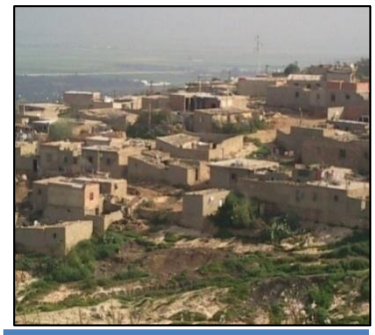
1- التدخل على مستوى الأحياء الغير مخططة:

1-1- تحليل الأرضية:

1-1-1- تقديم منطقة الدراسة:



الصورة رقم 32م:إ.الطلبة2013

تتمثل منطقة الدراسة في الأحياء غير المخططة التي تقع في الجهة الجنوبية للمدينة، تمتد من الشرق إلى الغرب، وتعتبر من أهم المشاكل التي تعاني منها المدينة كونها عائقا أمام توسعها حيث تشغل مساحة عقارية كبيرة وبكثافة سكانية متدنية بسبب استغلال العقار بطريقة غير قانونية وغير منظمة، وتمثل نسبة 36% من المساحة الإجمالية للمدينة وهي كالتالي:

حي بن زيان، حي الشارة، حي بوجلة، حي العوامرية، حي خرماشة.(الصورة رقم 32)

- جدول رقم 18: مساحة الأحياء الفوضوية.

الحي	المساحة (هكتار)
شارة	30
بوجلة	27.73
بن زيان	42
عوامرية	23,13
خرماشة	19,14
المجموع	142

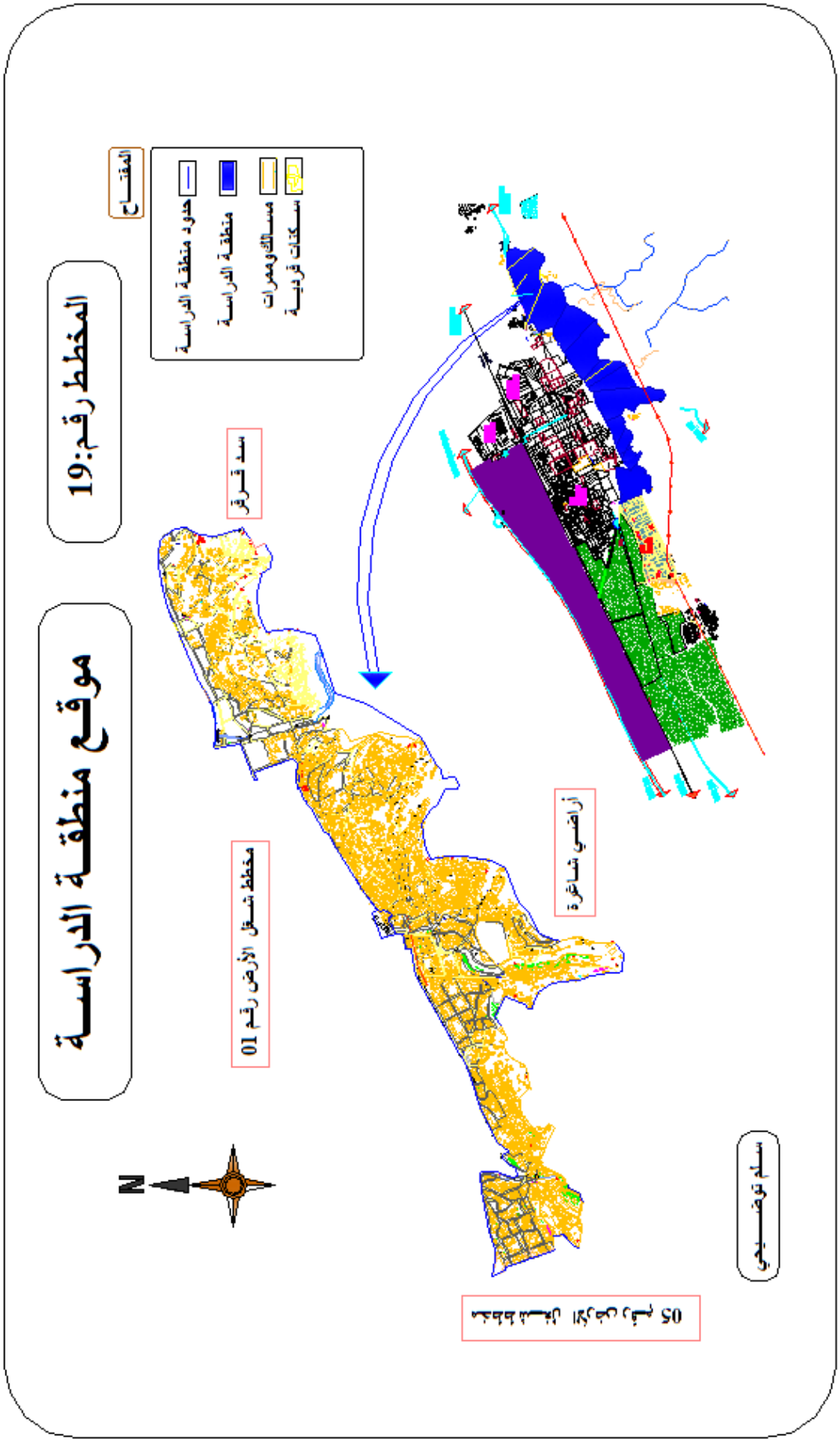
المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمي

1-1-2- الموقع:

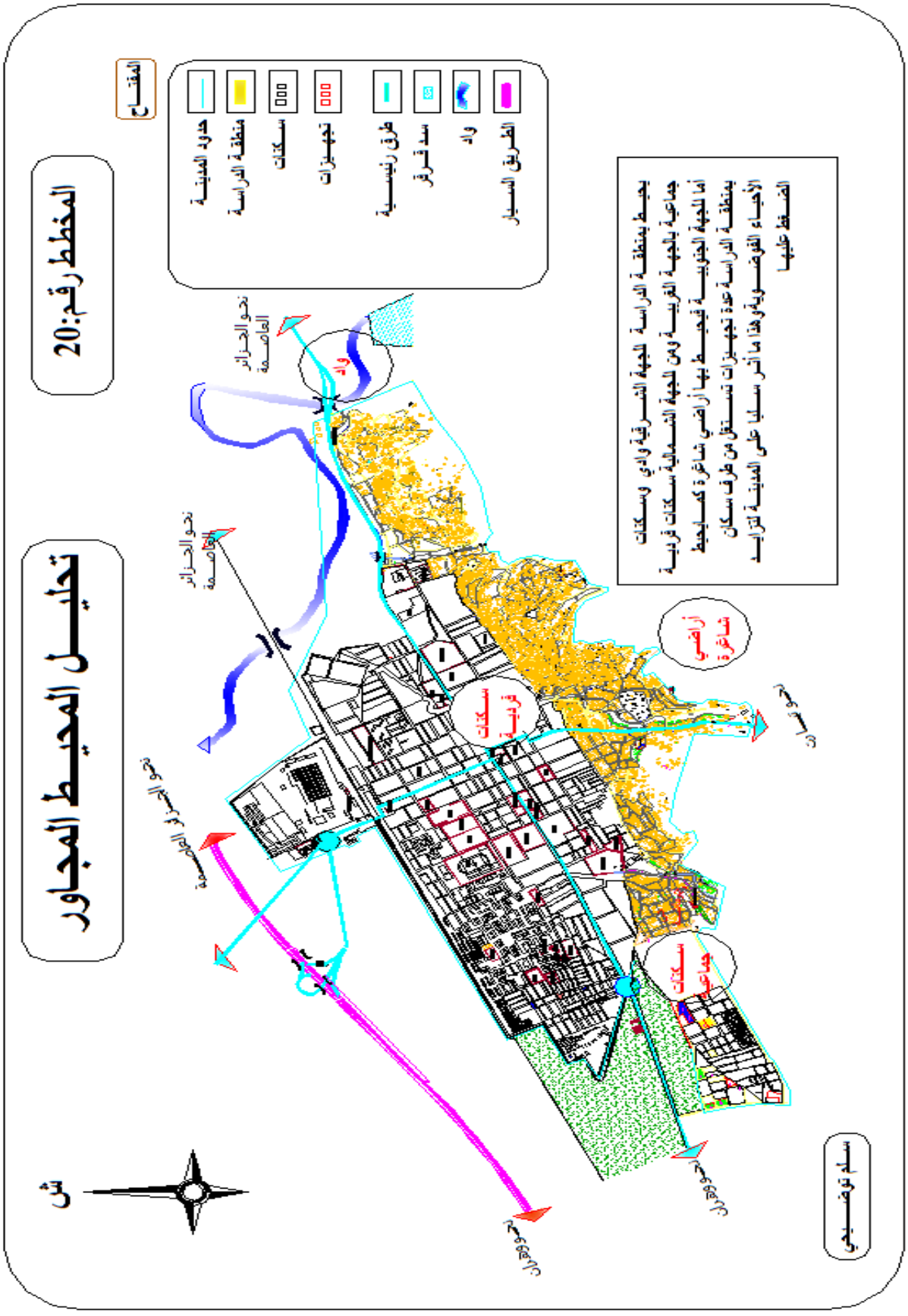
تقع الأحياء غير المخططة ضمن مخطط شغل الأرض رقم 02، يحده:

- من الشمال: مخطط شغل الأرض رقم 01.
- من الجنوب: جبال .
- من الشرق: واد (واد رهيو) و سد قرقر.
- من الغرب: مخطط شغل الأرض 05'.

(أنظر مخطط رقم 19).

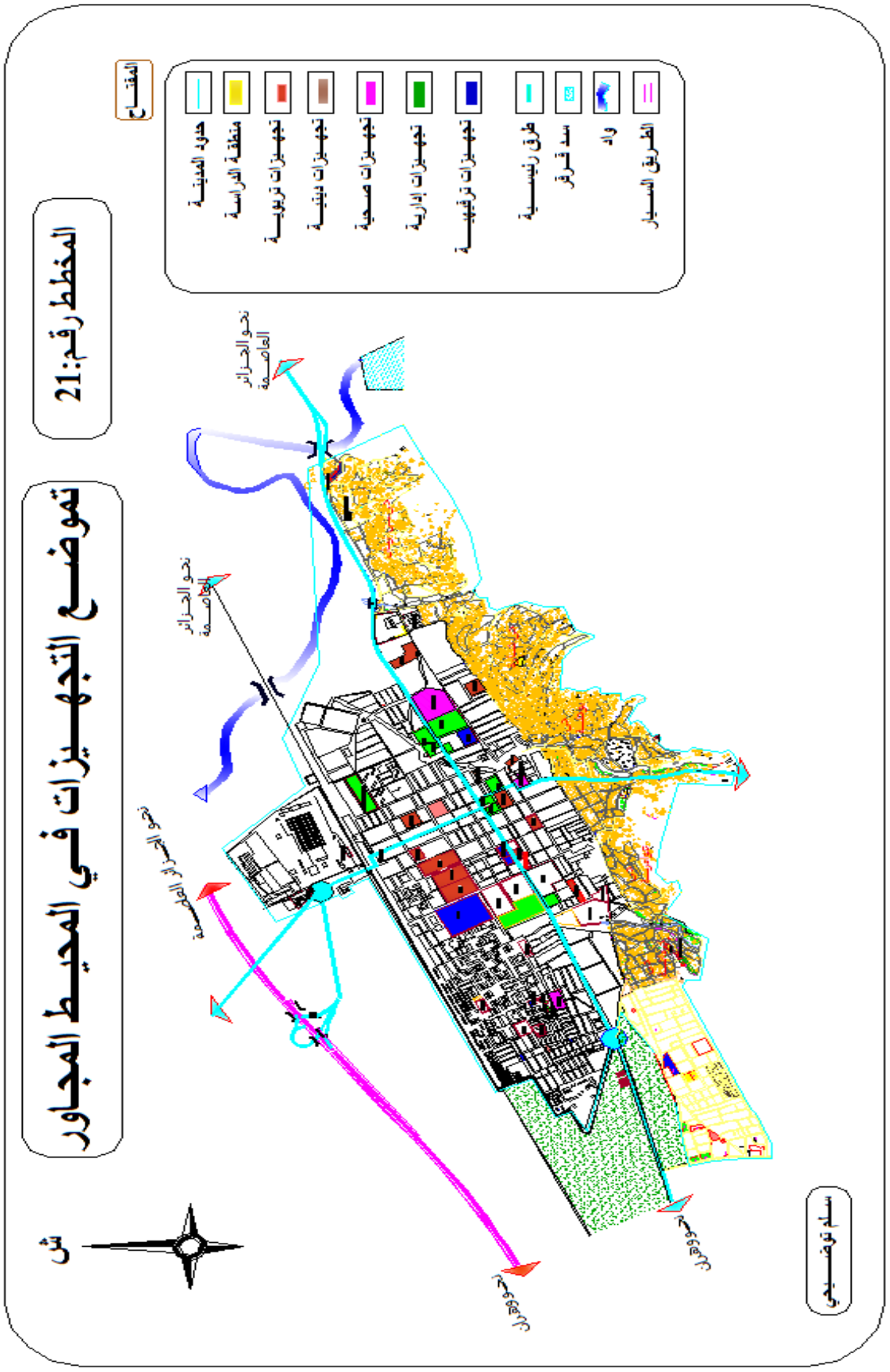

المخطط رقم:19
موقع منطقة الدراسة
المفتاح
حدود منطقة الدراسة
منطقة الدراسة
مسالك ومعبرات
سكنات فردية
سد قرقر
مخطط شغل الأرض رقم 01
أراضي شاغرة
سد توضيحي
N
المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء والتعمير

1-1-3- المحيط المجاور:

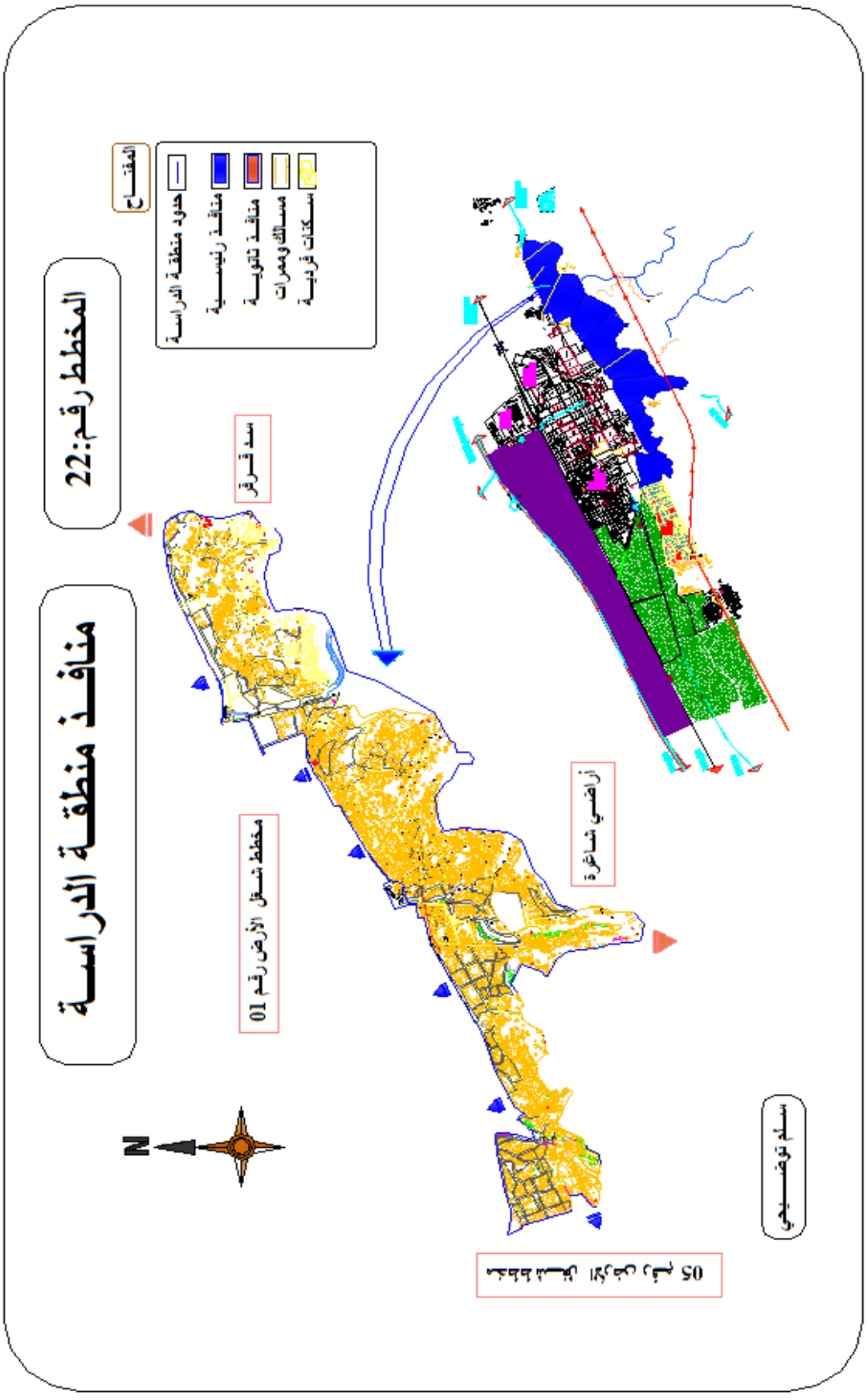


المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء والتعمير.

1-1-4- تموضع التجهيزات في المحيط المجاور:



1-1-5- المنافذ:


منافذ منطقة الدراسة
المخطط رقم:22
المفتاح
حدود منطقة الدراسة
منافذ رئيسية
منافذ ثانوية
مسالك ومعبرات
سكنات فردية
سد قرقر
مخطط شغل الأرض رقم 01
أراضي شاغرة
سلم توضيحي
N
المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء والتعمير.

1-1-6- الوضعية الحالية:

أ-الإطار المبني:

أ.1- السكنات الفردية:

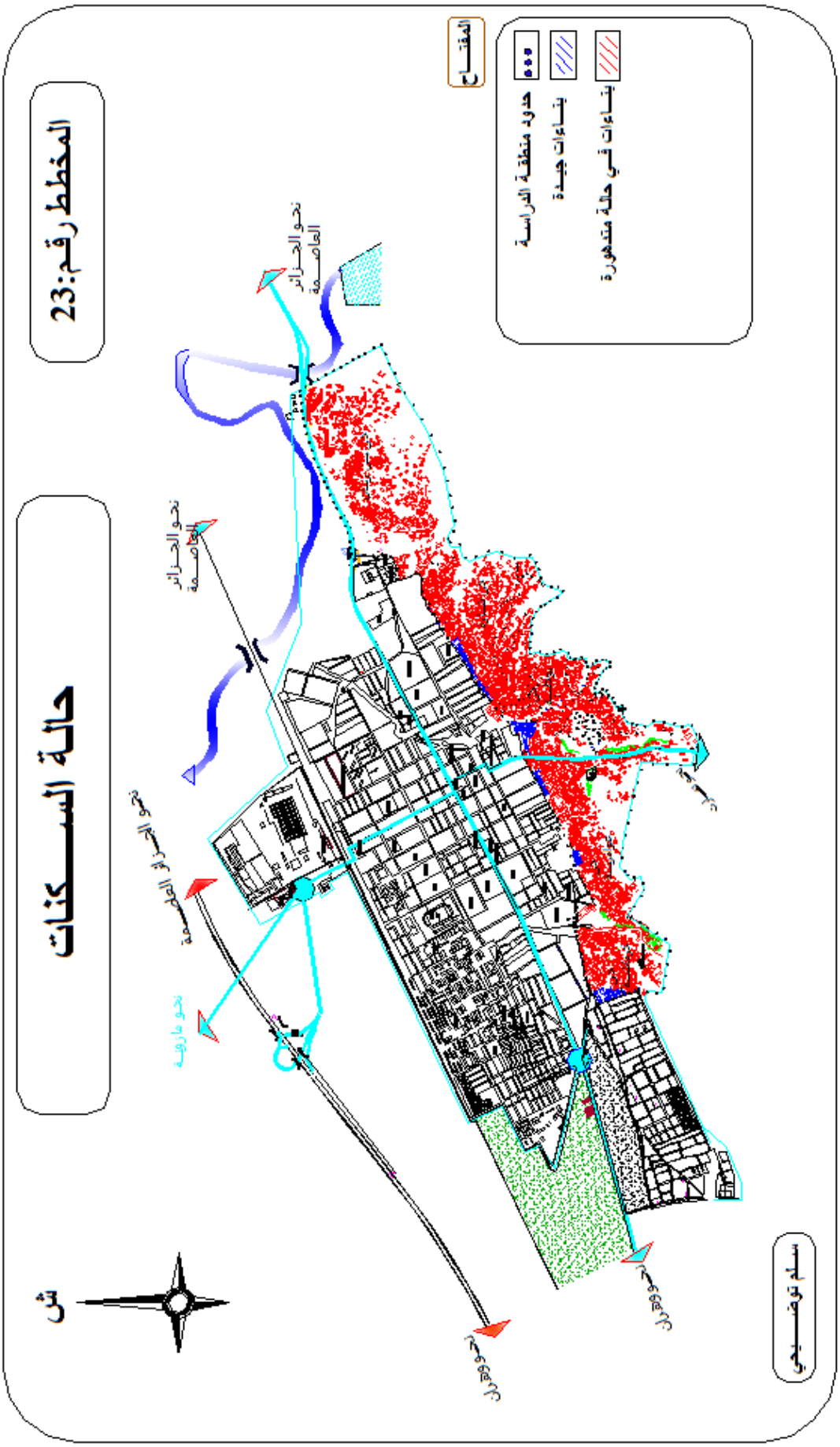


الصورة رقم 33 إ.الطلبة 2013



الصورة رقم34 م:إ.الطلبة2013

الأحياء غير المخططة كلها سكنات فردية تم بناؤها بطريقة غير قانونية وغير منظمة مما نتج عنه نزيف حاد في العقار الحضري، وبالرغم من أن معظم السكنات في حالة سيئة ورديئة ومعرضة للخطر وذلك لتواجدها في الشعاب إلا أنه يوجد بعض السكنات في حالة حسنة يتجاوز علوها الطابقين حيث تم تسجيل 187 مسكن في حالة جيدة في حين 2359 في حالة متدهورة .(المخطط رقم23)



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء والتعمير.

أ-1-1-الكثافة السكنية:

-جدول رقم 19: الكثافة السكنية على مستوى الأحياء غير المخططة.

الأحياء	المساحة (هكتار)	عدد المساكن	الكثافة السكنية (مسكن/هكتار)
شارة	30	879	29.3
بوجلة	27.73	406	14.64
بن زيان	42	703	16.73
عوامرية	23,13	313	13.53
خرماشة	19,14	245	12.8
المجموع	142	2546	17.93

ملاحظة: يتضح من خلال معاينة الجدول أن الكثافة السكنية ضعيفة مقارنة بالمساحة العقارية لهذه الأحياء.



الصورة رقم35 Google earth

أ.2-التجهيزات:

تعتمد الأحياء غير المخططة في توسعها على التوسع الأفقي الذي يستهلك العقار بصورة كبيرة، وبالتالي نفاذه مما سبب مشكلة في إيجاد مساحات مخصصة للتجهيزات العمومية فسكان هذه الأحياء يعتمدون على خدمات تجهيزات المحيط المجاور مما نتج عنه ضغط كبير على مركز المدينة.

ب-الإطار غير المبني:

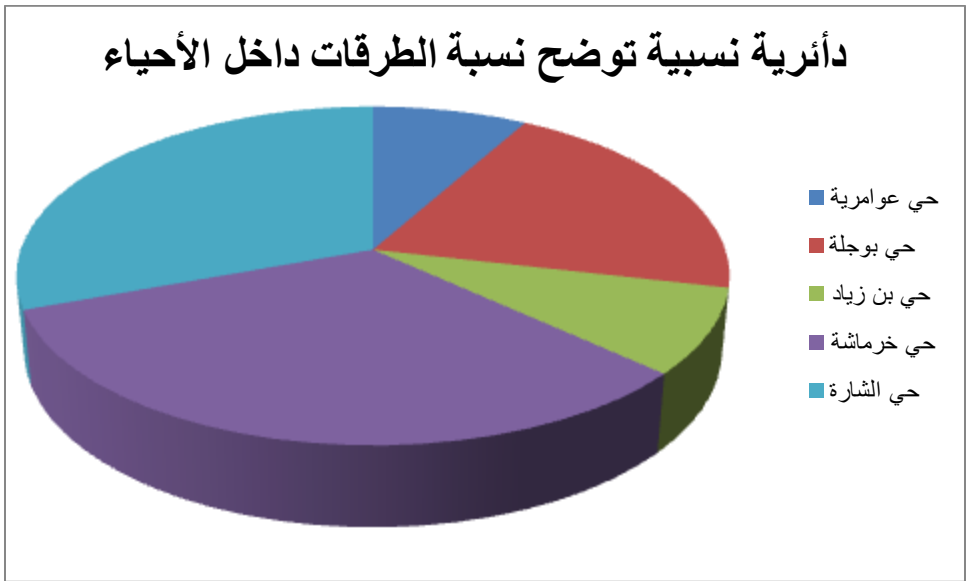
ب.1-الطرقات:



الصورة رقم36

أغلب سكنات الأحياء غير المخططة متداخلة مما أنتج شبكة من الطرق الملتوية لأنها غير مخططة مسبقا و إنما هي عبارة عن ممرات ترابية وبعض الطرق غير المهيأة وتمثل 15.5% من مساحة حي الشارة و 16% من حي خرماشة، 10% من حي بوجلة، 04% من حي عوامرية، 4.2% من حي بن زيان،و من خلال هذه النسب يتبين لنا أن مساحة الطرقات قليلة جدا مما يصعب التنقل داخل هذه الأحياء.الصورة رقم(36).

الشكل رقم 27: يبين نسبة الطرقات داخل الأحياء غير المخططة





الصورة رقم37 إ.الطلبة 2013

ب–2–شبكة الصرف الصحي :شبكة الصرف الصحي بالأحياء متدهورة جدا فهي تتسرب فوق الأرض، لكن توجد بعض السكنات المنظمة مرتبطة بهذه الشبكة.(الصورة37)

ب–3–شبكة مياه الشرب:تمتد عملية الربط بهذه المادة الأساسية على مجمل السكنات الواقعة في الجهة الشمالية، أما بالنسبة لباقي السكنات فقد تعذر ربطها بهذه الشبكة نظرا لتداخل السكنات.

ب–4–شبكة الكهرباء:بالرغم من أن جميع سكان الأحياء يستفيدون من خدمة الكهرباء، إلى أن اغلبهم يتشاركون في خط كهربائي واحد.

ب–5– شبكة الغاز الطبيعي:توجد نسبة قليلة من السكنات مربوطة بهذه الشبكة في جهة الشمالية، نظرا لقربها من المركز القديم، أما السكنات الواقعة في الجهة الجنوبية لم تشملها عملية الربط .



الصورة رقم38 إ.الطلبة2013

ب.2–المساحات الخضراء:

بما أن الأحياء غير مخططة فإنها تخلو من المساحات الخضراء غير أنها تحتوي على مجموعة من الأشجار التي قام سكان الأحياء بغرسها،

الصورة رقم 38

ب.3– المساحات الشاغرة:



الصورة رقم39 م:إ.الطلبة2013

يوجد الكثير من المساحات الشاغرة داخل الأحياء غير المخططة التي يمكن استغلالها لأنها تستنزف العقار بطريقة جائرة دون مراعاة العواقب، مما يظهر لنا أن أكثر من نصف مساحة هذه الأحياء هي مساحة شاغرة و يجب استغلالها من اجل إستغلال أمثل للعقار.

(الصورة رقم 39)

ج –السكان:

إن من أبرز مميزات الأحياء غير المخططة بمدينة وادي رهيو، قلة عدد سكانها الذي يقدر ب 16780 ساكن مقارنة بالمساحة العقارية التي يشغلها والتي تقدر بـ 142 هكتار، مما تسبب في تدني كثافتها السكانية التي قدرت ب 83ن/هكتار، وهي ليست موزعة بانتظام على كامل المساحة العقارية لهذه الأحياء، وهذا راجع للاستغلال المفرط للعقار.

– جدول رقم 20: الكثافة السكانية بالأحياء غير المخططة

الأحياء	المساحة (هكتار)	عدد السكان(ن)	الكثافة(ن/هكتار)	عدد المساكن
شارة	30	5793	193.1	879
بوجلة	27.73	2676	96.5	406
بن زيان	42	4633	110.3	703
عوامرية	23,13	2063	89.19	313
خرماشة	19,14	1615	84.38	245
المجموع	142	16780	118.17	2546

المصدر: من إعداد الطلبة عن المصلحة التقنية

ملاحظة: نلاحظ من خلال الجدول أن الكثافة السكانية لهذه الأحياء متقاربة حيث تقدر كثافة حي شارة بـ193.1ن/هكتار وهي الأكبر من باقي الأحياء الأخرى لأنه أول حي غير مخطط في المدينة وقريب من المركز الحضري، عكس الأحياء الأخرى.

– خلاصة التحليل :

بعد دراستنا للأحياء الفوضوية توصلنا إلى مجموعة من النتائج التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند التدخل على الأحياء وهي كما يلي :

- تدهور حالة المباني حيث سجلنا 2359 مسكن رديئ.
- التوزيع السكاني للأحياء غير منظم نتج عنه تداخل السكنات في الجهة الشمالية، في حين نجد سكنات مبعثرة في الجهة الجنوبية.
- قلة المنافذ و إنعدام التجهيزات جعلت منها معزولة عن المحيط المجاور.
- اغلب سكان الأحياء لا يملكون وثائق تثبت ملكية المسكن مما خلق مشاكل إدارية لهم.
- طبيعة النسيج العمراني الغير منسجم خلق مسالك ضيقة وطرق مسدودة وهذا ما يصعب ربط السكنات بمختلف الشبكات.
- تواجد بعض السكنات في حواف الوادي يعرضها للفيضانات بسبب عدم احترام الارتفاقات .
- كثرة المساحات الشاغرة.
- انعدام مساحات اللعب والساحات العمومية والحدائق.

1-1-7- تحديد نوع التدخل:

من خلال الدراسة التحليلية للأحياء غير المخططة تم تحديد نوع التدخل والمتمثل في إعادة التهيئة.

1-1-7-1- الأهداف:

- تسوية وضعية السكان.
- فك العزلة من خلال ربط الأحياء بشبكة من الطرق.
- إزالة السكنات الهشة.
- توفير أماكن اللعب، مساحات العمومية والمساحات الخضراء.

1-1-7-2- مراحل التدخل:

من أجل الوصول إلى الأهداف تم التدخل على ثلاث مستويات وهي:

-إزالة السكنات الهشة ونقل سكانها إلى مخطط التهيئة المقترح.

- معالجة العوائق وتهيئة الشعاب لاستغلال المساحات العقارية التي تشغلها وتحويل الخطوط الكهربائية العالية التوتر.
- إعادة تهيئة شبكة الطرق.

1-2-البرمجة العمرانية:

المعطيات:

المساحة الكلية : 142 هكتار

مساحة المقبرة: 2.5 هكتار

مساحة السكنات الفردية المحافظ عليها: 2.5 هكتار

ارتفاق : 2 هكتار

معامل شغل المسكن(TOL): 6

نقترح لإعادة تهيئة هذه الأرضية نمطين من السكن الفردي والجماعي.

مساحة التدخل: 135 هكتار

أ- الفردي: يمثل 60% من المساحة الكلية، مع اعتبار الكثافة السكنية 20 مسكن/الهكتار.

-المساحة المخصصة للسكن الفردي:

المساحة المخصصة للسكن الفردي =60% × المساحة الكلية

=135×0.6= 81 هكتار

-حساب عدد المساكن:

عدد المساكن =المساحة الكلية×60%×الكثافة السكنية

=20×0.6×135= 1620 مسكن

-حساب عدد السكان

عدد السكان =عدد المساكن×TOL

=6×1620= 9720 فرد

- المساحات التابعة للمسكن:

يقدر عدد المساكن الفردية بـ 1620 مسكن.

المساحة المسكن: 150 م ^{2}.

عدد الطوابق: 02 طوابق.

المساحة التابعة للمسكن:14م^2.

-حساب المساحة المبنية:

المساحة المبنية = عدد المساكن x مساحة المسكن

المساحة المبنية = 1620 x 150 = 24.3 هـ

-حساب المساحة التابعة للمساكن:

المساحة التابعة للمساكن = المساحة التابعة للمسكن x عدد المساكن

المساحة التابعة للمساكن = 14 x 1620 = 2.26 هـ.

-حساب المساحة العقارية الكلية:

المساحة العقارية الكلية = المساحة التابعة للمساكن + المساحة المبنية

المساحة العقارية الكلية = 2.26 + 24.3 = 31.88 هـ.

-حساب المساحة السطحية الكلية:

المساحة السطحية الكلية = مساحة المسكن x عدد الطوابق x عدد المساكن

المساحة السطحية الكلية = 150 x 2 x 1620 = 48.6 هـ.

-الكثافة السكانية:

الكثافة السكانية = الكثافة السكنية x TOL

الكثافة السكانية = 20 x6 = 120 نسمة/هـ.

-حساب مساحة الطرقات:

مساحة الطرقات =20%×المساحة المخصصة السكن الفردي

=0.2 × 81 = 16.2 هـ

-حساب مساحة المساحات الخضراء:

حساب مساحة المساحات الخضراء=6.8× عدد السكان

=9720×6.8= 6.61 هـ

ب- الجماعي: يمثل 40% من المساحة الكلية، مع اعتبار الكثافة السكنية 70 مسكن/الهكتار.

-المساحة المخصصة للسكن الجماعي:

المساحة المخصصة للسكن الجماعي =40% × المساحة الكلية

=135×0.4= 51 هـ

-حساب عدد المساكن:

عدد المساكن =المساحة الكلية×40%×الكثافة السكني

=70×135×0.4= 3780 مسكن

-حساب عدد السكان:

عدد السكان =عدد المساكن×TOL

=6×3780= 22680 فرد

- المساحات التابعة للمسكن:

يقدر عد المساكن الجماعية بـ 3780 مسكن ويكون عبارة عن (R+4) لكل عمارة.

عدد العمارات = 3780 / 10 = 378 عمارة.

110 عمارة عبارة عن (C+4).

المساحة المتوسطة للمسكن: 90 م ^{2}.

مساحة العمارة: 200 م^2.

عدد الطوابق: 05 طوابق.

المساحة التابعة للمسكن:14م^2.

-حساب المساحة المبنية:

المساحة المبنية = عدد العمارات x مساحة العمارة

المساحة المبنية = 378 x 200 = 7.56 هـ

-حساب المساحة التابعة للمساكن:

المساحة التابعة للمساكن = المساحة التابعة للمسكن x عدد المساكن

المساحة التابعة للمساكن = 14 x 3780 = 5.29 هـ.

-حساب مساحة المواقف:

مساحة المواقف = عدد المساكن x 12.5 x 0.5 = 2.36 هـ.

-حساب المساحة العقارية الكلية:

المساحة العقارية الكلية = المساحة التابعة للمساكن + المساحة المبنية

المساحة العقارية الكلية = 5.29 + 7.56 = 12.85 هـ.

-حساب المساحة السطحية الكلية:

المساحة السطحية الكلية = مساحة العمارة x عد الطوابق x عدد العمارات

المساحة السطحية الكلية = 378 x 5 x 200 = 3.78 هـ.

-الكثافة السكانية:

الكثافة السكانية = الكثافة السكنية x TOL

الكثافة السكانية = 6x 70 = 420 نسمة/هـ

-حساب مساحة الطرقات:

مساحة الطرقات =20%×المساحة المخصصة السكن الجماعي

= 0.2 × 51 = 10.2 هـ

-حساب مساحة المساحات الخضراء:

حساب مساحة المساحات الخضراء =6.8× عدد السكان

=22680×6.8= 15.42 هـ

-حساب عدد مواقف السيارات:

باعتبار موقف لكل مسكنين يمكن حساب عدد المواقف كالتالي:

عدد المواقف=0.5×3780= 1890 موقف

-حساب مساحة مواقف السيارات:

باعتبار مساحة مناورة الموقف الواحد هي 12.5م^2 يمكن حساب المساحة كالتالي:

مساحة المواقف=12.5×1890= 2.36 هـ

-حساب عدد السكان الإجمالي:

عدد السكان الإجمالي =عدد سكان الفردي+عدد سكان الجماعي

=22680+9720= 32400 فرد

-حساب مساحة أماكن اللعب:

مساحة أماكن اللعب=0.7×عدد السكان

=32400×0.7= 2.27 هـ

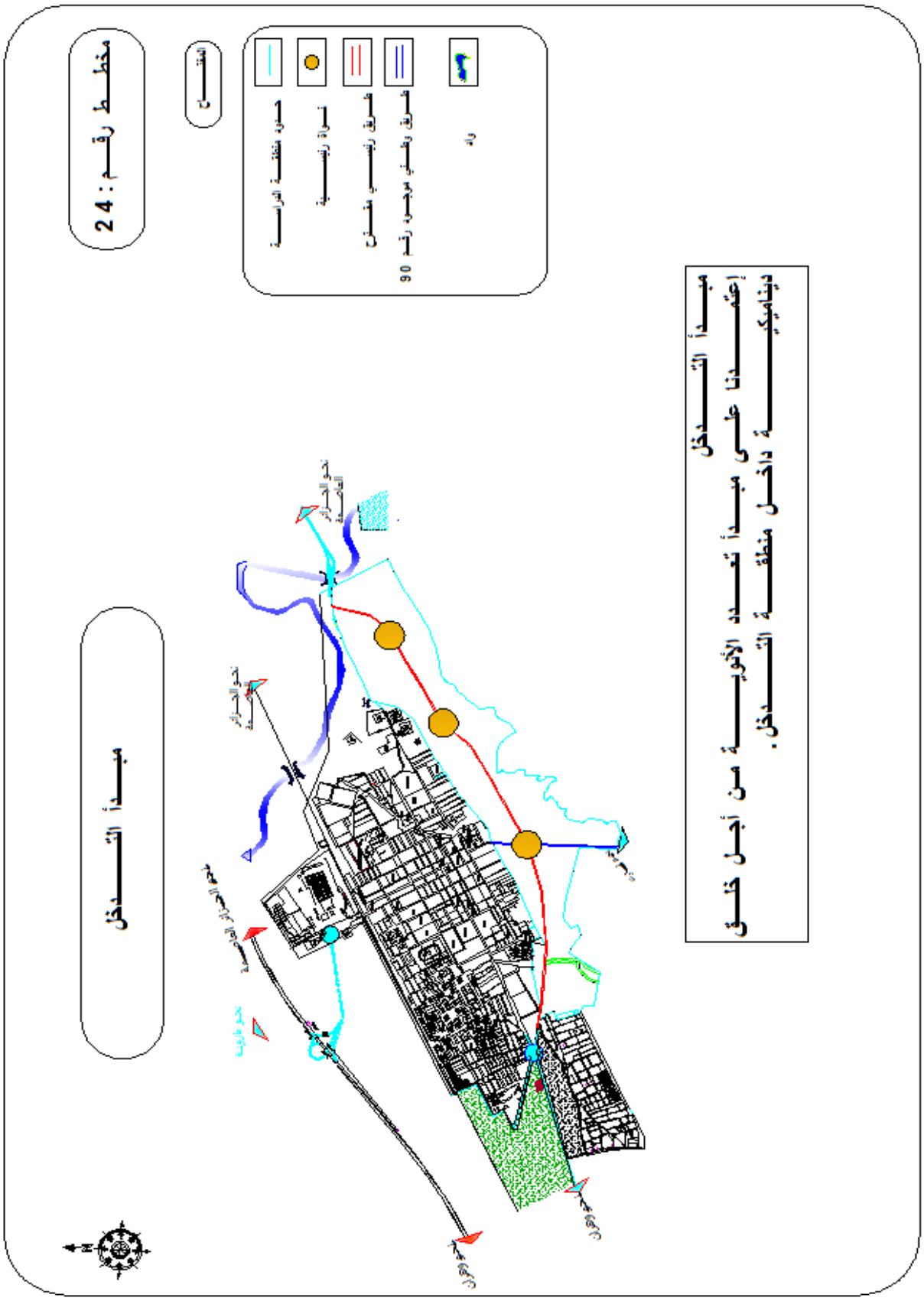
-التجهيزات:جدول رقم 21

نوع التجهيز	قواعد الحساب			العدد
	عدد السكان	المعيار ($م^2$)	مساحة الوحدة ($م^2$)	
حضانة	%1	20 للطفل	750	9
ابتدائية	%20	7 للتلميذ	5000	9
متوسطة	% 5	7.5/تلميذ	5000	03
ثانوية	%1.4	7.5/تلميذ	5000	01
مركز صحي	17000-1000	0.07 ساكن	1000	02
عيادة	30000-20000	0.1 ساكن	5500	01
صيدلية	15000	/	200	03
فرع بلدي	/	0.03 ساكن	1000	01
مكتب بريد	/	0.03 ساكن	1000	01
سوق مغطاة	/	0.06 ساكن	2000	02
مركز شرطة	/	/	2500	01
مسجد	/	0.05 ساكن	2000	04
مكتبة	/	0.03 ساكن	1000	02
حماية مدنية	/	/	2500	01
بيت شباب	/	0.05 ساكن	1500	01
مركز تجاري	/	/	30000	01
محطة متعددة الخدمات	/	/	4000	01
مركب رياضي	/	/	50000	01
نزل	/	/	3000	01

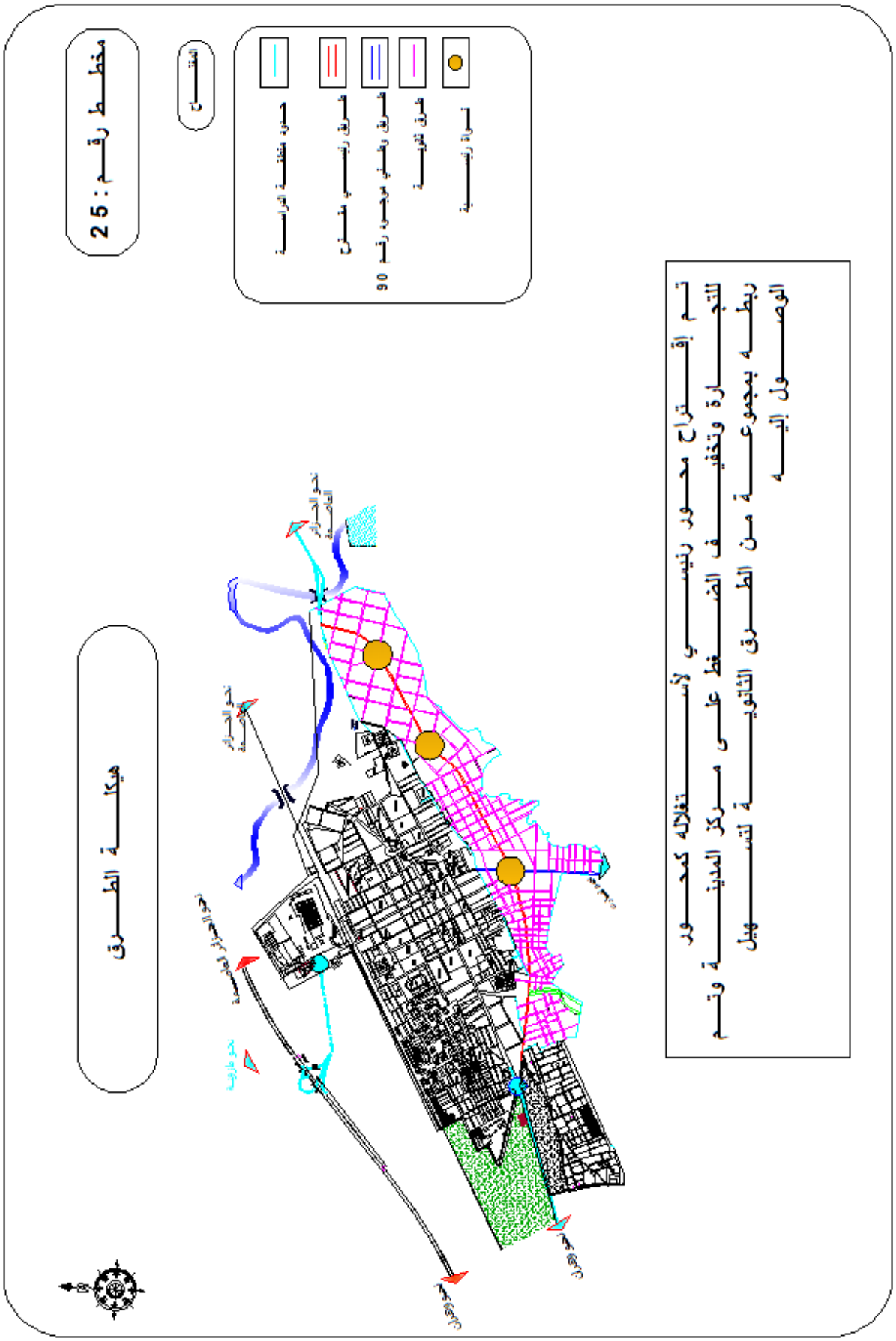
1-3- مبادئ التدخل:

تم الإعتماد في عملية التدخل على الخطوات التالية:

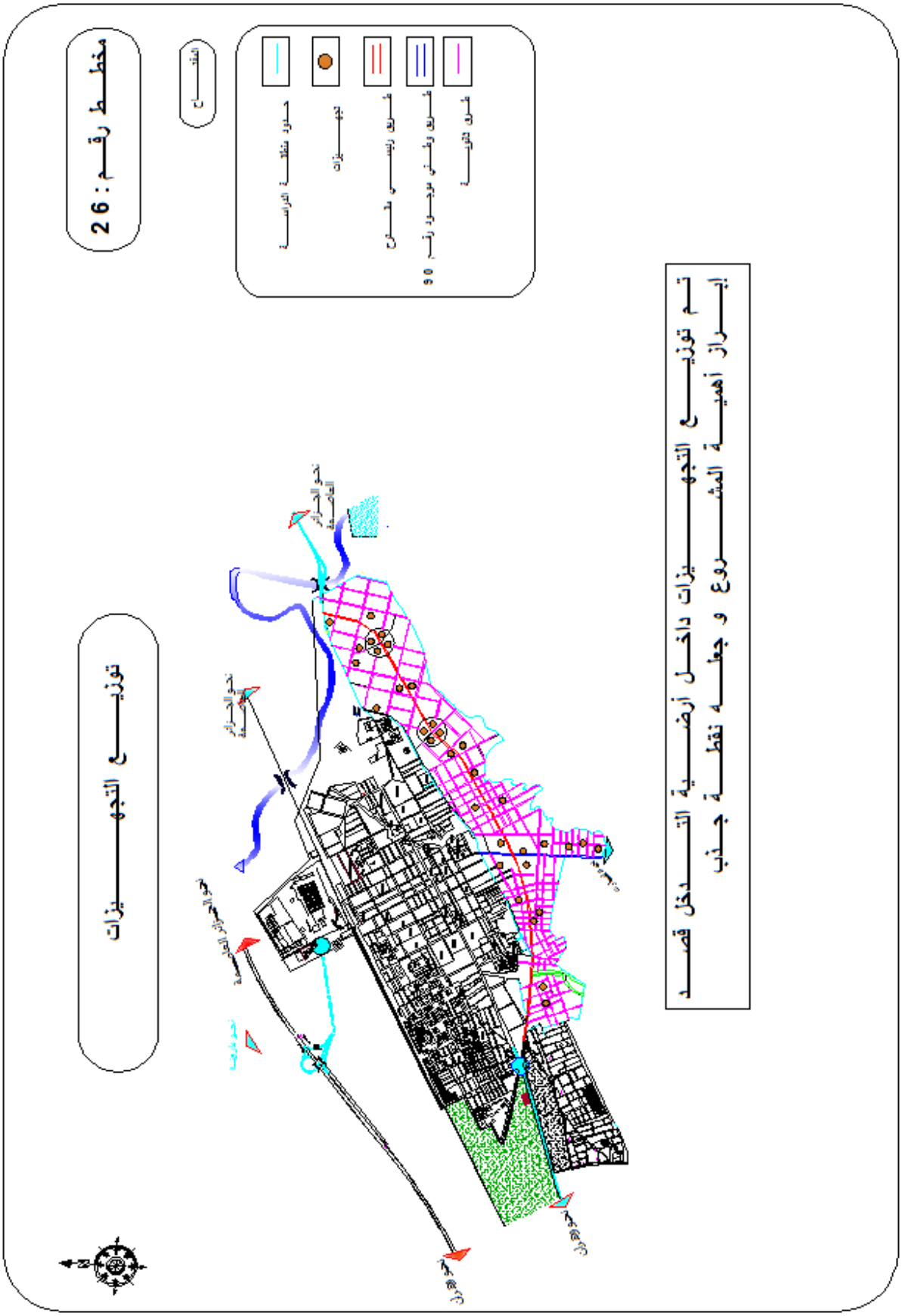
1-3-1- المبدأ العام:



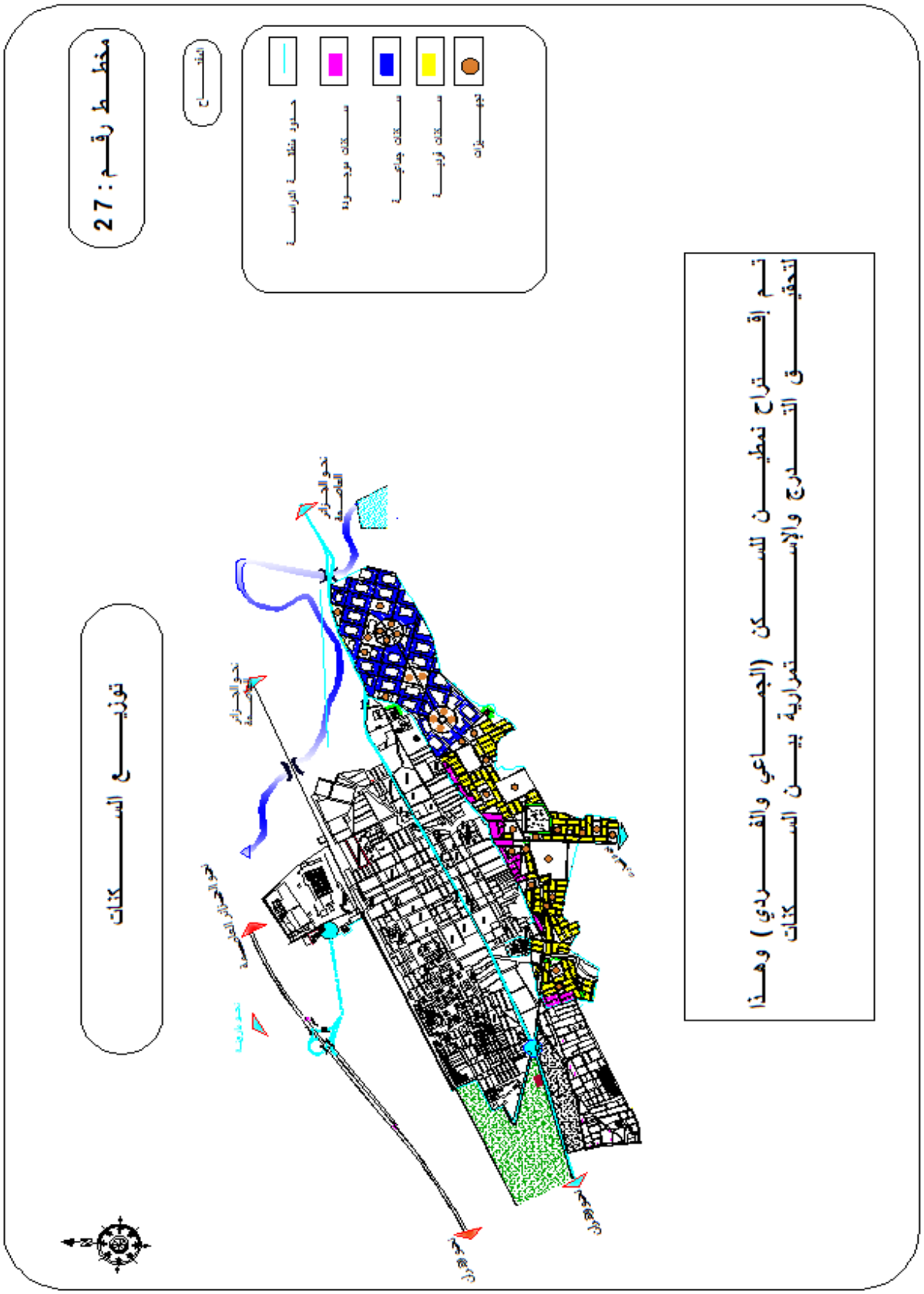
1-3-2- هيكلة الطرق:



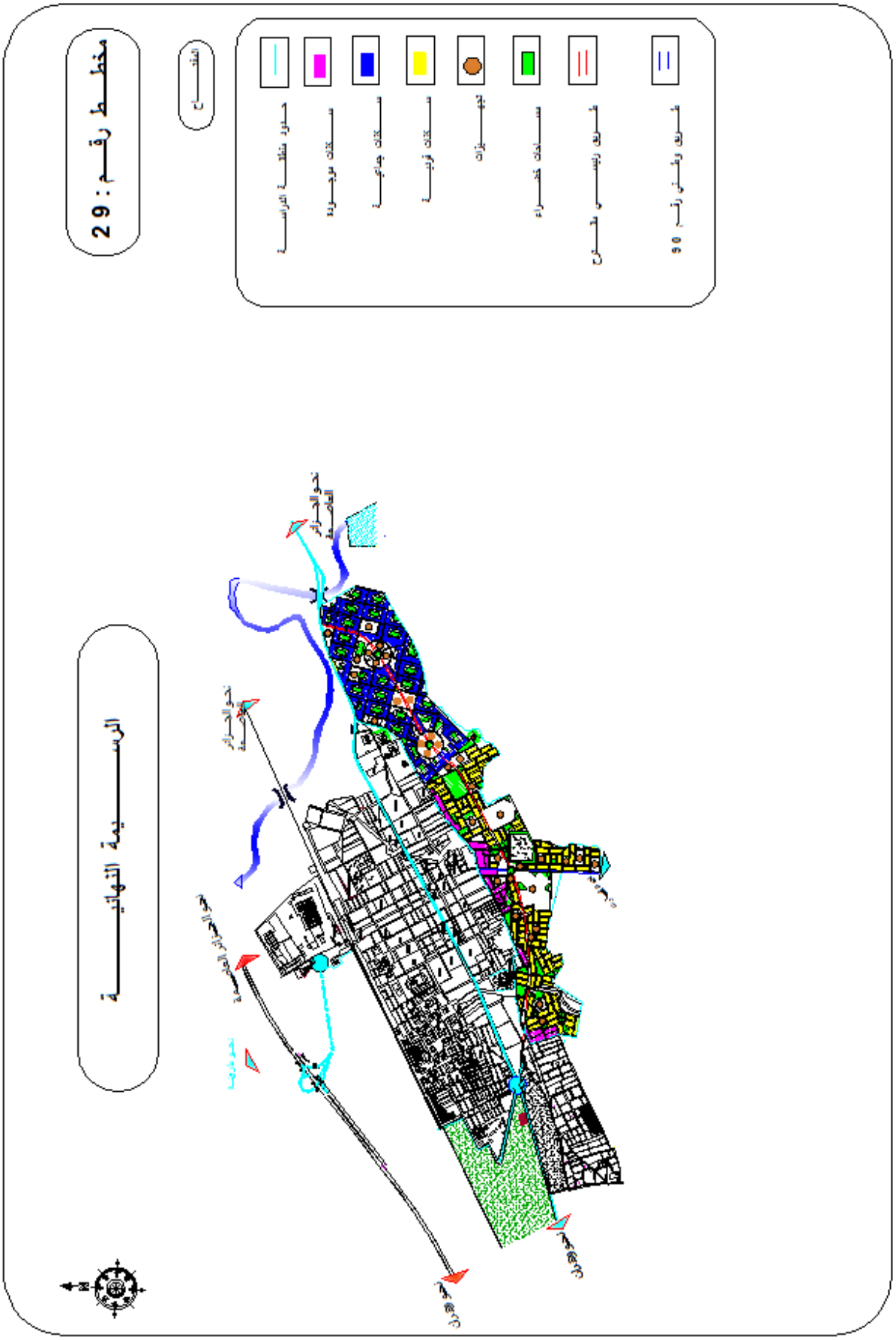
1-3-3-توزيع التجهيزات:



1-3-4- توزيع السكنات:



1-3-5- الرسيمة النهائية:



1-4- مخطط التدخل المقترح:

2- إقتراح تهيئة مخطط شغل أرض.

2-1- أسباب ودوافع اختيار أرضية المشروع:

لقد تم اختيار أرضية المشروع على أساس مجموعة من العوامل:

- وقوعها في منطقة التوسع المستقبلي.
- وجودها قرب الطريق الوطني رقم 90 الرابط بين مدينتي تيارت ومستغانم.
- الطبيعة القانونية للعقار، أرضية المشروع تابعة لأملاك الدولة مما يسهل عملية التدخل والتهيئة.

- أهداف المشروع:

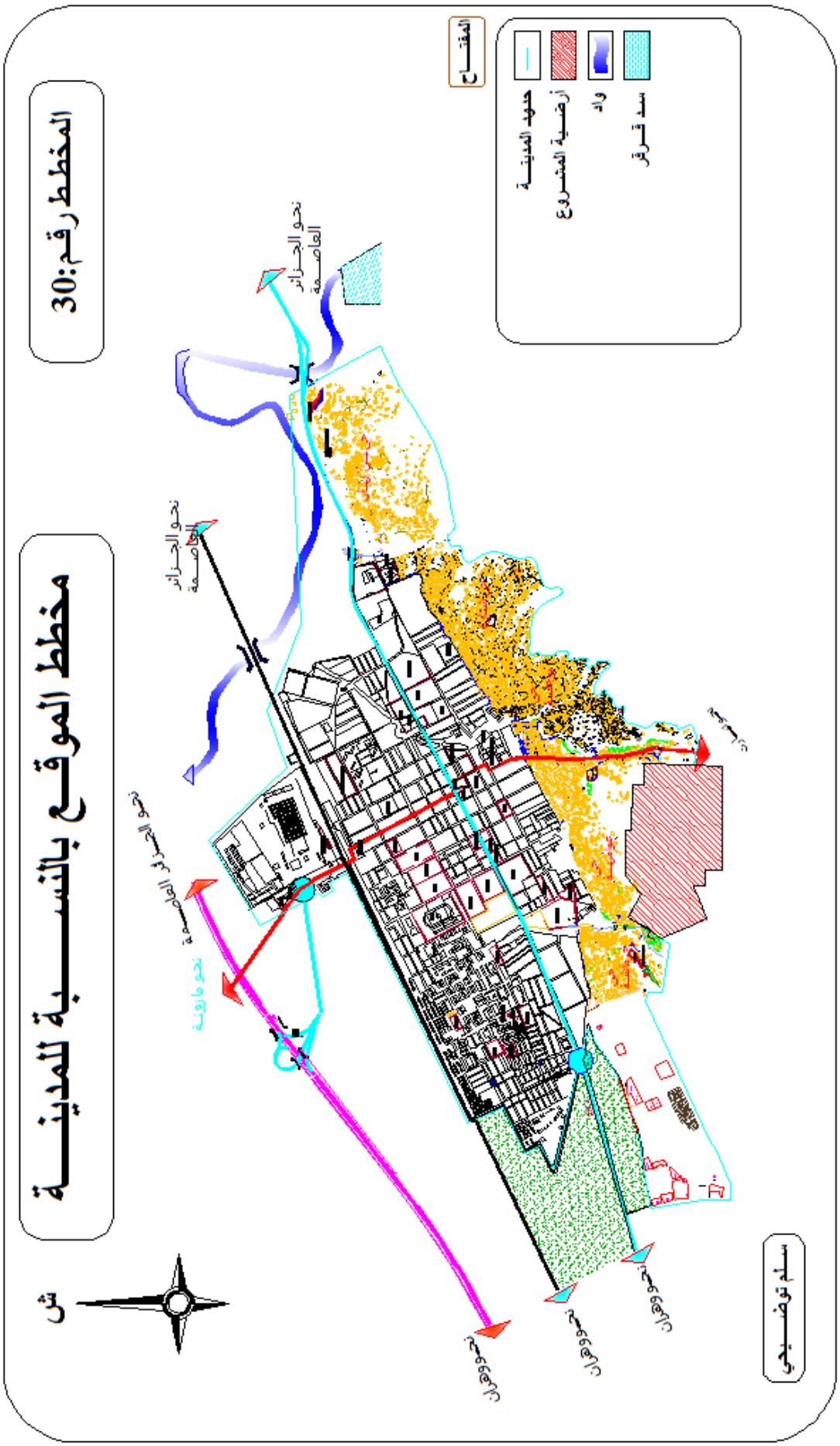
من خلال الدراسة التحليلية للمدينة قمنا بتسطير أهداف المشروع المتمثلة في:

- إعادة إسكان قاطني السكنات الهشة، وبالتالي استرجاع احتياطات عقارية هامة.
- الإستغلال العقلاني للمجال.
- الحد من التوسع العمراني العشوائي على حساب الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة والأراضي الفلاحية.

2-2- التعريف بأرضية المشروع:

2-2-1- الموقع والمساحة:

تقع أرضية المشروع في الجهة الجنوبية لمدينة وادي رهيو، وتبعد عن مركز المدينة ب 1200 م، وتتربع أرضية المشروع على مساحة تقدر بحوالي 30 هكتار، وهي تقع ضمن قطاعات التعمير المستقبلية على المستوى القريب.المخطط رقم 30


المخطط رقم:30
مخطط الموقع بالنسبة للمدينة
المفتاح
حدود المدينة
أرضية المشروع
واد
سد قرفر
نحو الجزائر العاصمة
نحو الجزائر العاصمة
نحو الجزائر العاصمة نحو ماونة
نحو وهران
نحو وهران
نحو وهران
سلم توضيحي
ش

2-2-2- المحيط المجاور:

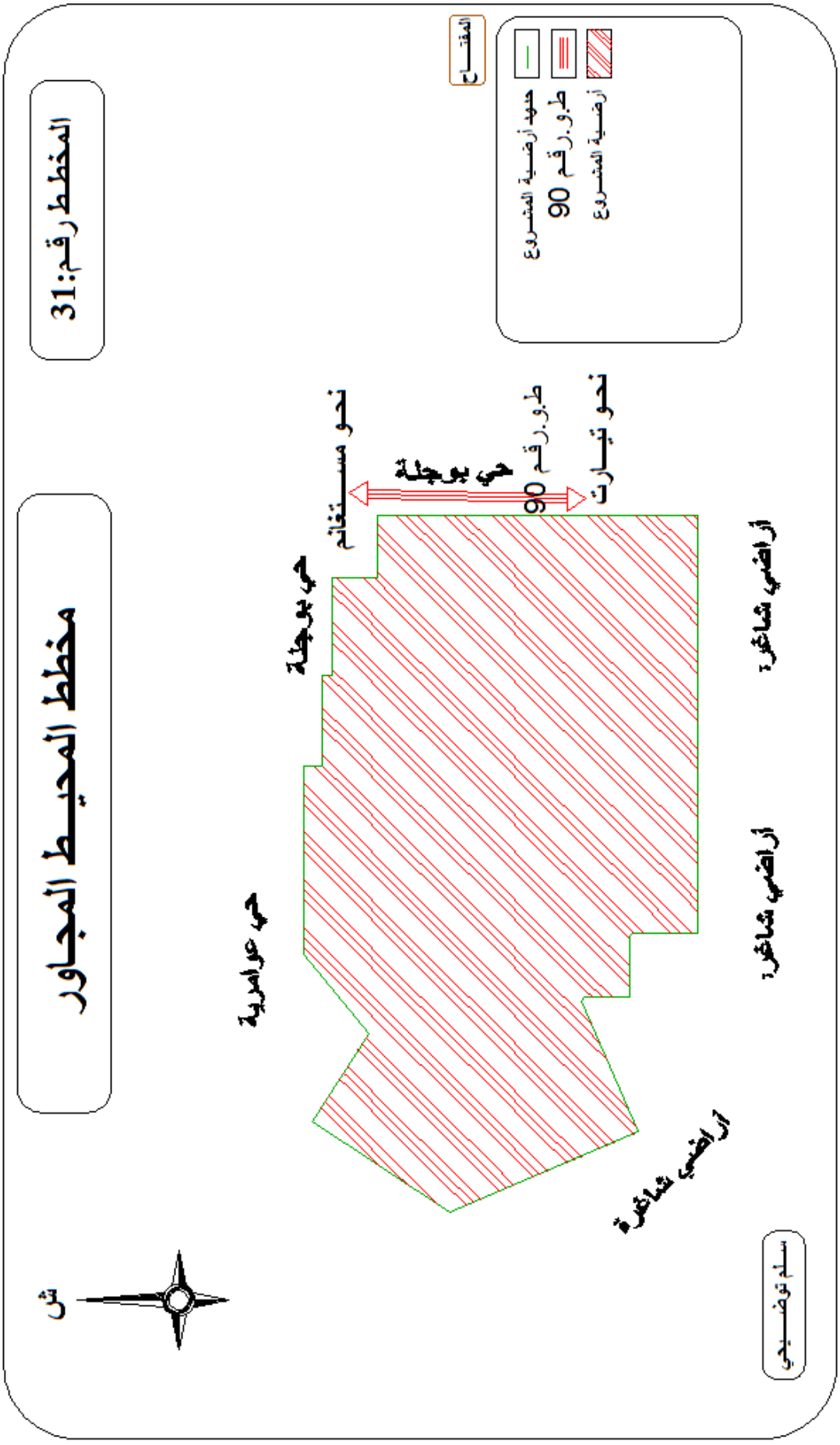
لإعطاء مردود أحسن لأرضية المشروع لابد من دراسة المحيط المجاور، إذ نجد أنها جزء من المنطقة الجنوبية المبرمجة للتعمير بالنسبة للمدينة، حيث يحدها من:

-الشمال: حي بوجلة وحي العوامرية.

-الجنوب: جبال.

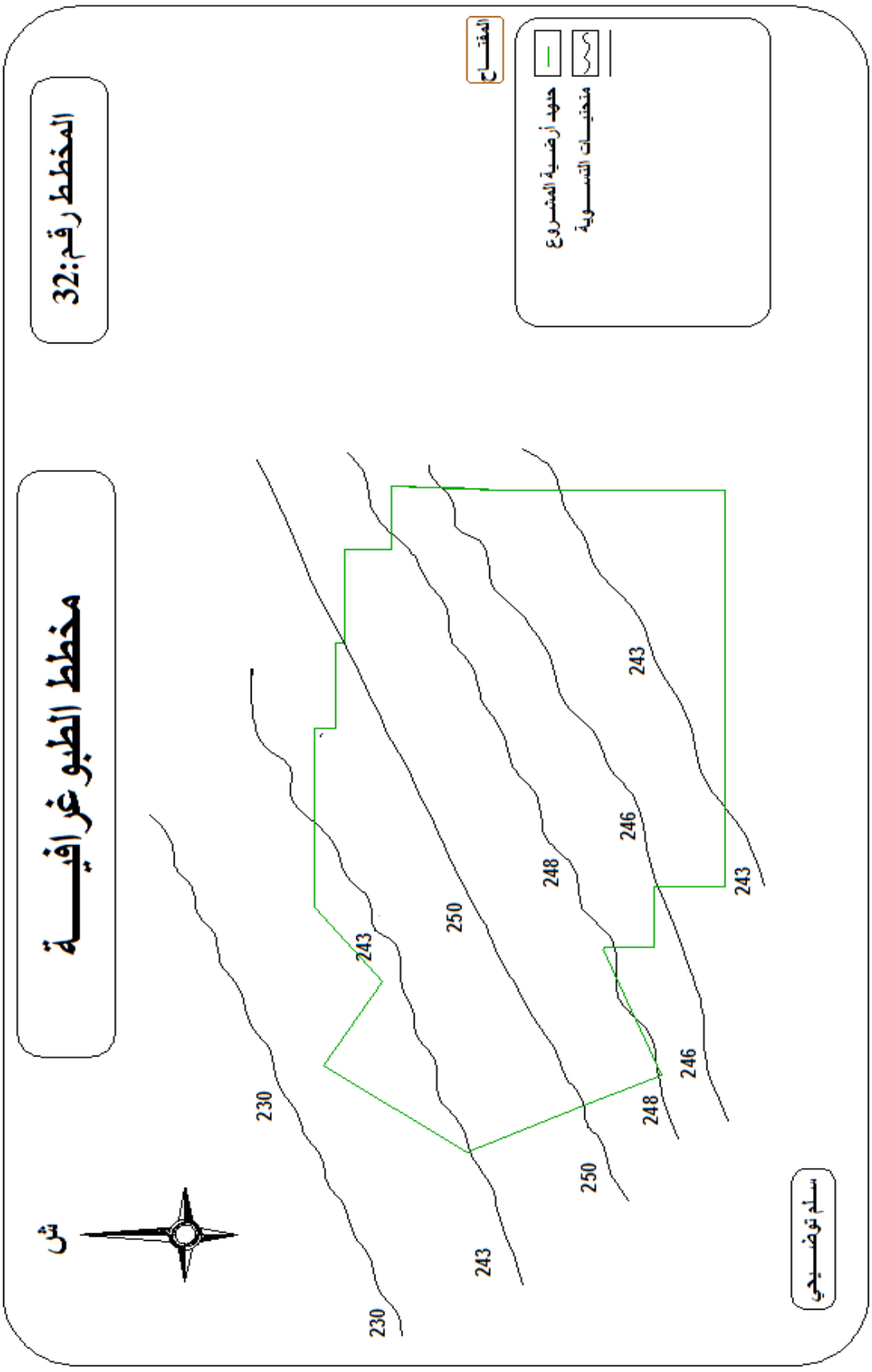
- الشرق: حي بوجلة والطريق الوطني رقم 90.

-الغرب: أراضي شاغرة.


المخطط رقم:31
مخطط المحيط المجاور
المقياس
حدود أرضية المشروع
ط.و.ر رقم 90
أرضية المشروع
نحو تيارت
ط.و.ر رقم 90
حي بوجلة
نحو مستغانم
حي بوجلة
حي عواسرية
أراضي شاغرة
أراضي شاغرة
أراضي شاغرة
سلم توضيحي
ش

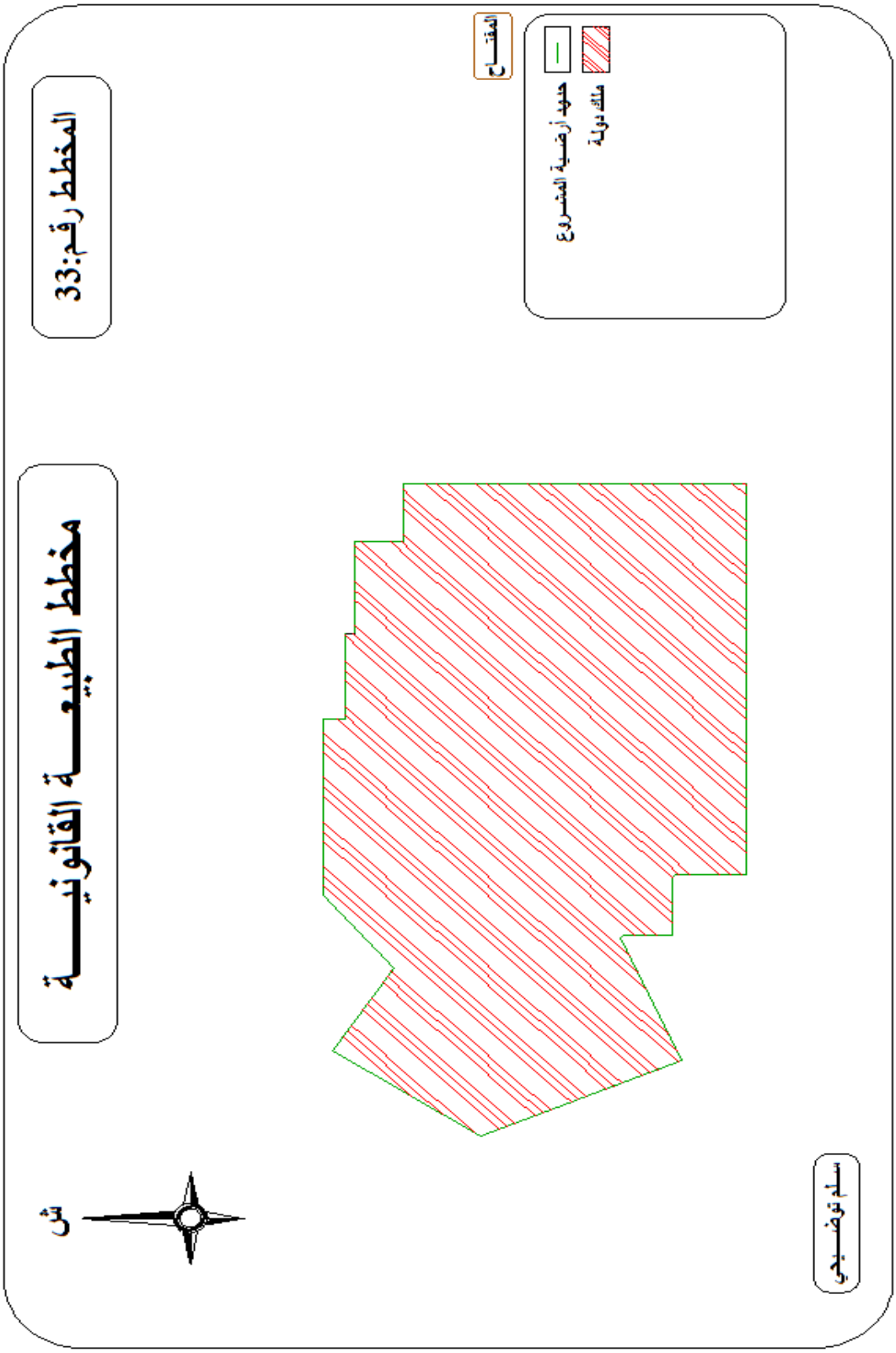
2-2-3- طوبوغرافية أرضية المشروع:

تتميز أرضية المشروع بانحدارها من الجنوب إلى الشمال بميل قدره 06%.



2-2-4- الطبيعة العقارية لأرضية المشروع:

أرضية المشروع تابعة لأملاك الدولة.

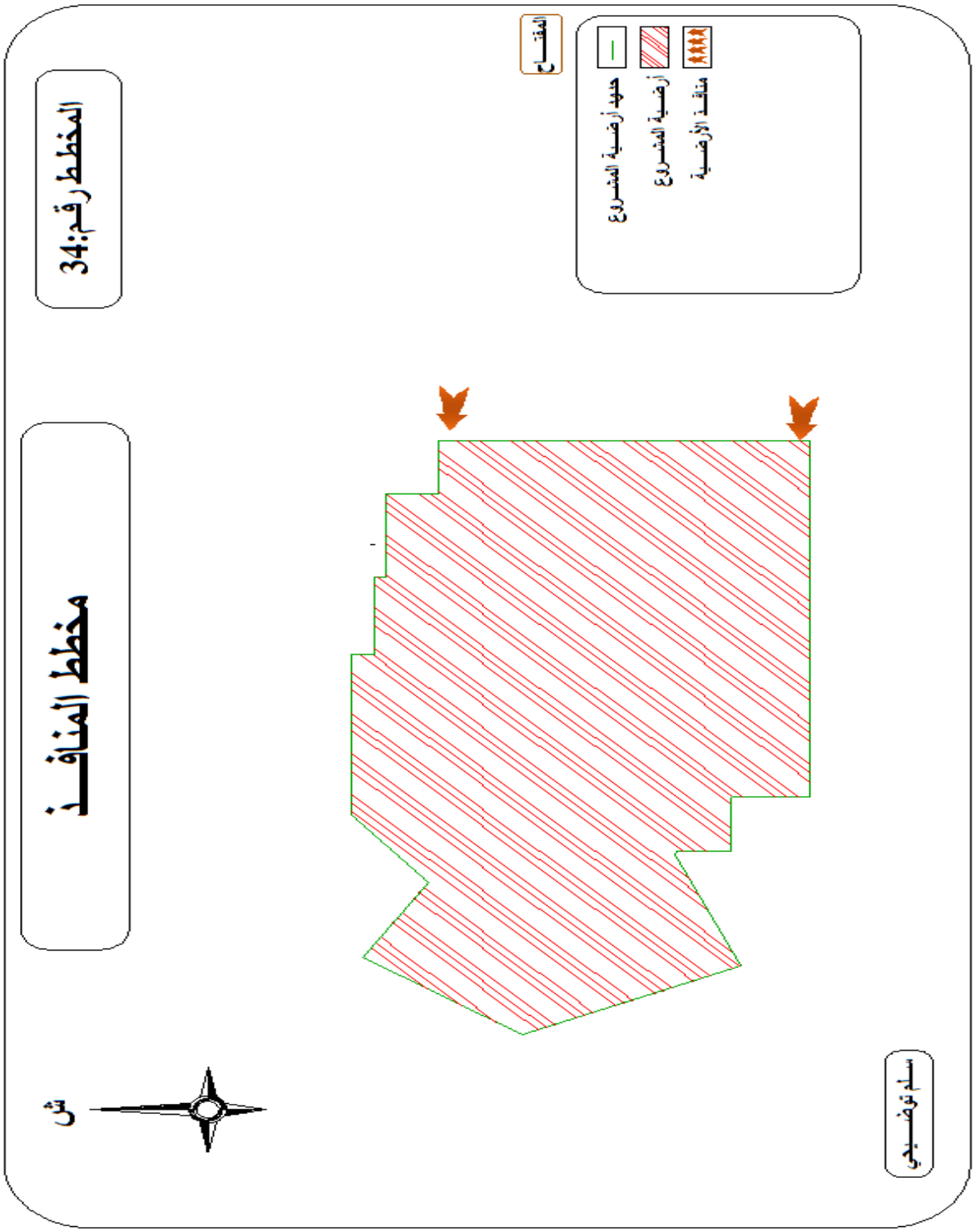


2-2-5-الوضعية الحالية:

أرضية المشروع هي عبارة عن أراضي شاغرة بمحاذاة الطريق الوطني رقم 90 ، تقع في الجهة الجنوبية للمدينة.

2-2-6-المنافذ:

باعتبار أن أرضية المشروع تقع في مناطق التعمير المستقبلية، وبحكم قربها من الطريق الوطني رقم 90، فإنها لا تحتوي إلا على منفذين يربطانها بمحيطها المجاور.



2-3-البرمجة العمرانية لمخطط شغل الأرض المقترح:

تعتبر البرمجة العمرانية من المعطيات الضرورية لتحديد مختلف المكونات الأساسية للمشروع العمراني، وذلك حسب الاحتياجات المدينة المدروسة من طرف مسير المجال الحضري، ومن هذا المنطلق، فإن أرضية المشروع ستستقبل 2610 مسكن مقسمة على:

- 2359 مسكن عبارة عن السكنات الهشة التي أزيلت.
- 251 مسكن هو العجز في المساكن.

سنحاول في هذا المشروع تغطية هذه الاحتياجات وكذا الاستغلال العقلاني للمجال وفق قوانين وأدوات التعمير، وذلك في مخطط التهيئة معتمدين على مايلي:

- المعطيات:

-المساحة الإجمالية لأرضية المشروع 30 هكتار.

ملاحظة: أرضية المشروع شاغرة.

- برمجة السكنات:

من خلال الدراسة التحليلية للمدينة وفي ظل المشكلة المطروحة المتمثلة في مخالفة قوانين وأدوات التعمير وكذا الإستغلال اللاعقلاني للمجال وكذا العوائق الطبيعية التي تعيق التوسع ارتأينا برمجة السكنات التي تساهم في التقليل من هذه المخالفات وتحقيق الإستغلال العقلاني.

وكمن أجل الوصول إلى هذا الهدف يجب:

- الاعتماد في تخطيط السكنات على نمط السكن الجماعي.
- الزيادة في الكثافة السكنية بالاعتماد على التوسع العمودي.

ولأجل هذا اعتمدنا على برمجة السكنات على مايلي:

- الكثافة السكنية:

بالنسبة للسكنات الجماعية 85 مسكن/هكتار.

- حساب عدد السكان الإجمالي:

لدينا ال TOL = 06.

عدد السكان = عدد السكنات x TOL

عدد السكان = 2610 x 6 = 15660 ساكن.

- المساحات التابعة للمسكن:

يقدر عدد المساكن الجماعية ب 2610 مسكن ويكون عبارة عن (R+4) لكل عمارة.

عدد العمارات = 2610 / 10 = 261 عمارة.

70 عمارة عبارة عن (C+4).

عدد العمارات الكلي هو: 261+14 = 275 عمارة.

المساحة المتوسطة للمسكن: 90 م ^{2}.

مساحة العمارة: 200 م^2.

عدد الطوابق: 05 طوابق.

المساحة التابعة للمسكن:14م^2.

حساب المساحة المبنية:

المساحة المبنية = عدد العمارات x مساحة العمارة

المساحة المبنية = 275 x 200 = 5.5 هـ

حساب المساحة التابعة للمساكن:

المساحة التابعة للمساكن = المساحة التابعة للمسكن x عدد المساكن

المساحة التابعة للمساكن = 14 x 2610 = 3.65 هـ.

حساب مساحة المواقف:

مساحة المواقف = عدد المساكن x 12.5 x0.5 = 1.63 هـ.

حساب المساحة العقارية الكلية:

المساحة العقارية الكلية = المساحة التابعة للمساكن + المساحة المبنية

المساحة العقارية الكلية = 3.65 + 5.5 = 9.15 هـ.

حساب المساحة السطحية الكلية:

المساحة السطحية الكلية = مساحة العمارة x عد الطوابق x عدد العمارات

المساحة السطحية الكلية = 275 x 5 x 200 = 27.5 هـ.

الكثافة السكانية:

الكثافة السكانية = الكثافة السكنية x TOL

الكثافة السكانية = 6x 85 = 510 نسمة/هـ.

حساب مساحة الطرقات:

نأخذ نسبة الطرقات 20 % من المساحة الإجمالية

مساحة الطرقات =20% x 30 = 6 هـ.

حساب مساحة المساحات الخضراء:

تقدر نسبة المساحات الخضراء بالنسبة للفرد الواحد ب 06 م^2.

المساحات الخضراء = 6 x عدد السكان

المساحات الخضراء = 6 x 15660 = 9.4 هـ.

حساب مساحات اللعب:

مساحات اللعب = 0.7 x عدد السكان

مساحات اللعب = 0.7 x 15660 = 1.1هـ.

– التجهيزات:

– مدرسة ابتدائية: (عدد السكان x 0.2) x 7 = 3.18 = .03

المساحة: 3 x 5000 = 15000 م^2.

– حضانة: (عدد السكان x 0.01) x 20 = 3.17 = .03

المساحة: 4 x 750 = 3000 م^2.

– متوسطة: (عدد السكان x 0.05) x 7.5 = 1.08 = .01

المساحة: 5000 م^2.

– ثانوية:(0.014 x 15660) x 10 = 0.73 =.01

المساحة: 5000م.

– مركز صحي: عدد السكان x 0.07 = 1096.2 = .01

المساحة: 1000 م^2

– صيدلية: .01 **المساحة:** 200 م^2.

– سوق مغطاة: 0.06 x عدد السكان = 939.6 = .01

المساحة: 2000م^2.

– مركز شرطة: .01 **المساحة:** 2500 م^2.

– المسجد: .01 **المساحة:** 2000 م^2.

– فرع بلدي: .01 **المساحة:** 1000 م^2.

– مكتب بريد:.01 **المساحة:** 1000م^2

-التجهيزات:جدول رقم 22

نوع التجهيز	قواعد الحساب			العدد
	عدد السكان	المعيار	مساحة الوحدة ($م^2$)	
حضانة	1%	20م² للطفل	750	03
ابتدائية	20%	7 م للتلميذ	5000	03
متوسطة	5 %	7.5م	5000	01
مركز صحي	17000-1000	0.07 م ساكن	1000	01
صيدلية	15000	/	200	01
فرع بلدي	/	0.03م ساكن	1000	01
مكتب بريد	/	0.03 م ساكن	1000	01
سوق مغطاة	/	0.06 م ساكن	2000	01
مركز شرطة	/	/	2500	01
مسجد	/	0.05 م ساكن	2000	01
مكتبة	/	0.03 م ساكن	1000	01

حساب معامل شغل الأرض :

=المساحة المسطحة الكلية / المساحة العقارية الكلية

= المساحة المسطحة للسكنات والتجهيزات / المساحة العقارية الكلية

= 27.5+3.72 /30 = .1.04

حساب معامل الأخذ من الأرض:

= المساحة المبنية الكلية / المساحة العقارية الكلية

= المساحة المبنية للسكنات والتجهيزات / المساحة العقارية الكلية

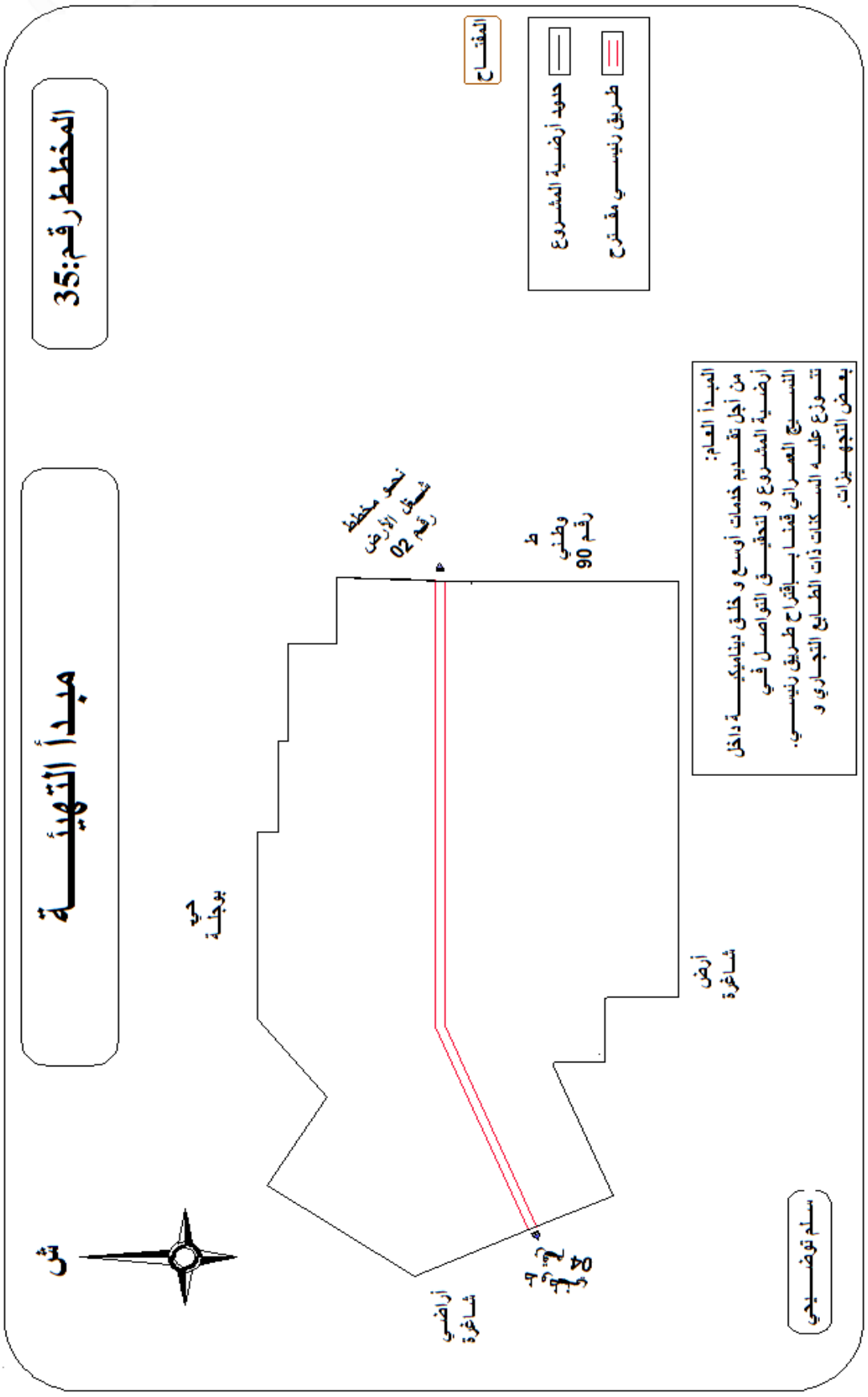
= 5.5 + 3.72 / 30 = . 0.30

2-4- مبادئ التهيئة:

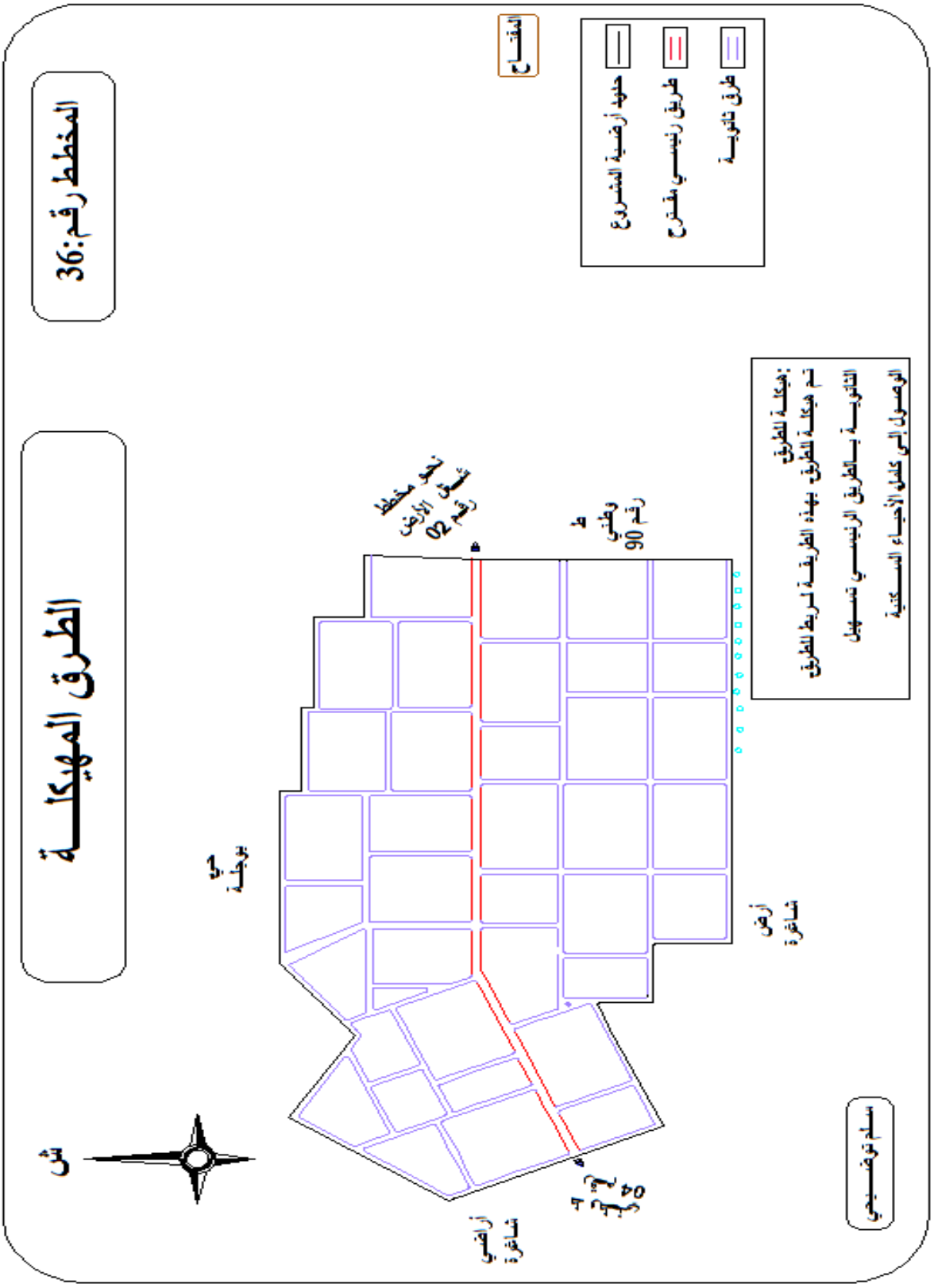
إن عملية تهيئة وتخطيط المشاريع العمرانية يجب أن تمر بعدة مراحل، وهذا من أجل إنجاز مشروع عمراني متكامل ومتناسق سواء داخل هيكله أو مع محيطه المجاور والمدينة ككل. بغية تحقيق الأهداف والغايات المسطرة للمشروع وفق مبادئ، وذلك للوصول إلى مشروع عمراني يراعي مختلف الجوانب التي تعتبر ركيزة أساسية في المشاريع العمرانية (الإجتماعية، الإقتصادية والعمرانية).

ومن خلال هذا اعتمدنا في تهيئتنا على مبدأ المحور المهيكل لتميزه بسهولة ربط المشروع مع أجزائه وكذا مع المحيط المجاور وإعطاء الحركية اللازمة في تنشيط الحي وتفعيله لما يحتويه من تجهيزات مهمة تخدم الحي والمحيط المجاور .

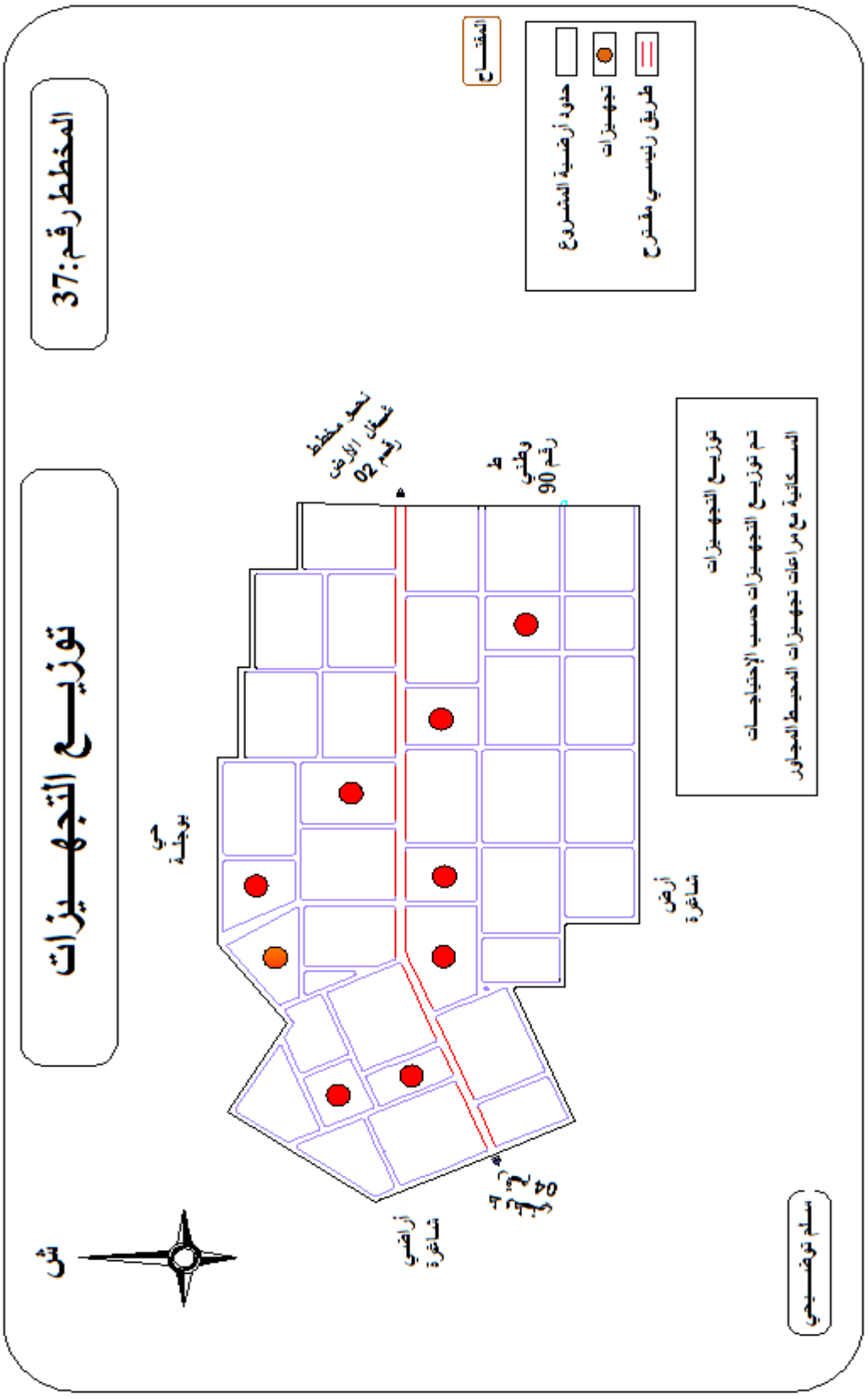
2-4-1- المبدأ العام:



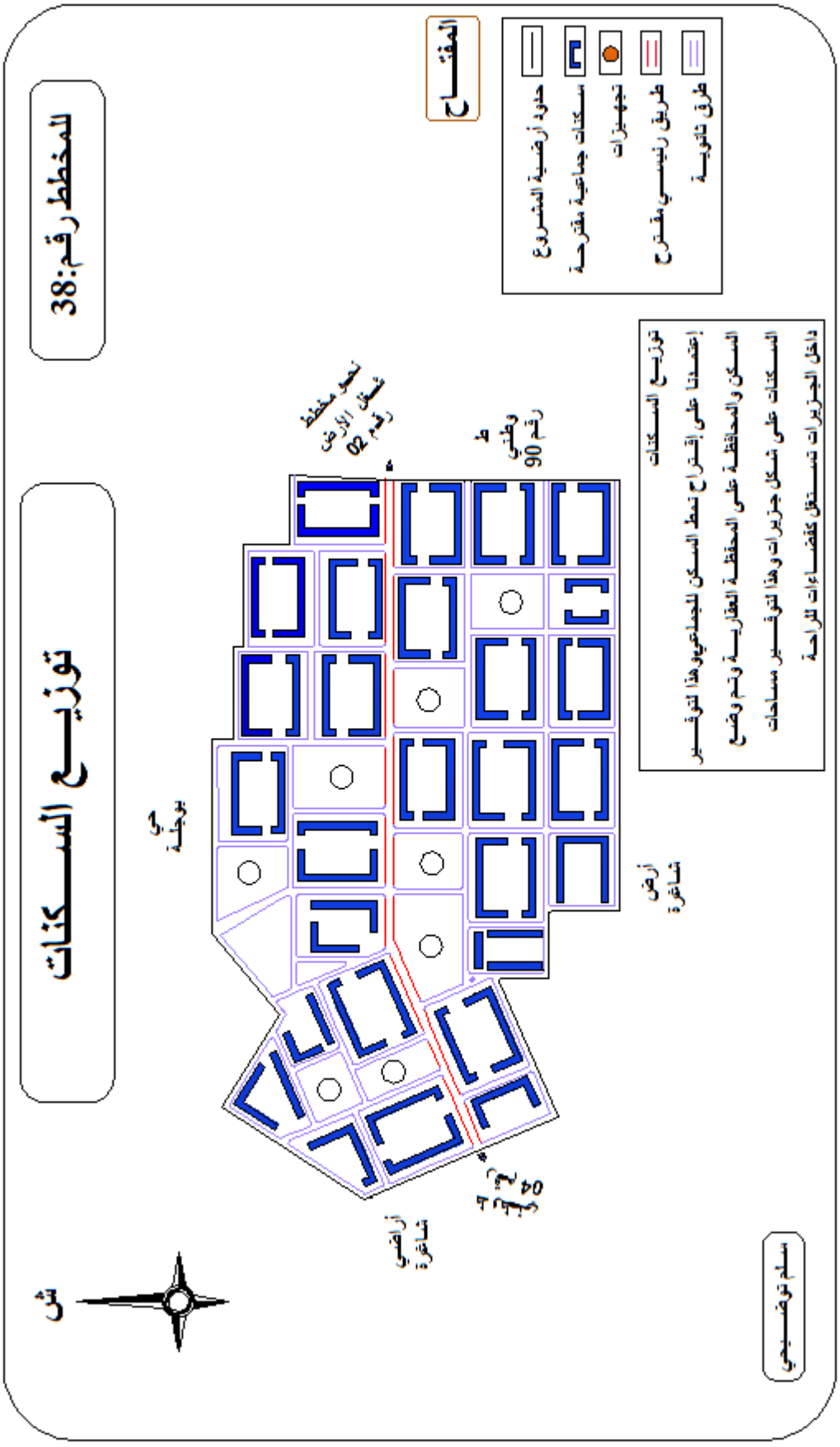
2-4-2- هيكلة الطرق:



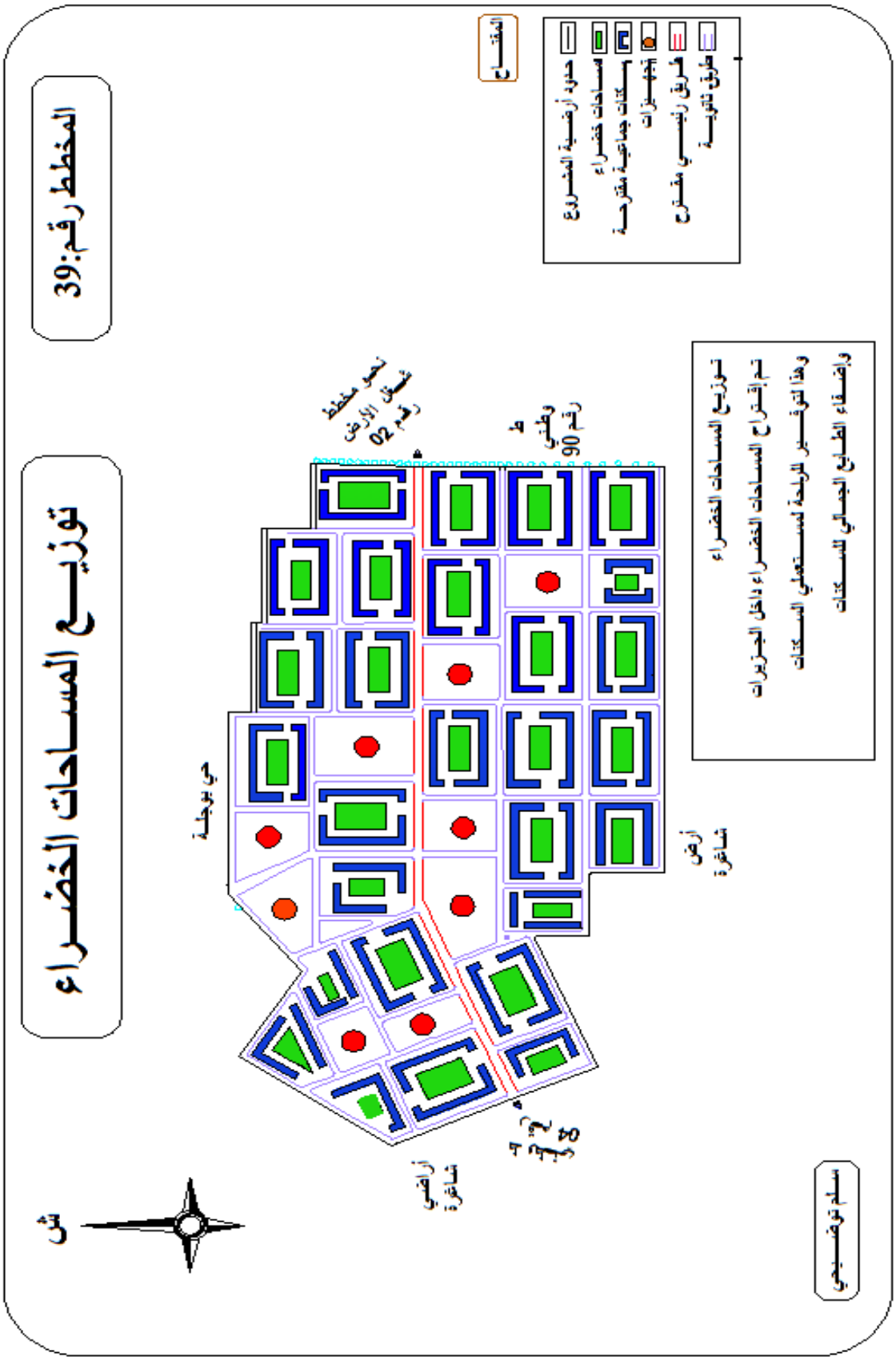
2-4-3- توزيع التجهيزات:



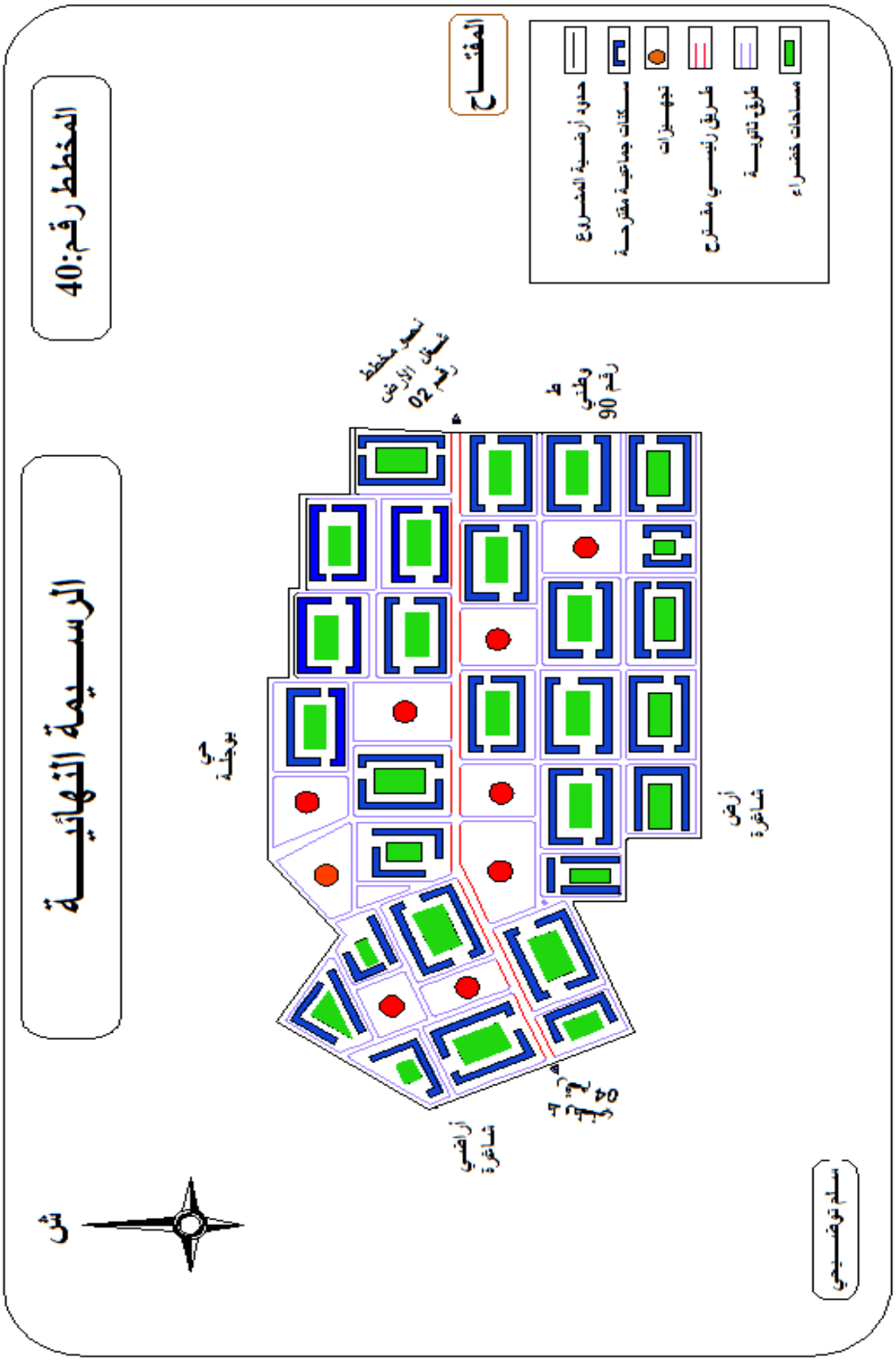
2-4-5- توزيع السكنات:



2-4-6- توزيع المساحات الخضراء:



2-4-6- الرسيمة النهائية:



2-5- مخطط التهيئة:

3 – دفتر الشروط :

3-1– دفتر الشروط بالنسبة لمخطط التدخل:

هو عبارة عن وثيقة رسمية تنظيمية تتبع المشروع المقترح ، وهو بمثابة ضوابط لهذا المشروع بالإضافة إلى أنه تأكيد على ما نص عليه قانون 90-29 المؤرخ في01 ديسمبر 1990 الخاص بالتهيئة والتعمير ،الذي يأخذ في أولوياته تخصيص وتنظيم الأراضي العمرانية.

ونهدف من خلاله إلى ضمان انجاز المشروع في ظل احترام المقاييس العمرانية .

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

المادة (01) ..... مجال التطبيق

يطبق هذا التقنين على:

1- مجال التدخل (مخطط شغل الأرض) والذي مساحته 142 هكتار الواقع في الجهة الجنوبية لمدينة وادي رهيو.

حيث يحده من:

- ✓ الشمال : الطريق الوطني رقم 04، مخطط شغل الأرض رقم 01 .
- ✓ الجنوب: أراضي شاغرة.
- ✓ الشرق : سد قرقر و واد رهيو.
- ✓ الغرب : مخطط شغل الأرض رقم 05'.

المادة(02)..... مراجعة المخطط

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

المادة(03)..... التقنين

تهدف هذه الوثيقة إلى وضع قواعد لتنظيم مجال التدخل وتخصيص الأراضي العمرانية والبنايات بكل أنواعها بشكل عقلاني، تراعى فيه جوانب التكامل والتوازن مع مركز المدينة ، وتحديد مجالات ووسائل التحكم في التوسع .

المادة(04) ..... طبيعة شغل الأرض

تحدد على أساس الكثافة ، نوع السكنات ،نسبة التجهيزات ، ولهذا نتج عن عملية التدخل منطقتين هي :

- سكنات جماعية .
- سكنات فردية.
- تجهيزات.

المادة(05) ..... توزيع المساحات

تم تقسيم أرضية المشروع على النحو التالي :

- سكنات جماعية .
- تجهيزات .
- الطرق .
- مساحات خضراء .
- ساحات اللعب .

المادة(06)..... ..... السكنات

السكنات الجماعية :

عدد السكنات الجماعية المبرمجة هي 3780 موزعة على 400 عمارة .

- العمارات المخصصة للسكن 378.
- العمارات المخصصة للتجارة 22.
- توضع البنايات يكون مطابقا لما جاء في مخطط التهيئة.
- علو العمارات لا يتجاوز ط + 4 .
- احترام الوجه المعماري المقترح في مخطط التهيئة .
- الإحاطة غير مسموح بها في هذا النوع من السكن.
- يجب توصيل السكنات بجميع الشبكات.

السكنات الفردية :

عدد السكنات الفردية المبرمجة هي 1620مسكن طوابقها الأرضية مخصصة للتجارة الأولية والخدمات .

- سكنات مخصصة للسكن .
- السكنات المخصصة للتجارة بمحاذاة الطريق الرئيسي.
- يسمح في هذه المناطق بالسكنات ذات الطابع الفردي والنشاطات الخفيفة وذات الطابع الحرفي .
- علو البنايات لايتجاوز ط + 1 بالنسبة للبنايات المخصصة للسكن ولا يتجاوز ط + 3 .
- يتم إعداد المخطط المعماري من طرف المصالح المعنية، مع الأخذ بعين الإعتبار النمط المعماري للمنطقة والمحافظة على الواجهة العمرانية المقترحة في مخطط التهيئة .
- تترك لكل منزل قطعة صغيرة مخصصة للحديقة أو الفناء.
- المساحة المخصصة للمسكن الفردي هي 150 م^2.
- يجب على السلطات المعنية ان تتكفل بأشغال الصيانة والتهيئة.
- البنايات بمحاذاة الطريق الرئيسي مخصصة التجارة.
- المساحات الخضراء ومساحات اللعب تهيئ طبقا لمخطط التهيئة .

- الإحاطة غير مسموح بها في هذا النوع من السكن .
- يجب توصيل السكنات بجميع الشبكات.

المادة(07)..... التجهيزات

- لا يمكن تغيير مواقع التجهيزات المحددة في مخطط التهيئة .
- يتم ربط التجهيزات بطرق تسهل الوصول إليها .
- ربط التجهيزات بمختلف الشبكات .
- ارتفاع المبنى يتغير على حسب طبيعة المرفق .
- المظهر الخارجي للمبنى يتبع الخصوصيات المعمارية للمنطقة .
- أماكن التوقف تكون حسب احتياج التجهيز وحسب مخطط التهيئة .
- انجاز التجهيزات يكون حسب المقاييس التقنية المعمول بها .
- الاهتمام بتزيين وتهيئة محيط التجهيزات داخليا وخارجيا من تأثيث عمراني ومساحات خضراء وتشجير.
- يسمح ببناء جدران الإحاطة.

المادة(08) ..... الشبكات

1 – شبكة الطرق والمواقف:

- استعمال الطرق والأرصفة تتدرج حسب الأهمية ووفق مخطط التهيئة لضمان تنظيم المجال .
- الطرق المبرمجة هي طريقين رئيسيين و طرق ثانوية وثالثية .
- عرض الطريق الرئيسي 9 م
- عرض الطريق الثانوي 6 م .
- عرض الطريق الثالثي 5 م .
- عرض الأرصفة في الطريقين الرئيسيين هو 4 م.
- عرض الأرصفة في كل الطرق الثانوية والثالثية هو2 م .
- المواقف في أرضية المشروع تنقسم إلى قسمين :
  - مواقف تابعة للتجهيزات.
  - مواقف عمومية.
- تقدر مساحة الموقف الواحد 25 م^2 .
- تبليط الأرصفة ببلاط تكون نوعيته مخصصة لها .
- يتم التشجير على طول الطرق المهيكلة .
- يجب أن لا تغطي الأشجار واجهات المباني، ولا تعيق الحركة ، ولا تشكل خطرا على المستعملين.

2 – شبكة المياه الصالحة للشرب :

- نظام التزويد هو حلقي .

- يتم توصيل الشبكة من الخزانين الموجودين في الجهة الغربية و الجنوبية.

3 - شبكة الصرف الصحي :

- نظام الصرف المستعمل هو شبكة موحدة.
- يجب أن تكون القنوات مصنوعة من حديد الزهر.
- يجب التوصيل بالقناة الرئيسية.

المادة(09) ..... المساحات الخضراء والساحات

- تهيئ مساحات اللعب والساحات العامة ويحترم تموضعها كما في المخطط .
- صيانة المساحات الخضراء ومتابعتها يكون على عاتق البلدية.
- تدعم المساحات الخضراء المبرمجة بغرس الأشجار خاصة دائمة الإخضرار.
- غرس الأشجار على مستوى الأرصفة حيث يحترم التباعد المنظم بينها .
- يمنع كل تغيير في تخصيص المساحة الخضراء أو كل نمط شغل جزء من المساحة الخضراء المعينة [1] .
- ترفض كل رخصة للبناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضمونا ، أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي[2].
- يمنع وضع الفضلات أو النفايات في المساحات الخضراء ، خارج الأماكن أو التراتيب المخصصة المعينة لهذا الغرض[3].
- يمنع قطع الأشجار دون رخصة مسبقة[4].
- يمنع كل إشهار في المساحات الخضراء[5].

[1] - [2]-[3]-[4]-[5]- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،قانون رقم 07 – 06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنمينها الصادر في 13 ماي 2007.

3-2- دفتر الشروط بالنسبة لمخطط التهيئة:

هو عبارة عن وثيقة رسمية تنظيمية تتبع المشروع المقترح ، وهو بمثابة ضوابط لهذا المشروع بالإضافة إلى أنه تأكيد على ما نص عليه قانون 90-29 المؤرخ في01 ديسمبر 1990 الخاص بالتهيئة والتعمير ،الذي يأخذ في أولوياته تخصيص وتنظيم الأراضي العمرانية.

ونهدف من خلاله إلى ضمان انجاز المشروع في ظل احترام المقاييس العمرانية .

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

المادة (01) ..... مجال التطبيق

يطبق هذا التقنين على مجال التدخل (مخطط شغل الأرض) والذي مساحته 30 هكتار الواقع في الجهة الجنوبية لمدينة وادي رهيو.

حيث يحده من:

- ✓ الشمال : حي بوجلة وحي العوامرية.
- ✓ الجنوب: أراضي شاغرة.
- ✓ الشرق : حي بوجلة والطريق الوطني رقم 90.
- ✓ الغرب : أراضي شاغرة.

المادة(02)..... مراجعة المخطط

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

المادة(03)..... التقنين

تهدف هذه الوثيقة إلى وضع قواعد لتنظيم مجال التدخل وتخصيص الأراضي العمرانية والبنايات بكل أنواعها بشكل عقلاني، تراعى فيه جوانب التكامل والتوازن مع مركز المدينة ، وتحديد مجالات ووسائل التحكم في التوسع .

المادة(04) ..... طبيعة شغل الأرض

تحدد على أساس الكثافة ، نوع السكنات ،نسبة التجهيزات ، ولهذا نتج عن عملية التدخل منطقتين هي :

- سكنات جماعية .
- تجهيزات.

المادة(05) ..... توزيع المساحات

تم تقسيم أرضية المشروع على النحو التالي :

- سكنات جماعية .

- تجهيزات .
- الطرق .
- مساحات خضراء .
- ساحات اللعب .

المادة(06)..... السكنات

السكنات الجماعية :

عدد السكنات الجماعية المبرمجة هي 2610 موزعة على275 عمارة .

- العمارات المخصصة للسكن 261 عمارة.
- العمارات المخصصة للتجارة 70 عمارة.
- توضع البنايات يكون مطابقا لما جاء في مخطط التهيئة.
- علو العمارات لا يتجاوز ط + 4 .
- احترام الوجه المعماري المقترح في مخطط التهيئة .
- الإحاطة غير مسموح بها في هذا النوع من السكن.
- يجب توصيل السكنات بجميع الشبكات.
- يجب توصيل السكنات بجميع الشبكات.

المادة(07)..... التجهيزات

- لا يمكن تغيير مواقع التجهيزات المحددة في مخطط التهيئة .
- يتم ربط التجهيزات بطرق تسهل الوصول إليها .
- ربط التجهيزات بمختلف الشبكات .
- ارتفاع المبنى يتغير على حسب طبيعة المرفق .
- المظهر الخارجي للمبنى يتبع الخصوصيات المعمارية للمنطقة .
- أماكن التوقف تكون حسب احتياج التجهيز وحسب مخطط التهيئة .
- انجاز التجهيزات يكون حسب المقاييس التقنية المعمول بها .
- الاهتمام بتزيين وتهيئة محيط التجهيزات داخليا وخارجيا من تأثيث عمراني ومساحات خضراء وتشجير.
- يسمح ببناء جدران الإحاطة.

المادة(08) ..... الشبكات

1 – شبكة الطرق والمواقف:

- استعمال الطرق والأرصفة تتدرج حسب الأهمية ووفق مخطط التهيئة لضمان تنظيم المجال .
- الطرق المبرمجة هي طريق رئيسية وطرق ثانوية وثالثية .
- عرض الطريق الرئيسي 10 م.

- عرض الطريق الثانوي 6 م .
- عرض الطريق الثالثي 5 م .
- عرض الأرصفة في الطريق الرئيسية هو 4 م.
- عرض الأرصفة في كل من الطرق الثانوية والثالثية هو2 م .
- المواقف في أرضية المشروع تنقسم إلى قسمين :
  - مواقف تابعة للتجهيزات.
  - مواقف عمومية.
- تقدر مساحة الموقف الواحد 25 م^2 .
- تبليط الأرصفة ببلاط تكون نوعيته مخصصة لها .
- يتم التشجير على طول الطرق المهيكلة .
- يجب أن لا تغطي الأشجار واجهات المباني، ولا تعيق الحركة ، ولا تشكل خطرا على المستعملين.

2 – شبكة المياه الصالحة للشرب :

- نظام التزويد هو حلقي .
- يتم توصيل الشبكة من الخزانين الموجودين في الجهة الشرقية و الشمالية الغربية.

3 – شبكة الصرف الصحي :

- نظام الصرف المستعمل هو شبكة موحدة.
- يجب أن تكون القنوات مصنوعة من حديد الزهر.
- يجب التوصيل بالقناة الرئيسية.

المادة(09) ..... المساحات الخضراء والساحات

- تهيئ مساحات اللعب والساحات العامة ويحترم تموضعها كما في المخطط .
- صيانة المساحات الخضراء ومتابعتها يكون على عاتق البلدية.
- تدعم المساحات الخضراء المبرمجة بغرس الأشجار خاصة دائمة الإخضرار.
- غرس الأشجار على مستوى الأرصفة حيث يحترم التباعد المنظم بينها .
- يمنع كل تغيير في تخصيص المساحة الخضراء أو كل نمط شغل جزء من المساحة الخضراء المعينة [6] .
- ترفض كل رخصة للبناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضمونا ، أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي[7].

[6] ـ [2]ـ[3]ـ[4]ـ [5]- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،قانون رقم 07 – 06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنمينها الصادر في 13 ماي 2007.

- يمنع وضع الفضلات أو النفايات في المساحات الخضراء ، خارج الأماكن أو التراتيب المخصصة المعينة لهذا الغرض[8].
- يمنع قطع الأشجار دون رخصة مسبقة[9].
- يمنع كل إشهار في المساحات الخضراء[10].

4- إقتراحات وتوصيات:

- توصيات واقتراحات:

تفاديا لكل المشاكل العمرانية الواقعة فيها مدننا اليوم يجب إتباع الإقتراحات والتوصيات التالية:

- هناك نقص في المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 فيجب مراعاة صياغتها كما يلي:** **لاتوصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا بإستظهار شهادة المطابقة****. وهذا بإستبدال كلمتي رخصة البناء ووصل إفتتاح الورشة بكلمة شهادة المطابقة.

- معاقبة البنَّاء لكونه غالباً مايكون المسؤول المباشر عن إنتاج البناءات لذا يجب على المشرع التدخل في توسيع رقعة المسؤولين جزائيا عن نشوء البناءات بإعادة صياغة الفقرة 2 من المادة 77 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 كما يلي:**يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو البنائين أو المهندسين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة****.

-إستصدار نصوص قانونية تشكل مظلة قانونية توفر الحماية اللازمة والمستمرة للأعوان المحلفين من كل الإعتداءات أثناء قيامهم بمهامهم في ورشات الأشغال وخارجها وكذا توفير الوسائل المادية من عتاد الهدم .

-دعم الهيئات المشرفة على مراقبة التعمير وتسهيل عملية التنسيق بينها وبين السلطات العمومية لممارسة مهامها المطلقة.

-تكثيف الإعلام العمراني من أجل المساهمة في إثراء المخططات العمرانية.

-توضيح شروط البناء مع شرح القوانين المنظمة للعمران وتوعية المواطن ليكتسب حد أدنى من الحس المدني والثقافة العمرانية.

-فرض رقابة على كل مشاريع البناء داخل المدينة دوريا عبر برنامج منظم بدقة.

- مراقبة الأحياء الواقعة على هامش المدينة.

-تسوية الوضعيات الغير قانونية لمختلف التجاوزات.

-وضع سياسة ردعية على المخالفين لقوانين التعمير.