

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة المعمارية والعمرانية ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد : تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبة : تونسي خديجة

تحت عنوان

الأحياء السكنية بين التصميم والتنفيذ

(دراسة حالة مدينة سور الغزلان)

لجنة المناقشة:

أ. بن عيسى فاتح توفيق

أ. قرميط علي

أ. صغيري جمال

جامعة المسيلة

جامعة المسيلة

جامعة المسيلة

رئيسا

مشرفا ومقررا

ممتحنا

السنة الجامعية: 2016 / 2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



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

عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴿١٩﴾

النمل: ١٩

فجر

الحمد لله

الذي كرم العلم والعلماء ... الذي جعل القلم اول الأشياء... الذي وفقني للعلم وللعمل به.... الذي استخدمني ولم يستبدلني.... والصلاة والسلام على رسول الله الذي قال (**أحب الناس الى الله انفعهم للناس**) ، نفعني الله واياكم بهذا العمل وجعله ذخرا للباحثين عن العلم بعدي.....

إلى تلك الشمعة التي تحترق من أجل سعادتنا إلى ذلك القلب الاستثنائي الذي ينبض بحبنا إلى تلك المعجزة **أمي**

إلى ذلك الحب الصادق الذي لم يتغير يوما .. إلى ذلك العمود الذي نرتكز عليه جميعا إلى المعلم الأخ والصديق **أبي**

إلى أختي **نوال** القلب الدافئ والحنون

إلى أختي **سهام** الصديقة النصوح

إلى **الحنان** اسما وصفة

إلى اخوتي... **الفتاح** في قلبي نافذة من الأمل.....

إلى البرد والسلام على قلبي **ابراهيم**

إلى أحب الأسماء إلى قلبي **محمد**

س
ل
م
س

Feel so good!

إلى **سهام** المحبة التي غرست في قلب بيتنا

إلى من كانت... **لي ندا**

إلى اخوة لم تلدهم أمي **جمعة... رابح... وكمال** ...

إلى الصغار **سلسبيل ، سندس ، يوسف ، ريماس ، محمد ،**

آية ، هبة ، رؤيا ، تلك الزهور التي تفتحت في قلوبنا

إلى ملاذي المرح وصديقة عمري **سمية**

إلى تلك الروح التي سكنت روحي إلى البعيد الأقرب من

نفسي ... إلى انعكاسي الجميل... إلى أعز من صادفت .. وإلى

اصدق من اكتشفت... إلى من ابتغى معه لقاءا ليس كأى لقاء ...

في جنة الخلد إلى **أملي**

إلى **أمال ، أنيسة ، أمينة ، سمية ، زينب ، بشرى ، سعاد**

إلى صديقاتي **أمال ، ايمان ، هناء ، ياسمين ، ماجدة ،** ومن لم

تسع السطور لذكركم فأنتم في بالي أحلى ذكريات لأجمل سنين

وإلى كل طلبة معهد **تسيير التقنيات الحضرية**

Feel so good!

شكر وعرفان

الحمد والشكر لله

اولا الذي وفقنا لعملنا هذا نسأله التوفيق والنجاح...

اتوجه بالشكر الجزيل للأستاذ : **قريمط علي** الذي لم يبخل

علينا بنصائحه القيمة ومجهوداته المعتبرة.....

واشكر كل أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية

لا إله إلا أنت

بعبادك أني كنت من الظالمين

المخلص

تعتبر الأحياء السكنية من أهم المشاريع التي تقوم بها الدولة في إطار سياستها للقضاء على أزمة السكن، ولكن هذه المشاريع تشهد عدة مشاكل أهمها اختلاف مخططاتها مع واقع تنفيذها وهذا بسبب عديد المخالفات والتجاوزات وكذا التغييرات التي تكون من طرف منفعدي المشاريع أو من طرف السكان في حد ذاتهم الذين يحاولون تكيف المساكن مع ما يناسبهم دون مراعاة المنظر الكلي لهذه الأحياء.

وسنحاول في بحثنا هذا معرفة أهم تلك الاختلافات بين الواقع والمخطط لأحد الأحياء الجماعية في مدينة سور الغزلان والتي تشهد كباقي الأحياء الجزائري بعض تلك الفروق والاختلافات.

الكلمات المفتاحية: الأحياء السكنية ، مخططات شغل الأراضي، التجاوزات، التنفيذ، التصميم والتخطيط

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
I, II	الإهداء
III	الشكر
IV	الملخص
V- IIV	فهرس المحتويات
VI	فهرس الجداول
VII VIII	فهرس الصور
IX	فهرس الأشكال البيانية
X	فهرس المخططات
XI	فهرس الخرائط
1	مقدمة عامة
2	الإشكالية
2	الفرضيات
3	أهداف الموضوع
3	أهداف الدراسة
4, 3	منهجية البحث والأدوات المستعملة
5	محتوى المذكرة
6	(هيكله البحث)
7	الفصل الأول: السند النظري
7	مقدمة
7	تعريف مخطط شغل الأراضي
10, 9, 8	محتوى مخطط شغل الأراضي
13, 12, 11, 10	الوثائق الضرورية لدراسة مخطط شغل الأراضي
14	المخططات التي يتكون منها مخطط شغل الأراضي
18, 17, 16, 15	إعداد مخطط شغل الأراضي
19, 18	المراحل التقنية لإنجاز مخطط شغل الأراضي
20	خلاصة الفصل
21	الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة سور الغزلان
21	مقدمة
21	تقديم مدينة سور الغزلان
21	الموقع الجغرافي
22	الموقع الإداري لبلدية سور الغزلان

24	موقع مدينة سور الغزلان
28، 27، 26	لمحة تاريخية عن مدينة سور الغزلان
31، 30، 29	مراحل التطور التاريخي للمدينة
33	الدراسة الطبيعية للمدينة
33	الدراسة الطبوغرافية
35	الدراسة الجيوتقنية
36	الارتفاعات والعوائق
38	الدراسة السكنية والسكنية للمدينة
38	الدراسة السكانية
41، 40، 39، 38	النمو السكاني
43، 42	الكثافة السكانية
45	الدراسة السكنية
45	الأنماط السكنية بالمدينة
46	معدل إشغال الغرفة
47	الكثافة السكنية
	الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لحي الجبسة
48	أسباب اختيار الحي
48	موقع الحي
51	العوائق
51	مساحة الحي
53	الإطار المبني
54	حالة السكنات
55	تموضع التجهيزات والنشاطات التجارية
57	التغييرات المدرجة على السكن
57	التغييرات على الواجهات
58	الإطار الغير مبني
58	منافذ ومدخل الحي
60	الطرق والأرصفة
61	مواقف السيارات
61	ساحات اللعب وأماكن التجمع
62	المساحات الخضراء
63	حي الجبسة بين التصميم والتنفيذ
66	خلاصة الفصل
	الفصل الرابع: توصيات واقتراحات
67	توصيات واقتراحات
68	خاتمة عامة

1- فهرس الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
39	جدول يوضح معدل النمو	(1)
45	جدول توزيع الأنماط السكنية	(2)
46	جدول معدل إشغال الغرفة	(3)
52	جدول توزيع المساحات في حي الجبسة	(4)
53	أنماط العمارات في حي الجبسة	(5)
65	مقارنة المساحات	(6)

2- فهرس الصور:

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
26	السور الذي بناه الرومان	(1)
27	باب الجزائر	(2)
27	باب المدينة	(3)
27	نوافذ صغيرة (الغزلان)	(4)
28	مقر بلدية سور الغزلان	(5)
55	ثانوية عبد الرحمن شيبان	(6)
55	ابتدائية الشهيد بوخروبة الطيب	(7)
55	متوسطة أبو بكر بلقايد	(8)
55	مكتبة الشهيد بوكراع رابح	(9)

57	التغيرات المدرجة على السكن	(10)
58	التغيرات على الواجهات	(11)
60	حالة الطرق	(12)
60	حالة الأرصفة	(13)
61	مواقف غير مستغلة	(14)
62	انعدام ساحات اللعب	(15)
62	حالة المساحات الخضراء في الحي	(16)

3- فهرس الأشكال البيانية:

الصفحة	عنوان الشكل البياني	الرقم
40	معدل النمو	(1)
52	نسب توزيع المساحات في الحي	(2)

4- فهرس المخططات:

الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
32	مخطط التطور العمراني	(1)
34	مخطط الانحدارات	(2)
37	مخطط العوائق	(3)
44	مخطط الكثافة السكانية	(4)
50	تحديد منطقة الدراسة بالنسبة للحي	(5)
56	التجهيزات داخل الحي	(6)
59	منافذ ومداخل الحي	(7)
64	المقارنة بين الواقع والتصميم	(8)

5- فهرس الخرائط:

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
23	موقع ولاية البويرة من الجزائر وموقع بلدية سور الغزلان لولاية البويرة	(1)
25	موقع مدينة سور الغزلان	(2)
49	موقع مجال الدراسة	(3)

مقدمة عامة:

تعاني الجزائر على غرار بلدان العالم الثالث من أزمة سكن تتفاقم بمرور الوقت ، ويرجع ذلك الى النمو الديمغرافي الكبير الذي تشهده في السنوات الاخيرة و ذلك بالرغم من اعطائها اولوية لهذا المجال منذ الاستقلال ، وتعترض هذه المشاريع عدة عراقيل اهمها صعوبة تنفيذها بشكل تام على ارض الواقع ، نظرا للمتناقضات والسلبيات التي يعج بها قطاع التعمير بوجه خاص وكذا وجود عديد المخالفات والتجاوزات اثناء محاولة تجسيدها من تم فإن كل المجهودات المبذولة للوصول إلى الهدف، من المحتمل أن تذهب أدراج الرياح، وبالتالي لن تدخل مقتضيات المخطط حيز التنفيذ رغم ما سخر لاعدادها من إمكانيات مادية ومالية. وهذا ما ادى اقرار وتجسيد السلطات العليا لعديد المشاريع السكنية عبر كامل تراب الوطن والتي تهدف الى تنظيم الحياة الجماعية للسكان والقضاء على أزمة السكن.

ومدينة سور الغزلان مثل باقي المدن الجزائرية التي تعج بالبرامج السكنية في اطار جهود الدولة للقضاء على أزمة السكن وتنظيم المجال الحضري ، ولكنها مع ذلك تواجه صعوبات في توافق التصميم مع تنفيذ هذه البرامج .

1-1- الإشكالية:

عرفت المنظومة العمرانية لمدينة سور الغزلان تطورا ملحوظا و نموا سريعا، حيث أن المتطلع لوثيرة نموها يلاحظ ارتفاع مجموعة من التجمعات السكانية وكذا الاحياء الجماعية في زمن قصير، والتي أنشئت لتلبية احتياجات السكان وتوجد مشاكل كثيرة بهذه التجمعات والأحياء من الناحية التخطيطية أهمها عدم توافق ما هو مخطط مع ما انجز حقيقة في الواقع . إن مثل هذه الأمور هي التي زادت من حدة معضلة التعمير ببلدنا وكانت سببا من بين الأسباب الكثيرة في تسجيل عديد التجاوزات لا تمت للعمران بصلة والتي أثرت سلبا على انجاز مختلف التجمعات والاحياء السكنية .

فما هي أسباب عدم توافق مخططات التصميم مع التنفيذ في أغلب المشاريع التي تخص الأحياء الجماعية؟ وهل هناك حلول يمكن اللجوء اليها من أجل تخفيف أو تفادي الوقوع في مثل هذه الأمور في المستقبل؟.

1-2- الفرضيات:

- الفرضية وجود تجاوزات واختلالات اثناء عمليات الانجاز وبعدها من طرف المسيرين المنفذين و كذا من طرف السكان

2- أهداف الموضوع:

1-2 الهدف العام:

عدم توافق مخططات التصميم مع التنفيذ في أغلب المشاريع التي تخص الأحياء السكنية (الجماعية والنصف الجماعية).

2-2- الأهداف الثانوية:

- استخلاص أهم الاختلافات الموجودة في تطبيق المخططات و تحليل مدى تأثيرها على تنظيم المجال الحضري.

معرفة اهم الاختلافات و التغييرات الموجودة على مستوى السكنات

3-أهداف الدراسة:

تعد الأحياء السكنية من أكثر المشاريع انتشارا في الجزائر ومن أكثر المشاريع احتواء على عديد المخالفات العمرانية التي تجعل الفرق بين التصميم والتنفيذ واضحا

4- المنهجية:

لدراسة الأحياء السكنية بين التصميم والتنفيذ استعملنا ادوات التحليل التالية كوسيلة للبحث، يعتمد على:

4-1- جانب نظري:

جمع البيانات المتعلقة بالموضوع

4-2- جانب ميداني:

استخدام أدوات الدراسة لجمع المعلومات و تحليلها.

و من هنا يمكننا تحديد 3 مراحل لهذه الدراسة:

✚ الدراسة النظرية:

جاءت بشكل فصل:

تمحور حول مفهوم مخطط شغل الأراضي و كيفية اعداده

✚ الدراسة الميدانية و التحليل: جاءت بشكل فصلين :

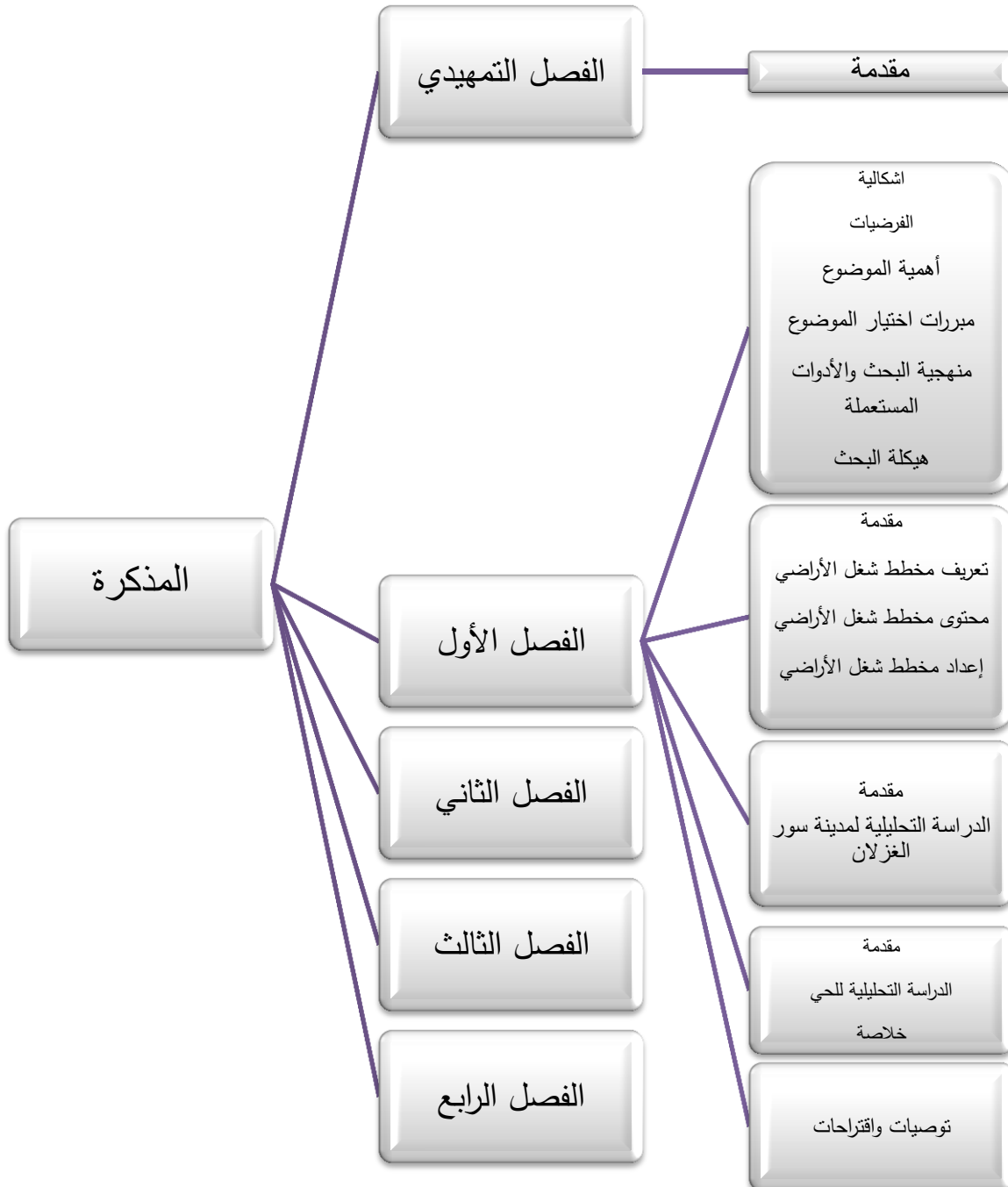
و ذلك بأخذ نموذج للسكن الجماعي و هو حي الجبسة . لدرسته و تحليله على كل الجوانب المتعلقة به.

واقترح توصيات عامة .

5- محتوى المذكرة:

تتأول بحثنا أربع فصول والفصل التمهيدي ويتضمن الإشكالية ، الفرضيات، الأهداف ، أسباب اختيار الموضوع و المنهجية و الفصل الأول يحتوي مقدمة تعريف مخطط شغل الأراضي وكذا كيفية اعداده والمخططات التي يحتوي عليها و خلاصة الفصل الثاني حيث يتضمن مقدمة، الدراسة التحليلية لمدينة سور الغزلان خلاصة الفصل ، ثم الفصل الثالث حيث يتضمن الدراسة التحليلية للحي و خلاصة ثم الفصل الرابع الذي يحتوي على توصيات واقتراحات.

6- هيكلية المذكرة:



تمهيد:

سنتطرق في هذا الفصل الى تعريف شامل لمخطط شغل الاراضي (POS) ، محتواه، الوثائق الضرورية لدراسته ، كما يتم التطرق الى اعداد مخطط شغل الأراضي والمراحل التقنية لإنجازه .

1-1- مخطط شغل الأراضي: POS

1-2- تعريف مخطط شغل الأراضي POS¹: نظم المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي POS

بصفة عامة في قانون التهيئة والتعمير 29/90 وتحديدًا في القسم الثالث الذي جاء بعنوان أدوات التهيئة والتعمير وهذا من المادة 31 إلى 38 منه ،أما بخصوص إجراءات إعداده فقد حددت بمقتضى المرسوم التنفيذي 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي POS والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 12/10

عرفته المادة 1/31 من قانون 29/90 بأنه (المخطط الذي يحدد بالتفصيل في اطار P.D.A.U حقوق استخدام الأراضي والبناء) ، من خلال هذا التعريف نستنتج ان مخطط شغل الأراضي هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجهات المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، فبمقتضى مخطط شغل الأراضي POS يمكن

¹ : مذكرة لعموري وزملائها ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية ، 2008، ص 12

تمهيد:

نتطرق في هذا الفصل الى تعريف مخطط شغل الاراضي وكذا محتواه والوثائق الضرورية لدراسة مخطط شغل الاراضي وكذا كيفية اعداده والمراحل التقنية لا نجاز هذا المخطط .

1-3- محتوى مخطط شغل الأرض¹:

مذكرة التقديم يبين فيها تلاؤم احكام مخطط شغل الارض مع توجيهي م.ت.ت.ت وكذا البرنامج المعتمدة عليه لتصميم البلدية او البلديات.

- يحدد بالنسبة للقطاعات او المناطق المعينة الشكل الحضري.
- يحدد بالنسبة للقطاعات او المناطق المعينة الشكل الحضري.
- يحدد معامل شغل الارض COS والعلاقة بين مساحة الارض وارتفاع البناء.
- يعين انماط البناء واستعمالها.

¹ : مذكرة لعموري وزملائها ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية ، 2008، ص 13

يبين بصف عامة :

- الطرق والممرات.
- وصول الشبكات المختلفة الى منطقة الدراسة.
- خصائص الارضية.
- موقع المباني بالنسبة الى الطرق العمومية.
- موقع المباني بالنسبة الى بعضها البعض.
- ارتفاع المباني.
- مواقف السيارات والحافلات.
- المساحات الخضراء ومساحات اللعب والمساحات العمومية.
- يحدد الاراضي الفلاحية الواجب حمايتها.
- يحدد المناطق الواجب حمايتها وترميمها.
- التحديد بصفة مفصلة للشكل الحضري ولحقوق البناء واستعمال الأراضي لكل القطاعات المعنية.

تعيين الكمية الدنيا والقصى للبناء البنائات. المعبر عنها بالمتر مربع من الأرضية أو بالمتر مكعب من الأحجام وأنماط البنائات المسموح بها واستعمالاتها .

- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائات .
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية. والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات طرق المرور .
- تحديد الارتفاقات .
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها .
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .

2-1- الوثائق الضرورية لدراسة مشروع مخطط شغل الأراضي¹:

2-1-1- اختيار موقع الأرضية:

1. تقوم مصالح البلدية بالتنسيق مع مختلف المصالح المحلية و مكاتب الدراسات المختصة في التعمير، ببرمجة كل المشاريع المرتقب انجازها خلال السنوات القادمة.

¹: مصدر سابق للعموري وزملائها ، ص15

ويتولى مكتب الدراسات بإنجاز مخططات التعمير التي من خلالها يتم تعيين كل أماكن المشاريع التي برمجت أثناء الدراسة مع وضع و ضبط كل قوانين البناء المناسبة لها.

2. عند عدم وجود مخططات التعمير كما هو الحال في بعض البلديات، تقوم لجنة مختصة تمثل مختلف المصالح التقنية البلدية و الولائية تحت إشراف مديرية التعمير و البناء بانتقاء الموقع الذي يتناسب مع طبيعة و كلفة المشروع، مراعية بذلك مقاييس البناء و التعمير و احترام المسافات القانونية للتوقيع.

2-1-2 - الدراسة الجيوتقنية:

يقوم صاحب المشروع بتعيين مخبر لتحليل تربة الأرضية التي سيقام عليها المشروع. و بعد أخذ العينات اللازمة وتحليلها، يقدم صاحب المخبر لصاحب المشروع تقريرا يتم فيه تعريف نوعية التربة ومختلف الطبقات الجيولوجية، تحديد قدرة تحمل التربة ومسافة تغليف الأساسات

2-1-3- الرفع الطبوغرافي:

يعين صاحب المشروع جيوميترى أو تقني طبوغرافي للقيام برفع طبوغرافي للميدان يبين من خلاله واقع الأرضية و تفاصيلها (الميل، الشكل، الحدود، الطرق، الخطوط الكهربائية، شبكات صرف المياه، المباني المجاورة،...).

2-1-4- دفتر الشروط :

يحتوي دفتر الشروط على كل المعلومات الخاصة بالموقع، ملكية، شكل ومساحة قطعة الأرض وكذلك الشروط الخاصة بالتزام قوانين البناء والتعمير من بداية تصميم المشروع إلى غاية بنائه.

2-1-5- مخططات التعمير والتجزئة:

2-1-5-1- مخطط التجزئة:

يتولى هذا المخطط تجزئة ملكية معينة إلى عدة قطع أرضية صالحة للبناء. كما يعين كل مسافات وأشكال القطع الأرضية. وكذلك مسافات التوقيع، علو البناءات، تحديد النشاطات وعدد الطوابق.

2-1-5-2 - مخططات التعمير:

تتميز مخططات التعمير بشموليتها، حيث تغطي كل المناطق المعمرة والمبرمج تعميرها في السنوات القادمة، وأبرزها هو مخطط شغل الأراضي (POS).

حيث يبين هذا المخطط طبيعة كل البنايات المبرمجة ويعين أماكنها ومسافات توقيعتها، كما يحدد بالتفصيل كل القوانين المناسبة والمتعلقة بالبناء والتعمير مع مراعاة قوانين المحافظة على المحيط.

2-3-5-1-2 - مراجع قانونية:

في حالة عدم توفر دفتر الشروط و مخططات التعمير، تتم العودة إلى المراجع القانونية العامة السارية المفعول، مثل:

- القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المحور II).
- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28-05-1991 المتعلق بالتهيئة والتعمير والبناء (المحاور، 1 و 2 و 3). مع مراعاة النص الجديد

2-2- المخططات التي تتكون منها POS¹:

- مخطط الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1
- مخطط طبوغرافي بمقياس 500/1 أو 200/1
- مخطط جيوتقني بمقياس 500/1، 1000/1 يبين نوعية التربة ومدى مقاومتها ويكون مرفق بتقرير تقني مفصل.
- مخطط الوضعية الحالية بمقياس 500/1، 1000/1 يبين فيه الشبكات المختلفة والبنائيات الموجودة حاليا
- مخطط التهيئة بمقياس 500/1 ، 1000/1 يحدد ما يلي:
 - المناطق المتجانسة.
 - موقع اقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة.
 - المساحات الواجب حمايتها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني المراد إقامتها بالنسبة الى القطاع المقصود أو عدة قطاعات.

¹: مصدر سابق للعموري وزملائها ، ص13

2-3- إعداد مخطط شغل الأراضي¹:

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي مداولة من المجلس الشعبي البلدي في حالة بلدية أو المجالس الشعبية البلدية في حالة عدة بلديات وأغلبية الأصوات ، وهذا بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحت مسؤوليته ، ويعهد بإنجازه إلى مكاتب دراسات متخصصة ومعتمدة ، وهذا تحت إشراف ومراقبة المصالح البلدية التقنية ومديرية التعمير والبناء لوزارة التجهيز التهيئة.

2-3-1 المداولة:

تتم المداولة من خلال ما يلي :

- * تذكرة بالحدود المرجعية للمخطط وتذكرة بالتوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتنتشر لمدة شهر في البلدية .
- * مشاوراة الإدارات العمومية والمصالح والهيئات بعد المداولة تبعث نسخة للوالي .
- * تحديد محيط التدخل إذا كان المخطط تابع داخل تراب
- . يعطي مجال تابع لبلدية واحدة فان التحديد يكون من طرف الوالي.
- . يغطي مجال تابع لعدة بلديات أو ولايات فالتحديد يكون من طرف قرار مشترك بين وزير التعمير ووزير الداخلية والجماعات المحلية، فالمخطط يندرج ضمن التهيئة العمرانية.
-

¹ : مدونة العمران الجزائري، تنشر مقالات في الهندسة المعمارية <https://digiurbs.blogspot.com>

- انه من اجل ضمان التنسيق بين الولايات وحتى لا يتنافى مع مشاريع التهيئة العمرانية المبرمجة في إطار المخطط الوطني للتهيئة.

2-3-2- الدراسة :

تتم الحالتين: حالتين:

- . إذا كان المخطط يغطي تراب بلدية واحدة فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مكاتب دراسات خاصة.

- إذا كان مخطط يغطي تراب أكثر من بلديتين فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مؤسسة عمومية مشتركة.

2-3-3- المشاركة :

بعد اشتراك اكبر من المعنيين بالمخطط فان القانون يجبر ويلزم البلدية بالمشاركة بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والمؤسسات المعنية بالمشاركة جميع الجمعيات والمصالح المعتمدة وهذا الإعلام يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي الأشخاص المختصين عن طريق رسالة مضمونة بوصول استلام بمهلة 15 يوم فإذا لم ترسل المصالح بممثليها للمشاركة فان الرئيس يعين الأشخاص المعنيين بالمشاركة وفق قرار إجباري ، وتتمثل الهيئات المعنية بالمشاركة في :

- مصالح التعمير ، مصالح الفلاحة ، مصالح الري ، مصالح النقل ، مصالح السكن ، مصالح المواقع الأثرية والطبيعية ، مصالح البريد والمواصلات مصالح التنظيم الاقتصادي .

▪ . الجمعيات المحلية ورؤساء الغرف التجارية.

2-3-4- التحقيق العمومي:

▪ ونقصد بها المشاورة الشعبية والتي تتم خلال 45 يوما ويعين مكان التحقيق والمحقق المفوض ومدة التحقيق وسجل التحقيق والذي يجب أن يكون مرقما من طرف رئيس البلدية.

2-3-5- المصادقة :

إن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تخضع تقريبا إلى نفس إجراءات التي خضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بداية من مجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية محليا فالوزارة أو عدة وزارات معنية بالأمر على المستوى المركزي وهذا تبعا لأهمية البلدية او مجموع البلديات التي يغطيها المخطط من الناحية العمرانية السكانية والاقتصادية وانه عادة ما يتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نفس الوقت .

❖ ملف المصادقة:

- يتكون ملف المصادقة من الوثائق التالية:
- مداولة المجلس الشعبي البلدي.
- رأي المخطط: عبي الولاوي .
- سجل الاستقصاء العمومي .
- التقرير التوجيهي

❖ محتوى المخطط:

يتم ان المكتوب. ط على المدى القصير والمتوسط ويتضمن قانونيا جزأين احدهما :

- الجزء المكتوب.
- الجزء الخرائطي .

3-المراحل التقنية لإنجاز مخطط شغل الارض¹:

• المراحل الاولى:

- الدراسات الفيزيائية : المعطيات المورفولوجية ، الجغرافية، البيئية للتجمع السكني أو البلدية لعدة بلديات.

¹ : مصدر سابق للعموري و زملائها، ص14

- الدراسات المناخية والدراسة الاقتصادية مثل نمو السكان والتوزيع السكاني الخ
- دراسة ما هو موجود من المساكن، انواع المباني، جيدة، متوسطة، رديئة.
- **المرحلة الثانية:** كل السابق يسمح لنا بالبرمجة كتحديد المساحات الخضراء ومساحات التشجير وتحديد السكنات..... الخ
- **المرحلة الثالثة:** مرحلة ترجمة ما كتب الى رسميات.
- **المرحلة الرابعة:** مرحلة القوانين او ما يسمى بالمخطط هذا الاخير يتبع بالضرورة كل المخططات العدة للتهيئة والتعمير.

خلاصة الفصل:

يعتبر مخطط شغل الاراضي إحدى أدوات التعمير الحديثة في الجزائر والتي نص عليها القانون 29/90 المؤرخ في 01-12-1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير حيث تم توضيحه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 78-91 المؤرخ في 08-05-1991 المتعلق بكيفية إعداد المصادقة على مخطط شغل الاراضي والوثائق المطلوبة وعليه فإن مخطط شغل الأراضي والوثائق المطلوبة وعليه فإن مخطط شغل الأراضي والوثائق المطلوبة وعليه فإن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة لتقنين استخدامات الأرض (شغل الأراضي) مع تحديد معامل ما يؤخذ منه معادل شغلها ، ويكون ذلك عن طريق الدراسة التحليلية المفصلة عن المناطق المدروسة مع الأخذ بعين الاعتبار التوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، هذا بالإضافة إلى تحديده لأنماط البناء والواجهات العمرانية.

تمهيد:

تم التطرق في هذا الفصل الى الدراسة التحليلية لمدينة سور الغزلان كموقع المدينة والدراسة سكانية والسكنية وكذا الطبيعية مع اعطاء لمحة تاريخية عن هذه المدينة.

1- تقديم مدينة سور الغزلان:

1-1- الموقع الجغرافي:

تقع مدينة سور الغزلان في السلسلة النومدية في نهاية الأطلس التلى الأوسط بالضبط في قلب سلسلة الببيان على ارتفاع متوسط 900م على مستوى سطح البحر، يحدها من كامل الجهة الجنوبية جبل ديرة على ارتفاع 1810م إلى غاية الجنوب الغربي، و يقابلها من ناحية الشمال الشرقي جبل بكوش على ارتفاع 971م فوق سطح البحر، و الهضاب العليا تحتل كل المنطقة الشرقية.

1-2- الموقع الإداري لبلدية سور الغزلان :

تقع بلدية سور الغزلان جنوب غرب ولاية البويرة تبعد عن مقر الولاية بـ30 كلم، و عن الجزائر العاصمة بـ130 كلم، حيث أن موقعها الممتاز منحها دورا استراتيجيا ،وهي تمثل مركز الدائرة . يربطها بولاية البويرة الطريق الولائي رقم 127، و بولاية برج بوعريريج الطريق الولائي رقم 20، و بالعاصمة الطريق الوطني رقم 08، و تبلغ المساحة الإجمالية للبلدية حوالي 18244 هكتار وتتمثل حدودها فيما يلي :

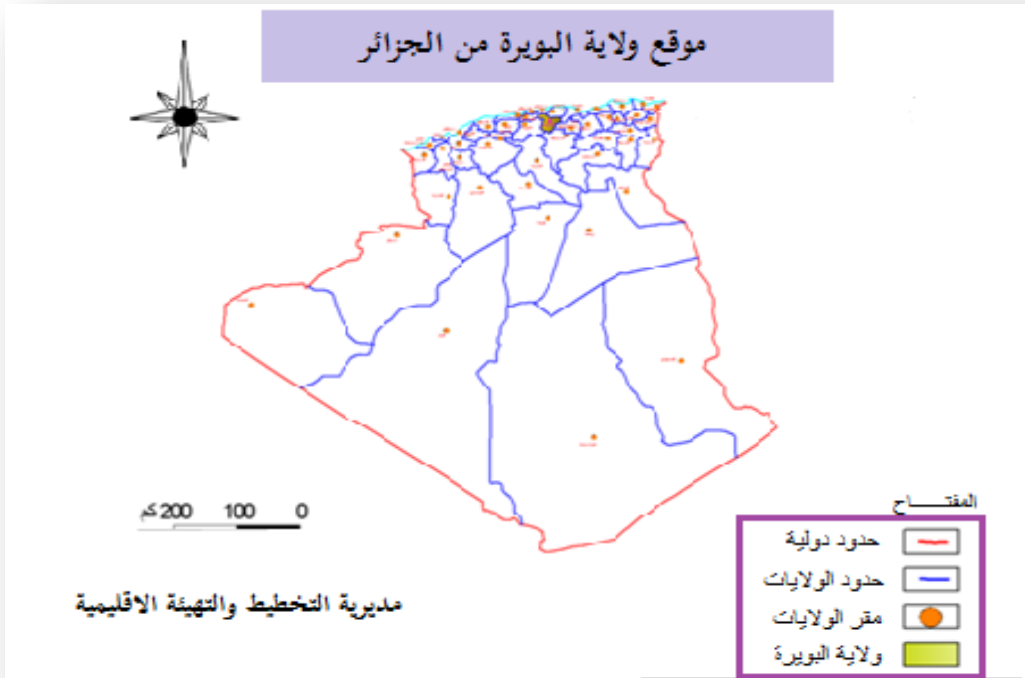
من الشمال: بلدية عين بسام، عين العلوي، روراوة.

من الشرق: بلدية الحاكمية، الهاشمية.

من الغرب: بلدية الدشمية.

من الجنوب: بلدية ديرة، بلدية المعمورة.

خريطة رقم (1) : موقع ولاية البويرة من الجزائر وموقع بلدية سور الغزلان لولاية البويرة



3- موقع مدينة سور الغزلان:

اختير موقعها لغرض دفاعي أما حاليا أصبح لها موقع إداري مهم يتمثل في مقر الدائرة و هي تمثل

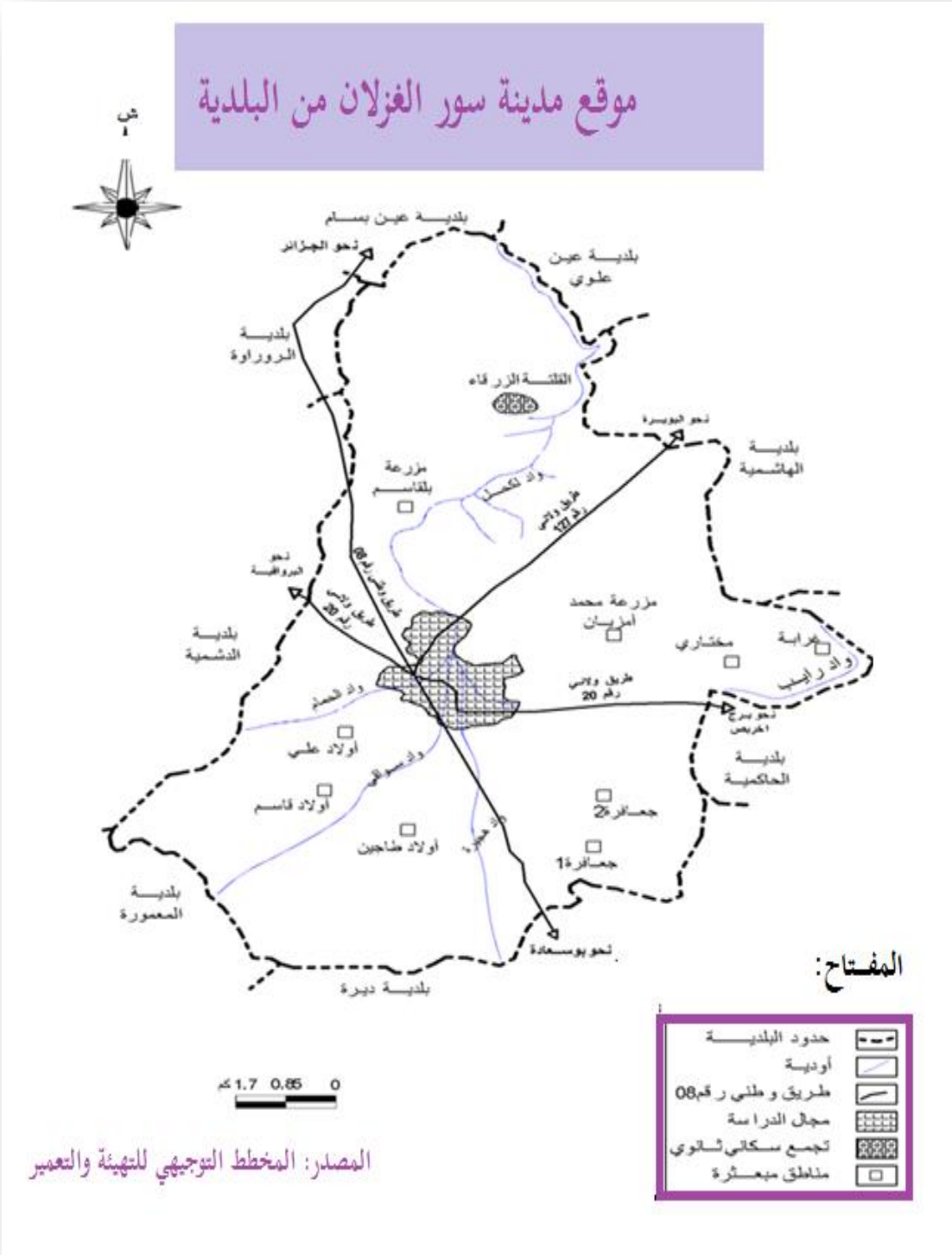
التجمع الرئيسي للبلدية، تبلغ مساحة المدينة 428,5 هكتار و تتمثل حدودها فيما يلي:

من الشمال: مزرعة بلقاسم.

من الشرق: أولاد بوصولاح، مزرعة محمد أمزيان.

من الغرب: أولاد علي. من الجنوب. أولاد قاسم، أولاد طاجين.

خريطة رقم (2) : موقع مدينة سور الغزلان



2-لمحة تاريخية لمدينة سور الغزلان:

سور الغزلان مدينة عريقة بآثارها يعود تشييدها إلى القرن السادس عشر قبل الميلاد، حيث مرت

بها عدة حقب تاريخية تركت بصماتها: الفترة الرومانية، الفترة العثمانية، و الاحتلال الفرنسي.

2-1- الفترة الرومانية:

كانت مدينة سور الغزلان خلال هذه الفترة تسمى أوزيا حيث تم اختيار موقعها لأغراض دفاعية تم

إحاطة المدينة بسور له أربعة أبواب رئيسية هي :

✓ باب الجزائر في الشمال بني سنة 1855 م.

✓ باب بوسعادة في الجنوب بني سنة 1856م.

✓ باب المدينة في الغرب بني سنة 1856م.

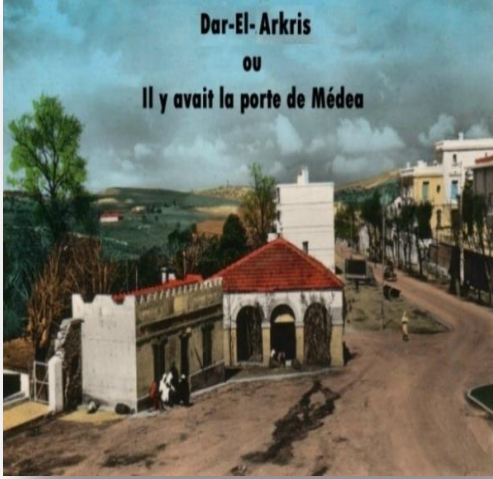
✓ باب سطيف في الشرق بني سنة 1857م.

صورة رقم: (1) السور الذي بناه الرومان



المصدر: التقاط الطالبية 2017

صورة رقم: (3) باب المدينة



صورة رقم: (2) باب الجزائر



المصدر: مصلحة البناء والتعمير

2-2- الفترة العثمانية:

سميت المدينة في هذه الفترة بمدينة سور الغزلان و قد تميزت بفن العمارة الإسلامية الذي يعبر على خصوصية المجتمع الإسلامي، أما البنية المعمارية قائمة على الخطة الشطرنجية كما تحتوي على نوافذ صغيرة تسمى الغزلان (LES GAZELLES).

صورة رقم: (4) نوافذ صغيرة تسمى الغزلان وهي أصل تسمية المدينة



المصدر: التقاط الطالبة 2017

2-3-الفترة الفرنسية:

تعرضت مدينة سور الغزلان كغيرها من المدن الجزائرية إلى الاحتلال الفرنسي و كان ذلك عام 1842م تحت قيادة الجنرال بيجو الذي أنشأ الجدار العسكري للحماية ،حيث أطلق اسم أو مال نسبة إلى الدوق أو مال ابن الملك لويس فليب و خلال هذه الفترة تم تجديد بناء السور الروماني القديم.

جاء التأسيس الإداري لمدينة سور الغزلان في عام 1842م ثم تم إصدار قرار إنشاء مدينة البويرة في 28-09-1868م و لم ينفذ حتى 07-06-1872م ، بقرار من المارشال ماكماهون و هي توضح التاريخ العريق للمدينة مقارنة بالولاية.

صورة رقم: (5) مقر بلدية سور الغزلان



المصدر: التقاط الطالبة 2017

3- مراحل التطور العمراني للمدينة:

مر التطور العمراني لمدينة سور الغزلان بعدة مراحل أين قمنا بتلخيصها في المراحل التالية:

3-1- مرحلة ما قبل 1954م:

مرت مدينة سور الغزلان بثلاث فترات: الفترة الرومانية والتي اتسمت فيها البنية العمرانية للمدينة بالخطة الشطرنجية، ثم الفترة العثمانية والتي لم تغير في الشكل العمراني للمدينة سوى إدخالها لنمط مغاير للنمط الروماني حيث يتميز بالبنية الهندسية المعمارية الإسلامية والتي تمثل بنايات لا تتعدى طابقين تتزاحم على طول الطريق ومازال هذا النوع من البنايات يتوسط المدينة.

قامت السلطة الفرنسية بتهديم بعض البنايات القديمة وإعطاء المنطقة طابعا جديدا وذلك ببناء

مساكن على الطراز الأوروبي بها كافة التجهيزات، حيث بلغ عدد المساكن المنجزة حوالي 105 مسكن

وهذه المساكن كانت أغلبها للمعمرين الفرنسيين وأغلبية هذه السكنات متمركزة في مركز المدينة،

كما تم في هذه الفترة بناء ثكنتين عسكريتين، مستشفى، مقر بلدية، محكمة، محافظة شرطة، مركز بريد

والدرك إلا أنه لم يجعل المدينة تتوسع خارج الأسوار إلى غاية الخمسينات حيث عرفت النواة القديمة

الاستقرار وبدأ التوسع خارج حدودها.

3-2- الفترة ما بين 1954. 1962:

- تعتبر هذه الفترة بداية التوسع خارج حدود النواة على حساب الأراضي الزراعية نتيجة الممارسات التي استعملها الاستعمار على سكان الأرياف حيث بدأت الهجرة نحو المدينة والتي كان الهدف منها الاستقرار والسكن والبحث عن العيش بعيدا عن المستعمر، فأقيمت عدة مشاريع سكنية تميزت بنوعين:

- توسع عمودي: يخص هذا النوع حي ديار الويدان، وهو عبارة عن حي مشكل من ثلاث طوابق مبنية في شكل عمودي.
- توسع أفقي : شمل أحياء التجمع الواقعة غرب النواة القديمة وشمالها كحي المحطة، صالح عبد العزيز الذي يقع في الجنوب الشرقي.

3-3- الفترة ما بين 1962. 1984:

- تميزت هذه المرحلة بامتداد التوسع باتجاه المناطق المجاورة بشكل منظم خاصة وان هذه الفترة شهدت توطن الوجدتين(وحدة المنظفات .وحدة الاسمنت) والتي وافقها بناء عدة أحياء نذكر منها: حي
- 500 مسكن، حي 300 مسكن، حي 100 مسكن، حي جيش التحرير الوطني في غرب المدينة، حي جدي عبد القادر.

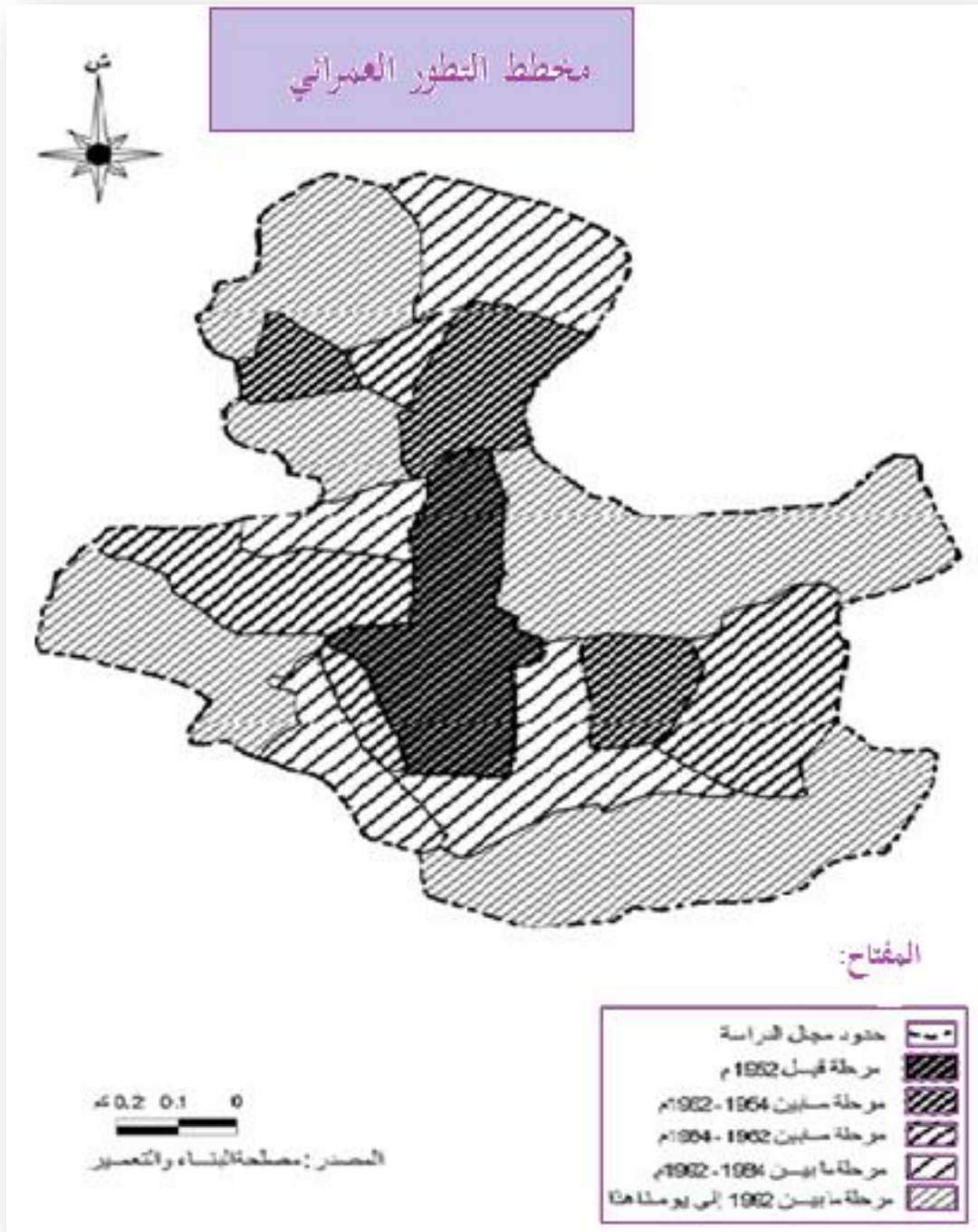
3-4- الفترة ما بين 1984 . 1992:

تميزت هذه المرحلة ببناء كل من الأحياء التالية: حي 40 مسكن، حي 20 أوت، حي 05 جويلية بجانب مركز المدينة، حي لوصيف جلول هو تجزئة منظمة أنجزتها البلدية عام 1992م بمحاذاة الطريق الوطني رقم (08).

3-5- من 1992م إلى يومنا هذا:

عرفت المنطقة توسعا عشوائيا في الفترة بين 1992. 1999م وهذا راجع إلى عدة أسباب نذكر منها النزوح الريفي، حيث كان سبب القدوم هو البحث عن الأمن والاستقرار واستفادة المدينة من عدة مشاريع سكنية في إطار السكن الجماعي وذلك بإنشاء أحياء سكنية كحي قاعدة الحياة، حي كراس عيسى. أما بعد سنة 2000م كان سبب القدوم هو البحث عن العمل خاصة بعد كبر حجم المدينة والاستفادة من التجهيزات اللازمة وتحسين الصورة المعيشية مما أدى إلى ظهور سكنات فردية بنيت في مناطق التجزئة التي وضعتها السلطات المحلية كحي الجبسة، حي العيفاوي، حي عياش رابح.

مخطط رقم(1): مخطط التطور العمراني



4- الدراسة الطبيعية:

4-1- الدراسة الطبوغرافية:

تعتبر الانحدارات من أهم المميزات التي تتسم بها أي منطقة فهي تختلف من منطقة إلى أخرى حسب التضاريس الموجودة بها، حيث تلعب دورا هاما في تحديد مدى قابلية التعمير من منطقة إلى أخرى وذلك حسب درجة الانحدار، حيث نجد في المدينة اختلاف في نسبة الانحدار:

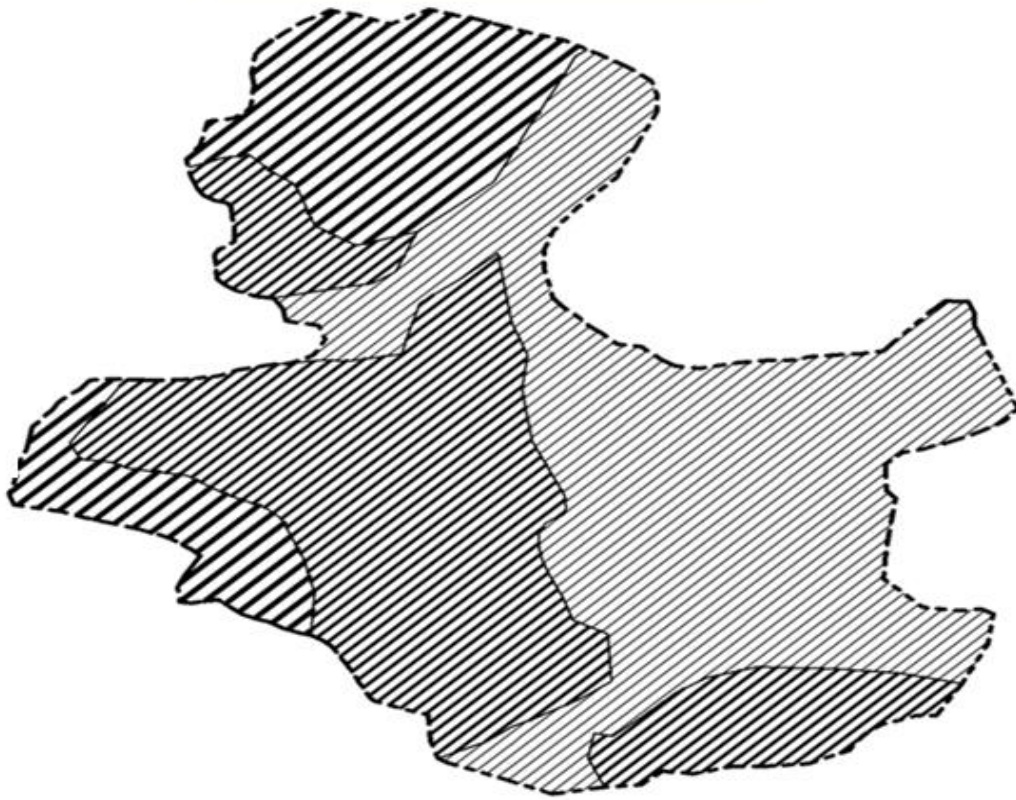
. من (0 . 5 %) : انحدار ضعيف يشمل مساحة كبيرة من المساحة الإجمالية للمدينة وتوجد خاصة في الجهة الشرقية المحاذية لواد الأكل.

. من (5 . 10 %) : انحدار متوسط يتوزع بنسب متفاوتة في جميع الاتجاهات ويتضاءل باتجاه الجنوب نجده خاصة في مركز المدينة.

. من (10 . 15 %) : انحدار من المتوسط إلى كبير يتمثل في بعض الارتفاعات المتواجدة بنسب ضئيلة باتجاه الطريق الوطني رقم 08 نحو الجنوب نجده في حي عياش رابح وحي سي حميدو.

مخطط رقم (2): مخطط الانحدارات

مخطط الإنحدارات



المفتاح:

حدود مجال الدراسة	---
انحدار من (5-0) %	///
انحدار من (10-5) %	\\
انحدار من (15-10) %	///

0 0.1 كم 0.2 كم



المصدر: مصلحة البناء والتعمير

2-4 - الدراسة الجيوتقنية:¹

تعتبر هذه الدراسة مهمة جدا خاصة في مجال التعمير الذي يستدعي دراسة نوعية الأتربة والأراضي التي بإمكاننا البناء عليها حيث نميز في المدينة نوعين من الأراضي:

أ . أراضي ملائمة للتعمير: هذه أراضي صالحة للتعمير نظرا لنوعية تربتها (الطمي القديم) الملائمة فهي قديمة الترسب، باستثناء بعض الحفر والوديان المملوءة بالصلصال وما لوحظ عن هذه الأراضي هو انخفاض مستوى بعضها بسبب هشاشتها، وعلى العموم فهي أراضي ذات استقرار ثابت، فان هذه الأراضي متواجدة بالجزء الشمالي للمدينة وهناك بعض الأراضي المتواجدة في الجانب الغربي لمركز المدينة والبعض الآخر في الجنوب مع قلتها.

ب . أراضي ذات قابلية متوسطة التعمير: تحتوي على أراضي صلصالية وتتميز بانحدارات متوسطة، حيث أن هذه الأراضي عبارة عن طبقات موجودة تحت طبقة صلصال غير معروفة، إذ يجب تصنيف الطبقات حتى يختار المشروع الملائم لكل طبقة وتتواجد هذه الأراضي غرب وجنوب مركز المدينة باتجاه الطريق الوطني رقم 08 وبعض الأراضي المحدودة والقليلة المتواجدة في الشمال.

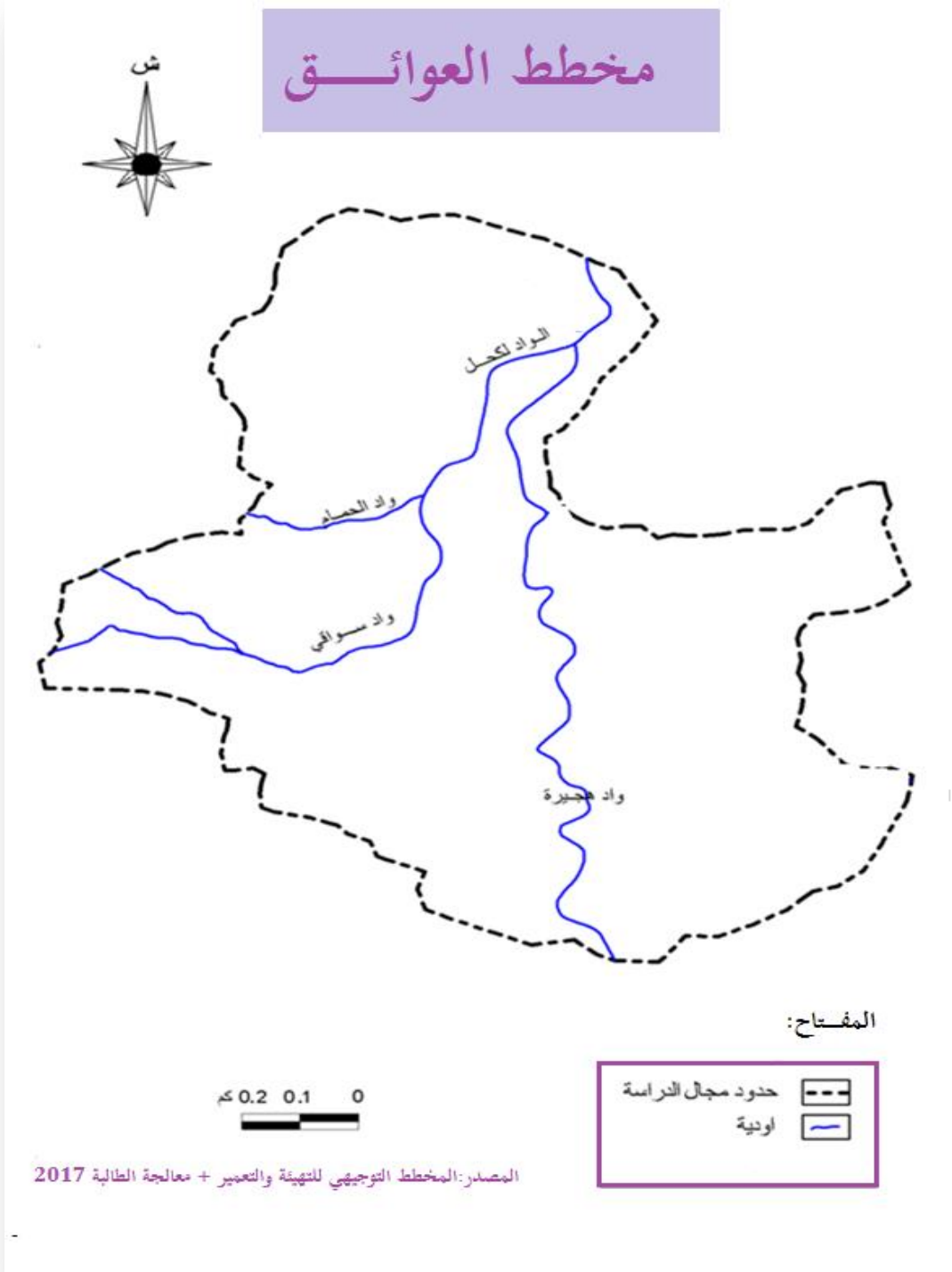
¹ : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1994

4-3- الارتفاقات والعوائق:

أ . العوائق الطبيعية: لوجود عوائق طبيعية تمنع توسعها نحو الغرب فمدينة سور الغزلان تنمو وتتوسع نحو الجهة الشرقية والجنوبية ، تتمثل في الأودية الشمالية التي تخترق وسط المدينة تتمثل في واد لكل وكذا الأودية المارة بالجهة الغربية للمدينة تتمثل في واد سواقي وواد حمام إرتفاقاتها تقدر ب 15م بالإضافة إلى كون الجهة الغربية للمدينة ذات تضاريس وعرة.

ب . العوائق الاصطناعية : خطوط كهرباء متوسطة التوتر ارتفاعه ب 15م وذلك في الجهة الغربية بالإضافة إلى بعض العوائق الاصطناعية التي تمنع توسعها من الشمال مثل ارتفاع المنطقة النشاطات ZAC (مصنع الإسمنت والمنظفات).

مخطط رقم (3): مخطط العوائق



5- الدراسة السكانية والسكنية:

بعد التعرف على الخصائص الطبيعية ومميزات موضع المدينة والإيجابيات والعوائق المتواجدة في ميدان الدراسة (مدينة سور الغزلان).

5-1- الدراسة السكانية:

تعتبر الدراسة السكانية ضرورة حتمية لأي مشروع تنموي تخطيطي للمجالات المشغولة بالسكان وهي إحدى الركائز التي يجب الاعتماد عليها في عملية التهيئة والتخطيط العمراني، حيث من خلالها يستمد بناء التنبؤات الديموغرافية للسكان.

فتزايد السكان يؤدي إلى تركيزهم في أماكن معينة، مما يستدعي خلق تهيئة مجالية تسمح لهؤلاء السكان بالعيش وفق متطلباتهم، ومعرفة احتياجاتهم المستقبلية في ظل التطور الذي تعيشه في جميع الجوانب

5-2- النمو السكاني:

العنصر البشري هو الذي يحدد السياسات الاقتصادية وهو الذي يوجه أي تخطيط أو أي استصلاح مجالي لأنه هو المستهدف الأول من هذه العمليات. يحدث نمو السكان خلال فترات زمنية محددة بسبب ظواهر ديموغرافية مختلفة وهذا ناتج عن الارتفاع في عدد المواليد والانخفاض في عدد الوفيات مع تزايد الهجرة إلى المدينة، وهو ما كان سببا في التغيرات الحاصلة للسكان خلال الفترات الزمنية لكثير من مدن الوطن.

بما فيها مدينة سور الغزلان والتي سجلنا بها التحولات السكانية خلال الفترات الزمنية (1987.1977)، (1998.1987)، (2008.1998) وذلك لمعرفة درجة هذا النمو. والجدول التالي يبين معدل النمو في تلك الفترات:

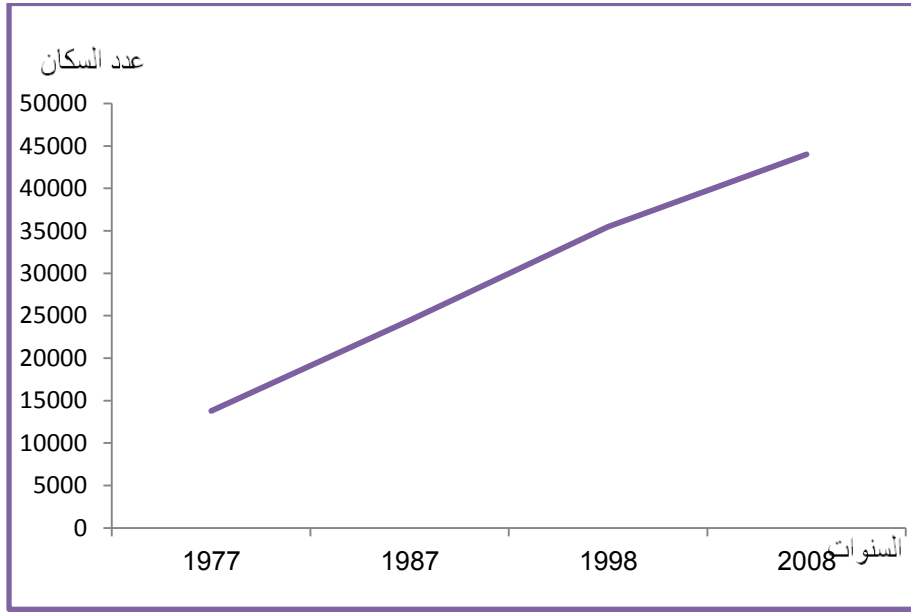
جدول رقم (1) يوضح معدل النمو

معدل النمو ¹	عدد السكان(ن)	السنوات
5,90	13767	1977
	24435	1987
3,44	35475	1998
	43985	2008

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + معالجة الطالبة

¹: تم الحصول على معدل النمو السنوي للسكان كالاتي:
 بحيث: $r = \text{معدل النمو السنوي للسكان}$
 $r = \frac{100 * 1 - \sqrt[n]{100 * 1 - 100 * r}}{n}$ س=0 = عدد السكان سنة 2008.
 س=1 = عدد السكان سنة 1998.
 ن = الفارق في السنوات.

شكل بياني رقم(1): معدل النمو (1977-2008)



المصدر: اعداد الطالبة 2017

و من خلال الجدول السالف الذكر يمكن استخلاص ما يلي:

أ . الفترة ما بين (1977.1987):

عرفت هذه الفترة زيادة معتبرة في عدد السكان حيث بلغ 13767 نسمة سنة 1977م ثم ارتفع

سنة 1987م إلى 24435 نسمة بزيادة قدرها 10668 نسمة وبمعدل نمو قدر بـ 5,90 ونفسر هذا

الارتفاع بالانتعاش الذي عاشته المدينة في جميع المجالات الاقتصادية والاجتماعية، مما أثر

على حياة السكان وذلك بتوفير المنشآت والاحتياجات السكانية من مرافق ضرورية لمعيشتهم، مما أدت

إلى نقص عدد الوفيات والارتفاع في عدد المواليد.

ب . الفترة ما بين (1998.1987):

عرفت هذه الفترة ارتفاعا مستمرا حيث بلغ عدد السكان لسنة 1998 م ب 35475 نسمة بعد ما كان 24435 نسمة سنة 1987م بمعدل نمو قدره 3,44 و بزيادة قدرها 11040 نسمة و يرجع هذا التزايد إلى الظروف الأمنية التي عاشتها البلاد خلال هذه الفترة، مما أدى إلى ظهور النزوح الريفي (الهجرة) الذي أصبح دافعا هاما للسكان للبحث عن الاستقرار والأمن بالمدينة.

ج . الفترة ما بين (2008.1998):

بلغ عدد سكان المدينة لسنة 2008 م ب 43985 نسمة وتعتبر هذه الزيادة سريعة ومرتفعة بمعدل نمو قدره 2,17 و بزيادة قدرها 8510 نسمة وهذه الزيادة راجعة إلى سببين: الأول الزيادة الطبيعية أي قلة الوفيات وتحسن الظروف الصحية والسبب الثاني يعود إلى النزوح الريفي من كل المناطق المجاورة بحثا عن الأمن، العمل والسكن.

5-3- الكثافة السكانية:

إن مؤشر الكثافة السكانية يبين لنا المدينة التي يتوافد إليها السكان للاستقرار وهذا حسب خاصية المنطقة من حيث التمركز في الخدمات والتجهيزات الضرورية للعيش، حيث يوضح لنا المنطقة الواجب تطويرها أو تنظيمها وذلك من خلال التدخلات في جميع القطاعات ولتوضيح العلاقة بين عدد السكان والمساحة التي يشغلها وتحديد التركيز السكاني، أما عن مدينة سور الغزلان فقدرت المساحة بـ 428,5 هكتار وبلغ عدد سكانها 43.985 نسمة سنة 2008 وبالتالي تقدر الكثافة السكانية بها بـ 103 نسمة / هكتار.

لذلك قمنا بتقسيم الكثافة السكانية إلى ثلاث فئات من خلال المعطيات المتحصل عليها من مصلحة البناء والتعمير لسنة 2011م.

• كثافة سكانية عالية:

يحتل حي 432 مسكن (5 جويلية)، حي التساهمي وحي المحطة المرتبة الأولى من حيث الكثافة السكانية التي بلغت على التوالي 760، 690، 666 نسمة /هكتار وهذا راجع إلى كون هذه الأحياء ذات سكن جماعي وبالتالي تركيز سكاني كثيف.

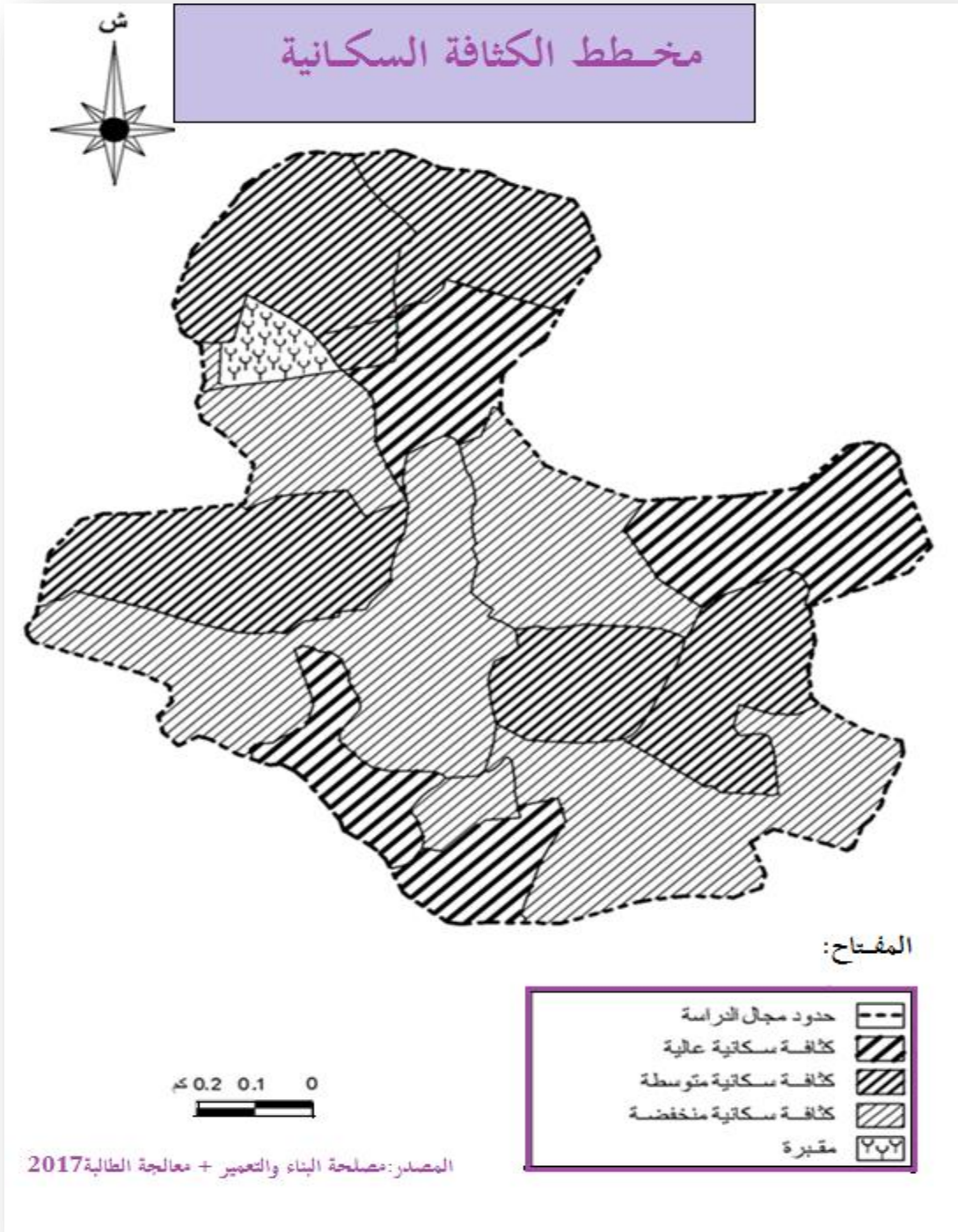
• كثافة سكانية متوسطة:

يأتي في المرتبة الثانية كل من الأحياء التالية حي المنظفات، عين عمر وحي عياش رابح من حيث الكثافة السكانية التي بلغت على التوالي 400، 341، 250 نسمة/هكتار وهي كثافة سكانية أقل من كثافة الأحياء السابقة و أقل مساحة لكون هذه الأحياء ذات سكنات شعبية وملكية أرض خاصة.

• كثافة سكانية منخفضة:

نلاحظ كثافة سكانية ضعيفة في كل من الأحياء التالية حي جدي عبد القادر، حي سي حميدو وذلك يرجع إلى تركيز المساكن الفوضوية بمساحات كبيرة ، أما بالنسبة لمركز المدينة تحتل مساحة التجهيزات بها مساحة أكبر من التي تخصص للسكن.

مخطط رقم (4): مخطط الكثافة السكانية



6- الدراسة السكنية:

6-1- الأنماط السكنية بالمدينة:

يعتبر تنوع حظيرة السكن لمنطقة ما دليل على مدى تطور العمران في هذه المنطقة ويمكن أن يعكس المستوى الاقتصادي والاجتماعي لها إذ تتميز منطقة الدراسة بأنماط سكنية مختلفة ومتباينة تبعاً لذلك قمنا بدراسة أنماط السكن المتواجدة بمدينة سور الغزلان بحيث تضم المدينة أنواع مختلفة من المساكن والجدول التالي يوضح توزيع الانماط السكنية:

جدول رقم (2) توزيع الأنماط السكنية

المجموع		النمط الجماعي		النمط الفردي							
				المجموع		فوضوي		تقليدي		فردي حديث	
النسبة	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد
%100	7720	39,4	3041	60.6	4679	9,84	760	6,56	507	44,19	3412

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء سنة 2008+معالجة الطالبة

6-2- معدل إشغال الغرفة (TOP) :

يبين لنا معدل إشغال الغرفة عدد الأفراد في الغرفة الواحدة وهو مرتبط أساساً بحجم المسكن كما سيعمل المعدل على قياس المستوى الاجتماعي للسكان والتركيب الأسري حيث قدر عدد سكان المدينة بـ 43985 نسمة، والجدول التالي يوضح لنا معدل إشغال الغرفة لمنطقة الدراسة.

جدول رقم (3): معدل إشغال الغرفة

عدد الغرف	1	2	3	4	5	6	معدل إشغال الغرفة
عدد المساكن	505	1158	3259	1404	347	286	2

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء سنة 2008+معالجة الطالبة

من خلال الجدول نلاحظ أن معدل إشغال الغرفة بالمدينة 2 شخص/ الغرفة وهو مقبول مقارنة مع المعدل المعمول به من طرف CNERU المقدر بـ 2,82 شخص/غرفة.

6-3- الكثافة السكنية:

إن دراسة الكثافة السكنية توضح كيفية توزيع المساكن وانتشارها على المجال، وتعرف الكثافة السكنية حسب الديوان الوطني للإحصاء على أنها حاصل قسمة عدد المساكن الموجودة في كل تجمع على المساحة الإجمالية لنفس التجمع، إذ بلغت الكثافة السكنية للمدينة 18 سكن/هكتار⁽¹⁾ وهي كثافة منخفضة راجعة إلى الانتشار الكبير للسكنات الفردية مقارنة مع المعدل الوطني والمقدرة بـ 60 مسكن/هكتار.

• كثافة سكنية عالية:

نجد في كل من حي التساهمي وحي 5 جويلية كثافة سكنية عالية حيث بلغت على التوالي 115، 108 مسكن/هكتار وهو معدل يفوق المعدل الوطني نتيجة إلى أن هذه الفئة تمثل السكن الجماعي وتحتل مساحة صغيرة.

• كثافة سكنية متوسطة:

نجدها في كل من حي المنظفات، حي الجبسة وحي عياش رابع حيث بلغت على التوالي 57، 54، 50 مسكن/هكتار وهي كثافة سكنية معتبرة مقبولة مقارنة بالمعدل الوطني تمثل المساكن ذات النمط الجماعي والفردية.

• كثافة سكنية منخفضة:

وهي بمساحة كبيرة وعدد مساكن أقل حيث سجلت في كل من حي جدي عبد القادر، حي سي حميدو ووسط المدينة حيث بلغت على التوالي 16، 22، 25 مسكن/هكتار إذ تتميز هذه الأحياء بوجود السكن الفردي.

1-الدراسة التحليلية لحي الجبسة:

1-1- أسباب اختيار الحي:

- حي الجبسة من أقدم الأحياء بمدينة سور الغزلان.
- حي الجبسة من الأحياء المتدهورة بالمدينة حسب الملاحظة الميدانية.
- سوء التسيير والتنظيم في الحي.

1-2- موقع ارضية الدراسة:

يقع في الجنوب الشرقي لمدينة سور الغزلان ذو طبيعة عقارية تابعة للدولة يبعد عن مركز المدينة ب 1كم . إن المساحة العقارية لحي الجبسة تقدر ب 19 هكتار.

يحدّه من:

الشمال: تجزئة
العيفاوي.

الغرب: حي 151
مسكن.

الجنوب: حي سعيد
مباركي.

الشرق: طريق الوزن
الثقل



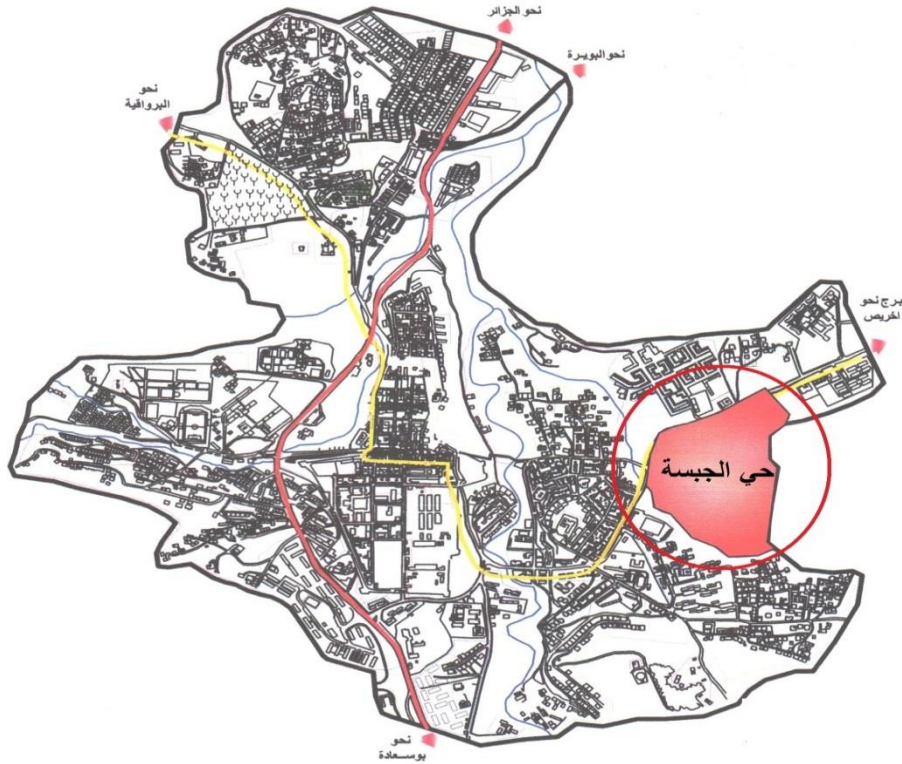
حدود منطقة الدراسة



المصدر: معالجة الطالبة 2017 GOOGLE EARTH+

خريطة رقم (2): موقع مجال الدراسة

موقع مجال الدراسة (حي الجبسة)

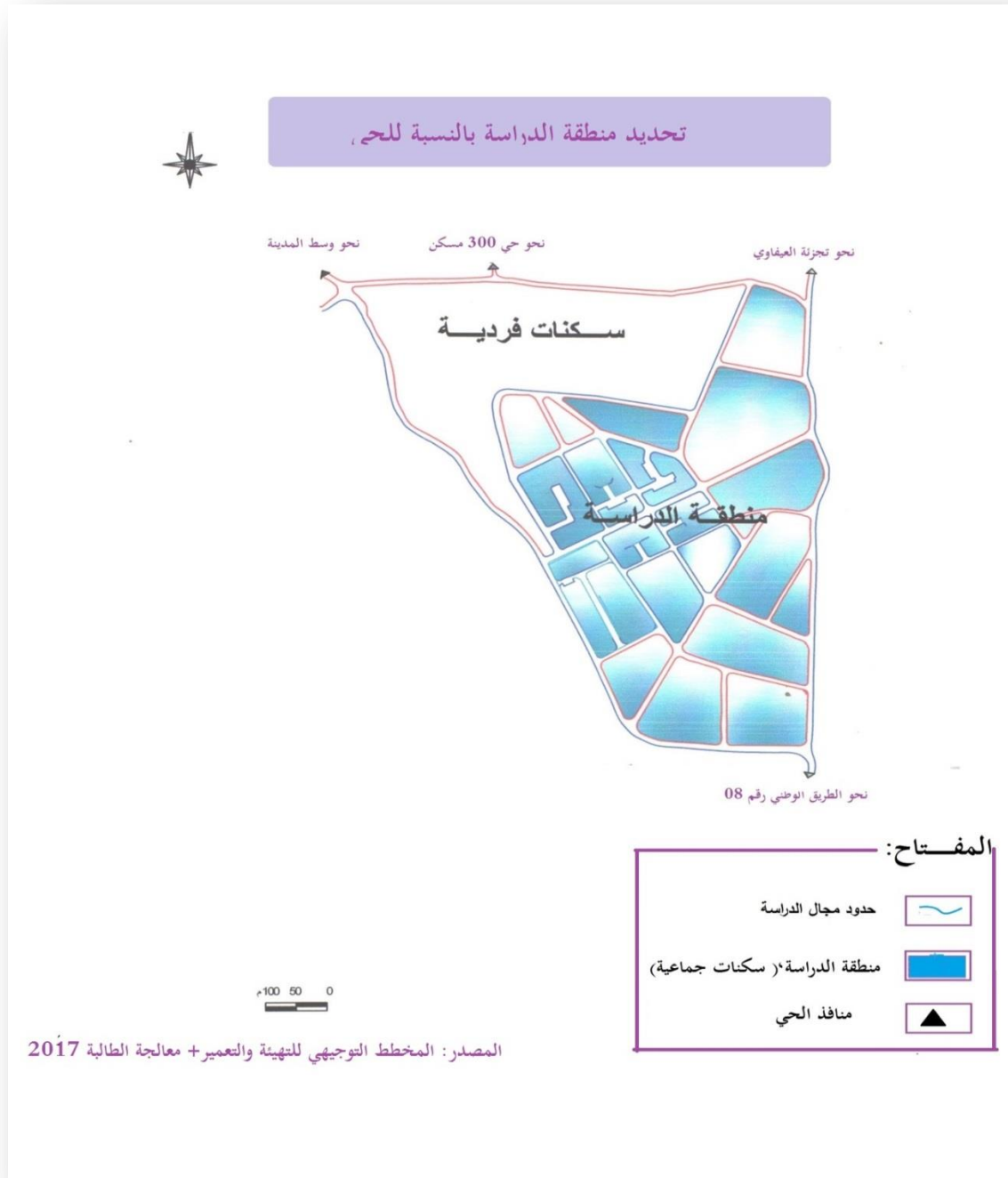


المفتاح:

حدود مجال الدراسة	
موقع مجال الدراسة (حي الجبسة)	

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1994 + معالجة الطالبة 2017

مخطط رقم (5) : تحديد منطقة الدراسة بالنسبة للحي



1-3-العوائق:

لا توجد أية عوائق طبيعية أو اصطناعية، حسب المعطيات المتحصل عليها من طرف ديوان التّقيّة والتسيير العقاري.

هو من الأحياء الجماعية، التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لمدينة سور الغزلان تم تسجيله عام 1994 بدأت الأشغال به في نفس السنة.

1-4-مساحة الحي:

كما أشرنا سابقا، إن المساحة العقارية تبلغ 19 هكتار، تمثل مساحة الإطار المبني ب: 20.57 % ، و هي تقدر ب 39197 م²، أما مساحة الفضاء غير المبني فتقدر ب 61113.25 م² أي بنسبة تقدر 47.25 % من المساحة الإجمالية.

جدول رقم(4): توزيع المساحات في حي الجبسة

توزيع المساحات في حي الجبسة		
النسبة %	المساحة م ²	
21.57	39196.11	المساحة المبنية (السكن)
32.15	61103.25	المساحة غير المبنية
47.2	89800.74	مساحة مبنية (غير السكن)
100	190000	المساحة الإجمالية

المصدر: اعداد الطالبة 2017

شكل بياني رقم (2) توزيع المساحات في حي الجبسة



المصدر: اعداد الطالبة 2017

2-1-الاطار المبني:

يوجد 592 مسكن عن طريق بناء 76 مقسمة على ثلاثة أنماط منها 12 عمارة بها محلات تجارية وهي تمثل 2.12 % من العدد الكلي، هذه العمارات تحتوي على:

- 416 مسكن من نوع f5.
- 176 مسكن من نوع f4.
- 72 محل تجاري.
- وجود تجهيزات متمثلة في: ابتدائية، ثانوية، متوسطة، مكتبة.

جدول رقم (5): أنماط العمارات في حي الجبسة

أنماط العمارات في حي الجبسة					
النمط	عدد الأجنحة	عدد الطوابق	نوع السكنات	عدد السكنات	ملاحظات
أ	12	R+4	F5	320	بدون محلات تجارية
ب	32	C+4	F5	96	الطابق الأرضي به محلات تجارية
ج	22	R+3	F4	176	بدون محلات تجارية

المصدر: اعداد الطلبة 2017

2-2- حالة السكنات:

سنحاول من خلال هذه الدراسة تشخيص حالة السكنات بحي الجبسة ،مستعينين في ذلك بنتائج الملاحظة الميدانية، وهذا من أجل معرفة السكنات التي تعاني درجة كبيرة من التدهور وهذا قصد إصلاحها وصيانتها.

ومن خلال نتائج الملاحظات الميدانية لاحظنا وجود حالتين للسكنات وهي كالتالي:

أ _ الحالة المتوسطة:

تشهد العمارات تدهورا في مظهرها الخارجي خاصة الواجهات، حيث أن طلائها قديم جدا ، بالإضافة إلى بعض التدخلات السلبية من طرف السكان على مستوى الشرفات.

ب _ الحالة السيئة:

تعاني العمارات درجة كبيرة من التدهور نتيجة التدخلات الكثيرة على مظهرها الخارجي، من خلال تحويل الشرفات إلى نوافذ، وضع الواقي الحديدي للنوافذ، تغيير النوافذ.....الخ.

3- تموضع التجهيزات والنشاطات التجارية:

يعاني الحي من نقص فادح في التجهيزات الدينية والصحية ويوجد 72 محلا تجاري غير مستغل و يحتوي الحي على تجهيزات تعليمية تتمثل في متوسطة وابتدائية وثانوية وكذا مكتبة مثلما هو مبين في الصور التالية:

صورة رقم: (7)



ابتدائية الشهيد بوخروية طيب

صورة رقم(6)



ثانوية عبد الرحمان شيبان

صورة رقم: (9)



مكتبة الشهيد بوكراع رايح

صورة رقم: (8)

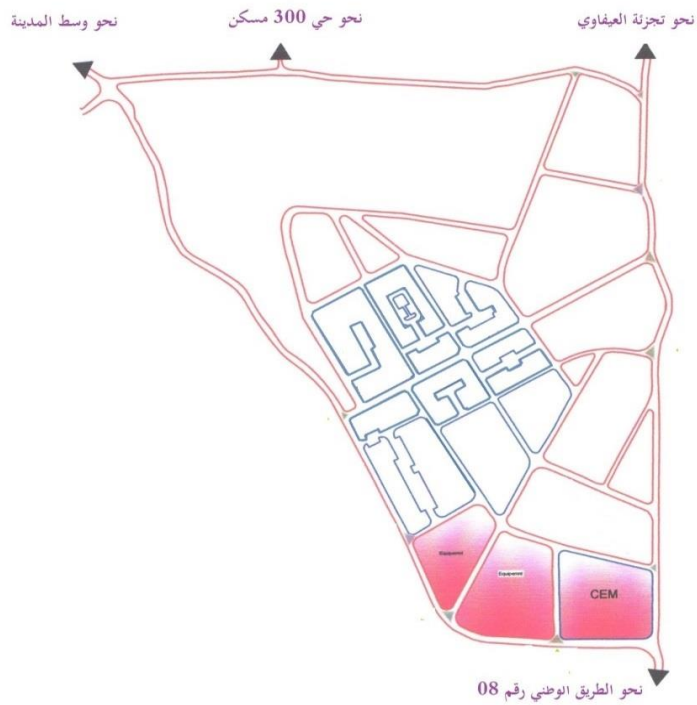


متوسطة أبو بكر بلقايد

المصدر: التقاط الطالبة 2017

مخطط رقم (6) : التجهيزات داخل الحي

التجهيزات داخل الحي



المفتاح:

حدود مجال الدراسة



تجهيزات



منافذ الحي



0 50 100 م

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة 2017

4- التغييرات المدرجة على السكن:

من أهم التغييرات المحدثة على السكن من طرف السكان أدت الى تشويه الصورة الجمالية للحج لأنها تتم بطريقة فوضوية وغير منسقة ومنظمة لأن السكان يحاولون تكييف مساكنهم على حسب احتياجاتهم دون اي مراعاة للمنظر الخارجي العام للحي كما توضحه الصورة التالية:

صورة رقم: (10): التغييرات المدرجة على السكن

نلاحظ التغييرات التي أدخلها
السكان في الواجهات



المصدر: التقاط الطالبية 2017

4-1- التغييرات على الواجهات :

واجهات عمارات حي الجبسة يوجد بها تغييرات كثيرة احدثت من طرف السكان كوضع النواقي الحديدي على الشرفة و كذا غلق النوافذ واستبدالها ووضع الهوائيات بكثرة الأمر الذي شوه المنظر الخارجي للعمارات.

صورة رقم:(11) التغييرات على واجهات العمارات

التغييرات التي أجراها
السكان على الواجهات
عبر تركيب واقي حديدي



المصدر: التقاط الطالبة 2017

3- الإطار الغير المبني:

3-1- منافذ ومداخل الحي:

إن موقع الحي المتميز، جعل إمكانية الوصول إلى الحي بالحركة الميكانيكية سهلة و ذلك لكونه يمر من

الجهة الغربية طريق الوزن الثقيل وكذا يربطه من الجهة الشمالية الطريق الوطني رقم 18.

3-1-1- منافذ الحي: في الجهة الشمالية خاصة حيث نجد ثلاث منافذ باتجاه: تجزئة العيفاوي و

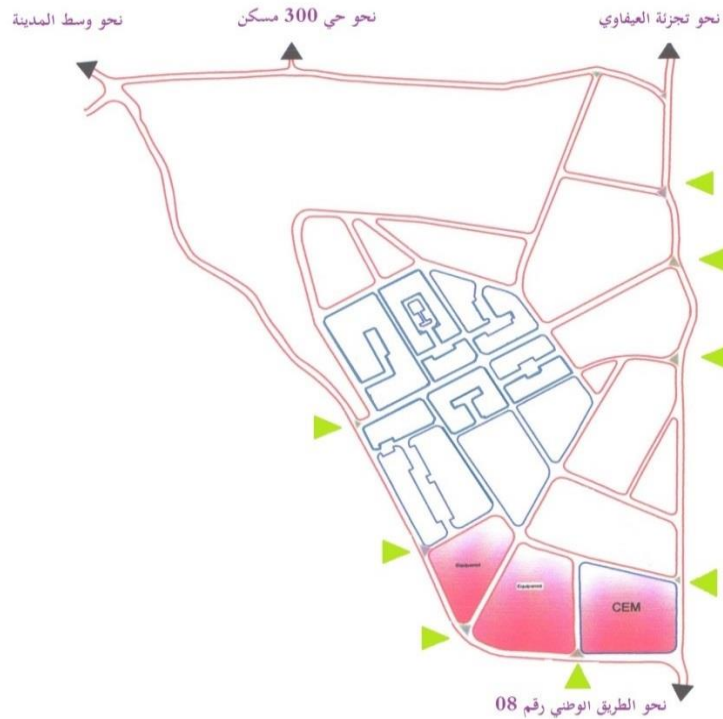
311 مسكن وأخر باتجاه مركز المدينة، كما نلاحظ في الجهة الجنوبية باتجاه الطريق الوطني رقم 18.

3-1-2- مداخل الحي: هي المنافذ التي تتوزع في الحي والتي تغذي اغلب العمارات الموجودة في

الحي.

مخطط رقم (7): منافذ ومداخل الحي

منافذ ومداخل الحي



المفتاح:

- حدود مجال الدراسة
- منافذ الحي
- مدخل الحي

0 50 100 م

المصادر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير + معالجة الطالبة 2017

3-3- الطرق والأرصفة:

الطرق في حي الجبسة من أكبر المشاكل وأكثرها تأثيرا على الحركة داخل الحي ، أغلب الطرق الموجودة في الحي في حالة متدهورة وغير مهیئة وخاصة في فصل الشتاء حيث تصبح الحركة فيها جد صعبة ، كما أن أغلب الأرصفة الموجودة والتي تربط العمارات ببعضها البعض غير مهیئة بطريقة كاملة كما

توضحه الصور التالية:

صورة رقم (13): حالة الأرصفة



صورة رقم (12): حالة الطرق



الطرق والأرصفة بالحي متدهورة

المصدر: التقاط الطالبة 2017

3-4- مواقف السيارات:

تعتبر مواقف السيارات في الحي من أكبر المشاكل المؤثرة على تنسيق و تنظيم المجال ، تقدر مساحة المواقف الموجودة في المنطقة ب 1940 م ولكنها غير مستغلة من طرف سكان الحي الذين يستعملونها بطريقة عشوائية وفوضوية كما هو مبين بالصورة:

صورة رقم (14): مواقف غير مستغلة بالحي

مواقف سيارات غير
مستغلة



المصدر: التقاط الطالبة 2017

3-5 ساحات اللعب وأماكن التجمع:

رغم أن الحي به كثافة سكانية معتبرة ورغم أنه من أقدم الأحياء في المنطقة إلا أنه لا يحتوي على مساحات مهيئة للعب الأطفال أو أي نشاط ترفيهي آخر مثلما توضحه الصورة التالية:

صورة رقم (15): انعدام ساحات اللعب

عدم استغلال مواقف السيارات



المصدر: التقاط الطالبة 2017

3-6- المساحات الخضراء:

لا يوجد داخل الحي أي مساحة خضراء مهيأة من طرف مصالح الدولة، والمساحات الموجودة القليلة تمت تهيئتها من طرف السكان حول مساكنهم كما توضحه الصورة:

صورة رقم(16): حالة المساحات الخضراء في الحي

نقص تهيئة المساحات الخضراء



المصدر: التقاط الطالبة 2017

4- حي الجبسة بين الواقع والتصميم:

من خلال المعاينة الميدانية لحي الجبسة نلاحظ وجود عدة بنايات جديدة غير موجودة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذا وجود بعض الاختلافات بين ما هو مذكور في المخطط التوجيهي وما هو موجود على أرض الواقع كما هو مبين في المخطط التالي:

مخطط رقم(8) المقارنة بين الواقع والتصميم



المفتاح:

حدود حي الجبسة	
أراضي شاغرة	
بنايات جديدة غير موجودة في المخطط التوجيهي	

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + قوقل إيرث + معالجة الطالبة 2017

جدول رقم(6): مقارنة المساحات

المساحة على ارض الواقع(متر)	المساحة في مخطط PDAU (متر)
5636	غير موجودة
3962	2489 متر
1458	غير موجودة
15821	10543 متر

المصدر: إعداد الطالبة 2017

الملاحظ في حي الجبسة وجود بعض المنشآت الجديدة الغير مذكورة بعد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، كما يلاحظ وجود اختلاف في المساحات المذكورة وكذا شكلها في الواقع عن المخطط و يرجع ذلك الى عديد التدخلات من طرف السكان وكذا بعض التجاوزات في التنفيذ.

خلاصة الفصل:

إن المتجول في حي الجبسة لا يلاحظ أي تميز بينه وبين باقي أحياء المدينة، حيث لا نجد تنوع كبير في الفضاء الحضري، ويمكن حصر هذه الملاحظات فيما يلي:

- اتجاه مداخل الحي عكس تموضع مواقف السيارات مما جعلها غير مستغلة بصفة كاملة.
- وجود مساحات خضراء بالحي غير مهيأة ولا تؤدي وظيفتها.
- انعدام المساحات العمومية.
- تغيير في واجهات العمارات من طرف السكان وبالتالي تشويه المنظر الجمالي للحي.
- وجود بعض الاختلافات والاختلالات في ما هو مذكور في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبين ما هو موجود فعلا على أرض الواقع.

توصيات واقتراحات:

- توعية الفاعلين في المجال الحضري لعملية التسيير الجماعي. تحديد مسؤولياتهم.
- البحث عن حلول جيدة خاصة بمراقبة و متابعة كل المراحل الخاصة بالدراسة و الانجاز للسكن
- احترام كل النصوص القانونية المتعلقة بالسكن الجماعي .
- ضبط العلاقات الموجودة بين مختلف الهيئات المتدخلة في التسيير، التمويل، التخطيط و الإنجاز السكن.
- الاسراع في إتمام المشاريع و تسليمها في الآجال المحددة.
- إمكانية إنشاء مؤسسة السكنية. عمومية تهتم بالمتابعة، إنجاز و تسيير المشاريع السكنية .
- التنوع في أنماط السكن بما يتماشى مع خصوصية المجتمع الجزائري.
- تطوير تقنيات البناء و الدراسات الهندسية داخل المسكن.
- التقليل من ثقل الإجراءات الإدارية كرخص البناء، عقد الملكية...الخ.
- التخفيض من نسبة الفائدة.
- تنوع مصادر تمويل المشاريع.
- إيجاد آليات و ميكانزمات لضمان حسن التسيير للفضاءات المشتركة في الأحياء الجماعية.
- تحسيس المواطن و توعيته في المحافظة على المحيط الخارجي للسكن.
- التحلي بروح المسؤولية بالنسبة للإدارات و الجهات المختصة في تسيير السكن الاجتماعي.

خاتمة عامة

يشهد مجال التعمير اهتمامات كبيرة على مستوى كل دول العالم، خصوصا مع التطور الحاصل و النمو السريع، الذي يستدعي خلق سياسات فعالة للتخطيط و التسيير بهدف الحفاظ على هوية المدينة، وإدماج المشاريع الجديدة ضمن النسيج العمراني لها، و هذا ما دفع الدولة إلى انتهاج برامج سكنية .

و في الأخير لقد أثبت الميدان أن هذه الصيغة تشكل حل نسبي لإشكالية السكن، بسبب العراقيل التي تواجهها من عدة جوانب كالتسيير، التخطيط و التمويل....الخ.

و لكن يمكن إحداث بعض التعديلات لكي نضمن الأهداف المرجوة منها و نسد الفجوة الموجودة في قطاع السكن.

قائمة المراجع:

مذكرات التخرج:

- مذكرة لعموري وزملائها ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية ، 2008.

مواقع الكترونية

- مدونة العمران الجزائري، تنشر مقالات في الهندسة المعمارية <https://digiurbs.blogspot.com>

مصادر اخرى:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسور الغزلان .
- الديوان الوطني للإحصاء سنة 2008.
- ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- مصلحة البناء والتعمير.