

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي



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

مذكرة مشروع تخرج مكملة لنيل
شهادة ليسانس أكاديمي

العنوان

اقترح مضاد لمخطط شغل الأراضي رقم 06
(POS 06)

لمدينة بئر قاصد علي - ولاية برج بوعريج -

إشراف الأستاذ:

عثماني عبد الرحمان

إعداد الطلبة :

- صخراوي عبد المالك

- بوتافعة فاطمة الزهرة

- بوتافعة حسينة

- معريش فطوم

السنة الجامعية 2017/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

1538

الدعاء

اللهم لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا و لا باليأس إذا
أخفنا و ذكرنا أن الإخفاق هو التجربة التي تسبق النجاح
اللهم إذا أعطيتنا فلا تأخذ منا تواضعنا و إذا أعطيتنا تواضعنا
فلا تأخذ اعتزازنا بكرامتنا.

اللهم انفعنا بما علمتنا و علمنا ما ينفعنا و زدنا علما.

اللهم إنا نسألك علما نافعا و رزقا طيبا و عملا متقنا.

اللهم بنورك اهتدينا، و بفضلك استغنينا، و في كنفك
أصبحنا وأمسينا، أنت الأول فلا شيء قبلك و أنت الآخر
فلا شيء بعدك ، رب هب لنا حكما و ألحقنا بالصالحين و
اجعل لنا لسان صدق في الآخرين.



و أعشق عمري لأنني إذا مت أنجل من دمع أمي....
إلى ذلك الوجه الذي لم يفارقتي طيلة حياتي إلى ذلك القلب الحنون... و الروضة
تتنفس على القلب ... إلى التي سهرت على تربيته و ضمدت جراحي ... عمري
باتي ... قرة عيني ... أمي ... ثم أمي ... ثم أمي {حسينة} . فليحفظها ربي لي .
إلى الذي تمنيت حضوره ... ورؤيته لبذرة زرعه ... و الى من أردته في دربي
العلمي و المعرفي ... رحمه الله وأوسع فسيح جنانه أبي {خيسي} .
إلى كل عائلتي أبدؤها بركتها جدي . عمي والذي عوض مكان أخيه وخالي
الذي كان كالأخ بالنسبة لي وكل عائلتي
فليحفظهم ربي العليل الجليل فهم أساس استقامتي و تحكمي في حياتي
إلى أختي و التي عرفت منها ... معنى الأخوة و الرقي ... إيمان .
بدون نسيان كتاكت العائلة (محمد، لجين، تسنيم، سلسبيل، نورالالاء، نوسان....)
إلى زوجتي العزيزة أم أولادي ربة بيتي حافظة أسراري
إلى من جمعتهن بهم الأقدار في مشوار الحياة و الصداقة و زملائي أنار الله لهم
طريق الرشاد و الهدايا
إلى أساتذتي الكرام جزاهم الله عنا أحسن الجزاء و بالأخص أستاذي المحترم
{عثماني عبد الرحمان}
إلى كل من وسعتهم ذاكرتي و لم تسعهم مذكرتي

صخر لوي عبد المالك





بسم الله الرحمن الرحيم و الصلاة والسلام على اشرف المرسلين أما بعد في يوم فاق جماله
يوم العيد يوم حصاد السنين أهدي ثمرة نجاحي إلى من قال فيهما الله عز وجل ربي
ارحمهما كما ربياني صغيرا إلى من منحني اسمه أبي إلى من وهبني الحياة إلى نبع
الحنان أمي إلى فخر وعزي إخوتي {يوسف، بلال، الكتكوت، رفيق} إلى من شاركتني
في أفراحي وأحزاني خديجة إلى من ساندني ودعمني في مشواري {احمد، نسيمه
،عمار ، عامر ، جهيدة ، سعيد، عبد الرزاق ، عادل ، ياسين، ايمن، هشام} إلى من تقاسمت
معهم ذكريات حياتي وأيام دراستي طيلة مشواري الدراسي صديقاتي د {مامية
، ليندة، حسينة، إيمان، سارة، مروة، نور، أسماء، شيما.....} إلى براعم حماي {عماد، حنان
، هدي ، عبد الرحمن، سارة، وحاجه} .
إلى الآخر والصديق عبد الوهاب هيبو.
إلى كل من ساهم في هذا العمل من قريب و بعيد و الأستاذ المشرف الذي وفق
دربنا وكل من وسعهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي

فاطمة الزهراء



تشكرات

الشكر و الحمد لله عز و جل
الذي أمدنا بالقوة و الصبر و أنار عقولنا و ثبت خطانا
حتى وصلنا إلى مبتغانا و أنجزنا مذكرة تخرجنا، فالحمد له
حمدا كثيرا.

فلا نسعنا إلا أن نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ المؤطر
عثماني عبد الرحمان " الذي منحنا فسحة من وقته الثمين
و لم يبخل علينا بتوجيهاته القيمة حفظه الله و جعله فخرا للعلم
و طلبته.

ونشكر أيضا نخبة الأساتذة الذين ساهموا في تكويننا
وأناروا دربنا على مدى ثلاث سنوات
كما نشكر من كل ساعدنا في جمع المعلومات
و في الأخير نشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد و كل
يد و قلب و لسان ساعدنا لبلوغ و إتمام هذا العمل.

الفلاح



الصفحة	العنوان	الرقم
.I	الإهداء	01
.II	الإهداء	02
.III	الإهداء	03
.IV	الإهداء	04
.V	التشكر	05
.VII	فهرس الفصل التمهيدي: مدخل عام	06
.VII	فهرس الفصل الأول: السند النظري	07
.IX	فهرس الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة	08
.XI	فهرس الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للحي	09
.XII	فهرس الفصل الثالث: المشروع التنفيذي	10
.XIII	فهرس الخرائط	11
.XIV	فهرس الأشكال	12
.XIV	فهرس الجداول	13
.XV	فهرس المخططات	14
.XVI	فهرس الصور	15
.XVII	فهرس الرسيمات	16
.XVII	فهرس الملاحق	17
.XIX	قائمة المراجع و الكتب	18

01	مقدمة	19
----	-------	----

الفصل التمهيدي: مدخل عام

الصفحة	العنوان	الرقم
03	الإشكالية	20
04	اهداف الدراسة	21
04	أسباب اختيار الموضوع	22
05	تقنيات البحث المستعملة	23
06	هيكلة المذكرة	24

الفصل الأول: السند النظري

الصفحة	العنوان	الرقم
08	تمهيد	25
09	العمران والمدينة والمفاهيم المرتبطة بهما	25
09	العمران	26
09	المدينة	27
09	الحي	28
10	التخطيط العمراني	29

10	التهيئة العمرانية	30
11	النسيج العمراني	31
11	الإدماج	32
11	إدماج الوظائف العمرانية	33
11	إدماج في النسيج الحضري	34
12	التدخلات العمرانية	35
12	التجديد	36
12	إعادة التنظيم	37
12	إعادة الاعتبار	38
13	الترميم العمراني	39
13	إعادة التأهيل العمراني	40
13	التهيئة	41
13	إعادة الهيكلة	42
14	ادوات التهيئة والتعمير	43
14	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	44
14	أهدافه	45
15	مخطط شغل الأرض	46
15	أهداف مخطط شغل الأرض	47
15	محتوى مخطط شغل الأرض	48

17	مراحل وضع مخطط شغل الأرض	49
18	مراحل إنجاز مخطط شغل الأرض	50
19	مراحل المصادقة على مخطط شغل الأرض	51
20	الهيئات التي تشارك في إعداد مخطط شغل الأرض	52
20	دراسة مخطط شغل الأرض	53
21	المصادقة على مخطط شغل الأرض	54
21	مراجعة مخطط شغل الأرض	55
22	مخطط يلخص مراحل إعداد مخطط شغل الأرض	56
23	خلاصة الفصل	57

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة

الصفحة	العنوان	الرقم
25	تمهيد	58
26	تقديم مدينة بئر قاصد علي	58
26	الموقع الجغرافي	59
26	الموقع الإداري	60
26	الموقع الفلكي	61
28	الدراسة الطبيعية	62
28	المناخ	63

28	التساقط	64
28	الحرارة	65
28	الرياح	66
29	الرطوبة	67
30	جدول تلخيصي للتوصيات التصميمية	68
31	التضاريس	69
31	الطبوغرافية	70
31	دراسة طبقات التربة	71
31	الزلازل	72
32	الشبكة الهيدروغرافية	73
32	خلاصة الدراسة الطبيعية	74
33	الدراسة السوسيو الاقتصادية	75
33	الدراسة الاجتماعية	76
35	الدراسة الاقتصادية	77
36	استنتاج الدراسة السوسيو الاقتصادية	78
37	الدراسة العمرانية	79
37	الهيكلية العمرانية	80
37	القطاعات	81
39	شبكة الطرق	82

41	الدراسة التاريخية للمدينة	83
41	نبذة تاريخية عن نشأة المدينة	84
42	المرحلة الأولى مرحلة النشأة سنة 1550	85
43	المرحلة الثانية بين (1850-1900)	86
44	المرحلة الثالثة بين (1900-1962)	87
45	المرحلة الرابعة بين (1962-1977)	88
46	المرحلة الخامسة بين (1977-1990)	89
47	المرحلة السادسة بين (1990-2018)	90
48	ملخص المراحل	91
49	دراسة الكينونات	92
51	خلاصة الدراسة التحليلية للمدينة	93

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للحي

الصفحة	العنوان	الرقم
53	تمهيد	94
53	الدراسة التحليلية للحي	95
53	تقديم موقع أرضية المشروع	96
55	مورفولوجية أرضية المشروع	97

56	طبوغرافية أرضية المشروع	98
58	الملكية العقارية لأرضية المشروع	99
58	عوائق أرضية المشروع	100
59	دراسة المحيط المجاور	101
59	تقديم المحيط المجاور	102
60	تجهيزات المحيط المجاور	103
61	طرقات ومداخل أرضية المشروع	104
62	خلاصة الدراسة التحليلية للحي	105

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

الصفحة	العنوان	الرقم
64	تمهيد	106
64	البرمجة العمرانية	107
65	المعطيات	108
66	مساحة العوائق	109
66	السكن الجماعي	110
67	السكن الفردي	111
68	خلاصة البرمجة	112

72	مبادئ التهيئة	113
72	المنافذ	114
73	اختيار تموضع التجهيزات	115
74	تقسيم الأرضية إلى وحدات جوار	116
75	الربط بين الطرقات	117
77	البرامج السكنية	118
78	السكنات الفردية	119
79	السكنات الجماعية	120
80	الرسيمة النهائية	121
81	ملخص الدراسة النقدية	122
82	دفتر الشروط	123
87	خلاصة الفصل	124
88	خاتمة عامة	125

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
23	خرائط توضح موقع مدينة بئر قاصد علي	126

28	خريطة توضح المناطق الزلزالية	127
----	------------------------------	-----

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
29	منحنى يوضح معدل النمو لمدينة بئر قاصد علي	128

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
26	جدول تلخيصي للتوصيات المصممة	129
29	جدول يبين التطور السكاني لمدينة بئر قاصد علي	130
30	جدول يبين التركيب النوعي والعمري لسكان مدينة بئر قاصد علي	131
31	جدول يبين توزيع السكان حسب النشاط الاقتصادي	132
33	جدول يبين قطاعات مدينة بئر قاصد علي	133
45	جدول يبين الكينونات لمدينة بئر قاصد علي	134
63	جدول يبين توزيع المساحات للسكن	135
64	جدول تلخيصي للبرمجة	136

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخططات	الرقم
23	مخطط يوضح موقع مدينة بئر قاصد علي	137
34	مخطط يبين توزيع القطاعات	138
38	مخطط يوضح مرحلة النشأة 1550م	139
39	مخطط يوضح المرحلة الثانية بين (1850-1900)	140
40	مخطط يوضح المرحلة الثالثة بين (1900-1962)	141
41	مخطط يوضح المرحلة الرابعة بين (1962-1977)	142
42	مخطط يوضح المرحلة الخامسة بين (1977-1990)	143
43	مخطط يوضح المرحلة السادسة بين (1990-2018)	144
44	مخطط يوضح ملخص المراحل	145
46	مخطط يوضح ملخص الكينونات	146
49	مخطط يوضح مرفولوجية أرضية المشروع	147
50	مخطط يوضح المقطع العرضي لأرضية المشروع	148
51	مخطط يوضح المقطع الطولي لأرضية المشروع	149
52	مخطط يوضح عوائق أرضية المشروع	150

53	مخطط يوضح المحيط المجاور	151
54	مخطط يوضح تجهيزات المحيط المجاور	152
55	مخطط يوضح منافذ ومدخل أرضية المشروع	153

فهرس الصور

الصفحة	الصورة	الرقم
23	الصورة رقم 01: موقع مدينة بئر قاصد علي	154
36	الصورة رقم 02: توضح شبكة الطرق لمدينة بئر قاصد علي	155
38	الصورة رقم 03: يوضح المرحلة الأولى (مرحلة النشأة)	156
39	الصورة رقم 04: يوضح المرحلة الثانية (مرحلة ما قبل الاستقلال)	157
42	الصورة رقم 05: يوضح المرحلة الخامسة ما بين (1977-1990)	158
43	الصورة رقم 06: يوضح المرحلة السادسة ما بين (1990-2018)	159
48	الصورة رقم 07: : توضح موقع أرضية المشروع	160

فهرس الرسيمات

الصفحة	عنوان الرسيمات	الرقم
65	رسيمة توضح منافذ الأرضية	161
66	رسيمة توضح تموضع التجهيزات	162
67	رسيمة توضح تقسيم الأرضية إلى وحدات جوار	163
68	رسيمة توضح الربط بين الطرقات	164
70	رسيمة توضح توزيع السكنات	165
71	رسيمة توضح السكنات الفردية	166
72	رسيمة توضح السكنات الجماعية	167
73	الرسيمة النهائية	168

فهرس الملاحق

محتوى الملحق	عنوان الملحق	الرقم
الجدول رقم 01: كمية التساقط		
الجدول رقم 02: متوسط درجة الحرارة		
الجدول رقم 03: المتوسط السنوي لدرجة الحرارة		
الجدول رقم 04: سرعة الرياح		
الجدول رقم 05: نسبة الرطوبة		
الجدول رقم 06: تشخيص الراحة		

الجدول رقم 07: أسس تحديد المؤشرات	الملحق رقم 01 جداول ماهوني	169
الجدول رقم 08: وضع المبنى ومخطط الكتلة		
الجدول رقم 09: المساحات المتروكة بين البنايات		
الجدول رقم 10: حركة الهواء		
الجدول رقم 11: الفتحات		
الجدول رقم 12: المجالات الخارجية		
الجدول رقم 13: حجم الفتحة بالنسبة للجدران		
الجدول رقم 14: مكان وضع الفتحات		
الجدول رقم 15: حماية الفتحات		
الجدول رقم 16: الجدران والأرضيات		
الجدول رقم 17: الأسطح	الملحق رقم 02 مراحل التطور التاريخي	170
رسيمة المرحلة الثانية بين (1850-1900)		
رسيمة المرحلة الثالثة بين (1900-1962)		
رسيمة المرحلة الرابعة بين (1962-1977)		
رسيمة المرحلة الخامسة بين (1977-1990)		
رسيمة المرحلة السادسة بين (1990-2018)	الملحق رقم 03 البرمجة العمرانية	171
الجدول رقم 01: يوضح التجهيزات المبرمجة لكل وحدة قاعدية		
الجدول رقم 02: يوضح التجهيزات المبرمجة لكل وحدة الجوار		

❖ قائمة المراجع و الكتب:

✓ باللغة العربية

✓ المذكرات والأطروحات:

- د .خلف الله بوجمعة ,كتاب العمران والمدينة ,دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع -عين مليلة
2005,ص 67.

- د . خلف الله بوجمعة ,كتاب العمران والمدينة ,دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع -عين مليلة
2005,ص 09.

- هيمة عمارة رسالة ماجستير الارتقاء الايكولوجي للأحياء السكنية الجماعية .سنة 2000 جامعة
المسيلة ص 16.

- أودينة فاتح مذكرة ماجستير ، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية ,سنة2008
جامعة المسيلة ص 13.

- داود الطيب و زميله ,الإدماج الحضري للأحياء العشوائية ,مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة
تخصص تسيير المدن,جامعة المسيلة دفعة جوان 2011,ص2.

- مجمع عمران (www.Omranet.com)

✓ التشريعات القانونية:

-القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

الوثائق:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية بئر قاصد علي

- مخطط شغل الأراضي 06 pos لبلدية بئر قاصد علي

- المرسوم التنفيذي 91-178

-المادة 2،3،7،12،15،16،17 من المرسوم التنفيذي 91-178

✓ المواقع الالكترونية:

www.google-erth.com

www.wikipedia.org -« salehbey »

www.almhandis.com

❖ المراجع باللغة الفرنسية:

Livres :

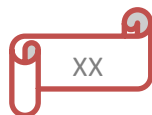
Brahim ben Yousef , analyse urbaine élément de Méthodologie, office des publications universitaires. Alger 1995 , p14.

-Ebnezerhaword, les cités jardins de demain, DUNOD,1976, P21

Cf. saidouni (Maouia) , op. cit , p202

éditions ,POS (le plan d'occupation des sols :dominiqu(Cf .larralde)

dallo,paris,1996,p29



مفاتيح

الحياه



❖ مقدمة :

عرف المجال الحضري لكثير من مدن العالم اهتماما كبيرا خاصة في الدول المتقدمة حيث خصصت هذه الأخيرة لعمليات التهيئة والتحسين مميزات معتبرة إدراكا منها لأهمية مثل هذه المشاريع ومدى تأثيرها على الحياة الاجتماعية للسكان، وقد أثمر عن هذا بروز نماذج من المشاريع الحضرية ظلت المثل المتحدي لكثير من الباحثين والمخططين، اعترافا منهم بمدى نجاعتها في معالجة الظواهر الناتجة عن الديناميكية الحضرية، وكان من أبرز هذه التدخلات على المجال "مشاريع التهيئة العمرانية" والتي تشمل في مفهومها مختلف نواحي الحياة الاجتماعية للسكان.

المدينة هي حيز مجالي واسع، يضم مجموعة من الأفراد غير متجانسين اجتماعيا، وتعتبر أيضا موطن كبير يوفر العمل والراحة والأمان والسكينة، وهي بؤرة رئيسية لتفاعل كل الثقافات ذات نظام ومزيج للعلاقات (اقتصادية، سياسية، ثقافية وإدارية ...) والمتحكمة فيها عدة عوامل منها الخدمات وتجهيزات أساسية لا غنى عنها (ماء كهرباء، مؤسسات تعليمية، صحية، تربية، إصالات ومواصلات ...).

إن مشكلة النمو الديموغرافي الكبير، وتفاقم أزمة السكن أدى ذلك إلى التركيز على توفير السكن و إعداد مخططات تهيئة الأراضي مع ضعف إعداد برمجة أدوات التهيئة والتعمير للفضاءات الخارجية و مما أدى الى تدهورها وعدم تأديتها لوظيفتها وهذا المشكل وطني تعاني منه جل الأحياء السكنية في الجزائر.

تعتبر " بئر قاصدعلي " من أحد الأقطاب الهامة التي شهدت تطورا في جميع المجالات لاسيما الحضري منها والذي يشكو العديد من المشاكل العمرانية التي كانت نموذج دراستنا المتعلقة باقتراح مضاد لتهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 06 وفق معايير أدوات التهيئة و التعمير.

الفصل التمهيدي : مدخل عام

1. الإشكالية
2. أهداف الدراسة
3. أسباب اختيار الموضوع
4. تقنيات البحث المستعملة
5. هيكلية المذكرة

1-الإشكالية :

إن الاهتمام المتزايد بنوعية الحياة يرتبط ارتباطا مباشرا بتطوير الظروف داخل الأحياء السكنية سواء من الناحية الاجتماعية والثقافية أو المجالية أو البيئية، وذلك من أجل توفير إطار حياتي يحقق التواصل الاجتماعي ويبرز مظاهر التطور العمراني اعتمادا على توسيع الفضاء الذي يتكون من فضائين متكاملين هما: الفضاء معمر والفضاء غير معمر.

تعرف جميع المدن الجزائرية اليوم توسعا كبيرا في المساحات العمرانية كانت نتيجة لمشاريع قام بها كل من القطاعين العام والخاص، وفي ميادين الحياة تلبينا لمتطلبات وحاجيات السكان المتواصلة يوما بعد يوم والتي تنطلق أساسها من أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض).

تعتبر مدينة بئر قاصد علي من المدن التي تحتوي على مؤهلات بشرية وطبيعية واقتصادية هامة، حيث تشهد زيادة في النمو الديمغرافي شأنها في ذلك شأن المدن الجزائرية الأخرى، مما أدى إلى توسعات عمرانية سريعة منظمة وغير منظمة، منجزة في إطار أدوات التهيئة والتعمير وخارجها، كما توجد بعض المخططات المنجزة في هذه المدينة، إلا أنها لم تخضع للمعايير والمقاييس التقنية المعمول بها والتي من أهمها البرمجة ومدى تكاملها مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مثل مخطط شغل الأراضي رقم 06. وفي هذا السياق نحن بصدد القيام باقتراح مضاد لهذا الأخير، الموجه للمشاريع المبرمجة في المدى المتوسط، و من هنا يتبادر إلى أذهاننا تساؤلات عديدة تتمثل في :

- ماهي الاحتياجات الحالية والمستقبلية الحقيقية من سكن، تجهيزات ومرافق الواجب توفيرها على مستوى أرضية المشروع بما يخدمها ويخدم المحيط المجاور؟.

- كيف يتم إعداد مخطط شغل أراضي مضاد يراعي الخصوصيات المختلفة للمنطقة؟.

2- أهداف الدراسة:

- اقتراح مخطط تهيئة مضاد لمخطط شغل الأرض رقم 06، ينطلق من البرمجة واعتماد المقاييس.
- تلبية حاجيات السكان من خلال مراعاة وضائف العمران (السكن, العمل, الراحة, النقل). مع عقلنة استعمال وتوزيع العقار.

3- أسباب اختيار الموضوع:

- ✓ توفر وسهولة الحصول على المعلومات.
- ✓ لم تحظى على دراسة سابقة من قبل.
- ✓ المجال المدروس في طور الانجاز.
- ✓ عدم انتظام مجالها العمراني وغياب الرقابة وعدم تطبيق قوانين التعمير.
- ✓ مقر السكن لأحد أعضاء الفوج.

4- تقنيات البحث المستعملة:

و هنا تم استعمال تقنيتين المباشرة و الغير مباشرة .

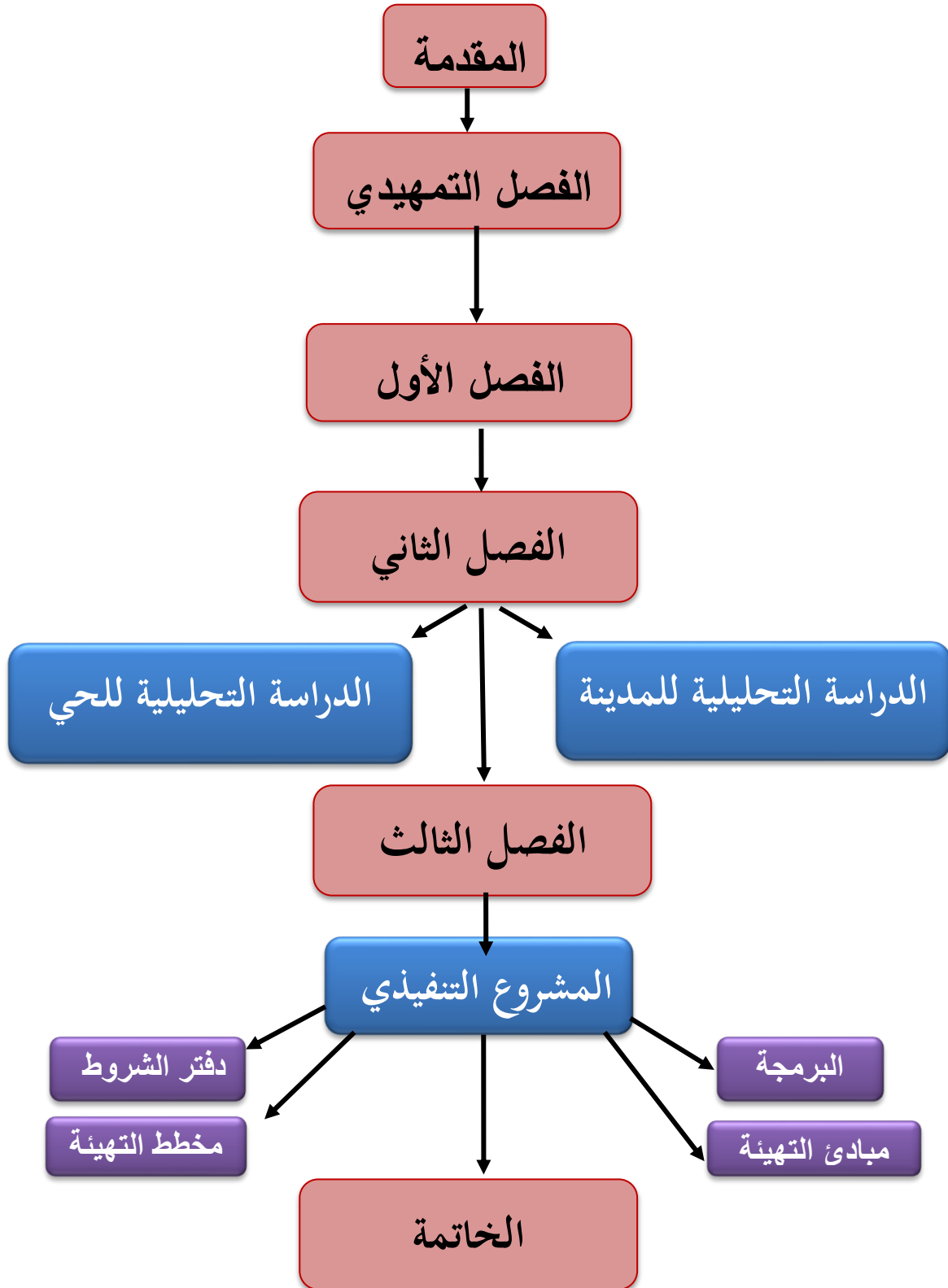
4-1- التقنيات المباشرة :

- الملاحظة : بالاعتماد على المعاينة الميدانية و الاستنتاجات البسيطة التي أوصلتنا إلى نتائج كبيرة
- الإحصائيات و الصور الفوتوغرافية : التي تشخص الوضعية الحالية.

4-2- التقنيات الغير مباشرة:

- المخططات: والتي تسهل المقارنة بينها و بين الوضعية الحالية.
- المصالح الإدارية: التي تساعد الطالب في الحصول على الكثير من المعلومات الدقيقة والأرقام المضبوطة.
- المذكرات: فهي تساعد الطالب بشكل كبير في معرفة الكثير من النقاط المهمة.
- الكتب و الانترنت والجرائد الرسمية.

5- هيكلية المذكرة:



الفصل الأول : السند النظري

❖ تمهيد

❖ مفاهيم عامة

❖ التدخلات العمرانية

❖ أدوات التهيئة و التعمير

❖ مقارنة النمو العمراني (معاوية سعيدوني)

❖ خلاصة الفصل

تمهيد:

في هذا الفصل سنتناول مضمونه في ثلاث أجزاء حيث نخصص الجزء الأول للعمارة والمدينة والمفاهيم المرتبطة بهما .

في حين نخصص الجزء الثاني للتدخلات العمرانية وأنواعها بينما ندرج أدوات التهيئة والتعمير في الجزء الثالث مع التعمق بإعتبار موضوع دراستنا هو إعداد مخطط شغل أراضي وبهذا نكون قد كونا خلفية نظرية عن الدراسة المتواضعة التي نحن بصدد إعدادها.

1. العمران والمدينة والمفاهيم المرتبطة بهما:

سننتظر في هذا الجزء الى مفهوم كل من العمران والمدينة والمفاهيم المرتبطة بهما.

1. 1-العمران :

"هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ،لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم واللاتوازن من الناحية الوظيفية المجالية. كما تعبر كلمة " العمران " عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن"¹.

1. 2-المدينة:

هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيدولوجية ورمزية، وهي تعبر عن تطور الفن العمراني، الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس، و المهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام"².

1. 3-الحي:

هو خلية الكيان العمراني "يتسم بالوظيفة السكنية المتماثلة لتمثيل معياري معين" من الناحية المورفولوجيا و الهيكله الداخليه، حيث يتكون الحي من مجموعة من الكتل المبنية محاطة بشوارع، كما يرتكز على مجموعة من النقاط الأساسية مثل: مفترقات الطرق و الساحات التي تلعب دورا هاما من الناحية الاجتماعية و الاقتصادية و التي تشكل معلما و نقطا للالتقاء في الحي.³

¹ - د. خلف الله بوجمعة، كتاب العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع -عين مليلة، 2005ص09.

² - المرجع السابق ص 67.

³ - هيمة عمارة رسالة ماجستير الارتقاء الايكولوجي للأحياء السكنية الجماعية ..سنة 2000 جامعة المسيلة ص 16.

1. 4- التخطيط العمراني:

يرتكز على معالجة كل من المدينة و القرية كوحدات عمرانية، و يرمي إلى السيطرة على كيانها بنحو متوافق مع الاتجاهات الاجتماعية و الاقتصادية، السياسية و الطبيعية. و إن كان يعنى بالتركيز على النواحي الطبيعية. إذ من أهم واجباته أنه ينسق العناصر الانتفاعية و يربطها في إطار منظم للمدينة الحضرية أو الريفية، حيث يتحدد من خلال ذلك المستوى التخطيطي العمراني التوجيهي العام لها، كما أنه يوضح اتجاهات و مراحل نموها المستقبلي و أحجام السكان لكل مرحلة من مراحل تطورها، و يعتبر آخر ما يمكن أن يصل إليه المخطط من عمل مبدع لربط البيئة بالمجتمع و ذلك للمصلحة العامة لسكان المدينة أو القرية.⁴

1. 5- التهيئة العمرانية:

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيو فيزيائي من أجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن و كذا تتميته كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة و التوسع العمراني ، يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يظم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد و القديم بصفة منسجمة و حركة دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضري، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات، الأنشطة، البنايات، التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد المجال.⁵

⁴ - أودينة فاتح مذكرة ماجستير، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية جامعة المسيلة ، سنة 2008 ص 13 .

⁵ - مجمع عمران (www.Omranet.com)

6-النسيج العمراني:

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق، الفضاء المبني، الفضاء الحر، الموقع والتجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري، الذي يعرف تحولات ثابتة وراجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن⁶.

1. 7-الإدماج:

يعتبر مفهوماً بالغ التعقيد فهو يحتوي على حقل واسع من الدلالة ويهم عدة فروع من العلوم الاجتماعية، وفي هذا الشأن يقول أحد الباحثين وهو "Besson" يمكن أن يعرف مفهوم الإدماج عن طريق الوسط الذي يستخدم فيه، وبناءً على القواعد التي تستعمل لتحقيقه والأهداف التي يرمي إليها⁸.

1. 7-1- إدماج الوظائف العمرانية:

ونعني به إدماج الوظائف السكنية والترفيهية والتنقلية ووظيفة العمل، بحيث يمكن إيجاد تكامل وتراكب بينها في نفس المجال، وبهذا تمتزج في المجال الواحد، الوظيفية السكنية والتجهيزات المختلفة مما يؤدي إلى القضاء على التقسيم الوظيفي للمجال⁷.

1. 7-2- الإدماج في النسيج الحضري:

ونقصد بذلك مجموع الإجراءات التي تتمكن بواسطتها من ضمان الاستمرارية بين النسيج العمراني القديم والنسيج المحدث من الناحية الشكلية⁸.

⁶ -Ebnezer haword, les cités jardins de demain, DUNOD,1976, P21-

⁷ - داود الطيب و زميله، الإدماج الحضري للأحياء العشوائية، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، جامعة المسيلة دفعة جوان 2011، ص2.

⁸ - المرجع السابق ص2.

II. التدخلات العمرانية:⁹

تعرف بمجموعة التدخلات العمرانية التي تكون على مستوى حي معين أو مدينة معينة، فتعيد هيكلتها أو هيكله بعض أجزاء منها وكذا تهيئته تهيئة حديثة وجديدة أو تجديد بعض أجزائها، حتى تصبح تتماشى و المتطلبات الحديثة .

وللتدخلات العمرانية عدة أنواع نذكر منها :

II. 8-1-التجديد :

هو مجموعة الممارسات القانونية الإدارية، العقارية، المالية، و التقنية المهمة، التي تمس نسيج عمراني (منطقة قديمة أو منطقة متدهورة)، ذات الوضع العمراني الرديء و الذي تصحبه أوضاع عمرانية و اجتماعية و اقتصادية سيئة. وذلك من أجل تحسين ظروف سكانها و محيطهم المادي بجمع خصائصه المعمارية والعمرانية ووظائفه المختلفة.

II. 2-إعادة التنظيم:

هي عملية تهتم بتحسين وإصلاح الشروط التنظيمية والوظيفية في المجال العمراني.

II. 3-إعادة الاعتبار:

وتشتمل على إعادة القيمة للبنىات والأنسجة المتعلقة بالخصائص الأصلية، وتتضمن التكتيف، تنظيم الهياكل الأصلية والعقارية، تحسين الشروط السكنية، ترقيم السكنات والتجهيزات والبنية التحتية، والهدف منها هو الرفع من قيمة استعمال الإطار العمراني.

⁹-Brahim ben Yousef , analyse urbaine élément de Méthodologie, office des publications universitaires. Alger 1995 , p14.

II . 4- الترميم العمراني:

هذا النوع من التدخل العمراني جد محدود فيما يخص شكل الوحدة مع الأخذ بعين الاعتبار الهوية الثقافية والهندسية، حيث يعتبر مقياس للدفاع عن الحفاظ على التراث وإعادة قيمته.

II . 5- إعادة التأهيل العمراني:

هذا التدخل يهدف إلى دمج القطاعات العمرانية الهامشية مع البقية من المدينة عبر تدخلات تمس الإطار الفيزيائي والاجتماعي.

II . 6- التهيئة :

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي، من أجل ضمان تنظيمه وسيره الحسن، وكذا تتميته كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة والتوسع العمراني. يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد، يتعايش فيه الجديد و القديم بصفة منسجمة وحركة دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضاري، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات، الأنشطة، البنايات، التجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال.

II . 7- إعادة الهيكلة:

هي عملية من عمليات التدخل الهدف منها إعطاء تصور وتغيير جذري لنسيج عمراني في الإطار المبني والهيكل العمراني العام.

III. أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر:

تشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة أمام الغير، وهذا ما تنص عليه المادة 10 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

III. 1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "P.D.A.U.":

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، تحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو للبلديات المعنية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة والمخططات التتمية، و يضبط الصيغ المرجعية للمخططات شغل الأراضي.

أهدافه:

- ✓ يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموعة تراب البلدية أو مجموعة من البلديات
- ✓ يحدد توسع المباني السكنية وتمركز مصالح النشاطات، مواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .
- ✓ يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها .

III. 2- مخطط شغل الأرض "P.O.S."

هو وثيقة عمرانية وتقنية تصاحب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو وسيلة للتهيئة والتخطيط المجالي، يحدد بصفة مفصلة القواعد العامة لاستخدام الأرض والبناء، وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يحدد أنواع التدخل التي تكون على الأنسجة العمرانية الموجودة، كما يكمل البرمجة العمومية في إطار ترتيب الفضاء العمراني. يحدد بصفة مفصلة في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء.

أهداف مخطط شغل الأرض :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري، و التنظيم وحقوق البناء و استعمال الأراضي يعين الكمية الدنية و القصوى من البناء المسموح به، و يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات .

- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء، المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة ، و كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور و يحدد أيضا الارتفاق.

- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية والمواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحه.

محتوى مخطط شغل الأرض:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات التابعة لأفاق تنميتها.

- والشروط المتعلقة بشغل الأرض.

وثائق بيانية تتكون :

- مخطط الموقع
- مخطط الوضع القائم.
- مخطط طبوغرافي
- مخطط تهيئة عام.
- مخطط التركيب العمراني
- خريطة جيوتقنية.

المخططات التي يتكون منها مخطط شغل الأرض:

- 1- مخطط الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1 .
- 2- مخطط طبوغرافية بمقياس 500/1 أو 200/1 .
- 3- مخطط جيوتقني بمقياس 500/1 أو 1000/1 .يبين نوعية التربة ومدى مقاومتها ويكون مرفق بتقرير تقني مفصل .
- 4- مخطط الوضعية الحالية بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبين فيه الشبكات المختلفة والبنىات الموجودة حاليا .
- 5- مخطط التهيئة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد ما يلي :
 - المناطق المتجانسة .
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة .
 - المساحات الواجب حمايتها نظرا لخصوصيتها .
- 6- مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 ، وهذا الأخير يجسد الأشكال العمرانية و المعمارية المراد إقامتها بالنسبة إلى القطاع المقصود أو عدة قطاعات.

مراحل وضع مخطط شغل الأرض:

- مرحلة التحضير ← مرحلة المشاورة ← مرحلة المصادقة.

مرحلة التحضير:

أول من يقرر وضع مخطط شغل الأرض هو رئيس المجلس الشعبي البلدي، عن طريق مداولة ويمكن أن يشترك مخطط شغل الأرض في عدة بلديات. بعدها تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً في أجل 30 يوماً.

مرحلة المشاورة:

تستشار الهيئات العمومية في أجل 15 يوم

يخضع مخطط شغل الأرض إلى تحقيق عمومي مدته 60 يوم، ويقوم بغلق التحقيق ويقوم بتحضير محضر بعدها يرسل إلى المجلس الشعبي البلدي، يكون مصحوب بالاستنتاجات في ظرف 15 يوم، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدراسته وتعديله .

مرحلة المصادقة:

وبعدها يرسله إلى الوالي المختص إقليمياً لإبداء الرأي في مدة 30 يوماً، بعد انقضاء هذه المهلة وإذا لم يرجع الوالي الرأي في هذه الحالة، يعتبر موافق وتتم الموافقة النهائية و تبلغ المصالح المعنية سابقة.

مراحل انجاز مخطط شغل الأرض (POS) :

يتم على أربعة مراحل :

➤ المرحلة الأولى :

- الدراسات الفيزيائية :المعطيات المرفولوجية ، الجغرافية ، البيئية للتجمع السكني أو البلدية أو لعدة بلديات .

- الدراسة المناخية والدراسة الاقتصادية مثل نمو السكان ، التوزيع السكاني ...الخ.

- دراسة ما هو موجود من المساكن ، أنواع المباني ، جيدة متوسطة ، رديئة .

➤ المرحلة الثانية:

كل المعطيات السابقة تسمح لنا بالبرمجة كتحديد المساحات الخضراء ومساحات

التشجير وتحديد السكنات ...الخ

➤ المرحلة الثالثة :

ترجمة ما كتب إلى الرسومات .

➤ المرحلة الرابعة:

مرحلة القوانين أو ما يسمى بالمخطط الذي يتبع بالضرورة كل المخططات المعدة للتهيئة

والتعمير .

فنسبة نجاح هذا المخطط القائم على هذا المراحل تعتمد على توجيهات PDAU ،لأن POS

يستعمله كإطار مرجعي في إعدادة . مذكرة تخرج سنة5 بعنوان مخطط شغل الأرض بين النظري

والتطبيقي دراسة حالة المسيلة دفعة 2001 .

مراحل المصادقة على مخطط شغل الأرض :

➤ المرحلة الأولى :

- يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم

178-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم و المتمثل فيما يلي¹⁰ :

أولا : إجراء المداولة:

أ - إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يلي¹¹:

1- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

2- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية ، الهيئات ، المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا المخطط تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا و تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹².

3- حتى في القانون الفرنسي فإن مخطط شغل الأراضي يعد بمبادرة و تحت مسؤولية البلدية ، فهذه الأخيرة تحتكر مهمة إعداده¹³ ذلك منذ صدور قانون 1983 المتعلق باللامركزية، الذي خول صلاحيات واسعة للبلديات الفرنسية في مجال التعمير .

ثانيا : إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط .

¹⁰ راجع في ذلك المادة 2 المادة 17 من المرسوم التنفيذي 178-91 المعدل و المتمم

¹¹ المادة 2 المرسوم التنفيذي 178-91 المعدل و المتمم

¹² المادة 3 من المرسوم التنفيذي 178-91 المعدل و المتمم

¹³ (Cf. Iarralde(dominiqu):le plan d'occupation des sols (POS) ،éditions dallo,paris,1996,p29

• الهيئات التي تشارك في إعداد مخطط شغل الأرض :

➤ المرحلة الثانية :

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة، ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط .

لهذه الهيئات مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة¹⁴

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| - مديرية التعمير | - مديرية البريد |
| - مديرية الفلاحة | - مديرية الكهرباء و الغاز |
| - مديرية التنظيم الاقتصادي | - مديرية السدود |
| - مديرية الري | - مديرية النقل. |
| - مديرية الأشغال العمومية | - مديرية الآثار. |

• دراسة مخطط شغل الأرض :

➤ المرحلة الثالثة :

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات ، الهيئات و المصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط، تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها و ملاحظتها ، و إذا انقضت هذه المهلة و لم تجب اعتبر رأيها موافقا¹⁵.

¹⁴ المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم
¹⁵ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم

• المصادقة على مخطط شغل الأرض :

➤ المرحلة الرابعة :

هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة¹⁶ على مخطط شغل الأراضي، بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي و رأي الوالي المختص إقليميا .

يبلغ إلى الوالي المختص و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرفة التجارية و الغرفة الفلاحية¹⁷.

مراجعة مخطط شغل الأرض :

* إذا لم ينجز في الآجال المقرر لإتمامه سوى ثلث من حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة .

* إذا كان الإطار المبني قد تعرض للتدهورات الناتجة عن الظواهر الطبيعية .

* إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب

* إذا استدعت الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية

* إذا طلب ملاك البنايات مراجعة مخطط شغل الأرض بعد مرور 5 سنوات وبلغ هؤلاء الملاك نصف حقوق البناء التي يحددها المخطط ساري المفعول.

¹⁶ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم

¹⁷ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم

❖ خلاصة الفصل :

قمنا في هذا الفصل بإعطاء مفاهيم عامة، نستطيع من خلالها تدعيم المعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة، وذلك ابتداء من بعض المصطلحات العمرانية من بينها العمران والمدينة، الحي، التخطيط العمراني، التهيئة العمرانية، النسيج الحضري، والتي تتعلق بموضوع الدراسة والتدخلات العمرانية حيث قمنا بتعريفها، وتحديد أنواعها ثم تطرقنا إلى أدوات التهيئة والتعمير وهي: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأرض (POS).

حيث تم التطرق إليه بصفة مفصلة (تعريفه، الأهداف، المخططات التي يتكون منها: مراحل وضع المخطط، مراحل الإنجاز.....) وذلك لمساعدتنا في نوع التدخل الذي نختاره للتدخل على أرضية المشروع .

الفصل الثاني : الدراسة التحليلية للمدينة

❖ تمهيد

❖ تقديم مدينة بئر قاصد علي

❖ الدراسة الطبيعية

❖ الدراسة السوسيواقتصادية

❖ الدراسة العمرانية

❖ خلاصة الدراسة التحليلية للمدينة

تمهيد

إن هذا الفصل هو بمثابة قراءة عمرانية لمدينة بئر قاصد علي التي هي محل دراسة وتحليل، وقد قمنا

بتقسيمه إلى قسمين:

- الدراسة التحليلية لمدينة بئر قاصد علي: حيث سنتطرق لأهم العناصر الطبيعية منها و الديموغرافية التي يجب أخذها بعين الاعتبار قبل وضع أي تهيئة.
- الدراسة التحليلية لأرضية المشروع: وسنعمد على التحليل العمراني من خلال الملاحظة، الزيارة الميدانية، المخططات والصور الفوتوغرافية.

1- تقديم مدينة بئرقادصعلي:**1-1- الموقع الجغرافي:**

تقع بلدية بئرقادصعلي في شرق ولاية برج بوعريريج على بعد 01 كلم شمال الطريق الوطني رقم 05 تعتبر همزة وصل مع ولاية سطيف وبالأخص مدينة بوقاعة, وهي عبارة عن مركز دائرة تشمل عدة بلديات (بئرقادصعلي، سيدي امبارك، خليل) تقع على مساحة 217.61 هكتار.

1-2- الموقع الاداري:

تعتبر بلدية بئرقادصعلي مدينة من ولاية برج بوعريريج, وهي دائرة تشتمل على 3بلديات(خليل ,بئرقادصعلي, سيدي مبارك) يحدها:

- شمالا: بلدية خليل .
- شرقا: بلدية عين تاغروت .
- غربا: بلدية سيدي مبارك .
- جنوبا: بلدية عين تسرة.

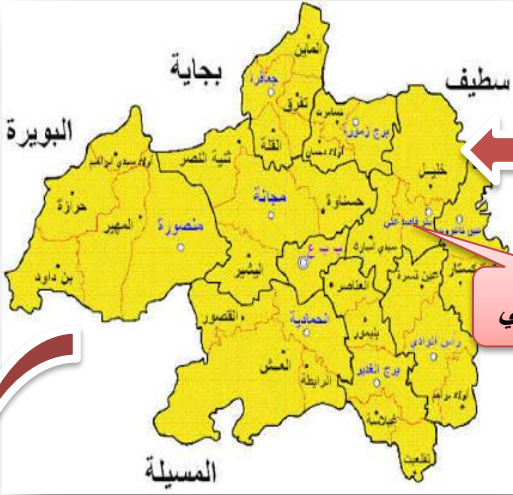
1-3- الموقع الفلكي:

بئرقادصعلي منطقة مسجلة من منطقة الهضاب العليا لسطيف، تقع على أرضية مستوية على خطوط عرض 970 م و خطوط طول 322.50 م على أرضية ضعيفة نوعا ما.

المخطط رقم 01: موقع مدينة بئر قاصد علي

خريطة رقم 02

خريطة رقم 01

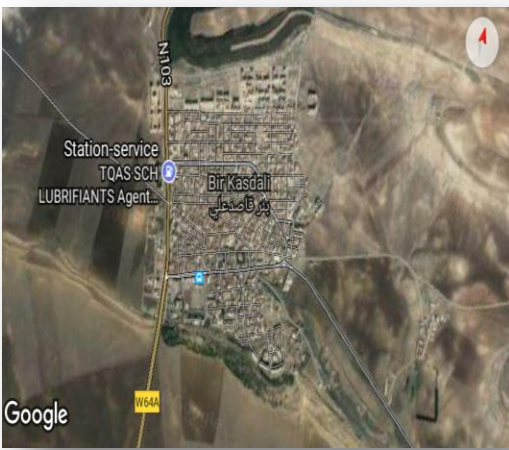
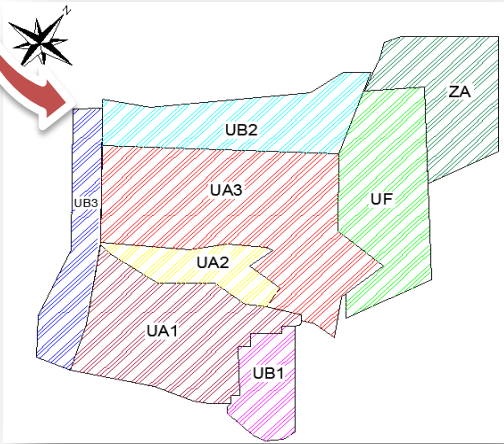


بئر قاصد علي

المصدر: google map.com

المصدر: google map.com

الصورة رقم 01



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المصدر: google map.com

المصدر: من إعداد طلبة سنة 2018

2- الدراسة الطبيعية¹:

2-1- المناخ:

يسود المدينة مناخ شبه جاف يكون باردا وممطرا شتاءا حيث تتساقط فيه أمطار وتلوج معتبرة ويكون جاف وحار صيفا ولمعرفة مدى تأثير هذا العنصر على الوسط الطبيعي يجب التعرف على مختلف عناصر المناخ:

2-1-1- التساقط:

إن كمية الأمطار المسجلة خلال هذه الفترة تفوق معدل 30ملم في شهر ما عدا شهر فيفري فإنها لم تتعدى 26 ملم. وخلال هذه الفترة فإن الكمية المسجلة قد وصلت إلى 274 ملم وهي تمثل 75 بالمئة من الكمية السنوية المتساقطة أي 365 ملم.

2-1-2- الحرارة:

ان دراسة عامل الحرارة مهم جدا في الجانب العمراني والمعماري بالتحديد وهذا لعلاقته بنوعية مواد البناء المستعملة وطرق بناء الجدران, حيث تسجل أعلى درجات الحرارة في فصل الصيف, حيث تصل إلى 42.5° في شهر أوت, بينما درجة الحرارة الدنيا مسجلة في شهر ماي تصل إلى 1°.

2-1-3- الرياح:

في غالب السنة تهب رياح شمالية وشمالية غربية وتبلغ سرعتها بين 2.6 إلى 3متر في الساعة

¹ مديرية الأرصاد الجوية برج بوعريبيج، سنة 2012.

وهي ضعيفة جدا، إن دراسة وإبراز هذه العوامل المناخية تلقى أهمية كبرى للمصممين العمرانيين والمعماريين لمختلف المنشآت والمباني لتجنب الاستهلاك المتزايد للطاقة والمكلفة للفرد والسلطات العمومية على السواء والمضرة بالصحة.

2-1-4- الرطوبة:

إن الرطوبة عامل مناخي مهم جدا في الحياة اليومية وله أثار ظاهرة على تصرفات أفراد المجتمع، ففي فصل الشتاء كانت عالية لغياب أشعة الشمس الطاردة و المقللة لها، فهي لا تزيد عن 88% في شهر ديسمبر كحد أقصى لها في حين لا تقل عن 52% خلال شهر أبريل.

من خلال تطبيق دراسة ماهوني للتعرف على المدينة خلصنا إلى اتباع التوصيات الواردة في الجدول

التلخيصي التالي:

جدول رقم 01:

جدول تلخيصي للتوصيات المصممة

01	وضع المبنى و مخطط الكتلة - التوجيه باتباع المحور شرق غرب
02	المساحات المتروكة بين البنايات - مخطط متضام ذو أحواش
03	المساحات المتروكة بين البنايات - مخطط متضام
04	حركة الهواء - لا حاجة لحركة الهواء
05	الفتحات - فتحات متوسطة %20 إلى 40 %
06	المجالات الخارجية - مجال للنوم في الهواء الطلق
07	المجالات الخارجية- مسار لتصريف مياه الامطار
08	حجم الفتحة بالنسبة للحائط - متوسط 25-40%
09	حجم الفتحة بالنسبة للحائط - صغير 15-25%
10	مكان وضع الفتحة - كما في الحالة السابقة مع الفتحات في الجدران الداخلية
11	حماية الفتحات - حماية ضد الاشعاع الشمسي المباشر
12	حماية الفتحات -الحماية ضد الامطار
13	الجدران والأرضيات - ثقيلة ذات خلف زمني اكبر من 8 سا
14	الأسطح - خفيفة معزولة جدا
15	الأسطح - ثقيلة ذات تخلف زمني اكثر من 8 سا

ملاحظة :

لمعلومات أكثر عن الدراسة المناخية أنظر الملحق رقم 1.

2-2- التضاريس:

تقع مدينة بئر قاصد علي في الجهة الجنوبية من الهضاب العليا الشرقية بارتفاع لا يتجاوز 1000 م على مستوى سطح البحر، يحيط بها جبال البيان من الشمال، وجبال الحضنة من الجنوب، كما يمر عليها واد بوسلام.

2-3- الطبوغرافيا:

تمتاز مدينة بئر قاصد علي بطوبوغرافيا سهلة ومنبسطة وذات انحدار بسيط لا تتجاوز نسبته 2%، إن هذه النسبة هي الأنسب لعملية التعمير من حيث قلة تكاليف لأشغال التهيئة والبناء.

2-4- دراسة طبقات التربة:

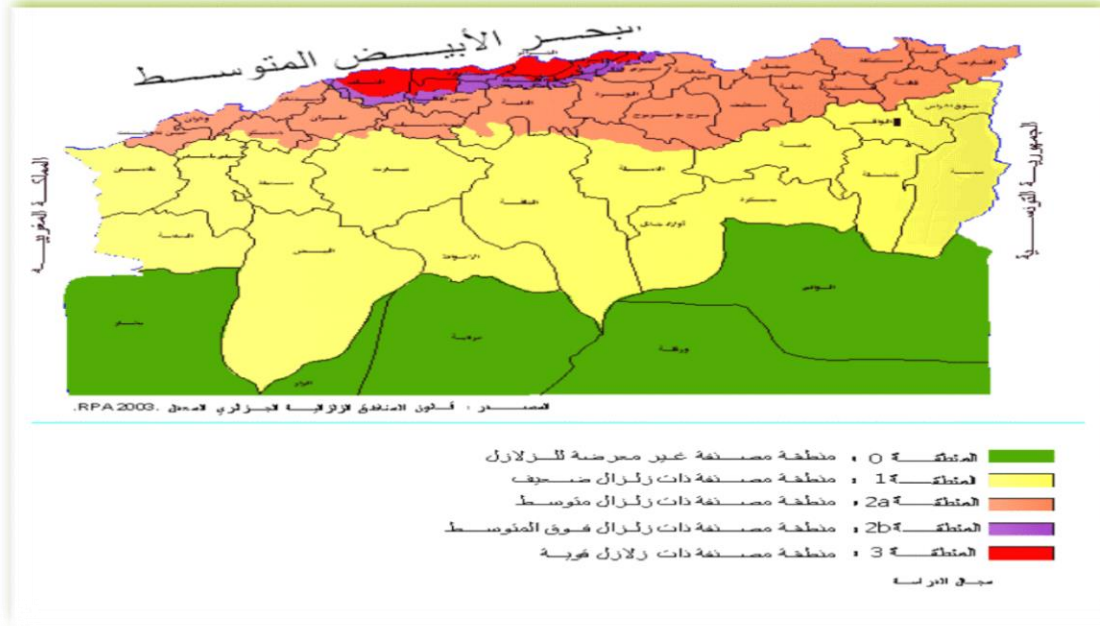
بالاعتماد على الخريطة الجيولوجية لمنطقة رأس الواد رقم 142 بسلم 1/50.000، بالإضافة إلى الخرجات الميدانية للمنطقة، فوجدنا أنها تحتوي على تركيبات التالية وهي عبارة عن الرواسب النهرية الحديثة المتكونة أساسا من الطين المارني الحصى منها:

- تكوينات من الطين الرملي والحصى ذات اللون الأحمر وتغطي مركز تيكستار.
- تكوينات بيليوسان القاري.

2-5- الزلازل:

2-6- تقع مدينة بئر قاصد علي ضمن نطاق المنطقة الثانية من خريطة التقسيم العام للجزائر حسب درجة نشاط الحركة الزلزالية، وتمتاز هذه المنطقة بضعف هزاتها والتي لا تتعدى في الغالب 3° على سلم ريشر، مما يجعل الإطار المبني في مأمن من أخطارها.

خريطة المناطق الزلزالية



المصدر:مراجعة دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 لبرج بوعرييج.

2-7- الشبكة الهيدروغرافية :

إن الإنبساط الغالب على مقر تجمع بئر قاصد علي كان العامل الطبيعي الرئيسي في عدم وجود الوديان والشعاب التي تشق المنطقة مما جنبها خطر الفيضانات إلا بعض المجاري المائية الصغيرة التي تضمن وتسهل عملية سريان وجريان مياه الامطار في فصل الشتاء بصفة عادية.

❖ خلاصة الدراسة الطبيعية:

من خلال الدراسة الطبيعية تبين لنا أن مدينة بئر قاصد علي تحتل موقعا استراتيجيا هاما. وإن الغرض من عرض أهم مكونات الوسط الطبيعي يمكننا من إعطاء صورة عن التنوع في التضاريس المختلفة الذي ينعكس على النشاط البشري وكذا معرفة طرق استغلال المجال الحضري كما وكيفا والتحكم فيها.

3- الدراسة السوسيو اقتصادية:

نتطرق إلى أهمية الدراسة الاجتماعية الاقتصادية

3-1- الدراسة الاجتماعية:

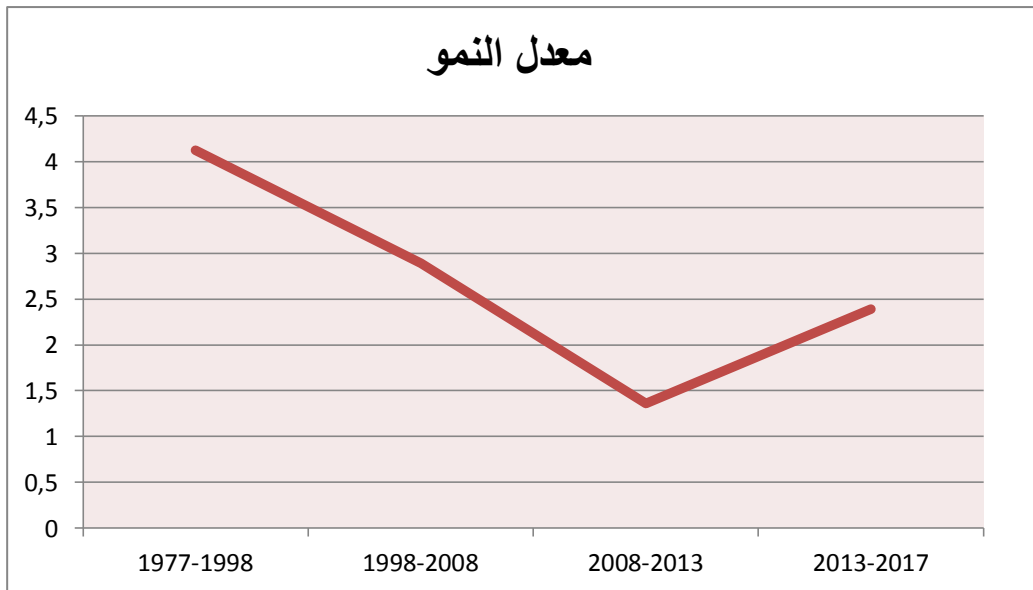
وهي دراسة السكان وما تستلزمه من خدمات وتجهيزات.

3-1-1- التطور السكاني لمدينة بئر قاصد علي:

من خلال المعطيات المتعلقة بمجال الدراسة نجد أن هناك نمو سريع في الفترة 1977 إلى غاية 1998، حيث قدر عدد السكان سنة 1977 حوالي 6070 نسمة أما في سنة 1998 فقد وصل إلى 12600 نسمة وهذا نتيجة للظروف الأمنية التي مرت بها قرى المدينة (النزوح الريفي). كما يبين الجدول رقم 02.

السنوات	1977	1998	2008	2013	2017
عدد السكان	6070	12600	14768	16158	19779

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2008



المصدر: من إعداد طلبية سنة 2018

3-1-2- التركيب النوعي والعمرى: الجدول رقم 03: يبين التركيب السكاني لمدينة بئر قاصد علي:

الفئات العمرية	الذكور	الإناث	المجموع	%
4-0	818	793	1611	10.90
9-5	695	610	1305	
14-10	704	665	1369	29.34
19-15	827	833	1660	
24-20	839	865	1695	
29-25	830	750	1580	
34-30	643	612	1255	
39-35	472	490	962	
44-40	411	385	796	53.00
49-45	315	285	599	
54-50	264	281	545	
59-55	195	202	397	
64-60	118	144	262	
69-65	139	118	257	
74-70	112	99	211	6.73
79-75	74	71	145	
84-80	43	41	84	
85+	20	14	35	
المجموع	7519	7249	14768	100

المصدر: مديرية التخطيط والتنمية العمرانية لبرج بوعريبيج سنة 2012.

من خلال الجدول نلاحظ توزيع الفئات العمرية والنوعية لمدينة بئر قاصد علي كما يلي :

- ✓ الفئة (0-4 سنوات) : وهي تعتبر قاعدة الهرم تمثل 10.9% من مجموع السكان.
- ✓ الفئة (5-20 سنة) : تعتبر شريحة القوة العاملة تمثل 29.34% من مجموع لسكان .
- ✓ الفئة (21-59 سنة) : وهي فئة سن العمل تمثل 53.00% من مجموع السكان.
- ✓ الفئة (60 سنة فأكثر) : هي طبقة كبار السن تمثل 6.73% من مجموع السكان أي فئة معالة.

3-2-2- الدراسة الاقتصادية :

تعتبر الدراسة الاقتصادية لبلدية بئر قاصد علي مهمة للغاية، حيث أنها تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عملية التخطيط المستقبلي كما تساهم في فهم وتوضيح جميع العلاقات انطلاقاً من الواقع ما هو موجود.

3-2-2-1- توزيع السكان حسب النشاط الاقتصادي :

من خلال الجدول نلاحظ ان قطاع البناء والاشغال العمومية يستحوذ على غالبية اليد العاملة بنسبة عالية بلغت 38% نتيجة للاستثمارات الكبيرة في مجال البناء، وان قطاع الفلاحة لا يشغل سوى 18% من اليد العاملة والباقي لقطاع الخدمات، الإدارة، الصناعة،... كما يبين الجدول رقم 04.

القطاعات	العدد	%
01 الأشغال العمومية و البناء	1191	37.96
02 الفلاحة	553	17.62
03 الادارة	492	15.68
04 اخرى	446	14.21
05 الحرف	255	8.12
06 الخدمات	193	6.15
07 الصناعة	07	0.002
المجموع	3137	100

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لبرج بوعرييج سنة 2012.

❖ استنتاج الدراسة السوسيو إقتصادية:

- بلدية بئر قاصدعلي تميزت بتطور سكاني عبر مرور الزمن، شخصته في ذلك عدة متغيرات سياسية، إقتصادية وإجتماعية.

- مجتمع البلدية مجتمع فني، يزخر بطاقة شبابية هامة، وهي تمثل فئة سن العمل، بنسبة 53.00% من إجمالي سكان البلدية، تليها فئة اليد العاملة ب: 29.34%، و على هذا الأساس يجب الإهتمام بهذه الطاقة كتوفير الإستقرار بها من حيث العمل، التعليم والأمن.

- النشاط الإقتصادي السائد في بلدية بئر قاصدعلي هو النشاط الفلاحي و الأشغال العمومية.

4- الدراسة العمرانية :

نتطرق في هذه الدراسة إلى تحليل مراحل مدينة بئر قاصد علي:

4-1- الهيكلية العمرانية: هي جملة العناصر الرئيسية المحددة للشكل الخاص بالمدينة:

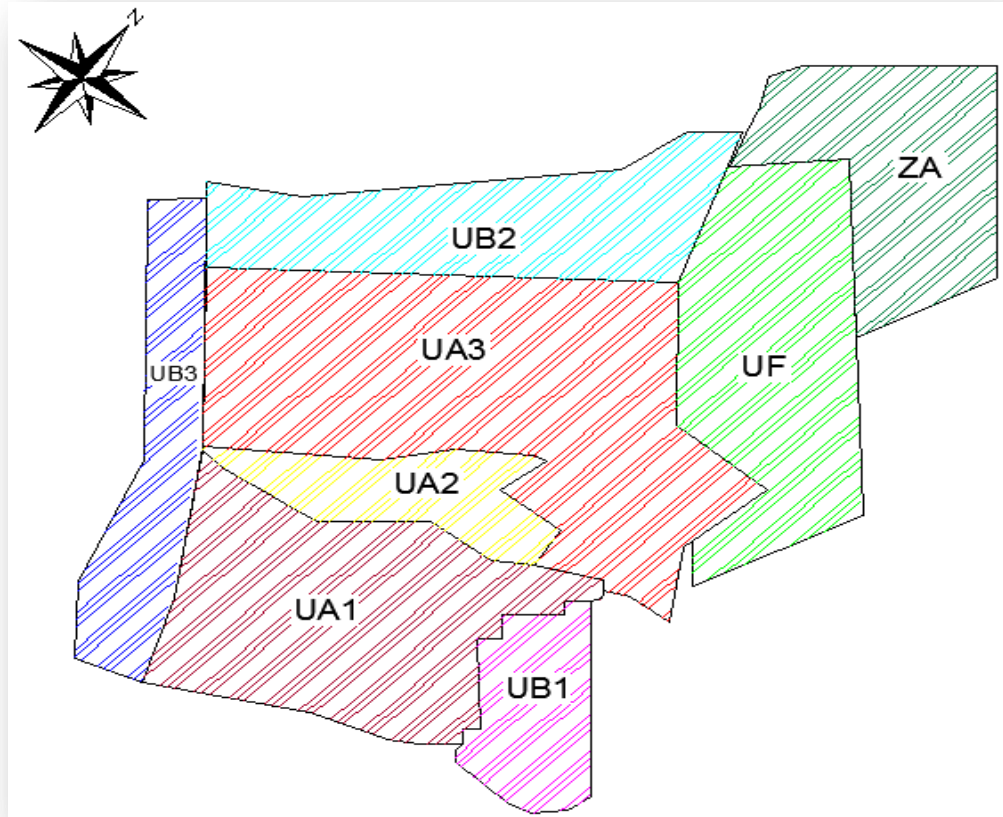
4-1-1- القطاعات: تحتوي مدينة بئر قاصد علي على 7 قطاعات .

الجدول رقم 05: يوضح القطاعات الموجودة لمدينة بئر قاصد علي

الملاحظة	النسبة المئوية %	المساحة (الإجمالية/هكتار)	القطاعات	
يحتوي على السكنات منذ العهد الاستعماري	16.27	35.40	UA1	POS 01
يحتوي على السكنات القديمة والجديدة بعد التجديد	5.03	10.95	UA2	
تتكون من 816 سكن فردي	26.39	57.43	UA3	POS 02
تتكون من 237 سكن فردي	5.09	11.08	UB1	POS 03
يوفر 54 مسكنا قابل للزيادة	9.47	20.60	UB2	POS 04
يوفر 300 الى 400 مسكنا	6.18	13.45	UB3	POS 05
يوفر 914 الى 1000 مسكن قابل للزيادة	13.19	28.70	UF	POS 06
منطقة صناعية	18.38	40	ZA	POS 07
	100	217.61	المجموع	

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية + معالجة الطلبة سنة 2018

المخطط رقم 09: يبين توزيع القطاعات



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2008+معالجة الطلبة سنة 2018

4-1-2- شبكة الطرق:

تعد دراسة الشبكات من العناصر الهامة في الدراسة العمرانية, حيث تلعب دورا رئيسيا في الربط بين مختلف التجمعات وفك العزلة عنها، كما أن كل تقدم أو تطور عمراني يقاس بمدى كثافة وتطور طرق المواصلات، فمنطقة بئر قاصد علي تقع وسط أهم المحاور:

- الطريق الوطني رقم (103) وهو في حالة جيدة.
 - الطريق الولائي رقم (64) الذي يربط بين برج بوعريريج - بوقاعة وهو في حالة جيدة.
 - الطريق البلدي الذي يربط بين بئر قاصد علي - خليل.
 - الطريق البلدي الذي يربط بئر قاصد علي - سيدي أمبارك.
 - الطريق البلدي الذي يربط بئر قاصد علي - عين تاغروت.
- إضافة إلى عدة طرق ثانوية وثالثية وظيفتها الرئيسية ربط الطرق المحلية بالوحدات الأساسية والتجمعات السكنية.

الصورة رقم 02: توضح شبكة الطرق لمدينة بئر قاصد علي



المصدر: Google earth + معالجة الطلبة سنة 2018

4-2- الدراسة التاريخية للمدينة:

4-2-1- نبذة تاريخية عن نشأة المدينة:

هي عبارة عن تجمعات سكانية تركية في الأصل, و توسعت من طرف المستعمر الفرنسي سنة 1870م على شكل مستعمرات فلاحية سابقة, أنشأت تحت القرار الصادر من الاستعمار الفرنسي بتاريخ : 27-12-1888.

أصل التسمية²:

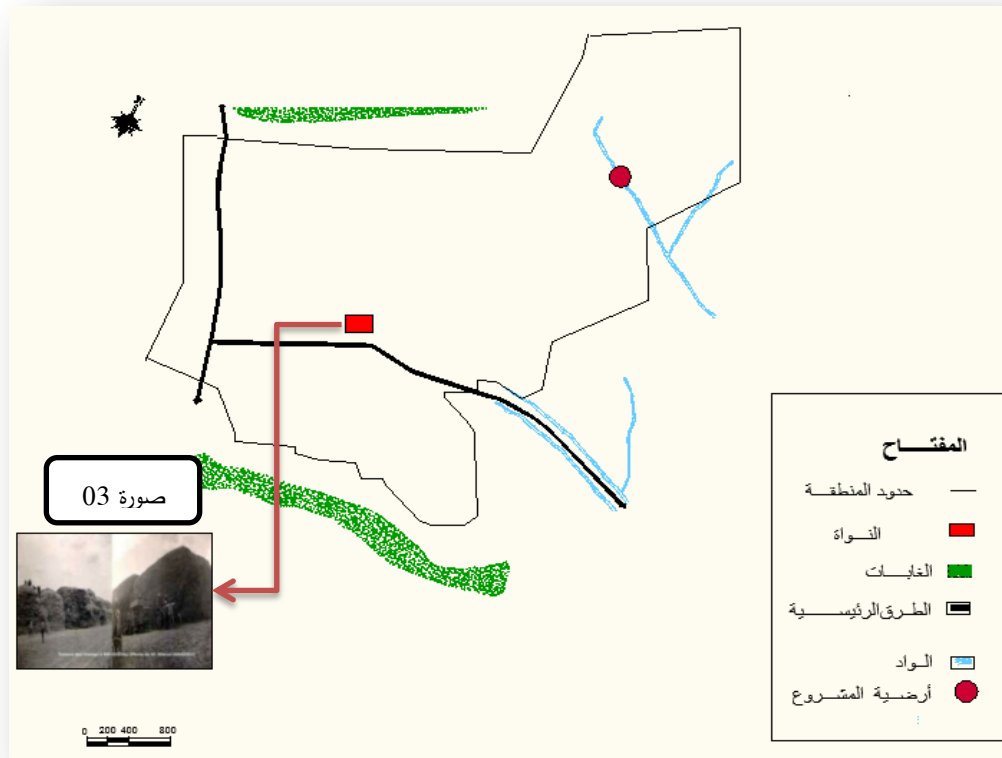
سميت المدينة ب "بئرقادعلي" نسبة إلى الساكن التركي "قادولي" الذي سكن بالقرب من البئر والذي جاء بهدف جمع الضرائب من السكان.

² Les villages des haut plateaux setifiens , crèe en 1875.

4-2-2- مرحلة الأولى (مرحلة النشأة) النشأة في العهد الترك (1550-1850):

تعود نشأة بئر قاصد علي إلى فترة حكم العثمانيين للجزائر أي في التواجد التركي للمنطقة، وكانت النواة الأولى لهذا التجمع انطلاقاً من مسكن التركي قاصدولي. ثم بعد ذلك جاء السكان وسكنوا بالقرب من البئر (مقر سكن التركي قاصدولي)، ومما ساعد السكان على العيش في هذه المنطقة توفير عناصر الحياة (الماء، الغذاء)، أي وجود المياه (البئر و الوديان) والأراضي الزراعية لإنتاج المحاصيل، حيث اشتغل السكان في الزراعة لتوفير متطلباتهم من الغذاء، فقد كانت المنطقة ذات أراضي مستوية وخصبة وصالحة للزراعة إضافة لتوفير الماء.

المخطط رقم 02: يوضح المرحلة الأولى في عهد الترك ما بين (1550-

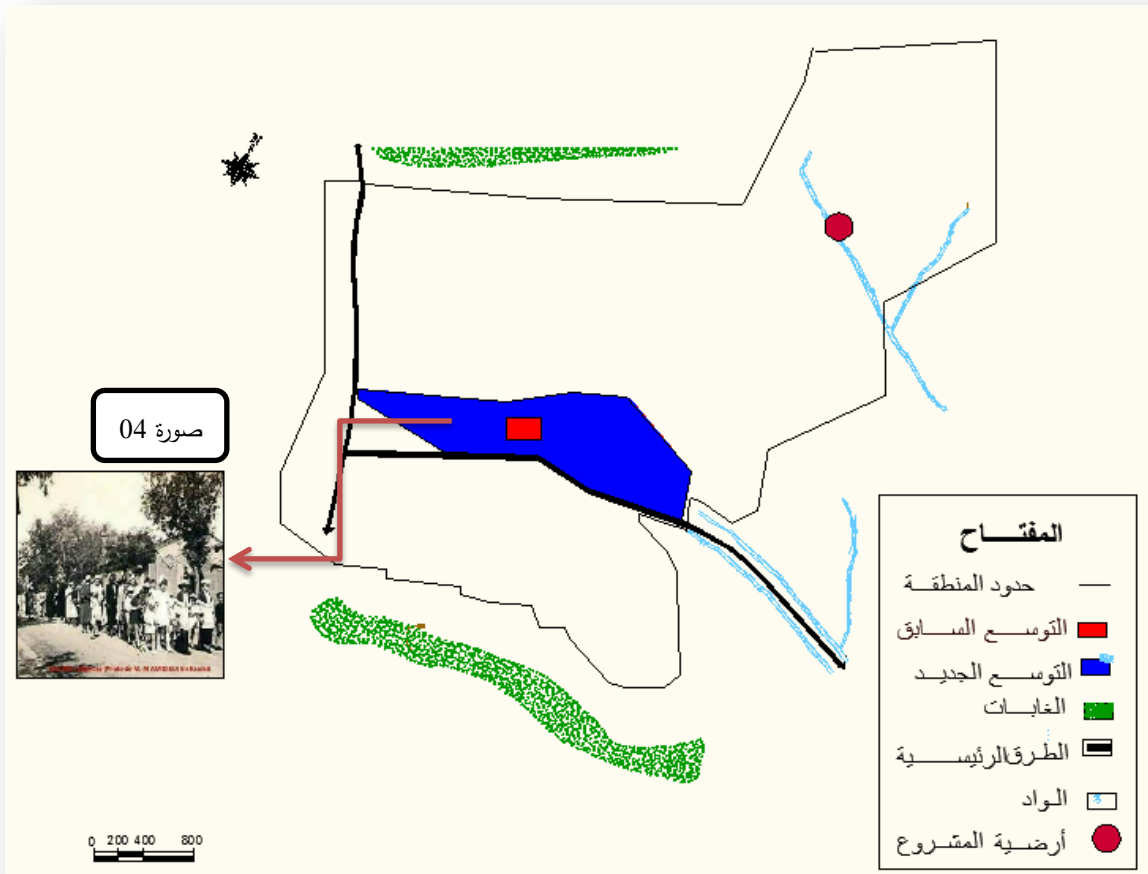


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2008 + معالجة الطلبة

4-2-3- المرحلة الثانية ما بين (1850-1900):

أقام المستعمر توسعت المدينة في هذه المرحلة انطلاقاً من النواة الأصلية في الاتجاهات الأربعة، كان التوسع في هذه المرحلة غير منازلم داخل المدينة وبعض التجهيزات مثل دار الكهراء والكنيسة، مخطط(عفوي) حيث كانت السكنات موزعة على الطرقات والتي كانت ملتوية ومتدرجة في السمك والطول، لم تأخذ شكل منتظم، و هنا ظهور الحي العتيق لهذه المرحلة. انظر الملحق رقم 02 رسمية 01

المخطط رقم 03: يوضح المرحلة الثانية ما قبل الاستقلال ما بين (1850-1900)



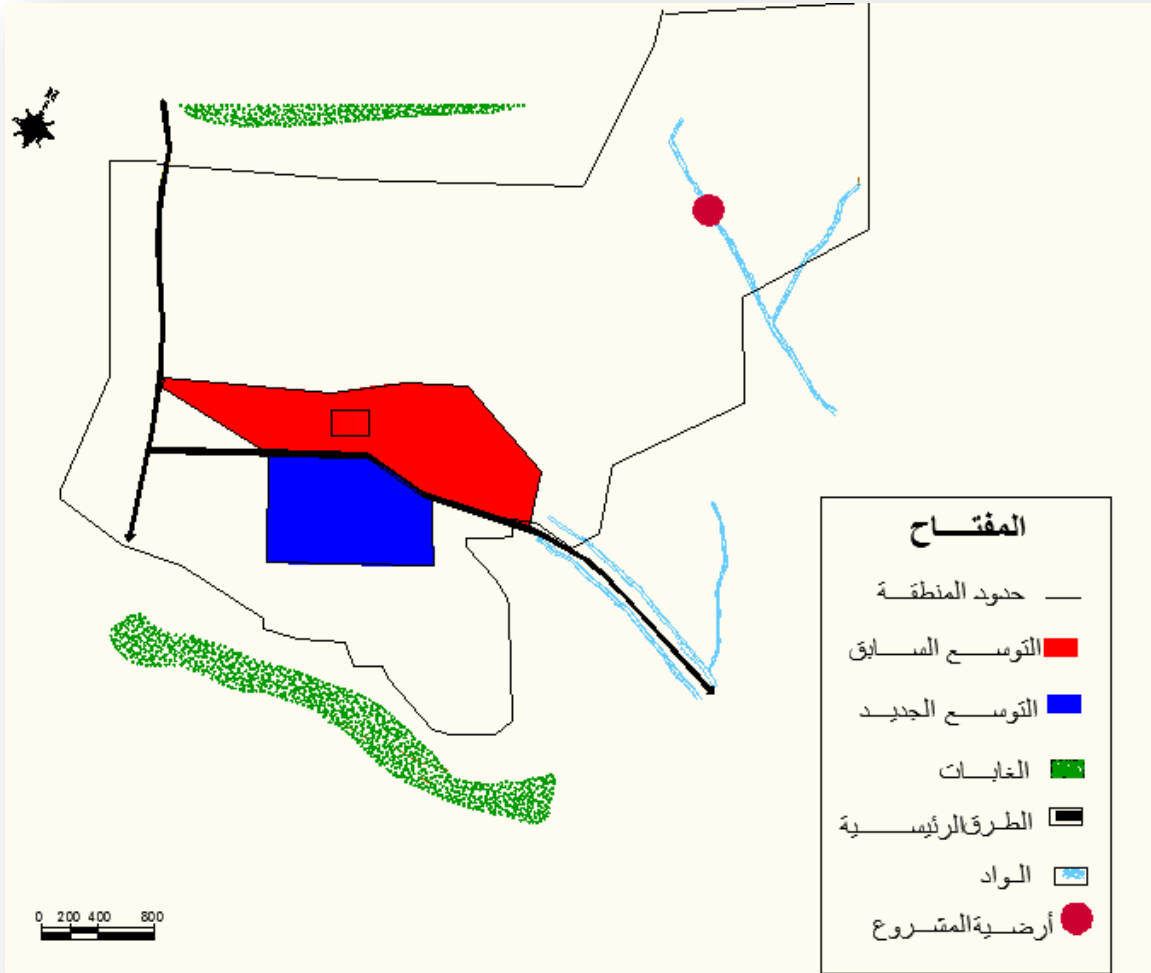
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2008 + معالجة الطلبة 2018

4-2-4- المرحلة الثالثة ما بين (1900-1962):

في هذه المرحلة ظهرت أحياء جديدة ومخططة ذات طابع أوروبي بحت وهو ما يسمى اليوم بالحي الاستعماري، وكان نظام المباني متراس على طول الطرقات التي كانت تتوزع بشكل شطرنجي منتظم،

وكان هذا الحي مقر سكن المستعمر. انظر الملحق رقم 02 رسيمة رقم 02

المخطط رقم 04: يوضح المرحلة الثالثة ما بين (1900-1962)



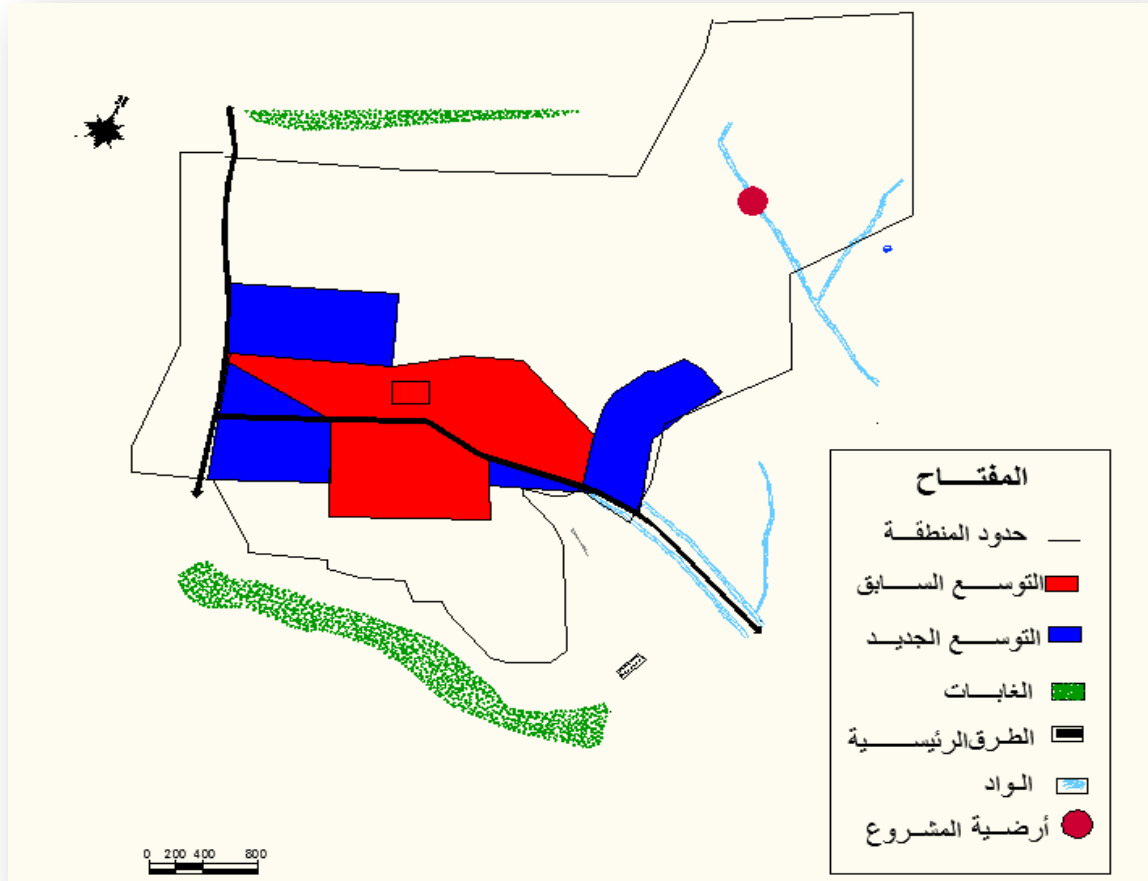
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2008 + معالجة الطلبة 2018

4-2-5- المرحلة الرابعة ما بين (1962-1977):

بعد الاستقلال أصبحت مدينة بئر قاصد علي تجمعا سكانيا تابعا لعين تاغروت (المدينة الأم) حيث شهدت المنطقة توسعا عمرانيا في جميع الاتجاهات. نتيجة للهجرة من الريف والمناطق المجاورة للمدن بحثا عن العمل وظروف الحياة الجيدة والملائمة, إضافة إلى الظروف الأمنية المستقرة بعد الاستقلال, و أنشأت تجزئة ترابية رقم 55 وتجزئة ترابية رقم 109 كما تم إنشاء بعض المرافق الضرورية مثل المدرسة

الشعبية سنة 1970. انظر الملحق رقم 02 رسيمة 03

المخطط رقم 05: يوضح المرحلة الرابعة ما بين (1962-1977)

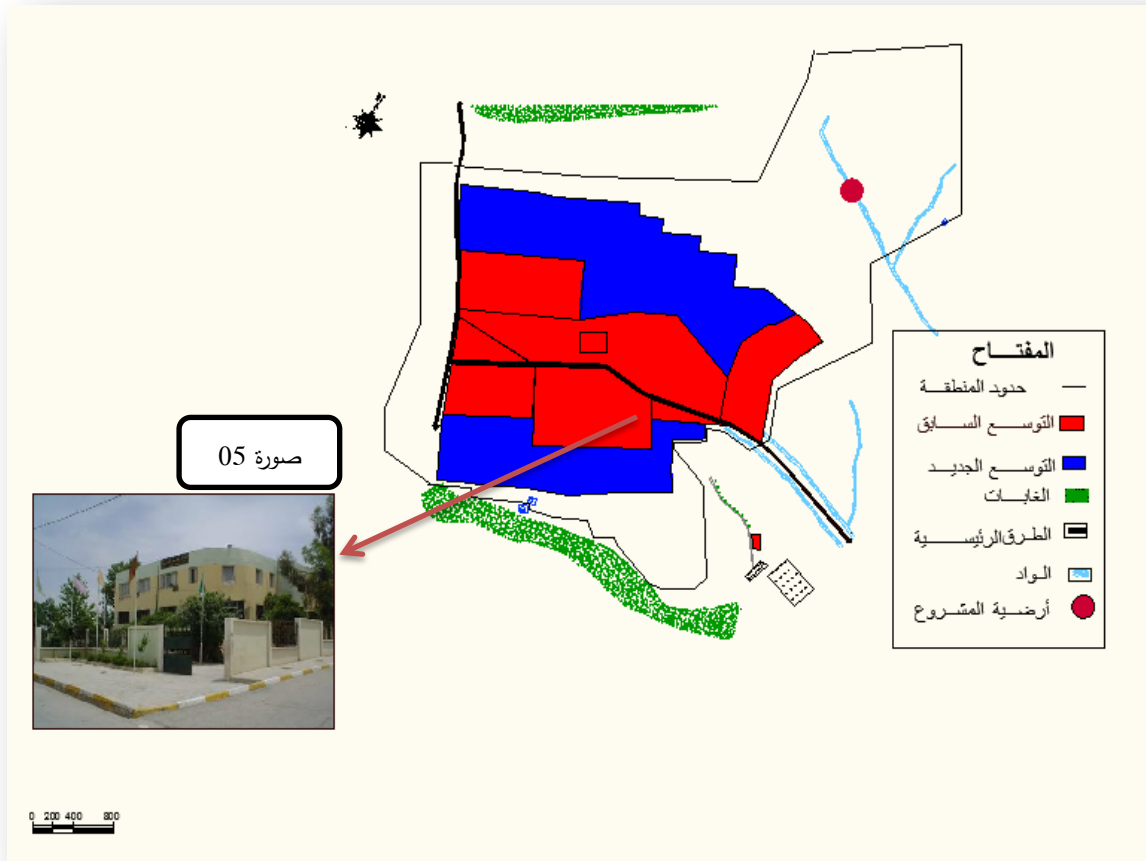


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2008 + معالجة الطلبة 2018

4-2-6- المرحلة الخامسة ما بين (1977-1990):

في هذه المرحلة أخذت المدينة في التوسع في الجهة الشمالية والجنوبية للمدينة على طول المحور الرئيسي الطريق الوطني رقم 103 الرابط بين خليل شمالا وسيدي مبارك جنوبا، وأخذت الطابع الشطرنجي في التوسع، وظهرت أحياء جديدة وهي حي 128 مسكن والحي الجديد 416 مسكن، وأهم ما ميز هذه المرحلة هو أن مدينة بئر قاصد علي أصبحت مستقلة بذاتها 1984 أقيمت العديد من المنشآت أهمها مقر الدائرة ومقر البلدية إكماليتين وثانوية ومسجد. انظر الملحق رقم 02 رسيمة 04

المخطط رقم 06: يوضح المرحلة الخامسة ما بين (1977-1990)

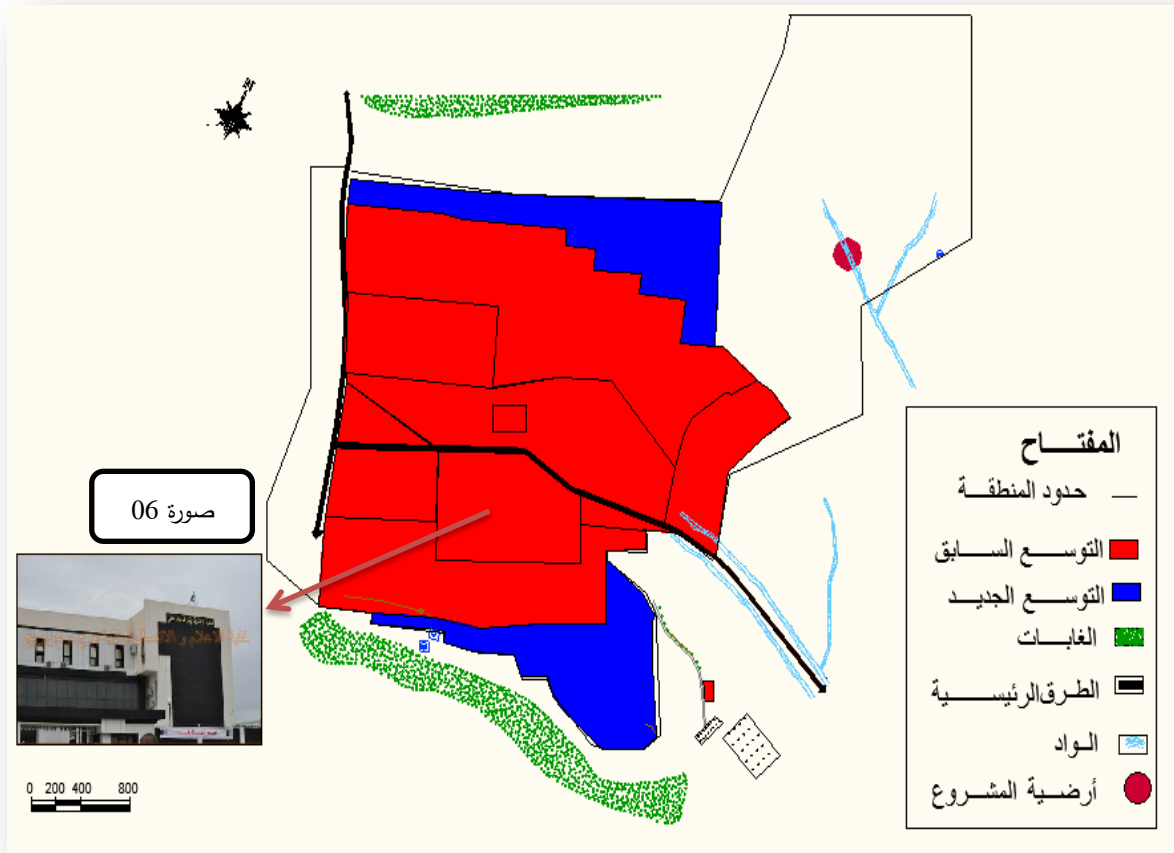


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2008 + معالجة الطلبة 2018

4-2-7- المرحلة السادسة ما بين (1990 - 2018):

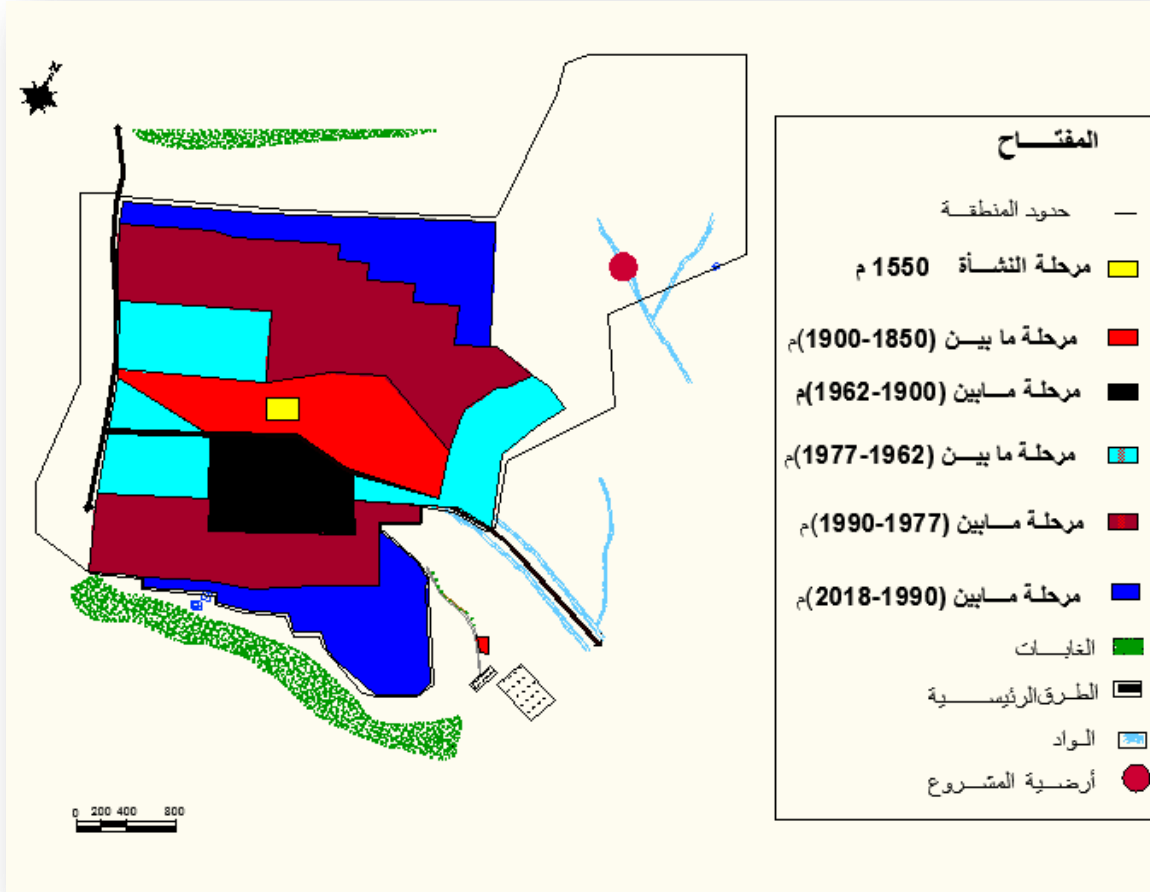
نظرا لتزايد عدد السكان حيث أصبحت مقر استقطاب, استمرت المدينة في التوسع في جميع الاتجاهات وعلى طول المحاور الرئيسية, ومما ساعد المدينة على التوسع هو الأراضي المنبسطة, وقد تم تقسيم المدينة إلى عدة قطاعات لكل قطاع شكل ونظم معين, حيث أخذت المدينة الخطة الشطرنجية في الشمال والجنوب, وقد ظهرت قطاعات التعمير المستقبلية لاستيعاب هذا العدد من السكان وتوفير المزيد من الخدمات والتجهيزات والمرافق. انظر الملحق رقم 02 رسيمة رقم 05

المخطط رقم 07: يوضح المرحلة السادسة ما بين (1990-2018)



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2008 + معالجة الطلبة 2018

المخطط رقم 08: يوضح مراحل التوسع العمراني لمدينة بئر قاصد علي



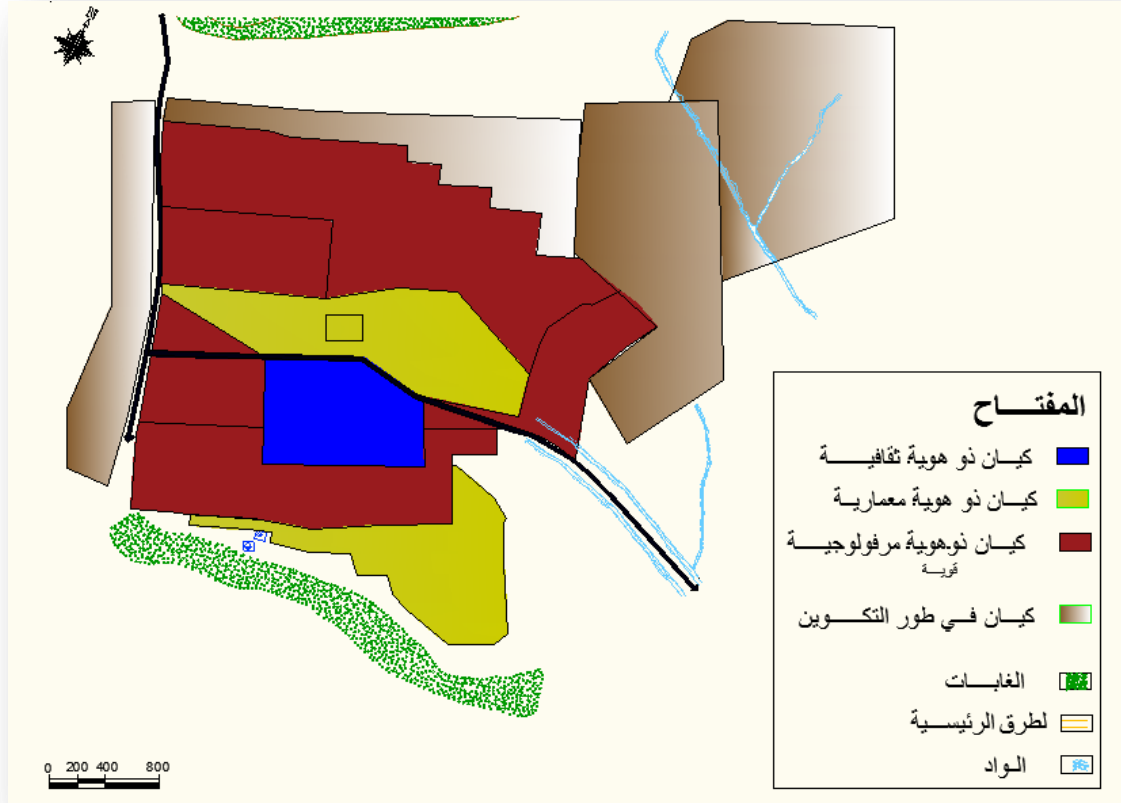
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2008 + معالجة الطلبة 2018

جدول رقم 06: يبين الكينونات الموجودة في المدينة

المحتوى	نوع الكيان	لون الكيان في المخطط
- يملك إطار مبني له قيمة تاريخية ورمزية	كيان ذو هوية ثقافية	الأزرق
- أشكال معمارية تشكل خصوصية بارزة	كيان ذو هوية معمارية	الأصفر
- ذات كثافة عالية - تنظيم معقد للوضائف	كيان ذو هوية مرفولوجية قوية	الأحمر
- يقدم خصائص مرفولوجية ووظيفية في طور الإنشاء	كيان في طور التكوين	البنّي

المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2018

المخطط رقم 10: يوضح كينونات مدينة بئر قاصد علي



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + إعداد الطلبة سنة 2018

❖ خلاصة الدراسة التحليلية للمدينة:

- من خلال دراستنا التحليلية لمدينة بئر قاصد علي والذي تطرقنا من خلاله إلى دراسة مراحل التطور التاريخي والذي تبين من خلاله أن أرضية المشروع (POS 06) تمتاز بالخصائص التالية :
- المجال يقدم خصائص مرفولوجية ووظيفية في طور الإنشاء .
 - بلدية بئر قاصد علي معروفة منذ القدم بتاريخها وخصائصها الطبيعية والبشرية.
 - وجود ثلاث كينونات في مراحل توسع بلدية بئر قاصد علي.
 - التوسع العمراني كان متغير في كل مرة بسبب العائق الطبيعي (الواد).
 - أرضية المشروع هي عبارة عن أراضي قابلة للتعمير المستقبلي المبرمج.
- من خلال النتائج استخلصنا بأن كيان أرضية المشروع هو كيان في طور التكوين، ومنه فإن نوع التدخل الذي يليق بأرضية المشروع من خلال الدراسة يتمثل في : " اقتراح مضاد لمخطط شغل الأراضي ".

الفصل الثاني : الدراسة التحليلية للحي

تمهيد

01- موقع منطقة الدراسة

1-1- مرفولوجية أرضية المشروع

1-2- طبوغرافية أرضية المشروع

1-3- الملكية العقارية لأرضية المشروع

1-4- عوائق أرضية المشروع

02- دراسة المحيط المجاور

2-1- تقديم المحيط المجاور

2-2- تجهيزات المحيط المجاور

2-3- طرق ومداخل أرضية المشروع

❖ 2- خلاصة عامة

الدراسة التحليلية للحي:

تمهيد:

سنحاول من خلال هذا الجزء من الفصل التطرق الى كل ما من شأنه ان يسهل علينا إعداد مخطط

شغل اراضي جديد مضاد للمخطط الموجود، حيث سنتناول بالتحليل مايلي:

1- موقع منطقة الدراسة:

ينتمي مخطط شغل الأراضي رقم 06 المتموقع في الجهة الشمالية الشرقية لمدينة بئر قاصد علي إلى

المشاريع المبرمجة للتوسع المستقبلي يتربع على مساحة 28.70 هكتار، مع العلم أن جزءا منه في بداية

المخطط الأولي



التكوين, لكن المخطط إجمالاً لا يتوافق

مع المخطط الأولي من حيث الشكل

والمساحة، لذلك يتحتم علينا التدخل

عليه بهدف القيام باقتراح مخطط

مضاد له باتخاذ مجموعة من

الإجراءات التي نتمكن بواسطتها من

ضمان إدماج المشروع مع النسيج

العمراني الموجود شكليا ووظيفيا، وذلك

باتباع عملية التهيئة .

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 06+ معالجه الطلبة سنة 2018

صورة رقم 07: توضح موقع أرضية المشروع

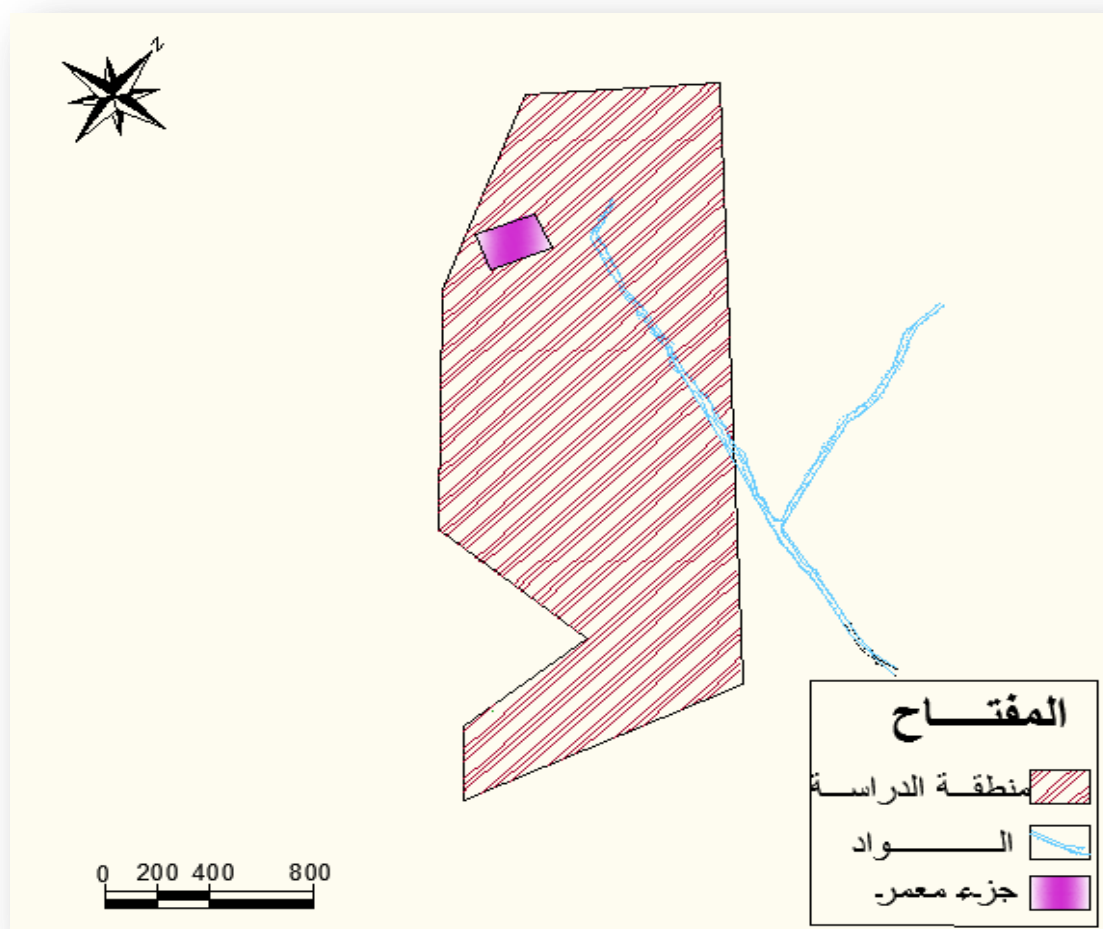


المصدر: Google earth + معالجة الطلبة سنة 2018

1-1- مرفولوجية أرضية المشروع:

أرضية المشروع هو عبارة عن قطعة بشكل هندسي غير منتظم تتربع على مساحة 28.70 هكتار.

المخطط رقم 10: يوضح أرضية المشروع



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة سنة 2018

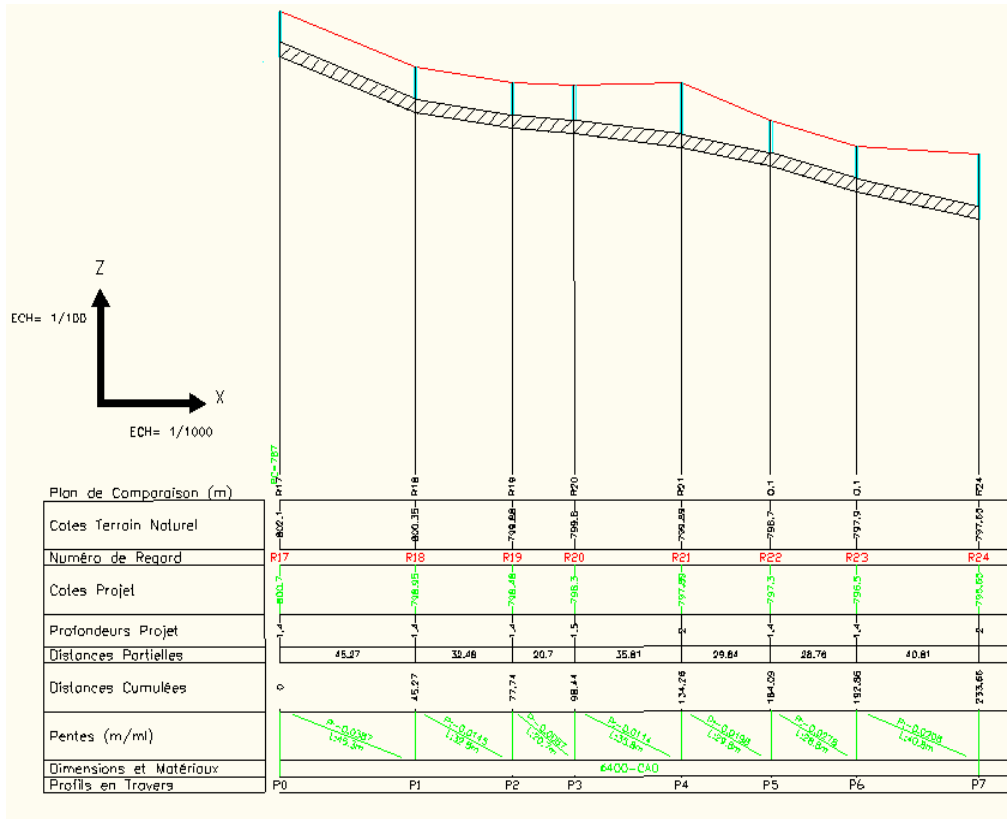
1-2- طوبوغرافيا أرضية المشروع:

أرضية المشروع ذو طبيعة شبه مستوية، يمتاز بطوبوغرافية سهلة ومنبسطة بسبب الانحدارات

الطفيفة، حيث نسبة الإندثار لا تتجاوز 02% من الجهة الغربية، مما يساعد على سهولة سيلان مياه

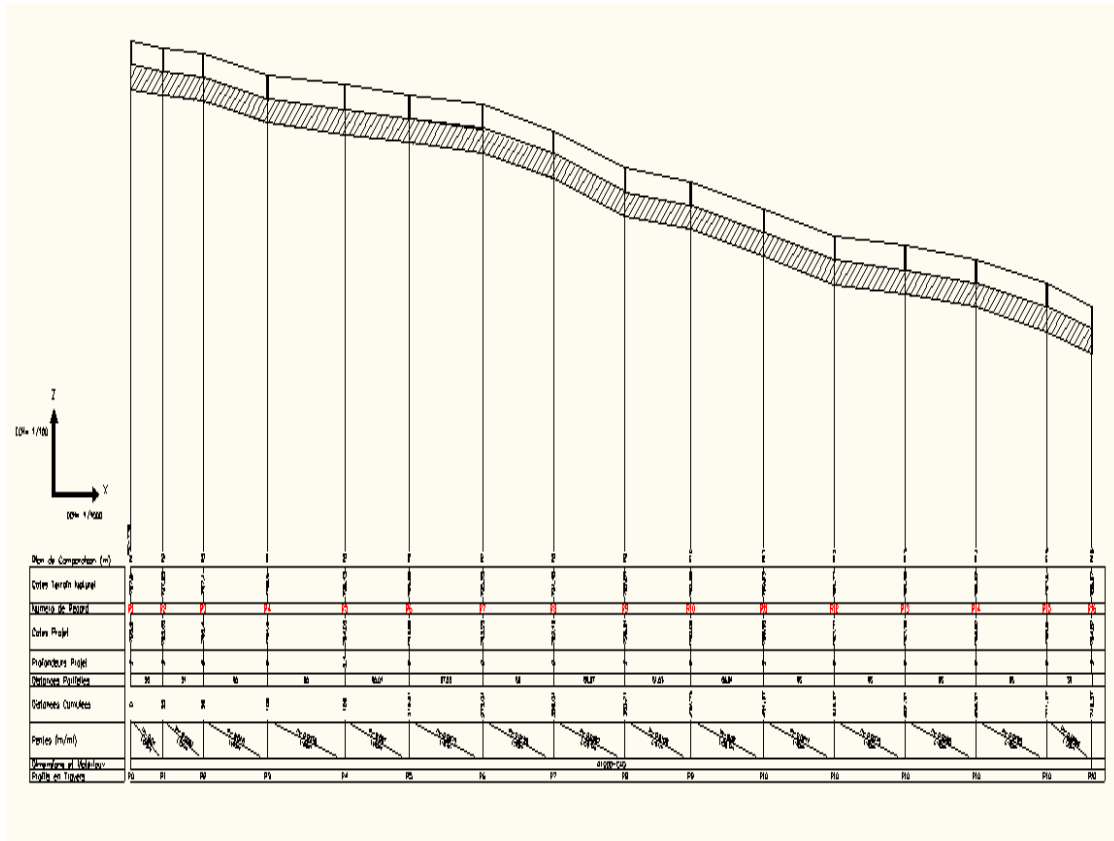
الأمطار.

المخطط رقم 11: يبين المقطع العرضي لأرضية المشروع



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 06+ معالجة الطلبة سنة 2018

المخطط رقم 12: يبين المقطع الطولي لأرضية المشروع



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 06+ معالجة الطلبة سنة 2018

1-3- الملكية العقارية لأرضية المشروع:

إن من أهم و أبرز النقاط التي يعتمد عليها أثناء الدراسة التحليلية لأي مجال هي :

دراسة الملكية العقارية لتحديد كيفية التدخل على المجال. حسب مديرية مسح الأراضي لمدينة بئر قاصد علي فإن الطبيعية القانونية للحي تعود إلى أملاك الدولة.

1-4- عوائق أرضية المشروع:

توجد بمنطقة الدراسة عائقان، عائق طبيعي المتمثل في الواد وعائق اصطناعي هما خط الكهرباء متوسط التوتر، وللحماية من أخطارها في التخطيط يجب تحديد حدود محيطات الحماية مساحة الارتفاع، وفي هذا الصياغ لاحظنا أن المخطط الموجود لم يراعي هذه العوائق في إعداد مخطط التهيئة.

المخطط رقم 13: يوضح عوائق أرضية المشروع



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة سنة 2018

2- دراسة المحيط المجاور:

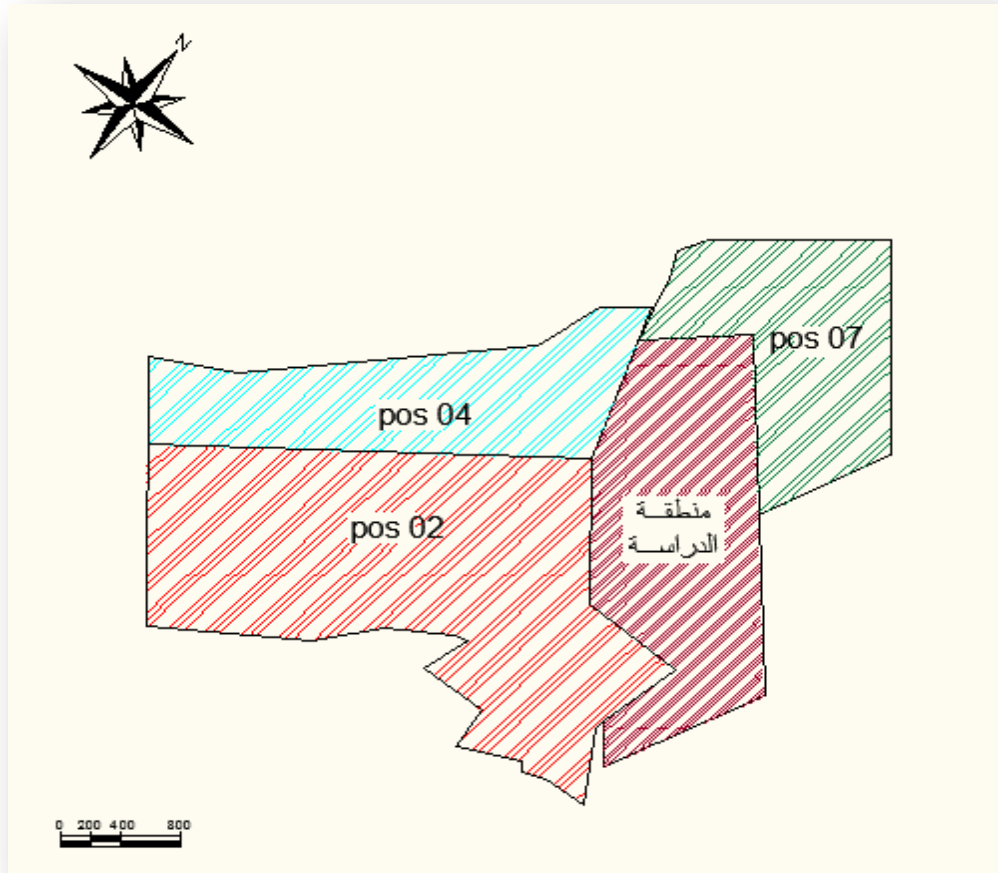
لمعرفة مدى تأثير منطقة الدراسة لآبد من دراسة المحيط المجاور :

1-2- تقديم المحيط المجاور:

يحيط أرضية المشروع من الجهة الشمالية الشرقية : POS 07 ومن الجهة الشمالية الغربية: POS 04

ومن الجهة الجنوبية الغربية: POS 02 ومن الجهة الجنوبية الشرقية :أراضي شاغرة .

المخطط رقم 14: يوضح المحيط المجاور للحي

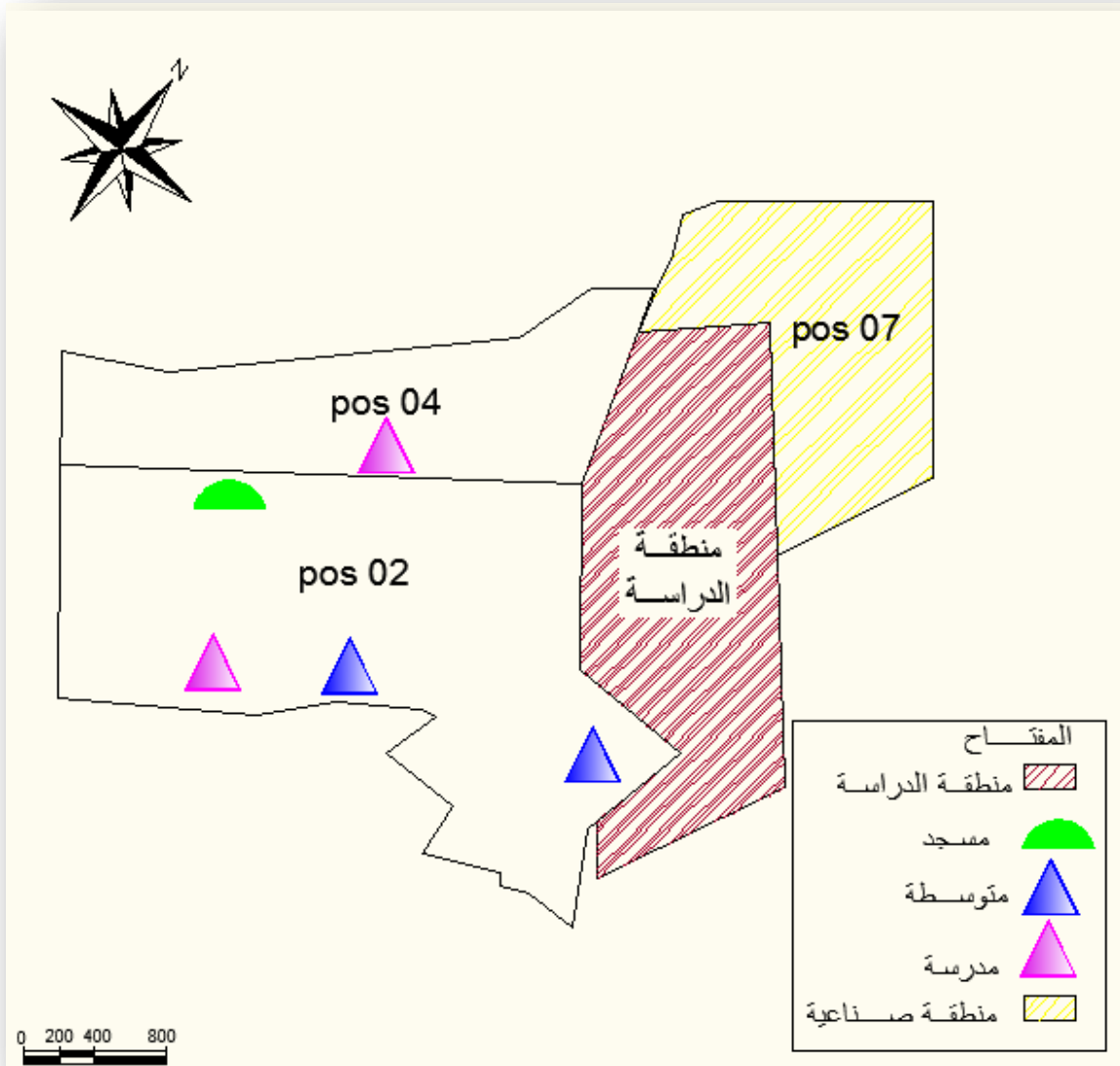


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة سنة 2018

2-2- تجهيزات المحيط المجاور:

يحتوي المحيط المجاور على بعض التجهيزات التعليمية (متوسطة، ثانوية) وصحية (عيادة) ودينية (مسجد) وإدارية (بلدية)، وهي بجوار أرضية المشروع من الجهة الغربية، وهذا ما يبين العلاقة بين الحي والمحيط المجاور.

المخطط رقم 15: يبين تجهيزات المحيط المجاور



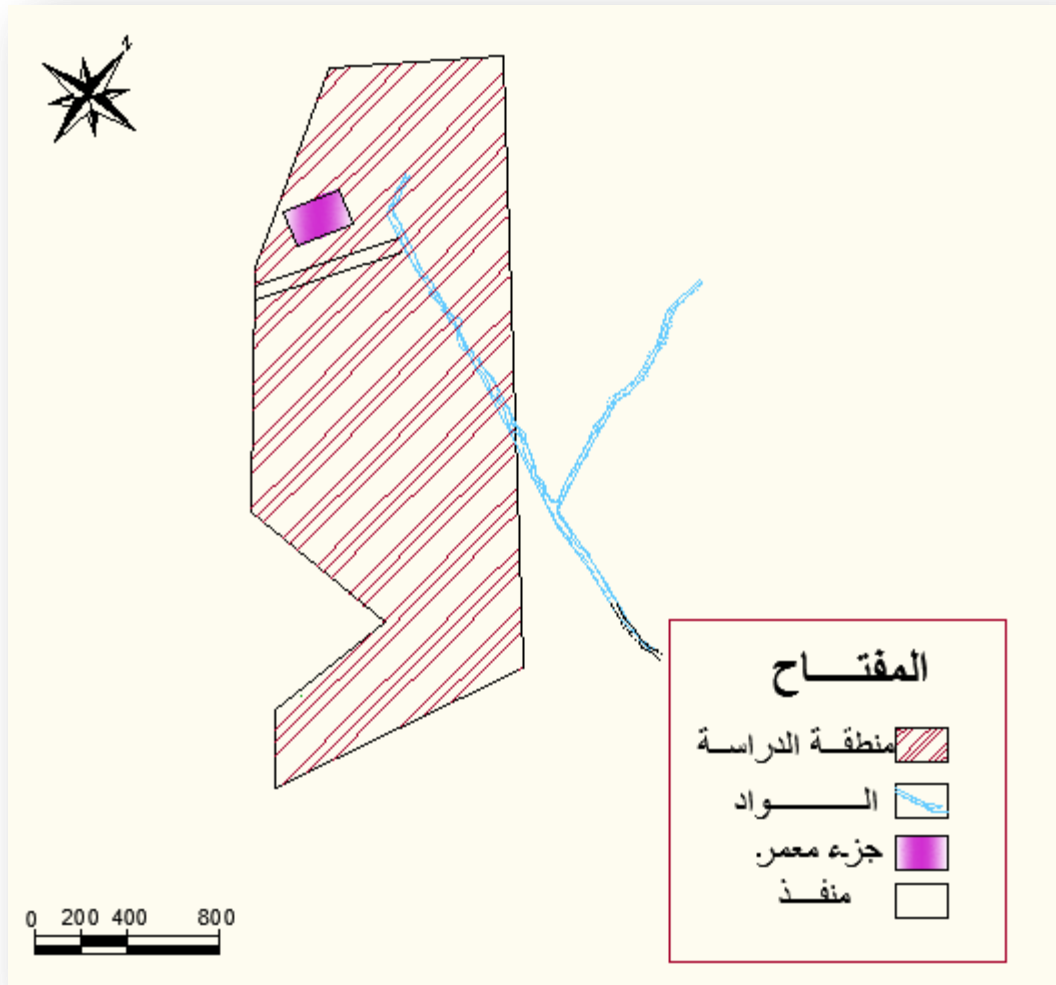
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة سنة 2018

<

2-3- طرقات ومداخل أرضية المشروع:

للطرق و المنافذ أهمية بالغة في تنقل السكان بين مختلف أجزاء القطاع و المحيط المجاور .
يوجد لمكان الدراسة منفذ رئيسي , كونه يربط أرضية المشروع بالأحياء المجاورة لتسهيل الحركة داخل
الحي والدخول والخروج إليه.

رسيمة رقم 16: الطرقات والمداخل



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2018

خلاصة الفصل:

بناء على الدراسة التحليلية للمدينة تم معرفة مختلف القطاعات التي تضمها وكل أنواع الكينونات المتواجدة بها، وأهم ما تم استخلاصه هو كيان أرضية المشروع، والخصائص التي تميزها باعتبارها مجالا من مجالات المدينة والذي يعتبر نطاقا للتوسع المستقبلي.

واستنادا للدراسة التحليلية للحي ودراسة المحيط المجاور تم استخلاص النتائج التالية:

✓ وجود عائق طبيعي (الواد) وعائق إصطناعي هو خط الكهرباء.

✓ مجال الدراسة شبه مستوي، حيث يمثل الميل 02% .

✓ أرضية المشروع ملك الدولة.

✓ تحتوي أرضية المشروع على 200 مسكن .

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

مبادئ التهيئة والتدخل.

الفصل الثالث : المشروع التنفيذي

❖ تمهيد

1- البرمجة العمرانية

2- مبادئ التهيئة

3- مخطط التهيئة

4- الدراسة النقدية

5- دفتر الشروط

❖ خلاصة الفصل

تمهيد:

بعد التطرق للتعريف بأرضية المشروع كمدخل للفصل الأول و الدراسة التحليلية في الفصل الثاني ننتقل إلى المرحلة الأخيرة (المشروع التنفيذي) والتي نتناول فيها البرمجة العمرانية ومبادئ التهيئة التي نحاول من خلالها تجسيد الأهداف المراد بلوغها .

1-البرمجة العمرانية :

إن عملية البرمجة لها أهمية كبيرة في المشاريع العمرانية, وهذا بوضع و تجسيد أهداف المشروع على المخطط بغية الحصول على استغلال عقلائي للمجال.
فمن خلال الدراسة التحليلية تبين لنا الأهمية البالغة لموقع أرضية المشروع على مستوى المدينة.

معطيات عامة:

*المساحة العقارية: 28.7 هكتار

*عدد سكان المدينة سنة 2017 : 19779 نسمة

*العوائق : - طبيعية : الواد والرواق الكهربائي بمساحة 0.4 هكتار.

-اصطناعية: جزء معمر بمساحة 1.4 هكتار.

المساحة الكلية للعوائق : 1.8 هكتار .

المعطيات الخاصة بالبرمجة:

$$S_f = 28.70 \text{ ha}$$

$$D(\text{ind}) = 35 \text{ log/ha} \longrightarrow 30\%$$

$$D(\text{coll}) = 80 \text{ log/ha} \longrightarrow 70\%$$

$$S_{\text{int}} = 28.7 - (1.4 + 0.34) = 26.9 \text{ ha}$$

$$TOL = 5$$

$$V_t = 10\%$$

TOL : taux d'occupation

S_{rn}: surface foncière résidentielle nette

SB : l'emprise au sol des constructions

SA : l'emprise des surfaces libres accessoires comprenant

S_{VT} : la surface de la voirie tertiaire d'accès aux habitations

S_{ST} : la surface du stationnement

DN : la densité résidentielle

S_{LI} : espace libre associés au logement

SV_{P+S} : la surface voirie primer et secondaire

1-2- مساحة العوائق:

- الارتفاق بالنسبة لخط الضغط المتوسط التوتر: 30 متر .

- الارتفاق بالنسبة للواد: عمقه $2 \times$

$$3 = 2 \times 1.5 \text{ متر}$$

$$\text{مساحة الواد} = (3 \times 5.31) + (5 \times 51.69)$$

$$= 15.93 + 258.45 + 3 = 276.38 \text{ م}^2 = 0.03 \text{ هكتار.}$$

مساحة الرواق الكهربائي : (30×10.25) + (30×73.2) + (30×10.26) + (22.14×30)

$$= 3475.2 \text{ م}^2 = 0.35 \text{ هكتار.}$$

مساحة العوائق : 0.38 هكتار.

ملاحظة: يوجد جزء معمر بمساحة 1.4 هكتار.

المساحة التدخل :

المساحة الكلية - (مساحة العوائق + مساحة الجزء المعمر)

$$= 28.7 - 1.8 = 26.9 \text{ هكتار.}$$

1-3- السكن الجماعي:

الغرض منه الاقتصاد من حيث استغلال المجال و القيام بعملية التكتيف لذا نقترح 70 % من هذا

النمط . لأن جل الاحتياج يتعلق بالطبقة الاجتماعية متوسطة و محدودة الدخل .

- المساحة المتوسطة للسكن 80 م² (ط+5).

1-3-1- حساب المساحة الخاصة بالسكن الجماعي:

$$18.83 = 100 / 26.9 \times 70 \text{ هكتار}$$

$$-2-3-1 \text{ عدد المساكن الجماعية} = \text{الكثافة} \times \text{المساحة}$$

$$= 18.836 \times 70 \text{ مسكن}$$

$$-3-3-1 \text{ عدد العمارات} = \text{عدد المساكن} / \text{عدد الطوابق} \times 2$$

$$= 1507 \div 6 \times 2 = 125 \text{ عمارة}$$

$$-4-3-1 \text{ مساحة العمارة} = \text{مساحة المسكن} \times 2 + \text{مساحة قفص الأدراج}$$

$$= 20 + 2 \times 80 = 180 \text{ م}^2 \text{ لكل عمارة}$$

$$-5-3-1 \text{ المساحة المبنية للمساكن "SB":}$$

$$\text{المساحة المبنية} = \text{عدد العمارات} \times \text{مساحة العمارة}$$

$$= 180 \times 125 = 2.25 \text{ هكتار}$$

$$-6-3-1 \text{ عدد السكان :}$$

$$\text{عدد السكان} \times \text{tol}$$

$$7535 = 5 \times 1507 \text{ ساكن}$$

$$-4-1 \text{ السكن الفردي:}$$

نفرض نسبة ب 30 % من السكنات الفردية لأنه يخدم السكان و له إمكانيات و يبحث عن الرفاهية, أما

عدد الطوابق المقترحة هي (ط+ 1).

$$-1-4-1 \text{ المساحة الخاصة بالسكن الفردي:}$$

$$8.06 = 100 / 30 \times 26.9 \text{ هكتار}$$

$$-2-4-1 \text{ عدد المساكن الفردية : الكثافة} \times \text{المساحة}$$

$$283 = 8.07 \times 35 = \text{قطعة}$$

$$-4-4-1 \text{ عدد السكان : عدد السكنات } \times \text{tol}$$

$$1415 = 5 \times 283 = \text{ساكن}$$

• عدد السكان الإجمالي :

$$= \text{عدد ساكن السكن الجماعي} + \text{عدد ساكن السكن الفردي} + \text{عدد ساكن الجزء المعمر} =$$

$$9950 = 1000 + 1415 + 7535 \text{ ساكن}$$

• عدد المساكن الإجمالي:

$$= \text{عدد المساكن الجماعية} + \text{عدد المساكن الفردية} + \text{عدد المساكن في الجزء المعمر} =$$

$$1990 = 200 + 283 + 1507 \text{ مسكن}$$

1-5- حساب مساحة التجهيزات:

بما أن عدد سكان مدينة بئر قاصد علي 19779 نسمة فإن التجهيزات المناسبة لموضع الدراسة من ضمن

الفئة الأولى وذلك حسب كتاب الشبكة النظرية للتجهيزات (أنظر الملحق رقم 03).

• مساحة تجهيزات وحدة الجوار : 0.51 هكتار

$$\text{مساحة التجهيزات الكلية (S}_{EQ}) : 0.51 \times 3.7 = 1.887 \text{ هكتار}$$

1-6- حساب مساحة الطرق الثانوية والأولية (S_{P+S}): مساحة التدخل $\times 10\%$

$$2.69 = 100/10 \times 26.9 \text{ هكتار}$$

1-7- حساب المساحة السكنية الصافية (S_{Rn}):

$$S_{int} = S_{Rn} + S_{EQ} + S_{P+S}$$

$$S_{Rn} = S_{int} - (S_{EQ} + S_{P+S})$$

$$S_{rn} = 26.9 - (1.887 + 2.69) = 22.323 \text{ هكتار} \leftarrow$$

• المساحة السكنية الصافية للسكن الجماعي :

$$15.63 = 100/70 \times 22.323 \text{ هكتار}$$

$$S_{U,B} = 1.563 \text{ هكتار} \leftarrow S_{rn(coll)} = 10_{U,B}$$

$$SF_{(u.b)} = S_{rn} + S_{EQ} \rightarrow = 1.563 - 0.29 = 1.273 \text{ ha}$$

• المساحة السكنية الصافية للسكن الفردي :

$$S_{rn} = 1.76_{u.b} = 2_{u.b} \leftarrow 6.69 = 100/30 \times 22.323 \text{ هكتار}$$

$$S_{rn} = SF(ind) = S_{rn} + S_{EQ} \rightarrow = 6.69 - 0.303 = 6.387/2 = 3.193 \text{ ha}$$

8-1 - حساب المساحة المرفقة بالسكن (S_A):

$$S_A = S_{rn} - S_B \leftarrow S_{rn} = S_A + S_B$$

$$S_B \rightarrow 160_{log} = 16 \times 180 = 0.288 \text{ ha}$$

• المساحة المرفقة بالسكن الجماعي:

$$S_A = 1.273 - 0.288 = 0.985 \text{ هكتار} \leftarrow$$

9-1 - حساب مساحة الطرق الثالثة (S_{VT}):

• مساحة الطرق الثالثة للسكن الجماعي :

$$0.187 = 100/12 \times 1.563 \text{ هكتار}$$

• مساحة الطرق الثالثة للسكن الفردي :

$$0.766 = 100/12 \times 6.387 \text{ هكتار}$$

10-1 - حساب مساحة المواقع S_{ST} : نأخذ سيارة لكل مسكنين

- حساب عدد المواقع للسكن الجماعي : عدد السكنات/2 = 2/160 = 80 موقف

$$0.2 = 25 \times 80 \text{ هكتار}$$

11-1 - حساب مساحة المساحات الحرة (S_{LI}):

$$S_{LI} = S_A - (S_{VT} + S_{ST})$$

- مساحة المساحات الحرة للسكن الجماعي:

$$S_{LI} = S_{rn} - (S_{VT} + S_{ST})$$

$$S_{LI} = 0.985 - (0.74 + 0.2) \leftarrow 0.045 \text{ هكتار}$$

12-1 - حساب المساحة المبنية للسكن الفردي:

$$S_{rn} = S_B + S_A \longrightarrow S_A = S_{VT} = 0.766 \text{ ha}$$

$$S_B = S_{rn} - S_{VT} = 5.62 \text{ ha}$$

$$S(1 \text{ parquette}) = 5.62 / 283 = 198.58 \text{ m}^2$$

جدول رقم 07: يلخص توزيع المساحات للمساكن

النمط	الجماعي	الفردي
النسبة	70%	30%
عدد السكنات	1707	283
مساحة المسكن	80 م ²	198.58 م ²
عدد الطوابق	ط+5	ط+1

عدد السكان	8535	1415
المساحة المبنية	0.288 هكتار	5.62 هكتار

المصدر: من إعداد طلبة سنة 2018

في الجدول التالي نلخص جل المساحات

الجدول رقم 08: جدول تلخيصي للبرمجة

المساحات	الجماعي (هكتار)	الفردى (هكتار)
المساحة المرفقة	0.985	0.766
المساحة السكنية الصافية	1.273	3.193
مساحة الطرق الثالثة	0.187	0.766
مساحة التوقف	2.13	/
مساحة المساحات الحرة	8.64	/
مساحة التجهيزات	1.887	
مساحة الطرق الأولية والثانوية	2.69	
المساحة العقارية	28.70	

المصدر: من إعداد طلبة سنة 2018

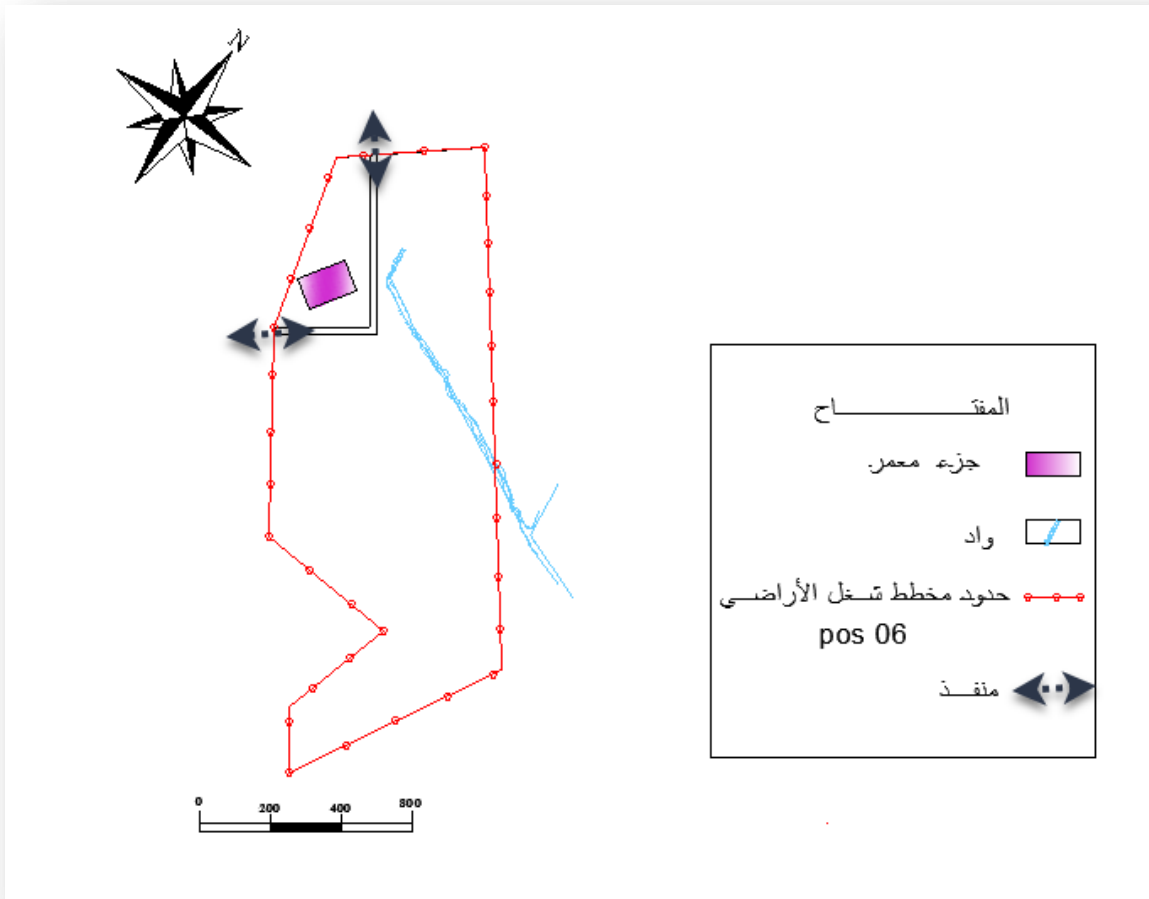
2- مبادئ التهيئة:

سنعتمد في هذا العنصر على أهم المبادئ والتي سنستند إليها في إعداد مخطط التهيئة ومن بينها.

2-1- المنافذ:

تحتوي أرضية المشروع على منفذ موجود بالجهة الغربية حيث يتم استغلاله كمنفذ رئيسي.

رسيمة رقم 01: المنافذ

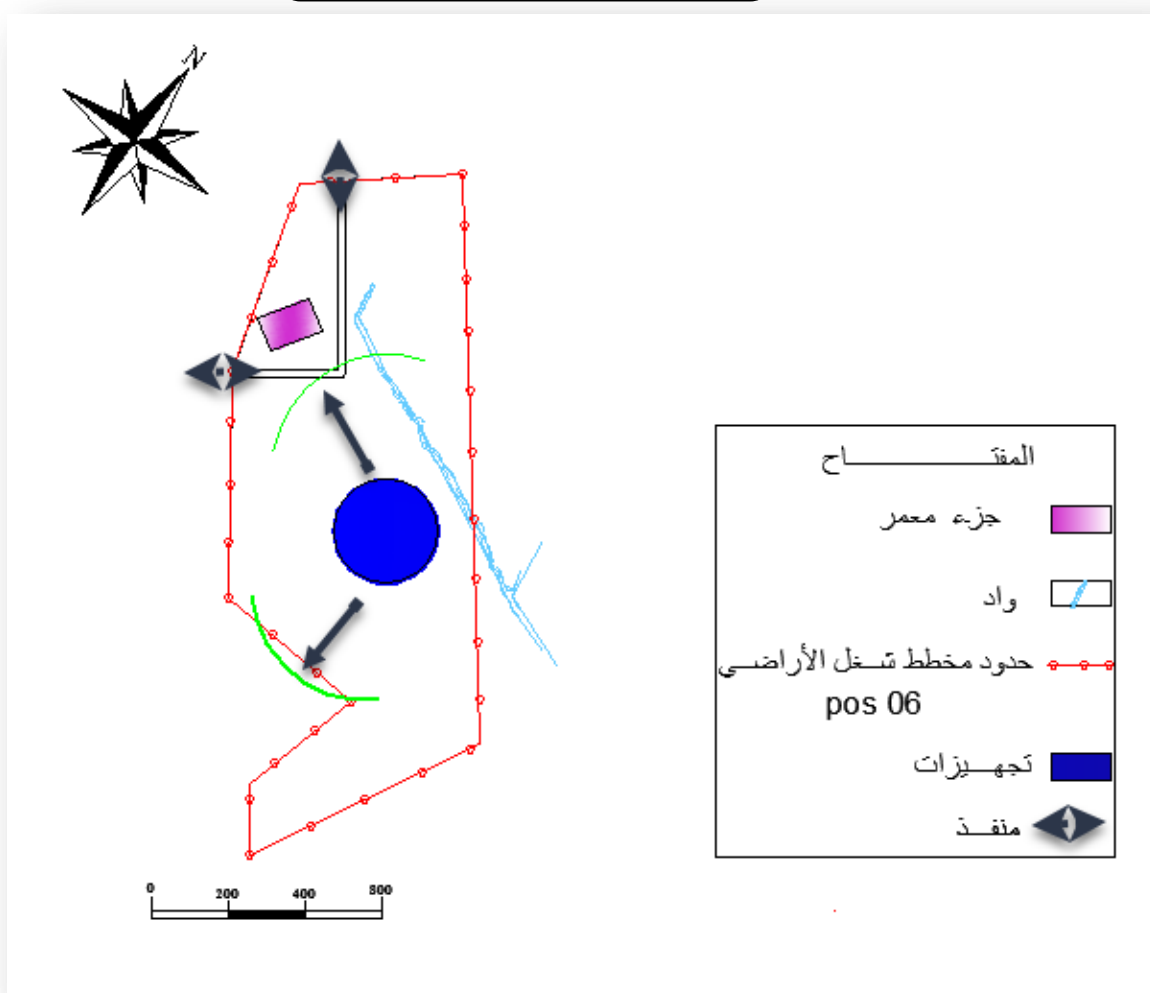


المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2018

2-2- اختيار تموضع التجهيزات:

- تم اختيار موضع التجهيزات بصورة يراعي فيها التوازن بين المنطقة والمحيط المجاور، حيث قدرت مساحة التجهيزات ب 1.887 هكتار.

رسيمة رقم 02: تموضع التجهيزات

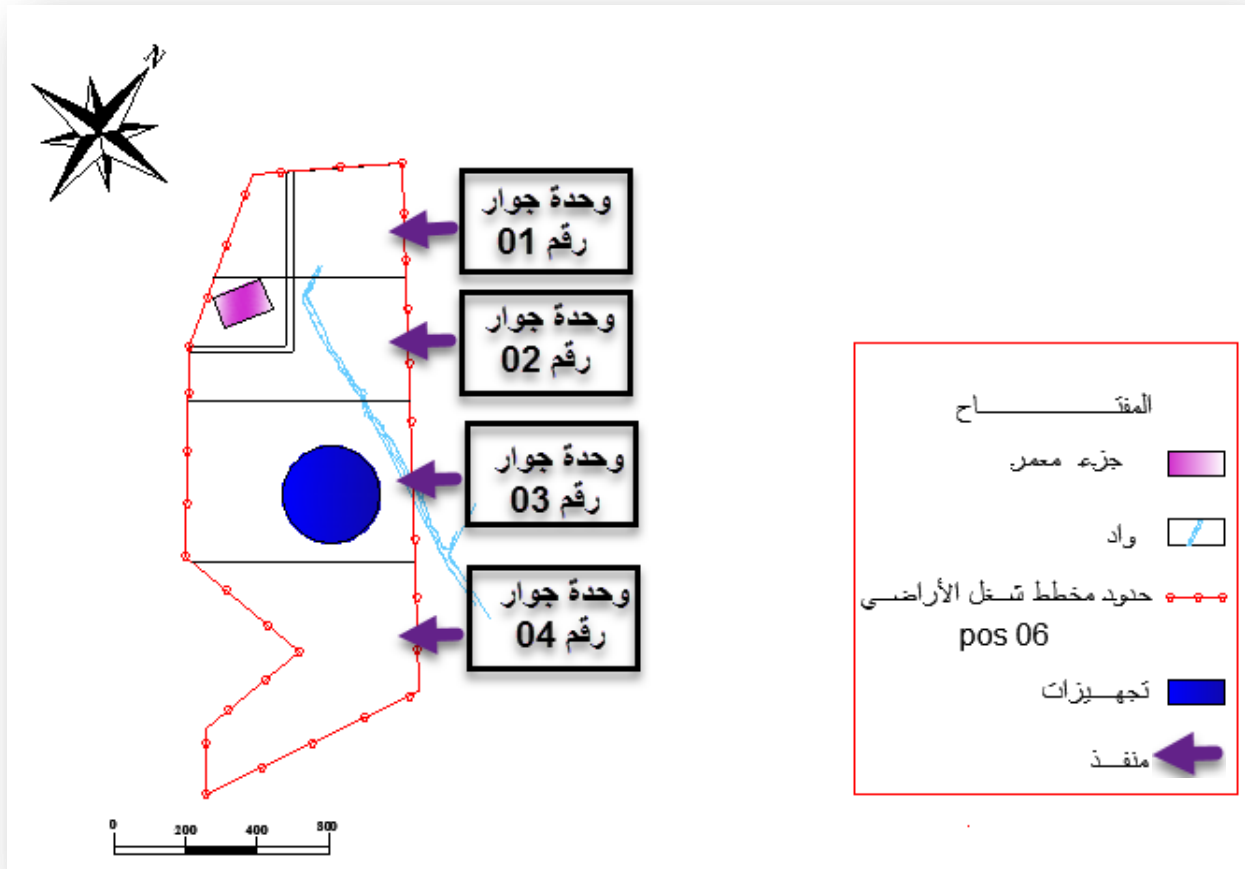


المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2018

2-3- تقسيم الأرضية إلى وحدات جوار:

- تشكل منطقة الدراسة مع المحيط 4 وحدات جوار تتخللها طرق للربط بينها .

رسيمة رقم 03: تقسيم الأرضية إلى وحدات جوار

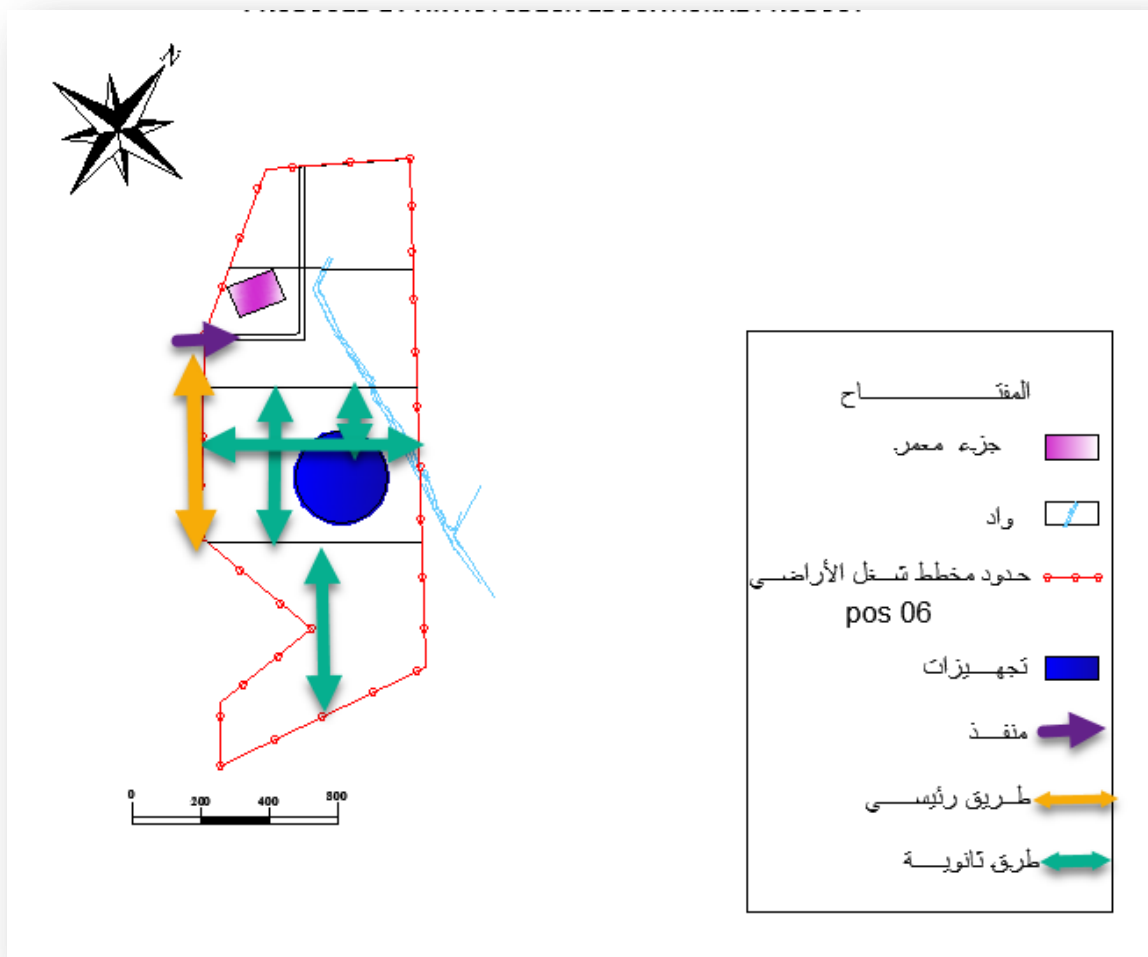


المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2018

4-2- الربط بين الطرقات:

- استغلال الارتفاق الخاص بالخط الكهربائي متوسط التوتر و ذلك بتمديد الجزء الموجود من الطريق الثانوي نحو الجهة الغربية وذلك من أجل ربط أرضية المشروع بالمحيط المجاور.

الرسيمة رقم 04: يمثل الربط بين الطرقات



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2018

بعد القيام بعملية التحليل العمراني والقيام بعملية البرمجة واعتماد مبادئ التهيئة، محاولة منا لإعداد مخطط مضاد لمخطط شغل الأراضي رقم 06، والذي قسم على أساسه إلى 4 وحدات جوار، لذا سنقوم باعتماد وحدة الجوار رقم 03 وذلك نظرا لمحدودية الوقت وكبر مساحة هذا المخطط .

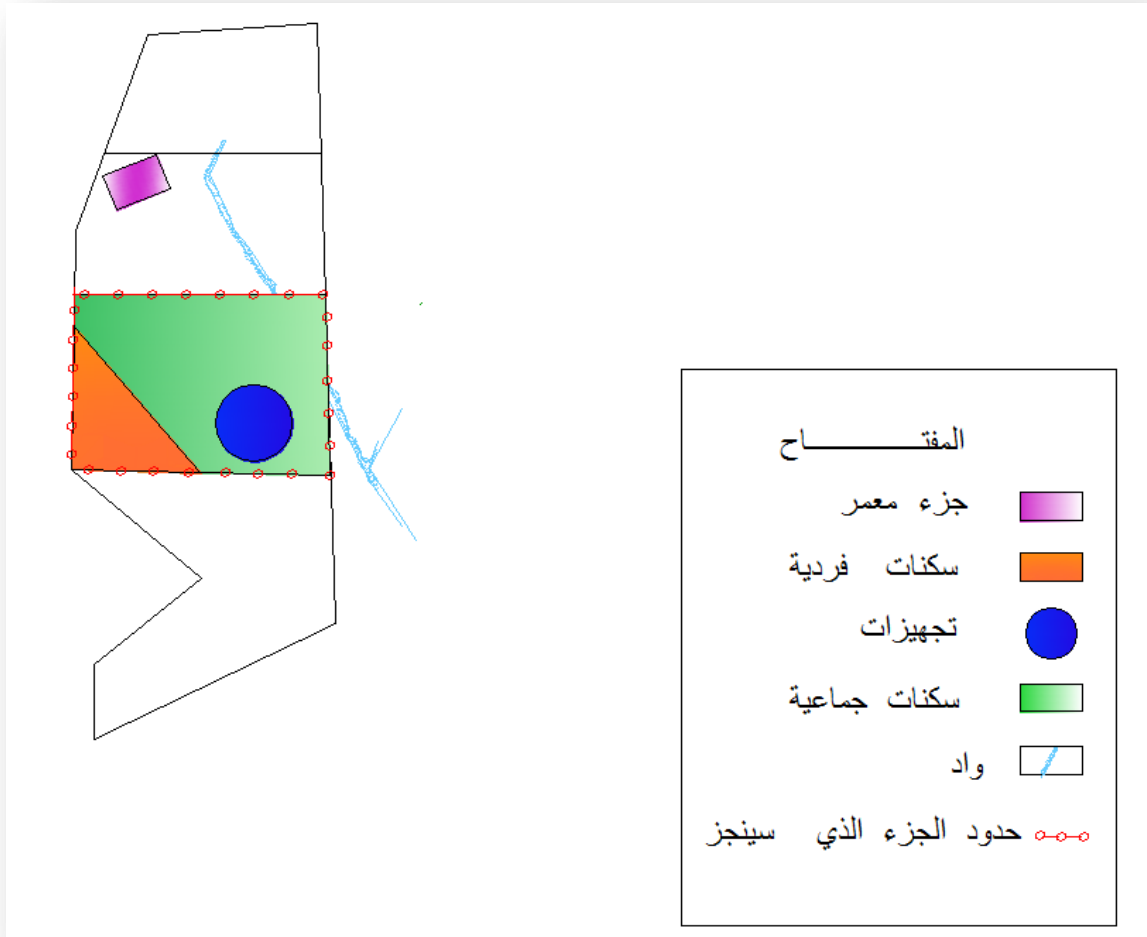
2-5- تنوع البرامج السكنية بين (الفردي والجماعي):

بالنسبة للسكن سنبرمج على أرضية المشروع سكنات جماعية وفردية:

✓ السكن الجماعي: الغرض منه استغلال المجال.

✓ السكن الفردي: يخدم الانسان ويبحث عن الرفاهية .

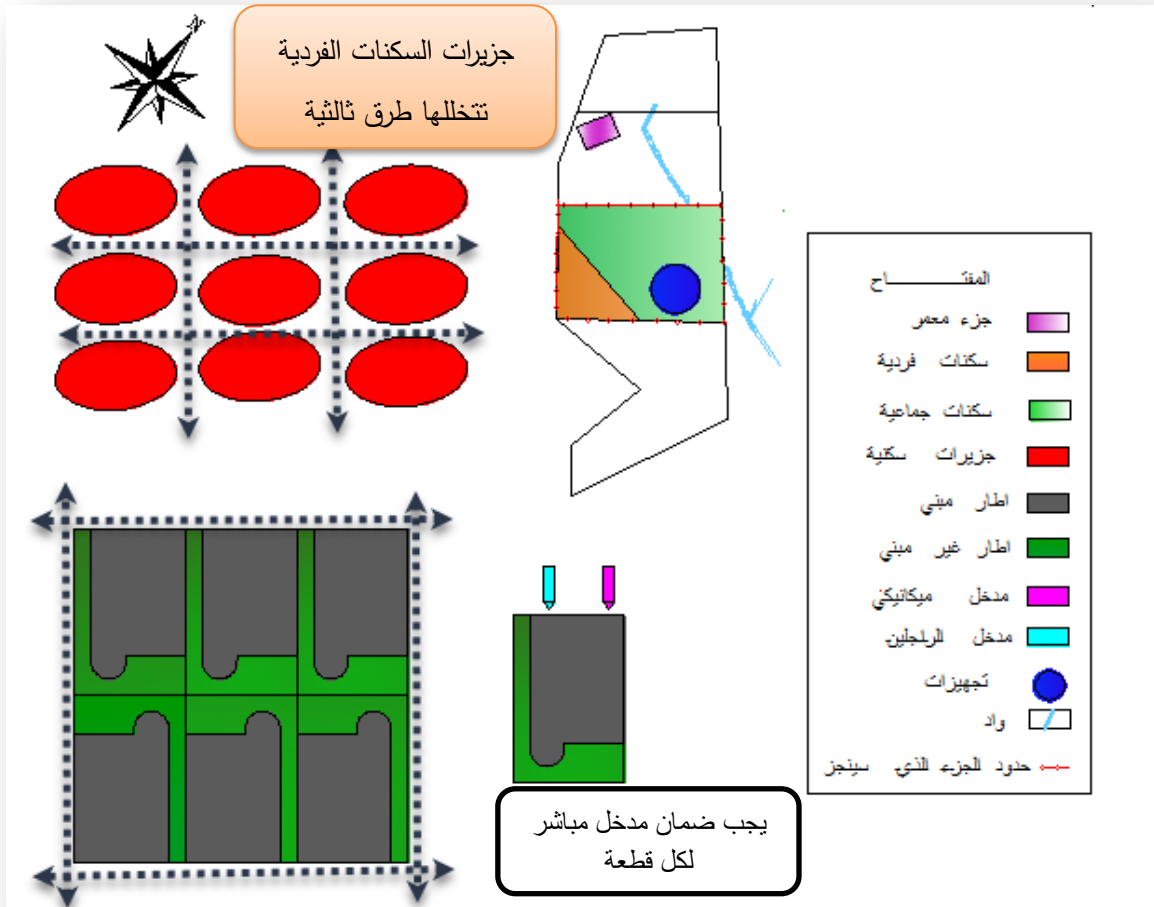
رسيمة رقم 05: تبين توزيع السكنات



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2018

أ- السكنات الفردية:

الرسيمة رقم 06: تمثل السكنات الفردية

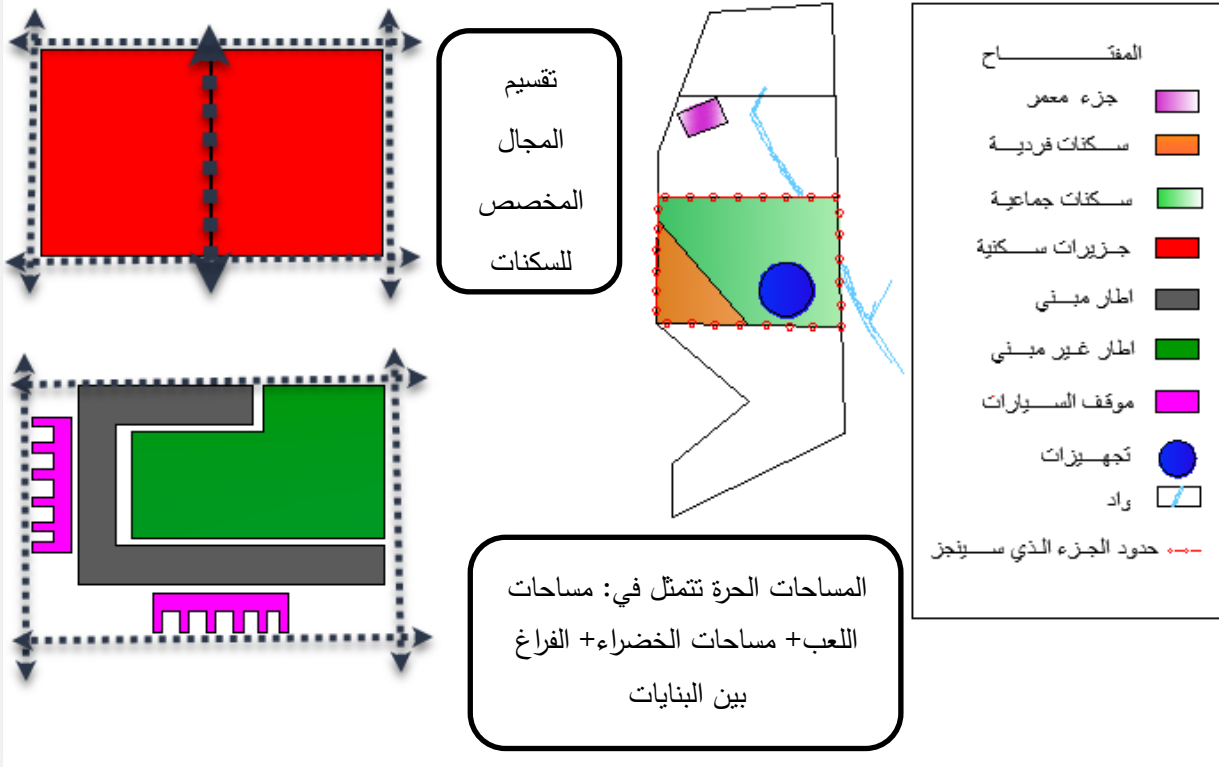


المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2018

ب - السكنات الجماعية:

الرسيمة رقم 07: تمثل كيفية تموضع السكنات الجماعية

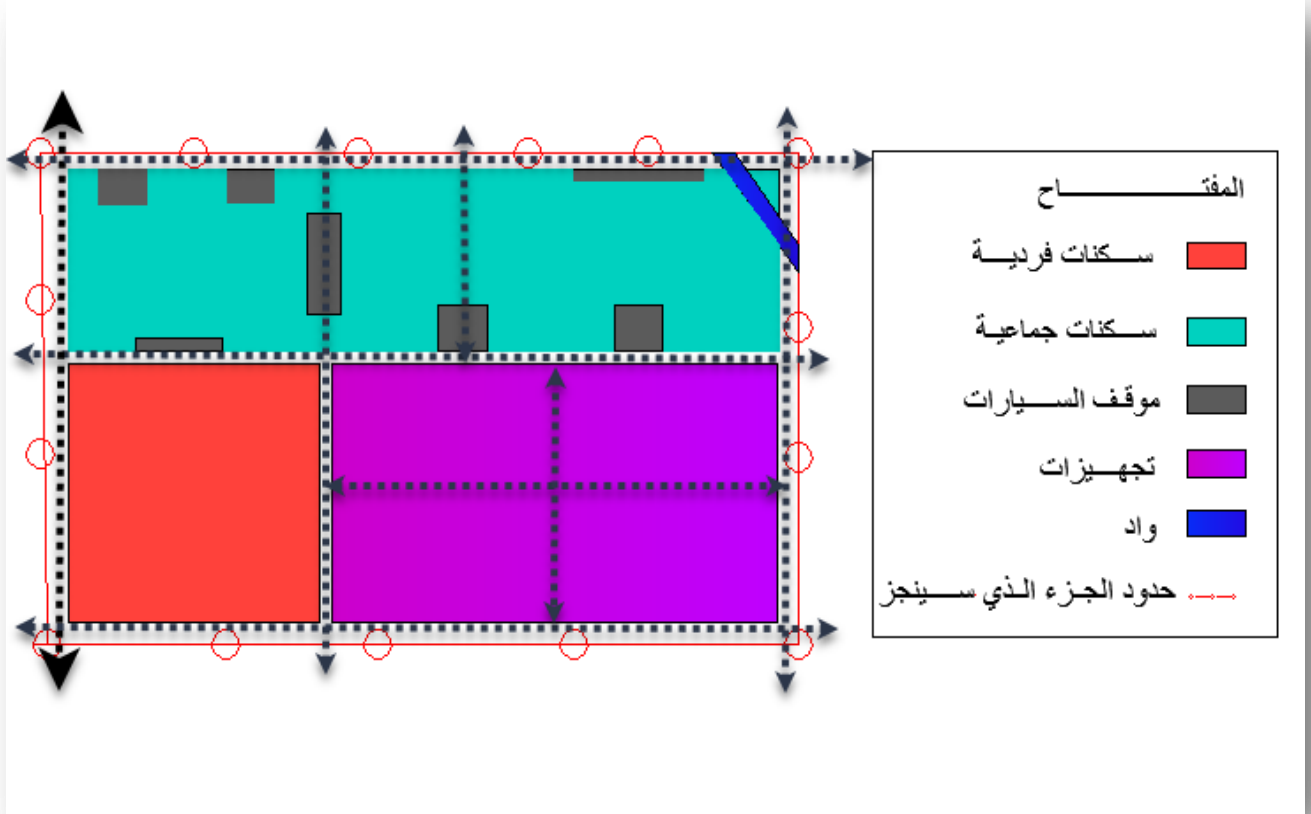
المجال الداخلى (شبه خاص) يضم المساحات الحرة و المداخل



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2018

6-2- الرسمة النهائية:

الرسمة رقم 08: الرسمة النهائية



المصدر : من إعداد الطلبة سنة 2018

4- الدراسة النقدية:

انطلاقاً من الأخطاء الموجودة في مخطط شغل لأراضي رقم 06، والتي تتمثل في عدم إحترام الإرتفاقات ونقص في المساحة والبرمجة والذي أدى في تغيير الشكل، وكذلك عدم تطابقه مع المعطيات الموجودة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لذا تدخلنا من منطلق اختصاصنا لإعداد مخطط تهيئة مضاد لهذا الأخير، وذلك وفق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل تحقيق متطلبات وحاجيات السكان وتوفير الظروف الملائمة لهم.

5- دفتر الشروط :

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

➤ الهدف:

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

• المادة رقم 01: - مجال التطبيق -

يطبق هذا التقنين على كامل منطقة التدخل.

• المادة 02: - تقديم أرضية المشروع -

يطلق هذا التقنين على كامل منطقة الدراسة والمسمى " مخطط شغل الأرض رقم 06 " الموجود في

منطقة التوسع الحالي بالجهة الغربية لمدينة بئر قاصد علي وهو محدد كما يلي :

✓ الجهة الجنوبية الغربية: POS 02

✓ الجهة الجنوبية الشرقية: أراضي شاغرة

✓ الجهة الشمالية الشرقية : POS 07

✓ الجهة الشمالية الغربية: POS 04

• المادة 03: - العوائق والارتفاقات - :

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

- يجب احترام الارتفاعات حسب كل نوع من العوائق :

1 - خط كهربائي: يجب التعامل معه بترك مسافة 30 متر على جانبي المنشآت

2- الواد (شعبة): يجب ترك مسافة (العمق×2).

• المادة 04: -السكن الجماعي-

بالنسبة للسكنات المقترحة يجب أن تكون كالتالي:

- هو عبارة عن عمارات ذات ارتفاع (ط+1) وهي غير مختلطة أي مخصصة للسكن فقط وفي كل

طابق مسكنين.

- مداخل البنايات تكون في الواجهة الأساسية.

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

• المادة 05: -السكن الفردي-

الأراضي المخصصة للسكن الفردي تكون على شكل تجزئات ترابية تتميز بما يلي:

-البنية الواحدة علوها (ط+1) و هو الحد المسموح به كأقصى حد " 8م".

-المساحة المتبقية أو النسبة غير المبنية هي مساحات خضراء.

• المادة 06 - الطرق وأماكن التوقف-

- الطريق الرئيسي يتراوح عرضه من 10 إلى 12 م .

- الطريق الثانوي يتراوح عرضه من 6 إلى 8م.

- تحدد مواقف السيارات حسب مخطط التهيئة (بالنسبة للسكنات الجماعية).

-مواقف السيارات تكون خارج المجال المبني على أطراف البنايات (بالنسبة للسكنات الجماعية).

• المادة 07- ساحات اللعب-

- يجب استعمال أجهزة وأدوات اللعب من الخشب والبلاستيك لسلامة الأطفال.
- الاستعمال الأمثل لنوع التبليط والرمل الخاص بساحات اللعب.

• المادة 08- المساحات الخضراء-

- الصيانة الدورية للمساحات الخضراء.
- تشجير مناطق الارتفاق .

• المادة 09- التشجير-

- تكثيف الأشجار داخل الجزيرات بهدف تلطيف الجو.
- تقوم البلدية بغرس الأشجار على طول الطرق المهيكلة للأرضية.
- حماية الحي بحواجز مشجرة للتقليل من الضجيج.
- الأشجار المغروسة تكون غير مثمرة ومخضرة على مدار السنة.

• المادة 10:- الشبكات العمومية-

- تزويد جميع المباني بمختلف الشبكات.
- استغلال الشبكات الموجودة في أرضية المشروع.

• المادة 12- الإنارة العمومية -

- لا يتعدى ارتفاع عمود الإنارة 7م.
- لا يتعدى البعد بين الأعمدة 10م.

• المادة 13-تمويل وإنجاز المشروع-

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

✓ قطاع السكن :

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

✓ **التجهيزات:** يتم التمويل حسب طبيعة القطاع أو الوزارة التي ينتمي إليها المشروع ومختلف الهيئات الوصية.

✓ **الفضاءات الخارجية:**

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

✓ الطرق و مختلف الشبكات:

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

❖ مراحل الانجاز: وهي مقسمة إلى مرحلتين

✓ المرحلة الأولى:

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

✓ المرحلة الثانية :

- تهيئة المساحات الخضراء والمواقف.
- تبليط الساحات العمومية وتأنيثها وإدراج الإنارة العمومية.
- الاهتمام بالدهون والألوان.

خلاصة الفصل:

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

و قد حاولنا في هذا المشروع تقديم نموذج لتهيئة مخطط شغل الأراضي وفق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والحفاظ على العقار وذلك باقتراح سكنات الجماعية وسكنات فردية، مع خلق ديناميكية في الحي من خلال إنشاء بعض التجهيزات و المرافق العمومية التي تلبي حاجيات السكان مع تدارك النقائص الموجودة في المحيط المجاور.

السلامة

السلامة

❖ خاتمة :

إن التنظيم والقراءة المستقبلية لتوسع أي مدينة والتخطيط الأمثل لها قد يجنبنا الكثير من المشاكل العمرانية إلا أنه لا يقضي عليها نهائيا مهما كانت الدراسة المستقبلية .

وكخاتمة لدراستنا التي بين أيدينا ، والتي تطرقنا فيها للحديث عن اقتراح مخطط مضاد لمخطط شغل الأرض 06، وهذا لما يحتويه الموضوع من أهمية بالغة خاصة في الوقت الحالي، أين نجد جل المدن الجزائرية تعاني من مشكل عدم التهيئة والتخطيط في توسعاتها، الأمر الذي يقابله تحضر سريع وزيادة كبيرة في الطلب على المجال، فجاءت هذه المحاولة منا كمسيرين للمدن، من خلال تشخيص الوضعية القائمة وأخذ الاحتياجات والإمكانات ودراستها بشكل متوازن.

وجاء اقتراحنا هذا لنلخصه بمخطط تظهر فيه مدينة بئر قاصد علي ككتلة واحدة متناسقة فيما بينها من ناحية التوسع المجالي ووظيفيا بالنسبة للمحيط المجاور لأرضية المشروع.

وتبقى الإشارة إلى أنه يجب التركيز على أهمية التسيير المحكم في جميع المراحل، فعملية التخطيط لا تساوي شيئا إذا لم تكن هناك آلية التسيير .

وفي الأخير نعتبر أن هذا العمل ما هو إلا دراسة متواضعة أمام حجم هذا الموضوع، وما بحثنا هذا إلا محاولة منا لفتح المجال لقيام دراسات أخرى تكون أكثر تعمقا وبمعطيات أكثر وفي ظروف أحسن، فإن وفقنا فمن الله وإن أخطأنا فمن أنفسنا .

الحمد لله



الملحق رقم 01: جداول ماهوني

الجدول رقم 01: التساقط

السنة	د	ن	أ	س	أ	ج	ج	م	أ	م	ف	ج	
365	35	31	32	48	10	14	19	38	37	43	26	32	التساقط ملم

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 02: متوسط درجة الحرارة

د	ن	أ	س	أ	ج	ج	م	أ	م	ف	ج	
20,	27	33	38,	42,	42	39	35,5	30,5	26,5	24	20	متوسط درجة الحرارة القصى
5			5	5								
5	2,5	1,5	6,5	9	10	6	1	2,5	3	8,5	7	متوسط درجة الحرارة الدنيا
15,	24,	31,	32	33,	32	33	34.5	28	23,5	15,5	31	المتوسط الشهري للمدى الحراري
5	5	5		5								

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

أعلى متوسط لدرجة الحرارة القصوى	أدنى متوسط لدرجة الحرارة الدنيا	المتوسط السنوي لدرجة الحرارة	متوسط المدى السنوي لفرق درجات الحرارة
42.5	1	22	41.5

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 03: الرياح

د	ن	أ	س	أ	ج	ج	م	أ	م	ف	ج	
2,6	3	2,6	2,7	2,8	2,6	3	2,8	2,6	2,6	3	3	سرعة الرياح
ش	ش	ج	ش	غ	ش	ش	ش	ش	ش	ش	ش	الجهة السائدة
ش	ش	ش	ش	ش	ش	ش	ش	ش	ش	ش	ش	الجهة الثانوية
غ	ش	ش	غ	ش	ش	ش	ج	غ	ش	ش	ج	

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 04: الرطوبة

د	ن	أ	س	أ	ج	ج	م	أ	م	ف	ج	
88	86	62	69	55	49	64	65	69	79	78	86	الرطوبة القصوى
85	81	70	65	49	44	58	58	52	72	75	82	الرطوبة الدنيا
86,5	83,5	66	67	52	46,5	61	61,5	60,5	75,5	76,5	84	متوسط

												الرطوبة
4	4	3	3	3	2	3	3	3	4	4	4	مجموعة الرطوبة

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 06: تشخيص الراحة

د	ن	أ	س	أ	ج	ج	م	أ	م	ف	ج	
20,5	27	33	38,5	42,5	42	39	35,5	30,5	26,5	24	20	متوسط درجة الحرارة القصى
27	27	39	39	39	31	39	39	39	27	27	27	الراحة النهارية القصى
22	22	23	23	23	25	23	23	23	22	22	22	الراحة النهارية الدنيا
5	2,5	1,5	6,5	9	10	6	1	2,5	3	8,5	7	متوسط درجة الحرارة الدنيا
18	18	19	19	19	20	19	19	19	18	18	18	الراحة الليلية القصى
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	الراحة الليلية الدنيا
4	4	3	3	3	2	3	3	3	4	4	4	مجموعة الرطوبة

ب	م	م	م	ح	ح	م	م	م	م	م	ب	الإجهاد نهارا الحراري أبيلا
ب	ب	ب	ب	ب	ب	ب	ب	ب	ب	ب	ب	

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 07: أسس تحديد المؤشرات

المجموع	د	ن	ا	س	ا	ج	ج	م	أ	م	ف	ج	
													ر1 حركة الهواء ضرورية
													ر2 حركة الهواء مرغوبة
12	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	ر3 الحماية من المطر
8		X	X	X	X	X	X	X	X				ق1 الطاقة الحرارية ضرورية
1									X				ق2 النوم في الهواء
2	X											X	ق3 الحماية من البرد

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 08: وضع المبنى ومخطط الكتلة

					11-0			
التوجيه باتباع المحور شرق غرب	1	X	12-5		12-11			
مخطط متضام ذو احواش	2	X	0-4					

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 09: المساحات المتروكة بين البنايات

مسافات واسعة لتخلل الهواء	3							11-12
مثل 3 مع الحماية من الرياح	4							10-2
مخطط متضام	5	X						0-1

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 10: حركة الهواء

الحجرات مرصوصة على صف واحد لتوفير حركة الهواء الدائمة	6							1-12
الحجرات مرصوصة على صفين وتتم حركة الهواء عند الحاجة	7							1-2
لا حاجة لحركة الهواء	8	X						0

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 11: الفتحات

فتحات عريضة 40% إلى 80% من مساحة الحائط	9	0			0-1			
فتحات متوسطة 20% إلى 40%	10	X			أي ظروف أخرى			

فتحات صغيرة جدا 10% إلى 20%	11				11-12			
--------------------------------	----	--	--	--	-------	--	--	--

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 12: المجالات الخارجية

مجال للنوم في الهواء الطلق	12	X			12-1			
مسار للتصريف مياه الأمطار	13	X				12-1		

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 13: حجم الفتحة بالنسبة للجدران

عريض 40-80%	14		0		0-1			
متوسط 25-40%	15	X	1-12					
					2-5			
صغير 15-25%	16	X			6-10			
صغير جدا 10-20%	17		3-5		11-12			
متوسط 25-40%	18		4-12					

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 14: مكان وضع الفتحات

في الجدران الشمالية والجنوبية على ارتفاع جسم الانسان في اتجاه هبوب الرياح	19						12-3
كما في الحالة السابقة مع فتحات في الجدران الداخلية	20	X			12-6		0
						12-2	

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 15: حماية الفتحات

حماية ضد الإشعاع الشمسي	21	X		2-0			
الحماية ضد الأمطار	22	X			12-2		

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

الجدول رقم 16: الجدران والأرضيات

خفيفة ذات قدرة اختزان حرارة منخفضة	23				2-0		
ثقيلة ذات تخلف زمني أكبر من 8 سا	24	X			12-3		

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

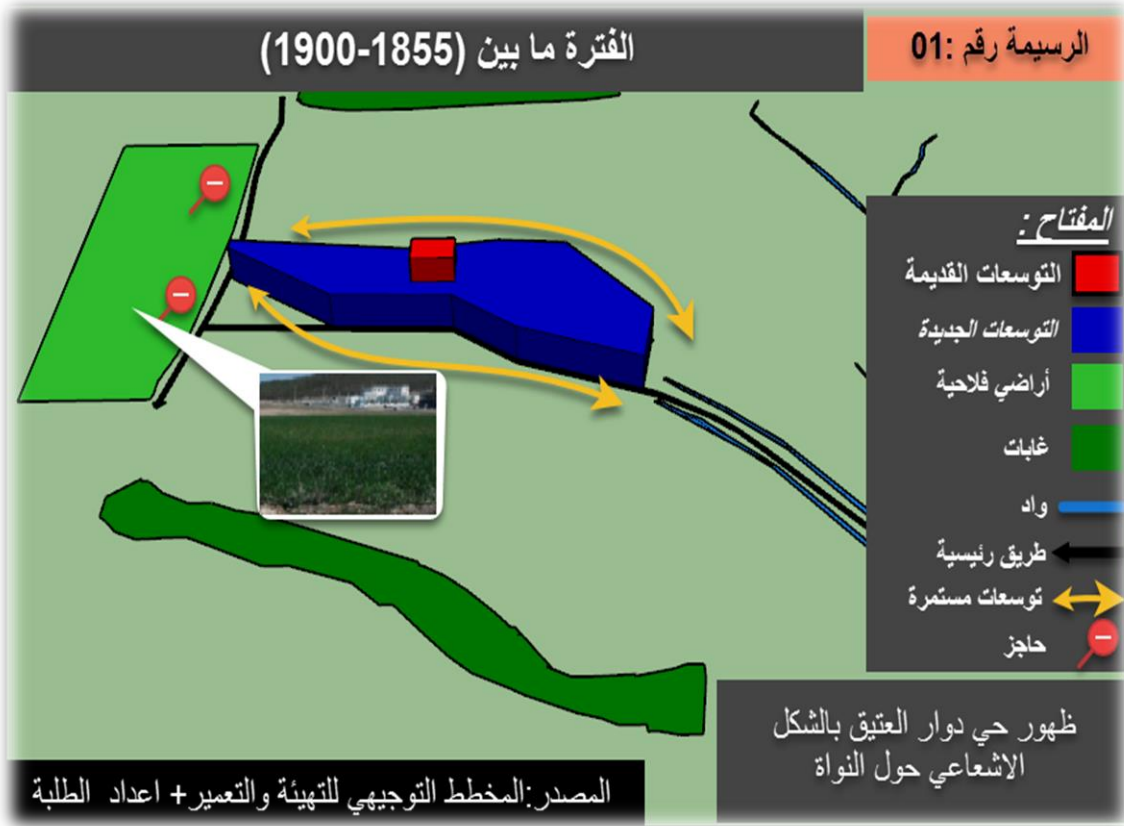
الجدول رقم 17: الأسطح

خفيفة، اسطح عاكسة، مفرغة	25				2-0			10-12
خفيفة معزولة جدا	26	x			12-3			
					5-0			9-0
ثقيلة ذات تخلف زمني أكثر من 8سا	27	x			12-6			

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية ب ب ع + معالجة الطلبة سنة 2018

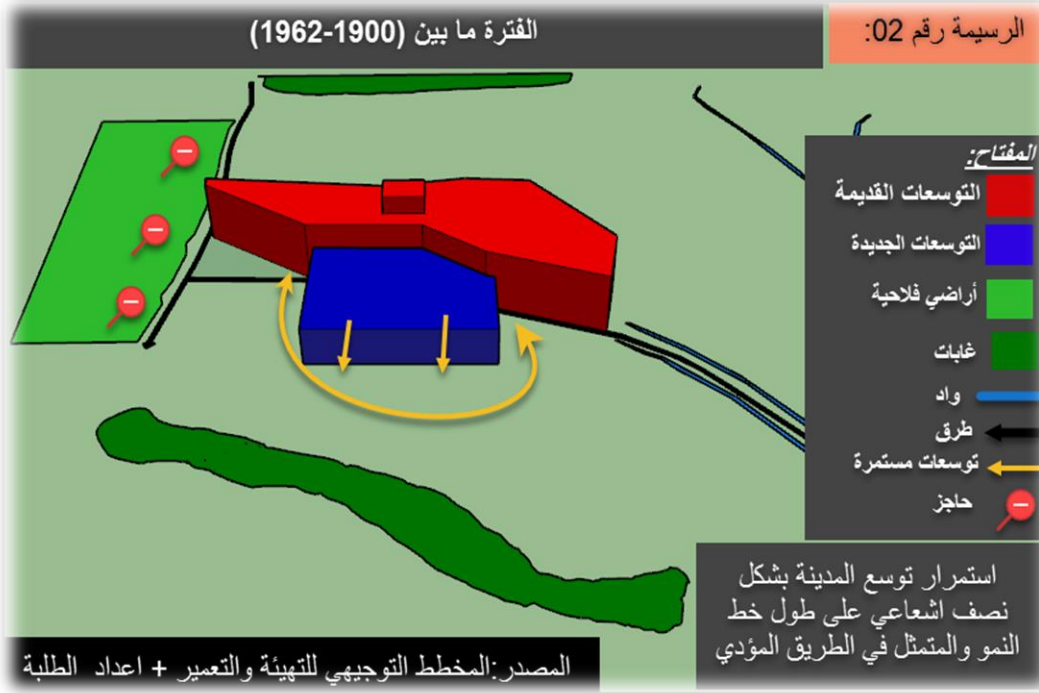
الملحق رقم 02: مراحل التطور التاريخي

المرحلة الثانية ما بين (1850-1900)



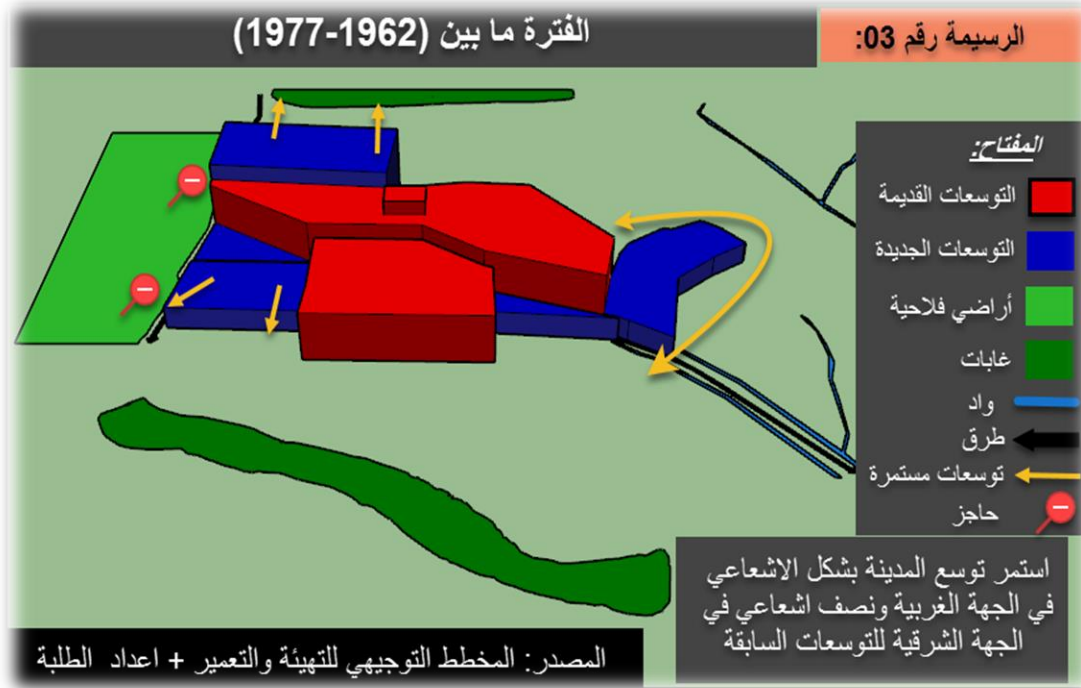
المصدر: من إعداد الطلبة سنة 2018

المرحلة الثالثة ما بين (1962-1900)



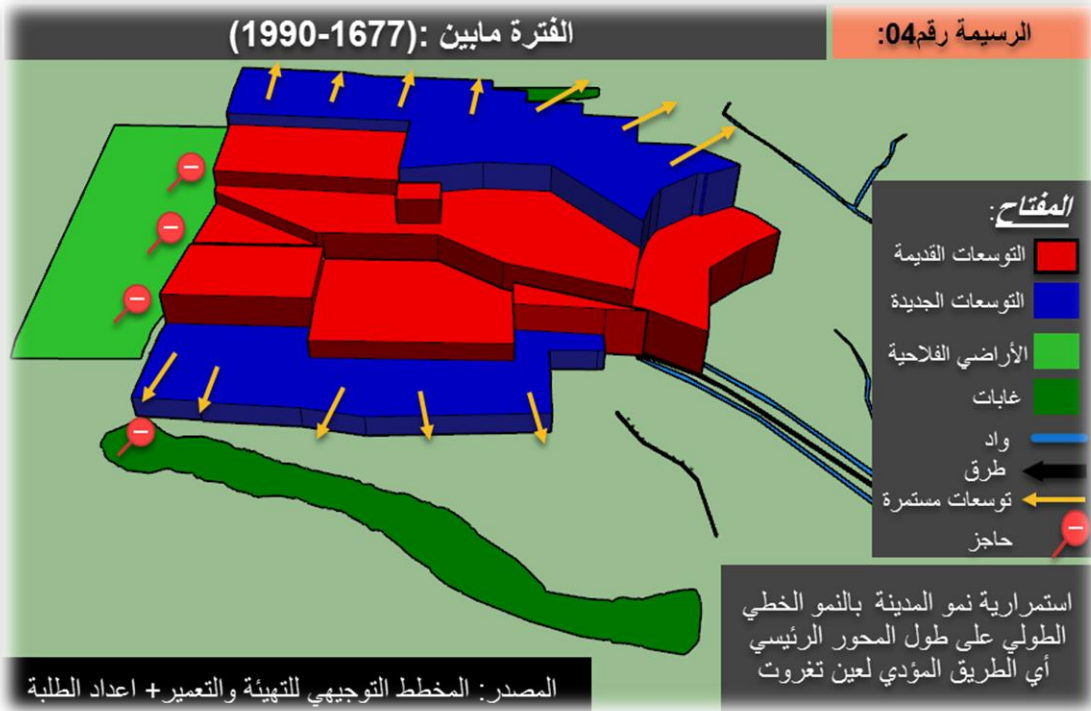
المصدر: من إعداد الطلبة سنة 2018

المرحلة الرابعة ما بين (1962-1977)



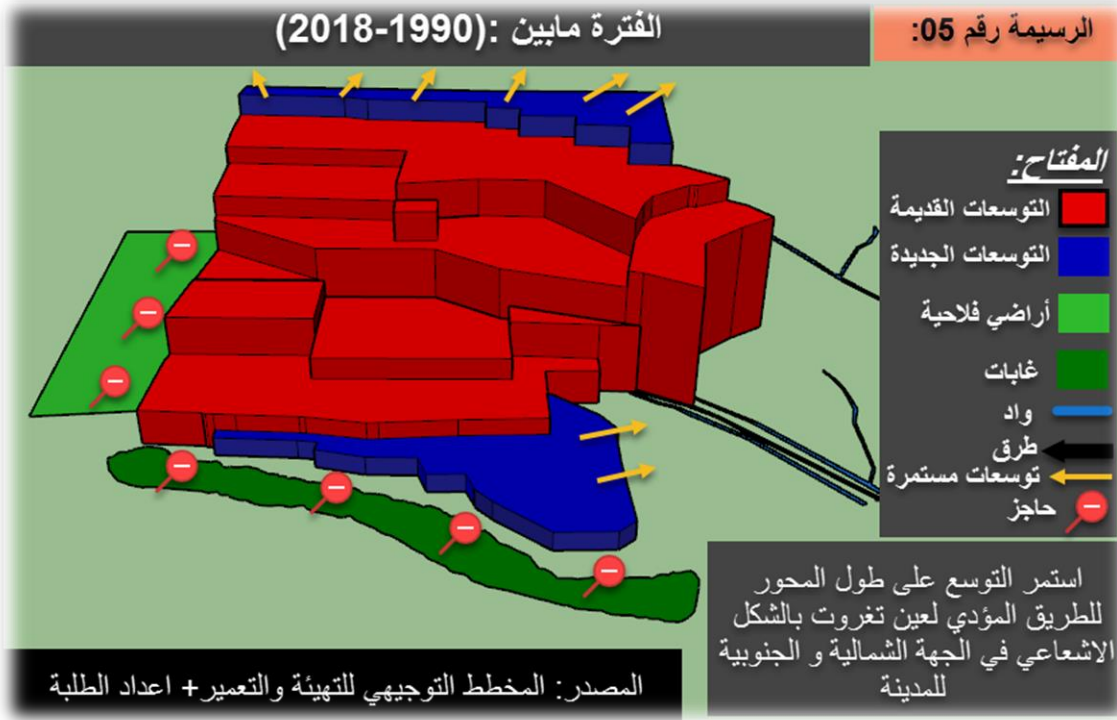
المصدر: من إعداد الطلبة سنة 2018

المرحلة الخامسة ما بين (1977-1990)



المصدر: من إعداد الطلبة سنة 2018

المرحلة السادسة ما بين (1990-2018)



المصدر: من إعداد الطلبة سنة 2018

Unite De Base :1200 Habitonts /160Logments

Equipments	Surfaces Unitair(m ²)	Ratios		Emploi induit
		m ² /hbt	m ² /log	
E.F.E(6Classes)	2793	2.327	17.456	10
Commerces de 1ere neces sité (2 ×60)	120	0.100	0.750	04
TOTAL	2913	2.427	18.206	14

Unite de voisinage :4000 Habitants /538logments

Equipments	Surfaces unitair(m ²)	Ratios		Emploi induit
		m ² /hbt	m ² /log	
EFS 360(avec annexe pour le secondair	4500	1.125	8.442	25
Commerces de 1ere neces sité (10 ×60)	600	0.150	1.125	02
TOTAL	5100	1.275	9567	27