

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة -

ميدان: العمران، الهندسة المعمارية ومهن المدينة

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: العمران والمدينة

تخصص: عمار



رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس أكاديمي

من إعداد الطالبة :

حميدي لبنى

تحت عنوان :

التحسين الحضري للفضاءات العمومية لحي 40 مسكن
عدل وحي زروافي سعيد بمدينة حيير

لجنة المناقشة :

رئيسا

جامعة المسيلة

مشرفا ومحررا

جامعة المسيلة

أ. علال أحمد

مناقشها

جامعة المسيلة

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

تشكرات

قال الرسول صلى الله عليه وسلم : (من لم يشكر الناس لم يشكر الله ومن أهدي إليكم معرفة فكافئوه فإن لم تستطعوا فادعوا له).

و عملاً بهذا الحديث وإعترافاً بالجميل، نحمد الله عز وجل ونشكره على أن وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع ونتقدم بالشكر الجزييل إلى الأستاذ المشرف الدكتور علال أحمد الذي رفقنا طيلة هذا البحث وأمدنا بالمعلومات والنصائح القيمة راجين من الله عز وجل أن يسدد خطاه ويحقق مناه فجزاه الله عنا كل خير.

بسم الله الرحمن الرحيم والصلوة والسلام على أشرف المرسلين

أما بعد فالحمد لله الذي وفقنا لهذا حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه

يشرفني أنا الخريجة حميدي لبني أن أقدم هذا نجاح هدية لأبي الفاضل داعية له بالشفاء
العاجل مبرهنتاً له أنه قد صنع ناجحة يفتخر بها اسمه .

وإلى مرأة عظيمة أرتسنت بها جميع معاني التضحية إلى أمي الغالية شاكرتاً سعيها
مقدرتاً بكل إعتراف أنها حقاً عظيمة إلى أخواتي نور الهدى وهبة الرحمن ومرwoي داعية
لهم بكل توفيق في سبيل النجاح وخطى النجاح .

إلى كل من صنع هذا النجاح ولو بكلمة، شكرأ جزيلاً لكم جميعاً

إلى كل عزيز ولو لم نذكر أسمه كان سندأ وإلهاماً لنا طوال هذا المشوار الطويل.

مقدمة عامة

مقدمة عامة:

تعد المدينة الوعاء الحامل لتاريخ سكانها عبر مراحل الزمن الطويل والمرأة العاكسة لثقافتهم وتراثهم الحضري، فهي بيئة جغرافية، اجتماعية، ثقافية، ديمغرافية، إقتصادية متمازجة، إن المدينة تخطط وفقا لمراعاة هذه الجوانب لتحقيق التنظيم والتكميل فيها من مختلف النواحي وخلق التفاعل وتلبية الإحتياجات لدى ساكنيها.

يشهد العالم اليوم نمو حضري سريع مانتج عنه ثورة في مجال العمران والتعهير وهذا ما أدى إلا تغيرات وصعوبات تهدد الوسط الحضري، فقد أصبح من صعب الوصول إلى التوفيق بين الإحتياجات السكنية المتزايدة والجوانب الخدماتية للسكان والحفاظ على معايير الإطار الحضري المناسب للمدينة.

ولهذا تسعى الكثير من الدول المتطرورة في مجال العمران على تحسين جودة الحياة داخل المدن والأحياء السكنية المتدهورة وأثمرت الكثير من المشاريع الناجحة في هذا الصياغ الشاهدة على إمكانية تطوير الوسط الحضري والإرتقاء بالمدن.

تعرف الجزائر تدهوراً كبيراً في مدنها خاصة في الآونة الأخيرة ومع تزايد النمو ديموغرافي والتلوّع العمراني والإكتظاظ داخل الأوساط الحضريّة، أصبحت الحياة المريحة أشبه بالمستحيلة بداخلها ونظراً لإنعدام التوازن بين النمو السكاني والخدماتي والتجهيزات في الأحياء السكنية، ما أدى إلى ضرورة التدخل وإيجاد حلول مسبقة لهذه المشكلات المتفاقمة وظهرت على إثرها عملية التحسين الحضري للمدن الجزائرية وهي عملية تعمل على تحسين جودة الحياة في الأوساط الحضريّة، تقوم على مبدأ لامركزية القرارات المتعلقة بالأحياء السكنية وذلك بتشاور مع السكان وتحقيق مطلباتهم في الوصول لتحقيق بيئة حضرية ملائمة لحياة الإنسان من كافة النواحي الحضرية، كما عملت الجزائر على تسليط الضوء على الجانب القانوني والتشريعي المتعلق بهذه العملية وتسخير الجهد لأجل الحد من ظاهرة التدهور الحضري والاجتماعي الذي تعاني منه أغلب أحيائنا السكنية والمدن.

تطرقنا في هذه الدراسة لمدينة حيزر التي شهدت تطور سكاني وعمراني ملحوظ خاصة في الآونة الأخيرة مما أدى إلى تدهور بعض أحيائها السكنية، ما يستدعي إلى الولوج لعملية التحسين الحضري كمشروع يسمح بتطوير الوسط الحضري لها وهو الموضوع الذي سنحاول دراسته من خلال تطبيقه على مخطط شغل الارض رقم 03 (حي 40 مسكن عدل وهي زرواقى سعيد).

حيث قسمت دراستنا الى 04 فصول:

الفصل التمهيدي : حيث قمنا بتحديد إشكالية الموضوع المتناول وأهداف الدراسة ومنه أسباب التي قادت لاختيار الموضوع ومنهجية البحث والوسائل المستخدمة.

الفصل الاول: يستعرض أهم المفاهيم العامة للعمران والمدينة والتدخلات العمرانية.

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة حي زر (مخطط شغل الارض رقم 03).

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي.

الفصل

التمهيد

1-الإشكالية:

إن تهيئة المدن وتحسين جودة الحياة فيها من الجوانب المختلفة (إجتماعية، ثقافية، مجالية) أصبح موضوع هام يشغل حيز كبير من التفكير، لاسيما مع النمو السكاني الكبير الذي نشهده مؤخراً وتلبية الاحتياجات السكنية أصبح يأخذ القسم الأكبر من التخطيط الحضري على حساب إهمال الفضاءات الخارجية التي تعتبر عنصر أساسى في تحقيق وسط حضري متوازن ومتكملاً داخل الاحياء السكنية، وبصياغة أخرى يمكن القول أن التركيز الفائق على الإطار المبني، خلق إهمال واضح وتدهور مفرغ في الإطار الغير المبني، وهذا التوجه أدى إلى إيجاد تدخلات عمرانية تسمح بمعالجة هذه الإشكالية، وتعتبر عملية التحسين الحضري وسيلة أمثل وتقنية فعالة يعتمدها الفاعلين والمتتدخلين حيث تهدف لتحقيق وسط عمراني ملائم من مختلف النواحي العمرانية والمعمارية والإجتماعية وتلبية المتطلبات الضرورية لسكن الاحياء.

إن مدينة حيزر هي إحدى المدن الجزائرية التي تعاني من إهمال الفضاءات الخارجية وسوء تسييرها مما سبب فوارق واضحة بين الإطار المبني والإطار غير المبني، ولهذا تتناول دراستنا مخطط شغل الأرض رقم (03) الذي يعتبر كنموذج حي لواقع الفضاءات الخارجية بالمدينة والتي تشهد الكثير من المشاكل المختلفة وكغياب الوعي لدى السكان بالحفاظ على الوسط الحضري وفشل آليات التسيير والتخطيط الضرورية وهذا ما يجعلنا نطرح الإشكالية التالية:

✓ كيف لعملية التحسين الحضري أن تكون أداة فعالة تعمل على التطوير والإرتقاء بالفضاءات الخارجية للحيان (حي 40 مسكن عدل وهي زرواقى سعيد)؟

2-الأهداف من الدراسة :

الهدف العام :

محاولة تغيير وتحسين الواقع المحدود للفضاءات الخارجية للحيان والحد من مظاهر التدهور المختلفة به بالإعتماد على عملية التحسين الحضري.

الأهداف الجزئية :

- ❖ التعرف على المشاكل التي أدت لتدهور الذي يشهده الحي.
- ❖ تحديد أسباب إهمال الفضاءات الخارجية للحيان والنقائص التي تعاني منها.

- ❖ الرغبة في إكتساب الخبرة وتجسيدها على أرض الواقع ومعرفة التحديات والعرaciل التي من شأننا مواجهتها مستقبلاً .

3-أسباب اختيار الموضوع :

- ❖ إبراز دور التدخلات العمرانية في تحسين وتطوير الحياة داخل الوسط الحضري والأحياء السكنية .
- ❖ إعطاء أهمية للفضاءات الخارجية كونها عنصر أساسى في تخطيط الحضري والمجال العمرانى .
- ❖ تسلیط الضوء على المشاكل ونماذج المتواجدة في الأحياء السكنية الجماعية .
- ❖ تحديد مدى التطابق بين المخططات المنجزة وما هو مجسد على أرض الواقع .

4-منهجية البحث:

تتميز كل ظاهرة بمجموعة من الخصائص المختلفة ما يفرض على الباحثين إختيار منهج أو عدة مناهج متكاملة تسمح بتحقيق الهدف العلمي المنشود، والمقصود بالمنهج هو مجموعة من الأساليب والطرق التي تستعين بها الفروع العلمية في عمليات تجميع المعلومات والبيانات وإكتساب المعرفات في ميدان الدراسة .

تتبع الدراسة المنهج الوصفي التحليلي في كل من الجانب النظري في محوره العام لإستقراء المجال العمراني لمدينة حي زر، أما في ما يخص الدراسة الميدانية تتم من خلال تحليل وعرض واقع البيئة العمرانية للمدينة من خلال مخطط شغل الأرض رقم 03 (حي 40 مسكن عدل وحي زرواقى سعيد) كنموذج يعكس الصورة الحضرية لها .

تعتمد الدراسة على خطة مكونة من ثلاثة محاور أساسية من أجل الوصول الى الأهداف المسطرة أعلاه :

❖ المحور الأول : الدراسة النظرية حيث تم تحديد المفاهيم العامة المتعلقة بموضوع البحث وذلك بإستعمال الأسلوب الوصفي للبحث العلمي الذي يقوم على وصف وتشخيص الظواهر كما هي في أرض الواقع ثم تحليلها ، وقد تم إستخدام المنهج الوصفي لتحليل مخطط شغل الأرض رقم 03 بمدينة حي زر .

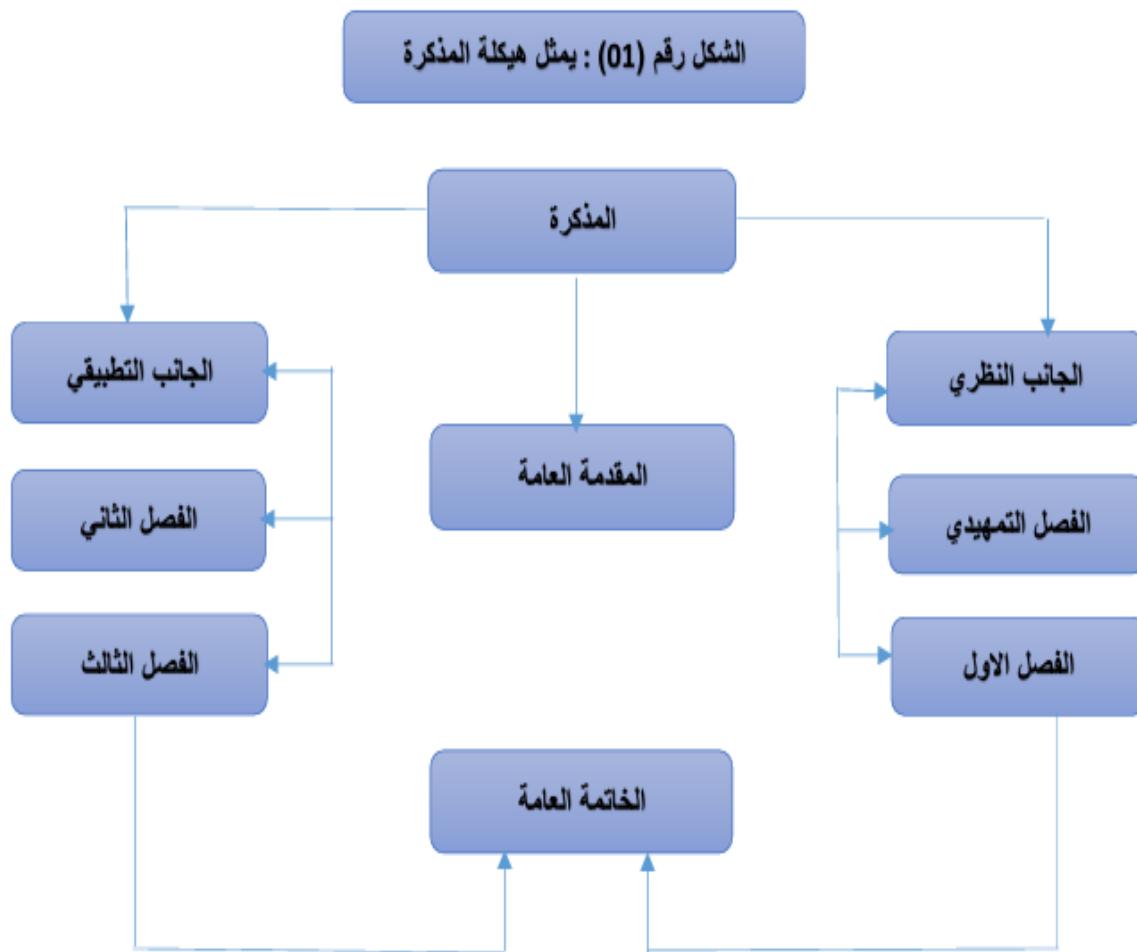
❖ المحور الثاني : الدراسة الميدانية حيث قامت على تحليل مدينة حي زر و تسلیط الضوء على مخطط شغل الأراضي رقم 03 (حي 40 مسكن عدل وحي زرواقى سعيد) حيث تمت الدراسة من نواحي مختلفة (العمرانية - المعمارية - الإجتماعية) بهدف الوصول إلى الواقع الذي يشهده هذا الأخير ومعرفة أسباب المختلفة التي أدت إلى تدهوره .

❖ **المحور الثالث:** العمل التطبيقي ومحاولة تجسيد المشروع التنفيذي المقترن .

5-تقنيات البحث المستخدمة:

- ❖ **الزيارة الميدانية :** القيام بالزيارات الميدانية والمعاينة الفعلية لمنطقة الدراسة وتشخيص الوضع القائم .
- ❖ **اللماحة:** وذلك بوصف وتشخيص واقع الفضاءات الخارجية والإطار المبني داخل منطقة الدراسة .
- ❖ **الوثائق والمعطيات:** تسمح بإعطاء جميع المعلومات النظرية الشاملة لدراسة .
- ❖ **الصور الفوتوغرافية :** تسمح بتداعيم الملاحظات وتقرير الحقيقة .

هيكلة المذكرة:



الفصل الأول

مفاهيم عامة

تمهيد :

إن للمفاهيم وتعريفاتها أهمية بالغة في الصياغة النظرية لكل بحث أو دراسة من ناحية، وتوجيه سير البحث من ناحية أخرى، للسند النظري دور هام في دراسة الميدانية خاصة في تدخلات العمرانية، لذا وجب علينا كباحثين الحرص على شمولية وترابط هذه المعلومات الخاصة بموضوع الدراسة، وإثراء عملية البحث لابد من النطرق إلى بعض التعريف والمصطلحات والمفاهيم المتعلقة بموضوع البحث التي تسهل علينا عملية بناء الموضوع.

المفاهيم العامة:

1-المدينة:

المدينة هي ذلك التجمع البشري البالغ الكثافة الذي يتميز بالتنظيم والتعقيد في أن واحد وهي تضم مكونات مادية وأخرى لا مادية متلاحمين فيما بينهما كما أنها تعتبر مركز تلبية المصالح وقضاء الحاجيات والأغراض المتنوعة للسكان حيث بقىت المدينة مسرحاً للنشاط اليومي يتم فيها التبادل الاجتماعي والتفاعل الثقافي لتطوير الملكيات والمواهب في المجال¹.

2-الحي:

حسب التعريف الذي أعطاه الجغرافي (Aide Rossi) هو وحدة مروفولوجية مهيكلة تتميز بمنظر حضري ومحتوى اجتماعي ووظيفة محددة، هذه العناصر الثلاث هي التي تكون حدود الحي من الناحية المرفولوجية والهيكلة الداخلية، يتكون الحي من مجموعة من الكتل المبنية (ilot) المحاطة بشوارع كما يرتكز على مجموعة من النقاط الأساسية مثل مفترقات الطرق المساحات التي تلعب دوراً هاماً من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والتي تشكل معالم ونقاط للإلقاء في الحي².

3-العمران:

هو العلم الذي يشمل دراسة مختلف مجالات الحياة البشرية وهذا للوصول إلى تناسق وإستخدام المجال بجميع مكوناته من أجل خدمة وتوفير الراحة للسكان³.

¹ خلف الله بوجمعة العمران والمدينة دار الهدى عين مليلة 2005 ص65

² خلف الله بوجمعة ، نفس المرجع السابق ، ص65

³ خلف الله بوجمعة ، نفس المرجع السابق ، ص65

4- أدوات التهيئة والتعمير :

اعتمدت الجزائر على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني تعرف بـ أدوات التهيئة العمرانية حيث اعتمدت قبل سنة 1990 على المخطط العمراني المؤقت والمخطط العمراني الموجه ، أما بعد سنة 1990 جاء القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث أستبدل المخطط العمراني الموجه بـ وسيلة جديدة تعرف بالمخطط التوجيـي للـتهـيـة والـتعـمـير⁴.

4-1-المخطط التوجيـي للـتهـيـة والـتعـمـير:

هو وسيلة لتنظيم المجال والتسهيل، تحدد التوجيهات الأساسية للـتهـيـة العـمـرـانـيـة لـبلـديـة وـاحـدـة، أو عـدـة بلـديـات مـجاـوـرـة تـجـمـعـهـا عـوـاـمـل مـشـتـرـكـة كـأـنـتـشـار النـسـيج العـمـرـانـي لـمـسـطـوـنـة عـمـرـانـيـة عـبـر عـدـة بلـديـات كـمـا يـأـخـذ هـذـا المـخـطـط التـهـيـة وـيـحـافـظ عـلـى تـوـجـيـهـات مـخـطـط شـغـل الأـرـاضـي وـيـحـترـمـها وـيـضـبـطـ الصـيـغـة المـرـجـعـيـة فـي إـسـتـخـدـام الأـرـض وـالـمـجـال حـاضـرـاً وـمـسـتـقـبـلاً وـيـتـكـونـ من تـقـرـيرـ تقـنـي وـخـرـائـط وـرـسـوم بـيـانـيـة وـإـحـصـائـيـة⁵.

4-2-مخطط شغل الأراضي:

هو أداة من أدوات التـعـمـير يـغـطـي جـزـء مـن تـرـابـ الـبـلـديـة أوـ الـحـجـمـ وـالـإـرـفـاعـ، معـ تـحـدـيدـ المسـاحـاتـ العـمـومـيـةـ وـالـخـضـرـاءـ، وـخـطـطـ الشـوـارـعـ، النـصـبـ التـذـكـارـيـةـ، مـوـاـقـعـ الـأـرـاضـيـ الـفـلاـحـيـةـ الـوـاجـبـ حـمـاـيـتـها ... إـلـخـ وـفـي إـطـارـ إـحـتـرـامـ الـقـوـاـدـ التيـ تـضـمـنـهاـ المـخـطـطـ التـوـجـيـيـ للـتـهـيـةـ وـالـتعـمـيرـ⁶.

⁴ شـبـاحـ عـبـدـ النـاصـرـ وـمـقـرـانـيـ بـيـزـيدـ التـحـسـينـ الـحـضـرـيـ بـمـدـيـنـةـ خـنـشـلـةـ درـاسـةـ حـالـةـ مـرـكـزـ المـدـيـنـةـ الـقـدـيمـةـ مـذـكـرـةـ لـنـيلـ شـهـادـةـ مـاسـتـرـ اـمـ الـبـوـاقـيـ 2015 صـ3

⁵ الـجـرـيـدةـ الرـسـمـيـةـ الـقـانـونـ 60ـ 06ـ المؤـرـخـ فيـ 20ـ فـيـفـرـيـ 2006ـ العـدـدـ 15

⁶ الـجـرـيـدةـ الرـسـمـيـةـ الـجـمـهـورـيـةـ الـدـيمـقـراـطـيـةـ الشـعـبـيـةـ قـانـونـ التـهـيـةـ وـالـتعـمـيرـ 29ـ دـيـسـمـبـرـ 1990ـ المؤـرـخـ 1ـ دـيـسـمـبـرـ 1990ـ

أهدافه:

لقد أكد القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقاً لـ مایلی:

- ❖ تحديد بصفة مفصلة الشكل بالنسبة للقطاعات المعنية، حقوق البناء واستعمال الاراضي الحضري.
 - ❖ تعين الكمية القصوى والذى المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر مربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالها بضبط المظهر الخارجى للبنيات.
 - ❖ تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والموقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات ومي ازت طرق المرور.
 - ❖ تحديد الارتفاعات.
 - ❖ تحديد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والموقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
 - ❖ بيان خصائص القطع الارضية.
 - ❖ بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.
 - ❖ بيان مواقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.

مراحل إعداده:

يقرر إعداد مخطط شغل الأرض عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

- ❖ التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الاراضي الواجب اعداده وفقا لما حده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.
- ❖ بيانيا لكيفيات مشاركة الادارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد مخطط شغل الاراضي.
- ❖ تبلغ المداولة المذكورة للوالى المختص اقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى او المجالس الشعبية المعنية.
- ❖ تبلغ المداولة المذكورة للوالى المختص اقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى او المجالس الشعبية المعنية.
- ❖ يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الاراضي كما ينص عليه القانون رقم 90_29 استنادا الى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقاييس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط شغل الاراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة.
- ❖ الوالى اذا كان التراب المعنى تابع لولاية واحدة.
- ❖ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعنى تابعا لولاية الواحد مختلفة.
- ❖ إذا كان مخطط شغل الاراضي يشمل تراب ببلديتين او عدة بلديات.
- ❖ يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسنادا مهمة اعداده الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

محتواه :

يحتوي مخطط شغل الأرضي عن تقرير تفصيلي، وثائق بيانية، تفاصيل، ملحق التقارير التقديمية، يجب أن يدرج في هذا التقرير⁷ :

⁷ الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية العدد 52 ص 1656 قانون 90_29 المؤرخ 12-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

❖ عرض لمستقبل النمو الديموغرافي الاقتصادي الاجتماعي للاقليم الذي سيغطيه مخطط شغل الارضي وكذلك تلك المتعلقة بالمسكن النشاطات الاقتصادية والتجهيزات العمومية تحليل للوضعية الاولية والمحيط.

❖ تحديد مستقبل تطور الاجزاء المعمرة للبلدية المعنية.
❖ التعليل بأن التنظيم المعمول به متلائم مع القوانين التهيئة والتعمير وتجهيزات القانون.
❖ التوجيهي لتهيئة والتعمير واحترام الارتفاقات ذات الاستعمال العمومي.

التقين:

يعتبر الجزء المهم المكون لملف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ويحتوي على مخطط شغل الارضي وهو يحدد القواعد⁸:

❖ مذكرة التقديم يبين فيه تلائم أحكام المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.
❖ يحدد بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري.
❖ يحدد معامل شغل الأرض والعلاقة بين المساحة الأرض وأرتفاع البناء.
❖ يعين أنماط البناء وإستعمالاتها.
❖ بين صفة عامة (الطرق والمرات، توصيل الشبكات المختلفة إلى منطقة الدراسة، خصائص الأرضية، موقع المبني بالنسبة إلى الطرق العمومية، موقع المبني بالنسبة بعضها البعض، إرتفاع المبني مواقف السيارات والحافلات، المساحات الخضراء ومساحات اللعب، والمساحات العمومية، يحدد الإراضي الفلاحية الواجب حمايتها وترميمها) بالإضافة إلى ذلك يحدد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وكذلك يحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة.

الوثائق البيانية:

المخططات التي يتكون منها مخطط شغل الارضي:

❖ مخطط الموقع بمقاييس 1/5000 أو 1/2000.
❖ مخطط طبوغرافية بمقاييس 1/500 أو 1/200.
❖ مخطط جيولوجي بمقاييس 1/500 أو 1/1000 يبين نوعية التربة ومدى مقوماتها.
❖ مخطط الوضعية الحالية بمقاييس 1/500 أو 1/1000 يبين فيه الشبكات المختلفة والبنية الموجدة.

مخطط التهيئة بمقاييس 1/500 أو 1/1000 يحدد مالي:

⁸ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26 ص 981 مرسوم تنفيذي 91_178 المؤرخ في ماي 1991

- ❖ المناطق المتGANة.
- ❖ موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة.
- ❖ المساحات الواجب حمايتها نظراً لخصوصيتها.
- ❖ مخطط التركيب بمقاييس أو، وهذا الأخير يجسد الأشكال العمرانية والمعمارية المراد إقامتها بالنسبة إلى القطاع المقصود أو عدة قطاعات.

أهداف التهيئة العمرانية:

- ❖ تنظيم سلطة الدولة والحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية (السكن، النقل، التلوث.....).
- ❖ نشر وتوزيع النشاطات الأقليمية بطريقة عقلانية.
- ❖ تحقيق التكامل الجهوي وتكون المحيط الإقليمي.
- ❖ تخفيف الضغط على المدن الكبرى والنتائج أساساً عن الهجرة الريفية.
- ❖ إيقاف الهجرة الريفية نحو المدن وخلق التناقض بين مختلف واجهات الوطن.
- ❖ توفير شروط ملائمة للبحث عن الاستثمار في المناطق النائية.

5-العمليات التقنية لتدخل على المجال:

1-5 عملية التجديد الحضري : كل عملية مادية تمثل الطابع الأساسي للحي ،تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البناء، القديمة وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.⁹

2-5 عملية إعادة الهيكلة الحضرية : يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البناء أو مجموعة البناء، ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى هدم الجزئي لجزئيات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البناء من أجل إستعمال آخر¹⁰.

3-5 عملية إعادة التنظيم الحضري: هي عملية تهدف إلى تحسين الواقع الحضري عن طريق إجراءات سطحية غير جذرية على المدى القريب والمتوسط وهذا النوع من التدخل لا يغير من الوضعية الموجودة من قبل ولا يحدث إنقطاعات في الإطار المبني الموجود بل تناسب هذه العملية مع الوضعية العمرانية الموجودة كإعادة تنظيم المواصلات بخلق ممرات للراجلين ، خلق مجال للعب، تهيئة ساحات عمومية تعاني من التهميش.

⁹ ملاح علي وبوالعتروس لزهر ، التحسين الحضري للفضاءات العمومية ، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه، ص21

¹⁰ الجريدة الرسمية، القانون 11-04 العدد 14 سنة 2011 ص5

4-5 عملية التهذيب الحضري: هي مجموعة الأعمال التي تهدف إلى تحويل بناء أو حي وذلك بإعادة الخصائص التي تجعله صالحًا للسكن في ظروف جيدة للعيش والإقامة وأن نضمن إعادة إلى حاليه الأولى مع الحفاظ على الخصائص المعمارية للبنية، وفي هذا الإتجاه فإن إعادة الإعتبار غالباً ما يعني بها تحسين السكن وفي حقيقة الأمر إعادة الإعتبار عملية واسعة تمس عدة جوانب منها:

- ❖ إعادة الهيكلة الداخلية للمسكن.
- ❖ تقسيم البناء إلى شق لأجل تكييفها مع متطلبات الحجم خاصة.
- ❖ تصلیح الأسف.
- ❖ التلبيس.
- ❖ الحرص على تجانس الواجهات.

6- المجالات الحضرية القابلة للتحسين:

المجال العمراني الخارجي:

الجدول الموالي يوضح مختلف المجالات الخارجية المبنية وغير مبنية

الجدول : ملخص لأنماط الفضاءات الخارجية والتحسينات الممكنة	
أنواع الفضاءات	أنواع الفضاءات
الواجهات	الواجهات
الشرفات	الشرفات
المدرجات الخارجية	المدرجات الخارجية
البهو	البهو
المحلات الجماعية	المحلات الجماعية

2- فضاءات مفتوحة عمومية أو خاصة (تابعة للسكنات)

صيانة، تنظيف، غرس .	الحدائق
تنظيف، تطهير، فتحها للمارا	الفناءات
صيانة تبليط	الممرات
تهيئتها كأماكن ترفيه	أراضيات
تخصيصها وتهيئتها كأماكن ترفيه ورياضة	أراضيات غير مخصصة للنشاطات معينة
أراضيات لم تحدد وجهتها ولا تفتح لكل السكان بعد تهيئة نشاطها	

3- فضاءات الربط

تطبيق مخطط المرور	الطرق والشوارع
إنشاء شوراع للمشاة	
تحسين الإنارة والإشارات الخاصة بالطرق	المساحات
التأثير العمراني	
المحافظة على أنشطة الشوارع	
إنشاء مواقف السيارات وغرس الاشجار	أماكن التوقف

4- فضاءات مبنية ذات إستعمال عمومي كانت خاصة أو عمومية

فتحها على الحي	مراكز تجارية
مراقبة نوعية البناء من الناحية المعمارية	مراكز ثقافية
ترميمها وتزيين أماكنها بطريقة تجلب الزوار	المعالم الأثرية
إستعمالات متعددة الجوانب	التجهيزات الكبرى والمصالح العمومية

فضاءات جماعية مفتوحة للراحة والإستجمام 5-

ربطها بالمساكن بواسطة ممرات الراجلين	حدائق وحظائر عمومية
إنشاء فضاءات من هذا النوع	أماكن الراحة والرياضة والنزهه

المجال المبني :

1-السكنات : تحسين صورة العمارات السكنية وتحسين الرفاهية داخل الشقق

2- التجهيزات : تحسين صورة البناءات وتحسين مستوى خدمات الإستعمال

7-مفهوم التحسين الحضري:

إن مفهوم التحسين الحضري علم قائم بذاته كبقية العلوم التجريبية والتطبيقية ، وكان أول برامج التحسين الحضري ظهر أول مرة بأمريكا الشمالية 1973 وكانت بدايته بسيطة ومتواضعة وبطيئة في أن واحد إلا أنها جسدت مفهوم التحسين الحضري واقعياً عام 1949 خاصة في تصديه لمشاكل كثيرة التي كانت تعاني منها المدن الأمريكية المختلفة حضرياً ولذا فإن مفهوم التحسين الحضري ذو معانٍ عديدة أستخدمت من أجل التعريف به على أنه إنجاز المشاريع العديدة من أجل غرض مقصود كما يشير مفهوم التحسين الحضري على أنه أسلوب تطبيقي في تعامله ومع جميع المشاريع على وجه الخصوص الحضري منها كالمناطق الحضرية المختلفة أو القديمة سواء كانت داخل مراكز المدن أو على أطرافها وهذا لإحداث تغيرات عمرانية لواقع تلك المناطق من أجل تحسين أحوال المادية والإجتماعية لسكان مناطق الحضرية المختلفة للوصول إلى المستوى العام للحياة الحضرية المعاصرة¹¹.

7-الأهداف والأعمال الخاصة بالتحسين الحضري:

تتدرج هذه الأعمال ضمن القانون التوجيئي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 و الذي بدوره أسس لأول مرة سياسة منتهجة للمدينة في تاريخ المدينة الجزائرية¹².

- ❖ المواد 06, 09, 10 لهذا القانون تحدده الأعمال الخاصة بالتحسين الحضري وهي كالتالي :
- ❖ تحسين الإطار المعيشي للمواطن.
- ❖ تقليل الفوارق داخل الأحياء وترقية التماسك الإجتماعي بها.
- ❖ القضاء على السكنات الهشة وغير صحية.
- ❖ التحكم في مخططات النقل، والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
- ❖ تدعيم الطرق و مختلف الشبكات و تسهيل الوصول إليها.

¹¹ الجريدة الرسمية القانون 06/06 الصادر بتاريخ 20/02/2006

¹² القانون التوجيئي للمدينة، العدد 15 ص 18 و 19

- ❖ حماية البيئة.
- ❖ الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان.
- ❖ المحافظة على الفضاءات العمومية المختلفة وترقيتها.
- ❖ تدعيم وتطوير مختلف التجهيزات الحضرية.
- ❖ ترقية التضامن الحضري والتماسك الاجتماعي.
- ❖ المحافظة على النظافة الصحية العمومية وترقيتها.
- ❖ الوقاية من الإنحرافات الحضرية.

7-2-مراحل التحسين الحضري:

قبل إنجاز مخططات التحسين يجب التطرق إلى المراحل التالية:

- ❖ إنجاز البطاقة التقنية لتشخيص كل النقصان والعيوب الموجودة على مستوى الأحياء المعنية بالتحسين بعد موافقة الهيئات التقنية (A.P.C-DAIRA-D.P.A.T) .
- ❖ إعطاء رخصة البرنامج من طرف الولاية عن طريق (D.P.A.T) الذي يعد سير البرنامج المالي الولائي ويقوم بالدراسة والبرمجة.
- ❖ بعث الدراسة وإنجازها عن طريق المناقصة الوطنية ، التي من خلالها يتم اختيار مكتب الدراسات لإنجاز هذه الدراسة.
- ❖ بعث الأشغال وفق دفاتر الشروط المنجزة من طرف مكتب الدراسات عن طريق المناقصة الوطنية , حيث من خلالها يتم تعيين المقاول أو الشركة المكلفة بالبناء.
- ❖ إنجاز الأشغال حيث يتم فتح ورشة , ومنها تنطلق الأشغال.
- ❖ المتابعة حيث تكون من طرف لجنة تقنية تضم كل الهيئات الولائية، وتدوم حتى إتمام الأشغال وإسلامها.

7-3-الأطراف المشاركة في عملية التحسين الحضري:

إن إعداد وإنجاز عملية التحسين الحضري تتطلب تكاتف جهود العديد من الفاعلين في المجال العمراني وال مجالات ذات الصلة به من مديريات ومهندسين وموظفين الخ وكل من هذه الأطراف عمل يقوم به¹³.

- ❖ وزارة السكن والعمان على مستوى المركزي: وهي تتولى مهمة التوجيه والتنظيم والضبط والتنسيق والمراقبة.
- ❖ الولاية: من خلال المتابعة والتنسيق، وهي هيئة للتسيير الحضري الجواري، تشكل من مديريات الولاية للأشغال العمومية والسكن والتجهيز العمومي والمياه والري ، تتولى مهام التسيير الإداري والتحكم في عمليات إعداد وتنفيذ ومتابعة المشاريع ميدانياً.

❖ **البلدية** : تعمل على مرافقة الأشغال والمشاريع إلا أنها ليست عضوا رسميا في لجنة المتابعة والتنسيق فدورها ثانويا، رغم معرفة بمشاكل ومتطلبات السكان من خلال القضايا المحلية.

❖ **المواطنون وجمعيات الأحياء**: وهم خارج لجنة المتابعة والتنسيق ومشاركتهم تخضع لتقديرها.

❖ **صاحب المشروع** : هو بالنسبة لعمليات التدخل على المجال العمومي مدير السكن والعمان وبالنسبة لعمليات التدخل على الاطار المبني مدير السكن والتجهيز العمومي يتمثل دوره في:

- إستقصاء إهتمامات السكان، تحديد مهمة صاحب الانجاز و مختلف المسؤولين وإجبارهم على المشاوره.
 - أما الزمانه: إعانة ومساعدة الأعوان بتقارير حول مختلف المستجدات ضمان السير الحسن للمشاريع في مختلف أطوارها.
 - ضمان مطابقة الاشغال لما هو منصوص عليه في دفاتر الشروط.
- ❖ **مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء**.
- ❖ **مكاتب الدراسات**.

7-4-المعايير المعتمدة في التحسين الحضري:

جاء ذكر المعايير في مؤتمر جنيف سنة 2004 وهي كالتالي:

- ❖ مستوى توفير الأمن للأفراد والسكنات.
- ❖ لاستقرار والسكنية.
- ❖ الصحة و البيئة.
- ❖ السكن اللائق.
- ❖ سهولة الوصول لشبكة المنافع العامة.
- ❖ الترفيه والثقافة.
- ❖ الخدمات الجوارية.

أما أهم المعايير المعتمدة في الجزائر هي:

التغيير الإيجابي من خلال التدخلات على مختلف مكونات المجال الحضري خاصة المجال العمراني الخارجي مثل الطرق و مختلف الشبكات لجعلها أفضل وظيفيا.

7-5-متطلبات عملية التحسين الحضري:

عملية تحسين الأحياء الجماعية تكتسي أهمية خاصة كونها تأتي دائمًا لتصبح وضعيّة نقدية قائمة ، وفي مكان آهل بالسكان لذلك هي تحتاج إلى دقة كبيرة في اختيار التقنيات والمراحل التي تسير بها العملية ، وتقتضى تكوين فريق عمل مؤهل يضم مهندسون من مختلف الإختصاصات مهمته الإشراف على سير العملية وتنظيمها ، هذا الفريق لابد له من أن يأخذ بعين الاعتبار المتطلبات الأساسية لعملية التحسين والتي منها:

- ❖ توفير الإطار المالي للعملية.
- ❖ معرفة خصائص الحي: المنظر الحضري، المحتوى الاجتماعي، وظيفة الحي.
- ❖ تشخيص وتحليل التدهور.
- ❖ مشاركة السكان في تحسين حيهم: الإشراف، تقنيات الإشراف، المشاركة المباشرة، المشاركة الغير مباشرة.
- ❖ تحديد الأهداف بدقة وترتيبها حسب الأولوية.
- ❖ إستمرارية عملية التحسين.

7-6- المناطق المعنية بعملية التحسين الحضري:

- ❖ الأحياء السكنية القديمة التي تعرف حالة تدهور وتحتاج للتنمية.
- ❖ الأحياء القديمة المختلطة من السكن المتوسط المتدهور مع نشاطات صناعية.
- ❖ أحياء جديدة ذات طابع اجتماعي إيجاري عبارة عن وتعاني من تدهور في العديد من المجالات خاصة الاجتماعية¹⁴.

خلاصة الفصل :

تناول الفصل الأول أهم المفاهيم والمصطلحات الشاملة لمحنتي الموضوع، بهدف إعطاء صورة أوضح لهذه الدراسة وتبسيط مفاهيمها، وهذا ما يجعلنا نقوم بعملية التحليل العمري لنعرف أكثر على واقع مجال دراستنا وطرق مختلف الإنجازات الهدافلة لتحسين إطار الحياة في الوسط الحضري، ومختلف المشاكل والعوائق التي يشهدها هذا الوسط في الواقع وذلك بتعاون مع مختلف المتدخلين والمحترفين في الميدان.

القسم الأول
الدراسة التحليلية لمدينة
حيزون

تمهيد:

لأشك أن التحليل العمراني هو العملية التي تسمح بتشخيص الوضع القائم لمجال الدراسة والدراسة التي تمكن من خلالها معرفة خصائص ومميزات هذه المنطقة وكذلك الوصول إلى المشاكل والتحديات التي توجهها والولوج لإيجاد حلول فعالة تسمح بتحقيق إطار الحياة الملائم داخل الوسط الحضري، وعلى أثر هذا سنقوم بدراسة تحليلية لمجال درستنا ينقسم إلى قسمين هما:

- **القسم الأول :** دراسة تحليلية لمدينة حيizer .
- **القسم الثاني :** دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم 03.

1-تقديم مدينة حيizer:

تعود نشأة مدينة حيizer إلى حقبة العهد الإستعماري ويعود أصل سكانها إلى قرية أزمورن ذات الأصول الأمازيغية، وتسمية المدينة في الحقيقة هي كلمة أمازيغية تعني الزيتين .

وقد أصبحت حيizer دائرة أثر التقسيم الإداري لسنة 1974، حيث أنها تقع في الشمال الشرقي لولاية البويرة تبعد حوالي 126كم عن العاصمة.

2-دراسة الموقع:**2-الموقع الجغرافي:**

تقع مدينة حيizer في شمال الشرقي لولاية البويرة اي في القسم الأوسط من تراب الوطني ,ترتفع عن مستوى سطح البحر ب609م يقطعها محور رئيسي واحد وهو الطريق الوطني رقم 33.

2-الموقع الإداري:

بلدية حيizer هي إحدى البلديات 45 تابعة لولاية البويرة حيث يحدها:

من الشمال: ولاية تizi وزو.

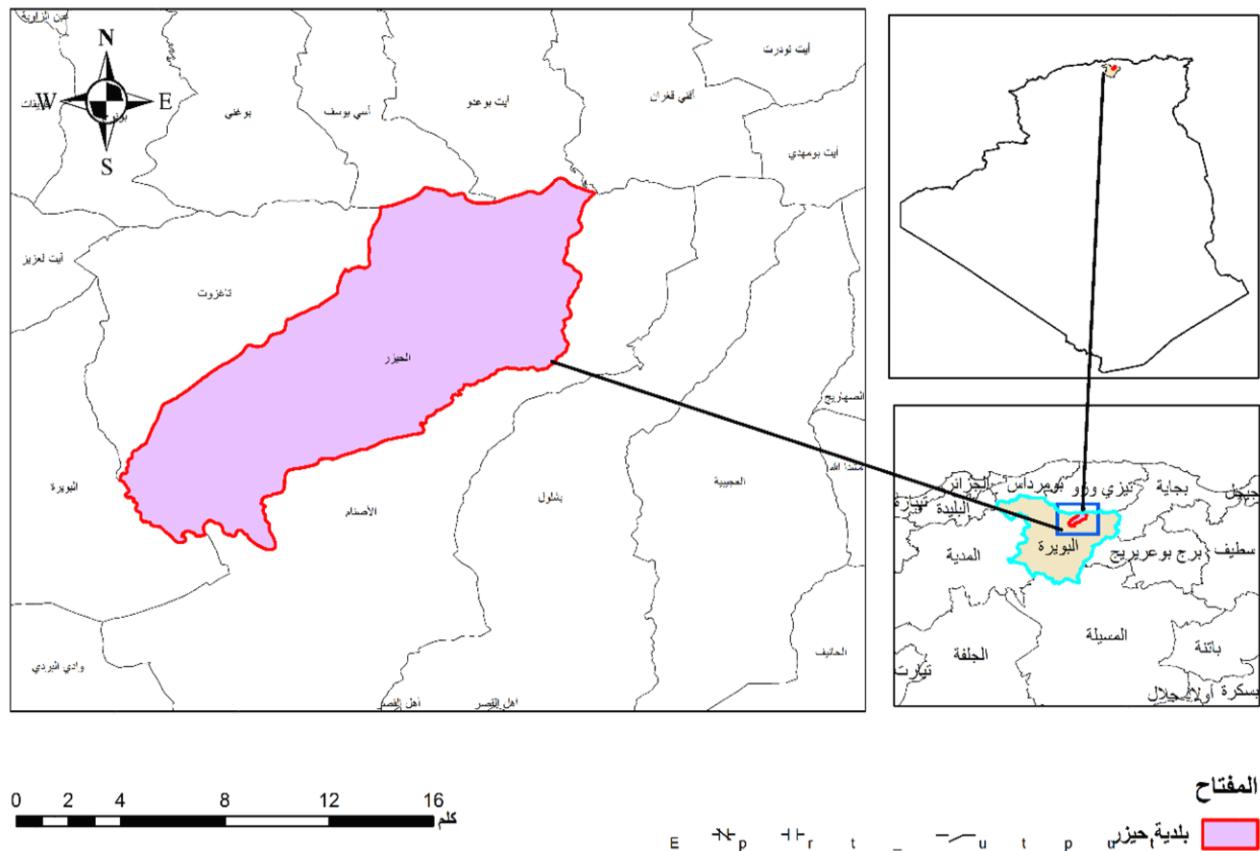
من الشرق: بلدية الأصنام.

من الغرب: بلديتي البويرة وأيت العزيز.

من الجنوب: بلديتي البويرة والأصنام.

خرطة 01: توضح الموقع الجغرافي للمدينة

خرطة توضح الموقع الجغرافي لمدينة حيزل



المصدر: إعداد الطالب 2025

3-الدراسة الطبيعية:

تمكن الدراسة الطبيعية من معرفة أهم خصائص ومميزات منطقة الدراسة والتعرف على مؤهلات التي ساعدت على تطورها بالإضافة إلى أهم العوائق الطبيعية التي تواجهها .

1-3-المناخ :

باعتبار أن المناخ من أهم العوامل المؤثرة في البيئات الطبيعية المختلفة ، حيث تلعب خصائص الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة تأثيراً في تميزه .

يسود المنطقة المناخ المتوسطي وذلك راجع لموقعها الجغرافي بين سفوح جبال الأطلس التي حيث له أثر على النطاق المناخي للمدينة كونها محاطة بسلاسل جبلية توقف ك حاجز طبيعي أمام السحب القادمة من شمال ، وعليه يمكن التطرق إلى عدة عوامل:

1-1-3-التساقط:

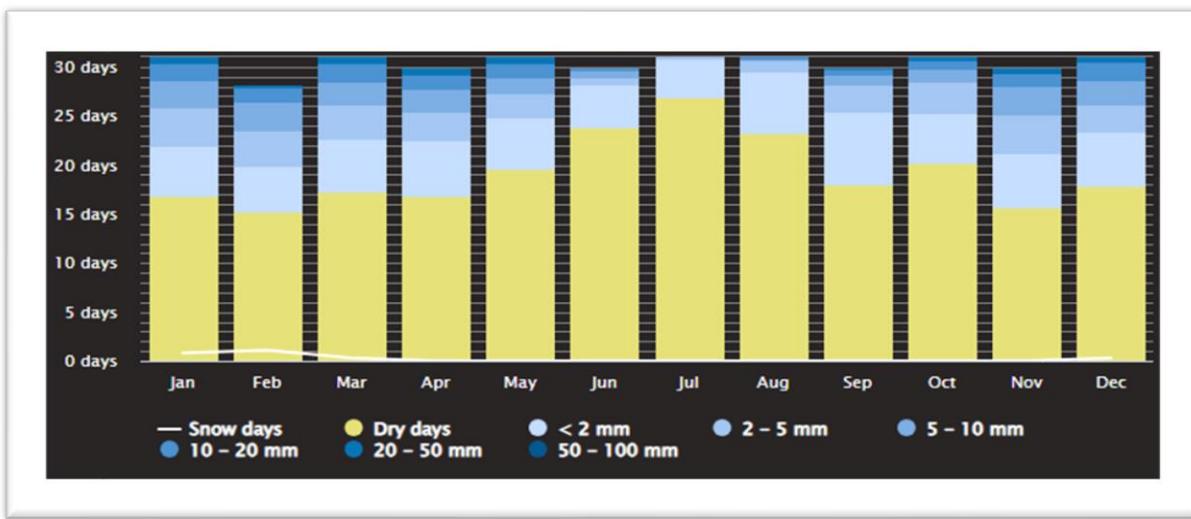
حسب المعطيات المناخية المتعلقة بالتساقط المتحصل عليها من مصلحة الأرصاد الجوية لولايات البويرة فإن كميات التساقط في المنطقة متذبذبة وغير منتظمة بين أشهر السنة كما يوضح الجدول رقم 01 :

الجدول رقم 01:المعدلات الشهرية لتساقط الأمطار 2024-2025

البويرة	مم	107	08	66	48	43	22	04	07	32	46	79	100	634
اليوم		14	11	12	10	09	05	02	02	06	09	13	14	107

المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية لولاية البويرة

الشكل رقم 01: يوضح تغيرات كميات الأمطار الشهرية 2025-2024



(2021 <https://www.meteoblue.com> HAIZER)

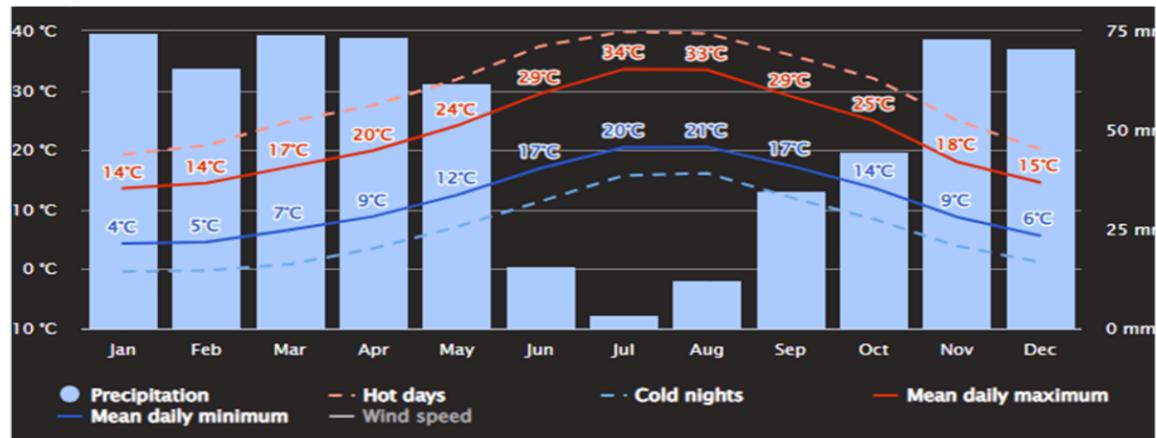
2-1-3-درجة الحرارة :

تعتبر درجة الحرارة نتاجاً مباشراً للإشعاع الشمسي، وتتأثر بيه بصورة كبيرة حيث يسخن سطح الأرض نتيجة للإشعاع الشمسي وتختلف درجة الحرارة مع الزمان والمكان وتتأثر بعده عوامل منها حال السماء والوقت خلال النهار والإرتفاع فوق سطح البحر طبيعة السطح وإختلاف مادته فدرجة الحرارة فوق اليابسة تختلف عنها فوق الماء وفوق الغطاء الأخضر وحسب المطبيات المناخية المتعلقة بدرجة الحرارة التي تحصلنا عليها من مصلحة الأرصاد الجوية التابعة لمنطقة البويرة نميز موسميين

- موسم بارد يمتد من نوفمبر إلى أبريل حيث يمكن أن تنخفض درجة الحرارة الدنيا المطلقة إلى أقل من 0 درجة مئوية .
- موسم حار يمتد من شهر ماي إلى شهر أكتوبر حيث يمكن ان تتجاوز درجة الحرارة القصوى المطلقة 45 درجة مئوية.

كما هو موضح في المخطط رقم 02 ورقم 03 أسفله

الشكل رقم 02 : يوضح معدلات درجة الحرارة الشهرية 2025-2024

(2021 <https://www.meteoblue.com> HAIZER)

الشكل رقم 03 : يوضح درجة الحرارة الفصوى 2025-2024

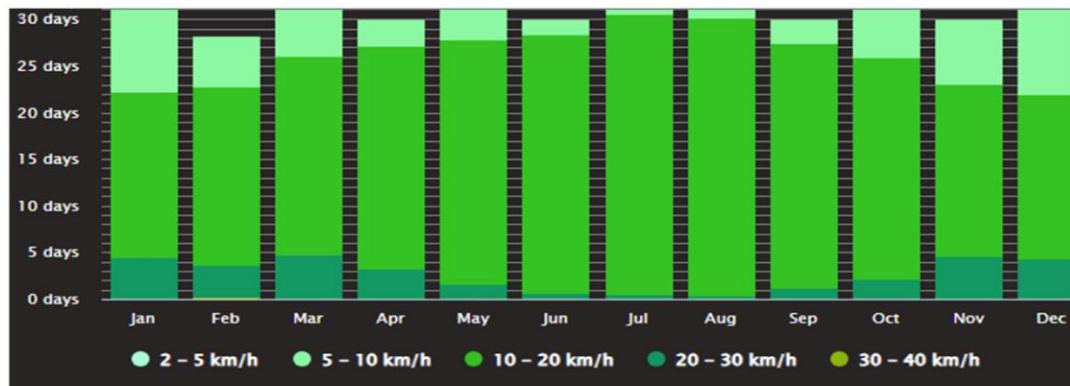
(2021 <https://www.meteoblue.com> HAIZER)

3-1-3-الرياح :

تلعب الرياح دوراً هاماً في تحديد مناخ أي منطقة، وتنشأ حركة الرياح نتيجة لما يسببه الإشعاع الشمسي من اختلافات في درجة الحرارة بين اليابس والماء، وتأثير الرياح على درجة الحرارة والأمطار وكمية التبخر وتحدد نوع الرياح بإتجاهها وسرعتها وشدة لها ويتأثر ذلك كله بمايلي: فروق الضغط الجوي فوق هذه المنطقة ودوران الأرض حول نفسها وحول الشمس وفروق درجة الحرارة وطبوغرافية الأرض وما عليها والتضاريس المحيطة بالمنطقة.

يسود المنطقة الرياح شرقية غربية تمثل سرعة ضعيفة، يقدر معدل السرعات السنوية المسجلة في محطات البويرة 2.2 م/3 في الثانية، كما يوضح الشكل أعلاه:

الشكل رقم 04 : يوضح تغيرات سرعة الرياح الشهرية 2024-2025



(2021 <https://www.meteoblue.com> HAIZER)

3-2-ارتفاعات :

يتميز مجال منطقة الدراسة بإرتفاع كبير حيث تبلغ أقصى نقطة إرتفاع 1745 م التي تقع في المرتفعات الجبلية الجنوبية للجرجرة في المنطقة مسماة تكجة.

3-3-الإنحدارات:

متميزة جداً على مستوى المدينة :

لدينا المنحدر الجنوبي للجرجرة لديه منحدرات أكثر إنحداراً (20,25%) يليه منحدر بالنسبة (15%) ثم (8%) عند سفوح التلال.

3-4-المعطيات الجيولوجية :

3-1-المشكلة الزلزالية :

تصنف مدينة حيزلر المنطقة الثانية من مناطق البويرة الزلزالية حيث تعتبر تهديداً لسكان المقيمين وممتلكاتهم المادية ولهذا يجب مراعاة المتطلبات التقنية الازمة في أشغال البناء والتعهير لتماشي مع وضع المنطقة .

3-2-مشكلة انهيارات الأرضية :

تتميز المنطقة بإندارات شديدة بالإضافة إلى كتل الحجر الجيري المشقة أو المنفصلة إلى حد ما الموضوعة في التوازن والتي تقلب نحو القمة تمثل مخاطر كبيرة لحدوث انهيارات أرضية .

4 - الدراسة الاجتماعية :

4-1-الدراسة السكانية :

الدراسة السكانية هي دراسة تسمح بالتحليل التركيبة السكانية من حيث الحجم والكثافة والتوزيع والتركميّب العمري كما تشمل تحليل مختلف العوامل المؤثرة في نمو السكان، تكتسب هذه الدراسة أهمية بالغة في توجيهه السياسات الخاصة بالخطيط العمراني والتهيئة والبرمجة ومنها يتم رسم معالم الوضع الحالي والمستقبل بشكل منظم وخطيط محكم يتوافق مع مختلف التطورات .

4-2-التطور السكاني :

يسمح التطور السكاني بمعرفة و Tingira النمو السكاني للمدينة ومن خلاله يتم تحديد مدى جذبها لسكان سنتناول في هذه الدراسة تطور السكان بمدينة حيزلر من مرحلة (1987_2014) كما هو موضح في الجدول أسفله:

الجدول رقم 02: التطور السكاني لمدينة حيزلر ما بين (1987_2014)

السنة	1987	1998	2008	2013	2014
مدينة	2605	7190	8155	8827	8991
البلدية	12552	15388	17719	19290	19648

الجدول رقم 03 : معدلات النمو مابين (1987-2014)

	1987/1998	1998/2008	2008/2013	2013/2014
مدينة	9,67	1,27	1,3	1,9
البلدية	1,87	1,42	1,4	1,9

المصدر : المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2014

5- المحاور المهيكلة للمدينة :

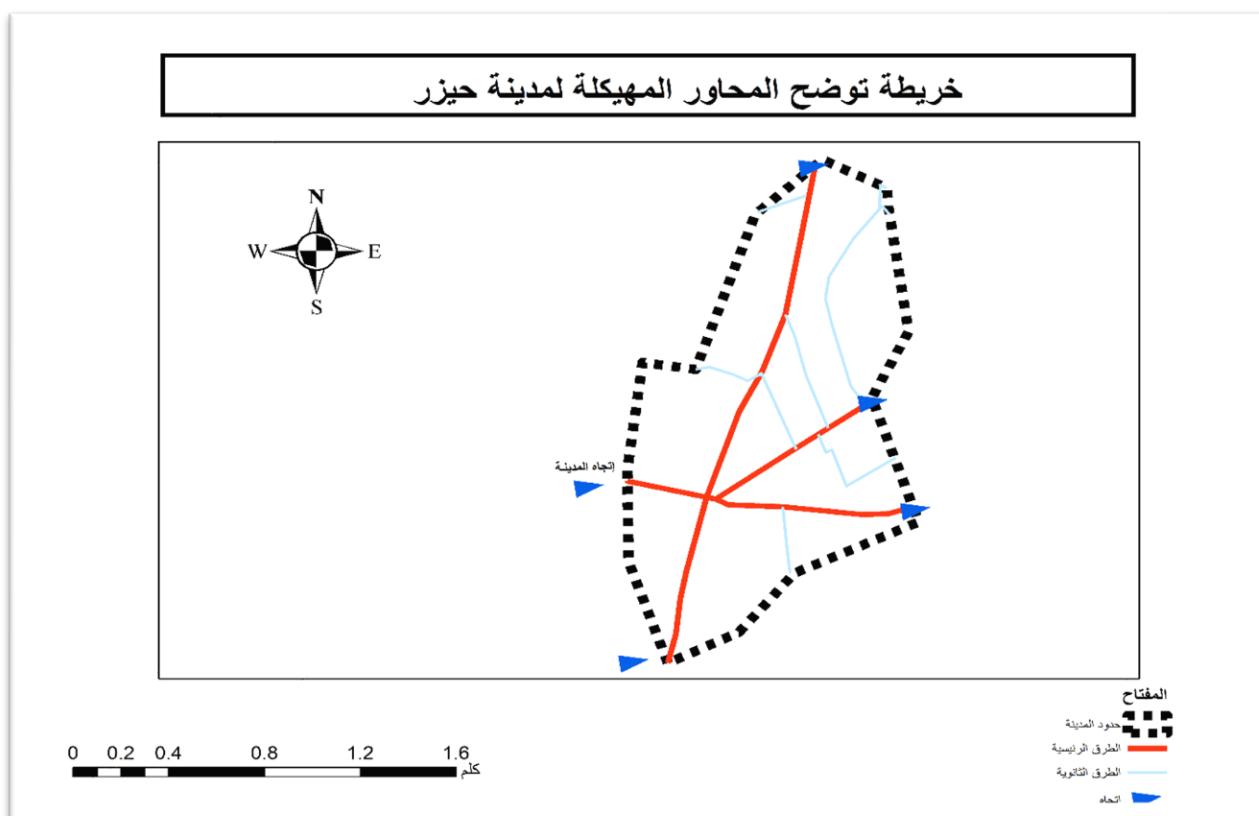
- المحور الرابط بين البويرة _ تكيجة المتمثل في الطريق الوطني رقم 33.
- المحور الرابط بين مدينة البويرة الرئيسية - بشمال المدينة ويخدم السفوح الجبلية لجرجرة المتمثل في طريق المحلي.

هذه المحاور تقدم مركزاً خطياً لتموقع الانشطة الحيوية والأساسية للمجال الحضري كما أن لها دور بالغ في النمو السكاني والتطور الذي شهدته المدينة مؤخراً حيث لمسنا إمتداد عمراني على شكل طولي على طول المحور (شرق _ غرب) المتمثل في الطريق الوطني رقم 33 الذي يضم المركز الحضري الذي تم إنشاؤه حول مسارات هذا الطريق منها مقر السلطات المحلية والأنشطة التجارية التي تنشط وسط المدينة .

كما توجد محاور ثانوية أخرى تهيكل المدينة التي تربط المناطق المختلفة معاً بالتقاطع مع الطريق الوطني رقم 33 .

خرطة 02: توضح المحاور المهيكلة للمجال العمراني للمدينة

خرطة توضح المحاور المهيكلة لمدينة حيبر



المصدر : إعداد الطالب 2025

6-دراسة الخصائص العمرانية :

تمكننا دراسة التطور العمراني من إيجاد الحلول المثلثى لمختلف المشاكل الحضرية ومعرفة مختلف المراحل التي مر بها هذا النسيج العمراني وдинاميكية التوسيع للمدينة في الوقت الحالى والمستقبلى ,كما يمكننا من التعرف على الظروف التي مر بها هذا التوسيع والتغيرات الحاصلة فيه وتركيباته المختلفة .

6-1-مراحل التطور العمراني للمدينة :

6-1-1-مرحلة النشأة (مرحلة الاستعمار الفرنسي قبل حوالي قرنين إلى غاية 1957):

يعود نشأة مدينة حيبر في الحقيقة إلى قرية أزمورن وهي قرية صغيرة في الأصل وتعتبر بمثابة جوهرة في عقد مدينة حيبر قطنها أشراف مرابطون أسسوا قريتهم حول قبر جدهم الأول سيدى بن عبد الله والذي بنوا له قبة ومسجد وهذا ماجعل القرية تكتسب مكانة دينية بين

الناس في ذلك الوقت حيث كانت تستقطب المهاجرين في هذه الفترة لأجل تعلم القرآن الكريم وتدارسه ومع هذا لم يسمح الاستعمار الفرنسي لهذه القرية بـاستمرار حيث كان يفرض عليها الحصار ويهجر كل من هو قادر إليها.

6-1-2-المرحلة الثانية (من 1957 إلى 1962) :

شهدت المنطقة تجمعات سكانية جديدة بالقرب من النواة الأولى وذلك لأجل تقديم العون للكفاح المسلح حيث كان سكان يتبارون إلى مساعدة الثوار في تقديم يد العون وكذلك من أجل حماية المدرسة القرآنية التي تعتبر منبر تاريخي وديني لهم.

6-1-3-المراحلة الثالثة (من 1962 إلى 2000):

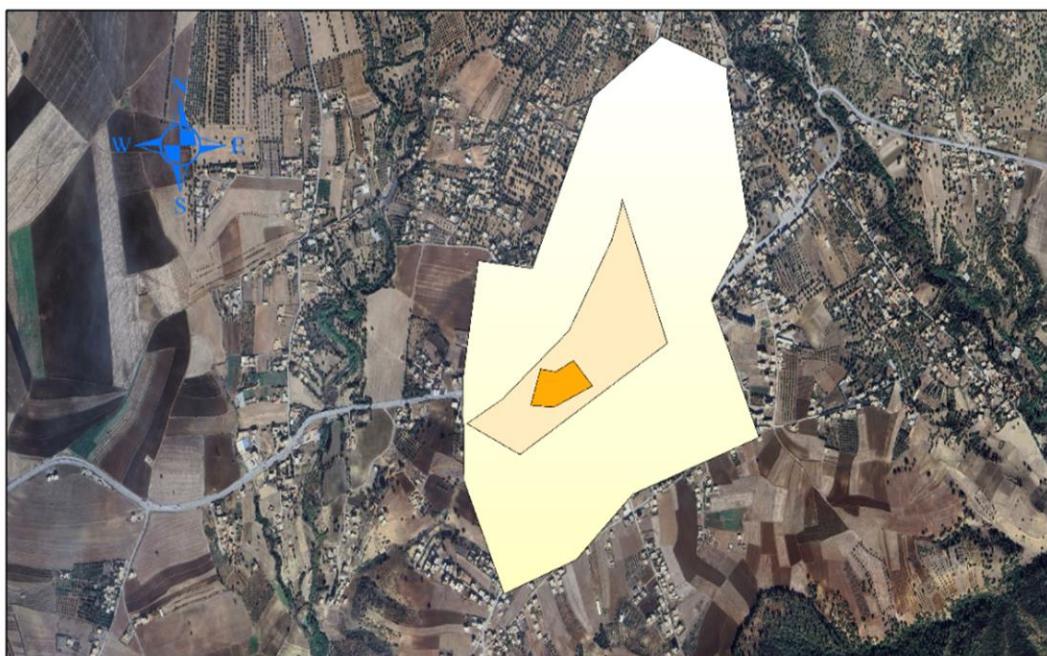
بعد الإستقلال عرفت المدينة توسيع كبير في الجهة الجنوبية وذلك بعودة المهاجرين والسكان من أبناء المنطقة الذين فروا من ضغوطات الاستعمار.

4-1-6-المرحلة الرابعة (من 2000 إلى يومنا هذا):

بعد تحسن الأوضاع الاقتصادية للبلاد والبرامج التنموية التي إستفاده منها المنطقة كان لها أثر بالغ في تحول المنطقة وعلى رئسها الطريق الوطني رقم 33 والطريق المحلي الرابط بين (البويرة _ تكجدة) نشأة على محورها تجمعات سكنية محلية وبعد التوسيع الذي عرفته مدينة البويرة في الأونة الأخيرة في الجهة الشرقية بإتجاه مدينة حيizer كان عامل مهم في توسيع المدينة في الجهة الجنوبية الغربية بإتجاه مدينة البويرة للإقتراب من المرافق مهياً هناك .

خرطة 03: توضح التطور العمراني للمدينة

خرطة توضح التطور العمراني لمدينة حيزة



المصدر : إعداد الطالب 2025

الدراسة التحليلية لحي 40 مسكن عدل

وحي زرواقى سعيد

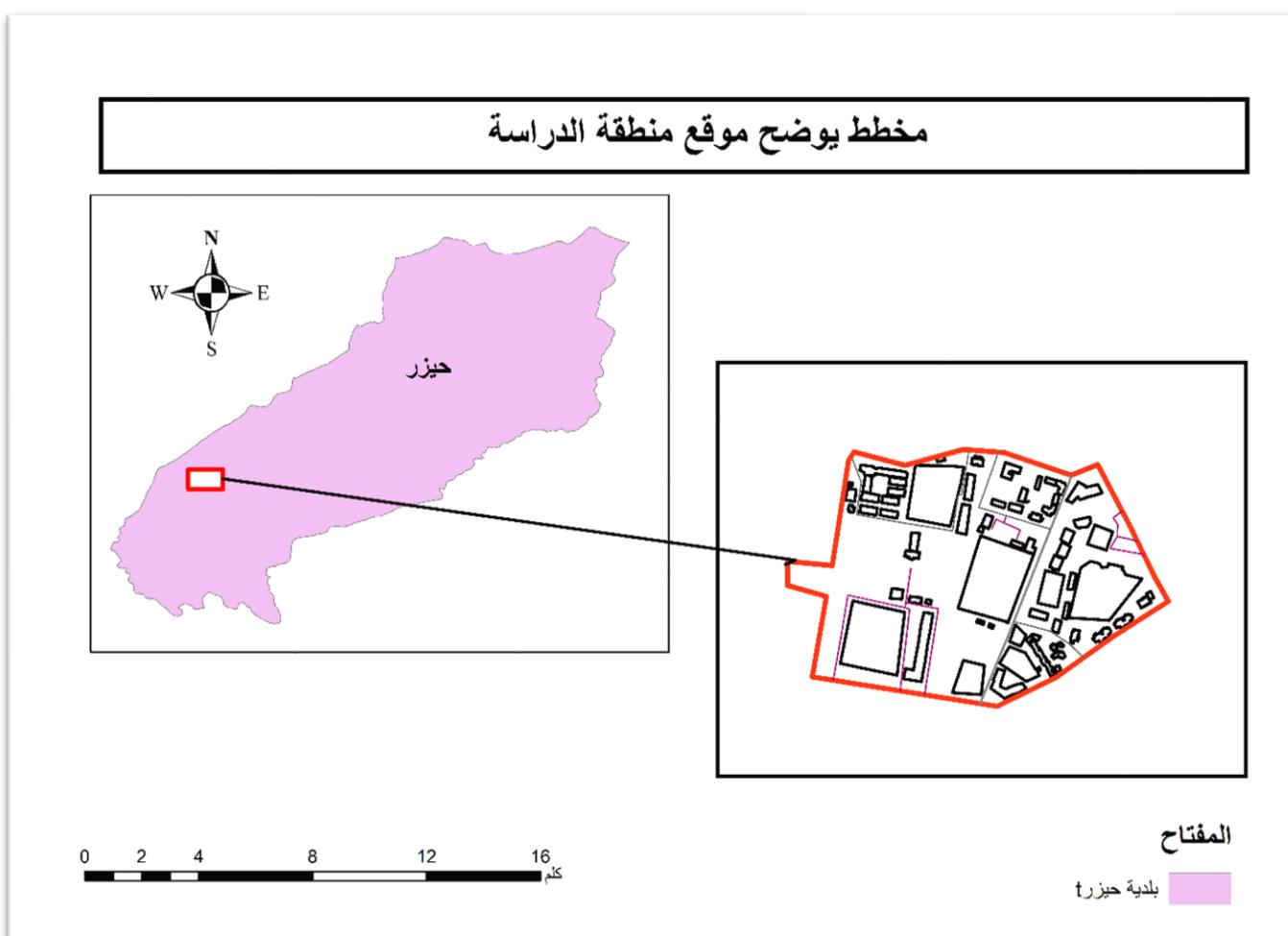
1-تقديم حي 40 مسكن عدل وحي زرواقى سعيد:

تم إنشاء حي 40 مسكن وحي زرواقى سعيد سنة 2003 قصد التنمية الحضرية والتدخل على المساحة المبنية المتهالكة وطرق وشبكات المختلفة وتركيب مراافق جديدة والإثراء من خلال توفير برامج الإسكان، صاحب المشروع هو ديوان الترقية والتسهيل العقاري لولاية البويرة.

2-الموقع :

يقع حي 40 مسكن وحي زرواقى سعيد غرب المنطقة الحضرية لمدينة حي زر يحدهما من الشمال طريق غير مصنف يسمح بالوصول لثانوية ومن الشرق طريق حضري يربط المدينة بالطريق الوطني رقم 33 ومن الغرب مدرسة شرطة ومن الجنوب الطريق الوطني رقم 33.

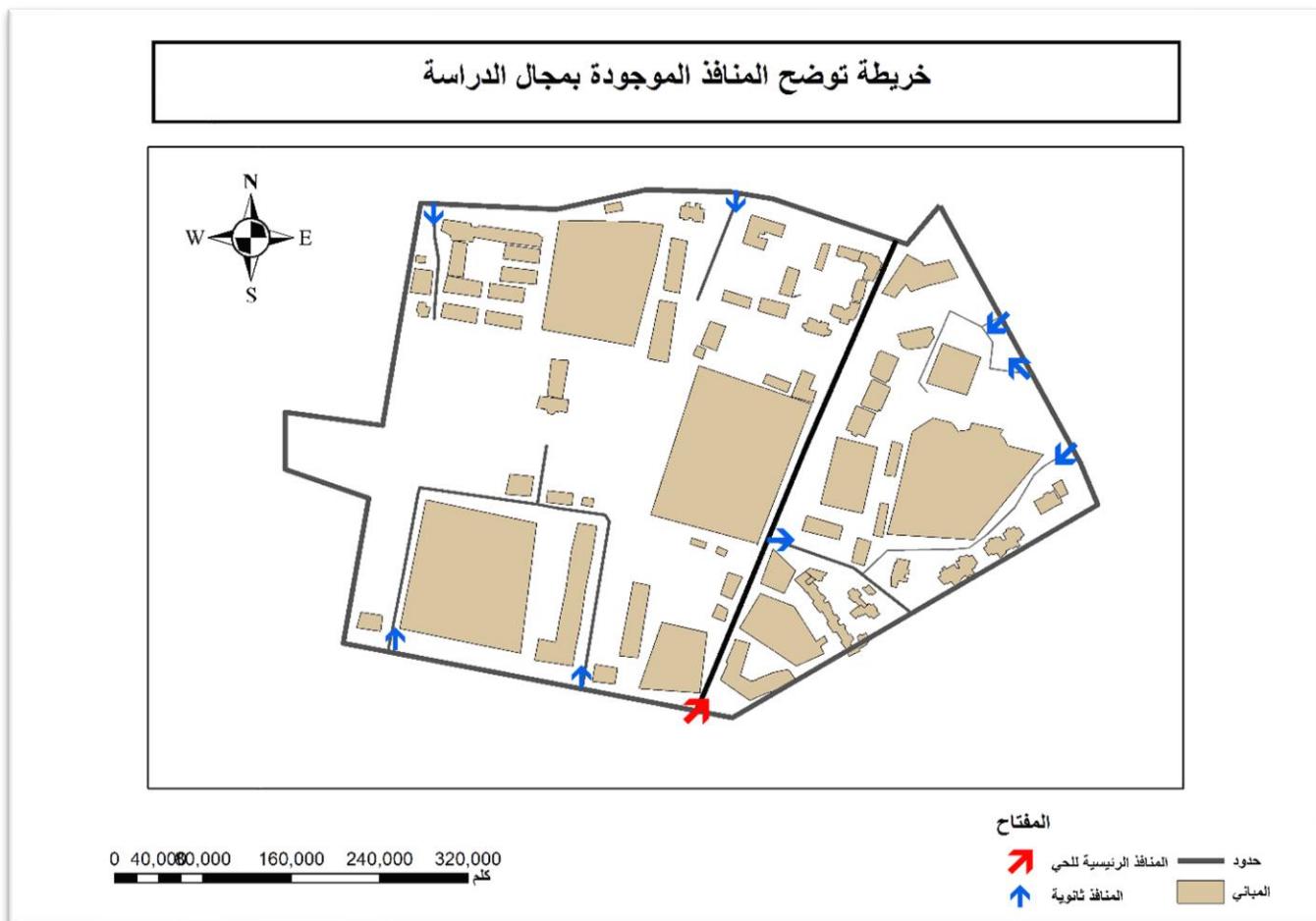
خرائط 03 : توضح الموقع الجغرافي للحيان



3-المنافذ :

يحتوي الحي على منفذ رئيسي متواجد وسط حي زرواقى سعيد يربط شماله بجنوبه وأخرى ثانوية تربط الحي بالمناطق المجاورة مما يسهل النفاذية إليهما سواءً من قبل الأفراد الساكنيين أو سكان الإحياء المجاورة.

خريطة رقم 04 : توضح المنافذ الموجودة بالحيان



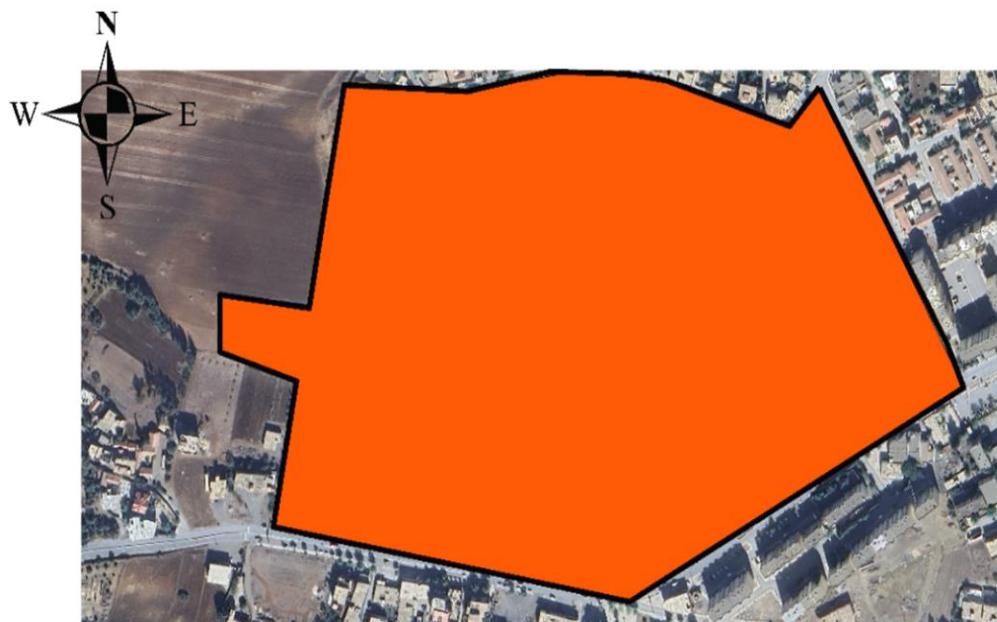
المصدر : إعداد الطالب 2025

4-مرفولوجية منطقة الدراسة :

- يتربع الحيان على مساحة تقدر 20,99 هكتار.
- يأخذ الحيان شكلًا هندسيا غير منتظم.

خريطة رقم 05 : توضح مر富ولوجية أرضية منطقة الدراسة

خريطة توضح مرغولوجية ارضية مجال الدراسة



المفتاح

0 45,000 90,000 180,000 270,000 360,000
كم

حدود

ارضية المشروع

المصدر : إعداد الطالب 2025

5-الطبيعة القانونية للعقار:

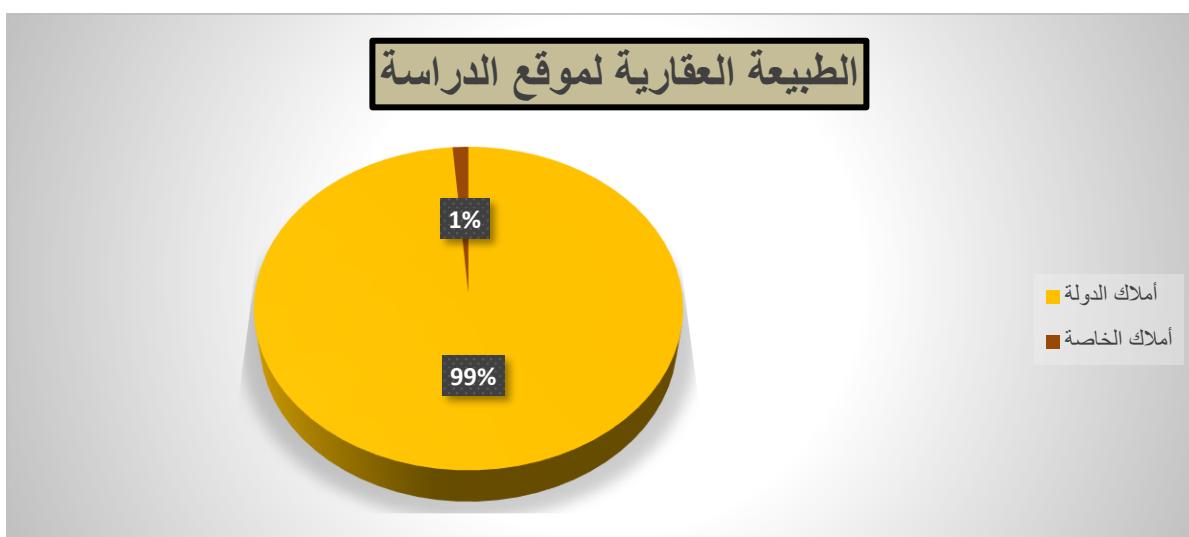
حسب ملحقة ديوان الترقية والتسير العقاري فإن حي 40 مسكن عدل وحي زروaci سعيد تابعة لإملاك الدولة بمساحة 20.99 هكتار بـإثناء بعض السكنات الفردية التي هي ملك للأصحاب .

الجدول رقم 04 : الطبيعة القانونية للعقار

	المساحة (هكتار)	النسبة
أملاك الدولة	20,72	98,71
أملاك الخاصة	0,27	1,29
المساحة	20,99	100

المصدر : ديوان الترقية والتسير العقاري لولاية البويرة 2025

الشكل رقم 05 : يوضح الطبيعة العقارية للحيان



المصدر : إعداد الطالب 2025

خريطة رقم 06 : توضيح الطبيعة العقارية للحيان

مخطط يوضح الطبيعة العقارية لمجال الدراسة



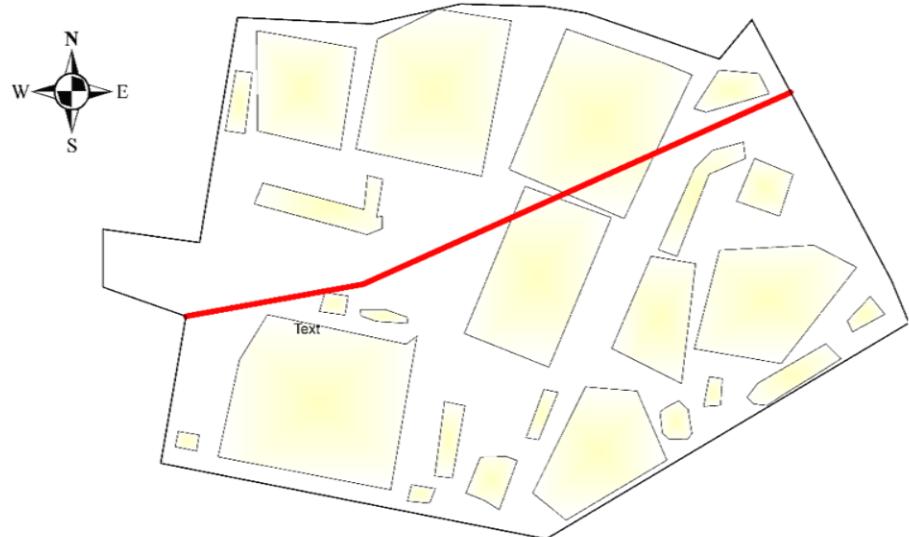
المصدر : إعداد الطالب 2025

6- العوائق :

تحتوي منطقة الدراسة على عائق متمثل في عمود كهربائي مرتفع الضغط بطول يبلغ حوالي 500 م.

خرطة رقم 07 : توضح الخطر الموجود بالحي

مخطط يوضح الخطر الموجود بالحي



المفتاح

عمود كهربائي مرتفع الضغط

0 42,000 84,000 168,000 252,000 336,000
كم

المصدر : إعداد الطالب 2025

6-1-الارتفاع :

لم يتم احترام إرتفاعه المذكور في تشييد المبني بحيث تفصل الحدود الجانبية عن الأخرى بعمق أقصى يبلغ 15متر بالنسبة للمحاذة والتراجع البديل وإختيار موقع آخرى للمشاريع .

7-دراسة الإطار المبني والغير مبني :

7-1-الإطار المبني:

يعبر المجال المبني عن كل الكتل والهيكلات المبنية داخل المجال العمراني مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها، يختلف من حيث الشكل والوظيفة حسب الغرض الذي أنشئ لأجله، وهو يقتضي أن تتوفر به شروط معينة ويلبي حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية والفضاء المبني يتكون من مجموع السكّنات والتجهيزات .

7-1-1-دراسة السكّنات :

من خلال زيارتنا الميدانية للحيان لاحظنا أنّ الحيان عبارة عن سكّنات جماعية تقدر مساحتها 2,28 هكتار وبعض السكّنات الفردية بمساحة 0,27 هكتار إي بمساحة 2,55 هكتار وبالنسبة 17,90 بالمئة من المساحة الكلية للإطار المبني .

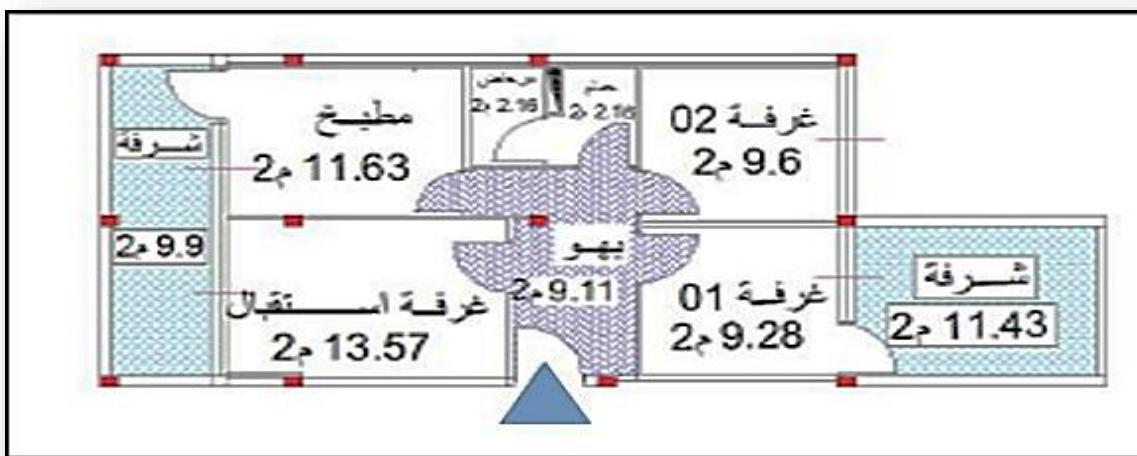
7-1-1-1-نوع السكّنات :

يتميز كل نوع من الأنواع بمجال داخلي سكني مقسم كالتالي :

الجدول رقم 05 : يوضح نوع السكّنات لحي 40 مسكن وهي زروافي سعيد

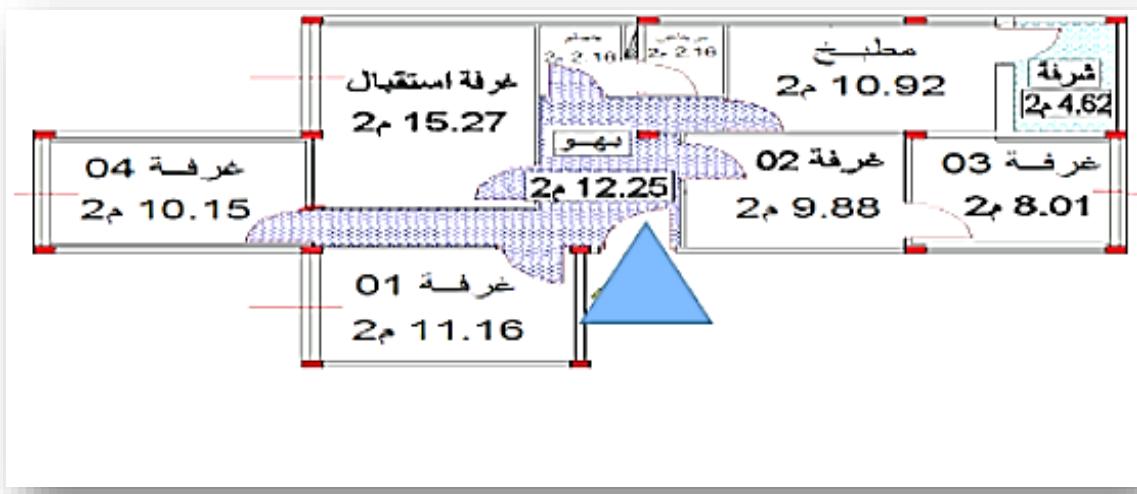
النوع	الفضاء	المساحة م
F3	قاعة إستقبال	18,50
	بهو	13,74
	غرفتين	11,40
F5	أربعة غرف	32,20
	بهو	12,25

الشكل رقم 06 : مخطط تفصيلي لمسكن من نمط f3



المصدر: إعداد الطالب 2025

الشكل رقم 06 : مخطط تفصيلي لمسكن من نمط f5



المصدر: إعداد الطالب 202

خرطة رقم 08 : توضح توزيع السكنات بالحيان

مخطط يوضح توزيع السكنات



مفتاح

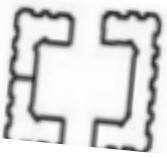
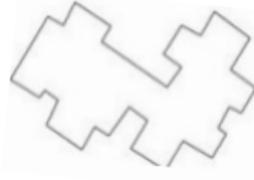
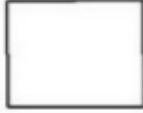
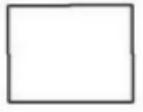
حدود	—
السكن الجماعي	■
سكن فردي	□

المصدر: إعداد الطالب 2025

1-1-2-2- أنماط العمارت :

يوجد بالحيان 62 عمارة موزعة على أنماط مختلفة وبعض السكنات الفردية تأخذ نمط واحد كما هو موضح في الجدول رقم 06 :

جدول رقم 06 : يوضح أنماط العمارت بالحيان

النوع	النسبة %	الأشكال	التعيين
سكن جماعي	11,69		الشكل الطولي
سكن جماعي	19,35		شكل حرف H
سكن جماعي	8,06		شكل حرف L
سكن جماعي	6,45		الشكل المربع
سكن جماعي	46,39		الشكل المستطيل
سكن فردي	8,06		الشكل المربع

المصدر: مركز الدراسات والإنجاز العمراني بالبواية + معالجة الطالب 2025

3-1-1-6-دراسة الواجهات :

تعتبر الواجهات الصورة العاكسة للمظهر الخارجي للمبني ، حيث في حالة ما كانت مصممة وفق الشروط المطلوبة فهذا يعبر عن جمال ورقى المبني أو العكس، ومن خلال زيارتنا الميدانية نجد أن واجهات حي 40 مسكن عدل وحي زرواقى سعيد تعانى من عدة نقصانات نذكر منها :

- الألوان قديمة متغير مظهرها وغير متناسقة وبعضها تم التدخل عليها من طرف السكان وتم تغيير مظهرها الخارجي مما أدى إلى تشوهات على مستوى الواجهات والمظهر العام.

الصورة 2: رداءة ألوان الطلاء



الصورة 1:تشويه الواجهات



المصدر : إعداد الطالب 2025

6-1-2- التجهيزات:

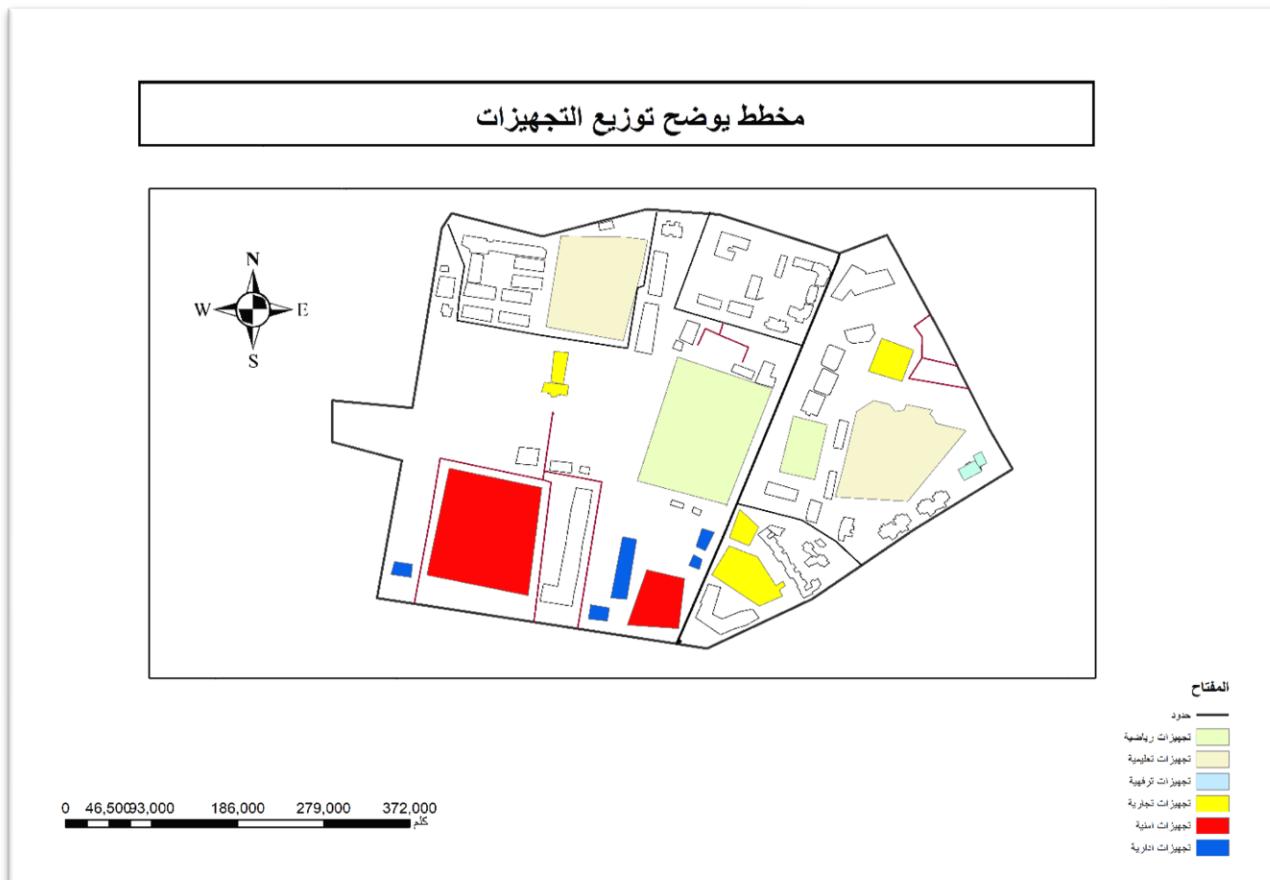
إن التجهيزات عنصر مؤثر في هيكلة المجال الحضري ، حيث تختلف درجة تأثيرها حسب شكلها وحجمها ونوعها ووظيفتها التي أنشأت لأجلها ، يحتوي مجال درستنا على العديد من التجهيزات المختلفة ذات التأثير الداخلي والخارجي للحياة ، تبلغ مساحتها الإجمالية 11,69 هكتار أي بالنسبة 82,09 بالمئة من المساحة المبنية .

جدول رقم 07: يوضح مساحة التجهيزات الموجودة بالحيان

التجهيز	المساحة ب (هكتار)
ملعب بلدي	1,17
مدرسة الشرطة	4,75
متوسطة _ ثانوية	1,92
بيت شباب	0,24
مجمع أنشطة	0,60
قاعة رياضة متعددة الإستعمال	0,80
نزل شباب	1,0
محطة وقود	0,89
مكتب إتصالات	1,8
المجموع	11,69

خرطة رقم 09 : توضح توزيع التجهيزات بالحيان

مخطط يوضح توزيع التجهيزات



المصدر : إعداد الطالب 2025

6-2-الإطار الغير المبني :

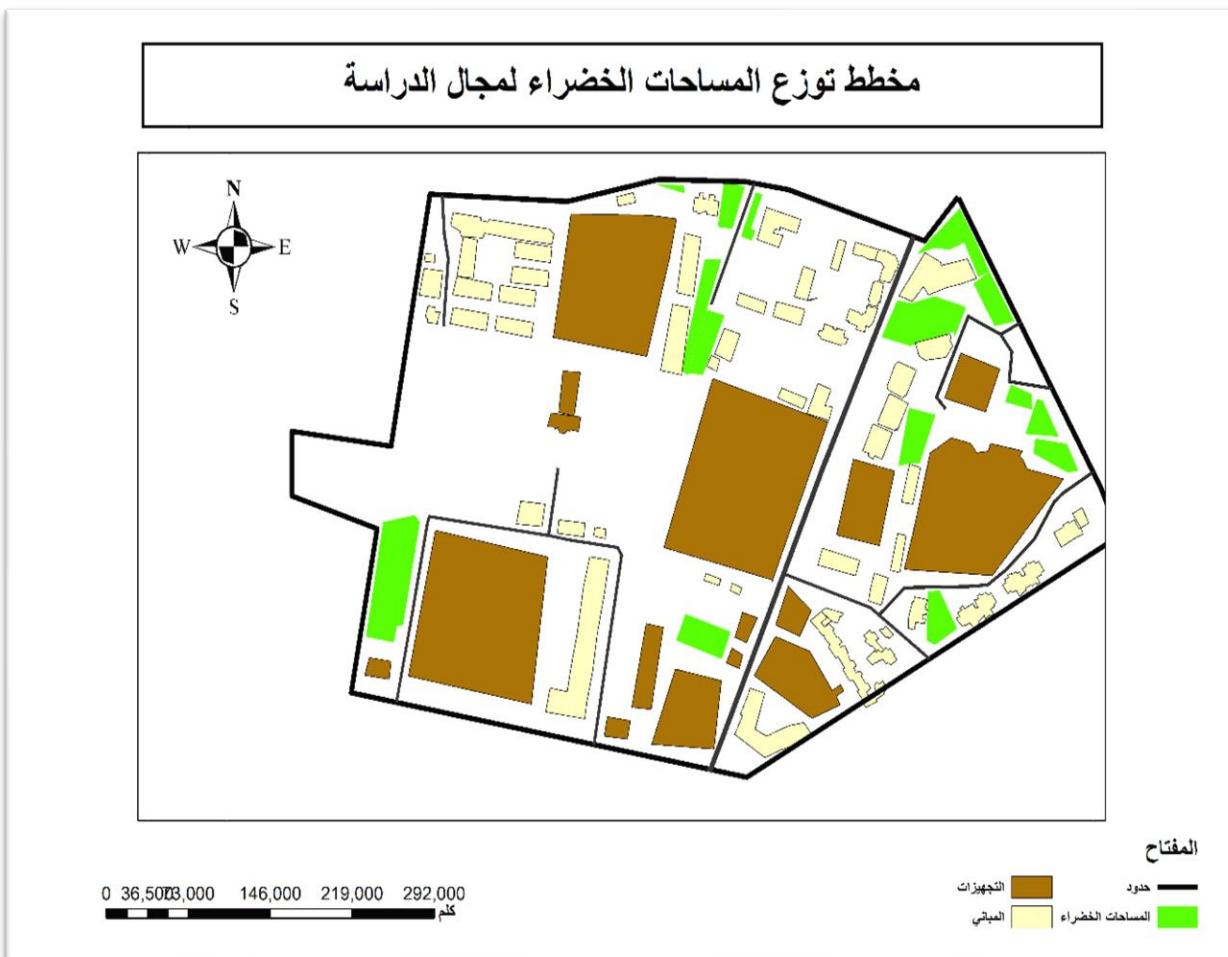
يقصد بها جميع المساحات الحرة والشاغرة والطرق ذات المصلحة العامة وإستخدام المشترك بين الناس في الوسط الحضري ، تقدر مساحتها بالحيان ب 6,75 هكتار اي بالنسبة 32,16 بالمائة من المساحة الكلية .

6-1-المساحات الخضراء:

الدراسة التحليلية

تشمل جميع المساحات مخصصة للقطاعات البناء داخل المجال العمراني ، تبلغ مساحتها في حي 40 مسكن عدل وحي زرواقى سعيد 2,09 هكتار اي بالنسبة 30,96 بالمئة من المساحة الإجمالية الغير المبنية حيث لاحظنا أشكال هندسية غير منتظمة وموزعة بشكل عشوائي وغير عادل في الحيان وعد مراعاة المعيار الوطنى (6,8 م للفرد) ، كما أنها في حالة متدهورة وغير مهيئة للأستعمال .

خريطة رقم 10 : توضيح توزيع المساحات الخضراء بالحيان



المصدر : إعداد الطالب 2025

الصورة 3 و 4: توضح تدهور المساحات الخضراء بالحيان

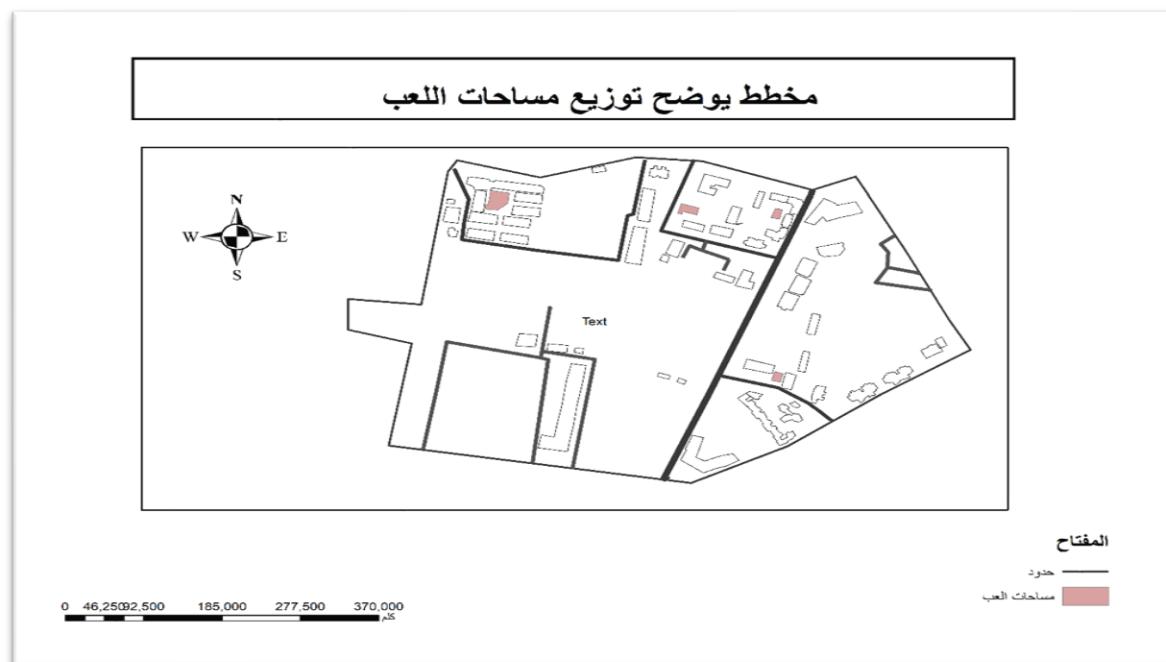


المصدر : إعداد الطالب 2025

2-2-6- مساحات اللعب

تعتبر الفضاءات الخاصة بالإطفال من أهم المساحات داخل تجمعات الحضرية إلا أنها تتلقى تهميش كبير من قبل السلطات المعنية ، لاحظنا توجدها بالحيان بنسبة 0,53 هكتار أي 7,85 بالمئة من المساحة الإجمالية الغير مبنية إلا أنها مهملة وفي حالة متدهورة .

خرائط رقم 11 : توضح توزيع مساحات اللعب بالحيان



المصدر : إعداد الطالب 2025

الصورة 5 و 6: مساحات اللعب بالحيان



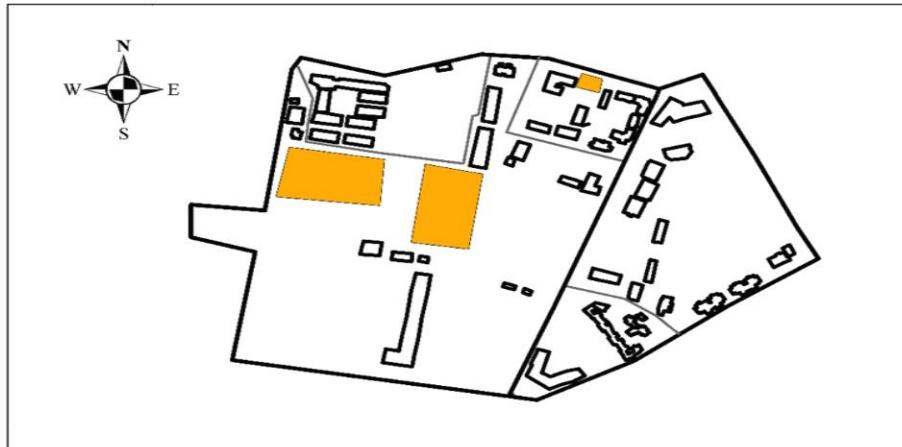
المصدر : إعداد الطالب 2025

3-2-3-الساحات العمومية :

هي مساحات لخلق التفاعل بين السكان وتنمية التواصل بينهم ، لاحظنا وجودها في الحيان بمساحة 2,8 هكتار اي بالنسبة 41,48 بالمئة من المساحة الإجمالية الغير مبنية ، تأخذ أشكال غير منتظمة وهي عبارة عن فضاءات مهملة وغير مهيئة نهائيا .

خربيطة رقم 12 : توضح توزيع الساحات العامة بالحيان

مخطط يوضح توزيع الساحات العمومية



0 500,000 2,000 3,000 4,000 5,000 6,000
كم

المقاييس

حدود

المساحات العمومية

الصورة 7 : ساحات العامة بالحيان



4-2-6-الطرق:

تعتبر الطرق هي الشريان النابض داخل الوسط الحضري ، فهي التي تسمح بحدوث مختلف التنقلات والتحركات المختلفة سواءً للأشخاص أو مركباتهم ، فهي عنصر فعال يحقق الترابط الوظيفي بين أجزاء المدينة ، لاحظنا وجودها بالحيان بمساحة 1,33 هكتار اي بالنسبة 19,70 بالمئة من المساحة الإجمالية الغير مبنية ، يوجد 03 أصناف من الطرق :

- طرق اولية : تربط بين الحي ومحيطة والأحياء المجاورة يصل عرضها إلى 10 أمتار
- طرق ثانوية : ذات كثافة حركية عالية يصل عرضها إلى 7 أمتار .
- طرق ثالثية : ذات كثافة حركية ضعيفة يصل عرضها (5 إلى 6 أمتار) .
- أغلب الطرق في حالة متدهورة وغير معبدة وهذا أثر سلبا على حركة فيها .

خرطة رقم 13 : توضح توزيع الطرق بالحيان

مخطط يوضح توزيع الطرق



مفتاح

- طريق حروري
- طريق رئيسي
- طريق ثانوية
- طريق انتانية

المصدر : إعداد الطالب 2025

الصورة 9: طرق من درجة الثانية



الصورة 8: طرق من درجة أولى



الصورة 10 : طرق من درجة الثالثة



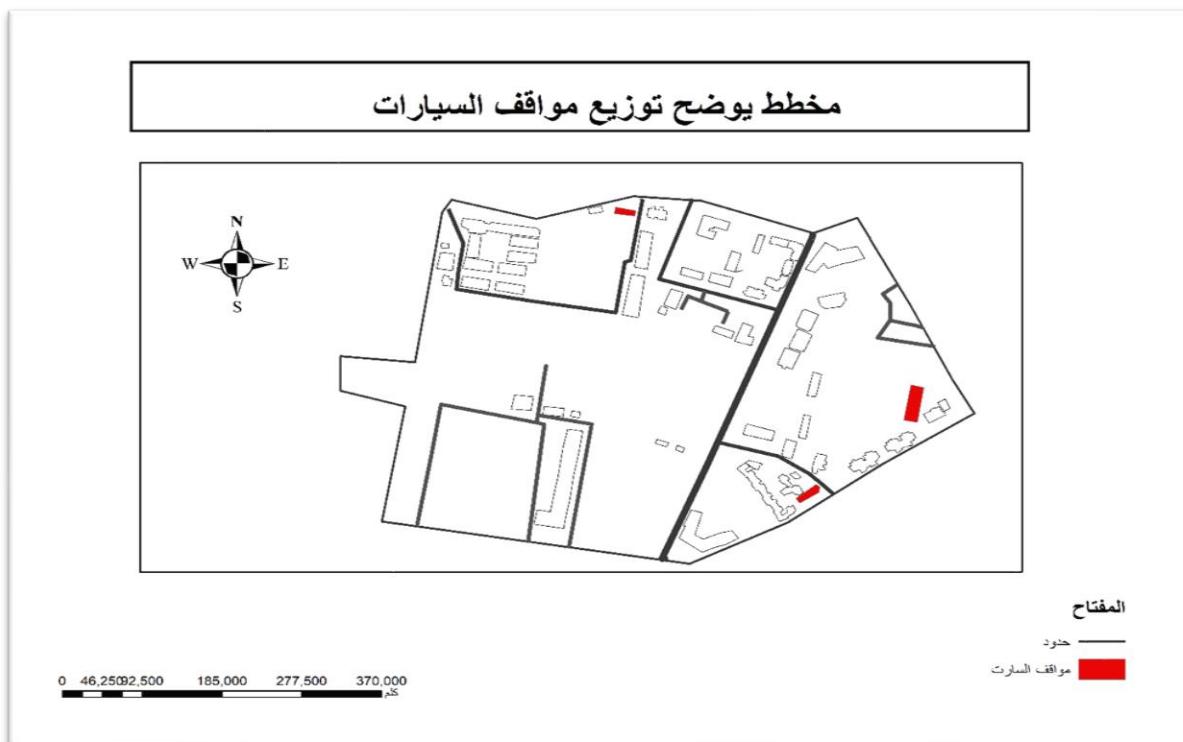
المصدر : إعداد الطالب 2025

6-5-مواقف السيارات :

هي مساحات خاصة بتوقف الفردي للمركبات ، لا يتوفّر الحيّان على مساحة كافية من المواقف الخاصة بالسيارات تقدّر بـ 0,032 هكتار ويبلغ عددها 26 موقف فقط ، ولم يتم إهتمام المعيار مستعمل لكل 02 مسكن موقف واحد ولا يوجد مواقف خاصة بالتجهيزات بالحيّان بالإضافة إلى أنها غير معبدة وغير مهيئة .

خريةة رقم 14 : توضّح توزيع مواقف السيارات بالحيّان

مخطط يوضّح توزيع مواقف السيارات



المصدر : إعداد الطالب 2025

الصورة 11: مواقف السيارات بالحيان



المصدر : إعداد الطالب 2025

6-2-6-الأرصفة والممرات:

الأرصفة هي طرق ثانوية تعرف كثافة حركية عالية يستخدمها المشاة على طرفي الطرق الرئيسية أو الثانوية ، لاحظنا وجودها في الحياني وهي مصممة وفق المعايير المطلوبة مخصصة لوظيفة واحدة منها من هو في حالة جيدة ومنها من هو في حالة سيئة. . أما في ما يخص الممرات فهي غير موجودة بالحيان والمشاة يستخدمون المساحات الخضراء للعبور.

الصورة 12 و13: الأرصفة الموجودة بالحيان



المصدر : إعداد الطالب 2025

7-2-7-تأثير العماري :

هي كل التجهيزات التي يتم إضافتها إلى الحي أو المدينة من أجل إضفاء الجمالية وتحقيق نظام داخله ، لا يمكن القول أن الحي يخلو من هذه التجهيزات (حاويات النفايات ، الإنارة ، كراسи) إلا أنه يوجد نقص كبير في عددها وكيفية تنظيمها وهذا ما خلق تشوهات للمظهر العام الحي .

7-2-1-تأثير النفايات :

هي كل الحاويات الخاصة بالنفايات المنزلية للسكان يتم وضعها في الحي من أجل تنظيم المظهر العام للحي ونظافته ، لاحظنا تواجدها في الحي ولكن بشكل عشوائي وعدها غير كافي هذا ما خلق فضاءات ملوثة بجانبها وإنبعاث الروائح الكريهة وهذا من أكثر المشاكل التي يعاني منها سكان الحي .

الصورة 15: قمامنة منتشرة في الأرض



الصورة 14: حاويات قمامنة غير كافية



6-2-7-2-الإنارة :

هي الإنارة مخصصة لإضاءة التجمعات السكنية في فترة الليلية ، لاحظنا وجودها في الحيان لكن عدد كبير منها معطلة لم يتم صيانتها ، أشكالها غير متناسبة مع مظهر الحيان أما فيما يخص توزيعها فهي موزعة بشكل جيد بالحيان .

الصورة 16 و 17: عمود إنارة معطل



المصدر : إعداد الطالب 2025

خلاصة الفصل :

من خلال دراستنا التحليلية لمدينة حي زراقي سعيد وهي 40 مسكن عدل من مختلف الجوانب الطبيعية والسكانية وال عمرانية تمكنا من معرفة الحالة الراهنة لمنطقة دراستنا والتي يمكن تسيطرها في بعض النقاط التالية:

- أغلب الواجهات مظهرها غير متناسق وبعضها تم التدخل عليها من طرف السكان مما أدى إلى تشوهات على مستوى الواجهات والمظهر العام.
- المساحات الخضراء في حالة متدهورة تفتقر لإدنى مستوى من تهيئة وموزعة بشكل عشوائي في الحي.
- المساحات الخاصة باللعب في حالة متدهورة ومهملة لاتؤدي وظيفتها.
- الساحات العامة فضاءات تفتقر للتهيئة والتأثيث لاتؤدي وظيفتها نهائيا.
- وجود بعض الطرقات في حالة متدهورة وغير معبدة نتيجة أعمال صيانة المتكررة لشبكات المختلفة.
- جل الأرصفة الموجودة غير مبلطة وحالتها سيئة جداً.
- المواقف الخاصة بالسيارات عددها غير كافي بالإضافة إلا أنها غير مهيبة وغير معبد.

المشروع التفيذـي

1- المعطيات :

جدول رقم 08 . المعطيات الخاصة بالحيان

الكثافة السكانية	معدل شغل المسكن	المساحة (هكتار)
27.40	6	20,99

المصدر : إعداد الطالب 2025

جدول رقم 09 : يبين العوائق المتواجدة بالحيان

العوائق	العدد	الارتفاع	الطول م	الملحوظة
خط كهربائي مرتفع الضغط	01	غير موجود	500	يمكن تغيير مسار الخط الكهربائي لتفادي الاخطار الممكنة

المصدر : إعداد الطالب 2025

جدول رقم 10 : مساحات الموجودة في الحيان

المساحة بـ(هكتار)	التعيين
2,55	مساحة السكنا
11,69	مساحة التجهيزات
14,24	مساحة الإطار المبني
6,75	مساحة الإطار الغير المبني
20,99	المساحة الكلية

المصدر : إعداد الطالب 2025

1-تحديد نوع التجهيزات :

بما أن مدينة حيير تدرج ضمن فئة الأقل من 25000 نسمة فإن التجهيزات المناسبة لموضع الدراسة من ضمن الفئة الأولى وذلك حسب نموذج الشبكة النظرية للتجهيزات العدة من طرف CNRU وبما ان عدد المساكن 575 فإن المساحة عبارة عن وحدة قاعدية .

2-الواجهات:

إعادة تهيئة الواجهات الخارجية للبنيات .

الصورة 19: واجهة بعد التدخل



الصورة 18: واجهة قبل التدخل



المصدر : إعداد الطالب 2025

3-حساب المساحات المتعلقة بالفضاءات الخارجية :

3-1-التدخل على مستوى الطرق :

3-1-1-البرمجة : يتم توزيع الطرق داخل الإحياء إلى :

الطرق التأدية : تأخذ نسبة 10 بالمئة من المساحة الإجمالية للحي .

الطرق الثالثية : تأخذ نسبة 5 بالمئة من المساحة الإجمالية للحي .

وحسب معطيات الموجدة بالنسبة للطرق كما هو موضح في الجدول :

جدول رقم 11: مساحة الطرق الموجدة والمبرمجة

المصدر : إعداد الطالب 2025

اللإلاحة	المساحة المبرمجة بالهكتار	المعيار	عدد المساكن	المساحة الموجدة بالهكتار	الطرق
كافية	1,01	15	575	1,33	

من خلال الجدول وجدنا أن مساحة الطرق الموجدة بالحيان متقاربة مع المساحة المبرمجة وهذا مايدل على أن الطرق كافية بالحيان إلا أن بعضها غير معبدة من ضروري صيانتها .

3-2-التدخل على مستوى الطرق والممرات :

- إعادة تهيئة الطرق التي في حالة متدهورة لتنظيم الحركة داخل الحيـان .
- خلق ممرات للراجلين تتناسب مع حركة المشاة بناءاً على ما هو موجود في دراستـا .
- تحسين الإنارة والإشارات الخاصة بالطرق .
- **أنظر إلى مخطط التدخل المقترـح:**

الصورة 21: طريق بعد التدخل



الصورة 20: طريق قبل التدخل



المصدر : إعداد الطالب 2025

2-3- التدخل على مستوى مواقف السيارات :

1-البرمجة : المعيار المعتمد سيارة لكل مسكنين .

جدول رقم 12 : معيار الدولي لمواقف السيارات

الوحدة	المعيار	
لكل مسكنين	2	معدل إمتلاك السيارة
هكتار	0,00125	مساحة الموقف

- عدد المواقف : $(575 / 2) = 287$ موقف) .
- مساحة التوقف: $(0,35875 = 287 * 0,00125)$ هكتار) .

جدول رقم 13 : مساحة مواقف السيارات الموجودة والمبرمجة

الملحوظة	المساحة المبرمجة بالهكتار	المعيار بالهكتار	عدد المساكن	المساحة الموجودة بالهكتار	
غير كافية	0,35	0,00125	575	0,032	مواقف السيارات

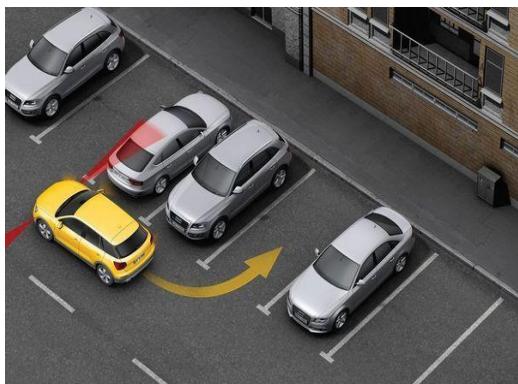
المصدر : إعداد الطالب 2025

من خلال الجدول وجدنا أن مساحة المواقف خاصة بالسيارات أقل بكثير من المساحة المبرمجة لها التي تقدر ب 0,35 هكتار ويشير وجود عجز في عدد المواقف السيارات يجب تداركه .

3-2-2-عملية التدخل على مستوى مواقف السيارات :

- إنشاء عدد محدد من مواقف السيارات المطلوب حسب الاحتياجات السكانية والخلص من العجز موجود داخل الحياني .
- تهيئة مواقف السيارات وتحديد مساحة اللازمة لكل سيارة وجعلها مناسبة لاستخدام السكان .
- إنشاء مواقف سيارات عمودية ذات طوابق ، لاستغلال المساحة وتفادي الفوضى والإكتظاظ بالحيان خاصة في أوقات الذروة .
- أنظر إلى مخطط التدخل المقترن :

الصورة 23: موقف بعد التدخل



الصورة 22: موقف قبل التدخل



المصدر : إعداد الطالب 2025

3-3- التدخل على مستوى المساحات الخضراء :

1-3-3- البرمجة : المعيار المعتمد 0,00068 هكتار للفرد حسب سلم التجهيزات . CADAT

• المساحة : $0,00068 * 3450 = 2,34$ هكتار .

جدول رقم 14 : المساحات الخضراء الموجودة والمبرمجة

الملحوظة	المساحة المبرمجة بالهكتار	المعيار بالهكتار	عدد السكان	المساحة الموجودة بالهكتار	المساحات الخضراء
كافية	2,34	0,00068	3450	2,09	

المصدر : إعداد الطالب 2025

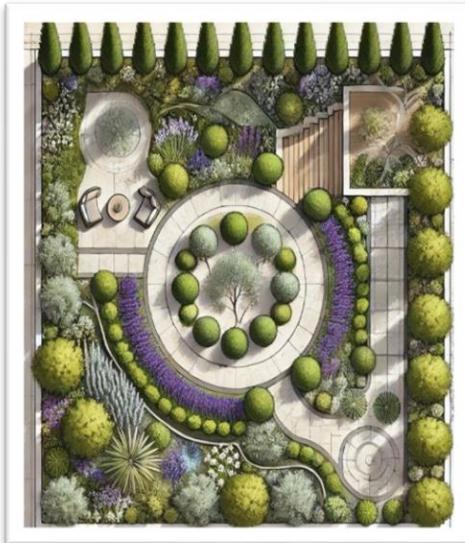
من خلال الجدول نلاحظ أن المساحات الخضراء المتواجدة بالحيان كافية .

2-3-3-عملية التدخل على مستوى المساحات الخضراء :

- تهيئة المساحات الخضراء وفق المعايير المطلوبة ، وبما يتناسب مع متطلبات السكان
- توفير مختلف وسائل التأثير العمراني داخل المساحات الخضراء التي تحقق الراحة للمستخدمين .

• **أنظر إلى مخطط التدخل المقترن:**

الصورة 25: مساحة خضراء بعد التدخل



الصورة 24: مساحة خضراء قبل التدخل



المصدر : إعداد الطالب 2025

4-3-التدخل على مستوى مساحات اللعب :

1-4-3- البرمجة : المعيار المعتمد 0,00007 هكتار.

- المساحة : $(0,2415 * 3450) = 0,00007$ هكتار .

جدول رقم 15 : مساحات اللعب الموجودة والمبرمجة

الملحوظة	المساحة المبرمجة بالهكتار	المعيار بالهكتار	عدد السكان	المساحة الموجودة بالهكتار	
كافية	0,24	0,00007	3450	0,53	مساحات اللعب

المصدر : إعداد الطالب 2025

من خلال الجدول نلاحظ فائض في مساحات اللعب إلا أنها غير مهيأة وحالتها مندهورة .

3-4-2-عملية التدخل على مستوى مساحات اللعب :

- تهيئة مساحات اللعب لسكان حسب الفئات العمرية للحيان .
- توفير الوسائل الترفيهية للأطفال داخل مساحات اللعب .
- ضمان السلامة والأمن للأطفال عند استخدام مساحات اللعب .
- **أنظر إلى مخطط التدخل المقترن:**

الصورة 27: مساحة لعب بعد التدخل



الصورة 26: مساحة لعب قبل التدخل



المصدر : إعداد الطالب 2025

3-5-التدخل على مستوى الساحات العمومية :

1-5-3- البرمجة : نصيب الفرد من مساحة العامة هو 0,0005 هكتار.

- المساحة : $(3450 * 0,0005 = 1,72 \text{ هكتار})$

جدول رقم 16 : الساحات العمومية الموجودة والمبرمجة

الملحوظة	المساحة المبرمجة بالهكتار	المعيار بالهكتار	عدد السكان	مساحة الموجودة بالهكتار	الساحات العمومية
كافية	1,72	0,0005	3450	2,8	

المصدر : إعداد الطالب 2025

من خلال الجدول نلاحظ فائض في مساحة الساحات العامة الموجودة مقارنة بالمساحة المبرمجة إلا أنها مهملة ولا تؤدي وظيفتها .

3-5-2-عملية التدخل على مستوى الساحات العمومية :

- إعادة تهيئة الساحات العمومية وتفعيل دورها لاستقبال شرائح المجتمع المختلفة .

- تزويدها بالتأثير العمراني من أجل تحقيق الراحة عند الإستعمال للسكان .

- **أنظر إلى مخطط التدخل المقترن:**

الصورة 29:ساحة عامة بعد التدخل



الصورة 28:ساحة عامة قبل التدخل



المصدر : إعداد الطالب 2025

3-6-التدخل على مستوى التأثير العمراني :

1-6-3- التدخل على مستوى الإنارة العمومية:

- إستبدال أعمدة الإنارة القديمة، بأعمدة جديدة تسمح الإنارة الجيدة ليلاً وإطفاء الجمالية لمظهر الشوارع والطرقات .
- صيانة الدورية لمختلف الأعمدة .

الصورة 30 و 31: أعمدة إنارة مناسبة للحيان



المصدر : موقع الإنترن特 2025

3-6-2-التدخل على مستوى النفايات :

زيادة عدد حاويات النفايات بأحجام مناسبة ووإستخدام حاويات خاصة بفرز النفايات وتوزيعها في أماكن مناسبة كالأتي :

- حاويات كبيرة بمعدل 04 حاويات لكل عماره لتفادي إنتشار النفايات .

- حاويات صغيرة موزعة على مستوى المساحات الخضراء وساحات العامة ومساحات اللعب .

الصورة 33 : حاويات صغيرة

الصورة 32: حاويات حجم كبير



المصدر : موقع الانترنت 2025

3-6-3- التدخل على مستوى الكراسي :

- توزيع الكراسي في كل ساحات العمومية ومساحات اللعب وبجانب المساحات الخضراء .
- إختيار واجهات مناسبة لكراسي من أجل راحة المستخدم .

الصورة 34: كراسي مستعملة في التدخل

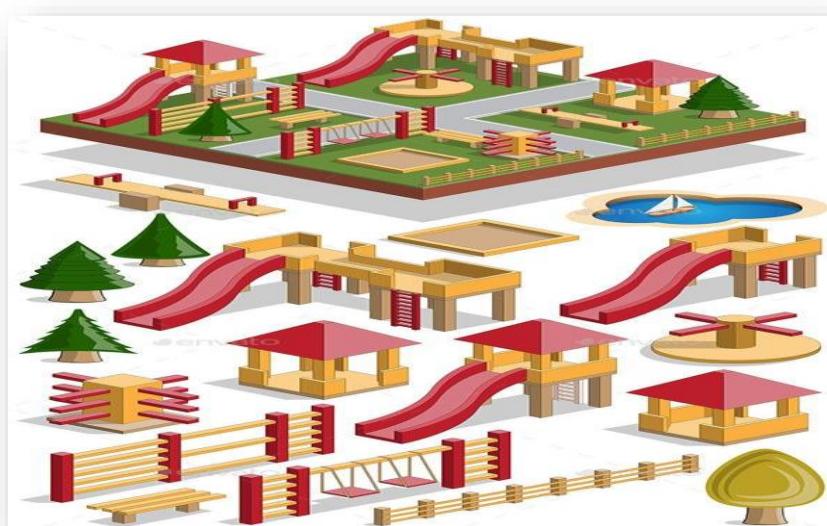


المصدر : موقع الإنترنٌت 2025

4-6-3- التدخل على مستوى ساحات اللعب :

إضافة ألعاب خاصة بالأطفال كالمرأجيح وألعاب التزلق.....إلخ .

الصورة 35: ألعاب مستعملة في التدخل



المصدر : موقع الإنترنٌت 2025

5-6-3- التدخل على مستوى المظهر الخارجي للمساحات الخضراء :

الصورة 37: نوع كراسٍي مستعملة في التدخل



الصورة 36: نوع السياج المستعمل في التدخل



الصورة 39 : نوع أزهار زينة مستعملة في تدخل



الصورة 38 : نوع حزام أخضر مستعمل في التدخل



المصدر : موقع الانترنت 2025

مخطط تهيئة مقترن لمخطط شغل الأراضي رقم 03 بلدية حيفر



المقاييس

- سكنات فردية
- السكنات الجماعية
- غير الطريق
- جوبولة
- ثانوية
- مركب زراعي
- منطقة
- مقر جماعة محلية
- سلب
- ساحات خضراء
- ألعاب الأطفال
- مقاعد
- النهر
- مواقف السيارات
- منطقة عرق داري
- مكان الصيد

4-لواحق التهيئة

-الإنارة العمومية

-حاويات القمامه

-الكراسي العمومية

-لوحات الإرشاد

-النافورات

-اللوحات

الإشهاريه

-بالوعات لصرف مياه الأمطار

-تبليط الأرصفة

-أشجار الزينة

- الري المحوري للمساحات الخضراء

5-دفتر الشروط

تكمن أهمية دفتر الشروط في تطبيق المعايير القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والمعمار ، بحيث يحدد شروط تنفيذ المشروع ، وكذلك ضبط مقاييس وأحكام تنظيمية وتسوية بغية الوصول إلى تحقيق الأهداف المقترنة وضمان التطبيق الفعلي لمختلف العمليات على أرض الواقع وفق القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الخاص بالتهيئة والمعمار والتي يهدف لضمان إنجاز المشروع المقترن مع مع إحترام المعايير العمرانية وفقاً للقوانين وبالشكل المخطط والمبرمج وفقه.

المادة 01:الالتزام بتطبيق كل المواد في دفتر الشروط من أجل تحقيق الأهداف المسطرة في مخطط التهيئة .

المادة 02:ملكية الأرض تعود للدولة يقوم بتسويتها ديوان الترقية والتسوية العقاري وتتبع أرضية المشروع في الجهة الغربية بلدية حيزة يحده جنوباً الطريق الوطني رقم 33,يتربع على مساحة 20,99 هكتار.

المادة 03: يمكن مراجعة هذا المخطط طبقاً للمادة 37 من القانون 90_29 المؤرخ في 1990-12-01 المتعلقة بالتهيئة والتعديل.

المادة 04: المساحات الخضراء

- إعادة تهيئة المساحات الخضراء.

- الصيانة الدورية للمساحات الخضراء.

المادة 05: التشجير

- إستعمال الأشجار المناسبة لخصوصيات المنطقة.

- تكثيف الشجيرات داخل الحي لتنطيف الجو

- غرس أشجار تكون غير مثمرة وقصيرة على طول الطرق المهيكلة من طرف البلدية

المادة 06: مساحات اللعب

- توزيعها يكون وسط الحي لضمان سلامة الأطفال

- تجهيزها بأدوات لغب مناسبة للأطفال

المادة 07: الساحات العمومية

- تهيئة ساحة عمومية تتوسط الحي لجمع مختلف فئات المجتمع

- تأثيرها من كل نواحي (كراسي - حاويات - قمامنة - طاولات - إنارة)

المادة 08: الطرقات

- الطريق الرئيسي يتراوح عرضه بين 16 و 12 متر

- الطريق الثانوي يتراوح عرضه بين 6 و 8 متر

- التدخل على الطرقات والممرات

- تعييد الطرق

- إعادة توزيع البالوعات

المادة 09: المداخل وأماكن التوقف

- المداخل يجب أن تكون موصولة بالطرق بشكل تدريجي من أجل تسهيل عملية المرور

- توزيع مواقف السيارات وفق المعايير الوطنية وإحتياجات السكان

- ركن السيارات في المواقف المخصصة

المادة 10: الأرصفة

- تبليط الأرصفة

- إستعمالها للغرض الذي أنشئت لأجله

المادة 11: النفايات

- وضع النفايات في الأماكن المخصصة لها
- توفير حاويات قمامنة بالعدد الكافي وإستخدام تقنية فرز النفايات
- مشاركة المستفيدين من المشروع في الحفاظ على نظافة الحي بالتنوعية

المادة 12: الإنارة

- لا يتعدى إرتفاع العمود 7 أمتار
- لا يتعدى البعد بين الأعمدة 10 أمتار

خاتمة

إن النظرة المستقبلية لتوسعت العمرانية بمثابة قراءة إستطلاعية لمصير النسيج الحضري قادماً ، وهذا ما يعكس لدينا أهمية التدخلات العمرانية على الأنسجة الحضرية بمفهومها القانوني والتشريعي والتطبيقبي في حل المشاكلات الحضرية أو حتى التقليل منها .

ختاماً ، ومن خلال ما تناولناه في دراستنا لموضوع التحسين الحضري لحي 40 مسكن عدل وحي زروaci سعيد بمدينة حي زر وبما يكتسيه الموضوع من أهمية بالغة في الوقت الراهن ، الذي أصبحت فيه جل المدن الجزائرية تعرف تفاقم في المشاكل الحضرية التي يجب تسطير مصدرها وتسلیط الضوء عن أسبابها ، الراجعة في الحقيقة إلى سوء التخطيط والتسيير وفق المعايير القانونية المطلوبة وكذا إهمال الجانب الإجتماعي ومتطلبات السكان للمدن المراد تحسينها .

لذلك فتحسين الفضاءات الخارجية هو تحسين الصورة الحضرية للمدن وتحسين الصحة النفسية وجودة الحياة فيها ، وخلق الترابط والتفاعل بين الإنسان والفضاء المحيط به وكذا الإنسجام بين الساكن وبيئته لجعله في صدى الإهتمام ببيها والحفاظ عنها .

وفي الأخير نتمنى أن يكون إنجاز مشروعنا هذا فكرة مستقبلية تحسينية لواقع نلبي فيه احتياجات السكان ومتطلباتهم .

قائمة المصادر

والمراجع

الكتب :

خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة ، دار الهدى لطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة 2005 الجزائر .

د.البشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر.
محمد الهادي لعروق ، مدينة قسنطينة ، دراسة في جغرافية العمران ،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر.

المحاضرات :

أستاذ دراف العابدي ، محاضرات البرمجة العمرانية ،معهد تسيير التقنيات الحضرية ،
جامعة محمد بوضياف المسيلة 2022 .

الجريدة الرسمية :

-الجريدة الرسمية القانون 60_60 المؤرخ في 20 فيفري 2006 العدد 15 .
-الجريدة الرسمية الجمهورية الديمقراطية الشعبية قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ 1 ديسمبر 1990 .

-الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية العدد 52ص 1656 قانون 90_29 المؤرخ 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

-الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26ص 981 مرسوم تنفيذي 91_178 المؤرخ في ماي 1991 .

-الجريدة الرسمية ،القانون 11-04 العدد 14 سنة 2011 .

-الجريدة الرسمية القانون 06/06 الصادر بتاريخ 20/02/2006 .
-القانون التوجيهي للمدينة 06-06،العدد 15 .

المذكرات:

شباح عبد الناصر ومقراني يزيد ، التحسين الحضري بمدينة خنشلة -دراسة حالة مركز المدينة القديمة – مذكرة لنيل شهادة ماستر ام الباقي 2015 .

بورحطة رمزي ثابت عبد الوهاب، التحسين الحضري ضمن مبادئ المشروع الحضري ، بمدينة أم البوachi دفعة 2015.

ملاح علي وبوالعتروس لزهر ، التحسين الحضري للفضاءات العمومية وال المجالات العمرانية القابلة لتحسين ، مذكرة لنيل شهادة الدكتورة 2015.

السعيد تايب ، دور التحسين الحضري في إطار الحياة الحضرية داخل الأحياء السكنية) دراسة حالة حي 200 مسكن إجتماعي بالشريعة ، لنيل الماجستير 2016.

بوعفو مريم ، إعادة تهيئة الفضاءات الخارجية للأحياء السكنية الجماعية حي 206 و 100 مسكن بالمسيلة ، لنيل شهادة ليسانس بمعهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة 2013.

الهيئات الإدارية المختصة:

-المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

-مكتب الدراسات والإ نجاز العمراني لولاية البويرة .

-مكاتب الدراسات.

موقع الإنترت:

(2021 <https://www.meteoblue.com> HAIZER)

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
/	الواجهة
/	تشكرات
/	إهداء
01	مقدمة عامة
/	الفصل التمهيدي
09	الإشكالية
09	الهدف العام
09	الأهداف الجزئية
10	أسباب اختيار الموضوع
10	منهجية البحث
11	تقنيات البحث المستعملة
12	هيكلة المذكرة
الفصل الأول: مفاهيم عامة	
14	تمهيد
14	مفاهيم عامة
14	1-العمران
14	2-المدينة
14	3-الحي
15	4-أدوات التهيئة و العمرانية
19	5-العمليات التقنية لتدخل على المجال
20	6-مجالات التحسين الحضري

24	7-متطلبات عملية التحسين الحضري
26	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: الدراسة التحليلية	
28	تمهيد
28	القسم الأول الدراسة التحليلية لمدينة حي ز
28	1- تقديم مدينة حي ز
28	2- دراسة الموقع
30	3- الدراسة الطبيعية
34	4- الدراسة الاجتماعية
35	5- المحاور المهيكلة للمجال العمراني للمدينة
36	6- دراسة الخصائص العمرانية
39	القسم الثاني الدراسة التحليلية لحي 40 مسكن عدل وهي زرافي سعيد
40	1- تقديم الحي
40	2- الموقع
41	3- المنافذ المؤدية للحي
41	4- مرافق وبنية منطقية الدراسة
42	5- الطبيعة القانونية للعقار
44	6- العوائق والإرتفاقات
46	7- دراسة الإطار المبني والغير مبني

الفصل الثالث : المشروع التنفيذي

64	منهجية إعداد البرمجة العمرانية بحي 40 مسكن عدل وحي زرواقى سعيد
64	1-المعطيات
66	2-حساب المساحات المتعلقة بالفضاءات الخارجية
77	3-مخطط التهيئة المقترن
79	4-لوائح التهيئة
79	5-دفتر الشروط
82	الخاتمة
83	قائمة المصادر والمراجع

فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
29	توضيح دراسة الموقع	01
36	توضيح مراحل التوسيع العمراني بمدينة حيزل	02
38	توضيح المحاور المهيكلة للمدينة	03

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
30	المعدلات الشهرية لتساقط الأمطار 2025-2024	01
34	التطور السكاني لمدينة حي زروافي سعيد مابين (1987-2014)	02
35	معدلات النمو مابين (1987-2014)	03
43	الطبيعة القانونية للعقارات	04
46	يوضح نوع السكناط لحي 40 مسكن وحي زروافي سعيد	05
49	يوضح أنماط العمارات	06
51	مساحة التجهيزات	07
64	المعطيات الخاصة بالحي	08
64	يبين العوائق المتواجدة بالحي	09
65	مساحات الموجودة في الحي	10
66	مساحة الطرق الموجودة والمبرمجة	11
67	معيار الدولي لمواصفات السيارات	12
68	مساحة مواصفات السيارات الموجودة والمبرمجة	13
69	المساحات الخضراء الموجودة والمبرمجة	14
71	مساحات اللعب الموجودة والمبرمجة	15
72	المساحات العمومية الموجودة والمبرمجة	16

فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	الرقم
40	توضيح الموقع الجغرافي للحي	01
41	توضيح المنافذ الموجودة بالحي	02
42	توضيح مرافق جغرافية أرضية منطقة الدراسة	03
44	توضيح الطبيعة العقارية للحي	04
45	توضيح الخطر الموجود بالحي	05
48	توضيح توزيع السكنا	06
52	توضيح توزيع التجهيزات	07
53	توضيح توزيع المساحات الخضراء بالحي	08
54	توضيح توزيع مساحات اللعب	09
55	توضيح توزيع المساحات العامة	10
57	توضيح توزيع الطرقات	11
58	توضيح توزيع مواقف السيارات	12

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
31	يوضح تغيرات كميات الأمطار الشهرية 2025-2024	01
32	يوضح معدلات درجة الحرارة الشهرية 2025-2024	02
32	يوضح درجة الحرارة الفصوی 2025-2024	03
33	يوضح تغيرات سرعة الرياح الشهرية 2025-2024	04
43	يوضح الطبيعة العقارية للحي	05
47	المخطط تفصيلي لمسكن من نمط f3	06
47	المخطط تفصيلي لمسكن من نمط f5	07

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
50	توضيح تشويه الواجهات	01
50	توضيح رداءة ألوان الطلاء	02
54	توضيح تدهور المساحات الخضراء	04-03
55	مساحات اللعب	06-05
56	الساحات العامة	07
57	طرق من درجة أولى	08
57	طرق من درجة الثانية	09
58	طرق من درجة الثالثة	10
59	مواقف السيارات	11
59	الأرصفة الموجودة بالحي	13-12
60	حاويات قمامنة غير كافية	14
60	قمامنة منتشرة في الأرض	15
61	عمود إنارة معطل	17-16
65	واجهة قبل التدخل	18
65	واجهة بعد التدخل	19
67	طريق قبل التدخل	20

67	طريق بعد التدخل	21
69	موقف قبل التدخل	22
69	موقف بعد التدخل	23
70	مساحة خضراء قبل التدخل	24
70	مساحة خضراء بعد التدخل	25
71	مساحة لعب قبل التدخل	26
71	مساحة لعب بعد التدخل	27
72	ساحة عامة قبل التدخل	28
72	ساحة عامة بعد التدخل	29
73	أعمدة أنارة مناسبة للحي	31-30
74	حاويات حجم كبير	32
74	حاويات حجم صغير	33
74	كراسي مستعملة في التدخل	34
75	ألعاب مستعملة في التدخل	35
75	نوع السياج المستعمل في التدخل	36
75	نوع كراسي مستعملة في التدخل	37
76	نوع الحزام الأخضر المستعمل في التدخل	38
76	نوع أزهار الزينة المستعملة في تدخل	39