

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية، عمران و مهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: إدارة المدن



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطلبة : - نبيق مناع عقبة

- بن زغيبه يوسف

تحت عنوان

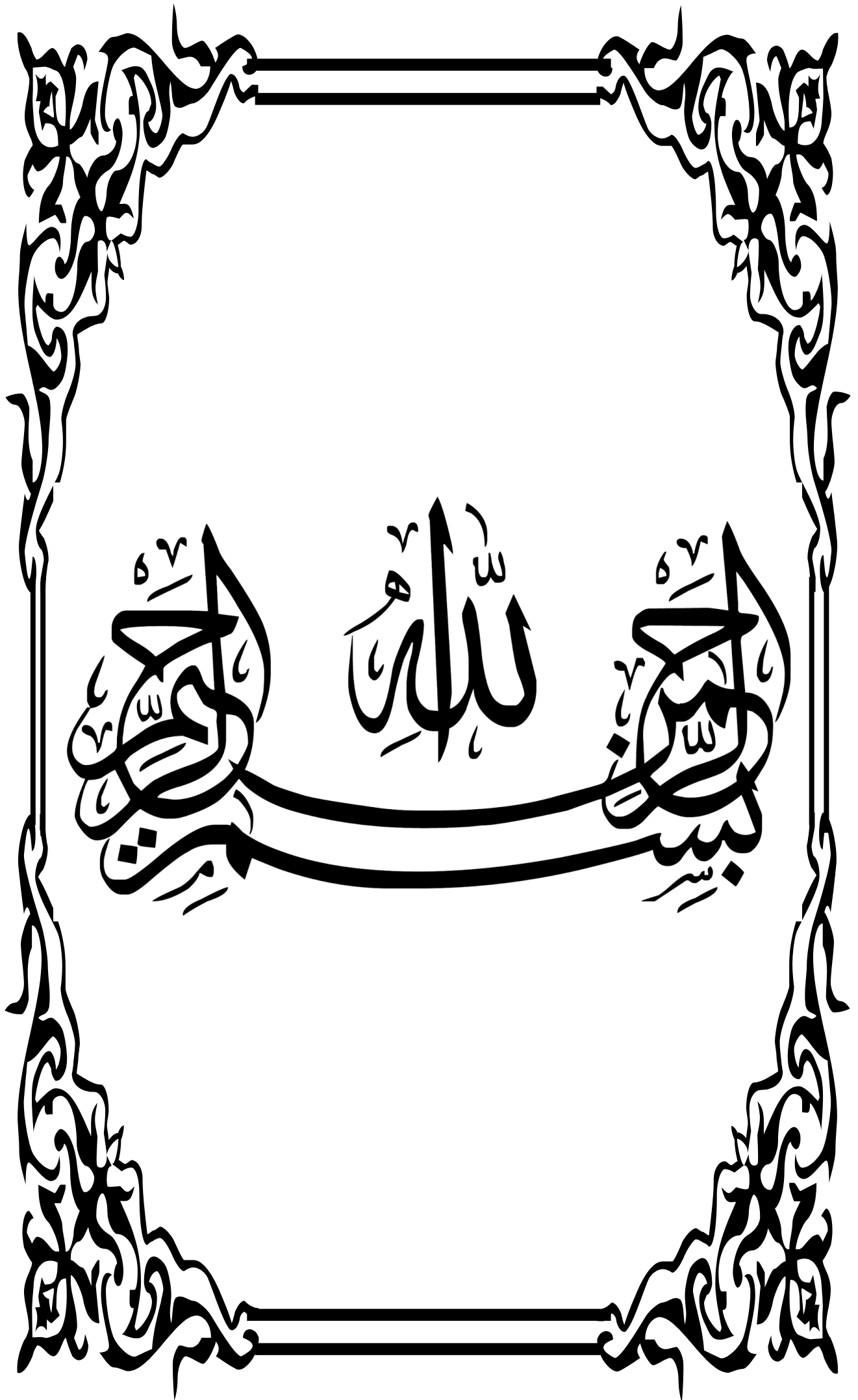
إعادة هيكلة و دمج حي بير الصنب

- مدينة برج بو عريريج -

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة.....	اسم ولقب الاستاذ(ة)
مشرفا و مقررا	جامعة.....	اسم ولقب الاستاذ(ة)
مناقشا	جامعة.....	اسم ولقب الاستاذ (ة)

السنة الجامعية: 2021/2020



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# الفهارس

## الفهارس

I	اهداءات	
II	تشكرات	
III	فهرس المحتويات	
IV	فهرس الجداول	
V	فهرس الأشكال البيانية و الرسيمات	
VI	فهرس المخططات و الخرائط	
VII	فهرس الصور	
VIII	فهرس الملاحق	
01	مقدمة	
الفصل التمهيدي: مدخل عام		
03	الاشكالية	1
04	التساؤلات الرئيسية	2
04	الفرضيات	3
04	اهداف الدراسة	4
04	أسباب اختيار الموضوع	6
05	منهجية البحث	7
05	وسائل البحث المستعملة	8
06	هيكلة المذكرة	
الفصل الأول: السند النظري		
08	تمهيد	
08	مفاهيم عامة	
08	العمران	1
09	المدينة	2
09	الحي	3

09	المسكن	4
09	السكن	5
10	الاسكان	6
10	الاحياء الفوضوية	7
10	خصائص البناء الفوضوي	8
12	أسباب البناء الفوضوي	9
13	التدخلات العمرانية على الاحياء السكنية	10
14	تعريف إعادة الهيكلة الحضرية	11
15	رهانات عملية إعادة الهيكلة	12
16	اهداف عملية إعادة الهيكلة	13
16	المناطق المعنية بالتدخل	14
17	الفاعلين والمتدخلين في عملية إعادة الهيكلة	15
17	الادماج الحضري	16
18	اهداف مخطط الادماج الحضري	17
19	خلاصة الفصل	18
الفصل الثاني: الدراسة التحليلية		
تقديم المدينة		
22	تمهيد	
22	تقديم مدينة برج بوعريرج	1
22	الموقع الجغرافي والإداري لولاية برج بوعريرج	2
22	الموقع الإداري لبلدية برج بوعريرج	3
23	الدراسة الطبيعية	4
28	الدراسة السوسيواقتصادية	5
30	الدراسة العمرانية	6
تقديم الحي		
39	تمهيد	
40	الدراسة التحليلية لحي بئر الصنب	1
45	الدراسة العمرانية لحي سيدي عمارة	2

52	الشبكات	3
54	الدراسة السوسيواقتصادية	4
56	خلاصة الفصل	
الفصل الثالث: المشروع التنفيذي		
58	تمهيد	
58	تقديم منطقة الدراسة	1
	إيجابيات منطقة الدراسة	2
58	تحديد المشكل	3
59	تحديد الاهداف	4
59	الحلول و اقتراحات مشروع إعادة التهيئة	5
60	البرمجة	6
62	خطوات التدخل	7
73	الاقتراحات و التوصيات	8
73	خلاصة الفصل	
	مخطط إعادة الهيكلة	
	خاتمة	
	قائمة المراجع	
	الملاحق	

## قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الفصل	رقم الجدول
27	التوزيع الشهري و الفصلي للتساقط	الثاني	01
27	التوزيع الشهري و الفصلي للحرارة	الثاني	02
28	توزع سكان بلدية برج بوعريريج	الثاني	03
32	التركيب السكاني	الثاني	04
34	أنواع و اعداد التجهيزات بالمدينة	الثاني	05
46	نسبة السكنات و التجهيزات بالنسبة للإطار المبني	الثاني	07
47	التجهيزات بالحي	الثاني	08
52	الفئات العمرية بالحي	الثاني	09
54	الوضعية المهنية للسكان	الثاني	10
61	برمجة التجهيزات	الثالث	11

## قائمة الاشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الفصل	رقم الشكل
46	دائرة نسبية لنسبة السكنات والتجهيزات بالنسبة للإطار المبني	الثاني	01
52	دائرة نسبية للفئات العمرية	الثاني	02
54	أعمدة بيانية للوضعية المهنية للسكان	الثاني	03

## قائمة المخططات و الخرائط

الصفحة	عنوان المخطط	الفصل	رقم المخطط
23	الموقع الإداري لمدينة البرج	الثاني	01
24	طوبوغرافية المنطقة	الثاني	02
25	جيولوجية لشمال الجزائر	الثاني	03
26	الشبكة الهيدروغرافية	الثاني	04
31	النواة الأولى لمدينة برج بوعريريج	الثاني	05
34	مراحل تطور النسيج العمراني	الثاني	06
35	الطرق التي تخترق مدينة برج بوعريريج	الثاني	07
37	تجهيزات مدينة برج بوعريريج	الثاني	08
40	موقع منطقة الدراسة بالنسبة لمدينة برج بوعريريج	الثاني	09
41	المحيط المجاور لمنطقة الدراسة	الثاني	10
42	منافذ الحي	الثاني	11
43	طبيعة الملكية العقارية	الثاني	12
44	العوائق والارتقاقات	الثاني	13
48	تموضع التجهيزات فالحي	الثاني	14
50	هيكله الطرق في حي بير الصنب	الثاني	15
64	مجال تاثير المدرسة الابتدائية	الثاني	16
60	خطوات التدخل	الثاني	17

## قائمة الرسيمات

الصفحة	عنوان الرسيمة	الفصل	رقم الرسيمة
63	التدخل الأول	الثاني	01
64	التدخل الاول	الثاني	02
65	التدخل الثاني	الثاني	03
67	التدخل الثاني	الثاني	04
68	التدخل الثاني	الثاني	05
69	التدخل الثالث	الثاني	06
70	التدخل الرابع	الثاني	07
71	التدخل الخامس	الثاني	08
72	التدخل السادس	الثاني	09
72	التدخل السادس	الثاني	

## قائمة الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الفصل	رقم الصورة
46	مسكن فردي	الأول	01
46	مسكن فردي	الأول	02

46	واجهة مسكن فردي	الأول	03
46	واجهة مسكن فردي	الأول	04
47	محلات تجارية	الأول	05
47	محلات تجارية	الأول	06
47	محلات تجارية	الأول	07
50	مكتب بريد	الثاني	08
50	مدرسة ابتدائية	الثاني	09
50	مسجد أسامة ابن زيد	الثاني	10
50	فرع بلدي +قاعة علاج	الثاني	11
51	غياب مواقف سيارات	الثاني	12
51	غياب مواقف سيارات	الثاني	13
51	غياب الرصيف	الثاني	14
51	غياب الرصيف	الثاني	15
52	أعمدة انارة	الثاني	16
53	بالوعة صرف صحي	الثاني	17
53	شبكة الكهرباء	الثاني	18
53	شبكة الكهرباء	الثاني	19
54	عداد غاز	الثاني	20
54	عداد غاز	الثاني	21

### قائمة الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
	الاستمارة	1
	الجريدة الرسمية	2

# المقدمة

## مقدمة:

يتم النظر الى المدينة والحضارات منذ القدم على انها مخلوق عضوي ونعني بها ذلك العنصر الذي تم تصوره أساسا مثل كائن حي، وعبارة عضوية هنا مهمة جدا لكونها تدل على أن المدينة تولد وتنمو مثل الكائن الحي ثم تزول وتندثر فعملها محدود كباقي الكائنات. فحينما نتكلم عن نسيج عمراني فنحن نقوم بتشبيهه بنسيج عضوي يصاب بأمراض ويشفى منها. وتختلف الفترة الزمنية لهاته المراحل من مدينة لأخرى حسب ما توفره كل مدينة لمستعمليها فكلما كانت ظروف العيش بها ملائمة أكثر كلما طال عمرها، وتمر المدينة اثناء هاته المراحل بأزمات قد تقترب فيها من الاندثار لتعاود لازدهار و النمو من جديد، وتبقي المدينة في هذه الدوامه لفترة طويلة تنتهي إما باندثارها كما حدث مع عديد الحضارات الغابرة التي لا نرى منها اليوم سوى أطلال، أو بالوصول إلى مدينة قوية متطورة تبقى ما بقي الزمن، و بقاؤها مرهون بما تلبيه من الوظائف الأساسية لدى المستعملين و خاصة المستجدة منها لتتماشى مع احتياجات العصر، فالمدن اليوم صارت مطالبة بمواكبة كافة التطورات لضمان حيات سعيدة لمستعمليها الذين هم على استعداد للقيام بالهجرة بأنواعها بحثا عن تلبية حاجياتهم الأساسية من سكن والعمل و التنقل.

عرفت المدن مؤخرا توسعا ونموا كبيرين سواء بشكل أفقي أو بشكل عمودي، هذا الشيء زاد من حجمها ومساحتها حتى بلغت حدود ضواحيها واندمجت معها وعلى كل حال فإن النمو العمراني هو عبارة عن امتداد للقطاعات الحضرية بصفة عامة والمدن بصفة خاصة من أجل تلبية حاجيات السكان المتعددة سواء كانت اقتصادية او اجتماعية او ثقافية او .....إلخ .

# الفصل التمهيدي

- 1- الإشكالية.
- 2- التساؤلات الرئيسية
- 3- الفرضيات.
- 4- اهداف الدراسة.
- 5- أسباب اختيار الموضوع.
- 6- منهجية البحث
- 7- وسائل البحث
- 8- هيكله المذكرة

## 1-الإشكالية:

تعتبر الجزائر من الدول النامية لما تشهده من نمو وتوسع بسبب النمو الديمغرافي الكبير الذي شهدته مؤخرا بعد العشرية السوداء وأيضا بسبب تحسن الأوضاع الصحية والمعيشية بها. وككل الدول النامية تواجه حكومتها العديد من الصعوبات في تسيير مدنها ومن أبرز هاته المشاكل التي تواجهها هي مشكل السكن فالجزائر ومنذ الاستقلال لم تستطع احتواء هذا المشكل وتلبية الطلب المتزايد على السكن من طرف المواطنين فمارلنا نلاحظ الى يومنا النقص الواضح للسكن و عدم احتواء الحكومة لهذه المشكل الذي يظهر جليا في ولادة الأحياء الجديدة الغير مخططة كل يوم على اطراف المدن ليسد بذلك السكان حاجتهم من السكن. حيث يستحيل السيطرة على هذه الظاهرة في ضل النقص الرهيب للسكن وما يملكه السكن من أهمية بالغة. هذه الاحياء الغير مخططة تبقى تشكل تحديا امام الحكومة لصعوبة التعامل معها من حيث وضعها في الأطر القانونية لقانون العمران الجزائري اولا ولصعوبة ربط النسيج العمراني للمدينة الام مع النسيج الجديد الغير مسبق التخطيط لهذه الاحياء ثانيا وأيضا لصعوبة وضع التجهيزات الأساسية في أحياء غير مخططة أساسا او ربطه هذه التجهيزات الجديدة بتجهيزات المركز الحضري للمدينة الام

ونلمس ذلك جليا في مدينة برج بوعرييج بالذات في الحي الجديد بير الصنب الذي يعاني من عدم التخطيط وانعدام المرافق وسوء توزيع التجهيزات وانقطاعه تماما عن المركز الحضري للمدينة. وفي مثل هاته الحالة يستوجب على المسيرين والجهات المختصة التدخل بسرعة لاعادة هيكلة هذا الحي و دمج مع النسيج العمراني للمدينة الأم وربطه بالمركز الحضري للمدينة. ورد الاعتبار لهذا الحي بإنشاء مركز حضري فيه من شأنه تخفيف الضغط عن مركز المدينة وتسطير مشاريع تأخذ بعين الاعتبار راحة السكان.

الكثير من الصعوبات ستواجهه المختصين لدى إعادة هيكلة الحي ودمجه مع المدينة الأم نذكر منها:

- كون حي بير الصنب حي غير شرعي يجعل من الصعب وضعه في أطر قانونية وتسوية حالته من أجل القيام بعملية إعادة توزيع التجهيزات الضرورية في الحي.
- التخطيط العشوائي للحي يزيد من صعوبة خلق المنشآت الضرورية.

- العقلية الغالبة لدى بعض سكان الحي قد تصعب في وضع التجهيزات وخاصة في حالت نزع الملكية.

## 2-التساؤلات الرئيسية:

1. ما هي الطرق والأدوات الواجب استعمالها من أجل إعادة الهيكلة للأحياء غير مسبقة التخطيط؟
2. ما هي الأسباب الحقيقية لظهور بئر الصنب عمارة وتدهوره بهذا الشكل؟

## 3-الفرضيات:

- -غياب عملية البرمجة والتخطيط المسبق للحي أدى إلى خلق مشاكل في استخدام الأراضي خصوصا وتكيفها مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عموما.
- -قلت الوعي لدى مستخدمين الحي أدى إلى ظهور التعديات على العقار بدون تراخيص للبناء.

## 4-اهداف الدراسة:

نهدف من خلال دراستنا هاته إلى عدة اهداف منها:

- تطوير وتحسين الإسكان ، والخدمات العامة ، وتوفير الأنشطة الاجتماعية والفراغات العمرانية المفتوحة لحي بئر الصنب بنسب ملائمة حسب رؤية تخطيطية شاملة.
- وضع اليات لتجاوز التعديات العشوائية بما يخدم التنمية العمرانية المستدامة و يحقق بيئة عامة سليمة.

## 5-أسباب اختيار الموضوع:

بعد الوقوف الميداني ومعاينتنا لحي بئر الصنب لاحظنا العزلة التي يعاني منها الحي بالرغم من وقوعه على مقربة من النسيج العمراني لمدينة برج يوعريريج فضلا عن الفوضى العمرانية التي يعاني منها هذا الحي فإن التدخل السريع للنهوض بالحي وإعادة هيكلته بإنشاء التجهيزات الضرورية له ودمجه مع النسيج العمراني للمدينة هو الحل الأمثل لجملة المشاكل التي يعاني منها هذا الحي.

## 6-منهجية البحث:

من خلال البحث المعمق الذي قمنا به وجدنا ان المنهجية المثلى للوصول إلى هدفنا هي باستعمال المنهجية الوصفية والتحليلية.

## 7-وسائل البحث:

طريقة البحث ستكون بناء على المنهجية المختارة بالمعاينة من اجل الملاحظة وتفسير المعلومات بالموازاة مع ما افترضنا آنفا. وقد استخدمنا في جمع المعلومات الأدوات التالية:

- الملاحظة العينية والميدانية للمكان.
- الاستمارة.
- المقابلة.
- تحليل الوثائق البيانية والإدارية:
- الخرائط.
- الجداول
- الكتب والمجلات وشبكة الأنترنت

## الشكل رقم (1): هيكله المذكرة

### المقدمة العامة

#### الفصل الثالث

#### المشروع التنفيذي

- مقدمة.
- تقديم منطقة الدراسة.
- تحديد المشكل.
- تحديد الأهداف.
- الحلول والاقتراحات.
- البرمجة
- التدخل: إعادة الهيكلة.
- الاقتراحات والتوصيات
- مخطط إعادة الهيكلة
- خلاصة

#### الفصل

#### تحليل المدينة و الحي

- 1- تقديم مدينة برج بوعرييج
- تمهيد.
- نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعرييج.
- الدراسة الطبيعية.
- الدراسة السوسيواقتصادية
- الدراسة العمرانية.
- 2- تقديم منطقة الدراسة
- مقدمة.
- الدراسة التحليلية للحي.
- الدراسة العمرانية للحي.
- خلاصة.

#### الفصل الأول

#### السند النظر

- تمهيد
- مفاهيم عامة.
- الاحياء الفوضوية
- التدخلات العمرانية.
- إعادة الهيكلة الحضرية.
- الفاعلين والمتدخلين
- في عملية إعادة الهيكلة
- الادمج الحضري
- خلاصة.

#### الفصل التمهيدي

#### مدخل عام

- الإشكالية
- التساؤلات الرئيسية
- الفرضيات
- أهداف الدراسة
- أسباب اختيارنا للموضوع
- منهجية البحث
- وسائل البحث

### الخاتمة

# الفصل الأول

تمهيد

- 1- لمفاهيم عامة
  - 2- الاحياء الفوضوية
  - 3- التدخلات العمرانية
  - 4- إعادة الهيكلة الحضرية
  - 5- الادمج الحضري
- خلاصة

**تمهيد:**

تعتبر عملية إعادة الهيكلة من أكثر التدخلات العمرانية على الأحياء السكنية استعمالاً ، حيث تلقى إهتمام واسع وكبير في الوقت الراهن و هذا لما تحمله من عناصر ورهانات للارتقاء بمختلف الجوانب الاجتماعية و الاقتصادية والمعيشية للسكان ، إذ تعتبر عملية إعادة الهيكلة الحضرية من أنجع التدخلات العمرانية لمعالجة القطاعات الحضرية و الأحياء وحتى المدينة التي تعاني من عدة مشاكل معقدة بسبب الحركية ،النمو الديموغرافي الكبير وصعوبة التسيير و الديناميكية التي تعرفها المدن في السنوات الأخيرة.

سنتطرق في هذا الفصل إلى مختلف المصطلحات التقنية والمفاهيم المستعملة والمتعلقة أساساً بإعادة الهيكلة الحضرية بمختلف أشكالها وأسبابها وكذلك رهاناتها و أهدافها. كما سنتطرق إلى تعريف المدينة و العمران و الى البناء الفوضوي وخصائصه واسبابه ،ونتطرق للإدماج الحضري وهذا لارتباطه الوثيق بإعادة الهيكلة و مجال الدراسة.

**مفاهيم عامة :**

لدراسة ظاهرة إعادة الهيكلة الحضرية والإدماج الحضري و تقييمهما تقيماً صحيحاً و موضوعياً ، لابد من التطرق إلى المفاهيم العمرانية التي لها علاقة مباشرة بالموضوع.

**1- العمران (Urbanism)<sup>1</sup>**

إن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، كون هذا الأخير يعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من ناحية الوظيفية للمجال و مفهوم كلمة العمران يختلف من حقبة زمنية إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي و العمران الحديث، من هنا نستخلص انه إذا كان فن تخطيط المدن المعروف في السابق من بين الأعمال الفنية التي تركز على الأبعاد ، فان العمران ظهر كاختصاصات نظرية و تطبيقية في مجال تنظيم المدينة و يحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في المجال الحضري و ينظم العلاقات بينهم و على هذا الأساس فان العمران ينظم واقع المدينة و يحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها و التحكم في ثروتها عن طريق أدوات و آليات تتماشى مع أدوات التهيئة و التعمير

<sup>1</sup>خلف الله بوجمعة العمران و المدينة دار الهدى ، عين مليلة ، 2005ص12.

2- المدينة (La Ville):<sup>2</sup>

- يعرف راتزل : المدينة على أنها بمثابة نتاج أو محصلة ذات تفاعل ايكولوجي صادر عن فعل الإنسان و أثره العمراني في البيئة الطبيعية و تغييرها الدائم.
- يعرفها ايجوان بارج : هي مصطلح مجرد، و هي في نهاية الأمر عبارة عن مجرد تجمع فيزيقي و يتألف من مجموعة من الشواهد الحضرية ، الطرق المعبدة ، المنازل المشيدة ، مراكز التجارة وأماكن العبادة.
- و منه فالمدينة هي رمز التعامل الودي و العلاقات الوطيدة بين الناس و العلاقات الودية بين (العلم ، الفن ، الثقافة و الدين)، و هي مركز التبادلات و الملتقيات و مكان تواجد العمل و مقر السلطة و بفضل كثافة بناياتها و تحركاتها العمرانية تخلق قدرة ارتباطيه

3- الحي :<sup>3</sup> هو وحدة مهيكله للمجال الحضري أين تشكل الناحية السكنية الضيقة الغالبة على باقي

القطاعات الأخرى و خاصة قطاعي الإنتاج و الخدمات و هو عبارة عن تنظيم اجتماعي ذو بعد فيزيائي محدود.

4- المسكن :<sup>4</sup> هو حيز سكني مغلق يحوي على مجموعة من الأشخاص و يشمل السكنات ويشمل

السكنات غير اللائقة والسكن الاجتماعي ،السكن الترقوي ، التطوري ،الفردى .

5- السكن:<sup>5</sup>

- لغة: هو المنزل أو البيت
- أما اصطلاحاً : هو عبارة عن مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة مكون من أي مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف. يستخدم للسكن،

<sup>2</sup> \_A.ZUCHELLE-INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN 2984-VOLUME 2- PAGE32

<sup>3</sup> - بوجمة خلف الله ، كتاب العمران والمدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، ، 2005ص. 52

<sup>4</sup> internet/www .doz.gov.gov

<sup>5</sup> internet/www .doz.gov.gov

له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته.

#### 6-الإسكان<sup>6</sup>:

لا يقصد به المسكن فقط، بل هو مجموعة أكثر تعقيد وهو طريقة للتنظيم وعيش الإنسان وسط المحيط الذي يعيش فيه وهو يتكون من:

- المجال غير السكني : وهو العناصر الخارجية للمسكن مثل : الطرقات، الشوارع، الدروب، الفناءات، مواقف السيارات المساحات العامة والخضراء ومساحة اللعب، إضافة إلى المحلات التجارية والمرافق العامة الضرورية.
- المجال السكني: أي المسكن في حد ذاته.

#### 7-الأحياء الفوضوية<sup>7</sup>:

و هي الأحياء التي لا تدخل تحت نطاق المخطط الحضري و نظرا لتشعب هذه النماذج و ارتباطها ببعضها البعض ، فإننا سنحاول إعطاء مفهوم عام تسلط الضوء على ماهو هذا البناء

❖ ففي تعريف لاروس (LA ROUSSE) يرى أنها الأشكال الخاصة التي تمثل السكن

الحضري

و من خلال هذا التعريف نجد أن هذه الأحياء تمثل المظهر السلبي للسكن الحضري و هذا يعود أساسا لافتقارها لعمليات التخطيط و التوجيه و الإشراف التي تجعلها لا تتماشى و المساكن الحضرية

#### 8-خصائص البناء الفوضوي<sup>8</sup>:

إن للبناء الفوضوي الصلب غير المخطط و القصديري خصائص سكنية هامة تؤثر في دراسة و

<sup>6</sup> internet/www .doz.gov.gov

<sup>7</sup>عمر التومي الشيباني\_الأسس النفسية و التربوية برعاية الشباب\_دار الثقافة\_بيروت  
<sup>8</sup>1\_الصادق مزهود\_ازمة الشكل في ضوء المجال الحضري دار النور\_الجزائر\_1995ص.143

إعداد مختلف مخططات التهيئة و التعمير و شغل الأراضي كما يتحدد على أساس هذه الخصائص مصير البنايات ,سواء بإدماجها ضمن الشبكة الحضرية للمدينة أو عدم إدماجها و هذه الخصائص تتحدد من خلال الإطار المبني للبناءة و الإطار غير المبني للبناءة

### 8-1-الإطار المبني للبناءة:

بنايات الأحياء الفوضوية تتميز بعدم التخطيط و البرمجة ,و يرجع ذلك لعدة أسباب أهمها: عدم احترام القوانين المتعلقة بالعمران, و كذا حرية السكان في تصميم البنايات حسب الأذواق, و منه يمكننا التمييز بين هذه البنايات من جانب المواصفات الخارجية و المواصفات الداخلية

### 8-2-الإطار غير المبني للبناءة:

هو محيط البناءة و الذي يتكون من مجموعة الشبكات و كذا التجهيزات الخدماتية و سنتناول كل منها على حدا

### 8-2-1 من جانب الشبكات :

دراسة الشبكات مهمة جدا في الدراسة العمرانية لكونها مؤشر جيد لمعرفة الحالة الصحية و الاجتماعية للسكان, كما أن تجهيز أو ربط الأحياء بالشبكات يدخل ضمن جانب الاستفادة بمنافع المدينة ,و هذه الشبكات تنفرع إلى شبكات الطرق ,شبكة مياه الشرب , شبكة مياه الصرف الصحي, شبكة الكهرباء ,شبكة الغاز, شبكة الإنارة العمومية.

### 8-2-2 من جانب التجهيزات الخدماتية:

تساهم التجهيزات بشكل كبير و ملموس في رفع مستوى المعيشة للفرد و المجتمع, و ذلك من خلال توفير الحاجيات و المتطلبات الضرورية للحياة, كما تعتبر جزءا لا يتجزأ من المجال العمراني و هي تنفرع إلى ما يلي:

الخدمات الصحية, الخدمات الإدارية, الخدمات التعليمية.

**9-أسباب البناء الفوضوي:<sup>9</sup>**

هناك العديد من الأسباب التي تساعد على انتشار هذا النوع من البناء و تطوره و يمكن إدراجه ضمن الأسباب التالية:

**9-1-الأسباب السكنية:**

لعبت حركة السكان و الكثافة السكانية و كذا الهجرة و سرعة النمو السكاني دورا كبيرا في إخلال التوازن بين الطلب على مختلف الحاجيات و الغرض المتوفر عليها, و بالتالي إلى زيادة الحاجة لطلب السكن

**9-2-الأسباب التاريخية:**

كما هو الحال في الجزائر كان سبب ظهور المساكن الفوضوية مرتبة بظهور الاحتلال الفرنسي سنة 1830, و الذي عمد إلى تغيير نظام الملكية في الريف الجزائري, و هذا لإرغام السكان للهجرة فتنقلوا إلى المدن, حيث أقاموا بحوافز المستوطنات الأوروبية في أماكن حددتها الإدارة الفرنسية

**9-3-الأسباب الاقتصادية:**

إن لاتساع الأعمال التجارية و تنوعها و ظهور الصناعة و المصانع داخل المناطق السكنية و الضغط الهائل للسكان في المدن, قد أدى إلى ارتفاع قيمة الأرض التي تحتاجها الأنشطة الصناعية الجديدة من جهة , مع بقاء الأجور التي يتقاضاها العمال البسطاء منخفضة من جهة أخرى, هذا ما دفع بالفئة الأخيرة إلى فئة البسطاء بالإقامة في المناطق السكنية المهملة مجبرين بالعيش فيها

**9-4-الأسباب السياسية:**

و تتمثل في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين طرق تسيير و مراقبة التوجه و النمو العمراني, كذا التأخيرات المسجلة على مستوى تسيير المجال الذي لا يتماشى مع الحركة

<sup>9</sup>مثنان فوزي البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية دراسة ميدانية لمدينة باتنة حي أولاد بشينة نموذجا مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم اجتماع الحضري 2009/2008ص.

العمرانية و الحركة الاقتصادية كذلك عجز التحكم في العقار و ضبط توجهات استغلاله و ذلك بتطبيق قوانين التعمير تطبيقاً محكماً و احترام معاييرها

### 9-5- الأسباب الاجتماعية:

في إطار التعرف على أسباب انتشار هذا النوع من السكنات تبين إن معظم الأحياء المتواجدة في مجال الدراسة تكاد تسمى بحي العائلة كذا... أو العائلة كذا...، حيث إن معظم الأحياء تضم نفس العائلة الحديثة.

### 10- التدخلات العمرانية على الأحياء السكنية:

هي مجموعة العمليات العمرانية التي تكون على مستوى حي سكني معين بحيث نعيد هيكلته أو هيكله بعض أجزائه وكذا تهيئته تهيئة حديثة و تجديده أو تجديد بعض أجزائه حتى يصبح متماشياً و المتطلبات الحديثة.

#### 10-1 -التجديد الحضري ( La rénovation urbaine )

"هو عملية من عمليات التدخل العمراني على الأنسجة العمرانية القائمة و هو يمس الأجزاء و المباني القديمة الغير ملائمة ، كذلك تحسين صورتها و تتم عملية التجديد بهدم المباني الغير لائقة و إسترجاع المساحات العقارية ثم إعادة إنشاء مباني جديدة في نفس موضع البنايات القديمة<sup>10</sup> ."

#### 10-2 - إعادة الاعتبار (La réhabilitation):

"هو مجموعة الأعمال التي تهدف إلى تحويل بناية أو حي أو مقر ، وذلك بأن نعيد لها الخصائص التي تجعلها صالحة للسكن، في ظروف جيدة للعيش والإقامة وأن نضمن إعادتها إلى حالتها الأولى مع الحفاظ على الخصائص المعمارية للبناية، وفي هذا الاتجاه فإن إعادة الاعتبار غالباً ما نعني بها تحسين السكن

( l'amélioration de l'habitat ) وفي حقيقة الأمر إعادة الاعتبار عملية واسعة تمس عدة جوانب

حيث أنها:

- تحتوي إعادة الهيكله الداخلية للمسكن.
- التطرق إلى تقسيم البناية إلى شقق من أجل تكييفها مع متطلبات الحجم خاصة.

<sup>10</sup>المرسوم التنفيذي رقم 83-648 المؤرخ في 26-11-1983م ، يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجود

- تصليح الأسقف.
- معالجة وتجانس الواجهات<sup>11</sup>.

### 10-3- التحسين الحضري: (L'amélioration urbain)

"حسب التعريف الأكاديمي الفرنسي في الطبعة الثامنة، التحسين الحضري يتمثل أساسا في إصلاح وترميم عمارة، تجهيز طريق أو فضاء عمراني من أجل جعلها في أفضل حالة<sup>3</sup>." وهو مجموع الأعمال التي تمس جوانب إطار الحياة والرامية إلى رفع مستوى حياة السكان، وذلك

عن طريق تحقيق الأهداف التالية:

- تحسبن الإطار الفيزيائي للسكان.
- تشجيع الاتصال بين الأفراد، وتقوية العلاقة بينهم.
- إثراء النوعية الجمالية للمحيط الذي يساهم في تغيير السلوك النفسي والاجتماعي

### 10-4- إعادة الهيكلة: (L'ARESTRUCTURATION URBAINE)

"هي مجموعة من القوانين والإجراءات الإدارية، العقارية والتقنية للتسيير العمراني، عن طريق تدخل السلطات العمومية أو الخواص على أجزاء من المخطط العمراني القائم بالمدينة، وهذه الإجراءات في نهايتها تهدف إلى تغيير المجال العمراني بإعطاء تنظيم جديد لمختلف العلاقات الحضرية، وإبدالها جزئيا أو كليا بعلاقات حضرية تجهيزات ومرافق جديدة<sup>12</sup>."

### 10-5- الترميم الحضري: (La restauration)

"هو مجموع الأعمال التي تهدف إلى تحسين نوعية السكنات القديمة وترقيتها في إطار السكن والتأثيث أو في إطار أعمال أخرى أشمل وأوسع، والمقياس المستعمل غالبا هو توفير أهم التجهيزات التي تضمن راحة السكان، يمس الأحياء السكنية ذات القيمة التراثية.

-بالإضافة إلى تدخلات عمرانية أخرى تمس الفضاءات العمومية والشبكات المختلفة والتي تتمثل في: إعادة التأهيل، إعادة التهيئة، إعادة التنظيم الحضري، والتكثيف الحضري<sup>13</sup>."

### 11-تعريف إعادة الهيكلة الحضرية :

"هي من العمليات العمرانية التي تمس الأحياء والقطاعات الحضرية وحتى المدينة ككل بهدف تحسين

<sup>11</sup> 3 code " mieux vivre en ville " organisation de coopération et développement économique , France , 1978. <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1911-PGP>

<sup>12</sup>سعاد لدرع و هاجر قادري، التدخل على أحياء السكن الجاهز حالة حي الإخوة فراد -مدينة قسنطينة، -مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية، تخصص تهيئة و مشاريع المدن , جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي 2016, ص 1

<sup>13</sup> pierre merlin , Françoise choay .dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition des presseuniversitaire, Paris, 1996, P34

- وظيفة النسيج العمراني، وإعطائه صورة جديدة وحيوية متميزة لجميع وظائفه وتتضمن العملية ما يلي:
- إعادة تأهيل الإطار المبني.
- إعادة توزيع الكثافات السكنية والتنقل والخدمات بشكل يسمح لها بالفعالية الدائمة والتوازن التام.
- إقامة تجهيزات هيكلية وإضافة الخدمات لتفعيل الحي.
- تحسين شبكة المواصلات للربط الجيد بين مختلف أجزاء المدينة.
- تهيئة المجال الخارجي للمباني<sup>14</sup>.

## 12- رهانات عملية إعادة الهيكلة الحضرية<sup>15</sup>:

### 12-1-الأخذ بعين الاعتبار السكان القاطنين للحي:

حيث أن بعض العمرانيين يستحسنون الهدم الكلي لإعتقادهم أن السكان يعيشون في ظروف غير مقبولة، ومن الصعب تحسين وضعيتهم من خلال إعادة تأهيل المجال الحضري.

### 12-2-فرض إطار حضري جديد أو التكيف مع الوضعية القائمة؟:

تختلف المواقف من هذه الناحية، فبعض المخططين يعتمدون على تحليلات مورفولوجية بالرجوع إلى خصائص المجال الحضري، على العكس من ذلك بعض العمرانيين يرون أنه يجب التحليل الدقيق للوضع الحالي، وتحديد نقاط الإشكاليات من أجل تعديل ومحاولة تحسين فعالية التدخلات.

### 12-3-تعزيز وحدة الحي أو تفكيكها (تجزئتها) :

من خلال وجهتي النظر: الأولى هي أن الحفاظ على وحدة الحي بالنسبة للتجمعات الكبرى أو إعادة تكوينها إذا كان الحي يتكون من جزيرات غير متجانسة وبالتالي تكوين مركزية حضرية تعتمد على ربط جميع أجزاء الحي.

أما الثانية فتعتمد على كسر هذه الوحدة أي تفكيك الحي إلى وحدات متباعدة نسبياً وجعلها مرتبطة بالمحيط الخارجي.

### 12-4-هل يجب الأخذ بعين الاعتبار الناحية الاجتماعية للأشكال الحضرية والتجهيزات ؟

-يعتقد البعض من العمرانيين أنها من الجيد خلق مكان صغير أو شارع من أجل تنمية العلاقات الاجتماعية.

-للتنظيم الحضري أيضاً تأثير حول الممارسات الاجتماعية .

-تدخلات التهيئة الحضرية لها تأثير على تطوير الممارسات الاجتماعية إضافة إلى التجارة

<sup>14</sup>المصدر السابق سعاد لدرع و هاجر قادري ...ص. 22

<sup>15</sup> Jean-luc Bossavit et Michel Bonneti, Les enjeux de la restructuration urbaine, 2002, P.6,7,8 .

والتجهيزات العمومية.

### 12-5-الدمج الاجتماعي : (la mixité sociale)

رهان الدمج الاجتماعي أحد الرهانات التي تخص عملية إعادة الهيكلة، وذلك من خلال تنوع أشكال وقواعد عملية إعادة البناء

### 12-6-رهان "مدة وحجم" عملية إعادة الهيكلة :

بالنسبة للمدة (يقصد بها فترة الإنجاز) تختلف مدة و حجم عملية إعادة الهيكلة من حالة لأخرى، فالبعض يفضل تحقيق تحولات منتالية مع تغير أساليب و أنماط التدخل بالنظر إلى حالة الحي ( درجة و مدى تدهوره، السكنات، الطرقات، المشاكل الصحية...الخ).

في حين أن المشاريع ذات الأهمية الكبرى بصفة عامة تتجز في سنوات عدة ويعد العائق المالي السبب الرئيسي في ذلك، والذي يطرح مشاكل إعادة الإسكان لعدد كبير من السكان ، حيث أن عمليات إعادة الهيكلة المنتالية تسمح بتسريع وتيرة الإنجاز والحد من أسباب التدهور .

-الدراسات يجب أن تعالج الإشكاليات المطروحة حيث كل فاعل له دوره المحدد في العملية.

-الاجتماع بالسلطات المحلية.

-التنظيم الجيد للعملية وضرورة المشاورة بين جميع الشركاء.

### 13-أهداف عملية إعادة الهيكلة :

-تحسين ظروف السكن لغالبية شاغلي المساكن مع محدودية الهدم من أجل المحافظة على لمسة المساكن .

-المحافظة على الأشكال الحضرية والمعمارية مع البحث على تحسينها.

-تهدف عمليات إعادة الهيكلة إما للتمييز أو لتجانس البيئات الحضرية.

-إعطاء المجال الحضري للحي مظهرا جذابا( المساحات الخضراء، التزويد بالطرق وأماكن

التوقف، تحسين المجال الخارجي للبيئات وخلق بيئة حضرية ذات مظهر حضري راقى. )

### 14-المناطق المعنية بعملية التدخل:

-الأحياء الفوضوية.

-مناطق التي تشهد مشكل الازدحام الكبير.

-المناطق التي تعاني من الأخطار ( لأجل سرعة التدخل. )

-الأحياء السكنية القديمة التي ليس لها قيمة تاريخية أو أثرية.

**15-الفاعلين والمتدخلين في عملية إعادة الهيكلة :**

- المصلحة التقنية للبلدية مع قرار رئيس ( م .ش .ب. )
- مديرية التعمير و البناء المهنيين (مثل الوكالات العقارية. )
- المديريات المختلفة حسب المشروع. ( Maître d'ouvrage d'ouvrage )
- المهنيين بمختلف الشبكات.
- ملاك الأراضي.
- المستعملين (السكان).
- الجمعيات.
- مؤسسات الإنجاز.
- المصالح الإدارية الولائية.
- الترقية العقارية.

**16-الإدماج الحضري:**

"يقول الباحث ( BESSON ) في الإدماج الحضري أنه " يمكن أن يعرف مفهوم الإدماج عن طريق الوسط الذي يستخدم فيه ، وبناء على القواعد التي تستعمل لتحقيقه ، و الأهداف التي يرمي إليها" وعليه فالإدماج الحضري هو مجموعة الإجراءات التي تتمكن بواسطتها من ضمان الاستمرارية العمرانية (Continuité urbaine) بحيث لا نلاحظ أي تقطع (Rupture) بين النسيج العمراني القديم و النسيج العمراني المحدث من الناحية الشكلية ( L'aspect formel ) ولقد برزت هذه النظرة كرد فعل على مقترحات المدرسة الحديثة للعمران بعد ميثاق أثينا (Charte d'Athènes) الذي قام بتقسيم عملي للوظائف، وبالإضافة إلى الدمج الشكلي السابق ذكره، يجب أن نتذكر بأن الجانب الاجتماعي أصبح بعدا لا تستطيع أي سياسة تجاهله خاصة و أن المدينة المستقبلية ستكون فيها العلاقات الاجتماعية<sup>16</sup> . "

<sup>16</sup> Besson , "L'intégration urbaine", Collection P.U.F., Paris, 1970, p. 275

**17- أهداف مخطط الإدماج الحضري<sup>17</sup>:**

- الاعتراف بالفاعلين المحليين القائمين بالتجزئيات اللاشعرية.
- التدخل لصياغة مشروع متكامل و مرحلي.
- ضمان مشاورة السكان في جميع مراحل الإنجاز.
- تبني منهج واضح للتنفيذ و التمويل معاً.
- خلق هيئة مستقلة لتنسيق عمليات التسيير العمراني في البلديات

---

<sup>17</sup> A.D. Lasserre , "L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers-monde", Ed. L'Harmattan, Paris, 1986, pp. 135-136.  
[https://www.google.dz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwiNzIjXxsLTAhWGWxoKHWC\\_Cv0QFgglMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.webreview.dz%2FIMG%2Fpdf%2F\\_-24.pdf&usg=AFQjCNF9uQkBFsYxCpFPF7luK1fEj0RcZA](https://www.google.dz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwiNzIjXxsLTAhWGWxoKHWC_Cv0QFgglMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.webreview.dz%2FIMG%2Fpdf%2F_-24.pdf&usg=AFQjCNF9uQkBFsYxCpFPF7luK1fEj0RcZA)

**18- خلاصة الفصل:**

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى مجموعة المفاهيم و المصطلحات التقنية التي تخص موضوع بحثنا أهمها مختلف التدخلات العمرانية على الأحياء السكنية، عملية إعادة الهيكلة و رهاناتها، الإدماج الحضري و أهدافه ، حيث أردنا أن إعطاء نظرة شاملة عن موضوع الدراسة. كما قمنا بعرض تجربة أجنبية لإعادة الهيكلة على مدينة تعاني من مشاكل في عناصرها المهيكلية (سوء هيكلية الطرقات، الإزدحام ، سوء تموضع التجهيزات) ...، و هو ما مكننا من أخذ نظرة أدق عن الموضوع و التي سنستفيد منها في كيفية التدخل على مجال الدراسة.

# الفصل الثاني

## 1- تقديم مدينة برج بوعريرج

تمهيد

1- نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعريرج

2- الدراسة الطبيعية

3- الدراسة السوسيو اقتصادية

4- الدراسة العمرانية

## 2- تقديم حي بير الصنب

تمهيد

1- الدراسة التحليلية للحي

2- الدراسة العمرانية للحي

3- الدراسة السوسيو اقتصادية

خلاصة

**مقدمة:**

يتأثر النمو الحضري للمدن بعدة جوانب. من أهم هاته الجوانب الخلفية التاريخية للمدن. وعليه ومن أجل التحكم في نمو مدينة ما والتكهن بنموها مستقبلا فكمعماريين نحن مكلفون بالإحاطة علما بكافة الحقب الزمنية التي مرت بها المدن وذلك طبعا بعد الدراسة السكانية والجغرافية للمنطقة. وعليه فقد جئنا في الفصل الثاني لتحليل جغرافية وطوبوغرافية المنطقة المدروسة وتبيين موقعها وموضعها والاطلاع على كافة المراحل التاريخية التي مرت بها المنطقة.

**1- تقديم مدينة برج بوعريريج :**

تعد ولاية البرج من ولايات الهضاب العليا. تقع في الشرق الجزائري تعتبر همزة وصل بين الشرق والغرب والجنوب. كان ظهور هذه الولاية ناتجا عن التقسيم الإداري 1984م مقسما إداريا إلى 10 دوائر و34 بلدية. كما انها تحتل مكانة هامة في العلاقات الإقليمية وحتى الوطنية. اذ تمثل همزة وصل بين الشرق والوسط بالطريق السيار رقم 05 والذي يبلغ طوله داخل الحدود الإدارية للمدينة 106.5 كلم وذلك علاوة عن الطريق السيار شرق غرب الذي يحدها من الجهة الشمالية ويربط شرق البلاد بغربها لتصبح بذلك مدينة برج بوعريريج منطقة عبور مهمة بحجم مروري كبير. والسكة الحديدية الرابطة بين الشرق والغرب وكذا الطريق رقم 45 الرابط بين الشرق والغرب كما تصل الشمال بالجنوب عبر الطريق رقم 72 و106 لرباط بين البرج و بجاية.

**2-الموقع الجغرافي والإداري لولاية برج بوعريريج:**

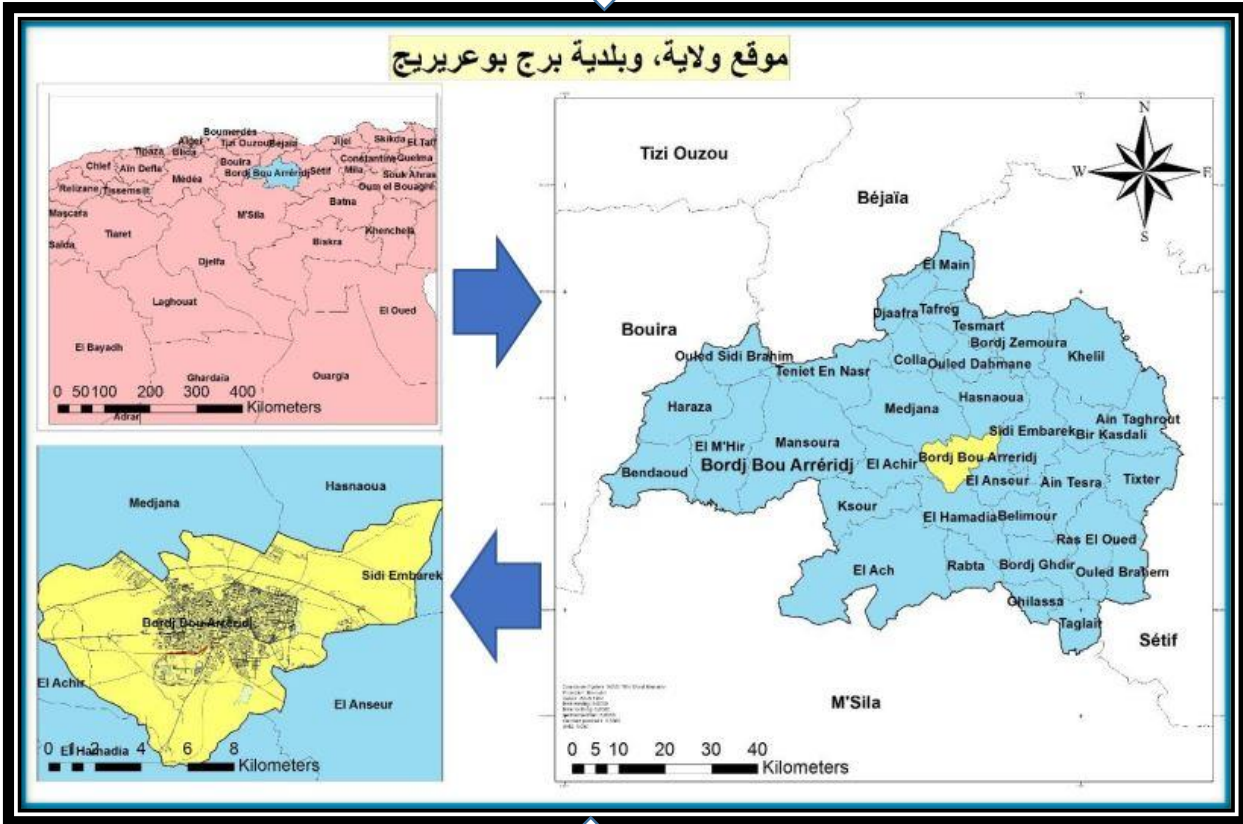
- تقع ولاية برج بوعريريج في الشمال الشرقي للجزائر، تبعد عن العاصمة بـ 243 كلم حيث يحدها من الشمال ولاية بجاية ومن الشرق ولاية سطيف ومن الغرب ولاية البويرة ومن الجنوب ولاية المسيلة.

**3-الموقع الإداري لبلدية برج بوعريريج :**

تقع في الجهة الغربية من الهضاب العليا الشرقية بارتفاع متوسط عن سطح البحر يقدر بـ 950م، تتربع على مساحة تقدر بـ 206.30 كلم<sup>2</sup> يحدها:

- شمالا بلدية مجانة.
- شرقا بلدية سيدي مبارك.
- غربا بلديتي البشير ومجانة.
- جنوبا بلديتي الحمادية والعناصر.

مخطط رقم 01 الموقع الإداري لمدينة بلدية برج بوعريريج



المصدر: Algeria latest free.shp و معالجة الطلبة

4- الدراسة الطبيعية :

4-1 جيوتقنية المنطقة:

من خلال دراسة الطبيعة الجيوتقنية للمنطقة نجد أنها تتميز بما يلي :

• أرضية غير ضارة للبناء (عدم وجود الجبس بكثرة والأملاح، الطين الموجود بالموقع ليس من النوع المنتفخ)

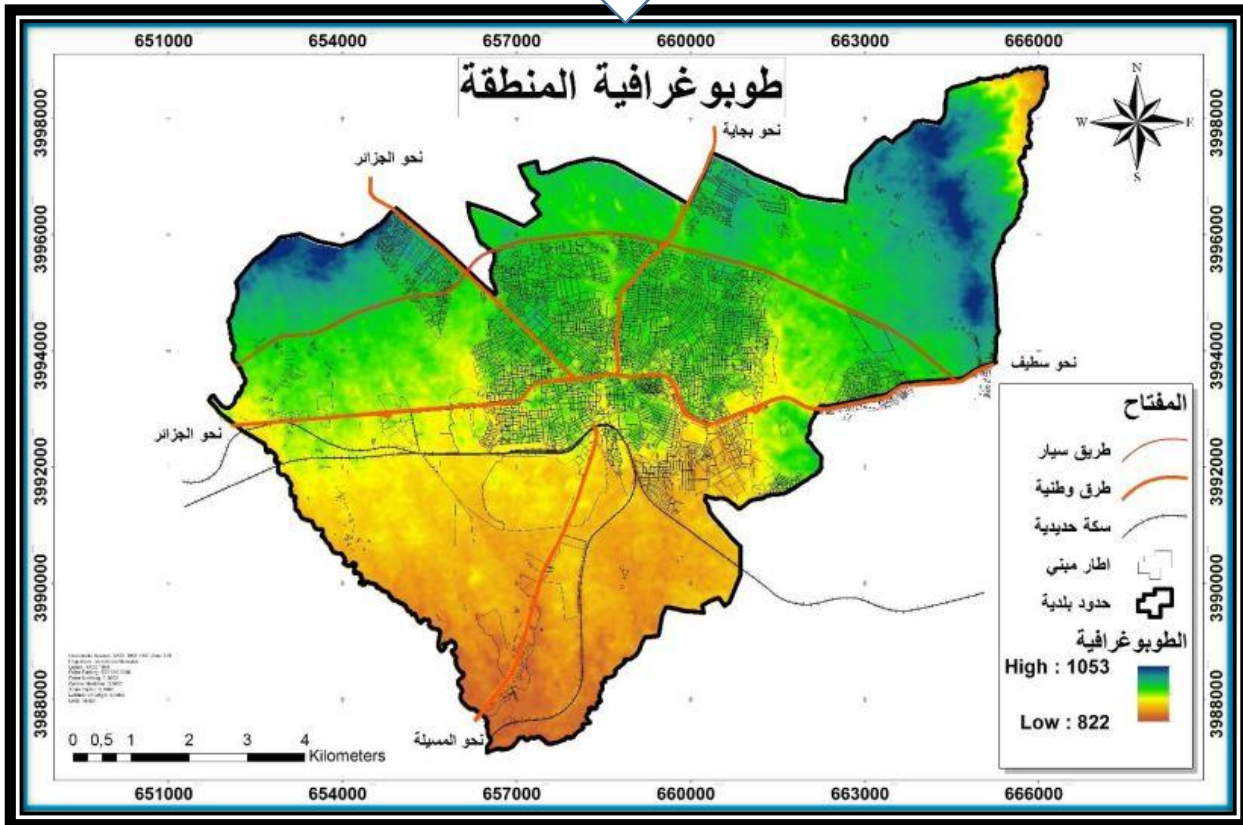
• أرضية غير معرضة لصعود المياه.

• أرضية تحتوي بعض الفوالق المحلية.

● أرضية معرضة للفيضانات خاصة بوجود الأودية التي تحمل خلال الأمطار ، والطوبوغرافية الشبه المنبسطة<sup>1</sup>.

#### 4-2 طوبوغرافية المدينة :

مخطط رقم 02: مخطط يمثل طوبوغرافية المنطقة



المصدر: نموذج الارتفاعات الرقمية DEM + معالجة الطلبة 2021

نلاحظ من خلال المخطط المدرج أعلاه ان مدينة برج بوعريريج ذات سطح منبسط نوعا ما مع انحدار بسيط جدا كما نميز بعض التضاريس في الشمال الشرقي والغربي للمدينة والتي لا يتعدى علوها الـ 1055 مترا عن مستوى سطح الأرض وتبقى هاته السلسلة الجبلية تنخفض حتى لا يتقضى علوها الـ 822 كلما اتجهنا جنوبا. وهذه الطوبوغرافيا ستسهل علينا كعمرانيين من التدخل على هاته المنطقة.

<sup>1</sup>مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014.ص. 09

## 4-3 جيولوجية المنطقة 2:

بالإعتماد على الخريطة الجيولوجية لشمال الجزائر ذات مقياس 1/500000 والدراسات السابقة، وجدنا أن مجال الدراسة يحتوي على الأراضي التالية:

الزمن الرابع :

1-الكوترنار :يتمثل في التشكيلات الحديثة والقديمة، تشمل منطقة السهول والوديان (حصى، رمل، أتربة،... إلخ)، شرفات الأودية وهي عبارة عن نواتج التعرية للتركيب الصخرية بفعل عوامل الأمطار، البرودة، الجليد، مثل الطين، رمل، حصى، أتربة، طين .

الزمن الثاني:

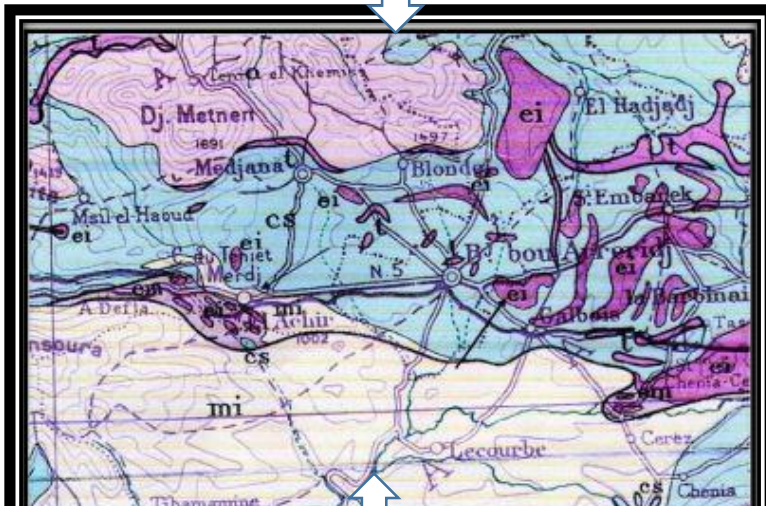
1-الترياس :تركيبه بخارية ناتجة عن ظاهرة Diaprisme تتواجد في المنطقة بشكل نقطي مع تواجد مجموعة من الفوالق مع التركيب الكريتاسية، وهي عبارة عن (الطين، جبس، ملح،... إلخ).  
2-الجوراسيك :تركيبه توجد بشكل قليل، تتمثل في التركيب الكلسية، كونقلوميرا، الحجر الرملي.  
3-الكريتاسي :تتمثل في الكريتاسي المتوسط والكريتاسي السفلى، وتشمل معظم مجال الدراسة، هي عبارة عن تركيب صخرية، الكلس، المارن الكلسي.

•الزمن الثالث:

المارن، الحجر الرملي، كونقلوميرا، الدولوميت.

•الإيوسان :تركيبه مارنية، طينية مع الحجر الرملي، الكوارتز

مخطط رقم 03: الخريطة الجيولوجية لشمال الجزائر ذات مقياس 1/500000



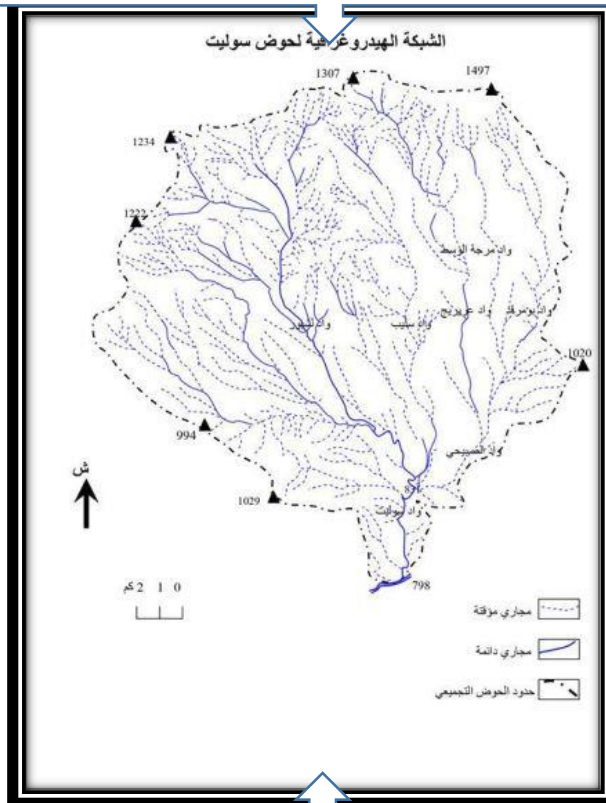
المصدر:مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014.

## 4-4 هيدرولوجية المنطقة :

للشبكة الهيدروغرافية دور كبير في تنظيم الجريان داخل الحوض والتحكم في كيفية تصريف مياه الأمطار، وبذلك تكون المسؤولة عن حدوث الفيضانات خاصة عند التساقطات الوابلية وذلك بوجود عوامل

مساعدة كالانحدارات الشديدة و التركيب الصخري (تكوينات غير نفوذة) وانعدام الغطاء النباتي وكذا تدخل الإنسان هذه العناصر تؤثر المجاري المائية وذلك بزيادة تعمقها وكذا كثافتها ويحتوي حوض سوليت على شبكة هيدروغرافية كثيفة رغم أن معظمها مؤقتة وسطحي حيث تأخذ منابعها من الجبال وتصب في لودية رئيسية تصب بدورها في واد سوليت الذي يصب بدوره في واد القصب ومن أهم هذه الأودية واد بومرقد ، واد سليب ، واد لشبور وواد عريريج لما انه كل من واد سليب ، واد عريريج وواد بومرقد وواد مرجة الوسط يخترقون النسيج العمراني لمدينة برج بوعريريج مما يجعلها عرضة للفيضانات (انظر خريطة الشبكة الهيدروغرافية<sup>3</sup>)

مخطط رقم 04: خريطة الشبكة الهيدروغرافية لحوض سوليت



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014.

<sup>3</sup>مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014.ص9+10

#### 4-5 العوامل المناخية:

##### 4-5-1 التساقط:

تتميز بلدية برج بوعريريج بمناخها القاري الشبه الجاف، تعرف تذبذبا في كمية التساقط السنوية حيث تصل كمية التساقط السنوي إلى 116 ملم خلال فصل الشتاء بينما تنخفض حتى 60.7 خلال فصل الصيف 70. من خلال ذلك نستنتج أنها لا تشكل خطرا كبيرا على البنية التحتية للنقل وعلى حافلات النقل الحضري

جدول رقم (01) التوزيع الشهري و الفصلي للتساقط –ملم

السنة	الخريف			الصيف			الربيع			الشتاء			الفصل الشهر
	ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	اوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	
378.9	34	34	9	49	33	24.7	3	10.2	66	32	29	55	التساقط
	77			106.7			79.2			116			المجموع
100	20.32			28.16			20.90			30.61			النسبة المئوية

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014.

4-5-2 الحرارة: تسجل البرج أعلى درجة حرارة في شهر جويلية وتصل إلى 41.7 درجة مئوية وأخفضها مسجلة في شهر جانفي بـ 3.3 درجة تحت الصفر، وبالتالي فإن قيمة المدى الحراري مرتفعة وبحكم هذا المدى الكبير فهو يؤثر على المنشآت القاعدية.

جدول رقم (02) التوزيع الشهري و الفصلي للحرارة –ملم

السنة	الخريف			الصيف			الربيع			الشتاء			الفصل الشهر
	ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	اوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	
28.96	20.7	24.1	30.3	36.8	39.8	41.7	38.5	33.9	25	24.6	16.9	15.2	درجة الحرارة القصوى
4.06	-0.8	1	3.5	8.2	14.1	15.1	11.2	4	0.05	-1.3	-3	-3.3	درجة الحرارة الدنيا

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014.

#### 4-5-3 الرياح:

الرياح المهيمنة على المنطقة هي الرياح الشمالية والرياح الجنوبية الغربية، والضعيفة منها هي الرياح الشرقية والجنوبية الشرقية

#### 5- الدراسة السوسيوإقتصادية :

##### 5-1 التحليل الديموغرافي :

##### 5-1-1 مناطق تركيز السكان:

يشكل السكان ظاهرة ديمغرافية تتأثر بالبيئة الطبيعية، لاسيما من حيث توزيعهم الجغرافي و طبيعة استيطانهم لذلك، فإنّ للدراسة السكانية أهمية في تخطيط المدن كون العنصر البشري عامل يؤثر بالمجال الموجود فيها ، كما أنها تعتبر قاعدة الدراسات العمرانية فكلّ ما ارتفع عدد السكان ، زادت متطلباتهم العمرانية من سكن و تجهيزات

جدول رقم 03: توزيع سكان بلدية برج بوعريريج:

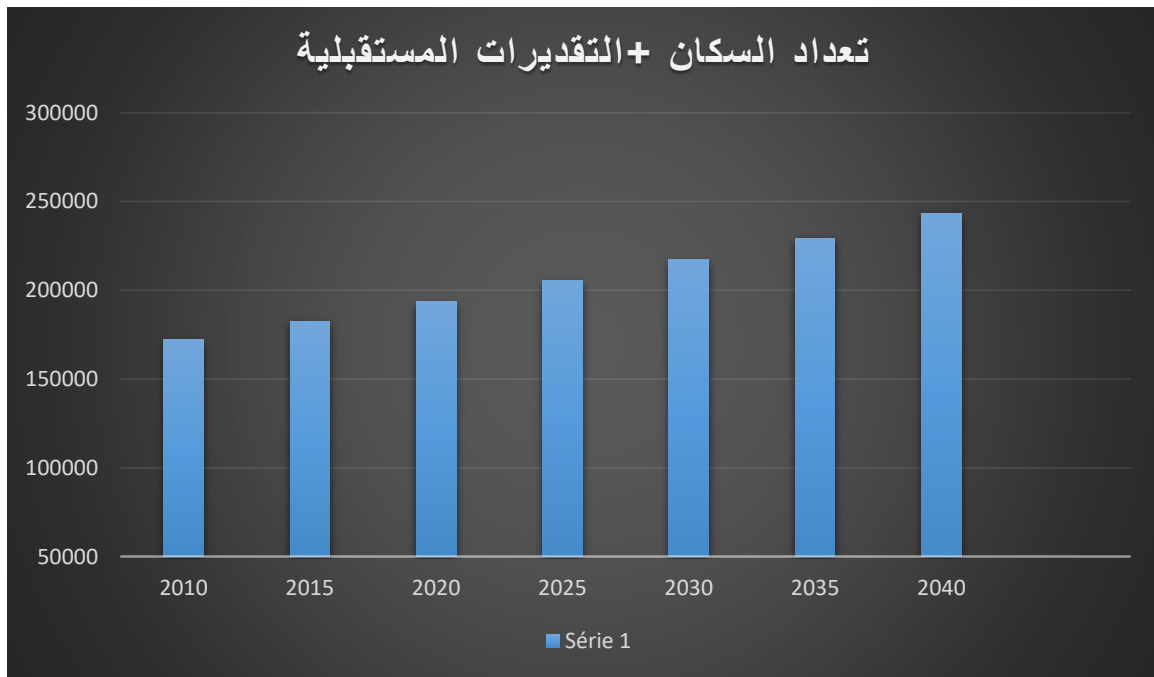
تقديرات 2014	المجموع	اناث	ذكور	اسم التجمع
170107	157937	78079	79858	التجمع الرئيسي الحضري برج بوعريريج
11443	1952	958	994	اخروف
	6217	2527	3690	عين بني عمران +بئر الصنّب
	2716	1258	1458	عيون زريقة
2587	1679	803	876	التجمعات السكنية
184134	167501	82625	84876	مجموع البلدية

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014.

### 5-1-2 التطور السكاني:

وهو الصورة العددية التي نسلها عن حركة السكان خلال فترة زمنية محدودة، وعليه فهو يكسب أهمية كبيرة، ويتجلى ذلك من خلال معرفة ميكانزمات هذا النمو وخصائصه عبر مختلف الفترات، حيث نجد أن عدد السكان في مدينة البرج كان 167501 نسمة سنة 2008 ثم بدا في التزايد كما هو موضح في الشكل التالي

شكل رقم 01: تعداد السكان + التقديرات المستقبلية لمدينة برج بوعريريج



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014. + معالجة الطلبة

من خلال التمثيل البياني نلاحظ أن عدد السكان في تزايد مستمر حسب تقديرات معدل النمو، وهذا يؤكد على مدى احتواء المجال على مقومات جذب السكان من مرافق والخدمات التي تزيد من رفع المستوى المعيشي والصحي والفكري

### 5-1-3 التركيب السكاني :

تعتبر دراسة التركيب السكاني من أهم العوامل المؤثرة في المعالم الديموغرافية نظرا لعلاقته المباشرة بتوزيع السكان ونموهم وهذا حسب مؤشرين أساسيين هما التركيب العمري والتركيب النوعي.

جدول رقم 04: التركيب السكاني لمدينة برج بوعريريج

النسبة المئوية %	المجموع	عدد السكان الممثلين للفئة		الفئات السكانية
		اناث	ذكور	
10.49	19342	9353	9989	فئة الأطفال قبل سن الدراسة 0-4
29.35	54124	26686	27438	فئة الأطفال في سن الدراسة 5-19
55.04	101487	44899	51355	الفئة النشطة 20-64
5.11	9425	4632	4733	فئة المسنين +65
100	181134	90861	93515	المجموع

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014. +معالجة الطلبة

## 2-5 معدل النمو<sup>4</sup>:

اعتمادا على الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة ( 1977 - 1987 ) فقد قدر معدل النمو بـ 1.4 و هو معدل ضعيف راجع إلى كون البلدية تقتقر إلى مرافق الحياة الضرورية و خاصة الصحية و التعليمية منها و قد بلغ معدل النمو خلال الفترة ( 1983 - 1993 ) بـ 17 %

## 6- الدراسة العمرانية :

### 1-6 مراحل تطور النسيج العمراني:

لقد تعاقبت على مدينة برج بوعريريج العديد من الحضارات ابتداء من الحضارة النوميدية و الرومانية و التركية و الفرنسية وصولا الى الحالية. ويؤول اسمها الى احد الضباط الاتراك الذي يدعى عروج. والذي قام ببناء المدينة على انقاض حصن قديم يشبه قلنسوة اعتاد عروج ان يحملها على رأسه وسمي هذا الحصن بالبرج. و قد نسبت اليه التسمية سنة 1559 لتصبح برج عروج لتتحول و مع الزمن الى التسمية الراهنة برج بوعريريج نسبة للريشة التي اعتاد الضابط التركي عروج على وضعها فوق طربوشه.

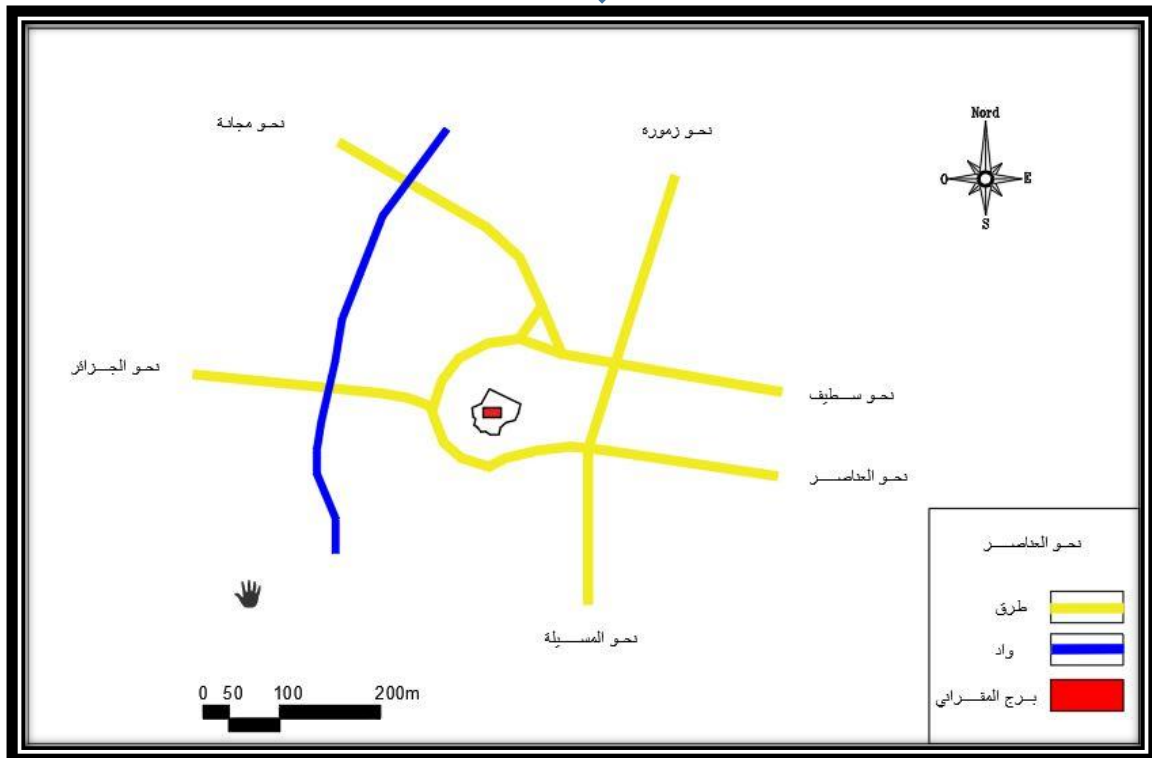
<sup>4</sup>مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014.ص22

و قد شهدت مدينة برج بوعريريج هيمنتا منقطعة النضير ما تزال شواهدا حاضرة الى يومنا هذا متمثلتا في برج المقراني من الحضارة التركية و العديد من المؤسسات التي هي من الارث الاستعماري الفرنسي. اضافتا الى العديد من المباني السكنية و التي أدخلت عليها الوظيفة التجارية حديثا.

و فيما يلي سيتم التطرق الى اهم المراحل التي مرت بها مدينة برج بوعريريج تاريخيا:  
**6-1-1- المرحلة الأولى (قبل :1870):**

هذه المرحلة جزء من المرحلة الاستعمارية وقد امتازت بتطور عمراي غير منتظم وتمثل في احتياجات المستوطنين من السكن. تميزت خلال الفترة من 1830 إلى 1850م بنشأة النواة الأولى حول المحورين (الجزائر-قسنطينة)، و(برج زمورة-المسيلة) والمكونة من حيين عسكري ومدني.

مخطط رقم 05: مخطط يمثل النواة الأولى لمدينة برج بوعريريج



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014. +معالجة الطلبة

أما بعدها في الفترة من 1850 إلى 1870م فقد سجل تضاعف في النواة الأولى باتجاه الجنوب.

**6-1-2- المرحلة الثانية (1962 - 1870م):**

هي مرحلة تزامنت مع ترقية المدينة إلى بلدية مختلطة وانقسمت هذه الفترة إلى مرحلتين أيضا:

**6-1-2-1- المرحلة 1870-1930**

تم تسجيل عمليتي توسع في النواة الاستعمارية، الأولى حدوث توسع باتجاه الحدود الجنوبية للنواة الثانية. أما العملية الثانية تتمثل في التحام للجهة الجنوبية للحي العسكري مع النواة الثانية. كما أصبح للمدينة 4 أبواب باب الجئر، قسنطينة، مسيلة، زمورة. وهو أول ظهور ما يسمى بالطرق الفرعية داخل المدينة.

**6-2-2-1- المرحلة من 1930-1962**

تم خلالها مد خط السكة الحديدية وتدمير الأبواب الأربعة للمدينة وحدثت تكاثف في النسيج العمراني والتحتمت الجيوب الفارغة وتم إنشاء نسيج جديد. كل هذا نتج عنه عدة أحياء فوضوية، وفي نهاية الخمسينيات ظهر نمط الفيلات والسكن الجماعي العمودي، وظهرت بعض الاستخدامات الصحية والدرك وبذلك وصلت المساحة الإجمالية إلى 184 هكتار.

**6-3-1- المرحلة الثالثة (1975 - 1962م):**

تزامنت هذه المرحلة مع بداية التخطيط (المخطط الثلاثي الأول والمخطط الرباعي) وخلالها عرفت التقسيم الإداري الأول من الاستقلال حيث رقيت مدينة برج بوعريريج لدائرة تابعة لولاية سطيف بالإضافة إلى النزوح الريفي غداة الاستقلال، ساهمت هذه الأخيرة في استهلاك واسع وعشوائي للمجال. كما انتشرت نمط السكن الفردي وتطورت الخدمات التعليمية والتجارية فوصل استهلاك المجال إلى 311 هكتار. ونظرا لهذا التوسع العشوائي ازادت شبكة الطرق الثانوية ال اربطة للسكنات بالمحور الرئيسي

**6-4-1- المرحلة الرابعة (1984 - 1975م):**

تحكمت في عملية التوسع خلال هذه المرحلة عدة عوامل ساعدت على استهلاك أكبر للمجال وهي:

- العامل الديموغرافي المتمثل في الزيادة الطبيعية للسكان وزيادة عدد الوافدين إليها.
- العامل الاقتصادي والوظيفي المتمثل في إنشاء المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات.

- العامل السياسي المتمثل في إعادة الهيكلة بظهور المخططات الوطنية وتم في هذه الفترة إنشاء وسائل تتمثل في احتياطات عقارية لصالح البلديات حيث يضمن هذا القانون للبلدية

حرية التصرف في هذه الاحتياجات بوضع تخصيصات موجه للسكن الفردي أو الذاتي. وأيضاً بدأ العمل بسياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN بهدف التحكم في التوسع الذي لا مفر منه بالمستوطنات الحضرية لأجل توفير السكن لأعداد السكان المتزايدة. ويمكن لهذه المناطق ZHUN أن تنشأ بشكل اختياري عندما تكون طاقة المشروع إنجاز 400 مسكن حتى حدود الـ 1000 مسكن، 73 وأن تنشأ بشكل إجباري عندما يتطلب المشروع إنجاز 1000 وحدة فما فوق. وقد قدر عدد السكنات المنجزة بواسطة هذه الوسيلة إلى غاية 1990 بحوالي مليون سكن جماعي على النمط العمودي وتوزع عبر مختلف المدن الكبرى والمتوسطة والصغرى.

في هذه المرحلة كان التوسع في جميع الاتجاهات بنسب متفاوتة وظهر مساكن جماعية والمنطقة الصناعية بالإضافة إلى تكثيف المنشآت التعليمية والصحية. فوصل استهلاك المجال إلى 733 هكتار.

#### 6-1-5- المرحلة الخامسة (2003 - 1984م):

تعتبر هذه المرحلة انتقالية بالنسبة للمدينة من مقر الدائرة إلى مركز ولاية أثر التقسيم الإداري الثاني والأخير عام 1984م، هذا ما جعلها تستفيد من عدة مشاريع وتجهيزات هامة حيث امتد توسع المدينة بظهور المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى في الجهة الشمالية الشرقية، والمنطقة الحضرية الجديدة في الجهة الشمالية الغربية.

➤ ظهور سياسة جديدة في ميدان التهيئة والتعمير بظهور مخططات التهيئة وذلك من خلال المخطط الحضري الموجه PUD حيث تم توقيع العديد من التخصيصات.

➤ ظهور سياسة سكنية جديدة منذ 1990 أتت بصيغ جديدة تتمثل في السكن الاجتماعي الإجباري، السكن الترقوي، السكن التساهمي، البيع بالإيجار.

➤ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كثاني خطوة لتنظيم المجال سنة 2003م.

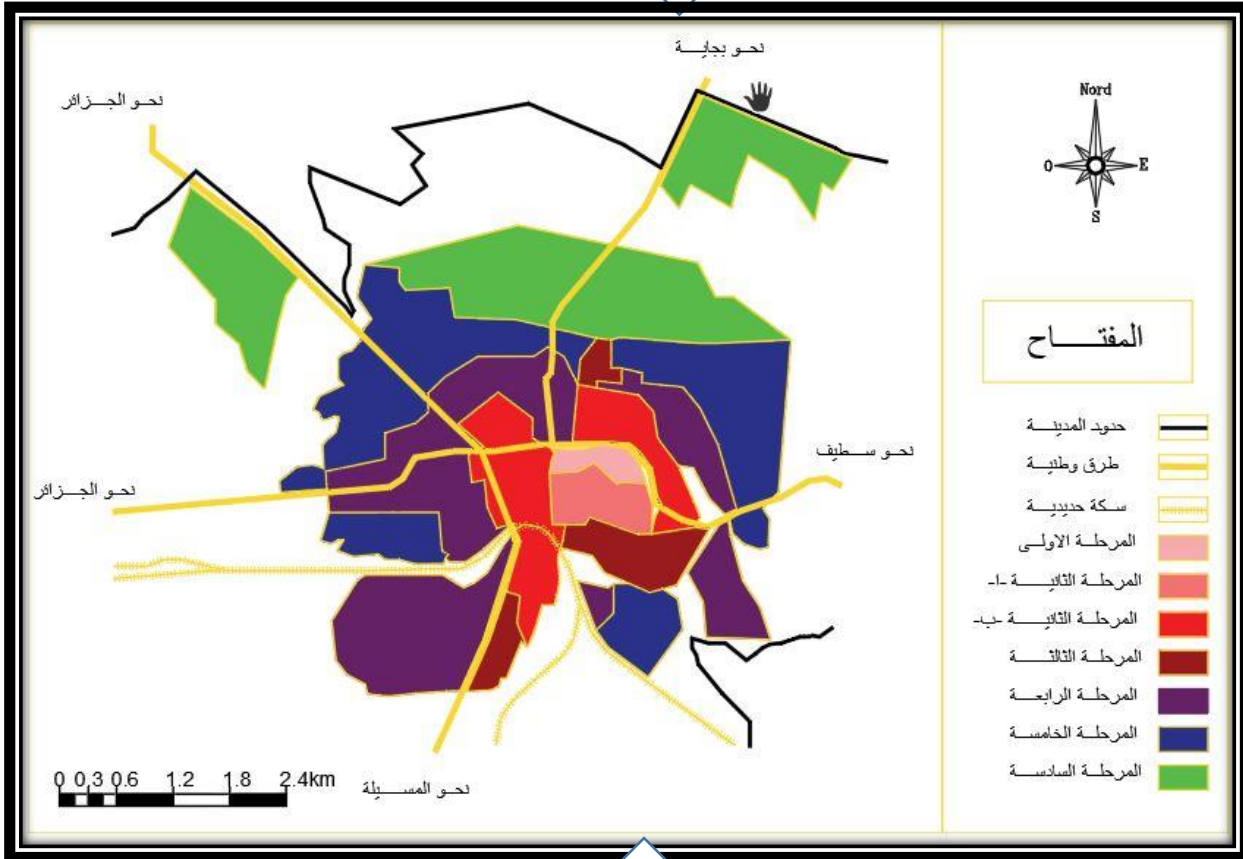
➤ ظهور مجموعة من المشاريع السكنية الجديدة ومساحات خضراء ومساحات تسلية وملعب بـ 1000 مقعد لتصل مساحة المدينة إلى 2059 هكتار سنة.

#### 6-1-6- المرحلة السادسة: ( - 2003 إلى يومنا هذا):

تعتبر هذه المرحلة منعرجاً هاماً في تطور المدينة وذلك لما شهدته من ظهور لصناعات بمختلف أنواعها

والتي جعلتها تحتل موقعا استراتيجيا ومكانة اقتصادية هامة. وما يميز هذه المرحلة ظهور عدة تجهيزات (قاعة متعددة النشاطات، مجلس القضاء، دار الثقافة، مديرية التخطيط، مديرية مسح الأراضي)

مخطط رقم 06: مخطط عام لكافة مراحل تطور النسيج العمراني



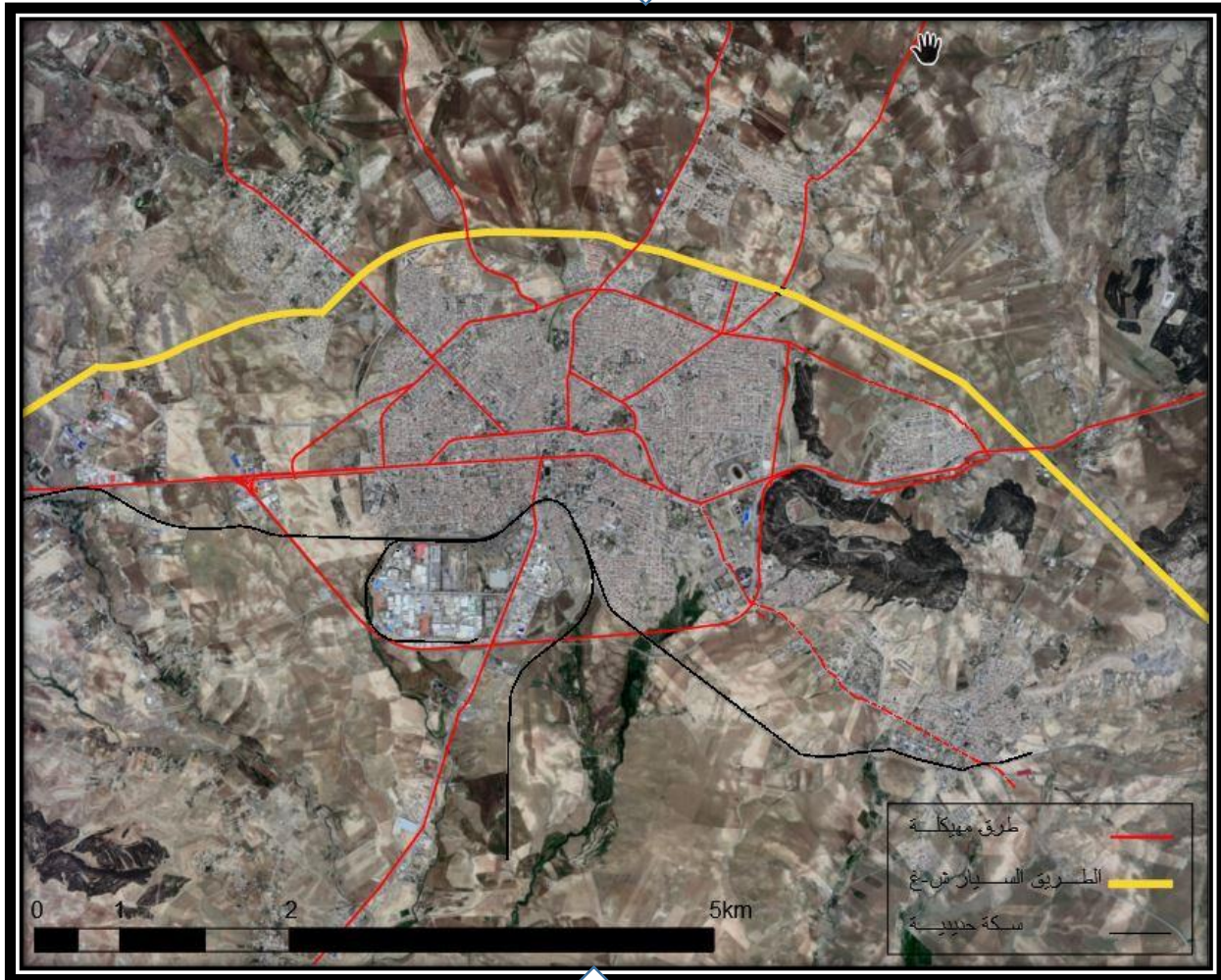
المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج 2014. +معالجة الطلبة

## 2-6 شبكة الطرق:

- الطريق السيار شرق غرب يقطع المدينة من الجهة الشمالية وهو بحالة جيدة.
- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين قسنطينة -الجزائر يقطع المدينة من الشرق إلى الغرب.
- الطريق الوطني رقم 45 الذي يربط الشمال بالجنوب (برج بوعريريج والمسيلة).
- الطريق الوطني رقم 106 الذي يربط بلدية البرج بولاية بجاية مرورا ببلدية القليعة ومجانة.
- الطريق الولائي رقم 42 الذي يقطع مدينة برج بوعريريج من الجهة الشمالية الغربية.

- الطريق الوطني رقم 76 الذي يربط بلدية البرج بولاية سطيف مروراً ببلدية بـرج زمـورة.
- إضافة إلى الطرق البلدية والثانوية والثالثية المتواجدة بين التجمعات السكنية وخط السكة الحديدية

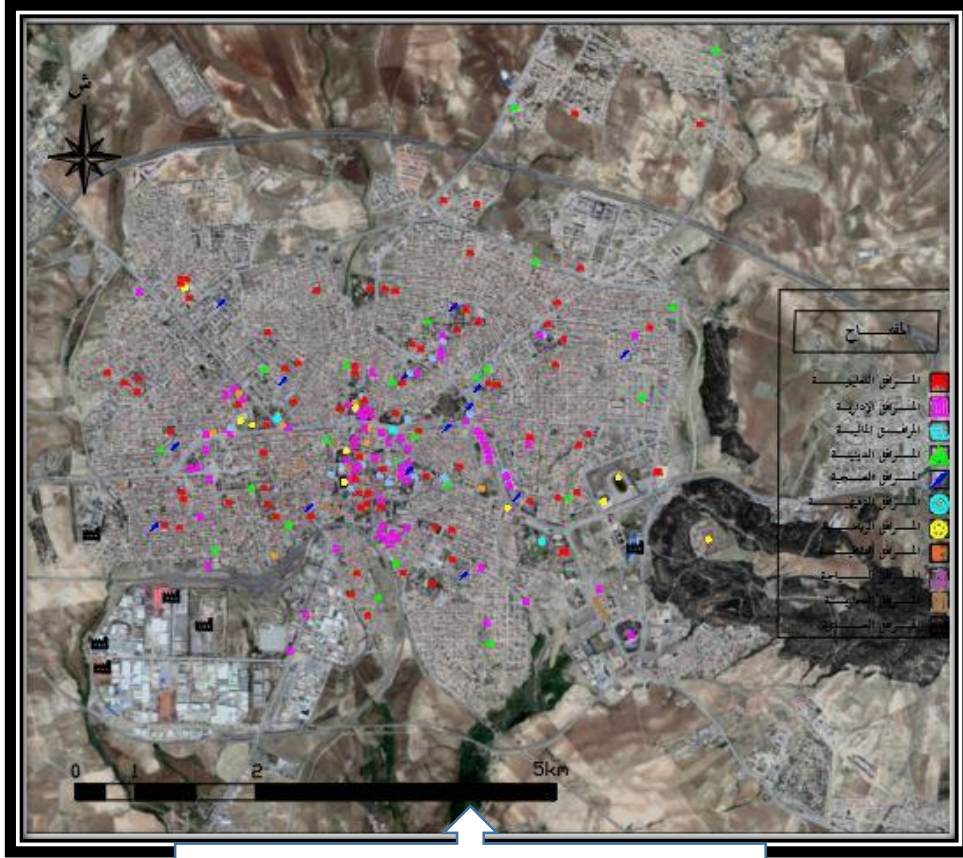
مخطط رقم 07: الطرقات التي تخترق مدينة برج بو عريريج



المصدر : google earth + معالجة الطلبة

3-6 التجهيزات :

مخطط رقم 08: تجهيزات مدينة برج بو عريريج



المصدر : google earth + معالجة الطلبة

الجدول رقم 5 أنواع وأعداد التجهيزات

تحتوي المدينة على 36 تجهيز اداري						تجهيزات ادارية
11 ثانوية	28 متوسطة		54 ابتدائية		تجهيزات تعليمية	
8 قاعات علاج		6 عيادات متعددة الخدمات		2 مستشفى		تجهيزات صحية
45ساحة لعب جوارية		2 مسبح	3 قاعات رياضة	2 ملعب بلدي	2 دور شباب	تجهيزات رياضية
2 مدرسة قرآنية		44 مسجد				تجهيزات دينية
6 فنادق	1 مركب ثقافي	1 مكتبة بلدية	1قاعة عرض	1متحف	1ادار ثقافة	تجهيزات ثقافية

المصدر :مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بو عريريج 2014. +معالجة الطلبة

**مقدمة:**

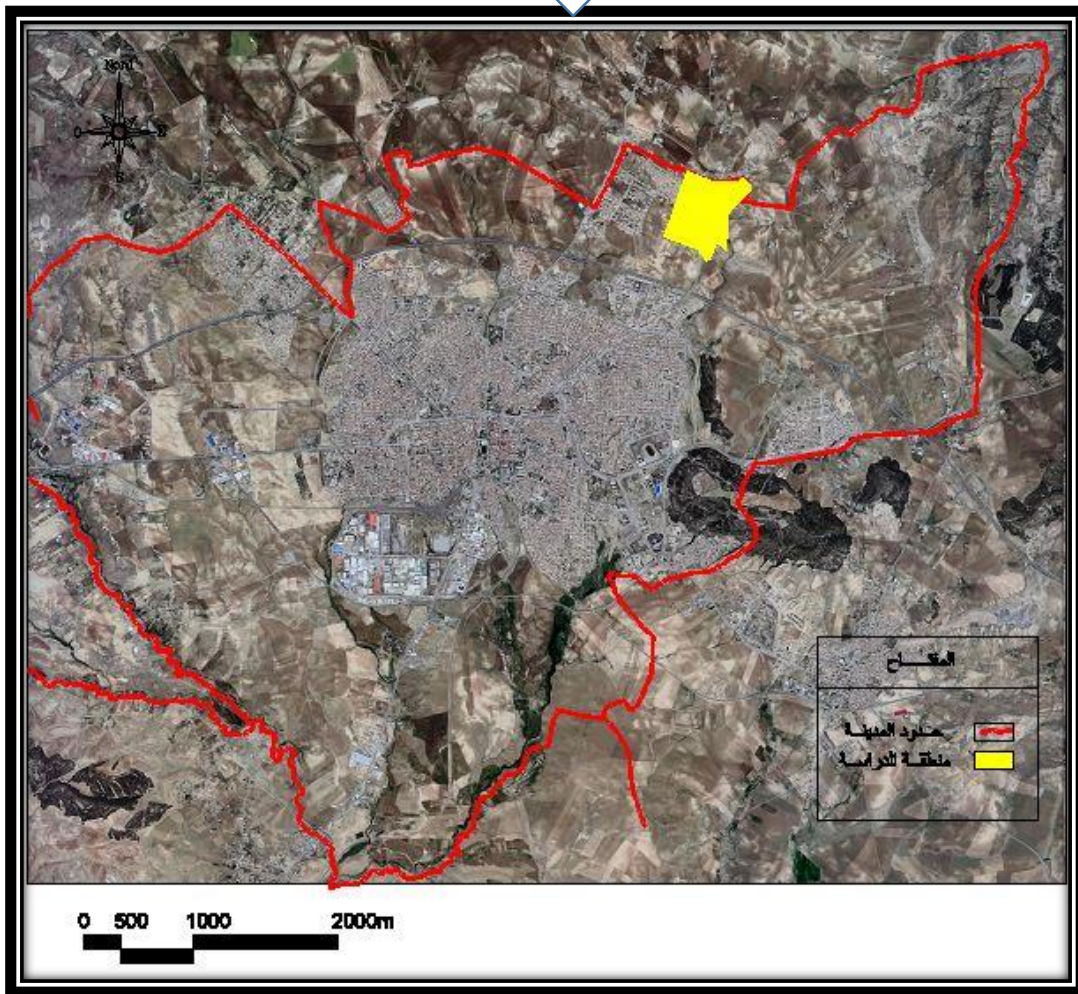
ان الدراسات التحليلية وتفكيك المكونات العمرانية ضرورة حتمية في شتى الدراسات قبل الشروع في إنجاز أي مشروع وذلك لمعرفة طريقة التعامل معه. لذا سنتطرق في هذا الفصل إلى دراسة تحليلية عمرانية لحي بير الصنب، بهدف معرفة المشاكل العمرانية الموجودة فيه

الدراسة التحليلية لحي بير الصنب :

1 تقديم الحي :

يعتبر حي بير الصنب حديث النشأة، ، حيث أنه ظهر نتيجة للتوسع الفوضوي لسكنات غير شرعية ، تتجلى أهميته في كونه يقع في شمال مدينة برج بوعريريج في اتجاه التوسع المستقبلي للمدينة، وتقدر مساحته (50.78هكتار) تنقسم إلى: المساحة المبنية(18.46هكتار)، والمساحة غير المبنية(32.32هكتار). و عدد سكانه 3772 فرد و عدد المساكن 582 مسكن

مخطط رقم 10 : موقع منطقة الدراسة بالنسبة لمدينة برج



المصدر : مراجعة مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + google earth معالجة الطلبة

## 2 المحيط المجاور:

إن دراسة المحيط المجاور يعدّ وقفة هامة لمعرفة مدى تأثر وتأثير هذا الأخير بالحي ومعرفة مدى التوازن والانسجام من حيث توزيع التجهيزات، وكذا السكنات....، إذ يجعل الحي مع علاقة بالمحيط المجاور له

حيث يحده:

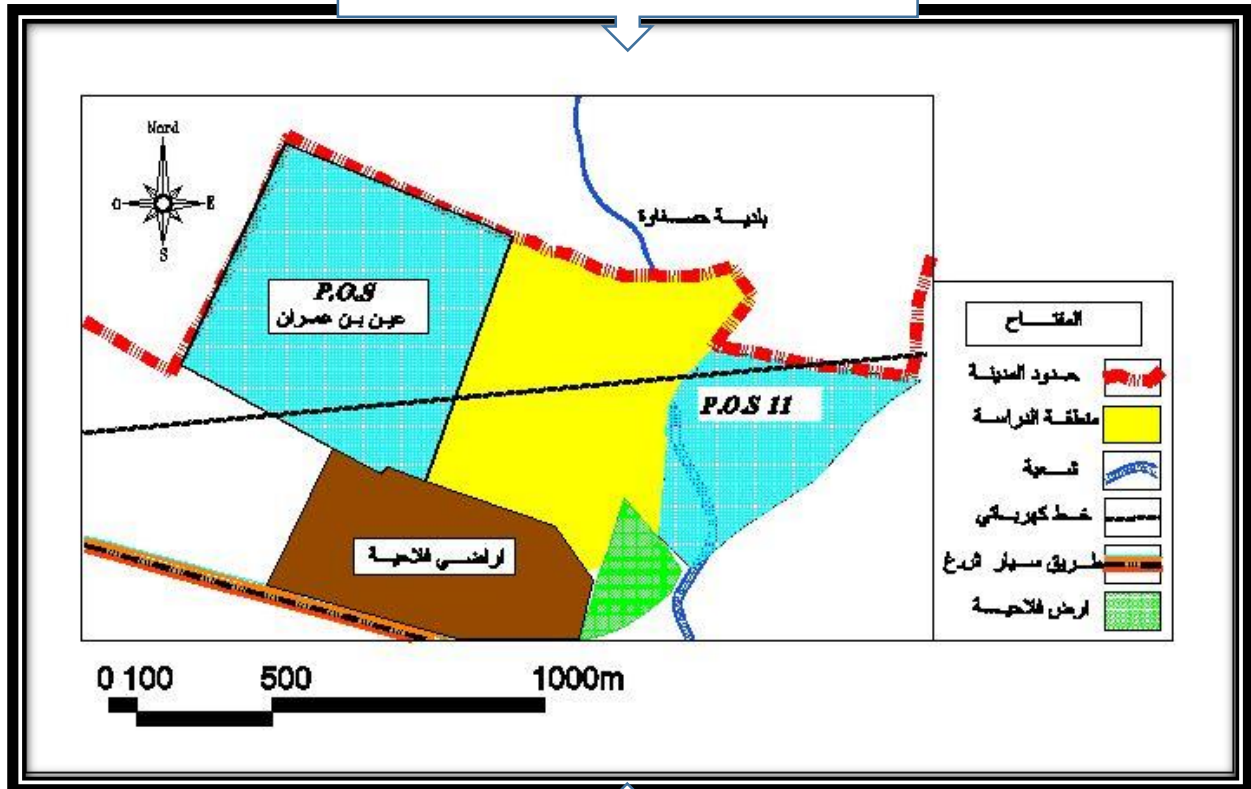
☞ شمالا: حدود بلدية حسناوة

☞ جنوبا : أراضي فلاحية

☞ شرقا : مخطط شغل الأرض 11 (POS 11)

☞ غربا : مخطط شغل الأرض بني عمران

مخطط رقم 11 : المحيط المجاور لمنطقة الدراسة



المصدر : مراجعة مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطلبة

بالنسبة للتجهيزات الموجودة بالمحيط المجاور لأرضية المشروع تتمثل في:

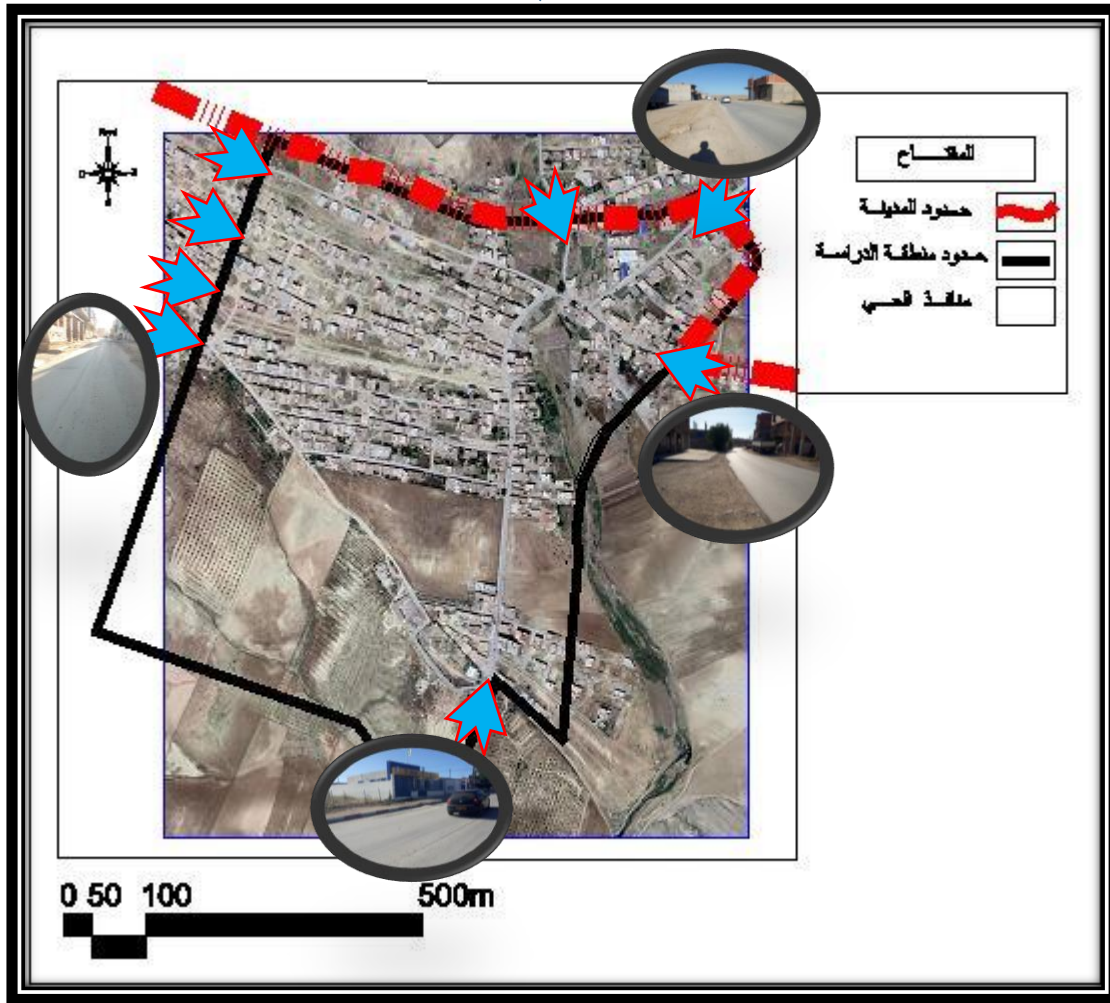
-تجهيزات دينية : مسجد

-تجهيزات تعليمية : مدرسة ابتدائية +متوسطة + ثانوية

3 المنافذ :

يحتوي الحي على 8 منافذ منها في الطريق البلدي الرابط بين مدينة برج بوعرييج و سيدي مبارك ومنها منافذ تربط منطقة الدراسة مع المحيط المجاور بني عمران

مخطط رقم 12 : منافذ الحي

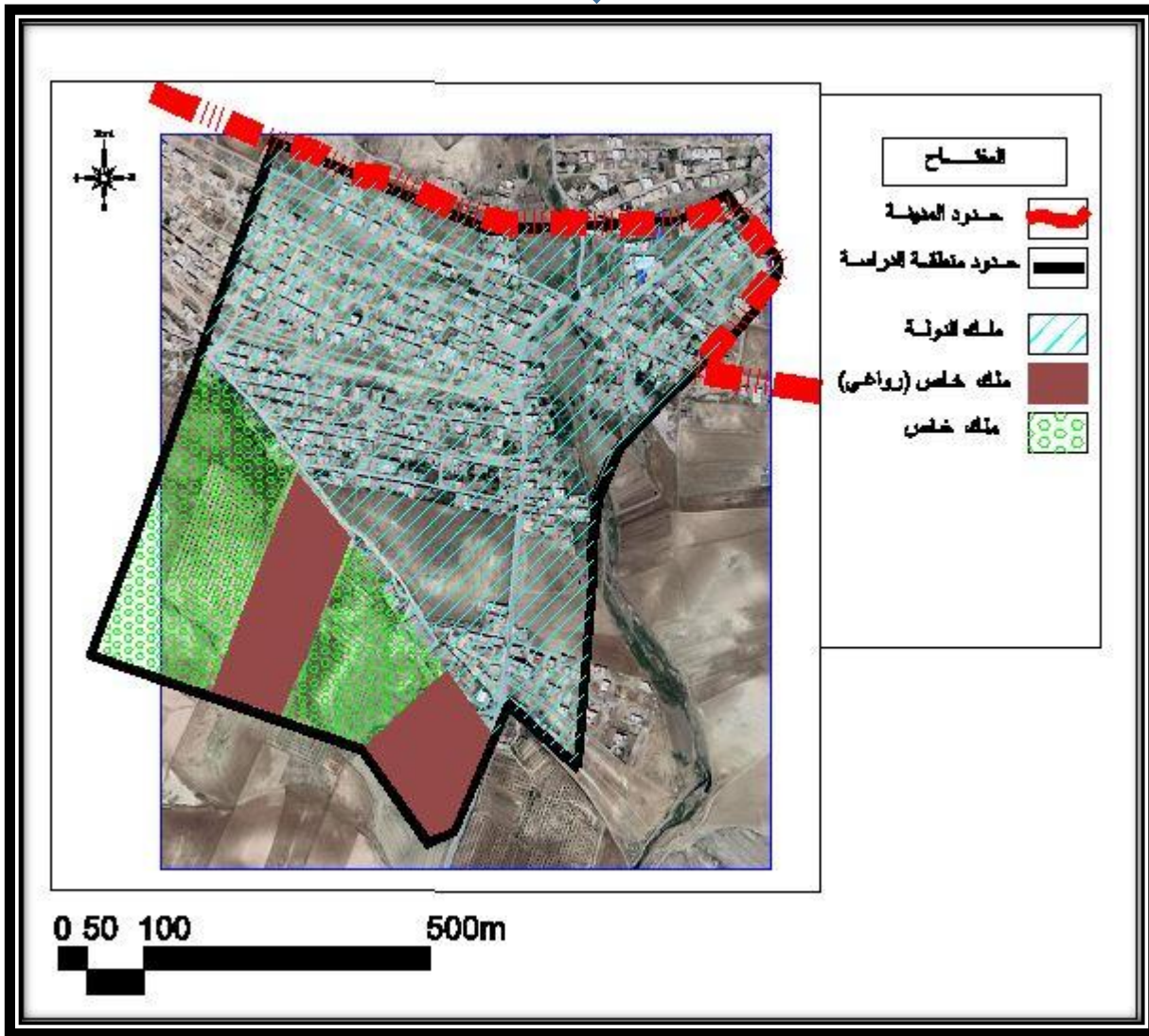


المصدر : مراجعة مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + google earth معالجة الطلبة

4 طبيعة الملكية العقارية :

27هكتار من منطقة الدراسة ملك للدولة و 8 هكتار ملك رواجي و 15 ملك خاص بساتين أشجار الزيتون

مخطط رقم 13 : طبيعة الملكية العقارية



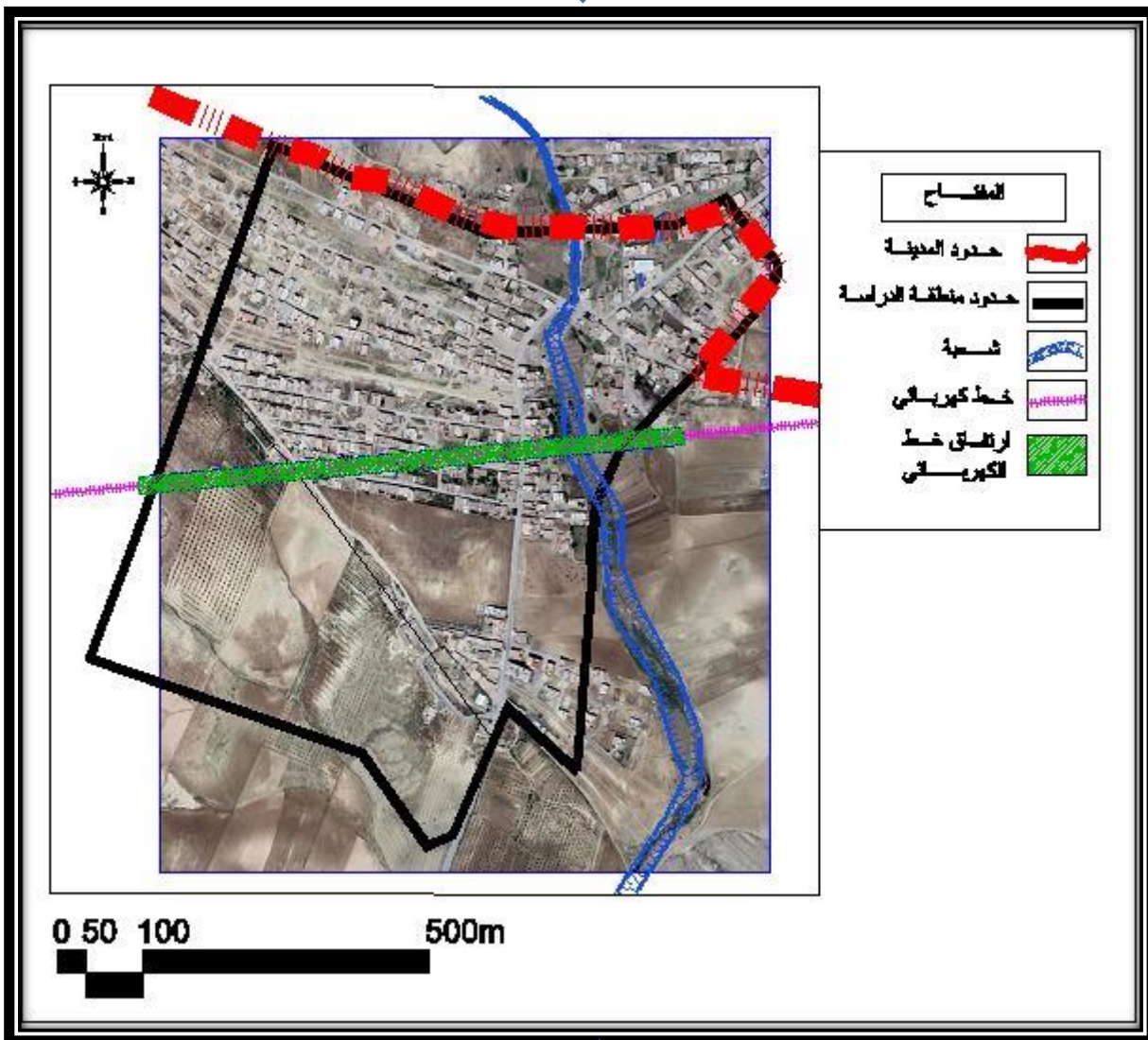
المصدر : مراجعة مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + google earth معالجة الطلبة

### 5 العوائق و حقوق الارتفاق :

حقوق الارتفاق تعتبر في حد ذاتها عوائقا للتهيئة، ومنطقة الدراسة تحوي عل ارتفاعين :

- خط كهربائي متوسط التوتر ذو ارتفاع 30 متر
- شعبة ذات عمق نصف متر حيث لا ارتفاع لها و يمكن ردمها

مخطط رقم 14 : العوائق والارتفاعات

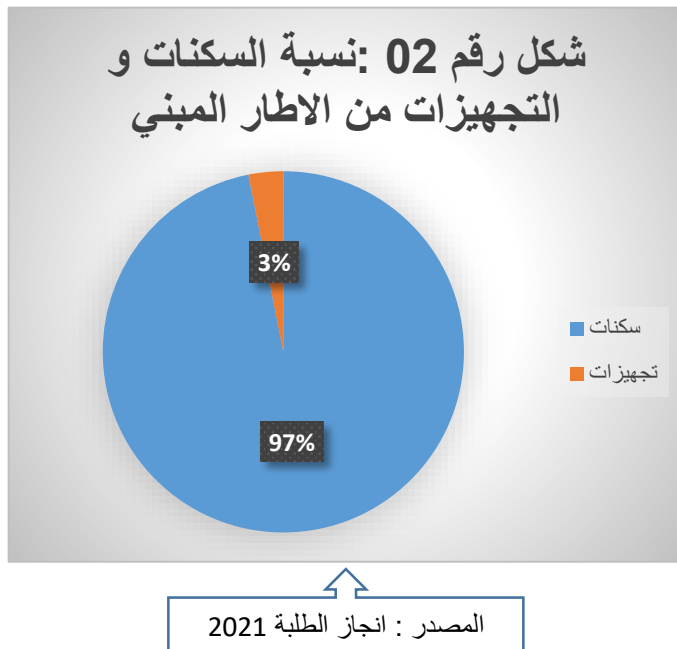


المصدر : مراجعة مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + google earth معالجة الطلبة

## 6 الدراسة العمرانية لحي بير الصنب :

الدراسة العمرانية مرحلة مهمة في تحديد المشكلات العمرانية للخروج باقتراحات في المشروع التنفيذي، لذا سنقوم بدراسة النقاط التالية:

**6-1 الإطار المبني:** يمثل الجزء المبني (18.46 هكتار) بنسبة (36.35%) من مساحة الحي، حيث يتموضع في الجهة الشمالية للحي، حيث ينقسم الإطار المبني إلى: السكنات والتجهيزات،



جدول رقم 06: نسبة السكنات والتجهيزات بالنسبة للإطار المبني

النسبة %	المساحة هكتار	الإطار المبني
96.9	17.9	السكنات
3.1	0.56	التجهيزات
100	18.46	المجموع

المصدر: انجاز الطلبة 2021

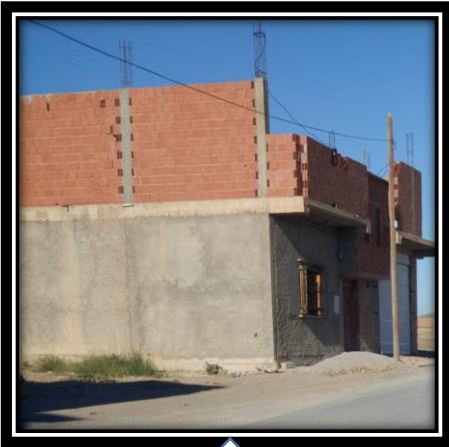
### 6-1-1 دراسة المساكن :

يقدر عدد المساكن في حي بير الصنب بـ: ( 582 ) مسكن بمساحة تقدر بـ: (17.9 هكتار)، بنسبة (96.9%) من الإطار المبني

### 6-1-2 نمط السكنات :

النمط الموجود بحي بير الصنب هو النمط الفردي، يتكون من طابق أرضي ونسبة قليلة من الطابق الأول و مواد البناء غالبا ما تكون بالخرسانة والاعمدة حيث لاتوجد سكنات هشة

الصورة رقم 02 : مسكن فردي



المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 01 : مسكن فردي

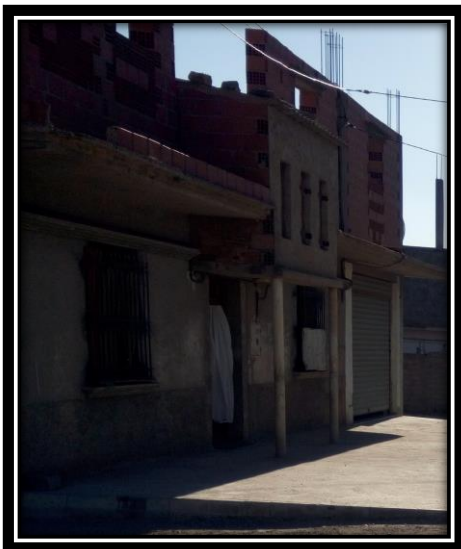


المصدر : تصوير الطلبة 2021

### 3-1-6 الواجهات المعمارية:

تعتبر الواجهات من أهم العناصر المحددة للطابع العمراني والمجسدة لانعكاس الأبعاد الاجتماعية والثقافية على الفضاء العمومي حيث تتميز منطقة الدراسة بواجهات مهينة بنسبة قليلة وأخرى غير مهينة والبعض منها بسيطة و صماء

الصورة رقم 04 : واجهة مسكن فردي



المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 03 : واجهة مسكن فردي



المصدر : تصوير الطلبة 2021

## 2-6 النشاطات الموجودة بالحي :

تتركز النشاطات التجارية داخل حي بير الصنب على الواجهة المطلة على الطريق الرابط بين مدينة برج بوعرييج و سيدي مبارك

الصورة رقم 07 محلات تجارية



المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 06 : محلات تجارية



المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 05 : محلات تجارية



المصدر : تصوير الطلبة 2021

## 3-6 التجهيزات:

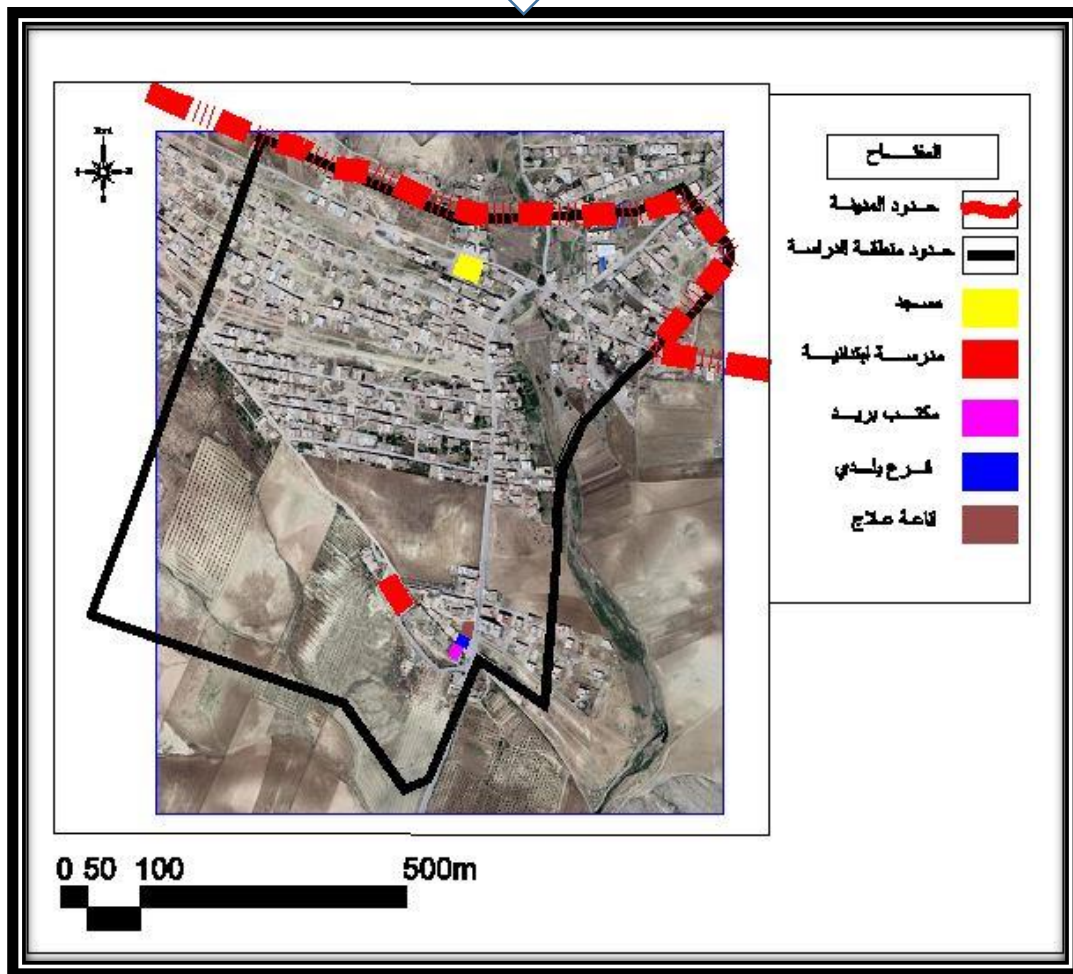
توجد على مستوى الحي 5 تجهيزات تتمثل في مسجد فالجهة الشمالية ، و ابتدائية و مكتب بريد وفرع بلدي و قاعة علاج متركزين في الجهة الجنوبية  
تقدر مساحة التجهيزات بـ(0.66هكتار )بنسبة (3.1%) من المساحة المبنية، بحيث أنها لا تلبي احتياجات السكان

جدول رقم 07: التجهيزات بالحي

المساحة م	العدد	التجهيز
2319	1	مدرسة ابتدائية
1674	1	مسجد
392	1	مكتب بريد
492	1	قاعة علاج
465	1	فرع بلدي

المصدر : انجاز الطلبة 2021

مخطط رقم 15 : تموضع التجهيزات فالحي



المصدر : مراجعة مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + google earth معالجة الطلبة

الصورة رقم 09



مدرسة ابتدائية :  
المساحة 2319 متر مربع

المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 08



مكتب بريد:  
المساحة 392 متر مربع

المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 09



فرع بلدي + قاعة علاج  
المساحة 463 + 492 متر مربع

المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 09



مسجد أسامة ابن زيد  
المساحة 1674 متر مربع

المصدر : تصوير الطلبة 2021

## 7 الإطار غير المبني :

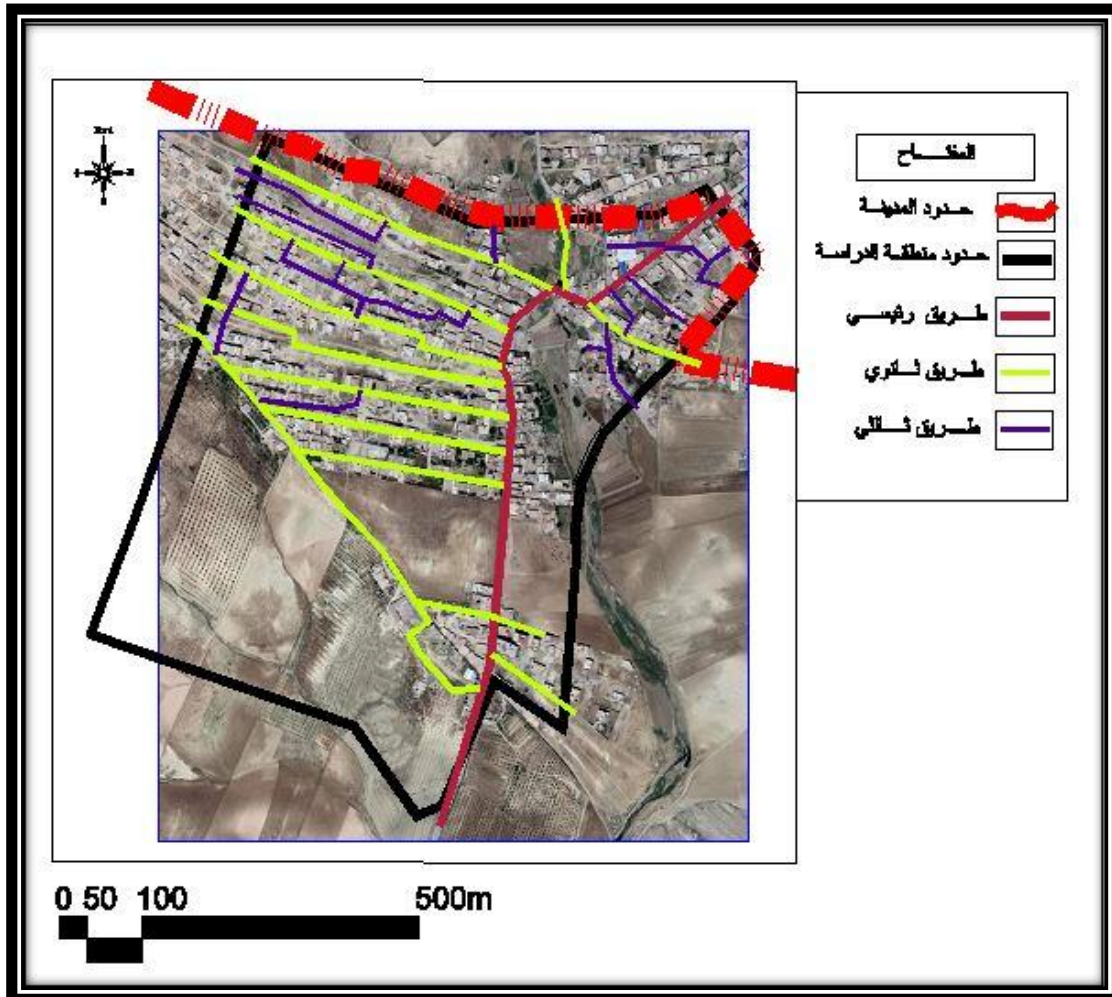
1-7 الطرقات : للطرق أهمية بالغة في تنقل السكان بين مختلف أنحاء الحي والمحيط المجاور واغلب هذه الطرق المهيكلة للحي ضيقة ومغلقة في بعض الأحيان و غير معبدة ، تشغل مساحة (4.56هكتار) وهذا ما يمثل (9.12) % من المساحة الإجمالية

حيث يوجد :- طريق رئيسي (الطريق البلدي الرابط بين مدينة برج بوعرييج و سيدي مبارك)

-طرق ثانوية بعضها غير معبد

-طرق ثالثية غير معبدة

مخطط رقم 16 : هيكل الطرق في حي بير الصنب



المصدر : مراجعة مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + google earth معالجة الطلبة

7-2 أماكن التوقف:

انعدام مواقف السيارات، حيث يتم ركن السيارات في الحي بطرق عشوائية

الصورة رقم 11



المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 10



المصدر : تصوير الطلبة 2021

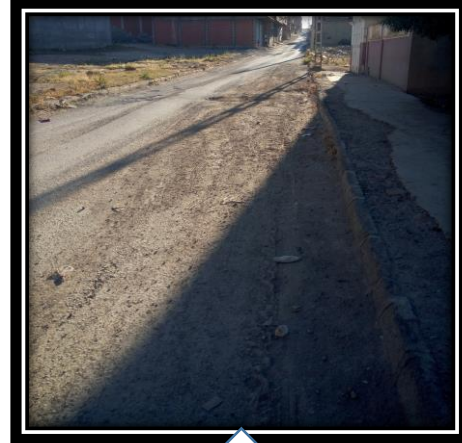
3-7 الأرصفة: نلاحظ أن الرصيف بالحي غير منتظم، حيث نجد في بعض الشوارع أرصفة ضيقة جداً، وغيابها في بعض الشوارع، أما فيما يخص التبليط فهو غير مهين في معظم الحي كما هو موضح في الصورة (12) و(13) وهناك أرصفة مبلطة بالإسمنت، وبالنسبة لعرضه فنجد في الشارع الرئيسي عرض الرصيف يساوي 2 متر أما في الشوارع الفرعية 1 متر.

الصورة رقم 13



المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 12

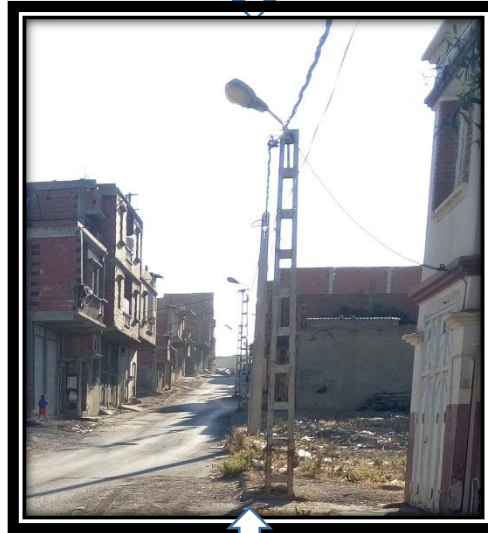


المصدر : تصوير الطلبة 2021

## 4-7 الإنارة:

الحي مزود جزئياً بأعمدة الإنارة العمومية، وهي قديمة ولا تلبى حاجتها من الإضاءة

الصورة رقم 14 : الإنارة في الحي



المصدر : تصوير الطلبة 2021

## 5-7 المساحات الخضراء ومساحات اللعب :

تعتبر المساحات الخضراء من أهم العناصر المكونة للنسيج الحضري، غير أن حي بير الصنب تكاد تنعدم فيه المساحات الخضراء ، فتتواجد على حافة الطريق الرئيسي فقط وهي غير مهيئة، أما بالنسبة لمساحات اللعب فهي من الفضاءات الضرورية التي يجب توفرها في الأحياء، نظراً لأهميتها البالغة بالنسبة للأطفال، غير أننا لاحظنا انعدامها تماماً على مستوى الحي

## 8- الشبكات:

## 1-8 شبكة الصرف الصحي

شبكة الصرف الصحي بحي بير الصنب في جزئها الشمالي جديدة وهي في حالة جيدة، أما في الجزء الجنوبي والجزء الشرقي من الحي فهي قديمة و تعاني من بعض الانسدادات

الصورة رقم 14 : بالوعة الصرف الصي



المصدر : تصوير الطلبة 2021

### 2-8 شبكة المياه الصالحة للشرب :

شبكة المياه تغطي نسبة كبيرة من الحي لكنّها تعاني من عدة مشاكل أهمها مايلي:

- القرب الشديد من سطح الأرض مما جعلها في تعرض دائم للكسر بسبب أي شغل من أشغال الحفر .
- الجهة الشمالية لا توجد بها شبكة منظمة والكل يوصل بالتسلسل من منزل لآخر

### 3-8 شبكة الغاز والكهرباء :

حسب التحقيق الميداني المجرى هناك (30%) من سكان الحي تصلهم شبكة الكهرباء اما الباقي فهم يوصلونها فيما بينهم على التسلسل كما أنّ للشبكة الموجودة عيوب متكررة متمثلة في مرورها فوق الشارع في بعض الأحيان، والقرب الشديد من البنايات والانقطاع المتكرر بالرغم ، أما بالنسبة لشبكة الغاز فهي

تغطي نسبة كبيرة من الحي

الصورة رقم 16



المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 15



المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 18



المصدر : تصوير الطلبة 2021

الصورة رقم 17



المصدر : تصوير الطلبة 2021

### 9- الدراسة السوسيو اقتصادية:

- السكن: يبلغ عدد السكنات في حي بير الصنب (582) مسكن و هي ذات طابع فردي .
- معدل الإيواء في المسكن: (TOL) يبلغ معدل الإيواء في المسكن الواحد : (6.5 فرد /مسكن) .
- معدل الإيواء في الغرفة: (TOP) يبلغ معدل شغل الغرفة في هذا الحي نحو (2.2 شخص / غرفة) و هو معدل منخفض مقارنة بالأحياء الموجودة في المدينة ومنه نستنتج انه لا يوجد عجز في السكن .

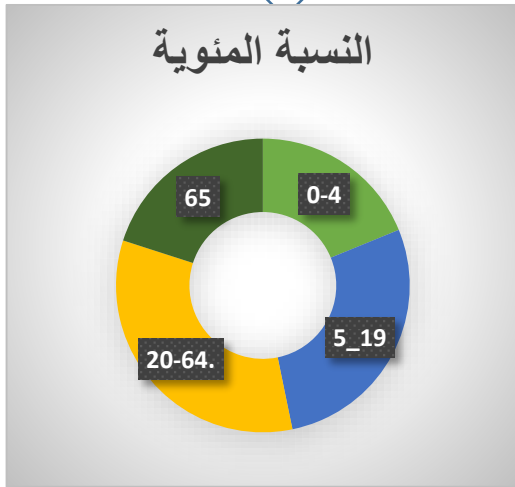
9-1 الدراسة السكانية: لاحظنا أن أكبر فئة في الحي هي فئة (20-64)

جدول رقم 08: الفئات العمرية

الفئات العمرية	العدد	النسبة المئوية
(4-0)	710	%18.82
(19-5)	1054	%27.94
(64-20)	1252	%33.19
أكثر من 64	756	%20.04
المجموع	3772	%100

المصدر: مراجعة مخطط شغل الأرض بير الصنب 2014

الشكل رقم 03



المصدر: انجاز الطلبة 2021

9-2 نسبة الأمية في الحي:

بلغت نسبة تفشي الأمية بهذا الحي نحو (19.68%) من مجموع الأفراد الذين بلغوا سن التعليم.

9-3 البطالة:

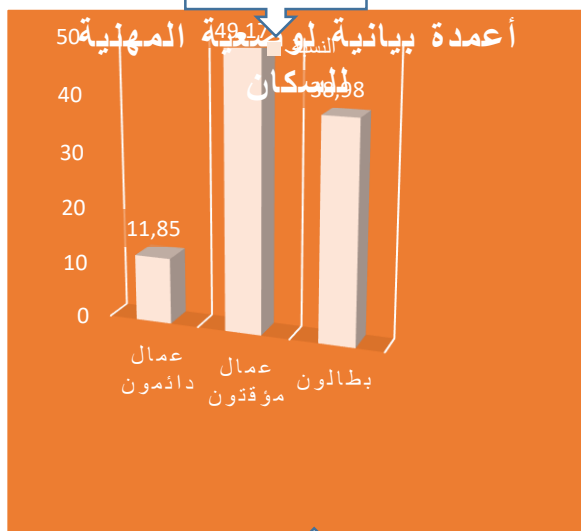
نلاحظ من خلال الجدول أن نسبة البطالة تمثل نسبة كبيرة في الحي (38.98%).

جدول رقم 09: عمال الحي

الاعمال	العدد	النسبة (%)
عمال دائمون	210	%11.85
عمال مؤقتون	824	%49.17
بطالون	623	%38.98

المصدر: مراجعة مخطط شغل الأرض بير الصنب 2014

الشكل رقم 04



المصدر: انجاز الطلبة 2021

## خلاصة الفصل :

### خلاصة الدراسة التحليلية للمدينة :

مجال الدراسة يحتل موقع استراتيجي داخل الولاية والإقليم ككل ويميزه وجود المنشآت القاعدية واهم المحاور والطرق المهيكله للمجال والمسهلة للتنقل على مستواه مما يؤثر على أهميته الوظيفية والاقتصادية، واحتواءه على اهم الأقطاب الحضرية في الإقليم (مقر الولاية والدائرة) وما يعنيه ذلك من تركيز لمختلف الهياكل والمؤسسات ذات البعد الجهوي على مستواه.

أطوبوغرافية المنطقة مناسبة للبناء والاستثمار وإنجاز مختلف الهياكل القاعدية مع مراعاة بعض الجوانب مثل الفيضانات والأودية.

أما المناخ المدينة قاري شبه جاف، ممطر شتاء وحار صيفا. حيث يلعب دور مهم في تحديد وسيلة النقل أو اقتراحها.

المجتمع البراجي مجتمع شبابي وبالتالي هو كثير الحركة والتنقل بين مختلف الإدارات والتجهيزات ومناطق الترفيه.

أمدينة البرج متعددة الأنشطة (الفلاحة، الصناعة، الخدمات) خاصة الصناعة التي لها نصيب الأسد من اليد العاملة من داخل وخارج المدينة ما يتطلب وسائل نقل أكثر.

توزع التجهيزات على كل أقطار المدينة واختلافها يتطلب توفير وسائل نقل أكثر أمانا وربحا للوقت

**خلاصة تحليل الحي :**

من خلال الدراسة التحليلية لحي بير الصنب تبين لنا أن هناك فوضى في المجال العمراني و يعود ذلك إلى عدم وجود تخطيط بالحي وسوء التسيير العمراني، وكذا غياب المراقبة الميدانية من طرف السلطات و عليه استخلصنا من هذه الدراسة ما يلي:

يقع الحي في شمال مدينة برج بوعريريج مما يجعله يحتل موقع استراتيجي، ولكنه يعاني من عدة مشاكل منها غياب التهيئة في شتى القطاعات و انعدام المساحات الخضراء و مساحات اللعب، و بعض الطرق الغير معبدة و ارصفة غير مهينة مع انعدامها في بعض الأماكن كما ان التجهيزات لا تلبى الاحتياجات أما فيما يخص الملكية العقارية 55% منها تابع للدولة اما 45% منها فهي أراضي فلاحية ذات ملكية خاصة .

وعليه وللمعالجة النقائص و المشاكل التي يعاني منها الحي يستلزم وضع تشخيصا دقيق من أجل التدخل على المجال العمراني و إعادة هيكلته خاصة على عناصر هيكلته الحالية وهو ما سنحاول معالجته في الفصل الثالث .

## الفصل الثالث

تمهيد

- 1- تقديم منطقة الدراسة
- 2- تحديد المشكل
- 3- تحديد الأهداف
- 4- الحلول والاقتراحات
- 5- التدخل: إعادة الهيكلة

خلاصة

**مقدمة:**

بعد الدراسة التحليلية للهيكلة الحالية لمجال الدراسة و تشخيص مختلف الإيجابيات و السلبيات الموجودة ، و بالنظر إلى المشاكل و النقائص التي يتخبط فيها السكان كان من الضروري إقتراح مجموعة من الحلول بهدف تحسين وظيفة النسيج العمراني، وإعطائه صورة جديدة وحيوية متميزة لجميع وظائفه ، التي تلبي مختلف متطلبات واحتياجات السكان.

و لتحقيق الأهداف المرجوة من البحث قمنا بوضع مخطط تدخل يشمل كل الجوانب المرتبطة بهذه المشاكل و الأسباب المؤدية إليها وعليه سنقوم اولا بتقديم المنطقة و من ثم تحديد المشاكل وتحديد الأهداف, واختيار نوع التدخل العمراني الذي يتناسب مع منطقة الدراسة

**1 تقديم منطقة الدراسة:**

تقع منطقة الدراسة في الجهة الشمالية لمدينة برج بوعريرج تقدر مساحتها ب: ( 50 ) هكتار مقسمة إلى جزئين، الجزء الأول هو ملك الدولة و هو مجال تدخلنا ( 27 ) هكتار أما الجزء الباقي فهو ذو ملكية خاصة

**2 إيجابيات منطقة الدراسة**

توفر الأراضي الشاغرة التابعة للبلدية و بالتالي إمكانية التدخل عليها و إقامة تجهيزات جديدة

إمكانية التدخل الجزئي على السكنات ا لعدم إحترامها للقوانين و خطرتها على ساكنيها

الحي مزود كلياً بشبكات الصرف الصحي و الغاز والماء

**3 تحديد المشاكل:**

الشكل غير منظم للجزيرات مما يشكل تقاطعات غير منظمة

رداءة أغلبية الطرق الموجودة في الحي، و انعدام مواقف السيارات. و إستحواذ السكان على الأرصفة

المساحات العمومية لركن سياراتهم

سوء توزيع في التجهيزات.

انعدام المساحات الخضراء و ساحات اللعب..

رداءة المباني وغياب العنصر الجمالي للواجهات.

انعدام مكان توقف حافلات النقل الحضري و نقص في الحافلات

عجز في قوة الجذب التجاري حيث أن أغلب سكان منطقة الدراسة يضطرون لإقتناء حاجياتهم من مجالات حضرية أخرى

و منه نلخص إلى أن مجال الدراسة ذو وظيفة سكنية فقط ، ولا زال مرتبط بالمركز الأم

#### 4 تحديد الأهداف:

تحسين الإطار المبني و ذلك عن طريق إعادة هيكلته.

تهيئة الطرقات و الأزقة وتبليط الأرصفة.

ترميم الواجهات.

خلق دينامكية داخل الحي و ذلك باقتراح تجهيزات تجذب السكان

❖ من خلال النتائج التي أبرزها التحقيق الميداني ، تم استخلاص جملة من المشاكل والإيجابيات

المتنوعة ، فما هي المشاريع و الإقتراحات اللازمة من أجل الإستغلال الأمثل للنقاط قوة

المنطقة و من أجل معالجة النقائص التي تعانيها ، وهو ما سنحاول معالجته.

#### 5 الحلول و إقتراحات مشروع إعادة الهيكلة :

بالنظر إلى المشاكل و النقائص التي يعاني منها حي بير الصنب ، إرتأينا أنه لا بد من التدخل

عليه باقتراح مجموعة من الحلول كخطوة لمعالجة المشاكل الممكن معالجتها وذلك من أجل:

•ضمان إدماج و ربط منطقة الدراسة و المناطق الحضرية المجاورة .

•خلق نسيج عمراني منسجم ومنظم.

•تحسين الوضعية الحالية وهذا بإجراء مجموعة من التدخلات على الحي تتمثل في تنظيمها و إعادة

هيكلتها

•تدعيم الحي بتجهيزات مختلفة تغطي النقص الموجود و تخفف الضغط على مركز المدينة.

•خلق تهيئة حضرية تعطي صورة راقية للحي وتوفر شروط الرفاهية لسكانها.

لتحقيق الأهداف المرجوة قمنا بوضع مخطط تدخل يشمل كل الجوانب المرتبطة بهذه

النقائص و ذلك من خلال العمل على المستويات التالية:

**6 البرمجة:** المعنى الواسع والمقصود للبرمجة هو توفير التجهيزات والسكنات لعدد معين من السكان بحيث تغطي احتياجاتهم الحالية والمستقبلية، فالتجهيزات تبرمج وفق أهداف معينة لتغطية الاحتياجات على مستوى حالات التأثير في المحيط القريب والبعيد وحسب تموضعها وحجمها، أما بالنسبة للسكنات فهي مخصصة لفئات مختلفة من السكان مما يستوجب تنوعها، وعليه فإن مشروعنا يجب أن يراعى فيه الجوانب الاجتماعية والاقتصادية إضافة إلى الجانب العمراني والوظيفي، وذلك لجعل المشروع منسجم ومتجانس قدر الإمكان نظريا وتطبيقيا لضمان فعالية المشروع.

### 1-6 السكنات:

من خلال مخطط التهيئة المقترح رقم (01) تم حذف (21) مسكن من اجل تسهيل عملية التهيئة .

$$P_x = P_0(1+T/100)^N \quad \text{بالاعتماد على القانون التالي:}$$

$P_x$ : عدد السكان المستقبلي .  $P_0$  : عدد السكان الحالي.  $T$ : معدل النمو،  $N$ : الفارق بين

السنوات.

$$P_{2032} = p_{2015} (1+2.8/100)^{17}$$

$$P_{2032} = 3772 (1+0.028)^{17}$$

$$P_{2032} = 6062 .$$

عدد السكان لسنة 2032 : 6062 ساكن.

$$6062/6 = 1010 \quad \text{عدد المساكن لسنة 2032}$$

حيث (06) هو معدل شغل السكن.

لدينا عدد السكان لسنة 2015 هو: (3772) و عدد المساكن (582) مسكن.

و منه: حساب العجز في السكن:  $428 = 582 - 1010$  مسكن.

يقدر هذا الاحتياج (482) مسكن عجز.

نحدد عدد المساكن الفردية ب: (482) مسكن و المقدره مساحتها (200م<sup>2</sup>) عدد طوابقها (R+1)  
**2-6 التجهيزات:** في استدراك النقص المسجل على مستوى التجهيزات بالحي، تم اختيار و برمجة التجهيزات التالية و ذلك بالاعتماد على معايير CADAT:

جدول رقم 08: برمجة التجهيزات

المساحة المبرمجة	العدد	مساحة الوحدة	المعيار	
8130م <sup>2</sup>	1	5400م <sup>2</sup>	0.35	متوسطة
3100م <sup>2</sup>	1	/	/	ابتدائية
1200م <sup>2</sup>	1	/	/	فرع بلدي
1200م <sup>2</sup>	1	1000م <sup>2</sup>	0.03	مركز بريد
1200م <sup>2</sup>	1	1000م <sup>2</sup>	0.07	عيادة متعددة الخدمات
4200م <sup>2</sup>	1	/	/	ساحة عامة
200م <sup>2</sup>	1	600م <sup>2</sup>	/	موقف حافلات
900م <sup>2</sup>	1	800م <sup>2</sup>	/	مكتبة
2 هكتار				المجموع

المصدر : انجاز الطلبة 2021

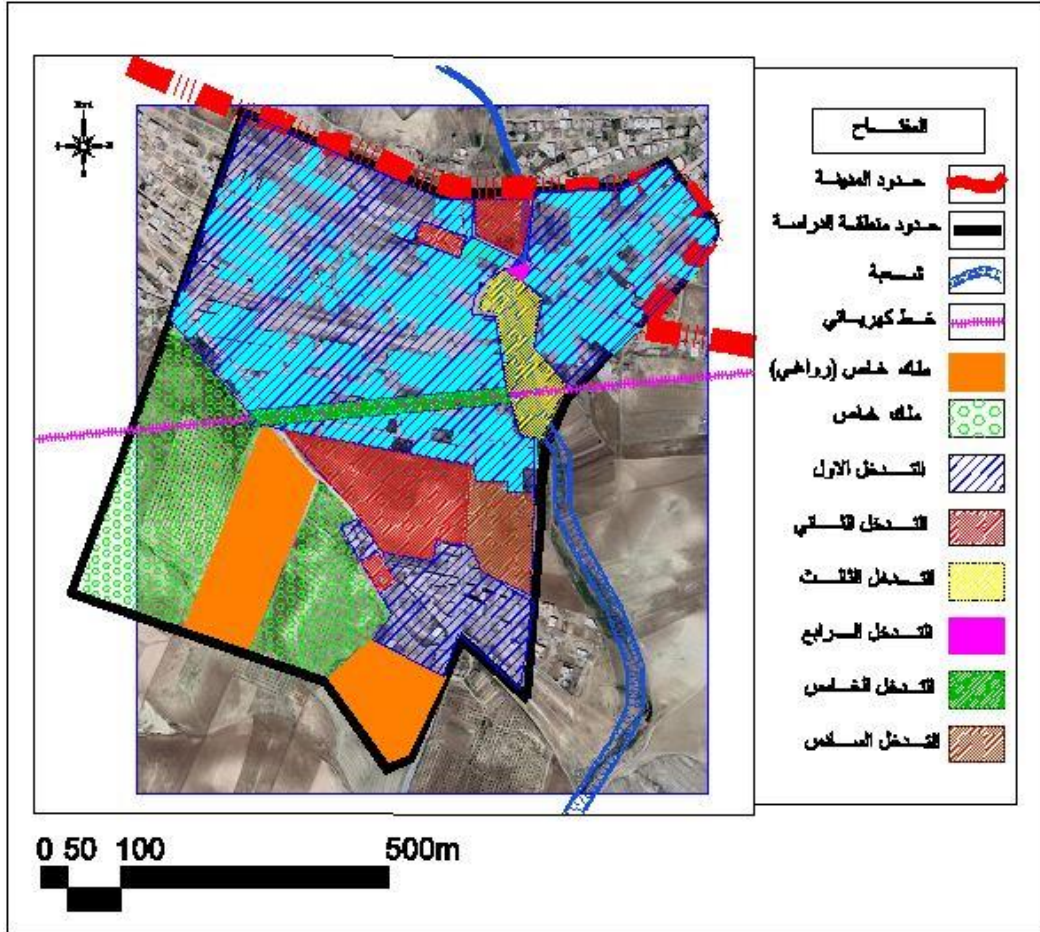
3-6 الطرق: بالنسبة للطرق نأخذ (15%) من المساحة الإجمالية اي بمساحة تقديري: (7.5) هكتار.

4-6 المساحة الملحقة (المواقف+الرصيف) : تأخذ بمساحة تقديري: (2.4) هكتار.

5-6 المساحات الخضراء: نأخذ المعيار (6.8) لكل ساكن : (4.1=6.8\*6062) هكتار.

7 الخطوات التي قمنا بها لإعادة هيكلة الحي:

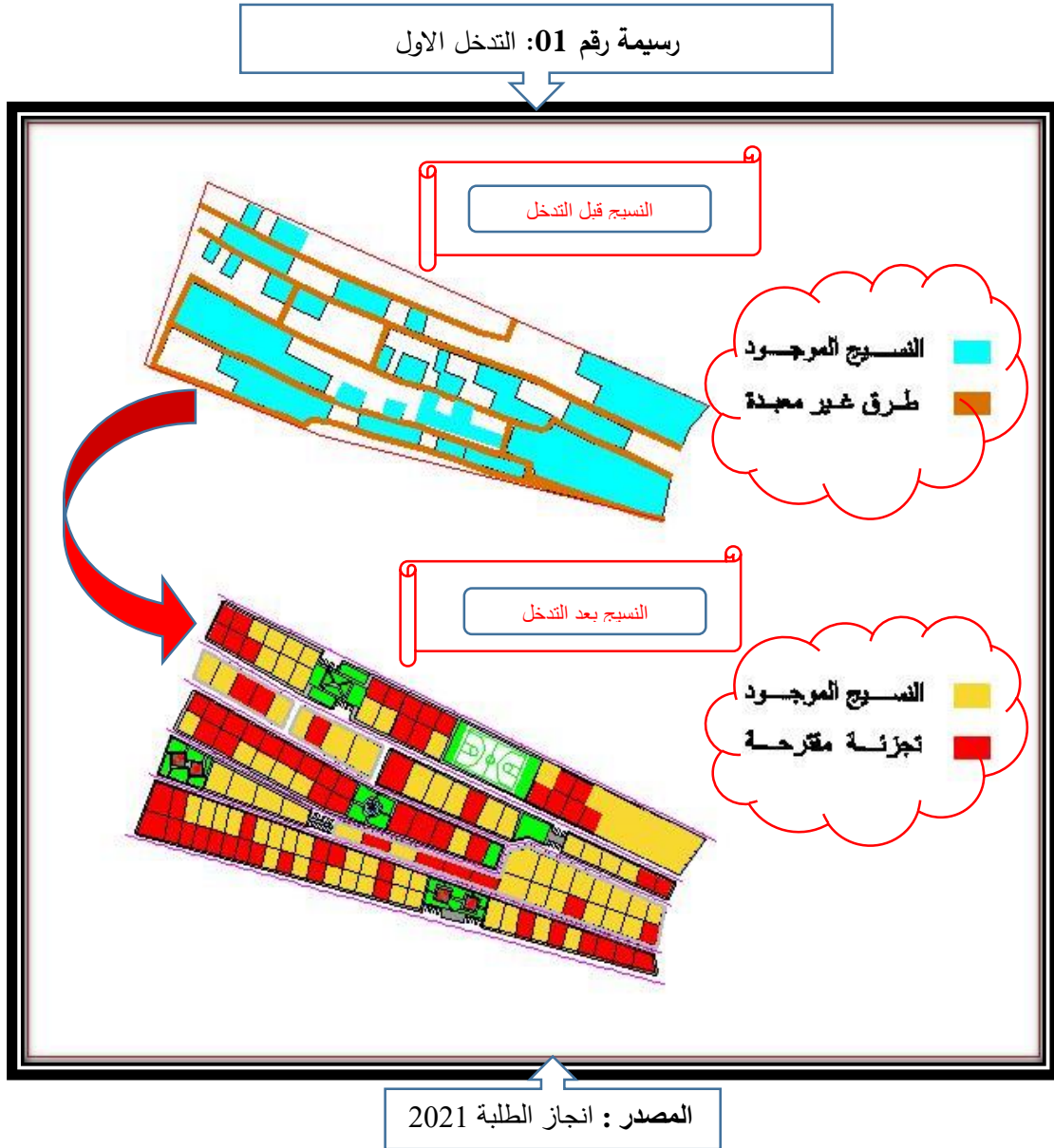
مخطط رقم 17: خطوات التدخل



المصدر: google earth. + معالجة الطلبة 2021

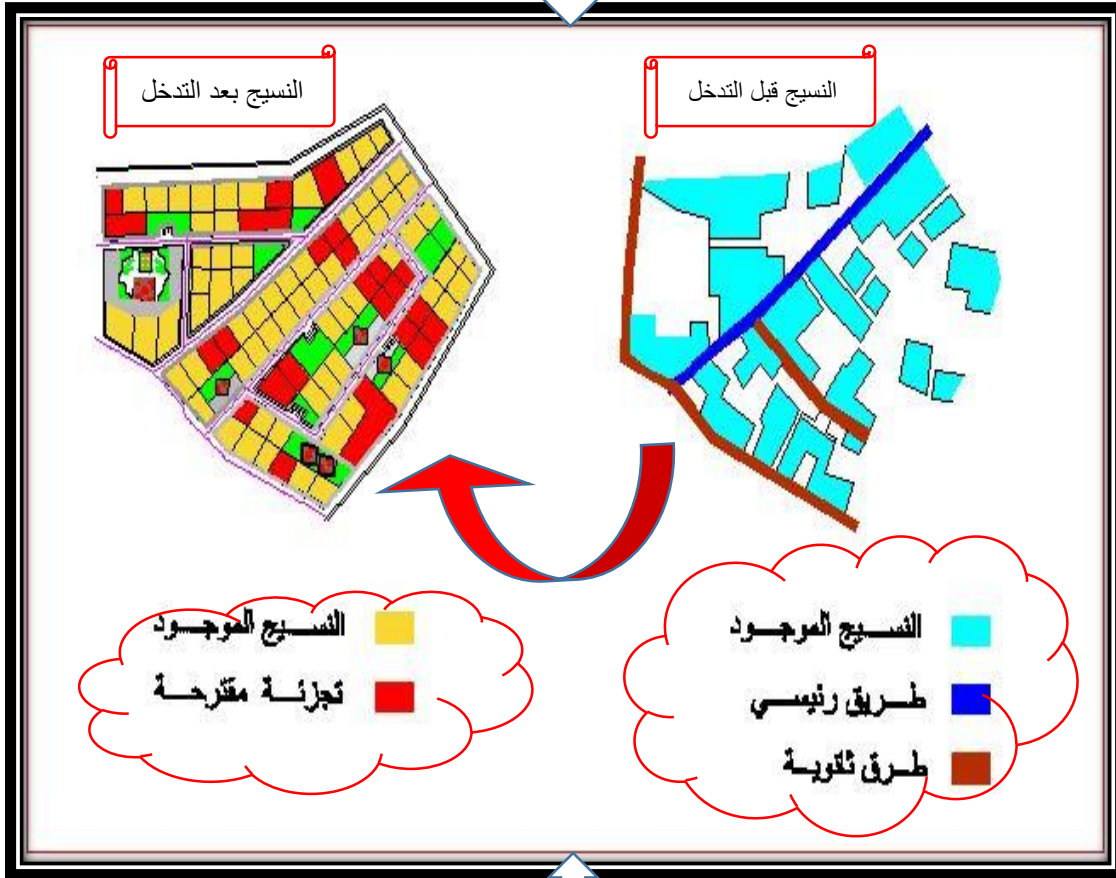
- ❖ **التدخل الأول :** تحقيق الاستقامة و ترصف المباني مع استغلال الجيوب العمرانية في تهيئة مساحات لعب ومساحات خضراء لتحسين المعالجة البيئية، و انشاء أماكن توقف السيارات و شق طرقا تالثية لتسهيل الحركة داخل الحي
- ❖ **التدخل الثاني :** إعادة هيكلة و توزيع التجهيزات الحالية
- ❖ **التدخل الثالث :** ردم الشعبة واستغلال مجالها
- ❖ **التدخل الرابع :** معالجة مشاكل النقل الجماعي.
- ❖ **التدخل الخامس :** التدخل على الإطار المبني الواقع في ارتفاع الخط الكهربائي
- ❖ **التدخل السادس :** اقتراح مشروع لإدماج و ربط منطقة الدراسة مع المدينة الام

7-1 التدخل الأول : تحقيق الاستقامة و تراسف المباني مع استغلال الجيوب العمرانية في تهيئة مساحات لعب ومساحات خضراء لتحسين المعالجة البيئية، و انشاء أماكن توقف السيارات و شق طرقاات ثالثة لتسهيل الحركة داخل الحي



استغلال الجيوب العمرانية في تهيئة مساحات خضراء تحتوي على مختلف أنواع الأشجار الدائمة الإخضرار و مساحات لعب و مواقف سيارات و من اجل برمجة تجزئات مستقبلية

رسيمة رقم 02: التدخل الاول



المصدر : انجاز الطلبة 2021

- تحقيق تراصف المباني وانشاء طرق ثالثيه جديدة
- استغلال الجيوب العمرانية في تهيئة مساحات خضراء و مساحات لعب و مواقف سيارات واستغلالها من اجل برمجة تجزئات مستقبلية

1-1-7 التسوية العمرانية :

أغلبية البنايات غير مكتملة ، مما يستوجب إتمامها وفقا للقانون 15/08 المؤرخ بتاريخ 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات ، و الذي يلزم أصحاب البنايات غير المكتملة بضرورة إتمام إنجازها بهدف ترقية المظهر العمراني

2-1-7 التسوية القانونية :

- و هي الإعراف ببعض البنايات اللاشعرية و جعلها قانونية من حيث رخصة البناء و رخصة

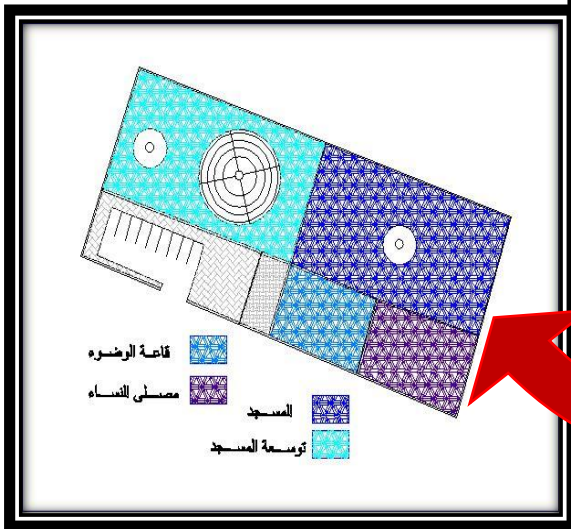
المطابقة و هذا بموجب القانون رقم 15/08 و المؤرخ في 20 جويلية 2008 و المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009

2-7 التدخل الثاني : إعادة هيكلة و توزيع التجهيزات الحالية

1-2-7 توسعة المسجد :

رسيمة رقم 03: التدخل الثاني

بعد التدخل



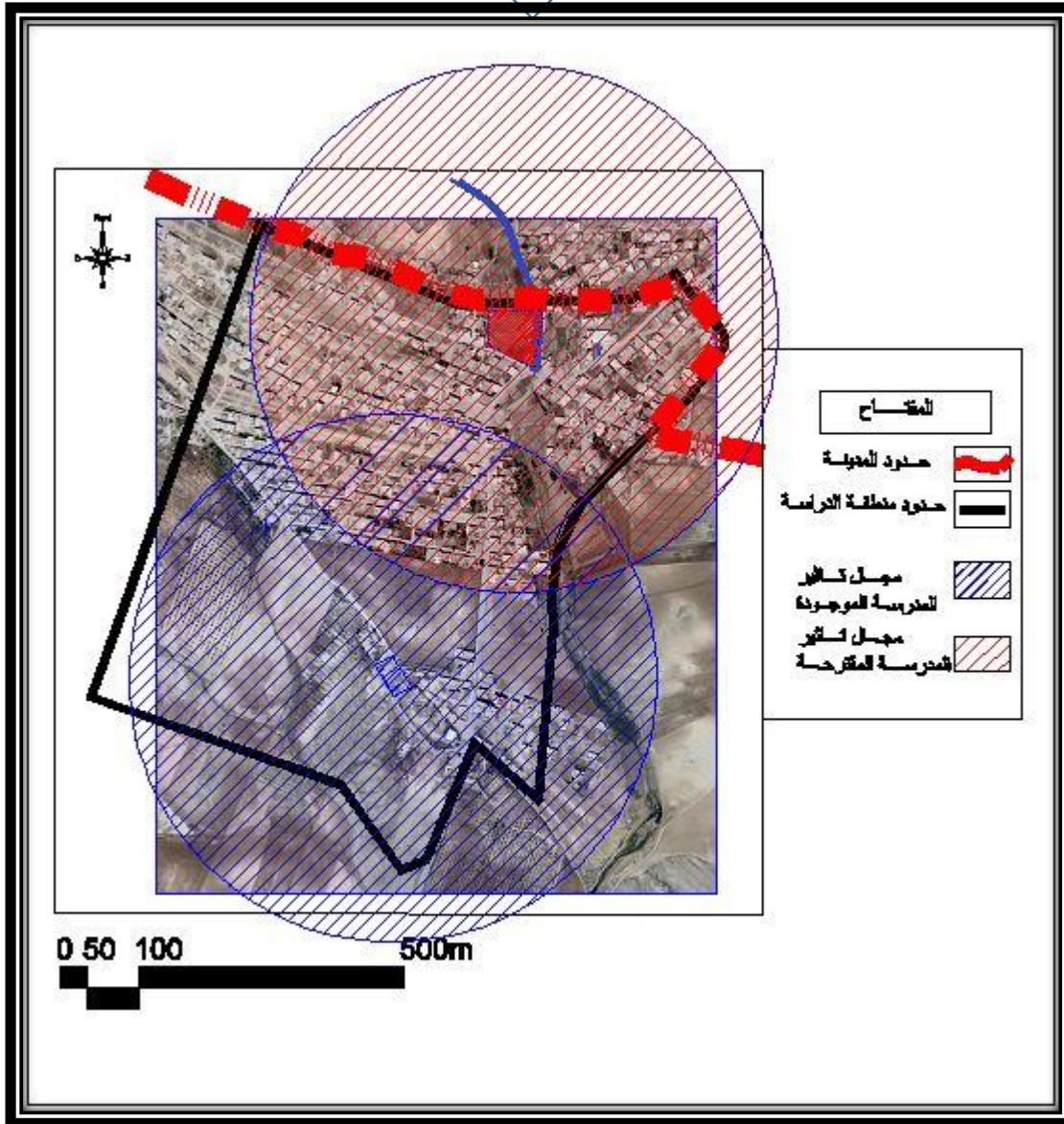
قبل التدخل

المصدر : انجاز الطلبة 2021

7-2-2 اقترحنا انجاز مدرسة ابتدائية

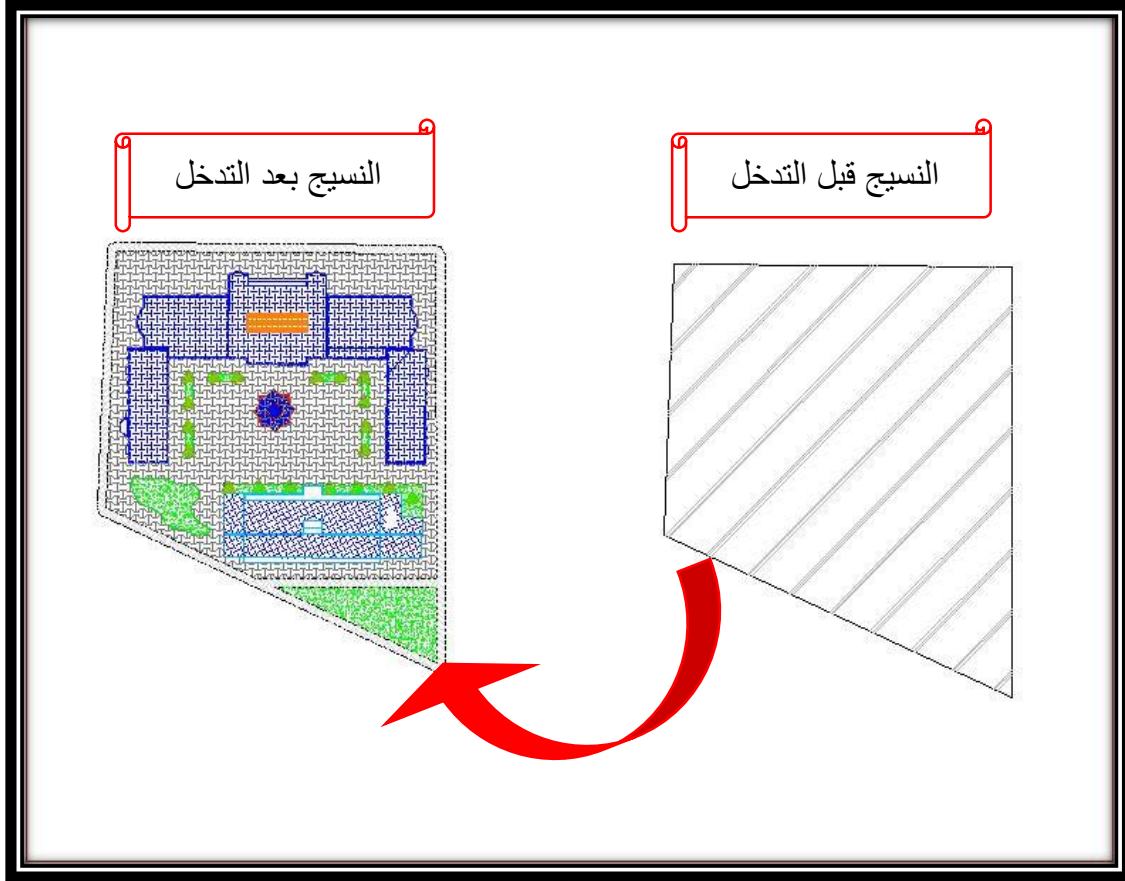
المدرسة الموجودة في الجهة الجنوبية للحي صغيرة ولا تلبي احتياجات السكان و منه اقترحنا انجاز مدرسة ابتدائية جديدة في الجهة الشمالية من اجل القضاء على العجز المسبب من طرف المدرسة القديمة ولتلبية احتياج السكان و القضاء على العجز وتحويل المدرسة القديمة الى مكتبة عامة وقاعة مطالعة

مخطط رقم 18: مجال تأثير المدرسة الابتدائية



المصدر: google earth : +معالجة الطلبة 2021

رسمة رقم 04: التدخل الثاني

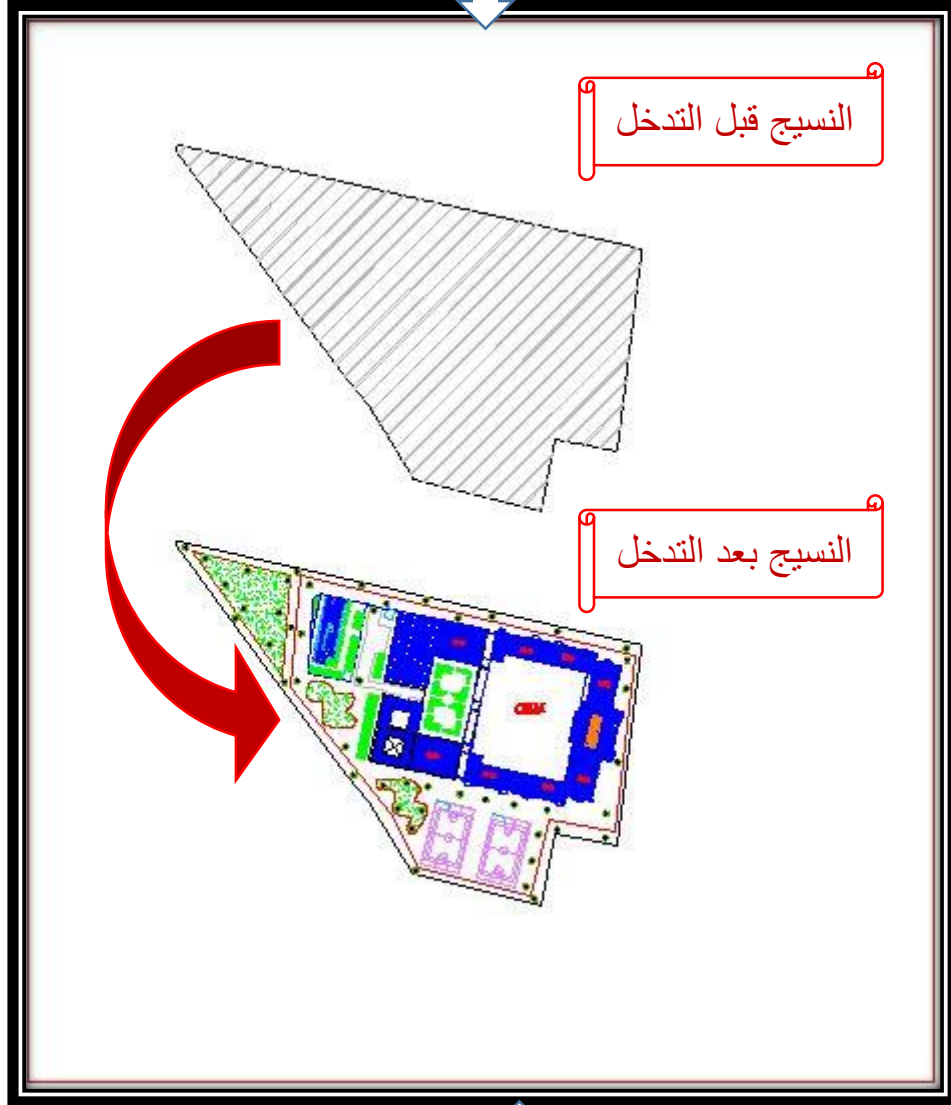


المصدر : انجاز الطلبة 2021

تلبية المدرسة احتياج السكان على مدار دائرة نصف قطرها 500 متر ومنه فالمدرسة المقترحة تقضي على العجز الموجود في الحي و تستقطب تلاميذ من المحيط المجاور

3-2-7 اقتراحنا انجاز اكمالية

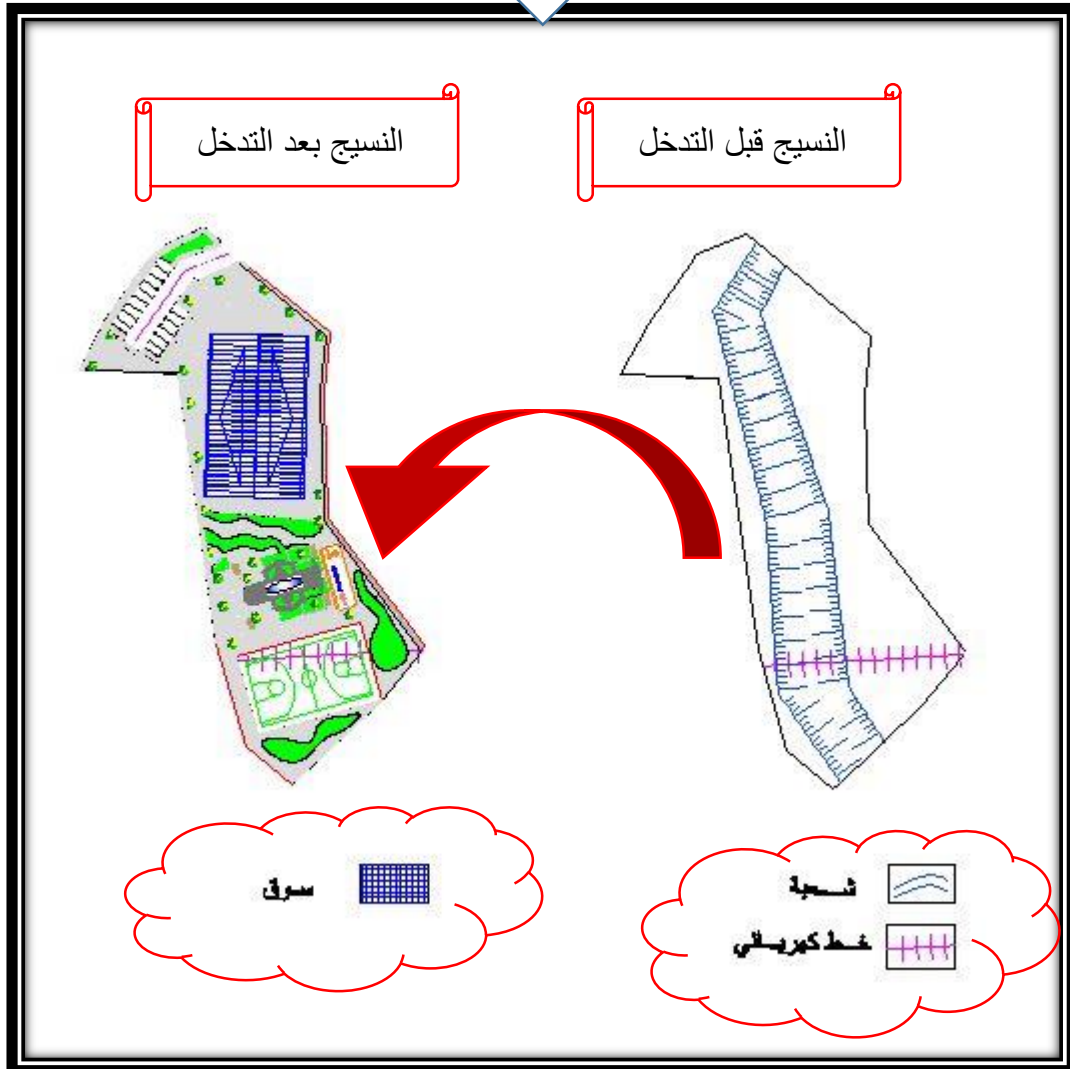
رسيمة رقم 05: التدخل الثاني



المصدر : انجاز الطلبة 2021

7-3 التدخل الثالث : ردم الشعبة واستغلال مجالها

رسيمة رقم 6: التدخل الثالث



المصدر : انجاز الطلبة 2021

قمنا بردم الشعبة و اقتراح انجاز سوق مغطاه خاص بالخضر و الفواكه كما استغلينا مجال ارتفاق الخط الكهربائي المار فوق الشعبة في خلق حديقة عمومية صغيرة مجهزة بمختلف التأثيث الحضري ،كراسي ، إنارة ، حاويات القمامة ، ألعاب... الخ

4-7 التدخل الرابع : معالجة مشاكل النقل الجماعي

و ذلك بإنجاز موقف حافلات النقل الحضري و تعزيز الخط بحافلات جديدة .

رسيمة رقم 07: التدخل الرابع

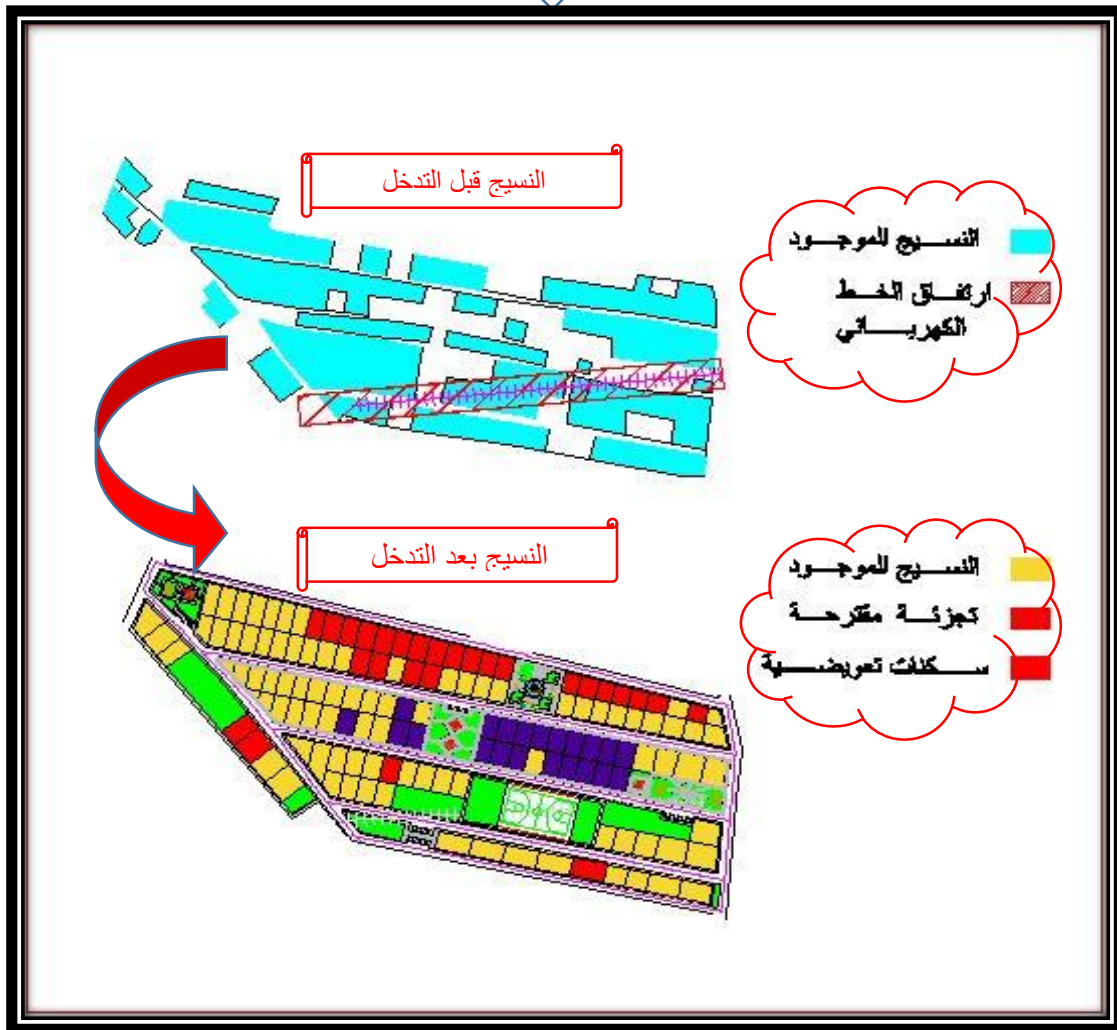


- ربط الحي بالمدينة الام و القضاء على مشكل الازدحام خاصة عند التقاطع

5-7 التدخل الخامس : التدخل على الإطار المبني الواقع في ارتفاع الخط الكهربائي

قمنا بهدم السكنات الواقعة في ارتفاع الخط الكهربائي (21مسكن) و استغلالها بالمساحات الخضراء و مساحات اللعب مع تهيئة الجيوب العمرانية و برمجة تجزئات مستقبلية وتعويض السكنات المهتمة بسكنات جديدة

رسمة رقم 08: التدخل الخامس

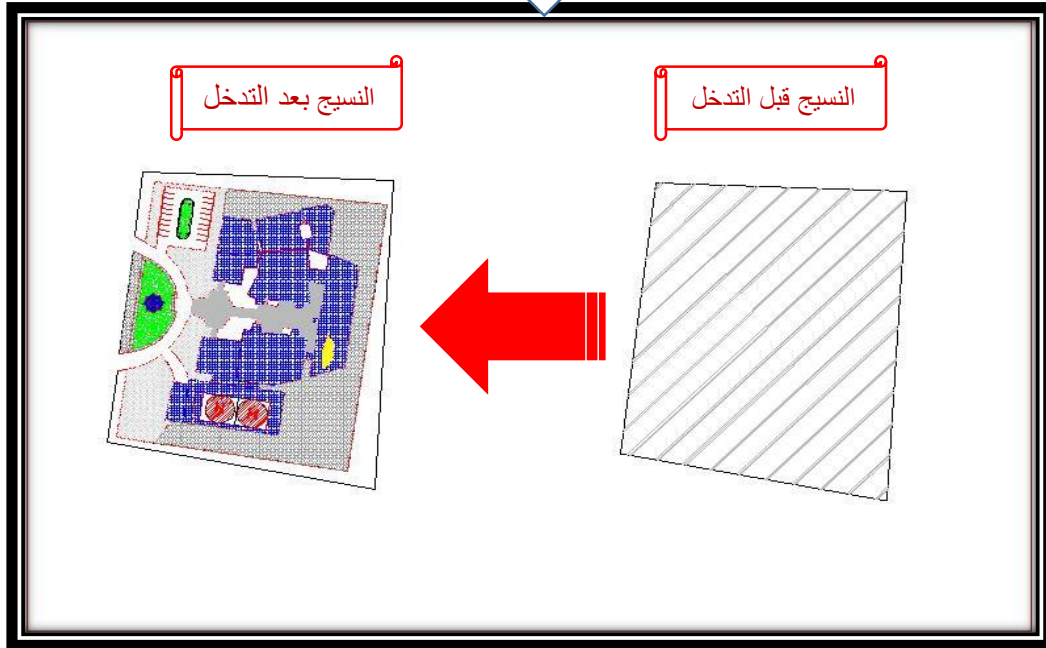


المصدر : انجاز الطلبة 2021

6-7 التدخل السادس : اقتراح مشروع لإدماج و ربط منطقة الدراسة مع المحيط المجاور و المدينة الام

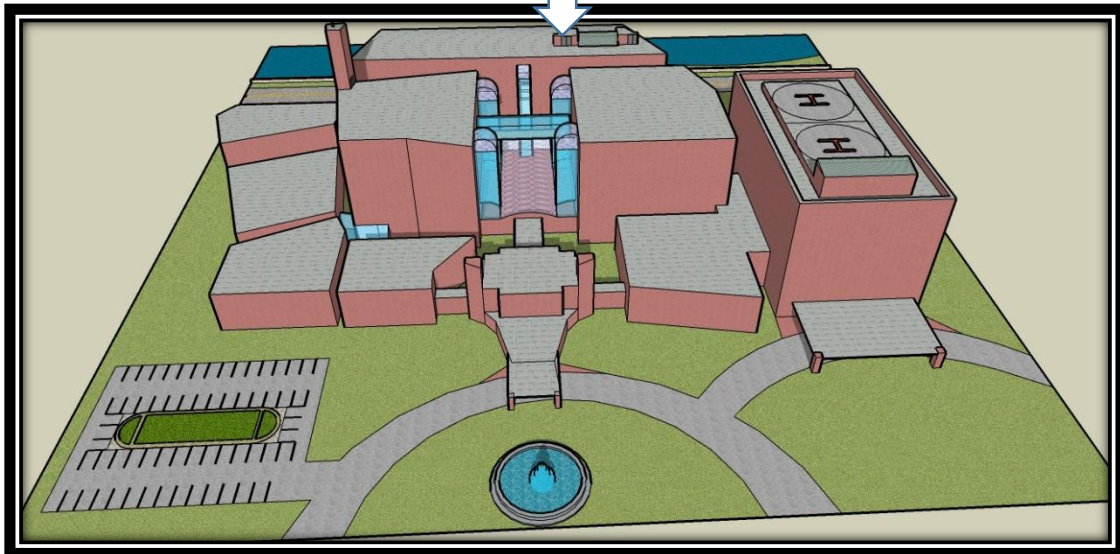
-لربط الحي بالمحيط المجاور والمدينة الام اقترحنا انجاز مستشفى خاص بأمراض العظام :

رسيمة رقم 09: التدخل السادس



المصدر : انجاز الطلبة 2021

رسيمة رقم 10: التدخل السادس



المصدر : انجاز الطلبة 2021

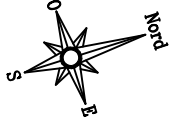
## 8 الاقتراحات و التوصيات :

- ❖ اقتراح تحويل المدرسة الابتدائية القديمة الي مكتبة و قاعة مطالعة
- ❖ معالجة النقل الجماعي وتعزيز الحي بحافلات نقل الحضري
- ❖ التدخل السريع على الطرقات لإعادة صيانتها
- ❖ إعادة تبليط الحي ككل و تزويده بالإنارة
- ❖ التدخل على شبكة الكهرباء و إعادة تسويتها
- ❖ التدخل على شبكة المياه و إعادة صيانتها

## خلاصة الفصل :

- من أجل معالجة النقائص التي تعانيها منطقة الدراسة ، قمنا بوضع مخطط هيكلية حضري شامل يمس العناصر المهيكلية للمجال ، بغية معالجة المشاكل الممكن معالجتها وذلك عبر :
- التدخل الاطار المبني بغية تحقيق استقامة و ترانصف المباني
  - إعادة هيكلية توزيع التجهيزات الحالية و الناقصة.
  - التدخل على شبكة الطرق و معالجة مشكل النقل الجماعي.
  - التدخل على الجيوب العمرانية و اعمارها
  - التدخل على السكنات و الواجهات الغير مكتملة.
  - التدخل على حقوق ارتفاع الخط الكهربائي
  - التدخل على الشعبة

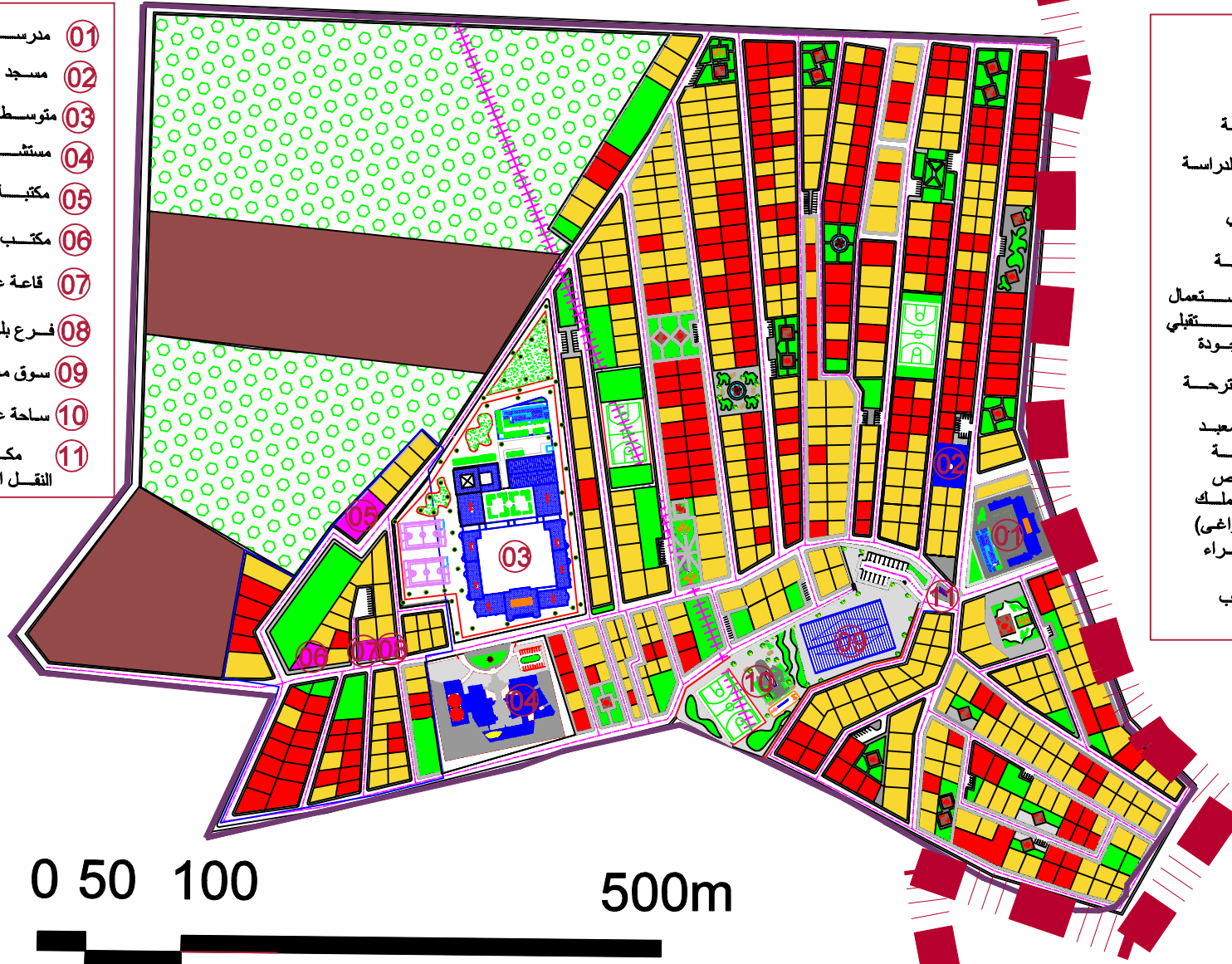
# مخطط التدخلات على حي بير الصنوب



- 01 مدرسة ابتدائية
- 02 مسجد
- 03 متوسطة
- 04 مستشفى
- 05 مكتبة
- 06 مكتب بريد
- 07 قاعة علاج
- 08 فرع بلدي
- 09 سوق مغطاه
- 10 ساحة عمومية
- 11 مكان توقف النقل الحضري

## المفتاح

- حدود المدينة
- حدود منطقة الدراسة
- خط كهربائي
- سكنات فردية
- تجزئات للاستعمال المستقبلي
- تجهيزات موجودة
- تجهيزات مقترحة
- طريق غير معبد
- ارض فلاحيّة ملك خاص
- رض فلاحيّة ملك خاص (واعي)
- مساحات خضراء
- مساحة لعب



0 50 100

500m

# الختامة

## خاتمة عامة

تعد إعادة الهيكلة من أكثر العملات العمرانية أهمية كونها تمس القطاعات الحضرية بهدف تحسين وظيفة النسيج العمراني، وإعطائها مميزات لجميع وظائفها وذلك من أجل التوزيع الأمثل لمختلف عناصره المهيكلة بشكل يسمح لها بالفعالية الدائمة وتوازن التام.

الموقع الهام لمنطقة زواغي باعتبارها المدخل الجنوبي لمدينة قسنطينة جعلها تحظى بمشاريع ضخمة ذات بعد جهوي ساهمت في تغيير وظيفة المنطقة وجعلها تشهد تحولاً جالياً وهو ما جعل السلطات العمومية تقرر إدماج المنطقة ضمن الحدود العمرانية للمدينة الأم وإختيارها مجالاً توسع لها، ومع ذلك فالمنطقة تعاني من بعض النقائص، كون السلطات ركزت على التعمير السكني فقط دون مراعاة شروط ومبادئ التخطيط العمراني والتهيئة الحضرية.

وفي ظل عجز السلطات المحلية عن معالجة المشاكل التي تعاني منها المنطقة، من نقص في الخدمات التجارية وبعض التجهيزات وتغطية ضعيفة لشبكة النقل الجماعي مع ضعف الروابط بين المنطقة والتجمعات الحضرية المجاورة.... الخ.

حاولنا حل هذه المشاكل من خلال تجسيد مختلف التدخلات التي قمنا بها والتي من شأنها تغيير وظيفة المنطقة التي تغلب عليها الوظيفة السكنية إلى منطقة ذات حيوية توفر جميع الخدمات للسكان. بمعالجتنا لهذا الموضوع نكون قد فتحنا المجال لإعادة النظر في الوضعية الحالية للعناصر المهيكلة للمنطقة وفتت الإنتباه على ضرورة القيام بعملية إعادة هيكلة شاملة لمجال وهو ما يؤكد الفرضية التي إقترحناها في بداية الدراسة أنه يمكن معالجة نقائص الهيكلة القائم عبر القيام بعملية إعادة هيكلة حضرية وذلك من أجل تدارك وتصحيح المشاكل القائمة حالياً والتي تعانيها معظم التجمعات السكنية اليوم، وبغية محاولة تجنبها مستقبلاً

# المراجع

الكتب: باللغة العربية

- خلف الله بوجمعة العمران و المدينة دار الهدى ، عين مليلة ، 2005
- عمر التومي الشيباني \_ الأسس النفسية و التربوية برعاية الشباب \_ دار الثقافة \_ بيروت
- الصادق مزهود \_ ازمة الشكل في ضوء المجال الحضري دار النور \_ الجزائر

الكتب: باللغة الفرنسية

- Alberto Zuchelli , introduction à l'urbanisme opérationnelle et à la composition urbaine, EPAU, Vol 2-3 1993.
- " mieux vivre en ville " organisation de coopération et développement économique ,
- Jean-lucBossavit et MichelBonneti, Les enjeux de la restructuration urbain, -2002, P.6,7,8 .
- Besson , l'intégration urbain , collection P.U.F , Paris , 1970.

القواميس:

- P.Merlin et F.Choay, Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement , presses universitaires, Edition 2, revue et augmentée, Paris –France ,

. 1996

مذكرة:

- مشنان فوزي البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية دراسة ميدانية لمدينة باتنة حي أولاد بشينة نموذجاً مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم اجتماع الحضري 2009/2008ص.
- سعاد لدرع و هاجر قادري ,التدخل على أحياء السكن الجاهز حالة حي الإخوة فراد -مدينة قسنطينة , -مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية ,تخصص تهيئة و مشاريع المدن , جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي2016, , ص 1

**القوانين:**

- القانون (29/90) الصادر بتاريخ 1990/12/01 و المتعلق بأدوات التهيئة و التعمير، الصادر بالجريدة الرسمية.

- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 أبريل 2006 المتضمن للقانون التوجيهي للمدينة، ص 10.

المرسوم التنفيذي رقم 648-83 المؤرخ في 26-11-1983 م ، يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة

**الوثائق:**

- مراجعة مخطط شغل الأراضي لحي بير الصنب، بلدية برج بوعرييج 2014.

- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية برج بوعرييج 2014.

الملاحق

15 جمادى الأولى عام 1411هـ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52 1653

## الفصل الثاني

## القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المادة 3 : مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البناءات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل.

المادة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية :

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الاجزاء المعمرة للبلدية،

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على اراض فلاحية.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الاثرية والثقافية.

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : عدا المواصفات التقنية المخالفة. لا يمكن

تشديد أي بناء أو سياج داخل الاجزاء المعمرة من البلدية إلا اذا ابتعد بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه وفي حالة وجود هذه البناءات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كانه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البناءات الموجودة.

المادة 6 : لا يمكن أن يتجاوز علو البناءات في الاجزاء

المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة وذلك في إطار احترام الاحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة مايتعلق بحماية المعالم التاريخية.

يجب أن يكون علو البناءات خارج الاجزاء المعمرة منسجما مع المحيط.

يحدد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الاراضي والمساحة المبنية.

المادة 7 : يجب أن يستفيد كل بناء صعد للسكن من

مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح.

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، المعدل والمتمم، والمتعلق بالتخطيط،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية،

- وبناء على ما اقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

## الفصل الاول

## مبادئ عامة

المادة الاولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للاراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والاساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

المادة 2 : يجري استغلال وتسيير الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الاطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون.

وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

**المادة 13 :** يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي.

**المادة 14 :** ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الامتعة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للادارة، وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما.

**المادة 15 :** يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

### القسم الثاني

#### المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

**المادة 16 :** المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

**المادة 17 :** يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

**المادة 18 :** المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

**المادة 8 :** يجب تصميم المنشآت والبنيات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.

**المادة 9 :** يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

### الفصل الثالث

#### ادوات التهيئة والتعمير

##### القسم الاول

##### أحكام عامة

**المادة 10 :** تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

**المادة 11 :** تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنيات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

**المادة 12 :** يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية.

يحدد الوالي المختص إقليميا، في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معقل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

**المادة 23 :** القطاعات غير القابلة للتعمر هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلام مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

**المادة 24 :** يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمر، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

**المادة 25 :** تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر يغطي بلديتين أو أكثر.

**المادة 26 :** يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة خمسة وأربعين ( 45 ) يوما.

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة.

**المادة 27 :** يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمر، مشترك حسب الحالة مع وزير أوعية وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمر بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 19 :** يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات المعمرة

- القطاعات المبرمجة للتعمر

- قطاعات التعمر المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمر

القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمر بالنسبة للاصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمر.

**المادة 20 :** تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المنجعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

**المادة 21 :** تشمل القطاعات المبرمجة للتعمر القطاعات المخصصة للتعمر على الامدين القصير والمتوسط في أفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر.

**المادة 22 :** تشمل قطاعات التعمر المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمر على المدى البعيد، في أفاق عشرين سنة، حسب الأجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمر المستقبلية خاضعة مؤقتا للاتفاق بعدم البناء. ولايرفع هذا الاتفاق، في الأجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

- تمنع، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الأجال المنصوص عليها للتعمر، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنائات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

## القسم الأول

## الساحل

المادة 44 : يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمئة ( 800 ) متر على طول البحر ويشمل :

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.

- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة ( 3 ) كيلومترات.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

- كامل " المناطق الرطبة " وشواطئها على عرض ثلاثمئة ( 300 ) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه.

المادة 45 : يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا، طبقا لأحكام شغل الأراضي.

يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه.

غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

## القسم الثاني

## الاقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

المادة 46 : تحدد وتصنف الاقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.

المادة 47 : تضبط النصوص التشريعية والتنظيمية الالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق المشار إليها في المادة أعلاه، في مجال استخدام الأراضي وتسييرها لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة واقامة البنايات والهندسة وطريقة التسيير وتهئية محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والاشكال المنصوص عليها لاعداد مخطط شغل الأراضي.

المادة 38 : تضبط عند الاقتضاء إجراءات الاعداد والموافقة على مخططات شغل الأراضي وكذلك محتوى المستندات المتعلقة بها عن طريق التنظيم.

## القسم الرابع

## قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير

المادة 39 : يتمثل قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير كما تحددها أدوات التهيئة والتعمير، من الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية.

المادة 40 : يمكن البلدية، في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، أن تكون محافظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء.

يخضع تسيير هذه المحافظة العقارية للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

المادة 41 : تتكون المحافظة العقارية البلدية من :

- الأراضي التي تملكها البلدية

- الأراضي المقتناة في السوق العقارية.

- الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة

طبقا للتشريع المعمول به،

المادة 42 : تعد البلدية، من أجل إنجاز برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، برنامجا لاقتناء الأراضي منسجما مع مخططات التنمية البلدية والولائية والوطنية.

## الفصل الرابع

احكام خاصة تطبق على بعض الاجزاء من التراب الوطني

المادة 43 : يخضع الساحل والاقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد للأحكام الخاصة أدناه.

المادة 65 : مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويؤاتي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

- ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

المادة 66 : تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

المادة 67 : تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

المادة 68 : تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 69 : لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطراً، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

#### الفصل السادس

##### التسييج

المادة 70 : تخضع إقامة سياج في المناطق المشار إليها في المواد 44، 46، 48، 49 لرخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 58 : في تدعيه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفاً يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو المالك بانجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها.

المادة 59 : تسلم لملك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. لتصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير.

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

#### القسم الرابع

##### رخصة الهدم

المادة 60 : يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

#### القسم الخامس

##### الإجراءات المختلفة

المادة 61 : يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

المادة 62 : لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً.

المادة 63 : يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له.

المادة 64 : يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ