

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدنية

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطلبة: وحشية محمد

لعرباوي عبد الرحمان

تحت عنوان

تأثير الأقطاب السكنية على الهيكل الحضرية

دراسة حالة مدينة البويرة

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف-المسيلة	أ. رمضان شيكوش شوقي
مشرفا ومقررا	جامعة محمد بوضياف-المسيلة	أ. طهراوي إلياس
مناقشا	جامعة محمد بوضياف-المسيلة	أ. محمد شيكوش نورالدين

السنة الجامعية: 2019/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رَبِّ أَوْزَعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي
أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ
صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي
عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴿١٩﴾

النمل: ١٩

عبر

عبر

النمل: ١٩

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى: "وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحساناً" صدق الله العظيم

بدانا بأكثر من يد وقاسينا أكثر من هم وعانينا الكثير من الصعوبات وها نحن اليوم والحمد لله تطوي سهر الليالي وتعب الأيام وخالصة مشوارنا بين دفتي هذا العمل المتواضع.
إلى التي دون جفون رعتني، شقت دجى الليل ما شكنتني، نبع الحنان والعطف أعظم نعمة بعد إيماني إلى من ذاقته الحلو والمر من أجلي، إلى من غمرتني بدعواتها وكانت تنير دربي إلى من رضاها أقصى امنياتي، إلى أروع كلمة في الوجود، قرّة عيني **أمي الحبيبة**.

إلى من علمني أن الحياة كفاح، إلى من علمني أن الحياة عزة نفس، وتواضع لمن داس على شوك الحياة لمعيشي، إلى من نطق بكلمات ستضل تنردد على مسامعي، إلى من سعى وشقي لأنعم بالراحة والهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في طريق النجاح الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر

أبي الغالي

إلى النجوم والكواكب إلى الورود البهية الذين قاسموني حنان الأم، إلى من حبهم يجري في عروقي ويلهج بذكرهم فؤادي إلى اخوتي:

زينة، وليد، محمد وزوجته.

إلى أجمل هدية من هدايا الرحمن إلى عطر الجنة إلى رمز البراءة والصفاء عسل وقمر البيت:

عماد الدين.

إلى كل من عمي وعماتي، إلى كل أخوالي وخالاتي اللذان كنا سنداً لي، وأبنائهم كل باسمه، وإلى كل الأهل والأقارب وكل من يحمل لقب **لعرباوي وهمال**. وإلى كل عائلة **خاوي** كبيرهم وصغيرهم اللذان فتحو لي ابواب بيتهم ولم يبخلوا عليا بشيء وكان لي عوناً وسنداً في مدينة المسيلة.

إلى من سربنا سوياً ونحن نشق الطريق معاً نحو النجاح والإبداع إلى من تكاتفنا يداً بيد ونحن نقطف زهرة تعلمنا إلى صديقي المخلصين: **محمد أنور وعزالدين**.

إلى الروح التي سكنت روعي الآن تفتح الأشرعة وترفع المرساة لتنتقل السفينة في عرض بحر واسع مظلم هو بحر الحياة وفي هذه الظلمة لا يضيء إلا قنديل الذكريات ذكريات الأخرة البعيدة إلى الذين أحببتهم وأحبوني:

محمود، زيكو، حليم، مصطفى، بكير ياسين، بوطالب، طيبة، جاك، كمال، أيوب، يونس، يحي، فاني، وليد، طاهر، علي، أحمد، خليل، عبد الحق، رشاد، خالد، عزيز، الحارث، الحاج، أحلام، كريمة، سارة، فاطمة، سعيدة، بثينة، فهيمة، نورية، دنيا، إيشو، جميلة، شهرزاد، رزيقة، ليلى، حنان، خديجة، مريم، جهاد، سماح، عائشة، سعاد، ايمان، رقية.

إلى من علمني حروفاً من ذهب وكلمات من درر وعبارات من أسمي وأجلى عبارات في العلم إلى من صاغ لي علمه حروفاً ومن فكره منارة تنير لي سيرة العلم والنجاح إلى الأستاذ **طهراوي إلياس**.

إلى كل من بيضاء امتدت لتساعدني من قريب أو من بعيد إلى كل **أساتذتنا الكرام** وطلبة وعمال معهد تسيير التقنيات الحضرية وبالخصوص دفعة 2019.

وإلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التغيير هي في ذواتنا وفي أنفسنا قبل أن تكون في أشياء أخرى...

الطالب: اسلام

اهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى: "وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا" صدق الله العظيم

وعلى هذا من صميم الفؤاد وأعماق القلب أهدي ثمرة ما تكبته في مشواري الدراسي إلى:

التي بكت يوم أخفقت حزنا وأسفا ويوم نجحت غبطة وفرحا، إلى التي أنجبت وعفت وربت فأحسنت ووجهت فأرشدت إلي نور العيون، ورمش الجفون والسر المكنون والعقل الموزون والصدر الحنون، إلى البلسم الشافي والقلب الدافئ والحنان الكافي إلى التي احاطتني بسياج حبها إلى أروع أم في الوجود

أمي الحنون.

إلى الرجل الذي علمني عزة النفس والكرامة، وزرع في حياتي روح التحدي للوصول إلى الهدف المبتغى

أبي الغالي.

إلى روضة العز وغصن المحبة، إلى من كانت سراجا منيرا وقلبا حنيئا، الى التي لم تبخل عليا بعطفها

ومنحتني من فضلها وكل عمرها لإيصالي إلى الهدى إلى امي الثانية **خالتي العزيزة.**

إلى فخري في هذه الدنيا وسندي في الحياة إلى من أرى التفاؤل بعينهم والسعادة بضحكتهم الى شعلة الذكاء والنور، الى اخوتي: **عبد النور، ايمان، اسيا، فوزية، بدرية** وكل ازواجهم حفظهم الله ورعاهم

وبنات خالي **كحلة، زينب.**

الى سندي في حياتي ودنياي الى من دوما تشد على يسراي الى القمر الذي نور لي ظلام سمائي الى من غمرتني بالحب والحنان زوجتي وتوأم روحي: **ميرال** رعاها الله وحفظها من كل سوء.

الى أجمل هدية من هدايا الرحمن الى عطر الجنة الى رمز البراءة والصفاء سكرة وأموره البيت **خديجة.**

إلى كل اخوالي الذي كنا سندا لي، وأبنائهم كل باسمه، إلى اعمامي وعماتي وإلى كل الأهل والأقارب وكل من يحمل لقب **وحشية ودراج**، الى كل عائلة **خاوي** كبيرهم وصغيرهم اللذان فتحوا لي ابواب بيتهم

ولم يبخلوا عليا بشيء وكان لي عوناً وسنداً في ولاية المسيلة.

إلى من تغيب الكلمات في حضوره إلى اعز وأحسن صديق وهو بمثابة الاب إلي من أتعبته وطال صبره

عليا كان ومازال وسريقي تاجا افتخر به دوما أخي **بكير ياسين.**

الى اخوتي الذي لم تلدهم امي الى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء الى من معهم سعدت،

وبرفقتهم في دروب الحياة سرت الى من عرفت كيف اجدهم وعلموني ان لا اضيعهم اصدقائي:

فتحي، اسلام عز الدين، زيكو، مصطفى، قتيبة، محمود، حليم، بوطالب، عزيز، رشاد، خالد، سامي، عبد

الناصر، بثينة، دنيا، نورية، فاطمة، شهرزاد، ليليا، شروق، إيشو، سمية، بلقاسم، توفيق.

كما أهدي ثمرة جهدي لأستاذي الكريم: **طهراوي الياس** الذي كلما تظلمت الطريق أمامي لجأت إليه

عندما لم لي وكلما دب اليأس في نفسي زرع فيا الأمل لأسير قدما وكلما سألت عن معرفة زودني بها

وكلما طلبت كمية من وقته الثمين وفره لي بالرغم من مسؤولياته المتعددة، إلى كل يد بيضاء امتدت

لتساعدني من قريب إلى كل **أساتذتنا الكرام** وطلبة وعمال معهد تسيير التقنيات الحضرية وبالخصوص

شعبة 2019،

وإلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح الخير هي في ذواتنا وفي أنفسنا قبل أن تكون في أشياء أخرى...

الطالب: محمد

شكر و عرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم :

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

صدق رسول الله صلى الله عليه وسلم

الحمد لله على إحسانه والشكر له على توفيقه وامتنانه ونشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له تعظيماً
لشأنه ونشهد أن سيدنا ونبينا محمد عبده ورسوله الداعي إلى رضوانه صلى الله عليه وسلم.
بعد شكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا البحث المتواضع نتقدم بجزيل الشكر إلى الوالدين
العزیزین الذین أعانونا وشجعونا على الاستمرار في مسيرة العلم والنجاح، وإكمال الدراسة الجامعية
والبحث؛ كما نتوجه بالشكر الجزيل إلى من شرفنا بإشرافه على مذكرة بحثنا الأستاذ
" **طهراوي الياس** " الذي لن تكفي حروف هذه المذكرة لإيفائه حقه بصبره الكبير علينا، ولتوجيهاته
العلمية التي لا تقدر بثمن؛ و التي ساهمت بشكل كبير في إتمام و استكمال هذا العمل؛ إلى كل أساتذة
معهد تسيير التقنيات الحضرية ونخص بالذكر الأستاذ **حاجي محمد**، الأستاذ **سليمان نبيل**، الأستاذ
شيكوش شوقي، الأستاذ **أعراب وليد**، الأستاذ **أوزينه فاتح**، الأستاذ **بربريس ماجد** والأستاذة **هيب
حنان**؛ كما نتوجه بخالص شكرنا و تقديرنا إلى كل من **فرج عبد النور** مدير الدراسات والانجاز
العمراني: **تامزوغت سليمان** مديرة التعمير والبناء، **ميهايا عبد الحميد** مدير التجهيزات والسكن
الرفي، **نوري محمد** مكتب الدراسات، **قادري زهرة** مديرة النقل. و أخيراً نشكر كل من ساعدنا من
قريب أو من بعيد على إنجاز و إتمام هذا العمل.

" رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي و على والدي و أن أعمل صالحاً ترضاه و أدخلني
برحمتك في عبادك الصالحين "

اسلام

2019

محمد

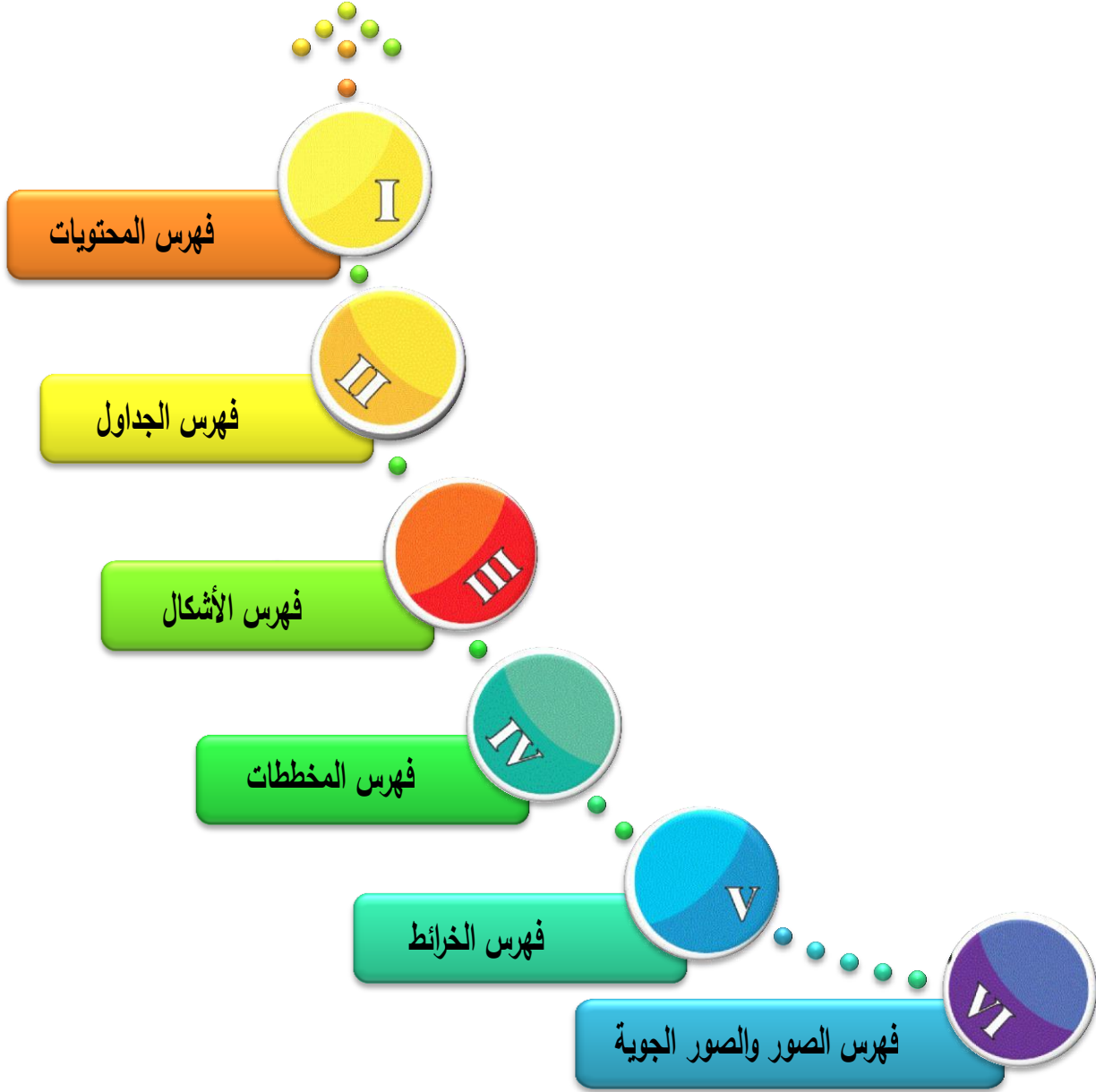
الملخص:

تشكل المدن البيئية الحضرية الرئيسية التي يعيش فيها الإنسان ويمارس نشاطاته المختلفة، ولكن الضغط السكاني الحاصل وزيادة الكثافة السكانية في المدن أدى إلى توسع المدن إما بشكل عفوي أو عبر خطط موضوعة من الحكومات تهدف إلى جعل مناطق التوسع أقطاب سكنية جديدة تسهم إيجاباً في دعم المدن التي تعاني من التزاحم وتدهور المرافق وضيق المساحات المتوافرة للتوسعات العمرانية، فعملية وضع معايير تصنيف واضحة تراعي خصوصية مراكز نمو هذه ستسهم في الهيكلة الحضرية ووضع الآليات الصحيحة لتحقيق الأهداف المرجوة من إنشائها كماً ونوعاً وعلى الأصعدة والقطاعات كلها، ولا سيما الأقطاب السكنية نظراً إلى دورها الكبير والتصاقها بالمدن وأهميتها التخطيطية والاجتماعية ودورها الحضري والتأثير المتبادل الحتمي بينها وبين المدينة.

الكلمات المفتاحية:

الهيكلية الحضرية، المناطق السكنية، المدينة.

الفهرس



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
II - I	الاهداء
III	التشكر
IV	الملخص
VI	فهرس المحتويات
XIII	فهرس الجداول
XV	فهرس الأشكال
XVIII	فهرس المخططات
XIX	فهرس الخرائط
XIX	فهرس الصور
XXIII	فهرس الصور الجوية
XXIII	فهرس الملاحق
1	مقدمة عامة
	الفصل التمهيدي: مدخل عام للدراسة
3	1- الإشكالية
4	2- الفرضيات
4	3- أهمية الموضوع
4	4- الهدف الرئيسي
4	5- مبررات اختيار الموضوع
5	6- منهجية البحث والأدوات المستعملة
7	7- مشاكل وصعوبات البحث
8	8- هيكلية البحث

الصفحة	العنوان
	الفصل الأول: السند النظري
10	تمهيد
11	1- مفاهيم عامة
11	1- المدينة
11	2- الهيكل الحضري
12	3- المناطق السكنية
13	4- التخطيط العمراني
13	5- التكتيف العمراني
13	6- التوسع العمراني
14	6-1- أصناف التوسع العمراني
14	6-1-1- التوسع الداخلي (العمودي)
14	6-1-2- التوسع الخارجي (الأفقي)
14	6-1-2-1- التوسع غير المخطط (العشوائي)
15	أ- التوسع التراكمي
15	ب- التوسع المتعدد النوى
15	6-2-1-2- التوسع المخطط
15	6-2- أنواع التوسع العمراني
15	أ- التوسع العمراني المنظم
15	ب- التوسع العمراني غير المنظم
16	ت- التوسع عن طريق الامتداد
16	6-3- أنماط التوسع العمراني
16	6-3-1- خطة الزوايا القائمة (الشطرنجية)
16	6-3-2- الخطة الاشعاعية
16	6-3-3- الخطة الخطية
17	6-4- أسباب ودوافع التوسع العمراني
18	6-5- عوائق التوسع العمراني

18	6-5-1-المعوقات الطبيعية
19	6-5-2-المعوقات الفيزيائية
20	6-5-3-المعوقات المالية
20	6-5-4-المعوقات الاقتصادية
20	6-5-5-طبيعة الملكية العقارية
20	7-الأحياء المستدامة
23	8-العقار
23	9-العقار الحضري
24	10- طبيعة العقار
25	11- علاقة العقار بتخطيط السكنات الاجتماعية
26	12- السياسة السكنية في الجزائر
27	13- نتائج السياسة العمرانية على المدينة الجزائرية
29	14- العمران العملي
30	II- مفاهيم تتعلق بتنظيم واستغلال المجال العمراني
30	تمهيد
30	أولاً: أدوات التهيئة والتعمير
30	1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
30	1-1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
31	2-1- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
32	3-1- آلية التخطيط المستقبلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
34	2- مخطط شغل الأراضي POS
34	2-1- تعريف مخطط شغل الأراضي
35	2-2- أهداف مخطط شغل الأراضي
36	3- علاقة أدوات التعمير بالعقار
36	4- مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/90 والقوانين الخاصة بالأراضي الفلاحية
38	ثانياً: أدوات جديدة في ميدان التعمير

38	1- مخطط التناسق الحضري SCU أداة مجهولة الهوية
38	1-1- تعريف مخطط التناسق الحضري
39	1-2- أهداف مخطط التناسق الحضري
39	1-3- مراحل مخطط التناسق الحضري
40	الخلاصة

الصفحة	العنوان
	الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة البويرة
42	تمهيد
43	I- موقع ولاية البويرة
43	II- تموضع المدينة
44	III- تقديم مدينة البويرة
44	IV- الدراسة الطبيعية
44	1- التضاريس
45	2- الانحدارات
46	3- الاخطار الكبرى
47	4- شبكات الصرف وتوزيع المياه الصالحة للشرب
48	5- البنى التحتية
48	5-1- شبكة الطرق
52	5-2- شبكة السكة الحديدية
53	5-3- شبكة النقل
55	6- العوائق والاتفاقات
57	V- الدراسة السوسيواقتصادية
57	1- السكان
69	2- التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة
60	3- التركيب العمري
60	4- الدراسة الاقتصادية

62	VI- الدراسة العمرانية
62	1- الدراسة السكنية
63	2- التجهيزات
64	VII- الدراسة التاريخية لمدينة البويرة
65	1- مرحلة قبل الفترة العثمانية
65	2- الفترة العثمانية
66	3- مرحلة ما بين 1868-1945 (الحي الاستعماري)
66	4- مرحلة ما بين 1945 و 1958
67	5- مرحلة ما بين 1958-1962
67	6- مرحلة ما بين 1962-1974
68	7- مرحلة ما بين 1974-1990
69	8- مرحلة ما بين 1990-2008:
69	9- مرحلة ما بين 2008-2014:
70	10- المرحلة الأخيرة:
71	خلاصة

الصفحة	العنوان
	الفصل الثالث: الدراسة التحليلية للأقطاب السكنية بالبويرة وأثرها على الهيكلة الحضرية
73	تمهيد
74	1- الدراسة التحليلية للقطب السكني POS U1 (حي الحماية المدنية)
74	1- الموقع
74	2- الحدود
75	3- خصائص منطقة الدراسة
75	4- النفاذية
76	5- طبيعة النسيج العمراني
76	6- هيكلية الحي
77	7- الطبيعة القانونية للعقار

77	8- شغل الأرض:
77	8-1- المساكن
78	8-2- التجهيزات
79	8-3- الأنشطة
80	9- الفضاءات الخارجية
80	9-1- الطرق
80	9-2- المساحات الخضراء
82	II- الدراسة التحليلية للقطب السكني POS U24 (حي الزيتون)
82	1- الموقع
82	2- الحدود
83	3- طبوغرافية أرضية المشروع
84	4- المنافذ والممرات
84	5- طبيعة النسيج العمراني
84	6- هيكله الحي:
84	7- الطبيعة القانونية للعقار
85	8- شغل الأرض
85	8-1- المساكن
86	8-2- التجهيزات
86	9- الفضاءات الخارجية:
86	9-1- الطرق
87	9-2- المساحات الخضراء
88	9-3- أماكن اللعب
88	9-4- مواقف السيارات
89	III- الدراسة التحليلية للقطب السكني POS U26 (حي أولاد بوشية)
89	1- الموقع
89	2- الحدود
90	3- طبوغرافية أرضية المشروع
90	4- الطبيعة القانونية للعقار

91	5- المنافذ
92	6- طبيعة النسيج العمراني
92	7- تحليل إطار المبني
92	7-1- المساكن
93	7-2- التجهيزات والخدمات
93	8- الفضاءات الخارجية
93	8-1- الطرق
94	8-2- المساحات الخضراء
95	8-3- أماكن اللعب ومساحات الالتقاء
95	8-4- مواقف السيارات
96	IV - الدراسة التحليلية للقطب السكني POS U14 (حي ذراع البرج)
96	1- الموقع
96	2- الحدود
97	3- طبوغرافية أرضية المشروع
97	4- الطبيعة القانونية للعقار
98	5- المنافذ
98	6- طبيعة النسيج العمراني
98	7- هيكلية الحي
99	8- المساكن
100	9- التجهيزات
101	10- الأنشطة
101	11- المساحات الخضراء
101	12- مواقف السيارات
102	V- أثر التوسع العمراني على النسيج الحضري :
102	1- أثر الاقطاب السكنية على هيكلية المدينة
102	2- أثر الأقطاب السكنية على السكن
103	3- أثر الاقطاب السكنية على المرافق العمومية

103	4- أثر الاقطاب السكنية على التنقلات وحركة المرور
103	5- أثر الاقطاب السكنية على تسيير مختلف الشبكات
103	6- أثر الاقطاب السكنية على المساحات الخضراء
104	7- الأثار الاجتماعية
104	8- الأثار الاقتصادية
105	VI- عرض وتحليل نتائج التحقيق الميداني
133	VII- تحقيق الفرضيات
134	VIII- التوصيات والاقتراحات
137	خلاصة
139	الخاتمة العامة
قائمة المصادر والمراجع	
الملاحق	

فهرس الجداول

الصفحة	الجدول يوضح	الرقم
48	التقديرات الكمية	01
57	تطور عدد سكان مدينة البويرة	02
59	التوقعات المستقبلية لعدد السكان في المدينة	03
60	الفئات العمرية	04
61	توزيع عدد العاملين حسب كل قطاع سنة 2014	05
62	نسب أنماط السكنات الموجودة في المدينة	06
63	نوع وعدد التجهيزات في المدينة	07
104	الخصائص والغاية من انشاء الأقطاب السكنية	08
105	واقع الإطار القانوني العمراني	09
105	أسباب التدهور العمراني	10

106	مكانة الدراسات الاجتماعية والاقتصادية	11
106	المقاييس العمرانية في تخطيط الأحياء السكنية	12
107	التعديلات في المجال العمراني	13
107	واقع التدخلات في الأحياء السكنية	14
108	التنسيق بين مختلف القطاعات التقنية	15
109	واقع الإطار القانوني العمراني	16
109	أسباب التدهور العمراني	17
110	مكانة الدراسات الاجتماعية والاقتصادية	18
110	المقاييس العمرانية في تخطيط الأحياء السكنية	19
111	التعديلات في المجال العمراني	20
111	واقع التدخلات في الأحياء السكنية	21
112	التنسيق بين مختلف القطاعات التقنية	22
113	جنس ومستوى اعمار المستجوبين	23
113	مهنة المستجوبين	24
114	مكان الإقامة السابقة وسنة الإقامة بالقطب الحضري	25
115	مكان العمل	26
115	وقت فراغ المستجوبين	27
116	قرب التجهيزات من مقر السكن	28
116	المشاكل الموجودة بالقطب الحضري	29
117	طبيعة وسائل النقل الحضري المستغلة بالقطب الحضري	30
117	التنقل اليومي الى مركز المدينة	31
118	أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة	32
118	الأداء التقني والوظيفي للسكنات	33
120	جنس ومستوى اعمار المستجوبين	34
120	مهنة المستجوبين	35
121	مكان الإقامة السابقة وسنة الإقامة بالقطب الحضري	36
122	مكان العمل	37
122	وقت فراغ المستجوبين	38

123	قرب التجهيزات من مقر السكن	39
123	المشاكل الموجودة بالقطب الحضري	40
124	طبيعة وسائل النقل الحضري المستغلة بالقطب الحضري	41
124	التنقل اليومي الى مركز المدينة	42
125	أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة	43
125	الأداء التقني والوظيفي للسكنات	44
126	جنس ومستوى اعمار المستجوبين	45
127	مهنة المستجوبين	46
127	مكان الإقامة السابقة وسنة الإقامة بالقطب الحضري	47
129	مكان العمل	48
129	وقت فراغ المستجوبين	49
130	قرب التجهيزات من مقر السكن	50
130	المشاكل الموجودة بالقطب الحضري	51
131	طبيعة وسائل النقل الحضري المستغلة بالقطب الحضري	52
131	التنقل اليومي الى مركز المدينة	53
132	أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة	54
132	الأداء التقني والوظيفي للسكنات	55

فهرس الأشكال

الصفحة	الشكل يوضح	الرقم
22	الأهداف الرئيسية	01
23	النتائج والانجازات	02
24	ديناميكية العقار الحضري	03
58	تطور سكان مدينة البويرة	04
61	نسب عدد العمال لسنة 2014 حسب القطاعات	05
62	نسب أنماط السكنات المتواجدة في المدينة	06

104	علاقة المدينة بالأقطاب السكنية	07
105	واقع الإطار القانوني العمراني	08
105	أسباب التدهور العمراني	09
106	مكانة الدراسات الاجتماعية والاقتصادية في التخطيط العمراني	10
106	المقاييس العمرانية في تخطيط الأحياء السكنية	11
107	التعديلات في المجال العمراني	12
107	واقع التدخلات في الأحياء السكنية	13
108	التنسيق بين مختلف القطاعات التقنية	14
109	واقع الإطار القانوني العمراني	15
109	أسباب التدهور العمراني	16
110	مكانة الدراسات الاجتماعية والاقتصادية في التخطيط العمراني	17
110	المقاييس العمرانية في تخطيط الأحياء السكنية	18
111	التعديلات في المجال العمراني	19
111	واقع التدخلات في الأحياء السكنية	20
112	التنسيق بين مختلف القطاعات التقنية	21
113	جنس المستجوبين	22
113	مستوى الأعمار	23
113	مهنة المستجوبين	24
114	مكان الإقامة السابقة	25
115	مكان العمل	26
115	وقت فراغ المستجوبين	27
116	قرب التجهيزات من مقر السكن	28
116	المشاكل الموجودة بالقرب الحضري	29
117	طبيعة وسائل النقل الحضري المستغلة بالقرب الحضري	30
117	التنقل اليومي الى مركز المدينة	31
118	أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة	32

118	الأداء التقني والوظيفي للسكنات	33
120	جنس المستجوبين	34
120	مستوى الأعمار	35
120	مهنة المستجوبين	36
121	مكان الإقامة السابقة	37
122	مكان العمل	38
122	وقت فراغ المستجوبين	39
123	قرب التجهيزات من مقر السكن	40
123	المشاكل الموجودة بالقرب الحضري	41
124	طبيعة وسائل النقل الحضري المستغلة بالقرب الحضري	42
124	التنقل اليومي الى مركز المدينة	43
125	أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة	44
125	الأداء التقني والوظيفي للسكنات	45
126	جنس المستجوبين	46
126	مستوى الأعمار	47
127	مهنة المستجوبين	48
128	مكان الإقامة السابقة	49
129	مكان العمل	50
129	وقت فراغ المستجوبين	51
130	قرب التجهيزات من مقر السكن	52
130	المشاكل الموجودة بالقرب الحضري	53
131	طبيعة وسائل النقل الحضري المستغلة بالقرب الحضري	54
131	التنقل اليومي الى مركز المدينة	55
132	أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة	56
132	الأداء التقني والوظيفي للسكنات	57

فهرس المخططات

الصفحة	المخطط يوضح	الرقم
45	الأميال والانحدارات	01
52	شبكة الطرق لمدينة البويرة	02
55	العوائق الطبيعية والصناعية	03
64	التجهيزات لمدينة البويرة	04
65	مرحلة قبل الفترة العثمانية	05
65	مرحلة الفترة العثمانية	06
66	مرحلة ما بين 1868-1945 (الحي الاستعماري)	07
66	مرحلة ما بين 1945-1958	08
67	مرحلة ما بين 1958-1962	09
67	مرحلة ما بين 1962-1974	10
68	مرحلة ما بين 1974-1990	11
69	مرحلة ما بين 1990-2008	12
69	مرحلة ما بين 2008-2014	13
70	مرحلة ما بين 2008-2014	14
74	حدود منطقة الدراسة	15
77	الطبيعة القانونية للعقار	16
82	موقع أرضية المشروع	17
82	حدود أرضية المشروع	18
83	طبوغرافية أرضية المشروع	19
84	المنافذ والممرات	20
84	الطبيعة القانونية للعقار	21
85	السكنات	22
86	التجهيزات	23
89	موقع حي أولاد بوشية	24
89	حدود حي أولاد بوشية	25
90	طبوغرافية أرضية المشروع	26

90	الطبيعة القانونية للعقار	27
91	المنافذ	28
96	موقع أرضية المشروع	29
96	حدود أرضية المشروع	30
97	طبوغرافية أرضية المشروع	31
97	الطبيعة القانونية للعقار	32
98	المنافذ	33
99	المساكن	34
100	التجهيزات الموجودة	35
101	الأنشطة	36

فهرس الخرائط

الصفحة	خريطة توضح	الرقم
43	حدود ولاية البويرة	01
44	حدود مدينة البويرة	02
46	الزلازل في ولاية البويرة	03
74	موقع حي الحماية المدنية	04

فهرس الصور

الصفحة	الصورة توضح	الرقم
11	مدينة برشلونة	01
11	مدينة اكزامبل	02
12	هيكله مدينة باريس	03
12	مناطق سكنية في الخليج	05

12	مناطق سكنية في اسطنبول	06
13	تخطيط عمراني عام	07
13	تخطيط مدينة رام الله	08
14	التوسع على الأراضي الزراعية	09
14	التوسع على الأنهار	10
15	التوسع العمراني المنظم	11
20	حي اكزامبل المستدام	12
20	مدينة بغداد المستدامة	13
21	مشروع ايفا المستدام	14
21	خزانات مياه الامطار	15
21	خندق تصريف المياه	16
22	النقل الايكولوجي 01	17
22	النقل الايكولوجي 02	18
49	الطريق الوطني رقم 05	19
49	الطريق الوطني رقم 18	20
49	الطريق الوطني رقم 33	21
49	الطريق السيار شرق غرب	22
50	الطريق الولائي CW 5	23
51	الطريق الولائي CW 127	24
52	شبكة السكة الحديدية	25
54	محطة نقل المسافرين	26
56	واد دهوس	27
76	المنفذ الرئيسي لمنطقة الدراسة	28
76	المنفذ الرئيسي لمنطقة الدراسة	29
77	سكنات جماعية لحي الحماية المدنية	30
77	سكنات جماعية لحي الحماية المدنية	31
78	سكنات فردية فوضوية لحي الحماية المدنية	32
78	سكنات فردية عشوائية لحي الحماية المدنية	33

78	مدرسة ابتدائية	34
78	المراقبة التقنية	35
78	مقبرة مسيحية	36
79	الحماية المدنية	37
79	متوسطة المجاهد ايت راشد	38
79	صناعة الملابس الصناعية المحترفة	39
79	بيع مواد البناء	40
79	محطة خدمات غير وظيفية	41
80	مواد غذائية	42
80	صيدلية	43
80	مقهى	44
81	مساحات اللعب	45
81	مواقف السيارات	46
81	مواقف السيارات	47
83	أراضي فلاحية	48
83	بحيرة	49
83	مخطط شغل الأراضي AU04	50
83	غابة الريش	51
85	سكنات جماعية R+4	52
85	سكنات جماعية R+5	53
86	الحظيرة الوطنية جرجرة	54
86	دار الأشخاص المسنين	55
87	الطريق الرئيسي عند المدخل	56
87	الطريق الرئيسي داخل الحي	57
87	الطريق الثانوي يقطع الطريق الرئيسي	58
88	مساحات خضراء وسط العمارات	59
88	مساحات خضراء وسط العمارات	60
88	حديقة خاصة بالبنائة	61

88	موقف واحد للسيارات	62
88	التوقف على حافة الطريق	63
91	منفذ رئيسي	64
91	منفذ ثانوي	65
91	منفذ ثانوي	66
92	سكنات عشوائية لحي أولاد بوشية	67
92	سكنات عشوائية لحي أولاد بوشية	68
92	سكنات عشوائية لحي أولاد بوشية	69
92	سكنات عشوائية لحي أولاد بوشية	70
92	سكنات عشوائية لحي أولاد بوشية	71
92	سكنات عشوائية لحي أولاد بوشية	72
93	فيلات لحي أولاد بوشية	73
93	فيلات لحي أولاد بوشية	74
93	فيلات لحي أولاد بوشية	75
93	قاعة علاج	76
93	مسجد	77
93	متوسطة	78
93	فرع بلدي	79
93	مركز بريد	80
93	ابتدائية	81
94	تموضع المساحات الخضراء داخل السكنات	82
94	تموضع المساحات الخضراء داخل السكنات	83
94	تموضع المساحات الخضراء داخل السكنات	84
95	غياب أماكن اللعب	85
95	غياب أماكن اللعب	86
95	غياب أماكن اللعب	87
95	توقف السيارات في الطريق	88
95	توقف السيارات في الطريق	89

95	توقف السيارات في الطريق	90
95	توقف السيارات عند مداخل السكنات	91
95	توقف السيارات عند مداخل السكنات	92
95	توقف السيارات عند مداخل السكنات	93
99	عمارة بحجم R+3	94
99	عمارة بحجم R+4	95
99	فيلا R+2	96
99	فيلا R+3	97
100	مستشفى	98
100	ابتدائية	99
100	مكتب دراسات	100
101	نظارات طبية	101
101	قاعة حفلات	102
101	مساحات خضراء صغيرة	103

فهرس الصور الجوية

الصفحة	صورة جوية توضح	الرقم
75	نفاذية منطقة الدراسة	01
81	حي الحماية المدنية	02

فهرس الملاحق

ملحق يتعلق	الرقم
استمارة خاصة بسكان الأقطاب الحضرية	01
استمارة موجهة إلى مكاتب الدراسات والمصالح التقنية	02

مقدمة عامة:

تعتبر المدينة مجالاً للحياة الحضرية، كما أنها نتاج تكامل وتبادل مختلف العلاقات بين السكان، السكن، التجهيزات، والخدمات المختلفة ضمن محيطها الجغرافي، حيث تشكل فضاء اجتماعي وثقافي واقتصادي للإنسان لأنه يشغل هذا الفضاء بكل ما يحمله من دلالات رمزية، فهي صورة المجتمع وانعكاساتها له بكل تجلياته، وقد كان لعدة عوامل منها التطور التاريخي، اختلاف وتعاقب المسيرين والمخططين وأصحاب السلطة والقرار بالإضافة إلى تقدم المعرفة التكنولوجية وغيرها دور وأثر كبير في بنية وشكل المدينة ونموها وتطورها، يظهر ذلك من خلال خصائص البنية الفوقية المتمثلة في الإطار المبني وغير المبني، ومدى تأثير السكان مع هذه الفضاءات.

إن ظاهرة تزايد نسبة سكان المدن الجزائرية أدى إلى ارتفاع الكثافة في مراكز المدن وارتفاع سعر الأراضي وتدهور نوعية الحياة وظهور مشكلات مما سبب خروج السكان من المدينة إلى المناطق المحيطة بها والتي بدأت منذ الاستقلال وتفاقت بفعل الوضع الأمني في العشرية السوداء، مما أدى إلى توسع هذه المدن، ونتج عن ذلك استنزاف سريع للعقار الذي يعتبر من أهم ثروتها، مما سبب اختلال في التوازن العمراني لتلك المدن.

وللقضاء على هذه الظاهرة ونقاديا لمشاكلها سنت الدولة قوانين في مجال العمران قصد تسيير وترشيد التعمير في المجال الحضري، وبالخصوص المحافظة على الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال أدوات التهيئة والتعمير، حيث لجأت السلطات إلى إنجاز مليون سكن في مدة خمس سنوات، و قصد الإسراع في وتيرة الإنجاز تم في بعض المدن استحداث أقطاب سكنية لتلبية الطلب المتزايد للسكن، و تخفيف الضغط على الولايات، و من خصوصية تلك الأقطاب هي كونها عبارة عن مدن صغيرة خاضعة لآليات التعمير، و تعد مخططاتها في وقت قصير و تتجز بجميع مرافقها خالفا لمخططات شغل الأراضي التي لا تتجز مشاريعها إلى بتوفر الاعتمادات المالية.

إن مدينة البويرة تعتبر من المدن الرائدة في مجال الاستفادة من الأقطاب السكنية، بحيث استفادت من عدة أقطاب وباشرت في إنجازها، ومن بين تلك الأقطاب: القطب الحضري (POS U1)، (POS U14، POS U24، POS U26)، بحيث ترمي هذه الاستفادة إلى ترقيتها وتطويرها لتخفيف الضغط عن المدينة وتدعيما بالمرافق التي يفترق إليها وتفعيلها لكي لا تكون هياكل بدون روح.

الفصل التمهيدي: المنطلقات البحثية

- I الإشكالية
- II الفرضيات
- III أسباب إختيار الموضوع
- IV أهداف الدراسة
- V منهجية البحث والأدوات المستعملة
- VI مشاكل وصعوبات البحث

1-الإشكالية:

إن سياسة التعمير السائدة في الجزائر مربوطة بالبصمة الاستعمارية الفرنسية إذ نجد أجزاء كبيرة من المساحات الحضرية في الجزائر هي نتاج لمختلف التجارب والانماط الفرنسية، وعليه لابد من التعرض لتاريخ التعمير والعمران للمدن الجزائرية في الحقبة الاستعمارية وما بعد الاستقلال.

ونظرا للحركية المتزايدة داخل المجال الحضري ظهر ما يسمى بالتوسع العمراني الذي هو الزيادة السكنية واتساع الرقعة التي تشغلها المدينة، ويكون وفق محددات حول البرمجة والتخطيط ومقيدة بأدوات التهيئة والتعمير. من خلاله تكون المدن معرضة الى حتمية التوسع والنمو سواء بشكل منظم وغير منظم، وهذا بفعل عدة عوامل متداخلة منها الطبيعية خاصة الذي يتحكم بشكل كبير في اتجاهات التوسع وتغيرها مما يؤثر على عملية التنظيم داخل المجال الحضري.

إن عملية تنظيم وهيكلية المجال الحضري وإيجاد توافق بين عناصر المجال الحضري الطبيعية، البشرية والعمرانية، أصبحت من أهم القضايا التي تواجه المختصين في التهيئة الحضرية وذلك في تسارع وتيرة النمو السكاني واستهلاك المجال وما يترتب عن ذلك من توسع المحيط العمراني والذي يكون غالبا على حساب الأراضي الزراعية، وهو ما شهدته العديد من المدن الجزائرية على الرغم من السياسة التوجيهية التي اعتمدها الجزائر في التخطيط المجالي للمدن بهدف التقليل من حدة الاستغلال اللاعقلاني للمجال عن طريق المخططات التنظيمية (..... PDAU POS SNAT SRAT PAW).

إن المدن الجزائرية شهدت ظاهرة التوسع العمراني الكبير خاصة بعد الاستقلال، والتي جاءت نتيجة للنمو الديمغرافي الكبير بسبب الزيادة الطبيعية والنزوح الريفي الناتج عن الاستقطاب الصناعي لليد العاملة، حيث أن هذان العاملان من أبرز العوامل التي أدت الى نمو المدن وبشكل سريع فاق توقعات المصالح المختصة ومخططاتها للتعمير المستقبلي، وانجر عنه استنزاف بعض العقارات المبرمجة لغير السكن كالعقار الفلاحي والصناعي. كما صاحب هذا النمو السريع مشاكل عديدة متعلقة بالاستهلاك العشوائي للعقار و الانتشار غير المنظم للتجمعات السكنية التي أصبحت تمثل ضغطا سكانيا كبيرا وتطور عمراني سريع، زواج بين شكل التعمير المخطط والفوضوي الفاقد للهياكل و التجهيزات الجوارية، ففي ظل تحسن الظروف المالية سعت الدولة بوضع سياسة تنموية إقليمية من خلال إنشاء أقطاب سكنية جديدة للتخفيف عن المدن التي تعاني الضغط وكذلك من أجل التحكم الاحسن في توسع المدن و عصرنتها بتوفير فضاءات جديدة لاستقبال برامج هامة عن السكنات والتجهيزات وفرص عمل لاستقبال هذه الاقطاب الحضرية وضمان تطور عمراني استشرافي وفق قواعد وأدوات التعمير الحديثة.

فمدينة البويرة تعتبر واحدة من المدن الجزائرية التي تعاني من مشكل الاكتظاظ والضغط، وهي تتوفر على عدة مرافق تضمن متطلبات هذا الحيز الإداري والخدمات وكذلك النقص الكبير للسكنات مقارنة بمتطلبات السكان، ولاستدراك هذا العجز من احتياج السكنات تم استهلاك المجال من خلال التوسع على حساب الأراضي الزراعية في الجهة الجنوبية، من خلال إنشاء أقطاب حضرية جديدة، إلا أن هذه الأخيرة ليس لها علاقة مجالية مباشرة بالمدينة الأم وذلك لمرور الطريق السيار بشكل مماسي للمدينة الذي أوقف التوسع بالنسبة للمدينة وظهر أقطاب حضرية جديدة ذات توسع مستمر. ومنه نطرح التساؤلات التالية:

- كيف يمكن للأقطاب السكنية أن تهيكلم المدينة؟

- ماهي أفاق التوسع لمدينة البويرة؟ وما دور المجمعات السكنية في ذلك؟

2-الفرضيات:

ومنه اقترحنا مجموعة من الفرضيات تساعدنا على حل الإشكالية والتي تتمثل في:

- ✓ السياسة عمرانية المحكمة لها أثر على الهيكلة الحضرية للتوسعات السكنية.
- ✓ إنشاء الأقطاب السكنية الجديدة له دور كبير في هيكلة المدينة.

3-أسباب اختيار الموضوع:

من بين أهم الأسباب التي دفعتنا الى اختيار الموضوع هي:

- ✓ كون الموضوع ذو قيمة عالية وهامة وذو صلة بتخصص تسيير المدن.
- ✓ تضمن سياسة الأقطاب السكنية تلبية الاحتياجات السكنية والسكانية في مدة زمنية قصيرة.
- ✓ وجود مؤهلات بالمنطقة لاستقبال مثل هذه المشاريع.

4-أهداف الدراسة:

لكل دراسة هدف تصبوا اليه لكشف الغموض الذي يفهتها في هذا الصياغ نبلورها ما يلي:

- دراسة الهيكلة الحضرية ومحاولة ادماج الأقطاب السكنية في النظام الحضري.

5- منهجية البحث والأدوات المستعملة:

5-1- منهجية البحث:

من أجل الوصول إلى الهدف المسطر من الدراسة ارتأينا أنه لا بد من استعمال المنهج المناسب، ولذلك اعتمدنا المنهج الوصفي الذي يسمح للباحث بالوصف المنظم الدقيق مستخدماً التحليل والمقارنة والتصنيف والتقويم، من أجل تشخيص الوضعية الحالية لمدينة البويرة، وإبراز ما تعانيه من مشاكل في التوسع العمراني، بدراسة الواقع وفهم العوامل التي أثرت في نمط استعمال الأرض، والتعرف على السياسة التي قامت بها الدولة من أجل التوسع المنظم.

5-2- الأدوات المستعملة:

بناء على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها والهدف المسطر قمنا بتحديد التقنيات التي تساعدنا على استيفاء المعلومات والمعطيات اللازمة للتحليل حيث اعتمدنا في انجاز هذا العمل على عدة مراحل:

✓ المرحلة الأولى:

وهي مرحلة البحث النظري الذي يعتمد على جمع المعلومات، التي من خلالها الاطلاع على المراجع التي تخدم الموضوع او لها صلة به كالكتب، المجالات المتخصصة، مذكرات التخرج، أدوات التهيئة والتعمير، مواقع الانترنت والأقراص المضغوطة والجرائد والمقالات المتعلقة الخاصة بمجال الدراسة.

✓ المرحلة الثانية:

وهي مرحلة البحث الميداني التي تعد أهم مرحلة، حيث قمنا فيها بالاتصال بمختلف المصالح والمديريات على مستوى المدينة حسب تنوع الأهداف وجمع المعطيات وأهم هذه الادارات والهيئات:

- مصلحة البناء والتعمير لبلدية البويرة.
- مديرية الأشغال العمومية لولاية البويرة.
- مديرية البناء والتعمير لولاية البويرة.
- مديرية النقل لولاية البويرة.
- مركز الدراسات والانجاز العمراني URBA.BOUIRA.
- ديوان الترقية والتسيير العقاري OPEG لولاية البويرة.
- مكاتب الدراسات المعمارية والعمرانية ومتابعة المشاريع لولاية البويرة.

رغم اتصالنا بمختلف الهيئات والمصالح وبناءا على طبيعة النتائج المراد التوصل اليها والاهداف المسطرة، بدى النقص ظاهرا عن المعلومات التي تخدم الموضوع خاصة منطقة التدخل ولتغطية هذا النقص، قمنا بتحديد التقنيات التي تساعدنا على جمع المعلومات والمعطيات اللازمة للتحليل وتمثل أساسا فيما يلي:

✚ الاستثمار الاستيعابية:

باعتبارها أهم الوسائل لجمع المعلومات المتعلقة بالحالة المدروسة، قمنا بتقسيمها الى محاور وفقا للجوانب المراد التوصل اليها في البحث، وقد اخترنا لهذه التقنية العينة العشوائية البسيطة التي من أهم مميزاتها أنها تعطي احتمالات متساوية ومتكافئة، حيث اعتمدنا عليها من خلال دراسة وكذا تحليل وتشخيص حالة الأقطاب السكنية وذلك بأخذ أجوبة المستجوبين وتطلعاتهم بعين الاعتبار عند كل تحليل، فقد قمنا بتوزيع 60 استمارة.

✚ المعاينة الميدانية:

وقد اعتمدنا بشكل كبير على المعاينة الميدانية التي تعتمد على اعداد الجداول والاحصائيات والصور الفوتوغرافية والتي تعطي تشخيص واقعي لوضعية التدهور، اضافة الى تحليل مختلف الوثائق المكتوبة، وخاصة التي تتعلق بدراسة التغيرات المتدخلة من طرف سكان المنطقة.

✓ المرحلة الثالثة:

بعد جمع البيانات قمنا بفرز المعلومات وتحليلها، ثم تمثيلها في دوائر نسبية وكذا وضعها في جداول والتعليق عليها لضبط المشكلة بصورة أدق والتعرف على مسبباتها وحوصلة نتائجها متبعين في ذلك المنهج الوصفي.

6-مشاكل وصعوبات البحث:

أثناء البحث وجمع المعطيات صادفتنا بعض الصعوبات والمتمثلة أساسا في:

- نقص البيانات وتضاربها من مصلحة الى أخرى وعدم دقتها.
- قلة في النماذج والدراسات السابقة.
- موضوع بحثنا يتناول سياسة عمرانية حديثة النشأة.
- تجاوز الطريق السيار شرق-غرب مشيا على الأقدام وذلك للذهاب الى القطب السكني (POSU26).
- اثناء اجراء الاستمارة الموجهة للسكان كان هناك اعراض من بعضهم عن الإجابة عن الاستمارة.

7- هيكلية البحث:

المقدمة
العامة

الفصل التمهيدي:
المنطلقات البحثية

الفصل الأول:
الجزء النظري

الفصل الثاني:
مدينة البويرة
نموذجاً للدراسة

الفصل الثالث: الدراسة
التحليلية للأقطاب
السكنية وأثرها على
الهيكلية الحضرية

الخاتمة
العامة

- تمهيد.
- 1- الإشكالية.
 - 2- الفرضيات.
 - 3- أسباب اختيار الموضوع.
 - 4- أهداف الدراسة
 - 5- منهجية البحث والأدوات المستخدمة.
 - 6- مشاكل وصعوبات البحث.

- تمهيد.
- 1- مفاهيم عامة.
 - 1- المدينة.
 - 2- الهيكلية الحضرية.
 - 3- المناطق السكنية.
 - 4- التخطيط العمراني.
 - 5- التكتيف العمراني.
 - 6- التوسع العمراني.
 - 7- الأحياء المستدامة.
 - 8- العقار.
 - 9- العقار الحضري.
 - 10- طبيعة العقار
 - 11- علاقة العقار بتخطيط السكنات.
 - 12- السياسة السكنية في الجزائر.
 - 13- نتائج السياسة العمرانية على المدينة الجزائرية.
 - 14- العمران العملي.
 - II- مفاهيم تتعلق بتنظيم واستغلال المجال العمراني:
- تمهيد.
- 1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
 - 2- مخطط شغل الأراضي POS.
 - 3- علاقة أدوات التعمير بالعقار.
 - 4- مخطط التناسق الحضري SCU. خلاصة.

- تمهيد.
- 1- موقع ولاية البويرة.
 - II- تموضع المدينة
 - III- تقديم مدينة البويرة.
 - IV- الدراسة الطبيعية.
 - V- الدراسة السوسيواقتصادية.
 - VI- الدراسة العمرانية.
 - VII- الدراسة التاريخية لمدينة البويرة.
- خلاصة.

- تمهيد.
- 1- الدراسة التحليلية للقطب السكني POS U01 (حي الحماية المدنية).
 - II- الدراسة التحليلية للقطب السكني POS U24 (حي الزيتون).
 - III- الدراسة التحليلية للقطب السكني POS U26 (أولاد بوشية).
 - IV- الدراسة التحليلية للقطب السكني POS U14 (حي ذراع البرج).
 - V- أثر التوسع العمراني على النسيج الحضري.
 - VI- عرض وتحليل التحقيق الميداني.
 - VII- تحقيق الفرضيات.
 - VIII- الاقتراحات والتوصيات خلاصة.

الفصل الأول: السند النظري

تمهيد.

I - مفاهيم عامة.

1- المدينة.

2- الهيكل الحضري.

3- المناطق السكنية.

4- التخطيط العمراني.

5- التكتيف العمراني.

6- التوسع العمراني.

7- الأحياء المستدامة.

8- العقار.

9- العقار الحضري.

10- طبيعة العقار

11- علاقة العقار بتخطيط السكنات.

12- السياسة السكنية في الجزائر.

13- نتائج السياسة العمرانية على المدينة الجزائرية.

14- العمران العملي.

II - مفاهيم تتعلق بتنظيم واستغلال المجال العمراني:

تمهيد.

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

2- مخطط شغل الأراضي POS.

3- علاقة أدوات التعمير بالعقار.

4- مخطط التناسق الحضري SCU.

خلاصة.

تمهيد :

يرتكز تخطيط المدن على الدراسات المعمقة في جميع الميادين والتحليل الدقيقة من طرف المختصين، وتشخيص مشاكل المجال ومعرفة احتياجاته والعمل على إيجاد الانسجام بين جميع التحاليل وسد الثغرات من أجل ضمان تخطيط متكامل للجوانب ليعطي توازنا واستقرارا في العلاقة بين الانسان والمجال.

والجزائر كغيرها من الدول وبعد استقلالها فكرت في اعتماد وسائل لتنظيم مجالها العمراني، وجاءت هذه الوسائل على شكل مخططات تشرف عليها المصالح الحكومية التي لها علاقة بالعمران. ان المخططات في الجزائر اختلفت وتطورت حسب تغير متطلبات السكان واحتياجاتهم.

1- مفاهيم عامة

من أجل تسهيل فهم هذا الجانب من الدراسة ارتأينا أن نبدأ بتحديد مجموعة من المصطلحات والمفاهيم من مختلف الزوايا التي لها علاقة بالأقطاب السكنية والهيكلية الحضرية.

1/-**المدينة:** المدينة هي مركز العلاقات والقرارات، أين يتجمع الأفراد وتتبادل السلع وتنتشر الأفكار وتتجمع أنواع النشاطات المختلفة (الوظائف الحضرية التجارية، الصناعية، الخدماتية، الإدارية، السياسية والدينية¹).

صورة رقم (02): مدينة اكزامل



المصدر: Google Image 2019

صورة رقم (01): مدينة برشلونة



المصدر: Google Image 2019

وهي مركز التبادلات والملتقيات ومكان تواجد العمل ومقر السلطات وبفضل كثافة بناياتها وتحركاتها العمرانية تخلق قدرة ارتباطية².

2/-**الهيكلية الحضرية:** هي اعطاء مكونات الحي العمراني، مواقعها الفعالة، الاشكال الملائمة لها القواعد العمرانية والمعمارية لإبرازها، وكيفية التجسيد الفعلي لهذه المكونات، مع الاحتفاظ بخاصية الادمج في المحيط العمراني³.

¹المصدر: عبد الله عطوي: جغرافية المدن دار النهضة العربية ببيروت لبنان 2001.

²المصدر: WWW.INGDZ.NET

³المصدر: http://www.مجمع العمران.net

صورة رقم (04): هيكل مدينة دبي



المصدر: Google Image 2019

صورة رقم (03): هيكل مدينة باريس



المصدر: Google Image 2019

هي جملة العناصر الرئيسية والمحددة للشكل الخاص للمدينة وبالتالي تحدد نمط وظيفتها، ونستطيع أن نشخص نوعين من العناصر المهيكلية وهي العناصر النقطية والخطية، والشبكات.

3- المناطق السكنية: هي المساحات المخصصة للسكن في المدينة سواء كانت مخططة أو غير مخططة، يطلق عليها في بعض المراجع رسمية أو غير رسمية⁴.

صورة رقم (06): مناطق سكنية في اسطنبول



المصدر: Google Image 2019

صورة رقم (05): مناطق سكنية في الخليج



المصدر: Google Image 2019

وهي كذلك مناطق جغرافية تتواجد ضمن مدينة أو بلدية، ويقصد استخدام أراضيها على السكن دون الاستخدامات التجارية ويمثل الحي السكني جزءا مهما في حياة أفراد المجتمع، ويعتبر الركيزة الأساسية ويعد أكبر مؤثر في سلوكياتهم، فهو عبارة عن حيز مكاني لتجمع سكاني يشترك في الخدمات الأساسية من صحية وتعليمية وتجارية تكون عادة ضمن مسافة قريبة من بعضها بهدف تعزيز الحيوية والنشاط.

⁴المصدر: د. عادل السوي: تخطيط المدن-جامعة الإسكندرية-كلية الفنون الجميلة-وحدة التعليم المفتوح 2014-2015

4-/**التخطيط العمراني:** يعتبر هذا المصطلح من الأدوات القانونية التي تستعمل لممارسة التهيئة والتعمير، مما يعني أنه تعبير عن السياسة المتبعة في تهيئة مجال ما.

وهو وضع خطة عمل متكاملة لمواجهة أحداث مرتقبة للتجمعات وتحقيق أهداف معينة في فترة زمنية محددة بحيث يكون التخطيط مرنا ويتماشى مع ديناميكية الحياة وظروفها ويكون في إطار فكري سليم⁵.

صورة رقم (08): تخطيط مدينة رام الله



المصدر: Google Image 2019

صورة رقم (07): تخطيط عمراني عام



المصدر: Google Image 2019

وهو تنظيم وترتيب نمو المدن وانشائها، مع احترام الإطار الحياتي أو المعيشي لسكانها، الحاليين أو المستقبليين وكذا التوازن الضروري بين السكان، الوظائف والتجهيزات العمومية.

5-/**التكثيف العمراني:** تعتبر عملية التكثيف استهلاك للمجال وذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، وهي أيضا عملية رفع في كثافة المباني وعدد الطوابق داخل النسيج العمراني، وتهدف هذه العملية إلى إنتاج المجال الحضري و استغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة⁶.

وهو عملية عمرانية تهدف الى تكثيف مساحة الأرض بطريقة عقلانية تتماشى على مبادئ العمران الحديث حيث يمثل الطريقة الوحيدة للتقليل من توسيع المدينة على حساب الريف.

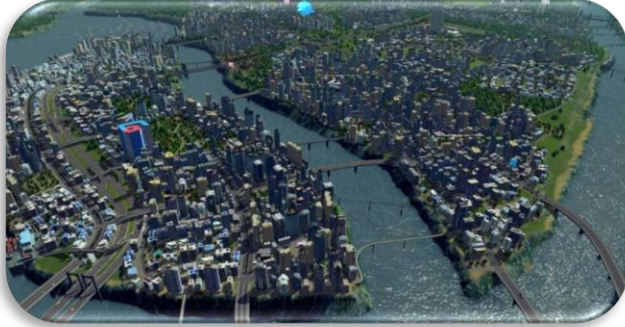
6-/**التوسع العمراني:** هو انتشار الاشكال العمرانية التي ترتبط مع تجمعات موجودة من قبل، ويجب ان تكون هناك استمرارية التي نستطيع الحديث عن التوسع، وهو عملية مرتبطة بالبحث عن الاشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات (السكن، العمل، التجهيزات، راحة الخ).

⁵المصدر: على الحيدر، التصميم الحضري، دار العربية، القاهرة، 2002، ص97.

⁶ Source : Maouia Saidouni : Eléments d'introduction à l'urbanisme Casbah Edition, Alger 2000, p130

والهياكل من وجهة البرمجة والتموضع والتنظيم، وهو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة وكذلك زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان افقيا او رأسيا وبطريقة عقلانية⁷.

صورة رقم (10): التوسع على الأنهار



المصدر: Google Image 2019

صورة رقم (09): التوسع على الأراضي الزراعية



المصدر: Google Image 2019

1-6-1-اصناف التوسع العمراني:

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

1-1-6-1-التوسع الداخلي (العمودي): ويكون أساسا في عملية تكثيف البنايات داخل المدينة ويرجع ذلك إلى وجود معوقات تمنع التوسع الخارجي وبذلك يتحتم استغلال المساحات الشاغرة أو زيادة عدد الطوابق ويهدف إلى إنتاج المجال الحضري واستغلاله بطريقة فعالة.

1-1-6-2-التوسع الخارجي (الأفقي): ويتجسد في الانتشار الأفقي المركزي وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة مما يؤدي إلى ظهور تجمعات من النمط الخطي والشطرنجي أو الإشعاعي وهذا حسب شبكة الطرقات والمواصلات واتجاهاتها.

بينما يرى آخرون ان هناك اشكال رئيسية للتوسع العمراني:

1-1-6-2-1-التوسع غير المخطط (العشوائي): هو الامتداد العمراني لاستعمالات الأرض الحضرية، من دون خطة سابقة ونميز نوعين:

⁷ Source : Alberto Zucchelli, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, EPAU, VUL 2-3, 1993, P38-50

أ- **التوسع التراكمي**: يتم ملء المساحات والفضاءات داخل المدن أو البناء عند مشارفها وأحيانا عند أقرب الأماكن من أسوار المدينة وذلك إذا كانت أسعار أرض البناء في الداخل مرتفعة، ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع العمراني مدينة موسكو.

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

6-1-2-2-التوسع المخطط: تتدخل الدولة في توجيه النسيج العمراني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق الضرورية للسكان (رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب).

6-2-أنواع التوسع العمراني:

صورة رقم (11): التوسع العمراني المنظم



المصدر: Google Image 2019

أ- **التوسع العمراني المنظم**: يمكن القول ان أغلب المشاريع العمرانية التي انجزت من طرف الدولة و مؤسساتها في الجزائر كانت خاضعة لوسائل التهيئة العمرانية ، مع وجود بعض النقائص في بعض البرامج و المشاريع مثل بعض الأخطاء في اختيار المواقع ، او المبالغة في المساحات الأرضية المخصصة لهذه البرامج والمشاريع العمرانية في مجال السكن و المناطق الصناعية ،

المجمعات السكنية ، والتعدي على الأراضي الفلاحية ، واهمال جانب المساحات الخضراء في الكثير من مشاريع التوسع العمراني ، وعدم اعطاء أهمية كبيرة لحماية البيئة وعناصرها الطبيعية عن تنفيذ بعض هذه المشاريع⁸.

ب- **التوسع العمراني غير المنظم**: التوسع العمراني غير المنظم في الجزائر هو عملية إنتاج المجال الحضري المرتبط بالبحث عن الأشكال المادية المطلوبة من خلال تلبية الاحتياجات الجديدة من عمل، سكن والتجهيزات، غير مبني على اسس البرمجة والتصميم⁹.

⁸المصدر: التجاني البشير: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية/ بن عكنون، الجزائر، 2000، ص85.

ت-التوسع عن طريق الامتداد: نعني به مضاعفة الإطار المبني عن طريق انتاج مجالات جديدة، وبذلك فان النسيج العمراني قد يكون مستمرا من حيث البنية والشكل العام، وأحيانا يكون غير مستمر لوجود عوائق، وهذا يخضع الى الاتجاهات التي تشكلها وتتجهها شبكة الطرقات والمواصلات، وتكون نماذج جديدة من المدن منها:

- ✓ **مدن التوابع:** وتظهر بخروج المساكن خارج المدينة القديمة مما ينتج تجمعات على نموذج خطي، شطرنجي، اشعاعي حسب شبكة الطرق. وتتزايد هذه التجمعات بزيادة المرافق وتوفر مناصب العمل، حتى تصبح مدينة قائمة بذاتها، لكنها تتبع المدينة الام في الجانب الإداري.
- ✓ **مدن جديدة:** وتكون سواء قريبة او بعيدة عن مركز المدينة او التجمعات الكبرى، ويجب ان توفر لعدد من السكان اطارا مرجعيا إداريا أكثر بنوية من مصدر بسيط مربوط الى أي قرية او الى أي مدينة موجودة مسبقا.

6-3-انماط التوسع العمراني:

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

6-3-1-خطة الزوايا القائمة(الشطرنجية): تشبه في تقسيمها لوح الشطرنج من مميزاتها تقاطع الشوارع بشكل عمودي سهولة تقسيم الأرض للاستخدامات المختلفة وسهولة التوسع، بالإضافة الى بعض العوائق لهذه الخطة كصعوبة تطبيقها في المناطق الجبلية وحجم الأركان للرؤية في مفترقات الطرق مثل المدن الصينية (بيكين) والمدن الرومانية (ميلانو) والمدن الحديثة (نيويورك).

6-3-2-الخطة الاشعاعية: وهي عبارة عن بؤرة مركزية تنطلق منها الطرق والشوارع نحو الأطراف على هيئة اشعة وهذه البؤرة تمثل مركز المدينة، من مميزاتها مواصلات نجمية تسهل عن طريقها الوصول الى جميع انحاء المدينة ومن عيوبها ظهور مناطق معقدة في اشكالها الهندسية وصعوبة تطبيقها في المناطق التضاريسية مثل مدينة موسكو-ميلانو.

6-3-3-الخطة الخطية: وفي ابسط صورها شريحة طويلة من الخطة الشطرنجية ذات شكل خطي على طول المحور وعلى الرغم من بساطة هذا التركيب الا ان الخدمات والأنشطة تتباعد عن بعضها البعض.

⁹المصدر: بن يوسف ابراهيم، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة ابو داود، الجزائر، 1992، ص15

6-4-أسباب ودوافع التوسع العمراني :

إن حركة السكان في المدن في تغيير دائم من عدة نواحي، كما أن الوضع السياسي الاجتماعي والاقتصادي هو الآخر في تغيير مستمر، يتم حصر أسباب ودوافع التوسع العمراني إلى خمسة أسباب رئيسية وهي:

أ- **العامل السياسي:** وهذا بإصدار قرارات سياسية في انجاز مدن بجميع مكوناتها (سكن , تجهيزات طرق ,شبكات مختلفة) ويساعد هذا بدوره على توسيع المدن وخلق أقطاب تنموية ويزداد الطلب على العقار ,ويتم تكثيف وملء الجيوب الشاغرة في النسيج العمراني مما يؤدي إلى توسع المدن ونموه.

✓ **الأنظمة الحكومية:** تؤثر القرارات والأنظمة الحكومية في منح التراخيص لبناء أكثر من مبنى على قطعة أرض واحدة، لأن هذه القطعة يملكها أكثر من شخص.

ب-**العامل الاقتصادي:** إن للعامل الاقتصادي دور مهم وفعال في تجديد حجم ونوعية التوسع للمدينة، فكل أعمال التهيئة والتوسع ترتبط بالجانب الاقتصادي الممول، فكلما زادت الأشغال ازدادت كلفتها وكلما نقصت رؤوس الأموال كلما تم الاستغناء عن بعض الخدمات حسب الأولوية وهذا يعني التقليل من استهلاك المجال بصفة جزئية.

✓ **تدني الدخل من الأراضي الزراعية:** فعندما يمتلك المزارع أرضاً زراعية ويجهل استغلالها بالوسائل الصحيحة للزراعة، سيجبر على ترك الزراعة وتحويلها إلى أرض سكنية ببناء الشقق السكنية، وبناء محلات وتشغيلها للحصول على دخل جيد، مما يؤثر ذلك على في مساحة الأراضي الزراعية.

ت-**العامل الاجتماعي:** إن التحسين الاجتماعي لبعض المدن جعلها كمركز جذب للسكان من التجمعات الأخرى سواء حضرية أو ريفية .وهناك ثلاث عناصر لهم نفس الأهمية في العوامل الاجتماعية للتوسع وهم:

✓ **النمو الديمغرافي:** يرتبط النمو الديمغرافي ارتباطاً وثيقاً بتوسع المدينة، وترتبط أحجام السكان والمرافق والخدمات بالأحجام السكنية التي تخدمها وهذا يعني استهلاك المجال بصفة أكبر .

✓ **الهجرة الداخلية:** شهدت الكثير من دول العالم نزوحاً ريفياً وإقليمياً إلى المدن التي تحسن مستوياتها الاقتصادية والاجتماعية، وبذلك أدى إلى ارتفاع عدد سكانها واستقرار المهاجرين في

ضواحيها العمرانية مما أدى إلى عرقلة توسع المدينة المستقبلية، كما أن هذه الهجرة تزيد من حدة استهلاك المجال.

✓ **المستوى المعيشي:** يرغب الكثير من الأفراد تحسين المستوى المعيشي لهم، فيلجأ الكثيرون بترك القرى و الأراضي الزراعية والهجرة الى المدن، للعمل في الوظائف الحكومية و المكتبية وغيرها، فتظهر الحاجة لبناء المزيد من الوحدات السكنية لتأمين مأوى للأعداد الجديدة القادمة للمدينة¹⁰.

ث- **العامل التكنولوجي:** إذ يعتبر أحد الأسباب في نشأة بعض المدن الحديثة، فكثير من المدن التي ظهرت فجأة بظهور الصناعة وزادت حدة التوسع مع زيادة التقدم التكنولوجي، فعلى غرار المدن المتقدمة التي لا تستهلك المجال بكميات كبيرة فهي لم تكن تملك وسائل النقل الحديثة والضخمة كما هي حالياً، والمسكن القديم ليس كالمسكن الحديث الذي اتسع بظهور أدوات جديدة التي تتميز بالضخامة مع ظهور التقدم التكنولوجي. ومن اهم العناصر التي ظهرت نتيجة التقدم التكنولوجي واثرت في التوسع العمراني هي:

✓ **تطور هياكل ووسائل النقل:** اصبحت من أكبر الدوافع من اجل التنقل من المركز الى الضواحي، مما شجع توسع المدن كما أن الحضارة ومحطات الميترو مثلاً زادت من حجم المدينة بشكل كبير وسرع من وتيرة التوسع المذهل.

ج- **التخطيط:** اذ تعتمد المدينة الى حتمية التخطيط من خلال معالجتها والسيطرة على كيانها، وشمل كل النواحي الاقتصادية والاجتماعية وخاصة التعامل مع العناصر الطبيعية.

6-5- عوائق التوسع العمراني: وهي ثلاث أنواع:

6-5-1- **المعوقات الطبيعية:** تختلف المعوقات الطبيعية كاختلاف الإمكانيات الموجودة في كل مدينة منها الجبال وشدة انحدارها، البحار، المحيطات، بالإضافة الى الغابات والواحات النخيل التي تقف عائقاً امام نمو المدن.

أ. **الجبال:** تعتبر الجبال عائقاً مهماً أمام التوسع العمراني بأي مدينة نتيجة انحدارها الشديد، الشيء الذي يؤدي إلى تغير اتجاه توسعها، سواء عن طريق الامتداد أو عن طريق عملية التكثيف.

¹⁰المصدر: د. ظافر ابراهيم طه الغزاوي، التوسع العمراني وأثره على استعمالات الأرض الزراعية في ناحية يثرب - جامعة بغداد / كلية التربية - 2005.

ب-الأراضي المنحدرة: حيث أن البناء على الأراضي التي تفوق انحدارها 15 % يكون صعبا ويتطلب إمكانيات تقنية ومالية كبيرة.

ت-التغيرات في طبيعة التربة: إن التوسع العمراني يبتعد عن مثل هذا النوع من العوائق، حيث أنه يلتزم عند القيام بعملية التوسع بالتحليل الجيولوجي للتربة.

ث-المناطق الزراعية الخصبة: وهذا العائق نجده مطروحا بحد ذاته في جميع المدن المتمركزة خاصة في السهول حيث استهلاك الأراضي الزراعية بشكل مفرط نتيجة سهولة التعمير وانخفاض تكاليف الإنجاز . المناطق الغابية: نظرا لأهميتها الإيكولوجية والطبيعية وجب حمايتها من التوسع العمراني لأنها تستغل في الراحة والترفيه والسياحة.

ج-البحار والمجار المائية: هناك مناطق تحتوي على كميات هائلة من المياه التي تترشح فوق سطح الأرض، ومناطق أخرى تحتوي على مياه جوفية قريبة من السطح، والأفضل حماية هذه المياه.

د-المناطق المعرضة لأخطار والكوارث الطبيعية: مثل المناطق المعرضة للفيضانات والانزلاقات، أو المناطق ذات الطبيعة الزلزالية النشطة فال يمكن التوسع عليها

6-5-2-المعوقات الاصطناعية: وهي متعددة كخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط مما يستدعي مساحات الارتفاع كذلك المناطق الاثرية المحمية التي يجب صيانتها واستغلالها كمعلم سياحي، بالإضافة الى الأملاك الوقفية والمناطق الصناعية ومناطق رمي النفايات والسكك الحديدية والطرق السريعة.

أ- المناطق الصناعية: تعتبر عائقا للتوسع، وهذا لما تسببه هذه المناطق من أخطار كالتلوث، الضجيج...، وعند التوسع يجب دراسة إمكانية تقادي الاقتراب من هذه المناطق.

ب- مناطق رمي النفايات: والتي تسبب في عدة مخاطر على الصحة العمومية فالتوسع يكون غير ممكن تجاه هذه الأماكن.

ت-خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي: حيث يجب ترك ارتفاعا بينها وبين النسيج العمراني، والتي تؤدي إلى انقطاع النسيج العمراني.

ث-المناطق الأثرية: والتي يجب حمايتها واستغالها كمعلم سياحي لكونها تعبر عن ثقافة الشعوب.

6-5-3-المعوقات المالية: يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع وعرقلة عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية اما عدم دفه مستحقات الإنشاء والصفات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي الى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني¹¹.

6-5-4-المعوقات الاقتصادية: يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع وعرقلة عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية، أما عدم دفع مستحقات الإنشاء والصفات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني.

6-5-5-طبيعة الملكية العقارية: وتعتبر من اهم العوائق الأساسية امام توسع أي مدينة ولها قبل انجاز أي مشروع عمراني يجب دراسة طبيعة الملكية العقارية للأراضي التي سيتم انجاز فيها المشروع.

7-الأحياء المستدامة:

إن إنشاء مناطق صديقة للبيئة هو أحد استنتاجات التي توصلت اليها مؤسسة البيئة العامة. ان الاقرار بمسؤولية الانسان عن تغير المناخ امر مشترك على نطاق واسع، وهناك حاجة متزايدة لتنفيذ استراتيجيات التخطيط المكاني وادماج قضايا التنمية المستدامة في المنطقة. كل من المشاريع الحضرية وخاصة على مستوى الحي في غياب اي تعريف او إطار منهجي او إطار مراجعي اقترحه السلطات العامة¹².

صورة رقم (13): مدينة بغداد المستدامة



المصدر: Google Image 2019

صورة رقم (12): حي اكزامبل المستدام



المصدر: Google Image 2019

¹¹ Source : [http : // Calameo .com](http://Calameo.com)

¹² Source : Philippe Ouhaquin, Catherine Charbt-valdien, Eco quartier mode d'emploi, Eyrolles, 2009

مثال على ذلك: تجربة ايفا:

صورة رقم (14): مشروع ايفا



المصدر: Google Image 2019

1- تقديم المشروع: يقع مشروع ايفا في مدينة كولن وهي ولاية في شمال شرق الراين - فيستيفالين - في غرب المانيا وتقع بين مدينتي بون ودوسلدورف وهي من أقدم المدن الالمانية.

ب- وصف المشروع: هو حي سوسيو ايكولوجي، مساحته 11هـ، تقوم على ارض زراعية محيطة بها مياه صالحة للشرب، تقع على حدود مع السكة الحديدية ل culemborg بها 110 منزل، 10.000 مكتب، مركز معلومات، مركز ترفيه، مركز للمؤتمرات، مطاعم وفندق.

Lanxmeer اندمج وظائف مختلفة حضرية ، وتضمن توازن جيد بين التنمية الاجتماعية، الاقتصادية، الثقافية ، التعليمية ، الترفيهية والحفاظ على البيئة.

نسبة مشاركة السكان عالية، حيث لعبت دورا فعالا في حلقات العمل وطوال عملية التخطيط.

تدابير لحماية البيئة تشمل دائرة مغلقة لشبكة المياه ونظام معالجة، وحدة تابعة لإنتاج الغاز الحيوي استخدام مواد البناء المستدامة والطاقة المتجددة وانااج الاغذية العضوية.

المشروع البيئي ل Lanxmeer يسعى الى تحقيق الاهداف الاتية في الإطار الايكولوجي:

• الطاقة : انااج الطاقة المتجددة و التقليل الى ادنى حد من استهلاك الطاقة بحيث يتم انااج الطاقة من النفايات والصرف الصحي.

• المياه : وضع نظام لتسيير المياه المستعملة ومياه الامطار .

صورة رقم (16): خندق تصريف المياه



المصدر: Google Image 2019

صورة رقم (15): خزانات مياه الامطار



المصدر: Google Image 2019

• **المواد** : استعمال المواد التي ليس لها تأثير سلبي على البيئة سواء في انتاجها او استعمالها او صيانتها او التخلص منه او توازن جيد بين المساحة المبنية والمساحة الخضراء.

• **النقل** : استعمال وسائل النقل العامة والحد من استخدام السيارة.

صورة رقم (18): النقل الايكولوجي



المصدر: Google Image 2019

صورة رقم (17): النقل الايكولوجي



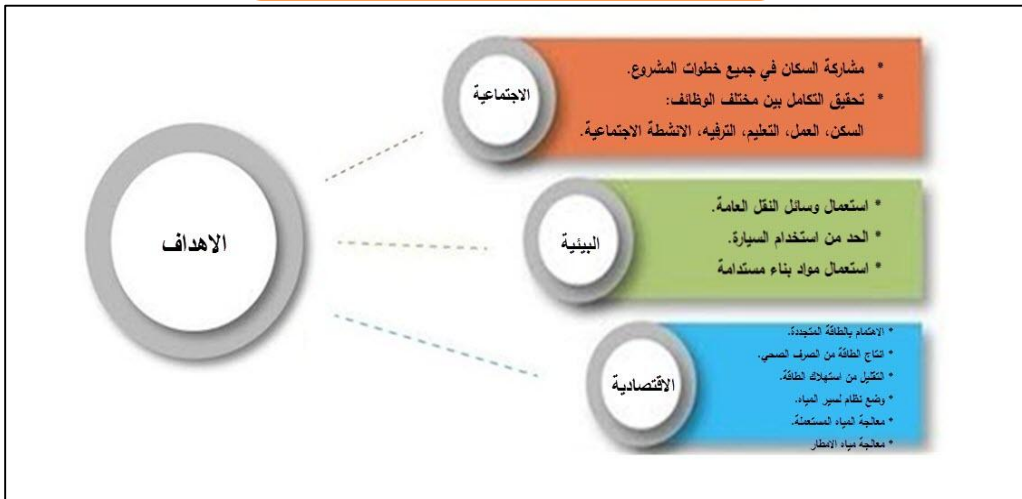
المصدر: Google Image 2019

• **علاقات اجتماعية** : انتاج مشترك ، مشاركة السكان في عملية البناء ، التنوع في السكن من حيث الهيكل و السعر والحجم ، يؤدي الى التنوع الاجتماعي.

تحقيق التكامل بين مختلف الوظائف: السكن، الترفيه، التعليم والانشطة الاجتماعية.

ت-الاهداف الرئيسية المشروع:

الشكل رقم (01): الأهداف الرئيسية



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

ث-النتائج والانجازات:

الشكل رقم (02): النتائج والانجازات



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

8-العقار: هناك عدة تعاريف للعقار وأهمها:

8-1-حسب المشرع الجزائري: المادة 683 من القانون المدني، العقار هو: كل شيء مستقر بحيزه وثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ماعدا ذلك من شيء فهو منقول¹³.

8-2-حسب القانون التوجيهي 90-25: المادة 02 من القانون تعرف العقار او الأملاك العقارية على انها كل الأراضي او الثروات العقارية غير المبنية¹⁴.

9-العقار الحضري:

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير، إذ تنص المادة 20 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990.

الأراضي العامرة: " هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات"

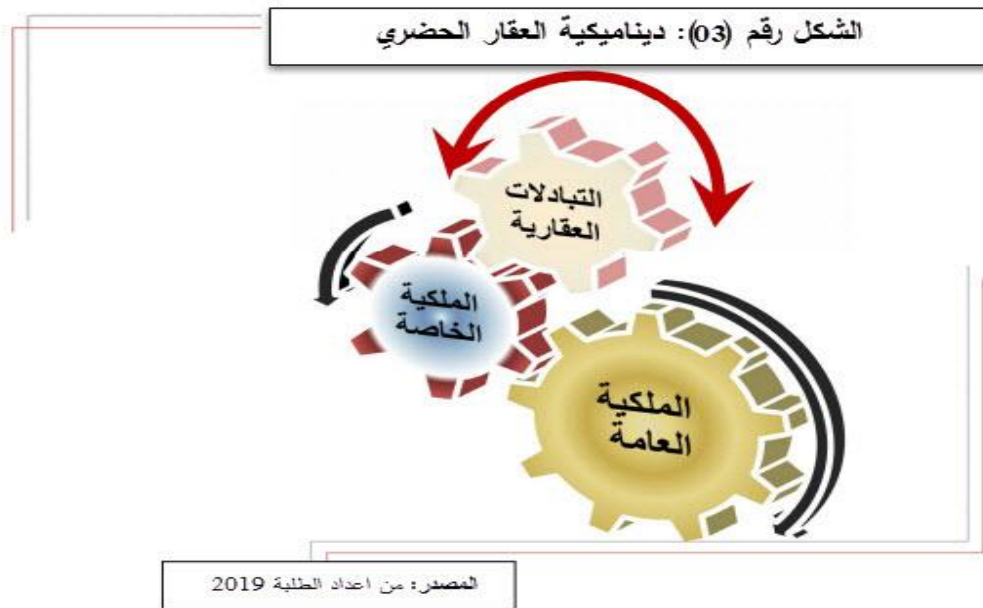
¹³ د/ مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس 2008 ص 0.99

¹⁴ القانون 90 /25 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49

المادة 21: "الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير".¹⁵

10- طبيعة العقار: وعلى أساس الطبيعة القانونية للعقارات الحضرية التي من خلالها يحدد مالك العقار فقد صنف إلى:

- أ- **الأمالك الوطنية:** وهي كل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية، وتشتمل على الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة ويتم تحديدها حسب طبيعتها أو الغرض المسطر لها عن طريق تشريع خاص ما يحدد جميع القواعد المتعلقة بتكوينها وتسييرها وتتكون من: الأملاك العمومية والخاصة للدول، الأملاك العمومية والخاصة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.
- ب- **الأمالك الخاصة:** هي ملكية للحقوق العينية ضمنها الدستور ويتم إثباتها بعقد قانوني يبرز هذه الحيازة وهذا الشغل كما يجب أن يخضع العقد الرسمي لقواعد الإشهار العقاري.
- ت- **أمالك الوقفية:** هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، وهو نوعان عام وخاص.
- ث- **أمالك فوج جماعي:** تحوزها العشائر والقبائل في شكل ملكية جماعية ينتفع أفرادها من استغلالها الدائم وبصورة تقليدية.



¹⁵ القانون 90 / 25 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 20، 21 الجريدة الرسمية رقم 49

مما سبق يتبين من الوهلة الأولى أن الملكية الخاصة والملكية العامة هي حقوق متنافرة ومتناقضة، إلا أن العكس هو صحيح فهذه الحقوق متكاملة يدعم أحدهما الآخر، فبدون مساهمة تنظيم الملكية الخاصة لا تتوفر الحماية للملكية العامة التي لا يمكن تكريس الأهداف التنموية إلا من خلال المحافظة على هذه الأخيرة وتنظيم معاملاتها لتحكم أكثر في العقار الحضري الذي يتميز بديناميكية وعدم الثبات من ناحية الحق العيني.

11 - علاقة العقار بتخطيط السكنات الاجتماعية:

في إطار سياسة النظام الاقتصادي الحر ولا مركزية القرار التي ظهرت سنة 1990 في الجزائر ، تمتثل العلاقة بين القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون 90 / 25 المتعلق بالتوجيه العقاري ، فبعدما كانت الدولة هي التي تتحكم وتبني وتمول و تهيمن على معظم التدخلات العمرانية في إطار النظام الاشتراكي السابق قبل سنة 1990 ، بل وكانت السلطة الوحيدة المتمكنة من التسيير العقاري ، حيث كان للدولة كل الحق في تكوين محفظة عقارية من أجل إنجاز المشاريع ذات المنفعة العامة عن طريق اقتناء البلديات للعقارات التي تحتاجها لهذا الغرض مهما كان نوعها حتى وإن كانت ملكا للمواطن ، وتقوم بنزع تلك العقارات مقابل سعر رمزي بسيط ، وذلك بموجب الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم 1394 هـ الموافق ل 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات أما التعاملات العقارية في النظام الجديد فقد أصبحت تتمتع بحرية ومرونة أكثر تكتفي فيها الدولة بالتنظيم والمراقبة ، حيث أن القانون 90 / 25 المتعلق بالتوجيه العقاري أعطى للعقار صبغة معينة تسهل التعامل معه ولمالك القطعة الأرضية عدة صلاحيات في التحكم به هذه الأخيرة ، بل ويترتب في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعويضا قريبا (قبل استعمال القطعة الأرضية) ، وعادلا (بسعر السوق) ، وذلك حسب المادة 72 من القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، إلا أن الدولة في إطار تنظيم ومراقبة العقار أتمت القانون 90 / 25 بالقانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي بموجبه و من خلال المرسومين التنفيذي رقم 91 / 178 و 91 / 179 ظهرت أدوات التهيئة و التعمير من أجل أن لا يتسبب هذا القالب الجديد للصبغة العقارية في انتشار الفوضى العمرانية ، وفي هذا السياق نتجت العلاقة بين القانونين .

أن أدوات التهيئة و التعمير لها دور فعال في تنظيم كيفية استهلاك العقار الحضري والحد من الاستغلال العشوائي له ، فباعتبارها أدوات قانونية يجب احترامها في كل تدخل على المجال كما سبق الذكر ، فهي تتحكم في الملكية العقارية ، بحيث يصبح مالك الأرض التي تشملها أدوات التهيئة والتعمير يتمتع بحق الملكية إلا أنه لا يتمتع بحق الاستغلال ، ماعدا إن كان يأخذ بعين الاعتبار توجيهاتها ، بل ويمكن لهذه الأدوات أن تقيد الملكية العقارية إلى حد جعلها غير قابلة للبناء ، وعلى سبيل المثال القطاعات التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنها غير قابلة للتعمير (NU) .

وقد ذكر قانون التوجيه العقاري في نصه الصريح وبالضبط في المواد 66، 67، 68، 69، 70، مكانة أدوات التهيئة والتعمير في تحديد وتنظيم الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، كدليل على محاولة التنسيق بين القانونين.

- إن الهدف من قراءة أدوات التهيئة والتعمير من خلال القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 90 / 25 المتعلق بالتوجيه العقاري، هو معرفة أنه بقدر العلاقة الوطيدة بين القانونين في تنسيق عنصر أساسي " العقار " بأدوات التهيئة والتعمير، بقدر ما يشكل هذا العنصر عائقا كبيرا أمام تطبيق هذه الأخيرة.

فالتبيعة القانونية للأراضي أصبحت هاجسا حقيقيا أمام تطبيق أدوات التهيئة والتعمير

12/-السياسة السكنية في الجزائر: شهدت السياسة العمرانية في الجزائر عدة تغيرات منذ الاستعمار.

12-1-مرحلة ما قبل الاستقلال: تميز التراب الوطني ببنية عمرانية مخططة لمصلحة المستعمر حيث ارتكز العمران في المدن الكبرى خاصة الساحلية لإظهار الحكم الاستعماري حيث طبق الفرنسيون القوانين المستعملة في فرنسا 1919، وفي سنة 1958 ظهر برنامج عملية التنمية يدعى مشروع " قسنطينة " حيث امتد قانون التعمير من فرنسا الى الجزائر.

12-2-مرحلة ما بعد الاستقلال: بعد الاستقلال اعتمدت الدولة الى بناء مجتمع يتضمن رقي الانسان والمساواة وكسر التفاوت الذي تركه الاستعمار، حيث ادى بالعديد من السكان بالهجرة الى المناطق التي تتوفر بها وسائل الحياة الضرورية مما ادى الى تضخم المدن وتوسعها مع غياب سياسة عمرانية سليمة، ولقد اعتمدت هذه السياسة بإيجاز على ما يلي:

أ-الإصلاح العقاري: بعد الاستقلال واجهت الدولة عدة مشاكل في توسع المدن من بينها الملكية العقارية لصالح الفرنسيين والملكية العقارية الكبرى لصالح الجزائريين امام هذا الوضع اصدرت الحكومة امر 74/26 الذي نص على احتياطات عقارية لصالح البلديات فجاء قانون نزع الملكية الخاصة للمصالح العامة حسب شروط وقواعد معينة حددها المرسوم الرئاسي 74/29، لكن هذا المرسوم لم ينمي المجال وغدا وسيلة في يد السلطات المحلية في خدمة المصلحة الخاصة بدون شروط قانونية ومنذ 1986 ظهرت قوانين جديدة للتعامل مع العقار .

بظهور الوكالات العقارية المحلية 90/23، وقانون التوجيه العقاري 90/25 الذي يتضمن تحديد عمليات التعمير والمحافظة على الأراضي الزراعية من التوسع العمراني.

ب- البرامج العمرانية : تعتبر كوسيلة ربط بين التخطيط والتدخل العمراني ، وفي سنة 1962 دخل ما يسمى بالمخطط العمراني للمدينة ، يهدف التحكم في التنمية والتوسع العمراني للبلديات التي يبلغ عدد سكانها 10 الاف نسمة ، والتي لم تدخل في اطار المخطط العمراني التوجيهي PWD كما ظهرت مناطق التوسع الاولوية و التجمعات السكانية ، ثم 1000 قرية اشتراكية سنة 1965 ، وانشأت وزارة الأشغال العمومية و البناء التي كلفت بالتخطيط العمراني والتحكم في تطور و توسع المدن ، وفي سنة 1975 بدأت الجزائر في تطبيق المخطط العمراني التوجيهي بعد أن شرعت في انشاء المناطق الصناعية في بعض الولايات (1970) وظهرت المناطق الحضرية الجديدة (ZHUN) ، وامام تقادم ازمة السكن وغياب التسيير العقاري الخاص بالإسكان أصدرت مقرر رقم 79/93 والتي نصت على انشاء ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ، ثم المقرر 76/94 التي حددت وتيرة الكراء .

يتميز المخطط العمراني التوجيهي بعدة سليات، فهو يأخذ منطقة الدراسة بشكل مفصول عن المخطط كبديل للمخطط العمراني التوجيهي اذ POS ومخطط شغل الأراضي PDAU التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القطاعات العمرانية المعمرة والقابلة للتعمير وغير قابلة للتعمير والمخصصة للتعمير المستقبلي، إذ يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل استخدام الأراضي في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

13-نتائج السياسة العمرانية على المدينة الجزائرية: إن هذه الأشكال الحديثة للتعمير والتوسعات الميدانية التي تشهدها مدننا اليوم ومن أبرزها أن مدننا أصبحت تفقد تدريجيا طابعها المعماري والعمراني الخاص والذي يميز كل منطقة وكل مدينة بحيث فقدت الدلائل الثقافية والمرتبطة بالهوية، ويمكن إيجاز ما أفرزته هذه التوسعات العمرانية فيما يلي:

- ❖ حدة أزمة السكن أرغمت الدولة على تأسيس عدة شركات ومكاتب جديدة وكذلك السماح بمشاركة العديد من الشركات والمكاتب الأجنبية في دراسة وانجاز مشاريع مختلفة في كثير من مناطق الوطن ونتج عن ذلك دخول أنماط جديدة من التصميمات والتشكيلات، مما أدى إلى أن النتاج المعماري جاء في صورة باهته أصاب نقاء العمارة والعمران وأضاع أصلاتها المرتبطة بمجتمعنا وحضارتنا
- ❖ تعدد وظائف هذه الأشكال الحديثة من العمران، حيث لم تحظى بتحقيق الهدف المسطر لها، وهو السكن المدمج في المدينة، إذ تبدو معزولة وكأنها أحياء المراقد الضرورية، متدنية البيئة الخارجية التي من شأنها توفير الجو الحضري داخلها، باعتبارها تلعب دورا في تحريك المدينة.
- ❖ التوسع العمراني غير المتوازن المتمثل في ظهور هذه التعميرات على محيط المدينة وعلى أراضي فلاحية حيث العمليات الكبرى للمناطق السكنية الحديثة في شمال البلاد (قسنطينة، وهران، سكيكدة) فقد وصلت المساحة المقتطعة في الوطن من 2005/09/04 الى غاية 2008/04/21 حوالي 8000 هكتار من اجمالي 8 ملايين 4000.000 هكتار أي ما يعادل نسبة 3.5 % من مساحة التراب الوطني.¹⁶
- ❖ النفقات الباهظة لشق الطرق، واعداد الشبكات المناسبة لاستغلال التجزئات، نظرا لحدثة، الأرض وغياب المنشآت القاعدية .
- ❖ - هذه الحركة في التعمير لم تكن متبوعة بوسائل أخرى كالمراقبة الجدية وتوفير مواد البناء اللازمة في وقتها وخلق شبكات التموين الضرورية من ماء وغاز وكهرباء والصرف الصحي سيما على مستوى المجالات الخارجية وكذلك عدم اخذ عامل الوقت في الحسبان، إذ يلعب دورا في تغيير الكثير من المعطيات (الأسعار والأجور خاصة) مما يؤثر على السير الحقيقي للمشروع.
- ❖ غابت القيم التي تربط المبنى بالإطار الاجتماعي ليس بكونه مبنى قائم بذاته ولكن تضع المبنى في مكانه الصحيح باعتباره جزء من النسيج العمراني المتكامل، مما أدى إلى ارتباط المسكن العمراني الجديد لا يعبر عن العلاقات الاجتماعية إلى جانب غياب الشخصية الفردية التي تميز مبنى عن آخر.

¹⁶التعليمة الحكومية رقم 080 بتاريخ 2008/11/02

- ❖ محاولة إيجاد طابع معماري مميز دون دراسة باستخدام المفردات التراثية كالأشكال المثبتة على الواجهات وغيرها دون تحليل أو وعي بوظيفتها وخصائصها ودورها في التشكيل أو محاولة إضافتها على مبنى قائم بالفعل، مما اوجد مزيجا من الأساليب المتنافرة غير المتجانسة، بالإضافة إلى التعارض المتمثل في استخدام مفردات تراثية كمحاولة لخلق عمارة تدعي الأصالة ولكن تجاوزها مع عمارات متأثرة بالفكر الغربي مما أدى إلى ظهور أشكال غريبة ومتنافرة.
- ❖ كان نتيجة عدم استطاعة الدولة تلبية احتياجات المواطنين في إيجاد مسكن لهم (قدر عدد الاحتياجات في آخر 1994 بحوالي 132000 سكن) وعدم سيطرتها على حركة الهجرة من الريف إلى المدن أين انتشر بناء المناطق العشوائية حول المدن على الأراضي الزراعية و على أراضي من أملاك الدولة دون احترام لمخططات الدولة وللظروف الاقتصادية التي تعيشها البلاد والتي في بعض الحالات اضطرت أجهزة الدولة إلى الاعتراف بهذه المناطق ومدّها بالمرافق اللازمة حتى أصبحت نسبة عالية من سكان بعض المدن يعيشون في مثل هذه المناطق العشوائية التي تميزت بارتفاع الكثافة السكانية وما نتج من تردي حالة المدن العمرانية والمعمارية.

14- العمران العملي: إذا كان العمران يقترح معرفة وتحليل وتخطيط المشكلات في مجال التخطيط الاجتماعي- المادي المعاصر، فإن مصطلح "العملي" يحدد لحظة العمل والترجمة، في شكل البيئة المبنية والمكانية، وتحولت نتائج هذا العمل العلمي الى خيارات واهداف وهياكل ووسائل التدخل.

العمران العملي هو مرحلة تنفيذ محتويات السياسة الحضرية المخططة، بأدوات التوجيه والتنفيذ والادارة.

يستجيب لمشكلة تنظيم وتكوين الفضاء على مستوى يتم فيه تحديد " الواقعيات " لصورة حضرية محتملة.

هذا التكوين المقترح لهذا المشروع ليس سوى إطار مرجعي لمزيد من التفسير والرد المعماري الذي سيتم التعبير عنه نت خلال تجسيد الاشياء والاماكن المبنية (مخطط الكتلة).¹⁷

¹⁷ Source : Alberto Zucchelli, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, EPAU, VOLUME : 2, Office des publications universitaires, 29 rue Abou Nouas, Hydra, Alger-1993, P68-69

II- مفاهيم تتعلق بتنظيم واستغلال المجال العمراني:

تمهيد:

في هذا الجزء نستعرض أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع الجزائري المعمول به، تعريفها محتواها وأهدافها، وذلك قصد التعرف عليها قبل التعرض إلى مدى تطبيقها في المجال الحضري.

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير حقا قفزة جديدة في ميدان التعمير حيث تهتم بالمجال الحضري سواء بتنظيمه وتوقيع توجهاته الكبرى، عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ، أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الأراضي POS فهاتين الأدوات يمكن اعتبارها كحجة قانونية قابلة للمعارضة بهما أمام الغير، وذلك بعد المصادقة عليهما.

أولا: أدوات التهيئة والتعمير

1 -المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: PDAU

جاء هذا المخطط بموجب القانون 90 / 29 المؤرخ في 11 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1900 المتعلق بالتهيئة والتعمير من أجل تعويض المخطط العمراني الموجه PUD .

1-1-تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة من البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹⁸ .

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو عبارة عن أداة توجيه :

- توجه السلطات المحلية والبلديات بالنسبة لكيفية التسيير وتحديد الاحتياجات المستقبلية من جهة.
- تحدد برنامج التجهيزات والهياكل القاعدية للمدينة وتوزيعها على مستوى مجال البلدية من جهة أخرى .

¹⁸ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رئاسة الجمهورية، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق ل 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المادة 16.

-يمكن أن يكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إما على مستوى مجال بلدية معينة أو على مستوى مجموعة من البلديات التي تشترك في مقوماتها الاجتماعية والاقتصادية و المرفولوجية بحيث تكون مجاورة لبعضها وتشترك في الحدود الإدارية.

-يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض ، يمكن المعارضة به أمام الغير ، ولا يجب مخالفة توجيهاته وإلا خضع صاحب المخالفة لعقوبات وإجراءات ردعية (Opposable aux tiers) .

- يجب تغطية كل بلدية بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ، وفي حالة غياب هذا المخطط يخضع المجال حينئذ للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المذكورة في الفصل الثاني من القانون 90 / 29 المؤرخ في 14 جمادي الأولى 1411هـ الموافق 21 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹⁹.

1-2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

تتجسد الأهداف الأساسية التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي :

-الاستغلال العقلاني للمجال العمراني : وذلك بتحديد كيفية استعمال الأرض كما وكيفا ، وترشيد المساحات من خلال :

• تحديد طبيعة الاستغلال لكل جزء من المجال ، الحجم ، المساحة ، الكثافة ، . . . الخ .

• المحافظة على الأراضي الفلاحية المحيطة بالمجال الحضري من أجل ضمان التوسع التدريجي للعمران.

• الحماية والوقاية : يقصد بها :

- حماية المواقع الحساسة (الطبيعية والثقافية)، والمناظر، ومختلف المناطق الأثرية والسياحية والغابية.

¹⁹الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رئاسة الجمهورية، القانون 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق ل 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المادة 24.

- الوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية: الفيضانات، الزلازل، انزلاقات التربة، المخاطر الناتجة عن خطوط الكهرباء والغاز.

• **المنفعة العمومية** : فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمكن من إنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية:

- يتم برمجة مختلف التجهيزات الكبرى والبنائات الجماعية والهياكل الأساسية وتوفير المساحات الضرورية لتوقيعها .

• **التقديرات المستقبلية** : بحيث يتم تقدير آفاق التعمير المستقبلي :

- يعتبر تقدير آفاق التعمير المستقبلي من أهم أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث يتم وضع برنامج للتخطيط على مختلف الأمدية: القريب، المتوسط والبعيد، وسيتم توضيحها بالتفصيل من خلال شرح آلية التخطيط المستقل للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

1-3-1- آلية التخطيط المستقبلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

إن من أهم أهداف ومميزات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نظرتة المستقبلية للمجال التي يتم إدراجها عن طريق تقسيمه إلى قطاعات للتعمير، وبالتالي يحدد آلية توسع المجال الحضري تدريجيا أي أنه يحد من التبذير والإهدار المفرط للعقار، ويحدد طبيعة استغلاله حسب الزمان والمكان .

* **الزمان** : بحيث يتم تقسيم المجال الحضري إلى عدة قطاعات للتعمير : المدى القريب (5 سنوات) والمتوسط (5 - 10 سنوات)، وكذا المدى البعيد (10 - 20 سنة).

* **المكان** : بتحديد مواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ذات المنفعة العمومية .

وتتمثل قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في 4 قطاعات:

1-3-1-1- القطاع المعمر :يشمل الأراضي التي تم تعميمها مسبقا أو هي في طور التعمير بحيث يتميز

بوجود أنسجة عمرانية وتركز عدة نشاطات، فهذه القطاعات غالبا ما يكون التدخل فيها حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق: التكتيف، إعادة الهيكلة، التجديد، إعادة التأهيل، الحماية (في حالة أماكن ذات قيمة تاريخية ومعمارية)، وتقدر المدة المحددة لهذه العمليات 05 سنوات.

1-3-2-القطاع المبرمج للتعمير: يشمل الأراضي المعرضة للتعمير في أجال لا تتعدى 10 سنوات، لذا يتم تقنينها من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قبل اجتياحها عن طريق التعمير الفوضوي.

1-3-3-قطاع التعمير المستقبلي: يشمل الأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي على المدى البعيد المقدر حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ب 20 سنة ، فإدراج هذه القطاعات في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير له بعد ذو أهمية كبيرة من خلال إدراج فكرة التنمية المستدامة للمجال الحضري بصفة عامة والعقار بصفة خاصة ، بحيث يضمن إمكانات التوسع مستقبلا ويحد من إهدار العقار واستنفاده في مدة زمنية قصيرة لأن هذا القطاع حسب القانون " خاضع مؤقتا للارتفاق بعدم البناء ، ولا يرفع هذا الارتفاق في الأجال المنصوص عليها ، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ²⁰.

1-3-4-القطاع غير القابل للتعمير:

يشمل هذا القطاع جزءا من الأراضي التي تكون داخل المحيط العمراني إلا أنه يمنع فيها البناء منعا باتا بسبب وجود عوائق وارتفاعات خاصة ب: الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية، الأراضي ذات الاستغلال المنجمي، المناطق التي تحتوي مناظر طبيعية ذات قيمة عالية، المناطق الساحلية الحساسة والمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، فهذه المناطق يمنع فيها البناء وفي حالة إمكانيته فبنسبة ضعيفة جدا واستثنائية مثل إمكانية إنجاز مسكن صغير يسهل لصاحبه استغلال ومراقبة قطعه الأرضية الفلاحية.

فالقطاعات الأربعة المذكورة التي يحددها القانون بصفة رسمية داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلا أن هناك مناطق أخرى تم خلقها من طرف المخطط العمراني الموجه **PUD**، غالبا ما تترك بأسمائها الأصلية، مثل: مناطق النشاطات التجارية (**ZAC**) ، مناطق التوسع السياحي (**ZET**) ، المناطق السكنية الحضرية الجديدة (**ZHUN**) هذا بالإضافة إلى مناطق أخرى تخصص للمفارغ العمومية، المقابر... الخ.

²⁰الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رئاسة الجمهورية، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق ل 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المادة 22.

05 سنوات	القطاع المعمر «secteur urbanisé»
10 سنوات	القطاع المبرمج للتعمير «secteur à urbanisé»
20 سنوات	قطاع التعمير المستقبلي «secteur d'urbanisation future»
الى غاية زوال الارتفاق	القطاع غير القابل للتعمير «secteur non urbanisable»

2-مخطط شغل الأراضي: POS

جاء هذا المخطط أيضا بموجب القانون 90 / 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، من أجل تكملة المخطط السابق الذي يحدد محيطات تدخل مخططات شغل الأراضي ويعطى توجيهاتها العامة ، ليتم فيما بعد إعطاء دراسة تفصيلية ، حيث أن مخطط شغل الأرض لم يكن موجودا قبل التسعينات ، ففي السبعينات كان التخطيط يقتصر فقط على إعطاء توجيهات هامة فيما يخص المجال العمراني مما أدى إلى وجود عدة اختلالات كون الأداة الوحيدة المستعملة هي المخطط العمراني الموجه **PUD** ، لتأتي سنة 1990 هذه الأداة الجديدة التي تنطبق إلى أدق التفاصيل والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي.

2-1-تعريف مخطط شغل الأراضي :

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة للتخطيط والتسيير الحضري، يمكن أن يشمل قطاع أو مجموعة من القطاعات حسب محيطات تدخله التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويستوجب على كل بلدية أن تخلق مخططات شغل الأراضي التي تشمل مجالها العمراني من أجل تنظيمه وتحديد قواعد البناء فيه، حيث أن مخطط شغل الأراضي، يتطرق إلى أدق التفاصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويوضح التركيبيية العمرانية لكل قطاع فهو:

- يحدد الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها معامل استهلاك الأرض (CES)، ومعامل شغل الأرض (COS).
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور
- يحدد الارتفاعات.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة قانونية مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض، يمكن المعارضة بها أمام الغير ولا يجب إصدار أي رخصة (رخصة تجزئة، رخصة بناء، رخصة هدم) إلا باحترام توجيهاته.

2-2- أهداف مخطط شغل الأراضي:

أ- **التنظيم المجالي:** يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة فعالة في تنظيم المجال الحضري، فتبعا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم التدخل على كل قطاع أو مجموعة من قطاعات التعمير التي يشملها مخطط شغل الأراضي حسب الضرورة التي يفرضها، حيث تتمثل مختلف هذه التدخلات في: إعادة الهيكلة الحضرية، التجديد الحضري، التهيئة وإعادة التهيئة الحضرية، إعادة التأهيل الحضري، التكتيف الحضري.

ب- **التخطيط التفصيلي:** لا يكتفي مخطط شغل الأراضي بإعطاء توجيهات عامة مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بل يتطرق إلى أدق التفاصيل: أشكال القطع الأرضية ومساحاتها والطرق الثالثة التي تفصلها، معامل الاستحواذ على الأرض **CES**، معامل شغل الأرض **COS**، مداخل البنايات وواجهاتها.

ت- **أداة قانونية للسلطات والمواطن:** لا يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة عمرانية فحسب، بل يصبح بعد المصادقة عليه أداة قانونية تفرض على الدولة والسلطات المحلية والمواطن وجميع المتدخلين التقيد به فيما هو مسموح وما هو ممنوع، فعلى الهيئات المعنية أخذه بعين الاعتبار في توقيع مختلف المشاريع والتجهيزات، وعلى المواطن أيضا مراعاة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يسمح له باستغلال قطعه الأرضية حسب حاجياته.

3- علاقة أدوات التعمير بالعقار:

لا يخفى على أحد الدور الهام الذي تلعبه أدوات التهيئة والتعمير من خلال تصاميمها في التأثير على العقار الحضري وفي تحديد استعمال الأراضي لكل بلدية مما يضيف على وثائق التعمير أهمية قصوى فالنصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير تعبر بالغ الاهتمام للمسألة العقارية، حتى انها تعتبر أدوات التعمير وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة، ويمكن توضيح علاقة أدوات التعمير بالعقار فيما يلي:

✓ تنظيم ومراقبة عمليات التجزئة والبناء وتقسيم العقارات.

✓ تنظيم ومراقبة عمليات استعمال الأرض من اجل خلق نسيج متكامل يساير حاجيات المجتمع المتجددة .

✓ معرفة القيمة العقارية لعقارات الخواص .

✓ معرفة الاستعمالات المستقبلية للعقارات .

✓ التنظيم الحضري والجمالية العمرانية .

✓ التخطيط الحداث المرافق والتجهيزات العمومية.

✓ المساهمة في الحفاظ على العقار الأثري.

✓ أن تكون وثائق التعمير وسيلة للحد من المضاربة العقارية.

4- مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29 / 90 والقوانين الخاصة بالأراضي الفلاحية:

- المنشور الوزاري رقم 553 الخاص بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع التجهيزات التنموية.

-التعليمية الوزارية رقم 523 / 2010 المؤرخة في 20 / 04 / 2010 بخصوص اقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

بعدها كانت أدوات التهيئة والتعمير لها قيمتها و حجتها القانونية التي أكسبها إياها القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة العمرانية و المرسومين التنفيذييين رقم 91 / 178 و 91 / 179 ، حيث لا يمكن إنجاز أي مشروع أو إجراء أي تدخل عمراني في القطاعات التابعة لها إلا طبقا لتوجيهاتها ، يأتي تشريع جديد

متمثلا في المنشور الوزاري رقم 553 / أو المؤرخ في 11 / 11 / 2009 الخاص بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع التجهيزات التنموية ، ينص المنشور على ضرورة الحفاظ على الأراضي ذات الطابع الفلاحي مهما كانت مردوديتها حتى وإن كانت مدمجة في قطاعات التعمير للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير المصادق عليها.

أي أن قيمة أدوات التهيئة والتعمير وطبيعتها كأدوات قانونية لا يمكن لأي كان مخالفة توجيهاتها لم تعد سارية المفعول بعد صدور هذا المنشور الوزاري، لأن معظم المخططات المصادق عليها قامت بالتدخل على الأراضي الفلاحية، خاصة منها ذات المردودية الضعيفة.

فهل استفاقت الدولة حاليا إلى أهمية الأراضي الفلاحية في تكريس الأمن الغذائي للبلاد بعد أكثر من 50 سنة من التبذير وإهدار هذه الأراضي؟ أم أن هناك إغفال لمبدأ التنسيق والتشاور في إصدار القوانين؟

إن المنشور رقم 553 الخاص بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع التجهيزات التنموية ، صدر من وزارة واحدة (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية) إذ أنه منشور وزاري ، وليس صادرا من طرف مجموعة من الوزارات ، وبالرغم من ذلك فلم يتم الانتباه أو ربما هو إغفال من طرف السلطة الوصية إلى أن هناك إلغاء مهام وزارة من طرف وزارة أخرى ، فيفترض أن يكون هذا المنشور الوزاري له علاقة فقط بالقطاع الفلاحي وليس من صلاحياته التدخل في أدوات التهيئة والتعمير مادام أنه لم يتم التنسيق مع وزارة السكن والعمران .

بل ويجب التنبيه إلى الإشكالية الأكثر تعقيدا حيث أن هذا المنشور جاء في نفس الفترة التي تتم فيها حاليا مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير لمعظم البلديات على المستوى الوطني من بينها مدينة البويرة-كما سيتم التوضيح في الفصول التالية، علما أن مراجعة تلك المخططات تستدعي التوسع على أراضي معظمها -إن لم تكن كلها. ذات طابع فلاحي، فكيف سيتم إعداد هذه المخططات لاحقا؟

فكيف يمكن إلغاء صلاحية أدوات التهيئة والتعمير كأدوات قانونية لا يمكن لأي كان مخالفة توجيهاتها بهذه البساطة عن طريق منشور وزاري صادر من هيئة غير تلك المسؤولة عن إنشاء هذه الأدوات؟

تم استبدال المنشور بتعليمه وزارية رقم 523 / 2010 المؤرخة في 20 / 04 / 2010 الخاصة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، تنص هذه التعليمية على إمكانية استعمال الأراضي الفلاحية كأوعية عقارية لإنجاز المشاريع التنموية ذات المنفعة العمومية

وفي حالة توفر أراضي قابلة للتعمير في بلديات أخرى يتم تحويل تلك المشاريع إليها.

ثانيا: أدوات جديدة في ميدان التعمير:

1-مخطط التناسق الحضري SCU أداة مجهولة الهوية:

في إطار القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 20/02/2006 ووفقا لأهم الأهداف التي جاء بها ألا وهي التنمية المستدامة للمدينة بأبعادها الحضرية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية والبيئية، فقد تم تجسيد الاستراتيجية المتبعة بخلق أداة توافق فكرة المدينة المستدامة المتناسقة متمثلة في مخطط التناسق الحضري. " SCU "

1-1-تعريف مخطط التناسق الحضري SCU:

يعتبر مخطط التناسق الحضري أداة للتخطيط والتوجيه القطاعي، كما يسمح حسب الأهداف المنوطة به بإنجاز مشروع حضري شامل ومتناسق يتم فيه التخطيط على المدى البعيد 20 سنة ويأخذ بعين الاعتبار علاقة المدينة بإقليمها المجاور الذي لها به علاقة تأثير على مستوى العناصر المتعلقة بتنمية نمط العيش الحضري، وتتمحور طبيعة مخطط التناسق الحضري حول أربع (04) عناصر أساسية²¹:

- ✓ مشروع استراتيجي: مخطط التناسق الحضري يحدد التوجيهات المستقبلية للمدينة بالتنسيق مع مختلف الهيئات مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات المخططين الوطني والإقليمي لتهيئة العمرانية (SRAT،SNAT).
- ✓ مشروع متناسق: ينسق مخطط التناسق الحضري بين مختلف السياسات القطاعية المعمول بها ويأخذها بعين الاعتبار.
- ✓ مشروع سياسي: يساير مخطط التناسق الحضري السياسية الوطنية على مستوى المجالات السكنية، البيئية، الاقتصادية، الاجتماعية، الصحية، الهياكل القاعدية، التعليمية. الخ.
- ✓ مشروع للتكامل المجالي: يشمل مخطط التناسق الحضري مجال المدينة مع مجالات تأثيرها وإقليمها المجاور بهدف تحقيق التكامل مع البلديات المحيطة بها.

²¹ Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna, Mission 1, 2008, p 10.

1-2- أهداف مخطط التناسق الحضري SCU:

- ✓ تحديد رهانات وأهداف التنمية الحضرية للمجال المعني.
- ✓ صياغة مشروع حضري على المدى البعيد (نظرة مستقبلية مستدامة)، وذلك على مستوى الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.
- ✓ تحقيق تناسق المشروع بتصوره من الناحية المجالية، من ناحية التنمية السوسيو اقتصادية ومن ناحية إنتاج العنصر الثقافي والبيئي.
- ✓ تحديد الشروط اللازمة لتجسيد وتطبيق المشروع.
- ✓ تحديد الامكانات الضرورية لضمان متابعة المشروع.

1-3- مراحل مخطط التناسق الحضري SCU:

يتم إعداد مخطط التناسق الحضري عبر خمسة (05) مراحل:

- ❖ **مرحلة تحديد محيط الدراسة:** يتم في هذه المرحلة تحديد محيط الدراسة المتمثل أساسا في التجمع الرئيسي للمدينة المعنية مع مجال تأثيرها على مستوى مختلف الجوانب.
- ❖ **مرحلة تحليل الوضع الحالي:** يعتبر تحليل الوضع الراهن تشخيص لما هو موجود ووضع صورة إجمالية عن المعطيات والعناصر الأساسية المتعلقة بمجال الدراسة.
- ❖ **مرحلة التشخيص الاستراتيجي أو تحليل الرهانات:** يتم تحديد رهانات ديناميكية المدينة (العمل والاقتصاد، نمط الحياة اليومية، التماسك الاجتماعي، التهيئة الإقليمية، المحيط)، حيث تمثل هذه الرهانات العناصر الأساسية لمحتوى مخطط التناسق الحضري.
- ❖ **مرحلة مخطط العمل:** يتم تحديد مخطط العمل بالتعاون مع مختلف مصالح الولاية والبلدية المعنية من أجل هيكلة مخطط عمل شامل ومتناسق.
- ❖ **مرحلة استخلاص عناصر التقييم:** يتم في هذه المرحلة استخلاص العناصر الأساسية للتقييم والتجسيد الفعلي لمشروع مخطط التناسق الحضري من خلال تحديد المتدخلين، الأولويات، الغلاف المالي، المدة الزمنية لإنجاز المشروع. . . ، ثم يتم اشراك الجمعيات والسكان بإعلامهم وادماجهم في انجاز محتوى المخطط.

فمختصر القول عن مخطط التناسق الحضري هو أنه عبارة عن أداة تم خلقها لأغراض تهيئة، الخلل ليس في الأداة بل في عدم التطبيق من طرف السلطات العامة لثم المقترحات والتوجيهات لهذا المخطط

الخلاصة:

بعد استعراضنا لمختلف المفاهيم وأسباب التوسع والسياسة العمرانية ونتائجها التي مرت بها الجزائر مع التركيز على أهم القوانين سارية المفعول من أجل فهم نظام سيرها وتكوينها من منطلق أن الدراسة النظرية إطار ناظم لدراسة التطبيقية لارتباطه بالواقع والاعتماد عليه بكافة مراحل الدراسة الميدانية، ومن جملة ما توصلنا إليه يمكن أن نقول أن:

- أن التوسع العمراني يعرف بعدة أنواع وأشكال مما يؤدي إلى تشكل مدن وتجمعات سكنية عديدة وتتحكم فيه مجموعة من العوامل، كذلك يواجه عوائق وصعوبات مختلفة، وهو ضرورة حتمية لكل مدينة، وهذا راجع إلى عدة عوامل أهمها النمو الديمغرافي والنزوح الريفي.

- العقار هو المخزون الذي يلجأ إليه لتلبية متطلبات المجتمع الحضري على مختلف الأطوار الزمنية (القريب، المتوسط، البعيد) لأنه الوعاء الحاضن للبرامج التنموية والتوسع العمراني المسطر بمختلف أدوات التهيئة والتعمير وسياسة المنتهجة من طرف الدولة.

- المجال العمراني يتدخل فيه عدة اختصاصات لذا يجب ادراج كل هذه التخصصات للارتقاء بنوعية هذا الأخير.

وكما أشرنا مسبقا بان الجانب النظري هو الإطار الداعم لفهم موضوع الدراسة فانه يمكننا أن نقول أيضا بأن الدراسة الميدانية من خلال التغذية العكسية تؤدي إلى فهم ومعرفة عناصر النظام الفعلية ودرجة تكاملها للكشف عن جميع الثغرات والانحرافات لإعادة النظر وتدارك الأخطاء لإيجاد حلول وتوصيات لتذليل الصعوبات الميدانية.

الفصل الثاني: مدينة البويرة نموذجا للدراسة

تمهيد.



I- موقع ولاية البويرة.



II- تموضع المدينة.



III- تقديم مدينة البويرة.



IV- الدراسة الطبيعية.



V- الدراسة السوسيواقتصادية.



VI- الدراسة العمرانية.



VII- الدراسة التاريخية لمدينة البويرة.



خلاصة.

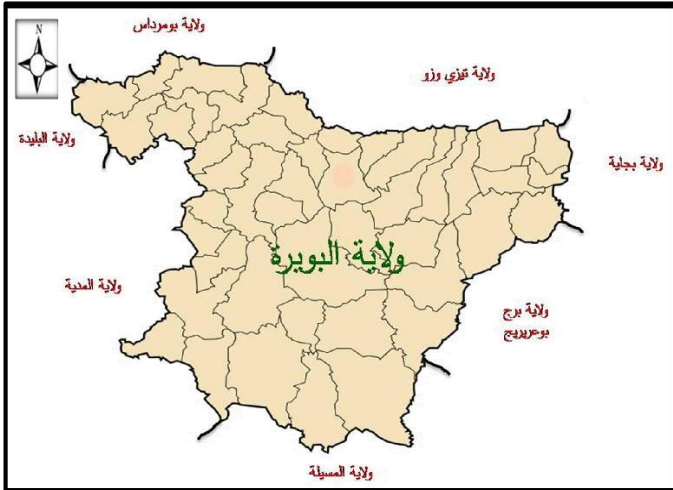
تمهيد:

يرتبط النمو الحضري لأي مدينة بعوامل مختلفة مقدمتها الخلفية التاريخية لها، فهي تبرز مراحل قيام وتطور المدينة، كما أن تطور أي مدينة سكانيا وعمرانيا، لا يمكن التحري عنه والتعرف على اتجاهاته في الماضي والحاضر والتنبؤ بما سيكون عليه مستقبلا ما لم تسبقه دراسة جغرافية وسكانية للمدينة، لذا جاء هذا الفصل ليلقي نظرة على الخلفية التاريخية لنشأة مدينة البويرة ومعالجة خصائص موقعها وموضعها ومدى تأثيرها على مجال المدينة وديناميكيته، وكذا تطور سكانها وتركيبها الاقتصادي، ومدى احتياجها المستقبلي.

I - موقع ولاية البويرة:

انشئت ولاية البويرة إثر التقسيم الاداري رقم 74069 في تاريخ 2 جويلية سنة 1974م اذ تحتل الولاية موقعا جغرافيا هاما إذ أنها تعتبر همزة وصل بين الشرق والغرب وبين الشمال والهضاب العليا بمساحة إجمالية تقدر بحوالي 4454 كلم² حيث أنها تمثل 0.19 % من الإقليم الوطني تقع وسط البلاد، إذ تبعد إلى الشرق عن الجزائر العاصمة بمسافة 120 كلم.

خريطة رقم(01): حدود ولاية البويرة



يحدها من:

- الشمال: تيزي وزو وبومرداس
- الجنوب: ولاية المسيلة
- الشرق: بجاية وبرج بوعرييج
- الغرب: ولايتي البليدة والمدينة

المصدر: 2019 www.wikipedia.com

وتتألف ولاية البويرة من 12 دائرة و45 بلدية منها بلدية البويرة التي تتربع على مساحة 9524 هكتار من المساحة الاجمالية للولاية.

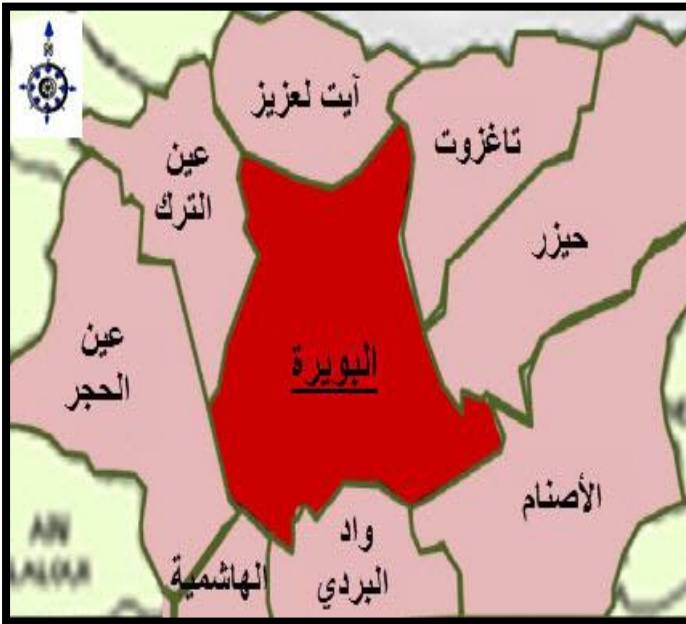
II - تموضع المدينة:

تتموضع مدينة البويرة على علو 550 م من سطح البحر، وتبلغ مساحة النسيج الحضري لبلدية البويرة 9600 هكتار و بعدد سكان 87859 نسمة بنسبة 76.29% من مجموع السكان بلدية البويرة، وعلى بعد 120 كلم على العاصمة الجزائر وبين عدة أودية أهمها واد درياس وواد برقوق التي تصب كلها في واد الدهوس، كما أن المدينة تتموضع وسط اراضي فلاحية ذات جودة عالية من الصنف الأول من كل الجهات، لأن أصل المدينة هي منطقة فلاحية ذات اراضي منبسطة ومردود عالي.

فمدينة البويرة ذات موقع استراتيجي يؤهلها للنمو والتطور ولكن بموضع محدود
لا يحتمل عشوائية استغلال الوعاء العقاري المتوفر

III - تقديم مدينة البويرة:

خريطة رقم (02): حدود مدينة البويرة



تقع مدينة البويرة في شمال الولاية، حيث
يحدّها من:

- الشمال: بلدية آيت العزيز.
- الجنوب: بلدية الأصنام وبلدية واد
البردي.
- الشرق: بلدية حيزر و تاغزوت.
- الغرب: بلدية عين الحجر وعين الترك.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

IV - الدراسة الطبيعية :

الدراسة الطبيعية مهمة جدا من اجل معرفة الخصائص الطبيعية للأرض و(المناخ والحرارة ...) حسب
دراسات ماهوني و ذلك لوضع مخططات التهيئة العمرانية تتناسب مع طبيعة الارضية نلخص هذه
الدراسة في العناصر التالية:

1- التضاريس :

تتموضع بلدية البويرة على سطح منطقة اتصال بين السهول والجبال حيث نجد
المدينة القديمة بنيت على تلة صغير منحصر بين واد برقوق وواد الدريس على ارتفاع 525 م عن

مستوى البحر، أما النسيج الحضري الجديد يتموضع على علو 560 م عن مستوى سطح البحر فوق سهول منبسطة تمتد من الجهة الشرقية نحو الغرب باتجاه غابة الريش وعلى المحور المؤدي إلى عين بسام، منحصرة بجبال جرجرة وهضبتَي ذراع البرج ورأس البويرة من الشرق والجنوب.

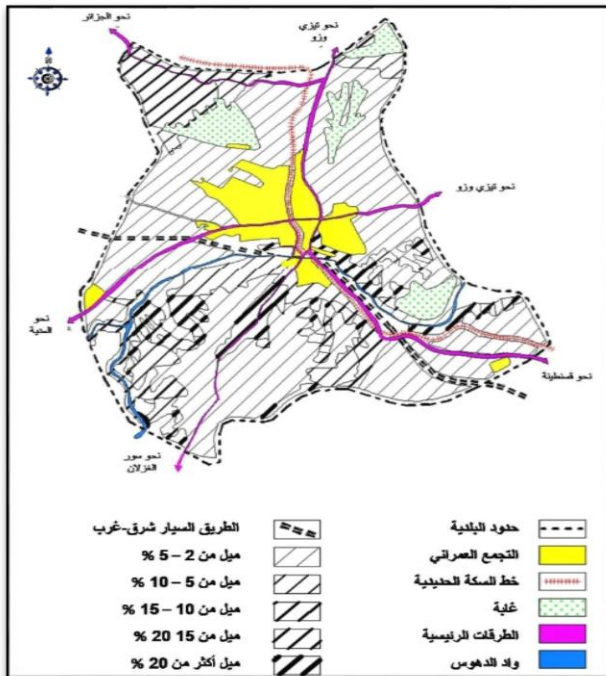
كما توجد الهضبتين:

- الهضبة التي بني عليها حي ذراع البرج حيث يصل ارتفاعها إلى 550 م عن مستوى سطح البحر
- وهضبة رأس بويرة التي يصل ارتفاعها إلى 590 م عن مستوى البحر.

2- الانحدارات:

تتميز مدينة البويرة بوجود انحدارات مختلفة، وتم تقسيم هذه الانحدارات إلى عدة فئات رئيسية تبعا لمدى صلاحيتها للبناء وامكانية ربط الشبكات وشق الطرقات:

مخطط رقم (01): الأميال والانحدارات



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

• فئة الانحدار الضعيف 2%-5%:

نجدها أدنى المنحدرات على هضبة البويرة
تقدر مساحتها ب 1540 هكتار

• فئة الانحدار المتوسط 5%-10%:

تبرز هذه الفئة جنوب وادي دهوس، و جنوب
ذراع البرج والجهة الغربية الشمالية لذراع
الخميس.

• فئة الانحدار الشديد 10%-15%: هذه

الفئة تمثل مساحة صغيرة من المدينة حيث

تتواجد في الجهة الجنوبية للمدينة، وشمال غرب.

• الانحدار من 15% - 20%: تبرز هذه الجهة الشمالية الغربية للمدينة

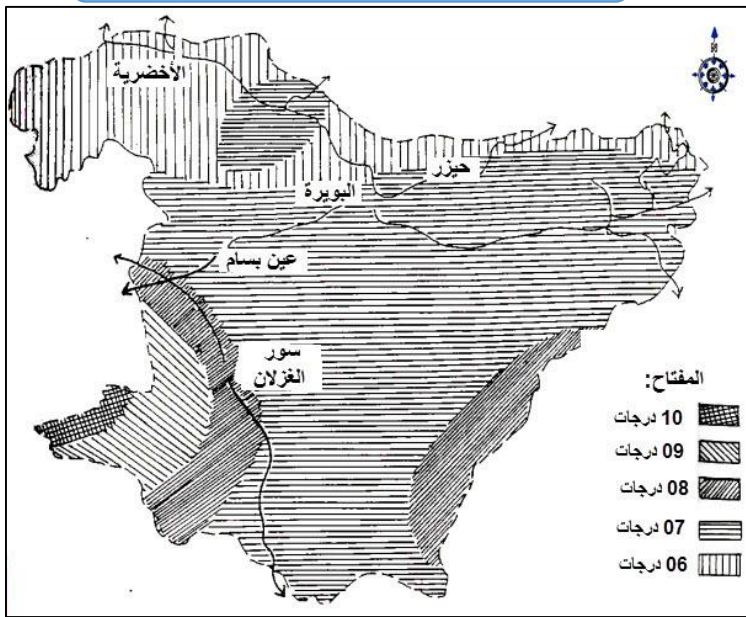
- فئة الانحدار الشديد جدا أكبر من 20%: تبرز هذه الفئة في بعض المساحات في الجهة الجنوبية لواد دهوس وهي تمثل مناطق جبلية غير صالحة للبناء.

3- الأخطار الكبرى:

- 3-1-الزلازل ومخاطره: يتطلب البناء في منطقة معينة التحقق من حالة هذا النشاط الزلزالي، لأن العامل الزلزالي هو في كثير من الأحيان مضخم اضطرابات الطبيعة المتنوعة.

خريطة رقم (03): الزلازل في ولاية البويرة

ان تحليل مختلف الزلازل التي أدلى بها "روث"



سنة 1950 و"روسل" سنة 1975 و"بنهالو" سنة 1980 يظهر أن الحدود الوهمية تظهر المنطقة التي تكون فيها النشاط الزلزالي أكثر تكرارا والزلازل المهمة التي تحدث تفسر حقيقة أن هذه المنطقة متورطة بشكل مباشر في مواجهة الصفائح الأوروبية والافريقية.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

وفقا للبيانات الزلزالية التي وضعتها CRRG فإن منطقة

البويرة لا يوجد لديها تركيز زلزالي، ومع ذلك يمكن أن تشعر بهز المناطق المجاورة مع كثافة عالية إلي متوسطة، وفقا للخريطة الزلزالية التي أنشأتها CRAAG عام 1980، من أجل ولاية البويرة (1975-1716).

3-2- الانزلاقات الأرضية:

ترجع الانزلاقات الأرضية إلى طبيعة وعدم تجانس الأرضية، القدرة على التدفق في الصفائح على طول المنحدرات. ويؤدي وجود الطين إلي اضعاف الأرض، وتخضع إلى الطقس عن طريق ظاهرة عدم الاستقرار (الانتفاش، هبوط وانزلاق التربة).

يتم ملاحظة تشققات في الأرض والطين وظهور فتحات في هذه المواقع خلال فترة الصيف الجاف تسقط أول الأمطار في الفراغات، وبعد ذلك يتم فصل الطبقة السطحية التي تتحول إلى كتلة متجانسة تتدفق نحو قاعدة المنحدر.

4- شبكات الصرف وتوزيع المياه الصالحة للشرب:

4-1- تحديد نقاط التجاهل: يتم ارسال مياه الصرف الصحي ومياه الأمطار التي تجمعها شبكة الشرف الصحي إلى واد دهوس مباشرة أو من خلال محطات السكك الحديدية للوادي الأكل بدون أي معالجة مسبقة.

هناك 6 نقاط تجاهل (رفض) وهي:

- رفض التكنل سعيد عبيد نحو واد القارص.
- رفض التكنل أولاد بليل نحو واد لحكل.
- رفض التكنل أولاد بوشية نحو واد دهوس.
- يقع اثنان من تصريفات رئيس التجمع جنوبا باتجاه واد دهوس.
- رفض التجمع الرئيسي مكان الجزء الشمالي لشعبات.

وجود عدد كبير مما يسمى حفر التفسخ والعديد من البقع السوداء في شبكة الصرف الصحي بمعرفة:

- قرية أولاد بليل.
- تقسيم حسني.

• مدينة زروقي.

• العقارات السكنية في فراشات.

وهناك أيضا تصريفات حفرة مفتوحة من المنشأة غير مشروعة (غير قانونية).

4-2- التقدير الكمي:

يقدر متوسط توفير مياه الشرب بـ 150 لتر/ساكن/يوم للتجمع الرئيسي و 8 لتر/ساكن/يوم.

جدول رقم (01): التقديرات الكمية

السكان	السكان	رفض التصريف	السكان	السكان
التجمع الرئيسي	1998	(م ³ /يوم)	2008	رفض التصريف (م ³ /يوم)
52509	6301.08	83388	10006.56	التجمع الرئيسي
12844	822.016	10601	678.464	التجمع الثانوي
9733	622.912	9162	586.368	المناطق المبعثرة

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

من نتائج التقديرات العددية التي تم الحصول عليها أعلاه، يمكن استنتاج أن: حجم (تدفق) مياه الصرف

المفصولة التي يتم تصريفها يتناسب مع النمو البشري ويتطور مع مرور الوقت (سنوات).

5- البنى التحتية:

5-1- شبكة الطرق: هي البنى التحتية الرئيسية التي يقوم عليها الإطار الحضري والدعم الأساسي

لأي فضاء.

تمر على مدينة البويرة 3 طرق وطنية وتعتبر محاور مهيكلة للمدينة وكذلك أساسية لمرور السيارات

وهي:

• الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين الجزائر وقسنطينة.

- الطريق الوطني رقم 18 الرابط بين المدينة وتيزي وزو.
- الطريق الوطني رقم 33 الرابط بين البويرة وتيكجدة.
- الطريق السيار شرق-غرب الذي يمر من الجهة الجنوبية الغربية للمدينة، ولديه منفذين الأول في

المدخل الجنوبي والثاني في المدخل الشمالي الغربي للمدينة.

صورة رقم (20): الطريق الوطني رقم 18



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (19): الطريق الوطني رقم 05



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (22): الطريق السيار شرق غرب



المصدر: Google Image 2019

صورة رقم (21): الطريق الوطني رقم 33



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

وفي الداخل مهيكلة بأربعة محاور أساسية:

- محور شرق غرب يمر بوسط المدينة.
- المحور شمال غرب يمر بجسر الشمالي المجاور للجامعة.
- المحور شمال جنوب يمر بالنسيج العمراني القديم والطريق الوطني رقم 05.
- المحور الآخر موازي للسكة الحديدية.

ووفقاً للتخطيط الذي قدمه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، من أجل تنظيم شبكة الطرق واعطائها تصميم أفضل بعلامات واضحة المعالم تسهل التحركات المختلفة للمواطنين وحتى تناوب النقل الحضري تقترح ما يلي:

1- التوسع في الطريق الولائي CW 5 مع تهيئة مناطق وقوف السيارات لتحرير حركة المرور على

صورة رقم (23): الطريق الولائي CW 5



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

هذا المحور الذي تشعب حالياً من السوق الأسبوعية.

2- انشاء ممر يشكل حزاماً للتجمع الرئيسي، يربط

الطريق الولائي CW 5 بالمسار الذي تقترحه

الخدمات ذات الصلة (DTP) الذي ينشأ في نقطتين

مختلفتين من الطريق الوطني رقم 5، واحد إلى الشمال من

التجمع الرئيسي واخرى بالقرب من السوق شمال محطة البنزين. يجتمع هذان المحوران عند

نقطة واحدة لتشكيل محور واحد ويؤديان إلى تقاطع دائري على مستوى غابة الريش. ثم إلى

تقاطع ثاني شرق 226/600 مسكن.

3- انشاء ممر المغادرة من الطريق الولائي CW 5 للوصول إلى المعبر الحالي عند مستوى الطريق

السريع، تتبع مسار مقطع الممر على انشاء قسم على طول الجانب الجنوبي من الطريق السريع

المؤدي إلى التقاطع الحالي (الطريق السريع رقم 18).

هذه المقترحات الثلاثة الأخيرة (2)، (3) و(4) تشكل انحياز المركز الذي يربط الطريق الوطني رقم

5 إلى اقصى شمال التجمع الرئيسي في الطريق الوطني رقم 18 في اقصى غرب العاصمة وسيسمح

بسهولة الوصول السريع إلى الجامعة في المستقبل.

يقترح التمديد في المستقبل على مستوى التجمع اولاد بليل، فانه سيجعل من التجمع مع اولاد بوشية

بعد ذلك.

4- ان اعادة تطوير المحور الرئيسي الوحيد لأولاد بليل والمحاور الشمالية لأولاد بوشية، على الجانب

المحايد لوادي اولاد بليل مع قسم صغير يسمح بالوصول إلى الطريق الولائي CW 127.

5- سيتم اقتراح محور ثالث يبدأ من مسار اولاد بليل،

عبر منطقه خضراء ومن ثم وادي لكل سينتهي على الطريق الوطني رقم 18 غرب الطريق

صورة رقم (24): الطريق الولائي CW 127



المصدر: النقاط الطلبة فيفري 2019

السرّيع، سيؤدي ذلك إلى فتح أولاد بليل وأولاد بوشية ومنحهما فتحة في الجانب الغربي دون المرور عبر التجمع الرئيسي.

6- يتم اقتراح في مستوى الطريق الولائي CW 127 والذي سيسمح بعبور السكك الحديدية في المستوى الأدنى للوصول إلى الطريق الوطني رقم 05 (لوحظت نقطة سواداء عند هذا المستوى).

7- يقترح قسم صغير يربط مسار أولاد بليل بالمناطق الجنوبية من التجمع الرئيسي عبر وادي دهوس مع المعبر وينتهي عند مسار جنوب التجمع الرئيسي.

8- تطوير المحور الحالي في الجنوب الغربي من المركز الإداري، بالتوازي مع محور الطريق السريع وينتهي على الطريق الوطني رقم 18 عند مستوى محطة الحافلات الجديدة التي يتم بناؤها مع فرع ثاني يخدم المستشفى الحالي محمد بوضياف وينتهي على الطريق الوطني رقم 18 بالقرب من سونلغاز.

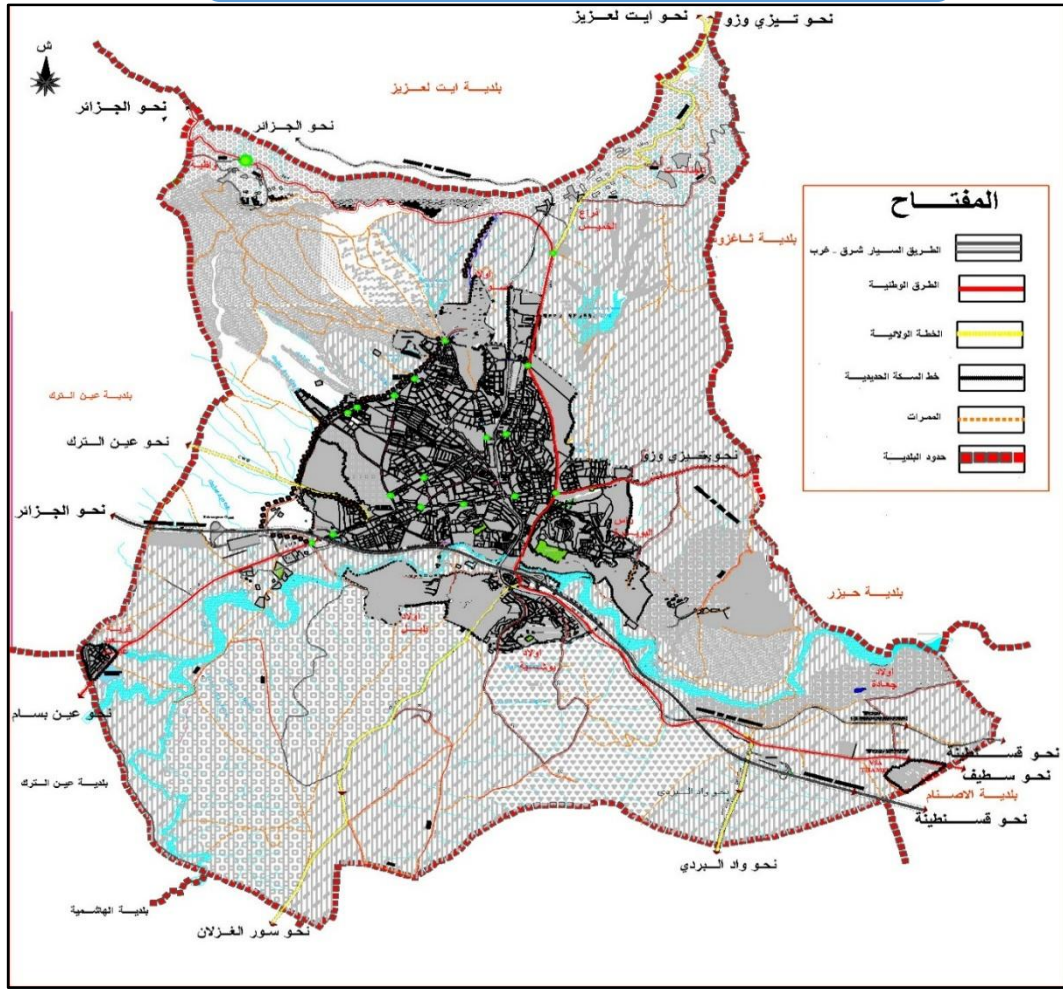
تشكل المقترحات (5)، (6)، (7)، (8) و(9) مع الطريق الوطني رقم 18 و05 شبكة كبيرة تسمح بالتناوب للتجمعات المختلفة أولاد بليل وأولاد بوشية من خلال تقديم اختصار وتجنب التجمع الرئيسي لرحلات مختلفة على الجانب الجنوبي (ملحقات مختلفة في المستقبل جنوب التجمع الرئيسي ومستشفى محمد بوضياف ومحطة الحافلات الجديدة...).

تطوير الطريق البلدي حالياً في حالة المسار الذي يخدم المقبرة الحالية ومحطة التطهير الجارية، هذا الطريق سيتفوق على عدد قليل من المساكن القائمة، للوصول إلى مركز النفايات التقني، المدرسة القائمة وسيتم وصلها في نهاية المطاف بطريق خدمات قائم في تجمع رأس البويرة، وهيئة العديد من الدورات التي تشكل معالم تسمح بقراءة المدينة وتوجد دورات رئيسية:

- الوصول إلى وازية من الطريق الوطني رقم 05.
 - الوصول إلى منتزه وغابة الريش.
 - تقاطع المحاور المهيكلة على مستوى مركز التجمع الرئيسي.
 - تقاطع الطريق المقترح من قبل DTP مدينة زروقي والطريق الوطني رقم 05.
- تركيب لافتات تحديد السرعة مع تركيب ممهلات السرعة في تجمعات سعيد عبيد وقرية ثامر.

تقسيم مقترح للطريق الوطني رقم 05 الشرقي حتى الحد الشمالي من المحيط العمراني.

مخطط رقم (02): شبكة الطرق لمدينة البويرة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

صورة رقم (25): شبكة المسكة الحديدية



المصدر: النقاط الطلبة فيفري 2019

5-2- شبكة المسكة الحديدية: فيما يتعلق بالسكك الحديدية على مستوى البلدية، فهو طريق فريد يعبر المدينة من الشمال الغربي الى الجنوب الشرقي. وهي تقسم وتفصل المدينة الى قسمين، النسيج القديم الذي يقع شرق الخط الحديدي والنسيج الجديد الذي يمتد على امتداد كامل، ويقع هذا في غرب المسكة الحديدية الذي يربط البويرة بالجزائر الى الغرب وبجاية وعنابة الى الشرق.

- تم اعداد دراسة اولية لتصميم وتنفيذ مسار مكهرب مزدوج بين الثنية وبرج بوعريريج على بعد 175 كلم وتم اعداده من قبل مكتب الدراسات DESSAU.

- هذه الطرق الجديدة سوف تمر من خلال البويرة، توفر هذه الدراسة لإنشاء محطة جديدة في البويرة.

- تهدف هذه الدراسة الى تقليل وقت السفر بالسكك الحديدية بين الجزائر العاصمة وقسنطينة.

3-5-شبكة النقل: نظرا للموقع الجغرافي للبلدية وموقعها الاستراتيجي الذي جعل منها مفترق طرق من المحاور الهامة التي تربطها بالشمال والجنوب والشرق والغرب. وتعتبر مدينة البويرة مركز عبور لنقل الركاب وكذلك نقل البضائع وأخيرا النقل بالسكك الحديدية.

5-3-1-النقل الحضري: تشكل الطرقات الكبرى للمدينة الدعم الرئيسي لتدفقات النقل الموجهة نحو مركز التجمع، هناك 61 متعامل متداول في المدينة في مختلف الأحياء وهي كالتالي:

- رأس البويرة نحو عينوش حجيلا مع 16 متعامل.
- عينوش حجيلا نحو 140 مسكن مع 6 متعاملين.
- أولاد بوشية نحو أولاد بليل وذراع الخميس مع 21 متعامل.
- من تزغارت نحو 140 مسكن مع 13 متعامل.
- ساحة الشهداء نحو 140 مسكن مع 5 متعاملين.

5-3-2-النقل بين البلديات: تولد مدينة البويرة العديد من الرحلات بين البلديات في جميع الاتجاهات، وهي مركز يتطلب وسائل التنفيذ، خاصة فيما يتعلق لاستقبال المسافرين.

انطلاقا من البويرة، تم الكشف عن عدم التوازن بين التجهيزات المبرمجة والتي تم انجازها وفقا لدراسة تشخيصية لمخطط النقل:

- البويرة - حيزر: عدد المركبات المستغلة هي 47 بدلا من 21 مركبة.
- البويرة - عين الحجر: عدد المركبات المستغلة هي 33 بدلا من 30 مركبة.
- البويرة - تاغزوت: عدد المركبات المستغلة هي 39 بدلا من 36 مركبة.
- البويرة - عين العلوي: عدد المركبات المستغلة هي 04 بدلا من 19 مركبة.
- البويرة - الجباحية: عدد المركبات المستغلة هي 01 بدلا من 08 مركبة.
- البويرة - الأخضرية: عدد المركبات المستغلة هي 51 بدلا من 73 مركبة.
- البويرة - عين بسام: عدد المركبات المستغلة هي 56 بدلا من 68 مركبة.

إعادة تعيين الخطوط الريفية للنقل بين البلديات:

- البويرة - آيت لعزیز: 81 متعامل.
- البويرة - وادي البردي: 31 متعامل.
- البويرة - تاغزوت: 35 متعامل.
- البويرة - عين الترك: 18 متعامل.
- بني سليم - البويرة: 15 متعامل.
- تيكجدة - البويرة: 0 متعامل.
- تيكبوشت - البويرة: 6 متعاملين.

3-3-5- النقل الريفي: النقل الريفي الموجود:

- ثامر - البويرة.
- سعيد عبيد - البويرة.

3-3-5-4- النقل بالسكك الحديدية: يوجد ممر واحد من المحطة في وسط المدينة، لكن تحتاج الى

تحسينات كبيرة على مستوى الأسوار ومرافق الاستقبال والاضاءة.

يقتصر الخط فقط على عبور القطارات التي لها صلة و/أو وجهة للمدن الكبرى مثل: الجزائر العاصمة وعنابة وبجاية.

فيما يتعلق بمحطات النقل البري، هناك 4 محطات رئيسية داخل المدينة:

صورة رقم (26): محطة نقل المسافرين



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

- محطة الحافلات.

- محطة تقع بالقرب من السوق اليومي.

- محطة عند المدخل الغربي للمدينة عند حدود نهج زيغود يوسف.

- منطقة وقوف السيارات على حافة الطريق الوطني رقم 33.

المحطتين الأوليتين هما الأكثر أهمية بالنسبة للبلدية،

ويوجد 5 أماكن أخرى لتوقف السيارات الحضرية:

- محطة بمدينة عينوش حجييلة.

- محطة في شارع عبان رمضان.
- امتداد الطريق الذي يتصل مع الطريق الوطني رقم 05 من قبل النقل العمومي.
- منطقة غير مطورة ومكشوفة تقع في منطقة 140 مسكن.
- محطة متواجدة في منطقة رحيم غالية (شروط أمنية والراحة والنظافة غير موجودة).

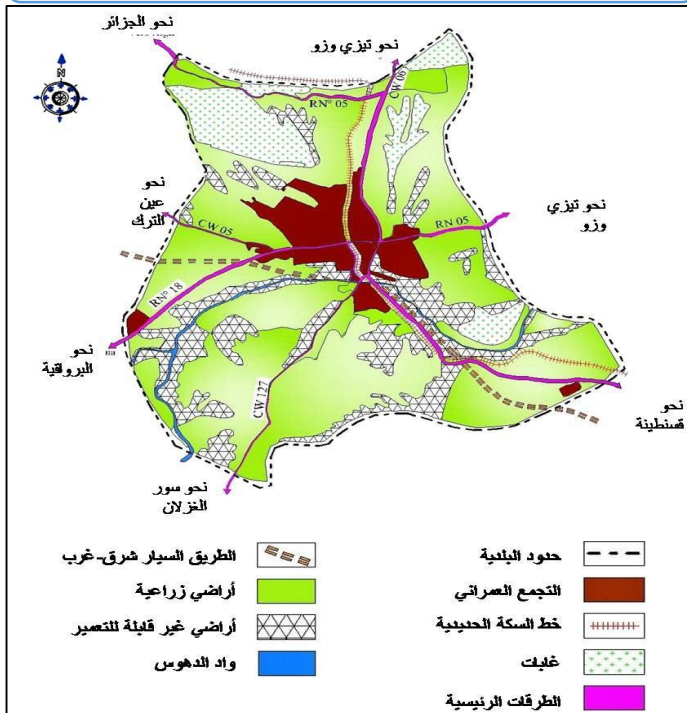
6- العوائق والارتفاعات:

6-1-العوائق: توجد عدة عوائق على محيط بلدية البويرة، هذه العوائق تتطلب مناطق من الحماية ومن أهم العوائق التي تواجه بلدية البويرة:

6-1-1-العوائق الطبيعية:

- في الشمال: انحدارات الأرض وغابة الريش.
- في الجنوب: واد دهوس، انزلاقات التربة، انحدارات أرضية.
- الشرق والشمال الشرقي: انحدارات الارض والأراضي الزراعية من الدرجة الأولى.

مخطط رقم (03): العوائق الطبيعية والصناعية



• الغرب والشمال الغربي: الأراضي

الزراعية من الدرجة الأولى.

• اما الاراضي الفلاحية فقد أصبح من

السهل على المسؤولين اجتياح اراضي

ذات انتاجية وجودة عالية والتعدي

عليها ببساطة لتحول الى اراضي قابلة

للتعمير.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

✓ فهل المدينة حقا عاجزة عن إيجاد حل للتعمير الا بالمجازفة بمورد غذائي لا يعوض؟

✓ هل هو تعمير مستدام؟ او استدامة مدينة بدون مراعات أي عواقب؟

6-1-2-العوائق الصناعية:

صورة رقم (27): واد دهوس



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

- في الجنوب: الطريق السيار شرق - غرب.
- في المركز: المسارات والمنافذ التي تمر على الولاية، المنطقة الصناعية، بالإضافة الى الأسلاك الكهربائية ذات التوتر العالي والمتوسط.

6-2-الارتفاقات:

6-2-1-إرتفاق الطرق:

- الطريق السيار شرق - غرب: يتطلب ارتفاع 50 متر لكل جهة.
- الطرق الوطنية: يتطلب ارتفاع 30 متر لكل محور.
- مسار الولاية: يتطلب ارتفاع يصل الى 25 متر لكل محور.

6-2-2-إرتفاق السكك الحديدية:

يتطلب ارتفاع 20 متر خارج السكك الحديدية.

6-2-3-إرتفاق غاز الضغط العالي (HP):

هناك العديد من أنابيب الغاز ذات الضغط العالي تعبر المحيط البلدي للبويرة في اتجاه الشمال الغربي الى الجنوب الشرقي وتتطلب هذه الأنابيب ارتفاع يبلغ 75 متر لكل محور.

6-2-4-إرتفاق الكهرباء ذات التوتر العالي (HT):

تتطلب خطوط الكهرباء عالية التوتر التي تعبر مدينة البويرة ارتفاع يبلغ 30 متر على جانبي الخط.

6-2-5-إرتفاق الكهرباء ذات التوتر المتوسط (MT):

بالنسبة لخطوط الكهرباء ذات التوتر المتوسط، يكون ارتفاع 15 متر على كلا جانبي الخط.

6-2-6-إرتفاق الواد:

تختلف ارتفاعات الواد حسب عمق وعرض الواد، كما هو الحال بالنسبة الى واد دهوس الذي يعتبر أهم واد للبلدية ويقدر الارتفاع الخاص به بـ 50 متر.

6-2-7- ارتفاع محطة التطهير:

يلزم وجود منطقة حماية تبلغ 300 متر من السياج (وفقا للشبكة النظرية للتجهيزات).

6-2-8- ارتفاع المقبرة:

- تنتشر العديد من المقابر في جميع انحاء المحيط المحلي وبعضها مهم من ناحية والآخر أقل من ناحية أخرى ويتطلب ارتفاع 10 متر ضروري من السياج.
- تم تحديد منطقة الفيضان بواسطة دراسة المخاطر الجيو تقنية والمخاطر الكبرى.

V- الدراسة السوسيواقتصادية:

تقوم هذي الدراسة الى تحليل المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للبلدية، وتهدف الى حساب العجز والحاجات الحضرية وفقا للتوقعات المستقبلية، وتقم ترجمتها من خلال التخطيط.

1- السكان:

إن للدراسة السكانية أهمية بالغة وكبيرة بإعطاء تصور واضح عن التطور الحاصل في المدينة، ويتبين تطور السكان من خلال تعدد الاحصائيات التي اجريت على السكان ابتداء من 1977 وقد عرفت تطور سريع نبينه في الجدول التالي:

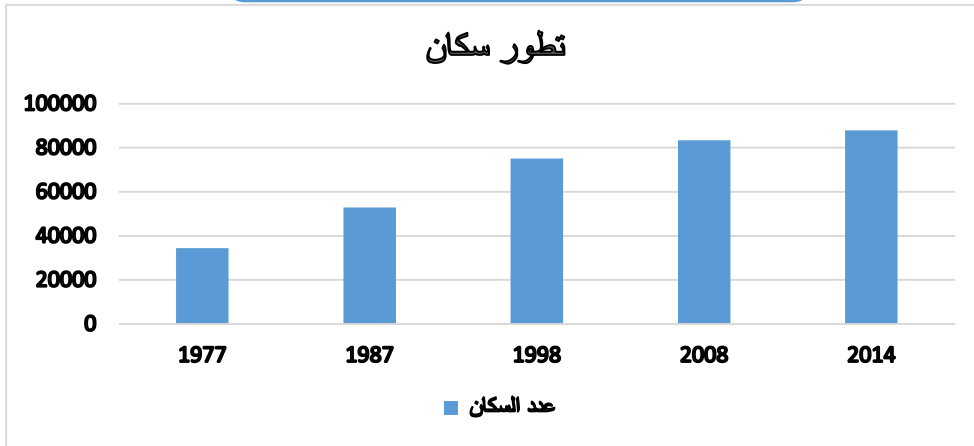
جدول رقم (02): تطور عدد سكان مدينة البويرة

السنة	عدد السكان	نسبة الزيادة السكانية
1977	34347	/
1987	52873	3.165%
1998	75086	3.56%
2008	83388	1.78%
2014	87859	1.05%

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

للتذكر: فانه لم يتم إحصاء سنة 1966 في مدينة البويرة على غرار مدن الجزائر

الشكل رقم (04): تطور سكان مدينة البويرة



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

نلاحظ من خلال الجدول و المنحنى البياني ان عدد سكان البويرة في تزايد مستمر ونجد أن معدل الزيادة في السنوات الأولى فاق المعدل الوطني الذي قدر بـ 2.71%.

• المرحلة الأولى (1977-1987):

شهدت مدينة البويرة في هذه المرحلة نموا سكانيا مرتفع، ففي تعداد سنة 1977 م بلغ عدد السكان 34347 نسمة وارتفع الى 52873 نسمة في تعداد سنة 1987م وبمعدل نمو يفوق معدل نمو السكاني للولاية والوطن لنفس المرحلة حيث قدر بـ 3.165%. وهذا يعود الى الزيادة الطبيعية الملحوظة حيث ارتفع عدد المواليد وانخفض عدد الوفيات بسبب تحسن الظروف المعيشية واستقرار السكان اضافة الى الهجرة نحو مركز المدينة بسبب ما خلفه الاستعمار من حياة ريفية يسودها البؤس والفقر.

• المرحلة الثانية (1987-1998):

عرفت هذه المرحلة هي الاخرى وتيرة نمو سكاني عالية حيث ارتفع عدد السكان من 52873 نسمة سنة 1987م الى 75086 نسمة سنة 1998م الا ان تم تسجيل انخفاض معدل النمو ويبقى هذا الاخير يفوق معدل النمو السنوي للولاية والوطن حيث قدر معدل النمو بـ 3.56%. وتعود هذه الزيادة في عدد سكان مدينة البويرة الى استمرار الهجرة من المناطق الريفية نحو مركز المدينة واستقرار كثير من الرحل داخل

المدينة، اضافة الى الزيادة الطبيعية الكبيرة التي تعود الى طبيعة العائلات في المنطقة، ضف الى ذلك بناء المنطقة السكنية، وبناء تجزئات التي جلبت العديد من السكان (ZHUN) الحضارية الجديدة.

• المرحلة الثالثة (1998-2008):

تميزت هذه المرحلة باستمرار ارتفاع النمو السكاني حيث بلغ عدد السكان بالمدينة 83388 نسمة في تعداد 2008م، اما معدل النمو في هذه المرحلة فقد سجل تراجعاً كبيراً. الا ان يبقى مرتقعا وقارب معدل النمو للولاية حيث وصل الى 1.78% إذا ما قارناه بمعدل النمو السنوي للوطن الذي يتواصل في الانخفاض اذ قدر في هذه المرحلة بـ 1.41% ويرجع هذا الانخفاض في معدل نمو السنوي بالمدينة الى تشبع مجالها الضيق أساساً مما قلل من الهجرة نحو المدينة، وكذلك نقص عامل الخصوبة، زيادة على المشاكل الاقتصادية وأزمة السكن وانتشار البطالة في هذه المرحلة.

✓ فهل هذا المعدل المنخفض لشغل المسكن يترجم حقا حل أزمة السكن بمدينة البويرة؟
✓ هل هي حلول تقنية ام حجمية ؟

2- التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة:

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فان التقديرات المستقبلية لعدد سكان ستصل إلى 102203 في أفق 2028 والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول رقم (03): التوقعات المستقبلية لعدد السكان في المدينة

السنة	عدد السكان	نسبة زيادة السكان
2014	87859	1,05%
2018	92523	1,04%
2028	102203	1.00%

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

3- التركيب العمري:

تكتسي دراسة التركيب العمري للسكان أهمية كبيرة، حيث أنها توضح لنا بنية المجتمع حسب الفئات العمرية، التي منها نستنتج عوامل، النمو السكاني ودورها والقوة الفعالة والنشاط الاقتصادي لهذا المجتمع.

هذا الجدول يوضح الفئات العمرية لمدينة بويرة :

جدول رقم(04): الفئات العمرية

النسبة (%)	عدد الافراد	فئات العمر
26.73	22156	14-0
67.88	56264	65-15
5,39	4468	اكثر من 66
100	82888	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

- فئة صغار السن (0-14): تمثل هذه الفئة نسبة 26.73% من مجموع لسكان المدينة مما يدل على فتوة وشباب مجتمع مدينة البويرة وثقل هذه الفئة يتطلب عناية كبيرة خاصة في مجالات التربية، التعليم، التكوين، الصحة والعمل أيضا على توفير مناصب شغل على المدى القصير والمتوسط والبعيد.
- فئة الشباب والبالغين (15-65): تمثل هذه الفئة مجموع السكان في سن العمل والحاملين على كاهلهم إعاقة فئات السن الصغرى والكبرى من السكان وقد بلغت نسبتها 67.88% من مجموع السكان.
- فئة كبار السن 66 فأكثر: تمثل هذه الفئة الشيوخ والمقدرة بنسبة 5.39% وهي على هذا الحال في جميع المجتمعات الفتية والشابة، كما أنها تحتاج الى تكفل ورعاية صحية.

4- الدراسة الاقتصادية : الجانب الاقتصادي من المؤشرات الهامة للكشف عن مستوى القوى

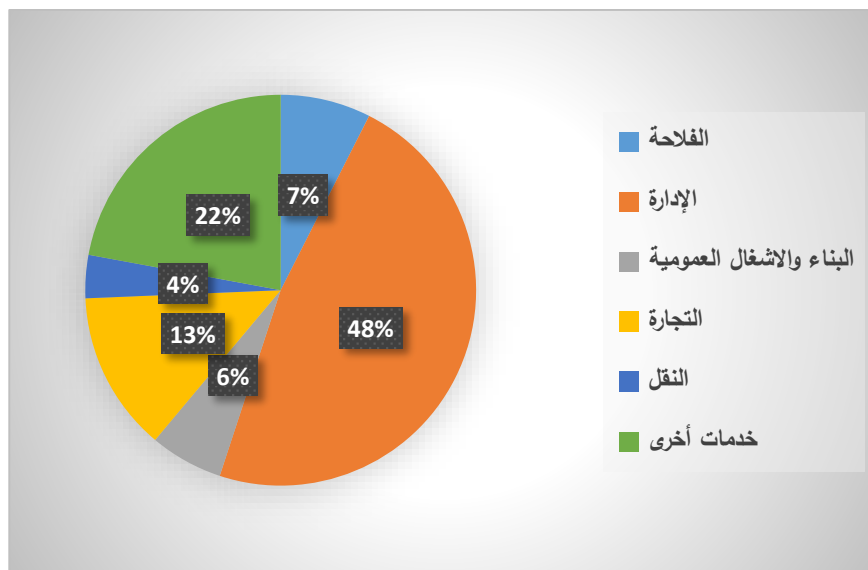
الناشطة وغير الناشطة، على مستوى مجال الدراسة.

جدول رقم(05): توزيع عدد العاملين حسب كل قطاع سنة 2014

النسبة %	عدد الناشطين	قطاع النشاط
6.98	1986	الزراعة
44.65	12688	الإدارة
6.41	1822	الصناعة
5.65	1606	البناء والأشغال العمومية
12.35	3501	التجارة
3.33	946	النقل
20.63	5858	خدمات أخرى
100%	28415	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

الشكل رقم (05): نسب عدد العمال لسنة 2014 حسب القطاعات



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

يتميز مدينة البويرة الطابع التجاري ولكن مع مرور الزمن تطورت لتمس قطاعات أخرى ولعل أبرزها قطاع الإدارة.

VI- الدراسة العمرانية:

يعتبر التحليل العمراني من أهم العناصر الأساسية في تشخيص الوضع الحالي للتجمعات العمرانية بما يحمله من توضيح للعلاقات القائمة بين مختلف مكونات المجال العمراني المدروس.

1- الدراسة السكنية:

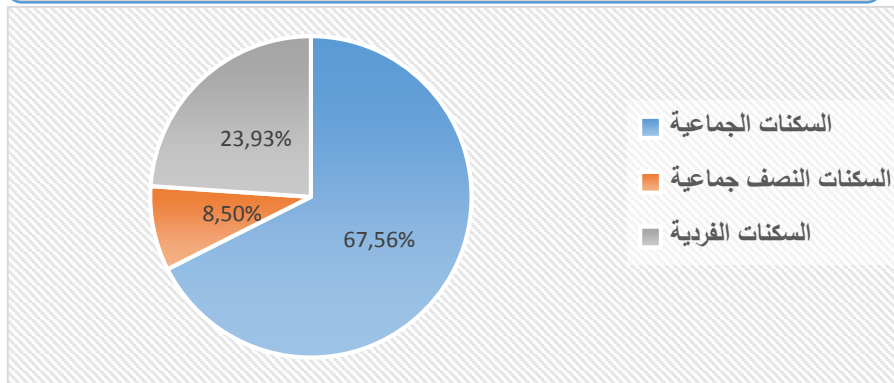
يعتبر السكان من أهم المقاييس التي تكون المجال الحضري باعتباره وحدة أساسية تقوم بها المدينة، حيث يسعى المخططون لإيجاد سكن يراعي جميع احتياجات السكان. وسنتطرق إلى معرفة نمط و نسبة السكن من خلال هذا الجدول:

جدول رقم (06): نسب أنماط السكنات الموجودة في المدينة

النسبة	العدد	السكنات
67,56	13307	الجماعية
8,50	1674	النصف الجماعية
23,93	4713	الفردية
100	19694	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

الشكل رقم (06): نسب أنماط السكنات المتواجدة في المدينة



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال الجدول نلاحظ أن هناك تفاوت بين السكنات الفردية والجماعية والنصف جماعية حيث أن السكنات الجماعية تسيطر على الحظيرة السكنية للمدينة بنسبة قدرت بـ 67.56% بعدد سكنات 13307 نظرا لسياسة الدولة والسلطات المحلية في هذا المجال خاصة في الآونة الأخيرة حيث عرفت اهتماما كبيرا بالسكن الجماعي. والسكنات الفردية فقد بلغت نسبتها 23.39% أما السكنات النصف جماعية فهي تمثل نسبة قليلة بلغت 08.50%.

2- التجهيزات:

إن التجهيزات العمومية من أهم الضروريات في الحياة الحضرية، وتعتبر من أهم المنشآت المستهلكة للمجال، كما يجب توفيرها للمواطن والعمل على تقريب مواقع التجهيزات العمومية من المواطنين وتوزيعها المتوازن في المدينة قصد تحقيق أكبر قدر ممكن من الاستفادة للمواطنين من هذه التجهيزات، كما يعد توفير التجهيزات والمرافق بالمدينة المحرك الأساسي في تطوير المدينة عمرانيا واقتصاديا فهي بذلك تصبح قطبا جاذبا بالنسبة للمناطق المجاورة، ويجب ان تتوفر فيها خدمة النقل

الحضري الجماعي ويمكن تلخيص أهم تجهيزات مدينة البويرة في الجدول التالي:

إن توفير التجهيزات التعليمية من العناصر

الأساسية في تنمية المدن، لذا ركزت الدولة على

انجاز مثل هذا النوع من التجهيزات وقربها من

النقل الحضري الجماعي، كما تلعب التجهيزات

الثقافية دورا هاما في التعريف بالعادات والتقاليد

للمنطقة. كما أنه يوجد العديد من التجهيزات

الإدارية والخدماتية وهي خدمات تتمثل في

المؤسسات ذات الطابع الإداري وتقوم بتقديم خدمات إدارية

ومعظمها متركزة في الحي الإداري الواقع في مركز المدينة بالإضافة إلى العديد من المؤسسات

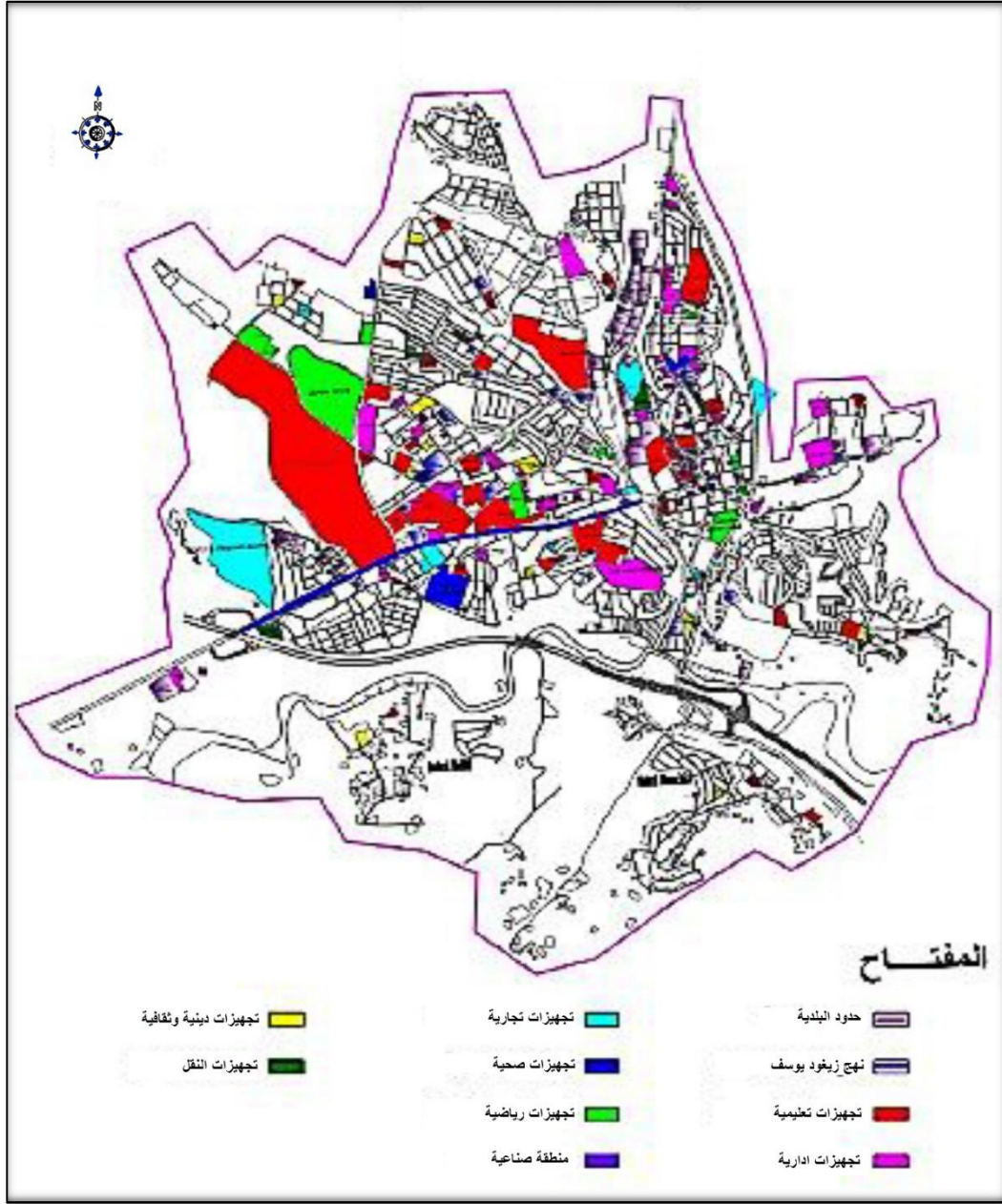
الإدارية والخدماتية الموزعة عبر تراب المدينة، وهذه التجهيزات يستفيد منها جميع سكان الولاية.

جدول رقم (07): نوع وعدد التجهيزات في المدينة

عدد التجهيزات	نوع التجهيزات
77	التجهيزات التعليمية والثقافية
17	التجهيزات الرياضية
15	التجهيزات الصحية
43	التجهيزات الإدارية والخدماتية
152	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير 2014

مخطط رقم (04): التجهيزات لمدينة البويرة



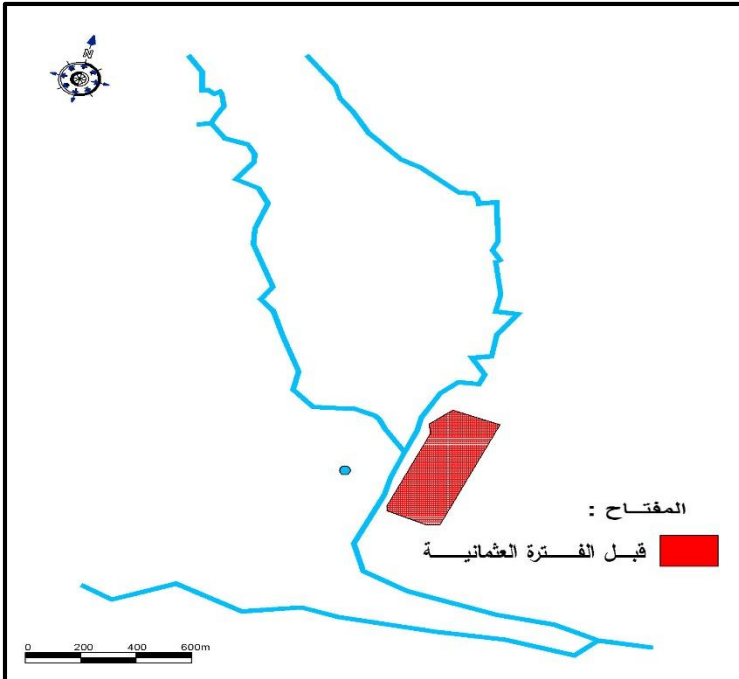
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

VII- الدراسة التاريخية لمدينة البويرة:

إن الهدف من دراسة التطور العمراني لأية مدينة هو فهم التغيرات التي طرأت على النسيج العمراني من الحجم، استهلاك المجال وكذا المظهر العام للمدينة، بالإضافة إلى معرفة مدى أهمية النسيج الحضري الموجود. وقد تبلور التطور العمراني لمدينة البويرة عبر المراحل التالية:

1- مرحلة قبل الفترة العثمانية:

مخطط رقم (05): مرحلة قبل الفترة العثمانية

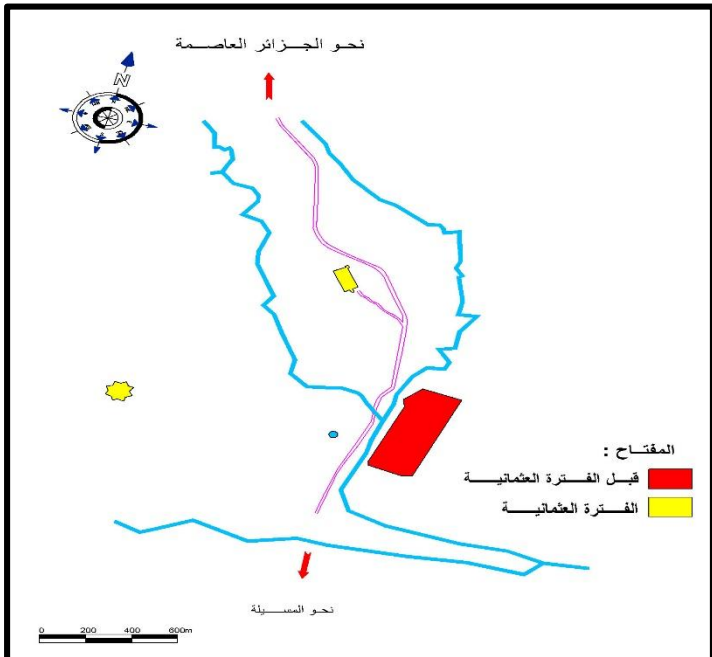


قبل وصول الاتراك (بداية القرن 17) لم يكن موجود في البويرة سوى سوق على الهواء الطلق منبع مائي. الموقع كان يعبره وادين اللذان يلتقيان على مستوى السوق، ويصبان في واد دهبوس.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

2- الفترة العثمانية:

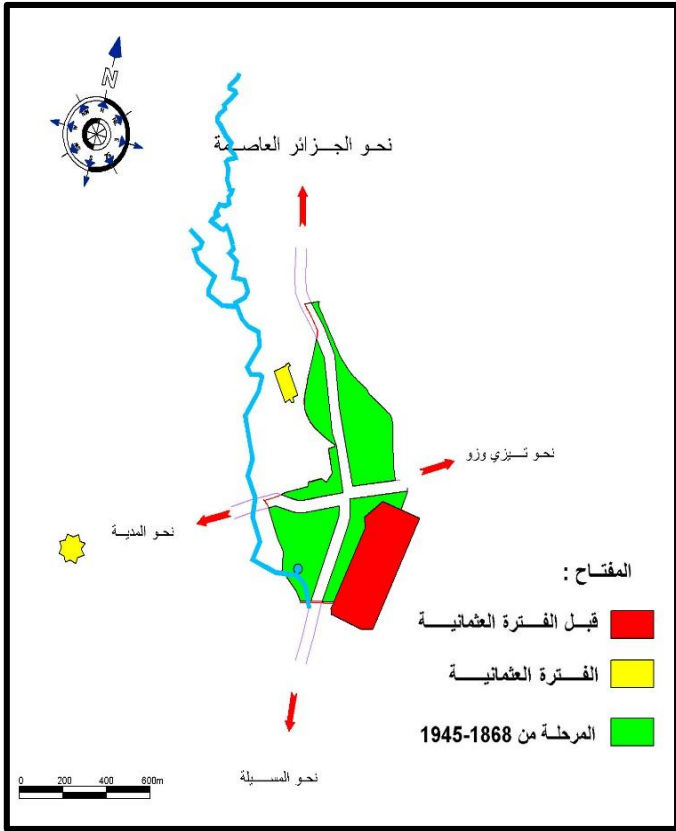
مخطط رقم (06): مرحلة الفترة العثمانية



الاتراك بنو برج الهدف منه جمع الضرائب العائدة من السوق، وحصن عسكري لمراقبة التحركات الشعبية التي تأخذ الطريق الجزائر العاصمة - قسنطينة.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

مخطط رقم (07): مرحلة ما بين 1868-1945
(الحي الاستعماري)



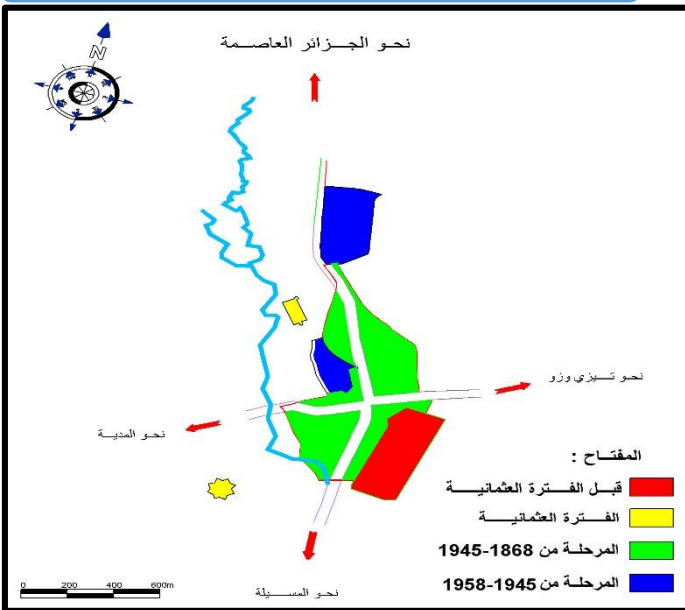
3- مرحلة ما بين 1868-1945(الحي الاستعماري):

- في 28 سبتمبر 1868 انشأت بلدية البويرة على يد المارشال ماك ما هون.
- تهيئة برج الأتراك من طرف الفرنسيين الى مركز اداري وانشاء اول حي حضري الذي كان مهيكلا على شكل شبكة متعامدة (التصميم الأوروبي المعمول به في ذلك الوقت). معظم قطع الأرض كانت تحتلها سكنات مسقفة بالقرميد، على شكل هندسي عادي ومتناسق لتعطي بذلك للنسيج خاصية ايقاعية منسجمة.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

4- مرحلة ما بين 1945 و 1958:

مخطط رقم (08): مرحلة ما بين 1945-1958

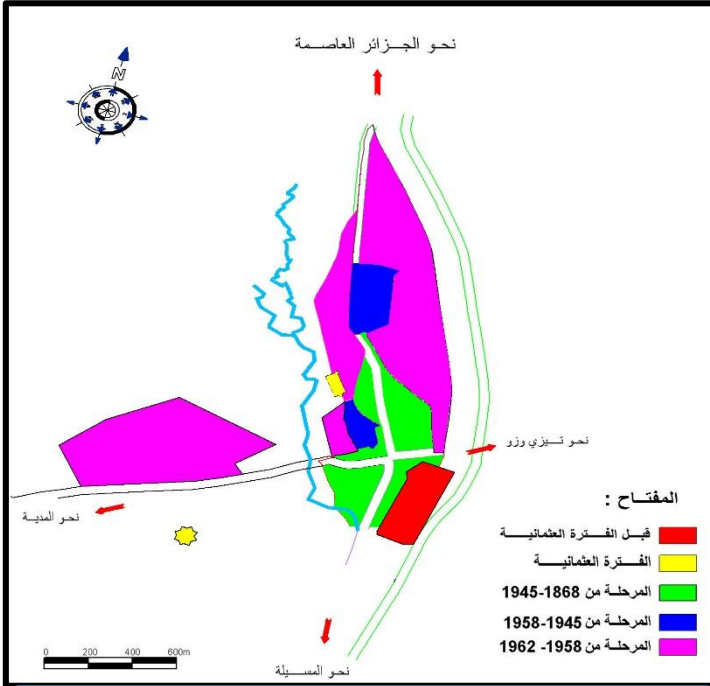


- موقع النسيج الحضري الاولي ادى الى ظهور المحور الاول للتعمير.
- تكثيف النواة الأولى (جزيرات الجهة الجنوبية) أدى الى شغل عشوائي للقطع في قلب الجزيرات.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

5- مرحلة ما بين 1958-1962:

مخطط رقم (09): مرحلة ما بين 1958-1962

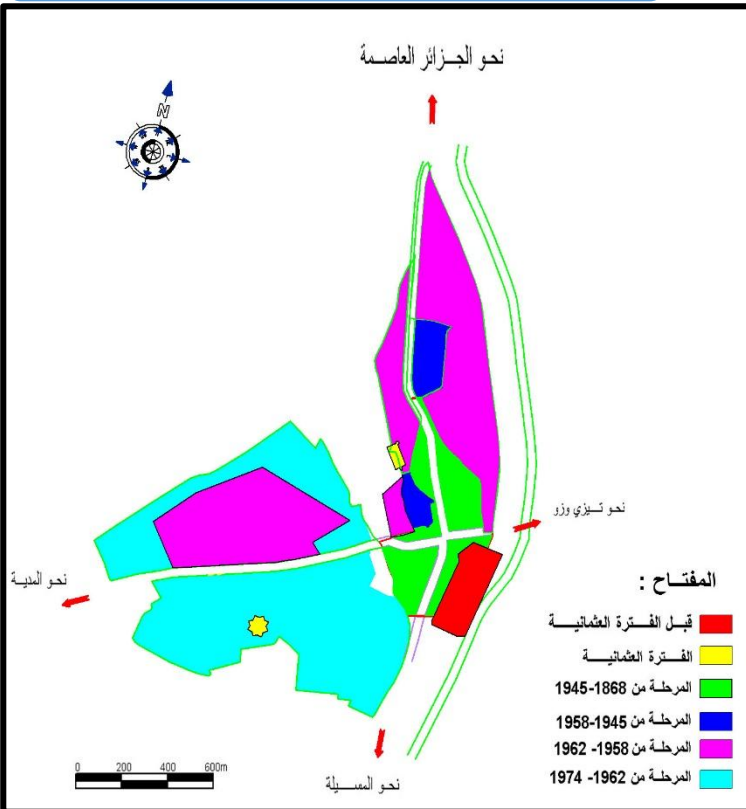


- تقدم المدينة كان الى الجهة الشرقية ما وراء خط السكة الحديدية، أيضا على مستوى "رأس البويرة" و "أولاد بوشية".
- هذه المرحلة عرفت انشاء سكنات جماعية ذات ايجار معتدل وظهور أحياء اعادة التوطين.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

6- مرحلة ما بين 1962-1974:

مخطط رقم (10): مرحلة ما بين 1962-1974



- بعد الاستقلال عرفت الولاية توسعا عمرانيا في مختلف النواحي تمثلت في تغطية الوادين ما سمح باسترجاع جزء معتبر من الأرض صالحة للتعمير، وعرفت فوائد واسعة لبرامج التجهيزات (مقر الولاية، المحكمة). وتم التوسيع في الطريق الوطني رقم 05 من جهة الشرق والغرب إضافة إلى إنشاء الجسر الرابط بين النسيج العمراني القديم والمنطقة السكنية الجديدة وظهور حي حملاوي.

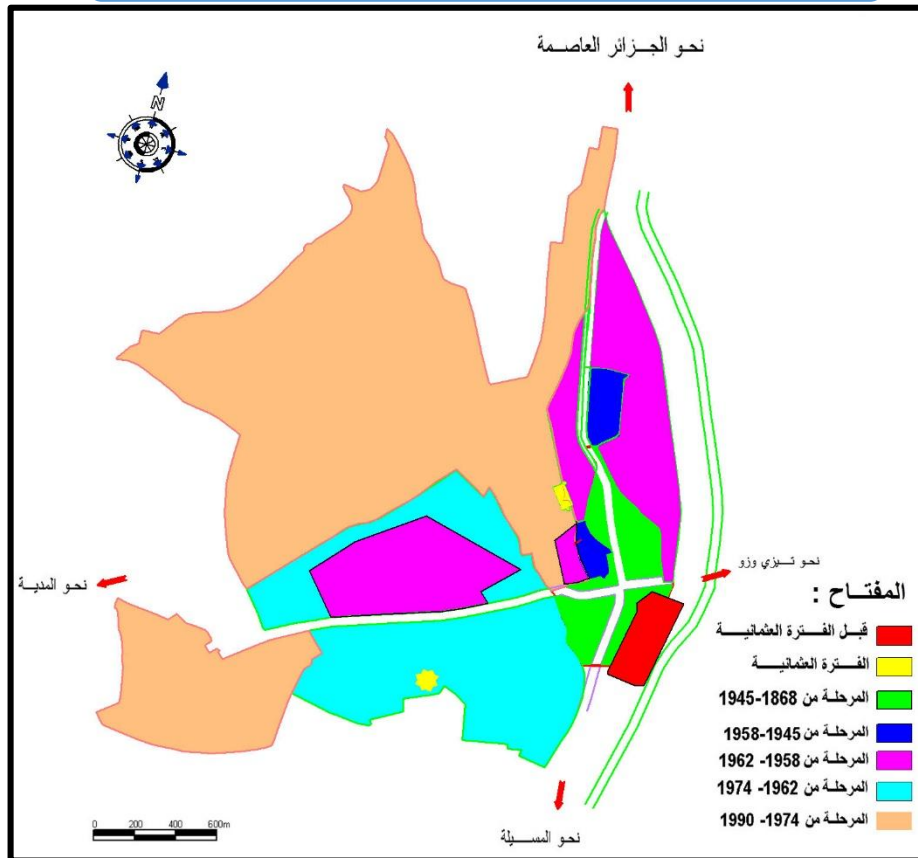
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

7- مرحلة ما بين 1974-1990:

تم في هذه المرحلة الاستفادة من التقسيم الإداري حيث أنها أصبحت ولاية وأيضاً ظهور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مما أدى الى تنظيم المدينة التي شهدت إنشاء المنطقة العمرانية السكنية الجديدة (ZHUN) في الجهة الغربية للمدينة وبالإضافة إلي مجموعة من التجهيزات المختلفة مثل الحي الإداري، المستشفى، منطقة النشاطات، وفي سنة 1988 تميزت بأخر عملية عمرانية علي مستوى المدينة قبل مباشرة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بظهور تجمعات ثانوية أولاد بوشيه ورأس البويرة إضافة إلى بعض التجهيزات مثل المركب الرياضي، الإقامة الجامعية ومحطة التصفية.

يبدو ان بداية اول محاولات للدولة في التشريع والتنظيم وانشاء المخططات العمرانية انتجت نسيج عمرانى فوضوى بمدينة البويرة بدلا من مدينة مخططة ومهيكله العمران

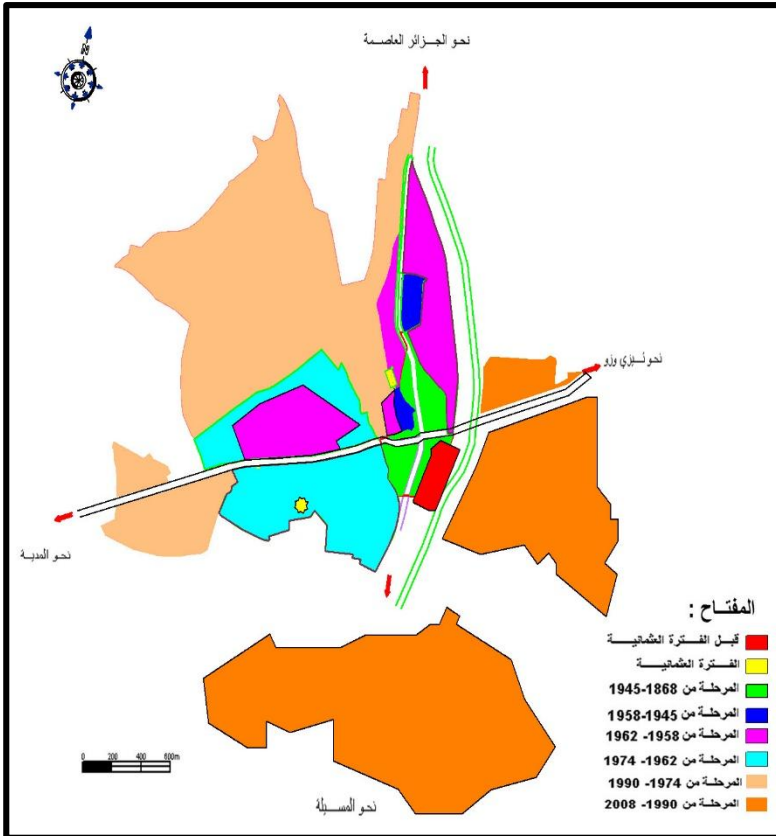
مخطط رقم (11): مرحلة ما بين 1974-1990



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

مخطط رقم (12): مرحلة ما بين 1990-2008

8- مرحلة ما بين 1990-2008:



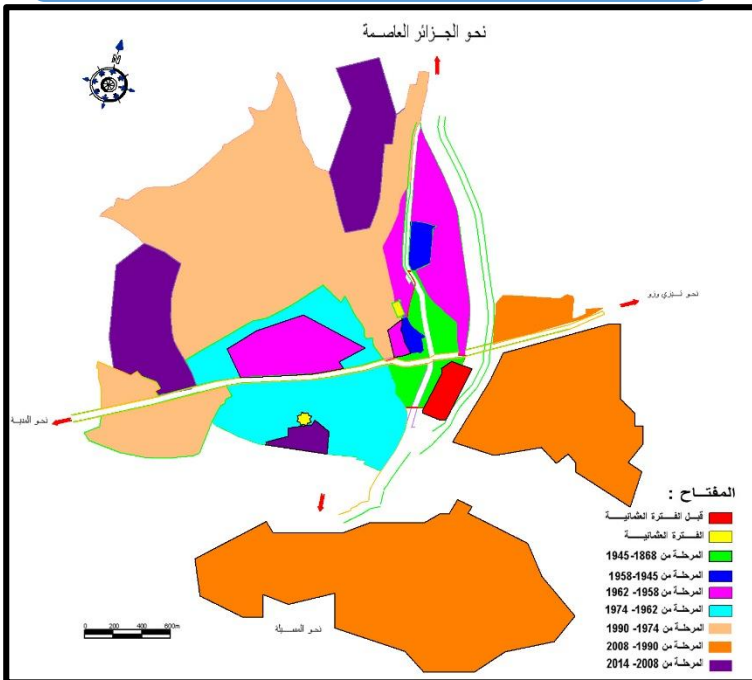
تميزت هذه المرحلة بزيادة انجاز مشاريع في كل أنحاء المدينة كمقر الدائرة، دار الشباب، البنك وفندق.

وفي هذه المرحلة كان توسع المدينة نحو الشمال والشرق بسرعة، بفضل عمليات الوكالات العقارية (140مسكن، ذراع البرج الشرقي و1660مسكن).

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

مخطط رقم (13): مرحلة ما بين 2008-2014

9- مرحلة ما بين 2008-2014:



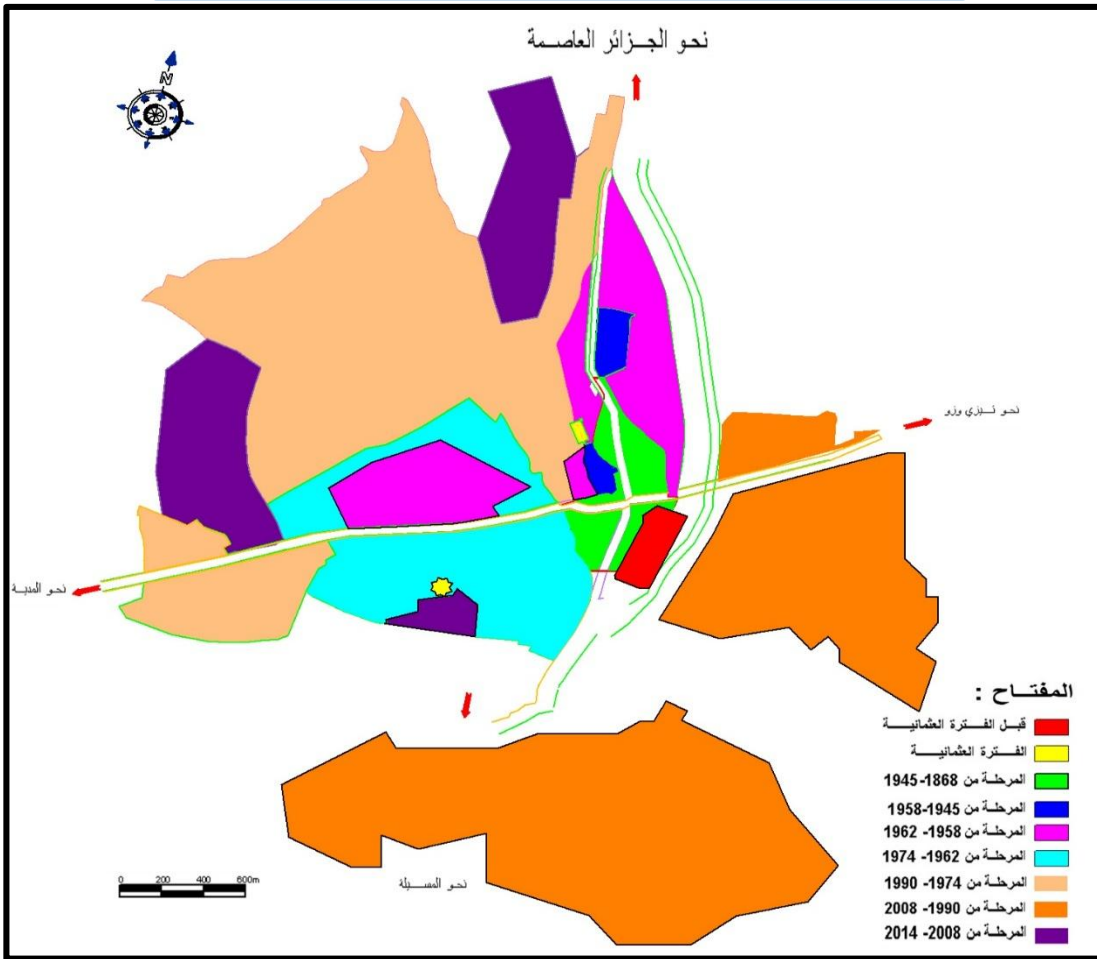
عرفت المرحلة هذه نمو كثيف في كافة أرجاء المدينة من الجهة الشمالية والغربية والجنوبية وهذا راجع الى المشاريع السكنية المنجزة من طرف الدولة.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

10- المرحلة الأخيرة:

شهدت مدينة البويرة توسع عمراني كبير، واعتمدت في توسعها على الخطة الشطرنجية وما زال مستمرا الى يومنا هذا نحو الجهة الشمالية الغربية والجنوبية الغربية مما أدى الى انتهاك الأراضي الزراعية وتجاوز الواد والطريق السيار شرق-غرب، وترتكز على ثلاث محاور المتمثلة في الطرق الوطنية 05، 18، 33، والطريق السيار شرق-غرب.

مخطط رقم (14): مرحلة ما بين 2008-2014



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

خلاصة:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة البويرة وكذلك لمحيطها العمراني والمعاينة الميدانية نستنتج ما يلي:

- شهدت المدينة توسع عمراني كبير بعد الاستقلال الى اليوم، واعتمدت في توسعها على الخطة الشطرنجية، التي اعتمد عليها المستعمر الفرنسي في التخطيط.
- تركز المدينة في هيكلتها على 3 طرق أساسية (الطريق الوطني 05، 18، 33) التي تربط بين المناطق السكنية الجديدة بالإضافة الى الطريق السيار شرق-غرب وخط السكة الحديدية الذي يربط الولايات الأخرى.
- كما أن المدينة تتميز بانحدارات تزداد كلما توجهنا نحو الشمال الغربي والجنوب مما يعيق التوسع بها مع وجود عوائق طبيعية تتمثل في الواد والأراضي الفلاحية من الدرجة الأولى التي تم تجاوزها وبناء المناطق السكنية الجديدة عليها نظرا لتزايد الطلب على مختلف الوظائف الحضرية توازيا مع النمو الديمغرافي خاصة من الوظيفة السكنية.
- تأثر المناطق السكنية الجديدة على مركز المدينة التي أصبحت منطقة استقطاب، لما لها تجهيزات تخدمها بحيث تخلق ديناميكية حركية اليها.

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية للأقطاب السكنية وأثرها على الهيكل الحضري



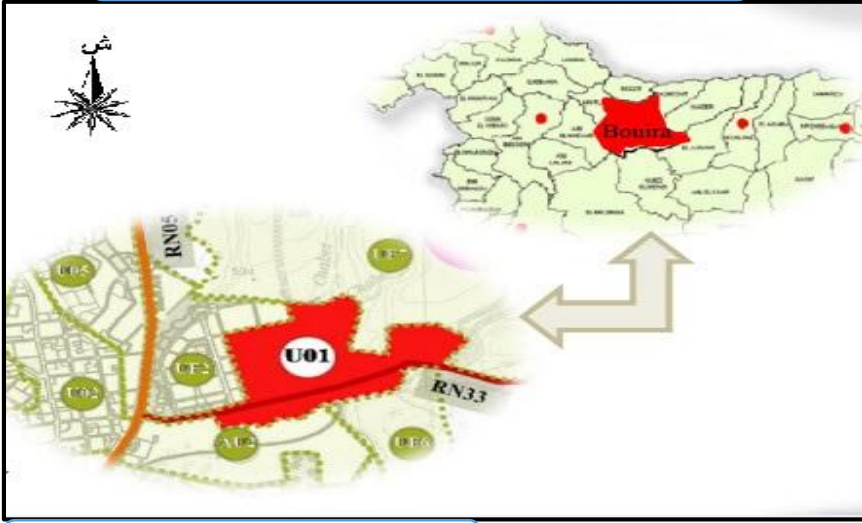
تمهيد:

تشهد المدن الجزائرية حاليا تطور ديمغرافي متواصل انجر عنه في المقابل تطور عمراني سريع يتمثل في اتساع المساحات العمرانية بصفة كبيرة وذلك نتيجة للمشاريع التنموية التي تقوم بها الدولة والقطاع الخاص في جميع الميادين من أجل تلبية مختلف المتطلبات والحاجيات المتزايدة للمواطنين يوم بعد آخر. ولهذا لجأت الدولة إلى سياسة الأقطاب السكنية كآلية لتحقيق أهداف ملحة في جميع المدن الجزائرية وعبر كامل التراب الوطني، وفي هذا الفصل سنقوم بدراسة تحليلية وتقييمية لأربعة أقطاب سكنية (مخطط شغل الأراضي U01، U14، U24، U26) بمدينة البويرة، مع ابراز اهم انعكاساته وتأثيراته عليها ومعرفة كيف يتم تسيير التوسع العمراني بالمدينة، وذلك بالاستعانة بنتائج المقابلة التي اجريت مع مجموعة من الساكنين بهذه الأقطاب السكنية والمسؤولين والمختصين في مجال التعمير، من اجل فهم هذه السياسة وهل هي مناسبة لتنظيم التوسع العمراني بالمدينة، لنقوم فيما بعد باستخلاص مجموعة من التوصيات والاقتراحات الخاصة بتسيير هذه المشاريع.

1- الدراسة التحليلية للقطب السكني U01 (حي الحماية المدنية):

خريطة رقم (04): موقع حي الحماية المدنية

1- الموقع:

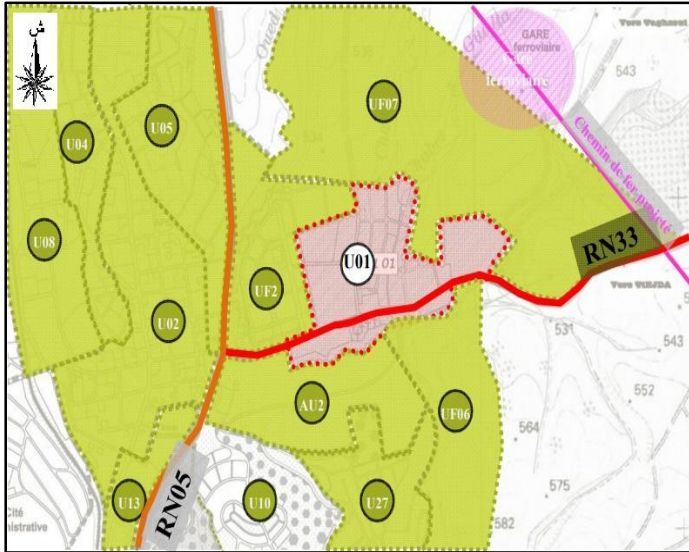


يقع مخطط شغل الأراضي U01 للبويرة (حي الحماية المدنية)، كما هو محدد في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في شرق التجمع الرئيسي.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

مخطط رقم (15): حدود منطقة الدراسة

2- الحدود: يحدها من:



- الشمال: مخطط شغل الأراضي UF02، UF07.
 - الجنوب: مخطط شغل الأراضي UF02، AU02.
 - الشرق: مخطط شغل الأراضي UF07.
 - الغرب: مخطط شغل الأراضي UF02.
- يغطي محيط الدراسة على مساحة تتربع على 24 هكتار، ما يمثل نسبة 0.005%.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

التوسع المباشر للتجمع الرئيسي يتمتع

بإمكانية وصول جيدة بالطرق التي تحدده: الطريق الوطني

رقم 33 و 05، يتمتع بموقع استراتيجي يسمح له بقصل المركز.

يشكل مخطط شغل الأراضي U01 الواقع شرق البلدية، بوابة الى التجمع الرئيسي ويلعب دور

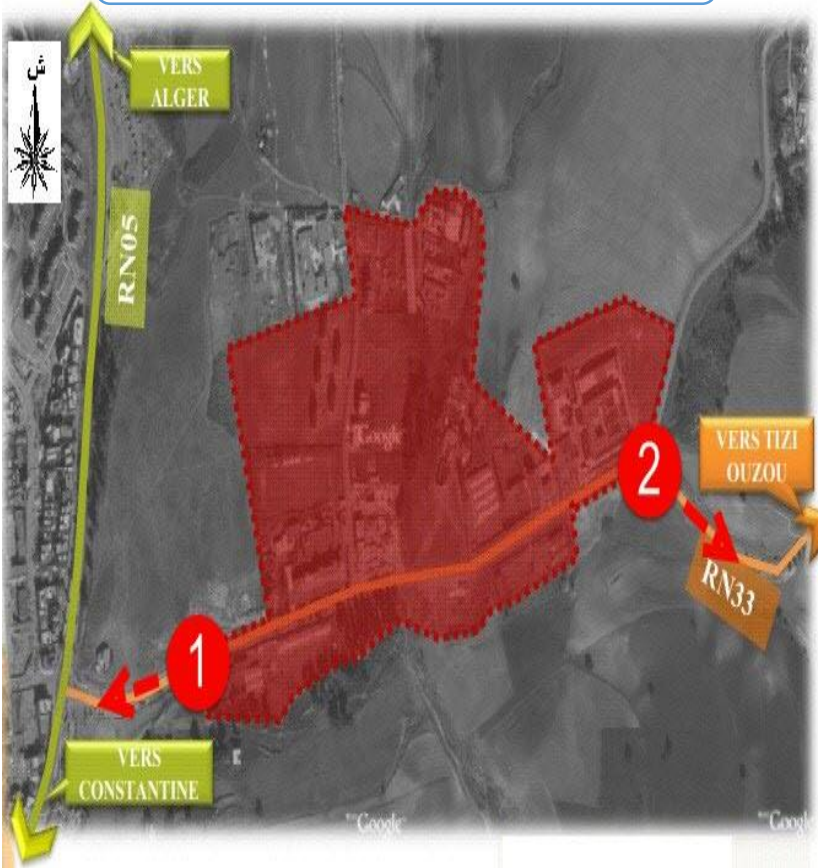
هام في التقاطع مع البلديات المجاورة.

3- خصائص منطقة الدراسة:

- تحتل منطقة الدراسة مساحة كبيرة، وتضم وظائف مختلفة من حيث السكن والتجهيزات، وتقع على منطقة محيطية قادرة على ترحيل قلب التجمع الرئيسي ووضعها على اتصال مع المناطق المجاورة.
- ومع ذلك، كل شيء يعمل بطريقة غير مثالية وغير معقولة. انه يفترق الى سيولة وتسلسل هرمي للوظائف بين المكونات المختلفة التي ترجع الى وجود شعبة، وهو عنصر طبيعي يعبر منطقتنا من الشمال الى الجنوب والذي يشكل كسرا فيزيائيا عن طريق تشكيل كيانين منفصلين. وهي تحدد منذ البداية استخداما خاصا للتربة، وتعرض حاليا قيودا خطيرة على الحركة العامة للتوسع العمراني.
- تتميز منطقة الدراسة بتصميم محيطي واضح، وتحيط به تجهيزين مهمين على النطاق الإقليمي الذي يؤلفا ويتخللها. في حين أن موقعهم شرط تخطيطنا.

4- النفاذية:

صورة جوية رقم (01): نفاذية منطقة الدراسة



يتمتع محيط دراستنا بإمكانية وصول جيدة، وهو يتم من الطريق الوطني رقم 33 الذي يربط ولاية تيزي وزو بمركز مدينة البويرة. هذا هو العمود الفقري لمنطقة دراستنا، وينبع هذا الطريق من الطريق الوطني رقم 05، مما يسمح بتوفر نفاذية على المستويين الحضري والإقليمي والمتمثل في الربط المباشر مع المحاور المؤدية الى ثلاث ولايات (الجزائر العاصمة، تيزي وزو، قسنطينة).

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

الصورتين رقم (28) و(29): المنفذيين الرئيسيين لمنطقة الدراسة



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

يمكن الدخول لحي حماية المدنية عبر منفذين رئيسيين أحدهما والأخر RN5 يوجد بالجهة الغربية وهو موصول بالمحور الرئيسي

5- طبيعة النسيج العمراني:

نهدف من خلال هذا العنصر الى اظهار مدى انتظام النسيج العمراني أولا وكذلك الخطة المتبعة في توزيع الكتل المبنية على أرضية الاحياء.

*من خلال قراءة مخطط الوضعية الحالية للحي يمكن تقسيم النسيج الى:

ا-نسيج شطرنجي: يتميز بنوع من الانتظام حيث تتميز الطرق بالاستقامة والتعامد، ويتركز بالجهة الشمالية للحي، ويرجع ذلك الى استواء الأرضية وقلة تضرسها.

ب-نسيج عفوي: غير منتظم يشمل باقي أجزاء الحي وذلك بسبب تبعثر السكنات في الجهة الجنوبية أدى الى وجود مساحات شاغرة.

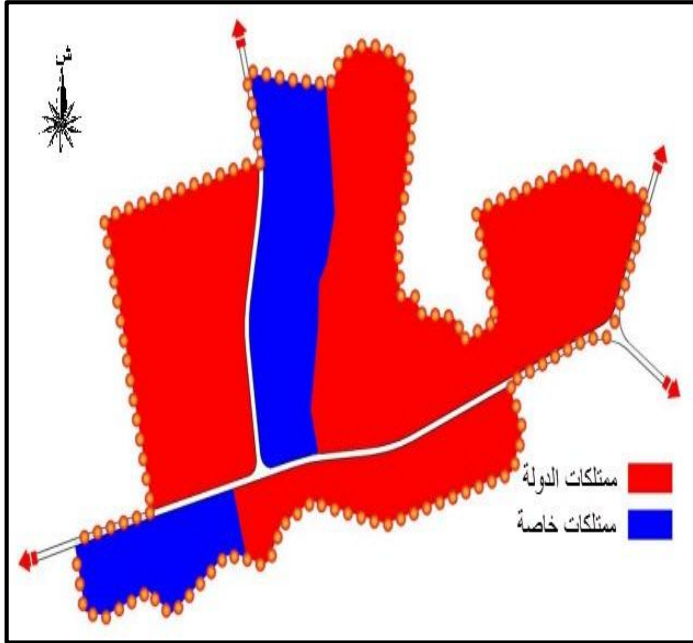
6- هيكلية الحي:

ان الهيكلة العمرانية هي مجموعة العناصر الرئيسية المحددة للشكل الخاص بالمدينة، ومن خلال اطلعنا على الحي استطعنا ان نستنبط اهم العناصر المهيكلة لها كما يلي:

-لا يحتوي هذا الحي على عناصر مهيكلة واضحة ماعدا الطريق الرئيسي الممتد على طول الحي من الشمال الى الجنوب، الذي تصب فيه الحركة ميكانيكية باعتباره عنصر الربط الوحيد بالطريق الوطني رقم 33 المؤدي الى المدينة وتيزي وزو.

7- الطبيعة القانونية للعقار:

مخطط رقم (16): الطبيعة القانونية للعقار



المعلومات التي قدمتها مديرية مسح الأراضي، هي هيئة متخصصة في تصنيف الأراضي وفقا لطبيعتها القانونية، قد سمحت لنا بتصنيف غالبية الأراضي على أنها تابعة للدولة ككل. مساحة الأرض لمخطط شغل الأراضي U01 منظمة على النحو التالي:

- **ممتلكات خاصة:** وهي تغطي مساحة 4.8 هكتار بنسبة 19% من المساحة الكلية.
- **ممتلكات الدولة:** وهي تغطي مساحة 17 هكتار بنسبة 69% من المساحة الكلية.

8- شغل الأرض:

المصدر: مديرية مسح الأراضي لبلدية البويرة 2019

صورة رقم (30): سكنات
جماعية لحي الحماية المدنية



المصدر: النقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (31): سكنات
جماعية لحي الحماية المدنية



المصدر: النقاط الطلبة فيفري 2019

- محيط دراستنا جزء من منطقة حضرية عامة، وهي منطقة حضرية حديثة، وتلتزم بالتحضر بقوة من خلال برنامج مختلف للسكن الفردي، والجماعي، والأنشطة التي تتطلب إعادة هيكلة منطقية وثابتة من أجل دعم التوسع والاحتياجات في مركز المدينة.
- يتكون مجال التدخل من الوظائف التالية:

- ✓ مساكن.
- ✓ تجهيزات.
- ✓ أنشطة.
- ✓ أراضي فارغة.

8-1- المساكن: يوجد نوعين من المساكن:

- أ- **سكنات جماعية:** تحتل نسبة 4% من المساحة الكلية لمنطقة الدراسة. تتميز بوجود حي واحد هو حي الحماية المدنية الواقع في الشمال الغربي. وهي تتألف من مجموعة من العمارات بحجم R+4 تجمع كلي 50 مسكن.

ب-سكنات فردية: تحتل نسبة 2.27% من المساحة الكلية لمنطقة الدراسة. تتميز أساسا بالفيلات.

هذا التصنيف يكون في شكلين:

صورة رقم (32): سكنات فردية
فوضوية لحي الحماية المدنية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

• **سكن فردي فوضوي:** تم بناء هذا النوع من المساكن من قبل الأفراد على أراضي الدولة بطريقة فوضوية في غياب مخطط التجزئة. وتقع أساسا في الشمال الشرقي من المنطقة. تتميز هذه المنشآت ببساطة مبانيها، وفوضى مساحاتها وعدم توفر المرافق اللازمة. ومصنوعة من مواد غير مناسبة (مول وسقف الصفائح المعدنية). حدد المسح 14 مسكن.

صورة رقم (33): سكنات فردية
عشوائية لحي الحماية المدنية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

• **سكن فردي عشوائي:** تم بناء هذا النوع من المساكن من قبل الأفراد على الأراضي الخاصة في غياب مخطط التجزئة المعمول به.

8-2-التجهيزات: تعتبر التجهيزات عاملا أساسيا في تنمية و تطور

المجتمعات البشرية، لما لها من انعكاسات مباشرة في توزيع السكنات وتنظيمها وهي تحتل مساحة تقدر من المساحة الاجمالية للحي، وهي تتوزع على مختلف المرافق والمنشآت العمومية (الإدارية، التعليمية، الصحية، التجارية، الخدماتية، الثقافية...الخ) والشيء الملاحظ انها تقتصر الى التوزيع الجيد على المجال العمراني، حيث نجدها تتركز في الجهة الغربية، وكذا وجود عدة تجهيزات مهمة مما جعلها نقطة جذب للحي مما يخلق ضغط واختناق بهذه الجهة وعدم توازن عمراني، الا انها تشكل نقطة جذب للتدفق نحو الحي على مستوى المحيط المجاور والمدينة.

صورة رقم (36): مقبرة مسيحية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (35): المراقبة التقنية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (34): مدرسة ابتدائية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (38): متوسطة المجاهد ايت راشد



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (37): الحماية المدنية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

8-3- الأنشطة:

أ- الأنشطة: نلاحظ وجود:

- صناعة الملابس الصناعية المحترفة.
- محطة خدمات غير وظيفية.
- بيع مواد البناء.

صورة رقم (41): محطة خدمات



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (40): بيع مواد البناء



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (39): صناعة الملابس



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

ب-التجارة: يحتوي الحي على عدة محلات تجارية تتمثل في (مواد غذائية، صيدلانية، صالون حلاقة، مقهى).

صورة رقم (44): مقهى



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (43): صيدلية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (42): مواد غذائية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

9- الفضاءات الخارجية:

الاهتمام بالفضاءات الخارجية في أي حي سكني امر هام جدا، فهي بفضل مكوناتها وعناصرها المتداخلة تؤدي عدة وظائف، منها التقنية (الحركة والتنقل)، الاجتماعية (الالتقاء، تبادل الأفكار، اللعب والراحة)، والبيئية والاقتصادية، التي من شأنها المساهمة في تنظيم الحياة داخل الحي.

9-1- الطرق:

يمكن ان نصنف الطرق في حي الحماية المدنية كما يلي:

- ✓ طريق رئيسي: يربط الحي بالطريق الوطني رقم 33، وهو في حالة جيدة عرضه 16 متر.
- ✓ طرق فرعية: توجد عدة طرق فرعية في النصف الشمالي من الحي، حالتها جيدة وتوجد بها ارصفة وهي طرق متسعة عرضها 8 متر.

9-2- المساحات الخضراء:

ما لاحظناه هو نقص كبير لهذا العنصر في الحي.

كما تتميز الفضاءات الخارجية بهذا الحي:

- نقص مساحات مهيئة لمختلف المستعملين.
- نقص مساحات اللعب وأماكن الراحة.
- توفر مواقف السيارات.

الصورتين رقم (46) و(47): مواقف السيارات



المصدر: النقاط الطلبة فيفري 2019



المصدر: النقاط الطلبة فيفري 2019

صورة رقم (45): مساحات اللعب



المصدر: النقاط الطلبة فيفري 2019

صورة جوية رقم (02): حي الحماية المدنية

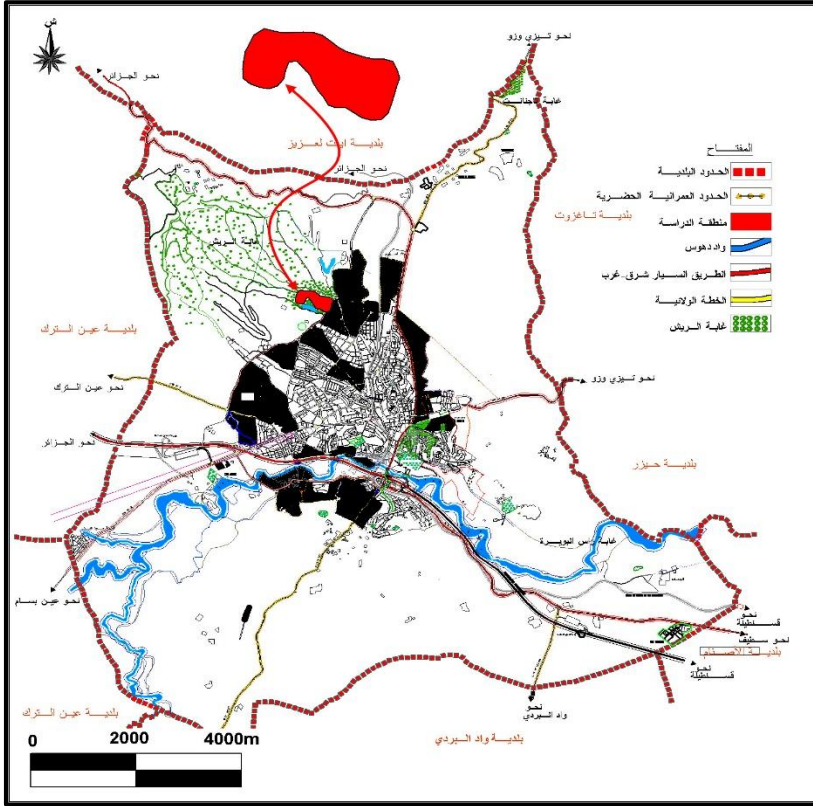


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

II- الدراسة التحليلية للقطب السكني U24 (حي الزيتون):

1- الموقع:

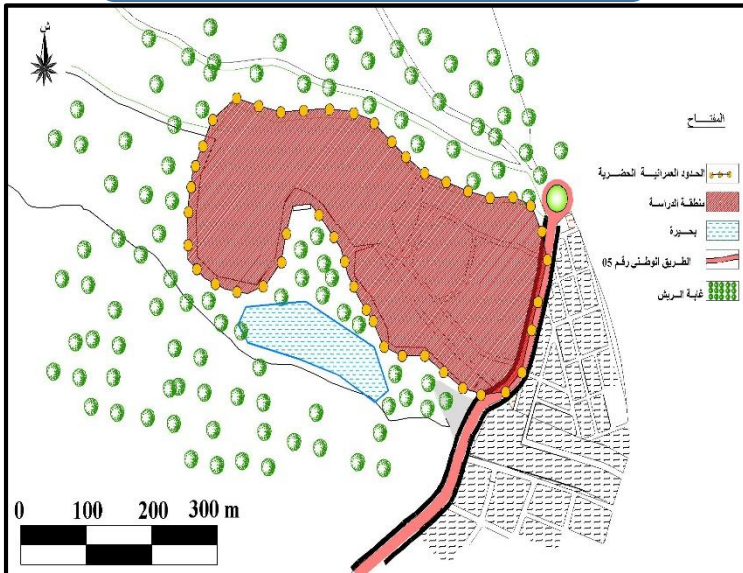
المخطط رقم (17): موقع أرضية المشروع



تحتل أرضية المشروع موقع استراتيجي هام من المدينة بوقوعها ضمن منطقة التوسع في الشمال الغربي على طريق عين الترك، حيث تبعد بـ 03 كلم عن مركز المدينة، وبـ 01 كلم عن الطريق الوطني رقم 05 وعن الطريق السيار شرق - غرب بـ 03 كلم. وتقدر مساحتها بـ 17.99 هكتار.

2- الحدود:

المخطط رقم (18): حدود أرضية المشروع



نلاحظ أن أرضية المشروع لها علاقة بالمحيط المجاور وبالمدينة، حيث تعتبر المتنفس الوحيد لسكانها ويحدها من:

✓ الشمال: غابة الريش.

✓ الجنوب: بحيرة + غابة الريش.

✓ الشرق: POS AU04.

✓ الغرب: غابة الريش.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

الصورة رقم (49): بحيرة



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

الصورة رقم (48): أراضي فلاحية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

الصورة رقم (51): غابة الريش



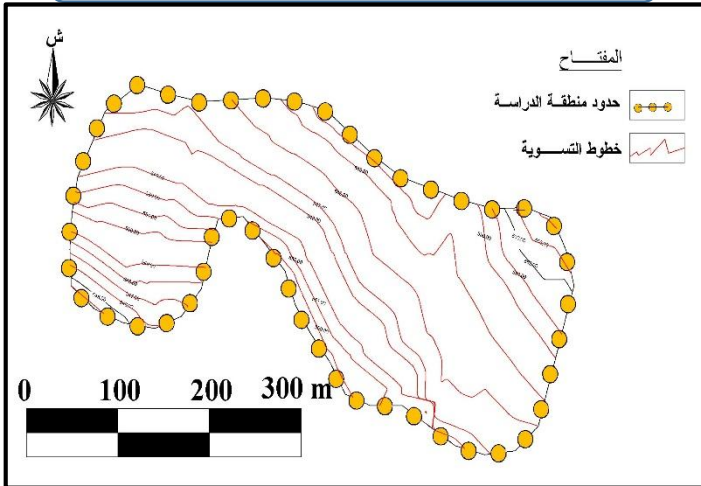
المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

الصورة رقم (50): POS AU04



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

المخطط رقم (19): طبوغرافية أرضية المشروع



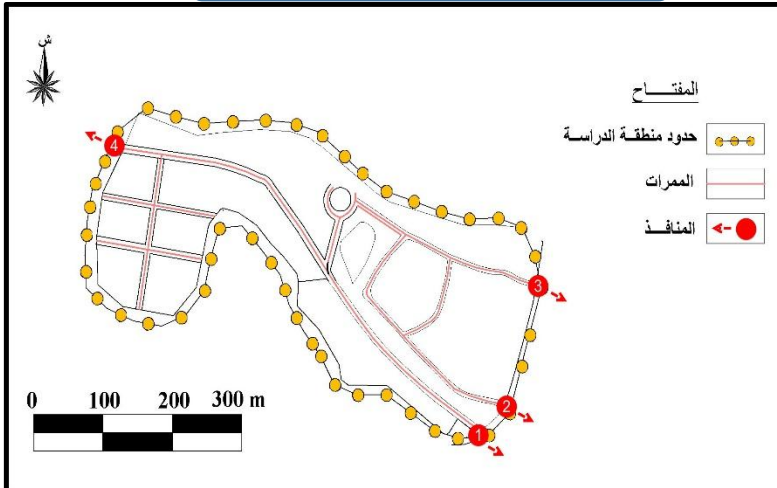
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

3- طبوغرافية أرضية المشروع:

أرضية المشروع هي أرضية متضرسة بنسب متفاوتة، بحيث توجد بها عدة مستويات ومتوسط الميل الكلي للأرضية 7%، وهذا الميل يعطي لنا صورة مرئية متناغمة ولا يصعب إقامة بعض المشاريع بالمنطقة.

4- المنافذ والممرات:

المخطط رقم (20): المنافذ والممرات



تحتوي أرضية المشروع على 04 منافذ رئيسية وهذا ما يحقق إمكانية النفاذية والوصول إليها بسهولة عن طريق:

- المنفذ الأول والثاني والثالث: من مركز المدينة.
- المنفذ الرابع: من بلدية عن الترك

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

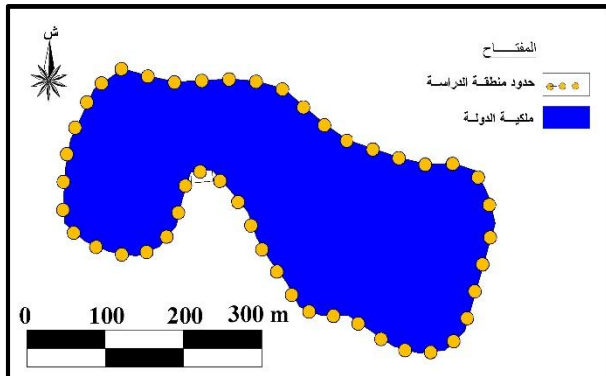
5- طبيعة النسيج العمراني:

- ✓ نسيج شطرنجي: ويشمل القسم الجنوبي الغربي من الحي، حيث نجد نوع من التنظيم في توزيع البناءات التي تمثل 17% من المساحة الإجمالية.
- ✓ نسيج مختلط: ويشمل القسم الشمالي الشرقي باتجاه المدخل، أين تنتشر البناءات بطريقة عفوية نتجت عنها طرق وشوارع مختلفة التي تمثل 9% من المساحة الإجمالية.

6- هيكلية الحي:

طريق رئيسي الذي يخترق الحي من الناحية الجنوبية الشرقية الى الناحية الشمالية الغربية، يتميز بالاتساع وقلة في الحركة الميكانيكية، وطريقين ثانويين أحدهما يقع بمحاذاة الطريق الرئيسي في الجهة الجنوبية الشرقية والآخر يقع في الجهة الشرقية.

المخطط رقم (21): الطبيعة القانونية للعقار



7- الطبيعة القانونية للعقار:

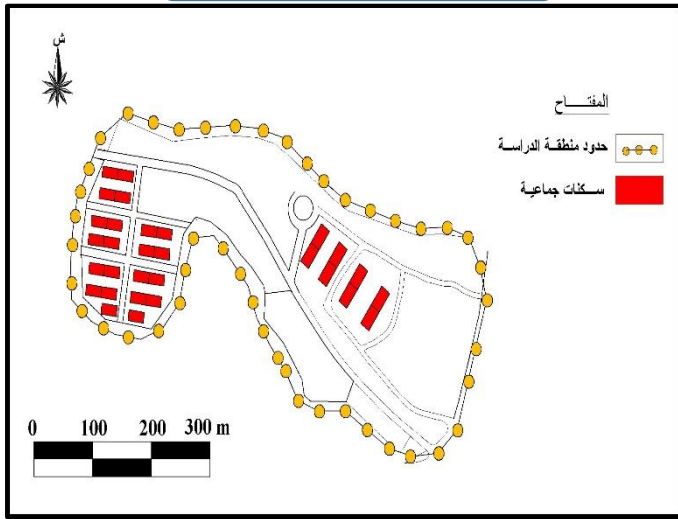
أرضية المشروع تعود ملكيتها للدولة حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا ما يسمح بتقاضي جميع العراقيل القانونية ويسهل عملية التدخل والتهيئة. وتقدر مساحتها بـ 104 هكتار.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

8- شغل الأرض:

- محيط دراستنا جزء من منطقة زراعية عامة، وهي منطقة حضرية حديثة، وتلتزم بالتحضر بقوة من خلال برنامج السكن الجماعي.
- يتكون مجال التدخل من الوظائف التالية:
 - ✓ مساكن.
 - ✓ تجهيزات.

مخطط رقم (22): السكنات



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

1-8- المساكن:

يقدر عدد المساكن الموجودة بالحي 400 مسكن موزعة على مساحة قدرها 17.99 هكتار، وهي موزعة بانتظام على مستوى الحي، كلها في حالة جيدة؛ لأنها برنامج سكني جديد منتهية التطبيق في سنة 2018، ولكن نجد انها تعاني من بعض الإهمال كعدم استغلال (الطابق الأرضي لوظيفتها المنجزة) محلات تجارية، حيث نجد الكثافة مرتفعة في المنطقة الواقعة في الجهة الغربية اين تتراصف بنايات وتتعدم المساحات الشاغرة، وكثافة سكانية منخفضة تشمل الجزء الشرقي من الحي،

حيث جميع بنايات الموجودة في الحي هي عبارة عن سكنات اجتماعية ذات طوابق من نوع R+4 و R+5 خاصة ان اغلب ساكنيه من الفئة المحرومة والفقيرة ولا يؤثر على ديناميكية السوق العقارية.

الصورة رقم (53): سكنات جماعية R+5



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

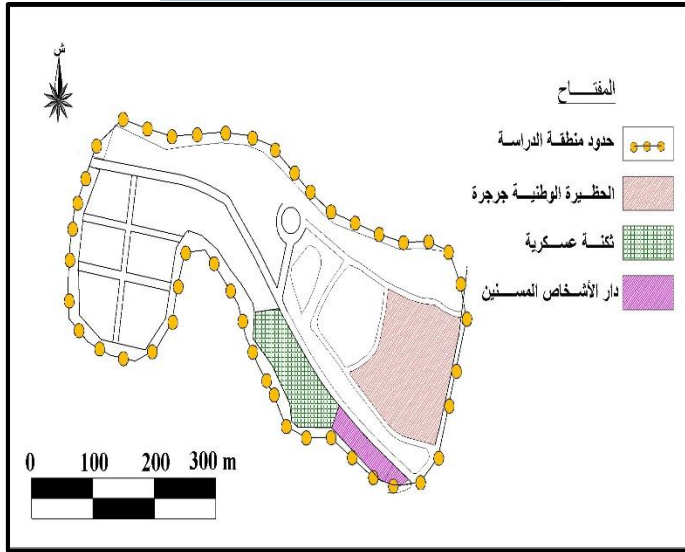
الصورة رقم (52): سكنات جماعية R+4



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

8-2-التجهيزات:

المخطط رقم (23): التجهيزات



من خلال زيارتنا الميدانية لهذا القطب وجدنا انه
يفتقر الى جميع أنواع التجهيزات الإدارية،
تعليمية، صحية، دينية، ثقافية، رياضية ماعدا:
✓ تكنة عسكرية للقوات الخاصة بمساحة 7
هكتار.
✓ دار الأشخاص المسنين بالبويرة بمساحة
1.63 هكتار.
✓ الحظيرة الوطنية جرجرة بمساحة 6.05 هكتار.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

الصورة رقم (55): دار الأشخاص المسنين



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

الصورة رقم (54): الحظيرة الوطنية



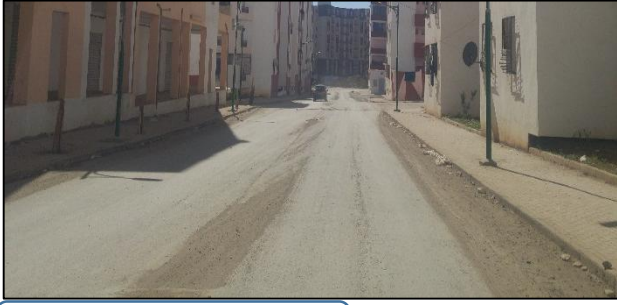
المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

9-الفضاءات الخارجية:

9-1-الطرق: تعتبر شبكة الطرق من اهم العناصر المهيكلية للمجال، بحيث تلعب دور اساسيا في تخطيط تنظيم المدينة والربط بين مختلف مكوناتها الحضرية مما يساهم في تحقيق الوصلية داخل وخارج الحي السكني، تمتاز منطقة الدراسة بشبكة طرق منظمة لتي تعطي تنظيم حسن للتنقل السريع خاصة وأن المحور المهيكل لها هو محور رئيسي يسمح بربط مجال الدراسة بباقي اجزاء المدينة ويمكن تصنيف الطرق في مجال الدراسة كما يلي:

- **الطريق الرئيسي:** يحتوي هذا الحي على طريق رئيسي وحيد وهو في حالة جيدة بالإضافة الى ضمان الاستمرارية بين المحيط المجاور وارضية المشروع.

الصورة رقم (57): الطريق الرئيسي داخل الحي



المصدر: النقاط الطلبة فيفري 2019

الصورة رقم (56): الطريق الرئيسي عند المدخل



المصدر: النقاط الطلبة فيفري 2019

- **الطرق الثانوية:** توجد في النصف الشرقي والنصف الجنوبي الغربي من الحي، حالتها ما بين المتوسطة والجيدة، وهي طرق تربط بين الطريق الرئيسي وتقسّم المجال إلى قطاعات بحيث تكون الحركة فيها مهمة، تساعد على نقل الحركة داخل منطقة الدراسة إلا أن هذه الطرق تعاني من بعض النقائص على مستوى بعض الأرصفة.

الصورة رقم (58): الطريق الثانوي يقطع الطريق الرئيسي



المصدر: النقاط الطلبة فيفري 2019

- **الطرق الثالثية:** هي الطرق الداخلية الداعمة للطرق الثانوية داخل المنطقة، مخصصة للربط بين مختلف الوحدات السكنية، معظمها في حالة سيئة تفتقر للشروط الضرورية من تعبيد الطرق وتدهور الأرصفة.

9-2- المساحات الخضراء:

تعتبر المساحات الخضراء عنصر هام جدا داخل الحي لما لها من دور فعال في هيكلة الفضاء العمراني، لذا فهي تعاني نقائص عدة على مستوى المنطقة، بغض النظر عن بعض التهيئة الخفيفة التي قامت بها السلطات المحلية (البلدية) على مستوى منطقة الدراسة، هذا ما يفسر أن المنطقة بحاجة إلى تهيئة عقلانية وكذا تسيير محكم للمساحات الخضراء المهمة بغية اعطائها الوظيفة التي اقيمت من اجلها والمتمثلة في إعطاء راحة بصرية ونظرة جمالية للمحيط وغرس أنواع من نباتات الزينة.

الصورة رقم (61): حديقة خاصة بالبنائية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

الصورتين رقم (59) و(60): مساحات خضراء وسط العمارات



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

9-3- أماكن اللعب: ان فضاءات اللعب لها دور كبير في ضمان مستوى الرفاهية والتسلية داخل منطقة الدراسة خاصة عند الافال، وبالرغم من ذلك فالمنطقة تفتقر للتهيئة الجيدة وغياب أماكن اللعب ومساحات التجمع بها.

فالمنطقة تعاني غياب هذه الفضاءات وهذا يؤدي بالأطفال الى اللعب في الطرقات ومواقف السيارات مما يشكل خطر عليهم، لذا وجب على المسؤولين الاهتمام بهذه الفضاءات لكي يضمن الراحة والترفيه للأطفال.

9-4- مواقف السيارات:

- تموضع مواقف السيارات، بشكل غير منتظم أي عشوائي ساهم في عدم وظيفته للحي بصفة مباشرة.
- قلة مواقف السيارات مما ادى الى التوقف على حواف الطريق.

الصورة رقم (63): التوقف على حافة الطريق



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

الصورة رقم (62): موقف واحد للسيارات

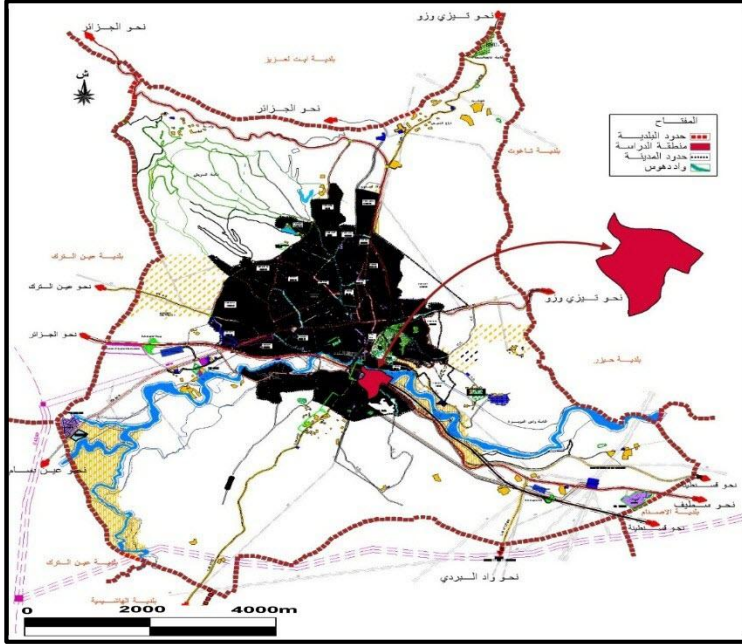


المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

III- الدراسة التحليلية للقطب السكني U26 (حي أولاد بوشية):

المخطط رقم(24): موقع حي أولاد بوشية

1-الموقع:



يحتل القطب الحضري أولاد بوشية (POS U26) الجزء الجنوبي الشرقي من مقر التجمع الرئيسي، ويمتد على مساحة 28.25 هكتار.

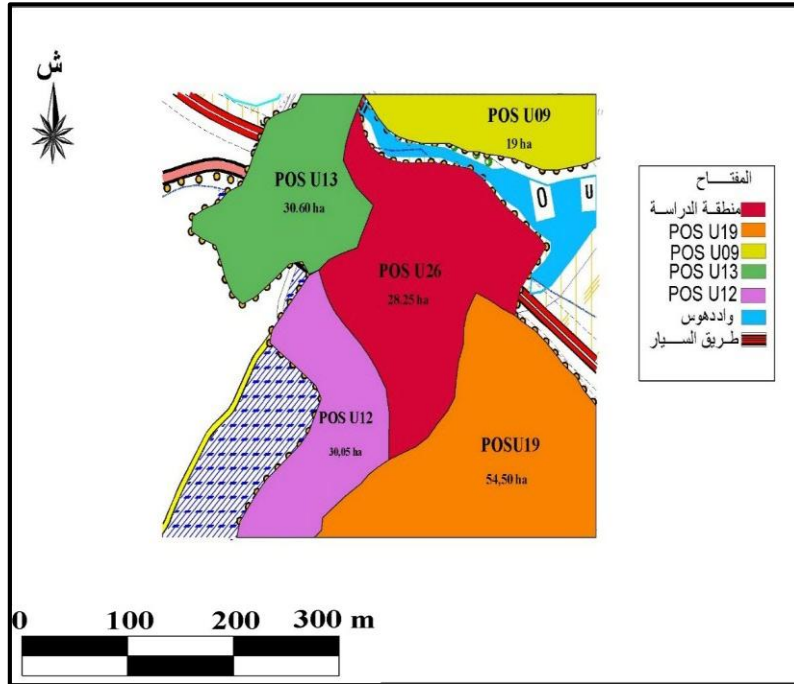
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

2- الحدود:

المخطط رقم(25): حدود حي أولاد بوشية

يحد منطقة الدراسة من:

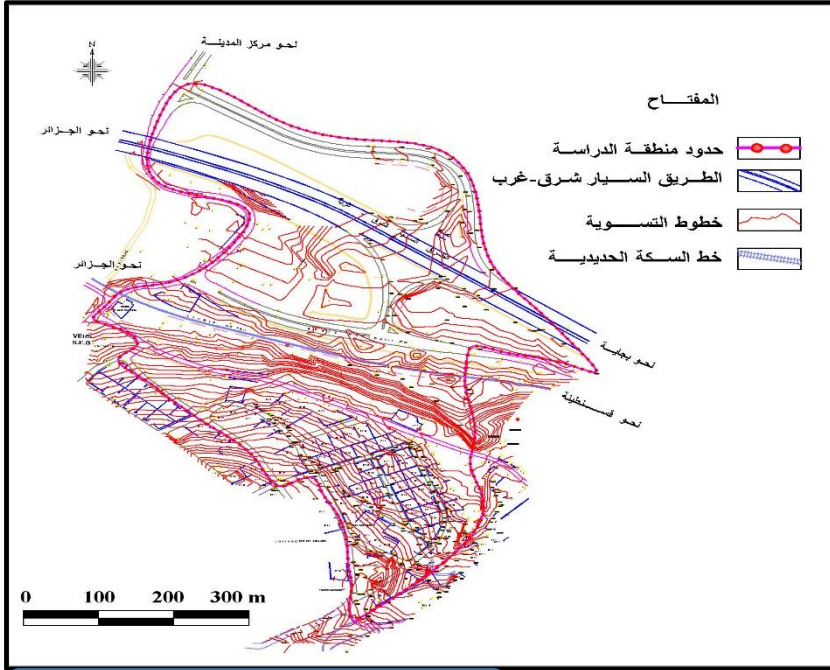
- الشمال: وادي دهوس + POS U09.
- الجنوب: POS U19 + مجموعة من المساكن POS U12 .
- في الشرق: واد هوس + مجموعة من المساكن (POS U19).
- في الغرب: POS U13 + الطريق الوطني RN05.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

3- طوبوغرافية أرضية المشروع:

المخطط رقم(26): طوبوغرافية أرضية المشروع

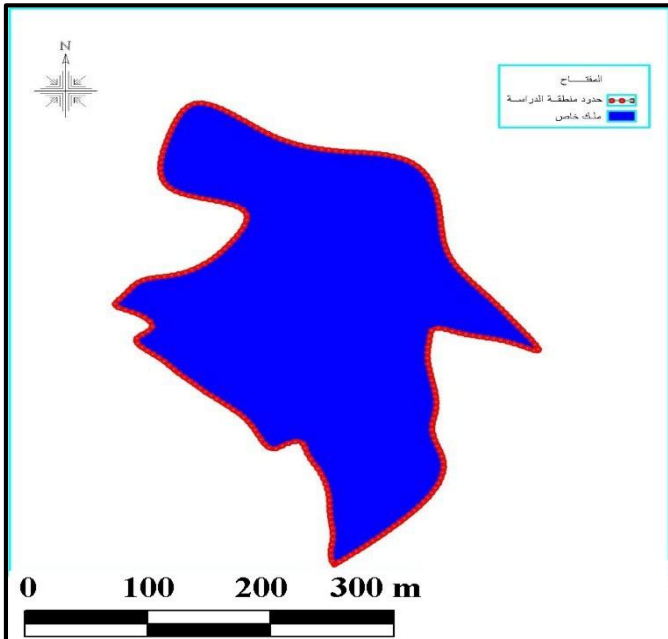


أرضية المشروع هي أرضية منحدرية بنسب متفاوتة، بحيث توجد بها عدة مستويات ومتوسط الميل الكلي للأرضية 10%، وهذا الميل يعطي لنا صورة مرئية متناغمة ونظرة جمالية للنسيج العمراني بالمنطقة ولا يصعب إقامة بعض المشاريع بالمنطقة.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

4- الطبيعة القانونية للعقار:

المخطط رقم(27): الطبيعة القانونية للعقار

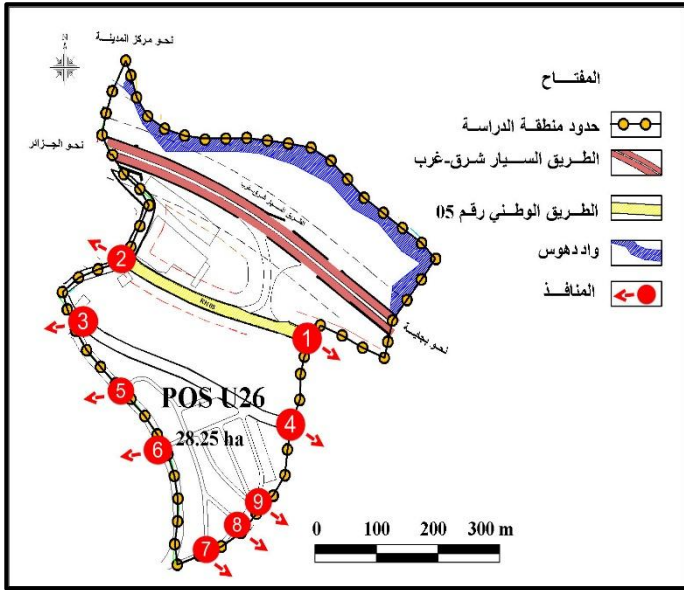


تعتبر الوضعية القانونية للوعاء العقاري الذي يضم السكنات وكذا التجهيزات عبارة عن اراضي تابعة للخواص بمساحة اجمالية تقدر ب 28.25 هكتار فملكية المباني تلعب دورا مهما في عمليات التدخل على النسيج، كون أن المباني التابعة للملكية الخاصة لا تسمح بالتصريف في المساحات العقارية التي تعطي لصاحب المبنى حرية التصرف من إصلاح وترميم وإعادة البناء.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

5- المنافذ:

المخطط رقم (28): المنافذ



أرضية المشروع تتوفر على 4 منافذ رئيسية منفذين من الجهة الشرقية ومنفذين آخرين من الجهة الغربية، كما انها تتوفر على 5 منافذ ثانوية، ثلاثة من الجهة الجنوبية ومنفذين من الجهة الغربية

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

الصورة رقم (66): منفذ ثانوي



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

الصورة رقم (65): منفذ ثانوي



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

الصورة رقم (64): منفذ رئيسي



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

6- طبيعة النسيج العمراني:

من خلال قراءة مخطط الوضعية الحالية للحي تبين انه اتبع النسيج العفوي.

- نسيج عفوي: غير منظم يشمل معظم أرضية منطقة الدراسة ويتميز باستحواذ كبير للمجال وذلك بسبب تبعثر السكنات حيث نتجت عنها طرقات وشوارع غير منتظمة.

7- تحليل إطار المبني:

7-1- المساكن: توسعت منطقة أولاد بوشية بوتيرة سريعة نظرا لعدة عوامل أهمها الزيادة الطبيعية للسكان والهجرة الشديدة التي شهدتها المنطقة، مما نتج عنها نسيج عمراني متباينا في النمط الفردي للسكن فهو النمط الوحيد الموجود في منطقة الدراسة

- **السكن العشوائي:** يتمثل في البيوت القصديرية والبيوت القديمة وينتشر هذا النمط بكثرة في منطقة الدراسة، ولا تزال تعاني من هذا النمط من السكنات والتي تحتل أراضي ذات قيمة عقارية عالية بالإضافة إلى المظهر السيء وغير اللائق الذي تعطيه للمدينة، ولا توجد إمكانية لتحويله أو تحسينه.

الصورة رقم (67) و(68) و(69): سكنات عشوائية لحي أولاد بوشية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

الصورة رقم (70) و(71) و(72): سكنات عشوائية لحي أولاد بوشية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

- **السكن الفردي الحديث:** يتواجد هذا النمط بكثرة في منطقة الدراسة ويتوزع على قطاعات مختلفة وهي عموما في حالة جيدة ومقبولة تتطلب بعض التدخلات على مستوى الواجهات، وهي مبنية على ارضية متضرسة ومنعزلة.

الصورة رقم (73) و(74) و(75): فيلات حي أولاد بوشية



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

7-2-التجهيزات والخدمات: تشمل المرافق والخدمات العامة جميع المؤسسات العامة التي تزود السكان بالخدمات الأساسية المجانية كلياً أو جزئياً: المباني والخدمات الحكومية والمؤسسات الثقافية والتعليمية والخدمات الصحية ومؤسسات العبادة والمراكز المجتمعية بكافة أنواعها، خدمات الحماية العامة وغيرها.

الصورة رقم(78): متوسطة



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

الصورة رقم(77): مسجد



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

الصورة رقم(76): قاعة علاج



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

الصورة رقم(81): ابتدائية



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

الصورة رقم(80): مركز بريد



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

الصورة رقم(79): فرع بلدي



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

8-الفضاءات الخارجية:

8-1-الطرق: يتميز مجال الدراسة بتوزيع متباين لشبكة الطرق حيث انها تغطي كافة انحاء الحي

بشكل عقلاني اذ انها تسهل عملية الوصول الى مختلف مكونات النسيج الحضري وتنقسم الى:

✓ **طريق السيار شرق - غرب:** يعبر الهيكل (الجسر) منطقة الدراسة من الشرق إلى الغرب على مسافة 450 مترًا خطيًا ورصيف مزدوج المسار يساوي 35 مترًا، ويتيح هذا الأخير سهولة الوصول المباشر إلى بلدية البويرة، وكذلك ضمان تنظيم أفضل لحركة السيارات والقضاء على الازدحام على الطريق الوطني RN 05.

✓ **الطريق الاولي:** يربط الحي بمختلف الاحياء طريقين رئيسيين الطريق الوطني رقم 05 والطريق الذي يقع في الجهة الشرقية للحي نحو الجهة الغربية كما يربطه أيضا بأحياء التجمعات الحضرية المجاورة ولهم دور أساسي في تسهيل حركة المرور على مستوى الحي، حالته جيدة على العموم الا انه يفتقر الى عمليات الصيانة، التشجير، وخلق الطريق من أماكن توقف الحافلات.

✓ **الطرق الثانوية:** متصلة بالطريق الاولي تربط بين الاحياء السكنية، تتميز بحركة الية متوسطة حالته العامة سيئة تحتاج لإعادة تعبيدها وتبليط الأرصفة وصيانتها.

✓ **السكة الحديدية:** بغض النظر عن النقل البري الذي يستنزف تدفق وتداول المسافرين، مدينة البويرة وهبت بنوع آخر من وسائل النقل هو النقل بالسكك الحديدية الذي يعبر منطقة الدراسة من الشرق إلى الغرب، وهذا ما يجعلها تقوي شبكة نقل الركاب والبضائع وتضمن التوافر والراحة.

8-2-المساحات الخضراء: بعد دراستنا للحي تبين لنا انه لا يحتوي على مساحات خضراء مهيأة رغم وجود مساحات حرة كبيرة غير مستغلة وغير مهيأة وذلك لعدم الاهتمام من طرف الجهات المعنية بهذا الجانب، باستثناء حالات خاصة تتمثل في غرس بعض النباتات والأشجار داخل ساحة المسكن، كمحاولات فاشلة من طرف السكان لخلق مساحات خضراء.

الصورة رقم (82) و (83) و (84): تموضع المساحات الخضراء داخل السكنات



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

8-3- أماكن اللعب ومساحات الالتقاء: بعد المعاينة للحي وجدنا ان الاماكن الخاصة بالالتقاء والترفيه مهملة تماما وانعدام كلي للملاعب وهذا راجع الى غياب تهيئة المساحات الخارجية الموجودة داخل الحي وخلق أماكن للالتقاء والتفاعل، وهذا ما جعل سكان الحي يفقدون لهذه المساحات، مما دفع الأطفال الى اللعب فوق الأرصفة والطريق.

الصورة رقم (85) و(86) و(87): غياب أماكن اللعب



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

8-4- مواقف السيارات: يفتقر الحي الى مواقف السيارات بشكل ملحوظ في اغلب مناطقه وذلك ما دفع بالسكان الى اللجوء الى استعمال الأرصفة لركن سياراتهم مع انتشار بعض المواقف المؤجرة ليلا على حساب الطريق والأرصفة وهي غير مخصصة من طرف الدولة.

الصورة رقم (88) و(89) و(90): توقف السيارات فى الطريق



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

الصورة رقم (91) و(92) و(93): توقف السيارات عند مداخل السكنات



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

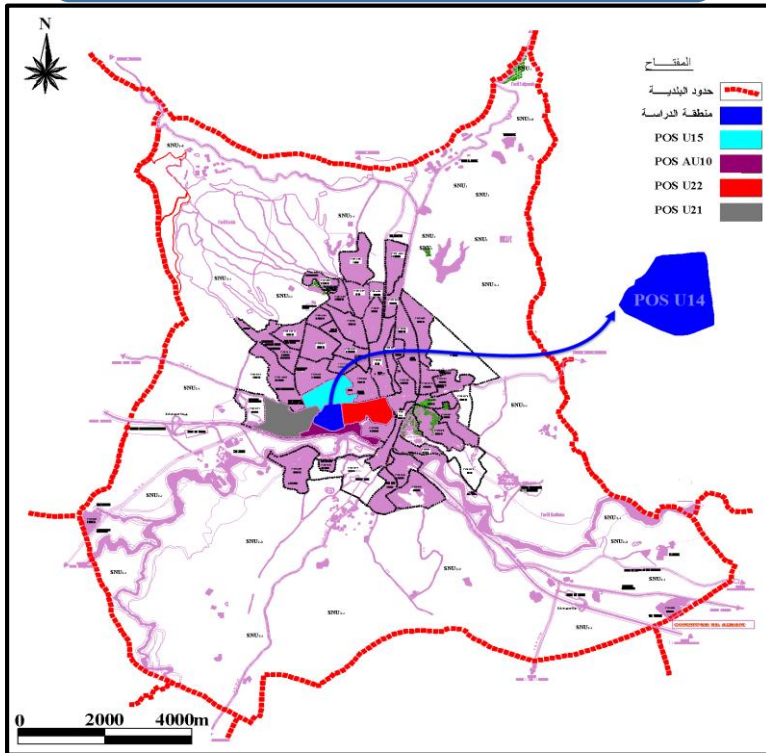


المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

IV- الدراسة التحليلية للقرب السكني U14 (حي ذراع البرج):

المخطط رقم (29): موقع أرضية المشروع

1- الموقع:

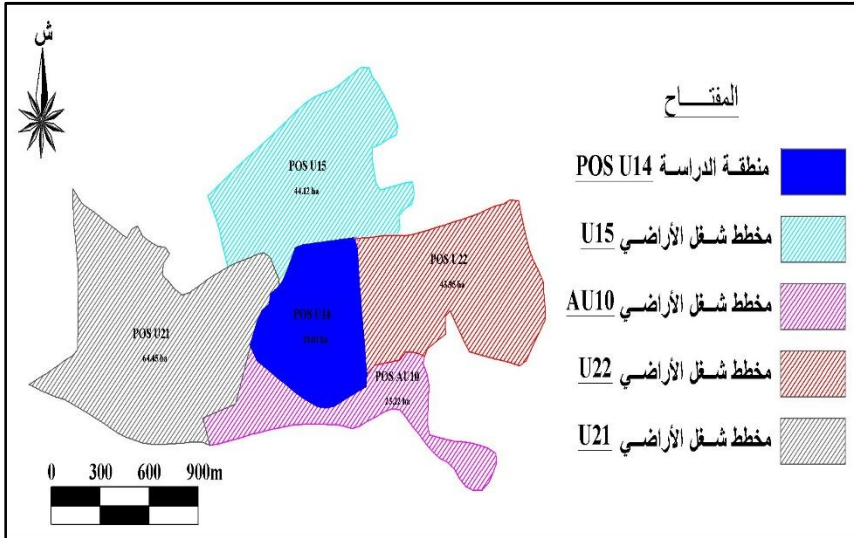


يقع محيط الدراسة في الجهة الغربية لمدينة البويرة على بعد 2 كلم من وسط المدينة، حيث يشغل مساحة إجمالية تقدر بـ 26.01 هكتار في شكل خريطة الجزائر نوعا ما.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة 2019

المخطط رقم (30): حدود أرضية المشروع

2- الحدود: يحدها من:

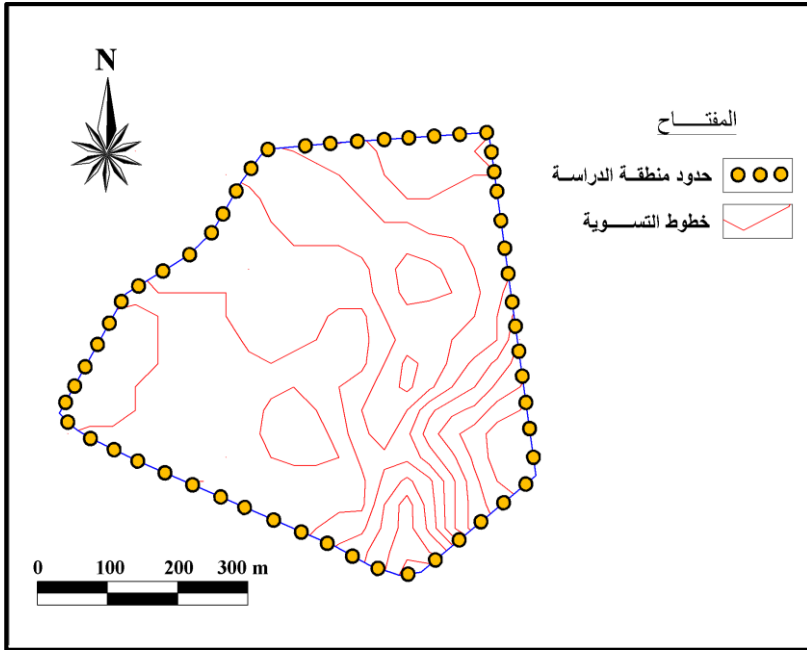


- ✓ الشمال: مخطط شغل الأراضي U15.
- ✓ الجنوب: مخطط شغل الأراضي AU10.
- ✓ الشرق: مخطط شغل الأراضي U22.
- ✓ الغرب: مخطط شغل الأراضي U21.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

المخطط رقم (31): طبوغرافية أرضية المشروع

3- طبوغرافية أرضية المشروع:

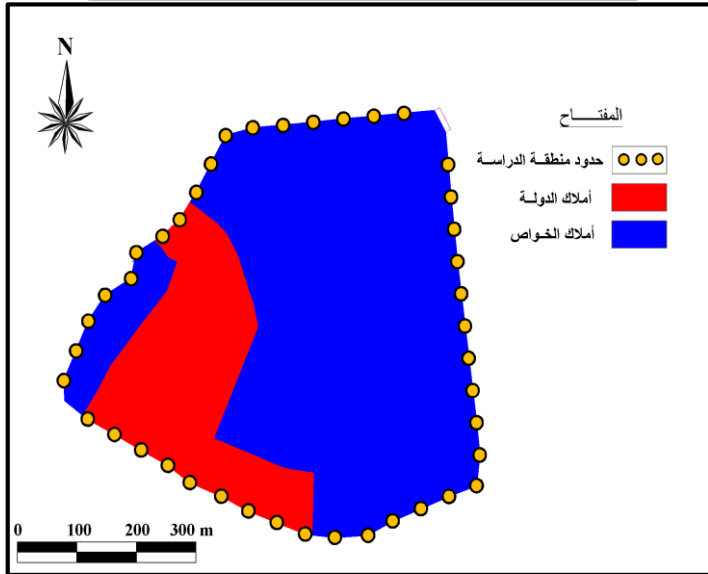


يتميز مجال الدراسة بتضاريس ذات انحدار ضعيف. بحيث توجد بها عدة مستويات ومتوسط الميل الكلي للأرضية 3%، وهذا الميل يعطي لنا صورة مرئية متاغمة ولا يصعب إقامة بعض المشاريع بالمنطقة.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

المخطط رقم (32): الطبيعة القانونية للعقار

4- الطبيعة القانونية للعقار:



المعلومات التي قدمتها خدمات مسح الأراضي، هي منظمة متخصصة في تصنيف الأراضي وفقا لطبيعتها القانونية، قد سمحت لنا بتصنيف غالبية الأراضي على أنها تابعة للخواص ككل.

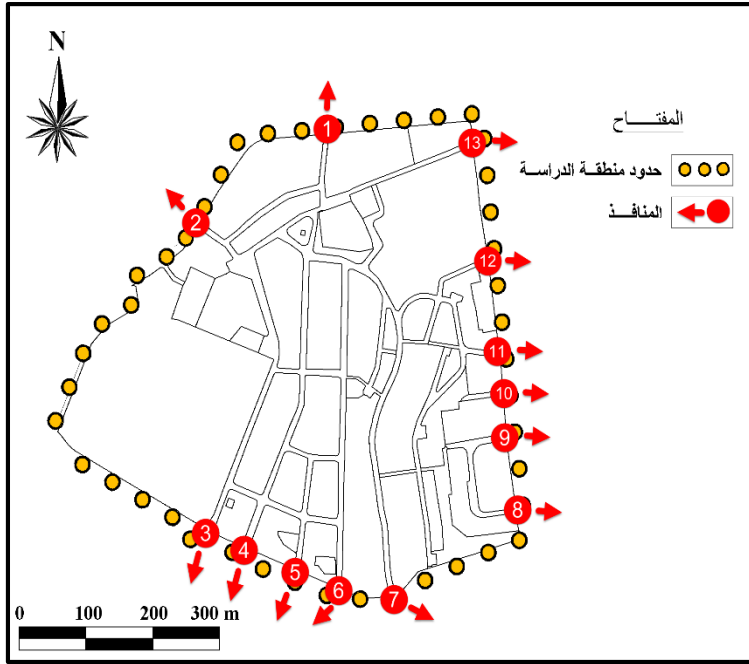
مساحة الأرض لمخطط شغل الأراضي U14 منظمة على النحو التالي:

- أملاك الخواص: وهي تغطي مساحة 19.76 هكتار بنسبة 76% من المساحة الكلية لمنطقة الدراسة.
- أملاك الدولة: وهي تغطي مساحة 6.24 هكتار بنسبة 24% من المساحة الكلية لمنطقة الدراسة.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

المخطط رقم (33): المنافذ

5- المنافذ:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطابحة 2019

يتمتع محيط دراستنا بإمكانية وصول جيدة، حيث تحتوي على 13 منفذ ثانوي وتتبع هذه المنافذ الى الطرق الرئيسية من الجهة الشرقية والغربية والجنوبية أما في الجهة الشمالية فينبع المنفذ الى الطريق الوطني رقم 18، مما يسمح بتوفير نفاذية كبيرة ويسهل الوصول إليها بسهولة.

كل هذه المنافذ تلعب دورا هاما في توطيد الصلة الوظيفية عن طريق شبكة الطرق بين القطب الحضري وباقي المدينة لضمان استمرارية الهيكلة الحضرية بشكل متجانس.

6- طبيعة النسيج العمراني:

نهدف من خلال هذا العنصر إلى اظهار مدى انتظام النسيج العمراني أولا وكذلك الخطة المتبعة في توزيع الكتل المبنية على أرضية الحي.

ومن خلال قراءة مخطط الوضع الحالي لمنطقة الدراسة نجد أن النسيج العمراني للحي هو:

✓ **نسيج شطرنجي:** يتميز بنوع من الانتظام في توزيع البنايات التي هي بمثابة استمرارية للتجزئة الترابية، والتي أنشئت من طرف السكان حيث تتميز الطرق بالاستقامة والتعامد، ويرجع ذلك إلى قلة تضرسها.

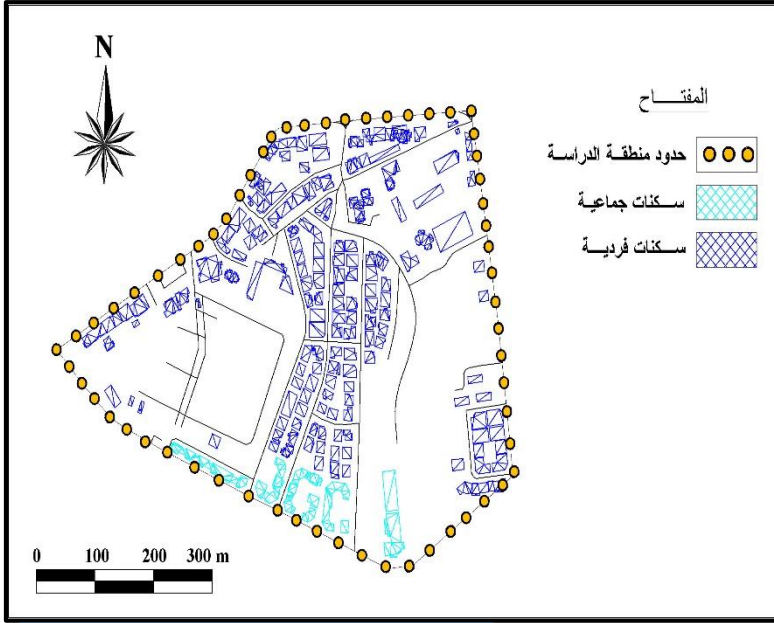
7- هيكلية الحي:

إن الهيكلة العمرانية هي مجموعة العناصر الرئيسية المحددة لشكل المدينة، ومن خلال الزيادة الميدانية على الحي استطعنا أن نستنبط أهم العناصر المهيكلة له كما يلي:

تحتوي منطقة الدراسة على عناصر مهيكلة المتمثلة في الطرق الثانوية الممتدة على طول الحي من الناحية الشمالية الى الجنوبية، التي تصب فيه حركة ميكانيكية معتبرة.

8- المساكن:

المخطط رقم (34): المساكن



يوجد نوعين من المساكن:

أ- سكنات جماعية: تحتل نسبة 8.74% من المساحة الكلية لمنطقة الدراسة. تتميز بوجود حي واحد هو حي ذراع البرج الواقع في جنوب منطقة الدراسة. وهي تتألف من مجموعة من العمارات بحجم R+3 و R+4 تجمع كلي 150 مسكن.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

الصورة رقم (95): عمارة بحجم R+4



المصدر: النقاط الطلبة ماي 2019

الصورة رقم (94): عمارة بحجم R+3



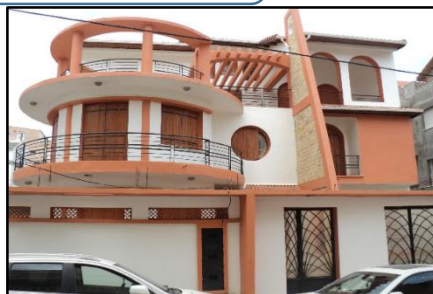
المصدر: النقاط الطلبة ماي 2019

ب- سكنات فردية: تحتل نسبة 30.14% من المساحة الكلية لمنطقة الدراسة. تتميز أساسا بالفيلات.

الصورتين رقم (96) و (97): فيلات



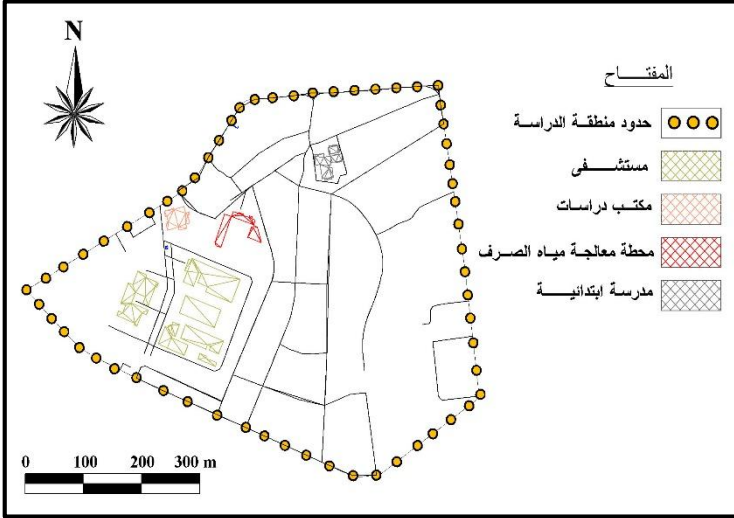
المصدر: النقاط الطلبة ماي 2019



المصدر: النقاط الطلبة ماي 2019

المخطط رقم (35): التجهيزات الموجودة

9- التجهيزات الموجودة:



توجد بمنطقة الدراسة 04 تجهيزات وتتركز كلها

في الجهة الغربية لأرضية المشروع وتقدر

نسبتها الكلية بـ 14.67% وتتمثل في:

✓ مستشفى.

✓ مكتب دراسات.

✓ محطة معالجة مياه الصرف.

✓ مدرسة ابتدائية.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

الصورة رقم (100): مكتب دراسات



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

الصورة رقم (99): ابتدائية



المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

الصورة رقم (98): مستشفى

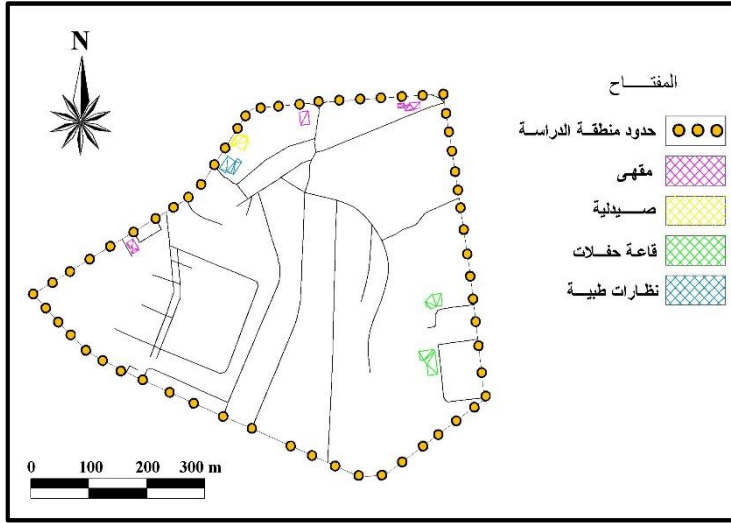


المصدر: التقاط الطلبة ماي 2019

إن هذه التجهيزات تلبي احتياجات سكان القطب السكني كما انها تستقطب عدد كبير من سكان مركز المدينة وهذا ما يبين العلاقة الوظيفية الكبيرة بين مركز المدينة ومنطقة الدراسة.

10- الأنشطة:

مخطط رقم (36): الأنشطة



يتواجد بمنطقة الدراسة عدة أنشطة نذكر منها:

- ✓ مقهى.
- ✓ صيدلية.
- ✓ قاعة حفلات.
- ✓ نظارات طبية.
- ✓ سوبرمارت.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

صورة رقم (102): قاعة حفلات



المصدر: التقاط الطلبة ماي، 2019

صورة رقم (101): نظارات طبية



المصدر: التقاط الطلبة ماي، 2019

صورة رقم (103): مساحات خضراء صغيرة



المصدر: التقاط الطلبة فيفري 2019

11- المساحات الخضراء:

بعد دراستنا للحي تبين لنا أنه لا يحتوي على مساحات خضراء مهياً وذلك لعدم الاهتمام من طرف الجهات المعنية بهذا الجانب، باستثناء بجانب بعض المساحات الخضراء الصغيرة المحاذية للعمارات في الجهة الجنوبية لمنطقة الدراسة.

12- مواقف السيارات: يفتقر الحي الى مواقف السيارات بشكل ملحوظ في اغلب مناطق وذلك ما

دفع بالسكان الى اللجوء الى استعمال الأرصفة لركن سياراتهم.

V- أثر التوسع العمراني على النسيج الحضري:

يؤثر التوسع العمراني في مدينة البويرة بشكل كبير على استهلاك المجال بصفة عقلانية ومنتظمة من أجل إقامة قطب سكني جديد بحيث تكون هذه الأخيرة مواصلة للنسيج العمراني الحضري للمدينة الأولى، ونبين بعض هذه الآثار بشكل مختصر فيما يلي:

1- أثر الأقطاب السكنية على هيكل المدينة:

نتيجة للعلاقة الوثيقة وارتباط الأقطاب السكنية بالمدينة المقامة على أطرافها فلا بد من أن تؤثر هذه الأقطاب في هذه المدينة وتتأثر بها، ولكن ما نوع هذا التأثير هل هو إيجابي أم سلبي؟ يمكن تلخيص التأثير للأقطاب السكنية في المدينة انطلاقاً من النمو السريع في مختلف مدن العالم والتطور الصناعي والتكنولوجي المذهل وعامل الهجرة و غيرها من الأسباب الأخرى ، التي أدت إلى ظهور مشاكل عديدة تختلف من مدينة إلى أخرى حسب خصائص كل مدينة، فان مدينة البويرة إضافة إلى ذلك تعاني من مشاكل أخرى منها العقار، التهيئة، التخطيط، الخدمات المختلفة ، الاستغلال غير العقلاني للمجال، والتي تجمع بين أشياء متعددة و متباينة من حيث الموقع والحجم، فالمسير الحضري يركز في دراسته على هاته الجوانب التي تعتبر بالنسبة إليه نمطاً معيناً في استغلال المجال، محاولاً التنسيق بين كل الاستخدامات الحضرية بما يتوافق بحجم المدينة وحجم السكان، فبعد زيادة الكثافة السكنية والازدحام المروري وتمركز التجهيزات وجب خلق أقطاب سكنية (POS U01، POS U14، POS U24، POS U26)، وهذا لخلق مجال سكني جديد لتخفيف الضغط على المدينة وإعطاء حلول لمشكلة السكن مع توفير جميع الحاجيات السكنية من (تجهيزات، مساحات خضراء، مساحات لعب و الأنشطة).

2- أثر الأقطاب السكنية على السكن:

في ظل المشكلة المطروحة لمدينة البويرة والمتمثلة في الاستغلال اللاعقلاني للمجال وكذا العواقب الطبيعية التي تعيق التوسع ارتبأنا وضع الأقطاب السكنية التي تحقق الاستغلال العقلاني للمجال (الاقتصاد في المجال)، التي تسهم بتخفيف الضغط السكاني عن المدينة باعتبار هذه المناطق مكاناً مرغوباً للعيش فيه لما تتمتع به من جو يتسم بالهدوء والراحة، من أجل تحقيق هذا الهدف يجب:

- الاعتماد في تخطيط السكنات على نمط جماعي والنصف الجماعي.
- الزيادة في الكثافة السكنية بالاعتماد على التوسع العمودي.
- إحياء الروح الاجتماعية للوحدة والمجموعة السكنية وللمجتمع ككل داخل المنطقة.

3- أثر الأقطاب السكنية على المرافق العمومية:

ان التوسع العمراني لمدينة البويرة يساهم بشكل كبير في عمليات الطلب على إقامة أقطاب سكنية

جديدة ومرافق عمومية، مما يؤدي الى استنزاف المجال على حساب المساحات المخصصة للسكن، مساحات الخضراء، مساحات اللعب. فلهذا اخذت كامل التدابير في الدراسة الميدانية قبل بدأ المشروع.

• كل الأراضي والمساحات المخصصة للمرافق محددة ومبينة في مخطط شغل الأراضي بالتهيئة العمرانية العامة وهذا حسب وظائفها.

• الأراضي المخصصة للمرافق لا يمكنها احتضان وظائف أخرى ولا يمكن استبدالها.

4- أثر الاقطاب السكنية على التنقلات وحركة المرور:

نلاحظ أن حركة المرور تعاني من اختناق كبير وخاصة في مركز المدينة اين تتركز التجهيزات الكبرى ومراكز الخدمات ومختلف المرافق العامة وكذا تمركز التجارة (أسواق يومية محلات تجارية أسواق بيع العباءة)، بالإضافة إلى ذلك التأثير الصناعي واضح على حركة النقل وذلك من خلال الزيادة في الطلب عليها من طرف العمال وحتى من طرف السكان العاديين، كل هذا ينتج عنه زيادة في الطلب على وسائل النقل والطرق وأماكن التوقف من اجل تقليل الضغط في الحركة الميكانيكية كما ان انتقال عدد كبير من سكان المدن إلى المناطق السكنية يسهم بتخفيف الضغط عن المرافق العامة والبنى التحتية الموجودة ضمن المدينة، و بالمقابل هناك تأثير سلبي يمكن أن ينتج عن وجود الاقطاب السكنية:

✓ تشكل المناطق السكنية ضغطاً من حيث ضرورة تأمين شبكات البنى التحتية وتوسيعها والاهتمام بوجودتها لضمان استقطاب السكان، وهي الغاية التي أُنشئت من أجلها هذه الاخيرة.

✓ جاذبية الاقطاب السكنية والخوف من تفرغ المدن ونمو المناطق بشكل متسارع أكثر من مركز المدينة، ومن ثم يمكن أن تختفي المدينة وتصبح الاقطاب المحيطة بها مدناً مستقلة بذاتها.

5- أثر الاقطاب السكنية على تسيير مختلف الشبكات:

إن مدينة البويرة تعاني من عدة مشاكل تتعلق بتوصيلها لمختلف الشبكات (ماء الشرب، الغاز الطبيعي، الكهرباء)، وهذا نظرا للأشكال المختلفة للتوسع العمراني مما يجعل الدولة عاجزة عن القيام بعملية توصيل هذه الأقطاب بالشبكات المختلفة وخاصة شبكة الغاز الطبيعي والكهرباء، هذه الأخيرة تعاني جميع أحيائها في السنوات الأخيرة من انخفاض شدة التيار الكهربائي لهذه الشبكة وعدم انتاج طاقات عالية التوتر، فلهاذا أخذت كل التدابير بتوصيل الشبكات وخلق خزانات مياه للابتعاد عن مشكل الجفاف وتوصيل الكهرباء وغاز بصفة نظامية.

6- أثر الاقطاب السكنية على المساحات الخضراء:

ان التوسع على المجال الأخضر واليابس لم يترك مجالات لإقامة مساحات خضراء للترفيه وكذا أهمية هذا النوع من المساحات داخل الاقطاب السكنية مما وجب اخذ كامل المعايير وكذا مراعات التشجير

والمساحات الخضراء التي تشكل محوراً هاماً للسكان يمكن الوصول لها مشياً وبسهولة من أي مكان بالحي وهذا ذو أثر مشجع للسكان على المشي والتعارف فيما بينهم في بيئة آمنة وصحية.

7- الأثار الاجتماعية:

ان نقص الماء لمدينة البويرة دفع الفلاحين الى الهجرة عن أراضيهم وتحويلها إلى مناطق سكنية وتجارية وعقارات، ارغمت الكثير من الفلاحين الى العمل في مدينة البويرة في القطاع الصناعي، خدمات، أو كعمال البناء.

8- الأثار الاقتصادية:

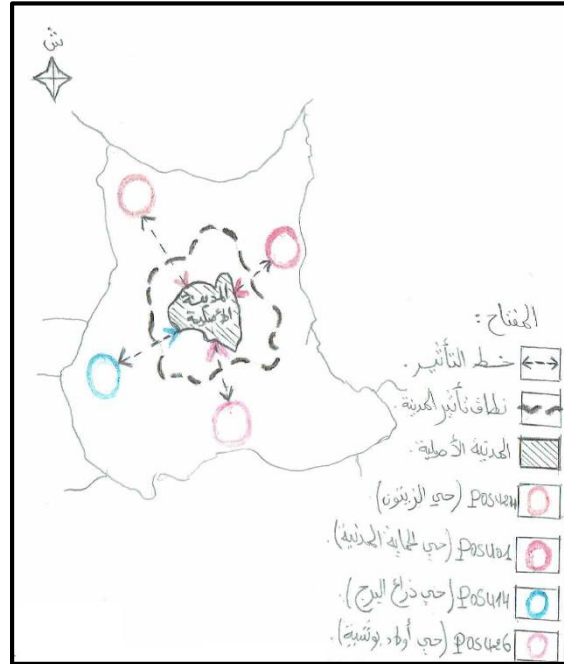
أدى النشاط البشري لمدينة البويرة إلى نشوء منشآت صناعية غير مرخصة أو مرخصة مثل معامل الرخام ومعامل التجارة الخشبية.

✓ التغيير على مستوى الفرد فبعد أن كان يعتمد على الزراعة أصبح يعتمد على بيع أو إيجار العقارات أو العمل في مجال الصناعة أو البناء مما أدى إلى تغيير التفكير الاقتصادي خاصة للسكان بعد ازدهار التجارة للعقارات فظهرت فروق اقتصادية واجتماعية أدت إلى انفتاح مجتمعاتها بسبب الوافدين اليها مما أدى إلى التمازج والتغيرات الاجتماعية غير أن الاكتظاظ السكاني في بعض الأحياء وتضارب التقاليد أدى الى انفلاق اجتماعي فيها.

الجدول رقم (08): الخصائص والغاية من انشاء الأقطاب السكنية

نمو المدينة نحو الأطراف (الأقطاب السكنية)	
الأقطاب السكنية	
امتداد حضري للمدينة القائمة، وتعد الأقطاب جزءا منها.	العلاقة بالمدينة
سكنية وتحتوي خدمات وفرصا ومقومات اقتصادية ترتبط بالمدينة الأم.	الطابع
<ul style="list-style-type: none"> - اعادة رسم خريطة السكان وتوزيعهم الجغرافي. - الاتجاه خارج منطقة العمران المنحصرة للتخفيف من الضغط السكاني وحماية الأراضي الزراعية المهتدة بالزحف العمراني. - حل جزء من مشكلات المدن القائمة التي تعاني من الازدحام وتدهور المرافق وضيق المساحات المتوافرة للتوسعات العمرانية وتوطين الصناعات خارج المدينة الأم لاستثمار الموارد المتاحة. 	الغاية من انشائها

الشكل رقم (07): علاقة المدينة بالأقطاب السكنية



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

المصدر: من اعداد الطلبة بالاعتماد على بحث بعنوان "استراتيجيات وآليات تنمية المدن الجديدة بمصر" قسم العمارة-كلية الهندسة-جامعة أسيوط-مصر

VI - عرض وتحليل نتائج التحقيق الميداني:

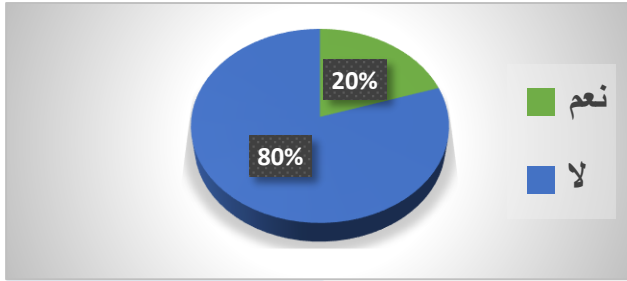
أ- استمارة استبيان موجهة الى مكاتب الدراسات والمصالح التقنية:

I- مكاتب الدراسات:

شملت عملية الاستبيان 5 مكاتب دراسات، والفئة المشاركة كانت مكونة من مهندسين معماريين، وفيما يلي سنقوم بتحليل محتوى الاستمارة على النحو التالي:

1- واقع الإطار القانوني العمراني:

الشكل رقم (08): واقع الإطار القانوني العمراني



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (09): واقع الإطار القانوني العمراني

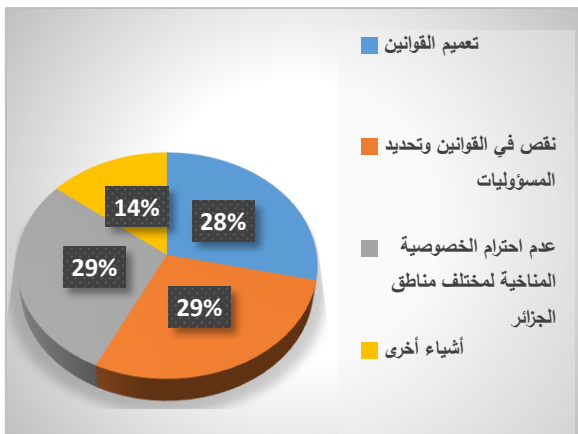
الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	1	20
لا	4	80
المجموع	5	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال نتائج الجدول نجد أن نسبة 80% من فئة المستجوبين ترى أنه لا يوجد إطار قانوني عمراني يتماشى ويحترم خصوصيات المناطق في الجزائر، أما النسبة المتبقية فإنها ترى أنه يوجد إطار قانوني يحترم خصوصيات هذه المناطق وهذا يبقى من وجهة نظرهم فقط.

2- أسباب التدهور العمراني:

الشكل رقم (09): أسباب التدهور العمراني



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (10): أسباب التدهور العمراني

الإجابة	العدد	النسبة (%)
تعميم القوانين	2	40
نقص في القوانين وتحديد المسؤوليات	2	40
عدم احترام الخصوصية المناخية لمختلف مناطق الجزائر	2	40
أشياء أخرى: عدم احترام التركيبة العمرانية الأصلية	1	20

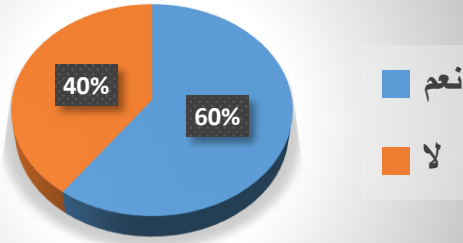
المصدر: من اعداد الطلبة 2019

على ضوء النتائج الموضحة في الجدول نلاحظ أن سبب عدد احترام خصوصيات المناطق في الجزائر راجع الى ثلاث أسباب هما، تعمير ونقص في القوانين وتحديد المسؤوليات، وكذا إهمال وعدم احترام الخصوصية المناخية لمختلف مناطق الجزائر.

كما يرى البعض أن السبب يعود الى عدم احترام التركيبة العمرانية الأصلية ونتج عنه عدة مشاكل مازلنا نعاني منها الى يومنا هذا.

1- مكانة الدراسات الاجتماعية والاقتصادية في التخطيط العمراني:

الشكل رقم (10): مكانة الدراسات الاجتماعية والاقتصادية



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (11): مكانة الدراسات الاجتماعية والاقتصادية

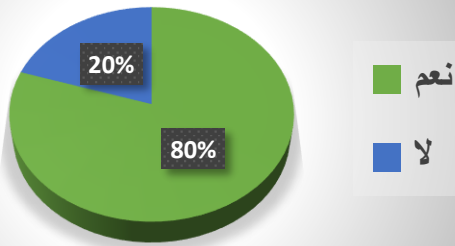
الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	4	80
لا	1	20
المجموع	5	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

نلاحظ من تحليل الجدول أن نسبة 60% من مكاتب الدراسات أنهم يقومون بدراسات اجتماعية واقتصادية قبل وضع أي مخطط عمراني، أما نسبة 40% من المكاتب الأخرى لا تقوم بدراسات اجتماعية واقتصادية، فهي تهتم بالإنتاج وتوفير السكن فقط (مشاريع نقطية).

2- المقاييس العمرانية في تخطيط الأحياء السكنية؟

الشكل رقم (11): المقاييس العمرانية في تخطيط الأحياء



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (12): المقاييس العمرانية في تخطيط الأحياء

الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	3	60
لا	2	40
المجموع	5	100

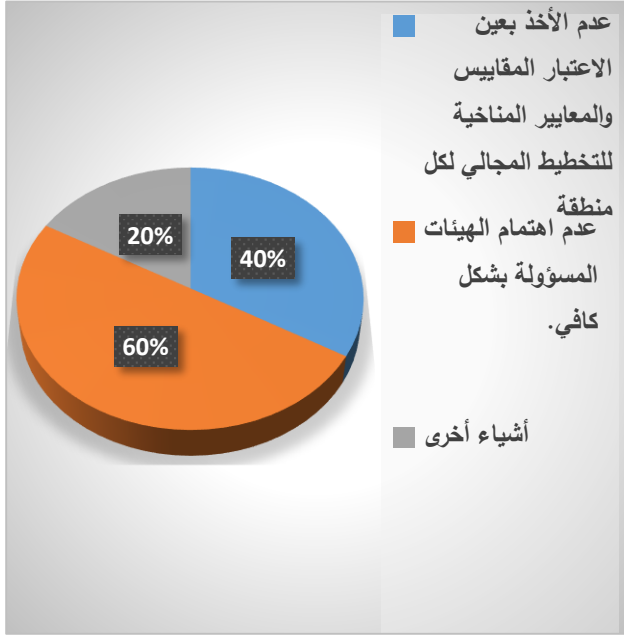
المصدر: من اعداد الطلبة 2019

تشير الإجابات المتحصل عليها من الاستمارة ان معظم مكاتب الدراسات أنهم يتبعون مقاييس عمرانية معينة وثابتة أثناء تخطيطهم للأحياء السكنية بنسبة تقدر بـ 80% ألا وهي احترام المخططات العمرانية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، أما نسبة 20% من المستجوبين

يعتبرون ان المقاييس التي يتبعونها لا تتماشى مع عادات المجتمع وثقافته، وذلك راجع الى استيراد مقاييس من بيئات مختلفة (الغرب) وتطبيقها في الجزائر.

3- التعديلات في المجال العمراني:

الشكل رقم (12): التعديلات في المجال العمراني



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (13): التعديلات في المجال العمراني

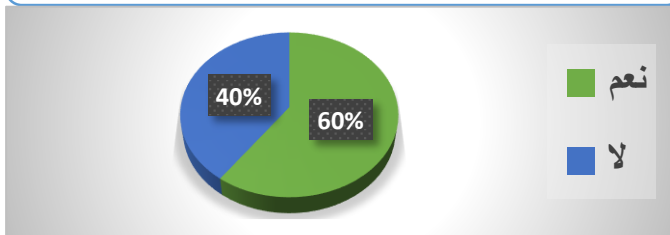
النسبة (%)	العدد	الإجابة
0	0	تدهور وتدني هذه المجالات مما أدى إلى البحث عن بديل أفضل من خلال هذه التعديلات.
40	2	عدم الأخذ بعين الاعتبار المقاييس والمعايير المناخية للتخطيط المجالي لكل منطقة وعدم مراعاة متطلبات البيئة العمرانية المحلية وخصوصياتها.
60	3	عدم اهتمام الهيئات المسؤولة بشكل كافي.
20	1	أشياء أخرى: عدم الأخذ بعين الاعتبار دراسة الجانب الاجتماعي أثناء انشاء المشاريع العمرانية.

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

نلاحظ من خلال الجدول أن السبب الرئيسي لهذه التعديلات في المجال العمراني هو عدم اهتمام الهيئات المسؤولة بشكل كافي بنسبة تقدر بـ 60% ، مما ترتب عليه عدة تغييرات مست الجانب السكني، أما البعض منهم فيرجع الأسباب الى عدم الأخذ بعين الاعتبار المقاييس والمعايير المناخية للتخطيط المجالي لكل منطقة وعدم مراعاة متطلبات البيئة العمرانية المحلية وخصوصياتها، أدى الى التدخل من اجل البحث عن حلول أفضل وبلغت نسبتهم 40% ، أما البعض الآخر فيرجع السبب الى عدم الأخذ بعين الاعتبار دراسة الجانب الاجتماعي أثناء انشاء المشاريع العمرانية وبلغت نسبتهم 20%.

4- واقع التدخلات في الأحياء السكنية:

الشكل رقم (13): واقع التدخلات في الأحياء السكنية



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (14): واقع التدخلات في الأحياء السكنية

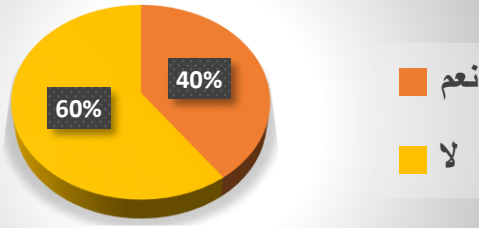
النسبة (%)	العدد	الإجابة
60	3	نعم
40	2	لا
100	5	المجموع

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال تحليلنا للجدول تبين لنا أن نسبة 60% من المستجوبين أنه على علم بالتغيرات التي تجري على مستوى الحي، وهم يرون هذه التدخلات لكنهم يتغاضون عنها و يقيمون أن طبيعة هذه التغيرات على أنها عشوائية وسببت فوضى عارمة في المدن، أما الذين ليس لهم علم بهذه التغيرات فبلغت نسبتهم 40% وهي نسبة قليلة نوعا ما الا انهم يتجاهلون هذا التدهور الذي نلمسه في الأقطاب السكنية.

5- التنسيق بين مختلف القطاعات التقنية:

الشكل رقم (14): التنسيق بين مختلف القطاعات



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (15): التنسيق بين مختلف القطاعات التقنية

الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	2	40
لا	3	60
المجموع	5	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

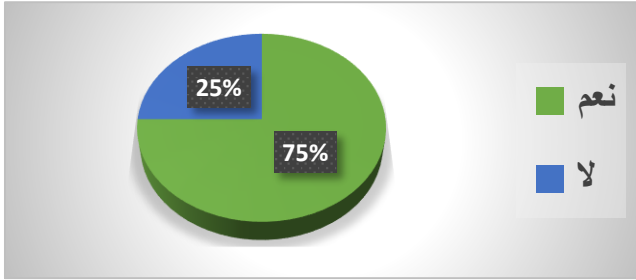
من خلال قراءتنا لنتائج الجدول المتحصل عليها أن عنصر التنسيق يكاد غائبا في عملية التسيير والتخطيط، وكانت نسبة 60% من المستجوبين اجابوا بأنه لا يوجد تنسيق حقيقي بين مختلف المصالح، فالكل يعمل بما يخدم شؤونه هذا ما انعكس على بيئتنا العمرانية مما أدى الى التداخل الحاصل بين مختلف الهيئات، بينما نسبة 40% أجابوا أنهم يوجد تنسيق بين مختلف المصالح في عملية التسيير والتخطيط.

II- المصالح التقنية:

شملت عملية الاستبيان 12 مصلحة تقنية، ومحصلة تقنية مختلفة ومتنوعة الوظائف والسلطات على مستوى المدينة، حيث نجد أن الفئة المشاركة ذات مستوى علمي وتقني يؤهلهم للإدلاء بآراء يمكن أن تساعدنا للوصول الى الهدف المراد من الاستبيان، ومن خلال نتائج الاستمارة نلاحظ أن المشاركين من مستوى تقني سامي ومهندس دولة في اختصاصات مختلفة (السكن، هندسة معمارية، هندسة مدنية...).

1- واقع الإطار القانوني العمراني:

الشكل رقم (15): واقع الإطار القانوني العمراني



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (16): واقع الإطار القانوني العمراني

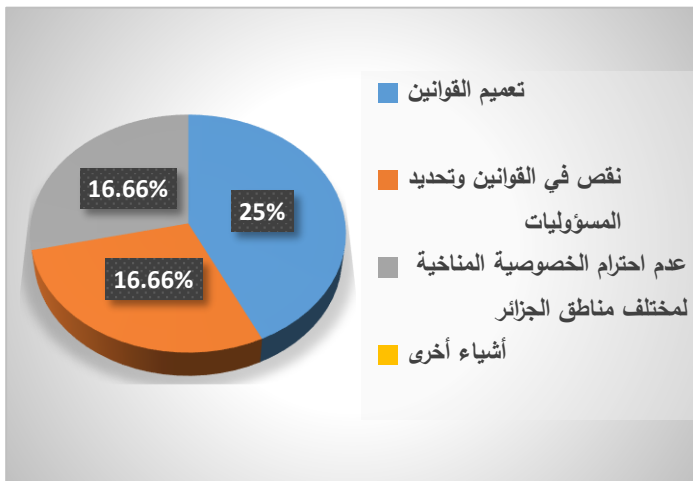
الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	9	75
لا	3	25
المجموع	12	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال نتائج الجدول نجد أن نسبة 75% من فئة المستجوبين ترى أنه يوجد إطار قانوني عمراني يتمشى ويحترم خصوصيات المناطق في الجزائر، أما النسبة المتبقية فإنها ترى أنه لا يوجد إطار قانوني يحترم خصوصيات هذه المناطق وهذا يبقى من وجهة نظرهم فقط.

2- أسباب التدهور العمراني:

الشكل رقم (16): أسباب التدهور العمراني



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (17): أسباب التدهور العمراني

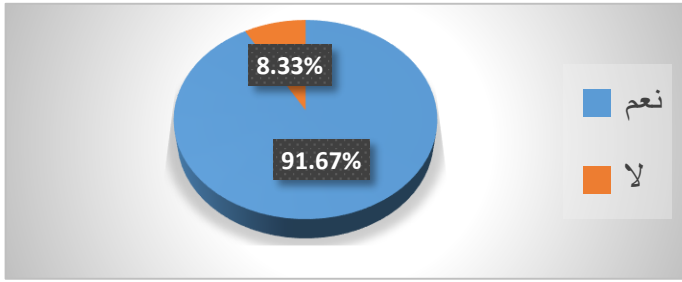
الإجابة	العدد	النسبة (%)
تعميم القوانين	3	25
نقص في القوانين وتحديد المسؤوليات	2	16.66
عدم احترام الخصوصية المناخية لمختلف مناطق الجزائر	2	16.66
أشياء أخرى	0	0

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

على ضوء النتائج الموضحة في الجدول نلاحظ أن سبب عدد احترام خصوصيات المناطق في الجزائر راجع الى ثلاث أسباب هما، تعميم ونقص في القوانين وتحديد المسؤوليات، وكذا إهمال وعدم احترام الخصوصية المناخية لمختلف مناطق الجزائر.

3- مكانة الدراسات الاجتماعية والاقتصادية في التخطيط العمراني:

الشكل رقم (17): مكانة الدراسات الاجتماعية والاقتصادية



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (18): مكانة الدراسات الاجتماعية والاقتصادية

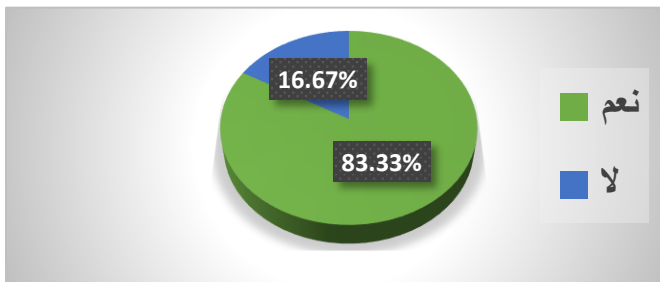
الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	11	91.67
لا	1	8.33
المجموع	12	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

نلاحظ من تحليل الجدول أن نسبة 91.67% من مختلف المصالح أنهم يقومون بدراسات اجتماعية واقتصادية قبل وضع أي مخطط عمراني، أما نسبة 8.33% من المصالح الأخرى لا تقوم بدراسات اجتماعية واقتصادية، فهي تهتم بالإنجاز وتوفير السكن فقط (مشاريع نقطية).

4- المقاييس العمرانية في تخطيط الأحياء السكنية:

الشكل رقم (18): المقاييس العمرانية في تخطيط الأحياء



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (19): المقاييس العمرانية في تخطيط الأحياء السكنية

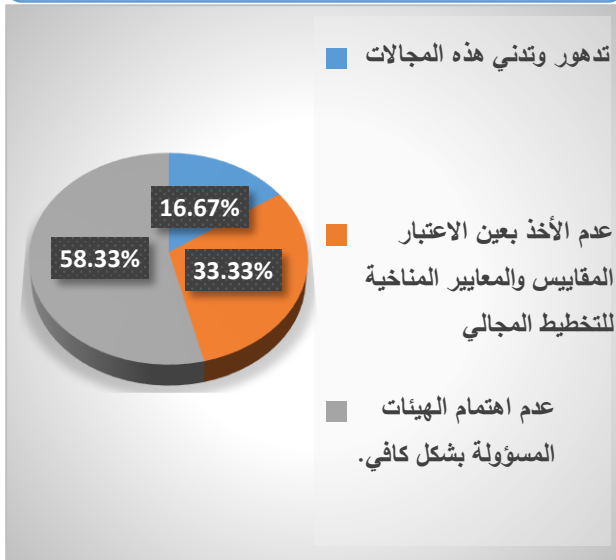
الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	10	83.33
لا	2	16.67
المجموع	12	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

تشير الإجابات المتحصل عليها من الاستمارة أن معظم المصالح التقنية أنهم يتبعون مقاييس عمرانية معينة وثابتة أثناء تخطيطهم للأحياء السكنية بنسبة تقدر بـ 83.33% ألا وهي احترام المخططات العمرانية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وكذلك حسب التهيئة العمرانية ومرافق اللعب للأطفال، أما نسبة 16.67% من المستجوبين يعتبرون أن المقاييس التي يتبعونها لا تتماشى مع عادات المجتمع وثقافته، وذلك راجع إلى استيراد مقاييس من بيئات مختلفة (الغرب) وتطبيقها في الجزائر.

5- التعديلات في المجال العمراني:

الشكل رقم (19): التعديلات في المجال العمراني



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (20): التعديلات في المجال العمراني

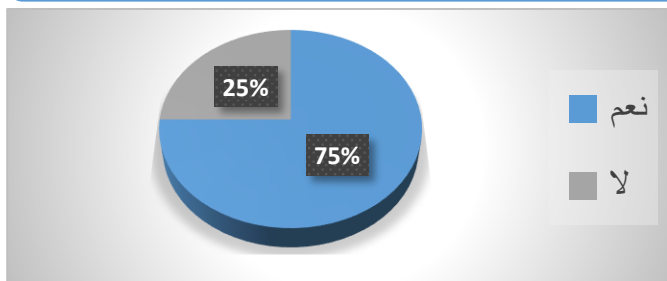
الإجابة	العدد	النسبة (%)
تدهور وتدني هذه المجالات مما أدى إلى البحث عن بديل أفضل من خلال هذه التعديلات.	2	16.67
عدم الأخذ بعين الاعتبار المقاييس والمعايير المناخية للتخطيط المجالي لكل منطقة وعدم مراعاة متطلبات البيئة العمرانية المحلية وخصوصياتها.	4	33.33
عدم اهتمام الهيئات المسؤولة بشكل كافي.	7	58.33

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

نلاحظ من خلال الجدول أن السبب الرئيسي لهذه التعديلات في المجال العمراني هو عدم اهتمام الهيئات المسؤولة بشكل كافي بنسبة تقدر بـ 58.33% ، مما ترتب عليه عدة تغييرات مست الجانب السكني، أما البعض منهم فيرجع الأسباب الى عدم الأخذ بعين الاعتبار المقاييس والمعايير المناخية للتخطيط المجالي لكل منطقة وعدم مراعاة متطلبات البيئة العمرانية المحلية وخصوصياتها، أدى الى التدخل من اجل البحث عن حلول أفضل وبلغت نسبتهم 33.33% ، أما البعض الآخر فيرجع السبب الى تدهور وتدني هذه المجالات مما أدى إلى البحث عن بديل أفضل من خلال هذه التعديلات وبلغت نسبتهم 16.67%

6- واقع التدخلات في الأحياء السكنية:

الشكل رقم (20): واقع التدخلات في الأحياء السكنية



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (21): واقع التدخلات في الأحياء السكنية

الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	9	75
لا	3	25
المجموع	12	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

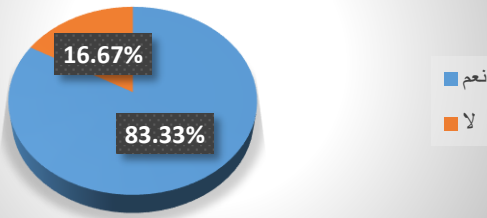
من خلال تحليلنا للجدول تبين لنا أن نسبة 75% من المستجوبين أنه على علم بالتغيرات التي تجري على مستوى الحي، وهم يرون هذه التدخلات لكنهم يتغاضون عنها و يقيمون أن طبيعة هذه التغيرات على حساب مخطط شغل الأراضي وأنه غير مقبول وغير قانوني وكذلك يتنافى مع القواعد العمرانية المعمول بها، أما الذين ليس لهم علم بهذه التغيرات فبلغت نسبتهم 25% وهي نسبة قليلة نوعا ما الا انهم يتجاهلون هذا التدهور الذي نلمسه في الأقطاب السكنية.

7- التنسيق بين مختلف القطاعات التقنية:

الشكل رقم (21): التنسيق بين مختلف القطاعات

جدول رقم (22): التنسيق بين مختلف القطاعات التقنية

التنسيق بين مختلف القطاعات التقنية



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	10	83.33
لا	2	16.67
المجموع	12	100

من خلال قراءتنا لنتائج الجدول المتحصل عليها أن عنصر التنسيق يوجد في عملية التسيير والتخطيط، وكانت نسبة 83.33% من المستجوبين اجابوا بأنه يوجد تنسيق حقيقي بين مختلف المصالح، بينما نسبة 16.67% أجابوا أنهم لا يوجد تنسيق بين مختلف المصالح في عملية التسيير والتخطيط.

ب- استمارة استبيان موجهة الى سكان حي الزيتون:

نظرا لأهمية الدراسة قمنا باختيار وسيلة علمية تتمثل في استمارة استبيان موجهة للسكان في القطب الحضري (حي الزيتون) في الجهة الشمالية من مدينة البويرة، حيث اخترنا عينة مقدره بـ 20 فرد والنتائج المحصل عليها كانت كالتالي:

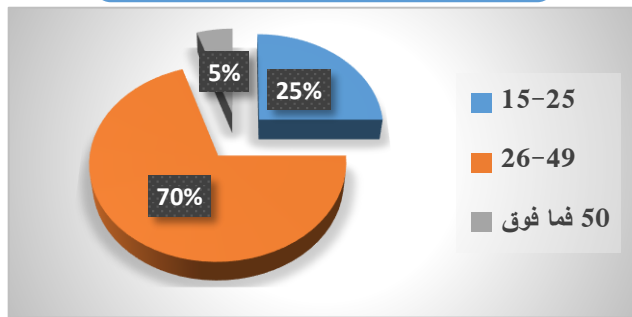
س1: الجنس:

جدول رقم (23): جنس ومستوى اعمار المستجوبين

العدد	مستوى الأعمار			الجنس	
	50 فما فوق	49-26	25-15	اناث	ذكور
1	14	5	8	12	
النسبة (%)	5	70	25	40	60

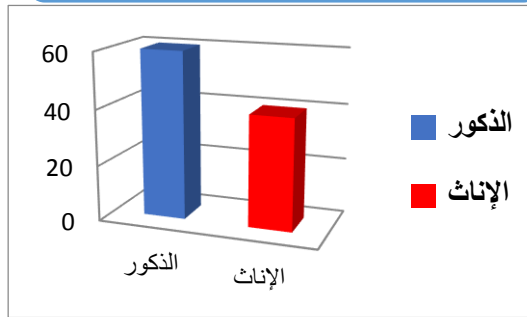
المصدر: من اعداد الطلبة 2019

الشكل رقم (23): مستوى الأعمار



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

الشكل رقم (22): جنس المستجوبين

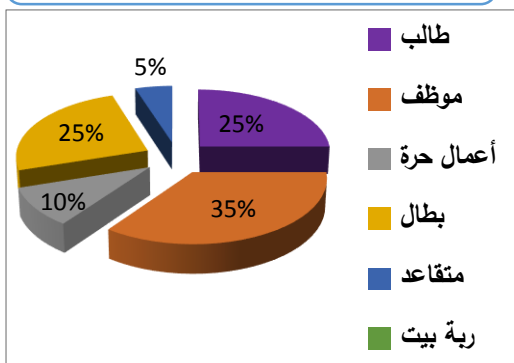


المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المتحصل عليها فان نسبة الذكور في القطب الحضري مرتفعة بنسبة 60%، ونسبة الإناث تقدر بـ 40% وهي متوسطة مقارنة بنسبة الذكور، والشريحة الأكثر اهتماما بهذه الاستمارة هي من فئة (26-49 سنة) بنسبة 70% وهذا ما يتوافق مع طبيعة وعدد السكان.

س2: المهنة؟

الشكل رقم (24): مهنة المستجوبين



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (24): مهنة المستجوبين

العدد	المهنة					
	طالب	موظف	اعمال حرة	بطل	متقاعد	ربة بيت
20	5	7	2	5	1	0
النسبة (%)	25	35	10	25	5	0

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المحصل عليها فإن نسبة العاملين في قطاع التوظيف مرتفعة بنسبة 35%، وأصحاب الأعمال الحرة قليلة بنسبة 10%، أما نسبة البطالين والطلبة فهي متوسطة بنسبة 25%، أما نسبة المتقاعدين 5% وهي ضئيلة جدا بينما ربت البيت فهي نسبة منعدمة 0%.

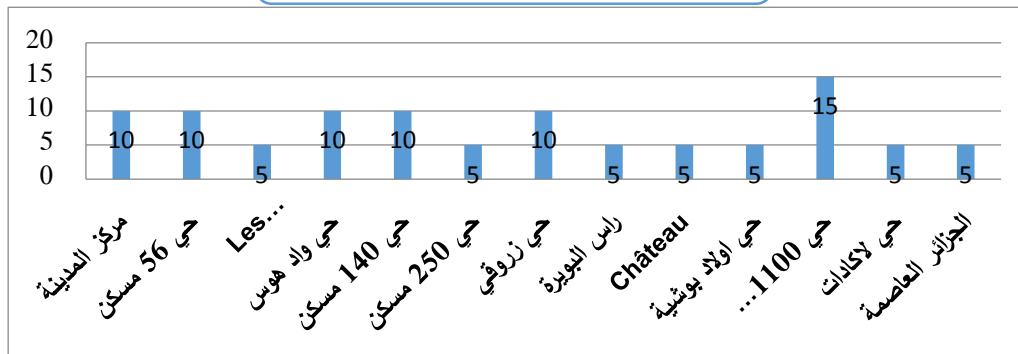
س3: ماهي اقامتك السابقة؟ وماهي سنة الإقامة الحالية؟

جدول رقم (25): مكان الإقامة السابقة وسنة الإقامة بالقطب الحضري

النسبة (%)	العدد	سنة الإقامة	مكان الإقامة السابقة
10	2	2018	مركز المدينة
10	2	2018	حي 56 مسكن
5	1	2018	Les almende
10	2	2018	حي واد هوس
10	2	2018	حي 140 مسكن
5	1	2018	حي 250 مسكن
10	2	2018	حي زروقي
5	1	2018	راس البويرة
5	1	2018	Château
5	1	2018	حي اولاد بوشية
15	3	2018	حي 1100 مسكن
5	1	2018	حي لاكادات
5	1	2018	الجزائر العاصمة
100	20		المجموع

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

الشكل رقم (25): مكان الإقامة السابقة

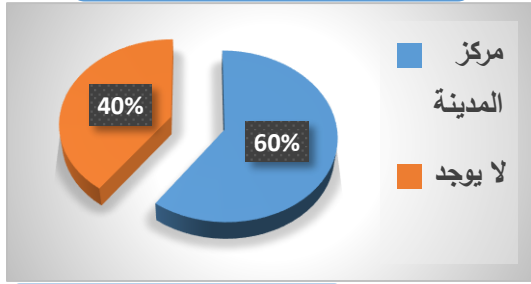


المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال قراءة الجدول نجد ان نسبة 15% من سكان القطب الحضري بمدينة البويرة ترجع أصولها الى حي 1100 مسكن وهي نسبة كبيرة مقارنة مع السكان التي ترجع أصولهم الى مختلف أحياء مدينة البويرة وهي نسبة ضئيلة تقدر بـ 10% و 5% من السكان، بينما نجد نسبة السكان الذين يأتون من خارج الولاية تقدر بـ 5% ومعظمهم مؤجرين. حيث أن كلهم استفادوا من السكن سنة 2018.

س4: ما هو مكان العمل:

الشكل رقم (26): مكان العمل



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (26): مكان العمل

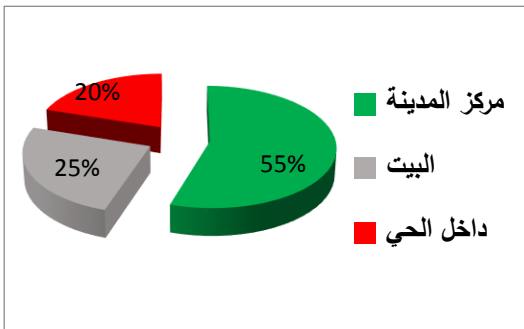
مكان العمل			العدد
مركز المدينة	لا يوجد	المجموع	
12	8	20	
60	40	100	النسبة (%)

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

خلال قراءة النتائج المتحصل عليها في الجدول أعلاه نجد أكبر نسبة من المواطنين الخاضعين للاستبيان تقدر بـ 60% ليس لهم مكان عمل، ثم تليها نسبة 40% من المواطنين الذين يعملون في مركز المدينة.

س5: اين تقضي وقت فراغك؟

الشكل رقم (27): وقت فراغ المستجوبين



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (27): وقت فراغ المستجوبين

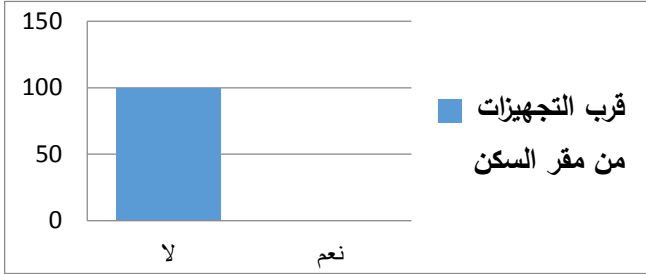
وقت الفراغ				العدد
مركز المدينة	البيت	داخل الحي	المجموع	
11	5	4	20	
55	25	20	100	النسبة (%)

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المحصل عليها في الجدول فإن نسبة السكان الذين يقضون وقت فراغهم بالقطب الحضري هي 20% وهي نسبة قليلة نتيجة لعدم توفر أماكن لعب الأطفال ومراكز الترفيه، أما نسبة السكان الذين يقضون وقت فراغهم في مركز المدينة فهي 55% هروبا الى أماكن الراحة والخدمات المتنوعة والمتوفرة بمركز المدينة، بينما السكان الذين يقضون أوقات فراغهم بالبيت تقدر بنسبة 25% فهي نسبة متوسطة ويرجع ذلك الى ممارسة النشاطات المنزلية وعدم توفر المتطلبات اللازمة.

س6: هل التجهيزات الموجودة بالقرب الحضري قريبة من مقر سكنك؟

الشكل رقم (28): قرب التجهيزات من مقر السكن



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (28): قرب التجهيزات من مقر السكن

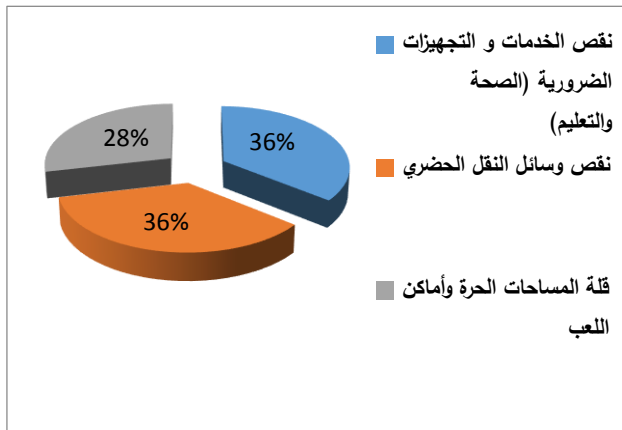
الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	0	0
لا	20	100
المجموع	20	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

تبعا للنتائج المتحصل عليها فإن نسبة 100% من السكان يؤكدون على أن التجهيزات ليست قريبة من مقر سكنهم.

س7: ماهي اهم المشاكل الموجودة بالقرب الحضري؟

الشكل رقم (29): المشاكل الموجودة بالقرب



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (29): المشاكل الموجودة بالقرب الحضري

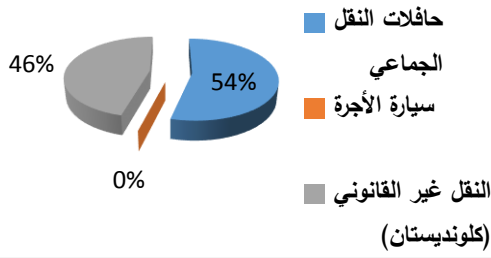
المشاكل الموجودة بالقرب الحضري	العدد	النسبة (%)
نقص الخدمات والتجهيزات الضرورية (الصحة والتعليم)	20	100
نقص وسائل النقل الحضري	20	100
قلة المساحات الحرة وأماكن اللعب	16	80

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

تبعا للنتائج المتحصل عليها نجد أن اهم مشكل يعاني منه سكان القطب الحضري هو نقص الخدمات والتجهيزات الضرورية (الصحة والتعليم) ونقص وسائل النقل الحضري بنسبة 100% وهي نسبة كبيرة جدا، ثم يأتي مشكل قلة المساحات الحرة وأماكن اللعب بنسبة 80% وهي نسبة كبيرة.

س8: ماهي طبيعة وسائل النقل الحضري المستغلة بالقطب الحضري؟

الشكل رقم (30): طبيعة وسائل النقل



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (30): طبيعة وسائل النقل الحضري

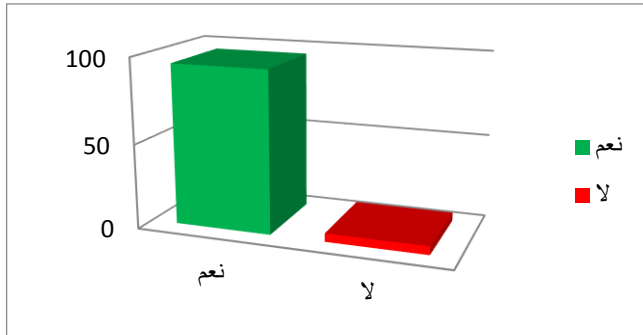
طبيعة وسيلة النقل الحضري	العدد	النسبة (%)
حافلات النقل الجماعي	20	100
سيارة الأجرة	0	0
النقل غير القانوني (كلونديستان)	17	85

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المتحصل عليها فإن نسبة حافلات النقل الجماعي متوفرة بنسبة 100%، وهي نسبة كبيرة جدا، بينما نسبة النقل غير القانوني (كلونديستان) تقدر بـ 85% وهي نسبة كبيرة، أما بالنسبة لسيارات الأجرة تقدر بـ 0% أي منعدمة، وهنا يلجئ سكان منطقة الدراسة الى النقل غير القانوني في ظل عدم توفر النقل الحضري الجماعي أوقات الذروة ومع انتهاء دوامه.

س9: هل تنتقلون بشكل يومي الى مركز المدينة؟

الشكل رقم (31): التنقل اليومي الى مركز المدينة



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

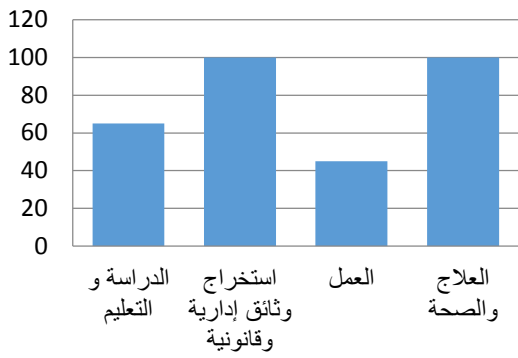
جدول رقم (31): التنقل اليومي الى مركز المدينة

الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	19	95
لا	1	5
المجموع	20	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال نتائج الجدول نجد أن معظم السكان ينتقلون بشكل يومي الى مركز المدينة بنسبة 95% وهذا راجع الى قضاء حاجياتهم الضرورية، أما نسبة 5% من السكان لا ينتقلون بشكل يومي.

الشكل رقم (32): أسباب التنقل اليومي



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (32): أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة

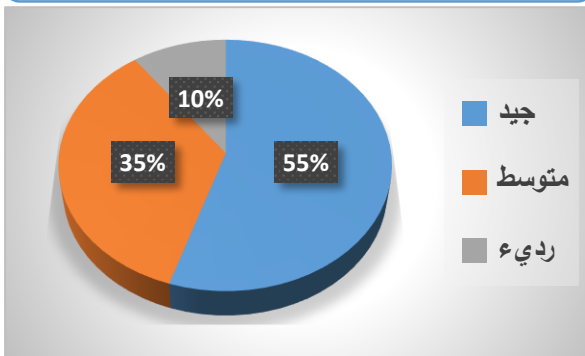
أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة	العدد	النسبة (%)
الدراسة والتعليم	13	65
استخراج وثائق إدارية وقانونية	20	100
العمل	9	45
العلاج والصحة	20	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

تبعاً للنتائج المتحصل عليها نجد نسبة المتنقلين للدراسة والتعليم 65% وهي نسبة كبيرة نظراً لتواجد التجهيزات التعليمية بمركز المدينة، أما نسبة المتنقلين من أجل استخراج الوثائق القانونية والإدارية والعلاج والصحة تقدر بـ 100% وهي نسبة كبيرة جداً نظراً لتوفر مركز المدينة على قاعات متعددة خدمات العلاج ومستشفى ومرافق إدارية كبرى، بينما الذين ينتقلون بسبب العمل نسبتهم 45% فهي متوسطة بسبب أماكن عملهم الأصلية في مركز المدينة.

س11: كيف تقيمون الأداء التقني والوظيفي للسكنات؟

الشكل رقم (33): الأداء التقني والوظيفي



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (33): الأداء التقني والوظيفي للسكنات

الأداء التقني والوظيفي للسكنات	العدد	النسبة (%)
جيد	11	55
متوسط	7	35
رديء	2	10
المجموع	20	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال الجدول نستنتج أن أغلب السكان راضيين على سكناتهم الاجتماعية من ناحية الواجهات ومساحة السكن والتهئية الخارجية بنسبة 55% أما نسبة 35% من السكان يقيمون سكناتهم بأنها مقبولة على العموم، بينما نجد 10% من السكان غير راضيين على سكناتهم وأنها ليست في المستوى المطلوب وذلك راجع لعدة أسباب من بينها:

- ✓ البنايات مبنية في أرضية صالحة للزراعة.
- ✓ نقص التجهيزات.
- ✓ البنايات مازالت لم ترقى للمعايير الدولية.
- ✓ تفتقد الى الجمالية وسوء الإنجاز.
- ✓ مساحتها ضئيلة جدا وغير مطابقة لمتطلبات السكان.
- ✓ نوعية مواد البناء غير صالحة.

س12: ماهي أهم الاقتراحات؟

- ✓ النقل الحضري + النقل المدرسي.
- ✓ التجهيزات التعليمية (ابتدائية -متوسطة -ثانوية).
- ✓ التجهيزات الإدارية (فرع بلدي -مركز البريد والمواصلات).
- ✓ مركز الشرطة.
- ✓ شبكات الصرف الصحي +الإنارة العمومية.
- ✓ حاويات القمامة.
- ✓ ساحة عمومية +اماكن اللعب للأطفال.
- ✓ محلات تجارية +مسجد+ مقهى +سوق مغطى.
- ✓ قاعة الحفلات +حلاقة +مسيح.

ت-استمارة استبيان موجهة الى سكان حي الحماية المدنية:

نظرا لأهمية الدراسة قمنا باختيار وسيلة علمية تتمثل في استمارة استبيان موجهة للسكان في القطب الحضري (الحماية المدنية) في الجهة الشرقية من مدينة البويرة، حيث اخترنا عينة مقدره بـ 20 فرد والنتائج المحصل عليها كانت كالتالي:

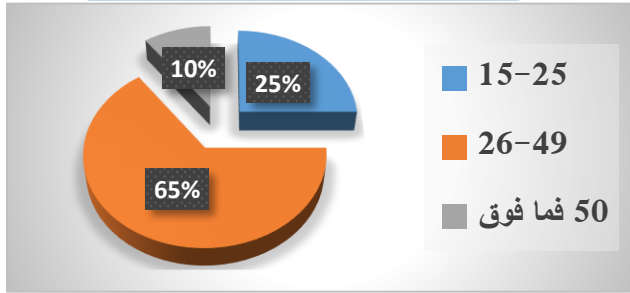
س1: الجنس:

جدول رقم (34): جنس ومستوى اعمار المستجوبين

مستوى الأعمار			الجنس		العدد
50 فما فوق	26-49	15-25	اناث	ذكور	
2	13	5	7	13	
10	65	25	35	65	النسبة (%)

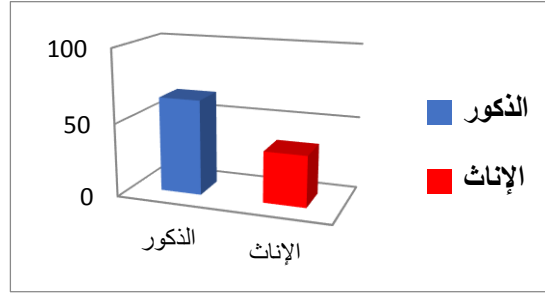
المصدر: من اعداد الطلبة 2019

الشكل رقم (35): مستوى الأعمار



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

الشكل رقم (34): جنس المستجوبين

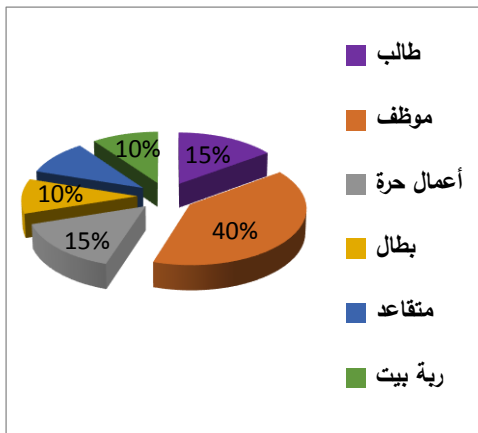


المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المتحصل عليها فان نسبة الذكور في القطب الحضري مرتفعة بنسبة 65 %، ونسبة الإناث تقدر بـ 35 % وهي قليلة مقارنة بنسبة الذكور، والشريحة الأكثر اهتماما بهذه الاستثمارة هي من فئة (26-49 سنة) بنسبة 65% وهذا ما يتوافق مع طبيعة وعدد السكان.

س2: المهنة؟

الشكل رقم (36): مهنة المستجوبين



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (35): مهنة المستجوبين

المهنة							العدد
المجموع	ربت بيت	متقاعد	بطل	اعمال حرة	موظف	طالب	
20	2	2	2	3	8	3	
100	10	10	10	15	40	15	النسبة (%)

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المحصل عليها فإن نسبة العاملين في قطاع التوظيف مرتفعة بنسبة 40%، وأصحاب الأعمال الحرة والطلبة بنسبة قليلة تقدر بـ 15%، أما نسبة المتقاعدين والبطالين وربة بيت فهي ضئيلة تقدر بنسبة 10%.

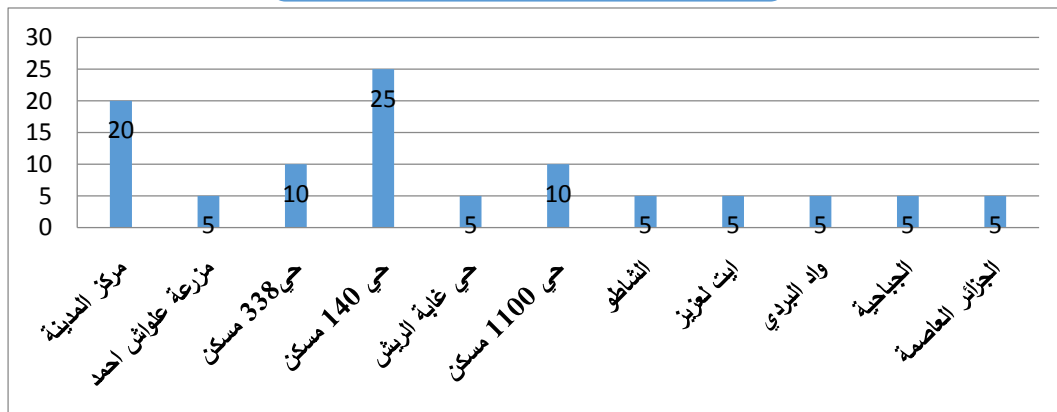
س3: ماهي اقامتك السابقة؟ وماهي سنة الإقامة الحالية؟

جدول رقم (36): مكان الإقامة السابقة وسنة الإقامة بالقطب الحضري

النسبة (%)	العدد	سنة الإقامة الحالية	مكان الإقامة السابقة
20	4	2016	مركز المدينة
5	1	2016	مزرعة علواش احمد
10	2	2016	حي 338 مسكن
25	5	2015	حي 140 مسكن
5	1	2012	حي غابة الريش
10	2	2015	حي 1100 مسكن
5	1	2013	الشاطو
5	1	2018	ايت لعزیز
5	1	2018	واد البردي
5	1	2016	الجباحية
5	1	2016	الجزائر العاصمة
100	20		المجموع

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

الشكل رقم (37): مكان الإقامة السابقة

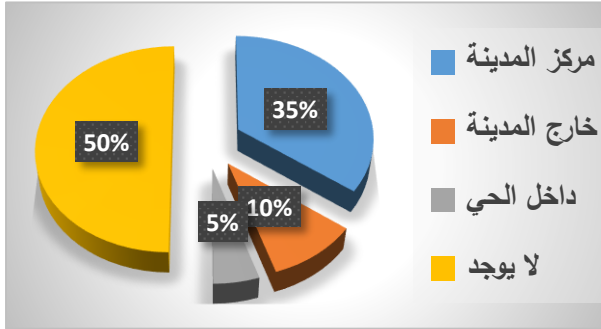


المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال قراءة الجدول نجد ان نسبة 25% من سكان القطب الحضري ترجع أصولهم الى حي 140 مسكن وهي نسبة كبيرة مقارنة مع السكان التي ترجع اصولهم الى مركز المدينة وهي نسبة متوسطة تقدر بـ 20% من السكان، أما نسبة السكان التي ترجع أصولهم الى الحي 1100 و 338 مسكن تقدر بـ 10 %، بينما نسبة السكان الذين يأتون من خارج المدينة والولاية تقدر بـ 5 % وهي نسبة ضئيلة ومعظمهم مؤجرين.

س4: ما هو مكان العمل:

الشكل رقم (38): مكان العمل



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (37): مكان العمل

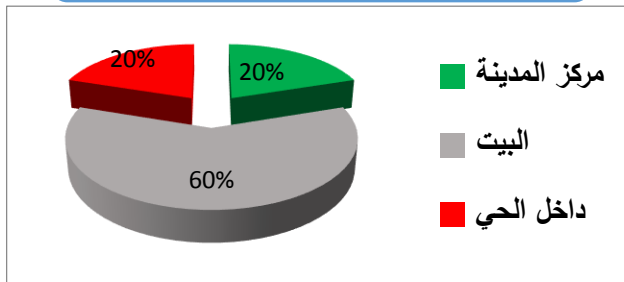
مكان العمل					المجموع	العدد
لا يوجد	داخل الحي	خارج المدينة	مركز المدينة			
10	1	2	7	20		
50	5	10	35	100	النسبة (%)	

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال قراءة النتائج المتحصل عليها في الجدول أعلاه نجد أكبر نسبة من المواطنين الخاضعين للاستبيان تقدر بـ 50% الذين لا يوجد لهم عمل، ثم تليها نسبة 35% من المواطنين الذين يعملون في مركز المدينة، بينما الذين يعملون خارج المدينة تقدر نسبتهم بـ 10 %، أما نسبة الذين يعملون داخل الحي تقدر بـ 5 %.

س5: اين تقضي وقت فراغك؟

الشكل رقم (39): وقت فراغ المستجوبين



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (38): وقت فراغ المستجوبين

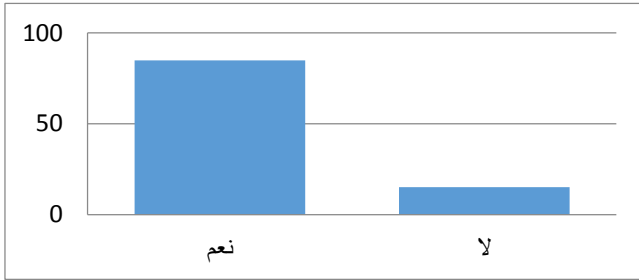
وقت الفراغ				المجموع	العدد
البيت	داخل الحي	مركز المدينة			
12	4	4	20		
60	20	20	100	النسبة (%)	

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المحصل عليها في الجدول فإن نسبة السكان الذين يقضون وقت فراغهم في البيت هي 60% من أجل الراحة والنوم وممارسة النشاطات المنزلية وهي نسبة كبيرة، أما نسبة السكان الذين يقضون اوقات فراغهم داخل الحي ومركز المدينة تقدر بـ 20% وهي نسبة متوسطة نتيجة لعدم توفر اماكن لعب الاطفال ومراكز الترفيه في الحي، والهروب الى أماكن الراحة والخدمات المتنوعة والمتوفرة بمركز المدينة.

س6: هل التجهيزات الموجودة بالقرب الحضري قريبة من مقر سكنك؟

الشكل رقم (40): قرب التجهيزات من مقر السكن



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (39): قرب التجهيزات من مقر السكن

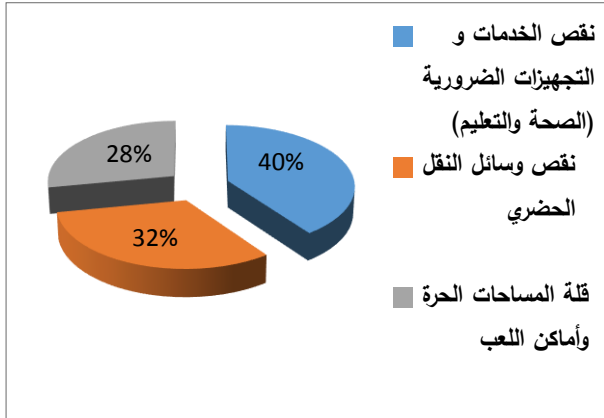
الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	17	85
لا	3	15
المجموع	20	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

تبعاً للنتائج المتحصل عليها فإن نسبة 85% من السكان يؤكدون على قرب التجهيزات من مقر سكنهم ونسبة 15% من السكان تؤكد ذلك وهذا راجع الى تجميع التجهيزات الإدارية العمومية في مجمع إداري واحد بالقرب من بعضها البعض مما يؤدي الى صعوبة الوصول اليها من طرف السكان البعيدين عنها نظراً لشساعة القطب الحضري.

س7: ماهي اهم المشاكل الموجودة بالقرب الحضري؟

الشكل رقم (41): المشاكل الموجودة بالقرب



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (40): المشاكل الموجودة بالقرب الحضري

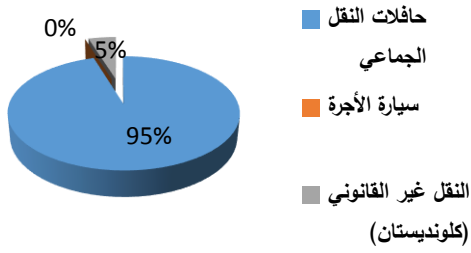
المشاكل الموجودة بالقرب الحضري	العدد	النسبة (%)
نقص الخدمات و التجهيزات الضرورية (الصحة والتعليم)	10	50
نقص وسائل النقل الحضري	8	40
قلة المساحات الحرة وأماكن اللعب	7	35
نقص الخدمات و التجهيزات الضرورية (الصحة والتعليم)	1	5

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

تبعاً للنتائج المتحصل عليها نجد أن اهم مشكل يعاني منه سكان القطب الحضري هي نقص الخدمات والتجهيزات الضرورية (الصحة والتعليم) بنسبة كبيرة تقدر بـ 50%، ثم يأتي مشكل نقص وسائل النقل الحضري بنسبة 40% وهي نسبة متوسطة، وفي الأخير مشكل قلة المساحات الحرة وأماكن اللعب بنسبة قليلة تقدر بـ 35%.

س8: ماهي طبيعة وسائل النقل الحضري المستغلة بالقطب الحضري؟

الشكل رقم (42): طبيعة وسائل النقل الحضري



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (41): طبيعة وسائل النقل الحضري المستغلة

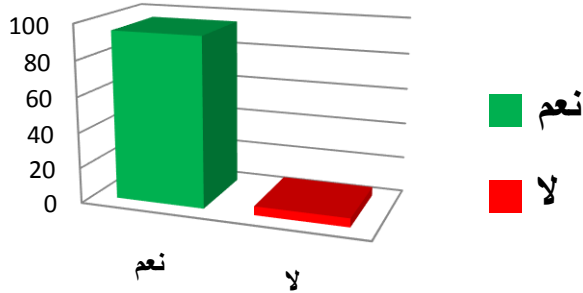
طبيعة وسيلة النقل الحضري	العدد	النسبة (%)
حافلات النقل الجماعي	20	100
سيارة الأجرة	0	0
النقل غير القانوني (كلونديستان)	1	5

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المتحصل عليها فإن نسبة حافلات النقل الجماعي تقدر بـ 100 % وهي نسبة كبيرة، بينما نسبة النقل غير القانوني (كلونديستان) تقدر بـ 5% وهي نسبة ضئيلة، أما بالنسبة لسيارات الأجرة تقدر بـ 0% وهي نسبة منعدمة.

س9: هل تنتقلون بشكل يومي الى مركز المدينة؟

الشكل رقم (43): التنقل اليومي الى مركز المدينة



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

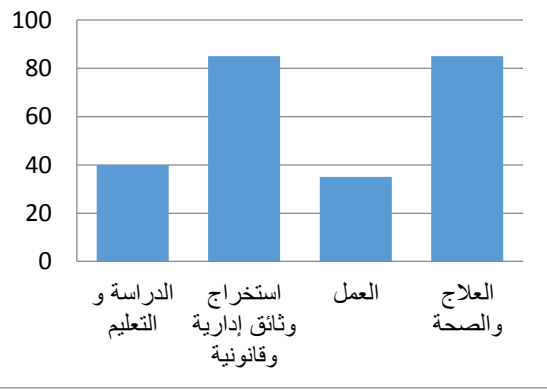
جدول رقم (42): التنقل اليومي الى مركز المدينة

الاجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	19	95
لا	1	5
المجموع	20	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال نتائج الجدول نجد ان معظم السكان ينتقلون بشكل يومي الى مركز المدينة بنسبة 95% وهذا راجع الى قضاء حاجياتهم الضرورية، اما نسبة 5% من السكان لا ينتقلون بشكل يومي.

الشكل رقم (44): أسباب التنقل اليومي



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (43): أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة

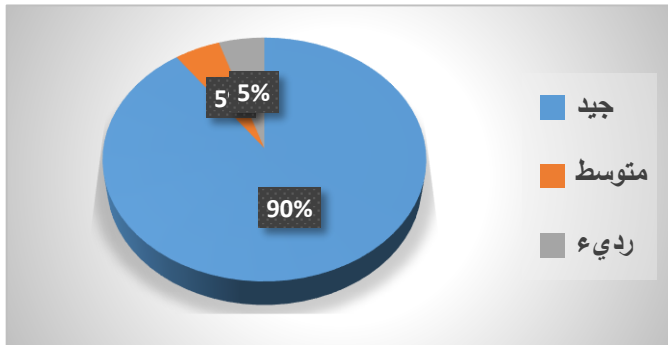
أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة	العدد	النسبة (%)
الدراسة والتعليم	8	40
استخراج وثائق إدارية وقانونية	17	85
العمل	7	35
العلاج والصحة	17	85

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

تبعاً للنتائج المتحصل عليها نجد نسبة المتقنين من أجل استخراج الوثائق الإدارية والقانونية والعلاج والصحة تقدر بـ 85% وهي نسبة كبيرة نظراً لتوفر مرافق إدارية كبرى وتوفر قاعات متعددة خدمات العلاج ومستشفى في مركز المدينة، أما نسبة المتقنين للدراسة والتعليم هي 40% وهي نسبة متوسطة نظراً لتواجد التجهيزات التعليمية بمركز المدينة، أما الذين ينتقلون بسبب العمل نسبتهم تقدر بـ 35% فهي قليلة بسبب أماكن عملهم الأصلية في مركز المدينة.

س11: كيف تقيمون الأداء التقني والوظيفي للسكنات؟

الشكل رقم (45): الأداء التقني والوظيفي للسكنات



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (44): الأداء التقني والوظيفي للسكنات

الأداء التقني والوظيفي للسكنات	العدد	النسبة (%)
جيد	18	90
متوسط	1	5
رديء	1	5
المجموع	20	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال الجدول نستنتج ان أغلب السكان راضيين على سكناتهم الاجتماعية من ناحية الواجهات ومساحة السكن والتهيئة الخارجية بنسبة 90% أما نسبة 5% من السكان يقيمون سكناتهم بأنها مقبولة على العموم، بينما نجد 5% من السكان غير راضيين على سكناتهم وأنها ليست في المستوى المطلوب.

س12: ماهي أهم الاقتراحات؟

- ✓ النقل الحضري.
- ✓ تجهيزات (فرع بلدي - مركز بريد - مستوصف - مركز شرطة - مسجد - روضة الأطفال).
- ✓ محلات تجارية.
- ✓ مساحات خضراء وأماكن اللعب.
- ✓ حاويات القمامة.
- ✓ الإنارة العمومية.

ث- استمارة استبيان موجهة الى سكان حي ذراع البرج:

نظرا لأهمية الدراسة قمنا باختيار وسيلة علمية تتمثل في استمارة استبيان موجهة للسكان في القطب الحضري (ذراع البرج) في الجهة الغربية من مدينة البويرة، حيث اخترنا عينة مقدره بـ 20 فرد والنتائج المحصل عليها كانت كالتالي:

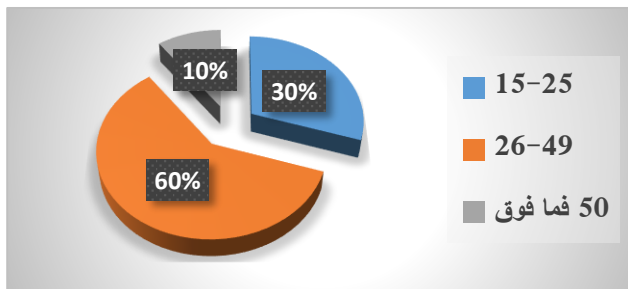
س1: الجنس:

جدول رقم (45): جنس ومستوى اعمار المستجوبين

مستوى الأعمار	الجنس		العدد	النسبة (%)
	ذكور	اناث		
50 فما فوق	16	4	20	80
26-49	12	6	18	90
15-25	6	3	9	45
50 فما فوق	2	1	3	15

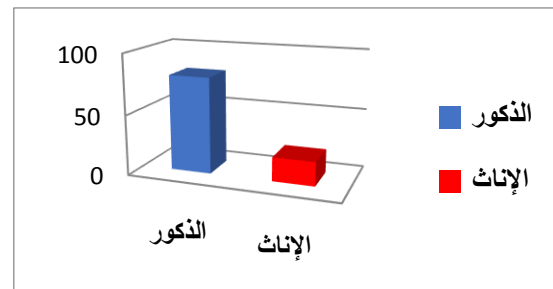
المصدر: من اعداد الطلبة 2019

الشكل رقم (47): مستوى الأعمار



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

الشكل رقم (46): جنس المستجوبين



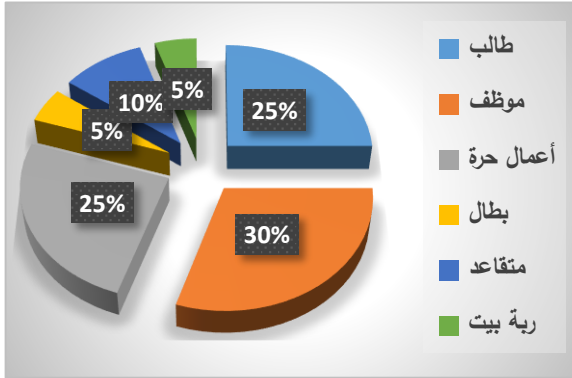
المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المتحصل عليها فان نسبة الذكور في القطب الحضري مرتفعة بنسبة 80 %، ونسبة الاناث تقدر بـ 20 % وهي قليلة مقارنة بنسبة الذكور، والشريحة الأكثر اهتماما بهذه الاستثمارة هي من فئة (26-49 سنة) بنسبة 60% وهذا ما يتوافق مع طبيعة وعدد السكان.

س2: المهنة؟

الشكل رقم (48): مهنة المستجوبين

جدول رقم (46): مهنة المستجوبين



المهنة						العدد	النسبة (%)
ربة بيت	متقاعد	بطل	اعمال حرة	موظف	طالب		
1	2	1	5	6	5		
5	10	5	25	30	25		

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المحصل عليها فان نسبة العاملين في قطاع التوظيف مرتفعة بنسبة 30%، وأصحاب الأعمال الحرة والطلبة بنسبة متوسطة تقدر بـ 25%، أما نسبة المتقاعدين فهي قليلة تقدر بنسبة 10%، بينما نسبة البطالين وربة بيت 5% وهي ضئيلة جدا.

س3: ماهي اقامتك السابقة؟ وماهي سنة الإقامة الحالية؟

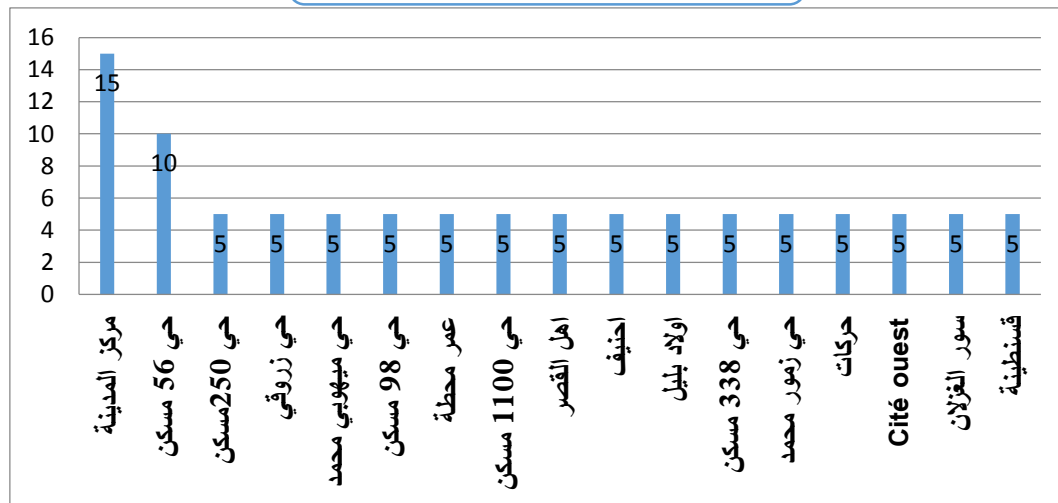
جدول رقم (47): مكان الإقامة السابقة وسنة الإقامة بالقطب الحضري

النسبة (%)	العدد	سنة الإقامة الحالية	مكان الإقامة السابقة
15	3	2016	مركز المدينة
10	2	2016	حي 56 مسكن
5	1	2015	حي 250 مسكن
5	1	2016	حي زروقي
5	1	2017	حي ميهوبي محمد
5	1	2015	حي 98 مسكن
5	1	2016	عمر محطة
5	1	2015	حي 1100 مسكن

5	1	2014	اهل القصر
5	1	2015	احنيف
5	1	2016	اولاد بليل
5	1	2015	حي 338 مسكن
5	1	2017	حي زمور محمد
5	1	2013	حركات
5	1	2015	Cité ouest
5	1	2016	سور الغزلان
5	1	2015	قسنطينة
100	20		المجموع

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

الشكل رقم (49): مكان الإقامة السابقة

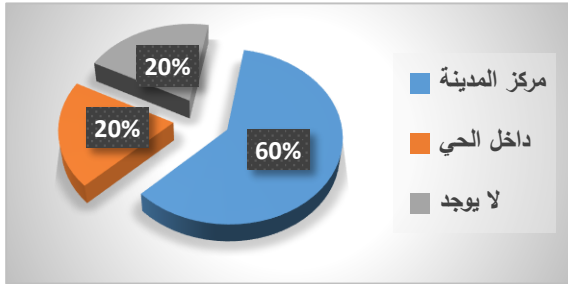


المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال قراءة الجدول نجد ان نسبة 15% من سكان القطب الحضري بمدينة البويرة ترجع أصولهم الى مركز المدينة وهي نسبة كبيرة مقارنة مع السكان التي ترجع اصولهم حي 56 مسكن وهي نسبة قليلة تقدر بـ 10% من السكان، بينما نجد نسبة السكان اللذين يأتون من خارج المدينة والولاية تقدر بـ 5% ومعظمهم مؤجرين. حيث ان كلهم استفادوا من السكن سنة 2015.

س4: ماهو مكان العمل:

الشكل رقم (50): مكان العمل



جدول رقم (48): مكان العمل

مكان العمل				المجموع	العدد
لا يوجد	داخل الحي	مركز المدينة	النسبة (%)		
4	4	12	20	20	20
20	20	60	100	20	60

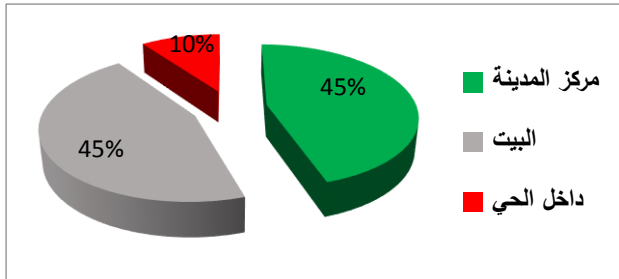
المصدر: من اعداد الطلبة 2019

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال قراءة النتائج المتحصل عليها في الجدول أعلاه نجد أكبر نسبة من المواطنين الخاضعين للاستبيان تقدر بـ 60% الذين يعملون في مركز المدينة، ثم تليها نسبة 20% من المواطنين الذين يعملون داخل الحي والذين لا يوجد لهم مكان عمل.

س5: اين تقضي وقت فراغك؟

الشكل رقم (51): وقت فراغ المستجوبين



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (49): وقت فراغ المستجوبين

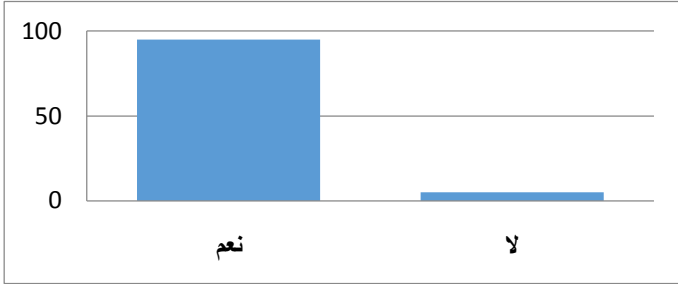
وقت الفراغ				المجموع	العدد
البيت	داخل الحي	مركز المدينة	النسبة (%)		
9	2	9	20	9	20
45	10	45	100	45	45

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المحصل عليها في الجدول فان نسبة السكان الذين يقضون وقت فراغهم في مركز المدينة والبيت هي 45% وهي نسبة كبيرة هروبا الى أماكن الراحة والخدمات المتنوعة والمتوفرة بمركز المدينة وكذا ممارسة النشاطات المنزلية، اما نسبة السكان الذين يقضون اوقات فراغهم داخل الحي هي 10% وهي نسبة قليلة نتيجة لعدم توفر اماكن لعب الاطفال ومراكز الترفيه.

س6: هل التجهيزات الموجودة بالقرب الحضري قريبة من مقر سكنك؟

الشكل رقم (52): قرب التجهيزات من مقر السكن



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (5): قرب التجهيزات من مقر السكن

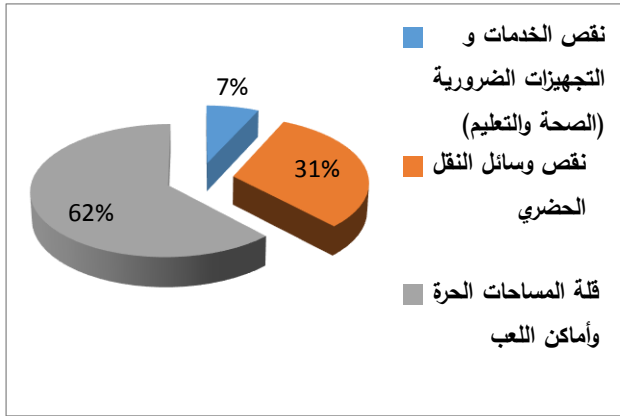
الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	19	95
لا	1	5
المجموع	20	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

تبعاً للنتائج المتحصل عليها فإن نسبة 95% من السكان يؤكدون على قرب التجهيزات من مقر سكنهم ونسبة 5% من السكان تؤكد عكس ذلك وهذا راجع إلى تجميع التجهيزات الإدارية العمومية في مجمع إداري واحد بالقرب من بعضها البعض مما يؤدي إلى صعوبة الوصول إليها من طرف السكان البعيدين عنها نظراً لشساعة القطب الحضري.

س7: ماهي أهم المشاكل الموجودة بالقرب الحضري؟

الشكل رقم (53): المشاكل الموجودة



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (51): المشاكل الموجودة بالقرب الحضري

المشاكل الموجودة بالقرب الحضري	العدد	النسبة (%)
نقص الخدمات والتجهيزات الضرورية (الصحة والتعليم)	2	10
نقص وسائل النقل الحضري	9	45
قلة المساحات الحرة وأماكن اللعب	18	90

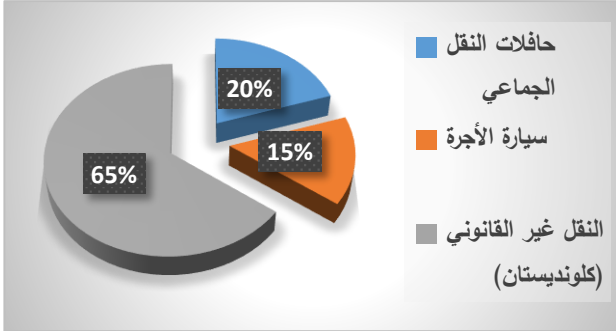
المصدر: من اعداد الطلبة 2019

تبعاً للنتائج المتحصل عليها نجد أن أهم مشكلة يعاني منها سكان القطب الحضري هو قلة المساحات الحرة وأماكن اللعب بنسبة كبيرة جداً تقدر بـ 90%، ثم يأتي مشكل نقص وسائل النقل الحضري بنسبة 45% وهي نسبة متوسطة، وفي الأخير مشكل نقص الخدمات والتجهيزات الضرورية (الصحة والتعليم) بنسبة قليلة تقدر بـ 10%.

س8: ماهي طبيعة وسائل النقل الحضري المستغلة بالقطب الحضري؟

الشكل رقم (54): طبيعة وسائل النقل الحضري

جدول رقم (52): طبيعة وسائل النقل الحضري



طبيعة وسيلة النقل الحضري	العدد	النسبة (%)
حافلات النقل الجماعي	4	20
سيارة الأجرة	3	15
النقل غير القانوني (كلونديستان)	7	65

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

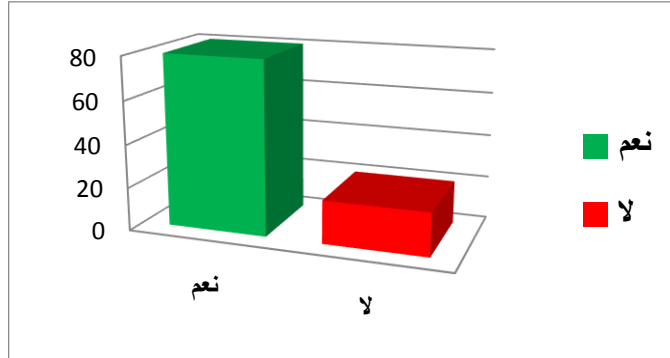
المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال النتائج المتحصل عليها فإن نسبة النقل غير القانوني (كلونديستان) تقدر بـ 65 % وهي نسبة كبيرة، بينما نسبة حافلات النقل الجماعي تقدر بـ 20% وهي نسبة متوسطة، أما بالنسبة لسيارات الأجرة تقدر بـ 15% وهي نسبة قليلة، وهنا يلجئ سكان منطقة الدراسة الى النقل غير القانوني في ظل عدم توفر النقل الحضري الجماعي أوقات الذروة ومع انتهاء دوامه.

س9: هل تنتقلون بشكل يومي الى مركز المدينة؟

الشكل رقم (55): التنقل اليومي الى مركز المدينة

جدول رقم (53): التنقل اليومي الى مركز المدينة



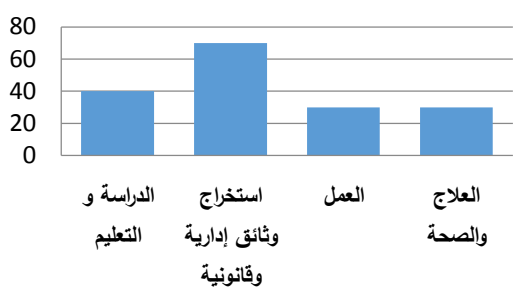
الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	16	80
لا	4	20
المجموع	20	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال نتائج الجدول نجد ان معظم السكان ينتقلون بشكل يومي الى مركز المدينة بنسبة 80% وهذا راجع الى قضاء حاجياتهم الضرورية، اما نسبة 20% من السكان لا ينتقلون بشكل يومي.

الشكل رقم (56): أسباب التنقل اليومي



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (54): أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة

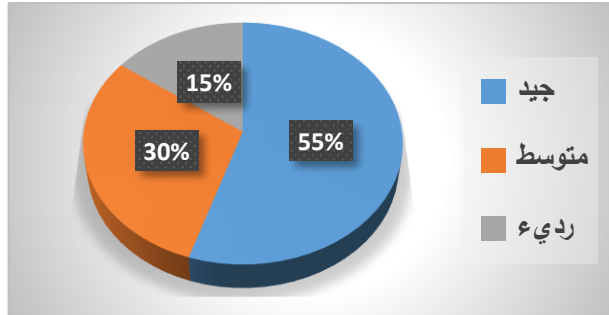
أسباب التنقل اليومي الى مركز المدينة	العدد	النسبة (%)
الدراسة والتعليم	8	40
استخراج وثائق إدارية وقانونية	14	70
العمل	6	30
العلاج والصحة	6	30

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

تبعاً للنتائج المتحصل عليها نجد نسبة المتنقلين من أجل استخراج الوثائق الإدارية والقانونية تقدر بـ 70% وهي نسبة كبيرة نظراً لتوفر مرافق إدارية كبرى في مركز المدينة، أما نسبة المتنقلين للدراسة والتعليم هي 40% وهي نسبة متوسطة نظراً لتواجد التجهيزات التعليمية بمركز المدينة، أما الذين ينتقلون بسبب العمل والعلاج والصحة نسبتهم تقدر بـ 30% فهي قليلة بسبب أماكن عملهم الأصلية وتوفر قاعات متعددة خدمات العلاج ومستشفى في مركز المدينة.

س11: كيف تقيمون الأداء التقني والوظيفي للسكنات؟

الشكل رقم (57): الأداء التقني والوظيفي للسكنات



المصدر: من اعداد الطلبة 2019

جدول رقم (55): الأداء التقني والوظيفي للسكنات

الأداء التقني والوظيفي للسكنات	العدد	النسبة (%)
جيد	11	55
متوسط	6	30
رديء	3	15
المجموع	20	100

المصدر: من اعداد الطلبة 2019

من خلال الجدول نستنتج ان أغلب السكان راضيين على سكناتهم الاجتماعية من ناحية الواجهات ومساحة السكن والتهيئة الخارجية بنسبة 55% أما نسبة 30% من السكان يقيمون سكناتهم بأنها مقبولة على العموم، بينما نجد 15% من السكان غير راضيين على سكناتهم وأنها ليست في المستوى المطلوب.

س12: ماهي أهم الاقتراحات؟

- ✓ النقل الحضري.
- ✓ تجهيزات (مركز شرطة) + محلات تجارية.
- ✓ أماكن اللعب للأطفال + ملاعب + مساحات خضراء + موقف السيارات + ممهلات.

VII - تحقيق الفرضيات:

✚ الفرضية الأولى: السياسة العمرانية المحكمة لها أثر على الهيكلة الحضرية للتوسعات السكانية.

حسب ما أكده سكان الأقطاب السكنية الجديدة حول جودة المساكن وعدم توفر أماكن الراحة واللعب للأطفال ومدى قرب التجهيزات من جميع السكان، فيمكننا القول إن سياسة الأقطاب السكنية كاستراتيجية عمرانية في توفير كم هائل من البرامج السكنية دون ارفاقها بالخدمات الضرورية لاحتياجات الراحة للسكان، أثر سلبا على جودة الحياة الحضرية بهذه التوسعات، وهذا ما يحقق صحة الفرضية الأولى.

✚ الفرضية الثانية: إنشاء الأقطاب السكنية الجديدة له دور كبير في هيكلة المدينة.

من خلال استقراء استمارة الاستبيان والدراسة التحليلية لمختلف العناصر العمرانية للأقطاب السكنية كتوسع جديد لمدينة البويرة، تبين لنا أن هذا الأخير ساهم في هيكلة المدينة وتخفيف الضغط عليها ديناميكيا ووظيفيا وهذا بملاحظة توسع المدينة من كل الاتجاهات (شمال، جنوب، شرق، غرب)، وتركزها على محاور رئيسية المتمثلة في الطرق الوطنية وكذا الطريق السيار شرق-غرب، وهذا ما حقق صحة الفرضية الثانية.

VIII- التوصيات والاقتراحات:

1- التوصيات:

❖ السكن والعقار:

- ✓ احترام مخططات التعمير المستقبلي والأخذ بعين الاعتبار مختلف المشاكل والعوائق التي تواجه التوسع العمراني.
- ✓ التحكم في القطب الحضري من ناحية التوسع العمراني والاستهلاك المجالي له.
- ✓ اعتماد التوسع العمودي أو الرأسي وذلك لضمان نمو المدينة واستغلال أمثل للعقار.
- ✓ إن مخططات شغل الأراضي لم يتم تجسيدها وإن تم فبنسب ضئيلة لذا من الواجب إعادة النظر في هذه المخططات بشكل يراعي المجالات الحالية وأفاق التوسع المستقبلي.
- ✓ وضع سياسة محكمة للتحكم في استهلاك العقار ونمو المدينة.
- ✓ محاولة القضاء على الأحياء الفوضوية داخل الأقطاب السكنية.
- ✓ خلق توازن بين التجمع الحضري الرئيسي والتجمعات الثانوية وذلك بتوازي عادل ومتساوي للسكنات والتجهيزات والشبكات لفك الضغط على التجمع الرئيسي.
- ✓ مراقبة ومتابعة أسعار العقار وضبطها بطريقة قانونية لكي لا تكون عائق في وجه التوسع العمراني (للأقطاب الحضرية).
- ✓ دراسة المشاريع العمرانية من جميع الجوانب وهذا من أجل معرفة إيجابياتها وسلبياتها ومحاولة إصلاحها، وذلك لإنجاح هذه المشاريع.
- ✓ - إشراك السكان في عملية تسيير المشاريع العمرانية من الدراسة إلى الإنجاز إلى الاستعمال وهذا لضمان نجاح المشاريع العمرانية.
- ✓ سيكون لتطوير المناطق السكنية وتأهيلها أثراً إيجابياً على انتعاش القاعدة الاقتصادية وتحسين الأوضاع الاجتماعية.

❖ الأراضي الجبلية:

- ✓ تقليل قدر الإمكان من تشوه الأرضية لخلق شكل مستوي، أو الاعتماد على أساسات خاصة لتدارك الفارق بين المستوى ومنحنى التسوية، (انشاء بنايات ذات أساسات وتدنية نشاء بنايات نصف مردومة).
- ✓ توجيه البناءات وتوزيعها توزيعاً جيداً، بكيفية تضمن لها الشروط اللازمة من رؤية وتهوية وتشميس.
- ✓ الأخذ بعين الاعتبار الشكل المورفولوجي للمنطقة.

✓ إيجاد طريقة تقنية لسيولة وسهولة الحركة الميكانيكية مع الاختيار أماكن التوقف بوضعيات مختلفة حسب وضعية السكن والفضاء المحيط به.

✓ دراسة المقاطع الطولية للطرق دراسة جيدة ووضع تجهيزات تحتية وحلول تقنية للتحكم في جريان المياه السطحية.

✓ إقامة واجراء دراسات تحدد انطباق المناطق للتوسع العمراني، ولعل الأراضي الجبلية انطباق لإقامة المشاريع السكنية والخدمية بما يواكب الزيادة السكانية مستقبلا.

❖ الأراضي الزراعية:

✓ تفعيل دور المؤسسات الإدارية للحد من النمو العشوائي وظاهرة المخططات السكنية خارج نطاق المخطط العام للمدينة وتجريم مرتكبيها.

✓ تشجيع التوسع العمراني العمودي لعدد محدد من الطوابق بالأقطاب الحضرية يمثل أحد الحلول لمشكلة السكن والزحف العمراني على الأراضي الزراعية.

✓ تنمية وتطوير النشاط الزراعي ليحقق أكبر دخل للمزارعين بما يضمن عدم بيعهم او تقسيمهم للأراضي الزراعية كمخططات سكنية.

✓ احترام الخصوصية الزراعية للعقارات وعدم التعميم على الأراضي ذات الإنتاج الزراعي الجيد.

✓ محاولة التوسع على الأراضي الوعرة وغير زراعية لاستغلالها وترك الأراضي الفلاحية لغرض الزراعة.

❖ المساحات الخضراء:

✓ توظيف الارتفاعات في المساحات الخضراء لتكون متنفسا للمدينة.

✓ تكثيف التشجير في الأرصفة وعلى جانبي الطرقات.

✓ استغلال المساحات الشاغرة وخلق مراكز وسط تجمعات السكنات الجماعية اعتمادا على العناصر الخضراء.

2- الاقتراحات:

✓ التفكير في انشاء مخطط يتكفل خصيصا بالمشاريع السكنية فقط (أي مختلف المجمعات السكنية).

✓ تحلي أصحاب المشاريع والمقاولين بالحس الاجتماعي قبل التجاري في تخطيط وانجاز مختلف المجمعات السكنية.

✓ محاولة تجسيد كل ما هو نظري في مجال التخطيط العمراني على ارض الواقع وهذا عن طريق التقيد بمختلف مقاييس التخطيط، وكذا تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة العمرانية.

- ✓ يمكن تزويد الفضاءات الجماعية في الأراضي الجبلية بمدرجات أو سلالم لكي تعطي بعد نفسي على المستعملين والوصول الى ديناميكية عمرانية.
- ✓ عند انجاز الطرق والشبكات المختلفة لابد من الدراسة التقنية الجيدة والالمام بكل ما يخص هذه الأرضية وبنيتها من جيولوجيا وحركة المياه السطحية.
- ✓ التنسيق بين مختلف المصالح المعنية لتجسيد ومطابقة المجسم لما هو موجود في الواقع.
- ✓ إعادة تهيئة المساحات الخضراء العشوائية المشوهة للقطب السكني.

الخلاصة:

هناك اختلال كبير في مختلف المشاريع المنجزة على مستوى المجال الحضري نتيجة الفردية المطلقة في تنفيذها سواء مكاتب الدراسات أو مؤسسات البناء وغياب التنسيق مما جعلها لا تتلاءم وحاجيات السكان داخل الحي، هذا ما أدى إلى عدم توازن بين الإطار المبني وغير المبني لمختلف المناطق السكنية، نتيجة لاستحواذ الجيوب الفارغة على مساحة كبيرة تبقى غير وظيفية وغير معرفة هذا ما يتطلب التسيير المحكم وتدخّل مختلف الفاعلين للحد من السيطرة بعض المتدخلين على المجال الحضري.

من خلال هذا الفصل حاولنا أن نقدم بعض التوصيات والاقتراحات التي من شأنها تحسين الإطار المعيشي للسكان وترقيته، وان تكون هذه الاقتراحات قريبة للواقع وقابلة للتجسيد تراعى فيها كل الاعتبارات العمرانية والاقتصادية الاجتماعية، حيث كانت هاته الاقتراحات على مستوى الإطار المبني وغير مبني باختيارنا لهذا الموضوع نكون قد فتحنا باب النظر في نوعية المنتج العمراني الحالي ولفت الانتباه الى ضرورة تصحيح وضعيات التدهور التي مست الأحياء السكنية.



الخاتمة العامة

خاتمة عامة:

بناء على ما تقدم عرضه وتحليله من معطيات ومعلومات نستنتج أن المدن الجزائرية تشهد اليوم توسعا عمرانيا سريعا نتيجة الزيادة السكانية والهجرة، مما سبب خروج السكان من المدينة الى المناطق المحيطة وهذا ما زاد من حدة الطلب على السكن واستعمالات الأرض في الاحتياجات السكنية والمرافق الضرورية، ولقد أدى هذا إلى عدة نتائج أثرت سلبا على المدينة، كالاستغلال المفرط للمجال والتوسع العشوائي للمدن وظهور اختلالات في الأنسجة العمرانية، فدراسة التوسع العمراني والمشاكل التي يطرحها في معظم مدننا الجزائرية ، وحتى في دول أخرى يعتبر أمرا ضروريا اليوم ، مما يوجد إعداد دراسات معمقة كتحليل وتحديد الاتجاه الأفضل لتوسع المدن و احتياجات السكان مع مراعاة الخصوصية الاجتماعية والاقتصادية في عملية التوسع العمراني للمدن.

ومن أجل تنظيم التوسع العمراني بمدننا بشكل صحيح لجأت الدولة الجزائرية لسياسة الأقطاب السكنية كآلية جديدة وسريعة لهيكلية المجال العمراني وتطبيق ما جاءت به المشاريع التنموية في إطار المخططات الخماسية، تخفيفا للضغط الذي تعاني منه المدن.

وكوننا مقبلين على تسيير وتخطيط المدن، حاولنا من خلال دراستنا لموضوع تأثير الأقطاب السكنية على الهيكلية الحضرية، تحليل هذه السياسة وفهم مضمونها، بدراسة حالة الأقطاب السكنية (POS U1، POS U14، POS U24، POS U26) من خلال المعطيات التي تحصلنا عليها من الزيادة الميدانية ومختلف المصالح والمديريات بالإضافة الى استمارة الاستبيان التي قمنا بها مع المسؤولين وكذلك سكان هذه الأقطاب السكنية، وذلك من أجل الالمام بمختلف عناصر البحث.

هنا نكون قد تعرفنا على محتوى الأقطاب السكنية، كما نستنتج ان سياسة هذه الأخيرة سياسة فعالة لتحقيق تنمية عمرانية منظمة ومتوازنة تستجيب لاحتياجات السكان المستقبلية مع وضع إطار قانوني لها تستند اليه، وإنشاء هذه الأقطاب الجديدة له دور كبير في هيكلية المدينة وسوف تحقق السلطات المعنية مجموعة من الحلول كتخفيف الضغط على المدينة، والحد من العجز المطروح في مجال السكن وتوفير تجهيزات تخدم مجال الأقطاب السكنية والمدينة ككل.

مع العلم ان هذا الموضوع يبقى مفتوح للقيام بدراسات اخرى كونه موضوع ذو قيمة كبيرة، ويعتبر موضوع حساس من مواضيع الساعة، وهذا من اجل تجنب والقضاء على العراقيل والمشاكل التي تواجه المدن حاليا.



قائمة المصادر
والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا - الكتب:

أ- الكتب بالعربية:

- 1- التجاني البشير: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية/ بن عكنون، الجزائر، 2000.
- 2- بن يوسف ابراهيم، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة ابو داود، الجزائر، 1992.
- 3- د. عادل السوي: تخطيط المدن-جامعة الإسكندرية-كلية الفنون الجميلة-وحدة التعليم المفتوح 2014-2015.
- 4- د. ظافر ابراهيم طه الغزاوي، التوسع العمراني وأثره على استعمالات الأرض الزراعية في ناحية يثرب - جامعة بغداد / كلية التربية - 2005.
- 5- د/ مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس 2008.
- 6- عبد الله عطوي: جغرافية المدن دار النهضة العربية ببيروت لبنان 2001.
- 7- على الحيدر، التصميم الحضري، دار العربية، القاهرة، 2002.

ب- الكتب بالفرنسية:

- 1- Alberto Zucchelli, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, EPAU, VUL 2-3, 1993.
- 2- Maouia Saidouni : Eléments d'introduction à l'urbanisme Casbah Edition, Alger 2000.
- 3- Philippe Ouhaquin, Catherine Charbt-valdien, Eco quartier mode d'emploi, Eyrolles, 2009.
- 4- Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna, Mission 1, 2008.

ثانيا - المواقع الالكترونية:

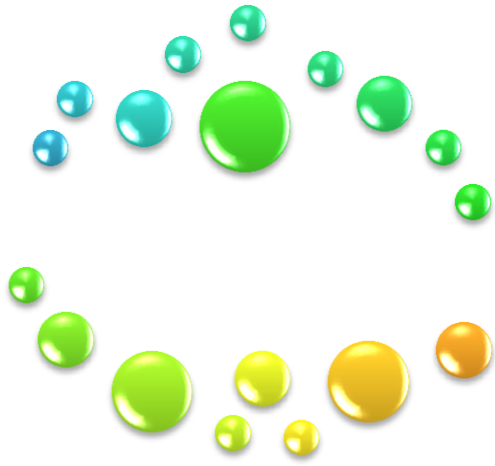
1- WWW.INGDZ.NET

2- مجمع عمران WWW.OMRANET.COM

3- <http://Calameo.com>

ثالثا - المراجع القانونية:

- 1- القانون 90 /25 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49 الأمر رقم << 29/90 >>، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، 15 جمادى الأولى 1411هـ، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، العدد (52).
- 2- القانون 90 /25 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 20، 21 الجريدة الرسمية رقم 49.
- 3- التعليمات الحكومية رقم 080 بتاريخ 02/11/2008.
- 4- القانون 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق ل 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير.



02: نموذج استثمارة لسكان
الأقطاب السكنية.



01: نموذج استثمارة لمكاتب
الدراسات والمصالح التقنية.

الملحق رقم (01): استمارة موجهة إلى مكاتب الدراسات والمصالح التقنية

ضع علامة (x) في الخانة المناسبة:

بيانات عامة حول المستجوب

المصلحة:

الوظيفة:

1- في رأيكم هل يوجد إطار قانوني عمراني يتمشى ويحترم خصوصيات المناطق في الجزائر؟

نعم لا

إذا كان الجواب لا فلماذا يعود ذلك في رأيكم؟

- تعميم القوانين
- نقص في القوانين وتحديد المسؤوليات
- عدم احترام الخصوصية المناخية لمختلف مناطق الجزائر
- أشياء أخرى

.....

2- هل تقومون بدراسات اجتماعية واقتصادية قبل وضع أي مخطط عمراني؟

نعم لا

3- هل تتبعون مقاييس عمرانية معينة وثابتة أثناء تخطيطكم للأحياء السكنية؟

نعم لا

إذا كان نعم فما هي

.....

4- في رأيكم أين يكمن المشكل في ظاهرة إجراء تعديلات في المجال العمراني سواء (سكن

- تهيئة داخل الحي)؟

- تدهور وتدني هذه المجالات مما أدى إلى البحث عن بديل أفضل من خلال هذه التعديلات.
- عدم الأخذ بعين الاعتبار المقاييس والمعايير المناخية للتخطيط المجالي لكل منطقة وعدم مراعاة متطلبات البيئة العمرانية المحلية وخصوصياتها.
- عدم اهتمام الهيئات المسؤولة بشكل كافي.

5- هل أنتم على علم بالتغيرات التي تجري على مستوى الحي؟

- نعم لا

- في حالة نعم ما هو رأيكم في طبيعة هذه التغيرات؟

.....

6- هل هناك تنسيق بين مصلحتكم والإدارات الأخرى من أجل التدخل في القطب السكني؟

- نعم لا

الملحق رقم (02): استمارة خاصة بسكان الأقطاب الحضرية

- 1- الجنس: - ذكر - انثى
- 2- السن:
- 3- المهنة: - طالب - موظف - اعمال حرة - بطال
- متقاعد - ربة بيت
- 4- ماهو مكان اقامتك السابقة؟ (العنوان بالضبط)
.....
- 5- سنة الإقامة:
- 6- مكان العمل:
- 7- اين تقضي وقت فراغك؟
- 8- هل التجهيزات الموجودة بالقطب الحضري قريبة من مقر سكنك؟
- نعم - لا
- 9- ماهي اهم المشاكل الموجودة بالقطب الحضري؟
 نقص الخدمات والتجهيزات الضرورية (الصحة والتعليم)
 نقص وسائل النقل الحضري
 قلة المساحات الحرة وأماكن اللعب
- 10- ماهي طبيعة وسائل النقل الحضري المستغلة وهل هي متوفرة بشكل يومي بالقطب الحضري؟
 حافلات النقل الجماعي
 سيارة الأجرة
 النقل غير القانوني (كلونديستان)
-
- 11- هل تنتقلون بشكل يومي الى مركز المدينة؟
- نعم - لا

إذا كان الجواب لا فما هو عدد التنقلات في اليوم؟

إذا كان الجواب لماذا؟

- الدراسة والتعليم ✓
- استخراج وثائق إدارية وقانونية ✓
- العمل ✓
- العلاج والصحة ✓

12- كيف تقيمون الأداء التقني والوظيفي للسكنات؟

.....

13- ماهي اهم الاقتراحات؟

- ✓
- ✓
- ✓
- ✓

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ