



المسيلة في : 2024/07/19



الرقم : 124 / ق.م.ع. 2024

شهادة إدارية بالمشاركة في لجان مناقشة مواضيع التخرج لنيل شهادة ليسانس أكاديمي
تخصص: عمران

يشهد رئيس القسم ان الأستاذ (ة) المحترم (ة): **قادري الدراجي** قد شارك (ت) في مناقشة مذكرات التخرج لنيل شهادة ليسانس أكاديمي تخصص: عمران، بصفته (ا): **مشرف (ة)** ، حيث كان عنوان المذكرة: **إعادة مخطط شغل الارض رقم 02 بمدينة برج بوعريريج** من اعداد الطلبة: **شباب خليل - حدباني احمد - عديش حمزة**، وكانت لغة اعداد المذكرة والمناقشة: **عربية** وذلك للسنة الجامعية 2024/2023، أيام 5 و 6 جوان 2024. وقد سلمت هذه الشهادة بينانا لذلك.



الأستاذ: ق.م.ع. علي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم: العمران



الرقم التسلسلي:.....
رقم التسجيل 2:

الرقم التسلسلي:.....
رقم التسجيل 1:

إعادة تهيئة مخطط شغل الأرضي (SUF 02 POS R09)

برج بوعريريج

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس أكاديمي
ميدان: هندسة معمارية - عمران ومهن المدينة
تخصص: عمران

إشراف الدكتور:

قادري الدراجي

إعداد الطلبة:

حديباني أحمد بوخاتم

شليباب خليل

عبدش حمزة

لجنة المناقشة:

الرقم	الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة الأصلية	الصفة
01	رجم علي	أستاذ التعليم العالي	جامعة محمد بوضياف - المسيلة -	رئيسا
02	قادري الدراجي	أستاذ محاضر - ب -	جامعة محمد بوضياف - المسيلة -	مشرفا ومقررا
03	محمد قوران	أستاذ مساعد	جامعة محمد بوضياف - المسيلة -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023/2024

شكر وتقدير

نشكر الله عز وجل الذي بتوفيق منه و بفضل منه تمكنا من إنجاز
هذه المذكرة.....

نتقدم بالعرفان والشكر الجزيل إلى الأستاذ الفاضل : قادري
دراجي على كل التوجيهات و الملاحظات و الانتقادات التي
وجهها لنا، وكذا على صبره طيلة إشرافه على هذه المذكرة رغم
تعدد التزاماته.....

كما نشكر كثيرا جميع الأساتذة و الزملاء الذين قدموا لنا
المساعدة مهما كانت طبيعتها ، وإلى كل من قدم لنا تشجيعا
مهما بلغت درجته.....

كما نتوجه بخالص الشكر إلى كافة أساتذتنا الكرام بقسم
ال عمران على ما قدموه لنا.....

اهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفي
أما بعد: الحمد لله الذي وفقنا لثمين هذه الخطوة في مسيرتنا
الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى محدادة
إلى الوالدين الكريمين حفظها الله وأدامهما نورا لدربي
لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال من إخوة وأخوات

إلى كل قسم العمران وجميع دفعة 2021م

جامعة محمد بوضياف المسيلة

إلى كل من كان لهم أثر على حياتي، وإلى كل

من كان معي

حذباني أحمد بوخاتم

اهداء

إلى من لا يضاهيهما أحد في الكون، إلى من أمرنا الله ببرّهما،
إلى من بذل الكثير، وقدّما ما لا يمكن أن يردّ، إليكما تلك
الكلمات أُمّي وأبي الغاليان، أهدي لكما هذا البحث فقد كنتما
خير داعم لي طوال مسيرتي الدراسية.
إليكما أهدي هذا الجهد، وهذا البحث، فقد كنتما على الدوام
ملهمي، فعلى خطاكما أسير، وبعلمكما أقتدي، أُمّي وأبي
أشكركما الشكر الجزيل على ما قدّمتماه لي طوال فترة دراستي،
وانجازي لهذا البحث

شباب خليل

اهداء

الى هديتي من الله، والنعمة الكبيرة التي أعيشها، أُمي وأبي،

إليكما أهدي هذا المتواضع، عسى أن يكون صدقة جارية

عني وعنكما.

إلى من سعت دومًا لنيل رضاهم، دونًا عن الناس

أهدي هذا البحث إليكما: أُمي وأبي الأعزّ على قلبي.

عبدish حمزة

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الرقم	الفصل التمهيدي	الصفحة
1	مقدمة	12
2	الإشكالية	13
3	أهداف الدراسة	14
4	أسباب اختيار الموضوع	14
5	التقنيات المستعملة	14
6	هيكلية المذكرة	15

الرقم	الفصل الأول: السند النظري	الصفحة
	تمهيد	19
1	مفاهيم ومصطلحات	19
1-1	العمران	19
2-1	المدينة	19
3-1	المجال العمراني	19
4-1	النسيج الحضري	20
5-1	التخطيط العمراني	20
6-1	الإدماج	20
7-1	التوسع العمراني	20
8-1	استخدامات الأراضي	20
2	التدخلات العمرانية	20
1-2	تدخلات العمران	21
2-2	إعادة التهيئة	21
3-2	إعادة الهيكلة	22

فهرس الموضوعات

22	التهيئة العمرانية	4-2
23	مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي و كيفية المصادقة عليه	3
23	مراحل إنجاز مخطط شغل الأرض	
24	الخلاصة	
24	الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة	
21	تقديم المدينة	1
21	موقع ولاية برج بوعريريج	1-1
21	الموقع الجغرافي	2-1
23-22	الموقع الإداري	3-1
24	الدراسة الطبيعية	2
24	التضاريس	1-2
26-25	المناخ	2-2
28-27	الهيدروغرافية	4-2
29	الاطار الكبرى	5-2
29	الزلازل	
30	الفيضانات	
31	الدراسة السكنية	3
32	الدراسة الاقتصادية	4
33	الدراسة العمرانية	5
34	نبذة تاريخية عن نشأة المدينة	1
34	المرحلة الأولى: مرحلة النشأة	2
34	المرحلة الثانية: 1840 - 1860 م	3
34	المرحلة الثالثة: 1860 - 1962 م	4
35	المرحلة الرابعة : 1962 - 1984 م	5

فهرس الموضوعات

35	المرحلة الخامسة: 1984 - 2003 م	6
35	المرحلة السادسة 2003 - 2016 م	7
36	الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للحي	
37	الدراسة التحليلية للحي	
37	تمهيد	1
37	موقع منطقة الدراسة	1
38	مرفولوجية أرضية المشروع	1-1
39	طبوغرافية أرضية المشروع	1-2
40	الملكية العقارية للمشروع	1-3
40	الاستغلال الحالي للأرضية المشروع	1-4
40	خلاصة	1-5
41	2_ دراسة المحيط المجاور	
41	2-1 تقديم المحيط المجاور	
41	2-2 تجهيزات المحيط المجاور	
41	2-3 طرقا ومداخل أرضية المشروع	
42	خلاصة عامة	
43	الفصل الثالث: المشروع التنفيذي	
44	تمهيد	
44	البرمجة العمرانية	1
44	المعطيات	
44	مساحة الارتفاقات	
44	مساحة التدخل	
45	حساب مختلف مكونات المجال	
45	حساب عدد السكنات الجماعية	

فهرس الموضوعات

45	مساحة التجهيزات	
46	مساحة الطرق الأولية والثانوية	
46	المساحة السكنية الصافية	
46	المساحة المرفقة بالسكن	
47	مبادئ التهيئة	2
48	مخطط التهيئة	3
49-60	دفتر الشروط	4
61	خلاصة عامة	
62	قائمة المراجع	

الفصل التمهيدي: مدخل عام

1 مقدمة

2 إشكالية

3 أهداف الدراسة

4 أسباب اختيار الموضوع

5 تقنيات البحث المستعملة

6 هيكلية المذكرة

1- مقدمة :

تعتبر عمليات تهيئة المخططات العمرانية للأراضي أمراً بالغ الأهمية في تطوير المدن وتحسين جودة حياة سكانها. تهدف هذه المذكرة إلى استعراض عملية تهيئة مخطط شغل الأراضي المتعلق بمدينة برج بوعريريج، مدينة تشهد نمواً سكانياً متزايداً وتحديات عمرانية تتطلب تدخلات فعّالة.

سنقوم في هذه المذكرة بتحليل الخلفية الحضرية للمدينة ودراسة التحديات التي تواجه عملية التخطيط الحضري بها، مع تقديم بعض التوصيات لتحقيق التنمية المستدامة في المستقبل.

في بلد مليء بالتحديات الحضرية والنمو السكاني المتزايد، تتعاظم أهمية التخطيط الحضري وتهيئة المخططات العمرانية لضمان تنمية مستدامة وتحقيق رفاهية المجتمعات. تستحق مدينة برج بوعريريج، كواحدة من المدن الجزائرية الناشئة والمتطورة، الانتباه والاهتمام الخاص، حيث تشهد تطوراً عمرانياً ملحوظاً في السنوات الأخيرة. إن إدراك الأثر البالغ لهذا التطور على جودة الحياة والبيئة الحضرية يستدعي النظر الشامل والمتعمق في عملية تهيئة المخططات العمرانية واستثمار الأراضي بشكل فعّال.

2-الاشكالية

يترتب الاهتمام المتزايد بنوعية الحياة على تطوير الظروف داخل الأحياء السكنية بشكل مباشر، سواء من النواحي الاجتماعية والثقافية أو المجتمعية والبيئية. يهدف هذا التطوير إلى إنشاء إطار حياتي يعزز التواصل الاجتماعي ويعكس التقدم العمراني، من خلال توسيع الفضاء الحضري بما يتضمن الفضاء المعمر والفضاء غير المعمر.

تشهد جميع المدن الجزائرية اليوم توسعاً كبيراً في المساحات الحضرية نتيجة لمشاريع تنفذها كل من القطاعين العام والخاص، لتلبية متطلبات واحتياجات السكان المتزايدة يوماً بعد يوم، والتي تعتمد بشكل أساسي على أدوات التخطيط والتعمير.

من بين هذه المدن، تبرز مدينة برج بوعريج كواحدة من المدن التي تتمتع بمواقع طبيعية واقتصادية مهمة. تشهد المدينة نمواً ديمغرافياً ملحوظاً، مما يتطلب توسعات عمرانية سريعة ومنظمة، داخل إطار التخطيط والتعمير. ومع ذلك، يجب أن تتبع هذه التوسعات المعايير الفنية والمقاييس المعتمدة، مثل مخطط شغل الأراضي، لضمان التكامل مع المخطط العام للتخطيط والتعمير.

تحديد احتياجات السكان الحالية والمستقبلية من السكن والتجهيزات والمرافق الضرورية يعد أمراً حيوياً لضمان تلبية احتياجاتهم والمناطق المجاورة. كما يتطلب إعداد مخطط شغل الأراضي المضاد مراعاة الخصوصيات المحلية واحتياجات السكان، بما يضمن التوافق مع التطلعات المجتمعية والبيئية للمنطقة.

3- أهداف الدراسة:

- اقتراح مخطط تهيئة مضاد: يتضمن هذا الهدف اقتراح مخطط جديد يستند إلى البرمجة الحديثة واعتماد المقاييس المناسبة لتلبية احتياجات السكان والمدينة بشكل أفضل.

- تلبية حاجيات السكان: يتعلق هذا الهدف بتلبية احتياجات السكان من خلال تصميم مخطط عمراني يضمن توفير السكن والعمل والراحة ووسائل النقل بطريقة فعالة.

- ادماج المشروع مع النسيج الموجود

4 _ أسباب اختيار الموضوع:

- عدم إجراء أي دراسة سابقة على المخطط.
- المخطط المعني لم يتم الشروع فيه.
- غياب الانتظام في التخطيط العمراني وعدم تطبيق القوانين المتعلقة بالتعمير.
- اليسر في الحصول على المعلومات.

5_ تقنيات البحث المستعملة:

الرسوم البيانية: تستخدم للمقارنة بين الوضع الحالي والمخططات المقترحة.

الاستعانة بالمصادر الإدارية: توفر معلومات دقيقة وأرقام موثوقة للطالب.

الاستفادة من المذكرات: تقدم نقاطا مهمة تسهل على الطالب فهم الجوانب الرئيسية.

البحث في الكتب والإنترنت والصحف الرسمية: توفر مصادر متعددة للمعرفة والبيانات التي يمكن للطالب الاستفادة منها.

6- هيكلية المذكرة:

الفصل التمهيدي: يحتوي على مقدمة عامة و اشكالية و الغاية من البحث وتبرير اختيار الموضوع، بالإضافة إلى التقنيات المستخدمة في الدراسة وهيكل المذكرة بشكل عام.

الفصل الأول: تم التطرق في هذا الفصل إلى مفاهيم و تعريفات خاصة بالموضوع يليها التدخل العمراني المقرر تنفيذه و بعض الدراسات السابقة عليه.

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لمدينة برج بوعريريج التطور التاريخي، الدراسة الطبيعية الخصائص العمرانية

تحليل منطقة الدراسة المحيط المجاور، أرضية المشروع ثم الخلاصة.

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي و دفتر الشروط.

الفصل الأول: السند النظري

1- تمهيد

2- مفاهيم عامة

3- التدخلات العمرانية

4- أدوات التهيئة و التعمير

5- خلاصة الفصل

تمهيد: إن دراسة مفاهيم العمران تمثل نقطة انطلاق حيوية لفهم تحديات المدن المعاصرة وتحليل السياسات العمرانية وتطوير الاستراتيجيات الحضرية المستدامة، بهدف خلق مدن أكثر ازدهارًا وتوازنًا واستدامة.

1 مفاهيم ومصطلحات:

1.1_ العمران: هو علم وفن، وتقنية تنظيم المجال ويضم جميع أنواع التدخلات التي تنظم المجال سواء كان مبنياً أو قابلاً للبناء. العمران هو العلم الذي ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر والاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية والاجتماعية والبشرية. وباختصار كما عرفه "دوبرار"، العمران هو الذي يقوم على تهيئة المدن ويمكن أن يلخص برنامجه الواسع في ثلاثة نقاط: تطهير Assainir، تكبير Agrandir، تجميل Embellir. ويمكن أن نضيف إلى المدن القديمة التاريخية والأثرية: المحافظة وإعادة القيمة¹.

2.1_ المدينة: تُعرّف المدينة، وفقاً لـ Chilclobon، بعدة عوامل أساسية. أولاً، يتميز وجود متخصصين في المدينة، بما في ذلك عمال المكاتب ورجال الدين والتجار والحرفيين، ويعملون طوال الوقت ويتوقف عددهم على حجم الفائض الذي يسمح به التقدم في التجارة والزراعة. ثانياً، تتميز المدينة بكثافة السكان التي تفوق تلك التي يمكن العثور عليها في القرى. وثالثاً، تشتهر المدينة بإنتاج الفنون الراقية عن طريق متخصصين يعملون بدوام كامل في هذا المجال. كما تُعتبر الكتابة والأقلام اختراعات حيوية في المدينة لحفظ السجلات والتاريخ. وتُظهر المدينة الطبقات الاجتماعية كنتيجة للتوزيع غير المتساوي للثروات والاختصاصات التي تتزايد وتتغير مع وفرة النشاطات².

¹د. خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2005 ص 09

²أديّة عمر الجولان علم الاجتماع الحضري مطبعة الانتصار، الإسكندرية - مصر 1993 - ص

3.1_ المجال العمراني: إن المجال الحضري هو نطاق محدود، يعيش فيه مجموعة من السكان، وتتركز به الأنشطة الصناعية أو التجارية أو الخدماتية أو كل ذلك، وتتشكل في حدوده المؤسسات والتنظيمات المحركة لتلك الأنشطة، ويتميز المكان الحضري بنوع واضح في علاقته المكانية مع غيره من المناطق المحيطة، بينما تحدد العلاقات الاجتماعية في ضوء البناء الاجتماعي السائد¹.

4.1_ النسيج الحضري : يطلق هذا المفهوم على الخلايا المبنية المتضامة والفراغات والوسط الحضري، كما نطلقه من جهة نظرة فضائية على الشكل الحضري الذي يتألف من العناصر الفيزيائية (الموقع، الشبكات المختلفة، التجزئة الترابية، الفضاءات المبنية و الغير مبنية، الأبعاد، الشكل ونوعية البنايات والعلاقات التي تربط فيما بينها².

5.1_ التخطيط العمراني: يعتبر هذا المصطلح من الأدوات القانونية التي تستعمل لممارسة التهيئة والتعمير، مما يعني أنها السياسة المتبعة في تهيئة مجال ما، والتخطيط الحضري هو محاولة لتهيئة المناخ المناسب الذي يسمح للتجمعات لإيجاد الوسائل الضرورية لتحقيق إطار معيشي ملائم لسكانها تتوفر فيه أسباب الراحة والرفاهية داخل المدن، وعملية التخطيط الحضري تهدف إلى ضمان نسيج عمراني متوازن ومتناسق وظيفيا وجمالي واجتماعيا³.

الإدماج: يعتبر مفهوما بالغ التعقيد فهو يحتوي على حقل واسع من الدلالة و يهم عدة فروع من العلوم الاجتماعية، وفي هذا الشأن يقول أحد الباحثي "Besson"

¹ /د/ محمود الكردي» التحضر دراسة اجتماعية « : ، الكتاب الأول، القضايا والمناهج، دار المعارف، القاهرة، مصر 1986، ص 99

² خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2005 ص 09

³ شاهد علي وزملائه: "إبراز خصوصيات العمرانية و المناخية في التخطيط المجالي للمناطق الصحراوية" مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، جامعة المسيلة دفعة جوان، 2001 ص 70

يمكن أن يعرف مفهوم الإدماج عن طريق الوسط الذي يستخدم فيه وبناء على القواعد التي تستعمل لتحقيق الأهداف التي يرمي إليها¹.

7.1_ التوسع العمراني: هو انتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع تجمعات موجودة من قبل، ويجب أن تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع. وهو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات (السكن، العمل، تجهيزات، راحة... الخ)، والهيكل من وجهة نظر البرمجة والتموضع والتنظيم.²

8.1_ استخدامات الأراضي: يستعمل مصطلح استخدامات الأراضي على الأقل بثلاثة طرق عند الكتابة عن التخطيط العمراني الحديث، ففي بعض الكتب يقصد به التوزيع الفراغي للمدينة، مثل توزيع مساحات الأراضي لأغراض السكن والصناعة والتجارة والخدمات التعليمية والصحية والثقافية والترفيهية والإدارية وغيرها، وفي بعض الكتب الأخرى يقصد به محورين لتحديد المناطق الحضرية: الأولى: ويقصد بها أنشطة عمل الأفراد وهي خاصة بأنشطة العمل اليومية الثانية: تهتم بالخدمات العامة (اجتماعية، اقتصادية، صحية....)، واستغلال الأرض في الوضع الحضري لها بحيث تخدم أنشطة الأفراد المرتبطين بها. الثالثة: فيتركز على استعمال الأنشطة في حدود الجزئين السابقين، أي علاقات التوزيع الفراغي مع أنشطة الأفراد وخدماتهم.³

¹ داود الطيروز ميله، الإدماج الحضري للأحياء العشوائية، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، جامعة المسيلة دفعة جوان، 2011 ص 2

² Alberto Zuchelli, introduction a l'urbanisme opérationnel et a la composition urbaine.EPAU Vol 2-3, 1993, p 38 –50

³ حيدر فاروق عباس "تخطيط المدن والقرى" منشأة المعارف، الطبعة الأولى الإسكندرية مصر 1994 ص 15

ومن جهة أخرى يعرف اصطلاح استعمال الأر اضي بأنه الطرق المختلفة التي يقوم بها الناس باستعمال الأرض، بها يتخذون قرار اتهم على ضوءها حول الاستعمالات المختلفة.¹

2_ التدخلات العمرانية:

1.2_ تدخلات العمران: تشير إلى مجموعة الإجراءات والتحركات التي تتم على مستوى محدد من الحي أو المدينة، بهدف إعادة هيكلة أو هيكلة بعض أجزائه، وكذلك تهيئته بطريقة جديدة وحديثة، أو تجديد بعض جوانبها لتتوافق مع المتطلبات الحالية. من بين أهم هذه التدخلات العمرانية:

2.2_ إعادة التهيئة: تشمل سلسلة من التدخلات في المجال السوسيوفيزيائي بهدف إعادة هيكلة المنطقة، وتشمل عدة عمليات منها²: 9 الترميم: هو عملية تستخدم عادة في الأحياء التاريخية بهدف الحفاظ على التجانس والتناسق للنسيج العمراني والمحافظة عليه، مما يساهم في الحفاظ على الطابع التاريخي والثقافي للمنطقة دون المساس بالجوانب المعمارية والعمرانية.

التجديد: هو عملية إعادة بناء المنطقة بالكامل دون المساس بالهيكل العام، حيث تشمل تهديم المباني القديمة في المنطقة وإعادة بنائها بشكل جديد، مما يساهم في تحسين المظهر العام ورفع مستوى الحياة في المنطقة المعنية.

3.2_ إعادة الهيكلة: هي إعطاء تنظيم لمختلف الوظائف العمرانية الموجودة، بالإضافة إلى إنشاء وظائف جديدة في مساحة معينة، وتوفير هيكل جديد يتيح

¹ نيم عثمان محمد "تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري": الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان الأردن 2001 2 ص 32

² حمدي أم الخير وزملائها "تهيئة منطقة وفق المتطلبات الاقتصادية والمجالية": مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدينة معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة دفعة 20

توزيع الشبكات والفراغات العمرانية التي تم التدخل فيها. يمكن تحديد أهمية إعادة الهيكلة في نقطتين:

تحسين جودة الحياة في الأحياء القديمة وإيجاد حلول للمشاكل العاجلة الموجودة في المدن.

4.2_ التهيئة العمرانية: هي جميع الترتيبات التي تقوم بها الهيئات العمومية، خاصة من أجل تحسين المجال السوسيوفيزيائي المكون من الأفراد و كذا مختلف نشاطاتهم الفردية و الجماعية، زيادة على الأشياء المبنية و الأشياء المدروسة بالإضافة إلى المجالات المحتمل استعمالها¹.

3_مراحل إنجاز مخطط شغل الأرض (POS):

المراحل الأربعة لإنجاز مخطط شغل الأرض (POS) تتم على النحو التالي:

1_المرحلة الأولى:

الدراسات الفيزيائية: تتضمن جمع المعطيات المورفولوجية والجغرافية والبيئية للتجمع السكني أو البلدية أو عدة بلديات.

الدراسة المناخية والدراسة الاقتصادية مثل نمو السكان وتوزيعهم.

دراسة المساكن الموجودة، وأنواع المباني، سواء كانت جيدة أو متوسطة أو رديئة.

2_المرحلة الثانية:

استناداً إلى جميع المعطيات السابقة، يتم برمجة المخطط لتحديد المساحات الخضراء ومناطق التشجير وتوزيع السكنات وما إلى ذلك.

¹ حمدي أم الخير وزملائها "تهيئة منطقة وفق المتطلبات الاقتصادية والمجالية": مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدينة معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة دفعة 20

3_المرحلة الثالثة:

ترجمة البيانات والمعلومات المحصلة إلى رسومات وخرائط.

4_المرحلة الرابعة:

المرحلة التقنية أو إعداد المخطط، وهو الخطوة التي تتبعها كل المخططات المعدة للتهيئة والتعمير.

يعتمد نجاح هذا المخطط بشكل كبير على توجيهات PDAU، حيث يُستخدم POS كإطار مرجعي في إعداده.

خلاصة الفصل:

في هذا الفصل، تم تقديم مفاهيم عامة تعزز المعرفة المتعلقة بموضوع الدراسة، بدءًا من توضيح بعض المصطلحات وأنماط التدخلات العمرانية المتصلة بالموضوع المدروس. وتمت الإشارة إلى اثنين من الأدوات المستخدمة في التهيئة والتعمير، وهما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وتم التركيز بشكل خاص على الأخير بتفاصيله، كما تم استعراض نموذج سابق لدراسة يمكن أن يساهم في تنفيذ هذا المشروع.

الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج :

1_ تقديم مدينة برج بوعريريج

2_ الدراسة الطبيعية

3_ الدراسة السكنية

4_ الدراسة الاقتصادية

5_ الدراسة العمرانية

1_ تقديم مدينة برج بوعريرج:

1.1_ أصل التسمية: يرجع أصل تسمية مدينة برج بوعريرج إلى عدة روايات أهمها أن الحارس الذي كان يحرس البرج أو الحصن الذي يقع في وسط المدينة كان يضع على رأسه ريشا يسمى العروج و روايات أخرى تقول أن التسمية هي للقبيلة التي بني على أرضها البرج و روايات أخرى على أن التسمية إلى عروج القائد العثماني وتحولت هذه الكلمة مع مرور الوقت إلى عريرج أي تصغير لكلمة عروج كما هو معروف في اللهجة الجزائرية.

2.1_ نبذة تاريخية للمدينة:

تمثل مدينة البرج والمناطق المجاورة لها مجال تاريخيا يضرب بجذوره في العصور القديمة بالنظر لمختلف الحفريات أثرية التي وجدت بالمنطقة ومن جهة أخرى فإن تاريخ مدينة برج بوعريرج مرتبط بشكل وثيق بقبيلة بني عباس التي تنتمي إليها عائلة الحاج محمد المقراني حيث شهدت مدينة برج بوعريرج تعاقب حكم أجناس بشرية تنتمي إلى كل الحضارات التالية: النوميدية، الرومانية، التركية،

3.1_ الموقع الفلكي : تقع ولاية برج بوعريرج بين خطي طول 4° و 5° شرق غرينتش وخطي عرض 35° و 37° شمال خط الاستواء، أما المدينة فتقع في النقطة الجغرافية 36° خط عرض و 30' 4° خط طول شرق .

4.1_ الموقع الجغرافي : تبرز أهمية ولاية برج بوعريرج في كونها تقع في الشمال الشرقي للجزائر تبعد عن العاصمة الجزائرية بـ 243 كلم وعن ولاية سطيف بـ 67 كلم غربا وعن ولاية المسيلة بـ 58 كلم شمالا وعن ولاية بجاية بـ 175 كلم جنوبا وعن ولاية بويرة بـ 100 كلم شرقا ،

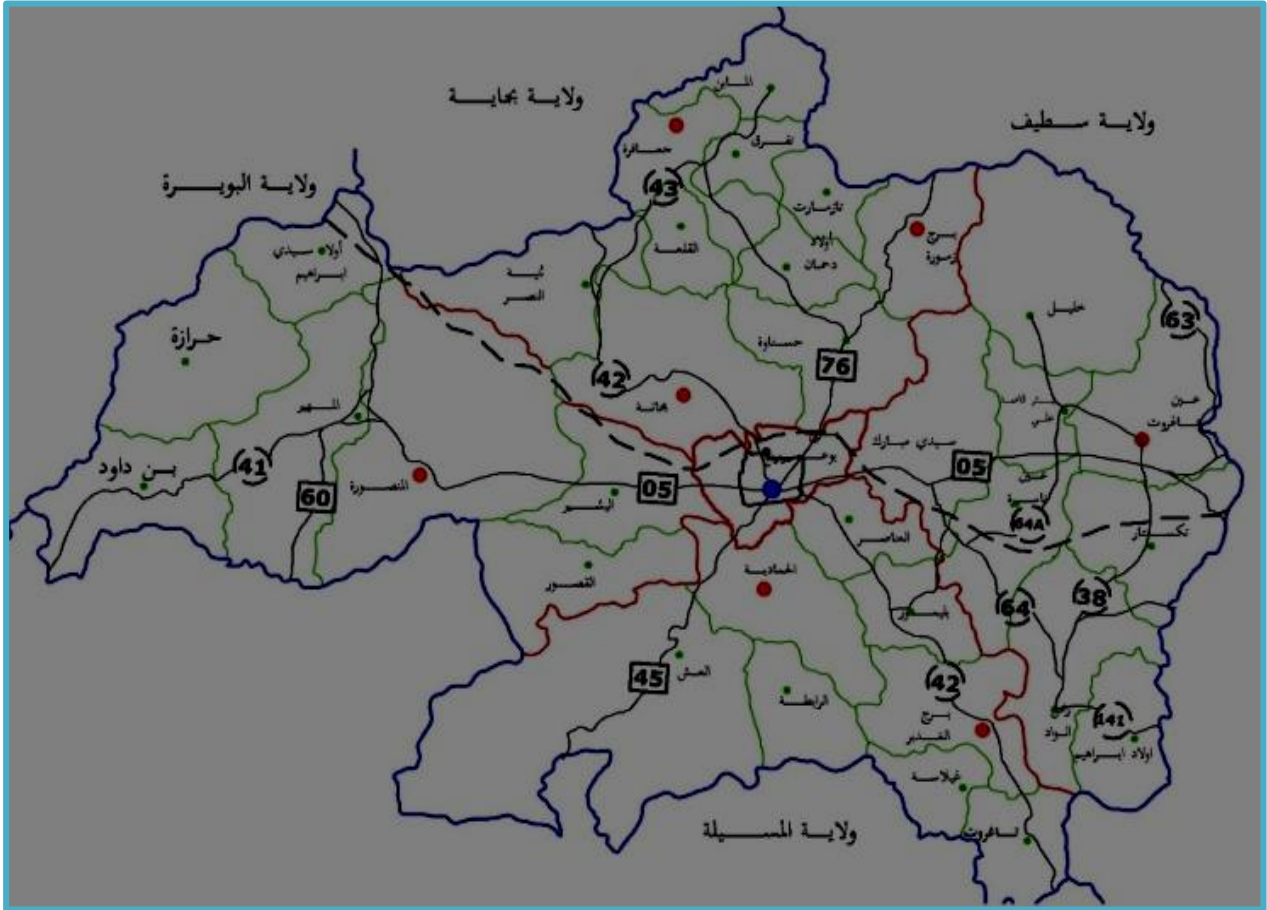


المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

5.1_الموقع الإداري:

أصبحت مدينة برج بوعريريج منذ التقسيم الإداري لسنة 1984 مقر ولاية تضم 10 دوائر و 34 بلدية، تقدر مساحة البلدية ب 81.10 كم² أي بنسبة 2.07% من مساحة الولاية المقدرة ب 3920.42 كم² ما يمثل 1/600 من إقليم الوطن بينما بلغت مساحة المدينة 20.59 كم² أي 25.59 % من مساحة البلدية و 0.52% من مساحة الولاية. ومدينة برج بوعريريج تتوسط إقليمها الولائي يحدها :

- من الشمال قرية عين زريقة.
- من الشرق قرية أخروف والقرية الجنوبية.
- من الجنوب قرية سوليت.
- من الغرب قرية الشبور.



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

إن ما يميز مجال الدراسة على مستوى مدينة برج بوعريريج هو ملتقى الطرق الوطنية رقم 05 ورقم 45 ورقم 76 والولائي رقم 42 إضافة إلى السكة الحديدية (الجزائر-عنابة)

2_ الدراسة الطبيعية

2-1 التضاريس:

تقسم تضاريس والية برج بوعريريج إلى ثلاثة مناطق :

أ - منطقة الهضاب العليا : تمتد من سلسلة الببيان غربا إلى سد عين زادة شرقا يحدها من الشمال مرتفعات ثنية النصر وبرج زمورة ومن الجنوب جبال المعاضيد والتي يميزها الطابع الفلاحي.

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي R9

ب- المنطقة الجبلية : تتشكل المنطقة الجبلية لشمال الوالية من سلسلة الببيان التي تمتد من أولاد سيدي إبراهيم غربا إلى برج زمورة شرقا وسلسلة الجبال الجنوبية برج الغدير ورأس الوادي.

- المنطقة الجبلية الشمالية.

- المنطقة الجبلية الجنوبية.

ج - المنطقة السهلية: تشكل الجنوب الغربي للولاية وهي عبارة عن أراضي خفيفة ذات طابع فالحى ورعوي يعبر في جزء منها الواد لخضر الشيء الذي يساعد على زراعة الخضروات والاشجار المثمرة وتؤثر مظاهر السطح تأثيرا واضحا في تحديد موضع المدينة وفي تمددها أو في شكلها العام، ومدينة برج بوعريريج تتميز باختلاف كبير في مظاهر السطح

2-2 الانحدارات: يعد دراسة الطبيعة الطبوغرافية للمنطقة ذات أهمية كبيرة، من خلال الدراسة تبين لنا ان تأثير عامل الانحدار قليل على عملية البناء وانجاز مختلف الشبكات ومنه نجد، منطقة ذات انحدار ضعيف ما بين 4 إلى 8 وتتموضع شرق البلدية وغربها يوجد منطقة ذات انحدار ضعيف جدا ما بين 0 الى 4، وهو الانحدار السائد في المدينة.

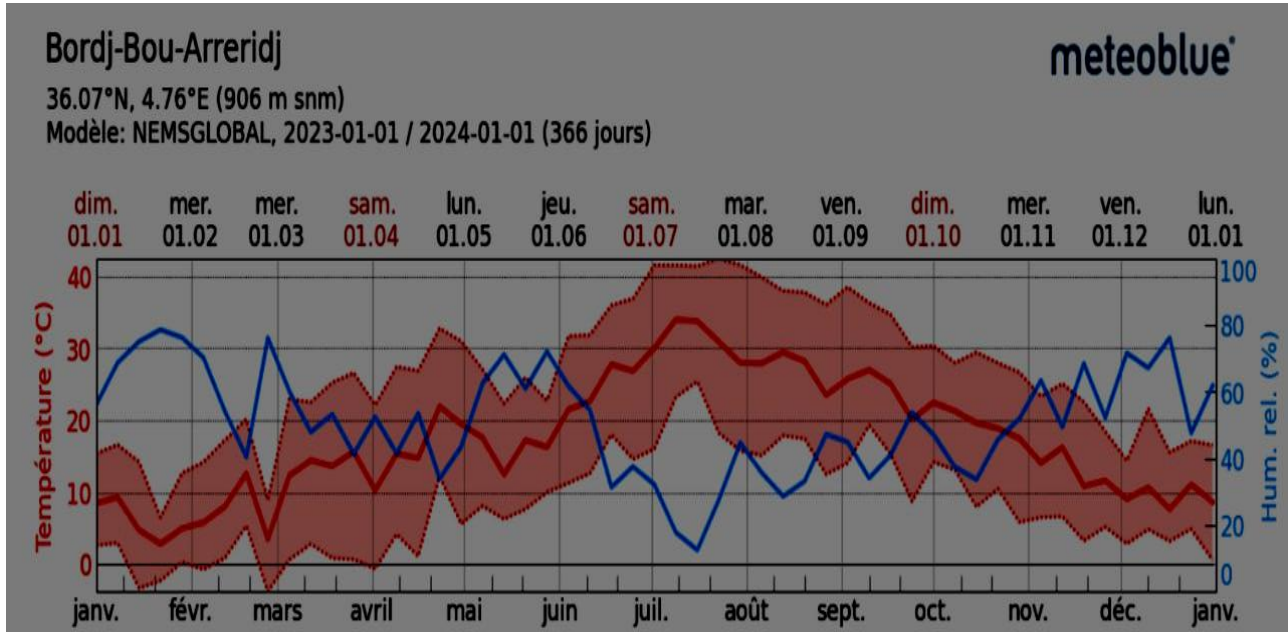
2-3 المناخ:

أ_ الحرارة : بما ان المدينة تقع في منطقة شمال افريقيا، فان المناخ الذي يسودها هو مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يصنف ضمن المناخات المتوسطة القارية شبه الجاف

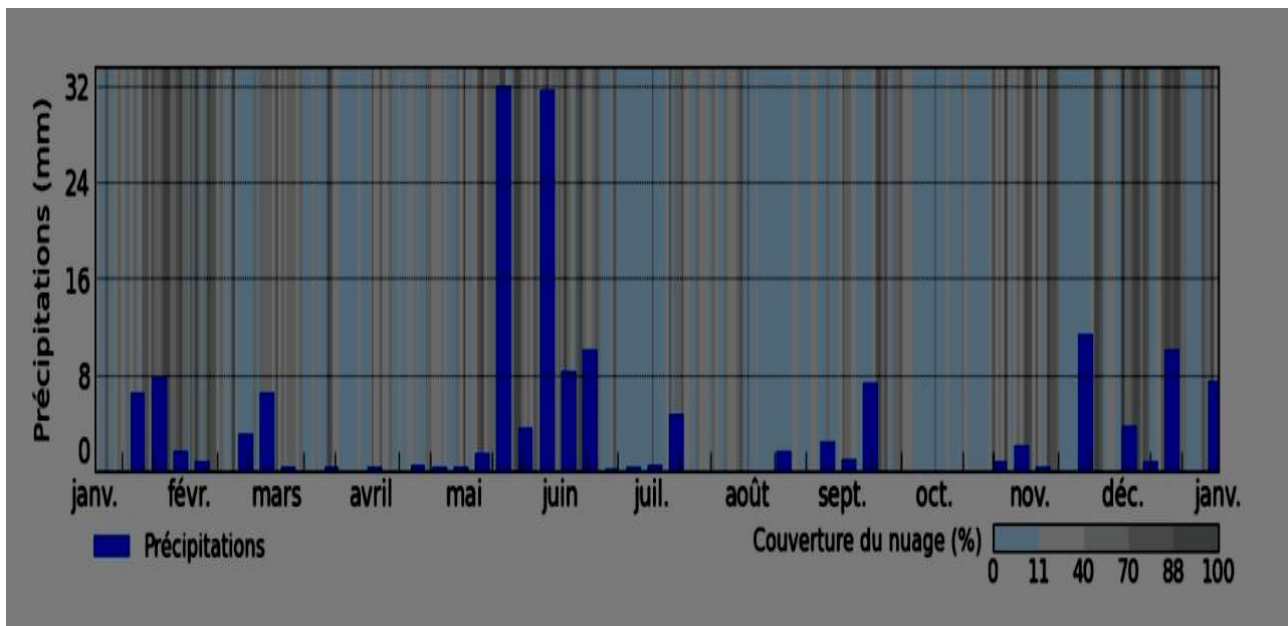
ب_ الرطوبة: كغيرها من مدن المناطق الوسطى ترتفع درجة رطوبة مدينة البرج في فصل الشتاء و خصوصا في شهري ديسمبر و جانفي و تنخفض في فصل الصيف ، بحيث تصل الى أقصاها في فصل الشتاء بنسبة 70 و لا تقل

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي R9

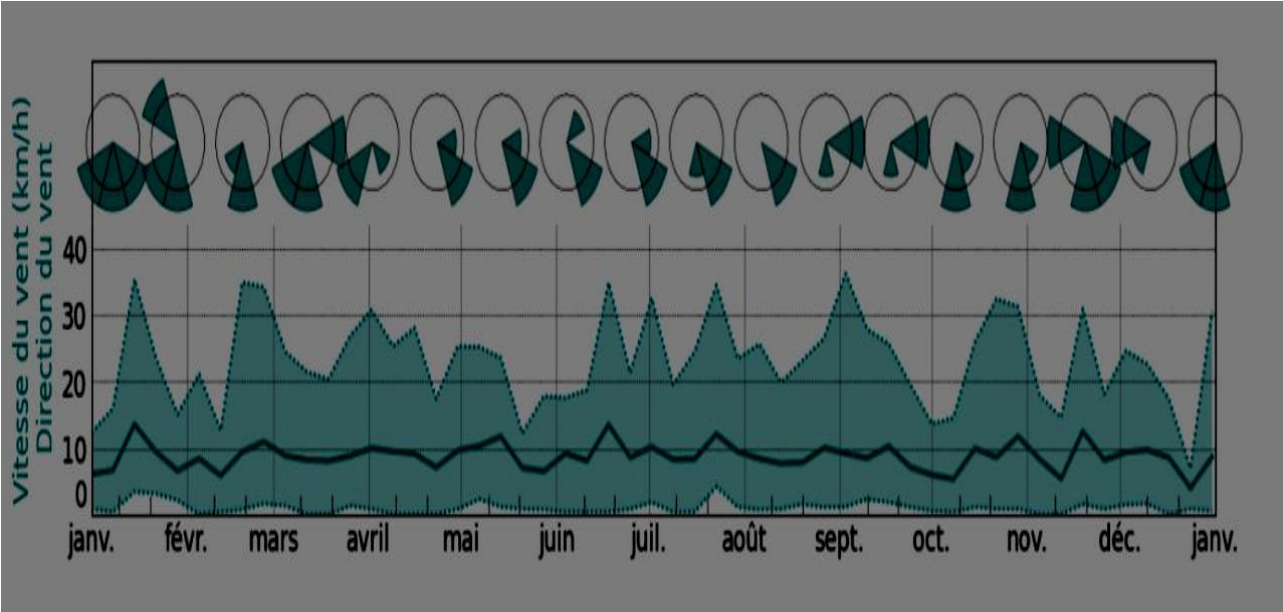
عن 27 حيث تؤثر الرطوبة على حياة مختلف الكائنات الحية و المنشآت و لذلك يجب أخذها بعين الاعتبار في التهيئة كما هو موضح في المنحنى



ت_ التساقط : تعد الأمطار شريان الحياة الاقتصادية لمحيط الدراسة وخاصة النشاط الفلاحي و حسب مصلحة الأرصاد الجوية المتواجدة في مدينة البرج فان كمية الامطار تقدر بـ 392 ملم سنويا موزعة علي 95 يوم وخاصة في الاشهر الممطرة :نوفمبر وديسمبر و جانفي حسب الاعمدة البيانية



ج- الرياح : الرياح السائدة في منطقة الدراسة تهب من الشمال الغربي ، وهناك رياح تهب من الجنوب وتعرف بـ (الشهيلي او السيروكو) ، وهي عبارة عن رياح موسمية تهب في فصل الصيف أما السرعة المتوسطة للرياح فهي تقدر ب : 02 م/ث. لدينا المنحنى



4-2 الشبكة الهيدروغرافية:

للشبكة الهيدروغرافية دور كبير في تنظيم الجريان داخل الحوض والتحكم في كيفية تصريف مياه الامطار ، ومن أهم الاودية بالمنطقة:

-**وادي بومرقد:**

ينبع من خط تقسيم المياه لجبل موريسان على علو 1190 م لوادي بومرقد و 1305 لمرجة الوسط الذي يلتقي ببومرقد عند علو 871 م و هذا الوادي يخترق النسيج العمراني لمدينة برج بوعريريج من الناحية الشرقية يتميز بطول مجراه الرئيسي وقلة مجاريها و هو ذو جريان مؤقت.

R9 الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي

- واد عریریج:

ينبع من علو 1470 م يتميز بجريان دائم كونه يتغذى من عدة عيون أهمها عين السلطان وعين البابوش وهو ذو نظام جريان شمال- جنوب يلتقي بواد بومرقد عند علو 853 م ليشكل واد الصبيحي.

يعد هذا الواد من أهم أودية على الإطلاق كونه يخترق النسيج العمراني لمدينة
البرج بوسطها من الشمال إلى الجنوب.

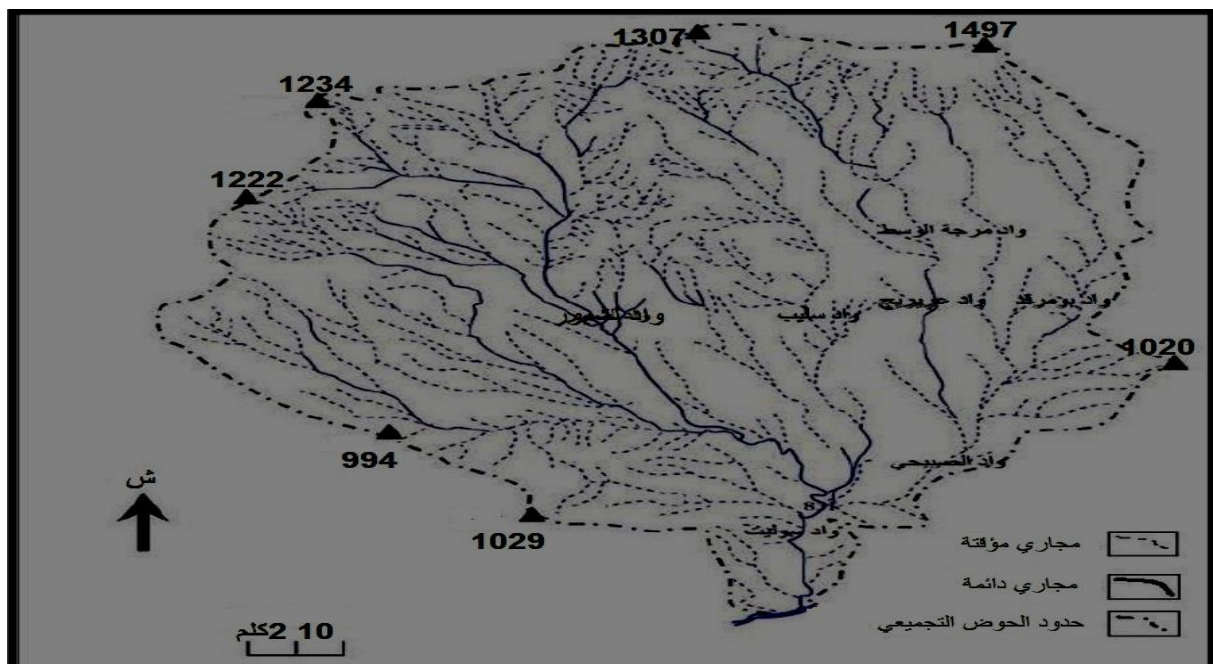
- واد سلیب:

ينبع من علو 1257 م يصب فيها كل من واد مبارك واد مالح يتميز بنظام جريان شمال- جنوب كما أنها ذو جريان مؤقت نتيجة لضعف شبكتها الهيدروغرافية يقطع مدينة البرج من الناحية الغربية يتميز بضيق مجراه والتواءاتها الكثيرة.

- واد الشبور:

يعد من أهم أودية الحوض على الإطلاق وهو يقطع مدينة مجانة كونه يتميز بجريانه الدائم من جهة وكثافة شبكة تصريفه من جهة أخرى.

الشكل (1) الشبكة الهيدروغليفية لبرج بو عريريج



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

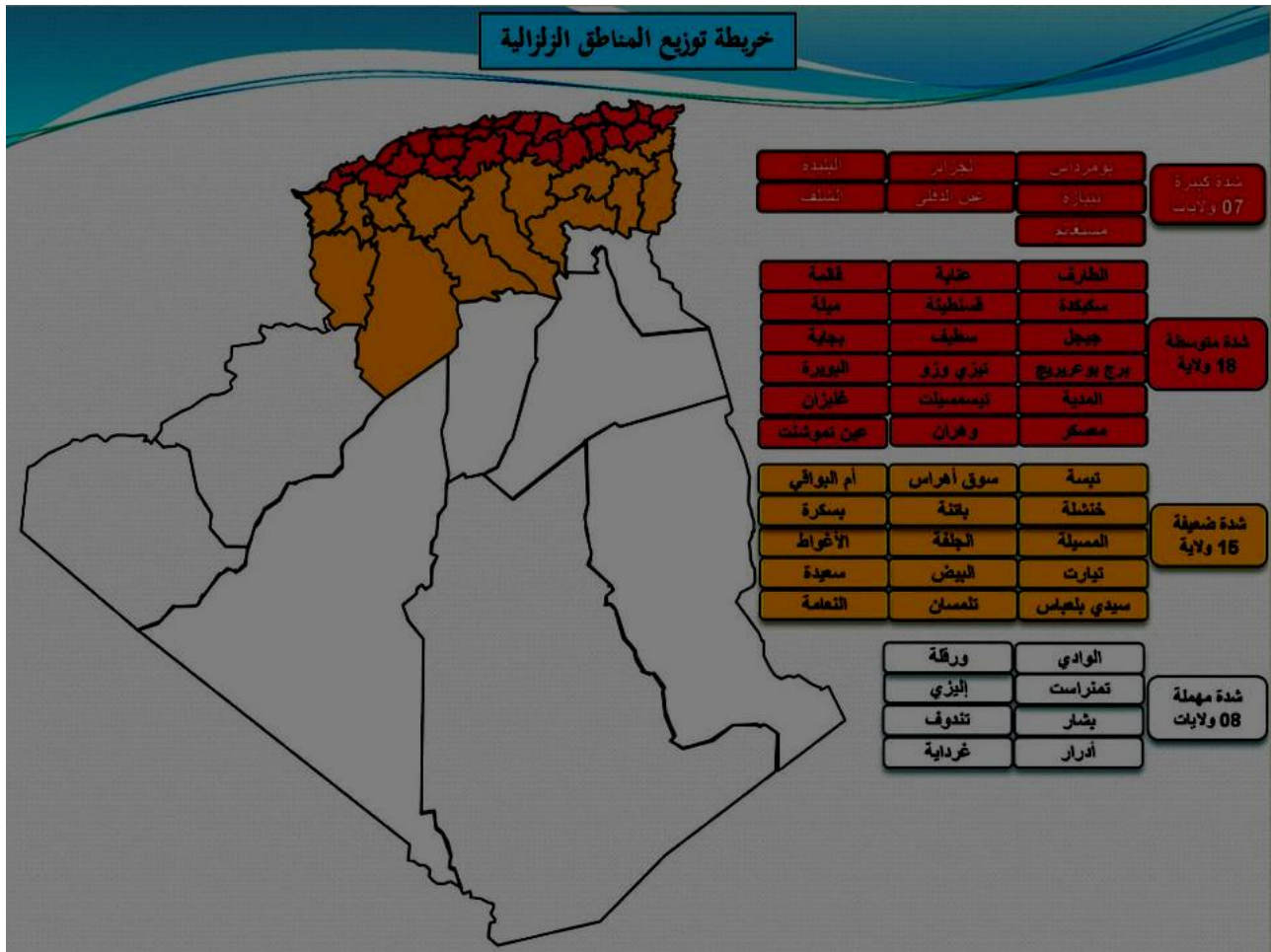
الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي R9

الاحطار الطبيعية الكبرى:

أ_ الزلازل: محددة على خريطة المناطق الزلزالية، هذه الاخيرة تحدد توزيع الزلازل بدقة حسب كل ولاية، حيث لدينا:

ولقد وجدنا أن مجال الدراسة ينتمي إلى المنطقة " 2 أ" ذو زلازل متوسط.

الشكل(2) خريطة توزيع المناطق الزلزالية



اعداد العقيد بن شعبان السبتي

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي R9

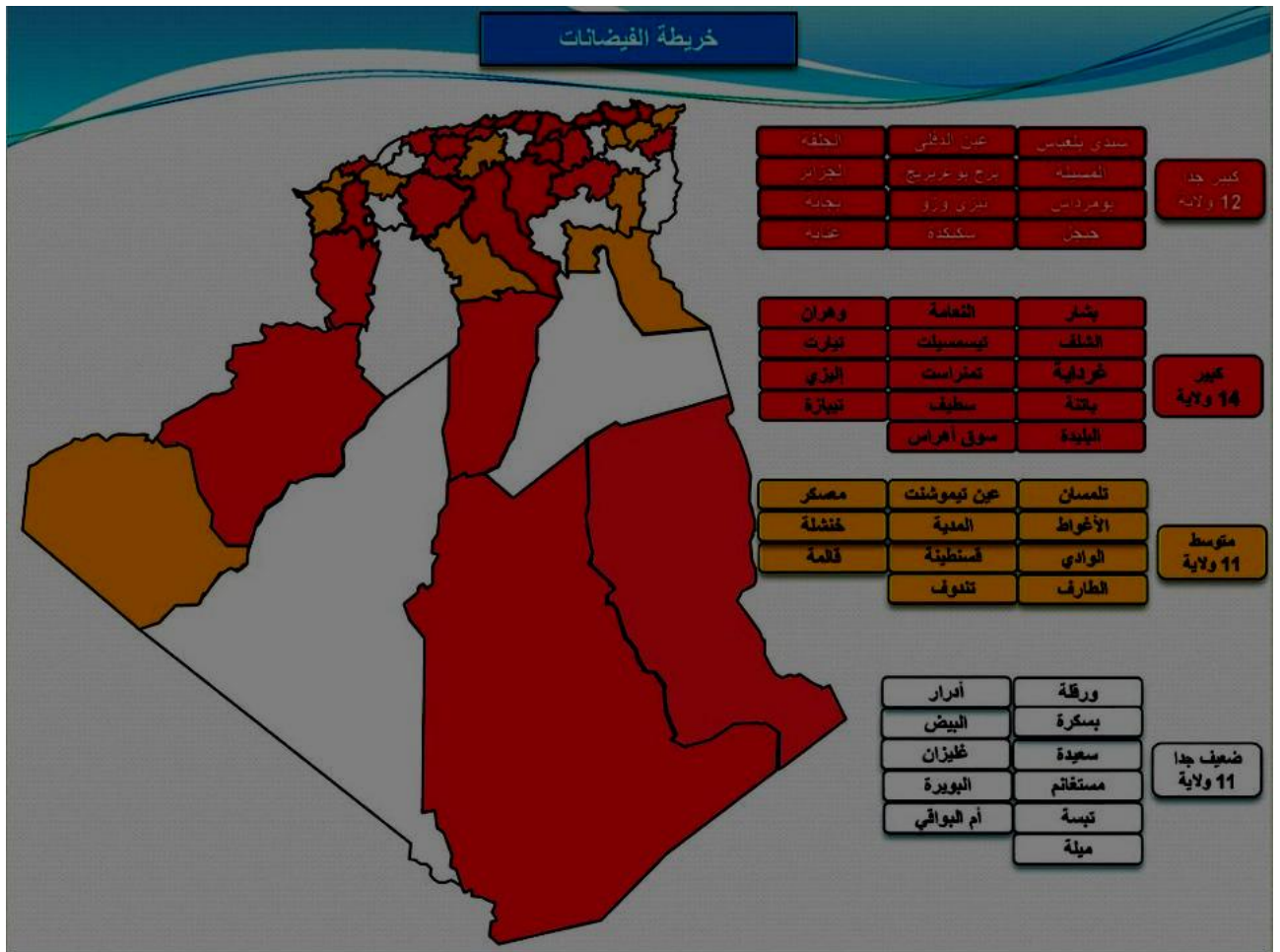
الفيضانات:

الفيضانات ظاهرة تحدث نتيجة أمطار عنيفة تؤدي شدتها الى ارتفاع مفاجئ لمنسوب

المياه في المجاري فتصبح غير قادرة على تصريفها وبالتالي يخرج التيار المائي عن

مجراه الطبيعي غامرا بذلك السربير الفيضي .

الشكل (3) خريطة الفيضانات



اعداد العقيد بن شعبان السبتي

3- الدراسة السكانية:

1_ تطور السكان :

الهدف من معرفة تطور سكان المدينة هو تحديد وتيرة النمو والزيادة الطبيعية من خلال المعطيات السكانية تبين لنا ان هناك تزايد مستمر في عدد السكان ،هذا ما ينجر عنه زيادة مستمرة في معدل استهلاك المجال
الجدول (1) عدد سكان مدينة برج بوعريريج

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2018
عدد السكان " نسمة "	33455	51505	83607	129164	143464	195251

1.3_الكثافة السكانية:

الجدول (2) يبين الكثافة السكانية لبلدية برج بوعريريج

البلدية	عدد السكان(نسمة)	المساحة(كلم ²)	الكثافة السكانية (ن/كلم ²)
برج بوعريريج	181134	39200000	2083.96

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مراجعة 2018م

التوزيع السكاني لمدينة برج بوعريريج : من خلال الاطلاع على كل الوثائق و الزيارات الميدانية لمدينة برج بوعريريج فقد وجدنا ان أغلب السكان يتمركزون في المركز و ذلك لتوفر الخدمات و تحسن المستوى المعيشي.

2.3_ التركيب السكاني: تعتبر دراسة التركيب السكاني من أهم العوامل المؤثرة

في المعالم الديمغرافية نظرا لعلاقته المباشرة في توزيع السكان ونموهم وهذا حسب مؤشرين أساسيين هما: السن والجنس وتأثيرها على الزيادة الطبيعية من ناحية والهجرة من ناحية أخرى.

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي R9

1- التركيب العمري: الجدول (3) يوضح التركيب العمري لبلدية برج بوعريرج

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

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2015م

2 التركيب حسب الجنس: الجدول (3) جدول يوضح التركيب النوعي لبلدية برج بوعريرج

بوعريرج

الجنس	العدد	
ذكور	85891	64.01
إناث	27689	35.99

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2015م

4_ الدراسة الاقتصادية: الدراسة السوسيواقتصادية:

1_ التوزيع الاقتصادي للسكان: تصنيف السكان فوق 15 سنة حسب الحالة الاجتماعية

حسب الجدول (4)

الوضعية	عامل	متقاعد	ذو راتب	نشاطات مختلفة	طلبة و تلاميذ	غير مسجل
العدد	51270	5136	1302	2566	80	19129

المصدر : مديرية الإحصاء

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي R9

2.9.1 توزيع اهم النشاطات : كما هو موضح في الجدول : (5)

نوع الصناعة	العدد	العمال	نسبة العمال %
01 الصناعة الالكترونية	9	3860	48.8
02 الصناعة الغذائية	9	381	8
03 الحديد و الصلب	4	170	3.5
04 النسيج و الجلود	6	142	2.9
05 الورق	3	620	12.85
06 مواد البناء	19	900	18.65
07 الصناعة الكيميائية و البلاستيك	8	135	2.8
08 صناعات أخرى	7	110	2.5
المجموع	65	6318	100

المصدر: مديرية البناء والتعمير 2008

من خلال تحليل الجدول يمكن ان نلاحظ سيطرة الصناعة الالكترونية و هيمنتها على طابع النشاطات في المدينة بـ 48.8 % وهناك نشاطات اخرى.

5_ الدراسة العمرانية

نشأة المدينة : لقد شهدت مدينة البرج عدة مراحل تعاقبت على أثرها ونذكر منها: الحضارة النومية، الرومانية، التركية والفرنسية ويؤول اسمها إلى أحد ضباط الأتراك الذي يدعى عروج، الذي قام ببناء المدينة على بقايا حصن صغير يشبه قلنسوة، كان يحملها عروج على رأسه ويسمى هذا الحصن بالبرج، وفي سنة 1559 ، ونسبة إليه أصبح يسمى برج عروج، ومع مرور الزمن أصبح يسمى الاسم الأصلي لمدينة برج بوعريريج نسبة إلى الريشة التي توجد على طربوش الضابط عروج.

مرحلة الأولى (النشأة):

أ - فترة البداية: من سنة 75000 قبل الميلاد إلى 248 ميلادي، في العصر الحجري وبداية الزراعة بقايا تثبت وجود صناعة متطورة للتجارة في البرج.

ب - الفترة الرومانية: السكان الأصليون هم الأمازيغ (البربر)، يسكنون في الجبال وفي نفس الوقت جماعة من القرى الفلاحية الرومانية

د - عهد الاستعمار الفرنسي: يمكن تقسيم هذه الفترة إلى أربعة مراحل:

المرحلة الثانية (1840-1850): وفي سنة 1839 دخل الجيش الاستعماري إلى البرج، واستقر بجانب القلعة الرومانية، ثم تم بناء المدينة في الأراضي المسطحة، وبناء ثكنة عسكرية على السهل في الجهة الشرقية للقلعة، وإضافة إلى ذلك عيادة طبية مختصة بالأوربي

المرحلة الثالثة (1850-1860):

في هذه المرحلة هناك توسع نحو الجهة الجنوبية على شكل تجزيئات ممنوحة للمستوطنين، مشكلة النواة الثانية على شكل نمط خطي، كما أنشئت في النواة الأولى ساحة تحتوي على دار البلدية وقاعة الحفلات، محافظة الشرطة ومخازن المعمرين

المرحلة الرابعة (1860-1930): في يوم 1870/12/03 أصبحت البرج بلدية متعددة النشاطات مثل السوق الأسبوعي، وتم بناء ثكنة جند رمية وكذلك بناء مركز أمني.

المرحلة 1930-1962: عرفت المدينة في هذه المرحلة نموا عمرانيا سريعا خارج السور نحو الجنوب، مشكلة الضاحية وهي عبارة عن سكنات فردية وفيلات وكما عرف النسيج نموا نحو الشمال، وظهرت أحياء فوضوية خارج المدينة بمحاذاة واد عريريج خارج المدينة الاستعمارية. وعرفت المدينة نزوحا ريفيا كبيرا سنة 1954، وبذلك تضاعف عدد سكانها 16400 سنة 1954 إلى 32240 نسمة

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي R9

سنة 1960 مما أدى إلى تطور المدينة في جميع الاتجاهات وظهور الأحياء الفوضوية منها:

- حي الجباس، حي دوار السوق، حي فيبور، حي لاقراف في الشمال - حي الباطوار في الجنوب 8 ماي 1945.

- حي الحقائق القديم على طريق برج زمورة.

ومن أهم التجهيزات التي ظهرت في هذه المرحلة:

ثكنة الدرك المتنقل (1955)، نزل البلدية، محكمة، دار البريد، مسجد العتيق، مستشفى الأمومة والطفولة

المرحلة 1962-1994: عرفت المدينة في هذه المرحلة نموا عمرانيا سريعا في كل الاتجاهات، وفي عام 1974 أصبحت مدينة برج بوعريريج دائرة تابعة لولاية سطيف، وفي سنة 1976 تم إنشاء المنطقة الصناعية في الجنوب، وبذلك عرفت زيادة طبيعية كبيرة ونزوحا ريفيا هائلا، وفي سنة 1978، وضع أول مخطط عمراني توجيهي لبلدية البرج، وتم بدء إنجاز المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى مثل حي 400 مسكن، و 200 مسكن، وكذلك السكن الفردي مثل حي بن الذيب، حي أولاد سليمان، وفي عام 1984 أصبحت

المدينة مقر الولاية ومن بين التجهيزات التي ظهرت، دار الشباب خليفي الطاهر، مؤسسات تنشيط الشباب، دار الشباب أحمد مصدق، ومستشفى بوزيدي لخضر إضافة إلى التجهيزات التعليمية حسب أطوارها الثلاث.

المرحلة 1994-2008: تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في تطور مدينة برج بوعريريج وذلك لما شهدته من ظهور صناعات بمختلف أنواعها والتي جعلت المدينة تحتل موقعا استراتيجيا ومكانة اقتصادية

هامة وما ميز هذه المرحلة ظهور عدة تجهيزات، قاعة متعددة النشاطات، مجلس

القضاء، دار الثقافة، مديرية التخطيط، مديرية مسح الأراضي.

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي R9

تمهيد

1_ موقع منطقة الدراسة

- 1-1 مرفولوجية أرضية المشروع
- 1-2 طبوغرافية أرضية المشروع
- 1-3 الملكية العقارية للمشروع
- 1-4 الاستغلال الحالي للأرضية للمشروع
- 1-5 العوائق

2_ دراسة المحيط المجاور

- 2-1 تقديم المحيط المجاور
 - 2-2 تجهيزات المحيط المجاور
 - 2-3 طرق ومداخل أرضية المشروع
- خلاصة عامة

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي R9

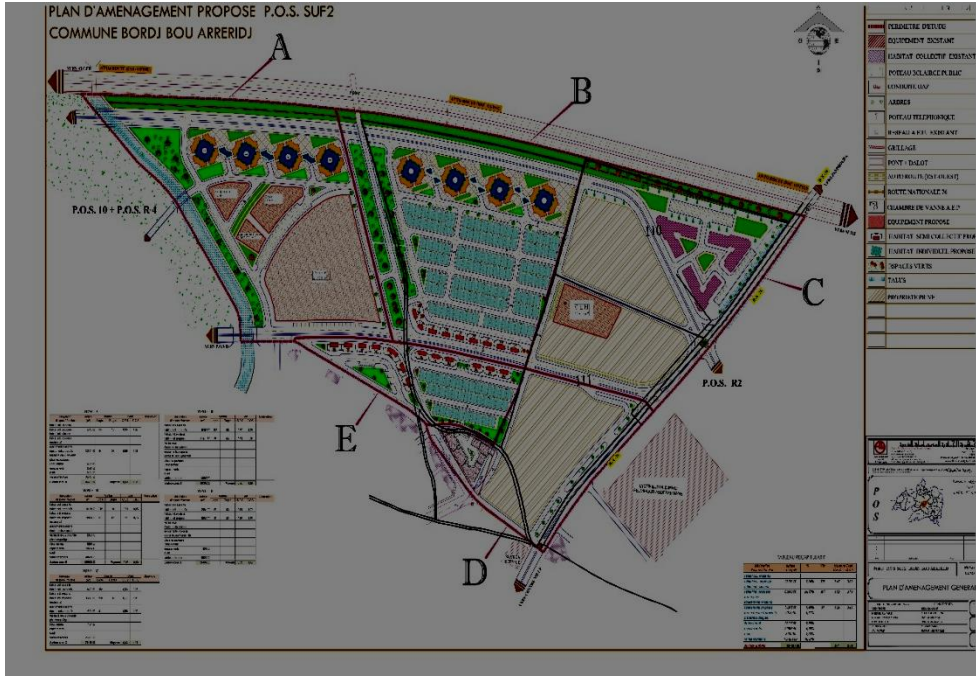
تمهيد: نرى بعض الأخطاء من حيث التصميم واستغلال المساحات لذلك يتحتم علينا التدخل بهدف القيام باقتراح مخطط مضاد و اتخاذ مجموعة من الاجراءات التي نتمكن بواسطتها من ضمان إدماج المشروع SUF02 مع النسيج العمراني الموجود شكليا ووظيفيا مع العلم أنه لم يتم الشروع في التهيئة بهدف تجاوز المخطط الحالي وتطوير مخطط جديد لشغل الأراضي، سنركز في هذا الجزء من الفصل على استعراض جميع الجوانب المتعلقة بهذه العملية. سنناقش التحديات والفرص التي قد تنشأ خلال إعداد المخطط الجديد،

1_ موقع منطقة الدراسة

ينتمي مخطط شغل الأراضي رقم R9 المتموقع في الجهة الشمالية لمدينة برج بوعريريج بحيث يحيطه:

- من الشمال الطريق السيار شرق غرب
- من الشرق الطريق الوطني رقم 76
- من الغرب مخطط شغل الأراضي رقم 10 r4 pos
- من الجنوب مخطط شغل الأراضي رقم R2
- ينتمي إلى المشاريع المبرمجة للتوسع العمراني

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي R9

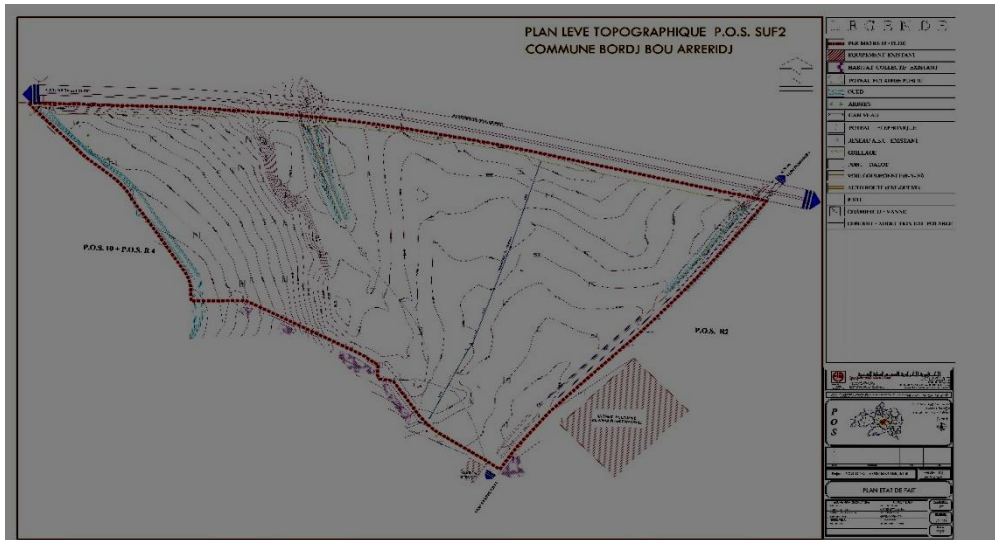


المصدر: مديرية التجهيزات العمومية

1-1 مرفولوجية أرضية المشروع

أرضية المشروع هي عبارة عن قطعة بشكل هندسي غير منتظم تتربع على مساحة 30 هكتار

1_2 طبوغرافيا أرضية المشروع: يتميز مجال منطقة الدراسة بأرضية ذات طبيعة جغرافية شبه مسطحة وانحدار ضعيف يأخذ اتجاه من الشمال نحو الجنوب يتراوح ما بين 0 إلى 5% وارتفاع يتراوح ما بين 926 م إلى 949م فوق سطح البحر.



المصدر: مديرية التجهيزات العمومية

3-1 الملكية العقارية للأرضية المشروع: إن من أهم و أبرز النقاط التي يعتمد عليها أثناء الدراسة التحليلية ألي مجال هي دراسة الملكية العقارية لتحديد كيفية التدخل على المجال.

حسب مديرية مسح أراضي لمدينة برج بوعريريج فإن الطبيعة القانونية لمنطقة تعود إلى أملاك الدولة

4-1 الاستغلال الحالي للأرضية المشروع

إن مجال منطقة الدراسة خال من أي استغلال يذكر، كما أن أراضي مجال منطقة الدراسة ذات مردود فلاحي ضعيف جدا فهي عبارة عن أراضي قاحلة وجرداء تكسوها بعض النباتات الرعوية، وعليه فإن مجال منطقة الدراسة قابل للتعمير حيث نجده مصنف من قبل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضمن الأراضي قابلة للتعمير في المدى القريب والمتوسط. 8

1-5 الارتفاقات: حسب المادة 867 من القانون المدني يعرف الارتفاق على انه حق يجعل حدا لمنفعة عقار الفائدة عقار آخر ويحدده يتم ادراج ارتفاق لكل الأودية والقنوات وفق القانون 05/12 الصادر بتاريخ 04/08/2005 سيما المواد 10 و 11 المعدل والمتمم بالقانون 08/03 الصادر بتاريخ 23/01/2008 طبيعة الارتفاقات الموجودة على مستوى مجال منطقة الدراسة (02) (S.O.P) بمدينة برج بوعريريج هي:

● حدد الارتفاقات حسب القوانين السارية المفعول بحيث تكون على الشكل التالي:

- وادي يقدر ب 35 م لكل جانب
- قناة المياه الصالحة للشرب تقدر ب 3.5 م على الطرفين.
- قناة صرف الصحي تقدر ب 2 م على الطرفين
- الطريق السيار 50 م على الجانبين
- الطريق الوطني رقم 76 يقدر ب 17 م على الجانبين

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي R9

● ملاحظة تحدد مسافة الارتفاع حسب الطبيعة العمرانية للمنطقة

ارتفاعات طبيعية: وادي من الجهة الشمالية الغربية

ارتفاعات اصطناعية: قناة رئيسية للمياه الصالحة للشرب بقطر 200 مم قنوات للصرف الصحي ارتفاع الطريق السيار شرق غرب ارتفاع الطريق الوطني رقم 76 باتجاه زمورة الطريق السيار شرق غرب 10

2_دراسة المحيط المجاور: لمعرفة مدى تأثير منطقة الدراسة لابد من دراسة المحيط المجاور:

1-2 تقديم المحيط المجاور: يحيط أرضية المشروع من :

الجهة الشمالية الطريق السيار شرق غرب الجهة الشرقية R S.A.U2 والطريق الوطني رقم 76 S.A.U R2 الجنوبية الجهة S.A.U R4 و S.U.F 03 الجهة الغربية

2-2 تجهيزات المحيط المجاور: المشروع المخطط له يتموضع بجوار مناطق لم تبني بعد وهي منطقة التوسع و S.A.U R2 الانجاز قيد مناطق و S.A.U R4 و S.A.U R2 المستقبل S.U.F 02 تتضمن بعض المرافق العامة مثل مدارس المتوسطة والثانوية، ومرافق صحية مثل العيادات، بالإضافة إلى المرافق الدينية مثل المساجد و ملعب. تمثل هذه ا من سياق المشروع المستقبلي، حيث تتداخل اهم المنطقة المجاورة جزء العلاقات والتواصل بين الحي والمحيط المجاور

3-2 دراسة النفاذية للأرضية المشروع : بما ان جمال الدراسة امتداد للمدينة ويحيط به سكنات جماعية وفردية كل هذا يزيد من اندماج ارضية المشروع مع المحيط المجاور

المنفذ رقم 1 نحو الشمال يمر فوق الطريق السيار بجسر

المنفذ رقم 2 الشمال شرقي يمر فوق فوق الطريق السيار بجسر نحو زمورة

المنفذ رقم 3 الشرقي نحو R S.O.P2

المنفذ رقم 4 الجنوبي نحو مركز مدينة برج بوعريرج

المنفذ رقم 5 الغربي 1 نحو R44 P.O.S 10+P.O.S R S.O.P نحو 2
الغربي

للمنفذ رقم 6 الغربي 2 نحو P.O.S 10+P.O.S R4

المنفذ رقم 7 الشمال غربي الموازي للطريق السيار شرق غرب

4-2 المناخ: مناخ ارضية المشروع وهو نفسه مناخ مدينة برج بوعريريج وهو مناخ شبه رطب في الشمال و شبه جاف في الجنوب، حيث يعتبر المناخ من احد العوامل المؤثرة في مرفلوجية المدينة وتحديد اتجاه محاورها خاصة نمط البناء وابعاد واتجاهات الشوارع والواجهات ونمط النسيج العمراني.

خلاصة عامة

وجود عائق طبيعي وعوائق إصطناعية

مساحة ارضية المشروع 30 هكتار

مجال الدراسة شبه مستوي، حيث يمثل الميل 05% .

أرضية المشروع ملك الدولة

اغلب المحيط المجاور لم يتم الشروع في بنائه

تم تحليل ارضية المشروع و المحيط المجاور لتحديد القطاعات والبيئات المختلفة، واستخراج هويتها الأرضية ومميزاتها. وبالاستناد إلى هذا التحليل، تم الوصول إلى النتائج التالية.

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

1- تمهيد

2- تحديد عملية التدخل

3- البرمجة العمرانية

4- مبادئ التهيئة

5- مخطط التهيئة

6- الدراسة النقدية

7- دفتر الشروط

8- خلاصة الفصل

تمهيد

بناء على الدراسة الحالية، سنركز على المشروع التنفيذي، حيث سنقوم بإعداد برنامج المشروع وتحديد المبادئ التنظيمية والتدخلات اللازمة لتحديد عملية التدخل :

1_ تحديد عملية التدخل:

- تطوير وتعزيز المساحات الخضراء لتناسب احتياجات واهتمامات السكان.
- تحسين تصميم الطرق وتوفير مواقف للسيارات بطريقة تلبي متطلبات السلامة والراحة للمتعاملين.
- إنشاء توصيلات فعّالة للخدمات الأساسية مثل الكهرباء والمياه والاتصالات.
- تعزيز التواصل والتفاعل المجتمعي من خلال إنشاء مناطق مشتركة تسهم في تعزيز التواصل وتبادل الخبرات بين السكان.
- ضبط مساحات السكن الفردي والجماعي لتحقيق التوازن والتنوع في البنية العمرانية.

2_ البرمجة العمرانية المعطيات :

- المساحة الاجمالية الارضية المشروع هي: 30 هكتار
- عدد سكان المدينة : 5365 نسمة
- معامل شغل المسكن : 6 افراد /المسكن
- مساحة الارتفاقات: و هي عبارة عن طرق ومساحاتها 8×535 هكتار
- مساحة الطرق : 15% من مساحة الاجمالية 4.05
- المساحات خضراء: وهي 7م لكل شخص
- معامل شغل المسكن المعتمد : 6 افراد /المسكن

▪ الكثافة السكنية الفردية: 26 مسكن/الهكتار

▪ الكثافة السكنية الجماعية: 37 مسكن/الهكتار

حساب مساحة التدخل مساحة العوائق:

▪ الارتفاق بالنسبة للطريق السيار شرق غرب 50 متر $55000 = 50 \times 1100$

▪ الارتفاق بالنسبة للواد: 35 متر $21000 = 35 \times 600$

▪ الارتفاق بالنسبة للطريق الوطني 17 متر $9350 = 17 \times 550$

مساحة العوائق : 8×5350 هكتار.

مساحة التدخل = المساحة الاجمالية - مساحة العوائق

$$214650 = 8535 - 300000$$

حساب مساحة التدخل SF:

مساحة التدخل = المساحة الكلية - مساحة الارتفاق

$$(300000 - 85000) + 5,5 = 27 \text{ هكتارا.}$$

حساب مختلف المجالات المكونة للمشروع: تم اقتراح السكنات على النحو التالي:

60 % من المساحة مخصصة للسكنات الجماعية.

40 % من المساحة مخصصة للسكنات الفردية.

حساب مساحات خاصة بتلك منطقة من السكنات:

مساحة خاصة بسكنات جماعية

$$27 \times 27/100 = 1660$$

مساحة خاصة بسكنات فردية

$$27 - 16.2 = 10.8 \text{ هـ}$$

حساب عدد مساكن الجماعية:

حساب عدد المساكن: الكثافة السكنية \times مساحة التدخل خاصة بالسكنات

$$16.2 \times 37 = 599 \text{ مسكن.}$$

حساب عدد المساكن الفردية: حساب عدد المساكن: الكثافة السكنية \times مساحة التدخل الخاصة بالسكنات الفردية $26 \times 10.8 = 028$ مسكن.

تحديد نوع التجهيزات و مساحتها: بما أن عدد سكان 5365 نسمة فإن التجهيزات المناسبة لموضع الدراسة من ضمن الفئة الرابعة و ذلك حسب نموذج الشبكة النظرية للتجهيزات المعدة من طرف CNRU.

وبما ان عدد المساكن 879 فان المساحة عبارة عن 3 وحدات قاعدية.

حساب المساحات: مساحة تجهيزات الوحدات القاعدية:

$$x3=1.4220.474$$

أنظر الملحق رقم: 03 يحتوي الجدول الخاص بتجهيزات الوحدة القاعدية.

مساحة التجهيزات الكلية: 3.8 هكتار.

حساب مساحة الطرق الثانوية و الأولية $s+Svp$: $s+Svp$ = مساحة التدخل

$$Svp+s = 27 \times 15 / 100 = 4.05 \text{ هـ } 15\% \times$$

حساب المساحة السكنية الصافية S_{rn} الخاصة بالحي:

المساحة السكنية الصافية الكلية: مساحة التدخل - مساحة التجهيزات + مساحة

الطرق الثانوية $(= 4.05 + 3.8 - 27) = S_{rn} + S_{eq} + S_{vp} + s = SF$

19.15 هـ.

المساحة السكنية الصافية الخاصة بالسكن الفردي:

$$19.15 \times 62 / 100 = 4.979 \text{ هـ}$$

المساحة السكنية الصافية الخاصة بالسكن الجماعي :

$$19.15 \times 37 / 100 = 7.0855 \text{ هـ}$$

حساب مساحة وحدات الجوار و الوحدات القاعدية الخاصة بالسكن الجماعي:

مساحة 2 وحدات قاعدية هي: 8.793 هكتار.

حساب مكونات الوحدة القاعدية: كل وحدة قاعدية تحتوي على 379 مسكن

جماعي.

سوف نتقترح 2 انواع من العمارات: .

النوع الاول: شقتين في كل طابق (F4 -) مساحة العمارة الواحدة : 280 م² .

النوع الثاني: شقة في كل طابق (F4 -) مساحة العمارة الواحدة : 140 م²

عدد العمارات: 57 عمارة

ارتفاع العمارات:

نوع شقة في كل طابق: (R+4)

نوع شقتين في كل طابق: (R+20)

حساب مساحة الوحدات القاعدية الخاصة بالسكن الفردي المساحة العقارية =

4.979 هكتار = وحدة قاعدية مساحة الوحدة القاعدية = 6.595 هكتار ..

المساحة السكنية الصافية = مساحة السكنات + مساحة الطرق الثالثة

مساحة الطرق الثالثة = 15% من المساحة السكنية الصافية = 1.05 هكتار .

مساحة السكنات القطع: 5.545 = 6.59 - 1.05 هكتار .

عدد القطع = 280 مسكن .

مساحة متوسط القطعة الواحدة = 55.54 / 280 = 0019810.0 هكتار =

200 م²

2 _ مبادئ التهيئة: سنعتمد في هذا العنصر على المبادئ والتي سنستند إليها

في إعداد مخطط التهيئة ومن بينها

1 _ إحترام حقوق الارتفاقات واستغلالها في هيكلية الطرق الرئيسية هيكلية منطقة

الدراسة التي اعتمدت على المداخل الرئيسية للحي والطرق الغير معبدة واستغلالها

، مع احترام حقوق الارتفاق للطريق للسيار و الطريق الوطني و الواد

_توزيع السكنات: تم توزيع السكنات على منطقتي ، سكنات جماعية (ط20+)

(للسكن 2 فقط وسكنات جماعية من نوع (ط20+) بحيث تكون السكنات الجماعية

في الجهة الجنوبية والغربية وذلك لوجود كثيفة في الطريق الوطني رقم 75

واستغلالها في البعد التجاري الحركة امكانية وحركة المشاة للارضية المشروع ،

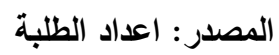
اما السكنات الفردية في الجهة الشمالية الشرقية للحي ، وذلك للتناسق والتكامل والانسجام مع السكنات الموجودة بالمحيط المجاور وكذلك لتجنب تباين الارتفاعات والواجهات مع السكنات المجاورة.

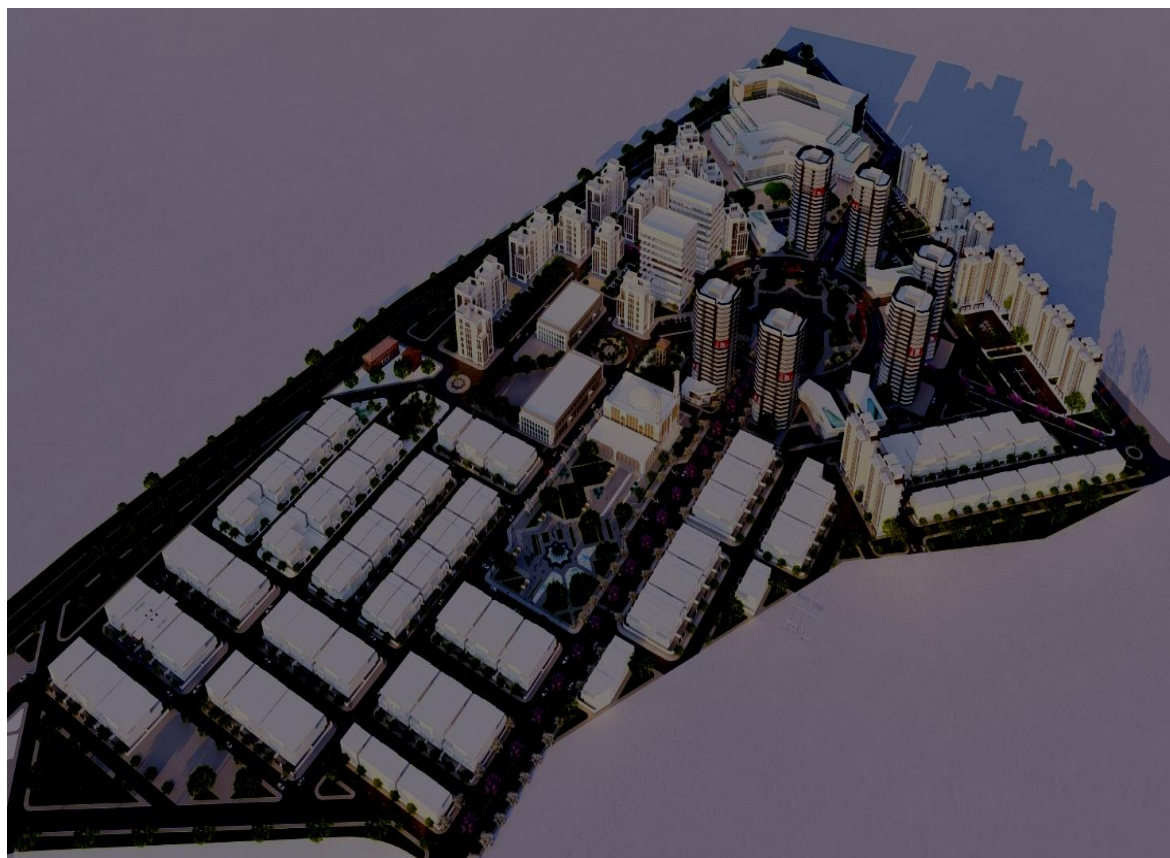
توزيع التجهيزات: تم توزيع التجهيزات في أرضية المشروع عبر خمس انوية ، ثلاث انوية منها نواة في الجهة الجنوبية الشرقية ونواة في الجهة الشمالية الغربية ونواة في الجهة الجنوبية الغربية بحيث يكون توزيع التجهيزات في هذه الانوية حسب احتياج سكان لارضية المشروع مع احتياج المحيط المجاور لها ايضا، اما النواة الرابعة فهي عبارة عن مكتبة البلدية و مسجد وفندق وقاعة متعددة الرياضات بحيث يعتبروا كنواة مركزية وذلك خلق الحيوية ودجمه بالمحيط المجاور و المدينة ككل

4توزيع المساحات الخضراء: ويتم توزيع المساحات الخضراء مع ما يتلائم مع المبدأ الرئيسي اشعاعي المساحات الخضراء بالنسبة للمساحات الخاصة بالسكنات الفردية والجماعية إضافة إلى استغلال حقوق الارتفاعات في المساحات الخضراء والتشجر

4- مخطط التهيئة

الدراسة النقدية: بناء على النقد البناء لمخطط التنمية العمرانية رقم ناء R9 والذي كشف عن عدة نقائص مثل عدم الاتفاقات الكافية والنقص في المساحة والبرمجة، مما أدى إلى تغيير الرؤية العامة. كما لم يتماشى مع البيانات المتاحة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. لذلك، قمنا بإعداد مخطط جديد يتوافق مع التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع مراعاة تلبية احتياجات ومتطلبات السكان وتوفير الحلول المناسبة لهم





المصدر: اعداد الطلبة

دفتر الشروط

أحكام عامة

يشمل هذا التقرير على أهم القواعد التنظيمية المتضمنة الكيفيات والوسائل القانونية التي يتم بواسطتها تنفيذ معطيات مخطط شغل الأرض على أرض الواقع ، كما انه يعتبر المرجع القانوني في أي عملية تخص عملية التهيئة والتعمير في المنطقة المدروسة (POS SUF 02) ببلدية برج بوعريريج وهي تتلخص فيما يلي:

المادة الأولى: موضوع التنظيم

هذا التنظيم العمراني يملئ المواصفات التي يجب احترامها داخل محيط الدراسة من اجل المحافظة على المصالح العمومية وتحقيق نسيج عمراني فعال وملائم.

المادة الثانية: مجال تطبيقي :

يطبق هذا التنظيم على كل منطقة شغل الأرض رقم POS SUF 02 بلدية برج بوعريريج.

المادة الثالثة: المجال المؤقت لتطبيق هذا التنظيم

يبقى هذا التنظيم العمراني ساري المفعول إلا إذا تمت المصادقة على مراجعته وفقا للتشريع المعمول به لا يمكن مراجعة هذا التنظيم إلا إذا كان التعديل ينطبق على الشروط الواردة في المادة 37 من القانون 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المادة الرابعة: أبعاد التطبيق

هذا التنظيم العمراني وكذلك المخططات التابعة له ملزمة على كل المتعاملين المتدخلين في منطقة الدراسة. إن كل الإجراءات تفرض على المتعاملين سواء عموميين أو خواص احترام القواعد التي يتضمنها هذا التنظيم. - هذا التنظيم لا يحل محل الإجراءات القانونية والتنظيمية السارية المفعول والمتعلقة بحماية المحيط الصحة والنظافة والأمن وقانون المياه والغابات.

المادة الخامسة: مراجعة أو تعديل هذا التنظيم لا يمكن مراجعة محتويات هذا التنظيم العمراني إلا إذا كانت أسباب التعديل تنطبق مع الشروط الواردة في المادة 37 من القانون 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المادة السادسة: محيط مخطط شغل الأرض

إن مخطط شغل الأرض موضوع التنظيم يشغل مساحة تقدر بحوالي 30 هكتار

المادة السابعة: حدود مجال مخطط شغل الأرض

مجال منطقة الدراسة يقع في الجهة الشمالية الشرقية من المجال الحضري للمدينة
برج بوعريريج.

حدوده :

من الشمال : الطريق السيار شرق غرب

من الشرق : الطريق الوطني رقم 76

من الغرب : مخطط شغل الأراضي رقم 10 R4POS

من الجنوب مخطط شغل الأراضي رقم R2

المادة الثامنة: تعيين المناطق المتجانسة

إن محيط مخطط شغل الأرض يشمل المناطق المتجانسة التالية:

منطقة السكن الفردي + الجماعي

منطقة المرافق

منطقة الساحات العامة والمساحات الخضراء

منطقة السكن الفردي

المادة الأولى : تعريفها

تتميز منطقة السكن الفردي المقترح بهذا المخطط بوجود بنايات سكنية تأخذ في أغلب الأحيان شكل هندسي مستطيل أو رباعي الأضلاع مساحتها تتراوح بين 150م إلى 200 وهي تتميز باختلاف في عدد الواجهات

فهناك ذات واجهة واحدة وذات واجهتين وهناك أيضا بعض السكنات التي تتميز بثلاث واجهات.

المادة الثانية : طبيعة العمران

هي عبارة عن سكنات فردية تتأثر بشكل كبير بالطابع الحديث للعمران فهو نسيج غني من الناحية العمرانية تنوعه راجع لميزات السكنات الفردية المتمثلة في الشكل المساحة و عدد الواجهات، بالإضافة إلى وجود أرصفة ومساحات خضراء عمومية تسهل للراجلين الحركة والتنقل داخل المناطق بكل حرية. وجود الساحات العمومية بطريقة متوازنة في المنطقة أفضى عليها نوع من الانسجام بين السكنات الفردية والمساحات العامة والتي توفر لسكان المنطقة نقاط التقاء وراحة، كل هذا جعل المخطط يبدو متوازن بين كل ما هو بناء سكنات ومرافق وبين ما هو مفتوح وحر مساحات خضراء ومساحات عمومية وكذا ساحات لعب).

المادة الثالثة : طبيعة الاستغلال المسموح به

يسمح بالاستغلال ذو طابع أساسي للسكن وبعض المرافق التابعة له.

المادة الرابعة : طبيعة الاستغلال الغير المسموح به تمنع البناءات ذات الطابع الصناعي وكل نشاط مزعج لسكان المنطقة مهما كانت الحرفية منها والصناعية وخاصة الملوثة للبيئة.

المادة الخامسة :

الطوابق السفلية من القطع السكنية الواقعة على الطرق المهمة الرئيسية والثانوية يمكن أن تستغل في قطاع التجارة والخدمات التي لا ينجم عنها خطر أو إزعاج للمحيط

المادة السادسة :

يجب على واجهات السكن الفردي أن تأخذ الشكل المعماري المنوط بوظيفتها والذي يتناسق مع الأساليب الحديثة للعمران، وهذا لتطوير قيمة النسيج العمراني

الموجود بالمنطقة ويتمثل في نوع النوافذ والشكل الهندسي وكذا الشرفات المغطاة والغير مغطاة واتجاه الشقق ونيل حصتها من الإضاءة الشمسية وتهويتها. يجب على السكنات العمرانية سواء كانت فردية أو جماعية أن تلتزم بالتركيبة العمرانية التي يحددها معامل مآخذ الأرض وكذا شغل الأرض الذي يجب الالتزام بهما لأنهما العاملان الأساسيان في توازن الكثافة السكنية من حيث السكن والسكان كما يحددان نسبة ما يؤخذ من الأرض للبناء وكذا ما يشغل الأرض من مستوى ارتفاع الطوابق وكذا عددها. الاطلاع على الجداول المرفقة لهذا المخطط)

المادة الثامنة :

يجب الالتزام بنوعية مواد البناء المستعملة وكذلك بالاعتماد على المواد المصنعة محليا التي توحى بالطابع المغاربي العربي الإسلامي خاصة بالنسبة لواجهات السكن الفردي والاعتماد على المواد الحديثة بالنسبة للعمارات السكن الجماعي.

المادة التاسعة :

. احترام المسافات المخصصة للطرق والأرصفة وذلك باحترام الميل الخاص بالطرق وكذا ترك الأماكن المخصصة للأشجار في الأرصفة.
. بالنسبة للطريق معدل عرض الطريق يساوي 7 متر طولي
. بالنسبة للرصيف معدل عرض الرصيف يساوي 3 متر طولي
. بالنسبة للأشجار معدل المسافة بين شجرة وأخرى يساوي 5 متر طولي
. بالنسبة لمواقف السيارات تقدر المسافة 5 / 2.5 متر طولي

المادة العاشرة :

. احترام معامل مآخذ الأرض المقدر بـ 0.56
. احترام معامل شغل الأرض المقدر بـ 0.85
. احترام الكثافة السكنية والتي تقدر بـ 1089 مسكن
. احترام الكثافة السكانية والتي تقدر بـ 5445 نسمة

. احترام عدد الطوابق والتي تقدر بـ 2 في منطقة السكن الفردي

ه معامل مأخذ الأرض 0.63

ه معامل شغل الأرض 0.40

احترام عدد الطوابق الخاصة بسكنات الترقية الموجودة في الأراضي الخاصة بـ 5 في المنطقة

ه معامل مأخذ الأرض 0.56

ه معامل شغل الأرض 0.8

منطقة السكن الجماعي

المادة الأولى : تعريفها

تتميز منطقة السكن الجماعي المقترح بهذا المخطط بوجود بنايات سكنية تأخذ في اغلب الأحيان شكل هندسي مستطيل أو رباعي الأضلاع مساحتها تتراوح بين 60 م الى 100 م.

المادة الثانية : طبيعة العمران

هي عبارة عن سكنات جماعية تتأثر بشكل كبير بالطابع الحديث للعمران. فهو نسيج غني من الناحية العمرانية تنوعه راجع لميزات السكنات الجماعية المتمثلة في الشكل المساحة وعدد الواجهات، بالإضافة إلى وجود أرصفة ومساحات خضراء عمومية تسهل للراجلين الحركة والتنقل داخل المناطق الجماعية بكل حرية.

وجود المساحات العمومية بطريقة متوازنة في المنطقة أفضى عليها نوع من الانسجام بين السكنات الجماعية والمساحات العامة والتي توفر لسكان المنطقة نقاط التقاء وراحة، كل هذا جعل المخطط يبدو متوازن بين كل ما هو بناء سكنات ومرافق وبين ما هو مفتوح وحر مساحات خضراء ومساحات عمومية وكذا ساحات لعب)

المادة الثالثة : طبيعة الاستغلال المسموح به

يسمح بالاستغلال ذو طابع أساسي للسكن وبعض المرافق التابعة له

المادة الرابعة : طبيعة الاستغلال الغير المسموح به

المادة الخامسة :

تمنع البناءات ذات الطابع الصناعي وكل نشاط مزعج لسكان المنطقة مهما كانت الحرفية منها والصناعية الطوابق السفلية من السكنات الجماعية الواقعة على الطرق المهمة الرئيسية والثانوية يمكن أن تستغل في قطاع التجارة والخدمات التي لا ينجم عنها خطر أو إزعاج للمحيط.

المادة السادسة :

يجب على واجهات السكن الجماعي أن تأخذ الشكل المعماري المنوط بوظيفتها والذي يتناسق مع الأساليب للعمران، وهذا لتطوير قيمة النسيج العمراني الموجود بالمنطقة ويتمثل في نوع النوافذ والشكل الهندسي الحديثة الشرفات المغطاة والغير مغطاة واتجاه الشقق ونيل حصتها من الإضاءة الشمسية وتهويتها.

وكذا المادة السابعة : أو جماعية أن تلتزم بالتركيبة العمرانية التي يحددها معامل يجب على السكنات العمرانية سواء كانت فردية مأخذ الأرض وكذا شغل الأرض وكذا شغل الأرض الذي يجب الالتزام بهما لأنهما العاملان الأساسيان في توازن الكثافة السكنية من حيث السكن والسكان كما يحددان نسبة ما يؤخذ من الأرض للبناء وكذا ما يشغل الأرض من مستوى ارتفاع الطوابق وكذا عددها.

المادة الثامنة :

يجب الالتزام بنوعية مواد البناء المستعملة وكذلك بالاعتماد على المواد المصنعة محليا التي توحى بالطابع المغاربي (العربي الإسلامي خاصة بالنسبة لواجهات السكن الجماعي والاعتماد على المواد الحديثة بالنسبة العمارات السكن الجماعي.

المادة التاسعة :

- احترام المسافات المخصصة للطرق المخصصة للأشجار في الأرصفة.
- والأرصفة وذلك باحترام الميل الخاص بالطرق وكذا ترك الأماكن
- . بالنسبة للطريق معدل عرض الطريق يساوي 7 متر طولي
- . بالنسبة للرصيف معدل عرض الرصيف يساوي 4 متر طولي
- . بالنسبة للأشجار معدل المسافة بين شجرة وأخرى يساوي 5 متر طولي
- . بالنسبة لمواقف السيارات تقدر المسافة 5 / 2.5 متر طولي

منطقة المرافق

المادة الأولى: تعريفها

هي منطقة مخصصة للمرافق العامة وكذلك المرافق المبرمجة الضرورية لاحتياجات السكان وهي سنة

مرافق عمومية المعهد الوطني للتكوين المهني.

المادة الثانية : طبيعة البنايات المسموح بها

يسمح ببناء المرافق العامة مع السكنات الوظيفية التابعة لها.

المادة الثالثة : طبيعة البنايات غير المسموح به

تمنع البنايات ذات الطابع الصناعي وكذلك يمنع الاستغلال الكلي للبقع المخصصة المرفق في إنجاز سكنات.

المادة الرابعة : طبيعة استغلال الأرض حدد معامل مأخذ الأرض بالنسبة للقطع

المخصصة لإنجاز المرفق العام ب: 0.65

- حدد معامل لشغل الأرض بالنسبة للقطع المخصصة لإنجاز المرفق العام بـ : 1.28

المادة الخامسة :

. يجب الحفاظ على العقار المخصص للمرفق توظيف الفضاء الموجود أمام الواجهات الرئيسية للمرافق أو مفترقات الطرق بجعلها مساحات خضراء.

المادة السادسة :

الاعتماد في مواد البناء على ما هو تكنولوجي، سواء كان في الأشغال الكبرى أو في بناء الهياكل الخاص بالمرافق أو في الأشغال الثانوية، كالجدران وتركيبية الواجهات وما إلى ذلك من أشغال متفرقة.

المادة السابعة:

التركيز على إنشاء مواقف سيارات تقريبا أمام كل مرفق لتسهيل الخدمات للمواطنين

المساحات العمومية والمساحات الخضراء

المادة الأولى: طبيعتها

هي عبارة عن مساحات شاغرة مهياة أو مشجرة ضرورية للتوازن النفسي للسكان ومخصصة للتنزه واللقاءات.

المادة الثانية: استغلالها

يسمح استغلال هذه المساحات للأغراض التالية:

- . غرس الأشجار التي تتأقلم مع الطبيعة المناخية وطبيعة التربة الخاصة بالمنطقة، والتي تتلاءم مع النسيج العمراني
- . وضع تجهيزات عمومية لتزوين المحيط (كراسي، نافورات...)
- . بعض المرافق صغيرة الحجم مثل أكشاك المرطبات
- . تهيئة مساحات للترفيه والرياضة.

المادة الثالثة:

. يجب العمل على حماية المساحات الخضراء وذلك بسقيها
الحماية الكاملة للحدائق والمساحات العمومية، وذلك بصيانتها (سقيها، ترميمها

العمل على أن تؤدي وظيفتها في راحة ونزهة المواطنين.

المادة الرابعة:

استغلال الفضاءات التي تتوسط المرافق الرياضية بجعلها حدائق عامة.
استغلال المساحات الموجودة على حواف الطرق الرئيسية والثانوية والمحاذية
للمرافق بجعلها فضاءات عامة تساهم في تنظيم المجال العمراني للمدينة وترفيه
المواطنين.

منع البناء الفوضوي المبني على قواعد غير صحيحة ولا تلائم المحيط

الارتفاعات

المادة الأولى : تعريفها

حسب المادة 867 من القانون المدني يعرف الارتفاع على انه حق يجعل حدا
لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر ويحدده القانون.

يتم ادراج ارتفاع لكل الأودية والقنوات وفق القانون 05/12 الصادر بتاريخ
04/08/2005 سيما المواد 10 و 11 المعدل والمتمم بالقانون 08/03 الصادر
بتاريخ 23/01/2008

المادة الثانية : طبيعتها

إن الارتفاعات الموجودة على مستوى مجال منطقة الدراسة (P.O.S SUF (02)
بمدينة برج بوعريريج هي: وادي من الجهة الشمالية الغربية - قناة رئيسية للمياه
الصالحة للشرب بقطر 200 مم قنوات للصرف الصحي ارتفاع الطريق السيار
شرق غرب ارتفاع الطريق الوطني رقم 76 باتجاه زمورة

المادة الثالثة : قيمتها

تحدد الارتفاعات حسب القوانين السارية المفعول بحيث تكون على الشكل التالي:
وادي يقدر بـ 35 م لكل جانب

- قناة المياه الصالحة للشرب: تقدر بـ 3.5 م على الطرفين

قناة صرف الصحي تقدر بـ 2 م على الطرفين

الطريق السيار 50 م على الجانبين

الطريق الوطني رقم 76 يقدر ب 17م على الجانبين

ملاحظة: تحدد مسافة الارتفاق حسب الطبيعة العمرانية للمنطقة

المادة الرابعة: طريقة استعمالها

تستعمل الارتفاقات على النحو التالي

الارتفاقات الخاصة بشبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب مهيأة بساحات خضراء وأرصفة.

الارتفاقات الخاصة بخطوط الكهرباء عامة ما تستغل في مد شبكة الطرقات الرئيسية والثانوية وكذا الساحات العامة

الارتفاق المخصص للوادي يكون في غالب الأحيان مشجر يستغل للراحة والاستجمام للمستعملين الطرق

المادة الأولى:

تعتبر شبكة الطرق العمود الفقري والشريان الحيوي لكل تهيئة عمرانية ولكل مدينة، فهناك طرق من الدرجة

الأولى والثانية والثالثة، وفي هذا المخطط نجد:

الطرق من الدرجة الأولى وتتمثل في الطريق الوطني رقم 76 الذي يحده من الناحية الشرقية والطريقين

المزدوجين الذي يشقان المخطط ويمتدان إلى جل المخططات التي هي بمحاذاة م. ش. أ. رقم 02 SUF

الطرق من الدرجة الثانية: وتتمثل في الطريقين اللذين يربطان الطريقين المزدوجين والطريق الذي يحد مخطط

شغل الأرض من الناحية الجنوبية. الطرق من الدرجة الثالثة: وهي الطرق الفرعية المؤدية من وإلى جل المخطط سواء كانت مرافق عمومية مختلفة أو إلى الطرق من الدرجة الأولى والثانية.

المادة الثانية :

استغلال الارتفاق الخاص بالطريق الوطني رقم 76 وذلك بخلق شريط اخضر على طول امتدادهما وغرس أشجار مخضرة طول السنة. مع مرافق للسيارات وكل مرفق عمومي كالحدائق أو الملاعب الرياضية الجوارية ونستثني في ذلك كل ما هو مبني.

المادة الثالثة :

واجهة الطريق السيار :

فيما يخص العمارات الموازية للطريق السيار فان ارتفاعها لا يصل إلى 30م وتأخذ شكلها المعماري كما هو في المخطط من ناحية الشكل الهندسي واحترام المسافة بينها واستعمال مواد البناء التي تليق ببناء الأبراج متوسطة العلو التركيز سالفاً تستخدم فيه المواد الحديثة لإضفاء الطابع التكنولوجي المعماري. على الواجهة العمرانية المطلة على الطريق السيار وذلك بإضفاء طابع عمراني ومعماري يليق بما ذكر

المادة الرابعة :

الطريق الوطني والطريق المزدوج احترام عرض الطريق وكذا الرصيف كما هو مبين في المخطط احترام الحرص على إعطاء واجهة عمرانية متناسقة وذلك باعتماد البناءات الترقوية على طول امتداد الطريق الوطني.

الارتفاق واستغلاله وذلك بخلق مساحات خضراء ومواقف سيارات على طول الطريق الوطني غرس الأشجار على طول امتداد الطريق المزدوج الذي يشق مخطط شغل الأراضي SUF 02

اعتماد نمط السكن نصف الجماعي مع امتداد المحلات التجارية بشكل أقواس على طرفي الطريق المزدوج

خلاصة عامة

خلاصة عامة

من خلال تحليل المشاكل العمرانية في منطقة الدراسة، قمنا بإعداد إطار عمل للمشروع يستند إلى معايير مناسبة واقتراح حلول لمختلف المشاكل التي تواجهها المنطقة، وذلك عبر اتباع عدة مراحل لتطوير مخطط التهيئة المقترح.

ولضمان تناول الموضوع من كافة جوانبه، قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصل تمهيدي وثلاثة فصول رئيسية:

الفصل التمهيدي: يتضمن مقدمة عامة للدراسة

الفصل الأول: تقديم تعريفات ومفاهيم عامة: يشمل ذلك توضيح وتحديد المفاهيم الرئيسية التي ستناقش في الدراسة. التعريفات تُستخدم لتوضيح معنى المصطلحات والمفاهيم، مما يساعد على تجنب الالتباس ويوفر فهماً مشتركاً للقراء

الفصل الثاني: ركز على التحليل العمراني، والذي يتضمن دراسة دقيقة ومفصلة لكيفية تنظيم وتطوير المناطق العمرانية. يتم في هذا الفصل تناول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بشكل مفصل، موضحاً الأهداف والسياسات والتوجيهات التي يشملها هذا المخطط. بالإضافة إلى ذلك، يتناول الفصل مخطط شغل الأراضي، موضحاً كيفية توزيع واستخدام الأراضي في المناطق المختلفة

الفصل الثالث: يستعرض كافة التدخلات المتعلقة بالمساكن والبنية التحتية والمساحات الخضراء. لضمان تحقيق الأهداف المحددة وضبط المعايير والالتزامات اللازمة أثناء تنفيذ وإدارة المشروع، تم إعداد دفتر الشروط. هذا الدفتر يضمن الالتزام بجميع المواصفات القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والتعمير، مما يضمن أن يكون المشروع مطابقاً للمعايير المطلوبة من الناحية القانونية والفنية.

قائمة المراجع

المراجع

- 1 د. خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2005 ص 09
- 2 فادية عمر الجولان علم الاجتماع الحضري مطبعة الانتصار، الإسكندرية -مصر 1993- ص 28
- 3 د/ محمود الكردي» التحضر دراسة اجتماعية « : ، الكتاب الأول، القضايا والمناهج، دار المعارف، القاهرة، مصر 1986، ص 99
- 4 شاهد علي وزمائه: "إبراز خصوصيات العمرانية و المناخية في التخطيط ألمجالي للمناطق الصحراوية" مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن،جامعة المسيلة دفعة جوان ،2001ص 70
- 5 داود الطيبوز ميله ،الإدماج الحضري لألحياء لعشوائية ،مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن،جامعة المسيلة دفعة جوان ،2011ص 2
- 6 Alberto Zuchelli, introduction a l'urbanisme opérationnel et a la composition urbaine.EPAU Vol 2-3, 1993, p 38 –50
- 7 حيدر فاروق عباس "تخطيط المدن والقرى" منشأة المعارف، الطبعة الأولى الإسكندرية مصر 1994 ص 15
- 8 نيم عثمان محمد "تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري": الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان الأردن 2001 2 ص 32
- 9 حمدي أم الخير وزملائها "تهيئة منطقة وفق المتطلبات الاقتصادية والمجالية": مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدينة معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة دفعة 20