

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة - المسيرة -

معهد تسيير الثغنيات الحضريّة

قسم: هندسة خضريّة

ميدان: علوم الارض والكون

فرع: تسيير الثغنيات الحضريّة

تخصص: هندسة حضري

## مناخرة تلمحي لنيل شهادة ليسانس LMD



الموضوع:

# اعادة تهيئة مخطط شغل الارض رقم 04

(حي سيدي عثمان بولف)

تحت اشراف الاستاذ:

- دوغة محمد سفيان.

من امهات الطالبات:

- شواد عبد الجليل.

- فراوا يوسف.

- مغلاوي أسامة.

- بو علي بشير.

صفاة جوهان 2013

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





## الإهداء



الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، الحمد لله الذي ألهمنا القوة والصبر لإتمام هذا العمل المتواضع الذي نسأله أن ينفذ به.  
إلى من حملتني في بطنها تسعا، و أرضعتني حولا وحولا، إلى من سموت من أجلي الليلي،  
إلى القمر الذي أنار دربي، إلى الشمس التي أشرقته على أرضي " **الأم** " الغالية، إلى من رباني، ورباني، ورحماني من شرور الدنيا، إلى من يشقى لأنجح، ويحزن لأفرح  
" **الأب** " الحنون. إليهما أهدى هذا العمل فهما حقا أعلى هدية، وأرق زهرة، وأعطر نسمة  
أطال الله في عمرهما وأعلى قدرهما، وأدامهما لي ذخرا نافعا.  
كما لا ننسى أستاذنا الفاضل " دوتة محمد سفيان " الذي كان فيضا ننهل من علمه  
و ناصحه.

إلى العائلة الكريمة صغيرا و كبيرا.

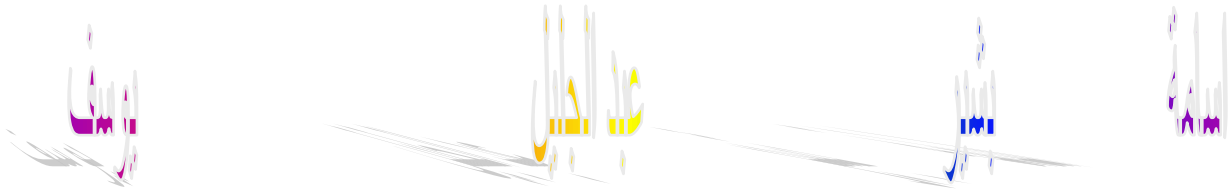
إلى كل أصدقائنا و زملائنا من يملكون مكانة لهم في قلوبنا

إلى كل من ساعدونا وساندونا في مسيرتنا الدراسية من المستوى الابتدائي إلى

الجامعي.

إلى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية خاصة دفعة 2013

اهداء اعضاء الفوج



## فهرس المحتويات

01.....مقدمة

### الفصل التمهيدي :مدخل عام

- 03..... 1 - الإهتالية
- 04..... 2 - الأهداف من الدراسة
- 04..... 3 - دوافع اختيار الموضوع و منطقة الدراسة
- 05..... 4 - منهجية البحث
- 05..... 5 - تقنيات البحث المستعملة
- 05..... 6 - محتوى المذكرة

### الفصل الأول : مفاهيم عامة

#### تمهيد

- 07 ..... 1- تحديد بعض المفاهيم و المصطلحات
- 07..... 1-1- أنواع التدخلات العمرانية
- 09..... 2- سياسة التعمير في الجزائر
- 09..... 1-2- السياسة العمرانية في الجزائر
- 10..... 2-2- حركة التعمير بعد الاستقلال
- 11..... 3- أدوات التهيئة التعمير في الجزائر
- 11..... 1-3- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 12..... 2-3- مخطط شغل الأراضي
- 15..... 4- تعريفات خاصة بوسائل التهيئة و التعمير
- 15..... 1-4- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية
- 16..... 2-4- المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية
- 16..... 3-4- مخطط التهيئة الولائية
- 16 ..... 5- الوسائل التي اعتمدهت عليها الجزائر في تنظيم المجال العمراني
- 16..... 1-5- مخطط العمران الموجه
- 17..... 2-5- مخطط العمران المؤقت
- 17..... 3-5- مخطط التحديث العمراني

17.....	4-5-المخطط العمراني الرئيسي.....	17.....
17.....	6- خصائص المدن الصحراوية العتيقة.....	17.....
17.....	6-1- العضوية.....	17.....
18.....	6-2- الوظيفة.....	18.....
18.....	6-3- الانسجام.....	18.....
19.....	6-4- المركزية.....	19.....
19.....	6-5- الحرمة.....	19.....
20.....	خلاصة.....	20.....

### الفصل الثاني : دراسة تحليلية لحي سيدي عثمان

#### تمهيد

22.....	1- تقديم الحي.....	22.....
22.....	1-1- ظروف نشأة مدينة اولف.....	22.....
22.....	1-2- موقع مدينة اولف.....	22.....
24.....	1-3- بعض الخصائص التي تميز مدينة اولف.....	24.....
24.....	1-4- اهم التجميزات في مدينة اولف.....	24.....
25.....	1-5- تقديم حي سيدي عثمان.....	25.....
25.....	1-6- موقع حي سيدي عثمان من مدينة اولف.....	25.....
27.....	2- الدراسة الطبيعية.....	27.....
27.....	2-1- الدراسة المناخية.....	27.....
31.....	2-2- التضاريس.....	31.....
32.....	2-3- طوبوغرافية الارضية.....	32.....
32.....	2-4- جيو تقنية الارضية.....	32.....
34.....	2-5- العوائق.....	34.....
36.....	3- الدراسة الموسمي اقتصادية.....	36.....
36.....	3-1- الدراسة السكانية.....	36.....
38.....	3-2- الدراسة الاقتصادية.....	38.....
41.....	4- الدراسة العمرانية.....	41.....

41	1-4- موقع منطقة الدراسة.....
41	2-4- دراسة المحيط المجاور.....
45	3-4- الشكائ في المحيط المجاور.....
45	4-4- المضاف.....
45	5-4- الحركة.....
46	6-4- مجالات التأثير على مستوى الحي.....
50	7-4- الدراسة العمرانية لمنطقة الدراسة.....
76	8-4- دراسة الشكائ المختلفة.....
84	خلاصة الدراسة التحليلية.....

### الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

88	تمهيد.....
88	1- تحديد المشاكل.....
90	2- مستويات التدخل.....
90	3- تحديد نوع التدخل.....
94	4- وصف عملية التدخل.....
109	5- دفتر الشروط.....

خلاصة.

خاتمة.

الملاحق.

قائمة المراجع.

فهرس الجداول.

فهرس المخطاط.

فهرس الأشكال و الخرائط.

فهرس الصور.

فهرس المحتويات.

# فهرس الأشكل

الرقم	تعين الشكل	الصفحة
01	هيكلة البحث	05
02	سياسة التعمير في الجزائر	09
03	منحنى بياني للتغيرات الشهرية لمعدلات درجة الحرارة لسنة 2008	27
04	المنحنى البياني لمعدلات تساقط الأمطار الشهرية لسنة 2008	28
05	منحنى بياني لمعدلات الرطوبة الشهرية لسنة 2008	29
06	منحنى بياني يوضح تغير سرعة الرياح خلال أشهر السنة	30
07	نسبة هبوب الرياح على بلدية أولف	31
08	تركيبية السكان من حيث الجنس	36
09	تركيبية السكان من حيث الفئات العمرية	37
10	دائرة نسبية توضح السكان النشطين وغير النشطين	38
11	توزيع السكان العاملين حسب كل قطاع	39
12	توزيع السكان حسب المستوى التعليمي	40
13	الاطار المبني و غير مبني	50
14	دائرة نسبية توضح الاطار المبني و الاطار غير مبني	51
15	دائرة نسبية توضح الطبيعة القانونية للعقار	53
16	مخطط تفصيلي لمسكن (ط+0)	57
17	دائرة نسبية توضح الطبيعة العقارية للمساكن	58
18	دائرة نسبية توضح حالة الارصفة	69
19	مقطع طولي للفقارة	77
20	درجة استغلال مختلف الشبكات	83
21	مساحة خضراء بعد التدخل	102
22	ساحة عمومية بعد التدخل	103
23	التأثير الخاص بمساحات اللعب	104

# فهرس الجداول

الصفحة	تعيين الجدول	الرقم
27	يمثل التغيرات الشهرية لمعدل درجة الحرارة لسنة 2008.	01
28	يمثل معدلات تساقط الأمطار الشهرية لسنة 2008 .	02
29	يمثل معدلات الرطوبة الشهرية لسنة 2008	03
30	يمثل تغير سرعة الرياح خلال أشهر السنة	04
31	يمثل تغير اتجاه الرياح ونسبة هبوبها	05
36	تركيبية السكان من حيث الجنس	06
36	يوضح بعض المعاملات الخاصة بالتعداد السكاني	07
37	توزيع السكان حسب الفئات العمرية	08
38	الاسر	09
38	السكان النشطين وغير النشطين	10
39	يبين عدد السكان النشطين والعاطلين عن العمل	11
39	توزيع السكان العاملين حسب كل قطاع	12
40	توزيع السكان المتمدرسين حسب المستوى التعليمي	13
51	مساحة ونسبة الاطار المبنى والاطار غير مبني	14
53	الطبيعة القانونية للعقار	15
54	دراسة السكنات	16
54	ملخص معطيات المنطقة	17
57	يبين الطبيعة العقارية للمساكن	18
59	دراسة التجهيزات	19
63	مقارنة بين الوضع القائم ومخطط شغل الارض	20
64	مقارنة معطيات المنطقة بين ما هو مبرمج وما هو منجز	21
64	يبين النسبة والمساحة التي تشغلها الطرقات	22

66	انواع الطرقات	23
66	حالة الطرقات	24
69	الارصفة	25
69	حالة الارصفة	26
71	يوضح النسبة و المساحة الواقعية التي تشغلها المساحات الخضراء.	27
71	المساحة التي تشغلها كل من المساحات الخضراء المبرمجة و المنجزة	28
73	يبين النسبة والمساحة التي تشغلها مواقف السيارات	29
73	العجز في مواقف السيارات على مستوى التجهيزات	30
81	يوضح درجة استغلال مختلف الشبكات	31
94	مساحة الارتفاعات بعد التدخل	32
96	التدخل على مستوى الطرقات	33
98	برمجة التجهيزات المقترحة	34
100	الكثافة السكنية قبل وبعد التدخل	35
100	السكنات المقترحة	36
102	تهيئة المساحات الخضراء	37
103	التدخل على مستوى الساحات العمومية	38
103	البرمجة الخاصة بتهيئة مساحة اللعب	39
104	المواقف المقترحة	40
104	مواقف السيارات قبل وبعد التدخل	41
106	البرمجة الخاصة بتهيئة الارصفة	42
108	تلخيص البرمجة	43
108	ارضية المشروع ما بعد التدخل	44

# فهرس الصور

الصفحة	التعيين	الرقم
32	السبحة	01
32	الحمادة	02
32	هضبة تادميت	16
32	طوبوغرافية أرضية المشروع	06-05-04
34	الكهرباء	07
34	الفقارة	08
34	الحفر	09
41	السكنات في المحيط المجاور	11-10
42	ثانوية	12
42	حضانة	13
42	محكمة طور الإنجاز	14
42	الطرق في المحيط المجاور	15
44	مواقف السيارات في المحيط المجاور	17-16
44	المساحات الحضراء في المحيط المحيط المجاور	19-18
44	ساحة عمومية غير مهئية	20
45	منفذ رئيسي	21
45	منفذ ثانوي	22
45	حركة ميكانيكية كثيفة	23
45	حركة ميكانيكية متوسطة	24
45	حركة ميكانيكية ضعيفة	25
46	حركة مشاة كثيفة	26
46	حركة مشاة متوسطة	27
46	حركة مشاة ضعيفة	28
55	إرتفاع المباني	30-29

55	الواجهات	32-31
55	الفتحات	35-34-33
59	المركب الرياضي	36
59	المستشفى	37
59	مكتبة	38
59	متوسطة	39
59	دار الشباب	40
59	مديرية الأشغال العمومية	41
64	الطرق	44-43-42
66	طريق رئيسي	45
66	طريق ثانوي	46
66	طريق فرعي	47
71	رصيف في حالة جيدة	48
71	رصيف في حالة متوسطة	49
71	رصيف في حالة رديئة	50
71	المساحات الخضراء	52-51
76	حزان المياه	54-53
77	الفقارة	57-56-55
77	حالة الفقارة	59-58
79	محول كهربائي	60
79	عمود كهربائي	61
79	مسار شبكة الهاتف	62
79	كيفية ربط شبكة الهاتف	63
81	مصبات الصرف الصحي	66-65-64
83	الأماكن العشوائية لرمي النفايات	68-67
96	طريق فرعي قبل التدخل	69
96	طريق فرعي بعد التدخل	70

106	الأرصفة قبل التدخل	71
106	الأرصفة بعد التدخل	72
106	واجهه معمارية قبل التدخل	73
106	واجهه معمارية بعد التدخل	74

# فهرس المخططات

الرقم	العنوان	الصفحة
01	موقع منطقة الدراسة	26
02	طوبوغرافية الأرضية	33
03	الارتفاعات	35
04	المحيط المجاور	43
05	المنافذ	47
06	الحركة الميكانيكية و حركة المشاة على مستوى الحي	48
07	مجالات التأثير	49
08	الاطار المبني وغير مبني لمنطقة الدراسة	52
09	الطبيعة القانونية للعقار	53
10	تموضع السكنات في منطقة الدراسة	56
11	الطبيعة العقارية للمساكن	58
12	توزيع التجهيزات على مستوى منطقة الدراسة	60
13	انواع التجهيزات	62
14	الطرق المهيكلة لمنطقة الدراسة	65
15	انواع الطرقات داخل منطقة الدراسة	67
16	حالة الطرقات	68
17	الارصفة و حالتها	70
18	المساحات الخضراء	72
19	مساحات اللعب و المساحات العمومية	74
20	مواقف السيارات	75
21	شبكة المياه الصالحة للشرب	78
22	شبكة الكهرباء و شبكة الهاتف	80
23	شبكة الصرف الصحي	82
24	مشاكل الحي	89

92	عملية التدخل على الاطار المبني	25
93	عملية التدخل على الاطار غير مبني	26
95	تطبيق مبدأ احترام حق الارتفاقات	27
97	هيكلية الطرقات	28
99	التجهيزات المقترحة	29
101	تكثيف السكنات	30
105	التدخل على الفضاءات العمومية	31
107	تهيئة الارصفة	32
	مخطط التهيئة المقترحة	33

## فهرس الخرائط

الصفحة	التعيين	الرقم
23	موقع الولاية من الوطن	02
23	موقع الدائرة من الولاية	03
23	موقع البلدية من الدائرة	04

## خطة البحث

### مقدمة

#### الفصل التمهيدي (مدخل عام):

- 1- الإشكالية.
- 2- الأهداف من الدراسة.
- 3- أسباب إختيار الموضوع و منطقة الدراسة.
- 4- منهجية البحث.
- 5- تقنيات البحث المستعملة.
- 6- محتوى المذكرة.

#### الفصل الأول (مفاهيم عامة):

تمهيد.

- 1- تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات.
- 2- سياسة التعمير في الجزائر.
- 3- أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر.
- 4- تعريفات خاصة بوسائل التهيئة والتعمير.
- 5- الوسائل التي اعتمدت عليها الجزائر في تنظيم المجال العمراني.
- 6- خصائص المدن الصحراوية العتيقة.

خلاصة

#### الفصل الثاني (الدراسة التحليلية):

تمهيد.

- 1- تقديم الحي.
- 2- الدراسة الطبيعية.
- 3- الدراسة السوسيو اقتصادية .
- 4- الدراسة العمرانية.

خلاصة.

## الفصل الثالث (المشروع التنفيذي):

تمهيد.

- 1- تحديد المشاكل .
- 2- مستويات التدخل.
- 3- تحديد نوع التدخل.
- 4- وصف عملية التدخل.
- 5- دفتر الشروط.

خلاصة.

خاتمة.

إن الحرب العالمية الثانية و ما خلفته من تخطيط و دمار ساهم في ظهور الدراسات العمرانية التي تهدف إلى إحداث تخطيط شامل في إعادة ما دمرته الحرب ، حيث أن العالم يشهد نموا سكانيا كبيرا ، انجر عنه تزايد مستمر في مختلف الإحتياجات ، و خاصة أن الإنسان استغل المصادر الطبيعية مما دفع بعجلة التنمية والتحضر للأمام ، فتمكن الإنسان من تحقيق إنجازات كبيرة في شتى الميادين وفي وقت وجيز ، كل هذا أدى إلى تشجيع الهجرة بحثا عن العمل وظروف معيشية أفضل ساهم في ظهور مراكز حضرية ، وبطبيعة الحال كل هذا يفسر بتوسع المجال العمراني لهذه المدن ، عن طريق بروز المشاريع العمرانية التي أخذ الإنسان يتفنن في أشكالها حتى أصبحت عبارة عن مرآة تعكس مدى تحضر المجتمع و مواكبته للعصر الحديث .

ولكن إذ لم تسير هذه المشاريع العمرانية بطريقة عقلانية تتماشى مع معطيات كل منطقة سواء كانت طبيعية أو اقتصادية أو بشرية ، وخاصة مع النمو السكاني الكبير فإنه يخلق عدة مشاكل على مختلف الأصعدة ، ولتفادي كل هذا يجب وضع سياسة عمرانية قائمة على خصائص ومميزات كل منطقة مع تحديد أسباب وعوامل التوسع السريع للمدن لمحاولة التخفيف منها ، لأن النمو السكاني الكبير يؤدي إلى زيادة الطلب على مختلف الإحتياجات و خاصة السكن ، و الدولة في محاولتها لحل أزمة السكن بصورة استعجالية تقوم بإهمال بعض الإحتياجات الضرورية للسكان ، وهذا ما قد يؤدي إلى ظهور عدة مشاكل عمرانية بالرغم من وجود سياسة لتسيير المجال الحضري .

لم تعرف الجزائر الدراسات خاصة بالتهيئة العمرانية بصورة محكمة إلا بعد نهاية السبعينات ، وذلك نتيجة لظهور عدة مشاكل عمرانية على مستوى المدن و الأحياء السكنية، إذ أصبح الكثير منها يعاني من مشكل سوء التخطيط ، ومن أمثلة ذلك مدينة أولف و بالأخص حي سيدي عثمان الذي يعاني من المشكل القائم و المتمثل في عدم وجود تطابق بين ما هو مبرمج وما هو مجسد على ارض الواقع مما أدى إلى فقدان المجال العمراني لهويته ، وسعيا منا لمحاولة وجود حلول لهذه المشاكل ، قمنا بإنجاز هذا البحث الذي هيكلناه على الشكل التالي :

الفصل التمهيدي وهو عبارة عن مدخل عام وبه إشكالية ، الأهداف ، سبب اختيار الموضوع ومنطقة الدراسة ، منهجية البحث وتقنيات البحث المستعملة، الفصل الأول ويحتوي بعض المفاهيم و المصطلحات العمرانية العامة. الفصل الثاني ويخص الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة. أما الفصل الثالث فهو عبارة عن المشروع التنفيذي والذي تطرقنا فيه إلى تحديد مشاكل الحي ، وإبراز مستويات التدخل، وكذا نوع التدخل و الطرق التي ساعدتنا في تحديده ، ثم وصف عملية التدخل ، و يأتي بعد ذلك دفتر الشروط وهو عبارة عن وثيقة قانونية تتبع المشروع المقترح نضمن من خلالها تحقيق الأهداف المسطرة ميدانيا وضبط الصيغ والواجبات التي يجب احترامها أثناء الإنجاز والتسيير في مجال البناء.

## الفصل التمهيدي: مدخل عام

- 1- الإشكالية.
- 2- الأهداف من الدراسة.
- 3- أسباب اختيار الموضوع و منطقة الدراسة.
- 4- منهجية البحث.
- 5- تقنيات البحث المستعملة.
- 6- محتوى المذكرة.

## 1- الاشكالية:

إن النمو العمراني الذي شهدته المدن الجزائرية في السنوات الأخيرة أدى إلى ظهور العديد من المشاكل التي تنتظر حلولاً عملية وعلمية ، لتقوم المدينة بوظائفها الإدارية والاقتصادية والاجتماعية. حيث ان مدنا في الوقت الراهن تعيش تحولات سريعة في شتى المجالات أفرزها نمو المجتمع وتطوره، وتعميرها يجري على قدم وساق وذلك من أجل تلبية متطلبات السكان على جميع المستويات ومن هذا نصل إلى أن هذه العوامل والوظائف أدت بالمدينة أن تكون مركز انعكاس مشاريع تنموية و بروز المشاريع العمرانية ، من خلال تهيئة الفضاء المحلي والعمراني حيث يتجسد ذلك من خلال المخططات العمرانية من أجل إعطاء أهمية للدراسة والتطبيق . غير أن هذه الفكرة الطموحة تتطلب إمكانيات مادية وبشرية وكفاءات عليا بغية نجاحها، و تعتبر مدينة أولف نموذج حي لانعكاس المشاريع العمرانية وبالأخص حي سيدي عثمان الذي يعتبر من أحد الاحياء المكونة لها ، إلا أنه يعاني من عدة مشاكل وتتمثل في ما يلي:

- عدم وجود تطابق بين ما خطط و ما أنجز .
- انعدام بعض التجهيزات الضرورية كالمدرسة الابتدائية و المسجد .
- ارتفاع معدل شغل المسكن مقارنة بالمعدل الوطني لشغل المسكن .
- وجود عائق اصطناعي يتمثل في خط الفقارة و خط كربائي متوسط التوتر .
- عدم احترام الارتفاعات الضرورية والمنصوص عليها في مخطط شغل الأرض .
- يحد أرضية المشروع من الجهة الشرقية أرض شاغرة، مما يجعلها معرضة مباشرة للرياح الشرقية الحارة .
- انعدام مساحات اللعب و الساحات العمومية .
- نقص حاد على مستوى المساحات الخضراء .

ومن هنا جاءت اشكالتنا تتمحور حول سؤالين التاليين:

- ماهي الأسباب التي حالت دون تطبيق ما هو مخطط على أرض الواقع؟
- كيف يمكننا إيجاد مجموعة الحلول للقضاء على هذه المشاكل ؟

## 2- الاهداف من الدراسة:

- محاولة معرفة الأسباب التي أدت إلى عدم تطبيق وسائل التعمير من أجل وضع سبل لتطبيقها .
- إعادة تهيئة مخطط شغل الارض رقم (04).

## 3- أسباب اختيار الموضوع و منطقة الدراسة:

- نظرا لأهمية الموضوع و نقص الدراسات عليه .
- عدم وجود تطابق بين المخططات وتجسيدها على أرض الواقع .
- الحث على التقيد بتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- إثراء البحوث العلمية في هذا المجال .

- و تعود أسباب اختيار منطقة الدراسة كونها نموذج حي لعدم وجود التطابق بين المخططات القانونية وما تم انجازه على ارض الواقع ، رغم انقضاء مدة الأشغال بها و لا تحتوي على كامل المتطلبات الضرورية لحياة السكان المقيمين بها.
- كونها شهدت إعادة هيكلة من أجل اعطاء اجوبة لمشاكل استعجالية ، لكن سوء تنفيذ المشروع حال دون ذلك.
- كثرة الجيوب العمرانية.

#### 4- منهجية البحث:

من اجل بلوغ الهدف المسطر في البحث اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي الذي يعتمد على المراحل التالية:

المرحلة الاولى :الاطلاع على الكتب و المواضيع المشابهة لموضوع دراستنا .

المرحلة الثانية: جمع المعطيات و الوثائق الخاصة بالمدينة وكل ما يتعلق بأرضية المشروع.

المرحلة الثالثة : تحليل المعطيات المحصل عليها و مطابقتها مع ما هو موجود في ارض الواقع.

المرحلة الرابعة :استنتاج النتائج ،تحليلها ،تصنيفها و تقديم حلول و اقتراحات عملية ثم تحرير البحث.

#### 5- تقنيات البحث المستعملة:

تم الاعتماد على جملة من التقنيات التي تساعدنا على الإلمام بالمعلومات و المعطيات اللازمة وتمثل في:

#### 5-1- الملاحظة:

إعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على هذه الوسيلة (الملاحظة البسيطة)لمختلف الأنسجة قيد الدراسة و هذا لمعاينتها و وصفها وتحليل الحقائق و المعلومات.

#### 5-2- المقابلة:

تمثل هذه الأخيرة في اللقاءات المباشرة مع بعض الهيئات المختصة و التي ساعدتنا كثيرا في الحصول على معلومات أكثر دقة و هذا ما ساعدنا في إعداد التحقيقات و الجداول .

#### 5-3- الاستمارة:

هي من بين التقنيات التي تستعمل في جمع المعلومات و مشاركة المجتمع في إعداد البحث، مع الاخذ آراءهم بعين الاعتبار أثناء التدخل العمراني.

#### 5-4- المخططات: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الارض رقم (04)

#### 5-5- الصور الطوبوغرافية: تعتبر مكملة لتقنية الملاحظة و تساعد على التحليل و عملية التدخل.

#### 5-6- مختلف المصالح التقنية: بلدية أولف، الوكالة العقارية، مديرية البناء و التعمير، مقاطعة الري، مديرية

التخطيط و التهيئة العمرانية، محطة الارصاد الجوية.

## 6- محتوى المذكرة:

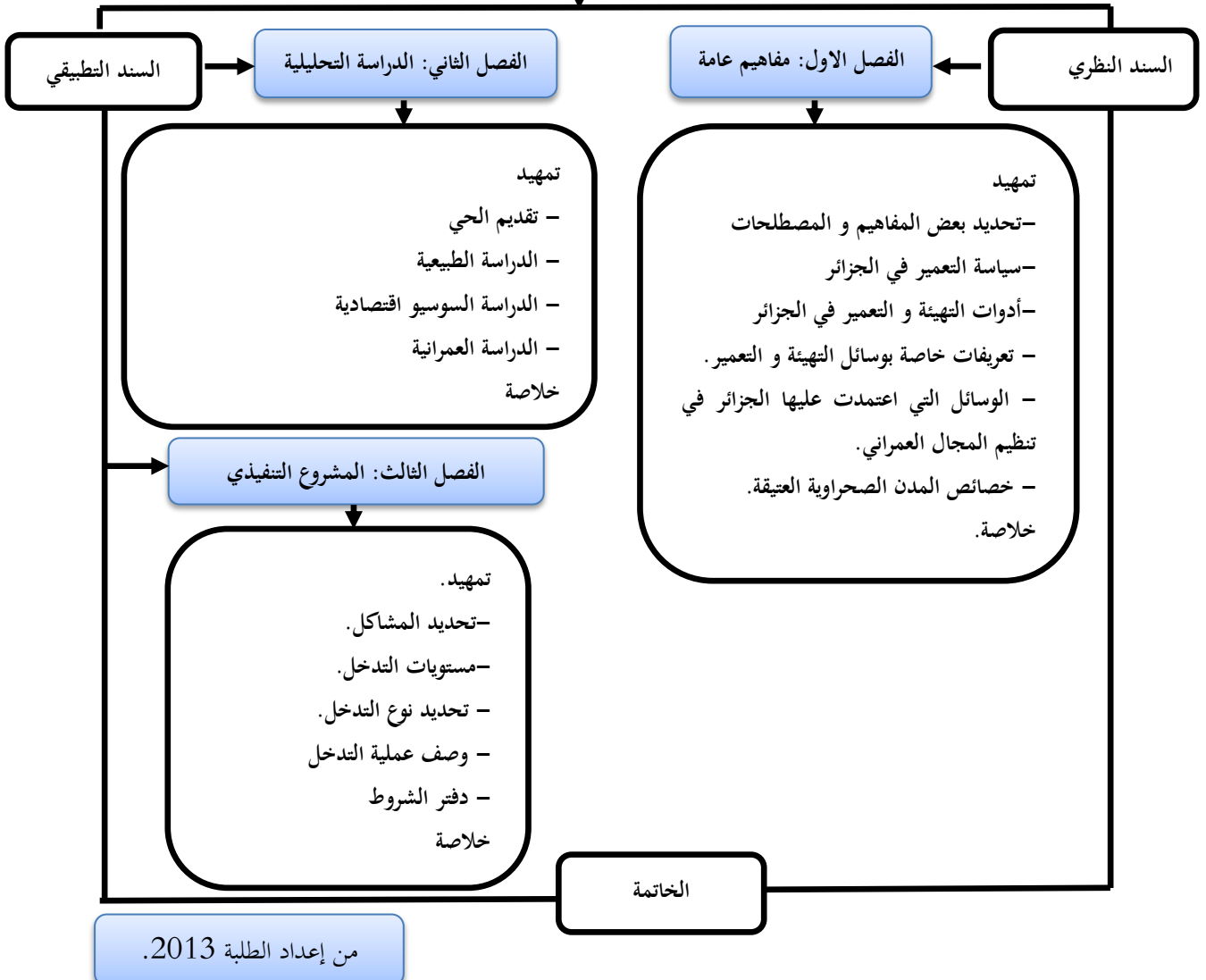
الشكل رقم (01): محتوى المذكرة

إعادة تهيئة مخطط شغل الارض رقم (04) "حي سيدي عثمان بأولف" .

المقدمة

الفصل التمهيدي: مدخل عام

- الاشكالية.
- الاهداف من الدراسة.
- أسباب اختيار الموضوع و منطقة الدراسة.
- منهجية البحث المستعملة.
- محتوى المذكرة.



# الفصل الأول: مفاهيم عامة

تمهيد.

- 1- تحديد بعض المفاهيم و المصطلحات.
  - 2- سياسة التعمير في الجزائر.
  - 3- أدوات التهيئة التعمير في الجزائر.
  - 4- تعريفات خاصة بوسائل التهيئة و التعمير.
  - 5- الوسائل التي اعتمدت عليها الجزائر في تنظيم المجال العمراني.
  - 6- خصائص المدن الصحراوية العتيقة.
- خلاصة.

**تمهيد:**

لا شك أن للمفاهيم وتعريفاتها أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من ناحية وتوجيه سيرها من ناحية أخرى، وذلك لأن للمفاهيم دور كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها، كما أن لها دور في توضيح الرأي بأبعاد الواقع المرتبط بالظروف العامة أين تتواجد الظاهرة المدروسة، بدون المفاهيم والتعريفات الدقيقة لها لا نستطيع أن نقدم التعريفات الإجرائية للمفاهيم التي نستخدمها في دراستنا، خاصة أن تلك المفاهيم ما تزال تحتاج لمزيد من الوضوح وذلك لتحديد الإطار النظري للموضوع.

سنحاول من خلال هذا الفصل تقريب مفاهيم بعض المصطلحات المستعملة في المذكرة و المتمثلة في أنواع التدخلات العمرانية، باعتبارها مفاتيح لفهم الموضوع المدروس، ويهدف استعمالها في مواضعها وقياسها وفق مدى تطابقها مع موقع الدراسة لمضامين، أو مدلولات هذه المفاهيم، كما سنتطرق إلى سياسة و آليات التعمير في الجزائر، التعريف بوسائل التهيئة و التعمير، الوسائل التي اعتمدت عليها الجزائر في تنظيم المجال العمراني و بعض خصائص المدن الصحراوية التي يجب مراعاتها حتى نصل إلى الهدف المرجو.

**1- تحديد بعض المفاهيم و المصطلحات :****1-1- أنواع التدخلات العمرانية<sup>1</sup>:**

التدخلات العمرانية: هي مجموعة التدخلات على النسيج العمراني لتحسينه والمحافظة عليه وهذا بعضها.

**1-1-1- التهيئة:**

هي مجموعة الترتيبات التي تقوم بها الهيئات من أجل تحسين المجال السوسيو فيزيائي المكون من أفراد وكذا مختلف نشاطاتهم الفردية و الجماعية زيادة على الأشياء المبنية. فالتهيئة بشكل عام تغطي مجمل التدخلات الجارية التطبيق في المجال من أجل تحسينه وتنظيمه.

**1-1-2- إعادة التهيئة:**

هي عملية ثانية تغطي مجمل التدخلات في المجال السوسيو فيزيائي الحضري بقصد القيام بعدة عمليات منها (إعادة التنظيم ، التجديد ، هدم ، التكتيف ، الترميم .....)، من أجل تنظيمه و تحسينه .

**1-1-3- التكتيف :**

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

<sup>1</sup>-Zucchelli Alberto introduction a l'urbanisme opérationnelle et la composition urbain (volume02) 1984.p 32- OPU. Algier.

### 1-1-4- الهيكلية:

نعني بها إعطاء مكونات الحيز العمراني، مواقعها الفعالة، الأشكال الملائمة لها القواعد العمرانية والمعمارية لإبرازها وكيفية التحسيد الفعلي لهذه المكونات مع الاحتفاظ بخاصية الإدماج في المحيط العمراني.

### 1-1-5- إعادة الهيكلية:

هي إعطاء تنظيم لمختلف الوظائف العمرانية الموجودة، وخلق وظائف أخرى، هذا الحيز يكون مزودا بهيكل جديد يسمح بتوزيع جميع الشبكات للفراغ العمراني الذي حدثت فيه عملية التدخل، ويمكن إبرازها في نقطتين:

✓ تحسين شروط الحياة في الأحياء القديمة.

✓ إعطاء أجوبة لمشاكل استعجالية.

### 1-1-6- إعادة الاعتبار:

تهدف إلى تغيير مجموعة منشآت أو تجهيزات قصد تزويدها بالشبكات الضرورية (ماء، كهرباء، وغاز) وتعني هذه العملية تحسين ظروف المسكن.

### 1-1-7- الترميم:

هي عملية تستعمل غالبا في الأحياء القديمة، وذلك بهدف الوصول إلى التجانس و التناسق للنسيج العمراني و المحافظة عليه حتى يبقى على شكله الأول دون المساس بالجانب المعماري والعمراني ليبقى كدليل تاريخي للأجيال القادمة.

### 1-1-8- التجديد:

وهي عملية تمس الأحياء القديمة بتهديم مبانيها وإعادة بنائها من جديد وذلك دون المساس بالهيكل العام للمدينة أو منطقة التدخل إلا في أجزاء قليلة.

### 1-1-9- التنظيم العمراني :

إن هدف هذا التدخل هو تحسين الواقع العمراني بواسطة أفعال وتدخلات سطحية, غير أصلية خلال مدى قصير أو متوسط وهذا النوع من التدخل لا يصنع القطيعة في الإطار المبني.

### 1-1-10- إعادة التنظيم:

هي عملية تهتم بتحسين وإصلاح الشروط التنظيمية و الوظيفية في المجال العمراني .

## 2- سياسة التعمير في الجزائر<sup>2</sup>:

### 2-1- السياسة العمرانية في الجزائر:

كان لها دور ريادي في التنمية الوطنية كما أنها عرفت تطور محسوس إذ أنها شملت عدة ميادين وكانت تعتمد على ثلاث مراحل أساسية وهي تتضمن ما يلي:

#### الشكل رقم (02): السياسة العمرانية في الجزائر

##### مراحل السياسة العمرانية في الجزائر

###### المرحلة الثالثة:

1990- إلى يومنا هذا

أدخلت تعديلات هامة على قانون البلدية عام 1990، ظهرت مخططات منها:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- مخطط شغل الارض إلى جانب إجراءات تشريعية و تنظيمية تخص التهيئة العمرانية منها البيئة ، التنمية المستدامة.

- المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير.

###### المرحلة الثانية:

1990-1974

أهم ما يميز هذه المرحلة ان الدولة تكفلت رسميا بمشاكل التخطيط العمراني من خلال تشكيل أجهزة الإشراف على تخطيط المدن و تسييرها يعود إليها وحدها.

صدر قانون التهيئة و التعمير الذي حدد أولويات التعمير و محاور الجغرافيا و أبعاد التخطيط الاقتصادي و الاجتماعي و ذلك بهدف توزيع أكثر تناسق للاستيطان البشري.

###### المرحلة الأولى:

1974-1962

تم العمل بالتشريعات العمرانية الموروثة عن الاستعمار الفرنسي ممثلة في قانون 1958 المعروف بقانون التعمير والحرص على مطابقة قوانينه ونصوصه بوجه عام على أوضاع الجزائر، انهي العمل به رسميا سنة 1963 م و كبديل له اصدرت الدولة عام 1967 قانون البلديات.

من إعداد الطلبة 2013.

<sup>2</sup> - بشير التجاني : كتاب التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر د م ج ، 2000، ص 32.

2-2 - حركة التعمير بعد الاستقلال<sup>3</sup>:

أدى الخروج الجماعي للأوروبيين من الجزائر غداة الاستقلال إلى استقطاب عدد هائل من السكان من مختلف الأوساط نحو المدن ، وقد نجم عن هذه الحالة الخاصة بالنسبة للمراكز الكبرى تدهور المساكن الكلاسيكية . أعطت برامج التنمية التي انطلقت أساسا في المناطق الحضرية نفسا جديدا للنزوح الريفي الذي ازداد تفاقما من جراء توقيف الهجرة نحو فرنسا اعتبارا من سنة 1973.

ولم تنجح سياسة بناء القرى الاشتراكية في تصحيح هذا الاتجاه وقد كانت هذه القرى تهدف إلى تخفيف تيارات الهجرة عن طريق تثبيت السكان في هذه المراكز. حيث تضاعف عدد سكان المدن الكبرى ولا يفسر ارتفاعا لعدد السكان هذا النزوح الريفي فحسب بل أيضا بالنمو الطبيعي للسكان المقدر بنسبة 3 % سنويا. وقد ازدادت عملية التعمير بسرعة أكبر من عمليات التهئية الداخلية المتمثلة في الطرق والشبكات المختلفة التي لم تنجز فيها بعد، كما لم تعد المراكز القديمة الضيقة قادرة على تلبية حاجيات التجمعات السكنية ،وقد نجم عن ذلك اختلال برامج الإسكان وتنمية قطاعي النشاط الاقتصادي والخدمات وايضا عجز خطير في حظيرة السكنات وارتفاع نسبة الأفراد في الهجرة الواحدة والإبقاء على الأحياء القصديرية أو ظهور أحياء قصديرية جديدة.

وقد ترتب عن هذا التطور توحيد النمط الحضري الذي ميزته مجتمعات سكنية كبرى في قالب واحد تحجب المراكز القديمة و تجعل المدينة تفقد أصالتها.

وإذا كان نمط التعمير الاستعماري قد شمل قبل كل شيء الشريط التلي فان التعمير الحالي قد انتشر بشكل مماثل ليشمل معظم إرجاء الوطن تقريبا ونتيجة لذلك أصبحت المجتمعات الحضرية بسبب اختلالاتها المتعددة توفر بيئات في بيئة حضرية تسودها فوضى شاملة لم تستطع الأدوات القانونية والتنظيمية و التقنية ولا إجراءات التهئية لاحتوائها، وقد توالى عمليات إعادة تنظيم الإقليم منذ الاستقلال ،حيث كانت العمليات المختلفة لتقسيم التراب الوطني تهدف إلى تقريب الإدارة من المواطن وتحقيق التوازن الجهوي كما كان يفترض أيضا أن تخفف من حركة المهاجرين بين المناطق وتشجع الهجرة المحلية.

ومنذ السبعينات ميزت أنماط تعمير جديدة في جميع المدن الجزائرية تقريبا وتمثلت في برامج مخططة للمناطق السكنية الحضرية الجديدة اعتمدت بالنظر إلى ميزات رئيسية ثلاث وهي الحدائة و الطابع الاشتراكي للسكن الجماعي وسرعة الانجاز، ولا تزال هذه البرامج منتجة من قبل الدول في الوسط الحضري إلى حد الآن وهكذا تضاعفت مساحات مدن عديدة خمس مرات في اقل من ثلاثين سنة ويزداد هذا الفارق مع المراكز القديمة تفاقما بسبب هندسة معمارية متكررة ومملة أبرزت وجود نموذجين حضريين جنبا إلى جنب وغير متكاملين هما نموذج النسيج الحضري القديم ونموذج المباني الحضرية الجديدة.

3 - نفس المرجع السابق.

### 3- أدوات التهيئة و التعمير<sup>4</sup> :

بعد فشل المخططات السابقة في ميدان التخطيط والتهيئة وخاصة منها (PUD) المخطط العمراني الموجه الذي لا يأخذ الطبيعة القانونية للأراضي ولا يستجيب للاحتياجات في ميدان التهيئة ، ومن هنا أضحي من الواجب البحث عن أدوات جديدة تعالج الأخطاء السابقة التي وقعت فيها المخططات وهذا ما أقره القانون 29/90 المؤرخ في 90/12/01 الذي جاء به: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأرض POS، والمرسوم التنفيذي المتعلق بكيفية الإعداد والمصادقة عليهما.

#### 3-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU):

##### 3-1-1- تعريفه :

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو أداة للتخطيط الجمالي و التسيير الحضري ،يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي

##### 3-1-2- أهدافه:

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى :

- وضع الجماعات المحلية والعمومية أداة للتخطيط العقاري لبلدية أو عدة بلديات .
- يبين الحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض .
- يضع القوانين الخاصة بالمنطقة .
- يقترح تنمية التجمعات السكنية وذلك للحد من النزوح الريفي إلى مراكز المدن .
- يحافظ على الأراضي الفلاحية والمناطق الريفية مثل المناطق السياحية والمناطق الطبيعية .
- يقترح مناطق للنشاطات الاقتصادية سواء لبلدية أو لعدة بلديات .
- تقسيم محيط الدراسة إلى عدة قطاعات ( قطاعات معمرة ، قطاعات مبرمجة للتعمير ، قطاعات مخصصة للتعمير المستقبلي ، قطاعات غير قابلة للتعمير)

##### 3-1-3- محتواه<sup>5</sup>:

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على : - تقرير توجيهي - تقنين - وثائق بيانية

-التقرير التوجيهي :يبين ما يلي:

- تحليل الوضع الحالي و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر للتطورات الاقتصادية ، الاجتماعية و الثقافية للتراب المعني .

<sup>4</sup> - قانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52 ، ص 1654.

<sup>5</sup> - مرسوم تنفيذي 177-91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، ص 977

- نمط التهيئة المقترحة بالنظر لما يتعلق بالتهيئة الإقليمية .

- التقنين:

حدده المواد 20-21-22-23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وقد حددت القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات ولهذا الغرض يجب تحديد :

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حصرها أو إخضاعها لشروط خاصة .

- الكثافة العامة المعبر عنها بمعامل شغل الأرض .

- الارتفاعات الواجب الحفاظ عليها ، تعديلها ، أو إنشائها .

- مجال تدخل مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية الخاصة بها بتوضيح وإبراز مناطق التدخل على النسيج العمراني الموجود وكذا تلك الواجب حمايتها .

- تحديد شروط البناء داخل بعض الأجزاء الترتيبية .

- الوثائق البيانية:

تحتوي المخططات الآتية:

- مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المبني حاليا ، الطرق والشبكات المختلفة .

- مخطط التهيئة ويحدد ما يلي : القطاعات المعمرة ، القابلة للتعمير ، المخصصة للتعمير المستقبلي غير القابلة للتعمير .

- بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي

- مخطط الارتفاعات الواجب الإبقاء عليها تعديلها أو إنشائها

- مخطط التجهيز يبين سبل المرور لمختلف الشبكات و كذا مواقع التجهيزات الجماعية المنشآت ذات المنفعة العمومية.

**3-2-2- مخطط شغل الأراضي<sup>6</sup>:**

**3-2-1- تعريفه :**

مخطط شغل الأرض هو وثيقة قانونية تحدد في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القواعد العامة لاستعمال الأرض، وتطبق على مجال معلوم كبلدية أو جزء من بلدية.

**3-2-2- أهدافه :**

يحدد بالتفصيل وفي إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء .

<sup>6</sup> - قانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52، ص 1656.

و لهذا فانه:

- ينظم المناطق الحضرية .
  - يحدد بصفه مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، و التنظيم وحقوق البناء و استعمال الأراضي .
  - يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ، وأنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها .
  - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات .
  - يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور.
  - يحدد الارتفاعات.
  - يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.
  - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .
  - يحمي المساحات أو الفضاءات الطبيعية .
  - تقديم معلومات قانونية حقيقية للمستعملين .
  - يحدد القواعد المتعلقة بحقوق تموضع البناءات وواجباتها ،طبعتها ومظهرها الخارجي ، أبعادها وتهيئة محيطها.
- 3-2-3 - محتواه: <sup>7</sup>**

يحتوي مخطط شغل الأرض من تقرير تقديمي، وثائق بيانية ، تقنين ، ملحق .

#### -التقرير التقديمي:

يجب أن يدرج في هذا التقرير :

- عرض لمستقبل النمو الديمغرافي ، الاقتصادي، الاجتماعي للإقليم الذي سيغطيه ال POS وكذلك تلك المتعلقة بالمسكن ، النشاطات الاقتصادية والتجهيزات العمومية .
  - تحليل للوضع الأولية والمحيط .
  - تحديد مستقبل تطور الأجزاء المعمرة للبلدية المعنية .
  - التعليل بان التنظيم المعمول به متلائم مع قوانين التهيئة والتعمير وتوجيهات ال PDAU و احترام الارتفاعات ذات الإستعمال العمومي.
- التقنين :**

وهو يحدد القواعد POS يعتبر الجزء المهم المكون لملف المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير ويحتوي على:

<sup>7</sup> - جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ص 981، مرسوم تنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

- 1 - مذكرة التقديم يبين فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
  - 2- يحدد بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري.
  - 3- يحدد معامل شغل الأرض و العلاقة بين مساحة الأرض وارتفاع البناء .
  - 4- يعين أنماط البناء و استعمالاتها.
  - 5- يبين بصفة عامة :
    - الطرق والممرات
    - وصول الشبكات المختلفة إلى منطقة الدراسة .
    - خصائص الأرضية .
    - موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية.
    - موقع المباني بالنسبة إلى بعضها البعض.
    - ارتفاع المباني .
    - مواقف السيارات و الحافلات .
    - المساحات الخضراء ، و مساحات اللعب ، والمساحات العمومية .
    - يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .
    - يحدد المناطق الواجب حمايتها و ترميمها .
  - 6- بالإضافة إلى ذلك يحدد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية ومواقعها وكذلك يحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة .
- الوثائق البيانية :
- المخططات التي يتكون منها مخطط شغل الأراضي:
  - 1- مخطط الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000 .
  - 2- مخطط طبوغرافية بمقياس 1/500 أو 1/200 .
  - 3- مخطط جيوتقني بمقياس 1/500 أو 1/1000 . يبين نوعية التربة ومدى مقاومتها ويكون مرفق بتقرير تقني مفصل .
  - 4- مخطط الوضعية الحالية بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبين فيه الشبكات المختلفة والبنىات الموجودة حاليا .
  - 5- مخطط التهيئة بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يلي :
    - المناطق المتجانسة .
    - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة .
    - المساحات الواجب حمايتها نظرا لخصوصيتها .

6- مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 ، وهذا الأخير يجسد الأشكال العمرانية و المعمارية المراد إقامتها بالنسبة إلى القطاع المقصود أو عدة قطاعات .

### 3-2-4- إعداد مخطط شغل الأرض:

يقرر إعداد مخطط شغل الأرض عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

- التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به .

- بياناً لكيفيات مشاركة الإدارة العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأرضي .

- تبلغ المداولة المذكورة للوالي المختص إقليمياً وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية .

- يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأرضي كما ينص عليه القانون رقم 90-29 في 1 ديسمبر 1990 استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقدم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين الحدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي و المداولة المتعلقة به حسب الحالة .

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة

- إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل ترابا بلديتين أو عدة بلديات.

- يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعدادها إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

### 4-تعريفات خاصة بوسائل التهيئة والتعمير<sup>8</sup>:

#### 4-1-المخطط الوطني للتهيئة العمرانية:

يعكس المخطط الوطني للتهيئة العمرانية والمنظور المستقبلي لشغل الأرض الوطني وذلك بالنظر إلى استراتيجية التنمية الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية، على المدى الطويل، و تجسيد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه وتشكيل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتعيين أماكنه بحيث يحدد القواعد التي تعتمد في إعداد كل من المخططات الوطنية والمخططات المتعددة للتنمية في بعدها الاقتصادي والمجال، إن المخطط الوطني للتهيئة العمرانية بصفته المنظور الشامل والمنسجم والطويل الأمد لشغل المجال الوطني ، يشكل إطار التشاور بين

<sup>8</sup> - الجريدة الرسمية للجمهورية /العدد18/26 ذو القعدة عام 1411 هـ.

القطاعات والتنسيق بين المناطق يتم إعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية من طرف الهياكل الممكنة بالتهيئة العمرانية وبالارتباط مع الإدارات المعنية، حيث يتم المصادقة عليه وفق نفس الأشكال والإجراءات الخاصة بالآفاق الطويلة الأمد للتنمية الاقتصادية، الاجتماعية وتضمن حصيلة تنفيذ المخطط الوطني المتعدد السنوات للتنمية  
 حصيلة تطبيق المخطط الوطني للتهيئة العمرانية  
**4-2-المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية:**

سعى وراء التكفل بأهداف التنمية الجهوية وضمان أكبر دقة في تحديد اختيارات وإهمال التهيئة العمرانية ، حيث تقوم الجهة الجهوية بتنشيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن المخطط الوطني للتنمية العمرانية قصد القضاء التدريجي على الاختلافات و التفاوتات الجهوية وتشجيع التنمية والتكامل بين الجهات وتعد على الأمد الطويل ولفترة مماثلة لذلك خاصة بالمخطط الوطني ويحدد هذا المخطط البرامج و الاعمال على فترات زمنية تتماشى وشروط التخطيط الوطني ، يتم إعداد المخطط الجهوي من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة العمرانية باتصال وتشاور مع القطاعات والجماعات المحلية المعنية . ويتم إقرارها عن طريق التنظيم و يتم مراجعتها ضمن الأشكال نفسها.

#### 4-3-مخطط التهيئة الولائية :

يعد مخطط التنمية الإقليمية للولاية وسيلة حقيقية لتطبيق السياسة الوطنية في هذا الميدان عن طريقه تطبيقه لبنود المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية و تفصيله للمخطط الجهوي التي تتبعها الولاية المعنية وجهة نظر قانونية فإنه حتى و إن كانت هذه الوسيلة المطبقة في الواقع على الأقل ضمن صلاحية المجلس الشعبي الولائي فإننا نجد لها سندا قانونيا ضمن قوانين التهيئة الإقليمية و لهذا يمكن القول أن مخطط التهيئة ما هو إلا دراسة يمكن أن تعدها الوكالة الوطنية للتهيئة الإقليمية ANAT.

#### 5- الوسائل التي اعتمدت عليها الجزائر في تنظيم المجال العمراني<sup>9</sup> :

اعتمدت الجزائر على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني تعرف بأدوات التهيئة العمرانية حيث اعتمدت قبل سنة 1990 على المخططات التالية:  
**5-1- مخطط العمران الموجه:**

وضع هذا المخطط للمدن الكبرى و المتوسطة يرسم حدودها ويأخذ بعين الاعتبار توسيع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط كما يحدد استخدام الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع العمراني

<sup>9</sup> نفس المرجع السابق.

كما يرسم معالم التهيئة إلى جانب انه أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل النسيج العمراني استمر العمل به إلى غاية 1990 .

### 5-2- مخطط العمران المؤقت:

يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية إلا انه خاص بالمدن الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية كما يمتاز بقصر المدة الزمنية المخصصة ولا يحتاج إلى مصادقة وزارية كسابقة فقط مصادقة الوصاية - الولاية-.

### 5-3- مخطط التحديث العمراني:

يخص المدن الكبيرة والمتوسطة الحجم بغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمومية كالطرق والأرصفة المساحات الخضراء الحدائق والمساحات العمومية... الخ، إلى جانب ذلك صيانة التراث المعماري منها ما كان في المدن القديمة ( حي القصبة بالجزائر ، سيدي الهواري بوهران ، قصر احمد باي ).

### 5-4- المخطط العمراني الرئيسي:

أسس بمقتضى مرسوم 94-108 وهو وسيلة سياسية للتنمية و تهيئة المجال الاجتماعي و الفيزيائي و الترجمة الجمانية للتخطيط المنظم و الهيكلية المعتمدة من 10 إلى 15 سنة. تم الاستغناء عنه في سنة 1990 واستبدل بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير..

### 6- خصائص المدن الصحراوية العتيقة<sup>10</sup>:

إن ملائمة الفضاء العمراني للإنسان ( السلم الإنساني) هي قضية ساخنة مازالت مطروحة للبحث خصوصا في العهد الأخير الذي أصبح يخضع فيه الفضاء العمراني لعناصر دخيلة(الآلية الحديثة) وأهملت فيه إلى حد ما أبعاد الإنسان ، هذه الأبعاد لا يمكن حصرها في المكونات السوسيو إيكولوجية والاجتماعية . هذه المشكلة لم تطرح من قبل في النسخ القديمة خصوصا العربية التي شيدت مع ظهور الحضارة الإسلامية "العرب قبل الإسلام كانوا بدو رحل، أو نصف مستقرين، لم يعرفوا الاستقرار إلا مع ظهور الحضارة الإسلامية وازدهارها.." حيث تمت إقامة هذه المدن على أساس يتماشى ومتطلبات الإنسان الأساسية(مراعاة جميع الأبعاد ) وتعكس القيمة الاجتماعية والمؤثرات الثقافية التي جاء بها الإسلام .وتستغل المواد المحلية للتغلب على الظروف الطبيعية السائدة ( الموقع ، المناخ..... الخ) .

### 6-1- العضوية:

تتطابق بنية المدينة مع بنية الجماعة (الجمتمع ) ، حيث نجدها كأنها جهاز مترابط الأعضاء إذ يتشكل من ثلاث عناصر أساسية ، أولها : المسجد الجامع فهو بمثابة قلبها ، له دور فعال في توحيد الأعضاء وإمدادها

<sup>10</sup> - صادي وزملائه ،إعادة التنظيم لقصر قديم وإدماجه في النسيج الحضري للمدينة -دراسة حالة قصر اجديد- بمدينة أولف مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية ،جامعة المسيلة،2008،ص 23.

بالطاقة ، كما يقوم باستقطابها وهيكلتها ، وتنظيم الحركة وثانيها : المخطط وهو بمثابة الجسد الذي يستمد منه المركز ( المسجد الجامع ) قوته وضرورة وجوده وماهيته . وثالثها: هي المسالك والأزقة التي تكون بمثابة الشرايين التي لا تحدث الحركة إلا بها ، وتقوم بإيصال الأعضاء بعضها البعض ، وتنظم عبرها حركة الجهاز . وهكذا تبدوا المدينة كجسد واحد مترابط ومتكامل الأعضاء ولكل عضو دوره في النظام الحركي للجهاز .

### 6-2-الوظيفة:

تشكل المدينة العربية الإسلامية القديمة منظومة اجتماعية لكل عضو فيها دور ، حيث نجد أن الوظيفة (النشاط ) تتوزع وفق التقسيم التالي : المركز ، الإطار ، المحيط والمسالك والتي تشكل أهم الوظائف الحضريّة بانسجام كامل ، حيث يقوم المركز: والمتمثل في المسجد الجامع بالوظيفة الدينية، الإدارية وقضاء المصالح، وهي ذات طابع جماعي. أما الإطار: فيمثل المخطط أين تكون الإقامة والوظيفة السكنية. أما المحيط : ما جاور المدينة وهو مكان الأسواق والمحلات الصناعية وبعدها تأتي المزارع والحقول ، أين تقوم الأشغال والعمل وأما المسالك : فتقوم بوظيفة الاتصال والرباط بين هذه الأجزاء .

### 6-3-الانسجام:

إن انسجام هذه المدن يبرز من خلال المطابقة بين جزئها وكلها وفقا للتدرج الهرمي في الأحجام. فالمدينة التي تمثل الكل تتكون من تضاعف الوحدة البنوية الأساسية، الدار التي تمثل الجزء ، فمن الدار إلى وحدة الجوار، ثم إلى الحي وأخيرا المدينة. والدار تتشكل بدورها من فضاء داخلي ( فناء مكشوف) الذي يعد الأساس في هيكلة فراغاتها ووظائفها ، ويستقطب جل الحركات من جميع الاتجاهات، فنجد أن الدار تتجه إلى الداخل نحوها وتفتح نحو السماء، مشكلة واجهة رئيسية داخلية مستترة على الفضاء الخارجي بجدران تحدد حرمتها وتفصل بين خارجها وداخلها وتحجبها عن الخارج. وفي مستوى الربط بين داخلها وخارجها نجد " السقيفة " التي تصل بين فضائين. من مجموع هذه الدور تتشكل وحدة الجوار والتي تشترك في فراغ خاص بها والمتمثل في الدرب . ومن مجموع هذه الوحدات يتكون الحي ( الخطة) حيث نجدها تشترك في فضاء خاص بها يسمى الرحبة والتي تشكل مركز الحي ، حيث يهيكل الفضاءات و الوظائف ، وغالبا يشتمل على بعض التجهيزات الجماعية الخاصة بالحي (مصلى ، مدفن..... ) . وهو بذلك يشكل شبه مدينة مصغرة ، ومتكاملة ومترابطة الأعضاء تحجب عن خارجها بجدرانها الخارجية وتتجه نحو داخلها منكشفة نحو السماء ومن مجموع الأحياء تتكون المدينة الكبرى والتي تتمحور حول فضاء مركزي (المسجد الجامع) الذي يكون فضاء مفتوحا تتمركز فيه المرافق الرئيسية للمدينة ذات الطابع الجماعي والاجتماعي ونجد كذلك أن أطراف المدينة وفراغاتها تتمحور حول هذا المركز، كما نجد كذلك أن المدينة تتجه بدورها نحو داخلها منفتحة نحو السماء مستترة بسورها العتيد . من هنا نلاحظ العلاقة التطابقية بين الوحدة ومجموعة أجزائها متدرجة في شكل هرمي قوي التناسق. محاكيا تركيبة المجتمع: المجتمع ، الأسرة، العائلة، العشيرة والعرش .

#### 6-4- المركزية:

نجد أن هذه الخاصية مطبقة على جميع أعضاء النسيج وفق التدرج الهرمي المذكور. فهو العنصر المحرك و المهيكل للفراغات والوظائف، التوزيع والاستقطاب. ونجد أن المركزية تتنوع في الحجم حسب الرتبة التي تحتلها في التدرج الهرمي، فنجد أن كل العناصر الأساسية للدار متمركزة حول الفناء الداخلي. أما وحدات الجوار تتمركز حول الدرب، والأحياء تتمركز حول الرحبة. أما المدينة في مجملها فتكون متمركزة حول الجامع الكبير.

#### 6-5- الحرمة:

هي الملك المصون للإنسان الذي يتمسك به بشدة ويتوق إلى حمايته. وكما يقول الدكتور "إبراهيم بن يوسف" فإن لكل فضاء حرمة تستوجب احترام حقوقها وتحديد شروط الارتفاق بها. فكل فضاء يجب أن يتمتع بحرمته الخاصة حسب الموقع الذي يحتله في التدرج الهرمي المذكور فكلمنا اتجهنا من أطراف المدينة نحو مركزها كلما ارتفعت درجة الحرمة والعكس صحيح. فإذا كانت المدينة سهلة النظر من بعيد فإنها تنغلق عن النظر وتحجب عنه مباشرة إذا أردنا الدخول إليها. وذلك من خلال التدرج في الفضاءات حسب المقاييس المختلفة، المندمجة، والمتواصلة الواحدة تلو الأخرى .

## خلاصة

من خلال تطرقنا للسند النظري حاولنا ابراز اهم التدخلات العمرانية ، والتي تستعمل حسب الحاجة و المشاكل الموجودة ، ومن خلال حصر جملة من المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة لجأنا إلى إعادة التهيئة و التي تعتبر عملية ثانية تغطي مجمل التدخلات في المجال السوسيو فيزيائي الحضري بقصد القيام بعدة عمليات منها : (الهدم ، إعادة البناء ، التكتيف ، إعادة التنظيم ..... ) ، من أجل تنظيمه و تحسينه.

وتطرقنا إلى الحديث عن السياسة العمرانية في الجزائر و دورها في التنمية الوطنية، وكذا حركة التعمير بعد الاستقلال. كما تناولنا أدوات التهيئة والتعمير و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الارض ، ودورها في التخطيط المحلي و التسيير الحضري ، و استعمال الارض و خصائص المدن الصحراوية العتيقة و المتمثلة في المركزية، العضوية، الوظيفة، الانسجام، و الحرمة من أجل اخذها بعين الاعتبار أثناء التدخل العمراني على مستوى منطقة الدراسة.

ومن خلال ما درسناه سابقا، سنحاول إعادة تهيئة مخطط شغل الارض رقم (04) "حي سيدي عثمان بأولف".

من أجل ايجاد نسيج عمراي منتظم.

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية

تمهيد.

1- تقديم الحي.

2- الدراسة الطبيعية.

3- الدراسة السوسيو اقتصادية.

4- الدراسة العمرانية.

خلاصة.

تمهيد:

تكتسي عملية التحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات والأبحاث العلمية، غير أن أهميتها كبيرة وضرورية بالنسبة للدراسات العمرانية فهي محور ارتكاز بالنسبة للباحثين في هذا المجال والتخصص من أجل الوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة، لذلك تعين علينا إجراء دراسة تحليلية لحي سيدي عثمان محل الدراسة في هذا البحث، من أجل إعطاء صورة واضحة ومتكاملة على الوضعية الحالية التي يشهدها الحي سواء من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية والعمرانية.

## 1- تقديم الحي:

قبل التطرق لتقديم منطقة الدراسة لا بد من إعطاء تقديم عام حول مدينة أولف لإبراز خصائصها و تعميمها على منطقة الدراسة.

### 1-1- ظروف نشأة مدينة أولف:

إن تأسيس أولف العرب (مدينة أولف حاليا) كان في العصر الثالث عشر ميلادي بتعمير قسبة أولاد ميخاف وأولاد أحمد القادمون من ورجلان قصر حينون، أما الشيخ سيدي محمد بن سيدي أحمد القادم من الخلفي فقد أنشأ قصر تقرارف بعدما ما تبعه أبناء سيدي عبد الله من سلالة سيدي عيسى الدفين قصر الشارف، وفي سنة 1690م قدم إلى منطقة تيديكلت حوالي أربعين(40) فردا من قبيلة أولاد زنان إحدى بطون قبيلة بني هلال من تلمسان وشيدوا قصر الجديد وبعد تكاثرهم أسسوا قسبة بلال وقصبي حيدات وعمنات وكذا زاوية حينون، كما سكن المرابطون قصر تقرارف وقسبة ميخاف وزاوية حينون وتعرف هذه المنطقة عند المؤرخين بالأراضي (السائبة)، أي أنها لم تخضع لنفوذ دولة معينة إذ عاشت استقلالية تامة في تسيير أمورها حيث كان المرجع في التسيير والإدارة هم شيوخ القبائل<sup>1</sup>.

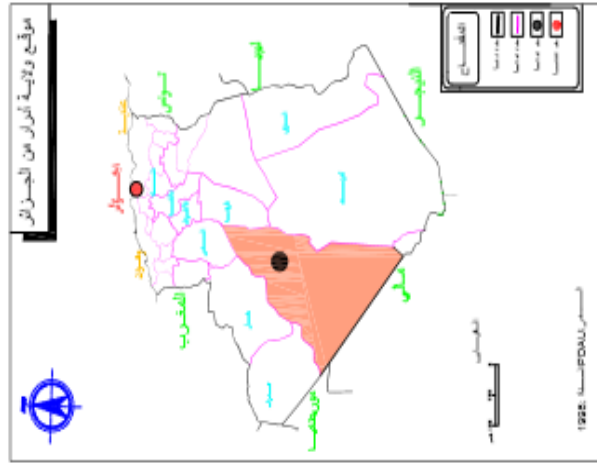
### 1-2- موقع مدينة أولف:

تقع مدينة أولف بالجنوب الشرقي لولاية ادرار، بمنطقة تيديكلت الغربية " تميزا لها عن تيديكلت الشرقية التي تمثل عين صالح وضواحيها " وتبعد عن مقر الولاية ادرار بمسافة تقدر 250 كم، وعن مدينة رقان بمسافة تقدر 90 كم، وعن مدينة عين صالح بمسافة تقدر 150 كم، وتمثل مدينة أولف في حدودها الحالية مقر الدائرة اثر التقسيم الإداري الأخير سنة 1985م. يبلغ عدد السكان 21723 ساكن، يحدها من الشمال بلدية تمقطن ومن الجنوب بلدية اقبلي ومن الشرق بلدية تيط ومن الغرب بلدية رقان، تتربع على مساحة إجمالية مقدرة بحوالي 3020 كم<sup>2</sup> وتنحصر فلكيا بين خطي عرض 26-30° و 28.30° شمالا وخطي طول 0.30° و 1.30° غربا، وترتفع فوق سطح البحر بارتفاع 290م.<sup>2</sup>

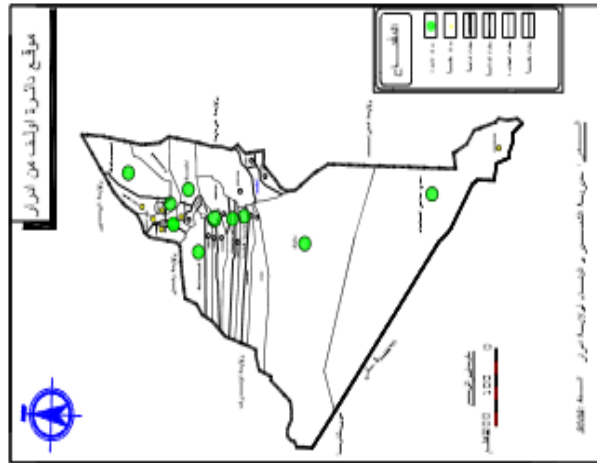
<sup>1</sup> - الشيخ بلعالم محمد باي " الرحلة العلية إلى منطقة توات لذكر بعض الإعلام والآثار " 2005- ص 320 .

<sup>2</sup> - عبد المجيد قدي " صفحات مشرقة من تاريخ مدينة أولف العتيقة " الجزائر. 2006. ص 20.

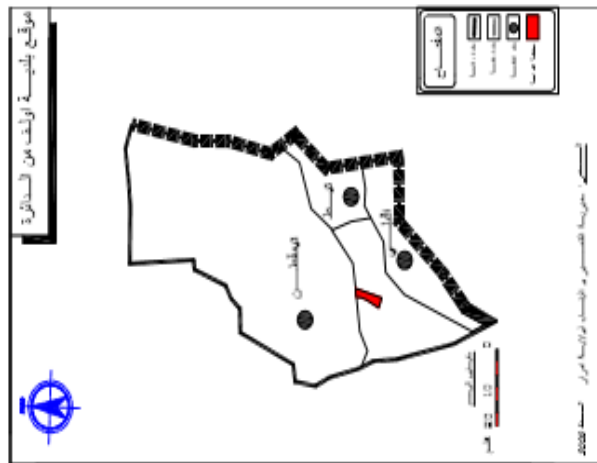
## موقع مدينة أولف



تقع مدينة أدرار في الجنوب الغربي من الدولة الجزائرية يحدها من الشمال بشار وتينسين ومن الجنوب مالي ومن الشرق تلمسانت وغرداية ومن الغرب تندوف وموريتانيا



تقع أولف بـالجنوب الشرقي لولاية أدرار بتخلف تبعدت الغربية وتبعد عن مقر الولاية بمسافة تقدر بـ 250 كلم



تحتل أولف مقر الدائرة بحيث يحدها من الشمال بلدية تعلقن ومن الجنوب بلدية الطاسي ومن الشرق بلدية تيطور ومن الغرب رقان

المصدر: تقاطع لوجي

المصدر: مديرية البناء و التعمير لولاية أدرار

### 1-3- بعض الخصائص التي تميز مدينة أولف العتيقة:

تتشارك مدينة أولف في ظروف نشأتها ونمطها العمراني ووظائفها العامة مع الكثير من المدن أو القصور المجاورة سواء في منطقة تيديكلت أو منطقة توات وقورارة، فنجد بها العديد من الفقرات التي تخترق قصورها صوب الواحات والبساتين متجهة من الشرق نحو الغرب، وقصورها ذات النمط التقليدي المعروف في المنطقة وأبراجها الحصنة لها والمنتشرة هنا وهناك ألا أن هناك بعض المظاهر أو المميزات التي تختص بها عن غيرها، والتي تتمثل في أن للمدينة عدة نوايا في نشأتها، أي من عدة قصور متجاورة إلا أن هذه القصور تلاحمت فيما بينها، فلا تكاد تميز حدود قصر عن الآخر إلا ما هو متعارف عليه بين سكانها والتي تحدد غالبا بمناطق عبور (الفقرات)، وجود القصبات و ضيق الازقة.<sup>3</sup>

### 1-4- أهم التجهيزات في مدينة أولف:

#### -تجهيزات تعليمية:

تساهم في رفع المستوى الثقافي للسكان، وهذه التجهيزات تتواجد بمركز المدينة وعددها 05مدارس ابتدائية يدرس بها حوالي 1200تلميذ وثلاث إكماليات يدرس بها حوالي 2100 تلميذ يؤطروهم 150 أستاذ أما التعليم الثانوي فيتمثل في مؤسستين ثانويتين تضم 1140 طالب يؤطروهم 72أستاذ .

#### -تجهيزات صحية :

تتمثل في التجهيزات التي تقدم خدمات صحية إذ أنّ المدينة تحتوي على مستشفى متعدد الخدمات، ، على 150 سرير بالإضافة إلى عيادة متعددة الخدمات وثلاث قاعات للعلاج.

#### -التجهيزات الإدارية: وتنقسم إلى قسمين:

-تجهيزات ذات أثر المحلي: وتتمثل في البلدية، الأمن الوطني ، مركز البريد والمواصلات.

-تجهيزات ذات الأثر الواسع: تتمثل في المحكمة، الدائرة، ، الدرك الوطني فرع الفلاحة فرع الري فرع الأشغال العمومية والبناء، مصلحة الضرائب فرع التعمير والبناء البنوك والوكالة العقارية.

#### -التجهيزات التجارية:

وتتمثل في المحلات التجارية: ، والسوق اليومي ، ومحطتين للوقود.

#### -التجهيزات الدينية والثقافية:

يوجد بمدينة أولف ستة مساجد والتي تلعب دورا كبيرا في الارشاد الديني وحفظ القرآن.

#### -تجهيزات رياضية:

تتوفر البلدية على ملعب بلدي ،09 ملاعب ، مركب رياضي ، دار الشباب.

<sup>3</sup> - إشكالية التعمير بمدينة صحراوية عتيقة(أولف).مذكرة بجامعة وهران" 2005- ص 107.

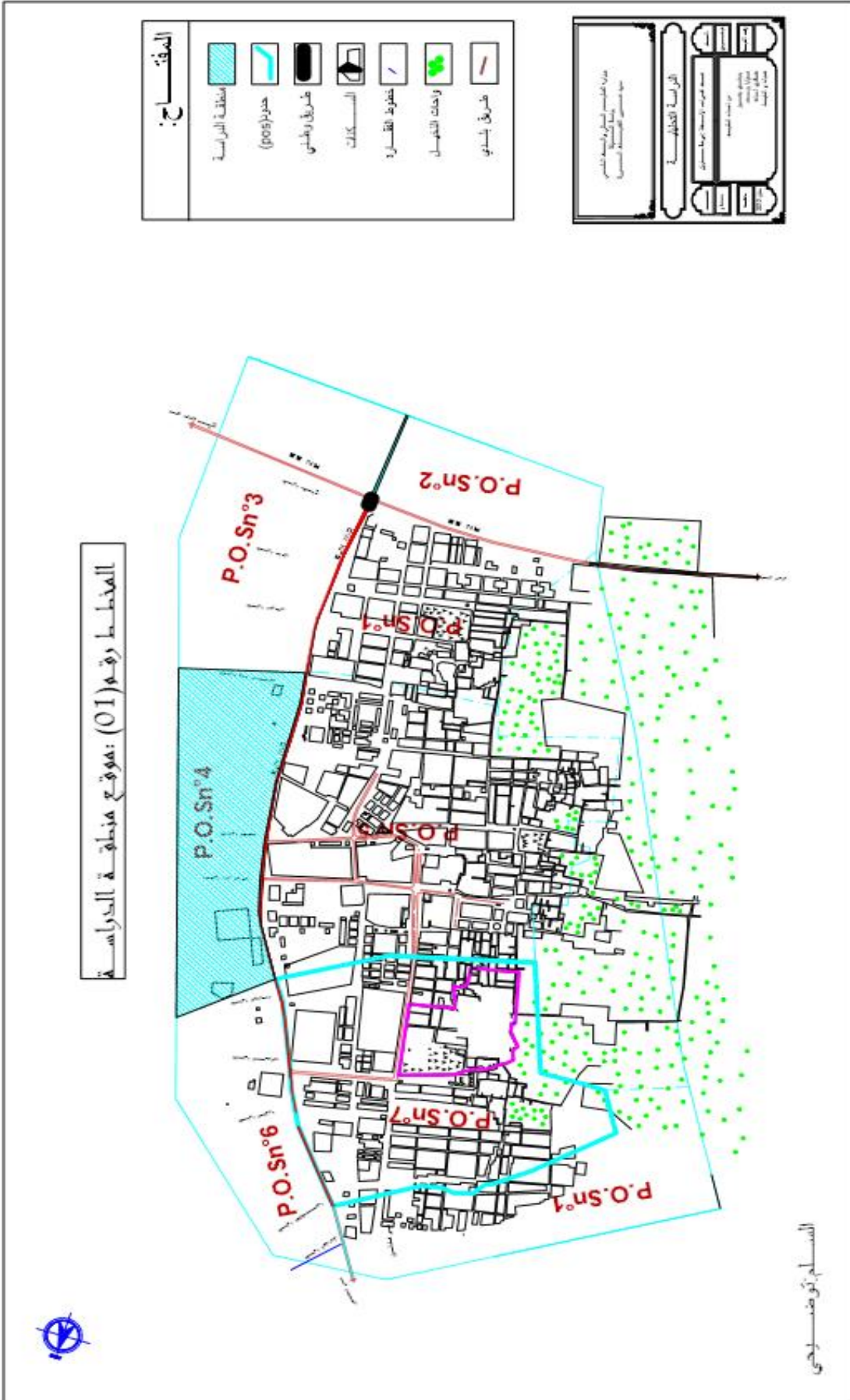
### 1-5- تقديم حي سيدي عثمان:

يعتبر حي سيدي عثمان من الأحياء الحديثة النشأة في مدينة أولف ، ظهر في بداية التسعينات و يحتوي على أهم التجهيزات (المركب الرياضي، خزان المياه، مقاطعة الاشغال العمومية.....)، مع الاعتبار أنه سيكون مركزا حيويا وفعال بالنسبة للمدينة مستقبلا لأنه يقع في منطقة توسع.

### 1-6- موقع حي سيدي عثمان من مدينة أولف:

يقع محيط الدراسة في المنطقة الشرقية للمدينة ويعتبر كمنطقة توسع لمدينة أولف ويعد مجال مهيكلا للطريق الولائي رقم 03 الذي يمتد من الطريق الوطني رقم 52 وصولا الى بلدية تمقطن ، بحيث يتربع على مساحة تقدر ب 80 هكتار ويحتوي على منشآت مثل المركب الرياضي ، ثلاثة خزانات للمياه الصالحة للشرب ، مقاطعة الاشغال العمومية ، وبه ايضا بعض الارتفاعات كخطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط الذي تمر في وسطه ، وكما هناك خمسة خطوط للفقاقير.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> - مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية أولف 2008.



## 2- الدراسة الطبيعية:

تساعد الدراسة الطبيعية في معرفة الخصائص الطبيعية لمدينة أولف عامة و حي سيدي عثمان "منطقة الدراسة" بما فيها المناخ: (درجة الحرارة ، الرياح ، الامطار ، والرطوبة ) ، التضاريس ، طوبوغرافية و جيو تقنية أرضية المشروع ، و معرفة العوائق من أجل أخذها بعين الاعتبار أثناء التدخل العمراني .

### 2-1- الدراسة المناخية:

يعتبر المناخ أحد العوامل الهامة المؤثرة في نشأة المدن و في اتجاه محاور نموها خاصة هندسة مبانيها , طرقها و بعض الاستخدامات الأخرى بما هذا ما نلاحظه جليا في المناطق الصحراوية.

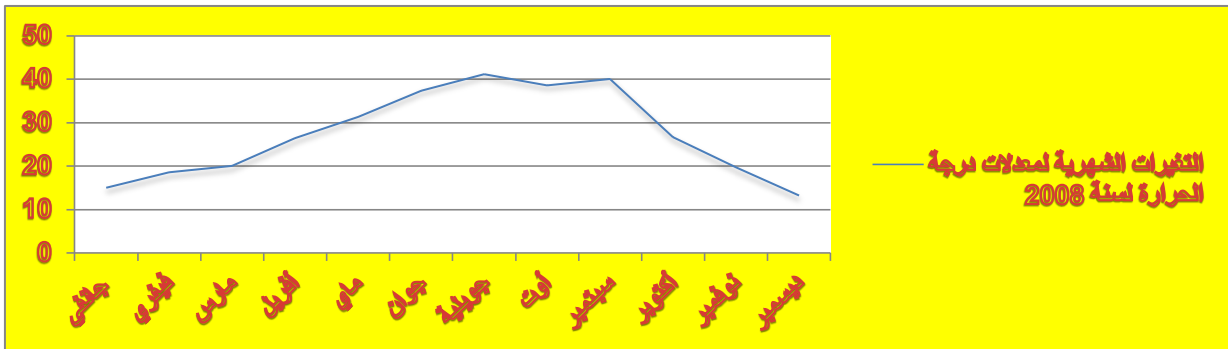
2-1-1- الحرارة : موضحة في الجدول التالي :

الجدول رقم (01) : يمثل التغيرات الشهرية لمعدل درجة الحرارة لسنة 2008.

الشهور	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة الحرارة (°م)	15	18.5	20	26.3	31.3	37.3	41	38.5	40	26.6	19.6	13.1

المصدر: محطة الأرصاد الجوية بأردار 2008.

الشكل رقم (03) : منحني بياني للتغيرات الشهرية لمعدلات درجة الحرارة لسنة 2008.



من إعداد الطلبة 2013.

- من الشكل رقم (03) نلاحظ أن هناك تباين كبير في درجات الحرارة خلال السنة ، حيث يصل الحد الأدنى لها في شهر جانفي إلى 15° وترتفع إلى أقصى درجاتها في شهر جويلية حيث تصل إلى 41° ، كما تصل أحيانا إلى 50° تحت الظل.

- ارتفاع درجة الحرارة ساهم في زيادة كميات التبخر الأمر الذي أدى إلى جاف مستمر للتربة طوال أيام السنة مما نتج عنه تفكك حبيبات التربة.

## 2-1-2- الأمطار:

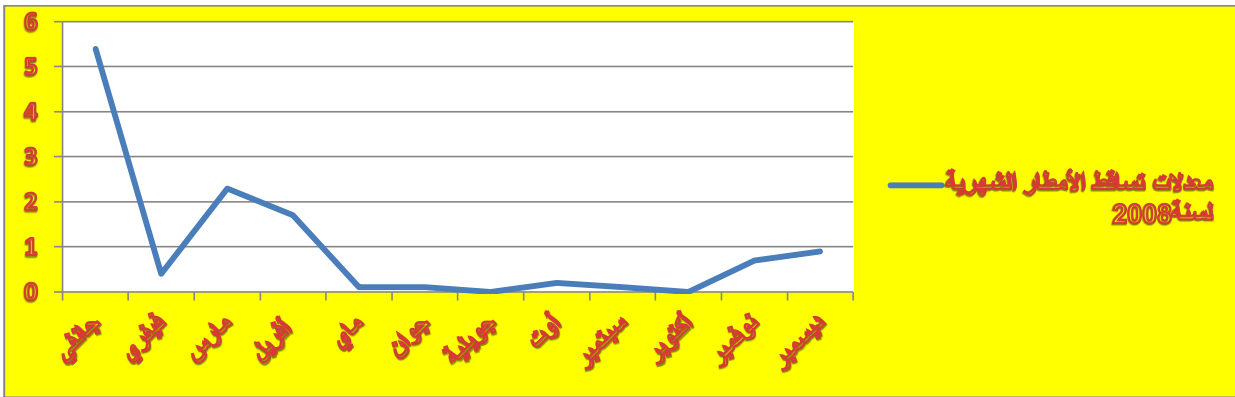
يعتبر تساقط الأمطار في الصحراء عموماً نادراً ومتذبذباً وغير منتظم فيمكن أن تسقط في أي فصل والتنبؤ بها يظل محل الصدفة ولدراسة الأمطار قمنا بدراسة المعدلات الشهرية لنفس السنة السابقة الذكر 2008 كما في الجدول رقم (02) .

### الجدول رقم (02): يمثل معدلات تساقط الأمطار الشهرية لسنة 2008

الشهور	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط التساقط (مم)	5.4	0.4	2.3	1.7	0.1	0.1	0.0	0.2	0.1	0.0	0.7	0.9

المصدر: محطة الأرصاد الجوية بأدرار 2008.

### الشكل رقم (04) : منحنى بياني لمعدلات تساقط الأمطار الشهرية لسنة 2008.



من إعداد الطلبة 2013.

- من خلال الشكل رقم (04) نلاحظ أن مجموعة التساقطات السنوية للفترة المدروسة لا تتعدى 11.9 (مم)، بحيث بلغت أعلى نسبة للتساقط في شهر جانفي 5.4 (مم) وأدنى نسبة له 0 (مم) في شهري جويلية وأكتوبر .

- ندرة تساقط الأمطار ساهمت بشكل كبير في عدم تثبيت جزيئات التربة

## 2-1-3- الرطوبة:

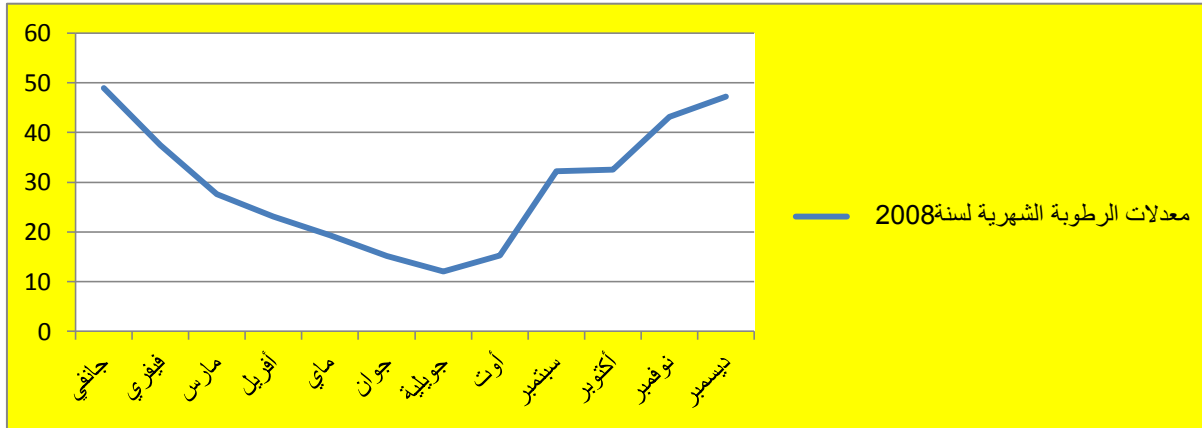
تتراوح الرطوبة في المدينة ما بين 12% صيفا، 49% شتاء، كما هو موضح في الجدول رقم (03)، ص

الجدول رقم (03): يمثل معدلات الرطوبة الشهرية لسنة 2008.

الشهور	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
معدلات الرطوبة (%)	49	37.5	27.6	23.1	19.3	15.2	12	15.3	32.2	32.5	43.2	47.2

المصدر: محطة الأرصاد الجوية بأدرار 2008.

الشكل رقم (05): منحني بياني لمعدلات الرطوبة الشهرية لسنة 2008.



من إعداد الطلبة 2013.

- من خلال الشكل رقم (05) يتضح لنا أن في المنطقة فصلين إحداهما متوسط الرطوبة (فصل الشتاء) الذي يصل فيه معدل الرطوبة 49 % كأعلى نسبة، أما الآخر فهو جاف (فصل الصيف) حيث نسجل فيه أقل نسبة للرطوبة بمعدل 12 % .

- انخفاض معدلات الرطوبة أدى إلى عدم تماسك جزيئات التربة وتطاير الحبيبات الصغيرة في الهواء.

2-1-4 الرياح:

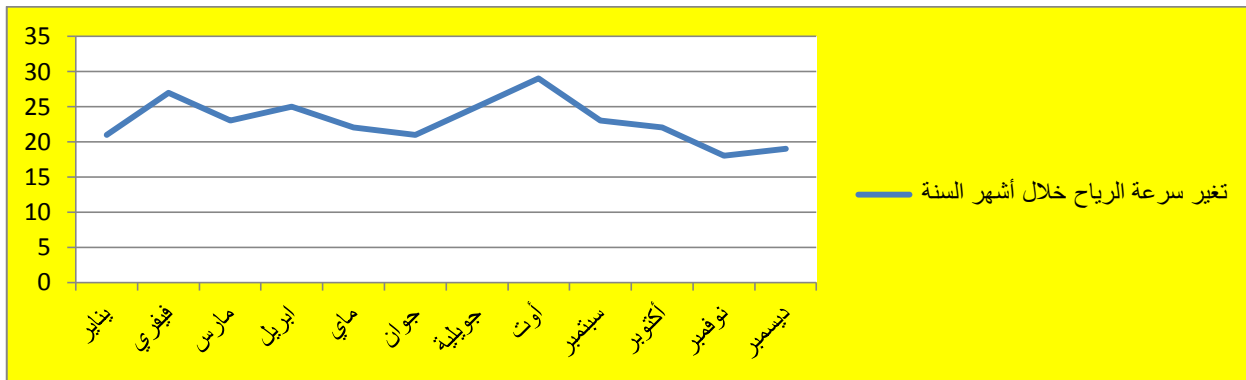
تتميز منطقة تيديكلت عموما بمجرب رياح متواصلة وهذا أمر ينطبق بطبيعة الحال على مدينة أولف ، بحيث يسودها رياح شمالية شرقية ، بنسبة تردد 25% شرقية و 16% شمالية، وفي بعض الأحيان تهب بنسبة قليلة من الجهة الغربية ومتوسط سرعتها 5.3م/ثا.

الجدول رقم (04) : يمثل تغير سرعة الرياح خلال أشهر السنة

الشهور	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
اتجاه الرياح	°70	°30	°360	°260	°270	°250	°90	°160	°260	°230	°260	°210
سرعة الرياح م/ثا	21	27	23	25	22	21	25	29	23	22	18	19

المصدر: محطة الأرصاد الجوية بأدرار 2008.

الشكل رقم(06) : منحنى بياني يوضح تغير سرعة الرياح خلال أشهر السنة



من إعداد الطلبة 2013.

نلاحظ من خلال الشكل رقم (06) أن المنطقة تمتاز بهبوب رياح على مدار السنة وتختلف سرعتها من موسم لآخر لتبلغ سرعتها القصوى في شهر أوت 29م/ثا، حيث لوحظ أنه عندما تكون سرعة الرياح 6.5م/ثا فلها القدرة على الرمال الناعمة وما دون ذلك (0.25-1-16)ملم، وعند سرعة 10م/ثا فلها القدرة على نقل الرمال المتوسطة (1-0.25)ملم، أما إذا وصلت إلى 20م/ثا فإنها تنقل حبيبات أقطارها (4-5)ملم، بينما تحمل العواصف الأحجار الصغيرة.

تتميز منطقة تيديكلت عموما بهبوب رياح متواصلة وهذا أمر ينطبق بطبيعة الحال على مدينة أولف، بحيث يسودها ثلاث أنواع من الرياح:

1-رياح شمالية شرقية وتميز نوعين:

-شمالية شرقية إلى شرقية وذلك في شهري فيفري ،مارس.

- شمالية شرقية إلى شمالية وذلك في شهري جانفي، جويلية.

(2) - رياح جنوبية غربية وتميز نوعين.

- جنوبية غربية إلى جنوبية وذلك شهر أكتوبر، سبتمبر، نوفمبر، أبريل، ماي، جوان.

- جنوبية غربية إلى غربية وذلك في شهر ديسمبر.

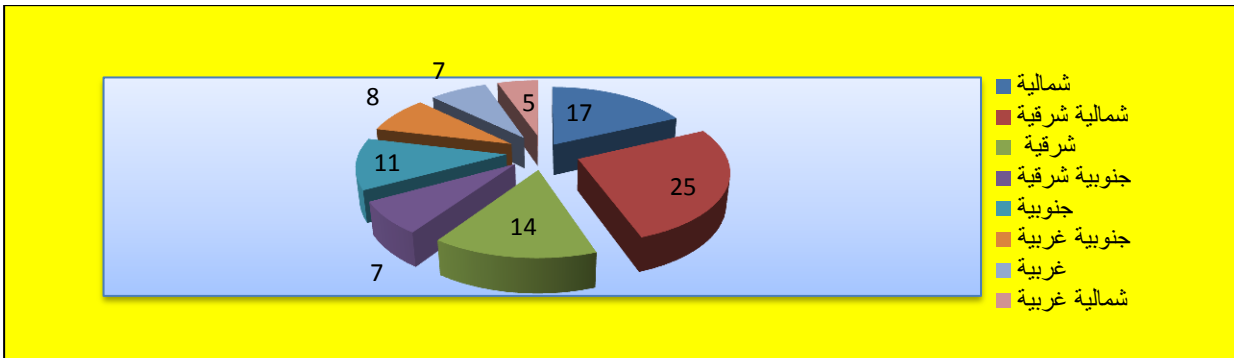
(3) - رياح شمالية غربية وتميز نوع واحد شمالية غربية إلى غربية وذلك في شهر أوت.

الجدول رقم (05) : يمثل تغير اتجاه الرياح ونسبة هبوبها .

اتجاه الرياح	شمالية	شمالية شرقية	شرقية	جنوبية شرقية	جنوبية	جنوبية غربية	غربية	شمالية غربية
نسبة هبوب الرياح	17%	25%	14%	7%	11%	8%	7%	5%

المصدر: محطة الأرصاد الجوية بأدرار 2008.

الشكل رقم (07) دائرة نسبية توضح نسبة هبوب الرياح على بلدية أولف.



من إعداد الطلبة 2013.

- من خلال الشكل (07) يتضح لنا أن الرياح الشمالية الشرقية والشرقية هي الأكثر هبوبا على المدينة .

- من مجموع هذه المعطيات السابقة يمكن القول أن مدينة أولف تتميز بمناخ شبه جاف (قاري) أين نجد درجة الحرارة تصل إلى قيم مرتفعة تفوق 45°، وتساقط شبه منعدم، أما التبخر فهو شديد جراء ارتفاع درجة الحرارة وعدد ساعات التشميس بالمنطقة والرياح المحملة بالأتربة ذات الوجهة الشرقية.

2-2- التضاريس:

إن أهم ما يميز المنطقة من مظاهر طبيعية مختلفة، هو وجودها على منطقة هضبية بها بعض التلال وما يعرف بالمدينة (بالكديات)، إضافة إلى وجود بعض المظاهر البركانية الخاملة التي تعود إلى العصور التاريخية الأولى، وتدل على ذلك الحجارة النارية والغابات المتحجرة المعروفة في المنطقة، كما يوجد بها بعض الترسبات، وأهمها الملح

بأماكن السبخات والتي تمثل المناطق المنخفضة للأودية القديمة ومناطق ظهور المياه الجوفية، وتخص بترسبات (رياح-واد) ، إضافة إلى مجاري الأودية الجافة المنتشرة في هذه الأراضي الصحراوية الواسعة، ونذكر منها على سبيل المثال: واد اسريول، كما يميزها أيضا وجود الرق (الحمادات) .



المصدر: الطلبة 2013.

### 2-3- طوبوغرافية الارضية:

يبين التحليل الطوبوغرافي المنحز من طرف مكتب الدراسات ان ميل منطقة الدراسة يقل عن 5% ، حيث ان الانحدار يضعف نحو الجهة الغربية اين نجد الطريق الولائي رقم 03، وهذا ما يسهل في عملية صرف المياه.

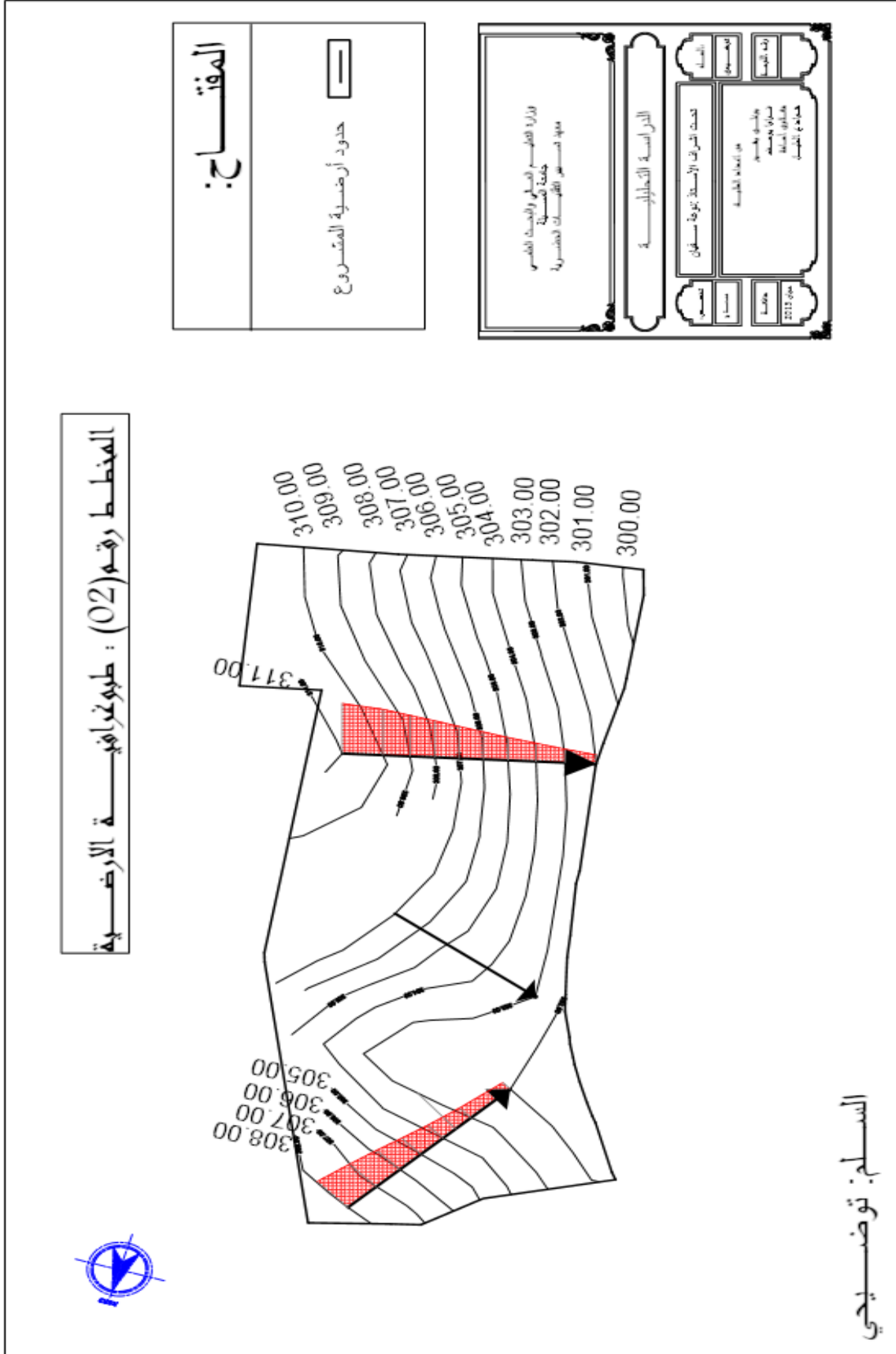
الصور (04)، (05)، (06): تبين طوبوغرافية أرضية المشروع



المصدر: الطلبة 2013.

### 2-4- جيو تقنية الارضية:

من تحليل ارضية منطقة الدراسة من طرف مكتب الدراسات التقنية و الهندسة المعمارية بالجنوب، ان العمق الذي يجب احترامه عند إنجاز أسس المساكن هو من 2م إلى ما فوق . كما يجب استعمال إسمنت مقاوم للأملاح الموجودة بالتربة على مستوى الاساسات. وان الأرضية تتحمل ارتفاع يقل او يساوي (ط+1).



2- 5 - العوائق:

2 - 5 - 1- ارتفاع الكهرباء:

يسهل تزويد المنطقة بالكهرباء نظرا لوجود خطوط كهربائية ذات الضغط المتوسط إذ إنه لا يوجد مشكل، حيث أن ارتفاع هذا الأخير هو 13م، لكنه غير محترم.

2- 5 - 2- ارتفاع الفقارة

نظرا للأهمية التاريخية، السوسولوجية و الاقتصادية لسكان مدينة أولف ولواحقها فإنه من الضروري الحفاظ عليها من الجفاف، ويعد من الإرتفاقات الرئيسية إذ انه يعبر مجال الدراسة بخمسة خطوط وهي: جنة الصغار، تنفع، بن دراعوا، الجديدة، بوراس، المخطط رقم 02 جميعها حية و تتجه من الشرق إلى الغرب. علما أن الإرتفاق هو 10 م من محور الفقارة في كل جهة لكنه غير محترم .

2- 5 - 3- الحفر

هناك عوائق فيزيائية و المتمثلة في وجود الحفر حيث يصل عمقها 02 م.

2- 5 - 4- المناخ

أن قصور المناخ يعد من أحد أكبر المعاناة الملازمة للمواطن، فهاته العوامل المناخية تؤثر على شكل البنيات و استعمال مواد البناء المقاومة لها.

صورة رقم (09): الحفر



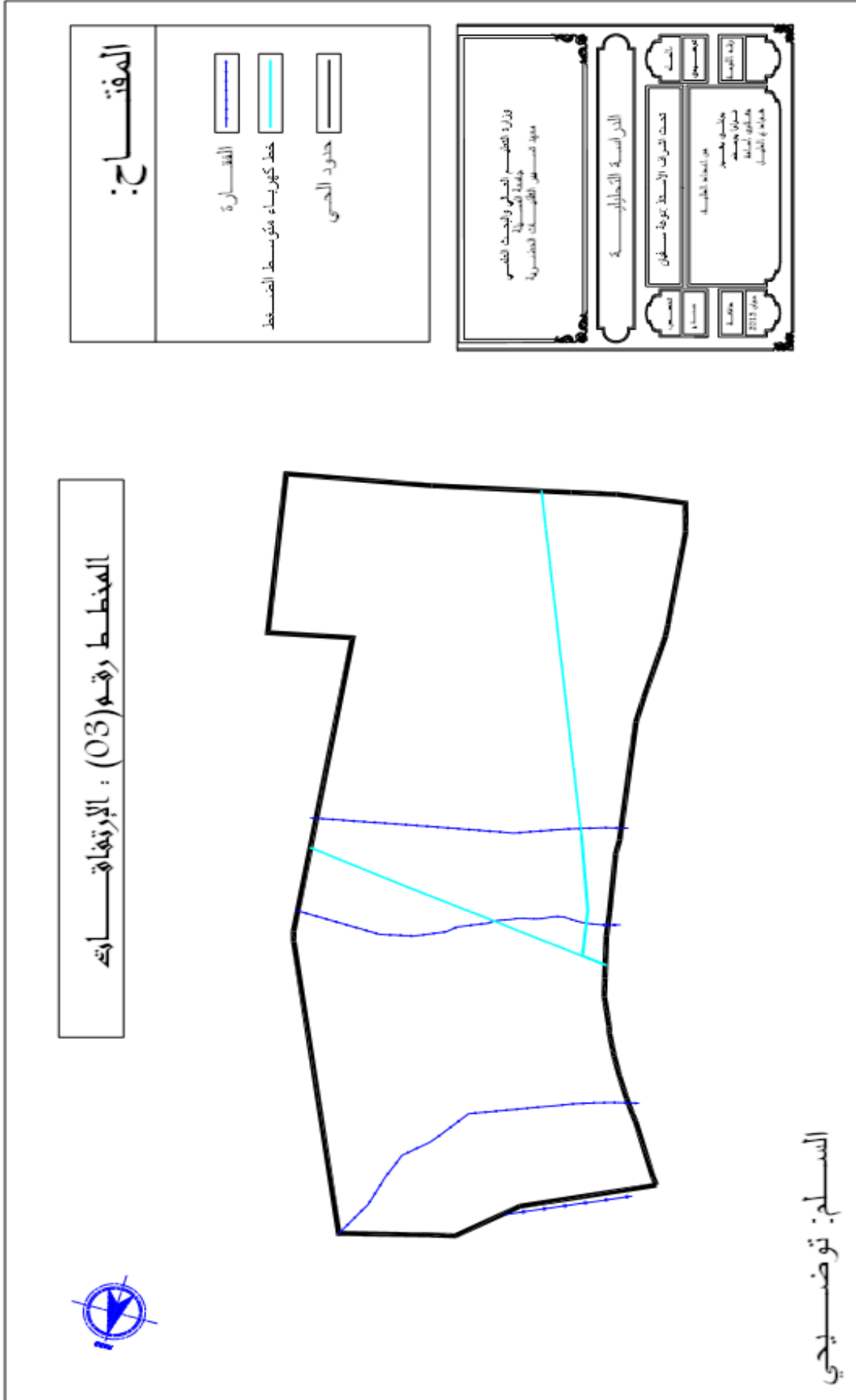
الصورة رقم (08): الفقارة



الصورة رقم (07): الكهرباء



المصدر: الطلبة 2013.



### 3- الدراسة السوسيو اقتصادية:

تشمل الدراسة السوسيو اقتصادية ،جميع المعطيات الخاصة بالسكان (عدد الذكور، عدد الاناث، بنية الاسر، هيكله السكان، السكان العاملين و العاطلين عن العمل) ، و بالتالي استعماله في التخطيط لتوفير السكنات و التجهيزات العمومية.

#### 3-1-1- الدراسة السكانية:

تساعدنا الدراسة السكانية في معرفة كل ما يخص و يتعلق بالسكان، من أجل أخذه بعين الاعتبار أثناء التدخل عمرانيا على الحي.

#### 3-1-1-1- تركيبة السكان من حيث الجنس:

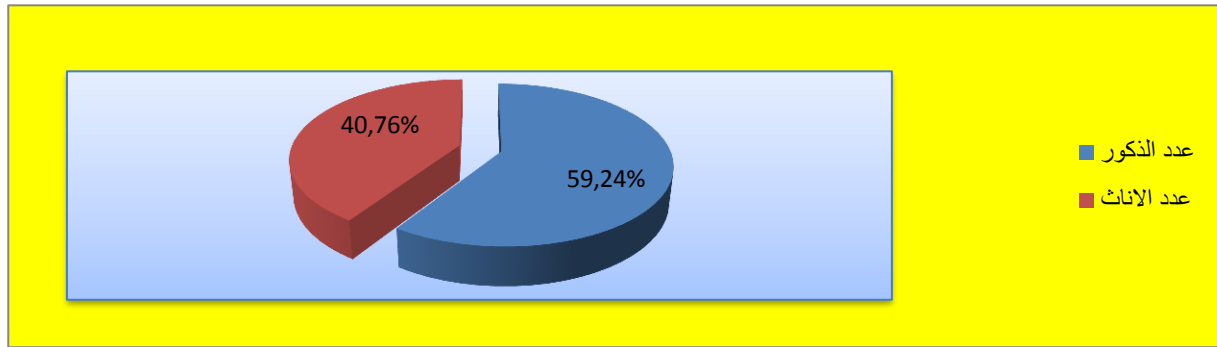
ان تحديد الجنس يساعدنا في برمجت بعض المرافق مثل ملاعب كرة القدم.

#### الجدول رقم (06): تركيبة السكان من حيث الجنس

عدد السكان	كثافة السكانية	عدد الذكور	النسبة(%)	عدد الاناث	النسبة(%)
2954	36.92 ساكن/هـ	1750	59.24	1204	40.76

المصدر: تحليل الاستثمارة 2013.

#### الشكل رقم (08): دائرة نسبية توضح تركيبة السكان من حيث الجنس



من إعداد الطلبة 2013.

من خلال الشكل رقم (08) ، نجد ان عدد الذكور اكبر من عدد الاناث داخل منطقة الدراسة.

#### الجدول رقم(07): يوضح بعض المعاملات الخاصة بالتعداد السكاني

معدل النمو الطبيعي	1.6%
معدل المواليد	0.52%
معدل الوفيات	0.10%

المصدر: أحصاء 2008 لبلدية اولف.

- معدل المواليد اكبر من معدل الوفيات ، وهذا مؤشر جيد للحي.

### 3-1-2- الفئات العمرية:

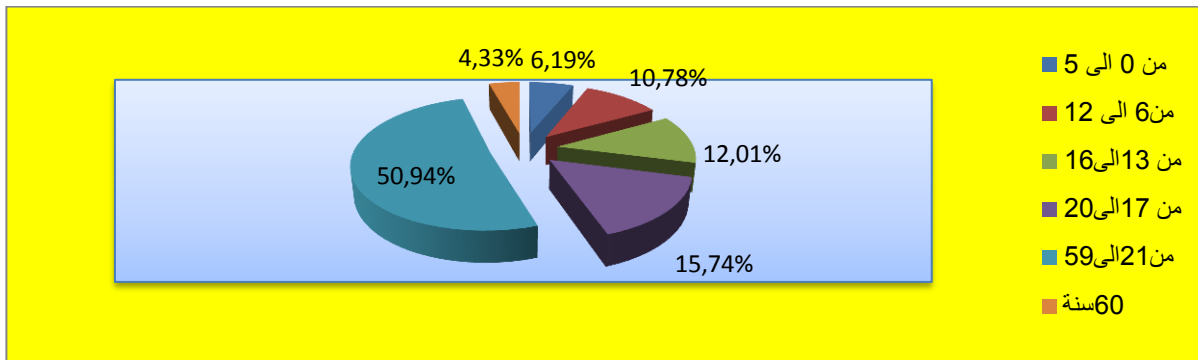
يساهم التركيب النوعي والعمرى في تحديد الاحتياجات المستقبلية لأي مجتمع، و بالتالي استعماله في التخطيط لتوفير التجهيزات العمومية التي تحتاجها كل فئة.

الجدول رقم(08): توزيع السكان حسب الفئات العمرية

الفئات العمرية(سنة)	العدد(فرد)	النسبة(%)
5- 0	183	6.19
12-6	318	10.78
16-13	355	12.01
20-17	465	15.74
59-21	1505	50.94
60	128	4.33
المجموع	2954	100

المصدر: تحليل الاستثمارة 2013.

الشكل (09): دائرة نسبية توضح تركيبة السكان من حيث الفئات العمرية



من إعداد الطلبة 2013.

-تمثل الفئة العمرية (من 21 سنة إلى 50 سنة)، أكبر نسبة من عدد السكان وذلك ساعدنا في الحصول على المعلومات الخاصة بالسكان .

### 3-1-3 - الاسر:

دراسة الاسر يفيد في معرفة عدد و متوسط حجم الاسر وبنيتها، لأنه يستعمل في برجة بعض التجهيزات (كالمستشفى).

الجدول رقم (09):الاسر

العدد	متوسط حجم الاسر	بنية الاسرة
590	%05	أب، أم، أبناء

المصدر: تحليل الاستمارة 2013.

### 3-2- الدراسة الاقتصادية:

#### 3-2-1- التركيبة الاقتصادية للسكان:

إن الهدف من معرفة التركيبة الاقتصادية هو فهم المستوى المعيشي للسكان، وكذا كيفية برمجة الاستغلال الأمثل للموارد البشرية، وتوزيعها حسب الأنشطة الاقتصادية مستقبلا، ومن خلال المعطيات الموجودة لدينا يمكن أن نميز ما يلي :

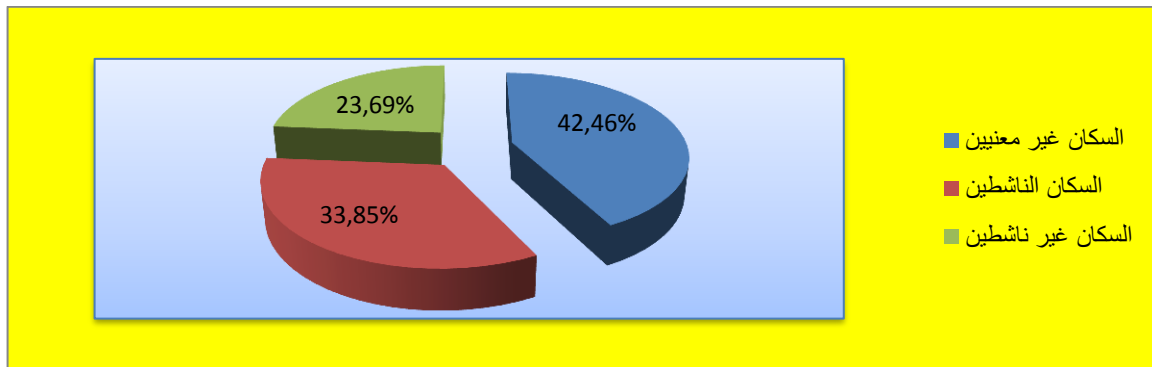
#### - السكان النشطين و غير ناشطين:

الجدول رقم(10): السكان النشطين و غير النشطين

السكان	السكان النشطين	السكان غير ناشطين	السكان غير معنيين
العدد	1000	700	1254
النسبة(%)	33.85	23.69	42.46

المصدر: تحليل الاستمارة 2013.

الشكل رقم (10):دائرة نسبية توضح السكان النشطين وغير النشطين



من إعداد الطلبة 2013.

- من خلال الشكل رقم(10)،السكان النشطين في الحي اكبر من السكان غير ناشطين و هذا مؤشر جيد.
- السكان غير معنيين: (الاطفال بمختلف مراحلهم ، المتدربين حسب كل طور ، الشيوخ).

الجدول رقم(11): يبين عدد السكان النشطين والعاطلين عن العمل

عدد السكان	السكان النشطين	البطالين	نسبة البطالة%	معدل النشطين%
2954	1000	700	70	33.85

المصدر: تحليل الاستمارة 2013.

نسبة البطالة = (عدد السكان البطالين / عدد السكان النشطين) x 100

معدل النشطين = (عدد السكان النشطين / مجموع السكان) x 100

- من خلال تحليل الجدول نلاحظ أن عدد السكان العاملين قدر ب 1000 عامل، بمعدل نشاط 33.85% و هو مرتفع إذا ما قارناه بالمعدل الولائي الذي قدر ب 17.58% هذا ما يعطينا صورة على أهمية المنطقة إقتصاديا. و نجد معدل البطالة يساوي 70%، و بمقارنته مع المعدل الولائي 28.38% فهو مرتفع .

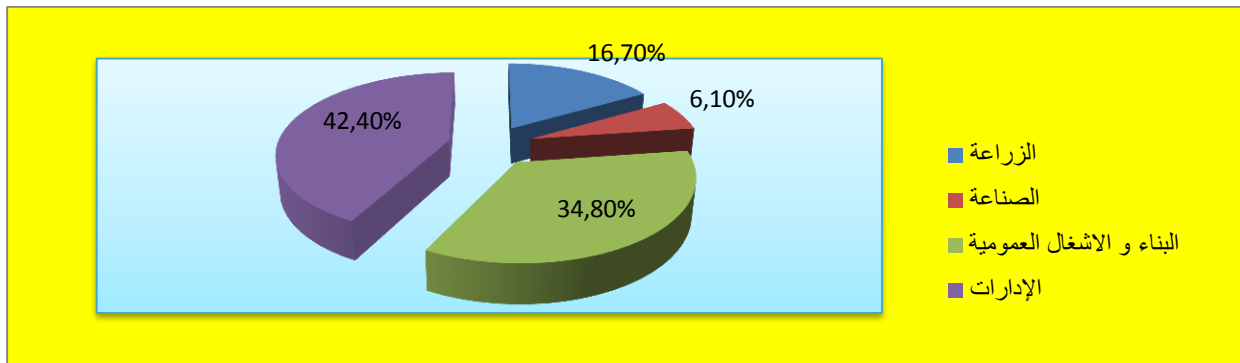
- توزيع السكان العاملين حسب كل قطاع :

الجدول (12): توزيع السكان العاملين حسب كل قطاع

القطاع	الزراعة	الصناعة	البناء والاشغال العمومية	الادارات
العدد	494	180	1028	1252
النسبة	16.70%	6.10%	34.8%	42.40%

المصدر: تحليل الاستمارة 2013.

الشكل (11): توزيع السكان العاملين حسب كل قطاع



من إعداد الطلبة 2013.

- من خلال الشكل (11) نلاحظ تراجع اليد العاملة في القطاع الاول (الزراعة) و القطاع الثاني (الصناعة)، كما نلاحظ ارتفاعها في القطاع الثالث(البناء و الاشغال العمومية) و القطاع الرابع(الادارات)الذي يحتل المرتبة الأولى وهو القطاع الذي يوفر أكبر عدد من وظائف العمل في الجزائر على العموم.

### 3-2-2- المستوى التعليمي:

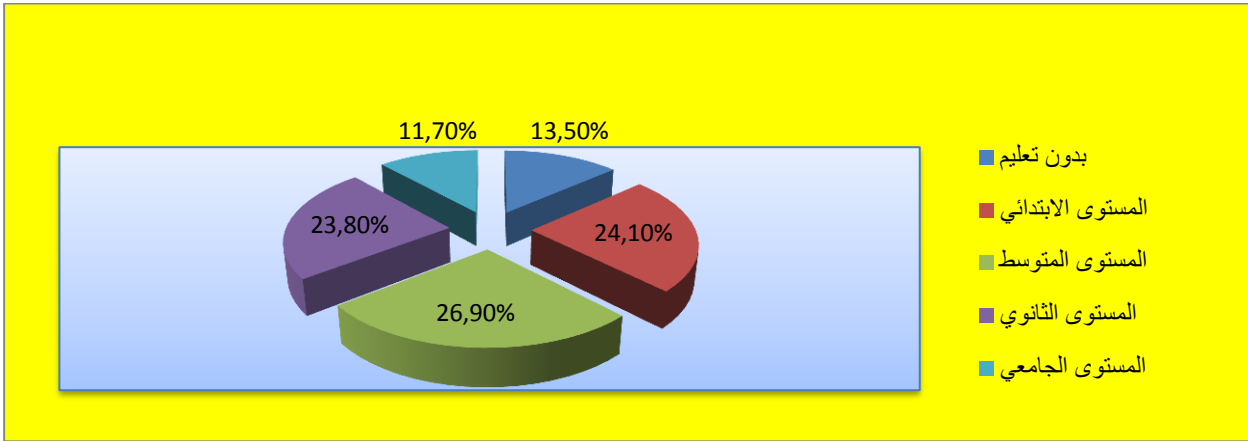
ان دراسة المستوى التعليمي للسكان ، يبرز مدى ثقافتهم وضمن امكانية إشراكهم في اتخاذ القرار حول مستقبل منطقة الدراسة. والجدول ادناه يوضح ذلك.

الجدول (13): توزيع السكان المتمدرسين حسب المستوى التعليمي

المستوى	بدون تعليم	الابتدائي	المتوسط	الثانوي	الجامعي
العدد	398	712	795	703	346
النسبة	%13.50	%24.10	%26.90	%23.80	%11.70

تحليل الاستثمارة 2013.

الشكل (12): توزيع السكان المتمدرسين حسب المستوى التعليمي



من إعداد الطلبة 2013.

- من خلال الشكل رقم (12)، نلاحظ ان نسبة السكان المتعلمون على مستوى الحي أكبر من نسبة السكان غير متعلمون، وهذا مؤشر جيد بالنسبة لمنطقة الدراسة.

#### 4- الدراسة العمرانية:

تساعدنا الدراسة العمرانية في تحليل الاطار المبني و الاطار غير مبني لمنطقة الدراسة ، و تفيدنا كذلك في دراسة الطرق و مختلف الشبكات من أجل تشخيص المشاكل العمرانية التي تعاني منها منطقة الدراسة، ومحاولة إيجاد مجموعة الحلول لها للخروج بنسيج عمراني منظم.

#### 4-1- موقع منطقة الدراسة:

يقع حي سيدي عثمان في الجهة الشرقية للمدينة أولف ، ويعتبر منطقة توسع لهذه الاخيرة ، يحده من الشمال التوسعات العمرانية لحي اجديد ، و من الغرب الطريق الولائي رقم (03) و حي الركينة ، ومن الجنوب حي زاوية حينون ، ومن الشرق مساحات شاغرة قابلة للتعمير. كونه الحي منطقة توسع دفع بالسلطات المحلية بتكثيف التجهيزات الادارية على مستواه و بالقرب منه.

#### 4-2- دراسة المحيط المجاور:

ان دراسة المحيط مجاور يعد وقفة هامة جدا لمعرفة مدى تأثيره وتأثره على منطقة الدراسة ، ولمعرفة مدى التوازن والانسجام من حيث توزيع التجهيزات، السكان، المساحات الخضراء ، ساحات اللعب والمساحات ، و معرفة كذلك مجالات التأثير .

و يتمثل في:

- التوسعات العمرانية لحي الجديد من الناحية الشمالية.
- حي الركينة من الناحية الغربية.
- حي زاوية حينون من الناحية الجنوبية.
- مساحات شاغرة قابلة للتعمير من الجهة الشرقية. انظر المخطط رقم (04)، ص 43.

#### 4-2-1- الإطار المبني :

- **نمط السكنات :** إن النمط السكني الذي يتميز به المحيط المجاور هو نمط السكن الفردي ، وتلون الواجهات باللون الاحمر ، اما بالنسبة للفتحات عكس اتجاه الرياح.

الصور(10)،(11): السكنات في المحيط المجاور



المصدر: الطلبة 2013.

- التجهيزات :

نجد بجوار أرضية المشروع عدة تجهيزات أين يوجد بالجهة الشرقية متوسطة ، مركز صحي ، مركز الضمان الاجتماعي ، مفرزة الحرس البلدي ، أما في الجهة الشمالية فلا توجد تجهيزات باعتبارها أراضي شاغرة ذات ملك خاص وفي الجهة الجنوبية ثانوية ، أكاديمية ، ابتدائية .

صورة(14): محكمة طور الانجاز



صورة(13): حضانة



صورة(12): ثانوية



المصدر: الطلبة 2013.

4-2-2- الاطار غير المبني :

عموما الإطار غير المبني يتمثل في الطرق ، المساحات الخضراء ، المساحات العمومية و مساحات اللعب، مواقف السيارات .

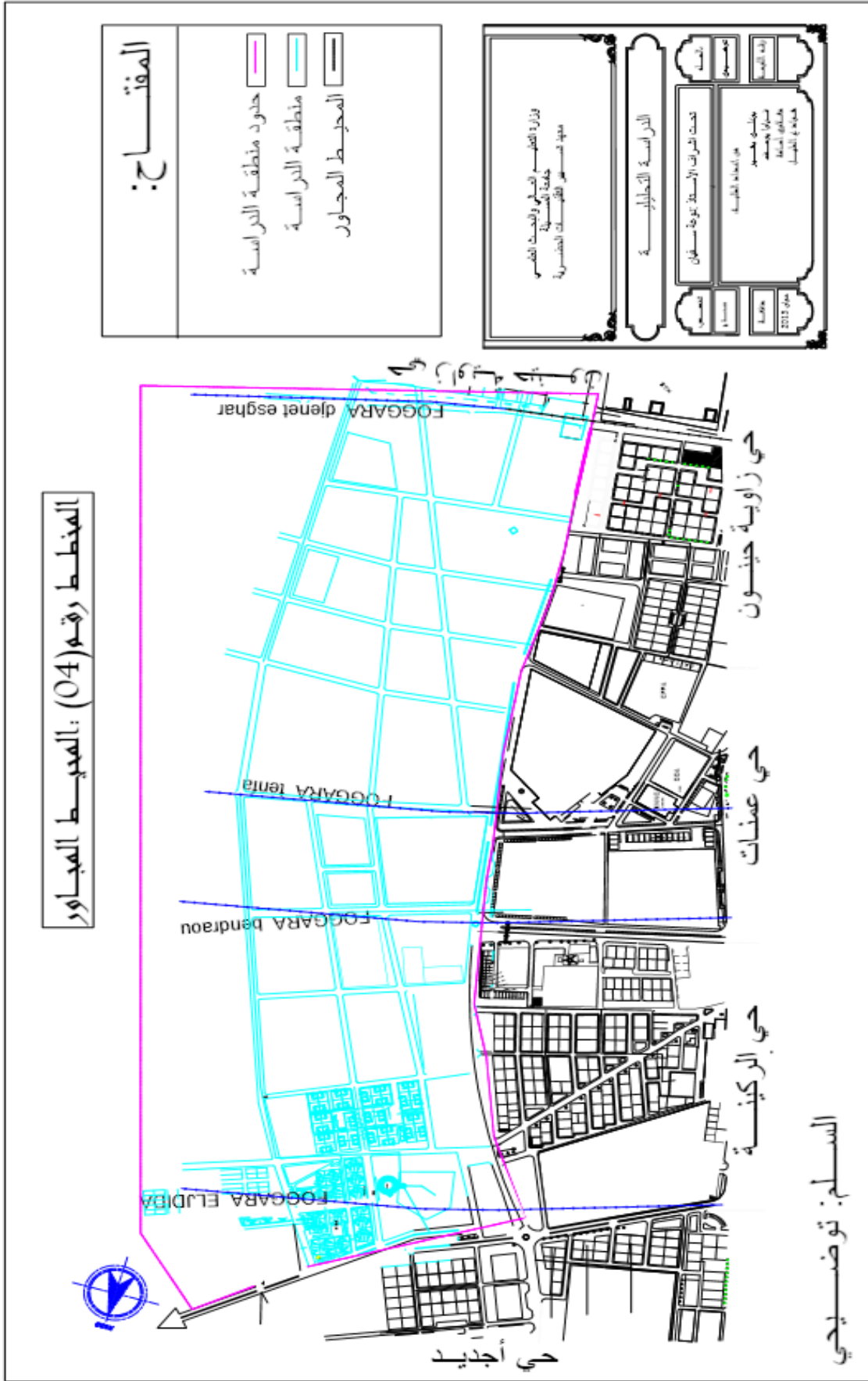
- الطرق:

حيث نجد الطريق الولائي رقم 03 ، هو المنفذ الرئيسي الذي يربط أجزاء المدينة و المحيط المجاور بأرضية المشروع.

صورة (15): الطرقات في المحيط المجاور



المصدر: الطلبة 2013.



المصدر: BETAS+تصرف الطلبة

- مواقف السيارات :

مواقف السيارات في المحيط المجاور في حالة جيدة.

صور(16)،(17): مواقف السيارات في المحيط المجاور



المصدر: الطلبة 2013.

- المساحات الخضراء:

يعاني المحيط المجاور من نقص في المساحات الخضراء و الحالة المتدهورة التي تشهدها على مستواه تراجع الى عدم تسييرها بشكل محكم من طرف الجهات المسؤولة وإهمال الرقابة عليها .

صور(18)،(19): المساحات الخضراء في المحيط المجاور



المصدر: الطلبة 2013.

- الساحات العمومية و مساحات اللعب:

من خلال المعاينة الميدانية لاحظنا ان الساحات العمومية غير مهئية ، وفي ما يخص مساحات اللعب فهي منعدمة.

صورة (20): ساحة عمومية غير مهئية



المصدر: الطلبة 2013.

#### 4-3- الشبكات في المحيط المجاور:

بما أن الأحياء المحيطة بأرضية المشروع مزودة بمختلف الشبكات ، كشبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الصرف الصحي والكهرباء وهذا ما ساهم من إمكانية ربط أرضية المشروع بهذا النوع من الشبكات .

#### 4-4- المنافذ:

من خلال الزيارة الميدانية لمنطقة الدراسة ،لاحظنا وجود 03 منافذ رئيسية في الجهة الغربية و منفذ رئيسي في الجهة الشمالية للحي تربطه مباشرة بالمحيط المجاور وهي كثيرة الاستعمال من طرف سكان الحي ، كونه متصل بالطريق الولائي رقم (03)، و به عدة منافذ ثانوية تربطه بعدة أحياء( حي الركينة، حي زاوية حينون، قسبة عمات ، حي اجديد). و يكمن الدور الذي تلعبه المنافذ في تبادل العلاقات بين سكان الحي و سكان المحيط المجاور. انظر المخطط رقم (5)،ص 47.

صورة (22): منفذ ثانوي



صورة (21): منفذ رئيسي



المصدر: الطلبة 2013.

#### 4-5- الحركة:

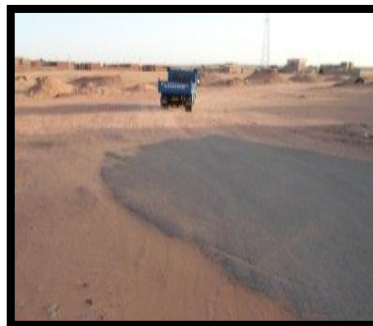
#### - الحركة الميكانيكية:

ونقصد بها حركة السيارات التي تشهدها منطقة الدراسة من خلال الزيارة الميدانية للحي تبين لنا ان الحركة الميكانيكية كثيفة على مستوى الطرق الرئيسية، و تكون متوسطة في الطرق الثانوية لمنطقة الدراسة و نجدها ضعيفة في الطرق المؤدية للسكنات. انظر المخطط رقم (06)،ص 48.

صورة (25): حركة ضعيفة



صورة (24): حركة متوسطة



صورة (23): حركة كثيفة



المصدر: الطلبة 2013.

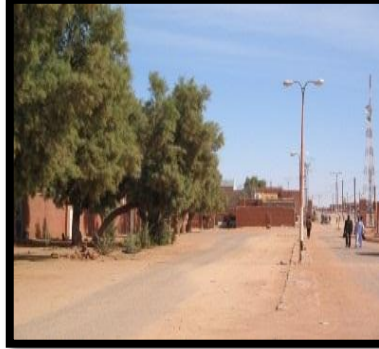
- حركة المشاة:

نقصد بها حركة السكان داخل و خارج الحي، حيث اننا بعد قيامنا بعدة زيارات ميدانية لمنطقة الدراسة لاحظنا ان حركة المشاة تكون كثيفة في الجهة الغربية للحي، و نجدها متوسطة في الجهة الشمالية للحي ، بينما تكون ضعيفة في الجهة الجنوبية للحي.انظر المخطط رقم (06)،ص 48.

صورة(28): حركة ضعيفة



صورة(27): حركة متوسطة



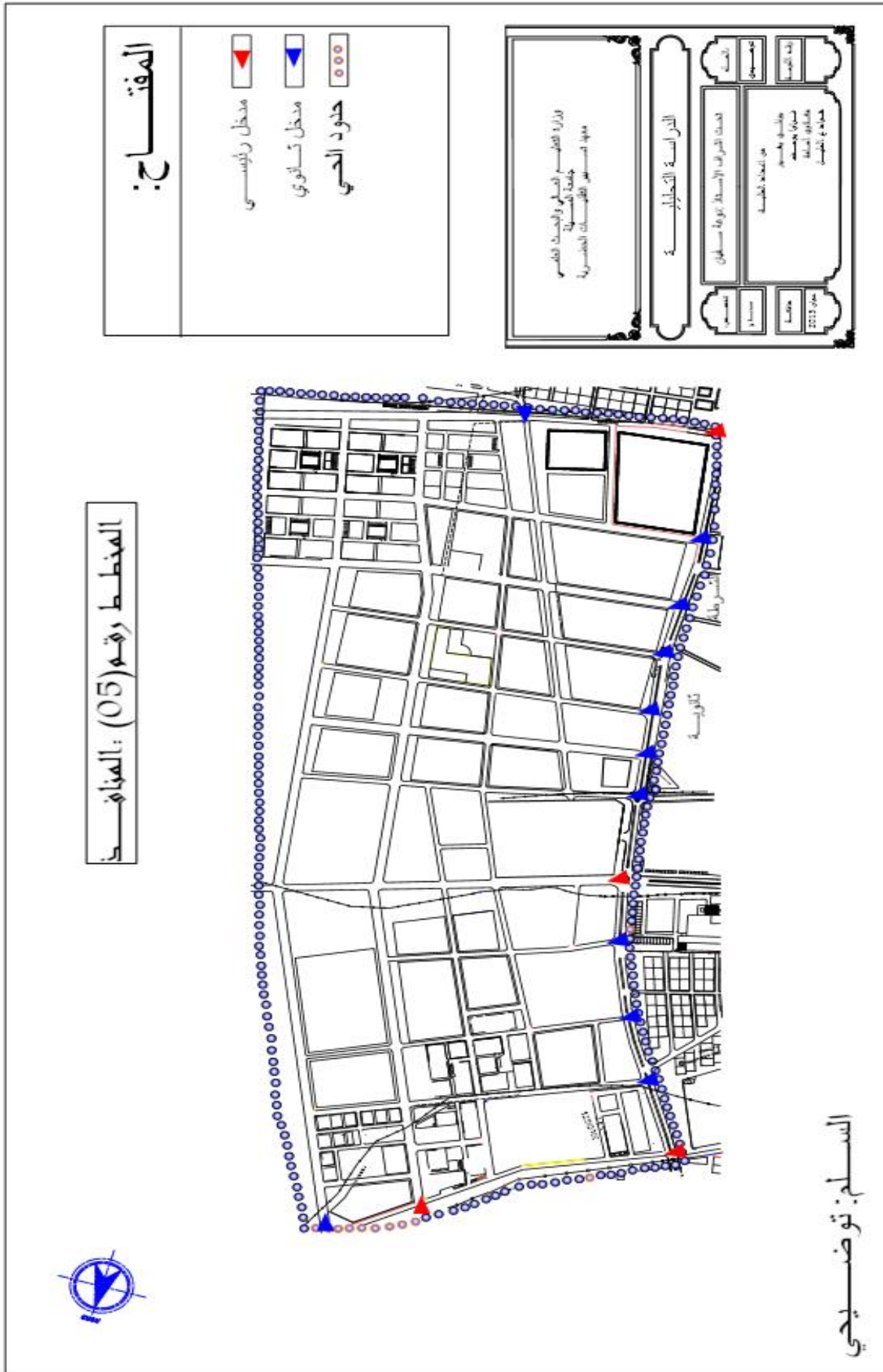
صورة(26): حركة كثيفة



المصدر: الطلبة 2013.

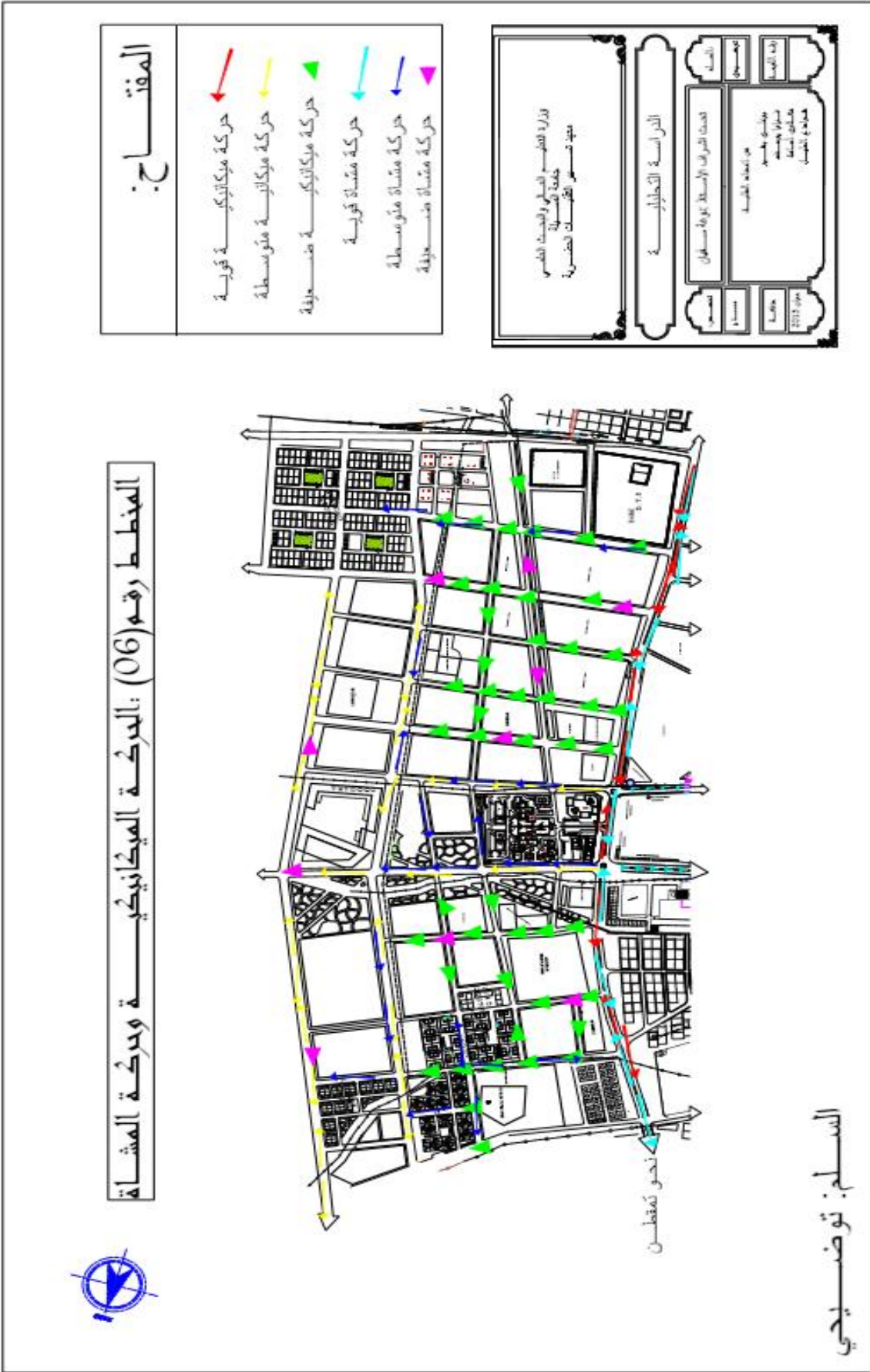
4-6- مجالات التأثير على مستوى الحي:

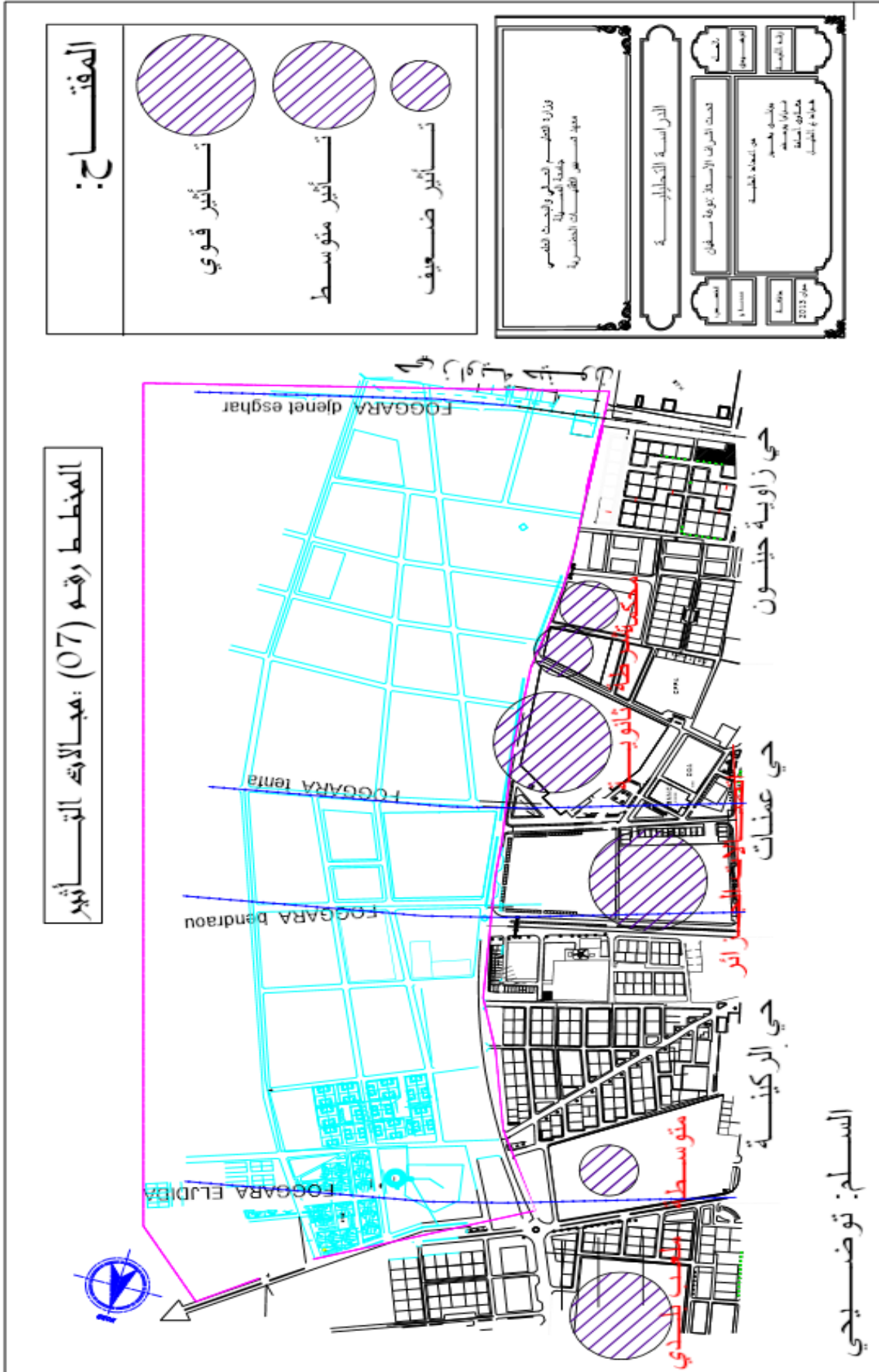
كل حي يؤثر و يتأثر مع محيطه المجاور ، فتكون علاقات مختلفة ويظهر جاليا في كثافة حركة المشاة ، حيث استخلصنا من بعد القيام بعدة زيارات ميدانية ان حركة المشاة كثيفة في الجهة الغربية للحي ، و هذا راجع إلى تموضع تجهيزات بالقرب من الحي على مستوى هاته الجهة ، و تتمثل في (محكمة ، مركز الشرطة ، محطة التلفاز ، محطة الغاز ، ثانوية .....). كما تعتبر الجهة الغربية للحي نقطة يؤثر بها على المحيط المجاور من خلال تموضع معظم التجهيزات على مستواها و تتمثل في: (المستشفى ، المركب الرياضي ، دار الشباب.....).انظر المخطط رقم(07)،ص 49.



السلم: توضيحي

المصدر: BETAS+تصرف الطلبة

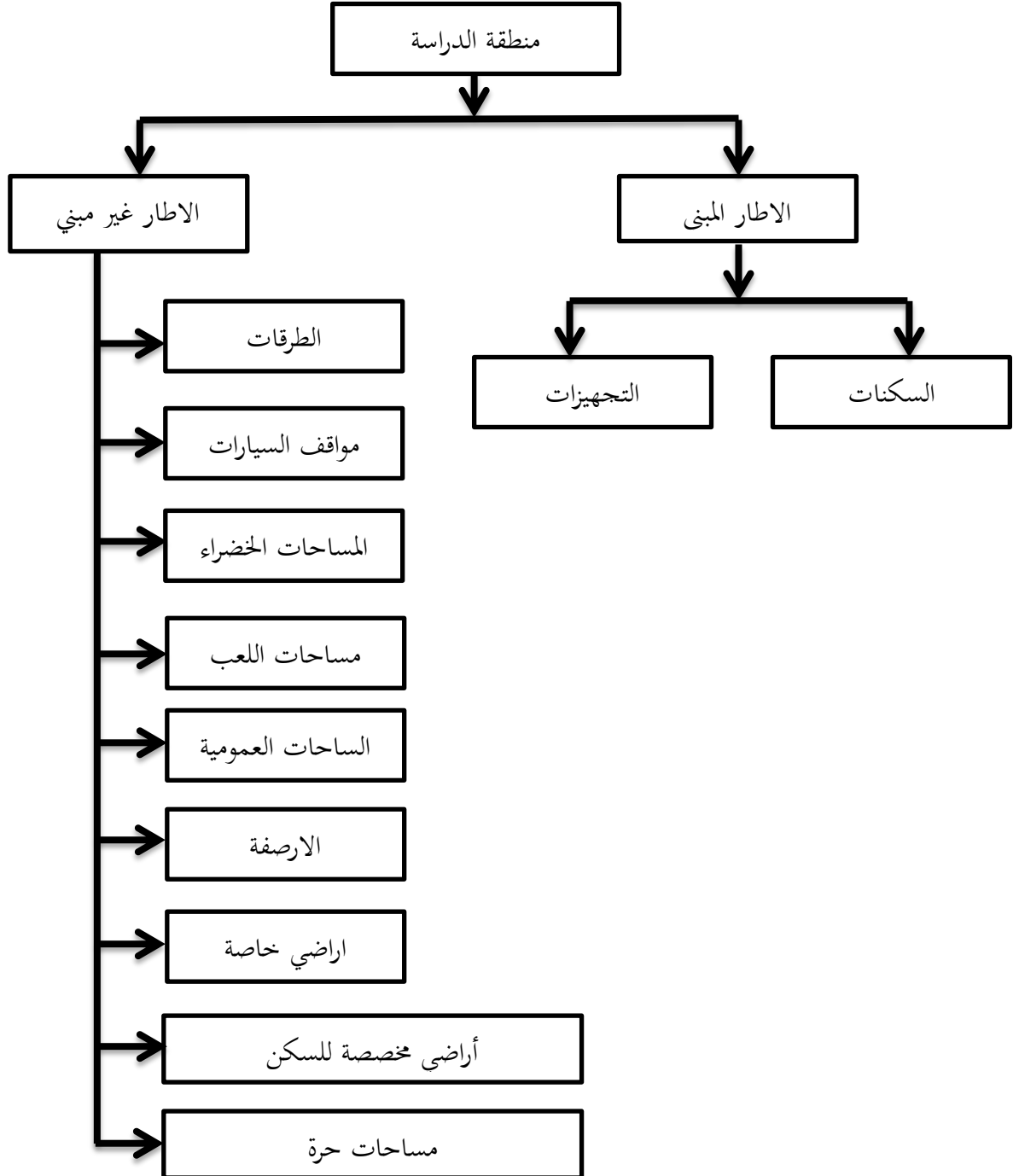




#### 4-7- الدراسة العمرانية لمنطقة الدراسة:

لتسهيل عملية التحليل تم تقسيم منطقة الدراسة إلى إطار مبني و إطار غير مبني ، حيث تقدر مساحة الإطار المبني من المساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة ب 23.90% و الإطار غير مبني 76.10%. انظر المخطط رقم (08)، ص 52.

الشكل رقم (13): الاطار المبني و غير مبني



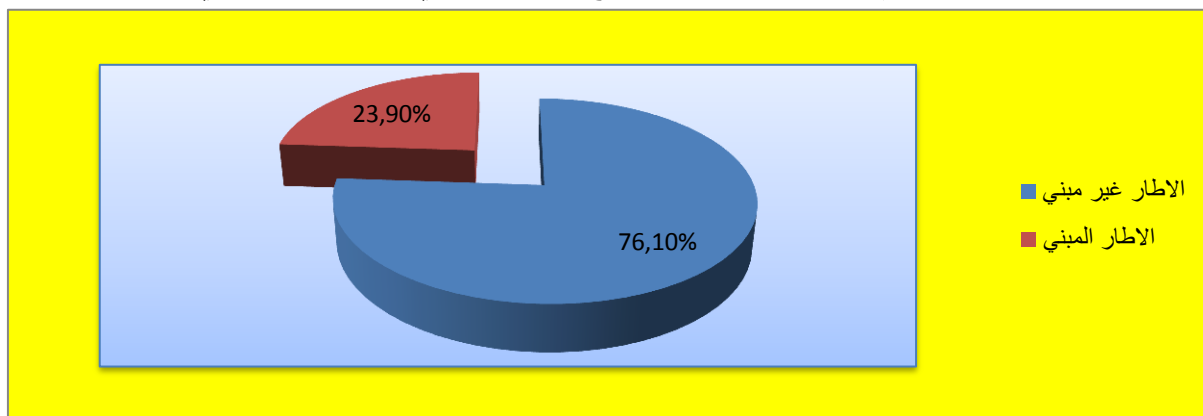
من إعداد الطلبة 2013.

الجدول رقم(14):مساحة و نسبة الاطار المبني و الاطار غير مبني

النسبة(%)	المساحة (م <sup>2</sup> )	التعيين	منطقة الدراسة
10.55	84400	السكنات	الاطار المبني
13.35	106796	التجهيزات	
17.51	140119	الطرق	الاطار غير مبني
0.26	2092	المساحات الخضراء	
0	/	ساحات اللعب	
0.33	2700	مواقف السيارات	
7.45	59600	اراضي خاصة	
18.73	149860	ارضي مخصصة لسكن	
5.84	46706	الارصفة	
25.97	207774	مساحات حرة	
100	800000	المجموع	

المصدر: مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية أولف 2008

الشكل رقم (14):دائرة نسبية توضح الاطار المبني و الاطار غير مبني



من إعداد الطلبة 2013.

- تمثل مساحة الاطار غير مبني اكبر نسبة من مساحة الاجمالية للحبي، مما يساعد في عملية التدخل العمراني.



#### 4-7-1- الطبيعة القانونية للعقار:

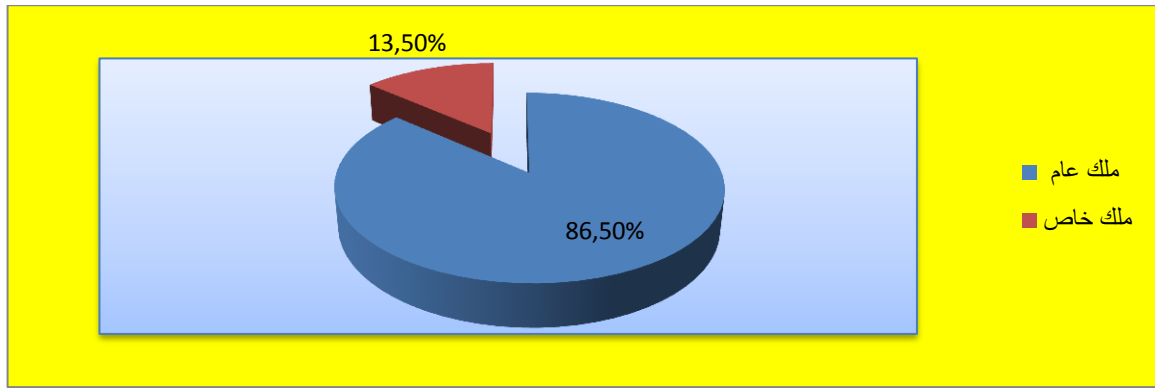
تبين الطبيعة القانونية للعقار نسبة ما تملك الدولة من الأراضي والجدول ادناه يوضح ذلك.

الجدول رقم (15): الطبيعة القانونية للعقار

ملك خاص	ملك عام	الطبيعة القانونية للعقار
13.50	86.50	النسبة(%)

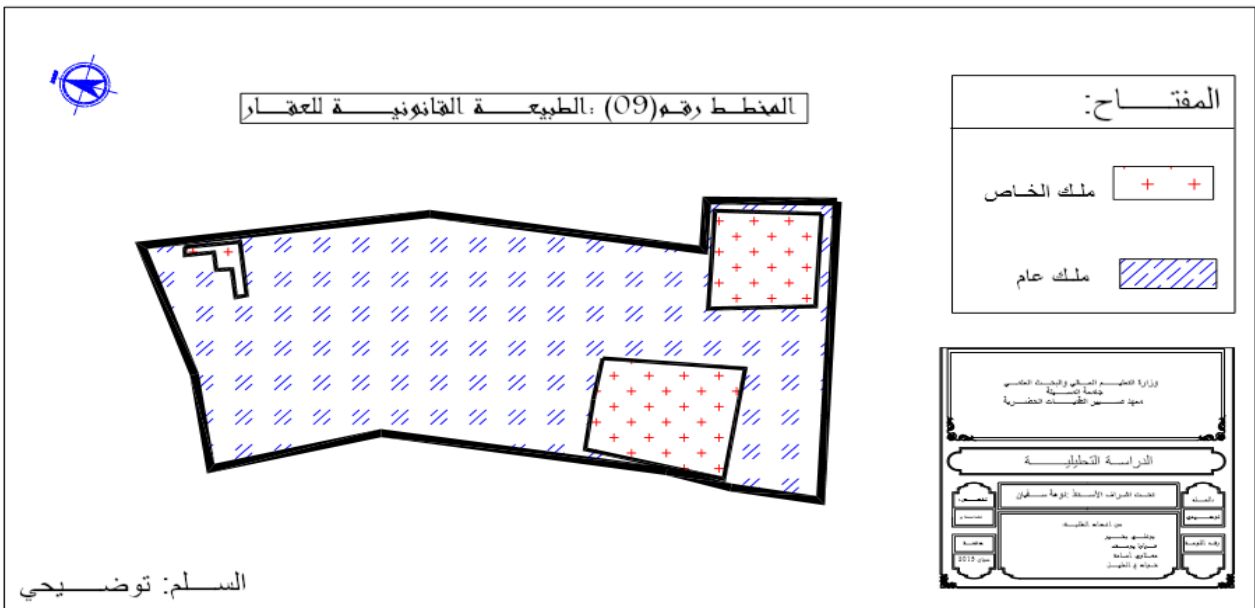
المصدر: الوكالة العقارية بأولف.

الشكل رقم (15): دائرة نسبية توضح الطبيعة القانونية للعقار



من إعداد الطلبة 2013.

- من خلال الشكل رقم (15)، أرضية المشروع ملك للدولة بنسبة 86.50%، مما يتيح لنا التدخل عليها دون عوائق. المخطط رقم (09) يوضح ذلك.



السلم: توضيحي

المصدر: BETAS+تصرف الطلبة

#### 4-7-2- دراسة الاطار المبني:

##### - دراسة السكنات:

إن دراسة السكنات تفيدنا في معرفة كل خصائص السكنات على مستوى الحي،(الكثافة السكنية، الحالة، النمط، معدل شغل المسكن، معدل شغل الغرفة، ومادة البناء).

##### الجدول رقم(16) : دراسة السكنات

النوع	العدد	الكثافة السكنية	الحالة	المساحة	النسبة
سكنات فردية	422	5.27 مسكن/هـ	جيدة	8.44 هكتار	10.55%

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية أولف .

##### الجدول رقم(17): ملخص معطيات المنطقة

ملاحظات	الواقع	المخطط	معطيات المنطقة
(-)	422	839	عدد السكنات
(-)	1186	2517	عدد الغرف
(=)	7	6	TOP
(+)	2.49	2.00	TOL

المصدر : مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية أولف 2008 .

- تم اقتراح 81 مسكن فردي، 506 مسكن مبرمج و 252 مسكن نصف جماعي مدمج من اصل 839 مسكن، وانجز 422 مسكن فردي، و هذا ما يبرز وجود تباين بين المخططات و ما انجز على أرض الواقع.
- معدل شغل المسكن : ( 07 اشخاص في المسكن ) ، واذا قارناه بالمعدل الوطني لشغل المسكن (06 اشخاص في المسكن) ،فهو مرتفع.

##### - خصائص السكنات:

##### - التموضع :

تموضع السكنات في الحي في الجهة الشمالية و الجهة الجنوبية، (انظر المخطط رقم (10)، ص 56.

##### -الارتفاع:

حسب ما جاء في تحليل جيو تقني ان الارضية تتحمل (ط+1) ، ومن خلال المعاينة الميدانية وجدنا ان ارتفاع المباني هو (ط+0)

صور(29)،(30): ارتفاع المباني



المصدر: الطلبة 2013.

- الواجهات

تعاني الواجهات على مستوى الحي من غياب اللمسة المعمارية، غالبا ما تلوّن باللون الاحمر.

الصور(31)،(32): الواجهات



المصدر: الطلبة 2013.

-الفتحات:

تكون موجهة عكس اتجاه الرياح وذلك من اجل تجنب دفنها بالرمال التي تنقلها الرياح الشمالية الشرقية، التي تتعرض لها منطقة الدراسة .

صورة(33)،(34)،(35): الفتحات



المصدر: الطلبة 2013.



- مواد البناء المستعملة:

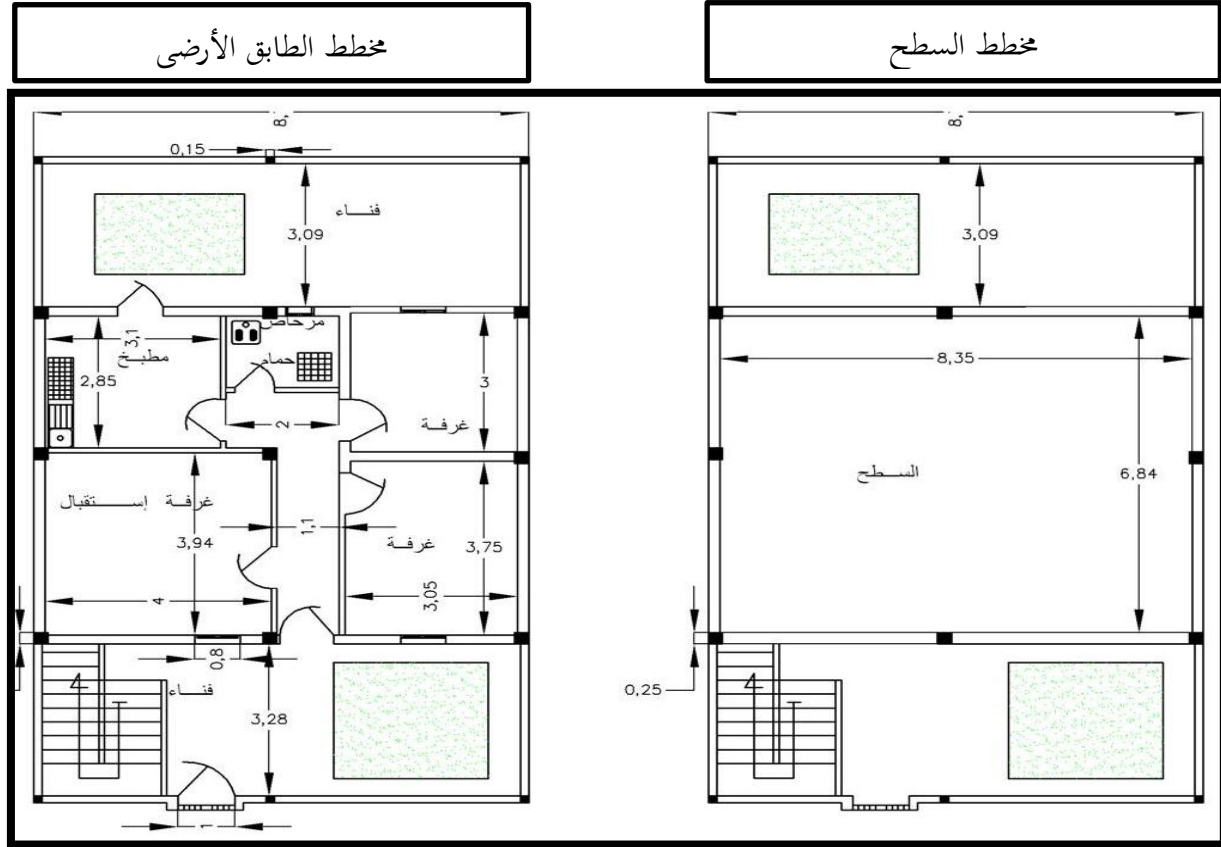
نظرا لحدائة الحبي فان المواد المستعملة في البناء هي الاسمنت و الحديد.

- الشكل :

تأخذ السكنات في منطقة الدراسة الشكل المربع و الشكل المستطيل.

مخطط تفصيلي لمسكن (ط+0)

الشكل رقم (16)



من إعداد الطلبة 2013.

- الطبيعة القانونية للمساكن:

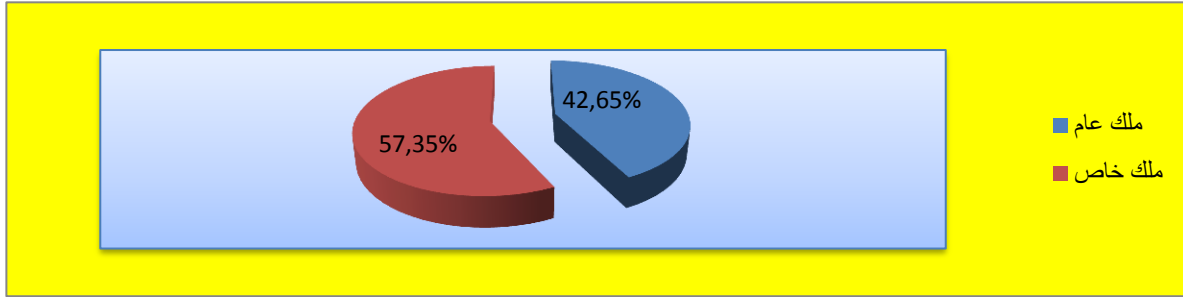
الطبيعة القانونية للمساكن تساعدنا في معرفة المساكن التي هي ملك للدولة من أجل إمكانية التدخل عليها، و المساكن التي هي ملك للخاص.

الجدول رقم(18): يبين الطبيعة العقارية للمساكن

ملك خاص	ملك عام	الوضعية العقارية
242	180	العدد
%57.35	%42.65	النسبة

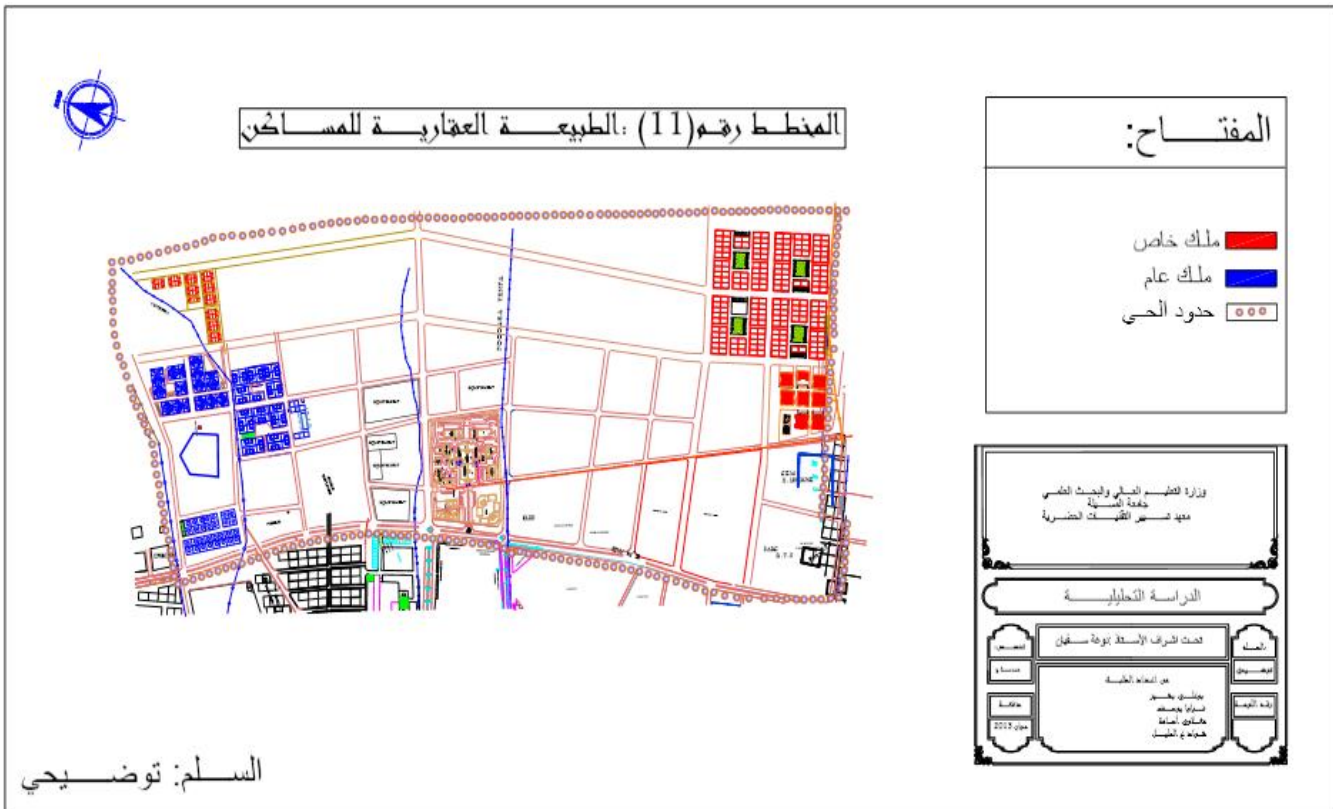
المصدر: الوكالة العقارية بأولف.

الشكل رقم(17): دائرة نسبية توضح الطبيعة العقارية للمساكن



من إعداد الطلبة 2013.

- تمثل المساكن التي هي ملك للخاص أكبر نسبة من مساكن الحي. المخطط رقم (11) يوضح ذلك.



المصدر: BETAS+تصرف الطلبة

## - دراسة التجهيزات

تعد التجهيزات من المعايير التي تدل على تطور المدن من خلال ما تقدمه من خدمات لسكانها. حيث تمثل %13.35 من المساحة الاجمالية للحي و تتموضع في الجهة الغربية للحي. انظر المخطط رقم (12)،ص60.

### الجدول رقم(19): دراسة التجهيزات

الملاحظة	في الواقع	على المخطط	التجهيزات
(-)	10.68h	12.01h	المساحة
(-)	%13.35	%15.01	النسبة
(-)	12	20	العدد

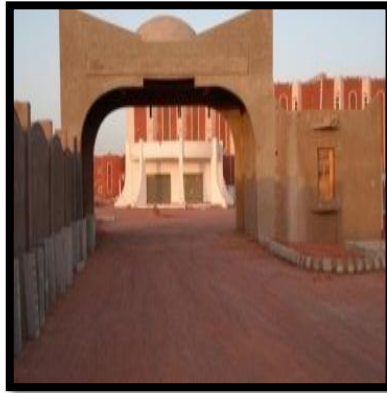
المصدر: مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية أولف 2008.

### - نقص عدد و مساحة التجهيزات المبرجة.

صورة (38): مكتبة



صورة (37): المستشفى



صورة (36): المركب الرياضي



صورة(41):DTP



صورة(40): دار الشباب



صورة(39): متوسطة



المصدر: الطلبة 2013.



### - تصنيف التجهيزات:

تصنف التجهيزات حسب الخدمة التي تقدمها ، وهي كالآتي:

#### تجهيزات تعليمية:

تساهم في رفع المستوى الثقافي للسكان و تتمثل في مدرسة ابتدائية و متوسطة.

#### تجهيزات صحية :

تتمثل في التجهيزات التي تقدم خدمات صحية إذ أنّ المدينة تحتوي على مستشفى متعدد الخدمات.

#### التجهيزات الإدارية:

مقاطعة الفلاحة، مقاطعة الري، مقاطعة البناء و مديرية الاشغال العمومية.

#### تجهيزات رياضية:

وتتمثل في الركب الرياضي ، دار الشباب.

#### تجهيزات ثقافية:

مكتبة البلدية .



الجدول رقم(20) :مقارنة بين الوضع القائم ومخطط شغل الارض

الملاحظة	المساحة المبنية في الواقع (م <sup>2</sup> )	المساحة المبنية المبرجة على المخطط (م <sup>2</sup> )	التعيين
(+)	3224	3215	دار الشباب
(+)	27245	13414	مستشفى
/	/	3824	فندق
/	/	820	بنك
/	/	1902	مركز الصناعات التقليدية
(+)	2792	922	مكاتب خدمات
/	/	4365	سوق مغطاة
(-)	6360	19947	ملحقة(مدرسة +متوسطة)
(+)	4750	1402	فرع بلدي
(+)	2092	1906	مقاطعة البناء
(+)	2363	1713	مقاطعة الري
(-)	2470	2187	مقاطعة الفلاحة
/	/	700	مكتب البريد
/	/	2288	مركز تجاري
/	/	4296	الحماية المدنية
/	1568	/	مكتبة
/	14959	/	المركب الرياضي
/	17518	/	خزان المياه
/	21455	/	DTP

المصدر: مراجعة مخطط التوجيهي، للتهيئة و التعمير لبلدية أولف 2008.

- من خلال الجدول رقم (20)، تم تغيير في المساحة المبرجة للتجهيزات في الواقع وإلغاء إنجاز بعض التجهيزات.
- لم يتم إنجاز المدرسة الابتدائية من الملحقة ، مما يستوجب أخذ ذلك بعين الاعتبار أثناء التدخل العمراني.
- يرجع عدم تطبيق ما هو مخطط على أرض الواقع إلى نقص الرقابة قبل وأثناء وبعد تنفيذ المشاريع.

الجدول رقم (21): مقارنة معطيات المنطقة بين ما هو مبرمج وما هو منجز

الملاحظة	في الواقع	على المخطط	معطيات المنطقة
(-)	0.50	1.2	COS
(-)	0.50	0.65	CES

المصدر : مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية أولف 2008 .

- تغير في معامل شغل الارض دلالة على نقص عدد الطوابق، و تغير معامل أخذ الارض على نقص المساحة المبنية، وهذا ما يبرز عدم تطبيق ما هو مخطط.

4 -7 -3 الاطار غير مبني:

• دراسة الطرقات:

تعد شبكة الطرقات أساس العلاقة الاقتصادية والاجتماعية داخل المدينة بصفة عامة و داخل الاحياء بصفة خاصة.

الجدول رقم(22): يبين النسبة والمساحة التي تشغلها الطرقات

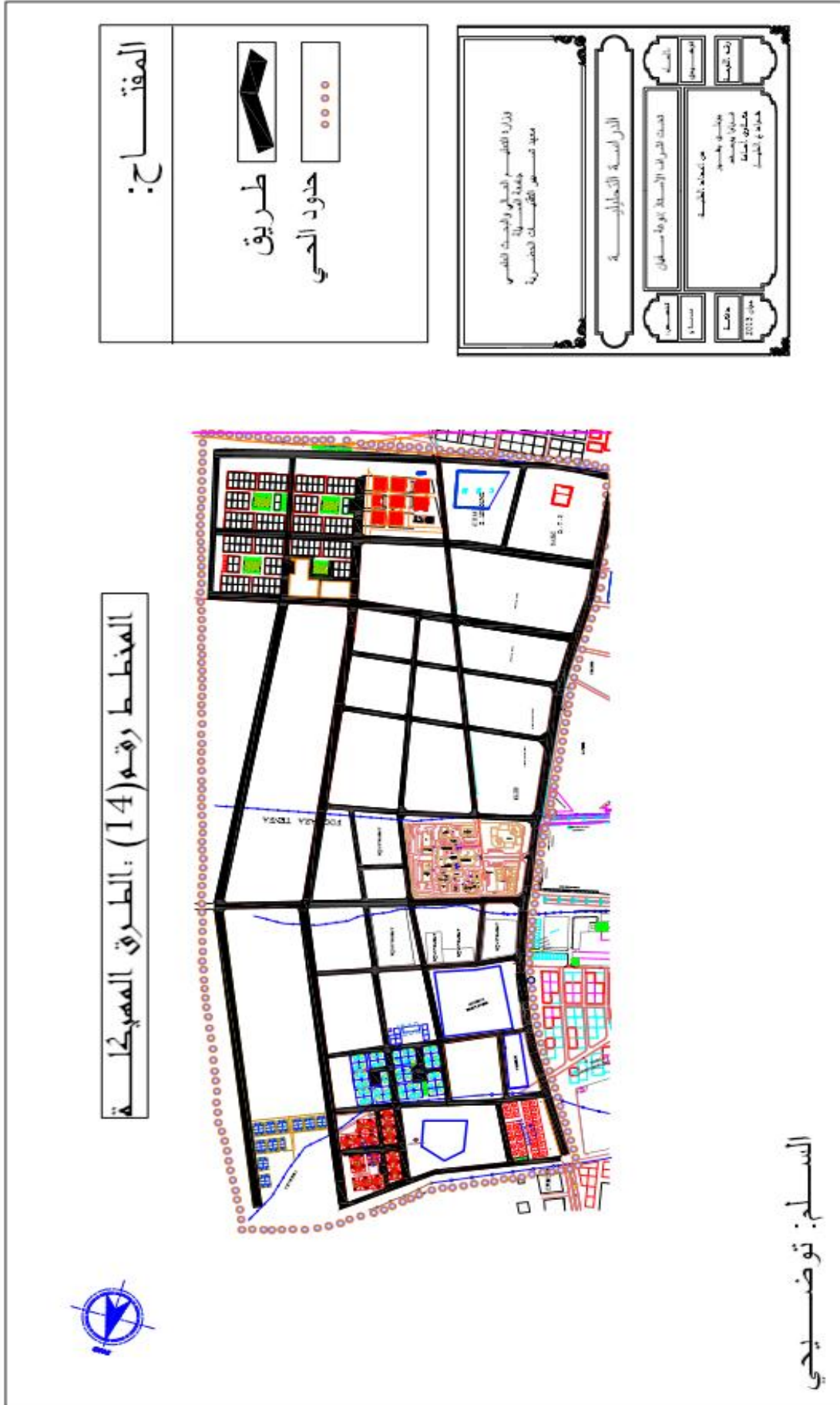
النسبة(%)	المساحة(م <sup>2</sup> )	التعيين
17.51	140119	الطرقات

من إعداد الطلبة 2013.

صور(42)،(43)،(44): الطرقات



المصدر: الطلبة 2013.



- أنواع الطرقات:

تنقسم الطرقات إلى ثلاثة أنواع وهي طرق رئيسية ، طرق ثانوية ، و طرق ثالثية (فرعية)، كما هو موضح في الجدول ادناه.

جدول رقم(23): انواع الطرقات

النسبة(%)	المساحة(م <sup>2</sup> )	عرض الطريق	نوع الطريق
2.53	20283	(8-12م)	طرق رئيسية
7.21	57639	(06م)	طرق ثانوية
7.77	62197	(04م)	طرق فرعية

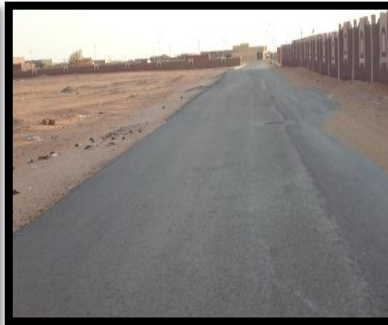
من إعداد الطلبة 2013

- من خلال الجدول رقم (23) ، نلاحظ ان مساحة الطرق الفرعية تمثل اكبر نسبة من مساحة الاجمالية للطرقات. انظر المخطط رقم (15)،ص 67.

صورة (47): طريق فرعي



صورة (46): طريق ثانوي



صورة (45): طريق رئيسي



المصدر: الطلبة 2013.

- حالة الطرقات:

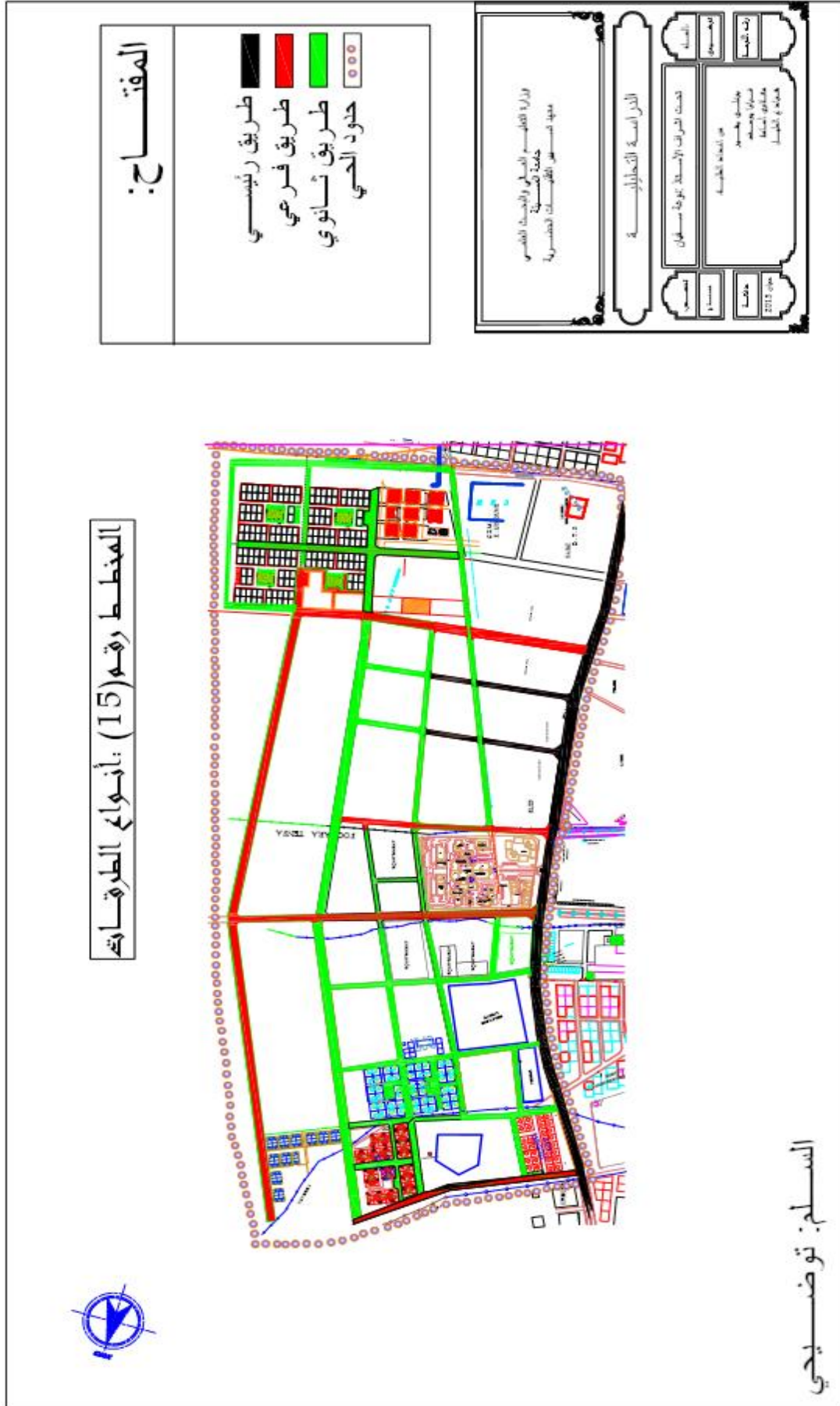
نقصد بحالة الطرقات ، الحالة التي تكون عليها معبدة او غير معبدة.

جدول(24): حالة الطرقات

مساحة الطرقات غير مهيئة(م <sup>2</sup> )	مساحة الطرقات المهيئة(م <sup>2</sup> )	مساحة الطرقات(م <sup>2</sup> )
119836	20283	140119

المصدر: مراجعة مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية أولف 2008.

من خلال الجدول رقم (24) ، نلاحظ ان معظم الطرقات غير مهيئة. انظر المخطط رقم (16)،ص 68.





المصدر: BETAS+تصرف الطلبة

• الارصفة :

من خلال الزيارة الميدانية لمنطقة الدراسة ، لاحظنا ان عرض الارصفة يتراوح ما بين 2م -6م . انظر المخطط رقم (17)، ص 70.

جدول رقم(25): الارصفة

التعيين	المساحة(م <sup>2</sup> )	النسبة (%)
الارصفة	46706	5.84

المصدر: مراجعة مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير لبلدية أولف 2008.

- حالة الارصفة :

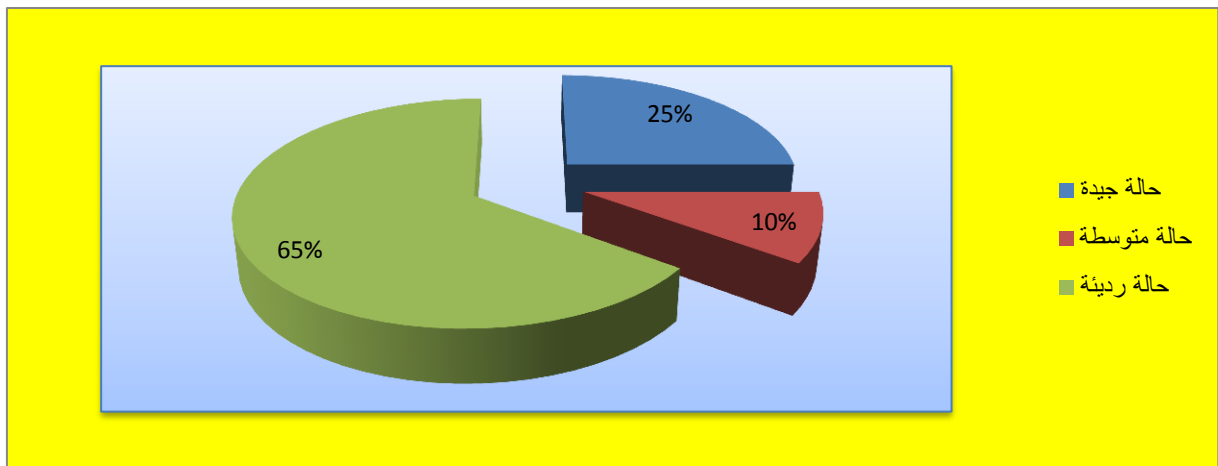
معظم الارصفة في حالة رديئة على مستوى الحي. انظر المخطط رقم (17)، ص 70.

الجدول رقم (26) : حالة الارصفة

حالة الارصفة	حالة جيدة	حالة متوسطة	حالة رديئة
المساحة(م <sup>2</sup> )	11676.5	4670.6	30358.9
النسبة(%)	25	10	65

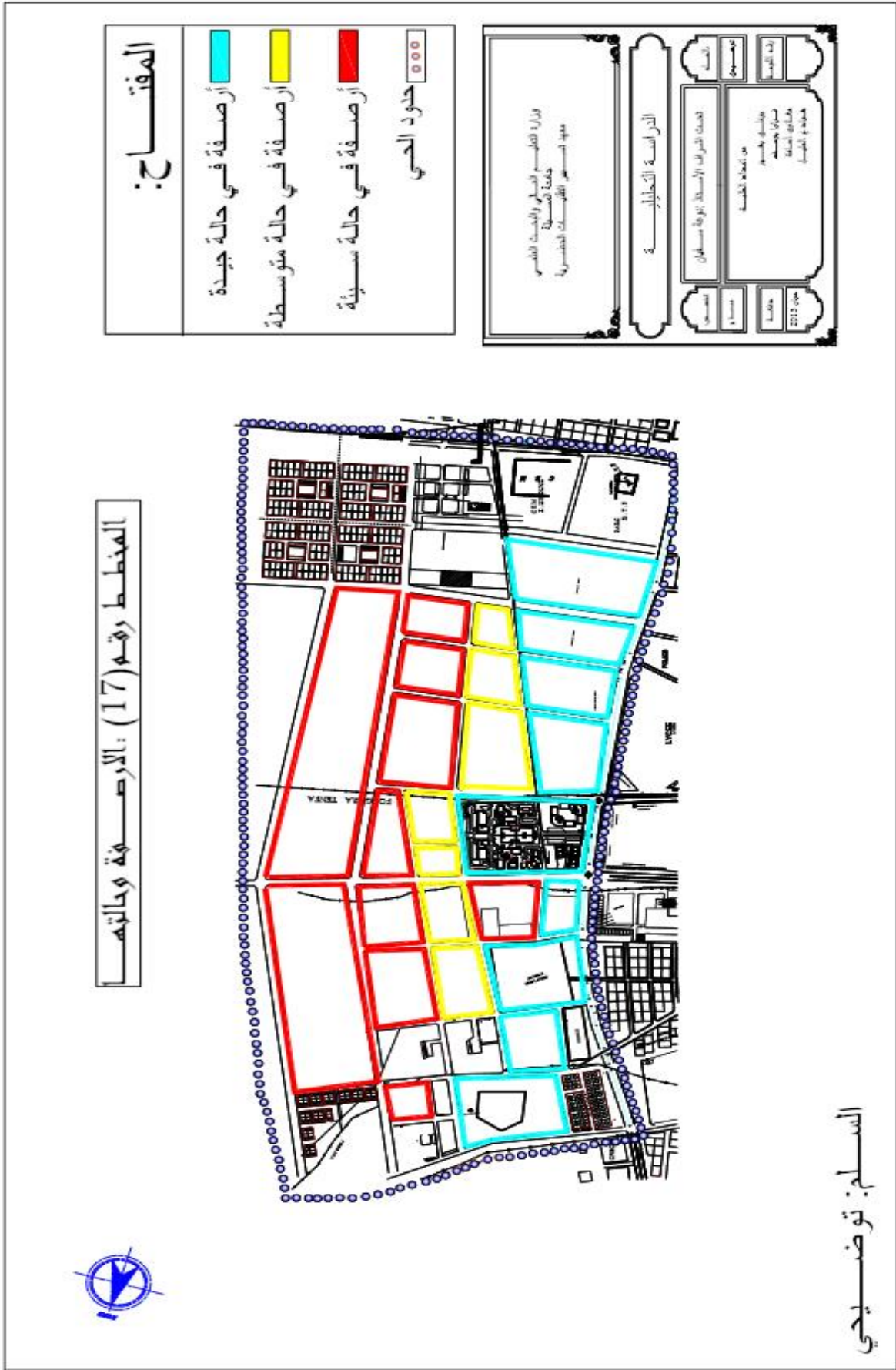
من إعداد الطلبة 2013.

الشكل رقم (18) : دائرة نسبية توضح حالة الارصفة



من إعداد الطلبة 2013.

- من خلال الشكل رقم (18)، نلاحظ ان الارصفة في منطقة الدراسة تحتاج تهيئة و تبليط.



الصورة(50): حالة رديئة



الصورة (49): حالة متوسطة



الصورة(48): حالة جيدة



المصدر: الطلبة 2013.

•المساحات الخضراء:

- نلاحظ نقص حاد في المساحات الخضراء و انها في حالة جد متدهورة لقلة التسيير و الصيانة.

الصور (51)، (52): المساحات الخضراء



المصدر: الطلبة 2013.

الجدول رقم(27): يوضح النسبة و المساحة الواقعية التي تشغلها المساحات الخضراء.

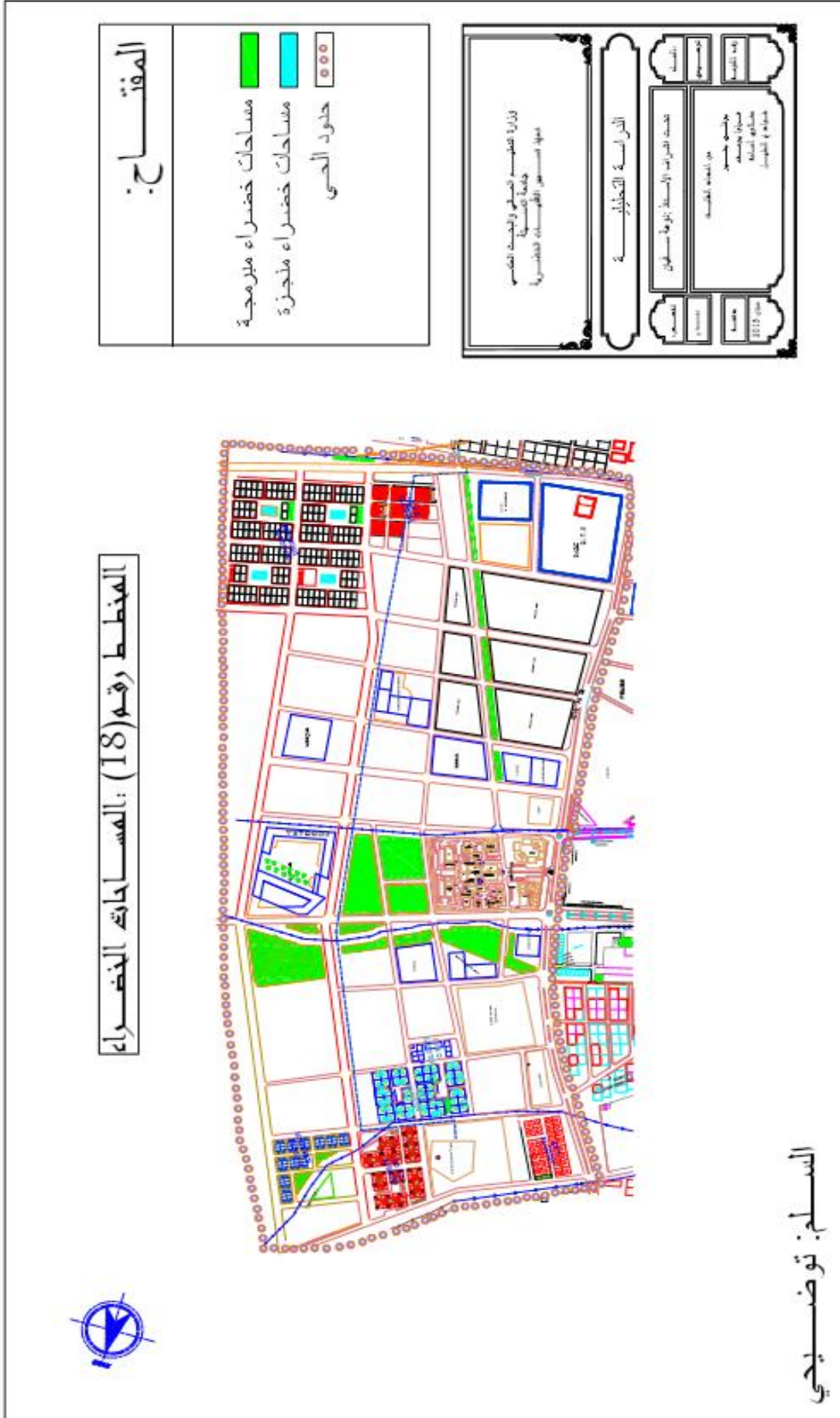
النسبة(%)	المساحة(م <sup>2</sup> )	التعيين
0.26	2092	المساحات الخضراء

من إعداد الطلبة 2013.

الجدول رقم(28) : يبين المساحة التي تشغلها كل من المساحات الخضراء المبرمجة و المنجزة

2م 41832	المساحات الخضراء المبرمجة
2م 2092	المساحات الخضراء المنجزة

من إعداد الطلبة 2013 .



•مساحات اللعب و الساحات العمومية :

تندم مساحات اللعب و الساحات العمومية على مستوى الحي . انظر المخطط رقم (19)،ص74.

• مواقف السيارات:

من اجل تنظيم حركة السير عبر الطريق يستلزم تخصيص أماكن التوقف ، لتجنب التوقف العشوائي على حافتي الطرق وفوق الارصفة التي تعرقل حركة السير العادية للراجلين .انظر المخطط رقم (20) ، ص75.

الجدول رقم(29): يبين النسبة والمساحة التي تشغلها مواقف السيارات

الاعداد	النسبة(%)	المساحة(م <sup>2</sup> )	العدد
(5x2.5)	0.33	2700	216

من إعداد الطلبة 2013.

من خلال المعاينة الميدانية تبين ان هناك عجز في مواقف السيارات حيث يقدر ب 246 موقف على مستوى السكنات . واما على مستوى التجهيزات فيقدر ب142 موقف ، كما هو موضح في الجدول رقم (30).

جدول رقم (30): العجز في مواقف السيارات على مستوى التجهيزات

العجز	التجهيز
27 موقف	المكتبة
40 موقف	مقاطعة الفلاحة
40 موقف	مقاطعة الري
35 موقف	مديرية البناء

من إعداد الطلبة 2013.

- يقدر العجز الكلي على مستوى منطقة الدراسة ب 388 موقف، بمساحة 9700م<sup>2</sup>.

**المفتاح:**

مساحات اللعب  
مساحات عمومية

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
جامعة القصيم  
مبنى مساحات اللعب

الدراسة التحليلية

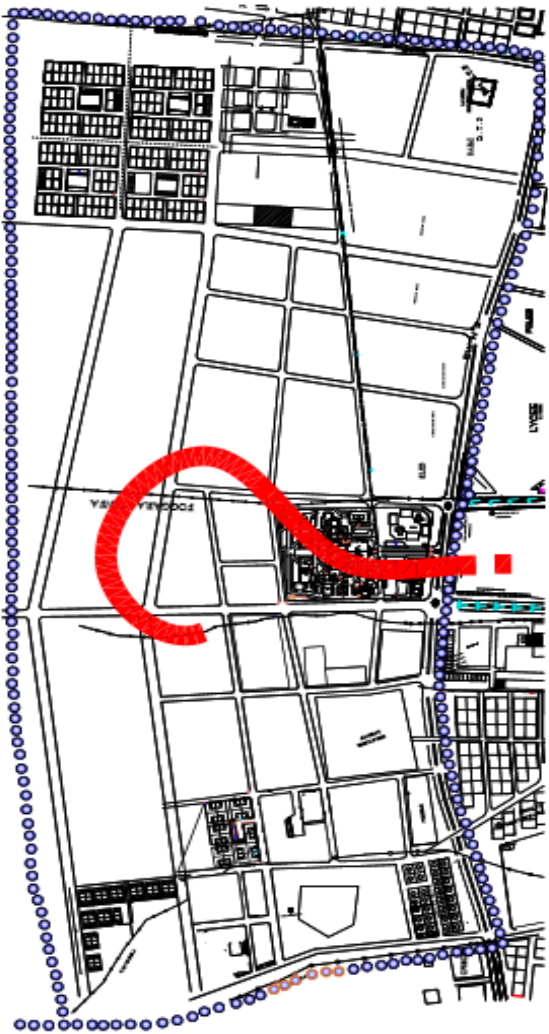
تحت إشراف الأستاذة نورة سلطان

من إعداد الطالبة

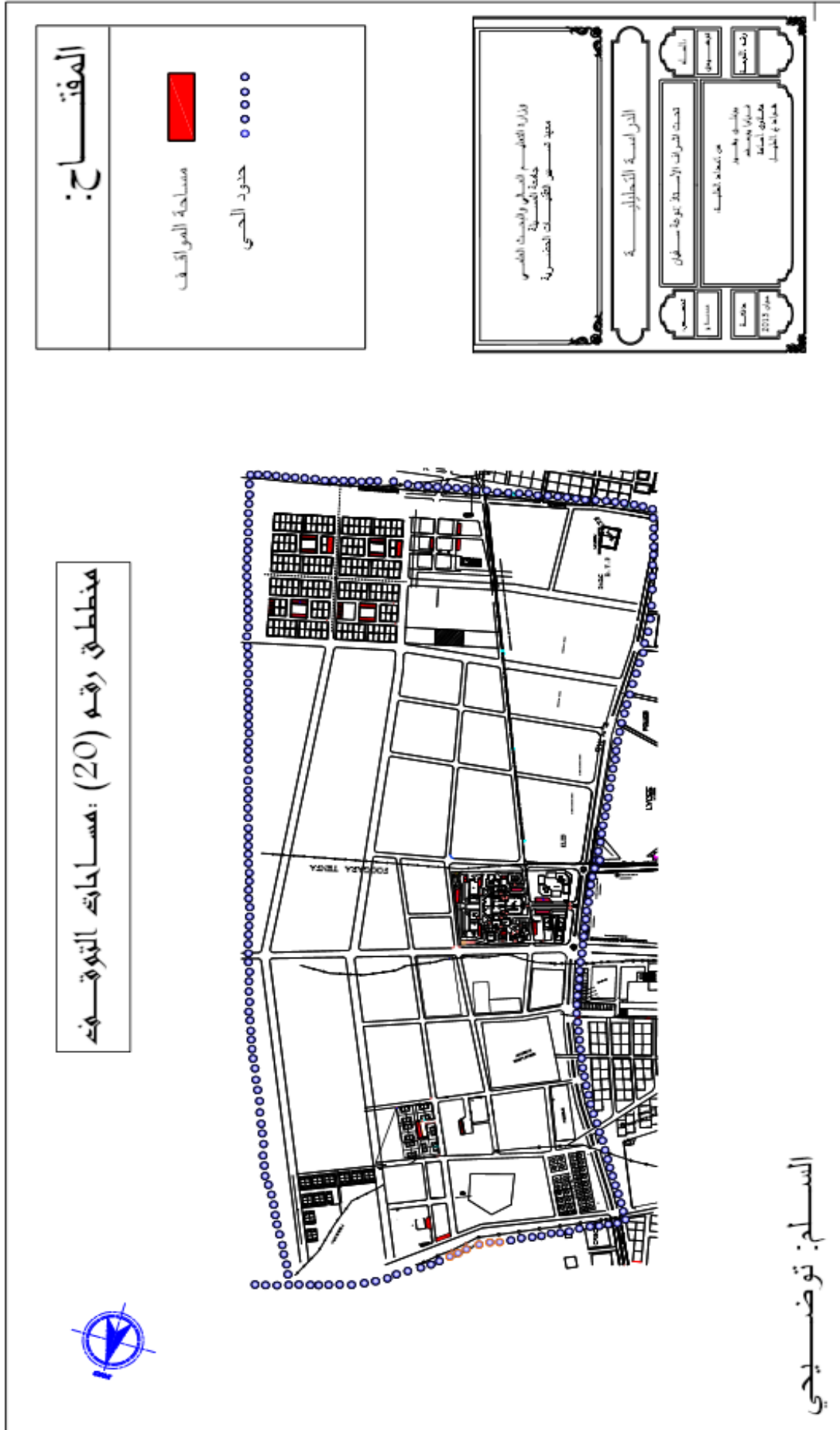
ياسمين بن محمد  
سندرا مصطفى  
مهاجر السليمان  
هدى و الطيار

تاريخ: 2012  
مادة: هندسة  
مستوى: ثانوية

منظّم رقم (19) :مساحات اللعب و المساحات العمومية



المصدر: BETAS+تصرف الطلبة  
السلم: توضيحي



#### 4-8- دراسة الشبكات المختلفة :

ان دراسة الشبكات يعطينا معلومات عن خصائص كل نوع منها، وما مدى استغلال السكان لها .

#### 4-8-1- شبكة الغاز :

تم تزويد مدينة أولف بغاز المدينة حديثا ، وخلال الزيارة الميدانية لمنطقة الدراسة لم تزود بعد بشبكة الغاز.

#### 4-8-2- شبكة التموين بالمياه الصالحة للشرب و الفقارة:

#### - شبكة التموين بالمياه الصالحة للشرب:

يوجد في منطقة الدراسة خزانين للمياه سعة كل واحد هي (500م<sup>3</sup>)، تزود منه المنطقة عن طريق شبكة فرعية اقتصادية

الصور (53)،(54): خزان المياه



المصدر: الطلبة 2013.

- قطر القنوات التي تخرج من الخزان  $\varnothing 100$ ، والتي تتفرع من القناة الرئيسية لتزود المساكن (PVC $\varnothing 63$ ).

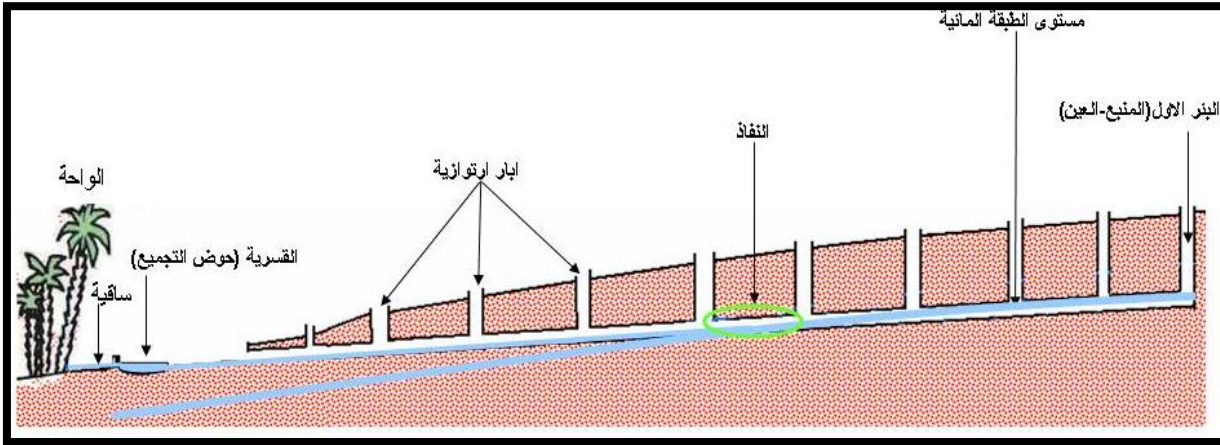
#### - الفقارة:

بالإضافة الى شبكة التموين بالمياه الصالحة للشرب توجد الفقارة ، وهي نظام سقي قديم اتخذ القدماء للشرب و لسقي البساتين يعتمد بالأساس على وضع قنوات تحت أرضية بإنحدار معين يعبر فيها الماء من المنبع إلى البساتين.

تعتبر منطقة الدراسة خمس فقارات هي:

(جنة أصغار، تنفع ، بن دراغوا، الجديدة و بوراس)،كلها حية ماعدا الجديدة و بوراس وتصب من الشرق إلى الغرب.

الشكل رقم (19) مقطع طولي للفقارة



من إعداد الطلبة 2013.

الصور (55)، (56)، (57): الفقارة



المصدر: الطلبة 2013

- تعاني الفقارة من تدهور الآبار المهيكلة لها .

الصور (58)، (59): حالة الفقارة



المصدر: الطلبة 2013.



#### 4-8-3- شبكة الكهرباء:

تتكون شبكة الكهرباء على مستوى منطقة الدراسة محولين كهربائيين، أسلاك كهربائية مختلفة الاقطار ، أعمدة الإنارة ،مماسات أرضية.

- الأعمدة : توضع بشكل عمودي و بمسافات و بارتفاعات محسوبة الاعضاء ،مجال مرئي متكامل و تكون من الفولاذ نوع A 37 سمك 04ملم و توضع هذه الأعمدة على أساس من خرسانة بتركيز 250 كغ/م<sup>3</sup>.

صورة (61): عمود كهربائي



صورة (60): محول كهربائي



المصدر: الطلبة 2013

- الأسلاك : عامة تستعمل أسلاك من النحاس ذو مقاومة 0.017 أوم /م/مم<sup>2</sup> ذات عازل بلاستيكي.

- المصابيح : المصابيح مختارة على حسب نوعية و مقدار الإنارة الموجودة ذات إستطاعات مختلفة .

#### 4-8-4- شبكة الهاتف:

يوجد بالقرب من منطقة الدراسة هوائي شبكة الهاتف ، وهذا يضمن تغطية جيدة للحي ،حيث توصل خطوط هذه الشبكة تحت الارصفة او على جدران المساكن ، كما لاحظنا تراجع استغلال هاته الشبكة .

صورة (63): كيفية الربط



صورة (62): مسار شبكة الهاتف



المصدر: الطلبة 2013.



#### 4-8-5- الصرف الصحي:

تتكون هذه الشبكة من مجموعة من القنوات مربوطة ببعضها بمصببات، بمسافة 50 م على الأكثر، تتبعاً لتضاريس الأرض الطبيعية للمنطقة فان اتجاه صرف المياه عن طريق قناة رئيسية Ø300 من الجنوب نحو الشمال التي تصب فيها قنوات فرعية Ø200 من الشرق نحو الغرب. انظر المخطط رقم (23)، ص82.

الصور(64)،(65)،(66): المصببات



المصدر: الطلبة 2013.

#### - درجة الربط :

نقصد بها استغلال السكان لمختلف الشبكات ، وكذا التجهيزات و المرافق العمومية ، حيث تساعدنا في معرفة درجة استغلال مختلف الشبكات ، وذلك لمعرفة ما مدى تغطية الحي بالشبكات ، من أجل أخذها بعين الاعتبار أثناء التدخل العمراني .

ومن خلال تحليل استمارة الاستبيان ، استخلصنا ان الحي مزود بمختلف الشبكات ، ماعدا شبكة الغاز لأنها طور الإنجاز. و الجدول ادناه يوضح ذلك.

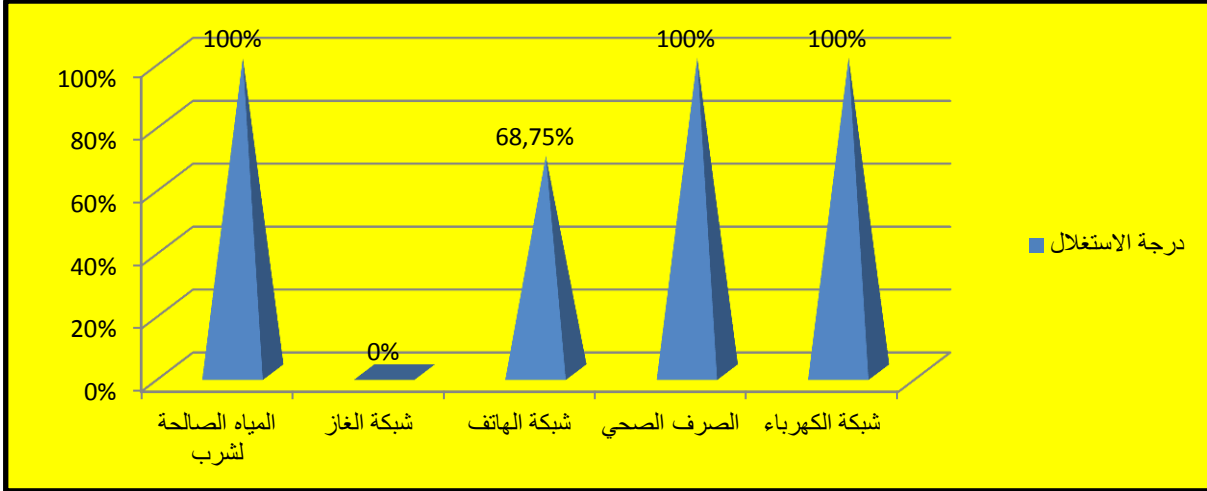
#### الجدول رقم(31): يوضح درجة استغلال مختلف الشبكات

درجة الربط	نوع الشبكة
100%	شبكة التموين بالمياه الصالحة للشرب
100%	شبكة الكهرباء
100%	شبكة الصرف الصحي
0	شبكة الغاز
68.75%	شبكة الهاتف

تحليل استمارة الاستبيان 2013.



الشكل رقم(20):درجة استغلال مختلف الشبكات



من إعداد الطلبة 2013.

- من خلال الشكل رقم (20)، المساكن مزودة بجميع الشبكات المختلفة ماعدا شبكة الغاز ، وتراجع نسبة استغلال شبكة الهاتف.

4-9- النفايات:

لاحظنا من خلال الزيارة الاستطلاعية إلى منطقة الدراسة انه لا يوجد تسيير محكم للنفايات لان رميها عشوائي في اماكن غير ملائمة لها و خاصة داخل المساحات الخضراء وهذا بدوره يؤثر سلبا على البيئة وصحة السكان.

الصورة (67)،(68): الاماكن العشوائية لرمي النفايات



المصدر: الطلبة 2013.

### خلاصة الدراسة التحليلية

من خلال دراستنا التحليلية وقيامنا بعمل مقارنة بين ما هو مبرمج في مخطط شغل الأرض وما هو موجود على أرض الواقع خالصنا إلى عدة عناصر قسمناها إلى سلبيات وإيجابيات:

#### السلبيات:

- إرتفاع معدل شغل المسكن مقارنة بالمعدل الوطني لشغل المسكن.
- وجود عائق اصطناعي يتمثل في خط الفقارة ، و خط كهربائي متوسط التوتر.
- عدم احترام الارتفاعات الضرورية والمنصوص عليها في مخطط شغل الأرض.
- يحد أرضية المشروع من الجهة الشرقية أرض شاغرة ، مما يجعلها معرضة مباشرة للرياح الشرقية الحارة .
- إنخفاض الكثافة السكنية .
- كثرة التعديلات على المساكن مما يؤدي إلى تشويه الواجهة العمرانية للمدينة.
- أرضية المشروع ذات توجه سكني ولا تحتوي على التجهيزات الأولية للسكان مثل المحلات التجارية، الفروع الإدارية الهامة.
- عدم وجود تطابق بين ما هو مبرمج وما هو مجسد على أرض الواقع خاصة في ما يخص التجهيزات وبالأخص المساحة المقترحة لكل تجهيز.
- الطرق المهيكلة لأرضية المشروع في حالة سيئة وكذلك الأرصفة.
- قلة المساحة الخضراء وعدم الاهتمام بها.
- إنعدام مساحات اللعب.
- نقص مواقف السيارات.
- إنعدام أماكن رمي القمامة مما يجعل الحي معرضة لخطر التلوث.

#### الإيجابيات:

- الموقع الاستراتيجي لمنطقة الدراسة حيث تقع بمحاذاة الطريق الولائي رقم (03) مما يسمح لنا استغلال هذا الموقع من الناحية الاقتصادية .
- يعتبر الحي منطقة التوسع المستقبلي لمدينة أولف.
- قلة العوائق الفيزيائية التي تتخلل منطقة الدراسة.
- تمتاز أرضية المشروع بوجود جيوب عمرانية، مما يساعد على إعادة التهيئة
- تمتاز أرضية المشروع بالانسياب، حيث يقل ميلها عن 5% مما يسهل عملية التهيئة والربط بشبكات الصرف الصحي.
- الطبيعة القانونية لأرضية المشروع هي ملك للدولة بنسبة كبيرة ، مما يسهل القيام بإنجاز المشاريع المقترحة.

- تتوفر الأرضية على تجهيزات ذات أهمية كبيرة للمدينة حيث تأثيرها يتجاوز في بعض الأحيان مجال المدينة ، وتم فرض هذه التجهيزات من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , مما يجعلها ذات إمكانية للتنمية والتطور .
- وجود عدة منافذ لأرضية المشروع إضافة إلى قربها من مركز المدينة
- وجود مختلف الشبكات في ارضية المشروع.

## الفصل الثالث : المشروع التنفيذي

تمهيد

1- تحديد المشاكل .

2- مستويات التدخل العمراني .

3- تحديد نوع التدخل العمراني .

4- وصف عملية التدخل

5- دفتر الشروط .

خلاصة.

## تمهيد:

بعد الدراسة التحليلية التي قمنا بها على مستوى أرضية المشروع توصلنا إلى عدة نتائج منها ما هو إيجابي ومنها ما هو سلبي ومن خلال هذه النتائج نحاول تجسيد بعض الاقتراحات والتوصيات وبعض الحلول للمشاكل التي تعاني منها أرضية المشروع ومن أجل الوصول إلى هذا الهدف سطرنا عدة أهداف جزئية منها:

- محاولة تطبيق القوانين الخاصة بالبناء والتعمير و معرفة الأسباب التي أدت إلى عدم تطبيق المخططات العمرانية .
- تحسين الوضعية الحالية وهذا بإدخال مجموعة من التغييرات .
- إيجاد نسيج عمراني منسجم ومنظم .
- الاستغلال العقلاني والأمثل للمجال الحضري .

### 1- تحديد المشاكل:

- من خلال ما استنتجناه من خلاصة التحليل يمكن ان نلخصها في ما يلي :
- عدم احترام الارتفاعات الضرورية والمنصوص عليها في مخطط شغل الأرض.
- يحد أرضية المشروع من الجهة الشرقية أرض شاغرة، مما يجعلها معرضة مباشرة للرياح الشرقية الحارة.
- ارتفاع معدل شغل المسكن مقارنة بالمعدل الوطني لشغل المسكن.
- انخفاض الكثافة السكنية.
- تشوه بعض الواجهات المعمارية للسكنات.
- نقص بعض التجهيزات الضرورية.
- انعدام مساحات اللعب, و المساحات العمومية .
- عجز على مستوى مواقف السيارات
- نقص حاد على مستوى المساحات الخضراء .
- تدهور حالة الارصفة
- انعدام أماكن رمي القمامة مما يجعل الحي معرض لخطر التلوث.



## 2- مستويات التدخل:

نظرا لوجود المشاكل المتنوعة على مستوى منطقة الدراسة قمنا بالتدخل عليها بطرق مختلفة وذلك من أجل محاولة تعديلها لملائمة المعايير من أجل تحقيق الأهداف سنراعي في التدخل العمراني الجوانب التالية:

### الجانب العمراني:

-تنظيم المجال العمراني من خلال القيام بعدة تدخلات عمرانية.

- تكثيف السكنات و التجهيزات.

### الجانب البيئي و الجمالي:

-اقتراح مساحات خضراء و خطوط التشجير من أجل بيئة سليمة.

- اقتراح ممرات مغطاة لتفادي أشعة الشمس الحارة.

### الجانب الاجتماعي و الترفيهي:

-اقتراح ساحات عمومية لأنها تساعد على توطيد العلاقات الاجتماعية بين سكان المدينة.

-اقتراح مساحات لعب الاطفال و ملاعب.

### الجانب الاقتصادي:

- اقتراح محلات تجارية ، سوق مغطاة ، و مركز تجاري وذلك من أجل محاولة القضاء على البطالة.

- تكثيف النشاط الاقتصادي في المنطقة .

## 3- تحديد نوع التدخل:

### 3-1- الطرق المتبعة لتحديد التدخل العمراني .

هناك عدة طرق تقنية لتحديد طبيعة التدخل المهم هنا أن نضمن التسلسل الجيد والفعالية لتحقيق الهدف المراد الوصول إليه .

### 3-1-1- الطريقة الكمية والإحصائية :

تعتمد على خلق نتائج فعالية وإبراز المظاهر النوعية ل : السكان ،النشاطات ، التجهيزات العقار بنجاح هذه الطريقة يعتمد على الاختيار الجيد لمصادر المعلومات والمعالجة الجيدة لها.

### 3-1-2- الملاحظة الميدانية :

عملية ضرورية للفضاء الفيزيائي من جهة نظر الملكية ،التموضع ، الاستغلال .وتعتمد هذه العملية على الصور ومخططات الرفع الطبوغرافي للأرضية.

### 3-1-3- الاطلاع على المراجع المختلفة :

المخططات، الصور، ملفات مسح الأراضي ، ملفات الأملاك العقارية .

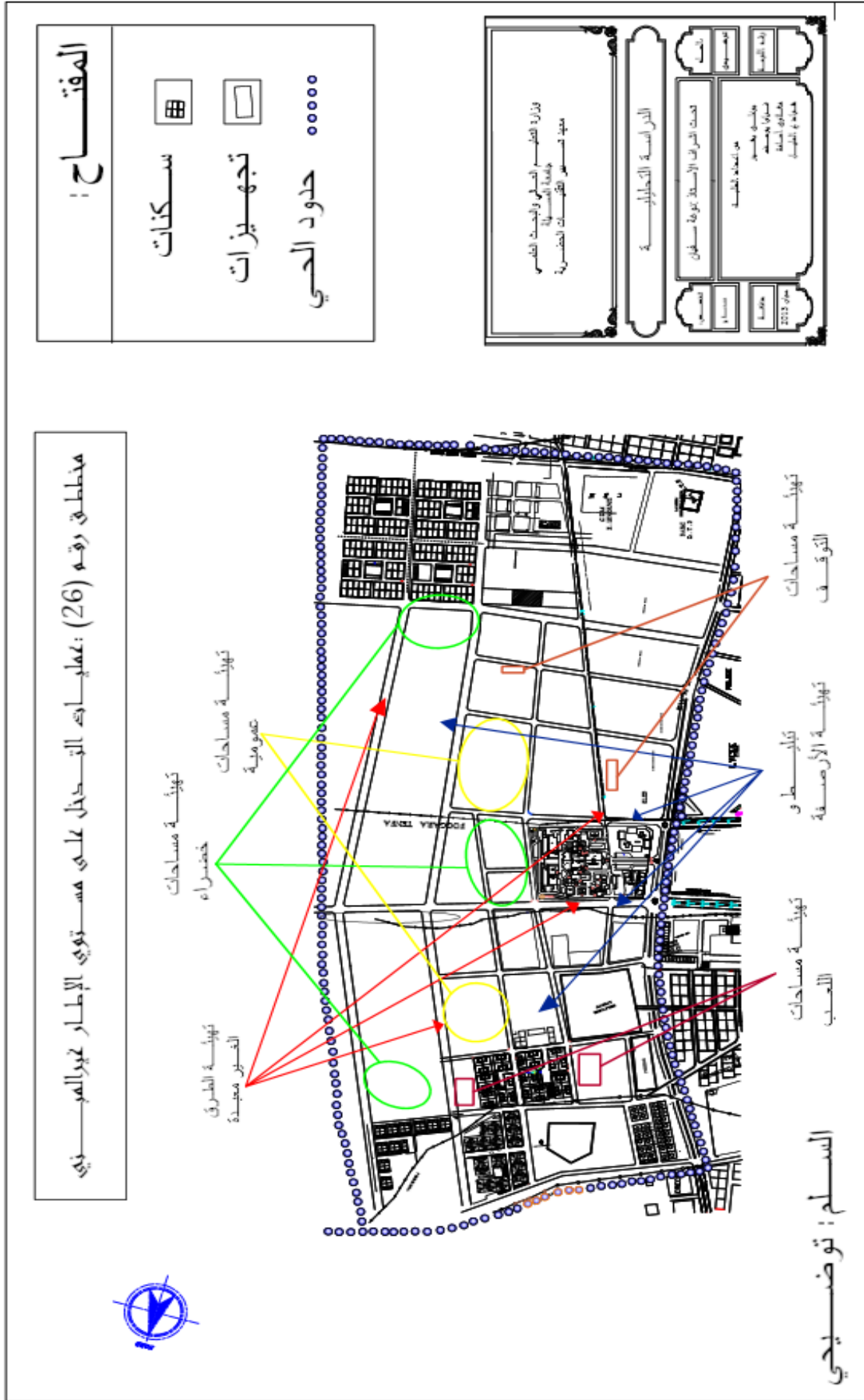
### 3-2- نوع التدخل العمراني:

إن عملية التدخل العمراني لا بد أن تكون مدروسة بطريقة علمية لتفادي الآثار السلبية التي يمكن أن تلحق بالنسيج العمراني العام وبالبيئة الحضرية للمدينة بصفة خاصة ، وهذا ما ينتج عنه ظهور الأحياء الغير منظمة. بعد الدراسة التحليلية التي قمنا بها "لحي سيدي عثمان " ، حاولنا الالمام بجميع المشاكل والنقائص المطروحة ، كما توجب علينا أن يكون تدخلنا يستجيب لأهداف الدراسة والتي سطرناها سابقا . ومن كل هذا استخلصنا أن أفضل أنواع التدخل هو إعادة تهيئة وهي عملية ثانية تغطي مجمل التدخلات في المجال السوسيو فيزيائي الحضري بقصد القيام بعدة عمليات من أجل تنظيمه و تحسينه .

و تندرج ضمنه عدة عمليات وهي:

- تطبيق مبدأ احترام حق الارتفاقات.
- عملية هدم و إعادة بناء من أجل تطبيق مبدأ احترام حق الارتفاقات.
- تكثيف السكنات.
- اقتراح التجهيزات.
- تعبيد وإعادة هيكلة بعض الطرقات.
- تهيئة وتبليط الارصفة.
- تهيئة المساحات الخضراء.
- تهيئة الساحات العمومية .
- تهيئة مساحات لعب الاطفال.
- تهيئة مواقف السيارات.
- ترميم الواجهات المعمارية.





4- وصف عملية التدخل:

4-1- تطبيق مبدأ احترام حق الارتفاقات:

التحديد الدقيق للارتفاقات الخاصة بالفقارة والخط الكهربائي لتوفير المساحة الأمنية اللازمة للحماية ، حيث ارتفاع الفقارة هو : 10م من محور الفقارة ، وارتفاع الخط الكهربائي ب : 15م من محور الخط الكهربائي . ويتم استغلال هذا الارتفاع في الطرقات ، المساحات المشجرة .

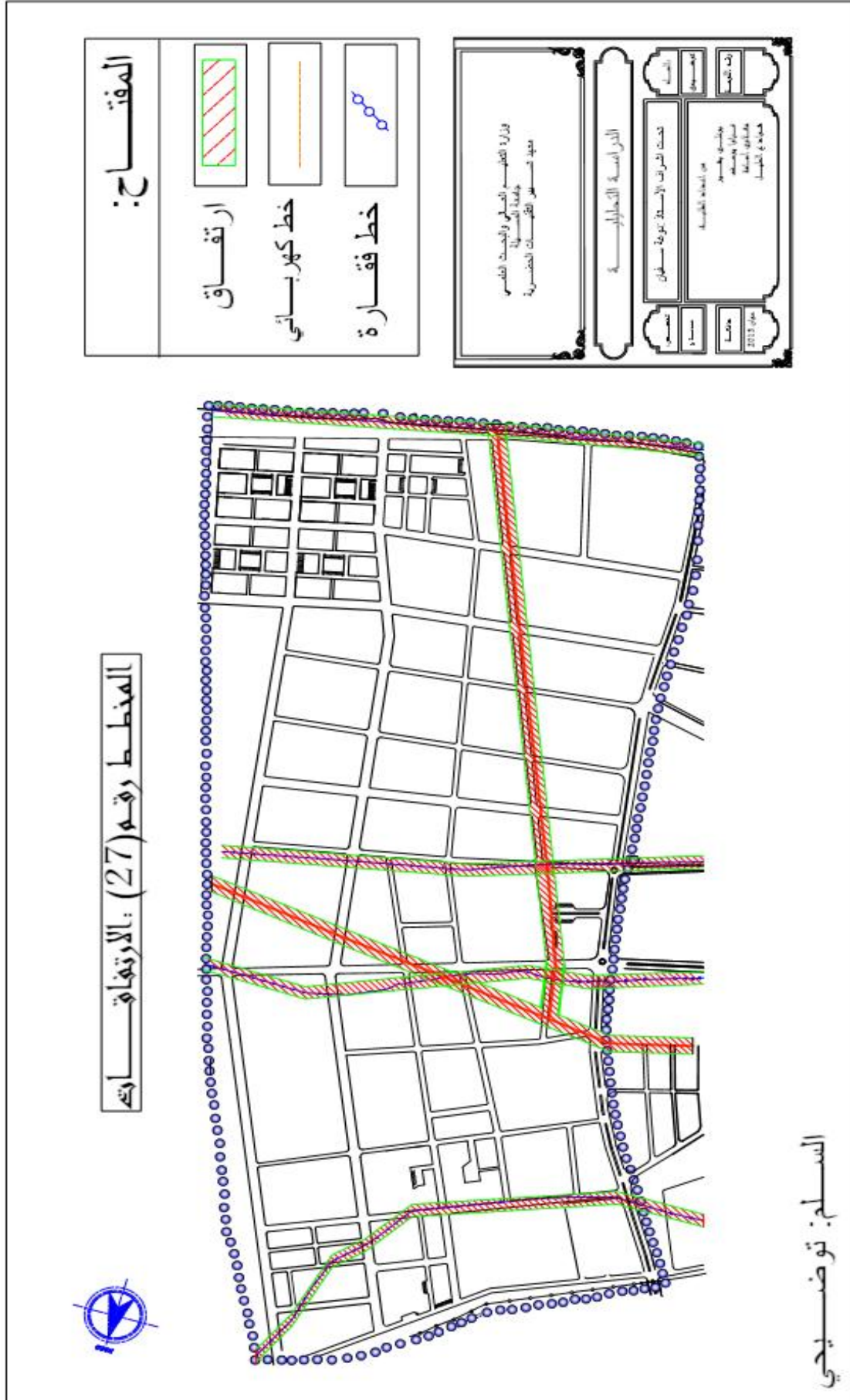
قمنا بتطبيق مبدأ احترام الارتفاقات كما هو موضح في الجدول ادناه

الجدول رقم(32): مساحة الارتفاقات بعد التدخل

الارتفاعات	حق الارتفاع(م)	المساحة (م <sup>2</sup> )
الفقارة	10م	37738.69
الخط الكهربائي ذو الضغط المتوسط	13م	48400.00
المجموع		86138.69

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

فرض علينا تطبيق مبدأ احترام ارتفاع الفقارة هدم 09 مساكن فردية واقعة في ارتفاع هذه الاخيرة ، و عوضت ب 09 مساكن نصف جماعية مدمجة(ط+1).



#### 4-2-تعبيد و هيكله بعض الطرقات:

نعتمد في هيكله الطرق على الطرق الشبكية وذلك ملائمة النسيج الحضري الموجود ولتسهيل ربط الشبكات التقنية كما نتخذ التدرج الهرمي في الشبكة حيث تكون الطرق الثانوية متفرعة عن الطريق الرئيسي ومتصلة ببعضها البعض بواسطة طرق ثالثة وتغطي كل أجزاء الحي وذلك لتخفيف الضغط على الطريق الرئيسي ولتسهيل الحركة داخل الحي وربطه مع المحيط المجاور ولضمان استمرارية وظيفية في الحي وبين المحيط المجاور ومنطقة التوسع المستقبلي . و قمنا بترميم بعض الطرقات التي تحتاج إلى التهيئة.

قمنا بتعبيد و إعادة هيكله بعض الطرقات، كما هو موضح في الجدول رقم (34)،ص.

#### الجدول رقم (33):التدخل على مستوى الطرقات

التدخل	المساحة الواقعية(م <sup>2</sup> )	المعيار	المساحة المبرمجة(م <sup>2</sup> )
إعادة هيكله بعض الطرقات	140119	/	18493.5
تعبيد بعض الطرقات	119836	/	119836

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

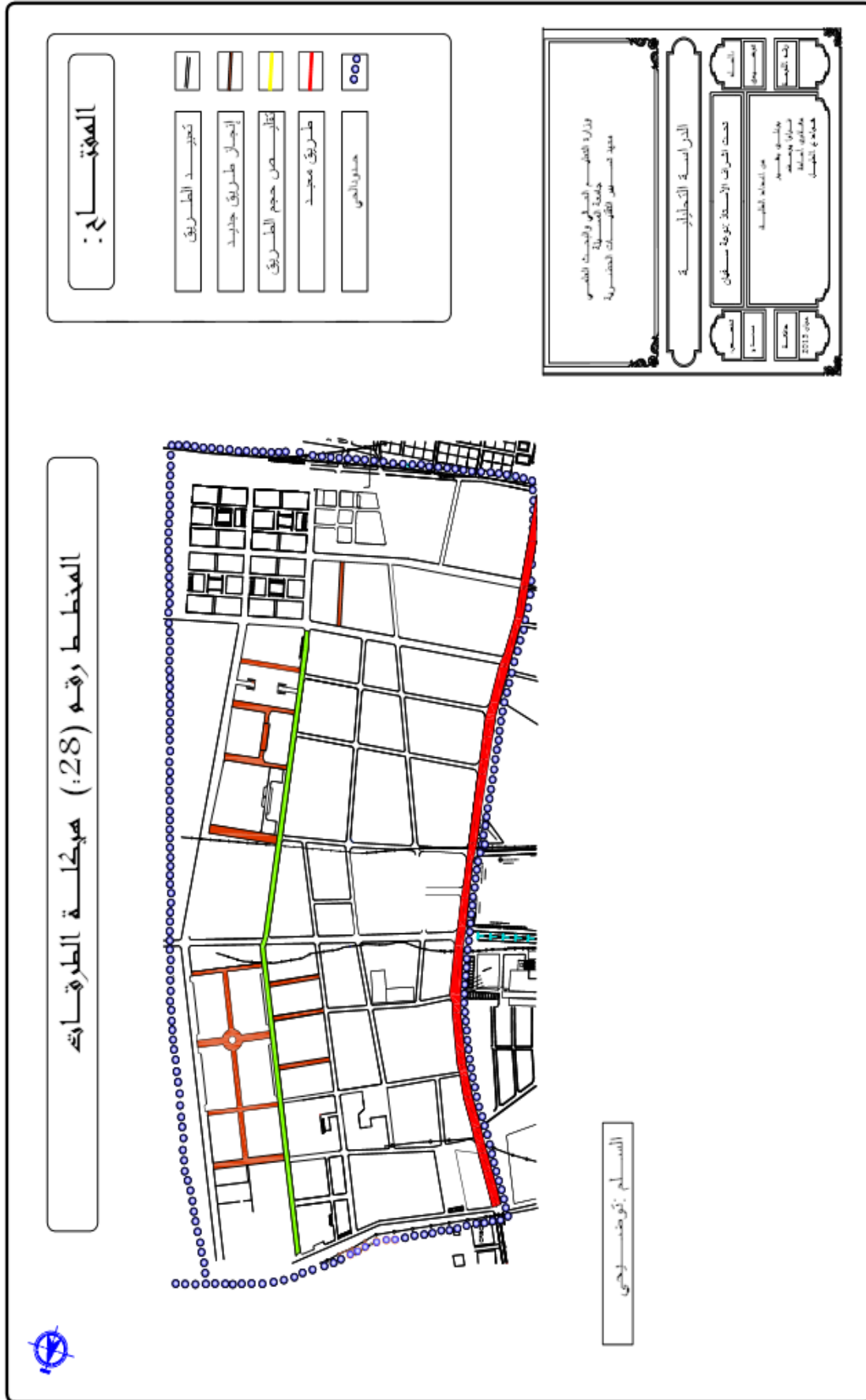
الصورة (70): طريق فرعي بعد التدخل



الصورة(69): طريق فرعي قبل التدخل



المصدر: الطلبة 2013.



### 4-3- اقتراح التجهيزات :

من أجل توفير التجهيزات للسكان و القضاء على الجيوب العمرانية اقترحنا 11 تجهيز وهي تخدم منطقة الدراسة و المحيط المجاور، و تتمثل في (مكتب بريد ، حضانة ، سوق مغطاة، مسجد ، صيدلية، بنك، دار الشباب، فندق، مركز الصناعة التقليدية، مدرسة ابتدائية، و مركز تجاري)، حيث تعمل على تحقيق الراحة للزوار وتوفير الاحتياجات الخاصة بالسكان المحليين، بحيث نعتمد على مبدأ عدم تركزها في مكان واحد وذلك لتخفيف الضغط عليها، ومع مراعاة سهولة الوصول إليها.

كما هو موضح في الجدول رقم (34)، ص.

الجدول رقم (34): برمجة التجهيزات المقترحة

العدد	المساحة المبرمجة(م <sup>2</sup> )	المعيار	التدخل
1	2501	0.03 م <sup>2</sup> /ساكن	مكتب بريد
1	1051	0.4-0.2	حضانة
1	19765	0.06 م <sup>2</sup> /ساكن	سوق مغطاة
1	5359	/	مسجد
1	434	/	صيدلية
1	869	/	بنك
1	2095	0.05 م <sup>2</sup> /ساكن	دار الشباب
1	2567	/	فندق
1	2381	/	مركز الصناعة التقليدية
1	4249	0.4 م <sup>2</sup> /ساكن	مدرسة ابتدائية
1	2447		مركز تجاري
11	43718		المجموع

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

- اعتمدنا على معايير ( ALBERTO ZUCCHILI ) في إعداد البرمجة .



#### 4-4- عملية تكثيف السكنات :

- قمنا برفع الكثافة السكنية على مستوى أرضية المشروع.
- نعتد في توزيع السكنات المقترحة على استغلال المساحات المجاورة للسكنات الموجودة ، باقتراح نمط سكني فردي و اخر نمط نصف جماعي مدمج (إدماج فضاءات خدماتية و تجارية في الطابق الأرضي ) يتمشى مع طبيعة المنطقة من الناحية المناخية والتقاليد الاجتماعية .

#### الجدول رقم (35): الكثافة السكنية قبل و بعد التدخل

الكثافة السكنية للحجى(مسكن/هـ)	الكثافة السكنية الجديدة (مسكن/هـ)	الفارق (مسكن/هـ)
5.27	7	1.73

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

- بعد رفع الكثافة السكنية نتج لدينا 130 مسكن نأخذ نسبة السكنات كالاتي:
- سكن فردي : 46.05% .

- سكن نصف جماعي مدمج(إدماج فضاءات خدماتية و تجارية في الطابق الأرضي):53.95%.

#### الجدول رقم (36): السكنات المقترحة

المعطيات	السكن الفردي	السكن المدمج
العدد	64	66
عدد الطوابق	01	02
الكثافة السكنية (DN)	24مسكن/هكتار	33 مسكن/هكتار
معامل شغل الارض(COS)	0.5	0.6
معامل استغلال الأرض (CES)	0.5	0.5
المجموع	130	

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

#### -حساب عدد السكنات الكلية:

عدد السكنات الكلية = عدد السكنات الموجودة + عدد السكنات المقترحة.

عدد السكنات الكلية = 130+422 = 552 مسكن.

#### - حساب عدد السكان

عدد السكان = عدد المساكن x Tol

عدد السكان = 6 x 552 = 3312 ساكن.



4-5- التدخل على الفضاءات العمومية:

4-5-1- تهيئة المساحات الخضراء:

نظرا لطبيعة المنطقة المناخية والمعروفة بمناخها الصحراوي الحار وقوة رياحه ارتأينا على توزيع المساحات الخضراء كما يلي : استغلال مساحة الارتفاق في المساحات المشجرة ، توزيعها يكون بشكل كافي داخل الحي ، توفير مساحات مشجرة خاصة بالناحية الشرقية لكسر قوة الرياح وكما توفر مساحات على مستوى التجمعات السكنية.

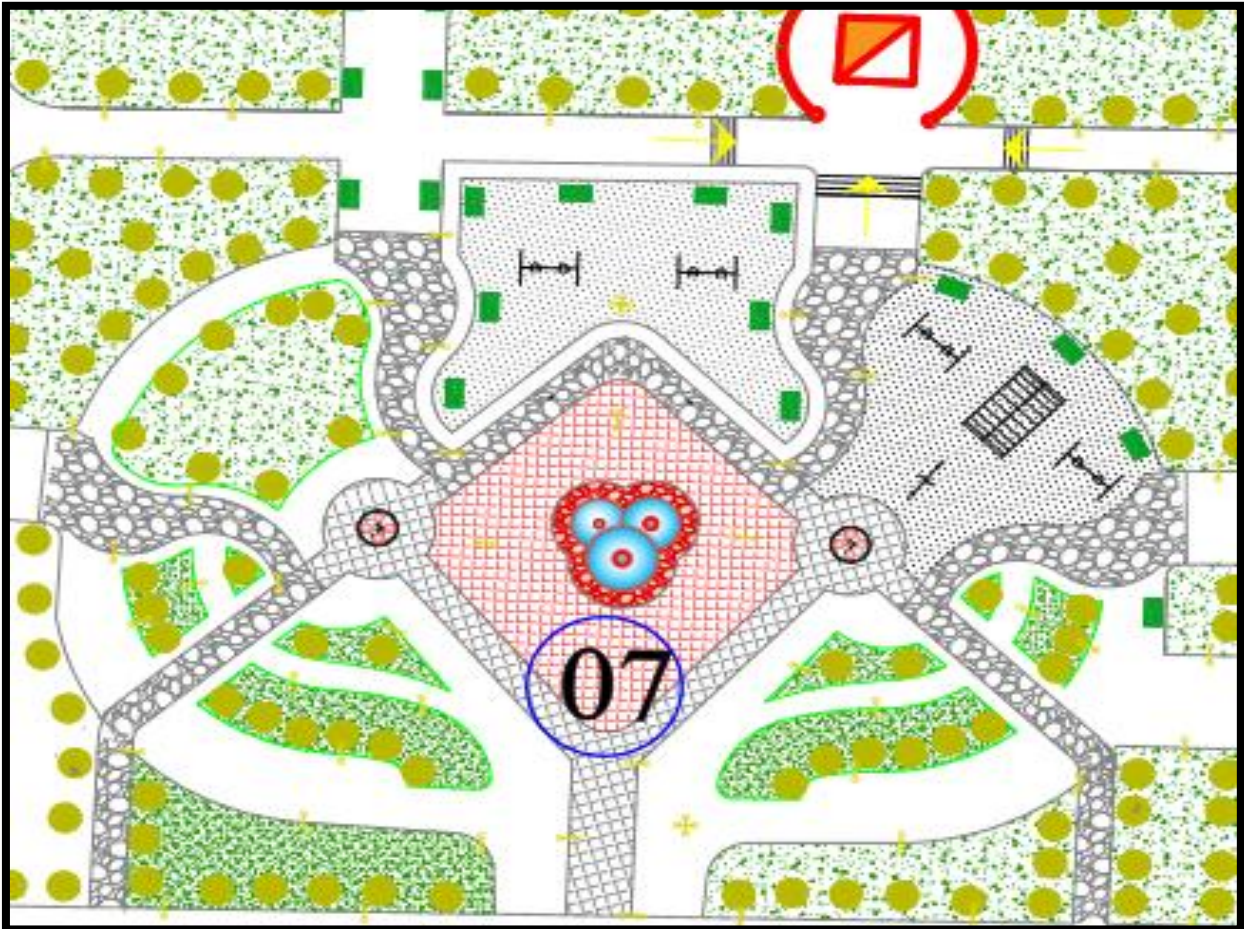
الجدول رقم (37): تهيئة المساحات الخضراء

المساحة المبرمجة (م <sup>2</sup> )	المعيار	المساحة الواقعية (م <sup>2</sup> )	التدخل
20087.2	6.8 م <sup>2</sup> / ساكن	2092	تهيئة المساحات الخضراء

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

مساحة خضراء بعد التدخل

الشكل رقم (21)



المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

#### 4-5-2- تهيئة الساحات العمومية:

تعاني منطقة الدراسة من انعدام الساحات العمومية ، لذا قمنا بتوفيرها من خلال تهيئة الجيوب العمرانية من أجل تقوية و توطيد العلاقات الاجتماعية ، حيث كان تموضعها بالقرب من السكنات.

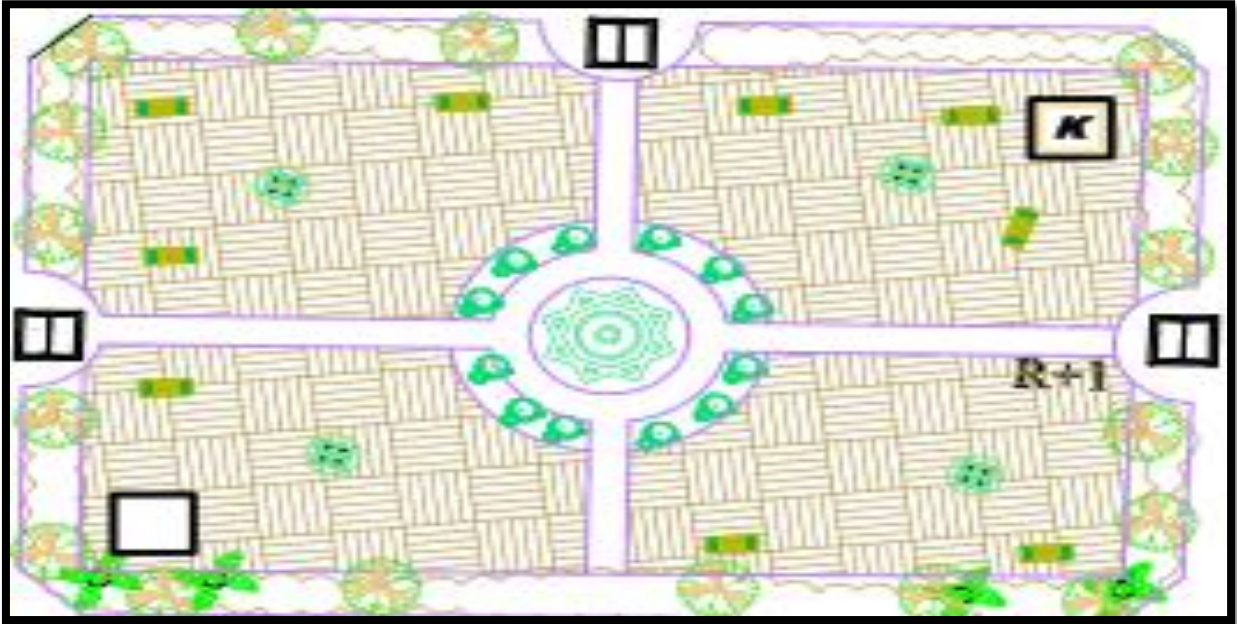
الجدول رقم (38): التدخل على مستوى الفضاءات العمومية

التدخل	المساحة الواقعية (م <sup>2</sup> )	المعيار	المساحة المبرمجة(م <sup>2</sup> )
الساحات العمومية	0	/	26106

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

ساحة عمومية بعد التدخل

الشكل رقم (22)



من إعداد الطلبة 2013.

#### 4-5-3- مساحات اللعب:

ان مساحات اللعب عنصر اساسي في الاحياء الحديثة و جزء مهم في محيط الطفل، و انعدامها اوجب علينا اقتراحها على مستوى الحي، وذلك بتوفير مساحة لعب على مستوى كل وحدة سكنية.

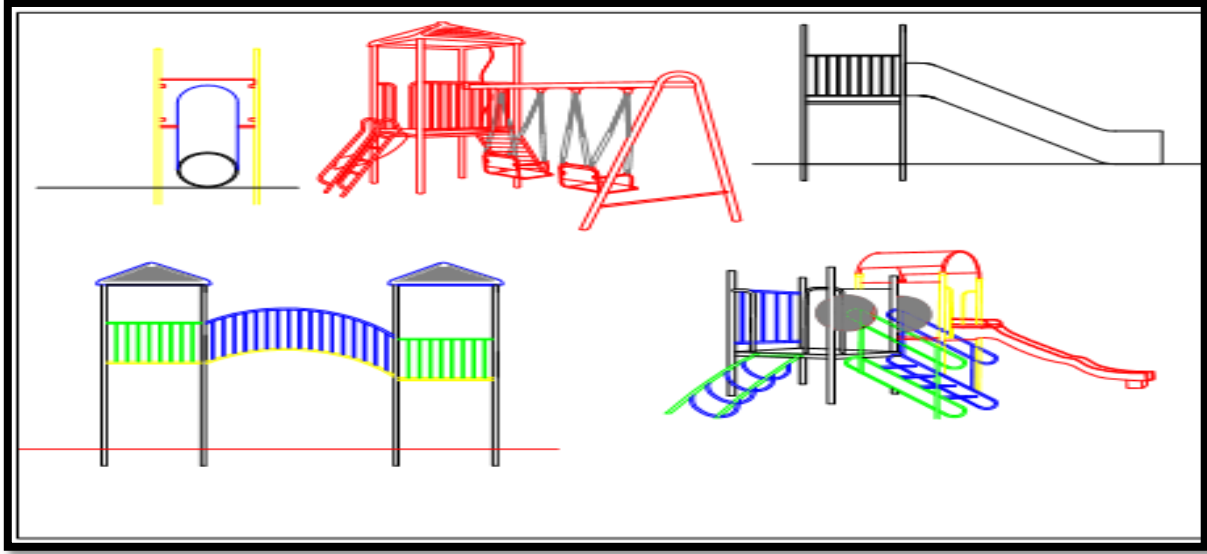
الجدول رقم (39): البرمجة الخاصة بتهيئة مساحة اللعب

التدخل	المساحة الواقعية (م <sup>2</sup> )	المعيار	المساحة المبرمجة(م <sup>2</sup> )
مساحات اللعب	0	0.7 م <sup>2</sup> /ساكن	2067.8

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

التأثيث الخاص بمساحات اللعب

الشكل رقم (23)



المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

4-5-4- مواقف السيارات:

نظر للعجز الذي تعاني منه الحي على مستوى ساحات التوقف ،حيث قمنا بتغطية العجز و ذلك بتوفير مواقف السيارات .

الجدول رقم (40): المواقف المقترحة

التدخل	المساحة الواقعية(م <sup>2</sup> )	المعيار	المساحة المبرمجة(م <sup>2</sup> )
تهيئة مواقف السيارات	2700	/	9700

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

1- موقف لكل مسكن نصف جماعي مدمج.

- توفير مواقف لكل تجهيز.

الجدول رقم (41): مواقف السيارات قبل و بعد التدخل

التجهيز	مواقف قبل التدخل	المواقف بعد التدخل
المكتبة	0	27 موقف
مقاطعة الفلاحة	0	40 موقف
مقاطعة الري	0	40 موقف
مديرية البناء	0	35 موقف

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.



#### 4-5-5- تهئية و تبليط الارصفة:

نظرا للحالة المزرية التي تشهدها الارصفة على مستوى منطقة الدراسة ، قمنا بتبليطها، و تهئية الارصفة المجاورة للسكنات و التجهيزات المقترحة.

الجدول رقم (42): البرمجة الخاصة بتهئية الارصفة

المساحة المبرمجة(م <sup>2</sup> )	المساحة الواقعية(م <sup>2</sup> )	التدخل
35029.5	35029.5	تبليط الارصفة
26131	/	تهئية الارصفة

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

الصورة (72): الارصفة بعد التدخل



الصورة(71): الارصفة قبل التدخل

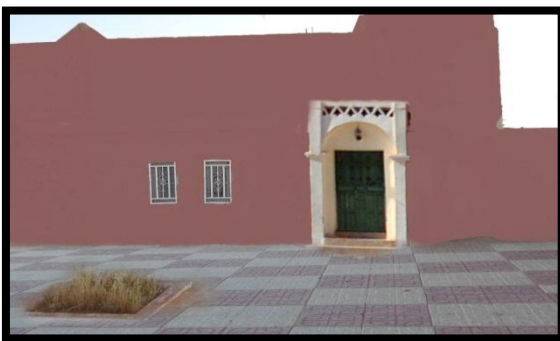


المصدر: الطلبة 2013.

#### 4-6- ترميم الواجهات المعمارية:

ان غياب اللمسة المعمارية للواجهات ادى إلى تشويه المنظر الجمالي للحى ، مما اوجب علينا التدخل عليها من أجل ايجاد منظر جمالي و متناسق للحى.

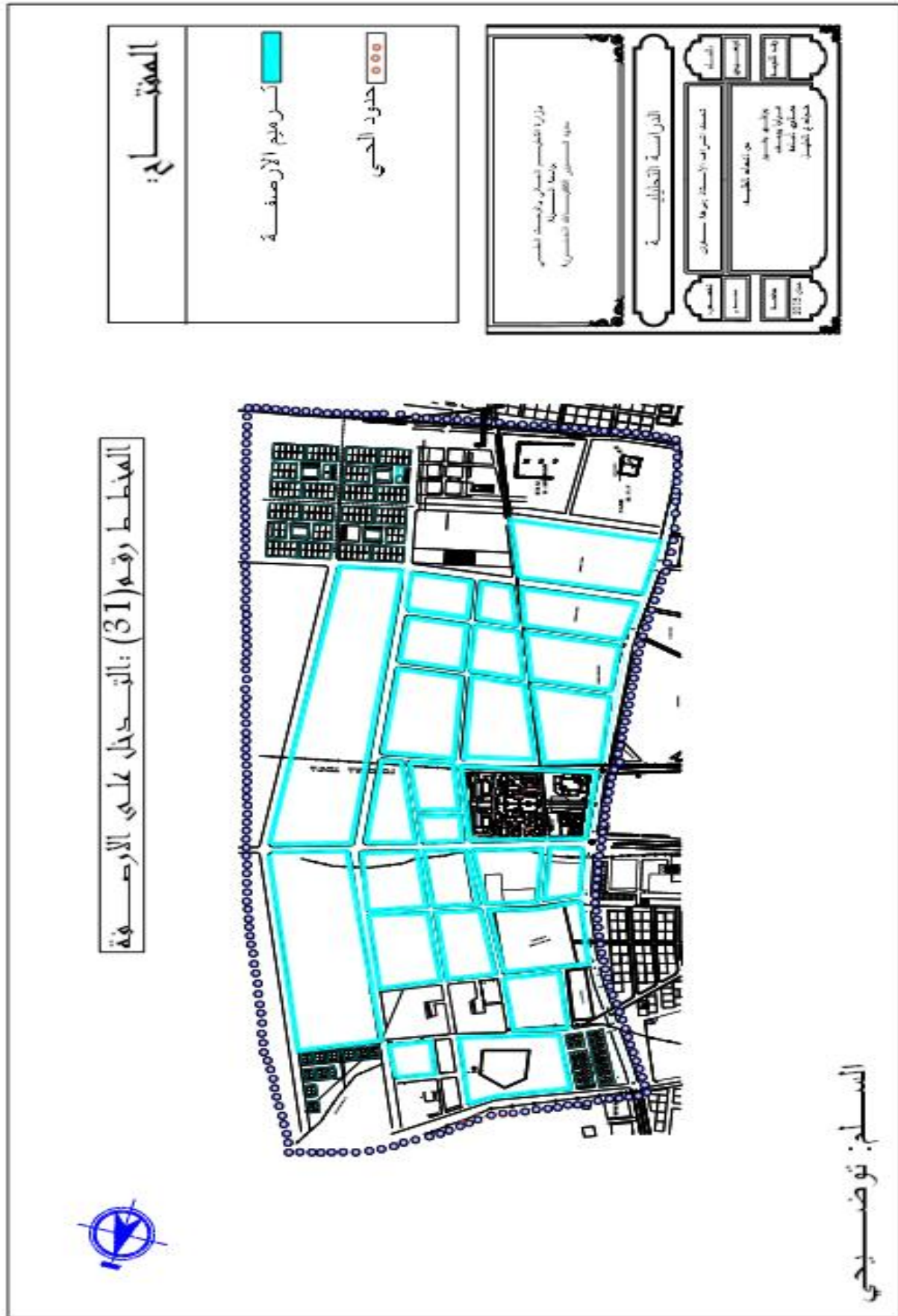
الصورة (74): واجهة معمارية بعد التدخل



الصورة (73): واجهة معمارية قبل التدخل



المصدر: الطلبة 2013.



المصدر: BETAS+تصرف الطلبة

4-7- ملخص البرمجة:

الجدول رقم (43) : تلخيص البرمجة

المساحة ( الهكتار)	نوع الاستغلال
8.61	مساحة الارتفاقات
1.84	الطرق
4.37	التجهيزات
2.78	السكنات
2.21	مساحات خضراء+ مساحات لعب
2.61	الساحات العمومية
0.97	مواقف سيارات
2.61	الارصفة
26.00	المجموع

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

الجدول رقم (44): أرضية المشروع ما بعد التدخل

المساحة بعد التدخل(هـ)	المساحة الواقعية(هـ)	التعيين
8.61	/	مساحة الارتفاقات
15.85	14.01	الطرق
11.22	8.44	السكنات
15.04	10.67	التجهيزات
2.41	0.20	م خ + م ل
1.24	0.27	مواقف السيارات
2.61	0	الساحات العمومية
7.28	4.67	الارصفة
64.26	38.26	المجموع

المصدر: من إعداد الطلبة 2013.

## 5- دفتر الشروط :

تكمن أهمية دفتر الشروط في تطبيق المواصفات القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والتعمير والمحددة في المادة 05 من القانون رقم 20/90 المؤرخ في 1990/12/01 وهو عبارة عن وثيقة قانونية تتبع المشروع المقترح وتعتبر بمثابة ضوابط للمشروع تضمن من خلالها تحقيق الأهداف المسطرة ميدانيا وضبط الصيغ والواجبات التي يجب احترامها أثناء الإنجاز والتسيير في مجال البناء.

### المادة الأولى :

- الالتزام بتطبيق كل المواد في دفتر الشروط من أجل تحقيق الأهداف المسطرة في مخطط التهيئة.

### المادة الثانية : الارتفاعات

- بناء آبار الفقارة بارتفاع 1.5م على سطح الأرض مع تغطيتها وترك بعض الفتوحات في الجوانب للتهوية.  
- يجب احترام حقوق الارتفاعات بحيث يكون ارتفاع الفقارة ب : 10م من محور الفقارة ، وارتفاع الخط الكهربائي ب : 13م من محور الخط الكهربائي ، و ارتفاع الطريق الولائي رقم (03) يقدر ب 15م من محور الطريق .

- يمنع منعاً باتاً أي بناء مهما كان نوعه في مساحة الارتفاع .

- يتم استغلال مساحة الارتفاع في المساحات الخضراء ، المساحات المشجرة والطرقات .

### المادة الثالثة : الطرقات والمواقف

- تحتوي أرضية المشروع على طريق رئيسي ، طرق ثانوية وطرق ثالثة .

- يتم إنجاز الطرقات وفق مخطط التهيئة المقترحة .

- يجب أن يكون عرض الطريق الرئيسي 12 م ، الطريق الثانوي 6م والطرق الثالثة أن لا تقل عن 3م

إنجاز الأرصفة على جانبي الطريق وهذا لحركة المشاة يتراوح عرضها ما بين 1 - 2 م.

- تهيئة الطرق بمواقف السيارات من أجل تنظيم حركة المرور و الصيانة الدورية والدائمة لها.

### المادة الرابعة : التجهيزات

- احترام أماكن تموضع التجهيزات .

- يكون ارتفاع التجهيزات من 4م إلى 7م .

- تتكفل الدولة بمصاريف إنجاز التجهيزات والمرافق .

- يمنع منعاً باتاً إستغلال مساحات التجهيزات في أي نشاط آخر .

- يجب أن تنجز التجهيزات بصفة كاملة وبكل لواحقها .

#### المادة الخامسة : السكنات

- كل مسكن تخصص له مساحة تقدر من 180م<sup>2</sup> إلى 200م<sup>2</sup>

- يجب احترام الكثافة السكنية بالنسبة للسكنات الفردية (24مسكن/هكتار)، و (33مسكن/هكتار) بالنسبة للسكنات النصف جماعية المدججة.

- السكنات الموجودة يتم تسويتها قانونيا وذلك بمنح عقود ملكية .

- من الواجب احترام المخطط المقترح لتنظيم السكنات .

- يمنع الانطلاق في عملية البناء قبل الحصول على رخصة البناء .

- يجب أن يراعى في البناءات الخصائص وثقافة المنطقة .

- يجب أن لا يتعدى ارتفاع السكنات الفردية 4م أي (طابق + 0) مع احتساب إحاطة السطح والسكنات نصف جماعية المدججة لا يتعدى ارتفاعها 7 م أي (طابق + 1) مع احتساب إحاطة السطح.

- تتكفل البلدية بجميع عمليات التمويل .

#### المادة السادسة : المساحات الخضراء

- يتم إنجاز المساحات الخضراء وتجهيتها وفق مخطط التهيئة المقترحة .

- توفير المساحات الخضراء عند كل تجهيز وعند كل تجمع سكني .

- تقوم البلدية بتهيئة وإنجاز المساحات الخضراء وغرس النخيل والشجيرات على طول الطرق المعبدة .

- يجب استعمال الأعشاب والأشجار دائمة الاخضرار والتي تتلاءم مع الظروف المناخية للمنطقة.

- صيانة المساحات الخضراء الموجودة عند التجهيزات والأشجار على طول الطرق المعبدة يكون على عاتق البلدية والمساحات الخضراء الموجودة بالتجمعات السكنية صيانتها تكون على عاتق المواطنين .

#### المادة السابعة : الساحات العمومية وساحات اللعب

- توفير ساحات اللعب في كل مجموعة سكنية .

- توفير الإنارة في الساحات .

- احترام نوع التأسيس المقترح في الساحات .

- يجب أن تتكون مساحات اللعب من أحواض رملية ومساحات عشبية مع تجنب الألعاب التي تشكل خطرا على الأطفال.

### المادة الثامنة : الواجهات

- إنجاز الواجهات يكون وفق النمط الصحراوي الخاص بالمنطقة .
- يجب أن يتلاءم حجم الفتحات مع المميزات الطبيعية والاجتماعية للمنطقة .
- يجب أن تكون المواد المستعملة في الواجهات ذات مقاومة للعوامل المناخية مثل الحرارة ، الرياح والأمطار .
- نستعمل اللون الأحمر في واجهات التجهيزات والبنيات.

### المادة التاسعة : الشبكات

- أثناء إنجاز مخطط التهيئة المقترح يجب أخذ بعين الاعتبار تموضع الشبكات لتجنب الحاق أي ضرر بها.
- توصيل المساكن المبرمجة بشبكة المياه الصالحة للشرب ، شبكة الصرف الصحي وشبكة الكهرباء .
- تتكفل البلدية بإيصال وربط المساكن بهذه الشبكات .
- من الضروري احترام المقاييس الصحية و التقنية عند إدخال شبكة الماء الصالح للشرب و الصرف الصحي وذلك تبعا للقوانين الوطنية خصوصا في حالة تداخل الشبكتين .
- يمنع تصريف المياه المستعملة في الأزقة والطرق بالنسبة للمحلات التجارية أو المساكن .
- لا يتم إنجاز أي شبكة إلا برخصة من طرف الهيئات المختصة .

### المادة العاشرة : أحكام أخرى

- الجمع يكون في الليل بالنسبة للنفايات .
- تتكفل البلدية وجمعية الحي بنظافة الحي .
- يمنع أي نشاط يؤثر سلبا على البيئة الطبيعية وعلى السكان وراحتهم .
- توفير الإنارة العمومية في كافة أرجاء أرضية المشروع والصيانة الدائمة لها.

خلاصة :

بعد تشخيص المشاكل العمرانية التي يعاني منها حي سيدي عثمان ، قمنا بإعادة تهيئته من أجل تحسين وتنظيم النسيج العمراني ، من خلال اقتراح مجموعة الحلول لهذه المشاكل ، وذلك بإتباع عدة مراحل بغية إعداد مخطط التهيئة المقترحة، و تتمثل في تطبيق مبدأ احترام حق الارتفاقات، تكثيف السكنات ،اقتراح التجهيزات ، تهيئة الفضاءات العمومية ، و ترميم الواجهات المعمارية.

و لضمان تحقيق الأهداف المسطرة ميدانيا وضبط الصيغ والواجبات التي يجب احترامها أثناء الإنجاز والتسيير في مجال البناء، قمنا بصياغة دفتر الشروط والذي هو عبارة عن وثيقة قانونية تتبع المشروع المقترح .

## الخاتمة

إن التنظيم والقراءة المستقبلية لتوسع أي مدينة والتخطيط الأمثل لها قد يجنبنا الكثير من المشاكل العمرانية إلا أنه لا يقضي عليها نهائيا مهما كانت الدراسة المستقبلية .

وكخاتمة لدراستنا التي بين أيدينا والتي تطرقنا فيها للحديث عن إعادة تهيئة مخطط شغل الارض رقم (04) "حي سيدي عثمان بمدينة أولف" وهذا لما يحظى به الموضوع من أهمية كبيرة خاصة في الوقت الحالي ، أين نجد جل المدن الجزائرية عامة والمدن الصحراوية خاصة أصبحت تشتكي من مشاكل عمرانية ومعمارية وهذه المشاكل نتيجة عدم التهيئة والتخطيط وفق معايير قانونية وإهمال الجانب الاجتماعي للمناطق المراد تهيئتها وتخطيطها مما يجعل منها مدن طاردة لا مستقطبة للسكان، حيث ان أرضية المشروع مستغلة بشكل عشوائي وغير منظم. فجاءت هذه المحاولة منا كمختصين في المجال الحضري ، من أجل إيجاد مركز حيوي ذو كثافة ونشاط عاليين بالمدينة آخذين بعين الاعتبار الخصائص الطبيعية والجانب الاجتماعي والطابع الثقافي للمنطقة وذلك من أجل تحقيق انسجام بين الإنسان وبيئته الحضرية .

وجاء اقتراحنا الذي يشمل إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (04) لنلخصها بمخطط يظهر فيه حي سيدي عثمان ككتلة واحدة متناسقة فيما بينها .

و تبقى الإشارة إلى أنه يجب التركيز على أهمية التسيير المحكم في جميع المراحل ، فعملية التخطيط لا تساوي شيئا إذا لم تكن هناك آلية للتسيير .

كما يجب فرض الرقابة الصارمة و الدورية على منجزى المشاريع العمرانية ، من أجل إنجازها كما جاءت على المخططات .

و في الأخير نرجو أن نكون قد وفقنا في هذا الجهد المتواضع ، أو على الأقل نكون قد ألبينا نوعا ما في دراستنا التي أخذت منا الوقت والجهد في تحصيلنا للمعلومات والتقارير وصياغة المقترحات التي نراها بمنظورها هادفة فيما يخص التطور الذي يأمله العام والخاص .

# قائمة المراجع

## المراجع باللغة العربية :

- الشيخ بلعالم محمد باي " الرحلة العلية إلى منطقة توات لذكر بعض الإعلام والآثار " 2005.
- الدكتور بشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر, د م ج، 2000.
- الدكتور عبد المجيد قدي " صفحات مشرقة من تاريخ مدينة أولف العتيقة " الجزائر. 2006.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية /العدد 15/52 جمادى الاولى عام 1411هـ.
- الجريدة الرسمية للجمهورية /العدد 18/26 ذو القعدة عام 1411 هـ.
- عبد المجيد إبليلة و زملائه إشكالية التعمير بمدينة صحراوية عتيقة(أولف).مذكرة لنيل شهادة مهندس معماري بجامعة وهران " 2005، تحت إشراف الدكتور بشير التيجاني.
- صادي وزملائه، إعادة التنظيم لقصر قديم وإدماجه في النسيج الحضري للمدينة -دراسة حالة قصر اجديد- بمدينة أولف مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية ،جامعة المسيلة، 2008، تحت إشراف الاستاذة بوطبة هندا.

## المراجع باللغة الفرنسية:

-Zucchelli Alberto introduction a l'urbanisme opérationnelle et la composition urbain (volume02) - OPU. Algier. 1984.

## المنشورات:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أولف 2008.
- تقرير مخطط شغل الارض رقم (04) .
- الهيئات الإدارية المختصة :**
- بلدية أولف الإحصاء العام للسكن والسكان .
- المصلحة التقنية لبلدية أولف.
- محطة الأرصاد الجوية أدرار .
- مكتب الدراسات التقنية و الهندسة المعمارية بالجنوب بأدرار.
- مديرية البناء و التعمير لولاية أدرار
- الوكالة العقارية بأولف.

# الملاحق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة معلومات:

استمارة موجهة لسكان حي سيدي عثمان باولف:

ملاحظة:

الرجاء ملاءمة هذه الاستمارة بعناية وجدية من أجل مساعدتنا في إنجاز بحث نهاية الدراسة لنيل شهادة ليسانس في تسيير التقنيات الحضرية تخصص هندسة حضرية . مع وضع علامة X في المكان المناسب .

أسئلة عامة :

1- الجنس :

ذكر  أنثى

2- السن:

12-6  16-13  17-16  21-59  60 فما فوق

3- النشاط الممارس:

الزراعة  الصناعة  البناء والاشغال العمومية  موظف اداري

4- سؤال خاص بالسكان العاملين في قطاع البناء و الاشغال العمومية:

- ماهي الاسباب التي أدت الى عدم تطبيق ما هو مخطط على أرض الواقع:

نقص الرقابة أثناء و بعد تنفيذ المشاريع  العوائق على مستوى الحي

4- المستوى التعليمي:

دون مستوى  ابتدائي  متوسط  ثانوي  جامعي

5- بالنسبة للشبكات :

هل المسكن موصول بمختلف الشبكات :

المياه الصالحة للشرب  الكهرباء  الصرف الصحي  الغاز  الهاتف

6- بالنسبة للجانب العمراني :

- كيف هي حالة المسكن :

جيدة  متوسطة  رديئة

- هل يعجبك شكل ونوع البناء في الحي:

نعم  لا

- اذا كان لا فلماذا يعود ذلك :

شكلها  عدم ملائمتها للمنطقة

- هل يتلاءم مسكنك مع القيم الاجتماعية والثقافية للمجتمع :

نعم  لا

- هل تعاني من نقص في المرافق العمومية :

نعم  لا

إذا كان نعم فما نوعها :

مساحات خضراء  ساحات لعب الاطفال  ساحات التجمع واللقاء

- كيف ترى شكل الواجهات العمرانية من حيث الفتحات, طابعها المعماري والعمراني :

مناسبة  غير مناسبة

- إذا اقترح عليك مسكن اخر فماذا تفضل :

البقاء في نفس السكن  سكن جديد

**7- بالنسبة للجانب المناخي:**

- هل تدخل الشمس الى منزلك:

فترة طويلة  فترة قصيرة  فترة معينة  لا تدخل

- إذا كانت تدخل فهل هي عن طريق :

الواجهة الخارجية  من الفناء

- إذا كانت لا تدخل فما هو السبب :

سوء توجيه المسكن  ارتفاع مبنى الجار

- عند تساقط الامطار هل يتأثر منزلك بذلك :

نعم  لا

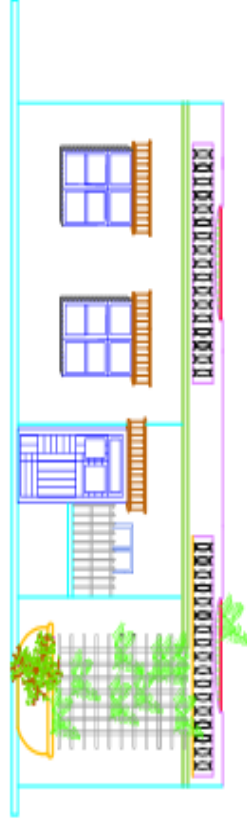
- هل هبوب الرياح يسبب مشاكل داخل الحي :

نعم  لا

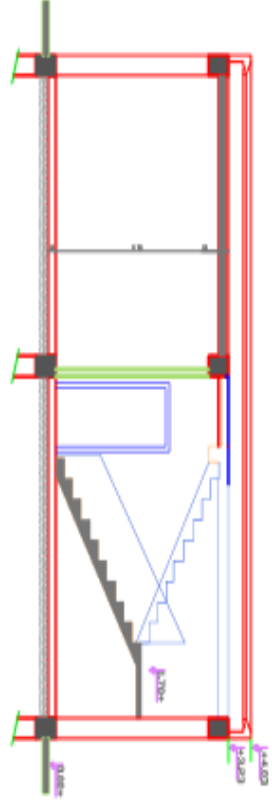
- خلال تنقلك داخل الحي كيف تشعر بتأثيرات اشعة الشمس :

مرتفعة  منخفضة  لا تشعر

مسكن فردي

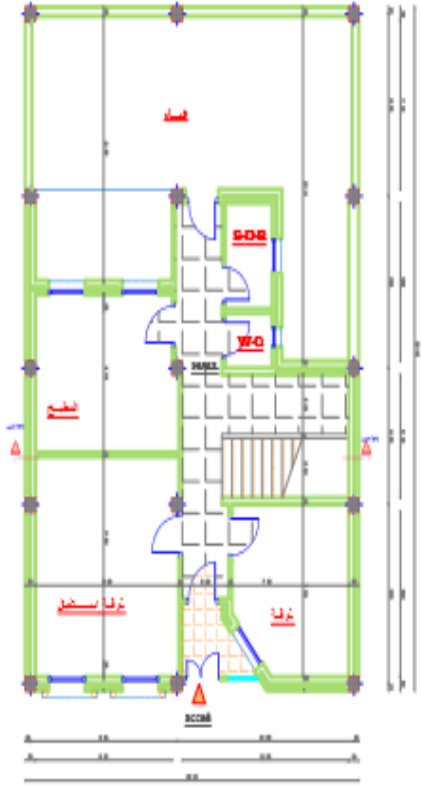


الواجهة الامامية

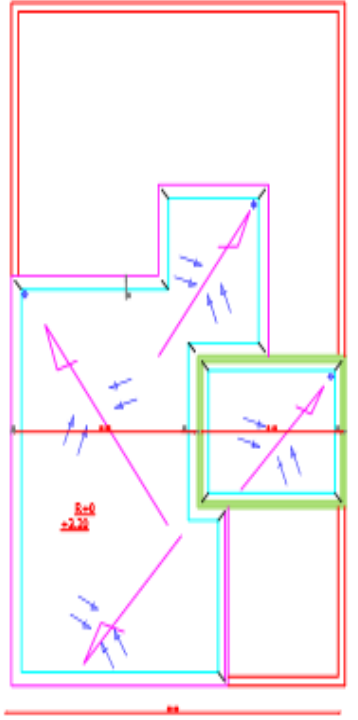


المقطع أ-أ

سلم توضيحي



مخطط الطابق الارضي



مخطط السطح

