

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف

. المسيلة .

تخصص: تسيير المدن

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة

تحت عنوان

حي المكافحين بمدينة البرج

ما بين الوضع القائم ونظمت المشروع العمراني المقترح لافاق 2024

إشراف الأستاذة:

أودينة فاطمة الزهراء.

إعداد الطلبة:

✓ بن لعلى عادل.

✓ تباوي أسامة.

✓ مسعودي نبيل.

✓ لوييفي باديس.

دعوة جوان 2014



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّاتِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّاتِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّاتِ

الإهداء

بعد إتمام هذا العمل المتواضع لا يسعنا إلا أن نحمد الله العزيز الوهاب، فأتاح الأبواب
وميسر الصعاب و الهادي إلى الصواب نحمده و نشكره لنكون ممن قال فيهم " ولئن
شكركم لأزيدنكم " فيا ربي لك الحمد فزدنا

نهدى ثمرة جهودنا إلى من كانوا سببا في وجودنا , أرواحهم لا تفارق أرواحنا
ودعائهم سر نجاحنا , الذين يعجز اللسان عن وصفه جميلهم و فضلهم الكبير في ما
وصلنا إليه * حفظهم الله وراحمهم كل باسمه .*

إلى كل الإخوة و الأصدقاء الى كل من كان لهم يد في نجاح هذا العمل.

إلى كل سكان مدينتي عين الخضراء و برج بوحريريج

إلى كل هؤلاء نهدى ثمرة هذا الجهد.

الطالبة: - بن لعلى عادل

- مسعودي نبيل

-تجانى أسامة

- لويقي باديس

الفهرس العام

الصفحة	العنوان
	الفصل التمهيدي: مدخل عام .
أ	مقدمة البحث .
02	الإشكالية .
03	الفرضيات
03	الأهداف .
03	مراحل و منهجية البحث .
	الفصل الأول : السياسة العمرانية و ادوات التعمير في الجزائر .
05	مقدمة الفصل .
06	مفاهيم ومصطلحات عامة .
06	المدينة
06	التعمير .
06	التهيئة الحضرية .
06	المشروع العمراني .
07	الملكية العقارية
07	العمران .
07	المشروع .
08	السياسة العمرانية في الجزائر .
08	مراحل تطور التشريع الحضري في الجزائر .
08	مرحلة ما قبل الاستقلال .
09	مرحلة ما بعد الاستقلال .
11	ادوات التهيئة و التعمير .
11	المخطط التوجيهي للتعمير (PUD) .
11	المخطط العمراني المؤقت (PUP) .
12	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) .
12	مخطط شغل الارض (POS) .
12-13	أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لولاية برج بوعريريج .
14	خلاصة الفصل .
	الفصل الثاني: تحليل الوضع القائم
15	مقدمة الفصل .
16	تقديم الولاية
16	الموقع – الموضع .
16	الموقع .
16	الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج .
16	الموقع الاداري لولاية برج بوعريريج .

17	الموضع.
19	التقسيم الادري لولاية برج بوعريريج.
21	نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج
21	أهمية موقع و موضع مدينة برج بوعريريج
22	الدراسة الطبيعية
22	التضاريس.
22	السهول.
23	الشبكة الهيدروغرافية لمدينة البرج.
25	الانحدارات.
25	فئة الانحدارات الضعيفة.
25	فئة الانحدارات الضعيفة جدا.
27	الدراسة المناخية.
29	التساقط.
29	الحرارة.
30	الرياح.
30	المراحل التاريخية لتطور المدينة.
30	المرحلة الاولى(مرحلة النشأة).
32	المرحلة الثانية(1840-1850).
33	المرحلة الثالثة(1850-1860).
34	المرحلة الرابعة(1860-1930).
35	المرحلة الخامسة(1930-1962).
36	المرحلة السادسة(1962-1994).
37	المرحلة السابعة(1994-2008).
38	المرحلة الثامنة(2008-الى غاية يومنا هذا).
39	الدراسة السكانية.
39	دراسة المعطيات الديمغرافية.
39	الدراسة السكانية.
39	نمو سكان المدينة.
42	التركيب النوعي و الجنسي للسكان.
42	الكثافة السكانية للمدينة.
43	الزيادات و الوفيات لمدينة برج بوعريريج.
44	الخصائص الاقتصادية للسكان.
45	توزيع العمالة حسب نوع الصناعات.
46	الدراسة السكنية.
46	تطور الحضيرة السكنية لمدينة البرج.
47	الكثافة السكانية لمدينة البرج.

48	خلاصة الفصل.
	الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة.
49	تحليل منطقة الدراسة (حي المكافحين).
49	أسباب اختيار الحي.
49	التعريف بمنطقة الدراسة.
49	الموقع الإداري.
49	الحدود.
49	الموضع.
51	تحليل أرضية الحي.
51	طبوغرافية الارضية.
53	الوضعية الحالية للحي.
54	منافذ و مداخل الحي.
56	المحيط المجاور.
58	العوائق و الارتقاقات.
59	الطبيعية القانونية للعقار.
61	التحليل العمراني.
61	المساحة الكلية للحي.
61	لاطار المبني.
63	التجهيزات.
63	تجهيزات تعليمية.
63	تجهيزات دينية.
64	تجهيزات أمنية.
65	تجهيزات صحية.
65	تجهيزات ادارية.
69	الخصائص التوزيعية للسكنات.
69	الواجهات.
69	الاستخدام السكني.
70	حالة المساكن.
72	الاطار الغير المبني.
73	الطرق.
74	مواقف السيارات.
76	المساحات الخضراء.
78	المساحات العمومية و مساحات اللعب.
78	التأثير العمراني.
78-79	الشبكات التقنية المختلفة.
80	الدراسة التحليلية اعتمادا على الاستمارة الاستبيانية.

80	عينة الدراسة.
82	تحليل نتائج استبانة الدراسة.
86	مناقشة الفرضيات.
87	خلاصة الدراسة التحليلية .
	الفصل الثالث: المشروع العمراني المقترح لافاق 2024
88	مقدمة الفصل.
89	. تقديم المشروع
89	مبادئ إنجاز المشروع العمراني.
89	عناصر نجاح المشروع.
90	أرضية المشروع.
90	التسوية العقارية
91	عملية التدخل
91	التصورات العامة للمشروع
91	الهدف من العملية
91	الخطوط العريضة للتنظيم و إعادة التهيئة
92	البرمجة
92	برمجة استخدامات أرضية المشروع
93	المستقبل العددي لسكان حي المكافحين
94	برمجة الاحتياجات السكنية
94	الاحتياج الحالي
94	الاحتياج المستقبلي
98	برمجة التجهيزات
99	الاحتياج الحالي
100	الاحتياج المستقبلي
102	برمجة الشبكات التقنية و طرق المواصلات
102	الطرق
102	مواقف السيارات
103	شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب
104	شبكة الصرف الصحي
107	شبكة الكهرباء
108	شبكة الغاز الطبيعي
108	برمجة المساحات الخضراء
110	مبادئ التهيئة
110	حق الارتفاق.
111	المبدأ العام (المركزية الوظيفية).

112	ربط المشروع بالمحيط المجاور
113	هيكلية الطرق
114	توزيع التجهيزات
115	توزيع السكنات
116	توزيع المساحات الخضراء
117	الرسيمة النهائية
118	التمويل و انجاز المشروع.
118	التمويل.
119	مراحل الإنجاز.
119	التقنين.
123	بدائل و توصيات.
125	خاتمة الفصل.
126	الخاتمة العامة.

فهرس الجداول

الرقم	العنوان
01	التقسيم الاداري لولاية برج بوعرييريج.
02	البعد المسافي لمدينة البرج عن بعض المدن
03	التوزيع الشهري و الفصلي للمدينة
04	عدد ايام التساقط و الجليد في السنة
05	التوزيع الشهري و الفصلي للحرارة
06	نمو سكان المدينة.
07	التوزيع السكاني في المدينة حسب الجنس.
08	الكثافة السكانية للمدينة.
09	الزيادات و الوفيات لسنة 2013.
10	تصنيف السكان حسب الوضعية الاجتماعية.
11	توزيع مختلف انواع الصناعات.
12	تطور الحضيرة السكنية.
13	الكثافة السكانية لمدينة البرج.
14	التجهيزات الموجودة بالحي.
15	نسب الاطار الغير المبني.
16	توزيع عينات الدراسة وفق متغير العمر.
17	توزيع عينات الدراسة وفق متغير الجنس.
18	توزيع عينات الدراسة وفق متغير الاقامة.
19	توزيع عينة الدراسة وفق متغير المهنة.
20	توزيع عينة الدراسة وفق متغير مكان العمل.
21	توزيع عينة الدراسة وفق متغير التعليم.
22	راي السكان في تصميم الحي.
23	استهلاك العقار.
24	الموافقة او عدم الموافقة على التحسين
25	المساحة المخصصة للحي كافية ام لا.
26	المساحات الخضراء كافية ام لا.

84	مساحات اللعب كافية ام لا.	27
85	تصميم الفضاءات الخارجية.	28
85	النقل كافي ام لا.	29
85	المشاكل الموجودة في الحي.	30
86	المسافة بين السكن و الفضاءات الخارجية.	31
98	التوزيع المساحي للاحتياجات السكنية المبرمجة	32
107	التوزيع المساحي للتميزات المبرمجة	33
109	التوزيع المساحي لاستخدامات ارضية المشروع	34

فهرس الصور

الرقم	العنوان
01	موقع الحي من المدينة.
02	مداخل الحي.
03	غابة بومرقد
04	مزارع خاصة
05	تجهيزات خدماتية
06	مساحة مخصصة للقطب الجامعي.
07	مدرسة ابتدائية.
08	متوسطة.
09	مسجد.
10	مركز أمن.
11	مركز صحي.
12	فرع بلدي.
13	وضعية الوجيهات.
14	السكن الجيد.
15	سكن متوسط.
16	سكن رديء.
17	حالة الطرق و الأرصفة.
20	مواقف الحافلات.
22	المساحات الخضراء بالحي.
25	مساحات اللعب.

فهرس الخرائط و المخططات

الرقم	العنوان
01	لاطار القانوني الذي يخضع له التعمير في الجزائر
02	الموقع الإداري لمدينة برج بوعريريج.
03	موقع بلدية برج بوعريريج.
04	الشبكة الهدروغرافية لبلدية برج بوعريريج
05	مخطط الانحدارات لمدينة برج بوعريريج.
06	مرحلة النشأة.
07	المرحلة الثانية.
08	المرحلة الثالثة.
09	المرحلة الرابعة
10	المرحلة الخامسة.
11	المرحلة السادسة
12	المرحلة السابعة
13	المرحلة الثامنة
14	موقع منطقة الدراسة من المدينة
15	المخطط الطبوغرافي
16	الوضعية الحالية
17	منافذ و مداخل الحي
18	المحيط المجاور.
19	العوائق و الارتفاقات الموجودة في الحي
20	الطبيعة القانونية للعقار
21	الاطار المبني
22	التجهيزات الموجودة في الحي
23	الطرق و مواقف السيارات
24	المساحات الخضراء
25	حق الارتفاق
26	المبدأ العام

112	ربط المشروع بالمحيط المجاور	27
113	هيكلية الطرقات	28
114	توزيع التجهيزات	29
115	توزيع السكنات	30
116	توزيع المساحات الخضراء	31
117	الرسمة النهائية	32
122	مراحل انجاز المشروع و مختلف المتدخلين فيه	33

فهرس المنحنيات

الرقم	العنوان
01	التوزيع الشهري و الفصلي للتساقط.
02	أيام التساقط و الجليد في السنة.
03	التوزيع الشهري للحرارة.
04	النمو السكاني للمدينة.
05	التركيب النوعي للسكان.
06	نسبة الزيادات و الوفيات في السنة.
07	تطور حجم الحضيرة السكنية لمدينة البرج.
08	نسبة المساحة المبنية من الاجمالية.
09	نسبة التجهيزات من المساحة الكلية.
10	نسبة الاطار الغير المبني من الحي.
11	نسبة المساحات الخضراء من المساحة الكلية.
12	توزيع عينة الدراسة وفق متغير العمر.
13	توزيع عينة الدراسة وفق متغير الجنس.
14	توزيع عينة الدراسة وفق متغير الإقامة.
15	توزيع عينة الدراسة وفق متغير المهنة.
16	توزيع عينة الدراسة وفق مكان العمل.
17	توزيع عينة الدراسة وفق مستوى التعليم.
18	راي العينة في تصميم الحي.
19	استهلاك العقار.
20	الموافقة ام عدم الموافقة على التحسين في الحي.
21	المساحة المخصصة لحي كافية ام لا.
22	المساحات الخضراء كافية ام لا.
23	مساحات اللعب كافية ام لا.
24	رايك في تصميم الفضاءات الخارجية
25	النقل كافي ام لا
26	المشاكل الموجودة في الحي.
27	المسافة بين الحي و الفضاءات الخارجية.

مقدمة عامة:

أصبح التصميم والتخطيط الحضري يخضع لاهتمام واضح من قبل الباحثين والمسؤولين في العالم خلال القرن الأخير، و الذي أصبح يعرف بقرن التحضر، وقد نشأت المدن لتكون مراكز اجتماعية (جماعية) تحمي الإنسان من المؤثرات الخارجية ولتجتمع فيها كافة المتطلبات اللازمة لتطوير السكان وخدماتهم الضرورية، وهي طراز متميز في الحياة الاجتماعية الإنسانية وموطننا اكبر وأكثر للأفراد الغير المتجانسين اجتماعيا.

وقد أدى النمو العمراني الذي شهدته المدن الجزائرية في السنوات الأخيرة إلى ظهور العديد من المشاكل، التي تنتظر حولا عملية وعلمية، لكي تقوم المدينة بوظائفها الإدارية، الاقتصادية والاجتماعية، وتستطيع مواجهة المشاكل والصعوبات أثناء نموها وتوسعها، إن ما تعيشه مدننا من تحولات سريعة في شتى المجالات، افرزها نمو المجتمع وتطوره، وتعميرها يجري على قدم وساق ، من اجل تلبية متطلبات السكان على جميع المستويات، ومن هذا نصل إلى أن هذه العوامل والوظائف، أدت بالمدينة أن تكون مركز انتعاش للمشاريع التنموية، وبروز المشاريع العمرانية من اجل إعطاء الأهمية والدور الفعلي للدراسة والتطبيق الميداني.

الفصل التمهيدي

- 1- مقدمة عامة.
- 2- الاشكالية.
- 3- الفرضيات.
- 4- المدفء الرئيسي.
- 5- الاهداف الفرعية.
- 6- منهجية و مراحل الدراسة.

الإشكالية:

لقد أصبحت أحياء المدينة وجهة للوافدين باختلاف ثقافتهم ومستوياتهم، مما جعل الأحياء تعيش حالة عدم الانسجام فيما بينها، وهذا يثير نقطة تساؤل عن البعد الوظيفي العمراني لهذه الأحياء، وكذا تهيئة الفضاء المجالي لها، مما يتوجب علينا أن نعطي الأهمية البالغة لتنظيم الفضاء العمراني للأحياء، وإعطاءها صبغة ديناميكية مجالية مترابطة. ولكن اللامبالاة من طرف المسؤولين في تجسيد المخططات العمرانية، وعدم تطبيق القوانين واللوائح الخاصة بها انعكس في صورة فوضى عمرانية تسودها اللامسؤولية والاستغلال اللاعقلاني للمجال. وهذا ما يؤكد غياب فعالية التخطيط، وإهمال العوامل المساهمة في الناتج العمراني وبقائه محجوزا بين هواجس الكمية والنوعية والتوفيق بين الاحتياج والتوفير مما نتج عنه ظهور مشاكل في السكن ونقصه. ومن بين هذه الأحياء حي المكافحين بمدينة برج بوعريبيج الذي عرف ديناميكية سريعة و الذي كان سببه النمو الديمغرافي والهجرة الريفية حيث انجزت العديد من المشاريع العمرانية السكنية الا ان هذه الاخيرة لم تلبي حاجيات السكان و لم ترقى الى الهدف المرجو منها .

هذا ما أدى بنا الى طرح عدة تساؤلات، شكلت المنطلق الأساسي الذي تركز عليه إشكالية بحثنا والمتمثلة فيما يأتي:

- ما هي الآليات التي يمكن من خلالها برمجة مشروع عمراني جديد بديلا لما هو موجود على أرضية الواقع؟
- ما هي الأسباب التي أدت إلى ظهور المشاكل العمرانية على مستوى النسيج العمراني وتدهوره ؟

❖ **الفرضيات:**➤ **الفرضية الاولى:**

- تؤدي برمجة مشروع عمراني جديد الى الاستهلاك العقلاني للمجال الحضري مستقبلا

➤ **الفرضية الثانية:**

- نقص الصيانة والمراقبة التقنية يؤدي إلى تدهور السكنات وخاصة حالتها الفيزيائية في الحي.

❖ **الهدف الرئيسي:**

- اقتراح مشروع عمراني جديد يساير النمو السكاني للحي ويتجاوب مع متطلباته مع إدماجه ضمن النسيج العمراني الموجود.

❖ **الاهداف الفرعية:**

- محاولة تطبيق القوانين الخاصة بالبناء والتعمير.

- تحسين الوضعية الحالية وهذا بإدخال مجموعة من التغيرات (تنظيم و إعادة تهيئة).

- الاستغلال العقلاني والأمثل للمجال الحضري.

- تطبيق تخصص تسيير المدينة في اطار ميداني بتطبيق برامج إما بتهيئة الحي في بعض اجزائه او ترميم الأجزاء الأخرى.

منهجية و مراحل البحث:- **المرحلة الأولى (جمع المعطيات):**

بعد ضبط الأهداف المراد الوصول إليها، قمنا بتقصي الأمور أكثر والاحتكاك بمجال الدراسة والتعرف عليه بأدق تفاصيله، كما عكفنا جاهدين على جمع المادة العلمية وكل ما يتعلق بموضوع دراستنا، التي تتمثل بالأساس في:

- الخرائط الطبوغرافية ، الجيولوجية، المخططات، الكتب والمجلات، هذا إلى جانب المذكرات والتي تدرج كلها ضمن مرحلة البحث النظري.

- المرحلة الثانية (الاتصال بالمصالح والجهات المعنية):

قمنا بالاتصال بمختلف المصالح والإدارات التابعة لمدينة برج بوعريريج هادفين من وراءه جمع اكبر قدر ممكن من المعلومات عن منطقة الدراسة وموضوع بحثنا، ومن أهم هذه المصالح نذكر منها:

- بلدية برج بوعريريج: مكتب الإحصاءات- المصالح التقنية للتعمير والبناء.
- مختلف المديريات الولائية: (التربية – الصحة – الري – التخطيط والتهيئة العمرانية- التعمير والبناء).
- المنشأة العمومية لتوزيع المياه المنزلية الصناعية والتطهير.
- الديوان الوطني للإحصاء (O.N.S).

ورغم اتصالننا بمختلف المصالح السالفة الذكر، إلا أننا لم نستوف في الحصول على كامل المعلومات التي تخدم بحثنا، ولتغطية هذا النقص لجأنا إلى القيام بتحقيقات ميدانية، قربتنا أكثر من مجال دراستنا وعرفتنا عليه وعلى أهم المشاكل التي تعترضه، فكانت التحقيقات المباشرة هي الأجدى حيث احتكنا بالسكان، حاورناهم واستمعنا لمشاكلهم، رغباتهم وتطلعاتهم، أما التحقيقات الغير مباشرة فقد كانت بتوزيع 260 استمارة وزعت مباشرة عبر مساكن الحي والتي تمثل حوالي 7.90% من مجموع سكان الحي، من اجل الحصول على بعض التفسيرات ، كما قمنا بجرد مختلف المرافق والتجهيزات الموجودة في المدينة بصفة عامة، وفي الحي بصفة خاصة وبالتفصيل.

المرحلة الثالثة (تحليل معطيات):

تعد أهم مرحلة في البحث العلمي، حيث قمنا بتحليل المعطيات التي تحصلنا عليها وفق الطرق العلمية منتهجين في ذلك المنهج الوصفي التحليلي، والمنهج الكمي، إذا جسدنا الظواهر الطبيعية منها، البشرية والعمرانية في خرائط وجداول ورسوم بيانية مع تحليلها والتعليق عليها، للخروج بدراسة تحليلية لكل جوانب موضوع بحثنا، وقد سطرنا ثلاثة فصول تغطي منهجية البحث المتبعة من طرفنا، الفصل الأول والثاني يضم في طياته مباحث متساوية العدد أما الفصل الثالث فقسمناه إلى عناصر رئيسية وهذا لخاصية التقنية في المعالجة

الفصل الأول: السياسة العمرانية و أدوات التعمير في الجزائر

1. مقدمة الفصل.
2. مفاهيم و مصطلحات عامة.
3. السياسة العمرانية في الجزائر.
4. مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر.
5. ادوات التهيئة و التعمير في الجزائر.
6. أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في بلدية البرج.
7. خاتمة الفصل

مقدمة الفصل:

سنتطرق في هذا الفصل إلى أهم وسائل التعمير التي أفرزتها السياسة العمرانية بالجزائر، منذ الاستقلال إلى يومنا هذا بعد توضيح بعض المفاهيم والمصطلحات العامة المتداولة في بحثنا، وجاء تركيزنا بشكل خاص على وسائل التعمير التي ظهرت بعد سنة 1990، نظرا للتغيرات الكبرى التي أحدثتها في المجالات الحضرية للمدن الجزائرية والنظريات التوجيهية التي احتوتها، والقوانين التنظيمية التي رسمتها، مما قد تساهم بشكل فعال وإلى حد كبير للقضاء على مختلف المشاكل التي تواجهها المدن الجزائرية حاليا.

1- مفاهيم و مصطلحات عامة:**01- المدينة:**

المدينة ظاهرة جغرافية تحتل حيزا محددًا من سطح الأرض، كانت وبلا شك النتيجة الحتمية لنشوء وتكاثف التجمعات والتكتلات العمرانية، التي أساسها الإنسان لتكون موطنًا له، في شكل علاقة اخذ وعطاء، أو علاقة تكاملية بينه وبين البيئة التي اختارها لتكون موطنًا لاستقراره¹.

02- التعمير:

هو مجموعة المقاييس التقنية الإدارية والاقتصادية والاجتماعية، التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان.

وبمنظور آخر فإن العمران هو مجموعة المعارف التاريخية، الثقافية والتقنيات التي لها صلة وثيقة بإشكالية تنظيم وتحويل الفضاء العمراني².

03- التهيئة الحضرية:

هي كل التدخلات المطبقة في الفضاء السيسيوفضيائي، من أجل ضمان تنظيمه وسيره الحسن وكذا تنميته، وهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم السكان والأنشطة، البنايات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال³.

04- المشروع العمراني:

إن المفهوم الحضري للمشروع العمراني واسع الدلالة، وقد عرف تطور واهتمام ملحوظ خلال الفترة الممتدة من نهاية السبعينات وبداية الثمانينات، مما يجعل له عدة معاني كثيرة وعميقة. ويعتبر نوع من التدخل العمومي المميز بهدف تنظيم متدرج للمدينة، وهو يقوم بتصنيف للسكان حسب الأصناف المهنية الاجتماعية، ويقسم الوظائف العمرانية (سكن - صناعة - تجارة.....الخ) وهو وسيلة تسيير التوسعات العمرانية للمدن⁴.

¹بشير مقيس، مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران، المؤسسة الوطنية للكتاب 1983-ص29.

²Zucchelli Alberto, « int. Al' urbanisme opérationnel et la composition, urbaine. P417

³E.ZER.HAWARD. les cttesgardains de .Demain, dunod, 1976, p 21.

⁴. خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2005، ص43.

05- الملكية العقارية:

لقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 27 من القانون رقم 27/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري (الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها) فالملكية العقارية إذ لا تعدو سوى ان تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها ان يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين و الانظمة المعمول بها¹.

06- العمران:

هو مجموعة المقاييس التقنية الإدارية والاقتصادية والاجتماعية، التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان. وبمنظور آخر فإن العمران هو مجموعة المعارف التاريخية، الثقافية والتقنيات التي لها صلة وثيقة بإشكالية تنظيم وتحويل الفضاء العمراني².

07- المشروع:

حسب معهد تسيير المشاريع (PIM) فنطلق اسم مشروع على كل نشاط ينجز مرة واحدة وله بداية ونهاية محددة ومعروفة، ويرمي لإنتاج منتج أو معرفة فريدة، يمكن أن يستدعي مشاركة شخص أو عدة أشخاص، كما يمكن أن يأخذ عدة أيام، أو عدة سنوات، كما يمكن أن ينجز من طرف منظمة واحدة أو عدة منظمات مجتمعة، كما يمكن أن يكون عبارة عن تظاهرة بسيطة، تأخذ أيام معدودة، أو تظاهرة كبرى تأخذ سنوات وتتطلب ترتيبات تنظيمية خاصة³.

¹حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، دار همومة ،بوزريعة -الجزائر، 2000 ص05.

²Zucchelli Alberto, « int. Al' urbanisme opérationnel et la composition ,urbaine. P417

³بوجمعة خلف الله ، مقياس المشروع العمراني ، السنة الرابعة، جامعة المسيلة ، 2008 .

2- السياسة العمرانية في الجزائر

إن السياسة العمرانية في الجزائر كان لها دورا مهما في التنمية الوطنية، كما أنها عرفت تطورا محسوسا من حيث مخططاتها ومختلف برامجها بين فترة وأخرى.

1- مراحل تطور التشريع الحضري في الجزائر

لاشك أن للتنظيم المجالي أهمية وضرورته نتيجة المتغيرات العديدة، في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان وفي الخدمات الحضارية المتطورة كَمَا ونوعًا، ولا بد من تدخل المشرع بالقانون خاص بالعمران، وهو ما حدث فعلا في اغلب دول العالم، ولم يتأخر المشرع الجزائري في ذلك أيضا.

وقد مرت الجزائر في هذا المجال بعدة مراحل وهي:

1-1- مرحلة ما قبل الاستقلال:

طبقت في هذه الفترة سياسة عمرانية، تهدف إلى استنزاف الثروات الوطنية وتشويه التاريخ والثقافة الجزائرية، حيث لم تراعي الأنماط العمرانية والمعمارية التاريخية، بالإضافة إلى إهمال الجوانب الاقتصادية والاجتماعية للجزائريين من تقاليد وقيم، وهو ما يلاحظ بشكل واضح في الانقطاع الموجود بين الأنماط الأوربية المستوردة¹.

منذ 1922 كان العمل جاريا بأحكام المرسوم 1922/01/05 المتعلق بتهيئة وتحسين المدن في الجزائر، وأعقبه مرسوم 1937/07/25 المتعلق بمشاريع العمران الجهوية الذي نصه في المادة 21 على أن أحكامه تطبق في الجزائر².

وفي سنة 1958 حاول الفرنسيون تغليب الرأي العام العالمي الوطني بخصوص حرب التحرير، باعتبارهم أن الثورة التحريرية لا تهدف إلى الحرية، بل قامت من أجل الرفع من المستوى المعاشي للمواطنين ومحاربة ما يسمى بالفقر و الجهل، وتجسدت هذه السياسة في إنجاز اكبر مشروع تنموي، ألا وهو مشروع قسنطينة الذي يرمي إلى انتهاج سياسة تنموية على مستوى كبريات المدن بالإضافة إلى وضع قانون التخطيط الحضري في الجزائر، والذي لم يطبق في سنة 1960 وأُشتمل هذا القانون على:

¹ محمد زعتر وآخرون، مخطط شغل الأرض مابين النظري والواقع لمدينة المسيلة، مذكرة تخرج، جامعة المسيلة، دفعة جوان 2002، ص2.
² د. عزيزي الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الهدى، الجزائر، 2000، ص17.

- المخطط التوجيهي للتعمير (PUD) الذي وضع كمشروع برنامج لتوجيه التهيئة والتنمية في البلديات.

- المخطط العمراني المفصل الذي وضع من اجل توضيح وتطبيق التوجهات الأساسية الموجودة في المخطط.

1-2- مرحلة ما بعد الاستقلال¹:

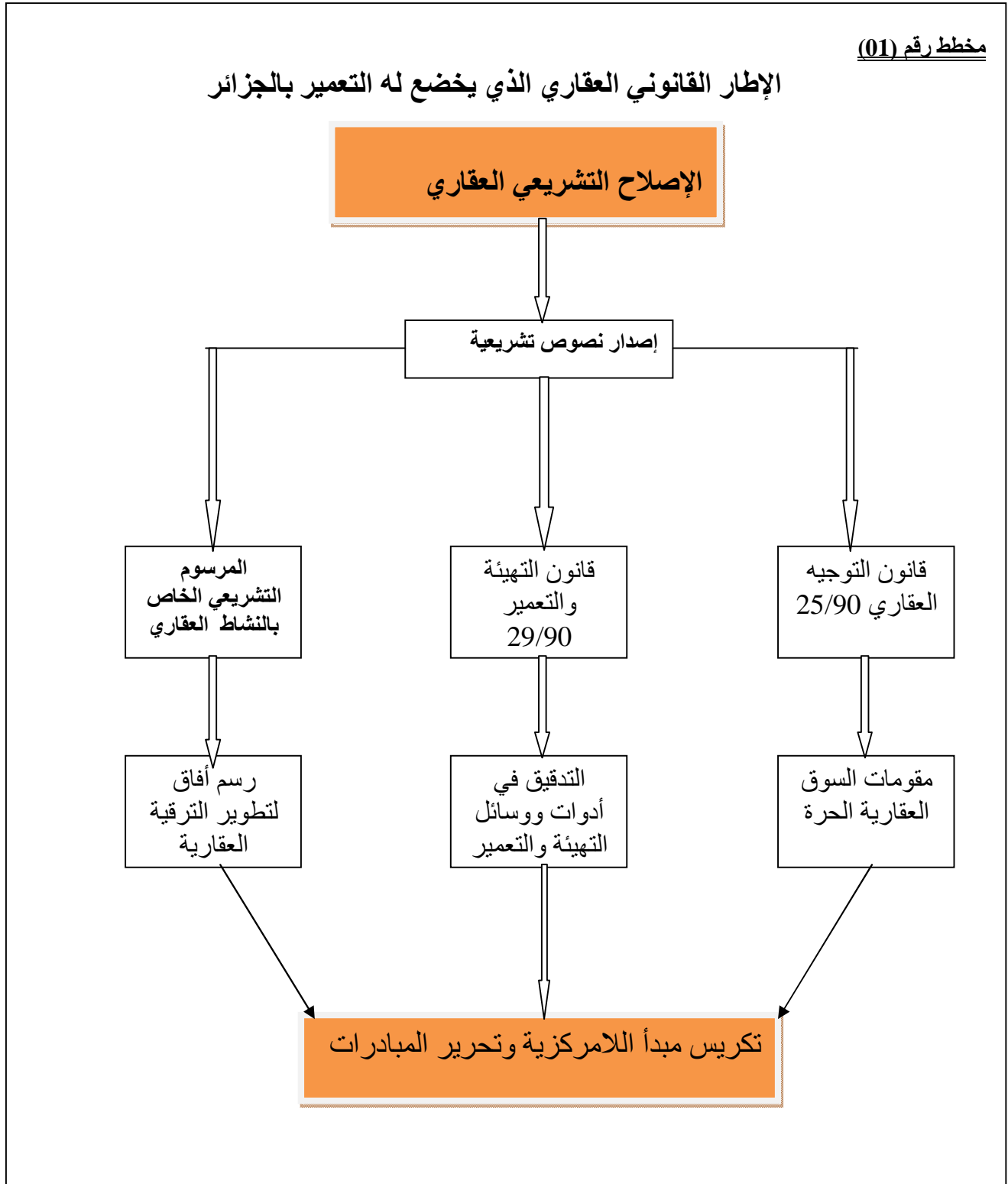
وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال مباشرة أمام مجال عمراني واقتصادي موروث، تسوده الفوضى العقارية وقلة المرافق وإهمال الأحياء من طرف الجزائريين، ومن بين الخطوات الأولى التي انتهجتها الجزائر هي إنشاء ما يسمى بالمخطط العمراني المبدئي للبلديات، التي يزيد عدد سكانها عن 10 آلاف نسمة، ولم تأخذ بين الاعتبار في الفترة الاستعمارية وفي سنة 1965 تزايد الاهتمام بهذا المجال، وذلك بإنشاء وزارة الأشغال العمومية والبناء للاهتمام بهذا الجانب، حيث قامت بإنشاء مكتب الدراسات للأشغال العمومية والهندسة العمرانية سنة 1968، ثم تليه مكاتب وهيئات أخرى تسهر على تطوير وتنظيم العمران في الجزائر، حيث أوكلت لها مهمة إنجاز مخططات توجيهية حضرية لكل المدن الجزائرية، نذكر من بينها (CADAT) والتي أنشئت سنة 1970، واستمرت إلى الثمانينات ومكتب (COMEDOR) وهو مكتب وطني أوكلت له مهمة إنشاء المخطط العمراني التوجيهي لمدينة الجزائر العاصمة (1970-1976)، وقد اعتمدا على بعض الأفكار والدراسات الخارجية، أين حاولوا تطبيقها على الجزائر من بينها مناطق التعمير الأولية والمناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN)، ونظرا للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، التي حدثت في الجزائر انتهجت سياسة التخطيط الحضري إلى نمط حديث، ودراسة المدينة بالعلاقة مع المحيط وتجسيد ذلك بصدور قانون التهيئة والتعمير 1990 والتوجه العقاري في نفس السنة، وتم تطبيقه عن طريق المراسيم التنفيذية التالية:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) " المرسوم التنفيذي 91-176".

- مخطط شغل الأرض (POS) " المرسوم التنفيذي 91-178".

¹محمد زعتر وآخرون، مصدر سابق.

والمخطط رقم (01) يلخص الإطار القانوني العقاري الذي يخضع له التعمير بالجزائر



المصدر: نوال زيتوني انتاج السكن في ظل اقتصاد السوق- الاليات-الفاعلون-التكاثف- حالة جنوب غرب قسنطينة - مذكرة ماجستير 2003.

3- أدوات التهيئة والتعمير.

اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني، تعرف بوسائل أو أدوات التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى المصالح المحلية التي لها علاقة مباشرة بتهيئة وتسيير المجال الحضري، أو العمراني والتصرف فيه، كمديرية العمران والإدارات والجماعات المحلية ومصحة الأملاك العمومية، والمجالس البلدية، ووسائل أخرى تقنية وتشريعية في مجال التهيئة العمرانية ومن أهمها:

1-المخطط التوجيهي للتعمير (PUD):

استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990، حيث استبدل بوسيلة عمرانية أخرى سيأتي الحديث عنها لاحقاً، ومخطط العمراني الموجه كان يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة، برسم حدودها، ويأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلاً على المدى المتوسط، ويحدد استخدام الأرض مستقبلاً حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق، وهياكل أساسية ومساحات خضراء وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها. وهذه الوسيلة التقنية في مجال العمران، بالإضافة إلى كونها مخطط عمراني يرسم معالم التهيئة العمرانية داخل المدينة، فانه كان عبارة عن أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل النسيج العمراني، إذ يصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية¹.

2- المخطط العمراني المؤقت (PUP).

انتهت صلاحيته في سنة 1990، وهو يشبه مخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها، إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو الشبه حضرية، والفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمراني المؤقت، كما أن المخطط العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية، كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمراني الموجه، فمصادقة الوصاية على المستوى المحلي (الولاية) كافية لهذا النوع من المخططات العمرانية المؤقتة².

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، القانون رقم: 03/87، الصادر في: 1987/01/27.

² بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، ص65-66. 2000.

3- مخطط التحديث العمراني:

هو في الحقيقة مخطط ملحق بإعتماد مالي يخصص للمدن وبالأخص المدن الكبيرة والمتوسطة الحجم ، لغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية العمومية كالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء والمنزهات والحدائق العمومية وحدائق الأطفال وغيرها¹

4- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة تخطيط وتسيير المجال الحضري، كما يعمل على ضبط التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو عدة بلديات وذلك تماشيا مع خطط التنظيم، كما يعمل على تحديد معالم مخطط شغل الأرض، يضاف إلى ذلك أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يترجم بتقنين (دفتر شروط)، مصطحب بوثائق بيانية (مخططات)²

5- مخطط شغل الأرض (P.O.S)

قام المرسوم التنفيذي رقم 29/90 المؤرخ في ديسمبر 1990 بتحديد كفاءات إنشاء مخطط شغل الأراضي، وهذا الأخير هو وثيقة عمرانية قانونية جديدة تسمح بإعطاء قواعد عامة، تهدف إلى تنظيم وتسيير المجال، وتحتوي على الإطار المبني في تناسق وتوازن، كما تسمح بحفظ المحيط والأماكن الطبيعية والتراث الثقافي في إطار سياسة وطنية للتهيئة الإقليمية. كما يحدد أيضا الوثائق والمجال المخصص لها على تجزئة مختلف القطاعات القابلة للتعمير. ويعتبر أداة تقنية التي ترفق مع PDAU والذي يسمح بتبيين استعمالات الأرض وكذلك بإحترام قرارات هذا الأخير، ويحدد بصفة مفصلة قوانين البناء للمحيط الذي يغطيه³.

➤ أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لبلدية برج بوعريريج:

تهدف كل دراسة للمجال الى تحسين ظروف الحياة و تحقيق الاكتفاء من متطلبات السكان الحالية و المستقبلية و لا يتسنى تحقيق هذا الا بتنظيم المجال و حسن استغلال ثرواته و امكانياته و تتمحور اهداف الدراسة المجالية حول النقاط التالية:

- إيجاد مساحات جديدة قابلة للتعمير تحديد اتجاهات و مناطق التوسع المستقبلي.

¹يشير تجاني المرجع السابق، ص66.

²الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 26 - 18 ذو القعدة 1411.

³المرجع السابق ، عدد 51-52 جمادي الأولى 1411.

- تكثيف المناطق الحضرية القائمة و التي تتطابق مع معايير التهيئة.
- خلق نوع من التكامل الوظيفي و التواصل المجالي بين مختلف المناطق في المدينة.
- رد الاعتبار الى بعض المواضع السياحية و الجمالية للمدينة.
- تحديد شكل حضري للمدينة عن طريق وضع خطة تنظيم مدروسة و محددة.
- تحقيق الاكتفاء الذاتي في ميدان السكن.
- إيجاد توازن بين وظائف المدينة و خلق نسيج حضري متماسك.
- تخليص المدينة من كل ما هو متدهور و مخل بالمنظر العام للمدينة.
- تحسين استغلال المساحات الخضراء و المناطق الشاغرة داخل النسيج.

خاتمة الفصل:

مر التشريع العمراني في الجزائر بعدة مراحل بدءا بمرحلة ما قبل الاستقلال إلى يومنا هذا حيث عرفت الجزائر مجموعة من القوانين المنظمة للمجال الحضري، وجملة من وسائل التعمير والتخطيط المختلفة بمبادئها ومستوياتها المجالية، وهذه المخططات تتغير بتغير النظام الاقتصادي والسياسي المتبع في البلاد.

ثم تطرقنا لمختلف الأهداف التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج وكذا مختلف المصطلحات المستعملة في البحث .

الفصل الثاني:

I. الدراسة التحليلية لمدينة برج بو عريريج

1. مقدمة الفصل.
2. تقديم الولاية.
3. تقديم المدينة.
4. الدراسة الطبيعية.
5. المراحل التاريخية لتطور المدينة.
6. الدراسة السكانية.

II. الدراسة التحليلية لحي الكافحين

1. تحليل منطقة الدراسة
2. التعريف بمنطقة الدراسة
3. التحليل العمراني
 - الأطار المبنى
 - الأطار الغير مبنى
4. الدراسة التحليلية للاستثمار
 - خلاصة الدراسة التحليلية

مقدمة الفصل:

إن أي دراسة جادة لمجال مدينة ما، تفرض علينا التطرق إلى عدة نقاط مهمة، وذلك للتعريف بها وفهم حقيقة واقعتها لضبط وتحديد مؤهلاتها، وذلك لإبراز الحقيقة العمرانية للمدينة والتحديد الجيد للمشاكل التي تتخبط فيها، لأجل الخروج بحلول ناجعة، ومن خلال ما سبق سنتطرق في هذا الفصل وبايجاز إلى العناصر التالية:

- دراسة تحليلية على مستوى مدينة برج بوعريريج نعالج فيها الخصائص الطبيعية والمناخية من موضع-موقع- مناخ... الخ
- خصائص سكانية وعمرانية نعالج فيها التطور السكاني والعوامل المتحكمة فيه،.
- وكذا دراسة المرافق والتجهيزات والصناعات والنشاطات الكائنة بالمدينة.

I. الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج

➤ تقديم الولاية:

تتمتع مدينة برج بوعريريج بموقع جغرافي وإداري وإقليمي مميز ومن أهم عناصره:

- الموقع - الموضع:

يري (Petty) "بأن أول سؤال يفرض نفسه على دراسة المدينة هو أين تقع؟ وما هو موضعها ولماذا نمت هنا وليس في مكان آخر؟ وما هي الأسباب التي ساعدت على نشأتها؟¹.

1 - الموقع:

"يعتبر الموقع من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية، ومرد ذلك لما له من تأثير مباشر في حياة الإنسان واستقراره في أماكن محدودة"². ويمكن تحديد الموقع من خلال المعطيات الآتية.

أ - الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج:

كما يعرف بالموقع الإقليمي أو الموقع النسبي، فولاية برج بوعريريج تنتمي إلى الهضاب العليا الشرقية منحصرة بين السلسلتين الجبليتين الشمالية المتمثلة في جبال جرجرة والصحراوية في الجنوب متمثلة في جبال الحضنة وبموقعها هذا تحتل مدينة برج بوعريريج أهمية كبرى بالنسبة للقطر الجزائري لكونها تعتبر محطة عبور من الشرق إلى الغرب ومن الشمال إلى الجنوب .

ب - الموقع الإداري:

تعتبر ولاية برج بوعريريج من ولايات الهضاب العليا الشرقية والتي تحتل مكانة إستراتيجية في العلاقات الإقليمية وحتى الوطنية، إذ تمثل همزة وصل بين الشرق و الوسط بواسطة الطريق الوطني رقم(05) الذي يبلغ طوله داخل الحدود الإدارية بـ 106.5 كم وطريق السكة الحديدية وطريق السيار اللذان يربطان بين الشرق والغرب وكذا الطريق الوطني رقم (45) الرابط بين الشمال والجنوب، كما تصل الشمال بالطريق الوطني رقم(76) الرابط بين البرج و بجاية، وتتربع على مساحة تقدر بـ 3920 كم² حيث يحدها من الشمال ولاية بجاية ومن الشرق ولاية سطيف ومن الجنوب ولاية المسيلة ومن الغرب ولاية البويرة³.

¹ بشير مقييس، مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران، المؤسسة الوطنية للكتاب 1983، ص29.

² لعروق محمد الهادي، مدينة قسنطينة دراسة جغرافية العمران، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية 1984، ص13

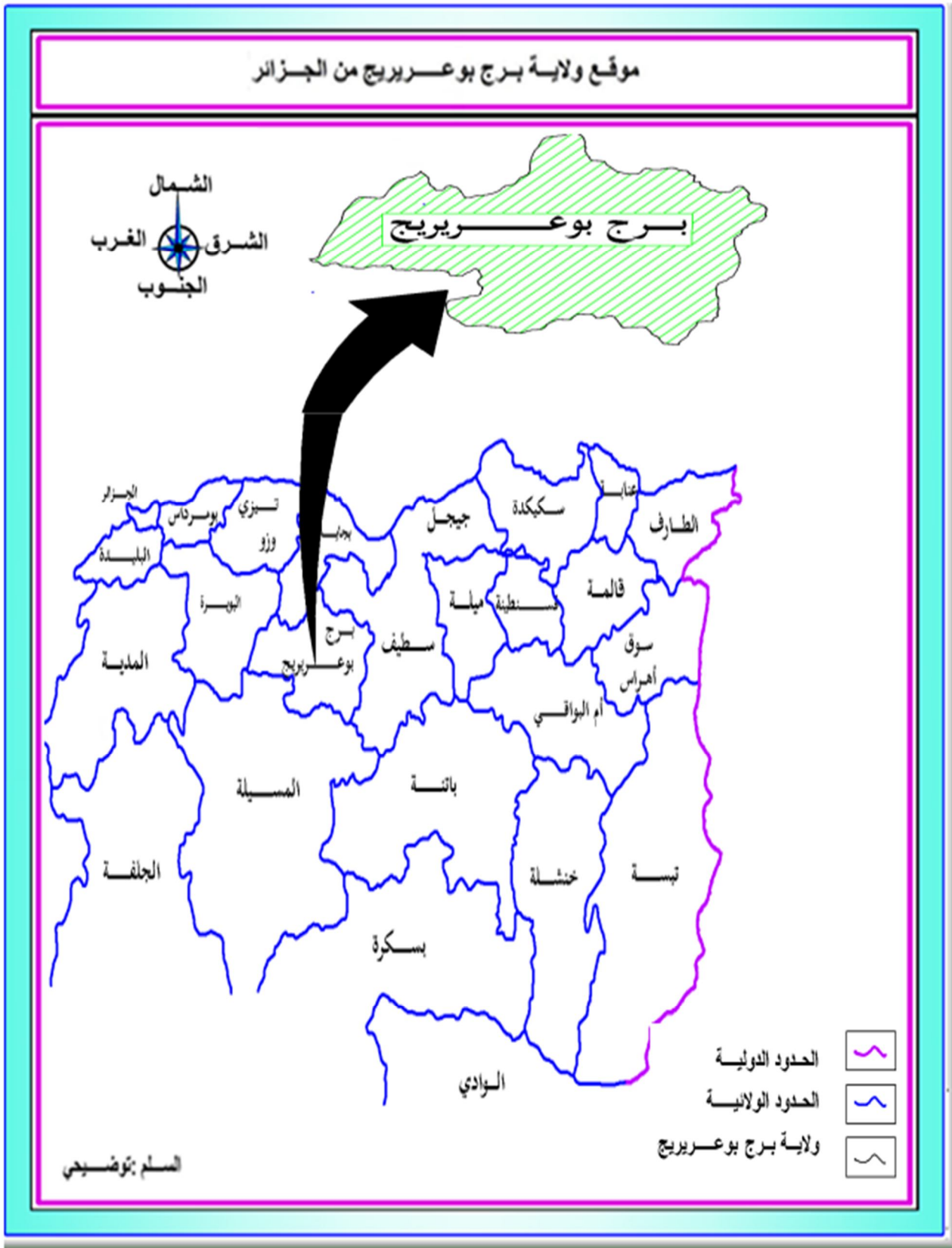
³ - مخطط شغل الاراضي لبلدية برج بوعريريج المصالح التقنية

2- الموضع:

يعد الموضع أحد أهم الأسس التي تحكم اختيار الإنسان في تشييد مدينته، ويتضح ذلك بصفة خاصة عندما تنمو وتتوسع المدينة وتمتد محاورها بسرعة في اتجاه دون آخر، أو تتوقف تماما استجابة لعوائق طبيعية أملتها طبوغرافية المنطقة لتحول دون توسعها وامتدادها في هذا الاتجاه.

وبالنظر إلى خريطة الموضع نجد أن مدينة برج بوعريريج قامت على موضع استراتيجي بين سلسلتين جبليتين الشماليين و الصحراوية بمتوسط ارتفاع ما بين 850م و960م، عن مستوى سطح البحر، هذا بالإضافة إلى قربها من موارد المياه العذبة .

المخطط رقم (02): الموقع الاداري لولاية برج بوعريريج



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

3- التقسيم الإداري لولاية برج بوعريريج:

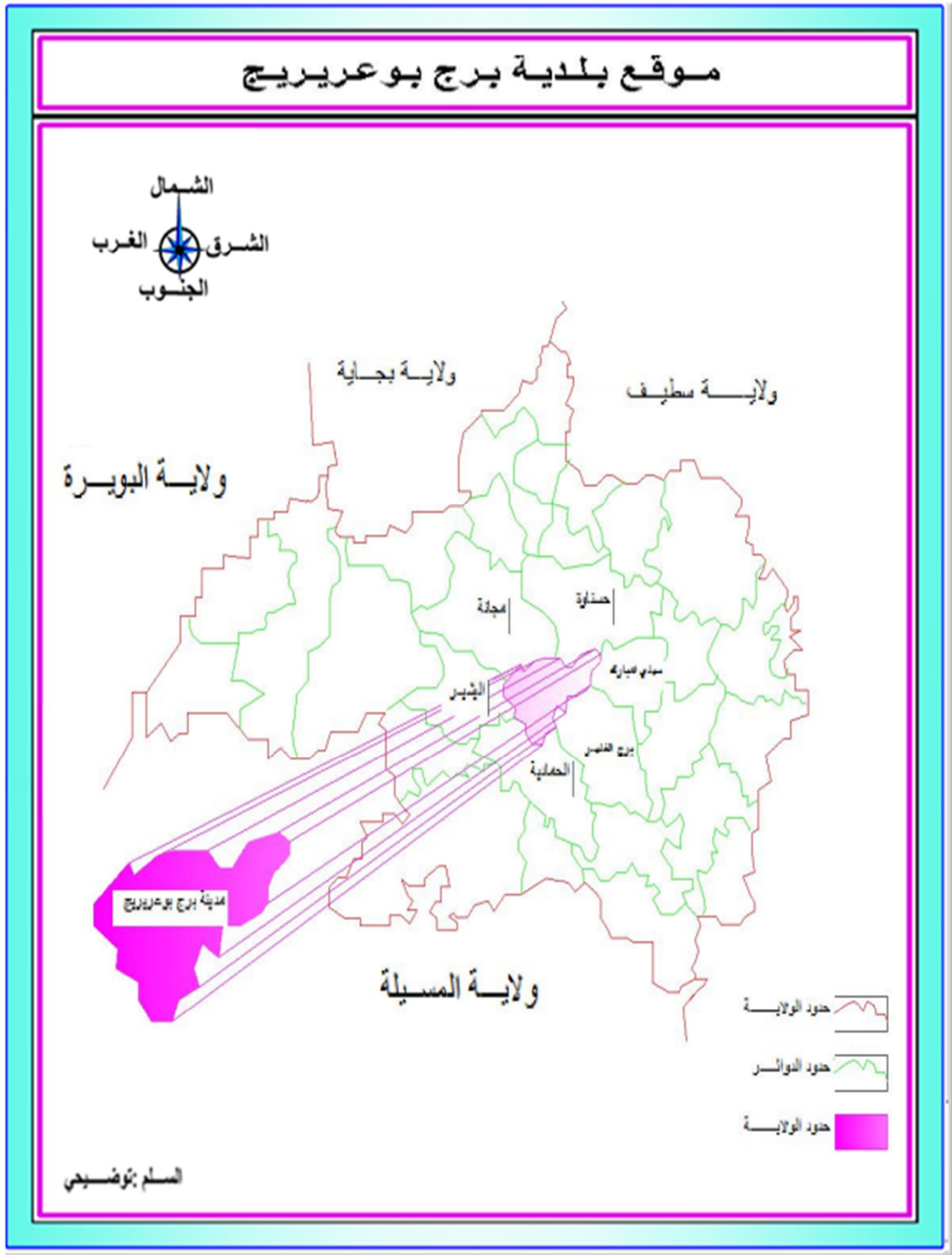
انبثقت ولاية البرج من التقسيم الإداري الجديد لسنة 1984 حيث كانت تابعة لولاية سطيف إداريا وهي تضم 10 دوائر و34 بلدية.

جدول رقم: (01): يبين التقسيم الإداري لولاية البرج.

الدائرة	البلديات
برج بوعريريج	برج بوعريريج
برج الغدير	برج الغدير، غيلاسة، تغلعت، بليمور، العناصر
مجانة	مجانة، حسناوة، ثنية، النصر، اليشير
الحمادية	الحمادية، الرابطة، العش، القصور
المنصورة	المنصورة، المهير، بن داود، حرازة، أولاد سيدي براهيم
راس الواد	راس الواد، عين تسرة، أولاد براهيم
بئر قاصد علي	بئر قاصد علي، خليل، سيدي مبارك
الجعافرة	الجعافرة، الماين، تفرق، القلة
برج زمورة	برج زمورة، تسمارت، أولاد دحمان
عين تاغروت	عين تاغروت، تكستار

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية، مصلحة الاحصاء لولاية البرج 2010 .

المخطط رقم (03): موقع بلدية برج بوعريريج



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

4- نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج:

لقد شهدت مدينة البرج عدة مراحل تعاقبت على أثرها نذكر منها: الحضارة ،النوميديية ، الرومانية، التركية، والفرنسية ويؤول اسمها إلى أحد ضباط الأتراك الذي يدعى عروج، الذي قام ببناء المدينة على بقيا حصن صغير يشبه قلنسوة كان يحملها عروج على رأسه، ويسمى هذا الحصن بالبرج وفي سنة1559نسبه إليه أصبح برج عروج، ومع مرور الزمن أصبح يسمى الاسم الأصلي لمدينة برج بوعريريج نسبة إلى الريشة التي توجد على طربوش الضابط عروج.

وقد شهدت مدينة برج بوعريريج هيمنة لاتزال أثارها إلى حد الان نذكر منها:

- آثار تاريخية في بعض أجزاء المدينة تركت من طرف الأتراك.
- برج المقراني في مركز المدينة.
- العمارة الاستعمارية التي تظهر جليا في البنك الجزائري الخارجي وبعض منازل الفرنسيين المعمرين.

5- أهمية موقع وموضع مدينة البرج:

لموقع وموضع مدينة البرج أهمية تتمثل فيما يلي:

- أنها نقطة وصل بين جهات الوطن الأربعة (شمال-جنوب، شرق غرب)
- أنها حلقة وصل بين مختلف مدن الولاية مكنتها من ذلك شبكة هامة من الطرق الولائية والبلدية والريفية حيث بلغ طولها الإجمالي على مستوي الولاية ب2350 كلم¹.
- تتميز المدينة بدرجة استقطاب عالية وبعلاقات حيوية هامة بين مختلف التجمعات الحضرية الكبرى المجاورة مثل: المسيلة- برج بوعريريج- باتنة وهذا ما يوضحه الجدول الآتي:

¹ مديرية النقل لولاية البرج 2013

➤ جدول رقم (02) البعد المسافي لمدينة برج بوعريريج عن بعض المراكز الحضرية بالشرق الجزائري

الرمز	اسم الولاية	المسافة (كلم)		اسم البلدية	المسافة (كلم)	
		المستقيمة	الحقيقية		المستقيمة	الحقيقية
19	سطيف	50	70	بوسعادة	120	128
25	قسنطينة	140	190	العلمة	90	100
34	المسيلة	45	58	مقرة	100	116
05	باتنة	125	140	رأس الواد	32	40

المصدر: الخريطة السياحية للجزائر الشمالية.

➤ الدراسة الطبيعية:

1- التضاريس:

تدرج ولاية برج بوعريريج على المستوى الجهوي ضمن المنطقة المخصصة ضمن برنامج التهيئة و التنمية المستدامة (هضاب عليا شرق) التي تضم بالإضافة إلى ولاية برج بوعريريج الولايات التالية : سطيف- باتنة – ام البواقي- خنشلة – تبسة

و طبيعيا ولاية برج بوعريريج تنقسم الى ثلاث مجموعات :

➤ المنطقة الجبلية الشمالية التي تضم مرتفعات البيان و مرتفعات سطيف.

➤ الهضاب العليا .

➤ المنطقة الجبلية الجنوبية التي تضم مرتفعات الحضنة

و تنتمي بلدية برج بوعريريج الى منطقة الهضاب العليا ، حيث تحد الجبال الجهة الشمالية

الغربية للبلدية متمثلة في جبل بن روان بحيث يصل ارتفاعها الى 1042م . كذلك الجهة الشرقية

للبلدية متمثلة في جبل جحيفة يصل ارتفاعه الى 1019م .

فيما تبقى تحتل الهضاب معظم تراب البلدية تغلب عليها الارتفاعات التي يتراوح ارتفاعها ما بين

850م -960م و تصل حتى 1043م .

أ - السهول:

تعتبر مدينة البرج مدينة سهلة منحصرة بين الجبال الشمالية والجبال الجنوبية.

توسطها المدينة ومنفتحة شرقا على السهول السطايفية وتتراوح بين 700و1000م، تتميز بكثرة

الشعاب والاوادية، وموقع المدينة يشهد عدة انقطاعات من الشرق إلى الغرب بواد بو مرقد.

تنتمي بلدية برج بوعريريج إلى منطقة الهضاب العليا، حيث تحد الجبال الجهة الشمالية الغربية للبلدية متمثلة في جبل بن روان بحيث يصل ارتفاعه إلى 1042م كذا الجهة الشرقية للبلدية المتمثلة في جبل جحيفة يصل ارتفاعه إلى 1019م.

فيما تبقى تحتل الهضاب معظم تراب البلدية تغلب عليها الارتفاعات التي تتراوح ارتفاعها ما بين 850م إلى 960م وتصل حتى 1043م.

ب - الشبكة الهيدروغرافية لبلدية برج بوعريريج:

الشبكة الهيدروغرافية هي مجموعة المجاري المائية والينابيع والآبار منها الدائمة والمؤقتة، الشبكة الهيدروغرافية لبرج بوعريريج معظمها مجاري مائية مؤقتة (جافة صيفا).

- الأودية التي تصب جنوا في الحوض الكبير الحضنة:

- واد عريريج: ينبع من سفح الجبل مريضان وضواحي قرية عين السلطان ببلدية مجانة شمال الولاية، يقطع المدينة عبر حي لقراف، مغطى حجمه لا يكفي لإستعاب السيول الذي خلف اثر فيضان 23 و24 سبتمبر 14، 1994 ضحية و800 منكوب وخسائر مادية للمنشآت القاعدية، الطرق، الجسور، الأراضي الزراعية وشبكة الكهرباء والهاتف.

- واد الصليب: ينبع من ضواحي بلدية مجانة شمالا ويقطع الشطر الغربي لمدينة برج بوعريريج يشكل خطرا دائما، تسبب في خسائر مادية تتمثل في النية التحتية للمدينة وخسائر بشرية أثناء فيضانات 1994 وهو غير مهيا.

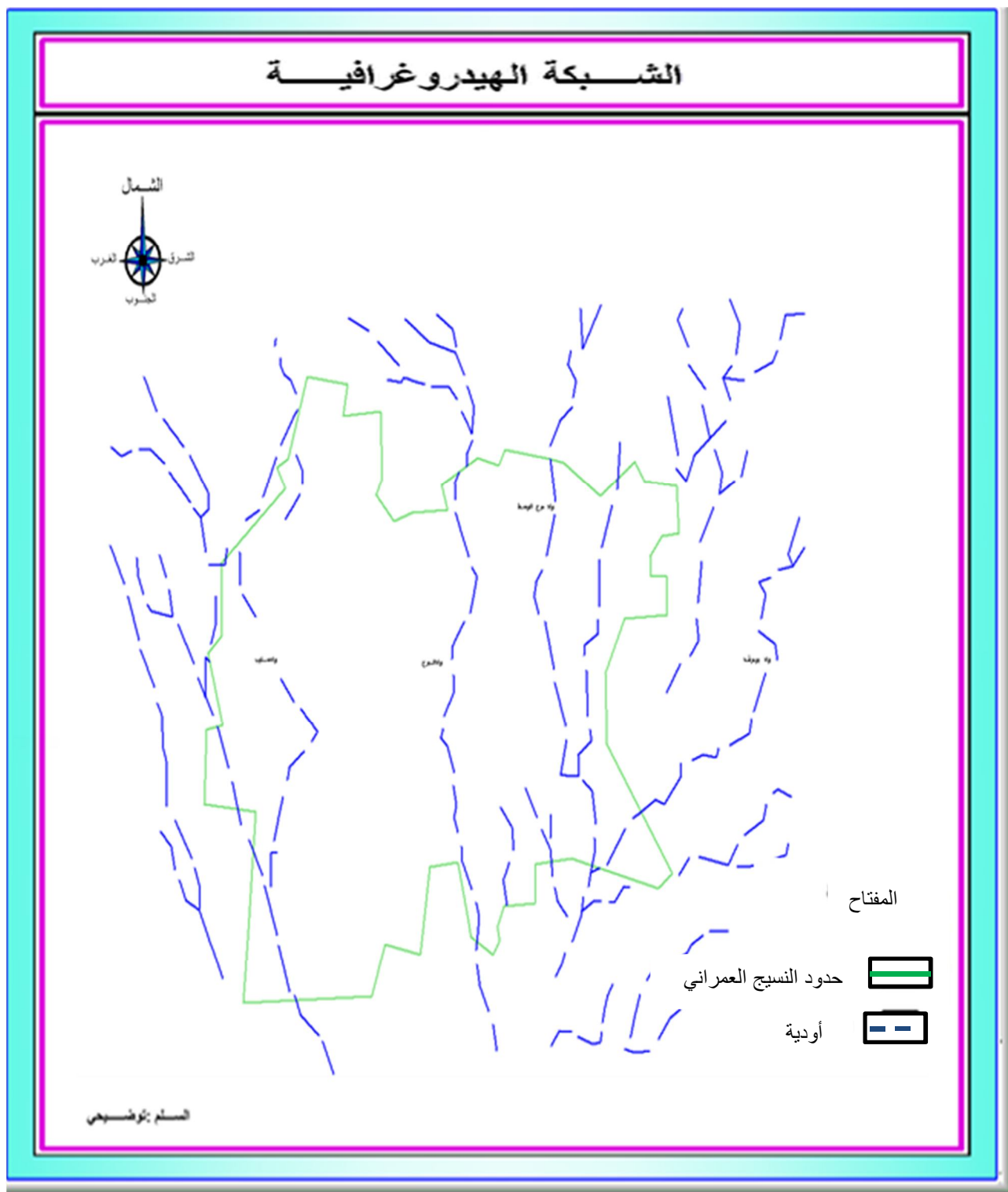
- الواد: ينبع من ضواحي بلدية حسناوة يقطع مدينة البرج في جزئها الشرقي أحدث خسائر معتبرة في البنية التحتية أثناء فيضان 1994 وهو غير مهيا.

- واد لشبور: ينبع من ضواحي بلدية مجانة غربا، حيث يشكل خطرا عند نقطة جسر واد لشبور بالطريق الوطني رقم (05) بين بلديتي البرج و الياشير .

- واد بو مرقد: ينبع من ضواحي بلدية حسناوة يمر شرق مدينة البرج يشكل خطرا دائما وهو غير مهيا.

هذه الأودية المذكورة أعلاه هي جزء من الأودية المشكلة لواد القصب الذي يمون سد القصب لولاية المسيلة جنوبا وهي تشكل جزء من الحوض المائي للحضنة لولاية المسيلة.

مخطط رقم: (04): تبين الشبكة الهيدروغرافية لمدينة البرج.



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير لولاية برج بوعريريج

ج - الانحدارات:

نظرا لأهمية هذا العامل في تشخيص الجانب الطبيعي للمنطقة وتحديد مدى تلاؤمها للبناء، ومن خريطة الانحدارات الخاصة لمدينة البرج تبين لنا ضعف تأثير عامل الانحدارات على مستوى المدينة باعتبار أن هذه الأخيرة تتميز عموما بالانبساط ونميز فئتين من الانحدارات على مستوى المدينة.

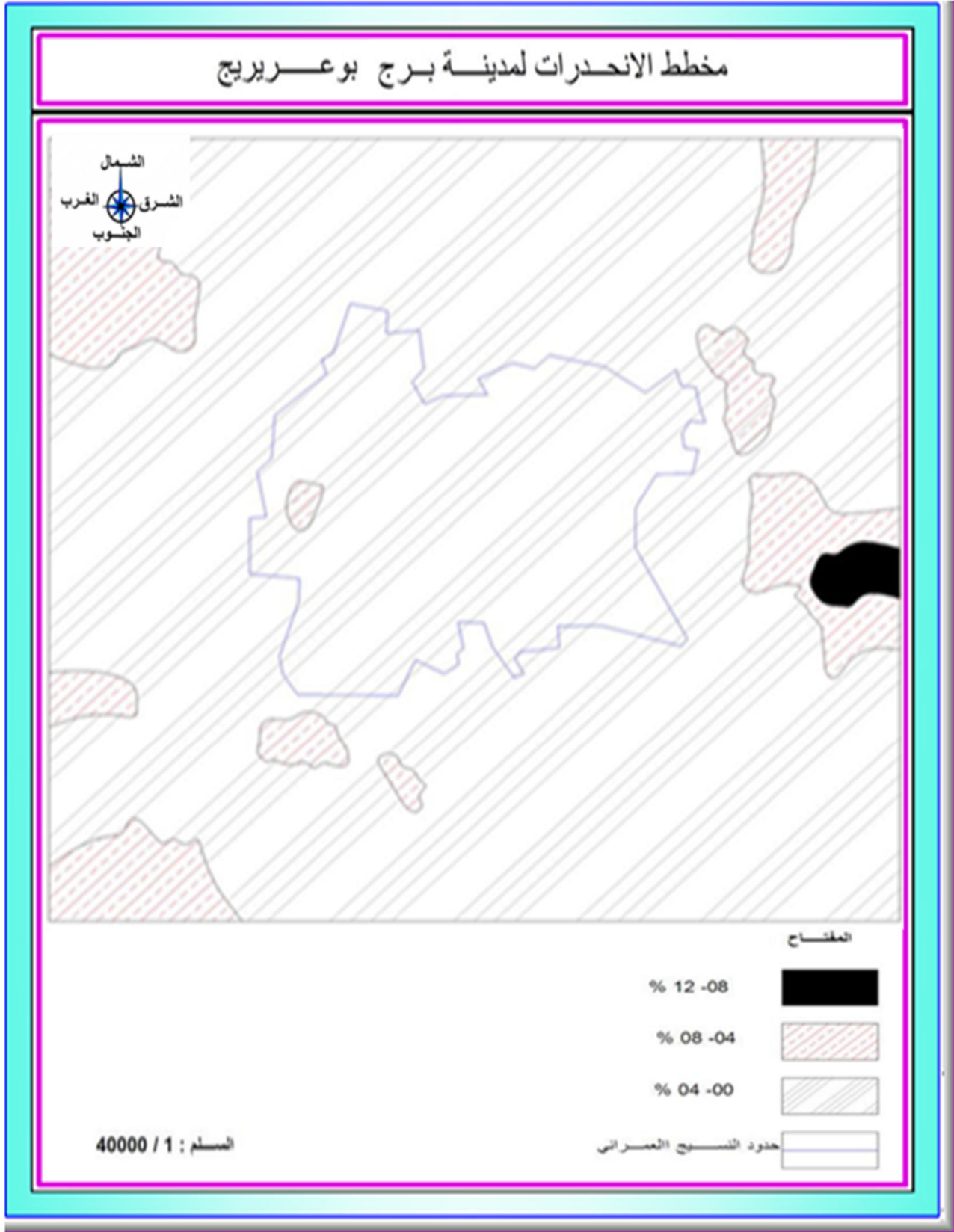
1- فئة الانحدارات الضعيفة:

نسبة الانحدار بها من (4 إلى 8%) وهي موزعة في نقاط مختلفة من المدينة بالإضافة إلى مكتلتين يعلوهما النسيج العمراني، إحداهما شرق المدينة والأخرى غربا.

2 - فئة الانحدارات الضعيفة جدا:

نسبة الانحدار بها من (00 إلى 4%) وهي الفئة البارزة بأكبر نسبة على مستوى المدينة، ونجدها خصوصا داخل النسيج العمراني. (أنظر المخطط رقم 05)

المخطط رقم (05) :مخطط الانحدارات للمدينة.



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير لولاية برج بوعريريج

2 - الدراسة المناخية:

تتميز بلدية برج بوعريريج بمناخها القاري الشبه الجاف، حيث تبلغ كمية التساقط السنوي ما بين 300ملم – 400ملم ، و تعرف هاته الكمية تذبذبا في التساقط على مدار السنة .

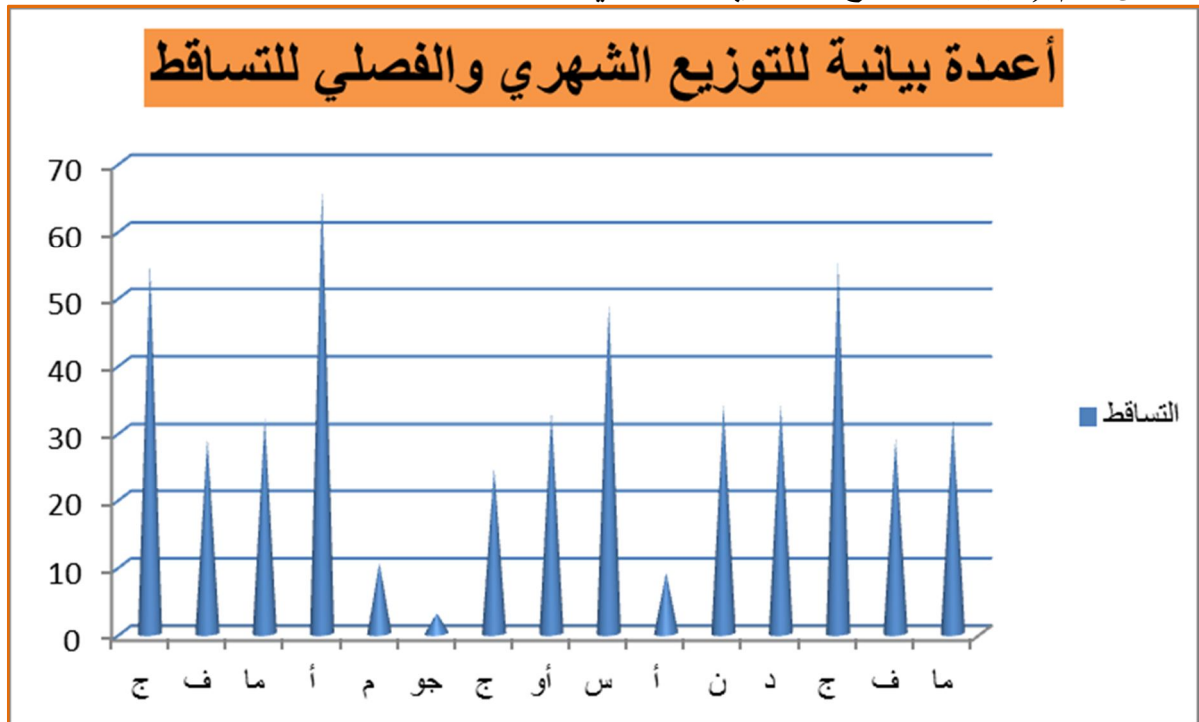
أ - التساقط:

جدول رقم (03) :التوزيع الشهري و الفصلي للتساقط -ملم:

السنة	الصيف			الربيع			الشتاء			الخريف			الفصل
	سبتمبر	اوت	جويلية	جون	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	الشهر
378.9	49	33	24.7	3	10.2	66	32	29	55	34	34	9	التساقط
100	106.7			79.2			116			77			المجموع
	22.16			20.90			30.61			20.32			%

المصدر (مصلحة الرصد الجوي - سجل الدوريات- لمدينة برج بوعريريج-اكتوبر- 2013)

منحنى رقم (01) : التوزيع الشهري و الفصلي للتساقط

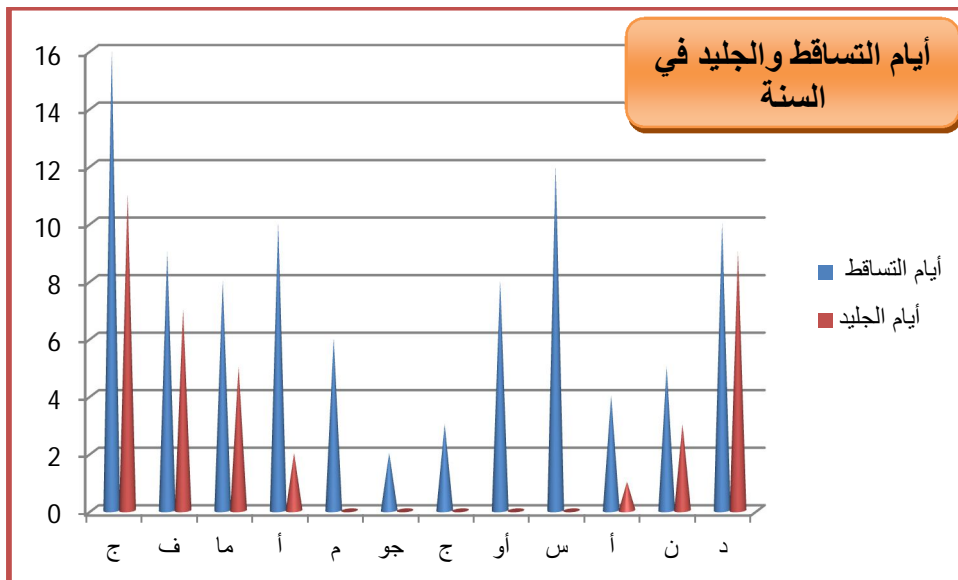


خلافاً عن هذا فإن الفترات التي تشهد تساقط كمية أمطار ضئيلة تعمل على خلق مشاكل على مستوى تصريف مياه قنوات الصرف الصحي خصوصاً مع غياب صيانتها .
كذلك لها تأثير على مستوى المناطق الغير مهيئة ، و هذا ما تشهده الطرق الغير معبدة ، و التي عادة ما تكون محملة بالتربة مما يؤدي الى انسداد البالوعات و قنوات الصرف الصحي .
جدول رقم: (04) بين عدد أيام التساقط والجليد في السنة .

الفصل	الخريف			الشتاء			الربيع			الصيف		
الشهر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر
أيام التساقط	4	5	10	16	9	8	10	6	2	3	8	12
أيام الجليد	1	3	9	11	7	5	2	0	0	0	0	0

المصدر (مصلحة الرصد الجوي - سجل الدوريات- لمدينة برج بوعريريج-اكتوبر- 2013)

منحنى رقم (02): بين أيام التساقط و الجليد في السنة



أيام الجليد تكون ما بين شهري ديسمبر ، و جانفي.

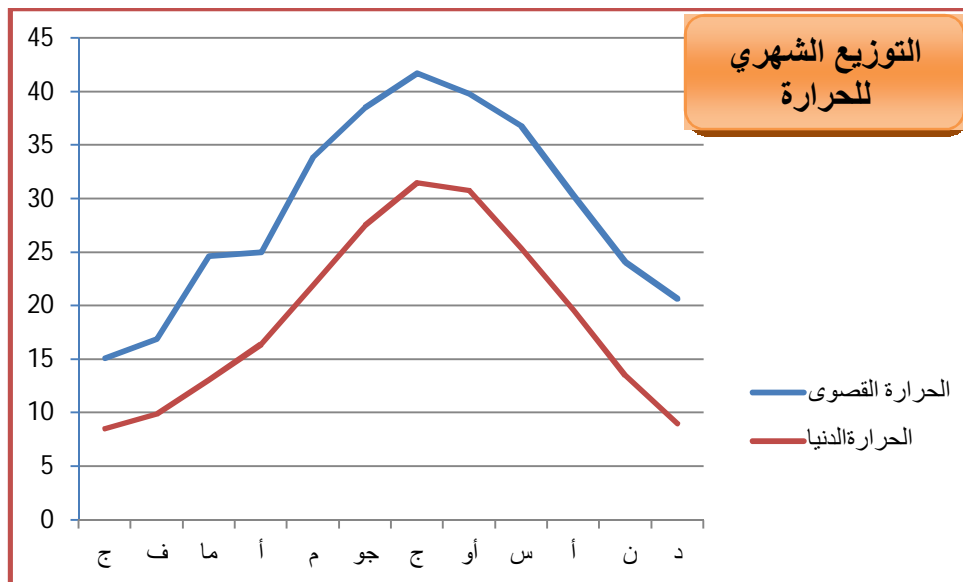
ب - الحرارة:

جدول رقم: (05) بين التوزيع الشهري و الفصلي للحرارة .

السنة	الصيف			الربيع			الشتاء			الخريف			الفصل الشهر
	سبتمبر	اوت	جويلية	جون	ماي	افريل	مارس	فيفيري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	
28.96	36.8	39.8	41.7	39.5	33.9	25.0	24.6	16.9	15.2	20.7	24.1	30.3	درجة الحرارة القصى
4.06	8.2	14.1	15.1	11.2	4.0	0.05	1.3-	3.0-	3.3-	0.8-	1.0	3.5	درجة الحرارة الدنيا

المصدر (مصلحة الرصد الجوي - سجل الدوريات- لمدينة برج بوعرييج-اكتوبر- 2013)

منحنة رقم (03): يبين التوزيع الشهري للحرارة.



من خلال المعطيات المبينة في الجدول أعلاه ، نلاحظ ان أعلى درجة حرارة مسجلة في شهر جويلية بـ 41.4 ° و اخفضها مسجلة في شهر جانفي بـ: -3.3 ° ، و بالتالي فإن قيمة المدى الحراري مرتفعة جدا ، و بحكم هذا المدى الكبير فهو يؤثر مباشرة على المنشآت العمرانية و يدخل في نمط التهئة .

ج - الرياح:

تعد الرياح إحدى أهم العناصر المناخية الواجب دراستها من أجل حماية المدينة والسكان من خطر التلوث الهوائي، وضد كل الأشكال الملوثة للوسط الحضري، وقياسها ضروري من أجل الاختيار الحسن لمواقع السكنات والمساحات الخضراء.

الرياح المهيمنة على المنطقة هي الرياح الشمالية و الرياح الجنوبية الغربية ، و الضعيفة منها هي الرياح الشرقية و الجنوبية الشرقية .

وعليه فحركة التوسع العمراني يجب أن تتماشى مع اتجاهات الرياح من أجل تحقيق التهوية السكنية من جهة، والتهوية اللازمة للمساحات الحرة بالنسبة للنسيج الحضري من جهة أخرى.

➤ المراحل التاريخية لتطور المدينة:¹

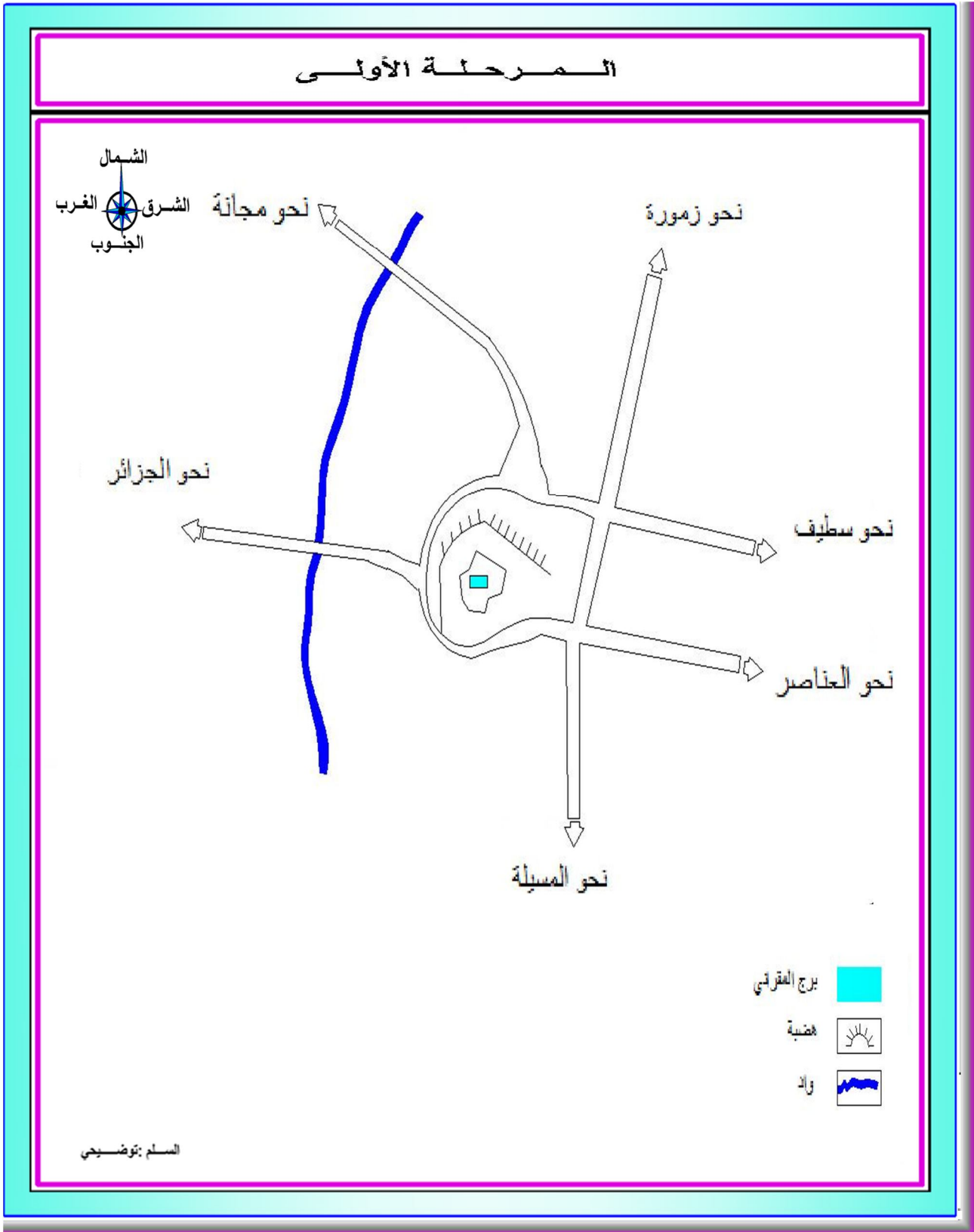
1-المرحلة الأولى:

أ- مرحلة النشأة:

فترة البداية من سنة 750 قبل الميلاد إلى 248 ميلادي ووجود بقايا تثبت وجود صناعة وتجارة متطورة، الفترة الرومانية بناء قلعة البرج وفي سنة 248م انقسمت المدينة إلى قسمين وبوجود هيكله طبيعية، الفترة التركية وفي هذه المرحلة أعاد الأتراك بناء برج القلعة سنة 1595م.

¹ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية برج بوعريريج

المخطط رقم (06): مرحلة النشأة.

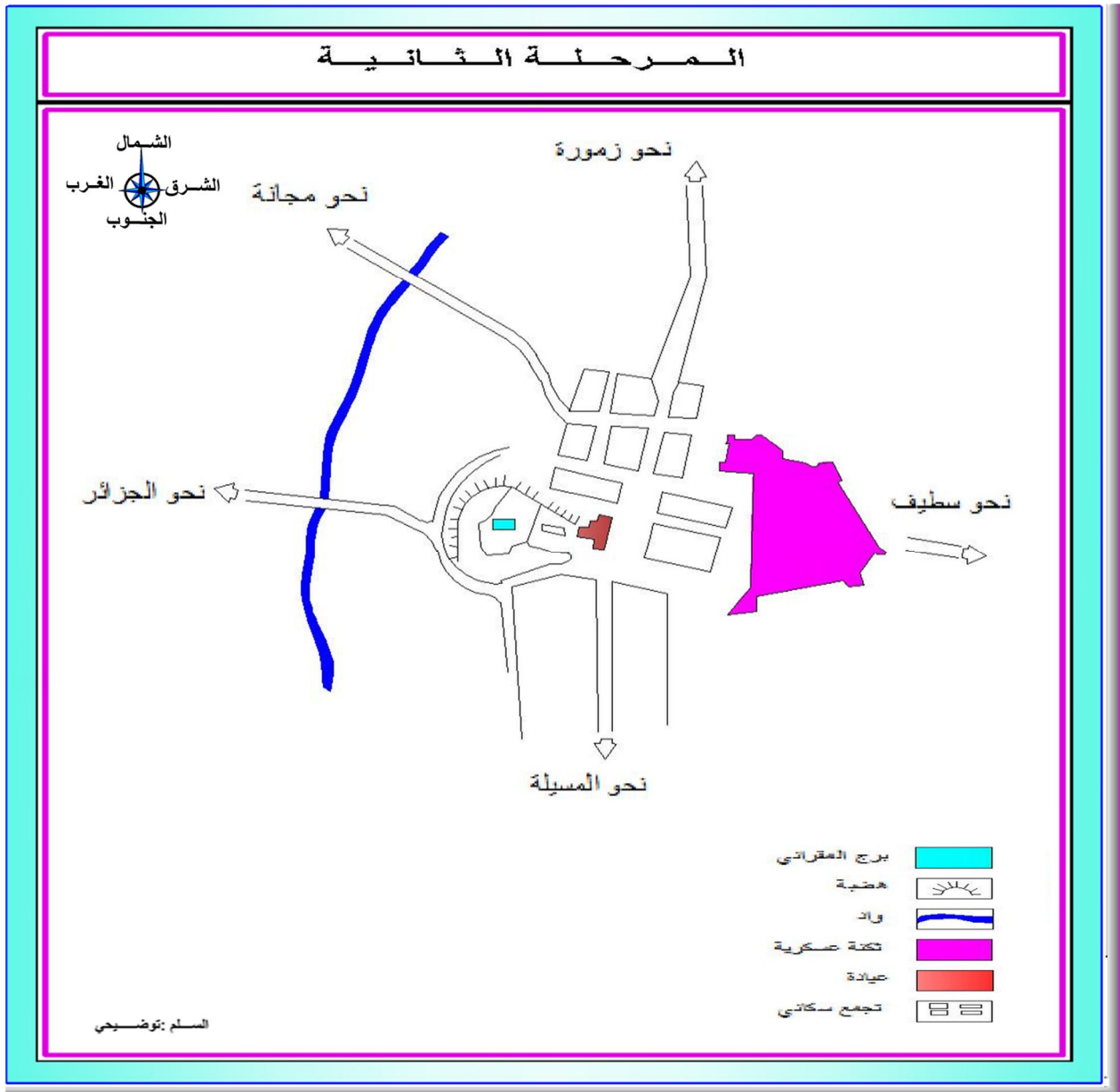


المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية برج بوعريريج

2- المرحلة الثانية (1840م-1850م) :

تميزت هذه الفترة الممتدة بين 1840-1850م بدخول الجيش الفرنسي إلى مدينة البرج واستقراره بجانب القلعة الرومانية وتم بناء المدينة بالأراضي المسطحة والتكنة العسكرية والعيادة الطبية الخاصة بالأوربيين¹.

المخطط رقم (07): المرحلة الثانية



¹ - المرجع السابق

3- المرحلة الثالثة 1850-1860:

في هذه المرحلة توسعت المدينة نحو الجهة الجنوبية مشكلة النواة الثانية على شكل نمط خطي كما أنشأت في النواة الأولى ساحة تحتوي على دار البلدية وقاعة الحفلات ومحافظه الشرطة ومخازن المعمرين.¹

المخطط رقم (08): يبين المرحلة الثالثة.



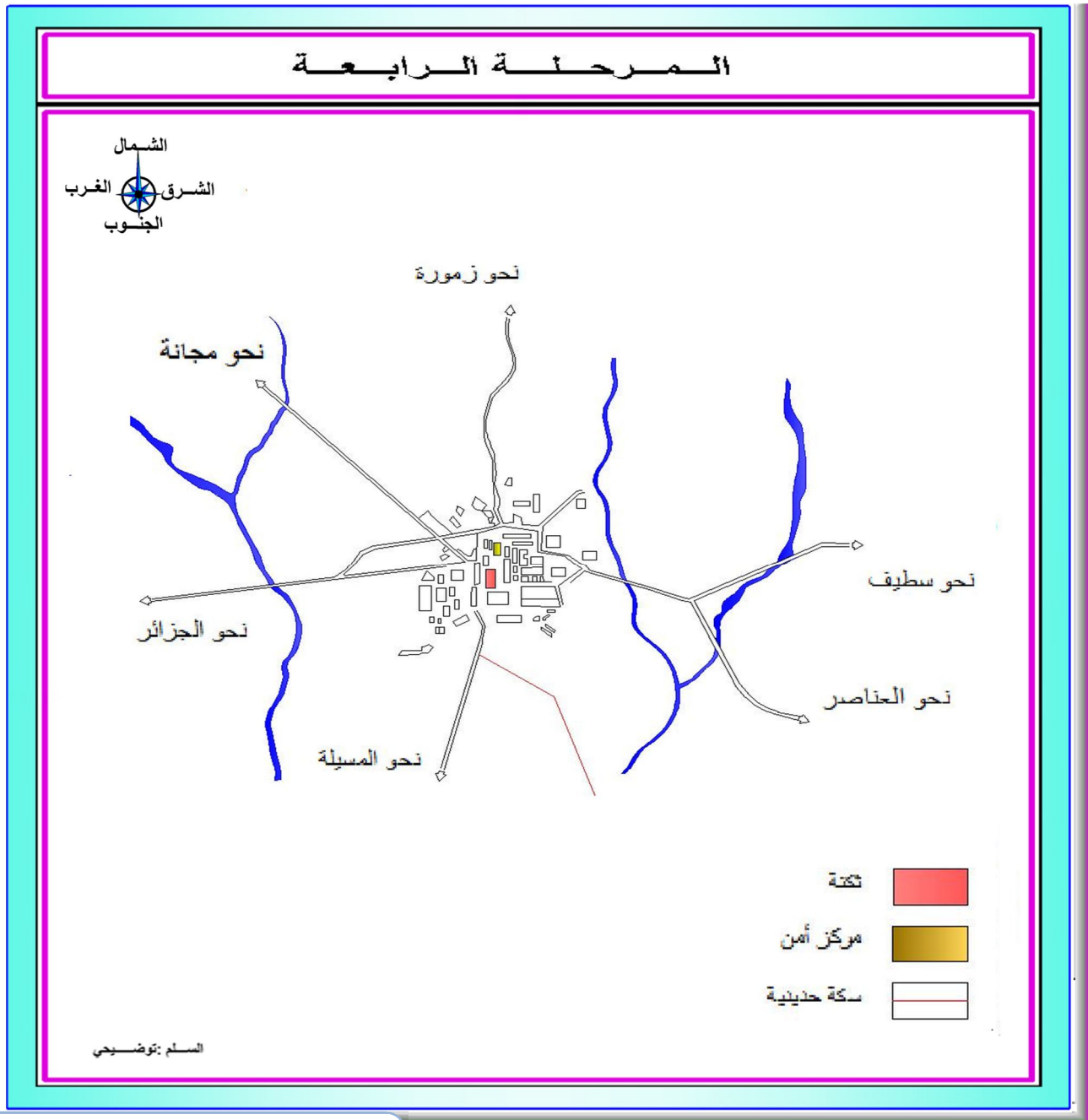
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية برج بوعريريج

¹ - المرجع السابق

4- المرحلة الرابعة 1860-1930:

في يوم 3-12-1870 أصبحت البرج بلدية متعددة الخدمات مثل السوق الأسبوعي بناء ثكنة الدرك وكذلك بناء مركز امني.¹ حيث كانت محاطة بسور له 5 أبواب وهي باب الجزائر ،باب قسنطينة ،باب مسيلة، باب مجانة ،باب زمورة وتميزت بإنجاز عدة تجهيزات.

المخطط رقم(09):يبين المرحلة الرابعة.



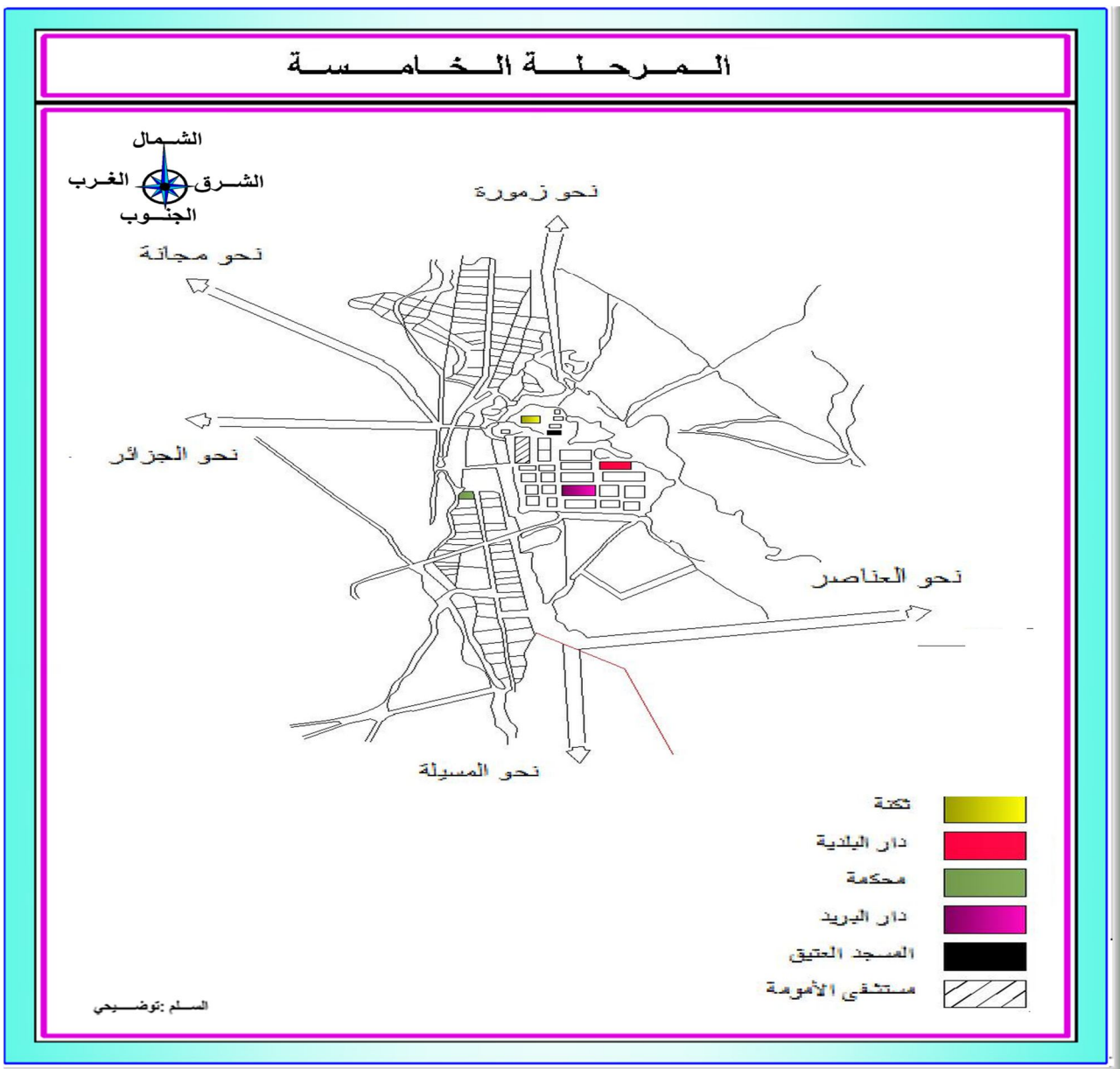
المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير لولاية برج بوعريش

¹ - المرجع السابق

5- المرحلة الخامسة 1930-1962:

عرفت المدينة في هذه المرحلة نمو عمراني سريع خارج الصور نحو الجنوب مشكلة الضاحية كما عرف النسيج نمو نحو الشمال وظهور أحياء فوضوية خارج المدينة الاستعمارية تتمثل في حي الجباس، حي دوار السوق، حي فييور، حي لاقراف، حي الباطوار، حي الحدائق ومن أهم التجهيزات التي ظهرت نزل البلدية والمحكمة ودار البريد والمسجد العتيق والمستشفى.¹

المخطط رقم (10): يبين المرحلة الخامسة.



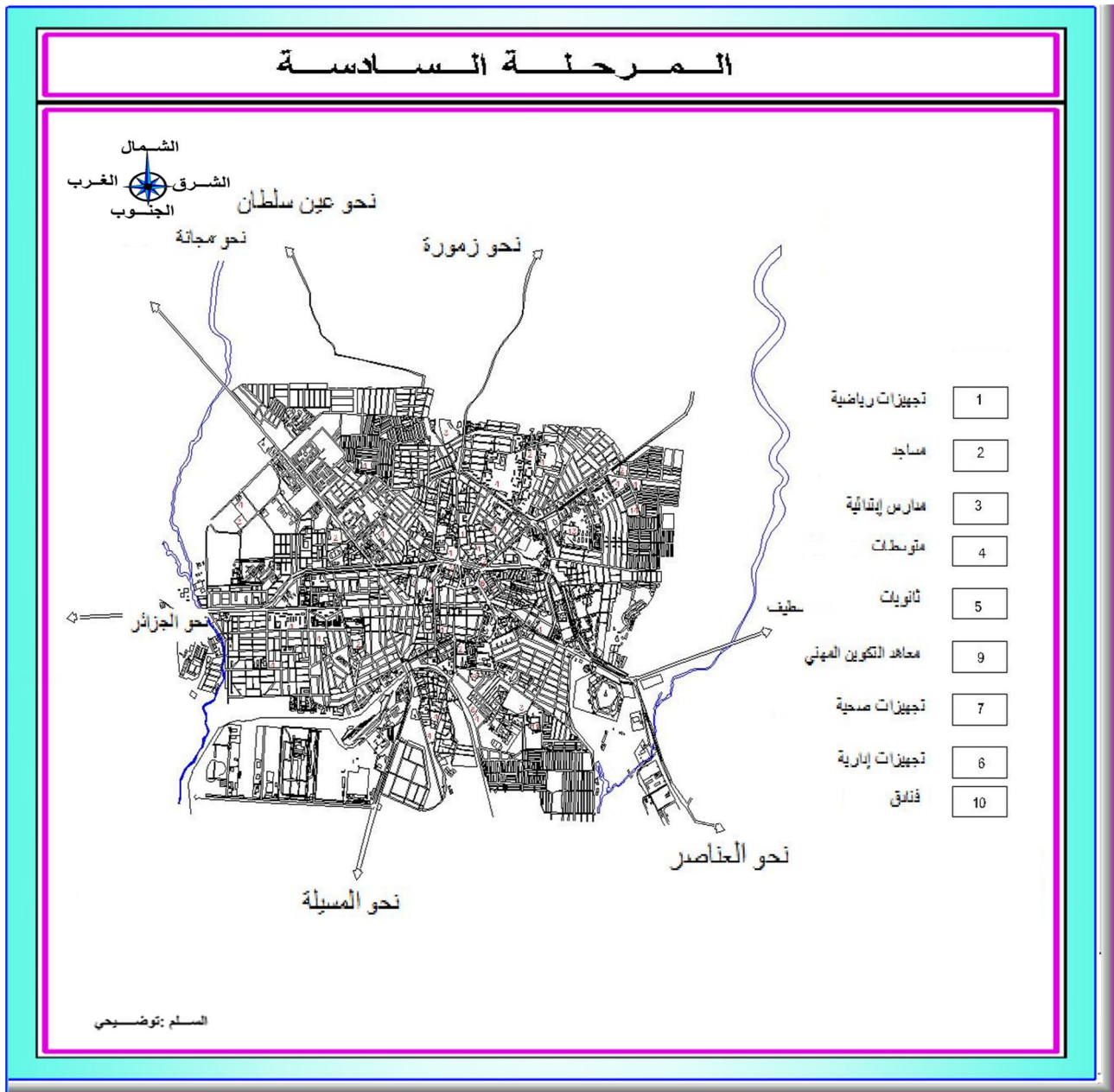
المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية برج بوعريريج

¹ - المرجع السابق

6- المرحلة السادسة 1962-1994:

عرفت المدينة في هذه المرحلة نموًا عمرانيًا سريعًا في كل الاتجاهات وفي عام 1974 أصبحت مدينة البرج دائرة تابعة لولاية سطيف، وفي سنة 1976 تم إنشاء المنطقة الصناعية في الجنوب، وبذلك عرفت زيادة طبيعية كبيرة ونزوحًا ريفيًا هائلًا، وفي سنة 1978 تم وضع أول مخطط عمراني توجيهي لبلدية البرج.¹

المخطط رقم (11): يبين المرحلة السادسة.



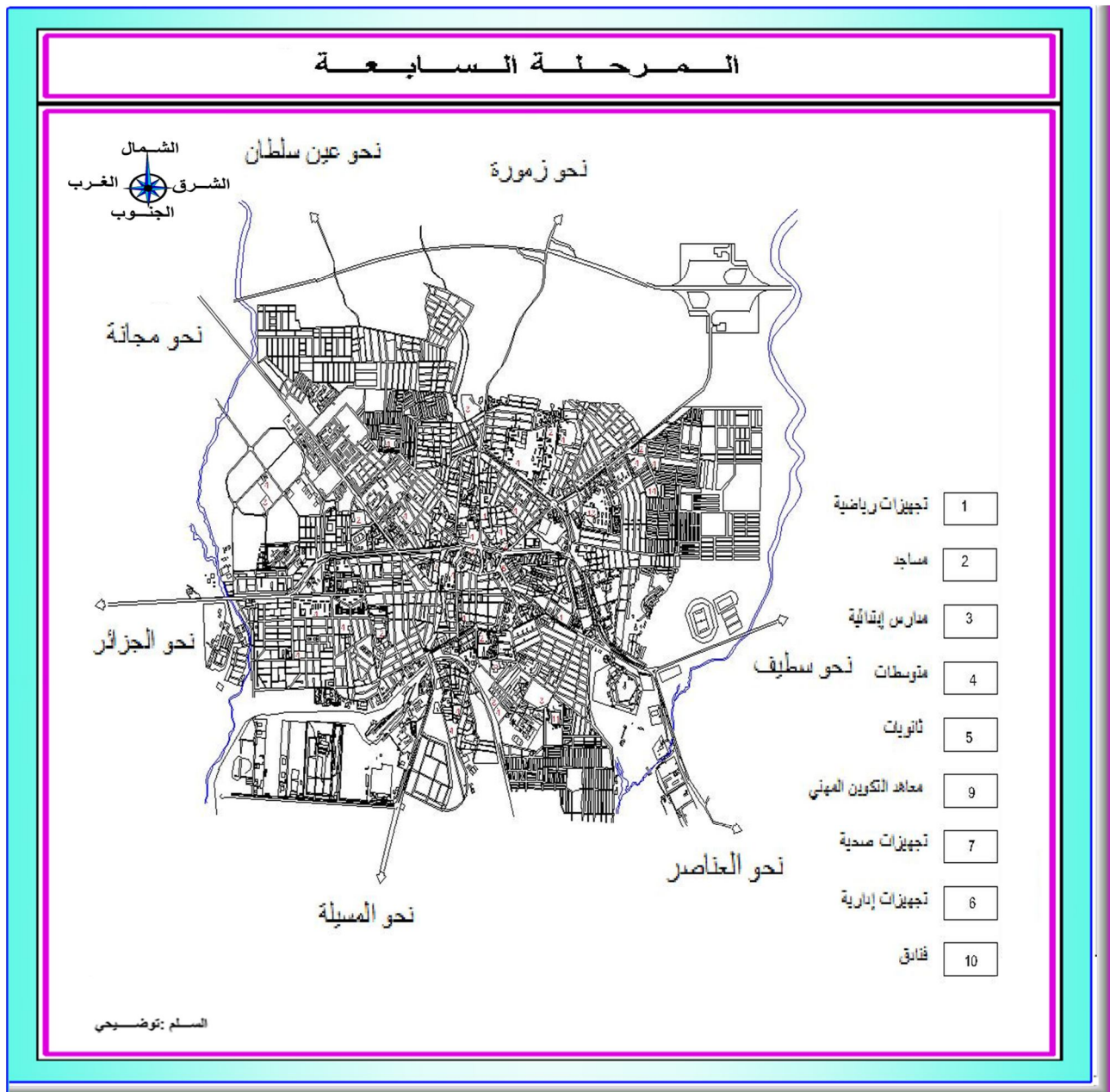
المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية برج بوعريش

¹ - المرجع السابق

7- المرحلة السابعة 1994-2008:

تعتبر هذه المرحلة منعرج هام في تطور مدينة البرج وذلك لما شهدته من ظهور الصناعات بمختلف أنواعها و التي جعلت المدينة تحتل موقع استراتيجي و مكانة اقتصادية و ظهور عدة تجهيزات ،قاعة متعددة النشاطات ،مجلس القضاء، دار الثقافة، مديرية التخطيط، مديرية مسح الاراضي.

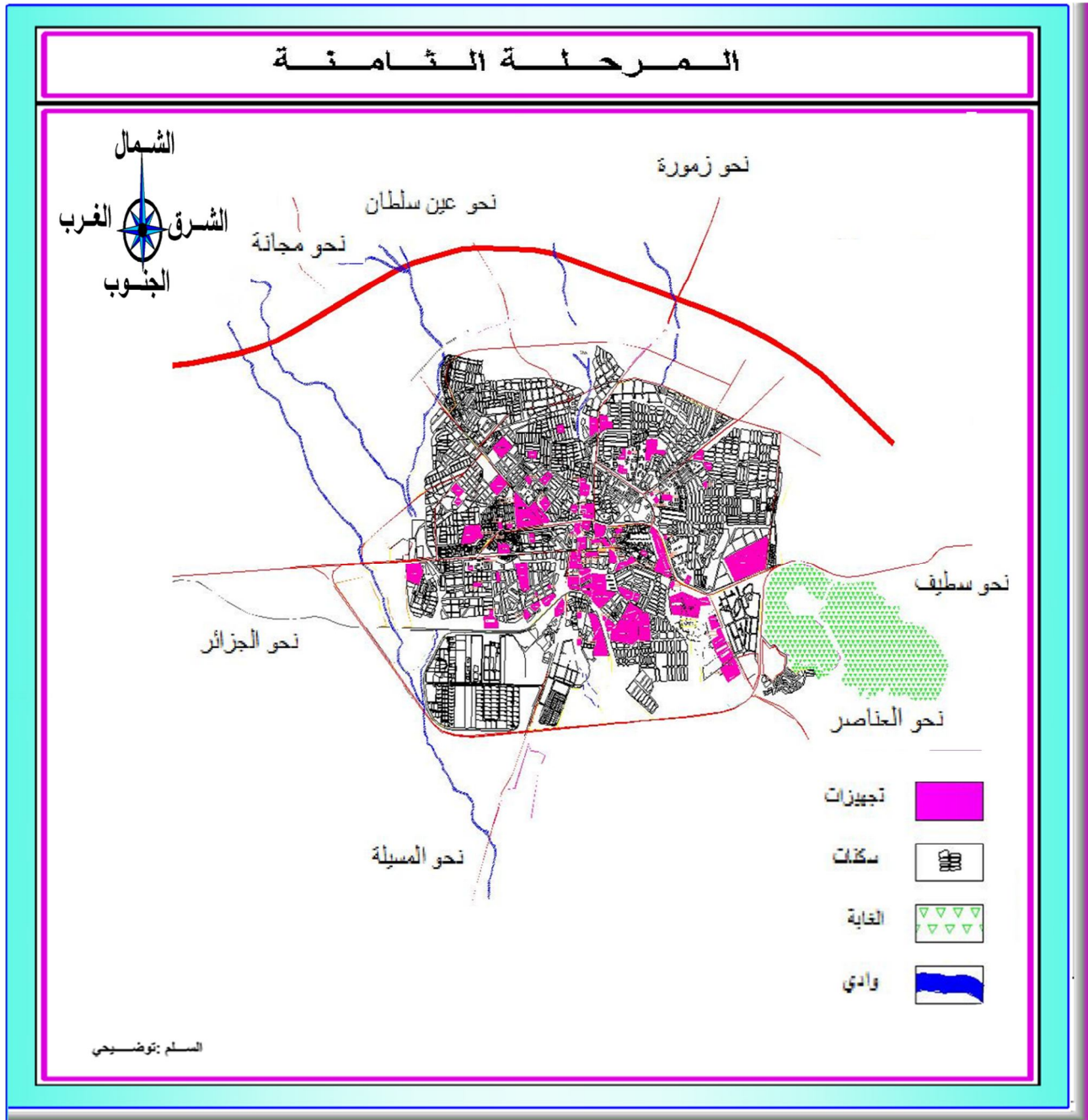
مخطط رقم: (12) يبين المرحلة السابعة.



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير لولاية برج بوعريريج

8- المرحلة الثامنة تمتد من (2008 - إلى يومنا هذا):

عرفت هذه المرحلة تطور عمرانيا واقتصاديا كبيرا أنجز عنه زيادة الطلب على السكنات و العقار، ما جعل السلطات المعنية تبحث عن حلول استعجالية بالتوسع على حساب الاراضي الزراعية ومجالات شاسعة من أراضي المدينة كحل لزيادة الطلب على السكن والعقار. مخطط رقم(13):يبين المرحلة الثامنة.



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير لولاية برج بوعرييج

➤ الدراسة السكانية:

1- دراسة المعطيات الديموغرافية :

من بين المعطيات الأساسية التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند وضع خطة تنموية أو تهيئة عامة هي دراسة السكان ودراسة السكن بما فيها المرافق الضرورية.

1-1- الدراسة السكانية:

تعتبر الدراسة السكانية للمدينة مهمة للغاية، حيث أنها تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط المستقبلية، حيث يشكل السكان ظاهرة جغرافية تؤثر بالبيئة المحيطة بها لاسيما من خلال توزيعهم، والمحيط الذي يعيشون فيه حيث يعتبر عنصرا هاما في أي دراسة تحليلية للمجال، في عملية إسقاط المشاريع الحضرية والتدخل على مستوى النسيج الحضري القائم.

1-2- نمو سكان المدينة:

إن دراسة النمو السكاني لمدينة البرج يساعدنا في تحديد وتيرة النمو ومقارنتها بمختلف المراكز الثانوية وكذا المناطق المبعثرة والبلدية ككل، وذلك لمعرفة مدى استقطاب المدينة للسكان أو نفورهم منها، ولقد عرفت مدينة البرج نموا سكانيا كبيرا حيث تضاعف أكثر من خمس مرات من سنة 1966 إلى 2013، ولمتابعة التطور نقوم بمقارنة معدلات النمو لست فترات مختلفة وهي: 1966-1977-1994-2004-2013.

من خلال تتبعنا للزيادة السكانية للمدينة خلال الفترة الممتدة من 1966م إلى غاية 2013م كما هو موضح في الجدول.

جدول رقم (06): يبين نمو سكان المدينة.

السنوات	1966	1977	1987	1994	2004	2013
عدد السكان	33455	51505	83607	103717	143464	173456
معدل النمو %	3.90		3.04		2.01	
الفرق بين السنوات	11 سنة		07 سنوات		09 سنوات	
الزيادة بين السنوات	18050		20110		24457	

المصدر: إنجاز الطلبة بالاستعانة بمدرية البرمجة لولاية البرج سنة 2014

منحنى رقم (04): يبين نمو السكان للمدينة.



من خلال الجدول والأعمدة البيانية نلاحظ أن النمو السكاني لم يكن منتظما، وذلك تبعا للتحويلات السياسية والاقتصادية والظروف التي شهدتها المدينة، وقد قسمناها إلى مراحل هي كما يلي:

أ - المرحلة الأولى (1966-1977):

شهدت انخفاض قدره 3.9 % من معدل النمو السكاني مقارنة بالمعدل الوطني 5.40 % إلا أنها تبقى بذلك مرتفعة خاصة، وأن الهجرة بقيت تتدفق على المدينة التي شهدت مشاريع برامج سكنية في إطار المخططات الصناعية سنة 1976 م

ب - المرحلة الثانية: (1977-1987):

بلغ عدد السكان في هذه المرحلة 83607 ن في سنة 1987 بمعدل 4.94 %، علما أن المدينة استفادت من الترقية الإدارية سنة 1984 م و استحوذت على الكثير من المشاريع .

ت - المرحلة الثالثة: (1977-1994):

ارتفع عدد السكان إلى 103717 ن سنة 1994 م بمعدل نمو قدره 3.07 % ، وهو مرتفع مقارنة بالمعدل الوطني 2.15 بالمائة، بسبب الاوضاع الامنية الخطيرة للبلاد بصفة عامة والولاية بصفة خاصة ،خصوصا في الارياف مما جعلهم يتجهون نحو المدن بحثا عن الامن و العمل.

ث - المرحلة الرابعة: (1994-2004):

بلغ عدد السكان في هذه المرحلة 143464 ن سنة 2004 م قدر ب : 3.2 % وتعود هذه الزيادة إلى التطور الكبير الذي شهدته المدينة بالإضافة إلى الهجرة ،وهذا خصوصا بعد إنشاء المنطقة الصناعية في المدينة .

د- المرحلة الخامسة: (2004 - 2013):

بلغ عدد السكان في هذه المرحلة 173456 ن سنة 2013 م قدر ب : 2.01 % ويعتبر هذا المعدل منخفض بالمقارنة بالمراحل الاولى ، ويمكن إرجاع ذلك إلى: انخفاض عدد المواليد بسبب انتشار الوعي بين أوساط المجتمع، وكذا إلى كون المدينة شهدت توسعا عمرانيا كبيرا، إضافة إلى وجود المناطق الصناعية وما يرافقه من يد عاملة. وبعد تطرقنا إلى التطور السكاني لمدينة البرج، وجدنا أن عدد سكان المدينة في تزايد مستمر، وبمعدلات مرتفعة ، وإن الحجم السكاني يتأثر بعدة عوامل منها:

➤ الزيادة الطبيعية (مواليد- وفيات)

➤ عامل الهجرة سواء كانت وافدة أو مغادرة، وكذا مختلف المشاريع التنموية المستقطبة لليد العاملة.

➤ التشبع السكاني والسكني للمدينة ،و بالتالي ندرة العقار، ارتفاع ثمنه مما أدى إلى نقص الهجرة للنازحين.

2 - التركيب النوعي والجنسي للسكان :

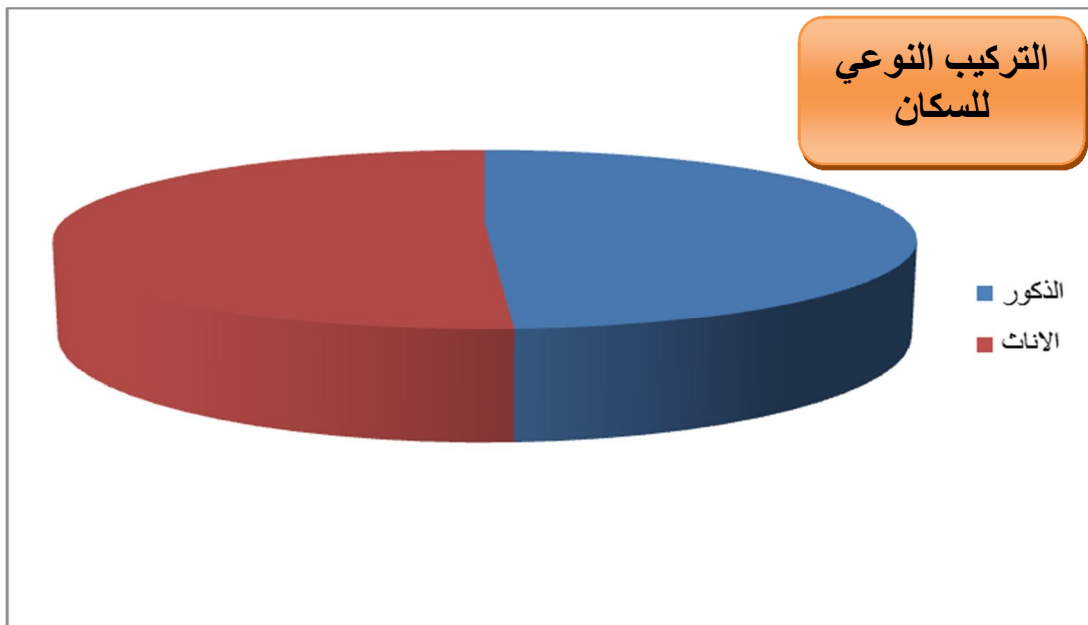
يقصد به المقارنة بين نسبة الجنسين الذكور والاناث ، ودراسة البنية النوعية لسكان مهم جدا نظرا لإبراز مدى التوازن بين الذكور والاناث ، حيث يحدد نوع نشاط الفرد وكذا حاجاته ، فالذكور يبرز نشاطهم غالبا في الصناعة ، بينما الاناث يبرز على وجه الخصوص في قطاع الخدمات .

والجدول رقم (07): يوضح التوزيع السكاني في المدينة حسب الجنس لسنة 2013.

النسبة المئوية	الاناث	النسبة المئوية	الذكور	السكان
49.29	88298	50.71	85158	173456

المصدر: مديرية البرمجة لولاية البرج 2013

دائرة نسبية رقم (05): تبين التركيب النوعي للسكان.



- من خلال الجدول والدائرة النسبية نلاحظ أن هناك تقارب في العدد بين عدد الذكور والاناث

3 - الكثافة السكانية بالمدينة:

الجدول رقم (08): يوضح الكثافة السكانية للمدينة.

الكثافة السكانية (ساكن/هكتار)	مساحة المدينة (هكتار)	عدد السكان
93	1800	173456

المصدر: من إنجاز الطلبة 2014

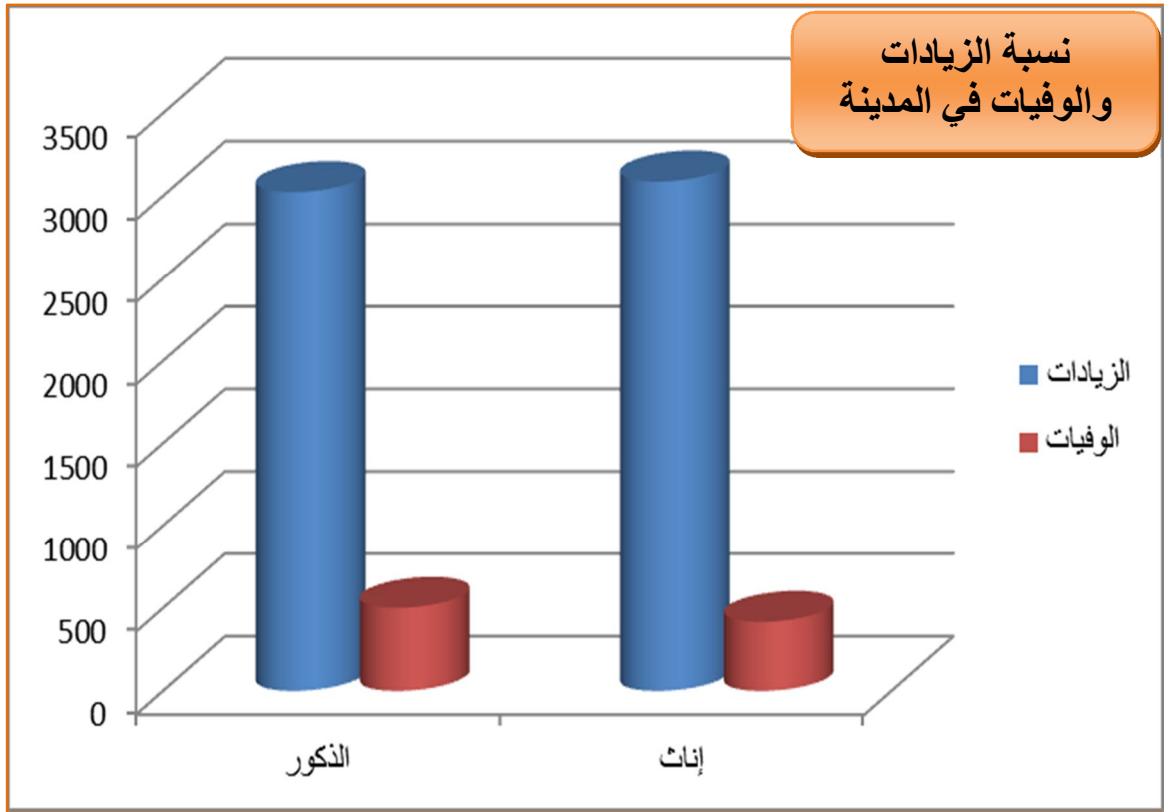
3 - 1 - الزيادات والوفيات لمدينة البرج لسنة 2013:

الجدول رقم(09) : يوضح الزيادات و الوفيات لسنة 2013

المجموع	الوفيات			الزيادات			الجنس
	المجموع	إناث	ذكور	المجموع	إناث	ذكور	
5195	917	416	501	6112	3088	3024	العدد
% 100	100	45.67	54.63	% 100	50.52	49.48	النسبة

المصدر: مديرية البرمجة لولاية البرج 2013.

منحنى رقم (06): يبين نسبة الزيادات و الوفيات في المدينة.



من خلال الجدول والاعمدة البيانية نلاحظ أن نسبة الزيادات أكبر بكثير من الوفيات بفارق 5195 نسمة ، وهذا ما يؤكد النمو السكاني الكبير والمتزايد للمدينة ، أما فيما يخص الجنس فنجد أن هناك علاقة طردية بينهما بحيث أن نسبة الزيادة عند الذكور أقل منها عند الإناث، في المقابل نسبة الوفيات أكبر عند الذكور منه عند الإناث .

3 - 2 - الخصائص الاقتصادية للسكان :

إن دراسة الخصائص الاقتصادية للسكان في المدينة يمكننا من الكشف عن:

- القوة العاملة بالمدينة وبالتالي معرفة القوة الإنتاجية بها.
- الحجم الحقيقي للعمالة وهو يعطينا القدرة الإنتاجية الفعلية للمدينة.
- معرفة حجم الفئة المعالة من (0-14) سنة والفئة +65 سنة "الخارجون عن العمل"
- عدد البطالين لتحديد مناصب الشغل التي يمكن التخطيط لها أو التفكير فيها.
- معرفة نوع النشاط السائد في المدينة حتى نتمكن من تحديد وظيفتها.

أ- التوزيع الاقتصادي للسكان:

ونعني به توزيع القوة العاملة بالمدينة، وهي على النحو الآتي:

1- السكان الناشطون:

وهم الذين تتراوح أعمارهم ما بين (15-64) سنة، حيث يقدر عددهم بـ 69171 نسمة بنسبة 53,8% من إجمالي السكان لسنة 2013 وتقسم هذه الفئة إلى قسمين.

1-أ- القوة العاملة:

وهم السكان الذين يملكون القدرة على العمل، وعددهم 51270 عامل أي ما يعادل 30% من إجمالي السكان الداخليين في سن العمل.

1-ب- القوة غير العاملة:

وهي الفئة التي تملك القدرة على العمل وغير الراغبة فيه، ويتمثل في ربوات البيوت والطلبة... الخ إضافة إلى العاجزين عنه مثل المعاقين وتمثل هذه النسبة 10% أي 19129 نسمة من إجمالي السكان الداخليين في سن العمل.

2- نشاطات مختلفة:

هم السكان الذين يشتغلون بنشاطات مختلفة ، حيث بلغ عدد عددهم 2566 عامل من إجمالي القوة العاملة.

جدول رقم (10): تصنيف السكان فوق 15 سنة حسب الوضعية الاجتماعية.

الوضعية	عامل	متقاعد	ذو راتب	نشاطات مختلفة	غير مسجل	طلبة وتلاميذ	المجموع
العدد	51270	6513	1302	2566	80	19129	80855

المصدر: من إنجاز الطلبة بالاعتماد على GRAPHIE20013DEbbA

- من خلال الجدول نلاحظ أن فئة العمال هي الفئة الغالبة والمقدرة بـ: 51270 عامل أي 30% من المجموع الاجمالي لسكان المدينة حيث نجد أن فئة المتمدرسين (طلبة+ تلاميذ) القدرة بـ 19129 أي 10% .

3 - 3 - توزيع العمالة حسب نوع الصناعات:

إن معرفة توزيع العمالة حسب نوع الصناعة للمدينة يمكننا من معرفة أماكن أكثر استقطاب للسكان وذلك حسب القطاع, ولمعرفة هذا قمنا بالدراسة لغرض معرفة التعدادات العامة والتقديرات.

جدول رقم (11): بين توزيع مختلف أنواع الصناعات في المدينة.

نوع الصناعة	العدد	العمال	نسبة العمال
01 صناعة إلكترونية	09	3860	48.8
02 صناعة غذائية	09	381	8
03 الحديد والصلب	04	170	3.5
04 النسيج والجلود	06	142	2.9
05 الورق	03	620	12.85
06 مواد البناء	19	900	18.65
07 صناعة كيميائية وبلاستيك	08	135	2.8
08 صناعات أخرى	07	110	2.5
المجموع	29	6318	% 100

المصدر: FICHE TECHNIQUE ZONE INDUSTRIELLE BBA 09 2010:

- من خلال الجدول نلاحظ أن مدينة البرج تحوي على أنواع كثيرة من الصناعات، تأتي على رأسها الصناعة الالكترونية التي تعد الرائدة بنسبة 48.8% وبعدها عمال يقدر بـ 3860 عامل وتوسع مصانع إلكترونية، ثم تأتي مواد البناء بنسبة 18.65% و المقدر بـ 19 مصنعا، ثم صناعة الورق، حيث تبقى الأخرى متقاربة فيما بينها.

➤ الدراسة السكنية:

تعتبر الدراسة السكنية من بين أهم المؤشرات التي تبين الوضع المادي والاقتصادي وكذا قدرات المجتمع الحضري، حيث شهدت الحاضرة السكنية في مدينة البرج نشاطا ملحوظا، وذلك لوجود عدة أسباب سياسية واجتماعية واقتصادية، لكونها قطبا تاريخيا، و مدينة إسلامية وهذا تبعا لأنماط السكن وكذا ارتفاعه ومواد البناء المستخدمة فيه، ولإلمام أكثر قمنا بدراسة تحليلية لحاضرة السكن الموجودة بالمدينة ومدى علاقتها بالمجال الخارجي وكذا استهلاكه.

1 - تطور الحاضرة السكنية لمدينة البرج:

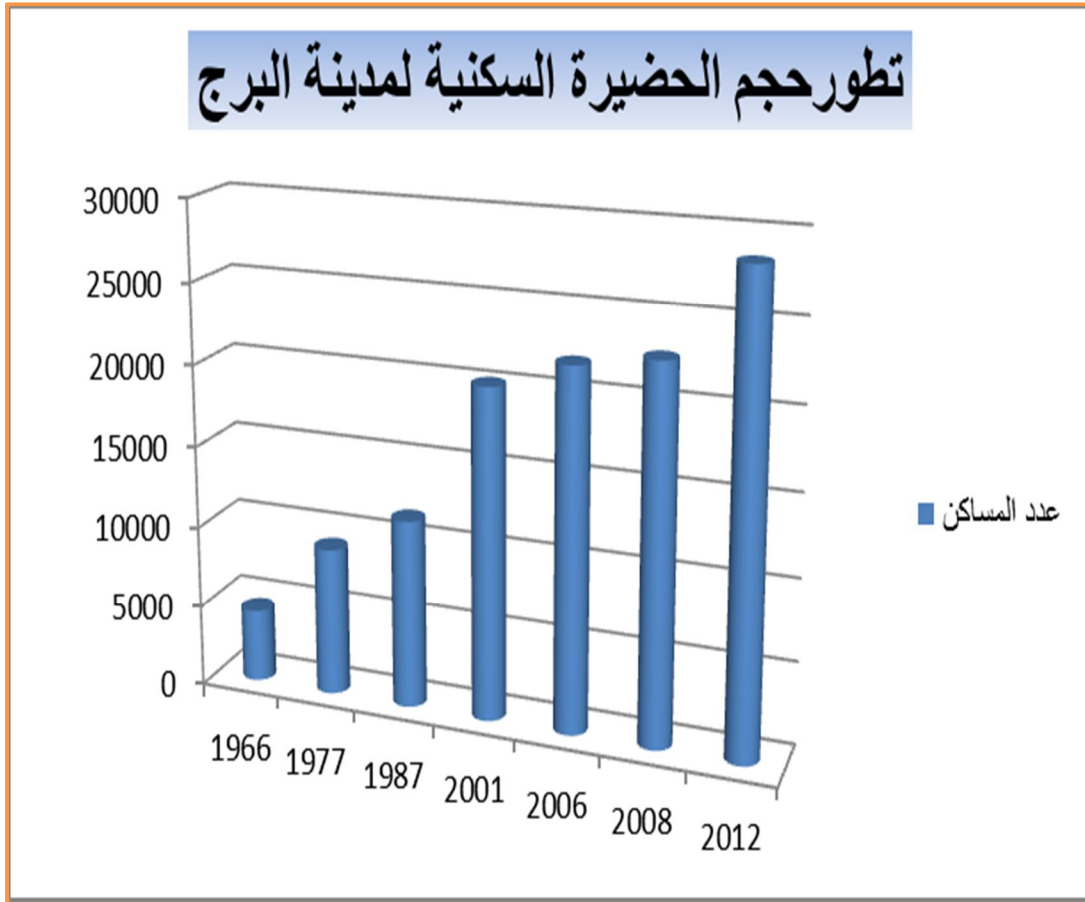
لقد شهدت الحاضرة السكنية لمدينة البرج تطورا محسوسا في حجم السكن وهذا التطور راجع لزيادة حجم السكان، حسب ما هو مبين في الجدول التالي . للجدول

جدول رقم(12): بين تطور الحاضرة السكنية لمدينة البرج(1966-2012)

السنوات	1966	1977	1987	2001	2006	2008	2012
عدد المساكن	4470	9088	11536	20140	21894	22683	28449
معدل شغل المسكن TOL	6.73	5.99	7.30	6.66	6.66	6.66	5.82

المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية البرج

منحنى رقم (06): يبين تطور حجم السكنية لمدينة البرج.



إن التزايد الملاحظ للسكن من سنة 1966 إلى غاية 2012 بـ 28449 مسكن أدى إلى استهلاك مجالي غير عقلاني والاستعمال المفرط للأراضي وبالتالي ظهور العديد من المشاكل داخل المدينة.

1 - 1 - الكثافة السكنية لمدينة البرج:

إن أي دراسة للكثافة السكنية يمكننا من معرفة ما إذا كان استغلال المجال عقلائي أو مفرط.

جدول رقم (13): يوضح الكثافة السكنية لمدينة البرج.

عدد السكنات	مساحة المدينة (هكتار)	الكثافة السكنية (مسكن/هكتار)
28449	1800	16

المصدر: من إعداد الطلبة.

خلاصة الفصل:

- من خلال الدراسة التحليلية لمدينة البرج وجدنا أنها تجمع حضري و أهم ما يميزها: إمكانات طبيعية وبشرية جيدة من موقع استراتيجي كونها تربط بين الشرق والغرب وبين الشمال والجنوب، انبساط أرضية المدينة وقلة العوائق التي تقف في وجه توسع المدينة سهل من عملية التعمير، نمو سكاني كبير شهدته المدينة راجع لعدة متغيرات على مختلف المجالات.
- توفر المدينة على طرق كبيرة ومتنوعة، مما جعلها قطبا للاستثمار الداخلي والخارجي في شتي الميادين.
- توفرها على بعض المرافق والنشاطات الاقتصادية، خاصة بعد ترقيتها الى ولاية مما جعلها منطقة جذب والذي أدى وتيرة نمو سريعة.
- مركز المدينة يضم قاعدة صناعية كبيرة أهمها القاعدة الصناعية.
- التجهيزات موزعة بطريقة مقبولة مما أعطتها حركة ديناميكية واسعة.

II. الدراسة التحليلية لمحي المكافحين.

1 - أسباب اختيار الحي:

أثناء البحث عن الموقع الذي نجري عليه دراستنا، وقع اختيارنا على الحي التالي (حي المكافحين بمدينة برج بوعرييج) حتى يخدم الموضوع بشكل كبير ويتمشى مع الأهداف التي ينطوي عليها، والموقع الهام الذي يحتله حيث يبعد عن المركز بـ 1 كم، وقوعه وسط مجموعة من التجهيزات أعطته أهمية كبرى، لنتمكن من تجسيدها على أرض الواقع.

2- التعريف بمنطقة الدراسة:

أ - الموقع الإداري:

يعتبر حي المكافحين من الأحياء القديمة في مدينة برج بوعرييج، يقع في الجهة الشرقية الجنوبية للمدينة على بعد 1 كم وغرب بلدية العناصر يتوسط تجهيزات مهمة كسوق السيارات وسوق الجملة و القطب الجامعي ومنتزه في الجهة الشمالية للحي بمساحة تقدر بـ: 29.95 هكتار.

ب - الحدود:

من الشمال: غابة بومرقد.

من الجنوب: مزارع خاصة.

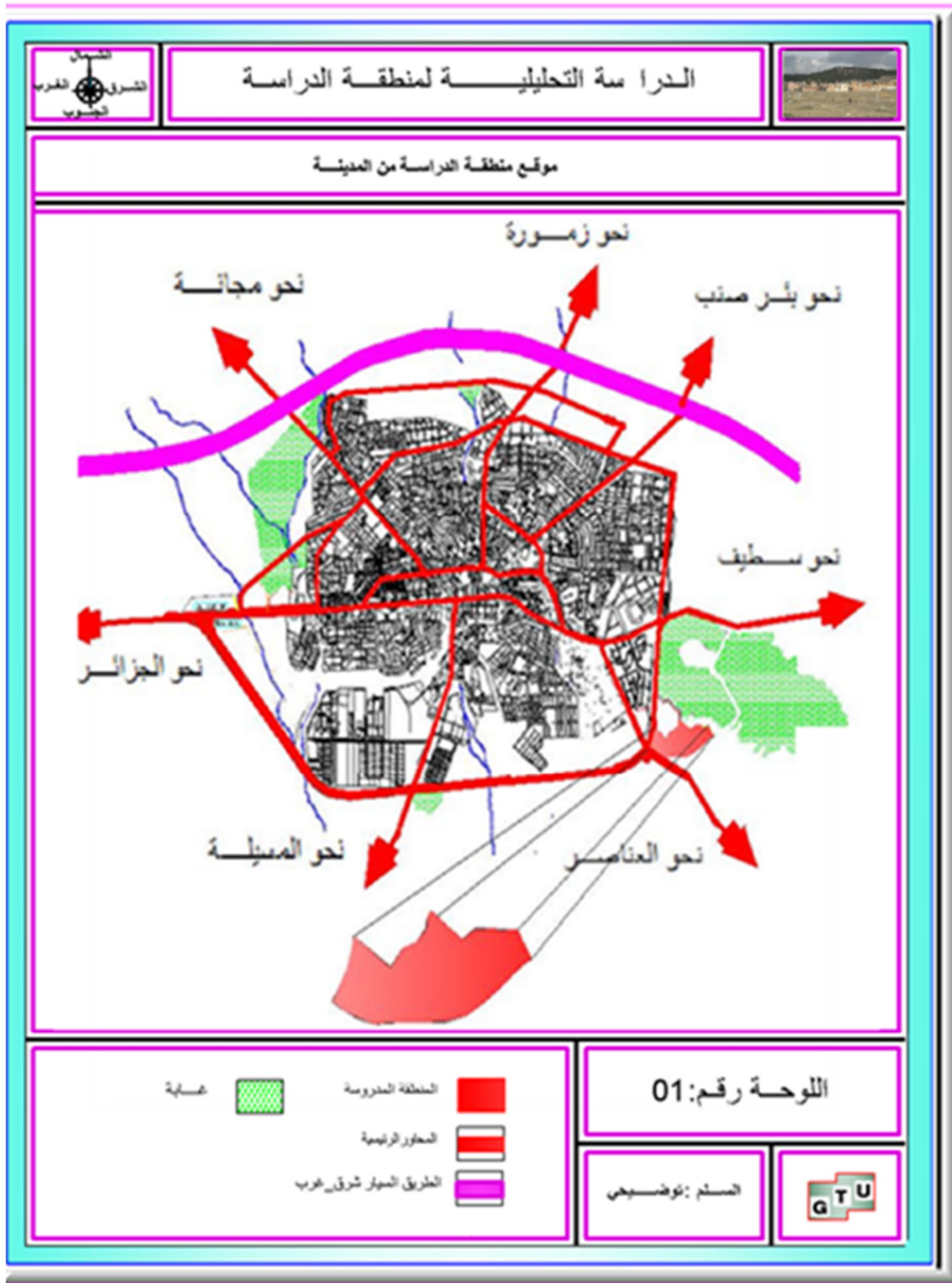
من الشرق: حدود القطب الجامعي.

من الغرب : منطقة الخدمات.

ج - الموضع:

يتميز مجال منطقة الدراسة بأرضية ذات طبيعة جغرافية مسطحة، وانحدار ضعيف يأخذ باتجاه من الشمال نحو الجنوب، يتراوح ما بين 0 إلى 4% وارتفاع يتراوح ما بين 930 إلى 938 م فوق سطح البحر.

المخطط رقم (14): موقع منطقة الدراسة من المدينة.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

صورة رقم (01): موقع الحي من المدينة.



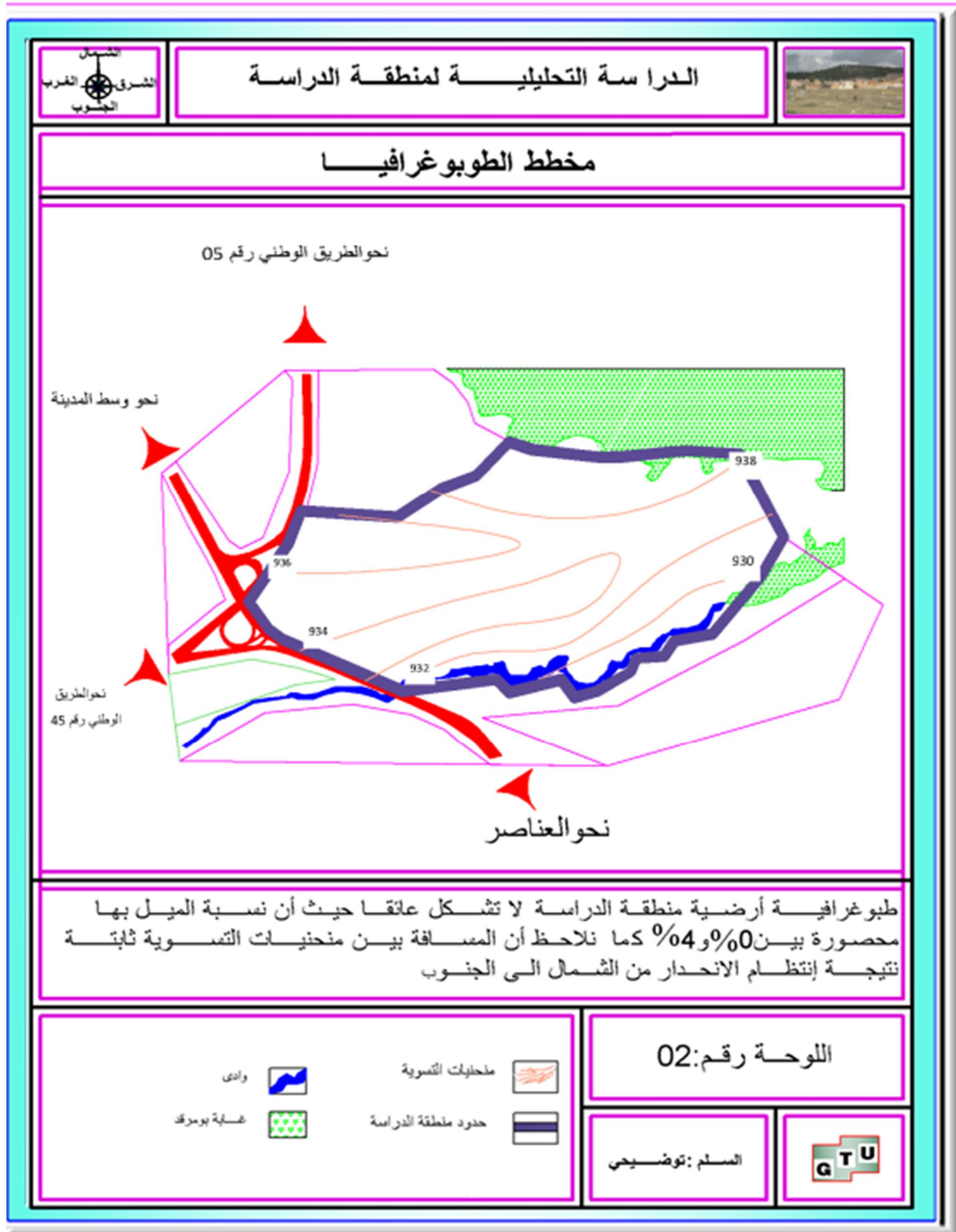
المصدر : قوقل ارث

3 - تحليل أرضية الحي:

3 - 1 - طبوغرافية الأرضية:

من خلال المخطط الطبوغرافي لأرضية المشروع تبين لنا أن أرضية الحي ذات انحدار من الجهة الشمالية إلى الجهة الجنوبية ، حيث يقدر الميل ما بين (0 - 4)%. (مخطط رقم: 15)

المخطط رقم (15): المخطط الطبوغرافي.

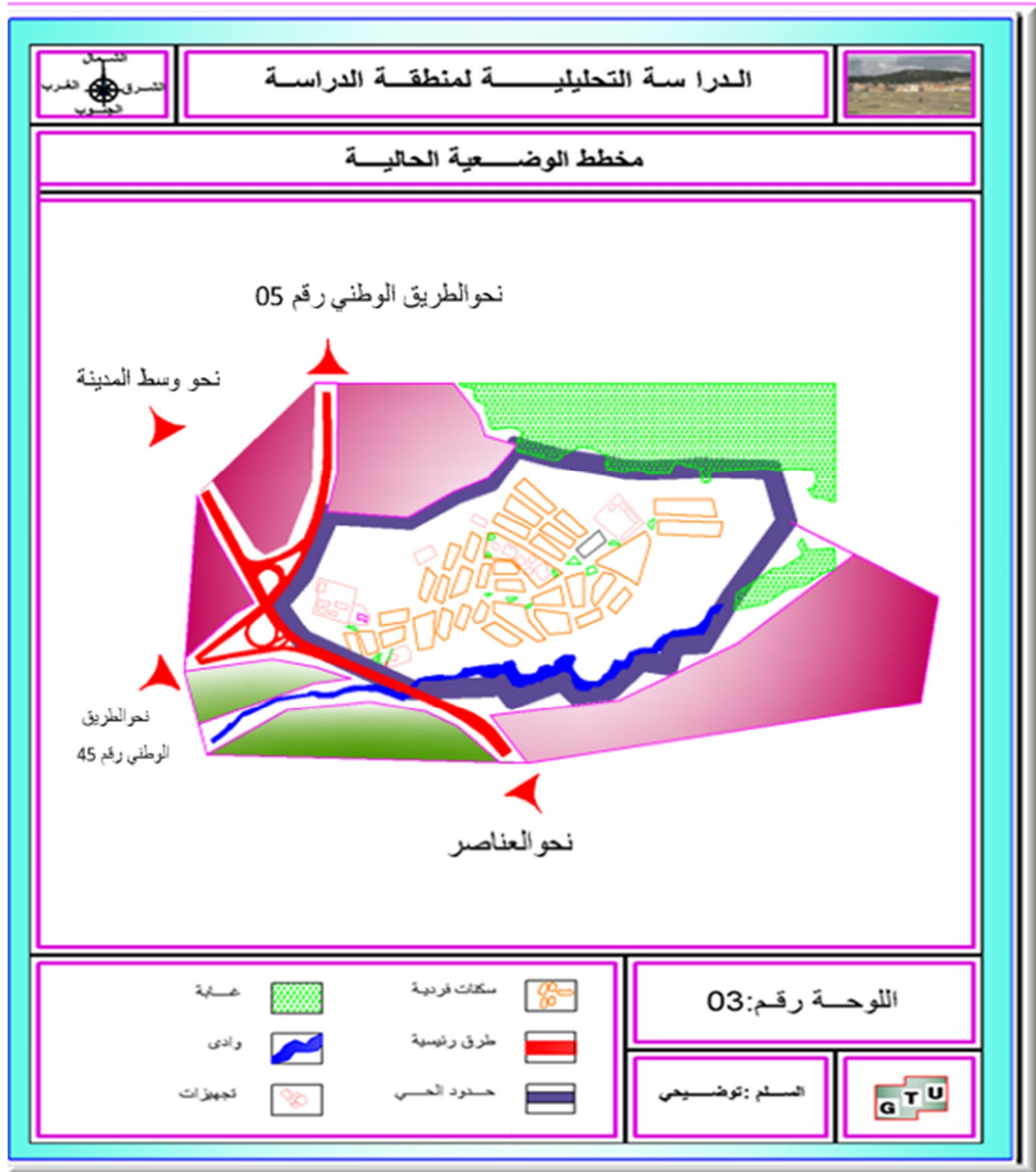


المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

3 - 2 - الوضعية الحالية:

توزع السكنات بشكل فوضوي و عدم احترام المعايير و غياب التهيئة و نقص التجهيزات حيث يوجد بالحي 451 مسكن منها 331 مسكن في حالة جيدة و 52 مسكن في حالة متوسطة و 68 مسكن في حالة رديئة .

المخطط رقم (16):الوضعية الحالية للحي.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

3 - 3 - منافذ و مداخل الحي:

يتم التطرق إليها من اجل معرفة مدى اتصالية الحي بالمحيط المجاور، يحتوي الحي على منفذ رئيسي يتواجد في الجهة الجنوبية وهو عموما غير كافي لا يوفر النفاذية المطلوبة.

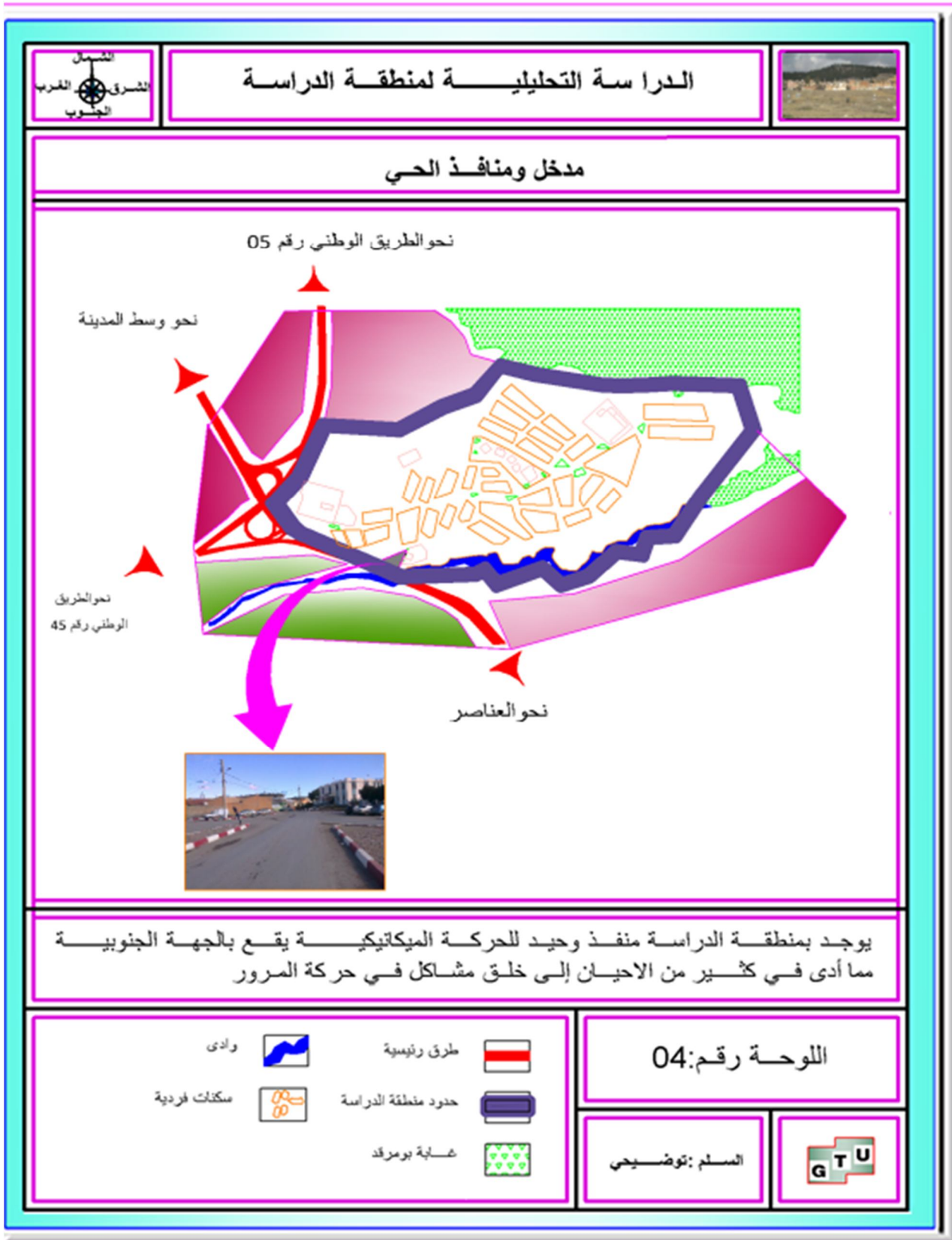
صور رقم (02) و مخطط رقم: (15)

صورة رقم: (02) تبين المدخل الرئيسي والوحيد للحي.



المصدر : من إعداد الطالبة سنة 2014

المخطط رقم (17): منافذ ومدخل الحي.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

3 - 4 - المحيط المجاور:

يقع الحي بمحاذاة الطريق الرئيسي الرابط بين بلدية العناصر ومركز المدينة لذا يعتبر المحور الذي يربط المدينة بمنطقة الدراسة ، كما يحيط بالحي مجموعة من التجهيزات الخدمائية والترفيهية. (صور رقم 03-04-05-06). (مخطط رقم:16)

صورة رقم (04): مزارع خاصة جنوبا



صورة رقم (03): غابة بو مرقد شمالا



صورة رقم (06): مساحة مخصصة للقرب الجامعي شرقا



صورة رقم (05): تجهيزات خدمتية غربا



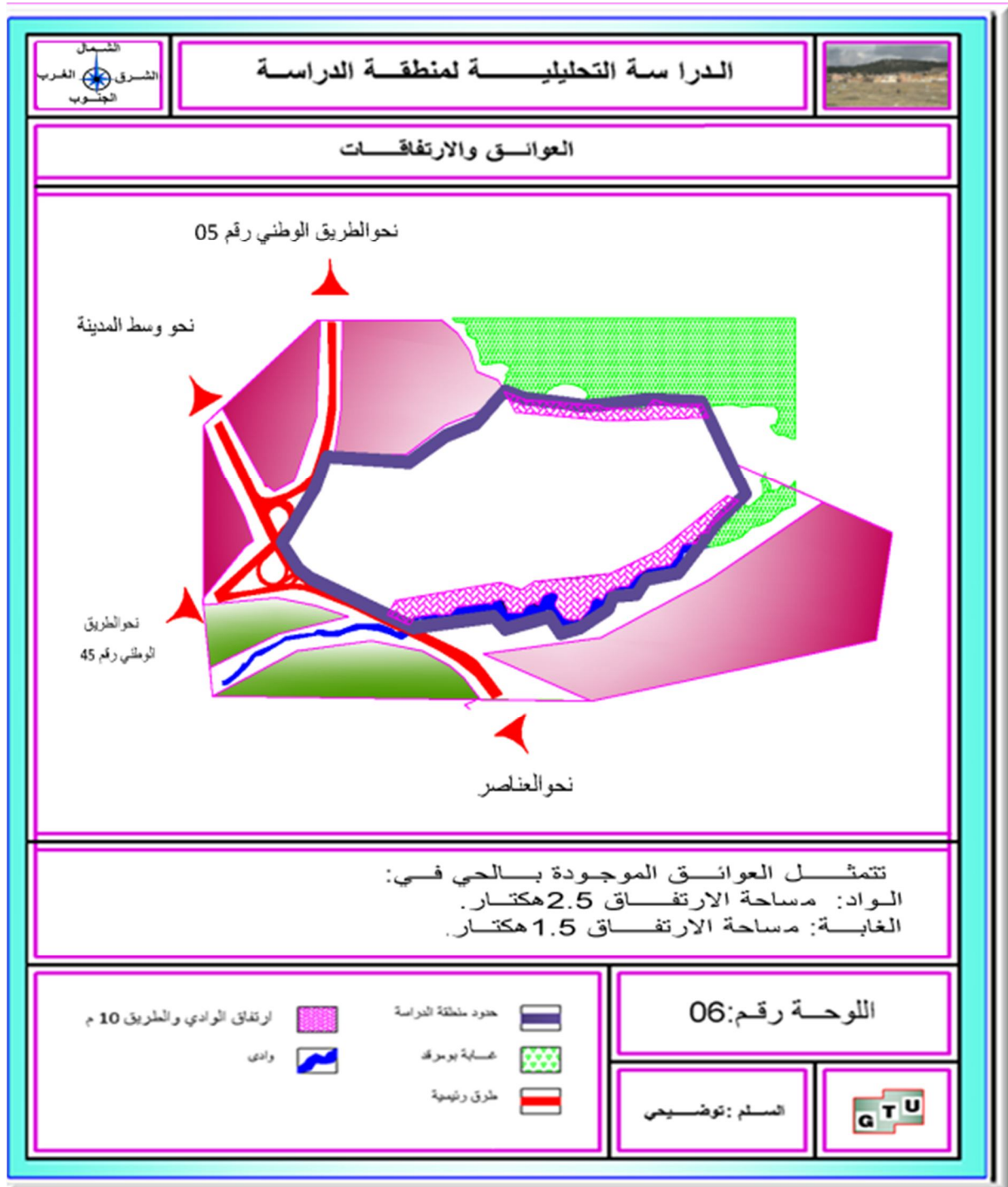
المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

المخطط رقم (18): المحيط المجاور للحي.



3 - 5- العوائق والارتفاعات:

يوجد في منطقة الدراسة عوائق طبيعية تتمثل في الوادي و غابة بومرقد مما يشكل عائقا للتوسع في المستقبل حيث تقدر مساحة العوائق 4 هكتار.
المخطط رقم (19): العوائق والارتفاعات الموجودة بالحي.

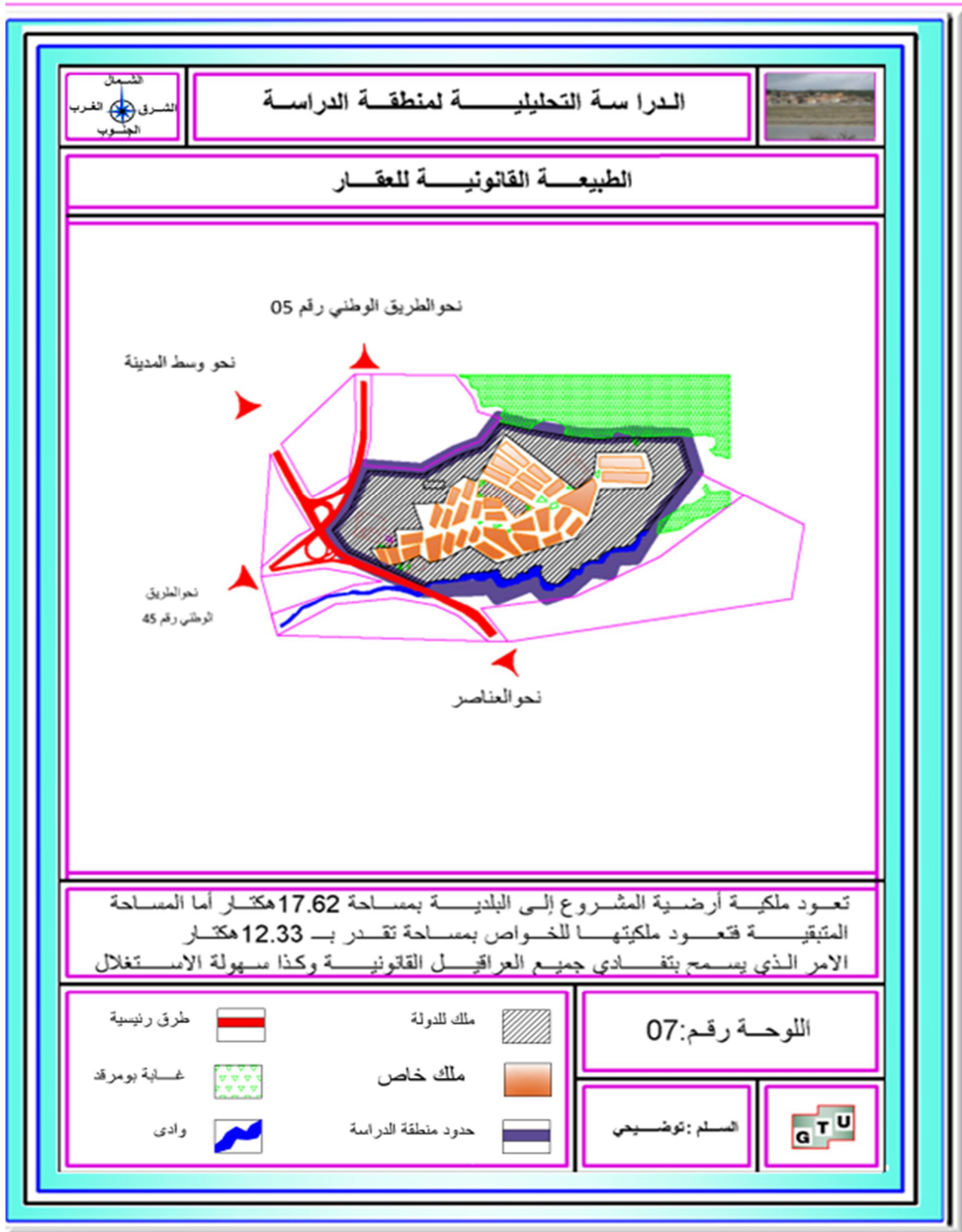


المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

3 - 6 - الطبيعة القانونية للعقار : "إن دراسة الوضعية العقارية للأراضي أصبحت ملحة خاصة في السنوات الأخيرة حيث ظهرت قوانين جديدة، مثل: التوجيه العقاري الذي يحدد النظام القانوني لأملاك العقارية، وأدوات تدخل الدولة"¹ ومن خلال هذا وجب علينا دراسة الطبيعة العقارية لمجال الدراسة . ويؤول العقار موضوع المشروع القائم في البنايات إلى مصالح البلدية عن طريق التنازل من طرف أملاك الدولة.

سمارة محمد ومن معه، وسائل التعمير في الجزائر بين النظري والتطبيق دراسة حالة: مدينة عين الكبيرة، مذكرة تخرج، جامعة المسيلة، ص13، دفعة جوان 2008.

المخطط رقم (20): الطبيعة القانونية للعقار.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

4 . التحليل العمراني:

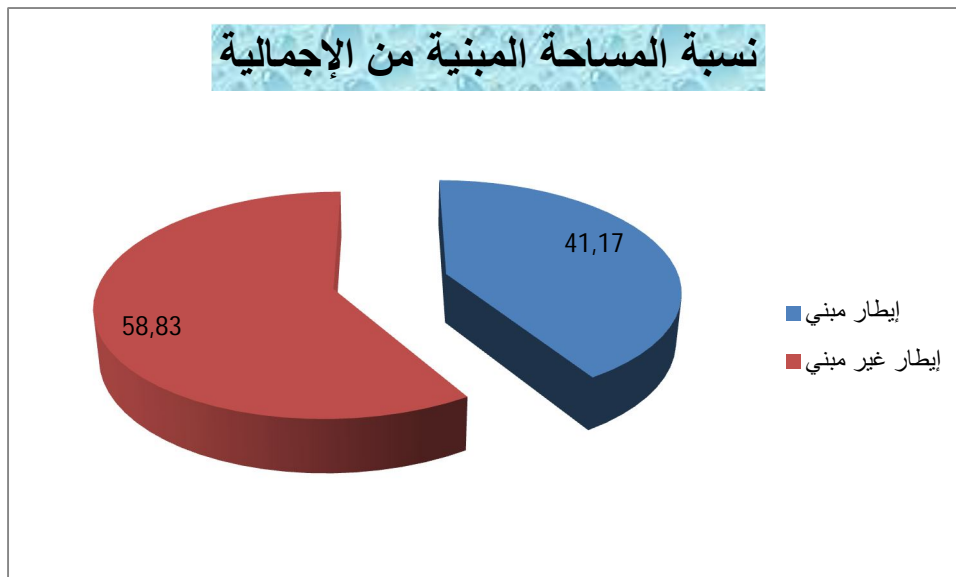
4 - 1 - المساحة الكلية للحي:

تبلغ المساحة العقارية 29,95 هكتار، حيث الإطار المبني يشغل مساحة 12,33 هكتار بنسبة 41.17 % من مساحة الحي، والإطار الغير مبني يتربع على مساحة 17.62 هكتار بنسبة 58.83 % كما هو موضح في المخطط رقم 16.

4 - 2 - الإطار المبني:

يوجد بالحي نمط واحد من السكنات حيث يوجد 451 مسكن.

دائرة نسبية رقم (2): توضح التوزيع النسبي للمساحات المبنية من الاجمالية للحي .



المصدر : من إعداد الطنبة سنة 2014

المخطط رقم (21): الإطار المبني



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

4 - 3- التجهيزات:

يتواجد في الحي بعض التجهيزات المختلفة حيث تقدر المساحة الكلية للتجهيزات بـ : 1.18 هكتار والتي يمكن تقسيمها إلى ما يلي :

➤ تجهيزات تعليمية:

دورها فعال في المجتمع حيث يساهم في رفع المستوى الثقافي للسكان حيث نجد على مستوى الحي مدرسة ابتدائية ومتوسطة فقط، في حين هناك انعدام على مستوى المؤسسات التعليمية للتعليم الثانوي.

صورة رقم (07): تبين مدرسة ابتدائية.

صورة رقم (08): تبين متوسطة.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

➤ تجهيزات دينية:

يوجد في الحي مسجد واحد، وهذا راجع لكونها تبنى من طرف المواطنين، في حين غياب الجهات المسؤولة على تخطيطها والوقوف على إنشائها وتحتل مساحة تقدر بـ: 379.26 م² اي بنسبة 0.12 % من المساحة الإجمالية للحي.

صورة رقم (09): التجهيز الديني الوحيد (مسجد)



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

➤ تجهيزات أمنية:

ترتبط ارتباطا مباشرا ويوميا بالمواطن ونجد في الحي مركز امني للشرطة.

صورة رقم (10): التجهيز الأمني الوحيد.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

➤ تجهيزات صحية:

إن أي تجمع لابد له من الرعاية الصحية، وهذه الرعاية لا تتحقق إلا بتوفر المراكز الصحية وتجهيزات استعجالية عامة أو خاصة، تتماشى مع الإمكانيات الاقتصادية للسكان والتي بدورها تضمن الرعاية.

صورة رقم (11): توضح التجهيز الصحي الوحيد.



المصدر : من إعداد الطنبة سنة 2014

➤ تجهيزات إدارية:

يعاني مجال الدراسة من نقص فادح للتجهيزات الإدارية، وهذا ما يعني أن سكان المنطقة ينتقلون إلى أماكن أخرى بالمدينة من أجل تحقيق متطلباتهم الخدمائية.

إن التجهيزات الادارية الموجودة في الحي تشمل مساحة تقدر بـ 0.074 هكتار وتمثل 0.24 % من المساحة الإجمالية للحي.

صورة رقم (12): التجهيز الإداري (فرع بلدي).



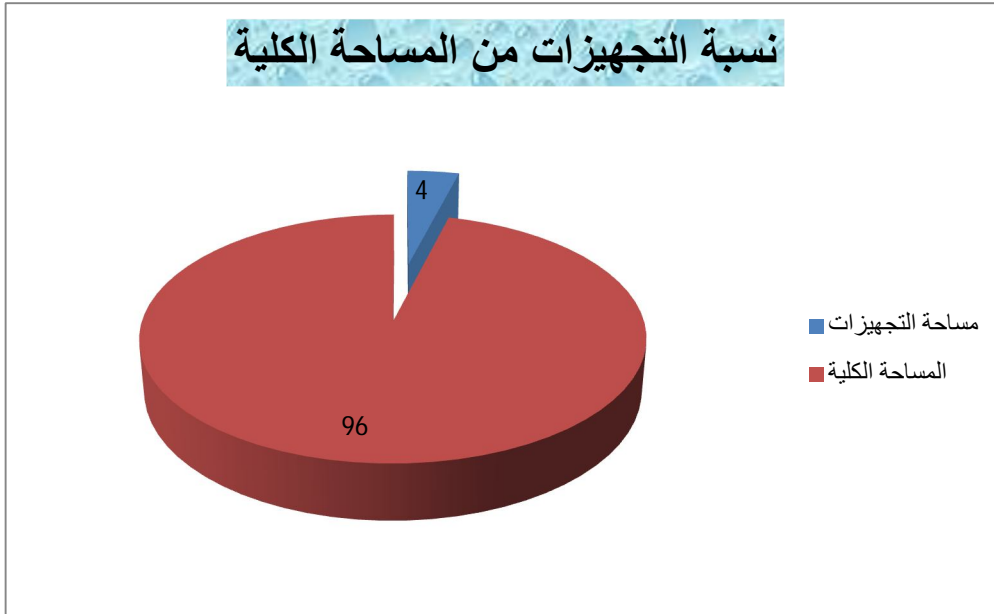
المصدر : من إعداد الأطباء سنة 2014

جدول رقم (14): يوضح التجهيزات الموجودة بالحي.

المساحة (م ²)	العدد	التجهيز
4429.88	01	ابتدائية
4880.98	01	متوسطة
379.26	01	مسجد
158.42	01	قاعة العلاج
586.52	01	فرع بلدي
1225.86	01	امن حضري
156.61	01	فرع بريد
914.10	01	مجمع محلات تجارية

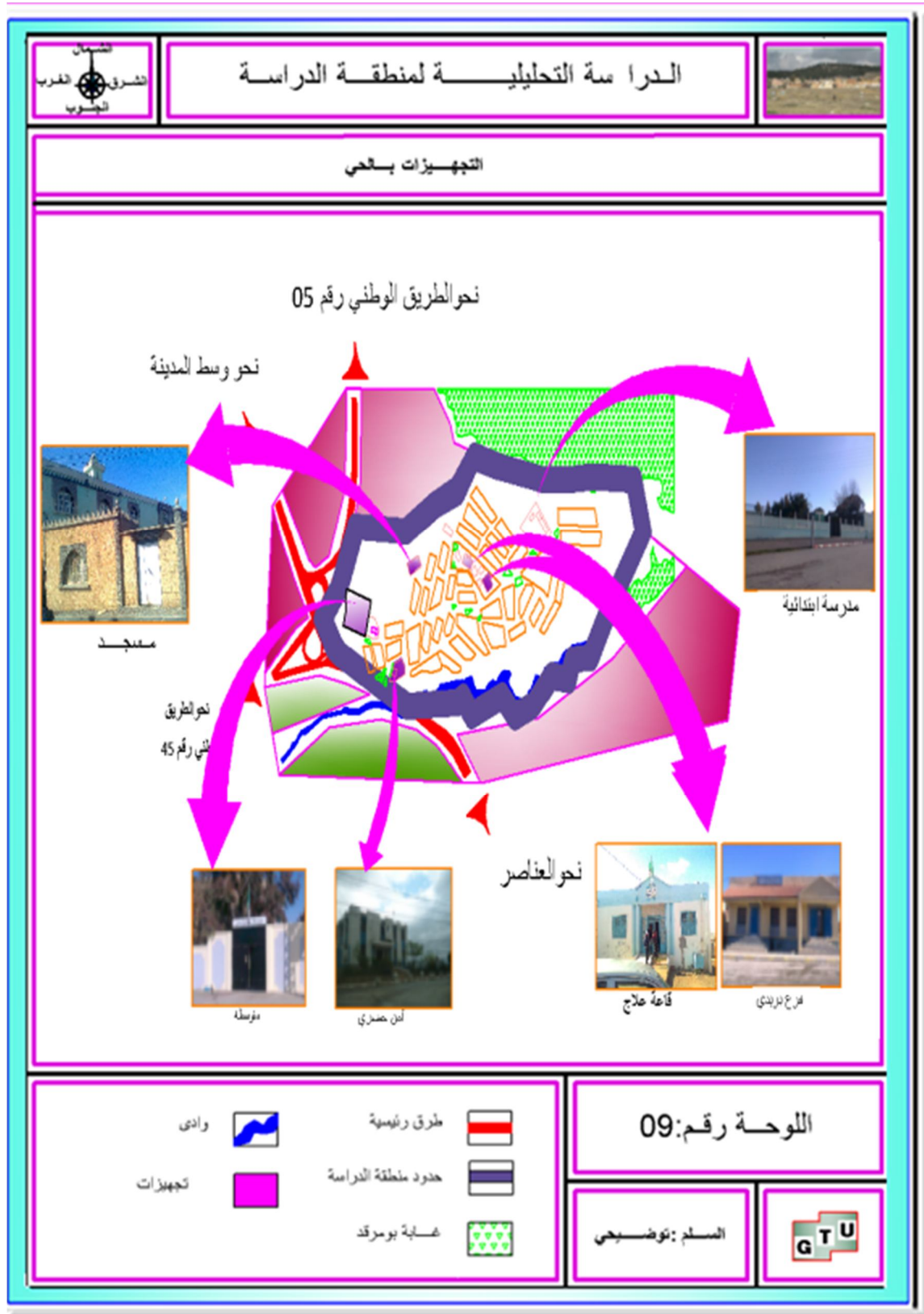
المصدر : من إعداد الأطباء سنة 2014

دائرة نسبية رقم (03): تبين نسبة التجهيزات من المساحة الكلية.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

المخطط رقم (22): يوضح التجهيزات الموجودة بالحي.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

5 - الخصائص التوزيعية للسكنات:

من خلال دراسة مخطط الحي وجدنا بأن العلاقة بين المساكن والفراغ العمومي منعدمة وذلك بسبب غياب الخصائص التوزيعية مثل عناصر التنظيم، الحي يفتقر إلى هذه العناصر كالمساحات والمساحات العمومية التي ينظم حولها النسيج العمراني.

5 - 1- الواجهات:

الواجهة العمرانية للحي تتميز بمظهر سيء، وهي بسيطة وغير مزخرفة صماء وهذا راجع إلى سرعة البناء دون مراعاة المنظر الجمالي بالإضافة إلى ضعف المستوى المادي للسكان. صورة رقم (13): وضعية الواجهات.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

5 - 2- الاستخدام السكني:

يعد السكن من ابرز الملامح الرئيسية في المدينة أو الحي، بحيث يعتبر من أهم المؤشرات التي تعكس قدرات المجتمعات الحضرية والمادية خاصة الاقتصادية منها، ودليلا مترجما لماضيها وحاضرها تبعا لأنماط السكن وارتفاعه ومواد بناءه.

ومنه فان الحي يحوي على 451 مسكن أي بمعدل شغل المسكن 8 أفراد / مسكن وهو أكبر من المعيار الوطني المنصوص عليه في منظومة التجهيز الوطني والمقرب ب6 أفراد / مسكن .

5 - 3- حالة المساكن :

تعد دراسة حالة المساكن من أهم الدراسات العمرانية لمعرفة مدى صلاحيتها للاستخدام السكني وكذا إمكانية ترميمها وإصلاحها ولقد اعتمدنا على عدة معايير لتحديد حالة المسكن:

- التصميم الخارجي للمسكن.

حالته ومواد بنائه.

أ- السكنات الجيدة:

والمراد بها البنايات السكنية التي تتوفر على الشروط اللائقة للسكن، وغالبا ما نجدها من طابق أو طابقين و عددها 331 مسكن.

صورة رقم (14): حالة السكنات (سكن جيد)



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

ب - السكنات المتوسطة:

وتمثل جميع البنايات السكنية التي تحتاج إلى عملية ترميم، وفي الغالب تتكون من طابق أرضي و عددها 52 مسكن .

صورة رقم (15): حالة السكنات (سكن متوسط)



المصدر : من إعداد الطنبة سنة 2014

ج- السكنات الرديئة:

وهي تمثل السكنات التي تفتقر إلى متطلبات الحياة العصرية وهي في حاجة إلى إعادة بنائها من جديد و عددها 68 مسكن.

صورة رقم (16): حالة السكنات (سكن رديء).



المصدر : من إعداد الطنبة سنة 2014

ومنه فمن خلال تحليلنا للمجال السكني نجد أن السكنات التي في حالة رديئة تحتل حيزا مكانيا مساحته 1.02 هكتار من المساحة المخصصة للمجال السكني، وبالتالي يجب مراعاة هذا الجانب جيدا وهذا من خلال القيام بعمليات التدخل على مستوى السكنات بإعادة بنائها و كذا ترميم 52 مسكن.

6 - الإطار الغير المبني :

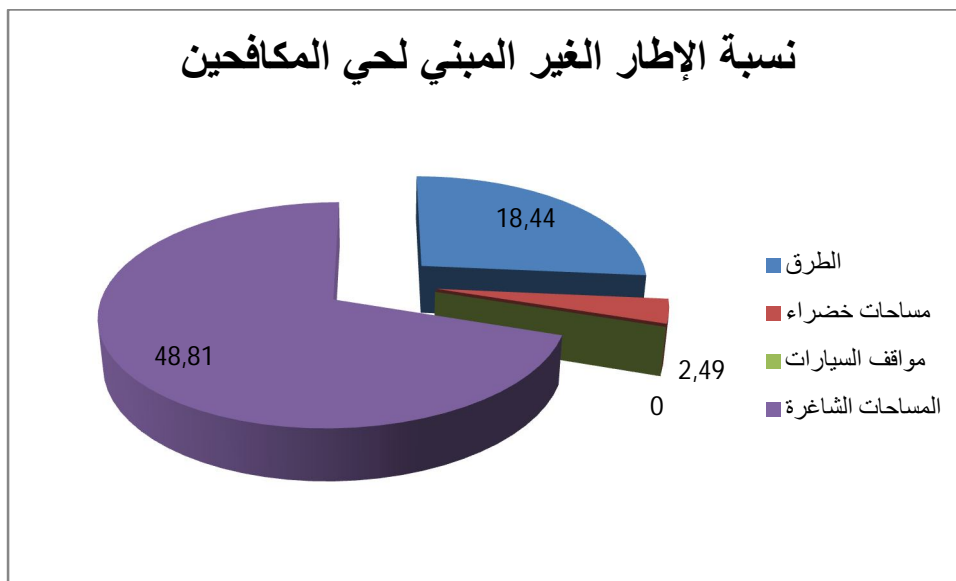
إن الإطار الغير المبني هو مجال يشمل العناصر المكونة للمنظر او المشهد العمراني، الطرق والممرات، و مساحات شاغرة ومساحات خضراء.

جدول رقم (15):نسب الإطار الغير المبني لحي المكافحين.

التعيين	المساحة م ²	النسبة %
الطرق	49200	16.42
الأرصفة والممرات	55238	18.44
مساحات خضراء	7468	2.49
مواقف السيارات	00	00
مساحات شاغرة	13620	45.47

المصدر : من إعداد انظبة سنة 2014

دائرة نسبية رقم (04): تبين نسبة الاطار الغير مبني للحي.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

6 - 1- الطرقات:

تعمل الطرق على الربط بين مختلف التجمعات السكانية، ومختلف الحركات التجارية وتأثيراتها على الحالات الاقتصادية الاجتماعية للمجال الحضري، كما تلعب الطرق دورا في تجزئة الأحياء وتنظيمها وتسهيل عملية الاتصال، من اجل الحصول على الخدمات الضرورية. والطرقات الموجودة بالحي في حالة سيئة و متدهورة ويتغير عرضها من مكان إلى آخر ، كما توجد طرق ضيقة تربط بين السكنات وهي في حالة سيئة.

صورة رقم (17-18-19): تبين حالة الطرق والأرصفة.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

6 - 2 - مواقف السيارات:

لا توجد مواقف سيارات ولا الحافلات وان وجدت فهي غير مهيئة.
صورة رقم (20-21): تبين مواقف الحافلات والسيارات غير مهيئة بالحي.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

المخطط رقم (23): الطرقات ومواقف السيارات.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

6 - 3 - المساحات الخضراء:

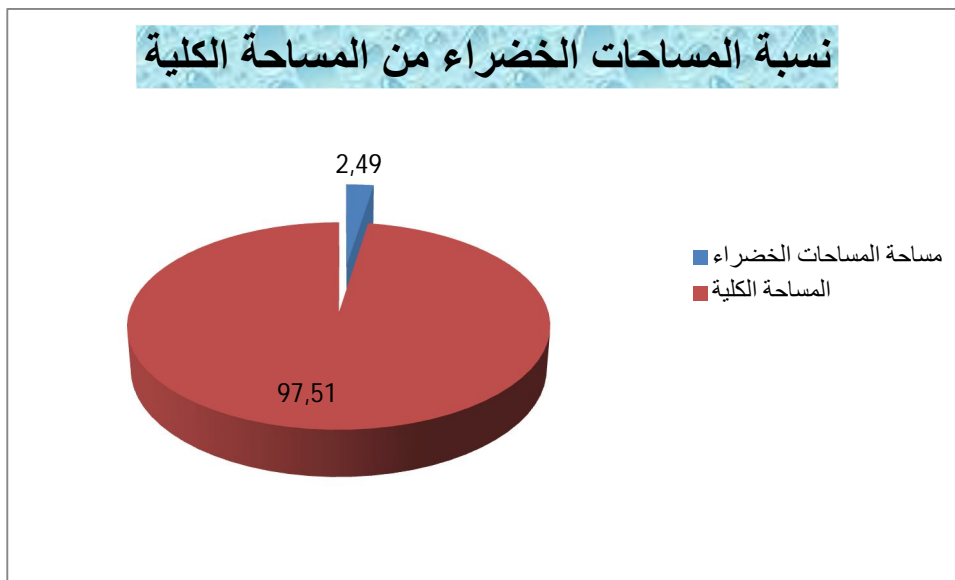
والتي تعتبر عاملاً أساسياً في حياة المواطن لكونها رئة الحي، بالإضافة إلى دورها الجمالي وكذا تلعب دوراً كبيراً في راحة المواطن، حيث أن نسبة المساحات الخضراء في الحي قليلة بالإضافة إلى انعدام التهيئة على مستواها، وتشغل مساحة 7468م² وتقدر بنسبة 2.49 من المساحة الإجمالية.

صورة رقم (22-23-24): توضح واقع المساحات الخضراء بالحي وهي غير مهئية.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

دائرة نسبية رقم (05): تبين نسبة المساحات الخضراء من المساحة الكلية.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

المخطط رقم (24): المساحات الخضراء.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

6 - 4 - الساحات العمومية ومساحات اللعب:

لا يتوفر الحي على مساحات مهياً لاستقبال أي نشاط ترفيهي مخصص للأطفال أو الكبار وإنما هي أراضي ترابية تستعمل من طرف الأولاد للعب.

6 - 5 - التأثيث العمراني :

الحي لا يتوفر على التأثيث العمراني الخاص بهذه الساحات حتى حاويات القمامة لا توجد أصلاً مما تسبب في رمي القمامة بشكل عشوائي مشوهة للمحيط.
صورة رقم (25-26): مساحات اللعب.



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

➤ الشبكات التقنية:**1 - شبكة الصرف الصحي¹:**

إن لهذه الشبكة أهمية كبيرة لأنها تعد المنفذ الوحيد للمياه المستعملة، ومجال الدراسة مزود بقناة رئيسية لصرف مياه الأمطار والمياه القذرة قطرهما 1000 ملم، و متوضعة على طول الطريق المؤدي الى بلدية العناصر.
أما باقي القنوات الثانوية تعاني من عدة مشاكل تقنية، نذكر منها على سبيل المثال أنها ذات أقطار صغيرة، وتتراوح ما بين 200 ملم إلى 300 ملم، وهي غير كافية تسببت في حدوث كثير من الانسدادات داخل الأحياء لذلك فهي بحاجة ماسة إلى إعادة تجديدها.

² مديرية الري بولاية برج بوعريريج جانفي 2012.

2 - المياه الصالحة للشرب:¹

تتبع هذه الشبكة شبكة الطرق بحيث تتماشى القنوات الرئيسية مع المحاور الكبرى للطرق ، أما القنوات الفرعية مع الطرق السكنية والشوارع، و تصل المياه إلى كل المساكن. يتم تزويد الحي من حوض العناصر بتدفق 380م³ و الشبكة المتواجدة على مستوى منطقة الدراسة قنواتها مصنوعة من الترنيت، أقطارها تتراوح ما بين (160 ملم -60 ملم)، تعاني من الكثير من التصدعات التي تسببت في تسربات مائية كبيرة حيث قدرت بنسبة 20% ، وهي تحتاج إلى إعادة التجديد إضافة إلى كونها عميقة وموضوعة على محور الطريق مما يجعلها عرضة لكثير من الملوثات التي كثيرا ما تتسبب في انتشار الأمراض المتنقلة عن طريق المياه، ومنه لا يوجد مشكل في تموين الحي بالمياه الصالحة للشرب بل المشكل في قدم الشبكة التي تحتاج إلى تجديد من أجل التوزيع العادل والعقلاني للمياه.

3 - شبكة الكهرباء:²

يتزود الحي من محطة التوليد لا شبور غرب الولاية، والتي تبلغ قدرتها الإنتاجية 580 ميغا واط/سنة ويتم تزويد الحي بضغط توتره منخفض 220-380 فولط ولقد وصلت نسبة التغطية للحي بنسبة 100%

- أما الإنارة العمومية فالحي غير مزود بها.

4 - شبكة الغاز:

يعد الغاز مؤشرا هاما من مؤشرات التقدم الاقتصادي والاجتماعي، حيث أن نسبة التغطية بالغاز الطبيعي تعتبر جيدة حيث قدرت بـ: 100% أي أن حظ الحي من هذه الشبكة كان وافرا.

²الشركة الوطنية للكهرباء والغاز لمدينة البرج جانفي 2011.

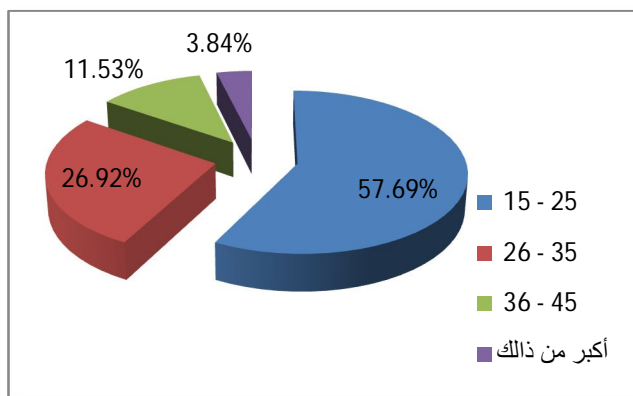
7- الدراسة التحليلية اعتمادا على الاستمارة الإستبائية:

7-1- عينة الدراسة :

تكونت عينة الدراسة من (260) فردا، في حي المكافحين وفقا لمتغيرات العمر، والجنس، ومكان السكن، والمهنة، ومكان العمل، ومستوى التعليم. و الجداول التالية تبين توزيع عينة الدراسة وفق المتغيرات الديمغرافية .

1-الفئة العمرية للأفراد

جدول رقم (16) يمثل توزيع عينة الدراسة وفق متغير العمر
تمثيل بياني رقم (12) يمثل توزيع عينة الدراسة وفق متغير العمر

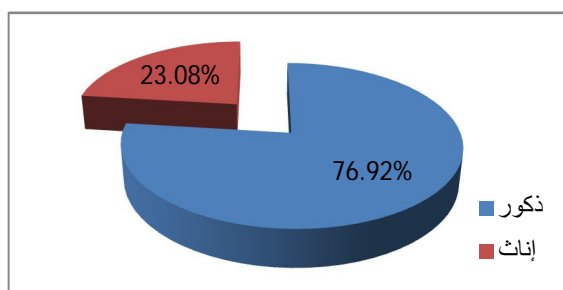


التعین	العدد	النسبة %
من 15 إلى 25	150	57,69
26 - 35	70	26,92
36 - 45	30	11,53
أكبر من ذلك	10	3,84
المجموع	260	100

المصدر: من إعداد الطلبة

2-كم عدد الافراد حسب الجنس؟

جدول رقم (17) يمثل توزيع عينة الدراسة وفق متغير الجنس
تمثيل بياني رقم (13) يمثل توزيع عينة الدراسة وفق متغير الجنس

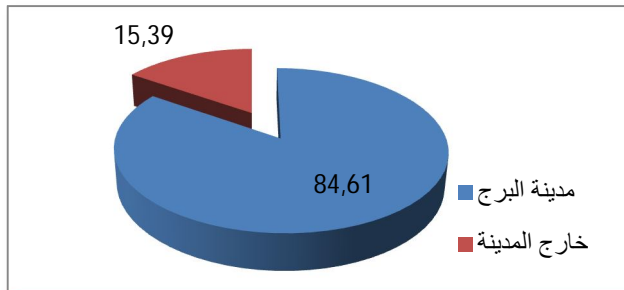


التعین	العدد	النسبة %
ذكور	200	76,92
إناث	60	23,08
المجموع	260	% 100

المصدر: من إعداد الطلبة

3- ما هو مكان الإقامة الأصلي؟

جدول رقم (18): يمثل توزيع عينة الدراسة وفق متغير الإقامة
تمثيل بياني رقم (14): يمثل توزيع عينة الدراسة وفق متغير الإقامة

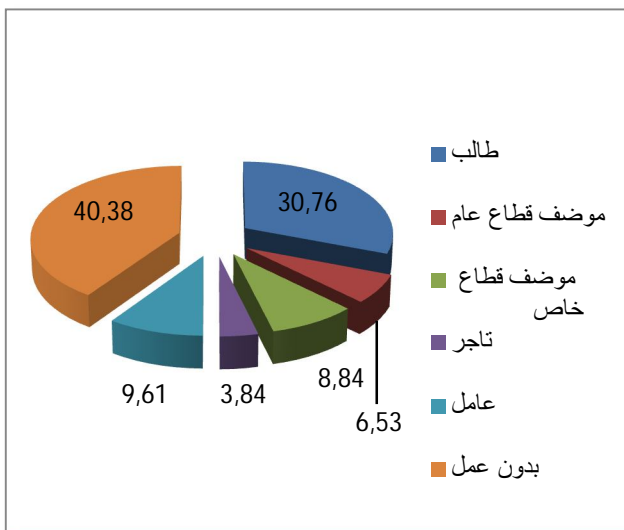


التعيين	العدد	النسبة %
مدينة البرج	220	84,61
خارج المدينة	40	15,39
المجموع	260	100

المصدر: من إعداد الطلبة

4- ها هو نوع النشاط الذي تزاوله؟

جدول رقم (19): يمثل توزيع عينة الدراسة وفق متغير المهنة
تمثيل بياني رقم (15): يمثل توزيع عينة الدراسة وفق متغير المهنة

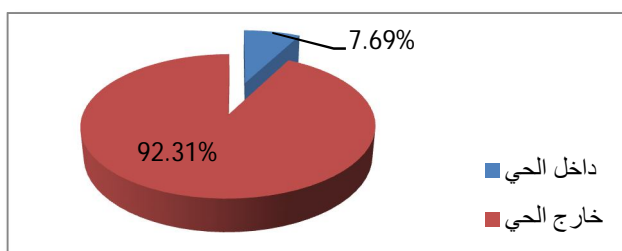


التعيين	العدد	النسبة %
طالب	80	30,76
موظف قطاع عام	17	6,53
موظف قطاع خاص	23	8,84
تاجر	10	3,84
عامل	25	9,61
بدون عمل	105	40,38
المجموع	260	100

المصدر: من إعداد الطلبة

5- أين تزاول نشاطك أو مهنتك؟

جدول رقم (20): يمثل توزيع عينة الدراسة وفق متغير مكان العمل
تمثيل بياني رقم (16): يمثل توزيع عينة الدراسة وفق متغير مكان العمل



التعيين	العدد	النسبة %
داخل الحي	20	7,69
خارج الحي	240	92,31
المجموع	260	100

المصدر: من إعداد الطلبة

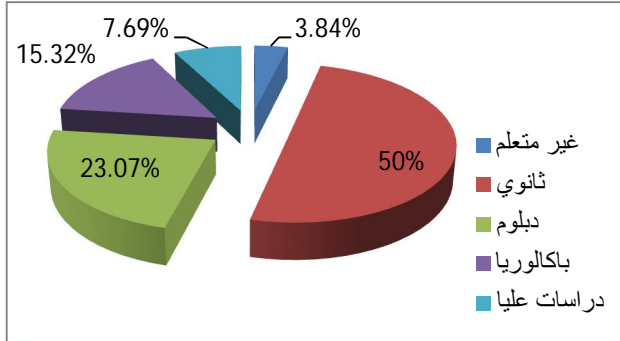
6- ها هو مستواك التعليمي؟

جدول رقم (21):يمثل توزيع عينة الدراسة وفق مستوى التعليم

تمثيل بياني رقم(17):يمثل توزيع عينة الدراسة وفق

التعين	العدد	النسبة%
غير متعلم	10	3.84
ثانوي	130	50
دبلوم	60	23,07
بكالوريا	40	15,32
دراسات عليا	20	7,69
المجموع	260	100

المصدر: من إعداد الطلبة



7 - 2 - تحليل نتائج استبانة الدراسة:

في ضوء استمارة الاستبيان و التي تم توزيعها على عينة الدراسة في حي المكافحين المستهدفة، تم الخروج بمجموعة من النتائج، وفقا لأسئلة الاستبيان ، وفيما يلي عرض وتحليل لهذه النتائج:

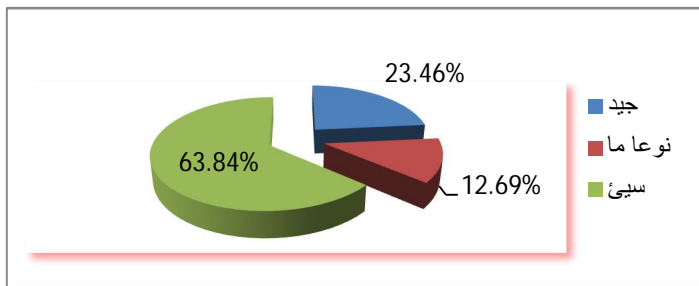
1 - ما رأيك في تصميم الحي ؟

جدول رقم (22):يمثل رأي العينة في تصميم الحي

تمثيل بياني رقم (18): يمثل رأي العينة ا في تصميم الحي

التعين	العدد	النسبة%
جيد	61	23.46
نوعا ما	33	12.69
سيئ	166	63.84
المجموع	260	100

المصدر: من إعداد الطلبة



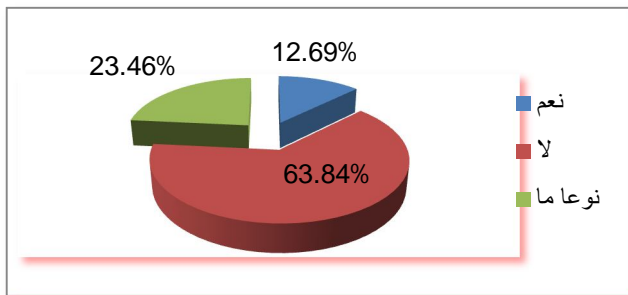
- أغلبية أفراد العينة المستجوبة لا يعجبهم تصميم الحي وهذا راجع إلى سوء تصميمه .

2 - هل الإطار المبنى أستهلك حيزا كبيرا من مساحة الحي الإجمالية ؟

جدول رقم(23):يمثل استهلاك العقار

تمثيل بياني رقم(19): يمثل استهلاك العقار

التعين	العدد	النسبة%
نعم	33	12.69
لا	166	63.84
نوعا ما	61	23.46
المجموع	260	100



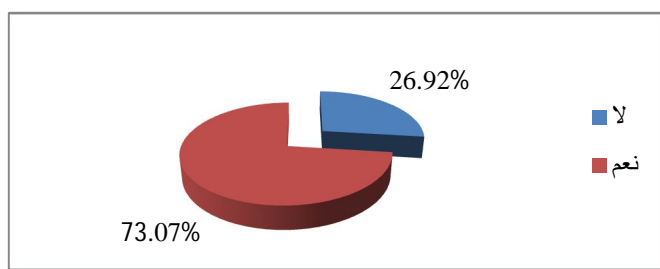
المصدر: من إعداد الطلبة

- إن أغلبية أفراد العينة المستجوبة ترى انه يوجد في الحي مساحات شاغرة كثيرة يمكن استغلالها بما يخدم السكان .

3- لو تم اقتراح مشروع لتحسين المجال العمراني للحي هل توافق على التحسين ؟

جدول رقم (24):الموافقة او عدم الموافقة على التحسين تمثيل بياني رقم(20): الموافقة او عدم الموافقة على التحسين

التعين	العدد	النسبة%
لا	70	26.92
نعم	190	73.07
المجموع	260	100



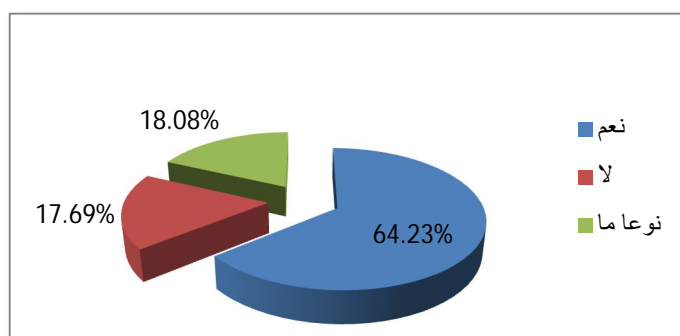
المصدر: من إعداد الطلبة

- حسب الاستجابات التي قدمت لنا من طرف العينة المدروسة فإن أغلبية السكان يرون أن من اللازم اقتراح مشروع عمراني لتحسين المجال.

4 - هل المساحة المخصصة للحي كافية لعدد السكان الموجودين؟

جدول رقم(25): المساحة المخصصة للحي كافية ام لا؟ تمثيل بياني رقم(21): المساحة المخصصة للحي كافية ام لا؟

التعين	العدد	النسبة%
نعم	167	64.23
لا	46	17.69
نوعا ما	47	18.08
المجموع	260	100



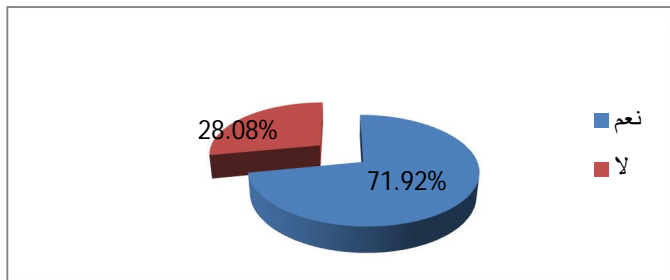
المصدر: من إعداد الطلبة

- إن أغلبية أفراد العينة المستجوبة ترى بأن المساحة المخصصة للحي كافية لعدد السكان وهذا راجع إلى أن معدل شغل المسكن بالحي منخفض جدا ولا يتعدى 4 أفراد/مسكن.

5 - هل المساحات الخضراء كافية؟

جدول رقم (26): المساحات الخضراء كافية ام لا؟

تمثيل بياني رقم (22): المساحات الخضراء كافية ام لا؟



التعيين	العدد	النسبة %
نعم	187	71.92
لا	73	28.08
المجموع	260	100

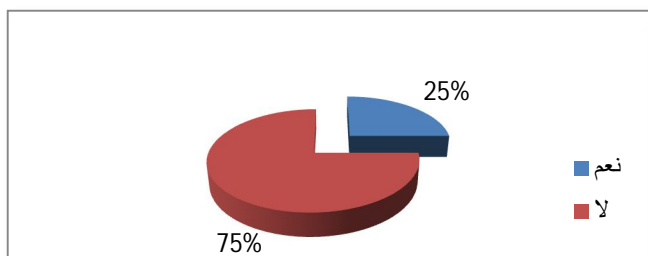
المصدر: من إعداد الطلبة

- إن أغلبية أفراد العينة المستجوبة يرون أن المساحات الخضراء كافية وهذا راجع إلى أن الحي قريب من غابة بومرقد.

6 - هل مساحات اللعب كافية ؟

جدول رقم (27): مساحات اللعب كافية أم لا؟

تمثيل بياني رقم (23): مساحات اللعب كافية أم لا؟



التعيين	العدد	النسبة %
نعم	65	25
لا	195	75
المجموع	260	100

المصدر: من إعداد الطلبة

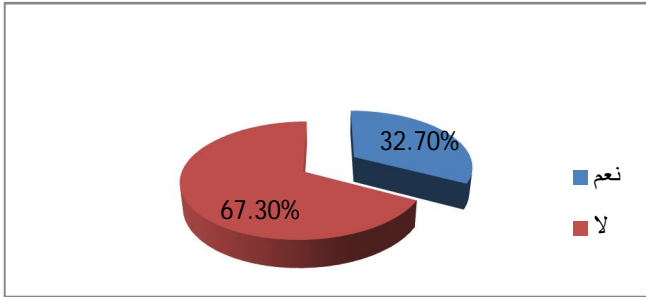
- إن أغلبية أفراد العينة يرون إن مساحات اللعب غير كافية وهناك من يرى بأنها غير موجودة وذلك راجع لوجود بعض مساحات لعب غير مهيأة ومستغلة لأغراض أخرى.

7 - ما رأيك في تصميم الفضاءات الخارجية ؟

جدول رقم (28):تصميم الفضاءات الخارجية

تمثيل بياني رقم(24): تصميم الفضاءات الخارجية

التعين	العدد	النسبة%
جيدة	85	32.70
سيئة	175	67.30
المجموع	260	100



المصدر: من إعداد الطلبة

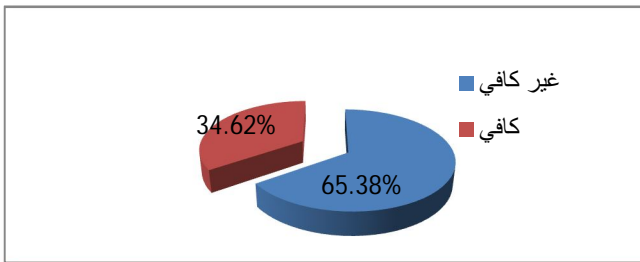
- إن أغلبية أفراد العينة يرون ان تصميم الفضاءات الخارجية غير مناسب و مخططة عشوائيا .

8 - هل النقل كافي في الحي أو غير كافي؟

جدول رقم (29):النقل كافي أم لا؟

تمثيل بياني رقم(25): النقل كافي أم لا؟

التعين	العدد	النسبة%
كافي	90	34.62
غير كافي	170	65.38
المجموع	260	100



المصدر: من إعداد الطلبة

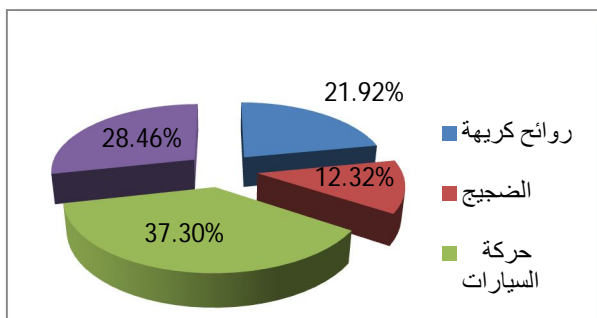
- أجمع 65.38% من المستجوبين تقريبا، بأن النقل في الحي غير كافي و لذلك راجع الى قلة خطوط النقل التي تمر بالحي.

13 - ماهي المشاكل الموجودة في هذه المنطقة ؟

جدول رقم (30):المشاكل الموجودة في الحي

تمثيل بياني رقم(26): المشاكل الموجودة في الحي

التعين	العدد	النسبة%
روائح كريهة	57	21.92
الضجيج	32	12.32
حركة السيارات	97	37.30
كثرة الناس	74	28.46
المجموع	260	100

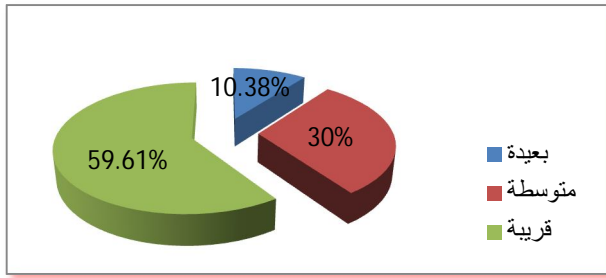


المصدر: من إعداد الطلبة

- تظهر النتائج أن حركة السيارات هي من أكثر المشاكل التي تواجه الفضاءات وذلك نتيجة لسوء تخطيط وتنظيم الحي، فيما تظهر مشكلات تخص كل فضاء على حده مثل كثرة الناس، والروائح الكريهة، الضجيج، ودخان السيارات.

15 - هل المسافة التي تفصل منطقة سكنك عن الفضاءات الخارجية التي تقصدها تعتبر؟

جدول رقم(31):المسافة بين السكن و الفضاءات الخارجية تمثيل بياني رقم(27): المسافة بين السكن و الفضاءات الخارجية



التعيين	العدد	النسبة %
بعيدة	27	10.38
متوسطة	78	30
قريبة	155	59.61
المجموع	260	100

المصدر: من إعداد الطلبة

- بحسب رأي المستجوبين فإن أغلبهم يرون الفضاءات الخارجية قريبة وهذا راجع إلى قرب الحي من مركز المدينة.

8- مناقشة الفرضيات:

8-2- تحليل الفرضية الأولى:

تؤدي برمجة مشروع عمراني جديد إلى تأسيس مشروع عمراني في إطار منظور شامل ومقاربة واقعية، يستند على أسس ومبادئ التهيئة الحضرية، ويتوافق إلى حد كبير مع خصائص الحي الاجتماعية والاقتصادية لإعادة صياغة الحي وهيكلته، لتكون شروط الحياة فيه أفضل و تلائم المقيمين وتوفر أكثر راحة مع متطلبات الحياة الحضرية.

8-2- تحليل الفرضية الثانية:

نقص الصيانة والمراقبة التقنية يؤدي إلى تدهور السكنات وخاصة حالتها الفيزيائية في الحي، وهذا ما يفسر عدم وجود الانسجام بينه وبين النسيج العمراني، فهناك العديد من المساكن في حي المكافحين التي تعاني من نقص في الصيانة والمراقبة التقنية، الأمر الذي أدى إلى تدهور هياكلها أصبحت غير لائقة تنعدم فيها الشروط الصحية ويقدر عددها بـ 120 مسكن.

- خلاصة التحليل :

بعد الدراسة التحليلية و الزيارة الميدانية التي قمنا بها لاحظنا أن الحي عبارة عن منطقة سكنية قديمة و معظم سكانها في حالة سيئة رغم انه يحتل موقع جيد حيث يتوسط عدة تجهيزات هامة تجعله حي حيوي ونشط ولقد استخلصنا النتائج التالية:

- تدهور كبير على مستوى الواجهات والسكنات .

- النسيج العمراني غير منسجم، ولا يحتوي على هيكلية واضحة، و وجود منفذ وحيد للحي، يربط بينه وبين الأحياء المجاورة بسبب نقص التجهيزات على مستوى الحي.

- غياب التهيئة للمساحات الخضراء ومساحات اللعب والمساحات العمومية. وانعدام أماكن الراحة والتجمع.

- عدم وجود أماكن لرمي النفايات.

- انعدام مواقف السيارات.

ومن هذا كله ولكي نقضي على مختلف المشاكل والعوائق التي يعاني منها الحي، و جب علينا اقتراح مشروع عمراني جديد للمنطقة (التنظيم و إعادة التهيئة) نتفادى فيه جل العوائق السابقة من اجل انجاحه وخلق ديناميكية حضرية جديدة داخل الحي.

الفصل الثالث: المشروع العمراني أفاق 2024

1. مقدمة الفصل.
2. تقديم المشروع.
3. عملية التدخل.
4. البرمجة العمرانية.
5. مبادئ التهيئة.
6. تمويل و إنجاز المشروع.
7. التقنيين.
8. البدائل و التوصيات.
9. خاتمة الفصل.
10. الخاتمة العامة.

مقدمة الفصل :

بعد الدراسة التحليلية التي قمنا بها على مستوى حي المكافحين، وكذا نتائج الاستمارة الميدانية التي شملت 8% من سكان الحي، أي بما يقدر بـ 260 فرد، التي كانت تهدف إلى معرفة مدى تقبل السكان للوضع القائم في الحي، توصلنا إلى عدة نتائج منها ما هو سلبي ومنها ما هو ايجابي، ومن خلال هذه النتائج سنحاول اقتراح مشروع عمراني جديد، بهدف الوصول إلى عدة أهداف جزئية منها:

- محاولة تطبيق القوانين الخاصة بالبناء والتعمير.
- تحسين الوضعية الحالية وهذا بإدخال مجموعة من التغيرات.
- الاستغلال العقلاني والأمثل للمجال الحضري.

1 - تقديم المشروع.

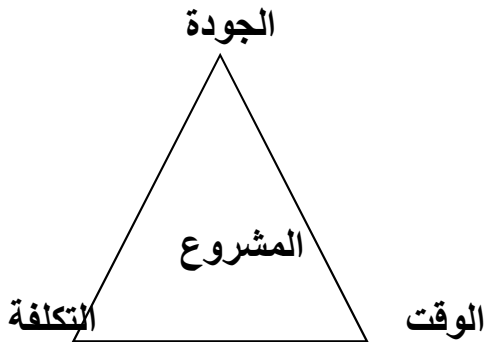
تمهيد:

إن مفهوم المشروع العمراني مفهوم متعدد المعاني والدلالات، وقد اتفق على اعتماده في الثمانينات من القرن الماضي كمشروع يقترح تصورا كليا للمستقبل، ومع ذلك فإن الحلول البسيطة التي كانت تعتمد لحل مشاكل المدن لم تعد صالحة في الوقت الراهن، لان الأزمة الحضرية بلغت من التعقيد ما يتطلب حلول مبكرة ومنظمة ومدروسة لإيجاد حلول مناسبة¹.

1 - 1 - مبادئ انجاز المشروع العمراني²:

- 1- تحديد الاحتياجات.
- 2- تسطير الأهداف.
- 3- وضع تصورات أولية.
- 4- البحث عن مصادر التمويل
- 5- الدراسة التخطيطية.
- 6- تقسيم المشروع.
- 7- اختيار مؤسسات الانجاز.
- 8- عملية الانجاز.
- 9- استغلال المشروع.
- 10- الصيانة.
- 11- عملية التسيير وهي تتماشى مع جميع مراحل المشروع.

1 - 2 - عناصر نجاح المشروع:



¹ خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2005، ص43.

² خلف الله بوجمعة (مرجع سابق) ص47.

لإنجاح أي مشروع لابد من توفر ثلاثة عناصر رئيسية:

الجودة: ونقصد بها النوعية والإتقان، سواء من حيث الدراسة التي تستوجب مختصين من مهندسين ومسيرين عمرانيين.

الوقت: والمقصود به اقرب وقت ممكن في الانجاز، لتسليم المشروع في الأجل المحددة.

التكلفة: اختيار المتعامل الذي يستطيع تقديم دراسة، وانجاز المشروع بأقل تكلفة ممكنة.

1 - 3 - أرضية المشروع

تتمثل أرضية المشروع في حي المكافحين، الواقع في الجهة الشرقية الجنوبية للمدينة الذي يحتل مساحة قدرها 29.95 هكتار.

حيث أن البرمجة تشمل الحي ككل مع توضيح التغييرات على مستوى تجمع المساحات الشاغرة مما تساعدنا على معرفة الهدف من المشروع .
التسوية العقارية:

قبل القيام بالدراسة التقنية للمشروع، لابد من التسوية العقارية حيث تبين أن جميع السكنات تقريبا ذات ملكية خاصة وان اغلب السكان غير مستعدين للتنازل عن عقاراتهم، من اجل تنظيم النسيج العمراني، بالرغم من أن الأرضية تحتاج إلى تحسين من كل المستويات (طرق- سكن- تجهيزات). هذا ما توصلنا إليه بعد فرز الاستمارة الميدانية حيث تعتبر الملكية العقارية هي العائق الكبير في عدم تطبيق المشروع العمراني المقترح.

ومن هذا المنطلق يتوجب علينا اتباع وسيلة نزع الملكية من أصحابها، في إطار المنفعة العمومية ، بمقتضى القانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 افريل 1991.

2 - عملية التدخل:

إن عملية التدخل (التنظيم وإعادة التهيئة) تقوم على نتائج الدراسة التحليلية، وعلى تصورات عامة للتهيئة.

2-1- التصورات العامة للمشروع:

لكل مشروع عمراني مراحل مختلفة ابتداء من الفكرة إلى التجسيد، قصد تحقيق الأهداف والغايات المسطرة لهذا المشروع، وكل هذا وفق مبادئ للوصول إلى مشروع عمراني منسجم، ويتناسب مع الخصوصيات المحلية (طبيعية، اجتماعية، ثقافية.....).

ولهذا اعتمدنا على تصورات عامة لتحقيق الأهداف السابقة الذكر ومن هذه التصورات.

- إنشاء مركز رئيسي: وذلك بوضع مختلف التجهيزات وكذا المساحات الخضراء ذي مركزية وظيفية، نظرا للوظيفة التي يقدمونها وبهذا تصبح المنطقة نقطة جذب. ولقد اقترحنا في مشروعنا مركز رئيسي والمتمثل في التجهيزات الرئيسية.
- هيكلية أرضية المشروع وربطها بالهيكلية العمرانية الراهنة للحي، ليكون أكثر فعالية بالنسبة للمحيط المجاور.

● الهدف من العملية

الهدف من العملية هو تحسين الوضعية الحالية للحي مع الحفاظ على خصوصية المنطقة، وذلك بإعطاء ديناميكية جديدة لمنطقة الدراسة.

● الخطوط العريضة للتنظيم وإعادة التهيئة:

- فتح طرق وممرات جديدة لتسهيل عملية التنقل.
 - اقتراح مرافق ذات طبيعة إدارية تجارية لتكون المنطقة نقطة جذب خدماتية.
 - معالجة فعلية للتحكم في الأماكن الشاغرة المترامية في مجال الدراسة.
- وسنتطرق لمختلف هذه التنظيمات بالتفصيل في جانب برمجة الاحتياجات الحالية والمستقبلية للمشروع وتتم هذه العملية بأخذ بعين الاعتبار تطلعات السكان المقيمين في الحي ونتائج مستمدة من تحليل الاستمارة، وذلك باتخاذ جملة من الإجراءات.

3 - البرمجة:

إن عملية البرمجة لها أهمية كبيرة في المشاريع العمرانية، وهذا بوضع وتجسيد أهداف المشروع على المخطط بغية الحصول على استغلال عقلائي للمجال.

بعد تحليلنا "حي المكافحين" توصلنا الى السلبيات الموجودة به، و لذلك جعلنا الهدف الرئيسي لمشروعنا المقترح هو جعل "حي المكافحين" منطقة "سكنية خدماتية". وهذا لتغطية العجز المسجل في السكن، وتدعيم الحي بمختلف التجهيزات التي تلبي حاجيات السكان، والتي من شأنها رفع مستوى الحي بقدر الموقع الذي يتميز به، ويتجسد هذا من خلال:

- الاستغلال الأمثل والعقلاني للمجال.
- مراعاة المحيط المجاور (الخصوصيات الاجتماعية، الاقتصادية والثقافية) أثناء تجسيد المشروع.

هذا المشروع يجب أن يراعى فيه عدة جوانب من أهمها الجانب الاجتماعي، الاقتصادي والجانب العمراني والوظيفي، حيث أن عملية البرمجة في مشروعنا المقترح، تكون على مستوى الأماكن الحرة أو الشاغرة في الحي والتي تمثل مساحة 14.62 هـ أي بما تقدر بـ: 48.83% وذلك لجعل المشروع منسجم ومتجانس قدر الإمكان، من بداية الدراسة إلى ما بعد التطبيق لضمان فعالية المشروع وتطبيقه تطبيقا صحيحا، وعليه كانت عملية البرمجة كما يأتي:

3- 1 - برمجة استخدامات أرضية المشروع:**- المساحات :**

تقدر المساحة العقارية لمنطقة الدراسة بـ 29.95 هكتار.

تقدر مساحة العوائق بـ : 4 هكتار.

- مساحة التدخل :

مساحة التدخل = المساحة الشاغرة - مساحة العوائق

= 17.62 - 4 = 13.62 هكتار.

3 - 2 - المستقبل العددي السكاني لحي المكافحين :

من خلال دراستنا لمختلف مراحل البحث، وسعياً منا لإدراك الواقع العددي والمجالي للمدينة بصفة عامة وحي المكافحين بصفة خاصة، كان لازماً علينا اللجوء إلى الإسقاطات السكانية لضبط وتقدير تعداد سكانها، وكذا تحديد مختلف احتياجاتها، لنسعي جاهدين لتلبيتها لهم بمختلف أنواعها، (سكن-تجهيزات- مرافق....) مناشدين في ذلك التطلع لغد أفضل، وتنظيم مجالي محكم للحي، تتكامل فيه مختلف المجالات المكتملة للمجال السكني، مجسدين أهم أهدافه وفق أبعاد رؤى وطموحات التهيئة العمرانية.

- إن تقديرنا لسكان حي المكافحين يعد عنصراً مكملاً للدراسة السكانية، وذلك لما له من تأثيرات مباشرة، على خطط التنمية الموجهة للمدينة بمختلف أبعادها (الاقتصادية- الاجتماعية....).

5- على ضوء المعطيات الديمغرافية التي بحوزتنا، اعتمدنا في تقديرنا لسكان الحي لسنة 2024 على احتمال أن قيمة معدل النمو السنوي المسجل بالحي يبقى ثابتاً والمساوي لمعدل نمو السكاني للمدينة بـ: 2.30%¹. وفي تقديرنا لعدد سكان الحي اعتمدنا على معدل النمو السكاني فقط، ولم نستطع الحصول على عدد الوافدين والمغادرين من وإلى الحي وذلك لعدم توفرها لدى المصالح المعنية.

➤ تقدير عدد السكان على المدى المتوسط 2024.

➤ معدل النمو: 2.30%

$$P=P_0(1+r)^t$$

P: عدد السكان المستقبلي

P₀: عدد السكان الحالي

r: معدل النمو السنوي

t: الفرق في عدد السنوات

$$P=3293(1+0.023)^{10}$$

عدد السكان الحالي (2013): 3293 ساكن ← 3293 ساكن

عدد السكان المستقبلي (2024) ← 4134 ساكن

¹ الديوان الوطني للإحصاء، برج بوعريبيج، 2013.

الزيادة السكانية = 4134 - 3293 = 841 ساكن

3-3 - برمجة الاحتياجات السكنية:

✓ الاحتياج الحالي:

قدر معدل إشغال المسكن وكمعيار وطني ب: 6 أفراد/مسكن، وقد سجل معدل شغل المسكن في

الحي ب: 8 أفراد/مسكن و اعتمدنا في تقديرنا على المعيار الوطني وذلك لعدة أسباب:

○ قناعتنا بأن هذا المعدل هو في طريق الانخفاض وبصفة تدريجية على مستوى الحي.

○ حتى لا نفع في تقديرات تكون ادني من احتياجات السكان.

○ حتى لا نفع في أي التباس في كل تقديراتنا ولنضمن التوافق الكلي مع معطيات الشبكة

النظرية للتجهيز فكان تقديرنا لقيمة العجز في السكن كما يلي:

● لدينا عدد سكان الحي في سنة 2013 هو 3293 نقوم بقسمته على معدل شغل المسكن

والمقدر ب: 6 افراد/ مسكن أي:

$6/3293 = 549$ مسكن بالحي ويوجد بالحي 451 مسكن اذا من الناحية النظرية نسجل عجزا

العجز المسجل في السكن = السكن الواجب توفره نظريا - السكن المتوفر حاليا

$$= 549 - 451 = 98 \text{ مسكن}$$

العجز السكني المسجل في السكن = 98 مسكن.

واستنادا لمعطيات بحثنا الميداني على مستوى الحي سجلنا من بين 120 مسكن في حالة رديئة

فإن 68 مسكن تحتاج الى تجديد كلي ومنه:

العجز الحالي للمساكن = العجز المسجل + عدد المساكن الرديئة

$$= 68 + 98 = 166 \text{ مسكن}$$

العجز الحالي للمساكن = 166 مسكن

✓ الاحتياج المستقبلي:

بما أن منطقة الدراسة تنتمي إلى منطقة المدينة القديمة للمدينة، فإن طابع السكنات الفردية هو

الملائم على خصوصية المنطقة وكذا ملكية الأراضي، وعليه فإن السكنات المقترحة كلها فردية،

واعتمدنا في برمجة السكنات على المؤشرات التالية:

- المساحة السطحية لكل مسكن
- معامل شغل المسكن (TOL)
- المساحة الحرة لكل مسكن
- معدل شغل الغرفة (TOP)

يتحدد استهلاك المجال السكني للأرض الحضرية بمعامل استهلاك الأرض والبناءات، وكذا مساحات توقف السيارات والطرق الفرعية، بالإضافة إلى المساحات الحرة، والبعد المسافي بين المساكن وعدد طوابقها.

يمكننا تقدير الاحتياجات المستقبلية في عدد المساكن بإتباع الطريقة التالية:

- قسمة قيمة الزيادة السكانية ما بين الفترة (2013-2024) على قيمة معدل إشغال المسكن 6 افراد/مسكن أي: $5/841 = 153$ مسكن.

ومنه الاحتياجات السكنية الحالية والمستقبلية المبرمجة للمشروع.

الاحتياجات السكنية الكلية = الحالية + المستقبلية

$$251 = 153 + 98 = \text{مسكن}$$

الاحتياجات السكنية الكلية = 251 مسكن

- حساب المساحة العقارية الإجمالية لمختلف الاحتياجات السكنية الحالية والمستقبلية:

المساحة العقارية لكل مسكن: (SFI) = 220 م

المساحة العقارية الإجمالية = عدد المساكن اللازمة x المساحة العقارية لكل مسكن

$$55220 \text{ م}^2 = 220 \times 251 = \text{ومنه}$$

المساحة العقارية الإجمالية المخصصة للسكن = 5.5220 هـ

ان عدد المساكن الواجب انجازها حتى افاق 2024 نتبنى فيها سياسة المرحلية في الانجاز هذا بعد تلبية الاحتياج الحالي (2013) وسد العجز هو الآخر في نفس السنة.

● **حساب المساحة السطحية للمساكن (SPTI):**

المساحة السطحية للمساكن = المساحة السطحية للمسكن X عدد المساكن

$$3.3132 \text{ م}^2 = 251 \times 132 = \text{أي } 3.3132 \text{ هـ}$$

المساحة السطحية للمساكن (SPTI) = 3.3132 هـ

_ حساب المساحة المبنية (SBI):

$$\text{المساحة المبنية} = \text{المساحة السطحية الكلية للمساكن} / \text{عدد الطوابق} = 2 / 33132 = 16566 \text{ م}^2 \text{ أي } 1.6566 \text{ هـ}$$

$$\text{المساحة المبنية للمساكن (SBI)} = 1.6566 \text{ هـ}$$

○ حساب المساحات الحرة (SLTI) التابعة للمساكن المبرمجة الحالية والمستقبلية:

المساحات الحرة (SLTI) تعطى بالعلاقة التالية:

$$\text{المساحات الحرة (SLTI)} = \text{المساحة العقارية الكلية} - \text{المساحة المبنية للمساكن}$$

$$= 55220 - 16566 = 38654 \text{ م}^2$$

$$\text{المساحة الحرة الكلية (SLTI)} = 3.8654 \text{ هـ}$$

وهي تظم ما يلي:

▪ مساحة الطرق الفرعية (SVTI)

▪ مساحة أماكن السيارات (SSTI)

▪ المساحة الحرة (SLI)

○ حساب مساحة الطرق الفرعية (SVTI):

نستطيع حساب قيمتها على أساس اختيار أنها تستحوذ نسبة: 5% من المساحة العقارية الإجمالية للمساكن الفردية (SPTI).

$$\text{لدينا مما سبق مساحة الطرق الفرعية} = \text{المساحة العقارية} \times 5 / 100 = 2761 \text{ م}^2$$

$$\text{مساحة الطرق الفرعية (SVTI)} = 0.2761 \text{ هـ}$$

○ حساب مساحة أماكن توقف السيارات (S_{ST}):

بالاعتماد دائماً على نفس المعايير السابقة الذكر

● معدل امتلاك السيارة (0.5 سيارة / مسكن)

● مساحة مناورة وتوقف السيارة الواحدة 25 م²/سيارة - (مساحة ومستويات التوقف

(الارضية)

نجد: مساحة أماكن توقف السيارات = (25 X 0.5) x عدد المساكن

$$= 251 \times 25 \times 0.5 = 3137.5 \text{ م}^2$$

مساحة أماكن توقف السيارات $(S_{ST}) = 0.31375$ هـ

○ حساب المساحة الحرة (SLI): ويمكننا حسابها بتطبيق العلاقة التالية:

المساحة الحرة (SLI) = المساحة الحرة الكلية - (مساحة الطرق الفرعية + مساحة أماكن توقف السيارات)

$$38654 = (3137.5 + 2761) - 32755.5 \text{ م}^2$$

المساحة الحرة (SLI) = 3.27555 هـ

○ حساب الكثافة السكنية: (Db1)

بتطبيق العلاقة التالية: الكثافة السكنية = (عدد المساكن / المساحة العقارية الإجمالية)

$$13.62 / 251 = 18 \text{ مسكن / هـ}$$

الكثافة السكنية (Db1) = 18 مسكن / هـ

○ حساب الكثافة السكانية: (D)

وتعطي بالعلاقة التالية: الكثافة السكانية = الكثافة السكنية x معدل اشغال المسكن

$$100 \text{ نسمة / هـ} = 5.5 \times 18 =$$

الكثافة السكانية: (D) = 100 نسمة / هـ

○ حساب معامل الاخذ من الأرض: (CES)

ويمكن حسابه بإعطاء العلاقة التالية: معامل الاخذ من الارض (CES) = المساحة المبنية/المساحة العقارية

$$0.26 = 55220 / 146200 =$$

معامل الاخذ من الأرض: (CES) = 0.26

○ حساب معامل شغل الأرض: (COS)

و يمكن حسابه بإعطاء العلاقة: معامل شغل الارض : $(COS) = N \div 1 + (N \times k)$

$$= (1 \times 2) + 2 \div 2 =$$

معامل شغل الأرض: (COS) = 0.3

وانطلاقاً مما سبق فيمكن تلخيص التوزيع المساحي للاحتياجات السكنية المبرمجة في المشروع الحالية والمستقبلية في الجدول التالي:

جدول رقم (32): التوزيع المساحي للاحتياجات السكنية المبرمجة في المشروع (الحالية والمستقبلية)

نوع المساحة	الرمز	المساحة (هكتار)
المساحة العقارية المخصصة للسكن	SFI	5.5220
المساحة السطحية	SPTI	3.3132
المساحة المبنية	SBI	1.6566
المساحة الحرة الكلية	SLTI	3.8654
1. مساحة الطرق الفرعية	SVT	0.2761
2. مساحة أماكن التوقف	S _{ST}	0.31375
3. المساحة الحرة	SL	3.27555
عدد المساكن	N. logt	251
الكثافة السكنية	Db1	18 مسكن / هكتار
الكثافة السكانية	D	100 نسمة/ هكتار
معامل شغل الأرض	COS	0.3
معامل الاخذ من الأرض	CES	0.26

المصدر: اعداد الطلبة - ماي 2014

3 - 4 - برمجة التجهيزات:

لابد لأي منطقة سكنية من تجهيزات، مرافقة لها وتختلف نسبة التجهيز باختلاف عدد السكان، وبناء على ما درسناه سابقاً، وبالاعتماد على الشبكة النظرية للتجهيز، فقد تم توزيع و برمجة التجهيزات على عدة أسس:

- العجز المسجل في الوقت الحالي في بعض المرافق و التجهيزات.
- إضافة تجهيزات جديدة للحي تتماشى مع حجمها السكاني على مدى المتوسط

(2013- 2024).

- توطين بعض التجهيزات وفقا للأحياء المجاورة وما يحتويه من تجهيزات، وهذا من أجل الحفاظ على التوازن الخدماتي بين أحياء المدينة.
- تبني سياسة التقشف في استهلاك المجال، سعيا منا للحد من الاستهلاك المفرط والعشوائي له، وبالتالي ندعم سياسة العجز وفق نمط البناء العمودي للتجهيزات.

(1) الاحتياج الحالي:**1. التجهيزات التعليمية:**

- بالنسبة للطورين الأول والثاني : لحساب قيمة الاحتياج اعتمادنا على:

$$\text{نصيب الفرد من المساحة لـ } 2\text{م} = 2.42 \quad / \quad \text{مساحة الوحدة التعليمية} = 4000\text{م}^2$$

المساحة اللازمة لقطاع التعليم الأول و الثاني = عدد السكان الحالي x نصيب الفرد

$$= 2.42 \times 3293 = 7970\text{م}^2$$

عدد المدارس الواجب توفرها = المساحة اللازمة / مساحة الوحدة التعليمية

$$= 7970 / 4000 = 2 \text{ مدارس}$$

الاحتياج الحالي للمدارس = عدد المدارس الواجب توفرها – عدد المدارس المتوفرة

$$= 1 - 2 = 1 \text{ مدرسة ذو } 12 \text{ قسم}$$

الاحتياج الحالي للمدارس لطورين الأول والثاني = مدرسة ذات 12 قسم

2. المرافق الصحية:

$$\text{نصيب الفرد} = 0.25\text{م}^2 \quad \text{المساحة المستغلة حاليا: } 158.42\text{م}^2$$

المساحة اللازمة توفيرها نظريا = نصيب الفرد x عدد السكان = $0.25 \times 3293 = 823.25\text{م}^2$

المساحة اللازم توفرها = المساحة الواجب توفرها نظريا – المساحة المستغلة حاليا

$$= 823.25 - 158.42 = 664.83\text{م}^2$$

الاحتياج الحالي للمرافق الصحية = 664.83م^2

الاحتياج الحالي للمرافق الصحية توسعة المركز الصحي.

3. المرافق الاجتماعية :

- روضة اطفال : نصيب الفرد : 0.20م² مساحة الوحدة: 1100 م²

مساحة روضة الاطفال = عدد السكان x نصيب الفرد = 3293 x 0.20 = 658.6 م²

عدد الوحدات اللازمة = المساحة اللازمة للمرفق / مساحة الوحدة

$$1 = 1100/658.6 =$$

الاحتياج في المرافق الاجتماعية= روضة أطفال

4. التجهيزات العشائرية:

- المسجد : نصيب الفرد 0.5م² المساحة المستغلة حاليا: 380م²

المساحة الواجب توفرها نظريا = نصيب الفرد x عدد السكان

$$= 3293 \times 0.5 = 1646.5 \text{ م}^2$$

المساحة اللازم توفرها = المساحة الواجب توفرها نظريا – المساحة المستغلة حاليا

$$= 1266.5 - 380 = 1266.5 \text{ م}^2$$

المساحة اللازمة في التجهيزات العشائرية= 1266.5م²

الاحتياج الحالي للمرافق العشائرية توسعة المسجد.

5. التجهيزات الإدارية:

استنادا على الشبكة الوطنية للتجهيز يمكن حصر مختلف الاحتياجات الادارية في:

مركز بريدي بمساحة عقارية تساوي 700م².

فرع بلدي بمساحة عقارية تساوي 700م²

(2) الاحتياج المستقبلي:

في تقديرنا لمختلف الاحتياجات المستقبلية من مرافق وتجهيزات، على المدى المتوسط (2013-

2024) اعتمدنا على الشبكة النظرية الوطنية للتجهيز، مطبقين أحكامها ومقاييسها المثالية على

الحجم السكاني المتوقع للحي 4134 نسمة مراعين في ذلك قيمة الزيادة المستمرة في حجم السكان،

ونعتمد في تقدير اتنا على العلاقتين الآتيتين:

○ المساحة الإجمالية للمرفق = نصيب الفرد من المساحة م²/فرد x عدد السكان (نسمة)

○ عدد الوحدات = المساحة الإجمالية للمرفق (م²) / مساحة الوحدة (م²)

مما سبق يمكن حصر الاحتياجات المستقبلية للتجهيزات فيما يأتي:

- دار شباب بمساحة عقارية 2000م².
- ثانوية بمساحة عقارية 5879م².
- مركز ثقافي بمساحة عقارية 2900م².
- محلات تجارية بمساحة عقارية 1860م².

مما سبق فيمكن تلخيص التوزيع المساحي للتجهيزات المبرمجة في المشروع الحالية والمستقبلية في الجدول التالي:

جدول رقم(33): التوزيع المساحي للتجهيزات المبرمجة في المشروع الحالية والمستقبلية.

التجهيز	العدد	المساحة العقارية (م ²)	المساحة المبنية(م ²)	عدد الطوابق	COS	CES
مدرسة ابتدائية	02	8000	5600	R + 1	1.39	0.69
مركز صحي	01	1030	670	R + 1	1.5	0.75
روضة أطفال	01	1100	720	R + 0	0.80	0.80
مسجد	01	1266.5	830	R + 1	1.82	0.91
بيت شباب	01	2000	1440	R + 1	1.59	0.79
ثانوية	01	5879	4130	R + 1	1.3	0.81
مركز ثقافي	01	2900	2100	R+1	1.2	0.78
محلات تجارية	01	1860	1860	R+0	1.3	0.78
فرع بلدي	01	700	540	R+1	1.3	0.77
مركز بريد	01	700	540	R+1	1.3	0.77

المصدر: إعداد الطالبة - مارس 2014 .

- برمجة الشبكات التقنية وطرق المواصلات:

إن دراسة الشبكات التقنية بمختلف أنواعها، وكذا طرق المواصلات التي تمثل مجتمعة ما يسمى بالهياكل التحتية، والتي تلعب دورا فعالا في خدمة الاستخدام السكني بالدرجة الاولى، وبقية الاستخدامات الحضرية بدرجة اقل، كالتجارة والصناعة...، إلى جانب هذا تساعدنا في فهم واقع الحي ولنخرج بحكم وتشخيص دقيق لوضعيتها، ومحاولة تغطية النقص المسجلة بها، وفي الاخير وضع متطلبات تنظيمية لمختلف الطرق والشبكات المبرمجة في المشروع.

1- الطرق:

تشكل شبكة الطرق احد أهم العناصر الضرورية للسكان، داخل المناطق السكنية فهي شريان الحركة والسير، تقع المباني على جانبها كما تتوقف عليها السيارات وهي مكان للتجارة والترفيه، ولهذا يهتم المختصون بربط العلاقة بين الطرق والإطار المبني.

- حساب مساحة الطرق المبرمجة:

الطرق الثانوية	10% من مساحة المشروع	1.462 هكتار
الطرق الثالثة	15% من مساحة السكنات الفردية	0.8283 هكتار

أي ان:

المساحة الإجمالية للطرق المبرمجة = 2.2903 هكتار

2- مواقف السيارات:

هي جزء متكامل مع شبكة الطرق، وتتناسب طردا مع ملكية السيارات فقد كانت السيارات في القديم تقف بجانب رصيف الشوارع، وتقيد الدراسات أن 1/2 من حوادث المشاة و 4/1 من حوادث السيارات نتيجة توقف السيارات في الطريق، بشكل يعيق المشاة والسيارات ولذلك يجب التفكير عند تخطيط المناطق السكنية برمجة مواقف السيارات بشكل يلبي احتياجات السكان المقيمين.

○ انطلاقا مما سبق فقد اخترنا لمشروعنا موقف السيارات المتعامد لأنه الموقف الاقتصادي من حيث المساحة.

○ حساب عدد أماكن مواقف السيارات المبرمجة:

عدد أماكن التوقف الحالية = عدد السكنات ÷ 2 = 225.5 موقف

عدد أماكن توقف المقترحة = عدد السكنات ÷ 2 = 125.5 مكان توقف

عدد أماكن التوقف الاجمالية = 351

عدد أماكن التوقف الاجمالية = 351 موقف

- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب:

لقد ظهر الماء بظهور العالم واستهلاك الإنسان للماء جعله يفكر في إيجاد طرق لاستخلائه وتوصيله، إلى ابعده نقطة من المحيط الذي يعيش فيه، وهذا ما أدى إلى ظهور عدة طرق تدرس كيفية توزيعه على مستهلكيه من السكان بواسطة ما يسمى بشبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب، وتتطلب هذه الشبكة وضع قطر معين وكافي بشكل يتناسب مع الصبيب الأكبر وضغط منسجم مع ارتفاع البناية المراد تزويدها بالمياه الصالحة للشرب.

➤ حساب الاحتياج الحالي للحي لمياه الشرب:

لقد تطرقنا في الدراسة السابقة لشبكة مياه الشرب في الحي وخلصنا ان معظم القنوات في حالة تدهور و ان نسبة تسرب مياه الشرب من القنوات وصلت حوالي 20 % ومنه فيمكن حساب ما يأتي:

الاحتياج الحالي للحي = الاحتياج اليومي x نسبة التسرب

الاحتياج اليومي = عدد السكان x معيار الاستهلاك اليومي

الاحتياج اليومي = 3293 x 180 = 592740 ل/يوم

الاحتياج الحالي للحي = 592740 x 100/20 =

الاحتياج الحالي للحي = 118548 ل/يوم

الاحتياج الحالي للفرد = الاحتياج الحالي للحي / عدد السكان

= 3293 / 118548 = 36 ل/يوم

ومنه فإن 36 ل/يوم تمثل الاحتياج النظري الحالي للماء، وهو اقل من المعيار الوطني الواجب توفره والمقدر بـ 180 ل/يوم. بمعنى ضرورة تجديد القناة.

➤ حساب الاحتياج المستقبلي للمياه الشرب:

في حساب قيمة الاحتياج المستقبلي لمياه الشرب، قمنا بزيادة نصيب الفرد من المياه (قيمة او معدل الاستهلاك اليومي)، بافتراض أنها قيمة تزيد مع تطور الظروف الاجتماعية، وبناءا عليه نفترض انها تصل إلى 200ل/يوم/ساكن، كما اننا قمنا بتقدير حجم المياه الضائعة والناجمة عن التسربات من شبكة التزويد وأخذنا قيمة: 15% كنسبة للتسرب في القنوات وبالجزائر ككل، وانطلاقا وبنفس الطريقة السابقة يمكن حساب:

الاحتياج المستقبلي للمياه = الاحتياج اليومي x نسبة التسرب

الاحتياج اليومي = عدد السكان المستقبلي x معيار الاستهلاك اليومي

$$= 200 \times 4134 = 826800 \text{ ل/يوم}$$

الاحتياج المستقبلي للمياه = $100/15 \times 826800$

الاحتياج المستقبلي للمياه = 124020 ل/يوم

(1) شبكة الصرف الصحي¹:

لوقوف على أهمية شبكة الصرف الصحي وإدراك مدى فعاليتها ضمن المجال الحضري، سنقوم بتحديد وحساب قيمة المياه المستعملة من طرف السكان والتي نتعرف على قيمتها في الوقت الحالي، لنستفيد منها وفي توقعاتنا المستقبلية لكمياتها، وبالتالي توفير شبكة مؤهلة لاستيعاب كل المياه القذرة من دون مشاكل تقنية او عارضة تمسها.

أ- المياه المعنية بالصرف في المشروع:

المياه السائلة: وهي عموما مياه الأمطار، زيادة على مياه غسل المساحات العمومية، او الممرات وخطورتها في كميات الأتربة أو الرمال التي تحملها.

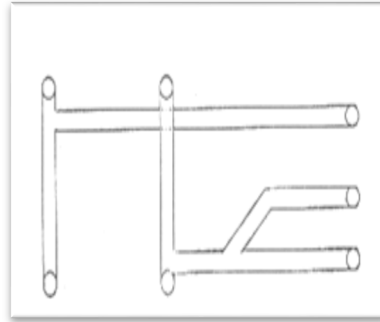
المياه القذرة: وهي مجموعة المياه العابرة لقنوات الترسيب الصحي للسكن، اي مياه الحمام، المراض، المطبخ، التنظيف وهي ملوثة جدا ويجب دراستها فيزيائيا وكميائيا.

ب - **طريقة التطهير:** تتم عملية التطهير بـ 03 شبكات مختلفة وهي:

1- الشبكة المفردة

¹ عبد الحق نصري ومن معه، دراسة الطرق والشبكات المختلفة لمياه الشرب " مقرة " مذكرة تخرج، جامعة المسيلة، دفعة 2006 ،

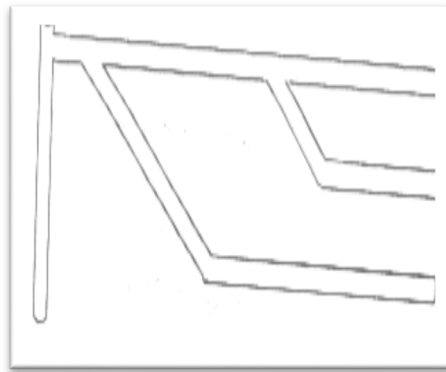
في هذه الشبكة مياه الأمطار تصرف بشبكة خاصة بها لوحدها ويمكن رميها في اقرب مجرى مائي والمياه القذرة تصرف في شبكة خاصة بها، وتتم معالجتها قبل رميها بعيدا عن الوسط العمراني.



الشكل رقم (01) شبكة الصرف الصحي (المفركة)

2- الشبكة الموحدة:

في هذه الشبكة مياه الأمطار والمياه القذرة تصرف معا في قناة واحدة ذات قطر محدد بحسابات مسبقة وتستعمل هذه الشبكة في المدن الكبرى



الشكل رقم (02) شبكة الصرف الصحي (الموحدة)

3- الشبكة الشبه مفركة:

في هذه الشبكة مياه الأمطار والمياه القذرة لكل بناية تصرف في شبكة لوحدها، ومياه الأمطار للممرات والطرقات ومختلف المساحات في شبكة لوحدها وهذا النوع نادر الاستعمال.

ج- عوامل اختيار الشبكة:

- 1- عامل السكان: - تجمع حضري قليل الكثافة (شبكة مفرقة)
- تجمع حضري ذو كثافة سكانية عالية (شبكة موحدة).
- 2- عامل المناخ: - منطقة شديدة التساقط (شبكة موحدة)
- منطقة قليلة التساقط (شبكة مفرقة)
- 3- عامل اقتصادي: يجب اختيار الشبكة الأقل تكلفة (شبكة موحدة)

ج - الشبكة المقترحة للمشروع:

لقد وقع اختيارنا على الشبكة الموحدة وذلك لما تتميز بها هذه الشبكة من:

- السهولة في الإنجاز.
 - التنقية تكون ذاتية بفعل مياه الأمطار.
 - اقل تكلفة من الشبكة المفرقة.
 - مياه الأمطار تزيل خطورة المياه القذرة (خروج الروائح الكريهة)
- هي الأكثر استعمالاً في مدينة برج بوعريريج

د- توجيهات تخطيطية للشبكة:

- 1- شرط التنظيف الذاتي: لتحقيق هذا الشرط يجب توفير سرعة كافية لسيلان الماء، لأنه إذا لم تكن سرعة سيلان المياه كافية فإن ذلك يؤدي إلى ترسبات تعرقل سيلان المياه بصفة جيدة، ولمنع هذه الترسبات يجب أن توفر سرعة سيلان داخل القنوات لا تقل عن 0.9 م/ثا، والحد الأقصى الممكن أن تأخذه هذه السرعة هو 0.4 م/ثا، وذلك للمحافظة على حياة أطول للشبكة.
- 2- ميل القنوات: يجب حصر ميل فروع الشبكة بين حد أقصى وحد أدنى (0.2/0.3) % لان سرعة السيلان ستكون كبيرة مما يؤدي إلى تهديد الشبكة خاصة على مستوى الوصلات.
- 3- شروط امتلاء القناة: للمحافظة على إمكانية صرف أي كمية من مياه الأمطار في حالة الأمطار الغزيرة، والغير متوقعة فإنه يجب ترك جزء من قناة الصرف الصحي فارغاً وعادة ما يمثل هذا الجزء 20% من مساحة القناة.

➤ حساب كمية المياه المستعملة للحي في الوقت الراهن:

يمكن معرفة كمية المياه المستعملة في الوقت الحالي بتطبيق العلاقة التالية:

$$Qmj = (h \times Cr \times NH) / 1000$$

حيث أن:

Qmj: كمية المياه المستعملة.

h : معيار المياه المستعملة. (144 ل/يوم/ساكن)

Cr: معيار التصريف (0.7)

NH: عدد السكان (3293 نسمة)

$$Qmj = 144 \times 0.7 \times 3293 / 1000 \quad \text{ومنه:}$$

كمية المياه المستعملة الحالية = 331.93 م³/يوم

➤ حساب كمية المياه المستعملة للحي مستقبلا:

يمكن تقدير كميات المياه المستعملة على مستوى الحي، بتطبيق نفس العلاقة السابقة مع تغير في

عدد السكان وكذا معيار المياه المستعملة لكل ساكن حيث يصبح:

عدد سكان الحي على المدى المتوسط (2024) = 4134 نسمة

معيار كمية المياه المستعملة = 200 ل/اليوم/ساكن

$$Qmj = 200 \times 0.7 \times 5390 / 1000$$

كمية المياه المستعملة مستقبلا = 578.76 م³/يوم

إن كمية المياه المستعملة من قبل سكان الحي مستقبلا هي خارج المياه المستعملة في الصناعة أو نشاطات أخرى.

4- شبكة الكهرباء:

إن التموين بالطاقة الكهربائية يظهر كأحد الضروريات الكبرى للتجمعات الحضرية، وذلك لما لها من أهمية بالغة في حياة السكان، والذين تعلقوا بها ولم يستطيعوا الاستغناء عنها، وهي على أرضية المشروع أو على مستوى الحي ككل موجهة لتغطية حاجيات السكان – المحلات التجارية- ومختلف التجهيزات والإدارات، وكذا الشوارع وتغطية كامل مجال المشروع بالإنارة العمومية،

وأرضية المشروع يمكن تزويدها بالكهرباء مباشرة وذلك بمد شبكة الكهرباء الحالية لتغطي حاجيات المشروع من الكهرباء، مع زيادة محول كهرباء الذي يقوم بتزويد المشروع بالضغط المناسب ليصبح قابل للاستعمالات الشخصية المناسبة.

- الإضاءة العمومية: لتغطية كامل المشروع و نستطيع التحكم فيه لابد من:

- البعد المسافي المتوسط بين أعمدة الإضاءة العمومية وبنفس الجانب من الطريق هو 25م.

- البعد المسافي بين عمودين للإضاءة العمومية لإضاءة طريق بعرض 10م وبالجهتين هو 12.5م.

(2) شبكة الغاز الطبيعي:

يمكن تزويد المشروع بسهولة، وذلك بمد قناة فرعية من الشبكة المزود بها الحي والتي تعد قريبة جدا، الأمر الذي يقلل من تكاليف المشروع إلى ابعدها، هذا مع الإشارة إلى انه ينبغي إشراك سكان الحي في العملية، وبنسبة معينة من التكاليف تعد رمزية، وتعجل في إتمام المشروع بسرعة والاستفادة من الغاز الطبيعي كنتيجة حتمية لما سبق.

(3) برمجة المساحات الخضراء:

إن المساحات الخضراء تعتبر الرئة التي تتنفس بها أي مدينة أحي، وبالرغم من وجود مساحات خضراء في الحي إلا أنها لم تصبح نقطة جذب، لأن الطريقة التي تمت بها لا توفر الراحة، أما المساحات الخضراء الخاصة بالأحياء السكنية فهي عبارة عن مساحات شاغرة غير مهيئة.

ولكي تكون المساحات الخضراء ترفيهية نو تركيبة فضائية، تبدي علاقة وطيدة بينها وبين الحي وحتى الأحياء المجاورة لهذا ننصح تصميمها وفق مخطط يضعها في اندماج مع هذا المحيط. وقبل هذا كله يجب علينا معرفة النقص المسجل الحالي والمستقبلي في المساحات الخضراء، بحيث يصبح متوافق مع نصيب الفرد من المساحة الخضراء المعمول به في المقاييس الوطنية (6.8م²/فرد)

➤ حساب الاحتياج الحالي من المساحات الخضراء:

الاحتياج الحالي = المساحة الواجب توفرها نظريا - المساحة المتوفرة حاليا

المساحة الواجب توفرها نظريا = عدد السكان الحالي x نصيب الفرد

$$= 6.8 \times 3293 = 22392.4 \text{ م}^2$$

المساحة الواجب توفرها نظريا = 49395 م² ولدينا المساحة المتوفرة حاليا = 7468 م²

$$\text{الاحتياج الحالي} = 7468 - 22392.4 = 14924.4 \text{ م}^2$$

$$\text{الاحتياج الحالي} = 14924.4 \text{ م}^2 = 1.49244 \text{ هـ}$$

حساب الاحتياج المستقبلي من المساحات الخضراء:

المساحة الواجب توفرها مستقبلا = الزيادة السكانية x نصيب الفرد

$$= 6.8 \times 841 = 5718.8 \text{ م}^2$$

المساحة الواجب توفرها مستقبلا = 5718.8 م² = 0.57188 هـ

ومنه: المساحة الإجمالية المبرمجة في المشروع = الاحتياج الحالي + الاحتياج المستقبلي

$$\text{المساحة الإجمالية المبرمجة في المشروع} = 20643.2 \text{ م}^2 = 2.0643 \text{ هـ}$$

وانطلاقاً مما سبق يمكن تلخيص مختلف التوزيع المساحي للاستخدامات أرضية المشروع في الجدول الآتي:

جدول رقم (34): التوزيع المساحي لاستخدامات أرضية المشروع (الحالية والمستقبلية)

نوع البرمجة	المساحة (م ²)	النسبة (%)
السكنات	55220	40.54
التجهيزات	25435.5	18.67
الطرق	22903	16.81
المواقف	5587.5	4.10
مساحات خضراء	20643.2	15.15
المجموع	129789.2	95.27

المصدر: إعداد الطالبة ماي 2014

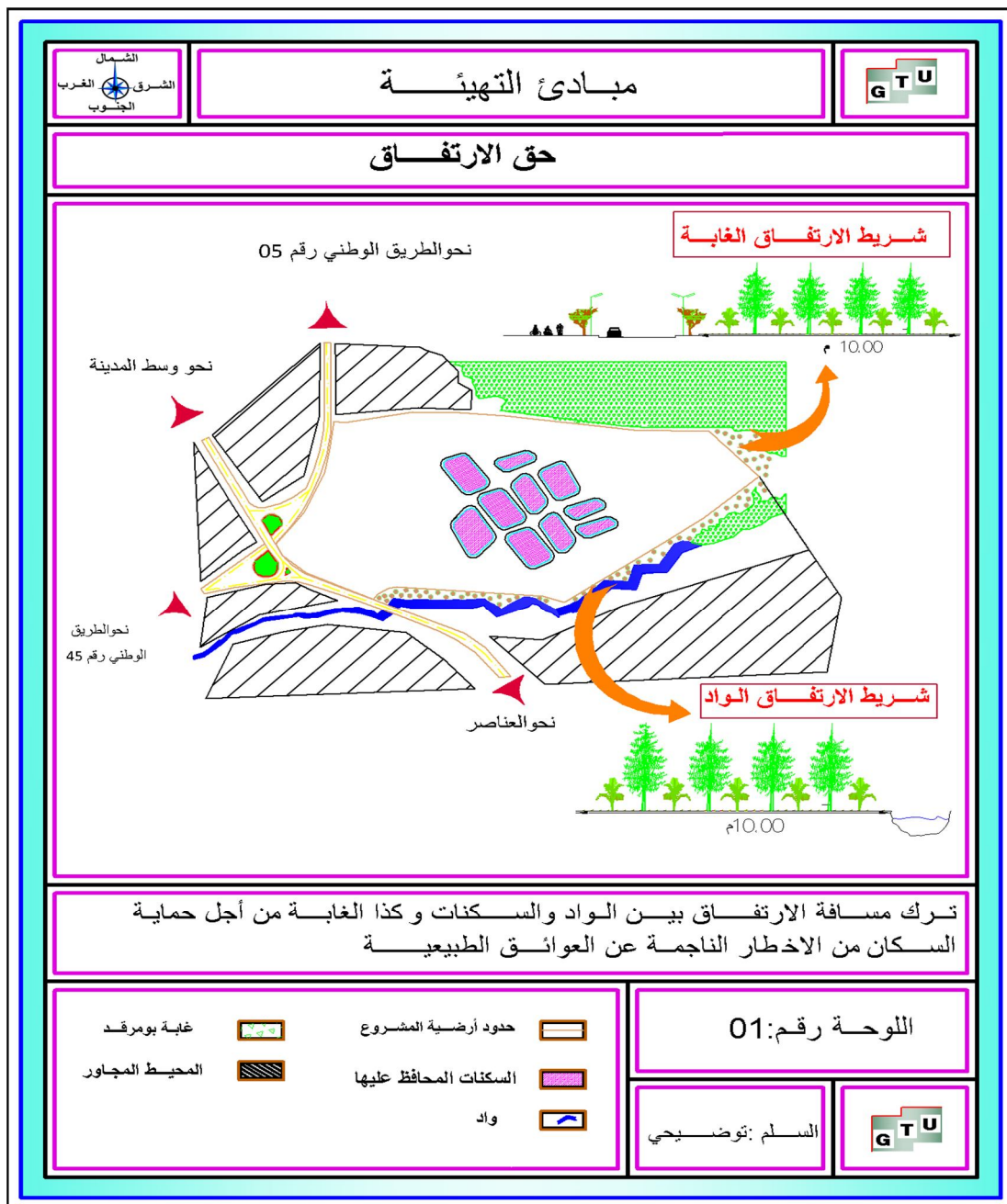
- من خلال الجدول يمكن استخلاص ما يأتي:

عند برمجة مختلف الاحتياجات الحالية والمستقبلية للحي، أي على مدى 10 سنوات تم استغلال نسبة 95.27% أي بمساحة 12.97 هـ من الأراضي الشاغرة التي مسها المشروع في الحي، والتي تمثل 13.62 هـ.

4 - مبادئ التهيئة:

إن عملية التهيئة وتخطيط المشاريع العمرانية يجب أن تمر بعدة مراحل وهذا من أجل إيجاد مشروع عمراني متكامل ومتناسق سواء داخل الحي أو مع محيطه المجاور والمدينة ككل. ذلك بغية تحقيق الأهداف والغايات المسطرة للمشروع، وفق مبادئ تراعي مختلف الجوانب التي تعتبر أساسية في المشاريع العمرانية (اجتماعية، اقتصادية، عمرانية وبيئية بالخصوص...)

مخطط رقم (25): حق الارتفاق

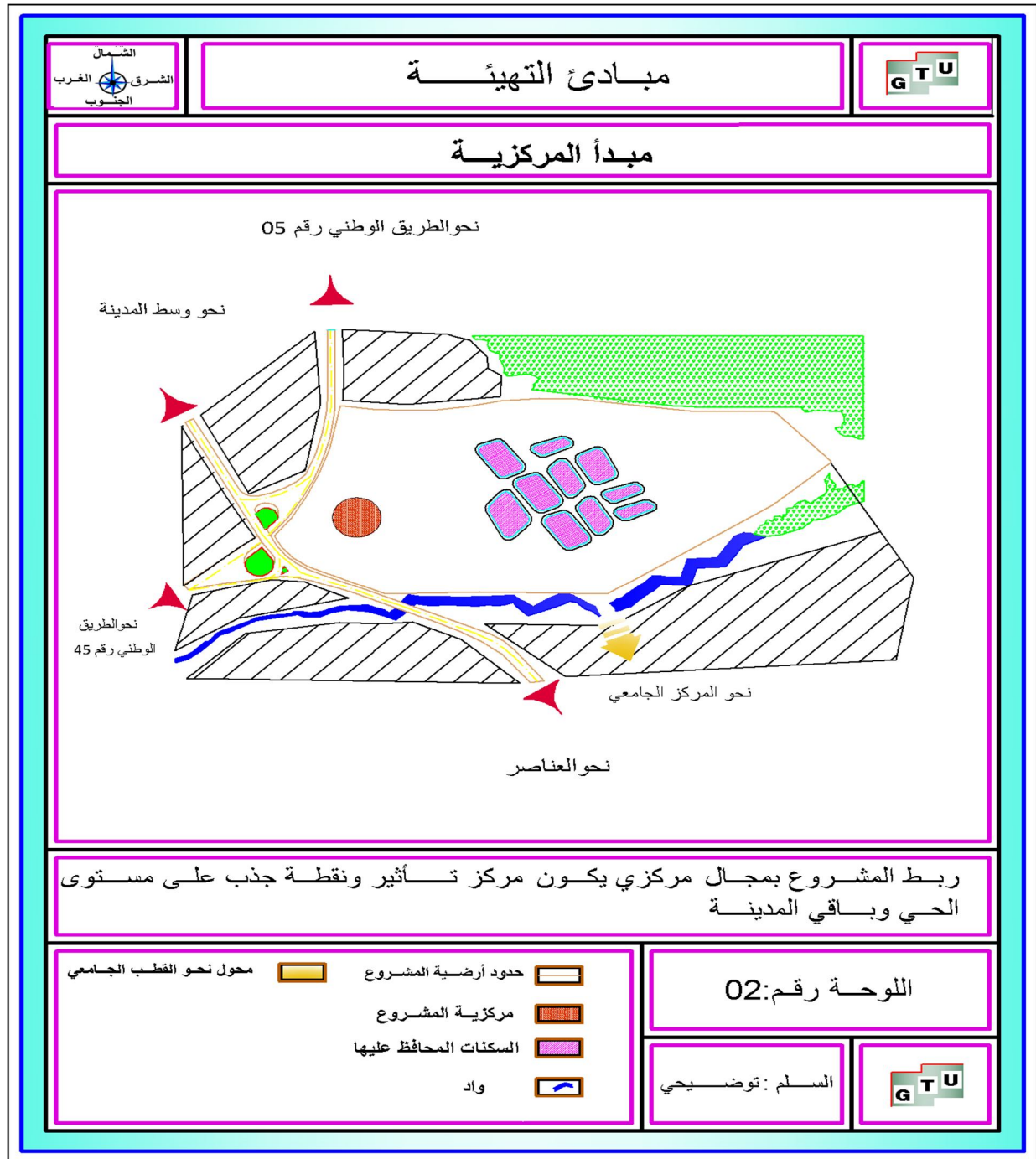


المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

- المبدأ العام: مبدأ المركزية

خلق مركز حيوي علي مستوى الحي حيث يتوفر علي تجهيزات يمكن من خلالها إدماج الحي ضمن النسيج العمراني ، وذلك لخلق التوازن ونوع من الديناميكية علي مستوى الحي كما تساهم في ربط الحي بالمحيط المجاور.

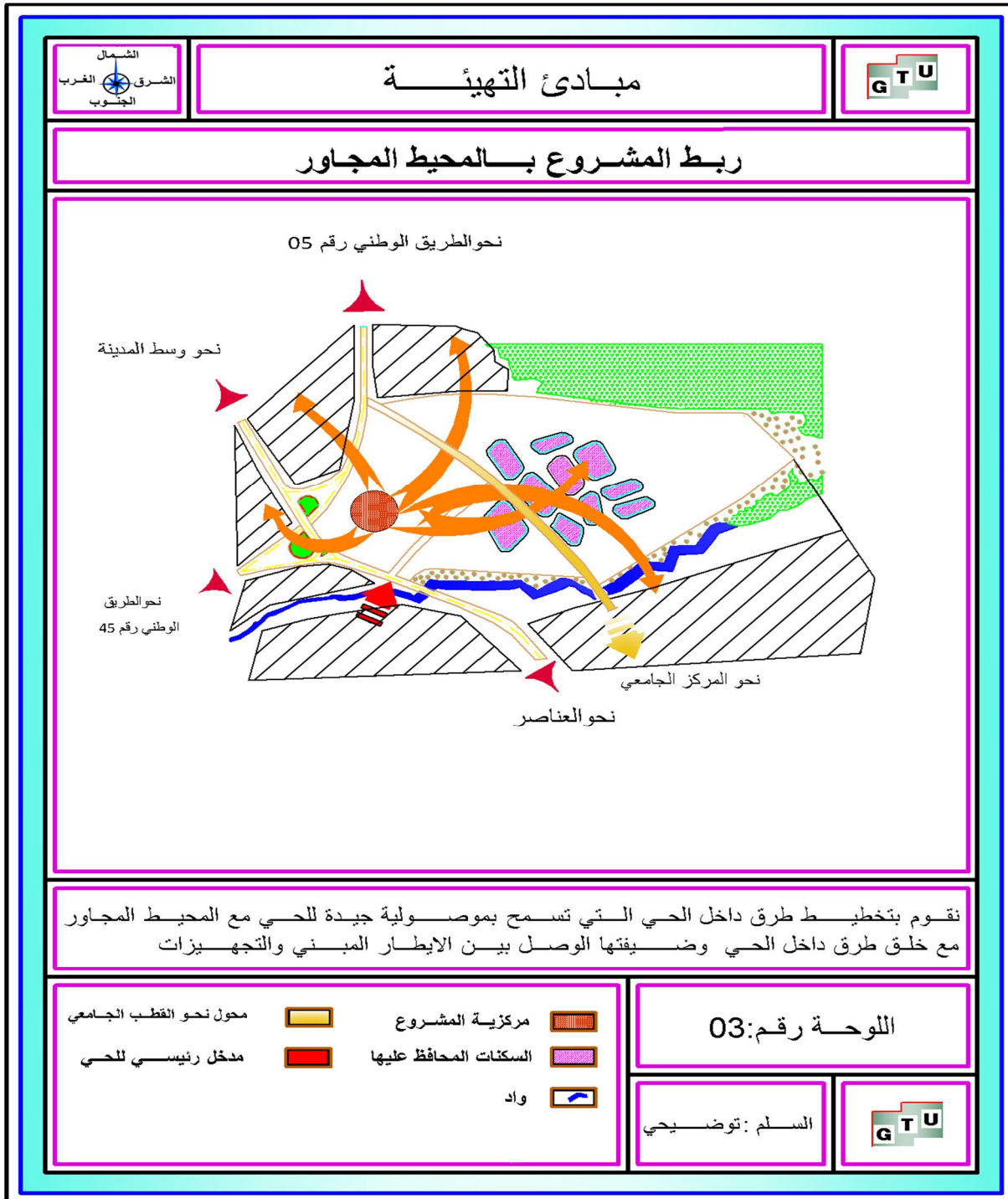
مخطط رقم (26):مبدأ المركزية



المصدر : من إعداد الطنبة سنة 2014

- ربط المشروع بالمحيط المجاور: نقوم بتخطيط الطرق داخل الحي التي تسمح بوصول جيد للحي مع المحيط المجاور مع خلق طرق داخل الحي و وظيفتها الوصل بين الاطار المبني و التجهيزات

المخطط رقم (27) : ربط الحي بالمحيط المجاور

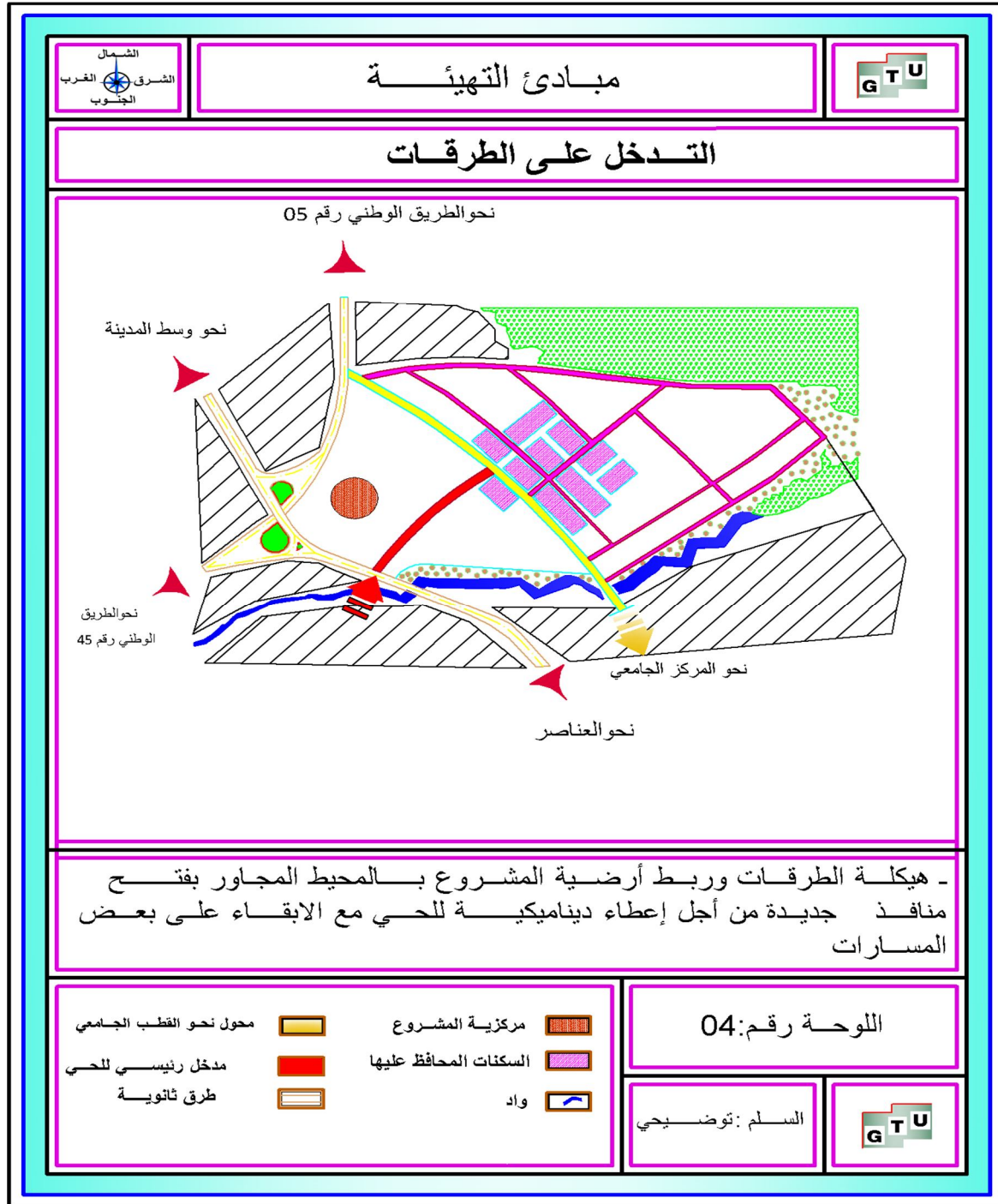


المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

- هيكلية الطرقات

هيكلية الطرقات وربط أرضية المشروع بمركز المدينة والمحيط المجاور بفتح منافذ جديدة من أجل إعطاء ديناميكية للحي مع الحفاظ على بعض المسارات.

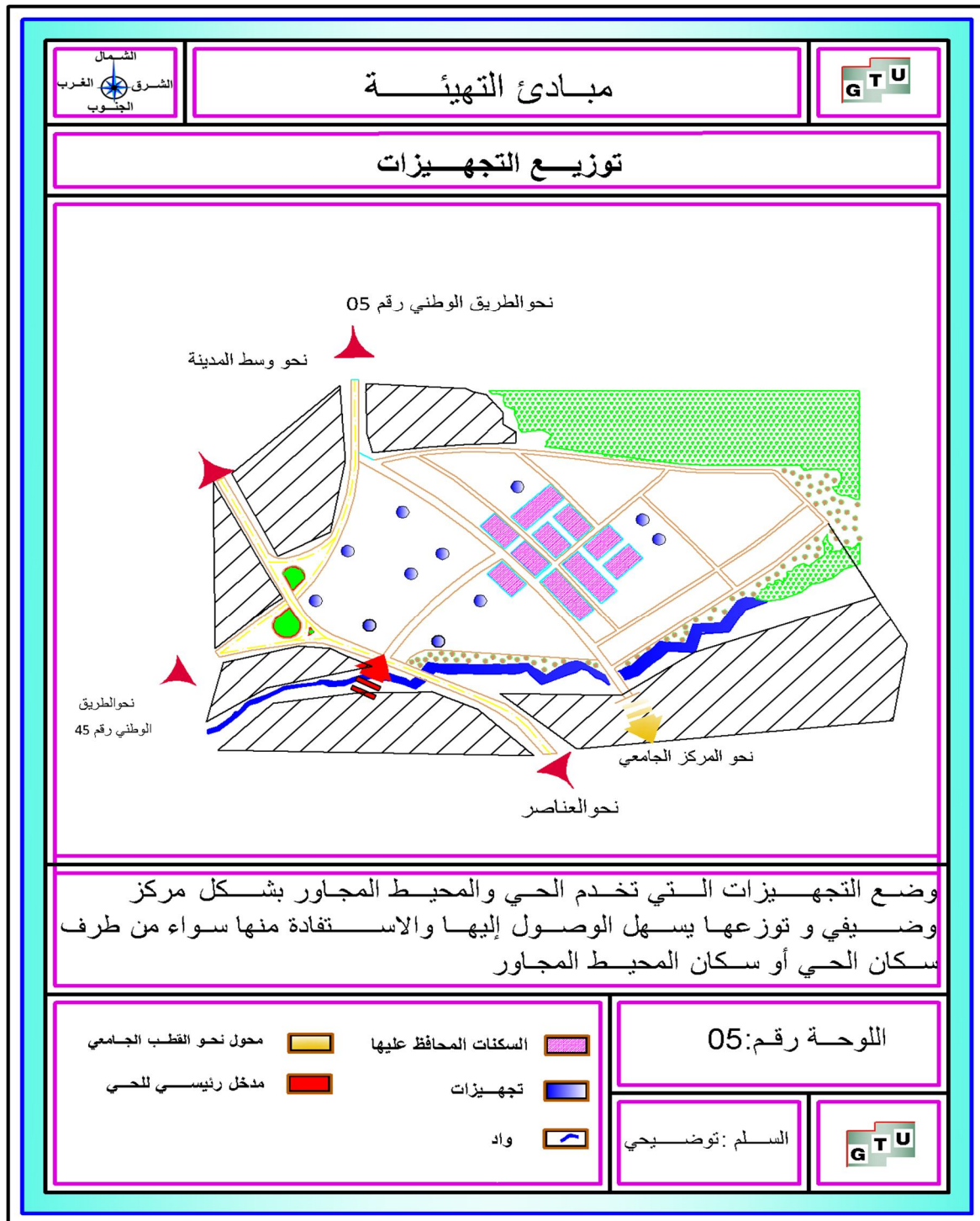
مخطط رقم (28): هيكلية الطرقات



المصدر: من إعداد الطلبة سنة 2014

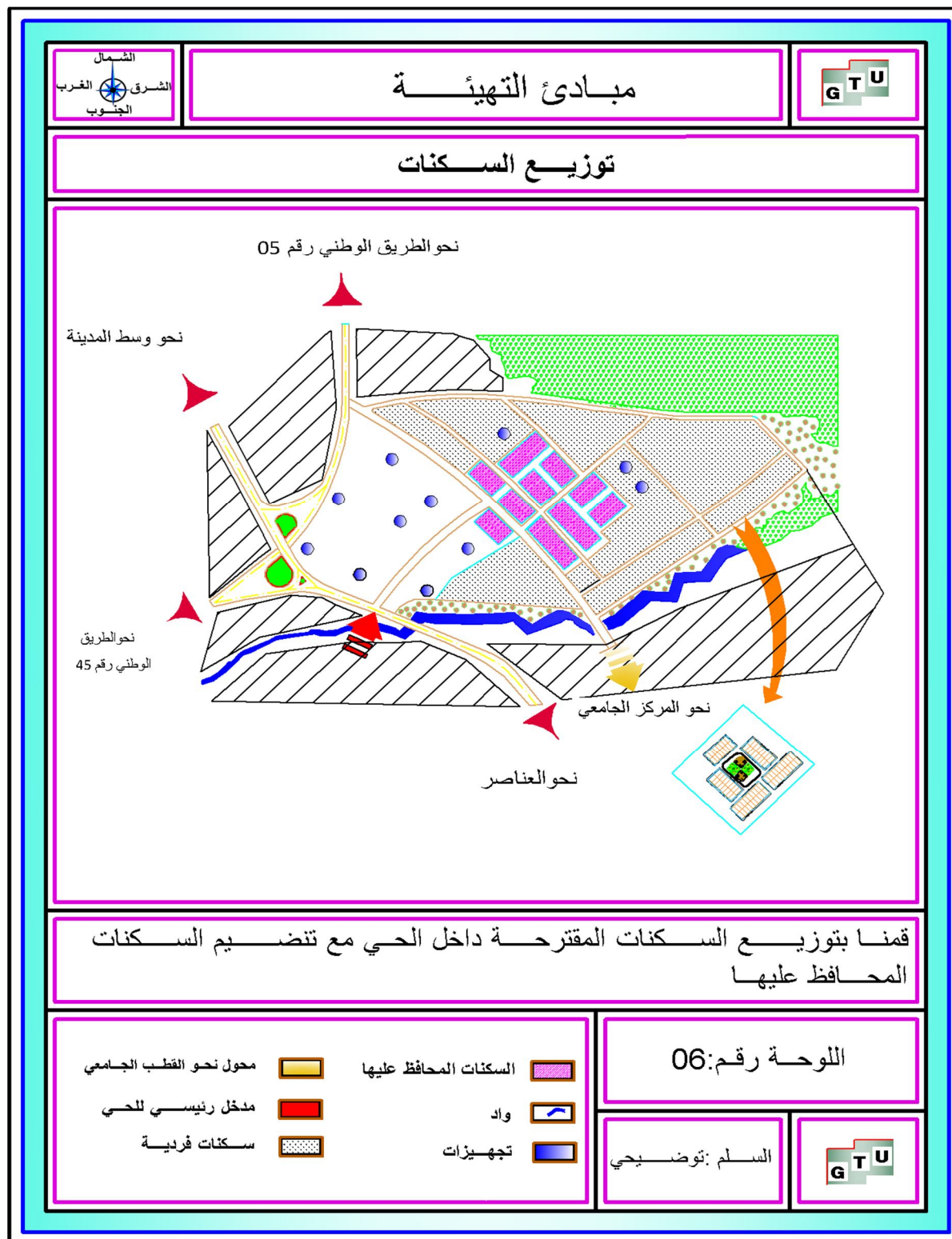
- توزيع التجهيزات:

توزيع التجهيزات في الحي حسب أهميتها، ووضع التجهيزات التي تخدم الحي والمحيط المجاور.
مخطط رقم (29): توزيع التجهيزات



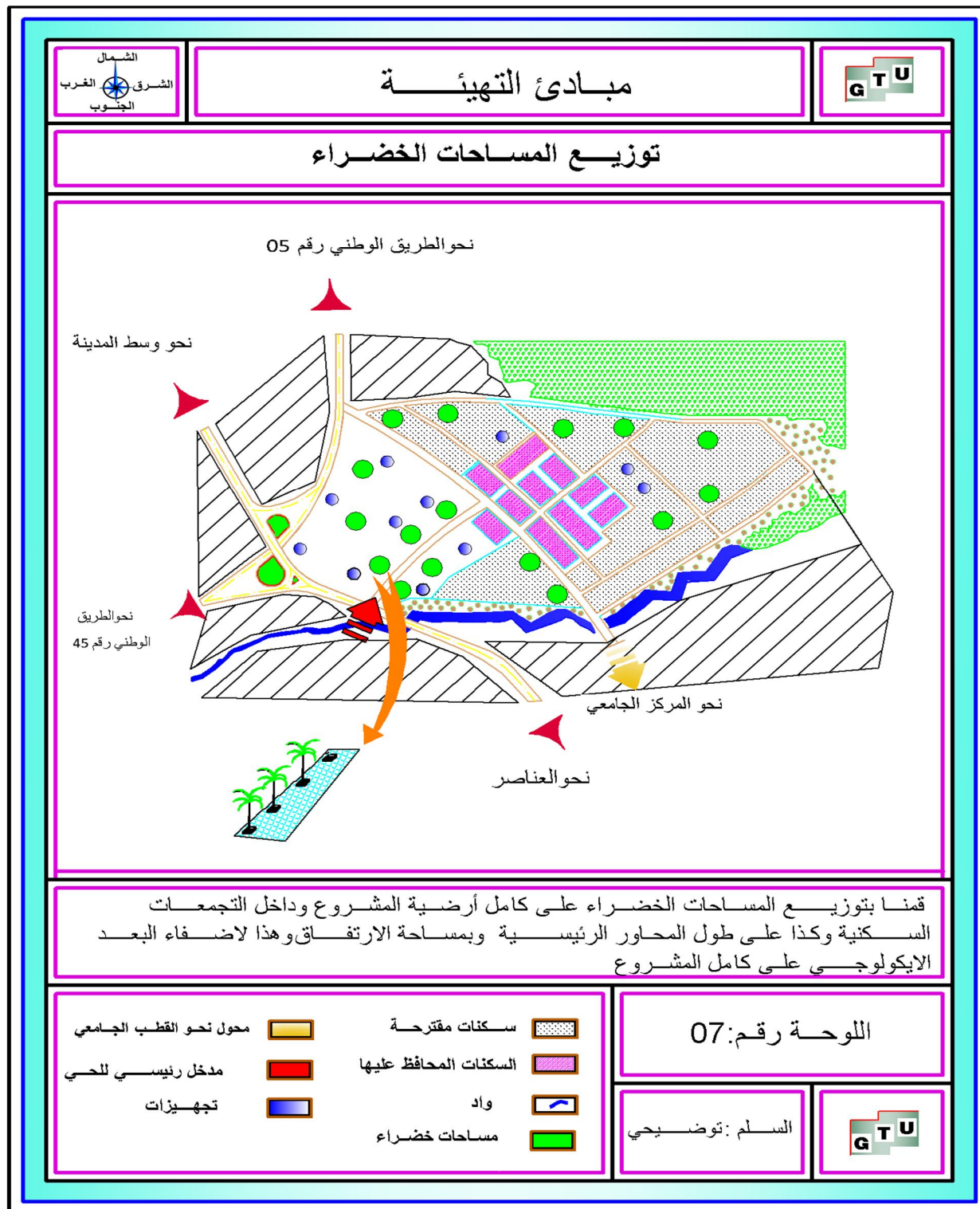
المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

- توزيع السكنات:
مخطط رقم (30): توزيع السكنات



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

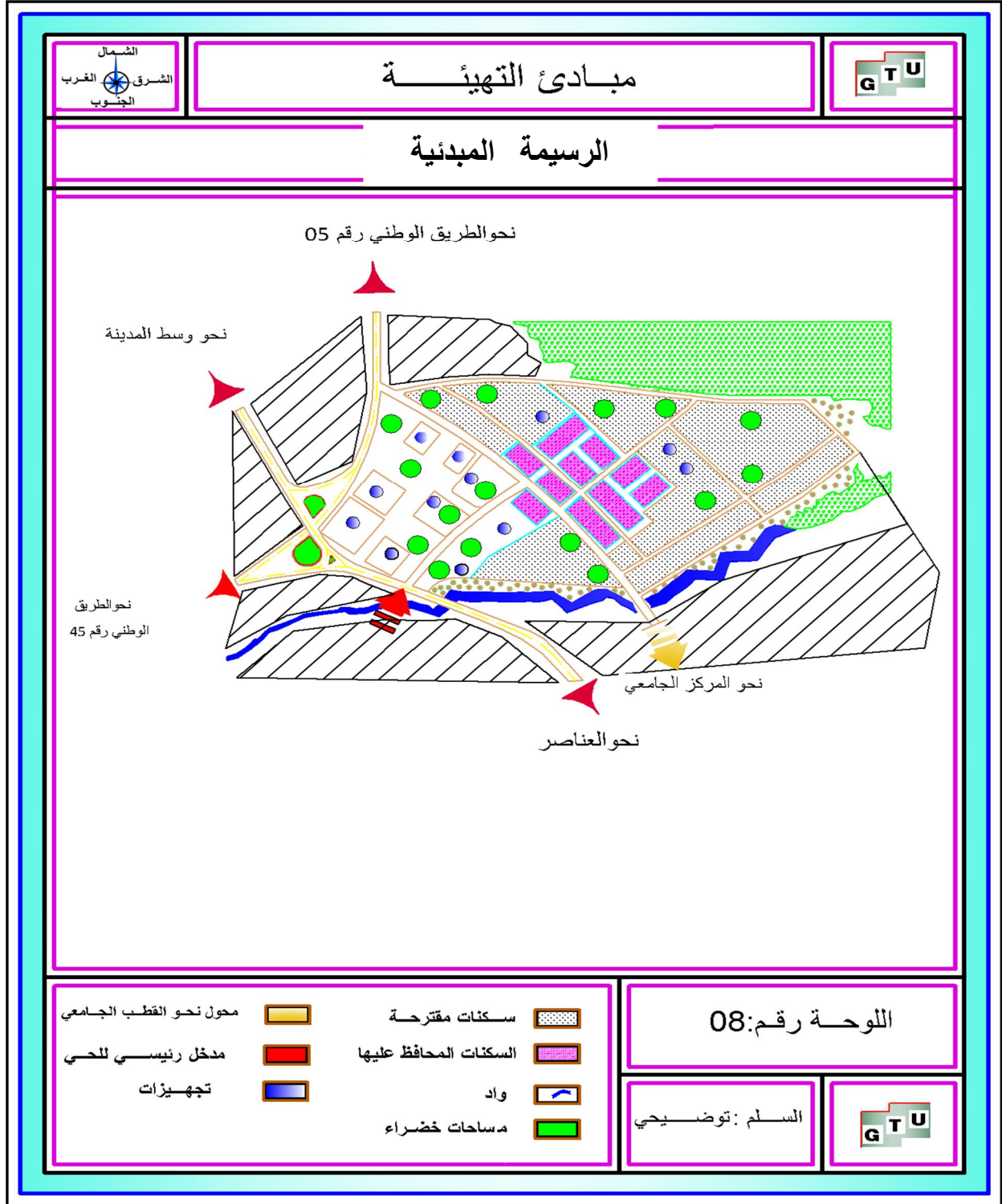
- توزيع المساحات الخضراء:
مخطط رقم(31): توزيع المساحات الخضراء



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

- الرسيمة المبدئية:

مخطط رقم (33) : الرسيمة النهائية



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2014

5 - التمويل وانجاز المشروع:

من المعروف أن أكبر مشكل يعترض عملية انجاز وتسيير المشاريع العمرانية هو مشكل التمويل في الجزائر، حيث تبقى عملية التمويل خاضعة إلى تدخل العديد من الهيئات والمؤسسات ولتحديد مختلف المتدخلين وجب تقسيم كيفية التمويل في عمليات الانجاز كما يلي:

أ- التمويل:

*قطاع السكن:

تقوم الديوان العمومي للتسيير العقاري (OPGI) بتمثيل البلدية في عمليات التهيئة والتزويد بمختلف الشبكات، والضروريات الأولية بالنسبة للتجزئات الترابية، أما عمليات الانجاز تكون على عاتق المستفيد والتمويل بمساهمة الدولة.

*التجهيزات:

يتم تمويل التجهيز حسب طبيعة القطاع او الوزارة التي ينتمي اليها التجهيز ومختلف الهيئات الوصية المكلفة مثلا:

تجهيزات تعليمية ← وزارة التربية (خزينة الدولة)

تجهيزات صحية ← وزارة الصحة

تجهيزات دينية ← وزارة الشؤون الدينية

*الفضاءات الخارجية:

يتم تمويل هذه الفضاءات في حالة ما إذا كانت تابعة للمشروع يتم من طرف صاحب المشروع (الممول)، 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 المجاورة للفضاء العمراني في عملية الصيانة لا غير.

*الطرق ومختلف الشبكات:

تتكفل البلدية بجميع عمليات التمويل: تهيئة الطرقات، مختلف الشبكات الرئيسية (مياه شرب، صرف صحي، غاز، كهرباء.... الخ) وتكون على عاتقها أعمال الصيانة والمتابعة، أما الشبكات الفرعية فيتم تمويلها من طرف أصحاب المشاريع.

ب-مراحل الانجاز: وقسمت إلى ثلاثة مراحل جاءت كالاتي:

المرحلة الأولى:

- ربط المشروع بباقي أجزاء المدينة يكون على عاتق الدولة وذلك بتهيئة الطرق الرئيسية.
- تقوم الدولة بإنجاز التجهيزات الخاصة بالحي.
- تهيئة الفضاءات الخارجية من غرس أشجار ومساحات خضراء، مواقف.....الخ.

المرحلة الثانية:

- تتحمل الدولة انجاز باقي المرافق والتجهيزات المرفقة لقطاع السكن.
- يتم انجاز باقي المساحات الخضراء والطرق الفرعية.

المرحلة الثالثة:

- تقوم البلدية بتهيئة المناطق السكنية الفردية، وتمنح للخواص لا نجاز سكناتهم على أن تكون قد وصلت بالشبكات الضرورية.
- تأثيث المنطقة بمختلف الأثاث المناسب (إنارة عموميةالخ)
- تبايط الساحات العمومية وتأثيثها وإدراج الإشارات التوجيهية.
- الاهتمام بالألوان والدهانات المناسبة.

6 – التقنين (regalement):

إن كل عملية بناء داخل محيط الدراسة لابد أن تدرج ضمن دراسة خاصة تحتوى على كل الوثائق والمخططات المنصوص عليها في القانون 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990.

إن وجود دفتر شروط يهدف إلى تطبيق الوضعيات التشريعية والقانونية في مجال التهيئة والتعمير، وحماية البيئة، وكذلك تحديد النصوص القانونية لجميع الرخص الخاصة بالبناء، وبصفة عامة يهدف إلى تأطير العمليات الخاصة بمحيط الدراسة وتطبيق مخطط شغل الأرض (POS)، كما انه يعتبر المرجع القانوني في أي عملية تخص عملية التهيئة والتعمير، في المنطقة المدروسة وعموما يتضمن دفتر الشروط مجموعة من المواد مثل:

- تحديد الملكية، السكن، التجهيزات.
- علو البناءات ومساحتها.
- مناطق المرافق العامة والترتبات الخاصة بها.

- المنشآت الفنية (الطرق، السكنات، الشبكات).
- المساحات الحرة والخضراء.

المادة 01: مجال تطبيقه

الترتيبات التنظيمية التي تحدد كيفية البناء، التي يعني بها دفتر الشروط تقع في الجهة الشرقية لمدينة برج بوعريريج، والمحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) يشغل مساحة 29.95 هكتار وتتمثل عملية التدخل في تنظيم وتهيئة الحي مع توضيح ذلك على جزء من الأرض لحي المكافحين.

المادة 02: طبيعة السكن.

في مجال السكن فعن نمط السكن المقترح هو سكن فردي وذلك للحفاظ على نمط المدينة القديمة التي ينتمي إليها الحي حيث:

- يسمح بالبنائيات ذات الطابع السكني الفردي والنشاطات الخفيفة، كالورشات الحرفية الصغيرة.

- يلتزم المستفيد باحترام تعليمات ملف رخصة التجزئة، وجميع الوثائق التي يحتويها.
- يتم إعداد المخطط المعماري من طرف المصالح المعنية، مع الأخذ بعين الاعتبار النمط المعماري للمنطقة والمحافظة على الواجهة العمرانية المقترحة في مخطط التهيئة.
- المساحات المحاذية للمنازل تشغل على شكل مساحات خضراء وفق الشروط التقنية.
- منع سير الآليات الثقيلة ومستودعاتها بالإضافة إلى الورشات الصناعية الكبرى وكل نشاط يؤثر سلبا على رفاهية السكان وراحتهم.

المدخل والطرق: كل المساكن تكون موصلة بالطرق بشكل تدريجي.

المادة 03: المرافق والتجهيزات

التجهيزات المقترحة لها تأثير على مستوى المحيط المجاور وتأثير على مستوى الحي.

المادة 04: المساحات العامة والمساحات الخضراء:

- الأرضية المخصصة لها مخصصة لهذا الاستعمال فقط.
- يجب أن تكون موزعة بشكل موازي بجميع أرجاء الحي.
- استعمال نباتات دائمة الاخضرار.

- التأثيث العمراني يكون طبيعي ما أمكن ومن مواد محلية.
- ضمان السير الحسن للمساحات الخضراء بتزويدها بالشبكات والمراقبة والصيانة.

المادة 05: رخصة البناء

تمنع رخصة البناء لكل الأراضي التي ستخصص للطرق العمومية.

المادة 06: التمويل

عملية التمويل خاضعة الى تدخل العديد من الهيئات والمؤسسات، وهذا حسب طبيعة القطاع أو المصلحة المعنية بطبيعة المشروع .

المادة 07: الأراضي الفلاحية

الحفاظ على الأراضي الفلاحية والمغروسة، وذلك بتسييجها وكذا طرق وأرصفة تحدها ومنع رخص البناء عليها.

المادة 08: الفضاءات الخارجية

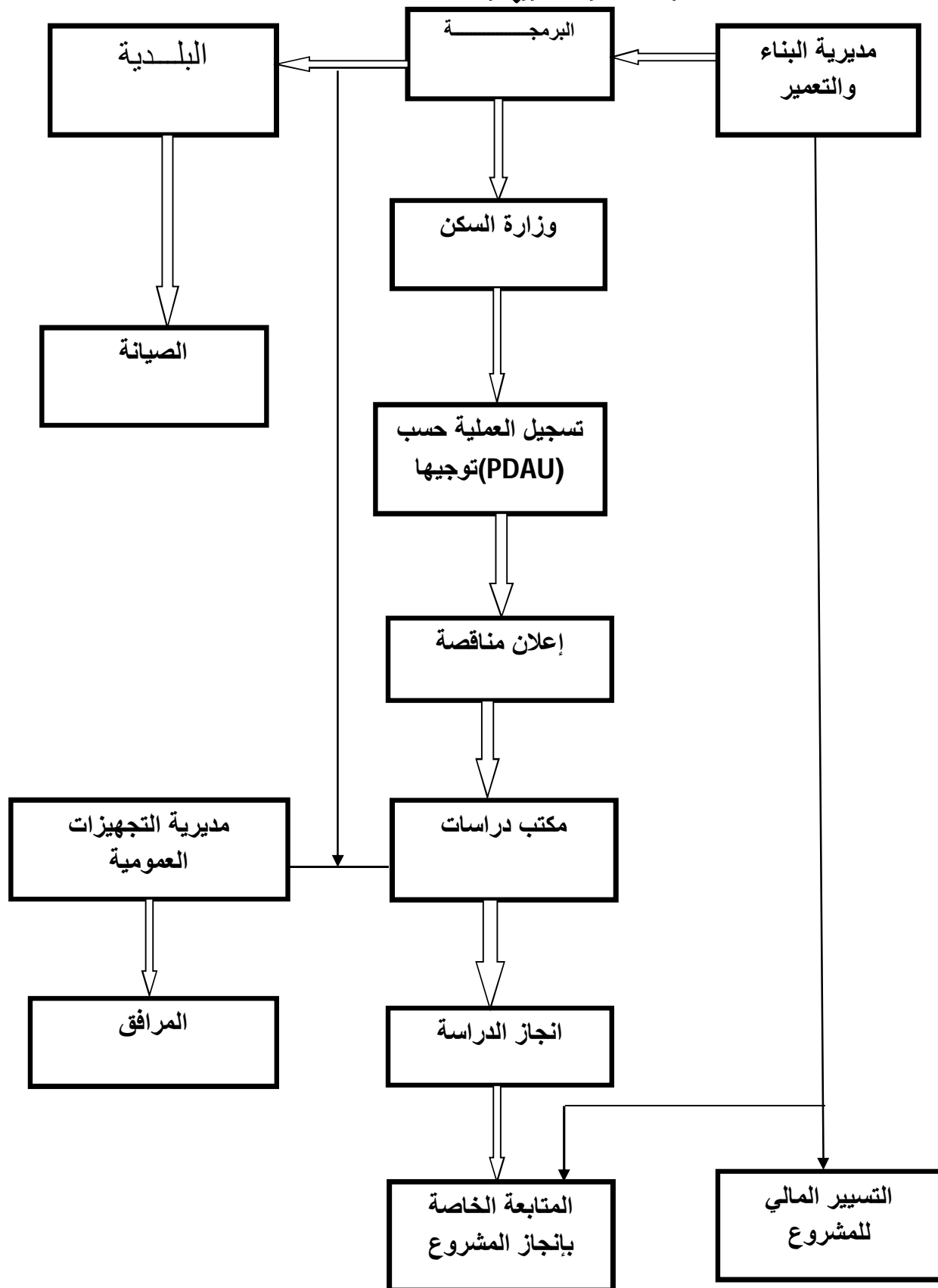
- التعرف بجميع الفضاءات وذلك عن طريق تهيئتها حسب موقعها الحضري.
- الاعتناء بالإضاءة الكهربائية خاصة على الطرق الرئيسية وهذا لتزويد من جمال المنطقة خلال الليل

المادة 09: الطرق والأرصفة

يجب الحفاظ على نوعية الطرق والأرصفة، وهذا في عرض الطريق والرصيف ونوعية المواد المستعملة في إنجاز الرصيف، والتي نشترط أن تكون من الحجارة المنحوتة حتى بالنسبة للحواف يجب أن تكون من هذه الأخيرة مع ترك الأحواض الخاصة بالأشجار حيث تغرس فيها الاشجار ذات الظل الوفير والمنظر الجميل والتي تناسب المجال العمراني بحيث نستطيع التحكم فيها من ناحية الشكل الذي تأخذه في الشوارع والطرقات والتي تعمر كثيرا ولا تمتد جذورها حتى لا تؤذي البنايات المحاذية وبالنسبة لبالوعات مياه الأمطار يجب أن تكون جانبية وهذا محاذاة مع الرصيف وذلك لأنها تؤدي وظيفتها أفضل من أن تكون مسطحة على الأرض .

مراحل انجاز المشروع ومختلف المتدخلين فيه:

مخطط رقم 33- مراحل انجاز المشروع ومختلف المتدخلين فيه



7 - بدائل وتوصيات

_ تحديد المسؤوليات بدقة خصوصاً صانعي المدينة (المخططون والمهندسون)، ومسيريها الهيئات السياسية والإدارية والمالية المعنية).

_ خلق ورشات متعددة الاختصاصات على مستوى فرق البحث الجامعي، تضم المختصين في ميدان التخطيط والعمارة والتقنين منهم (مكاتب الدراسات) والاختصاصات الإنسانية.

_ تقييم الخطط العمرانية التي تتطور على أساسها المدينة لتدارك التغيرات التي يمكن أن تطرأ من حين إلى آخر، حيث يبقى التقييم أداة هامة للقائمين على المشاريع العمرانية، لتعميق فعاليتها وتحسين تفاعلها مع الفرد.

_ تنشيط الجمعيات المختصة لتمارس وظيفتها كمرقبة موجهة لتطبيق التعليمات العمرانية التي تهدف إلى المحافظة على المجال الحضري والبيئة العمرانية، مع إعطائها الصلاحيات الواسعة التي تدخل في إطار السياسة العامة لتنظيم المدينة وتطورها، (تدعيمها بقوة القانون لدى المصالح الأمنية المالية والإدارية). حيث يوجد في الحي جمعية واحدة ولكن لا تتوفر على مقر.

_ تعميق وتأهيل الانتماء بالمستعمل ومجاله العمراني عن طريق:

- الحفاظ على الاستمرارية التاريخية للنسيج العمراني لخلق إطار معيشي يسمح للسكان بإيجاد توازنه وموضعه في الزمن والمجال، والإحساس بالأمن إزاء التحويلات التي يشهدها المجتمع باعتبارها المحيط الفيزيائي والاجتماعي المكونان لشخصيته.

- تأكيد البعد الاجتماعي في تخطيط المناطق السكنية، بالمقاييس التي تساعد على خلق الترابط الاجتماعي الناتج عن الحياة الجماعية، و تتوج بسهولة التعرف بين شركاء المجال.

_ ضرورة التنوع في المجال الخارجي حتى يسهل التعرف عنها وتمييزها عن المجاورة لها لكسر الملل وفتح مجال للرؤية.

_ ضمان الاستمرارية في النسيج العمراني، ويتم ذلك بمخططات عمرانية تستند على أدوات التعمير.

_ دمج السكنات الموجودة بدون رخص ضمن تجزئات ترابية وتسوية وضعيتهم وذلك ب:

- انجاز تجزئات ترابية من طرف أصحاب الأراضي إن أمكن ذلك، أو بيع الأراضي إلى الجماعات المحلية وتكون تكاليف انجاز هذه التجزئات على عاتق البلدية.
 - _ استعمال حقوق الارتفاق كمساحات خضراء.
 - _ هيكلية الطرقات لضمان سيولة الحركة والتقليل من مفترقات الطرق
 - _ توزيع مختلف التجهيزات على مستوى مركز واحد لسهولة الوصول إليه.
 - _ اقتراح حزام اخضر بحدود أرضية المشروع لتفادي الرياح الآتية من الجنوب وكذا تلطيف الجو.
 - _ اقتراح شراكة بين القطاعين العمومي والخاص لانجاز مشترك في ميدان التنمية الحضرية.

خاتمة الفصل:

إن أي تنظيم مجال عمراني لابد أن يخضع إلى تخطيط يتماشى مع طبيعة كل منطقة، لأن أي مشروع يواجه عدة مشاكل أثناء التطبيق خاصة الملكية العقارية التي أصبحت عائق كبير أثناء تطبيق وسائل التعمير، وهي تساعد كذلك على البناء الفوضوي والتجاوز على القوانين الخاصة بالبناء والتعمير، ومن خلال كل هذه المعطيات حاولنا اقتراح مشروع عمراني وكذا بعض الاقتراحات والحلول التي تساعد على تطبيق المخططات ميدانيا، وهذا عن طريق المشاركة الفعلية لمختلف المتدخلين اي من صانعي ومسيري المدينة.

الخاتمة العامة:

ختاما لدراستنا نخلص إلى أن المدينة هي مشروع تشكله عوامل تقنية اقتصادية، اجتماعية، ثقافية وسياسية، حيث تتفاعل هذه العوامل في ظروف معينة لتلبي حاجيات السكان. ولمسنا من خلال فصول موضوعنا من رصد حقائق عدة وهامة منها:

أن مدينة برج بوعريريج تتميز بمؤهلات طبيعة سكانية وعمرانية جد هامة، الأمر الذي جعل منها بؤرة استقطاب، وحيز مجالي يحظى بالرعاية والاهتمام، لكن رغم هذا فقد سادته الفوضى واللاعقلانية في التسيير مع اختلالات واضحة في منظومتها الخدماتية وعجز في حضيرتها السكنية.

وكما سعينا جاهدين إلى الإلمام بالموضوع، ولو بصفة نسبية لتصحيح الوضع الذي لم يكن وليد اليوم أو أمس القريب، فتم تدخلنا على الحي بشقيه المبني والشاغر بإقتراح مشروع عمراني جديد يستند إلى النتائج المتواصل إليها، و في أول خطوة لمشروعنا تمت برمجة مختلف الاحتياجات الحالية (العجز المسجل) وكذا المستقبلية من سكن – تجهيزات- مساحات خضراء- الطرق والشبكات التقنية، لنعمل على برمجة الضرورية منها كأولوية ينبغي التعجيل بإقامتها، مراعين أماكن توطينها ومحتكمين للعقلانية في ذلك، وفي خطوة ثانية تم ضبط مختلف المتطلبات التنظيمية للمشروع أي وضع " التقنين " وكخطوة أخيرة تم تحديد طرق تمويل وانجاز المشروع. كما تمحور في المشروع جملة من البدائل نجدها ربما الأنسب للقضاء على مشاكل الحي، حيث لا تجد هذه الحلول طريقها إلى التجسيد إلا في إطار سياسة شاملة تتماشى والمعطيات والتحويلات الحالية

وفي الأخير لن نجزم قطعا بأننا ألمنا بكل حيثيات موضوع الدراسة، ولن نؤكد بأننا قد تطرقنا ووجدنا حلول لكل المشاكل التي يعاني منها الحي، وبأننا قد قطعنا كل أسبابها، أما الحلول المقدمة من طرفنا ما هي إلا أفكار مصاغة وفق أسس علمية وقد تبقى كذلك إن لم تأخذ بعين الاعتبار من قبل الجهات المعنية، لتكون دراستنا هذه وان كانت متواضعة مهذا وقاعدة صلبة لدراسات مستقبلية عن الحي، وهو الأمر الذي نثمنه وندعو المهتمين بتبنيه لما لا وهدفنا الاسمي دائما هو السعي الجاد لتحقيق أفضل تنظيم مجالي و الوصول إلى تجمعات سكنية منظمة، متكاملة ودائمة التطور.

"ته يعون الله تعالى"

ملخص:

شهدت مدينة برج بوعريريج في العشريتين الأخيرتين نموا سكانيا وامتدادا عمرانيا كبيرا في ظل غياب الضوابط القانونية والتقنية التي تحكم النمو الحضري، وأدت إلى تشويه النسيج العمراني من النواحي الفنية والجمالية للمدينة ومقوماتها.

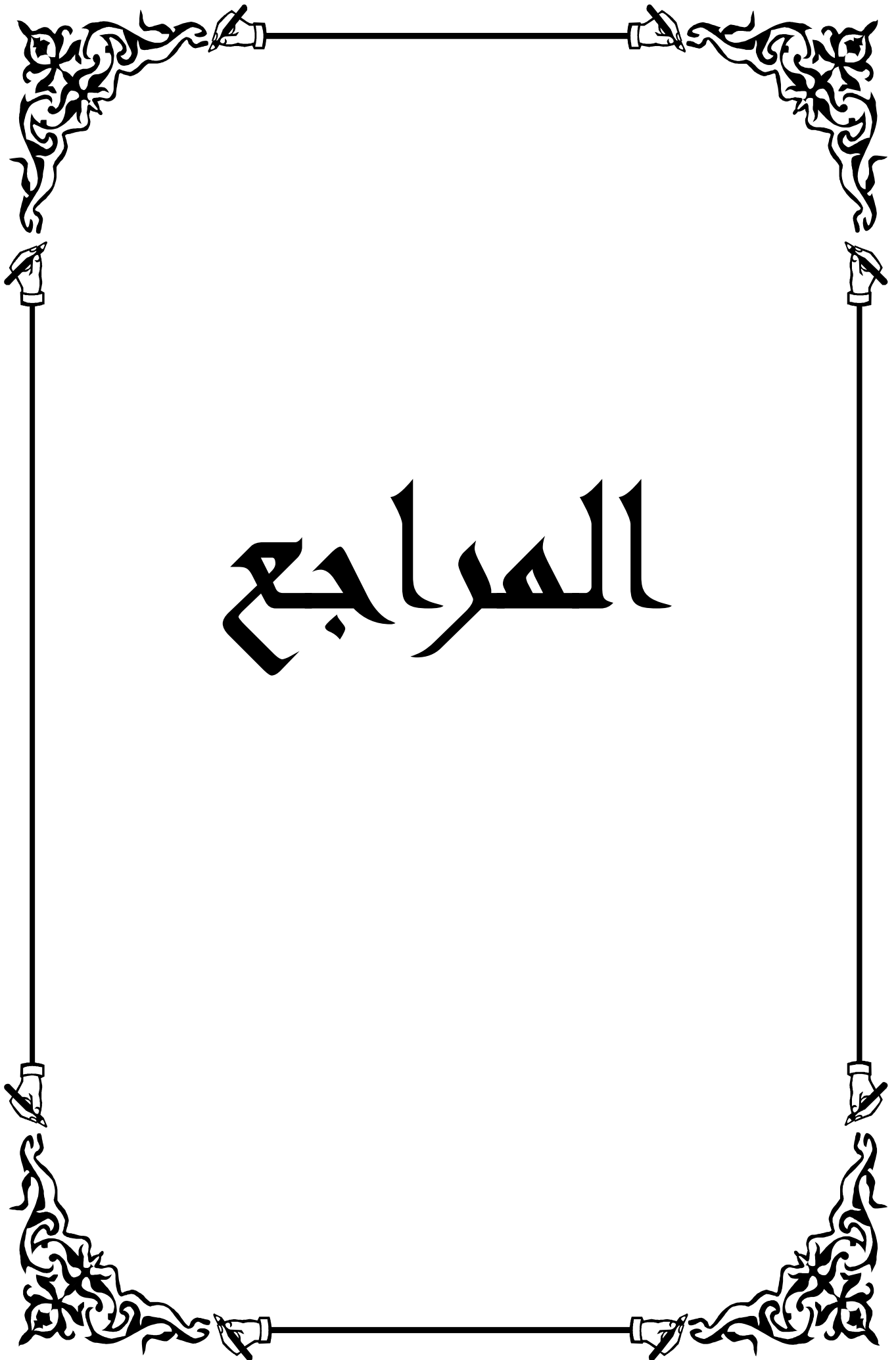
إن اللامبالاة التي تطبع عمل هياكل الدولة المكلفة بالتعمير وتصرفات المواطن تجاه ما يحدث في أحياء مدننا، من أخطاء مقصودة أو ناجمة عن ضعف الرؤية، سبب خلا كبيرا في تنمية وترقية أحيائنا، وحي المكافحين ببرج بوعريريج من بين الكثير من الأحياء الجزائرية التي تعاني من هذه الإشكالية.

حيث حي المكافحين يشكل حالة نموذجية لهذه الأوضاع مما يتطلب التأسيس لمشروع عمراني جديد في إطار منظور شامل ومقاربة واقعية، يستند على أسس ومبادئ التهيئة الحضرية، ويتوافق إلى حد كبير مع خصائص الحي الاجتماعية والاقتصادية لإعادة صياغة الحي وهيكته، لتكون شروط الحياة فيه أفضل تلائم بين المقيمين وأوفر راحة مع متطلبات الحياة الحضرية.

الكلمات الأساسية:

حي المكافحين – المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير – المشروع العمراني - البرمجة - التمويل والانجاز - التقنين – الملكية العقارية- شبكة التجهيز-

المراجع



المراجع و المصادر

1- المراجع و المصادر باللغة العربية

01- الكتب:

- 01- الزين عزيزي: " قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها" دار الهدى- الجزائر- 2000
- 02- بشير التجاني: " التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر"- ديوان المطبوعات الجامعية – الجزائر-
- 03- بشير مقيس : " مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران"- المؤسسة الوطنية للكتاب- 1983
- 04- بوجمعة خلف الله: " العمران والمدينة" – دار الهدى- عين مليلة- الجزائر- 2005.
- 05- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، دار همومة ،بوزريعة -الجزائر ،2000
- 06- محمد الهادي لعروق: " مدينة قسنطينة دراسة في جغرافية العمران" الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية- الجزائر-1984..

02- وسائل الماجستير:

- ▲ نوال زيتوني:"إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق/الآليات/الفاعلون/التكاليف/- حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة – كلية علوم الأرض- جامعة قسنطينة 2001.

04- مذكرات التخرج:

- 1- سمارة محمد واخرون : "وسائل التعمير في الجزائر بين النظري والتطبيق- دراسة حالة مدينة عين الكبيرة- جامعة المسيلة- 2008.
- 2- محمد زعيتر واخرون "مخطط شغل الأرض مابين التخطيط والواقع لمدينة المسيلة جامعة المسيلة-- 2002.

05- الوثائق الرسمية :

- ▲ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الجريدة الرسمية العدد : 52 القانون 90 / 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.
- ▲ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الجريدة الرسمية العدد 52 القانون 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- ▲ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الجريدة الرسمية قانون رقم : 91/11 المؤرخ في 27 افريل 1991 العدد 51، والمتضمن قانون نزع الملكية في إطار المنفعة العمومية.

06- المخططات والخرائط:

▲ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج (PDAU) - 2008. مستخرج من المصالح التقنية لبلدية البرج.

▲ الخريطة الطبوغرافية لمدينة برج بوعريريج مقياس: 1/50000.

07- المديرية:

▲ مديرية النقل لولاية برج بوعريريج.

▲ مديرية الري لولاية برج بوعريريج.

▲ الشركة الوطنية للغاز و الكهرباء لولاية برج بوعريريج.

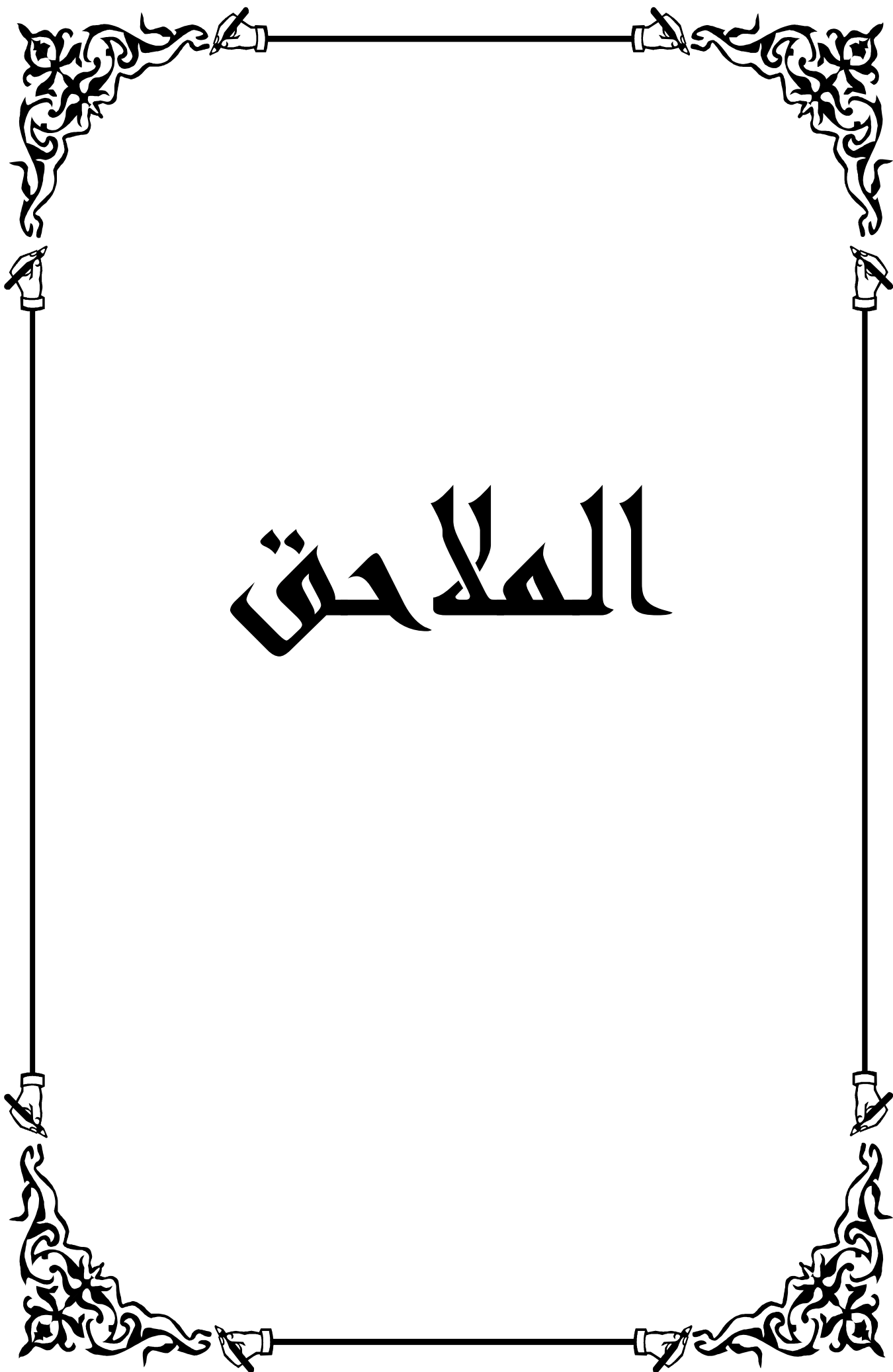
▲ الديوان الوطني للإحصاء مركز برج بوعريريج.

▲ شبكة التجهيز الوطنية.

2- المراجع والمصادر باللغة الفرنسية:

- 1- Alberto zucchelli : Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine , vol : 1-2-3-4 OPU. Alger .
- 2- E..HOWARD.les cités jardins de.demain, dunod, 1976,

الملاحق



استمارة بحث علمي

ملاحظة: البيانات الواردة في الاستمارة لأغراض علمية بحتة فالرجاء وضع علامة (x) امام الاقتراح الصحيح.

❖ الأسرة:

- عدد الأفراد في الأسرة عدد الأسر في المسكن
 رب الأسرة موظف تاجر بطل
 حرفي فلاح مهن اخرى

❖ السكنات:

- حالة المسكن:
 جيدة
 رديئة
 متوسطة

❖ الطبيعة العقارية لا رضية المسكن:

- ارث ملكية كراء طرق
أخرى

❖ مدى توفر الاحتياجات الضرورية للحي:

- تصريف المياه القذرة التزويد بالمياه الصالحة
 جمع الاوساخ المنزلية تهيئة الطرق
 الكهرباء

❖ مختلف الخدمات الموجودة:

- هل هي كافية نعم لا

❖ المساحة المخصصة للحي:

- هل هي كافية: نعم لا

❖ الاستعدادات التي جاء بها المشروع يمكن ان تمس بمسكنكم فهل لديكم الاستعداد لـ:

- التنازل

- الرفض

- تحسين المسكن وإعادة التهيئة

ملخص:

شهدت مدينة برج بوعريريج في العشريتين الأخيرتين نموا سكانيا وامتدادا عمرانيا كبيرا في ظل غياب الضوابط القانونية والتقنية التي تحكم النمو الحضري، وأدت إلى تشويه النسيج العمراني من النواحي الفنية والجمالية للمدينة ومقوماتها. إن اللامبالاة التي تطبع عمل هياكل الدولة المكلفة بالتعمير وتصرفات المواطن تجاه ما يحدث في أحياء مدننا، من أخطاء مقصودة أو ناجمة عن ضعف الرؤية، سبب خلا كبيرا في تنمية وترقية أحيائنا، وحي المكافحين ببرج بوعريريج من بين الكثير من الأحياء الجزائرية التي تعاني من هذه الإشكالية.

حيث حي المكافحين يشكل حالة نموذجية لهذه الأوضاع مما يتطلب التأسيس لمشروع عمراني جديد في إطار منظور شامل ومقاربة واقعية، يستند على أسس ومبادئ التهيئة الحضرية، ويتوافق إلى حد كبير مع خصائص الحي الاجتماعية والاقتصادية لإعادة صياغة الحي وهيكلته، لتكون شروط الحياة فيه أفضل تلائم بين المقيمين وأوفر راحة مع متطلبات الحياة الحضرية.

الكلمات الأساسية:

حي المكافحين – المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير – المشروع العمراني – البرمجة – التمويل والانجاز – التقنين – الملكية العقارية- شبكة التجهيز-