



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية



مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة
تخصص تسيير المدينة

ب عنوان



تحت إشرافه :

الأستاذ : حمدوح جمال

إعداد الطلبة :

- ❖ بن بوجرة علية
- ❖ أيمن نبيل عمر فقيرة
- ❖ شرفه محمد
- ❖ دوكي محمد
- ❖ فريح لعجال

دفعة جون 2013

فهرس المحتويوات

الصفحة	العنوان
المدخل العام	
	المقدمة
01	الإشكالية
02	دوافع اختيار الموضوع
02	المدفء الرئيسي من اختيار الموضوع
02	الأمدافء الثانوية من اختيار الموضوع
02	أسباب اختيار منطقتي الدراسة
03	الإجراءات المنهجية والفنية للدراسة
الفصل الأول: منطلقات بحثية	
04	تمهيد
05	تحليل بعض المفاهيم المستعملة في الدراسة
05	تعريف المدينة
05	تعريف العمران
05	تعريف النسيج الحضري
05	تعريف التخطيط العمراني
06	تعريف التهيئة و التعمير
06	تعريف التخطيط
06	الدراسات التي يعتمد عليها التخطيط
06	مستويات التخطيط
07	مفهوم التخطيط الحضري
07	أمدافء التخطيط الحضري

08	أدوات التخطيط في البلدين
08	أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر
08	الخطة الوطنية للتهيئة و التعمير
08	الخطة الجموية للتهيئة و التعمير
08	مخطط التهيئة الولائي
08	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
09	أهداف مخطط التهيئة و التعمير
09	مراحل إنجاز مخطط التهيئة و التعمير
11	مخطط هغل الأرض
11	تعريف مخطط هغل الأرض
11	أهداف مخطط هغل الأرض
11	مقومات مخطط هغل الأرض
12	الوثائق و المستندات البيانية
12	إعداد مخطط هغل الأرض
15	أدوات التخطيط الحضري في اليمن
15	قانون التخطيط الحضري
15	المخطط الإقليمي للتخطيط
15	المخطط الميكني
15	أهداف المخطط الميكني
15	المخطط التفصيلي
15	تعريف المخطط التفصيلي
16	الشروط الأساسية لإنجاز مخطط تفصيلي
16	كيفية إعداد المخططات الميكنية و التفصيلية

19	المبادئ العامة لسياسة المدينة في الجزائر
19	التسيير و التهاور
19	اللامركز
19	اللامركزية
19	التسيير الجوارى
19	التنمية البشرية
19	التنمية المستدامة
19	الإعلام
19	الثقافة
19	المحافظة
19	الإنصاف الاجتماعى
19	أهداف سياسة المدينة
20	الدراسات السابقة
21	خلاصة
الفصل الثانى: الدراسة التحليلية	
22	تمهيد
23	تقديم الجمهورية اليمنية
24	تقديم محافظة الحديدة
25	حدود المحافظة
25	النبة التاريخية عن المحافظة
26	تقديم مدينة الحديدة
27	الموقع و الحدود
27	اللحة البيئية

27	تضاريس مدينة الجديدة
28	المناخ
28	درجة الحرارة
29	الأمطار
30	الرطوبة
31	الرياح
32	اللمحة الاجتماعية
33	اللمحة العمرانية
33	السكنات
34	التجهيزات
36	الطرق
37	تقديم عينة الدراسة
37	تقديم حي 7 يوليو
38	دراسة الإطار المبنى
43	دراسة الإطار الغير المبنى
47	تقديم الجمهورية الجزائرية
48	تقديم ولاية المسيلة
48	تقديم مدينة بوسعادة
50	اللمحة البيئية
50	المناخ
50	درجة الحرارة
51	الأمطار
52	الرطوبة

53	حركة الرياح
53	اللمحة الاجتماعية
54	اللمحة العمرانية
54	تطور الحضارة السكنية للمدينة
55	توزيع السكنات في المدينة
56	تجهيزات المدينة
58	طرق المدينة
59	تقديم عينة الدراسة
59	تقديم الحي
60	دراسة الإطار المبنى
65	دراسة الإطار الغير المبنى
69	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: المشروع التنفيذي	
70	تمهيد
70	المشروع الأول: إنجاز المخطط التفصيلي رقم 11
70	تقديم أرضية المشروع لمدينة بمدينة الجديدة
72	تحليل أرضية المشروع
72	المحيط المجاور
73	الطبيعة العقارية للأرضية
74	طبوغرافية الأرضية
75	عوائق التوسع
76	منافذ أرضية المشروع
77	الوضعية الحالية للمشروع

78	الخلاصة التمهيلية لأرضية المشروع
78	البرمجة العمرانية
88	مبادئ التهيئة
88	مبدأ محور الميثل
89	خطوات التهيئة
94	المشروع الثاني: إنجاز مخطط شغل الأرض رقم 04
94	تقديم أرضية المشروع لمدينة بمدينة بوسعادة
96	تحليل أرضية المشروع
96	المحيط المجاور
97	الطبيعة العقارية للأرضية
98	طوبوغرافية الأرضية
99	المناخ
100	موانئ التوسع
101	خلاصة التحليل
101	البرمجة العمرانية لمخطط شغل الأرض رقم 04
107	مبادئ التهيئة
107	مبدأ محور الميثل
108	خطوات التهيئة
113	التوصيات
الخلاصة العامة	

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان
32	جدول رقم (01): الفئات العمرية للمدينة لسنة 2012
33	جدول رقم (02): المساكن والأسر في المدينة لسنة (2004)
35	جدول رقم (03): مختلف الأنشطة للمدينة
38	جدول رقم (04): عدد السكان ومساحتها
54	جدول رقم (05): نمو سكان بوسعادة
54	جدول رقم (06): الفئات العمرية لسكان مدينة بوسعادة
55	جدول رقم (07): تطور الحظيرة السكنية للمدينة
57	جدول رقم (08): تصنيف التجهيزات في المدينة
61	جدول رقم (09): عدد و مساحة السكان في الحي
86	جدول رقم (10): نوع و مساحة التجهيزات.
87	جدول رقم (11): نتائج البرمجة
105	جدول رقم (12): نوع و مساحة التجهيزات.

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان
10	الشكل رقم (01): خريطة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
13	الشكل رقم (02): تمثيل المرحلة المداولة
14	الشكل رقم (03): الميئات المتخذة في إعداد مخطط شغل الأرض
18	الشكل رقم (04) : خريطة إعداد المخططات الميكانية والتفصيلية
23	الشكل رقم (05): موقع وحدود الجمهورية اليمنية
24	الشكل رقم (06): الموقع والتقسيم الإداري لمحافظة الحديدة
25	الشكل رقم (07): الحدود الإدارية لمحافظة الحديدة
26	الشكل رقم (08): موقع المدينة من المحافظة والمديريات المكونة للمدينة
27	الشكل رقم (9): حدود مدينة الحديدة
28	الشكل رقم (10): تمثيل بياني لدرجة الحرارة
29	الشكل رقم (11) تمثيل بياني لكمية البخار والأمطار
30	الشكل رقم (12) تمثيل بياني لدرجة الرطوبة
31	الشكل رقم (13) تمثيل بياني لسرعة الرياح

32	الشكل رقم (14): دائرة نسبية لنسبة الذكور والأناث في المدينة
34	الشكل رقم (15) : موقع الأنشطة بنسبة للمدينة
36	الشكل رقم (16) : الطرقات الرئيسية والفرعية للمدينة
37	الشكل رقم (17) : موقع حي 7 يوليو بنسبة للمدينة
38	الشكل رقم (18) : الوضعية الحالية لحي 7 يوليو.
39	الشكل رقم (19) : نوعية السكنات في الحي
40	الشكل رقم (20) : مواد البناء المستخدمة في الحي
40	الشكل رقم (21) : الارتفاعات في الحي
41	الشكل رقم (22) : نمط الواجحات القديمة
41	الشكل رقم (23) : نمط الواجحات الحديثة
42	الشكل رقم (24) : شكل التموية
42	الشكل رقم (25) : نوع وموقع التجهيزات في الحي
43	الشكل رقم (26) : نوع وأبعاد الطرقات في الحي
44	الشكل رقم (27) : المساحات الخضراء

44	الشكل رقم (28): موقع الساحات العمومية في الحي
45	الشكل رقم (29): مواقف السيارات في الحي
46	الشكل رقم (30): منافذ الحي
47	الشكل رقم (31): موقع وحدود الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
48	الشكل رقم (32): خريطة لموقع ولاية المسيلة
49	الشكل رقم (33): خريطة لموقع المدينة بنسبة للولاية
50	الشكل رقم (34): تمثيل بياني لدرجة الحرارة
51	الشكل رقم (35): تمثيل بياني لكمية التساقط
52	الشكل رقم (36): تمثيل بياني لدرجة الرطوبة
53	الشكل رقم (37): تمثيل بياني لسرعة الرياح
55	الشكل رقم (38): سكان المدينة
56	الشكل رقم (39): تموضع التجهيزات بالنسبة للمدينة
58	الشكل رقم (40): طرق المدينة
59	الشكل رقم (41): موقع الحي بنسبة للمدينة
60	الشكل رقم (42): الوضعية الحالية

61	الشكل رقم (43) : سكنات جماعية في الحي
62	الشكل رقم (44): حالة السكنات
63	الشكل رقم (45): ارتفاع سكنات الحي
64	الشكل رقم (46): واجهات العمارات
65	الشكل رقم (47) : التجهيزات الموجودة في الحي
65	الشكل رقم (48): طرق الحي
66	الشكل رقم (49): الأماكن الخاصة بالمساحات الخضراء
66	الشكل رقم (50): ساحة من الحي
67	الشكل رقم (51): ساحات اللعب
67	الشكل رقم (52) : مواقف السيارات
68	الشكل رقم (53): منفذ الحي
71	الشكل رقم (54) : موقع أرضية المشروع بالنسبة للمدينة
72	الشكل رقم (55) : الحدود المجاورة لأرضية المشروع
73	الشكل رقم (56): الطبيعة العمرانية

74	الشكل رقم (57) :طبوغرافية الأرضية
75	الشكل رقم (58):موانئ التوسع
76	الشكل رقم (59):منافذ أرضية المشروع
77	الشكل رقم (60):الوضعية الحالية
88	الشكل رقم (61) : المبدأ العام
89	الشكل رقم (62): توزيع الطرق
90	الشكل رقم (63): توزيع التجهيزات
91	الشكل رقم (64): توزيع السكنات
92	الشكل رقم (65): توزيع المساحات الخضراء والمساحات العمومية
93	الشكل رقم (66): الرسيمة النهائية
95	الشكل رقم (67) :موقع الحي، بنسبة للمدينة
96	الشكل رقم (68): المحيط المجاور للأرضية
97	الشكل رقم (69): الطبيعة العقارية
98	الشكل رقم (70) : مستويات الأرضية

99	الشكل رقم (71) : مخطط أرضية المشروع
100	الشكل رقم (72): موائج التوسع
107	الشكل رقم (73) :المبدأ العام
108	الشكل رقم (74): توزيع الطرقات
109	الشكل رقم (75): توزيع التجهيزات
110	الشكل رقم (76): توزيع السكنات
111	الشكل رقم (77) : توزيع المساحات الخضراء
112	الشكل رقم (78): الرسمة النهائية

مقدمة :

إن النمو العمراني السريع الذي شهدته مدن العالم حتم على الدول البحث عن سياسات جديدة تنظم بها التوسعات العمرانية للمدن ، ويعد التخطيط الحضري من العلوم الفعالة التي تساهم في التحكم الجيد في النمو العشوائي للمدن، نظرا للمستويات العديدة التي يهتم بها (اقتصادي، اجتماعي، ثقافي، سياحي... الخ).

والجزائر واليمن لا تخرجان عن هذا النسق المتبع في سائر دول العالم، فالجزائر منذ استقلالها عام 1962 شرعت بعض القوانين تنظم بها عمليات التمدن والبناء فقد فرضت جملة من القيود على تشيد البنايات، حيث أن أي بناء في منطقة عمرانية جديدة أو محيط عمراني يجب أن يخضع لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية والتنظيمية المحددة مسبقا من قبل المشرع، ولعل من أهم الوسائل التي شرعتها الجزائر في مجال التعمير الخطة الوطنية لتهيئة الإقليم والخطة الجهوية لتهيئة الإقليم الساريتا المفعول ليومنا هذا وعلى المستوى المحلي فقد شرعت المخطط العمراني التوجيهي والمخطط التحديثي للتعمير اللذان استمر العمل بهما إلى غاية عام 1990 ليستبدلا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي جاء ليضم التخطيط المجالي والتسيير الحضري لبلدية أو عدة بلديات ومخطط شغل الأرض الذي يخص تقسيم تجزئة ترابية إلى رقع قابلة للاستثمار وكذلك بالنسبة لليمن فبعد توحيد اليمينيتين الشمالية والجنوبية سنة 1990 شرعت الدولة اليمنية قانون التخطيط الحضري الذي ينظم عمليات البناء والتشييد في أنحاء الجمهورية وقانون التخطيط الإقليمي على المستوى الجهوي وكذلك على المستوى المحلي شرعت المخطط الهيكلي لمديرية أو مجموعة مديريات والمخطط التفصيلي الذي يخص المساحات الصغيرة القابلة للتعمير.

ورغم التطور الذي وصلت إليه القوانين التنظيمية للعمران في البلدين إلا أنها لم تفعل بالشكل اللازم نتيجة مواجهتها العديد من المشاكل والعراقيل من بينها نقص التأهيل التقني والفني للمخططين بالإضافة إلى مشاكل العقار والعجز المالي للمدن، لذلك نلاحظ أن المجال الحضري مازال متدهورا في مدن البلدين.



1- الإشكالية:

إن ظاهرة التحضر والنمو الديموغرافية السريع بين سكان المدن التي شهدتها دول العالم من بينها الجزائر واليمن، جعل التجمعات الحضرية في البلدين غير قادرة على استيعاب سكانها وتلبية طلباتهم من عمل وخدمات والسكن الذي يناسبهم نتيجة انعدام التوازن بين معدلات النمو السكاني ومعدل تطور فرص الشغل والخدمات والتجهيزات مما دفع بالمسؤولين في الدولتين إلى تبني عدة استراتيجيات حكيمة تنظم بها عمليات الإسكان والعمل وتوفير الخدمات لمجتمعاتها.

وتم ترجمة هاته الاستراتيجيات على أرض الواقع من خلال تنمية المدينة ومحيطها المجاور وتشبيد المدن الجديدة وانجاز مشاريع عمرانية بغرض مواجهة ظاهرة التحضر، هاته الاستراتيجيات تم إخضاعها لبعض الضوابط التنظيمية للتعمير أهمها وسائل التهيئة والتعمير في الجزائر وقانون التخطيط الحضري في اليمن.

ولكن رغم هاته الاستراتيجيات والوسائل المستحدثة إلا أنها لم تنجح في حل المشاكل الموجودة في المدينة من توسع عمراني غير منظم ونقص فادح في العقار وتشوه المحيط الحضري نتيجة بعض الأخطاء في اختيار المواقع لتموضع التجهيزات ونقص في المساحات المخصصة للسكن الجماعي والفردى وإهمال المساحات الخضراء.

ولإثراء هذا العمل والبحث النظري قمنا بإجراء دراسة مقارنة بين وثيقتين عمرانيتين مهمتين في التحكم في التوسع العمراني، إذ يهتمان بالوحدة الجوارية وتنفذ من خلالهما المشاريع العمرانية، هاتين الوثيقتين هما المخطط التفصيلي بالحديدة (اليمن) ومخطط شغل الأرض (الجزائر) لمعرفة:

- كيف تساهم هاتين الوثيقتين في تنظيم التوسع العمراني للمدينة؟
- وهل حقيقة البرامج المقترحة في هاتين الوثيقتين يتم إنجازها كلية على أرض الواقع؟



2- دوافع اختيار الموضوع:

إن من أهم دوافع اختيار الموضوع هو احتواء الفوج على طالب يماني وطلبة جزائريين إذ لاحظ كل طالب منا وجود تناقض كبير بين ما تنص عليه أدوات التهيئة والتعمير والواقع المعاش على مستوى المدينة وبصفتنا كمسيرين للمدينة نسعى دوما إلى معالجة الاختلالات والأمراض التي تصيب المدينة.

لذا وجب التفكير للنهوض بقطاع التعمير في مدننا لجعله أكثر تنظيما وفعالية للوصول إلى ما وصلت إليه المدن في بعض الدول العربية كقطر الإمارات السعودية إذ أصبحت مدنها مدن جذب ذات أهمية عالمية كمدينة (دبي والذوحة) وذلك للوصول إلى مصاف الدول المتقدمة في هذا المجال وذلك لتحقيق التوازن بين الجانب الاجتماعي والجانب العمراني في المدينة.

3- الهدف الرئيسي من اختيار الموضوع:

انجاز مخطط تفصيلي في اليمن ومخطط شغل الأرض في الجزائر.

4- الأهداف الثانوية من اختيار الموضوع:

إن تعدد الطرق وتقنيات التخطيط في البلدين جعلنا نهدف إلى إبراز عدة عناصر هي:

- إبراز طرق التخطيط في مدن البلدين.
- كيفية الاستفادة من منتجات القوانين العمرانية في بلدين مختلفين.
- دراسة كيفية العمل بالقوانين والتحكم فيها لأي بلد معين.
- محاولة إيجاد نقاط تشابه واختلاف بين القوانين.

5- أسباب اختيار منطقتي الدراسة:

إن من أهم أسباب اختيار مدينتي الحديدة باليمن وبوسعادة بالجزائر هو التوفر على معلومات تخص المدينتين (مخططات، صور، إحصائيات) حتى نتمكن من المقارنة الميدانية، بالإضافة إلى معاناتهما من مرض واحد هو الواقع السيئ الذي يعاني منه المجال الحضري في المدينتين مما أفقدهما مكانتهما في خريطة المدن المؤثرة في البلدين، ونظرا لأن المدينتين لهما امتداد تاريخي من حيث النشأة، فبالنسبة لمدينة الحديدة باليمن هي المدينة الأكبر بعد العاصمة صنعاء ومدينة بوسعادة بالجزائر التي تعتبر همزة وصل بين الشمال والجنوب وهاتان الميزتان كان من المفروض أن تمنح المدينتين أهمية كبيرة، ضف إلى ذلك اشتراكهما في بعض الخصائص الطبيعية كالمناخ.



6- الإجراءات المنهجية والفنية للدراسة:

6-1- المنهج المطبق:

لتنصف الدراسة وأهدافها، دعت الإجراءات المنهجية والفنية في خضم طبيعة الموضوع وتوجيهاته النظرية لإتباع المنهج المقارن، الكفيل بتحديد أوجه الشبه والاختلاف بين أدوات التهيئة والتخطيط الحضري كمنوال للتحكم في التوسعات العمرانية، ففي إطار عقد مقارنات مغايرة بين مجتمعين يختلفان في طرق وتقنيات التخطيط الحضري، اتخذت الدراسة البحثية من طبيعة أدوات التخطيط كوحدة معيارية للمقارنة، وكعامل مؤثر ومحدد للاستخدام الأمثل للأرض حاضرا ومستقبلا.

إن تضمين معالم هذا المنهج يستدعي تكريس مؤشرات الوحدة المعيارية للمقارنة كمناهي منهجية تبين أوجه التشابه والاختلاف بين المخطط التفصيلي باليمن ومخطط شغل الأرض بالجزائر من حيث مكوناتها مراحل وشروط انجازها وكذا الهيئات المتدخلة في عملية التخطيط تعد قوالب تهيكّل طبيعة القوانين المنظمة للمدن كآلية لتحسين الإطار الاجتماعي والاقتصادي والعمراني.

6-2- أدوات الاستقصاء الميداني:

تماشياً مع طبيعة المنهج المطبق وإجراءاته المنهجية استدعت المعطيات البحثية تطبيق أداتين:

- أداة المقارنة التي يتم في سياقها استنباط أوجه التشابه والاختلاف انطلاقاً من مؤشرات الوحدة المعيارية للمقارنة، وفي نفس السياق المبلور للطرح إن المقارنة تستخدم خلال كل مراحل البحث باعتبارها جزءاً من الملاحظة.
- اعتمدت الدراسة أيضاً على أداة الملاحظة المباشرة في سياق الوقوف على المنتج الذي أفرز من خلال هذه القوانين والواقع الذي تعيشه المدن في البلدين.





تمهيد:

إن المدينة هي ذلك الكائن الحي الذي يمرض فيحتاج إلى معالجة ، هاته المعالجة سواء كانت علم أو قانون فهي تساهم في معالجة المرض الذي يصيبها ولهذا تناولنا في دراستنا مجموعة من المفاهيم والمصطلحات لنحدد بها اتجاهات البحث ومحور الدراسة ، ولقد قسمنا هذا الفصل إلى قسمين قسم تناولنا فيه المدينة وال عمران والتخطيط الحضري لتوضيح العلاقة بين هاته العناصر وقسم أخذنا فيه قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر وقوانين التخطيط الحضري في اليمن لمعرفة كيف يتعامل كل قانون مع المدن .



1- تحديد بعض المفاهيم المستعملة في الدراسة:

إن أي بحث علمي يجب أن ينطلق من منطلقات بحثية تحدد اتجاه البحث والهدف من الدراسة ولذلك حددنا في هذا الفصل بعض المصطلحات العلمية بغرض إثراء العمل أكثر

1-1- تعريف المدينة:

إن الدراسات التي خصصت للمدينة جعل من العلماء يعطون تعاريف متباينة عنها فكل تناولها من مجال تخصصه مما اوجد صعوبة في إيجاد تعريف موحد لها، "المدينة هي مكان يعيش فيه الناس ويمارسون فيه أنشطة متنوعة خاصة في التعليم العالي" (بيار ميرل، فرنسواز شوي، سنة 2005)، المدينة هي "المركز الذي تم إنشاؤه تتواجد فيه تأثيرات الحياة الحضرية وبها القوانين التي تضبط حياة الناس" كما عرفها الباحث وورث. (عبد المالك خضور، مقياس جغرافيا المدن، سنة 2010)، وعلى العموم المدينة هي مكان التمرکز السكاني يظهر ككتلة عمرانية يمكن تمييزه عن القرية تتواجد بها مكوناتها الثلاث من عمل وسكن وترفيه إلى جانب الأنشطة الاقتصادية والتجارية والصناعية.

1-2- تعريف العمران:

العمران هو علم وفن والتقنيات التنظيم المجالي للمدينة أو المنطقة، استعمل من طرف المهندس الاسباني الـد فونسو سنة 1867. (بيار ميل، فرنسواز شوي، سنة 2005)، وعرف دوبر العمران بأنه العلم الذي يقوم على تهيئة المدن ويمكن أن يلخص برنامجه الواسع في ثلاث نقاط (تطهير- تجميل - تكبير)، وعلى العموم العمران هو علم يتعلق بالمنطقة الحضرية ويهدف إلى تهيئة التجمع من أجل خلق تجمع سكاني ويساهم في تطوير المدن بطريقة إرادية آخذا بعين الاعتبار العوامل الجغرافية وسويسيو اقتصادية والجمالية والثقافية. (الأستاذ شيكوش محمد، مقياس عمران علمي، سنة 2012)

1-3- النسيج الحضري:

يطلق هذا المفهوم على الخلايا المبنية المتضمنة والفراغات والوسط الحضري، كما نطلقه على مجموعة عناصر الإطار الحضري، والتي تشكل كل من التجانس، كما نطلقه من وجهة نظر فضائية على الشكل الحضري، الذي يتألف من عناصر فيزيائية (الموقع، الشبكات المختلفة، التجزئات الترابية الفضاء المبنية وغيرا لمبنية، الأبعاد، الشكل ونوعية البناء) والعلاقة التي تربط فيما بينهم، يرتبط مفهوم النسيج الحضري بتبولوجية العمارة (الأبعاد، النوع.....) خصوصا المرفولوجية العمرانية، (تحليل الهياكل الفضائية)، كما يرتبط عموما بإدراك السكان وخصائص الإطار المبنى.

ومفهوم النسيج الحضري قد يأخذ شكلا ثابتا، مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة، وقد يأخذ شكلا ديناميكيا لإمكانية تطوره ونمو هذه الأشكال. (مذكرة تخرج، مبشيش بوعلام وزملائه، سنة 2010)

1-4- تعريف التخطيط العمراني:

لقد استعمل مصطلح التخطيط العمراني سنة 1963، و هو عملية تهتم بمعالجة المدينة أو القرية كوحدة عمرانية على نحو متوافق مع الاتجاهات الاجتماعية والاقتصادية والطبيعية والسياسية، ويعتبر



دوره الرئيسي في تنظيم العناصر الايجابية في المدينة وذلك لتحديد المستوى التخطيطي العمراني لها ويحدد اتجاهات النمو المستقبلي لها. (الدكتور أحمد عباس حيدر، سنة 1994)

1-5- تعريف التهيئة والتعمير:

هي أسلوب علمي جديد من أساليب التدخل المباشر بواسطة الأفكار والقرارات والتقنيات المستعملة ووسائل الدراسات والتنفيذ والانجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية وتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بشكل متوازن عبر التراب الوطني مع الأخذ بعين الاعتبار جميع المقومات والعناصر الوسطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني أو يتفاعل معه. (الدكتور تيجاني البشير، سنة 1997)

1-6- تعريف التخطيط:

هو أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانات المتوفرة في الدولة أو المدينة أو القرية، لتحقيق مجموعة من الأهداف وتحسين الأوضاع وعليه يرتبط التخطيط بالدراسة العلمية الجادة والعميقة للموارد البشرية والاقتصادية والطبيعية، ومعرفة مدى كفايتها وخطتها توزيعها واستغلالها لتنعكس إيجاباً على المجتمع. (الدكتور صبري فارس فهري، سنة 2009)

1-6-1- الدراسات التي يعتمد عليها التخطيط:

أ- الدراسات البيئية:

تشمل الخصائص الطبيعية للموقع وتتناول التضاريس وطبيعة سطح الأرض والخصائص الجيولوجية والهيدرولوجية وخصائص المحيط الحيوي من حيث تأثيرها على راحة ونشاط الإنسان والدراسات البصرية للتشكيل العمراني بما يحقق الطابع المميز للموقع.

ب- الدراسات الاجتماعية:

تشمل دراسة تطور نمو السكان وخصائصهم ونوعياتهم والكثافات السكانية وتطورها في التركيب الاجتماعي والاقتصادي لسكان المنطقة والخدمات الاجتماعية القائمة المستهدفة.

ج- الدراسات العمرانية:

تشمل التطور التاريخي واستعمالات الأراضي وحالات المباني وشبكات الطرق والنقل وشبكات المرافق العامة وغيرها من الدراسات العمرانية الأخرى.

1-6-2- مستويات التخطيط:

يتم التخطيط على ثلاث مستويات هي:

أ- مستوى الدولة:

ويحدد هذا النوع السياسة العامة للدولة في مجالات الإسكان والمرافق والتعليم والترفيه والصناعة والزراعة... الخ، كما يوضح سياسة الدولة في توزيع التجمعات الحضرية والريفية.



ب- مستوى الإقليم:

وهو يتم على إقليم الدولة الواحدة إذ يتناول بالدراسة والبحث وضع المخططات لكل إقليم على حدة وفقاً لسياسة الدولة في مجال التخطيط.

ج- مستوى البيئة الحضرية:

حيث يركز على المدينة أو القرية لتنظيم الأنشطة المختلفة ومعالجة جميع الاختلالات التي تسببها. (الدكتور صبري الهيتي، مرجع سابق)

1-7-1- مفهوم التخطيط الحضري:

التخطيط الحضري هو محاولة تهيئة المناخ الذي يسمح للتجمعات بإيجاد الوسائل الضرورية لتحقيق إطار معيشي ملائم لسكانها تتوفر فيه أسباب الراحة والرفاهية داخل المدن فالإنسان يسعى لتنظيم البيئة التي يعيش فيها وإيجاد الأدوات التي يمكن أن تحقق الانسجام الأفضل بين جميع أفراد المجتمع محاولاً استثمار كل الطاقات لتحقيق ذلك. (الدكتور صبري فارس الهيتي، مرجع سابق)

1-7-1- أهداف التخطيط الحضري:

- تنمية مناطق الدولة عمرانياً وحضرياً والنهوض بها على أسس علمية.
- ضمان توزيع المشروعات الحضرية والاقتصادية على تراب الدولة بما يتفق مع إمكانيات وظروف وحاجات كل منطقة لتجنب نمو غير متكافئ.
- الاستخدام الأمثل للأراضي وتنظيم وظائفها لمختلف الأغراض.
- إعداد المخططات للمدن والقرى والمواقع في البلد وتنمية المناطق المتخلفة.
- إنشاء مناطق سكنية جديدة لفك الضغط عن المدن المزدهمة.
- التنسيق بين وظائف المدينة من سكن وعمل وترفيه لتؤدي دورها والربط بين أقسام المدينة المختلفة. (الجريدة الرسمية للجمهورية اليمنية، قانون التخطيط الحضري رقم 20)

1-7-2- المشاكل والصعوبات التي تواجه التخطيط الحضري:

- التناقض بين الإنسان ومفاهيم التخطيط الحضري نتيجة ارتباط الإنسان بالعادات والتقاليد لأننا التخطيط يبدأ بالحاضر وإعطاء نظرة للمستقبل.
- الاختلاف بين ثقافة الإنسان والخطة كأن تكون ثقافة الإنسان القاطن في المدينة ثقافة ريفية.
- وقوف أصحاب النفوذ والمال أمام المشاريع الحضرية لأنها تتعارض مع مصالحهم الخاصة.
- الشعور بعدم عدالة التخطيط من طرف أفراد المجتمع كأن يهتم المخطط بجزء من المدينة مما يؤدي إلى فوارق بين الأحياء وضعف التماسك الاجتماعي لدى أفراد المدينة الواحدة. (مذكرة تخرج، وقاد الحسين وزملائه، 2012)



2- أدوات التخطيط في البلدين:

نظرا لان أدوات التخطيط تأخذ بعدا عالميا نجد البلدان تتفق فيها في الأهداف والمبادئ وتختلف في بعض الجزئيات الصغيرة كالبرمجة ومراحل الإعداد وخطوات التنفيذ.

2-1- أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر:

2-1-1- الخطة الوطنية للتهيئة والتعمير:

طبقا للقانون 20-01-2001 المؤرخ في 30 رمضان 1432 هـ الموافق ل15 ديسمبر 2011 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فإن المخطط الوطني للتهيئة والتعمير يترجم التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية في شغل التراب الوطني من أجل ضمان تنميته تنمية منسجمة، فهو يحدد على التوزيع المناسب لدعائم التنمية بين المناطق والأقاليم لتخفيف الضغوط على السواحل والحوضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب وهذا لتحقيق مجموعة من الأهداف أهمها:

- دعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات في التنمية من أجل ضمان استقرار سكانها.
- إعادة توازن البيئة الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحوضر والمدن الكبرى.
- حماية والفضاءات والمجموعات الهشة إيكولوجيا واقتصاديا وتنميتها.
- حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.
- الحماية والتنميين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة.
- وبصفتها المنظور الشامل والمجسم الطويل الأمد لشغل المجال الوطني تشكل إطارا تشاوريا بين القطاعات والتنسيق بين مناطق الوطن، يتم إعدادها من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة بالتشاور مع الشركاء الاجتماعيين والاقتصاديين ويساهم المواطنون في تنفيذها طبقا للتشريع والقوانين المعمول بها. (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 77)

2-1-2- الخطة الجهوية للتهيئة والتعمير:

طبقا للقانون 20-01-2001 المؤرخ في 30 رمضان 1432 هـ الموافق ل15 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فإن الخطة الجهوية للتهيئة والتعمير تحدد بالتوافق مع الخطة الوطنية التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة، حيث يشمل الإقليم الذي يتكون من عدة ولايات متاخمة، لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة ويتم مراجعته كل عشرين سنة ويتضمن ما يلي:

- وثيقة تحليلية استشرافية
 - خطة مرفقة بوثائق خرائطية تبين مشروع تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة لكل برنامج جهة
 - مجموع الترتيبات المتعلقة بمشروع تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 77)

2-1-3- مخطط التهيئة الولائي:

هي مخططات توضح وتتمن بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم التي تدخل ضمنه الترتيبات الخاصة بكل إقليم ولاية في مجالات عديدة خاصة تنظيم الخدمات العمومية في الولاية وتحديد مساحات التنمية المشتركة بين البلديات ووضع السلم الترتيبي والحدود المتعلقة بالتنمية الحضرية في الولاية.

(الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 77)

2-1-4- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:



2-1-4-1- تعريفه:

أ- تعريف أول:

هو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني لمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات تشترك في الشبكات كشبكة أنابيب الماء الشروب ووسائل النقل الحضري العمومية وغيرها من الهياكل والتجهيزات الأساسية، كما انه يضبط الصيغ المرجعية للمخططات شغل الأراضي آخذا بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية. (الدكتور بشير تيجاني، سنة 1997)

ب- تعريف ثاني:

هو أداة تعميم ذات وجهين قانونية وتقنية في نفس الوقت فمن الناحية القانونية يواجه به الغير إذ لا يمكن استعمال الأرض أو بناؤها على نحو يناقض أو يخالف ما جاء في مضمون PDAU وإلا تعرض لعقوبات كما أنه بمجرد المصادقة على هذا المخطط يصبح ملزم للجميع بما فيها الإدارة التي أعدته وصادقت عليه أما من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة من المناطق الموجودة في قطاع التعمير والتعمير المستقبلي والغير المعمر. (لعويجي عبد النور مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، سنة 2012)

2-2-4-1- أهداف مخطط التهيئة والتعمير:

- تحديد المدة والمراحل الأساسية لإنجاز هذا المخطط.
 - الاستخدام الأمثل للأرض حاضرا ومستقبلا على مستوى الجهة المدروسة.
 - تحديد مختلف المناطق القطاعية ووظائفها العمرانية، مع التركيز على مناطق التوسع العمراني ومناطق التحديث والهيكل العمرانية.
 - تحديد الأوساط والفضاءات الشاغرة والغابات من أجل حمايتها.
 - تحديد مواقع المعالم الحضرية التاريخية والأثرية والطبيعية من أجل حمايتها والمحافظة عليها.
 - تعيين مواقع أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.
 - التنظيم الشامل لشبكة النقل والموصلات حاضرا ومستقبلا.
 - التنظيم الشامل لمختلف الشبكات.
- (الدكتور تيجاني بشير، مرجع سابق)

2-3-4-1- مراحل إنجاز المخطط التوجيهي والتعمير:

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ثلاث مراحل

أ- المرحلة الأولى (مرحلة المداولة):

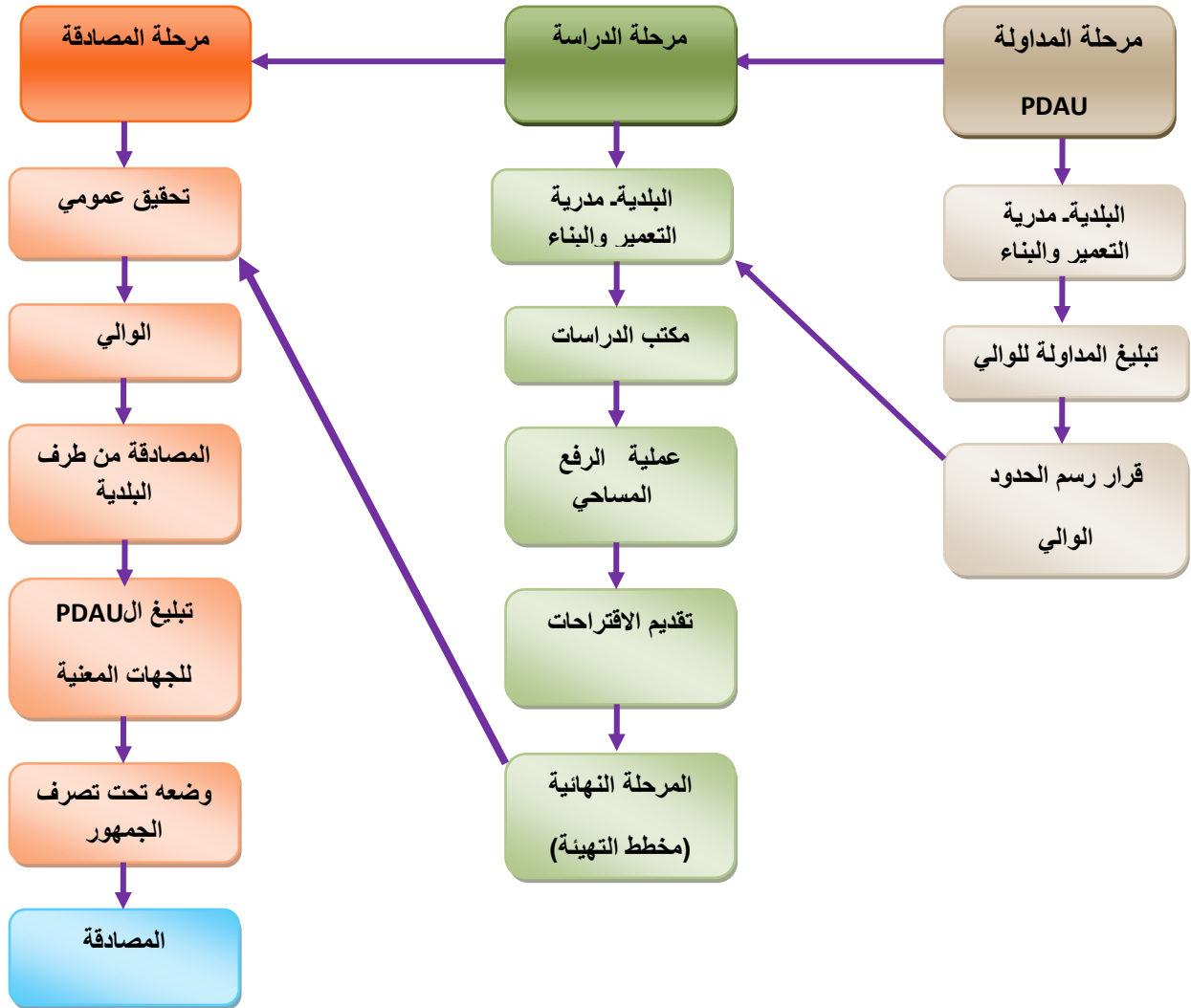
وهي خطوة تكون بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ثم تبلغ المداولة للولي ومختلف الجهات التي تريد أن تريد تشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويتم نشر المداولة مدة شهر في البلدية.

ب- المرحلة الثانية (مرحلة الدراسة):



ج- المرحلة الثالثة (مرحلة المصادقة):

بعد إعداد الدراسات اللازمة بشأن المخطط التوجيهي يتم تعيين مفوض عمومي للتحقيق، ثم تبلغ نتائج إلى الوالي الذي تكون له مدة 15 يوما لعرضه على المجلس الشعبي الولاىي ليرسل بعدها رأيه كتابيا بشأن المخطط ، بعد الإنهاء من هذه الإجراءات يقوم المجلس الشعبي البلدي بالمصادقة النهائية وتقوم بتبليغه إلى مختلف الجهات المعنية. (كما هو موضح في الشكل رقم 01)



الشكل رقم (01): كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المصدر: من إعداد الطلبة



2-1-5-1-2- مخطط شغل الأرض:

مخطط شغل الأرض هو النوع الثاني من القرارات التنظيمية لقطاع التهيئة والتعمير وهو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأرض دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

2-1-5-1-2- تعريفه:

هو احد الوثائق الإدارية و التقنية للتخطيط العمراني، بحيث هو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي، بحيث يعتبر المتم المنطقي والضروري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (لعويجي عبد النور، مرجع سابق)

2-5-1-2- أهداف مخطط شغل الأرض :

- تحديد المناطق العمرانية (المناطق السكنية، مناطق الخدمات والتجارة، مناطق الصناعة والتخزين المناطق الطبيعية والغابات، المساحات الخضراء والأراضي والفلاحية والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه ...الخ).
- يحدد لكل منطقة الاستخدام الرئيسي للأرض والمجال، ويضع لها معادلة لاستعمال الأرض.
- يحدد مخطط شبكة الطرق والمواصلات، ويحدد مواصفاتها.
- يحدد باقي شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب، والغاز الطبيعي والصرف الصحي وأماكن التخلص من النفايات ...الخ.
- يحدد الأحياء التي تهيك وتطورها ويجري تحديثها وتطويرها.
- يحدد مواقع الأراضي المخصصة للتجهيزات العمومية.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وترميمها.
- يعين مساحات الأراضي والفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتهيئتها. (الدكتور تيجاني، مرجع سابق)

2-5-1-2- مقومات مخطط شغل الأرض:

مذكرة تقديم: يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومثل هذه المذكرة إنما تدعم التنسيق والترابط والعمل المنسق بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض حتى لا يقع هناك تناقض بين أو إختلالات لا من حيث الموضوع ولا من حيث الأهداف وهذا ممكن جدا طالما أن الهيئة المعدة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نفسها المعدة للمخطط شغل الأرض.

القواعد: التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة و واجهتها وحقوق البناء بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما تأخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

ضف إلى ذلك فإن مخطط شغل الأرض بين شروط الأراضي المرتبطة بما يأتي:

- المنافذ والطرق.
- وصول الشبكات إليها.



- خصائص القطع الأرضية.
 - موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
 - موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.
 - ارتفاع المباني.
 - مواقف السيارات.
 - المساحات الفارغة والمساحات الخضراء.
- كما تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ما سبق نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها.

2-1-5-3- الوثائق و المستندات البيانية:

تتكون مما يأتي على الخصوص:

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
 - مخطط الطوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).
 - خريطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية المصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك.
 - مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
 - مخطط التهيئة العام (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يلي:
- أ- المناطق القانونية المتجانسة.
- ب- مواقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية.
- ج- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصياتها.

(لعويجي عبد النور، مرجع سابق)

2-1-5-4- إعداد مخطط شغل الأراضي:

يكون إعداد مخطط شغل الأرض وفق عدة مراحل:



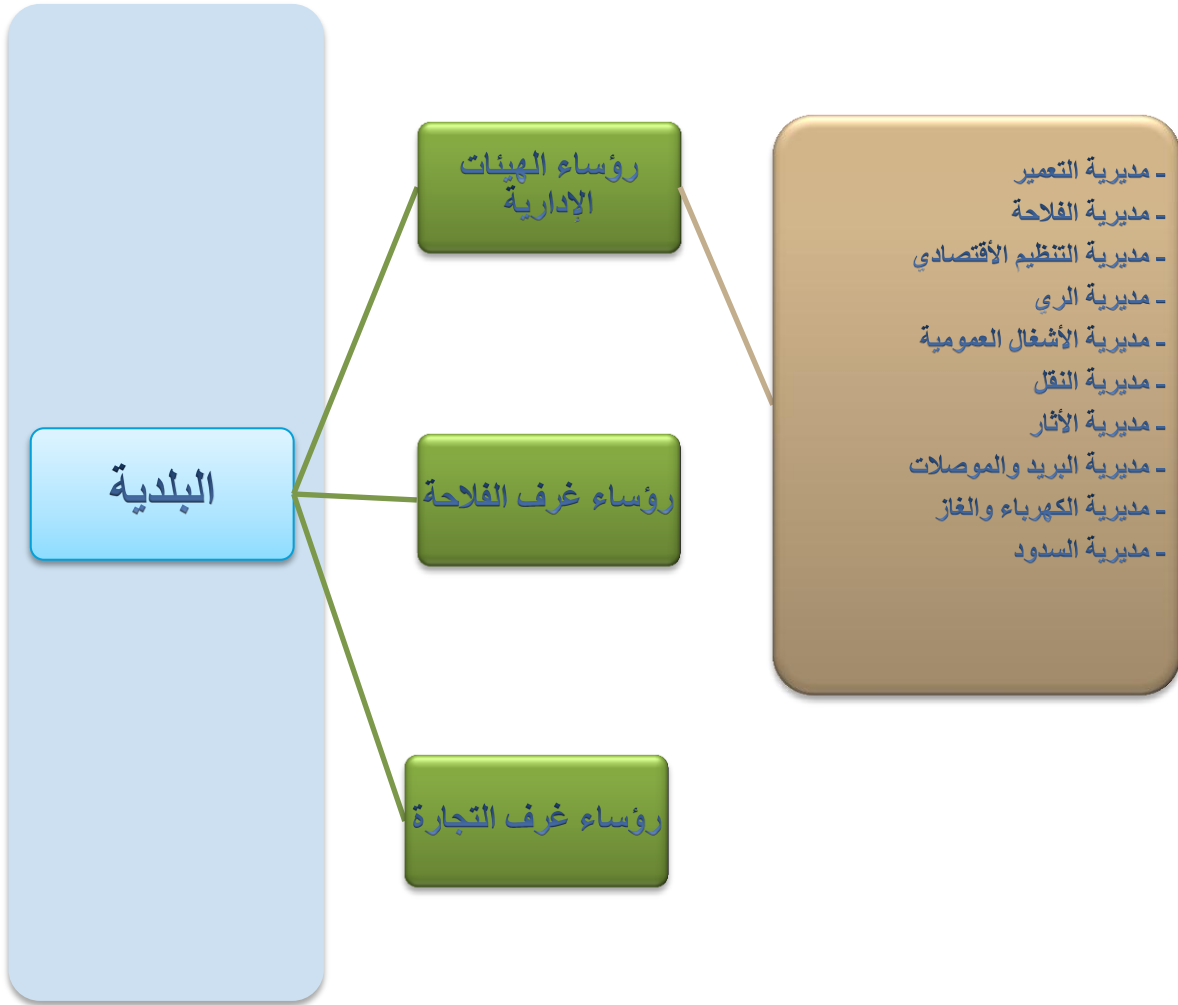
أ- مرحلة المداولة:

وتكون عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي، و تبلغ هذه المداولة إلى الوالي الذي يبدي رأيه خلال مدة 30 يوم، مع إعلان المداولة مدة شهر في البلدية. (كما هو موضح في الشكل رقم 02)



ب- المرحلة الثانية :

مرحلة الاستقصاء العمومي بعد المصادقة على مخطط شغل الأرض من طرف المجلس الشعبي البلدي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية، حيث لهم مدة 15 يوما لإبداء رأيهم عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأرض، يقوم بعدها رئيس مجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن المشروع. (كما هو موضح في الشكل رقم 03)



الشكل رقم (03): الهيئات المتدخلة في إعداد مخطط شغل الأرض
المصدر: من إعداد الطلبة



- الدراسات التخطيطية والتفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية في وحدة الجوار.
 - الشروط الخاصة التي تحدد الكثافة السكانية بوحدة الجوار و استعمالات الأراضي ونوع استخدام المباني وارتفاعاتها وكثافتها البنائية والحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي وأبعادها والحد الأقصى للمساحات المشغولة بالبناء والحفاظ على النواحي الجمالية بوحدة الجوار وأماكن انتظار السيارات وتهدف هذه الاشتراطات إلى تحقيق نوع من التوازن بين عدد السكان في الوحدة وبين المرافق والخدمات العامة التي ستتوفر لهم وعرض الشوارع وحركة المرور التي ستتجم عن عدد السكان.
 - البرامج التنفيذية المتوقعة لتوفير الخدمات والمرافق بما يضمن التنسيق فيها وتوافق تنفيذها.
- 2-4-2-2- الشروط الأساسية لإنجاز مخطط تفصيلي:**

يجب أن تكون هناك دراسة شاملة للوضع الحالي والمستقبلي للوحدة التي سيتم إعداد المخطط التفصيلي لها وتشمل هذه الدراسة ما يلي:

- تحديد الاستعمالات لكل قطعة أرض.
 - معدل إشغالات المباني.
 - حالات ومعدل ارتفاع المباني.
 - الكثافة السكانية ومعدل التزام.
 - الكثافة البنائية التي تلائم الكثافة السكانية
 - الخدمات التعليمية والصحية والتجارية والحرفية والمساجد والحدائق.
 - شبكة المرافق العامة ومواقعها وقدرتها.
 - شبكة الشوارع وقطاعاتها ومساراتها واتساعاتها وتقاطعاتها.
 - حركة المرور (الحجم والاتساع).
 - أماكن توقف السيارات.
 - المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الوحدة والضوضاء والتلوث وغيرها.
 - مساحة الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات.
 - تحديد الطابع العام للوحدة.
- (الجريدة الرسمية للجمهورية اليمنية، قانون التخطيط الحضري رقم 20)

2-2-5- كيفية إعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية:

إن عملية إعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية في الجمهورية اليمنية هي عملية تتسم بالمركزية في اتخاذ القرارات اللازمة بشأنها إذ تعتبر الوزارة المسؤولة الأولى عن التخطيط ويتم إعدادها على ثلاث مراحل:

أ- المرحلة الأولى (مرحلة المداولة):

تملك الوزارة لجنة فنية عليا من العاملين المختصين بالتخطيط تقوم باختيار المواقع المراد إعداد المخططات لها وتحديد مساحتها وبيان حدودها وضبط المشاريع المراد إنجازها في هاته المواقع شريطة أن تقوم بالتحليل اللازم للمعلومات والبيانات المقدمة لها من طرف اللجان الفرعية للتخطيط، ثم تقدمها في شكل مخططات وخرائط حتى يتسنى للمجلس الأعلى للتخطيط الحضري تقديم الاقتراحات بشأنها واتخاذ القرارات الفنية اللازمة بشأنها.

**ب- المرحلة الثانية (مرحلة المصادقة):**

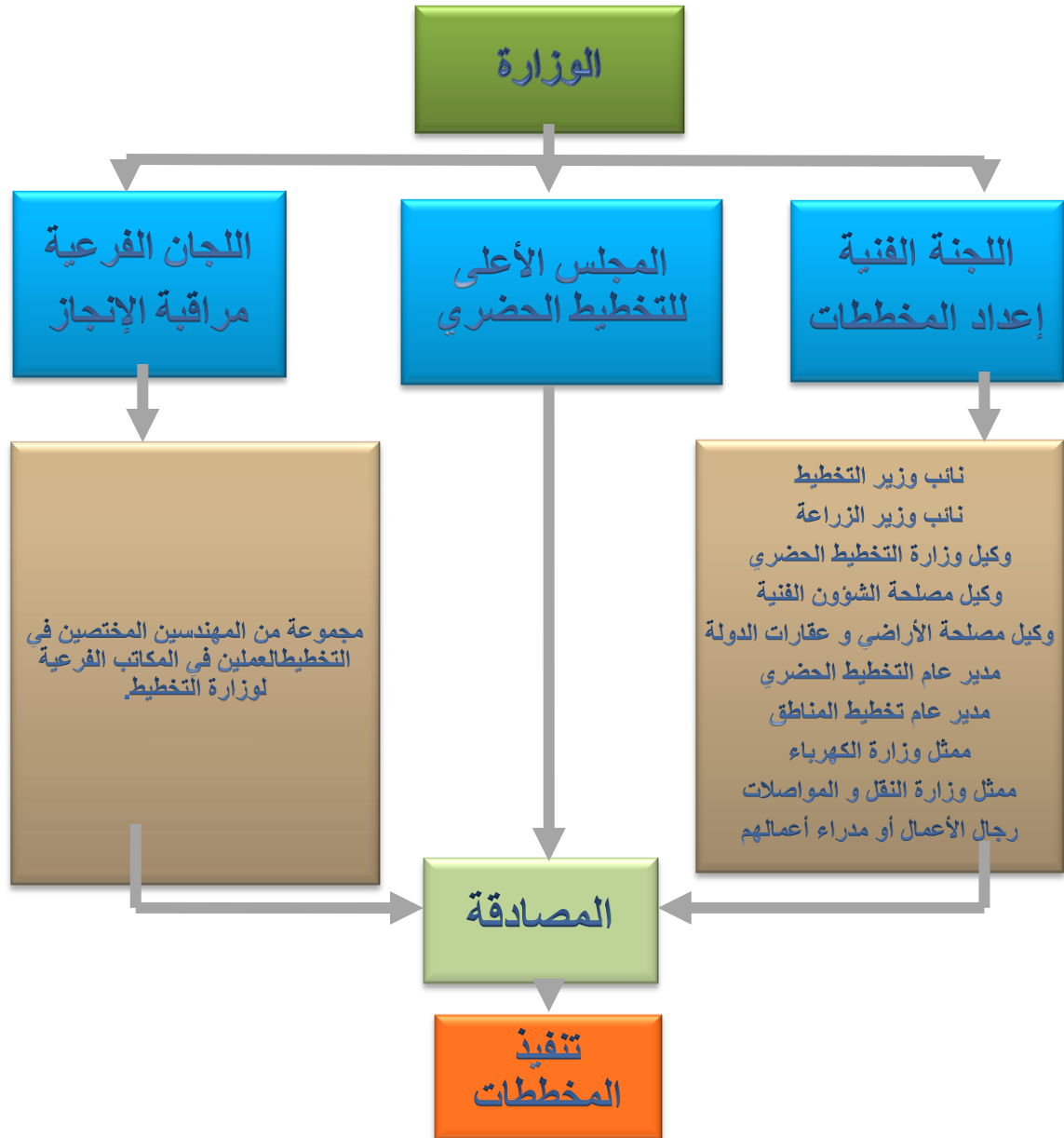
يقوم المجلس الأعلى للتخطيط الحضري بالمصادقة على المخططات الهيكلية والتفصيلية خلال مدة شهرين وهي المدة التي يمكن أن تراجع فيها الوزارة بعض الاقتراحات المقدمة من طرف المجلس ، بعد المدة المحددة بشهرين يقوم المجلس بالمصادقة النهائية على المخططات وتقديمها للجان الفرعية للتخطيط على مستوى المحافظات.

ج- المرحلة الثالثة:

تقوم اللجان الفرعية بالتحقيق العمومي في العقارات وعملية مسح الأراضي وتوقيف البناءات في الأماكن التي تم إعداد المخططات لها و اختيار مكاتب الدراسات المعمارية والعمرانية لإنجاز مخططات التهيئة ثم تضعها تحت تصرف الجمهور والشكل رقم 04 يوضح كيفية إعدادها.

(الجريدة الرسمية للجمهورية اليمنية، قانون التخطيط الحضري رقم 20)

(كما هو موضح في الشكل رقم 04)



الشكل رقم (04) : كيفية إعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية

المصدر: من إعداد الطلبة



3- المبادئ العامة لسياسة المدينة في الجزائر:

حسب المادة 02 من القانون 06-06-2006، القانون التوجيهي للمدينة والذي يحدد السياسة العامة للمدينة وهي:

3-1- التنسيق والتشاور: اللذان بموجبهما تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة ومنسجمة وناجعة انطلاقاً من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك.

3-2- اللاتمرکز: الذي بموجبه تستند المهام والصلاحيات القطاعية إلى ممثلي الدولة على المستوى المحلي.

3-3- اللامركزية: الذي بموجبهما تكتسب الجماعات الإقليمية سلطة وصلاحيات بحكم القانون.

3-4- التسيير الجوّاري: الذي بموجبه يتم بحث ووضع الدعائم والمناهج الرامية إلى إشراك المواطن بصفة مباشرة أو عن طريق الحركة الجموعية.

3-5- التنمية البشرية: التي بموجبهما يعتبر الإنسان المصدر الأساسي للثروة.

3-6- التنمية المستدامة: التي بموجبهما تساهم سياسة المدينة في التنمية التي تلبّي الحاجات الآنية دون رهن حاجات الأجيال القادمة.

3-7- الإعلام: الذي بموجبه يتمكن المواطن من الحصول بصفة دائمة على معلومات حول وضعية مدينتهم وتطورها وأفاقها.

3-8- الثقافة: التي بموجبهما تشكل المدينة فضاء للإبداع والتعبير الثقافي في إطار القيم الوطنية.

3-9- المحافظة: التي بموجبهما تتم صيانة الأملاك المادية والمعنوية للمدينة والمحافظة عليها وحمايتها وتنميتها.

3-10- الإنصاف الاجتماعي: الذي بموجبه يشكل الانسجام والتضامن والتماسك الاجتماعي.

4- أهداف سياسة المدينة: حسب المادة 06 من القانون التوجيهي للمدينة تهدف سياسة المدينة إلى:

- تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.
 - القضاء على السكنات الهشة والغير الصحية.
 - التحكم في مخطط النقل والتنقل، وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
 - ضمان توفير الخدمات العمومية وتعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة والتربية والتكوين والسياحة والثقافة والرياضة والترفيه.
 - حماية البيئة.
 - إدماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية.
- (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، سنة 2006 العدد 15)



5- الدراسات السابقة:

نظرا لأهمية الموضوع فإن هناك العديد من الدراسات التي لها علاقة من بعيد أو قريب بموضوع بحثنا إذ أن الدور الذي تلعبه أدوات التهيئة والتعمير في التخطيط الحضري كانت ومازالت اهتمام الباحثين وقد استندنا إلى واحدة منها.

أنجزت دراسة تحت عنوان (**القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير**) بجامعة باتنة سنة 2011 و2012 لنيل شهادة ماجستير سعى الباحث من خلالها إلى تشخيص الدور الذي تلعبه القرارات التنظيمية لل عمران والدور الذي تلعبه في تنظيم المجال الحضري وتقديم الحل والاقتراحات لتفعيل دورها الكامل.

إشكالية الدراسة:

إن تدهور حالة العمران في المدن الجزائرية وسوء إطارها المعيشي يعود إلى البلديات نظرا لغياب دورها في تنمية المجال الحضري، كونها المسؤول الأول عن إعداد مخططات شغل الأراضي والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وقد تم طرح السؤال التالي :

إلى أي مدى أسهم كل من التشريع والإدارة في تنظيم عملية التهيئة والتعمير بالجزائر؟

نستنتج من هذه الدراسة سعي الباحث إلى بلوغ بعض الأهداف من أهمها:

- الرغبة في معرفة الأسباب الفعلية لانتشار وتفشي ظاهرة تدهور والفضاءات الحضرية.
- معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير.
- البحث عن الدور الذي تلعبه الإدارة المختصة في مجال العمران في تطبيق النصوص القانونية. المنظمة للعمران، هل الخلل في التشريع أم في عدم كفاءة الإدارة.



خلاصة:

بعد الإطلاع على مفهوم المدينة وبعض العلوم التي تهتم بها على مستويات عديدة (المران، التخطيط التهيئة، التخطيط الحضري) نستنتج أن هناك دور كبير تلعبه المدينة في التنمية عن مستوى التطور الحضاري ولذا نجد أن هناك اهتمام كبير من الدول بها، والجزائر واليمن كغيرهما من الدول شرعت قوانين حاولت من خلالها النهوض بالمدينة رغم أن هناك واختلاف بين هاته القوانين من حيث الإعداد والمكونات إلا أن الهدف الأسمى منها هو تنظيم التوسعات العمرانية للمدينة وتحسين الإطار المعيشي لأفراد المجتمع.

والدراسة السابقة التي تناولناها أكدت على أن الخلل ليس في القوانين وإنما في الأشخاص المسؤولين على تنفيذها في أرض الواقع، فالملاحظ والمتبع لحلة المدن الجزائرية واليمنية يجد أن هناك غياب شبه تام لما تهدف إليه هذه القوانين والواقع الموجود في الأحياء والشوارع، إذ أن هناك طرق غير مهيأة ونقص في المساحات الخضراء وواجهات عمرانية مشوهة.

**تمهيد:**

يعد التحليل لما هو موجود على أرض الواقع جانب مهم في الدراسة العلمية، إذ أنه يربط بين الصورة الحية للمدينة وبين ما هو موجود في القانون، ولهذا أخذنا مثالين، مثال أول هو مخطط شغل الأرض رقم 09 ببوسعادة (الجزائر) وحي 07 يوليو بالحديدة (اليمن) بغرض التعرف على مدى تطبيقها على أرض الواقع.



1- تقديم الجمهورية اليمنية:

تقع جنوب غرب شبه الجزيرة العربية في آسيا تبلغ مساحتها 555,000 كم² يحدها من الشمال السعودية ومن الشرق عُمان. لها ساحل جنوبي على بحر العرب وساحل غربي على البحر الأحمر تشرف الجمهورية اليمنية على مضيق باب المندب ولديها عدة جزر في البحر الأحمر وبحر العرب أهمها جزيرة سقطرة، وهي الدولة الوحيدة في الجزيرة العربية ذات نظام جمهوري. (كما هو موضح في الشكل رقم

(05)

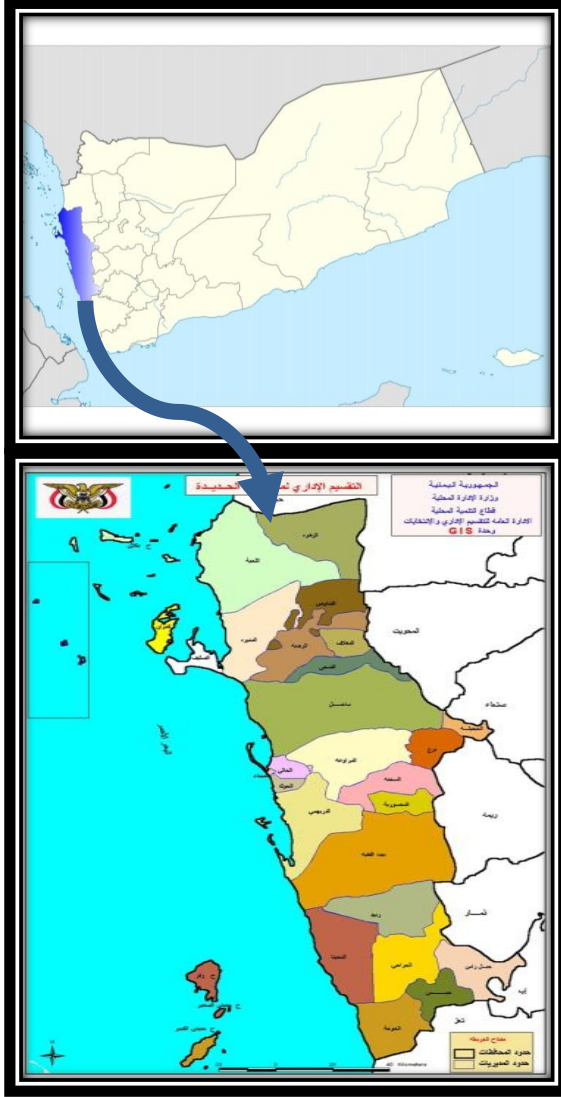


الشكل رقم (05): موقع وحدود الجمهورية اليمنية

المصدر: الطلبة



2- تقديم محافظة الحديدة:



الشكل رقم (06): الموقع والتقسيم الإداري لمحافظة الحديدة

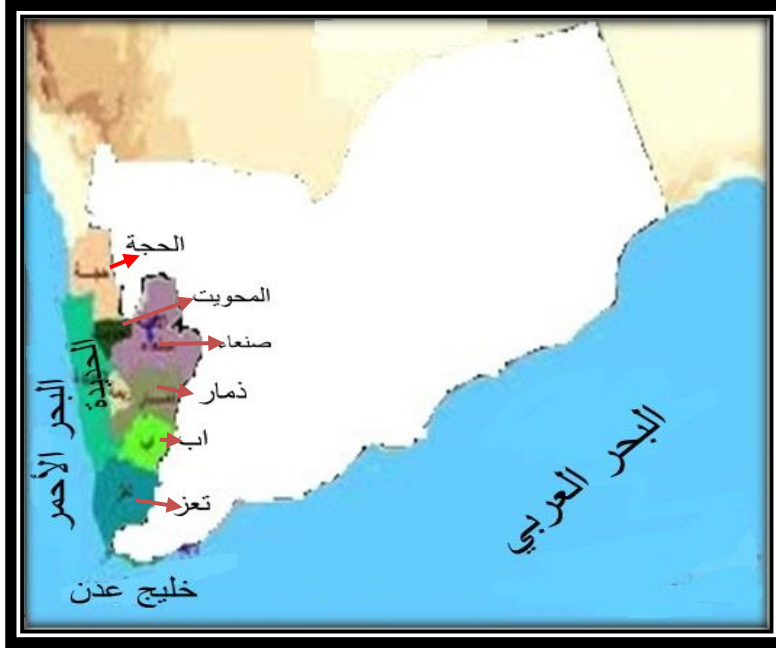
تقع محافظة الحديدة في الجهة الغربية من الجمهورية اليمنية وسط سهل تهامة الذي يمتد من حدود المملكة العربية السعودية شمالاً حتى خليج عدن جنوباً، وما بين سلسلة جبال السراة في الشرق وحتى البحر الأحمر في الغرب، بين خطي طول (42-43) شرق جرينتش وبين خطي عرض (14-16) شمال خط الاستواء وتبعد عن العاصمة صنعاء مسافة تصل إلى حوالي (226) كيلو متراً.

تأتي المحافظة في المرتبة الثانية من حيث عدد السكان بعد محافظة تعز حيث بلغ عدد سكان محافظة الحديدة وفقاً لنتائج التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت لعام 2004م (2157552) نسمة وينمو السكان سنوياً بمعدل 3,25% و تبلغ مساحة المحافظة حوالي 117145 كم² وتتوزع هذه المساحة في ستة وعشرين مديرية.

وتعد الزراعة النشاط الرئيسي لسكان المحافظة، حيث تحتل المركز الأول بين محافظات الجمهورية في إنتاج بعض المحاصيل الزراعية وبنسبة تصل إلى (28.6%)

من إجمالي الإنتاج، ومن أهم المحاصيل الزراعية الخضروات والفواكه والأعلاف فضلاً عن نشاط الصيد البحري، بحكم أن المحافظة تطل على شريط ساحلي طويل غني بالأسمك والأحياء البحرية كماً ونوعاً والنشاط التجاري في الحديدة متميز من خلال عمليتي الاستيراد والتصدير باعتباره أول ميناء رئيسي للجمهورية اليمنية، كما يوجد في المحافظة العديد من المنشآت الصناعية من أهمها مصنع أسمنت باجل وبعض الصناعات الغذائية والمشروبات الغازية، وهناك معالم سياحية في محافظة الحديدة وهي متنوعة بالإضافة إلى معالمها التاريخية أهمها الآثار الإسلامية في مدينة زبيد التاريخية، كالجامع الكبير وجامع الأشاعر في مدينة بيت الفقيه ومدينة الخوخة الساحلية وحمam السخنة الطبيعي.

(كما هو موضح في الشكل رقم 06)



2-1-1- حدود المحافظة:

يحد محافظة الحديدة

شمالاً: محافظة حجة.

جنوباً: محافظة تعز.

شرقاً: محافظات حجة والمحويت

وصنعاء وريمة وذمار واب.

غرباً: البحر الأحمر.

(كما هو موضح في الشكل رقم 07)

الشكل رقم (07): الحدود الإدارية لمحافظة الحديدة

المصدر: الطلبة

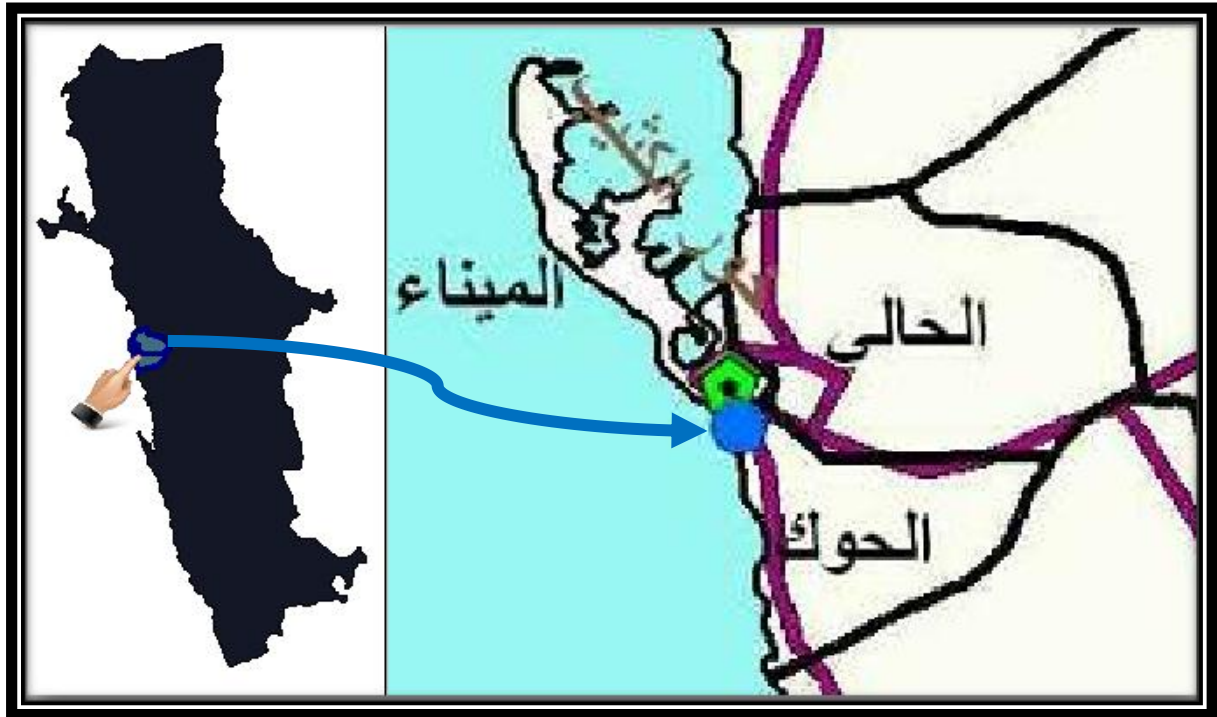
2-2- نبذة تاريخية عن المحافظة:

قبل أن تكتسب تسميتها الحالية نسبة إلى مركزها الإداري ومينائها الرئيسي عرفت محافظة الحديدة منذ القدم باسم تهامة اليمن، وبحكم موقعها الجغرافي المميز كبوابة وواجهة رئيسية لليمن تطل منه غرباً على البحر الأحمر مما جعلها أكثر حيوية وأهمية وكثافة لحركة الملاحة البحرية العالمية، فقد شكلت المحافظة واحدة من أهم مناطق التماس والالتقاء وتفاعل الإنسان اليمني مع بقية شعوب العالم، وقد أسهم ميناء الحديدة القديمة الواقعة في الإطار الجغرافي للمحافظة كالفازة وغليفقه واللحية وابن عباس على مدى فترات زمنية طويلة مضت بشكل رئيسي في نشاط حركة التبادل التجاري مع كثير من بلدان العالم العربي والإسلامي والهند والصين، وكان لحضارتها القديمة دور في ظهور مدينة زبيد التاريخية بربادتها العلمية لفترات طويلة (كأحد مراكز العلوم الإسلامية والإنسانية اليمنية) التي وصل تأثيرها العلمي بلدان شرق أفريقيا ووسط وجنوب آسيا، لذلك لا عجب أن تكتنز المحافظة في جنباتها ومختلف مناطقها بالعشرات من القلاع والحصون الأثرية والمدن التاريخية والقديمة مثل (زبيد وبيت الفقيه وحيس والزيدية والفازة وغليفقه والاهواب واللحية والكدراء والمهجم)، وما تحظى به من اهتمام في خطط الدولة والحكومة واستراتيجياتها التنموية لتهيئتها لتكون واحدة من أهم المناطق الأساسية الواعدة للنهوض الاقتصادي والتنمية الشاملة.



3-تقديم مدينة الحديدة:

مدينة الحديدة باعتبارها كانت ولا زالت تعد من أكبر عواصم المدن اليمنية وميناء اليمن الرئيسي على البحر الأحمر، في منتصف الساحل الغربي لليمن الممتد على الشاطئ الشرقي للبحر الأحمر ابتداء من رأس المعوج (ميدي) وحتى مضيق باب المنذب، بمسافة طولية تقدر بحوالي (510) كيلو متر لذلك فان الحديدة تبعد عن ميدي من ناحية الشمال بمسافة مع (التعرجات) تقدر بحوالي (250) كيلومتر، وعن مضيق باب المنذب من ناحية الجنوب بمسافة تقدر بنحو(260) كيلو متر، تبعد عن العاصمة صنعاء شرقاً بحوالي(226) كيلو متراً، وإذا نظرنا إلى هذه الأبعاد (المسافات) المتجهة من موقع الحديدة في منتصف الساحل الغربي إلى الجهات الثلاث الشمالية والجنوبية والشرقية المشار إليها آنفاً لوجدنا أنها متساوية تقريباً وتبدو في شكلها كمثلث منتظم الأضلاع، تضم المدينة ثلاث مديريات وهي التي تشكل النسيج العمراني في المدينة وتحل مدينة الحديدة نقطة متوسطة في الضلع الغربي كما يتضح ذلك في الخريطة والجدير بالذكر أن مدينة الحديدة الحديثة هي امتداد للمدينة القديمة وتقوم في نفس الموضع السابق الذكر، الذي كانت ولا تزال تشغله حارات المدينة القديمة مع ملاحظة أن المدينة القديمة خلال فترة ما بعد عام 1962م وحتى وقتنا الحاضر تغيرت ملامح حارتها القديمة وأتسع العمران حولها وامتدت أحيائها الحديثة السكنية والتجارية ذات الشوارع الواسعة والمباني العالية امتداداً كبيراً نحو فضاءاتها الشمالية والشرقية الجنوبية التي كانت تحيط بها من الجهات الثلاث.(كما هو موضح في الشكل رقم 08)



الشكل رقم (08):موقع المدينة من المحافظة والمديريات المكونة للمدينة

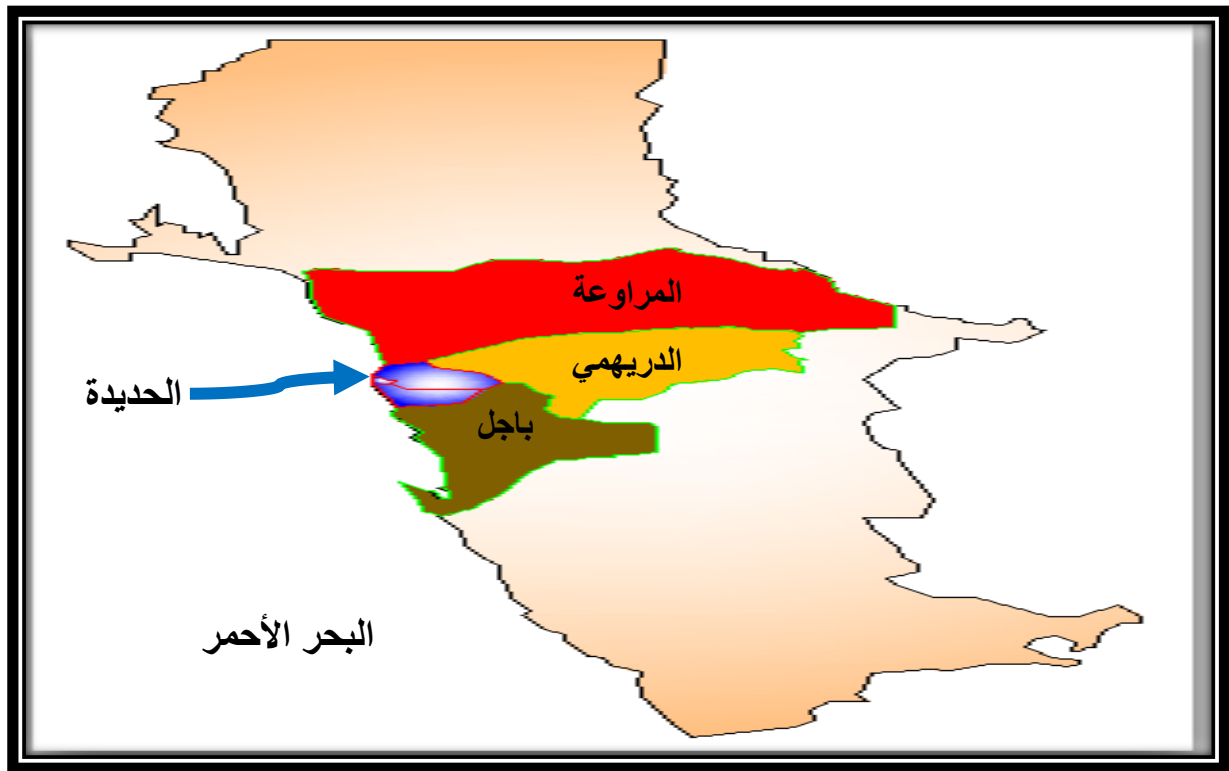
المصدر: الطلبة



3-1-الموقع والحدود:

تقع مدينة الحديدية في منتصف الساحل اليمني على الضفة الشرقية للبحر الأحمر، ابتداء برأس الكتيب شمالاً إلى منطقة منظر جنوباً وصحراء الزعفران شرقاً، وعلى خط عرض (14,45) شمال خط الاستواء وعلى خط طول (43) شرق خط الاستواء، ويتدرج ارتفاعها عن مستوى سطح البحر حتى 10 أمتار شرقاً ويحدها:

شمالاً : مديرية بأجل، جنوباً : مديرية المراوعة، شرقاً : قرية الدريهمي، غرباً : البحر الأحمر (كما هو موضح الشكل 09).



الشكل رقم (09): حدود مدينة الحديدية

المصدر: الطلبة

3-2-اللمحة البيئية:

3-2-1-تضاريس مدينة الحديدية:

وصف السطح العام لأراضي مدينة الحديدية بما في ذلك أراضي الفضاء (غير معمورة ومأهولة بالسكان) التي تحيط بالمدينة من جميع الجهات بكونها تتميز بشكل عام بأنها مستوية و متموجة نسبياً، حيث تبدأ من الصفر على شاطئ البحر في أقصى الشمال الغربي للمدينة ثم تتدرج في الارتفاع شيئاً فشيئاً نحو الأراضي الفضاء التي تحيط بالمدينة من اتجاهات الشمال الشرقي والشرق والجنوب الغربي حتى يصل



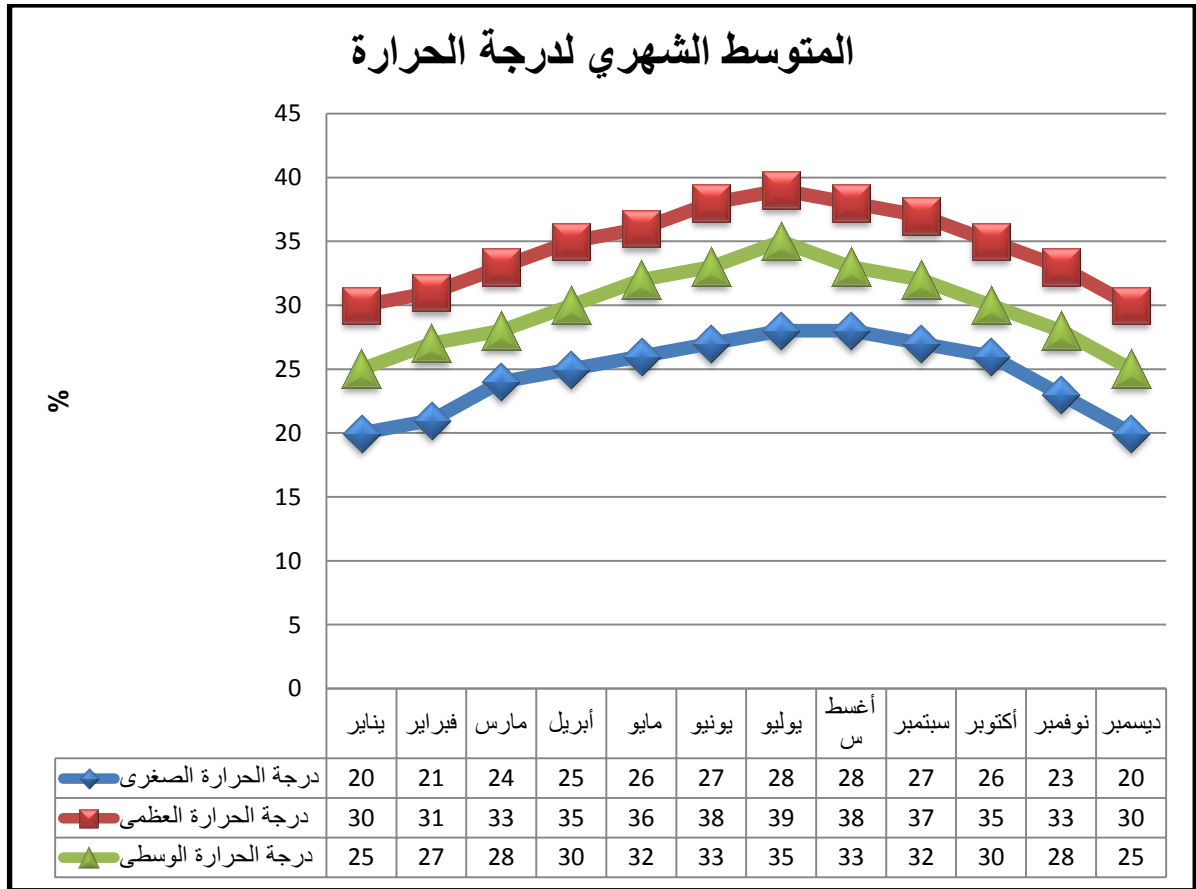
أعلى ارتفاع لسطح الأراضي الفضاء حول المدينة من الاتجاهات المشار إليها أنفاً من 10 إلى 15 قدماً عن متوسط مستوى سطح البحر تقريباً.

3-2-2-2- المناخ:

يتسم مناخ مدينة الحديدة بصيف حار نسبياً وشتاءً دافئ معتدل.

أ- درجة الحرارة :

المعدلات الشهرية لدرجات الحرارة والتي تتراوح ما بين 30%-39 % كمعدل شهري لدرجة الحرارة العظمى و20% - 30% كمعدل شهري للحرارة خلال شهر يوليو في حين ترصد أقل معدلاتها خلال شهرين نوفمبر و فبراير. (كما يوضح الشكل رقم 10)



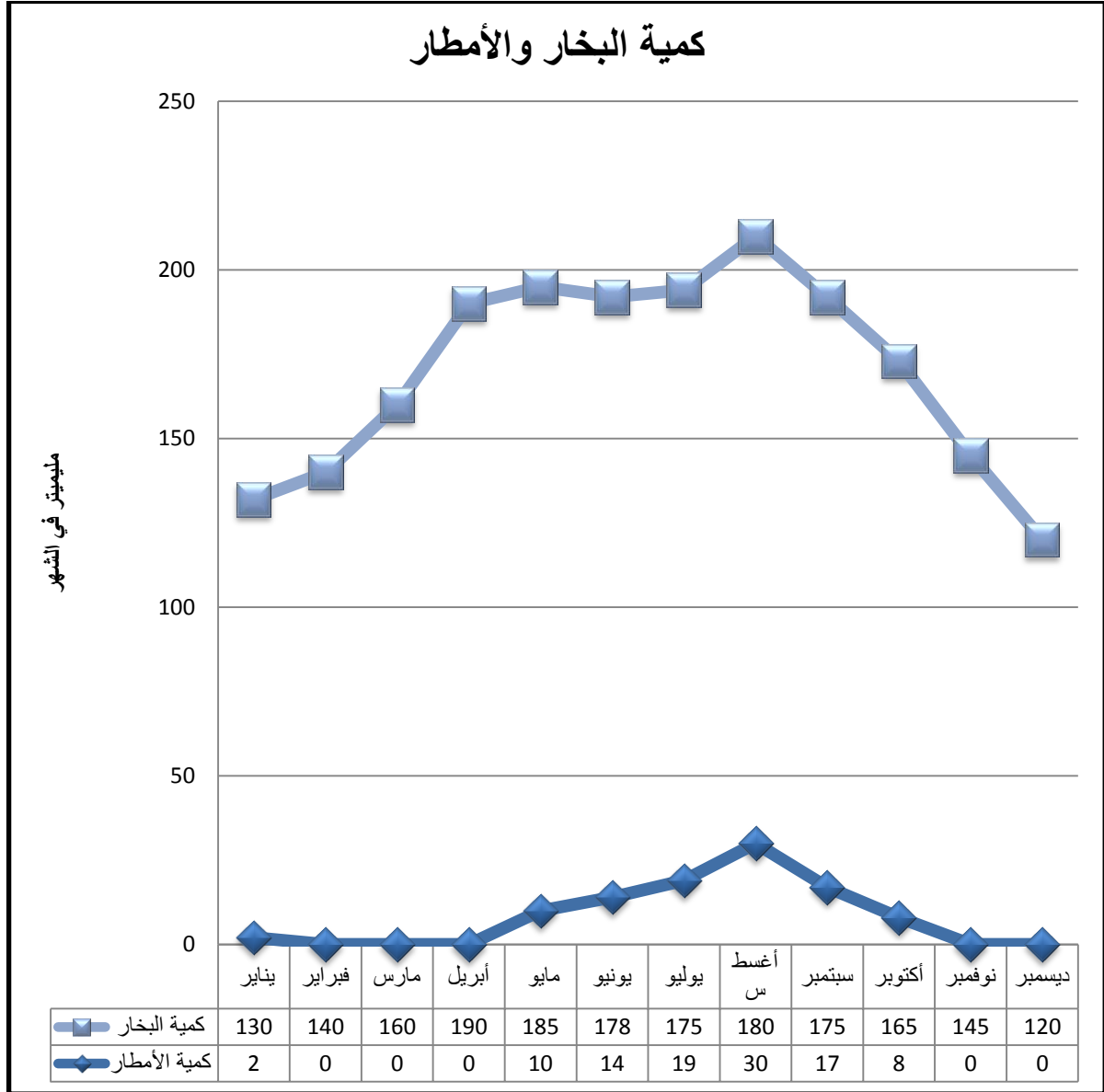
الشكل رقم (10): تمثيل بياني لدرجة الحرارة

المصدر: محطة مطار الحديدة للأرصاد الجوية



ب- الأمطار:

يتميز تساقط الأمطار بمدينة الحديدة بكونه قليل وغير منتظم حيث يتركز علي الشريط الساحلي للمدينة ويقدر متوسط التساقط ب 120 إلي 200 ملم سنويا. (كما يوضح الشكل رقم 11)



الشكل رقم (11) تمثيل بياني لكمية للبخار والأمطار

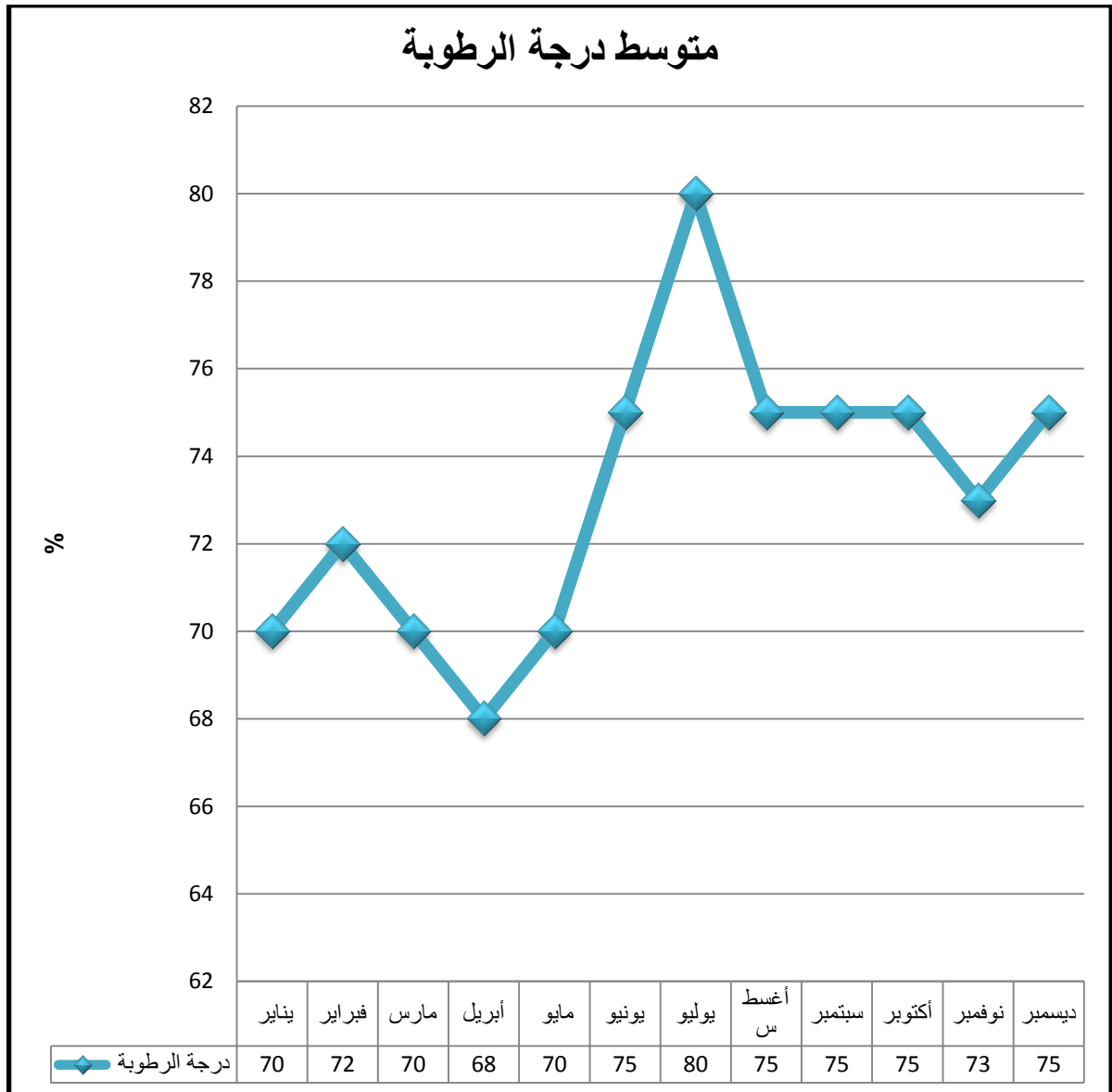
المصدر: محطة مطار الحديدة للأرصاد الجوية



ج-الرطوبة:

تعتبر حالة الرطوبة شبة مستقرة لمستوى الرطوبة النسبية وتتراوح معدلاتها الشهرية ما بين

70%-80% حيث تعتبر المناطق الساحلية ذات رطوبة عالية. (كما يوضح الشكل رقم 12)



الشكل رقم (12) تمثيل بياني لدرجة الرطوبة

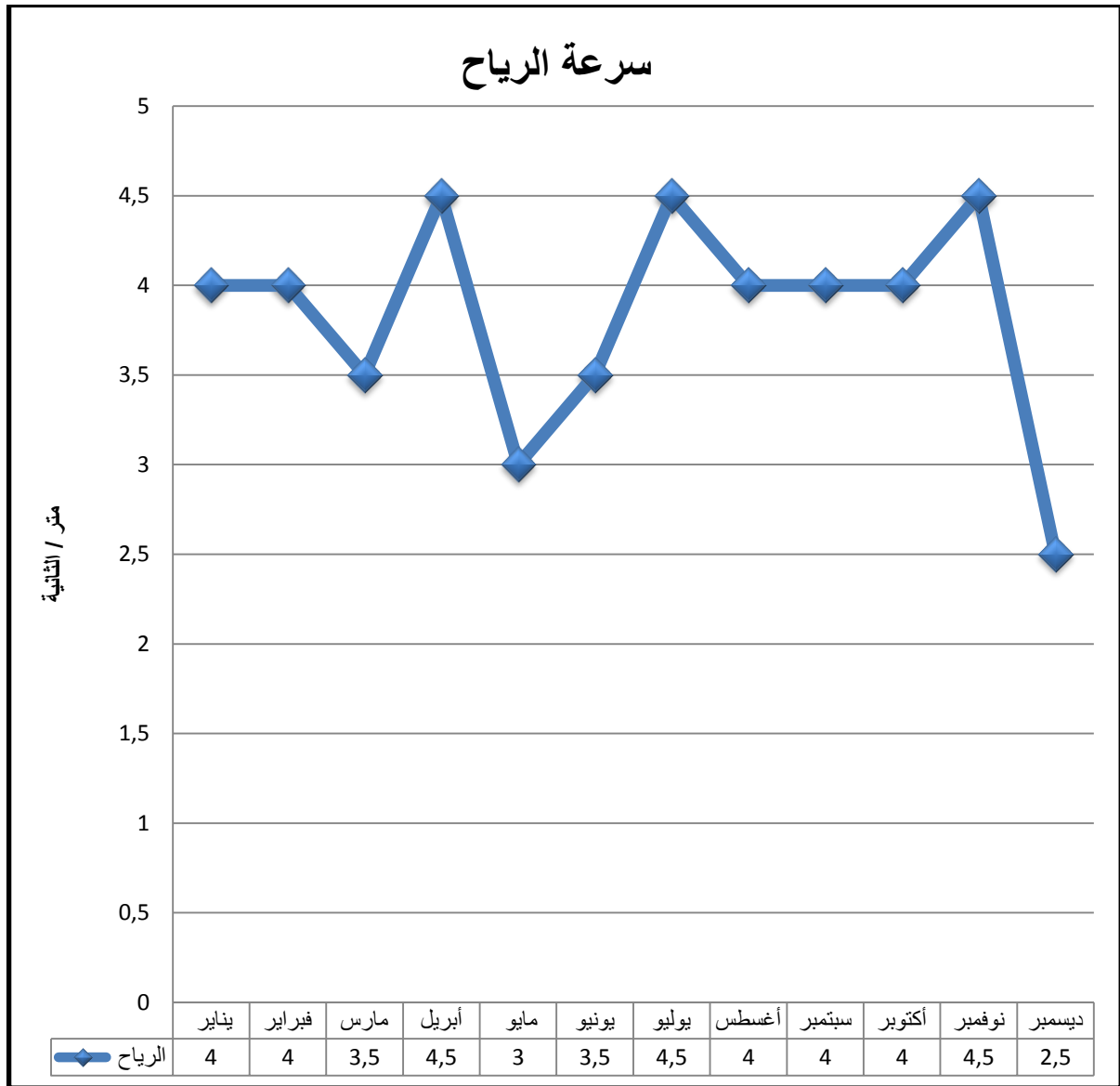
المصدر: محطة مطار الحديد للأرصاد الجوية



د-الرياح:

المعدلات الشهرية لسرعة الرياح اليومية في مدينة الحديدة عالية حيث تتراوح هذه القيم ما بين

2.5-4.5 متر/ثا. (كما يوضح الشكل رقم 13)



الشكل رقم (13) تمثيل بياني لسرعة الرياح

المصدر: محطة مطار الحديدة للأرصاد الجوية



3-3- اللحة الاجتماعية:

أ- السكان: عدد سكان المدينة حسب التعداد السكاني الأخير في سنة 2012 م (523255) نسمة.

ب- الفئات العمرية:

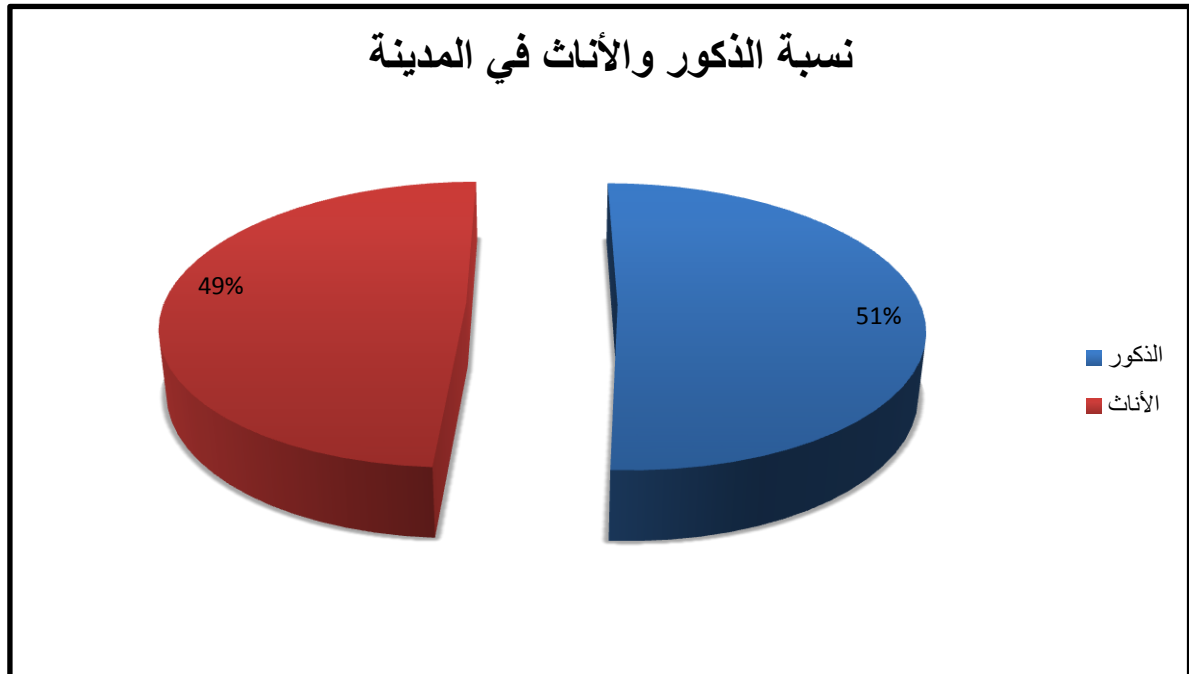
تعتبر الفئة من 15 إلى 64 سنة الأكثر على مستوى المدينة ومن حيث الجنس الذكور أكثر من الإناث عددياً. (كما هو موضح في الجدول رقم 01)

جدول رقم (01) الفئات العمرية للمدينة لسنة 2012

الفئات العمرية	ذكور	إناث	المجموع
من 0 إلى 14 سنوات	124572	120312	244884
من 15 إلى 64 سنوات	134498	129223	263721
من 65 فما فوق	7381	7270	14651
المجموع	266451	256805	523256

المصدر: من إعداد الطلبة

الشكل رقم (14): دائرة نسبية لنسبة الذكور والإناث في المدينة



المصدر: الطلبة



3-4- اللوحة العمرانية:

أ- السكنات:

يتكون النسيج العمراني لمدينة الحديدة من ثلاث مديريات وهم الحوك والميناء والحالي، وتعتبر مديرية الحالي أولهم من حيث المساحة وعدد السكنات تليها مديرية الحوك ثم مديرية الميناء والتي تتميز بكثافة سكنية عالية باعتبار نسيجها العمراني قديم والنواة الأولى في ظهور مدينة الحديدة. (كما يوضحه الجدول رقم 2)

جدول رقم (2): مساكن والأسر في المدينة لسنة (2004)

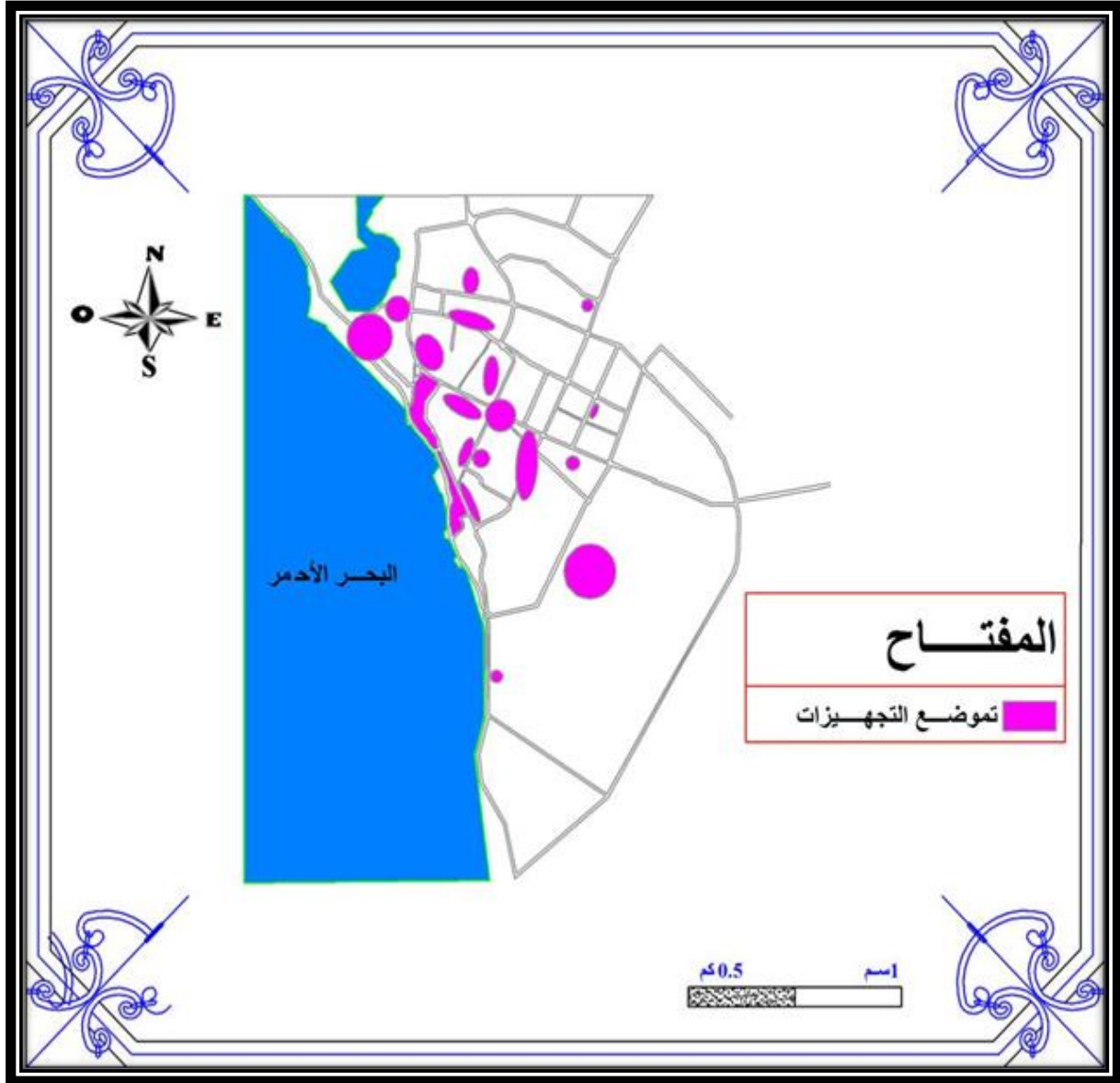
المديرية	المساحة_كم2	عدد_المساكن	عدد_الأسر	الكثافة س/هـ
الحوك	62	23896	22630	2505.95
الميناء	17	14640	13654	5402.53
الحالي	102	26201	24909	1647.75
المجموع	181	64737	61193	3185.41

المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على (المركز الوطني للمعلومات)



ب- التجهيزات:

الحديدة مدينة كبيرة وسريعة النمو تحتوي على عدد كبير من التجهيزات بشتى أنواعها، غير موزعة بشكل متوازن على أنحاء المدينة فغالبيتها تتموضع في شمال وغرب المدينة مما يشكل بعض الاحتياجات للأماكن الأخرى. (كما هو موضح في الشكل رقم 15).



الشكل رقم (15): موقع الأنشطة بنسبة للمدينة

المصدر: الطلبة



مدينة الحديدة تستحوذ علي عدد كبير وهام من التجهيزات المختلفة التي لها تأثير يفوق إطار المدينة.(كما هو موضح في الجدول رقم 03).

جدول رقم (03): مختلف الأنشطة للمدينة

التجهيزات	القطاع	التجهيزات	القطاع
-البنك المركزي. -القصر الجمهوري للحديدة. -البريد و المواصلات. البنك الأهلي اليمني. -مؤسسة الصرف الصحي للحديدة. -مكتب إذاعة الحديدة. -شركة النفط اليمنية. -مطار الحديدة الدولي.	الإداري	-كلية الآداب. -كلية علوم البحار و البيئة. -كلية الفنون الجميلة. -جامعة الإيمان. -مستشفى جامعي. -المعهد الوطني للعلوم الإدارية. -المعهد المهني الصناعي. -جامعة العلوم و التكنولوجيا. -الجامعة اليمنية.	التعليم العالي و البحث العلمي
-58 مدرسة أساسية. -ثانوية. -36 مدرسة أساسية ثانوي.	التربوي	-مستشفى العلفي. - مستشفى الثورة. - مستشفى العسكري. -12 مستشفى آخر.	الصحي
-51 مساجد. -ملعب العلفي.	رياضي واجتماعي	-Dream land. -حديقة المحافظ. -ملاهي الأحلام. - منتزه الدوار . - شاطئ الكتيب . - شاطئ الكورنيش . - حديقة الشعب. - منتجع الحديدة لاند . - 17 فندق .	السياحي
		-ميناء. -12 محطة بنزين. -سوق السمك. -سوق الذهبية. -6 أسواق للقات. -سوق الجملة للخضروات و الفواكه.	التجاري

المصدر: من إعداد الطلبة



ج-طرق المدينة:

تحتوي مدينة الحديد على طرق رئيسية واسعة في حالة جيدة يتراوح عرضها من 16-20متر تشكل المحاور الهيكلية للمدينة بحيث تربط مركز المدينة بمختلف المديرية، بالإضافة إلى وجود شبكة طرق ثانوية وثالثية تربط أجزاء المدينة بالمحاور الهيكلية ونسبة كبيرة منها غير مهياً تعيق الحركة الميكانيكية داخل المدينة. (كما هو موضح في الشكل رقم 16)



الشكل رقم (16): الطرق الرئيسية والفرعية للمدينة

المصدر: الطلبة



4-تقديم حي (7 يوليو، عينة الدراسة):

قامت وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري بتخطيط وتقسيم 60 هكتار من الأراضي البيضاء المملوكة للدولة بهدف جعلها مدينة سكنية حضرية لذوي الدخل المحدود المقيمين في المدينة.

4-1-أسباباختيار الحي:

- تواجد الحي في مجال التوسع المستقبلي لمدينة الحديدة.
- من الأحياء القليلة المخططة في المدينة.
- من أحدث أحياء المدينة.

4-2- الموقع والحدود:

يقع حي 7 يوليو في الشمال الشرقي لمدينة الحديدة ويحده:

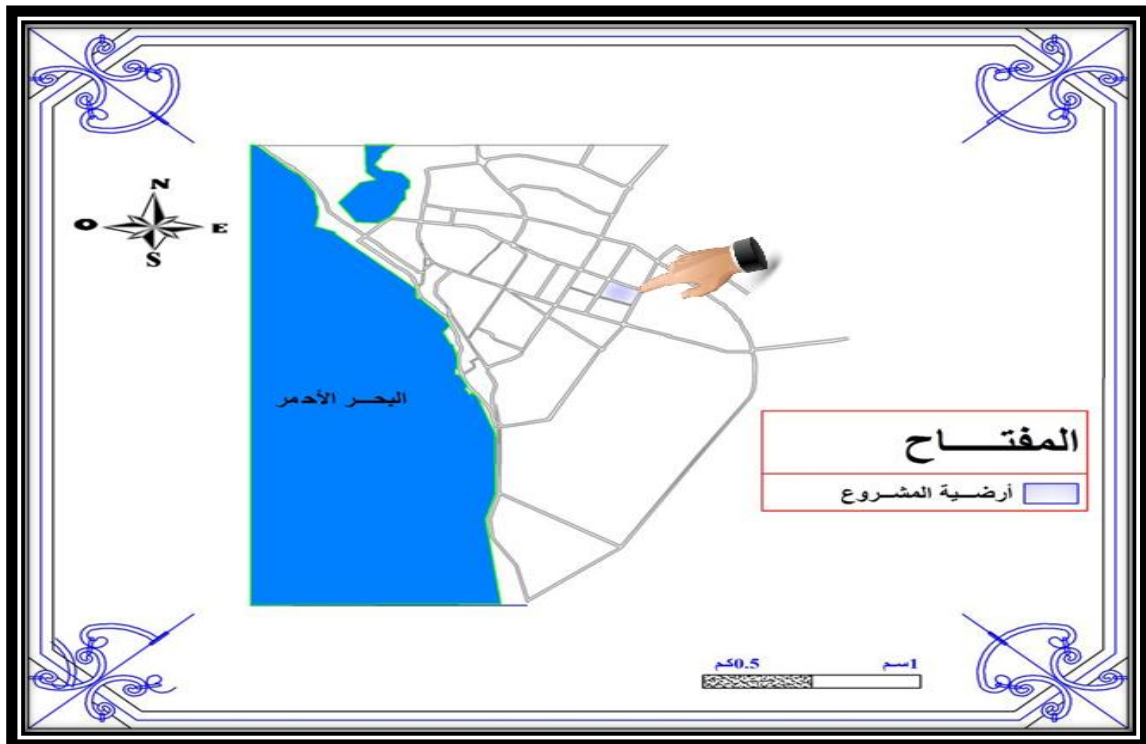
شمالاً: بعض من المباني.

جنوباً: أرضية شاغرة.

شرقاً: بعض من المباني.

غرباً: حي الشهداء.

(كما هو موضح في الشكل رقم 17).



الشكل رقم (17):موقع حي 7 يوليو بنسبة للمدينة

المصدر: الطلبة



4-3-دراسة الإطار المبني:



الشكل رقم (18) :الوضعية الحالية لحي 7 يوليو.

المصدر: الطلبة

تم تقسيم أرضية حي 7 يوليو إلى

جزيرات تتموضع بها المباني، تشكل

السكنات الفردية النسبة الكبيرة من البنايات

في الحي بالإضافة إلى سكنات جماعية

استنجرارية وسبعة تجهيزات

هي: مدرستين ومسجدين

مركز شرطة، مركز بريد وفندق.

(كما هو موضح في الشكل رقم 18)

4-3-1-السكن:

أ-العدد و المساحة:

عدد قطع الأراضي التي يتكون منها الحي 2569 قطعة أرض تتراوح مساحتها بين 126م² إلى

192م². (كما هو موضح في الجدول رقم 04)

جدول رقم (04) : عدد السكنات ومساحتها

عدد القطع	مساحة القطعة بـ (م 2)	المساحة بـ الهكتار
68	192	1.3
71	183	1.29
83	158	1.31
249	131	3.26
412	128	5.27
1686	126	21.24
المجموع (2569)		المجموع (33.68)

المصدر: الطلبة



ب-نوع السكن:

في اليمن لا يختلف السكن من حيث المسمى لأن كل السكنات ملك خاص وكيفية البناء على حسب مقدرة دخل الفرد مما يجمع في المكان الواحد، أو الوحدة السكنية من جماعي وفردى ولكن ملك لفرد واحد وهناك مزيج بين العمارات والسكن ذي الطابق الواحد أو الطابقين.(كما هو موضح في الشكل رقم (19)



الشكل رقم (19) : نوعية السكنات في الحي

المصدر: الطلبة

ج-الحالة:

أغلبية السكنات في حالة جيدة لكون الحي جديد (1998-2013) أما فيما يخص المواد المستخدمة في البناء لاحظنا ثلاثة أنواع هي:

- النوع الأول المسمى البلك وهو النوع السائد في الحي بنسبة 60%.
- النوع الثاني الطوب الأحمر بنسبة 35%.
- النوع الثالث بالأجور بنسبة 5%.

(كما هو موضح في الشكل رقم 20)



الشكل رقم (20): مواد البناء المستخدمة في الحي

المصدر: الطلبة

د-طوابق:

بعد المعاينة الميدانية للحي اتضح لنا أن الطوابق الموجودة تتراوح بين ط إلى ط+4. (كما هو موضح في الشكل رقم 21)



الشكل رقم (21): الارتفاعات في الحي

المصدر: الطلبة



ه-الواجهات:

هناك عاملين مشتركين في الواجهات العمرانية للحي وهي (الأقواس والقمرية) لذا نجد نوعين من

الواجهات في الحي هما:

ه-1-الواجهات التقليدية:

تحتوي على الزخارف

القديمة المطرزة بالجبص

وتعرف بأقواسها .

(كما هو موضح في الشكل رقم 22)



الشكل رقم (22): نمط الواجهات القديمة

المصدر: الطلبة

ه-2-الواجهات الحديثة:

الأكثر استخداما في الحي وتتميز هذه

الواجهة بالحجر الأبيض.

(كما هو موضح في الشكل رقم 23)



الشكل رقم (23) : نمط الواجهات الحديثة

المصدر: الطلبة



ه-3-القمرية:



الشكل رقم (24) : شكل القمرية

المصدر: الطلبة

رغم تباعد السنين واختلاف الأذواق و التطور الحضري فقد حافظ العقد أو القمرية في اليمن على خصوصية الجمال المعماري والإبداع المميز، ويعم استخدام القمرية جميع أنماط العمارة سواء البيوت أو الدوائر الحكومية والمكاتب التجارية وغيرها.

وهي عبارة عن شكل نصف دائري شفاف من حجر الألباستر، سمكه 01 سم يثبت في فتحات أعلى النوافذ والأبواب، وقبل الشروع في تنفيذ العمل في فن القمرية، لا بد من تحديد المسافات والمقاسات بدقة ويتم استشارة صاحب المنزل عن ذوقه، ورغبته، والشكل واللون المراد للقمرية والقمرية ابتدعها المعمار اليمني لتأمين الإضاءة الداخلية بعد إغلاق النوافذ الخشبية التي يترتب على إغلاقها ليلاً أو نهاراً فقدان الإضاءة الطبيعية وصفائها، ويرى بعض الباحثين أن سبب التسمية يرجع لبياضها الناصع الذي تتميز بها أن النور الذي ينفذ منها يكون أبيض صافياً أشبه بضوء القمر. (كما هو موضح في الشكل رقم 24)

4-3-2-التجهيزات: يتواجد في الحي بعض التجهيزات المتمثلة في:

- مدرستين (ابتدائي وثانوية).
- مسجدين، مركز بريد، مركز شرطة، فندق. (كما هو موضح في الشكل رقم 25)



الشكل رقم (25): نوع وموقع التجهيزات في الحي

المصدر: الطلبة



4-4- الإطارات الغير مبني:

أ-الطرق:

لاحظنا وجود أربع أنواع من الطرق في الحي المدروس وهي كالاتي:

-طرق رئيسية: نوعان وهما.

• النوع الأول: تكون بعرض 16م و هي في حالة جيدة.

• النوع الثاني: تكون بعرض 12م و هي في حالة جيدة.

-طرق ثانوية: تكون بعرض 8م و هي في حالة متوسطة.

-طرق ثالثية: تكون بعرض 4م و هي في حالة رديئة.

(كما هو موضح في الشكل رقم 26)



الشكل رقم (26) : نوع وأبعاد الطرق في الحي

المصدر: الطلبة



ب-المساحات الخضراء:

لاحظنا من خلال معاينتنا للحي انعدام في المساحات الخضراء بكل أشكالها عدا بعض الأشجار
نتيجة لاجتهاد شخصي من بعض السكان.(كما هو موضح في الشكل رقم 27)



الشكل رقم (27): المساحات الخضراء

المصدر: الطلبة



الشكل رقم (28):موقع الساحات العمومية في الحي

المصدر: الطلبة

ج-الساحات العمومية و اللعب:

من خلال معاينتنا الميدانية للحي لاحظنا
وجود 9 ساحات عمومية و لعب مختلفة
الأشكال والأحجام ولكن تفتقر لأدنى
معايير وشروط الساحات العمومية و اللعب.
(كما هو موضح في الشكل رقم 28)



د-مواقف السيارات:

من خلال المعاينة الميدانية للحي لاحظنا انعدام مواقف السيارات نتج عنه تشويه في منظر الشوارع.

(كما هو موضح في الشكل رقم 29)



الشكل رقم (29): مواقف السيارات في الحي

المصدر: الطلبة

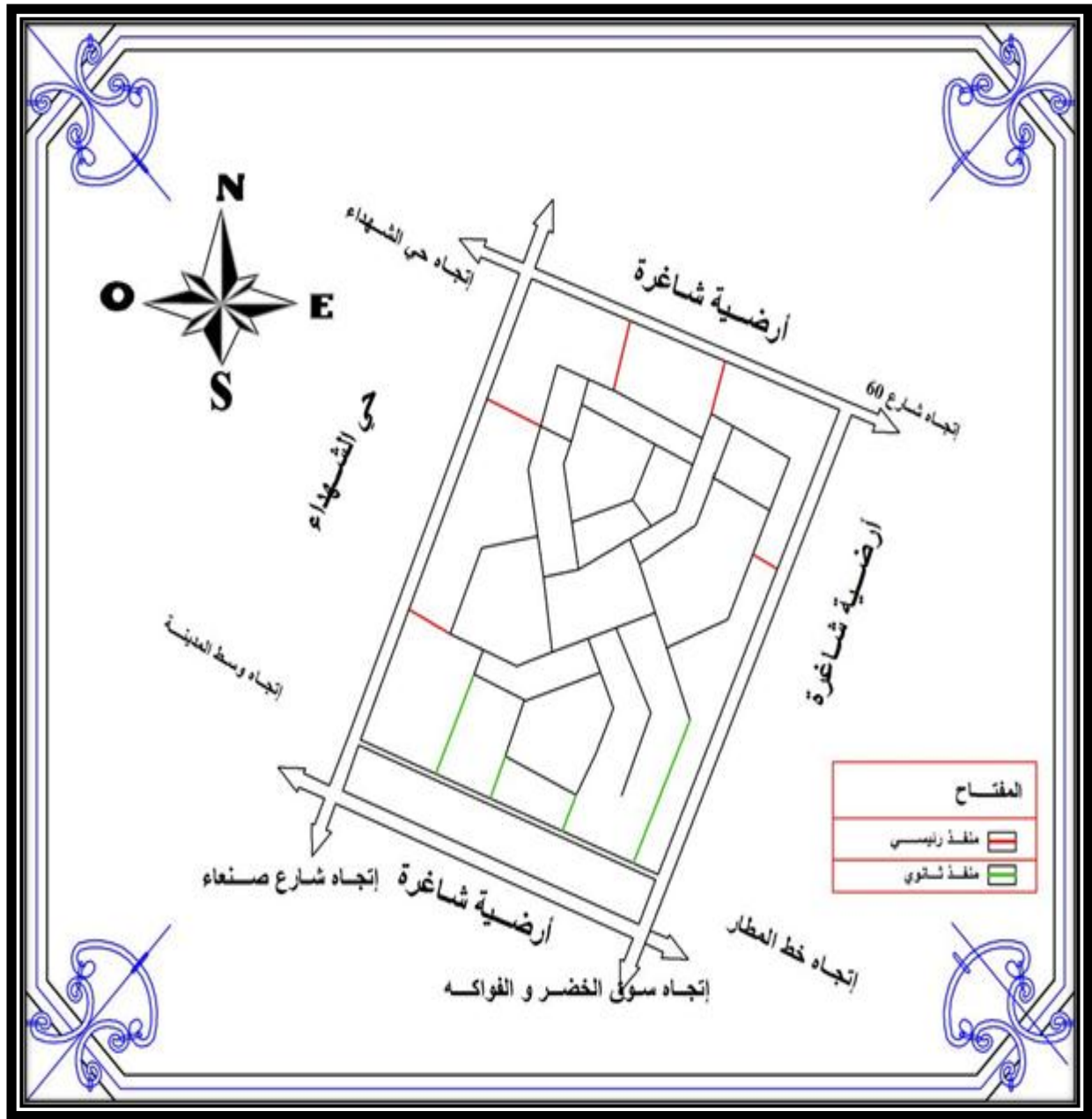
ه-المنافذ:

هناك 5 منافذ رئيسية موزعة في حي (7 يوليو) نذكر منها:

- المنفذ الشرقي: الرابط بين حي (7 يوليو) والطريق المؤدي لسوق الحلقة.
- منفذان شماليان: بين حي (7 يوليو) و حي الشهداء و الطريق رقم 60.
- منفذ الشمال الغربي: بين حي (7 يوليو) ووسط حي الشهداء و الطريق المؤدي لوسط المدينة.
- المنفذ الغربي: بين حي (7 يوليو) و الطريق المؤدي إلى وسط المدينة و حي الشهداء.

كما يتواجد على مستوى حي (7 يوليو) 4 منافذ ثانوية كلها من الجهة الجنوبية.

(كما هو موضح في الشكل رقم 30)



الشكل رقم (30): منافذ الحي

المصدر: الطلبة



5-تقديم الجمهورية الجزائرية:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية دولة عربية تقوم الدولة على ثوابت وطنية هي الإسلام والعروبة والأمازيغية والأرض والتاريخ الطويل، والثقافة المشتركة والجزائر هيا أكبر بلد أفريقي وعربي من حيث المساحة، والعاشر عالميا، المرتبة التي صعد إليها بعد انفصال جنوب السودان عن السودان في 9 يوليو 2011، تقع في شمال غرب القارة الأفريقية، تطل شمالا على البحر الأبيض المتوسط ويحدها من الشرق تونس وليبيا ومن الجنوب مالي والنيجر ومن الغرب المغرب وموريتانيا والصحراء الغربية.

(كما هو موضح في الشكل (31))



الشكل رقم (31): موقع وحدود الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المصدر: الطلبة



6-تقديم ولاية المسيلة:

أنشأت هذه الأخيرة إثر التقسيم الإداري لسنة 1974، بموجب الأمر 69/74 المؤرخ في 1974/07/20 بعدما كانت تابعة لولاية سطيف، تتربع على مساحة قدرها 18175 كم²، وهي تضم حاليا 15 دائرة و 47 بلدية يحدها:

شمالا : ولايات سطيف، برج بوعرييج، بويرة.

جنوبا: ولاية باتنة.

جنوب الشرقي: ولاية بسكرة.

شرقا: ولاية المدية.

غربا: ولاية الجلفة.

(كما هو موضح في الشكل رقم 32)



الشكل رقم(32):خريطة لموقع ولاية المسيلة

المصدر: الطلبة

7-تقديم مدينة بوسعادة:

تعتبر مدينة بوسعادة من أهم المدن التي تقع ضمن إقليم ولاية المسيلة نظرا لما لها من إمكانيات مجالية اجتماعية وثقافية، وكذلك بالنسبة لموقعها الاستراتيجي حيث نجدها تقع عند تقاطع محورين رئيسيين ينتميان إلى شبكة الطرق الوطنية هما الطريق الوطني رقم 08 (الجزائر- بسكرة) والطريق الوطني رقم 46 (المسيلة - الجلفة) فهي تعتبر إذا همزة وصل بين الشمال والجنوب ونتيجة للنمو العمراني السريع في العشرية الأخيرة تبين أن ثلثي مساحة المدينة مبني وربعا سكنات غير قانونية وتضارب في الأشكال العمرانية واتساع الفجوة بين الأنسجة القديمة والحديثة والمناطق السكنية الجديدة و التجزئات فظهرت أحياء كبرى مكتظة سكانيا فاقدة الانسجام مع الشروط العمرانية (الهوية والخصوصية)مهملة بذلك تراثها القديم (قصر بوسعادة) وضياع سمعة المدينة السياحية.

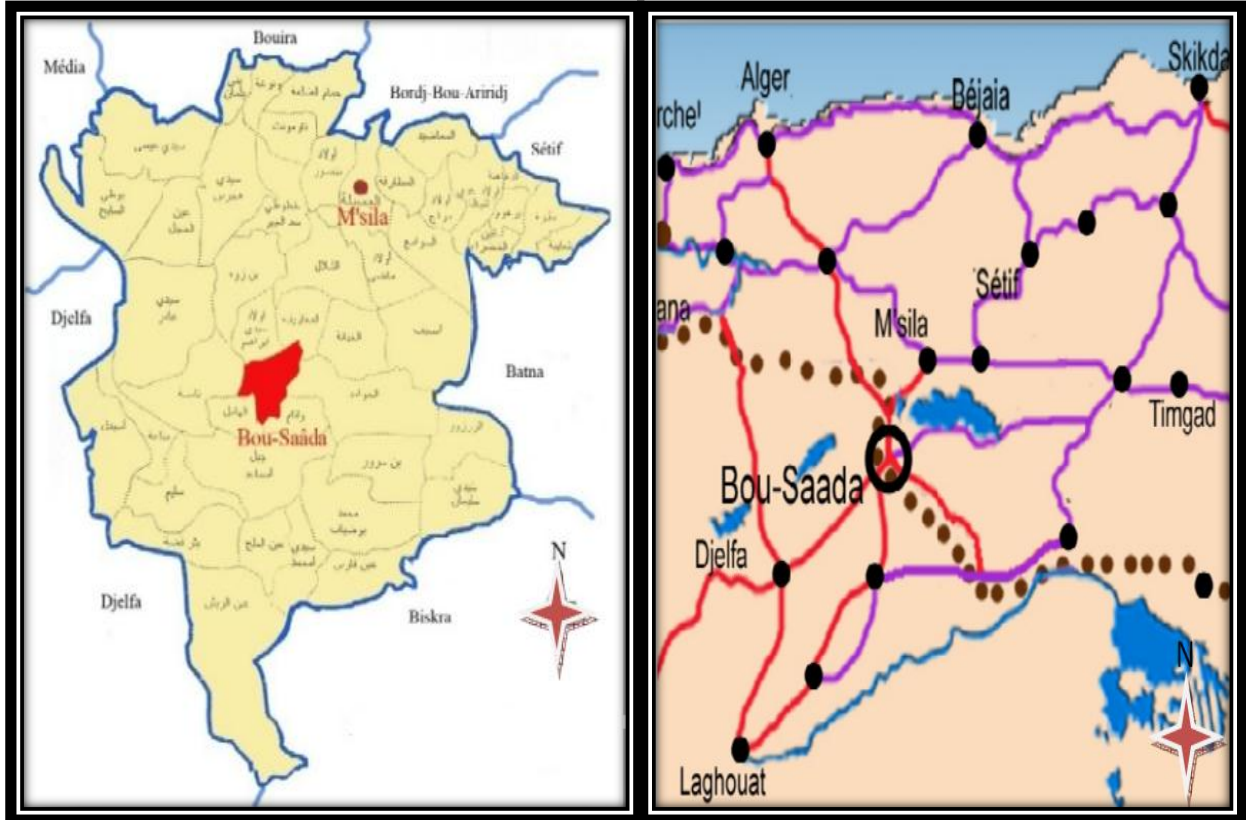


1-7-الموقع الإداري:

تقع بوسعادة في الجزء الجنوبي لولاية المسيلة حيث يحدها من الشمال أولاد عيسى براهيم و من الشمال الشرقي لمعاريف و من الشرق بلدية لحوامد و من الغرب بلدية التمسه و من الجنوب الغربي كل من بلديتي ولتام و الهامل، و تغطي بلدية بوسعادة مساحة قدرها (255 كم2).

2-7-الموقع الجغرافي:

تقع مدينة بوسعادة على السفوح الشمالية لسلسلة جبال أولاد نايل بالأطلس الصحراوي محصورة بين كتل جبلية من الجهة الشمالية و الشمالية الغربية و كذلك الجنوبية و بين المناطق المنخفضة في الجهة الجنوبية الشرقية و الشرقية، كما أنها تقع في الجهة الجنوبية الغربية لحوض شط الحضنة على خط طول (4.11") درجة شرقا و خط عرض (35.13") درجة شمالا. (كما هو موضح في الشكل رقم 33)



الشكل رقم (33): خريطة لموقع المدينة بنسبة للولاية

المصدر: الطلبة



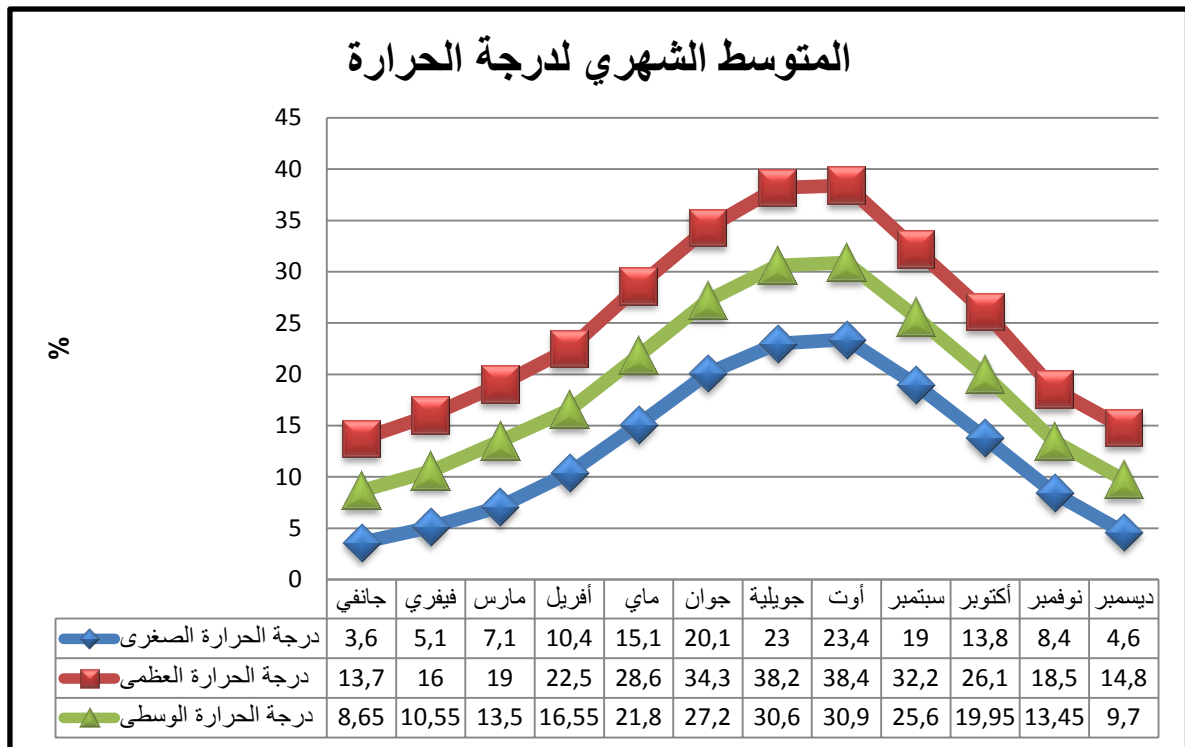
7-3- اللوحة البيئية:

7-3-1- المناخ:

يتميز مناخ بلدية بوسعادة بشتاء بارد قليل الأمطار وصيف حار و جاف على غرار المناخ القاري، إذ موقعها الجغرافي بين منطقتين متباينتين حيث تعتبر منطقة انتقالية بين مناخ شبه رطب بالشمال و آخر جاف بالجنوب، هذا ما يفسر تعرضها لتيارات هوائية شمالية باردة شتاء وجنوبية حارة صيفا، في ما يلي نستعرض عناصر المناخ بشيء من التفصيل.

أ-درجة الحرارة:

بلغ متوسط درجات الحرارة 9°C م مع 3.6°C م كحد أدنى وهنا يجب الإشارة أنه تم تسجيل درجات حرارة أدنى من -3°C م خلال فصل الشتاء، أما في فصل الصيف فمعدل درجات الحرارة القصوى المسجلة بلغت 38.4°C م وأعلى درجة حرارة مسجلة بلغت 45°C م تراوح الفارق الحراري بين الليل و النهار بين 10.1°C م و 15.2°C م. (كما هو موضح في الشكل رقم 34)



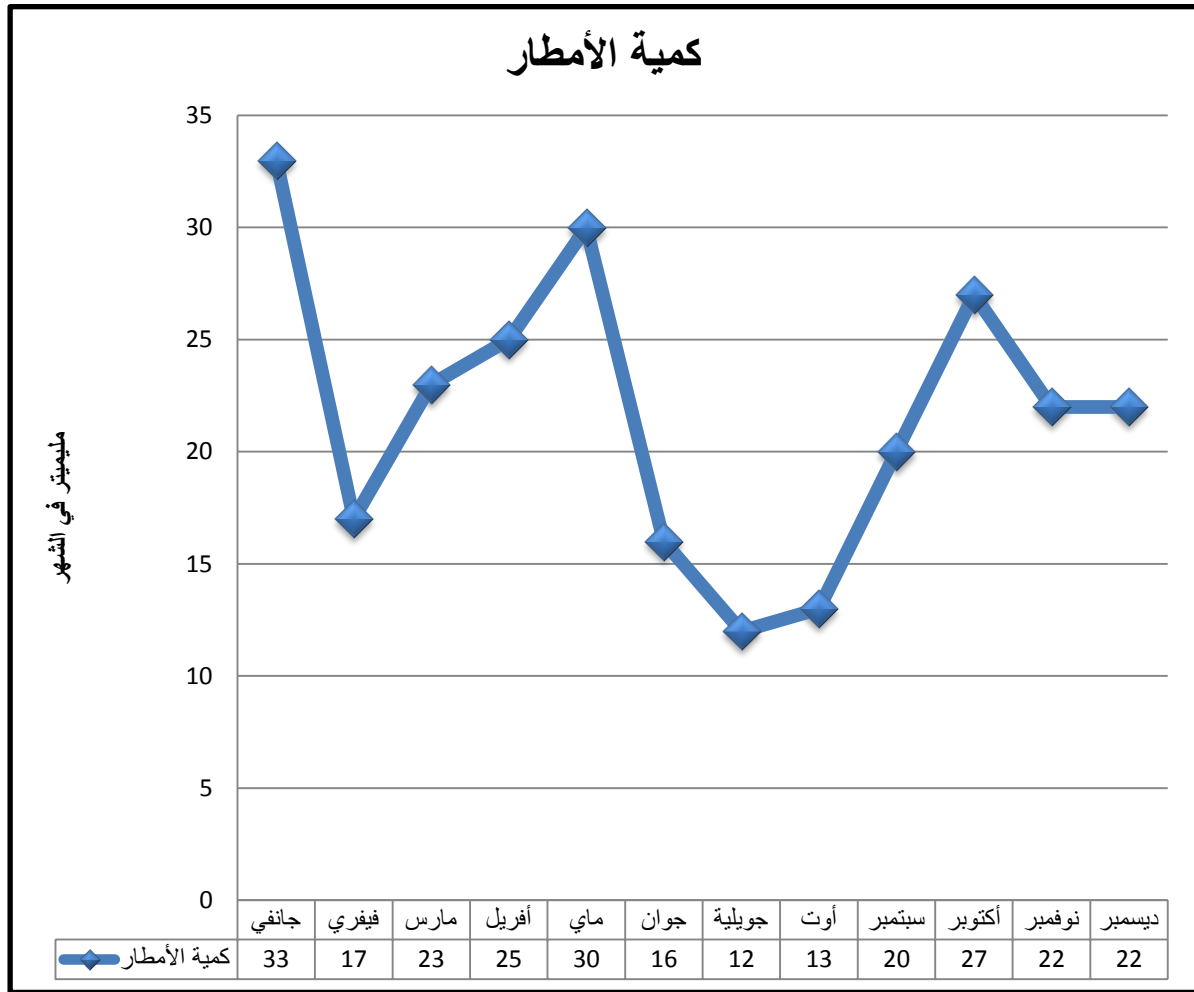
الشكل رقم (34): تمثيل بياني لدرجة الحرارة

المصدر: محطة الأرصاد الجوية عين الديس بوسعادة، 2008.



ب- الأمطار:

حسب معطيات الأرصاد الجوية الواردة من محطة مطار الديس فإن المتوسط السنوي للتساقط لا يتعدى 262 مم في السنة، في الفترة الممتدة ما بين 1997 و2008 معدل كمية التساقط لم تتعدى 178 مم في السنة، أما فيما يتعلق بالجليد تم تسجيل 30 يوما يتشكل فيه الجليد خلال السنة. (كما هو موضح في الشكل رقم 35)



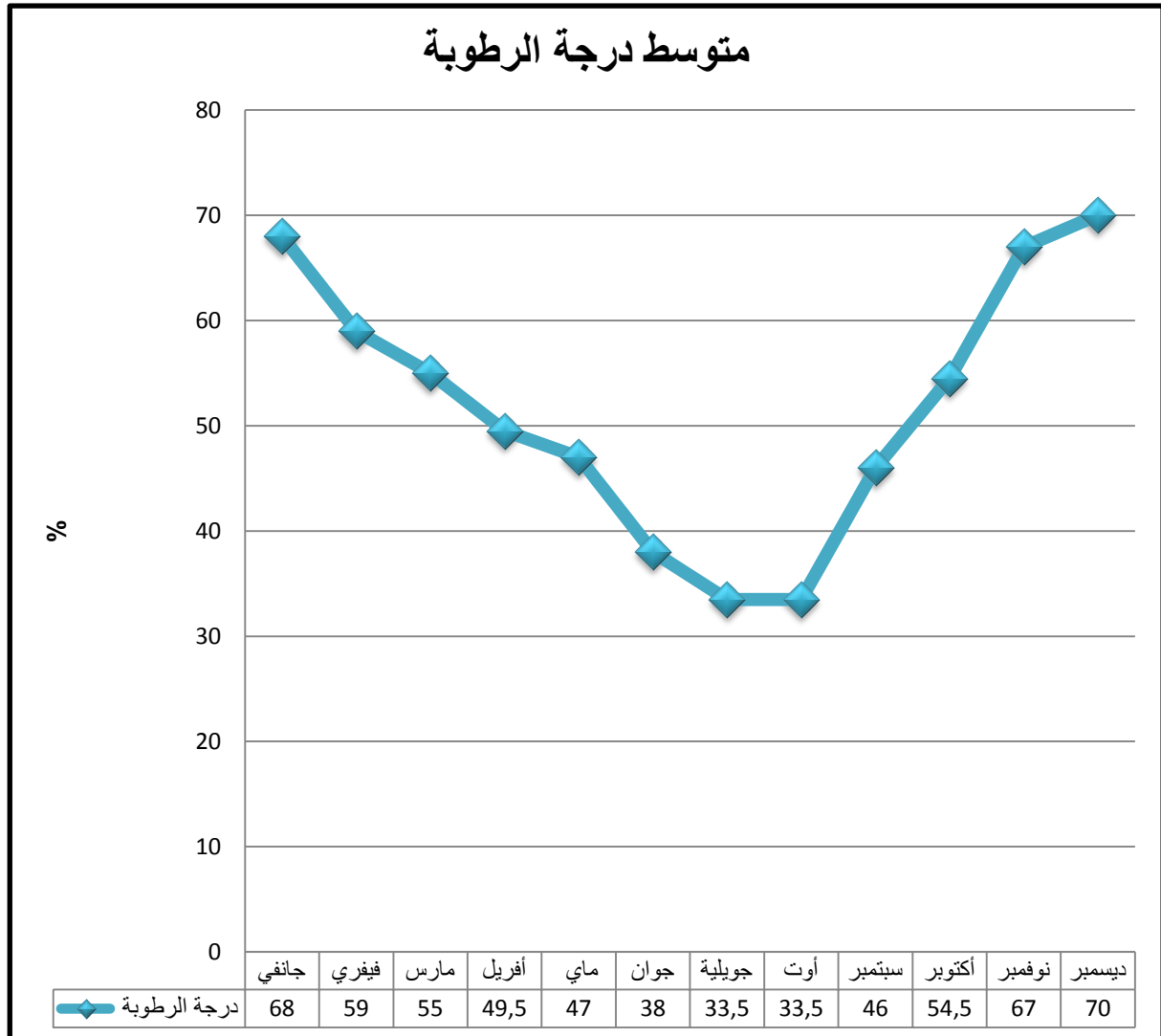
الشكل رقم (35) : تمثيل بياني لكمية التساقط

المصدر: محطة الأرصاد الجوية عين الديس بوسعادة، 2008.



ج-الرطوبة:

تتراوح نسبة الرطوبة بين 40% و60% مع حد أدنى يقدر بـ 21% خلال فصل الصيف، فدرجة الحرارة المرتفعة و الرطوبة المنخفضة تجعل صيف بوسعادة أكثر حرارة و جفافاً. (كما هو موضح في الشكل رقم 36)



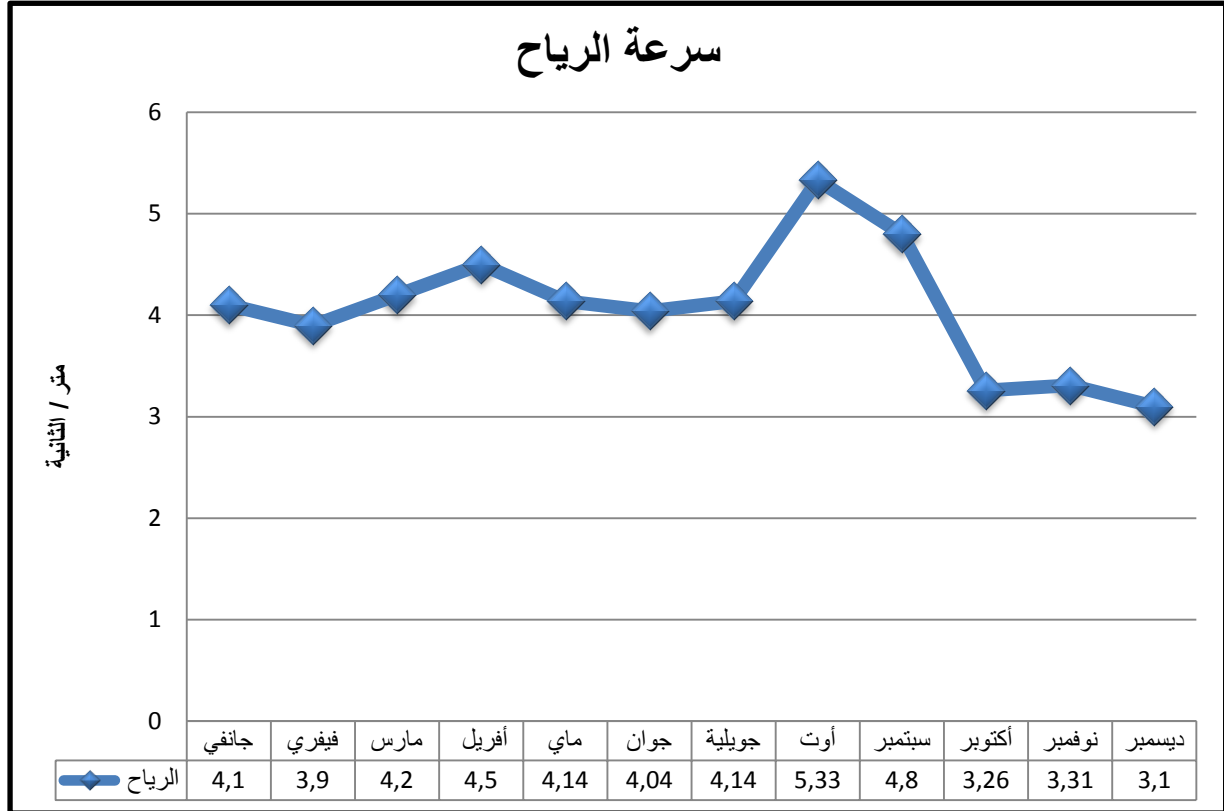
الشكل رقم (36) : تمثيل بياني لدرجة الرطوبة

المصدر: محطة الأرصاد الجوية عين الديس بوسعادة، 2008.



د-حركة الرياح:

يوضح الجدول التالي سرعة الرياح و اتجاهها في الفترة الممتدة بين سنة (1997) إلى غاية سنة (2008). (كما هو موضح في الشكل رقم 37)



الشكل رقم (37): تمثيل بياني لسرعة الرياح

المصدر: محطة الأرصاد الجوية عين الديس بوسعادة، 2008.

4-7-اللمحة الاجتماعية:

أ-السكان:

إن التطور السكاني من بين العوامل المهمة في معرفة وتيرة توسع ونمو المدينة، وكذلك مدى استقطابية المدينة للسكان، والعوامل المتكئة في زيادة عدد السكان، و من الجدول أن معدل النمو السكاني في المدينة انخفض من 2.71% سنة 1998 ليصل إلى 2.69% سنة 2008.

(كما هو موضح في الجدول رقم 5)



جدول رقم (5): نمو سكان بوسعادة

السنة	1966	1977	1987	1998	2008
عدد السكان	26021	50369	69620	102245	123236
معدل النمو	6.75	3.4	5.44	2.71	2.69

المصدر: مديرية الإحصاء لبلدية بوسعادة سنة 2008

ب- الفئات العمرية:

تعتبر الفئة الأقل من 19 سنة الغالبة في التركيبة السكانية لمدينة بوسعادة أما من حيث الجنس فعدد الإناث أكثر من عدد الذكور. (كما هو موضح في الجدول رقم 6)

جدول رقم (6): الفئات العمرية لسكان مدينة بوسعادة

العمر	عدد الذكور	عدد الإناث	المجموع
من 0-5 سنة	16442	17151	33593
من 6-15 سنة	16824	17515	34339
من 16-19 سنة	12401	12438	24839
من 20-29 سنة	9580	9975	19555
من 30-59 سنة	12512	12209	24721
أكثر من 60 سنة	1560	2113	3673
المجموع	57921	65315	123236

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية بوسعادة 2008.

5-7- اللوحة العمرانية:

أ- تطور الحظيرة السكنية للمدينة:

عرفت مدينة بوسعادة في الفترة الممتدة ما بين 1987-1998 ارتفاعا في الحظيرة السكنية قدر ب 3114 وحدة سكنية غير أنها لم تتماشى ومعدل النمو السكاني مما سجل ارتفاع في معامل شغل المسكن وبالنسبة للفترة ما بين 1998-2008 عرفت زيادة تقدر ب 3306 وحدة سكنية مما سجل انخفاض



محسوس في معامل شغل المسكن قدر ب7.7. (كما هو موضح في الجدول رقم 07)

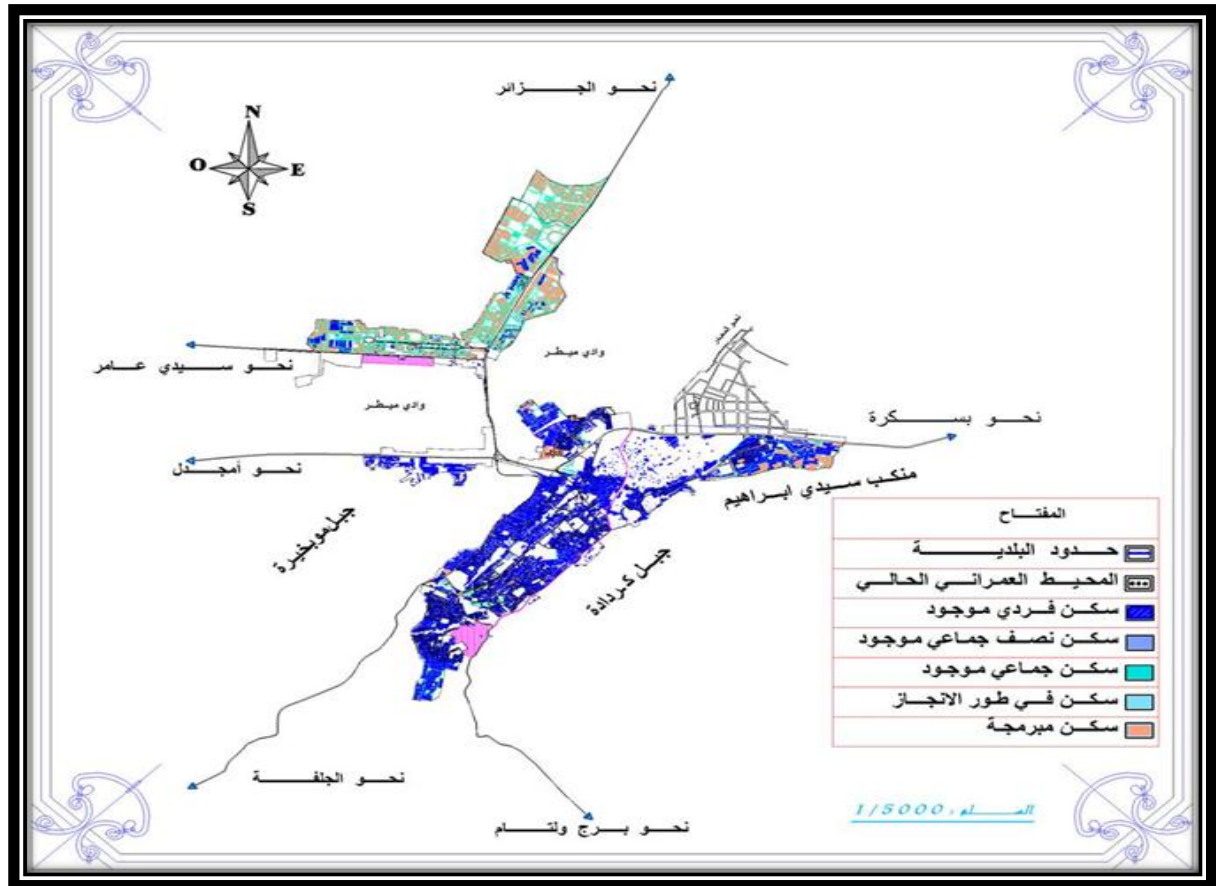
جدول رقم (7): تطور الحظيرة السكنية للمدينة

السنة	1977	1987	1998	2008
عدد السكنات	6680	9614	12728	16034
معامل شغل المسكن	7.5	7.2	8	7.7

المصدر: مكتب الإحصاء ببلدية بوسعادة 2008.

ب-توزيع السكنات في المدينة :

ينقسم توزيع السكنات في مدينة بوسعادة إلى قسمين ،قسم أغلبيته سكن فردي مع وجود بعض السكنات الجماعية و يقع في المدينة القديمة، و القسم الآخر أغلبيته سكن الجماعي مع وجود بضعة سكنات فردية و يقع في منطقة التوسع المستقبلي للمدينة. (كما هو موضح في الشكل رقم 38)



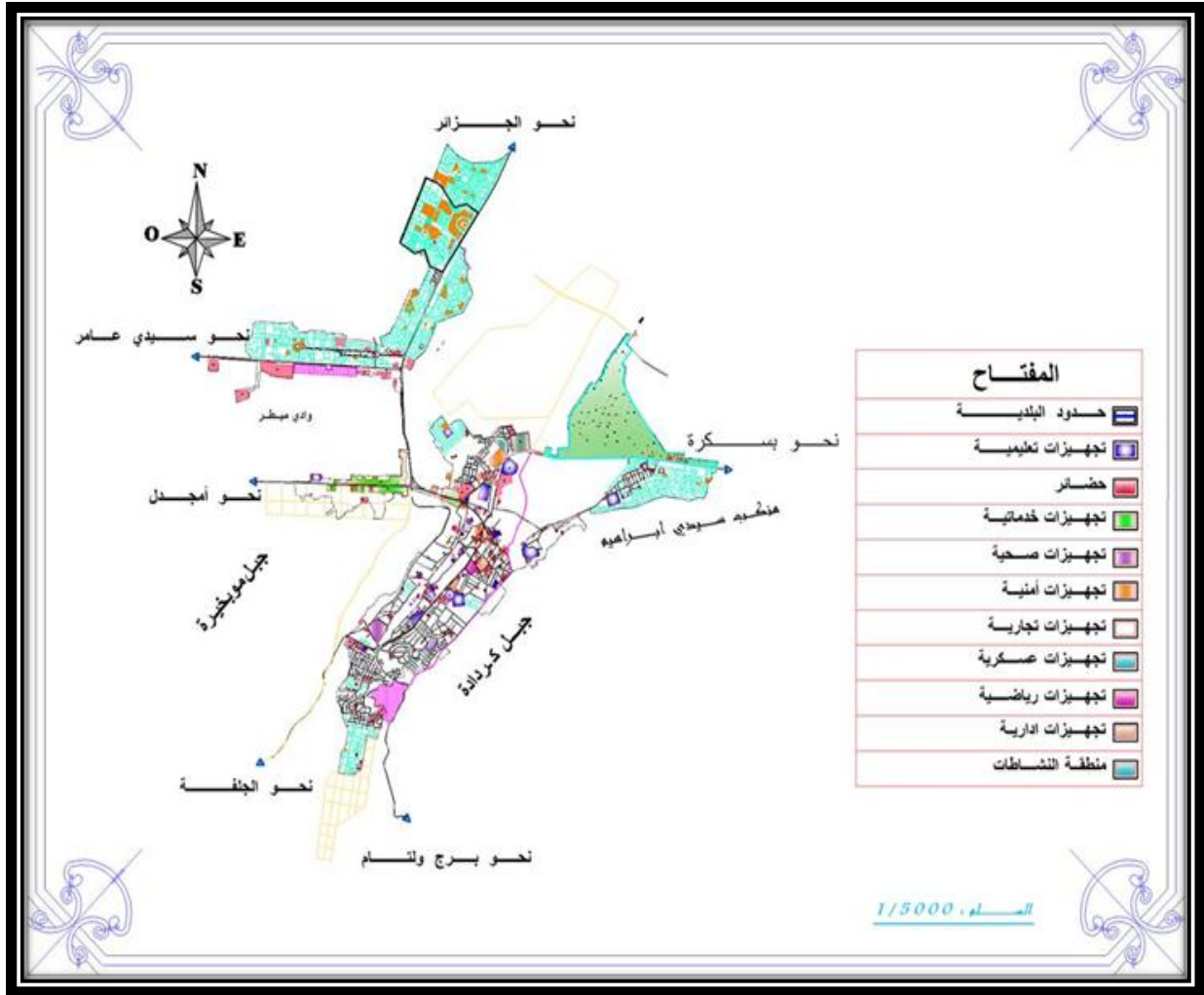
الشكل رقم (38) : سكنات المدينة

المصدر: فرع التعمير



ج-تجهيزات المدينة:

تعد التجهيزات عنصر مهم في المدينة نظرا للدور الذي تلعبه في التنمية، و مدينة بوسعادة يتواجد بها عدد كبير من التجهيزات أغلبها تتموضع في وسط المدينة و هذا ما يبين أن المبدأ المختار في عملية التهيئة هو مبدأ المركزية. (كما هو موضح في الشكل رقم 39)



الشكل رقم (39): تموضع التجهيزات بالنسبة للمدينة

المصدر: فرع التعمير



مدينة بوسعادة تستحوذ علي عدد كبير وهام من التجهيزات المختلفة كما هو موضح في الجدول رقم 8.

جدول رقم (8) : تصنيف التجهيزات في المدينة

القطاع	التجهيزات	القطاع	التجهيزات
أمني	-الدرك الوطني. -القطاع العسكري. -ثكنة عسكرية. -أمن الدائرة. -الأمن الحضري. -الحماية المدنية.	الإداري	-مقر الدائرة. -مقر البلدية. -محكمة. -الوكالة العقارية. -بريد الجزائر. -الشركة الوطنية للتأمين.
الصحي	- مستشفى. -القطاع الصحي. -عيادة متعددة الخدمات. -قاعة علاج. -المصلحة الطبية الجراحية	التربوي	-4 ثانويات. -8 مدارس أساسية للطور الثالث. -38 مدرسة أساسية للطور الأول و الثاني. -مركز الفنادق و السياحة.
التجاري	-سوق مغطى. -سوق غير مغطى. -سوق أسبوعي. -سوق الصناعات التقليدية.	رياضي واجتماعي	-دار الشباب. -متحف. -اتحاد الشبيبة الجزائري -الكشافة الإسلامية. -النادي الرياضي للهواة. -الرابطة الوطنية للفنون القتالية. -مقر أمل بوسعادة. -الملعب البلدي و ملعب جوارى. -قاعة متعددة الرياضات.
السياحي	-5 فنادق		

المصدر: من إعداد الطلبة



د- طرق المدينة :

تعتبر مدينة بوسعادة نقطة تقاطع بين المحاور الأربعة في الجزائر (شمال . جنوب)

(غرب . شرق) تتقاطع على مستواها ثلاثة طرق وطنية رقم (8 . 89 . 46)

وثلاثة طرق ولائية رقم (3 . 5 . 4) بالإضافة إلى طريق بلدي وحيد.

(كما هو موضح في الشكل رقم 40)



الشكل رقم (40): طرق المدينة

المصدر: فرع التعمير



8-تقديم الحي (عينة الدراسة): تقع عينة الدراسة المأخوذة من مخطط شغل الأرض رقم 09 في المنطقة الحضرية الجديدة لمدينة بوسعادة

8-1-أسباب اختيار الحي:

- من الأحياء الجديدة للمدينة.
- أنشئ الحي وفق أدوات التهيئة و التعمير.
- قرب الحي من أرضية المشروع.

8-2-الموقع والحدود:

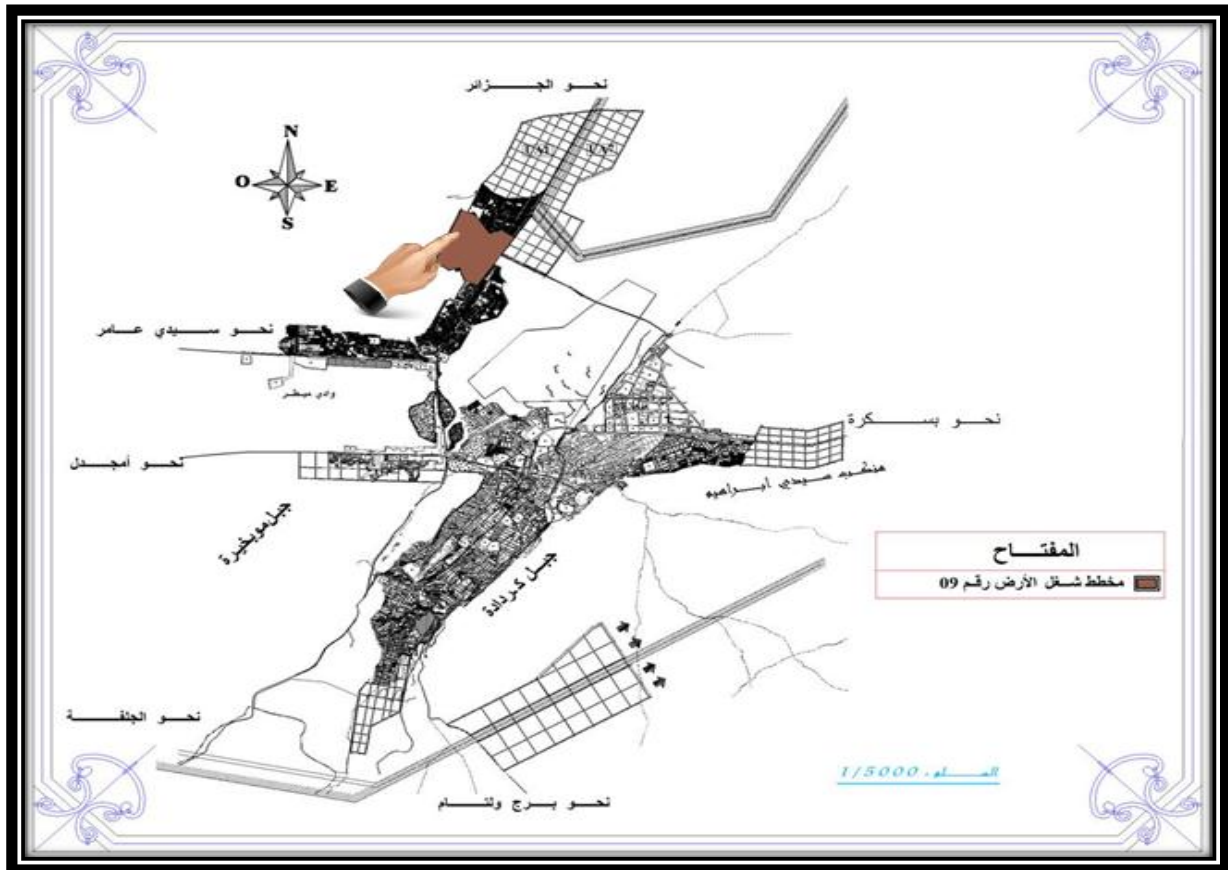
يقع مخطط شغل الأرض رقم (9) في قطاع التعمير الجديد للشمال الغربي من مدينة بوسعادة يحده ما يلي:

شمالاً: مخطط شغل الأرض رقم (1).

جنوباً: أراضي شاغرة.

شرقاً: الطريق الوطني رقم (8).

غرباً: أراضي شاغرة. (كما هو موضح في الشكل رقم 41)



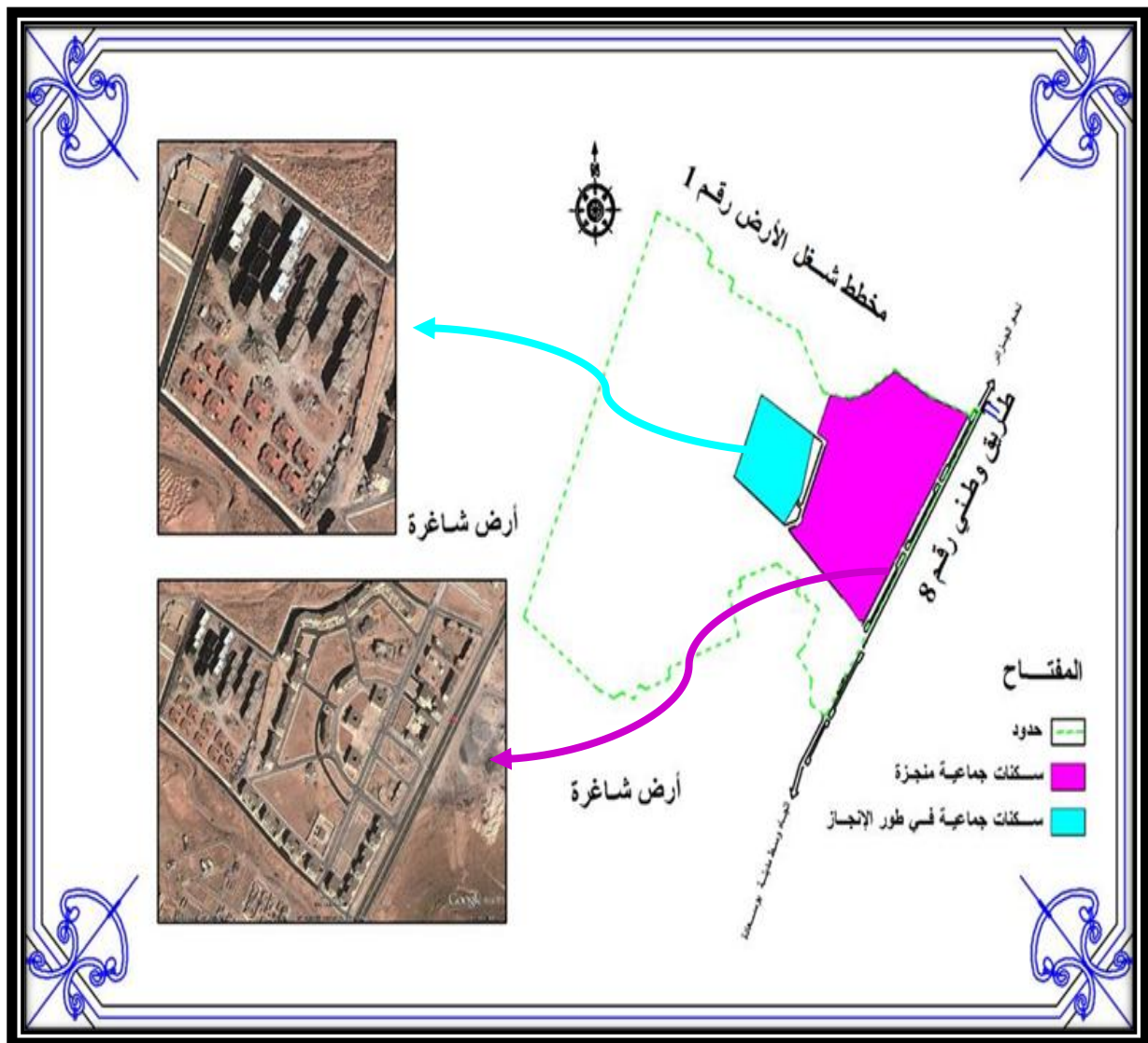
الشكل رقم (41): موقع الحي بنسبة للمدينة

المصدر: فرع التعمير



3-8-دراسة الإطار المبني :

تقدر المساحة المقترحة لإنجاز مخطط شغل الأرض رقم(09) ب 81.86 هكتار منها 14.56 هكتار مبنية تحتوي على 666 مسكن جماعي منجزة موزعة على 75 عمارة مع التجهيزات المتمثلة في دار الشباب، 3 مراكز تجارية، مركز أمن حضري، بالإضافة إلى إقامة عسكرية تحتوي على 200 سكن في طور الإنجاز. (كما هو موضح في الشكل رقم 42)



الشكل رقم (42): الوضعية الحالية

المصدر: الطلبة



8-3-1- السكن:

أ- العدد و المساحة:

في عينة الدراسة المأخوذة من مخطط شغل الأرض رقم (9) توجد 670 مسكن جماعي تتربع على مساحة تقدر ب 24375 م². (كما هو موضح في الجدول رقم 9)

جدول رقم (9): عدد و مساحة السكنات في الحي

عدد العمارات	المساحة العمارة	عدد السكنات	المساحة الإجمالية
75	325 م ²	670	24375 م ²

المصدر: من إعداد الطلبة

ب- نوع السكن:

يوجد نوع واحد من السكن في الحي هو السكن الجماعي. (كما هو موضح في الشكل رقم 43)



الشكل رقم (43) : سكنات جماعية في الحي

المصدر: الطلبة



ج-حالة السكنات:

كل سكنات الموجودة في الحي جيدة لكون الحي جديد وباقي السكنات في قيد الانجاز. (كما هو

موضح في الشكل رقم 44)



الشكل رقم (44): حالة السكنات

المصدر: الطلبة

د-الطوابق:

بعد المعاينة الميدانية للحي لاحظنا أن ارتفاع الطوابق في العمارات ينقسم إلى نوعين هما: عمارات

ذات ط+3 و عمارات ذات ط+4. (كما هو موضح في الشكل رقم 45)



الشكل رقم (45): ارتفاع سكنات الحي

المصدر: الطلبة



ه-الواجهات:

بعد المعاينة الميدانية لاحظنا أن الواجهات تختلف باختلاف نوع العمارة، هناك واجهات خاصة بالعمارة ط+3 يبلغ ارتفاعها 13م عدد فتحاتها 28 فتحة (21 نافذة، 6شرفات، مدخل رئيسي) وبها 4 أقواس، واجهات خاصة بالعمارة ط+4 يبلغ ارتفاعها 16م عدد فتحاتها 34 فتحة (27 نافذة، 6شرفات، مدخل رئيسي). (كما هو موضح في الشكل رقم 46)



الشكل رقم (46): واجهات العمارات

المصدر: الطلبة



8-3-2-التجهيزات:

يعاني الحي من نقائص في التجهيزات التعليمية و الصحية مما يجعله في تبعية للمحيط المجاور، أما

التجهيزات الموجودة هي:

- 3 مراكز تجارية.
- دار الشباب.
- محلات تجارية.
- مركز أمن حضري.

(كما هو موضح في الشكل رقم 47)



الشكل رقم (47): التجهيزات الموجودة في الحي

المصدر: الطلبة



4-8- الإطار الغير مبني:

أ-الطرق:

يوجد في الحي شبكة طرق ثانوية و ثالثية تربط أجزاء الحي مع بعضها البعض وهي في حالة جيدة لكون الحي جديد. (كما هو موضح في الشكل رقم 48)



الشكل رقم (48):طرقات الحي

المصدر: الطلبة

ب-المساحات الخضراء:

وجود أماكن مخصصة للمساحات الخضراء وهي غير مهياة باستثناء بعض الأشجار المغروسة. (كما هو موضح في الشكل رقم 49)



الشكل رقم (49): الأماكن الخاصة بالمساحات الخضراء

المصدر: الطلبة



ج-الساحات العمومية:

وجود ساحة عمومية غير مستغلة من طرف سكان الحي لانعدام الراحة النفسية بسبب نقص التأثيث العمراني (الكراسي، طاولات، سلات، القمامة،...) وانعدام الأماكن المظللة و المساحات الخضراء. (كما هو موضح في الشكل رقم 50)



الشكل رقم (50): ساحة من الحي

المصدر: الطلبة

د-ساحات اللعب:

وجود أماكن مخصصة للعب غير مهيأة مما جعل الأطفال يلعبون في الأرصفة والطرقات. (كما هو موضح في الشكل رقم 51)



الشكل رقم (51): ساحات اللعب

المصدر: الطلبة



ه-مواقف السيارات:

يوجد في الحي مواقف للسيارات غير مستغلة من طرف السكان نظرا لأماكنها الغير المناسبة رغم أنها في حالة جيدة. (كما هو موضح في الشكل رقم 52)



الشكل رقم (52) :مواقف السيارات

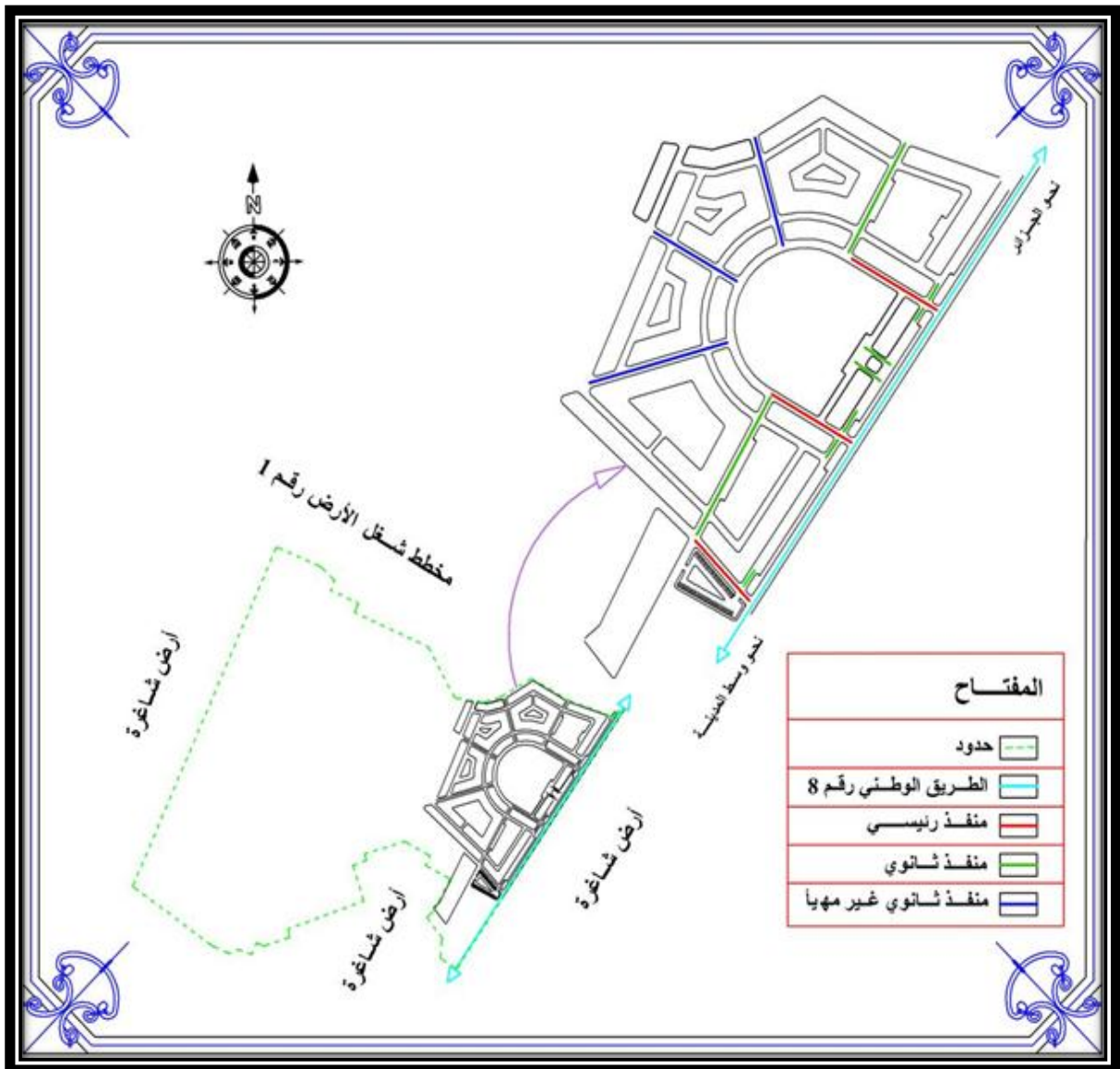
المصدر: الطلبة



و-المنافذ:

- يوجد ثلاثة منافذ رئيسية في الجهة الشرقية متصل بالطريق الوطني رقم 08.
- يوجد 06 منافذ ثانوية موزعة في الحي ومتصلة بالمنافذ الرئيسية.
- يوجد ثلاثة منافذ غير مهيأة في الجهة الغربية للحي.

(كما هو موضح في الشكل رقم 53)



الشكل رقم (53):منفذ الحي

المصدر: الطلبة



خلاصة الفصل:

الجزائر اليمن لهما مقومات تؤهل مدنها لتكون مدن نموذجية ومنظمة عمرانيا واقتصاديا واجتماعيا ولكن الدراسة التحليلية التي قمنا بها في مدينتي بوسعادة والحديدة يمكننا القول أن مدينة بوسعادة تحتل موقعا استراتيجيا نظرا لموقعها الجغرافي الهام إذ تعتبر همزة وصل بين الشمال والجنوب وتعتبر أيضا من المدن التاريخية لكنها تعاني العديد من المشاكل من حيث:

- تركز التجهيزات الضرورية في وسط المدينة مما يجعل حركة المرور باتجاه واحد.
- نقص في تهيئة الفضاءات الخارجية للمدينة.
- وجود أحياء عمرانية غير مخططة في المدينة وحتى الأحياء المخططة وفق قوانين التهيئة والتعمير تعاني من نقائص فادحة في (المساحات الخضراء، مساحات اللعب وأماكن الترفيه، نقص في التجهيزات)

وكذلك بالنسبة لمدينة الحديدة تعاني من نفس المشاكل، فرغم وجود قوانين في البلدين تنظم قطاع التعمير للحد من هذه المشاكل إلا أنه لم يتم احترامها وهذا ما سنتطرق إليه من خلال انجاز مخطط شغل الأرض رقم 04 ببوسعادة (الجزائر)، وفق ما ينص عليه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمخطط التفصيلي رقم 11 بالحديدة (اليمن)، وفق ما ينص عليه المخطط الهيكلي.





تمهيد:

بعد الدراسة التحليلية التي قمنا بها في الفصل السابق على مستوى عينتي الدراسة، قمنا بتسجيل بعض السلبات خاصة في مراحل الإنجاز للمخططات إذ لا تعامل كمشروع واحد يجب إنجازه في فترة واحدة وهذا ما حاولنا تداركه من خلال إنجاز مشروعين هما إنجاز مخطط شغل الأرض رقم 04 ببوسعادة (الجزائر) والمخطط التفصيلي رقم 11 بالحديدة (اليمن)، حيث اعتبرنا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كقانون يجب احترامه وكذلك بالنسبة للمخطط التفصيلي، وعالجنا هذه النقاط من خلال التوصيات.

1- المشروع الأول: إنجاز المخطط التفصيلي رقم 11

1-1- تقديم أرضية المشروع بمدينة الحديدة:

أ- الموقع والحدود:

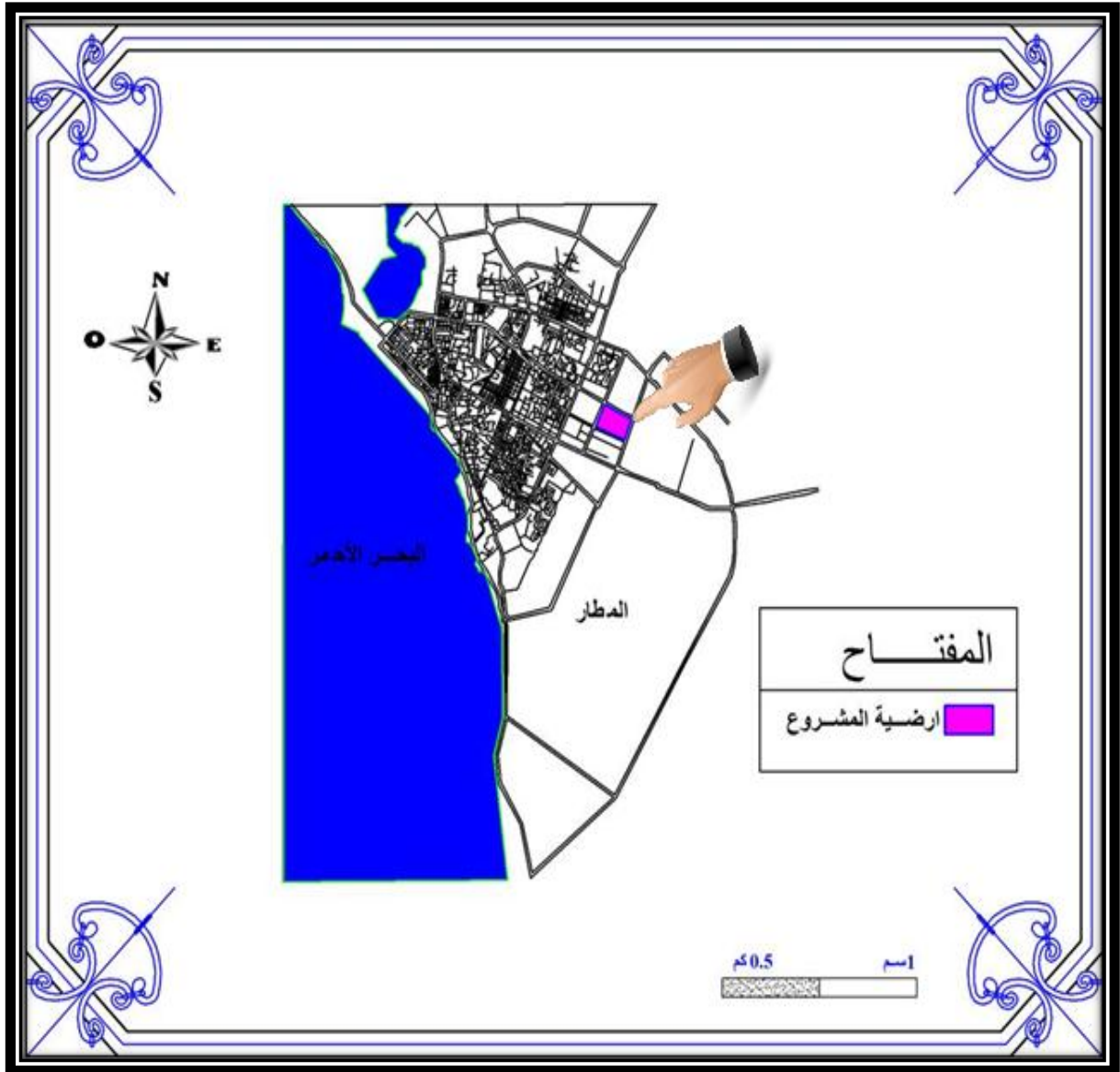
تقع أرضية المشروع في الجهة الشرقية من مدينة الحديدة وتندرج ضمن أراضي التوسع المستقبلي للمدينة يحدها من :

- الشمال: أرضية شاغرة.
 - الجنوب: أرضية شاغرة تحتوى على بعض المباني.
 - الشرق: سوق الحلقة للخضراوات والفواكه.
 - الغرب: أرضية شاغرة تحتوى على بعض المباني.
- ب- المساحة الإجمالية لأرضية المشروع = 47.6 هكتار.

ج- أسباب اختيار أرضية المشروع:

- موقع الأرضية ذات قيمة استراتيجية نتيجة قربه من مطار الحديدة.
- تندرج أرضية المشروع ضمن التوسع المستقبلي لمدينة الحديدة.
- مجاورته لحي (7 يوليو) السكني عينتنا في الدراسة التحليلية.

(كما هو موضح في الشكل رقم 54).



الشكل رقم (54): موقع أرضية المشروع بالنسبة للمدينة

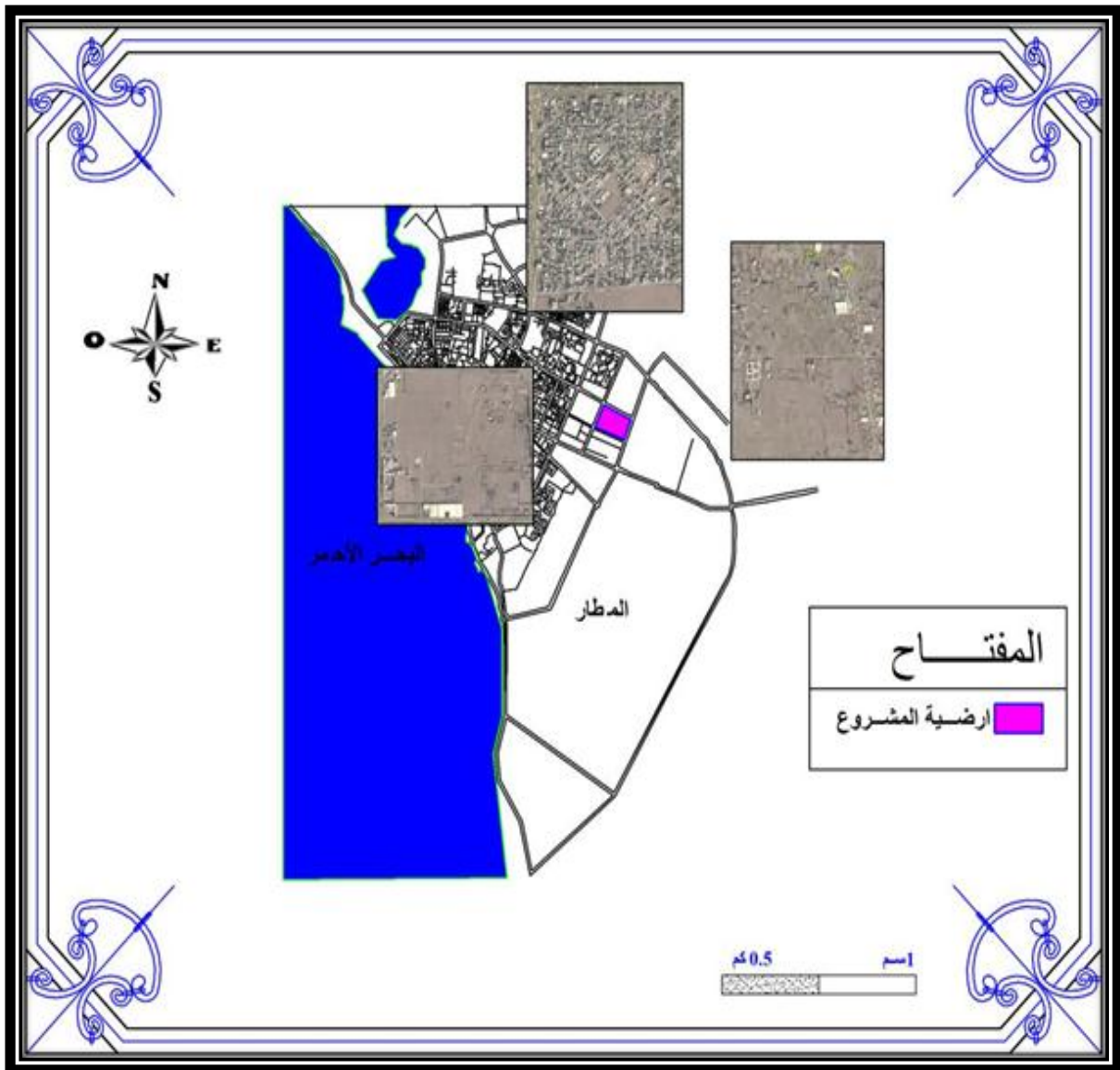
المصدر: الطلبة



2-1- تحليل أرضية المشروع:

1-2-1- المحيط المجاور: يقع المخطط التفصيلي رقم 09 في الجهة الشرقية لمدينة الحديدة، يحده من الجهة الشمالية حي 07 يوليو السكني الذي تتواجد به مجموعة من التجهيزات مما يمكننا بربط أرضية المشروع بمختلف الشبكات، أما بقية المحيط المجاور فهو عبارة عن أراضي شاغرة مع وجود بعض المباني.

(كما هو موضح في الشكل رقم 55)



الشكل رقم (55): الحدود المجاورة لأرضية المشروع

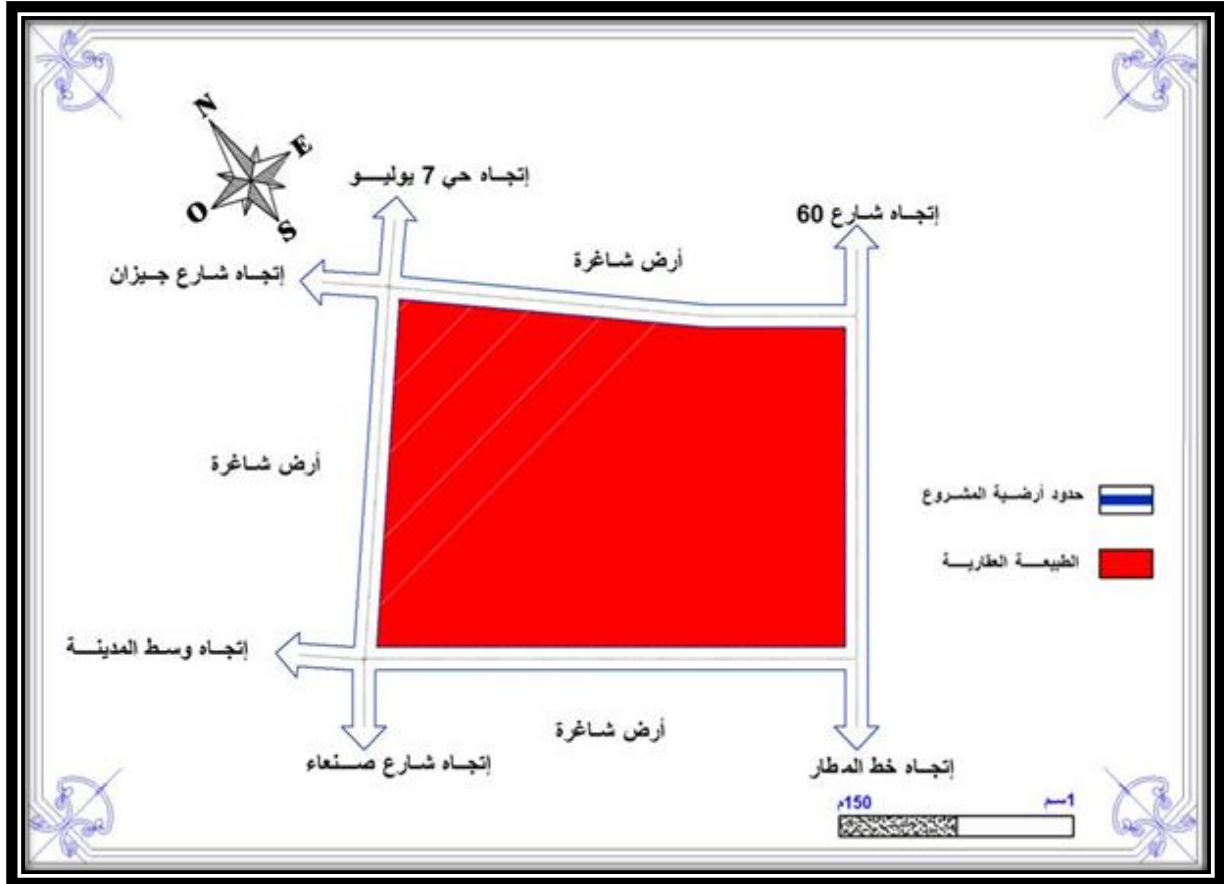
المصدر: الطلبة بالاعتماد على (Google earth)



2-2-1- الطبيعة العقارية للأرضية:

أرضية المشروع ملك لدولة بنسبة 100 %.

(كما هو موضح في الشكل رقم 56)



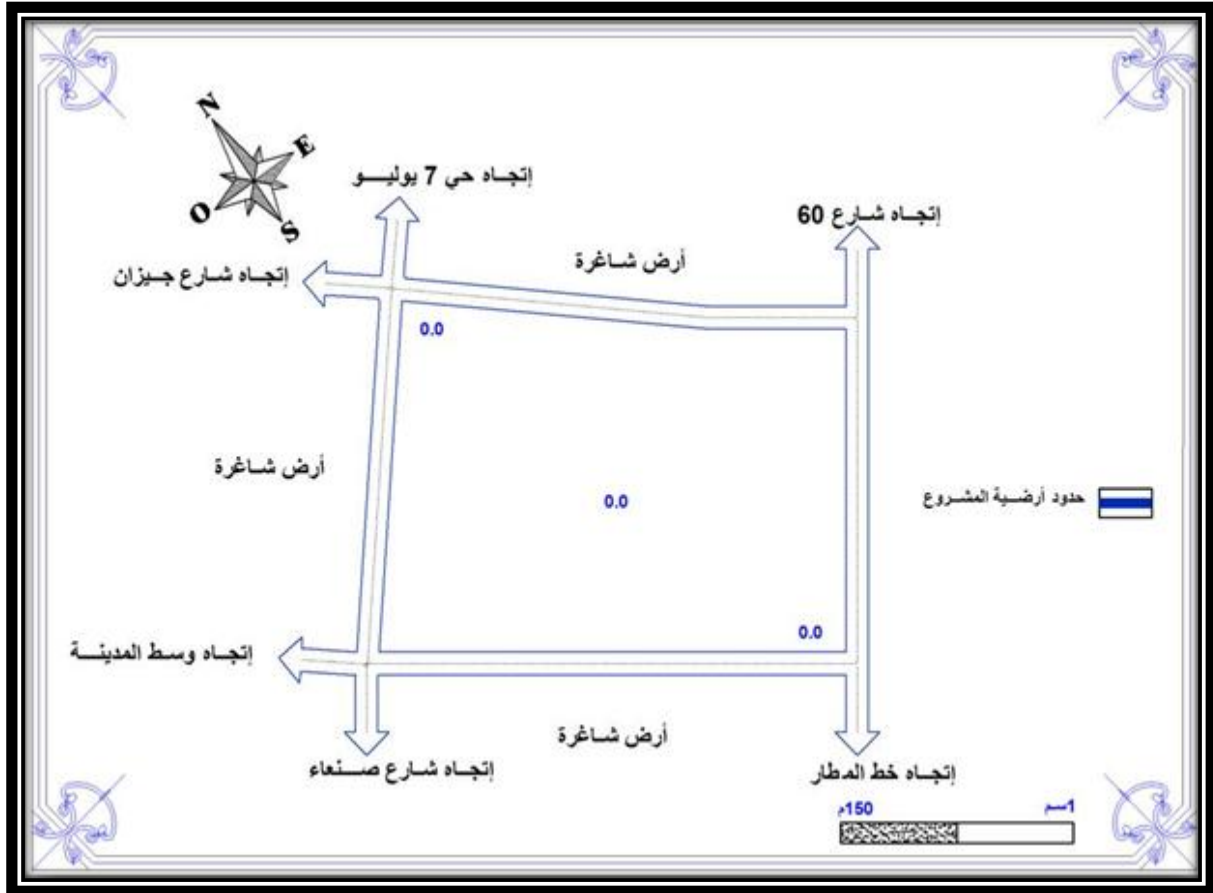
الشكل رقم (56): الطبيعة العقارية



3-2-1- طبوغرافية الأرضية :

أرضية المشروع مستوية بنسبة 100 %.

(كما هو موضح في الشكل رقم 57)



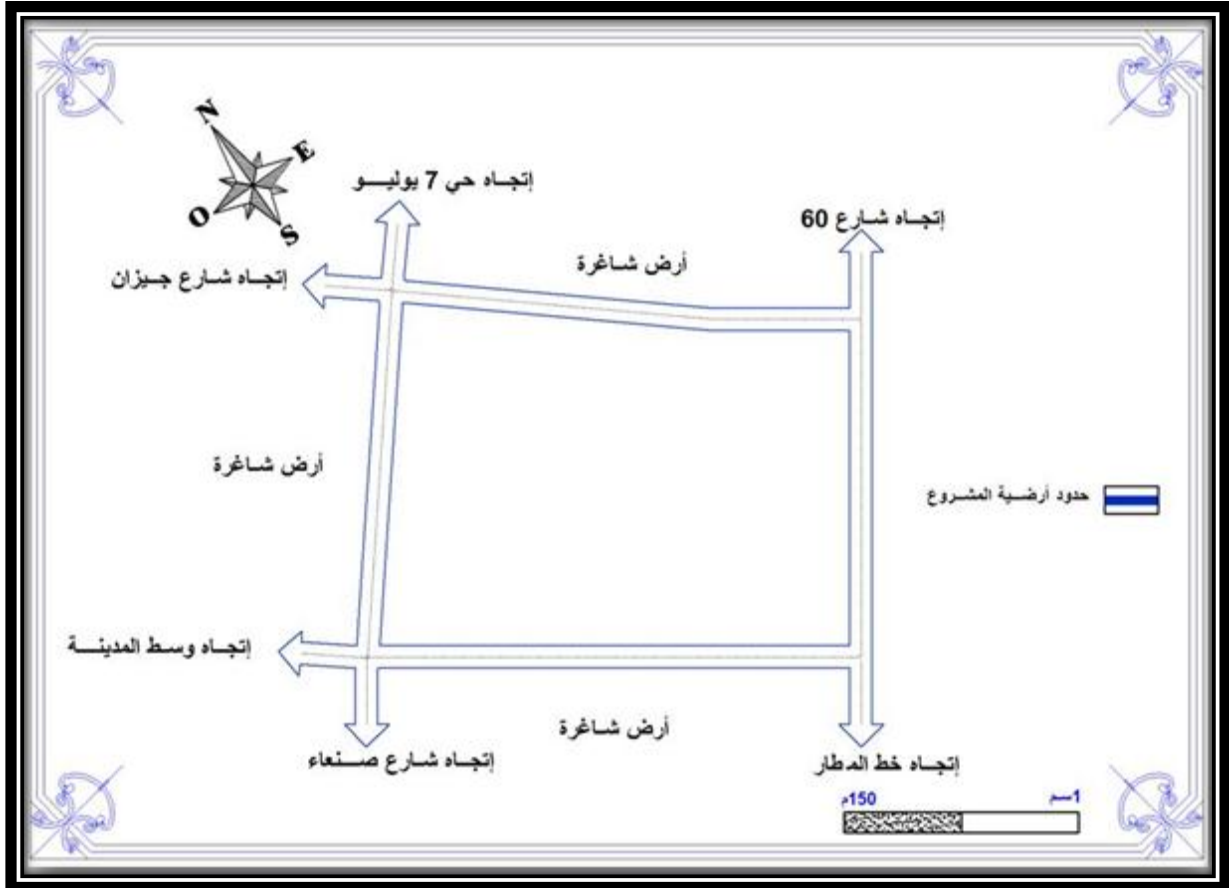
الشكل رقم (57):طبوغرافية الأرضية



4-2-1- عوائق التوسع:

لا يوجد في أرضية المشروع أي عوائق طبيعية مما يساعدنا في عملية تهيئتها.

(كما هو موضح في الشكل رقم 58)



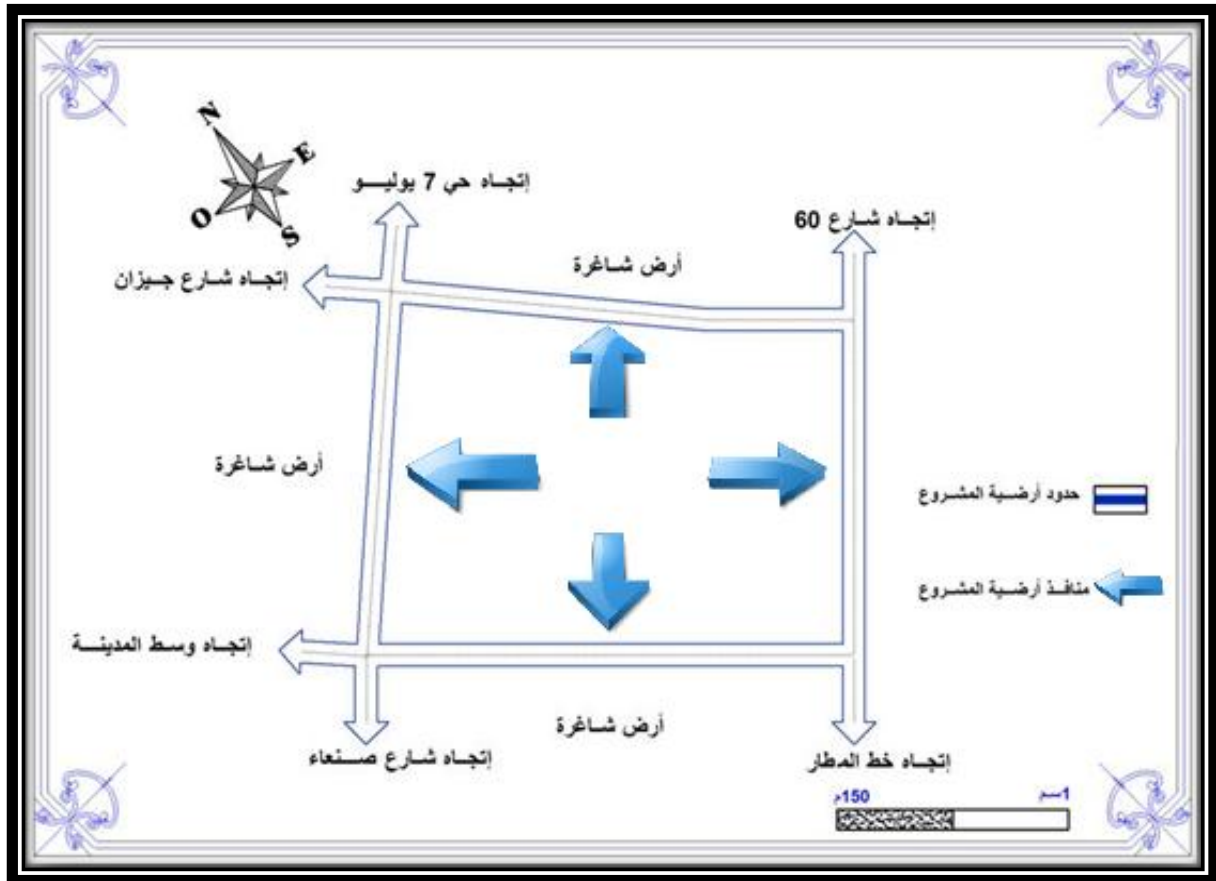
الشكل رقم (58): عوائق التوسع



2-5-1- منافذ أرضية المشروع:

تحيط بأرضية المشروع طرق رئيسية من جميع الجهات أي إن أرضية المشروع تحتوي على 4 منافذ رئيسية.

(كما هو موضح في الشكل رقم 59)



الشكل رقم (59): منافذ أرضية المشروع



6-2-1- الوضعية الحالية للأرضية:

أرضية المشروع شاغرة باستثناء بناية واحدة في الجهة الشرقية.

(كما هو موضح في الشكل رقم 60)



الشكل رقم (60): الوضعية الحالية

المصدر: (Google earth)



3-1- الخلاصة التحليلية لأرضية المشروع في الحديد:

من خلال الوقوف على المعطيات الميدانية والتحليل لمكونات أرضية المشروع تم التوصل إلى نتائج ايجابية:

- أرضية المشروع مستوية مما يساعدنا في عملية التهيئة.
- الطبيعة العقارية ملك للدولة وهذا ما يعطينا حرية في استغلال المجال جيدا.
- أهمية الموقع الاستراتيجي بنسبة للمدينة .
- تتوفر أرضية المشروع على 4 منافذ من مختلف الجهات.

4-1- البرمجة العمرانية:

معطيات البرمجة:

مساحة الأرضية : 47.6 هكتار.

معامل شغل الأرض : 6 فرد / المسكن.

عدد المساكن المقترحة للإنجاز 1126 مسكن عدد الطوابق : ط ، ط + 4 ، ط + 5.

معامل المساحة الحرة : $k=1$.

حساب عدد السكان:

عدد السكان المتوقع = معامل شغل المسكن * عدد المساكن.

عدد السكان المتوقع = $6 * 1126 = 6756$ ساكن.

حساب الكثافة السكانية:

الكثافة السكانية = عدد السكان / المساحة الإجمالية.

الكثافة السكانية = $6756 / 47.6 = 142$ ساكن في الهكتار.

الإطار المبنى:

السكنات الفردية:

النوع الأول: مساحته 806 م² وعددها 59 مسكن أما نسبة المساحة المسقوفة تتمثل في 40 % أي مساحة 322.4 م² من المساحة الكلية للمسكن.



حساب المساحة الإجمالية: مساحة المسكن * عدد المساكن.

$$59 * 806 = 47554 \text{ م}^2 \text{ أي } 4.75 \text{ هـ.}$$

$$\text{COS} = n/1+nk=1/2=0.5$$

حساب معامل شغل الأرض COS : عدد الطوابق هو ط.

COS: Coefficient d'Occupation de Sol

n: nombre d'étages

$$\text{Sp}=\text{Slog}*\text{Nlog}=59*322.4=19021.6\text{m}^2=1.9\text{h}$$

المساحة المسقوفة للمساكن (SP):

SP: Surface Plancher

Slog: Surface du logement

Nlog: Nombre du logement

$$\text{SF}=\text{SP}/\text{COS}=1.9/0.5=3.8\text{h}$$

المساحة العقارية للمساكن (SF):

SF: Surface Fonciere.

SP: Surface Plancher.

COS: Coefficient d'Occupation de Sol

$$\text{SB}=\text{SP}/n=1.9/1=1.9\text{h}$$

المساحة المبنية للمساكن (SB):

SB: Surface Bâti

n: nombre d'étages

$$\text{SA} = \text{SF} - \text{SB} = 3.8 - 1.9 = 1.9$$

المساحة الحرة للمساكن (SA):

SA: Surface Annexe

SF: Surface Fonciere.

SB: Surface Bâti

$$\text{CES}=\text{SB} / \text{SF} = 1.9 / 3.8 = 0.5$$

معامل استغلال الأرض CES:

CES: Coefficient d'Emprise an Sol

SB: Surface Bâti

SF: Surface Fonciere

$$\text{DN} = n \log / \text{SF} = 59.4 / 3.8 = 15.5\text{log/h}$$

الكثافة (DN):

DN: Densité Nette

Nlog: Nombre du logement

SF: Surface Fonciere

النوع الثاني : مساحة المسكن 600 م² وعدد المساكن 47 مسكن أما نسبة المساحة المسقوفة فتتمثل 50%

أي 300م² من المساحة الكلية للمسكن .

حساب المساحة الإجمالية: مساحة المسكن الفردي * عدد المساكن



$$600 * 47 = 28200 \text{ م}^2 \text{ أي } 2.82 \text{ هـ}$$

حساب معامل شغل الأرض COS: عدد الطوابق هو ط.
 $\text{Cos} = n / 1 + nk = 1 / 2 = 0.5$
 COS: Coefficient d'Occupation de Sol

n: nombre d'étages

المساحة المسقوفة للمساكن (SP) :
 $\text{SP} = \text{Slog} * \text{Nlog} = 300 * 47 = 14100 = 1.41 \text{ ha}$
 SP: Surface Plancher

Slog: Surface du logement

Nlog: Nombre du logement

المساحة العقارية للمساكن (SF) :
 $\text{SF} = \text{SP} / \text{COS} = 1.41 / 0.5 = 2.82 \text{ ha}$
 SF: Surface Fonciere.

SP: Surface Plancher.

المساحة المبنية للمساكن (SB) :
 $\text{SB} = \text{SP} / n = 1.41 / 1 = 1.41 \text{ ha}$
 SB: surface Bâti

n: nombre d'étages

المساحة الملحقة للمساكن (SA) :
 $\text{SA} = \text{SF} - \text{SB} = 2.82 - 1.41 = 1.41 \text{ ha}$
 SA: Surface Annexe

SF: Surface Fonciere.

SB: Surface Bâti

معامل استغلال الأرض (CES) :
 $\text{CES} = \text{SB} / \text{SF} = 1.41 / 2.82 = 0.5$
 CES: Coefficient d'Emprise an Sol

SB: Surface Bâti

SF: Surface Fonciere

الكثافة (DN) :
 $\text{DN} = \text{Nlog} / \text{SF} = 47 / 2.82 = 16.66 \text{ log/h}$

DN: Densité Nette

Nlog: Nombre du logements

SF: Surface Fonciere

النوع الثالث : مساحة المسكن 400م² وعدد المساكن 48 مسكن أما نسبة المساحة المسقوفة 60% أي
 بمساحة 240 م² من المساحة الكلية للمسكن .

حساب المساحة الإجمالية: مساحة المسكن الفردي * عدد المساكن

$$400 * 48 = 19200 \text{ م}^2 \text{ أي } 2.92 \text{ هـ}$$

حساب معامل شغل الأرض (COS) : عدد الطوابق هو ط.
 $\text{COS} = n / 1 + nk = 1 / 2 = 0.5$



COS: Coefficient d'Occupation de Sol

n: nombre d'étages

$$SP = Slog * Nlog = 240 * 48 = 11520 = 1.15ha \quad \text{المساحة المسقوفة للمساكن (SP) :}$$

SP: Surface Plancher

Slog: Surface du logement

Nlog: Nombre du logement

$$SF = SP / COS = 1.15 / 0.5 = 2.3ha \quad \text{المساحة العقارية للمساكن (SF) :}$$

SF: Surface Fonciere.

SP: Surface Plancher

$$SB = SP / n = 1.15 / 1 = 1.15ha \quad \text{المساحة المبنية للمساكن (SB) :}$$

SB: Surface Bâti

n: nombre d'étages

$$SA = SF - SB = 2.3 - 1.15 = 1.15ha \quad \text{المساحة الحرة للمساكن (SA) :}$$

SA: Surface Annexe

SF: Surface Fonciere.

SB: Surface Bâti

$$CES = SB / SF = 1.15 / 2.3 = 0.5 \quad \text{معامل استغلال الأرض (CES) :}$$

CES : Coefficient d'Emprise an Sol

SF: Surface Fonciere

SB: Surface Bâti

$$DN = n \log / SF = 48 / 2.3 = 20.86 \log/h \quad \text{الكثافة (DN) :}$$

DN: Densité Nette

Nlog: Nombre du logement

SF: Surface Fonciere

النوع الرابع : مساحة المسكن 195م² وعدد المساكن 52 مسكن أما نسبة المساحة المسقوفة هي 70% أي مساحة 136.5م² من المساحة الكلية للمسكن .

حساب المساحة الإجمالية: مساحة المسكن الفردي * عدد المساكن

$$195 * 52 = 10140م² أي 1.01 هـ$$

حساب معامل شغل الأرض COS : عدد الطوابق هو ط.

$$COS = n / 1 + nk = 0.5$$



COS: Coefficient d'Occupation de Sol

n: nombre d'étages

$$SP = Slog * Nlog = 136.5 * 52 = 0.71ha$$

المساحة المسقوفة للمساكن (SP) :

SP: Surface Plancher

Slog: Surface du logement

Nlog: Nombre du logement

$$SF = SP / COS = 0.71 / 0.5 = 1.42ha$$

المساحة العقارية للمساكن (SF) :

SF: Surface Fonciere.

SP: Surface Plancher

$$SB = SP / n = 0.71 / 1 = 0.71ha$$

المساحة المبنية للمساكن (SB) :

SB: Surface Bâti

n: nombre d'étages

$$SA = SF - SB = 1.42 - 0.71 = 0.71ha$$

المساحة الحرة للمساكن (SA) :

SA: Surface Annexe

SF: Surface Fonciere.

SB: Surface Bâti

$$CES = SB / SF = 0.71 / 1.42 = 0.5$$

معامل استغلال الأرض (CES) :

CES : Coefficient d'Emprise an Sol

SB: Surface Bâti

SF: Surface Fonciere

$$DN = Nlog / SF = 52 / 1.42 = 36.61 \text{ log/h}$$

الكثافة (DN) :

DN: Densité Dette

Nlog: Nombre du logements

SF: Surface Fonciere

السكنات الجماعية :

النوع الأول:

مساحة المسكن الواحد : 2م150

مساحة الجناح 2م345

عدد الطوابق : ط + 4



عدد الأجنحة: 50 جناح

عدد المساكن : 10 * 50 = 500 مسكن

حساب المساحة الإجمالية: مساحة الجناح * عدد الأجنحة

345 * 50 = 17250 م² أي 1.72 هـ

حساب معامل شغل الأرض (COS): عدد الطوابق هو ط+4. $COS = n / 1 + nk = 0.83$

COS: Coefficient d'Occupation de Sol

n: nombre d'étages

المساحة المسقوفة للمساكن (SP): $SP = Slog * Nlog = 150 * 500 = 7.5ha$

SP: Surface Plancher

Slog: Surface du logement

Nlog: Nombre du logement

المساحة العقارية للمساكن (SF): $SF = SP / COS = 7.5 / 0.83 = 9.03ha$

SF: Surface Fonciere.

SP: Surface Plancher

المساحة المبنية للمساكن (SB): $Sb = sp / n = 7.5 / 5 = 1.5ha$

SB: Surface Bâti

n: nombre d'étages

المساحة الحرة للمساكن (SA): $SA = SF - SB = 9.03 - 1.5 = 7.53ha$

SA: Surface Annexe

SF: Surface Fonciere.

SB: Surface Bâti

معامل استغلال الأرض (CES): $CES = SB / SF = 1.5 / 9.03 = 0.16$

CES : Coefficient d'Emprise an Sol

SF: Surface Fonciere

SB: Surface Bâti

الكثافة (DN): $DN = Nlog / SF = 500 / 9.03 = 55.37 \text{ log/h}$

DN: Densité Nette

Nlog: Nombre du logement

SF: Surface Fonciere



النوع الثاني:

مساحة المسكن الواحد : 150 م²مساحة الجناح : 505 م²

عدد الطوابق : ط + 4

عدد الأجنحة: 12 جناح

عدد المساكن = 12 * 15 = 180 مسكن

حساب المساحة الإجمالية: مساحة الجناح * عدد الأجنحة

12 * 505 = 6060 م² أي 0.6 هـحساب معامل شغل الأرض (COS): عدد الطوابق هي ط + 4. $Cos = n / 1 + nk = 5 / 6 = 0.83$

COS: Coefficient d'Occupation de Sol

n: nombre d'étages

 $SP = Slog * Nlog = 150 * 180 = 2.7ha$

المساحة المسقوفة للمساكن (SP):

SP: Surface Plancher

Slog: Surface du logement

Nlog: Nombre du logement

 $SF = SP / COS = 2.7 / 0.83 = 3.25ha$

المساحة العقارية للمساكن (SF):

SF: Surface Fonciere.

SP: Surface Plancher

 $SB = SP / n = 2.7 / 5 = 0.54ha$

المساحة المبنية للمساكن (SB):

SB: Surface Bâti

n: nombre d'étages

 $SA = SF - SB = 3.25 - 0.54 = 2.71ha$

المساحة الحرة للمساكن (SA):

SA: Surface Annexe

SF: Surface Fonciere.

SB: Surface Bâti



$$CES = SB / SF = 0.54 / 3.25 = 0.16$$

معامل استغلال الأرض (CES):

CES : Coefficient d'Emprise an Sol

SF: Surface Fonciere

SB: Surface Bâti

$$DN = Nlog / SF = 180 / 3.25 = 55.38 \text{ log/h}$$

الكثافة (DN):

DN: Densité Nette

Nlog: Nombre du logements

SF: Surface Fonciere

النوع الثالث:

مساحة المسكن الواحد : 150 م²مساحة الجناح : 345 م²

عدد الطوابق : ط + 5

عدد الأجنحة: 24 جناح

الطابق الأرضي عبارة عن محلات تجاريه.

عدد المساكن = 24 * 10 = 240 مسكن

حساب المساحة الإجمالية: مساحة الجناح * عدد الأجنحة

24 * 345 = 8280 م² أي 0.83 هـ.

$$COS = n / 1 + nk = 0.86$$

حساب معامل شغل الأرض (COS): عدد الطوابق هي ط + 5.

COS: Coefficient d'Occupation de Sol

n: nombre d'étages

$$SP = Slog * Nlog = 150 * 240 = 3.6ha$$

المساحة المسقوفة للمساكن (SP):

SP: Surface Plancher

Slog: Surface du logement

Nlog: Nombre du logement

$$SF = SP / COS = 3.6 / 0.86 = 4.18ha$$

المساحة العقارية للمساكن (SF):

SF: Surface Fonciere.



SP: Surface Plancher

$$SB = SP / n = 3.6 / 6 = 0.6ha$$

المساحة المبنية للمساكن (SB):

SB: Surface Bâti

n: nombre d étages

$$Sa = SF - SB = 4.18 - 0.6 = 3.58ha$$

المساحة الحرة للمساكن (SA):

SA: Surface Annexe

SF: Surface Fonciere.

SB: Surface Bâti

$$CES = SB / SF = 0.6 / 4.18 = 0.14$$

معامل استغلال الأرض (CES):

CES : Coefficient d'Emprise an Sol

SB: Surface Bâti

SF: Surface Fonciere

$$DN = Nlog / SF = 240 / 4.18 = 57.41 \text{ log/h}$$

الكثافة (DN):

DN: Densité Nette

Nlog: Nombre du logement

SF: Surface Fonciere

التجهيزات: والمتمثلة في:

جدول رقم (10): نوع و مساحة التجهيزات.

نوع التجهيز	المساحة م ²
منتجع	74000
مسجد	7000
مدرسة إعدادية ذكور	5165.37
مدرسة إعدادية إناث	4361.96
مركز تجاري	4240
مكاتب	3971
المجموع	98738.33

المصدر: من إعداد الطلبة

الإطار الغير مبني:

مساحة مواقف السيارات (SST): معدل امتلاك السيارة يساوي 1 موقف / سيارة.

مساحة المناورة لتوقف السيارة تساوي 25 م²

عدد المواقف = 1130

$$SST = 25 * 1130 = 28250 = 2.83 \text{ ha}$$

المساحة الحرة التابعة للمسكن (SI):

$$SI = SA - (SEV + SST) = 12.18 - (6.08 + 2.83) = 12.18 - 8.91 = 3.27 \text{ h}$$

المساحات الخضراء (SEV): تقدر نسبة المساحات الخضراء ب 7م² للمساكن

$$SEV = 19 * 6756 = 47292 = 6.08 \text{ h}$$

مساحات اللعب و المساحات العمومية (SEJ): تقدر ب 1.9 هـ

مساحة الطرقات (SVS): تمثل نسبة الطرقات 21% من المساحة العقارية الإجمالية

$$SVS = (47.6 * 21) / 100 = 10 \text{ h}$$

جدول رقم (11): نتائج البرمج

النوع	المساحة بالهكتار	النسبة %
السكنات	13.65	28.67
التجهيزات	9.87	20.73
الطرقات	10	21
المواقف	2.83	5.94
المساحات الخضراء	6.08	12.8
المساحات الحرة التابعة للمسكن	3.27	6.86
مساحات لعب عمومية	1.9	4.16
المجموع	47.6	% 100

المصدر: من إعداد الطلبة



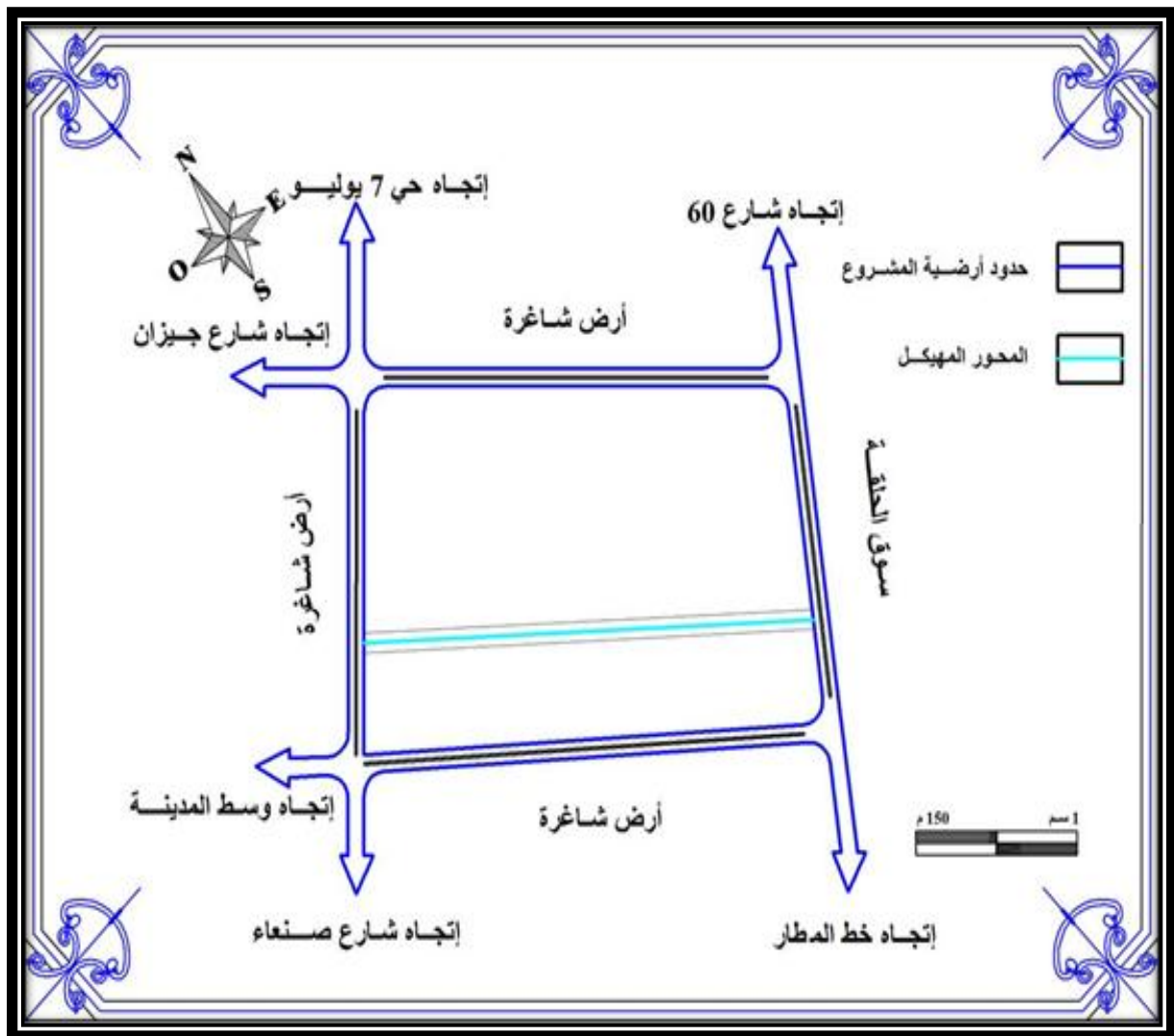
5-1- مبادئ التهيئة:

بعد التطرق للدراسة التحليلية لأرضية المشروع ووضع البرمجة العمرانية ننتقل إلى مرحلة التهيئة التي نحاول من خلالها تجسيد الأهداف المراد بلوغها وقد اعتمدنا في ذلك على مبدأ التهيئة التالي:

1-5-1- مبدأ محور مهيكّل :

من أجل خلق ديناميكية على طول الشارع الرئيسي قمنا بالاعتماد على محور مهيكّل.

(كما هو موضح في الشكل رقم 61)



الشكل رقم (61): المبدأ العام

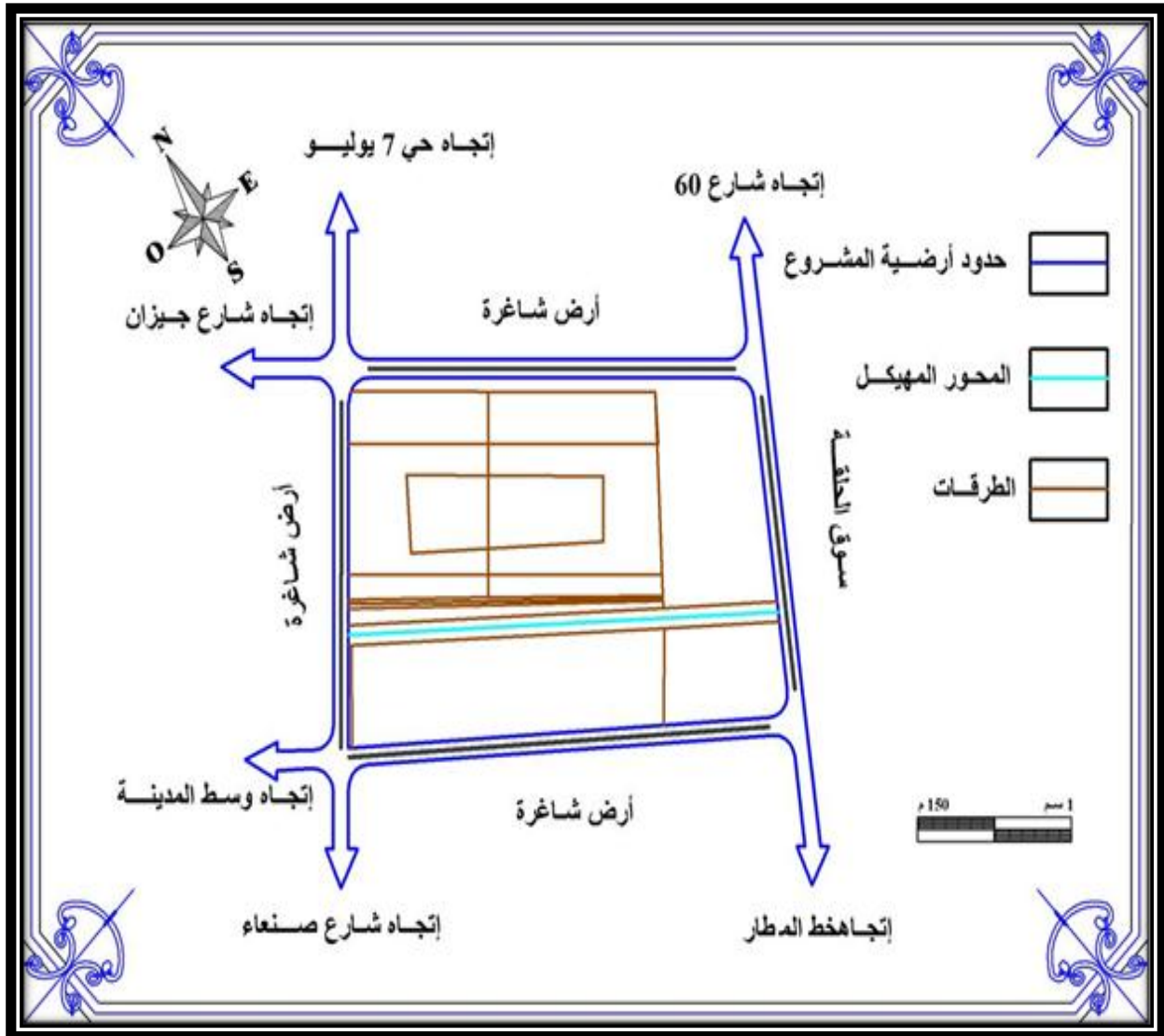


1-5-2- خطوات التهيئة:

• توزيع الطرقات:

إنشاء طرق ثانوية تمكننا من الوصول إلى كافة مناطق المشروع و تحقق الاستمرارية لسهولة التنقل و ربطها بالمحيط المجاور بالاعتماد على التدرج في الطرقات.

(كما هو موضح في الشكل رقم 62)



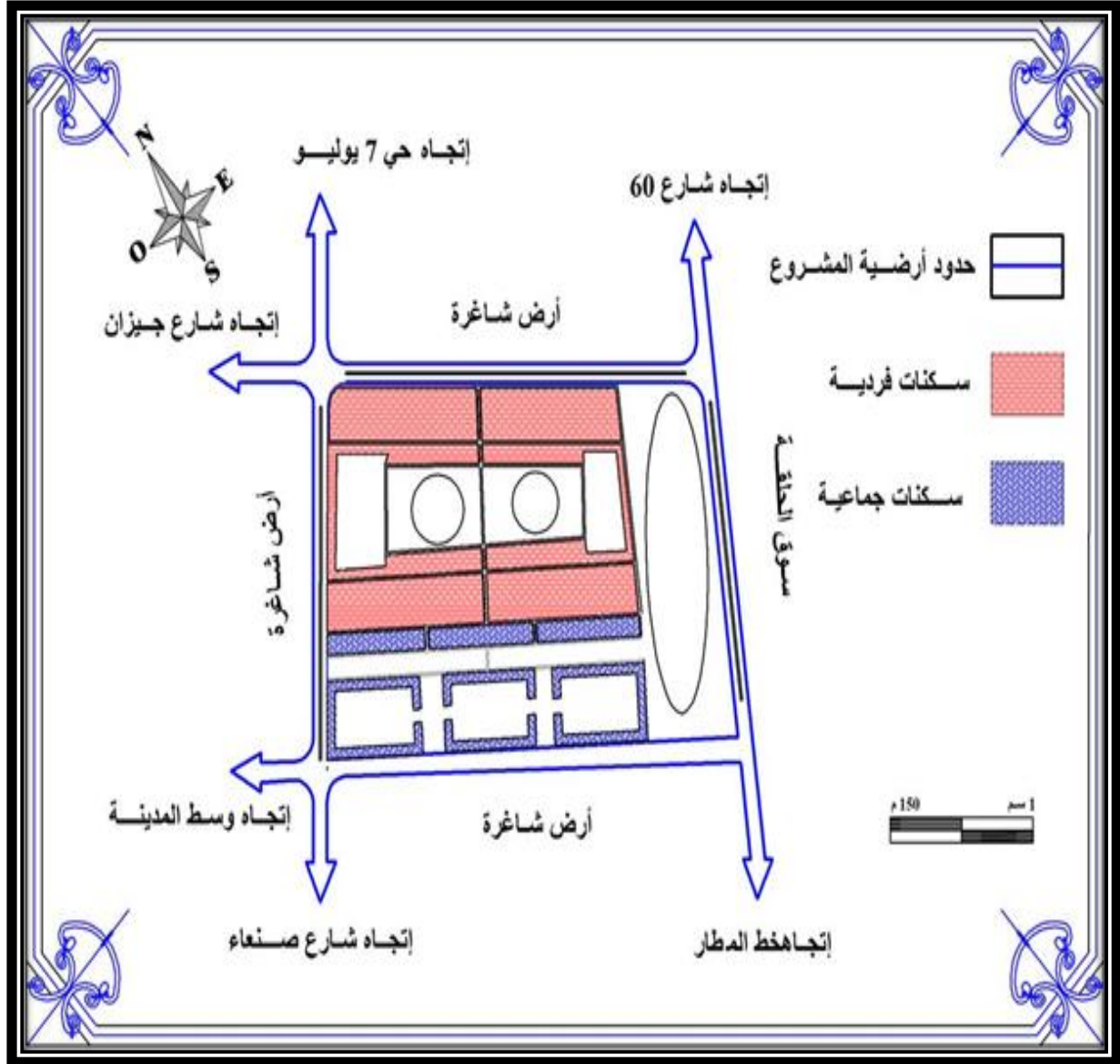
الشكل رقم (62): توزيع الطرقات



• توزيع السكنات:

حددنا نوعين من السكن سكن فردي وسكن جماعي و تم توزيعها بشكل متناظر مع تحقيق التماثل.

(كما هو موضح في الشكل رقم 64)



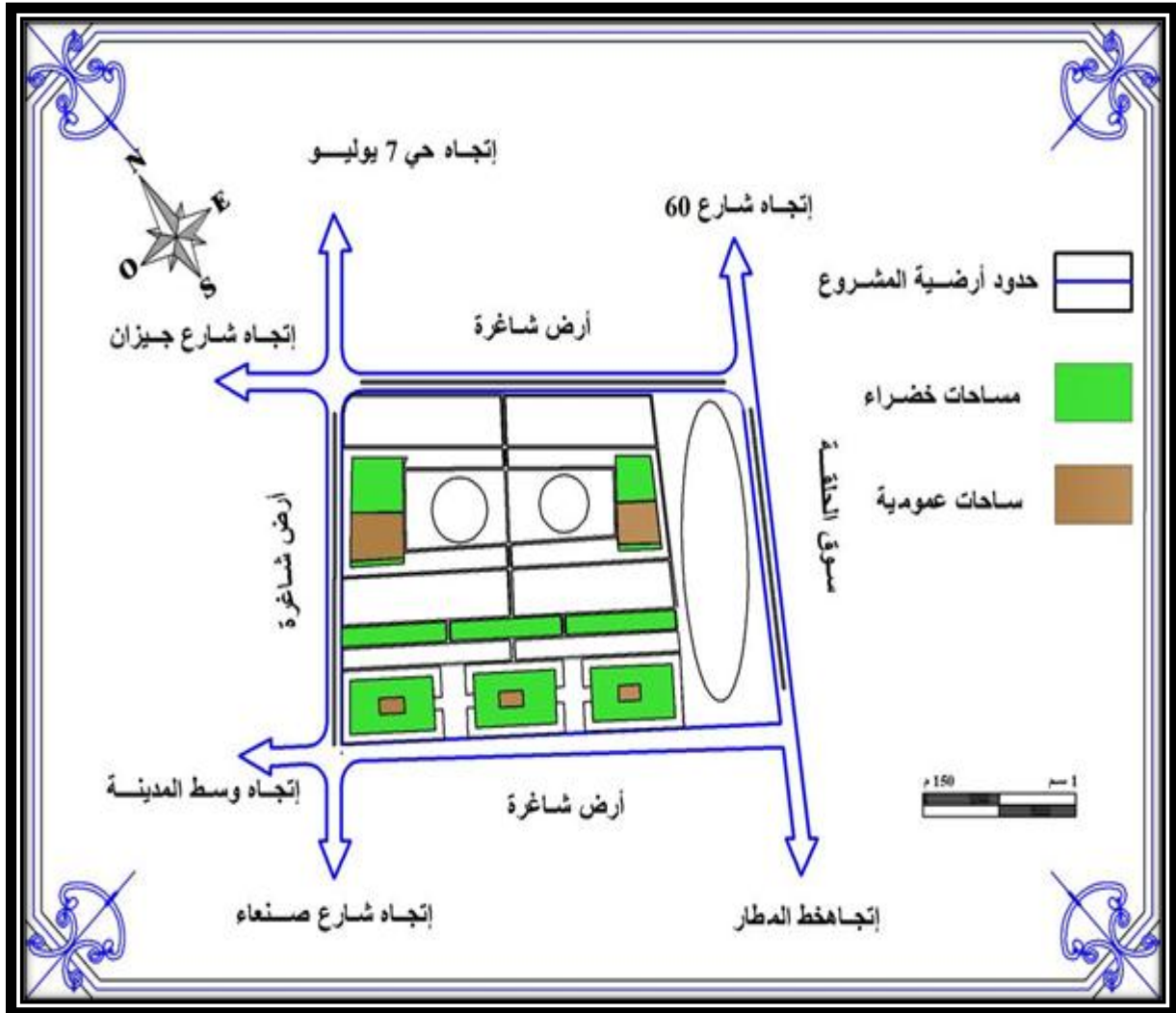
الشكل رقم (64): توزيع السكنات



• توزيع المساحات الخضراء و الساحات العمومية:

وضع الساحات وسط التجمعات السكنية نظرا للبعد الاجتماعي و لأهميتها الوظيفية مع توزيع المساحات الخضراء على الوحدات السكنية و التجهيزات و ذلك لإبراز وظيفتها الحقيقية.

(كما هو موضح في الشكل رقم 65)

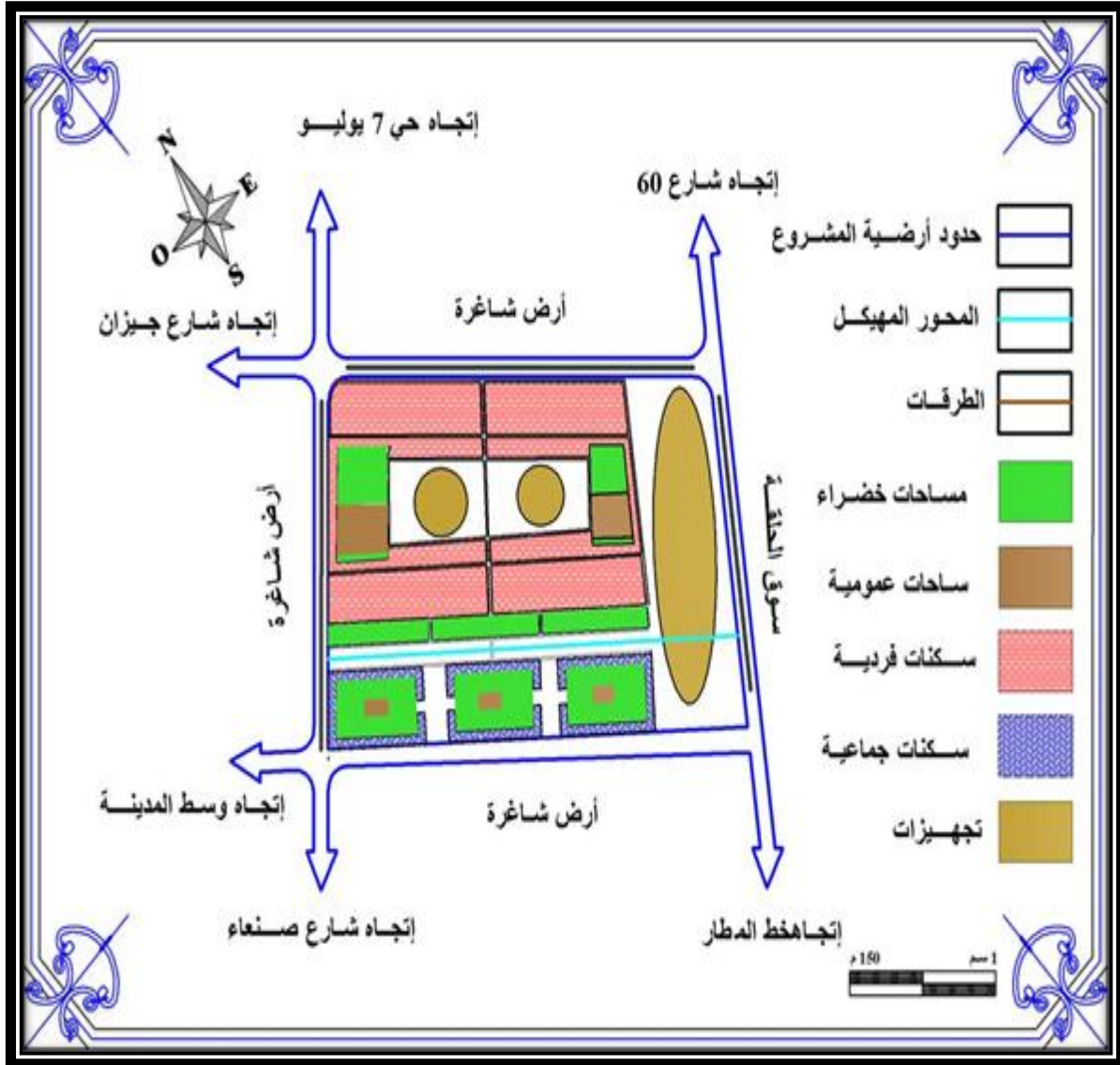


الشكل رقم (65): توزيع المساحات الخضراء والساحات



• الرسيمة النهائية: هنا يظهر مبدئيا الشكل العام للتهيئة.

(كما هو موضح في الشكل رقم 66)



الشكل رقم (66): الرسيمة النهائية



2- المشروع الثاني: إنجاز مخطط شغل الأرض رقم 04.

2-1- تقديم أرضية المشروع بمدينة بوسعادة:

أ- الموقع والحدود:

يقع مخطط شغل الأرض رقم 04 في قطاع النمو المستقبلي في الشمال الشرقي بالنسبة للتوسعة الجديدة لمدينة بوسعادة ويشمل منطقة شاغرة يحدها من الجهة :

الشمال: خطوط كهرباء متوسطة التوتر.

الجنوب: هضبة متوسطة الانحدار.

الشرق: أرض شاغرة + واد ميتر.

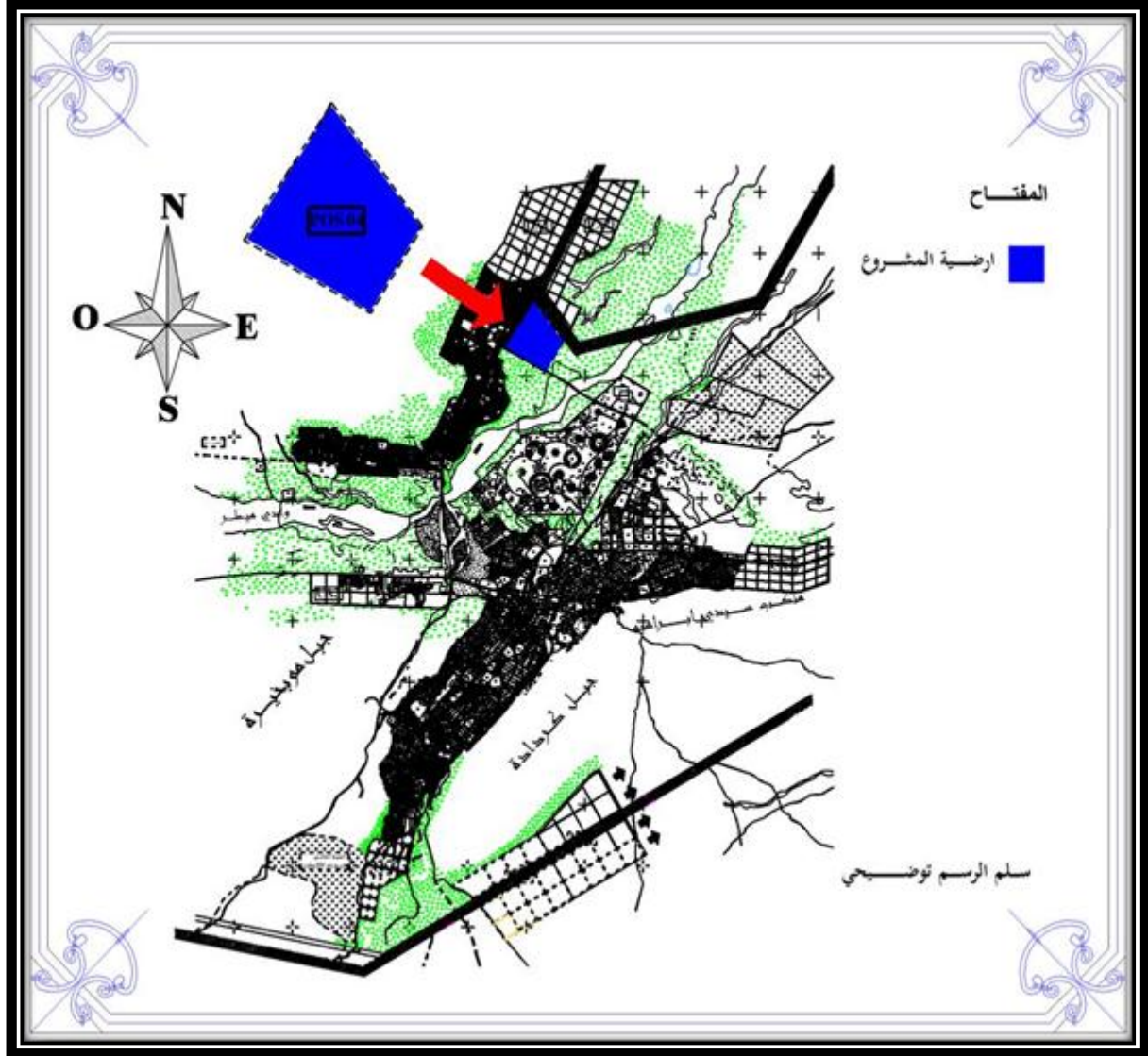
الغرب: الطريق الوطني رقم 08.

ب- مساحة الإجمالية (POS N° 04) = 58.91 هكتار.

ج- أسباب ودوافع اختيار أرضية المشروع:

تعود أسباب اختيار أرضية المشروع إلى مجموعة من العوامل:

- الموقع الاستراتيجي الذي تحتله الأرضية.
- منطقة توسع مستقبلي على المدى القريب.
- يمر بجانبها الطريق الوطني رقم 08.
- (كما هو موضح في الشكل رقم 67)



الشكل رقم (67): موقع الحي بنسبة للمدينة



2-2- تحليل أرضية المشروع:

1-2-2- دراسة المحيط المجاور:

- المحيط المجاور لأرضية المشروع هو عبارة عن أراضي شاغرة، ما عاد الجهة الشرقية للأرضية حيث يوجد مخطط شغل الأرض رقم 09 وهو شبه منجز، حيث يمكن الاستفادة منه من حيث توصيل المشروع بالماء ومختلف الشبكات الضرورية.
 - يوجد محجره في الجهة الجنوبية بمحاذاة أرضية المشروع.
- (كما هو موضح في الشكل رقم 68)



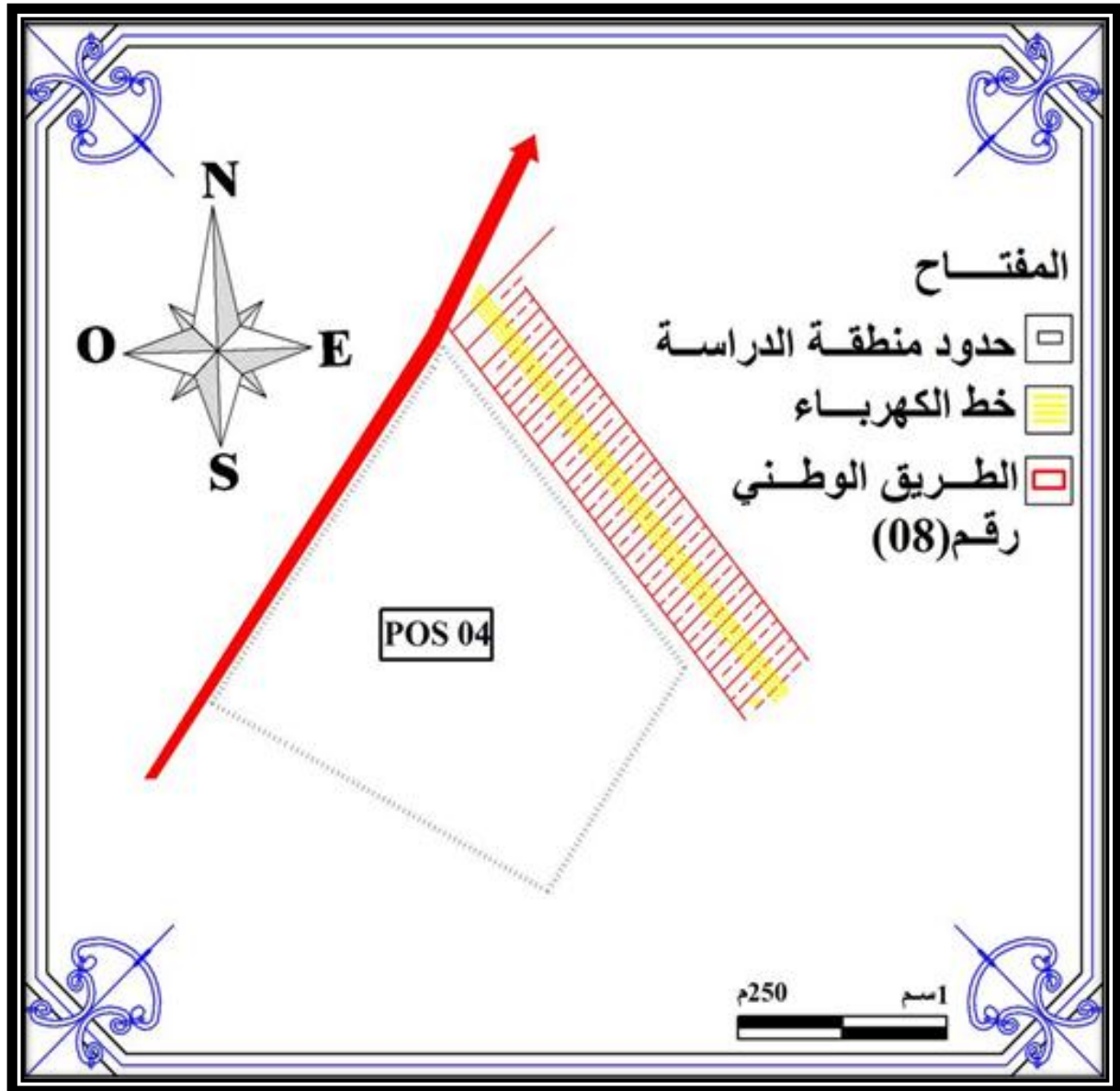
الشكل رقم (68): المحيط المجاور للأرضية



2-2-2- الطبيعة العقارية للأرضية:

أرضية المشروع ملك للدولة بنسبة 100%.

(كما هو موضح الشكل رقم 69)



الشكل رقم (69): الطبيعة العقارية



• 3-2-2- طبوغرافية الأرضية:

الأرضية مستوية مع وجود ميلان بسيط في الجهة الشرقية.

(كما هو موضح في الشكل رقم 70)



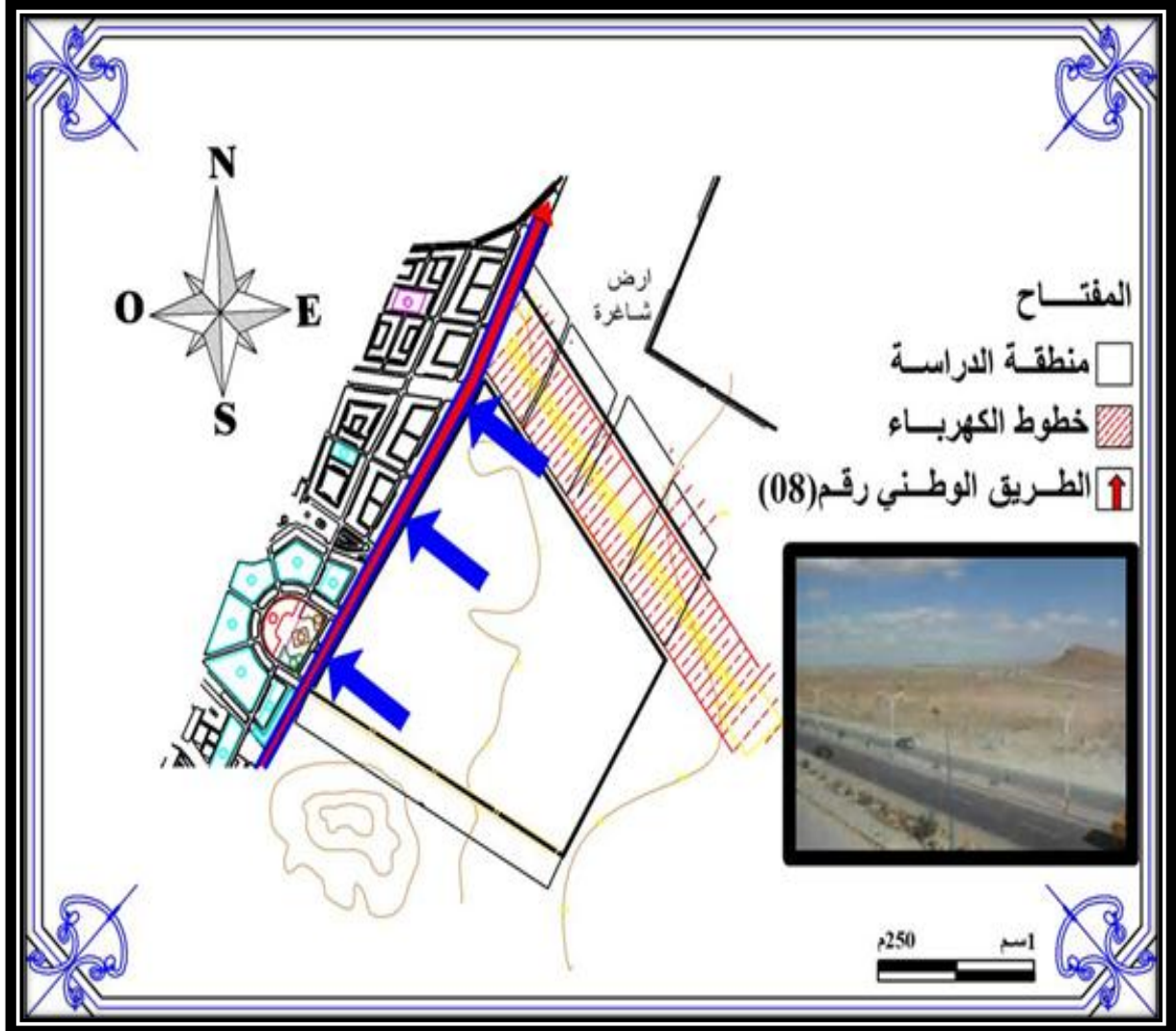
الشكل رقم (70): مستويات الأرضية



4-2-2- المنافذ:

يوجد منفذ وحيد في الجهة الشرقية للمشروع، وهو عبارة عن طريق وطني رقم 08.

(كما هو موضح في الشكل رقم 71)



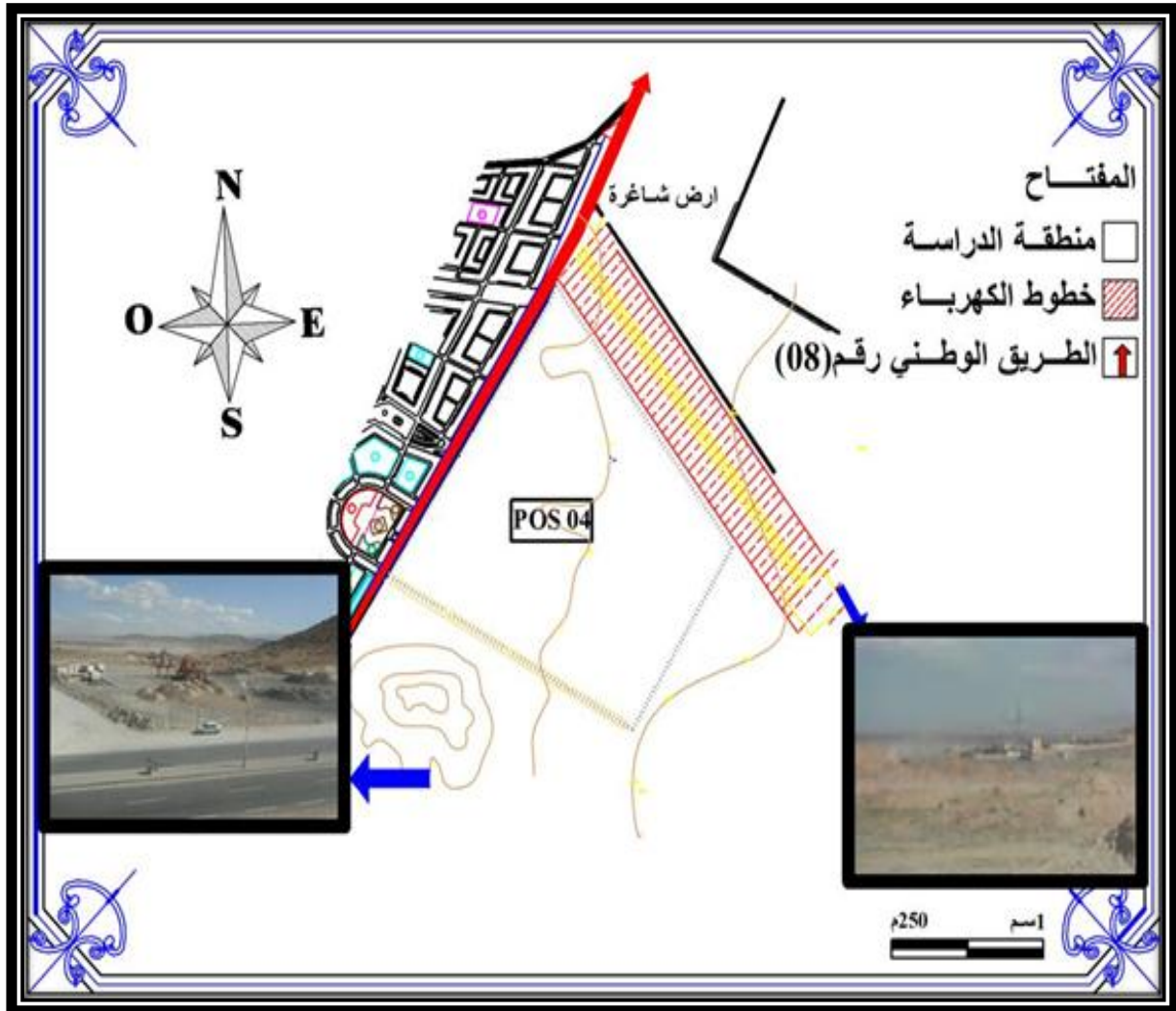
الشكل رقم (71): منافذ أرضية المشروع



5-2-2- عوائق التوسع:

توجد في الجهة الجنوبية هضبة متوسطة الانحدار، وخط كهربائي في الجهة الشمالية، وهما في المحيط الخارجي للمشروع.

(كما هو موضح في الشكل رقم 72)



الشكل رقم (72): عوائق التوسع



2-3- خلاصة التحليل:

من خلال الوقوف على المعطيات الميدانية والتحليل لمختلف مكونات أرضية المشروع تم التوصل إلى نتائج ايجابية و سلبية :

الإيجابيات:

- أرضية المشروع مستوية مما يساعدنا في عملية التهيئة.
- الطبيعة العقارية ملك للدولة وهذا ما يعطينا حرية في استغلال المجال جيدا.
- أهمية الموقع الاستراتيجي خاصة وهو بمحاذاة الطريق الوطني.

السلبيات:

- قلة المنافذ للمشروع حيث يوجد منفذ وحيد.
- وجود عائقي التوسع و المتمثلين في الخط الكهربائي و المحجر.

2-4- البرمجة العمرانية لمخطط شغل الأرض (04) : انطلاقا من توصيات المخطط التوجيهي

للتهيئة و التعمير لمدينة بوسعادة قمنا بإعداد البرمجة العمرانية وباستخدام معايير (CADAT).

معطيات البرمجة:

مساحة الأرضية : 58.91 هـ

معامل شغل المسكن: 6 فرد/المسكن

عدد المساكن المقترحة للإنجاز 2354 مسكن مقسمه على 3 أنواع

عدد الطوابق ط / ط + 3

معامل المساحة الحرة $k = 1$

حساب عدد السكان: عدد السكان المتوقع = معامل شغل المسكن * عدد المساكن

عدد السكان المتوقع = $6 * 2345 = 14124$ مساكن

حساب الكثافة السكانية: الكثافة السكانية = عدد السكان / المساحة الإجمالية

الكثافة السكانية = $14124 / 58.91 = 239$ ساكن/هكتار

الإطار المبنى:السكنات الفردية:

مساحة المسكن الفردي: مساحة المسكن الفردي 150م² وعدد المساكن 1030 مسكن.

حساب المساحة الإجمالية للسكن الفردي : مساحة المسكن الفردي * عدد المساكن

$$150 * 1030 = 15.45 \text{ هكتار}$$

حساب معامل شغل الأرض (COS): عدد الطوابق هو ط. $\text{COS} = n / 1 + nk = 0.5$

COS: Coefficient d'Occupation de Sol

n: nombre d'étages

المساحة المسقوفة للمساكن (SP): $\text{SP} = \text{Slog} * \text{Nlog} = 150 * 1030 = 15.45\text{ha}$

SP: Surface Plancher

Slog: Surface du logement

Nlog: nombre du logement

المساحة العقارية للمساكن (SF): $\text{SF} = \text{SP} / \text{COS} = 15.45 / 0.5 = 30.9\text{ha}$

SF: Surface Fonciere.

SP: Surface Plancher

المساحة المبنية للمساكن (SB): $\text{SB} = \text{SP} / n = 15.45 / 1 = 15.45\text{ha}$

SB: Surface Bâti

n: nombre d'étages

المساحة الحرة للمساكن (SA): $\text{SA} = \text{SF} - \text{SB} = 30.9 - 15.45 = 15.45\text{ha}$

SA: Surface Annexe

SF: Surface Fonciere.

SB: Surface Bâti

معامل استغلال الأرض (CES): $\text{CES} = \text{SB} / \text{SF} = 15.45 / 30.9 = 0.5$

CES : Coefficient d'Emprise an Sol

SB: Surface Bâti

SF: Surface Fonciere

الكثافة (DN): $\text{DN} = \text{Nlog} / \text{SF} = 1030 / 30.9 = 33.33 \text{ log/h}$

DN: Densité Nette

Nlog: Nombre logements

السكنات الجماعية:

مساحة المسكن : 2م100

مساحة الجناح 2م237

عدد الطوابق ط + 3

عدد الأجنحة: 134 منها 22 جناح طابقها الأرضي عبارة عن محلات تجارية إذن عدد المساكن 1028 مسكن.

حساب المساحة الإجمالية: مساحة الجناح * عدد الأجنحة

$$237 * 134 = 31758 \text{ م}^2 \text{ أي } 3.1758 \text{ هـ.}$$

حساب معامل شغل الأرض (COS): عدد الطوابق هو ط + 3. $\text{COS} = n / 1 + nk = 0.8$

COS: Coefficient d'Occupation de Sol

n: nombre d'étages

المساحة المسقوفة للمساكن (SP): $\text{SP} = \text{Slog} * \text{Nlog} = 100 * 1028 = 10.28 \text{ ha}$

SP: Surface Plancher

Slog: Surface logement

Nlog: Nombre logement

المساحة العقارية للمساكن (SF): $\text{SF} = \text{SP} / \text{COS} = 10.28 / 0.8 = 12.85 \text{ ha}$

SF: Surface Fonciere.

SP: Surface Plancher

المساحة المبنية للمساكن (SB): $\text{SB} = \text{SP} / n = 10.28 / 4 = 2.57 \text{ ha}$

SB: Surface Bâti

n: nombre d'étages

المساحة الحرة للمساكن (SA): $\text{SA} = \text{SF} - \text{SB} = 12.85 - 2.57 = 10.27 \text{ ha}$

SA: Surface Annexe

SF: Surface Fonciere.

SB: Surface Bâti

معامل استغلال الأرض (CES): $\text{CES} = \text{SB} / \text{SF} = 2.57 / 12.85 = 0.2$

SF: Surface Fonciere

SB: Surface Bâti

CES : Coefficient d'Emprise an Sol



$$DN = Nlog / SF = 1028 / 12.85 = 80 \text{ log/h}$$

الكثافة (DN):

DN: Densité Nette

Nlog: Nombre du logement

السكنات النصف جماعية:

مساحة المسكن : 2م170

مساحة الجناح : 385م²

عدد الطوابق : ط + 3

عدد المساكن : 8 * 74 = 592 مسكن

حساب المساحة الإجمالية: مساحة الجناح * عدد الأجنحة

$$2.85 = 2م28490 = 74 * 385$$

$$COS = n / 1 + nk = 0.8$$

COS: Coefficient d'Occupation de Sol

n: nombre d'étages

حساب معامل شغل الأرض (COS): عدد الطوابق هو ط + 3

$$SP = Slog * Nlog = 170 * 592 = 10.06\text{ha}$$

SP: Surface Plancher

المساحة المسقوفة للمساكن (SP):

Slog: Surface du logement

Nlog: Nombre du logement

$$SF = SP / COS = 10.06 / 0.8 = 12.57\text{ha}$$

SF: Surface Fonciere.

المساحة العقارية للمساكن (SF):

SP: Surface Plancher

$$SB = SP / n = 10.06 / 4 = 02.51\text{ha}$$

SB: Surface Bâti

المساحة المبنية للمساكن (SB):

n: nombre d'étages

$$SA = SF - SB = 12.57 - 2.51 = 10.06\text{ha}$$

SA: surface Annex

المساحة الحرة للمساكن (SA):

SF: Surface Fonciere.

SB: Surface Bâti

$$CES = SB / SF = 2.51 / 12.57 = 0.19$$

SF: Surface Fonciere

معامل استغلال الأرض (CES):

SB: Surface Bâti



CES : Coefficient d'Emprise an Sol

$$DN = Nlog / SF = 592 / 12.57 = 47 \text{ log/h}$$

الكثافة (DN) :

DN: Densité Nette

Nlog: Nombre du logements

التجهيزات: المتمثلة في:

جدول رقم (12): نوع ومساحة التجهيزات.

نوع التجهيز	المساحة م ²
مسجد	3709
محطة بنزين	2967
حماية مدنية	2805
مدرسة طور+1+طور2	9200
المجموع	18681

المصدر: من إعداد الطلبة

الإطار الغير مبني:المساحات الخضراء (SEV): تقدر نسبة المساحات الخضراء ب 6.8م لكل ساكن

$$SEV = 6.8 * 14124 = 9.6ha$$

مواقف السيارات (SST): معدل امتلاك السيارة يساوي 1 موقف / للسيارةمساحة المناورة لتوقف السيارة تساوي 25م²

$$SST = 25 * 1177 = 2.97ha$$

مساحات اللعب و العمومية (SEJ): تقدر نسبة مساحات اللعب والعمومية ب 0.7م لكل ساكن

$$SEJ = 0.7 * 14124 = 0.9h$$

المساحة الحرة التابعة للمسكن (SI):

$$SI = SA - (SEV + SST) = 21.71 - (9.6 + 2.94) = 21 - 12.54 = 9.17h$$



مساحة الطرقات (SVS): تمثل نسبة الطرقات 22% من المساحة العقارية الإجمالية

$$SVS = (58.91 * 22) / 100 = 12.96h$$

جدول رقم (13): نتائج البرمجة العمرانية لأرضية المشروع في مدينة بوسعادة

النسبة %	المساحة بالهكتار	الأشكال الحضرية
36.46	21.48	السكنات
3.16	1.86	التجهيزات
22	12.96	الطرقات
4.99	2.94	المواقف
15.5	9.17	المساحات الحرة التابعة للسكن
16.29	9.6	المساحات الخضراء
1.6	0.9	ساحات لعب عمومية
% 100	58.91	المجموع

المصدر: من إعداد الطلبة

خلاصة برمجة بوسعادة : حاولنا قدر الإمكان تحقيق ما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في ما يخص برمجته لمخطط شغل الأرض رقم 04، مع إضافة مسجد لم يكن مبرمج واختلاف في عدد السكن الفردي وهو راجع لعدم تطابق المساحات مع العدد المقترح.

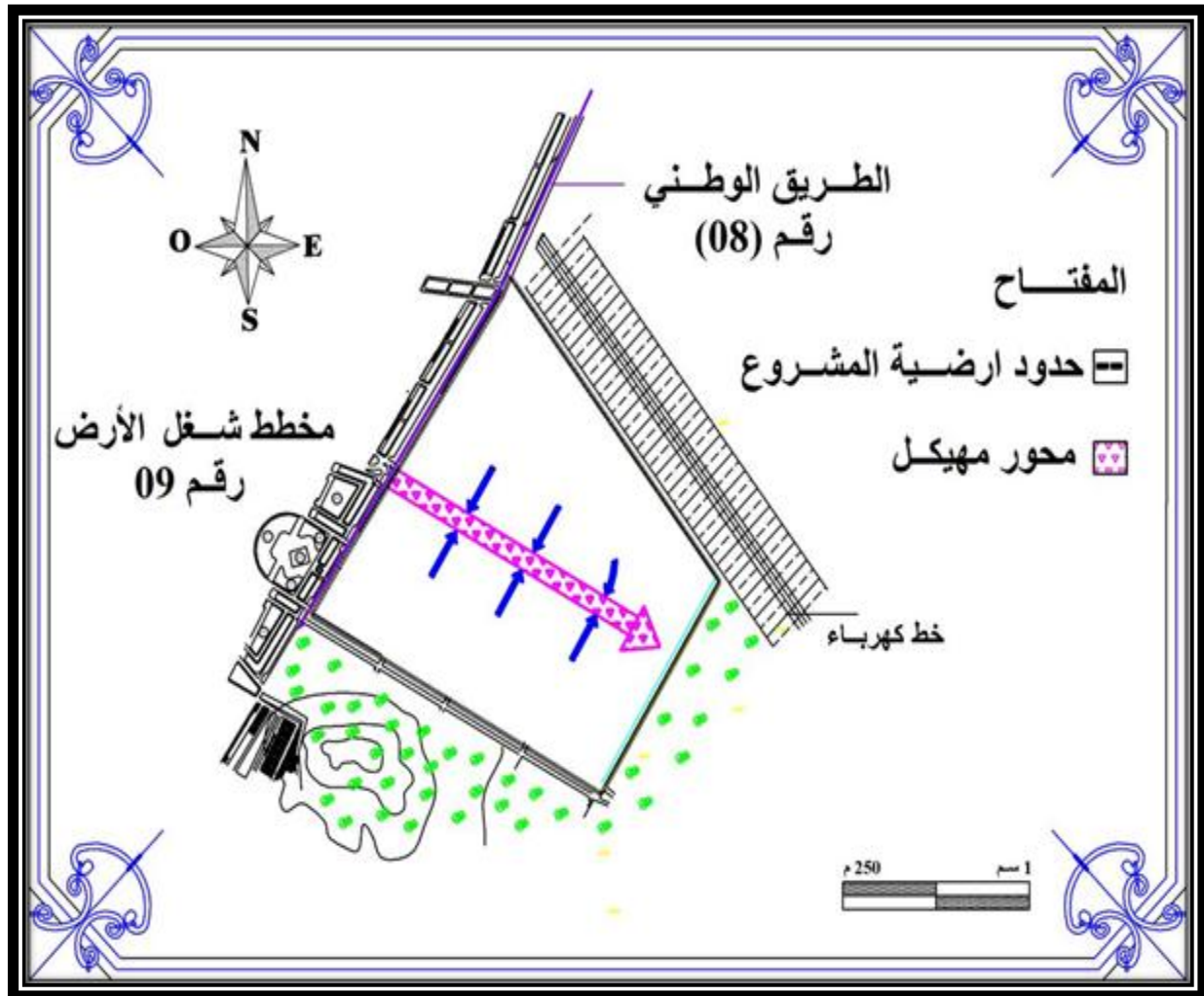


2-5- مبادئ التهيئة: بعد التطرق للدراسة التحليلية لأرضية المشروع ووضع البرمجة العمرانية تنتقل إلى مرحلة التهيئة التي نحاول من خلالها تجسيد الأهداف المراد بلوغها وقد اعتمدنا في ذلك على مبدأ التهيئة التالي:

2-5-1- مبدأ محور مهيكلى:

من أجل خلق محور يكون عمودي بالنسبة للطريق الوطنى رقم 08 وتقديم خدمة أوسع.

(كما هو موضح في الشكل رقم 73)



الشكل رقم (73):المبدأ العام

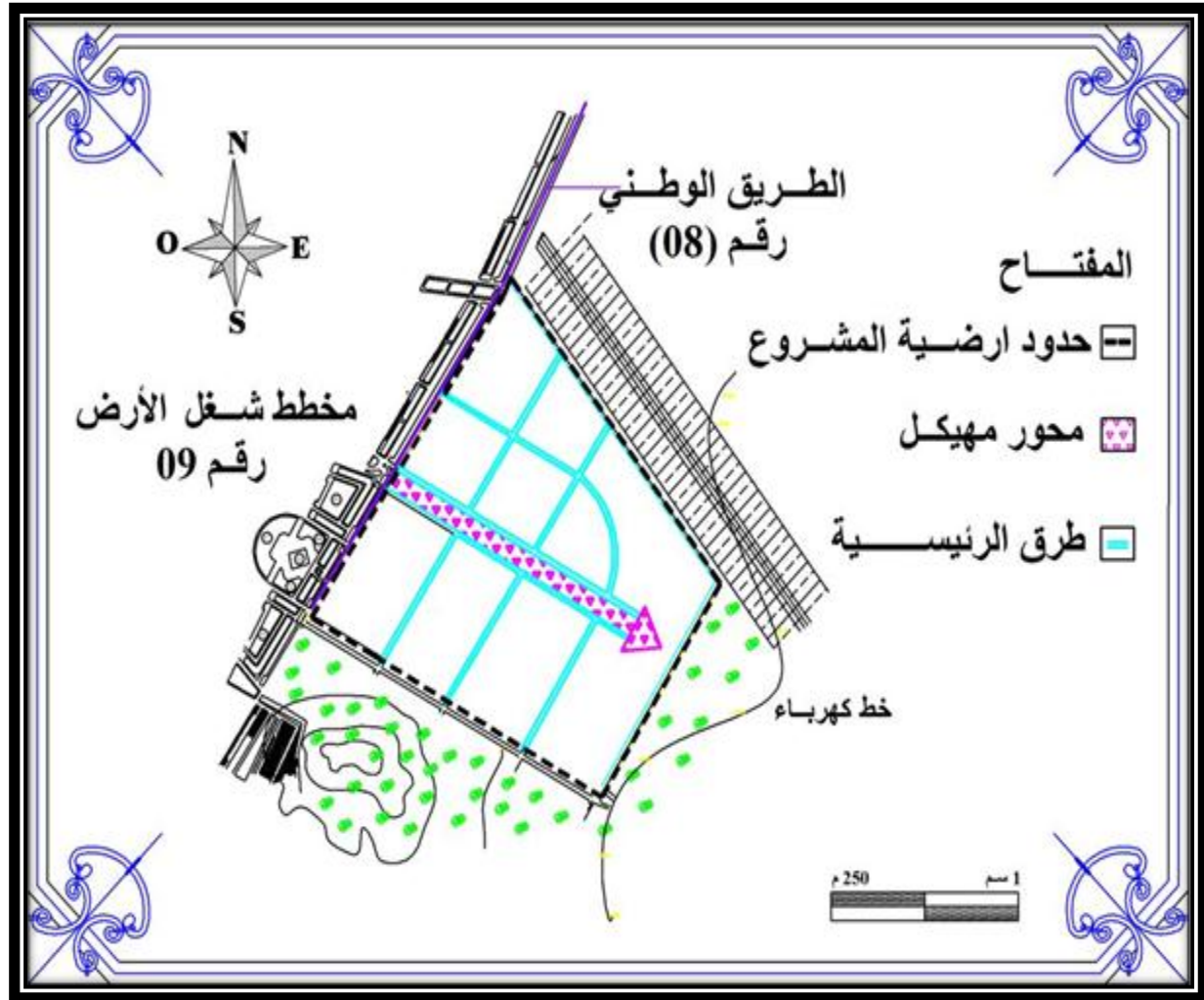


2-5-2- خطوات التهينة:

• توزيع الطرقات:

من خلال هيكلتنا للطرقات قمنا بربطها بالمحيط المجاور وذلك لتحقيق استمرارية في المجال و انسجام.

(كما هو موضح في الشكل رقم 74)

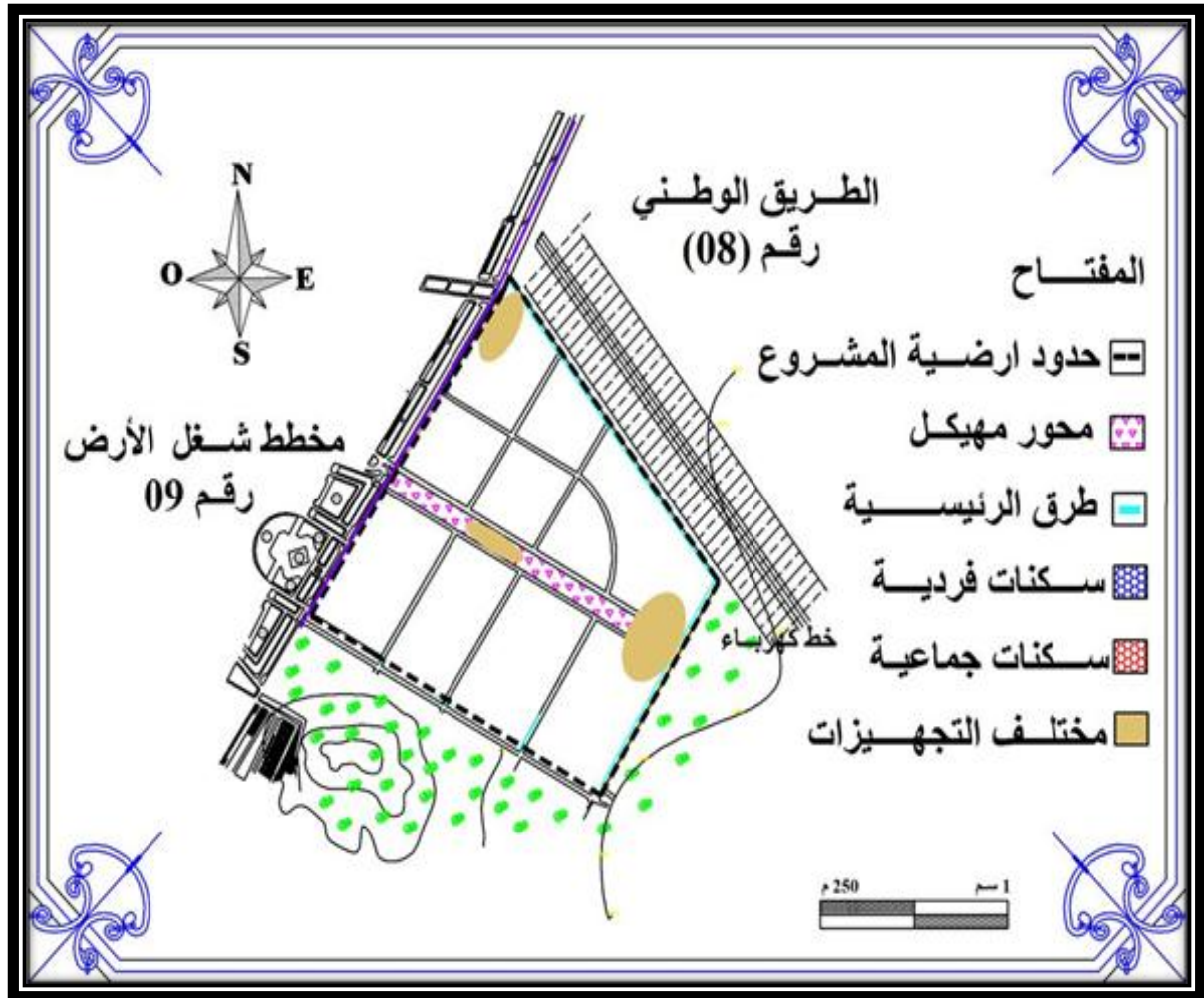


الشكل رقم (74): توزيع الطرقات



• توزيع التجهيزات:

قمنا بتوزيع التجهيزات حسب وظيفتها فهناك تجهيزات تخدم الحي، وهناك تجهيزات تخدم الحي والمحيط المجاور أيضا.
(كما هو موضح في الشكل رقم 75)



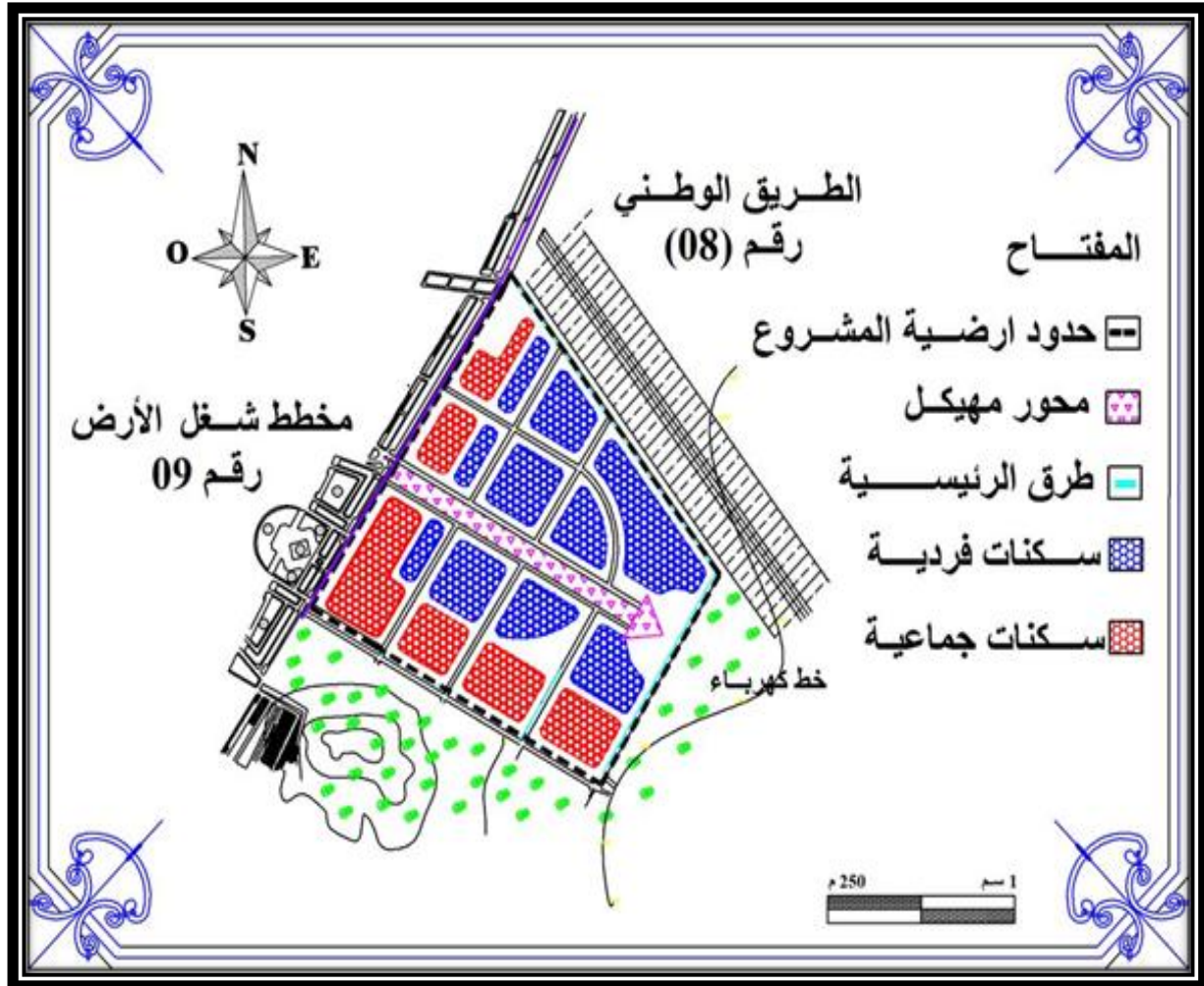
الشكل رقم (75): توزيع التجهيزات



• توزيع السكنات:

تم اقتراح السكنات الجماعية بمحاذاة الطريق الوطني وللانسجام مع المحيط المجاور، ومن الجهة الجنوبية، أم بقية المساحة فخصت للسكنات الفردية.

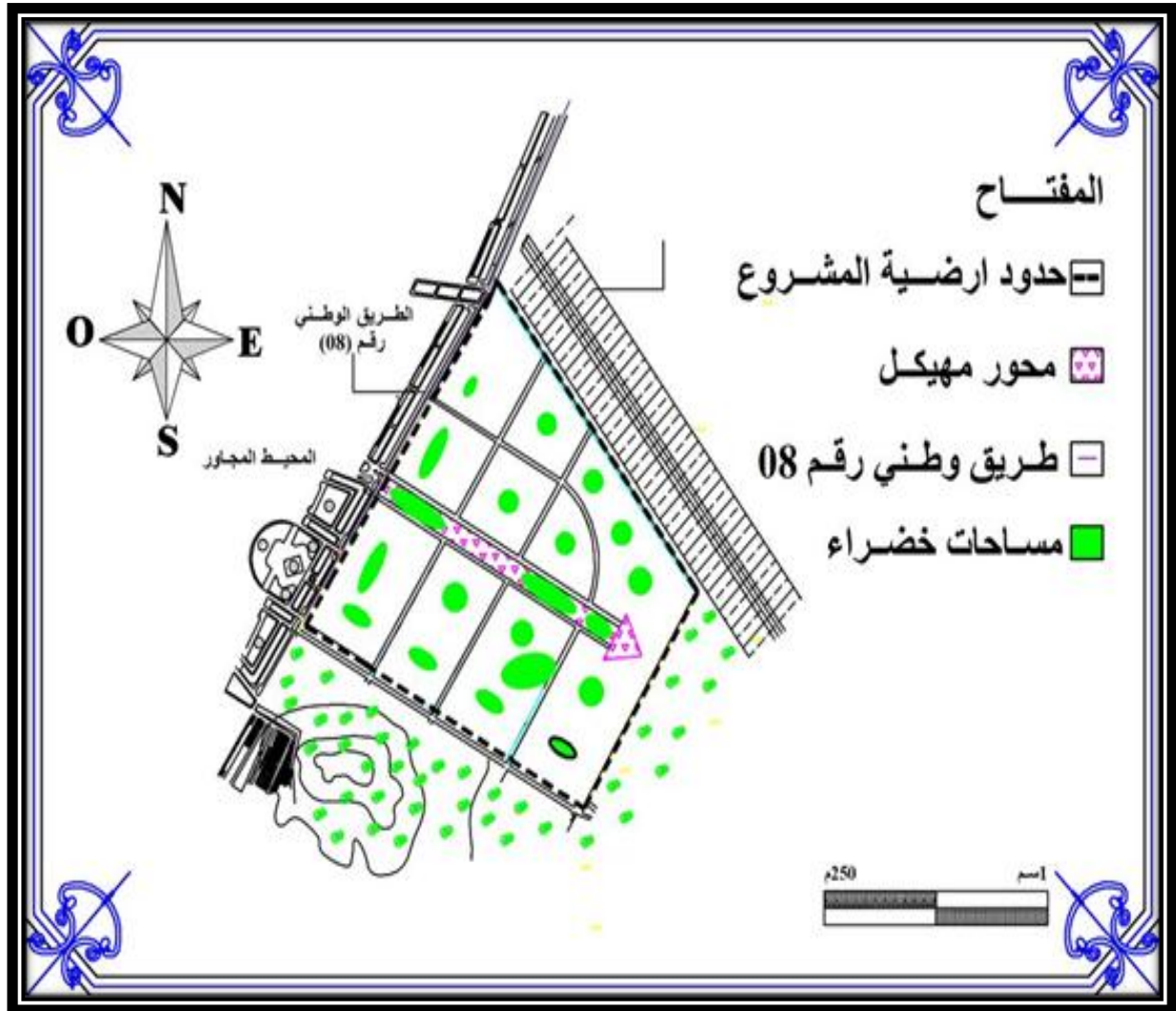
(كما هو موضح في الشكل رقم 76)



الشكل رقم (76): توزيع السكنات



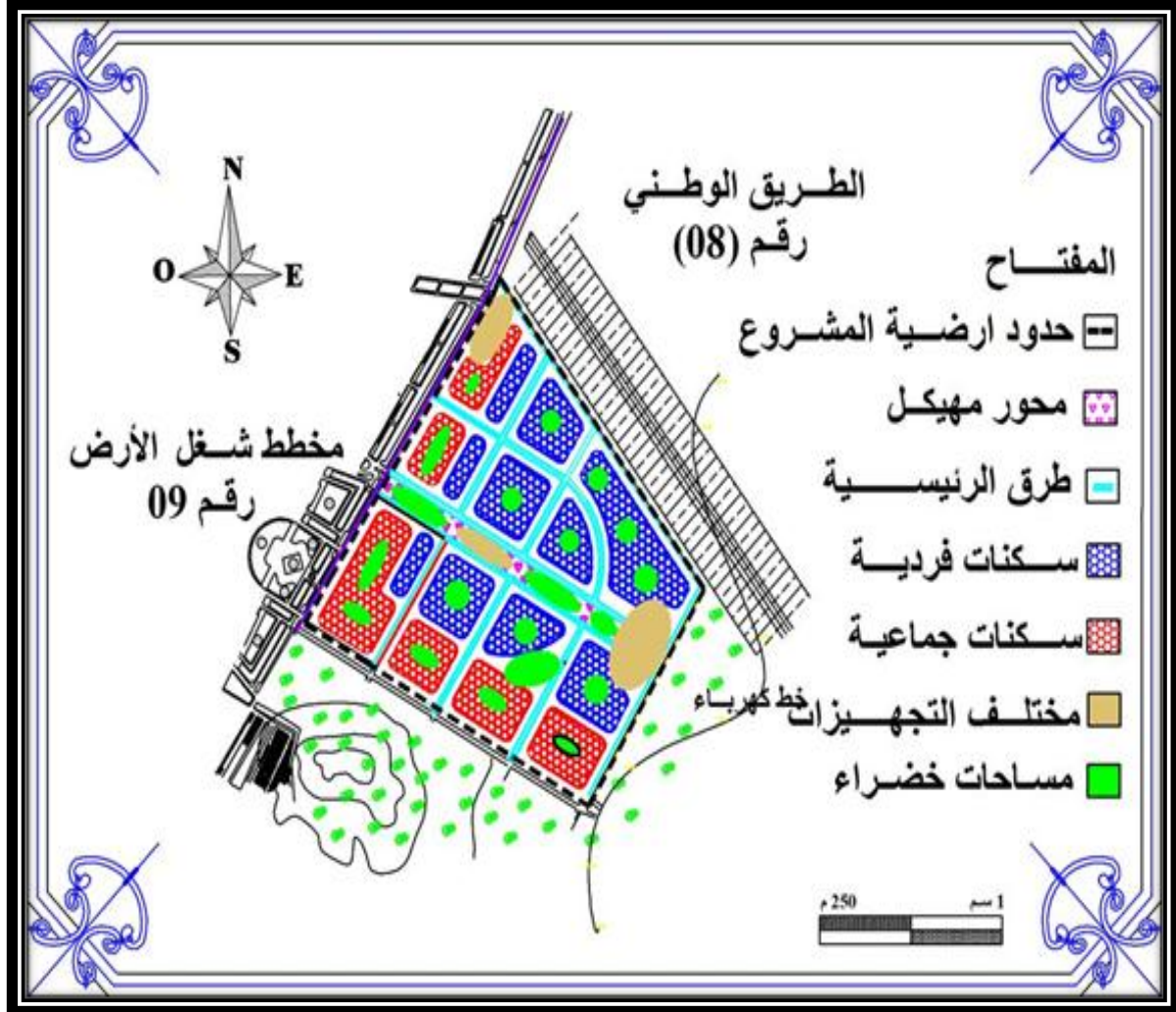
- توزيع المساحات الخضراء:
- وضع ساحات وسط أرضية المشروع نظرا لأهميتها الوظيفية وتوزيع المساحات الخضراء على الوحدات السكنية والتجهيزات وذلك لإبراز وظيفتها الحقيقية.
(كما هو موضح في الشكل رقم 77)



الشكل رقم (77): توزيع المساحات الخضراء



- الرسمية النهائية: هنا يظهر مبدئيا الشكل العام للتهيئة
(كما هو موضح في الشكل رقم 78)



الشكل رقم (78): الرسمية النهائية



3- التوصيات:

3-1- التوصيات المتعلقة بإنجاز المخطط التفصيلي بالحديدة في اليمن:

- تطبيق قانون الجمهورية في البناء.
 - إنجاز المخطط بمراعاة توصيات المخطط الهيكلي.
 - إجبار المستثمرين على احترام الخصائص المعمارية والعمرانية.
 - يجب إنجاز الهياكل القاعدية قبل الشروع في بناء السكنات من قبل المواطنين.
- 3-2- التوصيات المتعلقة بإنجاز مخطط شغل الأرض رقم 4 ببوسعادة في الجزائر:

- يجب إنجاز المخططات بمراعاة القوانين.
- مخطط شغل الأرض يجب أن يخطط وفق توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- إنجاز المشاريع والارتفاقات الخاصة بها في نفس الوقت ولا يمكن استغلال السكن دون تهيئة المساحات المكتملة للسكن.
- يجب الاهتمام بالمساحات الخضراء كعنصر رئيسي.
- من ناحية التهيئة.
- مراعاة القانون 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.
- على البلدية القيام بصيانة وتنظيف وحماية المساحات الخضراء وساحات اللعب.

الخلاصة العامة:

يمكننا القول في نهاية المطاف أن البحث تمخض إلى جملة من النتائج ، تختصر في أنّ المشرعون في البلدين (الجزائر و اليمن) نظموا عملية التعمير على المستوى الوطني و المحلي، فعلى المستوى المحلي استحدثوا نوعين من الأدوات التنظيمية ، ففي الجزائر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعتبر مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد و يتمثل دوره في تحديد الاطار العام للتهيئة و تنظيم و تسيير المجال و التحكم في العقار و مسايرة و مراقبة التوسع العمراني و كذلك بالنسبة لليمن استحدثت نوعين من القرارات التنظيمية فالمخطط الهيكلي الذي له نفس دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير رغم الاختلاف بينهما من حيث الاعداد إذ أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقضي على الطابع التقني الانفرادي و المركزية في اتخاذ القرارات و يمنح مختلف الهيئات و الجماعات المحلية حق المشاركة في اعداده ، بينما المخطط الهيكلي يكرس مبدأ المركزية في اتخاذ القرارات حيث تملك وزارة التخطيط و الإنشاء كل الصلاحيات في اعداده.

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المخطط الهيكلي يحددان الصيغ المرجعية لإعداد مخطط شغل الأرض و المخطط التفصيلي ، فمخطط شغل الأرض عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري ، بحيث أنه يحدد للقطاعات العمرانية الشكل الحضري ، وفي ذات السياق يحدد الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ، و يحدد المساحات العمومية و كذا المساحات الخضراء و مواقع المنشآت العمومية و كذلك بالنسبة للمخطط التفصيلي لليمن فهو يتماشى مع مخطط شغل الأرض في الأهداف و المكونات و الدور الذي يقوم به غير أن الفرق دائما يكمن في كيفية الإعداد.

إن أدوات التهيئة و التعمير تلعب دورا مهما في تنظيم المجال الحضري لكن رغم القوانين المتعددة التي شرعها المسؤولون في البلدين إلا أن الواقع الميداني في مدينتهما ما زال محدودا ، فصحیح هناك عمران في البلدين و صحیح أن هناك أبنية تعيش فيها المجتمعات ، صحیح أن هناك شوارع لكن عدم الشعور رفيها بالأمن إلى أدنى مستوى لما يوجد فيها من اضطراب و اكتظاظ و فوضى ، صحیح أن هناك أرصفة لكنها إما أن تكون محتلة بأشغال متنوعة تطرد الإنسان ، صحیح أن هناك مساحات خضراء لكنها نادرة و مهملة و في حالة سيئة ولهذا حاولنا في هذه الدراسة توجيه بعض النصائح :

- إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتقليص من ضغط الوصاية عليها الذي يجعل هامش تدخلها محدود حتى يمكن لها أن تكون طرفا فاعلا أو على الأقل شريكا قويا في صناعة القرارات المحلية المعنية بها بالدرجة الأولى.
 - دعم القاعدة التقنية والفنية للبلديات خاصة بالنسبة للمدن الكبرى ، وذلك بتأسيس لاستخدام التقنيات الحديثة للاستجابة للاحتياجات المدن والسكان والاقتصاد والبيئة.
 - الإستفادة من التعاون الدولي وخاصة العربي في إطار منظمة المدن العربية ومعهد الإنماء العربي اللذان يقدمان للبلديات العربية ، الدعم التقني والمالي والدورات التكوينية للمهندسين.
- (وفي الأخير يبقى أن نقول أن بحثنا هذا ما هو إلا تمهيد لبحوث قادمة أن شاء الله)

قائمة المراجع و الكتب

أولاً - الكتب باللغة العربية:

- 1-د صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر و التوزيع، سنة 2009، ص 19-23-24.
- 2-د أحمد عباس حيدر، التخطيط العمراني للقرية و المدينة، توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية، سنة 1994، ص 18-19.
- 3-د بشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر، سنة 1997، ص 67-70-92.

ثانياً- الكتب باللغة الفرنسية:

1-D Pierre Merlin et D François Choay Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement Presses universitaires de France à 1988, P 939- 911

ثالثاً - رسالات ماجستير:

- 1- لعويجي عبد النور، القرارات التنظيمية ودورها في التهيئة والتعمير، جامعة باتنة، سنة 2012، ص 06-13-17.

رابعاً - رسالة مهندس دولة:

- 1- مبشيش بوعلام وزملائه، دور معامل شغل الأرض (COS) و إستغلال الأرض في تنظيم المجال العمراني، معهد تسيير التقنيات الحضرية، سنة 2010، ص11.
- 2- وقاد الحسين وزملائه، المحددات التخطيطية والتصميمية لإعادة إعمار المناطق المتضررة من الزلازل، معهد تسيير التقنيات الحضرية، سنة 2012، ص4.

خامساً- الجرائد:

- 1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، القانون 01-20 المؤرخ في 30 رمضان الموافق ل 15 ديسمبر 2001م ، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- 2- قانون رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم 1427 هـ الموافق ل 20 فبراير 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

3- الجريدة الرسمية للجمهورية اليمنية، القانون رقم 260-، 97 المؤرخ سنة 1995
يتضمن قانون التخطيط الحضري رقم 20.

سادسا- الهيئات الإدارية المختصة:

- فرع التهيئة والتعمير بوسعادة
- مكتب البلدية في الحديدة
- مكتب الإحصاء بوسعادة

الضوابط المتعلقة باستخدام الأرض في الجمهورية اليمنية

مادة (35) 1- يجب أن تكون الأرض مخططة ويحظر إصدار تراخيص بناء في المناطق غير المخططة.

2- يجب قبل إصدار تراخيص البناء التأكد من نتائج اختبارات التربة وأن الأرض التي سيتم البناء عليها سوف تتحمل جميع الأحمال الإنشائية التي ستقام عليها والغرض المستخدمة فيه.

مادة (36) يجب أن تقع الأرض على طريق أو شارع عام ولا يجوز إصدار تراخيص للأرض التي لا تقع على طريق عام إلا بالشروط الآتية :

- 1) أن يكون للأرض ممر يصل بينها وبين الطريق العام ولا يجوز إغلاقه لأي سبب من الأسباب.
 - 2) إذا كان الوضع الطبوغرافي للأرض يقتضي تسويتها أو ردم بعض أجزاء منها أو إذا كانت مرتفعة عن سطح الأرض فيجب على مالك الأرض تأمين ارتدادات خلفية وجانبية وفقاً للأصول الفنية المحددة في شهادة نتائج اختبارات التربة .
 - 3) يجب عمل أسوار ودعائم بالمواصفات التي يحددها المكتب المختص.
- مادة (37) يجب أن يكون صاحب الترخيص مالكا للأرض أو منتفعا بها ومأذونا له بالبناء عليها وأن يتم استخدام المبني في الغرض المحدد له في الترخيص.

مادة (38) 1- لا يجوز للمرخص له أن يشرع في أعمال البناء على الأرض المحددة في الترخيص ، إلا بعد تحديد حد الطريق وخط التنظيم على الطبيعية من قبل المكتب المختص .

2- يقدم المرخص له طلباً إلى المكتب المختص بتحديد خط التنظيم وحد الطريق على الطبيعية خلال ثلاثة أيام من تاريخ حصوله على رخصة البناء .

ويجب على المكتب أن يقوم بالتحديد خلال مدة أقصاها عشرة أيام من تاريخ منح الترخيص ويحرر محضراً بذلك يوقع عليه المهندس المختص والمهندس المشرف وصاحب الترخيص ويعتمد من المدير.

3- إذا لم يقم المكتب المختص بتحديد خط التنظيم وحد الطريق على الطبيعية خلال المدة المحددة في الفقرة السابقة فللمرخص له أن يشرع في أعمال البناء وفقاً لحدود خط التنظيم وحد الطريق المحددة في المخططات العمرانية أو التصاميم المرفقة بالترخيص وعلى مسنوليته عند مخالفة خط التنظيم أو حد الطريق .

مادة (39) إذا تبين أن المرخص له لم يلتزم بخط التنظيم أو حد الطريق المحدد في التصاميم والترخيص يقوم المكتب المختص بالآتي :

1) وقف أعمال البناء للأجزاء المخالفة .

2) إلزام المخالف بتعديل وتصحيح البناء وفقاً لخط التنظيم أو حد الطريق خلال المدة التي يحددها المكتب المختص.

3) إذا أمتنع المرخص له عن إزالة المخالفة وتصحيح الوضع أو إذا انقضت المدة التي حددها المكتب المختص دون تصحيح الوضع يقوم المكتب بإزالة المخالفة على نفقة المخالف مع إلزامه بدفع الغرامة المحددة في المادة (12) من القانون .

الفصل الثاني

الضوابط والمعايير الأساسية الخاصة بالبناء

للمباني السكنية ، والمباني التجارية في المناطق

التي صدرت مخططاتها وتم البناء فيها قبل صدور هذه اللائحة

مادة (40) يجوز أن تستعمل الأراضي في المناطق التجارية لأغراض السكن والخدمات العامة والمساجد وتسرى عليها الأحكام المتعلقة بالمباني السكنية فيما عدا الارتفاعات حيث تسرى عليها الارتفاعات المقررة للمنطقة التجارية ، ويجوز بالنسبة للمناطق السكنية أن تستعمل لأغراض الفنادق والمدارس والمستشفيات بعد موافقة الجهات المختصة ، أما بالنسبة للمناطق الصناعية فلا يجوز إنشاء مباني سكنية فيها ويستثنى من ذلك مساكن العاملين في هذه المناطق .

مادة (41) تتحدد الشروط والمعايير الأساسية للمباني السكنية كالتالي :-

1- النسبة المئوية للبناء :- لا يجوز أن تزيد مساحة البناء بأي حال من الأحوال عن 70% من إجمالي مساحة الأرض .

2- الكثافة البنائية : تتحدد الكثافة البنائية بحسب الارتفاع المسموح به و يتم حساب الارتفاع المسموح به بحسب الارتدادات لجوانب المبنى الأربعة وبحسب عرض الشارع الذي يقع عليه المبنى فيكون الحد الأعلى لارتفاع المبنى معادلاً : (عرض الشارع المقام عليه , مضافاً إليه معدل مجموع الارتدادات في جميع الجوانب) .

3- الارتدادات:

أ- في الطابق الأرضي :- لا يقل الارتداد بأي حال من الأحوال عن حدود الأرض في جميع الجوانب عن 1 متر فيما عدا الواجهة التي على الشارع والجانب الذي لن يتم فيه فتح نوافذ , وبحيث لا يزيد ارتفاع سقف الطابق الأرضي عن (5) خمسة أمتار مقاساً من مستوى منسوب الرصيف لأعلى الشوارع ارتفاعاً .

ب- في الطابق الأول :- يجب الارتداد في جميع الجوانب وفي جميع الحالات عن حدود الأرض بمسافة لا تقل عن (1) واحد متر (عدا الواجهة على الشارع) .

ج- في المباني التي يتم الترخيص فيها لأكثر من أربعة أدوار : يجب الارتداد في جميع جوانب المبنى مسافة 50 سم إضافية بعد الطابق الثاني بحيث يكون الارتداد الكلي في كل جانب مساوياً 1.5 متر .

مادة(42) يجوز السماح بالترخيص لأجزاء من الأبنية التي أنشئت قبل صدور هذه اللائحة أثناء التعلية أو الهدم أو التوسعة إذا كانت هذه المخالفات لا تتجاوز نسبة 3 % من الارتداد المقرر, 3% من الارتفاع المقرر.

مادة(43) تتحدد الشروط والمعايير الأساسية للمباني التجارية كالتالي :

1- النسبة المئوية للبناء: لا تتجاوز مساحة البناء 85 % من إجمالي مساحة الأرض

2-الكثافة البنائية: تنطبق عليها القواعد المنصوص عليها في الفقرة(2) من المادة(41)من هذه اللائحة.

3-الارتدادات:

أ-في المباني التجارية الواقعة على الشوارع الرئيسية: يجب ارتداد المبنى عن الشارع فيها بعرض لا يقل عن 3 متر بطول الواجهة .

ب- في المباني التي تلتصق جوانب أرضيتها مع أراضي لمباني سكنية مرخصة سابقاً وغير مرتفعة أكثر من دورين: يجب الارتداد بضعف الارتداد في المبنى السكني ويطبق في جميع الأدوار .

ج- في المباني التي لا تلتصق جوانب أرضيتها مع أراضي لمباني سكنية وتكون جميع المباني المجاورة تجارية : يتم تطبيق نفس الارتدادات المنصوص عليها في الفقرة (3) من المادة (41) من هذه اللائحة.

4- الارتفاعات :-

تتحدد ارتفاعات المباني التجارية بعد تطبيق نظام الارتدادات في جميع الأدوار وفقاً للقواعد المنصوص عليها في الفقرة(2) من المادة (41) من هذه اللائحة.

وفي جميع الأحوال لا يجوز الارتفاع لأكثر من خمسة أدوار دون إيجاد مواقف للسيارات بحسب المعايير والشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة أو أية معايير أو شروط أخرى تنص عليها التشريعات النافذة.

حدر عن 1 : 12 ولا يقل عرضه عن 90 سم .

- تعمل بسطة لكل 1الفصل الثالث

تصنيف المناطق بحسب الاستخدامات

للمناطق التي تصدر مخططاتها بعد صدور هذه اللائحة

مادة(44) أ- يتم تصنيف المناطق بحسب استخداماتها بما يتوافق مع اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط الحضري النافذ ويتم تدوين المعايير المنصوص عليها في هذه اللائحة بحسب الاستخدام والنوع على المخططات التفصيلية لكل منطقة .

ب- يقوم المكتب المختص في المنطقة التي لها ظروف مناخية وبيئية خاصة بتحديد المعايير والأسس بحسب طبيعة المنطقة وظروفها ويصدر بذلك قرار من الوزير .

ج- مع مراعاة ما ورد في أحكام الفقرة(أ) من هذه المادة يتم تصنيف المناطق بحسب استخداماتها إلى :

1-مناطق سكنية .

2-مناطق تجارية .

3-مناطق صناعية .

4-مناطق سياحية .

مادة(45) يتم تحديد أعلى كثافة بنائية وارتفاعات يمكن السماح بها للمباني في المناطق السكنية والتجارية بحسب المعادلة المنصوص عليها في الفقرة (2) من المادة (41) من هذه اللائحة.

مادة(46) تنقسم المناطق السكنية إلى ثلاثة أنواع :-

أولاً:مناطق السكن الخاص:

وهي المناطق التي يقيمها الأفراد أو القطاع الخاص باستخدام تصاميم معمارية مختلفة باختلاف المالك وتنقسم إلى أربعة أنواع من حيث المساحة : (أ , ب , ج , د):

[1]النوع (أ) تتحدد مساحة القطعة فيها بما هو 2م1000 أو أكثر وتتحدد المعايير الفنية للبناء فيها كالتالي:

- ✓ نسب البناء : لا تزيد نسبة مساحة الأرض المقام عليها البناء عن 40% من المساحة الإجمالية للأرض .
- ✓ الكثافة البنائية : لا تزيد الكثافة البنائية فيها عن 250% من مساحة الأرض المقام عليها البناء , خارجاً منها بيت الدرج والشرفات والبروزات المعمارية والملحقات .
- ✓ الارتدادات : لا يقل الارتداد في جميع الجوانب عن 3متر .
- ✓ الارتفاعات :
- لا يزيد ارتفاع البناء عن طابقين .
- يمكن السماح للمرخص بإضافة 50% من مساحة الدور الأخير فوق الطابق الثاني بما في ذلك مساحة بيت الدرج.
- يمكن السماح بإضافة ملحقات للمبنى مثل غرفة حارس , غرفة حربية , غرفة مولد , أو ما شابه ذلك , وبما لا يزيد عن 7% من مساحة الأرض وبشرط تقديم مخططات لها واستخدامها للغرض الذي رخصت له .

[2] النوع (ب) تتحدد مساحة القطعة فيها بين 2م500 - 2م1000 وتتحدد المعايير الفنية للبناء فيها كالتالي:

- ✓ نسب البناء : لا تزيد نسبة مساحة الأرض المقام عليها البناء عن 50 % من المساحة الإجمالية للأرض .
- ✓ الكثافة البنائية : لا تزيد الكثافة البنائية فيها عن 300 % من مساحة الأرض المقام عليها البناء خارجاً منها بيت الدرج والشرفات والبروزات المعمارية .
- ✓ الارتدادات : لا يقل الارتداد في جميع الجوانب عن 2متر .
- ✓ الارتفاعات : لا يزيد ارتفاع البناء عن ثلاثة طوابق .
- يمكن السماح بإضافة ملحقات للمبنى مثل غرفة حارس , غرفة حربية , غرفة مولد , أو ما شابه , وبما لا يزيد عن 5% من مساحة الأرض وبشرط تقديم مخططات لها واستخدامها للغرض الذي رخصت له .

[3] النوع (ج) تتحدد مساحة القطعة فيها بين 2م200 - 2م500 وتتحدد المعايير الفنية للبناء فيها كالتالي:

- ✓ نسب البناء : لا تزيد نسبة مساحة الأرض المقام عليها البناء عن 60 % من المساحة الإجمالية للأرض .
- ✓ الكثافة البنائية : لا تزيد الكثافة البنائية فيها عن 400 % من مساحة الأرض المقام عليها البناء , خارجاً منها بيت الدرج والشرفات والبروزات المعمارية .
- ✓ الارتدادات : لا يقل الارتداد في جميع الجوانب عن 1.2متر .
- ✓ ويمكن البروز من الدور الأول عن الشارع تطبيقاً للمادة رقم (67) من هذه اللائحة.

1. الارتفاعات : لا يزيد ارتفاع البناء عن أربعة طوابق .

✓ [4] النوع (د) تتحدد مساحة القطعة فيها بما هو 2م200 أو أقل وتتحدد المعايير الفنية للبناء فيها كالتالي :

- ✓ نسب البناء : لا تزيد نسبة مساحة الأرض المقام عليها البناء عن 70 % من المساحة الإجمالية للأرض .
- ✓ الكثافة البنائية : لا تزيد الكثافة البنائية فيها عن 500 % من مساحة الأرض المقام عليها البناء .

1- الارتدادات : لا يقل الارتداد في جميع الجوانب عن 1متر , وتطبق قواعد الارتداد الرأسي المنصوص عليها في الفقرة (3) من المادة (41) من هذه اللائحة.

2- الارتفاعات : لا يزيد ارتفاع البناء عن خمسة طوابق بشرط تقديم مخططات الأساسات وقواعد المبنى .
ثانياً:مناطق السكن النموذجي:

وهي التي تبني على شكل وحدات سكنية ضمن قطاع خاص أو توزيعها ضمن برنامج حكومي معين وتبني إما بنظام التوسع الأفقي أو التوسع الرأسى وتبني منشأتها باستخدام تصاميم معمارية بنموذج موحد وتتحدد الشروط والمعايير الفنية للبناء فيها بذات الشروط والمعايير الفنية المتبعة في مناطق السكن الخاص بالإضافة الى الشروط والمعايير التالية:

1- نظام التوسع الأفقي:

يتم البناء فيه بنظام الوحدة السكنية الواحدة إما أن تكون منفصلة أو أن تكون كل وحدتين سكنيتين متصلتين بجدار واحد وتطبق عليه نفس الشروط المتعلقة بنسب البناء، والارتدادات المحددة في السكن الخاص كل بحسب النوع الذي ينتمي إليه (أ ، ب ، ج ، د) ، مع إضافة الشروط والمعايير البنائية التالية :

أ- الالتزام بالارتفاع المحدد في النموذج في جميع الوحدات السكنية للمنطقة .

ب- الالتزام بنفس مواد البناء والواجهات الموحدة المحددة في التصاميم .

ج- عدم إضافة أية ملحقات أو إضافات ، من شأنها أن تغير من شكل النموذج العام للوحدة السكنية .

2- نظام التوسع الرأسى:

يتم البناء فيه بنظام المبنى الذي يتكون من عدة طوابق، يحتوي كل طابق على أكثر من وحدة سكنية على أن يتم الالتزام بالشروط والمعايير الآتية :

- ✓ الالتزام بالارتفاع المحدد في النموذج الذي رخصت على ضوئه في جميع المباني في المشروع.
- ✓ الالتزام بنفس مواد البناء والواجهات الموحدة المحددة في التصاميم.
- ✓ عدم إضافة أية ملحقات أو إضافات خارجية في الوحدة السكنية الواحدة .
- ✓ توفير مناطق لمواقف السيارات لجميع الوحدات السكنية بحسب المعايير المنصوص عليها في هذه اللائحة.
- ✓ ألا تقل الفراغات بين كل مبنى وآخر عن (6م) متر في المباني التي تزيد ارتفاعاتها عن خمسة طوابق وحتى عشرة ادوار ،، اما ما يقل او يزيد عن ذلك فإنه يؤخذ نسبة من ذلك وبحسب تعليمات المكتب المختص.
- ✓ تطبيق شروط ومواصفات المناور المنصوص عليها في هذه اللائحة.
- ✓ توفير مناشر للغسيل تكون في جهة المنور بحيث لا تستخدم واجهات المباني لنشر الغسيل.
- ✓ تطبيق شروط ومواصفات السلامة المنصوص عليها في هذه اللائحة.
- ✓ توفير مصاعد لما يزيد عن خمسة أدوار وتطبق عليها الشروط ومواصفات المنصوص عليها في هذه اللائحة.
- ✓ توفير مساحات بين المباني تستغل كمتنفسات للأطفال .
- ✓ توفير مرافق خدمية لكل مشروع سكني (جامع ، مدرسة ، مستوصف ، سوبر ماركت .. الخ).
- ✓ ثالثاً: مناطق السكن الاستثماري :

ويقصد بالسكن الاستثماري :المبنى المكون من عدة وحدات سكنية والتي تستعمل للإيجار بالطوابق المتعددة ويجوز السماح ببعض الاستعمالات التجارية فيه إما في جزء من المبنى أو يستغل المبنى بالكامل وتحدد الشروط والمعايير الفنية للبناء فيها كالتالي:

1-نسب البناء والكثافة البنائية:

- يكون مجموع مساحة البناء بنسبة 400% من مساحة الأرض موزعة على أساس 50% كحد أقصى لكل طابق بدءاً من الطابق الأرضي شريطة توفير موقف سيارة لكل وحدة سكنية

(موقف لمساحة 150م²) داخل حدود الأرض ويجب توضيح أماكن المواقف على المخططات المرفقة بطلب الترخيص مع مراعاة مداخل ومخارج المبنى ومداخل ومخارج حركة السيارات ووصولها إلى الشارع الداخلي للمنطقة مع التقيد بالأحكام المتعلقة بمواقف السيارات المنصوص عليها في هذه اللائحة .

- يجب توفير غرفة حارس وحمام تخديم له بالطابق الأرضي بمساحة لا تزيد عن 25م².

- يجب توفير مناشر للغسيل تكون مخفية داخل المناور بدون أرضيات .

- لا تحتسب الفراغات المخصصة للمصاعد والأدراج من ضمن مساحة البناء .

2- الارتدادات :-

- لا يقل ارتداد البناء عن خط تنظيم الشارع الرئيسي عن مسافة 5متر .

- لا يقل ارتداد البناء عن خط تنظيم الشوارع الداخلية للمنطقة وكذلك الجيران عن مسافة 3متر.

3- الارتفاعات :-

- في حالة القطع التي تتراوح مساحتها ما بين 2م500-2م1000 يكون الحد الأقصى لارتفاع البناء هو 50متر بعدد 15 طابق .

- في حالة القطع التي تزيد مساحتها عن 2م1000 يكون الحد الأقصى لارتفاع البناء هو 80 متر بعدد 20 طابق .

4- ارتفاعات الطوابق :-

- الحد الأدنى لارتفاع الطابق الواحد 3متر , والأقصى 4متر .

- الحد الأقصى لارتفاع البدروم فوق مستوى خط التنظيم 1.5 متر من جهة أكثر الشوارع ارتفاعاً ولا يجوز بأي حال من الأحوال استخدام الرصيف كدرج .

- الحد الأدنى لصافي ارتفاع البدروم 2.70 متر , والأقصى هو 4 متر .

- يجب ألا يتجاوز ارتفاع سطح بيت الدرج عن سطح المبنى عن 3 متر , ولا يحتسب ارتفاع بيت الدرج من ضمن ارتفاع المبنى المسموح به للترخيص .

- الحد الأقصى لارتفاع ذروة السقف 2متر , والحد الأدنى 1 متر .

- الحد الأقصى لارتفاع السور الخارجي المقام عليه المبنى من جهة الجيران 3 متر .

مادة(47) تتحدد معايير ومواصفات البناء في المناطق التجارية وفقاً لما يلي :

أ- المباني التجارية التي تقع ضمن المناطق السكنية بجميع أنواعها (خاص, نموذجي , استثماري): تنطبق عليها نفس معايير البناء من نسب البناء , الكثافة البنائية , الارتدادات و الارتفاعات للمنطقة التي تقع فيها .

ب- المباني التجارية التي تقع على الشوارع الرئيسية :

1- تتحدد المعايير ومواصفات لجميع المباني في هذه المناطق في ضوء الدراسات ويتم توضيحها على المخططات التفصيلية وتطبقها المكاتب المختصة في كل منطقة تتحدد فيها نسب البناء , الكثافة البنائية , الارتفاعات والارتدادات بناء على مساحة قطعة الأرض التي يقع عليها المبنى.

2- يتم توحيد وتحديد أنواع تشطيبات الواجهات وألوانها إما على المخططات التفصيلية أو يحددها المكتب المختص .

3- يلتزم أصحاب المباني بالتبليط أمام مبانيهم وعلى نفقتهم الخاصة بالمساحة ومواصفات الفنية التي يحددها المكتب المختص .

4- تتحدد ارتفاعات المباني على حسب المناطق ومساحات القطع كالتالي :

- بالنسبة للعقارات التي تزيد مساحتها عن 2م1000 فإنه يسمح بأن تصل عدد الطوابق فيها إلى 20 دور مع مراعاة تطبيق الارتدادات المقررة لكل مبنى بحسب معايير المنطقة وارتفاع المبنى وحجمه ومساحته .

- بالنسبة للعقارات التي تنحصر مساحتها بين 2م500 – 2م1000 فإنه يسمح بأن تصل عدد الطوابق فيها إلى 15 دور مع مراعاة تطبيق الارتدادات المقررة لكل مبنى بحسب ما ورد في هذه اللائحة .

- بالنسبة للعقارات التي تنحصر مساحتها بين 2م200 – 2م500 فإنه يسمح بأن تصل عدد الطوابق فيها إلى 10 أدوار مع مراعاة تطبيق الارتدادات المقررة لكل مبنى بحسب ما ورد في هذه اللائحة .

- بالنسبة للعقارات التي تقل مساحتها عن 2م200 فإنه يسمح بأن تصل عدد الطوابق فيها إلى خمسة أدوار مع مراعاة تطبيق الارتدادات المقررة لكل مبنى بحسب ما ورد في هذه اللائحة.

- بالنسبة لمنطقة الأسواق داخل المدن فتتحدد ارتفاعاتها بثلاثة طوابق وما زاد عن ذلك فإنه يشترط إيجاد سلم كهربائي صعوداً وهبوطاً , وعلى أن تطبيق شروط مواقف السيارات الواردة في هذه اللائحة.

ج- ارتفاعات الطوابق في المباني التجارية :-

- الحد الأقصى لكامل ارتفاع الطابق الأرضي (شاملة السدة التجارية) 8 متر وبدون السدة التجارية 4متر بحيث لا يقل ارتفاع السدة التجارية عن 3 متر .

- الحد الأدنى الصافي لارتفاع الطابق المتكرر 3متر والحد الأقصى له 4متر .

- الحد الأقصى لارتفاع ذروة السطح 2متر .

- الحد الأقصى لارتفاع بيت الدرج 3متر .

- تتحدد الارتفاعات في الأسواق التجارية : البدروم 3.5م , أرضي 3.7متر , طابق أول أو ثاني 3.4متر , ذروة السطح 1.2متر , بيت الدرج 2.8متر.

مادة(48)1- تحدد المناطق الصناعية على المخططات بحيث تكون بعيدة عن المناطق السكنية والتجارية ويتم ذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة مع توضيح مناطقها في المخططات التفصيلية.

2-يتم الموافقة على ترخيص البناء للغرض المحدد في طلب الترخيص بناءً على عدة معايير لكل نوع .

3-يتم الموافقة على طلب الترخيص من الجهة المختصة بهذه الأنشطة.

4-لا يجوز الترخيص ببناء مصانع أو معامل أو ورش مواد بناء إلا بعد موافقة الإدارة المختصة بالوزارة أو مكاتبها وتأكيدا من جودة المواد المستخدمة واستيفاء جميع الشروط المحددة في لائحة الضوابط والمعايير الفنية.

مادة (49) أ- تحدد المناطق السياحية على المخططات وتكون خارج النمو العمراني ويسري على بناء المنشآت السياحية فيها الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في لائحة مواصفات التصنيف السياحي للمنشآت السياحية مع عدم الإخلال بأية اشتراطات أخرى تصنفها الوزارة.

2-لا يجوز الترخيص لمثل هذه الأنشطة إلا بعد موافقة الجهة المختصة بالسياحة.

- يكون المهندس المصمم مسؤولاً من الناحية الإنشائية عن أي عيوب قد تنشأ نتيجة لاستخدام هذه المواد خلال المدة التي تعقد بها بالعقد المبرم بينه والمالك.

- يجب الحصول على موافقة الإطفاء على المواد المستخدمة في الإنشاء والتشطيب للوقاية من الحريق.

الفصل الرابع

الضوابط والمعايير والاشتراطات الخاصة

بذوي الاحتياجات الخاصة (المعاقين حركياً)

مادة(50) يجب عند القيام بأعمال التصميم للمباني الحكومية والمباني العامة والخدمية والترفيهية أو ما شابه ذلك من المباني التي يتردد إليها المعاقين وضع اشتراطات خاصة لاستعمالات المعاقين حركياً بحيث يراعى عند التصميم الالتزام بالمواصفات التالية :-

1- العوائق :-

- إزالة العوائق والحواجز التي تعيق حركة المعاقين بحيث يتاح لهم سهولة التنقل والحركة من خارج البناء إلى الداخل والعكس .

2- المنحدرات و الممرات :

يجب عمل منحدرات أو فتحات بالأرصفة وعند أماكن العبور المحيطة بالمباني على اختلاف استعمالها, لتسهيل مرور المعاقين حركياً طبقاً لما يلي:

أ- الممرات :-

- لا يزيد ميل الممشى عن 1 : 20 فإذا زاد عن ذلك يعامل معامل المنحدر .

- تخصيص ممشى واحد على الأقل خالي من الأدراج أو الانتقال الكبير في المنسوب بين مواقف السيارات وإحدى المداخل الرئيسية مع وجوب توفير ممشى يربط الأبنية في موقع مشترك .

- لا يقل عرض الممشى عن 1.20 متر .

ب- المنحدرات :-

- لا يزيد ميل المن 5متر طولي من المنحدر .

- تجهيز جميع المنحدرات بدرابزينات على الجانبين , ويستمر الدرابزين قبل وبعد المنحدر بمسافة لا تقل عن 30سم .

3- تخصيص أماكن للمعاقين :-

- تخصص أماكن كافية في المباني لوقوف المعاقين بكراسيهم , مع توفير أسباب الراحة , وسهولة الوصول إليها .

4- مواقف السيارات :-

-تخصص مواقف لسيارات المعاقين ذات مواصفات ومقاييس محددة دولياً لتسهيل حركة المعاق في المواقف العامة ويحظر استعمالها لغير المعاقين ويشترط فيها مايلي :-

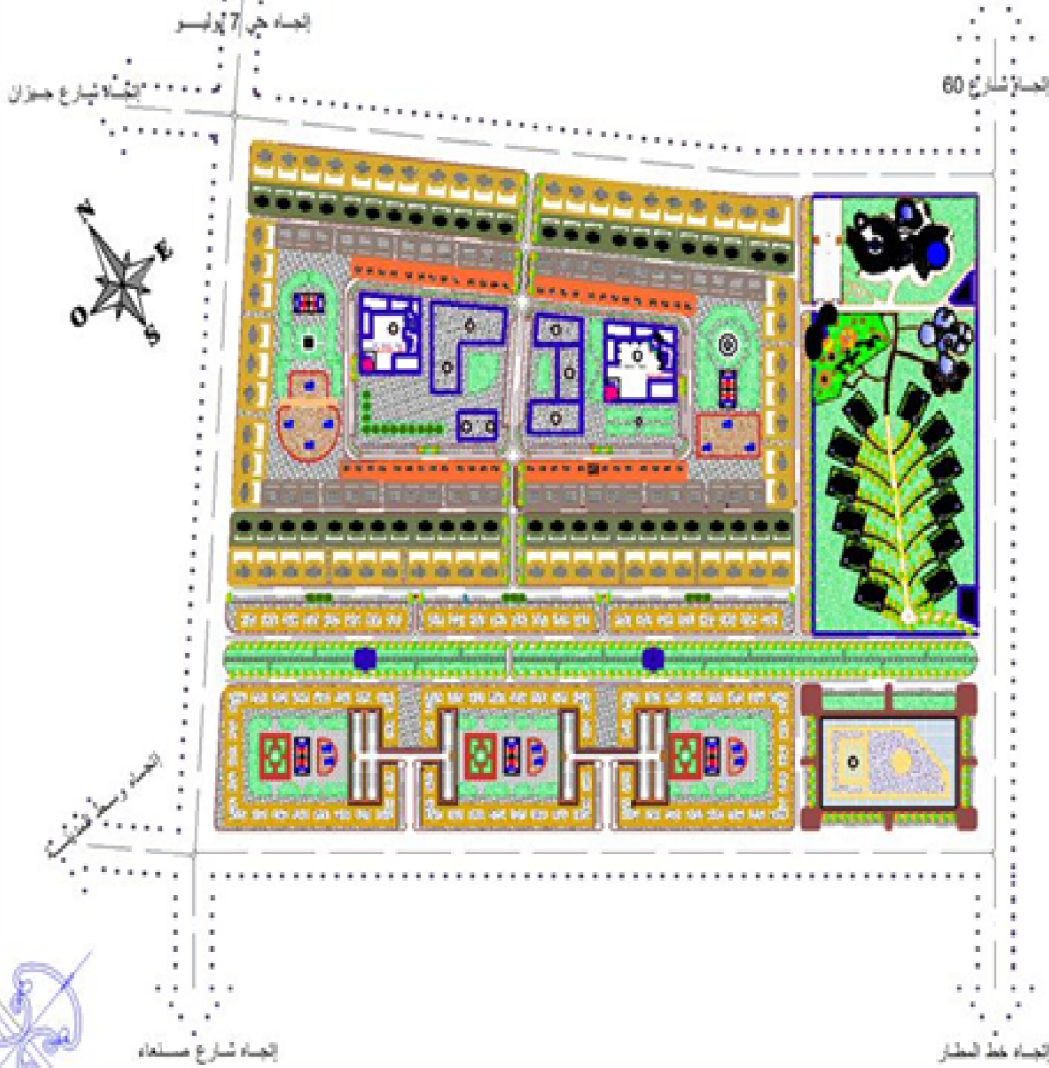
أ- أن تكون نسبة مواقف السيارات الخاصة بالمعاقين 2% من المجموع الكلي لمواقف السيارات .

ب- أن تكون هذه المواقف قريبة من أحد المداخل الرئيسية ومتصلة بممشى واحد على الأقل.

ج- أن لا يقل عرض موقف السيارات عن 2.8متر , يجاوره ممشى بعرض 1.5متر.

مخطط التهيئة العامة

ترج



المعاني	
إتجاه شارع صلالة	↔
إتجاه شارع 60	↔
إتجاه جسر 7 يوليو	↔
إتجاه وسط المدينة	↔
إتجاه شارع صلالة	↔
إتجاه شارع 60	↔
إتجاه جسر 7 يوليو	↔
إتجاه وسط المدينة	↔

مخطط التهيئة العامة	
إتجاه شارع صلالة	
إتجاه شارع 60	
إتجاه جسر 7 يوليو	
إتجاه وسط المدينة	

المخلص:

إن تعدد النصوص التشريعية المنظمة للعمران لا تكفي لتحسين الإطار الحضري و المظهر العمراني للمدن، إذ لم يتم احترامها و العمل بها كما هي في الميدان، إذ يجب تكاتف مختلف الجهات من مسؤولين، تقنيين، هيئات إدارية، جمعيات، للنهوض بحالة المدن لتحسين الإطار المعيشي و الاجتماعي و الاقتصادي للمجتمعات، و الوصول بمكانة المدن العربية إلى مصاف مدن الدول المتقدمة.

RESUME :

La multiplicité des texte législatifs organisée n'est pas insuffisante pour améliorer le cadre civilisationel et l'apparence physique des villes, dans le cas n'a pas été respecté et travailler comme ils sont sur le terrain. Donc ils doivent s'unir les différents acteurs du responsables et des techniciens, des organes administration et les associations pour l'avancement de l'état des villes pour améliorer le niveau de vie quotidienne et le cadre sociale et économique pour les communautés et d'accéder au statut de villes Arabes sur la situation des pays.