

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



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

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

مذكرة مشروع تخرج مكملة
لنيل شهادة ليسانس أكاديمي

العنوان:

إعادة هيكلة حي 750 مسكن ببرج الغدير
ولاية برج بوعريش

تحت إشراف:

الدكتور فاتح أوزينة.

إعداد الطلبة:

- بداش عامر.
- بن رضوان فلة.
- غالم صيرين.
- خنوس حدة.

السنة الجامعية 2015/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

- إهداء -

بسم الله الرحمن الرحيم

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

و أنا أضع اللمسة الأخيرة في هذه المذكرة بهذا الإهداء. لا يسعني إلا أن أتقدم
إلى المولى عز و جل بقلبي خاشع و لسان ذاكر يقول: لك ربي الحمد حتى ترضى و عند الرضا و بعد
الرضا، لك الحمد على عظيم نعمتك و جليل منك و فضلك و إحسانك لك
ربي الحمد كله و الشكر كله. كيف لا و أنت القائل و "لئن شكرتم لازيدنكم".
بادئ البدء أهدي ثمرة جهدي هذا إلى اللذان قال فيهما ربنا جل في علاه في سورة لقمان
"و وصينا الإنسان بوالديه حملته أمه و هن على و هن و فيضله في عامين أن أشكر لي
و لوالديك إلى المصير" الآية (13). الوالدين الكريمين أبي ، أمي أدام الله عزكما، و حماكما
و حفظكما و حماكما الله. كنتما و لا تزالا الضياء و النور الذي أستنير به في
الظلام، الهدى عندما أكون في الضلال، الصواب عندما أكون في الخطأ. الله أسأل أن يوفقني
لرد جزء ضئيل من فضلكما و جميلكما "يا أبي و يا أمي".
إلى التي منحتني نعمة الدعاء طوال العام جدتي الغالية حفظها الله.
إلى روح جدي الطاهرة رحمه الله.
إلى إخوتي، و خاصة: أخي إبراهيم.
إلى كل الأساتذة الذين تلقينا منهم العلم و المعرفة
إلى كل الأصدقاء و رفقاء الدرب في الحياة .
إلى زملائي في انجاز هذه المذكرة: فلة، صبرين، حدة.
إلى كل من يفتح هذه المذكرة من بعدي.

"عامر"

يقول رسول الله صلى الله عليه وسلم:

(لا يشكر الله من لا يشكر الناس)

الحمد لله الذي سهل لنا

هذا و كنا له حامدين.

إلى من كان نورا لي في حياته و قنديلا لي بعد مماته، إلى من بكت عيناى شوقا له و أنا اكتب عنه:

جدي "السعيد" ، جدي "العربي" رحمهم الله

إلى جدتي العزيزة، و منبع الحنان، أطل الله في عمرها:

خضرة، و جدتي: يامنة رحمهم الله

إلى من كان يضيء لي الطريق كالشمعة، إلى من رباني و منحني الثقة ،

إلى قائدي في درب الحياة أطل الله في عمره، أبي الغالي:

رابح

إلى من يعجز اللسان عن شكرها، و يعجز الكلام عن وصفها، إلى جنتي، حبيبتي، غاليتي ،أمي:

جميلة

إلى أحبائي الذين شاركتهم عناء انجاز هذا العمل :عمر، صبرين و حدة.

إلى إخوتي: ابتسام، راضية، نوال ، إيمان ، أمين و زوجته ، و جميع أولادهم.

إلى أمي الثانية: حياة، و عمي: جمال.

إلى جميع أصدقائي: مريم، رزيقة، أميرة، آمال، هدى... و كل من لم يسعه إهدائي و وسعه قلبي.

إلى كل من علمني حرفا في مشواري، و كل من ساعدني للوصول إلى ما أنا عليه.

إلى أستاذي المؤطر: اذينة فاتح.

إلى كل من يقرأ هذا الإهداء من بعدي.

الأهداء

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

اهدي هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهم الله تعالى: (وقضى ربك إلا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا). الإسراء الآية 23.

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

التي من أفنت عمرها من اجلي إلى الغالية أميأميأمي أطل الله في عمرها "الزهرة" .

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

يراني كما اراد أبي الغالي أطل الله في عمره "المسعود" .

-إلى من يجري في عروقي حبههم و ينبض قلبي بحبههم الى إخوتي :يسمين،احمد،محمد،حمزة

وكل الاهل و الاقارب كل باسمه.

-إلى الاستاذ المشرف: **فاتح اوزينة** على صبره معنا طيلة انجاز هذا البحث.

-إلى من تقاسمت معه حلاوة و تعب هذا العمل :فلة، عامر، حدة

-إلى كل الاصدقاء والزملاء في الجامعة أو خارجها وخاصة و وكل من ساعدني في انجاز

هذا البحث المتواضع.

ونعتذر لمن لم نذكر اسمه وذلك ليس

نسيانا وانما لايتسع المكان لذكرهم لكن قلبي يسعكم جميعا .

واقول لكم احبكم في الله وشكرا لكم .

إلى أساتدة و طلبة GTU.

إلى كل من ساهم في انجاز هذا العمل ولو بالجهد القليل أو الكلمة الطيبة

صبرين

الإهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل وأتمنى أن
يكون خالصا لوجهه الكريم.

قال تعالى: «... وَلئن شكرتم لأزيدنكم» صدق الله العظيم

من قال فيها الخالق بان لا جنة لي بغير رضاها الى التي
اشرفت الامل في حياتي, و الى من وهبني عمرها
وفضلتني عن نفسها الى التي كان دعائها في الليل والنهار عوناً في
مسيرتي اليك يا اعز انسانة وهبها لي الله امي "نصيرة".
إلى روح أبي رحمه الله "البشير".
وإلى أغلى و أجمل هدية منحتني إياها أبوي إخوتي.
والى كل من جمعني بهم القدر: صبرين ،فلة، عامر.
إلى كل الأصدقاء و الزملاء: يايا، فهيمة، عفاف.
إلى كل من لم يسعهم إهدائي ووسعهم قلبي.
والى أستاذي المشرف، حفظه الله: اذينة فاتح

حديقة

الفصل التمهيدي:

_مقدمة

1_ أسباب اختيار موضوع البحث

2_ أسباب اختيار عينة الدراسة

3_ منهجية البحث المتبعة

4_ تقنيات البحث المستعملة

5_ مقارنة معاوية سعيدوني

في ظل التقدم التكنولوجي السريع الذي شهده العالم في الآونة الأخيرة والذي مس كافة المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية...، وفي ظل النمو السكاني المذهل والهجرة، تعاني المدن والمراكز الحضرية من الاكتظاظ، ويظهر ذلك جليا من خلال التطورات والمشاكل العمرانية التي شهدتها المدن، والتي صاحبها سوء التسيير وغياب الحلول الفعالة والناجحة في عدة مدن من العالم، وخاصة مدن العالم الثالث، التي ورغم تطور الوسائل وتوفر أدنى الإمكانيات إلا أنها لا تزال تتخبط في المشاكل العمرانية.

المدن الجزائرية كغيرها من مدن العالم الثالث، فهي تواجه تحديات متنوعة أثرت في توازن الحياة الاجتماعية والاقتصادية للسكان، فقد أصبحت بعيدة كل البعد عن تراثها المعماري والعمراني، إضافة إلى تدهور حالة بعض المدن بسبب تدهور أنسجتها ومكوناتها العمرانية، وهذا راجع للحركة المتسارعة للعمارة ومعاناة الجزائر من أزمة السكن، وكذلك فشل التخطيط الحديث في أخذ الطابع الخاص لكل نسيج عمراني، فالجزائر تتقاسم مثيلاتها من الدول العربية والغربية في بعض المميزات كأسس تخطيطها واختيار مواقعها وتصميم أحيائها ومسالكها، نتيجة تلك الحقبة الموصوفة بالصراعات المحلية والحروب الخارجية.

ومدينة برج الغدير من المدن الجزائرية الصغرى، التي تعاني منذ الاستقلال من التعمير المتسارع والغير منظم، نتيجة ارتفاع معدلات النمو الحضري والزيادة الطبيعية، هذا ما جعل التجمعات الحضرية غير قادرة على تلبية احتياجات السكان من عمل وخدمات وسكن نتيجة غياب التحليل الشامل للمدينة وكذلك مختلف الدراسات الحضرية المسبقة¹.

وعلى هذا الأساس، فقد حاولنا في دراستنا هذه تحديد إطار هذا التدخل من خلال تضمين سؤال الانطلاقة التالي :

- كيف يتم إعادة هيكلة حي 750 مسكن، و تنظيمه؟

ومن هذا السؤال الشامل تندرج بعض الأسئلة الثانوية :

- ما هي التدخلات التي يتطلبها الموضوع ؟

- كيفية توجيه المساحة الشاغرة لمجال الدراسة، وإعطائها دورا يتماشى مع الدور الذي يلعبه المجال ؟

- ما هي الحلول التي تساعد على الرقي به وإعطائه المكانة اللازمة؟

¹ بتصرف الطلبة

أسباب اختيار موضوع البحث:

- ارتباط الموضوع بمجال التخصص بصفة مباشرة.
- تشجيع الجهات المعنية والمختصين للاهتمام بهذا الموضوع وتحديد النقائص التي تعوق التجسيد الناجح لمثل هذا النوع من المشاريع.
- استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل الحي بطريقة فعالة لتلبية حاجيات السكان.
- إعادة هيكلة الطرق من أجل خلق شبكة شاملة للحي المراد دراسته.

أسباب اختيار عينة الدراسة:

- ✓ الطبيعة القانونية للأرضية ملك للدولة.
- ✓ توفر المعلومات والمخططات التقنية عن الحي.
- ✓ افتقار المنطقة لمختلف المرافق الضرورية.
- ✓ إدماج الحي ضمن نسيج المدينة من خلال مشاركته بالوظائف المجالية والأخذ بعين الاعتبار الوضعية الحالية للسكان.

منهجية البحث المتبعة:

تعد منهجية البحث الأداة العلمية التي يستعملها الباحث لتسليط الضوء على مجال بحثه، وذلك من أجل بلوغ الهدف المسطر من الدراسة، انطلاقاً من ملاحظة المشكل المعني بالدراسة ثم تحديد العوامل المتحكمة فيه، وبالتالي الوصول إلى حلول مناسبة كفيلة بمعالجة الظاهرة، ولهذا كان علينا اختيار المنهج المناسب وهو المنهج التحليلي الوصفي الذي يتماشى مع موضوع الدراسة، يسمح للباحث بالوصف الدقيق للظاهرة مستخدماً التحليل، والمقارنة والتصنيف والتقويم، من أجل الوصول إلى تعميمات يزيد بها الرصيد المعرفي حول موضوع الدراسة.

تقنيات البحث المستعملة:

السند النظري:

الخطوة الأولى:(البحث النظري):

في هاته الخطوة يتم تكوين خلفية علمية حول موضوع الدراسة عن طريق الكتب المتخصصة في العمران وتخطيط المدن وبعض المذكرات الخاصة بالموضوع وبعض التقارير الخاصة بالمنطقة، والتي تساعدنا على استيعاب مختلف العناصر المرتبطة بالبحث، فقمنا بجمع مختلف المعلومات.

الخطوة الثانية: (البحث الميداني)

قمنا بزيارة المدينة وأرضية المشروع، واطلعنا على أهم الخصائص والتعرف عن قرب عن حالة المدينة، وأرضية المشروع وتشخيصها، كما قمنا بالاتصال بمختلف المصالح الإدارية والتقنية المعنية (المصلحة التقنية للبلدية، مديرية التعمير والبناء ومكاتب الدراسات العمرانية والمعمارية، ...) من أجل جمع مختلف المعلومات والبيانات والخرائط، من خلال الملاحظة الميدانية والمخططات العمرانية والوثائق والصور الفوتوغرافية.

الخطوة الثالثة: (الكتابة، التحرير، التنفيذ)

وفيها قمنا بفرز المعطيات المتحصل عليها وإسقاطها في جداول وخرائط وأشكال بيانية وكتابة كل ما يتعلق بموضوع الدراسة.

مقاربة معاوية سعيدوني:

اعتمدنا في دراستنا التالية على منهجية سعيدوني، من خلال كتابه *Element d'introduction urbaine* الذي يوضح مراحل تفكيك المدينة واستخلاص خصائصها والمشاكل التي تعاني منها، يتم ذلك عن طريق دراسة التطور التاريخي للمدينة بدلالة الزمن، ومعرفة نمو واتجاه التوسع العمراني التي اتبعتها (خطي، إشعاعي، قطب نمو، مستمر، غير مستمر...) بهدف معرفة أسباب وظروف نشأة هاته المدينة، خلاصة الدراسة التاريخية وتصنيفها كما يلي: *les entités* هي الوصول إلى الكينونات "كيان ذو هوية مورفولوجية قوية/ كيان ذو هوية ثقافية ومعمارية قوية/ كيان متروك/ كيان صارم/ كيان في طور التكوين" ويكون هذا التصنيف حسب المعايير التالية:

- التنظيم المورفولوجي والوظيفي للمجال العمراني (سكن، تجارة، مطارات،....).

- موقع الكيان بالنسبة للمدينة (الضاحية، الوسط،....).

- الكثافة السكانية لمجال الدراسة.

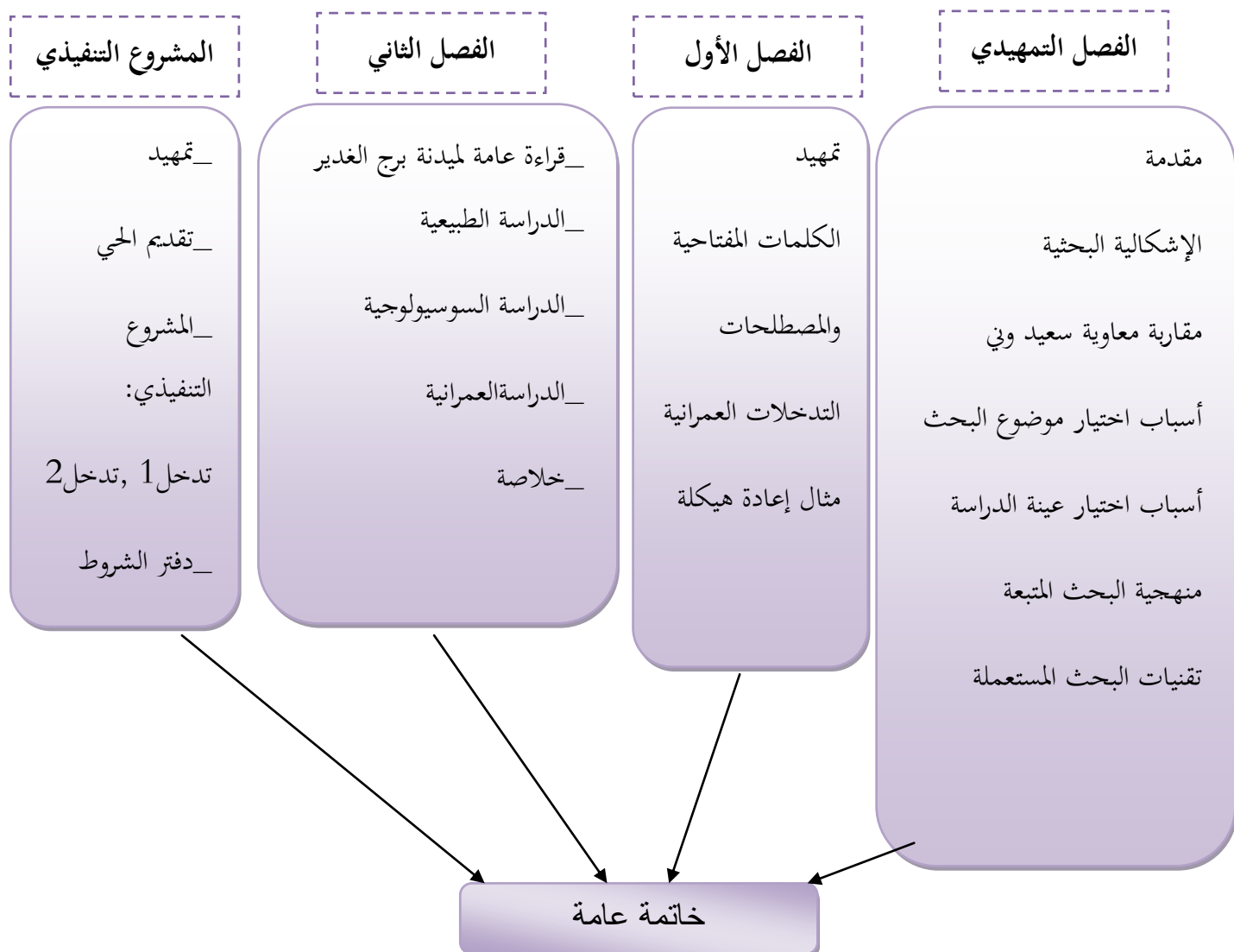
- هيكلية المجال الحضري (بناء قديم، بناء حديث، بناء منظم،.....).

وفي الأخير يتم تحديد الكينونات ثم اختيار عينة الدراسة بعد اختيار الكيان المصنف، وبعدها نوع التدخل المناسب حسب الكيان والنتيجة هي الحصول على العنوان الكامل لمشروع الدراسة.

خلاصة:

تطرقنا في الفصل التمهيدي إلى أسباب والدوافع التي أدت إلى اختيار الموضوع، والتي نعتبرها أول خطوة في الدراسة، وكذا المنهجية المعتمدة التي تعتبر العامل الراهن لنجاح البحث ومن ثم نجاح المشروع.

الهيكل العامة للمذكرة:



الفصل الأول: الإطار النظري والمفاهيمي

_تمهيد

1_ تحديد الكلمات المفتاحية و المصطلحات

2_ التدخلات العمرانية

3- اعادة الهيكلة مثال عن مدينة باريس

تمهيد:

هذا الفصل عبارة عن مجموعة من المفاهيم التي تتعلق بمجال تسيير المدن وكذلك بموضوع الدراسة المتمثل في إعادة هيكلة حي 750 مسكن، حيث يركز اهتمامنا على إعطاء المعلومات النظرية لهذا الموضوع، وقد حرصنا أن تكون هذه المعلومات المقدمة ضمن هذا الفصل شاملة ومرتبطة بالجوانب المتعلقة بالموضوع. سنتناول فيه مفاهيم عامة حول العمران، بعد ذلك نتعمق في المصطلحات المتعلقة بالتدخلات العمرانية الرئيسية.

كما سنتطرق إلى عرض أهم نموذج للدراسات السابقة المتخصصة في إعادة هيكلة المدن.

1-تحديد الكلمات المفتاحية والمصطلحات :

العمران: " إذا كان فن تخطيط المدن معروف في السابق كجزء من الأعمال الفنية التي تركز على الأبعاد الجمالية للمجال العمراني، فإن العمران ظهر كاختصاص نظري وتطبيقي في مجال تنظيم المدينة.

فهو يحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في المجال الحضري، وينظم العلاقات بينهم ويحرص على حفظ المصلحة العامة عن طريق تحديد قواعد شغل الأراضي ومقاييس البناء.

ومع تطور المدن وزيادة تعقيد تنظيمها والتحكم في تسييرها، فقد بات العمران مجالا واسعا للتدخل من طرف اختصاصات متنوعة بأدوات وآليات معروفة ومحددة كمخططات التهيئة والتعمير.

ومن حيث الموضوع يقوم هذا الأخير على تصورات مبدئية تقترح حلولاً تقنية وتشريعية لمشكلات أنية ومستقبلية للمدينة يتم استخلاصها عن طريق التوقع بعد التحليل والمعاينة"¹.

المدينة: هي مركز التبادلات والملتقيات، ومكان تواجد العمل ومقر السلطات وبفضل كثافة بناياتها وتحركاتها العمرانية، تخلق قدرة إرتباطية سطحية.

وليسست التجهيزات وحدها التي تكون المدينة وإنما حركتها وكثرة الآثار القديمة التي لا يمكن أن تقاس بالمعايير الاقتصادية.²

الحي: يعد الحي وحدة تنظيمية أساسية في النسيج الحضري حيث يتكون الحي الواحد من 08 وحدات جوارية بإجمالي عدد سكان يقدر ب:30000 نسمة وعدد مساكن يصل إلى 4800 مسكن على مساحة 110 هكتار.³

الوحدة الجوارية: وحدة أساسية (قاعدية) لتنظيم المجال السكني تضم حوالي 600 مسكن كمتوسط، وبمعدل شغل مسكن 6- 6.5 فرد/المسكن ، وإجمالي سكان 3600-3900 حيث يضم:

*تجهيزات مختلفة:	*تجهيزات جوارية:
- مدرسة ابتدائية أساسية - مجلس التربية البدنية. - قاعة الاستشارات. - التجارة الأولية الضرورية.	- دار الحضانة. - مدرسة. - روضة أطفال - فضاءات لعب خاصة.⁴

¹ خلف الله بوجمعة: المدينة و العمران، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة ام البواقي، 2005، ص10.

² جغرافية العمران، دراسة تحليلية للقرية و المدينة، دار النشر الجامعية الاسكندرية(مصر)، الطبعة 1995، 1، ص59.

³ zucchellealberto: introduction a l'urbanisme opérationnelle et a la composition urbain, office des publication universitaires, place centrale de ben aknoun (ALGER), volume 03, 1984, p 204.

⁴ zucchellealberto, op-cit, p204.

2-التدخلات العمرانية:

إعادة التأهيل: هذا التدخل يهدف إلى دمج القطاعات العمرانية الهامشية مع البقية من المدينة عبر تدخلات تمس الإطار الفيزيائي و الاجتماعي.

إعادة التنظيم: ويشمل إعادة تحسين نسيج عمراني معين عبر تدخل في المساحات الحرة و المساحات الخضراء في منطقة سكنية ، كما يشمل إعادة إدماج جزء مهم في نسيج عمراني و خلق طرق و ممرات جديدة.

الترميم: هو عملية تدخل على نسيج عمراني موجود ،الهدف منه استعادة الطابع المعماري للبنىات التي لحقت بها أضرار جراء عوامل خارجية ،لتظهر كما كانت عليه قبل تضررها ، كما يمس أيضا و بشكل كبير المعالم الأثرية.

التجديد العمراني: هو عملية تدخل على نسيج عمراني موجود بإحداث تغيير جزئي فيه و يظهر ذلك في إعادة أفلمت جزء من النسيج العمراني مع الشروط الوظيفية العمرانية من ناحية النظافة و الأمن و الوظيفة العمرانية و الطابع العمراني.

إعادة الهيكلة: هي عملية من عمليات التدخل ،الهدف منها إعطاء تصور و تغيير جذري لنسيج عمراني في الإطار المبني و الهيكل العمراني العام.

إعادة الاعتبار: هي عملية تهدف إلى دمج قطاعات هامشية مع النسيج العام للمدينة و ضمن الإطار المبني كإعادة تأهيل المناطق أو الأحياء العشوائية و دمجها في النسيج العام للقضاء على الآفات الاجتماعية و المشاكل العمرانية.

التهيئة: هي جميع الترتيبات التي تقوم بها الهيئات العمومية و الهدف منها هو تحسين و تنظيم فضاء غير مبني فارغ لاحتياجات السكان و متطلبات الأفراد على المدى البعيد و المتوسط. ⁽⁶⁾

التكثيف: تعتبر عملية التكثيف العمراني استهلاك للمجال وذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني وتهدف هذه العملية إلى استغلال المجال بطريقة فعالة لتلبية متطلبات السكان وذلك عن طريق زيادة عدد البنايات والطوابق. ⁽⁷⁾

⁽⁶⁾ BRAHIM BEN YOUSEF ANALYSE URBAINE ELEMENT DE METHODOLOGIE OFFICE DES PULICATION UNIVERSAIRES 1995.ALGER

⁽⁷⁾: محاضرات السنة الثانية في مقياس المشاريع العمرانية.



البارون هوسمان

3-إعادة الهيكلة "مثال عن مدينة باريس" :

(أعمال البارون هوسمان):

كانت الشبكة الحضرية لمدينة باريس قبل تدخل البارون هوسمان عبارة عن سكنات ومباني عمومية متداخلة، وتمتاز بضيق طرقاتها، وبشكل غير متجانس ومتشابك، مما يؤدي إلى صعوبة الحركة داخل المدينة، بالإضافة إلى شبكات صرف المياه ومياه الشرب، والتي كانت تقتصر على مرافق الدولة ومنازل الطبقة الغنية من المجتمع فقط وقلة الإضاءة العمومية.

بالإضافة إلى وجود سكنات قديمة موروثية عن العصر الوسيط مهددة

بالسقوط، إلى جانب نقص المرافق الضرورية مثل: المدارس والمستشفيات وقلة المساحات الخضراء. فبشكل عام

كانت المدينة تحتاج إلى إعادة إعمارها بشكل متوازن يجمع بين الجمال والتنظيم والتوزيع الجيد والمناسب

للسكنات والمرافق العمومية، بالإضافة إلى المعالم الرائعة (برج إيفل وقوس النصر) والتي كانت محشورة بين

السكنات بشكل غير منظم وغير ملائم، وكذا المصانع التي كانت تحتاج على إبعادها عن العاصمة باريس.

المظاهر الكبرى لتدخلات هوسمان:

النواة الأولى في القرون الوسطى جمعت كل الاتجاهات بأعداد كبيرة من الأحياء الكبيرة خاصة الأحياء الخطيرة في الشرق والتي كانت مأوى لكل المتمردين، ولهذا قام هوسمان بإعادة بناء هيكل المدينة بإنشاء شبكة جديدة ذات

شوارع عريضة وواسعة ومستقيمة، والذي شكل نظام اتصال منطقي بين أهم مراكز الحياة العمرانية ومحطات

السكة الحديدية وذلك لضمان تحسين حركة المرور والممرات، وقد تفادى تخطيط المراكز التجارية الأكثر أهمية.

البناء الأطول كان منظماً ومحدداً من ذي قبل، إجبارية تقديم طلب رخصة البناء كان بداية سنة 1852 قانون

البناء الباريسي القديم (1783 _ 1784)، والذي عدل في سنة 1859 بتثبيت علاقات جديدة بين ارتفاع

المنازل وعرض الطريق بالنسبة للشوارع بداية من 20 متر و الارتفاع يجب أن يكون معادلاً لعرض الشوارع أي

متساويان من أجل الشوارع الضيقة يكون العلو بقيمة مرة ونصف من عرض الشارع، ميل سقف العمارة يكون

محدداً بـ 45° إذا كانت فحص المعايير المحضرة للمشروع المختار من أجل إنجازها، هذا يشابه ما قام به هوسمان

حيث تابع مشروعه بسلم جد كبير وواسع وبسياسة مهينة التي كانت مسيطرة على كل التصورات المتشابهة من

الانضباط والدقة التي تدور كلها في نفس المحور. ولكن أعمال هوسمان شابته أعمال مانصرت وغابريال في

البنائات الحديثة والبنائات الكلاسيكية التقليدية.

خصائص الجزيرة الهوسمانية:

الجزيرة: هي مجموعة مساكن تحدها طرقات أو فراغات غير مبنية.

القطعة: هي جزء من الجزيرة بحيث أن مجموعة القطع تكون جزيرة .

الجزيرة في مدينة باريس قبل تدخل هوصمان كانت تمتاز بشكلها المستطيل , أما بعد التدخل فقد أصبحت على شكل مثلث , بحكم أن كل الطرقات تتجه نحو نقطة واحدة هي عبارة عن ساحة.

الجزيرة بعد التدخل:

تقسيم الجزيرة عن طريق منصفات زوايا الطرقات.

تقسيم القطعة يتم برسم يتعامد بصفة دقيقة مع الشارع.

شق الطرقات:

باريس القديمة كانت تحتوي على 384 كيلو متر من الشوارع

و 355 كلم في الضواحي أما هوصمان ففتح في الوسط 95

كيلو متر من الشوارع الجديدة وقد حذف 49 كيلو متر من

الشوارع , وفي الضواحي فتح 70 كيلو متر وقد حذف 5 كيلو

متر من الشوارع. (8).



قوس النصر بباريس



القطعة من الجزيرة الهوسمانية

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية

1_ قراءة عامة لمدينة برج الغدير

2_ الدراسة الطبيعية

3_ الدراسة السوسيو إقتصادية

4_ الدراسة العمرانية

_ خلاصة

تمهيد:

إن الدراسة التحليلية للمدينة هي أهم دراسة نعتمد عليها أثناء انجاز هذا البحث، لأنها تعطينا فكرة شاملة ومتكاملة عن المدينة، حيث ارتكزنا في تحليلنا على الدراسة الطبيعية والعمرانية، بالإضافة على الدراسة الاجتماعية.

حيث تعتبر الدراسة العمرانية أهم وأدق دراسة تحليلية للمدينة، لأنها تعطينا نظرة شاملة عن كيفية نشأة النواة الأولى للمدينة ونموها خلال الفترات الزمنية مع كيفية استهلاكها للمجال أثناء توسعها، هذا لا يمكن التطرق للدراسة العمرانية دون اللجوء للدراسة الاجتماعية لأنها تعتبر عنصر جوهري.

I- قراءة عامة حول مدينة برج الغدير:

I-1- تقديم مدينة برج الغدير :

نبذة تاريخية عن المدينة:

برج الغدير مدينة قديمة النشأة والتوطن يعود تاريخ نشأتها ما بين (80 م-98 م) وهذه الفترة تمثل مرحلة التوسع الروماني بشمال إفريقيا. إذن كانت مستعمرة رومانية آنذاك وما يثبت ذلك وجود أثار رومانية تقع حاليا على بعد 02 كلم من المدينة بالطريق إلى قرية الزمالة، بعد الفتوحات الإسلامية بقيادة عقبة بن نافع غدت المدينة إحدى مواطن الإسلام آنذاك، إلى أن احتلت من طرف الغزو الفرنسي وكانت آنذاك قائمة بذاتها تديرها رئيسة بلدية تدعى (مادام شمبتي).

فالمدينة ذات بعد تاريخي عريق تحدث عنها مؤرخون أمثال: (البكري-الإدرسي-ابن خلدون وابن حوقل)، فهي من أقدم بلديات الولاية إن لم نقل أعرقها.

I-2- الموقع:

I-2-1- الموقع الجغرافي:

تقع مدينة برج الغدير جنوب شرق مدينة برج بوعرييج، على بعد 27 كلم، حيث تتوسط سلسلة الهضاب العليا شمالا وشط الحضنة جنوبا. يحدها:

شمالا: جبل بير شريفة.

شرقا: جبل مزيطه وجبل عش الشلنج.

غربا: جبل روس الكيفان وذراع المكان.

جنوبا: جبال المعاضيد.

يبلغ ارتفاعها فوق سطح البحر بحوالي 1480 م.

I-2-2- الموقع الإداري:

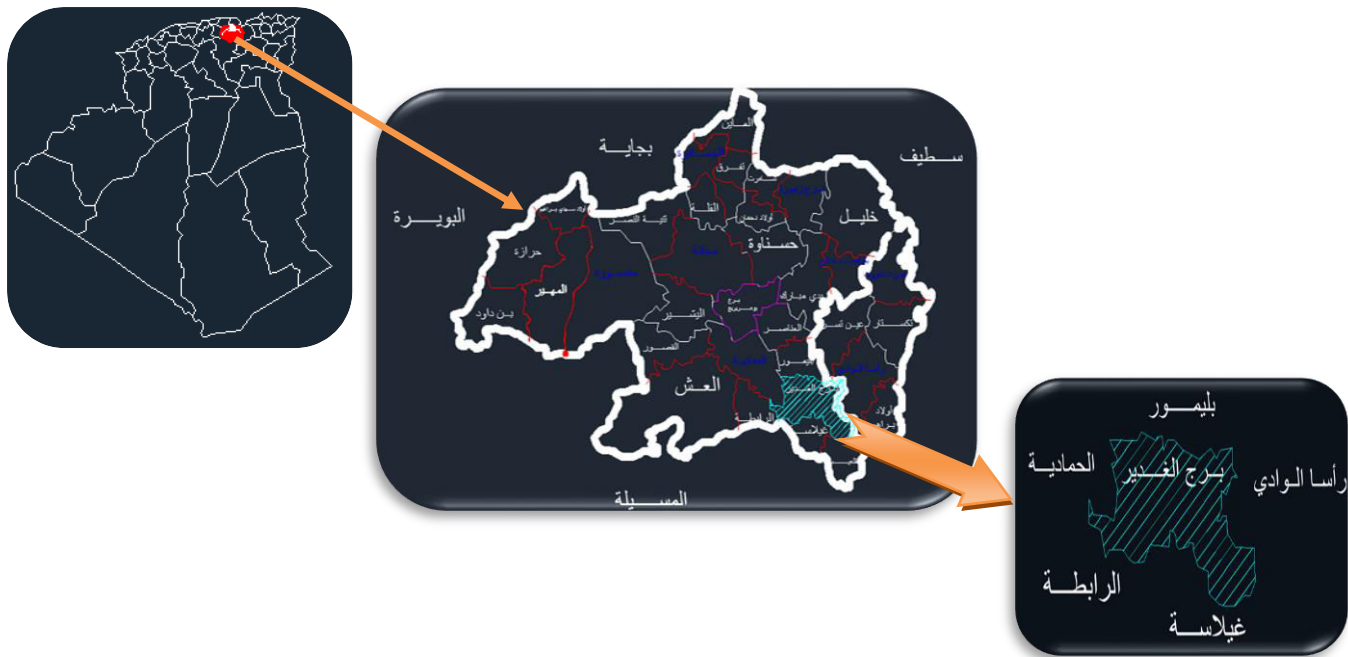
تعتبر برج الغدير مقر البلدية ومقر الدائرة التي انبثقت عن التقسية الإداري لسنة 1984 وتقع في الجهة الجنوبية الشرقية لولاية برج بوعرييج، وحدودها كما يلي:

شمالا: بلديتي بليمور، عين تسره.

جنوبا: بلديتي غيلاسة، تقلعيت.

شرقا: بلدية رأس الوادي.

غربا: بلدية الرابطة.



المصدر: إعداد الطلبة 2016

حيث تتربع البلدية على مساحة 104.58 كلم² بعدد سكان بلغ 30 ألف نسمة، موزعة على التجمع

الحضري لمركز البلدية والتجمعات التي يبلغ عددها إحدى عشر تجمع وكلها ذات طابع ريفي جبلي.

نوع التجمع	التجمعات السكانية
التجمع الرئيسي	- التجمع الحضري
التجمعات الثانوية	- قرية أولاد لعياضي
	- قرية أولاد سيدي سعيد
	- قرية أولاد مخلوف
	- قرية الزمالة
المناطق المبعثرة	- قرية أولاد سيلني + زبير
	- قرية أولاد حمدان
	- قرية أولاد سيدي موسى
	- كوطنة + البديرات + الثنية

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية برج الغدير 2016.

II- الدراسة الطبيعية:

II-1- التضاريس:

للتضاريس أهمية كبيرة في التعمير خاصة على مستوى تصريف المياه، الطرقات وكذلك المباني فيما يخص عمليات التسوية وقدرة تحمل الأرض وكذا اتجاه التوسع العمراني حيث يتكون إقليم المنطقة من وحدتين كبيرتين متماثلتين في منطقة السهول ومنطقة الجبال.

II-1-1- السهول:

تعتبر السهول أهم وحدة مكونة لإقليم البلدية حيث تمتد من الجنوب ابتداء من مدينة غيلاسة باتجاه شمال المدينة وهي منخفضة باتجاه الوديان خاصة واد برج الغدير بنسبة ميل 5% محاطة بسلسلة جبلية متفاوتة الارتفاع خاصة من الجهة الشرقية والغربية للمدينة وتمتاز هذه السهول بخاصية مفضلة تتمثل في زراعة الحبوب خاصة القمح الصلب والشعير.

II-1-2- الجبال:

تأخذ الجزء الأكبر من الإقليم بارتفاعات متفاوتة من الجنوب نحو الشمال بعلو محصور بين 1400م- 1885م هذه الجبال متمثلة في:¹

- جبل بير شريفة من الجهة الشمالية ب ارتفاع 1475م.
- جبل رؤوس الكيفان يمتد من الجهة الشمالية نحو الجهة الغربية بارتفاع 1610م.
- جبل ذراع المكان يمتد من الجهة الغربية نحو الجهة الجنوبية بارتفاع 1674م.
- جبل مزيطه يمتد من الجهة الجنوبية نحو الجهة الشرقية بارتفاع 1457م.
- جبل عش الشلنج يمتد من الجهة الشمالية نحو الجهة الشرقية بارتفاع 1885م.
- جبل المعاضيد من الجهة الجنوبية بارتفاع 1500م.

II-2- جيولوجية الأرضية:

تقع المدينة في منطقة الانتقال لشط الحضنة والهضاب العليا، وهي منطقة جد مركبة على المستوى الطبقي والبنوي ذات أصل رسوبي تعود إلى الزمن الجيولوجي الثالث.

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2007

حيث تتميز بوجود ثلاث طبقات:

- طبقة الكواترنار: وتوجد بكمية كبيرة في الجنوب الغربي لبلدية برج الغدير.
 - طبقة الميوسان: وهي تعتبر المدينة من الشمال باتجاه الجنوب نحو مدينة غيلاسة.
 - طبقة المسترشيان: هذه الطبقة تشغل تقريبا مجموع الإقليم البلدي.
- هذه الطبقات مكونة من الطين المارني، الصلصال، الحجر الرملي، الحجر الكلسي والكلس.
- ومن جهة النظر التكتونية فان المنطقة مصنفة ضمن المنطقة ذات الخطر الزلزالي المتوسط.

II-3- طبوغرافية الأرضية:

وهي مقسمة كما يلي:

الفئة الأولى: تتراوح الانحدارات فيها من 3-6% وتمثل في الأراضي الواقعة في الشمال -الشرق-والشمال الغربي لمركز المدينة.

الفئة الثانية: تتراوح الانحدارات فيها من 6-9% وتغطي الأراضي الواقعة في الجزء الغربي -الشمال الغربي وشمال المدينة.

الفئة الثالثة: تفوق فيها نسبة الانحدارات 9% وتشمل الأراضي الواقعة في الجهة الغربية والجهة الشمالية للمدينة.

II-4- الشبكة الهيدروغرافية:

يتميز إقليم البلدية بشبكة هيدروغرافية كثيفة نسبيا، يكون اتجاه الجريان فيها وفق محور رئيسي من الجنوب نحو الشمال (باتجاه قرية أولاد سيدي موسي) حيث ان جريان الأودية موسمية. ومن أهم الأودية المكونة للشبكة الهيدروغرافية:

- **واد برج الغدير:** يأخذ أهمية كبيرة في تدفق المياه من مجرى المنطقة الجنوبية الشرقية ويصب في واد المري.
 - **واد الدشرة:** له أهمية في تدفق المياه ابتداء من منطقة جبل مزيطه باتجاه واد برج الغدير.
 - **واد أولاد السيليني:** يقوم بتصريف المياه ابتداء من منطقة جبل مزيطه باتجاه واد الزمالة نحو واد برج الغدير.
- كما تتوفر البلدية على احتياطي كبير من المياه، حيث أن أغلبية النقاط المائية الموجودة هي عبارة عن مصادر مياه جوفية.

يوجد حاليا في البلدية (7) مصادر للمياه تغذي بدورها (12) خزان بسعة إجمالية تقدر ب: 3150م³.

جدول رقم (02): مصادر المياه ببلدية برج الغدير لسنة 2014.

المصدر	تدفق المنبع ل/ثا	عدد الخزانات	حجم الخزانات م ³
عين القراط	4	2	500
الزماله	6	1	500
أولاد لعباضي	3.5	1	250
كوطة 01	7	3	1150
كوطة 02+زقاندو	30	4	500
أولاد سيدي سعيد	1.2	1	250
المجموع	51.7	12	3150

المصدر: الوكالة الجزائرية للمياه ببلدية برج الغدير 2016

ملاحظة:

المصدر (كوطة 02 + زقاندو) يغذي أربع (4) خزانات بالبلدية بالإضافة إلى ولاية برج بوعريريج.

II-5- المناخ:

حسب الخريطة المناخية للجزائر فان منطقة الدراسة يسودها مناخ قاري شبه جاف حيث تتميز بصيف حار وجاف، وشتاء بارد وممطر.

للتعرف أكثر على مناخ المنطقة يجب علينا دراسة العناصر الأساسية للمناخ والمتمثلة في:

II-5-1- الحرارة:

تعرف المنطقة تغيرات في درجة الحرارة المسجلة من طرف محطة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعريريج بحيث تم

تسجيل المعدلات التالية: (كما هو موضح في الجدول الآتي):

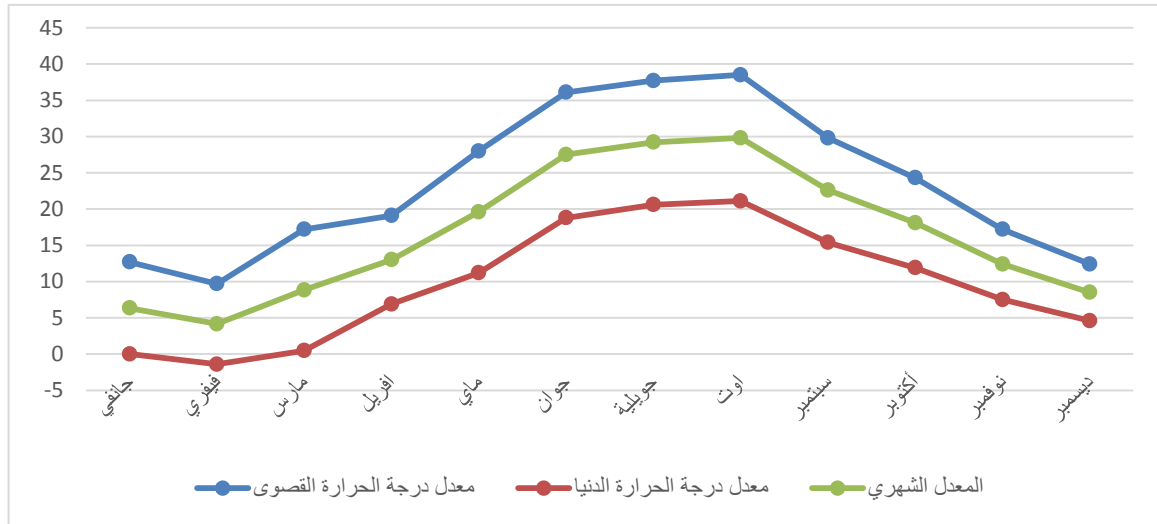
- تمثل متوسط درجة الحرارة القصوى لشهر أوت.
- تمثل متوسط درجة الحرارة الدنيا لشهر فيفري.

جدول رقم (03): متوسط درجات الحرارة لمدينة برج الغدير.

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	يونان	جويلية	أون	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
درجة الحرارة القصوى	12.7	9.7	17.2	19.1	28	36.1	37.7	38.5	29.8	24.3	17.2	12.4	23.6
درجة الحرارة الدنيا	0	1.4-	0.46	6.9	11.2	18.8	20.6	21.1	15.4	11.9	7.5	4.6	9.75
المعدل الشهري	6.35	4.15	8.83	13	19.6	27.5	29.2	29.8	22.6	18.1	12.4	8.5	16.7
الصفيع عدد أيام	17	16	4	0	0	0	0	0	0	0	0	3	40

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعرييج لسنة 2014

منحني رقم (01): متوسط درجات الحرارة لمدينة برج الغدير.



المصدر: من إعداد الطلبة

II-5-2- التناقص:

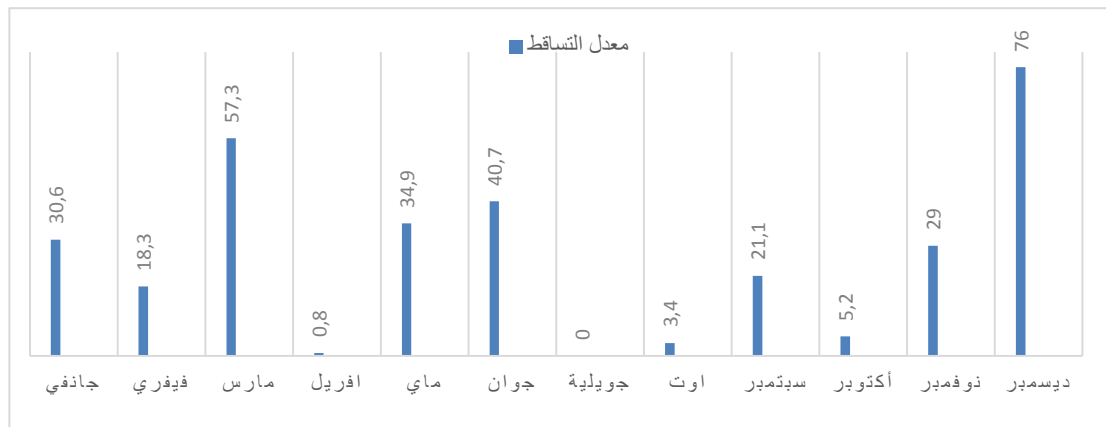
بلدية برج الغدير تقع في المنطقة التي يتراوح معدل التناقص السنوي لها بين 300-400 ملم، حيث بلغ معدل التناقص السنوي لسنة 2014 مستوى: 317.3 ملم.

جدول رقم (04): متوسط كمية الأمطار لمدينة برج الغدير.

المتوسط	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
متوسط التناقص (ملم)	30.6	18.3	57.3	0.8	34.9	40.7	0	3.4	21.1	5.2	29	76	317.3

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعريش لسنة 2014.

أعمدة بيانية رقم (01): متوسط كمية الأمطار لمدينة برج الغدير



المصدر: من إعداد الطلبة 2016

II-5-3- الرطوبة:

من خلال المنحنى البياني رقم (02) الذي يمثل التغيرات الشهرية للرطوبة السنوية لسنة 2014 لاحظنا أن أعلى نسبة للرطوبة كانت في شهر نوفمبر بنسبة 78% مع تسجيل نسب متفاوتة خلال الفترة الممتدة من شهر نوفمبر إلى شهر فيفري وتسجيل أدنى للرطوبة في شهر أوت بنسبة 31 %.

جدول رقم (02): التغيرات الشهرية للرطوبة السنوية.

الشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
الرطوبة النسبية	73	73	61	66	50	37	35	31	48	61	78	74	57

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعريريج لسنة 2014

II-4-5- الرياح:

من الناحية العمرانية تعتبر الرياح عنصر مهم في تخطيط الشوارع وتموضع البنايات ،حيث أن الرياح السائدة في منطقة الدراسة هي رياح جنوبية غربية بمعدل 64 يوم على طول السنة، وتليها بعد ذلك رياح شمالية بمعدل 60 يوم.

جدول رقم (06): سرعة وتردد الرياح لمدينة برج الغدير.

الشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
سرعة الرياح (كلم/سا)	1.9	2.2	2.6	2.2	2.5	2.8	2.2	2.5	2.2	2	1.8	2.4	2.24
رياح شمالية	5	6	6	5	6	5	6	5	2	2	4	6	60
رياح شمالية-شرقية	4	4	6	3	2	3	5	3	1	1	4	2	39
رياح شرقية	1	1	3	1	1	2	2	1	0	0	1	0	15
رياح جنوبية-شرقية	0	0	1	4	6	3	2	0	0	0	1	0	21
رياح جنوبية	0	1	6	5	3	5	6	5	5	5	4	1	49
رياح جنوبية-غربية	4	0	6	5	5	5	5	5	7	6	7	8	64
رياح غربية	5	2	2	4	0	3	1	2	3	4	2	4	32
رياح شمالية-غربية	5	0	0	3	5	4	3	3	0	3	4	3	33
عدد أيام الرياح	24	14	30	30	28	30	30	26	29	21	27	24	313

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعريريج لسنة 2014

III- الدراسة السوسيو اقتصادية:

إن الدراسة السكانية أو السوسيو اقتصادية عنصر مهم وجوهري لا يمكن الاستغناء عنه أثناء إعداد مخططات التنمية ،لان للسكان وتطورهم علاقة مباشرة باستهلاك المجال العمراني، وزيادة الطلب على مختلف الاحتياجات وفي مختلف القطاعات سواء اجتماعية أو اقتصادية كانت.

III-1- الدراسة السكانية:

III-1-1- تطور سكان بلدية برج الغدير بين (1966-2012):

عرفت بلدية برج الغدير نموا سكانيا متفاوتا خلال مراحل نموها بسبب الزيادة الطبيعية وهذا ما يبينه الجدول الآتي:

جدول رقم (07): تطور عدد السكان بين (1966-2012)

السنوات	عدد السكان	زيادة عدد السكان	الزيادة السنوية	معدل النمو/
1966	9548	/	/	/
1977	14753	5205	473	3.95
1987	18069	3316	331	2.02
1998	23308	5239	476	2.31
2008	27306	3998	399	1.58
2012	29073	1767	441	1.56

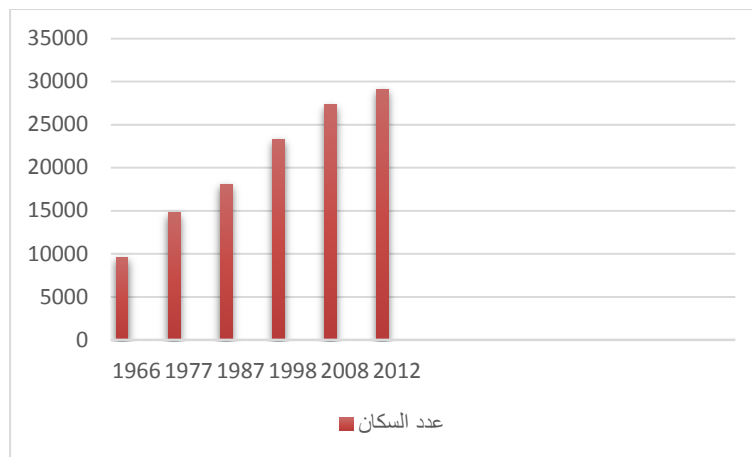
المصدر: مديرية البرمجة +معالجة الطلبة PDAU+PUD

من خلال الجدول نلاحظ انه تم تسجيل أعلى معدل نمو خلال الفترة ما بين (1966-1977م) 3.95 أي بزيادة سنوية قدرت ب 473 نسمة في حين تم تسجيل تراجع في معدل النمو خلال التعدادين (1977-1987م) و(1987-1998م)، لتسجل بعد ذلك البلدية اقل معدل خلال التعداد (1998-2012م).

معدل النمو=(س2/س1) / ع.100 س1: التعداد السكاني القديم

ع: الفترة الزمنية بين التعدادين س2: التعداد السكاني الحديث

أعمدة بيانية رقم (02): تطور عدد سكان بلدية برج الغدير بين (1966-2012م).



المصدر: من إعداد الطلبة 2016

III-1-2- الكثافة السكانية:

تعد الكثافة السكانية مؤشر هام يعتمد عليه أثناء التخطيط، لأنها توضح توزيع السكان على مجال البلدية، حيث أن الكثافة السكانية تزداد في منطقة الدراسة كلما اتجهنا داخل المجال العمراني وبلغت الكثافة السكانية سنة 2012 على مستوى البلدية 278 نسمة/كلم.²

III-1-3- التركيب السكاني حسب الفئات العمرية:

حسب جدول الفئات العمرية لبلدية برج الغدير سجلنا أن الفئة الغالبة هي فئة الشباب بنسبة قدرت ب: 37.78 من مجموع سكان البلدية وقسمت الفئات العمرية إلى:

- فئة الأطفال بين (0-14 سنة) بنسبة قدرت ب: 28.33 %
- فئة الشباب بين (15-34 سنة) بنسبة قدرت ب: 37.78 %
- فئة الكهول بين أعمار (35-59 سنة) بنسبة قدرت ب: 22.70 %
- فئة الشيوخ بين أعمار (60-85 سنة) بنسبة قدرت ب: 6.82 %.

III-2- الحالة التعليمية لسكان البلدية:

يعد التعليم أساس تطور ورقي أي مجتمع، حيث عرفت البلدية مؤخرا برجة عدة مشاريع تعليمية لاستيعاب الأعداد المتزايدة من التلاميذ في مختلف الأطوار الدراسية، وتم تسجيل انخفاض في نسبة الأمية إلى حدود 7% من العدد الإجمالي للسكان كما هو مبين في الجدول:

جدول رقم (09): الحالة التعليمية لسكان برج الغدير لسنة 2014

المستوى التعليمي	ابتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي	غير معروف	يقرا ويكتب	أمي
النسبة	25.5	32.1	19.4	9.7	0.2	6.1	7

المصدر: مكتب الإحصاء لسنة 2014

III-3- الدراسة الاقتصادية لسكان البلدية:

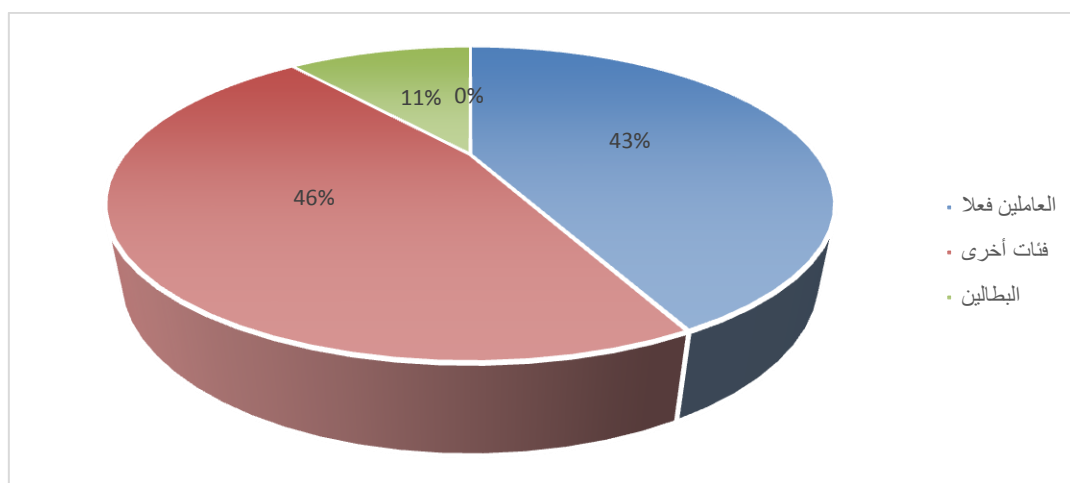
تم تسجيل زيادة في عدد السكان الذين هم في سن العمل لتبلغ نسبتهم 64.84% من عدد السكان الإجمالي، في حين تم تسجيل ارتفاع نسبة البطالة من 6.37 % سنة 1987 إلى 11.00 % سنة 2008، حيث بلغت نسبة الإعاقة 3.61% كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول رقم (10): الحالة الاقتصادية لسكان بلدية برج الغدير لسنة 2014

التعيين	عدد السكان في سن العمل	عدد السكان العاملين فعلا	فئات أخرى	عدد البطالين	النسبة		
					العاملين فعلا	فئات أخرى	البطالين
برج الغدير	17760	7550	8210	1946	42.64	46.32	11.00
					الإعاقة		3.61

المصدر: مونتوغرافيا الولاية+معالجة الطلبة 2016

دائرة نسبية رقم (01): الحالة الاقتصادية لسكان بلدية برج الغدير



المصدر: من إعداد الطلبة 2016

III-4- الدراسة العمرانية:

III-4-1- مراحل التطور العمراني للمدينة:¹

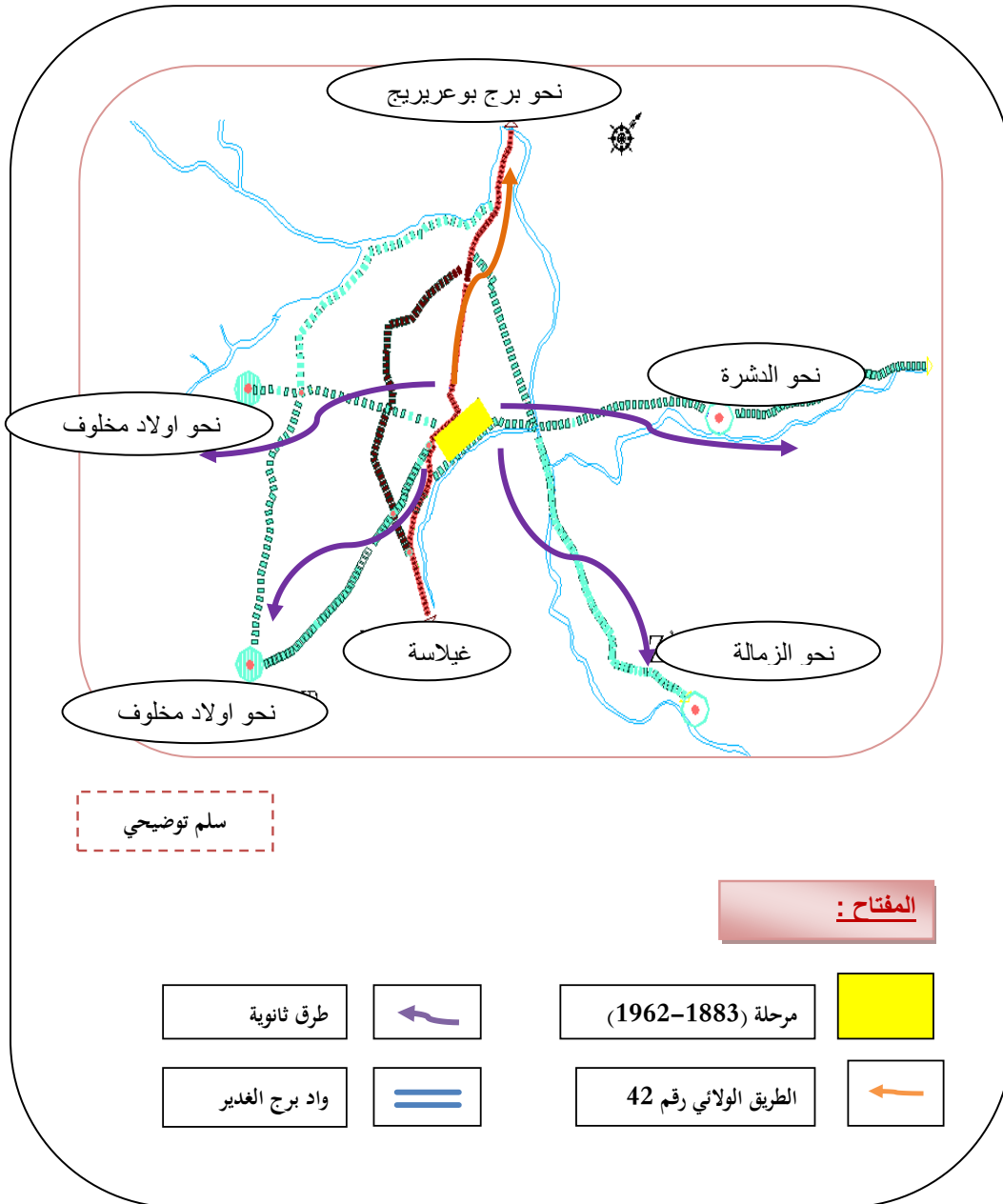
1/المرحلة الأولى (1883م-1962م):

تعود نشأة نواة المدينة في هذه الفترة إلى الحقبة الاستعمارية نظرا لاستيطان المعمر بها الذي قام بإنشاء ثكنة عسكرية لخدمة أهدافه، خلال هذه الحقبة تأسست أقدم الأحياء، هذه الأخيرة تأخذ شكل شطرنجي فيما بقي السكان الأصليون متمركزون في القرى والمداشر.

¹ المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير (1998+2007) +معالجة الطلبة.

المخطط رقم 01

(المرحلة الأولى: 1962-1883)



المصدر: PDAU2007+PDAU1998+معالجة الطلبة 2016

2/ المرحلة الثانية (1962م-1980م):

تنقسم هذه المرحلة إلى مرحلتين:

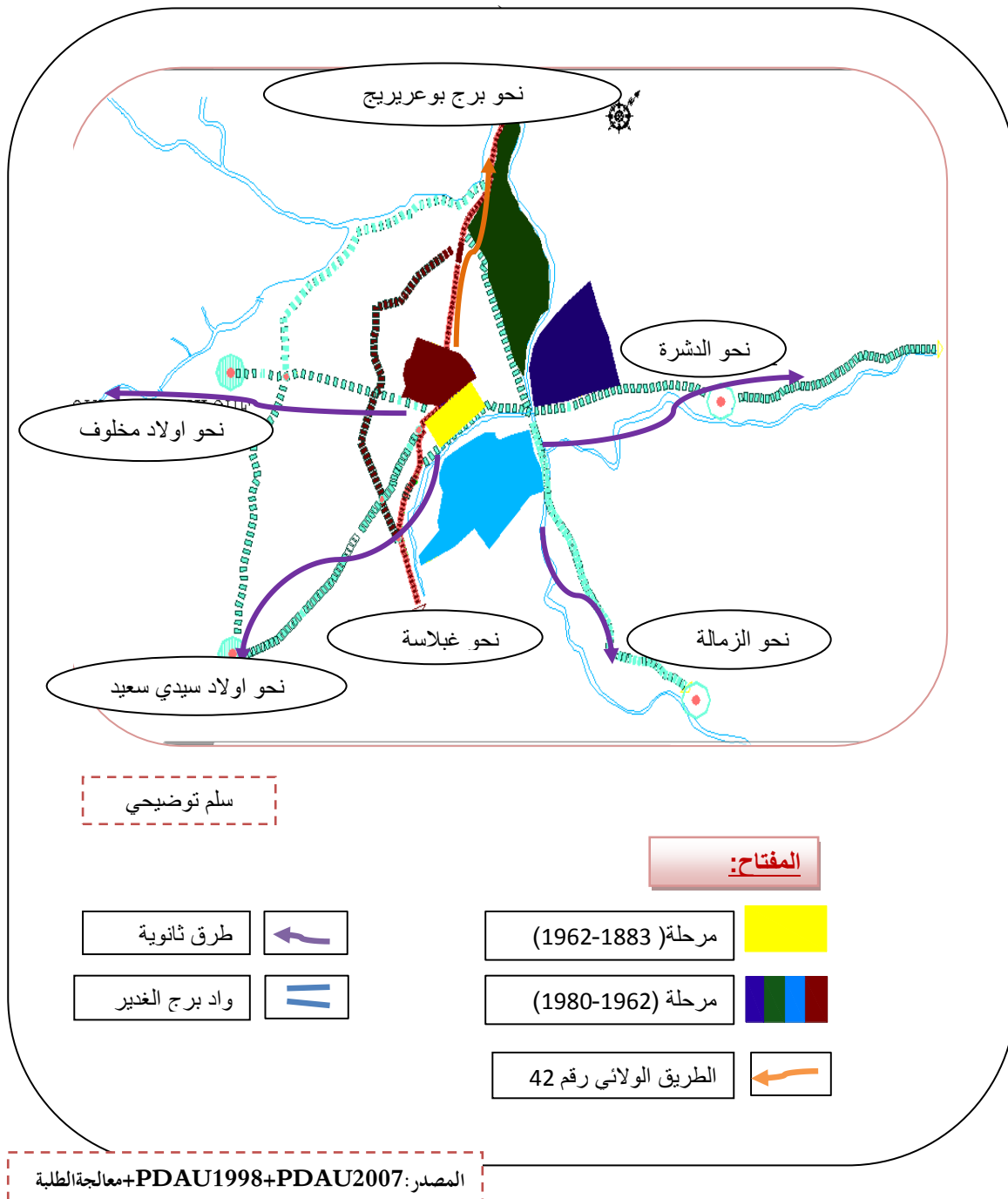
-**المرحلة الأولى:** خلال هذه المرحلة صدر قانون الإصلاح الزراعي الذي اقر الحد الأدنى للملكية الزراعية والاستيلاء على الأراضي مباشرة بعد الاستقلال مع النزوح الريفي للسكان، خلاله أنشأت قرية فلاحية مع

سكنات فردية للفلاحين في الجهة الجنوبية الشرقية للمدينة وفي الجهة الشمالية ظهر حي فوضوي الذي قام فيه السكان بالاستيلاء على ملكية البلدية.

- **المرحلة الثانية:** شهدت المدينة امتدادا عمرانيا للحي القديم (مركز المدينة) في اتجاه الغرب، هذا الامتداد هو بداية مظهر التحضر الذي بدأ يأخذ شكل التجزئات الترابية، حيث تم بيعها من طرف البلدية مثل: تجزئة بوعروس مع هدم الحي الفوضوي وإعادة هيكلته بالإضافة إلى ظهور بعض السكنات الفردية المبعثرة في الجهة الجنوبية الشرقية للمدينة باتجاه قرية الزمالة.

المخطط رقم 02

(المرحلة الثانية: 1962/1980)

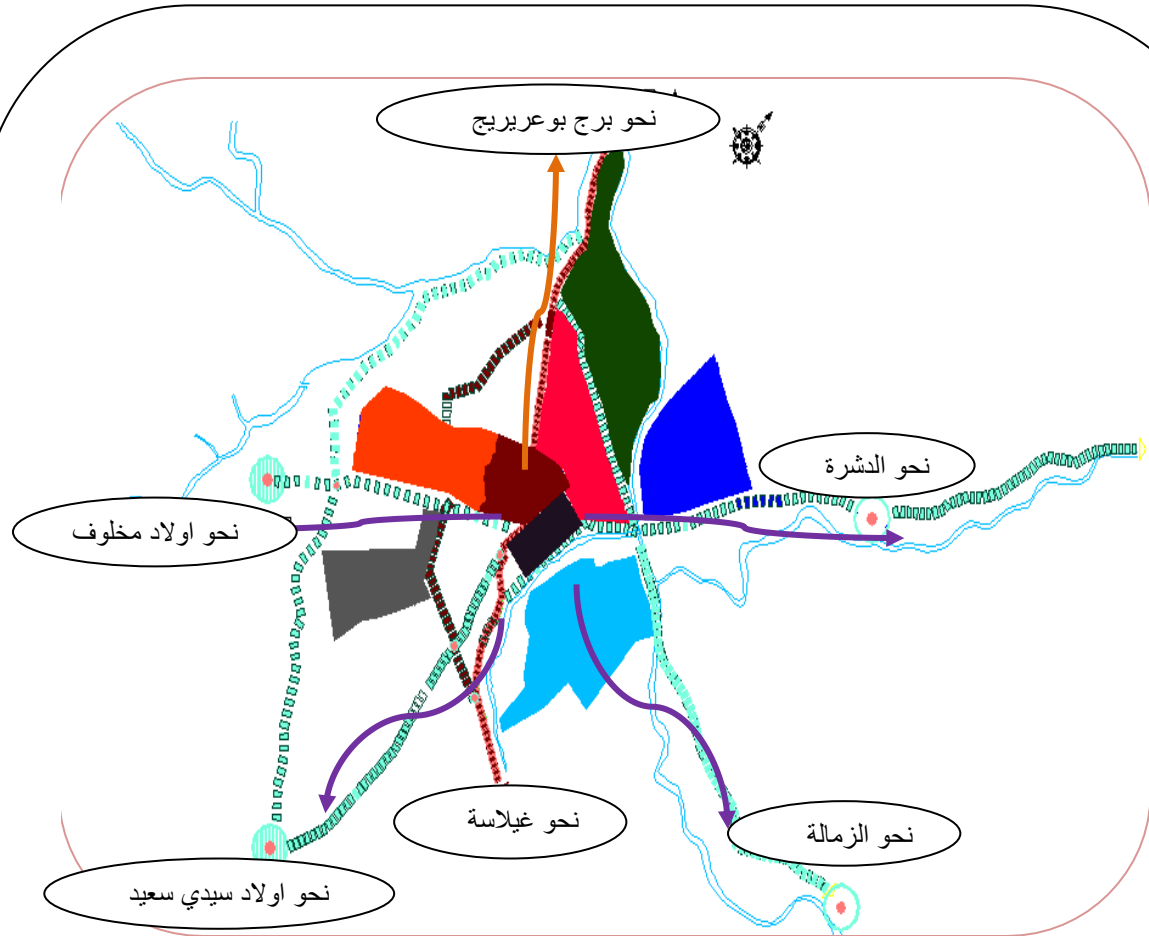


3/المرحلة الثالثة (1980م-1985م):

هي من أهم المراحل في مجال الدراسة بعد ما كان سكان المنطقة يمارسون نشاطات زراعية على أطراف المدينة تم بيع قطع زراعية ذو ملكية خاصة وتقسيمها إلى تجزئات ترابية، هذه التجزئات تمثل ظهور حي الماجن بالإضافة إلى حي البوهالي.

المخطط رقم 03

(المرحلة الثالثة: 1980/1985)



سلم توضيحي

المفتاح:

طريق ولائي رقم 42



طرق ثانوية



وادي برج الغدير



مرحلة (1962-1983)



مرحلة (1980-1985)



مرحلة (1985-1985)

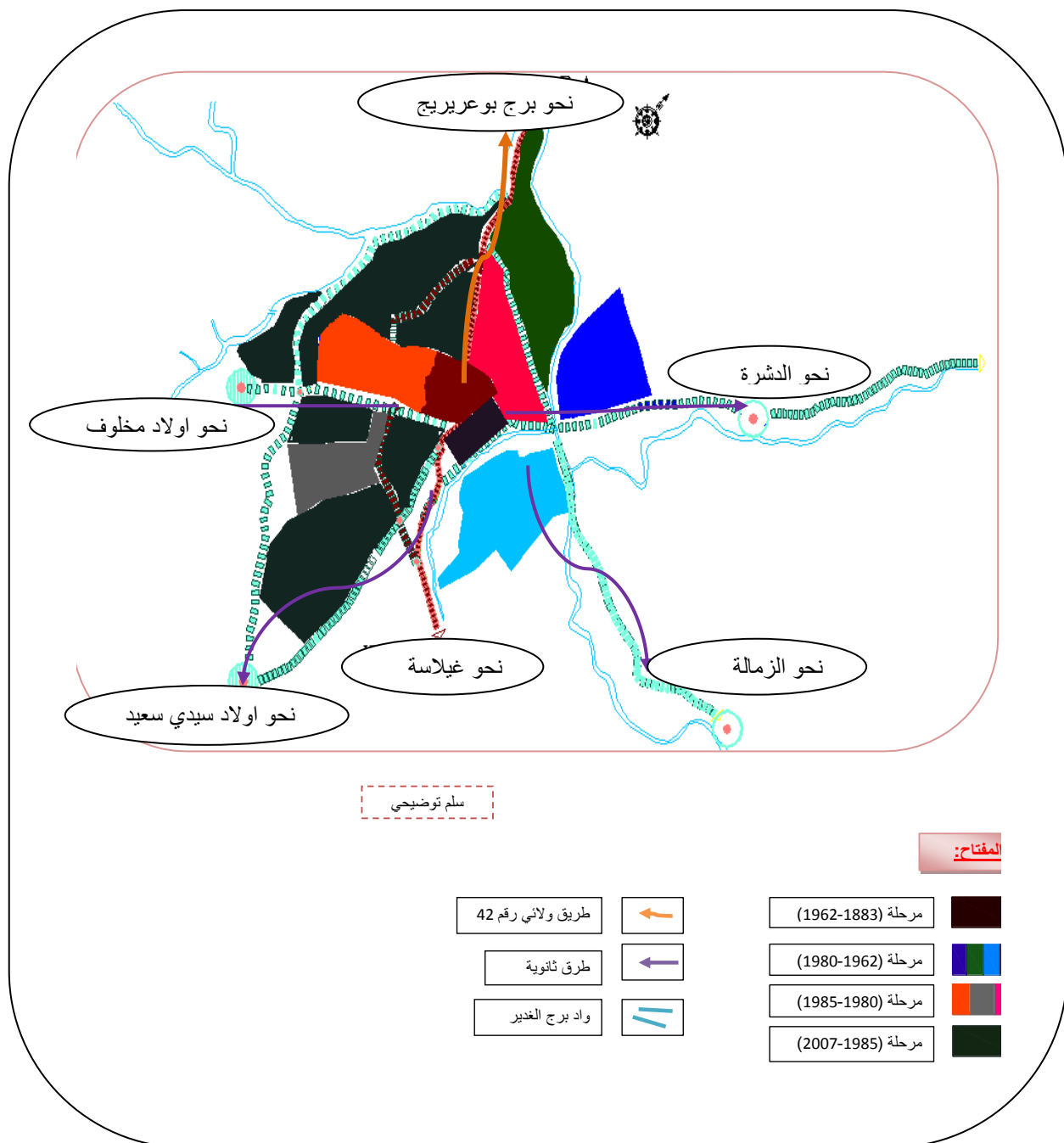


4/المرحلة الرابعة (1985م-1990م):

ميز هذه المرحلة ظهور حي زقاندو في المنطقة الشمالية الشرقية لمركز المدينة، حيث يحده الطريق الولائي رقم 42 وواد برج الغدير، فشيدت فيه بعض المرافق والتجهيزات مثل: (مدرسة - متوسطة - حظيرة البلدية). بالإضافة إلى برمجة 841مسكن فردي في الجهة الغربية للمدينة منها (حي 425مسكن -حي 104 مسكن).

المخطط رقم 04

(المرحلة الرابعة:1985/1990)



المصدر: PDAU2007+PDAU1998+معالجة الطلبة 2016

5/المرحلة الخامسة (1990م -2007م):

عرفت هذه المرحلة توسعا عمرانيا متكاملا ومنسجما على أطراف المدينة بمساحات كبيرة ،ميز ظهورها منطقة الصفية التي تحتوي (منطقة النشاطات، سكنات فردية، تجهيزات رياضية وتعليمية) ،ومنطقة الصنداج التي ظهرت فيها سكنات جماعية مثل حي 100 مسكن، حي 96مسكن، وحي 50مسكن مع سكنات فردية المتمثلة في التجزئين ذات الملكية الخاصة مع توقيع بعض التجهيزات التعليمية.

وكذا (حي 526 مسكن جماعي، حي 164 مسكن فردي، حي 510مسكن فردي) في الجهة الغربية.

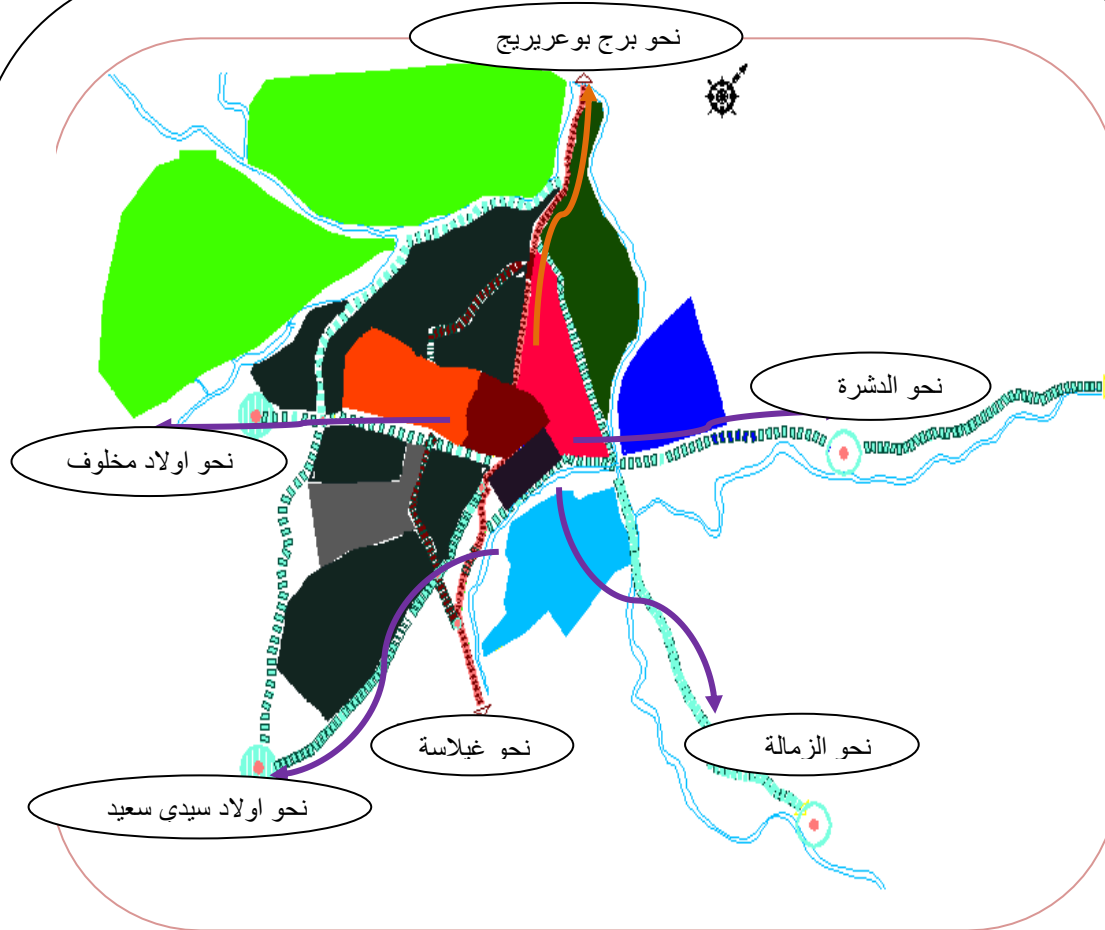
بالإضافة إلى حي 148 مسكن فردي في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة.

6/ المرحلة (2007 إلى يومنا هذا):

في هذه المرحلة شهدت المدينة نقص في الوعاء العقاري، حيث تم استغلال المساحات الفارغة في المدينة ببرمجة 150مسكن جماعي، المركب الرياضي الجديد متوسطة (الشهداء خيتاتي)، بالإضافة إلى برمجة 58مسكن جماعي في الجهة الغربية للمدينة حيث أن المساحات التي تم برمجة فيها السكنات والتجهيزات هي عبارة عن أراضي زراعية.

المخطط رقم 05

(المرحلة الخامسة: 2007 إلى يومنا هذا)



سلم توضيحي

المفتاح:

الطريق الولائي رقم 42		مرحلة (1962-1883)	
طرق ثانوية		مرحلة (1980-1962)	
واد برج الغدير		مرحلة (1985-1980)	
		مرحلة (2007-1985)	
		مرحلة ما بعد 2007	

المصدر: PDAU2007+PDAU1998+معالجة الطلبة 2016

جدول رقم (11): مراحل استهلاك المجال العمراني بمدينة برج الغدير

المراحل:	المنطقة:	المساحة الكلية (هـ):	عدد السكان:
1833-1962م	1	12.3	249
	3	14	288
	2-4	55.36	154
1980-1985م	5-6	32.57	528
1985-1990م	7	25.5	351
	8	29	841
1990-2007م	10	12.5	/
	9	12.96	149
	11	23.4	802
	12	36.85	1203
بعد 2007	13	6.8	148
	14	20.6	150
	/	281.84	4863

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (1998+2007) + معالجة الطلبة 2016

III-4-2- دراسة المساكن بالبلدية:

اعتمدت دراستنا على السكن، باعتباره أهم كتلة مبنية مكونة للمدينة، تتميز هاته الأخيرة بتنوع في أنماط المساكن وهذه الأنماط تختلف فيما بينها من حيث الصفات والخصائص، ولتحديد أنماط المساكن بالمدينة قمنا بالاعتماد على الفترة الزمنية والهندسة المعمارية لهذه المساكن.

أولاً: نمط السكن الفردي: نميز وجود ثلاث أنواع من هذا السكن:

أ. سكنات ظهرت قبل سنة 1962م:

نجد هذا النمط من السكن في السكنات التي شيدها المستعمر، حيث ميزنا وجود نوعين:



صورة 01: دار البلدية

-سكنات ذات طابع معماري أوروبي: وهو سكنات موروثية عن

الاستعمار الفرنسي ونجدها في مركز المدينة بالإضافة إلى دار البلدية القديمة بارتفاع لا يزيد عن طابقين حيث تتميز هذه السكنات بتجانس من حيث الشكل الخارجي للواجهات.



صورة 02: مسكن قديم في النواة الأولى

-سكنات ذات طابع معماري تقليدي: هي عبارة عن سكنات فردية تأخذ شكل هندسي بسيط في تقسيمها وتحتوي على طابق واحد يتوسطها فناء مربع أو مستطيل الشكل مبنية بمواد قديمة ونجدها في مركز المدينة وحي لصاص.



صورة 03: سكنات فردية

ب. سكنات ظهرت خلال الفترة (1962م-1980م):.

ونجدها في بعض السكنات الموجودة بمركز المدينة، القرية الفلاحة، حبيروس وحي السعادة، حيث تمتاز هذه السكنات في بعض الأحيان بمساحات كبيرة وواجهات معمارية بسيطة بارتفاع لا يتعدى طابقين.



صورة 04: سكنات فردية

ج.سكنات ظهرت بعد سنة 1980م:

يشكل هذا النوع من السكن الوجه الجديد للمدينة، حيث عرفت زيادة في عدد سكناته مقارنة بالسكن الفردي القديم، فأصبح يشغل حيزا معتبرا من المجال العمراني فهو في كل من التجزئات التالية: 510مسكن، 425مسكن، 104مسكن، 111مسكن، 148مسكن، حي زقاندو...

الخ

حيث تتميز هذه التجزئات في اغلب الأحيان بتجانس من حيث الواجهات المعمارية وعدد طوابقها.

ثانيا: نمط السكن النصف جماعي:

يمتاز هذا النمط بقلته في المدينة إذ لا يتعدى عدد طوابقه طابقين مع تصميم هندسي بسيط، وهو يتمثل

في السكنات الوظيفية التعليمية الذي يبلغ عدد سكناتها 24 مسكن ونجد هذا النمط في حي السعادة.

ثالثا: نمط السكن الجماعي:

هذا النوع عرف تزايداً في الآونة الأخيرة نتيجة زيادة عدد السكان والهجرة الداخلية حيث جاء للاستجابة للطلب الكبير علي السكن ونجد هذا النمط يتركز بكثرة في الجهة الشمالية -الغربية للمدينة حيث بلغ مجموع عدد سكاناته 1680 مسكن.

III-4-3- حالة المساكن بالمدينة:

بعد عملية المسح الميداني لعينة من المساكن وباعتمادنا على العامل الزمني، المظهر الخارجي، المواد المستعملة في البناء تبين أن المساكن بالمدينة تتميز على العموم بحالتها الجيدة وهي مرتبطة بمراحل تطور النسيج العمراني كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول رقم (12): حالة المساكن لمدينة برج الغدير.

حالة المساكن	الحالة الجيدة	الحالة المتوسطة	الحال الرديئة	المجموع
العدد	934	299	28	1261
النسبة %	74.06	23.71	2.22	100

المصدر: تحقيق ميداني 2016

أ. حالة رديئة:



صورة 06: لصاص

تكاد تنعدم في المدينة نظراً لهدمها وإعادة بنائها من طرف أصحابها وتمثل في بعض السكنات الموجودة في حي لصاص ومركز المدينة.

ب. حالة متوسطة:



صورة 07: سكنات فردية

تمثل في بعض السكنات الموجودة في (مركز المدينة، القرية الفلاحية، حيوعروس، حي الصيفية ... الخ)



صورة 08: زقاندو

ج. حالة جيدة:

تتمثل في أغلبية السكنات الموجودة في التجزئات التالية (حي بعروس، حي زقاندو، حي الماجن حي البو هالي، حي 425 مسكن ... الخ)

-ارتفاع المساكن بالمدينة:

نجد أن هناك تفاوت في ارتفاعات المباني في المدينة حيث نميز وجود ثلاث مستويات:

-**المستوى الأول:** عدد الطوابق لا يتجاوز طابق واحد ونجده في حي لصاص بجوار الملعب البلدي القديم، بالإضافة إلى بعض السكنات الموجودة في القرية الفلاحة ومركز المدينة.

-**المستوى الثاني:** عدد الطوابق لا يتعدى ثلاث طوابق (ط+2) وتوزع تقريبا على كافة مجال المدينة وتتمثل في السكن الفردي بالإضافة إلى السكنات النصف جماعية.

-**المستوى الثالث:** عدد الطوابق لا يتعدى سبعة طوابق (ط+6) ويتمثل في السكن الجماعي وينتشر بكثرة في الجهة الشمالية الغربية للمدينة.



صورة 09: أكمالية الشهداء خيتاتي

III-5- دراسة المرافق والتجهيزات العمومية:

تعتبر التجهيزات من العناصر المهمة في المدينة حيث تقوم بتقديم خدمات (إدارية، تعليمية، ثقافية، صحية، دينية، رياضية) لتلبية حاجات السكان وتحقيق متطلباتهم المختلفة.

III-5-1- التجهيزات التعليمية:

تتوزع التجهيزات التعليمية على كافة تراب المدينة، حيث بلغ عدد المؤسسات التعليمية لسنة 2015م ستة عشر مؤسسة باختلاف أطوارها كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول رقم (13): عدد المؤسسات التربوية وعدد المتعلمين لسنة 2014

الطور	عدد المؤسسات	عدد الأقسام	عدد المتعلمين	عدد الأساتذة
الأساسي	9	70	2028	88
المتوسط	4	73	2394	128
الثانوي	3	68	1226	100

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية + معالجة الطلبة

بالإضافة إلى مركز تكوين وتمهين يقع بجانب الطريق الولائي رقم 42 باتجاه مدينة غيلاسة.

جدول رقم (14): عدد مراكز التكوين وعدد المترشحين.

الموقع	العدد	عدد الأقسام	عدد المترشحين	عدد الأساتذة
حي الماجن	1	11	177	5

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية

III-5-2- التجهيزات الصحية:

تتوفر المدينة على تجهيزين (02) متمثلان في:

-مستشفى بسعة 60 سرير.

-مركز صحي.

بالإضافة إلى: (14) طبيب منهم (7) طب عام، 6 طب أسنان، 1 طبيب مختص).

-(7) صيدليات.

III-5-3- المرافق الإدارية والخدماتية:

تحتوي المدينة على عدة مرافق إدارية وخدمية تتمثل في:

-مقر الدائرة.

-مقر البلدية.

-مصلحة الضرائب.

-فرع المديرية (فرع الفلاحة، فرع التهيئة والتعمير، ديوان التطهير، الضمان الاجتماعي، الصندوق الوطني

للتقاعد.....).

-مصلحة البريد والمواصلات.

-وكالة (السونلغاز، الجزائرية للمياه).

-الدرك والأمن الوطني بالإضافة إلى الشرطة القضائية.

- الوكالة العقارية.

-الحماية المدنية.

III-5-4- المرافق الثقافية والترفيهية:

تتمثل هذه المرافق في المركز الترفيهي العلمي، مكتبة البلدية، دار الشباب بالإضافة إلى خمسة (05) حدائق عمومية.

III-5-5- المرافق الرياضية:

تتوفر المدينة على مركب رياضي في حالة جيدة، وملعبين، قاعة متعددة الرياضات ومسبح بلدي، بالإضافة إلى الملاعب الجوارية الموجودة داخل المؤسسات و على مستوى الأحياء السكنية وبعض المرافق الرياضية الموجودة داخل المؤسسات التربوية.

III-5-6- المرافق الدينية:

يوجد بالمدينة (07) مساجد، ومدرسة قرآنية، بالإضافة إلى مقبرة المستعمر (جبانة لفرنسيس).

III-5-7- المرافق التجارية:

تتمثل المرافق التجارية الموجودة في المدينة في سوق على الهواء الطلق، سوق مغطاة ومحلات تجارية بمركز المدينة وعلى مستوى الطريق الولائي رقم(42)، بالإضافة إلى المحلات التجارية الموجودة على مستوى المساكن الفردية والجماعية.

III-6- دراسة مختلف الشبكات:

III-6-1- شبكة الطرق:

تعتبر شبكة الطرق العنصر المحرك للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وعامل محفز ومدعم للنقل، فالطرق بمثابة الشريان الحيوي في المنظومة الحضرية حيث تلعب دورا أساسيا في هيكلية المجال العمراني وعنصر ربط واتصال بين مختلف التجمعات السكانية.

أولا: الطرق الولائية:

تتمثل في الطريق الولائي رقم (42) الذي يربط المدينة بمقر الولاية ويعتبر المحرك الاقتصادي والتجاري لحركة النقل والمواصلات للمدينة.

حيث يبلغ طوله داخل تراب البلدية 10.9 كلم.

ثانيا: الطرق البلدية:

وهي طرق تربط مركز المدينة بباقي التجمعات ذات الطابع الريفي حيث يبلغ طولها 96.5 كلم منها:

- الطريق البلدي الذي يربط مدينة برج الغدير بقرية أولاد لعياضي بمسافة تقدر ب: 2 كلم.

- الطريق البلدي الذي يربط مدينة برج الغدير بقرية الزمالة بمسافة تقدر ب: 3 كلم.

- الطريق البلدي الذي يربط مدينة برج الغدير بقرية أولاد سيدي سعيد بمسافة تقدر ب: 1.5 كلم.

- الطريق البلدي الذي يربط المدينة بأولاد مخلوف بمسافة تقدر ب: 1.5 كلم.

III-6-2- شبكة المياه الصالحة للشرب:

تحتوي البلدية على احتياطي كبير من المياه الجوفية حيث تتغذى المدينة من منبعين موجودان في التجمعات الثانوية ومنبعين موجودان بالتجمع الحضري، تغذي بدورها خزانات بسعة إجمالية تقدر ب: 2275 م³.

- يبلغ طول شبكة المياه الصالحة للشرب 67.5 كلم بنسبة تغطية 99% على مستوى المدينة.

III-6-3- شبكة الصرف الصحي:

تم انجاز أول شبكة بالمدينة سنة 1988م بنظام تصريف موحد حيث يتراوح قطرها بين (200-600 ملم) هذه الشبكة تصب في قناة رئيسية موازية لواد برج الغدير بقطر 800 ملم وهي متجهة من الجهة الجنوبية نحو الشمال.

يبلغ طول الشبكة 55.48 كلم بنسبة تغطية بلغت 96.85% على مستوى المدينة.

III-6-4- شبكة الكهرباء:

تتغذى المدينة بواسطة خط كهربائي ذو توتر متوسط يبلغ 30000 فولط، وهو يعبر النسيج العمراني باتجاه مدينة غيلاسة حيث بلغت نسبة التغطية بالكهرباء 98.99%

III-6-5- شبكة الغاز الطبيعي:

تم تزويد المدينة بالغاز الطبيعي سنة 2006م حيث أن كل الأحياء مزودة بالغاز، تلعب هذه الشبكة دورا حيويا في استقرار السكان في تجمعاتهم وبلغت نسبة التغطية بالغاز الطبيعي 99%

III-6-6- شبكة الهاتف:

تتوفر المدينة على شبكة للهاتف الثابت ،حيث بلغ عدد المشتركين حوالي 3500 مشترك سنة 2012م منهم 2500 مشترك مزودين بخدمة الانترنت ،في حين يتم حاليا تطوير الشبكة عن طريق ربطها بالألياف البصرية ذات التدفق السريع.

III-7- استخدامات الأرض بمدينة برج الغدير:

إن لاستخدامات الأراضي أهمية كبيرة في معرفة التركيبة الوظيفية للمدينة ،حيث تتميز منطقة الدراسة بوجود استخدامات متعددة للأرض متمثلة في:

III-7-1- استخدامات سكنية:

تشغل الاستخدامات السكنية حيزا معتبرا من مجال الدراسة حيث بلغت الحظيرة السكنية بالمدينة حوالي 4863 مسكن ،يشكل منها السكن الفردي أكبر حصة ب: 3156 مسكن أي بنسبة 29.18% من المساحة الإجمالية للمدينة ،وهي تساهم بدور كبير في التركيبة الوظيفية الداخلية للمدينة.

III-7-2- استخدامات تجارية:

تتمثل الاستخدامات التجارية في الاتجاهات في التجهيزات المتمثلة في (السوق الأسبوعي، سوق مغطاة، محلات تجارية غير مدججة مع السكن) موزعة على مركز المدينة وبجانب الطريق الولائي رقم 42 بمساحة إجمالية تقدر ب: 0.77هـ بنسبة 0.27% من مساحة المدينة.

III-7-3- استخدامات صناعية:

تتمركز النشاطات الصناعية على مستوى المحور المهيكل الثانوي باتجاه قرية أولاد لعياضي متمثلة في منطقة النشاطات التي تحتوي على وحدات صناعية مثل (وحدة صناعة الطوب، وحدة صناعة البلاط، وحدة صناعة الأنابيب الهيدروليكية) بمساحة إجمالية تقدر ب: 12.5هـ بنسبة 4.43% من مساحة المدينة.

III-7-4- استخدامات تعليمية:

تتمثل الاستخدامات التعليمية في التجهيزات الموجودة بالمدينة حيث تشغل مساحة مقدرة ب: 14.91هـ أي بنسبة 5.29% من مساحة المدينة.

III-7-5- استخدامات صحية:

تشكل التجهيزات الصحية نسبة 0.51% بمساحة إجمالية تقدر ب: 1.46هـ من المساحة الإجمالية للمدينة.

III-7-6- استخدامات إدارية وخدماتية:

تشغل الاستخدامات الإدارية والخدماتية مساحة 3.78 هـ من المساحة الإجمالية للمدينة بنسبة 1.34%.

III-7-7- استخدامات ثقافية:

تقدر مساحة الاستخدامات الثقافية ب: 0.29 هـ أي ما يعادل 0.1 % من المساحة الإجمالية للمدينة.

III-7-8- استخدامات رياضية:

المساحة الإجمالية للاستخدامات الرياضية بالمدينة قدرت ب: 6.31 هـ أي بنسبة 2.24 من المساحة الإجمالية للمدينة.

III-7-9- استخدامات دينية:

الاستخدامات الدينية تمثل مساحة مقدرة ب: 1.67 هـ أي بنسبة 0.59% من المساحة الإجمالية للمدينة.

III-7-10- استخدامات ترفيهية:

تشغل الاستخدامات الترفيهية نسبة قدرت ب: 0.7 % بمساحة قدرت ب: 1.98 هـ من مساحة المدينة.

III-7-11- أرض الفراغ:

تتمثل أرض الفراغ في المساحات الموجودة على مستوى المدينة خاصة في الجهة الجنوبية بجوار المركب الرياضي الجديد إلى غاية المحور المهيكل باتجاه قرية الزمالة وكذا بالمدخل الشمالي للمدينة حيث أن هذه الأراضي منها ما هو مستغل زراعيًا ومنها ما هو غير مستغل بمساحة إجمالية قدرت ب: 76.49 هـ أي ما يمثل نسبة 27.13 % من المساحة الإجمالية للمدينة.

III-8- الطبيعة القانونية للعقار لبلدية برج الغدير:

حسب مصلحة مسح الأراضي للولاية تم تقسيم البلدية إلى 46 قسم منها 25 حضري و 21 ريفي حيث تم تحديد الملكية فيها كما يلي:

جدول رقم (15): الملكية العقارية لبلدية برج الغدير.

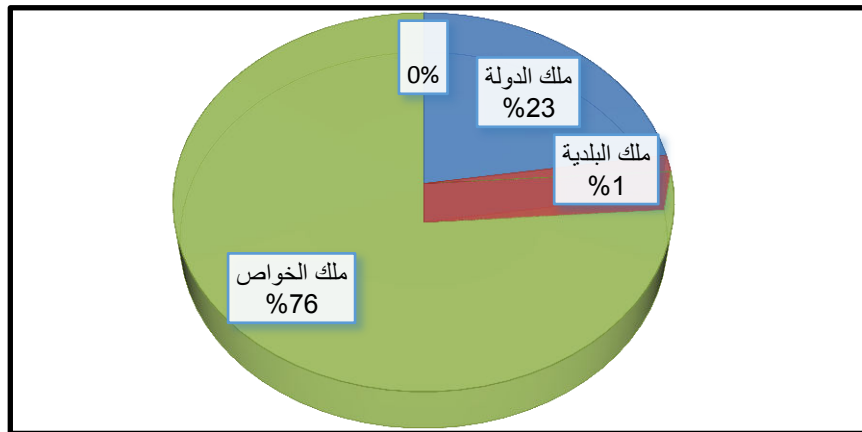
النسبة	المساحة (هكتار)			نوع الملكية
	هكتار	أر	سار	
1.42	136	39	19	ملك البلدية
22.54	2156	2	94	ملك الدولة
76.04	7256	81	58	ملك خواص
100	9543			المجموع

المصدر: مديرية مسح الأراضي للولاية سنة 2014

التعليق على الملكية العقارية:

من خلال الجدول رقم (15) نلاحظ ان الملكية العقارية في المدينة اغلبها ملك للخواص ،و هو جانب ايجابي و ذلك لاشراك المواطنين في التنمية المحلية.

دائرة نسبية رقم (02): الملكية العقارية لبلدية برج الغدير.



المصدر: من إعداد الطلبة سنة 2016

خلاصة الكينونات:

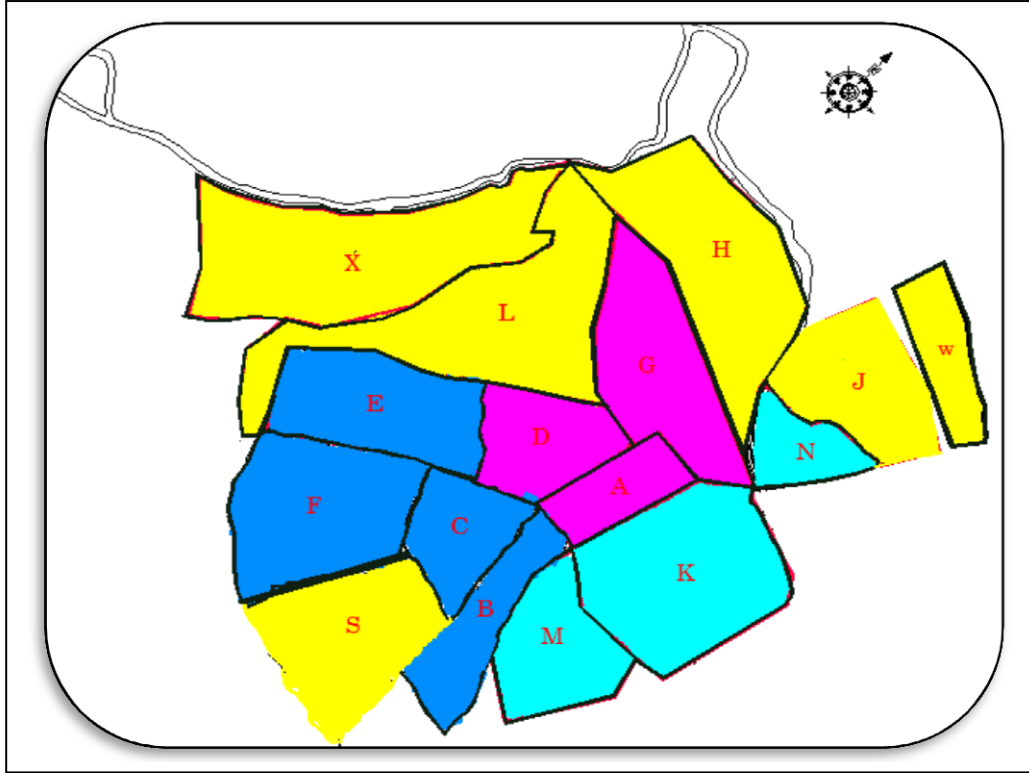
تم تقسيم المدينة الى كينونات حسب الكثافة،الاطار المبنى،الوظيفة...و كل كيان هو عبارة عن وحدة جوارية او حي او مجموعة من الاحياء،و الجدول التالي يوضح نتيجة التقسيم:

جدول الكينونات:

المنطقة:	المساحة (هكتار):	الكثافة (سكن/الهكتار):	الكينونة:
A	12.30	20.4	كيان ذو هوية مورفولوجية قوية
D	14	20.57	
G	25.50	14	
E	32.8	16.12	كيان ذو هوية معمارية
C	17.57	19.9	
F	36.85	21.4	
B	15.40	11.6	
K+M	55.36	2.78	كيان متروك
N	12.30	0	
H	46.1	20.04	كيان في طور التكوين
L	43	20.1	
J	25.50	14	
X	38.09	1.7	
W	3	0	
S	36	27.3	

المصدر: PDAU2007+PDAU1998+ معالجة الطلبة 2016

مخطط الكينونات:



سلم توضيحي

المفتاح:

كيان ذو هوية مورفولوجية قوية



كيان في طور التكوين



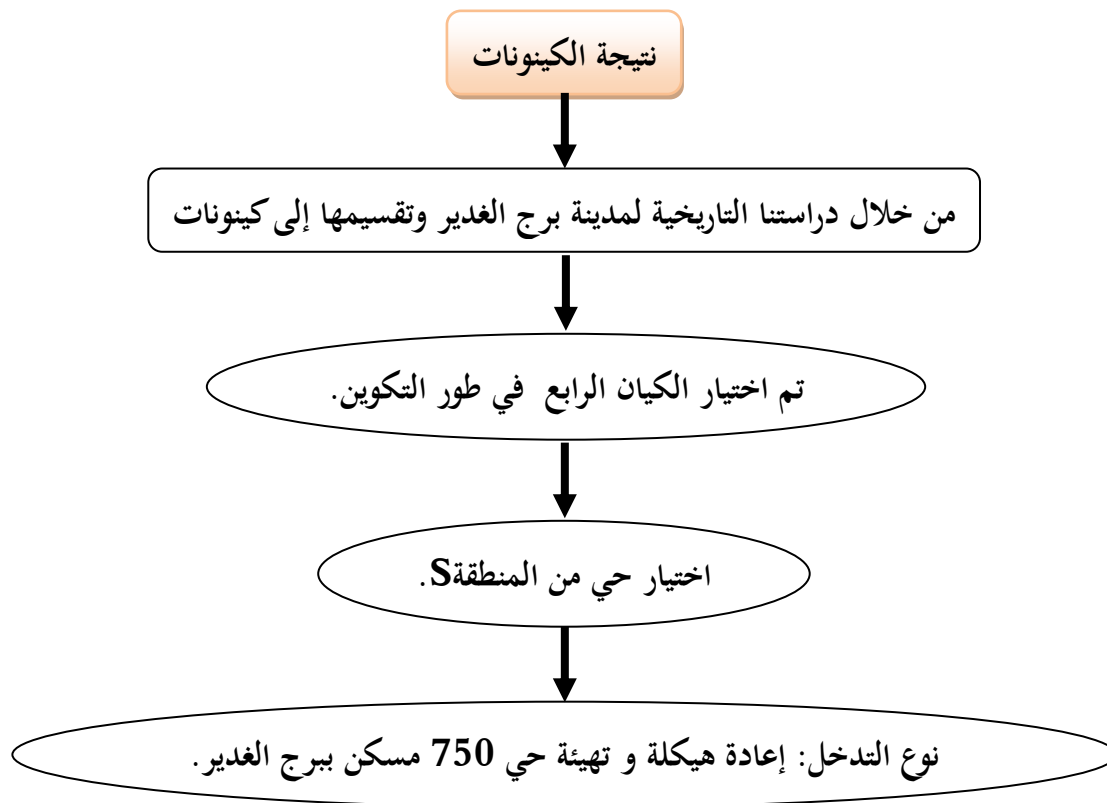
كيان متروك



كيان ذو هوية معمارية



المصدر: PDAU2007+ من إعداد الطلبة 2016



خلاصة الفصل:

بعد الدراسة التحليلية لمدينة برج الغدير والتطرق إلى معظم مجالات الدراسة، توصلنا إلى أن هذا التجمع الحضري يحتل موقع استراتيجي هام، يتميز بوفرة الماء والمساحات الزراعية الخصبة، مما جعله الركيزة الأساسية في اقتصاد المنطقة.

شهدت المدينة نموا متفاوتا في جميع مراحل نموها حتى بلغ 30.000 نسمة حسب إحصائيات 2014 بسبب عوامل عدة أبرزها تحسن المستوى المعيشي، صاحبه تحسن في المجالات الأخرى منها المستوى التعليمي والصحي والثقافي ... الخ، فاستفادت المدينة من عدة مشاريع تنمية ساهمت في اتساع رقعتها وتوفير تجهيزات ومرافق لتلبية حاجيات السكان.

أما من ناحية الشبكات، فالمدينة موصولات بمختلفها (كهرباء، غاز، هاتف، الانترنت، الطرق، شبكة الصرف الصحي، ...).

الفصل الثالث: (المشروع التنفيذي)

_تمهيد

1_تقديم الحي

2_المشروع :

تدخل 1 ,تدخل 2

_دفتر الشروط

_ خلاصة

تمهيد:

بعد الدراسة النظرية ومعرفة مختلف المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة، سنحاول في هذا الفصل إجراء دراسة تحليلية للوضعية الحالية لمكونات الحي، بهدف إبراز أهم الخصائص، وكذا دراسة التجهيزات ومختلف الشبكات، والتي لها دور هام في تفسير الوضعية الحالية للمجال العمراني.

I- تقديم أرضية المشروع:

يقع حي 750 مسكن ، في الجهة الجنوبية الشرقية لمركز مدينة برج الغدير، يتربع على مساحة 17 هكتار، يحده:

شمالا: الماحن

جنوبا: اراضي خاصة

شرقا: تجزئة 97 قطعة

غربا: تجزئة 510 قطعة

مخطط رقم (07): تموضع أرضية الدراسة في المدينة



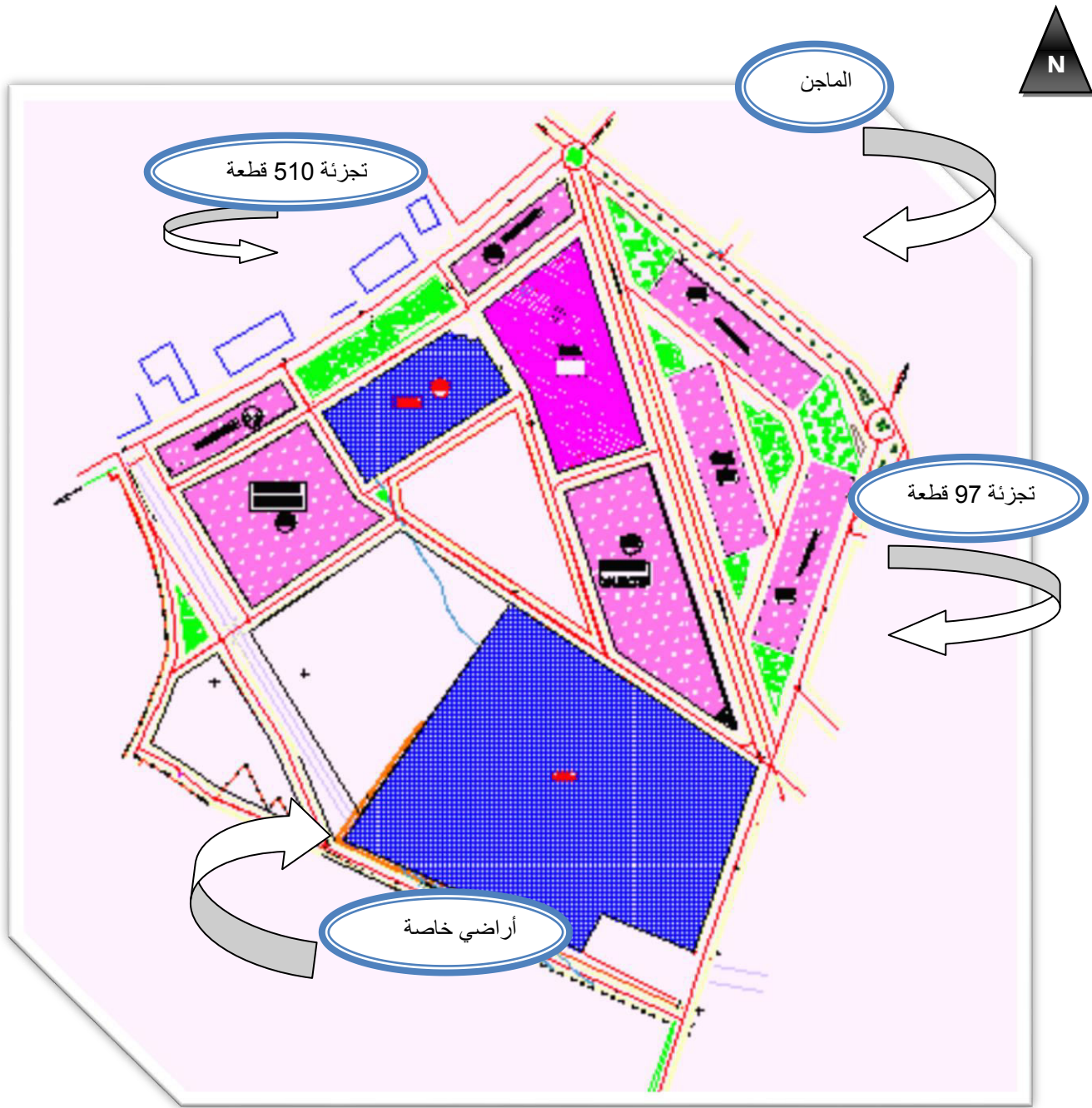
منطقة الدراسة:



تحتل منطقة الدراسة
موقعا استراتيجيا
هاما، كونها قريبة من
مركز المدينة و يمر
عبرها الطريق الولائي
رقم 42 باتجاه غيلاسة،
كما يحيط بها عدة منافذ
تربطها بالمحيط المجاور
لها.

المصدر: google earth + معالجة الطلبة لبلدية برج الغدير PDAU.

مخطط رقم (08): المحيط المجاور للحي



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج الغدير + معالجة الطلبة

التعليق:

من خلال الزيارة الميدانية ودراسة المحيط المجاور لحي 750 مسكن، توصلنا إلى أن هذه المنطقة تفتقر للتجهيزات بأنواعها.

الصورة رقم 14:



الحدود الجنوبية: اراضى خاصة

الصورة رقم 13:



الحدود الشرقية: تجزئة 97 قطعة

الصورة رقم 16:



الحدود الغربية: تجزئة 510 قطعة

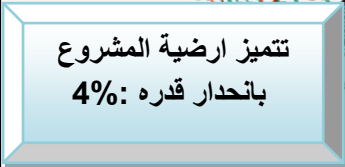
الصورة رقم 15:



الحدود الشمالية: الماجن

المصدر: التقاط الطلبة سنة 2016

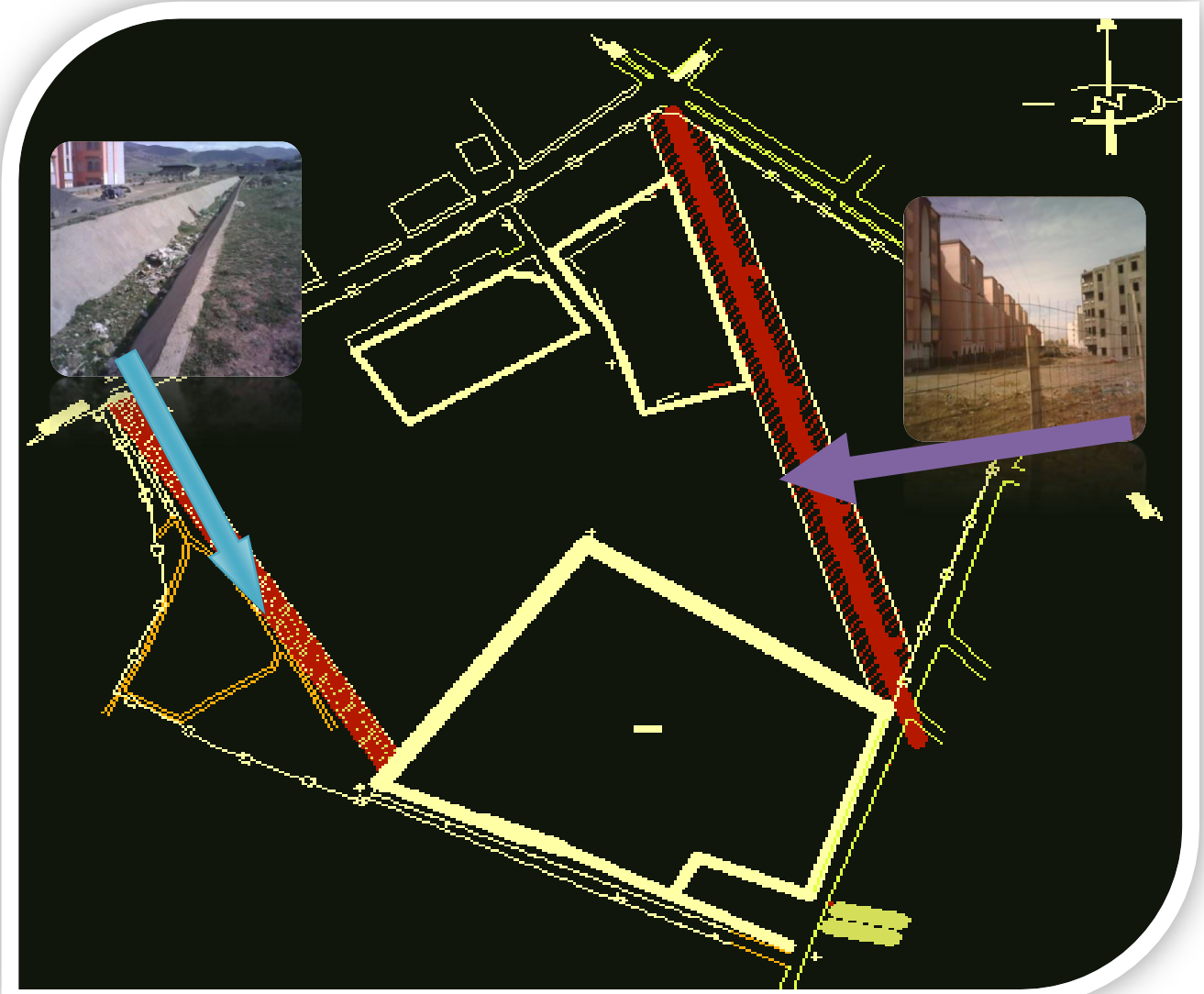
مخطط رقم (09): طبوغرافية أرضية المشروع



التعليق:

يتميز الحي بانحدارات طفيفة، حيث يوجد على ميل 4 بالمئة، يأخذ عدة مستويات حسب درجة الانحدار، وهو ما يتضح جليا في المخطط الطبوغرافي والمقطع A-A

مخطط رقم (10): يوضح العوائق والارتفاعات



سلم توضيحي

المفتاح:

قناة صرف مياه الأمطار.

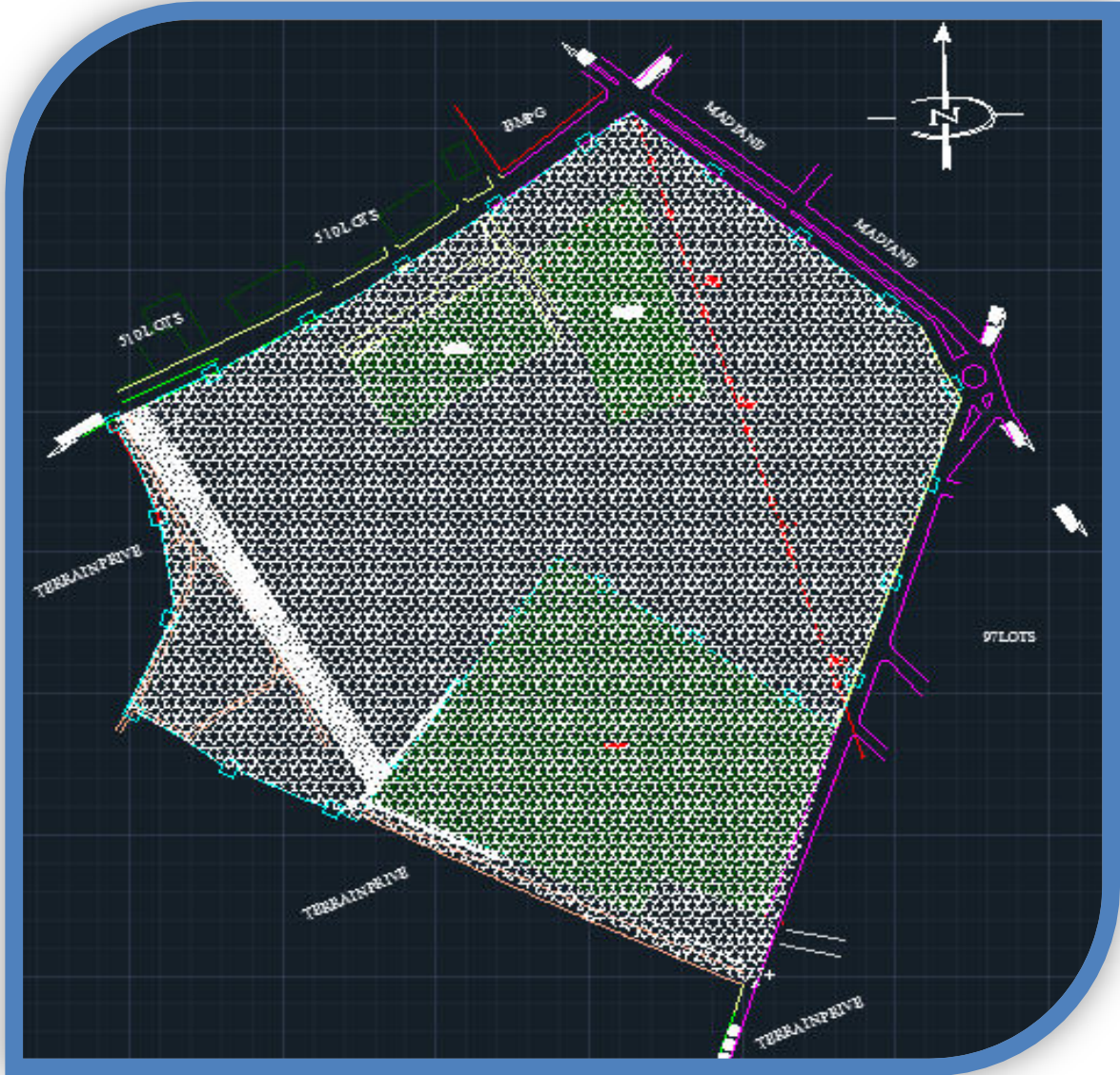
خط كهربائي متوسط التوتر.

الارتفاع:	المساحة (هكتار):	النسبة:
خط الكهرباء	1.184342	%3.95
قناة صرف مياه الامطار	0.128989	0.43%

الارتفاع الخاص بالخط الكهربائي المتوسط التوتر يستغل من خلال الطريق المار تحته، اما الواد المقولب فيمر به جسرين.

مساحة العوائق الموجودة في الحي: 4.38 بالمئة من المساحة الاجمالية للحي.

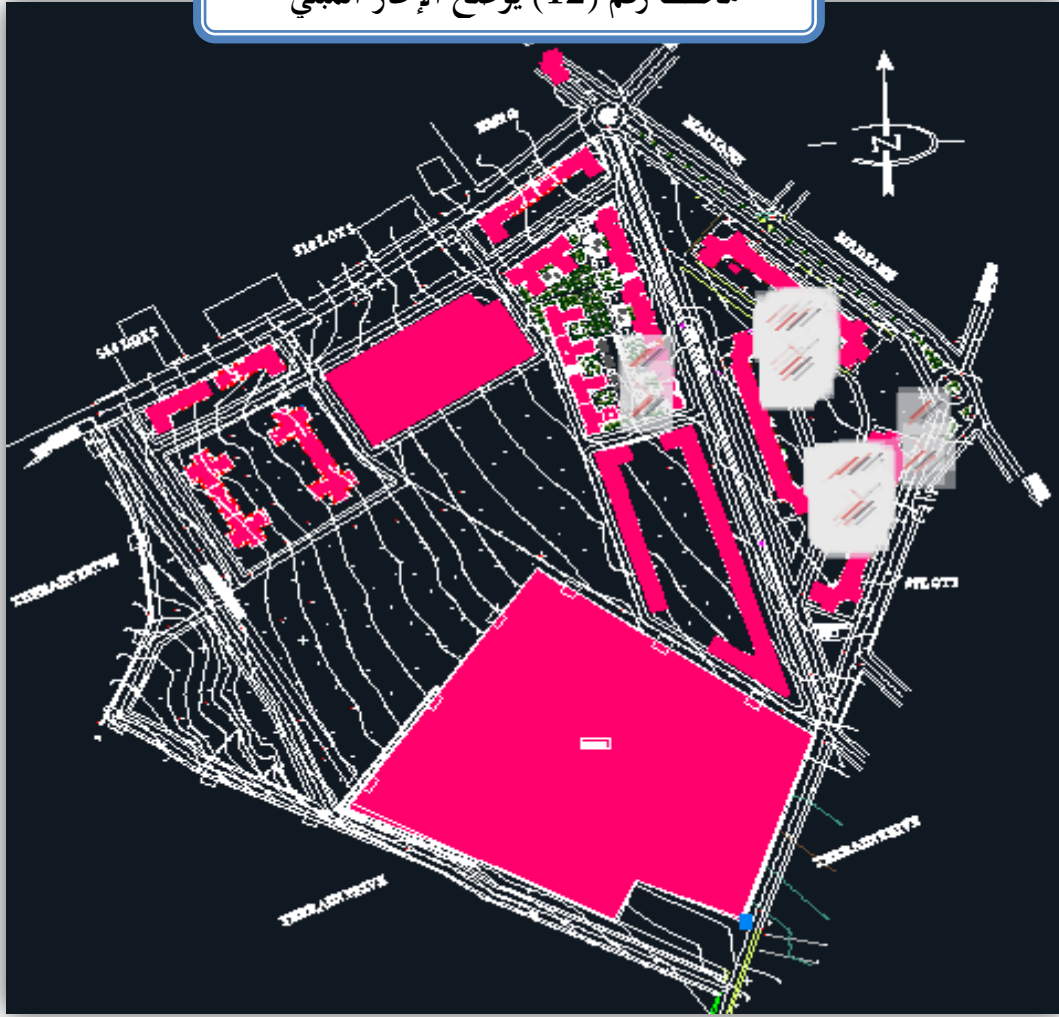
مخطط رقم (11): يوضح الملكية العقارية للحي



إن من أهم وأبرز النقاط التي يعتمد عليها أثناء الدراسة التحليلية لأي مجال هي دراسة الملكية العقارية لتحديد كيفية التدخل.

- حسب مديرية مسح الأراضي لولاية برج بوعريريج فإن الطبيعة القانونية للحي هي أراضي ملك بنسبة 100% للدولة.

مخطط رقم (12) يوضح الإطار المبنى



سلم توضيحي

المفتاح:

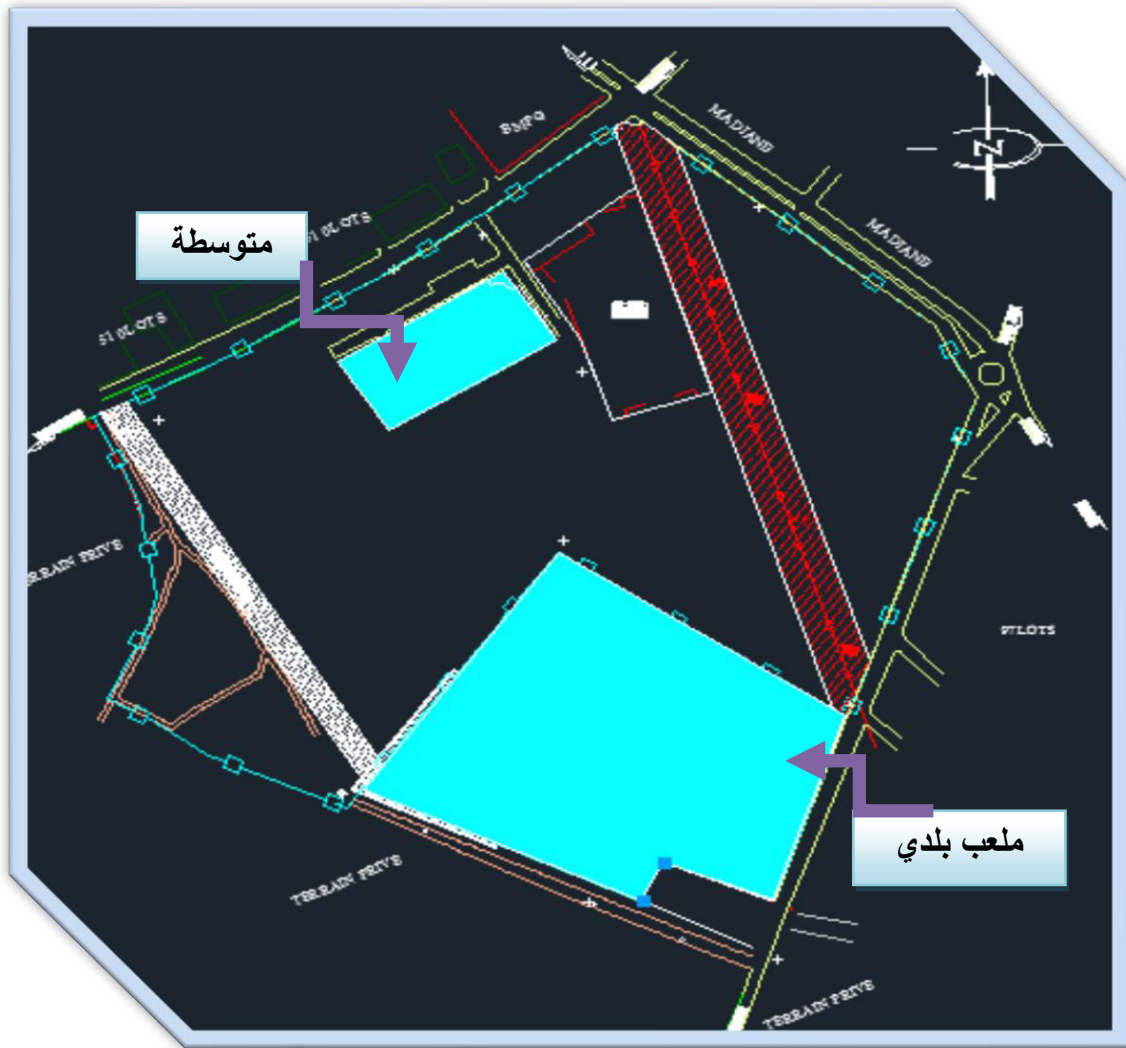
الاطار المبنى



التعليق:

تبلغ المساحة العقارية الإجمالية للحي بـ: 17 هكتار حيث تقدر المساحة المبنية بـ: 8 هكتار
أما المساحة الغير مبنية فتقدر بحوالي 9 هكتار من المساحة الإجمالية.

مخطط رقم (13): يوضح التجهيزات

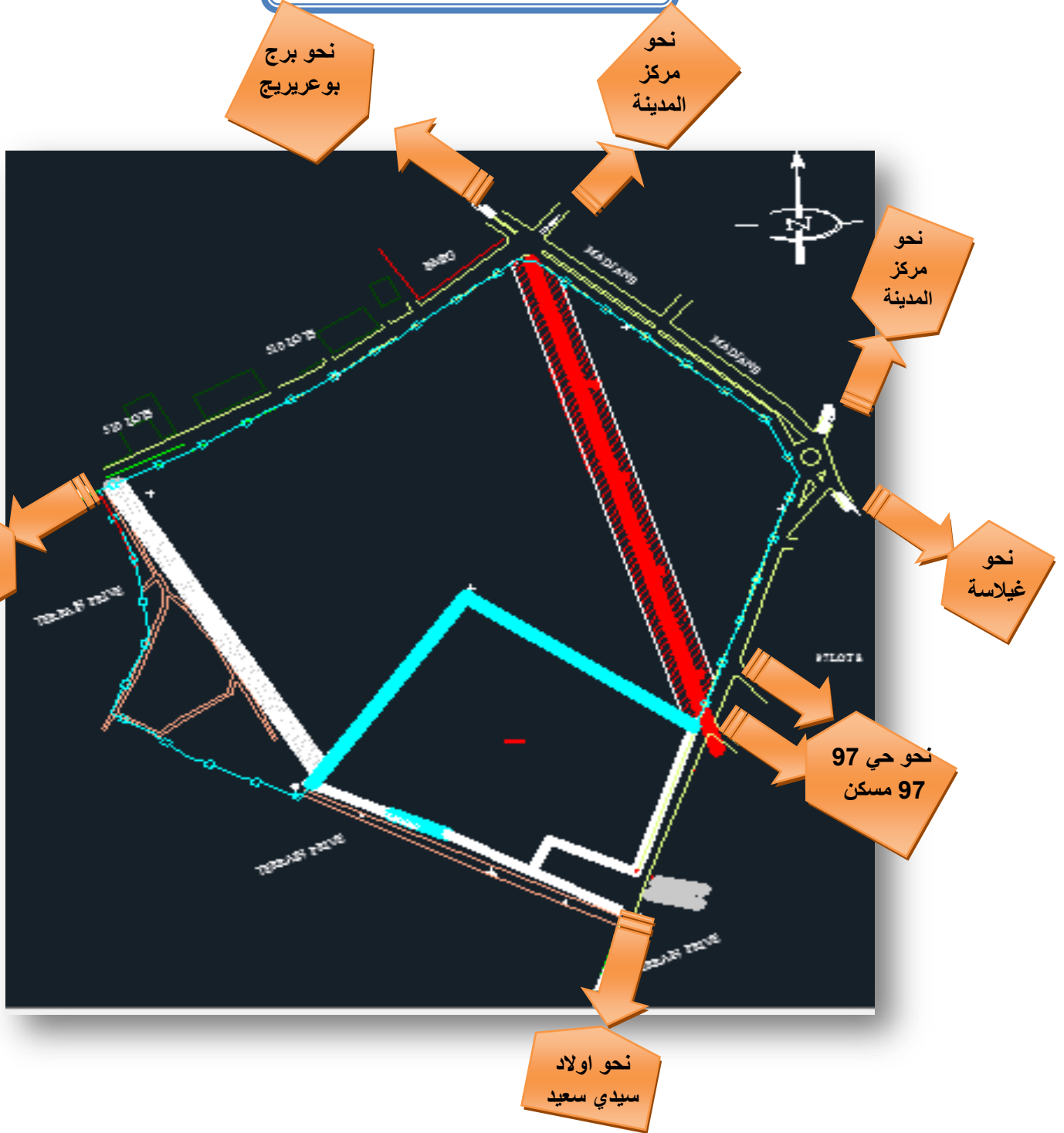


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة

التعليق:

تعد التجهيزات أحد أهم العناصر الأساسية للحياة اليومية للسكان، بيد أن حي الدراسة يفتقر لها، مما يؤثر على العامل الرئيسي لتلبية حاجيات السكان.

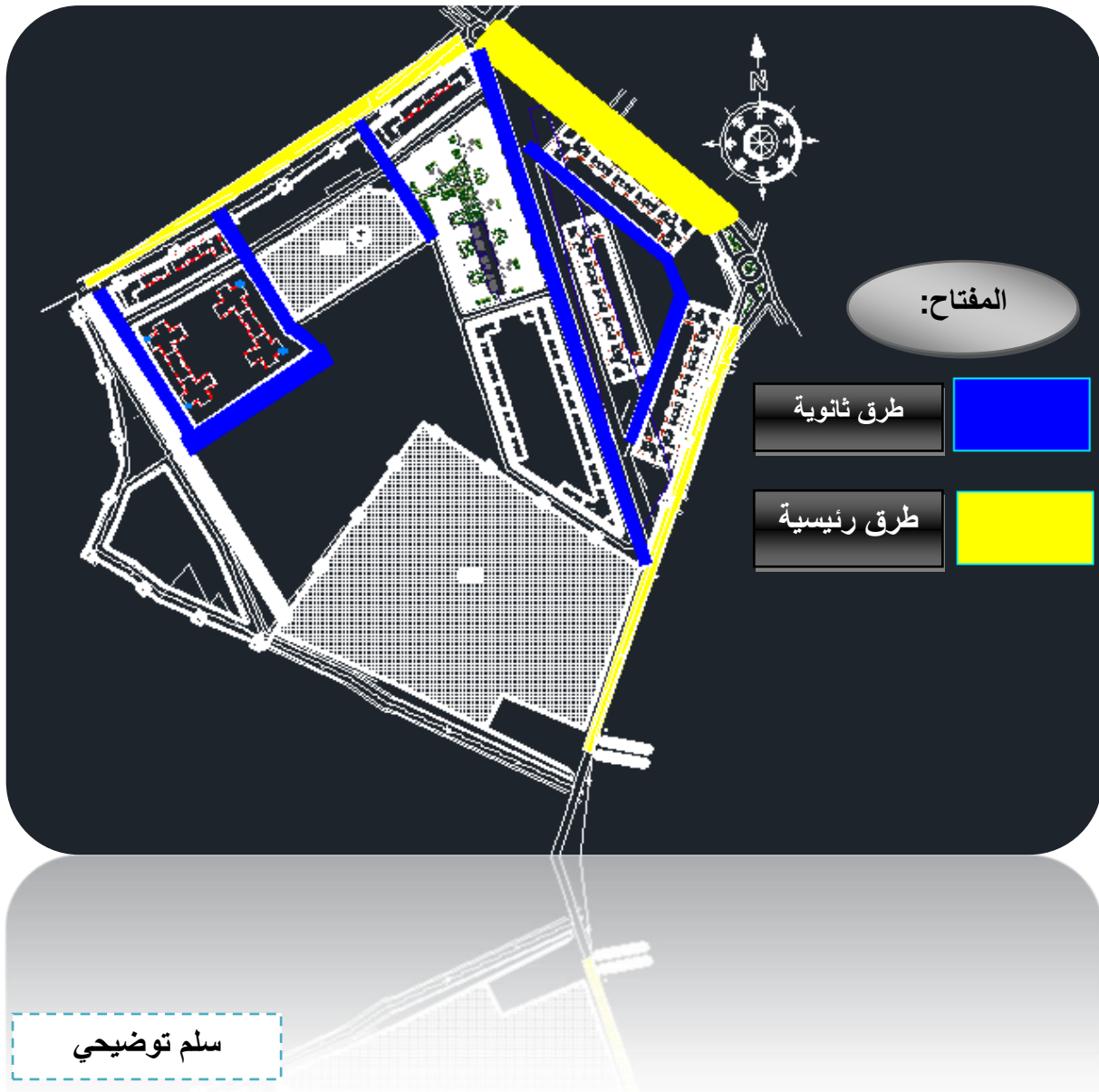
مخطط رقم (14): يوضح المنافذ



التعليق:

نلاحظ أن الحي يحيط به عدة منافذ من جميع الجهات أهمها الطريق الولائي رقم 42، و هي شبكة تساهم في ديناميكية المنطقة في جميع المجالات.

مخطط رقم (15): يوضح الطرقات



التعليق:

من خلال دراستنا لشبكة الطرق لاحظنا نقص في توزيعها على أرضية الحي بالإضافة إلى نقص في تعبيد الطرقات.

دفتر الشروط :

هو عبارة عن وثيقة تنظيمية تتبع المشروع المقترح وهو بمثابة ضوابط للمشروع تتمثل في الطرق والوسائل القانونية التقنية الكفيلة لتنظيم البرامج العمرانية والمذكورة في المادة 05 من قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الخاص بالتهيئة والتعمير والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفية تحضير وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة، الذي يأخذ في أولوياته تخصيص تنظيم الأراضي العمرانية والفضاءات بكل أنواعها من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- منطقة الدراسة هي مخطط شغل الأرض حسب PDAU رقم 21 pos نقييد بتقنين خاص يحدد شغل الأراضي واستعمالات المجال شكليا ووظيفيا بإضافة إلى ضبط المعايير الخاصة بالتعمير cosces الكثافة، الارتفاع، الواجهات، الطرقات الساحات الحرة، والمساحات الخضراء، النمط المعماري ... الخ.

المادة 01 : الهدف

إيجاد قوانين تتحكم في مجال المشروع والهيئات العمومية والخاصة المنفذة للمشروع من خلال الواجبات والارتفاقات ذات المنفعة العامة والشروط التي يجب أن تخضع لها المباني والمفروضة على المستفيدين من المشروع.

تنظيمات عامة:

- تطبيق تعليمات التنظيم على جميع أرضية مخطط شغل الأرض المدروس.
- كل عملية تعمير تخضع لطلب رخصة البناء ومراقبة الجهات المعنية بشرط مطابقتها للتنظيم الحالي.

المادة 02 : مساحة وملكية الأرض

أرضية المشروع تقع في الجهة الغربية من المدينة، تتربع على مساحة قدرها 13 هكتار، ملكيتها تعود للبلدية.

المادة 03 : التجهيزات

- ارتفاع هو طابق + 4 بالنسبة للعمارات.
- تكون المرافق متبوعة بساحات عمومية تهيأ وتزين عن طريق التأثيث العمراني والمساحات الخضراء.

المادة 04 : الساحات العمومية

الغرض من الساحات العمومية هو اعتبارها مكانا للالتقاء ومتنفسا للسكان وتكون تهيئتها علي عاتق البلدية.

تأثير هذه الساحات العمومية يكون حسب الاحتياج والضرورة.

صيانة وتجديد التأثير العمراني يكون علي عاتق الدولة.

المادة 05: الطرق وأماكن التوقف

- الطرق الرئيسية عرضها من 10م إلى 14م
- الطرق الثانوية عرضها من 06 إلى 10م
- تعبد كل الطرق ويتم تجهيزها بالإضاءة العمومية.
- تحدد مواقف السيارات حسب مخطط التهيئة وتشغل في إطار تشغيل الشباب عن طريق منح رخصة من طرق البلدية.
- كل موقف مغاير لمخطط التهيئة يلغى تلقائيا.

المادة 07: المساحات الخضراء

- تشجير يكون على طول المحور الرئيسي الهيكل لمنطقة الدراسة وبعض الطرق المختلفة ببعد 5 أمتار بين كل شجرة.
- تشجير مناطق الارتفاق.
- لا يسمح باستغلال أراضي المساحات الخضراء الموجودة في جزيرات لغير وظيفتها.
- اختيار المغروسات يكون وفق شروط منها الشكل، النوع،.....
- تسير المساحات الخضراء يكون أما مباشر من طرف البلدية وهذا بالنسبة لساحات العمومية، أو مختلط بين لجان الأحياء والبلدية بالنسبة للمساحات الخضراء المدججة مع السكن.
- تشغيل البلدية بعض شباب الحي في إطار تشغيل الشباب للاعتناء بالمساحات الخضراء.
- توصيل المساحات الخضراء بشبكة المياه وذلك لضمان عملية سقيها.

المادة 08: الشبكات العمومية

- تزويد جميع المباني بكل أنواعها بجميع الشبكات المختلفة.
- استغلال الشبكات الموجودة في أرضية المشروع.

المادة 09: العوائق

- يجب التعامل مع العائق بطريقة جيدة حتى نضمن إمكانية الاستفادة في أرضية المشروع.
- احترام الارتفاقات المعمول بها في مخطط التهيئة.
- معاقبة كل متعدي علي مساحة الارتفاق.

- استغلال الارتفاقات كمساحات عمومية .
- هدم كل بناية تنجز علي مساحة الارتفاق .

المادة 10: النفايات

- تجميع النفايات في الأماكن الخاصة بها ويتم جمعها بصفة دائمة ومنظمة.

2- تمويل و إنجاز المشروع:

أ- قطاع السكن:

● السكن الجماعي: بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة غالبا ما يتكفل بها ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك لتحديد الأرضيات أما التمويل فيكون حسب البنك موضع الاتفاق، وعموما يكون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو مؤسسات ترقية السكنات ﴿مرفقي عقاري﴾ خاصة أو عمومية التي تكفل المقاولين بالإنجاز والتمويل من طرف البنك حسب الاتفاق.

● السكن الجماعي الاجتماعي: يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بتهيئة الأراضي وتنظيمها على شكل مخططات كتلة، أما التمويل فيكون علي عاتق الدولة 100٪ من خلال الصندوق الوطني لسكن.

ب- التجهيزات: يتم التمويل حسب طبيعة القطاع أو الوزارة التي ينتمي إليها المشروع ومختلف الهيئات الوصية المكلفة مثلا:

- تجهيزات تعليمية ← وزارة التربية
- تجهيزات صحية ← وزارة الصحة
- تجهيزات رياضية ← وزارة الشباب والرياضة

وكذا يمكن اقتراح المستثمرون الخواص حسب عقد الاتفاق والجهات المعنية مثل تخصيص عقارات للاستثمارات في مجال السياحة والتجارة .

ج - الفضاءات الخارجية: يتم تمويل هذه الفضاءات في حالة ما إذا كانت تابعة للمشروع من طرف صاحب المشروع وكذا تكون أعمال الصيانة على عاتقه، أما إذا كانت خارجية فتمول من طرف البلدية أو على عاتق المستفيد عن طريق ضرائب الاستحقاق أو مشتركة بين البلدية والمواطن كما يمكن اشتراك المؤسسات المجاور للفضاء العمراني في عملية الصيانة لا غير .

د- الطرق و مختلف الشبكات: تتكفل البلدية بجميع عمليات التمويل (تهيئة الطرقات، و مختلف الشبكات الرئيسية) ويكون على عاتقها الصيانة والمتابعة، أما الشبكات الفرعية فيتم تمويلها من طرف أصحاب المشاريع.

3-مراحل الانجاز:

وقسمت إلى ثلاثة مراحل جاءت كالتالي:

المرحلة الأولى:

- ربط المشروع بأجزاء المدينة بتهيئة الطرق المؤدية إليه
- إنجاز الطرق الرئيسية المهيكلة للأرضية المشروع
- إنجاز مختلف الشبكات الكبرى ﴿ الماء، الغاز، الصرف الصحي ﴾.

المرحلة الثانية:

- إنجاز المرافق والتجهيزات المبرمجة وفق مخطط التهيئة المقترح.
- إنجاز السكن الجماعي.
- إنجاز باقي المساحات الخضراء والمساحات العمومية بالإضافة إلى الطرق الفرعية ومساحات اللعب.
- تهيئة المناطق السكنية الفردية وتوصيلها بجميع الشبكات المختلفة، مع منح المستفيدين رخص انجاز سكناهم.
- إنجاز التجهيزات باقي المرافق المرافقة لقطاع السكن.

المرحلة الثالثة:

- تأثيث المنطقة بمختلف الأثاث المناسب ﴿الإضاءة العمومية،.....﴾.
- الاهتمام بالدهنيات الألوان.

خاتمة عامة:

ختاماً لدراستنا يتعين علينا تقديم حوصلة تتضمن مجموعة من الملاحظات التوضيحية لتلخيص مجمل الأفكار الواردة في الدراسة، حاولنا في تطرقنا لموضوع إعادة هيكلة حي 750 مسكن، بلورة جملة من الاقتراحات انطلاقاً من جمع المعطيات المتعلقة بالمنطقة تم تفسير وتحليل الوضعية الحالية له، وصولاً إلى مجموعة المشاكل والنقائص به، ومن ثمة اقتراح حلول تكون قريبة من الواقع وقابلة للتجسيد مع مراعاة كل الجوانب العمرانية، الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية، ... الخ، والتي نطمح من خلالها إلى إعادة هيكلة الحي وفقاً لاستخداماته الفعلية وإحياء مجاله وتنظيمه، مع الحفاظ على نوع السكنات كهدف لتقليص أزمة السكن في المدينة، وكذلك الملعب البلدي بسبب نقص التجهيزات الرياضية، وبالتالي خلق حيوية في الحي ودجمه مع المدينة لتلبية الاحتياجات اليومية لسكانه وسكان المدينة.

ومن أجل تحسين إطار الحياة تطلب علينا التدخل على المكونات المحلية الحضرية للحي من خلال الاهتمام بالفضاءات الخارجية وتوفير ساحات اللعب للأطفال والمتنزهات، كونه جانب أساسي في الراحة للسكان.

وفي الأخير يمكن القول بأن إعادة الهيكلة هي اعطاء تنظيم لمختلف الوظائف العمرانية الموجودة في النسيج العمراني وخلق وظائف أخرى بهيكل جديد من أجل تحقيق بيئة حضرية تلبي حاجيات السكان وتتوافق مع البيئة، لتبقى هذه العملية مرهونة بمدى تطبيقها وتجسيدها على أرض الواقع آمليين في ان تكون الجوانب التي تم التطرق إليها في هذا الموضوع حلقة في سلسلة البحوث العلمية الرامية الى تحسين شروط الحياة الإنسانية في المدينة.

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
12	توزع التجمعات السكانية	1
15	مصادر المياه	2
16	متوسط درجات الحرارة	3
17	متوسط كمية الأمطار	4
18	متوسط نسبة الرطوبة	5
18	سرعة و تردد الرياح	6
19	تطور عدد السكان(1966_2012)	7
21	الحالة التعليمية 2012	9
21	الحالة الاقتصادية للسكان	10
29	مراحل استهلاك المجال	11
31	حالة المساكن لمدينة برج الغدير	12
33	عدد المؤسسات التربوية وعدد المتدربين لسنة 2014	13
33	عدد مراكز التكوين وعدد المترشحين	14
38	الملكية العقارية لبلدية برج الغدير	15
39	جدول الكينونات	16

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
16	منحنى متوسط درجات الحرارة	1
17	أعمدة بيانية لمتوسط كمية الأمطار	2
19	أعمدة بيانية لتطور عدد السكان (1966-2012)	3
21	دائرة نسبية الحالة الاقتصادية	4
38	دائرة نسبية الملكية العقارية للحي	5

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
31	مسكن قديم	2
31	سكنات فردية	3
31	سكنات فردية	4
32	صورة لصاص	6
32	سكنات فردية	7
33	صورة زقا ندو	8
33	إكمالية الشهداء خيتاتي	9
36	طريق نحو أولاد سيدي سعيد	12
49	الحدود الشرقية تجزئة 97 قطعة	13
49	الحدود الجنوبية أراضي خاصة	14
49	الحدود الشمالية الماجن	15
49	الحدود الغربية تجزئة 510 قطعة	16

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	رقم المخطط
12	الموقع الإداري لمدينة برج الغدير	01
41	مخطط الكينونات	02
24	تطور النسيج العمراني لمدينة برج الغدير مرحلة 1	03
25	تطور النسيج العمراني لمدينة برج الغدير مرحلة 2	04
26	تطور النسيج العمراني لمدينة برج الغدير مرحلة 3	05
27	تطور النسيج العمراني لمدينة برج الغدير مرحلة 4	06
47	تموضع أرضية الدراسة	07
48	المحيط المجاور لأرضية المشروع	08
50	طوبوغرافية أرضية المشروع	09
51	العوائق و الارتفاعات	10
52	الملكية العقارية للحي	11
53	مخطط الإطار المبني	12
54	مخطط تموضع التجهيزات	13
55	مخطط المنافذ	14
56	مخطط الطرقات	15

الفصل التمهيدي

الصفحة	العنوان
أ	المقدمة
ب	أسباب اختيار موضوع البحث
ب	أسباب اختيار عينة الدراسة
ب	منهجية البحث المتبعة
ب	تقنيات البحث المستعملة
ج	مقاربة معاوية سعيدوني
ج	خلاصة
د	هيكلية المذكرة

الفصل الأول: السند النظري

صفحة	العنوان
06	تمهيد
07	تحديد الكلمات المفتاحية والمصطلحات
07	العمران
07	المدينة
07	الحي
07	الوحدة الجوارية
08	البرمجة العمرانية
08	التدخلات العمرانية
08	إعادة التأهيل
08	إعادة التنظيم
08	الترميم
08	التحديد العمراني
08	إعادة هيكلة
08	إعادة الاعتبار
08	التهيئة
08	التكثيف

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية

الصفحة	العنوان
10	تمهيد
11	قراءة عامة حول مدينة برج الغدير
11	تقديم مدينة برج الغدير
11	نبذة تاريخية عن المدينة
11	الموقع الجغرافي
11	الموقع الإداري
13	الدراسة الطبيعية
13	الدراسة السوسيو اقتصادية
23	الدراسة العمرانية
33	دراسة المرافق والتجهيزات العمومية
35	دراسة مختلف الشبكات
37	استخدامات الأرض بمدينة برج الغدير
38	الطبيعة القانونية للعقار لبلدية برج الغدير
43	الخلاصة

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

45	تمهيد
46	تقديم أرضية المشروع (تحليل الحي)
57	المشروع التنفيذي
57	تمهيد
57	تحديد المشاكل
57	تحديد نوع التدخل
57	أهداف عملية التدخل
57	الإقتراح الأول (تهيئة عمرانية)
57	الإقتراح الثاني (إعادة هيكلة حضرية)

جملہ