع واحد، و هذا المنفذ الأخير تم إزاحته قليلا لتوحيد الحديقتين القديمتين.

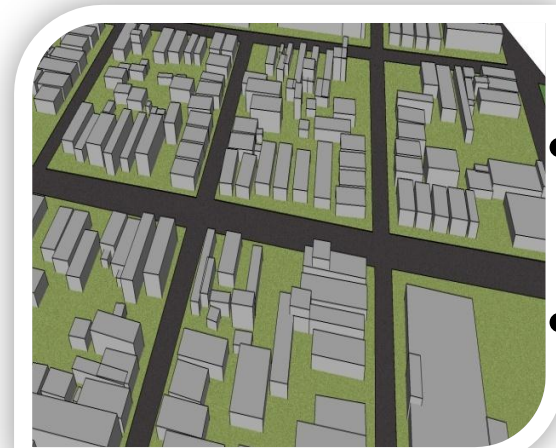
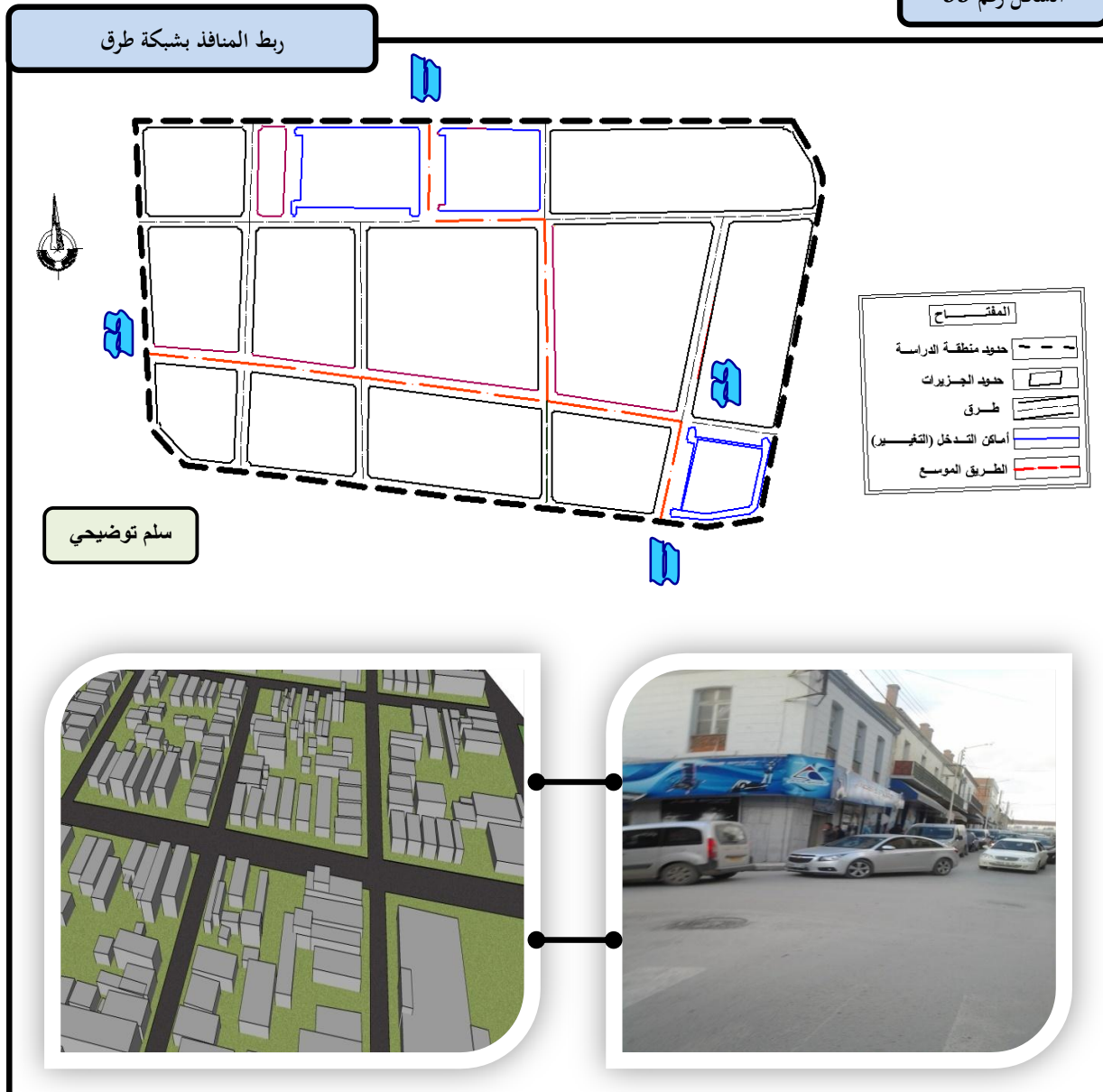


2-1-4. ربط المنافذ بشبكة طرق (الشكل رقم 35)

تم توسيع الطريقتين الثانويتين (a-a) و (b-b) وجعلهما طريقتين رئيسيتين، وذلك من أجل:

- ربط تجهيزات الحي القديمة و الجديدة ببعضها البعض، بالطريق الرئيسي (الموسع) لاستيعاب الحركة.
- إعطاء الطريق الرئيسي شكل خط منكسر لتوزيع الحركة الميكانيكية على كامل الحي وخلق توازن ديناميكي.

الشكل رقم 35



4-1-3. تخصيص بعض الشوارع لتجارة محددة (الشكل رقم 36)

تم تخصيص الشارعين الرئيسيين لتجارة محددة كنوع من الاستقطاب، و لإبراز النشاط الذي تتميز به المدينة، قمنا بـ:

- تخصيص الشارع ذو اللون الأحمر لتجارة الألبسة، باعتبارها المادة الاقتصادية ذات المطلب الأكبر.
- تخصيص الشارع ذو اللون البرتقالي لتجارة الأجهزة الإلكترونية التي تعتبر التجارة الأولى في المدينة.

كما تم إزالة بعض النشاطات من الحي لخصوصية الحي كمركز للمدينة وليس حيا عاديا، ومن تلك النشاطات التي تم إزالتها (غسل وتشحيم السيارات، أعمال النجارة الألمنيوم..).

تخصيص بعض الشوارع

الشكل رقم 36



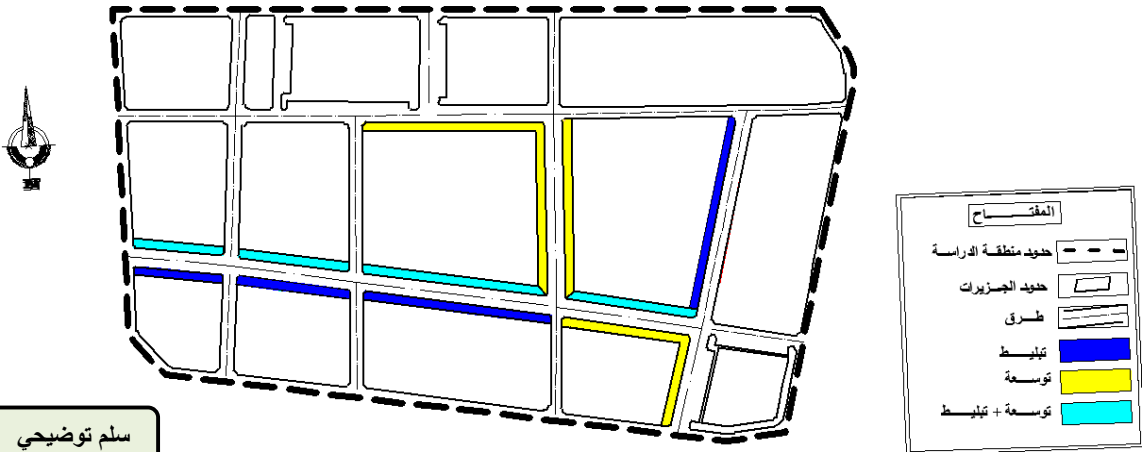
4-1-4. تحسين وتوسعة الأرصفة (الشكل رقم 37)

تم تبليط الأرصفة التي تحتاج لإعادة التبليط وتوسعة الأرصفة التي تحتاج إلى مساحة أكبر لاستيعاب المشاة و ذلك بـ:

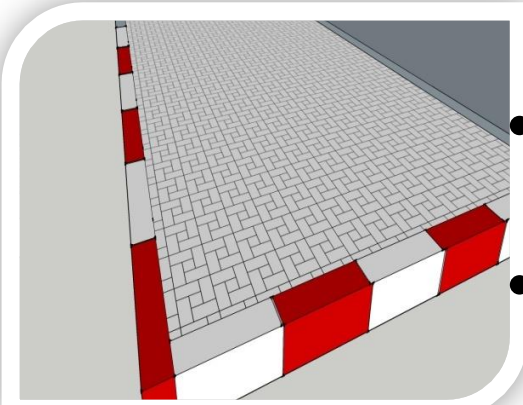
- نزع أعمدة الإنارة التي تعيق الحركة و إبدالها بأعمدة ملاصقة لواجهة المسكن.
- صياغة قوانين تمنع إخراج السلع لدرجة تضر بالمارين وتأخذ حيزا كبيرا من الرصيف.

تخصيص بعض الشوارع

الشكل رقم 37



سلم توضيحي

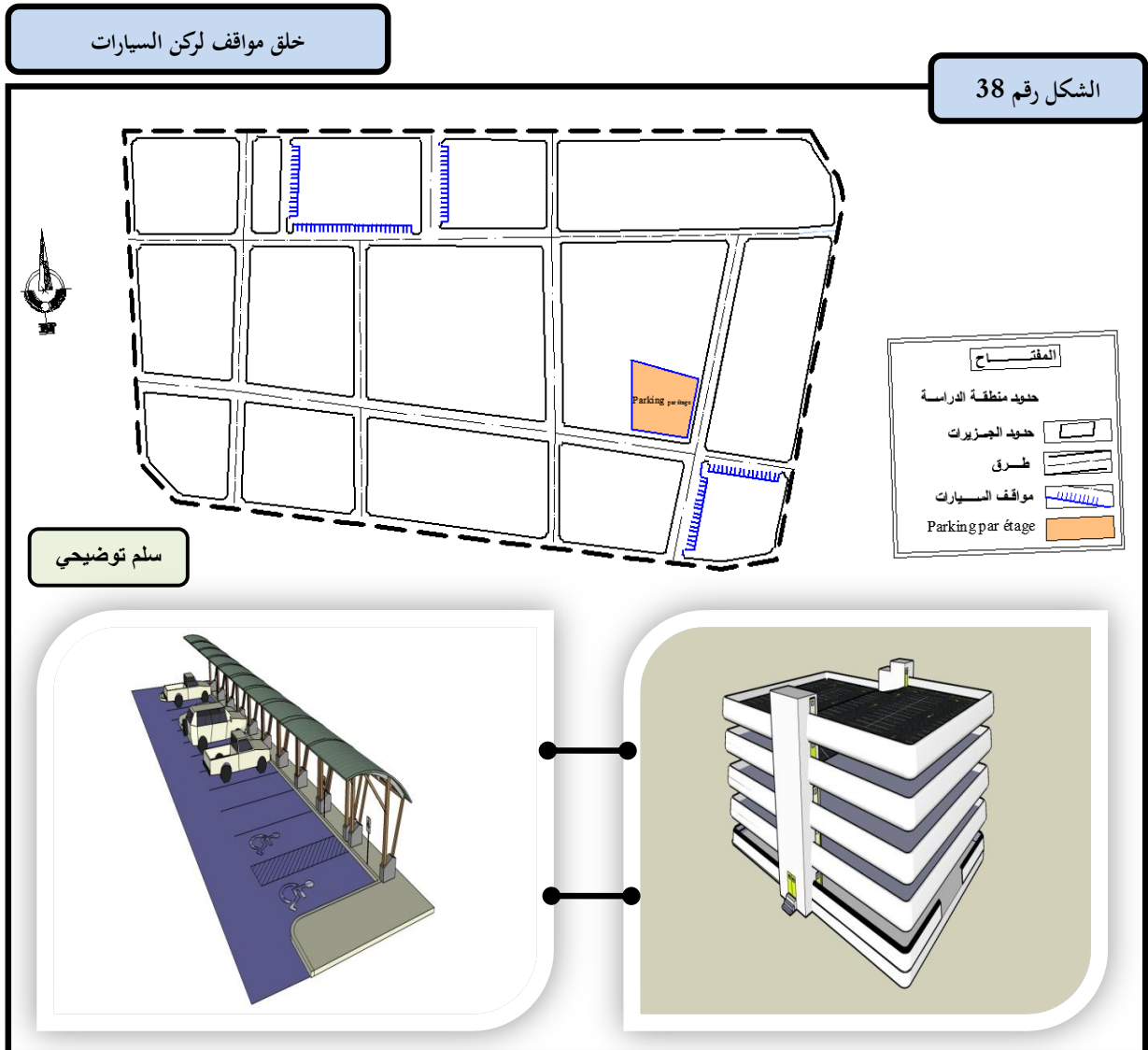


مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007

4-1-5. خلق مواقف لركن السيارات (الشكل رقم 38)

نظرا لانعدام المواقف في الحي هذا الأمر الذي خلق نوعا من الاكتظاظ في الحركة الميكانيكية، بسبب ركن السيارات على حافة الطريق، و لمعالجة هذا الأمر تم مايلي:

- توفير القدر المستطاع من المواقف لسكان الحي خاصة، لتقليل العجز و إضافة موقف بأربع طوابق لتغطية حاجة التجهيزات من المواقف والوافدين للحي، باعتباره مقصدا لباقي الأحياء.
- وضع إشارة منع التوقف في الطرق التي يكون عرضها من (6 م إلى 8 م).

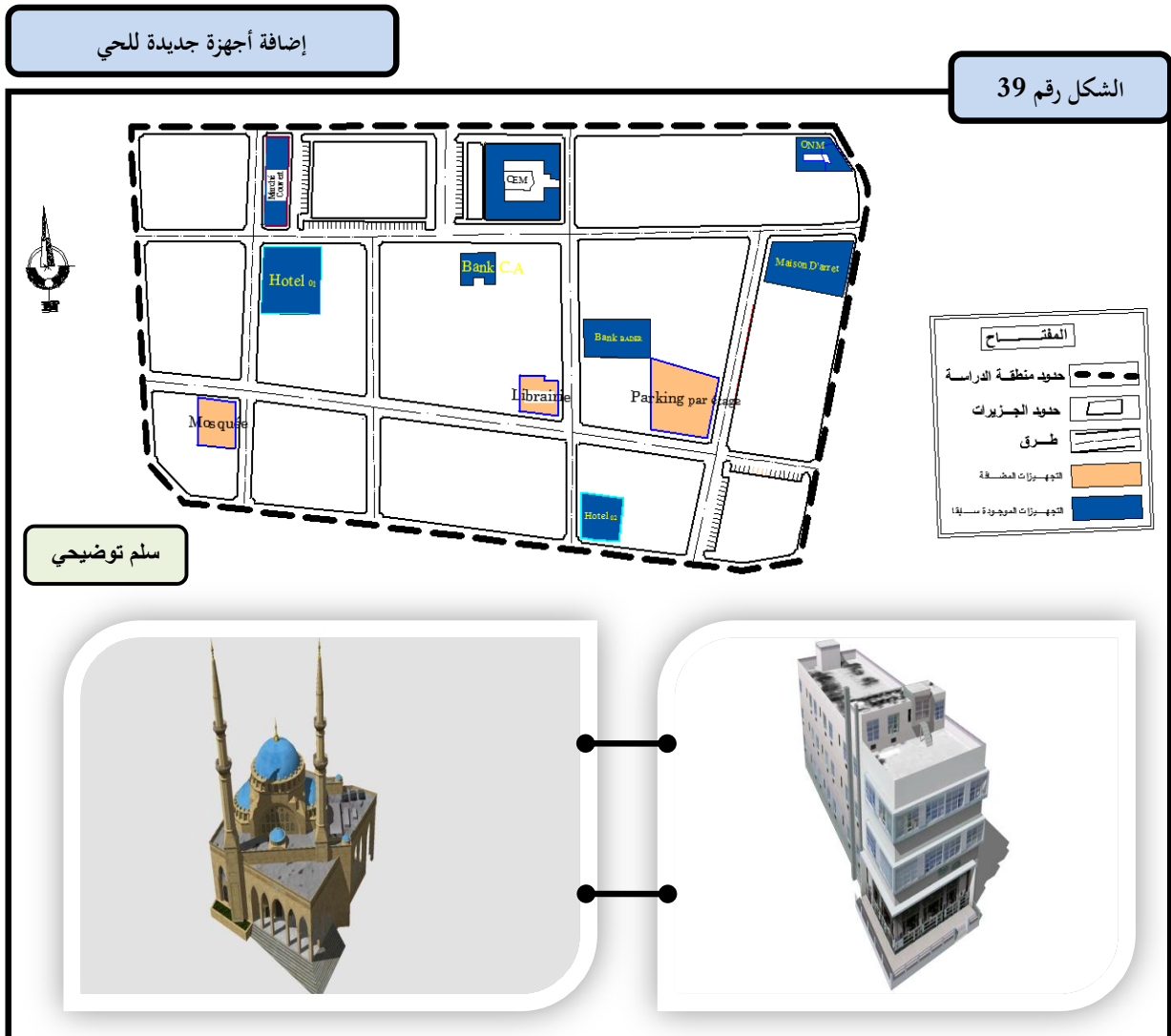


4-1-6. توفير التجهيزات اللازمة لتغطية باقي احتياجات الحي (الشكل رقم 39)

تم توفير ثلاث تجهيزات نوعية بنشاطات مختلفة، كالتالي:

- اقتصادية (تخصيص الشوارع وتوسعة السوق المغطاة).
- دينية (مسجد).
- ثقافية (مكتبة).
- ترفيهية (ساحات لعب و مساحات حضراء).
- خدماتية اقتصادية (موقف بأربع طوابق).

وهذه التجهيزات كافية لتلبية مختلف حاجيات ومتطلبات السكان والمارين بالحي.

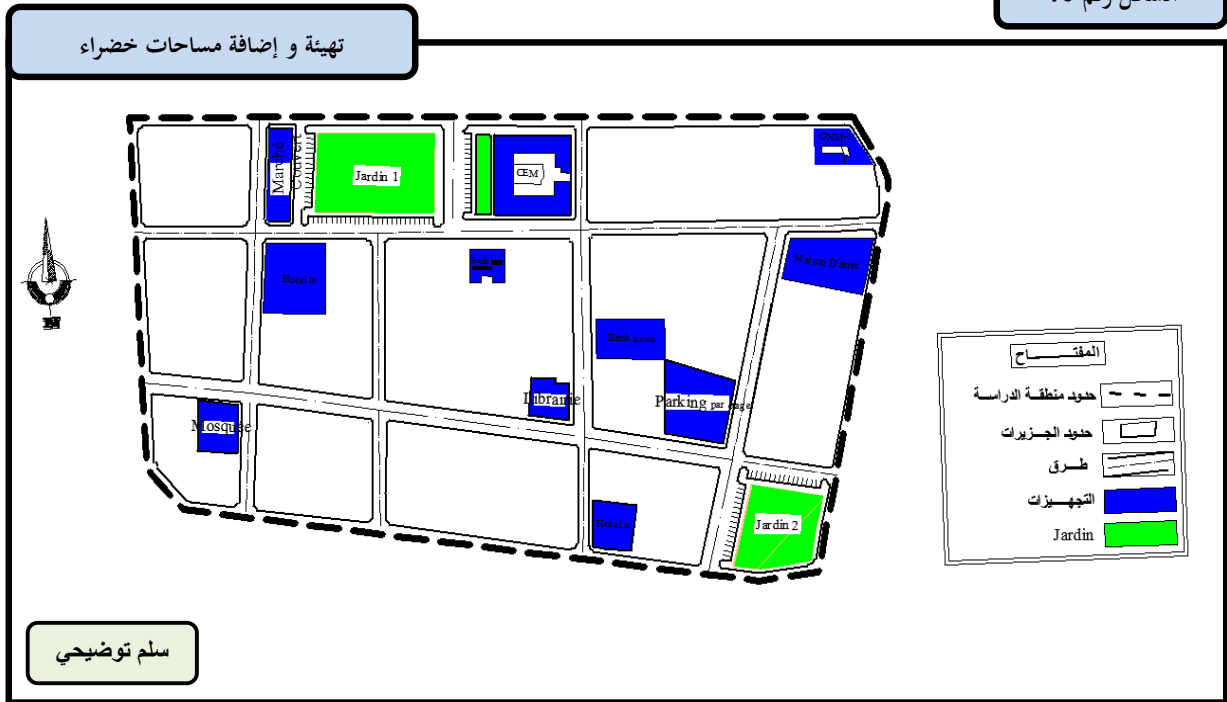


4-1-7. تهيئة وإضافة مساحات خضراء (الشكل رقم 40)

نظرا لأهمية للمساحات الخضراء و الحدائق في التصاميم الحديثة للأحياء تم مايلي:

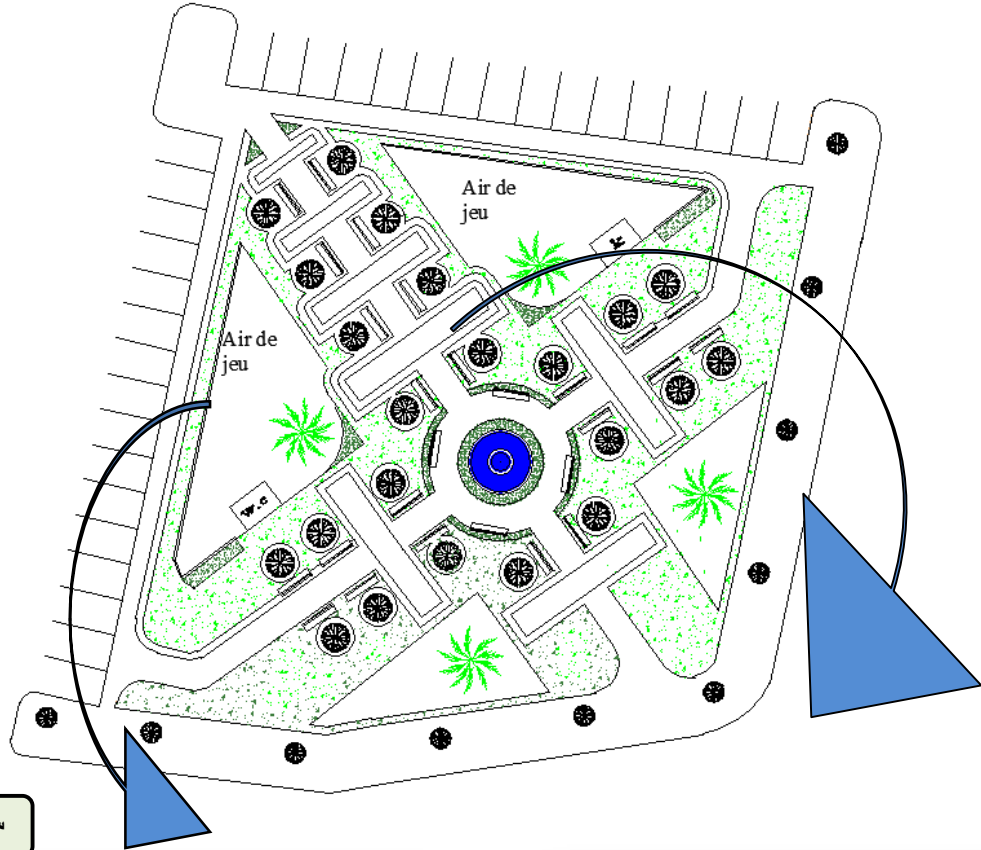
- دمج الحديقتين السابقتين في حديقة واحدة مع إعادة تهيئتها وإضافة ساحات لعب.
- خلق حديقة عمومية في المدخل الرئيسي للحى وهذا لتمييز المدخلين الرئيسيين عن باقي المداخل.
- و تم وضع الحديقتين على حافة الشارعين الرئيسيين لإعطاء طابع جمالي للحى للعابرين به و القاطنين فيه.

الشكل رقم 40



الشكل رقم 41

الحديقة العمومية 02

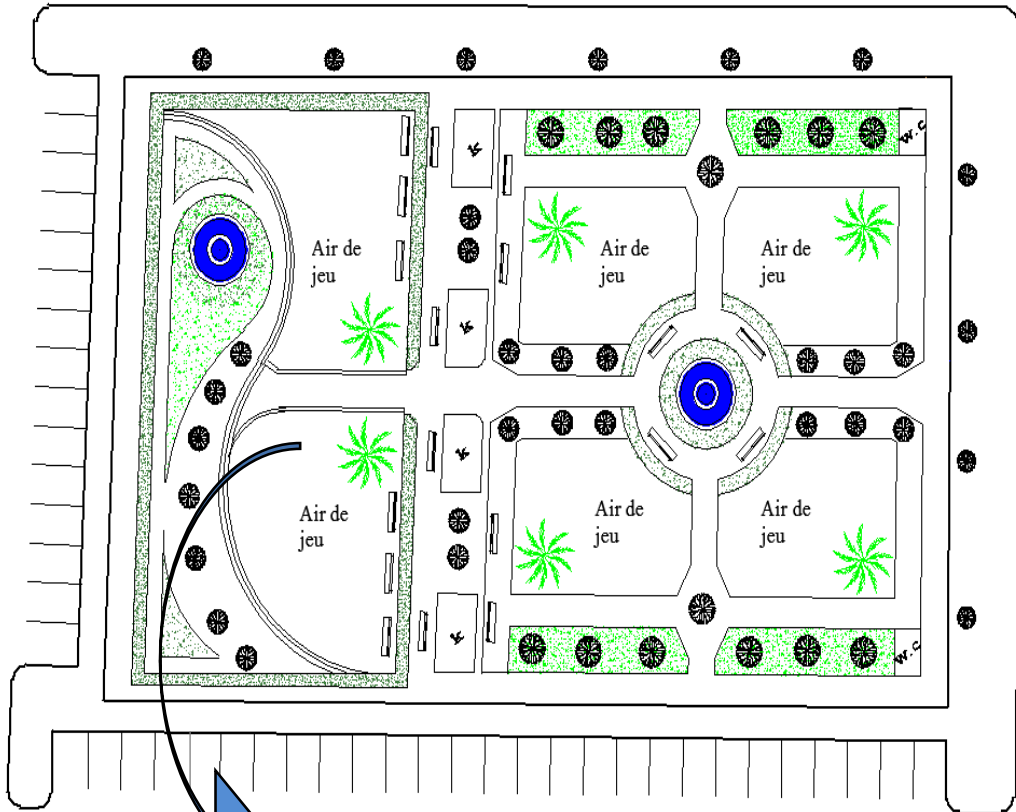


سلم توضيحي



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007 + إعداد الطلبة 2014

الحديقة العمومية 01



سلم توضيحي



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007 + إعداد الطلبة 2014

4-2. على مستوى الإطار المبني

تم في هذا الجانب مايلي:

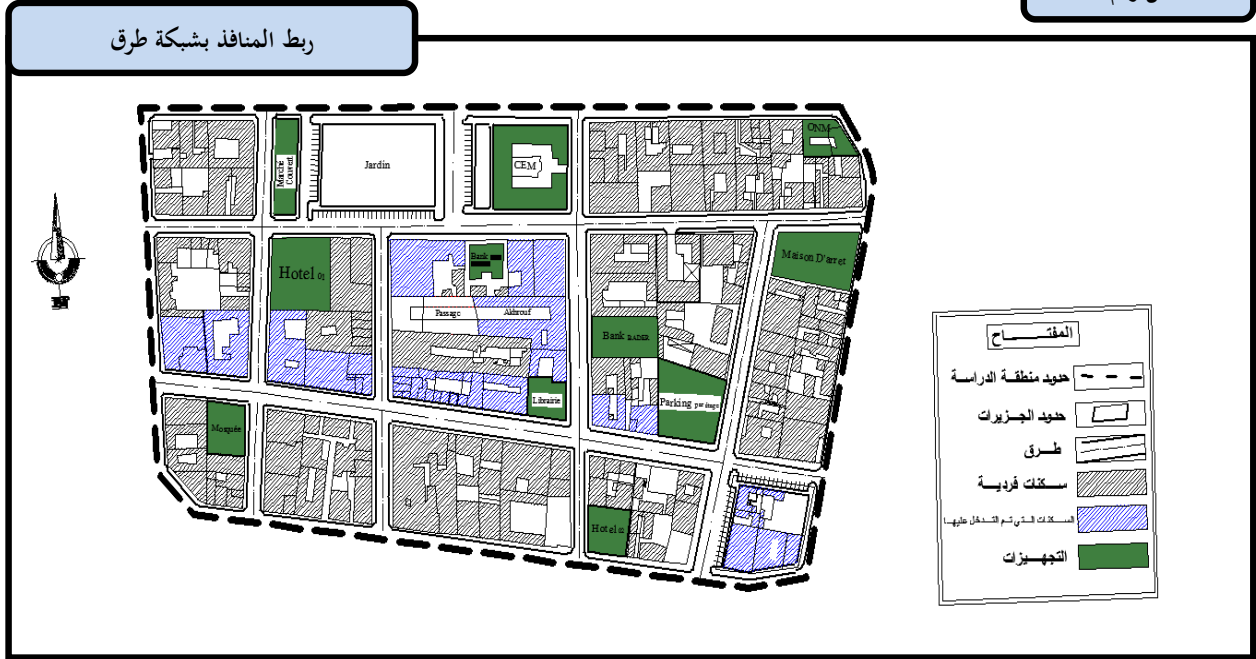
- تحسين الواجهات وترميم السكنات
 - تم ترميم السكنات (المهشة بنسبة 42%) التي تعاني من أضرار متوسطة.
 - اختيار منازل هشة في أماكن محددة و هدمها لبناء تجهيزات فوقها وذلك بعد تعويض سكانها بمنازل أخرى خارج الحي، واستخدام القانون لنزع الملكية إذا اقتضى الأمر.
 - أما المنازل التي تم توسعة الطرق على حسابها فيتم تعويض ساكنيها حسب ضرر كل مسكن، فما تم أخذه من مساحة المنزل يعوض كطابق إضافي للمنزل مع إعادة بناء الواجهة المهدامة للمنزل و المحافظة على الشرطين التاليين:
 - ✓ أن يكون الطابق الأرضي عبارة عن محلات تجارية.
 - ✓ أن تكون الواجهة بنفس الطابع الاستعماري بأسلوب معماري معاصر.

Sckatchup



إعداد الطلبة 2014

الشكل رقم 43



مخطط شغل الأرض رقم 4 لسنة 2007 + إعداد الطلبة 2014

5. دفتر الشروط

هو وثيقة تحوي مجموعة من المواد لغرض الاستغلال الأمثل للمشروع، وتكمن أهميته في تماشيه مع الوضعية القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والتعمير منها قانون 90_29 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير وكل المراسيم والقوانين المتعلقة بذلك، كما يعمل على تحديد الشروط لتنفيذ المشروع المقترح والتجسيد الفعلي من المرحلة النظرية إلى المرحلة التطبيقية، حيث يحدد استعمالات المجال شكليا ووظيفيا ويوضح المعايير الخاصة بالواجهات والارتفاعات، الطرقات، الطرقات المساحات الحرة النمط المعماري.

و لبلوغ الهدف المسطر من هذا التنظيم وللحفاظ على النسيج العمراني والمعماري قمنا باقتراح مجموعة من

القوانين وهي كما يلي:

5-1. الإطار المبني5-1-1. العمارات

- المادة 01: يجب أن تكون صيانة الإطار المبني من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- المادة 02: يجب على السكان احترام المخططات التفصيلية المقترحة.
- المادة 03: يجب استغلال الطابق الأرضي للوظيفة التجارية لا للوظائف الأخرى.
- المادة 04: وضع مكلف بتسيير شؤون العمارة.

5-1-2. الواجهات

- المادة 05: يمنع منعاً باتاً على قاطني الحي إجراء أي تعديل داخلي أو خارجي على المسكن إلا بعد استخراج رخصة تسمح بذلك.
- المادة 06: يمنع منعاً باتاً إجراء أي تغيير في الواجهات إلا بترخيص من السلطات العمومية.
- المادة 07: يتحمل السكان المسؤولية الكاملة جراء أي تغيير غير مصرح به.
- المادة 08: استعمال الهوائيات و المكيفات الهوائية يكون في الشرفة أو على سطح العمارة.

5-1-3. السلالم

- المادة 09: تنظيف السلالم يكون من طرف سكان العمارة.
- المادة 10: سكان العمارة هم المسؤولون عن إنارة السلالم.
- المادة 11: يجب وضع واقي السلالم لضمان سلامة الساكن.

5-2. الإطار غير المبني5-2-1. المساحات الخضراء

- المادة 12: يجب أن تخضع المساحات الخضراء إلى تهيئة خاصة.

- المادة 13: يجب أن تكون نوع النباتات التي يجب زرعها متلائمة مع المناخ، التربة وخصوصية المنطقة.
- المادة 14: يمنع شق ممرات في المساحات الخضراء، وذلك للمحافظة عليها.
- المادة 15: الأشجار الواجب غرسها يجب أن تخضع: (الشكل، المساحة، الكمية، النوعية)
- المادة 16: المحافظة على المساحات الخضراء والاعتناء بها من طرف جمعية الحي.

5-2-2. مساحات اللعب

- المادة 17: تهيئة أماكن اللعب وتأثيرها وصيانتها من طرف البلدية.

5-2-3. مواقف السيارات

- المادة 18: على المكلف بإنجاز أشغال مواقف السيارات أمام التجهيزات.
- المادة 19: على السكان التوقف في الأماكن المخصصة لهم.
- المادة 20: يمنع على قاطني الحي استخدام المحلات مكان للتوقف.

6. توصيات

1. دراسة إمكانية إنشاء مؤسسة عمومية مختصة في صيانة و تسيير الأحياء السكنية و الإشراف على عمليات تحسين إطار الحياة داخلها، و من أهم إيجابيات هذا الاقتراح.

- توفير الإطار الإداري الذي يتكفل بالإشراف على عمليات تحسين وضعية الأحياء الجماعية .

- تجنب التداخل بين مختلف الهيئات المتدخلة في الصيانة و التسيير .

- تخفيف أعباء ديوان الترقية و التسيير العقاري و المصالح البلدية (الدراسة، الانجاز، التسيير و الصيانة).

2. تكيف السكن مع احتياجات و نمط السكان و ممارستهم قصد ضمان صيانتهم.

3. توفير الإمكانيات و الوسائل الضرورية لضمان فعالية أكبر في التسيير، و المتتمثلة في:

❖ القانونية

- توضيح العلاقة بين مختلف المتدخلين في انجاز المشاريع السكنية و صيانتها.
- احترام النصوص القانونية من قبل كل الأطراف لا سيما الإدارات و المصالح العمومية .

❖ المالية

- البحث عن التوازن المالي لمختلف الهيئات .

❖ البشرية

- تأهيل الإطارات المسيرة و تبادل الخبرات في ميدان التسيير .

4. البحث عن الميكانيزمات الجديدة الخاصة بالمراقبة و المتابعة الجيدة للعمليات، من اجل رفع مستوى نوعية السكن و تحسين شروط المسكن.

5. العمل على إيجاد ووعي عام لدى الجماهير، عن طريق فتح نقاشات حول كفاءات المحافظة على إطار الحياة، و التعريف بمختلف التجارب الرائدة في ميدان التسيير بأسلوب علمي، إعلامي و موضوعي.

6. توعية و توجيه السكان بضرورة المحافظة على المحيط العمراني بعد تحسينها لتجنب العودة إلى حالة التدهور.

7. خلق لجنة تكون واسطة بين السكان و السلطات.

8. دعوة المسؤولين السكان لمشاركتهم في وضع حلول لمشاكلهم و دعوتهم للتطوع في الأعمال التي تخص الحفاظ على النسبة كالتشجير و نظافة الحي و غيرها لتحسيسهم بأهمية الأمر.

9. تفعيل دور لجنة الحي للقيام بمختلف النشاطات.

10. المبادرة بإشراك السكان في تنفيذ الكثير من المشاريع الحيوية، كل هذه التوعية و الاهتمام سينشأ عليها الأبناء و بالتالي خلق جيل جديد واعي بأهمية المحافظة على المحيط، أي نزع فكرة التعدي على حدود المسكن.

خلاصة

تطرقنا في دراستنا لموضوع إعادة التأهيل، الذي يعتبر أحد المواضيع الهامة في ميدان الهندسة الحضرية لأنه يهدف للارتقاء بجودة الحياة الحضرية بتلبية متطلبات السكان المتعددة.

انطلاقاً من جمع المعطيات المتعلقة بحي الزمالة ثم تفسيرها وتحليلها لتحديد الأسباب الحقيقية لوضعية التدهور، قمنا ببلورة جملة من الاقتراحات التي نراها مناسبة لإعطاء تصور نطمح إلى تحقيقه، الذي يهدف إلى إعادة تأهيل هذا المجال مع الحفاظ على الهيكلة العامة والتراث المعماري والتاريخي لهذا المجال، بالإضافة إلى جعله مركز مدينة يتماشى و مراكز المدن الكبرى.

وفي الأخير لا يمكن التغاضي عن الصعوبات التي واجهتنا نظراً لحساسية الموضوع، ودراستنا ما هي إلا دراسة متواضعة أمام حجم الموضوع، إلا أننا قمنا بفتح المجال للقيام بدراسات أخرى تكون أكثر تعمقاً وبمعطيات أكثر وفي ظروف أحسن من أجل التحسيس بأهمية إعادة التأهيل في مدننا .

خاتمة عامة

إن إعادة التأهيل موضوع متعدد المجالات ينبغي إعطائه قيمة كبيرة على مختلف المستويات و الأفكار، لترسيخ هذه الثقافة في مجتمعنا وتنشيطها باستمرار.

ختاماً لدراستنا يتعين علينا تقديم حوصلة تتضمن مجموعة من الملاحظات النقدية التوضيحية لبعض جوانب الموضوع وتلخيص مجمل الأفكار الواردة في الدراسة، بحيث يعتبر بحثنا محاولة لإبراز أهمية وضيافة الحي كمركز مدينة وحاولنا توجيه أنظار المهنيين والدارسين للمشكلات الراهنة اتجاه هذا الموضوع، وتحسيسهم بضرورة معالجتها و التدخل بشتى العمليات لتحسين وضعية الحي و إعطائه صورة مثالية.

ومن هذا المنطلق فإن إعادة النظر في عملية إعادة التأهيل ضرورة حتمية يفرضها علينا الواقع المعاش بكل مشاكله ويفرض علينا الاهتمام به لمحاربة أشكال التدهور التي تعاني منها المدن، حيث يجب أن تقوم المدينة بتلبية حاجيات السكان وان مجموع التساؤلات المطروحة في دراستنا اقتضت منهجية معينة في التحليل وإبراز النقائص وأثارها على الهيكلة المجالية وتردي الحياة الاجتماعية فهذه العوامل التي أدت بنا إلى التدخل بمشروع تنفيذي تضمن الترميم و التهذيب لما لمسنا فيه من إرجاع الحياة المثالية لهؤلاء السكان.

و مهما كانت اقتراحاتنا والحلول المتوصل إليها، فإن في مثل هذه الدراسة لا يمكن إن تجسد إلا إذا اقترحت سياسة شاملة للدولة في هذا المجال، قائمة على التطبيق الفعلي لقوانين، وتجنيد الكفاءات القادرة على توفير طرق تتماشى مع المعطيات الحالية.

وأخيراً نذكر بتوصية ندوة مراكز المدن بباريس إلى ممثلي المدن العربية وجاء فيها: {حافظو على مدنكم العربية، باعتبار أن مركز المدينة ووسطها هو جزء من تراث البلاد ورمز من رموزها التاريخية، والتراثية}