

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

هندسة معمارية عمران ومهن المدينة
فرع تسيير التقنيات الحضرية
عمران وتسيير مدن
رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:
بحري محمد الأمين
يوم: 22/06/2019

التحسين الحضري دراسة حالة (حي 460
مسكن + حي 750 مسكن + 148 مسكن)
بمدينة ورقلة

لجنة المناقشة:

رئيس	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	لمحنت علي
مقرر	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	هبوب نوال
مناقش	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	عمارة هيمة

السنة الجامعية : 2018 - 2019

شكر و عرفان

تحية تقدير و إمتنان يعقبها وافر الشكر و العرفان إلى الأستاذة الفاضلة

"مهصوبج نوال"

التي تفضلت بالإشراف على هذه المذكرة و كانت لنا نصحها و توجيهاتها و عونها الأثر البالغ في

إنجازها.

كما أتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين جاهدوا في قراءة هذه المذكرة من أجل

تقويمها و تثمينها.

كما أشكر كل الأسرة الجامعية من أساتذة و عمال كلية تسيير التقنيات الحضرية جامعة محمد

خضير بسكرة

كما نتقدم بالشكر إلى جميع المديرين والهيئات التي ساعدتنا في هذه المذكرة خاصة ديوان

الترقية والتسيير العقاري و مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة .

وفي الأخير نشكر كل من ساهم من قريب أو من بعيد في إتمام هذا العمل.

محمد الأمين بوري



إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى أعز الناس و أعتابهم.

إلى من بفضلهم بعد الله عز و جل وصلت إلى ما وصلت إليه.

إلى نسمة العنان التي لا تهدأ و ندى الدفء و العطاء، إلى من كان دماغها سر نجاحي:

أمي الغالية "فاطمة الزهراء".

إلى الرجل الذي ضحى من عمره تحقيقاً لأحلامي

و رسم طريق نجاحي و أنسى فيه آيات الرشد و الصلاح:

أبي الغالي "عبد القادر"

و أدعو الله أن يجعلكما ذخراً لنا، اللهم آمين

إلى جدي الغالية "عائشة" حفظها الله و أطال في عمرها.

إلى إخوتي و أخواتي، دون أن أنسى أبنائهم، إلى عماتي و خالاتي

إلى كل من الأصدقاء فارس، سيفه الدين و عبد المنعم،

إلى كل طلبة السنة الثانية ماستر بكلية تسيير التقنيات الحضرية - دفعة جوان 2019-

و بالأخص الطالب السعيد، موسى، عبد الله و محمد.

إلى الزملاء و الزميلات بالديوان الوطني للإحصاء بورقلة

و إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل المتواضع ولو بالجزء القليل أو بالكلمة الطيبة.

محمد الأمين بحري

الفهرس

شكر وتقدير

إهداء

أ..... مقدمة عامة

الفصل الأول

1 مقدمة الفصل

2 المبحث الأول: مفاهيم عامة

7 المبحث الثاني: عملية التحسين الحضري

17..... المبحث الثالث: الجانب القانوني والتشريعي

Erreur ! Signet non défini..... خاتمة الفصل

الفصل الثاني

26..... مقدمة الفصل

27..... المبحث الأول : تجربة الجزائر في عملية التحسين الحضري

35..... المبحث الثاني: دراسة تحليلية لمدينة ورقلة

44..... المبحث الثالث : دراسة تحليلية لمجال الدراسة

Erreur ! Signet non défini..... خاتمة الفصل

الفصل الثالث

71..... مقدمة الفصل

72..... المبحث الأول : تحليل الاستمارة البيانية

91..... المبحث الثاني: المشروع التنفيذي لمخطط شغل الأراضي 3F (التحسين الحضري)

108..... خاتمة الفصل

109..... الخاتمة العامة

Erreur ! Signet non défini..... قائمة المراجع

قائمة الجداول

- الجدول رقم 1: متوسط درجات الحرارة لسنة 2018 39
- الجدول رقم 2: كمية تساقط الأمطار لسنة 2018 40
- الجدول رقم 3: يوضح تطور السكان ومعدلات النمو من 1977 إلى 2018 41
- الجدول رقم 5: نوع المساكن على مستو مجال الدراسة 54
- الجدول رقم 6: تصنيف التجهيزات 56
- الجدول رقم 7: أنواع الطرق 58
- الجدول رقم 8: القيمة التقريبية للمشروع 106

قائمة الأشكال

- الشكل رقم 1: متوسط درجات الحرارة لسنة 2018 40
- الشكل رقم 2: كمية تساقط الأمطار لسنة 2018 41
- الشكل رقم 3: مستوى التعليمي لسكان مجال 72
- الشكل رقم 4: المستوى المهني 73
- الشكل رقم 5: عدد أفراد الأسرة 74
- الشكل رقم 6: مكان الإقامة السابق 75
- الشكل رقم 7: سنة القدوم لمنطقة الدراسة 75
- الشكل رقم 8: سبب القدوم لمجال الدراسة 76
- الشكل رقم 9: ملكية المسكن 77
- الشكل رقم 10: حالة المسكن 77
- الشكل رقم 11: إجراء تغيير على مستوى المسكن 78
- الشكل رقم 12: نوع التغيير 78
- الشكل رقم 13: سبب التغيير 79
- الشكل رقم 14: مدى توفر الجمعية على مستوى مجال الدراسة 80
- الشكل رقم 15: مدى أدائها لوظيفتها 80
- الشكل رقم 16: حالة الطرقات 81
- الشكل رقم 17: حالة الأرصفة 82
- الشكل رقم 18: مدى توفر مجال الدراسة على ساحات لعب الأطفال 83
- الشكل رقم 19: مدى توفر مجال الدراسة على المساحات الخضراء وساحات العمومية 84
- الشكل رقم 20: حالة المساحات الخضراء والمساحات العمومية 84
- الشكل رقم 21: مدى توفر مجال الدراسة على مواقف السيارات 85
- الشكل رقم 22: مدى توفر مجال الدراسة على بالوعات صرف مياه الأمطار 85
- الشكل رقم 23: مدى توفر الإنارة العمومية على مستوى مجال الدراسة 86
- الشكل رقم 24 : حالة الإنارة العمومية 87
- الشكل رقم 25: مدى توفر الأماكن الخاصة بجمع النفايات 87

- الشكل رقم 26: صفة جمع النفايات 88.....
الشكل رقم 27: مكان قضاء أوقات الفراغ 88.....

قائمة الصور

- الصورة رقم 1: موقع حي 600 مسكن بمدينة سطيف 28.....
الصورة رقم 2: صورة جوية لحي 600 مسكن بمدينة سطيف 28.....
الصورة رقم 3: حالة الطرق 29.....
الصورة رقم 4: حالة واجهة العمارات في حي 600 مسكن 30.....
الصورة رقم 5: حالة المساحات الخضراء قبل عملية التدخل 31.....
الصورة رقم 6: حالة الحي بعد عملية التحسين عملية التدخل 32.....
الصورة رقم 7: التهيئة المقترحة من طرف الدولة 33.....
الصورة رقم 8: طلاء البنىات لحي 600 مسكن 33.....
الصورة رقم 9: إعادة تهيئة الطرقات والأرصفة 34.....
الصورة رقم 10: إعادة تهيئة وإنجاز المساحات الخضراء 34.....
الصورة رقم 11: مقطع طبوغرافي لحوض ورقلة 38.....
الصورة رقم 12: تبيين عمارة في حالة جيدة 49.....
الصورة رقم 13: اختلاف في ارتفاع المباني 50.....
الصورة رقم 14: تبيين مختلف التغيرات على مستوى واجهة العمارة 51.....
الصورة رقم 15: تسييج المساحة المحيطة بالمسكن 51.....
الصورة رقم 16: مختلف التشوهات على مستوى الواجهات 52.....
الصورة رقم 17: مداخل العمارات 52.....
الصورة رقم 18: قفص السلالم على مستوى العمارات 53.....
الصورة رقم 19: تبيين نباتات الضارة على مستوى أسفل العمارات 54.....
الصورة رقم 20: طريق الثانوي في حالة 59.....
الصورة رقم 21: طريق ثانوي في حالة جيدة 59.....
الصورة رقم 22: طريق ثالثي في حالة رديئة 59.....
الصورة رقم 23: طريق ثالثي في حالة متوسطة 59.....
الصورة رقم 24: تبيين حالة الأرصفة في كل من حي 750 و 148 مسكن (حالة رديئة) 60.....
الصورة رقم 25: حالة الرصيف على مستوى حي 460 مسكن (حالة جيدة) 60.....

61.....	الصورة رقم 26: المساحات الخضراء
62.....	الصورة رقم 27: المساحات الشاغرة
63.....	الصورة رقم 28: ملعب على مستوى حي 460 مسكن
64.....	الصورة رقم 29: موقف الترمواي
64.....	الصورة رقم 30: أماكن ركن السيارات
65.....	الصورة رقم 31: الإنارة العمومية بمجال الدراسة
65.....	الصورة رقم 32: الأماكن الخاصة بجمع النفايات
66.....	الصورة رقم 33: النفايات الهامدة في مجال الدراسة
67.....	الصورة رقم 34: تدهور قنوات الصرف الصحي
93.....	الصورة رقم 41: الواجهة العمرانية
93.....	الصورة رقم 39: واجهة العمارات قبل عملية التحسين
93.....	الصورة رقم 40: واجهة العمارات بعد عملية التحسين
95.....	الصورة رقم 42: حالة الطريق الثالثي بعد عملية التحسين
97.....	الصورة رقم 43: نموذج لبلاط الأرصفة
97.....	الصورة رقم 44: شبكة حماية أشجار الأرصفة
98.....	الصورة رقم 45: المعايير التقنية لمواقف السيارات
98.....	الصورة رقم 46: المعايير التقنية لمواقف السيارات
99.....	الصورة رقم 47: المعايير التقنية لتغطية مواقف السيارات
99.....	الصورة رقم 48: نموذج لمواقف سيارات مغطاة
100.....	الصورة رقم 49: مساحة شاغرة قبل عملية التحسين
100.....	الصورة رقم 50: مساحة شاغرة بعد عملية التحسين
101.....	الصورة رقم 51: ساحة لعب الأطفال
101.....	الصورة رقم 52: نموذج لمقاعد خاصة بالأماكن العامة
102.....	الصورة رقم 53: نموذج لمواقف الحافلات
103.....	الصورة رقم 54: حاويات النفايات تحت الأرض
103.....	الصورة رقم 55: حاويات النفايات الخاصة بالأماكن العامة

قائمة المخططات

- المخطط رقم 1: موقع مجال الدراسة.....44
- المخطط رقم 2: حدود مجال الدراسة.....45
- المخطط رقم 3: البرامج السكنية على مستوى مجال الدراسة.....46
- المخطط رقم 4: تجهيزات الموجودة في مجال الدراسة.....55
- المخطط رقم 5: شبكة الطرق على مستوى مجال الدراسة.....58
- المخطط رقم 6: حالة طريق الرئيسي على مستوى مجال الدراسة.....59
- المخطط رقم 7: أماكن المساحات الخضراء على مستوى مجال الدراسة.....61
- المخطط رقم 8: المساحات الشاغرة.....62
- المخطط رقم 9: التدخل على العمارات.....92
- المخطط رقم 10: التجهيزات المتدخل عليها.....94
- المخطط رقم 11: التدخل على شبكة الطرق.....96
- المخطط رقم 12: الأرصفة المتدخل عليها.....97
- المخطط رقم 13 : موقع مجال الدراسة بالنسبة لمخطط شغل الأراضي 3F

قائمة المشاكل

- الهيكل رقم 1: الفاعلون في عملية التحسين الحضري.....15
- الهيكل رقم 2: يوضح سياسة التحسين الحضري في الجزائر.....16
- الهيكل رقم 3: ملخص الجانب التشريعي لعملية التحسين الحضري.....23

تعرف المدينة على أنها المجال أو الوسط الحضري ذو الكثافة السكانية العالية والتنوع الوظيفي والاجتماعي، حيث تنمو وتتطور عن طريق برامج ومخططات أنجزت من قبل فاعلين وقائمين عليها، إلا أن ومع ظهور الثورة الصناعية في القرن 19 وما صاحبها من تطورات صناعية واقتصادية أدى إلى قلب الموازين في العديد من مجالات وجوانب الحياة وذلك بسبب النمو الديمغرافي والهجرة نحو المدن بحثاً عن العمل والاستقرار الذي أدى إلى ظهور اختلال في التخطيط ومورفولوجية المدينة.

مما جعل هذه الأخيرة محل التفكير والاهتمام العديد من مهندسين وفاعلين المدينة في كثير من دول العالم، ومنها الجزائر حيث وضعت إستراتيجية فعالة تؤدي إلى النهوض بالمشروع الحضري من جميع نواحيه الاقتصادية والاجتماعية وذلك بإنشاء مخططات وبرامج سكنية جديدة تعتمد على السكن الجماعي كحل من حلول لمشاكلها العمرانية.

ظهر مثل هذا النمط (السكن الجماعي) سنة 1970 فترة المخطط الرباعي الأول على مستوى المناطق الصحراوية في الجزائر وبالأخص مدينة ورقلة التي تعد كمجال دراسة حيث ظهر هذا النمط نتيجة زيادة الطلب على السكن بسبب تحسن الأوضاع المعيشية، النزوح نحو المدينة وظهور المؤسسات الاقتصادية والصناعية (سوناكوم) مما أدى بالجهات الوصية إلى تنفيذ برامج سكنية جديدة بمختلف أنواعها (جماعية، فردية).

إلا أن ورغم تسارع وتيرة التعمير جعلت من الصعب توفيق في آن واحد بين تلبية الاحتياجات السكنية والخدماتية للسكان والمحافظة على المعايير التي من شأنها خلق نسيج حضري متكامل ومنسجم. مما يتطلب في الوقت الحالي تدخل الجهات المعنية لإيجاد حلول تسمح بتدارك النقائص والحد من التدهور الذي مس إطار الحياة الحضرية من شتى مجالاته (الإطار المبني، ساحات العمومية، مساحات الخضراء...) وذلك عن طريق جملة من التدخلات العمرانية التي من بينها إعادة الهيكلة، إعادة التأهيل،



الفصل التمهيدي

التجديد الحضري، بالإضافة إلى عملية التحسين الحضري التي تكون على مستوى حي قائم والتي تهدف لتحسين الإطار المعيشي والواجهات العمرانية وتهيئة الفضاءات والفراغات العمومية للأحياء خاصة الجماعية منها.

ومجال الدراسة كغيره من المناطق السكنية الجماعية يشهد تدهور في بيئته العمرانية على مستوى الفضاء المبني والغير المبني والذي يتطلب مجموعة من التدخلات قصد تحسينه ودمجه ضمن المجال الحضري خاصة مع النشاط والديناميكية التي تشهدها المنطقة حالياً.



الإشكالية :

تشهد العديد من المناطق السكنية عامة والأحياء الجماعية خاصة على مستوى مدينة ورقلة تدهورا على مستوى الفضاءات والمجالات العمرانية وهذا نتيجة لأسباب كثيرة ومختلفة، مما أصبح يستوجب التدخل عليها وحمايتها من التدهور وذلك عن طريق جملة من التدخلات العمرانية، والتي من بينها عملية التحسين الحضري التي تهدف لتحسين المعيشي للسكان.

حيث تشهد منطقة الدراسة على غرار الأحياء السكنية جملة من النقائص والمشاكل العمرانية التي أدت إلى تدهورها نذكر منها تدهور الواجهات، نقص المساحات الخضراء و الساحات العمومية...الخ:

- فكيف يتم تطبيق عملية التحسين الحضري على مستوى مجال الدراسة ؟

وهذا ما أدى إلى طرح عدة تساؤلات من بينها :

- ما هو الوضع القائم لمجال الدراسة ؟

- ما هي الأسباب التي أدت إلى تدهور مجال الدراسة ؟

- ما هي الطرق المثلى من أجل النهوض بهذا المجال ودمجه في الوسط الحضري ؟

الفرضيات:

- قد يعود سبب تدهور مجال الدراسة إلى عدم احترام خصائص المنطقة ونقص الوعي الحضري لدى السكان.

- يمكن أن تساهم العديد من عمليات التدخل العمراني في إعادة تأهيل هذا المجال وجعله يستجيب للظروف العصرية.

- في ظل الوضع الراهن قد يعتبر التحسين الحضري الحل الأمثل للارتقاء بهذا المجال.

الأهداف:

- تهيئة الوسط العمراني بما يستجيب لمتطلبات واحتياجات المنطقة
- تحسين الإطار المعيشي لسكان مجال الدراسة.
- تحسين الواجهة العمرانية لمجال الدراسة ودمجه مع الأحياء المجاورة.

دوافع اختيار موقع التدخل

- حالة التدهور الذي يشهده مجال الدراسة.
- الموقع الهام الذي يحتله مجال الدراسة بالإضافة إلى قربه من منطقة النشاطات ومجاورته لطريق الوطني.
- غياب التهيئة على مستوى الفضاء الغير مبني (المساحات الخضراء والمساحات لعب

(الأطفال)

مراحل البحث:

مرحلة البحث النظري: خلال هذه المرحلة تم الاطلاع على العديد من المراجع التي لها علاقة بموضوع التحسين الحضري والمتمثلة في الكتب، رسائل الدكتوراه والماجستير، المجلات، الملتقيات والمقالات العلمية... وهذا بغرض جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات التي تخدم الموضوع.

مرحلة جمع المعطيات بالمصالح الإدارية: في هذه المرحلة تم التقرب إلى بعض المديريات والمصالح المتعلقة بالتهيئة والتعمير وهذا بهدف الحصول على معلومات لها علاقة بالموضوع وتتمثل هذه المصالح

في كل من:

- مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة
- المصلحة التقنية لبلدية ورقلة
- الديوان الوطني للإحصائيات الملحقه الجهوية بورقلة

- ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ورقلة

- مكتب الدراسات التقنية المختلفة

مرحلة جمع المعطيات الميدانية: في هذه المرحلة تم الاعتماد على الزيارة والمعينة الميدانية لمجال الدراسة بالإضافة الاستمارة الاستبيانبة وبعض المقابلات المباشرة مع السكان وهذا من أجل ضبط وتحديد المشاكل التي يعاني منها المجال وإيجاد حلول لها.

الأداة المنهجية للبحث: بالإضافة إلى جمع المعلومات فقد تم الاعتماد على الاستمارة الاستبيانبة والمقابلة المباشرة مع السكان كونهم من العناصر الأساسية في عملية التحسين

مرحلة تحليل المعطيات:

الفصل الأول :

المبحث الأول: تطرقنا فيه إلى جملة من المفاهيم و المصطلحات العامة بالإضافة إلى مجموعة من التدخلات العمرانية التي لها علاقة بعملية التحسين الحضري.

المبحث الثاني: تم التطرق فيه بشكل تفصيلي لعملية التحسين الحضري وذلك عن طريق ذكر المبادئ الأساسية، المتطلبات والمشاركون في عملية التحسين الحضري.

المبحث الثالث: تم فيه الشروع إلى أهم القوانين، المراسيم التنفيذية والتشريعية المتعلقة بعملية التحسين الحضري.

الفصل الثاني :

المبحث الأول: تناولنا فيه تجربة الجزائر في عملية التحسين الحضري

المبحث الثاني: في هذا المبحث قمنا بإجراء دراسة تحليلية لمدينة ورقلة وذلك من حيث الدراسة

الطبيعية والعمرانية وكذا السكانية



المبحث الثالث: تم التطرق فيه إلى الدراسة التحليلية لمجال الدراسة والمتمثلة في (الدراسة السكانية و السكنية ، الإطار المبني و الغير المبني)

الفصل الثالث :

المبحث الأول: تم فيه تحليل الاستثمار الاستيعابية

المبحث الثاني: تم فيه تحديد مختلف التدخلات التي يتم إجراؤها على مستوى مجال الدراسة بالإضافة إلى مخطط التحسين الحضري.

صعوبات البحث:

- نقص المعلومات الخاصة بمنطقة الدراسة على مستوى أغلب المصالح
- صعوبة التعامل مع السكان خاصة أثناء مرحلتي توزيع وجمع الاستثمارات

الفصل الأول

مقدمة

المبحث الأول: مفاهيم ومصطلحات عامة

المبحث الثاني: عملية التحسين الحضري

المبحث الثالث: الجانب القانوني والتشريعي للعملية

خاتمة

يعمل العمران العملي على القيام بمجموعة من التدخلات العمرانية الواجب تطبيقها على الفضاءات العمرانية والأحياء السكنية المتدهورة والسيئة، وهذا بهدف إعادة تنظيمها وتهيتها، ومن خلال هذا الفصل سيتم التطرق إلى بعض التعاريف والمفاهيم الأساسية التي تعمل على تقديم صورة عامة للموضوع والإحاطة به، خاصة فيما يتعلق بمبادئ ومتطلبات عملية التحسين الحضري.

المبحث الأول: مفاهيم عامة

أولاً: مفاهيم حول العمران

1-العمران¹: هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم واللاتوازن من الناحية الوظيفية والمجالية، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن.

حسب منجد روبرار (le robert): هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكييف السكن وخاصة المسكن الحضري مع متطلبات الإنسان، وهو أيضا مجموعة التقنيات الهادفة إلى تطبيق هذه الطرائق.

2-المدينة: المدينة هي ذلك التجمع البشري البالغ الكثافة والذي يتميز بالتنظيم والتعقيد في آن واحد، وهي تنظم مكونات مادية وأخرى لا مادية متلاحمين فيما بينهما كما أنها تعتبر مركزا لتلبية المصالح وقضاء الحاجات.²

كما يعرفها المشرع الجزائري على أنها كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية، اقتصادية، اجتماعية وثقافية.³

3-تعريف الحي: حسب تعريف المهندس المعماري الفرنسي ALDE ROSSI : الحي هو عبارة عن وحدة مورفولوجية مهيكلية تتميز بمنظر حضري موحد، ومحتوى اجتماعي ووظيفة محددة، هذه العناصر الثلاث هي التي تكون حدود الحي. من الناحية المورفولوجية والهيكلية الداخلية يتكون الحي من مجموعة من الجزيرات (les ilot) محاطة بشوارع، كما يتركز على مجموعة من النقاط الأساسية وهي: مفترق الطرقات، الساحات العمومية التي تلعب دورا هاما من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والتي تشكل معالم ونقاطا للالتقاء في الحي.

¹ د.خلف الله بوجمعة : العمران والمدينة ، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2005 ، ص09

² د.خلف الله بوجمعة : نفس المرجع ، ص66

³ القانون 06-06 مؤرخ في 20-02-2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة

حسب القانون التوجيهي للمدينة فالحي : هو جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيلته وعدد السكان المقيمين به.

4-المجال المبني¹: يعبر المجال المبني عن كل الكتل والهياكل المبنية داخل المجال العمراني مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها، حيث الشكل والوظيفة يختلف حسب الغرض الذي أنشأ من أجله وهو يقتضي أن تتوفر به شروط معينة ويلبي حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية، والفضاء المبني يتكون من مجموع السكنات والتجهيزات.

5-الفضاء الحضري² : يقصد بالفضاء الحضري على أنه الفضاء المهيأ والغير المشيد ومحدود بالعمارات وبالأرضية الطبيعية أو الاصطناعية، وهي الأماكن المفضلة للحياة الاجتماعية ووظائفها المتعددة وتختلف فيما بينها من حيث التقييم الحسي من فرد لآخر، وذلك على حسب التركيبة الاجتماعية والثقافية بالإضافة إلى البيئة المناخية التي يعيش فيها.

6- السكن الجماعي³: تعني به السكنات المقسمة على عدة سكنات مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد، عكس السكن الفردي، يتميز السكن الجماعي عن غيره من أنواع السكن (نصف الجماعي والفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم، بهو العمارات، أسطح العمارات، ...) وكذلك يتميز بعدد الطوابق الذي يكون أكثر من اثنين (طابق+2 فأكثر)

¹ بولجر بلال: إستراتيجية التحسين الحضري ومدى تحقيقها لجودة الحياة بأحياء مدينة القارم قوقة، رسالة مقدمة لنيل شهادة

الماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة03 - صالح بوبنيدر-، دفعة 2018 ص30

² فايد البشير: السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة ' دراسة تقييمية ونقدية ' حالة مدينة بوسعادة، رسالة

مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، دفعة 2009 ص12

³ فايد البشير: السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة ' دراسة تقييمية ونقدية ' حالة مدينة بوسعادة، مرجع

سابق، ص9

7- إطار الحياة¹ : هو المحيط العملي الذي يختلف من شخص لآخر (حسب كل فرد) ويشتمل على عناصر الوسط الذي يؤثر على سلوكيات الأفراد وتصرفاتهم، هو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس مختلف نشاطاته ويضبط فيه علاقاته بمحيطه، ويضم هذا الوسط المكونات التالية

❖ مكونات فيزيائية : (سكنات، تجهيزات، عناصر طبيعية ، ...)

❖ مكونات فراغية : (فضاءات عمومية، فضاءات خارجية ، فضاءات داخلية ،...)

❖ عوامل بيئية : (المحيط البيئي، الهواء ، الضوء)

8- مفهوم التدهور الحضري²: هو ذلك التغيير التدريجي نحو الأسوأ الذي يطرأ على مجموع المجال العمراني أو جزء منه، ويؤدي إلى فقدان قيمته وخصائصه مما يؤثر مباشرة على نوعية الحياة ، هذا التدهور له مسببات ناتجة عن الفعل الإنساني (الإهمال وسوء التسيير، سوء التخطيط، غياب التهئية المختلفة، نقص الوعي) وأخرى طبيعية ، وأهم الجوانب التي يمسها هذا التدهور هي : المباني ، المجال الخارجي والمحيط.

ويتمثل ذلك فيما يلي :

- تشوه الواجهات بفعل التحولات التي أدخلت عليها من طرف السكان (بناء الشرفات، غلق بعض الفتحات ، إضافة فتحات جديدة)

- رداءة الألوان المستعملة في الواجهات وعدم تجانسها نتيجة الاختيار العشوائي لها حسب ذوق كل ساكن وزوالها مع مرور الزمن

- ظهور التشققات وتصدع جدران العمارات

- المناطق الحرة (الساحات ، الأرصفة، الطرق، مختلف الشبكات ،...)

¹ ملاح علي وبوالعترس : التحسين الحضري في مدينة لخروب، مذكرة مهندس دولة ، جامعة أم البواقي، دفعة 2013 ، ص6

² بولجر بلال، إستراتيجية التحسين الحضري ومدى تحقيقها لجودة الحياة بأحياء مدينة القرام فوقة، مرجع سابق ص22

ثانيا: التدخلات العمرانية¹:

يقصد بالتدخلات العمرانية هو مجموع العمليات العمرانية التي تتم على مستوى مجال عمراني قائم (حي، مسكن أو أي مبنى معين) حيث يتم التدخل عليه عن طريق إعادة الهيكلة، إعادة الاعتبار أو الترميم،...

أنوع التدخلات العمرانية :

1-إعادة الهيكلة²: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات.ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر .

2- إعادة التأهيل³: كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

3-التجديد الحضري⁴ : هو عملية ترميم الأبنية وتكييفها وفق متطلبات الحياة المعاصرة وهو سياسة لمرحلة جديدة ونقلة نوعية من مرحلة قديمة، إذ يعمل على تجديد المباني المهترئة تحت تأثير التغيير الاجتماعي والتكنولوجي المتسارع وهو أيضا التهديم الشامل للمناطق القديمة بطريقة تؤدي إلى إزالة مجموعة كبيرة من الأبنية والدور السكنية وتسمح بتخطيط وبناء المباني الحديثة والطرق والفضاءات المفتوحة.

¹ قانون 83-684 المؤرخ في 26 نوفمبر 1983، المتعلق بشروط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة

² قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

³ قانون 11-04 مرجع سابق

⁴ د. عمر حازم خروفة، سياسة التجديد الحضري وفق مناهج الاستدامة (تقويم للمدن التقليدية - الموصل أنموذجا)، مجلة القادسية

للعلم الهندسية، المجلد7 العدد 3، 2014 ص108

4-الترميم الحضري¹: تهدف عملية الترميم الحضري إلى العمل على ترميم المباني التاريخية القديمة حيث أن هذه الأخيرة ليست معضلة يتطلب هدمها دائما بل أنها تصلح في أغلب الأحيان لإعادة توظيفها وإعادة استخدامها في الكثير من النشاطات المتنوعة والهدف منه هو الوصول لإيجاد نوع من أنواع التجانس والتناسق للنسيج الحضري كما يمكن اللجوء إليه عند تدهور الحالة الفيزيائية لمختلف المباني أو في حالة الانهيار بسبب الكوارث الطبيعية.

5-إعادة التنظيم الحضري²: هو عملية تهدف إلى تحسين الواقع الحضري بواسطة عمليات تدخل سطحية وخارجية تكون على المدى القصير والمتوسط، هذا النوع من التدخل لا يؤثر على الحياة الموجودة سابقا للنسيج العمراني ، ولا يحدث خلل في الإطار العمراني بقدر ما يتناسق مع الوضعية الحضرية أين يكون من الصعب تنسيق التدخلات الجزئية.

¹ بن عزوز عائشة: مدينة قسنطينة بين التحسين الحضري والحوكمة الحضرية: مقارنة مشروع حضري حالة القطاع الحضري سيدي ميروك، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسنطينة، دفعة ماي 2015 ص4

² بولجر بلال، إستراتيجية التحسين الحضري ومدى تحقيقها لجودة الحياة بأحياء مدينة القارم فوقة، مرجع سابق، ص26

المبحث الثاني: عملية التحسين الحضري

تمهيد :

في هذا المبحث تم التطرق إلى التفصيل في عملية التحسين الحضري التي تعتبر موضوع الدراسة، وذلك عن طريق ذكر متطلبات ومراحل العملية وذلك من أجل المساعدة في الجانب التطبيقي ووضع مخطط تحسين حضري ناجح.

I-تعريف عملية التحسين الحضري¹: التحسين الحضري هو التغيير نحو الأفضل وإضافة نمط جمالي جديد، وكذا جعل المجال الحضري يلبي مختلف احتياجات السكان، كما يتم عن طريق مجموعة من الأشغال التي تعمل على تحقيق ظروف حياة أفضل على مستوى تجمع سكاني يعاني من انعدام أو نقص في شروط الحياة واستبدالها بنمط حضري محسن ومجدي.

II-دواعي إحداث مخطط التحسين الحضري²: ظهر هذا المخطط في النصف الثاني من تسعينات القرن الماضي، وهذا من أجل تحسين وتهيئة الأحياء السكنية التي أنشئت من خلال البرامج التخطيطية والتي جاءت بهدف استدراك العجز الكمي في السكن والتي تمثلت في المجموعات الكبرى بالمناطق الجديدة للسكن الحضري (ZHUN) قد تبث عجزها الكبير والعميق على مستوى الجانب العمراني والمعماري والتسيير، سواء كان ذلك بالنسبة للإطار المبنى أو بالنسبة للفضاءات الخارجية.

ومن هذا ظهر مشروع التحسين الحضري الذي يهدف إلى التدخل على الإطار المبنى والغير المبنى وذلك عن طريق عمليتي إعادة تأهيل الإطار المبنى وإعادة هيكلة الفضاءات الخارجية.

¹بن عزوز عائشة: مدينة قسنطينة بين التحسين الحضري والحوكمة الحضرية: مقارنة مشروع حضري حالة القطاع الحضري سيدي ميروك، مرجع سابق ص5

² شايب عائشة: أدوات التعمير والتهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية بالمجموعات الكبرى للسكن حالة سطيف، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، دفعة 2008، ص64

III- جديد مخطط التحسين الحضري¹: بعد أشغال الشراكة الجزائرية الألمانية، خاصة بعد تنفيذ المشاريع

النموذجية بإدراج مخطط التحسين الحضري (PAU) كأداة جديدة للتخطيط ، وهو يقع قانونا في نفس المستوى مع مخطط شغل الأراضي.

وبهذا فمخطط التحسين الحضري هو مخطط شغل أراضي، متخصص وبالتالي فهو يخضع لنفس التشريع الذي يخضع له مخطط شغل الأراضي (المرسوم التنفيذي 178/91).

مع كون الخصوصيات التخطيطية والتدابير اللازم إجراؤها في المجموعات الكبرى، تفرض أن يحمل مخطط التحسين الحضري بعض التغييرات والعناصر المكملة والمتعلقة خاصة بمسائل مشاركة السكان وتمويل انجاز التدابير المتعلقة بهذه المجموعات الكبرى .

IV-برنامج الوطني للتحسين الحضري :²

تعريف : هو سياسة عمرانية جديدة تهدف إلى الارتقاء بالبنية السكنية في أحياء المدن الجزائرية والى تعظيم فرص تجويد إطارها المعيشي وبيئتها الاجتماعية، وذلك ببناء مقومات العيش الرغيد غيرها، ولكل فئات سكانها بتسهيل فرص الحصول على احتياجاتهم الأساسية من خدمات جوارية ومنافع، وكل ما يرتبط بالنظافة والسلامة والراحة والأمن ، لتتحول من أحياء مرآقد إلى فضاءات نابضة بالحياة، تتمتع بالحركة والنشاط وتزخر بحياة اجتماعية وبيئية متناسقة، ملبية للحاجات الإنسانية، ويستطاب فيها العيش. وقد أتى برنامج التحسين لحضري في إطار برنامج دعم الإنعاش الاقتصادي الأول 2001-2004 والذي جاء في سياق اجتماعي متدهور و وضع اقتصادي غير مريح ليدعم ببرنامج دعم النمو الاقتصادي 2005-2009، وفي هذه الفترة ظهر الاهتمام الكبير لهذه السياسة في إطار المخطط الخماسي الأول 2005-2009، حيث أنه قد وضعت ميزانية مشاريع التحسين الحضري في المرتبة الثانية بعد مشاريع

¹شايب عائشة : أدوات التعمير والتهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية بالمجموعات الكبرى للسكن حالة سطيف، مرجع سابق،

²ملاح علي وبوالعتروس، التحسين الحضري في مدينة لخروب، مرجع سابق، ص44

السكن، بميزانية تقدر بحوالي 300 مليار دج ، وميزانية إضافية تقدر ب 97 مليار دج، تقتضي عمليات التحسين في هذا المخطط بإعادة تأهيل مختلف قنوات شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة وسيول الأمطار وكذا الطرقات والإنارة العمومية والمساحات الخضراء، وإنشاء مساحات للعب وأخرى لركن السيارات .

V-أهداف التحسين الحضري : حسب القانون التوجيهي للمدينة (06-06) تكمن أهداف التحسين الحضري في :

- تحسين الإطار المعيشي للمواطن
- تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي .
- التحكم في مخططات النقل والتنقل، وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها
- تدعيم الطرق والشبكات المختلفة
- حماية البيئة
- الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان
- الوقاية من الانحرافات الحضرية
- القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية
- تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية
- المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها
- تصحيح الاختلالات الحضرية
- ترقية وسائل النقل لتسهيل الحركة الحضرية

VI- عناصر إطار الحياة الحضرية¹ :

أ- الشبكات: تعتبر الشبكات من بين العناصر الرئيسية على مستوى المجال العمراني ومن بينها شبكة الطرق التي تعتبر عنصر مهيكلي ومنظم للوسط الحضري بالإضافة إلى الشبكات الأخرى المتمثلة في شبكة المياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الغاز والصرف الصحي.

ب- المجال العمراني الخارجي: عبارة عن نقطة تجمع والتقاء لأي تجمع عمراني خاصة على مستوى الأحياء الجماعية ، حيث يعتبر متنزه ومكان ترفيه لمختلف الأصناف العمرية.

ج- المجال المبني: يقصد به كل جزء مبني على مستوى المجال العمراني سواء كان سكن أو تجهيز ويختلف من حيث الشكل والوظيفة ، ويقتضي أن تتوفر به شروط معينة ويلبي الحاجيات المتعددة التي تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية.

د- النقل العمومي: يعمل النقل والمواصلات على توفير الحركة والنشاط بالنسبة للحي أو الأحياء المجاورة ، حيث توفر لساكن سهولة التنقل بين مسكنه ومكان العمل ونحو التجهيزات داخل العمل.

هـ- الصيانة: هي مجموع العمليات التي تقام على مستوى العمارة أو الحي أو المعدات المتواجدة على مستوى الحي من أجل الحفاظ عليه ضمان استمراريته.

و- المساحات الخضراء : تعتبر منطقة تنزه وتجوال، إضافة إلى المنظر الجمالي الذي توفره للمدينة

ي- الأمن الحضري

VII- مراحل التحسين الحضري² : بهدف التعرف على مراحل التحسين الحضري قمنا بإجراء

مقابلة مع أحد إطارات مديرية التعمير والبناء والتي من خلالها تم إفادتنا بمراحل عملية التحسين

الحضري وهي كالاتي :

¹ بولجر بلال، إستراتيجية التحسين الحضري ومدى تحقيقها لجودة الحياة بأحياء مدينة القرام قوكة، مرجع سابق ص 29-32

² مقابلة مع احد إطارات مديرية التعمير والبناء

-انجاز البطاقة التقنية للمشروع من طرف الهيئة أو المصلحة المسؤولة عن المشروع (ديوان الترقية والتسيير العقاري، مديرية التعمير، البلدية) وهي عبارة عن بطاقة معلومات للمجال الذي سيتم التدخل عليه (دراسة الوضع القائم) ويتم الموافقة على هذه البطاقة من طرف الهيئات التقنية لكل (من البلدية و مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية DPSB)

- إعطاء رخصة البرنامج من طرف الولاية كونها المسير المالي للبرنامج وذلك عن طريق مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية

- بعث الدراسة عن طريق الإعلان عن طلب العروض حسب ما ينص عليه المرسوم 15-247 والمتضمن قانون الصفقات العمومية ويتم من خلالها اختيار مكتب الدراسات لإعداد هذه الدراسة.

-بعث الأشغال وفق دفاتر الشروط المنجزة من طرف مكتب الدراسات عن طريق المناقصة الوطنية، حيث من خلالها يتم تعيين مؤسسة البناء أو المقاوله التي ستشرف على انجاز المشروع

- يتم انجاز المشروع عن طريق فتح ورشة الأشغال وانطلاق المشروع.

- المتابعة والمراقبة من طرف لجنة ولائية تضم مختلف المهندسين والتقنيين حتى إتمام المشروع واستلامه.

VIII-متطلبات عملية التحسين الحضري¹: تمتاز عملية الحضري بكونها عملية تكون ضمن حي أو

مكان أهل بالسكان ، حيث يتم التدخل عليه بالشكل يحافظ على طبيعته العمرانية ويزيد من قيمته ، ولهذا

فهو يحتاج الى دقة كبيرة في تحديد النقائص واختيار الطريقة المثلى للتدخل عليه .وهذا ما يستوجب فريق

عمل مؤهل يضم مهندسين ومسيرين في مختلف الاختصاصات ، كما يجب الأخذ بعين الاعتبار

المتطلبات الأساسية لعملية التحسين ونذكر منها :

- معرفة خصائص الحي

- توفير الإطار المالي للعملية

¹ بولجر بلال ، إستراتيجية التحسين الحضري ومدى تحقيقها لجودة الحياة بأحياء مدينة القرام قوكة، مرجع سابق، ص32

- تحديد الأهداف بدقة وترتيبها حسب الأولوية
- تشخيص وتحليل حالات التدهور
- توعية وإشراك السكان في تحسين حيهم
 - الإشراف
 - أطراف المشاركة (السكان، الحركة الجموعية، الفاعلون العموميون، التقنيون)
 - تقنيات الاشتراك (المشاركة العمودية ، المشاركة الأفقية)
- استمرارية عملية التحسين

IX-المبادئ العامة لمشروع التحسين الحضري:¹

- أن يهدف المشروع إلى مواجهة وتنسيق النسق العام العمراني
- أن يعمل مشروع التحسين على إعادة بناء وتجديد الأنساق العمرانية الحيوية بالمنطقة
- أن يلبي الاحتياجات الحقيقية للسكان
- أن يساعد مشروع التحسين على إعادة بناء الثقة بين السكان والأجهزة الإدارية للمدينة
- أن يربط المشروع بين أعمال التحسين بالمناطق السكنية وبين المشروعات العامة القائمة أو المقترحة
- أن يمثل المشروع محاولة لتطوير الفكر والمداخل التخطيطية التي تستجيب للبعد الاجتماعي والإنساني للتحسين
- أن يركز المشروع على أساس مالي موثوق به سواء من حيث التمويل ، الإنفاق أو الإدارة.
- أن يسعى المشروع لاكتشاف وتوظيف كافة الإمكانيات البشرية والمالية المتاحة بمنطقة المشروع أو المناطق المتصلة به.

¹ محاضرة ا.م.د إيهاب محمود عقبة: زيادة استجابة وفعالية التصميم العمراني كأداة لتحسين البيئة الحضرية ، كلية الهندسة بالفيوم - جامعة القاهرة، 2003، ص3

- ربط أنشطة التحسين بحياة المجتمع وثقافته.

X-الفاعلون في عملية التحسين الحضري وأدوارهم¹:

- مديرية التعمير والبناء على المستوى المركزي : تتولى مهمة التوجيه والتنظيم والضبط والتنسيق والمراقبة
- الولاية : من خلال خلية المتابعة والتنسيق وهي هيئة للتسيير الحضري الجوّاري تنشأ بقرار من الوالي ويرأسها مدير التعمير والبناء، وتتشكل من مديريات الولاية . تتولى هذه الخلية التي تضم كل الأفراد المتدخلة في العملية ، مهام التسيير الإداري وتحكم في عمليات إعداد وتنفيذ ومتابعة المشاريع ميدانيا. كما أنها إطار للتشاور والتنسيق وتجتمع مرة كل أسبوع في الموقع لحل المشاكل الجارية وضمان سرعة وإتقان الأشغال.
- البلدية : يمثلها ممثل أو من خلال مسؤولي القطاعات الحضرية التي تعمل على مرافقة الأشغال والمشاريع إلا أنها ليست عضوا رسميا في لجنة المتابعة والتنسيق وبالتالي يكون دورها ثانويا رغم معرفتها الدقيقة بمشاكل وتطلعات السكان لكونها تعايش يوميا القضايا المحلية .
- المواطنون وجمعيات الأحياء : وهم خارج لجنة المتابعة وتنسيق ومشاركتهم تخضع لتقديرها .
- صاحب المشروع : هو مدير التعمير والبناء بالنسبة لعمليات التدخل على المجال العمومي ومدير السكن والتجهيز العمومي بالنسبة لعمليات التدخل على الإطار المبني، يتشاوران وجوبا في كل العمليات ومهمتهم ضمان مطابقة المشاريع لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير وملاحظة ما إذا كان كل صاحب المشروع يسير مشاريعه على حدا دون التنسيق مع الآخر
- صاحب الانجاز : هم مكاتب الدراسات ومقاولات الانجاز وتكمن بعض مهام صاحب الانجاز خلال فترة التحضير للمشروع في :
- البحث عن التقنيات والتكنولوجيا الملائمة لاحتياجات السكان

¹ ملاح علي وبوالعتروس لزهري، التحسين الحضري في مدينة لخروب، مرجع سابق، ص 47-48

- إنشاء وعمل جداول لسير الأعمال
- إلزام المقاولات بدوام الحضور والاستمرار الشخصي في الورشة
- خفض الضجيج على السكان إعلام مسبق لكل الأعمال والنشاطات المتعلقة بالسكان.

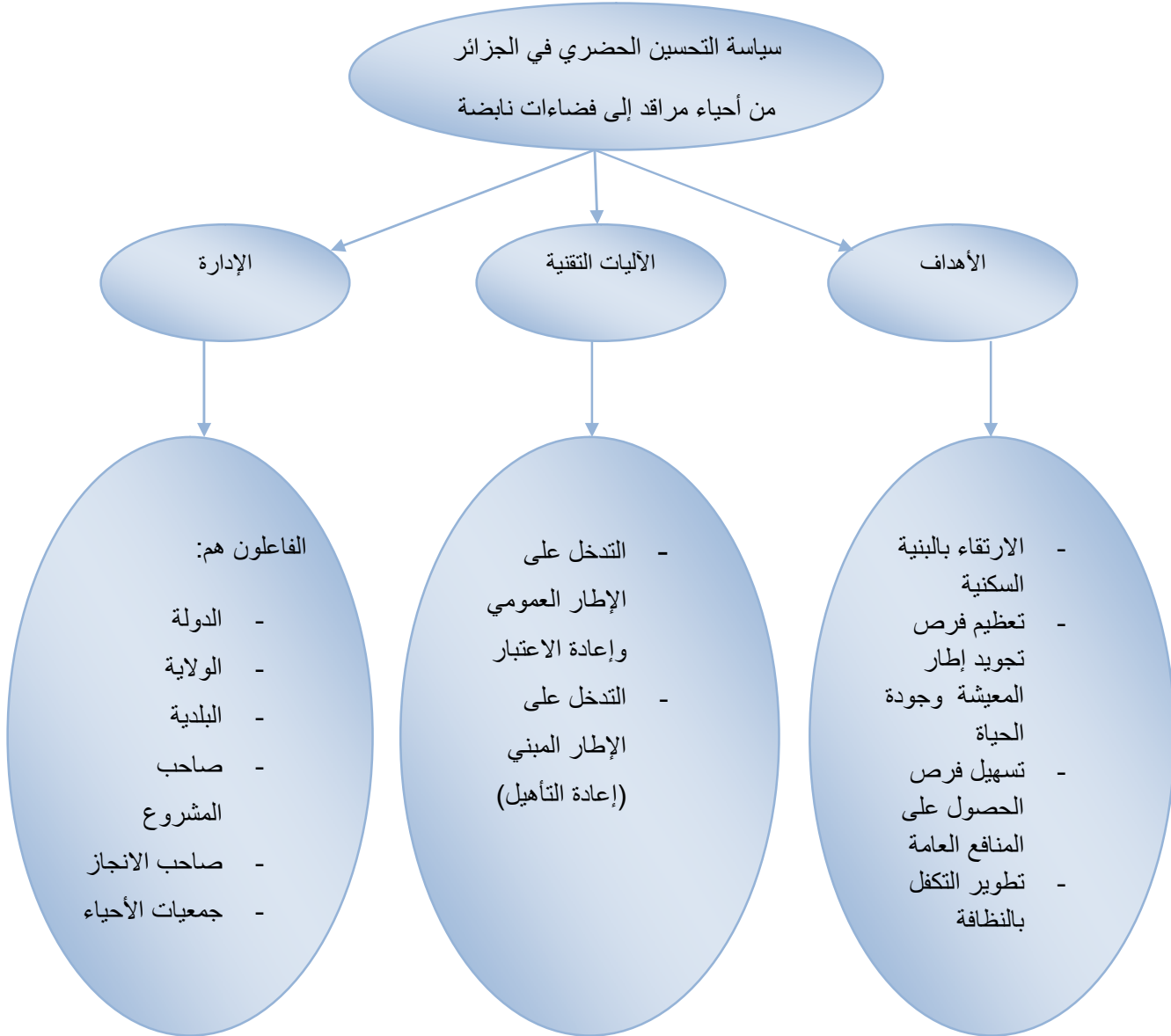
الهيكل رقم 1: الفاعلون في عملية التحسين الحضري



المصدر : أ. د محمد الهادي لعروق :سياسة التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية، محاضرة أقيمت في

المؤتمر الدولي للمدينة. سنة 2009

الهيكل رقم 2: يوضح سياسة التحسين الحضري في الجزائر



المصدر : أ. د محمد الهادي لعروق :سياسة التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية، محاضرة أقيمت في المؤتمر الدولي للمدينة. أم البواقي سنة 2009

المبحث الثالث: الجانب القانوني والتشريعي

1-مخططات التهيئة العمرانية في مجال التحسين الحضري¹

1-مخطط العمران الموجه : تعتبر المخطط العمراني الموجه بمثابة أدوات قانونية تنظم استخدام المجال

داخل النسيج العمراني إذ يصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد لمصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية ،

حيث استمر بالعمل وتطبيق هذا المخطط إلى غاية 1990 وذلك لظهور قوانين ومخططات جديدة تهتم

بتسيير وتنظيم شؤون المدينة ، حيث يهدف هذا لمخطط إلى

- رسم حدود المدن الكبرى والمتوسطة ، كما يأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني على المدى

المتوسط

- يحدد استخدامات الأرض حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من (مسكن، تجهيز،

مساحات خضراء ومنشآت اقتصادية).

2-مخطط العمران المؤقت (Plan Urbain Provisoire) : استمر هذا المخطط إلى غاية 1990

يحمل هذا الأخير نفس الأبعاد و الأهداف التهيئية العمرانية التي جاء بها المخطط العمران الموجه ، إلا

انه اختص بالمراكز الحضرية أو الشبه حضرية . ويمكن الفرق بينهما في :

- أن المخطط العمراني المؤقت يتم المصادقة عليه على المستوى المحلي (الولاية) ليس كما هو

الحال في المخطط العمران المؤقت الذي يتم المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية

- قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت

3-مخطط التحديث العمراني : جاء هذا المخطط مرفق باعتماد مالي بالأخص للمدن الكبيرة والمتوسطة

الحجم لغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية كالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء والمنتزهات

والحدائق العمومية وحدائق الأطفال وغيرها .

¹ الدكتور بشير التيجاني: كتاب التحضر والتهيئية العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2000،

II-تسيير وصيانة السكن الجماعي:

1-مرسوم التنفيذي رقم 83-666 : يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات

الجماعية

الأجزاء الخاصة: وهي الأجزاء التي يملكها الشخص والمخصصة له دون غيره، أي المجالات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

الأجزاء المشتركة: وهي الأجزاء المستغلة من طرف الملاك أو الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة له ، وهي مخصصة لاستعمال أو الانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم ، وهي مقسمة حسب الحالات إلى ثلاث أصناف :

الصنف الأول : وهي الأجزاء التي يتم استغلالها من طرف الشاغلين للحي والمتمثلة في:

- الباحات وطرق المرور
- شبكات وقنوات المياه الصالحة للشرب والغاز والصرف الصحي المؤدية للمباني المعنية
- المرافق ذات المصلحة العامة أو الاستعمال المشترك بين جميع المبني

الصنف الثاني : ويقصد بها الأجزاء المشتركة المخصصة للاستعمال للذين يشغلون بناية واحدة :

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو واجهة السقف أو الحائط الفاصل وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم

- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء

- المحلات والمساحات والارتفاعات المشتركة والأبواب وممرات الدخول والأدراج، أماكن الخدمات العامة (أماكن العدادات، صناديق القمامة، وأقفاس السلام).

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض.

الصف الثالث : ويقتصر على المصاعد وآلاتها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارات

2-مرسوم 83-684 يحدد شروط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة

جاء هذا المرسوم لتحديد عمليات التدخل العمراني على مستوى الأحياء السكنية القائمة والآهلة بالسكان والمتمثلة في (أعمال التجديد، إعادة الهيكلة، إعادة الاعتبار والترميم) ويهدف مخطط التدخل على :

- ضرورة توفر مخطط التدخل على مستوى الأحياء أو أجزاء الأحياء غير ملائمة للوظائف الحضرية والتي لا تتوفر فيها شروط الصحة والنظافة ، كما يجب أن يندرج المخطط في الإطار والحدود المرسومة في المخطط الرئيسي للتعمير في البلدية
- يلزم المالكون العقاريون للعمارات عند الحاجة بالمساهمة في تنفيذ أعمال التدخل في المساحة الحضرية الموجودة ضمن إطار مخطط التعمير الرئيسي المعتمد قانونيا
- يشمل مخطط التدخل في المساحات الحضرية

❖ الرسم البياني الإجمالي للإصلاح

❖ البرنامج العام للتدخل (إعادة الإسكان، استعمال الأجزاء المحددة،...)

❖ برامج العمل في إطار العمليات المقررة في المادة الأولى من القانون

- يتم إعداد مخطط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة تحت سلطة الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا.

تعمل البلدية على وضع مخططات التهيئة والتنمية المحلية على مستوى حدودها الجغرافية، كما تحدد مخططات النقل والارتفاق ومخططات التدخلات العمرانية وهذا ما نص عليه القانون 90-08

3-القانون 90-08 : قانون البلدية

المادة 93: تتحمل البلدية في إطار حماية التراث العمراني مسؤولية ما يأتي :

- المحافظة على المواقع الطبيعية والآثار نظرا لقيمتها التاريخية والجمالية
 - حماية الطابع الجمالي والمعماري وانتهاج أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية
- المادة 106: تختص البلدية في مجال السكن بتنظيم التشاور وخلق شروط الترقية العقارية العمومية والخاصة وتنشيطها وذلك عن طريق :

- المشاركة بأسهم لإنشاء المؤسسات وشركات البناء العقارية طبقا للقانون
- تشجيع إنشاء التعاونيات العقارية في تراب البلدية
- تشجيع كل جمعية للسكان وتنظيمها من أجل القيام بعمليات حماية العقارات أو الأحياء وصيانتها وتجديدها
- تسهيل ووضع تحت تصرف كل أصحاب المبادرة التعليمات والقواعد العمرانية وكل المعطيات الخاصة بالعملية المزمع القيام بها
- تساعد على ترقية برامج السكن أو التشارك فيها

المادة 107 : تتكفل البلدية بحفظ الصحة والمحافظة على النظافة العمومية لاسيما في مجال ما يأتي :

- توزيع المياه الصالحة للشرب
 - صرف ومعالجة المياه القذرة والنفايات الجامدة الحضرية
 - مكافحة ناقلات الأمراض المعدية
 - مكافحة التلوث وحماية البيئة
- المادة 108 : تتكفل البلدية بإنشاء وتوسيع وصيانة المساحات الخضراء وكل أثاث حضري يهدف إلى تحسين إطار الحياة .

III-أدوات التهيئة العمرانية في مجال التحسين الحضري

1- القانون 90-29: أدوات التهيئة والتعمير

يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة التي تعمل على تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير على المدى (القريب، المتوسط والبعيد) وذلك مع احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير.

1-1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد

التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

كما يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على :

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

1-2-مخطط شغل الأراضي:

❖ يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم

وحقوق البناء واستعمال الأراضي

❖ يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات

❖ يحدد المساحة العمومية، المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية ذات

المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

2- القانون 06-06 : القانون التوجيهي للمدينة

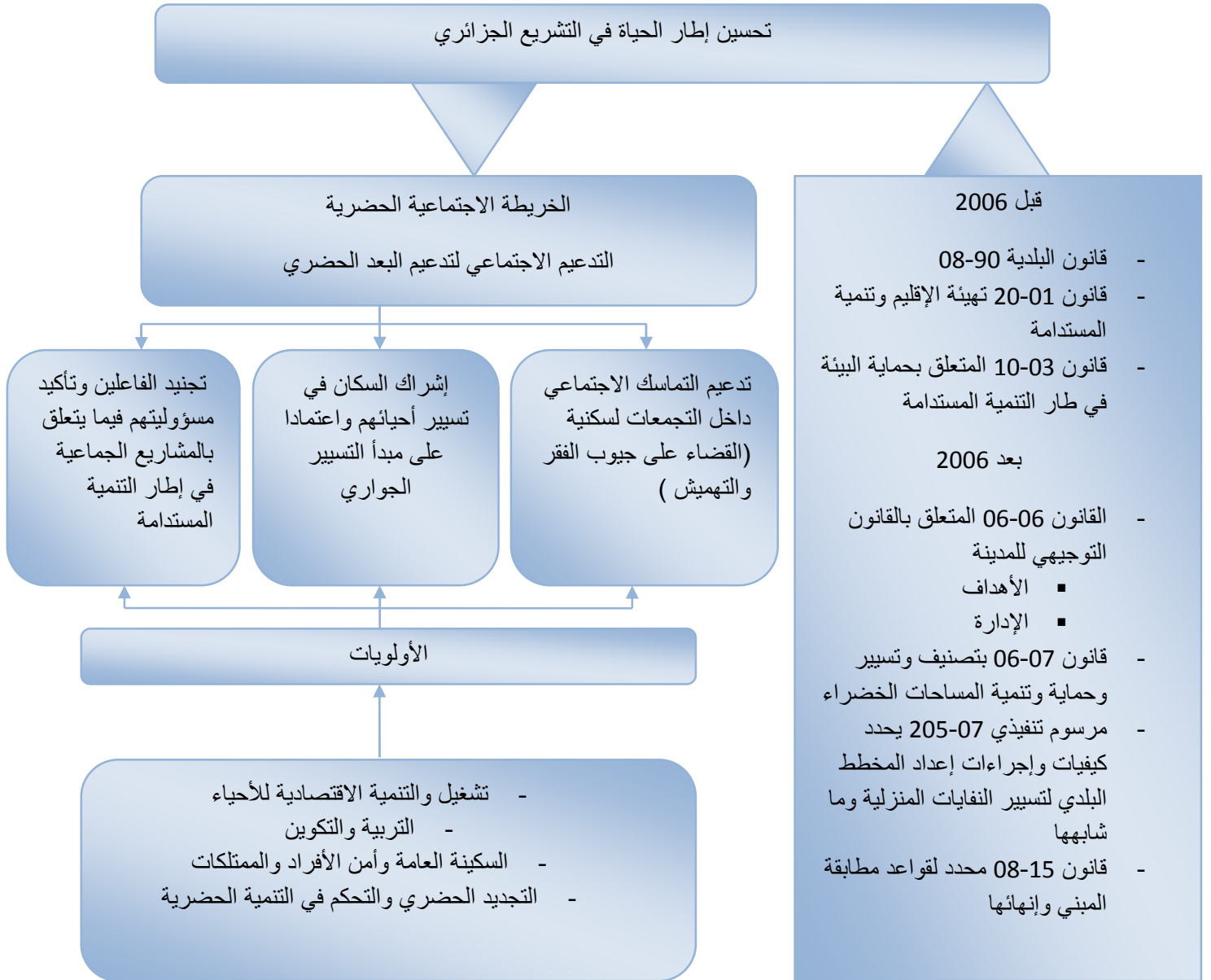
يهدف هذا القانون إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتمميته المستدامة حيث يعمل على تحديد أهداف سياسة المدينة في مجال التدخلات العمرانية والمتمثلة في :

- تصحيح الاختلالات الحضرية
- إعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتحديثه لتفعيل وظيفته
- المحافظة على التراث الثقافي والتاريخي والمعماري للمدينة وتهيئته
- المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها
- تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية
- ترقية وسائل النقل لتسهيل الحركة الحضرية .

3- القانون 08-15: قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

- ترقية الإطار المبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام
- يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من صالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته.

الهيكل رقم 3: ملخص الجانب التشريعي لعملية التحسين الحضري



المصدر : أ. د محمد الهادي لعروق :سياسة التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية، محاضرة أقيمت في

المؤتمر الدولي للمدينة. ام البواقي سنة 2009

خلاصة

خلال هذا الفصل تم التطرق إلى بعض المفاهيم الأساسية الخاصة بالموضوع والمتمثلة في مفاهيم عامة حول العمران والتدخلات العمرانية، كما تم التطرق إلى عملية التحسين الحضري التي تعد من بين التدخلات العمرانية التي تهدف إلى التطوير والمحافظة على المناطق والأحياء القائمة، من شتى جوانبها العمرانية والمعمارية وذلك عن طريق مجموعة من المبادئ والمتطلبات التي يتم الاعتماد عليها في هذه العملية.

بالإضافة إلى التطرق إلى الجانب التشريعي والقانوني للعملية إلا أننا نلاحظ عدم توفر قوانين خاصة بهذه العملية وهذا ما يؤثر سلبا على عملية تنفيذها في الميدان.

الفصل الثاني:

مقدمة

المبحث الأول : تجربة الجزائر في عملية التحسين الحضري

المبحث الثاني: دراسة تحليلية لمدينة ورقلة

المبحث الثالث : دراسة التحليلية لمجال الدراسة

خاتمة

لقد كان للنمو وتوسع العمراني في الجزائر أثر كبير في وضع مقاييس وقواعد تنظيمية لإعادة النظر في العمران في كل جوانبه الكمية والكيفية ، لذلك لجئت الجزائر إلى سياسة التهيئة والتعمير للمجال العمراني بهدف تحسين جودة الحياة، وتوفير شروط العيش و الحياة الكريمة للمواطنين.

واستجابة لهذه الأخيرة ظهرت مجموعة من التدخلات لترقية العمران ورفع من قيمته المعمارية والعمرانية، ويمكن ذكر منها سياسة التحسين الحضري، والتي ظهرت من خلال تجربة الجزائر في حي 600 مسكن بمدينة سطيف (المبحث الأول) والتي كانت وفق قواعد وقوانين تشريعية وتنظيمية، والتي من الممكن اعتبارها كنموذج من أجل الاستفادة وأخذ الخبرة التقنية وتطبيقها في عدة مدن ومناطق جزائرية.

بالإضافة إلى تطرق إلى الدراسة التحليلية لكل من مدينة ورقلة بصفة عامة

(المبحث الثاني) ومجال الدراسة بصفة خاصة (المبحث الثالث)

المبحث الأول : تجربة الجزائر في عملية التحسين الحضري

تمهيد

في هذا المبحث ثم التطرق إلى حي 600 مسكن بمدينة سطيف حيث يعد من بين التجارب التي قامت بها الجزائر في مجال عملية التحسين الحضري وذلك بهدف ومعرفة مدى تطبيق المبادئ والقوانين التشريعية.

I- التحضير لمخطط التحسين الحضري:¹ ثم التحضير لمخطط التحسين الحضري من خلال اجتماع اللجنة المختلطة المكلفة بالشراكة التقنية بين وزارة السكن والعمران والهيئة الألمانية للشراكة التقنية (MHU/GTZ) وهذا من أجل الاستفادة من خبرة الشريك الألماني في هذا المجال، خاصة في مجال إعادة الهيكلة الحضرية وإعادة التأهيل للإطار المبني للمجموعات الكبرى للسكن.

و قد تم ذلك على مرحلتين، كان الهدف الأساسي منهما هو دراسة الواقع عبر مشاريع نموذجية توجت في النهاية بالتوصل إلى اقتراح التنظيم الخاص بمخطط التحسين الحضري 'PAU' و إدراجه كأداة جديدة للتخطيط.

ومن حيث الإعداد فهو يقع قانونا مع مخطط شغل الأراضي (المرسوم التنفيذي 178/91) إلا أنه يحمل بعض التغييرات وعناصر مكملة مقارنة بمخطط شغل الأراضي وتكمن هذه التغييرات في مشاركة السكان وتمويل إنجاز التدابير المتعلقة بهذه المجموعات الكبرى. " (Guide de la RU et la RCB).

II- تجربة سطيف في عملية التحسين الحضري: بهدف التعرف أكثر على عملية التحسين الحضري والاستفادة من الخبرات السابقة لهذه العملية قمنا بالاطلاع على عدة نماذج مختلفة، وفي مناطق مختلفة

¹ شايب عائشة : أدوات التعمير والتهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية بالمجموعات الكبرى للسكن حالة سطيف، مرجع

والتمثلة في (تجربة فرنسا المتمثلة في مدينة مرسيليا، تجربة المغرب المتمثلة في مدينة قنيطرة وتجربة الجزائر المتمثلة في حي 600 مسكن بمدينة سطيف).

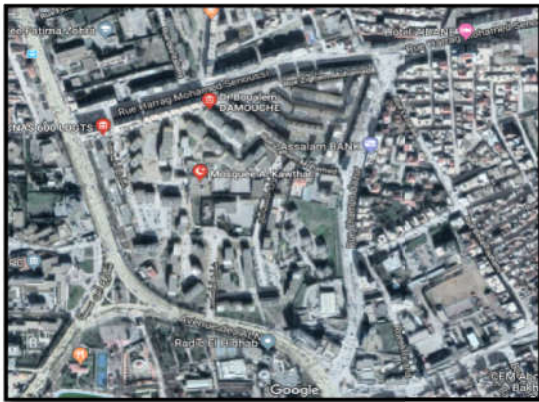
ولإثراء هذا البحث من الجانب النظري قمنا باختيار تجربة الجزائر في ذلك لما لها من نفس القوانين التشريعية وهذا بالاعتماد على مذكرة ملاح علي وبوالعترس التحسين الحضري في مدينة لخروب، مذكرة مهندس دولة ، جامعة أم البواقي، دفعة 2013.

1- الموقع الجغرافي لحي 600 مسكن: حي 600 مسكن يقع في شمال وسط مدينة سطيف ، و هو أحد الأقطاب المهمة في ديناميكية المدينة حيث يحده:

- ◀ من الشمال : مجمع السكنات و الحي رقم 02.
- ◀ من الجنوب:الطريق الوطني رقم 09 و حديقة الترفيه و التسلية.
- ◀ من الشرق : منطقة التجهيزات و السكنات الفردية.
- ◀ من الغرب : الطريق الوطني رقم 09 و منطقة التجهيزات.

كما هو موضح في الصورة التالية:

الصورة رقم 2: صورة جوية لحي 600 مسكن بمدينة سطيف



الصورة رقم 1: موقع حي 600 مسكن بمدينة سطيف



2-موضع حي 600 مسكن وأهميته بالنسبة للمدينة :

- يحتوي على حدود مباشرة مع وسط المدينة
- له حدود مع مواقع إستراتيجية كعض الأحياء الكبيرة والطريق الوطني رقم 09 الرابط بين سطيف و بجاية

- وجوده بالقرب من مناطق التجهيزات وحديقة التسلية

- تمركزه بين مختلف البنوك ، مقر البلدية ، المجلس الشعبي البلدي والولائي

3-التعريف بحي 600 مسكن: نشير إلى أن عدد سكان الحي يقدر بـ 3720 ساكن، و أن مساحة

الحي الإجمالية تقدر بحوالي 12.23 هكتار، تمثل المساحة المبنية فيه 24.12 % و التي تقدر بـ

29498.76 م²، أما مساحة الفضاء غير المبني فتمثل 75.88% و التي تقدر بـ 92801.24 م².

4-دراسة حالة الحي قبل التدخل (قبل عملية التحسين): إن الهدف من هذه الدراسة هو معرفة الحالة

التي كان عليها حي 600 مسكن (حالة الإطار المبني والإطار غير المبني)، و هذا لتوضيح الوضعية

المزرية التي آل إليها الحي خاصة المساحات الخارجية مع تدهور الإطار المعيشي للسكان، وإهمال

السلطات المعنية للحي ، كما هو موضح في الصورة التالية:

الصورة رقم 3: حالة الطرق



حالة الإطار المبني: وهي تضم مساحة السكنات والتي تعتبر المساحة الغالبة للإطار المبني، بالإضافة

إلى ذلك بعض التجهيزات الموجودة بالحي.

حالة الواجهات : من خلال المعاينة الميدانية لواجهات حي 600 مسكن أثبتت أنها تأثرت كثيرا حيث ظهرت فيها تشققات وذلك بسبب عدم اكتراث السكان والسلطات المحلية بها وهذا ما أدى بالوصول الى هذه الحالة المزرية .

التشققات: يشهد الإطار المبني لحي 600 مسكن حالة فيزيائية نوعا ما متردية و هذا راجع إلى:

◀ ظهور التشققات على مستوى جدران العمارات بدرجات متفاوتة.

◀ التقشرات الإسمنتية على مستوى الجدران.

هذه التشققات تختلف من حيث أهميتها و درجتها و من عمارة إلى أخرى كما هو موضح في الصور:

الصورة رقم 4: حالة واجهة العمارات في حي 600 مسكن



حالة الإطار غير المبني: معظم الفضاءات الخارجية (الغير مبنية) لحي 600 مسكن هي عبارة عن مساحات مهملة و متروكة لا التجمع و الالتقاء.

إن المعاينة الميدانية لهذه المساحات على مستوى حي 600 مسكن أظهرت ما يلي:

- الفضاءات الموجودة على مستوى الحي فارغة، و غير مهيأة، غير منتعشة بالحركة ، و غير نظيفة.

- نقص في التأثيث الحضري.

غياب التكامل بين وظيفة السكن والوظائف التي تؤديها هذه الفضاءات لا تؤدي وظيفة محددة، بالرغم

أن المساحات الخارجية من المفروض أن تكون فضاء للحياة من خصائصها :

- هذه الفضاءات تتعدم بها شروط الأمن والراحة.

غياب التخصيص في هذه الفضاءات كما هو موضح في الصور رقم (05) لحي 600 مسكن نلاحظ أن معظم الطرق التي تتواجد داخل هذا الحي في حالة سيئة وغير مهياًة مع تلف و انسداد جزء كبير من شبكة تصريف المياه ،و كذلك نقص كبير في الأرصفة و ممرات الراجلين وعدم تهيئتها و تبليطها و التي بدورها تلعب دورا مهما جدا ،لأن الرصيف جاء ليكمل قارعة الطريق و لتأمين السلامة للراجلين ،أما ممر الراجلين فهو جزء من الأجزاء المكونة لعناصر الطريق ،وهي مخصصة لاستعمالها من قبل الأشخاص.

حالة المساحات الخضراء : بالنسبة للمساحات الخضراء الموجودة داخل حي 600 مسكن فهي تكاد تكون معدومة، باستثناء حالات خاصة تتمثل في تهيئة للمحيط التابع للمسكن المتواجد في الطابق السفلي من العمارات، كمحاولات فاشلة من طرف السكان لخلق مساحات خضراء، و هذا رغم وجود مساحات حرة كبيرة غير مستغلة، كما هو موضح في الصورة التالية:

الصورة رقم 5: حالة المساحات الخضراء قبل عملية التدخل



حالة مساحات الالتقاء والترفيه: بعد المعاينة الميدانية للحي وجدنا أن المناطق الخاصة بالالتقاء والتفاعل مهملة تماما في حي 600 مسكن وهذا راجع إلى غياب التهيئة داخله، وهذا ما جعل سكان الحي يفتقدون لهذه المساحات، وجعل الأطفال يلعبون فوق الأرصفة والطريق والأماكن المخصصة لتوقف السيارات.

قفص السلالم: هو الجزء المشترك بين سكان العمارة وهو في حالة متدهورة جدا وتتمثل في:

. تكسر زجاج النوافذ.

. غياب الإنارة.

. تردي الحالة الفيزيائية للمدارج .

. تنحي الواقي الحديدي عن مكانه .

. تكسر أبواب الشبكات التقنية .

. ظهور التشققات على مستوى الجدران.

وهذا يرجع إلى الإهمال من طرف السكان و عدم المحافظة على الفضاءات المشتركة إضافة إلى

غياب دور البلدية المتمثل في الصيانة.

مرحلة التدخل و نوعية الأشغال: وهي العملية التي قامت بها السلطات المحلية من اجل تحسين الحي

بإعادة تهيئته عن طريق التدخل على الإطار المبنى(الواجهات، قفص السلالم، مداخل العمارات)، و

كذلك على الإطار غير المبنى(الطرق، المساحات الخضراء، المساحات الشاغرة.....الخ)، و هذا

قصد تحسين الإطار المعيشي للمواطن بإعطاء صورة ايجابية و حضرية للحي، كما هو موضح في

الصورة التالية:

الصورة رقم 6: حالة الحي بعد عملية التحسين عملية التدخل



بعد دراسة التقنية للحي من طرف الدولة (الهيئة التقنية) اقترحت التدخل عليه كما في المخطط التالي:

الصورة رقم 7: التهيئة المقترحة من طرف الدولة



أشغال الترميم و الطلاء: تمثلت هذه العملية ترميم التشققات و النقشرات الموجودة على مستوى
البنائيات وكذا طلاء العمارات ومداخلها والصورة الآتية توضح ذلك:

الصورة رقم 8: طلاء البنائيات لحي 600 مسكن



إعادة تهيئة الطرقات و الأرصفة: تمثلت هذه العملية في خلق طرق مؤدية إلى العمارات و تعبيد و
صيانة الطرق الموجودة على مستوى الحي و إنشاء الأرصفة على حواف الطرق ، و تهيئة مواقف
السيارات، كما هو موضح في الصورة التالية:

الصورة رقم 9: إعادة تهيئة الطرقات والأرصفة



إعادة صيانة قنوات صرف المياه: و تمثلت هذه العملية في تغيير القنوات المتضررة و تصليح و تنظيف المجمعات التي تربط بينها.

إعادة تهيئة و إنجاز المساحات الخضراء: تحسين المساحات الخضراء تمثل في أشغال تهيئة مساحات بالعشب الطبيعي و الأشجار و بعض أنواع من الأزهار، لكن هذه الأشغال لم تشمل كامل حي 600 مسكن، بل تمت على مستوى الشارع الرئيسي فقط.

الصورة رقم 10: إعادة تهيئة وإنجاز المساحات الخضراء



المبحث الثاني: دراسة تحليلية لمدينة ورقلة

1- تقديم عام لمدينة ورقلة

1-الموقع الفلكي لمدينة ورقلة : تقع مدينة ورقلة على خط عرض 31.57 ° و 31.59° شمال خط

الاستواء وخطي طول 5.19 ° و 5.20° شرق خط غرينتش

2-الموقع الجغرافي والإداري لمدينة ورقلة: تقع مدينة ورقلة في الشمال الغربي للولاية حيث تتوضع على

حوض يمتد على مساحة طولها 30 كلم وعرضها يتراوح بين 12 إلى 18 كلم، وعلى ارتفاع يتراوح بين

103 و 150 م عن سطح البحر، حيث يحدها من الغرب هضبة يصل علوها ما بين 200 إلى 230 م

عن سطح البحر ومن الشرق هضبة أخرى يصل ارتفاعها إلى 160 م عن سطح البحر، حيث يحدها :

◀ من الشمال الشرقي : بلدية انقوسة

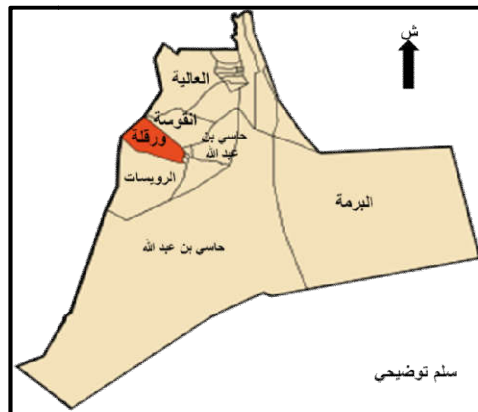
◀ من الشمال الغربي : بلدية زلفانة (ولاية غرداية)

◀ من الجنوب: بلدية الرويسات

◀ من الشرق : بلديتي عين البيضاء وسيدي خويلد

◀ من الغرب : ولاية غرداية

الخريطة رقم 1: الموقع الجغرافي لمدينة ورقلة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

3-نبذة تاريخية لمدينة ورقلة : يعتبر قصر ورقلة من بين الأنوية الأولى في تشكل مدينة ورقلة (LA VIELLE VILLE) حيث يعتبر قطب الانتشار العمراني للمدينة.

وهذا التجمع العمراني أسس من قبل رجل يدعى الورقلي المنحدر من قبيلة الزناتة والذي سلف بدوره ثلاث أولاد والذي تنتسب إليهم تسمية الوحدات الثلاثة (الأحياء) المكونة للقصر وهم: (بني إبراهيم ، بني سيسين ، بني وقين)، زيادة على هذا التجمع العمراني العريق كانت هناك تجمعات سكانية أخرى متفرقة مثل: (بني ثور ، سعيد عتبه، وأخيرا لمخادمة)

أما في فترة الاحتلال فقد قام الجنرال (كاربيلي) بإنجاز طريقين أساسيين بالنسبة للمدينة أحدهما شمالي جنوبي (SUD NORD) والذي يربط أنفوسة بالرويسات والأخر شرقي غربي (EST OUEST) والذي يربط تقرت بولاية غرداية، زيادة على ذلك فقد أنجز عدة مرافق مثل: (الكنيسة - المتحف - دار لحي إداري) بالإضافة إلى حي لاسيليس الذي كان القصد منه استقبال المدنيين الفرنسيين أما بالنسبة لمنطقة التدخل فهي حديثة النشأة بعكس المناطق الأخرى، ففي عام 1967 كانت المنطقة شبه خالية عدا بعض السكنات المتفرقة وتبقي المساحة الكبيرة مشغولة من طرف المقبرة .

وفي عام 1972 ثم تمديد الطرقات القادمة من النواة الأولى نحو الجنوب والجهة الغربية خاصة وتمركز بعض التجهيزات الهامة وأنسجة عمرانية حديثة تتمثل في سكنات جماعية من بينها حي 324 مسكن ، 460 مسكن و750 مسكن.

4-مراحل تطور مدينة ورقلة: شهدت مدينة ورقلة عدة مراحل للتطور و يمكن تقسيمها إلى :

- قبل 1800 : أنشأت المدينة قبل 1800 أول نواة كانت قصر صالح بن موسى و هي القصبه حاليا، الذي جاء ليستقر في ورقلة و أنشأ زاوية حيث أنشأت على أساس إسلامي عربي في واحات النخيل القريبة أين استقر سيدي ورجلان من أصل زناتي مع أولاده الثلاثة و هم بني إبراهيم ، بني سيسن و بني وقين و هي الأحياء الثلاثة التي تكون القصر حاليا.

- قبل 1966 : مدينة ورقلة بدأت تكبر شيئا فشيئا و ذلك جنوب القصر أين تتواجد المدينة الاستعمارية التي بناها المستعمر و ذلك إبتداءا من عام 1872 . و لكن المدينة شهدت تطورا كبيرا و ذلك بعد اكتشاف الحوض البترولي بحاسي مسعود و ذلك في 15 جويلية 1956 .

حيث ظهرت سكنات ذات الطابع الفردي مع بعض السكنات الجماعية في جهة حي 18 فبراير (لاسيليس سابقا). كما أن الهجرة واستقرار بعض سكان البدو الرحل ساهم في نمو المدينة على الأطراف القريبة من هذا المركز الحضري, نقصد بها التجمعات السكانية التالية:

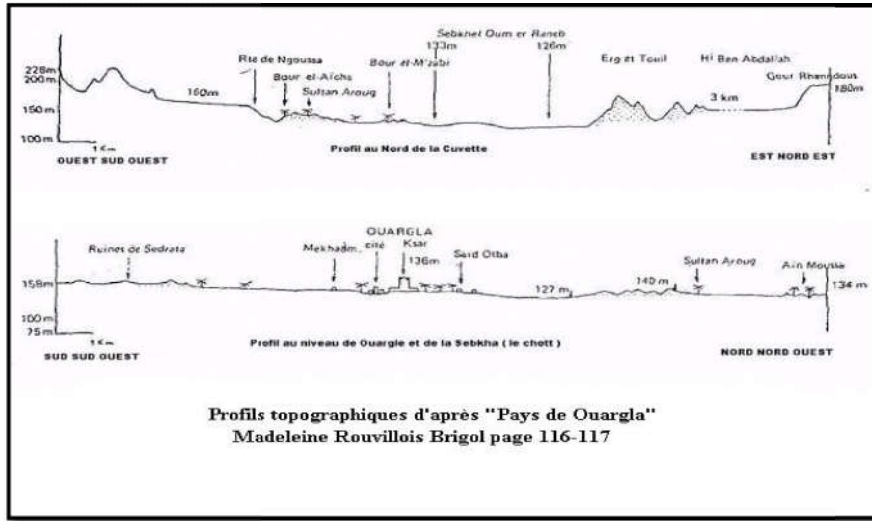
- سعيد عتبة و بور الهائشة و حاسي ميلود في الشمال وهم بدو رحل من أصل قبائل بني هلال
- بامنديل في الشمال الغربي .
- بوعامر و المخادمة في الغرب .
- المرحلة 1966-1977: في هذه المرحلة عرفت المدينة تطور بشكل غير منظم مرة أخرى أغلبها توسعات فردية وفوضوية.
- المرحلة 1977-1988: في هذه المرحلة حظية المدينة بأول مخطط للتعمير الموجه (PUD) في سنة 1979. ففي هذه المرحلة تميز باستعمال نمط السكن الجماعي (وهي عملية مخططة). و ظهور الأحياء الوظيفية ذات النمط الجماعي المحاط بسور يعزلها عن المحيط الخارجي.
- المرحلة 1988-1996: في هذه الفترة عرفت البلاد بداية أزمة أمنية حادة وهذا على المستوى الوطني و بصفة أخص في الولايات والمدن الشمالية والعواصم الكبرى منها, أدى هذا إلى ففرار أهلها منها طلبا للأمن فكان التفكير في منطقة هروب و نزوح يتوفر بها الأمن والعمل , فكان أول اختيار مدينة ورقلة

وعلى هذا الأساس تكونت الأحياء القصديرية والفوضوية في الجيوب الفارغة والمحاذية للمجال العمراني مثل منطقة سكرة وبدا استهلاك الجيوب في الجهة الغربية و الجنوبية والشرقية وتوسع منطقة الحدب.

5- الدراسة الطبيعية :

5-1- تضاريس وطبوغرافية المنطقة: تلعب التضاريس دورا هاما في المجال العمراني باعتبارها المحدد الرئيسي لاتجاه التعمير والتوسع العمراني للمدن، فمجال الدراسة يتموضع على حوض يتميز بمظهر خارجي منبسط وهذا ما يسمح بسهولة التعمير في المنطقة.

الصورة رقم 11: مقطع طبوغرافي لحوض ورقلة



Profils topographiques d'après "Pays de Ouargla"
Madeleine Rouvillois Brigol page 116-117

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

5-2- الموارد المائية بالمنطقة

- موارد مائية سطحية: بالنظر إلى طبيعة المناخ الصحراوي ومميزاته فان مثل هذه الموارد منعدمة بالمنطقة وان وجدت فهي ذات كثافة ضعيفة جدا حيث تدوب هذه المجاري في الكثبان الرملية والبعض الآخر ينتهي مصبه في الشطوط والسبخات

- موارد مائية جوفية: تحتوي مدينة ورقلة على أربع مستويات من المياه الباطنية وهي كالاتي:

❖ طبقة المياه السطحية: يتم تغذية هذه المنطقة من السيلان السطحي لمياه الأمطار وكذا صعود

المياه عن طريق الشعيرية حيث لا يتجاوز عمق هذه الطبقة 20م

❖ طبقة المياه الرملية: وهي الطبقة المائية الثانية والذي يتراوح عمقها ما بين (50-150م)

❖ طبقة المياه الكاسية: وهي التي تستعمل للاستهلاك اليومي والتي يتراوح عمقها ما بين (150-

م250)

❖ طبقة المياه القارية: والتي تسمى بالالبيانية ويقدر عمقها بمجال الدراسة ب (1500-1800م)

وهي غالبا ما توجه للاستهلاك اليومي أو السقي الفلاحي.

6-المعطيات المناخية : تتميز مدينة ورقلة بمناخ صحراوي حار، جاف صيفا وبارد شتاء وهذا ما يعمل

على تحديد الجهة المناسبة لتموضع وتوجيه السكنات، وكذلك فتحات المباني من أجل الانعكاس أشعة

الشمس والرياح

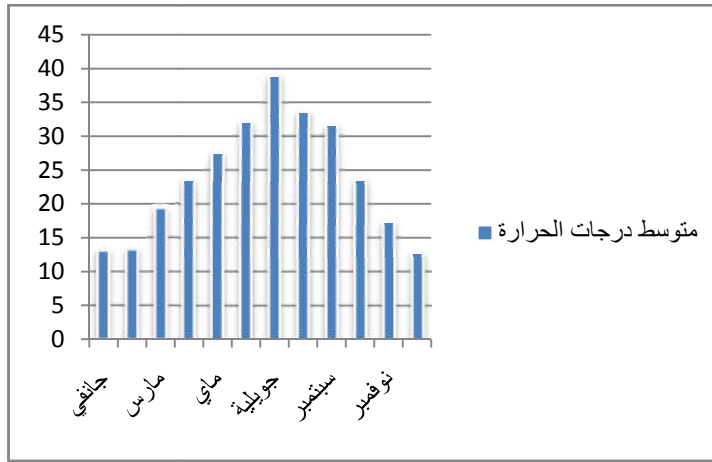
أ-الحرارة :

الجدول رقم 1: متوسط درجات الحرارة لسنة 2018

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط درجات الحرارة °م	13.1	13.3	19.35	23.5	27.55	32.1	38.95	33.6	31.6	23.5	17.25	12.7
متوسط السنوي °م	23.88											

المصدر: مونوغرافيا 2018

الشكل رقم 1: متوسط درجات الحرارة لسنة 2018



المصدر: معالجة الطالب

تتميز مدينة ورقلة كغيرها من المدن الصحراوية بدرجة حرارة عالية خاصة في فصل الصيف إذ تصل أقصى درجة حرارة مسجلة إلى 38.9°م وذلك في شهر جويلية بينما تسجل أدنى درجة حرارة ب 12.7°م في شهر ديسمبر، ويقدر المعدل السنوي لدرجات الحرارة ب 23.88°م

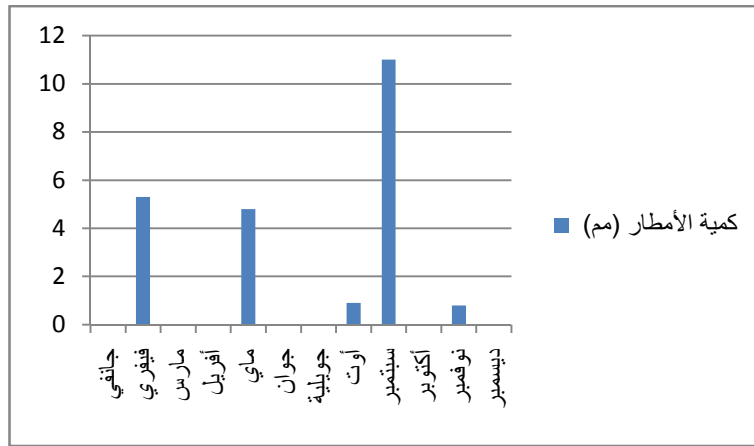
ب- تساقط الأمطار :

الجدول رقم 2: كمية تساقط الأمطار لسنة 2018

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
كمية الأمطار (مم)	-	5.3	0.0	0.0	4.8	0.0	0.0	0.9	11.0	-	0.8	0.0

المصدر: مونغراغيا 2018

الشكل رقم 2: كمية تساقط الأمطار لسنة 2018



المصدر: معالجة الطالب

تعرف مدينة ورقلة بصفة عامة بنقص كبير في كمية التساقط وهذا ما نلاحظه من خلال الجدول الخاص بكمية التساقط حيث تقدر أعلى كمية التساقط ب 11 مم والتي كانت بشهر سبتمبر أما باقي الأشهر فهي بكميات قليلة.

7- التحليل الديمغرافي :

التطور السكاني :

الجدول رقم 3: يوضح تطور السكان ومعدلات النمو من 1977 إلى 2018

تقديرات 2018	تعداد 2008	تعداد 1998	تعداد 1987	تعداد 1977	
121330	109296	98361	64917	41185	عدد السكان
1.05	1.05	3.85	4.66		معدل النمو %

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات - ورقلة -

تحليل المعطيات: من خلال الجدول نلاحظ ارتفاع في معدل النمو في الفترة الممتدة ما بين (1977-

1987) والذي يقدر ب 4.66 % وهذا راجع إلى هجرة سكان الشمال نحو الجنوب بهدف الأمن والبحث

عن فرص العمل، كما نلاحظ أيضا انخفاض طفيف في الفترة (1987 - 1998) والذي يقدر ب 3.85% ويليهما انخفاض شديد في الفترتين (1998 - 2008) وتقديرات (2008-2018) حيث قدرت ب 1.05% على التوالي وهذا راجع إلى الاستقرار الأمني، الاقتصادي والاجتماعي الذي تشهده البلاد.

8-الموصلية : من خلال الموقع الإداري يمكن معرفة الأهمية التي يلعبها مجال الدراسة و ذلك بسبب وقوعه ضمن تلاقي المحاور الرئيسية التي ساهمت في تطوره و ازدهاره. حيث يرتبط مجال الدراسة بالبلديات والولايات المجاورة له بشبكة من الطرق البرية و الجوية و بخط من السكة الحديدية- مبرمج - والذي يربط المجال العمراني و مجال الدراسة بباقي المدن المجاورة كما يتوفر المجال العمراني بشبكة واسعة من خطوط الكهرباء و الغاز والاتصالات الأخرى مما يدعم قطاع النقل بها إذا يمكن القول انه محور شرق غرب و محور شمال- جنوب.

مشروع الترامواي : والذي يعتبر من المشاريع الكبرى التي استفادة منها مدينة ورقلة حيث يساعد على توفير الحركة داخل النسيج العمراني وتواصل بين أطرافه، حيث كانت انطلاقته الفعلية سنة 2018.

9-العوائق والارتقاقات:

أ-عوائق طبيعية: وتشمل كل من:

❖ السبخ والشطوط: وهي أراضي منخفضة ومعرضة لصعود المياه وتعد من أهم العوائق المحددة

لإمكانيات التوسع العمراني في المستقبل وهي تحيط بالمدينة بشكل نصف دائري .

❖ واحات النخيل: وهي متمثلة في مختلف الأراضي الفلاحية وغابات النخيل التي تحيط بالمدينة وهو

ما يؤثر في توسع المدينة.

ب-عوائق اصطناعية: وتتمثل في المنشآت المنجزة من طرف الإنسان والمتمثلة في

- ❖ المنطقة العسكرية: والتي تتربع على مساحة تقدر 150 هكتار موزعة على كامل المدينة وأكثر المناطق إعاقة في المجال العمراني هو ما يطلق عليه بالمثلث العسكري والمتواجد ضمن التجمع العمراني للمدينة والذي يشغل مساحة 55 هكتار
- ❖ منطقة النشاطات: حيث تعتبر من العوائق المتواجدة بالمدينة نظرا للمساحة الكبيرة التي تشغلها والمقدرة بـ 225 هكتار

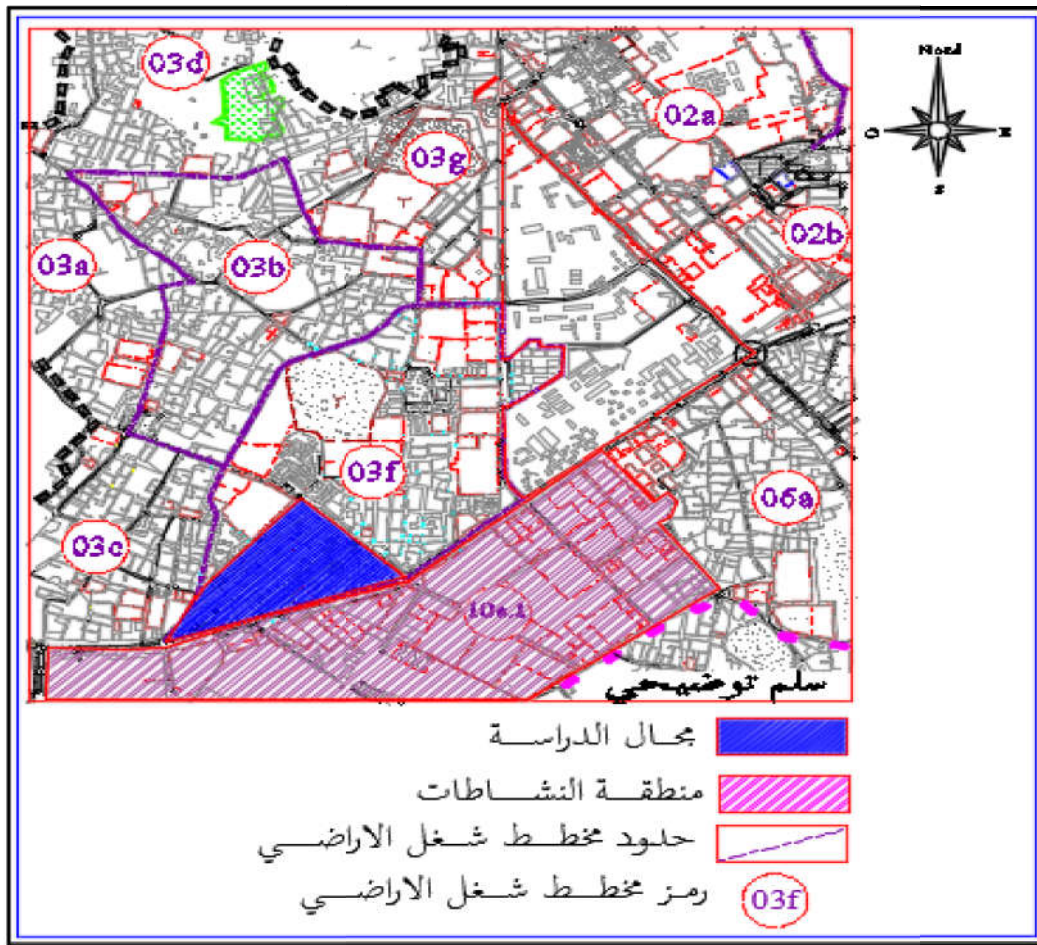
المبحث الثالث : دراسة تحليلية لمجال الدراسة

تمهيد :

في هذا المبحث سيتم التطرق إلى تحليل عام لمجال الدراسة وذلك من حيث دراسة طبيعية ومناخية، دراسة سكانية وسكنية،... الخ وهذا بهدف الحصول على نتائج تساعدنا في عملية التحسين الحضري لمجال الدراسة.

1-موقع مجال الدراسة : يقع مجال الدراسة في الجهة الغربية للتجمع الحضري الرئيسي لمدينة ورقلة، بالمحاذاة من طريق الوطني رقم 49 أ وهو جزء من مخطط شغل الأراضي 3F وتقدر مساحته ب 18 هكتار.

المخطط رقم 1: موقع مجال الدراسة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

II- حدود مجال الدراسة :

يقع مجال الدراسة في الجهة الغربية لمخطط شغل الأراضي 3F حيث يحده :

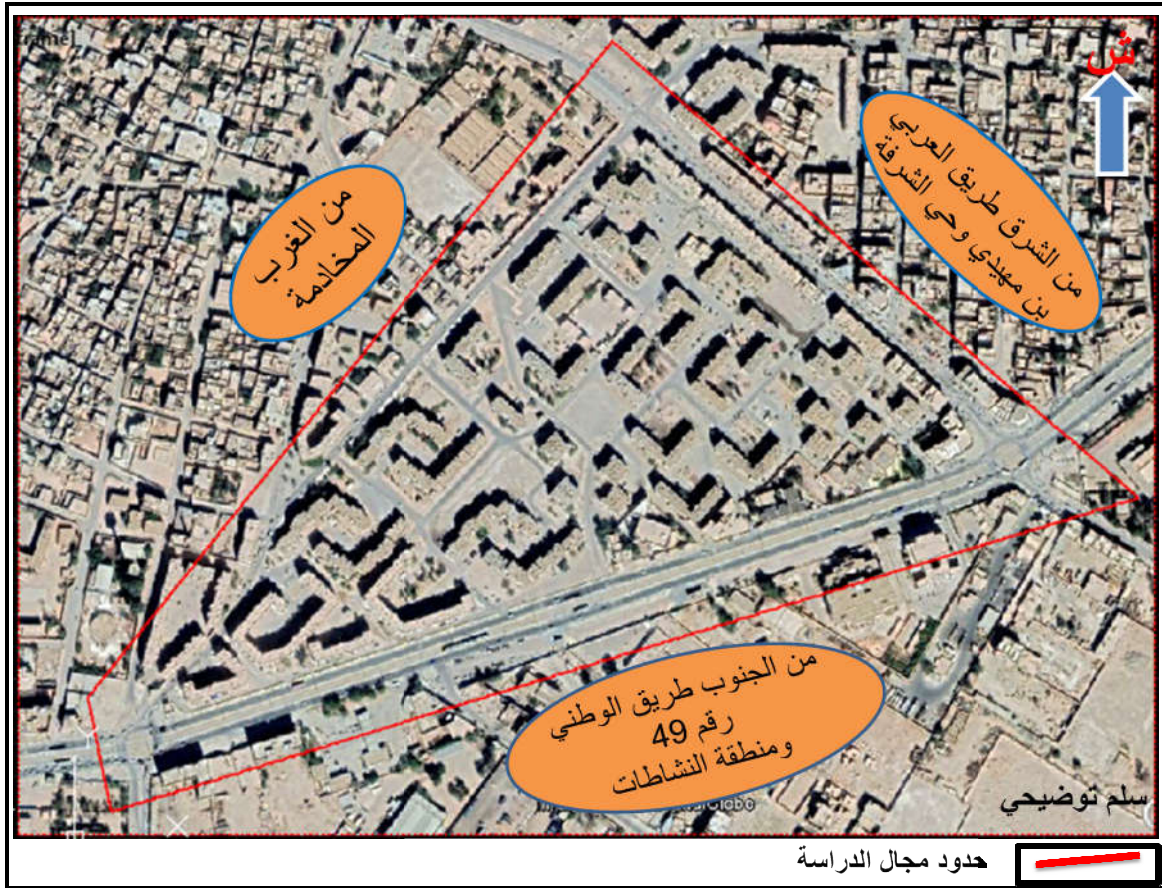
من الشمال : مخطط شغل الأراضي (المخادمة 3B)

من الجنوب : طريق وطني رقم 49 + منطقة نشاطات

من الشرق : نهج العربي بن مهدي + حي الشرفة

من الغرب : المخادمة

المخطط رقم 2: حدود مجال الدراسة

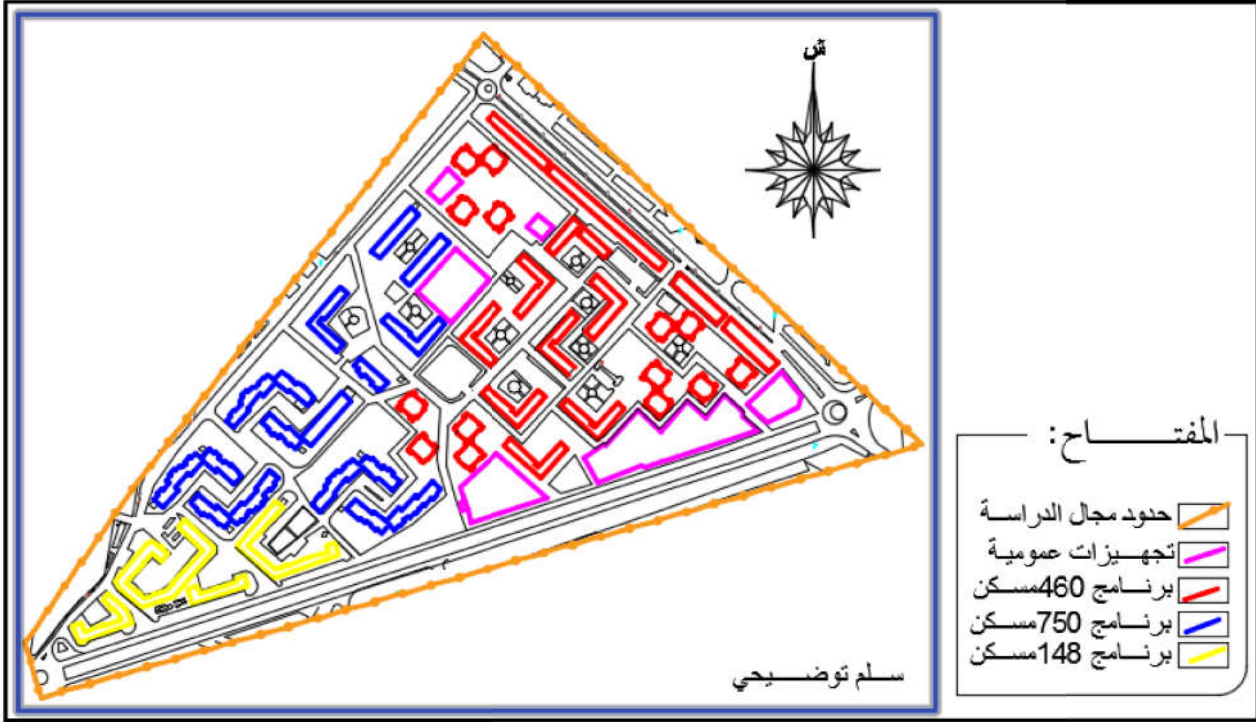


المصدر : Google earth + معالجة الطالب

III-تقديم عام لمجال الدراسة : يقع مجال الدراسة بوسط مدينة ورقلة، والمتمثل في جزء من مخطط شغل الأراضي 3F، والذي تم انجازه عن طريق برامج سكنية وفترات زمنية مختلفة والمتمثلة في برنامج (460 مسكن ، 750 مسكن و 148 مسكن) وثم تاريخ استغلالها في التواريخ التالية على التوالي (1979 ، 1982 و 1995).

حيث أنجز 346 مسكن من برنامج 750 مسكن على مستوى مجال الدراسة، ويتكون الطابع العمراني لمجال الدراسة من سكنات جماعية ذات صيغة السكن الاجتماعي حيث يقدر عدد سكاناته ب 954 مسكن، وبعض المرافق والتجهيزات العمومية .

المخطط رقم 3: البرامج السكنية على مستوى مجال الدراسة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

VI- خصائص ومميزات مجال الدراسة :

- يتميز مجال الدراسة بموقعه الاستراتيجي بوسط المدينة.
- محاذاته من الطريق الوطني رقم 49 أ وخط الترامواي.
- قربه من منطقة النشاطات.

- يتوفر على التجهيزات العمومية والمحلات التجارية.

V- دراسة الخصائص الطبيعية لمجال الدراسة :

- 1- **طبوغرافية المنطقة** : يتميز مجال الدراسة بطبوغرافية منبسطة أي ما يسهل عملية التعمير .
- 2- **جيولوجية المنطقة** : يعود التكوين الجيولوجي لمنطقة الدراسة إلى العصر الرابع وذلك ناتج عن التآكل القاري لرواسب الميوليبوسان ، والتي تتكون من الطين الرملي، الكلس والرمل.
- 3- **جيوتقنية المنطقة** : يتكون مجال الدراسة من أرضية ذات صلصال أحمر صلب جبسي مع رمال ذات قوة حمولة معتبرة وعليه فان المباني تبنى على أساسات منعزلة أو مستمرة على عمق 1.5- 3 أمتار، كما يجب استعمال اسمنت من نوع HTS في انجاز الأساسات لحمايتها من التآكل لتأثيرات والأملاح الحمضية الطلسية والرطوبة الناتجة عن صعود المياه الجوفية.

4-العوائق والارتفاعات

- 4-1- **العوائق الفيزيائية (الاصطناعية)** : يحتوي محيط الدراسة على عوائق اصطناعية متواجدة في الجهة الجنوبية لمجال الدراسة والمتمثلة في:

- الطريق الوطني رقم 49 والممتد على طول الجهة الجنوبية لمجال الدراسة (من الشرق إلى الغرب)
- خط الترمواي والذي يمتد على طول الجهة الجنوبية

- 4-2- **العوائق الطبيعية** : لا يوجد أي عائق طبيعي على مستوى مجال الدراسة.

VI-الدراسة السكانية والسكنية لمجال الدراسة

- 1- **الدراسة السكانية**: من خلال المعلومات المتحصل عليها من طرف الديوان الوطني للإحصائيات يتضح أن عدد سكان على مستوى مجال الدراسة كان يقدر ب 4444 شخص في سنة 2008 . أما

بالنسبة لسنة الحالية فنجد أن عدد السكان مجال الدراسة يقدر ب 4933 شخص، والذي تم حسابها عن طريق معدل الأخير والذي يقدر ب 1.05 %

$$P_{2018}=4444 \times (1+1.05)^{10}$$

$$= 4933$$

والهدف من هذا هو معرفة معدل النمو السكاني، بالإضافة إلى معرفة متطلبات واحتياجات سكان مجال الدراسة على مستوى القريب ، المتوسط والبعيد.

2-الدراسة السكنية : من خلال الزيارة الميدانية يتبين أن مجال الدراسة يتشكل من سكنات جماعية بنسبة 100 % ، والذي تم انجازه من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث يتكون من 40 عمارة تحتوي على 954 مسكن، بالإضافة إلى محلات تجارية متواجدة في الطابق الأرضي من العمارات.

3-نوع الملكية : من خلال التقرب إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري يتبين أن مجال الدراسة يتكون من سكنات جماعية تختلف من حيث الملكية فهناك سكنات عمومية تعود ملكيتها لديوان الترقية والتسيير العقاري وسكنات خاصة تعود ملكيتها لسكان.

3-1- الملكية العمومية : وتكمن في بعض السكنات المتواجدة على مستوى مجال الدراسة التي تعود ملكيتها لديوان الترقية والتسيير العقاري بالإضافة إلى التجهيزات والمرافق العمومية التي تعود ملكيتها للبلدية .

3-2- الملكية الخاصة : وهي السكنات التي تم بيعها أو تنازل عليها من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري لسكان.

4-الإطار المبنى لمجال الدراسة :

4-1-العمارات : تعرف العمارات على أنها بنايات تتكون من عدة طوابق ذات كثافة سكانية عالية، وتتكون من شقق ومساكن مستغلة من طرف شخص أو أكثر، ويستعملها بغرض السكن أو العمل ، ومن

خلال المعاينة الميدانية نلاحظ أن مجال الدراسة يمتاز بالعمارات وهي مختلفة الأشكال والارتفاعات، حيث تتربع على مساحة 3.1 هكتار أي بنسبة 17.22 % من المساحة الإجمالية لمجال الدراسة.

4-2- حالة الفيزيائية للعمارات : من خلال المعاينة الميدانية يتضح أن معظم سكنات مجال الدراسة في حالة متوسطة، وجزء منها في حالة جيدة ويعود هذا إلى عملية إعادة الاعتبار التي استفادة منها مجال الدراسة في سنة 2014 والتي شملت الجزء المبني فقط (طلاء الواجهات، قفص السلالم، ..).

الصورة رقم 12: تبين عمارة في حالة جيدة



المصدر: التقاط الطالب 2019-05-15

4-3- ارتفاع المباني : يتكون مجال الدراسة من سكنات جماعية (عمارات) وتجهيزات عمومية، حيث نلاحظ اختلافات في عدد الطوابق حيث نجد عمارات ذات (ط+2) وعمارات ذات (ط+3).

الصورة رقم 13: اختلاف في ارتفاع المباني



المصدر: التقاط الطالب 2019-05-15

4-4- مواد البناء المستعملة : مواد البناء المستعملة على مستوى مجال الدراسة هي مواد بناء حديثة وتتمثل في الاسمنت والأجر بالإضافة إلى الخرسانة المسلحة .

4-5- واجهة العمارات : تعد الواجهات من العناصر الأساسية التي تحدد المظهر الجمالي لمجال الحضري (paysage urbain) وهذا من خلال الطلاء (الألوان) والزخارف ...إلا أنه ومن خلال الزيارة الميدانية لمجال الدراسة نلاحظ أن أغلب السكان قاموا بإجراء تغييرات على مستوى المساكن وواجهات العمارات وهذا لعدة أسباب منها:

- توفير الحرمة (الخصوصية)
- الأمن
- ضيق المسكن
- وتتمثل هذه التغييرات فيما يلي :
- إضافة أو غلق نوافذ
- تركيب شباك الألمنيوم
- غلق شرفة

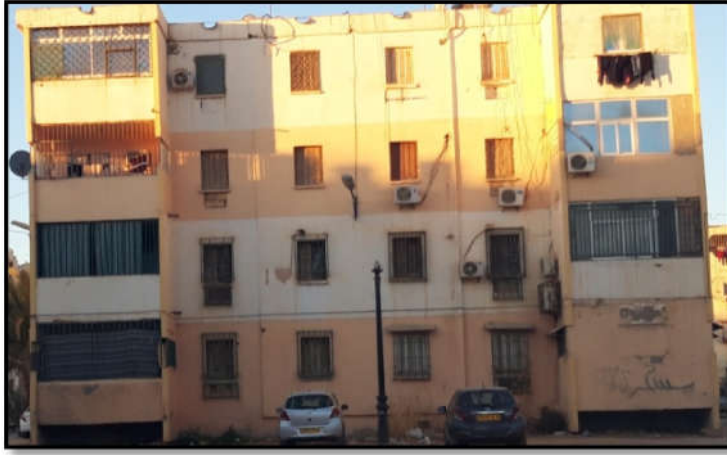
- تركيب شباك حديدي

- وضع ستار

- تسييج المساحة المحيطة بالمسكن

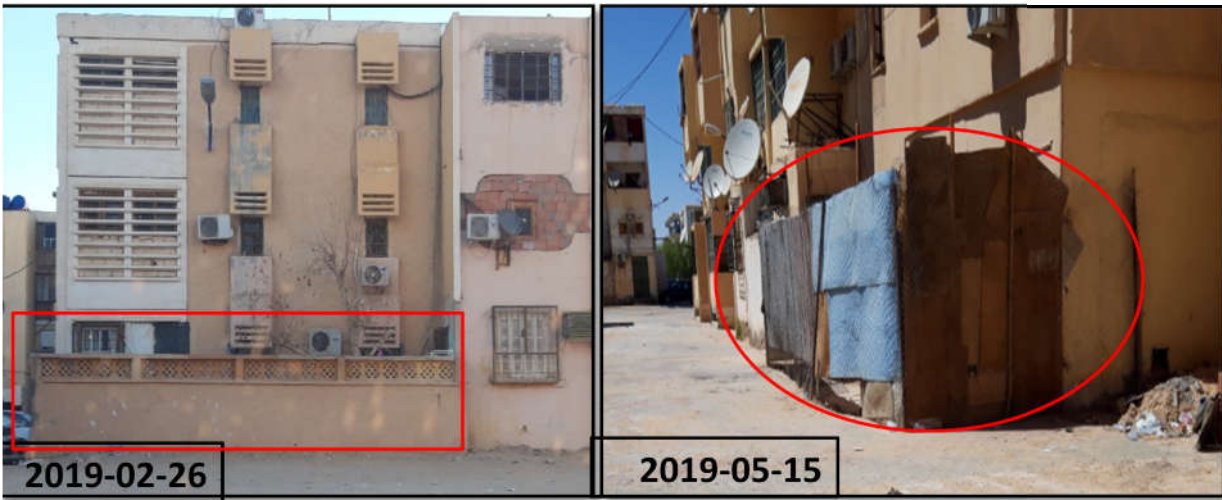
بالإضافة إلى المكيفات والمقعرات الهوائية المتواجدة على مستوى واجهة العمارات حيث تعمل هذه الأخيرة في تشويه المنظر العام لمجال الدراسة بصفة عامة وواجهة العمارات بصفة خاصة.

الصورة رقم 14: تبين مختلف التغيرات على مستوى واجهة العمارة



المصدر: التقاط الطالب

الصورة رقم 15: تسييج المساحة المحيطة بالمسكن



المصدر: التقاط الطالب

الصورة رقم 16: مختلف التشوهات على مستوى الواجهات



المصدر: التقاط الطالب

4-6- مداخل العمارات : من خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة يتبين لنا هناك تفاوت من حيث الحالة بالنسبة لمداخل العمارات حيث نلاحظ أن مداخل العمارات على مستوى حي 460 مسكن هي في حالة جيدة وهذا نتيجة عملية إعادة الاعتبار التي استفاد منها الحي سنة 2014 أما بالنسبة لحي 750 مسكن فهي في حالة متوسطة وهذا لغياب التهيئة الخارجية كالأرصفة.

الصورة رقم 17: مداخل العمارات



مدخل في حالة رديئة



مدخل في حالة متوسطة

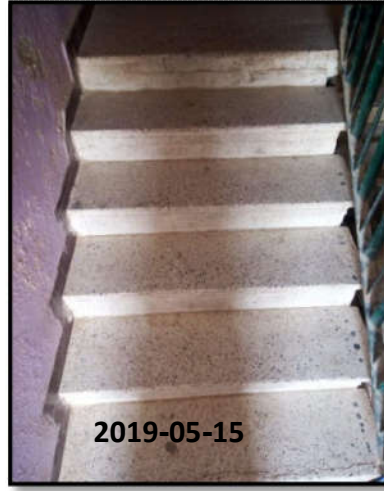
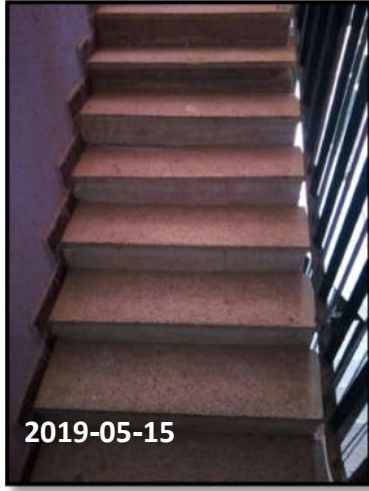


مدخل في حالة جيدة

المصدر: التقاط الطالب

4-7- قفص السلام : يعد قفص السلام من بين الفضاءات المشتركة بين سكان العمارة والذي نص عليها المرسوم التنفيذي 83-666 حيث يكون التدخل عليها أو صيانتها من طرف سكان العمارة ككل. ومن خلال المعاينة الميدانية يتبين أن حالة سلام العمارات على مستوى مجال الدراسة هناك ما هو في حالة متوسطة (تشهد بعض التشققات) وما هو في حالة جيدة ، بالإضافة إلا أنها تشهد انعدام الإنارة بداخلها ما عدا التي يشغلها السكان في مداخل بيوتهم في أوقات الحاجة.

الصورة رقم 18: قفص السلام على مستوى العمارات



المصدر: التقاط الطالب

4-8- أسفل العمارات : من خلال المعاينة الميدانية نلاحظ أن أسفل العمارات على مستوى مجال الدراسة يشهد حالة من التلوث خاصة على مستوى حي 750 مسكن حيث أصبحت مكان لرمي النفايات ونمو النباتات الضارة الناتجة عن قنوات الصرف الصحي.

الصورة رقم 19: تبين نباتات الضارة على مستوى أسفل العمارات



المصدر: التقاط الطالب

4-9- نوع المساكن : حسب المعلومات المتحصل عليها من ديوان الترقية والتسيير العقاري بخصوص نوع المساكن في مجال الدراسة حيث نجد انه يحتوي على أربعة أنواع من المساكن (F5 – F4 – F3 – F2) حيث نلاحظ أن أغلب السكنات من نوع F3 وذلك بنسبة 67.8 % أي ما يقدر ب 335 مسكن ثم يليها سكنات من نوع F5 وذلك بنسبة 14.4 % أي ما يقدر ب 71 مسكن، ثم يليها كل من نوع F2 و F4 وذلك بنسبة 9.30 % و 8.50 % على التوالي وذلك ما يقدر ب 46 و 42 مسكن على التوالي .

الجدول رقم 4: نوع المساكن على مستوى مجال الدراسة

F5	F4	F3	F2	
-	-	-	-	حي 460 مسكن
45	20	253	28	حي 750 / 346 مسكن
26	22	82	18	حي 148 مسكن
71	42	335	46	المجموع
14.4	8.50	67.8	9.30	بنسبة %

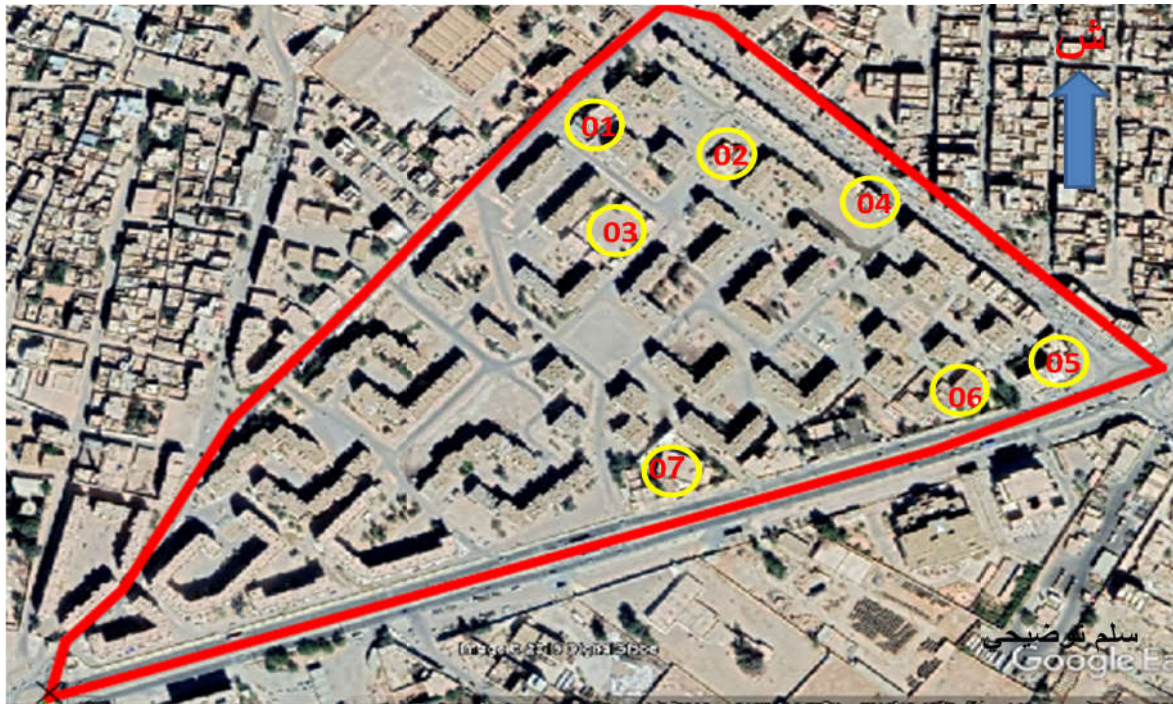
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري

4-10-التجهيزات والمرافق: يتكون مجال الدراسة من سكنات جماعية إضافة إلى بعض التجهيزات العمومية والتي تعمل على إعطائه حيوية وديناميكية حيث تتنوع التجهيزات على مستوى مجال الدراسة فهناك ما هو عمومي وهناك ما هو خاص.

وبالنسبة للمرافق التجارية فنلاحظ أنها متواجدة على مستوى الطريق الوطني رقم 49 والمتمثلة في صيدلية، مقهى، مطعم، أكشاك... الخ بالإضافة إلى تلك المتواجدة على طول الطريق الثانوي العربي بن مهيدي والمتمثلة في مكتبتين ، بتزيريا، ومواد غذائية عامة... وكذلك بعض المحلات المتواجدة بوسط مجال الدراسة والمتمثلة في مواد غذائية عامة، بيع مواد البناء.

وهذا ما يهدف إلى توفير حيوية ونشاط تجاري على مستوى مجال الدراسة بصفة عامة (ديناميكية المجال) وتوفير الحاجيات اليومية للسكان بالصفة خاصة.

المخطط رقم 4: تجهيزات الموجودة في مجال الدراسة





- | | | |
|----|----|---------------------------------|
| 06 | 03 | حدود مجال الدراسة |
| 07 | 04 | 01 أمن حضري |
| 05 | 02 | 02 فرع بريد |
| | | 06 مكتب الدراسات التقنية |
| | | 07 مسجد |
| | | 03 ابتدائية |
| | | 04 فندق |
| | | 05 وكالة موبيليس + وكالة سياحية |

المصدر : Google Earth + معالجة الطالب

الجدول رقم 5: تصنيف التجهيزات

تصنيف	تجهيزات	المساحة	صور الواجهة
دينية	مسجد السلام	2م 3100	
تعليمية	ابتدائية	2م 2530	
	روضة		
أمني	أمن حضري	2م 700	
صحية	طبيب أسنان	/	
	مخبر تحاليل	/	
	مكتب بريد	2م 550	
خدماتية	الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين	/	
	فندق الألف	2م 290	
	وكالة موبيليس	/	

	/	وكالة سياحية (رشاش)	
	2 م 3860	مؤسسة الجيلين للبناء	مكاتب خاصة

المصدر: التقاط الطالب

5-الإطار الغير مبني

5-5-شبكة الطرق : تعد شبكة الطرق من بين العناصر المهيكلية لمجال الدراسة حيث تعمل على ربط

هذه الأخيرة بالمحيط المجاور، كما تقوم بالتوفير الموصولية والحركة والنقل بدخله فهي تعتبر عنصر

أساسي ومهم داخل المجال الحضري وهي مكونة من :

طرق رئيسية : حيث تعد من بين العناصر المهيكلية لمجال الدراسة حيث يعمل على ربط مجال الدراسة

بالتجمعات الحضرية الأخرى والمناطق المجاورة والمتمثل في طريق الوطني رقم 49 أ (الرابط بين تقرت

وغرداية) حيث يشهد حركة مرور كثيفة نظرا لأهميته داخل المدينة، حيث يمتاز بالازدواجية واحتوائه

لخط التراموي ويبلغ عرض طريق بين 26 - 28 م

طرق ثانوية : وتتمثل في الطرق المتفرعة من طريق الرئيسي حيث تعمل على الربط مجال الدراسة

بالأحياء المجاورة له، كطريق العربي بن مهدي الذي يمتاز بالنشاط التجاري (محلات تجارية) ويبلغ

عرضه ب 18 - 20 م والطريق بركة عبد الرزاق والذي يبلغ عرضه 14 - 16 م

طرق ثالثة : وهي الطرق متواجدة بداخل مجال الدراسة حيث تعمل على توفير الحركة وسهولة التنقل

داخل مجال الدراسة وبسرعة منخفضة ويبلغ عرضها 08 - 10 أمتار .

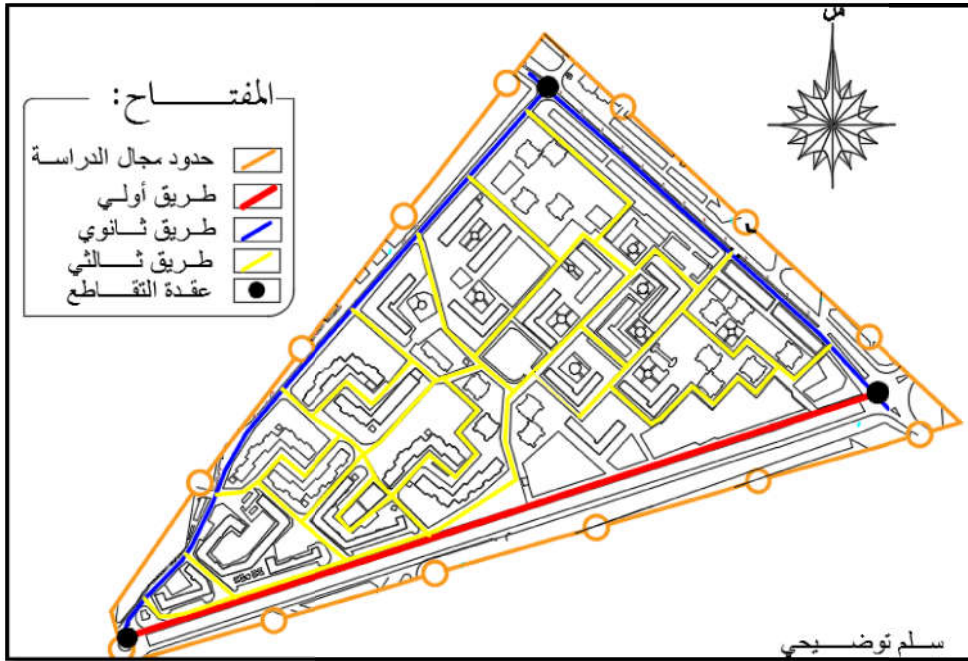
بالإضافة إلى وجود 3 تقاطعات رئيسة تشهد ازدحام مروري شديد خاصة في أوقات الدروة (عبارة عن نقط سوداء)

الجدول رقم 6: أنواع الطرق

نوع	الطول (م)	العرض (م)	المساحة (م ²)	الحركة	الحالة
طريق الرئيسي RN 49A	815	28 - 26	2.2820	كثيفة	جيدة
طريق ثانوي (العربي بن مهدي)	457	20 - 18	1.0000	كثيفة	رديئة
طريق ثانوي (بركة عبد الرزاق)	724	16 - 14	1.1600	متوسطة	متوسطة
طرق ثالثة	2168	10 - 08	2.2000	ضعيفة	متوسطة / رديئة
المجموع			6.6420		

المصدر: دراسة ميدانية + Google earth

المخطط رقم 5: شبكة الطرق على مستوى مجال الدراسة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

الصورة رقم: حالة طريق الرئيسي على مستوى مجال الدراسة



المصدر: التقاط الطالب

الصورة رقم 21: طريق ثانوي في حالة جيدة



المصدر: التقاط الطالب

الصورة رقم 20: طريق الثانوي في حالة متوسطة



الصورة رقم 23: طريق ثالثي في حالة متوسطة



المصدر: التقاط الطالب

الصورة رقم 22: طريق ثالثي في حالة رديئة



5-6-الأرصفة : تعد الأرصفة من بين العناصر المهيكلية للمجال الحضري لما تسهل من حركة الراجلين إلا أنه ومن خلال الزيارة الميدانية يتضح أن مجال الدراسة يتميز بدرجة متفاوتة من حيث حالة الأرصفة فنلاحظ على مستوى حي 460 مسكن أن الرصيف موجود وفي حالة جيدة ، أما في حي 750 و 148 مسكن فنلاحظ أن الرصيف في حالة متدهورة ويخلو من البلاط .

الصورة رقم 24: تبين حالة الأرصفة في كل من حي 750 و 148 مسكن (حالة رديئة)



المصدر: التقاط الطالب

الصورة رقم 25: حالة الرصيف على مستوى حي 460 مسكن (حالة

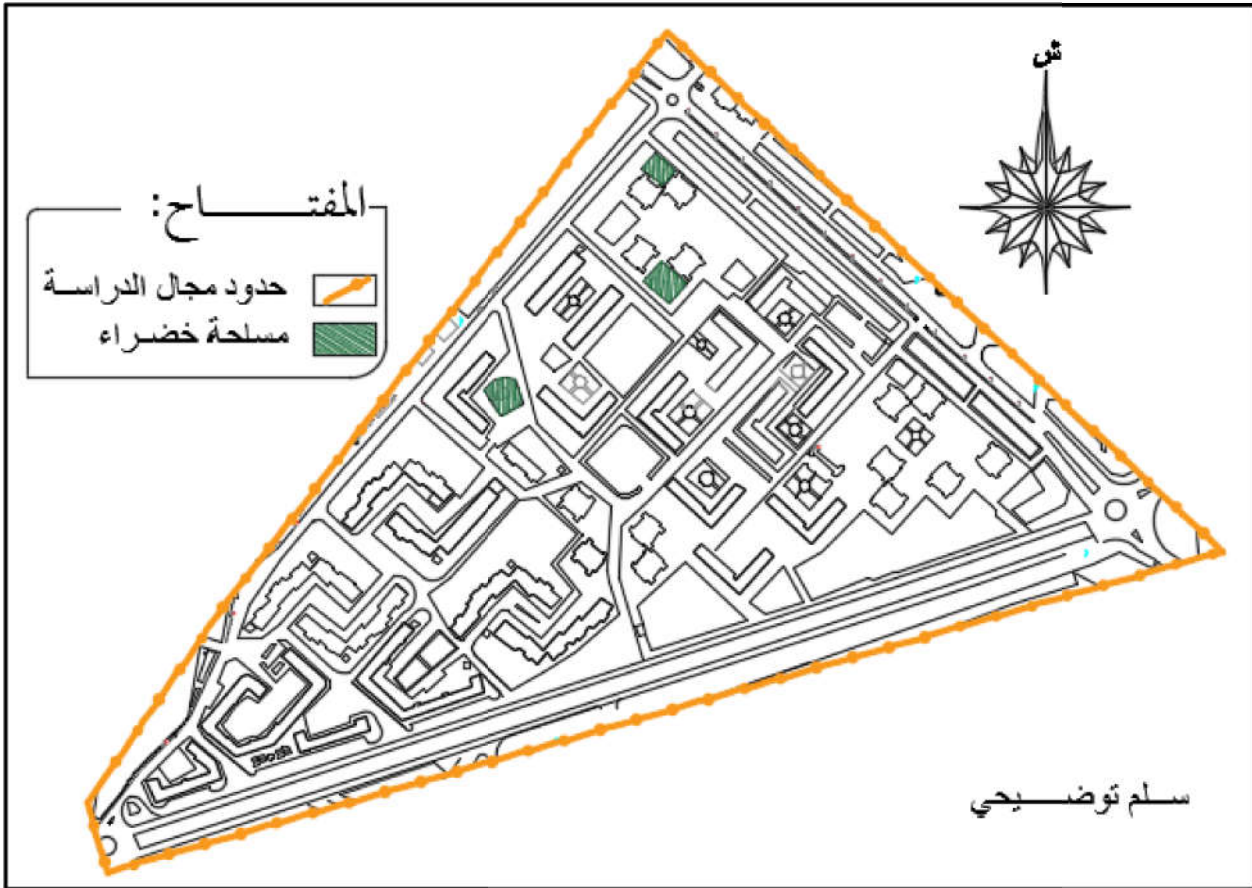


المصدر: التقاط الطالب

5-7-المساحات الخضراء والمساحات العمومية: تعد المساحات الخضراء والمساحات العمومية من العناصر الأساسية والجمالية في إطار الحياة حيث تعد متنفس للأشخاص، ومظهر جمالي للمكان (مدينة). أما بالنسبة لمجال الدراسة فنلاحظ وجود مساحات خضراء بشكل نقطي على مستوى حي 460

مسكن حيث تم تهيئتها من طرف سكان الحي وهي غير جاذبة للأشخاص ، أما بالنسبة ل 750 و 148 مسكن فنلاحظ غياب المساحات الخضراء والساحات العمومية .

المخطط رقم 6: أماكن المساحات الخضراء على مستوى مجال الدراسة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

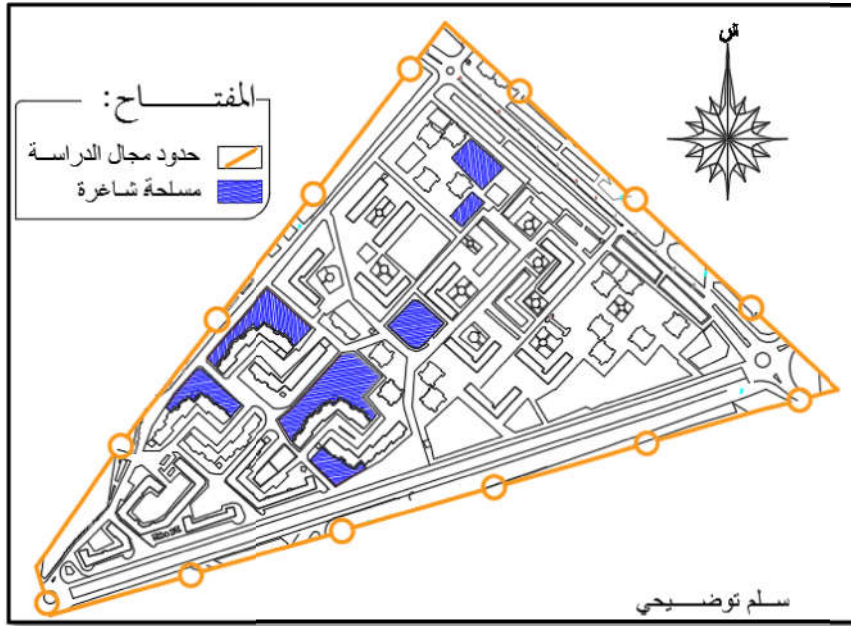
الصورة رقم 26: المساحات الخضراء



المصدر: التقاط الطالب

5-8-الأراضي الشاغرة: من خلال المعاينة الميدانية يتضح أن مجال الدراسة يحتوي على أراضي شاسعة شاغرة وغير مستغلة خاصة على مستوى حي 750 مسكن وهذا لغياب التهيئة في الحي، وهي تقدر بمساحة 1.4 هكتار على مستوى مجال الدراسة أي بنسبة 8 % من المساحة الإجمالية لمجال الدراسة.

المخطط رقم 7: المساحات الشاغرة



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

الصورة رقم 27: المساحات الشاغرة



المصدر: التقاط الطالب

5-9- الأماكن الخاصة باللعب: من خلال الزيارة الميدانية يتبين أن مجال الدراسة يحتوي على ملعب واحد (ماتيكو) والمتواجد على مستوى حي (460 مسكن) أما بالنسبة للأحياء الأخرى فهي تخلو من أماكن اللعب والتسلية للأطفال.

الصورة رقم 28: ملعب على مستوى حي 460 مسكن



المصدر: التقاط الطالب

5-10- المواصلية ومواقف الحافلات: يقع مجال الدراسة بوسط مدينة ورقلة، حيث يتوفر على خطين لنقل الحضري الجماعي تربطه بمختلف الأحياء والمناطق المجاورة والمتمثلة في :

-خط ترامواي الرباط بين حي النصر وحي سيد روحو مروراً من الجهة الجنوبية لمجال الدراسة على مستوى الطريق الوطني 49

-خط النقل الحضري الجماعي والرباط بين حي النصر والمدينة القديمة (القصر) مروراً بالجهة الشمالية لمجال الدراسة.

إلا أنه ومن خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة يتبين أنه يحتوي على غرف توقف الخاصة بالشبكة الترمواي والمتمثلة في المحطات التالية: شطي الوكال، المخادمة، حساني الطيب.

أما من الجهة الشمالية فهي لا تحتوي على غرف التوقف الخاصة بالحافلات.

الصورة رقم 29: موقف الترمواي



المصدر: التقاط الطالب

6-التأثير الحضري:

6-1- مواقف السيارات: من خلال الزيارة الميدانية نلاحظ أن مجال الدراسة يحتوي على مواقف السيارات إلا أنها غير كافية وغير مظلة مما جعل سكان يركنون السيارات فوق الرصيف وبالقرب من العمارات والأشجار بحثاً عن ظل .

الصورة رقم 30: أماكن ركن السيارات



المصدر: التقاط الطالب

6-2- الإنارة العمومية : تعد الإنارة العمومية من بين العناصر الأساسية على مستوى المناطق الآهلة بالسكان فهي تساعد على سهولة الحركة والتنقل ليلاً، ومن خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة نلاحظ أن أعمدة الإنارة منكسرة إلا أنه تم تعويضها بمصابيح عمومية مدرجة في العمارات إلا أنها لا تغطي الحي كله.

الصورة رقم 31: الإنارة العمومية بمجال الدراسة



المصدر: التقاط الطالب

6-3- النفايات المنزلية: من خلال المعاينة تبين لنا أن مجال الدراسة يعاني من التلوث البيئي سواء نفايات المنزلية والهامة التي تسببت في إخلال بالنظافة العمومية بالرغم من وجود حاويات رفع القمامة إلا أنها تتموضع في أماكن غير مناسبة.

أما بالنسبة للنفايات الهامة فنلاحظ انتشارها في بعض أرجاء مجال الدراسة وخصوصا في أسفل العمارات.

الصورة رقم 32: الأماكن الخاصة بجمع النفايات



المصدر: التقاط الطالب

الصورة رقم 33: النفايات الهامدة في مجال الدراسة



المصدر: التقاط الطالب

4-6- المقاعد : من خلال المعاينة الميدانية يتضح أن المقاعد متوفرة على مستوى جزء من منطقة الدراسة (حي 460 مسكن) والجزء الآخر يخلو من الكراسي وذلك في كل من الأحياء (750 و 148 مسكن).

7- الشبكات التقنية :

1-7- شبكة المياه الصالحة للشرب: تعد المياه من العناصر الأساسية في إطار الحياة حيث يستعمله الإنسان طوال حياته اليومية ، فمن خلال المعاينة الميدانية لاحظنا أن كل مساكن مجال الدراسة مزودة بشبكة المياه الصالحة للشرب أي بنسبة 100 % إلا أنها تعاني من بعض التسريبات في القنوات على مستوى حي 750 مسكن وهذا راجع لعدم الشبكة.

2-7- شبكة المياه المستعملة : من خلال الدراسة الميدانية يتبين أن مجال الدراسة يشهد حالة من التدهور على مستوى قنوات الصرف الصحي خاصة على مستوى حي 750 مسكن مما أصبح يؤدي إلى انتشار الحشرات والنباتات الضارة .

الصورة رقم 34: تدهور قنوات الصرف الصحي



المصدر: التقاط الطالب

3-7- شبكة الغاز : من خلال المعاينة الميدانية لاحظنا أن مجال الدراسة يمتاز بتغطية شاملة بشبكة الغاز

4-7- شبكة الكهرباء : من خلال المعاينة الميدانية يتبين لنا أن مجال الدراسة مزود بشبكة الكهرباء (خطوط كهربائية أرضية LIGNE SOUTERRAINE) وهي تغطي كامل مجال الدراسة أي بنسبة 100 %

خلاصة المبحث :

من خلال الدراسة التحليلية لمجال الدراسة والمتمثل في جزء من مخطط شغل الأراضي 3F نجد أن مجال الدراسة يحتل موقع استراتيجي بوسط مدينة ورقلة، وكذا احتوائه على تجهيزات ومرافق عمومية تجعل منه مجال مستقطب للسكان ، إضافة إلى الموصولية القوية التي تربطه بالإحياء المجاورة إلا أنه يعاني من بعض النقائص والسلبيات أدت إلى تشوه نسيجه الحضري خاصة من الناحية العمرانية والتي ستأخذ بعين الاعتبار في عملية التحسين الحضري وتكمن هذه النقائص فيما يلي:

- عدم تناسق وتجانس العمارات من حيث الشكل والعلو واللون

- تدهور مداخل العمارات

- توفره على مساحات شاغرة غير مستغلة
- نقص في المساحات الخضراء وانعدام الساحات العمومية وساحات لعب الأطفال
- غياب مواقف السيارات
- نقص في التآثيث الحضري وألعاب التسلية
- نقص في حاويات القمامة بالإضافة إلى توضعها في المكان الغير المناسب
- تدهور شبكة الصرف الصحي.

خلاصة

خلال هذا الفصل ثم التطرق إلى إحدى التجارب الجزائرية في عملية التحسين الحضري والتي كانت عن طريق الشراكة الألمانية وهذا بهدف خبرتها في المجال التعمير، وتمثلت هذه التجربة في حي 600 مسكن بمدينة سطيف والتي كانت تسعى الجزائر من خلاله إلى تحسين وتطوير المجالات العمرانية عبر كامل مدنها.

كما تم الحديث على مدينة ورقلة والتي تعد كمجال الدراسة والذي استخلصنا من خلالها أن مدينة ورقلة تحتل موقع استراتيجي هام كونه أداة وصل بين الشمال والجنوب، كما تتوفر على شبكة مواصلات متنوعة بالإضافة إلى تميز أرضيته بالانبساط مما يسهل عملية التعمير فيها.

بالإضافة إلى القيام بدراسة تحليلية لمجال الدراسة والتي تمت عن طريق المعاينة الميدانية والصور الفوتوغرافية والتي نتج من خلالها أن المجال يحتوي على عدة نقاط ايجابية تتمثل في كونه يقع بوسط المدينة، توفره على المواصلية، بالإضافة إلى خط الترامواي الذي يقع بجواره. إلا أنه أيضا يحتوي على عدة نقائص متمثلة في التشوهات العمرانية والفضاءات الخارجية الغير مهياة والتي سيتم تدخل عليها خلال المشروع التنفيذي.

الفصل الثالث

مقدمة

المبحث الأول: تحليل الاستمارة الاستبيان

المبحث الثاني: المشروع التنفيذي لمجال الدراسة

خاتمة

مقدمة

بهدف نجاح عملية التحسين الحضري على مستوى مجال الدراسة (جزء من مخطط شغل الأراضي 3F والمتكون من ثلاث أحياء سكنية وهي كالأتي حي 460 مسكن، حي 346 مسكن /750 وحي 148 مسكن) علينا التعرف أكثر على النقائص والمشاكل المتواجدة على مستواه، ويتم ذلك عن طريق الاستمارة البيانية التي تعد أداة بحث ميدانية تساعد الطالب (الباحث) في الحصول على معلومات تقريبية إلى الواقع، وهذا ما سنتطرق إليه خلال هذا الفصل والذي يتكون من مبحثين هما كالأتي:

المبحث الأول: تحليل الاستمارة البيانية والتي تعتبر من بين الوسائل الفعالة في إشراك السكان وأخذ آرائهم وهذا من أجل الحصول على وضعية مجال الدراسة.

المبحث الثاني: اقتراح مخطط تهيئة لمجال الدراسة (مشروع تنفيذي) والذي سيتم فيه وضع مخطط لعملية التحسين الحضري انطلاقا من النتائج المتحصل عليها من الدراسة التحليلية والاستمارة البيانية.

المبحث الأول : تحليل الاستثمار البيانية

تمهيد

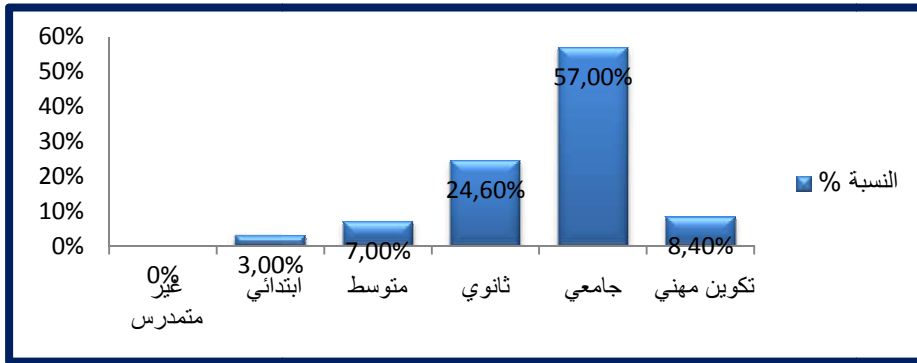
تعد الاستثمار البيانية من بين الأدوات البحث التي تعمل على إعطاء نتائج تقريبية للواقع والتي يتم ملؤها من طرف السكان. وهذا بهدف المساعدة في تحديد المشاكل والنقائص على مستوى منطقة الدراسة والتوصل إلى حلول ناجحة فيما يخص عملية التحسين الحضري.

حيث تم توزيع عدد من الاستثمارات البيانية لسكان مجال الدراسة والذي يبلغ عددها 130 استثمارة أي ما يقارب نسبة 14 % من مجموع سكنات (954 مسكن) وهذا بهدف تحليلها وأخذها بعين الاعتبار في عملية التحسين الحضري لمجال الدراسة.

1-المعلومات الشخصية :

1-المستوى التعليمي:

الشكل رقم 3: مستوى التعليمي لسكان مجال



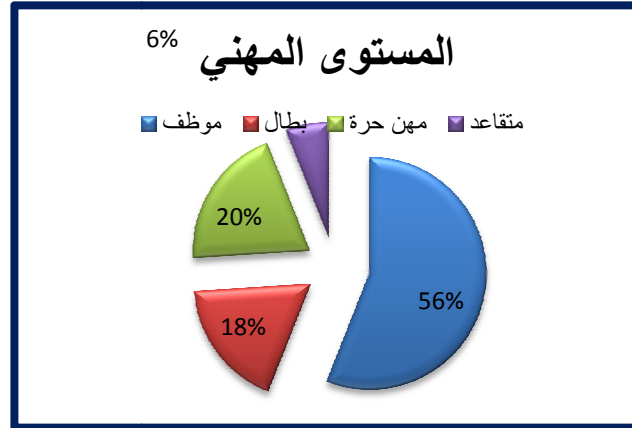
المصدر: الاستثمار البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال النتائج المتحصل عليها من الاستثمار البيانية والظاهرة في الجدول 08 (أنظر الملحق) يتبين أن أغلب سكان منطقة دراسة ذو مستوى تعليمي جامعي وذلك بنسبة 57 % من مجموع المستجوبين، ويليهما المستوى التعليمي الثانوي وذلك بنسبة 24%، ثم يليها كل من المستوى تكوين مهني والتعليم المتوسط بنسبة 8.4 % و 7 % على التوالي وبنسبة 3% من عينة الدراسة فهم ذو مستوى تعليمي ابتدائي , ومن هذا نستنتج أن اغلب سكان مجال الدراسة ذو مستوى تعليمي جيد وهذا ما يوضح أن هناك

جزء من مجال الدراسة مخصص لفئة معينة من السكان، ويتمثل ذلك في مجموعة من العمارات مخصصة للأساتذة.

2- المستوى المهني :

الشكل رقم 4: المستوى المهني

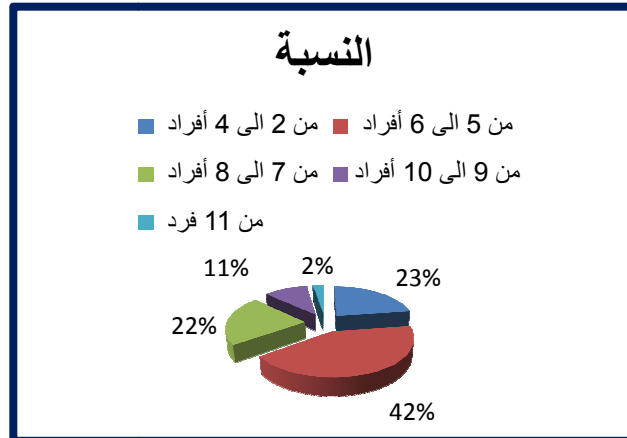


المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال الشكل رقم (4) المتحصل عليه من الاستمارة الميدانية والخاصة بالمستوى المهني لسكان مجال الدراسة والبارز في الجدول 09 (انظر الملحق) تبين لنا أن النسبة الغالبة هي فئة الموظفين والتي قدرت نسبتها بـ 56 % ، كما نلاحظ ارتفاع في نسبة البطالة والتي قدرت نسبتها بـ 18 % من مجموع المستجوبين ، وتليها فئة المهن الحرة والتي قدرت نسبتها بـ 20 % ، ثم يليها فئة المتقاعدين وذلك بنسبة 6% ومنه نستنتج أن غالبية سكان مجال الدراسة هم من الفئة الناشطة وفي السلك الخدماتي.

3- عدد أفراد الأسرة :

الشكل رقم 5: عدد أفراد الأسرة

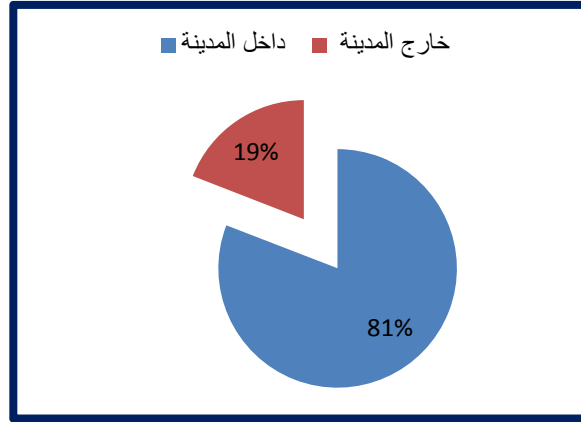


المصدر: الاستثمار البيانية أبريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال النتائج المتحصل عليها من الاستثمار الميدانية والظاهرة في الجدول 10 (أنظر الملحق) يتبين أن غالب الأسر على مستوى مجال الدراسة تتكون من (5 إلى 6 أفراد) وذلك بنسبة 42 % ، ثم يليها بنسبة 23 % من الأسر التي تتكون من (2-4 أفراد) أما بالنسبة للأسر التي تحتوي على عدد أفراد ما بين (7- 8 أفراد) فهي بنسبة 22 % ، وبنسبة 11 % من الأسر تتكون من (9 - 10 أفراد) وبالنسبة للأسر المكونة من 11 فرد سجلنا نسبة 2 % وهي نسبة ضعيفة، ومنه نستنتج أن النسبة الغالبة هي 6 أفراد في الأسرة وهو ما يعادل متوسط المعدل الوطني لسنة 2008.

4-مكان الإقامة السابق:

الشكل رقم 6: مكان الإقامة السابق

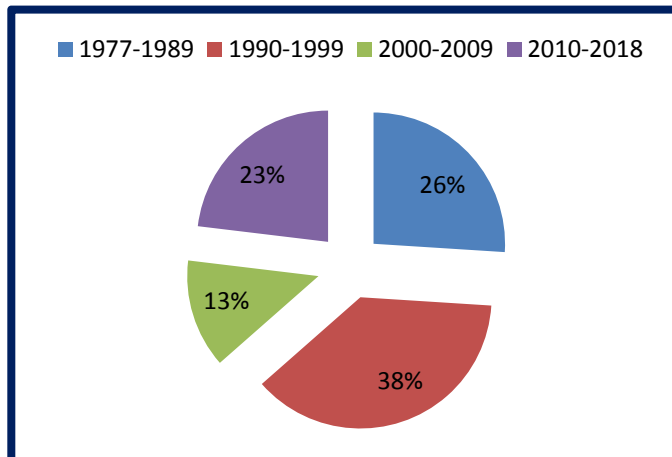


المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال تحليل الاستمارة الميدانية يتبين أن مكان الإقامة السابق لأفراد مجال الدراسة هم وافدون من داخل مدينة ورقلة وذلك بنسبة 81%، وبنسبة 19 % هم وافدون من خارج المدينة، ومنه نستنتج أن أغلب سكان منطقة الدراسة هم سكان أصليون، الجدول 11 (أنظر الملحق).

5-سنة القدوم لمنطقة الدراسة :

الشكل رقم 7: سنة القدوم لمنطقة الدراسة



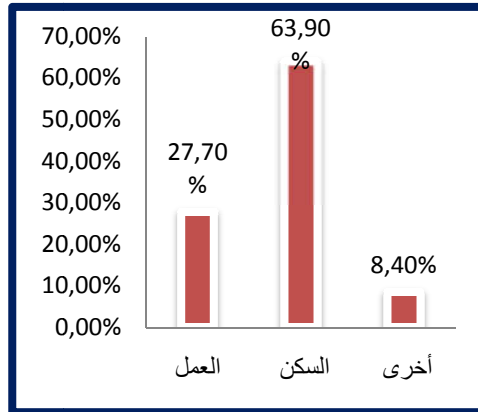
المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال النتائج المتحصل عليها من الاستمارة البيانية والظاهرة في الجدول 12 (أنظر الملحق) نجد أن نسبة 38 % من سكان مجال الدراسة قدموا في فترة (1999-1990) ويعود ذلك الى عملية الترحيل التي قات بها السلطات لسكان المناطق المتضررة إلى مجال الدراسة وهذا بسبب الفيضانات التي اجتاحت مدينة ورقلة ، ثم تليها بنسبة 26 % قدموا في الفترة (1989 – 1977) وتعود هذه النسبة إلى

بداية استهداف مجال الدراسة (نهاية الأشغال) وهذا لكل من (حي 460 و750 مسكن)، وبنسبة 23 % قدموا في الفترة (2010-2018)، وبنسبة قليلة في الفترة (2000 - 2009) وتقدر نسبتها ب 13 %.

6-سبب القدوم لمجال الدراسة:

الشكل رقم 8: سبب القدوم لمجال الدراسة



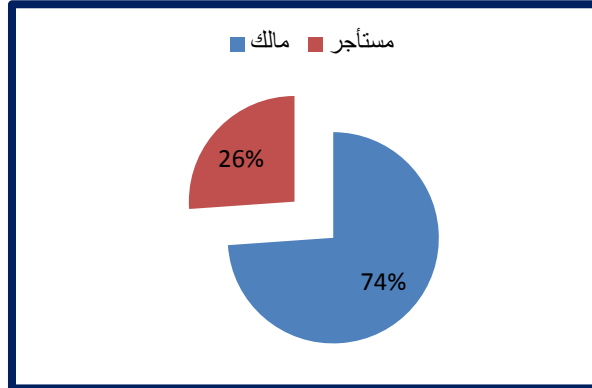
المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال التمثيل البياني للنتائج المتحصل عليها من الاستمارة البيانية والظاهرة في الجدول 13 (أنظر الملحق) والمتعلق بسبب القدوم للحي نلاحظ أن نسبة 63.90 % من سكان قدموا من اجل السكن وهذا بسبب الموقع الاستراتيجي الذي يحتله مجال الدراسة وامتيازه بصيغة سكن اجتماعي، ويليهما بنسبة 27.70 % قدموا من أجل العمل لتوفره على تجهيزات ومرافق عمومية الواقعة بمجال الدراسة ومحيطه المجاور (المجلس القضائي، بنك السلام، فرع وكالة سونلغاز) وبنسبة 8.40 % إلى أسباب أخرى مختلفة مثل التقرب من أماكن دراسة الأبناء، توفره على مساكن للاستئجار.

II-معلومات حول المسكن

1-ملكية المسكن:

الشكل رقم 9: ملكية المسكن

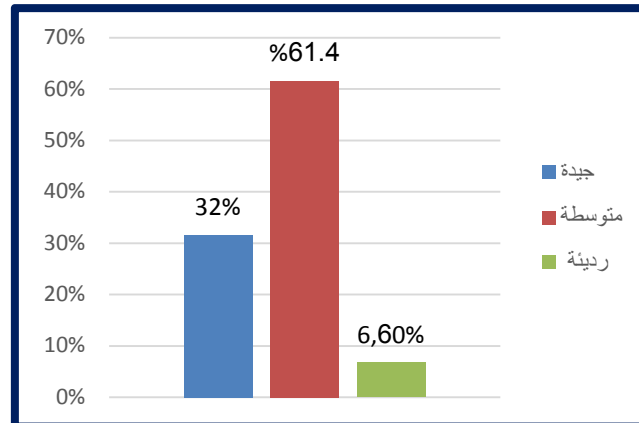


المصدر: الاستثمار البيانية أبريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال التمثيل البياني المتحصل عليه من نتائج الاستثمار البيانية والظاهرة في الجدول 14 (أنظر الملحق) نلاحظ أن نسبة 74 % من سكان مجال الدراسة هم مالكيين وهذا ما نشهده خاصة على مستوى حي 460 مسكن وبنسبة 26 % هم مستأجرين وهذا ما نلاحظه على مستوى حي 148 مسكن التي تعود أغلب مساكنه (84 مسكن) إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري.

1-حالة المسكن :

الشكل رقم 10: حالة المسكن



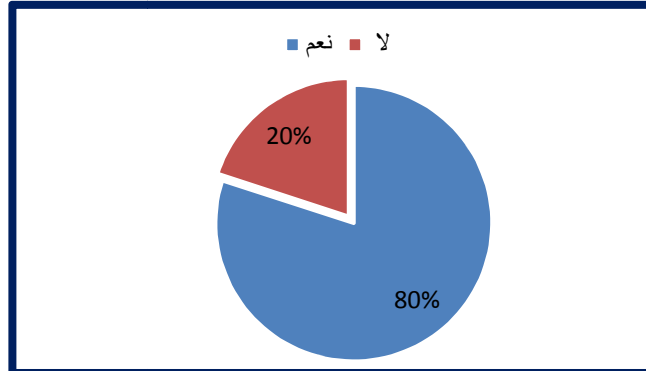
المصدر: الاستثمار البيانية أبريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال النتائج المتحصل عليها من الاستثمار البيانية والظاهرة في الجدول 15 (أنظر الملحق) نلاحظ أن حالة معظم المساكن على مستوى مجال الدراسة هي في حالة متوسطة وذلك بنسبة 61.40

% ، وبنسبة 32 % في حالة جيدة ، كما نجد هناك سكنات في حالة رديئة وذلك بنسبة 6.60 % ، وهذا ما يدل على الاهتمام والمحافظة على المساكن من طرف السكان والصيانة الدورية لها.

2- هل قمت بإجراء تغيير على مستوى المسكن

الشكل رقم 11: إجراء تغيير على مستوى المسكن

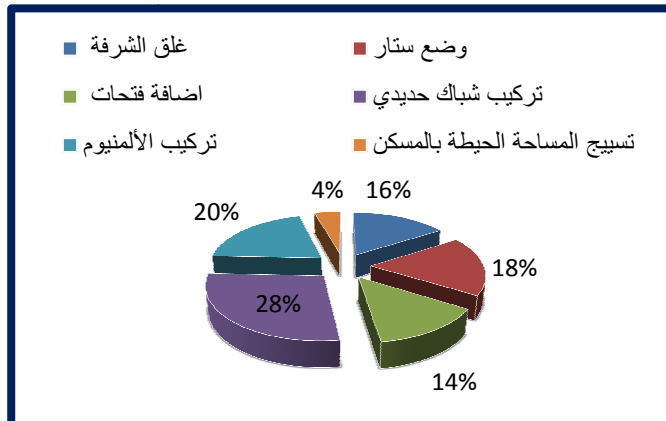


المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال تحليل نتائج الاستمارة نجد أن نسبة 80 % من سكان مجال الدراسة قاموا بإجراء تغييرات على مستوى المسكن، وهذا ما أدى إلى ظهور اختلافات وتشوهات على مستوى واجهة العمارات ، وبنسبة 20 % لم يقوموا بتغيير على مستوى المسكن، ويعود سبب ذلك إلى أنهم مستأجرين وبالتالي لا يسمح لهم الملاك بتغيير داخل المنازل، الجدول 16 (أنظر الملحق).

4-نوع التغيير:

الشكل رقم 12: نوع التغيير



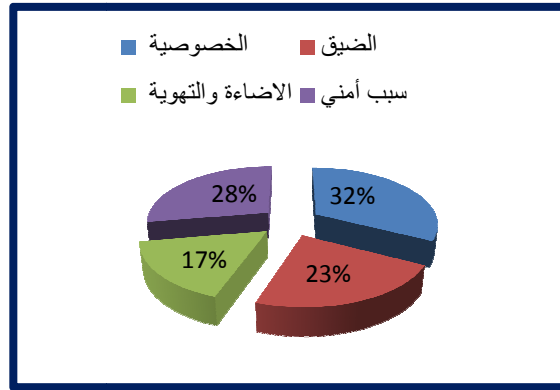
المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال التمثيل البياني لنتائج المتحصل عليها من الاستبيان والظاهرة في الجدول 17 (أنظر الملحق) الخاص بنوع التغييرات المحدثة علي مستوى المساكن والتي تعمل على إطرء تغييرات في واجهة

العمارات حيث نلاحظ أن تركيب الشباك الحديدي هو النسبة الأكبر والتي تقدر بنسبة 28 % ثم يليها تركيب الألمنيوم بنسبة 20 % ، ونسبة 18 % تتمثل في وضع الستار وهذا من أجل توفير الخصوصية والحرمة، ونسبة 16 % تتمثل في غلق الشرف وهذا راجع إلى ضيق المسكن ونسبة 14 % تتمثل في إضافة الفتحات وهذا من أجل توفير التهوية والإضاءة في المسكن، أما بالنسبة لتسييج المساحة المحيطة بالمسكن فهي بنسبة 4 % ويعود صغر النسبة إلى أنها تخص السكنات المتواجدة بالطابق الأرضي وهذا بهدف التوسعة.

5-سبب التغيير :

الشكل رقم 13 :سبب التغيير



المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

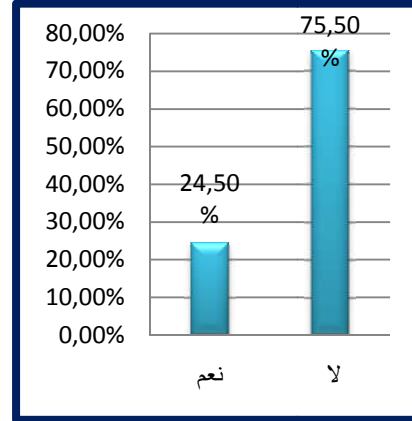
من خلال النتائج المتحصل عليها من الاستمارة الميدانية والظاهرة في الجدول 18 (أنظر الملحق) والمتعلقة بسبب التغيير على مستوى المسكن نجد أن النسب متقاربة فيما بينها ويعود ذلك إلى الأسباب التالية منها (الخصوصية، الضيق، الإضاءة والتهوية ، سبب الأمني) حيث نجد أن سبب الغالب هو الخصوصية وذلك بنسبة 32 %، ونسبة 28 % يعود فيها سبب التغيير إلى السبب الأمني ، ثم يليها الضيق بنسبة 23 %، ونسبة 17 % يعود فيها سبب التغيير إلى الإضاءة والتهوية.

III-معلومات خاصة بمجال الدراسة

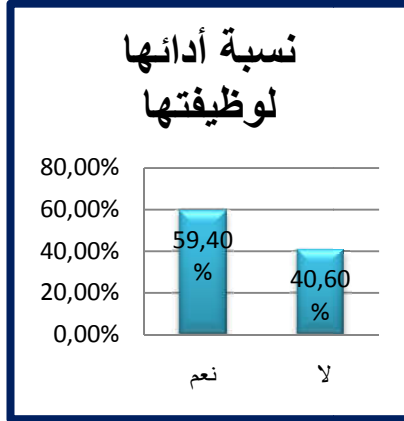
1-هل تتوفر جمعية على مستوى مجال الدراسة

الشكل رقم 14: مدى توفر الجمعية على

مستوى مجال الدراسة



الشكل رقم 15: مدى أدائها لوظيفتها

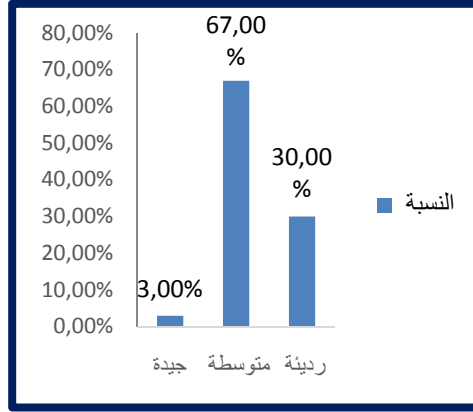


المصدر: الاستمارة البيانية أبريل 2019 + معالجة الطالب

تعد جمعية الحي من بين اللجان الفعالة في تهيئة المجال الحضري خاصة على مستوى الفضاءات المشتركة وذلك عن طريق قيامها بحملات تطوعية تهدف إلى المحافظة على المجال العمراني، إلا أنه من خلال التمثيل البياني لنتائج المتحصل عليها من الاستمارة والظاهرة في الجدولين 19 و 20 (أنظر الملحق) يتبين أن مجال الدراسة لا يحتوي على جمعية الحي وذلك بنسبة 75 % وهذا ما يعبر عن عدم وعي المواطن وعدم معرفته لوجود هذا النوع من الجمعيات ودورها داخل الأحياء، بينما يعبر 24 % من المستجوبون بوجود جمعية على مستوى منطقة الدراسة وتحاول دائما بالقيام بدورها وعملها رغم عدم الأخذ برأيها ومشاورتها من طرف السلطات المحلية.

2- حالة الطرقات على مستوى مجال الدراسة :

الشكل رقم 16: حالة الطرقات

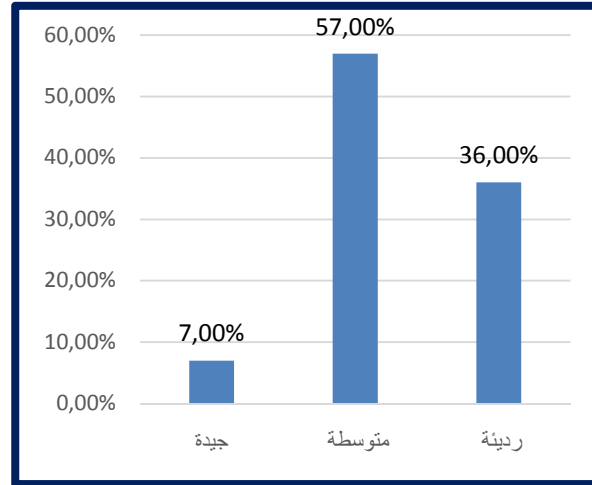


المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال نتائج الاستمارة البيانية والظاهرة في الجدول 21 (أنظر الملحق) نجد أن أغلب المستجوبون يرون أن حالة الطرق على مستوى منطقة الدراسة في حالة متوسطة وذلك بنسبة 67 %، فيما يرى البعض الآخر أن حالة الطرق في حالة رديئة أي ما يمثل نسبة 30 % ويتجلى ذلك في حي 148 مسكن بسبب إعادة ربط قنوات الصرف الصحي، وهذا ما يدل على عدم الصيانة و المراقبة من طرف الجهات المعنية، وبنسبة 3 % من المستجوبون يرون أن حالة الطرق في حالة جيدة وهذا ما يتضح في الطريق الرئيسي الواقع في الجهة الجنوبية لمجال الدراسة.

3- حالة الأرصفة على مستوى مجال الدراسة

الشكل رقم 17: حالة الأرصفة

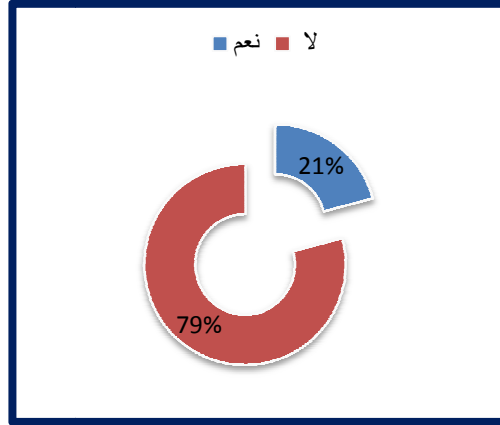


المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

عبر سكان مجال الدراسة عن طريق الاستبيان أن حالة الأرصفة على مستوى مجال الدراسة في حالة متوسطة وذلك بنسبة 57 % والتي تظهر على مستوى حي 460 مسكن وبنسبة 36 % في حالة رديئة وهذا ما جعلها عبارة عن أماكن لركن السيارات وتمثل في كل من حي 750 و 148 مسكن وبنسبة 7 % في حالة جيدة وتظهر على مستوى الطريق الرئيسي، الجدول 22 (أنظر الملحق).

4- هل يتوفر مجال الدراسة على ساحات لعب الأطفال

الشكل رقم 18: مدى توفر مجال الدراسة على ساحات لعب الأطفال

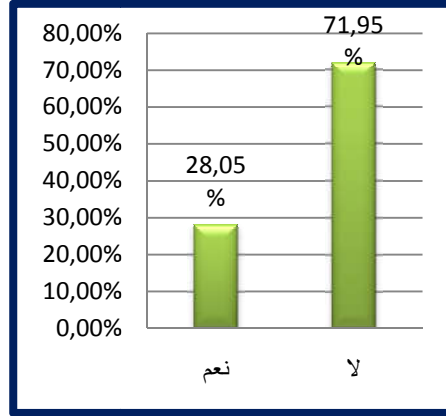


المصدر: الاستمارة البيانية أبريل 2019 + معالجة الطالب

تشير نتائج الاستمارة البيانية الخاصة بمدى توفر مجال الدراسة على ساحات لعب الأطفال أن نسبة 79 % من العينة أجابوا بعدم توفر أماكن وساحات لعب الأطفال ، وبنسبة 21 % أجابوا بوجود ساحات لعب الأطفال و المتمثلة في الساحات الفارغة و على قارعة الطريق و هي بمفهوم المواطن البسيط كساحات لعب وهذا يدل على أن هناك بعض الإهمال من طرف الجهات الوصية لفئة الأطفال وهذا ما دفع بالأطفال إلى اللعب فوق الأرصفة وفي الطرقات، الجدول 23 (أنظر الملحق).

5-مدى توفر مجال الدراسة على مساحات خضراء ومساحات العمومية

الشكل رقم 19: مدى توفر مجال الدراسة على المساحات الخضراء ومساحات العمومية

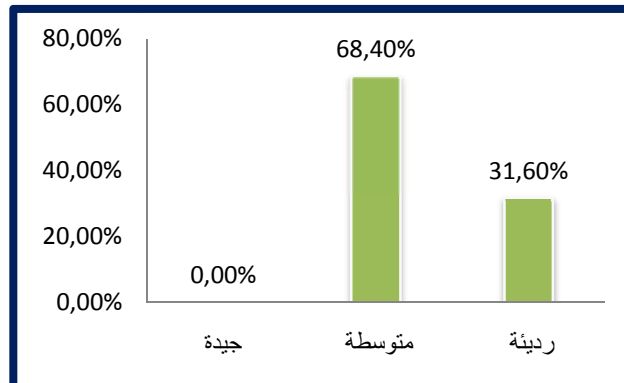


المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

حسب النتائج المتحصل عليها عن طريق الاستمارة الميدانية والظاهرة في الجدول 24 (أنظر الملحق) نلاحظ أن أكبر نسبة من المستجيبين عبروا عن غياب المساحات الخضراء و هذا بنسبة 71.95 % ، وبنسبة 28.05% من الإجابات عبروا على توفر المساحات الخضراء والمساحات العمومية و ربما حسب رأيهم المساحات الخضراء تتمثل في بعض الشجيرات المنتشرة في الحي وهذا ما يدل على نقص الوعي البيئي لدى سكان مجال الدراسة.

6-حالة المساحات الخضراء والمساحات العمومية

الشكل رقم 20: حالة المساحات الخضراء والمساحات العمومية



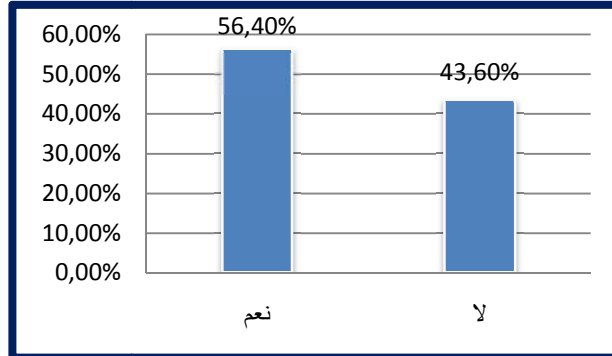
المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال النتائج المتحصل عليها عن طريق الاستمارة البيانية والظاهرة في الجدول 25 (أنظر الملحق) والخاصة بحالة المساحات الخضراء والمساحات العمومية على مستوى مجال الدراسة حيث نلاحظ أن نسبة 68.4 % من الإجابات تشير إلى أن حالة المساحات الخضراء والمساحات العمومية في حالة متوسطة

وبنسبة 31.60 % تشير إلى أنها في حالة رديئة وهذا ما يدل على قلة الاهتمام بالجانب البيئي من طرف السلطات المحلية بصفة عامة والسكان بصفة خاصة.

7-مدى توفر مجال الدراسة على مواقف السيارات :

الشكل رقم 21: مدى توفر مجال الدراسة على مواقف السيارات

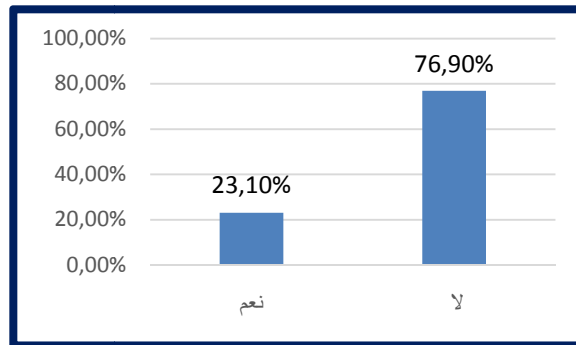


المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال النتائج المتحصل عليها من الاستمارة البيانية والظاهرة في الجدول 26 (أنظر الملحق) نجد أن نسبة 56.4 % من المستجوبون أجابوا بتوفر مواقف السيارات على مستوى مجال الدراسة، إلا أنه من الملاحظ عند الزيارة الميدانية لوحظ عدم توفر أماكن مهيأة ومخصصة لركن السيارات حيث يتم ركنها تحت العمارات أو تحت الأشجار بحثا عن الظل، وبنسبة 43.6 % أجابوا بعدم وجود مواقف السيارات.

8-مدى توفر مجال الدراسة على بالوعات صرف مياه الأمطار

الشكل رقم 22: مدى توفر مجال الدراسة على بالوعات صرف مياه الأمطار



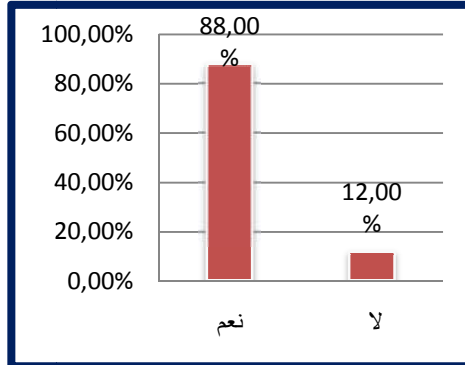
المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

تشير المعطيات النسبية المتحصل عليها من الاستمارة الميدانية والبارزة في الجدول 27 (أنظر الملحق) أن نسبة 76.90 % من إجمالي عينة الدراسة عبروا على أن مجال الدراسة لا يتوفر على بالوعات

صرف مياه الأمطار، وبنسبة 23 % عبروا عن وجود البالوعات ولكنها في الواقع في حالة رديئة وتحتاج إلى صيانة. وهذا ما نلاحظه خاصة في مداخل العمارات في فترة هطول الأمطار.

9-مدى توفر مجال الدراسة على الإنارة العمومية

الشكل رقم 23:مدى توفر الإنارة العمومية على مستوى مجال الدراسة

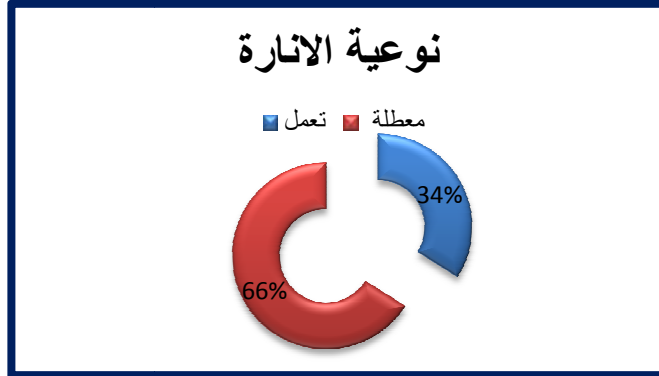


المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

حسب نتائج المتحصل عليها من خلال الاستمارة البيانية والظاهرة في الجدول 28 (أنظر الملحق) تبين لنا أن مجال الدراسة يتوفر على الإنارة العمومية وذلك بنسبة 88 % من الإجابات المتحصل عليها، فيما نجد أن البعض يشير إلى عدم توفر الإنارة العمومية وذلك بنسبة 12 % ، وهذا راجع الى انعدام الإنارة في بعض المناطق أو أنها موجودة ولكن لا تعمل.

10- ما هي حالة الإنارة العمومية على مستوى مجال الدراسة:

الشكل رقم 24 : حالة الإنارة العمومية

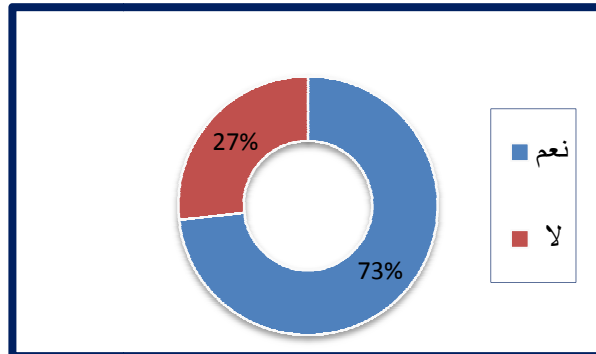


المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال التمثيل البياني والمستخلص من نتائج الجدول 29 (أنظر الملحق) والخاص بحالة الإنارة العمومية على مستوى مجال الدراسة تبين لنا ان نسبة 66 % من المستجوبون أشاروا إلى أن الإنارة العمومية معطلة وهذا ما يدل على عدم الصيانة الدورية لها ، فيما يرى البعض منهم بأنها تعمل وفي حالة جيدة وذلك بنسبة 34 %، ومنه نستنتج غياب الإنارة على مستوى مجال الدراسة.

11- هل هناك أماكن خاصة بجمع النفايات

الشكل رقم 25: مدى توفر الأماكن الخاصة بجمع النفايات

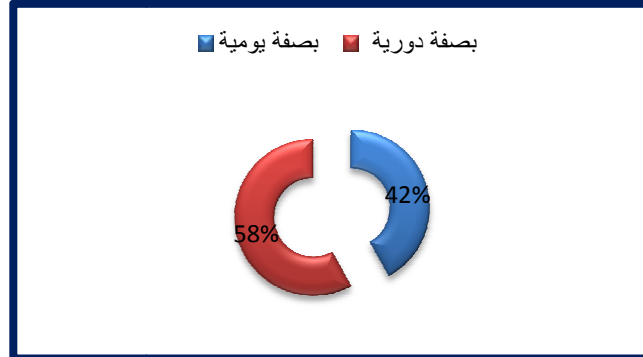


المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال نتائج الاستمارة البيانية والظاهرة في الجدول 30 (أنظر الملحق) والمتعلقة بالأماكن الخاصة بجمع النفايات نجد أن نسبة 73 % من المستجوبون يشيرون إلى أن هناك أماكن خاصة بجمع النفايات ويشير البعض الآخر إلى عدم وجود أماكن خاصة بجمع النفايات وذلك بنسبة 27 %، ومن خلال المعاينة الميدانية تبين لنا أن الحاويات غير كافية وفي حالة رديئة بالإضافة إلى توضعها في أماكن غير مناسبة لجميع سكان الحي.

12- هل يتم جمع النفايات من طرف عمال النظافة

الشكل رقم 26: صفة جمع النفايات

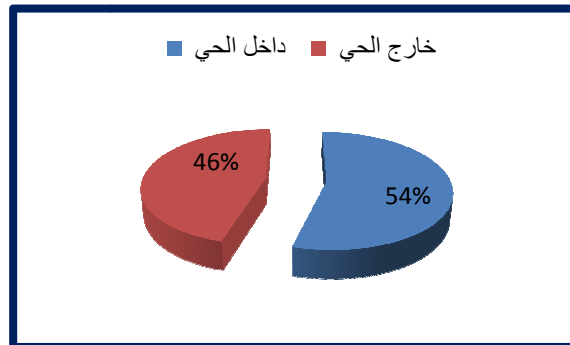


المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال التمثيل البياني المتحصل عليه من الاستبيان والبارزة نتائجه في الجدول 31 (أنظر الملحق) والمتعلق بطرق جمع النفايات على مستوى مجال الدراسة نجد أن نسبة 59 % من المستجوبون أجابوا بأن طرق جمع النفايات تتم بصفة دورية (يوم بيوم) ، وبنسبة 41 % بصفة يومية وهذا ما أدى إلى تراكم النفايات على مستوى مجال الدراسة وخاصة النفايات الهامدة مما تسببت في انتشار الأوساخ والأتربة على مستوى الطرق وبعض أجزاء منطقة الدراسة.

13- أين تقضي أوقات فراغك:

الشكل رقم 27: مكان قضاء أوقات الفراغ



المصدر: الاستمارة البيانية أفريل 2019 + معالجة الطالب

من خلال التمثيل البياني المتحصل عليه من نتائج الاستمارة البيانية والمتعلق بمكان قضاء وقت الفراغ حيث سجل 70 شخص من المستجوبون أنهم يقضون أوقات فراغهم داخل مجال الدراسة وبالأخص داخل مقر سكنهم وذلك ما يقدر بنسبة 54 %، أما بنسبة 46 % والذي يبلغ عددهم 60 شخص أجابوا بأنهم يقضون أوقات فراغهم خارج مجال الدراسة، وهذا راجع الى عدم توفر أماكن المناسبة لقضاء أوقات الفراغ وهذا ما يؤدي إلى غياب التواصل الاجتماعي بين سكان مجال الدراسة، الجدول 32 (أنظر الملحق).

14- إذا كان خارج الحي فلماذا: تعود أسباب قضاء بعض السكان لأوقات فراغهم خارج مجال الدراسة

الى :

- عدم توفر الأماكن المخصصة لراحة (حديقة، ساحة عمومية... الخ)
- وجود بعض الآفات الاجتماعية على مستوى مجال الدراسة

15- ما هي الاقتراحات والحلول المناسبة لتحسين مجال الدراسة :

- تهيئة أماكن خاصة لركن السيارات
- تحسين شبكة الصرف الصحي
- تحسين الطرقات
- توفير حاويات جمع النفايات
- تصليح وصيانة الإنارة العمومية
- توفير وتعزيز الأمن على مستوى مجال الدراسة
- توفير المساحات الخضراء
- توفير بالوعات صرف مياه الأمطار
- تخصيص أماكن خاصة بالعائلات والأطفال
- تشجير
- لجنة تعمل على معاينة مستمرة للسكنات
- توحيد لون الواجهات
- توفير مقاعد للجلوس

خلاصة البحث

من خلال تحليل الاستثمار الاستثنائية تحصلنا على مجموعة من النقاط تمثلت في :

إيجابيات مجال الدراسة :

- أن معظم سكان مجال الدراسة ذو مستوى تعليمي جيد
- أن أغلبية السكان من الفئة الناشطة

المشاكل التي يعاني منها مجال الدراسة :

- أن بعض السكنات في حالة رديئة
- إختلافات و تشوهات على مستوى الواجهة العمرانية
- عدم توفر مجال الدراسة على جمعية بهدف التوعية
- بعض الطرق في حالة رديئة
- بعض الأرصفة في حالة رديئة خاصة 750 و 148 مسكن
- عدم توفره على الساحات العمومية وساحات لعب الأطفال
- غياب بالوعات صرف المياه
- يعاني من تسربات على مستوى قنوات الصرف الصحي.

المبحث الثاني: المشروع التنفيذي لمخطط شغل الأراضي 3F (التحسين الحضري)

تمهيد

في هذا المبحث تم التطرق إلى العناصر الأساسية التي سيتم التدخل عليها على مستوى مجال الدراسة، بالإضافة إلى المخطط النهائي لتحسين الحضري لمجال الدراسة وهذا استنادا إلى النتائج المتحصل عليها من الدراسة التحليلية والاستمارة البيانية لمجال الدراسة.

العناصر الأساسية التي سيتم التدخل عليها: من خلال الدراسة التحليلية لمجال الدراسة والنتائج المتحصل عليها من الاستمارة البيانية تم تحديد العناصر الأساسية التي سيتم التدخل عليها في عملية التحسين الحضري و تتمثل هذه العناصر فيما يلي:

- الإطار المبني: والمتمثل في العمارات والتجهيزات العمومية
- الإطار الغير المبني: ويشمل كل من شبكة الطرق، المساحات الخضراء والمساحات العمومية بالإضافة إلى الأراضي الشاغرة
- الشبكات: والمتمثل في مختلف الشبكات التقنية
- التأسيس الحضري: ويشمل كل من المقاعد والمضلات وحاويات النفايات

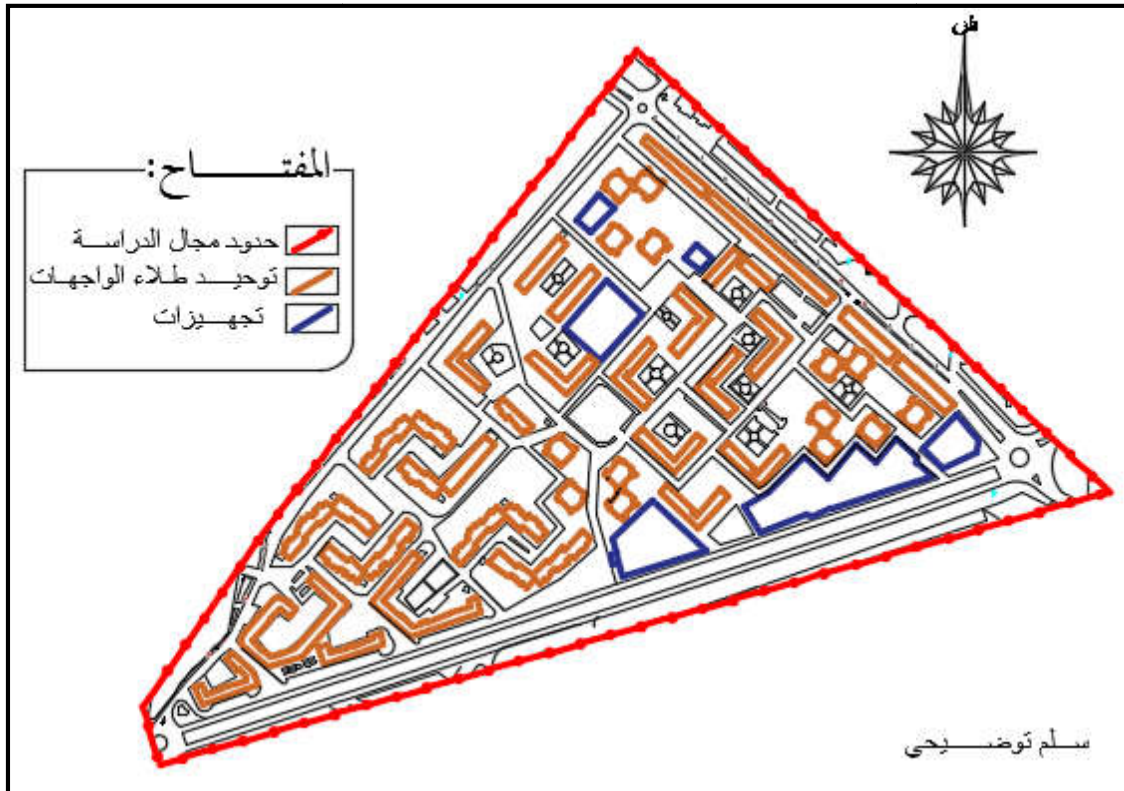
1- التدخل على الإطار المبني:

أ- العمارات :

- التدخل على واجهة العمارات وذلك بإزالة مختلف التغيرات والإضافات صادرة عن السكان
- توحيد طلاء الواجهات وهذا بهدف توفير تناسق وتجانس بين العمارات
- وضع شباك حديدي موحد على مستوى الشرفات
- استعمال الزجاج العاتم (Stop sol) على مستوى النوافذ

- تجميع المقعرات و المكيفات الهوائية فوق أسطح العمارات
- تحسين مداخل العمارات بالإضافة إلى أبواب حديدية بأقفال كهربائية ذات نظام التحكم عن بعد
- توفير الإنارة الذكية على مستوى أقباص السلالم (dictateur de bruit)
- تنظيف أسفل العمارات وذلك عن طريق إزالة النفايات والنباتات الضارة

المخطط رقم 8: التدخل على العمارات



المصدر: إعداد الطالب

الصورة رقم 36: واجهة العمارات بعد عملية التحسين



المصدر: إعداد الطالب

الصورة رقم 35: واجهة العمارات قبل عملية التحسين



المصدر: التقاط الطالب

الصورة رقم 37: الواجهة العمرانية

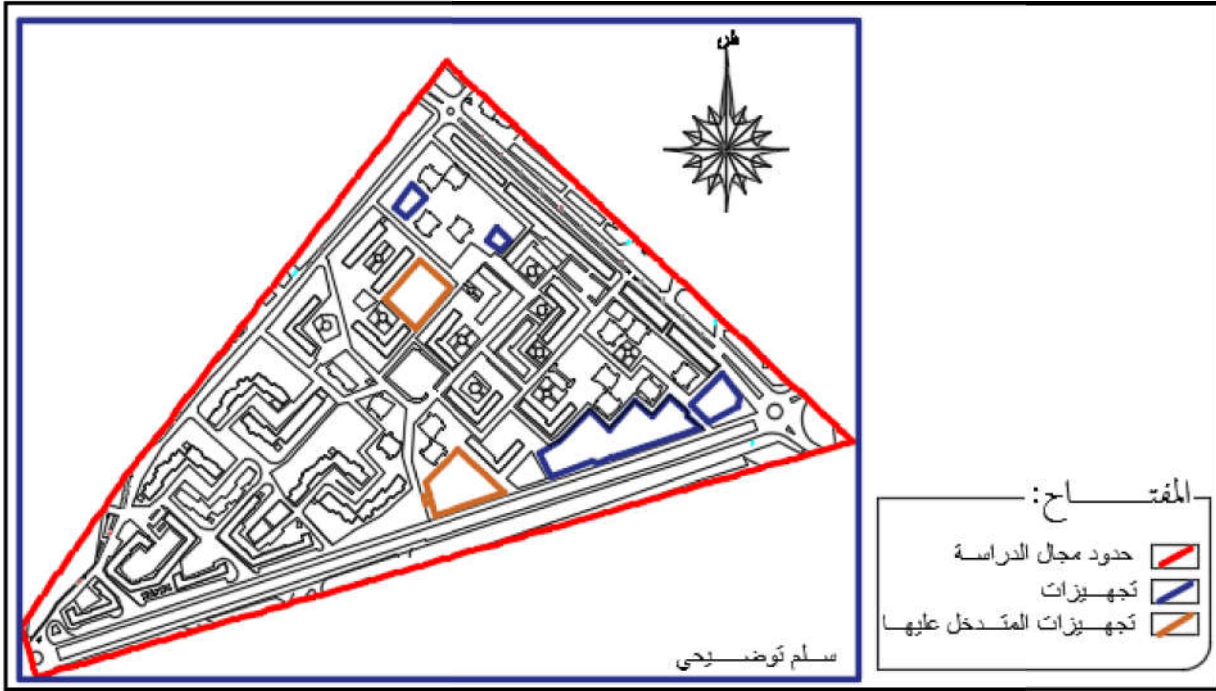


المصدر: إعداد الطالب

ب- التجهيزات

- إضافة دار الشباب من نمط 01 (ورشتين) بمساحة 600 م²
- تحسين واجهة كل من المسجد (مسجد السلام) والابتدائية (محمد طالب خمقاني)
- إنشاء لافتات على مستوى مداخل التجهيزات (أسماء التجهيزات)

المخطط رقم 9: التجهيزات المتدخل عليها



المصدر: إعداد الطالب

2-التدخل على الإطار الغير المبني:

أ- شبكة الطرق

- طريق الأولي: يتمثل في الطريق الوطني رقم 49 أ والواقع في الجهة الجنوبية لمجال الدراسة وهو

في حالة جيدة نظرا لإعادة هيكلته أثناء أشغال ترامواي إلا أنه بحاجة إلى:

- تشجير الأرصفة وذلك من أجل توفير الظل وإعطاء مظهر جمالي لمجال الدراسة

- الصيانة الدورية والنظافة المستمرة

• طرق الثانوية والثالثية:

- تعبيد الطريق الثانوي العربي بن مهدي مع اختيار النوعية الجيدة من الإسفلت (الزفت)، ووفق

المعايير التقنية

- تهيئة وتبليط الجزيرة الوسطية (terre plein) وهذا على مستوى طريق العربي بن مهدي

- صيانة الطرق التي هي في حالة متوسطة (الطرق الثالثية)

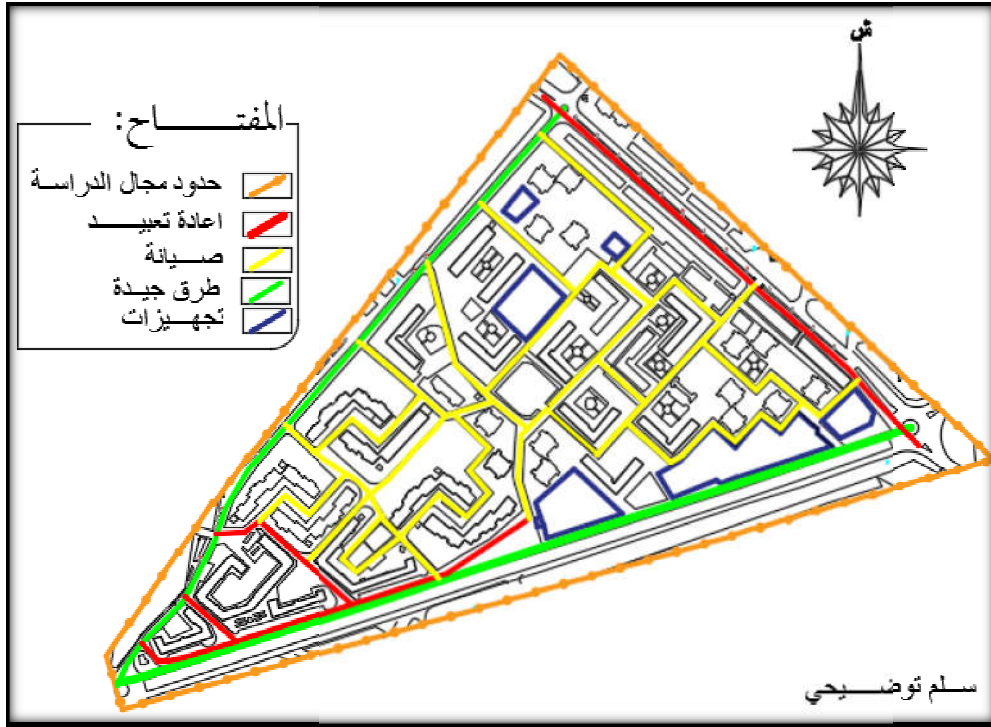
- تعبيد الطرق الثالثية المتدهورة بالإسفلت ذو نوعية جيدة وفق المعايير التقنية (الانحدار) لتجنب احتقان مياه الأمطار
- إنشاء بالوعات صرف مياه الأمطار
- وضع إشارات المرور الأفقية (ممرات الراجلين ، طلاء حواف الأرصفة)

الصورة رقم 38: حالة الطريق الثالثي بعد عملية التحسين



المصدر: إعداد الطالب

المخطط رقم 6: التدخل على شبكة الطرق

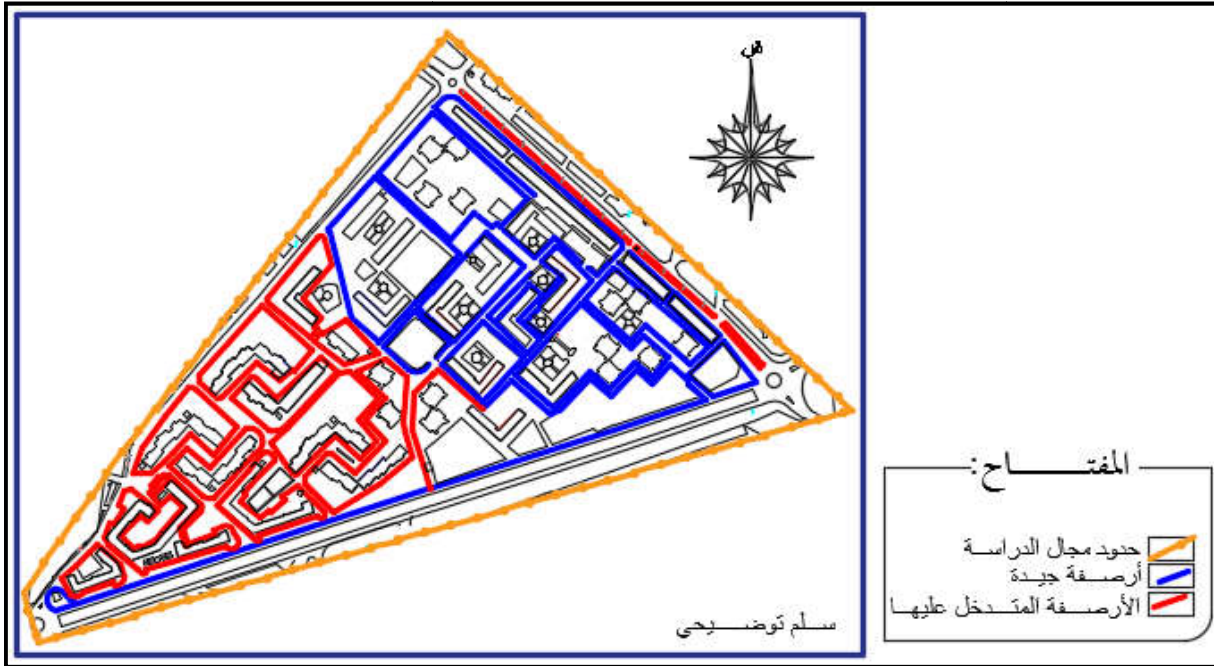


المصدر: إعداد الطالب

ب- الأرصفة: تعد الأرصفة من بين العناصر الأساسية في المجال العمراني ، وهذا لما توفره من أمن وسهولة حركة للراجلين، إلا أن مجال الدراسة يشهد حالة من التدهور على مستوى الأرصفة لذا اقترحنا ما يلي:

- إعادة تخطيط الأرصفة المتدهورة
- تهيئة الأرصفة الغير موجودة وفق للمعايير والمقاييس التقنية خاصة على مستوى الطرق الثالثة
- وضع بلاط ذو نوعية جيدة ومن النوع المنقوش لتفادي انزلاق المارة
- تغيير حواف الأرصفة المتأكلة (les bordure)
- تخصيص أماكن خاصة بالأشجار مزودة بشبكة الحماية (Grille d'arbre).

المخطط رقم 7: الأرصفة المتدخل عليها



المصدر: إعداد الطالب

الصورة رقم 39: نموذج لبلاط الأرصفة



المصدر: [www. mobilli-urbain.com](http://www.mobilli-urbain.com)

الصورة رقم 40: شبكة حماية أشجار الأرصفة

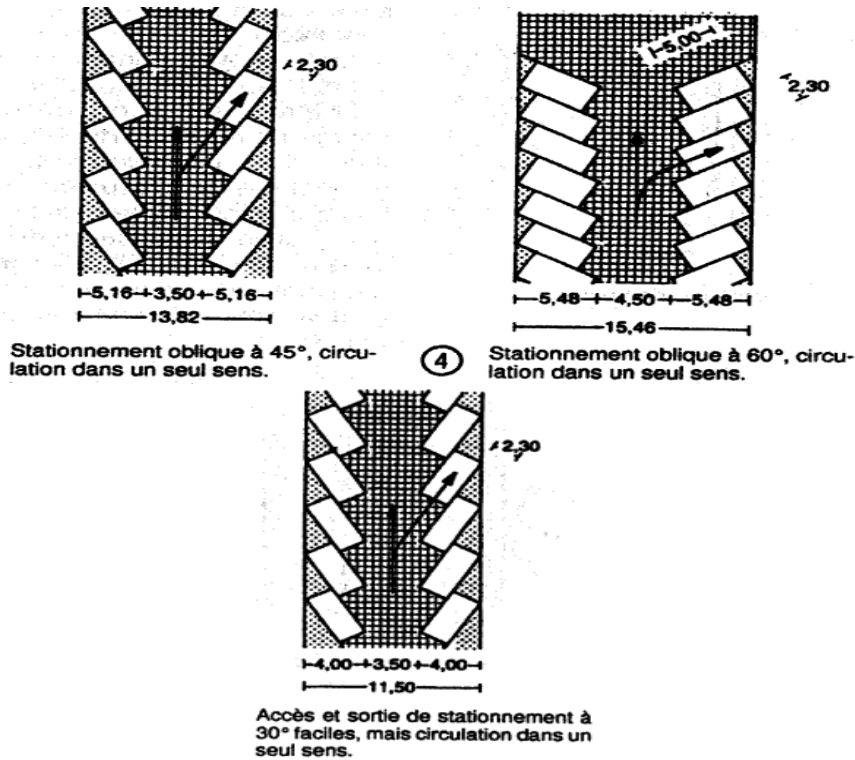


المصدر: [www. mobilli-urbain.com](http://www.mobilli-urbain.com)

ج- مواقف السيارات

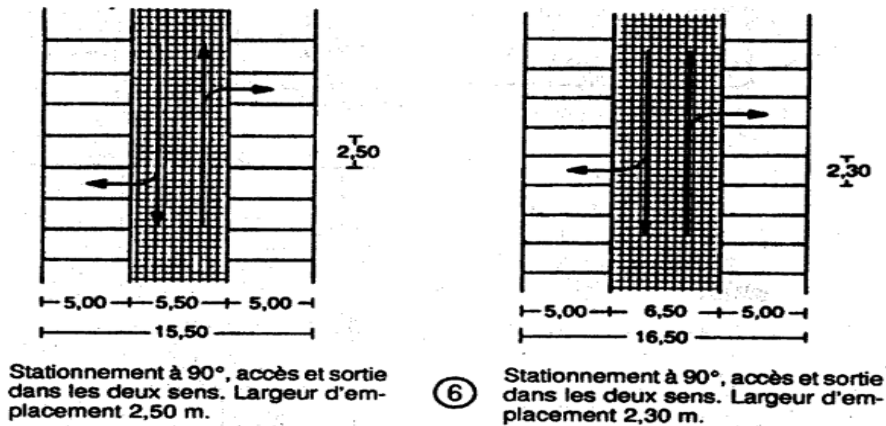
- تهيئة مواقف السيارات محروسة ومظللة وذلك وفق الأبعاد التقنية المدروسة
- تجهيزها بالإضاءة العمومية
- تهيئة مواقف سيارات خاصة بالتجهيزات والمرافق العمومية

الصورة رقم 41: المعايير التقنية لمواقف السيارات



المصدر: Les éléments des projets de construction

الصورة رقم 42: المعايير التقنية لمواقف السيارات



المصدر: Les éléments des projets de construction

الصورة رقم 43: المعايير التقنية لتغطية مواقف السيارات
الصورة رقم 44: نموذج لمواقف سيارات مغطاة



المصدر: www. mobilli-urbain.com

د- الإتارة العمومية: نلاحظ أن مجال الدراسة يتوفر على الإتارة العمومية إلا أنها غير كافية ولا تغطي مجال الدراسة بأكمله لذا نقترح ما يلي :

- صيانة وتصليح المصابيح المعطلة

- توفير الإتارة العمومية على مستوى الفضاءات العامة ومواقف السيارات وذلك من أجل توفير

إضاءة جيدة لمجال الدراسة وسهولة التنقل ليلا

- الصيانة والمراقبة الدائمة لهذه الشبكة

- توفير الإتارة على مستوى مداخل العمارات وأقاص السلام

ه- المساحات الخضراء والمساحات العمومية: تعد المساحات الخضراء والمساحات العمومية من بين

العناصر الأساسية داخل النسيج الحضري وهذا لما توفره من راحة وهواء نقي للسكان، إلا أن مجال

الدراسة يعاني من نقص من هذه المساحات لذا تم اقتراح ما يلي:

- إنشاء مساحات خضراء ومساحات عمومية داخل مجال الدراسة والتي تعد كمنتزهات وأماكن

الالتقاء لسكان المنطقة

- غرس أشجار ونباتات دائمة الاخضرار و تتلائم مع مناخ المنطقة مثل (myoporum ،
(ficus ، washingtonia

- إنشاء مساحات خضراء خطية على طول الطريق الثانوي (بركة عبد الرزاق) من اجل توفير
المظهر الجمالي وتوفيرها على مجموعة من عناصر التأثيث الحضري من مقاعد،
مضلات...الخ

- توفير أكشاك، مقاهي ومحلات على مستوى المساحات الخضراء وساحات العمومية

و- المساحات الشاغرة : يتوفر مجال الدراسة على عدة مساحات وفضاءات شاغرة وبمساحات شاسعة
خاصة على مستوى حي 750 مسكن، لذا سيتم استغلالها كأراضي لانجاز مشاريع تتناسب مع مجال
الدراسة.

الصورة رقم 45: مساحة شاغرة قبل عملية التحسين



المصدر: التقاط الطالب

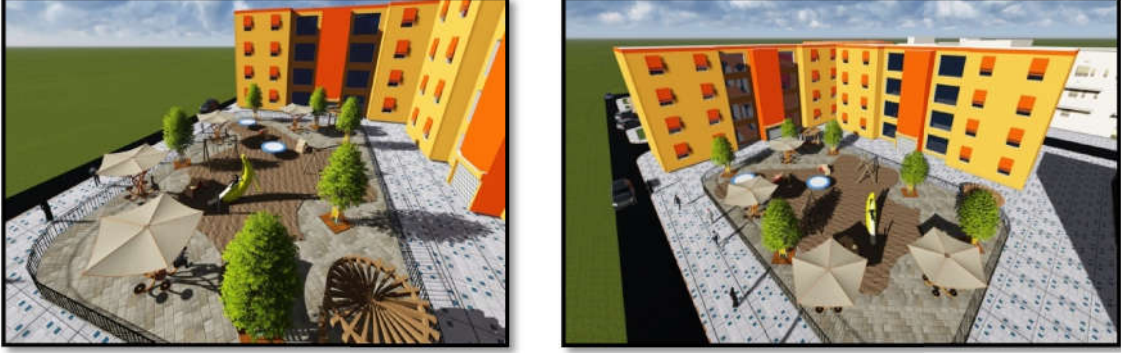
الصورة رقم 46: مساحة شاغرة بعد عملية التحسين



المصدر: إعداد الطالب

ي- مساحات لعب الأطفال: يحتوي مجال الدراسة على ملعب واحد (ماتيكو) وافتقاره لمساحات لعب الأطفال لذلك تم اقتراح توفير مساحات لعب أطفال مجهزة ومؤمنة على مستوى مجال الدراسة.

الصورة رقم 47: ساحة لعب الأطفال

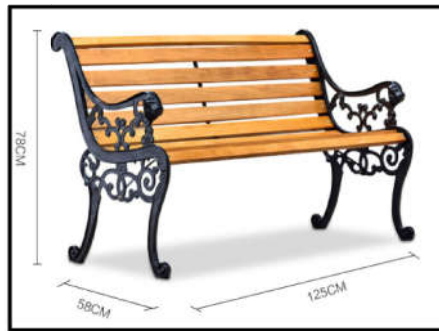


المصدر: إعداد الطالب

3- التأثيث الحضري : بالنسبة لعناصر التأثيث الحضري فنلاحظ انعدامها في اغلب أنحاء مجال الدراسة وبالتالي لا بد من تزويد هذه الأخيرة بمختلف هذه العناصر لما لها من أهمية وظيفية على مستوى المجال الحضري، والتي تتمثل فيما يلي:

أ- المقاعد : تعتبر المقاعد من بين عناصر الضرورية في التأثيث الحضري وهذا لما توفره من راحة ورفاهية لسكان وخاصة المارة وكبار السن لذا نقترح وضع مقاعد للجلوس على مستوى الطرق، الشوارع والمساحات الخضراء والمساحات العمومية

الصورة رقم 48: نموذج لمقاعد خاصة بالأماكن العامة



المصدر: www.archiproducts.com

ب-المظلات

- وضع مظلات على مستوى ساحات لعب الأطفال، والفضاءات العامة
- وضع مظلات على مستوى الطريق الرئيسي و الثانوي (بركة عبد الرزاق)
- توفير مظلات على مستوى مواقف الحافلات خاصة في الجهة الشمالية لمجال الدراسة (abrier de bus)

الصورة رقم 49: نموذج لمواقف الحافلات



المصدر: [www. mobilli-urbain.com](http://www.mobilli-urbain.com)

ت-حاويات القمامة

- انجاز حاويات تحت الأرض خاصة بالنفايات المنزلية وهذا حفاظا على المظهر الجمالي لمجال الدراسة
- وضع حاويات على مستوى المرافق والأماكن العمومية داخل مجال الدراسة
- وضع حاويات القمامة مخصصة وملونة على مستوى الطرق والشوارع

الصورة رقم 50: حاويات النفايات تحت الأرض



المصدر: www.mobilli-urbain.com

الصورة رقم 51: حاويات النفايات الخاصة بالأماكن العامة



المصدر: www.archiproducts.com

4- الشبكات التقنية

أ- شبكة المياه الصالحة للشرب: يشهد مجال الدراسة ربط كامل بشبكة المياه الصالحة للشرب إلا أنه يعاني من انقطاعات ويعود ذلك الى التسريبات الموجودة في القنوات بسبب قدمها وعدم صيانتها لذا نقتراح:

- ربط مجال الدراسة بقنوات مياه صالحة للشرب من النوع الجيد

- المعاينة والصيانة الدورية لهذه الشبكة
 ب- شبكة قنوات الصرف الصحي: من خلال المقابلة الميدانية والنتائج المتحصل عليها من الاستمارة
 البيانية يتبين لنا أن هناك عدة مشاكل على مستوى هذه الشبكة خاصة على مستوى حي 750 مسكن لذا
 تم اقتراح ما يلي:

- تجديد شبكة الصرف الصحي على مستوى حي 750 مسكن وذلك عن طرق قنوات مقاومة وذات
 أقطار مناسبة

- صيانة الدورية لغرف التجميع وتأكد من توفر الأغطية

- انجاز بالوعات صرف مياه الأمطار

ت- شبكة الغاز: وجود ربط لشبكة الغاز بنسبة 100 % وهو بحالة جيدة ولا يعاني من أي مشاكل لذا
 نقترح صيانة الدورية والمستمرة لهذه الشبكة

ث- شبكة الكهرباء: تعتبر شبكة الكهرباء عنصرا مهما داخل النسيج العمراني وهذا ما نشهده على
 مستوى مجال الدراسة حيث تم ربط بنسبة 100 % من هذه الشبكة والتي تمتاز بوجودها تحت الأرض.

5- الجانب الاجتماعي:

- العمل على تطبيق القوانين والتعليمات التي من شأنها أن تقلل من التجاوزات العمرانية

- تنظيم حملات تحسيسية تنص على شروط النظافة داخل المجال العمراني

- توعية السكان على ضرورة التزام بمواقيت ومواعيد جمع النفايات

- حث السكان على ضرورة الاستمرارية في عملية التحسين الحضري

- توعية السكان على أهمية المساحات الخضراء والمساحات العمومية داخل النسيج الحضري

6- اقتراحات التسيير والصيانة :

- وضع قوانين وتعليمات تنظيمية داخل المجال الحضري

- تفعيل دور الشرطة العمرانية والذي يكمن عملها في القيام بدوريات وعمليات مراقبة في الميدان وهذا بهدف الحد من المخالفات والتجاوزات العمرانية والبيئية
- وضع أعوان الصيانة على مستوى الفضاءات المشتركة بصفة عامة والمساحات الخضراء والمساحات العمومية بصفة خاصة
- تسيير المشترك والذي يعتمد على التنسيق والمشاركة بين السكان، لجان الحي والجهات المعنية.
- المداومة على المراقبة والصيانة الدورية لمختلف عناصر المشروع
- التجميع اليومي للنفايات المنزلية من طرف مصالح البلدية
- يجب على الجمعيات ولجان الأحياء أن تلعب دور الوسيط بين السكان والجهات المعنية من جانب العمراني

7- القيمة التقديرية للمشروع

الجدول رقم 7: القيمة التقريبية للمشروع

رقم	تعيين الأشغال	الوحدة	الكمية	السعر الوحدوي دج	السعر الإجمالي
01	تسوية عامة في الأرضية على جميع الأعماق تنفذ يدويا أو بالآلية الميكانيكية و يشمل اليد العاملة.	م ²	66420.00	250,00	16 605 000,00
02	نقل الركام و الأتربة الزائدة إلى المفرغة العمومية	م ³	6118.000	200,00	1 223 600,00
03	ت/و طبقة مسطحة من الحصى المهشم 40/00 مم بسمك 15 سم وتشمل النقل، الفرش، الرش، الخلط والرص و كل أعمال الإحكام و الإتقان و الذك حسب المواصفات التقنية مع كل المستلزمات حسن التنفيذ.	م ³	9963.000	2 200,00	21 918 600,00
04	تموين ووضع طبقة من مادة التيف بسمك 25 سم وتشمل النقل، الفرش، الرش، الخلط والرص حتى 98% (OPM) و كل أعمال المسح و التسوية الإحكام و الإتقان و الذك حسب المواصفات التقنية مع كل المستلزمات حسن التنفيذ.	م ³	16605.000	2 000,00	33 210 000,00
05	انجاز جادة (enrobé) مزفتة سند support en asphalté (binder drainant)، بما فيه كات باك (0.1) و يتضمن كل مستلزمات حسن التنفيذ.	م ³	3321.00	3 500,00	11 623 500,00
06	ت/و حواف الرصيف بأبعاد 15*25*100 سم و تكون ذات صلابة و متانة جيدة و تكون أكثر من 80 كغ تنجز فوق فرشاة من الخرسانة المقاومة للأملاح بسمك 10 سم و يكون الفاصل فيما بينها متساوي 02 سم لكي تكون الحافة متناسقة الشكل مع الدهن اللاكي بطيقتين و تحتوي على كل مقتضيات حسن التنفيذ.	م ط	4397.00	1 200,00	5 276 400,00
07	تكسية الأرضية بالقوالب ذاتية التثبيت وملونة سمك 8 سم ذات جودة عالية وممتازة والشكل الهندسي من اختيار صاحب المشروع موضوعة على فرشاة من الرمل الناعم بعمق متغير مع الرش الجيد بالمياه والرص بصفة جيدة،	م ²	49100.00	1 700,00	83 470 000,00
08	تموين ووضع مقاعد جلوس من الخشب طول 2,00	و	120	30 000,00	3 600 000,00
09	ت/و مظلات خشبية بطول 4.00م تنجز من الخشب الأحمر الخالي من العيوب بها 04 أعمدة خشبية مربعة الشكل تحمل 02 روافد خشبية مستطيلة الشكل أفقية و 11 رافدة في الاتجاه المعاكس وأبعاد مطابقة للمخططات. و تثبت بقواعد خرسانية 30*30*30 وجميع مستلزمات حسن التنفيذ .	و	190	50 000,00	9 500 000,00
10	ت/و مظلات لمواقف السيارات بها 04 أعمدة خشبية مربعة الشكل تحمل 02 روافد خشبية مستطيلة الشكل أفقية و 11 رافدة في الاتجاه المعاكس وأبعاد مطابقة للمخططات. و تثبت بقواعد خرسانية 30*30*30 وجميع مستلزمات حسن التنفيذ	و	30	50 000,00	1 500 000,00

1 437 600,00	400,00	3594.000	م ³	جلب التربة الزراعية بما فيها وضعها في الأماكن المخصصة لها	10
13 600 000,00	1 700,00	8000.00	م ²	تكسيه بالعشب الطبيعي و يتضمن اليد العاملة و كل مستلزمات حسن التنفيذ.	11
340 000,00	1 700,00	200	و	تموين و غرس أشجار Focus	12
160 000,00	2 000,00	80	و	تموين و غرس اشجار washingtonia	13
25 242 000,00	1 000,00	25242.00	م ²	طلاء فينيلي على الجدران الخارجية ويشمل أشغال الإعداد، اجلاء الأغبرة، كشط حبيبات الميلاط، ء طبقة الإشباع بطليتين مختلفتين عن صبغة الشكل النهائي وهذا طبقا لاختيارات المهندس المعماري، ومشمول مع هذا: الصقالة، التنفيذ في مكان العمل، اليد العاملة، وكل ضمانيات حسن التنفيذ	14
10 000 000,00	10 000 000,00	01	و	انجاز و تجهيز دار شباب نمط 01	15
300 000,00	300 000,00	01	و	انجاز كشك متعدد الخدمات	16
14 520 000,00	15 000,00	968.00	م ط	تزويد ووضع ت/و حامي الجسم علو 0,90م معدني حسب الرسم التنفيذي للمهندس مكون من انابيب وقضبان دائرية من مختلف المقاييس ومن الوزن الثقيل يشمل التثبيت ، وكل مستلزمات حسن الإنجاز	17
4 500 000,00	500 000,00	09	المجموع	تأثيث ساحات لعب الأطفال	18
720 000,00	18 000,00	40	و	ت/و عمود الإنارة خارجية للمساحات الخضراء بمصباح 125 واط من بخار الزئبق كروي حسب اختيار صاحب المشروع علو 0,80م بما في ذلك كل مستلزمات حسن الإنجاز و التنفيذ	19
800 000,00	800 000,00	جزافي	جزافي	صيانة شبكة و أعمدة الإنارة العمومية الخارجية	20
1 000 000,00	25 000,00	40	و	تزويد و وضع أبواب معدنية بدفتين لمداخل العمارات	21
1 908 000,00	12 000,00	159	و	تزويد و وضع جهاز تحسس الحركة للإنارة على مستوى قفص السلالم	22
3 816 000,00	4 000,00	954	و	تزويد و وضع أقفال الأبواب ذات التحكم عن بعد	23
22 500,00	1 500,00	15	و	تزويد و وضع حاويات النفايات على مستوى الحي	24
30 000,00	600,00	30	و	تزويد و وضع حاويات النفايات على الساحات و أماكن التجمع	25
269 023 200,00	المجموع الكلي بدون رسوم				
51 114 408,00	الرسم على القيمة المضافة 19%				
320 137 608,00	المجموع الكلي بكل الرسوم				

المصدر: إعداد الطالب

خلاصة

خلال هذا الفصل تم تحليل مجال الدراسة بصفة دقيقة ومفصلة وذلك عن طريق الاستمارة الاستبيانبة والتي من خلالها قمنا بتسجيل جملة من النقائص والمشاكل التي يعاني منها مجال الدراسة بالإضافة إلى اقتراحات السكان وأخذ آرائهم فيما يخص عملية التحسين الحضري.

كما تم وضع مخطط التحسين الحضري لجزء من مخطط شغل الأراضي 3F وهذا انطلاقا من النتائج المتحصل عليها من الدراسات التحليلية السابقة.

تعتبر التدخلات العمرانية من بين الأساليب التي تنتهجها أغلب مدن العالم على مستوى الأنسجة الحضرية والأحياء السكنية وهذا قصد إعادة تنظيمها وتهيئها للمواطنين ورفع من قيمتها العمرانية. ونخص بالذكر عملية التحسين الحضري خاصة في الأحياء السكنية الجماعية، كونها بأنها عملية تطبيقية تسمح بتحسين الإطار المبني (العمارات) وتهيئة الفضاءات الغير المبنية (الطرق، المساحات الخضراء وساحات العمومية، أماكن الترفيه للأطفال... إلخ) بالإضافة إلى كونها تعمل على تحقيق التوازن البيئي والعمراني.

والجزائر كغيرها من المدن التي انتهجت هذه العملية (التحسين الحضري) وهذا بهدف القضاء على الأحياء القصديرية، المناطق العشوائية والحد من التجاوزات العمرانية.

وعلى ضوء ما سبق قمنا بعملية التحسين الحضري على أحد أهم المناطق السكنية بمدينة ورقلة (جزء من مخطط شغل الأراضي 3F) الذي يشهد تدهور على مستوى عناصره العمرانية والمعمارية، وهذا انطلاقا من الدراسة الميدانية التي قمنا من خلالها بالمعاينة الميدانية واستجواب السكان عبر الاستبيان واخذ آرائهم بكونهم العنصر الفاعل في هذا المجال (المستعملين) والتي من خلالها تم تسجيل بعض النقائص والملاحظات التي أخذناها بعين الاعتبار بعملية التهيئة والتي تهدف إلى تطوير والارتقاء بالمجال العمراني.

قائمة المراجع

الكتب :

- الدكتور بشير التيجاني: كتاب التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2000

- الدكتور خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، دار الهدى عين مليلة ، 2005

رسائل الماجستير:

- بولجر بلال: إستراتيجية التحسين الحضري ومدى تحقيقها لجودة الحياة بأحياء مدينة القرام قوقة، مذكرة لنيل الماجستير، جامعة قسنطينة 03 ، دفعة 2018

- بن عزوز عائشة: مدينة قسنطينة بين التحسين الحضري والحكمة الحضرية: مقارنة مشروع حضري حالة القطاع الحضري سيدي مبروك، مذكرة شهادة الماجستير، قسنطينة، دفعة ماي 2015

- شايب عائشة: أدوات التعمير والتهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية بالمجموعات الكبرى للسكن حالة سطيف، مذكرة الماجستير، جامعة أم البواقي، دفعة 2008

- فايد البشير: السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة ' دراسة تقييمية ونقدية حالة مدينة بوسعادة ، مذكرة شهادة الماجستير ، جامعة المسيلة ، دفعة 2009

مذكرات

- ملاح علي وبوالعتروس : التحسين الحضري في مدينة لخروب، مذكرة مهندس دولة ، جامعة أم البواقي، دفعة 2013

الملتقيات

- د. محمد الهادي لعروق: مخبر التهيئة العمرانية - جامعة منتوري قسنطينة سياسة التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية سنة 2009

محاضرات:

- ا.م.د ايهاب محمود عقبة : زيادة استجابة وفعالية التصميم العمراني كأداة لتحسين البيئة الحضرية ، كلية الهندسة بالفيوم - جامعة القاهرة

- أ. د محمد الهادي لعروق :سياسة التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية، محاضرة أقيمت في المؤتمر الدولي للمدينة. أم البواقي سنة 2009

جرائد الرسمية الجزائرية :

-القانون 90-08: الصادر بتاريخ 07-04-1990 والمتعلق بقانون البلدية العدد 15
-القانون 90-29: الصادر بتاريخ 01-12-1990 والمتعلق بأدوات التهيئة والتعمير العدد 52
-القانون 06-06: الصادر بتاريخ 20-02-2006 والمتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة العدد 15
-القانون 08-15: الصادر بتاريخ 20-07-2008 والمتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها
العدد 44

-القانون 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
-مرسوم تنفيذي رقم 83-666: الصادر بتاريخ 12-11-1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية
المشتركة وتسيير العمارات الجماعية
-مرسوم 83-684: الصادر بتاريخ 26-11-1963 يحدد شروط التدخل في المساحة الحضرية
الموجودة

مجالات :

- د. عمر حازم خروفة، سياسة التجديد الحضري وفق مناهج الاستدامة (تقويم للمدن التقليدية -
الموصل أنموذجا)، مجلة القادسية للعلوم الهندسية

الهيئات والمصالح:

- مديرية التعمير والبناء
- ديوان الترقية والتسيير العقاري
- ديوان الوطني للإحصائيات

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد خيضر بسكرة
استمارة بحث حول :
التحسين الحضري لجزء من مخطط شغل الأراضي

ملاحظة : هذه الاستمارة تدخل في إطار الدراسة الجامعية ، الغرض منها البحث العلمي لا غير فالرجاء ملؤها بدقة وعناية وذلك بوضع إشارة (x)

I. المعلومات الشخصية

1- المستوى التعليمي :

غير متمدرس ابتدائي متوسط ثانوي جامعي
تكوين مهني

2- المستوى المهني:

موظف بطل مهن حرة متقاعد

3- عدد أفراد الأسرة :

4- مكان الإقامة السابق: داخل مدينة ورقلة خارج مدينة ورقلة

5- سنة القدوم للمنطقة:

6- سبب قدومك إلى للمنطقة : العمل السكن أخرى

أذكرها

II. معلومات حول المسكن

1- ملكية المسكن : مالك مستأجر

2- ما هي وضعية المسكن: جيدة متوسطة رديئة

3- هل قمت بإجراء تغييرات على مستوى المسكن : نعم لا

4- إذا كانت الإجابة ب (نعم) فما هو نوع التغيير :

غلق الشرفة وضع ستار على مستوى الشرفة إضافة فتحات (نافذة)

تركيب شباك حديدي تركيب الألمنيوم تسييج المساحة المحيطة بالمسكن

أخرى، أذكرها

5- ما هو سبب هذا التغيير :

الخصوصية الضيق الإضاءة والتهوية سبب أمني

أخرى ، أذكرها

III. معلومات خاصة بمجال الدراسة :

- 1- هل هناك جمعية على مستوى مجال الدراسة: نعم لا
- 2- إذا كانت الإجابة ب (نعم) هل تؤدي وظيفتها : نعم لا
- 3- ما هي حالة الطرقات على مستوى الحي: جيدة متوسطة رديئة
- 4- ما هي حالة الأرصفة على مستوى الحي: جيدة متوسطة رديئة
- 5- هل يتوفر الحي على ساحة لعب الأطفال : نعم لا
- 6- هل يتوفر الحي على مساحات خضراء ومساحات عمومية: نعم لا
- 7- إذا كانت الإجابة بنعم ما هي حالتها : جيدة متوسطة رديئة
- 8- هل يتوفر الحي على مواقف السيارات : نعم لا
- 9- هل يتوفر الحي على بالوعات صرف مياه الأمطار : نعم لا
- 10- هل يتوفر الحي على الإنارة العمومية : نعم لا
- 11- إذا كانت الإجابة ب (نعم) هل هي : تعمل معطلة لا تغطي الحي كله
- 12- هل هناك أماكن خاصة بجمع النفايات : نعم لا
- 13- هل يتم جمع النفايات من طرف عمال النظافة : بصفة يومية بصفة دورية (يوم بعد يوم)

أخرى ، أذكرها :

- 14- أين تقضي أوقات فراغك: داخل مجال الدراسة خارج مجال الدراسة

15- إذا كان خارج مجال الدراسة فلماذا :

.....

16- ما هي الاقتراحات والحلول المناسبة لتحسين المجال:.....

.....

.....

.....

تحليل الاستثمار الاستثنائية

I-المعلومات الشخصية

الجدول رقم (08): المستوى التعليمي

غير متمدرس	ابتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي	تكوين مهني
00	4	9	32	74	11

الجدول رقم (09): المستوى المهني

موظف	بطل	مهن حرة	متقاعد
73	23	26	8

الجدول رقم (10): عدد أفراد الأسرة

من 4-2 أفراد	من 5-6 أفراد	من 7-8 أفراد	من 9-10 أفراد	من 11 فرد
30	55	29	14	3

الجدول رقم (11): مكان الإقامة السابق

داخل مدينة ورقلة	خارج مدينة ورقلة
105	25

الجدول رقم (12): سنة القوم لمجال الدراسة

فترة (1989-1977)	فترة (1990 - 1999)	فترة (2000 - 2009)	فترة (2010 - 2018)
34	49	17	30

الجدول رقم (13): سبب القوم لمجال الدراسة

العمل	السكن	أخرى
36	83	11

II-معلومات حول المسكن

الجدول رقم (14): نوع ملكية المسكن

مالك	مستأجر
96	34

الجدول رقم (15): وضعية المسكن

جيدة	متوسطة	رديئة
42	80	8

الجدول رقم (16): هل قمت بإجراء تغييرات على مستوى المسكن

لا	نعم
26	104

الجدول رقم (17): نوع التغيير

غلق الشرفة	وضع ستار	اضافة فتحات	تركيب شبك حديدي	تركيب الألمنيوم	تسييج المساحة المحيطة بالمسكن
21	23	18	37	26	5

الجدول رقم (18): سبب التغيير

الخصوصية	الضيق	الاصضاء والتهوية	الأمن
42	30	22	36

III-معلومات خاصة بمجال الدراسة

الجدول رقم (19): توفر الجمعية على مستوى مجال الدراسة

لا	نعم
98	32

الجدول رقم (20): مدى تأديتها لوظيفتها

لا	نعم
13	19

الجدول رقم (21): حالة الطرقات على مستوى مجال الدراسة

جيدة	متوسطة	رديئة
4	87	39

الجدول رقم (22): حالة الأرصفة على مستوى مجال الدراسة

جيدة	متوسطة	رديئة
9	74	47

الجدول رقم (23): مدى توفر مجال الدراسة على ساحات لعب الأطفال

لا	نعم
103	27

الجدول رقم (24): مدى توفر مجال الدراسة على مساحات الخضراء والساحات العمومية

لا	نعم
94	36

الجدول رقم (25): حالة المساحات الخضراء والمساحات العمومية

جيدة	متوسطة	رديئة
00	89	41

الجدول رقم (26): مدى توفر مجال الدراسة على مواقف السيارات

نعم	لا
73	57

الجدول رقم (27): مدى توفر مجال الدراسة على بالوعات صرف مياه الأمطار

نعم	لا
100	30

الجدول رقم (28): مدى توفر مجال الدراسة على الإنارة العمومية

نعم	لا
114	16

الجدول رقم (29): حالة الإنارة العمومية

تعمل	معطلة
44	86

الجدول رقم (30): مدى توفر الأماكن الخاصة بجمع النفايات

نعم	لا
95	35

الجدول رقم (31): صفة الجمع

بصفة يومية	بصفة دورية
55	75

الجدول رقم (32): مكان قضاء أوقات الفراغ

داخل مجال الدراسة	خارج مجال الدراسة
70	60



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، مراسيم
قرارات وآراء، مقررات، منشور، إعلانات وبلغات

الإدارة والتحرير الأمانة العامة للحكومة الطبع والإشتراكات المطبعة الرسمية	خارج الجزائر	تونس الجزائر المغرب موريطانيا	الإشتراك سنوي النسخة الاصلية..... النسخة الاصلية وترجمتها
	سنة	سنة	
7 و9 و13 شارع عبد القادر بن مبارك - الجزائر الهاتف 65.18.15 إلى 17 ح ج ب 50 - 3200 الجزائر Télex: 65 180 IMPOF DZ	300 د.ج 550 د.ج تزداد عليها نفقات الارسال	100 د.ج 200 د.ج	
<p>ثمن النسخة الاصلية 2.50 د.ج ثمن النسخة الاصلية وترجمتها 5.00 د.ج ثمن العدد للسنتين السابقة : حسب التسعيرة. وتسلم الفهارس مجاناً للمشاركين. المطلوب منهم ارسال لغائف الورق الاخيرة عند تجديد اشتراكاتهم والاعلام بمطالبهم. يؤدي عن تغيير العنوان 3.00 د.ج ثمن النشر على اساس 20 د.ج للسطر.</p>			

فهرس

قوانين

قانون رقم 90 - 08 مؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 ابريل سنة 1990
488 يتعلق بالبلدية.

قانون رقم 90 - 09 مؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 ابريل سنة 1990
504 يتعلق بالولاية.

المادة 98 : تتخذ البلدية كل اجراء من شأنه تشجيع النقل المدرسي.

المادة 99 : تبادر البلدية باتخاذ كل اجراء من شأنه ان يشجع التعليم ما قبل المدرسي ويعمل على ترقيته.

الفصل الرابع

الاجهزة الاجتماعية والجماعية

المادة 100 : تتكفل البلدية بانجاز مراكز صحية وقاعات العلاجات وصيانتها طبقا للمقاييس الوطنية.

المادة 101 : تقدم البلدية في حدود امكانياتها مساعدتها وصيانة كل الهياكل والاجهزة المكلفة بالشبيبة والثقافة والرياضة والترفيه.

المادة 102 : تتكفل البلدية حسب امكانياتها بانجاز وصيانة المراكز الثقافية المتواجدة عبر ترابها.

المادة 103 : تتخذ البلدية في ميدان السياحة كل اجراء من شأنه ان يشجع توسيع قدرتها السياحية وتشجيع المتعاملين المعنيين على استغلالها.

المادة 104 : تشجع البلدية تطوير حركة الجمعيات في ميادين الشبيبة والثقافة والرياضة والترفيه وتقدم لها المساعدة في حدود امكانياتها.

المادة 105 : تشارك البلدية في صيانة المساجد والمدارس القرآنية الموجودة في ترابها وتضمن المحافظة على الممتلكات الدينية.

الفصل الخامس

السكن

المادة 106 : تختص البلدية في مجال السكن بتنظيم التشاور وخلق شروط الترقية العقارية العمومية والخاصة وتنشيطها.

ولهذا الصدد تقوم بما يأتي :

- المشاركة بأسهم لانشاء المؤسسات وشركات البناء العقارية طبقا للقانون.

- تشجيع انشاء التعاونيات العقارية في تراب البلدية.

- تشجيع كل جمعية، للسكان وتنظيمها من اجل القيام بعمليات حماية العقارات او الاحياء وصيانتها و/او تجديدها.

الفصل الثاني

التعمير والهياكل الاساسية والتجهيز

المادة 90 : يتعين على البلدية ان تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 91 : على البلدية ان تتحقق من احترام تخصيصات الاراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 92 : تشترط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي البلدي على انشاء أي مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الاضرار بالبيئة.

المادة 93 : تتحمل البلدية في اطار حماية التراث العمراني مسؤولية ما يأتي :

- المحافظة على المواقع الطبيعية والآثار نظرا لقيمتها التاريخية والجمالية.

- حماية الطابع الجمالي والمعماري وانتهاج انماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية.

المادة 94 : على المجلس الشعبي البلدي اثناء اقامة المشاريع المختلفة عبر تراب البلدية مراعاة حماية الاراضي الزراعية والمساحات الخضراء.

المادة 95 : تقوم البلدية باعداد الاعمال المتعلقة باشغال تهيئة الهياكل القاعدية والاجهزة الخاصة بالشبكات التابعة لممتلكاتها وبكل العمليات الخاصة بتسييرها وصيانتها.

كما يمكنها القيام او المشاركة في انشاء مساحات مخصصة لاحتضان النشاطات الانتاجية او المستودعات.

المادة 96 : البلدية مسؤولة على اقامة الاشارات التي لاتعود صراحة الى المؤسسات والاجهزة الاخرى.

الفصل الثالث

التعليم الاساسي وما قبل المدرسي

المادة 97 : تختص البلدية بانجاز مؤسسات التعليم الاساسي طبقا للمقاييس الوطنية والخريطة المدرسية، وتقوم علاوة على ذلك بصيانة هذه المؤسسات مع مراعاة احكام المادتين 148 و 184 من هذا القانون.

الباب الرابع**ادارة البلدية****الفصل الاول****احكام عامة مطبقة على ادارة البلدية****الفرع الاول****ممتلكات البلدية**

المادة 112 : تكتسب البلديات والمؤسسات العمومية التابعة لها الاملاك العقارية وتتصرف فيها طبقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 113 : يتعين على البلدية اقتناء تخصيص مساحات ارضية للدفن وصيانتها.

لا يمكن التصرف في هذه المساحات الارضية.

تحدد كيفية انشائها وتوسيعها واعادة تخصيصها عن طريق القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 114 : تنظم البلدية تسيير الاسواق البلدية والاسواق المتنقلة ومراقبتها.

الفرع الثاني**الهبات والوصايا**

المادة 115 : يبيت المجلس الشعبي البلدي في قبول الهبات والوصايا الممنوحة للبلدية أو رفضها.

المادة 116 : يجوز للمؤسسات العمومية البلدية ان تقبل أو ترفض الهبات والوصايا الممنوحة لها دون اعباء أو شروط أو تخصيص.

وإذا كانت الهبات تخضع لاعباء أو شروط أو تخصيصات فإن المجلس الشعبي البلدي هو الذي يأذن بقبولها عن طريق المداولة أو رفضها.

الفرع الثالث**المنقصات والصفقات**

المادة 117 : يتم ابرام الصفقات الخاصة بالاشغال والخدمات والتوريد للبلدية والمؤسسات العمومية البلدية ذات الطابع الاداري طبقا للتشريع والتنظيم الخاصين بالصفقات العمومية.

- تسهيل ووضع تحت تصرف كل اصحاب المبادرة التعليمات والقواعد العمرانية وكل المعطيات الخاصة بالعملية المزمع القيام بها.

- تساعد على ترقية برامج السكن أو تشارك فيها.

الفصل السادس**حفظ الصحة والنظافة والمحيط**

المادة 107 : تتكفل البلدية بحفظ الصحة والمحافظة على النظافة العمومية لاسيما في مجال ما يأتي :

- توزيع المياه الصالحة للشرب،

- صرف ومعالجة المياه القذرة والنفايات الجامدة الحضرية،

- مكافحة ناقلات الامراض المعدية،

- نظافة الاغذية والاماكن والمؤسسات التي تستقبل الجمهور،

- مكافحة التلوث وحماية البيئة.

المادة 108 : تتكفل البلدية بانشاء وتوسيع وصيانة المساحة الخضراء وكل اثاث حضري يهدف الى تحسين اطار الحياة.

تسهر على حماية التربة والموارد المائية وتساهم في استعمالها الامثل.

الفصل السابع**الاستثمارات الاقتصادية**

المادة 109 : يقرر المجلس الشعبي البلدي بمداولة تخصيص رأسمال على شكل استثمارات تسند الى صناديق المساهمة التابعة للجماعات المحلية.

المادة 110 : يداول المجلس الشعبي البلدي في اطار المادة السابقة فيما يخص كل تفويض عام و/ أو خاص لازم لرئيس المجلس البلدي لضمان تمثيل البلدية أو انتخاب ممثلين عن البلديات في اجهزة التداول الخاصة بصناديق المساهمة.

الفصل الثامن**احكام مختلفة**

المادة 111 : تقدم المصالح التقنية للدولة مساعداتها للبلديات حسب الشروط المحددة في التنظيم.

— وبمقتضى المرسوم رقم 78 — 127 المؤرخ في 18 ربيع الثاني عام 1398 الموافق 27 مارس سنة 1978 والذي يحدد صلاحيات وزير الاسكان والتمهير،

— وبمقتضى الامر رقم 67 — 24 المؤرخ في 6 شوال عام 1387 الموافق 18 يناير سنة 1967 والمتضمن قانون البلدية، المعدل والمتمم،

— وبمقتضى الامر رقم 67 — 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 المعدل والمتعلق بالحضرية وحماية المعالم والمباني التاريخية والطبيعية،

— وبمقتضى الامر رقم 69 — 38 المؤرخ في 6 ربيع الاول عام 1389 الموافق 23 مايو سنة 1969 والمتضمن قانون الولاية، المعدل والمتمم،

— وبمقتضى الامر رقم 74 — 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين الاحتياطات المقاربية لفائدة البلديات،

— وبمقتضى الامر رقم 75 — 59 المؤرخ في 29 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري،

— وبمقتضى الامر رقم 75 — 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

— وبمقتضى الامر رقم 76 — 48 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976 والذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمصلحة العمومية،

— وبمقتضى المرسوم رقم 81 — 385 المؤرخ في 18 محرم عام 1401 الموافق 26 ديسمبر سنة 1981 والمتعلق بصلاحيات البلدية والولاية في قطاعات الاسكان والتمهير والهياكل الأساسية،

— وبمقتضى المرسوم رقم 83 — 609 المؤرخ في 21 صفر عام 1404 الموافق 26 نوفمبر سنة 1983 والمتضمن رخصة الطرق والفيكات،

المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 21 صفر عام 1404 الموافق 26 نوفمبر سنة 1983.

الشاذلي بن جديد

وزارة النقل والصيد البحري

مرسوم مؤرخ في 26 محرم عام 1404 الموافق أول نوفمبر سنة 1983 يتضمن تعيين مكلف بالدراسات والتلخيص.

بموجب مرسوم مؤرخ في 26 محرم عام 1404 الموافق أول نوفمبر سنة 1983 يعين السيد مولود بوسمنون مكلفا بالدراسات والتلخيص لتنسيق أعمال التشريع والبحث والتحليل القانوني بالاتصال مع المديرية.

وزارة الاسكان والتمهير

مرسوم رقم 83 — 684 مؤرخ في 21 صفر عام 1404 الموافق 26 نوفمبر سنة 1983 يحدد شروط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة.

ان رئيس الجمهورية:

— بناء على التقرير المشترك بين وزير الاسكان والتمهير، ووزير الداخلية، ووزير المالية، ووزير التخطيط والتهيئة العمرانية، ووزير الثقافة،

— وبناء على الدستور، لاسيما المادتين 10 و 152 منه،

— وبمقتضى المرسوم رقم 82 — 17 المؤرخ في 16 ربيع الاول عام 1404 الموافق 12 يناير سنة 1982 والمتضمن تشكيل الحكومة،

المادة 4 : يمكن انشاء هيكل تنفيذي مختلف العمليات قصد الحصول على تنسيق افضل لها.

الفصل الثاني

هدف مخطط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة

المادة 5 : يترتب على الاحياء أو اجزاء الاحياء غير الملائمة للوظائف الحضرية والتي لا تتوفر فيها شروط الصحة والنظافة وكذلك التي يكون البناء فيها قديما مخطط تدخل في المساحة الحضرية الموجودة.

ويجب على مخطط التدخل هذا في المساحة الحضرية أن يندرج في الاطار والحدود المرسومة في المخطط الرئيسي للتميمير في البلدية.

المادة 6 : عندما يكون الحى المعنى غير مزود بمخطط تميمير رئيسى معتمد قانونيا فان تعيين حدود منطقة التدخل في المساحة الحضرية الموجودة يحدده قرار وزير الاسكان والتعمير ببناء على اقتراح الوالى المختص اقليميا. وفي هذه الحالة تجرى مديرية التميمير والبناء والاسكان التابعة للولاية دراسة لتحديد منطقة التدخل.

المادة 7 : ستسرى قواعد خاصة للتميمير على القطاع المراد اعادة الاعتبار اليه أو اصلاحه اطار التشريع الجارى به العمل في مجال حماية المباني والمعالم القديمة والحفاظ عليها وذلك لتنفيذ مخطط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة.

المادة 8 : يلزم المالكون العقاريون للممارات عند الحاجة بالمساهمة في تنفيذ أعمال التدخل في المساحة الحضرية الموجودة ضمن اطار مخطط التميمير الرئيسي المعتمد قانونيا.

المادة 9 : يشتمل مخطط التدخل في المساحة الحضرية على مايلي:

أ - الرسم البياني الاجمالي للاصلاح:

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضى للبناء.

يرسم مايلي :

الفصل الأول

عمليات التدخل في المساحة الحضرية الموجودة

المادة الاولى : تشمل عمليات التدخل في المساحة الحضرية الموجودة أعمال التجديد واعادة الهيكلة، واعادة الاعتبار، والترميم، كما هي محددة في المادة 2 أدناه، وتجرى في اطار الاحكام التشريعية والتنظيمية الجارى بها العمل.

المادة 2 : أ - التجديد الحضرى عملية مادية تشكل، دون تغيير الطابع الرئيسى للحى، تدخلا عميقا في المساحة الحضرية يمكن أن يتضمن هدم عمارات قديمة واعادة بناء عمارات من نفس النوع في نفس المكان.

ب - اعادة الهيكلة عملية تتمثل في تدخل يشمل الطرق والشبكات المختلفة وفي اقامة تجهيزات جديدة.

ج - اعادة الاعتبار عملية تتمثل في تغيير العمارة أو مجموع العمارات أو التجهيزات لتوفر الرفاهيات الاساسية لها.

د - الترميم العقارى عملية تسمح باستصلاح عمارات أو مجموع عمارات ذات أهمية معمارية أو تاليفية دون المساس بالاحكام الواردة في الامر رقم 67 - 81 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1967 المشار اليه أعلاه وبالاتصال عند الحاجة بالسلطة المعنية.

المادة 3 : عندما تشمل هذه التدخلات مناطق وعمارات أو هياكل عمارات ذات أهمية بالنسبة الى الدفاع الوطنى فان العمليات تعرض مسبقا على موافقة وزير الدفاع الوطنى.

أو التجارى أو الحرفى التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقارى والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية.

— وبمقتضى المرسوم رقم 68 — 88 المؤرخ فى 25 محرم عام 1388 الموافق 13 أبريل سنة 1968 والمتضمن القانون الاساسى الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها الى الدولة بموجب الامر رقم 66 — 202 المؤرخ فى 6 مايو سنة 1966.

— وبمقتضى المرسوم رقم 76 — 146 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن النظام النموذجى للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة الى أجزاء.

— وبمقتضى المرسوم رقم 76 — 147 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقارى.

يرسم مايلى :

المادة الاولى : يتضمن هذا المرسوم تنظيم الملكية المشتركة ويبين فى اطار احكام المادة 748 مع الامر رقم 75 — 58 المؤرخ فى 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه اعلاه، مصير الاجزاء المشتركة والاجزاء الخصوصية المانعة، وشروط الانتفاع وكذلك القواعد المتعلقة بإدارة هذه الاجزاء وتسييرها.

الباب الاول

تعيين العمارات أو المجموع العقارى

الفصل الاول

تحديد الاجزاء الخاصة والاجزاء المشتركة

القسم الاول

تحديد الاجزاء الخاصة وتكوينها

المادة 2 : الاجزاء الخاصة هي الاجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك فى الملكية والمخصصة له

المادة 3 : تلغى الاحكام المخالفة للمادتين الاولى والثانية مع القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 14 أبريل سنة 1971 المشار اليه اعلاه.

المادة 4 : يكلف المدير العام للجمارك، بتنفيذ هذا القرار الذى ينشر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر فى 2 شعبان عام 1403 الموافق 15 مايو سنة 1983.

كاتب الدولة للوظيفة
العمومية والاصلاح
الادارى
جلول الخطيب

من وزير المالية
الامين العام
محمد طرباش

وزارة الداخلية

مرسوم رقم 83 — 666 مؤرخ فى 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

ان رئيس الجمهورية،

بناء على التقرير المشترك بين وزير الداخلية ووزير العدل ووزير الاسكان والتعمير، وبناء على الدستور، لاسيما المادتان III — 10 و 152 منه،

— وبمقتضى الامر رقم 67 — 24 المؤرخ فى 7 شوال عام 1386 الموافق 18 يناير سنة 1967 المعدل والمتمم، والمتضمن القانون البلدى،

— وبمقتضى الامر رقم 75 — 58 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدنى،

— وبمقتضى القانون رقم 81 — 01 المؤرخ فى 2 ربيع الثانى عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981، المعدل والمتمم، والمتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكنى أو المهني

(13) وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال ساكنيها لاغير.

المادة 4 : تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين الحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المندرجة في الحيطان الرئيسية.

القسم الثاني تعديد الاجزاء المشتركة وتكوينها

المادة 5 : الاجزاء المشتركة هي الاجزاء التي يملكها على الشياخ جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة الي كل سهم والمخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم. والاجزاء المشتركة مقسمة، حسب الحالات، الى ثلاث اصناف.

الفقرة الاولى الاجزاء المشتركة من الصنف الاول

المادة 6 : الاجزاء المشتركة من الصنف الاول هي الاجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي :

- كل الارض المشيد بمجموع العقار عليها والارض التابعة له ولاسيما القطع الارضية المستعملة حظيرة أو حديقة،
- الباحات وطرق المرور،
- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وانايبب الماء والغاز والكهرباء المؤدية الى مجموع المباني المعنية،
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها،
- المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها والمستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لادارة المجموع العقاري.
- وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع المباني.

دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصته مع جميع المرافق التابعة له.

المادة 3 : تتضمن الاجزاء المانعة بالنسبة الى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في جسم من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الاشياء المذكورة أدناه فيها مايلي خاصة :

(1) البلاطات والارضيات المبلطة والارضيات الخشبية وجميع التليسات بصورة عامة،

(2) سقوف البيوت، أي الالواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع التجارة التي يمكن أن تجمل بها،

(3) الجدران الداخلية بأبوابها،

(4) الابواب المسطحة والمداخل الخاصة، والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك بأنواعها والمشربيات المتحركة، ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات، وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها،

(5) الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة،

(6) الانابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والتفريات،

(7) الاجهزة والصنابير والاقفال واللواحق التابعة لها،

(8) التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض،

(9) تجهيزات المطابخ وأحواضها،

(10) التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص،

(11) الخزانات العائطية وحافظات الثياب،

(12) كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخل والمرايا، والطلاء والخشبيات والصناديق،

الفقرة الثانية

الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني

المادة 7 : الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الاجزاء المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما ياتي :

- الاسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف، أو الحائط الفاصل، والجدران الضخمة للأرضيات (السقائف، العوارض، الروافد) والجزء الاعلى مع العمارة الذي يشكل سقفها، وبكل ما يتكون منه الهيكل الاساسي للمبنى على العموم.

- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة احد الشركاء باستثناء الدرابزين والاعمدة الداعمة للسقوف والشرفات، والاطر المزججة ومفاتيح الشبائيك بانواعها التي هي جميعها منك خاص.

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة، والابواب والابهام وممرات الدخول، والاندراج، واروقة الافساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصاديق القمامة. ومسطحات الطوابق واقناس السلالم وكذلك الابواب التي على شكل نوافذ، والاطر المزججة التي توجد في الاجزاء المشتركة.

- جميع مساحات الافساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال احد الشركاء وحده وغير المشمولة في الاجزاء المشتركة العامة.

- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصاديق السردابية، ومجاري الدخان، وانايب تهوية المطابخ.

- القنوت والانايب وفتحات مشاعب المواسير، وكذلك انايب مساقط مياه الامطار، والسرداب وقنوت تفريغ النفايات وكذلك اجهزة تنظيفها.

- قنوت مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض، والمجاري، وماخض الهواء، والقنوت والاعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة

بالماء والغاز والكهرباء (عدا اجزاء هذه الانايب والقنوت التي تسوجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).

- سراديب هذه القنوت المبنية.

- التفريعات الثانوية المؤدية الى العمارة المعينة والتي تصلها ان اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوت الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير.

- جميع الاجهزة والمكانن وتوايعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة، وكذلك جميع الاشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات العمارة، في الاجزاء المشتركة مثل تجهيزات الانارة وصاديق الرسائل ومسحة مدخل العمارة وصاديق القمامة.

- جميع الاشياء أو الاجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال في جزء خاص بعينه من اجزاء الملك المقسوم، أو الاشياء والاجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن جميع الامور المعددة السابقة ليست على سبيل العسر.

الفقرة الثالثة

الاجزاء المشتركة من الصنف الثالث

المادة 8 : تقتصر الاجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة وألاتها واقناس المصاعد الموجودة في العمارات.

الفصل الثاني

احكام خاصة

المادة 9 : يجب على المالكين، بصورة عامة، أن يحترموا التبعيات التي تثقل أو يمكن أن تتقسل المحل أو المجموع العقارى سواء أكانت هذه التبعيات ناتجة عن سندات الملكية، أو التعمير، أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات أو عن البيان الوصفي للقسم.

ومع ناحية اخرى وعلا بالمادة 747 من القانون المدني. لا يمكن أى شريك في الملكية أن يطلب شراء الاجزاء المشتركة بالمزاد.

الحريق أو من شأنها لما يصدر عنها مع ضوضاء أو روائح، أن تضايق سكان العمارة مما قد يقتضى تحقيقا لمعرفة المنافع والمضار.

لا يجوز بحال من الاحوال أن تستعمل الدكاكين أو المتاجر محلات للسكن.

(3) الضوضاء : يجب على الشركاء فى الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوم العمارة فى أى وقت من الاوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرهم أو ضيوفهم أو أناس فى خدمتهم.

وعليه، فيجب ألا يتسببوا فى أى ضوضاء غير عادية والا يسمحوا بذلك، وألا يقوموا بأى عمل يؤدى بماكنة أو أداة أو يدونها معها كان نوعه اذا كان من شأنه أن يضر بمتانة العمارة أو يزعج جيرانه بالصخب أو بالرائحة أو بأى ضرر آخر مع الاضرار.

لا يجوز اقامة أى محرك فى الاملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط أن تكون مجهزة بنظام يقاوم التشويش معد لعدم تشويش استقبال الحصص الاذاعية والمتلفزة.

كل ضوضاء أو صخب ليلى مهما كان نوعه يفسد على السكان هدوهم ممنوع متعا باتا رأوا كان حاصله داخل الشقق. وهو يعرض صاحبه ان اقتضى الحال لملاحقات قضائية.

وفيما يتعلق على الخصوص بأجهزة ومكائن تصدر أصواتا مثل المسجلات الصوتية والاذاعة والتلفزة والآلات الموسيقية... فإن استعمالها مسموح به شريطة مراعاة تنظيمات المدينة والشرطة.

(4) الحيوانات : الحيوانات الخطرة ممنوعة،
(5) استخدام النوافذ والشرفات والمقصورات : لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات، غير أن نشره فى المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به. ولايجوز نفض الزرابى أو هزها الا وفقا لتنظيمات الشرطة الحضرية.

لا يجوز وضع أى شئ على حافات النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لتفادى

الباب الثانى

حقوق الشركاء فى الملكية وواجباتهم

القسم الاول

احكام عامة

المادة 20 : كل شريك فى الملكية مسؤول حيال الآخرين عن اضطرابات الانتفاع، والاختطام أو حالات الاهمال، والمخالفات المنصوص عليها فى هذا الباب، التى قد يكون هو ذاته أو اتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأى صفة مع الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

لا يمكن لاي تسامح ولو بمرور الزمن ان يتحول الى حق مكتسب.

القسم الثانى

استعمال الاجزاء الخاصة

المادة II : لكل شريك فى الملكية الحق فى أن يستعمل الاجزاء الخاصة التى يملكها وأن ينتفع بها كما يبدو له لكح بشرط ألا يضر بحقوق الشركاء الآخرين فى الملكية والمنحلات الاخرى، وألا يمس بوجهة العمارة، وألا يقوم بأى شئ يمكن أن يمرض متانة العمارة للخطر ومع التحفظات الآتية :

(I) التمديل : يمكنه، تحت مسؤوليته وفى حدود القوانين والتنظيمات أن يعدل - كما يبدو له - الهيئة الداخلية للمحلات التى يملكها، غير أنه يجب عليه، فى حالة ثقب جدران ضخمة فاصلة بين الحجراء، أن ينجز هذه الاشغال تحت مراقبة رجل مهنة. ويجب عليه أن يتخذ جميع التدابير اللازمة لعدم الاضرار بمتانة العمارة، وسيكون مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الاشغال مع حالات انسياخ أو تدهور فى البناية.

ويجب ألا يتجز عن هذه التمديلات أبدا أى زيادة فى أعباء الجيران الا بموافقة منهم.

(2) الدكاكين والمتاجر : لا يجوز ان تمارس فى المحلات المستعملة دكاكين أو محلات تجارية أى تجارة يمكن أن تنطوى على اخطار الانفجار أو

يمنع حتما، استعمال أجهزة الاحتراق البطني أو التي تنتج عنها غازات سامة، وأنواع الوقود التي يمكن أن تسخن أو تفسد قنوات الدخان بأي صفة من الصفات.

لا يجوز أن تستخدم قنوات الدخان إلا للغرض الذي أعدت مع أجله أو كسر داب للتهوية.

10) الارتفاق : يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية تنقية الاجزاء المشتركة والجدران الفاصلة أو الاشغال التي يتم القيام بها فيها، وعليهم أن يفتحوا محلاتهم عند الحاجة للمهندسين المعماريين والمقاولين والمعال المكلفين بمراقبة هذه الاشغال أو الاشراف عليها أو القيام بها.

يجب أن يرتبوا مكانا يارزا، بأنفسهم أو بواسطة رئيس الذين يشغلون المحلات، وعلى نفقتهم لجميع الاشياء التي يكون وضعها ضروريا (الزرايب، اللوحات الفتية، الاثاث وغير ذلك من الاشياء مختومة كانت أم غير مختومة).

11) المسؤولية : كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن النتائج الضارة التي يتسبب فيها هو أو اعماله، أو تكون بفضل شخص أو ملك أو حيوان هو مسؤول عنه قانونيا.

كل شريك في الملك لا يشغل هو نفسه محلاته يبقى هو المسؤول شخصيا عن تنفيذ هذا التنظيم مع قبل الذين يشغلون المحلات المذكورة هذا ضمنه لهؤلاء.

يجب على كل شريك أن يجعل مع مسألة التأميم على الاخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة قضيته الشخصية وعلى نفقته الخاصة.

12) التنظيم والارتفاقات : ان تنفيذ أي تنظيم يخص نظافة المدينة والامع واجب على الجميع، وكذلك الامر على العموم بالنسبة الى كل ارتفاق حفاظا على العمارة وتحقيقا للمصلحة المشتركة.

القسم الثالث

استعمال الاجزاء المشتركة

المادة 12 : يمكن كل شريك في الملك و/أو

سقوطه. ويجب وضع الزهريات أو غير ذلك مع اصص النباتات بحيث لا يتسبب سقيها في اتساخ واجهات البناية، ولا يزعج المارة أو الجيران.

لا يجوز أن يطرخ أي شيء البتة في الشارع أو في الفناء أو في الحديقة سواء أكان الشيء المطروح ماء أو اقدارا أو أي اوساخ كانت.

6) اللوحات المبينة واللافتات : يمكن كل شريك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة مبينة لاسمه ومهنته. غير أنه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو اعلان أو مطبوعة أو ترويج.

ولا يسرى هذا الحظر على مالكي دكاكين أو متاجر الذي يمكنهم امتلاك اللافتة أو القيام بالاشهار للذين يرونهما مفيدتين، وذلك طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

7) الانسجام والصيانة : يجب صيانة ابواب مداخل الشقق والنوافذ والواحهما الخارجية والستائر والمشربيات والدرابزير وحواجر الشرفات والنوافذ ودعائمها، ويجب أن يسهر اصحابها على ابقائها في حالة جيدة.

غير أنه، لاحترام مظهر العمارة وانسجامها، فان التعديلات التي تهم الطلامات الخارجية بما في ذلك طلاء ابواب مداخل الشقق ستكون موضوع عملية شاملة يقررها المجلس المتداول كما سيبين فيما بعد.

8) صيانة قنوات المياه والصنابير : حرصا على تجنب وقوع تسربات للمياه، واهتزازات في القنوات والصنابير وطرادات ماء المراحيض، يجب صيانة هذه الادوات وابقاؤها في حالة جيدة، وعدم التأخر في تصليحها عند اللزوم.

يتولى صاحب المحل المسؤول ترميم الحسائر التي يتسبب فيها تسرب ما صدر مع محله.

9) التسخين وتنظيف المداخل : يجب القيام بتنقية جهاز التسخين وقنوات الدخان والآلات التي تستخدمها كلما كان ذلك ضروريا، وحسب التنظيمات المعمول بها.

المادة 17 : تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع، ويستند تنفيذها الى المتصرف في العمارة الموضوع مباشرة تحت مراقبتها.

المادة 18 : لا يمكن الجمعية العامة مهما كانت اغلبية اصواتها أن تفرض على أي شريك في الملك تغيير وجهة الاجزاء الخاصة به كما هي محددة في تنظيم الملكية المشتركة، ولا كيفيات الانتفاع بهذه الاجزاء.

المادة 19 : تنعقد الجمعية وجوبا مرة في السنة على الاقل، خلال الشهور الثلاثة الموالية لانتهاام السنة الموالية.

ويمكن استدعاؤها للانعقاد كلما كان ذلك ضروريا.

القسم الاول الاستدعاء

المادة 20 : يتولى استدعاء الجمعية عادة متصرف العمارة أو المجموع العقاري وبمبادرة منه. كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه ذلك الشركاء في الملك و/أو الشاغلون له.

يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة مسجلة مع طلب الاشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء. وما لم تكن ثمة حالة مستعجلة، فإن الاستدعاء يبلغ قبل خمسة عشر يوما على الاقل من تاريخ الاجتماع.

المادة 21 : تدعى جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له للانعقاد، وما دام الاشعار بنقل العيافة لم يبلغ المتصرف، فإن الاستدعاءات الموجهة قانونيا الى الشاغل القديم تبقى سالحة للشاغل الجديد بسبب عدم الاشعار المذكور اعلاه.

وفي حالة شياع الملك بين عدة أشخاص فان هؤلاء يجب عليهم أن ينتدبوا واحدا منهم لتمثيلهم، واذا لم يخطر ببال شياع الملك ويعينوا مندوبا لهم لكي توجه اليه الاستدعاءات، فإن الاستدعاءات ستوجه قانونيا الى مقر سكنى المالك القديم أو الى المقر الذي يتخذها مسكنا له.

كل شاغل له أن يستعمل بحريية، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الاجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يمسوق حقوق الشركاء أو المستعملين الاخرين، فلا يجوز على الخصوص لاي شريك في الملك و/أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الاجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف، ولا يترك بها أي شيء لمدة ما.

المادة 13 : لا يجوز ادخال أي تغيير على الاشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء ... الا بموافقة الشركاء الاخرين.

الباب الثالث

ادارة العمارات الجماعية وتسييرها

الفصل الاول

جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له

المادة 14 : تتولى جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له ادارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته.

المادة 15 : تتشكل جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية.

المادة 16 : تتمثل صلاحية الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير اجزائها المشتركة، وهي مسؤولة عن الاضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الشاغلين، أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الاجزاء المشتركة منها.

وهي مؤهلة للتقاضى مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له. ويمكنها التقاضى بالاشتراك أو مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري.

ويمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الاجزاء المشتركة منها.

سكان حي 750 مسكن

ورقلة

إلى السادة : والي ولاية ورقلة

رئيس دائرة ورقلة

رئيس المجلس الشعبي الولائي

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الموضوع: مشكل وانشغالات سكان حي 750 مسكن

بشرفنا سيدي نحن سكان حي 750 مسكن أن نضع بين ايديكم انشغالاتنا ونقائص الموجودة بالحي و التي نعاني منها منذ

عدة سنوات و هي كالآتي :

- عدم تهيئة الأرصفة منذ سنة 1995.
- مياه الصرف الصحي و التي تصب تحت العمارات مباشرة وهي ليست مربوطة مع مجاري تصريف المياه.
- كثرت الحشرات و الناموس بشكل كبير و لا يطاق.
- قدم شبكة المياه الصالحة للشرب و هو ما أدى إلى الكثير من التسريبات و قطع الماء عن الحي.
- عدم وجود ملاعب جواريه بالرغم من توفر الحي على أرضية كبيرة يمكن ان تبني عليها 3 ملاعب.
- توقف الإنارة العمومية عن العمل كثيرا بالرغم من تجديدها.

المخلص

تعد عملية التحسين الحضري من بين التدخلات العمرانية التي تهدف إلى الارتقاء بحياة السكان وتحسين إطارهم المعيشي داخل المجال العمراني، ويتم ذلك عن طريق التدخل على الإطار المبنى والغير المبنى في آن واحد، وذلك بهدف تحسينه وعصرنته من مختلف النواحي العمرانية، الاجتماعية و البيئية.

وفي سياق دراستنا قمنا بتطبيق هذه العملية على مستوى مجال الدراسة (جزء من مخطط شغل الأراضي) بمدينة ورقلة حيث سجلنا العديد من المشاكل وأوجه التقصير في البيئة العمرانية، على سبيل المثال عدم توفر أماكن للالتقاء والترفيه للسكان في جميع الأعمار (الأطفال، المراهقين وكبار السن).

حيث تم التدخل عليه عن طريق وضع مخطط التهيئة وهذا بهدف إزالة الاختلالات وتوفير مساحات للسكان (ساحات لعب الأطفال، مساحات خضراء وساحات العمومية) لجميع الأعمار حيث تسمح لهم بالحصول على بيئة معيشية أفضل تمكنهم من ممارسة جميع الأنشطة الثقافية، الرياضية والاجتماعية... الخ وهذا لما لها من ضرورة في تحسين العلاقات فيما بينهم.

الكلمات المفتاحية: التحسين الحضري ، التدخلات العمرانية ، المجال العمراني

Résumé

Le processus d'amélioration urbain consiste à l'intervention sur des tissus urbains existant afin de donner une vie meilleure à leur population et leur permettre d'avoir un cadre de vie adéquat à l'intérieur de la zone urbaine en question. Il consiste en une intervention sur le cadre bâti peu structuré pour le rendre plus attractifs sous ses différents aspects urbains, sociaux et environnementaux.

Dans le cadre de notre étude que nous nous avons l'honneur de vous présenté nous avons appliqué ce processus au niveau d'une zone urbaine dans la ville d'Ouargla. Dans la partie urbaine choisie (partie du plan d'occupation du sol), nous avons identifié plusieurs lacune et insuffisance aussi bien au niveau du cadre bâti que de l'aménagement urbaine. A titre d'exemple absence de lieu de rencontre et divertissement pour ses habitants (tout âge, enfants, adolescent et plus âgé).

Nos propositions ont consisté à amélioré en tant que possible l'aménagement globale du quartier, supprimer certaines lacune et donner au habitant (tout âge) des espaces aménagés où ils peuvent avoirs un cadre de vie meilleur et pratiqué. L'ensemble des activités culturel, sportive et social... qui leur son utile est nécessaire pour améliorer les relations entre eux et avoir une vie paisible.

Les mots clé : Amélioration urbain , Les in interventions urbaines , Espace urbain.