1 - تقديم أرضية المشروع:

يقع حي القرابة في وسط النسيج العمراني للمدينة، ويعتبر أحد الأحياء القديمة لها حيث يتربع على مساحة إجمالية تقدر بـ 25 هكتار، وبتعداد سكاني قدر في سنة 2012 بـ 8750 نسمة وبعدد سكنات بلغ 1332 مسكن .

2- تحديد السلبيات ورصد الاحتياجات الخاصة بالحي :

2-1- تحديد السلبيات:

من خلال تتبع الدراسة التحليلية التي شملت الحي ، نجد أنه يقع تحت طائلة جملة من المشاكل التي أفقدته دوره ووظيفته وجعلت منه مع مرور الوقت غير قادر على مواكبة المستجدات و بعيدا عن التطلعات، فصار يعكس صورة مشوهة للمشهد العمراني داخل مدينة البيض .

حيث يمكن حصر مظاهر الإهمال والتردي العمرانيين لهذا الحي فيما يلي :

1- غياب الاستمرارية و التجانس في الواجهات العمرانية ،ما انجر عنه حدوث قطيعة مورفولوجية في الشكل العمراني العام للحي، نتيجة استحداث بنايات جديدة مغايرة للتي كانت موجودة من حيث الشكل ومواد البناء .

2- انعدام أماكن التوقف : بالرغم من الموقع العمراني المتميز الذي يتواجد به بجانب مركز المدينة إلا أننا سجلنا انعدام تام لمواقف السيارات وأماكن توقف الحافلات .

3- الغياب التام للمساحات الخضراء وأماكن التنزه .

4- عدم إمكانية اختراق الحركة الميكانيكية لبعض الأماكن ،وخاصة الواقعة داخل الجزيرات السكنية ، الأمر الذي يعيق عمليات الإغاثة والإسعاف أوقات الحرائق والنوازل المختلفة .

5- غياب تهيئة واضحة لبعض الشوارع وبالخصوص في الأزقة والممرات، والتي من شأنها تسهيل التعامل مع بعض الحالات كتصريف مياه الأمطار،و خاصة الممرات الخاصة بالمشاة.

2-2- رصد الاحتياجات :(نوع الاحتياجات)

أ- على مستوى السكنات :

يحتاج حي القرابة إلى عملية تحسين واسعة النطاق تشمل بالخصوص الشكل(الواجهات المعمارية) والبنية (الحالة الفيزيائية) المكونة للبنايات المشكلة لنسيجه الحضري.

ب-على مستوى الهيكلة العمرانية :

على مستوى الهيكلة العمرانية والطرقات فان حي القرابة يحتاج إلى تقوية وتدعيم شبكة الطرق والممرات المكونة له وتهيئتها من اجل تحقيق أعلى مستوى نفاذية يشمل مختلف المكونات الفيزيائية له ،كما يجب تدارك افتقار الحي إلى المواقف الخاصة بالسيارات و أماكن لتوقف الحافلات.

3- البرمجـــة:

المعطيـات:

- المساحة الإجمالية لأرضية المشروع: 25هكتار.
- معامل شغل المسكن الحالي =7أفراد/المسكن.
- معامل شغل المسكن المعتمد = 6 أفراد/المسكن.
- عدد المساكن الحالية1332 مسكن.

جدول رقم (26): يبين حالة المساكن الموجودة بالحي

نوع السكن	العدد	ملاحظة
سكنات في حالة جيدة	197	**المحافظة عليها**
سكنات في حالة متوسطة	544	**الترميم**
سكنات في حالة رديئة	**591**	**قابلة للهدم**

المصدر: إعداد الطلبة

- مساحة الإرتفاق:

يوجد في الحي عائق واحد والمتمثل في واد البيوض، يقدر ارتفاقه بـ: 30م من كل جهة .مساحة ارتفاقه تقدر بـ:

3 هكتار

يتم هدم 250مسكن موجود على مساحة ارتفاق واد البيوض يتم تحويلها خارج الحي (منطقة التوسع العمراني الحالي لمدينة البيض)، 341مسكن في حالة رديئة يتم ترميمها، بغرض التنسيق بين السكنات في التهيئة، أما 544 مسكن في حالة متوسطة تجديد الواجهات لتحسين المظهر العمراني ،أما السكنات الجيدة و المقدرة ب 197 مسكن يتم المحافظة عليها.

التجهيزات المقترحة:

الرقم	التعيين	العدد	المعيار (CADAT)	مساحة الوحدة ($م^2$)
01	**مكتبة**	01	0.03 $م^2$/ ساكن	262.5
02	**مطعم+مقهى**	01	/	750
03	**أمن حضري**	01	0.03 $م^2$/ ساكن	262.5
04	**حضانة**	01	0.2 $م^2$/ مسكن	266.4
05	**فرع بلدي**	01	0.03 $م^2$/ ساكن	262.5
06	**محلات تجارية**	08	0.09	119.88

المصدر :إعداد الطلبة

الطرقات:

قدرت نسبة الطرقات قبل التدخل ب 18% من المساحة الإجمالية للحي. بعد التدخل عليها (التوسيع، اقتراح طرق للتجهيزات المبرمجة) قدرت ب 22 % من المساحة الإجمالية للحي.

المساحات الخضراء:

حسب المعايير المعتمدة la cadat فإن معيار المساحات الخضراء يقدر ب 6.8 $م^2$

مساحة المساحات الخضراء = 6.8 × 8750

=59500 $م^2$

=5.95هك

4- المبادئ العامة للتهيئة:

بغية الوصول إلى تحقيق الأهداف المسطرة من هذه الدراسة وعملا على إيجاد الطرق المثلى لعمليات التهيئة المقترحة ، كان لزاما علينا العمل وفق جملة من المبادئ التي من شأنها رسم خطة واضحة المعالم لعملية التهيئة العمرانية المقترحة لحي القرابة ، بحيث تكفل لنا تحقيق استغلال أفضل للمساحات وتضمن لنا تحقيق أوضح لمختلف التدخلات ، وعليه كانت مبادئ التهيئة العمرانية على النحو التالي :

(01)- مبدأ توسيع الطرق:

المحافظة على الطرق داخل الحي وخاصة الرئيسية والثانوية منها، توسيع الطرق الضيقة من أجل الوصول إلى مرد ودية أفضل لهذه الطرقات الأمر الذي من شأنه أن يضمن الاستمرارية و التواصل بين الحي وباقي الأجزاء الأخرى المكونة للمدينة وبالخصوص المحيط المجاور.

(02)- مبدأ توسيع الممرات:
العمل على توسعة وتهيئة بعض الممرات حسب الحاجة ،من اجل تحقيق أعلى مستوى نفاذية وخاصة داخل الجزيرات السكنية .
(03)- مبدأ تجديد الواجهات:
تحسين الواجهات المعمارية للسكنات بغية الحصول على واجهات عمرانية متناسقة، ويتم ذلك بإعطاء هذه الواجهات مواصفات خاصة كالارتفاع وشكل الفتحات ، والهدف من ذلك تحقيق الاستمرارية العمرانية في الواجهات وضمان وجود تناسق وانسجام في المورفولوجية العمرانية العامة لمركز المدينة .
(04)- مبدأ ترميم السكنات:
ترميم السكنات المتوسطة و تحسين المظهر الخارجي لها لخلق توازن مع السكنات الجيدة بإضفاء صورة عمرانية جديدة للحي.

التمويل و إنجاز المشروع:
إن أكبر مشكل تتعرض له المشاريع العمرانية هو مشكل التمويل في الجزائر و هذا بسبب البيروقراطية في تطبيق النصوص الخاصة بهذا الميدان بالتشريع القانوني الذي ينص على كيفية تمويل مخططات شغل الأراضي.
تبقى عملية التمويل خاضعة إلى تدخل العديد من الهيئات والمؤسسات لتحديد مختلف المتدخلين وجب تقسيم المشروع حسب كيفية التمويل في عمليات الانجاز كما يلي:
1-التمويل:
أ- قطاع السكن:
- التجزئات الترابية: تتكفل البلدية بعمليات التهيئة والتزويد بمختلف الشبكات والضروريات الأولية. وتقديم الإعاناتالممكنة لذوي الدخل المحدود.
ب-التجهيزات:
ويتم تمويل التجهيز حسب طبيعة القطاع أو المصلحة المعنية بطبيعة المشروع ومختلف الوزارات الوصية المكلفة مثلا:
تجهيزات تعلمية :وزارة التربية
تجهيزات صحية : وزارة الصحة والسكان
تجهيزات دينية: وزارة الشؤون الدينية
وكذا اقتراح المستثمرين الخواص حسب عقد الاتفاق والجهات المعنية مثل التجهيزات الخدماتية
ج- الفضاءات الخارجية:
تمول 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.

د- الطرق ومختلف الشبكات:

تتكفل البلدية بجميع عمليات التمويل (تهيئة الطرقات و مختلف الشبكات الرئيسية:مياه شرب، صرف صحي، غاز، كهرباء... الخ)

وتكون على عاتقها أعمال الصيانة و المتابعة، أما الشبكات الفرعية فيتم تمويلها من طرف أصحاب المشاريع.

يجب اقتراح أشغال التهيئة بصفة عامة على عاتق مديرية التعمير و البناء في إطار الفصل 721 المعروف ميدانيا.

2- مراحل الانجاز:وقسمت إلى مرحلتين جاءت كالآتي:

- **المرحلة الأولى:**

1- هدم السكنات المتعدية على المساحة المخصصة للارتفاق.

2- تتحمل الدولة على عاتقها ترحيل العائلات التي تم هدم سكناتها.

3- تهيئة مساحة الارتفاق و المقدرة ب 30م (مساحات خضراء،أشجار، نافورات...).

تدوم هذه المرحلة مدة وقدرها سنة ونصف.

- **المرحلة الثانية:**

1- تتكفل الدولة بتوسيع الطرق و الممرات و تهيئة مواقف السيارات.

تتطلب هذه العمليات مدة و قدرها سنة ونصف.

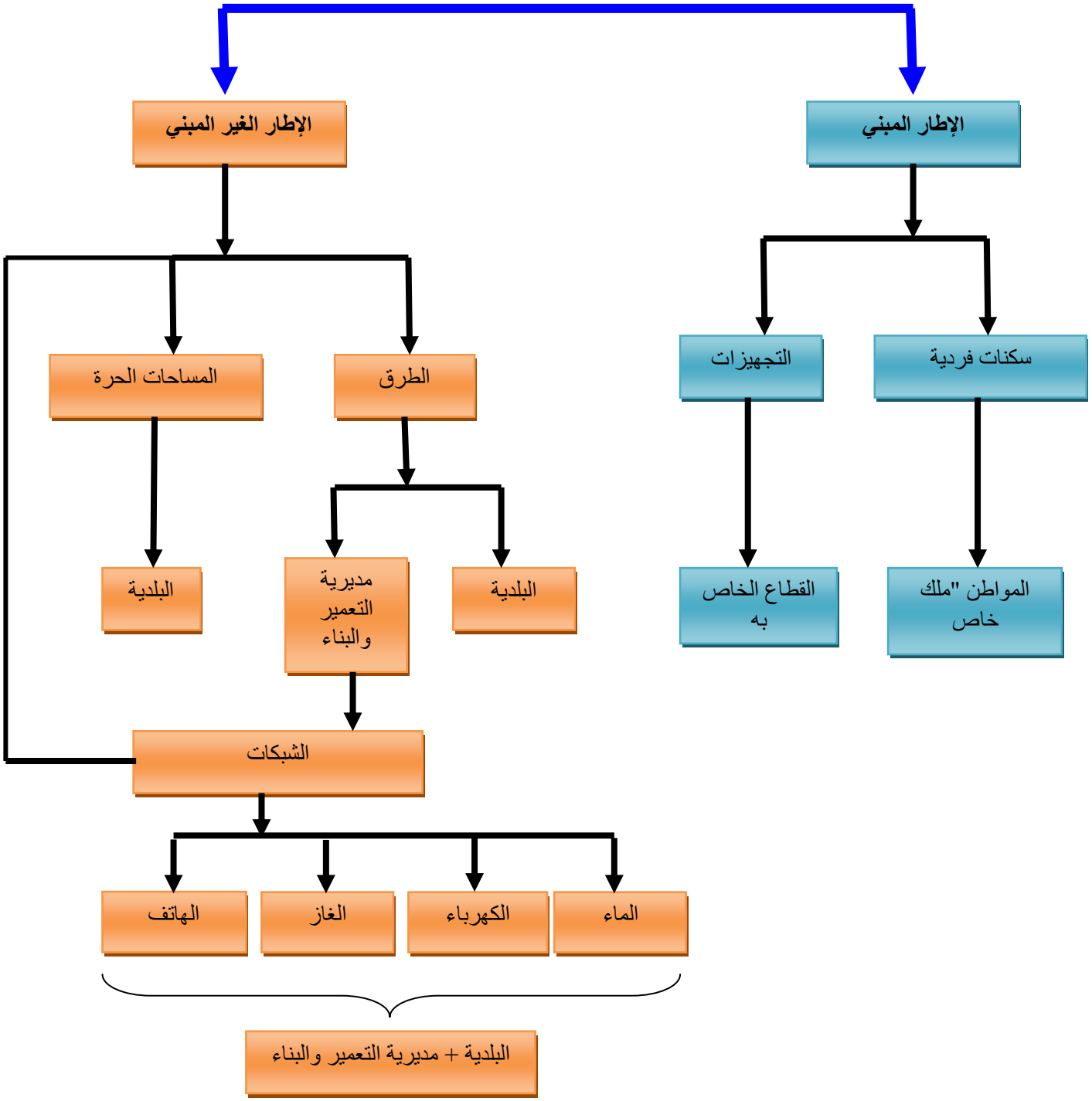
2- و بالموازاة مع هاتين المرحلتين تتحمل الدولة إنجاز التجهيزات المبرمجة و الشروع في الترميم و تحسين الواجهات العمرانية.

تتطلب كل من أشغال المرحلة الأولى و الثانية فترة زمنية قدرها 3 سنوات.

المتدخلين في المشروع:

ميكانيزمات التسيير:

لضمان نجاح أي مشروع يتوقف بشكل كبير على مدى فعالية ميكانيزمات التسيير المتبعة ولنجاح المشروع نقترح الهيكل التالي :



المصدر:إعداد الطلبة -2013-

التوصيات :

قبل الشروع في عملية التدخل العمراني المقترح (إعادة التهيئة) يجب مراعاة جملة من الإجراءات و توفير كل المتطلبات التي من شأنها تسهيل سير هذه العملية و تذليل كل العقبات الآنية والمستقبلية التي قد تواجه السير الحسن للمشروع وعليه يجب :

ضبط كل الأمور الإدارية المتعلقة بالمشروع و بالخصوص تسوية الوضعية القانونية للعقارات و طبيعة التعويضات التي سيتم التفاوض مع الملاك بشأنها ،إضافة إلى تحضير التركيبة المالية اللازمة و المطلوب (الغلاف المالي) الخاص بعمليات التدخل، والذي يشمل كل تكاليف المشروع وتتمثل في ثمن تكاليف الهدم وإزالة الأنقاض، وتوفير مساكن للسكان ومحلات تجارية لأصحاب الأعمال الذين كانوا يقيمون في المنطقة قبل إزالتها وتكاليف توسيع الشوارع والممرات وإنشاء التجهيزات.

كما يجب العمل على توفير برنامج إسكان بديل قبل الشروع في عملية التدخل فبدون توفير هذا الإسكان ستترتب مشاكل اجتماعية واقتصادية، كالمضاربة العقارية وارتفاع أسعار كراء المساكن وندرتها، كما يجب تحضير برامج اجتماعية لسكان المنطقة تسير جنبا إلى جنب مع مشروع إعادة التهيئة ، وتهدف هذه البرامج إلى رفع مستوى هؤلاء السكان ثقافيا واجتماعيا وسلوكيا واقتصاديا.

دفتر الشروط:

تكمن أهمية دفتر الشروط في تطبيق المواصفات القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والتعمير والمحددة من القانون 90/29 المؤرخ في1990/12/01م كما يحدد شروط تنفيذ المشروع والتجسيد الفعلي للمرحلة النظرية إلى التطبيقية وتكون هذه الشروط متماشية مع الأهداف الإجتماعية، الإقتصادية، المناخية والمنفعة العامة وضبط الصيغ والواجبات التي لابد من احترامها أثناء الإنجاز والتسيير في مجال البناء. و للوصول إلى غايتنا المنشودة من هذا التنظيم قمنا باقتراح مجموعة من المواد الخاصة بهذا المجال لنصل في النهاية إلى نسيج عمراني ومعماري منسجم وهي كالتالي:

المادة الأولى: الالتزام بتطبيق كل المواد الواردة في دفتر الشروط من أجل تحقيق الأهداف المسطرة في مخطط التهيئة.

المادة الثانية: تقع أرضية المشروع في الجهة الشمالية الغربية لمدينة البيض يحدها من:

الشرق: حي المنظر الجميل.

الجنوب: واد البيوض.

الغرب: حي واد الفران.

الشمال :حي قاعدة بوشريط.

المادة الثالثة:

تقسيم المساحات على أرضية المشروع كالتالي:

السكن، التجهيزات، الطرق والمرافق، مختلف الشبكات، المساحات الخضراء و مساحات اللعب، المساحات الحرة والارتفاقات .

أ- السكن:

المادة الرابعة: بالنسبة للسكنات القابلة للترميم، السكان ملزمون بترميم مساكنهم في الوقت الذي تحدده المصلحة المعنية، مع تقديم مساعدات مالية لذوي الدخل المحدود.

هدم البنايات الرديئة والمهددة بالانهيار وإعادة بنائها من طرف ملاكها.

المادة الخامسة:

الإستعمالات الممنوعة:

- يمنع كل نشاط يضر بالبيئة الطبيعية وكذلك الخصائص الاجتماعية للسكان.
- يمنع أي توسع في هذه المنطقة خارج النطاق المحدد في مخطط التهيئة.

ب- التجهيزات:

المادة السادسة: هناك عدة أنواع من التجهيزات: الإدارية، الثقافية، الدينية والتعليمية.

- تهيئة محيط المرافق داخلياً وخارجياً بتأثيث عمراني ومساحات خضراء.

-يجب أن تنجز التجهيزات بصفة كاملة.

ج-الطرق والمرافق:

المادة السابعة: تحتوي أرضية المشروع على شبكة من الطرق والتي يجب الالتزام بالمساحة المخصصة لها في مخطط التهيئة.

- يجب احترام القوانين الخاصة بالطرق أثناء الإنجاز.
- يقدر عرض الطرق الرئيسية بـ: 12م و الطرق الثانوية بـ: 06م.
- رصف الأشجار على جانبي الطرق كلما توفرت الإمكانية لذلك من أجل امتصاص الغازات والملوثات وكذا الضجيج.
- تبليط الأرصفة على جانبي الطرق وهذا لحركة المشاة، يتراوح عرضها ما بين 2م و3م.

- تعبيد الطرق و الصيانة الدورية والدائمة لها حتى تكون صالحة للاستغلال في الحاضر والمستقبل.
- يمنع عرض السلع والبضائع على الأرصفة لتفادي عرقلة حركة لمشاة.
- يمنع توقف السيارات على الأرصفة.

د- مختلف الشبكات:

المادة الثامنة: شبكة الصرف الصحي: تتمثل في قنوات صرف المياه المستعملة ومياه الأمطار،لذا يجب أن تكون كل المباني مربوطة بهذه القنوات مع مراعاة الجوانب التقنية عند إنجازها وتجديد القديمة منها.

شبكة المياه الصالحة للشرب تحسب أقطارها حسب معطيات تقنية خاصة.

شبكة الكهرباء: يجب استعمال أعمدة كهرباء مزودة بمصابيح للإنارة العمومية في كافة أرضية المشروع والصيانة الدائمة لها.

ه- المساحات الخضراء و ساحات اللعب:

المادة التاسعة:

- يتم إنشاء المساحات الخضراء ومساحات اللعب وفق مخطط التهيئة.
- استغلال المساحات الشاغرة أمام السكنات كفضاءات خضراء، دون استغلالها في البناء.
- يمنع استعمال الأراضي المخصصة لها أو تحويلها إلى نشاط آخر مهما كانت الأسباب والغايات.
- الصيانة الدورية والمحافظة عليها في كل الأوقات.
- يجب استعمال الأعشاب والأشجار الدائمة الإخضرار والتي تتلاءم مع الظروف المناخية للمنطقة.
- تكون عملية تسيير وصيانة ومراقبة هذه المساحات على عاتق البلدية بالدرجة الأولى مع مساعدة السكان.

المساحات الحرة:

المادة العاشرة:

- الجمع المستمر والدوري للنفايات.
- الصيانة تكون دائمة لتجنب التلف.
- أماكن التأثيث العمراني توضع حسب الاحتياج والضرورة والذوق الفني والجمالي.
- ضمان السير الحسن للمساحات بتزويدها بالشبكات والمراقبة والصيانة.
- الإنارة العمومية يجب أن تتوفر في كل الأماكن حسب المعايير اللازمة لذلك.
- توفير الكراسي في كل الأماكن الضرورية.

الارتفاقات:

المادة الحادية عشر:

- يجب احترام حق ارتفاق واد البيوض بمسافة تقدر بـ: 30م مع استغلال هذه المساحة في إنشاء مساحات خضراء، ساحات لعب والطرق.

خلاصة:

- من خلال تتبع سير عملية التدخل و ملاحظة مخطط التهيئة العمرانية المقترح لحي القرابة بمدينة البيض والذي يمثل تجسيدا لعمليات التدخل والبرمجة العمرانيين المقترحين سابقا في إطار (الهدم - إعادة الهيكلة – الترميم – تحسين الواجهات العمرانية)

حيث عمل على تحسين الحالة العمرانية للحي وذلك من خلال:

- تحسين الحالة الفيزيائية للمباني عن طريق عمليات الترميم و التجديد ،والهدم التي شملت المباني المتواجدة على حافة الواد
- تنظيم وتحقيق تجانس شكل القطع الأرضية عن طريق العمل على تحقيق تراصف السكنات مما أعطى صورة عامة منتظمة.
- توفير المساحات الخضراء وأماكن اللعب وأماكن الراحة داخل الحي .
- العمل على تجديد الواجهات العمرانية من خلال اقتراح واجهات متناسقة .
- توفير مواقف السيارات .
- تحقيق أعلى نسبة نفاذية تشمل جميع المكونات من خلال توسيع شبكة الطرقات الموجودة واستحداث أخرى جديدة مع التجهيزات المقترحة .

وعليه وبالاستناد إلى ما سبق نجد أن العمليات المقترحة في إطار إعادة التهيئة العمرانية لحي القرابة بمدينة البيض كانت كفيلة باحتواء المظاهر السلبية المنتشرة والتي كانت تشكل الصورة العمرانية المشوهة قبل عملية التدخل، وتوفير حياة أفضل لسكان المنطقة.