



جامعة محمد بوضياف بالمسييلة  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم : تسيير المدينة  
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية  
تخصص : تسيير المدينة

## مذكرة مشروع تخرج مكملة لنيل شهادة ليسانس أكاديمي

### العنوان

تهيئة وحدة جوار بحي عمر

مدينة مغنية ولاية تلمسان

إشراف الأستاذ :  
- عثمانى عبد الرحمان  
الأستاذ المشرف :  
- علال أحمد  
رئيس اللجنة :  
بن عطية محمد

إعداد الطلبة :  
- لمين محمد أمين  
- معافي سيد أحمد  
- بن عمر عبد الباسط  
- عبد الرزاق اليزيد

## شكر و تقدير

حديث أبي هريرة - رضي الله عنه - قال : قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم  
(لا يشكر الله من لا يشكر الناس )

بسم الله و الصلاة والسلام على رسول الله صلى الله عليه وسلم.

أولاً: وقبل كل شكر نتوجه إلى المولى عز وجل بالحمد والشكر على نعمه وتوفيقه لنا طيلة مشوارنا الدراسي كله وفي انجاز هذا العمل المتواضع الذي نسأله أن يبارك لنا فيه.  
ثانياً: ولأن شكر أولي الفضل والمعروف من شكر الله ، فإننا نتقدم بأسمى عبارات التقدير والعرفان لأستاذنا الفاضل عثمانى عبد الرحمان على ما أولنا به من نصح وتوجيه وعناية في مختلف أطوار هذه المذكرة ، كما لا ننسى كل أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية.

كما نتوجه بالشكر إلى كل موظفي مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية ومكتب الدراسات لولاية تلمسان و مديرية البناء والتعمير ومصلحة العمران ببلدية مغنية.

من أعضاء الفوج:

- لمين محمد أمين

- معافي سيد أحمد

- عبد الرزاق اليزيد

- بن أعمر عبد الباسط

# الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي انار لي درب العلم والمعرفة وأعانني على أداء هذا الواجب المتواضع ووفقني الى انجازه أما بعد فالى من نزلت في حقهم الآية الكريمة في قوله تعالى : ﴿وقضى ربك الا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا﴾. الإسرائ ”أما بعد :

الى قوة العين ونور الدرب الى من كلفه الله بالهبة والوقار، الى من علمني العطاء بدون انتظار، الى من أحمل اسمه بكل افتخار أرجوا من الله ان يمد في عمرك لتري ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى كلماتك نجوم أهدي بها اليوم وفي الغد والى الأبد... (أبي العزيز) الى ملاكي في الحياة الى معنى الحب والحنان الى من كان سدي في الشدائد ودعاؤها سر نجاحي وحنانها سر بلسم جراحي الى من ارتحت كلما تذكرت ابتسامتها في وجهي أغلى العبايب (امي الحبيبة).

وأخواتي وكتكوتة العائلة ابنة اختي **البتول** التي تقاسما معي عبء الحياة والمعاناة. الى أصدقاء الطفولة و الحياة اوسامة سيد أحمد عماد محمد البشير عبدو إلياس و ز ملائي في مشواري الجامعي الذين كانوا خير الرفقاء عيسى نوي شمسو فاتح صادق عامر وليد اليازيد ميدو أمين و إلى كل من تذكره القلب و نساها اللسان كما اهدي ثمرة جهدي لأستاذي الكريم **عثمان بن عبد الرحمان** وكذلك اشكر كل من ساعد في اتمام هذا البحث وقدم لنا العون ومد لنا يد المساعدة وزودنا بالمعلومات .

بن أحمد عبد الباسط

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

اهدي ثمرة جهدي إلى أصحاب المكانة العالية في قلبي، و الفضل الكبير في نجاحي  
أمي الحنونة التي هي منبع فخري، و أبي الذي سهر على تربيتي و إيصالي إلى  
هذا المستوى، و أخوتي أيوب، شروق و مرام و جميع عائلتي الكريمة و رفيقة  
دربي دعاء

إلى كل الأصدقاء الذين عرفتهم و جمعتني بهم الأقدار  
و عرفتهم معرفة الرجال  
كما لا أنسى من وقفوا بجانبني في إنجاز هذا العمل وأخص بالذكر:  
الصادق، عامر، وليد، حلیم،  
إلى كل من ساعدنا ولو بكلمة و ابتسامة  
إلى من ساعدني في هذا العمل البسيط  
إلى المؤطر: الأستاذ عثمانی عبد الرحمان  
إلى كافة طلبة تسيير التقنيات الحضرية  
و أقول عفوا لمن لم أذكر اسمه  
إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع.

لمين محمد أمين

# إهداء

\*بسم الله الرحمن الرحيم\*

إلى من حملتني تسعة أشهر و تعبت من أجلي طول عمري و  
رافقتني في السراء و الضراء و جعلت كل ظلام في طريقي

نور إلى أمي **الزهره**.

إلى من تعب و سهر لأجلي في طفولتي و كان ولا يزال  
العمود لي و لم يبخل علي بشيء , إلى من زرعتني على صفاء  
العلم و رباني ... و صرفت من حياتي و بهجة روحي و حماني ... و  
هيا لي أسواق النجاح ... أطلب من الله ان يحفظه و يرعاه ...

أبي **محمد**

إلى أعمى عائلة منحتني إياها الحياة إلى أروع أخواتي تقاسمت  
معهم أفراحي و أحزاني إخوتي و أخواتي

إلى كل الأهل و الأصدقاء أخي فيصل **يونس عطاء صالح باسط**  
**أمين سيد أحمد صادق عامر خليلو يوسف حليم وليد سفيان**

**محمد الحق**

إلى كل من علمني حرفا إلى الأستاذ المشرف **عثماني عبد**

**الرحمان والأستاذ محمد حاجي**

# الليازيد

## بسم الله الرحمن الرحيم

و الصلاة و السلام على أشرف الخلق أجمعين "محمد" بن عبد الله صلوات ربي و سلامه عليه أما بعد:

أهدي عملي هذا إلى من قال سبحانه و تعالى " و قضى ربك أن لا تعبدوا إلا إياه و بالوالدين إحسانا و اخفض لهما جناح الذل من الرحمة، و قل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا

إلى التي دون جفون رعتني، شقت دجى الليل ما شكنتي، نبع الحنان و العطف أعظم نعمة بعد إيماني إلى من ذاقت الحلو و المر من أجلي، إلى من غمرتني بدعواتها و كانت تنير دربي إلى من رضاها أقصى أمنياتي، أظهر وجهها و أروع كلمة في الوجود، قرّة عيني

أمي الحبيبة:

إلى من علمني أن الحياة كفاح، إلى من علمني أن الحياة عزة نفس، و تواضع لمن داس على شوك الحياة لمعيشي ، إلى من نطق بكلمات ستضل تتردد على مسامعي ما حييت و هذا الجهد وسام عرفان على كتفه

أبي الغالي:

إلى أخي عبد الجليل الذي كان سندي و خير رفيق

و إلى كل العائلة و إلى من تربطني بهم قرابة الدم و كل الأهل

و الأقارب .

إلى كل الأصدقاء:

" يوسف، صادق، أمين، ، عيسى، باسط، طارق،، شمسو ، فاتح ، وليد ، سفيان ، عامر ، عيلو ، نوي ، سعيد ، حلیم، ،يزيد ،يونس،عصام،

**إلى كل من أدركه شغف قلبي و لم يدركه قلمي أهدي ثمرة جهدي**

إلى كل طلبة و أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية خاصة دفعة 2018

معافي سيد أحمد

## الفصل التمهيدي مدخل عام

الصفحة	العنوان
3	مقدمة عامة
4	1- الإشكالية:
5	2- الأهداف:
5	3- أسباب إختيار الموضوع :
5	4- المنهج المتبع:
6	5- الأدوات المستعملة:
7	6- هيكلية المذكرة:

## الفصل الأول : المفاهيم العامة

	العنوان
8	مقدمة الفصل
9	I. العمران والمدينة والمفاهيم المرتبطة بهما:
9	1- تعريف العمران:
9	2- تعريف المدينة:
9	3- تعريف الحي :
10	4- التخطيط العمراني:
10	5- التوسع العمراني:
10	6- التهيئة العمرانية :
11	II. التدخلات العمرانية والمفاهيم المرتبطة بها :
11	1- التدخلات العمرانية :
11	1.1. الفاعلون في عمليات التدخلات العمرانية :
11	1-2- أنواع التدخلات العمرانية :
15	2- أدوات التهيئة و التعمير:

15	2-1- أدواتها:
16	2-2- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
16	2-3- مخطط شغل الأرض
17	2-4- اساليب التهيئة :
18	2-5- أهداف التهيئة:
19	2-6- مبادئ التهيئة:
19	III. إدراج نماذج للتهيئة :
19	1- تهيئة الوسط المركزي بتونس:
20	2- أهداف عملية التهيئة :
22	3- مكونات التهيئة:
25	4- مكونات المشروع:
28	خلاصة الفصل

## الفصل الثاني : الدراسة التحليلية للمدينة

الصفحة	العنوان
30	تمهيد :
31	1-1- موقع ولاية تلمسان :
32	1-2- تقديم المدينة :
32	1-2-1- موقع بلدية مغنية :
35	1-3- الدراسة التاريخية :
35	1-3-1- نبذة تاريخية عن المدينة :
36	1-3-2- المراحل التاريخية :
43	1-4- دراسة الوسط الطبيعي :
43	1-4-1- التضاريس:
43	1-4-2- طبوغرافية المنطقة:
43	1-4-3- المناخ :

45	5-1-الدراسة السوسيواقتصادية :
45	1-5-1-تطور السكان :
46	2-5-1-معدل النمو:
47	3-5-1-معدل شغل المسكن :
48	4-5-1-فئة السكان :
49	6-1-الدراسة العمرانية :
49	1-6-1-التطور العمراني :
49	2-6-1-شبكة الطرق:
51	2-تحديد نوع التدخل حسب الكينونات :
52	2- معطيات التحليل العمراني :
52	<u>2-1-موقع منطقة الدراسة بالنسبة للمدينة :</u>
53	2-2-دراسة المحيط المجاور :
54	3-2-التجهيزات بالمحيط المجاور :
54	4-2-منافذ و طرقات منطقة الدراسة :
56	5-2-مورفولوجية منطقة الدراسة :
57	6-2-الملكية العقارية لمنطقة الدراسة
58	7-2-العوائق :
59	8-2-نمط المساكن في المنطقة المدروسة :
59	1-8-2-إرتفاع المساكن في المنطقة المدروسة :
59	2-8-2-وضعية المساكن في المنطقة المدروسة :
61	9-2-الواجهات :
62	10-2-التجهيزات في منطقة الدراسة :
62	1-10-2-التجهيزات التعليمية:
63	2-10-2-التجهيزات التجارية :
63	3-10-2-التجهيزات الإدارية:
64	4-10-2-التجهيزات الأمنية:

64	2-10-5-التجهيزات الدينية:
65	2-10-6-التجهيزات الصحية:
66	2-10-7-التجهيزات الثقافية و الرياضية:
67	3-معطيات التحليل العمراني لأرضية المشروع :
67	3-1-موقع أرضية المشروع بالنسبة للحي :
68	3-2-مورفولوجية أرضية المشروع :
69	3-3-طوبوغرافية أرضية المشروع :
70	3-4-الملكية العقارية :
71	خلاصة الفصل

### الفصل الثالث : المشروع التنفيذي

الصفحة	العنوان
73	تمهيد
73	1-البرمجة العمرانية:
78	2- مبادئ التهيئة:
78	2-1- الطرقات و المنافذ:
79	2-2- تقسيم أرضية المشروع الى وحدات قاعدية:
80	2-3- تموضع التجهيزات:
81	2-4- توزيع السكنات :
82	2-5- توزيع المساحات الخضراء على الوحدات القاعدية:
83	2-6- توزيع فضاءات اللعب على الوحدات القاعدية :
84	2-7- الرسيمة النهائية:
85	3-دفتر الشروط :

85	3-1-الهدف:
85	3-2-المواد:
89	3-3-مراحل الانجاز
89	المرحلة الأولى:
89	المرحلة الثانية :
90	خلاصة الفصل:

### فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
44	ملخص التوصيات التصميمية الناتجة	01
46	تطور عدد السكان مدينة مغنية	02
47	معدل شغل المسكن لكل حي	03
59	وضعية المساكن لمنطقة الدراسة	04
60	الوضعية القانونية لمساكن منطقة الدراسة	05

### فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
48	التركيب العمري و الجنسي	01

## فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
34	موقع مدينة مغنية	01
36	نشأة نواة	02
37	مرحلة توسع مدينة مغنية من 1844 إلى 1962	03
38	مرحلة توسع مدينة مغنية من 1962 إلى 1972	04
39	مرحلة توسع مدينة مغنية من 1972 إلى 1978	05
40	مرحلة توسع مدينة مغنية من 1978 إلى 1990	06
41	مرحلة توسع مدينة مغنية من 1990 إلى 2000	07
42	مرحلة توسع مدينة مغنية من 2000 إلى 2018	08
50	شبكة الطرق	09
51	مخطط الكينونات	10
52	موقع منطقة الدراسة بالنسبة للمدينة	11
53	موقع منطقة الدراسة بالنسبة للمحيط المجاور	12
55	المنافذ و الطرق	13
56	مرفولوجية منطقة الدراسة	14
57	المكالية العقارية لمنطقة الدراسة	15
58	العوائق في منطقة الدراسة	16
61	مخطط الواجهات	17
67	موقع أرضية المشروع	18

68	مرفولوجية أرضية المشروع	19
69	طوبوغرافية أرضية المشروع	20
70	الملكية العقارية	21

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
48	التركيب العمري و الجنسي	01

### فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
22	شارع الحبيب بورقيبة . تونس	01

23	بلاط الأرضية في شارع الحبيب بورقيبة.	02
25	الإنارة في شارع الحبيب بورقيبة	03
26	معلم الساعة في شارع الحبيب بورقيبة	04
27	الواجهات	05
55	المنافذ و الطرق	06
55	المنافذ و الطرق	07
55	المنافذ و الطرق	08
55	المنافذ و الطرق	09
58	العوائق في منطقة الدراسة	10
58	العوائق في منطقة الدراسة	11
61	واجهات	12
61	واجهات	13
61	واجهات	14
61	واجهات	15
62	المدرسة الابتدائية	16
63	السوق	17
64	مركز الشرطة	18
65	مؤسسة عمومية للصحة الجوارية	19
66	الملعب الجوي	20

### فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
31	موقع ولاية تلمسان	01

33	موقع بلدية مغنية	02
----	------------------	----

### فهرس الرسيمات

الصفحة		الرقم
37	مرحلة توسع مدينة مغنية من 1844 إلى 1962	01
38	مرحلة توسع مدينة مغنية من 1962 إلى 1972	02
39	مرحلة توسع مدينة مغنية من 1972 إلى 1978	03
40	مرحلة توسع مدينة مغنية من 1978 إلى 1990	04
41	مرحلة توسع مدينة مغنية من 1990 إلى 2000	05
42	مرحلة توسع مدينة مغنية من 2000 إلى 2018	06
78	الطرق و المنافذ	07
79	تقسيم أرضية المشروع	08
80	تموضع التجهيزات	09
81	توزيع السكنات	10
82	توزيع المساحات الخضراء	11
83	توزيع فضاءات اللعب	12
84	الرسيمة النهائية	13

# الفصل التمهيدي

## مدخل عام

✓ مقدمة عامة

✓ الإشكالية

✓ الأهداف

✓ أسباب اختيار الموضوع

✓ المنهج المتبع

✓ الأدوات المستعملة

✓ هيكلية المذكرة

# الفصل الأول

## السند النظري

✓ مقدمة الفصل

✓ العمران و المدينة و المفاهيم المرتبطة بهما

✓ التدخلات العمرانية و المفاهيم المرتبطة بها

✓ إدراج نماذج التهيئة

✓ خلاصة الفصل

# الفصل الثاني

## الدراسة التحليلية

✓ تمهيد

✓ الدراسة التحليلية للمدينة

✓ تحديد نوع التدخل حسب الكينونات

✓ معطيات التحليل العمراني

✓ معطيات التحليل العمراني لأرضية المشروع

✓ خلاصة الفصل

# الفصل الثالث

## المشروع التنفيذي

✓ تمهيد

✓ البرمجة العمرانية

✓ مبادئ التهيئة

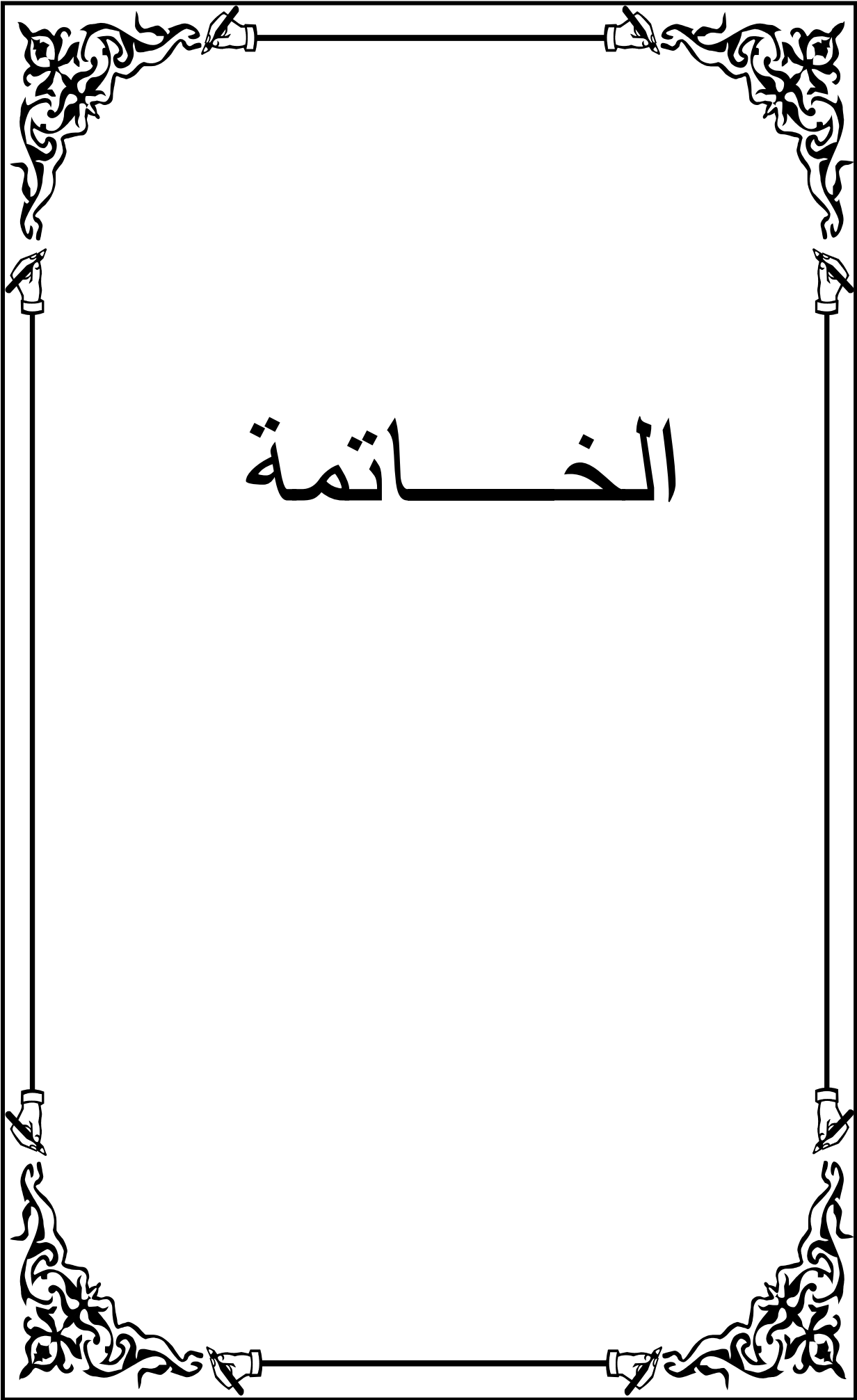
✓ دفتر الشروط

✓ خلاصة الفصل

# قائمة المراجع

# قائمة الملاحق

# الفهارس



الخاتمة

مقدمة عامة:

إن المدينة بمفهومها العمراني وبكل ماتحتويه من عناصر مختلفة وتراكيب عمرانية معقدة فهي بذلك تمثل الفضاء الرحب للعلاقات الاجتماعية والثقافية للمجتمع اين تجمع عدة نشاطات ووظائف متكاملة ومترابطة فيما بينها وموزعة على الاحياء المكونة للمدينة ، ولقد عرف المجال الحضري في معظم مدن العالم تحولات وتغيرات جذرية شملت عدة مجالات

و الجزائر كغيرها من دول العالم الثالث ، تاثرت بالنمو المتسارع من سكان المدن من جراء الهجرة الموجهة من الريف إليها لظروف أمنية مثلما كان في العشرية السوداء ، و لطلب العمل نتيجة ضعف إستراتيجية تنمية الأرياف و يضاف لها الزيادة الطبيعية لعدد سكان الحضر . حيث أفرزت كل هذه العوامل مجتمعة مضاعفات تعميرية يصعب التحكم في تعقيداتها و مخاطرها و ظهور ما يسمى بالاحياء المرآقد و الأحياء المتدهورة تفنقر إلى أدنى شروط الحياة الكريمة .

بالمقابل نجد الدولة قد حاولت من خلال سياستها الحضرية و برامجها الإعتناء و الإرتقاء بجودة الحياة الحضرية من خلال ما تبرمجه من عمليات عمرانية ( تدخلات عمرانية ) نوّطرها على أدوات التهيئة و التعمير .

و لعل مدينة مغنية من بين المدن الجزائرية التي سجلت وجود هذا النوع من الأحياء المهمشة التي يمكن أن نعتبرها أحياء مرآقد تفنقر إلى التجهيزات و تأهيل الفضاءات بأنواعها . و نجد من بين أبرز هذه الأحياء حي عمر الذي يعد من بين أكبر الأحياء داخل مدينة مغنية ، و الذي سنحاول من خلال هذه الدراسة المتواضعة أن نتدخل على الجزء الشاغر لبرمجة الإحتياجات الحقيقية من تجهيزات و فضاءات و سكنات في هذا الأخير بما يخدم الحي و الأحياء المجاورة . ملتزمين بذلك بما تمليه علينا المقاييس و المعايير التقنية المعمول بها .

## الإشكالية:

تعد مشكلة التهيئة داخل الأحياء السكنية للجزائر مشكلا حقيقيا على المستوى الوطني منذ تفاق أزمة السكن، حين تم التركيز على توفير السكن ( التركيز على المجال المبني ) مع اهمال الفضاءات الخارجية ( الفضاء غير المبني) كعناصر فعالة مهيكلة للفضاء الحضري لتلك الأحياء حيث ان الاهتمام المتزايد بنوعية الحياة يرتبط ارتباطا مباشرا لتطوير الحياة الحضرية داخل تلك الأحياء السكنية سواء من الناحية الإجتماعية الثقافية أو الجمالية أو البيئية.

وتعد مدينة مغنية من بين المدن الجزائرية التي تعاني بعض أحياءها من مشاكل عديدة فيما يخص نقص التجهيزات و التهيئة عموما، مما جعلها كأحياء مراقدة و في هذا الصدد نجد حي عمر من بين هذه الأحياء في مدينة مغنية الذي يعاني من عدة مشاكل أهمها نقص التجهيزات الموجودة من جهة و التوزيع غير المتوازن للتجهيزات من جهة أخرى لا سيما التجهيزات المرتبطة بالكثافة السكنية ( تجارة ، مدرسة ، إبتدائية ... إلخ ). في وحدة الجوار التي نحن بصدد دراستها و الواقعة في الجهة الشمالية الغربية سنحاول تهيئتها بما يخدم الحي كمحيط مجاور بالنسبة لوحدة الجوار و وحدة الجوار بحد ذاتها .

و من خلال كل ما قيل يمكن ان ننطلق من التساؤلات التالية :

ما واقع حي عمر ؟ و كيف يمكن ان نهئى وحدة الجوار بالحي بصورة تراعي المعايير المعمول بها وتخدم سكانه وسكان المحيط المجاور.؟

**2-الأهداف :**

- تلبية الإحتياج فيما يخص السكن و المرافق العمومية بصورة تعمل على ترقية نوعية الحياة الحضرية.
- القيام بعمليات التدخل العمراني على المجالات الشاغرة .
- إنجاز مشروع عمراني يتوافق مع الخصائص الإجتماعية و المناخية للمنطقة .

**3-أسباب إختيار الموضوع :**

- قرب منطقة الدراسة من مكان إقامتنا ، الشيء الذي سهل عنا عملية جمع المعلومات و الوقوف على واقع حي عمر.
- لم تحظى المنطقة المدروسة بدراسات سابقة .
- محاولة إستغلال ما تم تحصيله من معارف في مجال التخطيط العمراني و البرمجة إنطلاقا من إحتياجاتنا في الواقع .

## 4-المنهج المتبع :

و يتمثل في البحث النظري و العمل الميداني التطبيقي:

- حيث في البحث النظري تم الاطلاع على موضوع البحث و تحضيره عن طريق الكتب المتخصصة في التهيئة و العمران و تخطيط المدن ، و بعض المذكرات التي لها صلة بالموضوع من أجل تجميع المعلومات التي تساعد على فهم مختلف العناصر المرتبطة بالبحث ، كما تم التطرق إلى بعض التقارير النظرية الخاصة بالمنطقة المدروسة .

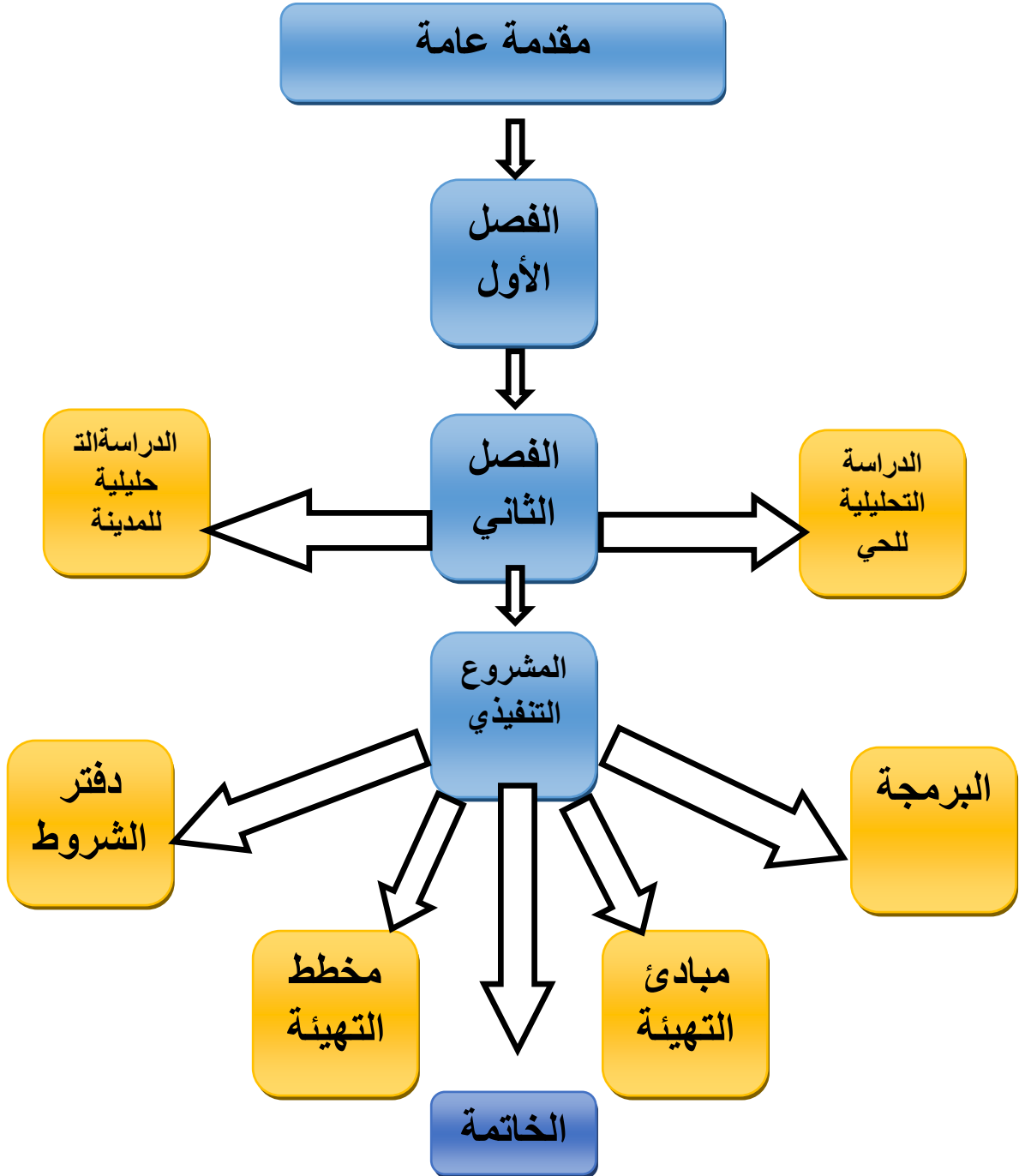
- اما في العمل الميداني التطبيقي فتطرقنا إلى المعاينة الميدانية و الإتصال بالهيئات الخاصة بالعمران (البلدية ، مديرية التعمير و البناء....إلخ ) و هذا لجمع المعلومات و تحصيل البيانات و الإحصائيات الخاصة بالمنطقة المدروسة .

## 5-الأدوات المستعملة :

بناء على المنهج المتبع و إستكمالاً له فقد اعتمدنا على وسائل عملية لجمع المعلومات و المتمثلة في :

- الملاحظة
- صور فوتوغرافية
- تحليل الوثائق البيانية
- تحليل الجداول الإحصائية
- الكتب و المجلات و المذكرات

6- هيكلية المذكرة :



## مقدمة الفصل :

من خلال هذا الفصل سنحاول التطرق إلى أهم المفاهيم التي من شأنها أن تخدم موضوع الدراسة من بعيد أو من قريب وفي هذا الصدد سنخصص جزء نتاول فيه العمران و المدينة و المفاهيم المرتبطة بهما كمفهوم الحي ، التخطيط ...إلخ .

بينما سنخصص الجزء التالي من الفصل للتدخلات العمرانية مركزين على مفهوم التهيئة أهدافها ، مبادئها مع إدراج أمثلة على عملية التهيئة و هذا لغرض التحكم في هذا النوع من التدخل في الدراسة التي تلي هذا الفصل ، وعموما من خلال ما سيتم إدراجه في هذا الفصل نحاول أن تكون خلفية نظرية تمكننا من الولوج إلى ما تبقى من الدراسة بشكل سليم .

## 1. العمران و المدينة والمفاهيم المرتبطة بهما:

### 1-تعريف العمران:

هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكونه هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من الناحية الوظيفية المجالية . كما تعبر كلمة " العمران " عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن <sup>1</sup>.

### 2-تعريف المدينة:

المدينة هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية و هندسية و فلسفية و إيديولوجية و رمزية ، و هي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس و المهابة التي تعبر عن سلطة و قوة الحكام <sup>2</sup>.

### 3-تعريف الحي :

حسب التعريف الذي أعطاه " ( Aldo Rossi )" الحي هو وحدة مورفولوجية مهيكلية تتميز بمنظر حضري و محتوى إجتماعي و وظيفة محددة ، هذه العناصر الثلاث هي التي تكون حدود الحي .

من الناحية المورفولوجية و الهيكلية الداخلية يتكون الحي من مجموعة من الكتل المبنية " LOT محاطة بشوارع ، كما يركز على مجموعة من النقاط الأساسية مثل : مفترقات الطرق و المساحات التي تلعب دورا هاما من الناحية الإجتماعية و الإقتصادية التي تشكل معالمها و نقاط الإلتقاء في الحي <sup>3</sup>

<sup>1</sup> د. خمف الله بوجمعة ، كتاب العمران و المدينة ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة 2005 ص 09 ص 67

**4-التخطيط العمراني:**

هو وضع خطة عمل متكاملة لمواجهة أحوال و أحداث مرتقبة للتجمعات، و تحقيق أهداف معينة ، في فترة زمنية محددة ، إذ يكون مرنا و يتماشى مع ديناميكية الحياة ، و ظروفها و يكون في إطار فكري سليم<sup>4</sup>

**5-التوسع العمراني:**

هو إنتشار الأشكال العمرانية التي تربط مع تجمعات موجودة من قبل ، و يجب ان تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع ، و هو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة للمساحات ( السكن ، عمل ، التجهيزات ، راحة...إلخ) والهيكل من وجهة نظر البرمجة و التموضع و التنظيم ، و هو عملية إستغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة و كذلك زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا و بطريقة عقلانية.<sup>5</sup>

**6-التهيئة العمرانية :**

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن و كذا تنميته كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة، التوسع العمراني ، يحمل مفهوم التهيئة مدلولا كبيرا يظم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على

<sup>3</sup> خلف الله بوجمعة : << العمران و المدينة >> دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2005 ص 36 – 72  
<sup>4</sup> مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة بعنوان التوسع العمراني ، التهيئة المجالية سنة 2007 ص 4

<sup>5</sup> – 2 .EPAU vol 2 ,introduction a l urbanisme opérationnel et a la composition urbaine .Alberto zuchelli

المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد و القديم بصفة منسجمة و حركة دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضري، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات، الأنشطة، البنايات، التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد المجال<sup>6</sup>.

## II. التدخلات العمرانية والمفاهيم المرتبطة بها :

سنتطرق في هذا الجزء من الفصل الى مفهوم التدخلات العمرانية انواعها مع التركيز على التهيئة باعتبارها موضوع دراستنا .

### 1-التدخلات العمرانية :

تعرف بمجموعة التدخلات التي تكون على مستوى حي معين او مدينة معينة ،فتعد هيكلتها أو هيكلتها بعض أجزاء منها و كذا تهيئة حديثة أو جديدة أو تجديد بعض أجزائها حتى تصبح تتماشى مع المتطلبات الحديثة ، واعتمادا على المرسوم رقم 83-684 الخاص بالأحكام التشريعية و التطبيقية المعمول بها، و الذي يحدد شروط عملية التدخل في المساحة الحضرية الموجودة.

<sup>6</sup>- مجمع عمران ( www.Omranet.com )

**1-1- الفاعلون في عمليات التدخلات العمرانية :**

- ✓ الدولة و مختلف مصالحها .
- ✓ المصالح التي تستطيع التدخل حسب مجال اختصاصها.

**1-2-أنواع التدخلات العمرانية :**

بما أن المدينة تعتبر دائما في تحول مستمر يتم في اغلب الأحيان بطريقة سريعة و لهذا فالتدخل على مجالاتها يتم بصورة منتظمة و بأنواع مختلفة و هي:

**عملية التجديد الحضري:**

هو مجموعة الممارسات القانونية الإدارية ، العقارية ، المالية ، و التقنية المهمة التي تمس نسيج عمراني، (منطقة قديمة أو منطقة متدهورة) ذات الوضع العمراني الرديئ و الذي تصحبه أوضاع عمرانية و إجتماعية أو إقتصادية سيئة . و ذلك من أجل تحسين ظروف سكانها و محيطهم المادي يجمع خصائصهم المعمارية و العمرانية و وظائفه المختلفة<sup>7</sup>

**التحسين الحضري:**

حسب التعريف الأكاديمي الفرنسي في الطبعة الثامنة، التحسين الحضري يتمثل أساسا في إصلاح وترميم عمارة ، تجهيز طريق أو فضاء عمراني من اجل جعله في أفضل حالة.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Brahim ben youssef , analyse urbaine élement des méthodologie , office des publication

universitaires , alger 1995 , p14

<sup>8</sup> [www.dictionnaire-mediaduo.com](http://www.dictionnaire-mediaduo.com)

هو مجموع الأعمال التي تمس كل جوانب إطار الحياة، و الرامية إلى رفع مستوى حياة السكان و ذلك عن طريق تحقيق الأهداف التالية:

- ✓ تحسين الإطار الفيزيائي لحياة السكان.
- ✓ تشجيع الاتصال بين الأفراد و تقوية العلاقة بينهم.<sup>9</sup>

### إعادة الهيكلة الحضرية:

و هي عملية تتطلب تغيير في وظيفة المجال و حدوده بمعنى أن المجال في هذه الحالة لا يحافظ على وظيفته الأولى و لا على حدوده الأصلية ، و تتمثل هذه العملية في التدخل على شبكة الطرق ، التهديم الجزئي لبعض الحصص و تغيير وظيفتها الأولى ، و بالتالي فإن هذه العملية تؤدي إلى تغيير

الخصائص الأصلية للمجال الحضري . و هي أيضا مجموعة من القوانين و الإجراءات الإدارية ، العقارية ، و التقنية للتسيير العمراني ، عن طريق تدخل السلطات العمومية ، أو الخواص على أجزاء من المخطط العمراني القائم بالمدينة ، فهذه الإجراءات في نهايتها تهدف إلى تغيير المجال العمراني بإعطاء تنظيم جديد لمختلف العلاقات الحضرية و استبدالها جزئيا أو كليا بعلاقات و تجهيزات و مرافق جديدة

10 .

<sup>9</sup> Dictionnaire ROBERT POUR TOUS . p 34

<sup>10</sup> جموعي الرزقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية البات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للاحياء

السكنية - حالة حي فاطمة الزهراء تبسة - جامعة العربي التبسي .تبسة ، 2016/2015

**الترميم الحضري :**

وهي عملية تسمح باستصلاح مجموعة من المباني ذات القيمة المعمارية أو التاريخية دون المساس بالإحكام الواردة في الأمر رقم 67- 281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 والاتصال بالسلطة المعنية عند الحاجة.<sup>11</sup>

**إعادة الاعتبار الحضري:**

هو مجموعة الأعمال التي تهدف إلى تحويل بناية أو حيأو مقر ، و ذلك بأن نعيد له الخصائص التي تجعله صالحا للسكن، في ظروف جيدة للعيش و الإقامة و أن نضمن إعادته إلى حالته الأولى مع الحفاظ على الخصائص المعمارية للبناية ، وفي هذا الاتجاه فإن إعادة الاعتبار غالبا ما نعني بها تحسين السكن.

**التنظيم الحضري:**

و هو مجموعة من العمليات التدخل على المجال الحضري ، تهدف إلى تحسين وضعيته و تنظيمه و هذا على جميع مكوناته من سكن ، بنى تحتية ، نشاطات مختلفة و مختلف التجهيزات الموجودة<sup>12</sup>

<sup>11</sup> مايكة لعباني و زميلتها مذكرة تخرج تنظيم و إعادة هيكلة المراكز القديمة - حالة مدين سكيكدة - جامعة قسنطينة 1996-1997

<sup>12</sup> . جموعي الرزقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية اليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للاحياء

السكنية - حالة حي فاطمة الزهراء تبسة - جامعة العربي التبسي .تبسة ، 2015/2016

## إعادة التهيئة :

تتمثل في إقترح برنامج التنمية تكون مكيفة و متوازنة على المجال و التهيئة ولا تقتصر الاستهداف  
ببنايات جديدة في المدينة و إنما تتعداها إلى بنايات ذات معايير أخذت بعين الإعتبار الإحتياجات و  
التنظيم .<sup>13</sup>

## 2- التهيئة :

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن و كذا  
تتميته كإعادة الإعتبار ، التجديد ، إعادة الهيكلة ، و التوسع العمراني .  
يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على  
المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد و القديم بصفة منسجمة و حركة دائمة ترتقي بها إلى  
مستويات ذات نوعية مقبولة و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين  
هدفهما تحديد الإحتياجات و توجيهه و مراقبة التوسع الحضري ، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة  
الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات ، الأنشطة ، البنايات ، التجهيزات و وسائل المواصلات على إمتداد  
المجال .<sup>14</sup>

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن و كذا  
تتميته كإعادة الإعتبار ، التجديد ، إعادة الهيكلة ، التوسع العمراني . يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم  
كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد

<sup>13</sup> جموعي الرزقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية . مرجع سابق

<sup>14</sup> Alberto zucchelli .l introduction de l urbanisme opérationnel volume 03 . p48-p49

و القديم بصفة منسجمة و حركة دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضاري، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات، الأنشطة، البنايات، التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد المجال.<sup>15</sup>

## 2-1- أدوات التهيئة و التعمير:

تقوم التهيئة العمرانية في إطار التخطيط بتوجيه و إدماج السياسات القطاعية للتنمية الاقتصادية ، الاجتماعية ، و الثقافية ذات الأهمية الأساسية في تجسيد أهداف التوزيع الإقليمي لأنشطة الاقتصاد الوطني، و تهدف إلى تشكيل أدوات أساسية فيما يخص التهيئة العمرانية ، و تأخذ التهيئة العمرانية ما يلي :

- حماية البيئة
- حماية الآثار التاريخية و ترميمها
- ترقية المواقع السياحية و الترفيهية
- الحفاظ على المواقع الطبيعية

## 2-1-1- أدواتها :

أ- الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية SNAT و هي المنظور الشامل الطويل الأمد لشغل المجال الوطني.

ب- الخطة الإقليمية للتهيئة العمرانية SRAT

ج- مخطط التهيئة الولائي PAW

<sup>15</sup> Brahim ben yousef , analyse urbaine element de méthodologie , office des publication universitaires . Alger

د- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU

ز- مخطط شغل الأرض<sup>16</sup> POS

## 2-2- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

حسب المادة 16 من قانون التهيئة و التعمير رقم 90-90 المؤرخ في 1/12/1990 م ، الذي ينص

على أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد

بصفة عامة التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ، أخذ بعين الاعتبار تصاميم

التهيئة ، و مخططات التنمية المحلية ، و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض .<sup>17</sup>

## 2-3- مخطط شغل الأرض :

حسب المادة 16 من قانون التهيئة و التعمير رقم 90-90 المؤرخ في 1/12/1990 م ، الذي ينص

على أن مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل،

- في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

- حقوق استخدام الأراضي و البناء .

و لهذا فإن مخطط شغل الأرض:

<sup>16</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية قانون التهيئة و التعمير 90/29 المؤرخ ب 1 ديسمبر 1990

✓ يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة ، للشكل الحضري ، و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي .

✓ يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها ب ( المتر المربع ) من الأرضية المبنية خارج البناء ، أو ب( المتر المكعب ) من الأحجام و أنماط المسموح بها و استعمالاتها

✓ يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات

✓ يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور

✓ يحدد الارتفاع

✓ يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها تجديدها و إصلاحها

✓ يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.<sup>18</sup>

### 2-3-اساليب التهيئة :

يمكن التمييز بين أسلوبين في التهيئة

### 2-3-1-الأسلوب التوجيهي:

و هو الذي تفرض فيه المؤسسة الحاكمة أو المهنية مخطط التهيئة دون اعتبار آراء الأطراف المعنية بهذه التهيئة ، و قد ساد هذا النموذج في البلدان الاشتراكية سابقا في العديد من دول العالم الثالث

<sup>18</sup>الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية قانون التهيئة و التعمير 90/29 المؤرخ ب 1 ديسمبر 1990

## 2-3-2- الأسلوب التشاركي أو التشاوري :

و هو الذي يقوم على مبدأ المشاركة بين المؤسسة الحاكمة و الأفراد و الخواص عبر منظمات المجتمع المدني و الأسلوب الذي يعطي الأولوية في عملية التهيئة للأطراف المعنية بها و لايجعل من التهيئة هدفا في حد ذاته ، يسود هذا في البلدان الرأسمالية.

## 2-4- أهداف التهيئة:

تسعى لتحقيق أهداف واضحة و محددة متمثلة في :

- تحقيق التوازن في التوزيع الجغرافي للسكان من ناحية و التقليل من التباين التنموي بين الأقاليم أو بين المناطق داخل الإقليم الواحد ، من خلال إيجاد مراكز نموو جذب جديدة بما يتلاءم مع أهداف و سياسة التنمية على صعيدي الدولة والإقليم .
- رفع مستوى معيشة السكان في الأقاليم ، من خلال توفير فرص للنشاط والحد من البطالة ( الهجرة الريفية )
- الاستغلال الأمثل و العقلاني للموارد المتاحة في الأقاليم و توجيه نوع التنمية بما يتلاءم والطاقات المحلية من موارد بشرية و ثروات .
- الحد من الفوارق الإقليمية من خلال ترسيخ و تجسيد مبدأ تكافؤ الفرص و عدالة توزيع التنمية .
- تخفيف الضغط على المدن الكبرى و الناتجة أساسا عن الهجرة الريفية و تخفيف الفوارق بين الريف و الحضر كنتيجة لتنمية أقاليم الدولة و توزيع الاستثمارات و الخدمات بشكل متوازن و عادل .
- الحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية (السكن، النقل، التلوث، الخدمات. الخ )

- إنشاء نظام إدارة لا مركزي، بحيث يصبح للإقليم دوراً رئيسياً في توجيه وقيادة عملية التنمية المحلية.
- إشراك السكان في عمليات إعداد و تنفيذ و متابعة و خطط التنمية الإقليمية.

## 2-5- مبادئ التهيئة:

عندما يقوم مخططي المدن أو مسيرها بعملية تخطيط لحي سكني معين و القيام بإعادة تهيئة له يجب أن يقوم بدراسة تحليلية للمشروع و أرضيته قبل الشروع بعملية التخطيط و التهيئة.

و قبل القيام بعملية التهيئة يجب عليه وضع تصور معين للتهيئة التي سيقوم بتنفيذها لذلك سيقوم بعملية "وضع مبدأ أساسي للتهيئة " و بعد ذلك سيقوم بوضع مبادئ مساعدة للوصول إلى الهدف من عملية التهيئة و بالطبع مع مراعاة خصوصية منطقة الدراسة و هنا كعدة مبادئ تخطيطية يلجأ إليها كثير من المخططين ومنها :

✓ المركزية " و هي ليست بالضرورة مركزية هندسية بل يمكن أن تكون وظيفية بجعل منطقة معينة من المشروع منطقة جذب لباقي المشاريع عن طريق وضع بعض التجهيزات أو المراكز التجارية فيها لإكسابها أهمية وظيفية.

✓ تعدد الأنوية القطبية.

## 2-6- ادراج نماذج للتهيئة :

يبرز مثال التهيئة العمرانية لمدينة تونس مختلف مكونات القطب الحضاري و العمراني للمدينة يشكل التخطيط العمراني حيزاً هاماً في اهتمامات بلدية تونس و يندرج ضمن نظرتها المستقبلية و مقارنتها الإستراتيجية للتنمية المستدامة من خلال تعميق التفكير في الخصوصيات العمرانية لمدينة المستقبل

و في السياسة البيئية الواجب توخيها وفي مستقبل مدينة تونس بصفتها قطبا حضاريا متميزا و في نمط عيش سكانها من الأجيال القادمة.

## 2-6-1- تهيئة الوسط المركزي بتونس:

كان الوسط المركزي لمدينة تونس يشكو من تقادم بنيته التحتية و الفوقية غير أن حالة هذا المحور المهم و ; واجهته لا تشكل مبعثا لقلق الوحيد بالعاصمة. و ينتزل مشروع تهيئة الوسط المركزي في إطار الاستجابة لاحتمية تفرضا وضعية تونس كجمهورية وكعاصمة تعيش الألفية الثالثة.

### أهداف عملية التهيئة :

- ✓ إيقاف تردي الوسط المركزي بإبراز مكوناته (البناء- تعبيد الطرقات - أثاث حضري ...)
- ✓ إعادة تنشيط هذا المحور بتخصيص فضاءات تتجانس مع المحيط العمراني و البيئي (الأرصفة و الطرقات)
- ✓ استرجاع وظيفته كمكان للنزهة و اللقاء و للتبادل و كمحور تجمعات بالعاصمة (العبر و تأمين المواصلات و التوقف)
- ✓ خلق التوازن بين أجزاء الشارع بتطوير محاور اهتمام و تسهيل التنقل (تهيئة الممرات بين أجزاء الشارع ووظيفته , تركيز تجهيزات جاذبة...)
- ✓ إعادة ديناميكية الشارع علي المستوي الاقتصادي والاجتماعي والثقافي...)
- ✓ الحفاظ على الشكل الأصلي للشارع
- ✓ حافظ عمليات التهيئة علي الشكل العام الأصلي لشارع الحبيب بورقيبة محققة في ذات الوقت أشكال التلاؤم التالي:
- ✓ وقع الحفاظ علي الممر الرئيسي للشارع مع تضيق عرضه لفائدة الرصيف .

- ✓ عرض الرصيف سجل زيادة تبلغ 12 مترا كحد أقصى .
- ✓ تحول عرض الممر الرئيسي إلى 16 مترا عوضا عن 29 مترا.
- ✓ الحفاظ علي حركة مرور السيارات الجاذبية علي الطرقات الثلاثة بكل ضفة.
- ✓ مكنت عمليات تهيئة شارع الحبيب بورقيبة من الحفاظ علي الشكل الأصلي للشارع و علي وظائفه كما أنها اقتضت غراسة صفين من الأشجار علي الأرصفة الجانبية .
- ✓ شكل مثال التهيئة الذي وقع اختياره أفضل خيار يستجيب للأهداف المرسومة

صورة رقم (01) : تمثل شارع الحبيب بورقيبة . تونس



المصدر : موقع أنترنت Google image

مكونات التهيئة:

❖ تخطيط الأرضية:

تم تخطيط الممر الرئيسي و الأرصفة بحجر القرانيت البالغ سمكه 4 سم مع تحديد تصميم جديد لغرس الأشجار ألوان الرسم هي الوردى والأسود . الأرضية مبلطة بالقرانيت الرمادي إضافة إلي اللونين الوردى و الأسود

صورة رقم (02): تمثل بلاط الأرضية في شارع الحبيب بورقيبة .



المصدر : موقع أنترنت Google image

الإشارة:

بعد تهيئة الشارع أصبح يتوفر علي مساحة أكثر شساعة ؛ كما تم اعتماد توزيع الإنارة يتلاءم مع مختلف فضاءات حركة المرور من اجل :

- ✓ تحقيق تنوير أكثر المساحات و النقاط الوظيفية
- ✓ إبراز النقاط الأكثر أهمية بشارع الحبيب بورقيبة
- ✓ ضمان تواصل التنشيط الليلي للشارع
- ✓ وقد بقي المثال الذي وقع اعتماده لوضع أعمدة التنوير بكامل شارع الحبيب بورقيبة هو ذاته المعتمد أمام مبني المسرح البلدي.
- ✓ تم اختيار عدة أصناف من هذا المثال: الصنف الذي يتخذ شكل الشمع ذي أربعة أضواء، العمود ذي الضوء الواحد ؛ العمود المعقوف ؛ و ذلك حسب مواضع تركيز أعمدة التنوير.

### تنوير الممر الرئيسي

- الصنف الأول من أعمدة التنوير يبلغ طوله 5 أمتار، وقع تثبيته في شكل مجموعات تضم كل مجموعة 5 أعمدة:
- ✓ على مستوى الرصيف : الفانوس معلق على ارتفاع 5 أمتار
- ✓ على مستوى الطريق : الفانوس معلق على ارتفاع 3 أمتار
- الصنف الثاني فانوس معلق على ارتفاع مترين ونصف المتر وقع تثبيته بالتناوب مع الصنف الأول.
- ✓ تنوير الأرصفة و الطرقات الجانبية
- ✓ صنفان من أعمدة التنوير: الصنف الأول يحمل 4 فوانيس أما الصنف الثاني فيحمل فانوسا واحدا وقع تثبيتهما بكل رصيف، مما منح الشارع إضاءة أكثر و شكلا أجمل.
- ❖ الأثاث الحضري:

اشتمل التدخل العمراني على:

- ✓ تهيئة الأعمدة
- ✓ تركيز مقاعد عمومية جديدة
- ✓ تركيز سلات مهملات
- ✓ تركيز أكشاك
- ✓ توفير محامل إخبارية.
- ✓ تهيئة ساحة 14 جانفي

صورة رقم (03) : تمثل الإنارة في شارع الحبيب بورقيبة



المصدر : موقع أنترنت Google image

## مكونات المشروع:

النافورة تتوسط المسبح البالغ قطره 32 مترا نافورة تشتغل حسب نظام الصوت و الصورة و يقع التحكم فيها أوتوماتيكيا ، و تتوفر على ألعاب مائية و موسيقى وأضواء ليزر تتم مراقبتها بجهاز إعلامية كما أنها مجهزة بستائر مائية تتخذ شكل مروحة تسمح بعرض أفلام و صور...

✓ بالإمكان تشغيل نسقت فاعلي يسمح بكوريغرافية الألعاب المائية في الوقت ذاته .

✓ تعد النافورة عاملا تجمياليا بالنهار و مسرحا مائيا بالليل .

## ❖ الساعة:

✓ مركزة على ارتفاع 32 مترا ، و هي مؤلفة من قاعدة مربعة الشكل يبلغ محيطها 4 أمتار تكسوها

أشكال معدنية مطلية بالدهن البرونزي.

✓ يتخذ هيكل الساعة شكلا هرميا .

✓ انتهت الأشغال في وقت قياسي بلغ 90 يوما و كان ذلك رهانا نجحت بلدية تونس في كسبه.

صورة رقم (04) : تمثل معلم الساعة في شارع الحبيب بورقيبة .



المصدر : موقع أنترنت Google image



### ❖ الواجهات

✓ تم تهيئة الواجهات بدرجات متفاوتة تراوحت بين التجديد الكلي و الاقتصار على إعادة الدهن ، في تناغم بين التدخلات العمومية و مساهمة الخواص .

✓ أشغال قامت بها البلدية

✓ تهيئة واجهة المسرح البلدي

✓ إعادة دهن عمارة المحارب، تهيئة العمارات ذات الأرقام 48 - 54 - 58

✓ بلغت كلفة الأشغال : 820.000 دينار

✓ أشغال قامت بها الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية

✓ جديد المباني ذات الأرقام التالية: 17 - 14 - 46.

✓ أشغال قام بها الخواص.

✓ إعادة بناء نزل أفريقيا

✓ إعادة بناء نزل كلاريدج بعد هدمه

✓ إعادة واجهات الشركة التونسية للبنك ونزل أكسال.

✓ طلاء 10 محلات: نزل الهناء أنترناسيونال و عمارة شال

أما المحلات المفتوحة للعموم (مقاهي ، مطاعم ، محلات بيع الحلويات و المرطبات والأكلات الخفيفة (... فقد شهدت عمليات تهيئة شملت واجهاتها و معلقاتها الإشهارية.

2-6-2-1. تهيئة شارع فرنسا :

يمثل شارع الحبيب بورقيبة الممر الوجيه لزوار العاصمة سواء كان تونسيا أو أجنبيا و القطب الرئيسي في أكثر المناطق التجارية نشاطا ، و لا يجب النظر إلى مشروع تهيئة هذا المحور الهام كمشروع منفرد بذاته بل إنه يتنزل في إطار عام للتهيئة العمرانية أخذ بعين الاعتبار ضرورة تهيئة امتداداته الطبيعية من الجهتين الغربية و الشرقية ، و نعني بذلك شارع فرنسا و الجزء الأخير من شارع الحبيب بورقيبة في مستوى محطة الأرتال "تونس حلق الوادي المرسى" .

### صورة رقم (05) : تمثل شارع الحبيب بورقيبة



المصدر : موقع أنترنت Google image

✓ الحفاظ على عرض الرصيف المقدر بـ 8 أمتار.

✓ الحفاظ على عرض الطريق الرئيسي المقدر بـ 10.5 أمتار.

على مستوى الجزء الذي يتقدم مبنى المغازة العامة :

✓ إزالة المأوى.

✓ بعث طريق رئيسية بنفس مقاييس طريق الجزء الأول.

و قد سمح خيار التهيئة هذا بتحقيق مردودية أفضل لوظائف الشارع وتحسين مظهره و إضفاء مسحة من الجمالية عليه ، من خلال :

✓ تحقيق التواصل مع توجهات أشغال تهيئة شارع الحبيب بورقيبة.

✓ تحقيق تصرف أفضل و تنظيم أحسن لحركة مرور السيارات و حركة سير المترجلين على مستوى التقاء المدينة بشارع فرنسا.

✓ توفير فضاء أكثر أمنا للمترجلين.

✓ غرسة صفيين من الأشجار و امتدادهما إلى باب البحر.

✓ تهيئة الجزء الأخير من شارع الحبيب بورقيبة

ظلت المنطقة المحيطة بمحطة الأرتال "تونس حلق الوادي المرسى" مهملة لفترة طويلة ، و بإمكانها أن تخلق المصالحة بين وسط المدينة و بحيرة تونس كما أنها قادرة على تشكيل قطب جذب كبير ، و هذا ما يبرر إنجاز أشغال تهيئة في عاصمة دولية متجددة على الدوام.

لقد أصبحت إطالة شارع الحبيب بورقيبة أمرا حتميا لتأمين الوصل بين وسط المدينة فيشكله الحالي ووضفتي البحيرة الشمالية و الجنوبية ، و تطلب مثل هذا التدخل صياغة عملية تهيئة عمرانية تتمثل أبرز أهدافها في إعادة هيكلة المنطقة برمتها . ولتحقيق ذلك كان لا بد من :

- ✓ إزالة العائق الوحيد أمام إطالة شارع الحبيب بورقيبة إلى البحيرة و المتمثل فيهيمنة شارع الحبيب بورقيبة على محطة الأرتال "تونس-حلق الوادي-المرسى".
- ✓ نقل محطة الأرتال إلى منطقة ما بعد القنال و إدماجها في محطة النقل متعددة الأنماط( مترو، رتل ، حافلة...) .
- ✓ إدماج محطة الحافلات المحاذية لبورصة الشغل ضمن أشغال التهيئة.
- ✓ مراجعة وضعية قطع الأرض الممنوحة من المحطات و المستودعات و عديد المتدخلين العموميين (الشركة التونسية للكهرباء والغاز، شركة المترو الخفيف...).

وعلى هذا الأساس خضعت منطقة محطة الأرتال " تونس -حلق الوادي- المرسى " إلى أشغال تهذيب امتدت إلى حدود القنال مع تركيز تنوير عمومي متميز وتبليط الرصيف الشمالي بكيفية مشابهة لما تم إنجازه بشارع الحبيب بورقيبة.

### خلاصة الفصل :

من خلال ما تم إستعراضه من مفاهيم وجدنا أن العمران هو فضاء أوسع من المدينة و أن المدينة هي كيان معتمد حضري بعدة أسماء و تعاريف متنوعة بتنوع الإختصاصات التي لها إهتمامات بفضاء المدينة وفي هذا الصدد أدرجنا المفهوم الذي رأينا أنه قريب من إختصاصنا .

كما عرفنا الحي الذي يعد جزء من المدينة و تكلمنا عن التخطيط و أدوات التهيئة و التعمير ، و تناولنا لعنصر التدخلات العمرانية لفهم مجالات وجود كل نوع من التدخلات .

و استطعنا من خلال تعمقنا في التهيئة مبادئها و الفاعلين في إعدادها و استعراض نماذج منها ، إستطعنا تكوين قاعدة معلومات مدروسة حول الموضوع .

**تمهيد :**

سنحاول في هذا الفصل الولوج إلى الدراسة التحليلية من خلال تقسيمه إلى قسمين:

نخصص القسم الأول للدراسة التحليلية لمدينة مغنية التي سننظر فيها إلى المعطيات الطبيعية والاجتماعية، الاقتصادية مع التركيز على الدراسة التاريخية العمرانية للمدينة كما سنمهد للدخول إلى الجزء الثاني من الفصل والمخصص لتحليل واقع حي عمر الذي سنحاول دراسته بشكل معمق من خلال تقديم الحي ومحيطه المجاور وكذا التركيز على الدراسة العمرانية بشقيها المبني والغير مبني ومن خلال ما نسجله من ملاحظات من عملية التحليل العمراني على الحي نؤسس للدخول إلى الفصل الموالي .

## 1-الدراسة التحليلية للمدينة :

## 1-1-موقع ولاية تلمسان :

تقع ولاية تلمسان شمال غرب الجزائر يحدها شمالا البحر الأبيض المتوسط و جنوبا ولاية النعامة و شرقا ولايتي عين تموشنت و سيدي بلعباس و غربا المغرب .

## الخريطة رقم (01):موقع ولاية



المصدر: googlemap.com

## 1-2-1- تقديم المدينة :

## 1-2-1- موقع بلدية مغنية :

## أ-الموقع الإداري:

تقع مدينة مغنية في أقصى الشمال الغربي للجزائر ، وهي تابعة لولاية تلمسان التي تبعد عنها بحوالي

55 كلم ، و عن الحدود المغربية بحوالي 12 كلم ، و عن مدينة وجدة بحوالي 27 كلم ، يحدها:

✓ شمالا : بلدية ندرومة و بلدية باب العسة

✓ غربا : مدينة وجدة ( المغربية )

✓ شرقا : بلدية بوغزارة و بلدية صبرة و بلدية سيدي مجاهد

✓ جنوبا : بلدية بني بوسعيد .

## ب-الموقع الجغرافي :

تقع في الشمال الغربي على منبسط امتداد " أنجاد " وفي اتجاه مسالك الطرق التي تشق السهول المترامية

الأطراف وجبال فلاوسن وسلسلة -ترارة طوماي -الممتدة إلى جبال بني زناسن نحو البحر الأبيض

المتوسط شمالا وسلسلة جبال عصفور جنوبا، ونحو مدينة وجدة وتازة غربا، وتلمسان شرقا، تتربع على

مساحة 294 كيلومتراً مربعاً.

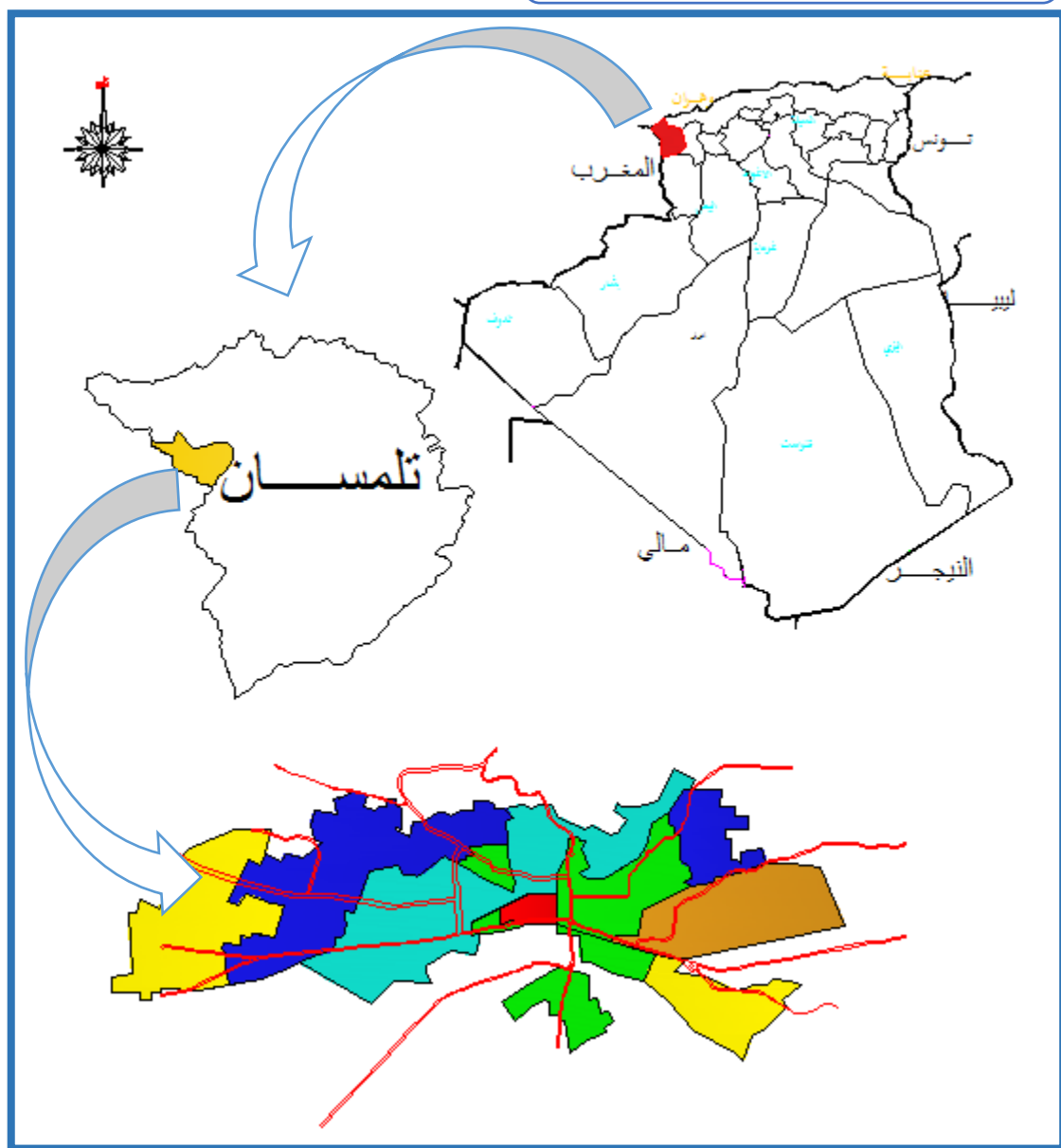
## ج-الموقع الفلكي:

تقع بلدية مغنية فلكيا في تقاطع خط العرض  $34.51^{\circ}$  شمالا و خط الطول  $1.43^{\circ}$  غربا و بذلك تنتمي

إلى المنطقة المعتدلة في البحر الأبيض المتوسط.



المخطط رقم (01) : موقع مدينة مغنية



المصدر : من إعداد الطلبة 2018

**1-4-4-دراسة الوسط الطبيعي :**

تعد المعطيات الطبيعية مهمة في أي دراسة كونها تمكننا من معرفة خصوصيات المنطقة، في هذا العنصر سنحاول التطرق إلى المعطيات الخاصة بتضاريس المنطقة وكذا المعطيات الخاصة بالمناخ.

**1-4-1-التضاريس:**

تعد مغنية أهم مركز في أقصى غرب البلاد وهي من ناحية تشكل بداية لسهل\*التريفة\*الكبير وانتهاء بالهضاب الغابية لصبرة ويحد هذا السهل من الجنوب جبال\*دقطن\*و\*راس عصفور\*ومن الشمال المرتفعات المؤدية إلى البحر.

**1-4-2-طبوغرافية المنطقة:**

أما من حيث الجانب الطبوغرافي ، فتمتد مدينة مغنية في سهل مغنية الذي هو جزء من سهل كبير يمتد إلى غاية مدينة فاس بالمغرب الأقصى و هو سهل "أنكاد" يمثل السهل 80% من مساحة بلدية مغنية ، تحده من الشمال جبال ترارة التي تعزله عن البحر الأبيض المتوسط ، و من الجنوب و الشرق جبال تلمسان و التي تعزله عن واد تافنة ، و من الجنوب و الغرب الحدود المغربية التي تعد امتدادا طبيعيا له . و أغلبية سطح السهل مغنية يتراوح ارتفاعها ما بين 370 م و 450 م .

**1-4-3-المناخ :**

بالرغم من المسافة القصيرة التي تفصلها عن البحر ،فإن ناحية مغنية تمتاز بمناخ قاس ،يتميز بشتاء بارد وممطر من شهر أكتوبر إلى غاية شهر مارس وبعدهم انتظام الأمطار والجليد من جهة ،وبصيف حار وجاف من شهر جوان إلى سبتمبر وهذا ما يضيف على المنطقة مناخ شبه جاف وتعتبر مغيائية مغنية متوسطة ،تتراوح ما بين 350 مم و400مم في السنة ،ودرجة الحرارة متوسطة تصل إلى 18° شتاء و 29

30°/صيف أنظر إلى الملحق رقم 00

تم الاعتماد على الطريقة التي تبناها العالم ماهوني الذي يستعمل العناصر المناخية الأساسية الأربعة (الحرارة، الرطوبة، التساقط والرياح) لبلوغ توصيات على المستويين العمراني و المعماري، و من خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى الجدول التلخيصي للتوصيات التصميمية الناتجة:

**جدول رقم (01) : ملخص التوصيات التصميمية الناتجة**

01	وضع المبنى و مخطط الكتلة - التوجيه بإتباع المحور شرق-غرب
02	بين البنايات - مخطط متضام المساحات المتروكة
03	حركة الهواء- الحجرات مرصوفة على صفيين و تتم حركة الهواء عند الحاجة
04	حركة الهواء - لا حاجة لحركة الهواء
05	الفتحات - فتحات متوسطة 20-40%
06	المجالات الخارجية - مسار لتصريف مياه الأمطار
07	حجم الفتحة بالنسبة للحائط - صغير 15-25%
08	مكان وضع الفتحات - كما في الحالة السابقة مع الفتحات في الجدران الداخلية
09	حماية الفتحات - الحماية ضد الأمطار
10	الجدران و الأرضيات - ثقيلة ذات تخلف زمني اكبر من 8 ساعات
11	الأسطح - خفيف معزولة جدا
12	الأسطح - ثقيلة ذات تخلف زمني أكثر من 8 ساعات

المصدر: من اعداد الطلبة 2018

**1-5-5- الدراسة السوسيواقتصادية :**

غداة الاستقلال لم تكن مدينة مغنية سوى تجمع سكانيا صغيرا لا يتعدى عدد سكانه بضعة آلاف نسمة و لكن بعد الاستقلال بدأ يتضخم تدريجيا تحت التأثير الديمغرافي و الهجرة لتصبح اليوم ثاني تجمع عمراني في ولاية تلمسان بعد مقر الولاية ، و متقدمة على بعض مقراة الولايات في الغرب الجزائري مثل ولاية عين تموشنت .

**1-5-1- تطور السكان :**

يقدر عدد سكان مدينة مغنية سنة 2008 حسب مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ب 114634 نسمة النمو الديمغرافي لمدينة مغنية حدث بعد الاستقلال ، حيث تضاعف عدد السكان ب 3.6 مرة خلال 42 سنة أي ما بين 1966 و 2008 .<sup>1</sup>

<sup>1</sup> الديوان الوطني للإحصاء

## 1-5-2 معدل النمو:

جدول رقم (02) : تطور عدد سكان مدينة مغنية

الفترة	1977/1966	1987/1977	1998/1987	2008/1998
مدينة مغنية	4,1	3,5	3,1	1,7
بلدية مغنية	3,1	3,2	2,7	1,9
المعدل الوطني	3,2	3,1	2,10	1,8

المصدر : مخطط التهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

أما فيما يخص المعدل السنوي للنمو السكان لمدينة مغنية فيبدو من الجدول انه أعلى مقارنة بالمعدل السنوي لبلدية مغنية ومقارنة بالمعدل الوطني .ولا يمكن تفسير ذلك إلا بالهجرة ، التي تعددت مصادرها واختلفت حدتها حسب الفترات الزمنية المختلفة وتعود جاذبية مدينة مغنية الى الموقع الحدودي الذي يعد مصدرا هاما للدخل لفئات واسعة من سكان مدينة مغنية .<sup>2</sup>

الديوان الوطني للإحصاء<sup>2</sup>

## 1-5-3- معدل شغل المسكن :

معدل شغل المسكن لمدينة مغنية يقدر بـ 6,3

و الجدول التالي يقدم لنا تفصيلا عن معدل شغل المسكن لكي هي :

جدول رقم (03) : معدل شغل المسكن لكل حي

معدل شغل المسكن	الحي	معدل شغل المسكن	الحي
4,9	الغابات	3,0	أولاد بن صابر
5,2	ابن سينا	3,9	د.ن.س
5,3	الفتح	3,9	الزيتون
5,4	أولاد بن دامو	4,2	منقاري
5,5	عمر	4,5	الشهداء
5,5	أولاد معيدر	4,7	المدرجات
4,9	المعدل العام شغل المسكن	4,8	الحمري

المصدر : مخطط التهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

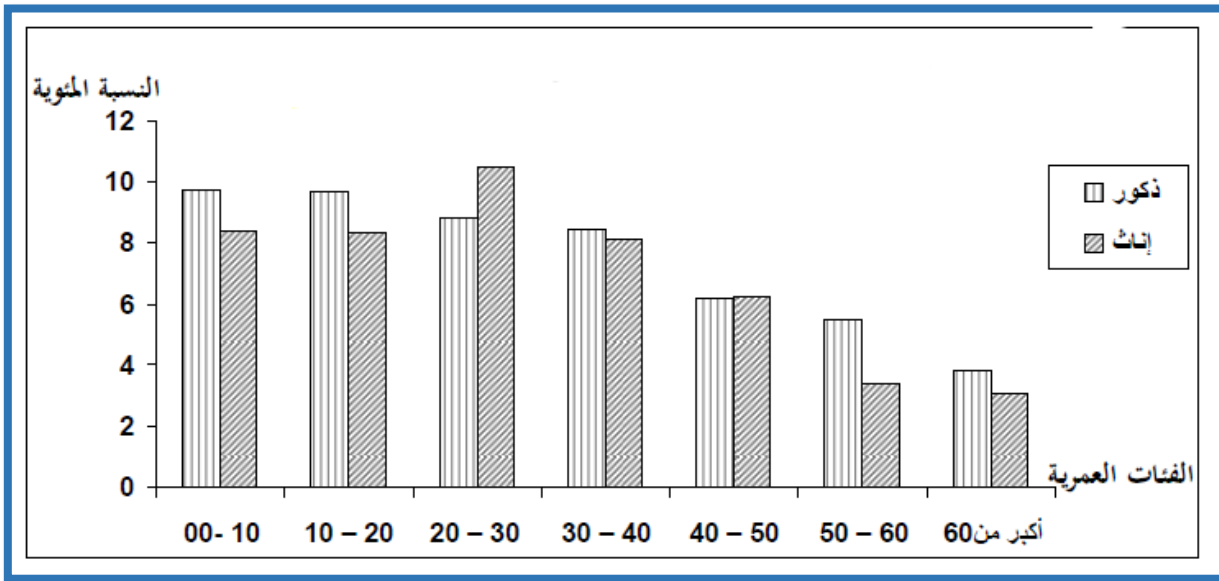
### 1-5-4- فئة السكان :

نسعى من خلال دراسة تركيب السكان حسب العمر و الجنس , إلى معرفة علاقته بالنشاط الإقتصادي و التعليمي و تحديد الفئات التي يقع على عاتقها عبئ إعالة بقية أفراد الأسرة .

تمثل فئة 20-00 سنة نسبة 36,1% و هي نسبة معتبرة و جزء هام منها يعتبر عبئ على العائلة بسبب الدراسة أو البطالة , أما فئة 20-60 سنة هي الفئة المنتجة و تعتمد عليها الفئات الأخرى , و تقدر نسبتها ب 57% فهي إذن الفئة الغالبة و هذا يدل على وجود طاقة عاملة هامة .

و بخصوص فئة كبار السن أي الأكبر من 60 سنة فتقدر بنسبة 6,9% و هي نسبة ضئيلة بنسبة للفئات الأخرى .

شكل بياني رقم (01) : التركيب العمري و الجنسي



المصدر : مخطط التهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

**1-6-6-الدراسة العمرانية :****1-6-1-التطور العمراني :**

ان التطور العمراني للتجمع السكاني لمنطقة مغنية كان خطي مستمر نحو الجنوب الشرقي والغربي وانعدامه نحو الجنوب بسبب عائق طبيعي ( الواد ، المساحات الخضراء .)

**1-6-2-شبكة الطرق:**

تلعب الطرق دورا مهما في الربط بين مختلف التجمعات العمرانية ، وخاصة في المجالين الاقليمي والاجتماعي كما انها تقوم بفك العزلة عن المناطق الريفية النائية ، وبهذا يمكن القول بأن أي تقدم او تطور عمراني يقاس بمدى كثافة الطرق والمواصلات المختلفة ، وأهم الطرق بالمدينة هي :

الطريق السيار الشرق - الغرب : ويعتبر من ابرز واهم المحاور التي تمر بجوار بلدية مغنية والذي يلعب دورا كبيرا في مجال النقل.

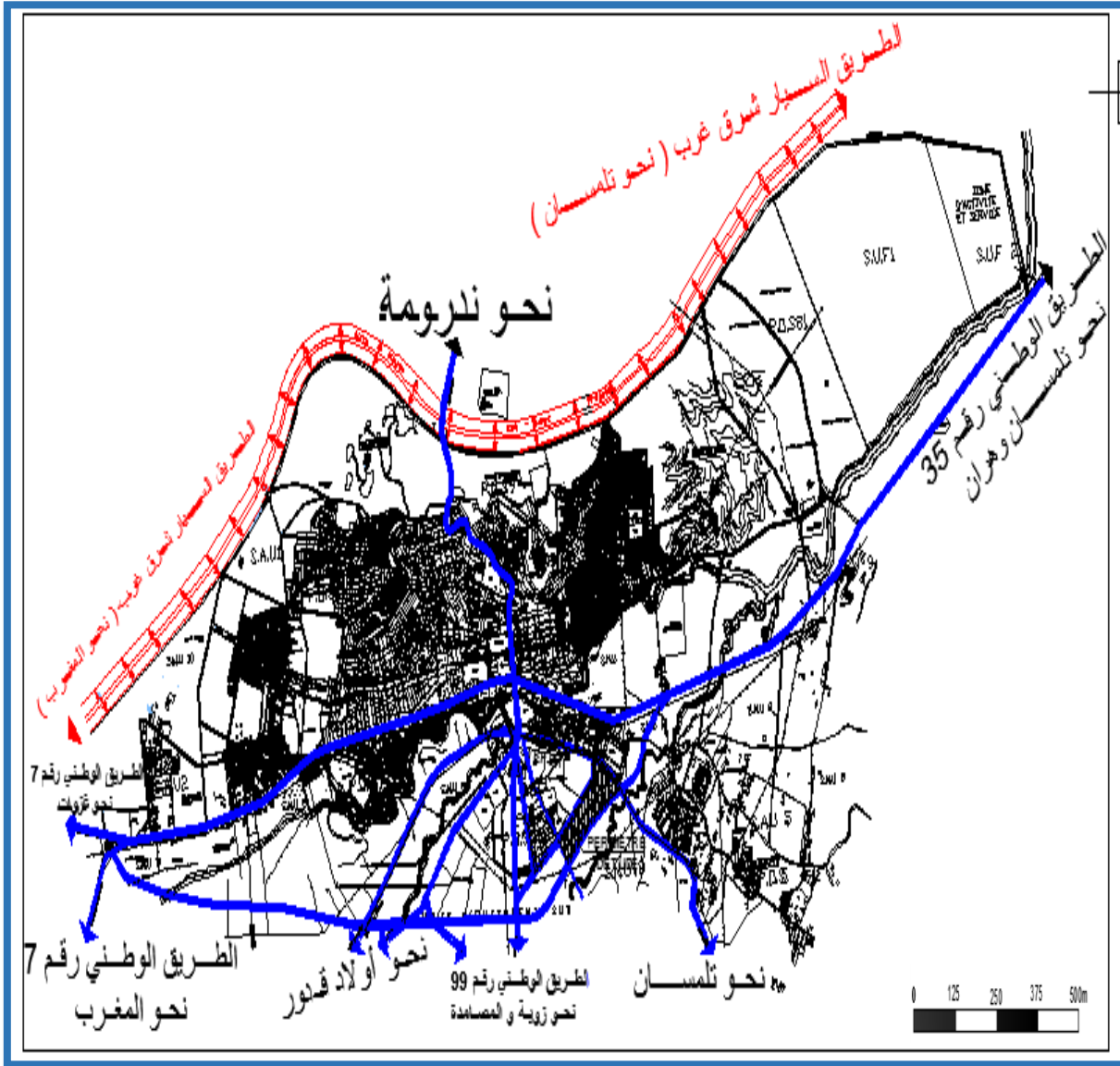
الطريق الوطني رقم 07 : يخترق التجمع الرئيسي للبلدية حيث يساهم بدرجة كبيرة في نشاط وحيوية المنطقة .

الطريق الوطني رقم 99 : يخترق المجمع الرئيسي للبلدية و المؤدي نحو ندرومة .

الطريق الوطني رقم 35: المؤدي نحو تلمسان و وهران .

هذه الطرق الرئيسية تتفرع منها طرق ثانوية تسهل الحركة داخل البلدية كما تعمل على ربط الأحياء .

مخطط رقم (09) : شبكة الطرق.



المصدر : مخطط التهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

## 3- الدراسة التاريخية :

## 1-3-1- نبذة تاريخية عن المدينة :

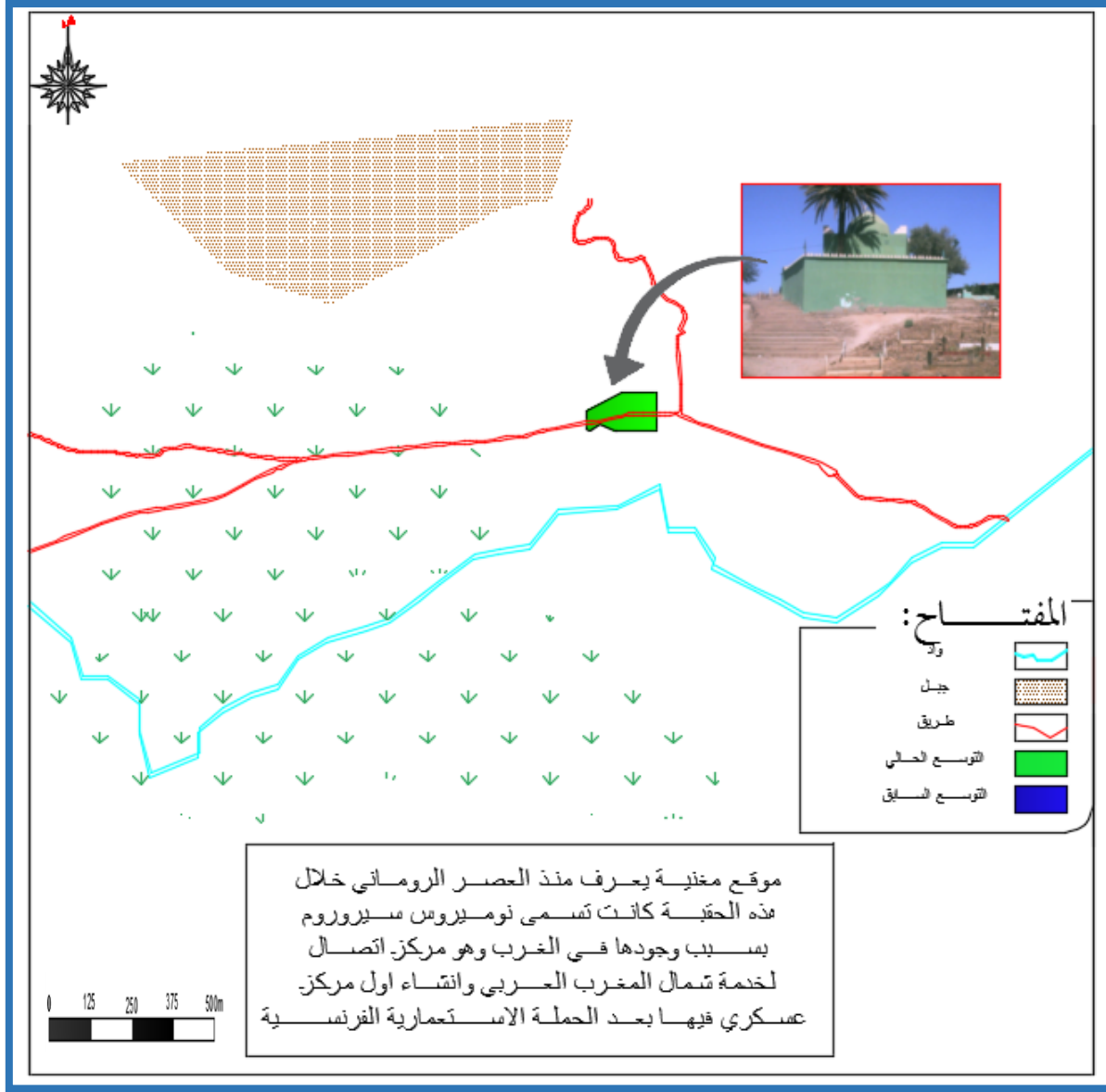
مغنية هي على اسم امرأة طاهرة وقيمة وشديدة الورع من شدة إيمانها فقد كانت تحج باستمرار وربما سنويا تذهب مع قوافل الحجاج الذين كان بعضهم يمشي على قدميه على تلك المسافة وبعضهم الآخر يركب الخيل أو الجمال... وفي إحدى المرات توقفت القافلة في هذه المنطقة فأعجبت بها الحاجة (مغنية) إعجابا شديدا وعندما عادت من الحج قررت البقاء في هذا المكان والإقامة فيه، حتى ماتت وتركت سلالة من بعدها فتكونت القرية من حول بيتها في بادئ الأمر ثم حول قبرها... وحملت اسمها أيضا... وما زالت سلالة الحاجة مغنية موجودة في القرية وأفرادها محترمون من قبل الجميع لإيمانهم وجهادهم الطويل،

كما ترى مصادر أخرى أن مدينة مغنية قديمة اتخذها الرومان معسكرا و اطلقوا عليها اسم نوميروس سيروروم وأدخلوا عليها تعديلات وفق ما تقتضيه التحصينات العسكرية، بنيت في سهل فسيح جدًا على بعد حوالي أربعين ميلا جنوب البحر الأبيض المتوسط وعلى نفس البعد تقريبا من تلمسان، وأراضيها الزراعية كلها غزيرة الإنتاج تحيط بها عدة حدائق، غرست فيها على الخصوص الكروم وأشجار الحمضيات والتين ويخترقها جدول يشرب السكان من مائه، ويستعملونه لأغراض أخرى ... مجمل القول، انفردت مدينة مغنية ونواحيها عن باقي المدن الأخرى بموقع استراتيجي جد حساس، سمح لها أن تلعب أدوارا بارزة في جميع المجالات سواء كانت سياسية أم اقتصادية أم اجتماعية وثقافية، إذ اعتبرت مغنية بمثابة نقطة سهلة الاتصال والعبور سواء نحو الشرق أو نحو الغرب.

1-3-2- المراحل التاريخية :

أ- المرحلة الاولى : النواة

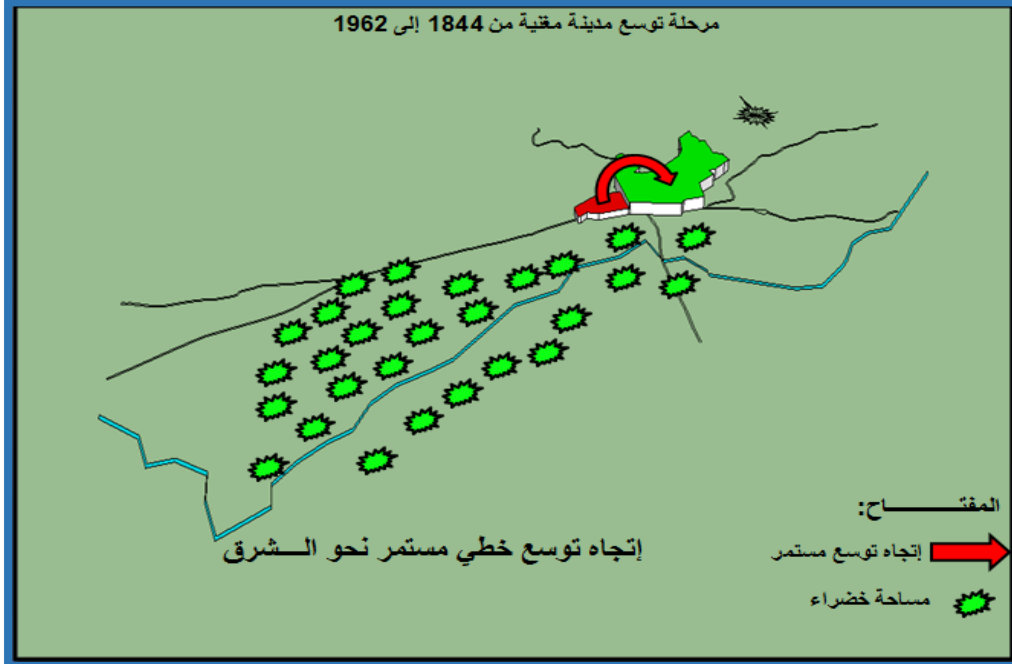
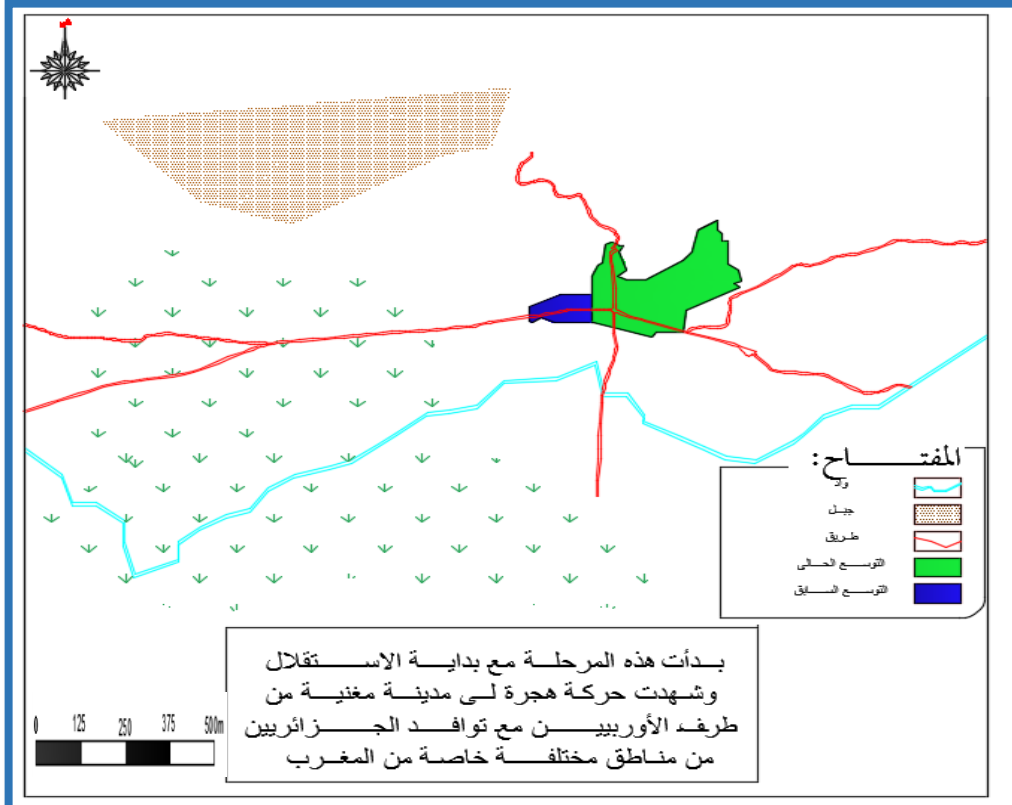
المخطط رقم (02) : نشأة نواة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + إعداد الطلبة 2018

ب- المرحلة الثانية : من 1844 إلى 1962

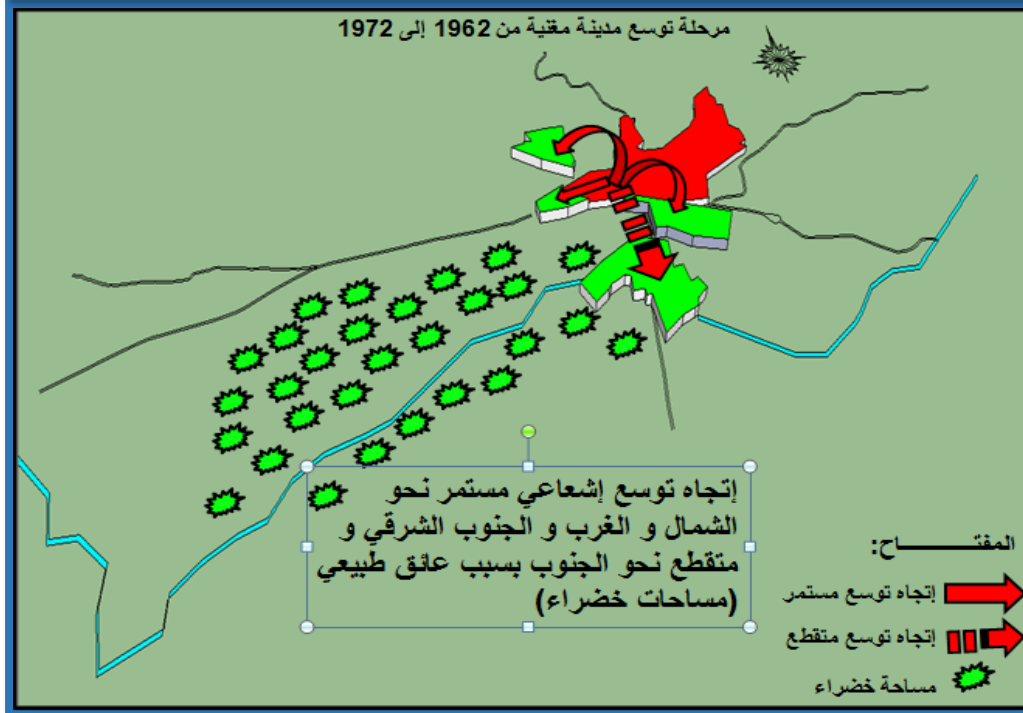
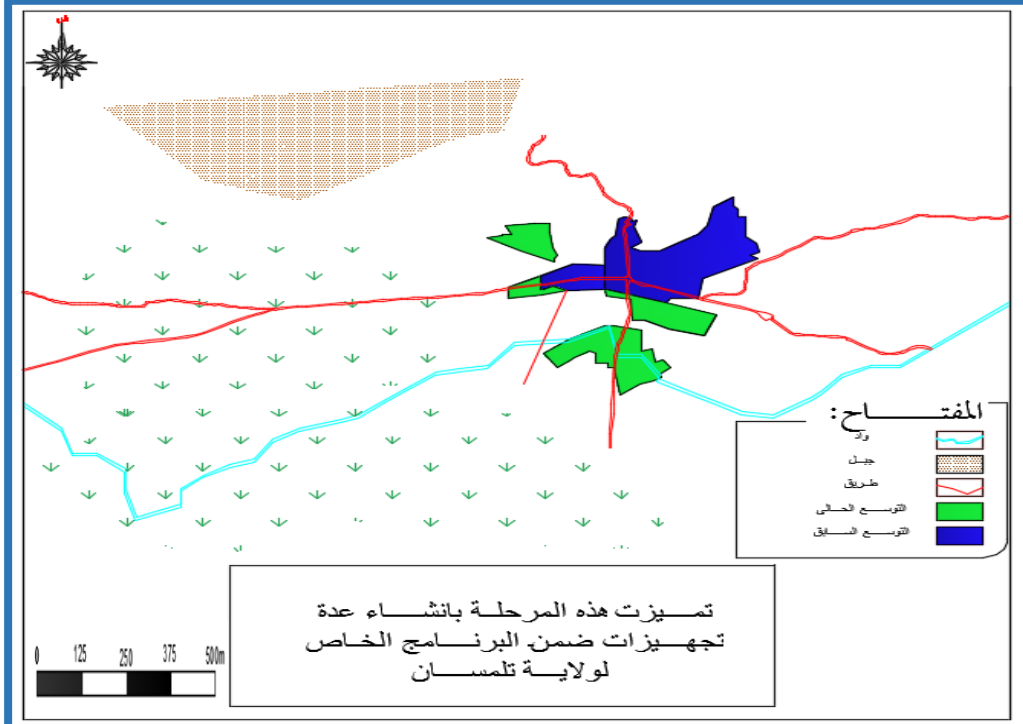
المخطط رقم (03) + الرسيمة رقم (01) : مرحلة توسع مدينة مغنية من 1844 إلى 1962



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + إعداد الطلبة 2018

ج-المرحلة الثالثة : من 1962 إلى 1972

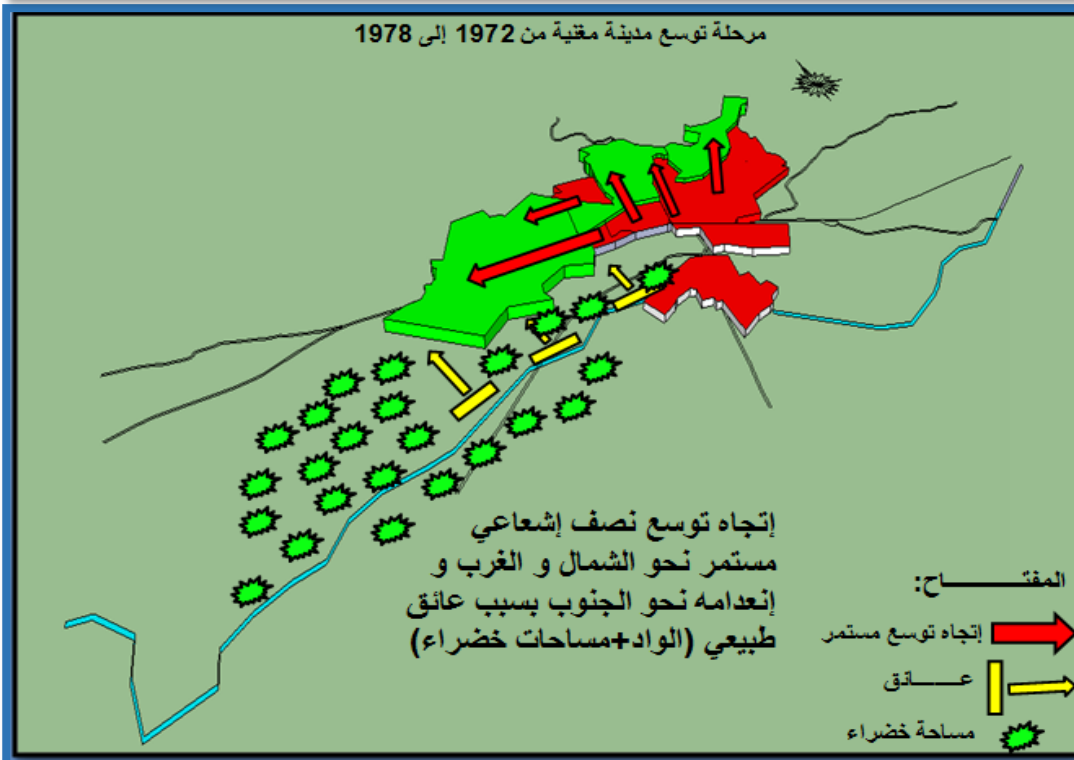
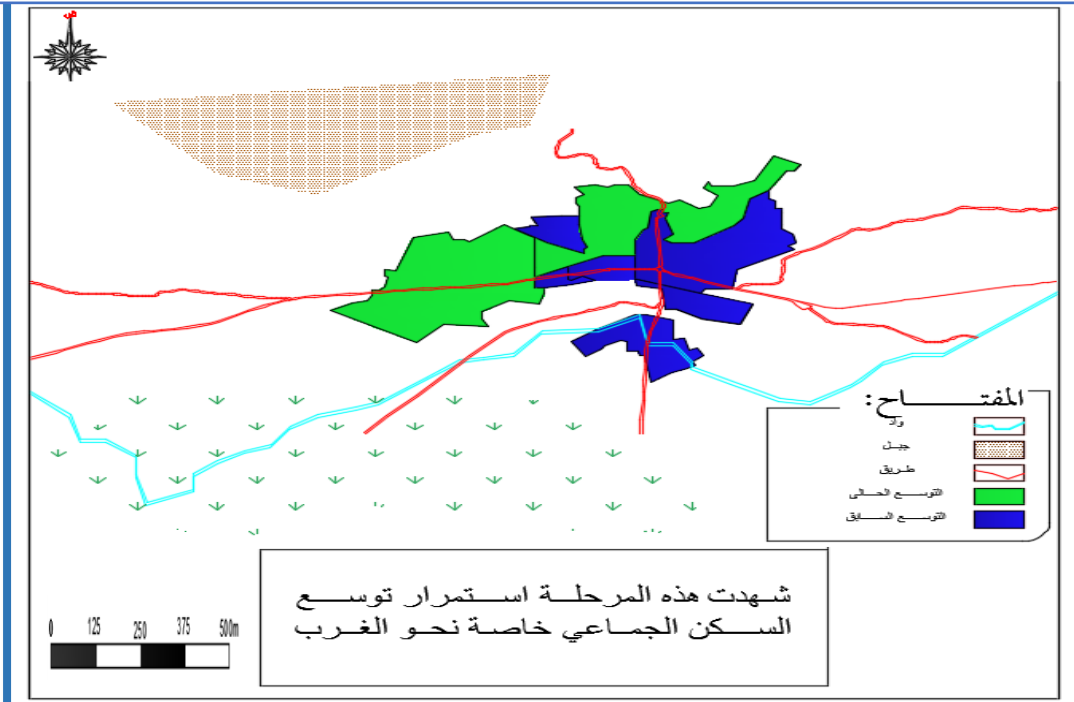
المخطط رقم (04) + الرسيمة رقم (02): مرحلة توسع مدينة مغنية : من 1962 إلى 1972



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + إعداد الطلبة 2018

د- المرحلة الرابعة : من 1972 إلى 1978

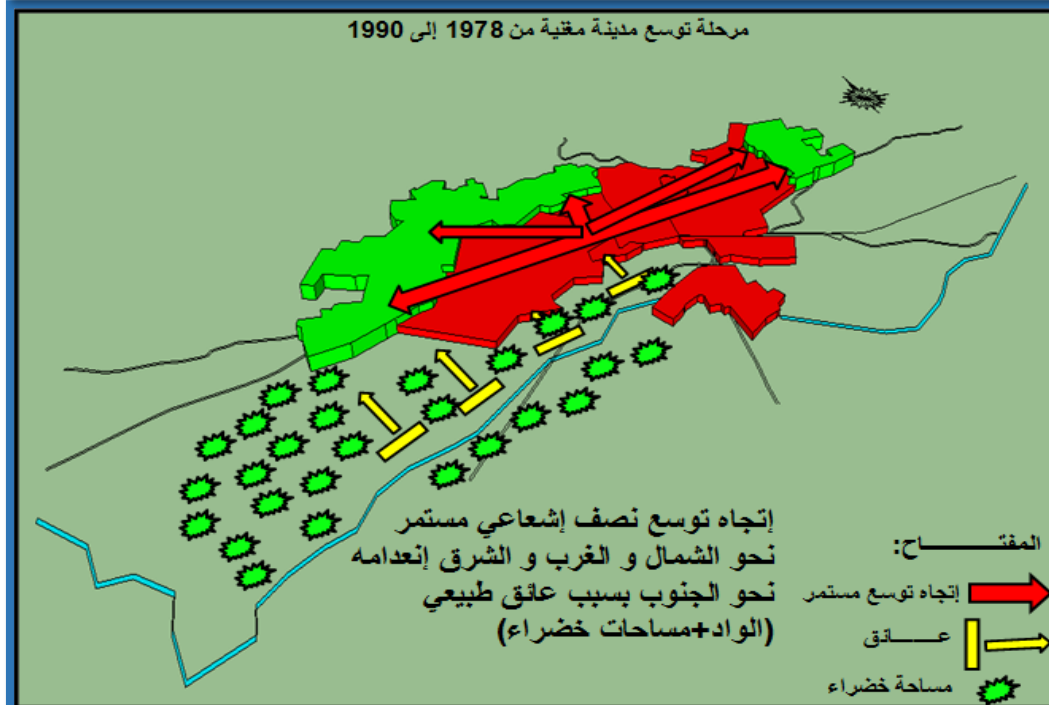
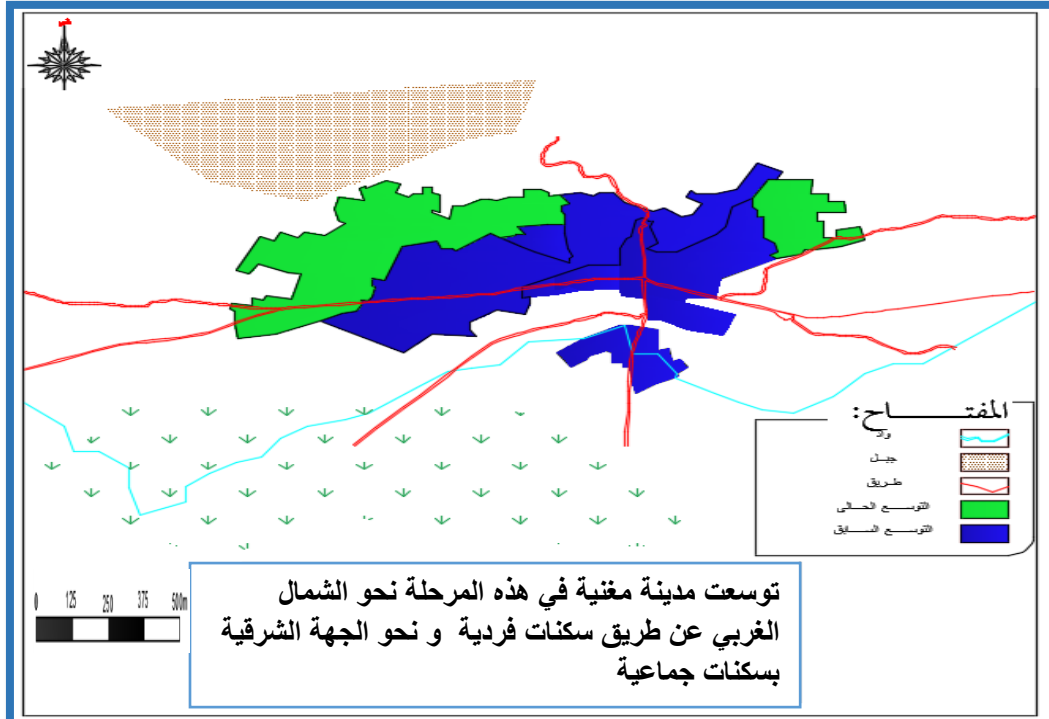
المخطط رقم (05) + الرسيمة رقم (03): مرحلة توسع مدينة مغنية : من 1972 إلى 1978



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + إعداد الطلبة 2018

هـ- المرحلة الخامسة : من 1978 إلى 1990

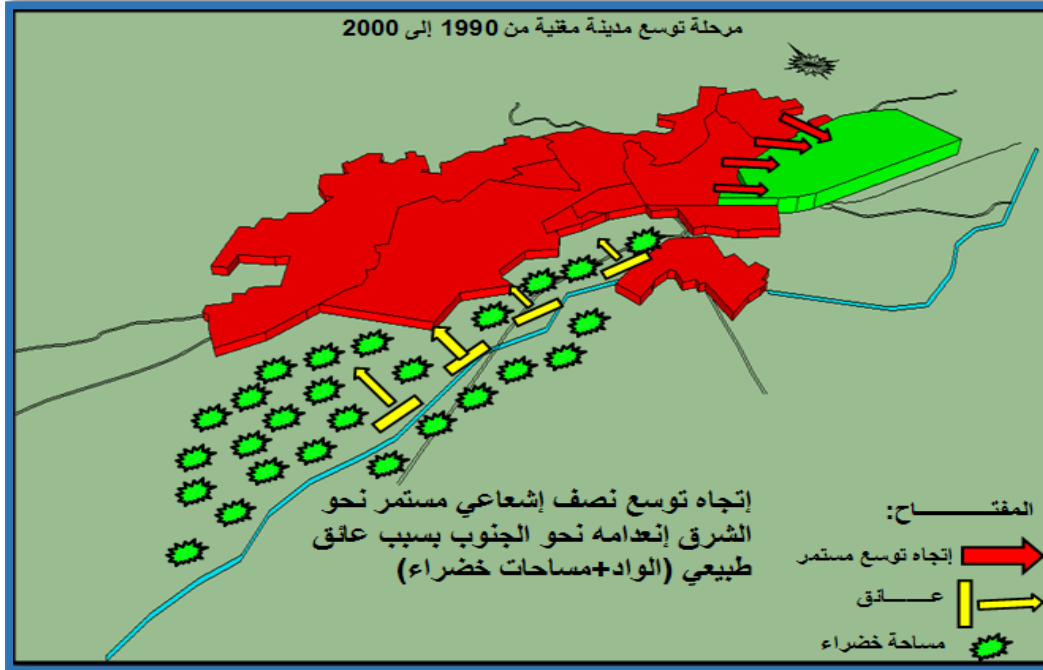
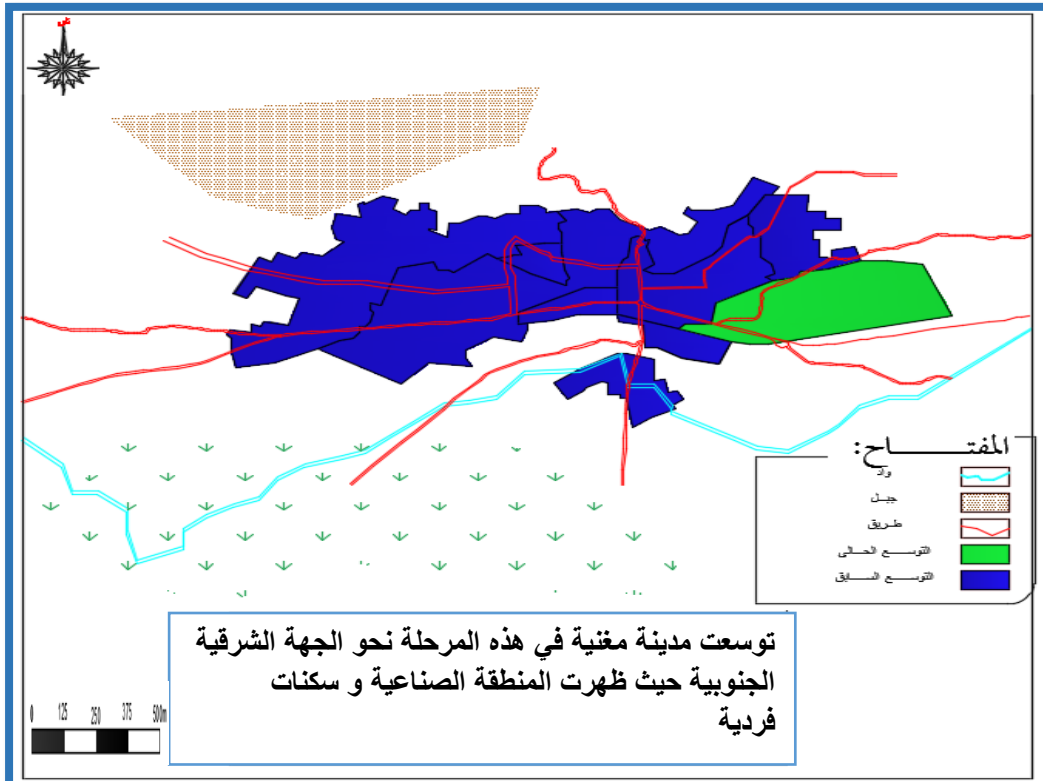
المخطط رقم (06) + الرسيمة رقم (04): مرحلة توسع مدينة مغنية : من 1978 إلى 1990



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + إعداد الطلبة 2018

و- المرحلة السادسة : من 1990 إلى 2000

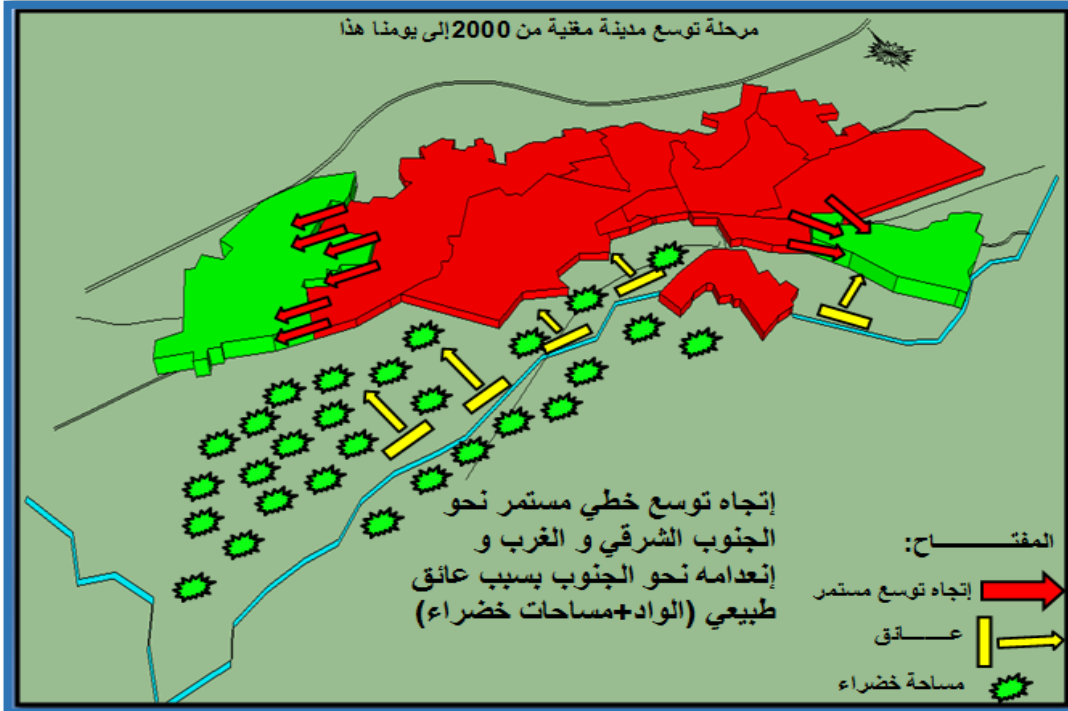
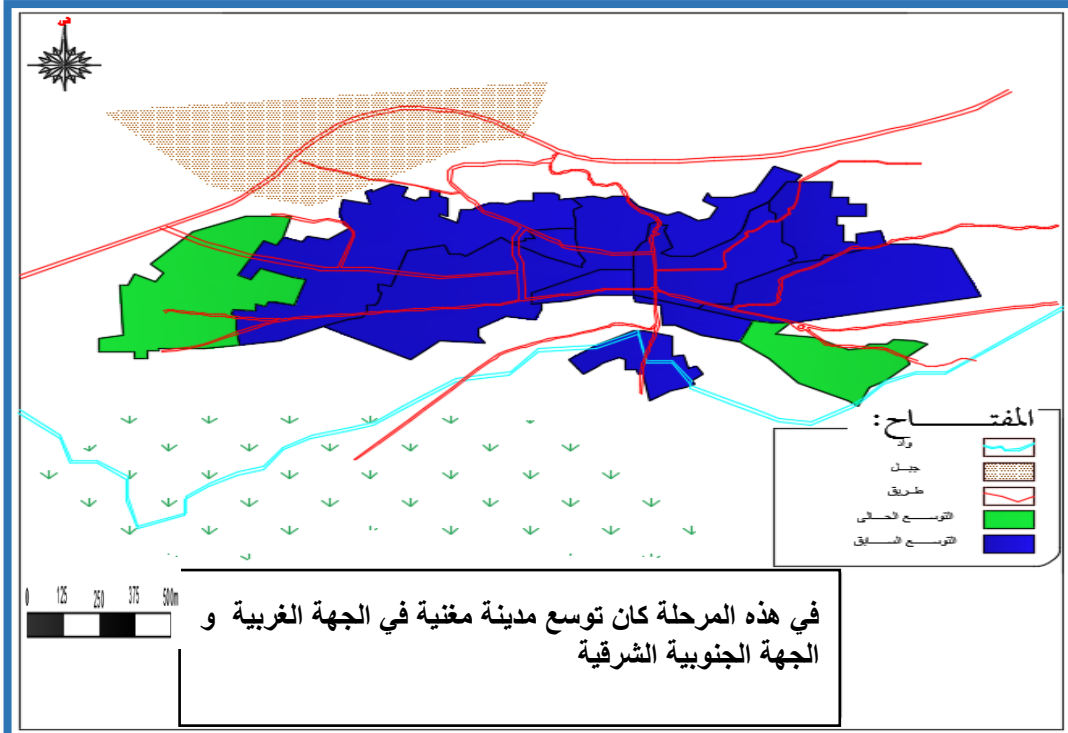
المخطط رقم (07) + الرسيمة رقم (05): مرحلة توسع مدينة مغنية : من 1990 إلى 2000



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + إعداد الطلبة 2018

ز- المرحلة السابعة : من 2000 إلى 2018

المخطط رقم (08) + الرسمية رقم (06): مرحلة توسع مدينة مغنية : من 2000 إلى 2018



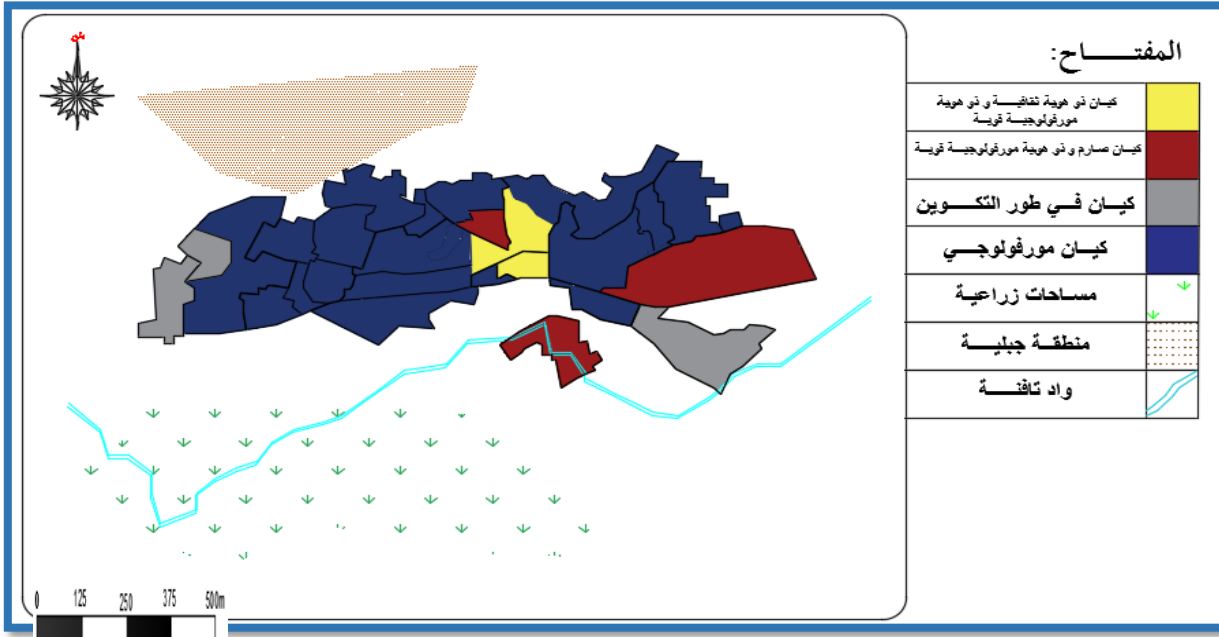
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + إعداد الطلبة 2018

## 2-تحديد نوع التدخل حسب الكينونات :

بناء على منهجية الدكتور معاوية سعيدوني و ذلك من أجل كيفية الوصول إلى نوع التدخل على أرضية المشروع و كتابه الذي يشرح فيه الكينونات التي ينتمي إليها الحي و كيفية و أنواع التدخلات اللازمة .<sup>3</sup> من خلال دراستنا التحليلية لمدينة مغنية و الذي تطرقنا من خلاله إلى الدراسة مراحل التطور التاريخي و الذي تبين من خلاله أن أرضية المنطقة ( POS12 ) تمتاز بالخصائص التالية :

- المجال يقدم خصائص مورفولوجية في طور الإنشاء.
- أرضية المشروع هي عبارة عن أراضي معمرة جديدة.

### مخطط رقم (10) : مخطط الكينونات



المصدر : مخطط التهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

من خلال النتائج إستخلصنا بأن كيان أرضية المشروع هو كيان في طور التكوين ، و منه فإن نوع التدخل الذي يليق بأرضية المشروع من خلال الدراسة يتمثل في : التهيئة

<sup>3</sup> Cf. saidouni ( Maouia ) ELEMENTS D'introduction a l' urbanisme

## Table of Contents

: تمهيد.....	30
: 1-الدراسة التحليلية للمدينة.....	31
: 1-1-موقع ولاية تلمسان.....	31
: 1-2-تقديم المدينة.....	32
: 1-2-موقع بلدية مغنية: 1.....	32
: 1-4-دراسة الوسط الطبيعي.....	35
: 1-4-1-التضاريس.....	35
: 1-4-2-طبوغرافية المنطقة.....	35
: 1-4-3-المناخ.....	35
: 1-5-الدراسة السوسيواقتصادية.....	37
: 1-5-1-السكان.....	37
: 1-5-2-النمو.....	38
: 1-5-3-معدل شغل المسكن.....	39
: 1-5-4-فئة السكان.....	40
: 1-6-الدراسة العمرانية.....	41
: 1-6-1-التطور العمراني.....	41
: 1-6-2-شبكة الطرق.....	41
: 3-الدراسة التاريخية.....	43
: 1-3-1-نبذة تاريخية عن المدينة.....	43
: 1-3-2-المراحل التاريخية.....	44
: 2-تحديد نوع التدخل حسب الكينونات.....	51

## 2- معطيات التحليل العمراني :

### 2-1- موقع منطقة الدراسة بالنسبة للمدينة :

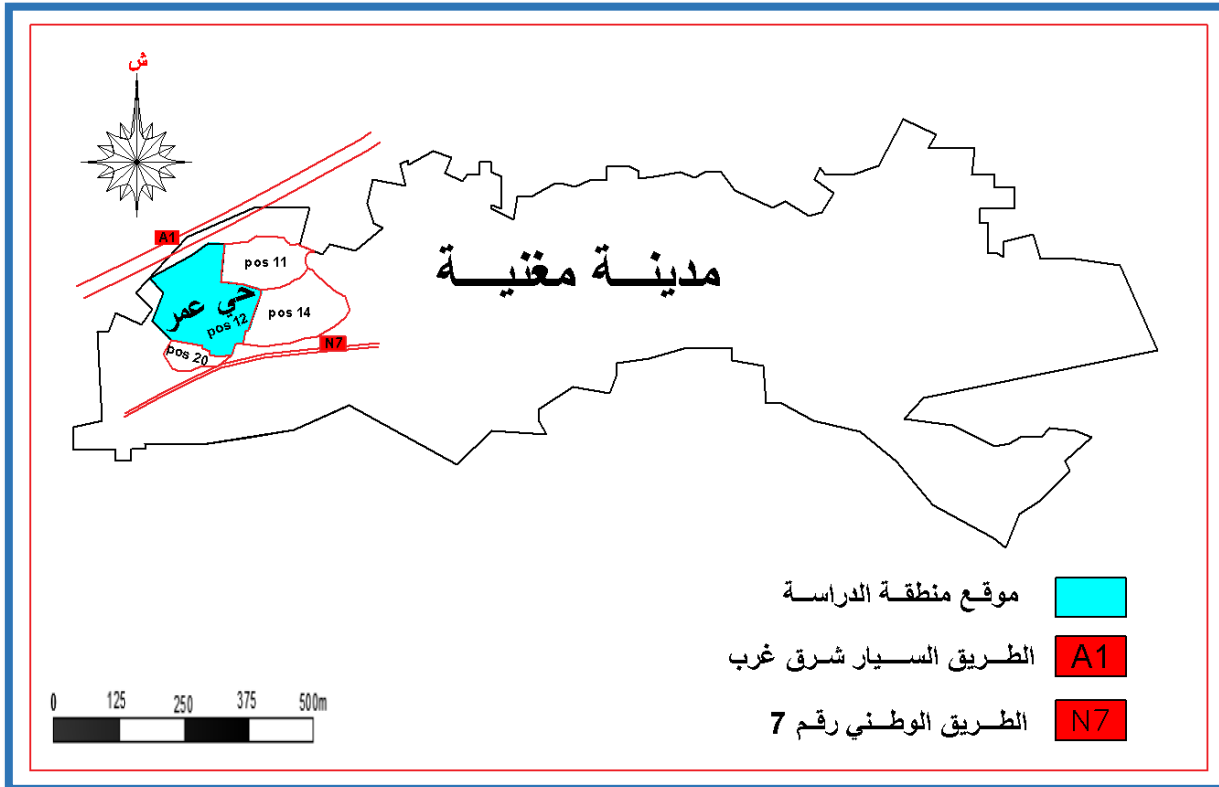
تقع منطقة الدراسة في الجهة الشمالية الغربية لمدينة مغنية بمساحة تقدر 91.37 هكتار

يحدّها من الشمال الشرقي POS11 (حي مصالي الحاج ) ومن الجهة الجنوبية POS20 (حي

أولاد بن صابر ) و من الجهة الشرقية POS 14 ( حي البرقي ) و من الجهة الشمالية الغربية الطريق

السيار -شرق.غرب - A1 .

المخطط رقم (11) : يمثل موقع منطقة الدراسة بالنسبة للمدينة



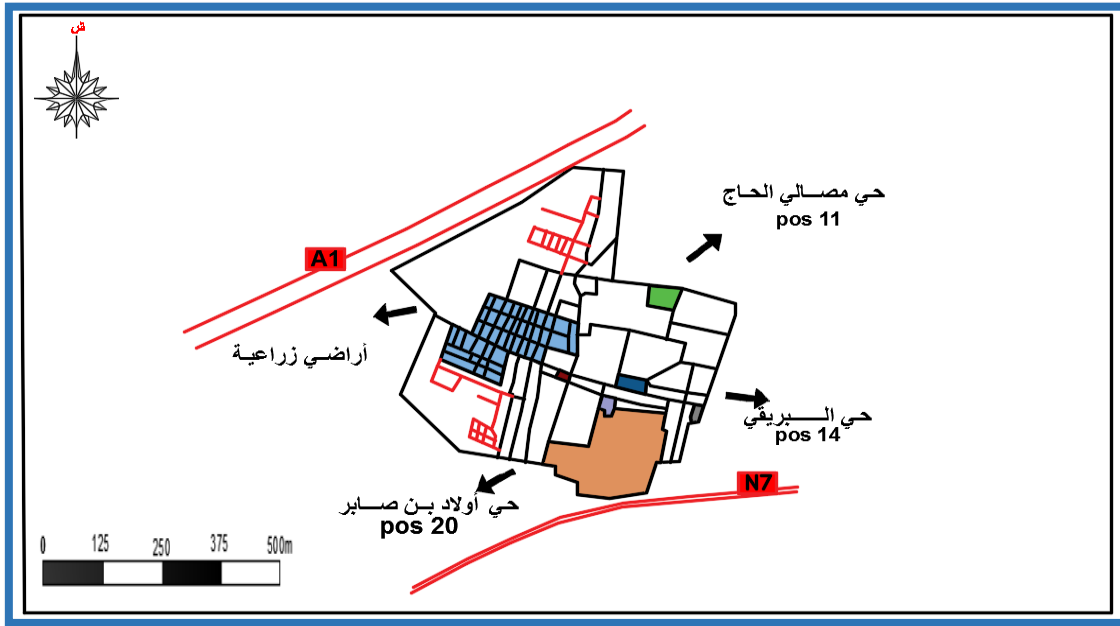
المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

## 2-2-دراسة المحيط المجاور :

تقديم المحيط المجاور :

يحيط بأرضية المشروع كل من الطريق السيار شرق-غرب و حي مصالي الحاج و حي أولاد بن صابر و حي البريقي ، كما تحيط به أراضي زراعية .

المخطط رقم (12) : يمثل موقع منطقة الدراسة بالنسبة للمحيط المجاور



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

**2-3-التجهيزات بالمحيط المجاور :**

يحتوي المحيط المجاور على بعض التجهيزات التعليمية مثل المدارس و المتوسطات و الصحية مثل

عيادة و الخدماتية مثل مركز الأمن حيث كل حي يحتوي على :

حي مصالي الحاج : عيادة متعددة الخدمات . 3 إبتدائيات و متوسطة .

حي البريقي : عيادة متعددة الخدمات . 3 إبتدائيات و متوسطتان و ثانوية . مركز الشرطة .

حي أولاد بن صابر : إبتدائيتان و متوسطة . مركز الشرطة الحدودية . المركز البيكوبيداغوجي لذوي

الإحتياجات الخاصة .

**2-4-منافذ و طرقات منطقة الدراسة :**

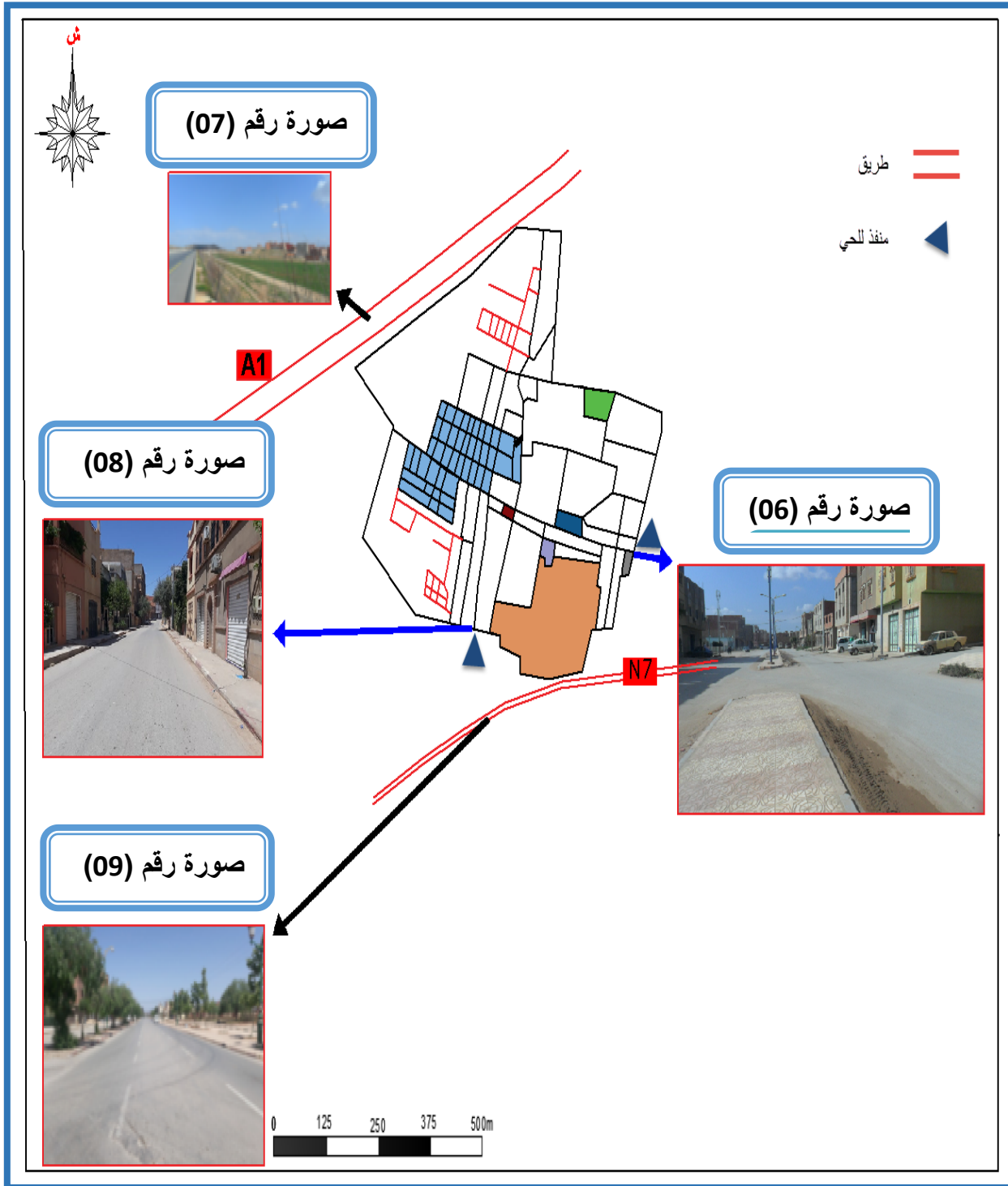
للطرق و المنافذ أهمية بالغة في تنقل السكان بين مختلف أجزاء القطاع و المحيط المجاور له . حيث

تتميز منطقة الدراسة بشبكة من الطرق تسهل الحركة داخل المنطقة كما يحاذيها الطريق الوطني رقم 07

من الجهة الجنوبية المؤدي إلى تلمسان شرقا و مدينة وجدة غربا .

أما بالنسبة للمنافذ فيوجد منفذين لهما أهمية كبيرة في ربط الحي بالمحيط المجاور له .

المخطط رقم (13) : يمثل المنافذ و الطرق

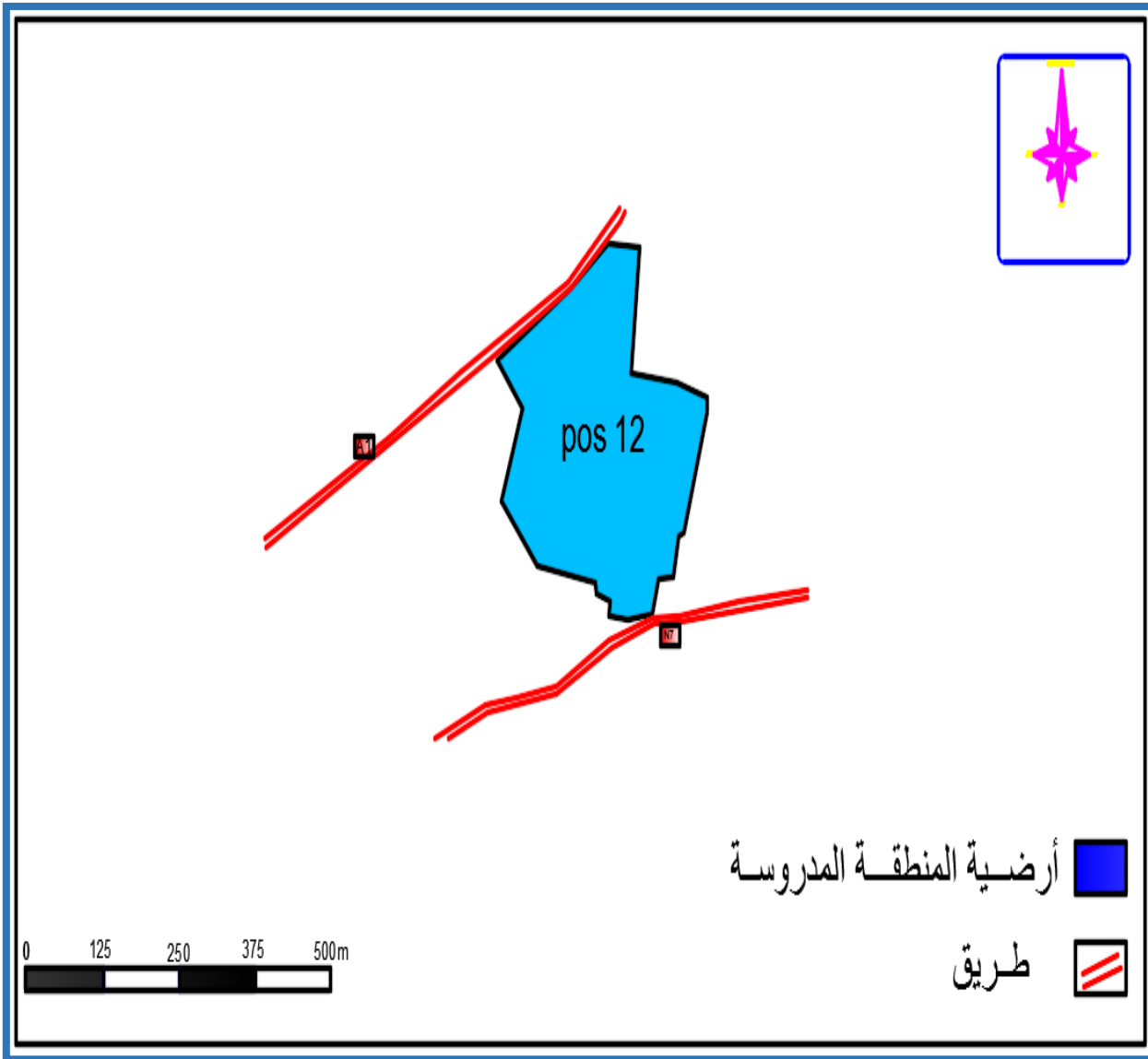


المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

## 2-5- مورفولوجية منطقة الدراسة :

تمتاز منطقة الدراسة بشكل هندسي غير منتظم و حدود غير منتظمة تتربع على مساحة تقدر ب 91.37 هكتار .

المخطط رقم (14) : يمثل مورفولوجية منطقة الدراسة

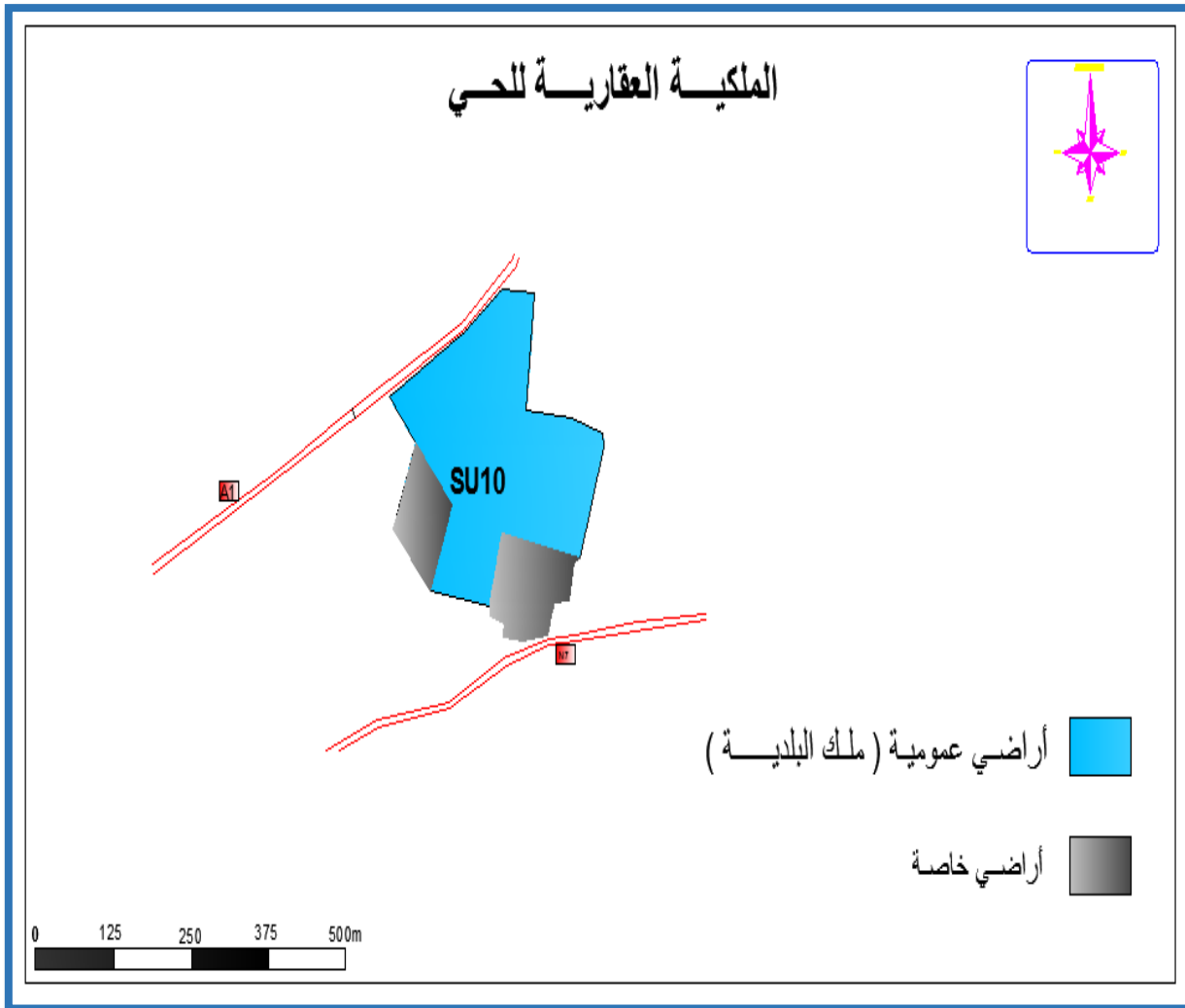


المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

## 6-2- الملكية العقارية لمنطقة الدراسة :

الحي ينقسم إلى جزء عقاري خاص يقدر بمساحة 25 هكتار أما الجزء الآخر فهو أراضي ملك للبلدية بمساحة 65 هكتار .

المخطط رقم (15) : يمثل الملكية العقارية لمنطقة الدراسة

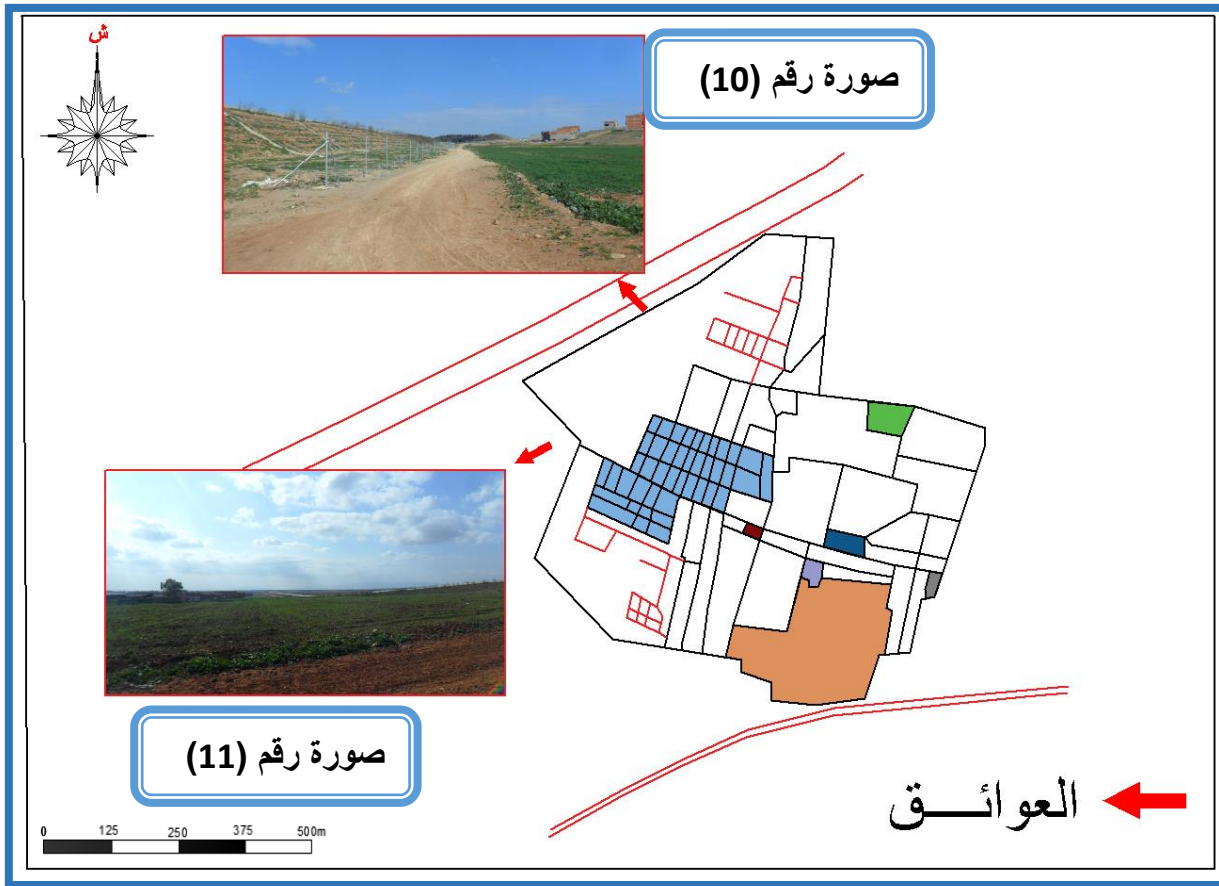


المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

## 7-2-العوائق :

يتواجد بالمنطقة عائقين , عائق طبيعي ( اراضي زراعية ) في الجهة الجنوبية الغربية اما العائق الثاني فيتمثل في الطريق السيار شرق-غرب الموجود في الجهة الشمالية الغربية للمنطقة المدروسة .

المخطط رقم (16) : يمثل العوائق في منطقة الدراسة



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

**2-8-8- نمط المساكن في المنطقة المدروسة :**

معظم مساكن متشابهة في نمط بنائها فهي من نوع السكن الفردي الفيلات بنسبة 96.8 بالمئة و هي متشابهة أيضا من حيث مخططها المعماري , فنجد المستوى الأرضي قد خصص للمرأب أو النشاط التجاري . أما الطوابق العلوية خصصت لسكن .

و هكذا عند دخولك إلى معظم المساكن في الحي , تجد درج يؤدي إلى الطابق الأعلى مباشرة , و على يمينك أو يسارك باب يؤدي إلى المرأب .

كما هو جلي على الصورة تعكس واجهات المساكن مستوى الرفاهية التي بني عليها .

**2-8-1- إرتفاع المساكن في المنطقة المدروسة :**

تمثل المساكن ذات الطابق الأرضي في الحي بنسبة 13 بالمئة , ونلاحظ الإنتشار الواسع للمساكن من نمط طابق واحد بنسبة 71 بالمئة يليه نمط طابقين بنسبة 16 بالمئة , يعود ذلك إلى البحبوحة المالية للسكان .

**2-8-2- وضعية المساكن في المنطقة المدروسة :**

الجدول رقم (04) : يمثل وضعية المساكن لمنطقة الدراسة

عدد الطوابق	أرضي	طابق 1	طابق 2	المجموع
النسبة المئوية%	13	71	16	100

الدراسة الميدانية للطلبة 2018

بفضل حداثة بناء الحي , فإن 87.1 بالمئة من المساكن في وضعية جيدة و قد بنيت على مساحة تتراوح ما بين 100 إلى 180متر مربع و في بعض المساكن تتجاوز تلك النسبة .

الوضعية القانونية لإشغال المساكن في حي عمر :

أصبح جل أرباب في الحي يملكون مساكنهم الخاصة 77.4 بالمئة و 25.8 المتبقية من المساكن أصحابها يقطنونها في حالة كراء .

**الجدول رقم (05) : يمثل الوضعية القانونية لمساكن منطقة الدراسة**

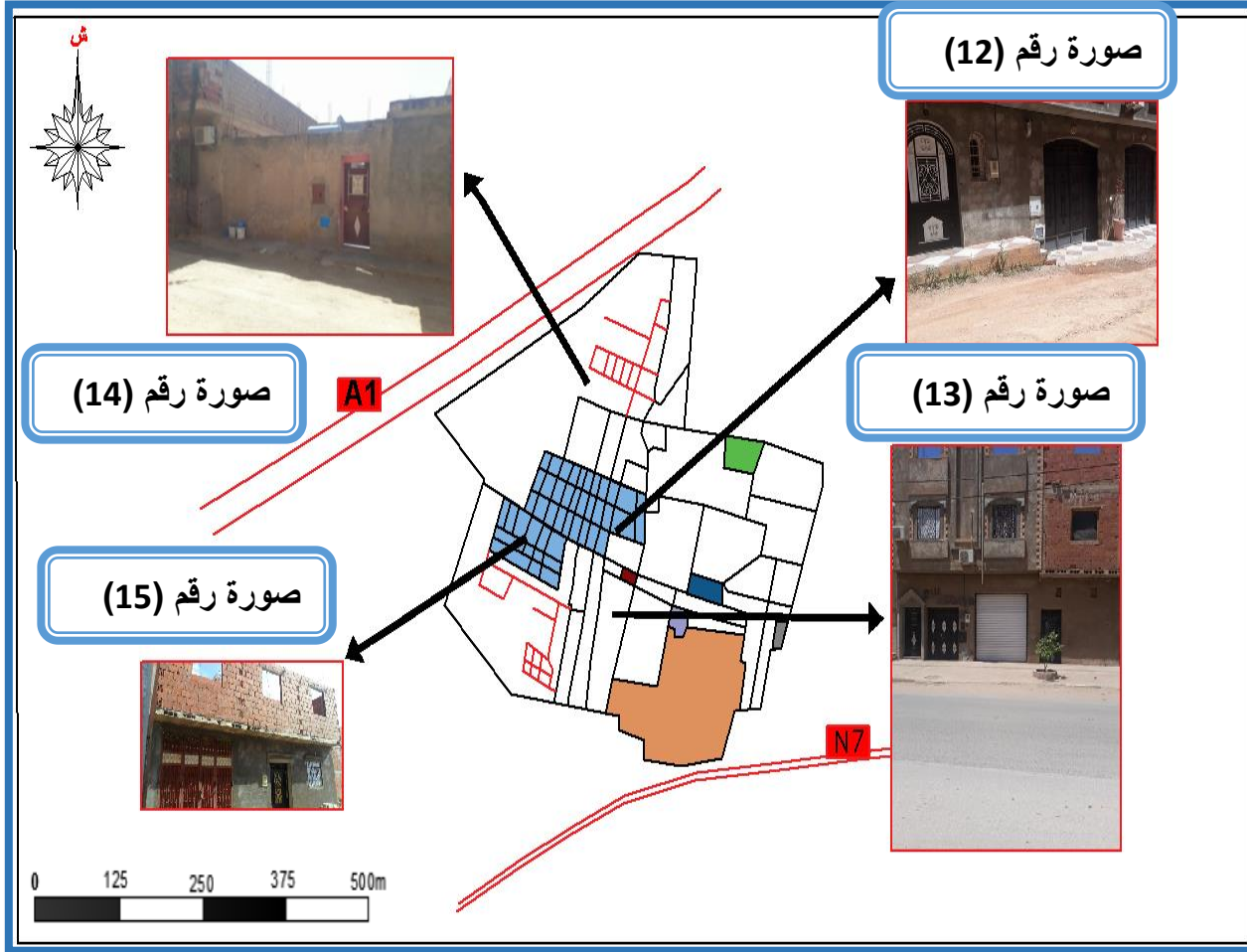
النسبة	العدد	الوضعية القانونية
60.31	38	ملك
23.80	15	كراء
06.34	4	مجانا
09.52	6	إرث
100	63	المجموع

الدراسة الميدانية للطلبة 2018

2-9-الواجهات :

إن الواجهات في حي عمر على العموم تعكس طبيعة الصورة الجمالية له حيث أن أغلب الواجهات غير مكتملة و رديئة .

المخطط رقم (17) : مخطط الواجهات



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

**2-10-التجهيزات في منطقة الدراسة :****2-10-1-التجهيزات التعليمية:**

تعد المؤسسات التعليمية من عوامل ترقية الحياة الحضرية و تطوير الإطار العام للعيش.

في حي عمر توجد مدرسة ابتدائية وحيدة ، و قد فتحت أبوابها سنة 1997 و الهدف منها تقليص معاناة تلاميذ الحي ، فقبل هذا التاريخ كان التلاميذ ينتقلون إلى مدارس الأحياء المجاورة.

**الصورة رقم (16) : تمثل المدرسة الابتدائية**

المصدر: التقاط الطلبة 2018

**2-10-2-التجهيزات التجارية :**

ان منطقة الدراسة تحتوي سوق مغطاة ( ط + 1 ) بمساحة تقدر بـ 450 م<sup>2</sup> .

الصورة رقم (17) : تمثل السوق



المصدر: التقاط الطلبة 2018

**2-10-3-التجهيزات الإدارية:**

يحتوي الحي على فرع بلدي يخدم الحي و الأحياء المجاورة له .

**2-10-4-التجهيزات الأمنية:**

يوجد بالحي مركز شرطة عند المدخل الغربي للحي .

الصورة رقم (18) : تمثل مركز الشرطة



المصدر: التقاط الطلبة 2018

**2-10-5-التجهيزات الدينية:**

يتوفر الحي على مسجد واحد تؤدي فيه الصلوات الخمس و صلاة الجمعة ،و يضم قاعة لحفظ القرآن و

إتساع المسجد يتناسب مع عدد السكان.

## 2-10-6-التجهيزات الصحية:

يوجد بالحي مؤسسة عمومية للصحة الجوارية لمدينة مغنية تم فتحها سنة 2018 .

الصورة رقم (19) : تمثل مؤسسة عمومية للصحة الجوارية



المصدر: التقاط الطلبة 2018

2-10-7-التجهيزات الثقافية و الرياضية:  
يحتوي الحي على ملعبين جواريين و ساحة لعب للصغار.

الصورة رقم (20) : تمثل الملعب الجواري



المصدر: التقاط الطلبة 2018

### 3- معطيات التحليل العمراني لأرضية المشروع :

#### 3-1- موقع أرضية المشروع بالنسبة للحي :

تقع أرضية المشروع في الجهة الشمالية الغربية من حي عمر ، و هي عبارة عن أرض شاغرة

تقدر مساحتها ب 14 هكتار ، يحدها :

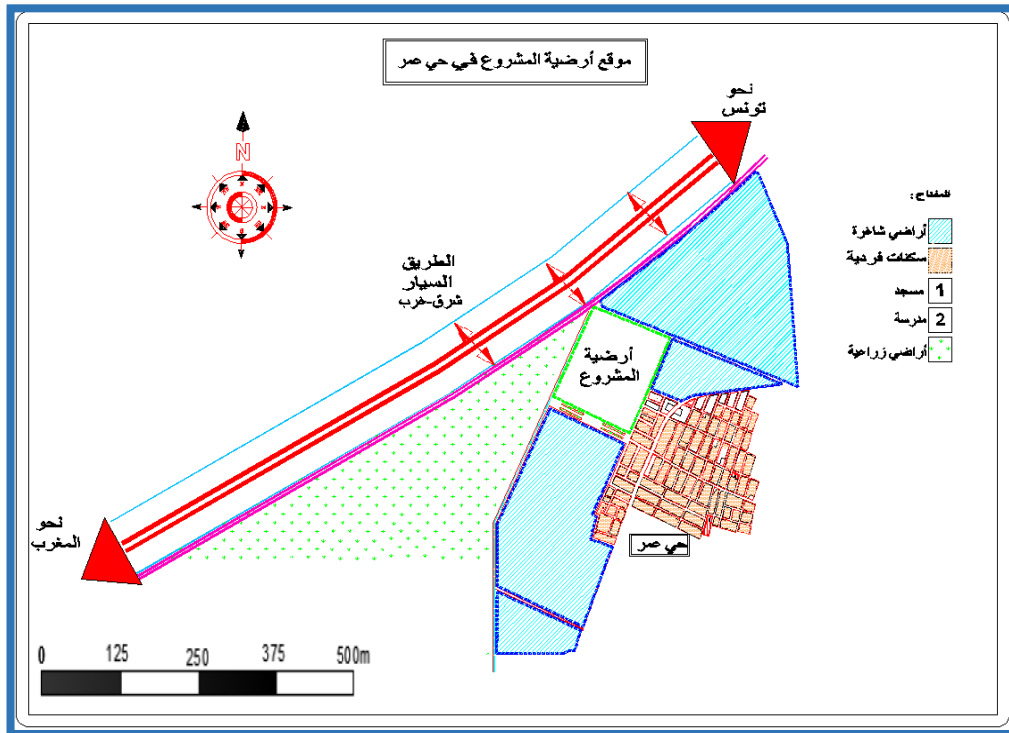
✓ شمالا : الطريق السيار شرق - غرب و اراضي شاغرة

✓ غربا : الأراضي الزراعية

✓ شرقا: حي عمر

✓ جنوبا : اراضي شاغرة

#### المخطط رقم (18): موقع أرضية المشروع

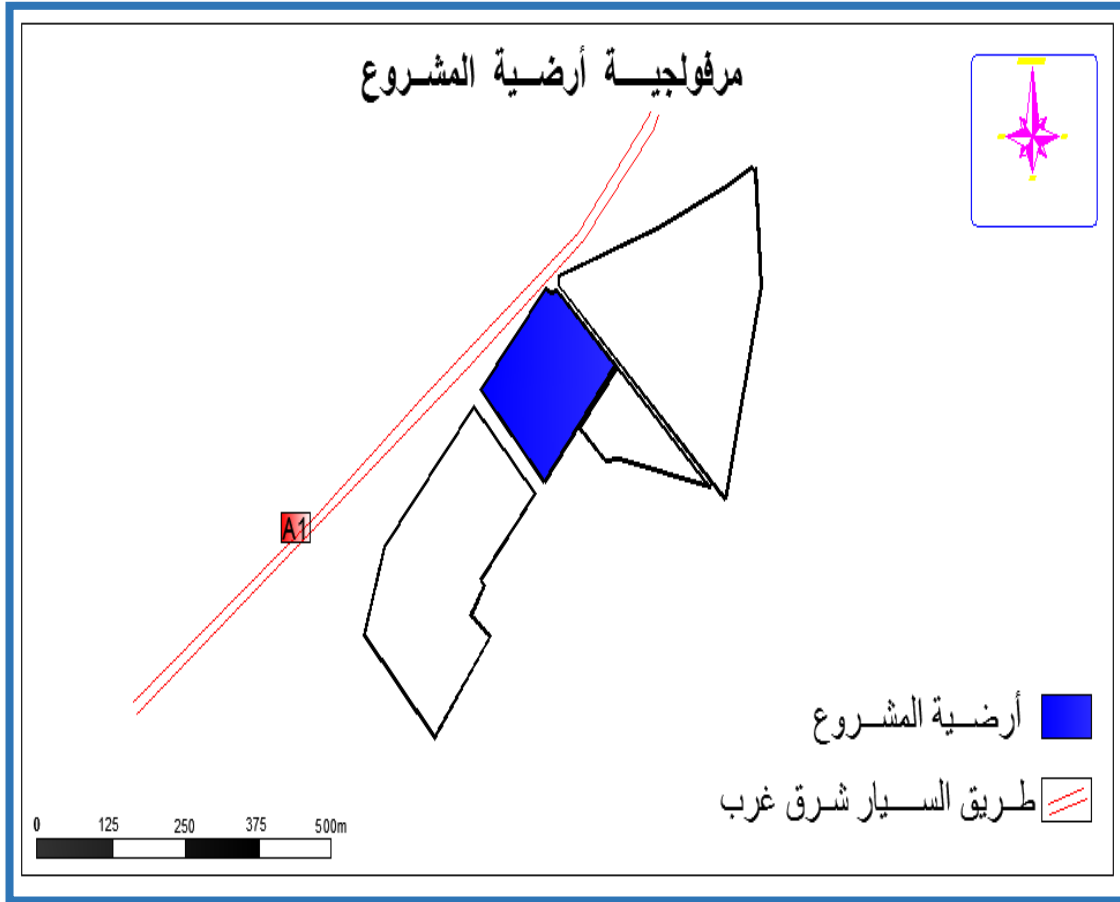


المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

## 3-2- مورفولوجية أرضية المشروع :

أرضية المشروع هي عبارة عن قطعة بشكل هندسي منتظم و حدود منتظمة تتربع على مساحة تقدر ب 14 هكتار .

## المخطط رقم (19) : مورفولوجية أرضية المشروع



المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

3-3- طوبوغرافية أرضية المشروع :

أرضية المشروع شبه مستوية بسبب الإندارات الطفيفة حيث نسبة الإندار لا تتجاوز 3% من الجهة الغربية .

المخطط رقم (20) : طوبوغرافية أرضية المشروع

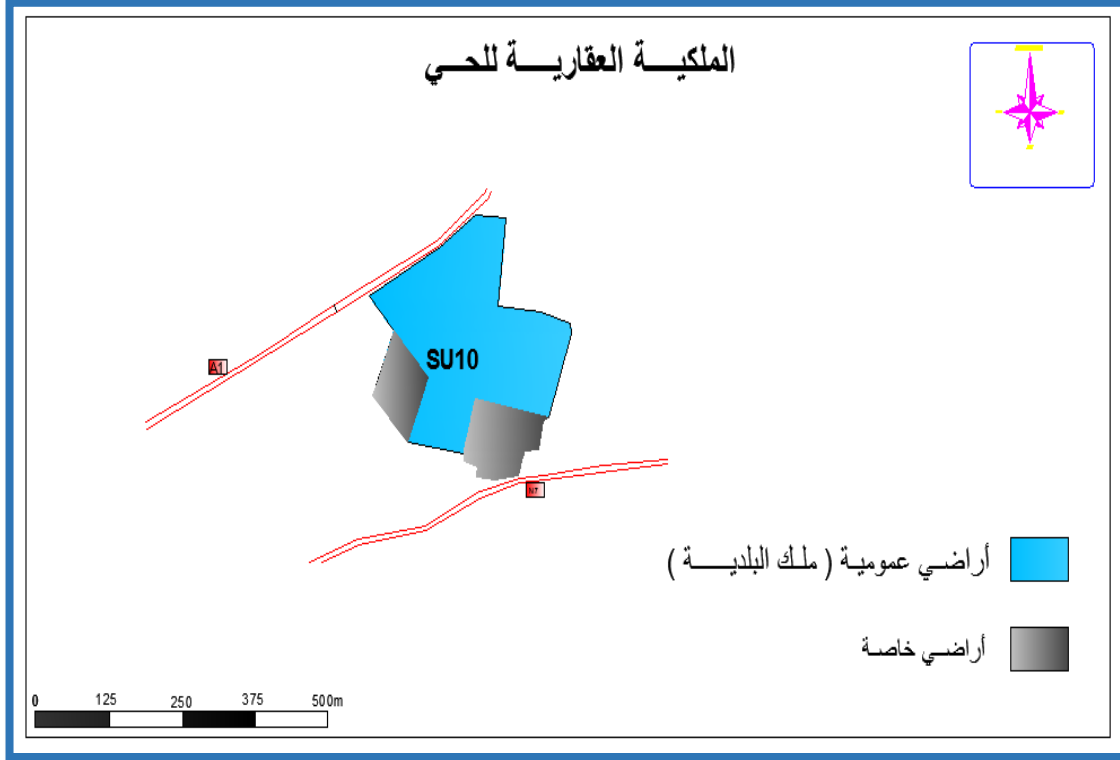


المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

3-4- الملكية العقارية :

إن الطبيعة العقارية لأرضية المشروع هي أراضي عمومية (ملك للبلدية )

المخطط رقم (21) : الملكية العقارية



المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2018

## خلاصة الفصل

من خلال دراستنا لمدينة مغنية وحي عمر ومنطقة الدراسة نجد:

- طوبوغرافية أرضية المشروع ملائمة للتعمير.

- تحتل أرضية المشروع موضع صالح للتعمير.

- ملكية الأرض تعود للبلدية مما يسهل عملية التدخل.

بناء على هذه الدراسة سنتطرق إلى المشروع التنفيذي حيث سنقوم بإعداد برمجة المشروع و

وضع مبادئ التهيئة و التدخل.

**تمهيد:**

بعد التطرق للتعريف بحي عمر التي أرضية المشروع هي جزء منه ننتقل إلى المرحلة الأخيرة (المشروع التنفيذي) والتي نتناول فيها البرمجة العمرانية و مبادئ التهيئة التي نحاول من خلالها تجسيد الأهداف المراد بلوغها .

**1-البرمجة العمرانية:**

إن البرمجة العمرانية تعد من اهم العمليات في تخطيط المشاريع حيث تساعد على الاستغلال الامثل والعقلاني للأرض والمجال و تقوم على تجسيد الخطة المتبعة في المشاريع أحسن تجسيد.

**المعطيات:**

المساحة العقارية = 142059 م<sup>2</sup> = 14.2 هـ

الكثافة السكنية بالنسبة للسكن الجماعي: 70 مسكن / هـ

المساحة المتوسطة للمسكن: جماعي = 80 م<sup>2</sup>

نسبة الطرق الأولية و الثانوية: 10 %

نسبة الطرق الثالثية: 10 %

نسبة امتلاك السيارة: سيارة لكل مسكنين

عدد سكان المدينة 114634 نسمة

تصنيف المدينة: الصنف الثالث من 50 ألف إلى 150 ألف

معدل شغل المسكن: 6.3

برمجة السكنات:

عدد السكنات = مساحة السكن الجماعي  $\times$  الكثافة السكنية

$$994 \text{ مسكن} = 70 \times 14.2059$$

عدد السكان = عدد المساكن  $\times$  معامل شغل المسكن

$$6262 \text{ نسمة} = 6.3 \times 994$$

بما أن عدد سكان المدينة هو 114634 نسمة وجدنا انها من الصنف الثالث و وجدنا عدد المساكن

994 مسكن إذن نعتبر مساحة التدخل وحدة جوار (760 مسكن تتكون من ثلاث وحدات قاعدية كل

وحدة قاعدية 253 مسكن) ووحدة قاعدية 235 مسكن.

إذن مساحة التجهيزات = مساحة تجهيزات وحدة الجوار + (مساحة تجهيزات الوحدة القاعدية  $\times$  3) +

مساحة تجهيزات الوحدة القاعدية 235 مسكن.

$$10118 + 4 \times (840 + 190 + 2700) = 25038 = 2.5 \text{ هـ}$$

مساحة الطرق الثانوية:

$$1.42 \text{ هـ} = 100 / 10 \times 14.2$$

المساحة السكنية الصافية:

المساحة العقارية = المساحة السكنية الصافية + مساحة الطرق الثانوية + مساحة التجهيزات

و منه:

المساحة السكنية الصافية = المساحة العقارية - (مساحة الطرق الثانوية + مساحة التجهيزات)

$$10.28 = (2.5 + 1.42) - 14.2$$

المساحة السكنية الصافية المشروع = 4 وحدات قاعدية = 10.28 هـ

$$\text{مساحة الوحدة القاعدية الواحدة} = 10.28 / 4 = 2.57 \text{ هـ}$$

- الوحدة القاعدية 253 مسكن :

المساحة السكنية الصافية = المساحة المبنية + المساحة المرفقة

المساحة المبنية = عدد العمارات × مساحة العمارة الواحدة

$$\text{مساحة العمارة الواحدة} = 20 + (2 \times 80) = 180 \text{ م}^2$$

عدد العمارات = عدد المساكن / عدد الطوابق × 2

$$253 / 10 = 25 \text{ عمارة}$$

$$\text{المساحة المبنية} = 180 \times 25 = 4500 \text{ م}^2 = 0.45 \text{ هـ}$$

المساحة المرفقة = المساحة السكنية الصافية - المساحة المبنية

$$2.12 = 0.45 - 2.57 \text{ هـ}$$

$$\text{مساحة الطرق الثالثية} = 2.57 \times 100 / 10 = 0.25 \text{ هـ}$$

$$\text{مساحة مواقف السيارات} = 2 \times 12.5 \times 253 / 2 = 3162.5 \text{ م}^2 = 0.316 \text{ هـ}$$

عدد المواقف = المساحة الكلية للمواقف / مساحة الموقف

$$3162.5 / 25 = 126.5 = 127 \text{ موقف}$$

المساحات الحرة = المساحة المرفقة - (مساحة المواقف + مساحة الطرق الثالثة)

$$1.554 \text{ هـ} = (0.25 + 0.316) - 2.12$$

- الوحدة القاعدية 235 مسكن:

المساحة السكنية الصافية = المساحة المبنية + المساحة المرفقة

المساحة المبنية = عدد العمارات × مساحة العمارة الواحدة

$$\text{عدد العمارات} = \text{عدد المساكن} / \text{عدد الطوابق} \times 2$$

$$10 / 235 = 23 \text{ عمارة} + \text{عمارة من الوحدات السابقة}$$

$$\text{المساحة المبنية} = 180 \times 24 = 4320 \text{ م}^2 = 0.43 \text{ هـ}$$

المساحة المرفقة = المساحة السكنية الصافية - المساحة المبنية

$$-2.57 = 0.43 - 2.14 \text{ هـ}$$

$$\text{مساحة الطرق الثالثة} = 2.57 \times 10 / 100 = 0.25 \text{ هـ}$$

$$\text{مساحة مواقف السيارات} = 2 \times 12.5 \times 235 / 2 = 2937.5 \text{ م}^2 = 0.293 \text{ هـ}$$

عدد المواقف = المساحة الكلية للمواقف / مساحة الموقف

$$2937.5 / 25 = 117.5 = 118 \text{ موقف}$$

المساحات الحرة = المساحة المرفقة - (مساحة المواقف + مساحة الطرق الثالثة)

$$(0.25 + 0.293) - 2.14 =$$

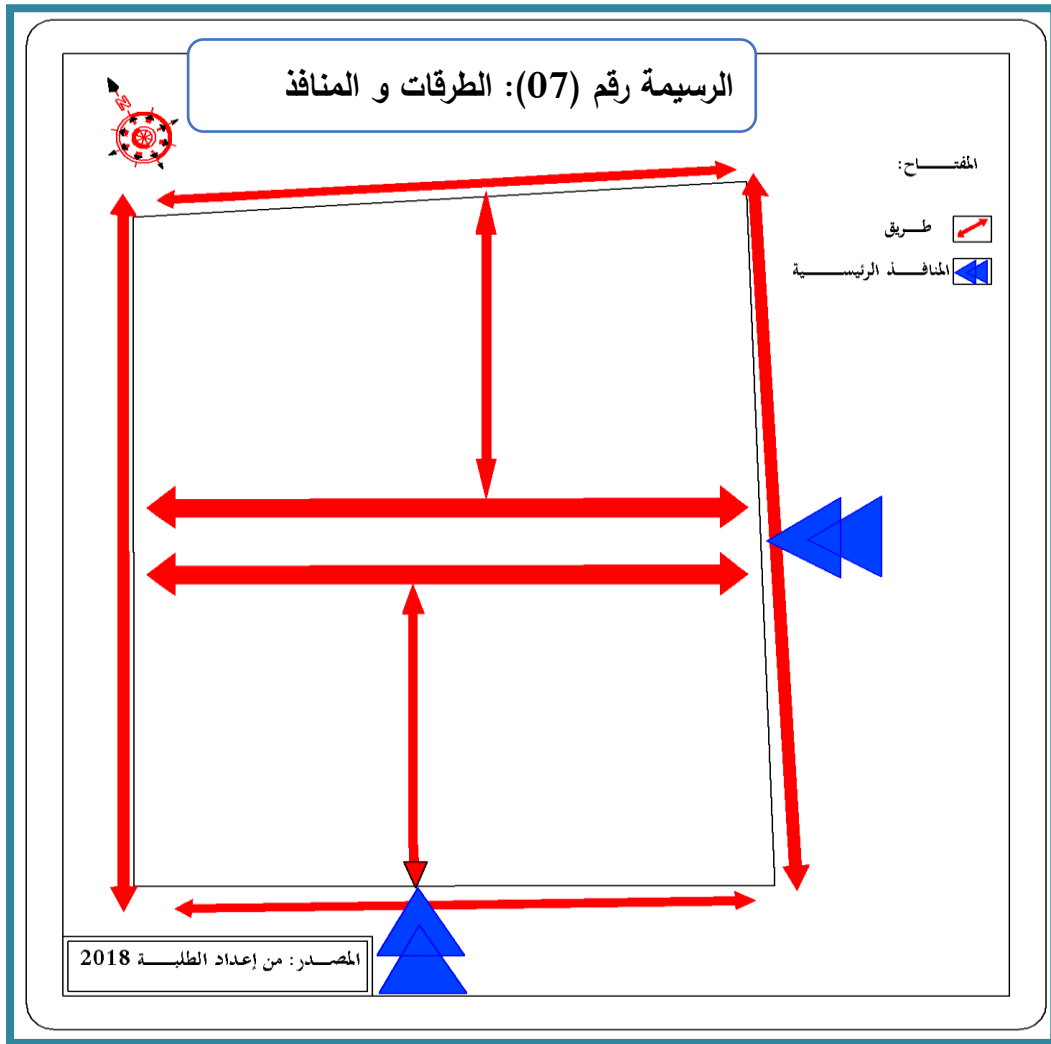
$$= 1.597 \text{ هـ}$$

لمزيد من المعلومات أنظر الملاحق

## 2- مبادئ التهيئة:

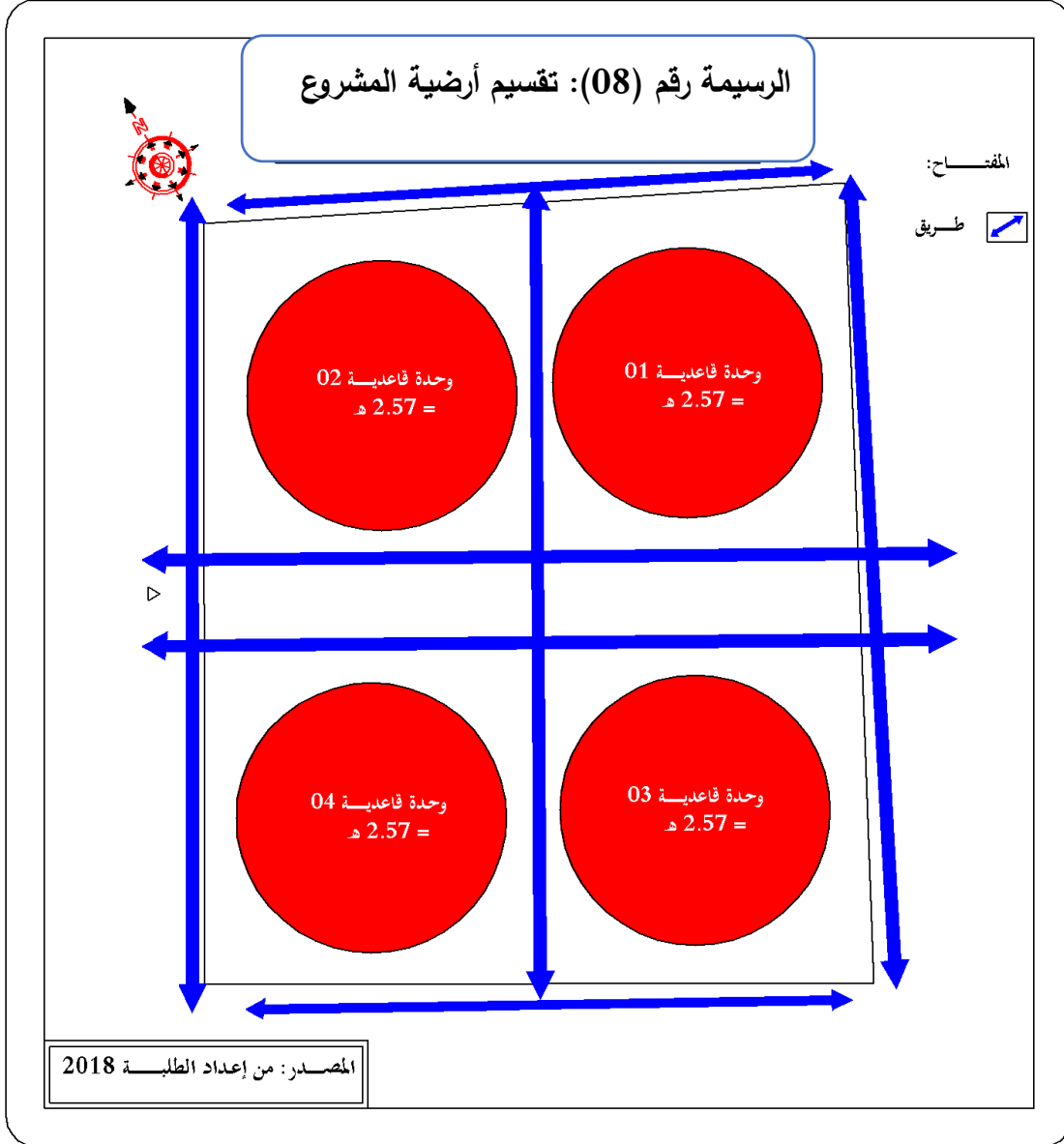
### 1-2- الطرقات و المنافذ:

إعتمدنا في هيكلة الطرقات على المنافذ الرئيسية المتوقعة بشرق و جنوب أرضية المشروع ، فقمنا بهيكلة طريقين ثانويين ذوي وظيفة رئيسية يقسمان أرضية المشروع إلى جزئين من الشرق إلى الغرب و طريقين ثانويين من الشمال إلى الجنوب و ذلك من أجل تسهيل الحركة ، و قمنا بتهيئة منافذ للحي من كل الجهات من أجل خلق ديناميكية و سيولة ناجعة للحركة داخل أرضية المشروع .



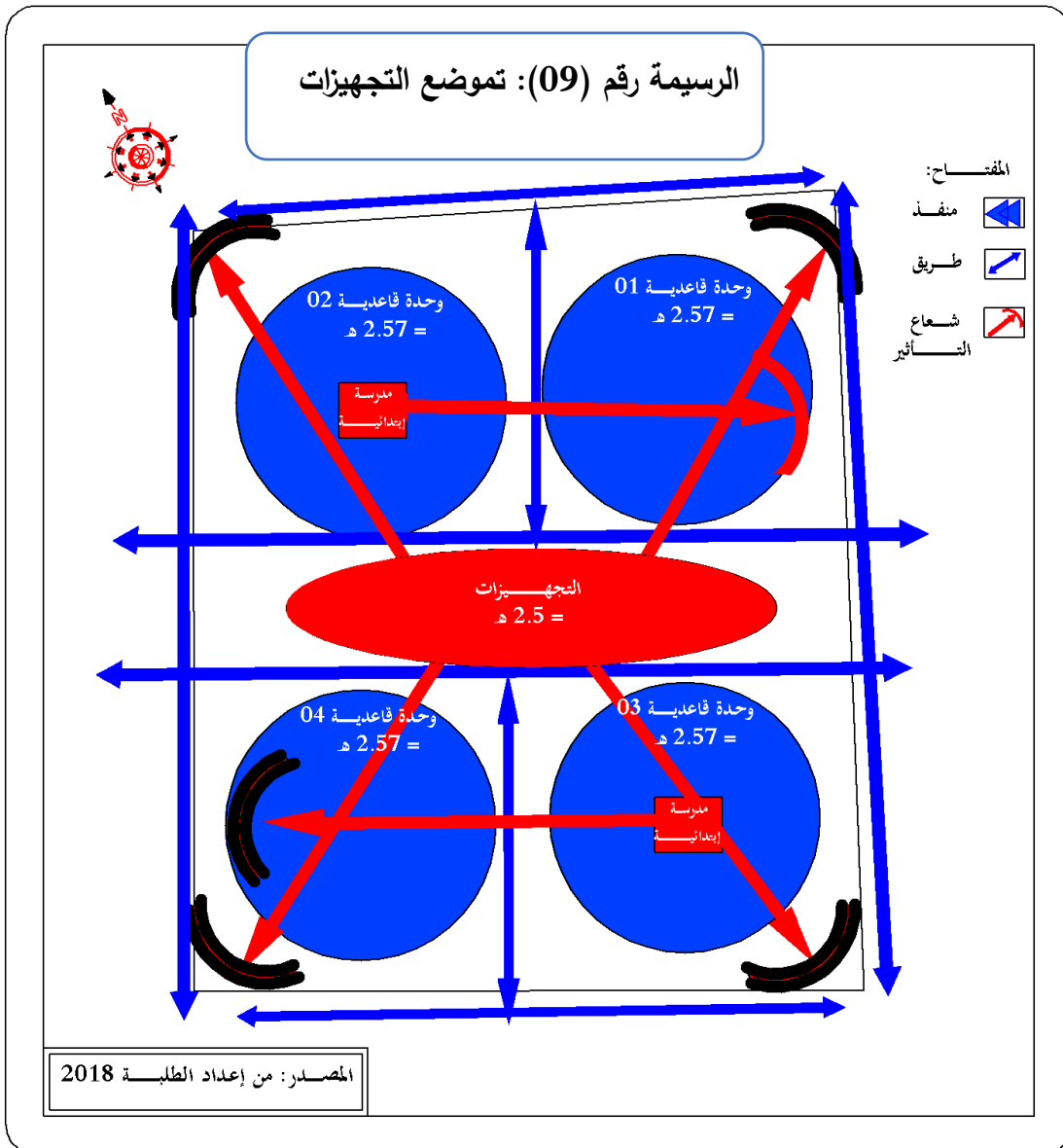
## 2-2- تقسيم أرضية المشروع الى وحدات قاعدية:

قمنا بتقسيم أرضية المشروع (وحدة الجوار) إلى أربع وحدات قاعدية متساوية (وحدة قاعدية = 2.57 هـ) وفق مبدأ التناظر لخلق طابع جمالي وظيفي مبني على التساوي بين الوحدات و على أساس شبكة الطرقات .



### 3-2- تموضع التجهيزات:

إعتمدنا في توزيع التجهيزات على مبدأ المركزية لخدمة الجانب الوظيفي في أرضية المشروع بحيث يساعد تمركز التجهيزات في وسط أرضية المشروع من خدمة جميع الوحدات القاعدية الأربع ( شعاع تأثير متساوي في الجهات الأربع ) مع برمجة مدرستين ، كل مدرسة تخدم وحدتين قاعديتين مع تمركزها على بعد مسافة من الطرق الثانوية مراعاة لجانب الأمن و السلامة .



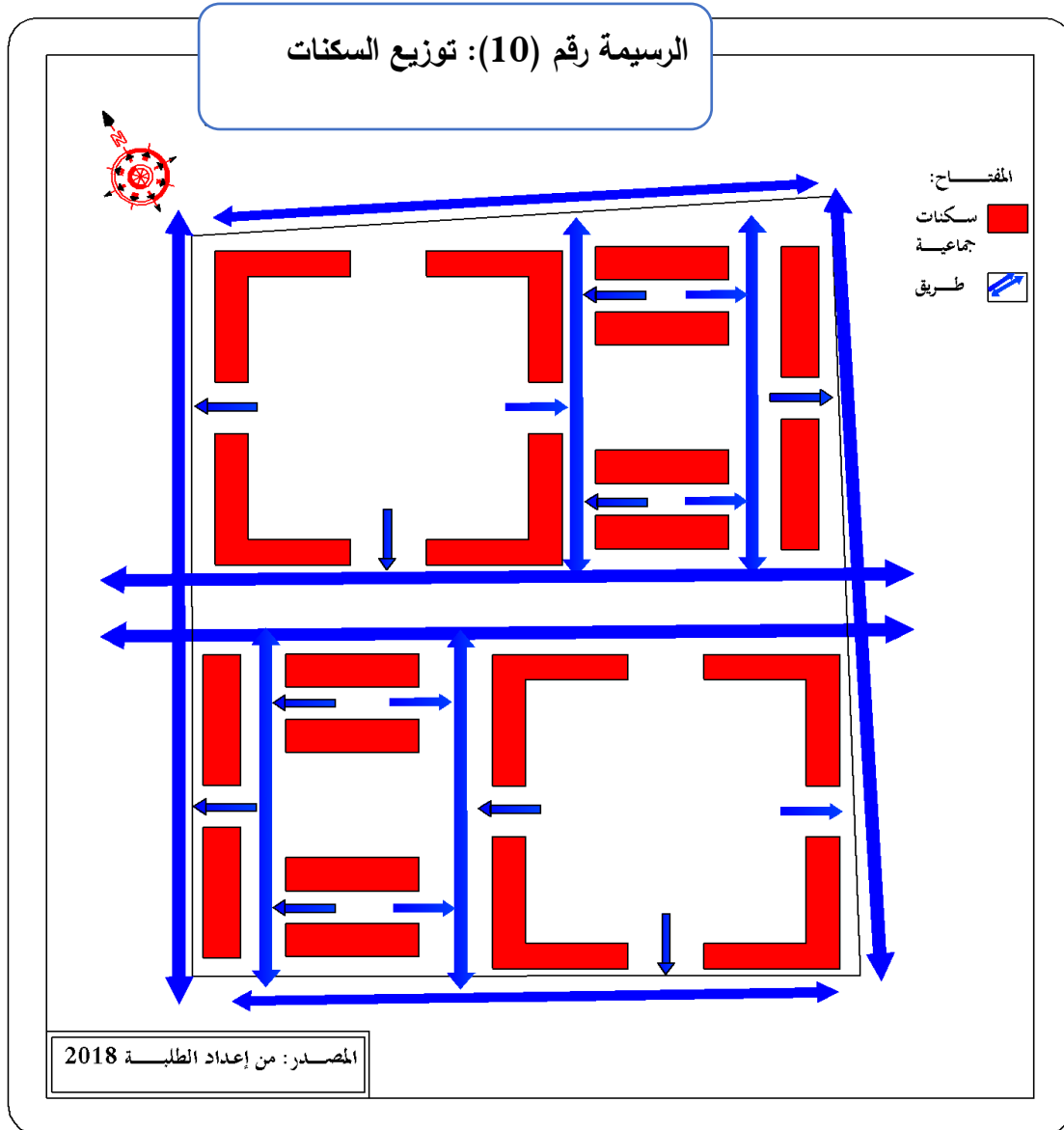
## 4-2- توزيع السكنات :

قمنا ببرمجة جميع السكنات بنمط السكن الجماعي غاية الإقتصاد من حيث استغلال المجال و القيام بحد التوسع بسبب محاذاة أرضية المشروع للطريق السيار شرق-غرب .

إرتأينا إلى هيكله جزيرات السكنات بطابع متنوع من جزيرات متلاصقة ( مراعاة الجانب الأمني و

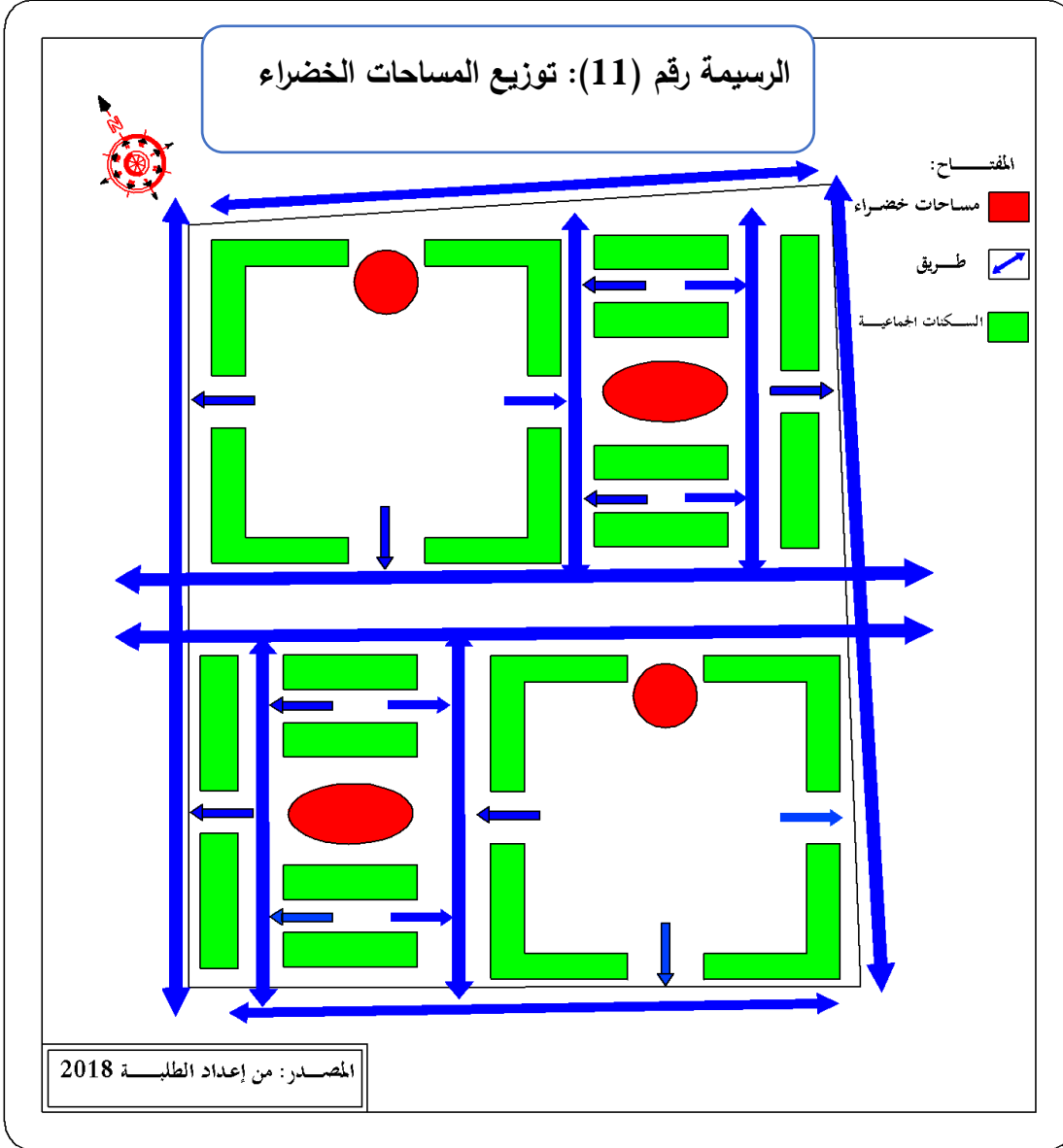
الخصوصية ) و جزيرات مفتوحة مراعاة لحركة الرياح و خلق ممرات و طرق ثالثية بغية سيولة الحركة

بين الجزيرات و لتفادي التكرار الممل.



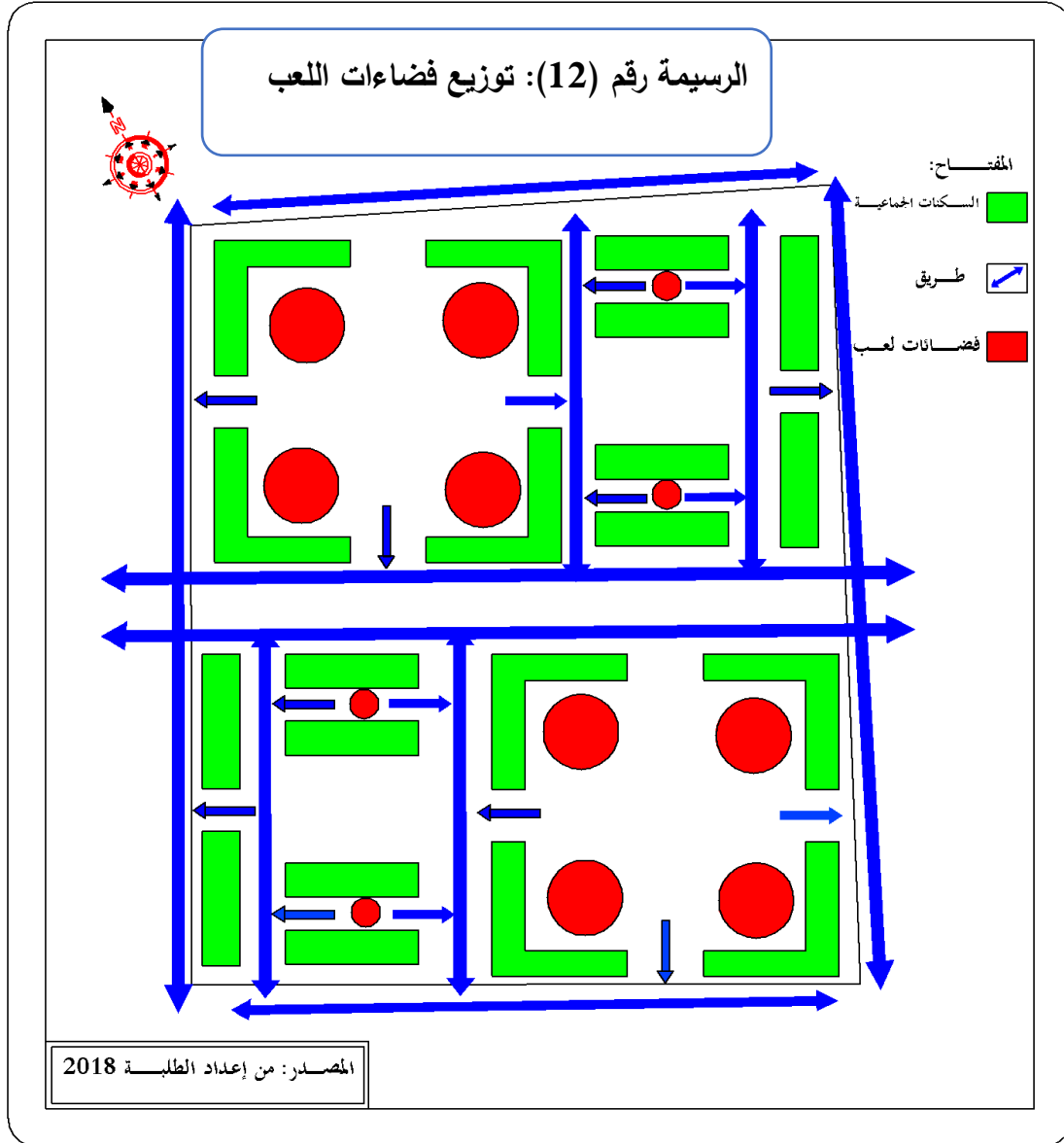
## 2-5- توزيع المساحات الخضراء على الوحدات القاعدية:

قمنا بتوزيع المساحات الخضراء داخل ارضية المشروع بين الجزيرات من أجل التقليل من مخاطر التلوث و إضافة طابع جمالي على الشبكة العمرانية و خلق فضاءات لتجمع الأفراد و راحتهم .

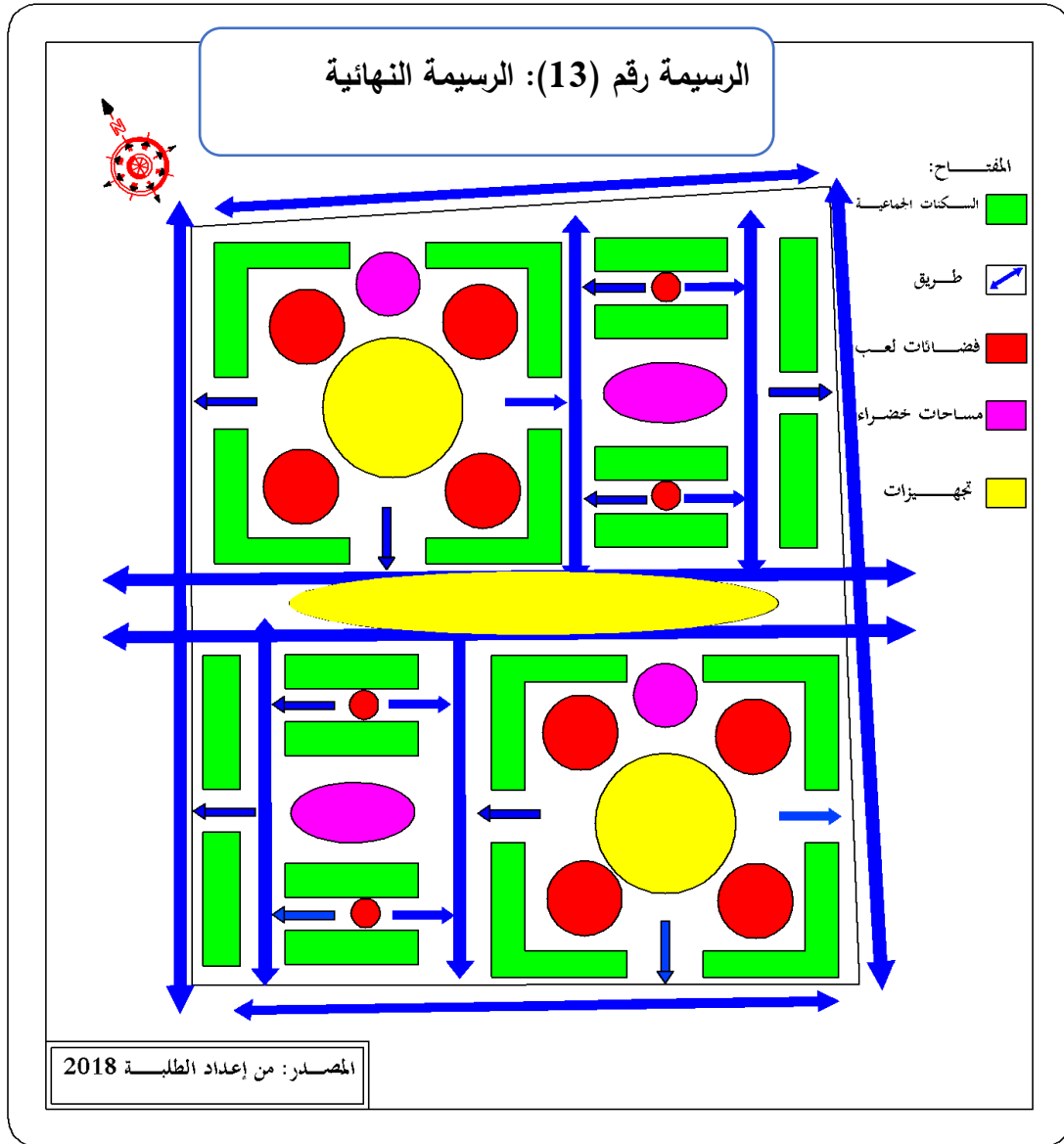


6-2- توزيع فضاءات اللعب على الوحدات القاعدية :

تم تهيئة جميع الجزيرات السكنية بفضاءات لعب كافية لخدمة الفئة الصغيرة.



7-2- الرسمة النهائية:



**3- دفتر الشروط :**

انطلاقاً من كونه وثيقة أساسية في أي مشروع حسب القانون 90-29، فالهدف من إعداد هذه الوثيقة هو ضبط مقاييس وأحكام تنظيمية وتسييرية للتهيئة المقترحة بغية الوصول إلى تحقيق الأهداف المسطرة وضمان التطبيق الفعلي لمختلف العمليات على ارض الواقع .

**3-1-الهدف:**

ضمان إنجاز المشروع المقترح في ظل احترام المقاييس العمرانية وفقاً للقوانين وبالشكل المخطط و المبرمج وفقه.

**3-2-المواد:****-المادة 01: -مجال التطبيق-**

يطبق هذا التقنين على كامل منطقة التدخل.

**-المادة 02:- تقديم أرضية المشروع -**

يطلق هذا التقنين على كامل منطقة الدراسة و الموجودة في منطقة التوسع الحالي بالجهة الغربية لمدينة مغنية وهي محددة كما يلي :

- الشمال : أراضي شاغرة و الطريق السيار شرق-غرب.

- الجنوب: أراضي شاغرة.

- الشرق : سكنات فردية عشوائية.

- الغرب : أراضي زراعية و الطريق السيار شرق-غرب.

**-المادة 03: - العوائق و الارتفاعات - :**

- يجب التعامل مع العوائق بطرق تمكن الاستفادة من أرضية المشروع .

#### -المادة 04: -السكن الجماعي-

بالنسبة للسكنات المقترحة يجب أن تكون كالتالي:

- هو عبارة عن عمارات ذات ارتفاع (R+5) وهي غير مختلطة أي مخصصة للسكن فقط وفي كل طابق مسكنين.

- معامل شغل الأراضي المسموح به  $\text{COS} = \{0.7-0.9\}$

- معامل شغل السطح المسموح به  $\text{CES} = \{0.14-0.15\}$

- مداخل البناءات تكون في الواجهة الأساسية و الواجهة الخلفية.

- تزويد العمارات بمختلف الشبكات المختلفة ( كهرباء ، غاز ، ماء ، هاتف ) .

#### -المادة 05: - الطرق وأماكن التوقف

- الطريق الرئيسي يتراوح عرضه من 10 إلى 12 م .

- الطريق الثانوي يتراوح عرضه من 6 إلى 8م.

- ركن السيارات في المواقف المخصص لها.

- تحدد مواقف السيارات حسب مخطط التهيئة .

#### -المادة 06- ساحات اللعب-

-يجب استعمال أجهزة وأدوات اللعب من الخشب والبلاستيك لسلامة الأطفال.

-الاستعمال الأمثل لنوع التبليط والرمل الخاص بساحات اللعب.

#### -المادة 07 - المساحات الخضراء-

-الصيانة الدورية للمساحات الخضراء.

- تشجير مناطق الارتفاق .

#### -المادة 08- التشجير-

-تكتيف الأشجار داخل الجزيرات بهدف تلطيف الجو.

- تقوم البلدية بغرس الأشجار على طول الطرق المهيكلة للأرضية وكذا الطرق المحاذية للأرضية .

- حماية الحي بحواجز مشجرة في الجهة الشمالية للتقليل من ضجيج الطريق الرئيسي .

- الأشجار المغروسة تكون غير مثمرة ومخضرة على مدار السنة.

#### - المادة 09:-الشبكات العمومية-

- تزويد جميع المباني بمختلف الشبكات.

- استغلال الشبكات الموجودة في أرضية المشروع.

#### - المادة 10- الإنارة العمومية -

-لا يتعدى ارتفاع عمود الإنارة 7م.

- لا يتعدى البعد بين الأعمدة 10م.

- المادة 11-تمويل وإنجاز المشروع:-

- من المعروف أن أكبر عائق يعترض عملية إنجاز المشاريع هو مشكل التمويل وهذا راجع لعدم وضوح القانون الذي ينص على كيفية تمويل المشاريع ، حيث نجد في مشروع واحد العديد من المتدخلين من مختلف الهيئات و المؤسسات ، لذا يجب تقسيم المشروع حسب كفاءات التمويل في عمليات الانجاز كما يلي :

أ-السكن الجماعي: بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة والوكالات العقارية غالبا ما يتكفل بها ديوان الترقية و التسيير العقاري وذلك لتحديد الأرضيات أما التمويل فيكون حسب البنك موضع الاتفاق ، وعموما ما يكون الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط أو مؤسسات ترقية السكنات التي يتكفل المقاولين بالإنجاز و التمويل من طرف البنك حسب الاتفاق.

ب-التجهيزات:

- يتم التمويل حسب طبيعة القطاع أو الوزارة التي ينتمي إليها المشروع ومختلف الهيئات الوصية.  
- الطرق ومختلف الشبكات تتكفل البلدية بجميع عمليات التمويل، وتكون على عاتقها الصيانة و المتابعة.

ج-الفضاءات الخارجية:

يتم تمويل الفضاءات الخارجية في حالة ما إذا كانت تابعة للمشروع من طرف صاحب المشروع وكذلك تكون أعمال الصيانة على عاتقه، أما إذا كانت خارجية فتمول من طرف البلدية المعنية أو على عاتق المستفيد عن طريق ضرائب الاستحقاق أو مشتركة بين البلدية و المواطن كما يمكن إشراك المؤسسات المجاورة للفضاء العمراني في عملية الصيانة لا غير .

#### د-الطرق و مختلف الشبكات:

تتكفل البلدية بتجميع عمليات التمويل(تهيئة الطرقات ومختلف الشبكات الرئيسية) وتكون على عاتقها الصيانة والمتابعة، أما الشبكات الفرعية فيتم تمويلها من طرف أصحاب المشاريع.

#### 3-3-مراحل الانجاز: وهي مقسمة إلى مرحلتين :

##### المرحلة الأولى:

- انجاز السكن الجماعي
- انجاز المرافق والتجهيزات المرفقة لقطاع السكن .
- يكون على عاتق البلدية ربط المشروع وباقي أجزاء المدينة بتهيئة المحاور التي تربطه .

##### المرحلة الثانية :

- تهيئة المساحات الخضراء والمواقف.
- تخطيط الساحات العمومية وتأثيرها و إدراج الإنارة العمومية .

**خلاصة الفصل:**

بعد القيام بدراسة تحليلية لأرضية المشروع واقتراح برمجة عمرانية لتلبية الاحتياجات و تكميل النقائص ، وانطلاقا من مبادئ التهيئة قمنا بتجسيد هذه المعطيات في مشروع عمراي حضري كنموذج لعملية التهيئة العمرانية ، وتدعيمه بدفتر الشروط ،من أجل أن تكون نوعية الانجاز عالية مع متابعة دائمة وهذا لضمان نجاح المشروع والحفاظ عليه .

# قائمة المراجع

## الكتب

### الكتب بالعربية :

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

### الكتب بالفرنسية:

- Alberto zuchelli ,introductionnal urbanisme opérationnel et a la composition urbaine .EPAU vol 2 – 3 1993.
- Brahim ben yousef , analyse urbaine élément des méthodologie , office des publication universitaires , alger 1995.
- Dictinnaire ROBERT POUR TOUS.
- Alberto zuchelli .l'introduction de l'urbanisme opérationnel volume 03.

## مواقع الأنترنت

[www.google.earth.com](http://www.google.earth.com)

[www.Omranet.com](http://www.Omranet.com)

## المصالح الإدارية

- مكتب الدراسات لبلدية مغنية .
- الوكالة العقارية .
- محطة الأرصاد الجوية لولاية تلمسان .

## الوثائق الإدارية

- مخطط التهيئة و التعمير لبلدية مغنية 2008 .
- الديوان الوطني للإحصاء .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية قانون التهيئة و التعمير 90/29 المؤرخ ب 1 ديسمبر 1990

## المذكرات

- مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة بعنوان التوسع العمراني ، التهيئة المجالية سنة 2005
- جموعي الرزقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية اليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للاحياء السكنية - حالة حي فاطمة الزهراء تبسة - جامعة العربي التبسي تبسة ، 2016/2015
- مايكة لعباني و زميلتها مذكرة تخرج تنظيم و إعادة هيكلة المراكز القديمة - حالة مدين سكيكدة - جامعة قسنطينة 1996-1997
-

## الملحق رقم (01): يتعلق بالدراسة المناخية

تتميز مدينة مغنية بمناخ قاري بارد وقاسي شتاء وحار جاف صيفا.

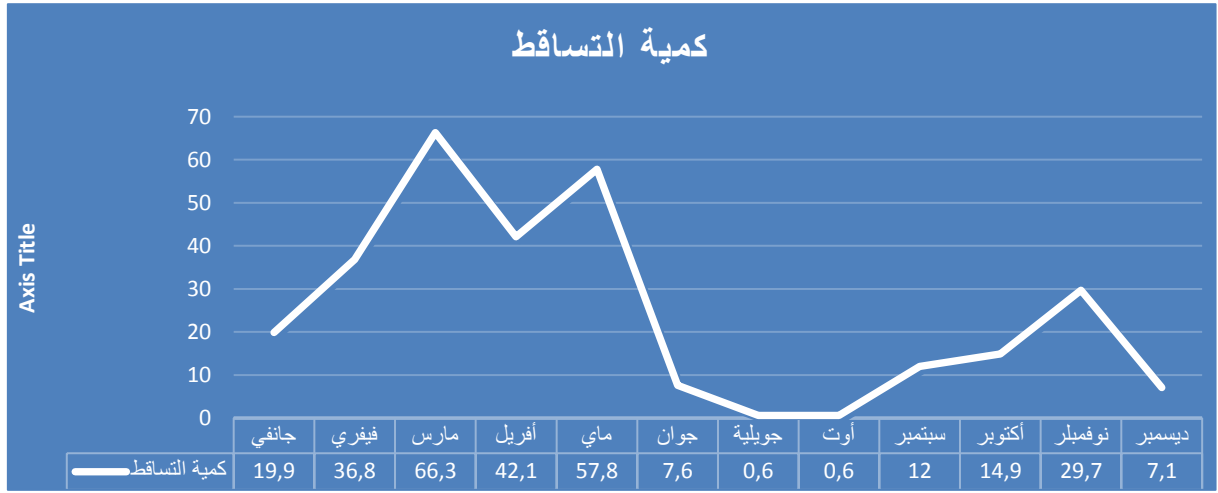
### 1-التساقط:

الجدول رقم(01): معدل التساقط الشهري لمدينة مغنية خلال سنة 2016

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
كمية التساقط/مم	44.5	41.5	50.9	47.2	47.3	7.6	5.10	15.30	29.40	30.40	29.7	43.30

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لولاية تلمسان 2016

منحنى رقم(01): تمثيل بياني يوضح تغير كميات التساقط خلال أشهر لسنة 2016.



المصدر: محطة الأرصاد الجوية لولاية تلمسان 2016

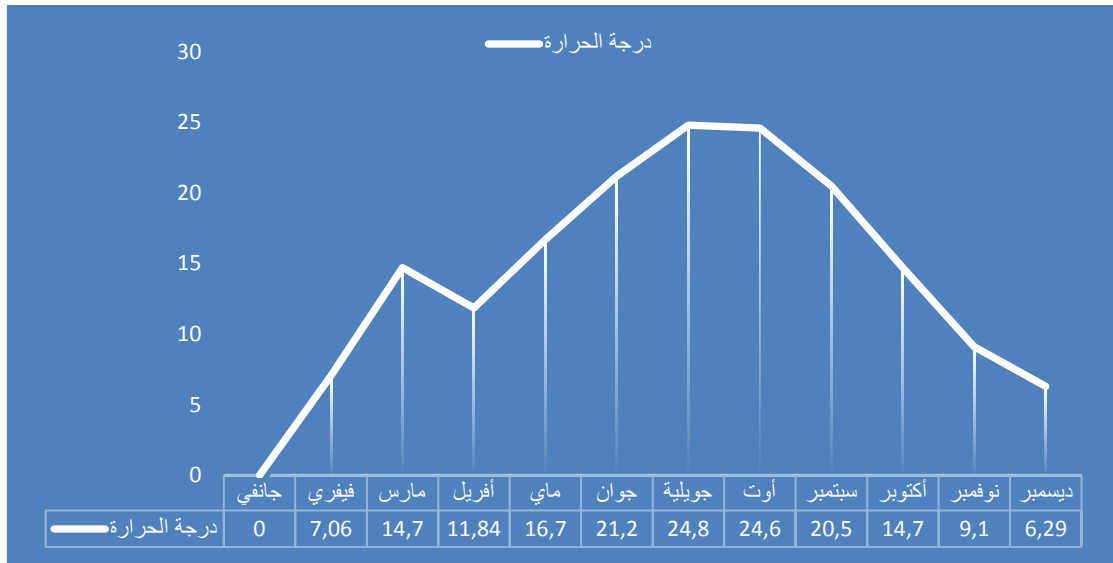
## 2-الحرارة:

جدول رقم(02): المعدل الشهري لدرجة الحرارة خلال سنة 2016.

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة الحرارة/م <sup>0</sup>	5.62	9.06	9.03	11.84	16.7	21.2	24.8	24.6	20.5	14.9	9.10	6.29

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لولاية تلمسان 2016

منحنى رقم(02): تمثيل بياني يوضح تغير درجات الحرارة خلال أشهر السنة.



المصدر: محطة الأرصاد الجوية لولاية تلمسان

2016

أ - الرطوبة:

الجدول رقم (03) : نسبة الرطوبة الشهرية

المعدل السنوي	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الشهر
67.5	78	75	70	66	57.5	54	57	68	67.5	70	73	74	المعدل المتوسط الشهري بالـ %
3	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	مجموعة الرطوبة

المصدر: من إعداد طلبية 2018

مجموعة الرطوبة 01	إذا كان متوسط الرطوبة النسبية أقل من 30 %
مجموعة الرطوبة 02	إذا كان متوسط الرطوبة النسبية أ من 30 % إلى 50 %
مجموعة الرطوبة 03	إذا كان متوسط الرطوبة النسبية من 50 % إلى 70 %
مجموعة الرطوبة 04	إذا كان متوسط الرطوبة النسبية أكثر من 70 %

الجدول رقم (04) : حدود الراحة

م س درجة الحرارة 20 >		م س درجة الحرارة 20 - 15		م س درجة الحرارة 20 <		1	مجموعة الرطوبة
نهارا ليلا	نهارا ليلا	نهارا ليلا	نهارا ليلا	نهارا ليلا	نهارا ليلا		
- 12 21	- 21 30	- 14 29	- 23 32	- 17 25	- 26 34	1	
- 12 20	- 20 27	- 14 22	- 22 30	- 17 24	- 25 31	2	
- 12 19	- 19 26	- 14 21	- 21 28	- 17 23	- 23 29	3	
- 12 18	- 18 24	- 14 20	- 20 25	- 17 21	- 22 27	4	

المصدر: من إعداد طلبة 2018

الجدول رقم (05): تشخيص الراحة

12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الشهر	
15	17	22	27	34	36	32	28	23	20	18	15	متوسط درجة الحرارة القصوى	
25	25	25	25	25	25	25	25	25	28	25	25	الراحة النهارية القصوى	
20	20	23	23	23	23	23	23	23	21	20	20	الراحة النهارية الدنيا	
4	6	10	14	18	20	17	13	9	7	6	4	متوسط درجة الحرارة الدنيا	
18	18	19	19	21	21	21	19	19	19	18	18	الراحة الليلية القصوى	
12	12	12	12	14	14	14	12	12	12	12	12	الراحة الليلية الدنيا	
4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	مجموعة الرطوبة	
ب	ب	ب	ح	ح	ح	ح	ح	م	ب	ب	ب	نهارا	الإجهاد الحراري
ب	ب	ب	م	م	م	ح	م	ب	ب	ب	ب	ليلا	

الجدول رقم (06): أسس تحديد المؤشرات

المؤشرات

المدى الحراري الشهري	مجموعة الرطوبة	التساقط	الإجهاد الحراري		المؤشرات	التوصيات
			ليلا	نهارا		
	4			حار	ر <sub>1</sub>	حركة الهواء ضرورية
> 10°	3، 2			حار		
	4			معتدل	ر <sub>2</sub>	حركة الهواء مرغوبة
		< 200مم			ر <sub>3</sub>	الحماية من المطر ضرورية
< 10°	3، 2، 1				ق <sub>1</sub>	الطاقة الحرارية مطلوبة
	2، 1		حار		ق <sub>2</sub>	النوم في الهواء الطلق مفضل
< 10°	2، 1		معتدل	حار		
				بارد	ق <sub>3</sub>	الحماية من البرد

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية تلمسان 2016 +معالجة من طرف طلبة

المجموع	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
													ر <sub>1</sub>
													ر <sub>2</sub>
12	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	ر <sub>3</sub>
8			X	X	X	X	X	X	X	X			ق <sub>1</sub>
													ق <sub>2</sub>
6	X	X	X							X	X	X	ق <sub>3</sub>

2018

ر<sub>1</sub> : حركة الهواء ضرورية      ر<sub>2</sub> : حركة الهواء مرغوبة      ر<sub>3</sub> : الحماية من المطر

ق<sub>1</sub> : الطاقة الحرارية الضرورية      ق<sub>2</sub> : النوم في الهواء      ق<sub>3</sub> : الحماية من البرد

الجدول رقم (07): إجمالي المؤشرات من الجدول حوصلة المؤشرات

3ق	2ق	1ق	3ر	2ر	1ر
6	0	8	12	0	0

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية تلمسان 2016 + معالجة من طرف طلبة 2018

الجدول رقم (08): التوصيات ( المتطلبات )

وضع المباني و مخطط الكتلة

		المؤشرات					
		3ق	2ق	1ق	3ر	2ر	1ر
		7	3		12		3
التوجيه بإتباع المحور شرق غرب	1			11-0			
		-5 12		-11 12			
مخطط متضام ذو أحواش	2	4-0					

المساحات المتروكة بين البناءات

		المؤشرات					
		3ق	2ق	1ق	3ر	2ر	1ر
		7	3		12		3
مسافات واسعة لتخلل الهواء	3						-11 12
مثل 3 للحماية من الرياح	4						-2 10
مخطط متضام	5						1-0

حركة الهواء		المؤشرات						
		3ق	2ق	1ق	3ر	2ر	1ر	
		7	3		12		3	
الحجرات مرصوفة على صف واحد لتوفير حركة الهواء الدائمة	6	X						-1 12
الحجرات مرصوفة على صفين و تتم حركة الهواء عند الحاجة	7							1.2
								0
لا حاجة لحركة الهواء	8							

الفتحات		المؤشرات						
		3ق	2ق	1ق	3ر	2ر	1ر	
		7	3		12		3	
فتحات عريضة 40% إلى 80% من مساحة الحائط	9			0 - 1				
فتحات متوسطة 20% إلى 40%	10	X						أي ظروف أخرى
فتحات صغيرة جدا 10% إلى 20%	11		- 1 0		-12 11			

			المؤشرات					
			3ق	2ق	1ق	3ر	2ر	1ر
<b>المجالات الخارجية</b>			7	3		12		<b>3</b>
مجال للنوم في الهواء الطلق	12	X		- 1 12				
مسار لتصريف مياه الأمطار	13	X				- 1 12		

			المؤشرات					
			3ق	2ق	1ق	3ر	2ر	1ر
<b>حجم الفتحات بالنسبة للحائط</b>			7	3		12		<b>3</b>
عريضة 40 - 80 %	14				0 - 1			
متوسطة 25 - 40 %	15				2 - 5			
صغيرة 15 - 25 %	16				- 10 6			
صغيرة جدا 10 - 20 %	17		- 5 3		-12			
متوسطة 25 - 40 %	18	X	-12 4		11			

			المؤشرات					
			3ق	2ق	1ق	3ر	2ر	1ر
<b>مكان وضع الفتحات</b>			7	3		12		<b>3</b>
في الجدران الشمالية و الجنوبية	19				5 - 0			- 3 12

على ارتفاع جسم الإنسان في اتجاه هبوب الرياح		X						
كما في الحالة السابقة مع فتحات في الجدران الداخلية	20				-6 12			
							- 2 12	0

حماية الفتحات		المؤشرات					
		3ق	2ق	1ق	3ر	2ر	1ر
		7	3		12		3
الحماية ضد الإشعاع الشمسي المباشر	21	- 0 2					
الحماية ضد الأمطار	22	X				- 2 12	

الجدران و الأرضية		المؤشرات					
		3ق	2ق	1ق	3ر	2ر	1ر
		7	3		12		3
خفيفة ذات قدرة اختزان حرارة منخفضة	23			2 - 0			
ثقيلة ذات تخلف زمني اكبر من 8سا	24			-3 12			

الأسطح		المؤشرات					
		3 ق	2 ق	1 ق	3 ر	2 ر	1 ر
		7	3		12		3
خفيفة، أسطح عاكسة، مفرغة	25			2 - 0			-10
خفيفة معزولة جدا	26	X		-3			12
				5 - 0			
ثقيلة ذات تخلف زمني أكثر من 8 سا	27	X		-6			- 0
				12			9

الجدول رقم 9 : تجهيزات الوحدة القاعدية:

المساحة (م)	التجهيزات
5400	مدرسة إبتدائية
190	مساحة تجارية
840	مساحة لعب
6430	المجموع

الجدول رقم 10 : تجهيزات وحدة الجوار:

المساحة	التجهيزات
5000	متوسطة
3216	ملعب
1000	قاعة رياضة
900	مركز تجاري
10118	المجموع