

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية وعمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم : ماستر 2 تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطلبة: تومرت بلال

عبيد خير الدين

تحت عنوان

تنظيم التوسعات العمرانية لمدينة عين وسارة من

خلال تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (15)

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة: محمد بوضياف المسيلة	بركات زين العابدين
مشرفا و مقرا	جامعة: محمد بوضياف المسيلة	قارة عبد الحميد
مناقشا	جامعة: محمد بوضياف المسيلة	أوذينة فاتح

السنة الجامعية : 2018/2017

الإهداء

أحمد الله عز وجل على منه و عونه لإتمام هذا البحث

الى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما الى من لا يمكن للأرقام أن تحصى

فضائلهما الى والدي العزيزين أدامهما الله لي.

إلى إخوتي وأخواتي الذين تقاسموا معي عبء الحياة

إلى من تقاسمت معه حلاوة و تعب هذا العمل : تومرته بلال.

الى كل الاصدقاء والزلاء في الجامعة أو خارجها وخاصة كل من ساعدني في

انجاز هذا البحث المتواضع.

و إلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التغيير هي في ذواتنا و في أنفسنا قبل

أن تكون في أشياء أخرى

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل

عبيد خير الدين

الإهداء

بسم الله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده محمد صلى الله عليه وسلم احمد الله لعونه وتوفيقه لاجتياز كل العقبات وبلوغ الهدف المرجو.

اهدي هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهم الله تعالى: (وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين

إحساناً). الإسراء الآية 23.

-إلى التي وضعت الجنة تحت قدميها إلى التي لم تتوانى يوماً في تربيتي و رعايتي و دفعتني نحو طريق النجاح الى

التي من أفنت عمرها من اجلي إلى الغالية أميأميأمي أطال الله في عمرها .

-إلى من ضاق مر الحياة وحلوها من اجل تحقيق آمالي إلى الذي لم يبخل علي بشئ و ضحى براحته في سبيل ان

يراني كما اراد أبي الغالي أطال الله في عمره .

-الى من يجري في عروقي حبههم و ينبض قلبي بحبههم الى إخوتي و أخواتي: قاسي و هند و عبير و كل أخوالي و خالاتي

وعماتي و أصدقائي وكل الاهل و الاقارب كل باسمه.

-الى الاستاذ المشرف: **قارة عبد الحميد** على صبره معنا طيلة انجاز هذا البحث.

-إلى من تقاسمت معه حلاوة و تعب هذا العمل :عبيد خير الدين.

-الى كل الاصدقاء والزملاء في الجامعة أو خارجها وخاصة كل من ساعدني في انجاز

هذا البحث المتواضع.

ونعتذر لمن لم نذكر اسمه وذلك ليس

نسياناً وإنما لايتسع المكان لذكرهم لكن قلبي يسعكم جميعاً .

واقول لكم احبكم في الله وشكرا لكم .

إلى أساتدة و طلبة GTU.

تومرت بلال

شكر و عرفان :

عملا بقوله تعالى: [وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ]

الآية (07) من سورة إبراهيم

نحمد الله تعالى بمنه وإنعامه علينا وتوفيقه لنا عظيم فضله في إتمام هذا العمل المتواضع

واقتراداً بسنة نبينا محمد صلى الله عليه وسلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

(صدق رسول الله)

نتقدم بجزيل الشكر وأسمى عبارات التقدير والاحترام إلى الأستاذ الفاضل المشرف

الرسمي على بحثنا هذا الأستاذ "قارة عبد الحميد" الذي أفادنا كثيرا بنصائحه

وإرشاداته وتوجيهاته القيمة السليمة حتى رأى النور عملنا هذا

إلى كل من ساهم ولو بالقليل في إنجاح هذا العمل المتواضع من قريب أو من بعيد،

ونخص بالذكر أساتذتنا الكرام

الذين لم يبخلوا علينا بعلمهم طوال هذه السنين،

إلى كل أساتذة ودكاترة معهد تسيير التقنيات الحضرية

كما نتقدم أيضا بتشكراتنا إلى كل من ساهم ولو بكلمة في إنجاز هذا البحث.

إلى كل هؤلاء نتقدم بأخلص التحيات وأطيب التمنيات

وفي الأخير يبقى هذا العمل آدمياً يحتمل النقص والزلل فإن أصبنا

فمن الله وإن أخطئنا فمن أنفسنا ومن الشيطان.

الملخص :

إن موضوع تنظيم التوسعات العمرانية بالمدينة و علاقته باستهلاك العقار في الجزائر لا يزال يتميز بالتعقيد نظرا لعدم قدرة المسيرين و المخططين على التوفيق بين تلبية إحتياجات المدينة و الاحتياطات العقارية لها اذ يتطلب من المسؤولين على المدينة بذل المزيد من الجهد للتخفيف من الصعوبات و تحقيق التكافؤ بين الطلب والعرض من ناحية العقار .

و مدينة عين وسارة احدى هذه المدن التي تعاني من التوسعات العمرانية الغير منظمة نتيجة العديد من الانتهاكات سوءا من طرف السلطات و المتمثلة في عدم إحترام توصيات و توجيهات أدوات تنظيم المجال أو المواطنين عن طريق الاستيلاء على أملاك الدولة, ليبقى اعداد مخطط تهيئة يلبي احتياجات المدينة و ينظم العلاقة بين مختلف جهاتها أكبر تحدي للمخطط و هذا من خلال اهتمامه بمختلف جوانب المدينة و تحديد المتدخلين و تفعيل دور كل الشركاء و الفاعلين في المجال وتحديد المشاكل ووضع الإجراءات اللازمة لحلها.

ومنه فإن نجاح عملية التخطيط في المدينة مرتبط بإحترام توجيهات و توصيات أدوات تنظيم المجال في المدينة.

الكلمات المفتاحية : تنظيم التوسعات العمرانية بالمدينة - إستهلاك العقار - إحتياجات المدينة أدوات تنظيم المجال.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان	الرقم
III - I	التشكرات	
V	الملخص	
V	فهرس المحتويات	
V	فهرس الجداول	
V	فهرس الأشكال	
V	فهرس الخرائط و المخططات	
V	فهرس الصور	
V	فهرس الملاحق	
V	فهرس الاختصارات	
الفصل التمهيدي.....مدخل عام		
01	المقدمة العامة.	-
03	هيكلة المذكرة.	
04	الإشكالية.	1
04	الفرضيات.	2
04	الأهداف.	3
05	أسباب و دوافع اختيار الموضوع.	4
05	أسباب و دوافع اختيار منطقة الدراسة.	5
05	المنهجية المتبعة.	6
06	الوسائل و التقنيات المستعملة.	7
الفصل الأول.....السند النظري		
07	تمهيد.	-
04	المدينة.	-1
07	المجال العمراني.	-2
07	منطقة الضواحي.	-3
07	التهيئة.	-4
07	التخطيط العمراني.	-5

08	العمران .	-7
09	الإمتداد العمراني .	-8
09	التكثيف العمراني .	-9
09	العقار .	-10
09	الإحتياجات العقارية .	-11
10	التوسع العمراني .	-12
10	تعريفه .	1-12
10	أنماط التوسع العمراني .	2-12
10	التوسع العشوائي .	1-2-12
10	التوسع المخطط .	2-2-12
10	أنواع التوسع العمراني .	3-12
10	التوسع الداخلي (التكثيف)	1-3-12
11	التوسع الخارجي .	2-3-12
11	أشكال و نماذج التوسع العمراني .	4-12
11	المخططات الغير منتظمة (العضوية) .	1-4-12
12	المخططات الإشعاعية .	2-4-12
12	المخطط المتعامد (الشطرنجي) .	3-4-12
13	المخططات المركبة .	4-4-12
14	المخطط الخطي (النمط الشريطي) .	5-4-12
15-14	معيقات التوسع العمراني .	-13
16	أدوات التنظيم و التسيير العمراني .	-14
16	تعريفها .	1-14
16	أدوات التنظيم و التسيير العمراني في الجزائر .	2-14
16	التعليمات الرئاسية و الوزارية .	1-2-14
16	القوانين و الأنظمة المتحركة في العقار .	2-2-14
16	الوسائل التخطيطية .	3-2-14
17	خلاصة الفصل .	-

الفصل الثاني.....الدراسة التحليلية

18	تقديم مدينة عين وسارة.	-1
18	نبذة تاريخية للمدينة.	1-1
18	موقع وموضع المدينة.	-2
18	الموقع.	1-2
19	الموضع.	2-2
21	الدراسة الطبيعية.	-3
21	التضاريس.	1-3
21	الإنحدارات.	2-3
21	الشبكة الهيدروغرافية.	3-3
22	المناخ.	4-3
25	الدراسة العمرانية.	-4
25	التطور العمراني لمدينة عين وسارة.	1-4
25	مرحلة النشأة (ما قبل 1853)	-
25	المرحلة الثانية (الفترة الاستعمارية): 1854-1877	-
25	المرحلة الثالثة : 1877-1931	-
25	المرحلة الرابعة : 1931-1954	-
26	المرحلة الخامسة : 1954-1962	-
26	المرحلة السادسة (بعد الاستقلال) : 1962-1976	-
26	المرحلة السابعة : 1976-1985	-
26	المرحلة الثامنة : 1985-2008	-
26	المرحلة التاسعة : 2008-2018	-
30	عوائق التوسع لمدينة عين وسارة.	2-4
30	عوائق طبيعية.	1-2-4
30	عوائق فيزيائية.	2-2-4
30	عوائق اصطناعية.	3-2-4
30	أشكال و خطة التوسع العمراني للمدينة.	3-4
33	التوسعات المستقبلية لمدينة عين وسارة.	4-4
33	وضعية العقار وإستهلاك المجال.	1-4-4
35	مناطق التوسع.	2-4-4

35	مناطق التوسع المبرمج.	1-2-4-4
37	مناطق التوسع العشوائي.	2-2-4-4
39	دراسة الإطار المبني.	5-4
39	الدراسة السكنية.	1-5-4
45	دراسة التجهيزات.	2-5-4
50	دراسة الإطار الغير مبني.	6-4
50	شبكة الطرق.	1-6-4
53	مختلف الشبكات.	2-6-4
58	الدراسة السوسيو اقتصادية.	-5
58	الدراسة السكانية.	1-5
58	تطور السكان من (1998 - 2008).	1-1-5
58	وضعية السكان 2018.	2-1-5
59	الدراسة الإقتصادية.	2-5
59	دراسة البنية الإقتصادية.	1-2-5
63	دراسة التركيبية الإقتصادية.	2-2-5
64	النتيجة.	6
القسم الثاني الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة		
65	تقديم منطقة الدراسة.	-1
65	الموقع.	1-1
65	المساحة.	2-1
67	الحدود.	3-1
67	الطبيعة القانونية للعقار.	4-1
68	دراسة الوضعية الحالية و تحليل المعطيات.	-2
68	المعطيات الطبيعية.	1-2
68	المعطيات الديموغرافية.	2-2
68	الدراسة العمرانية.	3-2
69	الاطار المبني.	1-3-2
69	سكنات.	1-1-3-2
70	تجهيزات.	1-1-3-2
72	وضعية الاطار المبني.	2-3-2

73	الحالة الانشائية للاطار المبني.	3-3-2
74	الاطار الغير مبني.	4-2
74	طرقا.	1-4-2
74	مساحة شاغرة.	2-4-2
75	الطرق و الشبكات المختلفة.	3-4-2
78	العوائق و الارتفاعات.	3
79	نتيجة.	4
80	تحليل الاستثمارات.	5
80	تمهيد.	-
80	تحليل الاستثمارة الموجهة للمواطنين.	1-5
84	تحليل الاستثمارة الموجهة للمسؤولين.	2-5
84	تحليل الاستثمارة الموجهة لرئيس لجنة الحي.	1-2-5
85	تحليل الاستثمارة الموجهة للبلدية.	2-2-5
86	تحليل الاستثمارة الموجهة لمكتب الدراسات.	3-2-5
86	استنتاج عام.	3-5
الدراسة التقييمية لمخطط شغل الأرض الموجود		
87	الدراسة التقييمية لمخطط شغل الأرض الموجود	-6
87	توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للبلدية 2008.	1-6
88	مخطط شغل الأرض الموجود.	2-6
88	الاطار المبني.	1-2-6
88	المساكن.	1-1-2-6
89	تقيم المساكن.	-
90	التجهيزات	2-1-2-6
91	الاطار الغير مبني.	2-2-6
91	نتائج الدراسة التقييمية.	3-6
82	مناقشة و تحليل الفرضية.	7

الفصل الثالث.....الخلاصة العامة لتوصيات و اقتراحات

93	1	خلاصة عامة.
93	2	توصيات و اقتراحات.
93	1-2	الاقتراحات.
93	2-2	التوصيات.
94	1-2	البرمجة العمرانية.
95	1-1-2	برمجة السكنات.
97	2-1-2	حساب المساحات التابعة و المساحات الخضراء.
103	3-1-2	برمجة التجهيزات.
104	2-2	التوصيات.
104	1-2-2	المجال المبني.
104	1-1-2-2	تجهيزات.
105	2-1-2-2	سكنات.
105	2-2-2	المجال الخارجي.
106	1-2-2-2	التدخل على شبكة الطرق.
107	2-2-2-2	التدخل على الشبكة التقنية.
108	3-2-2-2	التدخل على درجة النظافة.
109	3-2-2-2	التدخل على المساحات الخضراء و أماكن الالتقاء.
110	3	اقتراحات من حيث مصادر التمويل.
110	4	توصيات من الناحية التخطيطية.
مبادئ التهيئة		
111	-	تمهيد.
111	1	الفكرة العامة للتهيئة.
111	2	مبادئ التهيئة.
112	1-2	الخطوة الأولى (تحديد الإرتفاقات).
113	2-2	الخطوة الثانية (شق محورين رئيسين).
114	3-2	الخطوة الثالثة (ربط المشروع بالمنافذ).
115	4-2	الخطوة الرابعة (توزيع التجهيزات).

116	الخطوة الخامسة (توزيع السكنات).	5-2
117	الخطوة السادسة (توزيع المساحات الخضراء).	6-2
118	الرسمة النهائية.	7-2
119	دفتر الشروط.	3
120	الخاتمة.	-
126	قائمة المراجع و المصادر.	-
128	الملاحق.	-

فهرس الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
21	نسبة الانحدارات في مدينة عين وسارة	01
22	معدلات التساقط في المدينة	02
23	تغيرات درجة الحرارة في المدينة	03
27	معدل استهلاك المجال للمدينة	04
35	قطاعات التعمير لمدينة عين وسارة	05
39	مناطق التوسعات العشوائية بالمدينة	06
40	وضعية السكن بالمدينة	07
46	المؤسسات التعليمية في المدينة	08
51	توزيع شبكة الطرق بالمدينة	09
58	تطور سكان المدينة بين 1998 - 2008	10
63	نسبة النشاط و البطالة بالمدينة سنة 2013	11
63	التركيب الوظيفي للفئة النشطة	12
66	المحيط المجاور لمخطط شغل الأرض رقم (15)	13
67	الطبيعة القانونية للمخطط	14
68	نسبة سكان المخطط مقارنة بالمدينة	15
69	أنماط السكنات بالمخطط	16
70	التجهيزات الموجودة بالمخطط	17
74	عناصر الإطار الغير مبني بالمخطط	18
80	مكان الإقامة الأصلي لسكان الحي	19
81	نوع النشاط الممارس	20
82	سبب عدم تكلمة السكنات	21
82	رأي السكان حول سكناتهم	22
83	نسبة الربط بمختلف الشبكات	23
83	نسبة إمتلاك وثائق الملكية	24
87	التجهيزات اللازمة لمدينة عين وسارة على المدى المتوسط	25
89	ملخص تجاوزات المخططين لتوجيهات PDAU	26

90	تقييم التجهيزات المبرمجة في مخطط شغل الأرض رقم 15	27
96	ملخص برمجة السكنات	28
102	ملخص المساحات التابعة للسكنات	29
103	برمجة التجهيزات	30
103	ملخص المساحات المبرمجة	31
110	مصادر تمويل المشروع	32
120	تقسيم أرضية المشروع حسب التخصص	33
121	التجهيزات المبرمجة في المشروع	34
122	قواعد استغلال الأرض	35

فهرس الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
03	هيكلة البحث	01
11	المخطط الغير منتظم (أجزاء من مدينة فاس - المغرب)	02
12	المخطط الإشعاعي (مدينة موسكو - ميلانو)	03
13	المخطط المتعامد (مدينة شيكاغو)	04
13	المخطط المركب (مدينة فارساي)	05
14	أنواع و نماذج التوسع العمراني	06
15	دوافع وأسباب التوسع العمراني	07
15	معيقات التوسع العمراني	08
23	معدلات التساقط للمدينة (2005 - 2015)	09
23	معدلات درجة الحرارة للمدينة (2005 - 2015)	10
29	معدل الاستهلاك السنوي لمجال مدينة عين وسارة	11
67	الملكية العقارية لمنطقة الدراسة	12
68	مكونات منطقة الدراسة	13
70	عناصر الإطار المبني	14
71	نسبة الإطار المبني و الغير مبني	15
74	عناصر الإطار الغير مبني	16
80	نتيجة تحليل التساؤل حول أسباب الإقامة في الحي	17
81	نتيجة تحليل التساؤل حول نوع النشاط الممارس	18
82	نتيجة تحليل التساؤل حول سبب عدم تكملة البناء	19
82	نتيجة تحليل التساؤل حول رأي السكان اتجاه سكناتهم	20

فهرس المخططات و الخرائط

رقم الصفحة	عنوان اللوحة	رقم اللوحة
19	موضع البلدية من مدينة عين وسارة	01
20	موقع مدينة عين وسارة	02
24	خريطة الخصائص الطبيعية لمدينة عين وسارة	03
28	مراحل التطور العمراني لمدينة عين وسارة	04
31	عوائق توسع مدينة عين وسارة	05
32	خطة التوسع العمراني لمدينة عين وسارة	06
34	الوضعية الحالية للعقار	07
36	قطاعات التعمير لمدينة عين وسارة	08
38	التوسعات العشوائية لمدينة عين وسارة	09
44	القطاعات السكنية بمدينة عين وسارة	10
49	توزيع التجهيزات بمدينة عين وسارة	11
52	مخطط الطرقات المهيكلة للمدينة	12
54	شبكة الصرف الصحي للمدينة	13
55	شبكة المياه الصالحة للشرب في المدينة	14
60	مخطط المساحات الخضراء لمدينة عين وسارة	15
65	موقع مخطط شغل الأرض رقم (15)	16
66	المحيط المجاور لمنطقة الدراسة	17
67	الطبيعة القانونية لمخطط شغل الأرض رقم (15)	18
69	عناصر مخطط شغل الأرض رقم (15)	19
71	مكونات الإطار المبني لمنطقة الدراسة	20
73	الحالة الإنشائية للإطار المبني	21
77	شبكة الطرق لمنطقة الدراسة	22
78	عوائق و إرتفاعات مخطط شغل الأرض رقم (15)	23
112	(مبادئ التهيئة) رسيمة 01 : تحديد الارتفاعات	24

113	(مبادئ التهيئة) رسيمة 02 : شق المحورين الرئيسيين	25
114	(مبادئ التهيئة) رسيمة 03 : ربط المشروع بالنافذ	26
115	(مبادئ التهيئة) رسيمة 04 : توزيع التجهيزات	27
116	(مبادئ التهيئة) رسيمة 05 : توزيع السكنات	28
117	(مبادئ التهيئة) رسيمة 06 : توزيع المساحات الخضراء	29
118	(مبادئ التهيئة) رسيمة النهائية	30

فهرس الصور

رقم الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
18	ملصق مدينة عين وسارة سابقا	01
29	محطة القطار القديمة	02
29	المحطة العسكرية القديمة	03
29	نقل منتوج الحلفة من المدينة	04
29	واد بوسدراية	05
33	مقر البلدية الجديد قيد الإنجاز	06
33	مقر الدائرة الجديد قيد الإنجاز	07
33	سكنات فردية قيد الإنجاز	08
33	مكتبة البلدية المركزية	09
37	حي حرشاوي	10
37	سكنات فوضوية (حي غفاري)	11
37	سكنات غير قانونية (القرية)	12
37	صورة بالأقمار الصناعية لحي حرشاوي	13
39	سكن فوضوي (طالب رمضان)	14
39	سكن قصديري (حي المحطة)	15
41	سكن جماعي حالة جيدة	16
41	سكن فردي حالة جيدة	17
41	سكن جماعي حالة متوسطة	18
41	سكن فردي حالة متوسطة	19
42	سكن جماعي حالة رديئة	20
42	سكن فردي حالة رديئة	21
43	النمط الأوروبي في المدينة	22
43	السكن التقليدي في المدينة	23
43	العمارات في المدينة	24
43	السكن النصف جماعي في المدينة	25

45	ديوان الترقية و التسيير العقاري (وحدة وسارة)	26
45	محكمة عين وسارة	27
46	ثانوية الشيخ بوعمامة	28
46	مركز التكوين المهني إناث	29
47	مستشفى سداوي مختار	30
47	المركب الرياضي	31
47	مكتبة البلدية	32
47	المسجد الكبير بالمدينة	33
48	مصنع المشروبات الغازية	34
48	الوحدة الإقليمية للدرك الوطني	35
53	المجمع الرئيسي للمياه الصالحة للشرب	36
53	حنفيات عمومية	37
56	مصب تصريف المياه المستعملة	38
56	مركز تصفية المياه	39
56	شركة ENIRGUA لإنتاج الكهرباء	40
56	وحدة توزيع الكهرباء	41
57	هوائي الشبكة الوطنية	42
57	هوائي الشبكة الخاصة	43
57	سكن فردي موصول بشبكة الغاز	44
57	سونلغاز عين وسارة	45
59	رعي الأغنام العشوائي	46
59	الحديقة المركزية للبلدية	47
61	مصنع المصل الإسفنجي	48
61	مستودعات مواد البناء	49
62	السوق اليومي لمدينة عين وسارة	50
62	الفندق المركزي للمدينة	51
72	سكن فردي غير لائق	52
72	وحدات سكنية غير منظمة	53
72	سكن فردي فوضوي	54

72	سكنات فردية غير مكتملة	55
75	الطريق البلدي	56
75	طريق الوزن الثقيل	57
76	محول الكهرباء	58
6	مجمع ماء قيد الإنجاز	59
76	أعمدة توزيع الكهرباء	60
76	الإنارة العمومية	61
77	تدهور الإطار الغير المبني بالحي	62
77	انعدام شبكة تصريف مياه الأمطار بالحي	63
104	ثانوية بن سالم وائل قبل التحسين	64
104	التهيئة المقترحة لثانوية بن سالم وائل	65
105	سكنات المخطط قبل و بعد عملية التحسين	66
106	عملية التحسين على محول الوزن الثقيل	67
106	التدخل على شبكة الطرق و الصرف الصحي	68
107	التدخل على الأرصفة - مواقف السيارات	69
108	التدخل على شبكة الانارة العمومية	70
108	التدخل على درجة النظافة	71
109	المساحات الحرة في الحي الغير مهيئة	72
109	تهيئة المساحات الحرة في الحي	73

فهرس الملاحق

رقم الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
128	استمارة الإستبيان الموجهة للمواطنين	-
130	استمارة المقابلة الموجهة للبلدية	-
132	استمارة المقابلة الموجهة لمكتب الدراسات	-
134	مخططات شغل الأراضي في مدينة عين وسارة	01
134	احتياجات المدينة للسكن على المدى المتوسط	02
135	مناطق السكن المقترحة للمدينة	03
135	التقديرات الخاصة بالتجهيزات للمدينة للمدى المتوسط	04
136	علو و شكل البنايات في المدينة	05
136	التوزيع الكمي للسكنات	06
136	طوبوغرافية أرضية مخطط شغل الأرض رقم (15)	07
136	توصيات تخص منطقة السكن الجماعي المقترح	08
137	توصيات تخص منطقة السكن الفردي المقترح	09
137	توصيات تخص منطقة السكن النصف جماعي المقترح	10
138	قواعد استخدام الأرض في المخطط الموجود	11
138	التجهيزات المبرمجة في المخطط	12
138	توقيع البنايات بالنسبة للطرق	13

فهرس الاختصارات و الرموز

- TOL** : taux d'occupation par logement : معدل شغل المسكن
- COS** : Coefficient d'occupation du sol : معامل شغل الأرض
- CES** : Coefficient d'emprise au sol : معامل الأخذ من الأرض
- HI** : habitat individuel : سكن فردي
- HC** : habitat collectif : سكن جماعي
- HSC** : habitat semi collectif : سكن نصف جماعي
- EQ** : équipement : تجهيز
- SB** : surface bâti : المساحة المبنية
- SP** : surface planche : المساحة السطحية
- SF** : surface foncière : المساحة العقارية
- DN** : densité résidentielle : الكثافة السكنية
- SST** : surface du stationnement : مساحة المواقف
- U.R** : منطقة السكن المبرمج
- UER** : منطقة التجهيزات المبرمجة
- UB** : منطقة السكن الفردي المقترح
- USB** : منطقة السكن النصف جماعي المقترح
- U.C.B** : منطقة السكن الجماعي المقترح

خطة العمل

الفصل التمهيدي.....مدخل عام

المقدمة العامة

- 1- الإشكالية.
- 2- الفرضيات.
- 3- الأهداف.
- 4- أسباب و دوافع اختيار الموضوع.
- 5- أسباب و دوافع اختيار منطقة الدراسة.
- 6- المنهجية المتبعة.
- 7- الوسائل و التقنيات المستعملة.

الفصل الأول.....السند النظري

- تمهيد.
- 1- المدينة.
- 2- المجال العمراني.
- 3- منطقة الضواحي.
- 4- التهيئة.
- 5- التخطيط العمراني.
- 6- الملكية العقارية.
- 7- العمران.
- 8- الإمتداد العمراني.
- 9- التكتيف العمراني.

- 10- العقار .
- 11- الإحتياجات العقارية.
- 12- التوسع العمراني.
- 12-1- تعريفه.
- 12-2- أنماط التوسع العمراني.
- 12-2-1- التوسع العشوائي.
- 12-2-2- التوسع المخطط.
- 12-3- أنواع التوسع العمراني.
- 12-3-1- التوسع الداخلي (التكثيف)
- 12-3-2- التوسع الخارجي.
- 12-4- أشكال و نماذج التوسع العمراني.
- 12-4-1- المخططات الغير منتظمة (العضوية)
- 12-4-2- المخططات الإشعاعية.
- 12-4-3- المخطط المتعامد (الشطرنجي)
- 12-4-4- المخططات المركبة.
- 12-4-5- المخطط الخطي (النمط الشريطي)
- 13- معيقات التوسع العمراني.
- 14- أدوات التنظيم و التسيير العمراني.
- 14-1- تعريفها.
- 14-2- أدوات التنظيم و التسيير العمراني في الجزائر.
- 14-2-1- التعليمات الرئاسية و الوزارية
- 14-2-2- القوانين و الأنظمة المتحكمة في العقار.
- 14-2-3- الوسائل التخطيطية.

- خلاصة الفصل.

الفصل الثاني.....الدراسة التحليلية

القسم الأول : الدراسة التحليلية لمدينة عين وسارة

1- تقديم مدينة عين وسارة.

2- موقع وموضع المدينة.

3- الدراسة الطبيعية.

4- الدراسة العمرانية.

4-1- التطور العمراني لمدينة عين وسارة.

4-2- عوائق التوسع لمدينة عين وسارة.

4-3- أشكال و خطة التوسع العمراني للمدينة.

4-4- التوسعات المستقبلية لمدينة عين وسارة.

4-4-1- وضعية العقار واستهلاك المجال.

4-4-2- مناطق التوسع.

4-5- دراسة الإطار المبني.

4-6- دراسة الإطار الغير مبني.

5- الدراسة السوسيو اقتصادية.

5-1- الدراسة السكانية.

5-2- الدراسة الإقتصادية.

6- النتيجة.

القسم الثاني الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

- 1- تقديم منطقة الدراسة.
 - 2- دراسة الوضعية الحالية و تحليل المعطيات.
 - 3- العوائق و الارتفاقات.
 - 4- نتيجة.
 - 5- تحليل الاستثمارات.
- ### الدراسة التقييمية لمخطط شغل الأرض الموجود.

- 6- الدراسة التقييمية لمخطط شغل الأرض الموجود .
 - 6-1- توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للبلدية 2008.
 - 6-2- مخطط شغل الأرض الموجود.
 - 6-2-1- الاطار المبني.
 - 6-2-2- الاطار الغير مبني.
 - 6-3- نتائج الدراسة التقييمية.
 - 6-7- مناقشة و تحليل الفرضية.

الفصل الثالث.....الخلاصة العامة

توصيات و اقتراحات

- 1- خلاصة عامة.
- 2- توصيات و اقتراحات.
 - 2-1- الاقتراحات.
 - 2-2- التوصيات.

2-1- البرمجة العمرانية.

2-2- التوصيات.

3- اقتراحات من حيث مصادر التمويل.

4- توصيات من الناحية التخطيطية.

مبادئ التهيئة

-تمهيد.

1- الفكرة العامة للتهيئة.

2- مبادئ التهيئة.

3- دفتر الشروط.

-الخاتمة

الفصل التمهيدي



المقدمة العامة

- 1- الإشكالية
- 2- الفرضيات
- 3- الأهداف
- 4- دوافع و أسباب اختيار الموضوع
- 5- دوافع و أسباب اختيار منطقة الدراسة
- 6- المنهجية المتبعة
- 7- الوسائل والتقنيات المستعملة

الفصل الأول

الفصل الثاني

الفصل الثالث

مقدمة عامة:

المدينة و باعتبارها ظاهرة ديناميكية ذات خصائص متغيرة لا بد أن تحدث فيها عملية التوسع في هيكلها العمراني، إذ من المفروض أن تزايد السكان الحضريين يحتاج سنويا مساحات شاسعة لإنشاء الوحدات السكنية والتجهيزات الأساسية والمرافق الخاصة ، مما يتطلب معه رصيذا عقاريا ولأجل هذا قامت دراسات عميقة و تشريعات خاصة بالمدينة بغية تلبية حاجيات السكان ومعالجة المشاكل التي تؤثر سلبا على مردود المجال و ديناميكيته التي تشهدها معظم التجمعات السكنية في العالم.

فمدن العالم الثالث و خاصة الجزائر تعاني من عدة مشاكل في مختلف الجوانب العقارية و الخدماتية و التخطيط بفعل الترقيات الإدارية التي حظيت بها بعض الولايات وما تبعها من وظائف إدارية و تمركز المرافق بأهم تجمعاتها السكانية ، حيث نشطت هذه الأخيرة حركات تعمير البلاد دون مراعاة أي توزيع حقيقي للأنشطة الحضرية القاعدية ولاسيما الإنتاجية منها . وقد سمح هذا بتسريع وتيرة الهجرة نحو المناطق المستفيدة و تحويلها إلى حركات نزوح محلية على مستوى هذه التجمعات¹.

و تعتبر مدينة عين وسارة الواقعة في ولاية الجلفة إحدى المدن الجزائرية التي تجسدت فيها هذه الظاهرة، فقد تم ترقيتها إلى مقر دائرة إثر التقسيم الإداري لسنة 1976²، هذه الترقية جلبت معها مجموعة من الإستثمارات سمحت لها بالخروج من العزلة و إنتهاج نمو إقتصادي مما أدى إلى خلق تعدد في وظائفها و حدوث هجرة واسعة من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية. وبالتالي تشكيل ضغط كبير على الموارد الطبيعية من ماء و عقار و إحداث نوع من اللاتوازن في النسيج الحضري، وعلى صعيد آخر فإن الضغط المتزايد الناتج عن تدفقات النازحين نحو المدينة إثر الأزمة الأمنية في التسعينيات أدى إلى توسع المدينة بطريقة عشوائية و غير مضبوطة في جميع الإتجاهات وإلى إستنزاف عقارها وظهور عدة مشاكل ، الأمر الذي يجعل عملية التسيير الحضري لهذه المدينة معقدا.

وسعيا منا لتنظيم التوسعات العمرانية لمدينة عين وسارة عن طريق تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم (15) فقد جمعنا بين المعالجة النظرية و الميدانية من خلال موضوع الدراسة التي هيكلتها على الشكل التالي :

¹ - وزارة تهيئة الإقليم، الجزائر غدا. ديوان المطبوعات الجامعية. ص 235

² - المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . عين وسارة . مكتب الدراسات والإنجازات في التعمير. وحدة بسكرة 2008

الفصل التمهيدي :

عبارة عن مدخل عام يحتوي على مقدمة و الإشكالية و الأهداف المرجوة من الدراسة مع توضيح أسباب اختيار الموضوع و حالة الدراسة بالإضافة الى الفرضيات و المنهجية المتبعة في إعداد المذكرة.

الفصل الأول:

عبارة عن سند نظري به مفاهيم للمصطلحات المستعملة في الدراسة.

الفصل الثاني:

يتمثل في الدراسة التحليلية و التي تنقسم الى قسمين :

1- القسم الأول: الدراسة التحليلية لمدينة عين وسارة حيث تطرقنا إلى مختلف الجوانب

العمرانية التي مرت بها المدينة، من الحالة العفرية وخصائص استهلاكها للمجال، وتحليل العوائق التي تصادف المدينة طبيعيا واصطناعيا ، ومعرفة الخصائص الجغرافية الطبيعية ،السكانية، الاقتصادية، والعمرانية لمدينة عين وسارة.

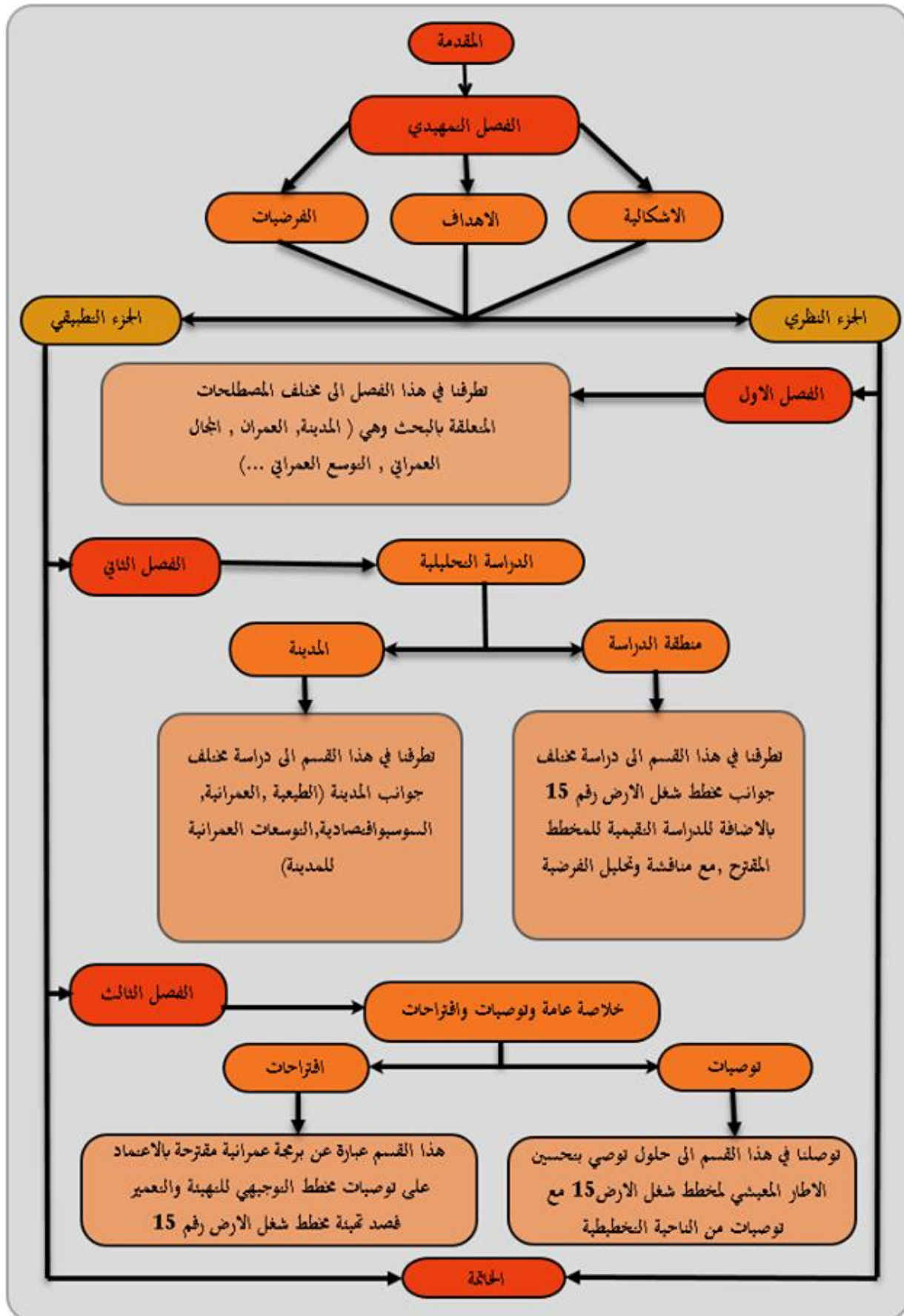
2- القسم الثاني: على مستوي مخطط شغل الأراضي رقم (15) للتعرف على مكونات و

إمكانيات المنطقة من خلال الدراسة الطبيعية و العمرانية و السوسيو اقتصادية مع تحليل ودراسة الفرضيات.

الفصل الثالث:

و خصص هذا الفصل للتوصيات و الإقتراحات الذي يتم فيه مراعات الإمكانيات الطبيعية و الجوانب الاجتماعية و الإقتصادية في محاولة لتنظيم التوسعات العمرانية لمدينة عين وسارة و ذلك عبر تحسين الإطار المعيشي للسكان و تقديم اقتراح (برمجة عمرانية) من خلال تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (15).

شكل رقم (01) : هيكلية البحث



1- الإشكالية:

إن التحكم في المجال من أجل تنظيم وتوجيه التوسع الحضري من المشاكل التي تعاني منها معظم المدن الجزائرية و على مستويات متعددة نتيجة غياب التسيير العمراني المحكم.

وتعتبر مدينة عين وسارة من التجمعات العمرانية التي تعاني من هذه المشاكل حيث تحتوي المدينة على العديد من الأحياء و المناطق العشوائية المسماة (مناطق التشتت) التي تمس العقار الحضري من استنزاف و استغلال و تشوه منظر المدينة بالإضافة الى مجموعة من المشاكل أهمها :

- انتشار القمامة بالشوارع و الطرقات.
- انعدام المرافق و التهيئة (طرقات - مساحات خضراء - مساحات اللعب)
- نهب العقار و الإستغلال العشوائي و الغير منظم للمجالات .

وهذا راجع الى عدة عوامل نذكر منها ³:

- النمو الديموغرافي الكبير للمدينة حيث قدر ب 80878 نسمة سنة 1998م وانتقل الى 119475 نسمة سنة 2017م في حين تشغل المدينة مساحة تقدر ب 956.18 هكتار.
- غياب أجهزة المراقبة العمرانية .
- عدم الاستقرار السياسي (التداول في السلطة و عدم التنسيق بين المسؤولين)
- الهجرة الداخلية و الخارجية و النزوح الريفي بسبب الأوضاع الأمنية و طلب العمل .

وللإجابة على هذه الإشكالية ينبغي الإجابة على التساؤل التالي :

كيف يمكن الوصول الى التنظيم الأمثل للمدينة والتحكم في توسعاتها وضمان الاستغلال العقلاني للعقار ؟.

2- الفرضيات:

الفرضية : القيام بدراسة شاملة مسبقة للمدينة و تحديد مناطق التوسع العشوائي و القابلة للنهب في محاولة لإستغلالها عن طريق برمجة مشاريع مستقبلية حسب إحتياجات المدينة.

3- الأهداف : من خلال ملاحظتنا للمشاكل الموجودة في مدينة عين وسارة والتي تتمثل في الاستغلال الغير عقلاني للمجال و كثرة التجمعات السكنية الفوضوية سطرنا الأهداف التالية:

³ دراسة سابقة - دريوش عمار , مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي, التوسع العمراني العشوائي و أثره على إستنزاف العقار, دراسة حالة مدينة عين وسارة, المسيلة دفعة 2015 ص 102-103

الهدف الرئيسي : دراسة كيفية تنظيم التوسعات العمرانية داخل مدينة عين وسارة من خلال تهيئة مخطط شغل الأراض رقم (15) .

الأهداف الثانوية :

- معرفة أسباب اختلال و تدهور المجال الحضري لمدينة عين وسارة .
- إيجاد اليات للحد من ظاهرة التوسع العمراني العشوائي في المدينة .
- تطبيق أدوات التنظيم العمراني من خلال برمجة المشروع المتمثل في تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (15) .

4- أسباب و دوافع اختيار الموضوع : ان السبب في اختيار هذا الموضوع المتعلق بتنظيم التوسعات العمرانية داخل المجال الحضري المتمثل في إنجاز مخطط شغل الأرض رقم (15) بعين وسارة راجع الى أهمية الموضوع من الناحية العلمية فهو يسلط الضوء على مورفولوجية المدينة في ظل النمو الحضري و الديموغرافي المتزايدين.

5- أسباب و دوافع اختيار منطقة الدراسة : السبب في إختيار منطقة الدراسة المتمثلة في مخطط شغل الأرض رقم (15) له عدة دوافع نذكر منها :

- الطبيعة العقارية لأرضية المشروع التابعة للدولة بنسبة 76.5% .
- الموقع الإستراتيجي بحيث يعتبر بوابة المدينة شمالا باتجاه الجلفة و غربا باتجاه تيارت.
- باعتبار المنطقة ضمن مناطق التشتت (التوسع العشوائي) أي سهولة الاستيلاء على الاراضي من طرف السكان.
- طبيعة أرضية المنطقة التي تمتاز بالإنبساط مما يساعد على عملية التدخل.

6- المنهجية المتبعة : المنهج الذي يتماشى وطبيعة هذا الموضوع والمتمثل في تنظيم التوسعات العمرانية من خلال تهيئة مخطط شغل الأراض ، هو المنهج الوصفي التحليلي اذ يسمح لنا بالوصف الدقيق للظاهرة كما هي موجودة في الوضع القائم.

7- الوسائل المستعملة و التقنيات المستعملة : بطبيعة الحال هناك وسائل و تقنيات نعتمد عليها من أجل جمع المعطيات اللازمة في الدراسة وتتمثل في:

الوسائل :

- الوثائق.
- المخططات.
- الصور الفوتوغرافية .
- الكتب و المذكرات .
- استمارة الاستبيان موجهة للمواطنين و المسؤولين .

التقنيات :

- الملاحظة و الزيارة الميدانية .
- المقابلة الميدانية .
- البرامج : SAS PLANET – AUTO CAD – ARCGC

السند النظري

تمهيد

مختلف التعريفات المستعملة في المذكرة

1- المدينة

2- المجال العمراني

3- منطقة الضواحي

4- التهيئة

5- التخطيط العمراني

6- الملكية العقارية

7- العمران

8- الإمتداد العمراني

9- التكثيف العمراني

10- العقار

11- الإحتياجات العقارية

12- التوسع العمراني :

أنماطه و أنواعه

أسباب و دوافع التوسع العمراني

معيقات التوسع العمراني

13- أدوات التنظيم العمراني

خلاصة الفصل

الفصل التمهيدي

الفصل الأول

الفصل الثاني

الفصل الثالث

تمهيد :

إن النمو السريع للسكان أدى إلى ظهور أزمة عرفت بأزمة السكن ،حيث أفرزت هذه الظاهرة مشكلة كبيرة وعويصة من الناحية العمرانية والمعمارية ،فانتشار المباني دون تخطيط مسبق ودون نمط عمراني ومعماري موجه يصعب التدخل أثناء عملية التنظيم لذا وضعت الجزائر قوانين ومراسيم للحفاظ على العقار في المدن وتنظيم التوسعات العمرانية و لقد جاء هذا الفصل لتسليط الضوء على المفاهيم العامة الخاصة بموضوع الدراسة المتمثل في تنظيم التوسعات العمرانية لمدينة عين وسارة عن طريق تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (15) و معرفة هذه الأخيرة مهم في كل دراسة، وذلك من اجل إحاطة شاملة بالموضوع، حيث حاولنا إعطاء مفاهيم تتعلق بالتوسعات العمرانية و تنظيم المجال العمراني وكذا الأدوات الكفيلة بالتحكم في استغلال وتنظيم هذا المجال الذي يهدف الاستغلال الجيد و الحفاظ على موارد المدينة المجالية.

تختلف التعاريف الخاصة بالمصطلحات فكل يعرف حسب إختصاصه و التعاريف المذكورة هي المستعملة من طرف العمرانيين في تحديد المفاهيم و المصطلحات في دراساتهم العمرانية .

1- المدينة :

تعتبر المدينة ظاهرة جغرافية تشغل بقعة مساحية من سطح الأرض، نشأت من تكاثف التجمعات العمرانية التي أقامها الإنسان لتكون موطناً له في شكل علاقة متبادلة بينه وبين البيئة التي اختارها مكاناً له، حتى أصبحت بمثابة كائن حي يخضع للعديد من العوامل الطبيعية والبشرية، فرضت نفسها عليه وعلى سكانه حتى أدت إلى نموها بمعدل سريع⁴.

- كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واجتماعية و اقتصادية و ثقافية⁵.

2- المجال العمراني:

هو عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية والصحية، حسب أنماط خاصة ومختلفة الاستهلاك، أي شغل الأراضي وتوزيع الأحجام المبنية وذلك باستعمال المساحات المعمرة بنظام مهيكّل ومعقد للكتل المبنية⁶.

3- منطقة الضواحي : هي منطقة سكنية تقع في الإطار الخارجي لمدينة أو قرية و في بعض الأحيان خارج حدودها الرسمية أو جزءاً من ريفها وغالباً ما تكون الكثافة السكنية للضواحي أقل منها في المدينة و القرية⁷.

⁴ بشير مقبيس، مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغبة 1983، ص29

⁵ القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006

⁶ حفصي عمر. التوسع العمراني في إطار العمارة المحلية"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، المسيلة 2001، ص 5

⁷ The fractured Metropolis. By Jonathen Barnett. google Books

4- التهيئة :

إن مصطلح التهيئة يعادل مصطلح الإستصلاح، هئىء الشيء يعنى أعده وتعنى كذلك تدخل الإنسان على المجال من أجل تهيئته، والتهيئة كما جاء في معجم المصطلحات الجغرافية للدكتور يوسف التونسي "بأن التهيئة هو تنظيم خاص تسترشد به الدولة في تنظيم العلاقة بين أقاليمها المتباينة لتحقيق تكافؤ الفرص لكل إقليم وإبراز مواهبه وإمكانياته الجغرافية الكامنة ودعم شخصيته المحلية أو إعادة التوازن بين الأقاليم المختلفة داخل الدولة⁸.

5- التخطيط العمراني:

يرتكز على معالجة كل من المدينة و القرية كوحدات عمرانية، و يرمي إلى السيطرة على كيانها بنحو متوافق مع الاتجاهات الاجتماعية و الاقتصادية، السياسية و الطبيعية. و إن كان يعنى بالتركيز على النواحي الطبيعية. إذ من أهم واجباته أنه ينسق العناصر الانتقاعية ويربطها في إطار منظم للمدينة الحضرية أو الريفية، حيث يتحدد من خلال ذلك المستوى التخطيطي العمراني التوجيهي العام لها، كما أنه يوضح اتجاهات و مراحل نموها المستقبلي و أحجام السكان لكل مرحلة من مراحل تطورها. و يعتبر آخر ما يمكن أن يصل إليه المخطط من عمل مبدع لربط البيئة بالمجتمع و ذلك للمصلحة العامة لسكان المدينة أو القرية⁹.

6- الملكية العقارية :

حسب القانون التوجيهي العقاري (25/90) المؤرخ في (18-11-1990) فإن الملكية العقارية هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري، اذا فالملكية العقارية هي تلك السلطة المباشرة لصاحب العقار التي بموجبها يستطيع أن يشغله فيتصرف فيه في إطار الأنظمة السائدة.

7- العمران :

هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من الناحية الوظيفية المجالية. كما تعبر كلمة " العمران " عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن¹⁰.

- هو العلم الذي يهتم بالتنظيم الفضائي للمدن و يختص بالدراسات المحيطة بالظاهرة الحضرية و المراحل التاريخية التي شهدتها المدن عبر إمتداداتها التاريخية¹¹.

⁸ أودينة فاتح مذكرة ماجستير، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية، دراسة حالة مدينة المسيلة. معهد تسيير التقنيات الحضرية مسيلة، 2008ص 13

⁹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر 2004.ص4

¹⁰ د..خلف الله بوجمعة، كتاب العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع -عين مليلة، 2005ص09

¹¹ Pierre Merlin.Fraciose cheay 1990 .opu.p881

8-الامتداد العمراني¹² :

هو عملية استغلال العقار الحضاري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، فهو بذلك عملية زحف النسيج العمراني نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو عموديا بطريقة عقلانية أو عشوائية.

9- التكتيف العمراني¹³ :

تعتبر عملية التكتيف استهلاك للمجال و هذا من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، و هي تتمثل في رفع قدرة المدينة و ذلك بزيادة عدد الطوابق و كذا زيادة الإطار المبني للوصول إلى مدينة ذات كثافة معقولة.

10- العقار¹⁴ : هناك عدة تعريفات للعقار نذكر منها ما يلي :

حسب المشرع الجزائري: " كل شيء مستقر و ثابت و كل ما عدا ذلك من الشيء فهو منقول.

11- الإحتياطات العقارية¹⁵ :

هو عامل قانوني يمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنجاز مشاريعها المبرمجة في الأمد المتوسط و الطويل، و قد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في مشاريعها بكيفيات مختلفة و قد لقي نجاحا كبيرا في أغلبها و خاصة في سويسرا، فرنسا، ألمانيا، و فضلته تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة منتهية بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة و الملكية كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، التأميم، ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية، توجيه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمومية، فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية، إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة. و هي نفس الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه بالتعليمية رقم 26/74 المؤرخة في

.1974/02/16

A.ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN ¹²

1984VOLUME 2-PAGE 50

¹³ معاوية سعيدوني - مبادئ مدخل العمران النسخة الفرنسية -الجزائر (القصة) طبعة 2001 ص 32

¹⁴ القانون المدني الجزائري - المادة 683 - الفقرة 01

¹⁵ التعليمية رقم 26/74 المؤرخة في 1974/02/16 المتعلقة بالاحتياطات العقارية في الجزائر لإقامة مشاريع عمومية وجماعية .

2- التوسع العمراني:

12-1- تعريف :

. هو انتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع التجمعات الموجودة من قبل، و يجب أن تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع، و هو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات السكن، العمل، التجهيزات، الترفيه . . . ، و الهياكل من حيث البرمجة، التموضع و التنظيم¹⁶ .

12-2- أنماط التوسع العمراني¹⁷ : يوجد نوعان من أنماط التوسع العمراني:

12-2-1- التوسع العشوائي: ونميز نوعين منه :

• **التوسع التراكمي:** هو أبسط توسع عمراني عرفته المدن ، يتم ملء المساحات و الفضاءات داخل المدن أو البناء عند مشارفها وأحيانا عند أقرب الأماكن من أسوار المدينة وذلك إذا كانت أسعار أرض البناء في الداخل مرتفعة، ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع العمراني مدينة موسكو "تمو تراكمي حلقي".

• **التوسع المتعدد النوى:** هو نقيض التوسع التراكمي وهو في أبسط صورته ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة، لكنه يتخذ صورة مركبة عندما يمتد إلى مدينة ويضع مراكز مدن حولها ترتبط معها بعلاقات معينة ، ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع مدينة تلمسان.

12-2-2- التوسع المخطط : تتدخل الدولة في توجيه النسيج العمراني وتنظيمه وتجهيزه بالموافق

الضرورية للسكان "رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب" .

12-3- أنواع التوسع العمراني¹⁸ :

12-3-1- التوسع الداخلي (تكثيف) :

عموما تأتي هذه العملية بعد ظاهرة التوسع الخارجي ،ويكون على حساب الجيوب العمرانية و الفراغات الناتجة عن سوء التخطيط والتهيئة أو أصل الملكية العقارية للأراضي ،أو يكون عبارة عن عمليات التدخل على النسيج القائم وهذا من أجل إعادة الهيكلة أو التجديد أو التنظيم أو إعادة التأهيل، وفي بعض الأحيان يرجع التوسع الداخلي إلى وجود عوائق تمنع التوسع الخارجي ، في غالب الأحيان

¹⁶ E.ZER.HAWARD- LES CITES GARDAINS DE DEMAIN-DUNOD 1976-PAGE 21.

¹⁷ عبد الله العطوي - جغرافية المدن ج 3 - دار النهضة العربية ، القاهرة 2003 - ص : 56 .

¹⁸ : التيجاني بشير - التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر - ديوان المطبوعات الجامعية ورقلة -2000 ص : 95.

يكون استغلال هذه الفراغات عموديا وذلك لرفع معامل شغل الأرض ، ويكون الطلب على هذه الجيوب مرتفعا وهذا لأنها تقع في وسط النسيج العمراني.

12-3-2- التوسع الخارجي :

عبارة عن امتداد عمراني يكون مستمرا أحيانا وفق نموذج نجمي كمدينة طوكيو أو خطي كمدينة الجزائر، أو يكون غير مستمر أحيانا وفق نموذج التابع كمدينة لندن و مدنها الحدائقية أو يكون في شكل مدن جديدة ، كل هذه النماذج تتحكم فيها عدة أسباب وعوائق.

12-4- أشكال و نماذج التوسع العمراني :

للمدينة حياة بالنسبة لإستعمال المجال، تولد في موقع أصلي ثم تنمو وتكبر و أحيانا ينسى هذا الموقع الأول بفعل التدخلات الإنسانية ويصبح عائقا أمام توسعها فنشأت المدن أخذت مواقع مختلفة عبر العصور فمنها من إختارت مفترقات الطرق و المجاري المائية كما هو الحال بالنسبة لمدينة باريس و منها من إختارت سهولة الوصول إلى المواد الأولية مثل المدن الصناعية¹⁹ .

هذا كله كان له دور كبير في تحديد شكل مخطط المدينة و توسعها حيث نلاحظ

المخططات و النماذج التالية :

12-4-1- المخططات الغير منتظمة (العضوية) :

وهي تخص مدن الحقبة الوسطى ما قبل الإستعمار مثل (القصبية و غرداية بالجزائر)، مدينة فاس بالمغرب، مدينة تونس و دلهي القديمة .

و تمتاز في التداخل بين عناصر النسيج و الطرقات. (مخطط رقم 01 مدينة فاس القديمة)

شكل رقم (01) : أجزاء من مدينة فاس- المغرب



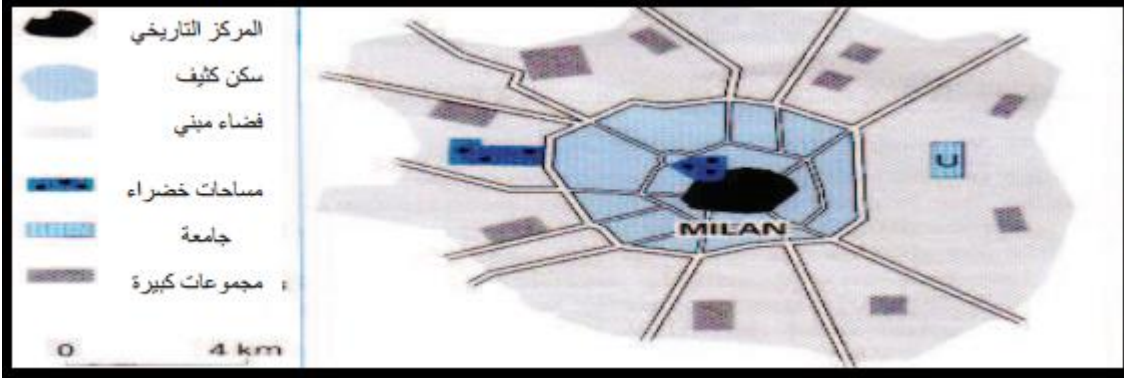
المصدر : معاوية سعديوني - مبادئ مدخل العمران الفرنسية - طبعة 2001 ص 64

¹⁹ : مخططي أحمد، 2008، التوسع العمراني و أثره على تسيير المدينة، دراسة حالة مدينة بوسعادة مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجيستر في تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة.

12-4-2- المخططات الإشعاعية²⁰ :

يعتمد هذا المخطط على حلقات متتابعة متمركز حول نقطة مركزية، والتي قد تكون سوقا أو مسجدا أو كاتدرائية....، ومن هذه النقطة تخرج طرق إشعاعية تقطعها شوارع دائرية لتسهيل الحركة فتنتج عنها شبكة مواصلات نجمية يسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أطراف مثل مدينة موسكو ميلانو. (شكل رقم 01).

شكل رقم (02) : توسع مدينة موسكو. ميلانو



المصدر : Pierre Bloc.Duraffour.les villes dans le monde.Armand Colin .Mars 2006.p27

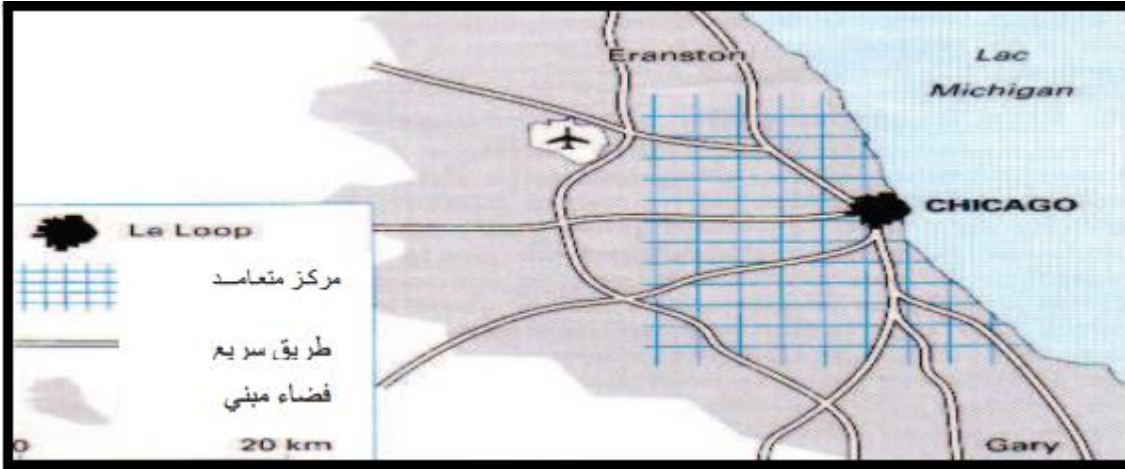
12-4-3- المخطط المتعامد (النمط الشطرنجي)²¹ :

يعود ظهور هذا المخطط إلى العصور القديمة، حيث استعمل في بناء المستعمرات، فهو يشبه في تقسيماته لوح الشطرنج يمتاز بسهولة المواصلات والتقسيمات الإدارية وتحديد الملكيات، وهذا المخطط يقوم على أساس شارعين واسعين Decamunos و Cardo. ومن أشهر المدن القديمة التي طبق بها هذا المخطط مدينة الإسكندرية بعد الغزو المقدوني، والمستعمرات الرومانية كجميلة و تيمقاد، أما المدن الحديثة التي اشتهرت بهذا المخطط فهي المدن الأمريكية شيكاغو و فيلادلفيا، ومدينة لفت لavalutte. كما أنه طبق في عملية بناء الأحياء الأوروبية داخل المدن الجزائرية خلال الفترة الاستعمارية. (شكل رقم 02)

²⁰ : د- عبد الفتاح محمد- في جغرافية المدن- دار النهضة العربية . القاهرة 1973 - ص: 143

²¹ : د- عبد الفتاح محمد - مصدر سابق ص 06

شكل رقم (03) : توسع مدينة شيكاغو



المصدر : Pierre Bloc. مصدر سابق ص06

12-4-4- المخططات المركبة ²² :

وهي الأقل وجودا والأعقد من حيث التركيب تتوفر على العديد من الأنظمة و هذا راجع اما لوجود عراقيل تعيق عملية التوسع أو للسياسة المنتهجة في عملية تنظيم توسع المدينة مثل مدينة فارساي.

شكل رقم (04) : المخطط المركب في مدينة فارساي

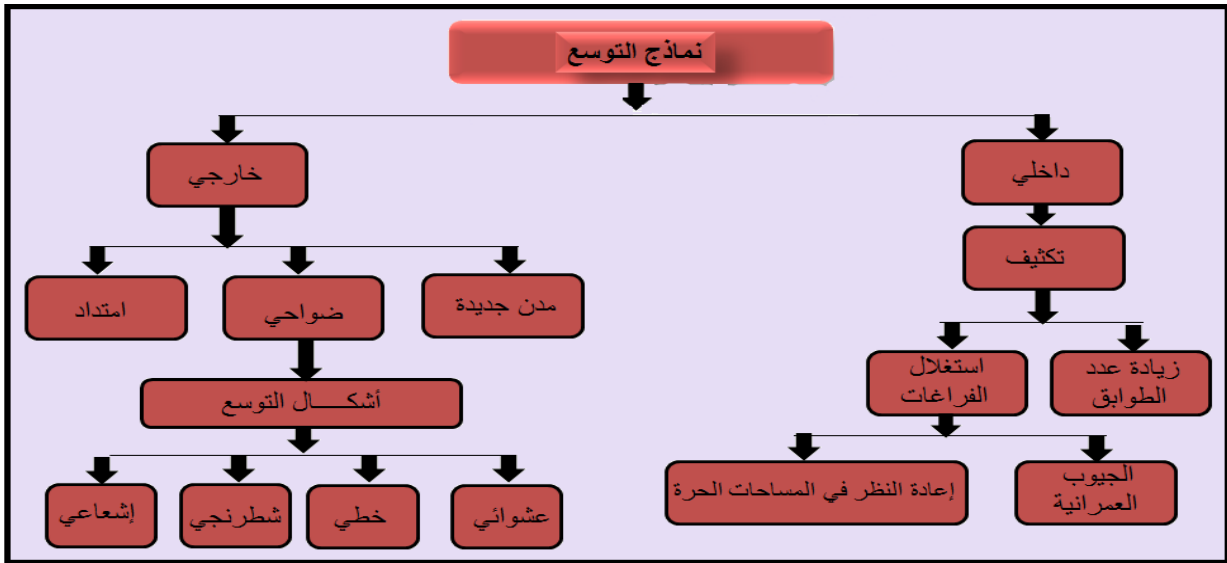


المصدر : Pierre Merlin.la croissance urbaine imprimerie des presses universitaire de France juillet 2008.p51

12-4-5- المخطط الخطي (النمط الشريطي)²³ :

في أبسط صورها شريحة طويلة من الخطة الشطرنجية ذات شكل خطي على طول المحور وعلى الرغم من بساطة هذا التركيب إلا أن الخدمات والأنشطة تتباعد عن بعضها وظهور أنشطة عشوائية تخدم فئة دون الأخرى، لقد ظهر لأول مرة في إسبانيا عند إعادة بناء مدينة مدريد سنة 1884 ومن بين المدن التي استخدم فيها هذا المخطط مدينة برازيليا والجزائر بالإضافة الى مدينة ستالين غراد في الإتحاد السوفياتي.

شكل رقم (05): أنواع و نماذج التوسع العمرانى



المصدر : من إعداد الطلبة 2018

12-6- معوقات التوسع العمراني : وهي ثلاثة أنواع²⁴ :

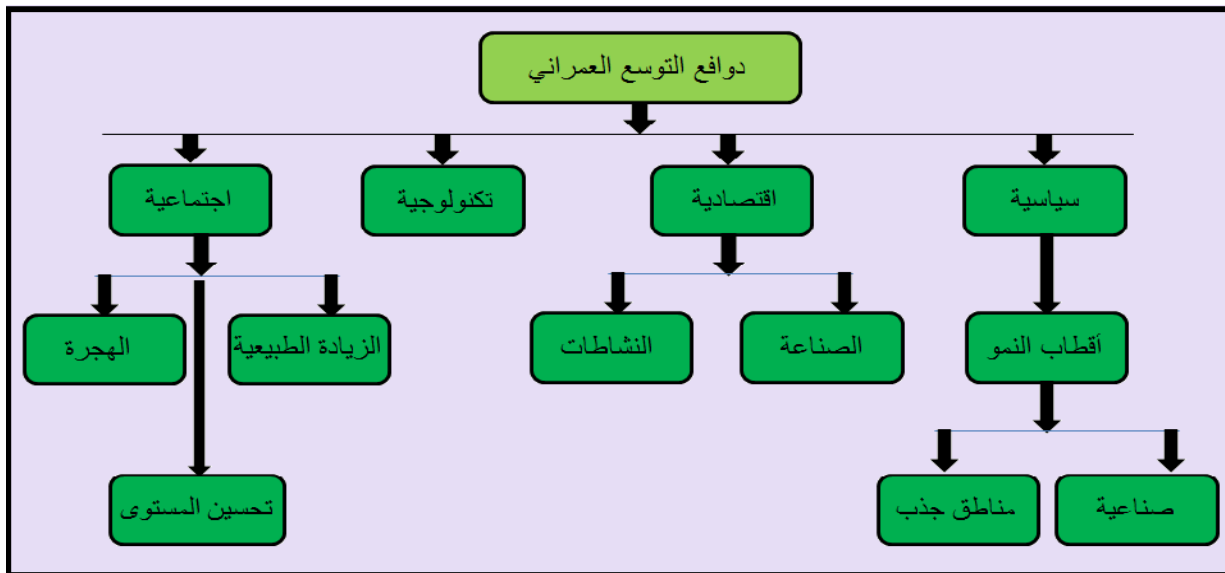
- **المعوقات الطبيعية :** تختلف المعوقات الطبيعية كاختلاف الإمكانيات الموجودة في كل مدينة منها الجبال وشدة إنحدارها البحار والمحيطات التي تحد من توسع المدن لكن يمكن ملاً بعض الخلجان مثل هولندا لكن هاته العملية مكلفة كذلك الأراضي التضاريسية وشدة ميلانها تمنع التوسع بالإضافة إلى الغابات التي تقف عائقاً أمام نمو المدن .

²³ جائزة الأغاخان للعمارة في المجتمعات الإسلامية ، تحديات التوسع العمراني (حالة القاهرة) 1984

²⁴ ياسين طالب و زملائه، التوسع العمراني في المدن السهلية، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن ، المسيلة دفعة جوان

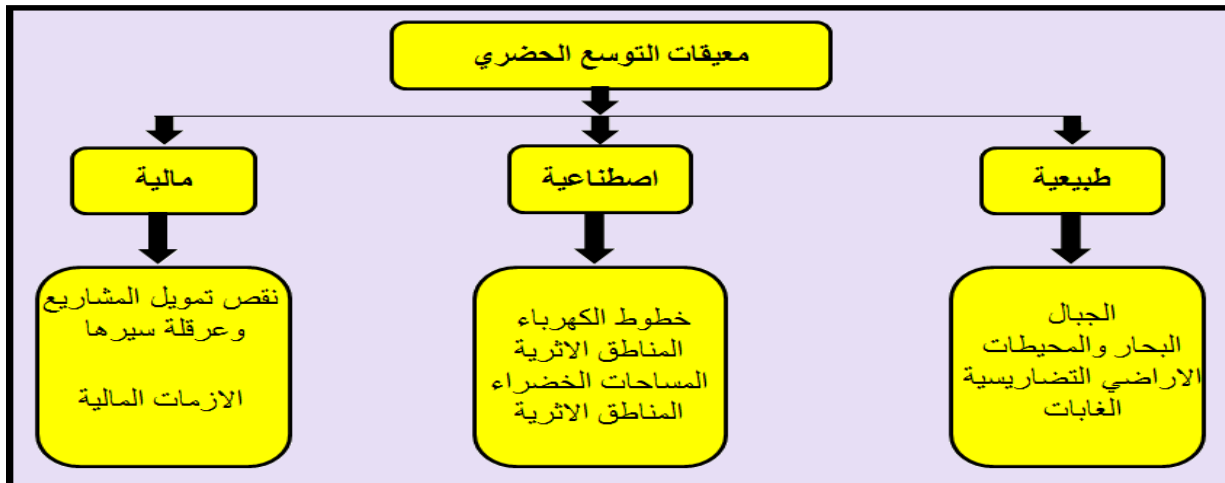
- **المعيقات الاصطناعية (الفيزيائية)** : وهي متعددة كخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط مما يستدعي مساحات الإرتفاق، كذلك المناطق الأثرية المحمية التي يجب صيانتها واستغلالها كمعلم سياحي ، بالإضافة إلى الأملاك الوقفية والمناطق الصناعية ومناطق رمي النفايات والسكك الحديدية والطرق السريعة.
- **المعيقات المالية** : يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية أمام عدم دفع المستحقات الإنشاء والصفات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني.

شكل رقم (06) دوافع وأسباب التوسع العمراني



المصدر : من إعداد الطلبة 2018

شكل رقم (07) معيقات التوسع العمراني



المصدر : من إعداد الطلبة 2018

- أدوات التنظيم و التسيير العمراني¹ :

13-1- تعريف التسيير العمراني : يعبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة، وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

13-2- أدوات التحكم في استغلال وتنظيم المجال العمراني في الجزائر:

تمثلت في مختلف الوسائل القانونية من قوانين تشريعية و تعليمات رئاسية و وسائل تخطيطية نذكر منها:

13-2-1- التعليمات الرئاسية و الوزارية :

- التعليمات الرئاسية رقم 13 المؤرخة في 11/01/1985 .

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 27/01/1985 .

- المنشور الوزاري المشترك رقم 725 المؤرخ في 25/10/1981 .

وتشير إحدى فقرات التعليمات الرئاسية رقم 13 المؤرخة في 19/17/1984 " بالنسبة للبناء غير

المشروع ينبغي اتخاذ كل التدابير في جميع المستويات قصد تفادي هذه الممارسات الضارة .

13-2-2- القوانين و الأنظمة المتحركة في العقار :

- الامر 173/71 المؤرخ في 08.11.1971 المتضمن الثورة الزراعية.

- الامر 26/74 المؤرخ في 20.02.1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية.

- الأمر رقم 48/76 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

- القانون 02/82 المؤرخ في 06.02.1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي.

- القانون 28/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

- القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

13-2-3- الوسائل التخطيطية : وتتمثل في مختلف المخططات :

المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)

المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT)

مخطط التهيئة الولائية (PAW)

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 90-29 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 26، جوان 1991 .

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

مخطط شغل الأرض (POS)

خلاصة الفصل :

قمنا في هذا الفصل بإعطاء مفاهيم عامة نستطيع من خلالها تدعيم المعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة، وذلك ابتداء من بعض المصطلحات العمرانية من بينها العمران والمدينة، التخطيط و التنظيم العمراني....و تعرفنا على الملامح الكبرى للتوسع العمراني ومعوقاته بالإضافة الى النماذج والأشكال المعتمدة فيه ثم تطرقنا إلى أدوات التهيئة والتعمير ووسائل تنظيم المجال.

القسم الأول

الدراسة التحليلية لمدينة عين وسارة

1- تقديم مدينة عين وسارة

2- موقع و موضع المدينة

3- الدراسة الطبيعية و المناخية

3-1- التضاريس

3-2- الشبكة الهيدروغرافية

3-3- المناخ

4- الدراسة العمرانية

4-1- التطور العمراني للمدينة

4-2- عوائق التوسع للمدينة

4-3- أشكال و خطة التوسع للمدينة

4-4- التوسعات المستقبلية للمدينة

4-5- دراسة الإطار المبني

4-6- دراسة الإطار الغير مبني

5- الدراسة السوسيو إقتصادية

5-1- الدراسة السكانية

5-2- الدراسة الإقتصادية

6- النتيجة

الفصل التمهيدي

الفصل الأول

الفصل الثاني

الفصل الثالث

القسم الثاني

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض (15)

1- تقديم مخطط شغل الأرض رقم (15)

1-1- الموقع

1-2- المساحة

1-3- الحدود

1-4- أسباب إختيار المنطقة

1-5- الملكية العقارية

2- دراسة الوضعية الحالية و تحليل المعطيات

2-1- المعطيات الطبيعية

2-2- المعطيات الديموغرافية

2-3- الدراسة العمرانية

(الإطار المبني و الغير مبني)

2-4- الطرق و الشبكات المختلفة

3- العوائق والارتفاعات

4- النتيجة

5- تحليل الاستثمارات

6- الدراسة التقييمية للمشروع المقترح

7- مناقشة و تحليل الفرضية

خلاصة الفصل

الفصل التمهيدي

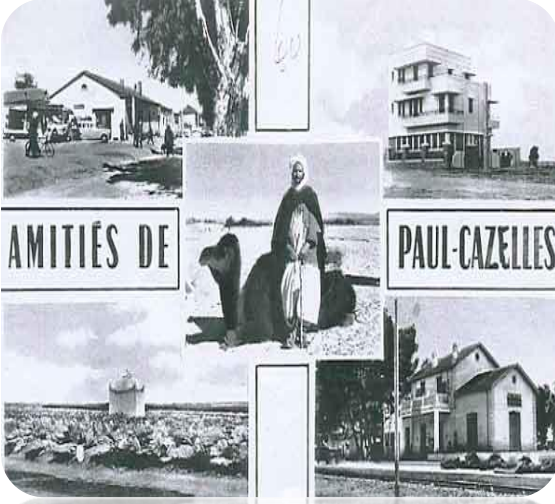
الفصل الأول

الفصل الثاني

الفصل الثالث

* القسم الأول: الدراسة التحليلية لمدينة عين وسارة.

الصورة رقم (1): ملصق مدينة عين وسارة قديما



المصدر : الأنترنت - موقع وكبيديا - العقيد تروميلت

1- تقديم مدينة عين وسارة (25)(26) :

1-1- نبذة تاريخية للمدينة :

اختلفت الروايات في أصل تسمية مدينة عين وسارة إلا أن أغلب السكان يتفق حول وجود منبع ماء هام بها ويقع في الجهة الشرقية لضفة واد بوسدرية أطلق على الجزء الأول لها كلمة عين ولكون المنبع لعجوز تعمل على نسج السروج لذا أطلق عليها إسم سارة .

- عرفت المدينة تسمية أوروبية (Paul Gazelles)

نسبة للحاكم الفرنسي الذي حكم المنطقة وكان من اكبر رجال المنطقة ويحترف التجارة وتربية المواشي وكان ممثلا عن المدينة في المجلس الأعلى بالعاصمة وسميت القرية باسمه .

2- موقع و موضع المدينة:

2-1- الموقع : يتم دراسة موقع المدينة من حيث الموقع الفلكي و الطبيعي و الإداري .

الموقع الفلكي : تقع مدينة عين وسارة على خط 2.54° شرقا و دائرة عرض 35.26° حسب خريطة الأقمار الاصطناعية .

الموقع الطبيعي : تتحدد مدينة عين وسارة في منطقة انتقالية، بين نطاقين جغرافيين هما :

- النطاق التلي : و الذي يميز أقصى الجهة الشمالية

- النطاق السهبي : و الذي يميز باقي أجزاء البلدية

و حسب خريطة الموقع الجغرافي فإن بلدية عين وسارة تنتمي إلى مجال السهوب ،شمال الهضاب الجنوبية للأطلس التلي و هي ذات طبيعة سهلية منبسطة ،تقدر مساحتها بـ 73038 هكتار تشكل المراعي بها نسبة 61 % مما يجعل المجال يأخذ الطابع الرعوي .

²⁵ - المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية عين وسارة - مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير - باتنة - وحدة بسكرة 2008.

²⁶ - مكتبة عين وسارة المركزية 2018.

الموقع الإداري : بلدية عين وسارة تابعة إداريا لولاية الجلفة يحدها :

- من الشمال : بلدية بوغزول (ولاية المدية) .
- من الجنوب :بلديتي قرنيبي و بويرة لحدب .
- من الشرق : بلديتي بنهار و البيرين .
- من الغرب : بلدية الخميس.

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمدينة سنة 2008 فان البلدية تتربع على مساحة قدرها 73038 هكتار و التقسيم الإداري الأخير سنة 1984 جعل عين وسارة مقر دائرة تضم مقر البلدية و بلدية قرنيبي .

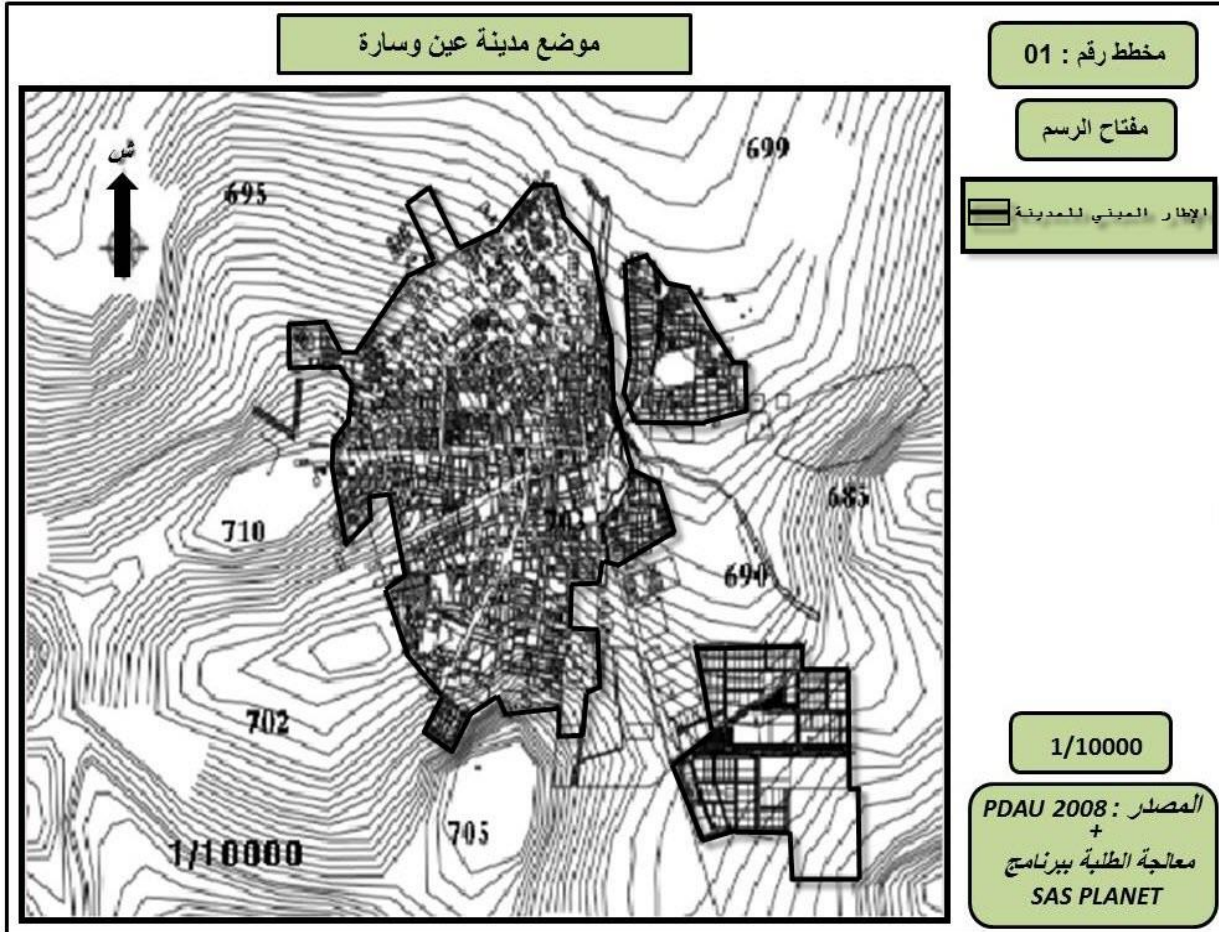
تبعد عين وسارة عن مقر الولاية بـ 100 كلم و هي تقع على محور الطريق الوطني رقم (01) .

2-2- الموقع : يعرف الموقع بأنه الأرض التي تقوم عليها المدينة و المنطقة من الأرض التي

تشغلها كتلتها المبنية و منه تكتسب المدينة صفة خاصة، و مدينة عين وسارة تحتل موقعا إستراتيجيا

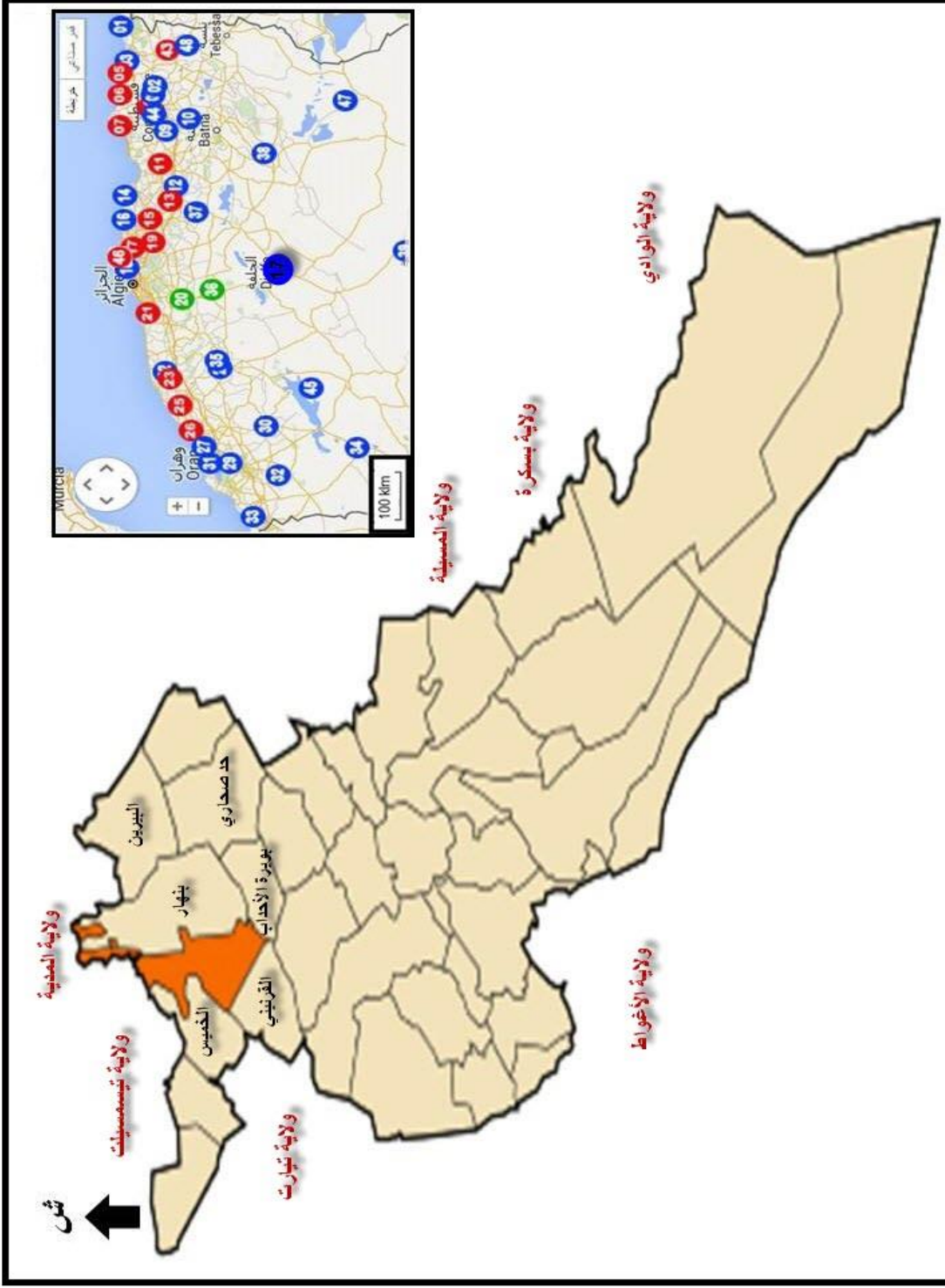
بالنسبة للإنبساط النسبي التي تتميز به أرضيتها فهي تعتبر بوابة الجنوب للمدن الشمالية و بوابة الشمال

بالنسبة للمدن الجنوبية على إرتفاع يقدر بـ 850 م عن مستوى سطح البحر .



مخطط رقم : 02

الموقع الإداري لمدينة عين وسارة



مفتاح الرسم

- حدود ولاية الجلفة
- مدينة عين وسارة
- مدن ولاية الجلفة
- ولاية في طور الإنجاز
- ولاية في طور الدراسة
- ولاية في طور الانطلاق

سلم توضيحي

المصدر :
pdau 2008 +
معالجة الطلبة ببرنامج
SAS PLANET

3- الدراسة الطبيعية :

3-1- التضاريس : بالإضافة إلى كونها همزة وصل بين الشمال و الجنوب ، فإن المنطقة تتميز

بتسلسل أربعة مناطق معينة من الشمال إلى الجنوب و هي :

- المنطقة المنبسطة بالشمال

- منطقة منخفضات الشطوط

- منطقة منخفض أولاد نايل

- منطقة البساط الشبه الصحراوية

و تنتمي بلدية عين وسارة بحكم موقعها إلى المنطقة الأولى و التي بدورها تنقسم إلى ثلاثة قطاعات تفصلها سلاسل جبلية منقطعة بحيث تقع بلدية عين وسارة في القطاع الوسطى بين الهضاب و هو عبارة عن سهول تتميز بالإنبساط النسبي إذ يتراوح الإرتفاع بها بين (750- 850) عن سطح البحر.

3-2- الانحدارات : تنقسم إلى 03 أقسام رئيسية هي:

- من 00 إلى 03 % : تحيط بكامل المدينة تقريبا ماعدا الناحية الشمالية الغربية والشمالية الشرقية.

- من 03 إلى 12 % : الشمالية الشرقية .

- من 12 إلى 25% : و تتواجد هذه الانحدارات من الناحية الغربية الجنوبية و كذا الناحية الغربية

الشمالية حول المجمع السكني سليمان اسليمان.

جدول رقم (01) : نسبة الانحدارات في

نسبتها %	نسبة الانحدار %
98.6	3-0
0.8	12-3
0.6	25-12 فأكثر

المصدر :المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

3-3- الشبكة الهيدروغرافية : نلاحظ أن مدينة عين وسارة تمر بها شبكة من الوديان غير دائمة

الجريان وهي واد بوسدرابية، واد المويلح، واد الصيادة واتجاهها من الجنوب إلى الشمال واهم هذه الوديان

واد بوسدرابية حيث أنه يمر بالنسيح العمراني من الجهة الشرقية للمدينة وهو عبارة عن مصب لمجموعة

من الأودية الفرعية وطبيعته جاف صيفا وقليل المجرى شتاءا.

حيث أصبح الآن وبعد انتهاء الأشغال لا يشكل أي خطر على الأحياء المحاذية له.

3-4-4- المناخ : تلعب الدراسة المناخية دورا مهما في التحكم في اتجاهات توسع المدينة و توجيهات المباني و كذا النمط العمراني وتعتبر مدينة عين وسارة مبدئيا ضمن نطاق المناخ القاري و مناخ المنطقة الجافة و الشبه جافة حيث أنه شبه جاف في الجهة الوسطى والشمالية وجاف في الجهة الجنوبية و حسب مصلحة الأرصاد الجوية بولاية الجلفة سنة 2016 فمن أهم عناصر المناخ نجد :

3-4-1- التساقط :

الأمطار: ان متوسط التساقط السنوي للأمطار على مدينة عين وسارة يتراوح ما بين (200 – 300) ملم/سنة وينزل المطر في الخريف والربيع أكثر منه في الشتاء وفترة الجفاف تبدأ انطلاقا من شهر جوان. **الثوج :** أن تساقط الثلج متغير من جهة إلى أخرى بمتوسط 04 إلى 13 يوما في السنة؛ خلال فصل الشتاء وبداية الربيع تشهد معظم جهات المنطقة ظهور الجليد بمتوسط (40-60) يوم في السنة.

جدول رقم (02) : المعدلات الشهرية للتساقط للفترة (2005-

المجموع	D	N	O	S	A	J	J	M	A	M	F	J	الشهر
308	36	31	25	34	10	08	20	29	23	28	26	35	مجموع التساقط
63	08	06	05	08	03	02	05	05	07	07	06	8	عدد أيام التساقط
23	05	00	03	02	01	00	01	05	02	00	01	02	عدد أيام الصقيع

المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية بالجلفة 2016

3-4-2- الحرارة :

وهي تمثل التغيرات الفصلية (الصيف – الشتاء) وحسب الأرقام المسجلة في محطة الأرصاد الجوية لولاية الجلفة حيث يوجد تباعد كبير ملحوظ في درجات الحرارة اليومية ، الفصلية و ما بين السنوات ، وبالتالي فهناك فرق بـ 30 °م بين الشهر الأكثر برودة و أقل درجة حرارة مسجلة هي تحت 0 °م و الشهور الأكثر حرارة قصوى في هذا الأخير نصل إلى 40 °م. والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول رقم (03) : المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة 2015-2005

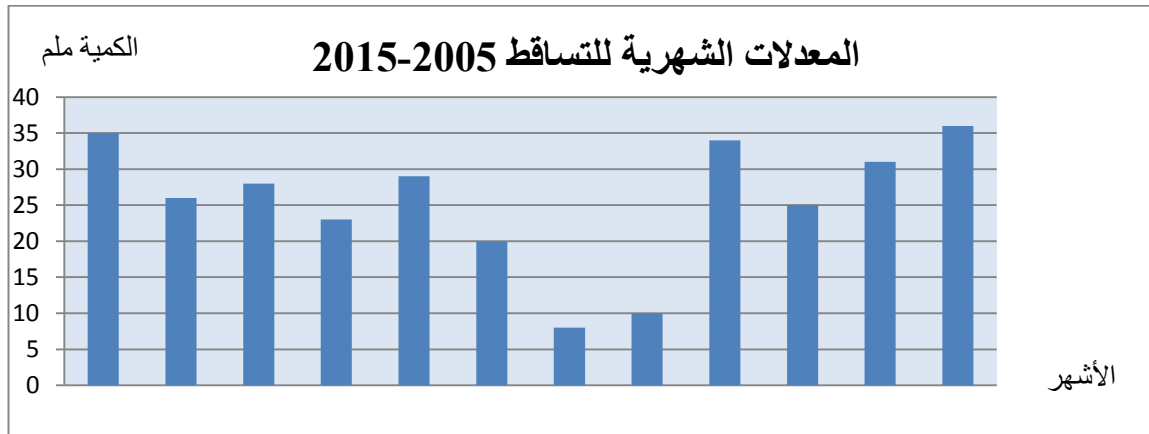
المجموع	D	N	O	S	A	J	J	M	A	M	F	J	الشهر
13.3	4.2	7.9	14.1	18.4	23.5	24.6	23.1	18.7	10.9	8.1	4.9	4.8	معدل الحرارة
20.2	16	12	19	6	29	30	28	22	16	15	11	09	عدد أيام الحرارة
6.5	0.1	3.5	7.2	12.1	15.00	15.1	12.1	7.8	4.1	2.1	0.1	0.8	عدد الأيام

المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية بالجلفة 2016

3-4-3- الرياح :

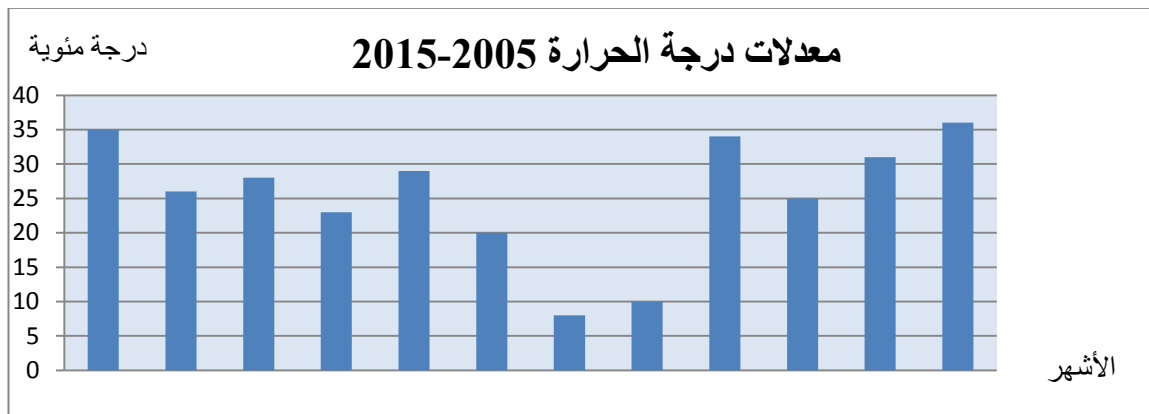
متغيرة حسب الفصول في الشتاء رياح مصحوبة بالأمطار في الشمال الغربي والجنوب أما في الصيف والخريف فتسود رياح السيروكو (الشهيلي) فهي موسمية جنوبية حارة جافة بمعدل 119 يوم/سنة وتكون عادة بين شهر جوان و أوت .

شكل رقم (08) : معدلات التساقط للمدينة 2005-2015

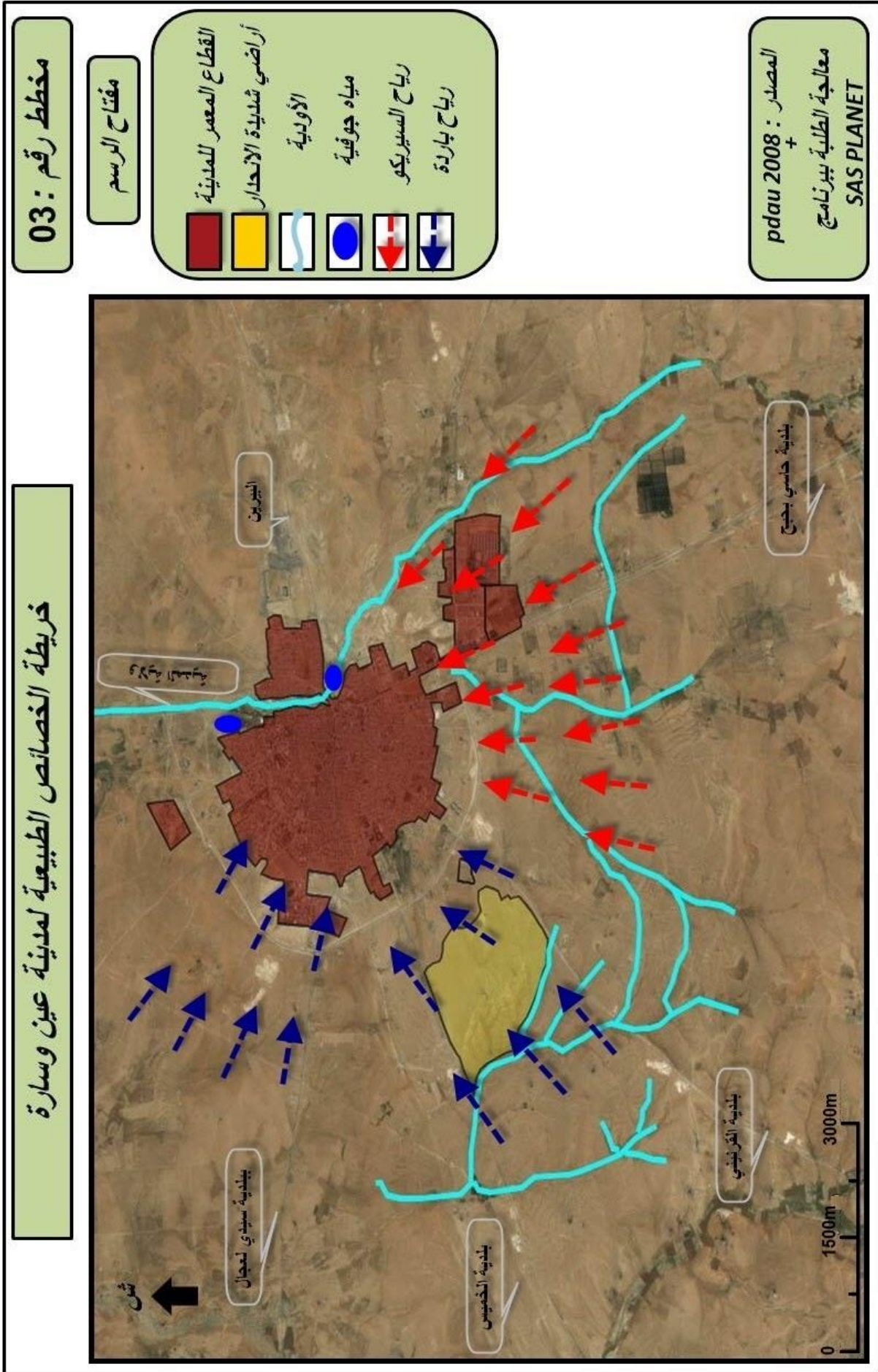


المصدر : إعداد أعضاء الفوج 2018

شكل رقم (09) : معدلات درجة الحرارة 2005-2015



المصدر : إعداد أعضاء الفوج 2018



4- الدراسة العمرانية (27) :**4-1- التطور العمراني لمدينة عين وسارة :**

إن تشكل الملامح الأولى لمدينة عين وسارة كان سنة 1853 حيث اتخذها الاستعمار الفرنسي كمحطة استراحة لقواته بحكم موقعها الاستراتيجي بالإضافة الى ظهور السوق الاسبوعية ليوم الجمعة تحت اسوار المحطة العسكرية ابتداء من سنة 1864، ومن خلال مخطط مجلس الشيوخ سنة 1877 الذي حدد مساحة دوار وسارة بـ 126.149 هكتار والتطور الكبير التي شهدته المدينة بعد الاستقلال من خلال البرامج التنموية التي إستفادت منها كل هذا أدى الى نوع من التباين في النمط العمراني و تكوين المدينة

مرحلة النشأة: (ما قبل الاستقلال 1853)

تم تأسيس مدينة عين وسارة لأهداف عسكرية وهي انشاء محطة استراحة للجيش الفرنسي باعتبارها نقطة ربط و تزويد بحكم موقعها على محور الطريق الوطني رقم 01 و لقد كانت آنذاك حصينة ومربعة الشكل طول أصورها يقدر بـ 70 متر وزواياها عريضة و بداخلها الإسطبلات والمساكن والمخازن وأما في الخارج يمر بجانبها واد بوسدرية الدائم الجريان بفضل المياه الجوفية المتفجرة في شكل عيون.

المرحلة الثانية : قبل الإستقلال (1854 - 1877)

في هاته المرحلة كانت المحطة عبارة عن بعض الجزيرات المنتظمة على طول محور الطريق الوطني رقم 01 و الطريق شرق غرب الرابط بين عين وسارة و تيارت بالإضافة إلى بعض المرافق كمحطة القطار و ثكنة عسكرية و مذبحه على مستوى وادي بوسدرية وكانت خاضعة للحكم العسكري لمنطقة بوغار قصر البخاري وحددت مساحتها من خلال مخطط مجلس الشيوخ بـ 126.149 هكتار .

المرحلة الثالثة : (1877 - 1931)

تميزت هاته المرحلة بالعديد من التطورات العمرانية والسياسية و حددت مساحة المحطة بـ 23 هكتار بالإضافة الى انجاز الطرقات و السكة الحديدية و السوق الاسبوعي و تشييد المساكن للعرب الأعيان و الحاكم وساحة لسباق الخيل والحقت القرية إداريا ببلدية قصر الشلالة بتيارت ذات الحكم المختلط .

المرحلة الرابعة : (1931 - 1954)

عرفت هذه المرحلة شكلا مختلف من التطور بعد مجيئ الحاكم الفرنسي Paul Gazelles و كان مختصا في نقل منتوج الحلفاء وتربية المواشي ليصبح من أشهر مربي الماشية بالمنطقة و سميت المدينة باسمه حيث قام بإنشاء ارض صغيرة لإقلاع طائرات لمراقبة نشاطه الفلاحي التي اصبحت المطار العسكري الحالي (القاعدة الجوية) و تميزت هذه المرحلة بتوسع ضئيل و انجازات قليلة بسبب ولع الحاكم بالجانب الرعوي .

²⁷- مصدر سابق (25) صفحة (15).

المرحلة الخامسة : (1954- 1962)

في هذه المرحلة امتد النسيج العمراني حول النواة المركزية بجميع الاتجاهات بالنسبة للطريق الوطني رقم 1 و طريق شرق غرب نحو تيارت وأنشأ المستعمر أول تجزئة سنة 1959 بمجموع 459 قطعة في إطار مخطط انتهجه الاستعمار الفرنسي آنذاك لكسب عطف الجزائريين وإخماد الثورة، وكذا بناء مجمع سكني بحوالي 50 سكن فردي (حي لاسيتي) في إطار مخطط 1958 ضمن مشروع قسنطينة حيث تطور المجال المستهلك خلال هذه الفترة من 23.82 هكتار سنة 1954 إلى 64.12 هكتار سنة 1962 بزيادة قدرها 40.30 هكتار .اما بالنسبة للجزيرات فقد كانت على شكل مخطط شطرنجي و حافظت على نفس التوزيع حتى 1992 و ذلك بفعل النزوح الريفي والهجرة إليها ابان الأزمة الأمنية في التسعينيات.

المرحلة السادسة : (بعد الاستقلال 1962- 1976)

بعد الاستقلال عرفت المدينة تحولا كبيرا في النسيج العمراني حيث استمرت في تطورها العمراني بسرعة كبيرة و في كل الاتجاهات خاصة من الناحية الغربية و الجنوبية و بذلك احاطت بالنسيج القديم للمدينة وتمت ترقية عين وسارة الى مقر دائرة تضم 9 بلديات و انجزت في هذه المرحلة الأحياء التالية : حي السكن الجماعي العسكري (عبان رمضان) و توزيع 50 مسكن سنة 1975 بالإضافة الى عدة مرافق خدمتية و صحية و ادارية و تميزت هذه المرحلة ببروز أزمة سكنية من خلال توافد السكان من المناطق المجاورة .

المرحلة السابعة : (1976- 1985)

عرفت هذه المرحلة استمرار التطور العمراني السريع وذلك بانجاز احياء سكنية جديدة (حي علي عمار و ديبس مختار) و توزيع اكثر من 1600 مسكن سنة 1978 و 230 مسكن ذاتي سنة 1981 بالإضافة الى توزيع 286 قطعة ارضية و انشاء شركة فاموس لصناعة الاسفنج سنة 1984 .و اعادة تعيين عين وسارة مقر دائرة ببلديتين هما عين وسارة و القرني.

المرحلة التاسعة : (1985- 2008)

تميزت هذه المرحلة باستمرار التطور العمراني السريع و الواسع في مختلف الاتجاهات بسبب النزوح الريفي إبان الازمة الامنية في التسعينيات وشهدت عدة برامج و انجازات تمثلت فيما يلي :

- برمجة منطقتين حضريتين بمساحة 114 هكتار إحتوت على 3241 سكن و بعض المرافق بالجهة الشمالية للمدينة .
- برنامج تجزئات بحوالي 1177 قطعة أرض بمساحة 66,22 هكتار بالجهة الجنوبية الغربية.
- ظهور عدد كبير من النشاطات التجارية و الخدماتية و كذا تحديد المنطقة الصناعية ب 112 هكتار بالمدخل الجنوبي للمدينة على طول محور الطريق الوطني رقم 1.

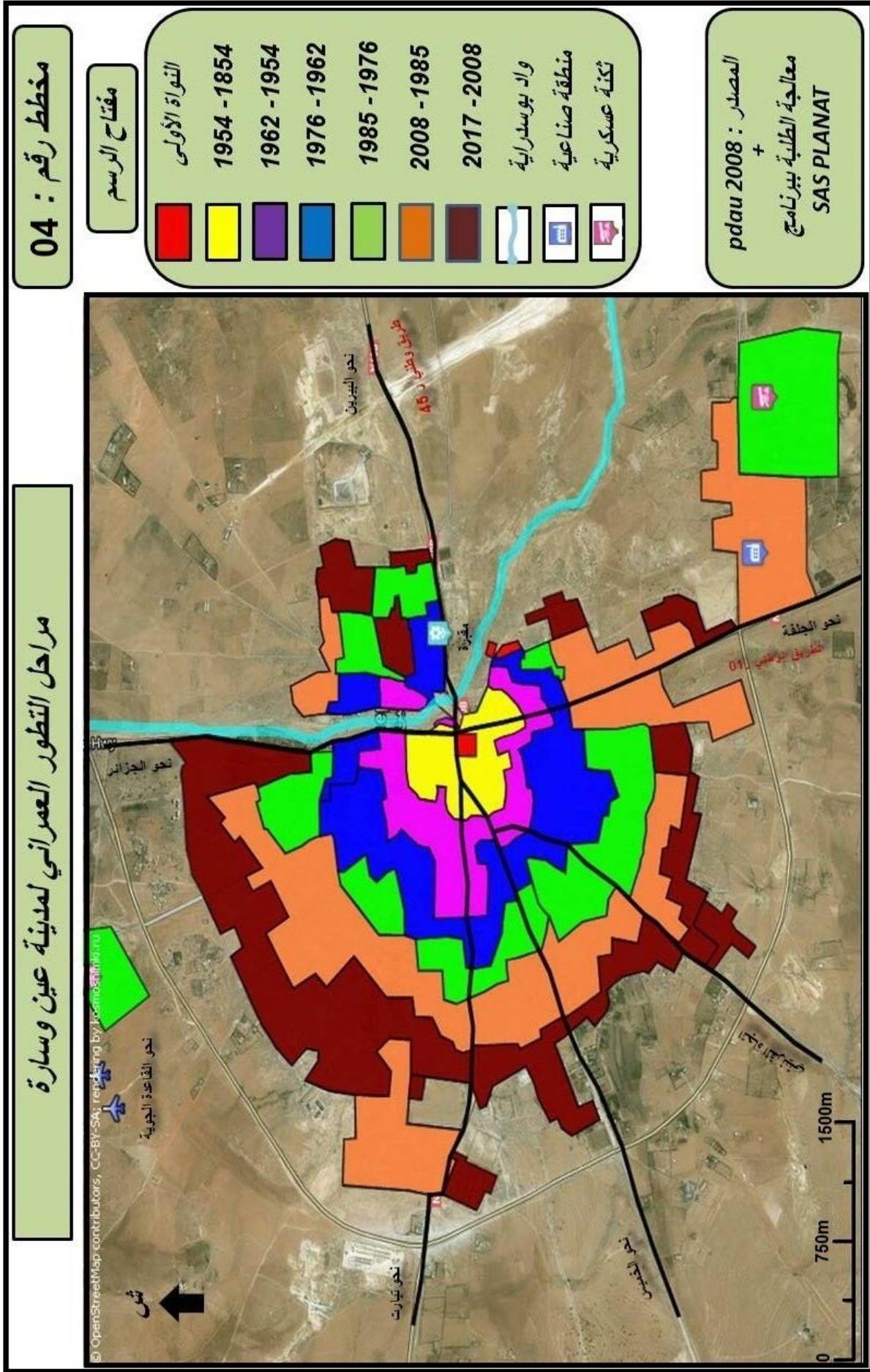
- انجازات التهيئة على مستوى المدينة المتمثلة في : 6825 مسكن فردي و 4600 مسكن جماعي، حيث تم استهلاك ما يقارب 205 هكتار .
- التجهيزات : مدرسة أساسية ط1+ط2 ، مدرسة أساسية ط3 ، مسبح. فروع إدارية اضافية: فرع بريدي، فرع بلدي، أمن حضري، حماية مدنية.
- المرحلة العاشرة : (2008- 2017)**
- عرفت هذه المرحلة استمرار التطور العمراني السريع حيث بلغت مساحة النسيج العمراني 956 هكتار و هذا نتيجة الزيادة السكانية والبرامج التنموية التي استفادة منها في إطار برنامج الانعاش بموجب مرسوم الرئاسي سنة 2013 و المتمثلة في :
- السكن الفردي 5470 مسكن اي مايعادل 150 هكتار .
- السكنات الجماعية 1250 مسكن 30 هكتار .
- استفادة المدينة من برامج سكنية بمختلف الصيغ .
- الجدول التالي يلخص مراحل استهلاك المجال لمدينة عين وسارة :

جدول رقم (04) : معدل استهلاك المجال للمدينة

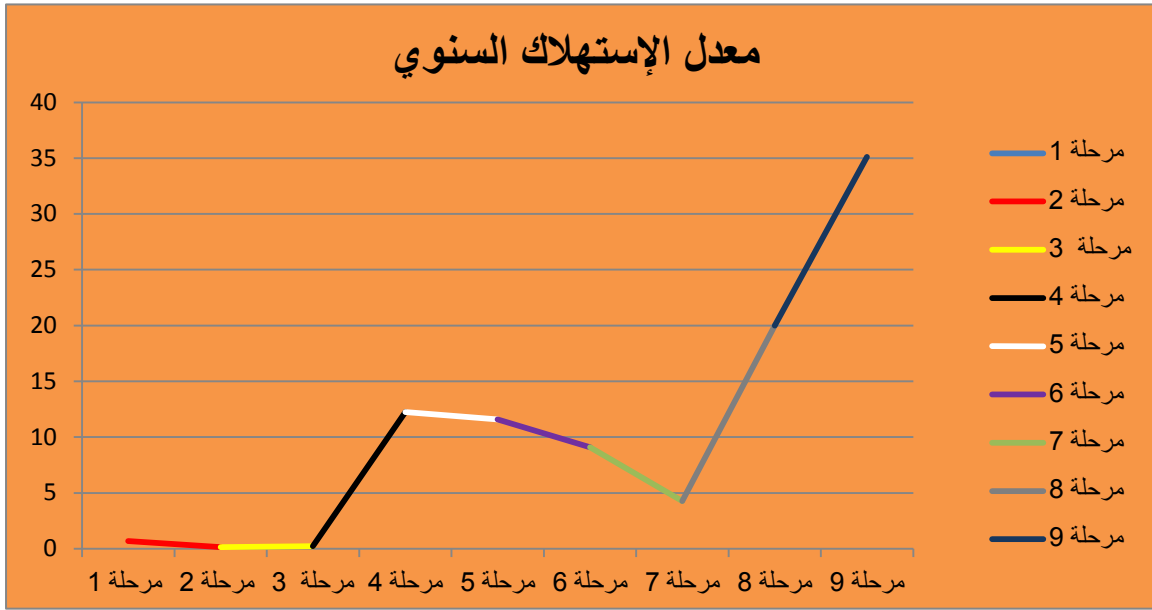
فترة ما بعد الاستقلال					الفترة الاستعمارية				الفترة
2008	1998	1985	1976	1962	1954	1931	1877	1854	المرحلة
2017	2008	1998	1985	1976	1962	1954	1931	1877	
956	640	440	380	289	126.14	28	23	16	المساحة (هكتار)
316	200	60	91	163	98.149	5	7	/	الزيادة في كل مرحلة (هكتار)
35.1	20	4.28	9.1	11.6	12.26	0.22	0.13	0.69	معدل الاستهلاك السنوي (هكتار)

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمدينة 2008

من خلال جدول معدلات استهلاك المجال لمدينة عين وسارة يمكن ملاحظة ان المدينة عرفت نموا عمرانيا كبيرا تم فيه استهلاك المجال وخاصة في الـ20 سنة الماضية و هذا راجع الى تحسن الأوضاع الإقتصادية و كذا الأزمن الأمنية في التسعينيات.

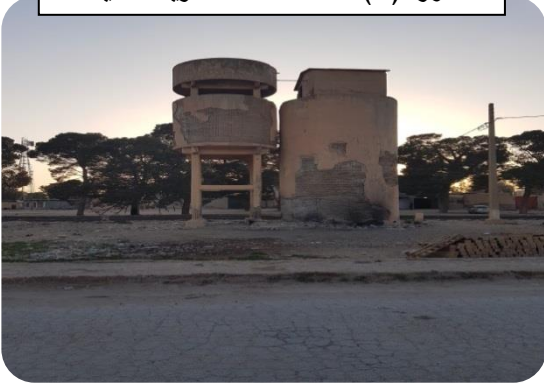


شكل رقم (10) : معدل الإستهلاك السنوي للمجال



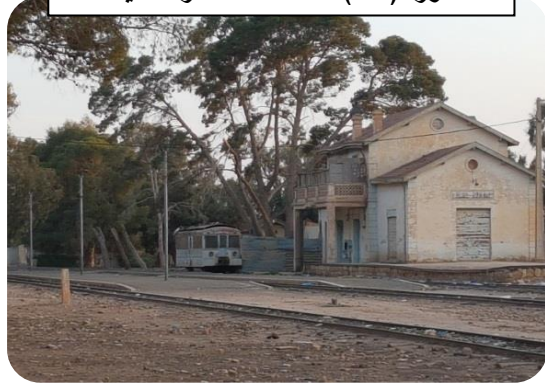
المصدر : إعداد أعضاء الفوج 2018

صورة (3) : المحطة العسكرية القديمة



المصدر : الطالب 2018

صورة (02) : محطة القطار القديمة



المصدر : الطالب 2018

صورة (5) : واد بوسدراية



المصدر : الطالب 2018

صورة (4) : نقل منتوج الحلفة من المدينة



المصدر : مكتبة البلدية

4-2- عوائق التوسع لمدينة عين وسارة : عرفت مدينة عين وسارة خلال العشرينين الأخيرتين نموا عمرانيا كبيرا أدى إلى إستهلاك كبير للمجال ما دفع بالسلطات إلى البحث عن مناطق توسع جديدة بعد تشعب المحيط العمراني لكن هذا البحث لن يكون بالأمر الهين فهناك عدة عوائق تقف أمام هذا التوسع وحسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمدينة سنة 2008 فإن هاته العوائق تتمثل في :

4-2-1 عوائق طبيعية : تتمثل العوائق الطبيعية في المدينة في :

- واد بوسدرية في الجهة الشرقية من المدينة الذي يعتبر عامل مهيكلي في تنظيم توسعات المدينة.
 - الطبيعة الطبوغرافية بحيث 1.4 % من أرضية البلدية و التي تقدر ب1022.5 هكتار تمتاز بكونها متموجة و شديدة الإنحدار مما يصعب من عملية التدخل و الإستغلال.
 - الأراضي المعرضة للفيضانات و التي توجد على شكل شريط يخترق النسيج العمراني إنطلاقا من الجهة الجنوبية الشرقية نحو الجهة الشمالية الغربية.
- 4-2-2- عوائق فيزيائية : و تنقسم بدورها الى :

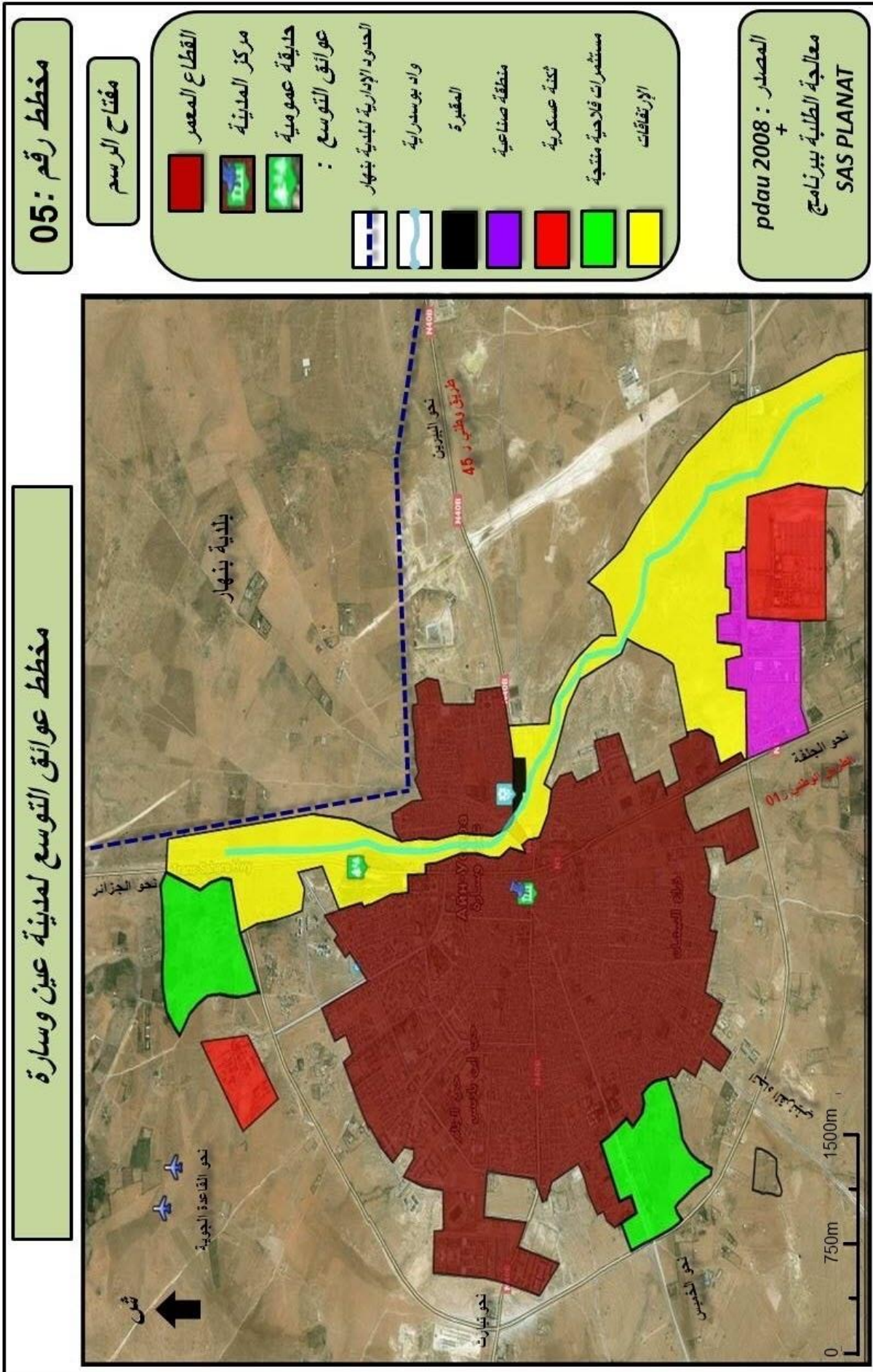
- الملكية العقارية : وتتمثل في المستثمرات الفلاحية الموجودة على جوانب الطرق الرئيسة خاصة بالجهة الشمالية و الجهة الجنوبية الغربية .
- الطريق الخاص بالوزن الثقيل : يقع هذا الطريق على طول الجهة الجنوبية للمدينة بحيث يربط المدخل الجنوبي للمدينة من جهة بلدية حاسي بحبح بالمدخل الشمالي للمدينة من جهة بلدية بوغزول و يحيط المدينة بدائرة نصف قطرها 2.43 كلم.
- الحدود الإدارية لبلدية بنهار الواقعة شرق البلدية .

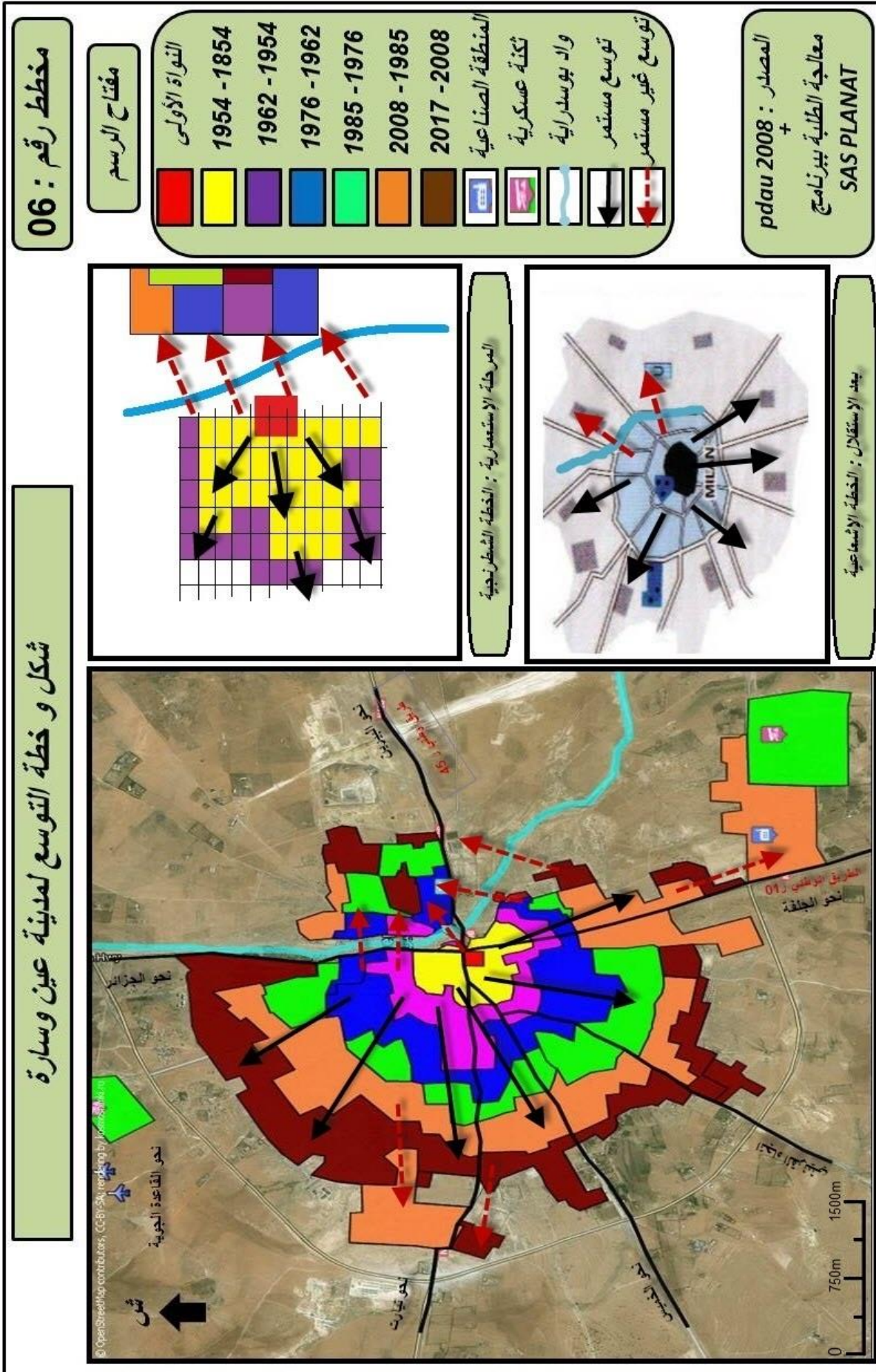
4-2-3- عوائق إصطناعية : الناتجة عن تدخل الإنسان مثل المسافات الأمنية لخطوط الضغط

المتوسط الخاصة بالجهة الشمالية الشرقية و الجنوبية الغربية , وكذا ارتفاعات التكنات العسكرية الثلاث و المنطقة الصناعية بالمدخل الجنوبي للمدينة .

4-3- أشكال وخطة التوسع العمراني لمدينة : من خلال دراسة مراحل تطور مدينة عين وسارة تبين لنا

مدى الاختلاف الكبير في خطتها ، حيث نجد المدينة القديمة المتمثلة في الأحياء الأوربية والتي تتميز بنسيجها المتعامد والذي يعطي أولوية في تخطيط المساحات الحرة ذات تخطيط شطرنجي مثال على ذلك حي 50 مسكن فردي (لاسيطي) حيث أخذت تتوسع على طول الطريق الوطني رقم (1) و الطريق الوطني رقم (85) محيطة عبر ذلك بالنسيج القديم, ثم ظهر نظام جديد لتوسع المدينة في فترة ما بعد الإستقلال المتمثل في النظام الإشعاعي.(مخطط رقم 06) .





4-4- التوسعات المستقبلية لمدينة عين وسارة :

4-4-1- وضعية العقار و إستهلاك المجال : إستغلت مدينة عين وسارة ولفترات عديدة إتجاه الجنوب كمحور رئيسي للتوسع لإملاكه الإحتياجات العقارية التي ضمنت ذلك لكنه وبملاحظة عوائق التوسع المختلفة لجأت السلطات المحلية منذ سنة 2013 إلى الناحية الشمالية للمدينة باحثا عن إحتياجات عقارية خارج المحيط العمراني, حيث تم إنتهاج سياسة تتمثل في تثبيت الأراضي الشاغرة داخل النسيج العمراني و تكثيف الفراغات المبنية الموجودة داخل النسيج المعمر بالإضافة إلى أراضي التوسع بالجهة الشمالية و الشمالية الغربية وحددت ضمن قطاع التعمير للمدي القريب في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 2008 و يشغل هذا القطاع مساحة مقدرة بـ 1757 هكتار أي بزيادة مقدرة 749 هـ عن ما هو موجود مخصصة لتكثيف النسيج الموجود من خلال عمليات إعادة هيكلة و ترميم لحضيرة السكن. حيث عند دراسة المخططات العمرانية للبلدية و بعد التحقيق الميداني تم ضبط بعض التجاوزات المتمثلة في عدم إحترام توجيهات و محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتمثلة في :

- تموضع التجهيزات في غير مكانها المقرر مثال مقر البلدية و الدائرة الجديدين و فرع مديرية الصحة و كذا مكتبة البلدية .

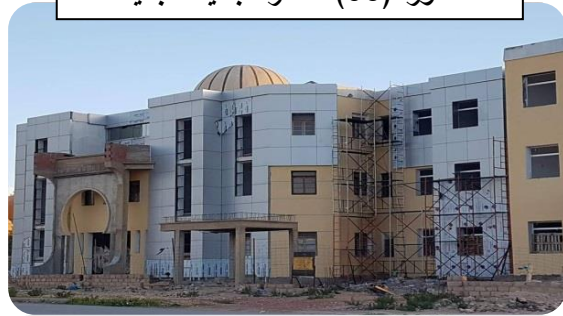
- تموضع تجمعات سكنية متمثلة في عمارات (حي المحطة) في ارض قابلة للتعمير للمدى البعيد .
- ضبط تجاوزات متمثلة في عدم إحترام بعض الإرتفاقات مثل استغلال الأراضي الزراعية في الجزء الشمالي للمدينة في المجال السكني- دمج أرض زراعية منتجة للمنطقة الصناعية سنة 2016.
- بيع أراضي مخصصة لتجهيزات المنطقة الحضرية في مزاد علني سنة 2017 .

صورة (07) : مقر الدائرة الجديد



المصدر : الطالب 2018

صورة (06) : مقر البلدية الجديد



المصدر : الطالب 2018

صورة (09) : مكتبة البلدية المركزية

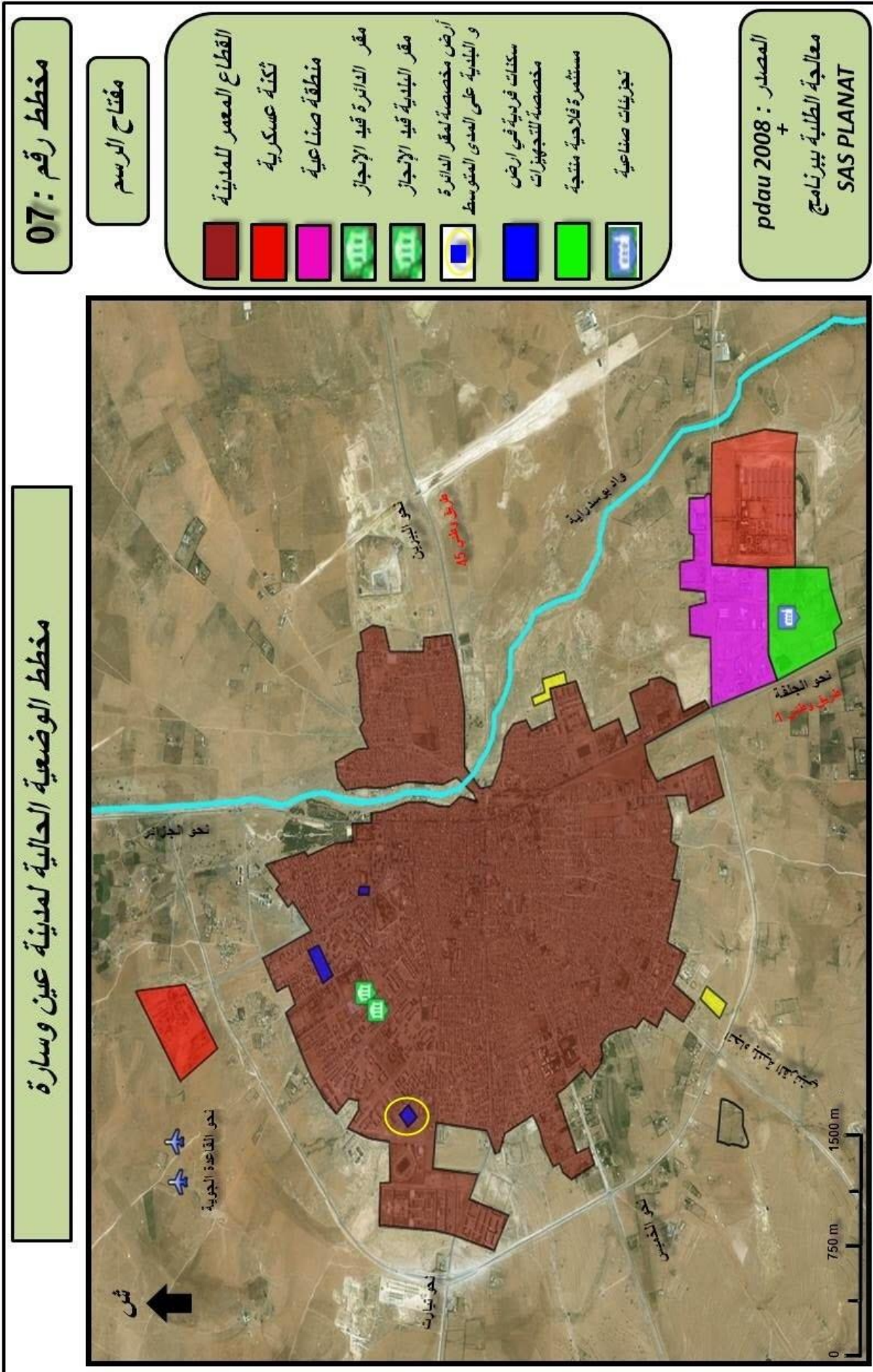


المصدر : الطالب 2018

صورة (08) : سكنات فردية قيد الإنجاز



المصدر : الطالب 2018



4-4-2- مناطق التوسع (28)(29) : والتي تنقسم بدورها الى قسمين :

4-4-2-1- مناطق التوسع المبرمج : يتم أثناء البرمجة مراعاة طبيعة الأراضي و مدى قابليتها

للتعمير وفق فترات زمنية معينة وهي كالآتي :

- **القطاع الغير قابل للتعمير :** و هي الأراضي التي يغلب عليها العوائق و الإرتفاقات الخاصة بهذه العوائق سواء كانت طبيعية أو بشرية و المتمثلة في واد بوسدرية و إرتفاقات التكنات العسكرية و المنطقة الصناعية بالإضافة الى الأراضي الفلاحية المنتجة و تقدر بـ 99.37 هكتار.
- **القطاع المعمر :** يشمل كل النسيج العمراني الحالي بالإضافة إلى التخصيصات التي هي في طور الإنجازو تقدر مساحته بـ 956.54 هكتار حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- **القطاع القابل للتعمير للمدى القريب و المتوسط :** و يشمل الأراضي الشاغرة داخل النسيج العمراني بالإضافة الى أراضي التوسع الموجودة بالجهة الشمالية الغربية و الجهة الشرقية التي تم تصنيفها قابلة للتعمير و ذلك إنطاقا من المحيط العمراني لقطاع التعمير للمدى القريب و تقدر مساحته بـ 1003.86 هكتار.
- **القطاع القابل للتعمير للمدى البعيد :** و يضم أراضي التوسع الشاغرة المحيطة بالأراضي المخصصة لقطاعي التعمير للمدى القريب و المتوسط في جميع الإتجاهات بإستثناء الحدود الشرقية مع بلدية بنهار و الجهة الجنوبية الشرقية إنطلاقا من المنطقة الصناعية و تقدر مساحته حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بـ 688.57 هكتار .

الجدول التالي يلخص مناطق التوسع بمدينة عين وسارة :

جدول رقم (05) : قطاعات التعمير لمدينة عين وسارة

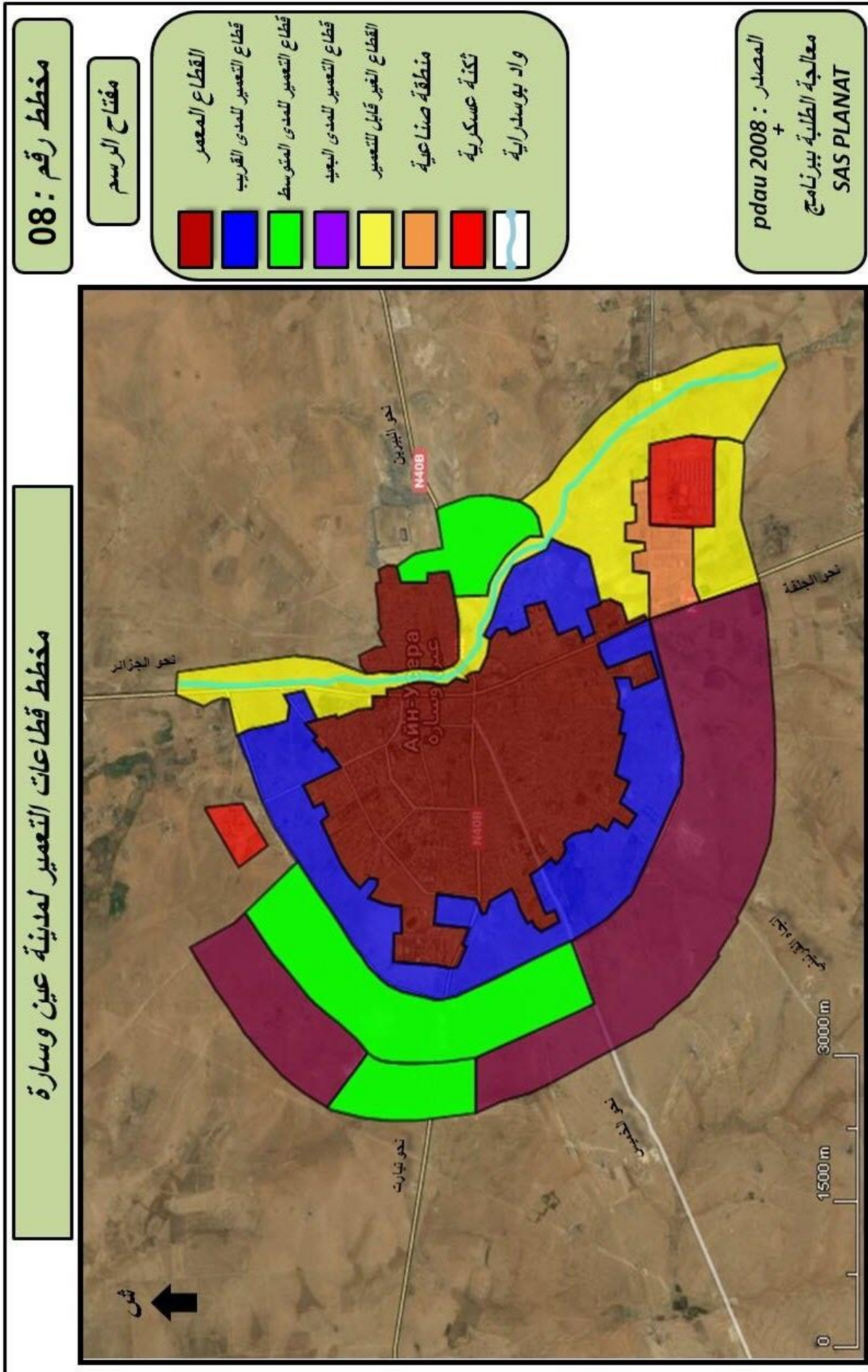
النسبة (%)	المساحة (هكتار)	القطاعات
34.80	956.54	القطاع المعمر
3.62	99.37	القطاع الغير قابل للتعمير
36.53	1003.86	قطاع التعمير للمدى القريب و المتوسط
25.05	688.57	قطاع التعمير للمدى البعيد
100	2748.34	المجموع

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

+ معالجة الطلبة

²⁸- مصدر سابق (25) ص (15)

²⁹- مديرية البناء و التعمير لولاية الجلفة .



- 4-4-2-2- مناطق التوسع العشوائي : تتمثل في المناطق المغتصبة من قبل السكان قصد إنشاء تجمعات سكنية حيث و بعد دراسة المخططات العمرانية للبلدية و بعد التحقيق الميداني تم تحديد نوعين من التجمعات السكنية العشوائية موزعة على 8 مناطق عبر تراب البلدية وذات خصائص مختلفة .
- الأحياء القصدية : تقع في الجهة الشرقية لمركز المدينة على طرفي واد بوسدرية وهي تجمعات سكنية خاصة بالمهاجرين الأفارقة الغير شرعيين , مادة البناء المستعملة هي الخشب و البلاستيك و القصدير تشغل مساحة تقدر بـ 33.6 هكتار .
 - الأحياء الفوضوية : تتموضع هذه التجمعات على أطراف المدينة من الناحية الشمالية , الشمالية الشرقية , الجنوبية , الجنوبية الغربية تأتي هذه الفوضوية نظرا لغياب الوثائق الإدارية والقانونية وعدم إحتزام القواعد العمرانية في إطار غياب الرقابة على المجال , إهمال السلطات وتمادي السكان حيث يتم بناء السكنات دون رخص بناء وعلى أراضي ملك الدولة تقدر مساحتها بـ 242.11 هكتار .

صورة رقم (11) سكن فوضوي (غفاري)



المصدر : الطالب 2018

صورة رقم (10) : حي فوضوي (حشاوي)



المصدر : الطالب 2018

ص (13) : حي حشاوي بالأقمار الصناعية



المصدر : VIAMICHELIN

صورة رقم (12) سكنات فوضوية (القرية)



المصدر : الطالب 2018

صورة (15) :السكن القصديري (حي المحطة)



المصدر : الطالب 2018

صورة (14) :السكن الفوضوي (طالب رمضان)



المصدر : الطالب 2018

جدول رقم (06) : مناطق التوسع العشوائي في المدينة

النسبة (%)	المساحة (هـ)	منطقة التوسع
2.3	6.33	(01)
1.40	3.87	(02)
4.90	13.51	(03)
23.21	64	pos 12 (04)
32.97	90.92	pos 13 (05)
30.46	84	pos 15 (06)
0.96	2.58	(07)
3.80	10.5	(08)
100	275.71	المجموع

المصدر : إعداد أعضاء الفوج 2018

2- دراسة الإطار المبني :

الدراسة السكنية (30)(31) : تعد المنطقة السكنية من أبرز الملامح الرئيسية في المدينة فالمسكن من أهم المؤشرات التي تعكس قدرات المجتمع الحضري وتتم دراسته من عدة جوانب متمثلة في : وضعية السكن و الحالة الإنشائية و أنماطه في المنطقة .

وضعية السكن : بلغ عدد سكان المدينة 119475 ساكن و هذا حسب اخر تقديرات لمصالح البلدية سنة 2017 يسكنون 17254 مسكن أي بمعدل إشغال 6,92 فرد /مسكن مقارنة بالمعدل الوطني

³⁰ - مصدر سابق (25) ص (15) .

³¹ - ديوان الترقية و التسيير العقاري بالجلفة - وحدة عين وسارة -

المقدر بـ 6,00 فرد/مسكن حسب شبكة التجهيزات , وتنقسم المدينة الى 4 قطاعات موضحة في الجدول التالي :

جدول رقم (07) : وضعية السكن بالمدينة

معدل شغل المسكن فرد/ مسكن	الأحياء	القطاعات
6.27	ديدوش مراد	ذراع النیشان
	جعفور مرياح	
	مدري رايح	
	مصطفى بن بولعيد	
	طالب عبد الرحمان	
	عميروش	
	هوارى بومدين	
	المجاهدين	
7.60	عبان رمضان	نوجيم
	عناق رايح	
	صايفي محمد	
	مصطفى بلقاسم	
7.24	بوضياف محمد	المدينة القديمة
	ديبيس مختار	
	على عمار	
6.57	قرادة بلقاسم	المنطقة الحضرية
	مصطفى رحيم	
	زيغود يوسف	
	بن باديس	
	سليمانى سليمان	
	أحمد زيانة	
	المقراني	
6.92	/	المجموع

المصدر : إعداد أعضاء الفوج 2018

- الحالة الإنشائية للبنىات: المقصود به الحالة الفيزيائية للبنىات تنقسم الى (جيدة ،متوسطة، رديئة) و هذا حسب وضعية البناء - المادة المستعملة في البناء - تاريخ البناء.

1- البنايات الجيدة : و هي بنايات حديث مادة بنائها صلبة متكونة من الحديد و الإسمنت بالإضافة إلى بعض المرافق :ماء كهرباء ... إلخ ،بالإضافة إلى السكنات في طور الإنجاز و هي موجودة خاصة على مستوى الأحياء التالية :

قرادة بلقاسم -مصطفى رحيم - زيغود يوسف -بن باديس -سليمان سليمان -أحمد زبانه ، و التي تمثل المنطقة الحضرية بالإضافة إلى الأحياء الأخرى التالية : ديدوش مراد -مدري رابح -مصطفى بن بولعيد -طالب عبد الرحمان -هوارى بومدين -بوضياف محمد -علي عمار - ديبس مختار .
تمثل هذه البنايات نسبة 79,78 % من مجموع المساكن الموجودة على مستوى مركز البلدية .

الصورة رقم (17):سكن فردي حالة جيدة



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (16): سكن جماعي حالة جيدة



المصدر : الطالب 2018

2- البنايات المتوسطة : و هي البنايات القديمة نوعا ما و التي يظهر عليها بعض النقائص في الإنجاز ،كما يضم هذا الصنف مباني تتكون من مواد بناء تقليدية و محلية و البنايات المرممة و هي موجودة على مستوى الأحياء التالية : صايفي محمد - عناق رابح -عبان رمضان -مصطفى بلقاسم بالإضافة إلى الأحياء الأخرى التالية : المجاهدين - جعفر مرياح -عميروش .
تمثل هذه البنايات نسبة 09,78 % من مجموع المساكن الموجودة على مستوى مركز البلدية .

الصورة رقم (19):سكن فردي حالة متوسطة



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (18): سكن جماعي حالة متوسطة



المصدر : الطالب 2018

3- **البنائيات الرديئة** : و تتمثل في المباني القديمة جدا ،حيث تظهر عليها شقوق واضحة على الجدران و مادة بناؤها محلية بحتة كما يظهر بها أجزاء منهارة وتفترق للمرافق الضرورية .
تمثل هذه البنائيات نسبة 10,44 % من مجموع المساكن الموجودة على مستوى مركز البلدية تتمثل خاصة في البنائيات الموجودة في الأحياء التالية :
مصطفى بلقاسم - عبان رمضان - صايفي محمد - عناق رابح .

الصورة رقم (21):سكن فردي حالة رديئة



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (20): سكن جماعي حالة رديئة



المصدر : الطالب 2018

• **أنماط المساكن في المدينة:** و المقصود به التمييز بين مجموعة من المساكن من حيث الصفات والخصائص والتي تميزها عن باقي المساكن الأخرى. وعلى ضوء التحقيق الميداني نستطيع تمييز أربعة أنماط سكنية وهي:

1- النمط الأوروبي:

ويمثل النسيج العمراني الموروث عن الاستعمار و يتميز باستعمال العناصر المعمارية المحلية وهي عبارة عن منازل فردية لا يتعدى ارتفاعها طابقين ، تمتاز بشكل متجانس وغرف واسعة، طوابقها الأرضية متواجدة تقريبا على مستوى الطريق الوطني رقم 01 على مستوى الحيين ديبس مختار و محمد بوضياف تشكل في مجملها حوالي 95 سكن.

2- السكن التقليدي (الحوش) :

وهو النوع الأكثر ظهورا يتواجد غالبا في مختلف أجزاء المدينة وهذا النوع غالبا هو ريفي ومبني من طرف السكان أنفسهم حيث تختلف حالته من مسكن الى اخر، عادة تحتوي على طابق أو طابقين.

الصورة رقم (23): سكن تقليدي



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (22): النمط الأوربي



المصدر : الطالب 2018

3- العمارات: و هي سكنات جماعية علوها يتراوح بين 3-5 طوابق تتميز بمدخل واحد لجميع السكان ويتراوح عدد الغرف بالشقة الواحدة من 3-5 غرفة، تفتقد إلى النوعية الجمالية وذات مظهر معماري واحد.

4- النمط النصف جماعي: يجمع عدد من الشقق ذو مدخل واحد لجميع السكان و يصل إلى إرتفاع (ارضي+1) ويتواجد بحي 110 مسكن بطريق بسيدي العجال والمسكن الخاصة بالتجهيزات.

الصورة رقم (25):النصف جماعي

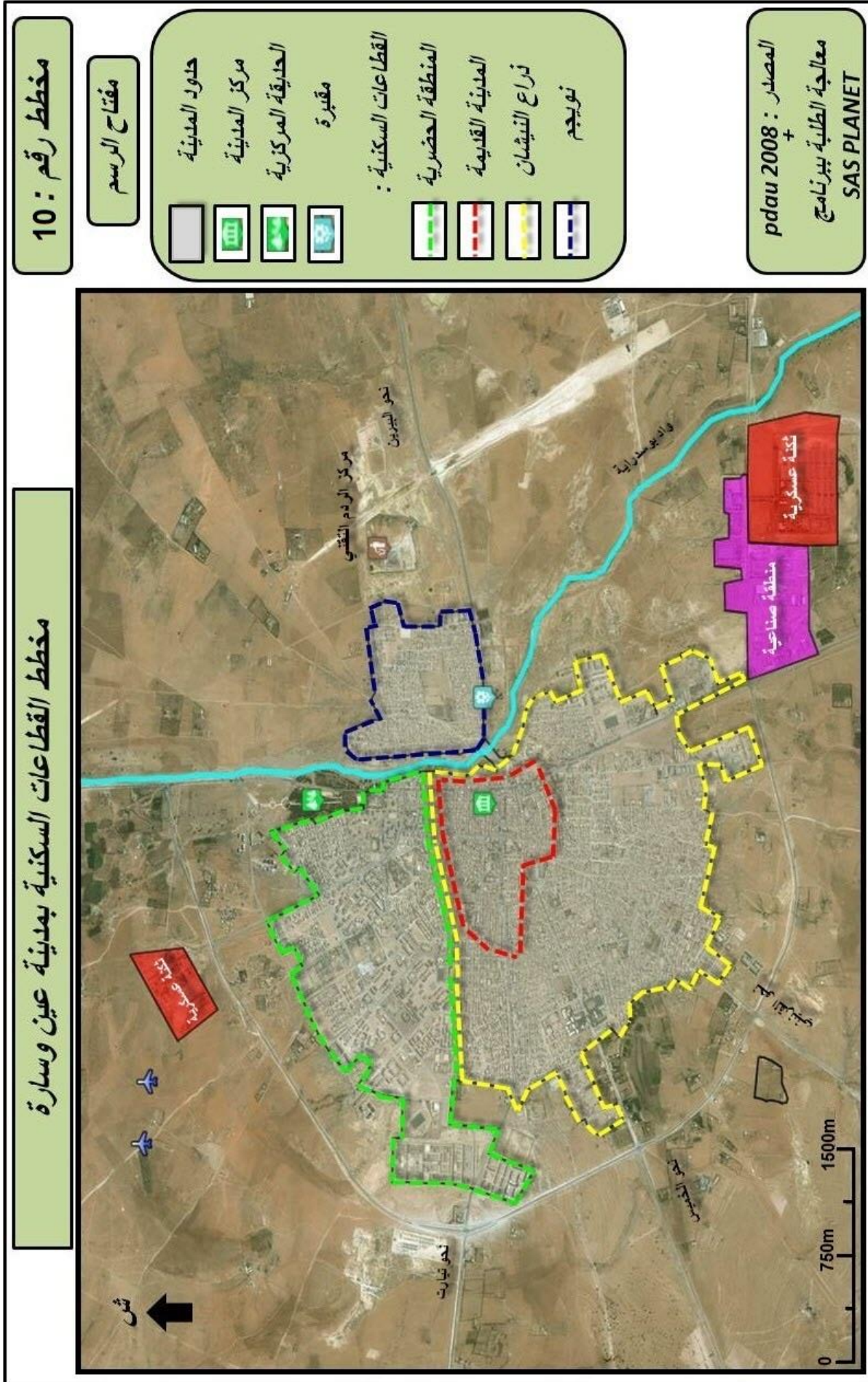


المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (24): العمارات



المصدر : الطالب 2018



4-2-2- دراسة التجهيزات :

تعد التجهيزات من المعايير التي تدل على تطور المدن و مدى وظيفتها و هذه التجهيزات متمثلة في تجهيزات (إدارية, تعليمية , ثقافية, رياضية, صناعية).

- تجهيزات إدارية : وتتمثل في مقر الدائرة - مقر البلدية - 15 فرع بلدي - البريد والاتصالات - 05 مراكز بريدية (بريد الجزائر) - مركز هاتفي للاتصالات - مفتشية التعليم - مصلحة التغذية المدرسية - مطعم مدرسي - محكمة - بنك التنمية المحلية - البنك الوطني الجزائري - بنك الفلاحة والتنمية الريفية - مفتشية العمل - مندوبية تشغيل الشباب - الشركة الوطنية للتأمين - الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية - الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي - مديرية المنافسة والأسعار - الوكالة العقارية - المؤسسة الوطنية لتوزيع المياه - الحماية المدنية - سونلغاز - إتحاد الصم والبكم - فرع مديرية البناء - فرع مديرية الشغال العمومية - شركة البناء والأشغال العمومية - مؤسسة مواد البناء - فرع مديرية الري - مركز الأبحاث - فرع مديرية الصحة - مديرية الضرائب - إتحاد ذوي الإحتياجات الخاصة.

الصورة رقم (27): المحكمة الابتدائية



الصورة رقم (26): ديوان الترقية العقارية



- **التجهيزات التعليمية :** يعطي هذا القطاع أهمية كبرى لمدينة عين وسارة حيث شهد تطورا كبيرا في الآونة الأخيرة وهذا راجع إلى وجود برامج مقترحة من أجل تدعيمها و هي مبينة في الجدول التالي :

جدول رقم (08) : المؤسسات التعليمية في المدينة

الطور	عدد المؤسسات	عدد الأقسام	عدد المتدربين	معدل شغل القسم تلميذ/القسم
الأساسي	53	663	20558	31.1
المتوسط	18	306	12693	41.48
الثانوي	8 مدارس للتعليم العام	248	9593	28.68

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

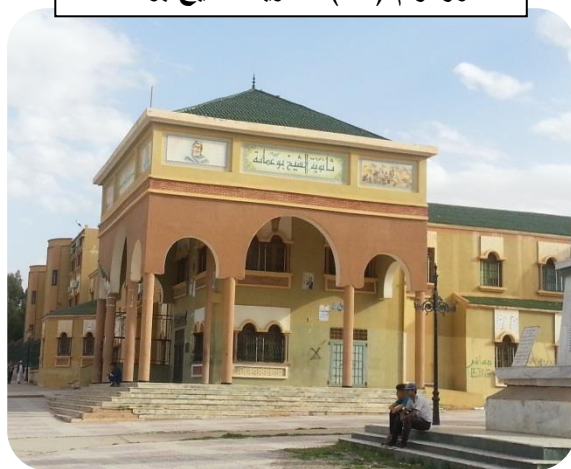
- بالإضافة الى التكوين المهني و التمهين حيث يوجد بمدينة عين وسارة مركزين للتكوين المهني :
- **مركز التكوين المهني (ذكور) علي بن يحي :** و يقع هذا المركز يحي الأمير عبد القادر و يدرس به 800 متربص و يحتوي على 07 قاعات للدراسة و مخبرين للإعلام الآلي و 15 ورشة و يضم مجموعة من الاختصاصات.
 - **مركز التكوين المهني (بنات) المجاهد بلجبل محمد الطاهر :** و يقع هذا المركز بحي زيغود يوسف و يدرس به 451 متربصة و يحتوي على 7 قاعات للدراسة 4 ورشات يضم العديد من الإختصاصات.

الصورة رقم (29): مركز التكوين المهني



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (28): ثانوية الشيخ بوعمامة



المصدر : الطالب 2018

- **المرافق الصحية :** المرافق الصحية بالبلدية تميزت بالدور الهام الذي تجاوز حدود البلدية و هذا راجع لتواجد مستشفى سعداوي المختار ذو سعة 240 سرير بالإضافة الى : 3 مراكز صحية- 1 وحدة صحية -2 قاعة علاج- 1 عيادة بييطرية.
- **المرافق الرياضية :** و تتمثل المرافق الرياضية الموجودة ببلدية عين وسارة في :
مركب و قاعة متعددة الرياضات و ملعب كرة القدم (بلدي). وملعب جوارى كامل التجهيزات بحى عناق رابح و أرضية متعددة النشاطات بحى أحمد زبانه و دار الشباب . كما يوجد ساحة لعب و مقر للاتحاد البلدي للشبيبة الجزائرية بالإضافة إلى قاعات لرياضة الكراتي والتايكواندو ومسبح نصف أولمبي.

الصورة رقم (31):المركب الرياضي



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (30): مستشفى سعداوي مختار

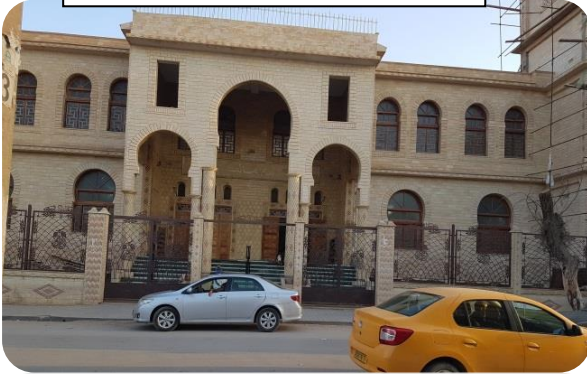


المصدر : الطالب 2018

● المرافق الثقافية و الدينية :

- **المرافق الثقافية :** تتمثل المرافق الثقافية الموجودة ببلدية عين وسارة في مركز ثقافي و مكتبة بلدية .
- **المرافق الدينية :** و تحتوي بلدية عين وسارة على : 14 مسجد - 1 مقبرة .

الصورة رقم (33):مسجد ابن باديس



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (32): مكتبة البلدية



المصدر : الطالب 2018

• **المرفق التجارية :** الجهاز التجاري للبلدية يتمركز معظمه بالنسيج العمراني بغض النظر عن طبيعة النشاط و يتمثل في :

مبنى تجاري- الشركة الوطنية (ENIE)- تجارة أولية-سوق يومي-سوق المواشي -سوق أسبوعي - سوق جملة للخضروات- الشركة الفلاحية للخدمات و التجهيز و العتاد-لاطراك الغذائية الزراعية - مصنع البلاط للقرانيطو و الرخام -مصنع المشروبات الغازية - مصنع المصل الإسفنجي MATELAS - سوق مغطى - مؤسسة الرياض للدقيق-مؤسسة الإنجاز و البناء-مؤسسة أشغال الطرق - مؤسسة إنتاج القوالب البلاستيكية -مجموعة سيدي لكبير للمياه المعدنية- نפטال -محطة بنزين -محطة القطار (قديمة) - موقف سيارات الأجرة -بالإضافة إلى عدة محلات تجارية موجودة عبر مختلف نقاط النسيج العمراني للمدينة (شارع دبي).

• **مرافق أمنية :** تتمثل المرافق الأمنية ببلدية عين وسارة فيما يلي :

الدرك الوطني - الشرطة القضائية - الأمن الحضري - 3 ثكنات عسكرية - مركز فرقة مكافحة الشغب.

الصورة رقم (35):الدرك الوطني



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (34): محافظة الطاقة الذرية



المصدر : الطالب 2018

4-3- دراسة الإطار الغير مبني :

4-3-1- شبكة الطرق : يمر على تراب بلدية عين وسارة شبكة طرق ذات أهمية كبيرة و هي الطريق الوطني رقم (1) الذي يربط الشمال الجزائري بجنوبه و الطريق الوطني رقم (85) الرابط بين ولاية مسيلة بالشرق و ولاية تيارت بالغرب الجزائري و طريق الوزن الثقيل و طرق بلدية تربط بين مكونات المدينة و حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للبلدية سنة 2008 فهي متمثلة في 3 أنواع :

• طرق أولية :

- الطريق الرابط بين (عين وسارة - الجلفة) جنوبا و (عين وسارة - المدينة) شمالا :

و هذا الطريق بإتجاه شمال جنوب يربط بين عين وسارة و الجزائر من الشمال و الجلفة نحو الجنوب و يمتد داخل نسيج المدينة على مسافة مقدرة بـ 5,84 كم و يلعب هذا الطريق دورا مزدوجا فبالإضافة كونه عامل ربط فهو يعتبر كذلك عنصر مهيكّل للمدينة و ساهم في نشأتها و يسمح بالوصول إلى مختلف نقاط النسيج العمراني لداخلها فهو يعتبر طريق رئيسي تتواجد على حافته نسبة كبيرة من المرافق و النشاطات .

حالة هذا الطريق جيدة على العموم و خاصة داخل نسيج المدينة.

- الطريق الرابط بين (عين وسارة - المسيلة) شرقا و (عين وسارة - تيارت) غربا :

إتجاه هذا الطريق شرق غرب يربط بين عين وسارة و سيدي لعجال من الجهة الغربية و بيرين في الجهة الشرقية و يمتد داخل نسيج المدينة على مسافة مقدرة بـ 4,14 كم ، و يلعب كذلك هذا الطريق دورا مزدوجا بالإضافة إلى كونه عنصر رابط فهو عنصر مهيكّل يتحكم في تطور المدينة ، و هو كذلك يعتبر طريق رئيسي لتواجد على حافته نسبة كبيرة من المرافق و النشاطات .

و لقد تم تدعيم الجزء الرابط بين سيدي لعجال (الطريق الولائي رقم 85) و بالتالي ضمها إلى الطريق الوطني رقم 85 . حالة هذا الطريق جيدة على العموم بما في ذلك الجزء الممتد داخل النسيج .

- طريق الوزن الثقيل :

يقع هذا الطريق على طول الجهة الجنوبية الغربية للمدينة حيث يربط المدخل الجنوبي للمدينة من جهة ولاية الجلفة بالمدخل الشمالي للمدينة من جهة المدينة و يحيط المدينة من الجهة الغربية بنصف دائرة نصف قطرها 3.4 كلم يقدر طوله بـ 9.74 كلم .

• طرق ثانوية :

هي الطرق التي تتفرع من الطرق الأولية (الطريقين الوطنيين 1,85) و تسمح بالربط و الإيصال على مختلف أحياء المدينة و هي :

- الطريق المتفرع من الطريق الوطني رقم 85 نحو قرنيبي و يوصل إلى كل من حي هواري بومدين ، ديس مختار ،مدري رابح، جعفرور مرياح ، مصطفى بن بولعيد و طالب عبد الرحمان ، و هذه الطريق في العموم بحالة متوسطة .

- الطريق المتفرع من الطريق الوطني رقم 85 و المؤدي إلى كل من حي هواري بومدين ، مدري رابح و ديدوش مراد و هو في الغالب في حالة متوسطة .

- الطريق الولائي رقم 167 المتفرع من الطريق الوطني رقم 01 و الذي يخترق منطقة النشاطات بإتجاه حد الصحاري و هو في حالة جيدة .

- الطريق المتفرع من الطريق الوطني رقم 85 على شكل حلقة و الرابط للأحياء التالية : محمد بوضياف ،علي عمار ،زيغود يوسف المقراني ، سليمان سليمان بن باديس ،مصطفى رحيم ،قراءة بلقاسم و أحمد زيانة و هو في العموم في حالة مقبولة.

• طرق ثالثة :

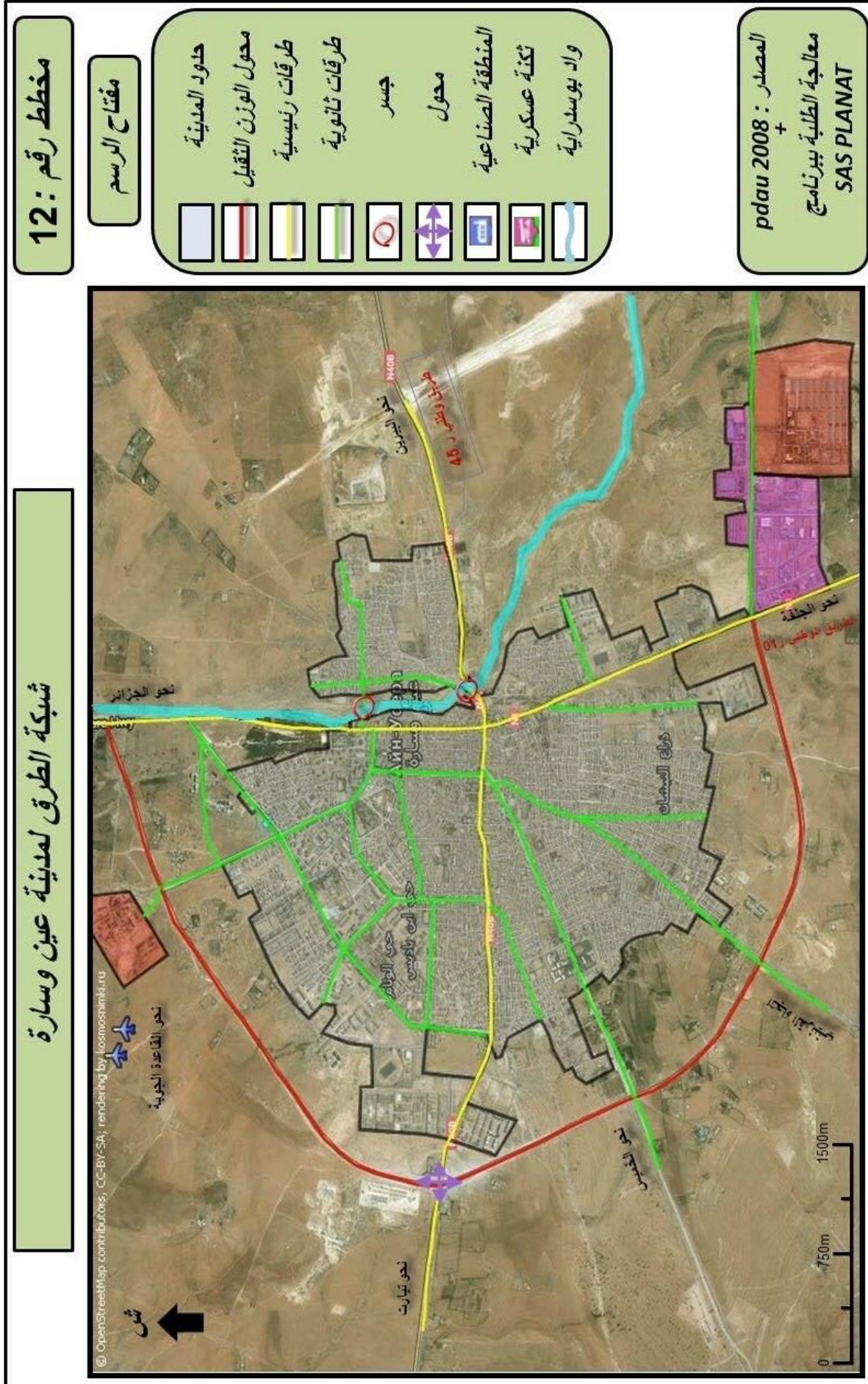
و هي الطرق التي تتفرع من الطرق الثانوية داخل الأنسجة توصل إلى المساكن و مختلف المرافق و هي في الغالب ذات مسار مزدوج و ذات حالة متوسطة تحتاج إلى عملية تهيئة و تعبيد .

والجدول التالي يوضح تركيبة وتوزيع الطرق :

جدول رقم (09) : توزيع الطرق بالمدينة

الحالة	الطول (كلم)	الشبكة
جيدة	12.84	طرق أولية
متوسطة	20	طرق ثانوية
متوسطة الى سيئة	25	طرق ثالثة
/	57.84	المجموع

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة



4-3-2- مختلف الشبكات :

• شبكة المياه الصالحة للشرب :

التغذية بالمياه الصالحة للشرب كافية حيث توجد 09 أبار بالبلدية بالإضافة الى 3 في طور الإنجاز و هي موزعة كما يلي :

4 أبار بالمقر الرئيسي للبلدية. 2 أبار للمناطق المبعثرة بالنسبة للمدينة. 3 أبار موزعة على المناطق الريفية للمدينة .

شبكة المياه الصالحة للشرب بالمدينة شبكة حلقيه و بها قنوات ذات أقطار من 50/ 60 ملم إلى 600 ملم و حالتها جيدة نسبة 85 .

الصورة رقم (37):حنفيات عمومية



المصدر : الطالب 2018

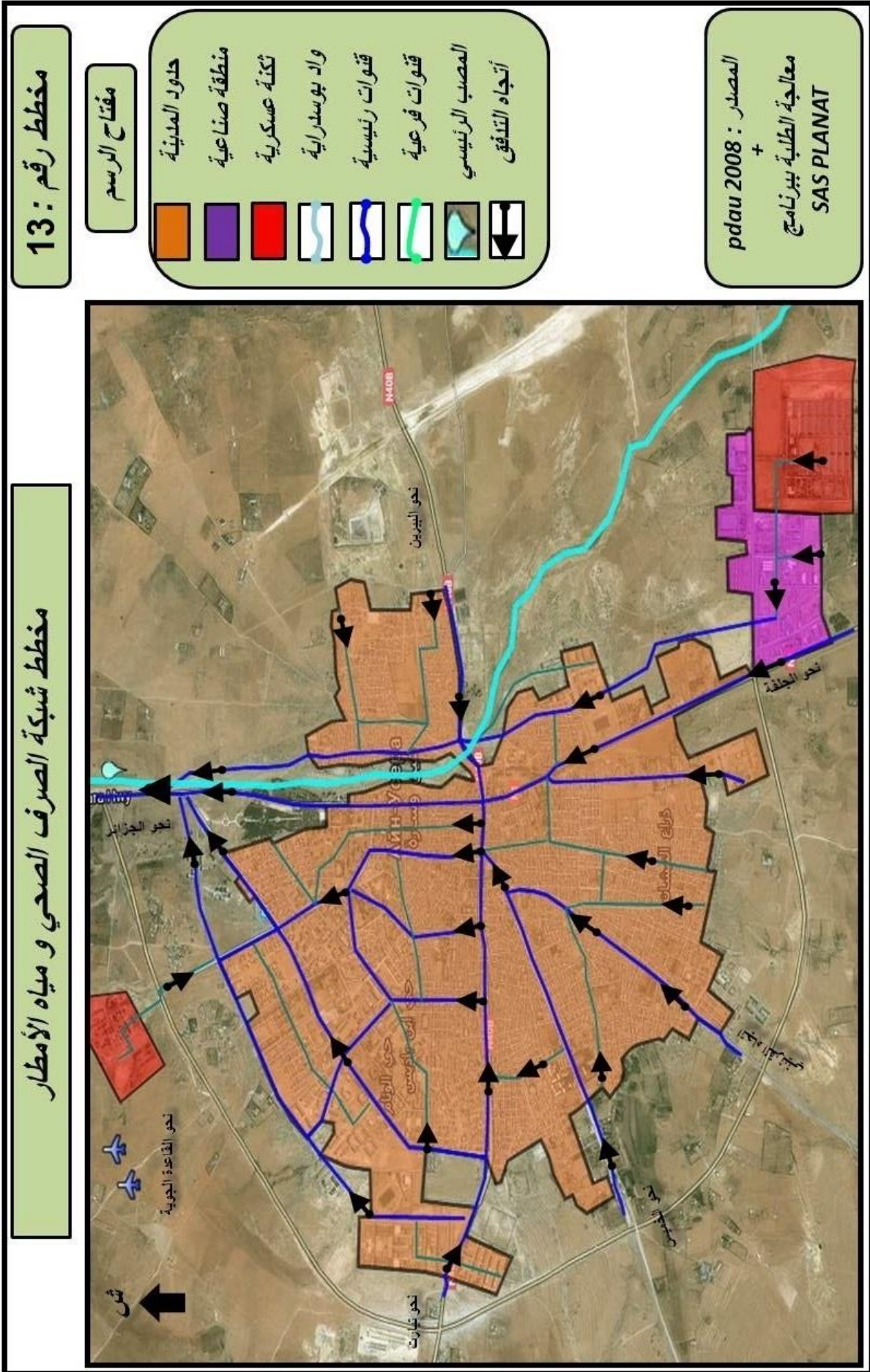
الصورة رقم (36): مجمع رئيسي للماء

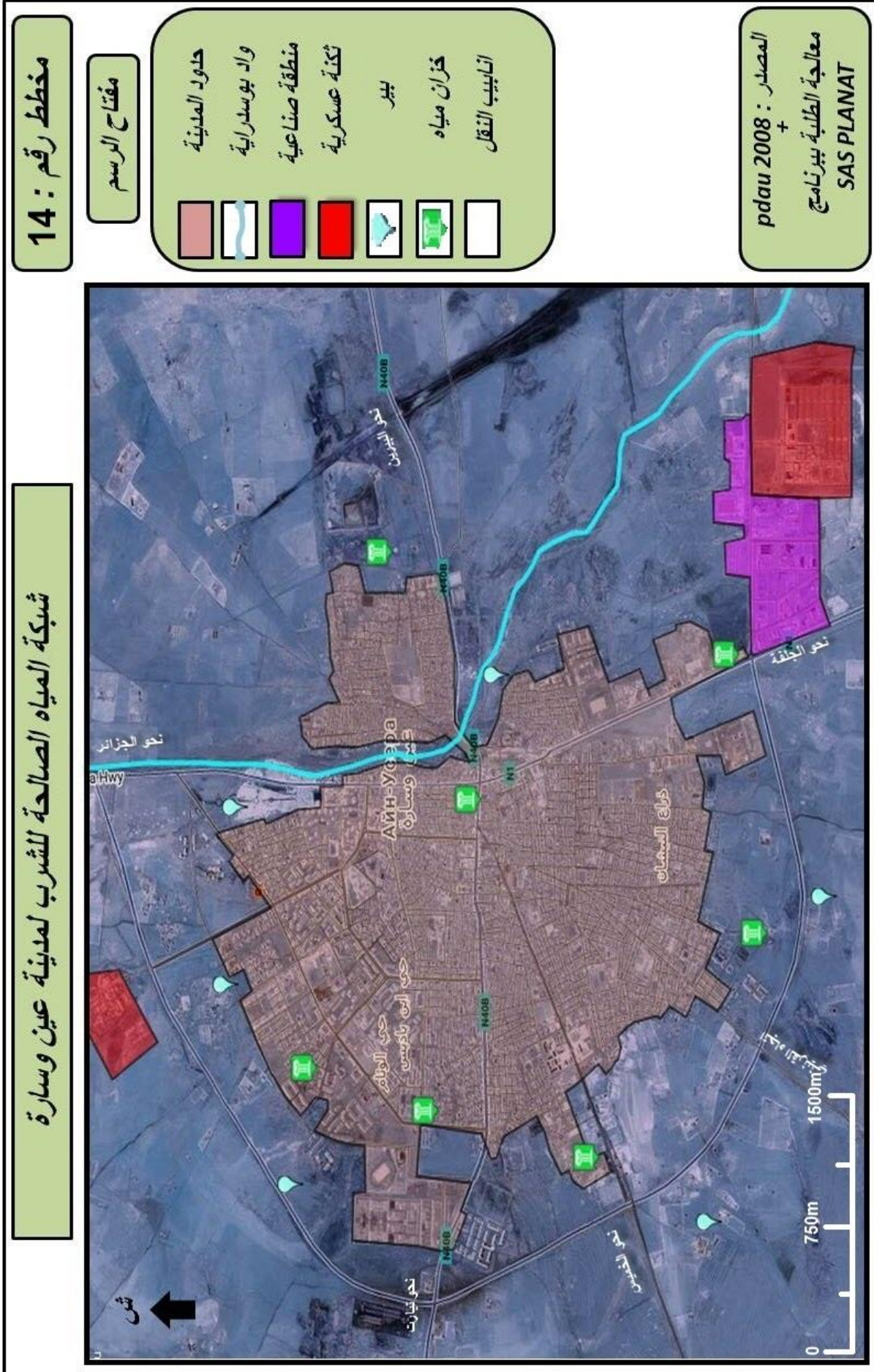


المصدر : الطالب 2018

• شبكة الصرف الصحي :

تغطي شبكة الصرف الصحي بمدينة عين وسارة حوالي 98 % من مجموع المساكن الموجودة و هي شبكة موحدة (صرف صحي و شبكة تصريف مياه الأمطار) و تتكون من قنوات رئيسية أقطارها تختلف من 1200 ملم إلى 500 ملم مع العلم أن هناك قناة ذات شكل بيضوي بقطر 1800 ملم و قنوات ثانوية تختلف أقطارها من 400 ملم إلى 200 ملم ،و حالة هذه القنوات على العموم جيدة و المصرف الطبيعي للمياه يصب في واد خارج المدينة بالجهة الشمالية .





الصورة رقم (39): مركز تصفية المياه



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (38): مصب تصريف المياه المستعملة



المصدر : الطالب 2018

- **شبكة الكهرباء** : نسبة الإستفادة من شبكة الكهرباء تقدر بـ 95 % بدون إحتساب السكنات العشوائية و القصديرية ما يمكن ملاحظته هي ظاهرة إختراق الخطوط الكهربائية ذات الضغط المتوسط أنسجة الأحياء السكنية . هذه الأجزاء تمثل بالدرجة الأولى خطرا على سلامة المواطنين بالإضافة إلى إعتبارها في بعض الأحياء كحاجز في وجه تطورها و توسعها .
يوجد بمدينة عين وسارة مركز إنتاج الكهرباء بالإعتماد على الغاز الطبيعي بسعة تقدر بـ يقع بالمدخل الشرقي للمدينة مع حدود بلدية بنهار بالإضافة الى شركة (enirgua) التي تموضعت بالجنوب الشرقي للمدينة والتي تعتبر ثالث مركز إنتاج للكهرباء عن طريق الغاز في إفريقيا و هذا سنة 2015.

الصورة رقم (41): صورة جوية لوحدة توزيع الكهرباء بالمدينة



المصدر : موقع viamichellen

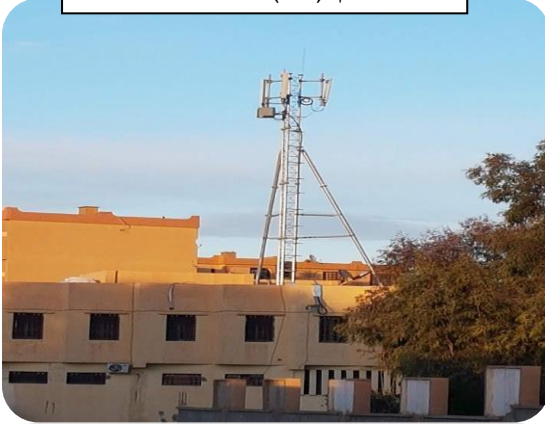
الصورة رقم (40): شركة enirgua



المصدر : الطالب 2018

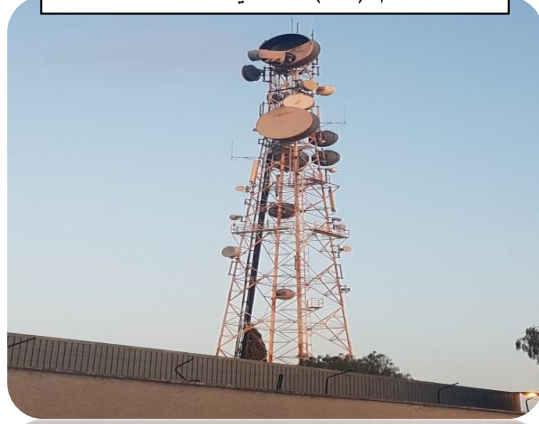
- **شبكة الهاتف** : بغض النظر عن شبكة الهاتف الهوائية بالمدينة فإن شبكة الهاتف ككل بالمدينة على العموم تخضع إلى عمليات تجديد متواصلة و تتم على مستوى الأحياء ،حي بحي و ذلك بغرض تحويل الشبكة إلى تحت أرضية و بالتالي تم تقديم مخطط شامل يجمع و يربط بين التدخلات الجديدة و الشبكة القديمة سنة 2014 و لحد الآن لم تنتهي عملية التجديد . بالإضافة الى هوائيات الشبكات الخاصة الموجودة بالمدينة التي تقدر بـ 22 هوائي .

الصورة رقم (43): الشبكة الخاصة



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (42): هوائي الشبكة الوطنية



المصدر : الطالب 2018

- **شبكة الغاز** : فيما يخص هذه الشبكة فتم جلبها و إدخالها إلى مقر البلدية من الجهة الشرقية (من ناحية حي عبان رمضان) سنة 2005 و حددت سنة 2015 سنة الإنتهاء من التوصيل حيث قدرت نسبتها في نفس السنة بـ 79 % .

الصورة رقم (45): سونغاز عين وسارة



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (44): سكن جماعي موصول بشبكة الغاز



المصدر : الطالب 2018

5- الدراسة السوسيو اقتصادية :

5-1- الدراسة السكانية:

الهدف من الدراسة السكانية هو تقدير النمو الديموغرافي الذي له أثر مباشر على التخطيط العمراني .

5-1-1- تطور السكان من سنة (1998-2008) :

جدول رقم (10) : تطور سكان المدينة بين 1998-2008

2008		2002		1998		البلدية عين وسارة
معدل النمو	عدد السكان	معدل النمو	عدد السكان	معدل النمو	عدد السكان	
3.21	102826	3.49	96627	5.93	87808	

المصدر : إعداد أعضاء الفوج 2018

كما هو مبين في الجدول فإن عدد سكان المدينة خلال إحصاء سنة 1998 قدر بـ 78808 نسمة و في الإحصاء العام للسكن و السكان لبلدية سنة 2002 بلغ عدد السكان بمجال الدراسة 96627 نسمة أي أنه ازداد بمعدل نمو قدر بـ 5.93 % .

و هو معدل نمو مرتفع جدا بالمقارنة مع معدل النمو الوطني المقدر في تلك الفترة بـ 3,08 % .

و خلال الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 2008 بلغ عدد السكان 102826 نسمة أي أنه ازداد بمعدل نمو قدره 3.21 % .

غير أن وتيرة التزايد هذه لا تعبر فقط عن التزايد الطبيعي للسكان بل لها صلة مباشرة مع تغير الوضعية

الاقتصادية و الأمنية للمدينة و خاصة ابتداء من سنة 1982 و التي شهدت استقرار عدة شركات

بالمدينة (SONACOM –ENIE–ECOPA... الخ) و جلبها لليد العاملة و التي بدورها استقرت

بالمنطقة مؤدية بذلك إلى ارتفاع عدد السكان بطريقة جعلت معدل النمو لا يعبر عن التزايد الطبيعي.

5-1-2- وضعية السكان سنة 2018 : حسب احصائيات سنة 2008 فإن عدد سكان المدينة بلغ

102826 نسمة وحسب مصالح البلدية فإن معدل النمو الطبيعي هو 1.99 % ومنه حسب العلاقة :

$$P_n = P_0 \cdot (1 + \alpha)^n \dots (1)$$

α : معدل النمو

P_0 : عدد السكان سنة 2008

P_n : عدد السكان سنة 2018

فإن عدد سكان مدينة عين وسارة سنة 2018 قدر بـ : 119475 نسمة

5-2- الدراسة الاقتصادية : حيث يعتبر الجانب الاقتصادي من العناصر المهمة في المدينة فالهياكل الاقتصادية لبلدية عين وسارة تميزت بالدور الهام الذي تجاوز حدود المدينة لما يوفره من فرص عمل و حركية وهذا راجع الى الاهتمام الكبير للسلطات الذي يظهر في المساحة المخصصة للمنطقة الصناعية التي تقدر بـ 112 هكتار وبتطرق في هذه الدراسة الى عنصرين مهمين هما :

- دراسة البنية الاقتصادية للبلدية .
- دراسة التركيبة الاقتصادية .

5-2-1- دراسة البنية الاقتصادية : نقصد به مختلف النشاطات التي يتم مزاولتها في البلدية و التي

تعكس قدراتها المادية حيث نجد في بلدية عين وسارة :

- النشاط الفلاحي : ان المساحة المخصصة للفلاحة بالبلدية محدودة وهذا راجع لطبيعة المناخ السائد بالمنطقة (الشبه جاف) و الزراعة المهيمنة هي زراعة الحبوب التي تتمركز في الجزء الشمالي للمنطقة و بعض الزراعات الأخرى حديثة العهد و محدودة المساحات تتمركز في الجزء الغربي وتتمثل في زراعة أشجار الزيتون واللوز .
- وما يمكن ملاحظته في البلدية بكثرة هو رعاية الأغنام الذي يعتبر النشاط المهيمن حيث يتم رعي الأغنام بطريقة غير منتظمة لا تخضع الى استراتيجية معينة .

الصورة رقم (47):الحديقة المركزية

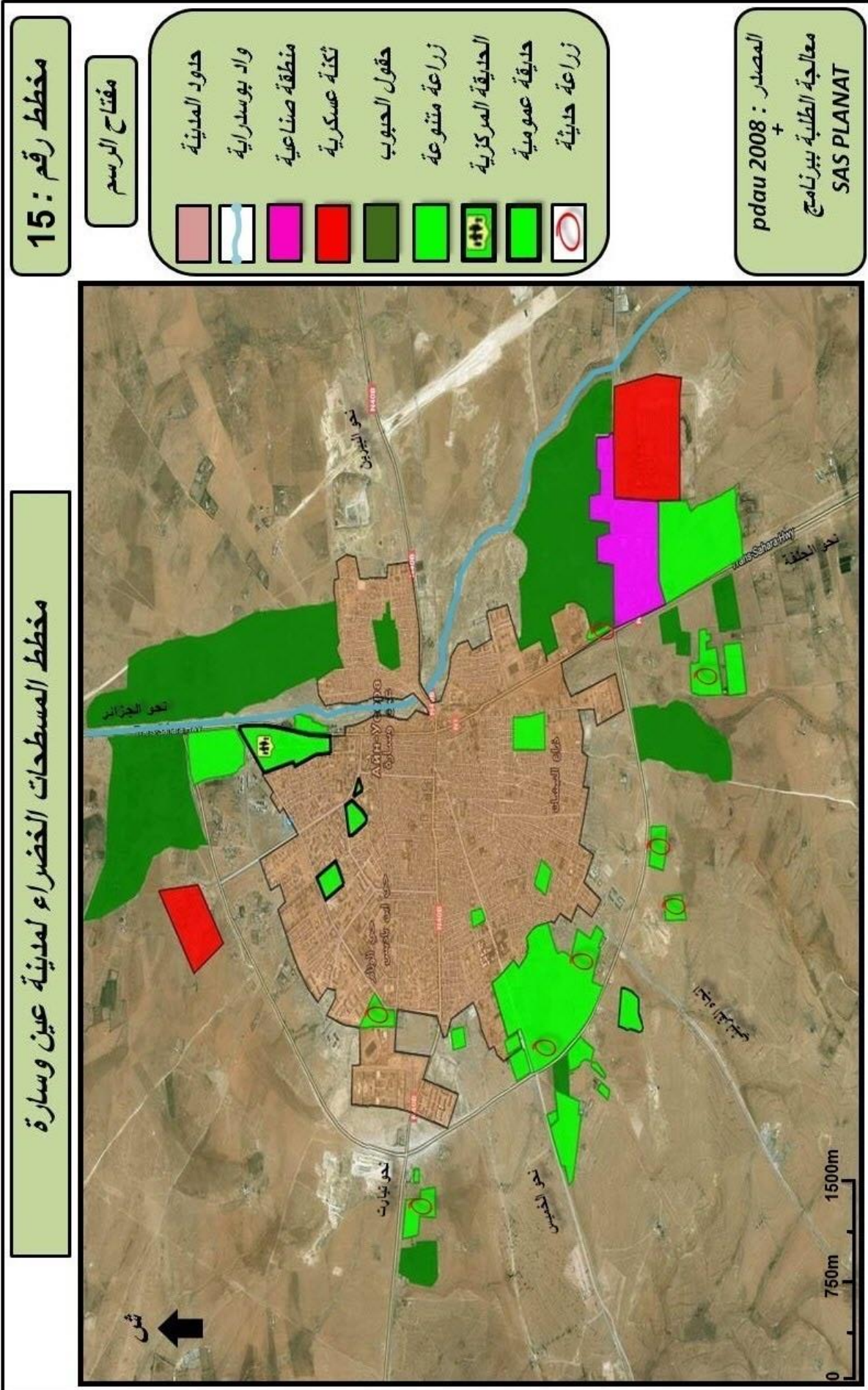


المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (46): رعي الأغنام العشوائى



المصدر : الطالب 2018



• **النشاط الصناعي :** و يضم فرع الصناعة و كذلك فرع البناء و الأشغال العمومية بما في ذلك

القطاع العام و الخاص و يتمثل هذا القطاع في البلدية فيما يلي :

- **المنطقة الصناعية :** أنشأت في إطار سياسة تنمية المنطقة التي تهدف إلى توفير أكبر عدد مناصب

عمل دائمة ممكنة و خاصة دمج مدينة عين وسارة في الحلقة الإقتصادية الوطنية .

تقع هذه المنطقة في جنوب شرق مقر البلدية عند المدخل الجنوبي للمدينة على محور الطريق الوطني

رقم 01 (باتجاه الجلفة) و تغطي مساحة 112 هكتار و هي تضم الوحدات التالية :

-مؤسسة الإنجاز و البناء- مؤسسة إنجاز القوالب البلاستيكية - مؤسسة أشغال الطرق- مؤسسة في

طور الإنجاز- الشركة الفلاحية للخدمات و التجهيز و العتاد - الشركة الوطنية (ENIEM) -لاطراك

(الغذائية الصناعية) - مصنع البلاط للقرانيطو و الرخام - مؤسسة الرياض للدقيق - مجموعة سيدي

لكبير للمياه المعدنية- مصنع الشروبات الغازية بن علي- مصنع المصل الإسفنجي.

بالإضافة الى 15 هكتار تم تقسيمها سنة 2017 في إطار دعم الاستثمارات الإنتاجية .

ما يمكن ملاحظته هو تداخل هذه المنطقة مع مرافق أخرى لا علاقة لها بالنشاط الصناعي (ثانوية الرائد

سليمانى سليمان- مركز التكوين منهي للذكور- محطة بنزين - شرطة قضائية- ثكنة عسكرية) التي

تمثل مشكل يجب أن يأخذ بعين الاعتبار .

- **فرع البناء و الأشغال العمومية :** تقع هذه المنطقة على محور الطريق الوطني رقم 85 (مسيلة-

تيارت) وهي تضم مختلف الوحدات المختصة في البناء من مستودعات الإسمنت و إنجاز الهياكل

المعدنية و الأجر و اللبناات.....الخ

الصورة رقم (49):مستودعات مواد البناء



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (48): مركب نفضال



المصدر : الطالب 2018

- **النشاط التجاري :** لقد شهد هذا النوع من الاستخدام تطورا كبيرا خلال الفترة الأخيرة، إذ عرف التجمع توجها جديدا نحو التجارة وبكل أنواعها، فقد ازداد عدد المحلات مع إزدياد عدد السكان تقع معظم هذه المحلات التجارية على جهتي الطرق الرئيسية ، فنجد الجزء الأكبر منها على طول الطريق الوطني رقم 1 و 85 والمنطقة التجارية (شارع دبي) بوسط المدينة بالإضافة الى الطوابق الأرضي للمجموعة السكنية الجماعية مثل حي 120 مسكن.
- و شهدت المدينة في الآونة الأخيرة برمجة العديد من المناطق التجارية الجديدة نذكر منها :
سوق يومي وسط المدينة – سوق أسبوعي للمواشي بأقصى غرب المدينة – سوق الجملة للمواد الاستهلاكية – سوق أسبوعي للحيوانات .
- وقد ساهمت هذه التجمعات التجارية في تفعيل الحركة الاقتصادية للمدينة و خلق نوع من الحيوية بحيث يمتد مجال تأثيرها إلى غاية بلديات أخرى مجاورة .
- **النشاط السياحي :** النشاط السياحي مهمش بالرغم من الإمكانيات الطبيعية و الثقافية التي تتميز بها البلدية وهذا راجع لنقص في هياكل الإستقبال باستثناء بعض الفنادق ذات طاقة استيعابية محدودة .

الصورة رقم (51):الفندق المركزي



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (50): السوق الأسبوعي



المصدر : الطالب 2018

5-2-2- دراسة التركيبة الاقتصادية : ان دراسة التركيب الاقتصادي من العناصر المهمة في الدراسة التحليلية للمدينة ويقصد به التركيب الوظيفي للسكان حسب نشاطاتهم الاقتصادية لمعرفة وظيفة المدينة و تحديد القوة العاملة و حدة البطالة .

والجدول التالي يبين النشاط و الشغل و البطالة للبلدية حسب احصائيات سنة 2013 :

جدول رقم (11) : نسبة النشاط و الشغل سنة 2013		
النسبة %		
100	102826	عدد السكان الاجمالي
45.16	46436	عدد السكان في سن العمل
24.28	24966	عدد السكان النشطين
19.62	2182	عدد السكان المشتغلين
10.94	1995	عدد السكان البطالين

المصدر : الحولية الإحصائية لمدينة عين وسارة 2013

الجدول التالي يبين التركيب الوظيفي للفئة النشطة :

جدول رقم (12) : التركيب الوظيفي للمدينة سنة

نشاط	فلاحة	صناعة	أشغال.ع	تجارة	مواصلات	إدارة	مجموع
العدد	9986	873	3745	3121	999	6242	24966
النسبة%	40	3.5	15	12.5	4	25	100

المصدر : الحولية الإحصائية لمدينة عين وسارة 2013

من خلال المعطيات المبينة في الجدولين رقم (08) و (09) يظهر بأن السكان في سن العمل يمثلون 45.16 % و بالتالي فالمدينة تتوفر على قوة عاملة معتبرة وأن 40 % من هذه الفئة يشغلون مناصب قطاع الفلاحة وهذا راجع للأهمية الكبيرة التي يشهدها هذا القطاع خاصة في الأونة الأخيرة .

6 - نتيجة :

بناء على الدراسة التحليلية التي قمنا بها على مستوى مدينة عين وسارة استخلصنا مجموعة من

النتائج المتمثلة في ما يلي :

- الموقع الإستراتيجي الذي تمتاز به المدينة و إحتوائها على شبكة مهمة من الطرقات (الطريق الوطني رقم 1 و 45) .

- توفر المدينة على منطقة للنشاطات الصناعية مما جعلها نقطة جذب للمهاجرين الخارجيين.

- الشروط الأمنية الملائمة حيث تحتوي المدينة على ثكنتين عسكريتين و القاعدة الجوية مما جعلها نقطة جذب للسكان والذي نجم عنه زيادة كبيرة في عدد السكان .

- احتياطي محدود من المجال القابل للتوسع بوجود العوائق الطبيعية (واد بوسدراية الذي خلق إنقطاع بين أحياء المدينة) و الحدود الإدارية للبلديات المجاورة وإمكانية التوسع من الجهة الجنوبية و الغربية .

- الإستغلال الغير عقلاني و الغير منظم للمجال الناتج عن النمو الديموغرافي و النزوح و كذا عدم اتباع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

- الإمكانيات الفلاحية الكبيرة للمدينة الذي يقابله نقص في الأراضي الفلاحية المستغلة بسبب المناخ الذي يعتبر عائق في وجه الإستثمار .

- الاستهلاك اللاعقلاني للمجال نتيجة التوسع الأفقي للمدينة .

- الموقع الإداري المميز للمدينة وكذا بإعتبارها ثاني اكبر تجمع سكاني بعد عاصمة الولاية أدى بها الى أن تكون نقطة جذب للسكان .

- استهلاك ما كان مخصص في المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير في وقت وجيز مما استدعى

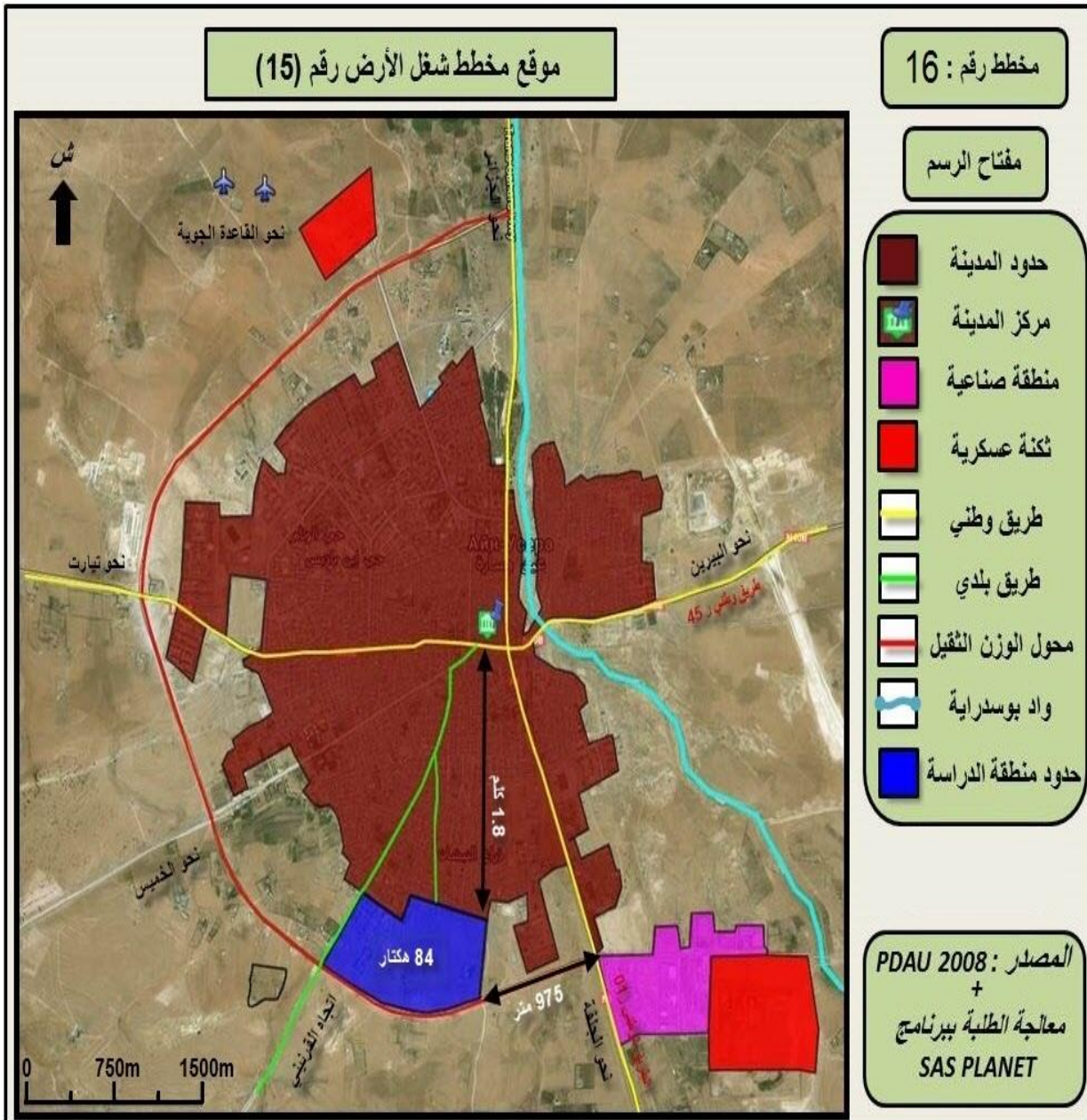
مراجعته، لان العشوائية في استغلال الاراضي في بعض الاحيان ادى الى القضاء على ارضيات كانت مخصصة لتجهيزات عمومية و حدائق .

❖ القسم الثاني : الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم (15)

1- تقديم منطقة الدراسة :

1-1- الموقع : تقع منطقة الدراسة المتمثلة في مخطط شغل الأرض رقم (15) في الجزء الجنوبي لمدينة عين وسارة باتجاه بلدية القرنيني ضمن القطاع المخصص للتعمير للمدى المتوسط و المحدد من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 2008، يبعد ب 1.8 كلم عن مركز المدينة و 975 متر عن المنطقة الصناعية.

1-2- المساحة : تبلغ مساحة الأرضية المخصصة له ب : 84 هكتار.



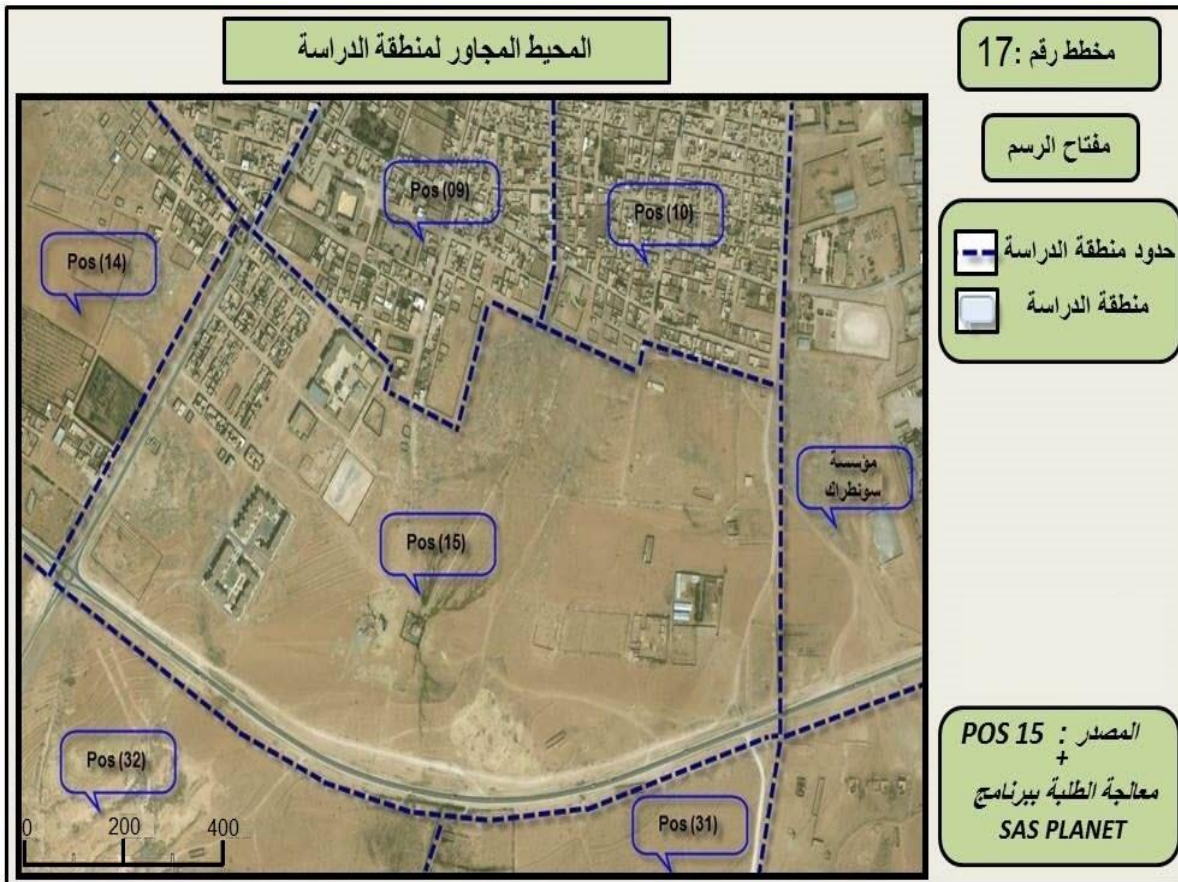
1-3- الحدود : جدول التالي يبين حدود منطقة الدراسة:

جدول رقم (13) : المحيط المجاور

الجهة	الحدود	محتويات
الشمال	Pos (9)	حي طالب رمضان
	Pos 10	أزراع النيشان
الشرق	سوناطراك	مؤسسة وطنية + مساحات حرة
الجنوب	Pos 32	مستثمرات فلاحية
	Pos 33	مستثمرات فلاحية
الغرب	Pos 14	جزء من حي ديدوش مراد+ مستثمرة فلاحية

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

بالنسبة للتجهيزات الموجودة بالمحي المجاور فنجد : مؤسسة سوناطراك - ابتدائية (02) - متوسطة - قاعة حفلات - فرع إداري (الوكالة المحلية لتدعيم الفلاحة) مسجدين للحي - محلات تجارية غير مستغلة - عيادة الطب البيطري.



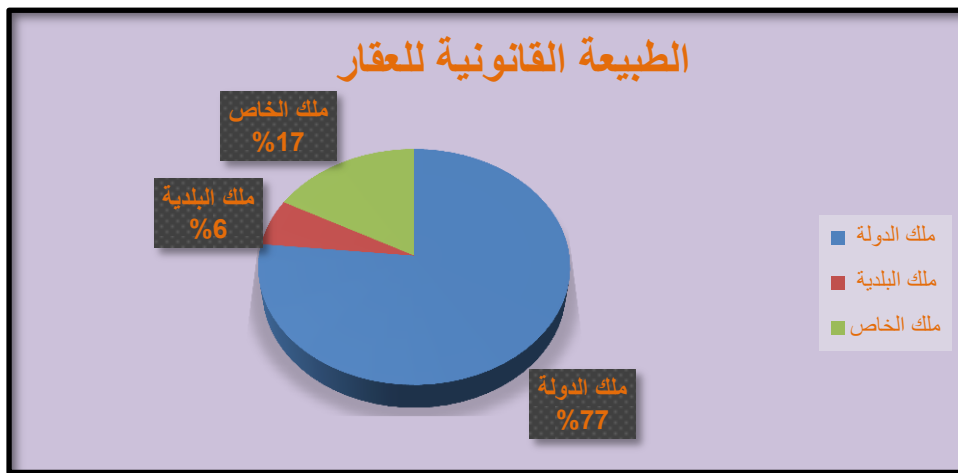
4-1- الطبيعة القانونية للعقار: مخطط شغل الأراضي رقم (15) تعود ملكيتها الدولة بنسبة 76.5%
حسب مخطط شغل الأرض رقم (15) سنة 2015 ..

جدول رقم (14) : الطبيعة القانونية للعقار

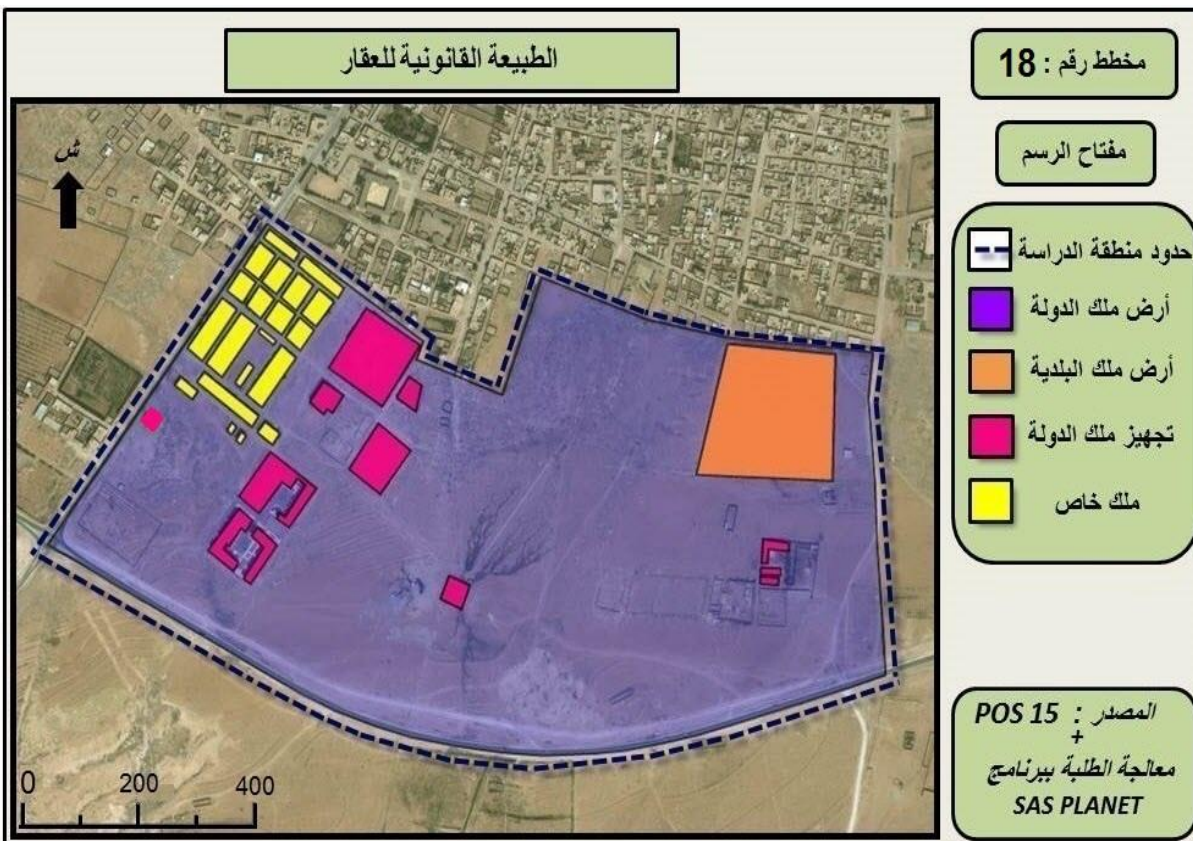
المجموع	ملك خاص	ملك البلدية	ملك الدولة	المساحة (هكتار)
84	14.34	5.33	64.33	
100	17.07	6.35	76.58	النسبة (%)

المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)

شكل رقم (11) : الطبيعة القانونية للعقار



المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)



2- دراسة الوضعية الحالية و تحليل المعطيات :

1-2- المعطيات الطبيعية :

1-2-1- الطبيعة الطبوغرافية : أرضية منطقة الدراسة ذات ميل بين 00 % و 03 % و اتجاه الميل من الجنوب الى الشمال (ملحق رقم 07) .

2-2- المعطيات الديموغرافية :

1-2-2-1- عدد السكان : الإحصائيات الخاصة بمنطقة الدراسة هي 1806 نسمة ما يمثل 1.51% من سكان المدينة .

جدول رقم (15) : عدد سكان المنطقة

النسبة %	عدد سكان المنطقة	عدد سكان البلدية
1.51	1806	119475

المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)

2-2-2-2- الكثافة السكانية : تقدر الكثافة السكانية في المنطقة بـ 21.5 ساكن/هكتار .

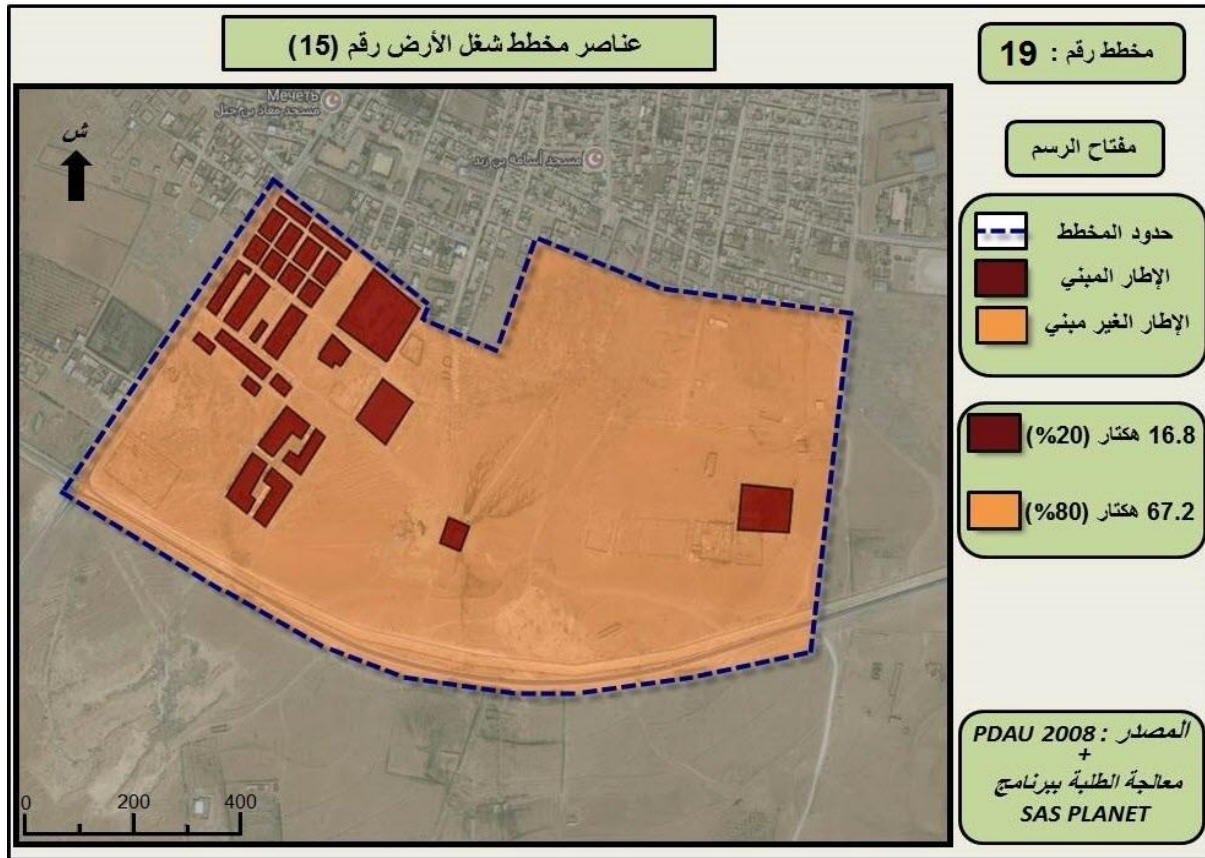
2-3- الدراسة العمرانية: من خلال تحليل منطقة الدراسة بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المعطيات من مختلف المديريات و باستعمال صور الأقمار الصناعية فإن مساحة المنطقة المتمثلة في مخطط شغل الأراضي رقم (15) التي تقدر بـ 84 هكتار و تنقسم الى :

- الإطار المبني يمثل 20 % بمساحة تقدر بـ 16.8 هكتار مقسمة الى سكنات و تجهيزات .
- الإطار الغير مبني يمثل 80 % بمساحة تقدر بـ 67.2 هكتار .

شكل رقم (12) : مكونات منطقة الدراسة



المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)



2-3-1- الإطار المبني : تقدر المساحة المبنية بـ 16.8 هكتار و هي موزعة على السكنات و التجهيزات :
● السكنات :

- سكن فردي : تضم منطقة الدراسة 103 سكن فردي تشغل مساحة تقدر بـ 10225 م² و تمثل 6.09 % من المساحة المبنية و 1.22 % من مساحة مخطط شغل الأراضي.

- سكن جماعي : 19 عمارة تشغل مساحة تقدر بـ 3800 م² و تمثل 2.26 % من المساحة المبنية و 0.45 % من مساحة مخطط شغل الأراضي .

جدول رقم (16) : أنماط سكنات في منطقة الدراسة

النسبة من مساحة مخطط شغل الأرض %	النسبة من مساحة الإطار المبني %	المساحة (هكتار)	المساكن	السكنات
1.22	6.08	10225	103	سكن فردي
0.45	2.26	3800	19	سكن جماعي
1.67	8.35	14025	122	المجموع

المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)

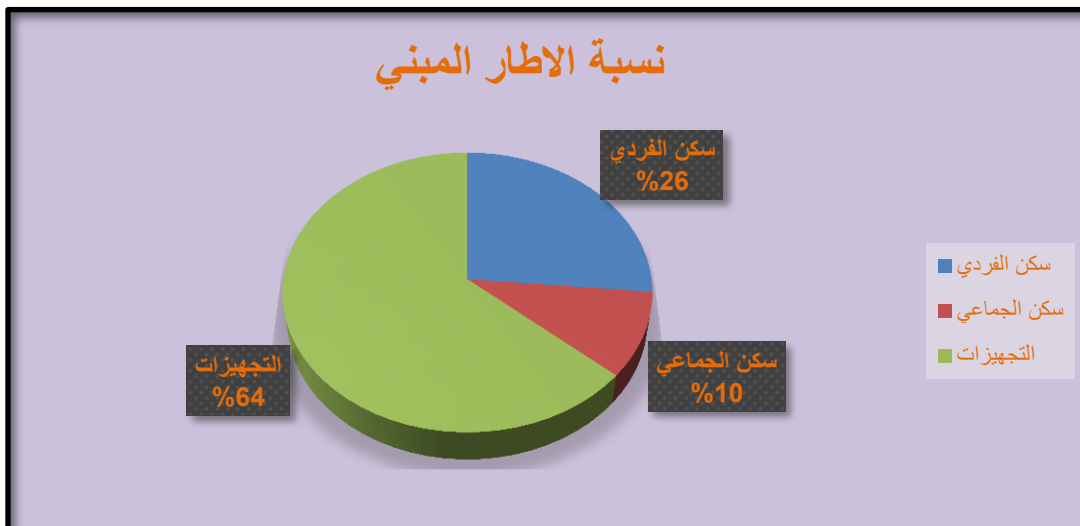
- **التجهيزات:** بالنسبة للتجهيزات فمنطقة الدراسة تحتوي على ثلاث تجهيزات متمثلة في ثانوية و ابتدائية و مركز صحي تشغل مساحة تقدر بـ 24596 م² و تمثل نسبة 14.64 % من المساحة المبنية و 2.92 % من مساحة مخطط شغل الأرض.

جدول رقم (17) : تجهيزات منطقة الدراسة

التجهيز	المساحة	مجموع	النسبة من مساحة الإطار المبني (%)	النسبة من مساحة مخطط شغل الأرض (%)
ثانوية 8 ماي 1945	16680	24596	14.64	2.93
إبتدائية خمخام أحمد	7424			
المركز الصحي	492			

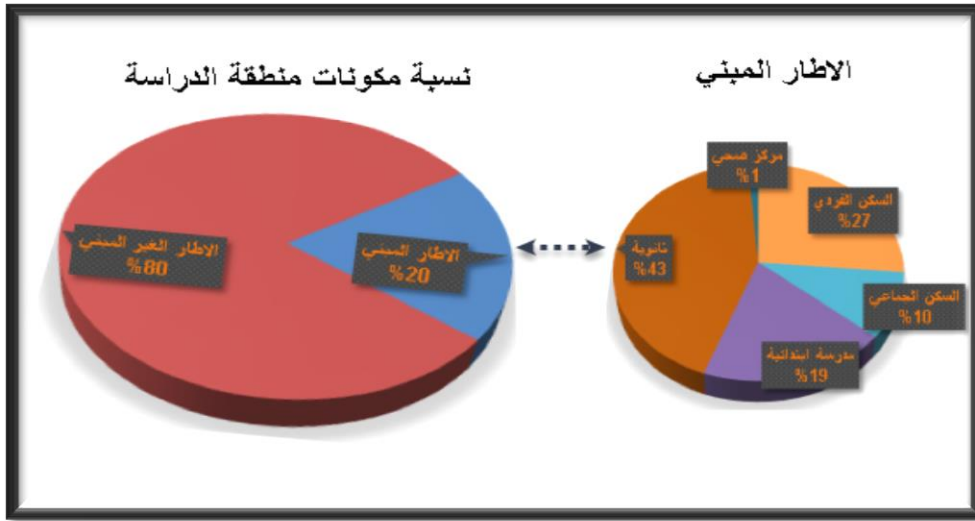
المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)

شكل رقم (13) : مكونات الإطار المبني

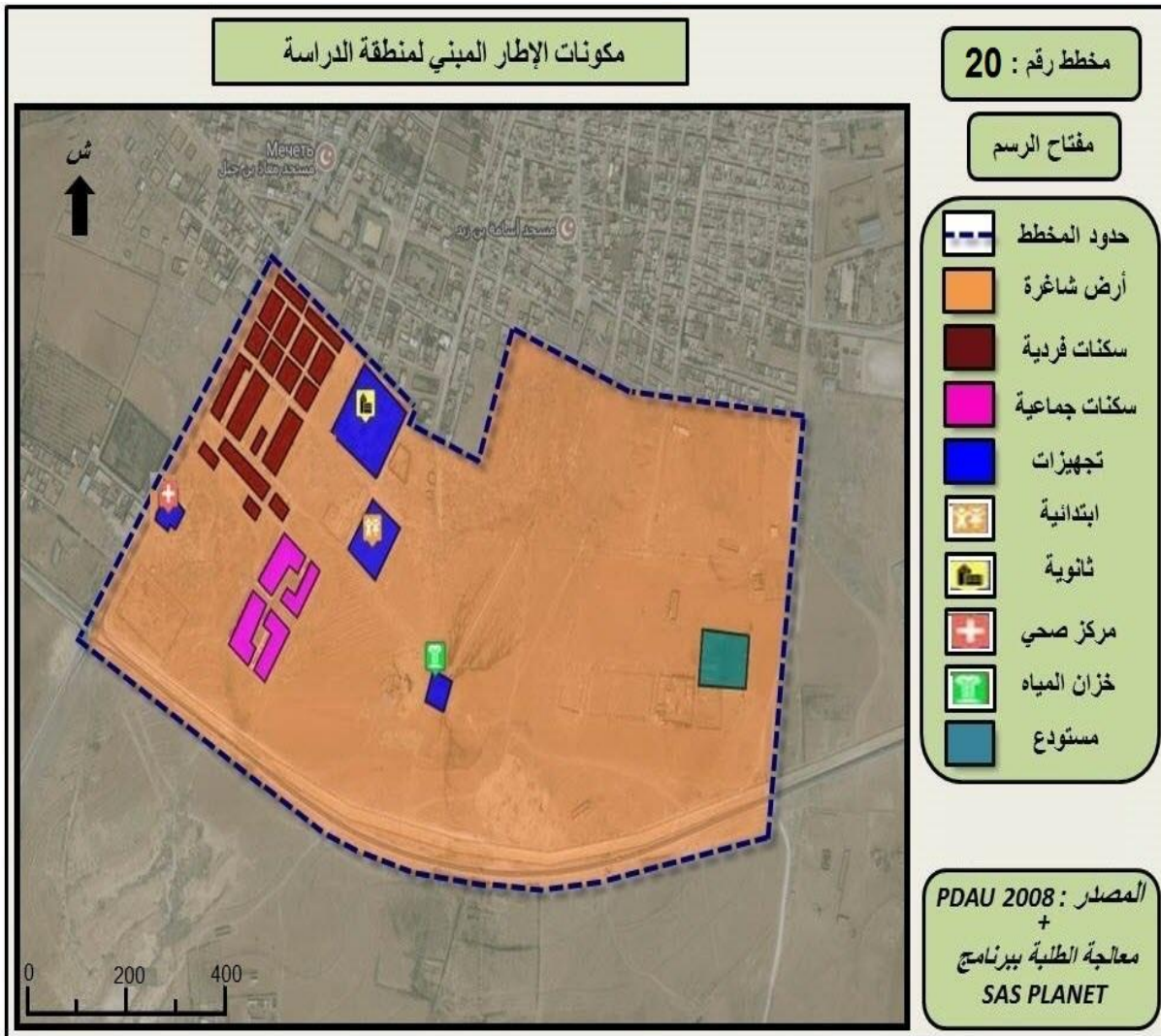


المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)

شكل رقم (14) : مكونات منطقة الدراسة



المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)



2-3-2- وضعية الإطار المبني :

بلغ عدد سكان مخطط شغل الأرض رقم (15) 1806 ساكن و هذا حسب اخر تقديرات لمصالح البلدية سنة 2017 يسكنون 255 مسكن أي بمعدل إشغال 7,08 فرد / مسكن مقارنة بالمعدل الوطني المقدر بـ 6,00 فرد/مسكن.

حيث و بعد الاطلاع على المخططات العمرانية و الزيارة الميدانية للمنطقة تم استخلاص مجموعة من الخصائص متمثلة في :

- إعتدال العشوائية في تموضع السكنات الفردية و عدم التقيد بتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيما يخص تحديد مساحة المساكن الفردية(ملحق 05) و الواجهات وعددها 47 مسكن .
صورة رقم (52) (53)

- عدم التوازن بين الإطار المبني و الغير مبني, حيث يظهر ذلك في الاختلاف المتباين بين مساحات الوحدات المبنية و المنافذ و الممرات داخل المنطقة السكنية و توقيع البناءات بالنسبة للطرق بالمخطط (ملحق 13) . صورة (53) (54)

- رصد 15 سكن فردي غير مكتمل. صورة رقم (55)

الصورة رقم (53):وحدات سكنية غير منظمة



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (52): سكن فردي غير لائق



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (55): سكنات فردية غير مكتملة



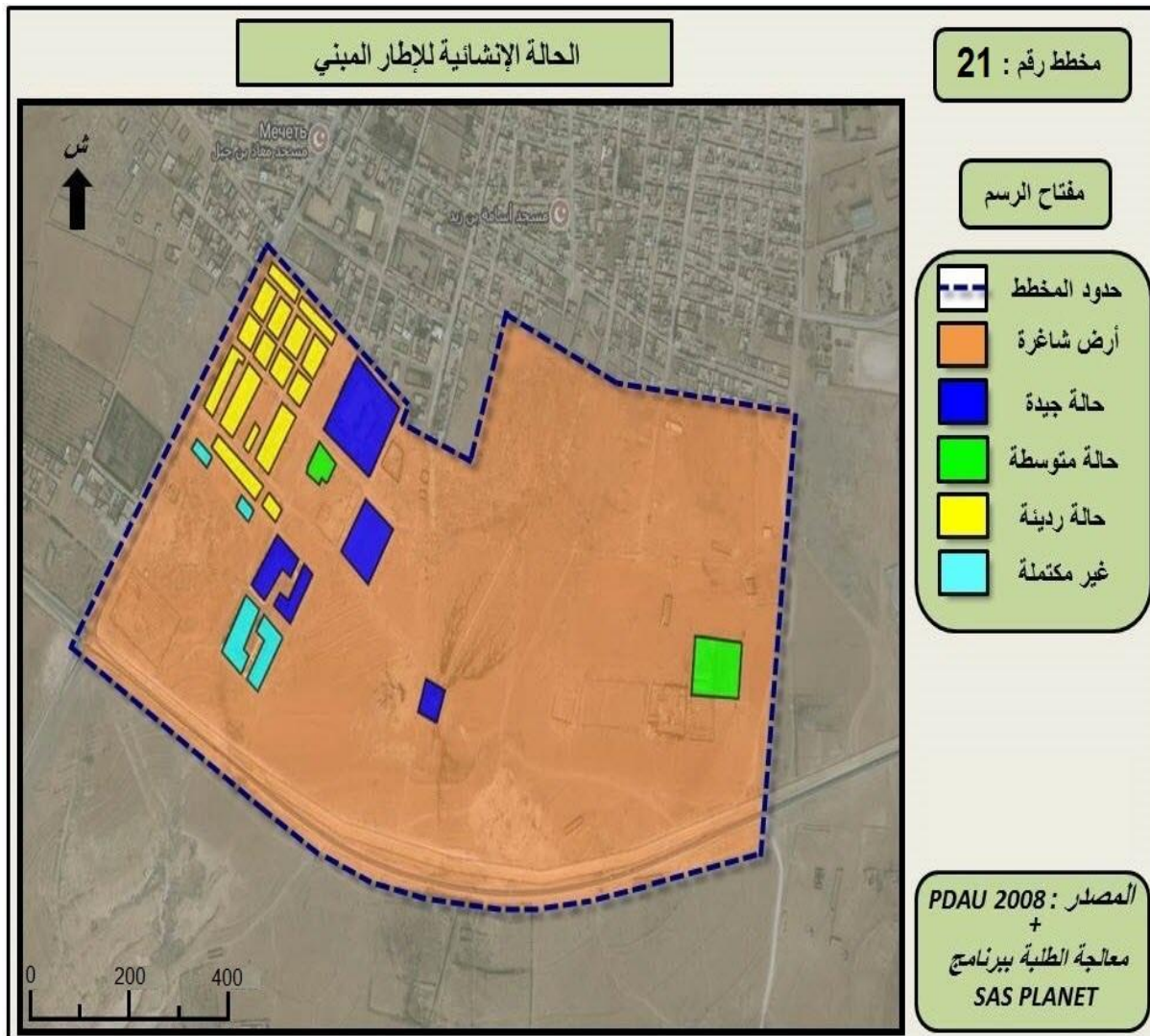
المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (54): سكن فردي فوضوي



المصدر : الطالب 2018

- 3-3-2 الحالة الإنشائية للإطار المبنى : المقصود به الحالة الفيزيائية للبنىات تنقسم الى (جيدة ، متوسطة و رديئة و غير مكتملة) و هذا حسب حالة البناء -المادة المستعملة في البناء -تاريخ البناء.
- 1- البنىات الجيدة : و هي بنىات حديث مادة بنائها صلبة مكونة من الحديد و الإسمنت المتمثلة في السكنات الجماعية (9 عمارات) بالإضافة إلى التجهيزات (الثانوية و الابتدائية).
- 2- البنىات المتوسطة : و هي البنىات القديمة نوعا ما و التي يظهر عليها بعض النقائص في الإنجاز والمتمثلة في (المركز الصحية و مستودع البلدية).
- 3- البنىات الرديئة : و تتمثل في المساكن الفردية القديمة حيث تظهر عليها شقوق واضحة على الجدران و مادة بناؤها محلية بحتة كما يظهر بها أجزاء منهارة و تفتقر للجمالية الهندسية وهي 88 مسكن.
- 4- البنىات غير مكتملة : و تتمثل في المساكن الجماعية (10 عمارات) حيث تظهر النقائص في التهيئة الخارجية للعمارات بالإضافة الى 15 سكن فردي.



2-3-2- الإطار الغير مبني : تقدر المساحة الغير المبنية بـ 67.2 هكتار من إجمالي مساحة منطقة الدراسة أي بنسبة 80 % و تنقسم بدورها الى جزئين :

2-3-2-1- مساحة الطرقات: الطرق الموجودة بمنطقة الدراسة تبلغ مساحتها 2.02 هكتار تمثل نسبة 3.01 % من إجمالي المساحة الغير المبنية و بنسبة 2.4 % من مساحة منطقة الدراسة .

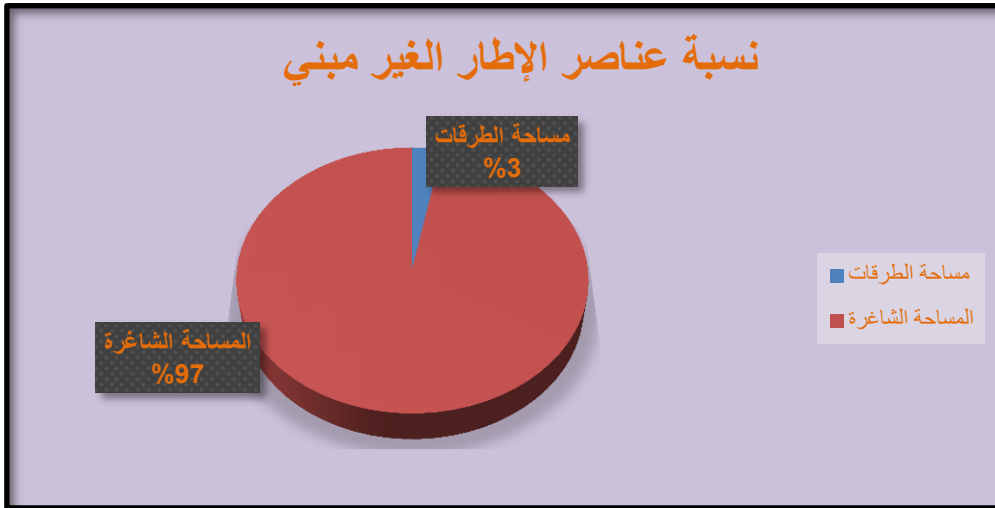
2-3-2-2- المساحة الشاغرة : : تقدر في الحي بـ 65.18 هكتار بنسبة 96.9 % من إجمالي المساحة الغير المبنية و بنسبة 77.59 % من منطقة الدراسة .

جدول رقم (18) عناصر الإطار الغير مبني

النسبة من المساحة الكلية	النسبة من غير المبني	المساحة (هكتار)	الاطار الغير مبني
2.4	3.01	2.02	مساحة الطرق
77.59	96.9	65.18	المساحة الشاغرة
80	100	67.2	المجموع

المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)

شكل رقم (15) : عناصر الإطار الغير مبني



المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)

بالنسبة للإطار الغير المبني فهو في حالة رديئة حيث نلاحظ طرق غير مزفتة و انعدام الأرصفة والمساحات الخضراء و مساحات اللعب صورة رقم (62)(63).

2-4-4- الطرق و الشبكات المختلفة :

2-4-4-1- الطرق :

تمر بمنطقة الدراسة من الجهة الجنوبية طريق الوزن الثقيل الذي يربط المدخل الجنوبي للبلدية بالمدخل الشمالي و يحد منطقة الدراسة على طول 1160 م
 طريق بلدي (سبيل الجنوب) يحد منطقة الدراسة من الجهة الغربية بطول يقدر بـ 633 م و الذي يعتبر وسيلة ربط بين منطقة الدراسة و بلدية القرنيني .

الصورة رقم (57): طريق الوزن الثقيل



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (56): الطريق البلدي



المصدر : الطالب 2018

2-4-4-2- الشبكات المختلفة:

- شبكة المياه الصالحة للشرب: يتم تزويد السكان كل يومين بالماء و جلهم متصلون بالشبكة و يوجد مجمع ماء قيد الإنجاز.
- شبكة الصرف الصحي : نسبة الربط بشبكة الصرف الصحي مئة بالمئة لجميع المساكن الفردية بالإضافة الى عملية ربط جديدة بالنسبة لسكنات الجماعية و هذا ما يسهل الربط بالنسبة للأجزاء الأخرى.
- شبكة الكهرباء : منطقة الدراسة مزودة بالكهرباء و هذا ما يسهل عملية الربط و التهيئة مع وجود بعض المشاكل في تموضع أعمدة التوزيع .

- شبكة الغاز الطبيعي : موجودة في السكنات الجماعية و منعدمة في المنطقة المخصصة للسكنات الفردية.
- شبكة تصريف مياه الأمطار : منعدمة فنظرا لعدم وجود الطرق المزفطة فيتجمع الماء في الطرق الترابي.
- شبكة الإنارة العمومية : أعمدة الإنارة متواجدة بكثرة عند السكنات الجماعية , أما عند السكنات الفردية يقل تواجدها مما فرض على السكان استغلال النارة الخاصة بالمنزل .
- شبكة الهاتف: شبكة الهاتف منعدمة تماما.

الصورة رقم (59): مجمع الماء



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (58): محول كهرباء



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (61): الإنارة العمومية



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (60): عمود الكهرباء



المصدر : الطالب 2018

الصورة رقم (63): تصريف مياه الأمطار

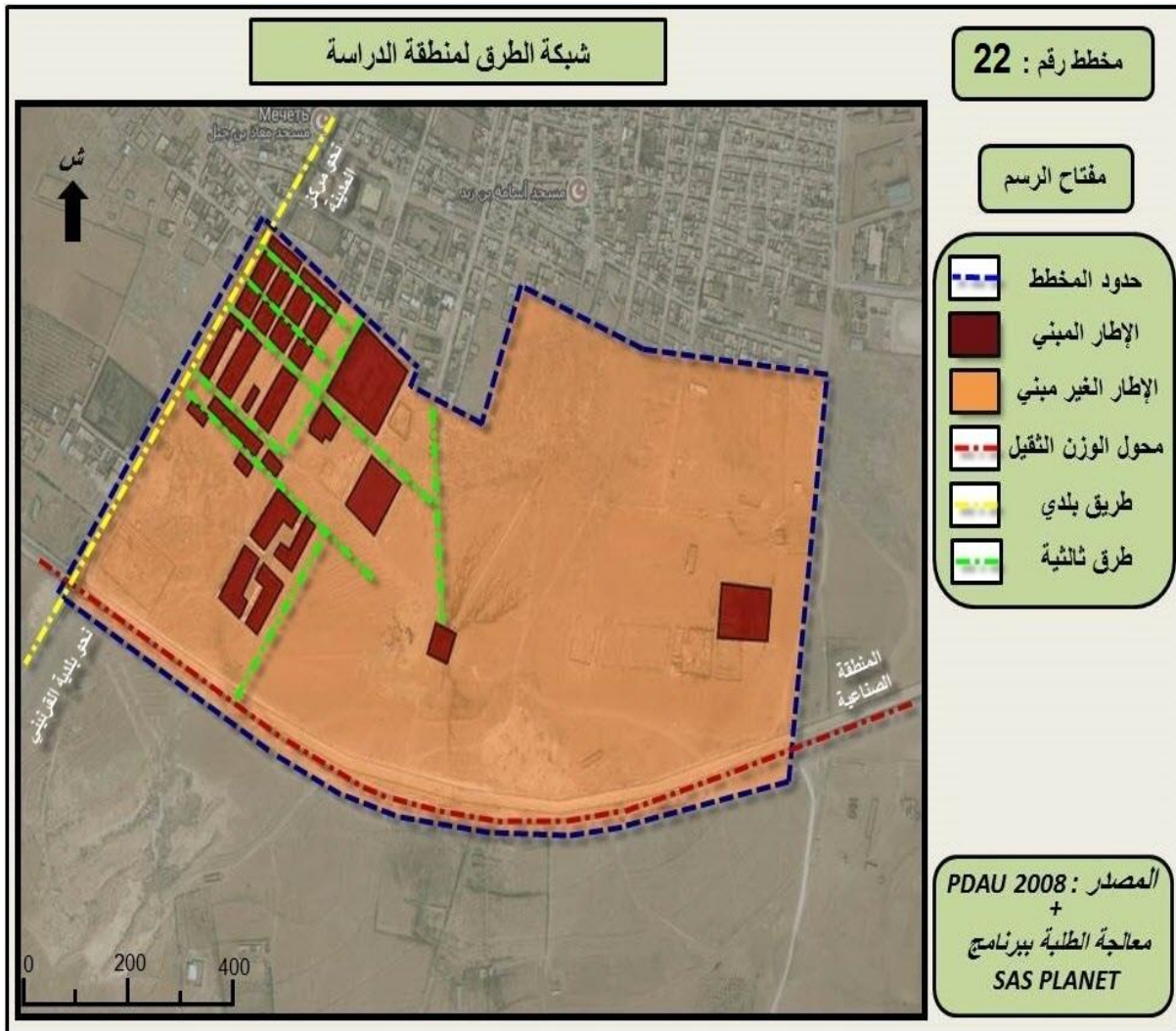


المصدر : الطالب 2018

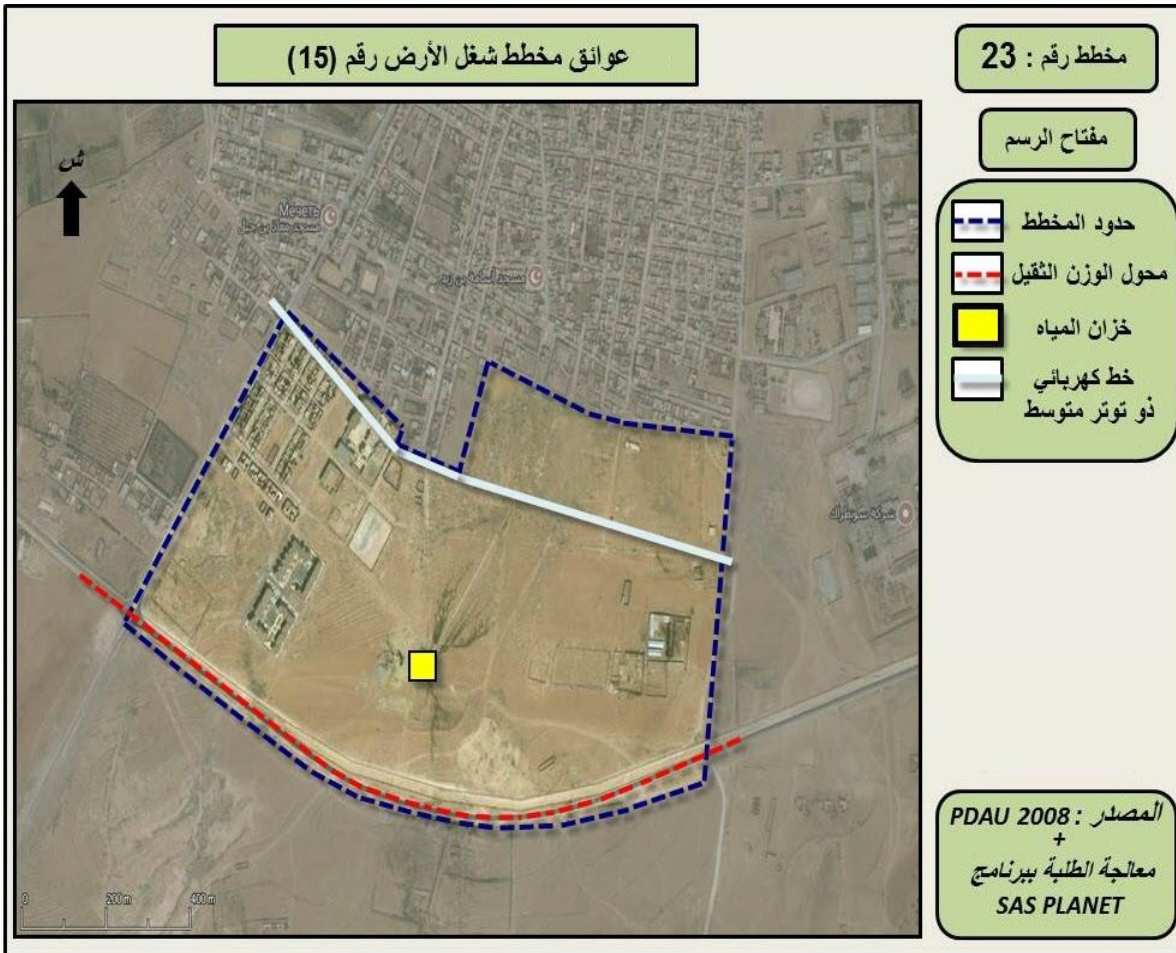
الصورة رقم (62): تدهور الإطار الغير مبني



المصدر : الطالب 2018



- **عوائق طبيعية** : بالنسبة لهذا النوع من العوائق فالمنطقة لا تحتوي على أي منها فهي تمتاز بالانبساط و لا توجد بها أي تضاريس تعيق من عملية التدخل و الاستغلال .
 - **العوائق الفيزيائية** : و تنقسم بدورها الى :
 - الطريق الخاص بالوزن الثقيل : يربط المدخل الجنوبي للبلدية بالمدخل الشمالي و يحد منطقة الدراسة من الجهة الجنوبية على طول 1160 م .
 - **العوائق الاصطناعية**: الخط الكهربائي ذو الضغط المتوسط حيث يقع هذا الخط في الجهة الشمالية للمنطقة المدروسة.
- بالإضافة الى ملكية المنطقة التابعة للدولة بنسبة 76.58% بمساحة تقدر بـ: 64.33 هكتار .
 باستثناء السكنات المقدر بـ 103 سكن فردي تشغل مساحة 19.67 هـ بنسبة 23.42% من مساحة منطقة الدراسة التي تم تملكها في إطار قانون التسوية العقارية 08-15 .



4- نتيجة :

من خلال الدراسة العمرانية و المجالية لمنطقة الدراسة المتمثلة في مخطط شغل الأراضي رقم (15)

إستخلصنا مجموعة من السلبيات و الإيجابيات و المتمثلة في ما يلي :

• الإيجابيات :

- الموقع الاستراتيجي لمنطقة الدراسة حيث تقع في المنطقة القابلة للتعمير المستقبلي .
- الأرضية المنبسطة التي تمتاز بها المنطقة مما يسهل عملية التدخل و الإستغلال .
- ملكية الأرضية التابعة للبلدية بنسبة 76.5 % المساعدة في عملية التدخل.
- مميزات الموقع و توفره على مختلف الشبكات (صرف صحي ,المياه الصالحة للشرب, الكهرباء) و إمكانية ربطه لأنها قريبة من المحيط المجاور .
- توفر المنطقة على مساحات شاغرة .
- وقوع المنطقة بمحاذات الطريق البلدي (سبيل الجنوب) الذي يعتبر وسيلة ربط مع المدينة .

• السلبيات :

- تموضع أعمدة توزيع الكهرباء الغير المنظم .
- افتقار الحي الى المساحات الخضراء .
- التموضع العشوائي للوحدات السكنية و الاستغلال الغير منظم للمجال السكني .
- نقص التهئية بالنسبة للطرق و شبكة الغاز الطبيعي الشبه منعدمة .
- الحالة الرديئة للإطار المبني و الغير مبني .
- عدم التوازن بين الإطار المبني و الغير مبني و هذا راجع لعدم إحترام قوانين المخطط التوجيهي للتهئية و التعمير .

5- تحليل الإستثمارات :

تمهيد : محاولة منا لجمع أكبر كم من المعطيات التي تخدم موضوع الدراسة بغية إيجاد حلول أكثر واقعية حيث تتوافق و متطلبات السكان اعتمدنا على استمارتين توجه الأولى لسكان الحي و الثانية للمسؤولين على مختلف الهيئات المعنية .

5-1- تحليل الإستثمار الموجهة للمواطنين :

تم توزيع ما يقدر بـ 100 إستمارة موزعة عشوائيا على مستوى سكان مخطط شغل الأرض رقم (15) حيث و بعد مرور أسبوع قمنا باسترجاع ما يعادل 100 % منها و هذا ما يدل على رغبة السكان في المشاركة على تحسين المستوى المعيشي و الإطار الحياتي الخاص بهم و كانت النتائج على الشكل التالي :

1- ما هو مكان إقامتك الأصلي .؟

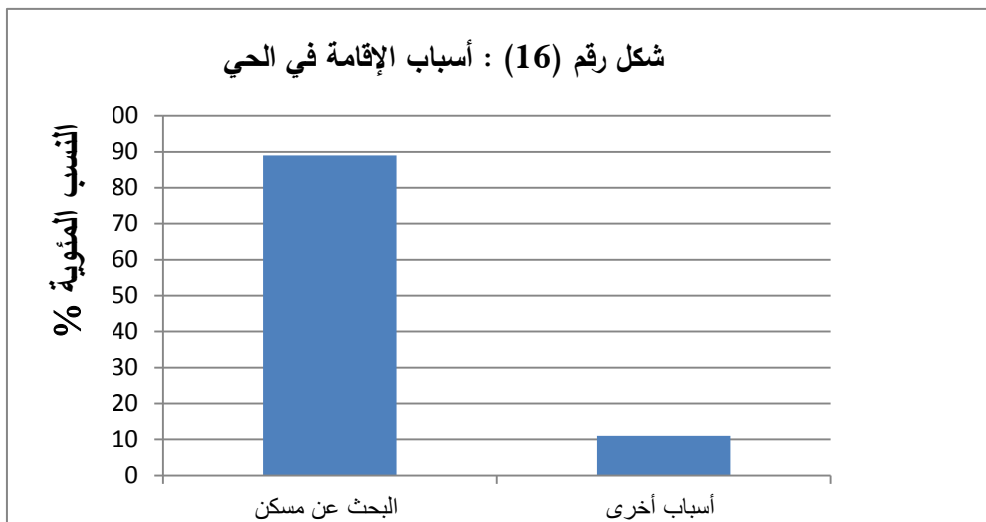
الجدول رقم (19) يبين نسب الإجابات حول مكان الإقامة الأصلي للسكان.

جدول رقم (19) : مكان الإقامة الأصلي

النسبة %	مكان الإقامة الأصلي
72	مدينة عين وسارة
11	الريف
17	مدينة أخرى

المصدر : إعداد الطلبة 2018

2- ما هي أسباب إقامتك في هذا الحي ؟



المصدر : إعداد الطلبة 2018

من خلال ملاحظة الجدول رقم (19) نجد أن أكبر نسبة من سكان مخطط شغل الأرض رقم (15) هم سكان مدينة عين وسارة يمثلون نسبة 72 % أما السكان المتوافدون من الريف و مناطق أخرى يمثلون نسبة 28% بسبب النزوح الريفي و الأوضاع الأمنية , كذلك من خلال الشكل (00) المبين لنسب أسباب الإقامة في الحي نجد أن 89 % من الإجابات كانت بسبب البحث عن مسكن يقابلها نسبة 11 % لأسباب عائلية و مادية .
 من كل هذا نستخلص أن السبب الرئيسي لنشأة هذا الحي الغير قانوني هو الحاجة إلى مسكن و الذي يعتبر عامل رئيسي للتوسعات الغير منظمة .

3- ما نوع القطاع الذي تشتغل فيه ؟

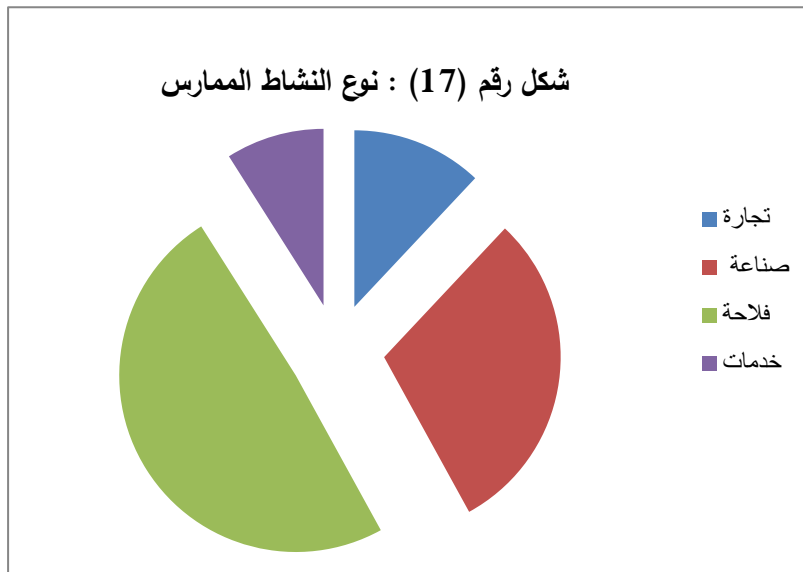
الجدول رقم (20) يبين نسب الإجابات حول النشاط الممارس من طرف السكان :

جدول رقم (20) : نوع النشاط الممارس

النسبة %	القطاع
12	تجارة
30	صناعة
49	فلاحة
9	خدمات

المصدر : إعداد الطلبة 2018

شكل رقم (17) : نوع النشاط الممارس



المصدر : إعداد الطلبة 2018

ملاحظة : استنتج التساؤل الثالث مدمج مع استنتج التساؤل الرابع.

4- ما هو سبب عدم تكملتكم لمسكنكم ؟

الجدول رقم (21) يبين نسب الإجابات حول سبب عدم تكملة السكنات من طرف المواطنين :

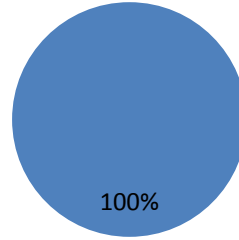
جدول رقم (21) : سبب عدم تكملة السكنات

النسبة %	السبب
100	عدم توفر المال
00	أسباب أخرى

المصدر : إعداد الطلبة 2018

شكل (18) : سبب عدم تكملة السكنات

■ أسباب أخرى ■ عدم توفر المال



لمعرفة سبب تدهور الإطار المبني للحي قمنا بطرح التساؤل المتمثل في نوعية النشاط الممارس فوجدنا أن 49% من السكان يشغلون قطاع الفلاحة يليه قطاع الصناعة بنسبة 30% ثم قطاع التجارة و الخدمات بـ 12% و 9% على التوالي مبينة في الشكل رقم (20) بالإضافة الى سبب عدم تكملة البناء فكانت الإجابة عدم توفر المال الكافي بنسبة 100% مقابل 00% لأسباب أخرى و منه نستنتج أن السبب الرئيسي لتدهور حالة المساكن هو سوء الوضعية المالية للسكان مع تهاون السلطات و تهملهم لهم .

5- كيف ترى المسكن الذي تقيم فيه ؟

الجدول رقم (22) يبين نسب الإجابات حول رأي المواطنين اتجاه مساكنهم :

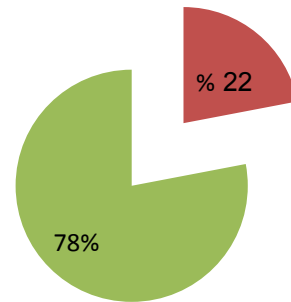
جدول رقم (22) : رأي السكان حول سكناتهم

النسبة %	رأي المواطن
/	ملائم
22	ملائم نوعا ما
78	غير ملائم

المصدر : إعداد الطلبة 2018

شكل (19) : رأي السكان حول سكناتهم

■ غير ملائم ■ ملائم نوعا ما ■ ملائم



بهدف معرفة رأي سكان مخطط شغل الأرض رقم (15) قمنا بطرح هذا التساؤل على عينة الدراسة فأجاب 78% منهم أن سكناتهم غير ملائمة بينما يرى 22% من السكان أن سكناتهم ملائمة.

6- هل مسكنك موصل بجميع الشبكات المختلفة ؟

الجدول رقم (23) يبين نسب الإجابات حول ربط المساكن بالشبكات المختلفة :

جدول رقم (23) : نسبة الربط بمختلف الشبكات	
النسبة %	نوع الشبكة
100	كهرباء
00	غاز
100	ماء
00	هاتف
100	صرف صحي

المصدر : إعداد الطلبة 2018

من خلال ملاحظة الجدول رقم (23) نجد أن جميع السكنات موصولة بشبكة الكهرباء و الماء بالإضافة الى شبكة الصرف الصحي مع إنعدام كلي لشبكة الغاز و الهاتف وهو ما يستدعي تدخل القطاعات و الهيئات الخاصة بهذه الشبكات لتدارك النقائص.

7- هل لديك وثائق تثبت ملكية مسكنك ؟

الجدول رقم (24) يبين نسب الإجابات حول ملكية المساكن :

جدول رقم (24) : إمتلاك وثائق الملكية	
النسبة %	الإجابة
100	نعم
00	لا

المصدر : إعداد الطلبة 2018

من خلال الاستبيان وجدنا ان جميع المساكن لديها عقد ملكية رسمي ومنه فالحي يدخل ضمن النسيج الحضري للمدينة و عليه يستوجب على السلطات التدخل و فك العزلة عنه .

8- في رأيك ما هي احتياجات الحي :

بهدف معرفة رأي السكان حول احتياجات الحي قمنا بطرح هذا التساؤل على عينة الدراسة فكانت

الأجوبة متقاربة و متماثلة حيث تمثلت الآراء في النقاط التالية :

- تعبيد الطرقات و تصليح قنوات صرف مياه الأمطار .
- خلق مساحات للعب الأطفال و ملعب جوارى.
- خلق مناطق للراحة .
- وضع خطة و غطاء مالي لتحسين وضعية المساكن .
- ربط الحي بشبكة الغاز و الهاتف .
- بالنسبة للشبكات الأخرى تكثيف عملية الصيانة لتدارك النقائص.
- تدعيم الحي بتجهيزات تخدم الوحدات السكنية .

5-2- تحليل الإستمارة الموجهة للمسؤولين :

قمنا بإجراء مقابلات مباشرة رسمية و غير رسمية مع رئيس لجنة الحي, موظفين (البلدية, ديوان الترقية

والتسيير العقاري) و مكاتب دراسات خاصة حيث تحصلنا على كم كبير من المعلومات التي جعلتنا نتعرف على موضوع الدراسة المتمثل في كيفية تنظيم التوسعات العمرانية لمدينة عين وسارة عن طريق تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (15) و إنطلاقا من الإجابات المسجلة قمنا بتحليل النتائج كما يلي :

1 - المقابلة الخاصة مع رئيس لجنة الحي :

إثر مقابلتنا مع رئيس لجنة الحي تحصلنا على الاجوبة التالية :

- سبب تدهور الحي: غياب الصيانة بالإضافة الى نقص الوعي لدى السكان .
- رأي السكان حول حالة الحي : لا يوجد هناك اتصال .
- مسؤولية المخططين و المسيرين في الحالة التي آل اليها الحي : نعم للمخططين مسؤولية في تدهور الحي ذلك ان سبب التدخلات العشوائية يرجع الى التصميم الاولي للمدينة .
- الاساليب التي يراها كفيلة للخروج بالحي من التدهور : ضرورة التعاون بين مختلف الهيئات المعنية بالمدينة والسكان و لجنة الحي مع زيادة اهتمام البلدية بحالة السكان .

الاستنتاج :

من خلال استجواب رئيس لجنة الحي باعتباره ممثل السكان لدى المصالح تبين ان لرئيس لجنة الحي دور في تدهور الحي نتيجة غياب الحملات التحسيسية و عدم تمثيله للسكان احسن تمثيل , حيث ارجع سبب غياب الحملات تحسيسية الى عدم تجاوب السكان نتيجة لغياب الوعي لديهم بالمحيط من جهة , و قلة التدعيم المالي من طرف السلطات من جهة اخرى .

الاستنتاج :

من خلال استجواب رئيس لجنة الحي باعتباره ممثل السكان لدى المصالح تبين ان لرئيس لجنة الحي دور في تدهور الحي نتيجة غياب الحملات التحسيسية و عدم تمثيله للسكان احسن تمثيل , حيث ارجع سبب غياب الحملات تحسيسية الى عدم تجاوب السكان نتيجة لغياب الوعي لديهم بالمحيط من جهة , و قلة التدعيم المالي من طرف السلطات من جهة اخرى .

2- المقابلة الخاصة بالبلدية :

من خلال الاتصال بمصلحة البناء و التعمير تحصلنا على الاجوبة التالية :

- 1- هل عملية التوسع العمراني متحكم بها من طرفكم ؟ : لا فهي عملية مشتركة بين البلدية و مديرية التعمير و البناء و مصالح الشرطة العمرانية .
- 2- أسباب التوسع الغير منظم و نشأة الحي الغير قانوني ضمن مخطط شغل الأرض رقم (15) : السبب الرئيسي هو نقص الرقابة و سوء التسيير بالإضافة الى بعض المشاكل المتعلقة بالتمويل لإنشاء وحدات سكنية و تدارك العجز في السكنات.
- 3- الاستهلاك المفرط للعقار : اختلفت الآراء بين عاملين رئيسيين متمثلين في عدم إحترام المخططات العمرانية و نقص و عدم كفاءة الدراسات السابقة المتعلقة بتنظيم الفضاءات العمرانية في المدينة .
- 4- كيف يمكن التدخل على مناطق التوسعات الغير منظمة : حيث الإجابة المتفق عليها هي معالجتها و دمجها ضمن النسيج العمراني للمدينة .
- 5- هل هناك مكاتب دراسات خاصة بدراسة الموقع قبل التخطيط : لا يوجد. فمكتب الدراسات المكلف بإنجاز مخطط شغل الأرض يقع على عاتقه تحديد خصائص و مميزات الموقع .
- 6- هل هناك تنسيق بين البلدية و مكاتب الدراسات المكلفة بإنجاز المخططات : نعم يوجد تنسيق و يتجلى ذلك في الاجتماعات و اللقاءات المبرمجة بين مصالح البناء و التعمير بالبلدية و مكتب الدراسات المكلف بأعداد المخطط.

بالإضافة الى بعض الأسئلة المتعلقة بوضعية الحي و هي كالتالي :

- وضعية الحي :يستلزم اشغال الترميم و التهيئة .
- التحسينات الممكن ادخالها للحي: و تتمثل في تهيئة خارجية و ترميم.
- الاسباب التي كانت و ما زالت تمنعهم من اجراء عملية التحسين للحي :الامر يتعلق بتدخل البلدية و مديرية التعمير و البناء والغطاء المالي المخصص للعملية .

3-5- المقابلة الخاصة مع مكاتب الدراسات المكلفة بإعداد مخططات شغل الأراضي :

- 1- هل يخضع مخطط شغل الأرض لدراسة مسبقة لخصائص الموقع ؟ : نعم. حيث يتم دراسة خصائص موقع المخطط و تحديد إمكانياته و نقائصه و استغلال كل ذلك أثناء التخطيط .
 - 2- هل يتم مراعات توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أثناء إعداد مخطط شغل الأرض؟ : نعم. فيتم تحديد الكثافة السكنية و إرتفاعات المباني و توجيهها بالإضافة الى تحديد الإرتفاقات و توجيه التوسع و تحديد الإحتياجات للمدينة.
 - 3- هل يتلاءم شكل مخطط شغل الأرض رقم (15) مع متطلبات المدينة ؟ : لا . وذلك كونه لا يحترم توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
 - 4- كيف تتم عملية تخطيط مخططات شغل الأرض و إختيار الشكل العمراني له ؟ : يتم بالاعتماد على توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و وفق دفتر شروط خاص بما يخدم المدينة و يلبي احتياجاتها .
 - 5- هل هناك تنسيق بين مكتب الدراسات و البلدية : نعم. ويظهر ذلك في اللقاءات و الاجتماعات المبرمجة بين مصلحة التعمير و البناء و مكتب الدراسات .
 - 6- ماهي المدة التي تستغرق في انجاز مخططات شغل الأرض : في مدة لا تتجاوز سنة .
- استنتاج عام :**

من خلال استجواب كل من السكان , رئيس لجنة الحي و مختلف الهيئات تبين لنا ان مسؤولية تنظيم التوسعات العمرانية داخل مدينة عين وسارة مسؤولية الجميع , وعليه فان التعاون بينهم ضرورة ملحة للخروج بالمدينة من التدهور و ضمان لعدم رجوع التدهور أما بالنسبة للحي فإن نجاح عملية تحسينه ترتبط بإشراك المواطن في عملية التهيئة وكذا التنسيق بين مختلف الهيئات الفاعلة في المدينة .

الدراسة التقييمية لمخطط
شغل الأرض الموجود

5- الدراسة التقييمية للمشروع الموجود :

5-1- حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة عين وسارة لسنة 2008 لدينا :

- إحتياجات السكن للمدى المتوسط (ملحق 02) :

16920 مسكن مقسمة كما يلي :

سكن جماعي : 5200 مسكن .

سكن نصف جماعي : 3250 مسكن .

سكن فردي : 8470 مسكن .

- الكثافة السكنية (ملحق 02) :

سكن جماعي : 80 سكن / هكتار .

سكن نصف جماعي : 50 سكن / هكتار .

سكن فردي : 35 سكن / هكتار .

- إرتفاع البنايات (ملحق 08) :

في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إمكانية وجود بنايات ذات طوابق تصل إلى ط+5 شرط مراعات طبيعة الأرضية المخصصة للبناء .

- الإحتياج من حيث التجهيزات (ملحق 04) : بالنسبة للاحتياجات اللازمة من مرافق و ذلك على المدى

المتوسط فهي كما هو مبين في الجدول التالي :

جدول رقم (25) : التجهيزات اللازمة لمدينة عين وسارة على المدى المتوسط

نوع التجهيز	العدد	المساحة م ²
مدرسة أساسية ط+1+2	18	5000
مدرسة أساسية ط3	08	6000
ثانوية	06	10000
عيادة	04	1500
مركز صحي	04	1000
قاعة علاج	08	800
ملعب جوارى	08	7500
قاعة متعددة النشاطات	03	300

مركز ثقافي	02	5500
مسجد	12	2000
مدرسة قرآنية	04	1000
مركز تجاري	02	5500
سوق يومي	04	3000
نزل	02	3000
فرع بلدي	04	800
فرع بريدي	04	800
أمن حضري	03	1200

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة عين وسارة

5-2-2- مخطط شغل الأرض الموجود :

5-2-1- الإطار المبني :

في مخطط شغل الأرض نجد :

5-2-1-1- المساكن :

عدد المساكن : 2407 مسكن و تنقسم الى :

سكنات فردية : 340 مسكن

سكنات جماعية : 1953 مسكن

سكنات نصف جماعية : 114 مسكن

الكثافة السكنية :

سكنات جماعية : 38.68 مسكن / هكتار

سكنات نصف جماعية : 38.68 مسكن / هكتار

سكنات فردية : 38.56 مسكن / هكتار

نسبة كل صنف من مجوع المساكن :

سكنات جماعية : 81.13 %

سكنات نصف جماعية : 4.75 %

سكنات فردية : 14.12 %

نسبة تغطية إحتياجات المدينة للمدى المتوسط :

سكنات جماعية : 37.56 %

سكنات نصف جماعية : 4.43 %

سكنات فردية : 4.01 %

إرتفاع البناءات (ملحق 11-12) :

نجد في مخطط شغل الأرض الموجود 3 أصناف و هي :

R+1 - R+2 - R+4 - C+4 - R+3

عدد السكان :

عدد المساكن \times TOL = $6 \times 2407 = 14442$ نسمة

التقييم : من خلال المقارنة بين توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة عين وسارة سنة 2008 و معطيات البرمجة العمرانية الخاصة بتهيئة مخطط شغل الأرض رقم (15) (ملحق 11) يمكن تلخيص التجاوزات بالنسبة للسكنات في الجدول التالي :

جدول رقم (26) : ملخص التجاوزات في مخطط شغل الأرض الموجود

ملاحظة	المخطط المقترح	توجيهات PDAU	التعيين
عدم إحترام توجيهات المخطط + إستهلاك مفرد للعقار	38.68 سكن جماعي / هكتار	80 سكن جماعي / هكتار	الكثافة السكنية
	38.68 نصف جماعي/هكتار	50 س.نصف جماعي/هكتار	
	38.56 سكن فردي / هكتار	35 سكن فردي / هكتار	
عدم التوازن في تدرج المساكن	81.13 % سكنات جماعية	30 % سكنات جماعية	نسبة كل صنف من مجموع السكنات
	4.75 % سكنات ن.جماعية	20 % سكنات ن.جماعية	
	4.01 % سكنات فردية	50 % سكنات فردية	
إحتياج في السكن	1953 سكن جماعي	1494 سكن جماعي	عدد السكنات
	114 نصف جماعي	622 نصف جماعي	
	340 سكن فردي	1089 سكن فردي	
إحترام توجيهات مخطط التهيئة و التعمير	سكن جماعي R+4 R+5 C+5	سكن جماعي R+5 - C+5	إرتفاع البناءات
	نصف جماعي R+1	نصف جماعي R+1	
	فردى R+2	فردى R+2	
إستهلاك مفرد للعقار	سكنات جماعية 37.56 %	سكنات جماعية 28.73 %	نسبة تغطية إحتياجات السكن للمدى المتوسط
	نصف جماعية 4.75 %	نصف جماعية 19.16 %	
	سكنات فردية 4.01 %	سكنات فردية 12.87 %	
إستهلاك مفرد للعقار	11718 ساكن	8964 ساكن	عدد السكان بأخذ معامل شغل المسكن 6 شخص / مسكن
	684 ساكن	3738 ساكن	
	2040 ساكن	6540 ساكن	
إستهلاك مفرد للعقار	سكن جماعي 0.35	سكن جماعي (0.6 - 0.45)	CES
	نصف جماعي 0.35	نصف جماعي (0.5 - 0.45)	
	سكن فردي 0.6	سكن فردي (0.8 - 0.5)	
إستهلاك مفرد للعقار	سكن جماعي 2.10	سكن جماعي (03 - 2.25)	COS
	نصف جماعي 0.6	نصف جماعي (1.4 - 1)	
	سكن فردي 1.80	سكن فردي (2.4 - 1.5)	

المصدر : من إعداد الطلبة

5-2-1-2-2- التجهيزات : يقدر عدد السكان مخطط شغل الأرض رقم (15) الموجود بـ 14442 نسمة على عكس عدد سكان المخطط الواجب و المقدر بـ 19230 نسمة بفارق 4970 نسمة و منه فإن التجهيزات المبرمجة لا تغطي احتياجات سكان مخطط شغل الأرض رقم (15) و بالاعتماد على CADAT وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمدينة سنة 2008 (ملحق 12) وجدنا:

جدول رقم (27) : تقييم التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الأرض الموجود

التعيين	المعيار	المساحة اللازمة م ²	المساحة المقترحة م ²	الفارق م ²	الملاحظة
ثانوية	توجيهات PDAU	10000	10008.46	8.64	احترام توجيهات PDAU
إبتدائية	20% من السكان 7م ² /تلميذ	20218.8	15842.91	4375.9	يجب إضافتها
قاعة علاج	0.07م ² /ساكن	1010.94	492	518.94	يجب إضافتها
مكتبة	0.05م ² /ساكن	722.1	3707.26	2985.16	إستهلاك مفرط للعقار
مسجد	0.05م ² /ساكن	2000	6572.30	4572.3	إستهلاك مفرط للعقار
ملعب جوارى	توجيهات PDAU	7500	14233.79	6733.79	إستهلاك مفرط للعقار
تجهيز حسب الإحتياج	/	11707.77	11707.77	/	عدم احترام توجيهات PDAU
المجموع	/	53159.61	62564.49		عدم احترام توجيهات PDAU

المصدر : من إعداد الطلبة 2018

5-2-3-الإطار الغير مبني :

5-2-3-1- الطرق: في مخطط شغل الأرض تقدر مساحتها بـ **17.69 هكتار** أي ما يعادل نسبة

28.44% من المساحة الإجمالية للمشروع و المقدرة بـ **62.23 هكتار**.

بالإعتماد على المعيار الوطني (15% من المساحة الإجمالية للمشروع) و المحددة في المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 2008 نجد مساحة الطرق تقدر بـ **9.33 هكتار**.

5-2-3-2- المساحات والمساحات الخضراء: تبلغ مساحتها في مخطط شغل الأرض رقم (15)

المقترح بـ **12.58 هكتار**، أي ما يعادل **8.71 م² / ساكن**.

باستعمال المعيار الوطني (6.8 م² / ساكن) نجد مساحة المساحات الخضراء تقدر بـ **9.82 هكتار**.

5-2-3-3- الارتفاعات: من خلال المعاينة الميدانية لمخطط شغل الأراض رقم (15) و بالإعتماد

على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مقارنة بـ مخطط شغل الأرض المقترح فنلاحظ

إهتمام المخططين بتحديد الارتفاعات الموجودة كما يلي :

- مساحة الارتفاع الخاصة بمحول الوزن الثقيل : **1.47 هكتار**.

- مساحة الارتفاع الخاصة بالخط الكهربائي (توتر متوسط) : **1.37 هكتار**.

- مساحة الارتفاع الخاصة بخزان المياه : شعاع دائرة ذات نصف قطر **15 م** .

نتائج الدراسة التقييمية : من خلال عملية تحليل ونقد لعناصر المشروع المقترح توصلنا إلى:

عدم احترام التوجيهات والمعايير المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمدينة سنة 2008 :

- في الكثافة السكنية و معامل الأخذ من الأرض مما أدى إلى إستهلاك مفرط للعقار.

- في تعيين مساحة وعدد التجهيزات اللازمة.

- في اقتراح الطرق مما أدى إلى إستهلاك كبير للعقار.

- في اقتراح المساحات الخضراء والمساحات الأخرى.

6- مناقشة و تحليل الفرضية :

على ضوء الدراسة التحليلية سنقوم بتحليل الفرضية للتأكد من مدى صحتها :

الفرضية :

القيام بدراسة شاملة للمدينة و تحديد مناطق التوسع الغير منظم و القابلة للنهب و محاولة استغلالها عن طريق برمجة مشاريع مستقبلية حسب توصيات و توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمدينة و تلبية احتياجات المدينة .

التحليل : تم التحقق من هذه الفرضية من خلال دراستنا لمراحل و اتجاه التوسع العمراني لمدينة عين وسارة حيث أن هذه الأخيرة نمت بشكل أفقي و بوتيرة سريعة مما أدى إلى الإستغلال اللاعقلاني للمجال و نهبه من طرف السكان كما تم تحديد 8 مناطق للتوسع الغير منظم في أراضي مخصصة للتوسع على المدى القريب و المتوسط و بعد التوسع في دراسة المنطقة و المتمثلة في **مخطط شغل الأراضي رقم (15)** و تقييم مخطط التهيئة الموجود تم ضبط عدة تجاوزات فيما يخص توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالنسبة للمنطقة .

الفصل التمهيدي

الفصل الأول

الفصل الثاني

الفصل الثالث

توصيات وإقتراحات

- 1- خلاصة عامة.
 - 2- توصيات و اقتراحات.
 - 3- اقتراحات من حيث مصادر التمويل.
 - 4- توصيات من الناحية التخطيطية.
- مبادئ التهيئة
- 1- الفكرة العامة للتهيئة.
 - 2- مبادئ التهيئة.
 - 3- دفتر الشروط.
- الخاتمة.

1- الخلاصة العامة :

ان ظاهرة التوسع العمراني الغير منظم في المدينة الجزائرية أصبحت تعرف ارتفاعا ملفت للانتباه في السنوات الأخيرة وخاصة في المدن الداخلية ومدينة عين وسارة احدى هذه المدن التي كان للتوسع العمراني العشوائي الاثر البالغ عليها وخاصة فيما يخص العقار وطرق استنزافه مما شكل تحديا أمام المسؤولين لدى البلدية⁽³²⁾.

بعد الدراسة التحليلية لمدينة عين وسارة و منطقة الدراسة المتمثلة في مخطط شغل الأرض رقم (15) في ظل المشكلة المطروحة و المتمثلة في كيفية تنظيم التوسعات العمرانية داخل المدينة وبعد تقييم مخطط شغل الأرض المقترح وقفنا على مجموعة من المشاكل و العديد من الإنتهاكات سواء من طرف السلطات و المتمثلة في عدم إحترام توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو المواطنين عن طريق الإستيلاء على أملاك الدولة و إنشاء وحدات سكنية خاصة غير قانونية , و بصفتنا تقنيين و مسيرين للمدينة ارتأينا أن نخصص هذا الفصل للتوصيات و الإقتراحات قصد تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (15) و تحقيق الأهداف المتمثلة في :

- إعداد مشروع يكون أكثر عقلانية في استغلال المجال .
- الاستغلال العقلاني للمجال و تطبيق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- تحسين الإطار المبني لمخطط شغل الأرض رقم (15) .

2- توصيات و إقتراحات :

و تتمثل في :

- 2-1- الإقتراحات :** تتمثل في إقتراح برمجة عمرانية قصد تلبية إحتياجات المدينة و توافقا مع توصيات و توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- 2-2- التوصيات :** تتعلق بتحسين المساحة المشغولة من مخطط شغل الأرض المقدر بـ 16.8 هكتار بالاعتماد على نتائج تحليل الإستمارة الموجهة لسكان المنطقة و محاولة تدارك كل النقائص.

³² - المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية عين وسارة 2008

2-1- البرمجة العمرانية للمشروع :

من خلال البرمجة المقترحة سنحاول تغطية نسبة من احتياجات السكن للمدينة على المدى القريب وكذا الاستغلال العقلاني للمجال و ذلك في مخطط شغل الأرض رقم (15). وبعد الاتصال بالمصلحة التقنية للبناء و التعمير و الاطلاع على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية عين وسارة تم تحديد مراحل البرمجة كما يلي :

1- تحديد مساحات العناصر الأساسية للبرمجة المتمثلة في :

- السكنات.
- التجهيزات.
- الطرقات.
- المساحات الخضراء.
- المساحات الحرة.

2- تحديد مبادئ التهيئة المعتمدة و مصادر التمويل .

3- دفتر الشروط .

❖ المعطيات :

- المساحة الإجمالية لمخطط شغل الأرض رقم (15) : 84 هكتار.
- مساحة أرض المشروع المبنية (المشغولة) : 16.8 هكتار.
- مساحة أرض المشروع الغير مبنية (الشاغرة) : 65.18 هكتار
- مساحة الإرتفاق الخاصة بمحول الوزن الثقيل : 1.47 هكتار.
- مساحة الإرتفاق الخاصة بالخط الكهربائي (توتر متوسط) : 1.37 هكتار.
- مساحة الإرتفاق الخاصة بخزان المياه : شعاع دائرة ذات نصف قطر 15 م
- معامل شغل المسكن (toi) : 6 فرد/مسكن

- الكثافة السكنية :

- سكنات جماعية : 80 مسكن/هـ
- سكنات فردية : 35 مسكن/هـ
- سكنات نصف جماعية : 50 مسكن/هـ

- نسبة كل صنف :

- سكنات جماعية : 30 %
- سكنات فردية : 50 %
- سكنات نصف جماعية : 20 %

ملاحظة : بالنسبة للأرض المشغولة فهي عبارة عن :

- سكنات جماعية : 152 سكن جماعي عبارة عن عمارات (ط+3) تشغل مساحة تقدر بـ 3800 م²
- سكنات فردية : 103 سكن فردي بمساحة تقدر بـ 10225 م²
- تجهيزات : ثانوية و ابتدائية بالإضافة الى مركز صحي تشغل مساحة تقدر بـ 24596 م²

1- برمجة السكنات :

- نسبة السكنات الجماعية : 30 %.
- نسبة السكنات النصف جماعية : 20 % .
- نسبة السكنات الفردية : 50 % .

2- الحساب :**1-2- سكنات جماعية :**

عدد السكنات = المساحة الشاغرة × نسبة السكن الجماعي × الكثافة السكنية

المساحة الشاغرة : مساحة أرض المشروع - مساحة الإرتفاعات = 62.23 هكتار

نسبة السكن الجماعي : 30 %

الكثافة السكنية : 80 مسكن/هكتار

عدد السكنات = 62.23 × 0.3 × 80 = 1494 سكن جماعي

2-2- سكنات نصف جماعية :

نسبة السكن النصف جماعي : 20 %

الكثافة السكنية : 50 مسكن/هكتار

$$\text{عدد السكنات} = 62.23 \times 0.2 \times 50 = 622 \text{ سكن نصف جماعي}$$

2-3- سكنات فردية :

نسبة السكن الفردي : 50 %

الكثافة السكنية : 35 مسكن/هكتار

$$\text{عدد السكنات} = 62.23 \times 0.5 \times 35 = 1089 \text{ سكن فردي}$$

2-4- حساب عدد السكان الذين يشغلون مخطط شغل الأرض :

عدد السكان = سكان(السكنات الموجودة) + سكان (السكنات المقترحة)

عدد سكان السكنات الموجودة : 1806 نسمة .

عدد سكان السكنات المقترحة : معامل شغل المسكن × عدد المساكن

$$\text{عدد السكان} = 1806 + (6 \times 3205) = 21036 \text{ نسمة}$$

جدول رقم (28) : ملخص برمجة السكنات

عدد السكان	عدد السكنات	الإطار	
954	152	جماعي	موجود
852	103	فردية	
8964	1494	جماعي	مقترح
3732	622	نصف جماعي	
6534	1089	فردية	
21036	3460	المجموع	

المصدر : من إعداد الطلبة 2018

3- حساب المساحات التابعة للمساكن :

3-1-1- سكنات جماعية : يقدر عدد المساكن الجماعية **1646** مسكن ويكون عبارة عن

(طابق+3) و (طابق+5) و الطابق الأرضي للعمارات الموجودة على واجهة الطرقات مخصص للتجارة .

3-1-1- حساب مساحة النشاطات المدمجة مع السكن :

المعيار × عدد السكان

$$32.86 = 160 / 5259 \quad / \quad 5259 \text{ م}^2 = 21036 \times 0.25$$

160 م²: مساحة العمارة المخصصة للنشاطات

12 : عدد المساكن في العمارة . 6 : عدد الطوابق في العمارة .

المقترحة : (12/1494) + (6/32.86) = 125 + 5 = 130 عمارة

الموجودة : 19 عمارة .

3-1-2- حساب مساحة المواقف : إعتدنا على موقفين لكل 3 مساكن :

عدد المواقف = (3/2) عدد المساكن

$$\text{عدد المواقف} = (3/2) (12 \times 130) (8 \times 19) = 1141 \text{ موقف}$$

م . المواقف = عدد المواقف × مساحة الموقف

$$\text{م . المواقف} = 1141 \times 12.5 = 14262.5 \text{ م}^2$$

3-1-3- حساب المساحة المبنية :

المساحة المبنية = عدد العمارات × مساحة العمارة

$$(200 \times 130) = 26000 \text{ م}^2 = 2.60 \text{ هكتار}$$

3-1-4- حساب المساحة المسطحة :

المساحة المسطحة = المساحة المبنية × عدد الطوابق

$$6 \times 26000 = 156000 \text{ م}^2 = 15.6 \text{ هكتار.}$$

3-1-5- برمجة المساحات الخضراء :

عدد السكان × المعيار

المعيار يقدر بـ : 6.8 م² بالنسبة لبرامج الإسكان .

$$6.8 \times 21036 = 143044.8 \text{ م}^2 = 14.3 \text{ هكتار.}$$

3-1-6- حساب المساحة الكلية التابعة للمساكن :

المساحة الكلية التابعة للمساكن = المساحة التابعة للمسكن الواحد × عدد المساكن
المساحة التابعة للمسكن : 16 م² .

$$16 \times 1560 = 24960 \text{ م}^2 = 2.49 \text{ هكتار}.$$

3-1-7- حساب المساحة العقارية الكلية :

المساحة العقارية الكلية = المساحة الكلية التابعة للمساكن + المساحة المبنية

$$24960 + 26000 = 50960 \text{ م}^2 = 5.1 \text{ هكتار}$$

3-1-8- حساب الكثافة السكانية :

الكثافة السكانية = الكثافة السكانية × معدل شغل المسكن

$$80 \times 6 = 480 \text{ ساكن / هكتار}$$

3-1-9- حساب مساحة الطرق الثانوية و الفرعية :

مساحة الطرق الفرعية = (المساحة الكلية التابعة للمساكن × 10) / 100

$$100 / (10 \times 24960) = 2496 \text{ م}^2 = 0.25 \text{ هكتار}$$

3-1-10- حساب مساحة اللعب :

المساحة التابعة للمساكن - (مساحة المواقف + مساحة الطرق الفرعية)

$$24960 - (2496 + 14262.5) = 8201.5 \text{ م}^2 = 0.82 \text{ هكتار}$$

3-1-11- حساب معامل الأخذ من الأرض :

المساحة المبنية / المساحة العقارية

$$2.6 / 5.1 = 0.51$$

3-1-12- حساب معامل شغل الأرض :

معامل شغل أرض = المساحة المسطحة / المساحة العقارية

$$15.6 / 5.1 = 3.05$$

3-2-2- سكّات نصف جماعية : يقدر عدد المساكن النصف جماعية 622 مسكن ويكون عبارة عن (طابق+1) مساحة العمارة الواحدة 200 م²

3-2-1- حساب مساحة المواقف :

$$\left(\frac{1}{4} \times \text{عدد المساكن}\right) \times \text{مساحة الموقف}$$

$$1943.75 = 12.5 \times (622 \times 4/1) = 0.19 \text{ هكتار م}^2$$

3-2-2- حساب المساحة المبنية :

$$\text{مساحة العمارة} \times \text{عدد العمارات}$$

$$\text{عدد العمارات} : 622 / 2 = 311 \text{ عمارة}$$

$$\text{مساحة العمارة} : 200 \text{ م}^2 \text{ المساحة مبنية } 140 \text{ م}^2$$

$$\text{المساحة المبنية} = 311 \times 140 = 43540 \text{ م}^2 = 4.354 \text{ هكتار}$$

3-2-3- حساب المساحة المسطحة :

$$\text{المساحة المبنية} \times \text{عدد الطوابق}$$

$$87080 = 2 \times 43540 = 8.7080 \text{ هكتار م}^2$$

3-2-4- حساب المساحة الكلية التابعة للمساكن :

$$\text{المساحة الكلية التابعة للمساكن} = \text{المساحة التابعة للمسكن الواحد} \times \text{عدد المساكن}$$

$$\text{المساحة التابعة للمسكن} : 16 \text{ م}^2$$

$$9952 = 622 \times 16 = 0.995 \text{ هكتار م}^2$$

3-2-5- حساب المساحة العقارية الكلية :

$$\text{المساحة العقارية الكلية} = \text{المساحة الكلية التابعة للمساكن} + \text{المساحة المبنية (الخاصة بالعمارة)}$$

$$659320 = (311 \times 180) + 9952 = 6.59 \text{ هكتار م}^2$$

3-2-6- حساب الكثافة السكانية :

$$\text{الكثافة السكانية} = \text{الكثافة السكنية} \times \text{معدل شغل المسكن}$$

$$300 \text{ ساكن} / \text{هكتار} = 6 \times 50 = \text{الكثافة السكانية}$$

3-2-7- حساب مساحة الطرق الثانوية و الفرعية :

$$\text{مساحة الطرق الفرعية} = (\text{المساحة الكلية التابعة للمساكن} \times 10) / 100$$

$$\text{مساحة الطرق الفرعية} = (10 \times 9952) / 100 = 995.2 \text{ م}^2 = 0.1 \text{ هكتار}$$

3-2-8- حساب مساحة اللعب :

$$\text{المساحة التابعة للمساكن} - (\text{مساحة المواقف} + \text{مساحة الطرق الفرعية})$$

$$\text{مساحة اللعب} = 9952 - (995.2 + 1943.75) = 2938.95$$

$$0.70 \text{ هكتار} = 7013.05 \text{ م}^2$$

3-2-9- حساب معامل الأخذ من الأرض :

$$\text{المساحة المبنية} / \text{المساحة العقارية}$$

$$0.66 = 6.59 / 4.354$$

3-2-10- حساب معامل شغل الأرض :

$$\text{معامل شغل أرض} = \text{المساحة المسطحة} / \text{المساحة العقارية}$$

$$1.31 = 6.59 / 8.7$$

3-3-3- سكنات فردية : يقدر عدد المساكن الفردية بـ 1089 مسكن ويكون عبارة عن (طابق+2)

$$\text{مساحة السكن الواحد} 150 \text{ م}^2 .$$

3-3-1- حساب مساحة المواقف :

$$(1/4 \times \text{عدد المساكن}) \times \text{مساحة الموقف}$$

$$0.34 \text{ هكتار} = 3403.12 \text{ م}^2 = 12.5 \times (1089 \times 4/1)$$

3-3-2- حساب المساحة المبنية :

$$\text{مساحة السكن} \times \text{عدد السكنات}$$

$$163350 = 1089 \times 150 = 16.335 \text{ هكتار} .$$

3-3-3- حساب المساحة المسطحة :

$$\text{المساحة المبنية} \times \text{عدد الطوابق}$$

$$490050 = 3 \times 163350 = 49.005 \text{ هكتار}$$

3-3-5- حساب المساحة العقارية الكلية :

المساحة العقارية الكلية = المساحة المسطحة للمساكن / معامل شغل الأرض

معامل شغل الأرض حسب توجيهات (PDAU) هو : 2.4

$$\text{المساحة العقارية الكلية} = 490050 / 2.4 = 20.42 \text{ هكتار}$$

3-2-4- حساب المساحة الكلية التابعة للمساكن :

المساحة الكلية التابعة للمساكن = المساحة العقارية - المساحة المبنية

$$16.33 - 20.42 = 4.085 \text{ هكتار}$$

3-3-6- حساب الكثافة السكانية :

الكثافة السكانية = الكثافة السكانية × معدل شغل المسكن

$$\text{الكثافة السكانية} = 6 \times 35 = 210 \text{ ساكن / هكتار}$$

3-3-7- حساب مساحة الطرق الثانوية و الفرعية :

مساحة الطرق الفرعية = (المساحة الكلية التابعة للمساكن × 10) / 100

$$\text{مساحة الطرق الفرعية} = (10 \times 4085) / 100 = 408.5 \text{ م}^2 = 0.41 \text{ هكتار}$$

3-3-8- حساب مساحة اللعب :

المساحة التابعة للمساكن - (مساحة المواقف + مساحة الطرق الفرعية)

$$\text{مساحة اللعب} = 4085 - (3403.12 + 408.5) = 273.38$$

$$273.38 \text{ م}^2 = 3.33 \text{ هكتار}$$

3-3-9- حساب معامل الأخذ من الأرض :

المساحة المبنية / المساحة العقارية

$$0.79 = 20.42 / 16.335$$

3-4- حساب مساحة الطرقات:

و تقدر بـ 15% من المساحة الشاغرة

$$\text{مساحة الطرقات} = 0.15 \times 62.23 = 9.33 \text{ هكتار .}$$

جدول رقم (26) يبين المساحات التابعة المبرمجة :

جدول رقم (29) : ملخص المساحات التابعة للسكنات

التخصيص	المساحة العقارية (هـ)	المساحة المبنية (هـ)	عدد الطوابق	المساحة المسطحة (هـ)	معامل شغل الأرض COS	معامل الأخذ من الأرض CES	المساحة التابعة (هـ)		
								سكن فردي	سكنات
	20.42	16.33	ط+2	49	2.4	0.79	8.7		
	5.1	2.6	ط+5	15.6	3.05	0.51	2.49		
	6.59	4.35	ط+1	8.7	1.31	0.66	0.99		
	14.3	/	/	14.3	/	/	/		م. خضراء
	46.41	23.28	/	87.6	/	/	12.18		المجموع

المصدر : من إعداد الطلبة 2018

برمجة التجهيزات :

من اجل تحقيق التكامل بين ارضية المشروع والمحيط المجاور تم اقتراح بعض التجهيزات التي تخدم ارضية المشروع ، وتتوافق مع اهداف المشروع و إحتياجات المدينة و بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمدينة (ملحق 00) و(C.A.D.A.T) تم حساب المساحات والتي نلخصها في الجدول التالي :

ملاحظة : يتم استغلال المساحات الحرة في عملية التحسين و تهيئة المساحات الخضراء و أماكن الالتقاء و التجهيزات.

جدول رقم (30) : ملخص برمجة التجهيزات

المساحة المبنية م ²	طوابق	عدد	المساحة اللازمة م ²	المعيار م ² / ساكن	التجهيزات
1000	ط	1	1000	0.07	مركز صحي
800	ط	1	800	0.03	فرع بلدي
800	ط	1	800	0.03	فرع بريدي
2000	/	1	2000	0.05	مسجد الجمعة
750	ط+1	1	1500	0.05	دار الشباب
2103.6	ط+1	2	4207	0.2	دار الحضانة
3000	ط+1	1	6000	5% من السكان 7.5	متوسطة
15000	ط+1	3	29450.4	20% من السكان 7م	ابتدائية
500	ط+1	1	1000	0.05	مكتبة
7500	/	1	7500	PDAU	ملعب
3000		3	1000	PDAU	حديقة
1200	ط	1	1200	PDAU	مركز شرطة
3000	ط	1	3000	PDAU	سوق
1000	ط+2	1	3000	PDAU	نزل
41653.6	/	19	/	/	المجموع

المصدر : من إعداد الطلبة 2018

جدول رقم (31) : ملخص المساحات المبرمجة

النسبة %	المساحة (م ²)	التعيين
51.59	32.11	سكنات
6.68	4.16	تجهيزات
22.97	14.3	مساحات خضراء
14.99	9.33	طرق
3.77	2.33	مساحات حرة
100	62.23	المجموع

المصدر : من إعداد الطلبة 2018

2- التوصيات : تهدف الى تحسين المساحة المشغولة من المخطط و تشمل مختلف مكوناته العمرانية .

1-2- المجال المبني:

1-1-2- تجهيزات : بما أن تجهيزات الحي حديثة النشأة فهي في حالة جيدة لهذا نقترح تهيئة المساحات الخارجية لها (مواقف السيارات - المساحات الخضراء - الأرصفة) بالإضافة الى عملية تحسين المظهر العمراني عبر تجديد طلاء المركز الصحي و خلق ممرات لذوي الاحتياجات الخاصة في مختلف التجهيزات.

صورة رقم (64) : ثانوية بن سالم وائل قبل التهيئة



المصدر : التقاط الطلبة 2018

صورة رقم (65) : ثانوية بن سالم وائل بعد التهيئة



المصدر : من اعداد الطلبة 2018

2-1-1-1 - سكنات :

- صيانة العمارات و ازالة التغييرات العشوائية التي أحدثها السكان (الستار الواقي - الشباك الحديدي - الهوائيات المقعرة).
- تكملة التهيئة التي في طور الانجاز (مساحات اللعب- المساحات الخضراء - مداخل البنايات).
- بالنسبة للسكنات الفردية فيكون بإعطاء الأولوية للمظهر الخارجي و التدخل الفوري على الواجهات.
- تكملة السكنات التي هي في طور الانجاز مع تحديد قواعد استغلال الأرض.
- وضع حد للمخالفات و التجاوزات عن طريق تفعيل القوانين الردعية .

صورة رقم (66) : سكنات المخطط قبل و بعد عملية التحسين



المصدر : من اعداد الطلبة 2018

2-2- المجال الخارجي:

2-2-1-1 - التدخل على شبكة الطرق :

الطريق الأولي : تتمثل الطرق الأولية في المنطقة في :

طريق سبيل الجنوب : يحد المنطقة من الجهة الغربية و يربطها بمركز المدينة شمالا و بلدية القرنيني

جنوبا وهو في حالة جيدة الا انه يحتاج الى :

- تشجير أرصفة الطريق و طلائها.

- الصيانة الدائمة للطريق مع خلق أماكن توقف حافلات النقل العمومي

- محول الوزن الثقيل : يحد المنطقة من الجهة الجنوبية و هو في حالة جيدة الا أنه يحتاج الى :
- إستغلال مساحة الأرتفاق في المساحات الخضراء لإعطاء المظهر الجمالي.
 - خلق منافذ للحي و ضمان الصيانة الدائمة لها .

صورة رقم (67) : التدخل على محول الوزن الثقيل



المصدر : من اعداد الطلبة 2018

- الطرق الثانوية و الثالثية : هناك عدة طرق ثانوية و ثالثية بالمنطقة موزعة بشكل منتظم و غير منتظم حيث تعاني من عدة نقائص, لذلك نوصي ببعض التدخلات لتدارك هذه النقائص و المتمثلة في :
- تعبيد الطرق الغير معبدة .
 - تبليط الأرصفة مع تشجيرها و طلائها .
 - أنشاء و تعديل بالوعات صرف مياه الأمطار لتفادي تراكم المياه .
 - تزويد الحي بأعمدة الإنارة خاصة منطقة السكنات الفردية .

صورة رقم (68) : التدخل على شبكة الطرق و الصرف الصحي



المصدر : إلتقاط الطلبة 2018

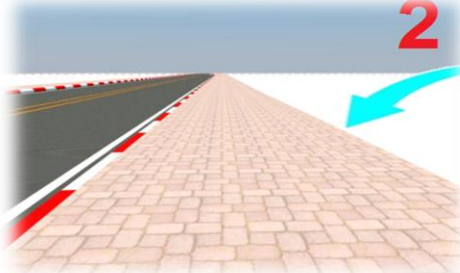
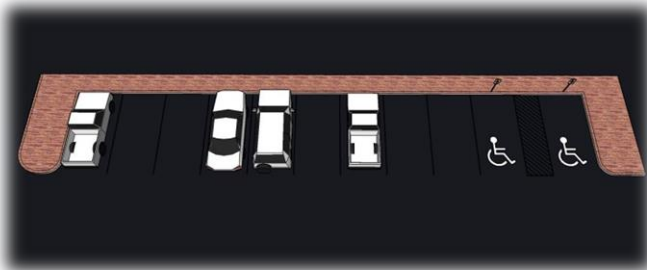


المصدر : من اعداد الطلبة 2018

مواقف السيارات : بالنسبة لمواقف السيارات على مستوى المنطقة السكنية فهي في حالة سيئة و تفتقر الى التهيئة و تمتاز بالعشوائية لهذا نقترح إنشاء مواقف سيارات جديدة لتدارك النقائص و هذا وفق المعايير المنصوص عليها .

الأرصفة : بعد المعاينة التي أجريناها على المنطقة السكنية توصلنا الى أن كل الأرصفة الموجودة تعاني من التشققات مع انعدامها في بعض المناطق خاصة منطقة السكنات الفردية مما يستدعي الى برمجة ارصفة جديدة مع ضمان الصيانة الدائمة.

صورة رقم (69) : التدخل على الأرصفة - مواقف السيارات



المصدر : من اعداد الطلبة 2018

2-2- التدخل على الشبكة التقنية :

شبكة المياه الصالحة للشرب : بالنسبة لهذه الشبكة فهي تغطي كافة أنحاء المنطقة بنسبة 100 مع وجود بعض الأعطاب و النقائص و من أجل تداركها نقترح إصلاحها و الصيانة المستمرة للشبكة لتفادي شرب المياه الملوثة .

شبكة الصرف الصحي : تغطي كافة مجال الدراسة و من خلال التحقيق الميداني و تحليل الاستثمارات سجلنا بعض المشاكل و للحد منها نقترح ما يلي :

- تجديد قنوات الصرف الصحي .
- إعادة النظر في قطر القنوات لتفادي الانسدادات .
- تصليح القنوات و البالوعات الموجودة .

شبكة الكهرباء : بالنسبة لهذه الشبكة فهي في حالة جيدة باستثناء نقص الإنارة العمومية داخل الوحدات السكنية لذا نقترح التدخل عليها كالآتي :

- إضافة اعمدة الإنارة خاصة بمنطقة السكنات الفردية .
- إعادة تنظيم توزيع أعمدة الكهرباء.
- الصيانة و المراقبة الدائمة لهذه الشبكة من طرف الجهات المعنية.

صورة رقم (70) : التدخل على شبكة الإنارة العمومية



المصدر : من اعداد الطلبة 2018

2-3- التدخل على درجة النظافة :

تعاني منطقة الدراسة من انتشار عشوائي للقمامة و ذلك نتيجة الغياب التام للمصالح و الجهات المعنية

مما زاد في تشوه المظهر العام و للحد من هذه الظاهرة نقترح ما يلي :

- نقل القمامة الموجودة الى المفرغة العمومية .
- توزيع الحاويات العمومية على مختلف أنحاء المنطقة .
- إحترام أوقات رمي و رفع القمامة .
- توفير القوة العاملة و الوسائل لتنظيف الطرقات .

صورة رقم (71) : التدخل على درجة النظافة



المصدر : من اعداد الطلبة 2018

المصدر : إنقاط الطلبة 2018

2-4- التدخل على المساحات الخضراء و أماكن الراحة :

نلاحظ غياب كلي و تام لأماكن الالتقاء و الترفيه و المساحات الخضراء على مستوى المنطقة لذا نوصي

بما يلي :

- خلق ملعب جوارى صغير .
- إنشاء مناطق للعب متوزعة على المنطقة حسب الإحتياجات .
- إنشاء مجالات خضراء جديدة و التقليل من المساحات الغير معرفة .
- غرس الأشجار و الأزهار على مستوى أحياء المنطقة .

صورة رقم (72) : المساحات الحرة الغير مهينة في الحي



المصدر : التقاط الطلبة 2018

صورة رقم (73) : تهيئة المساحات الحرة في الحي



المصدر : من اعداد الطلبة 2018

3- إقتراح حول مصادر التمويل :

إن أكبر العوائق التي تعترض عملية إنجاز المشاريع هي مشاكل التمويل وضمانها أصبح أمراً ضرورياً و من أجل أن تكون دراستنا كاملة اقترحنا مجموعة من الممولين حسب طبيعة المشروع و الجدول التالي يوضح ذلك :

جدول رقم (32) : مصادر تمويل المشروع

المصدر الممول	البرنامج المقترح
ديوان الترقية و التسيير العقاري + البنوك	السكن الجماعي
الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط	السكن النصف جماعي
من طرف الوزارة المعنية	التجهيزات
الجماعات المحلية	المساحات الخضراء
مديرية الري	شبكة المياه الصالحة للشرب
البلدية + أصحاب المشاريع	شبكة الصرف الصحي
سونلغاز	شبكة الكهرباء
سونلغاز	شبكة الغاز
البلدية + أصحاب المشاريع	شبكة الطرقات

المصدر : من إعداد الطلبة 2018

بالنسبة للتمويل يمكن أن تكون العملية تشاركية بين البلدية و الجماعات المحلية بالإضافة الى البنوك كذلك يمكن للبلدية أن تستثمر على مستوى إقليمها بإنجاز تجهيزات خدمتية و تجارية مع مستثمرين و كل هذا يكون حسب عقد إتفاق بين الأطراف المشاركة .

4- توصيات من ناحية التخطيط :

- توفير هياكل إدارية خاصة بإدارة عمليات التحسين في المدينة.
- أخذ رغبات المجتمع واحتياجاته المستمرة بعين الاعتبار.
- التدقيق و التحري في الدراسات الخاصة بالتهيئة و بالتحديد المتعلقة بتوصيات و توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- توجيه مسؤولية تطبيق مشاريع التهيئة لمكاتب الدراسات المسؤولة عن اعداد مخططات شغل الأراضي.

مبادئ التربية

تمهيد :

بعد التطرق الى الدراسة التحليلية لأرضية المشروع و برمجتها ننتقل الى المرحلة الأخيرة و هي **مرحلة التهيئة** والتي بذاتها يجب أن تمر بعدة مراحل و هذا من أجل إيجاد مشروع عمراني متكامل و متناسق نحاول فيه تجسيد الأهداف المسطرة .

مبادئ التهيئة

بما أن أرضية المشروع تحتوي على سكنات فردية و جماعية ارتأينا أن يكون التدرج مناسب و هذا عن طريق اقتراح سكنات نصف جماعية تفصل بينها.

الفكرة العامة للتهيئة :

من اجل تقديم خدمات أوسع وخلق ديناميكية داخل منطقة التدخل تم إعتداد عدة مبادئ في عملية التهيئة متمثلة في :

مبدأ المركزية : اقتراح معظم التجهيزات في المركز تتخللها مجموعة من المساحات الخضراء ذات ميزة خاصة للراحة .

مبدأ تعدد الأنوية : إقتراح أنوية مدعمة بتجهيزات موزعة بأرضية المشروع لخلق نوع من الديناميكية بين عناصر المشروع .

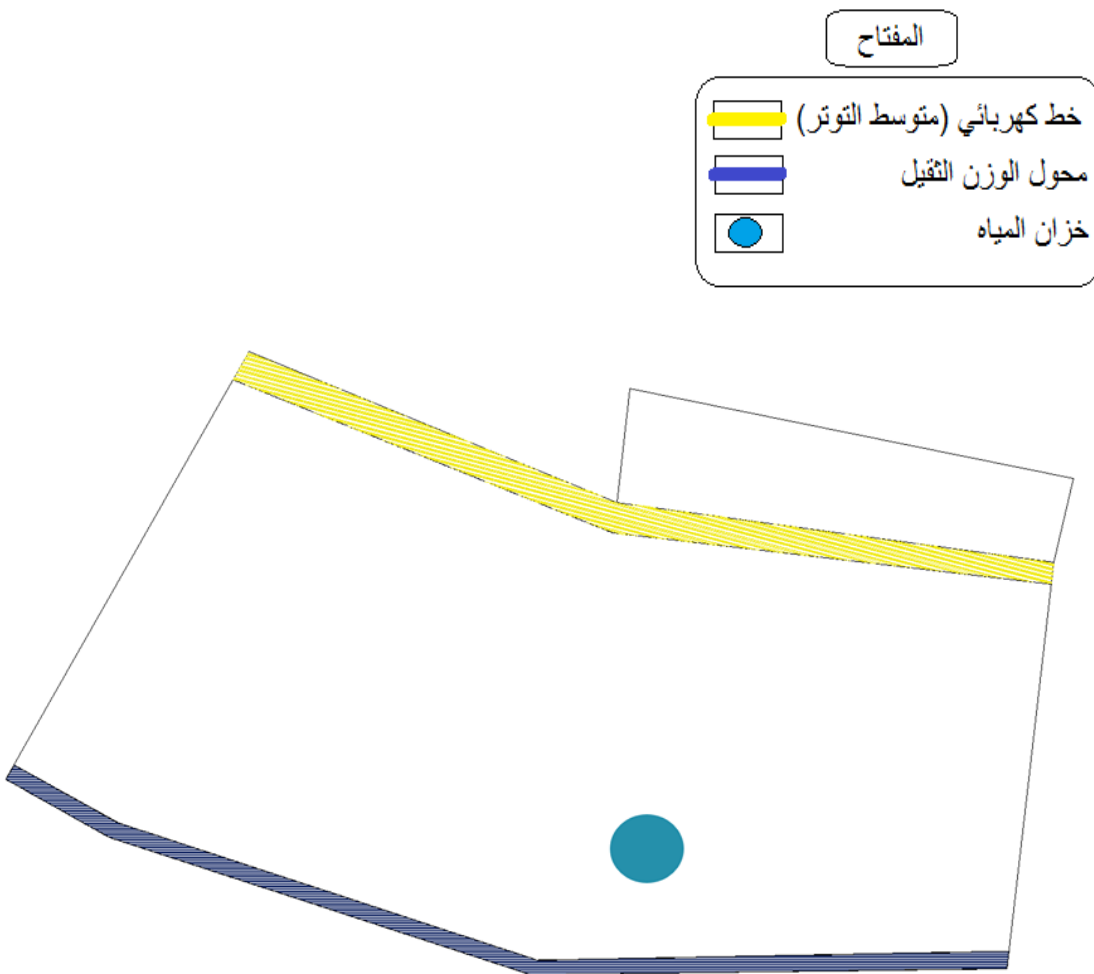
مبدأ شق الطرق المهيكلية (المحور المهيكل): و ذلك بخلق محورين رئيسيين لتسهيل الحركة و الوصل بين مختلف أجزاء أرضية المشروع .

الخطوة الأولى : تحديد إرتفاقات العوائق .

تعليق : الأرضية التي تستقبل المشروع بها ثلاث عوائق إصطناعية بالإضافة الى الإطار

المبني .

مخطط رقم (24) : الخطوة الأولى تحديد الإرتفاقات



المصدر : من إعداد الطلبة 2018

الخطوة الثانية : شق محورين رئيسين .

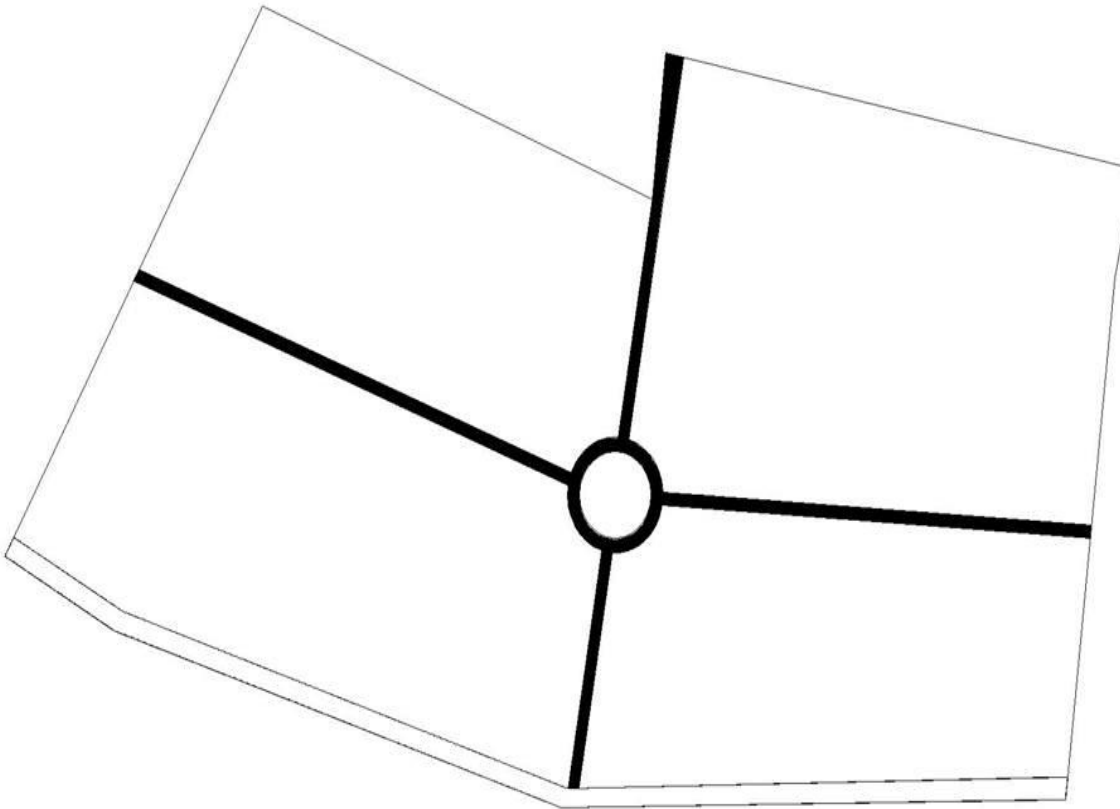
تعليق : تقسيم أرضية المشروع الى 4 مجالات مع ضمان سهولة التنقل بينهم .

مخطط رقم (25) : الخطوة الثانية شق المحورين الرئيسين

المفتاح

○ محور دوار

▬ طرق رئيسية

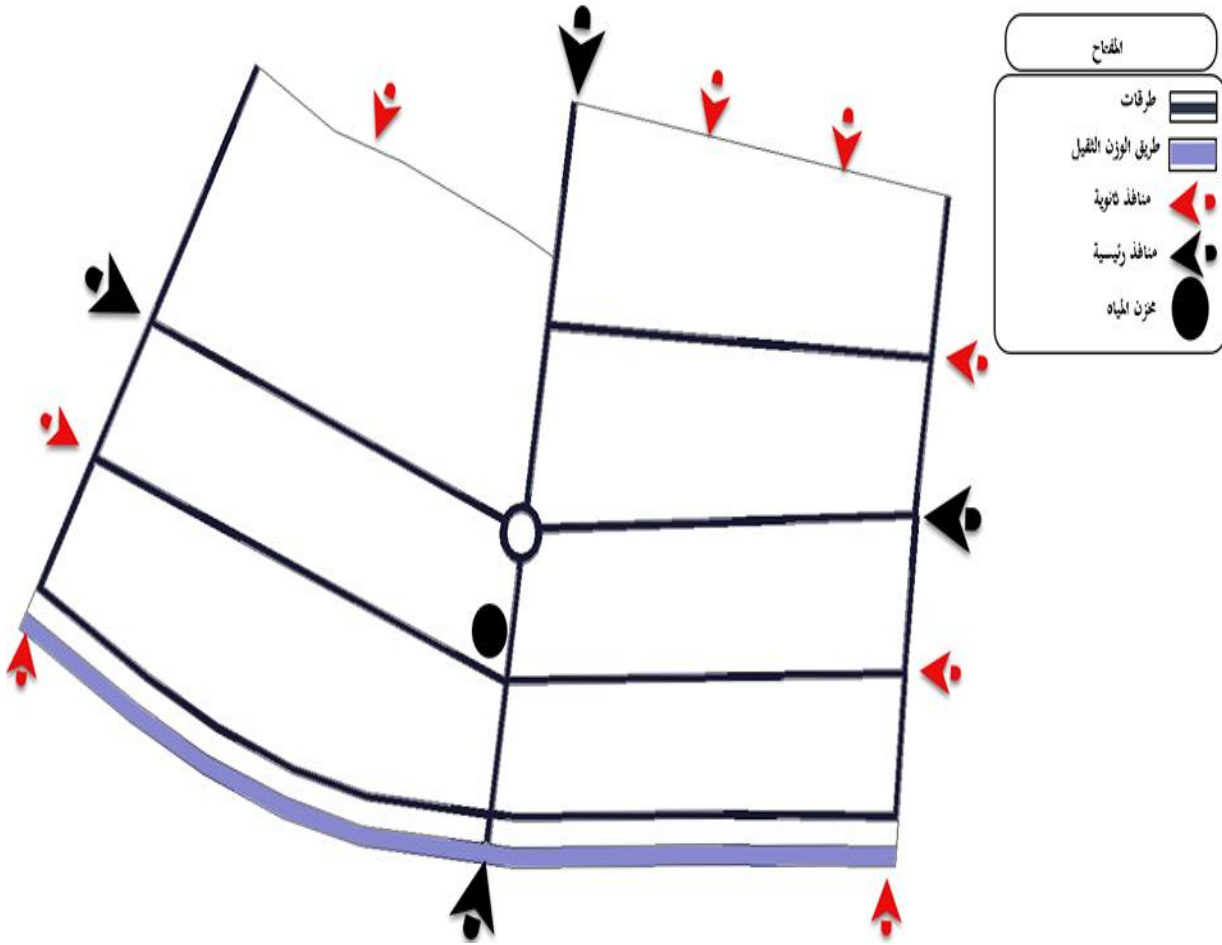


المصدر : من إعداد الطلبة 2018

الخطوة الثالثة : ربط المشروع بالمنافذ .

التعليق : خلق منافذ بأرضية المشروع لتدعيم المحاور و تسهيل الحركة و ربطها ببعضها البعض .

مخطط رقم (26) : الخطوة الثالثة ربط المشروع بالمنافذ



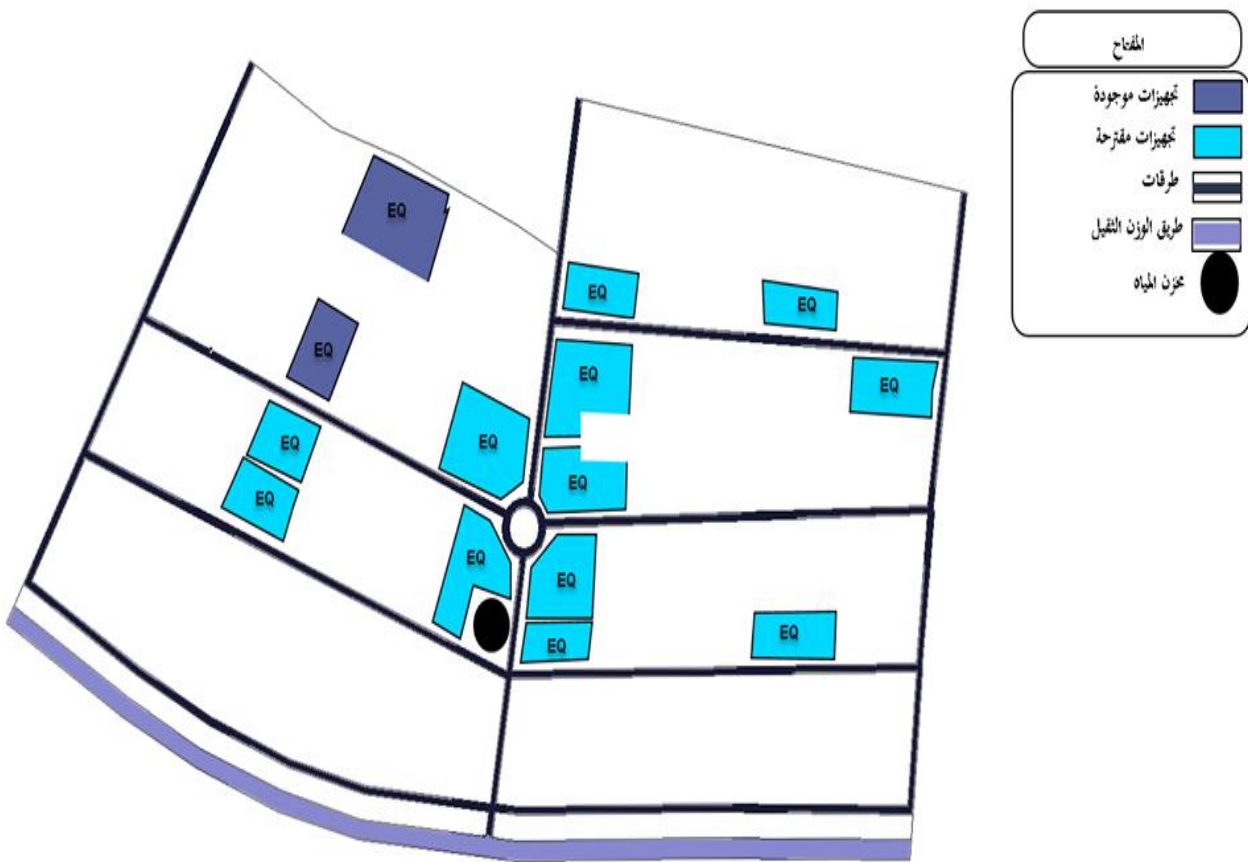
المصدر : من إعداد الطلبة 2018

الخطوة الرابعة : توزيع التجهيزات .

التعليق : توزيع التجهيزات على مناطق مختلفة بأرضية المشروع وخلق أنوية مع تركيز

التجهيزات المهمة بمركزها .

مخطط رقم (27) : الخطوة الرابعة توزيع التجهيزات



المصدر : من إعداد الطلبة 2018

الخطوة الخامسة : توزيع السكنات .

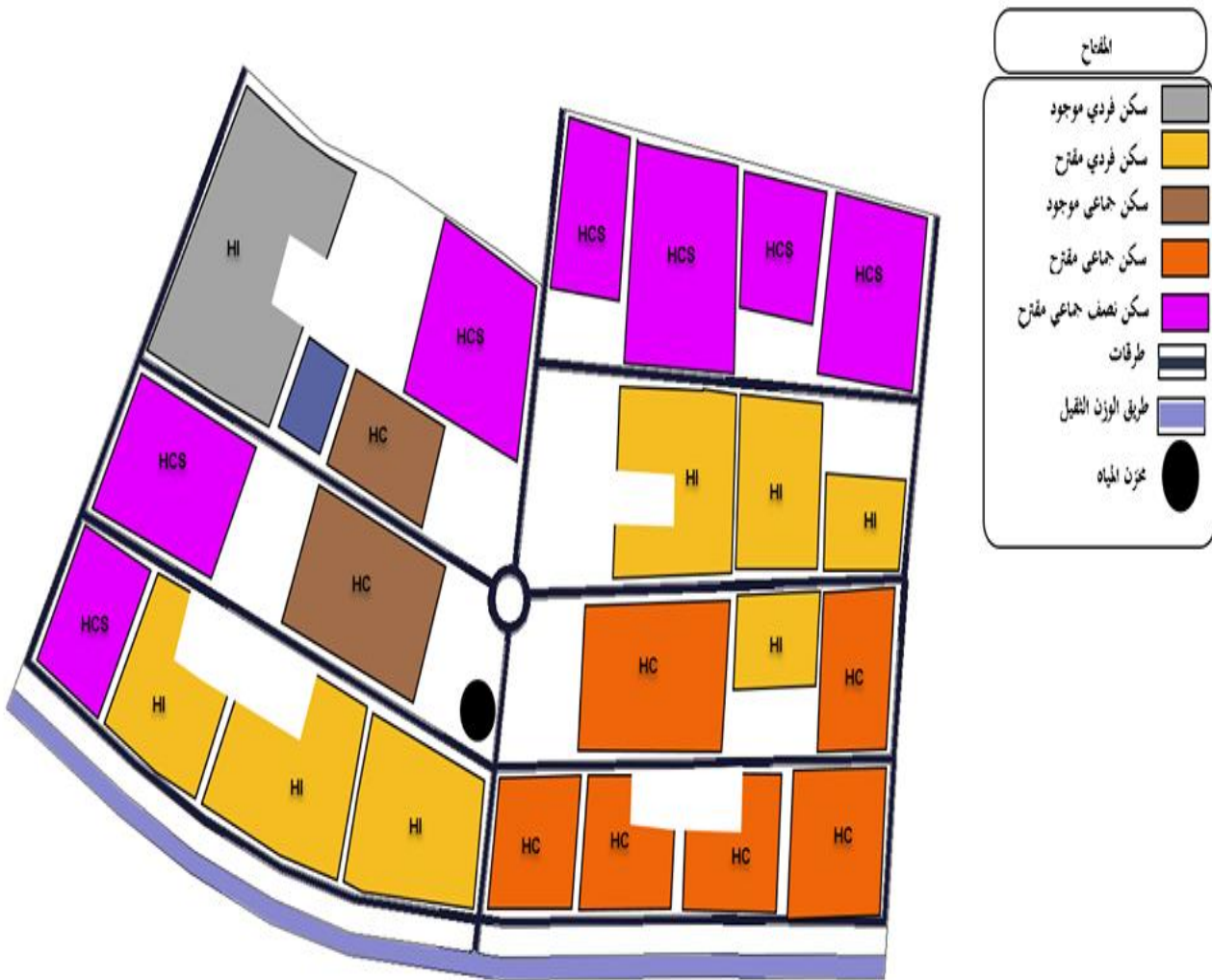
التعليق : - وضع السكنات الجماعية موازية للطرق الرئيسية و على محيط الأنوية المبرمجة

- توزيع السكنات النصف جماعية على أطراف أرضية المشروع و بمحاذاة السكنات

الفردية بالقرب من التجهيزات مع خلق نوع من التدرج في المجال لتدعيم

النشاطات داخل المنطقة .

مخطط رقم (28) : الخطوة الخامسة توزيع السكنات



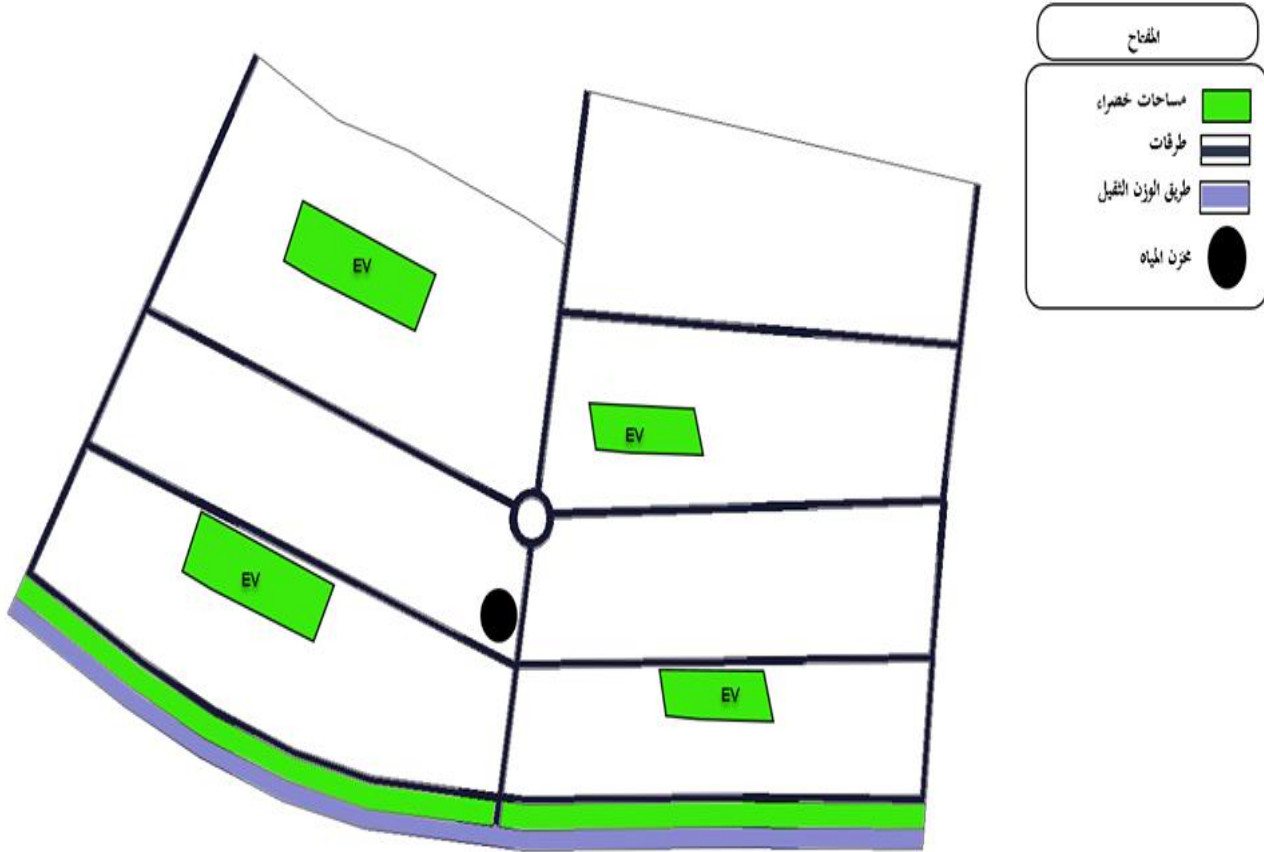
المصدر : من إعداد الطلبة 2018

الخطوة السادسة : توزيع المساحات الخضراء .

التعليق : توزيع المساحات الخضراء على كامل أرضية المشروع و على حدود الطرق الرئيسية و

الإرتفاعات مع وضع حزام أخضر في الجهة الجنوبية لتلطيف الجو ضد الرياح الجنوبية المصحوبة بالرمال.

مخطط رقم (29) : الخطوة السادسة توزيع المساحات الخضراء

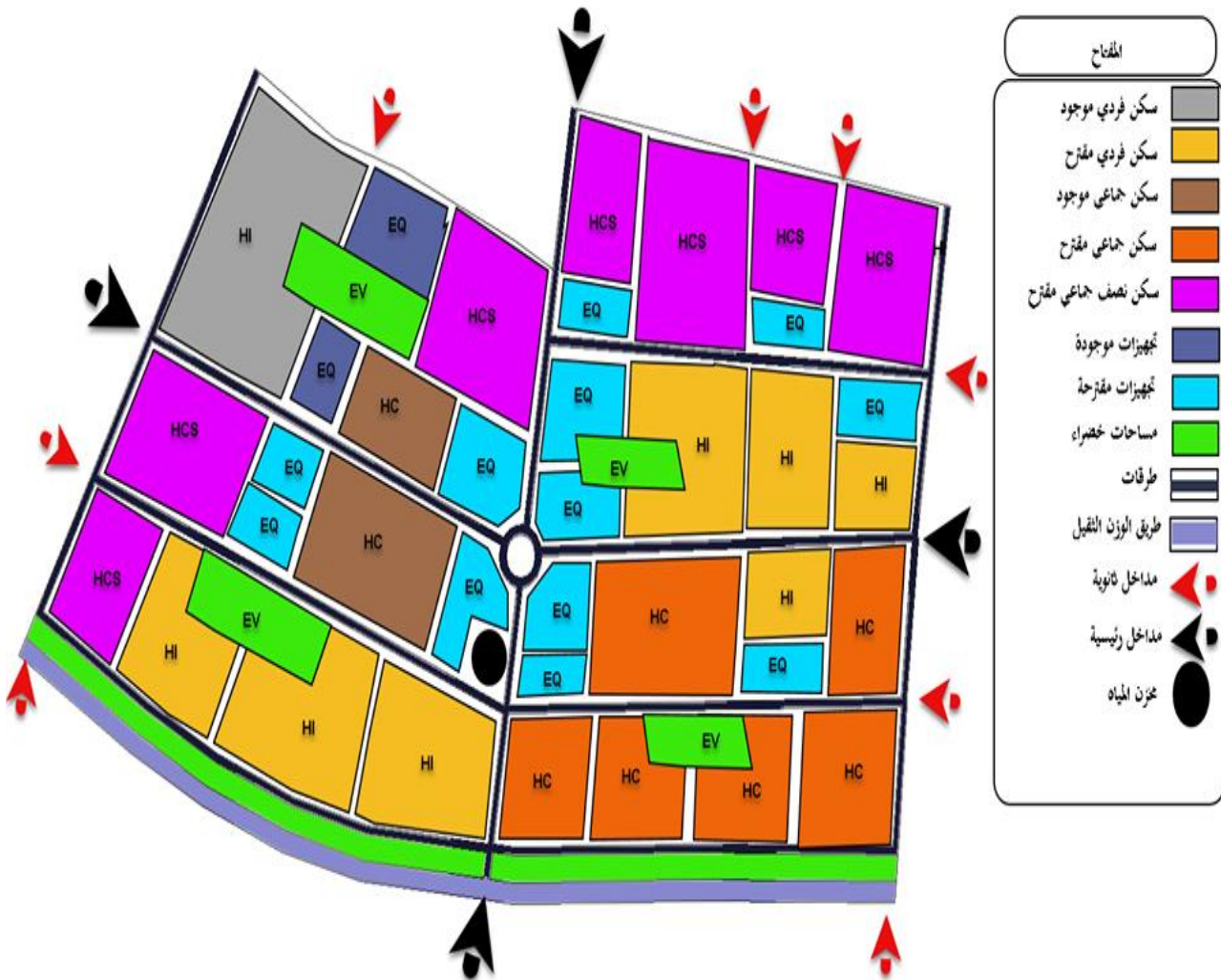


المصدر : من إعداد الطلبة 2018

الرسيمة النهائية :

المرحلة النهائية التي تسبق مخطط التهيئة المقترح حيث يتم الدمج بين مختلف الرسيمات السابقة .

مخطط رقم (30) : الخطوة النهائية (الرسيمة النهائية)



المصدر : من إعداد الطلبة 2018

دفتر الشروط :

1- تعريف : هو عبارة عن وثيقة تنظيمية أساسية في أي مشروع و ذلك حسب القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990, و الهدف من إعداد هذه الوثيقة هو ضمان إنجاز المشروع وفقا للقوانين و المعايير العمرانية بغية الوصول للتهيئة المقترحة و تحقيق الأهداف المسطرة مع التطبيق الفعلي لمختلف العمليات على أرض الواقع.

بما أن منطقة التدخل تقع في القطاع القابل للتعمير ،فان كل عملية تدخل تخضع لدراسة ومراقبة الجهات المعنية بشرط مطابقتها للتنظيم الحالي.

المادة 01 : مجال التطبيق

يطبق هذا التقنين على منطقة التدخل المتمثلة في مخطط شغل الأرض رقم (15) التي تبلغ مساحتها 84 هكتار الواقعة في الجهة الجنوبية الغربية بالنسبة لمدينة عين وسارة حيث يحدها :

- من الشمال : مخططات شغل الأرض رقم 9 و 10 .
- من الشرق : المؤسسة الوطنية سوناطراك .
- من الغرب : مخطط شغل الأرض رقم 14 .
- من الجنوب : مخططات شغل الأرض رقم 32 و 33 .

المادة 02 :

يمكن مراجعة هذا المخطط طبقا للمادة 37 من قانون 90/29 والمتعلق بقانون التهيئة والتعمير.

المادة 03 : الطبيعة العقارية

ملكية المنطقة تعود للدولة بنسبة 76.50 % تشغل مساحة تقدر بـ 64.33 هكتار باستثناء السكنات الفردية ذات ملكية خاصة .

المادة 04 : توزيع المساحات

تم تقسيم أرضية المشروع كما هو مبين في الجدول التالي :

جدول رقم (33) : تقسيم أرضية المشروع حسب التخصيص	
المساحة العقارية (هكتار)	التخصص
32.21	سكنات
4.16	تجهيزات
14.3	مساحات خضراء
9.33	طرق
2.33	مساحات حرة

المصدر : من إعداد الطلبة

المادة 05 : تقسيم أرضية المشروع الى مناطق سكنية

1- السكنات الجماعية :

- السكن الجماعي عبارة عن عمارات مساحة كل واحدة 200 م² .
- عدد العمارات : 386 عمارة (مسكنين في الطابق)
- عدد الطوابق : 19 عمارة (ط+3) , 357 عمارة (ط+4)
- الطوابق الأرضية الموازية للطريق الرئيسي مخصصة للنشاط التجاري .
- المساحات التابعة للسكن تقدر بـ 16 م² تهيأ في شكل مساحات لعب و المواقف .
- احترام الوجه المعماري المقترح في مخطط التهيئة.
- تكون أماكن التوقف في الجهة الخلفية للعمارات وذلك لتفادي عرقلة حركة المرور.

2- سكنات نصف جماعية :

- السكن النصف جماعي عبارة عن عمارات كل واحدة 220 م² .
- عدد العمارات : 478 عمارة (مسكن في كل طابق)
- عدد الطوابق : ط+1
- لكل مسكن مرأب خاص به .

3- سكنات فردية :

- السكن النصف جماعي عبارة عن عمارات كل واحدة 220 م² .
- عدد العمارات : 478 عمارة (مسكن في كل طابق)
- عدد الطوابق : ط+1

- لكل مسكن مرأب خاص به .

المادة 06 : التجهيزات

- ربط التجهيزات بطرق تسهل الوصول إليها.

- ربط التجهيزات بمختلف الشبكات .

- أماكن التوقف تكون حسب احتياج التجهيز وحسب مخطط التهيئة.

- الاهتمام بتزيين وتهيئة محيط التجهيزات داخليا وخارجيا من تأثيث عمراني ومساحات خضراء وتشجير.

- يسمح بوجود جدران الإحاطة.

جدول رقم (34) : التجهيزات المبرمجة في المشروع

المساحة المبنية م ²	طوابق	عدد	المساحة اللازمة م ²	المعيار م ² / سائ	التجهيزات
1000	ط	1	1000	0.07	مركز صحي
800	ط	1	800	0.03	فرع بلدي
800	ط	1	800	0.03	فرع بريدي
2000	/	1	2000	0.05	مسجد الجمعة
750	ط+1	1	1500	0.05	دار الشباب
2103.6	ط+1	2	4207	0.2	دار الحضانة
3000	ط+1	1	6000	5% من السكان 7.5	متوسطة
15000	ط+1	3	29450.4	20% من السكان 7م	ابتدائية
500	ط+1	1	1000	0.05	مكتبة
7500	/	1	7500	PDAU	ملعب
3000		3	1000	PDAU	حديقة
1200	ط	1	1200	PDAU	مركز شرطة
3000	ط	1	3000	PDAU	سوق
1000	ط+2	1	3000	PDAU	نزل
41653.6	/	19	/	/	المجموع

المصدر : من اعداد الطلبة 2018

المادة 07 : قواعد إستغلال الأرض

الجدول رقم (35) يبين قواعد إستغلال الأرض في المنطقة .

جدول رقم (35) : قواعد إستغلال الأرض في المخطط

الإرتفاع (م)	عدد الطوابق	الكثافة السكنية سكن / هكتار	CES	COS	التخصيص
23 - 15	ط+3 - ط+5	80	0.51	3.05	سكن جماعي
12	ط+2	35	0.79	2.4	سكن فردي
8	ط+1	50	1.31	0.66	سكن ن. جماعي

المصدر : من إعداد الطلبة

المادة 08 : مواد البناء

بصفة عامة إن المباني لا بد أن تكون لها مظهر موحد و استعمال مواد البناء يجب أن يأخذ بعين الإعتبار الناحية الإقتصادية و المظهر العام للنسيج و الذي هو جزء منه و يجب أن تكون المباني مناسبة مع الطبيعة المجاورة . في حدود الممكن كل البناية ينبغي أن تنجز طبقا للقوانين المعمول بها مع إستعمال المواد الأكثر إنتشارا محليا .

- يمكن إستعمال المواد الحديثة و التقنيات العصرية بشرط المحافظة على الطابع التقليدي للبناية .
 إن كل بناية يمكن أن تمس بالتقاليد المحلية ، و تشوه المظهر العام سواء بكبرها أو حجمها أو الطابع المعماري لها أو بألوانها فهي ممنوعة.

المادة 09 : الواجهات

- يسمح بوضع سياج أمني في سكنات الطابق الأرضي شرط أن يكون إرتفاع هذا السياج أكثر من 60 سم و أقل من 2,20 م و في الوضعيات التي تستلزم تدابير أمنية.
- بالنسبة للسكنات الفردية يسمح إستعمال المواد الحديثة و التقنيات العصرية في تصميم الواجهات شرط أن تبقى خاضعة لمقاييس و شروط مديرية التعمير و البناء للولاية.
- ألوان الطلاء الخاص بالعمارات : ألوان متجانسة تتماشى مع ألون العمارات الموجودة .
- بالنسبة للتجهيزات فكل طلاء يتماشى مع نوعها و وظيفتها.

المادة 10 : المنشآت التقنية

1- طرق :

- الطرق المبرمجة هي طرق أولية ثانوية وثالثية.
 - عرض الطريق الأولي هو 12م.
 - عرض الطريق الثانوي 10م.
 - عرض الطريق الثالثي 6 م .
 - رصيف في كل الطرق يتراوح من 1.5 م الى 2 م .
 - يراعى في الإنشاء طبوغرافية المنطقة لتسهيل الحركة.
 - المواقع في أرضية المشروع تنقسم إلى قسمين:
 - مواقع تابعة للتجهيزات.
 - مواقع عمومية.
 - تقدر مساحة الموقف الواحد 12.5م² .
 - يتم التشجير على طول الطرق المهيكلة.
 - يجب أن لا تغطي الأشجار واجهات المباني، ولا تعيق الحركة ، ولا تشكل خطر على المستعملين.
- 2- مختلف الشبكات :** توصيل الشبكات و إنجازها حق مكفول للسكان حيث تتجز كل شبكة على عائق الهيئة أو الوزارة المعنية .

المادة 11 : الإرتفاعات :

- تحديد ارتفاع محول الوزن الثقيل بـ 15 م ابتداء من محور القطيع مع استغلاله للمساحات الخضراء و المواقع .
- ارتفاع خط الكهرباء (متوسط التوتر) الواقع في الجهة الشمالية بـ 15 م .
- إرتفاق خزان المياه ب دائرة نصف قطرها 15 م

المادة 12 : المساحات الخضراء :

- تشجير مناطق الإرتفاعات .
- تزرع شجيرات و انواع النخيل الخاصة و الغير ضارة على المحاور الرئيسية و الطرق المختلفة .
- توزع المساحات الخضراء الخاصة بالوحدات السكنية على أرضية المشروع و المساحات الحرة.
- تلقى مسؤولية الصيانة على عائق البلدية .

المادة 13 : الحفاظ على البيئة

قيام البلدية و رؤساء جمعيات الأحياء بالحملات التحسيسية وعمليات التوعية للمساكن وتشجيع إنشاء الجمعيات للحفاظ على البيئة من خلال الاعتناء بالمساحات الخضراء والمساحات الحرة وهنا تكمن نظافة المحيط.

2- مراحل إنجاز المشروع :

وهي مقسمة إلى مرحلتين:

المرحلة الأولى:

- تقوم البلدية بتهيئة المناطق السكنية الفردية وان تكون قد وصلت بالشبكات المختلفة .
- انجاز المرافق والتجهيزات المرفقة لقطاع السكن.
- انجاز السكن الجماعي.
- انجاز التجهيزات الخاصة بالحي.

المرحلة الثانية :

- تهيئة الفضاءات الخارجية من غرس أشجار وتهيئة مساحات خضراء ومواقف السيارات .
- تأثيث المنطقة بمختلف العناصر المناسبة .
- تبليط المساحات العمومية وتأثيثها وإدراج الإنارة العمومية.
- الاهتمام بتزيين مختلف مناطق مخطط شغل الأرض.

الخاتمة:

ختاماً لدراستنا وبتناولنا لهذا الموضوع ذو الأهمية الكبيرة المتمثل في تنظيم توسعات العمرانية للمدينة اتضح لنا مدى أهمية الدراسات العمرانية في كشف المشاكل و النقص التي تعاني منها المدينة خاصة تلك التي تتعلق باستغلال المجال و استهلاك العقار و التي يمكن صياغتها في النقاط التالية :

- استهلاك غير عقلاني للمجال .

- ظاهرة نهب العقار من طرف السكان.

- سوء التسيير و عدم احترام توجيهات أدوات التنظيم و التخطيط المجالي .

و من خلال دراستنا لواقع مدينة عين وسارة التي تعاني من هذه المشاكل حاولنا تقديم اقتراح

من أجل تنظيم التوسع و الاستغلال العقلاني للمجال عن طريق تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (15)

حيث اعتمدنا في ذلك على توجيهات و توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص بالبلدية

مع الأخذ بعين الاعتبار خصائص المنطقة الاجتماعية ,بالإضافة الى تقديم توصيات تتعلق بتحسين واقع

الحي و الاطار الحياتي للسكان و الخروج في النهاية بمخطط تهيئة تتجسد فيه الحلول و الاقتراحات

المقدمة و الأهداف المسطرة مرفقا بدفتر الشروط الذي يحدد كيفية التسيير و المتابعة.

وفي الأخير دراستنا هذه ما هي الا دراسة متواضعة أمام حجم هذا الموضوع أملين ان تكون فاتحة

لأعمال أخرى أكثر تعمقا حول المدينة وفق أهداف الغرض منها تلبية احتياجات المدينة و خدمة السكان.

قائمة المراجع و المصادر :

المراجع باللغة العربية :

1- الكتب :

- بشير مقييس، مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية 1983 .

- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر 2004 .

- د- خلف الله بوجمعة، كتاب العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع -عين مليلة- 2005 .

- د- عبد الفتاح محمد- في جغرافية المدن- دار النهضة العربية . القاهرة 1973

- عبد الله العطوي - جغرافية المدن ج 3 - دار النهضة العربية ، القاهرة 2003.

- معاوية سعيدوني - مبادئ مدخل العمران النسخة الفرنسية - القصبة - طبعة 2001 .

- وزارة تهيئة الإقليم. الجزائر غدا. ديوان المطبوعات الجامعية 2005

2- البحوث و المذكرات الجامعية :

- التيجاني بشير. التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية ورقلة. 2000

- أودينة فاتح مذكرة ماجستير، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية، دراسة حالة مدينة المسيلة .معهد تسيير التقنيات الحضرية مسيلة، 2008

- حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي: التوسع العمراني في إطار العمارة المحلية " دراسة حالة مدينة مشونش"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2001.

- دريوش عمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي، التوسع العمراني العشوائي و أثره على

استنزاف العقار، دراسة حالة مدينة عين وسارة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، المسيلة دفعة 2015 .

- مخلطي أحمد، 2008، التوسع العمراني و أثره على تسيير المدينة، دراسة حالة مدينة بوسعادة مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة.

- ياسين طالب و زملائه, التوسع العمراني في المدن السهبية, دراسة حالة مدينة بوسعادة , مذكرة تخرج
لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن , المسيلة دفعة جوان 2005 .

3- الجرائد و المجالات :

- التعليم رقم 26/74 المؤرخة في 16/02/1974 المتعلقة بالاحتياطات العقارية في الجزائر لإقامة مشاريع عمومية وجماعية .
- جائزة الأغاخان للعمارة في المجتمعات الإسلامية ، تحديات التوسع العمراني (حالة القاهرة) 1984.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 90-29 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 26 جوان 1991.
- القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 .
- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . عين وسارة . مكتب الدراسات والإنجازات في التعمير . وحدة
بسكرة 2008

المراجع باللغة الفرنسية :

- A.ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET
COMPOSITION URBAIN 1984VOLUME 2.
- E.ZER.HAWARD- LES CITES GARDAINS DE DEMAIN-DUNOD 1976.
- By Jonathan Barnett The fractured Metropolis. google Books
- Pierre Merlin.la croissance urbaine imprimerie des presses universitaire de France juillet
2008.
- Pierre Merlin.Fraciose cheay .opu.1990

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة

استمارة إستبيان موجهة للمواطنين حول

تنظيم التوسعات العمرانية لمدينة عين وسارة من خلال
تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (15)

تحت إشراف :
أ. قارة عبد الحميد

من إعداد الطلبة :
- عبيد خيرالدين
- تومرت بلال

السنة الدراسية: 2017-2018

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة:

1- السن :.....

2- ما هو عدد أفراد أسرتك؟

3- المستوى المعيشي؟ : جيد متوسط متدني

4- ما هو مكان إقامتك الأصلي؟ : الريف مدينة عين وسارة مدينة أخرى

5- ماهي أسباب إقامتك في هذا الحي؟.....

6- ما نوع القطاع الذي تشتغل فيه؟: التجارة الصناعة الفلاحة الخدمات

7- كيف ترى السكن الذي تقيم فيه؟: ملائم ملائم نوعا ما غير ملائم

8- هل مسكنك موصل بـ ؟.

الكهرباء الغاز الماء الهاتف قنوات الصرف الصحي

9- هل لديك وثائق تثبت ملكية مسكنك؟: نعم لا

10- في رأيك ماهي إحتياجات الحي؟:

.....

11- هل سبب عدم تكملتكم لمسكنكم تعود الى :

عدم توفر المال أسباب أخرى

..... إذا كانت الإجابة بـ (أسباب أخرى) فما هي ؟

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة

استمارة مقابلة خاصة بالبلدية حول

تنظيم التوسعات العمرانية لمدينة عين وسارة من خلال
تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (15)

تحت إشراف :

أ. قارة عبد الحميد

من إعداد الطلبة :

- عبيد خيرالدين

- تومرت بلال

السنة الدراسية: 2017-2018

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة:

1- المصلحة :

2- هل عملية التوسع العمراني بالمدينة متحكم بها من طرفكم ؟ نعم لا

إذا كانت الإجابة بـ (لا) فما هو سبب ذلك ؟

.....

.....

3- ما هي الأسباب التي أدت إلى التوسع العمراني الغير منظم ؟

الزيادة السكانية سوء التسيير أسباب أخرى

إذا كانت الإجابة بـ (أسباب أخرى) فما هي ؟

.....

4- اسباب الاستهلاك المفرط للعقار ؟

عدم احترام المخططات العمرانية سوء التسيير أسباب أخرى

إذا كانت الإجابة بـ (أسباب أخرى) فما هي ؟

.....

5- كيف يمكن التدخل على مناطق التوسع العشوائي ؟

معالجتها إزالتها

6- هل هناك مكاتب دراسات خاصة بدراسة الموقع قبل التخطيط ؟ نعم لا

..... إذا كانت الإجابة بـ (لا) فما هو سبب ذلك ؟

7- هل هناك تنسيق بين البلدية و مكاتب الدراسات ؟

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة

استمارة مقابلة خاصة بمكتب الدراسات حول

تنظيم التوسعات العمرانية لمدينة عين وسارة من خلال
تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (15)

تحت إشراف :

أ. قارة عبد الحميد

من إعداد الطلبة :

- عبيد خيرالدين

- تومرت بلال

السنة الدراسية: 2017-2018

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة:

1- هل يخضع مخطط شغل الأرض لدراسة مسبقة لخصائص الموقع؟ . نعم لا

2- هل يتم مراعات توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أثناء إعداد مخطط شغل الأرض؟ .

نعم لا

إذا كانت الإجابة بـ (لا) فما هو سبب ذلك؟

3- هل يتلاءم شكل مخطط شغل الأرض رقم (15) مع متطلبات المدينة؟ . نعم لا

إذا كانت الإجابة بـ (لا) فما هو سبب ذلك؟ .

.....

4- كيف تتم عملية تخطيط مخططات شغل الأراضي و إختيار الشكل العمراني له؟ .

.....

.....

5- هل هناك تنسيق بين مكتب الدراسات و البلدية؟ نعم لا

إذا كانت الإجابة بـ (لا) فما هو سبب ذلك؟ .

.....

6- ما هي المدة المستغرقة في انجاز مخططات شغل الأراضي؟ .

ملحق رقم (01) : مخططات شغل الأراضي في مدينة عين وسارة.

نوع العملية	المساحة (هـ)	مخططات شغل الأراضي
إعادة الأهلية	85 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 01
إعادة الهيكلة و التهيئة	61 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 02
	92 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 03
إعادة الهيكلة	59 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 04
إعادة الهيكلة و التهيئة	53 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 05
إعادة الهيكلة	71 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 06
	46 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 07
	56 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 08
	25 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 09
	41 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 10
	58 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 11
التهيئة	68 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 12
	76 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 13
	69 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 14
	84 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 15
	81 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 16
	65 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 17
	92 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 18
	70 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 19
	61 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 20
	110 هكتار	مخطط شغل الأراضي رقم 21
	التهيئة	42 هكتار
35 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 23
51 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 24
57 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 25
58 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 26
41 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 27
45 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 28
51 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 29
65 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 30
55 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 31
57 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 32
61 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 33
49 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 34
40 هكتار		مخطط شغل الأراضي رقم 35

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (عين وسارة 2008)

ملحق رقم (02) : احتياجات السكن للمدينة للمدى المتوسط.

2-3- بالنسبة للمدى المتوسط :

- مساحة السكن الفردي المقترح 242 هـ مع الأخذ بعين الإعتبار الكثافة السكنية لهذا النوع (35 سكن/هـ) يكون لدينا 8470 مسكن .
 - مساحة السكن الجماعي المقترح 65 هـ مع الأخذ بعين الإعتبار الكثافة السكنية لهذا النوع (80 سكن/هـ) يكون لدينا 5200 مسكن .
 - مساحة السكن النصف جماعي المقترح : 65 هـ مع الأخذ بعين الإعتبار الكثافة السكنية لهذا النوع (50 سكن/هـ) يكون لدينا 3250 مسكن .
- و بالتالي فإن إجمالي عدد السكنات المقترحة في المدى المتوسط مقدرة بـ 16920 مسكن مع إعتبار أن معامل شغل المسكن هو 06 أفراد

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (عين وسارة 2008)

ملحق رقم (03) : مناطق السكن المقترحة للمدينة.

10 - منطقة السكن الفردي المقترح (U.B) :

و هي أراضي مقترحة في هذه الدراسة لاستقبال سكناات جديدة على هيئة تخصيصات و تجزئات أو تعاونيات و ذلك للمدى القريب و المتوسط و الواقعة في مناطق التوسع المختارة (أي في الجزء الشمالي الغربي للمدينة و الجزء الجنوبي الغربي)

11 - منطقة السكن النصف جماعي المقترح (USB) :

و تشمل السكناات النصف جماعية المقترحة ضمن هذه الدراسة و ذلك للمدى القريب و المتوسط و الواقعة بمناطق التوسع المقترحة .

12 - منطقة السكن الجماعي المقترح (U.C.B) :

و تشمل كذلك في السكناات الجماعية المقترحة ضمن هذه الدراسة و ذلك للمدى القريب و المتوسط و الواقعة بمناطق التوسع المقترحة .

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (عين وسارة 2008)

ملحق رقم (04) : التقديرات الخاصة بالتجهيزات لمدينة عين وسارة.

3-6- التقديرات الخاصة بعين وسارة للمدى المتوسط (2013)

المساحة (م 2)	التجهيزات			نوع التجهيزات
	اللازمة	الضرورية	الموجودة	
5000	7	61	54	التجهيزات التعليمية:
6000	2	17	15	- مدرسية أساسية ط1+2
10000	2	9	7	- مدرسية أساسية ط3
9000	1	5	4	- ثانوية
				- مركز التكوين المهني
10000	1	3	2	التجهيزات الصحية:
1500	2	4	2	- مستشفى
1000	2	7	5	- عيادة متعددة الخدمات
800	2	7	5	- مركز صحي
				- قاعة علاج
40000	-	1	1	التجهيزات الرياضية:
7500	2	4	2	- ملعب كرة القدم
3500	1	3	2	- ملعب جوارى
2500	1	3	2	- قاعة متعددة الرياضات
				- مسبح
5500	-	1	1	التجهيزات الثقافية و الشعائرية:
300	2	3	1	- مركز ثقافي
2000	7	29	22	- قاعة متعددة النشاطات
1000	6	13	7	- مسجد
25000	-	2	2	- مدرسة قرآنية + قاعة للصلاة
				- مقبرة
5500	2	4	2	التجهيزات الإدارية + خدمات:
3000	1	3	2	- مركز تجاري
17020	-	-	-	- سوق يومي
3000	2	9	7	- تجارة + خدمات متخصصة
				- نزل
17020	-	-	-	التجهيزات الإدارية و الأمنية:
800	3	9	6	- فروع إدارية اضافية
800	2	4	2	- فرع بريد
1200	1	4	3	- فرع بلدي
1000	1	3	2	- أمن حضري
				- جدارية مدنية

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (عين وسارة 2008)

ملحق رقم (05) : علو وشكل البنايات في المدينة.

علو الطوابق:

يمثل العلو الأقصى للسكن وقد حدد كمايلي:

- أ - من 3 م الى 3,5 م بالنسبة للبنايات ذات الطابع السكني.
ب - من 3,5 م الى 4,5 م للاستعمالات الأخرى الغير سكنية.
و إذا زاد علو المبنى عن الحدين الأقصىين للعلو فإن حجم المبنى يعتبر كأنه طابقين.

المادة 15 -مساحة وشكل القطع الأرضية :

لكي تكون قطعة الأرض صالحة للبناء واستعمالها جيد لا بد أن تحتوي على المقاييس التالية:

- يجب أن يكون عرض القطعة المواجهة لطريق 4,80 م على الأقل.
- يجب أن يكون طول القطعة أي عمقها 15 م على الأقل.
- المساحة المبنية (م . ب) لا تقل عن 110 م².

ملحق رقم (06) : التوزيع الكمي للسكنات.

فيما يخص التوزيع الكمي للسكنات حسب النوع فهي كالآتي :

- 50 % للسكنات الفردية.
- 30 % للسكنات الجماعية
- 20 % للسكنات النصف جماعية

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (عين وسارة 2008)

ملحق رقم (07) : طوبوغرافية أرضية مخطط شغل الأرض رقم (15)

-RELIEF ET PENTES :

La topographie de la zone d'étude présente une morphologie en totalité de pente négligeable, d'où elle présente un terrain plat.

المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)

ملحق رقم (08) : توصيات تخص منطقة السكن الجماعي المقترح

3 - قواعد إستغلال الأرض :

أ - معامل شغل الأرض (COS) :

لقد حدد معامل شغل الأرض بهذه المنطقة ما بين 2,25 - 3

ب - معامل إستيلاء الأرض (CES) :

لقد حدد معامل إستيلاء الأرض بهذه المنطقة ما بين 0,45 - 0,6 .

ج - كثافة البنايات :

إن الكثافة السكنية المسموح بها و ذلك بالنسبة للنوعين السالف ذكرهما هي 80 مسكن /هكتار .

د - علو البنايات :

حدد علو البنايات بهذه المنطقة ب (ط+5) أي بإرتفاع محدد بحوالي 23 م .

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (عين وسارة 2008)

ملحق رقم (09) : توصيات تخص منطقة السكن الفردي المقترح

3- قواعد استغلال الأرض :

أ- معامل شغل الأرض (COS) :

لقد حدد معامل شغل الأرض بهذه المنطقة ما بين 1,5 - 2,4 .

ب - معامل استيلاء الأرض (CES) :

لقد حدد معامل استيلاء الأرض بهذه المنطقة ما بين 0,5 - 0,8 .

ج- كثافة النباتات :

إن كثافة النباتات السكنية المسموح بها و ذلك بالنسبة للنوعين السالفين ذكرهما من السكنات الفردية هي 35 مسكن /هكتار .

د - علو النباتات :

حدد علو النباتات بهذه المنطقة ب : (ط+2) أي بإرتفاع محدد بحوالي 12 م .

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (عين وسارة 2008)

ملحق رقم (10) : توصيات تخص منطقة السكن النصف جماعي المقترح

3- قواعد استغلال الأرض :

أ- معامل شغل الأرض (COS) :

لقد حدد معامل شغل الأرض بهذه المنطقة ما بين 0,5 - 0,7 .

ب - معامل استيلاء الأرض (CES) :

لقد حدد معامل استيلاء الأرض بهذه المنطقة ما بين 1 - 1,4 .

ج - كثافة النباتات :

إن الكثافة السكنية المسموح بها و ذلك للاستغلال العقلائي للأرض بالنسبة للنوعين السالف ذكرهما من السكنات النصف الجماعية هي 50 مسكن /هكتار .

د - علو النباتات :

حدد علو النباتات بهذه المنطقة ب (ط+1) أي بإرتفاع محدد بحوالي 08 م .

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (عين وسارة 2008)

ملحق رقم (11) : قواعد استخدام الأرض في المخطط الموجود

vocation d'ilot	CES	Gabari max	COS	Nature de construction
habitat individuel	0.6	R+2	1.8	HABITATION
habitat semi collectifs	0.2	R+2	0.6	HABITATION
habitat collectifs	0.35	R+5	2.10	HABITATION

المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)

ملحق رقم (12) : التجهيزات المبرمجة في المخطط

vocation d'ilot	Nbre logts	surface foncière M2	surface Batie	CES	Gabari max	COS	Nature de construction
bibliothèque	-	4942.75	3707.06	0.75	R+2	1.5	HABITATION
lycée	-	16680.77	10008.46	0.1	R+1	1.8	EQUIPEMENT
MOSQUEE	120	13144.61	6572.30	0.5	R+1	1.00	EQUIPEMENT
terrain de foot	-	14 233.79	-	-	-	-	EQUIPEMENT
équipement selon les besoins	-	3491.42	-	-	-	-	EQUIPEMENT
équipement selon les besoins	-	3491.42	-	-	-	-	EQUIPEMENT
équipement selon les besoins	-	4721.93	-	-	-	-	EQUIPEMENT

المصدر : مخطط شغل الأرض رقم (15)

ملحق رقم (13) : توقيت البناء بالنسبة للطرق

المادة 16 - توقيت البناء بالنسبة للأماكن العامة (الطرق) :

يستحسن أن يكون وضع البناء بحافة الطريق أي ملاصقاً لها ، و إذا كان غير ممكن كمنطقة السكنات الفردية الضخمة الكثافة ، مثلاً فيجب أن يكون تراجع البناء بالنسبة لملك الدولة (الأرصفت و الطرق) هو 2,5 م على الأقل .
 إن توقيت البناء بحافة الطريق أصبح واجباً بالنسبة للمرافق الجماعية و المباني العمومية ماعدا تلك التي وقعت في منطقة مقننة خاصة بالمرافق الكبرى .
 و في الحالة التي يسمح بها بالتراجع (الإبعاد) بالنسبة للطريق فإن هذا التراجع يكون 3 م على الأقل ، و يجب أن يهيا من طرف صاحب المشروع

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (عين وسارة 2008)