

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية و عمران ومهن المدن

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: إدارة المدن



معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

إعداد الطالبتين: - بلعربي أسماء

- بلعلمي نور الهدى

تحت عنوان:

دور مخطط شغل الأراضي في تحقيق التوازن الحضري

- مخطط شغل الأراضي رقم 04 - بمدينة برج بوعريريج

لجنة المناقشة:

رئيسا

جامعة محمد بوضياف

مشرفا ومقررا

جامعة محمد بوضياف

فلوسية لحسن

مناقشا

جامعة محمد بوضياف

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الاهداء



الأهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

والصلاة والسلام على أشرف الخلق أجمعين محمد بن عبد الله صلوات ربي وسلامه عليه أما بعد:

مهما تقدمنا وفتحت امامنا الطرق ووصلنا لكل ما نعلم به، علينا أن نتذكر من كانوا سبب بنجاحنا، من ساندنا وأمسك بيدنا للاستمرار، من وجودهم حفزنا وشجعنا، فمهما عبرنا لهم بالكلمات قليلة، لهذا أهدي عملي المتواضع هذا لكم مع أجمل عبارات الشكر والتقدير:

✓ تتسابق الكلمات وتزاحم العبارات لتنظم عقد الشكر الذي لا يستحقه الا انت، اليك يا من كان له قدم السبق في ركب العلم والتعليم، اليك يا من بذلت ولم تنتظر العطاء، اليك اهديك إضافة الى هذا العمل عبارات الشكر والتقدير حفظه الله وبارك لنا في عمره أبي العزيز "عبد الحكيم".

✓ تلوح في سماننا دوما نجو برفقة، لا يخفت بريقها عنا لحظة واحدة نترقب إضاءتها بقلوب ولهانة ونسعد بلمعانها في سماننا كل ساعة وبكل فخر أن يرفع اسمها في علينا اليكي هدية مني ارجو أن تفتخري بها الى أمي "سحنون صباح".

✓ الى صاحب القلب الطيب.. الى صاحب النفس الأبية.. الى صاحب الابتسامة الفريدة.. الى من حارب وساهم الكثير من أجلي.. الى أخي "الياس".

✓ الى صاحبة التميز والأفكار النيرة.. اختي حبيبتي "أماني" ازكى التحيات وأجملها وأنداها وأطيبها.. أرسلها لكي بكل ود وحب إخلاص..

✓ الى الطيور المغردة في فضاء بيتنا عبر جو تملؤه نجوم لامعة، الى أخي "فؤاد" واختي "رؤيا".

✓ اليك يا من ستشاركني حياتي "دبوشة سمير" تعجز الحروف أن تكتب ما يحمله قلبي من تقدير واحترام.. وان تصف ما اختلج بملئي فؤادي من ثناء واعجاب.. فيا شمعة تنير دروبي حفظك الله ورعاك.

✓ اليكي يا من شاركتني هذا العمل المتواضع "بلعلمي نور الهدى" من أي أبواب الثناء سأدخل وبأي أبيات القصيد أعبر، كنت كسحابة معطاءة سقت الأرض فاخضرت

✓ اليكي صديقتي "بن زرطيحة مروة" كلمة حب وتقدير وتحية ووفاء وإخلاص.. تحية ملئها كل معاني الاخوة والصداقة.. تحية من القلب الى القلب.. وألف تحية فشكرا من قلبي.

✓ اليكي يا اعز صديقة "منصوري أحلام" لكي مني كل الثناء والتقدير، بعدد قطرات المطر، وألوان الزهر، وشذى العطر، على صداقتك البريئة والثمينة والقيمة.

✓ اليكي "بوتافعة سهام" يا من مهما بحثت في قاموس الكلمات ونثرت من عبارات الشكر فلن ولم احد كلمات توفيك حقا وقدرتك.

✓ الى كل الصديقات الطيبات القلب "طباخي زوينة، لخضاري سارة، بن عثمان ايمان، مطاري سمية" عبر نفحات النسيم وأريج الأزاهير وخيوط الأصيل أهديك عملي هذا

✓ الى أستاذي ومؤطري "الدكتور فلوسية لحسن" لك كل التقدير والاحترام

ان قلت شكرا فشكري لن يوفيكم.. حقا سعيتم فكان السعي مشكورا.. ان جف حبري عن التعبير يكتبكم قلب به صفاء الحب تعبيراً.

بلمغربي لسماء

الأهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

والحمد لله والصلاة والسلام على خير البرية اجمعين محمد رسول الله صلى الله عليه وسلم وعلى صحبه ومن تبعه بإحسان الى يوم الدين وبعد الهي لا يطيب الليل الا بشكرك ولا يطيب النهار الا بطاعتك ولا تطيب الاخرة الا بعفوك ولا تطيب الجنة الا برؤيتك جلا جلالك وعظم شأنك أشكرك ربي وأحمدك حمدا يليق بجلال وجهك وعظيم سلطانك لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد اذا رضيت

ان احق واجدر الناس بالإهداء من قال فيهم الرب جلا وعلا... ولا تقل لهما اف ولا تنهرهما وقل لهما قولا كريما ...

✓ الى ملاكي في الحياة الى من انتظرتني تسعة اشهر الى من راها قلبها قبل عينيها وحضنتني

احشاؤها قبل يديها وكابدت من اجلي كل عناء الى اعظم امرأة الى من ترعرعت في تربيتها

الطاهرة فأصبحت امرأة ناضجة الى اغلى الحبايب ووردة عمري **صورية بن الشيخ**

✓ الى الذي علمني كيف اقف على قدمي وجعل من الكبرياء عنوان لصفحات نفسي الى من

احمل اسمه بكل فخر أبي الغالي حبيبي وروحي **موسى بلعلمي**

✓ دون ان انسى الى من كانا سببا في صمودي وكانا سندا لي طول حياتي أحب أن أترحم على

جدي عمار بن الشيخ وجدتي لالا هم بوضياف

✓ الى الأصل الطيب ورموز الوفاء اخوتي **لؤي وياسر** واختي حبيبتني **عبير** وزوجها **جمال**

وابنها الذي هو قطعة من قلبي **مؤيد هارون معارشة** وابنتها **دينا**

✓ الى رفيقة الدرب **بلمغربي أسماء** التي كان لي كل الفخر العمل معها

✓ الى الأصدقاء والزميلات وأخص بالذكر زميلتي وصديقتي **مروة بن زرطيحة** والمرحة

أحلام منصور

✓ الى كل الصديقات **بن عيسى اية، لخضاري سارة، طباحي زينة، بوتافعة سهام** لكم مني

أنقى وأصدق عبارات الشكر على صداقتكم الرائعة

✓ الى الدكتور **فلوسية لحسن** الذي ساعدنا بكل ما يملك

الى كل من أدركهم قلبي ونسيهم قلبي

الى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي

أهدي عملي هذا الى جميع من يحمل لقب بلعلمي وبن الشيخ

فاللهم وفقني بإذنك يا رب

بلعلمي نور الهادي



تشكرات

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



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

وكل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.



الملخص:

هدفت هذه الدراسة الى بيان دور مخطط شغل الأراضي في تحقيق التوازن الحضري ، في البداية تم تحليل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ،وتقييمهما من حيث المحتوى ومدى تطبيقهما على الواقع حيث خلصت الدراسة أن هذه الأدوات أصبحت عاجزة عن تسيير وتنظيم المجال الحضري بدليل المشاكل الكبيرة والفوضى التي تعرفها الأوساط الحضرية ، والتي لاحظناها في حالة الدراسة 'برج بوعريريج' اذ هناك تناقض كبير بين ما تمليه المخططات من شروط وقوانين ، وبين الواقع ،مما يستدعي إعادة النظر في محتوى وطريقة اعدادها ،وهذا بتحقيقها للتوازن الحضري الذي اصبح وسيلة فعالة للتنظيم والتقييم ، ورهان أساسي لتنمية وتطوير المدن ،بدمجها لكل الابعاد الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية، التي ترتقي بالأوساط الحضرية الى تحقيق التوازن ،التي مازالت مخططاتنا بعيدة عنه. وهذا ما أثبتته دراسة مخطط شغل الأراضي رقم (04) لمدينة برج بوعريريج، حيث خلصت الدراسة إلى عدم وجود توازن وانسجام بين مكوناته العمرانية من إطار مبني (سكنات، تجهيزات إدارية مرافق ضرورية.)، و إطار غير مبني (طرق، مساحات خضراء، ساحات عمومية، مساحات للعب الأطفال.).

الفهارس



فهرس المحتويات		
الرقم	الفصل التمهيدي المدخل العام	الصفحة
	مقدمة	3
.I	الإشكالية	4
.II	الفرضيات	4
.III	الاهداف	5
.IV	أهمية الموضوع	5
.V	مبررات اختيار الموضوع	5
.VI	منهجية البحث المستعملة	5
.VII	هيكلة المذكرة	6
	الفصل الأول.....الفصل النظري	
	تمهيد	8
1	سياسة التخطيط والتهيئة الاقليمية الوطنية بعد الاستقلال	8
1-1	الآليات والادوات العمرانية للسياسة العمرانية للمدينة الجزائرية	8
1-1-1	مخطط التعمير الموجه PUD	9
2-1-1	المخطط العمراني المؤقت PUP	6
3-1-1	الخطة الوطنية للتهيئة ال عمرانية SNAT	10
4-1-1	الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية SRAT	10
5-1-1	مخطط التهيئة الولائي PAW	10
6-1-1	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU	11
7-1-1	مخطط شغل الاراضي POS	13
	خلاصة	20
	الفصل الثاني.....الجاناب التحليلي	
	تمهيد	23
1	تقديم عام للمدينة	23
2	الدراسة الطبيعية	24
3	الدراسة السوسيواقتصادية	28
4	الدراسة الاجتماعية	30
5	الدراسة العمرانية	31
6	خلاصة	36
	الفصل الثالث...دور المشروع العمراني في تحقيق التوازن الحضري بمخطط شغل الأراضي رقم 04	
	تمهيد	39

40	تقديم منطقة الدراسة	1
40	الموقع	1-1
41	طبوغرافية ارض المشروع	2-1
42	المحيط المجاور	2
42	تقديم المحيط المجاور	1-2
43	دراسة المحيط المجاور	2-2
43	نمط السكنات بالمحيط المجاور	1-2-2
43	التجهيزات بالمحيط المجاور	2-2-2
44	المنافذ التي تربط الحي بالمحيط المجاور	3-2-2
44	العوائق والارتفاع	4-2-2
45	التركيبة العمرانية	3
46	الإطار المبني	1-3
46	المساكن	1-1-3
46	نمط السكنات	2-1-3
47	حالة السكنات	3-1-3
47	الواجهات	4-1-3
47	التجهيزات	5-1-3
49	الإطار غير المبني	2-3
49	الطرق	1-2-3
49	حالة الطرق	1-1-2-3
49	تصنيف الطرق	2-1-2-3
49	الارصفة	2-2-3
49	مواقف السيارات	3-2-3
50	المساحات الخضراء ومساحات اللعب	4-2-3
50	مختلف الشبكات	5-2-3
50	توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بخصوص مخطط شغل الأراضي رقم 04	3-3
51	أهداف تنمية مجال الدراسة	1-3-3
51	التقسيم حسب المجالات التنظيمية	2-3-3
55	مخطط شغل الأرض بين التصميم والواقع	4
55	توجيهات ونقد كل منطقة	1-4
64	الخلاصة	

فهرس الجداول		
الصفحة	العنوان	الرقم
24	درجة الحرارة	12
25	كمية التساقط	2
25	نسبة الرطوبة	3
26	سرعة الرياح	4
28	الكثافة السكانية لبلدية برج بو عريريج	5
29	التركيب العمري لبلدية برج بو عريريج	6
30	التركيب النوعي لبلدية برج بو عريريج	7
31	التركيب الاقتصادي للسكان	8
33	قطاعات مدينة برج بو عريريج	9
35	المرافق المتواجدة بالمدينة	10
43	التجهيزات الموجودة بالمحيط المجاور	11
45	نسبة الاطار المبنى وغير المبنى	12
47	التجهيزات الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 04	13

فهرس الاشكال والمنحنيات		
الصفحة	العنوان	الرقم
6	هيكلة المذكرة	1
25	الاليات والأدوات العمرانية للسياسة العمرانية للمدينة الجزائرية	2
25	منحنى بياني يوضح تغير درجة الحرارة	3
25	منحنى بياني يوضح كمية التساقط	4
26	منحنى بياني يوضح نسبة الرطوبة	5
29	دائرة نسبية توضح الفئة العمرية للسكان	6
31	دائرة نسبية توضح نسبة البطالة والعاملين	7
32	منحنى بياني يوضح مراحل التطور العمراني	8

فهرس الخرائط		
الصفحة	العنوان	الرقم
23	الموقع الجغرافي لمدينة برج بو عريريج	1
24	الموقع الاداري لمدينة برج بو عريريج	2
28	الشبكة الهيدروغرافية للولاية	3

فهرس المخططات		
الصفحة	العنوان	الرقم
32	مخطط ملخص المراحل التاريخية	1
33	مخطط تقسيم القطاعات	2
40	موقع مخطط شغل الأراضي رقم 04	3
41	مخطط الكتلة لمخطط شغل الأراضي رقم 04	4
42	مخطط المحيط المجاور لمخطط شغل الاراض رقم 04	5
45	مخطط منطقة الخطر والواد	6
52	مخطط تقسيم المناطق حسب التقسيمات التنظيمية	7
54	مخطط تقسيم الإطار المبني وغير المبني على كل منطقة	8
55	مخطط المنطقة أ	9
52	مخطط المنطقة ب	10
59	مخطط المنطقة ج	11
62	مخطط المنطقة د - هـ	12

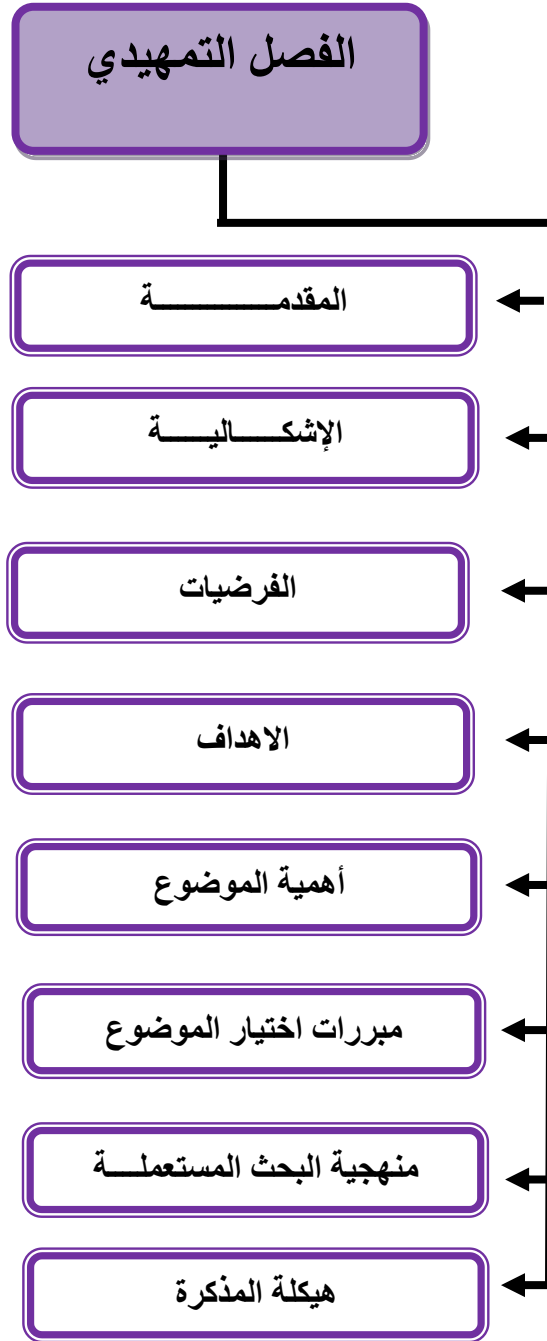
فهرس الصور		
الصفحة	العنوان	الرقم
34	صورة جوية توضح شبكة الطرق لمدينة برج بوعريريج	1
41	صورة جوية لموقع مخطط شغل الأراضي رقم 04	2
46	سكن فردي ذو نمط قديم	3
46	سكن فردي ذو نمط حديث	4
47	سكنات جماعية	5
56	تغيير نمط السكنات الى تجارة	6
56	الازدحام بسبب انعدام مواقف السيارات	7
56	شرفات على وشك الانهيار	8
56	سكنات فردية	9
58	أرصفة غير مهينة	10
58	ممرات استغللت للتجارة	11
60	عدد طوابق فندق بن حمادي	12
60	واجهه منزل في حالة جيدة	13
60	واجهه منزل في حالة متوسطة	14
60	واجهه منزل في حالة رديئة	15
63	تراكم النفايات الناتجة عن السوق اليومي	16
63	طرق غير مهينة	17
63	سوق في مكان مساحة خضراء	18
63	سوق في مكان مواقف سيارات	19



الفصل التمهيدي

- المقدمة
- الإشكالية
- الفرضيات
- الأهداف
- أهمية الموضوع
- مبررات اختيار المنطقة
- منهجية البحث المستعملة
- هيكلية المذكرة





المقدمة:

تتسابق المجتمعات في ظل المتغيرات المعاصرة الى وضع خطة متوازنة بهدف النهوض بالبنية الاقتصادية والاجتماعية وكذا العمرانية، وقد نتج عن مشاريع التوازن التي قامت بها هذه المجتمعات تحسين حياة الافراد وتطويرها نحو الأفضل وهذا في ظل استخدام الموارد والوسائل اللازمة لذلك التحسين، فالتوازن الحضري هدفه الأساسي تحسين نوعية الحياة البشرية.

يعتبر تخطيط المدن من التخصصات التطبيقية الأكثر تناولا بالبحث والدراسة في جميع الفروع العلمية ويعمل التخطيط الحضري على إيجاد أحسن الظروف الفيزيكية والاجتماعية والمادية والاقتصادية لإنشاء المدن أو النطاقات الوظيفية للتوسع المجالي، ولقد تطور هذا التخصص منذ القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين، ولتطبيق مختلف السياسات الحضرية لابد من الاعتماد على اليات وأدوات تحدد مختلف الاهتمامات والتصورات، فالسياسة الحضرية في الجزائر ومن خلال أدوات التعمير كانت دوما تعبيراً مباشراً للسياسة العامة السائدة واستراتيجية السلطة في مواجهة المتطلبات الاجتماعية.

المدينة هي مجال الحياة الحضرية، وتعتبر تكامل وتبادل مختلف العلاقات بين السكان، السكن، التجهيزات والخدمات والمرافق المختلفة ضمن محيطها الفيزيائي، وقد كان لعدة عوامل منها التطور التاريخي، اختلاف وتعاقب المسيرين والمخططين وأصحاب السلطة والقرار بالإضافة الى تقدم المعرفة التكنولوجية وغيرها دور كبير في بنية وشكل المدينة ونموها وتطورها، يظهر ذلك من خلال مدى التوازن الحضري داخل المدينة.

التوازن الحضري: هو التوازن الذي يعتني بالحياة داخل المدينة، حيث يسعى إلى ضمان النوعية وتحسين الإطار المعيشي داخليا، من خلال ضمان توزيع عادل لكل قطاعاتها في مختلف الجوانب الاجتماعية، الاقتصادية والبيئية والمؤسسية.

ان موضوع دراستنا يكمن في معرفة مدى تحقيق التوازن الحضري أثناء إعداد المخططات العمرانية خاصة مخطط شغل الأراضي وهو موضوع ذو أهمية كبيرة، باعتبار هذا المخطط هو أداة لتسيير المجال الحضري، ولما له من أثر كبير على حياة السكان والمدينة بأكملها، وقد تم اختيار مدينة برج بوعريريج كحالة للدراسة، ووقع الاختيار على مخطط شغل الأراضي رقم 04 لدراسته و تحليله لقياس مدى تحقيقه للانسجام وللتوازن الحضري بين مختلف مكوناته العمرانية.

I. الإشكالية:

عانت المدن الجزائرية من عدة مشاكل في مجال التهيئة والتعمير، هذا ما تولد عنه نتائج سلبية انعكست على النسيج العمراني، الذي هو بمثابة مرآة للمعطيات الثقافية والاقتصادية والتاريخية والاجتماعية، مما أدى إلى انتهاج سياسة تهيئة وتعمير جديدة، تتمثل خصوصا في الأدوات المستعملة حاليا من مخطط التهيئة الولائي، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي.

ولكن رغم التغيير الإيجابي في السياسة عموما والأدوات خصوصا، إلا أن النتائج على أرض الواقع مازالت على ما هي عليه في معظم المدن، هذا ما يعني أنه هناك سوء استغلال لأدوات التهيئة والتعمير، وهذا راجع إلى عدم التعمق في الدراسات، معرفة خصوصيات السكان المعنيين بالدراسة من الجانب الثقافي، الاجتماعي، الاقتصادي وحتى التاريخي

ان مخطط شغل الاراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحددان الشكل العمراني المراد تحقيقه للمنطقة في إطار التنظيم العام للمدينة باعتبارهما اداة تسيير وتنظيم المجال.

ان ما نلاحظه اليوم في المشاريع المنجزة في ولاية برج بوعريريج أدت الى اختلال التوازن الحضري وذلك لعدم اتباع خطوات مخطط شغل الاراضي الذي يعمل بتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأن معظمها تفتقر للوظيفة الاساسية التي صممت من أجلها

من هنا جاءت اشكالية هذا البحث التي تدور حول مدى تطبيق هذه المخططات وجدية المتعاملين في المجال والرجوع اليها اثناء التخطيط وذلك من خلال دراسة نماذج خاصة من المخططات المصادق عليها لأجزاء من مدينة برج بوعريريج والمتمثلة في مخطط شغل الاراضي رقم 08 ورقم 10.

ومن هنا تتدرج تحت هذه الاشكالية التساؤلات التالية:

ماهي نقاط الضعف في دراسة مخطط شغل الاراضي التي ادت الى عدم التوازن الحضري؟

ما هو دور مخطط شغل الاراضي في تحقيق التوازن الحضري؟

هل مخطط شغل الاراضي كفيل لوحده بحل مشاكل المجال الحضري وتحقيق التوازن؟

II. الفرضية:

تعود أسباب الاختلال في التوازن الحضري الى عدم احترام ما نص عليه مخطط شغل الأراضي

III. الاهداف:

لكل دراسة نقوم بها لها هدف نحاول الوصول اليه والهدف المرجو من خلال هذه الدراسة يتمثل بالأساس في:
- معرفة مدى تحقيق التوازن الحضري اثناء اعداد المخططات العمرانية خاصة مخطط شغل الأراضي.

IV. أهمية الموضوع:

الموضوع المراد دراسته هو موضوع جدير لأنه يدرس الناحية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للمجتمع، كما أنه يهتم بعنصر أساسي وهو التوازن الحضري الذي جل الدراسات لم تنطرق اليه باعتباره عنصر مهم في الدراسة.

V. مبررات اختيار المنطقة:

تعتبر مدينة برج بوعريريج من المدن التي تعاني مشاكل كبيرة خاصة فيما يتعلق بالتوازن الحضري وعدم الاهتمام بالتوزيع المثالي لمساحات العمومية والمساحات الخضراء والتجهيزات و... وكذا الاستعمال الغير مثالي لها، وعدم الاهتمام بهذا النوع من التهيئات من قبل المواطنين أو المصالح المعنية ما جعلها تعاني من اختلال في التوازن داخل الحضر أو المدينة.

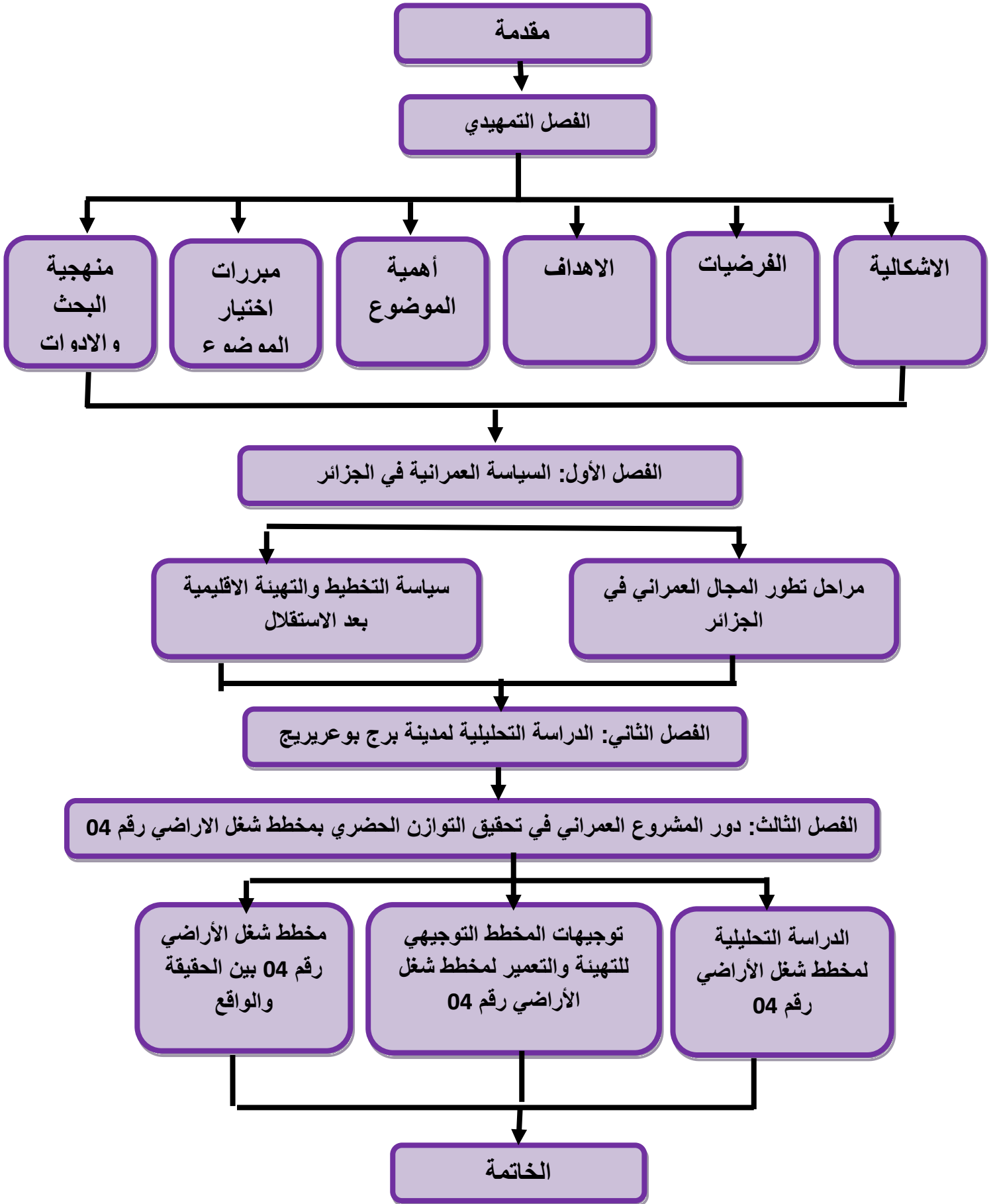
VI. منهجية البحث والأدوات المستعملة:

تعتبر منهجية البحث هو الطريق الذي يسلكه الباحث في دراسته، وهو مجموعة من القواعد العامة التي يتبعها الباحث من أجل تحقيق أهداف بحثه، وفي بحثنا هذا اعتمدنا على منهج دراسة الحالة لأنه يتماشى مع طبيعة الموضوع المراد دراسته، من خلال الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة، وقد اعتمدنا في ذلك على مصدرين مهمين لجمع المعلومات والبيانات وهما:

المصادر الرئيسية: وهي المعلومات التي تحصلنا عليها من الميدان من خلال الملاحظة الميدانية والمقابلة مع مختلف الهيئات التي لها علاقة بالموضوع وكذا الاستمارة التي قمنا بتوزيعها على عينة من سكان المدينة.

المصادر الثانوية: قمنا بالاعتماد على مجموعة من الكتب والرسائل العلمية والمخططات والاحصائيات... التي من شأنها أن تفيدنا في جمع المعلومات التي لها علاقة بالموضوع، وقد استعملنا أدوات في استخراجها من هذه المصادر (تعليق، تلخيص، اقتباس)، سبقتها عملية تحضيرية تمثلت في الفرز والترتيب.

.VII هيكلة المذكرة



الفصل الأول

السياسة العمرانية في الجزائر

تمهيد

- 1 : سياسة التخطيط والتهيئة الاقليمية الوطنية بعد الاستقلال
- 1-1 : الاليات والادوات العمرانية للسياسة العمرانية للمدينة الجزائرية
 - 1-1-1 : مخطط التعمير الموجه PUD
 - 1-1-2 : المخطط العمراني المؤقت PUP
 - 1-1-3 : الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية SNAT
 - 1-1-4 : الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية SRAT
 - 1-1-5 : مخطط التهيئة الولائي PAW
 - 1-1-6 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
 - 1-1-7 : مخطط شغل الاراضي POS

خلاصة الفصل



تمهيد:

انه لمن البديهي ونحن نتعرض الى أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر أن نتناول منذ بداية هذا الموضوع من خلال بعده التاريخي، أي من خلال كل الاحداث التاريخية المرتبطة به، بل أيضا من خلال تاريخ الأحداث ذاتها في الجزائر منذ ظهور فكرة التعمير عبر هذا الاقليم الواسع من شمال افريقيا وما تعاقبت عليه من حضارات وثقافات ذات الصبغة الاستعمارية في معظمها.

فكما يقول م. كستال "ان للتعمير تاريخ، بل انه تاريخ في حد ذاته"، من خلال هذه الخلفية سنحاول دراسة سيرورة ظاهرة التعمير في الجزائر والذي سيساعدنا من دون شك في فهم الظاهرة العمرانية في الجزائر قديما وحديثا¹

1. سياسة التخطيط والتهيئة الاقليمية الوطنية بعد الاستقلال:

" عرفت الجزائر عدة توجهات لسياستها الحضرية أو لسياسة التهيئة الحضرية بمعنى أوضح وأدق محاولة من خلال ذلك الخروج من الأزمة الحضرية التي كانت تعاني منها معظم مدنها وأقاليمها الحضرية.

ان سياسة التهيئة الحضرية اذا سلمنا بوجود سياسة للتهيئة الحضرية في الماضي قد خضعت على الدوام لمسعى محدود وغير مستمر مطبوع بضعف الارادة والتردد اللذين يفسران الى حد بعيد الوضع المتردي السائد حاليا على مستوى القطر الوطني.

وقد عرفت هذه السياسة والمعروفة باسم التهيئة الحضرية في الجزائر ثلاث مراحل انمائية غير متساوية من حيث القيمة.²

✓ المرحلة الاولى 1978/1962: (سياسة توازن جهودي أكثر منها سياسة تهيئة عمرانية):

وبظهور المخططين الرباعيين (1974-1977-1970-1973) تأكد حقيقية وبصورة أوضح الاهتمام بإعادة التوازن الجهوي، وزيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية

¹ رياض تومي 2006

² علال أحمد، تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع - دراسة حالة مدينة المسيلة - جامعة المسيلة، الجزائر سنة

2012

الكبرى والبرامج الخاصة خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي: المخططات الولائية: البلدية للتنمية ومخططات التجديد العمراني.

وقد كانت هذه الأعمال يكل تأكيد فعالة أعطت نتائج إيجابية مثل التقليل من الفوارق في ميدان الشغل وبالتالي في المداخل وفي ميدان التربية وتنمية الهياكل الأساسية والتجهيزات والكهرباء وتطوير المدن الصغرى والمتوسطة هذا اذا اقتصرنا على ذكر أكثر الأعمال أهمية.

غير أن هذه الاعمال كانت محدودة في الزمان فلم يكن لها تأثير ملموس على الخريطة الإقليمية والصورة التي تقدمها نتائج الإحصاء العام سنة 1977 خير دليل في هذا الشأن، فالفوارق بين الشريط الساحلي وباقي البلاد تزداد هونها وحركات النزوح في اتجاه المدن والهامة منها بالخصوص قد انجز عنها عمران فوضوي زاد المشاكل الحضرية تعقيدا أكثر.

✓ المرحلة الثانية 1978/1986: (سياسة تهيئة عمرانية مزودة بصلاحيات ولكن بدون سلطة وبدون وسائل)

تم ابتداء من سنة 1980 تجسدت سياسة تهيئة عمرانية أكثر تأكيدا وجلاء عن طريق سلسلة من الإجراءات: فظهرت التهيئة الحضرية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزاوية وذلك بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة الحضرية، كما تأسست في سنة 1980 الوكالة الوطنية للتهيئة الحضرية التي كلفت على الخصوص بإعداد المخطط الوطني للتهيئة الحضرية، ومن جهة أخرى، صدر قانون سنة 1981 يتضمن تعديلات وتتميمات خاصة للتهيئة: المخطط الولائي للتهيئة والمخطط البلدي للتهيئة.

وتزودت التهيئة الحضرية أيضا سنة 1987 بقانون وهو القانون المتعلق بالتهيئة الحضرية الذي يوضح أدواتها على المستويين بين الوطني أو الجهوي يحدد أنساقها وتناسقها لكن بدون أن يتبع بالنصوص الأساسية التطبيقية، وهكذا، لم يتم تحديد إطار الأعداد وكيفيات اعتماد المخطط الوطني والمخططات الجهوية للتهيئة الحضرية ولا الأدوات القانونية المحلية الخاصة، طبقا لما ينص عليه القانون.

✓ المرحلة الثالثة: 1986/1994: (انحطاط السياسة الترابية):

تم التخلي عن كل استراتيجية فتعرضت التهيئة الحضرية كغيرها من السياسات الأخرى التي انتهجتها الدولة (الأمنية والاقتصادية والمالية والدبلوماسية)، ابتداءً من سنة 1986 لصدمة أزمة الدولة، وتحملت عواقبها، وأمام أزمة مالية ليس لها مثيل نجمت عن انخفاض سعر البترول وزاد من حركتها تقلبات سعر الدولار، انسحبت الدولة وتخلت عن كل عمليات التهيئة الحضرية.

ثم ان المواضيع الخاصة بالاقتصاد الحر الجديد، قد قضت نهائياً على سياسة التهيئة الحضرية وكانت نذيراً بزوال الوظائف المهيكلة للسلطة والجماعات المحلية .

ان ايام شهر أكتوبر والأحداث التي أعقبها قد جلبت الأشياء الى مدى تفكك الأقاليم وكشفت عن خطورة وضعية الضواحي التي أصبحت عرضة للتهميش وانعدام الامن والبطالة، والأخطر من ذلك، أن مناطق شاسعة ريفية وجبلية كانت تواجه متطلبات العيش والنزوح و تبين بوضوح مدى حدود نموذج التنمية القطاعية المعمول به الى ذلك العهد ، وضخامة التصدعات الاقليمية المترتبة عن حالات الفشل ، ولاسيما تفاقمها الناجم هذه الاعوام الاخيرة عن انسحاب الدولة من الميدان وعن عدم تنظيم الاقتصاد وضبط وتيرته.³

ان ضخامة المخاطر المتراكمة بفعل هذه الوضعية تدعو أكثر من أي وقت مضى الى التعجيل بتحديد سياسة جدية و واضحة للتهيئة الحضرية، توضع تحت شعار الارادة التجديدية للدول كضمان للعدالة الاجتماعية والتماسك الاقليمي للبلاد ووحدته الوطنية.

1.1 اليات وأدوات السياسة العمرانية للمدينة الجزائرية:

بعد حصولها على الاستقلال واجهت الجزائر عدة مشاكل موروثه عن العهد الاستعماري نذكر منها:

- التوسع العشوائي غير المنتظم للسكن .

- تدمير وخراب في القرى والمدامر.

- أراضي وأملاك مجهولة الملكية.

³ علال أحمد، تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع مرجع سابق ص 8

- نزوح ريفي وأحياء قصديرية.

- التريف الحاصل بعد خروج الأجانب من الوطن .

وأول ما قامت به الجزائر في إطار الجزارة إنشاء مكتب الدراسات والأشغال العمومية والهندسة العمرانية والمعمارية سنة 1968 مكلف بإعداد المخططات الكبرى بالمدن الكبرى الجزائرية ويهدف إلى:

- إبقاء التشريعات المعمول بها قبل 1962.

- الجزارة المتتالية للنصوص .

- إصدار نصوص قانونية لكل المشاكل الريفية والحضرية.

- استمرارية الترتيب والتخطيط.

وفي سنة 1975 استخدمت الدولة هذه المخططات إضافة إلى المخطط العمراني المؤقت (PUP) وفي سنة 1980 تم تجسيد سياسة التهيئة العمرانية فظهرت لأول مرة ضمن صلاحيات دائرة وزارية وذلك بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية ، وفي سنة 1981 تأسست اللجنة الوطنية للتهيئة العمرانية المكلفة بإعداد المخطط الوطني للتهيئة والتعمير وتزويدها بأدوات خاصة بالتهيئة كالخطة الجهوية للتهيئة الإقليمية ومخطط التهيئة الولائي ، و في سنة 1987 تخلت الدولة وانسحبت عن كل عمليات التهيئة العمرانية إلى غاية مجيء «قانون التسيير العقاري 25/90» ، 18 نوفمبر 1990

والذي جاء بأدوات جديدة سنتعرض لها فيما يلي:

1.1.1- الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية SNAT :

هي المنظور الشامل والمنسجم لشغل التراب الوطني ومن خلالها يتم رسم الاستراتيجية العامة، عمرانيا واقتصاديا واجتماعيا، وفق قواعد تنظيمية تشكل إطار التشاور بين القطاعات والتنسيق بين المناطق المختلفة للوطن، ويتم إعداد هذه الخطة على أعلى مستوى للهيكل المكلفة بالتهيئة الحضرية، بالتنسيق مع الإدارة، ومن خلالها ترسم الاستراتيجية العامة للتنمية في البلاد.⁴

⁴ علال أحمد، تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع – مرجع سابق ص 8

2.1.1- الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية SRAT :

هي أداة لتبسيط وتكييف أعمال التهيئة الواردة في الخطة الوطنية وضمان الدقة في تحديد الاختيارات وحتى التقليل من التفاوتات الجهوية وخلق التكامل بين الجهات وتشجيع التنمية⁵.

3.1.1- مخطط التهيئة الولائي PAW :

وسيلة لتطبيق الخطة الوطنية وتفصيل الخطة الجهوية التي تتبعها الولاية المعنية، يعد على مستوى الوكالة الوطنية للتهيئة الحضرية، يضمن تنفيذ عمليات التجهيز والاستثمار المخططة من طرف الدولة ولرسم هذا المخطط يتم إعداد خرائط تحتاجها الولاية منها:

- خريطة الحدود الإدارية للبلديات والدوائر.
 - خريطة فيزيائية تبين أهم التضاريس.
 - خريطة المناخية: تساعد المهندس الزراعي في اختيار المنتجات وتوجهات الفلاحة العامة، كما تساعد المهندس المعماري في استعمال واختيار مواد البناء .
 - خريطة نظم مختلف الشبكات: الطرق، الكهرباء، الغاز وتمركز المناطق الصناعية والمناطق القروية.
- وكلها وسائل هامة لمعرفة حاجيات السكان الاجتماعية والاقتصادية⁶.

الأدوات الجديدة للتهيئة والتعمير:

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 أضحى من الواجب البحث عن أدوات جديدة تعالج الأخطاء السابقة التي وقعت فيها المخططات وهذا ما

⁵ علال أحمد، تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع – مرجع سابق ص 8

⁶ علال أحمد، تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع – مرجع سابق ص 8

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.

4.1.1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) :

أ تعريفه:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) : هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.⁷

ب 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)». ⁸

ج محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

⁷ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، (قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد52، ص 1654).

⁸ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، (قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد52، ص 1654).

«حسب المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 91. والذي يحدد إجراءات الاعداد والمصادقة عليه فإنه يحتوي على: - تقرير توجيهي - تقنين - وثائق بيانية».⁹

التقرير التوجيهي: يبين ما يلي:

- تحليل الوضع الحالي والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر للتطورات الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية للتراب المعني.

- نمط التهيئة المقترحة بالنظر لما يتعلق بالتهيئة الإقليمية.

التقنين:

«حدده المواد 20-21-22-23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير» نفس المرسوم السابق.

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.
 - الارتفاقات 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.

⁹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52، ص (1654).

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي

- مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها تعديلها أو إنشائها

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

5.1.1- مخطط شغل الأراضي (POS):

أ تعريف:

مخطط شغل الأراضي (plan d'occupation du sol): هو وثيقة قانونية تحدد في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القواعد العامة لاستعمال الأرض، وتطبق على مجال معلوم كبلدية أو جزء من بلدية.¹⁰

ب أهدافه:

يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء.

و لهذا فانه:

- ينظم المناطق الحضرية .

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

- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور.

¹⁰ قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، ص1656(- الجريدة الرسمية -العدد52-جوان1990) .

- يحدد الارتفاقات.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- 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.¹¹

ج - مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي:

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني.

يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به .

- بياناً لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات في إعداد POS.

2/ تبلغ المداولة المذكورة أعلاه للوالي المختص إقليمياً، وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

3/ يصدر القرار الذي يرسم حدود المخطط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأرض كما هو منصوص عليه في المادة 12 من قانون رقم(29/90) المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة التقديم ، والمخطط على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشملها .

مخطط شغل الأرض والمداولة المتعلق به حسب الحالة:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة.

¹¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد52، ص 1656 ، قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لعدة ولايات .

4/ إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم(80/90) المؤرخ في 7 افريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية .

5/ يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات بإعداد مخطط شغل الأرض كما هو مبين، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض.

غير أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الإجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

6/ يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بالاطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية المرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأرض.

ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأرض.

7/ يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المنصوص عليها في الفقرة أعلاه إصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأرض ويستشار وجوبا:

- بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:
- مديرية التعمير - مديرية الفلاحة - مديرية التنظيم الاقتصادي - مديرية الري .
- مديرية النقل - مديرية الأشغال العمومية - مديرية المباني والمواقع الأثرية .
- مديرية البريد والمواصلات .

- بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي:
- مديرية توزيع الطاقة - مديرية النقل - مديرية توزيع المياه .

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات.

8/ يبلغ مشروع مخطط شغل الأرض للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات العمومية والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة وتمهل 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها.

إذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه يعد رأيها موافقاً.

9/ تخضع مشروع مخطط شغل الأرض للتهيئة والتعمير المصادق عليها للاستقصاء العمومي مدة ستين يوماً ، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد :

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأرض فيها:

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

- يحدد كفايات إجراء التحقيق العمومي.

10/ ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأرض للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليمياً.

11/ يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

12/ يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال الخمس عشرة 15 يوماً الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجها.¹²

¹² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ص 979، مرسوم تنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

د- مراحل انجاز مخطط شغل الأراضي (POS): يتم على أربعة مراحل:

المرحلة الأولى:

- الدراسات الفيزيائية: المعطيات المرفولوجية ، الجغرافية ، البيئية للتجمع السكني او البلدية او لعدة بلديات .

- الدراسة المناخية والدراسة الاقتصادية مثل نمو السكان ، التوزيع السكاني ...الخ.

- دراسة ما هو موجود من المساكن، أنواع المباني، جودة متوسطة، رديئة.

المرحلة الثانية: كل المعطيات السابقة تسمح لنا بالبرمجة كتحديد المساحات الخضراء ومساحات التشجير وتحديد السكنات ... الخ .

المرحلة الثالثة: ترجمة ما كتب إلى الرسومات .

المرحلة الرابعة: مرحلة القوانين أو ما يسمى بالمخطط الذي يتبع بالضرورة كل المخططات المعدة للتهيئة والتعمير .

فنسبة نجاح هذا المخطط القائم على هذا المراحل تعتمد على توجيهات PDAU لأن POS يستعمله كإطار مرجعي في إعدادة.

هـ - المصادقة على مخطط شغل الأرض:

«1- يرسل مخطط شغل الأرض بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته، وإذا انقضت المهلة عد رأي الوالي موافقا.

2- يصادق المجلس الشعبي البلدي بالمداولة على مخطط شغل الأرض المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد اخذ رأي الوالي في الحسبان .

3- يبلغ مخطط شغل الأرض للجهات الآتية:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا - المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية - الغرفة التجارية - الغرفة الفلاحية.

4- يوضح مخطط شغل الأرض المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي:

- تاريخ بدأ عملية الوضع تحت التصرف.

- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.¹³

و- محتوى مخطط شغل الأراضي:

«حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 91/05/28 الخاص بإجراء الإعداد والمصادقة على POS فإن هذا الأخير يتكون من تقرير تقديمي، وثائق بيانية، تقنين، ملحق.

التقرير التقديمي: يجب أن يدرج في هذا التقرير:

- عرض لمستقبل النمو الديمغرافي، الاقتصادي، الاجتماعي للإقليم الذي سيغطيه الـ POS وكذلك تلك المتعلقة بالسكن، 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 الـ PDAU واحترام الارتفاقات ذات الاستعمال العمومي.¹⁴

ملاحظة:

إن المفوض إذا لاحظ غياب أو عدم كفاية تحليل المحيط المعبر عنه في التقرير فإنه يقرر إلغاء أو الإعلان عن عدم شرعية الـ POS.

التقنين :

يعتبر الجزء المهم المكون لملف الـ POS وهو يحدد القواعد العامة المطبقة على الأراضي التابعة لمختلف مناطق الإقليم الذي يغطيه الـ POS ويحتوي على ما يلي :

¹³ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ص 981، مرسوم تنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

¹⁴ الجريدة 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 الأراضي مع توجيهات PDAU ، وكذا البرامج المعتمدة عليه لتصميم البلدية أو البلديات.

2- يحدد بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري.

3- يحدد معامل شغل الأرض COS والعلاقة بين مساحة الأرض وارتفاع البناء.

4- يعين أنماط البناء واستعمالاتها.

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 والحافلات.

- المساحات الخضراء، ومساحات اللعب، والمساحات العمومية.

- يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .

- يحدد المناطق الواجب حمايتها وترميمها.

6- بالإضافة إلى ذلك يحدد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وكذلك يحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة.

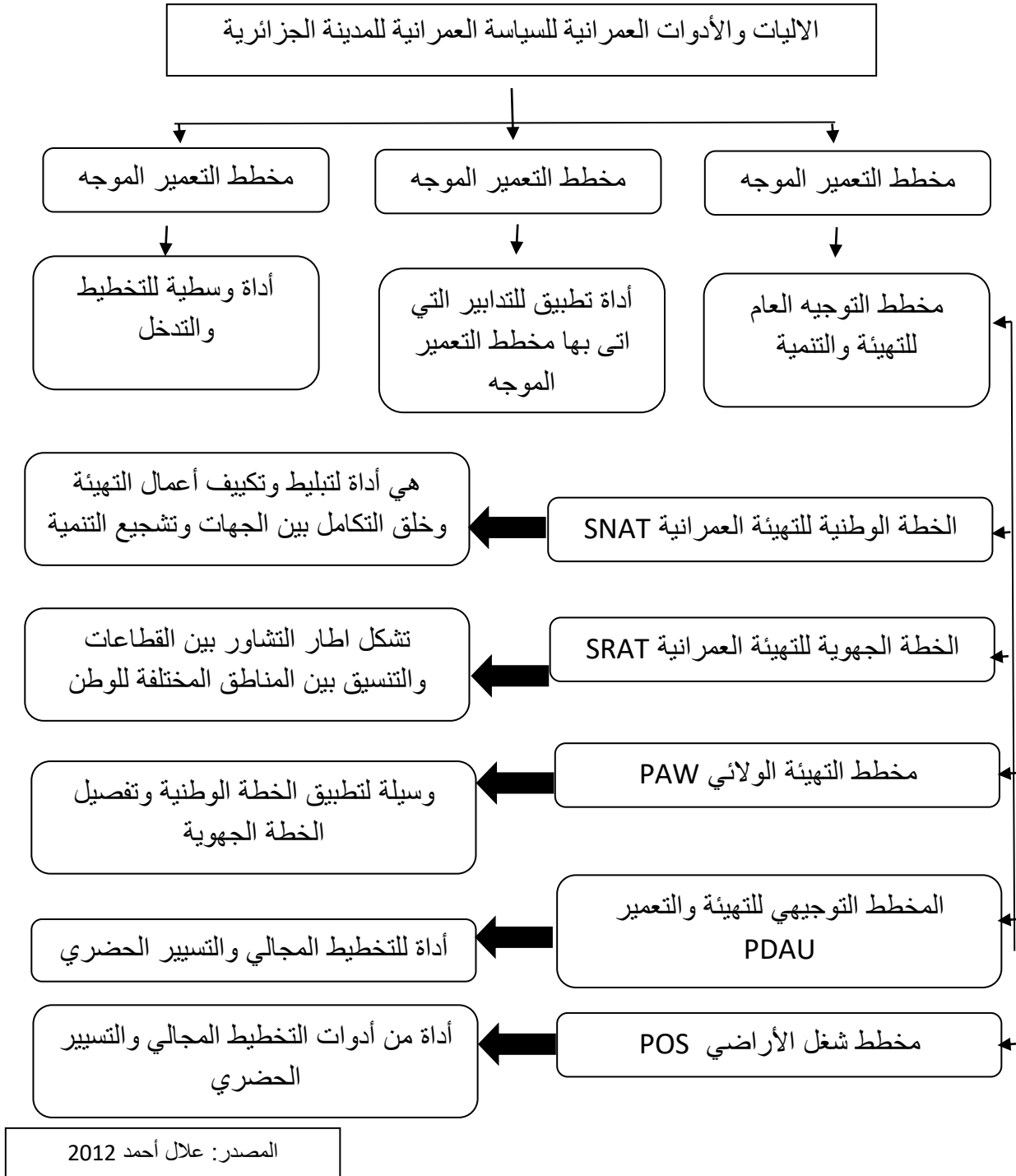
الوثائق البيانية:

المخططات التي يتكون منها POS:

1- مخطط الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000.

- 2- مخطط طبوغرافية بمقياس 500/1 أو 200/1 .
 - 3- مخطط جيو تقني بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبين نوعية التربة ومدى مقاومتها ويكون مرفق بتقرير تقني مفصل.
 - 4- مخطط الوضعية الحالية بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبين فيه الشبكات المختلفة والبنائيات الموجودة حاليا.
 - 5- مخطط التهيئة بمقياس 500/1 أو 1000/1 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 والمعمارية المراد إقامتها بالنسبة إلى القطاع المقصود أو عدة قطاعات.
- والشكل التالي يبين باختصار الآليات والأدوات العمرانية للسياسة العمرانية للمدينة الجزائرية.

الشكل رقم (02): الآليات والأدوات العمرانية للسياسة العمرانية للمدينة الجزائرية



خلاصة الفصل:

من خلال دراسة المراحل التاريخية للتطور العمراني للمدينة الجزائرية تعرفنا على أهم ما ميز كل مرحلة وكيف أثر هذا التطور على تشكيل المجال العمراني ومعرفة مختلف السياسات العمرانية المنتهجة من طرف السلطات المعنية في الجزائر على مدى عقود من الزمن.

هذه الترسنة والحجم الكبير من القوانين تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد، ولكن بحكم الظروف المختلفة التي تعيشها الجزائر والتطورات الحاصلة في الميدان الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي وتأثيرها على التطور العمراني يبقى المشروع في كل مرة يعيد النظر في القوانين والتنظيمات المعمول بها ويكيفها وفقا للمستجدات الوطنية.

على الرغم من أهمية أدوات التعمير في PDAU و POS في وضع تصورات مستقبلية واحتياطية لحماية البيئة، إلا أنه تعثره مجموعة من النقائص والسلبيات، كان لزاما على المشروع ادماج البعد البيئي، والعمل على التوازن الحضري.



الفصل الثاني

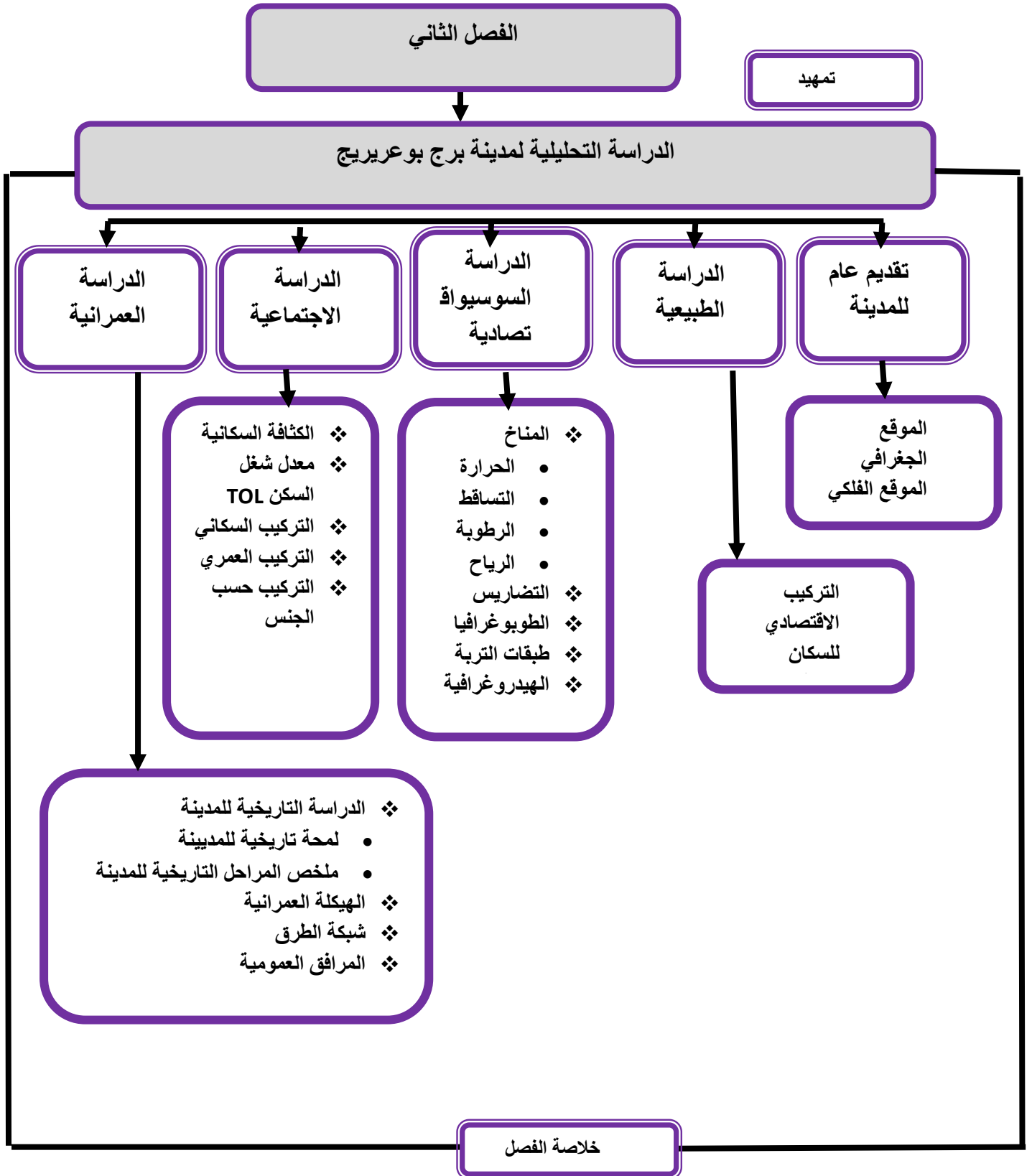
الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريرج

تمهيد

- تقديم عام للمدينة
- الدراسة الطبيعية
- الدراسة السوسيواقتصادية
- الدراسة الاجتماعية
- الدراسة العمرانية

خلاصة الفصل





تمهيد:

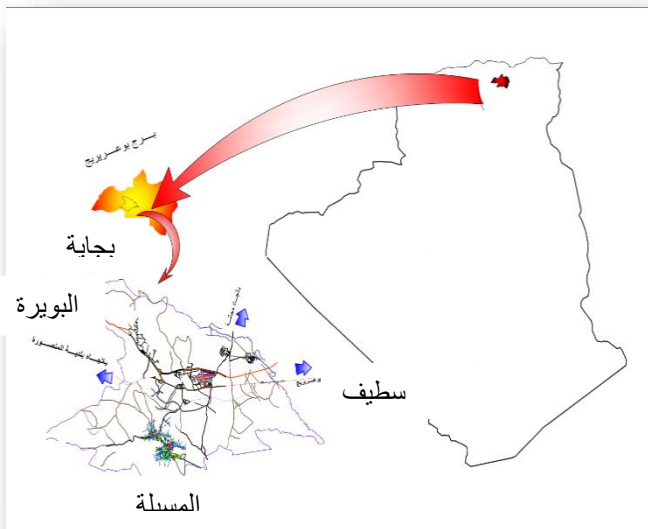
تعد الدراسة التحليلية عنصرا هاما لتشخيص النسيج العمرانية القائمة وفهم تركيباتها العمرانية وأسس تفاعل عناصره للوقوف على مواطن الخلل أو القصور الحاصل فيه على مختلف الأصعدة. إن الهدف من وراء هذا المشروع هو قراءة عمرانية شاملة لمدينة برج بو عريريج لمعرفة تركيباتها العمرانية عبر المراحل التاريخية لتعميرها وهذا لمعالجة المشاكل المطروحة في الوقت الحالي واستشراف مستقبل أفضل من جهة ومن جهة ثانية تحليل مفصل لكيان موضع الدراسة وفق منهجية مضبوطة لأجل بلوغ مشروع عمراني ناجح باحترام المراحل الأساسية المتبعة في أي مشروع عمراني.

الدراسة التحليلية للمدينة:**1. تقديم المدينة:**

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

1.1. موقع ولاية برج بو عريريج:**1.1.1. الموقع الجغرافي:****الخريطة رقم 01: الموقع الجغرافي**

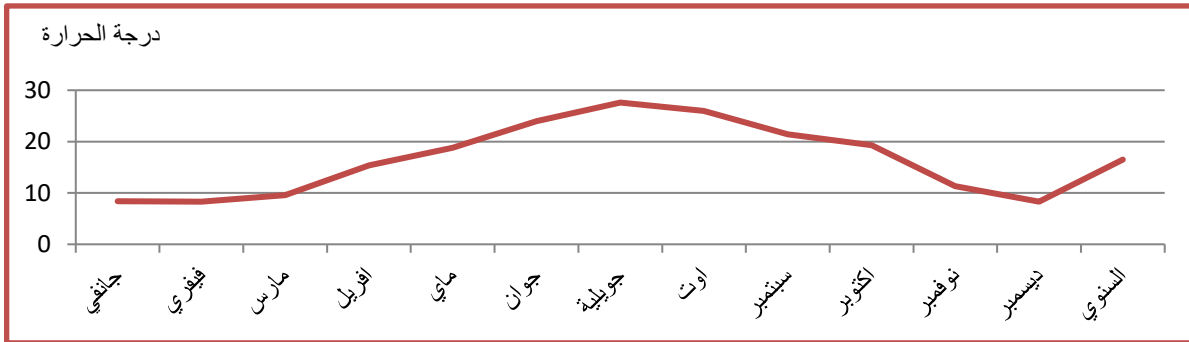
تقع ولاية برج بو عريريج عاصمة البليان بين السلسلتين الجبلتين شمالاً جبال البابور وجنوباً جبال الحضنة، تعتبر ذات موقع استراتيجي هام حيث يحد الولاية من الجهة الشرقية ولاية سطيف، ومن الجهة الغربية ولاية البويرة، ومن الجهة الجنوبية ولاية المسيلة، ومن الجهة الشمالية ولاية بجاية. تقدر مساحتها ب: 3920.42 هكتار.



المصدر: [http:// ar.wikipedia.or](http://ar.wikipedia.or)

1 ريغي خديجة وزملانها، التحسين الحضري، دراسة حالة برج بو عريريج، مذكرة لنيل شهادة ليسانس دفعة 2015 ص41

منحنى رقم 01: تغير درجة الحرارة



المصدر: من انجاز الطالبتين 2020

ب- التساقط:

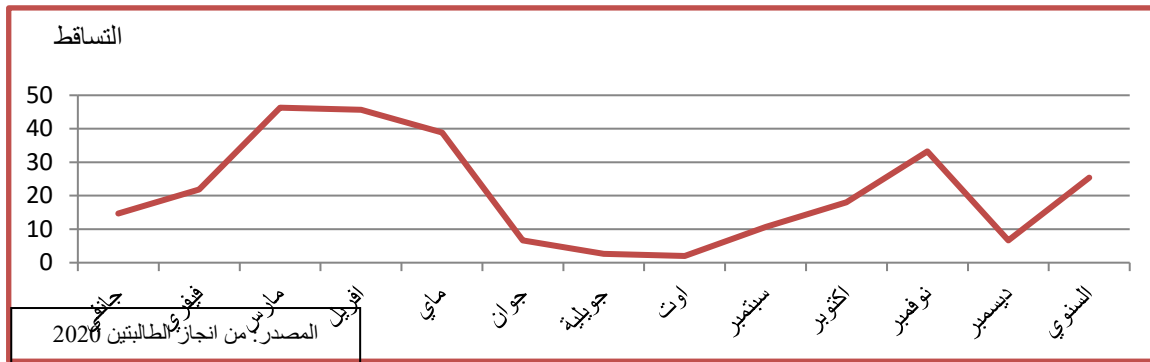
نلاحظ ان هناك تباين في تساقط الامطار من شهر الى اخر، فأتثناء الفترات الممطرة اين تكون كمية التساقط كثيفة تتشبع المساحات الخضراء بالماء في هذه الاشهر ويدوم اخضرارها، كما هو مبين في الجدول والمنحنى التاليين:

جدول رقم 02 : كمية التساقط

الاشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	السنتوري
كمية الامطار	14.7	21.9	46.3	45.7	38.9	6.7	2.6	2	10.7	18	33.2	6.7	25.4

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية برج بو عريريج 2016

منحنى رقم 02: كمية التساقط



ج- الرطوبة

ج - الرطوبة :

بالملاحظة في معطيات الجدول و المنحنى التاليين فان نسبة الرطوبة مرتفعة جدا في شهر ديسمبر، فهذا يؤدي الى اتلاف المساحات الخضراء في هذا الشهر و يؤثر على التربة تأثيرا سلبيا.

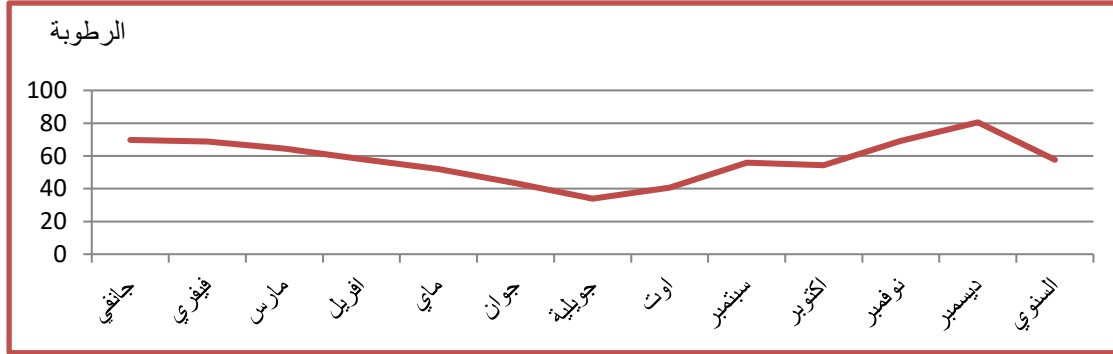
جدول رقم 03: نسبة الرطوبة

الاشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	السنتوري
نسبة	69.8	68.8	64.5	58.1	51.9	43.3	33.9	40.6	55.9	54.3	69.1	80.5	57.6

الرطوبة
متوسطة

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية برج بوعريريج 2016

منحنى رقم 03: نسبة الرطوبة



المصدر: من إنجاز الطالبين 2020

د- الرياح :

من خلال معطيات الجدول و المنحنى المواليين فان سرعة الرياح متقاربة نوعا ما في معظم الاشهر الا في شهر ديسمبر فهي منخفضة ، وتفسير سرعة الرياح متوسطة اي انها لا تؤثر على المساحات الخضراء سلبا.

جدول رقم 04: سرعة الرياح

الاشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	السنوي
نسبة الرطوبة متوسطة	69.8	68.8	64.5	58.1	51.9	43.3	33.9	40.6	55.9	54.3	69.1	80.5	57.6

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية برج بوعريريج

2.2. التضاريس :

تندرج ولاية برج بوعريريج على المستوى الجهوي ضمن المنطقة المخصصة ضمن برنامج التهيئة والتنمية المستدامة (هضاب عليا شرق) التي تضم بالإضافة الى ولاية برج بوعريريج الولايات التالية: سطيف، باتنة، أم البواقي، خنشلة وتبسة.

وطبيعيًا ولاية برج بوعريريج تنقسم الى ثلاث مجموعات:

- المنطقة الجبلية الشمالية التي تضم مرتفعات البيبان ومرتفعات سطيف.

- الهضاب العليا.

- المنطقة الجبلية الجنوبية التي تضم مرتفعات الحضنة.

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

3.2. الطبوغرافيا:

من خلال خريطة الانحدارات الخاصة بمدينة برج بو عريريج تبين لنا ضعف تأثير عامل الانحدارات على مستوى المدينة باعتبار أن هذه الأخيرة تتميز على العموم بالانحدار الضعيف باستثناء بعض الكتل المتمركزة في الشرق والشمال الغربي والجنوب الغربي، ونميز فئتين أساسيتين من الانحدارات على مستوى المدينة:

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

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

4.2. دراسة طبقات التربة (جيوتقنية):

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

- أرضية غير ضارة للبناء (عدم وجود الجبس بكثرة والأملاح).
- أرضية صالحة للبناء (الطين الموجود بالموقع ليس من النوع المنتفخ).
- أرضية غير معرضة لصعود المياه.
- أرضية تحتوي بعض الفوالق المحلية.
- الأرضية معرضة للفيضانات خاصة مع وجود الأودية التي تحمل خلال الأمطار الغزيرة.

5.2. الهيدروغرافية:

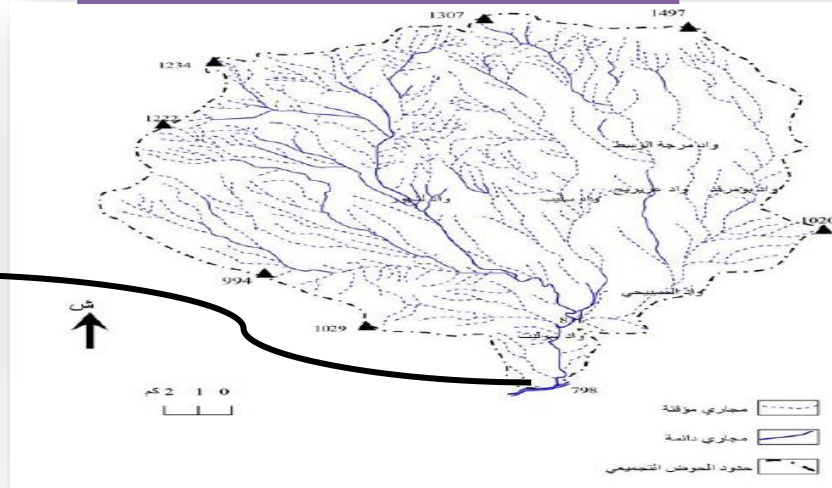
للشبكة الهيدروغرافية دور كبير في تنظيم الجريان داخل الحوض والتحكم في كيفية تصريف مياه الأمطار وبذلك تكون المسؤولة عن حدوث الفيضانات خاصة عند التساقطات الوابلية وذلك بوجود عوامل مساعدة كالانحدارات الشديدة والتركييب الصخري (تكوينات غير منفوذة) وانعدام الغطاء النباتي وكذا تدخل الإنسان،

هذه العناصر تؤثر على المجاري المائية وذلك بزيادة تعمقها وكذا كثافتها، ويحتوي حوض سوليت على شبكة هيدروغرافية كثيفة رغم أن معظمها مؤقتة وسطحي حيث تأخذ منبعها من الجبال وتصب في أودية رئيسية تصب بدورها في واد سوليت الذي يصب بدوره في واد القصب ومن أهم هذه الأودية واد بومرقد واد سليب واد لشبور و واد عريريج لما انه كل من واد سليب واد عريريج وواد بومرقد وواد مرجة الوسط يخترقون النسيج العمراني لمدينة برج بو عريريج مما يجعلها عرضة للفيضانات (انظر خريطة الشبكة الهيدروغرافية).

الخريطة رقم 03: الشبكة الهيدروغرافية للولاية



المصدر: من إعداد الطالبتين 2020



3. الدراسة السوسيواقتصادية:

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

1.3. الدراسة الاجتماعية:

تعتبر الدراسة الاجتماعية (دراسة السكان) ذات أهمية كبيرة في عملية التخطيط وتحكمها في استعمالات الأرض داخل التجمعات العمرانية وذلك لما تستلزمه من خدمات وتجهيزات تناسب حجم السكان وتركيبهم مع مراعاة النشاطات الخاصة للسكان حتى نتمكن من معرفة تأثير العوامل المختلفة في النمو وتقدير برمجة الحاجيات المستقبلية في جميع المجالات خاصة الاقتصادية والاجتماعية.

• الكثافة السكانية:

الجدول رقم (02): يبين الكثافة السكانية لبلدية برج بو عريريج

البلدية	عدد السكان (نسمة)	المساحة (كلم ²)	الكثافة السكانية (ن/كلم ²)
برج بو عريريج	181134	39200000	2083.96

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مراجعة 2018م

• معدل شغل السكن (TOL):

معدل شغل السكن أحد العناصر الأساسية الموضحة لمستوى رفاهية ونوعية المسكن كما يعتبر مقياسا لإبراز حجم أزمة السكن، ويقدر المعدل العام لشغل المسكن في بلدية برج بو عريريج ب 5 أفراد/المسكن

• التركيب السكاني:

تعتبر دراسة التركيب السكاني من أهم العوامل المؤثرة في المعالم الديمغرافية نظرا لعلاقته المباشرة في توزيع السكان ونموهم وهذا حسب مؤشرين أساسيين هما: السن والجنس وتأثيرها على الزيادة الطبيعية من ناحية والهجرة من ناحية أخرى.

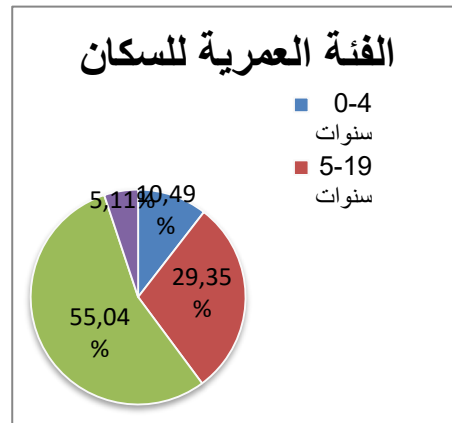
• التركيب العمري:

الجدول رقم (03): يوضح التركيب العمري لبلدية برج بو عريريج

الفئة السكانية	الفئات	عدد السكان الممثلين للفئة	المجموع
فئة الأطفال قبل سن الدراسة	4-0	9353	19342
فئة السكان في سن الدراسة	19-5	26686	54124
الفئة النشطة	64-20	44899	101487
فئة المسنين	+65	4632	9425
المجموع		90861	181134

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2015م

الفئة الغالبة في التجمع السكاني هي فئة الشباب بحيث نسبتها المتوسطة هي 55.04% أما ذوي الأعمار من 65 سنة فأكثر لا يمثل إلا 5.11% من الحجم الكلي للسكان، أما السكان المتمدرسون يمثلون نسبة 29.35%



المصدر: من إعداد الطالبين 2020

الفئات العمرية الأساسية لبلدية برج بو عريريج هي كالتالي:

الفئة الأولى من (4-0 سنوات): وهي فئة الأطفال دون سن الدراسة بلغ عددهم 19342 نسمة مشكلين 10.49% من إجمالي السكان.

الفئة الثانية من (5-19): تمثل فئة السكان في سن الدراسة في الطور الأول والثاني والثالث، وصل عددهم إلى 54124 نسمة ويشكلون نسبة 29.35% من إجمالي السكان، يعود ارتفاعها إلى تحسن ظروف المعيشة بالبلدية إلى حد ما.

الفئة الثالثة من (20-64): تعرف بالفئة النشطة، إذ تمثل القوة العاملة و السكان في سن العمل وصل عددهم إلى 101487 نسمة يشكلون نسبة 55.04% من إجمالي السكان بالبلدية و هي تبرز بوضوح الطبقة العاملة و الطاقة العمالية التي تتوفر عليها البلدية، كما تبرر أن المجتمع المكون لبلدية برج بو عريريج هو مجتمع نشط.

الفئة الأكبر من +65 سنة: تمثل فئة الشيوخ والمسنين، فئة استهلاكية ومعالاة، يقدر عددها بـ 9425 نسمة أي نسبة 5.11%.

• التركيب حسب الجنس:

الجدول رقم (04) : جدول يوضح التركيب النوعي لبلدية برج بو عريريج

النسبة	العدد	الجنس
64.01	85891	ذكور
35.99	27689	اناث

2.3. الدراسة الاقتصادية:

يعتبر العامل الاقتصادي من أهم العوامل الأساسية والفعالة والمؤثرة في المجال، فبدون حركة أو نشاط اقتصادي لا يمكن للمجال أن يتطور وينمو ومن أهم هذه العوامل الاقتصادية نجد التركيب الوظيفي للسكان أي توزيع السكان على مختلف النشاطات الاقتصادية مما يمكن معرفة نمط الحياة ومعيشة المجتمع.

• التركيب الاقتصادي للسكان:

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

الجدول رقم (05): يوضح التركيب الاقتصادي للسكان

المجموع	اخرى	اشغال عمومية	الخدمات	حرف	الصناعة	الادارة	الزراعة	البلدية
67036	4215	21807	18707	4371	6347	10212	1377	

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2015م

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

. الدراسة العمرانية للمدينة:

1.4. الدراسة التاريخية للمدينة:

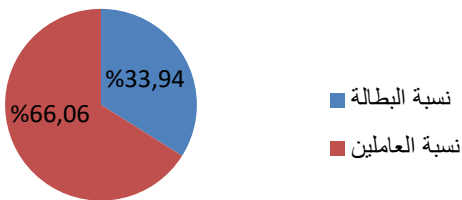
1.1.4. لمحة تاريخية:

أ - فترة البداية: من سنة 75000 قبل الميلاد إلى 248 ميلادي، في العصر الحجري وبداية الزراعة توجد بقايا تثبت وجود صناعة متطورة للتجارة في البرج.

ب - الفترة الرومانية: السكان الأصليون هم الأمازيغ (البربر)، سكنوا في الجبال وفي نفس الوقت جماعة من القرى الفلاحية الرومانية، تتطور في السهول، وبناء القلعة (البرج)، كما تتميز هذه المرحلة بوجود هيكله طبيعية التي وجدت عليها الطرقات بمنطقتها، ومؤسساتها الإنسانية تسمى (مشته)، وقد أحيطت بسور له مجموعة من الأبواب.

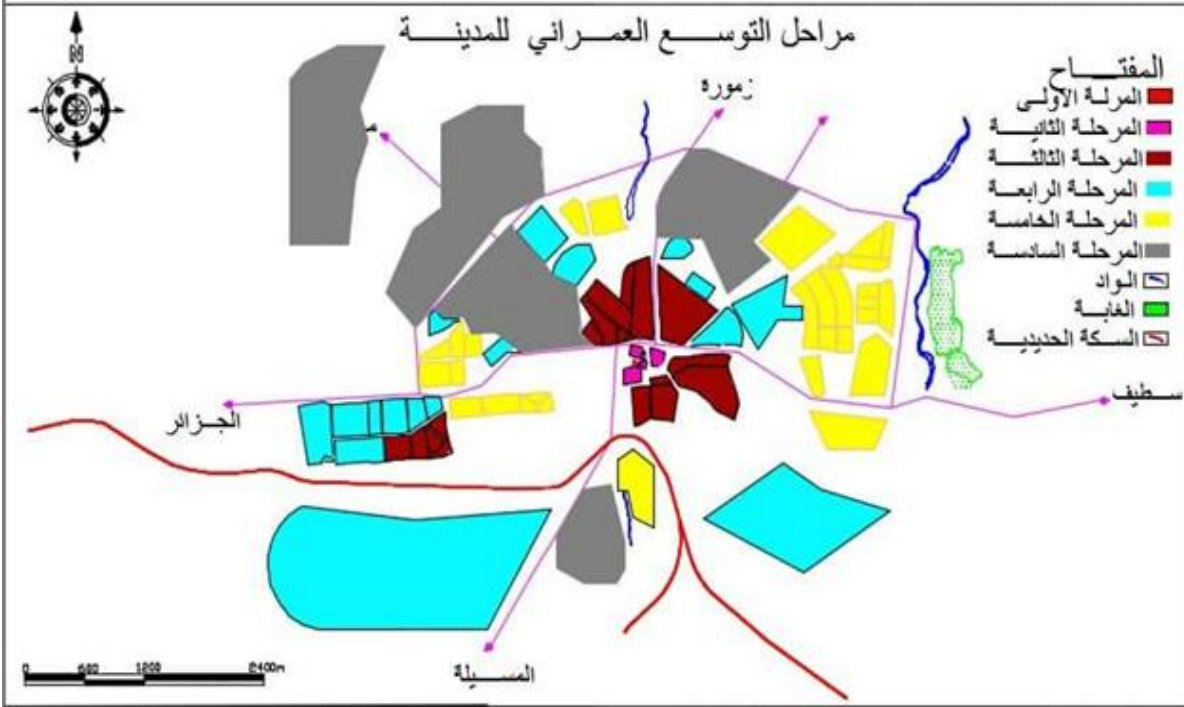
ج - الفترة التركية: خضعت المدينة في هذه المرحلة للحكم العثماني بواسطة المقرانيين منذ نهاية القرن 15 وفي سنة 1559 بنى بناء قويا (برج القلعة) من طرف الأتراك، لكنه هدم من طرف المقرانيين، وفي سنة 1700 ميلادي أعاد الأتراك بناء القلعة، لكن المقرانيين أعادوا تهديمها مرة ثانية.

نسبة البطالة والعاملين



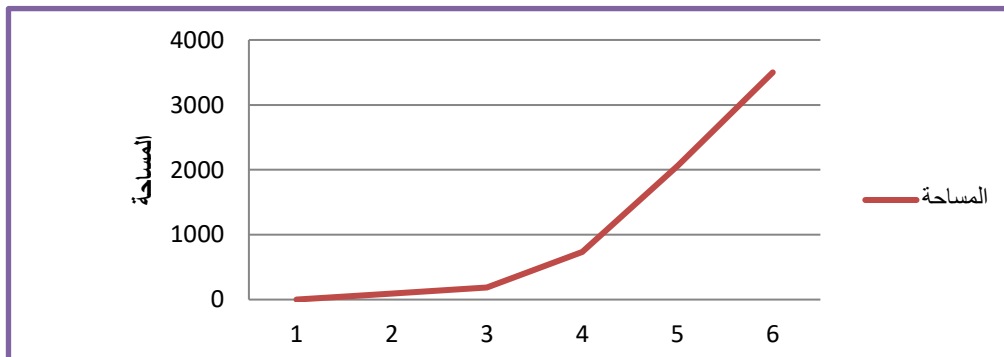
ملخص المراحل:

المخطط رقم 1: ملخص المراحل التاريخية للمدينة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2015+ معالجة الطالبتين 2020

منحنى رقم 1: مراحل التطور العمراني



منحنى بياني يوضح مراحل التطور العمراني بدلالة المساحة

المصدر: انجاز الطالبتين 2020

5. الهيكل العمرانية:

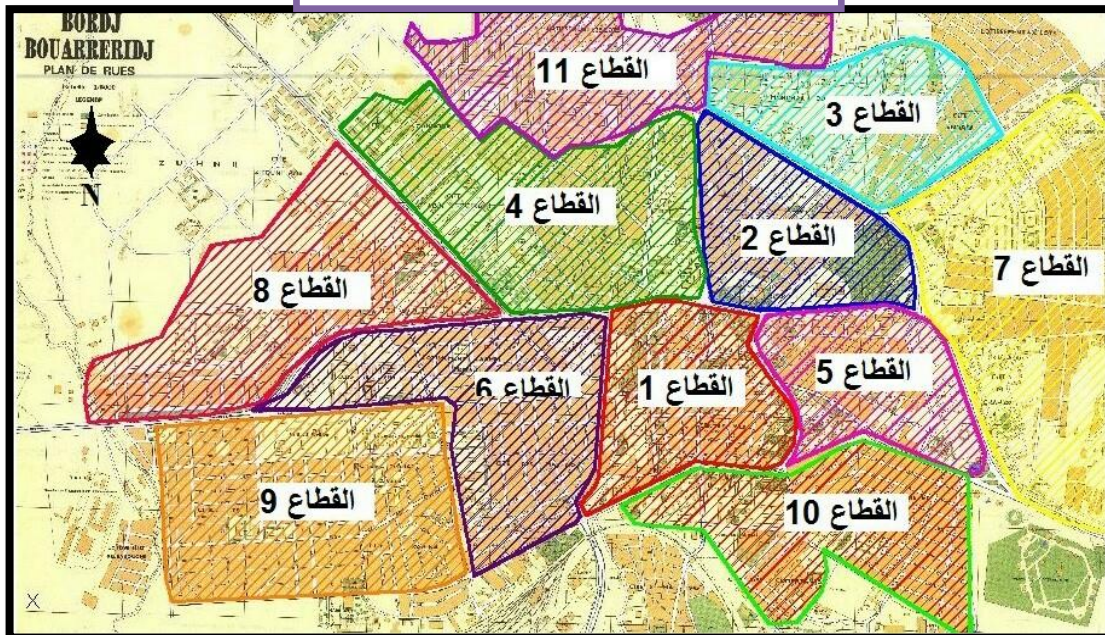
الهيكل العمرانية هي جملة العناصر الرئيسية المحددة للشكل الخاص بالمدينة وبالتالي وظيفتها.

1.5. القطاعات: تحتوي مدينة برج بو عريريج على 11 قطاع وهي مبينة في الجدول التالي:

رقم القطاع	المساحة الإجمالية (هكتار)	النسبة من إجمال مساحة المدينة %
01	48,71	2,35
02	41,50	2,01
03	215,15	10,45
04	270	13,11
05	38,70	1,87
06	278	13,50
07	106	5,14
08	224,80	10,91
09	176,06	8,55
10	344,80	16,74
11	278	13,50

المصدر: ONS الديوان الوطني للإحصائيات+معالجة الطالبين 2020م

المخطط رقم 2: تقسيم القطاعات



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2015

2.5. شبكة الطرق:

- الطريق السيار شرق غرب يقطع المدينة من الجهة الشمالية وهو بحالة جيدة.
- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين قسنطينة-الجزائر يقطع المدينة من الشرق إلى الغرب.
- الطريق الوطني رقم 45 الذي يربط الشمال بالجنوب (برج بوعريريج والمسيلة).
- الطريق الوطني رقم 106 الذي يربط بلدية البرج بولاية بجاية مرورا ببلدية القليعة ومجانة.
- الطريق الولائي رقم 42 الذي يقطع مدينة برج بوعريريج من الجهة الشمالية الغربية.
- الطريق الوطني رقم 76 الذي يربط بلدية البرج بولاية سطيف مرورا ببلدية ببرج زمورة.
- إضافة إلى الطرق البلدية والثانوية والثالثة المتواجدة بين التجمعات السكنية وخط السكة الحديدية.

صورة رقم 1: صورة جوية توضح شبكة الطرق



المصدر: google earth + معالجة الطالبتن 2020

3.5 المرافق العمومية:

يتم في هذا العنصر التعرف على مختلف المرافق المتواجدة بالمدينة و تتمثل في المرافق التعليمية الادارية ، المالية ، الدينية ، الصحية ، الترفيهية و الرياضية ، الثقافية و السياحية، الصناعية .

جدول رقم 10 : المرافق المتواجدة بالمدينة

المرافق التعليمية							
المرافق	الابتدائية	المتوسطة	الثانوية	التكوين المهني			
العدد	41	21	10	4			
المرافق الصحية							
المرافق	مستشفى	عيادة متعددة الخدمات	قاعة علاج				
العدد	2	6	8				
المرافق الرياضية							
المرافق	دار الشباب	ملعب OMS	ملعب بلدي	ساحة لعب	قاعة رياضية	مسبح	حوض سباحة
العدد	2	1	1	45	3	2	1
المرافق الدينية							
المرافق	مسجد	مدرسة قرآنية					
العدد	44	3					
المرافق السياحية و الثقافية							
المرافق	دار الثقافة	متحف	قاعة عرض	مكتبة البلدية	مركز ثقافي	مركب ثقافي	فنادق
العدد	1	1	1	1	1	1	6

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2016

نلاحظ من خلال الجدول ان المدينة تتوفر على عدة مرافق في عدة مجالات ، الا انها لا تلبي حاجيات السكان

خلاصة الفصل:

في هذا الفصل تم التطرق لتقديم مدينة برج بوعريريج و إعطاء نبذة تاريخية عنها، و أهم ما يميز المدينة سواء في شبكة الطرق المهيكلية، أو مختلف و تعدد التجهيزات المتواجدة بها، و دراسة كل من الجانب السوسيواقتصادي و مختلف مكونات المدينة.

عرفت مدينة برج بوعريريج تطورا عمرانيا خلال مراحل تاريخية مختلفة، عرفت فيها توسعا في مختلف الاتجاهات تحكمت فيه العوائق الصناعية (خطوط الكهرباء، وجود منطقة صناعية) وطبيعية (الواد الذي يخترق المدينة وغابة بومرقد) بشكل كبير في توجيه النمو العمراني بها، التوجه العمراني الحالي سيكون نحو التجمعات الثانوية: (أخروف، شرشار، عوين زريقة) والتي تتطلب وضع تجهيزات وخدمات ذات مستوى عالي من أجل تخفيف الضغط عن مركز المدينة واحتواء النمو العمراني الفوضوي خاصة شمال المدينة.

يتطلب التدخل على مركز المدينة الذي يعرف مشاكل كثيرة (غياب مواقف السيارات، الازدحام المروري، التلوث البيئي، تدهور إطار الحياة... إلخ)، ومحيطها إدخال معايير ومؤشرات جديدة لتحقيق التوازن الحضري لضمان توازن حضري في مختلف قطاعات المدينة التي تجعل من مدينة البرج في مستوى طموحات منطقة الهضاب العليا، وهذا ما سنتناوله في الفصل القادم بدارستنا لمخطط شغل الأراضي ودوره في تحقيق التوازن الحضري.



الفصل الثالث

دور المشروع العمراني في تحقيق التوازن الحضري بمخطط شغل الأراضي رقم 04

تمهيد

- ✓ الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم 04
- ✓ توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بخصوص مخطط شغل الأراضي رقم 04:
- ✓ مخطط شغل الأراضي رقم 04 بين التصميم والواقع

خلاصة الفصل





تمهيد:

تضم بلدية برج بوعريريج 14 مخطط لشغل الأراضي منها 08 مصادق عليها و06 مخططات في مرحلة الدراسة، من بين هذه المخططات مخطط شغل الأراضي رقم POS 04 B الذي يخص عملية تهيئة وتكثيف لمساحة تقدر ب:35 هكتار يضم سكنات فردية وجماعية وتجهيزات ومساحات خضراء. وسيتم دراسة هذا المخطط دراسة تحليلية في هذا الفصل.

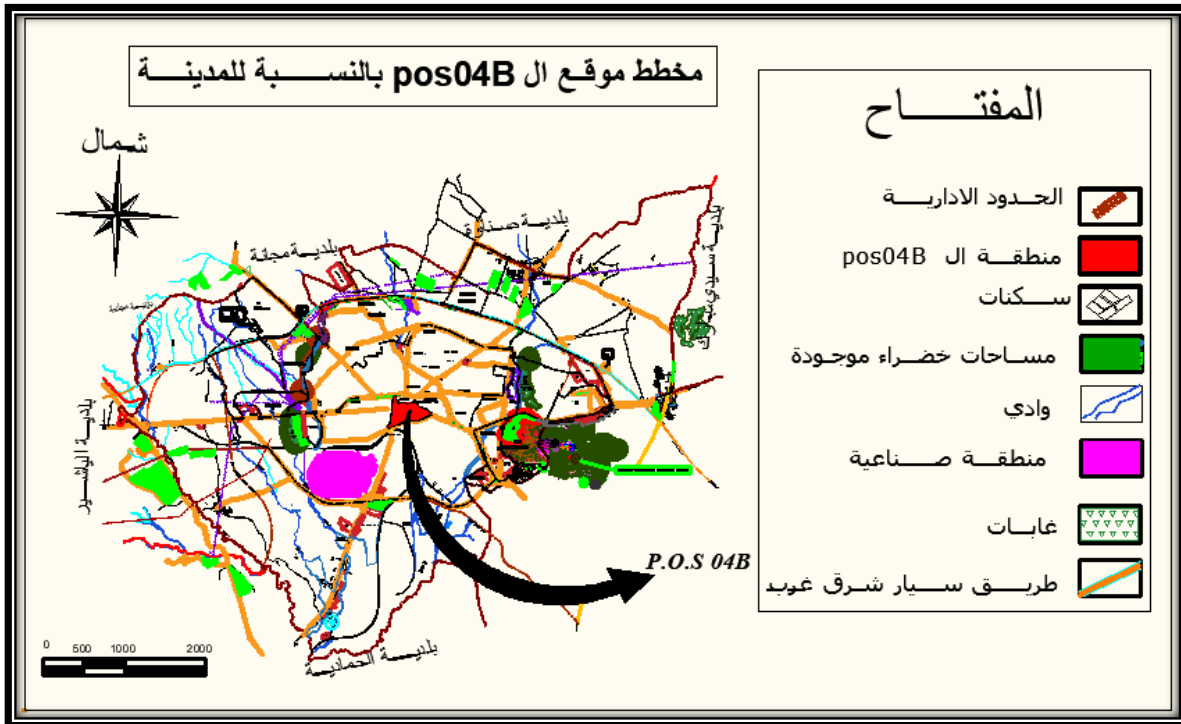
الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم 04

الجزء الأول:

1. تقديم منطقة الدراسة:

1-1- **الموقع:** يقع مخطط شغل الأراضي رقم 04 في مركز مدينة برج بوعريريج والمعروفة باسم البرج القديم، وهو ذو شكل غير منتظم، يتربع على مساحة قدرها 35 هكتار أي ما يقدر بنسبة 0.43 بالمائة من مساحة بلدية برج بوعريريج منها 22.64 هكتار مبنية أي بنسبة 64.68 بالمائة من مساحة الحي والباقي غير مبني حيث يقدر عدد المساكن الموجودة ب POS 04 B ب 612: مما يعطي كثافة سكنية تقدر ب 17.48 مسكن /هكتار حيث يقدر عدد السكان فيه ب 2820 نسمة.

المخطط رقم 3 : موقع مخطط شغل الأراضي رقم 04



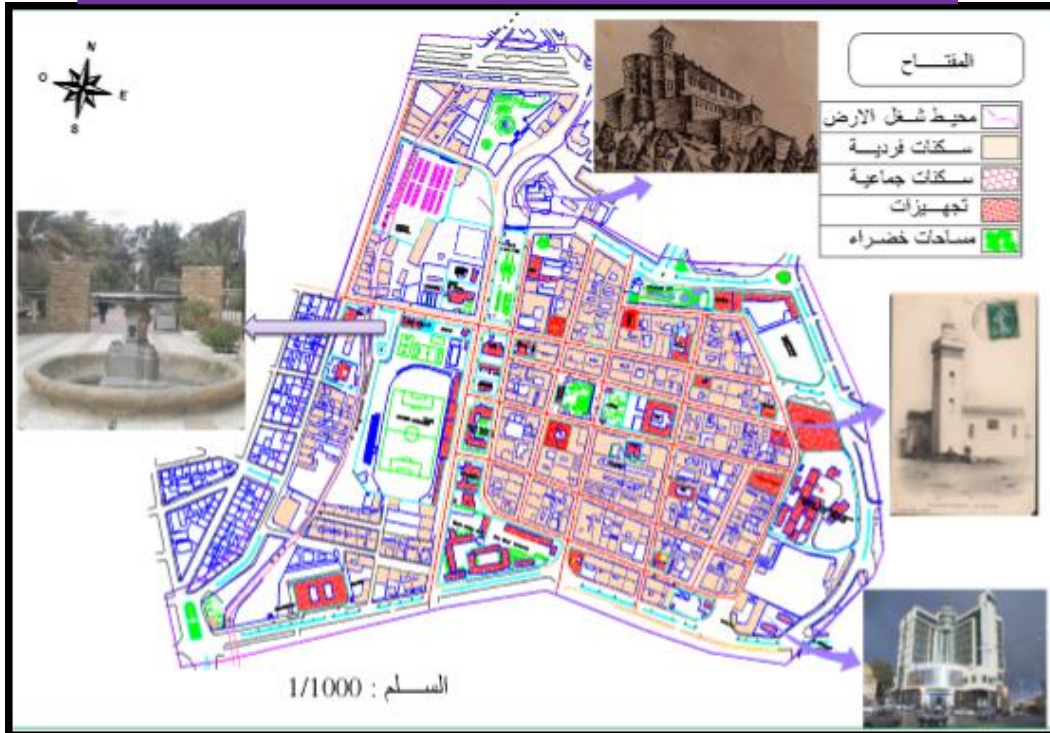
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبتين 2020

الصورة رقم 2: صورة جوية لموقع مخطط شغل الأراضي رقم 04



المصدر : googl earth 2018

المخطط رقم 4: مخطط الكتلة لمخطط شغل الأراضي رقم 04



المصدر : مخطط شغل الأراضي رقم 04 + مراجعة الطالبتين 2020

2.1 طبوغرافية أرضية المشروع pos 04 B:

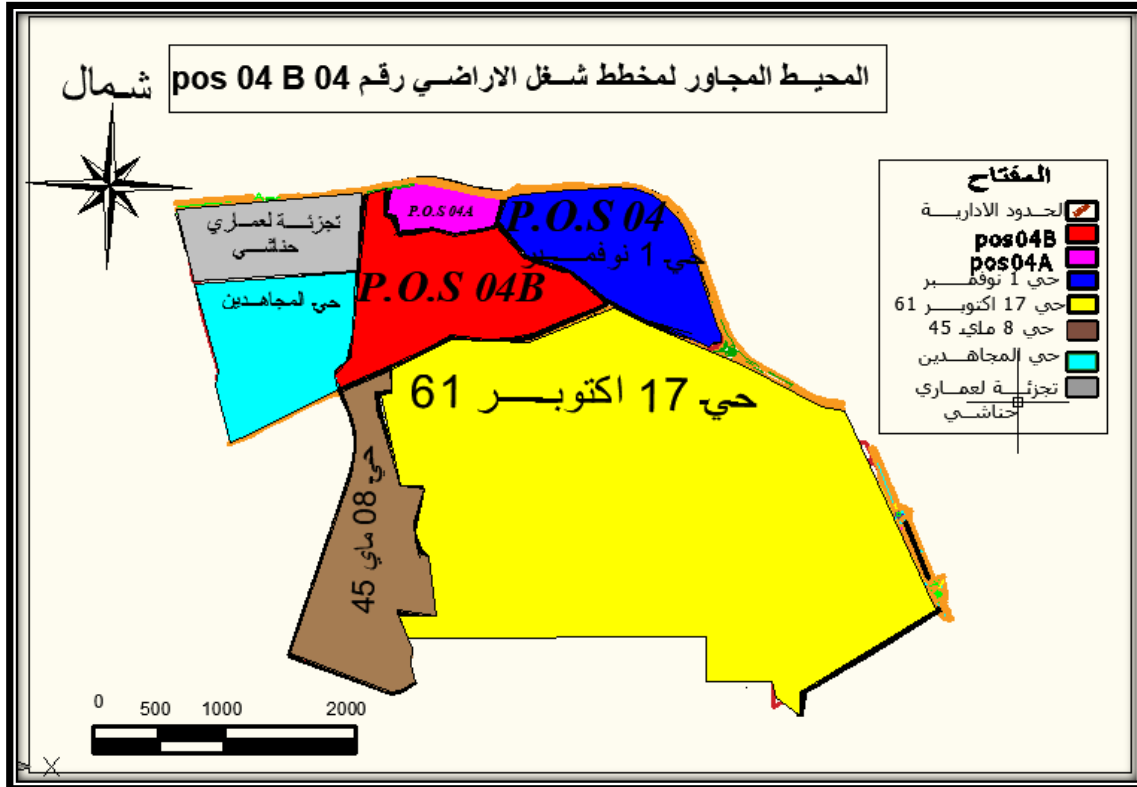
يتميز مخطط شغل الأراضي رقم 04 بانحدار يتراوح بين (03-08 بالمئة) من الشمال الى الجنوب.

2. المحيط المجاور:

1.2 تقديم المحيط المجاور: ان المحيط المجاور لمخطط شغل الأراضي رقم 04 يتمثل فيما يلي:

- شمالا: pos 04 A
- شمال شرق: حي 1 نوفمبر
- جنوب شرق: 17 حي أكتوبر
- جنوبا: حي 8 ماي 1954
- غربا: حي المجاهدين، تجزئة لعماري حناشي.

المخطط رقم 5: المحيط مخطط شغل الأراضي رقم 04



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + مراجعة الطالبتين 2020

2.2 دراسة المحيط المجاور:

ان دراسة المحيط المجاور له أهمية كبيرة وذلك لمعرفة مدى تأثيره وتأثيره على مخطط شغل الأراضي رقم 04 ولمعرفة مدى التوازن والانسجام من حيث توزيع التجهيزات السكنات... الخ فمن خلالها يتم استخلاص أهم النقائص والمشاكل وهو ما يقود الى وضع خطة لخلق توازن داخل النسيج العمراني.

2.2-1: نمط السكنات بالمحيط المجاور: الأحياء المجاورة لمخطط شغل

الأراضي رقم 04 (POS 04 B) (POS 04 A) ، حي 1 نوفمبر ، حي 17 أكتوبر ، حي 8 ماي 1945 ، حي المجاهدين) حيث يهيمن عليها السكن الفردي.

2.2-2: التجهيزات بالمحيط المجاور:

الجدول رقم 11: يوضح التجهيزات الموجودة بالمحيط المجاور

التجهيزات :	الاحياء المجاورة :
-المجلس الشعبي البلدي، دار الشباب	POS 04A
ابتدائية، مسجد، ساحة عامة، دار الشباب، فضاء لعب أطفال تجهيز للترفيه، أرضية لعب	حي 1 نوفمبر
4 مدارس ، 2 إكماليه ، 2 ثانوية ، 2 مسجد، حديقة عمومية سوناطراك، ساحة عامة، المذبح البلدي، 2 دار الشباب مستشفى، 2 فندق، الامن الحضري، الحماية المدنية، مكتبة البلدية، سوق الجملة، سوق أسبوعي، سوق مغطى، قاعة متعددة الرياضات، تجهيز للترفيه، القسم الفرعي للفلاحة المؤسسة الوطنية للنقل الحضري والشبه حضري	حي 17 أكتوبر
ابتدائية، محطة نقل المسافرين، منطقة نشاطات	حي 8 ماي
3 مدارس، ثانوية، إكماليه	حي المجاهدين

تجزئة لعماري حناشي

مسجد، ابتدائية ،فندق ،مركز رياضي ، محطة خدمات

المصدر: مديرية السكن والتجهيزات ببرج بوعرييج 2018

3-2.2: المنافذ التي تربط الحي بالمحيط المجاور: للطرق والمنافذ أهمية بالغة في تنقل السكان بين مختلف أجزاء المشروع العمراني B 04 pos والمحيط المجاور حيث يتميز مخطط شغل الأراضي رقم 04 بتعدد المنافذ من مختلف الجهات.

4-2.2 العوائق والارتفاقات: من خلال مخطط شغل الأراضي رقم 04

والدراسة الميدانية وجدنا أن هناك منطقة داخل هذا المخطط تعتبر منطقة خطر لوجود نوعين من العوائق:

- **عوائق طبيعية:** وتتمثل في واد عريريج والذي يقطع المنطقة من الشمال الى الجنوب والذي يستلزم ترك مسافة ارتفاق 5 أمتر (حسب توجيهات مخطط شغل الأراضي رقم 04) عملت السلطات المحلية على تهيئة هذه الاودية وتغطيتها وذلك باستعمال الاسمنت المسلح فحولتها الى قنوات لتصريف مياه الامطار
- **عوائق اصطناعية:** وتتمثل في قناة الصرف الصحي ذات القطر الكبير (1000مم) والذي يقطع المنطقة من الشمال الى الجنوب والذي يستلزم ترك مسافة ارتفاق 5 أمتر (حسب توجيهات مخطط شغل الأراضي رقم

(04)

المخطط رقم 6: يوضح منطقة الخطر والواد



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 04 سنة 2007

3 التركيبة العمرانية:

تتكون من نسيج عمراني: الإطار المبني وغير المبني وهي من أهم العناصر الرئيسية المحددة للشكل الخاص بمخطط شغل الأراضي رقم 04 تتربع منطقة الدراسة على مسافة تقدر بـ 35 هكتار حيث إطار مبني و 12.36 هكتار غير مبني.

جدول رقم 12: يوضح نسبة الاطار المبني وغير المبني

الإطار غير المبني	الإطار المبني	
12.36	22.64	المساحة (بالهكتار)
34.32	64.68	النسبة (بالمئة)

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 04 سنة 2007

1.3 الإطار المبني:

1-1.3 السكنات: يقدر عدد السكنات الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 04

ب612 مسكن موزعة على مساحة 35 هكتار مما يعطي كثافة سكنية تقدر ب

17.48 مسكن/هكتار حيث متوسط مساحة المسكن الواحد هو 200 م²

1.3-2 نمط السكنات: نميز نمطين للسكن:

• النمط الفردي: نسيج سكني فردي ينتظم تقريبا في كل المحيط الخارجي

لمخطط شغل الأراضي، تم بناء عدد كبير من السكنات الفردية تحت بناء

جديد في جميع الجزر تقريبا في هذا المخطط.

الصورة رقم 4: سكن فردي ذو نمط حديث



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

الصورة رقم 3 : سكن فردي ذو نمط قديم



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

• النمط الجماعي: تنحصر السكنات الجماعية في عمارتين (الطابق الأرضي

ال+3طوابق) تقع في الزاوية على الجانب الجنوبي لمنطقة الدراسة.

الصورة رقم 5: سكنات جماعية



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

3-1.3 حالة السكنات: تعد حالة السكنات من اهم الدراسات العمرانية لمعرفة مدى صلاحيتها للاستخدام السكني ومن خلال دراستنا لمخطط شغل الأراضي رقم 04 تم تحديد حالة المباني التالية: جيدة، متوسطة، رديئة وفقا لجودة المواد المستعملة

4-1.3 الواجهات: تعتبر الواجهات العمرانية من أهم العناصر المحددة للطابع العمراني والمجسدة لانعكاس الأبعاد الاجتماعية والثقافية على الفضاء العمومي، تتميز الواجهات العمرانية بمنطقة الدراسة ببساطتها وافتقادها لعناصر الجمال أما فيما يخص الفتحات فهي تتماشى وطبيعة المباني وتأخذ أشكال مربعة ومستطيلة في غالبيتها دون زخرفة عدا التي تم تجديدها من قبل أصحابها.

4-1.3 التجهيزات:

تقدر مساحة التجهيزات ب: 8.82 هكتار أي بنسبة 25.20 بالمائة حيث يوجد في منطقة الدراسة عدة أنواع من التجهيزات، لكل تجهيز مساحته الخاصة وذلك راجع للاختلاف في نوع وكذا الموقع الذي يحتله والأهمية التي يكتسبها.

جدول رقم 13: يبين التجهيزات الموجودة وعددها في مخطط شغل الأراضي رقم 04

التجهيز	العدد	عدد السكان
ابتدائية		
اكاديمية	3	

2820ن		
	1	مسجد
	1	دار المالية
	1	مركب رياضي
	2	فندق
	1	محكمة
	1	حديقة عمومية
	1	ساحة عامة
	1	محطة خدمات
	1	سوق الخضر
	1	سوق الجملة
	1	القسم الفرعي للفلاحة
	1	مركز تجاري
		الدرك الوطني

	2	
	1	المديرية الجهوية لمسح الأراضي

المصدر: من اعداد الطالبتين 2020

2.3 الاطار غير المبني:

1-2.3 الطرقات:

1-1-2.3 تصنيف الطرقات: يتم تصنيف الطرق داخل مخطط شغل الأراضي رقم 04 إلى قسمين وذلك حسب الأهمية:

- **طريق ثانوي:** يتواجد وسط الحي، عرضه 18م وهو في حالة جيدة يربط منطقة الدراسة بحي 1 نوفمبر و حي المجاهدين، مهياً بأرصفتها عرضها 1.5م.
- **طريق ثالثي:** وهي طرق تربط بين أجزاء منطقة الدراسة، أو تربط POS 04 B بأحياء أخرى مجاورة موزعة على جميع أنحائه، يتراوح عرضها في أغلب الأحيان بين (06-10م).

3. 1-2-2 حالة الطرقات: أغلب الطرق المهيكلة للحي غير مزفتة ولا ترتقي للمعايير المعمول بها.

2-2.3 الأرصفة:

- الرصيف هو المساحة التي تفصل الطريق عن المبني وقد تختلف الغاية من هذه المسافة فتكون للحماية

أو للمشبي و لعدة أغراض أخرى لكن في مجملها فان الرصيف يخصص لعزل الحركة الميكانيكية عن حركة المشاة بالدرجة الأولى يختلف عرض الأرصفة الموجودة في الحي حسب أهمية الطرقات حيث يتراوح عرضها من 2م الى 3 م.

- حالة الأرصفة: بعد المعاينة الميدانية لاحظنا وجود أرصفة مبلطة و أرصفة غير مبلطة و أرصفة (. متدهورة).

3-2.3 مواقف السيارات: في وسط حضري يعد توفير أماكن توقف السيارات أمراً ضرورياً، مع العلم أن هذا المخطط يعاني من الانعدام الواضح في عدد مواقف السيارات مقارنة بعدد السكنات و مقارنة بالمعدل الوطني (بمعدل موقف لكل 2. مساكن) مما أدى إلي

استغلال الأرصفة ومختلف المساحات الشاغرة لركن السيارة كما توضحه مما أدى الى اكتظاظ الطرق وازدحام حركة المرور.

4-2.3 المساحات الخضراء ومساحات اللعب: تعتبر المساحات الخضراء من أهم العناصر المكونة للنسيج الحضري، ومحيط الدراسة يمثل نسبة كبيرة من المساحات الخضراء تقدر بحوالي 1.6 هكتار، أغلبها غير مهينة ومنها المغلقة فيهم ومنها التي استخدمت لنشاطات أخرى.

5-2.3 مختلف الشبكات: محيط الدراسة لمخطط شغل الأرض لبرج بوعريريج مرتبط بمختلف الشبكات

*امدادات مياه الشرب.

*الصرف الصحي للمياه المستعملة وتصريف مياه الأمطار.

*الكهرباء.

*الغاز.

3.3 توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بخصوص مخطط شغل الأراضي رقم

:04

مدينة برج بوعريريج، كمركز للبلدية يعتبر المركز الرئيسي في المستوى الأول ينتمي للقطاع المعمر (حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير).

- سيكون عليه الخضوع لعدة إجراءات إدارية تهدف إلى:
- إعادة تأهيل الاطار المبني في حالة تدهور الحي
- دمج وتحديث جميع الأجزاء التي تشكل الكيان العام للمدينة في مخطط التهيئة الشامل للمدينة
- تطوير قدرات الهياكل القاعدية الاجتماعية والتقنية (التجهيزات ومختلف الشبكات
- تطور هياكل الطرق المناسبة
- تكثيف الفارغات

3.3-1 أهداف تنمية مجال الدراسة

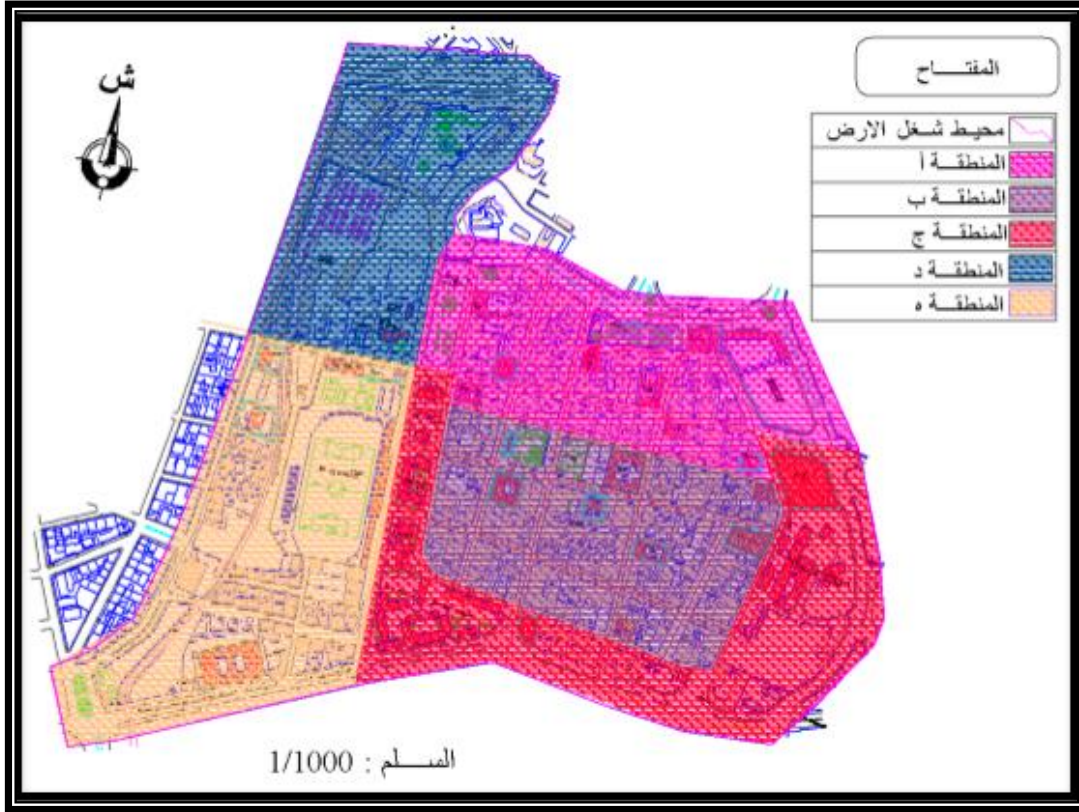
- ✓ الارتقاء بالمحور الثانوي الموجود على الجانب الغربي من مخطط شغل الأرض الذي يمتد إلى جانب المباني القائمة في درجة المسار الأساسي الأولي الذي سيكون العمود الفقري حيث يوضح جميع الأنشطة التجارية من خلال إنشاء منطقة مختلطة.
- ✓ نرى مرة أخرى ظاهرة التداول ومواقف السيارات الميكانيكية في حين تشير إلى جميع البقع السوداء.
- ✓ توفير تخطيط مثالي وعقلاني للجزء الغربي من الأرض الحرة في شكل مساحات من المنصات الخرسانية التي يجب أن تستقبل بنية معدنية خفيفة للغاية سيحتملها المستخدمون وتوفر هدفا لضمان التحكم الجيد في الصيانة السهلة لكل السطح المستخدم والتي سيتم تنظيفها في نهاية اليوم.
- ✓ السيطرة الجيدة على الحدائق العامة الموجودة والتي تؤدي إلى أعمال التجديد الداخلي والخارجي التي ستكون مكانا جذابا للمستخدمين أثناء تمديد الامتدادات في الأكواك الموجودة ولا تكون لا أفقيا ولا عموديا محددة بالمبنى الحالي الذي سينظمه في مخطط شغل الأرض.
- ✓ يتم وضع التسهيلات الخاصة بالمنطقة المعرضة للخطر.

2-3.3 التقسيم حسب المجالات التنظيمية: ينقسم إلى 05 محيط الدارسة لمخطط شغل الأرض رقم 04 لمدينة برج بوعريريج مقسمة إلى قطاع عمراني ينقسم الى أربع مناطق تنظيمية على أساس المهنة المورفولوجيا للأنسجة المعنية

يتم إنشاء تسمية المناطق التنظيمية كالتالي:

- منطقة أ: منطقة السكنات الفردية الكثيفة
- منطقة ب: منطقة السكنات الفردية والأنشطة التجارية
- منطقة ج: منطقة السكنات الفردية والتجهيزات
- منطقة د +0: منطقة السكنات الفردية والحدائق العامة كل منطقة من المناطق التالية مقسمة إلى جزر تحتوي على تجهيزات وسكنات ومساحات خضراء.

المخطط رقم 7: مخطط تقسيم المناطق حسب التقسيمات التنظيمية

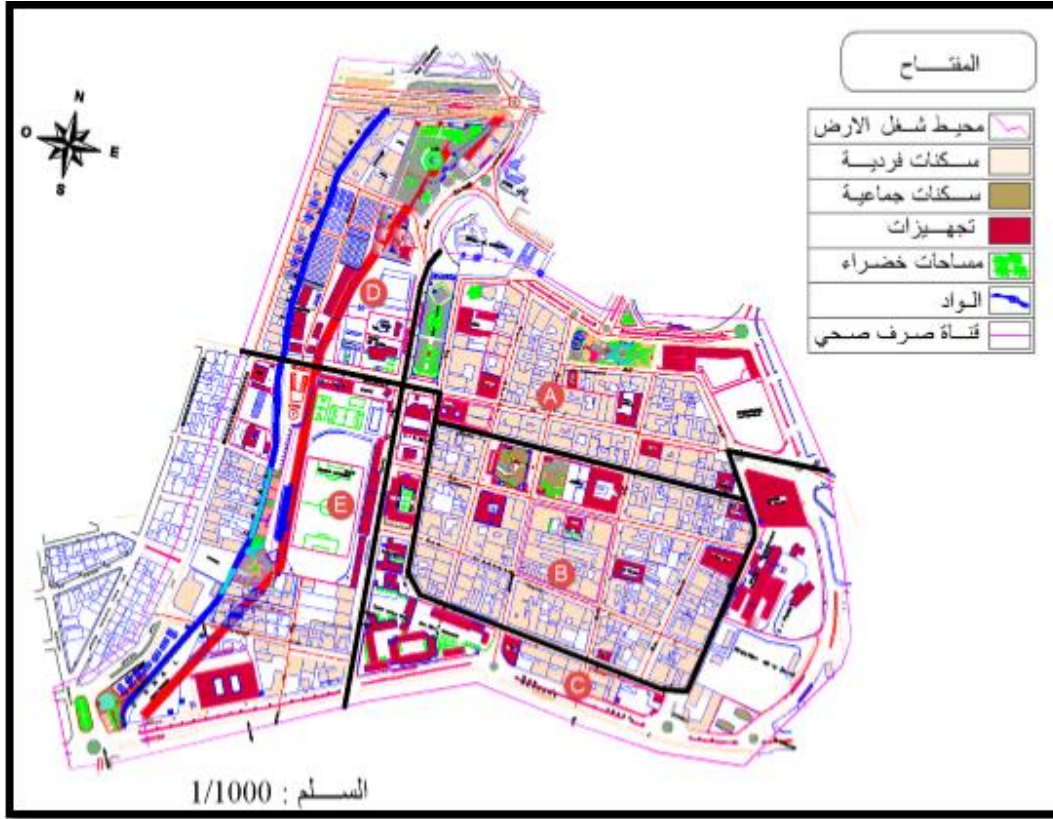


المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 04 سنة 2007

- **المنطقة أ:** يضم حي البلاد، وهي مناطق ذات وظيفة سكنية تقع شمال مخطط شغل الأرض على تتربع على مساحة 6.8 هكتار ويبلغ عدد سكانها 630 ساكن وعدد سكانها 10 مسكن تتكون من 11 جزيرة موزعة توزيعا غير منظم ويصل عدد الطوابق في كل جزيرة R+4 (تشكلت من تشكلت من:
 - سكنات فردية
 - التجهيزات
 - حدائق عامة (منطقة خضراء).
- **المنطقة ب:** تضم حي الزمالة وهي مناطق ذات وظيفة سكنية وأنشطة تجارية تقع في وسط ، مخطط شغل الأرض تتربع على مساحة 8.5 هكتار يبلغ عدد سكانها 1500 ساكن تتكون من 14 جزيرة يبلغ عدد الطوابق (R+3) و (R+4) تشكلت من :

- سكنات فردية.
- التجهيزات.
- حدائق عامة (منطقة خضراء).
- **المنطقة ج:** وهي مناطق ذات وظيفة خدماتية وتجهيزات تقع شمال مخطط شغل الأرض تتربع على مساحة 1.6 هكتار يبلغ عدد السكان بها 120 ساكن تتكون من 5 جزر تشكلت من:
 - سكنات فردية.
 - سكنات جماعية.
 - التجهيزات.
- **المنطقة د +ه:** وهي منطقة سكنية ذات سكنات فردية خدمات وتجهيزات تقع في غرب مخطط شغل الأراضي تتربع على مساحة 13.6 هكتار يبلغ عدد سكانها 570 ساكن تتكون من 12 جزيرة تشكلت من:
 - سكنات فردية
 - التجهيزات
 - حدائق عامة (منطقة خضراء).

المخطط رقم 8 : مخطط تقسيم الاطار المبني وغير المبني على كل منطقة



المصدر: مخطط شغل الاراضي رقم 04 سنة 2007

4. مخطط شغل الأرض بين التصميم والواقع

1.4 توجيهات ونقد كل منطقة:

1-1.4 المنطقة أ: منطقة السكنات الفردية الكثيفة تقع شمال مخطط شغل الأرض تحتوي على 100

مسكن بمساحات مختلفة مجموعها 2.9 هكتار بنسبة 42.64 بالمائة من مساحة المنطقة - أ

كما تضم بعض المرافق والتجهيزات التي تحافظ على تركيبها وهي: الدرك الوطني، سوق مغطى، فندق، مسجد، القرض الشعبي الجزائري، الشرطة، متوسطة، البريد والمواصلات، خدمات عامة

❖ أهم توجيهات التهيئة التي خصت المنطقة هي:

- وجود حديقتين عموميتين مهياة بمساحات خضراء مع نصب الشهداء
- وجود السكنات الفردية فقط
- سكنات فردية يبلغ عدد الطوابق فيها إلى (طابق أرضي +5)
- المنطقة أ- سكنية أكثر من خدماتية

- تأهيل السكنات القديمة

المخطط رقم 9: مخطط المنطقة - أ-



المصدر: مخطط شغل الاراضي رقم 04 سنة 2007

❖ النقد:

- نقص التجهيزات التعليمية في هذه المنطقة إذ نلاحظ وجود متوسطة فقط
- تغيير للتجهيزات العمومية (جزء من السوق المغطى حل مكانه الصندوق الوطني للتأمين)
- أوصى المخطط بتأهيل المساكن القديمة (بلغ عددها 30 لكن دون جدوى)
- كما تبين أن المنطقة أصبحت تجارية موزعة بطريقة غير منتظمة وتغيير وظيفة بعض المساكن إلى تجارية.
- أوصى المخطط بتهيئة ساحتين بمساحات خضراء في المنطقة لكن الواقع عكس ذلك حيث أن الساحة العمومية الأولى مغلقة والثانية غير مهياة بشكل جيد ولا تلبي الطلب كما تعاني من انعدام لمواقف السيارات.
- انعدام مواقف السيارات لذلك خصصت السلطات جزء من الطرق وجعلت على جوانبه مواقف منتظم حسب أيام كل شهر مما أدى إلى اكتظاظ الطرق وازدحام في حركة المرور.

الصورة رقم 7 الازدحام بسبب
انعدام المواقع



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

الصورة رقم 6: تغيير نمط
السكنات الى تجارة



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

- تفهقر المظهر الخارجي للواجهات خاصة شرفات المساكن القديمة التي هي على وشك الانهيار حيث أصبحت تشكل خطر على السكان وتعطي مظهر سيئ للمبنى بشكل خاص وعلى الحي بشكل عام.

الصورة رقم 8: شرفات على وشك الانهيار



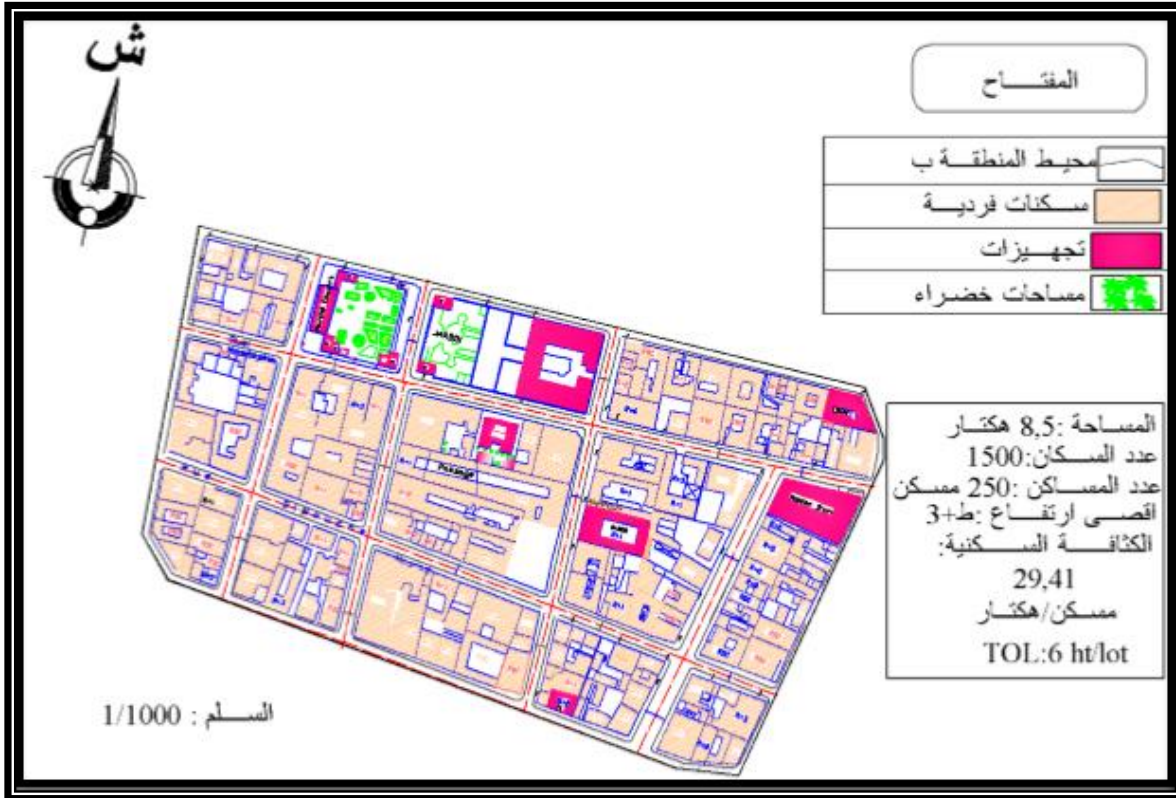
المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

2-1.4 المنطقة ب: وهي مناطق ذات وظيفة سكنية وأنشطة تجارية تقع في وسط مخطط شغل الأرض تحتوي على 250 مسكن، تضم كل المرافق والتجهيزات المتواجدة منها: البنك، متوسطة، حدائق عامة، 50 سوق مغطى، سجن.

❖ أهم توجيهات التهيئة التي خصت المنطقة هي:

- وجود سكنات فردية
- يبلغ عدد الطوابق بها (R+3)
- يجب أن يكون للرصيف في حق الطريق استمرارية الإطار المبني القائم
- ترميم عدد كبير من السكنات القديمة تحت الإنشاء الجديد لكل جزر مخطط شغل الأرض.

المخطط رقم 10 : مخطط المنطقة - ب -



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 04 سنة 2007

❖ النقد:

- التفاوت الملحوظ في ارتفاع مباني المنطقة فهناك بيوت صغيرة ذات نمط قديم وريء أرضي إلى جانب سكن ب 4 طوابق
- السكنات الفردية الجديدة لم تحترم قواعد البناء رغم وجود التقنين والقواعد الحضرية للبنىات، حيث لم يتم التقيد بمعامل الأخذ من الأرض إذ يقدر ب (CES =0.6) ولا ارتفاع المباني

(COS =1.8)

- كثرة السيارات وانعدام المواقف مما يسبب الازدحام ومشاكل المرور إضافة إلى كثرة سيارات الأجرة.
- ضيق الأرصفة وعدم وجود أماكن وممرات خاصة للمشاة.
- تعاني المنطقة العديد من المشاكل البيئية كانهام نظافة والتلوث الهوائي وعوادم السيارات الشوارع إضافة إلى توفر المنطقة على حديقتين عموميتين إحداهما مهمشة وغير مهياة سواء من ناحية البلاط أو مساحات اللعب وغيرها حيث أصبحت مستغلة لرمي القمامة .
- أغلب الطرق والممرات غير مهياة.

الصورة رقم 9 : سكنات فردية بلغ ارتفاعها (ط+3)



المصدر : من التقاط الطالبتين 2020

الصورة رقم 10 : أرصفة غير مهياة



المصدر : من التقاط الطالبتين 2020

الصورة رقم 11 : ممرات استغللت للتجارة



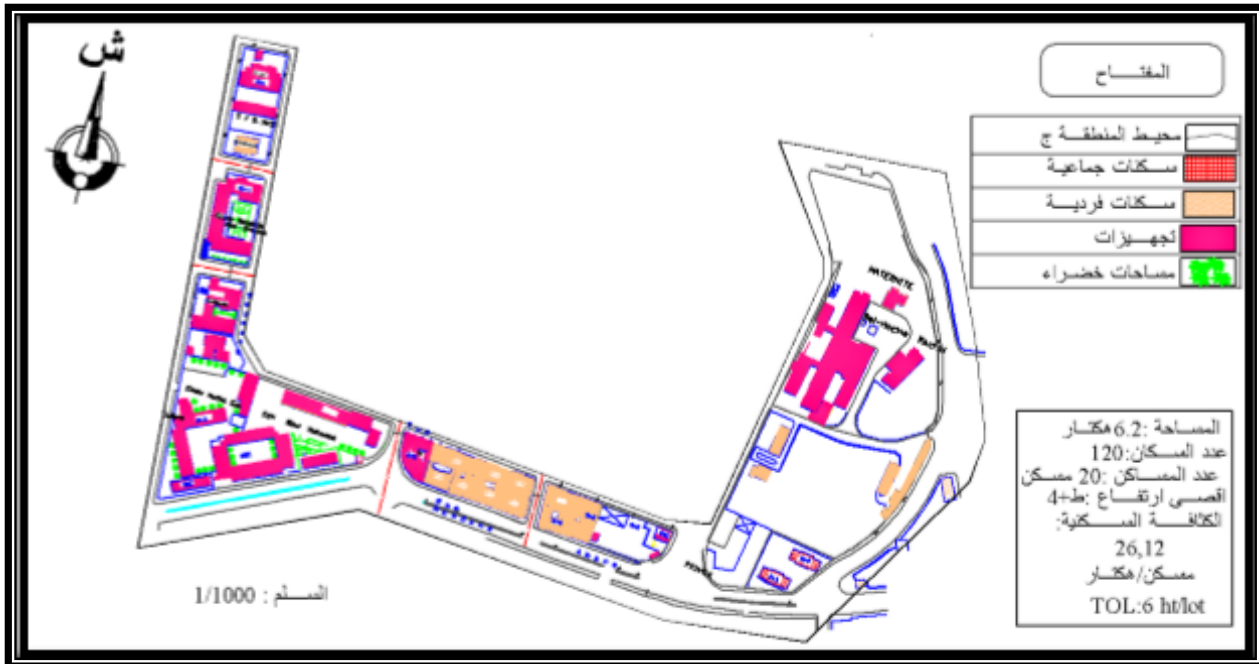
المصدر : من التقاط الطالبتين 2020

3-1.4 المنطقة ج: وهي مناطق ذات وظيفة خدماتية تعاني المنطقة من انعدام المساحات الخضراء تحتوي على عدد قليل من السكنات لديها مجموعة كبيرة من التجهيزات متعددة الوظائف ومختلفة الأنواع وهي: الشرطة الولائية، مركز التوليد، خدمات عامة، أنشطة تجارية، الحماية المدنية، فندق، متوسطة، محكمة سابقا

❖ أهم توجيهات التهيئة التي خصت المنطقة هي:

- وجود سكنات جماعية قليلة
- يبلغ عدد الطوابق في السكنات الجماعية (ط+4)
- أما السكنات الفردية فيبلغ عدد الطوابق بها إلى (ط+3)
- إعادة تطوير مفترق طرق التدفق السلس لحركة المرور
- للمسكن الخاص: يجب أن يكون للرصيف في حق الطريق استمرارية الإطار المبني القائم
- الإفراج عن حركة المرور من هذه المسارات (نزع لوحات اتجاه ممنوع) لإنعاش هذا المحور الذي يعطي نفسا جديدا للنشاطات.
- يجب أن يتوافق تصريح البناء مع الإرشادات الواردة في مخطط الأرضية (الكتلة)

المخطط رقم 11 : مخطط المنطقة - ج -



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 04 سنة 2007

❖ النقد:

من أجل برهنة مدى تحقيق هاته التوجهات على أرض الواقع كان التحقيق الميداني هو الكاشف عن مدى تحقيق برامج التهيئة حيث كان الوضع الحالي يوحي بنفس المظاهر الحضرية للتحقيق الميداني من، حيث عدد بنايات وارتفاعاتها والواجهات الرديئة البارزة بها أما بالنسبة للخدمات عدم تحقيق التوازن في توزيعها كما لا تحتوي على التجهيزات الخاصة بها من مواقف وغيرها مما أدى إلى الازدحام المروري في بعض المفترقات والشوارع الرئيسية خاصة أوقات الذروة وارتفاع الفندق أثر سلباً على بنايات.

الصورة رقم 12: عدد طوابق فندق بن حمادي



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

الصورة رقم 15: واجهة مسكن في حالة رديئة



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

الصورة رقم 14: واجهة مسكن في حالة متوسطة



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

الصورة رقم 12: واجهة مسكن في حالة جيدة



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

4-1.3 المنطقة د+ هـ: صنفت في دراسة مخطط شغل الأرض كمنطقة للسكنات الفردية والحدائق العامة، كما تضم كل المرافق التي تحافظ على تركيبها الأصلية والتي تزيد من جمال المظهر حيث تحتوي:

الدائرة (مقر البلدية حاليا)، خدمات، الهلال الأحمر الجزائري، أنشطة تجارية، البنك، البريد والموصلات، مركز تجاري، خدمات، سوق عادي مفتوح.

❖ أهم توجيهات التهيئة التي خصت المنطقة هي:

- إنشاء محور المشاة الذي يربط بين السوق والشارع.
- يجب أن يطبع هذه الحديقة إعادة تنظيم مناسب حيث تكون مساحة جذابة للاسترخاء والراحة أثناء إنشاء الأثاث الحضري.
- حوض منطقة الخطر:
- يجب على السلطات المختصة أن تأخذ في الاعتبار حجم الخطر غير المتوقع للسكان المقيمين
- لن يتم تصريح البناء في هذه المنطقة
- تساوي الارتفاع للقناة وواد عريريج هو 10 على كلا الجانبين
- للسوق:
- سيتم تنفيذ أي بناء ثابت 6
- يسمح تخطيط المساحة لموثوقية تشغيل نشاط السوق.

المخطط رقم 12: مخطط المنطقة - د + هـ -



المصدر: مخطط شغل الاراضي رقم 04 سنة 2007

❖ النقد:

بعد التقسيم المجالي الذي خلص إليه مخطط التهيئة العام لمخطط شغل الأراضي 4 اتجاه منطقة السكن الفردي والحدائق العامة واستنادا إلى التحقيق الميداني أن نسبة تحقق برامج التهيئة يعتبر ضئيلا على الرغم من مرور 12 سنة من المصادقة عليه شهد عدة تحويلات لأرضيات التجهيزات المبرمجة حيث حل مكان الفندق بناء جماعي، الحديقة لم تهيئ كما أنجز موقف للسيار واستغلّت المنطقة كسوق يومي

أوصى المخطط بالارتفاق للواد والقناة 10م ولن يتم التصريح بالبناء في هذه المنطقة لكن شيدت عليها سكنات وتجهيزات.

الصورة رقم 17: طرق غير مهينة



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

الصورة رقم 16: تراكم النفايات الناتجة عن السوق اليومي



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

الصورة رقم 19: سوق مكان موقف السيارات



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

الصورة رقم 18: سوق مكان مساحة خضراء



المصدر: من التقاط الطالبتين 2020

خلاصة الفصل:

من خلال دارستنا لمخطط شغل الار اضي رقم 04)، لبلدية برج بوعريريج لاحظنا حجم الخلل والمشاكل الناتجة عنه حيث لم تستطع هذه الأداة العمرانية التحكم في النمو العمراني، بسبب عدم معالجته لكثير من القضايا أهمها تلك المتعلقة بوجود خطر الفيضانات الذي يهدد المنطقة وكذلك عدم حصر عوائق المجال بشكل جيد.

الدارسة السكانية والسكنية لها أهمية كبرى في التخطيط لتحقيق التوازن الحضري لكل المرافق والتجهيزات خاصة التعليمية والصحية، بنيت على تقديرات سكانية خاطئة وهذا أيضا من عيوب الدارسات المقامة في بلادنا ، لافتقادنا إلى جهاز إحصائي متطور يتابع كل التغيرات وبالتالي تبقى مجرد تقديرات لا تمس بصلة للواقع، وتصطدم كل مرة مع النمو السكاني الكبير، أيضا معظم التوجهات والتجهيزات كانت بالمركز الرئيسي للبلدية ، مما عمق الفوارق مع المناطق الأخرى. وأدى إلى نمو تجمعات عمرانية بشكل عشوائي.

يمكن القول أن مخطط شغل الاراضي يبقى دراسة نظرية يصرف من أجله المال والوقت لينتهي في إدراج المكاتب وذلك لعدة اسباب:

- عدم الجدلية في تطبيق الدارسات وذلك لظروف ترتبط بمصالح تتعلق بتحقيق مكاسب شخصية مثل السكوت عن الممارسات العمرانية المخالفة أو التستر عن المخالفات للضوابط التخطيطية أو الهندسية من الأفراد أو التعدي على المخططات.

- ضعف بعض الدارسات وتأخرها حيث يؤدي ثقل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالإعداد والموافقة ثم المصادقة والتي تأخذ في المتوسط ثلاث سنوات تضاف لها مدة الإنجاز إلى أن تفقد هذه المخططات كفاءة الاستجابة للأهداف والخيارات المقررة لأن الأحداث تجاوزتها بنشوء واقع ميداني جديد يعيق تطبيق، البرامج والعمليات على الأرض.

- انعدام الوعي لدى المنتخبين المحليين بأهمية مخططات شغل الأراضي كما أن غالبية المجلس الشعبي البلدي من غير ذوي الاختصاص، وضعف مواردها البشرية والتقنية يجعلها تكتفي بالموافقة في معظم الحالات.

خلاصة عامة:

من خلال دراستنا لمدى تحقيق التوازن الحضري على مستوى مخطط شغل الأراضي رقم 04 لمدينة برج بوعريريج خلصنا الى مجموعة من النتائج التي نوجزها فيما يلي:

- التوازن الحضري: هو التوازن الذي يعتني بالحياة داخل المدينة، حيث يسعى إلى ضمان النوعية وتحسين الإطار المعيشي داخليا، من خلال ضمان توزيع عادل لكل قطاعاتها في مختلف الجوانب الاجتماعية، الاقتصادية والبيئية والمؤسسية.

- يحتاج التوازن الحضري إلى مرصد للمعرفة والتقييم، يتضمن مختلف المعطيات الإحصائية، ويرصد كل التغيرات التي تحدث في الوسط الحضري، من أجل تشخيص الواقع وإعطاء الحلول للمشاكل في وقتها وكذلك تنظيم الشراكة بين مختلف الفاعلين في تسيير الوسط الحضري، حتى يكون التكامل في الدراسات وبالتالي وضع مخططات منسجمة وغير متناقضة.

- تقييم مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من خلال حالة دراسة مدينة برج بوعريريج أوضح تناقض كبير بين المحتوى والتطبيق، فكثير من التوجيهات والقوانين العامة التي خلصت إليها هذه الدراسات لا تطبق، أو لا تؤخذ بعين الاعتبار في الواقع، هذا الأخير الذي يظهر المشاكل التي تتفاقم يوما بعد يوم في الوسط الحضري.

- عدم الالتزام باللوائح التنظيمية لمخطط شغل الأراضي رقم 04 والتفتين العام، جعل من هذه الأداة غير فعالة في تسيير الوسط الحضري، والدليل على ذلك التوسعات العشوائية التي امتدت عند مخارج المدينة.

- تقييم مخطط شغل الأراضي من حيث مدى تحقيقه للتوازن الحضري أعطى نتائج ضعيفة ضمن هذا المخطط.

- مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر تحتاج الى إعادة دراستها وتقييمها وفق التوازن الحضري حتى تكون أداة فاعلة في تنظيم وتسيير المجال الحضري.

وقد اقترحنا بعض التوصيات التي من شأنها ان تحسن من الوضع والتي نوجزها فيما يلي:

- ضرورة تقييم أدوات التهيئة والتعمير وفق تحقيق التوازن الحضري.

- يجب تحقيق التوازن الحضري على عناصر أي مخطط عمراني للوصول الى مخطط عمراني متوازن وذلك من خلال دراسة كل مخطط وتقييمه من خلال أبعاد التوازن الحضري الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، لتكون لدينا قاعدة تساعدنا في التحليل والمقارنة عند تقييم الواقع ومحاولة قياس توازنه.
- للوصول إلى تحقيق التوازن الحضري لابد من وضع خطة عمل واضحة المعالم وذلك من خلال القيام بتشخيص الواقع من الناحية الكمية والكيفية وتحديد السلبيات والايجابيات، تحديد فريق العمل ووسائله ومواصفاته، اجراء عملية تقييم ومراجعة من قبل السلطات، تقسيم العمل بحيث يحدد الهدف والمقاييس والمعايير لكل محور.
- التأكيد على أهمية ودور المشاركة الشعبية في اتخاذ القرار لضمان نجاح هذه العملية وزيادة روح الانتماء حيث أن تحقيق التوازن الحضري يبدأ من المجتمع وينتهي إليه.
- إدخال مفهوم التوازن الحضري مع أدوات التهيئة والتعمير في التصميم والانجاز.
- تطوير وتوفير الخدمات المختلفة بشكل أفضل بحيث تعمل على تحسين ظروف السكان المعيشية كالوسائل الترفيهية والصحية والاجتماعية.
- تحقيق التوازن بين مختلف نشاطات المركز بحيث لا يسيطر النشاط الاقتصادي فقط بل يجب أن تكون هناك أنشطة إنسانية وثقافية وسياحية.
- تهيئة المساحات الخضراء الموجودة بالمنطقة واستغلال الارتفاقات وتحويلها الى حدائق عمومية وساحات لعب وأماكن الالتقاء لتطوير العلاقات الاجتماعية.
- الاهتمام بضرورة دمج عناصر البيئة الحضرية بالمنطقة وهذا ما تشكله حالياً من قضايا يعاني منها الوسط الحضري (تسيير النفايات البيئية المساكن...).
- تطوير منظومة المرور والنقل (تخفيف الاختناقات المرورية في الشوارع وخاصة الرئيسية، تامين سير شبكة المشاة، تامين مواقف كافية للسيارات).
- تهيئة الأرصفة وإزالة التجارة الفوضوية وإلزام أصحاب المتاجر بالامتناع تماما عن شغلها او التعدي عليها ووضع حد للمخالفات.

المراجع



قائمة المراجع

الكتب:

- الدكتور بشير التجاني 2000 (التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر)
- د. خاف الله بوجمعة العمران والمدينة، دار الهدى، عين مليلة 2005
- شفيق الوكيل، التخطيط العمراني – مبادئ- أسس- تطبيقات، الجزء الأول، القاهرة 2006

رسائل الماجستير والدكتوراه:

- علال أحمد، تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع - دراسة حالة مدينة المسيلة – جامعة المسيلة، الجزائر سنة 2012

مذكرات تخرج:

- ريغي خديجة وزملائها، التحسين الحضري، دراسة حالة برج بو عريريج، مذكرة لنيل شهادة ليسانس دفعة 2014
- دور مخطط شغل الأراضي في تحقيق التنمية المستدامة للفضاءات العمومية دراسة حالة مدينة المسيلة مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تسيير مدينة سنة 2018
- عجنق أحمد، يحي باي حمامة تقييم مؤشرات التنمية المستدامة في مخطط شغل الأراضي رقم 04 دراسة حالة مدينة برج بو عريريج مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تسيير مدينة سنة 2018

جريدة رسمية:

- القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الجمهورية الجزائرية العدد 1990/52 م
- القانون التوجيهي للمدينة 06/06

المخططات والوثائق:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بو عريريج لسنوات 2015، 2008، 1996
- مخطط شغل الأراضي رقم 04، سنة 2007
- الدليل الاحصائي لبلدية برج بو عريريج 2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ