

تمهيد:

المشروع عبارة عن توسع عمراني على أطراف بلدية أم الطيور مع مراعاة المحددات التي يجب علينا أخذها بعين الإعتبار . لذا سأنتظر في هذا الفصل إلى دراسة مراحل التوسع العمراني , بالإضافة إلى الهيكلة العمرانية الحالية وإمكانيات التوسع من ثم معرفة و دراسة منطقة التدخل و تقدير الاحتياجات و آفاق التوسع العمراني (السكن و السكان و المرافق والتجهيزات) و برمجتها في التهيئة المقترحة.

1. مراحل تطور النسيج العمراني:

يعود تاريخ تأسيس بلدية أم الطيور إلى العصور القديمة حيث بدأت ظواهر استقرار عرش الغرابه في القرن الثاني عشر الميلادي على ضفاف وادي الغرابه ، حيث ساهم عرش العرب الغرابه في الدفاع عن الدولة الزيانية من (1236م . 1337م) إلى جانب يغماسن بن زيان في تأسيس وتثبيت دعائم الدولة الزيانية.

1-1 المرحلة الأولى (1853-1962): سيطر المستعمر الفرنسي على كامل منطقة واد ريغ سنة 1853 م ومنها بلدية أم الطيور, ليبدأ التعمير في بلدية أم الطيور بمحاذاة غابات النخيل في الجهة الشرقية وذلك لأن أغلب السكان كانوا يشتغلون في واحات النخيل, وقد تم الإعتماد على النمو العشوائي المشتت. الصورة رقم (27):التطور العمراني في الفترة (1859-1962).



المصدر: قولل ارث + إعداد الطالبة.

1-2) المرحلة الثانية (1962-1975): بعد الاستقلال إستمر نمو المدينة بوتيرة بطيئة، ففي عام 1969م ضربت المنطقة أمطار طوفانية عمت جميع المنطقة و خاصة المناطق المنخفضة , مما أدى ذلك إلى تضرر كبير في المدينة حيث تم إعادة بناؤها وتوسيعها من جديد، وفق خطة تعميم جديدة شطرنجية.
الصورة رقم (28): التطور العمراني في الفترة (1962-1975).



المصدر: قوقل ارث + إعداد الطالبة.

1-3) المرحلة الثالثة (1975-1984): نظرا لتحسن الظروف المعيشية، واستقرار أكثر للسكان في مقر البلدية، إضافة إلى التقسيم الإداري الجديد الذي صنف أم الطيور إلى بلدية، تم التوسع أيضا باتجاه الغرب الشمالي من خلال توزيع مجموعة من التحصينات مثل 80 تحصيصة في الحي القديم.

الصورة رقم (29): التطور العمراني في الفترة (1975-1984).



المصدر: قوقل ارث + إعداد الطالبة.

1-4) المرحلة الرابعة (1994-إلى يومنا هذا): بعد عمليات التوسع السابقة تم إعداد أول مخطط

توجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أم الطيور، والذي حدد إتجاه التوسع على طول المحور الولائي رقم 300

الرابط بين مركز المدينة والطريق الوطني رقم 03 باتجاه الغرب، مع إتباع نفس الخطة الشطرنجية السابقة.

الصورة رقم(30): التطور العمراني في الفترة (1994-2017).



المصدر: قولل ارث + إعداد الطالبة.

2. الهيكلية العمرانية الحالية وإمكانيات التوسع:

التطور العمراني لبلدية أم الطيور , كان على شكل شطرنجي منتظم, وبوجود العوائق الطبيعية (خاصة غابات النخيل والأراضي الفلاحية داخلها الواقعة شرقا والتي تمثل عائقا أمام التطور العمراني) , جعل إتجاه العمران طوليا من الشمال نحو الجنوب وفي إطار وضع سياسة عمرانية محكمة لتوجيه التوسع العمراني والتحكم في إستغلال المجال بصفة منتظمة والحفاظ على نسق تطوره وإنسجامه وجب علينا التفكير في حلول مناسبة للتوسع المستقبلي و المتمثلة في التوسع على أطراف البلدية مع مراعاة محددات هذا التوسع.

1-2) إمكانيات التوسع العمراني :

هناك إمكائيتين للتوسع العمراني :

1-1-2) إمكانيات التوسع الداخلي :

هناك أحياء قديمة تحتاج إلى دمجها ضمن النسيج الحضري و هناك أيضا مساحات هامة ضمن النسيج الحضري كالجيوب العمرانية إذ يمكن إستغلالها في إنجاز بعض السكنات و بعض المرافق العمومية و هذا النوع من التوسع يلبي حاجيات توسع المدينة حتى المدى القريب, إلا أن هذا النوع من التوسع يعاني من عدة مشاكل أهمها:

- وجود مساحات داخل النسيج العمراني تعاني من ظاهرة صعود المياه (التي تطرقنا إليها في الدراسة الطبيعية).

2-1-2) إمكانيات التوسع الخارجي :

هناك منطقتين لتوسع البلدية:

- المنطقة (1) : تقع في جهة الشمالية الغربية إلى (مفترق الطرق), وقوعها لمحاذاة الطريق الوطني رقم (03) الرابط بين ولاية بسكرة و ولاية ورقلة والطريق الوطني رقم (46) يجعل منها منطقة مثلى للتوسع.
- المنطقة (2) : تقع على محاذاة طول الطريق الولائي 300 نحو الشرق.

3. الدراسة التحليلية لمنطقة التدخل: (المنطقة 1)

1-3) أسباب اختيار أرضية المشروع:

تتموضع أرضية المشروع في إتجاه توسع المدينة في الجهة الشمالية الغربية و هي عبارة عن أراضي شاغرة تمكنها من التوسع المستقبلي وكذا وقوعها لمحاذاة الطريق الوطني رقم (03) الرابط بين ولاية بسكرة و ولاية ورقلة والطريق الوطني رقم (46).

- وقوع أرضية المشروع لمحاذاة منطقة النشاطات ما يساعد في توفير اليد العاملة.

- المحافظة على استمرارية النسيج العمراني.

- سهولة ربط مناطق التوسع الجديدة بمختلف الشبكات.

- المحافظة على ربط الشبكة الاجتماعية و الروابط الوظيفية و إمكانية الاستفادة من المرافق و التجهيزات

الموجودة.

2-3) أهداف المشروع :

نهدف من خلال هذا المشروع إلى تحقيق الأهداف التالية :

-إنجاز مخطط شغل الأراضي قصد تلبية الاحتياجات المستقبلية (المدى المتوسط) مع مراعاة المحددات

الطبيعية و الاصطناعية والمحافظة على الخصائص العمرانية والمناخية المميزة للمنطقة.

-الاستغلال الأمثل والعقلاني للمجال .

-محاولة ربط التوسعات العمرانية الحديثة بالمركز القديم و هذا للحفاظ على الهوية التاريخية لمدينة أم

الطيور.

3-3) الموقع والمساحة:

تقع أرضية المشروع في الجهة الشمالية الغربية للبلدية ضمن منطقة التوسع المستقبلي حسب توجهات

مخطط التوجيهي التهيئة والتعمير 2008، وهي عبارة عن تقاطع الطريق الوطني رقم 03 مع الطريق الوطني

46 و الطريق المؤدي إلى مقر البلدية . يتربع المحيط المعني بالدراسة (مفترق الطرق) على مساحة

100هكتار وهي في مجملها مساحات شاغرة.

3-4) الحدود: يحد أرضية المشروع من:

- الشمال: الطريق الوطني رقم 03 و الطريق الوطني 46.

- الشرق: مساحات شاغرة.

-الغرب: مساحات شاغرة.

-الجنوب: المحيط العمراني القديم.

الصورة رقم (31): منطقة التوسع العمراني



المصدر: قولل ارث + معالجة الطالبة.

3-5) المميزات و المحددات الموجودة بمنطقة الدراسة:

أرضية المشروع تتميز في معظمها بأراضي منبسطة و مسطحة تتخللها بعض المحددات و المتمثلة

في:

- وجود بعض الشعاب من الجهة الشرقية و الجنوبية .

- وجود بعض العوائق المستحدثة كخطوط الضغط المتوسط و الطريق الوطني رقم (03) و (46).

3-6) علاقة منطقة التدخل بالمحيط المجاور:

أرضية المشروع تتوفر على منافذ رئيسية وهي الطريق الوطني رقم (03) الرابط ما بين ولاية بسكرة و ولاية ورقلة ,والطريق الوطني رقم (46) من الجهة الشمالية أما الجهة الجنوبية فنجد الطريق المؤدي إلى مقر البلدية أي أن منطقة الدراسة تتميز بموصولية مع المجال المجاور.

3-7) الشبكات المختلفة:

3-7-1) شبكة المياه الصالحة للشرب: شبكة المياه الصالحة للشرب غير موجودة في منطقة الدراسة, لكن الشبكة تمر بمحاذاة الطريق الوطني رقم (03) مما تسهل عملية ربط المنطقة بالمياه الصالحة للشرب.

3-7-2) شبكة الصرف الصحي: شبكة الصرف الصحي غير موجودة في منطقة الدراسة غير أن هناك محطة لمعالجة المياه في الجنوب الشرقي مما يسهل عملية تصريف المياه.

3-7-3) شبكة الكهرباء: يتغذى مجال الدراسة من الطاقة الكهربائية عن طريق خطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط والموجودة بمحاذاة الطريق فقط.

3-7-4) شبكة الهاتف والغاز: يفتقر مجال الدراسة من هذا النوع من الشبكات, بالرغم من أهميتها , غير أن هذه الشبكات تمر بالطريق الوطني رقم (03) مما يسهل ربط المنطقة بها.

3-8) الطبيعة القانونية العقارية:

الملكية العقارية لأرضية المشروع هي ملك للبلدية وهذا ما يسهل تجنب العراقيل القانونية.

4. تقدير الاحتياجات و آفاق التوسع العمراني

تعتبر التقديرات (السكانية والسكنية و المرافق و التجهيزات المستقبلية) من أهم الضوابط للتحكم في التوسع العمراني. لذا ستقوم بتقدير هذه الاحتياجات لمختلف الآجال (للمدى القريب ,المدى البعيد , المدى المتوسط).

1-4 تقدير الاحتياجات الضرورية للآفاق الثلاثة :

1-1-4 التقديرات المستقبلية للسكان: لجأت في تقديرات المستقبلية الخاصة بالسكان للآفاق الثلاثة إلى إسقاط إحصاءات العامة للسكن و السكان سنة 2016 و المقدر ب12725 ساكن ومعدل النمو المقدر ب 1.76 كقاعدة للحساب.

➤ لتحديد عدد السكان المستقبلي نعلم على معادلة الإسقاط السكاني:

$$P_1 = P_0 (1 + [r/100])^n$$

- عدد السكان المستقبلي P_1 :

- عدد السكان الحالي P_0 :

- معدل النمو: r

- الفارق في السنوات: n

➤ المدى القريب 2021:

* حساب عدد السكان:

$$P_{2016} = 12725, r = 1.76, n = 5$$

$$P_{2021} = 12725(1 + [1.76/100])^5 =$$

- عدد السكان سنة 2021 = 13996 ساكن.

➤ المدى المتوسط 2026:

* حساب عدد السكان:

$$P_{2016}=12725, r= 1.76, n= 10.$$

$$P_{2026}=12725(1+ [1.76/100])^{10}=$$

- عدد السكان سنة 2026 = 15143 ساكن.

➤ المدى البعيد 2036:

* حساب عدد السكان:

$$P_{2016}=12725, r= 1.76, n= 20$$

$$P_{2036}=12725(1+ [1.76/100])^{20}=$$

- عدد السكان سنة 2036 = 18070 ساكن.

4-1-2) تقدير الاحتياجات السكنية:

سنقوم بتقدير الاحتياجات السكنية وتوجيهها حسب الأهداف العمرانية للوصول إلى نسيج عمراني منظم

ومنسجم وقد اعتمدت على:

- عدد السكان المقدر في السنوات (2036-2026-2021).

- معدل الوطني لإشغال المسكن (T.O.L) المقدر ب : 6 فرد/مسكن.

جدول رقم (19):تقدير الاحتياجات السكنية على مدى الآفاق الثلاثة.

السنوات	عدد السكان	معدل إشغال المسكن (فرد/مسكن)	عدد السكنات الواجب توفيرها
2021	13996	06	2333
2026	15143	06	2524
2036	18070	06	3012

المصدر: من إعداد الطالبة.

3-1-4 تقدير الاحتياجات للتجهيزات بالبلدية (المدى المتوسط):

باعتبار مخطط شغل الأرض الذي نحن بصدد إنجازه يقع ضمن البرنامج المدى المتوسط سنحاول وضع برنامج مستقبلي ثري بأخذ بعين الإعتبار الآفاق الخاصة (بالمدى المتوسط) لسكان البلدية والذي يستجيب لجميع النقائص و الاحتياجات السكنية المتمثلة في كافة المجالات , وذلك بتقدير المساحة الخاصة بكل تجهيز وكذلك العجز المسجل و الأخذ بعين الاعتبار المعايير في سلم التجهيزات الوطنية .

جدول رقم(20): بين تقدير الاحتياجات اللازمة للتجهيزات على المدى المتوسط للبلدية.

نوع	التجهيز	العدد الموجود	العدد اللازم	العجز
صحية	عيادة متعددة الخدمات	01	02	01
	مركز صحي	01	02	01
	قاعة علاج	00	01	01
	الصيدلية	03	04	01
التعليمية	ابتدائية	05	06	01
	متوسط	02	03	01
	الثانوي	01	02	01

01	02	01	التكوين المهني والتمهين	
01	02	01	مركز ثقافي	ثقافية
00	00	01	مكتبة	
01	01	00	سينما	
01	02	01	متحف	
01	03	02	مسجد	
01	05	04	مصلى	
00	01	01	ملعب بلدي	رياضية
01	03	02	ملعب جوارى	
02	02	00	ساحة لعب	
01	01	00	المسبح	
01	01	00	قاعة متعددة النشاطات	
01	02	01	دار الشباب	
00	01	01	السوق	تجارية
01	03	02	محلات تجارية	

المصدر: إعداد الطالبة.

5. البرمجة:

5-1) الطرق:

تم اقتراح طرق أولية مزدوجة تصل الطريق الوطني رقم 03 بالنسيج العمراني ,بالإضافة إلى تهيئة الطرق الثانوية والتي تحيط بمجال الدراسة من الشمال والجنوب وأخرى تتوسط الموقع , تتفرع منها طرق ثالثة تؤدي إلى مختلف الوحدات السكنية.

ولوجود مفترق الطرق والتي له أهمية في تسهيل الحركة و تنظيم حركة المرور والذي يربط الطريق الوطني رقم 03 بالطريق الوطني رقم 46 أ والطريق المؤدي إلى مقر البلدية تم اقتراح تهيئة كمفترق طرق دواران .

5-2) السكنات:

تمت برمجة السكنات إنطلاقا على تقديرات إحتياجات السكن على المدى المتوسط بـ 2425 مسكن باعتبار مخطط شغل الأرض الذي نحن بصدد إنجازه يقع ضمن برنامج متوسط المدى تم تصميمه على المعايير التالية :

-المساحة الإجمالية: 100 هكتار.

-عدد السكان: 15143 نسمة.

-عدد السكنات: 2425 مسكن.

- معدل شغل المسكن: 06 أفراد في مسكن.

-الكثافة السكانية: 151 ساكن في الهكتار.

- الكثافة السكنية: 24 مسكن/الهكتار.

- ✓ نقترح أن تكون نسب التوزيع النوعي للسكنات كالتالي :
- (70 %) من السكن الفردي و بكثافة 30 مسكن/الهكتار .
- (30 %) السكن النصف جماعي 45 مسكن/الهكتار .
- و نعلل اختيارنا لهذه النسب بما يلي :
- ✓ **السكن الفردي** : حاولنا إبقاء سيطرة البناء الفردي قصد:
- التنوع في برنامج السكن المستقبلي و إعطاء مظهر مورفولوجي جديد للنسيج العمراني .
- تفضيل السكن الفردي لأنه يحافظ على الروابط الإجتماعية .
- الطبيعة المناخية التي تفرض هذا النوع من السكن .
- ✓ **السكن النصف جماعي** : و يعود ذلك إلى :
- قلة هذا النوع من المسكن رغم ملائمته للحياة الإجتماعية و التقليل من المجال .
- طبيعة الإنسان الصحراوي الذي يرفض السكن الضيق .
- جدول رقم(21):نسب و عدد السكنات اللازمة لكل سكن في المدى المتوسط .**

المجموع	السكن النصف جماعي	السكن الفردي	
100	30	70	النسبة %
2524	757	1767	عدد السكنات
/	R+1	R+1	عدد الطوابق

المصدر: من إنجاز الطالبة

(يجب أن لا يتعدى علو البناية كحد أقصى طابقين (R+2) وهذا خاصة لقرب مستوى الطبقة المائية السطحية).

3-5)التجهيزات :

جدول رقم (22) :يبين التجهيزات المقترحة.

العدد	المساحة (م)	التجهيز	نوع التجهيز
01	4800	- ابتدائية	تجهيزات تعليمية
01	10000	- ثانوية	
01	225	- دار حضانة	
01	5000	- متوسطة	
01	100	- قاعة علاج	تجهيزات صحية
01	200	- صيدلة	
01	2400	- مسجد	تجهيزات ثقافية + دينية
01	2000	- دار الشباب	
01	2400	-مركز ثقافي	
01	400	- متحف بلدي	
01	1000	- فرع بلدي	تجهيزات إدارية
01	1200	- مركز بريدي	
01	1500	- أمن حضري	
01	2000	- الحماية المدنية	
01	16000	- قاعة م خدمات	
01	3000	- مركز تجاري	تجهيزات تجارية + خدماتية
01	7000	- م. المسافرين	
01	/	- م. تجارية	
01	12515	- فندق	

03	21871	- ملعب جوارى	تجهيزات رياضية
01	9027	- قاعة متعددة الرياضات	
01	1950	- مسبح	
01	/	- مصنع الأجر	تجهيزات صناعية
01	/	- مصنع الجبس	
01	/	- مصنع صناعات بلاستيكية	
01	400	- دار صناعة تقليدية	
01	3500	- مجمع للتنمية الفلاحية	تجهيزات فلاحية
01	500	- مندوبية الفلاحة	
01	340000	- تجهيزات ترفيهية	
01	1000	- ساحة عمومية	
01	2400	- حديقة عمومية	

المصدر: من إعداد الطالبة.

5-4) مواقف السيارات:

تعتبر مواقف السيارات ضرورية فهي التي تستقبل السيارات في الوحدات السكنية لهذا إقترحنا وضعها في حدود هذه الوحدات حتى لا تجلب الضجيج والحركة داخلها ويتم تحديدها حسب عدد السكنات ووظيفتها.

5-5) المساحات الخضراء:

للمساحات الخضراء دورا أساسيا في التجمعات الحضرية ، فهي تساهم في تلطيف الجو وتوفير الظل وتكسير الرياح وتثبيت التربة إضافة إلى الجانب الجمالي.

ونظرا للمناخ المنطقة سنقترح زرع بعض الأشجار المقاومة للحرارة ، ويتم زرع هذه الأشجار على حواف الطرق.

5-6) الساحات:

تلعب الساحات دور فهي تمثل مكان لالتقاء للسكان وأيضا لتبادل الخدمات التجارية الثالثة، كما تعتبر ساحات للعب الأطفال تحت رقابة الكبار .

وقد اقترحنا أن تكون هذه الساحات موزعة في النسيج كمركز للسكنات، ويتم تبليط هذه الساحات وتزويدها بأحواض الأشجار.

5-7) مختلف الشبكات المقترحة :

5-7-1) الشبكة المياه الصالحة للشرب:

إقترحنا انجاز خزان ارتفاعي بسعة 3م500 في المدى القريب و ذلك حسب توجيهات مصالح البلدية في الجزء الغربي لمقر البلدية، وآخر بنفس السعة في المدى المتوسط في مفترق الطرق.

بالنسبة لمقر البلدية اقترحنا شبكة متكاملة مع الشبكة الموجودة ذات أقطار متعددة معظم مقاطعها المقترحة في التوسع السكاني المقترح غرب التجمع الموجود ، وتمون من الخزان الارتفاعي 3م500 المقترح

و الخزائين الارتفاعيين الموجودين 1000 م3 و 300م3 هذا الأخير يجب ترميمه.

أما في مفترق الطرق اقترحنا شبكة مستقلة عن شبكة مقر البلدية و تمون من الخزان المقترح 500م3.

5-7-2) شبكة تصريف المياه المستعملة:

اقترحنا شبكة أحادية تكمل الشبكة الموجودة تشمل مقر البلدية و مفترق الطرق تصب في محطة الرفع الرئيسية بواسطة قناة ذات قطر 500 ملم وفي المحطة الثانوية بواسطة قناة 300 ملم.

5-7-3) الشبكة الكهربائية: حسب مديرية الصناعة و المناجم لولاية الوادي ,فقد بلغت نسبة الكهرباء

على مستوى بلدية أم الطيور 95% لسنة 2016 وذلك انطلاقا من الخط الكهربائي المتوسط الضغط 30kv

.كما يمكن لمناطق الضغط الإستفادة و بطريقة سهلة من الطاقة الكهربائية اللازمة وهذا نظرا لقربها و مرور

الخط الكهربائي المتوسط الضغط بها.

ولذا فإننا نقترح رفع نسبة التغطية من هذه الشبكة لتساير نسبة 100% وتوصيل كل ما ينجز مستقبلا

بهذه الشبكة انطلاقا من خطوط الكهرباء ذات التوتر المتوسط الموجود داخل التجمعات العمرانية مع احترام

المسافات الأمنية.

5-7-4) شبكة الغاز: تم إقتراح شبكة غاز تشمل كافة مجال الدراسة تتألف من قناة رئيسية و تمتد إلى

غاية قنوات التوزيع.

5-7-5) شبكة الهاتف : سجلت البلدية معدل تغطية ضعيف بالنسبة للهاتف قدر ب100/02 ساكن

لذا تم اقتراح إنشاء مجمع هاتفي بقدرة 1000 خط لتغطية طلبات المواطنين على المدى القريب و المتوسط

ويكون مقره التجمع الرئيسي .

6. طبيعة المشروع :

مشروعنا المقترح عبارة عن توسع عمراني إتجاه الطريق الوطني رقم 03 و المحادي للطريق الوطني رقم 46 يحقق الوظيفة السكنية و الخدماتية و التجارية بالإضافة إلى الوظيفة الدينية و الثقافية و التي يجب أن نراعي فيه عدة جوانب:

6-1 العامل الاجتماعي و الثقافي :

يجب أن نكيف مشروعنا مع طبيعة و عادات المنطقة، أي استحداث نسيج عمراني ملائم للنظام الاجتماعي و الثقافة المحلية للسكان.

6-2 العامل الإقتصادي :

يجب أن نأخذ بعين الاعتبار الحالة الإقتصادية للمدينة و بذلك نحاول إيجاد مشاريع تتماشى مع النظام الجديد حتى نضمن التمويل المناسب للمشروع.

6-3 العامل العمراني و الوظيفي :

نحاول أن يكون مشروعنا سكن جديد يأخذ بعين الاعتبار إحتياجات سكان المنطقة.

6-4 العامل الإيكولوجي :

نحاول من خلاله التعامل مع طبيعة المنطقة و مناخها للحصول على ناتج عمراني ملائم و صحي.

➤ عملية التدخل :

عملية التدخل المقترحة تشمل تصميم نموذج لنسيج عمراني على أرضية شاغرة حيث يأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات العمرانية و المعمارية و الإجتماعية للمنطقة.

7. المبادئ العامة للتهيئة:

- إن عملية تهيئة وتخطيط المشاريع العمرانية يجب أن تمر بعدة مراحل وهذا من أجل إيجاد مشروع عمراني متكامل ومتناسق سواء داخل هيكلته أو مع محيطه المجاور.
- إن التخطيط لتوسع أي مشروع عمراني يركز أساسا و كخطوة أولية على رسم الطرق المحلية و العمرانية و إبراز المحاور العامة الرئيسية الموصلة بين مختلف مناطق التوسع و التي من شأنها أن ترسم لنا حدود الوحدة السكنية ,بالإضافة إلى إبراز الطرق الثانوية و الطرق من الدرجة الثالثة.
 - إنشاء إزدواجية للطرق الرئيسية والتي ستعمل على خلق نوع من الديناميكية و الحيوية في نقاط مختلفة من التجمع العمراني.
 - المحافظة على استمرارية تطور التجمع العمراني بشكل لا يخل بحركة السير العامة و يسهل الارتباط و التنقل بين النسيج العمراني الحالي و مناطق التوسع.
 - إدخال نمط السكن النصف جماعي.
 - تدارك النقص المسجل في درجة التجهيزات بخلق مرافق تلبي احتياجات السكان, كما يتم توزيعها حول مركز المشروع قصد إبراز أهميتها وخلق توازن في الإستفادة منها.
 - توزيع المساحات الخضراء في المركز وبعيدة المحاور الرئيسية وكذا السكنات المختلفة.
 - حماية النسيج الموجود و المستقبلي من العوائق (الطبيعية و البشرية) بانجاز حواجز عبارة عن أحزمة تشجير.

8. دفتر الشروط :

هو عبارة عن وثيقة رسمية تنظيمية تتبع المشروع المقترح، وهو بمثابة ضوابط للمشروع بالإضافة إلى أنه تأكيد على ما نص عليه قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 الخاص بالتهيئة والتعمير، الذي يأخذ في أولوياته تخصيص وتنظيم الأراضي العمرانية.

بما أن منطقة التدخل تقع في القطاع القابل للتعمير، فإن كل عملية تدخل تخضع لدراسة ومراقبة الجهات المعنية بشرط مطابقتها للتنظيم الحالي:

المادة (01): يطبق هذا التقنين على مجال التدخل والذي مساحته 100 هكتار الواقع في الجهة الشمالية الغربية للمدينة.

حيث يحد من:

الشمال: الطريق الوطني رقم (03) و الطريق الوطني رقم (46أ).

الشرق: أراضي شاغرة.

الغرب: أراضي شاغرة.

الجنوب: المحيط العمراني القديم.

المادة (02) : أرضية المشروع هي ملك للبلدية وهذا ما سهل علينا عملية التدخل على كامل الأجزاء والتحكم فيها وتوجيهها وفق ما يساعد على راحة السكان ونجاح المشروع.

المادة (03) : ثم تقسيم أرضية المشروع حسب ما يلي:

- سكنات فردية

- سكنات نصف جماعية

- تجهيزات

- الطرق

- مساحات خضراء

المادة (04)

أ- السكنات الفردية:

هي التجزئة الترابية المبرمجة وعددها 1767 مسكن.

- يسمح في هذه المناطق بالسكنات ذات الطابع الفردي والنشاطات الخفية وذات الطابع الحرفي.
- يلتزم المستفيد، والمالك للسكن باحترام تعليمات رخصة التجزئة وجميع الوثائق التي تحويها.
- علو البناء المسموح به لا يتعدى ط+2 كحد أقصى.
- نمط السكنات لا بد أن يتلاءم مع خصوصيات المنطقة.

ب- السكنات النصف الجماعية:

عدد السكنات النصف جماعية المبرمجة هي 757 عمارة والبعض منها طابقه الأرضي مخصص للتجارة الأولية والخدمات.

- علو العمارات لا يتجاوز ط+2.
- تزويد المباني بمختلف السكنات.
- المساحات الخضراء ومساحات اللعب مهياً طبقاً لمخطط التهيئة.
- هذه النشاطات المدمجة لا تشكل مصدراً لإزعاج أو خطر على السكان.
- الإحاطة غير مسموح بها في هذا النوع من السكن.

المادة (05)

- لا يمكن تغيير مواقع التجهيزات المحددة في مخطط التهيئة.
- ربط التجهيزات بطرق تسهل الوصول إليها.

- ربط التجهيزات بمختلف الشبكات.
- المظهر الخارجي للمبنى يكون حسب خصوصيات المنطقة.
- أماكن التوقف تكون حسب احتياج التجهيز وفق مخطط التهيئة.
- انجاز هذا النوع يكون مطابق للمقاييس الوظيفية.

المادة (06)

1- شبكة الطرق والمواقف:

- استعمال الطرق والأرصفة تدرج حسب الأهمية ووفق مخطط التهيئة لضمان تنظيم المجال.
 - الطرق المبرمجة هي طرق أولية وثانوية وثالثية.
 - عرض الطريق الأولي هو 12 م.
 - عرض الطريق الثانوي هو 10 م.
 - عرض الطريق الثالثي هو 6 م.
 - رصيف في كل الطرق هو 2م.
 - يراعى في الإنشاء طبوغرافية المنطقة لتسهيل الحركة.
 - مواقف تابعة للتجهيزات.
 - مواقف عمومية.
 - تقدر مساحة الموقف الواحد 25 م².
 - ممر الراجلين يكون مبلط.
 - يتم التشجير على طول الطرق المهيكلة.
- 2- شبكة المياه الصالحة للشرب:
- نظام التزويد هو متفرع.

- الحرص على تطبيق معامل بالحرائق في تحديد التدفق 17 % .

3- شبكة الصرف الصحي:

- نظام الصرف المستعمل هو شبكة موحدة.

- يجب أن يكون القنوات مصنوعة من الخرسانة.

- يجب التوصيل بالقناة الرئيسية.

المادة (07)

- للحفاظ على الغطاء النباتي تغرس الأشجار للزينة في الشوارع.

- هذه المساحات تشمل على أرصفة وممرات مشجرة.

- عرض الممرات يكون حسب مكان الإستعمال وغالبا لا يتجاوز 4م.

- التأثير العمراني يكون طبيعي ويتلاءم مع ميزات المنطقة المدروسة.

الأراضي الفلاحية:

تندرج الأراضي الفلاحية ضمن المناطق غير قابلة للتعبير وهذا حسب المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير.

- يجب أن لا نستغل هذه الأراضي في نشاط غير فلاحي.

خلاصة الفصل :

بعد البرمجة ودراسة الاحتياجات المستقبلية للمدينة, تم تجسيد هذه المعطيات في مشروع حضري كنموذج للتوسع العمراني على أطراف بلدية أم الطيور وذلك بأخذ المبادئ العامة لتهيئة ودمجها مع الإحتياجات المستقبلية لسكان المنطقة من أجل ضمان حياة معاصرة, مع وضع تقنين عام لهذا المشروع لتحديد استعمالات المجال , وهذا لضمان السير الجيد للمشروع , ولتحقيق الأهداف المسطرة .