

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique



جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم: هندسة الحضرية
شعبة: تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: عمران وتقنيات حضرية

مذكرة مشروع تخرج مكملة لنيل شهادة ليسانس أكاديمي

العنوان

إعادة تهيئة مخطط شغل الارض رقم (03) بمنطقة
شبه حضرية - دراسة حالة مدينة الشلال - المسيلة.

الاستاذة المؤطرة:

د- بوبية هندا

الأستاذ المساعد:

أ- بن عيسى التوفيق

إعداد الطلبة:

بلحول سعد

مرزوق حنان

دغفل هدى

السنة الجامعية: 2016/2015

تشكرات

في مثل هذه اللحظات يتوقف اليراع ليفكر قبل أن يخط الحروف ليجمعها في كلمات...

تتبعثر الأحرف وعبثاً أن يحاول تجميعها في سطور

سطوراً كثيرة تمر في الخيال ولا يبقى لنا في نهاية المطاف إلا قليلاً من الذكريات وصور

تجمعنا برفاق كانوا إلى جانبنا فواجب علينا شكرهم ووداعهم ونحن نخطو خطواتنا الأولى في غمار

الحياة

ونخص بالجزيل الشكر والعرفان إلى كل من أشعل شمعة في دروب عملنا و

وإلى من وقف على المنابر وأعطى من حصيلة فكره لينير دربنا

إلى الأساتذة الكرام في كلية تسيير التقنيات الحضرية ونتوجه بالشكر الجزيل إلى

الأساتذة المؤطرين : الدكتورة بوطبة هندة و بن عيسى التوفيق وأيضا كل من:

الأستاذ : طهراوي الياس .

عمال المصلحة التقنية لمدينة الشلال .

المهندس المعماري : السيد فريد رئيس مكتب الدراسات BERN .

رئيس المجلس البلدي لمدينة الشلال وكل من الامين العام و عمال البلدية .

وإلى الذين تفضلوا بإشراف على هذا البحث فجزاهم الله عنا كل خير فلهم منا كل

التقدير و الإحرام .

إهداء

إلى منبع العطف و الحنان.....أمي الحبيبة "عائشة".

إلى سندي و قدوتي في الحياة.....أبي الغالي "عبدالقادر".

إلى أخواتي الأعمام: فاطمة, فتية, ربيعة, غنية.

إلى زوجا أختاي: موسى و أحمد.

إلى شمعات الأمل وبسمة الفرح: خديجة يوسف سيرين أسيل

إلى كل أسرتي و أصدقائي خاصة أمينة وأمينة وغنية وسميرة وسامية وكوثر وشيماء وخديجة وزليخة
ودعاء وإيمان وزينو ويونس ونبغي ح والاستاذ فريد وزوجته طليحة و كميلة ووفاء وعائشة وكاتيا
وعمورة ياسمين وباية وزهرة ولميس وعائشة ورائد وإلى كل اخواني من الصحراء الغربية سهام وسلم
وفية ومولود ومولود وحدي وحدي والفاضل ومحمد سالم وتمنة و فديهة ولعروسي ومحمد مبارك
والناجم ومحمود

إلى كل يحمل لقبتي (مرزوق وقاضي) أفراد عائلتي بالأخص ابن خالي أحمد وأسرتهم

إلى من تقاسمنا الحباء هذا المجهود سعد وهدي.

إلى كل أفراد فوج السنة الثالثة عمران وبناء كل باسمه خاصة محلة ونصيرة ونجاة

إلى كل من ذكرهم القلب و لم يذكُرهم القلم.

إليكم جميعا أهدي ثمرة جهدي.

وأخيرا أسأل الله عز وجل أن يجعل عملي هذا عملا صالحا مقبولا.

حنان

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

(قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون) صدق الله العظيم

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا تطيب اللحظات إلا
بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برويتك الله جل جلاله

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين ..
سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى ملاكي في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان والتفاني .. إلى بسمة
الحياة وسر الوجود .. إلى الينبوع الذي لا يمل من العطاء إلى من حاكت سعادتي بخيوط
منسوجة من قلبها إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب
أمي الحبيبة "مسعودة" .

إلى من كلله الله بالهبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى من
أحمل أسمه بكل افتخار .. أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثماراً قد حان قطافها بعد
طول انتظار وستبقى كلماتك نجوم أهندي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد .. والدي العزيز
"عبد الرشيد" .

إلى من بها أكبر وعليه أعتمد .. إلى من عرفت معها معنى الحياة جدتي العزيزة
ياقوت والى كل من خالي عيسى وابنته الكتكوتة هنية و خالتي لدمية .

إلى توأم روحي ورفيقة دربي .. إلى صاحبة القلب الطيب والنوايا الصادقة والتي
معك سرت الدرب وما تزال ترافقني أختي فوزية .

إلى من أرى التفاؤل بعينه .. والسعادة في ضحكته ولمحبتك لأزهرت أيامي وتفتحت
براعم للغد أخي الوحيد : فريد .

إلى الكتكوتة أختي الصغيرة المدللة مروه .

إلى كل من صديقاتي : عبير, بسمة , كهينة , باية , ياسمين , سارة , نشيدة .

إلى الذي من رفقاني في مشواري هذا : حنان و سعد .

دغفل هدى .

ملخص المذكرة :

إن ما تعانيه التنمية العمرانية في العالم من وجود مدن جاذبة للنمو وأخرى طاردة له، واتساع الفجوة التنموية بين المناطق المتجاورة يستدعي العمل بأسلوب التخطيط الاستراتيجي لتوجيه الموارد والاستثمار الأمثل لها والتأكيد على دور المدن الشبه الحضرية في دعم عملية التنمية العمرانية، من بينها مدينة الشلال التي تمثل نقطة جذب لسكان المدينة الأم المسيلة، حيث تعاني هذه المدينة من مشاكل عمرانية تنموية ترجع معظم أسبابها إلى عوامل تخطيطية، و بالأخص مخطط شغل الأرض رقم (03) محل دراستنا في هذه المذكرة، حيث حاولنا التعرف على أهم المشاكل العمرانية والتخطيطية الموجودة بالمنطقة ودراستها دراسة معمقة واقتراح حلولاً تتمثل في تدخلات عمرانية ناجعة تخلص المنطقة من هذه المشاكل، و تتضمن هذه المذكرة في طياتها أربعة فصول، يحتوي الفصل التمهيدي على مقدمة عامة حول موضوع الدراسة، و الإشكالية التي قمنا بطرحها حول أهم التدخلات العمرانية الناجعة التي يمكن تطبيقها في المناطق الشبه الحضرية، و وضعنا سبب اختيارنا للموضوع و أهداف الدراسة منه و وسائل البحث المستعملة فيه. أما في الفصل الأول قمنا بدراسة تحليلية لمدينة الشلال من الناحية العمرانية و الطبيعية والسكانية تبعثها دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم (03) و في الأخير الخروج بإيجابيات و سلبيات منطقة الدراسة. و في الفصل الثالث إقترحنا مشروع تنفيذي، تمثل في إعادة تهيئة لمنطقة الدراسة مع شرح مفصل لمبادئ التهيئة و البرمجة العمرانية و اقترحنا مخططاً للتهيئة، و في الأخير الخروج بخاتمة عامة حول المذكرة.

Resumé :

Ce qui indispose le développement urbain du monde des villes et autre aimant de croissance pour exothermique, et l'écart de développement entre la méthode de zones adjacentes nécessite une planification stratégique diriger les ressources et l'investissement optimal et mettant l'accent sur le rôle des villes et à la ressemblance urbaine à l'appui de développement urbain, notamment la ville de cascade qui représente le point d'attraction pour les résidents de la ville larme douleur, où cette ville de problèmes physiques, la plus grande partie de la planification du développement facteurs causes, et surtout pour les terres, carte de l'occupation (3) remplacer notre étude dans ce Remarque, où nous avons tenté de cerner les problèmes architectes et de planification les plus importants dans la région et l'étude approfondie et de proposer efficace des interventions de développement de solutions dans ce domaine détecte des problèmes et cette note a quatre classes, chapitre introductif contient une introduction générale sur le thème d'étude, et problématique que nous avons interrogé sur les interventions urbaines les plus efficaces qui peuvent être appliquées dans les zones urbaines à cause de la ressemblance d'exprimé et notre choix de sujet et les objectifs de l'étude et recherche méthodes servant à leur exploitation.

Dans le premier chapitre, nous étudions analysant une ville construite et la cascade de main naturelle et démographie, suivie d'une analyse de l'occupation du territoire carte (30) et enfin sorti les avantages et les inconvénients de la zone d'étude.

Et dans le troisième chapitre nous a proposé un projet de l'exécutif, a été la création d'une zone d'étude avec une explication détaillée des principes de l'initialisation et la programmation physique et l'esquisse pour l'initialisation et enfin arriver à une note de finale.

فهرس العناوين :

الرقم- عنوان رقم الصفحة

- مقدمة عامة .

الفصل التمهيدي: مدخل عام

- 1- الاشكالية 01
- 2-الفرضيات 02
- 3-الاهداف من الدراسة 02
- 4-اسباب اختيار الموضوع 02
- 5-المنهجية المتبعة في البحث 02
- 5-1- المنهج 02
- 5-2- مرحلة البحث النظري 03
- 5-3- مرحلة البحث الميداني 03
- 5-4- مرحلة الكتابة والتحليل 03
- 5-5- مرحلة هيكله البحث 03
- 6-هيكله المذكرة 04

الفصل الاول : العمران والمدينة

- 1-تمهيد..... 05
- 2-مفاهيم و مصطلحات 06
- 2-1- تعريف العمران..... 06
- 2-2- تعريف المدينة..... 06
- 2-3- التدخلات العمرانية..... 07

07.....	4-2- أنواع التدخلات العمرانية.....		
07.....	1- التهيئة.....	4	2
08.....	2- اعادة التهيئة.....	4	2
08.....	3- الهيكلة.....	4	2
08.....	4- إعادة الهيكلة.....	4	2
09.....	5- الترميم.....	4	2
09.....	6- إعادة التنظيم (التأهيل).....	4	2
09.....	7- التجديد.....	4	2
09.....	8- إعادة الاعتبار.....	4	2
10.....	5- أدوات التهيئة والتعمير.....	2	
10.....	1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	5	2
10.....	2- مخطط شغل الارض.....	5	2
10.....	6- المناطق الشبه حضرية.....	2	
10.....	4- تعريفها.....	6	2
11.....	2- أليات التدخل على المناطق الشبه حضرية.....	6	2
11.....	3- نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة.....		
11.....	1- مفهومها.....	3	
12.....	2- قانون نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة.....	3	
12.....	3- الشروط الخاصة بطبيعة ونوع الملكية.....	3	
13.....	4- المصالح المتدخلون في التسير العقاري.....	3	
14.....	5- الدراسات السابقة.....	3	
14.....	4- خلاصة الفصل.....		

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية .

	1 تقديم المدينة .		
15.....	1 تمهيد.....	1	1

16.....	2 1	-تقديم مدينة الشلال
16.....	3 1	-موقع المدينة.....
17.....	4 1	-الدراسة التاريخية.....
18.....	5 1	-الدراسة الطبيعية.....
18.....	6 1	-الدراسة المناخية.....
19.....	1-6-1	-الحرارة.....
20.....	2-6-1	-التساقط.....
21.....	3-6-1	-الرياح.....
21.....	4-6-1	-الرطوبة.....
22.....	7 1	-التضاريس.....
22.....	8 1	-الدراسة السكانية.....
22.....	1-8-1	-التطور السكاني.....
23.....	2-8-1	-الكثافة السكانية.....
24.....	4 8 1	-التصنيف السكاني.....
26.....	2 8 1	-توزيع السكان.....
27.....	9 1	-الدراسة الاقتصادية.....
27.....	4 9 1	-الجانب الصناعي.....
28.....	2 9 1	-الجانب السياحي.....
28.....	3 9 1	-الجانب الفلاحي.....
29.....	10 1	-الدراسة العمرانية.....
29.....	4 10 1	-خطة المدينة ونمطها المعماري.....
29.....	2 10 1	-النسيج العمراني.....

30.....	تطور الحضيرة السكنية.....	3	10	1
32.....	تقديم المشروع.....	-	2	2
32.....	تمهيد.....	-	3	3
32.....	تقديم ارضية المشروع.....	1	2	2
32.....	اسباب ودوافع اختيار الموضوع.....	2	2	2
32.....	الخصائص العامة لأرضية المشروع.....	3	2	2
32.....	الموقع.....	1	3	2
32.....	المساحة.....	2	3	2
32.....	الحدود.....	3	3	2
34.....	تحليل المحيط المجاور.....	4	2	2
34.....	طبوغرافيا الارضية المشروع.....	5	2	2
34.....	العوائق و الارتفاعات.....	6	2	2
38.....	الطبيعة القانونية لأرضية المشروع.....	7	2	2
40.....	دراسة الوضعية الحالية لأرضية المشروع.....	8	2	2
40.....	طبيعة النسيج العمراني.....	9	2	2
40.....	الخصائص التوزيعية للمساكن.....	10	2	2
41.....	عناصر التنظيم.....	1	10	2
41.....	ظاهرة النمو.....	2	10	2
41.....	الواجهات.....	3	10	2
41.....	السكنات.....	4	10	2
47.....	ارتفاع المباني.....	5	10	2
49.....	دراسة الوضعية الحالية للسكنات.....	6	10	2
49.....	التجهيزات.....	11	2	2
53.....	دراسة الوضعية الحالية للإطار الغير مبني.....	12	2	2
53.....	الطرقات.....	13	2	2

56.....	للمناقد و الحركة.....	14	2
	للمساحات	15	2
58.....	الخضراء.....		
61.....	للشبكات المختلفة.....	16	2
51.....	1- الكهرباء.....	17	2
62.....	2 - الغاز.....	17	2
62.....	3 - الصرف الصحي.....	17	2
62.....	4 - شبكة المياه الصالحة للشرب.....	17	2
62.....	18 - دراسة المحيط المجاور.....	18	2
66.....	19 - طبيعة السكنات للمحيط المجاور.....	19	2
66.....	20 - تجهيزات الموجودة المحيط المحيط.....	20	2
67.....	21 - الخلاصة التحليلية للمحيط المجاور.....	21	2

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي.

.68.....	1 تمهيد.....		
.69.....	2 لهدف من المشروع.....		
.69.....	3 تحديد نوع التدخل.....		
.69.....	4 البرمجة.....		
.75.....	5 جبادئ التهيئة.....		
.80.....	6 أهم التدخلات.....		
.81.....	7 مخطط التهيئة.....		
.83.....	8 دفتر الشروط.....		
84.....	9 خاتمة عامة.....		

فهرس الجداول :

1. التغيرات الشهرية لمعدلات درجة الحرارة خلال الشهر.....19.
2. معدلات تساقط الامطار خلال السنة.....21
3. التطور السكاني لمدينة الشلال من 1987 الى 2008.....23
4. التطور السكاني لمدينة اللال من 1987 الى 2008.....25.
5. التوزيع المجالي للسكان سنة 2008.....27
6. التوزيع العام للأراضي بالهكتار لبلدية الشلال.....28
7. وضعية حضيرة السكن على مدى فترات الاحصاء من 1998 الى 2008.....30
8. ارتفاع المباني.....42
9. الاطار المبني من المساحة الكلية.....47.
10. جدول يلخص اهم الاهداف وكيفية الوصول اليها.....78.

فهرس الصور :

1. السكنات جيدة الحالة44.
2. سكنات متوسطة الحالة44
3. سكنات رديئة الحالة45
4. الاساسات.....46
5. مسجد.....49
6. مركز تحويل.....49
7. المدرسة القرآنية.....49
8. طرق معبدة.....54
9. طرق غير معبدة.....54
10. المنفذ الرئيسي56
11. مساحات خضراء خاصة59
12. مساحات خضراء عامة59
13. اعمدة كهربائية.....61
14. ربط بشبكة الكهرباء و الغاز.....62
15. شبكة الصرف الصحي62

فهرس اللوحات :

1. مخطط التهيئة الحالي لبلدية العطاف12.
2. مخطط التهيئة المقترح لبلدية العطاف.....13.
3. الموقع الاداري لبلدية الشلال15.
4. المحيط العمراني لمدينة الشلال سنة 1984.....18.
5. مخطط موقع أضية المشروع33.
6. مخطط يوضح المحيط المجاور لأرضية المشروع.....35.
7. مخطط طبوغرافية أرضية المشروع.....36.
8. مخطط العوائق و الارتفاقات37.
9. مخطط طبيعة الملكية العقارية39.
10. انماط السكنات48.
11. تموضع التجهيزات52.
12. شبكة الطرق55.
13. المنافذ و الحركة57.
14. المساحات الخضراء60.
15. شبكة الكهرباء63.
16. شبكة الغاز64.
17. شبكة مياه الشرب65.
18. المناطق الثلاثة76.
19. المبدأ العام.....77.
20. المبدأ الاول77.
21. المبدأ الثاني76.
22. التدخل على على الطرق و الارصفة80.
23. توزيع المساحات الخضراء.....81.
24. توزيع السكنات82.

25. توزيع التجهيزات 82.

مقدمة عامة:

إن المدينة بمفهومها العمراني و بكل ما تحتويه من عناصر مختلفة و تراكيب عمرانية معقدة فهي بذلك تمثل الفضاء الرحب للعلاقات الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية للمجتمع ، أين تجمع عدة نشاطات ووظائف متكاملة و مترابطة فيما بينها و موزعة على الأحياء المكونة للمدينة ، فهي تعكس استجابة السكان لمتطلباتهم و احتياجاتهم المختلفة.

إن مدن العالم تختلف باختلاف الامم و الشعوب إذ انها تنشأ تنمو و قد تنحل و تندثر و قد تعود في شكل جديد حسب التطورات العمرانية و التكنولوجية التي مرت بها مستهلكة كما كبيرا من المجال الحضري مما استدعى تنظيم هذا الإستهلاك و دراسة إمكانية توسع المدن .

هذا الموضوع الذي اصبح من القضايا التي تواجه كل المخططين و المهتمين بالتهيئة الحضرية و ذلك بإستخدام أسلوب علمي ألا و هو التهيئة و التعمير الذي يعد من أساليب التدخل المباشر بواسطة الأفكار و القرارات و التقنيات و وسائل الدراسات و التنفيذ و الإنجاز لتنظيم و تحسين ظروف المعيشة في التجمعات البشرية و تطوير و تنمية الشبكة العمرانية بشكل متوازن عبر التراب الوطني مع الأخذ بعين الإعتبار جميع المقومات و العناصر الوسيطة للمجال الذي يقع في هذا النسيج العمراني و يتفاعل معه.

إلا أن هذا الأسلوب الجديد لم ينجح في حل كل مشاكل المدن المتفاقمة و التي من بينها الإستهلاك العشوائي و اللاعقلاني للمجال و التوسع على حساب الأراضي الزراعية و بروز الأحياء الفوضوية و البناء المخالف لقوانين التعمير، و كذا توقيع المباني و المرافق دون التفكير في المظهر الحضري و آفاق توسيع المجال.

وهذه الحالة تتجلى بوضوح بمدينة الشلال التي عرفت نمواً محالياً سريعاً خاصة في السنوات الأخيرة ، و هذا بنزوح عدد كبير من سكان المدينة الام (المسيلة) ، ويرجع ذلك لعدة اسباب اجتماعية واقتصادية وثقافية و مجالية .

الفصل التمهيدي : مدخل عام.

1. الإشكالية .
2. الفرضيات .
3. الاهداف من الدراسة .
4. أسباب اختيار الموضوع .
5. منهجية البحث المستعملة .
6. هيكلية المذكرة .

1- الإشكالية:

إن مجمل الدراسات العمرانية تهتم بتحليل المدن وتطورها وهذا بغرض تنظيم المجال وترشيده حتى يتماشى مع الأهداف التي سطرها مختلف أدوات التهيئة والتعمير لخلق تجمعات سكنية منظمة ومنسجمة في المجال مع مختلف المرافق والتجهيزات, فمشكلة التهيئة داخل الأحياء السكنية بالجزائر يعد مشكلا وطنيا منذ تفاقم أزمة السكن، أين تم التركيز على توفير السكن (التركيز على المجال المبنى) مع إهمال الفضاءات الخارجية كعناصر فعالة مهيكلية للفضاء الحضري لتلك الأحياء، حيث أن الاهتمام المتزايد بنوعية الحياة يرتبط ارتباطا مباشرا بتطوير الحياة الحضرية داخل تلك الأحياء السكنية سواء من الناحية الاجتماعية، الثقافية أو الجمالية أو البيئية، و ذلك من اجل توفير إطار حياتي يحقق التواصل الاجتماعي ويبرز مظاهر التطور العمراني للفضاء الحضري الذي يتكون أساسا من فضاء غير مبني و فضاء مبني.

حيث تشهد المدن الجزائرية نموا سكانيا متسارعا, وتوسعا عمرانيا, فالمنظومة العمرانية لولاية المسيلة مثلا عرفت تطورا ملحوظا و نموا سريعا، حيث أن المتطلع لوتيرة نموها يلاحظ ارتقاء مجموعة من التجمعات السكانية و الريفية إلى مراكز عمرانية تنمو و تتوسع من بينها مدينة الشلال ذات الطابع الشبه حضري والتي تعرف عدة مشاكل وبالأخص مخطط شغل الارض رقم (03) والمتمثلة فيما يلي:

- انعدام بعض التجهيزات الضرورية كالتجهيزات الصحية.
- استهلاك مفرط وغير عقلاني للأراضي.
- توسعات عشوائية لا تتماشى مع مقاييس التعمير والتحضر.

فمن خلال ما سنعرضه في بحثنا هذا محاولة إيجاد تنظيم وتهيئة محكمة للمجال يكون حلا لتلك المشاكل ومراعي لحاجيات السكان الضرورية في المحيط العمراني وهذا ما يدفعا ل طرح التساؤل التالي: ماهي التدخلات العمرانية التي تسمح بجعل وسط شبه حضري حيوي ويتماشى ومتطلبات الحياة وكذا دمجها في المحيط الحضري؟

2-الفرضيات:

في ظل أوضاع التدهور الذي يشهدها مجال الدراسة وبناء على القراءة الأولية للخصائص الفيزيائية والاجتماعية تعتبر إعادة التهيئة الحل لتحسين ظروف الحياة الحضرية به.

3-الاهداف من الدراسة:

إن الغاية التي نهدف اليها في دراستنا هذه هي:

- إعادة تهيئة وسط شبه الحضري من اجل خلق نسيج منسجم ومتوازن.
- الربط الوظيفي والمجالي داخل المجال وخارجه.
- ايجاد مجال عمراني يتلاءم مع الخصوصيات الاجتماعية و الثقافية من الناحيتين العمرانية والمعمارية و يلبي احتياجات الحياة المعاصرة.

4- أسباب اختيار الموضوع:

ترجع أسباب اختيارنا لموضوع الدراسة الى ما يلي:

- أهمية الموضوع ونقص الدراسات عليه.
- عدم وجود تطابق بين المخططات وتجهيدها على أرض الواقع.
- الحث على التقيد توجيهات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

5 منهجية البحث:

هو الاسلوب الذي يتبعه الباحث والاطار الذي يرسمه لبلوغ اهدافه.

وفي بحثنا هذا و من اجل الوصول الى الاهداف والغايات المسطرة كان يجب علينا وضع و تحديد المنهج الملائم للبحث وكذلك التقنيات المستعملة في الدراسة حيث بعد قيامنا بتحديد المشكل المدروس والصياغة الأولية للفرضيات تبين لنا أن المنهج

الذي يتماشى مع طبيعة موضوع دراستنا هو المنهج التحليلي الوصفي الذي يعتمد على تحليل المعطيات ومن بين الوسائل والمراحل التي قدمت في هذا البحث نجد:

● مرحلة البحث النظري:

حاولنا فيها الإمام بكل جوانب الموضوع بالاطلاع على مختلف المراجع التي لها صلة مباشرة أو غير مباشرة من كتب و مجلات و جرائد، و بحوث و مذكرات، تقارير و وثائق، مخططات، إحصائيات، وذلك بغرض تكوين خلفية حول مختلف عناصر البحث و التمكن من فهمها والسيطرة عليها.

● مرحلة البحث الميداني:

هي مرحلة الاحتكاك بمجال الدراسة للاطلاع على أهم خصائصه و معرفة مكوناته بدقة، حيث تم فيها الاتصال بمختلف الهيئات و المؤسسات المعنية وهذا للتزود بالمعلومات التي تخدم الموضوع و الحصول على كل الوثائق اللازمة، و تحديد مدى أهمية هذه المنطقة، و تعتبر أهم مرحلة حيث تم فيها:

● الملاحظة الميدانية.

● التقاط الصور الفوتوغرافية.

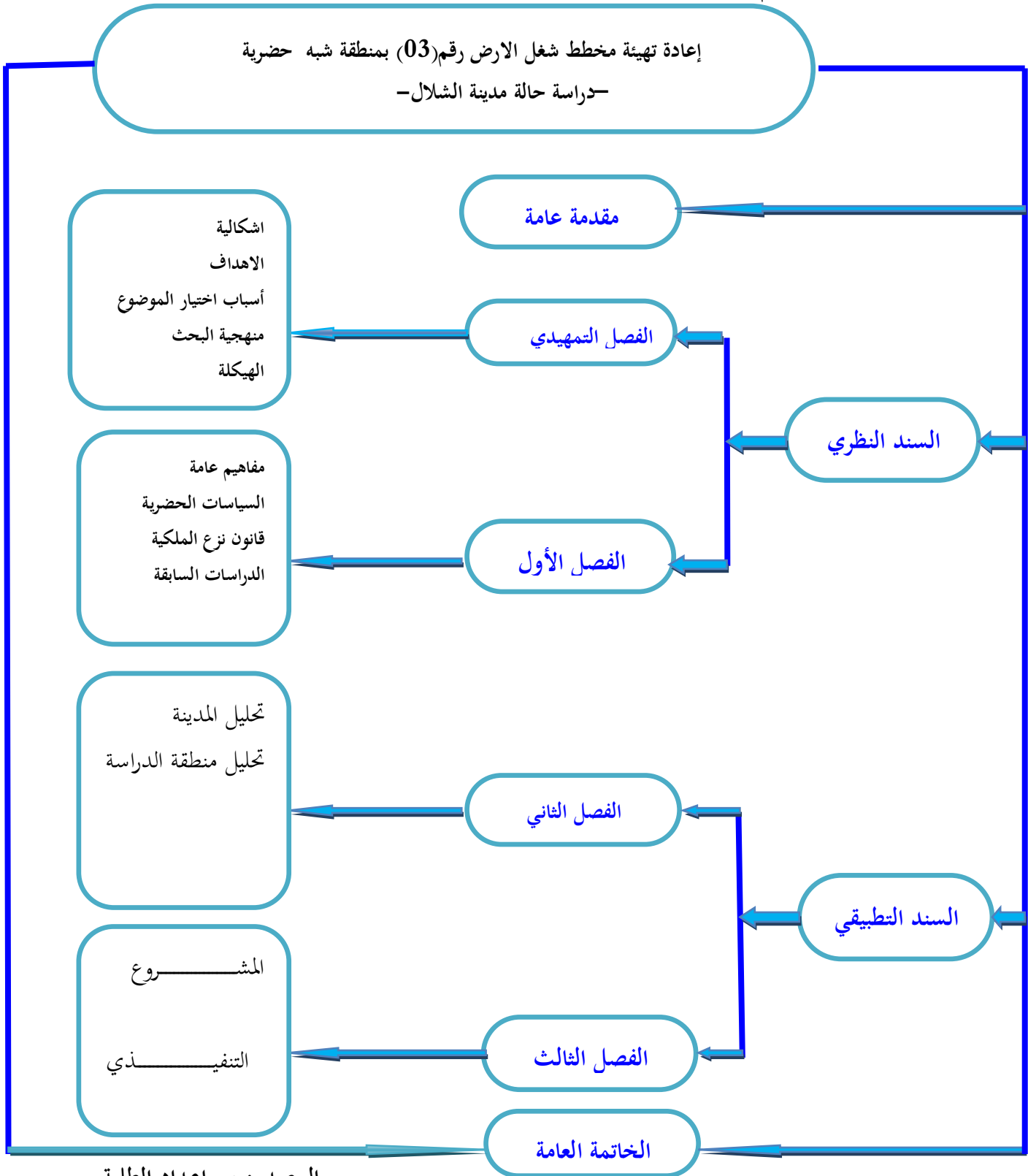
● مقابلة مع فئات مختلفة من السكان.

● مرحلة الكتابة والتحليل:

يتم فيها معالجة و تحليل المعطيات المتحصل عليها من المرحلتين السابقتين، و العمل على إسقاطها في خرائط و جداول، ورسوم بيانية، مع تحليلها و التعليق عليها. للخروج بدراسة تحليلية لجوانب الموضوع.

6- هيكلية البحث:

الشكل رقم (01): هيكلية المذكرة



-المصدر: من إعداد الطلبة.

الفصل الاول : العمران والمدينة.

1. تمهيد.
2. مفاهيم ومصطلحات.
3. قوانين نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العام.
4. الدراسات السابقة .
5. خلاصة الفصل .

تمهيد :

تعتبر المفاهيم امرضوري لكل بحث لإزالة الغموض, وذلك لأن للمفاهيم دور كبير في تحديد الاطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها, خاصة ان تلك المفاهيم ما تزال تحتاج لمزيد من الوضوح وذلك لتحديد الإطار النظري للموضوع.

و في هذا الفصل سنتطرق إلى بعض التعاريف و المفاهيم و المصطلحات التقنية المستعملة و المتعلقة بموضوع الدراسة و التي من خلالها سيمكننا التعرف على العمليات التي توصلنا إلى إطار معيشي جيد، و ذلك من اجل إدراجها ضمن الدراسة التطبيقية للتدخل العمراني, انطلاقا من هذا الطرح سنتطرق الى جملة من المفاهيم والتعريفات والمتمثلة في المدينة والعمران وكذا اغلب التدخلات العمرانية وأدوات التهيئة والتعمير والمناطق الشبه حضرية واليات التدخل فيها كما تطرقنا الى قاونين نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة.

1- المفاهيم والمصطلحات:

1-1- تعريف العمران:

العمران هو مجموع المبادئ والقيم والوسائل ومضمون السياسات العمرانية المطبقة أو المقترحة في مختلف المضامين التاريخية والسياسة والاقتصادية والاجتماعية وحقل تطبيقه الرئيسي يتمثل في المدينة.¹

حيث عرفه المهندس الإسباني سيردا كعلم هدفه تنظيم فضاء المدينة او مجالها من حيث السكن والعمل والترفيه وشبكة النقل والتبادلات... , للحصول على أحسن توظيف وتحسين العلاقات الإجتماعية وهي تتضمن مجالين نظري وتطبيقي الذي يتمثل في جميع التدخلات الموجودة على النسيج العمراني.²

1-2- مفهوم المدينة:

المدينة عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية هندسية و فلسفية إيدولوجية و رمزية و هي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة و قوة الحكام.

كما أشار إليها ابن خلدون بأنها القرار، أي مكان الاستقرار الذي يتخذه الأمم عند الحصول على الغاية المطلوبة من الرخاء و دواعيه فتأثر السكنية و توجه إلى اتخاذ المنازل للقرابة.³

أما راتزل فقد عرفها على انها بمثابة نتائج أو محصلة ذات تفاعل ايكولوجي صادر عن فعل الإنسان واثره العمراني في البيئة الطبيعية وتغيرها الدائم لأنماط حياته.⁴

¹-ALBERTO ZUCHELIE.introduction a l'urbanisme opérationnel.volume 1 page 68

²-MOUAOUIA SAIDOUNI.eléments d'introduction a l'urbanisme.p255.casbah editions.

³-بوسنان رستم، علوش ياسين، تيطراوي عبد الرزاق: القصر المقترح" اعوماد "ميزاب بين الانقطاع و التوصل، مذكره تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة 1008 ، ص7.

⁴-نفس المصدر السابق.

1-3- التدخلات العمرانية:

هي مجموع العمليات العمرانية التي تكون على مستوى نسيج قائم أوحى أو مسكن أو أي مبنى معين، أين نعيد تشكيله، ترميمه، هيكلته، تهيئته، أو تجديده كلياً أو جزء منه، حتى يتماشى مع المتطلبات الحديثة والجديدة للقاطنين، لكن في أي عملية تدخل عمراني على مستوى أي نسيج عمراني يجب أن تسبقه عملية الدراسة التحليلية، وذلك لاستخراج مختلف الظواهر السلبية والإيجابية من ذلك.

1-4- أنواع التدخلات العمرانية:

في المجال العمراني توجد عدة تدخلات عمرانية لها العديد من المزايا التي تساعدنا في تحسين الإطار المعيشي للسكان ومن بين هذه العمليات أو التدخلات مايلي:

1-4-1- التهيئة:

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه الحسن ويحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كل الأعمال الضرورية، لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة وحركة دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة.

فالتهيئة الحضرية في مقابل التهيئة الريفية، تشمل مجموع التدخلات المطبقة باستمرار في المجال الحضري والاجتماعي والفيزيائي من أجل تحسين مستوى التنظيم والوظائف، وكذا بتنميته من خلال عمليات إعادة التأهيل أو التحديث أو التوسع الحضري¹.

¹ - قاموس العمران ، الطبعة الثانية ، جويلية 1881 ، ص 94

وعملية التهيئة الحضرية بهذا الشكل تأخذ معنى واسع من حيث أنها تحقق الانسجام والتوافق بين كل ماهو جديد وكل ما هو قديم في كل العمليات التي تعني بالسياسة الحضرية. فالتهيئة تتعدد فيها سلم التدخلات، فمن التهيئة الإقليمية إلى تهيئة الحصاص الأرضية مرورا بالتهيئة الحضرية.¹

وكل هذه المفاهيم في الواقع تصب مباشرة في مجال محدد؛ ألا وهو المجال الحضري أي بمختلف أبعادها وأشكالها وأصنافها ومستوياتها.

1-4-2- إعادة التهيئة:

هي عملية ثانية تعطي مجمل التدخلات في المجال السوسيو فيزيائي الحضري قصد القيام بعدة عمليات عمرانية لتحسينه وتنظيمه .

تتمثل في اقتراح برنامج التنمية، تكون مكيفة ومتوازنة على المجال والتهيئة ولا تقتصر على الاستهداف بنيات جديدة في المدينة وإنما تتعداها إلى بنيات ذات معايير أخذت بعين الاعتبار الاحتياطات والتنظيم.²

1-4-3- الهيكلة:

هي تحديد مكونات المجال العمراني مواقعها الفعالة الاشكال الملائمة لها القواعد العمرانية والمعمارية لابرزها وكيفية التجسيد الفعلي لها مع الاحتفاظ بخاصية الادمج في المحيط العمراني.³

1-4-4- إعادة الهيكلة:

هي اعطاء تنظيم لمختلف الوظائف العمرانية الموجودة بجزر عمراني وخلق وظائف اخرى بيهيكل جديد بتوزيع الشبكات المكونة للفراغ العمراني, هذا الحيز يكون مزود بيهيكل جديد يسمح بتزويد جميع الشبكات المكونة للفراغ العمراني.⁴

1- سيد محمد التوني، في تصميم و تخطيط المناطق السكنية، مدخل و تطبيق، مطبعة العربي القاهرة ص4 سنة2013

2-مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسير التقنيات الحضرية تخصص تسير المدن-ام البواقي دفعة 2012ص4

1-4-5- الترميم:

الهدف منه الوصول الى ايجاد نوع من التجانس والتناسق للنسيج العمراني مع الحفاظ على نمطه القديم في شكله العام.¹

1-4-6- إعادة التنظيم(التأهيل):

هي عملية تشمل تغير عمارة او مجموعة من العمارات او التجهيزات لتوفير الرفاهية الاساسية لها.²

1-4-7- التجديد:

يكون هذا النوع من التدخل العمراني على مستوى الأحياء القديمة تتميز هذه العملية في إزالة البنايات القديمة وتهديمها التي تمثل خطورة على ساكنيها، ثم استبدالها ببنايات حديثة ومدروسة وفق متطلبات عمرانية ومعمارية (إعادة تهيئة الإطار المبني لمنطقة متدهورة دون تغيير خصائصها).³

1-4-8- إعادة الاعتبار:

هو مجموعة من الأعمال التي تهدف إلى إحداث تعديلات في بناية أو مجموعة من البنايات أوالتجهيزات وذلك بان تعيد له الخصائص التي تجعله صالحا للسكن في ظروف جيدة بتوفيرالعناصر الأساسية لها من كهرباء، ماء صالح للشرب، مساحات خارجية...⁴

¹-نفس المرجع السابق.

²-F CHOYA et pierre merlin : dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement édition des pressesuniversitaire ,paris 1996.p34

³-ALLBERTE.ZUCHELLE-introduction a ll urbanisme operationnet et composition urbain 1984- volume2page32.

⁴-نفس المرجع السابق.

1-5- أَدوات التهيئة والتعمير:

تشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

1-5-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

هو وثيقة أعدت وفق الأحكام القانونية تهدف الى إنشاء أداة التخطيط المجالي وتسير المجال الحضري مع إحترام كل من وسائل التهيئة الإقليمية نافذة المفعول وكذا مخططات التنمية المحلية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأرض.¹

1-5-2- مخطط شغل الأرض:

هو أداة حديثة للتخطيط أجمالي والتسيير الحضري من الأدوات التهيئة والتعمير ، ظهر بموجب قانون 29/90 المؤرخ في 01.12.1990 م ، للتحكم في تسيير المجال، أداة من اجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة من خلال الاستجابة للمشاكل والخيارات، يحتل الطابق الأخير في المنظومة التخطيط العمراني في الجزائر، ويعتبر أداة قانونية نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد أي تصلح للمعارضة ، كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية ، إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية لاتخاذ القرار في تنظيم المجال.²

1-6- المناطق الشبه حضرية:

1-6-1- تعريف المناطق الشبه حضرية:

تعرف المناطق الشبه الحضرية في معظم الأقطار بأنها وحدات إدارية بها عدد السكان أقل من مستوى مُعَيَّن. أما المناطق الأخرى فتدعى المناطق الحضرية أو المناطق المدينية.و سكان الريف هم الذين يقطنون بطبيعة الأمر في المناطق الريفية، و سكان الحضر هم الذين يقطنون في المناطق الحضرية. تختلف القواعد الخاصة في

¹-الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 4-2011,ص14-15,قانون التهيئة والتعمير 90-29في ديسمبر 1990.

²-نفس المصدر.

اعتبار سكان منطقة حضرا أو ريفيين من قطر إلى آخر. و قد يؤدي هذا الاختلاف إلى اعتبار صنف من الناس بَيْنَ عددهم قليل و لا يمارسون نشاطاً زراعياً فيقال لهم شبه حضر.¹

1-6-2- أليات التدخل على المناطق الشبه حضرية:

إن اغلب العمليات الحضرية التي يتم تطبيقها في المجال الحضري هي التي تستعمل في المناطق الشبه حضرية لانه يعاني من نفس المشاكل في المناطق الحضرية ونجد من عمليات التدخل (التهيئة -إعادة التهيئة- الإعادة الهيكلة - التجديد-الترميم).

2- نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة:

2-1- مفهوم نزع الملكية:

إن حق الملكية هو حق ثابت لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون يرى أن له الإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية او بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل حيث أن الإدارة تتمتع ببعض الامتيازات للقيام بمهامها كسلطة عامة حيث أنها تحد من حق الملكية الفردية المكرس في الدساتير اذا احتاجت لبعض العقارات بهدف تحقيق المنفعة العامة, ويعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية. وهذا ماجاء في المادة (766) من القانون المدني المتعلقة بالقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

¹ - (<http://ar-ii.demopaedia.org>)

2-2- قانون نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة:

إن القانون (91-11) المؤرخ بتاريخ 27 أبريل 1991 هو القانون المحدد لقواعد نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة والذي جاء نتيجة الى التحولات التي عرفتھا البلاد في جميع المجالات وفيما يخص السلطة المختصة بنزع الملكية وهذا القانون أكد أن الاختصاص للدولة والبلدية في تقرير هذه العملية.¹

أما بالنسبة للمستفيدين من النزع فان المادة رقم (38) من القانون (91-11) فقرة (02) تنص على أن: " نزع الملكية لا يكون ممكنا الا اذا جاء تنفيذ العمليات ناجم عن تطبيق اجراءات نظامية². "...

وطبقا لنص المادة (10) من قانون رقم (92-291) والذي جاء بتاريخ الفاتح من ديسمبر 1993 والذي يتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال ذات منفعة عمومية مما يعني هذا أن عملية نزع الملكية ليست ضمن اطار تلبية المرافق العامة للدولة والهيئات العمومية فقط بل اصبحت في اطار كل شخص من أشخاص القانون العام والخاص الذي يهتم ويعمل على تلبية الأعمال السالفة الذكر.³

ولقد جاء وفق هذا القانون (91-11) المرسوم التنفيذي (93-186) والذي اعتمد التفصيل والتفريق في الاجراءات الخاصة بنزع الملكية وذلك للحد من السلطة التقديرية للإدارة، اضافة الى ان هذا المرسوم والمؤرخ: في (86) جويلية 1993، فقد اسند تقرير عملية نزع الملكية ضمن سلطات كل من وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية هذا اذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة ضمن ولايتين أو عدة ولايات وكذلك بقرار من الوالي اذا كانت هذه الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة ضمن ولاية واحدة.

¹- عمر حمدي باشا-حماية الملكية العقارية الخاصة- دار هومة الجزائر 2003 ص 98-99
²- منكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية نظام نزع الملكية ص 100-101
³- نفس المرجع السابق.

ان موضوع نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري هو أن المشرع أعطى الصلاحية الواسعة للإدارة في الحصول على الأموال اللازمة للإنجاز المشاريع التي تعود بالمنفعة العامة على المجتمع، ومع هذا نجد أن الدول تتدخل بغرض العديد من القيود على هذا الحق الذي يعتبر حق بحماية القانون للفرد وكذلك القضاء يلعب دورا مهما في ممارسة الرقابة على مدى شرعية الإجراءات التي تتبع في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والهدف من موضوع نزع الملكية هو تحقيق الغاية التي تعود بالمنفعة على الأشخاص سواء الطبيعية أو المعنوية، ولهذا فكل ما يستوجب هو تدعيم وحماية الملكية الفردية في القانون الحالي بممارسيم تنظيمية لاسيما في التعويض ليكفل حماية المالك المنزوع منه ملكيته لأجل المنفعة العمومية.¹

2-3- الشروط الخاصة بطبيعة ونوعية الملكية:

بما أن حق الملكية باعتباره أقوى الحقوق العينية الأصلية يجمع كل الحقوق المتفرعة في يد مالك واحد غير أنه يحدث أن تقتطع لحساب شخص آخر بعض السلطات وعندئذ يكون لهذه الأخيرة حق الاستعمال وحق استغلال الملك والانتفاع وسكنائه وكذلك حق الارتفاق لعقار مجاور مملوك للغير وذلك وفقا لما حدده القانون .. وبالتالي فإن إجراء نزع الملكية الذي تباشر به الإدارة يرد على الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية لها، فتنفيذ الإجراء يكون على الملكية العقارية و ما يتفرع عنها من حقوق عينية أصلية دون المنقولات والحقوق الشخصية.²

إن الإجراءات تستهدف منها نزع الملكية كاملة فإنها قد تنصب على حق الاستعمال أو الاستغلال أو الارتفاق وتحدد التحقيقات طبيعة المنفعة العامة المراد تحقيقها ومدى حاجتها للملكية العقارية لتلبية تلك المنفعة العامة، ومن بين الحقوق العينية العقارية المتفرعة عنها والتي يمكن نزع ملكيتها كلها أو بعضها.

¹-هيشور نادية-زعيمر غانية مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية نظام نزع الملكية. جامعة 8 ماي قلمة ص -56- سنة 2000

²-نفس المرجع السابق.

فإذا تقرر نزع حق الانتفاع من أجل المنفعة العامة سواء من صاحب الملكية أو من مالك حق الانتفاع منفرداً فإنه يتطلب تحديد مدته وعادة ما يكون ذلك مرتبطاً ببقاء المنفعة العامة قائمة ما لم يحدد القرار إدارياً مدته بما أن هذا الحق يتطلب تعيين مجال استعماله.

فحق الارتفاق هو حق يرد على العقار المرتفق به سواء على باطنه أو سطحه أو علوه أو فضائه لفائدة العقار المخدوم وبالنسبة للمنفعة العامة فقد يكون ذلك لفائدة إقامة مجاري المياه أو الأشغال العمومية بحق الارتفاق بحرمات ملك العقار من البناء أو التعلية.

2-4- المصالح المتدخلة في نزع الملكية العقارية:

- البلدية.
- الوكالة العقارية.
- إدارة أملاك الدولة.
- مديرية الحفظ العقاري.
- ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- المرقون العقاريون.
- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- المستعملين.

3- الدراسات السابقة:

مشروع مقدم لنيل شهادة الليسانس تخصص مدن ومشروع حضري جامعة-قسنطينة- معهد تسيير التقنيات الحضرية دفعة جوان 2010 دراسة حالة بلدية العطاف عين الدفلى.

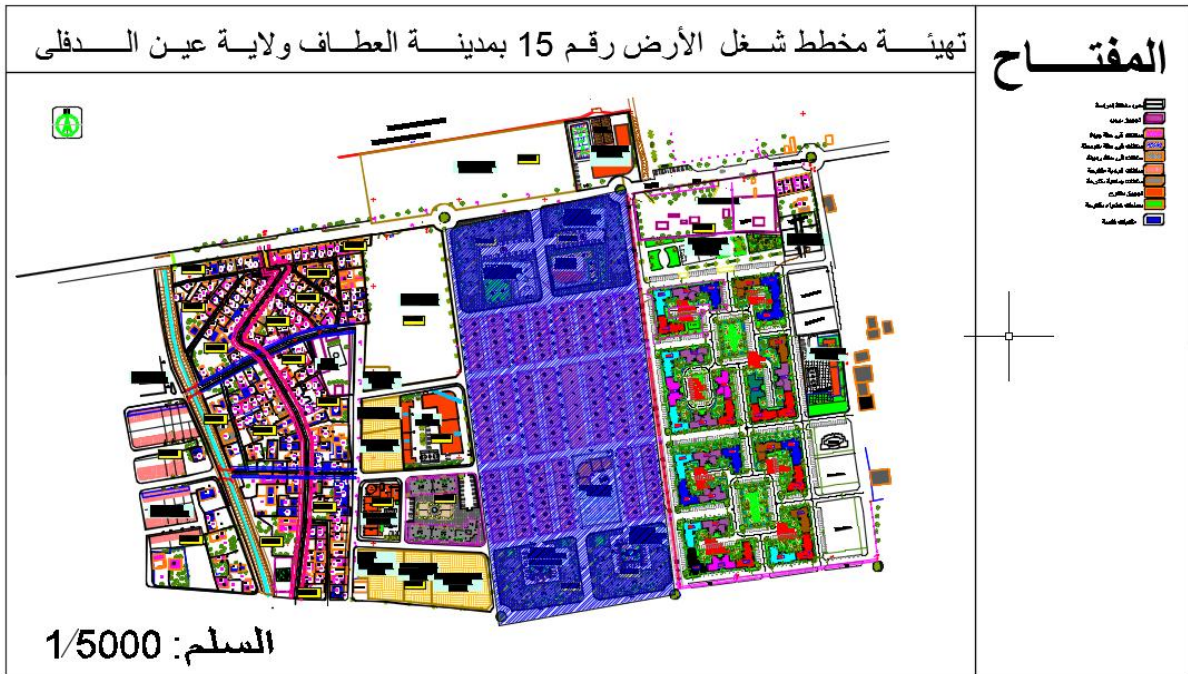
-الهدف العام من الدراسة:

تتلخص أهداف البحث في جعل المدينة محيطة حضري متجانس ويلبي كل متطلبات الحياة العصرية وكذا جعله منطقة متميزة على المستوى العمراني ودوجه في المحيط الحضري بإعطائه وظائف تجارية وخدمائية جاذبة وحل المشاكل التي يعاني منها بجملة من التدخلات الفاعلة.

وبعد الدراسة التحليلية استخلص مايلي :

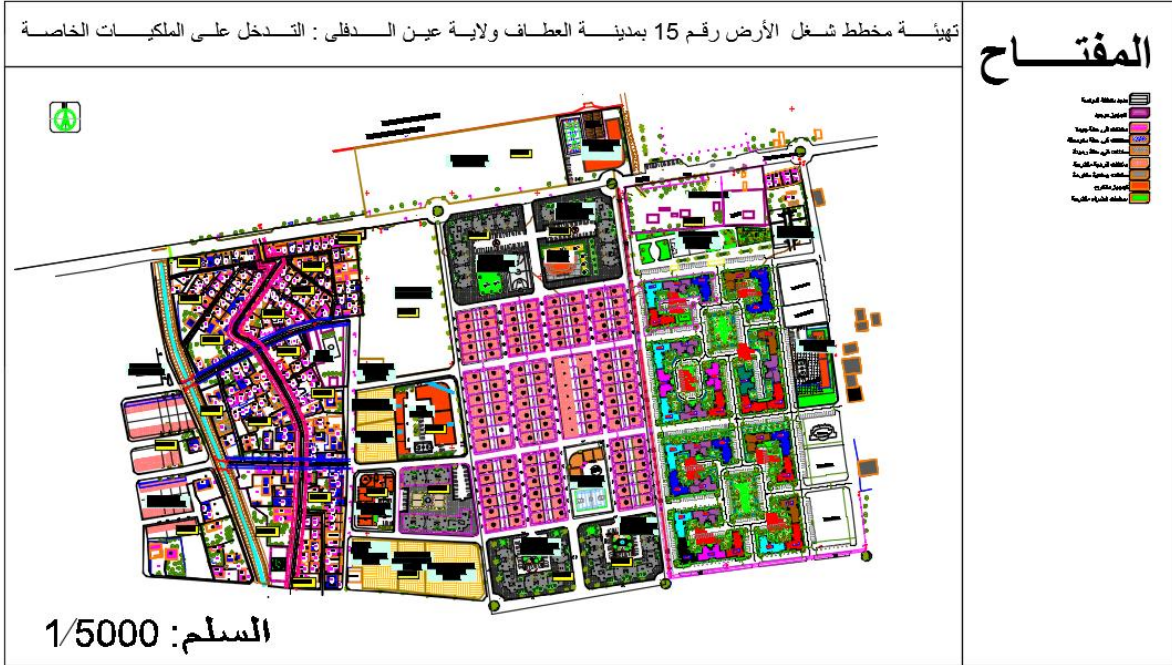
منطقة المشروع تعاني العديد من المشاكل العمرانية خاصة نقص التجهيزات الضرورية وكذلك فإن اغلبية المنطقة ذات ملكية عقارية خاصة فلجانا الى نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة طبقا لقانون (11-91) المؤرخ بتاريخ 27أفريل 1991 هو القانون المحدد لقواعد نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة وذلك بوضع تجهيزات صحية تتمثل في مشفى وتجهيزات تعليمية تمثلت في حضانة ومدرسة ابتدائية.

-اللوحة رقم(01): مخطط التهيئة الحالي.



المصدر: مخطط شغل الارض رقم 15.

اللوحة رقم (02): مخطط التهيئة المقترح.



المصدر: مخطط شغل الارض رقم 15.

-خلاصة:

من خلال دراستنا لهذا الفصل حاولنا التطرق إلى أهم المصطلحات التي لها علاقة بموضوع الدراسة والمتمثلة في تعريف المدينة والعمران و كذا بعض النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة, أيضا التعرض إلى مفاهيم حول التدخلات العمرانية.

ومن هنا فان التطرق إلى هذه المفاهيم ومحاولة فهمها جيدا يسمح لنا باستيعاب موضوع الدراسة والمتمثل في التدخلات العمرانية على المناطق الشبه حضرية حتى نستطيع في مابعد بالقيام بتشخيص دقيق و محاولة إيجاد حلول للمشاكل الموجودة ترقى بالمناطق الحضرية ومن بينها مدينة الشلال والتي هي عينة الدراسة .

الفصل الثاني : الدراسة التحليلية للأرضية المشروع.

1. تمهيد.
2. تقديم المدينة.
3. تقديم منطقة الدراسة.
4. تحليل منطقة الدراسة.
5. خلاصة الفصل.

تمهيد:

تكتسي عملية التحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات والأبحاث العلمية، ويتجلى ذلك كثيراً بالنسبة للدراسات العمرانية لكونها العمود الفقري ومحور الارتكاز بالنسبة للباحثين في هذا المجال والتخصص، و للوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة، لذلك يتعين علينا إجراء دراسة تحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم (03) لمدينة الشلال محل الدراسة في هذا البحث، من أجل إعطاء صورة واضحة ومتكاملة على الوضعية الحالية التي يشهدها المخطط سواء من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية، العمرانية.

1- تقديم مدينة الشلال:

تعتبر بلدية الشلال من أقدم بلديات ولاية المسيلة حيث أنشئت بلدية الشلال في شهر جوان (1956م) وقبل أن تعرف باسم الشلال كان يطلق عليها اسم أولاد مهدي وبعد التقسيم الإداري لسنة (1963م) اتخذت اسم حضنة واد المسيلة وبعد المد والجزر في تداول المصطلحات على اختيار المصطلح الأنسب لهذه البلدية استقرت التسمية على مصطلح الشلال، ومصطلح الشلال راجع لوجود بئر ارتوازي بالبلدية تم بنائه عام (1898م).

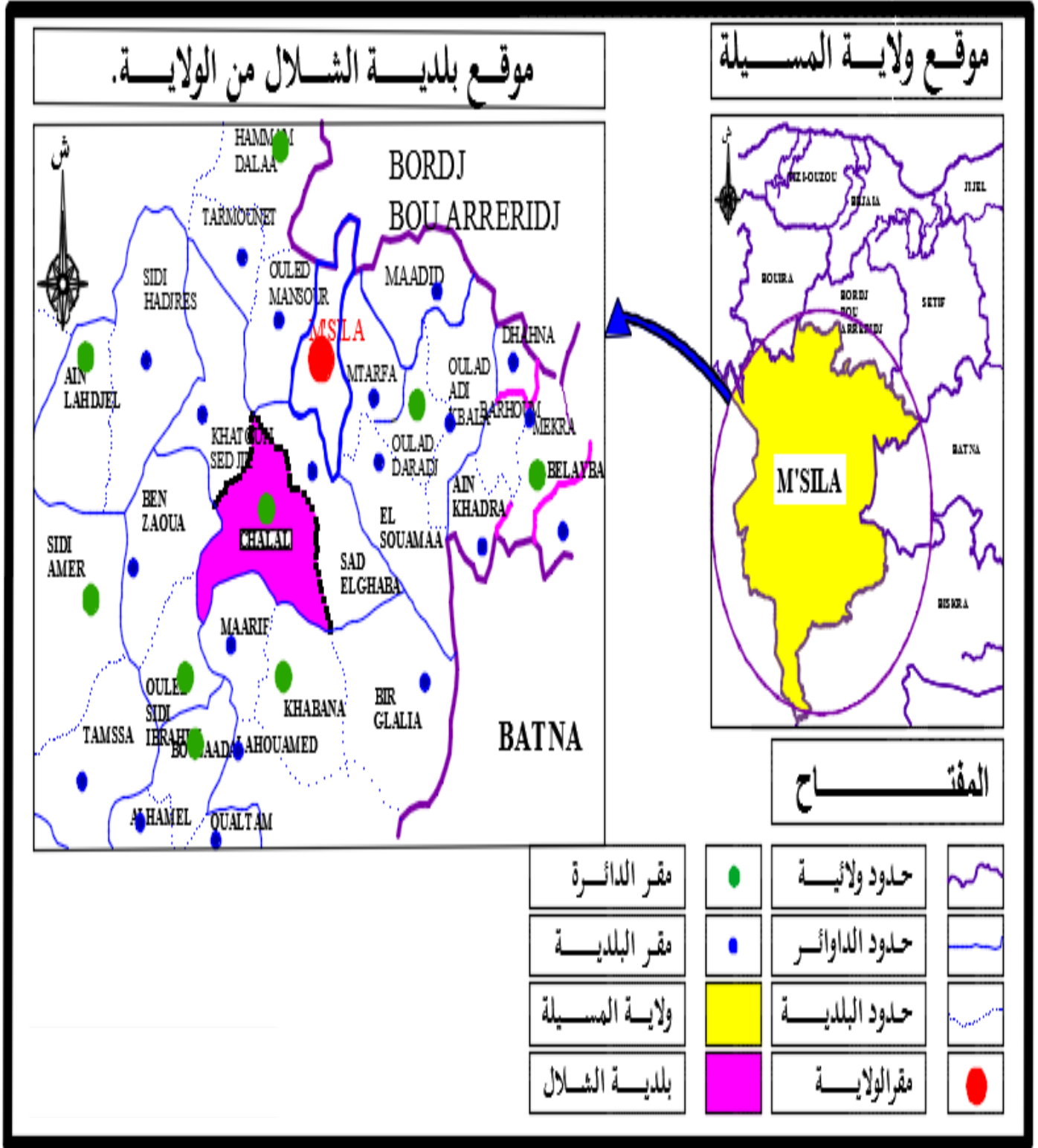
تتربع بلدية الشلال على مساحة قدرها (270 كم²) وتتميز بأراضيها الفلاحية الرعوية السهبية وكذا منها شط الحضنة وفي سنة (1990م) أصبحت بلدية الشلال دائرة تضم أربع بلديات وهي أولاد ماضي، خطوطي سد الجير، المعاريف، الشلال.

1-2- موقع مدينة الشلال:

تقع مدينة الشلال ضمن مجال شط الحضنة في الجهة الشمالية لولاية المسيلة، وفي الجهة الجنوبية لدائرة الشلال التي تعتبر مقراً لها، وتتوسط المجال البلدي، محاذة الطريق رقم (45) رابط بين (المسيلة وبوسعادة)، وتبعد عن مقر الولاية بحوالي (25) كلم حيث يحدّها من:

- الناحية الشمالية والشرقية: بلدية أولاد ماضي.
- الناحية الغربية: بلديتي الزوه وخطوطي سد الجير.
- الناحية الجنوبية: بلديتي المعاريف وخبانة.
- الجنوب الغربي: أولاد سيدي ابراهيم.

اللوحة رقم (03): الموقع الإداري لبلدية الشلال.



المصدر: مديرية البناء والتعمير لولاية المسيلة+ معالجة الطلبة 2016.

3- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:

مرت على مدينة الشلال منذ نشأتها عدة مراحل، ساهمت كل مرحلة في تطور المدينة ولو بشكل بسيط ومن بينها:

3-1- المرحلة الأولى: فترة الاستعمار.

كان أول تجمع سكاني حول بئر ارتوازي أنشأ سنة (1898م) قصده البدو الرحل واقاموا عنده، حيث بدأ هذا التجمع باستقطاب سكان اولاد ماضي، وكانت بمثابة النواة الأولى لنشأة وتطور المدينة.

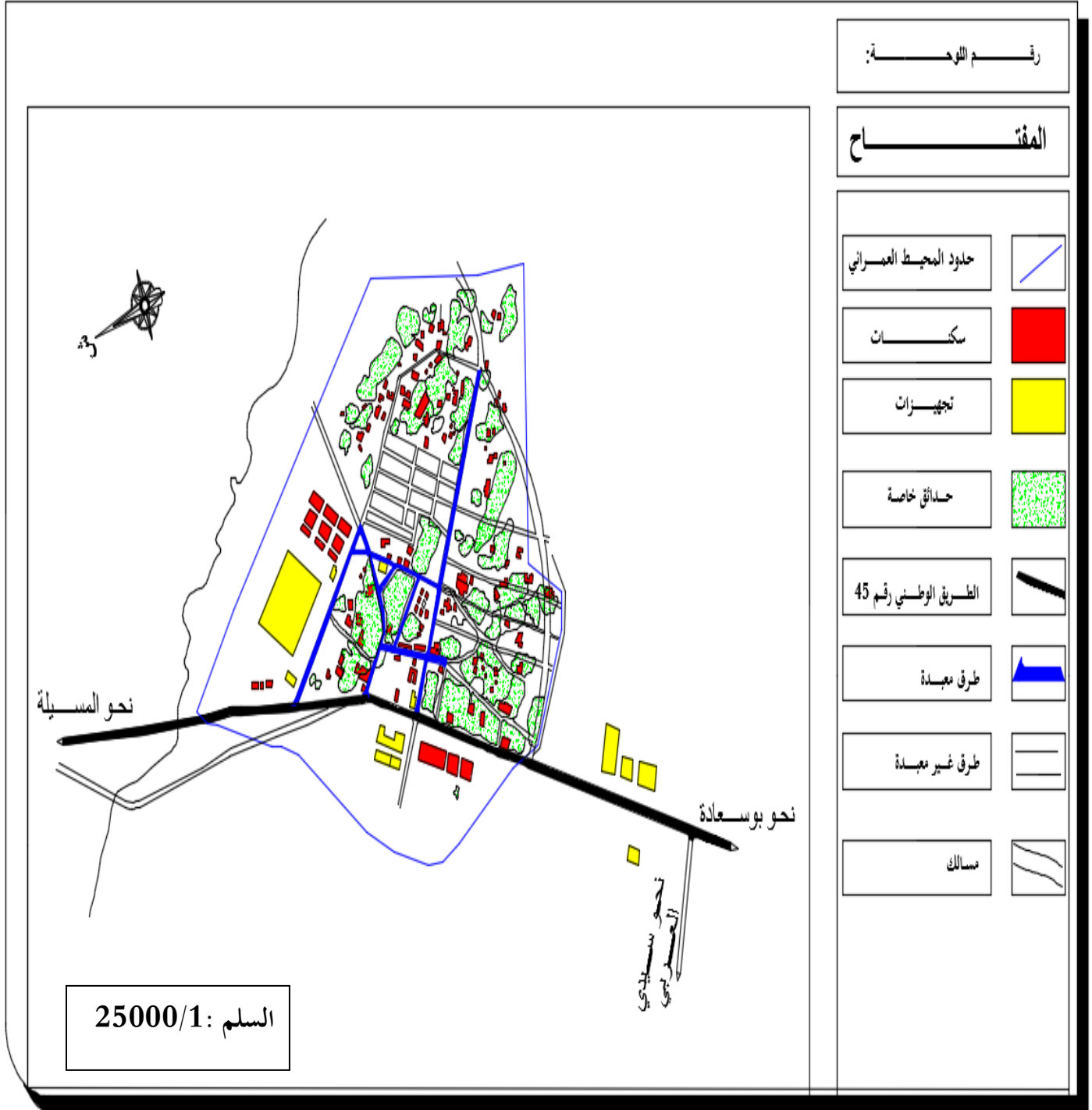
وإبان الاستعمار الفرنسي كانت هذه المنطقة ثورية فاستهدفها الاستعمار حيث كان الجيش العميل لفرنسا و المسمى بجيش بلونيس عرف مواجهات شرسة في هذه المنطقة وهو ما ذكره هذا العميل في احدى رسائله الى القيادات الفرنسية مما ادى بالمستعمر الفرنسي الى تدبير عمليات انتقامية استهدفت بعض الرجال في هذه المنطقة ومن اشهر هذه الشخصيات (عبد المجيد اعلاهم -محمد بوضياف -جربوع الحاج -أوصيف الدراجي)، حينها قررت فرنسا تطبيق سياسة السجون فكانت أولها بمنطقة الشلال نظرا لما يتعرض اليه المستعمر من مضايقات و مواجهات في هذه المنطقة بالذات. وبموجب التقسيم الإداري الصادر من طرف المستعمر سنة (1957م) قسمت منطقة الشلال الي اقليمين (اقليم الشلال و اقليم اولاد مهدي)، حيث كان يطلق عليها اسم اولاد مهدي.

3-2- المرحلة الثانية: فترة الاستقلال.

طراً على مجال المدينة عدة تقسيمات أثرت بشكل كبير على مسار تطور المدينة.

- التقسيم الاداري (1963): تعيين اقليم الشلال اولاد ماضي، حيث ازداد محيطه العمراني وهذا راجع الى ارتباطه بمدينة مسيف، أطلق عليها في هذه المرحلة اسم واد مسيلة.
- التقسيم الاداري (1965): تم فصل مدينة مسيف عن اقليم الشلال اولاد ماضي.
- التقسيم الاداري (1974): تم تعيين مسيلة كولاية حيث اصبحت الشلال تابعة لها، في هذه المرحلة عرفت المدينة تطورا ملحوظاً على طول الطريق الوطني رقم 45 حالياً وهذا لأهمية البالغة للطريق والذي يربط عاصمة الولاية مع القطب الحضري ببوسعادة.
- التقسيم الاداري أكتوبر (1984): تعيين دائرة الشلال تابعة لها كل من بلدية اولاد ماضي وخطوطي سد جير.

اللوحة رقم (04): المحيط العمراني لمدينة الشلال سنة 1984م.



المصدر: المخطط العمراني الموجه.

4- الدراسة الطبيعية:

إن الهدف من الدراسة الطبيعية هو معرفة أهم الخصائص الطبيعية التي تتميز بها مدينة الشلال عامة، ومخطط شغل الأراضي رقم (03) "منطقة الدراسة" من مناخ (حرارة، الرطوبة، الرياح، وأمطار)، تضاريس، طبوغرافية وجيوتقنية، بالإضافة إلى العوائق من أجل أخذها بعين الاعتبار أثناء التدخل العمراني.

4-1- الدراسة المناخية:

يعتبر المناخ من أهم العوامل الهامة المؤثرة في نشأة المدن وفي اتجاه محاور نموها خاصة هندسة مبانيها، طرقها وبعض الاستخدامات الأخرى بها، حيث يسود المنطقة مناخ متوسطي شبه جاف يتميز بالبرودة شتاءً والجفاف والحرارة صيفاً.

4-1-1- الحرارة:

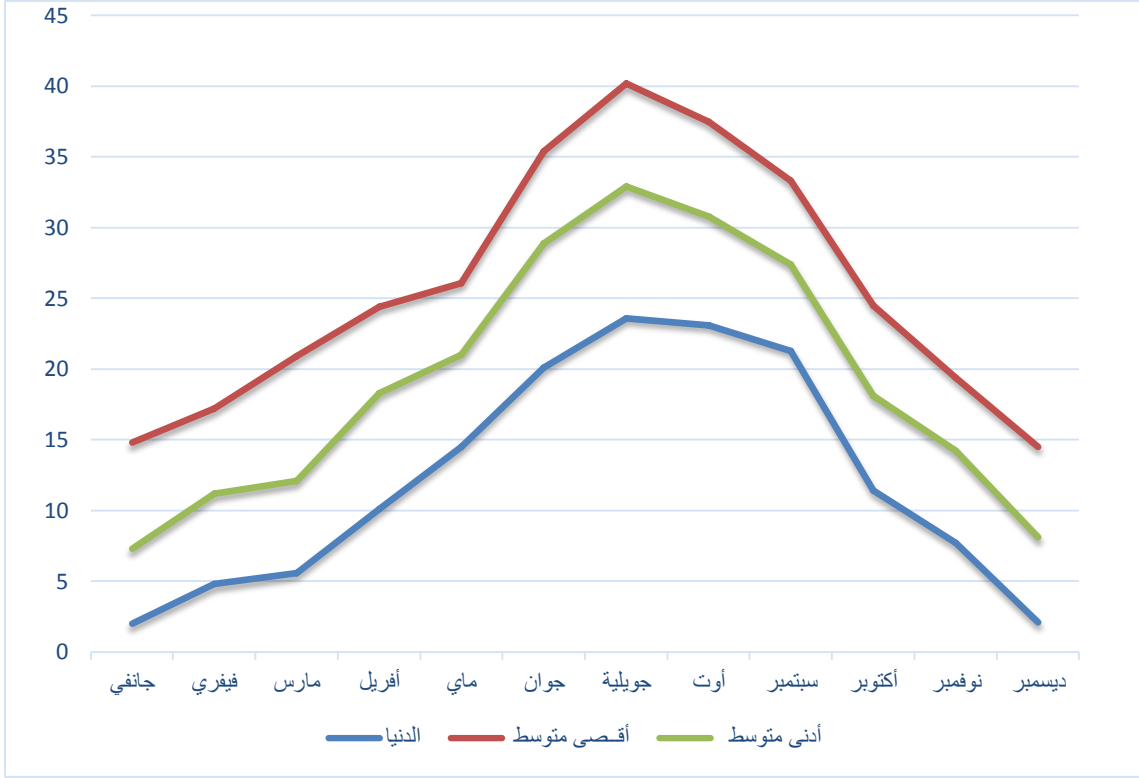
تتميز المنطقة بدرجات حرارة مرتفعة صيفاً ومنخفضة شتاءً، بحيث يصل معدل متوسط درجات الحرارة الشهرية إلى (33°م) في شهر جويلية ويبلغ أدنى متوسط درجات الحرارة في شهر جانفي بـ (7°م).

الجدول رقم (1): يمثل التغيرات الشهرية لمعدلات درجة الحرارة خلال أشهر السنة.

الشهور	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	يون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	معدل
الدنيا	3.2	4.5	7	12.1	15	21.3	23	24.	20.	11	6.7	2.8	14.3
أقصى	13.	17.3	21.	25	26	36.4	42	38	33.	26.	20	15.	27.6
أدنى	8.4	11.2	13	18.3	22	30	25	30.	27.	18.	12.	7	19.9

المصدر: محطة الأرصاد الجوية ببوسعادة. 2012

الشكل رقم (02): منحني بياني للتغيرات الشهرية لمعدلات درجة الحرارة خلال أشهر السنة.



المصدر: من إعداد الطلبة 2016.

-من الشكل رقم (02) نلاحظ أن تباين كبير في درجات الحرارة خلال السنة، حيث يصل الحد الأدنى لها في شهر جانفي وديسمبر إلى (2°م) وترتفع إلى أقصى درجاتها في شهر جويلية (40°م).

4-1-2- التساقط:

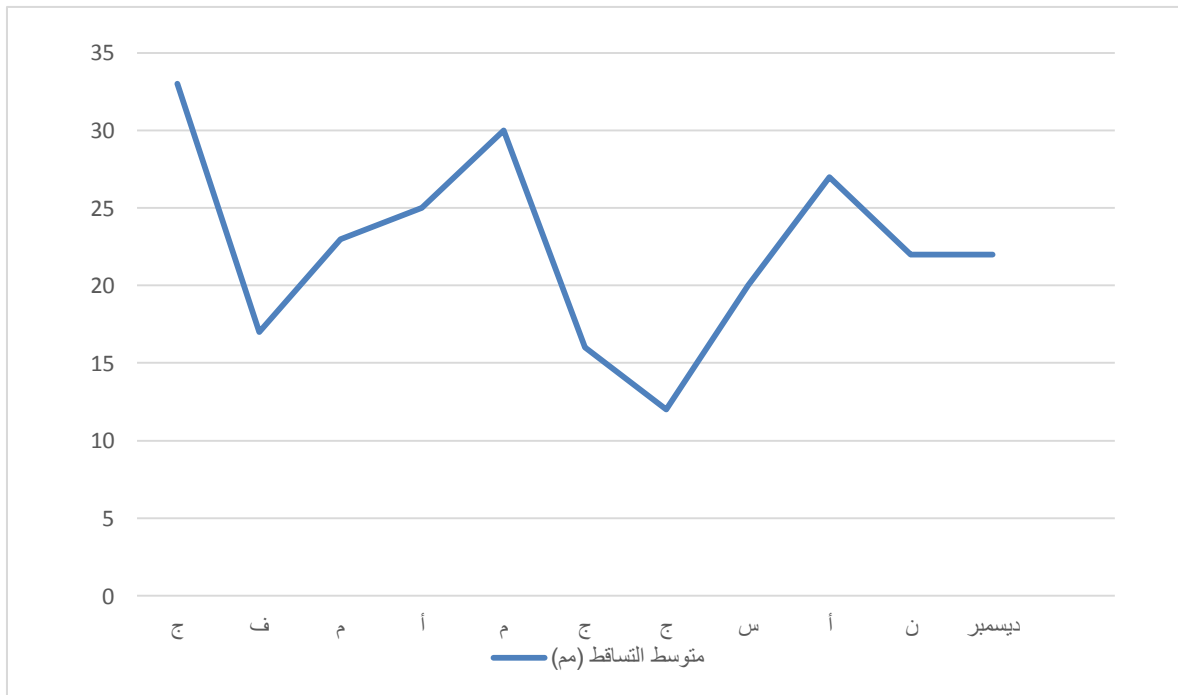
من خلال وصول معدل تساقط إلى (2.7 ملم) في شهر جويلية و(21.8 ملم) في شهر نوفمبر، فإن المعدل السنوي يصل إلى (345.6) ملم، وعليه يعتبر مجال الدراسة غني بالمياه الجوفية والسطحية.

الجدول رقم (02): يمثل معدلات تساقط الأمطار الشهرية خلال السنة.

الشهور	يناير	فبراير	مارس	أفريل	ماي	يونان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	السنة
متوسط التساقط	33	17	23	25	30	16	12	13	20	27	22	22	260

المصدر: محطة الأرصاد الجوية ببوسعادة .2003

الشكل رقم (03): منحنى بياني للتغيرات الشهرية لمعدلات التساقط خلال السنة.



المصدر: محطة الأرصاد الجوية ببوسعادة .2003

4-1-3- الرياح:

رياح متغيرة الاتجاه على مدار السنة، أما السائدة فهي الغربية، والشمالية الغربية عادة ما تكون حارة وجافة صيفاً وباردة شتاءً.

أما الرياح الجنوبية فهي جافة ومع ذلك تسبب في بعض العواصف في الموسم الحار وفي فصل الشتاء.

4-1-4- الرطوبة:

الرطوبة منخفضة نسبياً حيث تكون (20٪) في يوليو إلى الواحدة زوالاً و(80٪) في يناير إلى السابعة صباحاً.

وأيضاً فترات الضباب استثنائية على الرغم من الانخفاضات في وعاء الحضنة، حيث يكون المتوسط ثلاثة أيام فقط من الضباب سنوياً (ما بين نوفمبر وفبراير) عالية الضغوط وتتبدد بسرعة.

4-2 التضاريس:

يتميز مجال بلدية الشلال بتضاريس ذات طبيعة سهلية منبسطة يصل ارتفاعها الى (500م) ذات انحدار ضعيف يتراوح بين (0 - 3%) وهي أراضي سهبية مالحة.

5- الدراسة السكانية:

تعتبر الدراسة السكانية للمدينة مهمة للغاية، حيث تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط المستقبلية، كما تساهم في فهم وتوضيح جميع العلاقات المكانية ومختلف الروابط والخصائص السكانية والتاريخية والوظيفية في الحياة البشرية، كما إنها أساسية كونها تمهد لعمليات التخطيط والتهيئة، إذ على ضوءها ترسم معالم السياسات التي ستنهج في الوقت الحالي والمستقبلي سعياً لإيجاد مجال متكامل يقوم أسس منطقية وفق خطط محكمة تنطلق من واقع ما هو موجود.

5-1- التطور السكاني:

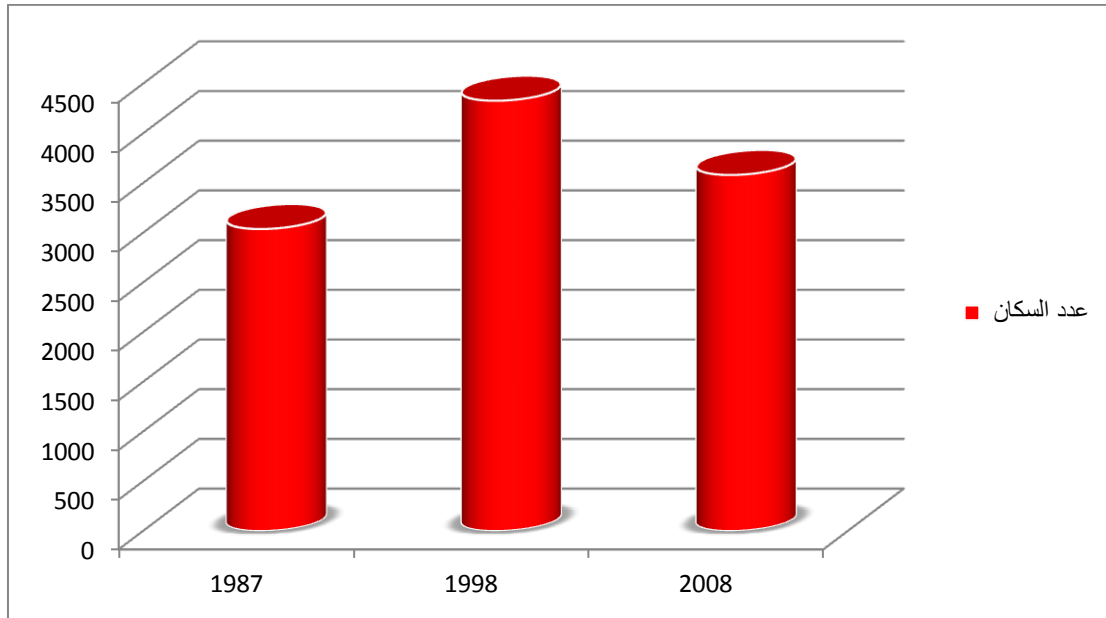
إن دراسة التطور السكاني لمدينة الشلال يساعدنا في تحديد وتيرة النمو ومقارنتها بمختلف المراكز الثانوية وكذا المناطق المبعثرة والبلدية ككل، وذلك لمعرفة استقطاب المدينة للسكان أو نفورهم منها من خلال تتبعنا للزيادة السكانية خلال الفترة الممتدة من (1987م) إلى غاية (2008م)، كما هو موضح في الجدول رقم (3).

الجدول رقم (03): التطور السكاني لمدينة الشلال من سنة 1987م الى 2008م.

معدلات النمو		إحصاء	إحصاء	إحصاء	الإحصاء عدد السكان
2008/98	98/87	2008	1998	1987	
2.4	3.27	5411	4330	3039	بلدية الشلال
		3 583	4330	3039	مدينة الشلال
		1 828	/	/	المناطق المبعثرة

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (08/98/87) + معالجة شخصية للمعطيات.

الشكل رقم (04): التطور السكاني لمدينة الشلال ما بين (1987) الى (2008).



المصدر: من اعداد الطلبة.

تتميز مدينة الشلال بتطور سكاني ضعيف حيث بلغ عدد سكانها حسب آخر إحصاء سنة (2008)، (5411) نسمة، موزعين في التجمع الرئيسي بـ (3583) نسمة، والمناطق المبعثرة بـ (1828) نسمة.

ومن خلال الجدول السابق نلاحظ أن معدلات النمو بين إحصائي (98/87) و(08/98)، في انخفاض إذ نجد أن معدل النمو قد انخفض من (3.27%) إلى (2.4%).

5-2- الكثافة السكانية:

تبلغ الكثافة السكانية في المدينة 22 نسمة على الهكتار ، وهي كثافة منخفضة تقريبا.

5-3- تصنيف السكان:

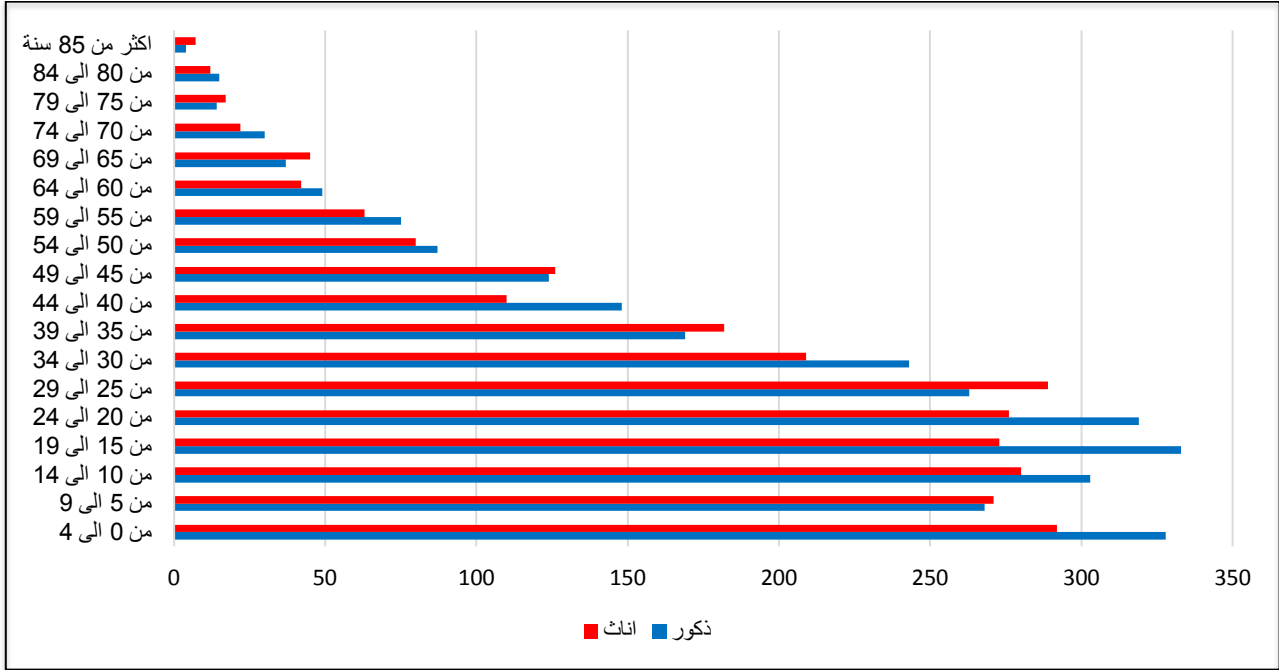
يظهر من خلال آخر إحصاء أن السكان يغلب عليه الفئة الشبانية، حيث تعتبر فئة الطفولة والشباب الأكثر على مستوى البلدية ومن حيث الجنس الذكور أكثر من الاناث عدديا وهذا ما يوضحه الجدول رقم (04).

الجدول رقم (04): التطور السكاني لمدينة الشلال من سنة 1987م الى 2008م.

الفئات العمرية	ذكور	اناث	المجموع
من 0 الى 4 سنوات	328	292	620
من 5 الى 9 سنوات	268	271	539
من 10 الى 14 سنوات	303	280	583
من 15 الى 19 سنوات	333	273	606
من 20 الى 24 سنوات	319	276	595
من 25 الى 29 سنوات	263	289	552
من 30 الى 34 سنوات	243	209	452
من 35 الى 39 سنوات	169	182	351
من 40 الى 44 سنوات	148	110	258
من 45 الى 49 سنوات	124	126	250
من 50 الى 54 سنوات	87	80	167
من 55 الى 59 سنوات	75	63	138
من 60 الى 64 سنوات	49	42	92
من 65 الى 69 سنوات	37	45	82
من 70 الى 74 سنوات	30	22	53
من 75 الى 79 سنوات	14	17	31
من 80 الى 84 سنوات	15	12	27
أكثر من 85 سنة	4	7	11
المجموع	2 812	2 599	5 411

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (RGPH)2008.

الشكل رقم (05): هرم التركيب العمري لسكان لمدينة الشلال.



المصدر: من اعداد الطلبة.

ومن خلال التركيبة العمرية للسكان نلاحظ ان مجتمع مجال الراسة يتمتع بطاقة شبانية هائلة

تحتاج الى رعاية وتأطير وتوفير مناصب شغل وتجهيزات مهيكله موجهة لهذه الفئة.

4-5- توزيع السكان:

التوزيع المجالي للسكان يوضح لنا العلاقة بين السكان والمجال الذين يتوزعون عليه يقدر سكان مدينة

الشلال ب (5411) نسمة، حيث يتمركز اغلب السكان في التجمع الرئيسي بنسبة تقدر

(66.21%)، هذا التركز الكبير يعود الى وجود معظم التجهيزات وكذا طرق المواصلات في مركز

المدينة.

جدول رقم (05): التوزيع المجالي لسكان لسنة 2008.

المجموع	المناطق المبعثرة	تجمع الحضري الثانوي	تجمع الحضري الرئيسي	التجمع العدد
5 411	1 828	0	3 583	احصاء 2008

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (RGPH)2008.

6- الدراسة الاقتصادية:

يعتبر الجانب الاقتصادي من المؤشرات الهامة في الكشف عن مستوى الحالة الاجتماعية لسكان المدينة، ووتيرة نمو و تطور المدينة نفسها، و إمكانية ذلك في ظل مؤهلاتها الحالية والممكن برمجتها مستقبلا لذا فان التطور الاقتصادي لأي مدينة مرتبط بمدى توفرها على مختلف الشبكات و المنشآت القاعدية وكذا القرارات المتعلقة بمختلف الاستثمارات الحالية و المستقبلية، ويتجلى ذلك على مستوى:

6-1- الجانب الصناعي:

النشاطات الصناعية منعدمة وذلك لتوجه هذه الفئة العاملة بهذه النشاطات للقطين الحضريين الكبيرين المسيلة وبوسعادة .

6-1-1- الحرف والصناعات التقليدية:

تتوفر المدينة على حرفين نشطين لكن اغلبهم يشتغل في الاطار الغير قانوني.

✓ ومن هذا تعتبر المنطقة ضعيفة في المجال الصناعي وذلك لانعدام الهياكل القاعدية لكن بروزها في مجال الصناعات التقليدية يمنح المدينة هوية واهمية بالنسبة للمنطقة رغم افتقارها لمختلف المؤسسات الخاصة النشطة في جميع القطاعات.

6-2- القطاع السياحي:

تفتقر المدينة للهياكل السياحية بمختلف انواعها (فنادق - مراكز ترفيه ...). لكنه تمتلك مؤهلات التي تسمح بالنهوض بهذا القطاع المهم، لوقوعها ضمن مجال شط الحضنة، الذي يعتبر منطقة رطبة مصنفة علميا.

6-3- القطاع الفلاحي:

تتوفر بلدية الشلال على (50.24%) من الأراضي عبارة عن مساحات الفلاحية، (7.89%) مساحة فلاحية صالحة للزراعة. (42.60%) مراعي . (1.23%) مساحة مسقية . (6.45%) مساحة غير مسقية.

جدول رقم (06): التوزيع العام الأراضي بالهكتار لبلدية الشلال.

المساحة الاجمالية للبلدية	مساحة الغابات والاحراش	المراعي	المساحة الصالحة للزراعة	المساحة المسقية	المساحة الاجمالية للفلاحة
42250(هـ)	-	18000(هـ)	2730(هـ)	520(هـ)	21250(هـ)

المصدر: القسم الفرعي للفلاحة 2010/2009.

ومن خلال الجدول ومعطياته نجد أن :

✓ مجال الدراسة يغلب عليه الطابع الفلاحي.

7- الدراسة العمرانية:

يعتبر السكن العنصر الاساسي لضمان استقرار الانسان وهو الوحدة الاساسية للنسيج العمراني وأحد الاسس التي تحدد الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكان المدينة.

7-1- خطة المدينة ونمطها المعماري:

يقصد بخطة المدينة "المخطط العام" الذي تعرض الموضوع لهذه الأخيرة مع مراحل نموها العمراني، إذ نجد المخطط العام للتجمع الرئيسي لمدينة الشلال لا يتسم بالتنظيم رغم المحاولات العدة المتمثلة في إدراج تخصيصات.

7-2- النسيج العمراني:

يتميز النسيج العمراني بالحدائثة في معظمه وتنظيم عمراني بسيط غير منظم سواء في وحدته السكنية او خطته، ويتكون من سكنات فردية وسكنات جماعية.

- **السكن الفردي:** وهو يمثل الجزء الأكبر وهو في معظمه مرتبط ببساتين خاصة وكذلك مساحات شاغرة، وهذا الأخير ذو خطة غير واضحة المعالم ماعدا في بعض الأجزاء، ونجد هذا الجزء في التخصيصات التالية: تخصيص (32) - تخصيص (76) - تخصيص (123).
- **السكن الجماعي:** وهي تعد قليلة بالنسبة للسكن الفردي يتمركز في الجهة الشمالية، كما نميز 60 مسكن جماعي في طور الإنجاز في نفس الجهة.

تطور الحضيرة السكنية:

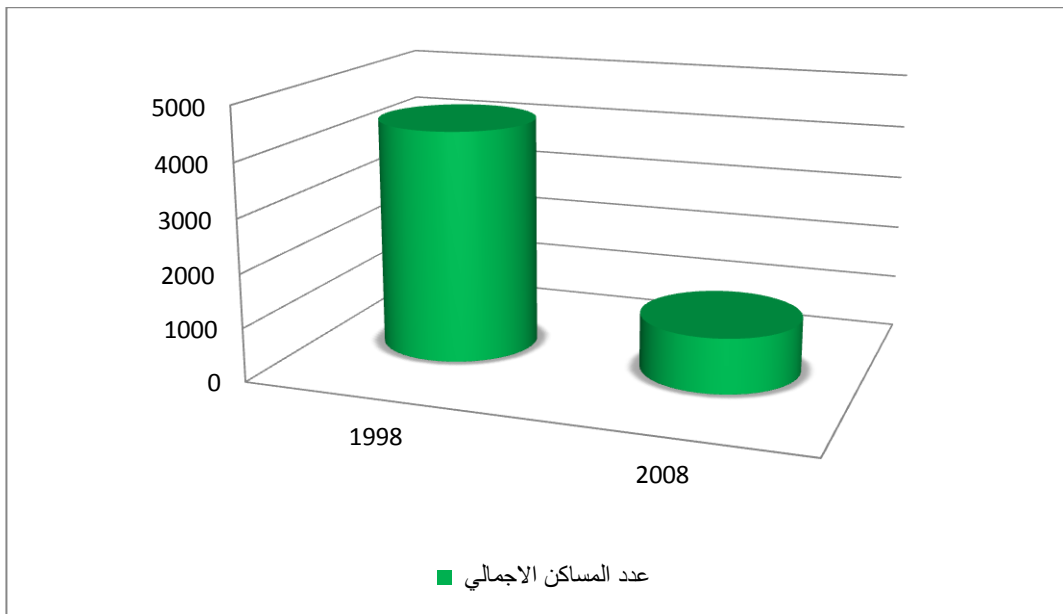
ان تطور الحضيرة السكنية عبر مختلف مراحل التعداد الخاص بالسكن والسكان يسمح لنا بتحليل هذا لتطور داخل مجال الدراسة بهدف اظهار الدور الذي يمكن أن تلعبه هذه الاخيرة في عملية تنظيم المجال.

جدول رقم (07): وضعية حضيرة السكن على مدى فترات الإحصاء من (1998) الى (2008).

2008		1998		سنة الاحصاء
T.O.L	عدد المساكن	T.O.L	عدد المساكن	الشلال
6.32	1025	6.46	4330	

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (RGPH)2008.

الشكل رقم (06): مقارنة بين الاحصائيات السكنية سنة 2008-1998.



المصدر: من اعداد الطلبة.

ومنه نلاحظ تراجع في عدد السكنات من إحصاء (1998) حتى إحصاء (2008) وهذا راجع الى طبيعتها الهشة، والغير مقاومة لمختلف العوامل عبر الزمن، ورغم ذلك يوجد انخفاض في معدل شغل المسكن من (4,46) سنة (1998) الى (6,32) سنة (2008)، ويرجع ذلك تراجع النمو السكاني خلال هذه الفترة.

2- تقديم المشروع:

يتمثل المشروع المقترح في إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم (03) بمدينة الشلال، وتقدر مساحته بـ (27) هكتار والذي يقع في الجزء الشرقي من النسيج الحضري للمدينة، وفي أحد اتجاهات توسع المستقبلية للمدينة.

3- أسباب ودوافع اختيار أرضية المشروع:

- تعتبر منطقة توسع مستقبلي على المدى القريب والمتوسط للمدينة.
- افتقار هذه المنطقة إلى الهياكل القاعدية والمرافق العامة والخدمات الاجتماعية والصحية.
- توسع العمراني للمنطقة الذي يتسم بالعشوائية واستهلاك المجال.
- تدهور الحياة الحضرية بالمنطقة.

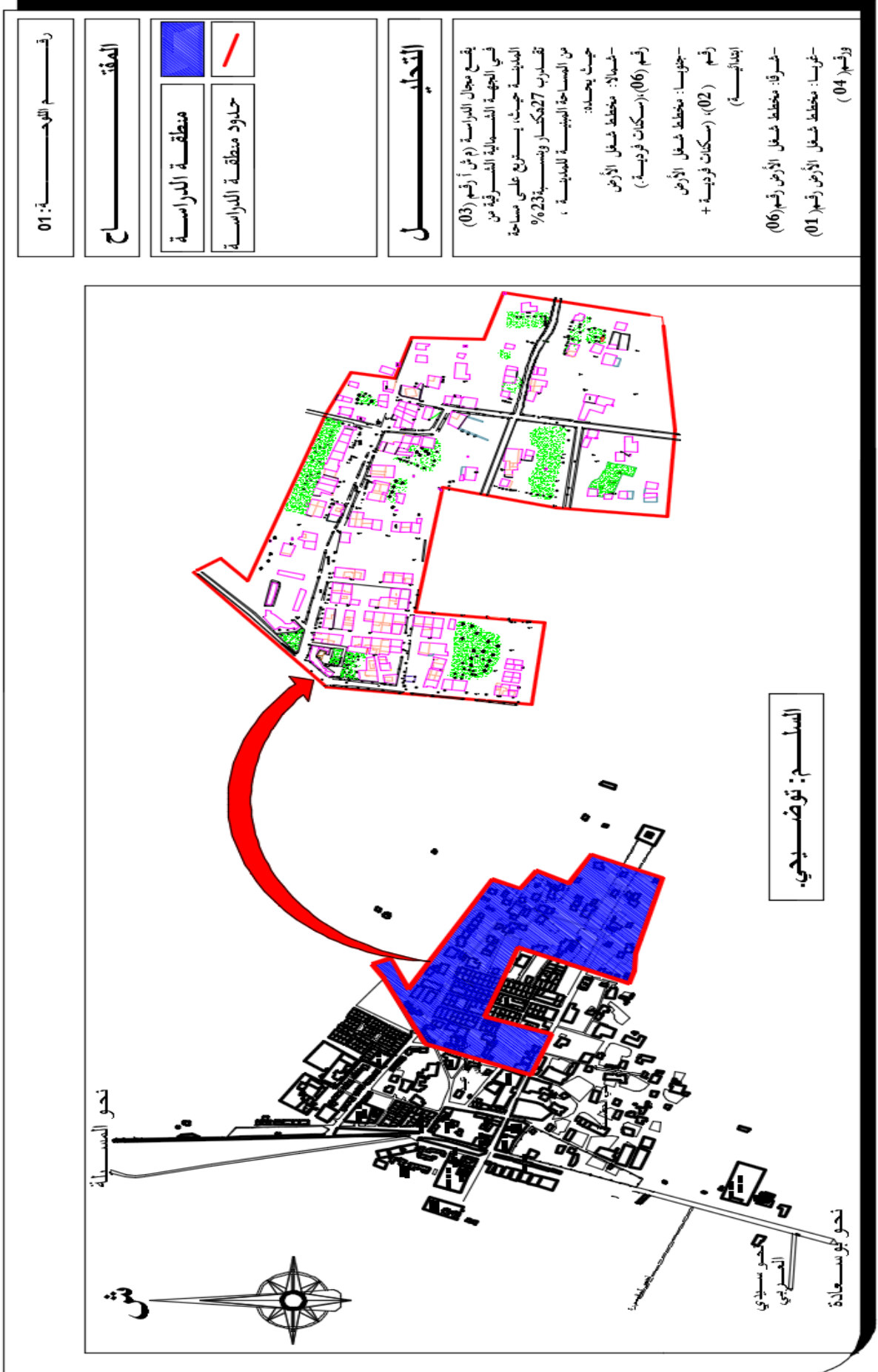
4- الخصائص العامة لأرضية المشروع:**4-1- الموقع:**

يقع مخطط شغل الأراضي رقم (03) في الجهة الشرقية من النسيج الحضري لمدينة الشلال بجوار الطريق الوطني رقم (45) رابط بين (المسيلة وبوسعادة).

4-2- المساحة والحدود:

تبلغ مساحة أرضية المشروع بـ: (27) هكتار وتأخذ شكلا هندسي غير منتظم يحدها:
 شمالا: مخطط شغل الأرض رقم (06)، (سكنات فردية).
 جنوبا: مخطط شغل الأرض رقم (02)، (سكنات فردية + ابتدائية).
 شرقا: مخطط شغل الأرض رقم (06).
 غربا: مخطط شغل الأرض رقم (01) ورقم (04)

اللوحة رقم (05): مخطط موقع أرضية المشروع من المدينة.



4-3- تحليل المحيط المجاور:

يحيط بأرضية المشروع من الجهة الغربية الشمالية سكنات فردية بالإضافة إلى تجهيزين هما:

مسجد ومتوسطة.

- ومن الجهة الغربية الجنوبية سكنات فردية.
- ومن الجهة الجنوبية سكنات فردية وابتدائية.
- ومن الجهة الشمالية والشرقية أراضي شاغرة تعتبر مناطق توسع مستقبلي للمدينة.

4-4- طبوغرافية الأرضية:

من خلال المخطط الطبوغرافي لأرضية تبين لنا أن أرضية المشروع مستوية منبسطة وقليلة

الانحدار ما بين (0-3%)، وذات نفاذية ضعيفة بسبب طبيعة التربة (تربة طينية) مما يسمح بركود الأمطار، وبالتالي منطقة معرضة للفيضانات.

4-5- العوائق والارتفاعات:

تعتبر الارتفاعات في حد ذاتها عوائق للتهيئة، حيث تكبح التوسع العمراني للمدن بشكل مؤقت

مشكلة انقطاعات في النسيج الحضري أو بشكل دائم كالغابات والأراضي الزراعية، مما تساهم في تحديد

اتجاهات التوسع ومنطقة الدراسة تحتوي على عائق يتمثل في:

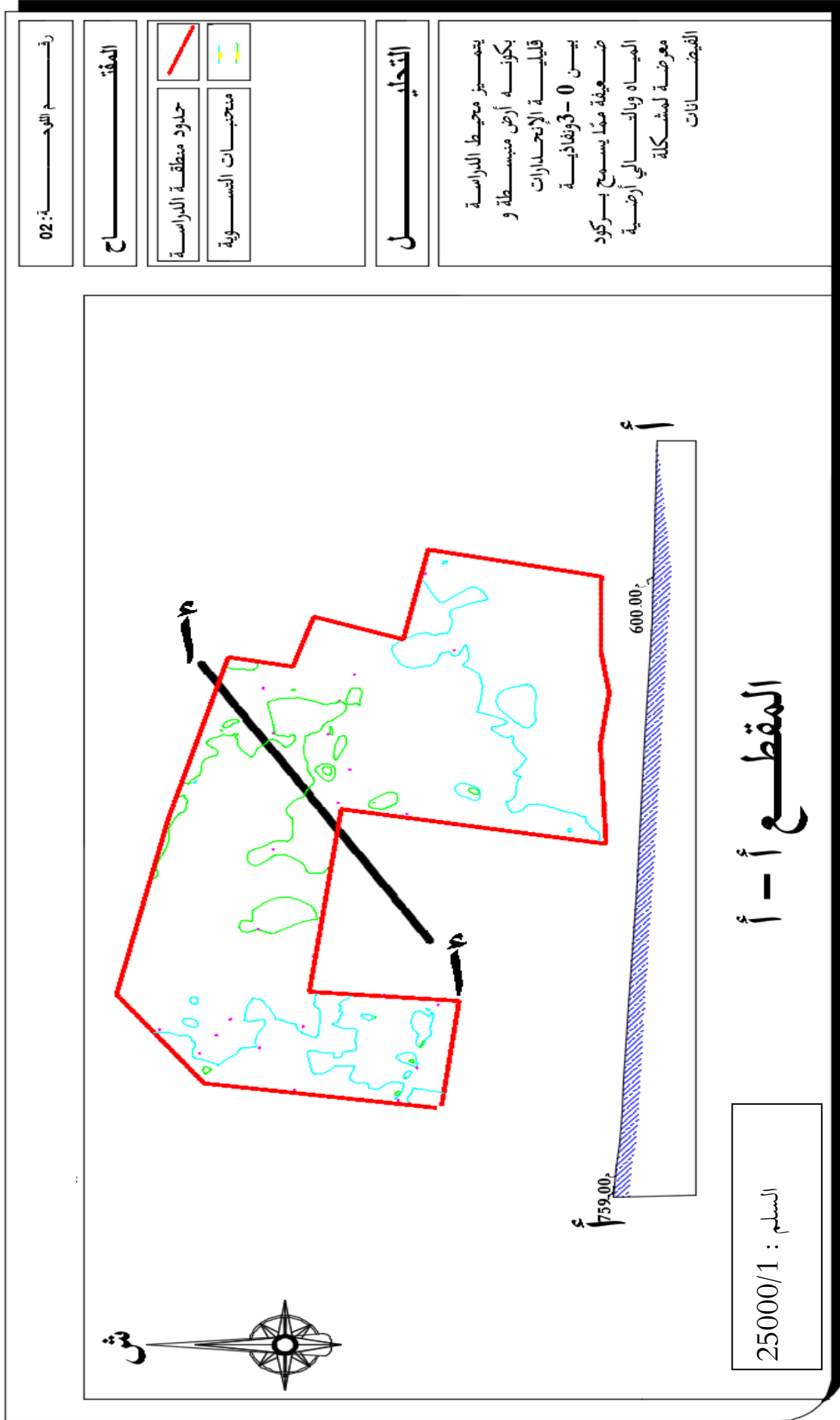
- ارتفاع خط التوتر الكهربائي متوسط التوتر.
- إضافة إلى عوائق الارتفاعات هناك عوائق أخرى للتهيئة متمثلة في:
- الإطار المبني وما يحتويه من مشاكل عدم الانتظام.
- الملكيات الخاصة للأراضي الشاغرة.

اللوحة رقم (05): مخطط يوضح المحيط المجاور لأرضية المشروع .



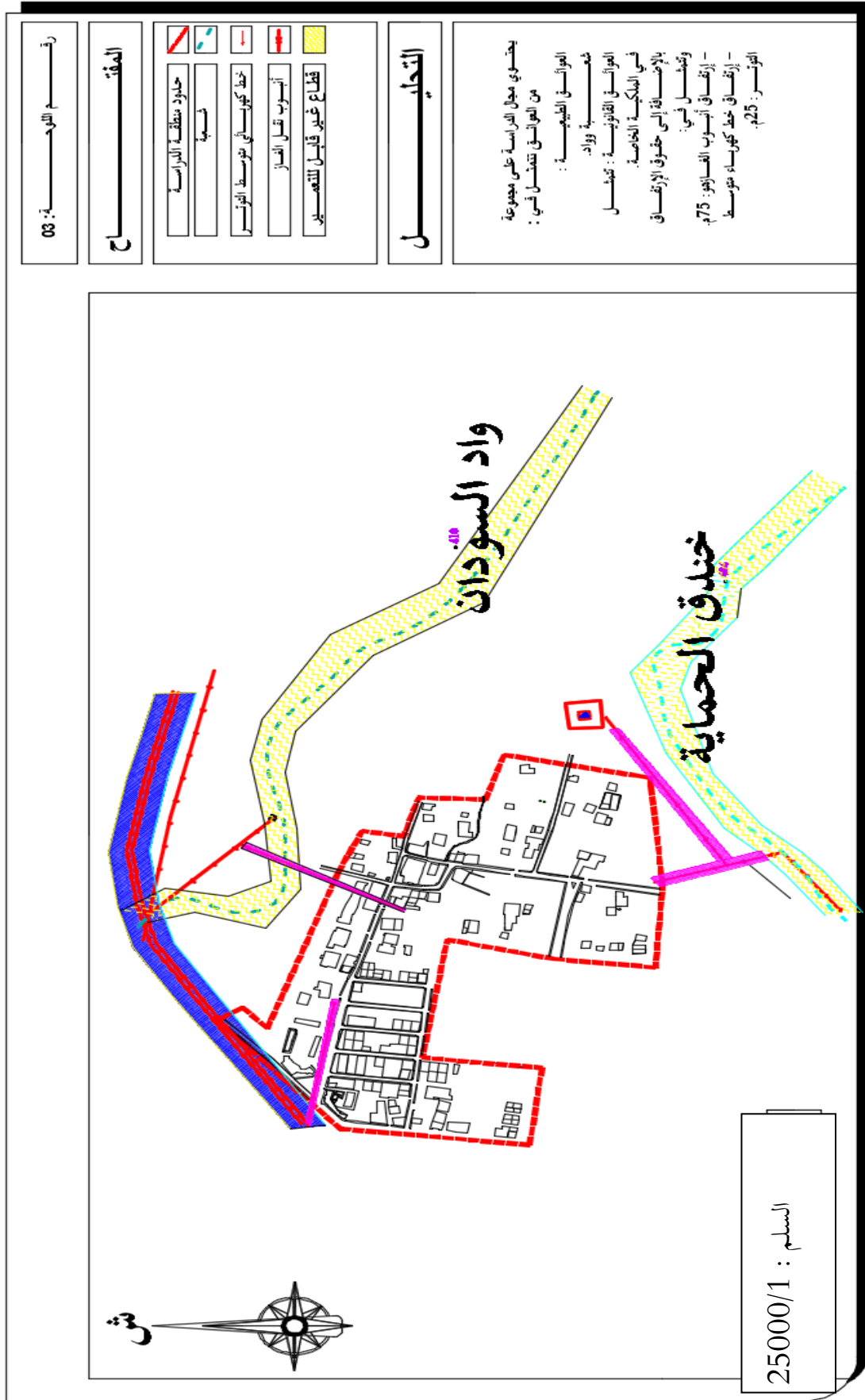
المصدر : من اعداد الطلبة.(2016)

اللوحة رقم (07): مخطط يوضح طبوغرافية أرضية المشروع .



المصدر : من إعداد الطلبة. (2016)

اللوحة (08) : مخطط يوضح العوائق والارتفاعات في ارضية المشروع.

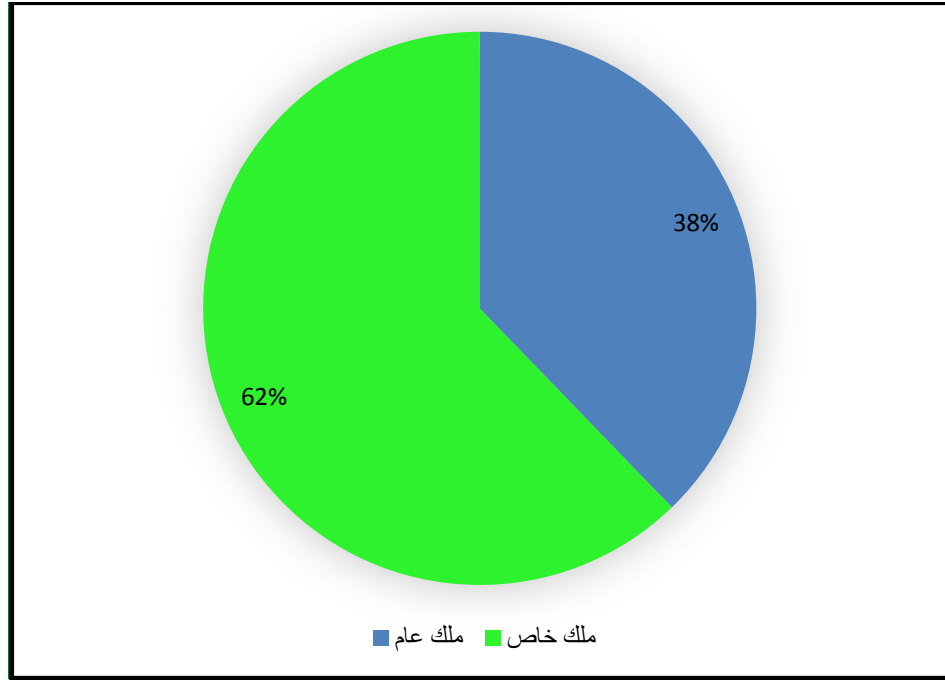


4-6- الطبيعة القانونية لأرضية المشروع:

الطبيعة العقارية لمنطقة الدراسة يغلب عليها الملك الخاص بنسبة (62%)، والباقي أملاك

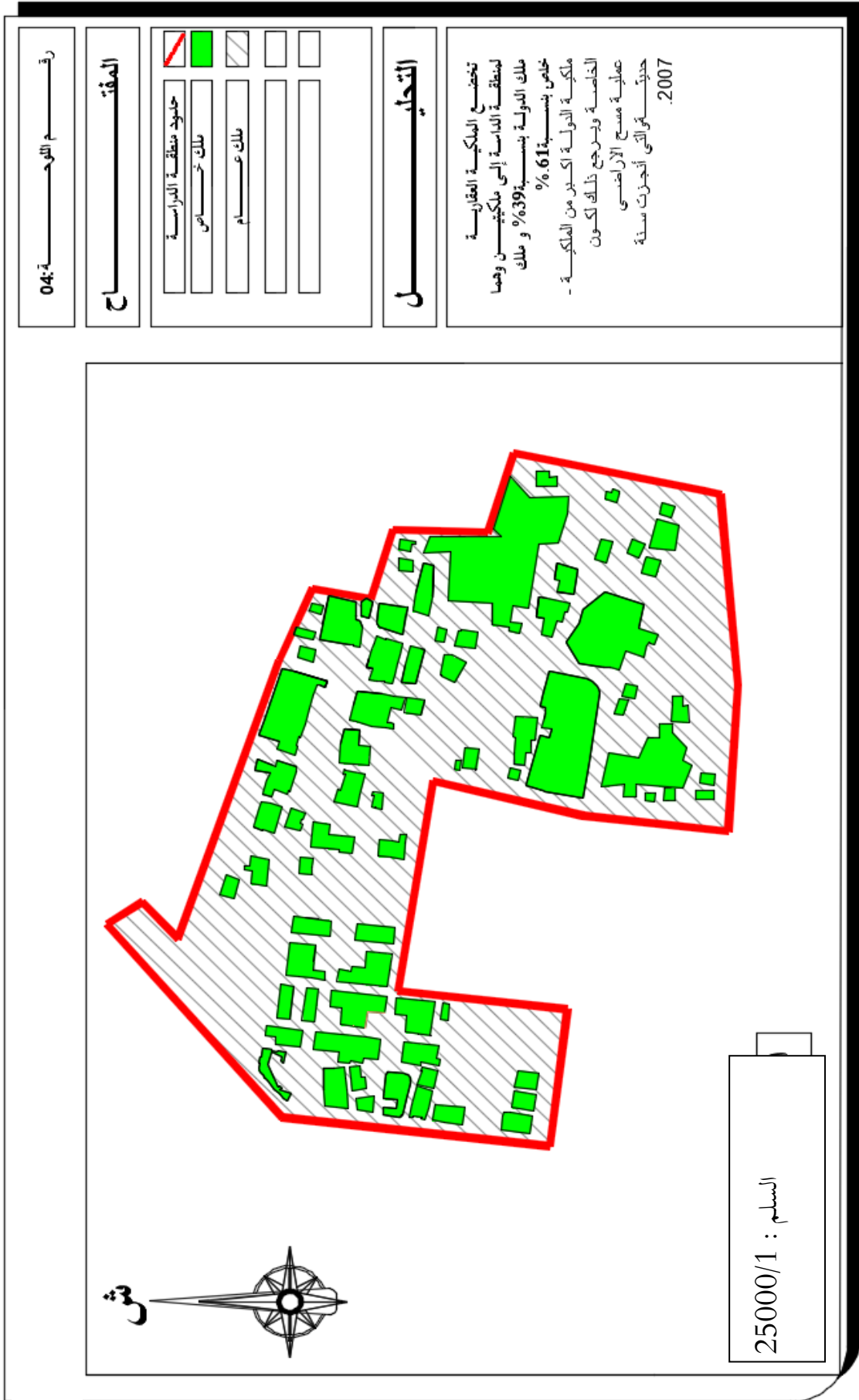
الدولة وهي قليلة وتقدر بنسبة (38 %) من مساحة منطقة الدراسة.

الشكل رقم (07): دائرة نسبية تبين نسبة الملكية الخاصة من المساحة الكلية.



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

اللوحة رقم (09): مخطط يوضح طبيعة الملكية العقارية في أرضية المشروع



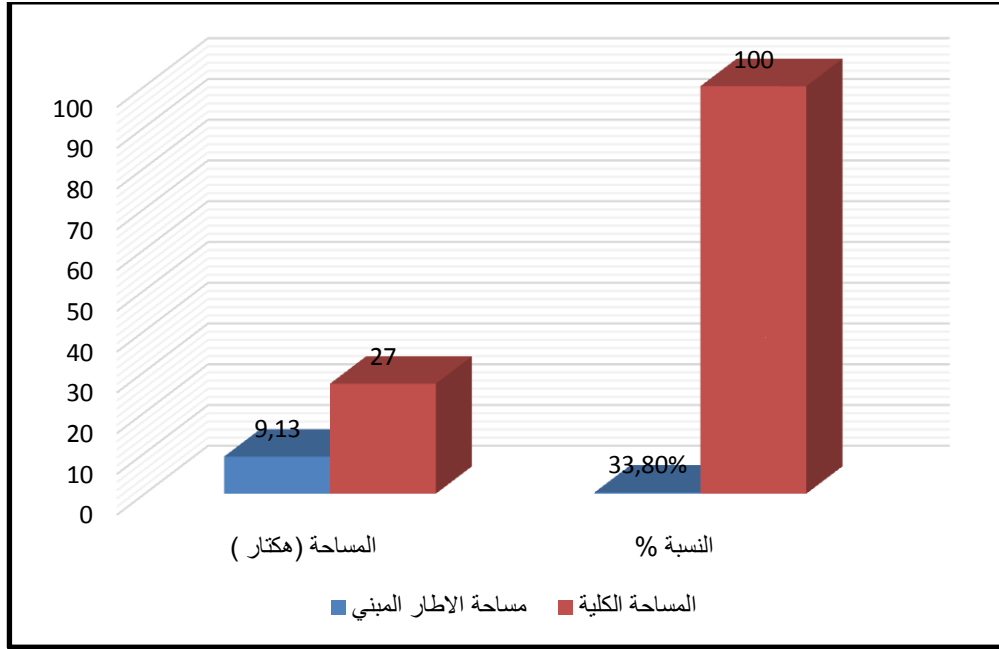
المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة. (2016)

5- دراسة الوضعية الحالية للإطار المبني:

5-1- طبيعة النسيج العمراني:

نلاحظ أن النسيج العمراني لمنطقة الدراسة هو عبارة عن نسيج غير متجانس وهذا راجع إلى للطريقة العشوائية التي أنشئت بها المساكن ويرجع هذا لتأخر عملية مسح الأراضي، وتمثل مساحة الكتلة المبنية لأرضية الدراسة بـ: (9.13) هكتار أي بنسبة (33.8%) من المساحة الكلية للمشروع.

الشكل رقم (08): أعمدة بيانية تبين نسبة الاطار المبني من المساحة الكلية.



المصدر: من إعداد الطلبة (2016).

5-2- الخصائص التوزيعية للمساكن:

من خلال قراءة مخطط الأحياء نجد أن العلاقة بين المساكن والفراغ العمومي منعدمة

وذلك لغياب الخصائص التوزيعية والتي منها:

5-2-1- عناصر التنظيم:

يفتقر مخطط شغل الأرض رقم (03) إلى هذه العناصر كالساحات والميادين العمومية التي ينتظم حولها النسيج العمراني.

5-2-2- ظاهرة النمو:

يتميز نمو النسيج العمراني لمخطط شغل الأرض رقم (03) بالعشوائية ويرجع ذلك لتلبية حاجيات السكان، وتأخر عملية المسح العقاري التي أنجزت سنة (2007) فقط.

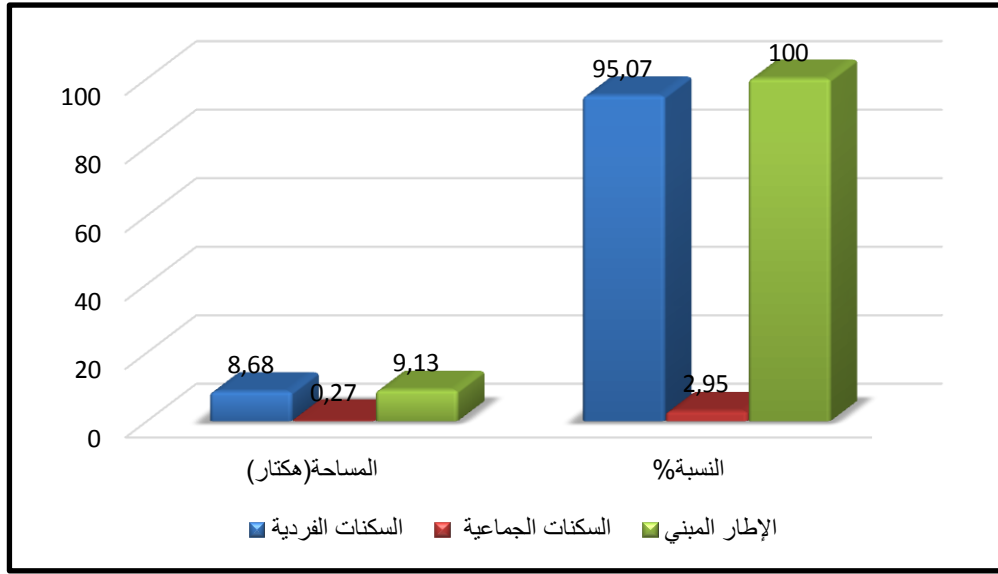
5-3- الواجهات:

تتميز الواجهات في الأحياء بغياب المسة المعمارية فهي ذات هندسة معمارية بسيطة غالباً، ويرجع ذلك إلى مستوى التحضر في الأحياء، وعدم اهتمام السكان بها.

5-4- السكنات:

حسب التحقيق الميداني تم إحصاء (250) مسكن فردي، منها ما يتميز بالانتظام ومنها ما يتميز بالعشوائية ، بمساحة (8.68) هكتار وبنسبة (95.07%) من مساحة الإطار المبني، و(90) مسكن جماعي بمساحة (0.27) هكتار وبنسبة (02.95%) من مساحة الإطار المبني منها (20) مسكن في طور الإنجاز(أساسات).

الشكل رقم (09): أعمدة بيانية تبين مساحة ونسبة أنماط السكنات.



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

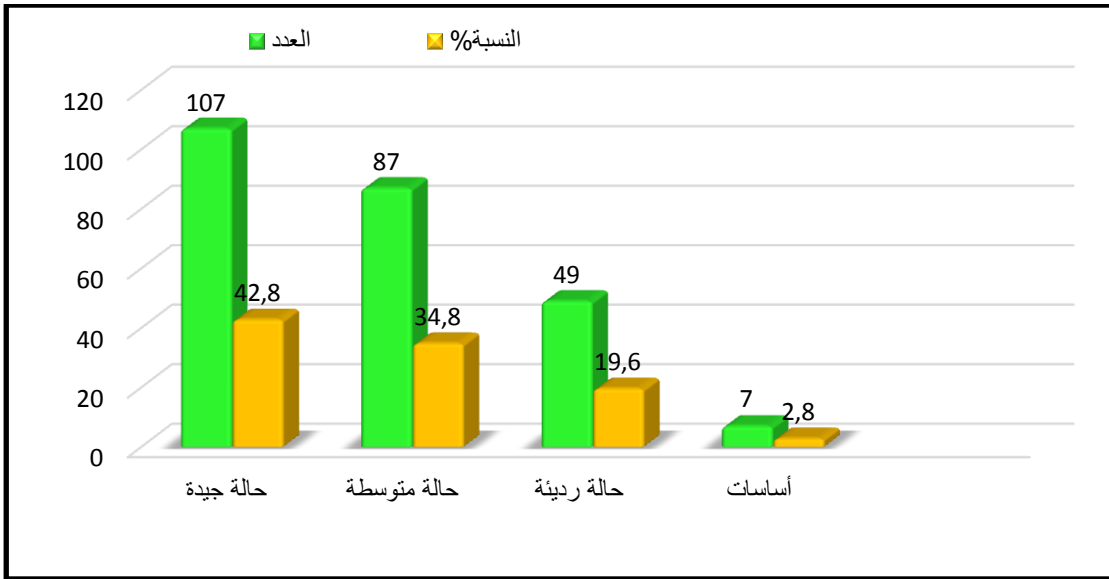
وتم تحديد حالة هاته البنايات حسب الجدول التالي:

الجدول رقم (08): يبين مساحة ونسبة وضعية السكنات.

النسبة %	العدد	الوضعية
42.8	107	حالة جيدة
34.8	87	حالة متوسطة
19.6	49	حالة رديئة
2.8	7	أساسات
100	250	المجموع

المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

الشكل رقم (10): أعمدة بيانية تبين مساحة ونسبة وضعية السكنات.



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

5-4-1- السكنات الجيدة:

المراد بها البنائات السكنية التي تتوفر على الشروط اللائقة للسكن وغالبا ما نجدها من طابق أو

طابقين ومواد البناء المستعملة فيها هي الخرسانة المسلحة والآجر، يبلغ عددها حوالي:

(107) مسكن تتربع على مساحة (03.68) هكتار، و(42.80%) بالنسبة لمجموع

السكنات.

الصورة رقم: (01): السكنات جيدة الحالة.



المصدر: من التقاط الطلبة. (2016)

5-4-2- السكنات المتوسطة:

وتتمثل جميع البنايات السكنية التي تحتاج إلى عملية إعادة تأهيل أو ترميم، ومواد البناء المستعملة فيها هي الخرسانة المسلحة والآجر لكن مظهرها الخارجي مهمل ومتدهور، ويبلغ عددها حوالي (87) مسكن تربع على مساحة قدرها (03) هكتار، وتمثل نسبة (34.80) من العدد الإجمالي للسكنات.

الصورة رقم م: (02): سكنات متوسطة الحالة.



المصدر: من اعداد الطلبة (2016) .

5-4-3- السكنات الرديئة:

وهي تمثل السكنات التي تقتضي إلى متطلبات الحياة العصرية وهي في حاجة إعادة تجديد، ومواد البناء المستعملة الطوب ومواد أخرى، ويبلغ عددها حوالي (49) مسكن تتربع على مساحة (1.68) هكتار، وتمثل نسبة (19.60) من العدد الإجمالي للسكنات.

الصورة رقم: (03): سكنات رديئة الحال



المصدر: من التقاط الطلبة. (2016)

5-4-4- الأساسات (مباني قيد الإنجاز):

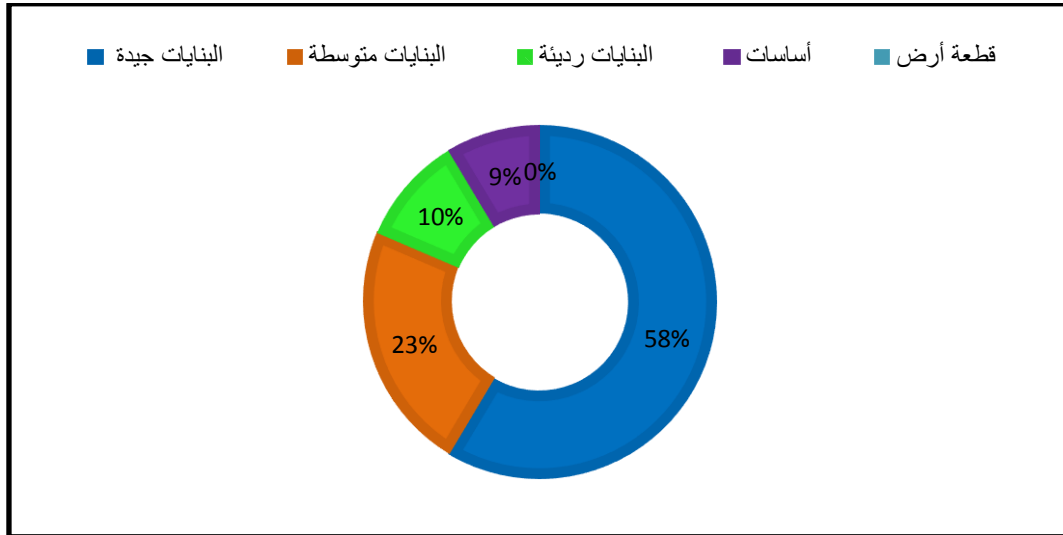
يقدر عدد الأساسات الموجودة في الأحياء بـ (07) أساسات حيث تشغل مساحة (0.24) هكتار وتمثل نسبة (02.80) من العدد الإجمالي للسكنات.

الصورة رقم: (04): الأساسات.



المصدر: من التقاط الطلبة. (2016)

الشكل رقم (11): دائرة نسبية تبين الحالة الفيزيائية للسكنات.



المصدر: من إعداد الطلبة (2016).

5-5- ارتفاع المباني:

جميع المباني الفردية لا يتعدى ارتفاعها طابقين (R+2)، نميز ثلاث أنواع:

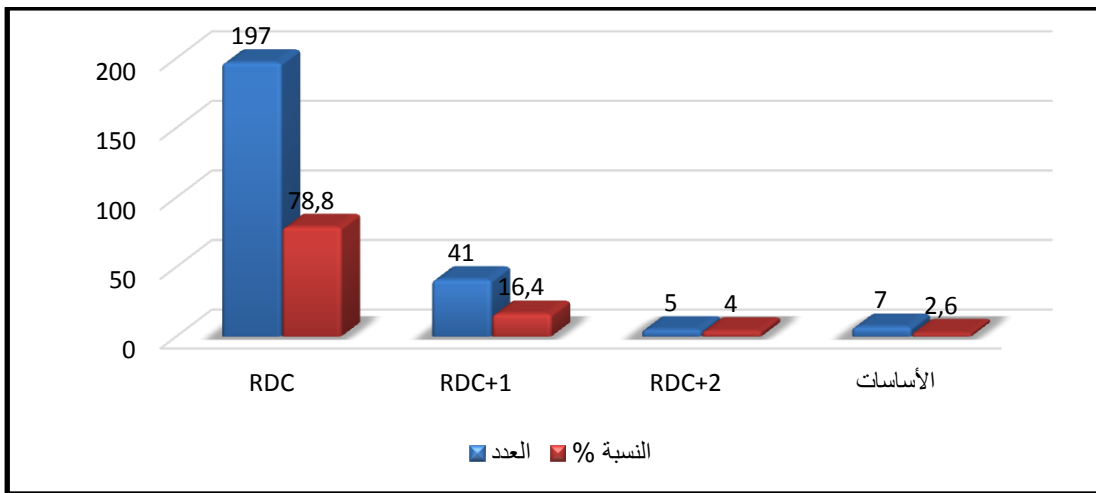
- النوع الأول: هو (R+0) أي طابق أرضي فقط.
- النوع الثاني: هو (R+1) أي طابقين (أرضي + الأول).
- النوع الثالث: هو (R+2) ثلاثة طوابق (أرضي + الأول + الثاني).

الجدول رقم (10): يبين ارتفاع المباني.

ارتفاع المبني	RDC	RDC+1	RDC+2	الأساسات	المجموع
العدد	197	41	5	7	250
النسبة %	78.8%	16.4%	2%	2.8%	100%

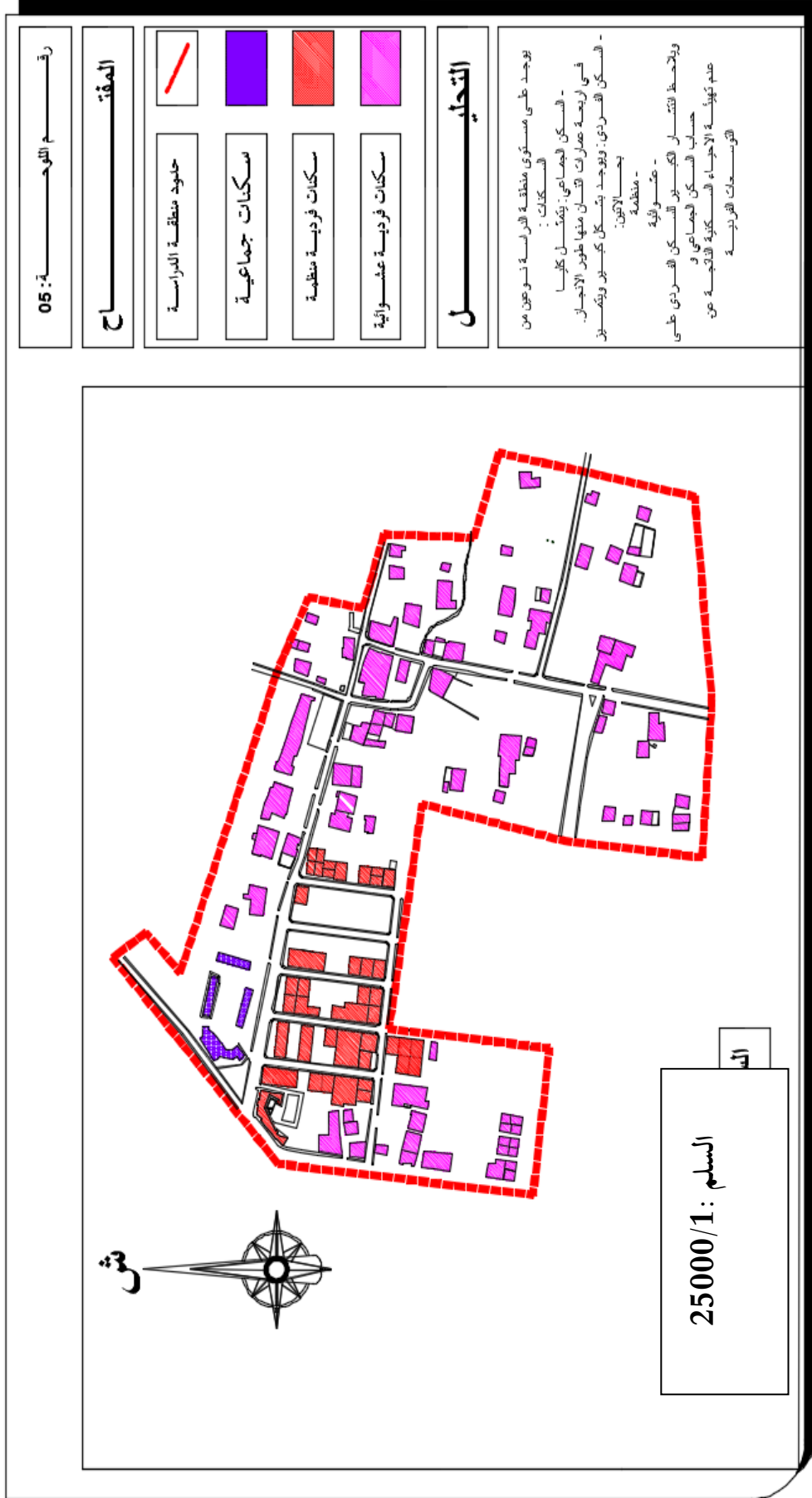
المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

الشكل رقم (12): أعمدة بيانية تبين ارتفاع المباني.



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

اللوحة رقم (10): مخطط يوضح انماط السكنات في ارضيه المشروع.



المصدر : من إعداد الطلبة.(2016)

6- التجهيزات:

يوجد على مستوى مخطط شغل الأرض رقم (03) ثلاثة تجهيزات وهي:

- مسجد بفناء تقدر مساحته ب: (1570.00) م².
- مدرس مركز تحويل كهربائي بمساحة: (25.43) م²
- مدرسة قرآنية بمساحة: (157.53) م².
- النشاطات المدججة في السكنات: (حمام + مواد غذائية + ...).

الصورة رقم: (05): مسجد



المصدر: من التقاط الطلبة. (2016)

الصورة رقم: (07): مدرسة قرآنية



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

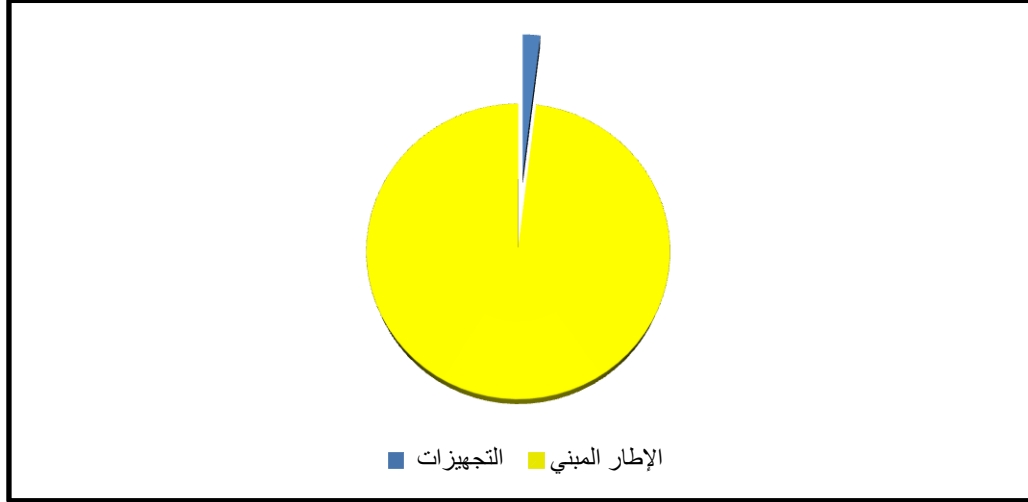
الصورة رقم: (06): مركز تحويل كهربائي



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

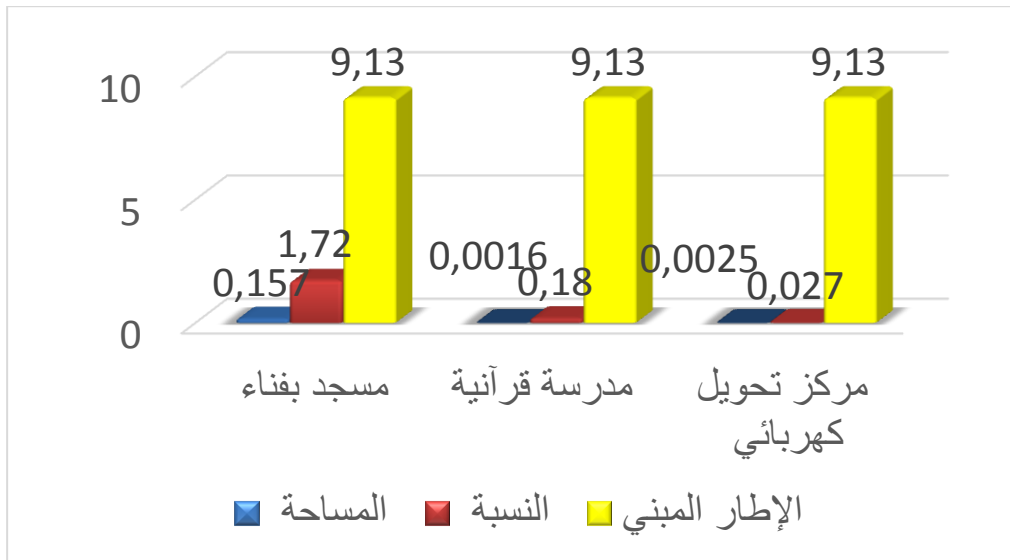
- تتموضع هذه التجهيزات بالقرب من بعضها وتتربع على مساحة إجمالية قدرها: (0.18) هكتار أي بنسبة (01.92%) من المساحة الإجمالية للإطار المبني.

الشكل رقم (13): دائرة نسبية تبين نسبة التجهيزات من مساحة الاطار المبني.



المصدر: من إعداد الطلبة (2016).

الشكل رقم (14): أعمدة بيانية تبين مساحة ونسبة التجهيزات من الإطار المبني.



المصدر: من إعداد الطلبة (2016).

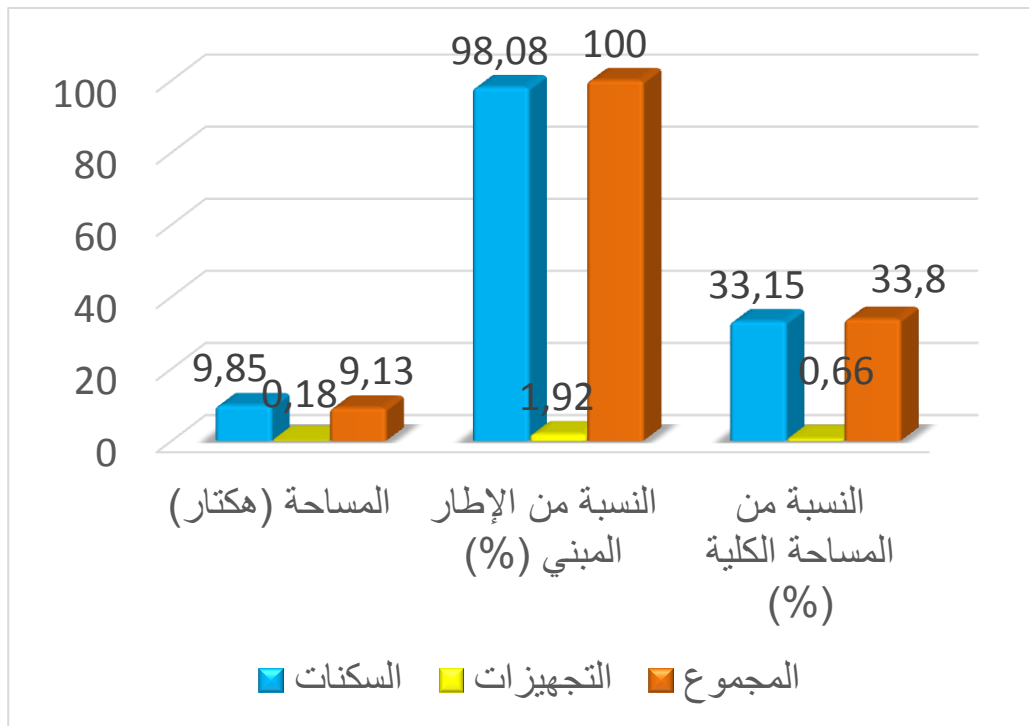
وبذلك بلغ إجمالي مساحة الإطار المبني (9.13) هكتار، أي بنسبة (33.8%) من المساحة الكلية لمخطط شغل الأرض رقم (03).

الجدول رقم (11): يبين نسبة الإطار المبني من المساحة الكلية.

النسبة من المساحة الكلية (%)	النسبة من الإطار المبني (%)	المساحة (هكتار)	
33.15	98.08	8.95	السكنات
0.66	1.92	0.18	التجهيزات
33.8	100	9.13	المجموع

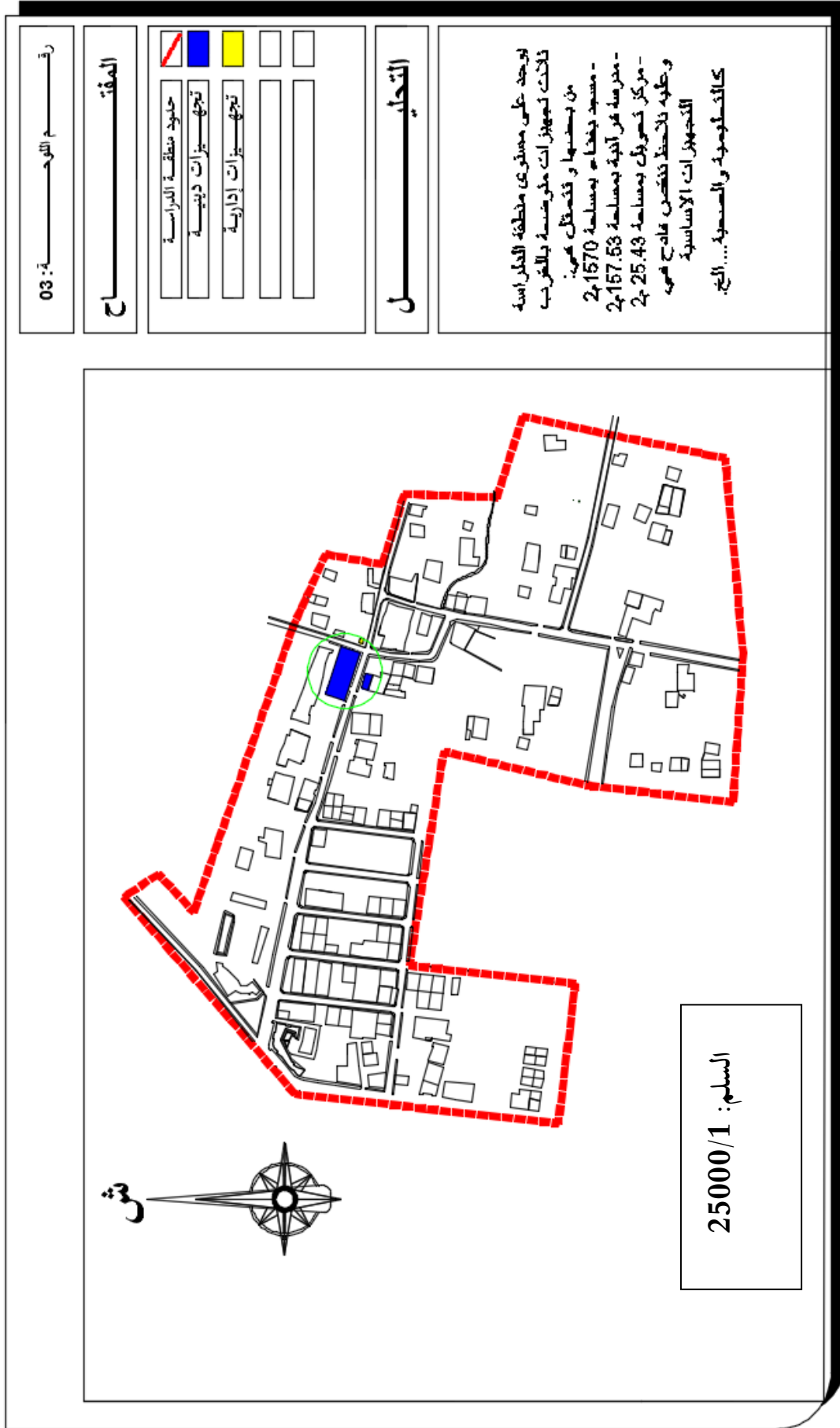
المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

الشكل رقم (15): أعمدة بيانية تبين نسبة الإطار المبني من المساحة الكلية.



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

اللوحة رقم (11): مخطط يوضح تموضع التجهيزات في أرضية المشروع.



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

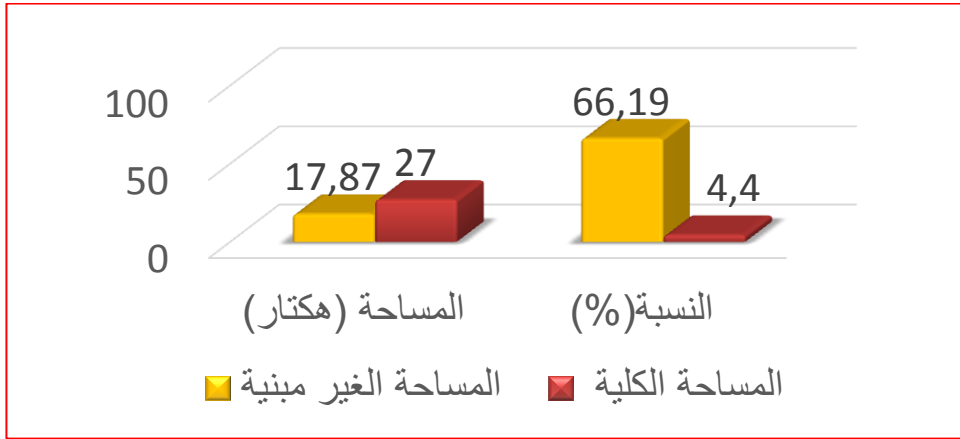
6- دراسة الوضعية الحالية للإطار الغير مبني:

تقدر المساحة الغير مبنية لأرضية المشروع ب: (17.87) هكتار من إجمالي مساحة أرضية

المشروع، أي بنسبة (66.19%)، وتنقسم بدورها إلى ما يلي:

الشكل رقم (16): أعمدة بيانية تبين نسبة ومساحة الإطار الغير مبني من المساحة

الكلية.



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

6-1- الطرقات:

هي جزء من النسيج العمراني ومماثلة العمود الفقري له، حيث تظهر مسار ومسالك التنقل وهيكلية

النسيج العمراني وربط التجمعات السكنية ببعضها البعض.

ويحتوي مخطط شغل الأراضي رقم (03) على طريقتين رئيسيين معبدين يتفرعان من الطريق

الوطني رقم (45) من الجهة الغربية، وطرق أخرى ثانوية منها الجيدة ومنها الرديئة، بالإضافة إلى الممرات

والمسالك التي تخترق الأماكن الشاغرة بطرق عشوائية ومنها ما هو مغلق.

الصورة رقم: (09): طرق غير معبدة.



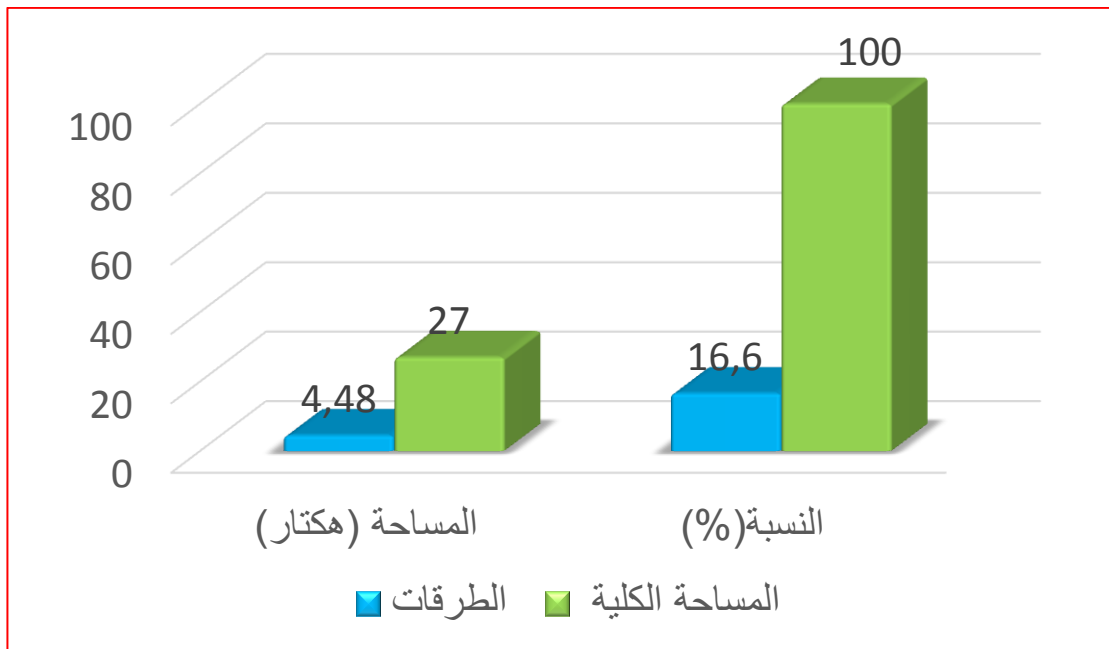
الصورة رقم: (08): طرق معبدة.



المصدر: من التقاط الطلبة. (2016)

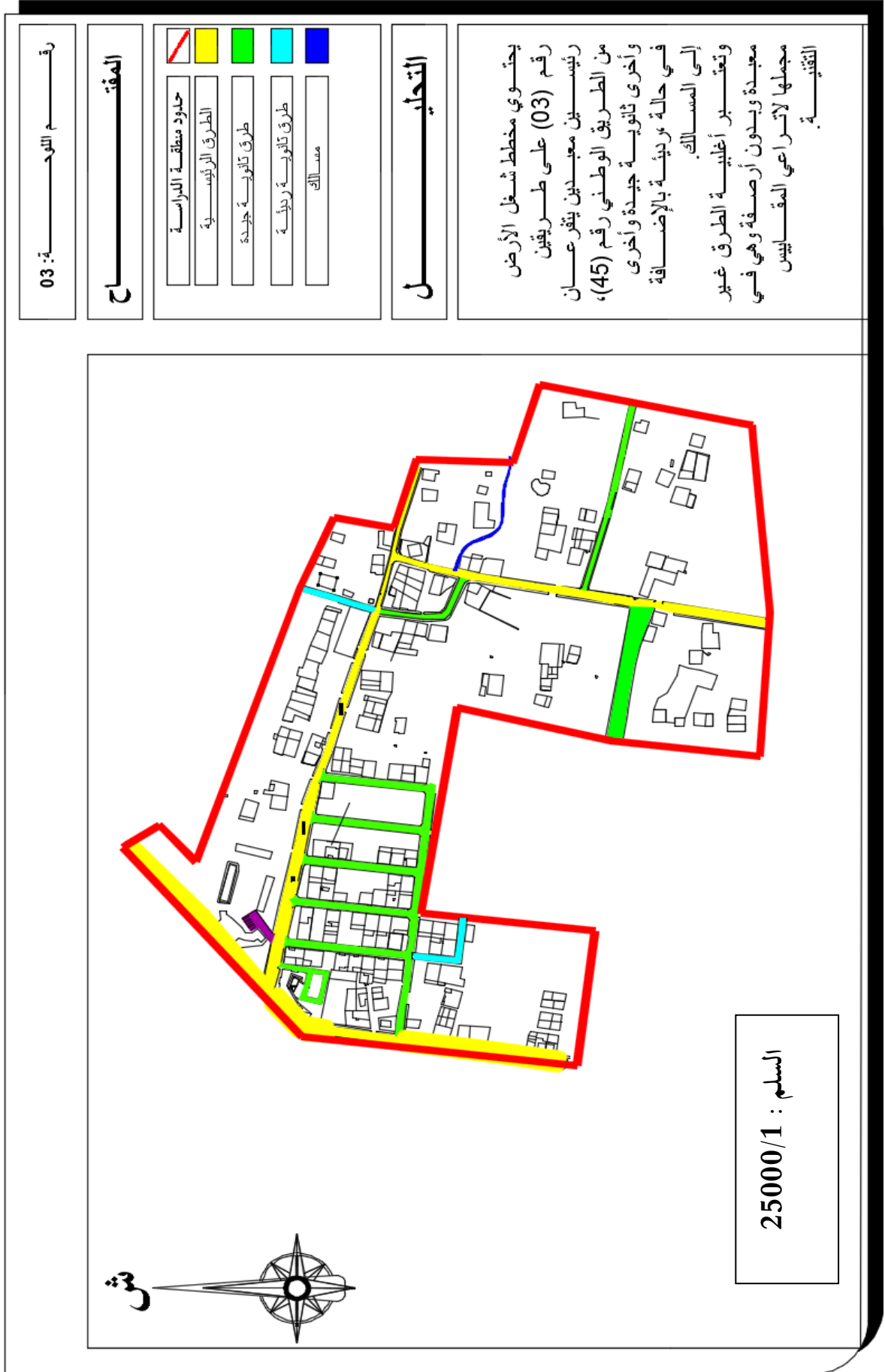
وتقدر المساحة الإجمالية للطرق ب: (4.48) هكتار، أي بنسبة (16.6%) من المساحة الكلية.

الشكل رقم (17): أعمدة بيانية تبين نسبة ومساحة الطرق من المساحة الكلية.



المصدر: من إعداد الطلبة.

اللوحة رقم (12): مخطط يوضح شبكة الطرق في أرضية المشروع.



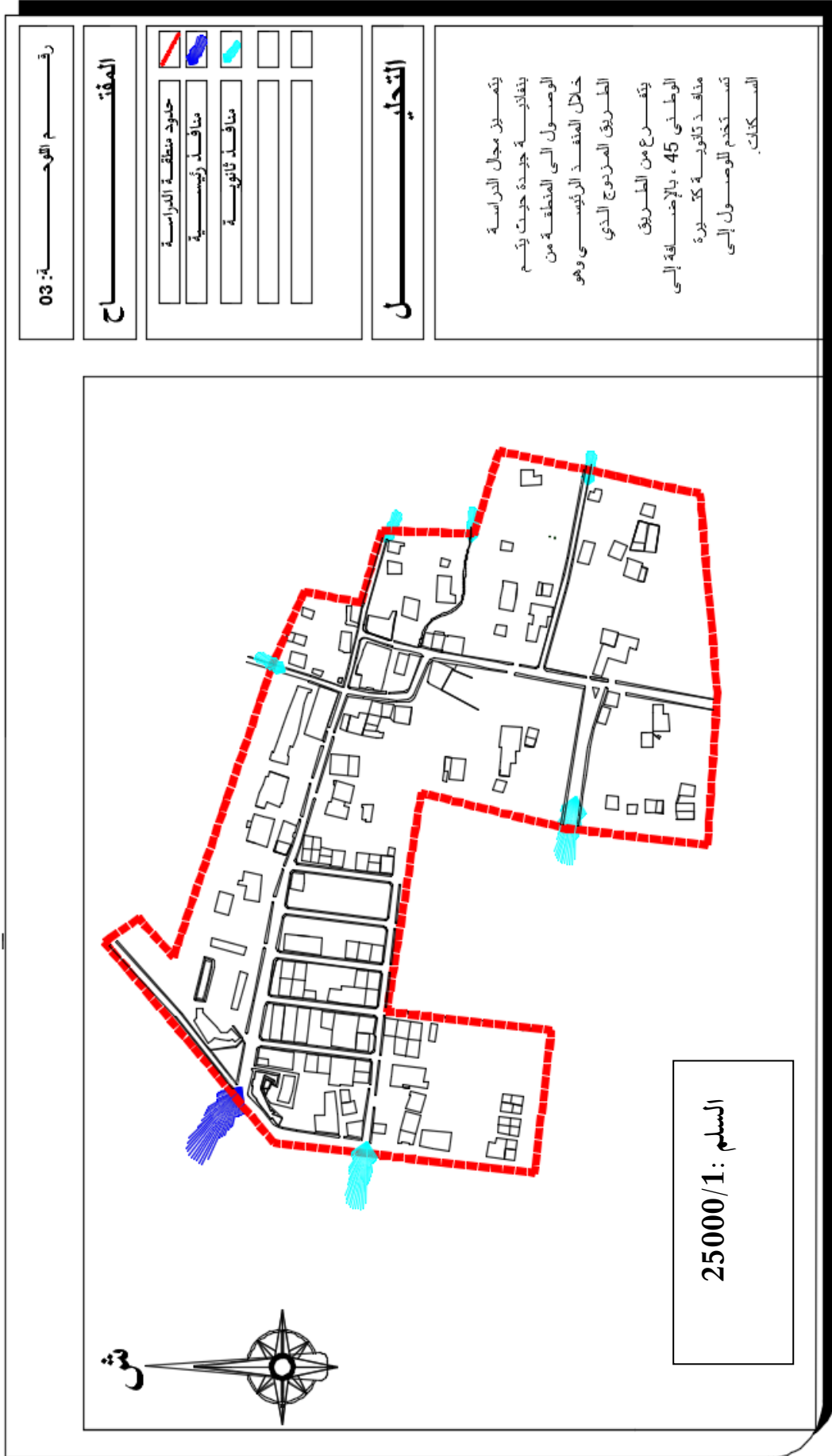
المصدر: من إعداد الطلبة.(2016)

6-2- المنافذ و الحركة:

تتميز منطقة الدراسة بنفاذية جيدة من خلال المنفذ الرئيسي من الجهة الغربية موصول بالطريق الوطني رقم (45)، بالإضافة إلى منافذ أخرى ثانوية من جميع الجهات

الصورة رقم: (10): المنفذ الرئيسي.

اللوحة رقم (13): مخطط يوضح المنافذ في أرضية المشروع. المشروع.



المصدر: من اعداد الطلبة. (2016)

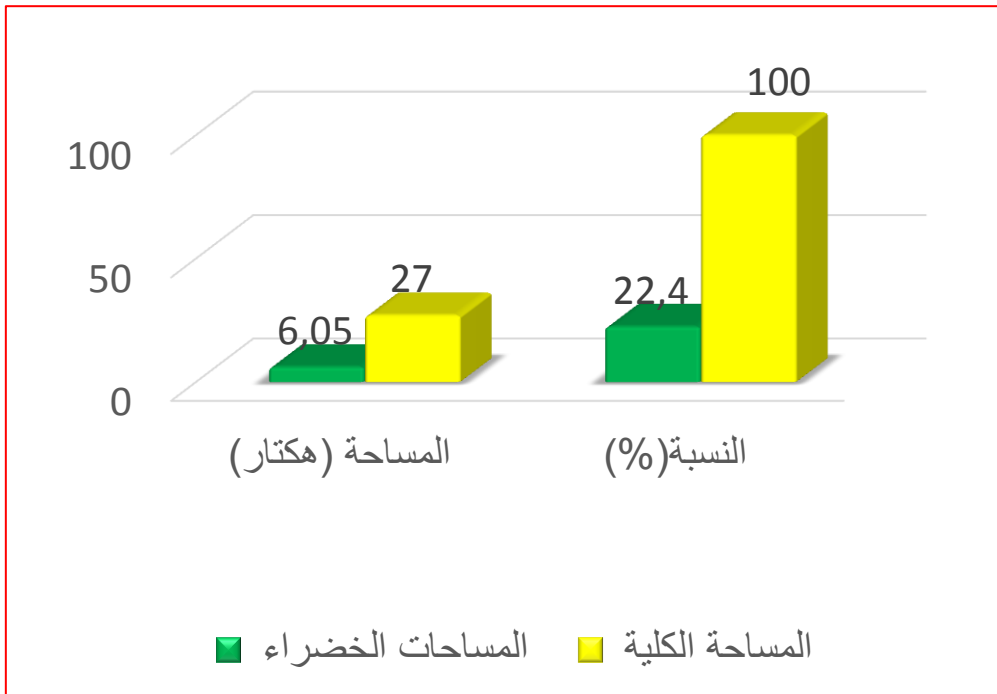
6-3- المساحات الخضراء:

تعتبر المساحات الخضراء ذات أهمية كبيرة من الناحية الجمالية، والنفسية لما تلعبه من دور في تحقيق التوازن الإيكولوجي.

وتتميز منطقة الدراسة بكثافة المساحات الخضراء وتوفرها، وغير أن التهيئة تنعدم على مستواها ويرجع ذلك إلى خاصية المنطقة الشبه الحضرية، حيث نلاحظ أن أغلب هذه المساحات خاصة تحيط بالسكنات الفردية، وتقدر هذه المساحات الخضراء ب: (6.05) هكتار أي بنسبة (22.40%) من المساحة الكلية.

كما تتميز الفضاءات الخارجية بغياب مساحات مهياة لمختلف المستعملين، وغياب مساحات اللعب ومواقف السيارات.

الشكل رقم (18): أعمدة بيانية تبين نسبة المساحة الخضراء من المساحة الكلية.



المصدر: من إعداد الطلبة (2016).

الصورة رقم: (11): مساحات خضراء خاصة.



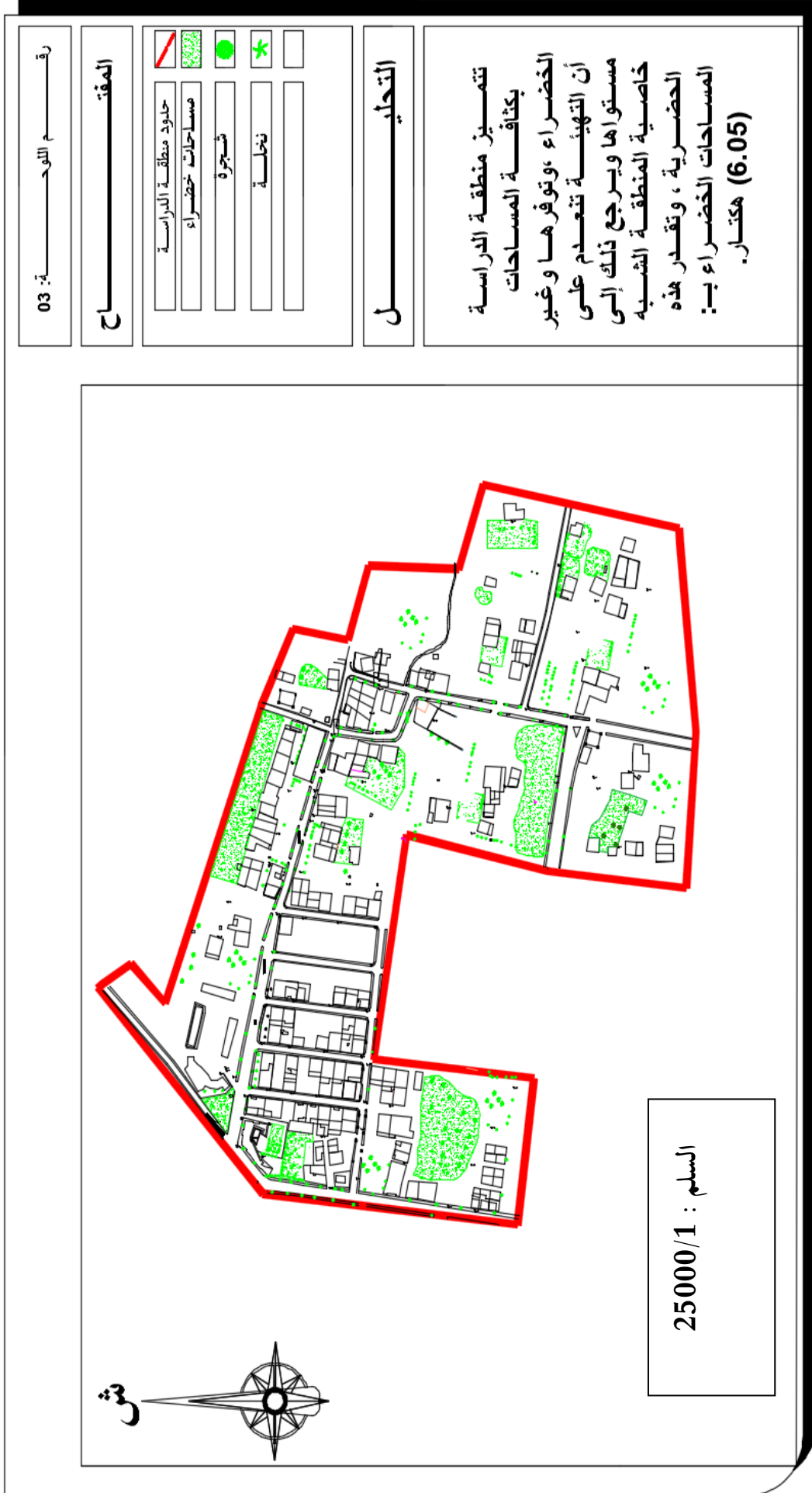
المصدر: من إعداد الطلبة (2016) .

الصورة رقم: (12): مساحات خضراء عامة.



المصدر: من إعداد الطلبة (2016) .

اللوحة رقم (14): مخطط يوضح المساحات الخضراء في أرضية المشروع .



المصدر : من إعداد الطلبة (2016).

6-4-4- الشبكات المختلفة:

هي مرافق ضرورية يجب أن يحتويها المسكن وتمثل في:

6-4-1- شبكة الكهرباء:

حسب المصالح التقنية للبلدية المختصة فإن نسبة الربط بشبكة الكهرباء

هي: (100%) والشبكة في حالة جيدة.

الصورة رقم: (13): أعمدة كهربائية.



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

6-4-2- شبكة الغاز الطبيعي:

الربط بالغاز يغطي نسبة كبيرة من المساكن، حيث تتعدى نسبة (90%) من إجمالي

السكنات الحالية كما هو مبين في الشكل.

الصورة رقم: (14): ربط بشبكة الكهرباء والغار.



المصدر: من إلتقاط الطلبة. (2016)

3-4-6- شبكة الصرف الصحي:

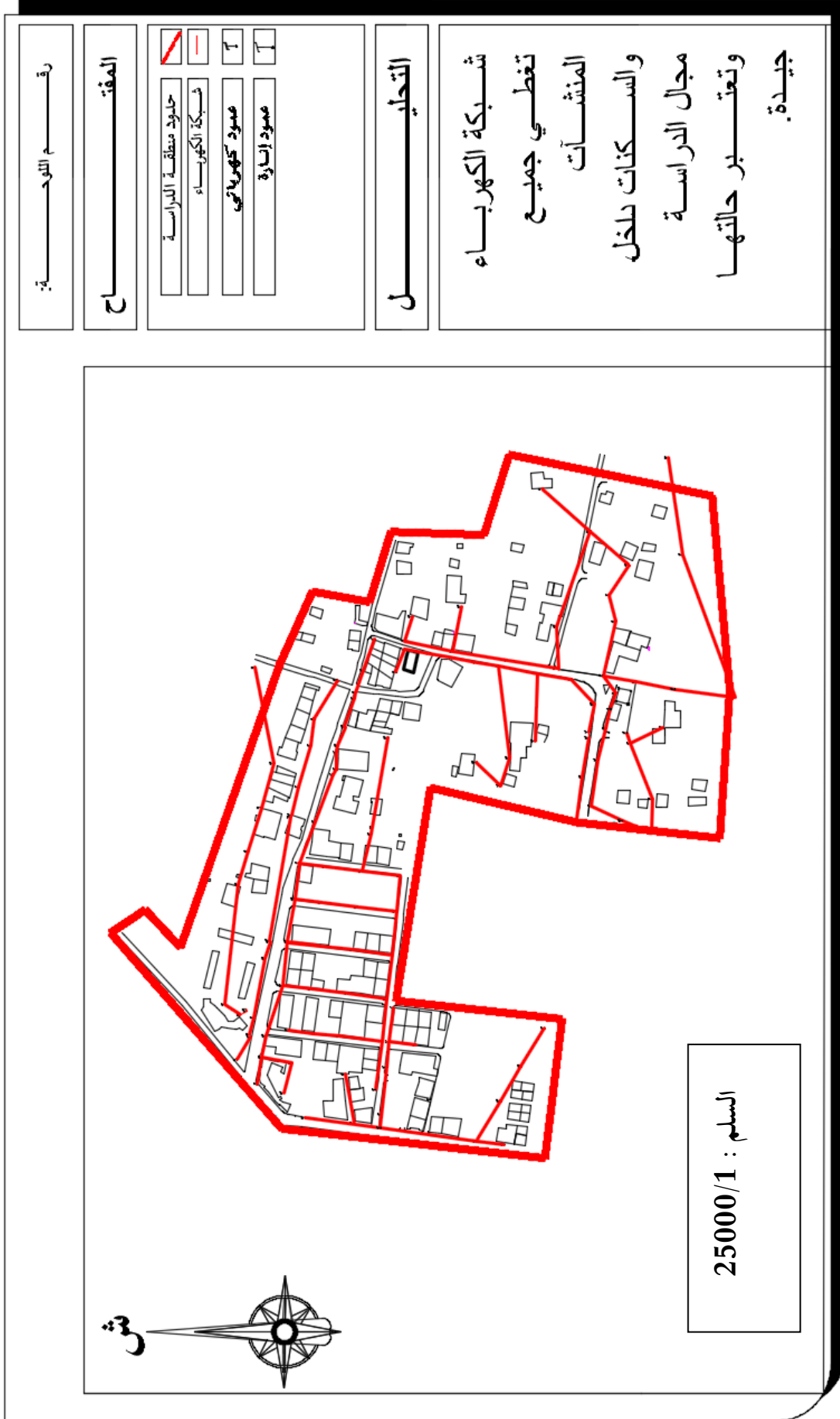
جميع المساكن موصولة بشبكة الصرف الصحي حيث نسبة الربط 100% ، وهي حالة

متوسطة، حيث جزئها الجنوبي حديثة التوصيل.

4-4-6 شبكة الماء الصالح للشرب:

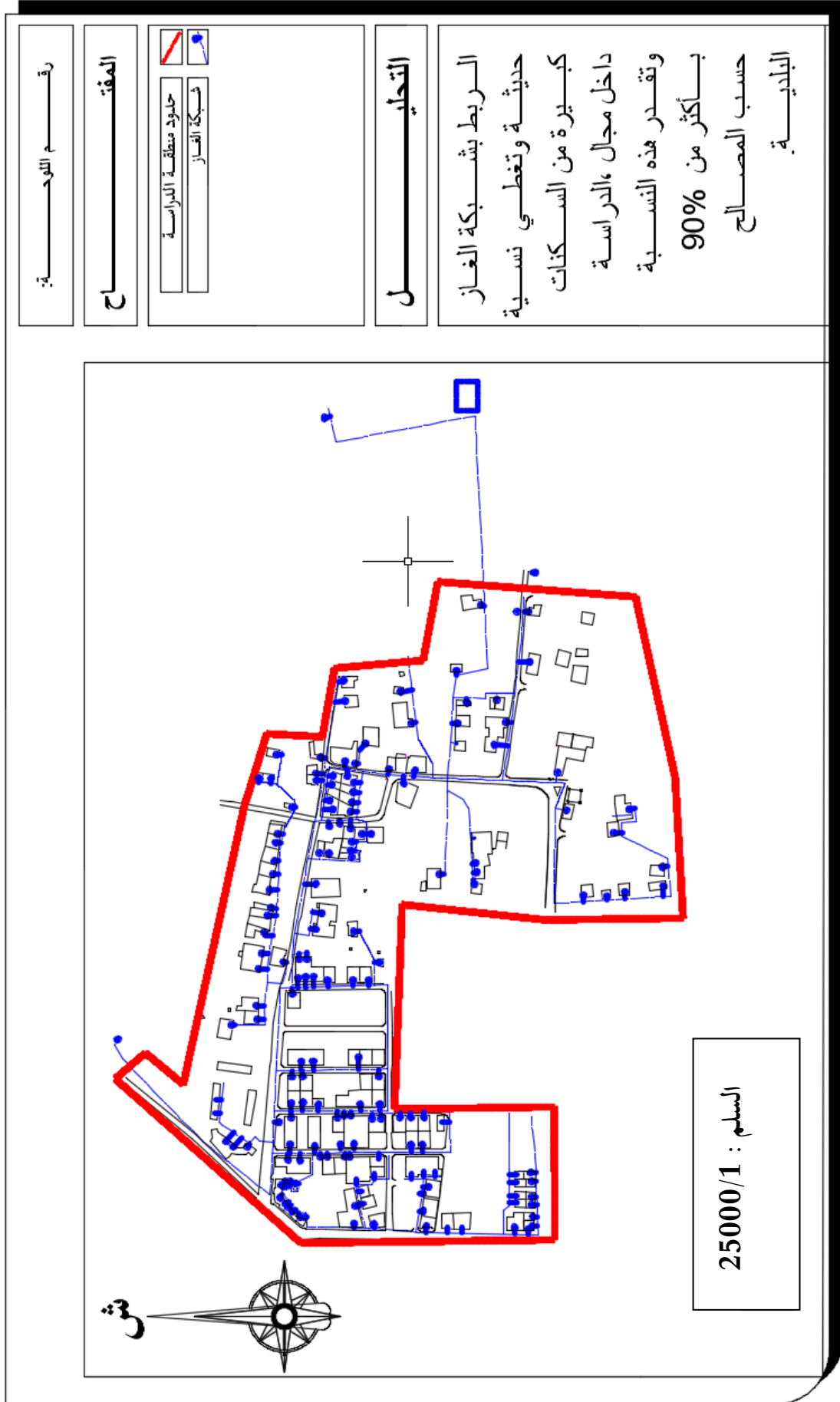
شبكة مياه الشرب تغطي السكنات بنسبة (100%) وهي في حالة جيدة.

اللوحة رقم (15): مخطط يوضح شبكة الكهرباء في أرضية المشروع. المشروع.



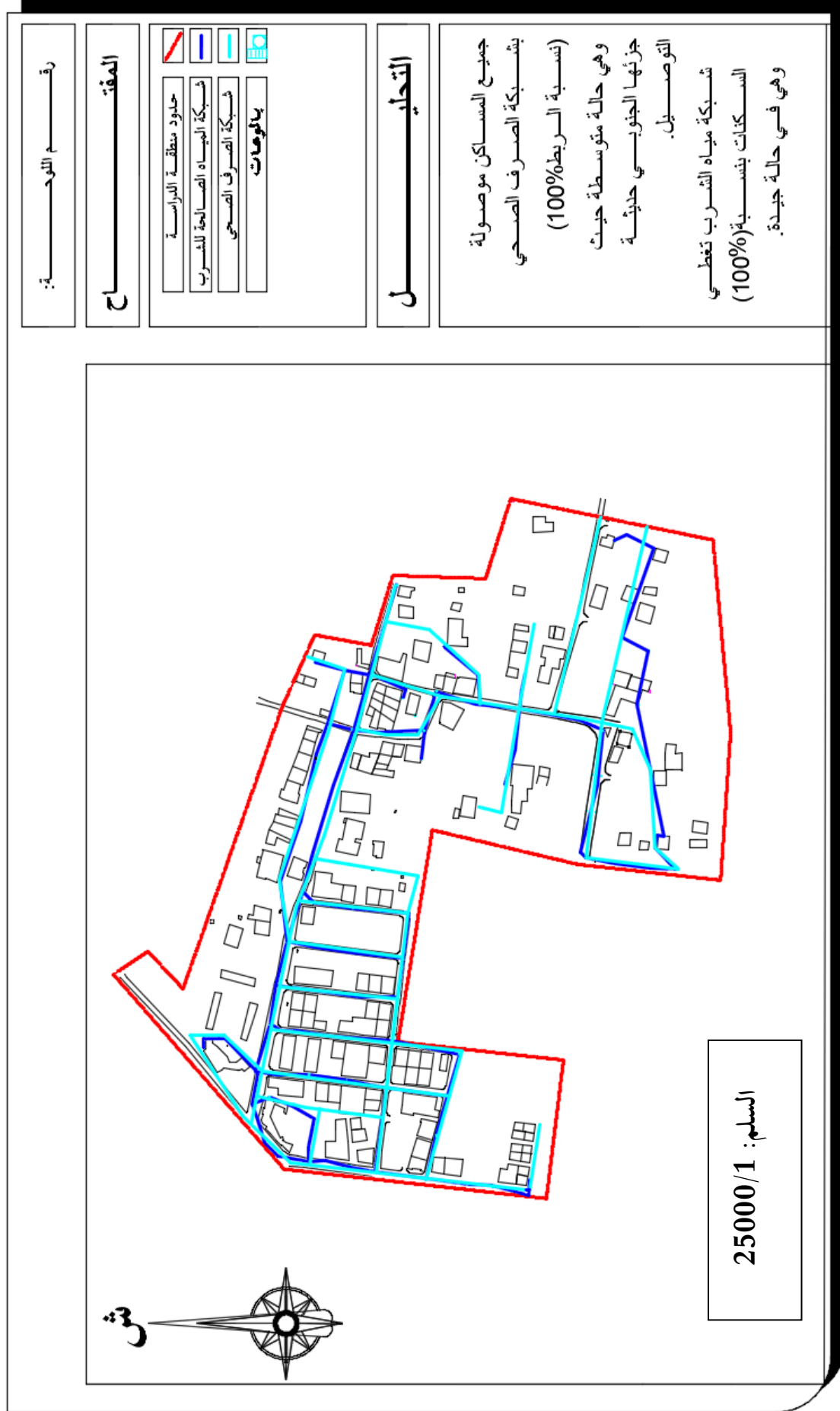
المصدر: المصالح التقنية للبلدية + معالجة الطلبة (2016).

اللوحة رقم (16) : مخطط يوضح شبكة الغاز في أرضية المشروع. المشروع.



المصدر : المصالح التقنية للبلدية + معالجة الطلبة (2016).

اللوحة رقم (17): مخطط يوضح شبكة مياه الشرب والصرف الصحي في أرضية المشروع.



المصدر : المصالح التقنية للبلدية + معالجة الطلبة (2016).

8- دراسة المحيط المجاور:

إن دراسة المحيط المجاور يعد عملية مهمة لمعرفة مدى تأثير وتأثر هذا الأخير بالحى، وكذا معرفة مدى

التوازن والانسجام من حيث توزيع التجهيزات والسكنات.

8-1- طبيعة سكنات المحيط المجاور:

من خلال المعاينة الميدانية تبين لنا أن كل السكنات الموجودة بالمحيط المجاور عبارة عن سكنات فردية.

8-2- التجهيزات الموجودة بالمحيط المجاور:

تتمثل التجهيزات الموجودة بالمحيط المجاور لأرضية المشروع في:

أ - تجهيزات دينية: مسجد

ب - تجهيزات تعليمية:

- ابتدائية

- متوسطة

خلاصة الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة:

من خلال الدراسة التحليلية التي قمنا بها على مستوى المنطقة تبين لنا أنه هناك توزيع عشوائي في المجال العمراني، ويعود ذلك إلى سيطرة الملكية الخاصة على الملكية العامة وعجز الهيئات المراقبة المعنية بالتدخل أمام هذا العائق القانوني، وقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج تتمثل في:

- لا توجد علاقة ربط بين منطقة الدراسة والأحياء المجاورة بسبب نقص التجهيزات على مستوى مخطط شغل الأرض رقم (03).
- انتشار كبير للسكن الفردي أمام السكن الجماعي.
- وجود سكنات قديمة وهشة وغير مستعملة ملتصقة بسكنات حديثة مملوكة من طرف نفس المالك.
- الواجهات غير متجانسة وكثرة الفراغات والجيوب العمرانية أدى إلى تشوه المظهر العمراني.
- كثرة المساحات الخضراء الخاصة الغير مهيأة.
- وجود مساحات كبيرة غير مستغلة.
- افتقار المنطقة إلى مختلف التجهيزات الضرورية كالصحية والتعليمية والترفيهية.
- انعدام المساحات للعب والمساحات العمومية.
- نقص التهيئة بالنسبة للطرق والأرصفة والمساحات الخضراء.
- ارتفاع نسبة ربط الأحياء بمختلف الشبكات من كهرباء، غاز، مياه صالحة للشرب وصرف صحي.

الفصل الثالث : المشروع التنفيذي.

1. تمهيد.
2. البرمجة.
3. الاهداف.
4. مبادئ التهيئة.
5. مخطط التهيئة المقترح.
6. خلاصة الفصل.

-تمهيد:

استنادا الى نتائج الدراسة لمدينة الشلال بصفة عامة، و لمجال الدراسة بصفة خاصة وبناءا على المعطيات المتحصل عليها فيما يخص الوضعية الراهنة، استوجب علينا اختيار التدخل العمراني الأنسب لمنطقة الدراسة، والذي من شأنه احتواء المظاهر السلبية التي يعاني منها وبالمقابل يعمل على تلبية الاحتياجات الآنية والمستقبلية للسكان.

على هذا الاساس قمنا باختيار إعادة التهيئة من أجل الارتقاء بحياة المواطن و توفير محيط ملائم يجد فيه السكان معظم احتياجاتهم.

1-- الهدف من المشروع:

- جعل المنطقة الدراسة متكاملة ومترابطة فيما بينها .
- دمج منطقة الدراسة في المحيط العمراني للمدينة الشلال بما ان منطقة الدراسة تتموقع في الجزء الشرقي من النسيج العمراني هذا ما يجعلنا شبه منفصلة عن المجال العمراني .
- ترقية منطقة الدراسة من وسط شبه حضري الى وسط حضري .
- مراعاة الجانب الاجتماعي وطريقة عيش اهل المنطقة في تهيئة المنطقة .

2- تحديد نوع التدخل:

بعد تطرقنا للدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة توصلنا الى بعض المشاكل و الاحتياجات التي تعاني منها المنطقة والتي من أجلها تم تحديد التدخل المناسب المتمثل في إعادة تهيئة الحي .

2- البرمجة:

المساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة: 27 هكتار

المساحة الشاغرة = المساحة الاجمالية - (الاطار المبني + الاطار الغير المبني)

المساحة الشاغرة = 27 - 18.57

= 8.44 هكتار .

عدد السكان الحالي: 2294 ساكن (2015) (مخطط شغل الارض)

معدل النمو السنوي: 2.4 (احصائيات السكانية لسنة 2008)

معامل شغل السكن: 5.58 فرد في المسكن

عدد المساكن الفرية الموجودة : 250 مسكن

مساحة العقارية للسكنات الفردية 8.68 هكتار

عدد المساكن الجماعية: 90 مسكن جماعي

عدد العمارات: 07 عمارات: 5 مأهولة.

عمارتين في طور الإنجاز

1- حساب التقدير السكاني لسنة (2020):

$$Px = P_0 \left(1 + \frac{I}{100}\right)^n$$

من خلال العلاقة:

- Px : عدد السكان المستقبلي لسنة 2020.

- P_0 : عدد السكان لسنة 2015.

- I : معدل النمو.

- n : الفرق بين السنوات.

$$Px = 2294 \left(1 + \frac{2.4}{100}\right)^5$$

إذن:

$$Px = 2583 \text{ ساكن}$$

ومنه عدد السكان المستقبلي لسنة (2020) هو: 2583 نسمة.

2- حساب عدد المساكن:

عدد المساكن = عدد السكان / معدل شغل المسكن.

عدد المساكن = 2583 / 5 = 517 مسكن (لتحسين وضعية السكن).

عدد السكنات الموجودة: 250 مسكن فردي

90 مسكن جماعي.

العجز = المعيارية - الموجودة

$$= 517 - (90 + 250) = 177 \text{ مسكن.}$$

إذن هناك عجز ب: 177 مسكن.

نأخذ: 18% نسبة السكن الجماعي.

82% نسبة السكن الفردي.

ومنه : عدد المساكن الجماعية: 32 مسكن.

عدد المساكن الفردية: 145 مسكن.

3- حساب مساحة السكنات:

نأخذ مساحة المسكن الفردي الواحد: 300 متر مربع (م^2)

حيث 120 م^2 مساحات خضراء

180 م^2 إطار مبني

نأخذ نمطين للعمارات هو:

• F3 بارتفاع أربعة طوابق (R+4).

• F3 برتفاع ثلاث طوابق (R+3) .

عدد العمارات : 3 عمارات

$$\text{مساحة العمارة : } 200 \text{ (م}^2\text{)} = 20 + 2 \times 90$$

المساحة الإجمالية للسكنات:

$$\text{- الفردية : } 43500 \text{ (م}^2\text{)} = 300 \times 145$$

$$\text{- الجماعية } = 3 \times 200 = 600 \text{ (م}^2\text{)}$$

$$\text{- المساحة الكلية للسكنات : } 14100 \text{ (م}^2\text{)} = 600 + 43500$$

4- حساب مساحة الطرق:

نأخذ 20% من المساحة الإجمالية لأرضية المشروع:

$$\text{مساحة الطرق : } (8.44 \times 20) / 100 = 1.69 \text{ هكتار}$$

5- حساب مساحة مواقف السيارات:

$$\text{مساحة الموقف + مساحة المناورة} = 25 \text{ (م}^2\text{)}$$

موقف لكل 4 مساكن فردية

$$98 = 4 / 395 \text{ موقف}$$

موقف لكل مسكنين جماعي

$$61 = 2 / 122 \text{ مواقف}$$

مواقف خاصة بالتجهيزات حيث موقف لكل 50 م². اذن 150 موقف

$$\text{المساحة الاجمالية للمواقف} = 12.5 \times 309 = 3862 \text{ (م}^2\text{)}$$

6- حساب المساحات الخضراء:

6.8 متر مربع للشخص المعيار المعتمد في الجزائر:

$$17564.4 = 2583 \times 6.8 \text{ أي } (m^2) \text{ أي } 1.7 \text{ هكتار.}$$

8- التجهيزات: بالاعتماد على التحليل والزيارات الميدانية التي قمنا بها وجدنا ان التجهيزات لاتلبي حاجيات

السكان ومنه ارتأينا اقتراح التجهيزات الضرورية وهي كالتالي:

8-1- التجهيزات التربوية التعليمية:

- الحضانة:

المعيار : $0.2 \text{ م}^2/\text{ساكن}$ و الوحدة المعيارية : 750 م^2

$$1200 \text{ م}^2 = 2583 \times 0.2$$

نأخذ حضانة بمساحة 750 م^2 بالنسبة لمنطقة المشروع ولأن هذا التجهيز يخدم المدينة كلها نأخذ حضانة بمساحة

$$1200 \text{ م}^2$$

- متوسطة:

المساحة الوحودية: 5000 م^2 و المعيار: 5% من السكان.

$129 = 2583 \times 0.05$ تلميذ. و المساحة المخصصة لكل تلميذ هي: 7.5 م^2

$$967.5 \text{ م}^2 = 7.5 \times 129$$

ومنه نأخذ متوسطة واحدة بمساحة 5000 م^2

- ابتدائية :

نأخذ ابتدائية واحدة بمساحة 5000 م^2

نأخذ واحدة بمعدل 600 م^2

8-2- التجهيزات الصحية:

قاعة علاج:

الوحدة المعيارية : 350 م^2

نأخذ قاعة علاج واحدة بمساحة 1400 م^2 على مستوى المدينة ككل.

8-3- التجهيزات الترفيهية:

مكتبة:

الوحدة المعيارية: 900 م^2 ولدنيا المعيار: $0.03 \text{ م}^2/\text{ساكن}$

$$66.06 = 2583 \times 0.03 \text{ م}^2$$

نأخذ مكتبة واحدة بمساحة 1600 م^2

متنزه ترفيهي : نأخذ واحد بمساحة 9200 م^2

8-4- التجهيزات الرياضية: مركب رياضي :

الوحدة المعيارية: 1000 م^2 و المعيار: $0.53 \text{ م}^2/\text{ساكن}$

$$904.05 = 2583 \times 0.53 \text{ م}^2$$

نأخذ مركب رياضي واحد بمساحة 5300 م^2

8-5- التجهيزات التجارية:

سوق مغطاة:

المعيار: $0.06 \text{ م}^2/\text{ساكن}$

$$0.06 \times 2583 = 3600 \text{ م}^2 \quad \text{نأخذ سوق مغطاة واحدة بمساحة } 3600 \text{ م}^2$$

المساحة الإجمالية للتجهيزات المقترحة: 35000 م^2 أي 3.5 هكتار.

المساحة الاجمالية للسكنات المقترحة : 1.41 هكتار .

المساحة الاجمالية للطرق و المواقف : 1.99 هكتار .

المساحة الاجمالية للمساحات الخضراء : 1.7 هكتار

3- مبادئ التهيئة:

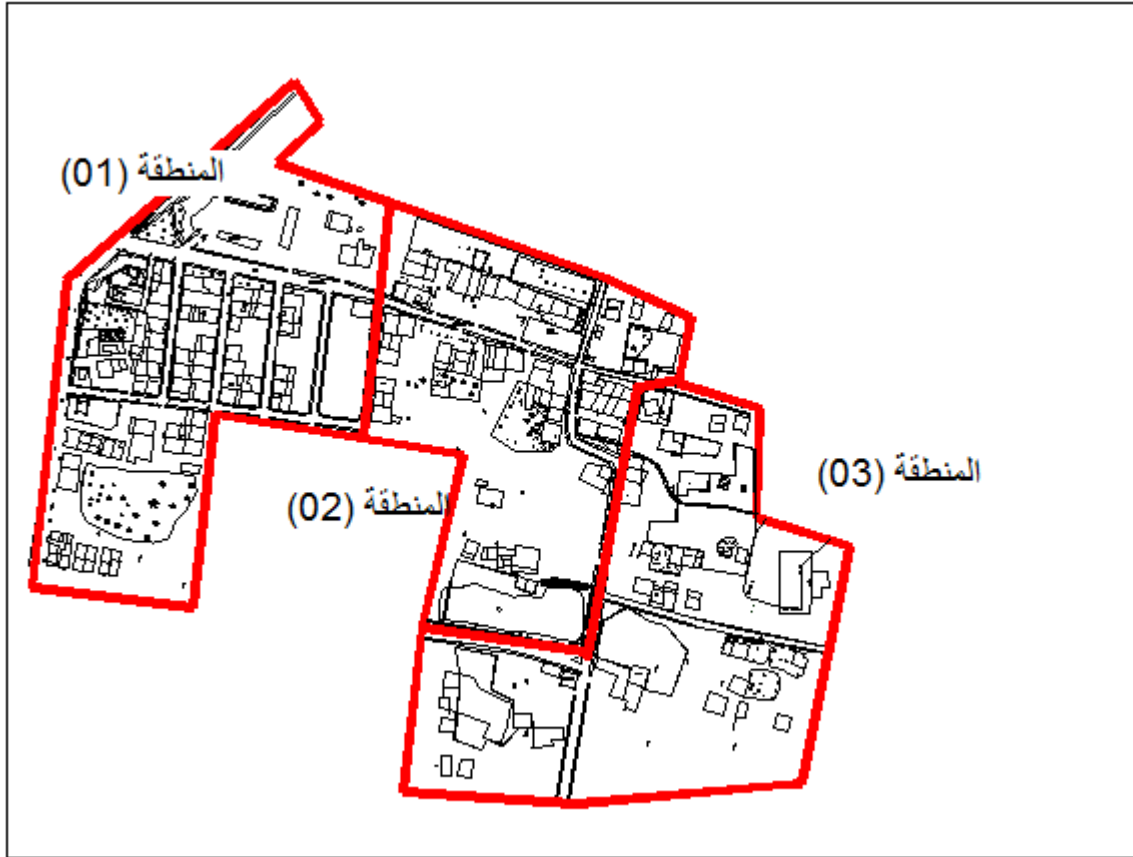
مبادئ التهيئة عبارة عن محاولة وضع أفكار على شكل رسيمات مصغرة ويتم اسقاطها على أرض الواقع .

من خلال الدراسة التحليلية والزيارات الميدانية لاحضنا عدم وجود تكامل في الحي من خلال توزيع

السكنات والسكان على حد سواء حيث نجد:

- المنطقة (01): كثيفة السكنات- سكنات منظمة (بها تخصيصات).
- المنطقة (02): قليلة السكنات - شبه منظمة.
- المنطقة (03): شبه منعدمة من السكنات - مبعثرة.

اللوحة رقم (18) : مخطط يبين المناطق الثلاثة.



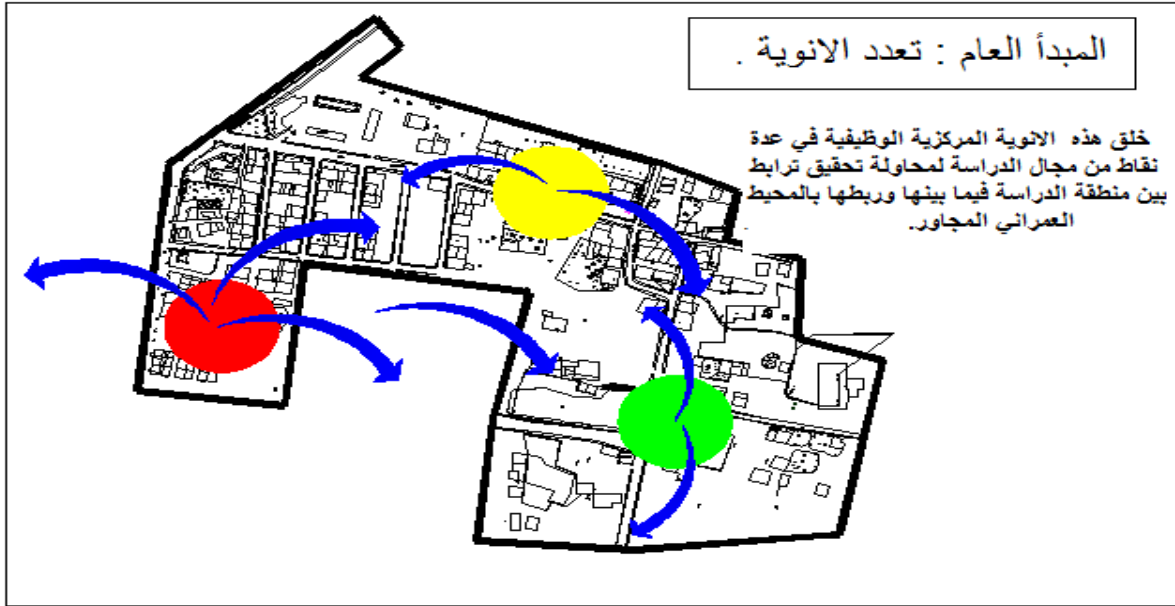
المصدر: من اعداد الطلبة.

-3-1- المبدأ العام: تعدد الانوية.

سنقترح عدة انوية وظيفية مركزية موزعة على ارضية المشروع تكون نقاط ارتكاز (استقطاب) على

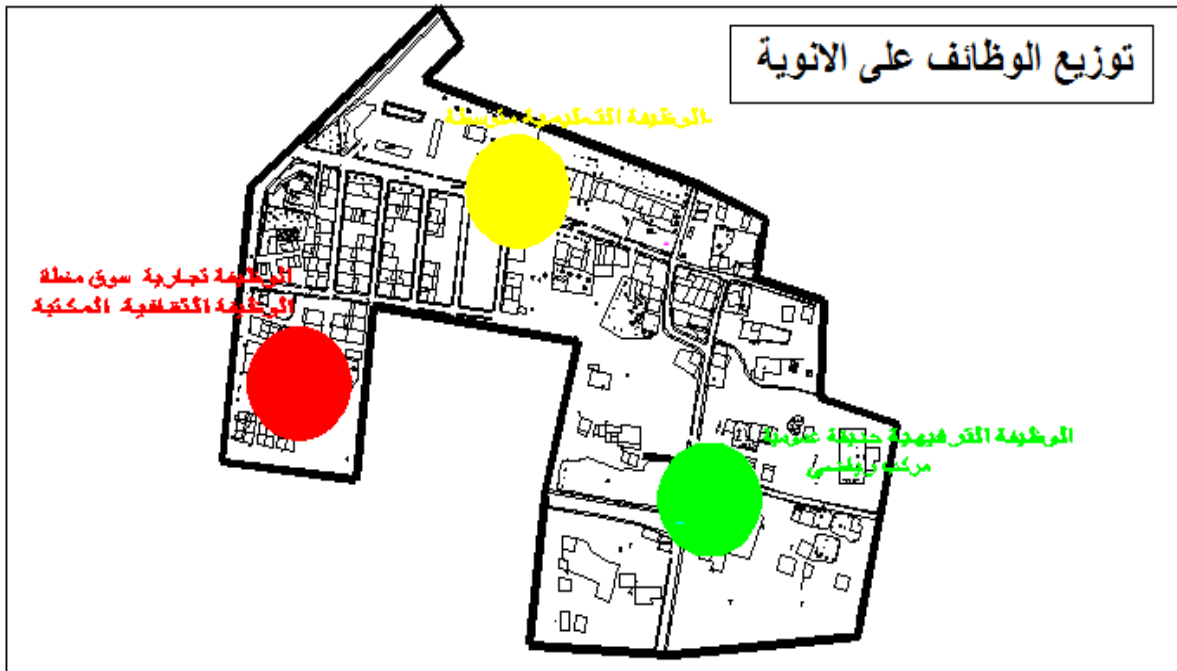
مستوى منطقة الدراسة و المحيط المجاور والمدينة ككل .

- اللوحة رقم (19): رسم توضيحي للمبدأ العام.



- المصدر: إعداد الطلبة 2016.

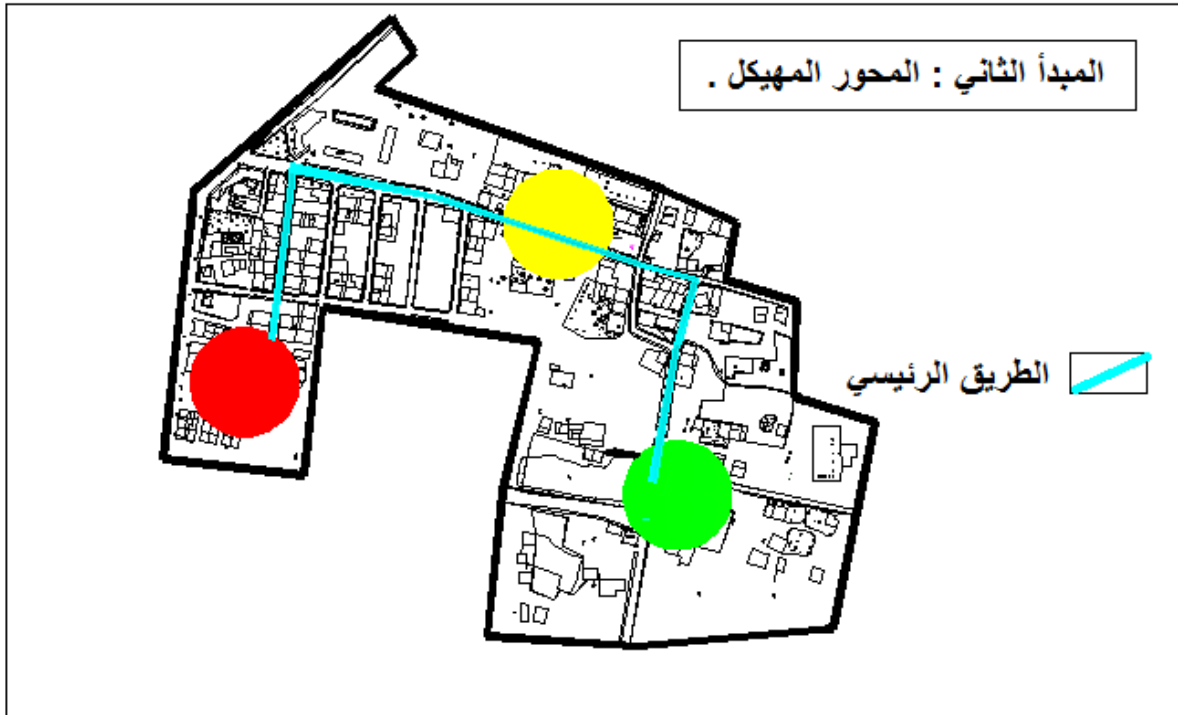
اللوحة رقم (19) : رسم توضيحي لتوزيع الوظائف على الانوية المقترحة.



3-2-المبدأ الثاني: المحور المهيكل.

توسيع الطريق وجعله طريق رئيسي يربط بين الانوية الوظيفية المقترحة لتحقيق الربط وتفعيل الحركة بين الوظائف المقترحة.

- اللوحة رقم (20) : رسم توضيحي للمبدأ الثاني.



المصدر: من اعداد الطلبة 2016

-الجدول رقم (10):جدول يلخص اهم الاهداف وكيفية الوصول اليها .

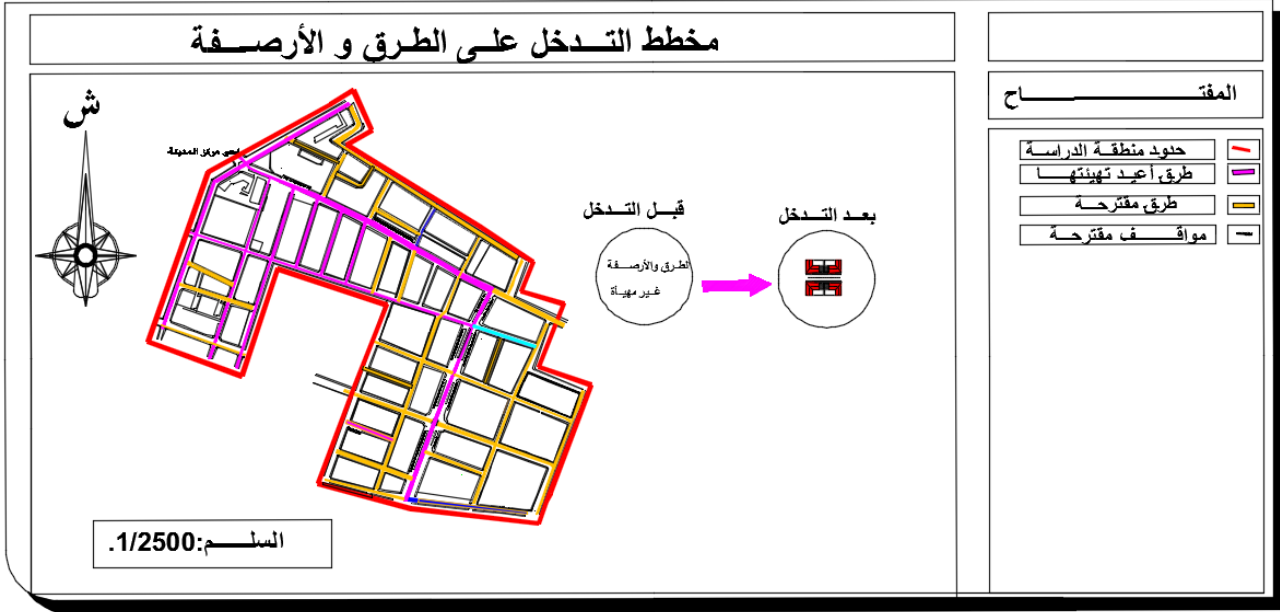
الهدف	كيفية الوصول اليه
جعل منطقة الدراسة منطقة متكاملة و مترابطة فيما بينها.	-مما سبق لاحضنا عدم ترابط منطقة الدراسة فيما بينها جعلنا نتبع في التهيئة مبدأ المحور المهيكل عن طريق خلق طريق رئيسية تربط المناطق الثلاثة مع بعضها البعض وأيضاً مع جميع التجهيزات الموجودة في منطقة الدراسة. كما أضفنا محلات تجارية على طول الطرق

<p>الرئيسية.</p> <p>- اقتراح التجهيزات الضرورية والمنعدمة او الغير كافية في نقاط وذلك عن طريق توزيع الوظائف في كل منطقة وهذا لخلق عدة انوية (مبدأ تعدد الانوية) تكون نقطة استقطاب للمنطقة الموضوع بها.</p> <p><u>المنطقة 01:</u> الوظيفة الترفيهية (مركب رياضي) وظيفة صحية (قاعة العلاج).</p> <p><u>المنطقة 02:</u> وظيفة تعليمية (متوسطة حضارة) وظيفة ثقافية (مكتبة).</p> <p><u>المنطقة 03 :</u> الوظيفة الترفيهية (متنزه) والوظيفة التجارية (سوق مغطاة).</p>	
<p>- إقتراح تجهيزات التي تخدم المدينة أي إضافة تجهيزات لا تتوفر حتى في المدينة ككل مما يجعلها قطب او نقطة جذب للسكان مايخدم ويجعل منطقة الدراسة مركزهم</p>	<p>دمج منطقة الدراسة في المحيط العمراني المجاور بما ان منطقة الدراسة تتموقع في الجزء الشرقي من النسيج العمراني هذا مايجعلها شبه منفصلة عن المجال</p>
<p>- تنظيم التجمعات السكانية المبعثرة وخاصة المنطقة (03)</p> <p>- اقتراح التجهيزات تدمج الوسط في مضمونه الحضري.</p> <p>- اقتراح سكنات ذات طابع عمراني حضري.</p> <p>- تهيئة وصيانة المساحات الخضراء</p>	<p>ترقية منطقة الدراسة من وسط شبه حضري الى وسط حضري.</p>
<p>تطبيق مبدأ الكلوز في توزيع السكنات وتمطها المعماري (هو احد المبادئ التي طبقها هوارد في المدينة الحدائقية 1898 والتي يعارض بها المدينة الصناعية .</p>	<p>مراعاة الجانب الاجتماعي وطريقة عيش اهل المنطقة (المساحات الخضراء الخاصة)</p>

4- التدخل على المجال الغير المبني:

4-1- الطرق:

لوحة رقم (21): مخطط يوضح كيفية التدخل على الطرق.



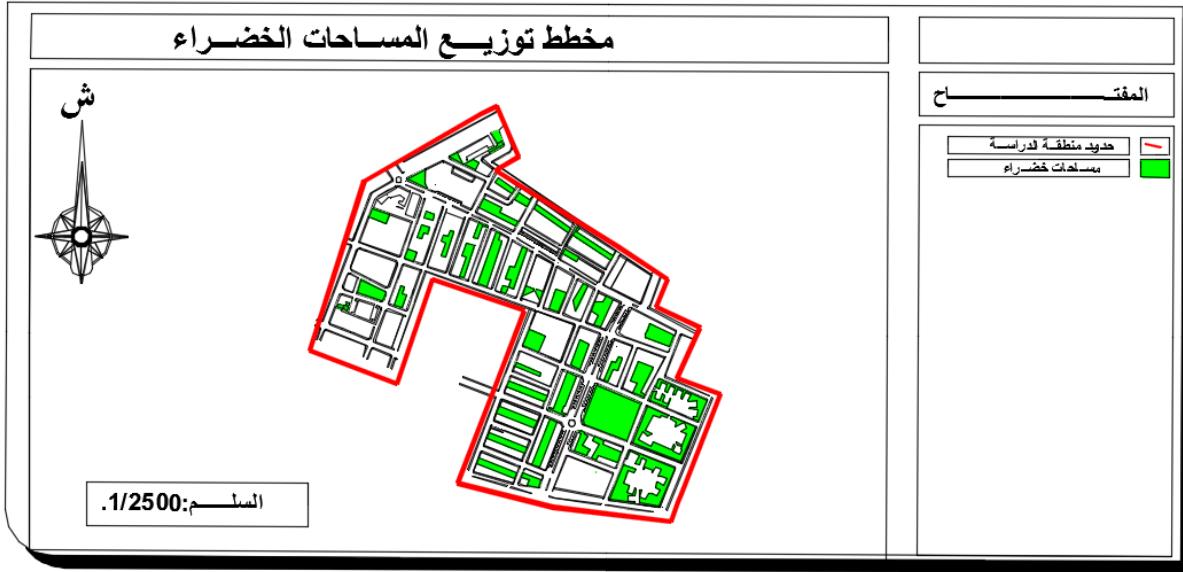
المصدر: من إعداد الطلبة (2016).

حيث قمنا بتوسيع الطرق الرئيسية وبرمجة طرق جديدة وابقينا على بعضها على حالها.

4-2- المساحات الخضراء:

في هذا الجانب قمنا بتهيئة ما هو موجود واقتراح مساحات خاصة لكل مسكن من خلال تطبيق مبدأ خاصة.

-اللوحة رقم (22): مخطط يوضح اهم التدخلات على المساحات الخضراء.

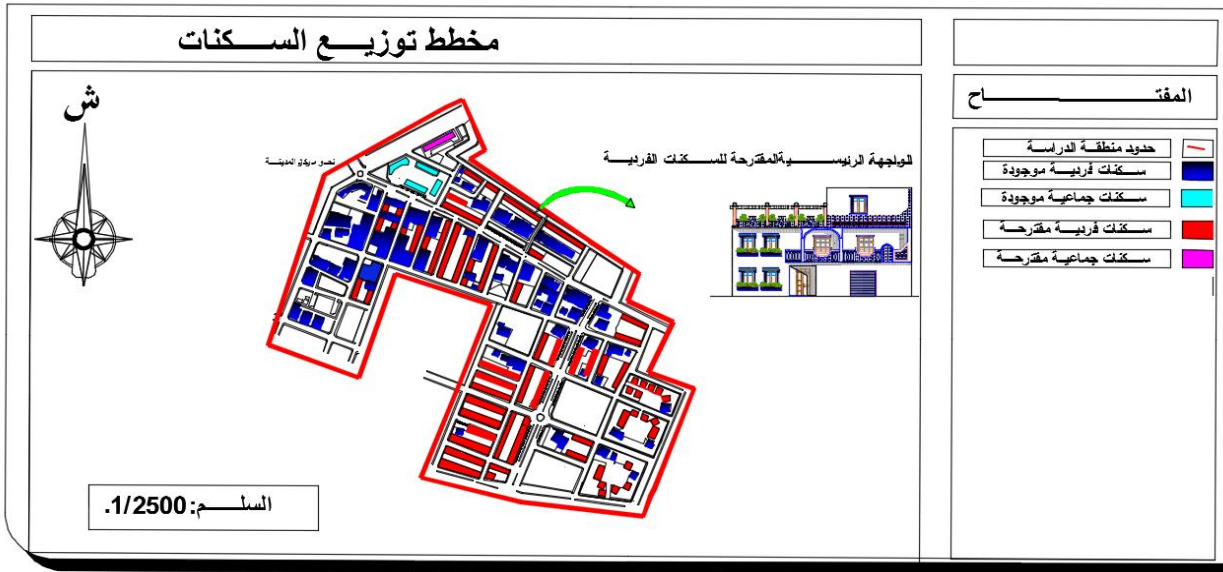


المصدر: من إعداد الطلبة (2016).

5- التدخل على الإطار المبني:

5-1- السكنات:

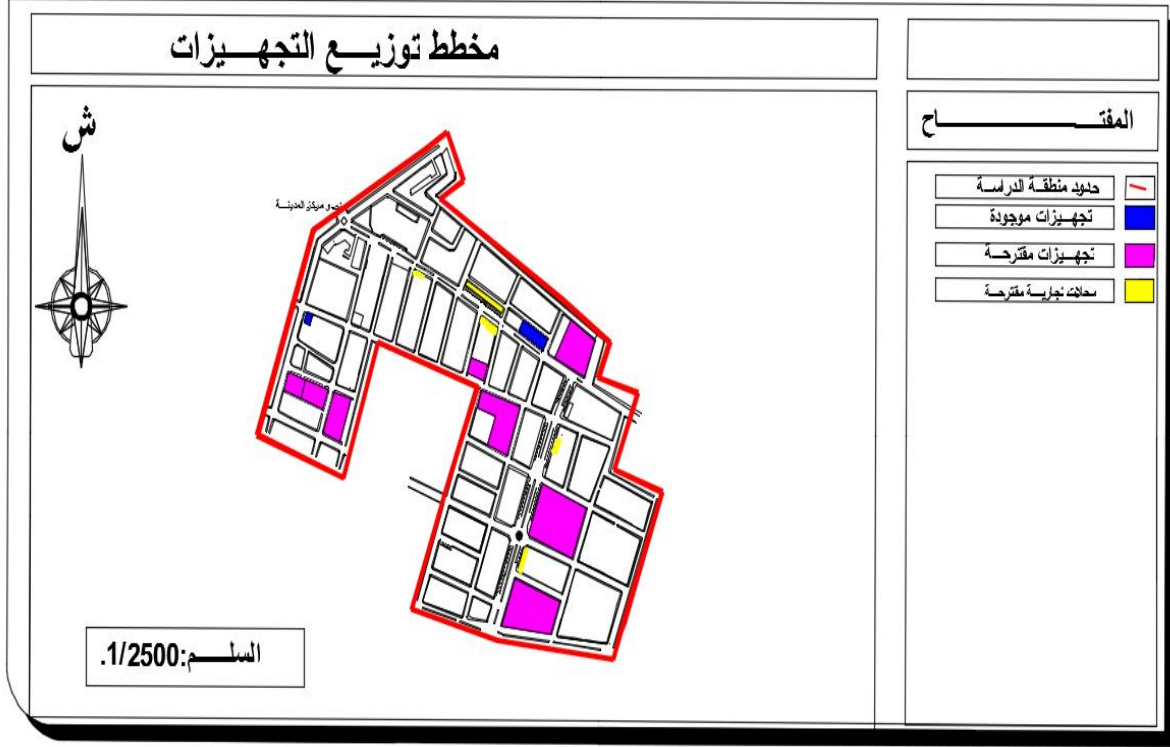
-لوحة رقم (23): مخطط يوضح اهم التدخلات على السكنات.



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016)

2-5- التجهيزات:

- لوحة رقم (24): مخطط يوضح اهم التدخلات على التجهيزات.



المصدر: من إعداد الطلبة. (2016).

4- دفتر الشروط:

من خلال ما جاء في نص القانون (29/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يهدف الى تخصيص وتنظيم الأراضي العمرانية والبنيات بأنواعها تم اقتراح دفتر الشروط, الذي هو عبارة عن وثيقة تنظيمية تتبع المشروع المقترح وتضمن الاستغلال الأمثل له وتكمن أهميته في تطبيقه للوضعية القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والتعمير, كما يعمل على تحديد مختلف الشروط لتنفيذ المشروع المقترح والتجسيد الفعلي من المرحلة النظرية إلى المرحلة التطبيقية, حيث يحدد استعمالات المجال شكليا ووظيفيا, ويوضح المعايير الخاصة بالواجهات والارتفاعات والمساحات الحرة والنمط المعماري.....الخ.

4-1- التجهيزات:

- المادة 01:** تحافظ المساحة المخصصة للمباني العمومية كمرافق للتجهيزات على طبيعة استعمالها، ويمنع استخدامها لأغراض أخرى, أي احترام مكان تموضع التجهيزات المقترحة.
- المادة 02:** يجب أن تحتوي على المساحات الخضراء.
- المادة 03:** استعمال مواد البناء تتلاءم مع وظيفة كل تجهيز.
- المادة 04:** يجب أن تحتوي التجهيزات على مواقف السيارات.
- المادة 05:** تم اقتراح مجموعة من التجهيزات داخل محيط الأرضية لتغطية العجز ويجب ان تتكفل المصالح المعنية بإنجاز وتمويل هذه التجهيزات.

4-2- الطرق والأرصفة:

- المادة 01:** يمنع عرض السلع والبضائع على الأرصفة لتفادي عرقلة المشاة.
- المادة 02:** يمنع وقوف السيارات على الأرصفة.
- المادة 03:** يجب مراعاة توزيع التأثير على الأرصفة بشكل منظم ومدروس.

4-3- الشبكات المختلفة:

المادة 01: شبكة الصرف الصحي تتمثل في قنوات صرف المياه المستعملة ومياه الأمطار لذا يجب أن تكون كل

المباني مبروطة بهذه القنوات مع مراعاة الجوانب التقنية عند إنجازها.

المادة 02: شبكة الكهرباء يكون التزويد بالطاقة الكهربائية بواسطة خط جوي يجب أن يكون موضع حذر

واهتمام، و يكون بشكل يراعي ولا يشوه جمال ومظهر النسيج العمراني.

4-4- المساحات الخضراء:

المادة 01: يجب تهيئة وصيانة المساحات الخضراء، الخاصة تهيء من طرف مالكيها أما العمومية فمن طرف

البلدية او الهيئة المعنية.

المادة 02: يجب أن تكون المساحات الخضراء ذات نوعية تتلاءم مع طبيعة المناخ و التربة و خصوصية المكان

ويجب أن تنجز بطريقة تسمح باندماجها ضمن المشروع والمناظر العمرانية المحيطة، الأشجار يجب أن تكون

متواضعة بشكل لا يعيق الحركة ولا يشكل أي خطر على المستعملين، واستعمال أشجار النخيل لكي تتماشى مع

طبيعة المنطقة، كما يجب البحث عن طرق تسيريه ناجحة لمحافظة على هذه المساحات بعد إنجازها.

المادة 03: تجهيز المساحات الخضراء ب:

1- سلات المهملات.

2- الإنارة العمومية.

3- مقاعد الجلوس.

4-5- مواقف السيارات:

المادة 01: عند إنجاز بنائة أو مجموعة بنايات يجب أن يصحبها إنجاز عدد كافي من مواقف السيارات.

المادة 02: يجب أن تحتوي المرافق على مواقف السيارات.

4-6-السكنات:

المادة 01: السكنات التي تتموضع على الطرق الرئيسية يجب أن يكون الطابق الأرضي محلات تجارية.

المادة 02: عدد طوابق المسكن (R+2) للفردية وبنفس الواجهة الرئيسية.

المادة 03: السكنات تكون مطابقة لما جاء في مخطط التهيئة وذلك بالمحافظة على السكنات الموجودة الجيدة،

وهدم السكنات الرديئة وتعويض ساكنيها بغرض تنظيم المنطقة وجعلها تتماشى وفقا للمعايير العمرانية والمعمارية.

4-7-الهيئة المسيرة:

المادة 01: تنظيم عملية جمع النفايات تكون من طرف البلدية بشكل مستمر ودوري.

المادة 02: الصيانة المستمرة والدورية للأرصفة ومختلف الهياكل التابعة لها.

-خلاصة:

إن تحسين إطار الحياة يتطلب منا التدخل على الإطار المبني و الفضاء الخارجي في آن واحد و من خلال فصول ومباحث موضوعنا والدراسة التحليلية المعمقة من الجوانب العمرانية و المعمارية رصدنا حقائق عدة وهامة استخلصنا من خلالها المشاكل التي يعاني منها مخطط شغل الأرض رقم(03) بمدينة الشلال فحاولنا اقتراح تدخلات تمس مجال الدراسة حيث تعمدنا ان تكون الاقتراحات تتماشى مع طبيعة المنطقة وجعلها أكثر انسجام مماكانت عليه.

و بتناولنا لهذا الموضوع نكون قد فتحنا باب النظر في نوعية المنتج العمراني الحالي، و لفت الانتباه إلى ضرورة العودة إلى الوراء لتصحيح وضعيات التدهور وذلك بوضع أهداف مسطرة للوصول إلى مخطط تهيئة يلبي حاجيات المدينة ويضمن للسكان الراحة ويستجيب لمتطلبات الحياة العصرية.

- خاتمة عامة:

ختاماً لدراستنا يتعين علينا تقديم حوصلة تتضمن مجموعة من الملاحظات النقدية التوضيحية لبعض جوانب الموضوع لتلخيص مجمل الأفكار الواردة في الدراسة.

حاولنا في تناولنا لموضوع إعادة التهيئة لوسط شبه حضري، تحري الموضوعية و الواقعية قدر الإمكان انطلاقاً من جمع المعطيات المتعلقة بالمنطقة ثم التفسير و تحليل وضعية التدهور، وصولاً إلى اقتراح الحلول الناجعة وفقاً للنتائج التي تم التوصل إليها التي حرصنا أن تكون قريبة للواقع و قابلة للتجسيد تراعي فيها كل الاعتبارات الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية وقد أولينا جل اهتمامنا في عملية التدخل على الإطار المبني والغير المبني في آن واحد، ومن أجل الإمام بكل الجوانب المختلفة والمتعلقة بالموضوع (الجانبي الاجتماعي، الاقتصادي، التسييري، الفيزيائي) كان لابد من الوقوف على الأسباب الحقيقية لوضعية التدهور والمتمثلة في:

- غياب و انعدام التجهيزات الضرورية كالصحية مثلاً.

-عدم وجود تطابق بين المخططات وتجهيدها على أرض الواقع.

و منه اقتراح الحلول الناجعة وفقاً للنتائج التي تم التوصل إليها من مختلف التجهيزات والمسكن الفردية والجماعية، فاخترنا مشروع إعادة التهيئة باعتباره الحل الأمثل للأوضاع التي يعاني منها مخطط شغل الأرض والوضع المزري الذي آل إليه مع لفت انتباه المهنيين للمشاكل الراهنة والمعقدة التي تتخبط فيها هذه المنطقة وتحميسهم بضرورة معالجتها والاعتماد على التدخلات العمرانية كإعادة التهيئة للتدخل على نسيجه القائم لتحسين وضعيته ودمجه في المحيط العمراني وكذا محيطه المجاور.

و في الأخير نتمنى أن نكون قد وفقنا ولو بقدر بسيط في إيجاد أفكار لإعادة تهيئة منطقة شبه

حضرية.

- قائمة المراجع:

- المراجع بالعربية:

- بوسنان رستم، علوش ياسين، تيطراوي عبد الرزاق: القصر المقترح " اعوماد "ميزاب بين الانقطاع و التوصل، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن جامعة محمد بوضياف بالمسيلة،
دفعة 1008 ، ص 7

- قاموس العمران ، الطبعة الثانية ، جويلية 1881 ، ص 94

- سيد محمد التوني، في تصميم و تخطيط المناطق السكنية، مدخل و تطبيق , مطبعة العربي القاهرة
ص 4 سنة 2013 .

- مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدن-ام البواقي دفعة
2012 ص 4.

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 4-2011, ص 14-15, قانون التهيئة والتعمير 90-29 في
ديسمبر 1990.

- عمر حمدي باشا-حماية الملكية العقارية الخاصة -دار هومة الجزائر 2003 ص 98-99

- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية نظام نزع الملكية ص 100-101.

- هيشور نادية -زعيت غانية مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية نظام نزع الملكية.
جامعة 8 ماي قالمه ص -56- سنة 2000.

- المراجع بالفرنسية:

ALBERTO ZUCCHELIE.introduction a l'urbanisme

opérationnel.volume 1 page 68

MOUAOUIA SAIDOUNI.eléments d'introduction a

- l'urbanisme.p255.casbah editions.

-F CHOYA et pierre merlin : dictionnaire de l'urbanisme et de

l'aménagement édition des pressesuniversitaire ,paris 1996.p34

-ALLBERTE.ZUCCHELLE-introduction a ll urbanisme

operationnet et composition urbain 1984-volume2page32.