جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة
قسم علوم الأرض و الكون

مذكرة ماستر

هندسة المعمارية و عمران و ممهن المدينة
تسيير التقنيات الحضرية
تخصص تسيير المدن

رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:
حليمة قاسم

يوم: 29/09/2020

تنظيم التوسعات العمرانية لمدينة بسكرة من خلال تهيئة مخطط شغل الأرض رقم 29

لجنة المناقشة:

قسم الله نجاة	أ. مس أ	جامعة محمد خيضر	رئيس
مسلم هدى	أ. مس أ	جامعة محمد خيضر	مقرر
عماره هيمة	أ. مح ب	جامعة محمد خيضر	مناقش

السنة الجامعية : 2020/2019

الإهداء

من دواعي الفخر والاعتزاز أن نهدي ثمرة جهد هذا العمل المتواضع إلى

نبع المحبة الذي لا تكدره عوادي الزمن... وفيض الحنان الذي لا يقف في طريقه عائق .....إلى والدي

الكريمين أطال الله في عمرهما

إلى أفراد أسرتي كل واحد باسمه

ولكل من أنار لنا الطريق في سبيل تحصيل ولو قدر بسيط من المعرفة إلى كل من يكتب سطرا هادفا عفيفا

إلي من أصبحوا جزء من حياتي أصدقائي وزملائي الأعزاء وإلى كل من وسعته ذاكرتي ولم تسعه مذكرتي فله من

ألف سالم

إلى كل من ترك أثرا طيبا في الحياة

إليكم جميعا هذا الجهد المتواضع

شكر وتقدير

الحمد الله فالق الأنوار وجاعل الليل والنهار ثم الصلاة والسلام على سيدنا المختار

الحمد والشكر للمولى عز وجل الذي اصطفانا بخير دين شرع ونبي أرسله محمد صل الله عليه وسلم ووفقنا وأنعم

على بنعمة العلم ووفقني لإنجاز هذا العمل المتواضع.

جزيل الشكر نتوجه به الي الأستاذة الفاضلة المحترمة الأستاذة : مسلم هدى

على تفضلها في الإشراف على هذا العمل وإنهاءه على أحسن وجه شاكرين لها ملاحظاتها وتوجيهاتها القيمة والتي

سطرتها دوما لخدمة واخراج هذه المذكرة في أحسن صورة.

إلى كل من مد لنا يد العون سواء بالكلمة أو الحرص أو الاهتمام

جزيل الشكر والعرفان لكل من علّمني حرفا.... أساتذتي الأفاضل

فهرس المحتويات

الرقم	العنوان	الصفحة
-	التشكرات	-
-	فهرس المحتويات	-
-	فهرس الجداول	-
-	فهرس الأشكال	-
-	فهرس الصور	-
-	فهرس الصور و المخططات	-
-	فهرس الاختصارات	-
-	المقدمة	-
الفصل التمهيدي.....مدخل عام		
	الإشكالية	
	الفرضيات	
	الأهداف	
	أسباب و دوافع اختيار الموضوع	
	أسباب و دوافع اختيار منطقة الدراسة	
	المنهجية المتبعة	
الفصل الأول.....السند النظري		
أولا: مفاهيم عامة		
-	تمهيد	2
.1	المدينة	3

.2	أنواع المدينة	3
.3	المجال العمراني	3
.4	منطقة الضواحي	4
.5	التهيئة	4
.6	الامتداد العمراني	4
.7	التكثيف العمراني	4
.8	التخطيط العمراني	5
.9	العمران	5
.10	العقار	6
.11	الملكية العقارية	6
.12	الاحتياطات العقارية	7
1 ثانيا: مفاهيم حول التوسع العمراني		
	التوسع العمراني	8
1.1	تعريفه	8
.2	أنواع التوسع العمراني	8
1.2	التوسع الداخلي	8
2.2	التوسع الخارجي	8
.3	أنماط التوسع العمراني	9
1.3	التوسع العشوائي	9
2.3	التوسع المخطط	9
.4	أشكال و نماذج التوسع العمراني	10
1.4	المخططات الغير منتظمة (العضوية)	10

2.4	المخططات الإشعاعية	11
3.4	المخطط المتعامد (الشطرنجي)	11
4.4	المخططات المركبة	12
5.4	المخطط الخطي(النمط الشريطي)	13
.5	نماذج عن التوسع العمراني	13
1.5	التوسع العمراني في السعودية (الرياض)	13
2.5	التوسع العمراني بمدينة غرداية	17
	ثالثا: مخطط شغل الأرض	
.1	تعريف مخطط شغل الأرض	20
.2	أهداف مخطط شغل الأرض	20
.3	مجال تطبيق مخطط شغل الأرض	21
.4	مدى فعالية مخطط شغل الأرض	21
.5	مراجعة مخطط شغل الأرض	22
.6	مراحل مخطط شغل الأرض	22
	رابعا: التوسع العمراني ضمن التشريعات العمرانية الجزائرية	
.1	أدوات التنظيم والتسيير العمراني	25
1.1	تعريفها	25
2.1	أدوات التنظيم والتسيير العمراني في الجزائر	25
1.2.1	القوانين و الأنظمة المتحكمة في العقار	25
2.2.1	الوسائل التخطيطية	27
	خلاصة الفصل	28
الفـــــــــــــصل الثاني.....الدراسة التحليلية		

	أولا: الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة	
-	مقدمة الفصل	30
.1	نبذة تاريخية	31
.2	موقع وموضع المدينة	31
1.2	الموقع	34
2.2	الموضع	35
.3	الدراسة الطبيعية	35
1.3	التضاريس	37
2.3	الشبكة الهيدروغرافية	38
3.3	جيولوجيا المنطقة	38
4.3	العوامل المناخية	44
.4	الدراسة العمرانية	44
1.4	التطور العمراني لمدينة بسكرة	44
-	مرحلة النشأة	44
-	المرحلة الثانية	44
-	المرحلة الثالثة	46
-	المرحلة الرابعة	46
-	المرحلة الخامسة	46
-	المرحلة السادسة	46
-	المرحلة السابعة	46
2.4	أخطار توسع المدينة	48
1.2.4	أخطار طبيعية	48

2.2.4	أخطار جيولوجية	49
3.2.4	أخطار مناخية	49
4.2.4	أخطار التكنولوجية والصناعية	49
3.4	أشكال و خطة التوسع العمراني للمدينة	49
4.4	التوسعات المستقبلية لمدينة بسكرة	50
1.4.4	وضعية العقار واستهلاك المجال	50
2.4.4	مناطق التوسع	51
1.2.4.4	مناطق التوسع المبرمج	51
2.2.4.4	التوسع العشوائي	52
5.4	دراسة الإطار المبني	52
1.5.4	دراسة السكنية	52
2.5.4	دراسة التجهيزات	54
6.4	دراسة الإطار الغير مبني	59
1.6.4	شبكة الطرق	59
2.6.4	مختلف الشبكات	61
.5	الدراسة السوسيوإقتصادية	63
1.5	دراسة السكانية	63
1.1.5	التطور السكاني بمجال الدراسة خلال سنوات 1977-1998-2008-2014	63
2.1.5	وضعية السكان سنة 2018	64
2.5	الدراسة الاقتصادية	64
1.2.5	دراسة البنية الاقتصادية	64

2.2.5	دراسة التركيبة الاقتصادية	68
.6	النتيجة	70
ثانيا..... الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة		
.1	تقديم منطقة الدراسة	72
1.1	الموقع	72
2.1	مساحة	72
3.1	الحدود	72
4.1	الطبيعة القانونية للعقار	74
.2	دراسة الوضعية الحالية و تحليل المعطيات	75
1.2	المعطيات الطبيعية	75
2.2	المعطيات الديموغرافية	75
3.2	الدراسة العمرانية	78
1.3.2	الإطار المبني	78
2.3.2	وضعية الإطار المبني	83
3.3.2	الحالة الإنشائية للإطار المبني	84
4.2	الإطار الغير مبني	84
1.4.2	الطرق وشبكات المختلفة	84
.3	العوائق والاتفاقات	88
.4	النتيجة	90
.5	تحليل الاستمارة	91
1.5	تحليل الاستمارة الموجهة للمواطنين	91
2.5	استنتاج عام	96

.6	الدراسة التقييمية للمشروع المقترح	97
1.6	حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	97
2.6	مخطط شغل الأرض المقترح	99
3.6	نتائج الدراسة التقييمية	103
الفـصـل الثالث.....المشروع التنفيذي		
–	تمهيد	105
.1	الخلاصة العامة	106
.2	الاقتراحات	106
1.2	الدراسة التحليلية لأرضية المشروع	107
1.1.2	الموقع	107
2.1.2	المساحة	109
3.1.2	الحدود والمنافذ والمحيط المجاور	109
4.1.2	طبوغرافية أرضية المشروع	111
5.1.2	المعطيات الجيوتقنية	111
6.1.2	الطبيعة العقارية	113
7.1.2	الاستغلال الحالي للأرضية	114
8.1.2	العـوائق	114
9.1.2	أسباب اختيار أرضية المشروع	116
10.1.2	خلاصة الدراسة التحليلية لأرضية المشروع	116
2.2	البرمجة العمرانية للمشروع	117
مبادئ التهيئة		
–	تمهيد	124

1.3	الخطوة الأولى: مبدأ التهيئة(المركزية)	124
2.3	الخطوة الثانية: توزيع الطرقات	125
3.3	الخطوة الثالثة: توزيع السكنات	126
4.3	الخطوة الرابعة: توزيع التجهيزات	127
5.3	الخطوة الخامسة: توزيع الاحتياطات العقارية	128
6.3	توزيع المساحات الخضراء	129
7.3	توزيع مواقف السيارات	130
8.3	الرسيمة النهائية	131
-	دفتر الشروط	136
-	الخـــاتمـة العامة	141
-	قائمة المراجع والمصادر	142

فهرس الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
.1	معطيات درجات الحرارة 2018	39
.2	معطيات كمية التساقط 2018	40
.3	معطيات محطة بسكرة خلال 24 سنة الأخيرة	41
.4	معدل قوة الرياح بمجال الدراسة 2018	41
.5	العوامل المناخية 2018	42
.6	المؤسسات التعليمية في المدينة	55
.7	مرافق الرياضة و تنشيط الشباب	57
.8	المرافق الثقافية	57
.9	المنشآت الدينية	58

.10	تغطية بشبكة المياه الصالحة للشرب	61
.11	تغطية بشبكة الكهرباء والغاز الطبيعي	62
.12	تغطية بشبكة الأنترنت	62
.13	التطور السكاني لبلدية بسكرة	63
.14	توزع النشاط الفلاحي	65
.15	توزيع زراعة النخيل و القيمة الإنتاجية لبلدية بسكرة	66
.16	مناطق النشاطات والمناطق الصناعية ببلدية بسكرة	67
.17	نسبة النشاط و الشغل 2018	68
.18	التركيب الوظيفي للفئة النشطة	69
.19	حدود الدراسة	72
.20	عدد سكان المنطقة	78
.21	الوضعية الحالية لاستغلال الأرض	80
.22	التجهيزات المقترحة	82
.23	شبكة الطرق المقترحة	85
.24	أطوال و أقطار شبكة المياه الصالحة للشرب	86
.25	يبين أطوال و أقطار الشبكة الصرف الصحي	87
.26	شبكات المختلفة المقترحة	87
.27	العوائق والارتفاقات	88
.28	مكان الإقامة الأصلي	91
.29	نوع النشاط الممارس	92
.30	رأي السكان حول سكناتهم	93
.31	نسبة الربط بمختلف الشبكات	94

.32	امتلاك وثائق الملكية	95
.33	التجهيزات اللازمة لمدينة بسكرة على المدى المتوسط	97
.34	ملخص التجاوزات في مخطط شغل الأرض	100
.35	تقييم التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الأرض	102
.36	تقييم التجهيزات	121
.37	التجهيزات المبرمجة في المشروع	136

فهرس الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
.1	المخطط الغير منتظم (أجزاء من مدينة فاس– المغرب)	10
.2	المخطط المركب (مدينة فارساي)	11
.3	المخطط الإشعاعي (مدينة موسكو – ميلانو)	12
.4	المخطط المتعامد (مدينة شيكاغو)	13
.5	مراحل إعداد مخطط شغل الأرض	24
.6	معدلات درجة الحرارة	39
.7	معدلات التساقط للمدينة	40
.8	قوة الرياح	42
.9	معدلات درجات الحرارة و كمية التساقط خلال سنة 2018	43
.10	نسبة النشاط والشغل سنة 2018	69
.11	نسبة التركيب الوظيفي للفئة النشطة	70
.12	مكان الإقامة الأصلي	92
.13	نوع النشاط الممارس	93
.14	رأي السكان حول سكناتهم	94

.15	نسبة الربط بمختلف الشبكات	95

فهرس الخرائط

رقم اللوحة	عنوان اللوحة	الصفحة
.1	الموقع الإداري لمدينة بسكرة	33
.2	خريطة التضاريس للمدينة	36
.3	تقسيم المناطق الجغرافية	37
.4	المناطق الزلزالية للمدينة	48
.5	المحاور الكبرى لمدينة بسكرة	60

فهرس المخططات

الرقم	عنوان المخطط	الصفحة
.1	مراحل التطور العمراني	19
.2	موقع منطقة الدراسة	73
.3	الملكية العقارية	74
.4	الطبيعة الطوبوغرافية	76
.5	الوضعية الحالية	81
.6	العوائق والاتفاقات	89
.7	موقع ارضية المشروع	108
.8	منافذ ارضية المشروع	110
.9	طبوغرافية ارضية المشروع	112
.10	الطبيعة العقارية	113
.11	مخطط العوائق والاتفاقات	115
.12	مبدأ التهيئة(المركزية)	124

.13	توزيع الطرقات	125
.14	توزيع السكنات	126
.15	توزيع التجهيزات	127
.16	توزيع الاحتياطات العقارية	128
.17	توزيع المساحات الخضراء	129
.18	توزيع مواقف السيارات	130
.19	الرسيمة النهائية	131

فهرس الصور

رقم الصورة	عنوان الصورة	الصفحة
.1	صورة عامة للرياض قديما	14
.2	منظر عام للرياض حديثا	15
.3	صورة جوية لمنتزه السلام	16
.4	مخطط تطوير وسط مدينة الرياض	16
.5	صور توضح مدينة غرداية	17
.6	موضع مديـــنة بـــــسكرة	34
.7	مديرية الصحة والإسكان	54
.8	صور توضح المحكمة	54
.9	مجلس الشعبي البلدي	55
.10	دار الصناعة التقليدية	55
.11	متوسطة أحمد رضا حوحو	56
.12	ثانوية الدكتور سعدان	56

.13	المؤسسة العمومية الاستشفائية	56
.14	معهد الوطني شبه طبي	56
.15	مسجد	58
.16	طريق الزعاطشة	61
.17	طريق الأمير عبد القادر	61
.18	سكنات جماعية مكتملة	79
.19	سكنات جماعية لصالح وكالة عدل	79
.20	ابتدائية الشهيد زوزو أحمد	83
.21	متوسطة المجاهد عمري مبروك	83

الجزء النظري

الفصل

التمهيدي

المقدمة العامة:

المدينة وباعتبارها ظاهرة ديناميكية ذات خصائص متغيرة التي يستوجب تنظيمها وتسييرها وذالك لتحقيق الانسجام الاجتماعي وانسجام الظروف الحياتية لسكانها. لابد أن تحدث فيها عملية التوسع في هيكلها العمراني حيث أن عمليات التوسع العمراني في الوقت الراهن أصبحت تشكل تحديات ورهانات عديدة في مجالات التنمية والتخطيط للمدن على مختلف الازمنة إذ من المفروض أن تزايد السكان الحضريين يحتاج سنويا مساحات شاسعة لإنشاء الوحدات السكنية والتجهيزات الأساسية والمرافق الخاصة مما يتطلب معه رصيدا عقاريا ولأجل هذا تم القيام بمجموعة دراسات و تشريعات خاصة بالمدينة ذلك لتوفير ظروف أكثر ملائمة لحياة السكان ومعالجة المشاكل التي تؤثر سلبا على مردود المجال و ديناميكيته التي تشهدها معظم التجمعات السكنية في العالم.

وباعتبار الجزائر من مدن العالم الثالث فإنها تعاني من عدة مشاكل في مختلف الجوانب العقارية والخدماتية والتخطيط بفعل الترقيات الإدارية التي حظيت بها بعض الولايات وما تبعها من وظائف إدارية وتمركز المرافق بأهم تجمعاتها السكانية الأمر الذي ألزم الدولة منذ الاستقلال إلى انتهاج سياسات عمرانية لمواجهة هذه المشاكل. إلا أن هذه السياسات أثبتت فشلها في كل مرة بعدم الاستجابة لمتطلبات المجتمع وابتعادها عن الأخذ بمعايير ومقاييس التخطيط الخاصة بالتهيئة والتعمير الأمر الذي أدى إلى انتشار الأحياء الفوضوية والهشة في المناطق البعيدة عن المراقبة مما انعكس سلبا على حجم المدن التي اتسعت على حساب الأراضي الزراعية وخاصة في المدن الكبرى تعتبر مدينة بسكرة إحدى المدن الجزائرية التي تجسدت فيها هذه الظاهرة فقد تم ترقيتها إلى مركز رئيسي للولاية التقسيم الإداري لسنة 1984[1].حيث أن هذه الترقية جلبت معها مجموعة من الاستثمارات الأمر الذي أدى إلى خلق وظائف مختلفة وارتفاع معدلات النمو السكاني التي أدت بدورها إلى ارتفاع معدلات الهجرة من المدن المتوسطة و الصغيرة والقرى إلى المدن

[1]هواري سعاد .بحث مقدم لنيل شهادة ماجيستر في التهيئة العمرانية . مخططات شغل الأرضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية 2015

الرئيسية و إحداث نوع من التوازن في النسيج الحضري ومن جهة أخرى فإن الضغط الناتج عن تدفق النازحين إثر الأزمة الأمنية في التسعينيات أدى لى استنزاف عقارها وتوسع المدينة بطريقة عشوائية و غير مضبوطة في جميع الاتجاهات الأمر الذي يجعل عملية التسيير الحضري لهذه المدينة معقدا.

الإشكالية:

إن التحكم في المجال من أجل تنظيم توجيه والتوسع الحضري من المشاكل التي تعاني منها معظم المدن الجزائرية،التي شهدت انفجارا سكانيا ناتجا عن النمو الديموغرافي والعمراني كبير بالإضافة إلى النزوح الريفي و على مستويات متعددة نتيجة غياب التسيير العمراني المحكم. وتعتبر مدينة بسكرة من التجمعات العمرانية التي تعاني من هذه المشاكل،لاحتوائها على عديد من المناطق العشوائية التي يعاني منها العقار الحضري من استغلال بالإضافة الى مجموعة من المشاكل أهمها:

- انعدام التهيئة والمرفق الأساسية(طرقات – مساحات خضراء – مساحات اللعب)
- رمي القمامة بشوارع وعلى حافة الطرقات.
- الاستغلال المفرط للعقار العشوائي و الغير منظم للمجالات

وهذا راجع الى عدة عوامل نذكر منها :

- انعدام الاستقرار السياسي
- النمو الديموغرافي الكبير للمدينة حيث قدر ب 589.697 نسمة سنة 1998م وانتقل الى نسمة 262054 سنة 2018 م، في حين تشغل المدينة مساحة تقدر بـ 770 12 كلم2

وللإجابة على هذه الإشكالية ينبغي الإجابة على التساؤل ل التالي : ماهي الطريقة الأنسب للوصول الى التنظيم الأمثل والتحكم في توسعات المدينة وضمان الاستغلال العقلاني للعقار ؟.

الفرضيات:

التوسعات العمرانية الحالية اثرت على النسيج الأصلي بشكل سلبي وإيجابي لذا وجب التخطيط الأمثل يؤدي إلى تنظيم المدينة ، وجعلها أكثر فعالية عن طريق تحديد مناطق التوسع العشوائي و القابلة للنهب ومحاولة استغلالها عن طريق برمجة مشاريع مستقبلية.

الأهداف:

- كيفية تنظيم التوسعات العمرانية داخل مدينة بسكرة من خلال تهيئة مخطط شغل الأرض.
- إيجاد اليات للحد من ظاهرة التوسع العمراني العشوائي في المدينة.

الأهداف الثانوية:

- تطبيق أدوات التنظيم العمراني من خلال برمجة المشروع المتمثل في تهيئة مخطط شغل الأرض.
- التعرف على إمكانيات الوضع الحالي ووضع تصورات أفضل للنمو العمراني.

أسباب اختيار الموضوع:

ترجع أسباب اختيار الموضوع إلى أن أغلب المدن الجزائرية تعاني من مشكل التوسع العمراني الغير منظم وبما أن الموضوع من تصميم اهتمام المسير الحضري ولما له من أهمية من الناحية العلمية، فهو يسلط الضوء على مورفولوجيا المدينة في ظل النمو الحضري والديموغرافي المتزايدين، فكرنا في استنتاج محاولات لوضع وتقديم اقتراحات عمرانية وتخطيطية وتسييريه مناسبة يراعى فيها الجانب الاجتماعي والبيئي والعمراني.

أسباب و دوافع اختيار منطقة الدراسة :

السبب في اختيار منطقة الدراسة المتمثلة في مخطط شغل الأرض رقم (29) له عدة دوافع نذكر منها :

الطبيعة العقارية لأرضية المشروع التابعة للدولة بنسبة 100 %

الموقع الإستراتيجي

طبيعة أرضية المنطقة التي تمتاز بالانبساط مما يساعد على عملية التدخل

المنهجية المتبعة:

المنهج الوصفي التحليلي هو المنهج الذي يتماشى مع طبيعة هذا الموضوع والمتمثل في تنظيم التوسعات العمرانية من خلال تهيئة مخطط شغل الأراضي اذ يسمح لنا بالوصف الدقيق للظاهرة كما هي موجودة في الوضع القائم.

الوسائل المستعملة و التقنيات المستعملة :

بطبيعة الحال هناك وسائل وتقنيات نعتمد عليها من أجل جمع المعطيات اللازمة في الدراسة وتتمثل في:

الوسائل

الوثائق

المخططات

الصور الفوتوغرافية

الكتب و المذكرات

استمارة الاستبيان موجهة للمواطنين

التقنيات:

الملاحظة والزيارة الميدانية

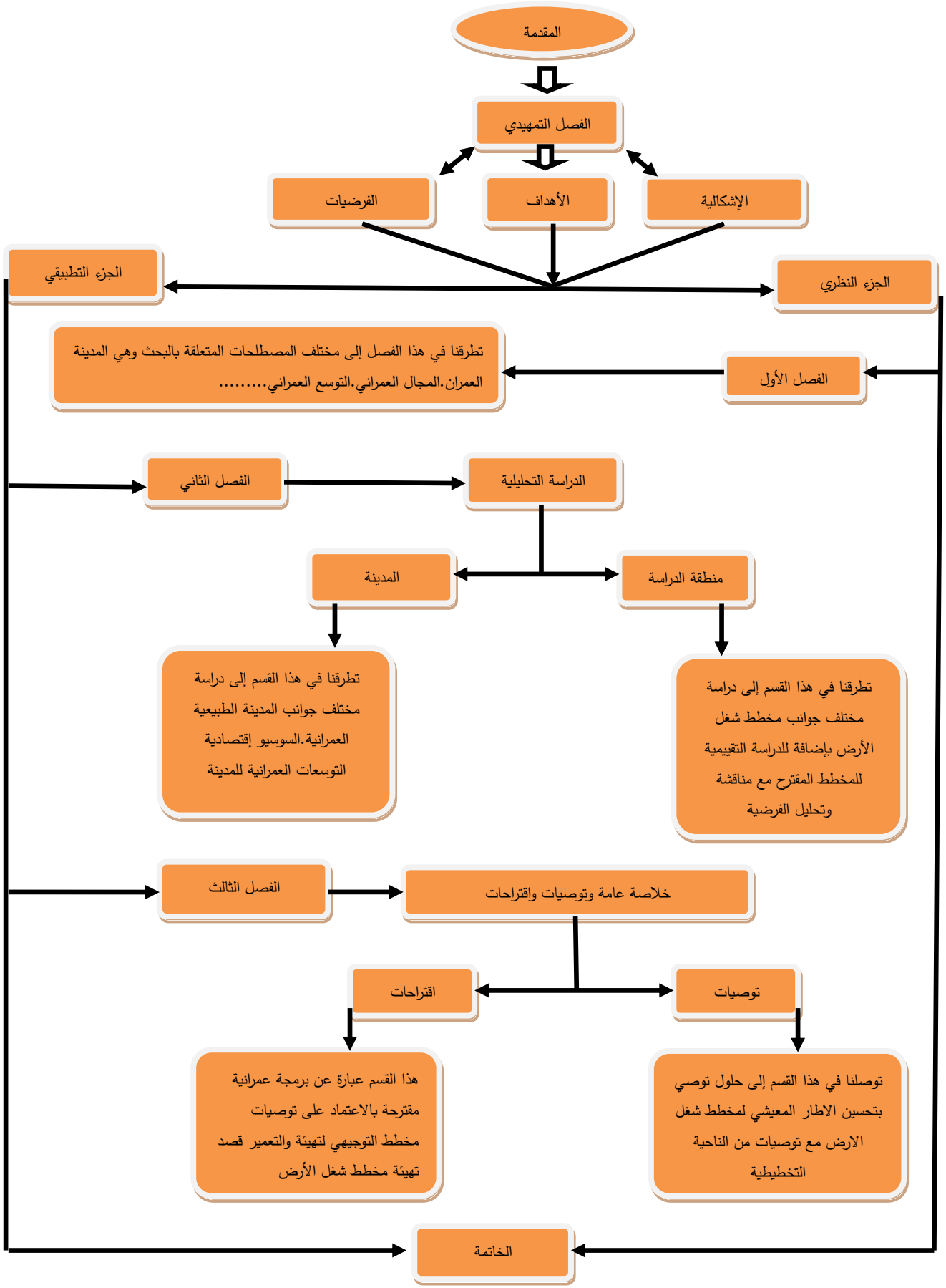
المقابلة الميدانية

البرامج:AUTO CAD

هيكلة المذكرة:

- الفصل التمهيدي: عبارة عن مدخل عام يحتوي على مقدمة و الإشكالية و الأهداف المرجوة من الدراسة مع توضيح أسباب اختيار الموضوع و حالة الدراسة بالإضافة الى الفرضيات و المنهجية المتبعة في إعداد المذكرة
- **الفصل الأول** :عبارة عن سند نظري به مفاهيم للمصطلحات المستعملة في الدراسة .
- **الفصل الثاني** :يتمثل في الدراسة التحليلية و التي تنقسم الى قسمين

- القسم الأول: الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة حيث تطرقنا إلى مختلف الجوانب العمرانية التي مرت بها المدينة من الحالة العقارية وخصائص استهلاكها للمجال وتحليل العوائق التي تصادف المدينة طبيعيا واصطناعيا ومعرفة الخصائص الجغرافية الطبيعية السكانية الاقتصادية والعمرانية لمدينة بسكرة
- القسم الثاني: على مستوي مخطط شغل الأراضي للتعرف على مكونات وإمكانيات المنطقة من خلال الدراسة الطبيعية والعمرانية والسوسيواقتصادية مع تحليل ودراسة الفرضيات .
- **الفصل الثالث** :وخصص هذا الفصل للتوصيات والاقتراحات الذي يتم فيه مراعاة الإمكانيات الطبيعية والجوانب الاقتصادية والاجتماعية في محاولة لتنظيم التوسعات العمرانية لمدينة بسكرة وذلك عن طريق اقتراح (برمجة عمرانية) من خلال تهيئة مخطط شغل الأرض.


المقدمة
الفصل التمهيدي
الإشكالية
الأهداف
الفرضيات
الجزء النظري
الجزء التطبيقي
الفصل الأول
تطرقنا في هذا الفصل إلى مختلف المصطلحات المتعلقة بالبحث وهي المدينة العمران.المجال العمراني.التوسع العمراني.....
الفصل الثاني
الدراسة التحليلية
منطقة الدراسة
المدينة
تطرقنا في هذا القسم إلى دراسة مختلف جوانب مخطط شغل الأرض بإضافة للدراسة التقييمية للمخطط المقترح مع مناقشة وتحليل الفرضية
تطرقنا في هذا القسم إلى دراسة مختلف جوانب المدينة الطبيعية العمرانية.السوسيو إقتصادية التوسعات العمرانية للمدينة
الفصل الثالث
خلاصة عامة وتوصيات واقتراحات
توصيات
اقتراحات
توصلنا في هذا القسم إلى حلول توصي بتحسين الاطار المعيشي لمخطط شغل الارض مع توصيات من الناحية التخطيطية
هذا القسم عبارة عن برمجة عمرانية مقترحة بالاعتماد على توصيات مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير قصد تهيئة مخطط شغل الأرض
الخاتمة

الفصل

الأول

مقدمة الفصل:

إن النمو السريع للسكان أدى إلى ظهور أزمة عرفت بأزمة السكن حيث أفرزت هذه الظاهرة مشكلة كبيرة من الناحية العمرانية والمعمارية لذا وضعت الجزائر معايير وضوابط للحفاظ على العقار وتنظيم التوسعات العمرانية و وسنقوم في هذا الفصل بالتطرق إلى اهم المصطلحات والمفاهيم العامة و الخاصة بموضوع الدراسة المتمثل في التوسعات العمرانية للمدينة ويعد ذالك مهم في كل دراسة وذلك من اجل إحاطة شاملة بالموضوع حيث حاولنا التعرف إلى مفاهيم تتعلق بالتوسعات العمرانية وكذا الشروط الازمة في استغلال وتنظيم هذا المجال الذي يهدف إلى الاستغلال الأمثل بغية الوصول إلى نمو متوازن ومستمر للنسيج.

أولا: مفاهيم عامة

1. المدينة:

تعتبر المدينة ظاهرة جغرافية تشغل بقعة مساحية على سطح الارض نشأت من تكاثف التجمعات العمرانية التي أقامها الانسان لتكون موطنا له في شكل علاقة متبادلة بينه وبين البيئة التي أختارها مكانا له حتى أصبحت بمثابة كائن حي يخضع للعديد من العوامل الطبيعية والبشرية فرضت نفسها عليه وعلى سكانه حتى أدت إلى نموها بمعدل سريع.[1]

المدينة هي مستوطنة حضرية ذات كثافة سكانية كبيرة ولها أهمية معينة تميزها عن المستوطنات الأخرى[2]

هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واجتماعية واقتصادية وثقافية[3]

2. أنواع المدينة:

مدينة متوسطة تجمع حضري يشمل ما بين خمسين ألف (50.000) ومائة ألف (100.000) نسمة

مدينة الصغيرة: تجمع حضري يشمل ما بين عشرين ألف (20.000) وخمسين ألف (50.000) نسمة

التجمع الحضري فضاء حضري يشمل على الأقل خمسة ألاف (5.000) نسمة

الحي: جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيلته وعدد سكان المقيمين به.[4]

---

[1] بشير مقيبس –مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زيروت يوسف الجزائر ص29.

[2] A.zucchelle–introduction A'lurbanisme opérationnel et composition urbain 1984– volume 2–page : 32

[3] القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20فيفري 2006

[4] القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20فيفري 2006

3. المجال العمراني:

هو عبارة عن عملية استهلاك مختلف مجالات الأرض وتوزيع مختلف الاحجام المبنية وهذا يكون باستعمال مساحات المعمرة نسبيا بإضافة إلى تنظيم هيكلة معقدة للأشياء والمباني.[5]

4. منطقة الضواحي:

هي منطقة سكنية تقع في الإطار الخارجي للمدينة أو القرية وفي بعض الأحيان خارج حدودها الرسمية أو جزءا من ريفها وغالبا ما تكون الكثافة السكنية للضواحي أقل منها في المدينة والقرية.[6]

5. التهيئة:

إن مصطلح التهيئة يعادل مصطلح الاستصلاح هيئ الشيء يعني أعده وتعني كذلك تدخل الإنسان على المجال من أجل تهيئته والتهيئة كما جاء في معجم المصطلحات الجغرافية للدكتور يوسف التوني "بأن التهيئة هو تنظيم خاص تسترشد به الدولة في تنظيم العلاقة بين أقاليمها المتباينة لتحقيق تكافئ الفرص لكل إقليم وإبراز مواهبه وإمكانياته الجغرافية الكامنة ودعم شخصيته المحلية أو إعادة التوازن بين الأقاليم المختلفة داخل الدولة.[7]

6. الامتداد العمراني:

هو عملية استغلال العقار الحضاري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة فهو بذلك عملية زحف النسيج العمراني نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو عموديا بطريقة عقلانية أو عشوائي.[8]

---

[5] رمزي دوبة –مجالات التوسع العمراني لمدينة بسكرة والأثار الناجمة عن هذا التوسع مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تخصص عمران وتسير المدن بسكرة 2016 ص2

[6] The fractured metropolis .by jonathen barnett .google books

[7] أوذينة فاتح مذكرة ماجستير ,التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية , معهد تسيير التقنيات الحضرية مسيلة ,2008ص 13

[8] A.ZUCCHELLE– INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN 1984VOLUME 2–PAGE 50

7. التكثيف العمراني:

تعتبر عملية التكثيف استهلاك للمجال وهذا من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني وهي تتمثل في رفع قدرة المدينة وذلك بزيادة عدد الطوابق وكذا زيادة الإطار المبني للوصول إلى مدينة ذات كثافة معقولة.[9]

8. التخطيط العمراني:

يرتكز على معالجة كل من المدينة و القرية كوحدات عمرانية و يرمي إلى السيطرة على كيانها بنحو متوافق مع الاتجاهات الاجتماعية و الاقتصادية السياسية و الطبيعية و إن كان يعنى بالتركيز على النواحي الطبيعية إذ من أهم واجباته أنه ينسق العناصر الانتفاعية ويربطها في إطار منظم للمدينة الحضرية أو الريفية حيث يتحدد من خلال ذلك المستوى التخطيطي العمراني التوجيهي العام لها كما أنه يوضح اتجاهات و مراحل نموها المستقبلي و أحجام السكان لكل مرحلة من مراحل تطورها و يعتبر آخر ما يمكن أن يصل إليه المخطط من عمل مبدع لربط البيئة بالمجتمع و ذلك للمصلحة العامة لسكان المدينة أو القرية.[10]

9. العمران:

هو مجموعة من الطرق والتقنيات التي تسمح عند استعمالها بتحسين التكييف بين المدينة وحاجات سكانها ويكون ذالك إما بإضافة أجزاء جديدة أو تغيير أجزاء أخرى قائمة من المدينة.[11]

لقد تحدث ابن خلدون كثيرا في هذا المجال وهو ما يوجد من خلال كتابه المعروف "بمقدمة ابن خلدون «حيث تحدث في العمران على أنه: العمران في الاجتماعي الإنساني ضروري ويعبر الحكماء عن هذا في قولهم "الإنسان مدني أي لابد له من الاجتماع "

وجعل ابن خلدون العمران سياسة لتنظيم أمره وصلته بالإصلاح السياسي "إن العمران البشري لابد له من سياسة ينظم بها أمره".[12]

---

[9] معاوية سعدوني – مبادئ مدخل العمران النسخة الفرنسية – طبعة 2001 ص 32

[10] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2004.ص4

[11] خلف الله بوجمعة – تخطيط المدن ونظريات العمران.

10. العقار:

يوجد عدة تعار يف للعقار نذكر منها ما يلي:

حسب المشرع الجزائري:"كل شيء مستقر بحيزه وثابت ويمكن نقله دون تلف ماعدا ذالك من شيء فهو منقول".[13]

11. الملكية العقارية:

حسب القانون التوجيهي العقاري (25/90) الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي والثروات العقارية الغير مبنية.[14]

12. الاحتياطات العقارية:

هو عامل قانوني يمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية الازمة لإنجاز مشاريعها المبرمجة في الأمد المتوسط والطويل وقد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في مشاريعها بكيفيات مختلفة وقد ألقي نجاحا كبيرا في أغلبها وخاصة في سويسرا فرنسا ألمانيا وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة منتهية بذالك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة التأميم ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية توجيه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمومية فرض الضريبة على فائض قيمة العقارية إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة وهي نفس الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه بالتعليمة رقم 26/74 المؤرخة في 1974/02/20 .[15]

---

[12] رمزي دوبة. مرجع سابق

[13] القانون المدني –المادة 683 الفقرة 1.

[14] القانون 25/90 مؤرخ في أول جمادى الأول عام1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990يتضمن التوجيه العقاري.

[15] التعليمة رقم 26/74 المؤرخة في 1974/02/20 المتعلقة بالاحتياطات العقارية في الجزائر لإقامة مشاريع عمومية وجماعية.

ثانيا: مفاهيم حول التوسع العمراني

1. التوسع العمراني:

هو انتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع التجمعات الموجودة من قبل. و يجب أن تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع و هو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات السكن العمل التجهيزات الترفيه ... و الهياكل من حيث البرمجة التموضع والتنظيم.[1]

2. أنواع التوسع العمراني:

1.2 التوسع الداخلي (تكثيف) : عموما تأتي هذه العملية بعد ظاهرة التوسع الخارجي ،ويكون على حساب الجيوب العمرانية و الفراغات الناتجة عن سوء التخطيط والتهيئة أو أصل الملكية العقارية الأراضي أو يكون عبارة عن عمليات التدخل على النسيج القائم وهذا من أجل إعادة الهيكلة أو التجديد أو التنظيم أو إعادة التأهيل وفي بعض الأحيان يرجع التوسع الداخلي إلى وجود عوائق تمنع التوسع الخارجي في غالب الأحيان يكون استغلال هذه الفراغات عموديا وذلك لرفع معامل شغل الأرض ويكون الطلب على هذه الجيوب مرتفعا وهذا لأنها تقع في وسط النسيج العمراني.

2.2 التوسع الخارجي : عبارة عن امتداد عمراني يكون مستمرا أحيانا وفق نموذج نجمي كمدينة طوكيو أو خطي كمدينة الجزائر أو يكون غير مستمر أحيانا وفق نموذج التابع كمدينة لندن و مدنها الحدائقية أو يكون في شكل مدن جديدة كل هذه النماذج تتحكم فيها عدة أسباب وعوائق.[2]

---

[1] E.ZER.HAWARD– LES CITES GARDAINS DE DEMAIN–DUNOD 1976–PAGE 21

[2] التيجاني بشير – التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر – ديوان المطبوعات الجامعية ورقلة – ص : 95

3. أنماط التوسع العمراني :يوجد نوعان من أنماط التوسع العمراني:

1.3 التوسع العشوائي ونميز نوعين منه:

1.1.3 التوسع التراكمي: هو أبسط توسع عمراني عرفته المدن يتم ملئ المساحات والفضاءات داخل المدن أو البناء عند مشارفها وأحيانا عند أقرب الأماكن من أسوار المدينة وذلك إذا كانت أسعار أرض البناء في الداخل مرتفعة ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع العمراني مدينة موسكو "نمو تراكمي حلقي"

2.1.3 التوسع المتعدد النوى: هو نقيض التوسع التراكمي وهو في أبسط صورته ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة لكنه يتخذ صورة مركبة عندما يمتد إلى مدينة وبضعة مراكز مدن حولها ترتبط معها بعلاقات معينة ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع مدينة تلمسان

2.3 التوسع المخطط: تتدخل الدولة في توجيه النسيج العمراني وتنظيمه وتجهيزه بالموافق الضرورية للسكان "رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب".[3]

4. أشكال ونماذج التوسع العمراني:

للمدينة حياة بالنسبة لاستعمال المجال تولد في موقع أصلي ثم تنمو وتكبر وأحيانا ينسى هذا الموقع الأول بفضل التدخلات الإنسانية ويصبح عائقا أمام توسعها فنشأت المدن أخذت مواقع مختلفة عبر العصور فمنها من اختارت مفترقات الطرق والمجاري المائية كما هو الحال بالنسبة لمدينة باريس ومنها من اختارت سهولة الوصول للمواد الأولية مثل المدن الصناعية.

هذا كله كان له دورا كبيرا في تحديد شكل مخطط المدينة وتوسعها حيث نلاحظ المخططات والنماذج التالية:

1.4 المخططات الغير منتظمة (العضوية):

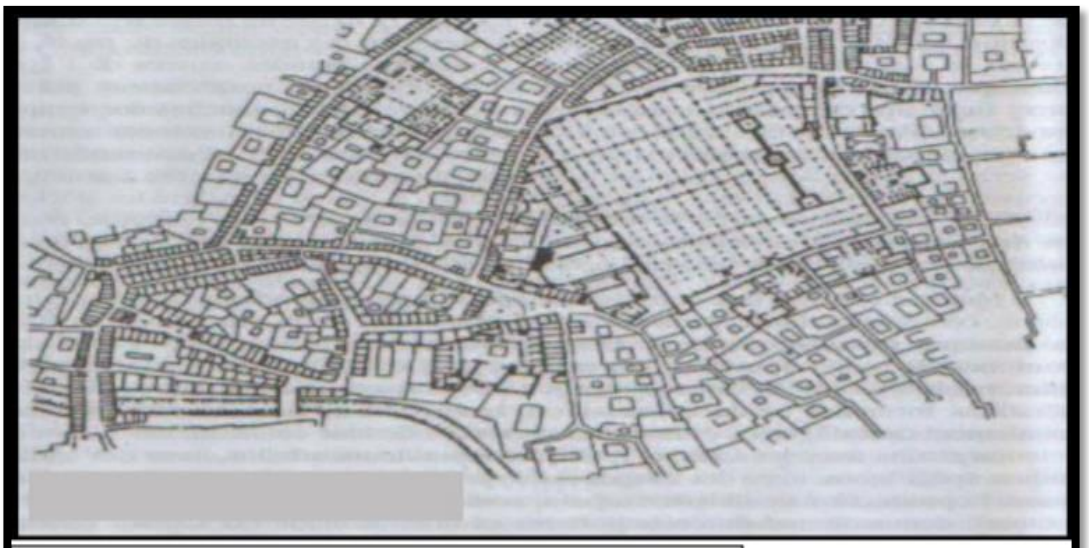
وهي تخص مدن الحقبة الوسطى ما قبل الاستعمار مثل (القصبة غرداية بالجزائر) مدينة فاس بالمغرب

[3] عبدالله العطوي – جغرافية المدن ج 3 – دار النهضة العربية , القاهرة 2003 – ص : 56

مدينة تونس ودلهي القديمة

وتمتاز في التداخل بين عناصر النسيج والطرقات (المخطط رقم 01 مدينة فاس القديمة)[4]

شكل رقم 01 : أجزاء من مدينة فاس– المغرب



المصدر : معاوية سعيدوني – مبادئ مدخل العمران النسخة الفرنسية – طبعة 2001 ص 64

2.4 المخططات المركبة :

وهي الأقل وجودا والأعقد من حيث التركيب تتوفر على العديد من الأنظمة و هذا راجع إما لوجود عراقيل تعيق عملية التوسع أو للسياسة المنتهجة في عملية تنظيم توسع المدينة مثل مدينة فرساي.[5]

[4] لمخلطي أحمد. مذكرة لنيل شهادة الماجستير. شعبة تسيير المدينة. التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة. المسيلة 2008.ص36

[5] Pierre Merlin.la croissance urbaine imprimerie des presses universitaire de France juillet1994 .p51

شكل رقم 02 : المخطط المركب في مدينة فارساي

المصدر : Pierre Merlin.la croissance urbaine imprimerie des presses universitaire de France juillet 2008.p51

3.4 المخططات الإشعاعية:

تنظم المدينة التي تبنى وفق هذه الخطة حلقات متتابعة حول نقطة مركزية ومن هذه النقطة تخرج طرق إشعاعية تصنع في القلب وهو عادة منطقة الأعمال والخدمات العامة وشبكة مواصلات نجمية يسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أطراف المدينة.[6]

شكل رقم 03: توسع مدينة موسكو. ميلانو

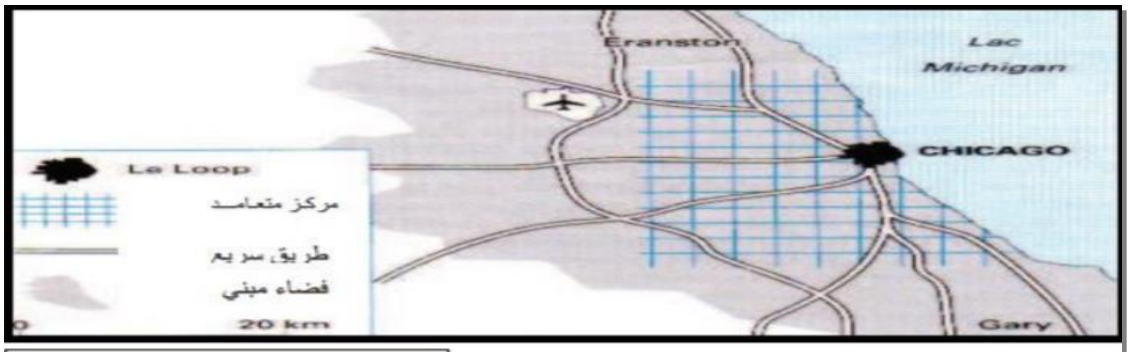
المصدر : Pierre Bloc.Duraffour.les villes dans le mande.Armand Colin .Mars 2006.p27

[6] دكتور عبد الفتاح محمد وهيبة – جغرافية العمران ص143

4.4 مخططات الزوايا القائمة:

خطة الزوايا القائمة التي تشبه في تقسيماتها لوح الشطرنج من الخطط التي لاقت إقبالا منذ أقدم العصور ذلك لأنها تتميز بسهولة تحديد الملكيات وسهولة تقسيمها إلى أقسام إدارية وصبت شوارع المدينة في شارعين واسعين متعامدين واحد يربط الباب الشمالي بالجنوبي (cardo) والأخر وصل الباب الشرقي والغربي (decumanus) ولعل أقدم مدينة بنيت وفق هذه الخطة هي موهنجو–دارو mohenjo–daro ثم قلدت خطتها بعد ذلك في بلاد الشرق الأوسط وقبل الميلاد ببضعة قرون عرفها الإغريق وعلى اساسها أقاموا المدن التي ظهرت بعد فتوح الإسكندر ومن أشهرها الإسكندرية[7]

شكل رقم 04 : توسع مدينة شيكاغو



المصدر : Pierre Bloc. مصدر سابق ص06

5.4 المخططات الشريطية (الخطية):

الخطة في أبسط صورها شريحة طويلة من خطة الزوايا القائمة ويعتقد سفن دال Sven Dahl الذي ابتدع خطة لمدينة شريطية مثالية أن في مثل هذه المدينة يستطيع نحو 20 ألف نسمة أن يتمتعوا بحياة غاية في السهولة فقد اتبعت في بناء مدريد سنة 1894 وفضلها مخططو المدن السوفييت عند إعادة بناء ستالين جراد[8]

[7] دكتور عبد الفتاح محمد وهيبة – جغرافية العمران ص140

[8] دكتور عبد الفتاح محمد وهيبة – جغرافية العمران ص144

5. نماذج عن التوسع العمراني:

1.5 التوسع العمراني في السعودية (الرياض):

تمثل مدينة الرياض في مجال التطور الحضري والنمو العمراني نموذجا لنشأة مدينة عالمية كبري في نحو نصف قرن من الزمان. شهدت المدينة عام 1773 م نموا بطيئا ، ثم أصبحت تنمو بمعدلات كبيرة في عهد الدولة السعودية الحديثة عام 1920 م ، حيث اتسعت مساحتها من كيلو متر مربع ، يقيم بها قرابة عشرة آلاف نسمة ، إلى حوالي ثمانية كيلو مترات مربعة ، تضم حوالي ستين ألف نسمة . ثم عام 1944 م عرفت المدينة أول عمل تخطيطي منظم نسبيا بتوفير قطع أراضي سكنية خصصت لتوطين القادمين إلى الرياض من أبناء البادية . وتمت إزالة أسوار المدينة القديمة وذلك للسماح للمدينة بالنمو والتوسع، وكما قامت الحكومة بتشييد شبكة من الطرق المعبدة تربط المنطقة الشرقية والمنطقة الغربية بمدينة الرياض.

الصورة رقم 01: صورة عامة للرياض قديما

المصدر : www.arriyadh.com

وبعد تشييد مباني الوزارات في الجزء الشمالي من المدينة وإنشاء بعض الأحياء السكنية التي خططت على نظام أحدث. وصلت مساحة المدينة إلى حوالي 45 كيلومترا مربعا.

و نظرا للتوسع العمراني الذي شهدته المدينة ما بين (1968 م – 1976 م) قام المسؤولون في المدينة بوضع مخطط عام يتم بموجبه توجيه النمو العمراني للمدينة ، حيث شمل هذا الأخير منطقة تصل مساحتها إلى (304 كيلومتر مربع) ، غير أن التوسع كان كبيرا و النمو مذهلا فاق كل التوقعات . أدي تسارع

النمو العمراني لمدينة الرياض خلال المراحل المذكورة سابقا إلى هجرة سكان المنطقة إلى أجزاء أخرى من المدينة أدي هذا إلى تفريغ المنطقة من السكان و تراجع الحالة العمرانية مع تغيير الاستعمالات السكنية ، ما أثر سلبا على دور وسط المدينة و وظيفته الرئيسية.

الصورة رقم 02: منظر عام للرياض حديثا

المصدر : www.arriyadh.com

ولهذا اعتمدت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض " خطة متكاملة لتطوير وسط مدينة الرياض تركز أساسا على توسع داخلي محض ، تهدف إلى تحويل المنطقة إلى مركز تاريخي إداري واقتصادي و ثقافي على المستوى الوطني وتعمل هذه الخطة على تحقيق مجموعة من العناصر تشمل : تطوير الأحياء السكنية و هذا عن طريق زيادة كثافة الوحدات السكنية المختلفة بهدف زيادة عدد السكان في المنطقة – المحافظة على الأنشطة التجارية القائمة و زيادة فرص العمل بتكثيف و تنويع الاستعمال التجاري المختلط على الشوارع الرئيسية تطوير منظومة النقل في المنطقة باستحداث طرق داخلية جديدة ، تأهيل الطرق المحيطة بالمنطقة و توسيعها ، تأهيل التقاطعات ، وتخصيص مواقف للسيارات بكافة أجزاء المنطقة ، إضافة إلى إنشاء ثلاثة خطوط رئيسية:

تطوير المناطق المفتوحة والحدائق عبر توفير ساحات عامة ومناطق مفتوحة تخدم المنطقة المدينة بشكل عام، وكذلك تضمنت الخطة توسعة متنزه سلام.

المحافظة على التراث العمراني الثقافي من خلال مشروع تطوير (الظهيرة و الدحو) واعتبار المنطقة . " داخل منطقة الرياض القديمة منطقة حضارة خاصة .

وقد أكد البرنامج التنفيذي للخطة على ضرورة وجود حكومي مباشر خصوصا في المراحل الأولي من التطوير وذلك من خلال مجموعة من الآليات التنفيذية دون إهمال مؤسسات القطاع الخاص، إضافة إلى إشراك ملاك العقارات في المنطقة وصغار المطورين.

الصورة رقم 03 : صورة جوية لمنتزه السلام

الصورة رقم 04 : مخطط تطوير وسط مدينة

المصدر : www.arriyadh.com

2.5 التوسع العمراني بمدينة غرداية:

1.2.5 الموقع الفلكي والجغرافي:

تقع ولاية غرداية في شمال الصحراء الجزائرية بين دائرتي عرض 80، 32 و20، 33 شمال خط الاستواء وخطي طول 40، 0 ر 30، 4 شرق خط غرينيتش. يحدها شمالا ولايتي الأغواط والجلفة، ومن الجنوب تمنراست، وغربا ولايتي البيض وادرار، أما شرقا ولاية ورقلة.

تعرف ولاية غرداية بعدة تسميات منها:

بلاد الشبكة تتخللها اودية عديدة كانت عامرة منذ القدم .

بلاد ميزاب , نسبة إلى سكان المنطقة بني (ميزاب) .

بلاد بني مصعب وهم البدو الرحل الدين قطنوا بالمنطقة.

الصورة رقم 05 :صور توضح مدينة غرداية

2.2.5 الموضع:

اعتمد في تخطيط المدينة على قواعد عمرانية محكمة، حيث رعيت فيها عدة جوانب منها الجانب الدفاعي والجانب الروحي والجانب الاجتماعي، والجانب الاقتصادي، كما اعتمد ايضا العاملين المناخي والطبوغرافي من خلال الابتعاد عن مجرى الوادي وموقعها بالنسبة له حيث نجدها في منطقة الترسب أين تكون نسبة المياه ضعيفة نسبيا حيث تقل التعرية النهرية، كما تكون الأراضي أكثر خصوبة لما تتركه مياه الواد من رسوبيات غنية

3.2.5 التطور العمراني للمدينة : عرف المجال العمراني لمدينة غرداية حركة تعميريه واسعة و سريعة بالرغم من العوائق الطبيعية للمدينة و الطبيعة العقارية للأراضي (الملكية الخاصة) و شهدت نموا سريعا مر بعدة مراحل .

المرحلة الأولى : تمتد من نهاية القرن الرابع هجري الى نهاية القرن الثامن ، و تم فيها تشييد قصر (غرداية 445 هـ) 1053 م . (ثم قصر مليكة 516 هـ) 1124 م . و قد ازدهرت فيها الفلاحة و حفر الآبار وهو ما ادى الى ازدهار العمران ايضا .

المرحلة الثانية : بدأت في أوائل القرن التاسع هجري (1403 م) ، وانتهت مع امضاء عقد مصالحة مع فرنسا (1853 م) ، وتميزت بتوسع عمران المدينة بفعل ممارسة التجارة ، والزيادة السكانية . مما ادى الى توسعة القصر عدة مرات (عبر ثلاث مراحل) .

المرحلة الثالثة : بدأت منذ سنة 1853 م الى غاية 1962 م ، وتميزت بخلق مركز استعماري منافس للمركز القديم وذلك بتواجد مختلف السلطات الاستعمارية فيه . و بدأت تنتشر احياء جديدة (مرماد . بابا السعد الحاج مسعود والعين) ....

المرحلة الرابعة : بدأت مند الاستقلال و الى يومنا هذا . و قد تمت فيها المدينة في جميع الجهات بوتيرة سريعة ، وهذا راجع الى الأسباب التالية :

- انشاء منطقة صناعية (غار الطعام).
- سياسة التعمير المنتهجة من طرف الدولة .
- قرب المدينة من بعض المدن التي بها آبار البترول والغاز.

المخطط رقم 01 : مراحل التطور العمراني

4.2.5 الآليات المتحكمة في التوسع العمراني في مدينة غرداية:

شهدت مدينة غرداية العديد من المشاكل أبرزها التوسع العمراني العشوائي الذي هو حتمية المجموعة من العوامل الاجتماعية والاقتصادية والجغرافية، مما يؤدي الى الاستهلاك المفرط للمجال دون مراعاة الخصوصيات الاجتماعية والجغرافية في توجيهه. الآليات المتحكمة في التوسع العمراني تتمثل في معرفة الإطار القانوني والمورفولوجيا العامة التي تميز هذا التوسع ثم تحديد أهم المتعاملين والمتدخلين في عملية التوسع بغية الوصول إلى تصور سليم ومستمر لنسيج عمراني أصيل يراعي جميع الخصوصيات الاجتماعية والاقتصادية والمناخية.[9]

[9] زبداني حليمة: المدن العتيقة بالجزائر بين التدهور وحالة الحفاظ –حالة مدينة تقرت –مذكرة مقدمة النيل شهادة الماجستير أم البواقي دفعة 2007 ص 87 38

ثالثا: مخطط شغل الأرض

1. تعريف مخطط شغل الأراضيPOS :

يعرف مخطط شغل الأراضي كما تنص عليه المادة 10 من القانون 09-90 على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط اتوجيهي للتهيئة والتعمير. وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية. [1]

2. أهداف مخطط شغل الأرض: [2]

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى ما يلي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري التنظيم حقوق البناء واستعمال الأرض.
- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب للحجم المبني أنماط البنايات المسموح و استعمالها.
- بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي
- ضراء المواضع المخصصة للمرافق العمومية والمنشآت ذات المنفعة العامة وكذا مسار ونمط مسالك الحركة
- يحدد الأحياء الشوارع الآثار والنصب الواجب حمايتها، تجديدها وترميمها
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها و الحفاظ عليها

[1] هواري سعاد. بحث مقدم لنيل شهادة ماجيستر في التهيئة العمرانية. مخططات شغل الأرضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية 2015 ص 20

[2] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية . قانون رقم 29/90 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

- يضمن القيمة الحضرية و المعمارية للمدينة بإعطاء الحلول للمشاكل المطروحة

3. مجـــال التطبيـــق:

إن التنظيم المدرج في هذه الدراسة (مخطط شغل الأراضي رقم 29) يعد ساري المفعول من يوم المصادقة عليه إلى غاية مراجعته و يطبق على كافة مجال الدراسة المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص بالبلدية المعنية و مداولة المجلس الشعبي البلدي و يعد إجباري على كافة الأشخاص و الهيئات العمومية المعنية بهذه الدراسة

4. مدى فعالية مخطط شغل الأراضي:

- إن أحكام هذا التنظيم والمخططات المرفقة له تعد وحدة كاملة غير قابلة للتقسيم
- هذا التنظيم يلغي ويعوض كل التنظيمات السابقة المتناقضة معه الخاصة بمجال الدراسة بعد المصادقة عليه
- يجب تغيير دفاتر الشروط والتنظيمات الخاصة السارية المفعول وفقا لهذا التنظيم في نفس الأشكال المنصوص عليها.
- يؤخذ هذا التنظيم بعين الاعتبار عند تمرير دفاتر الشروط أو التنظيمات الخاصة بالدراسات التفصيلية وعمليات البناء الجديدة وذلك بتكملته وزيادة توضيحه دون أن تكون متناقضة معه.
- القواعد و العوائق المحددة من طرف هذا التنظيم لا يمكن أن تكون محل تغيير باستثناء بعض التكيفات البسيطة التي تفرضها طبيعة الأرض وشكلها أو مضمون البنايات المجاورة.
- هذا التنظيم لا يلغي القوانين السارية المفعول في قطاعات الصحة الغابات المياه وكذا القوانين ذات الأثر المباشر والغير مباشر في المجال العمراني.

5. مراجعة مخطط شغل الأراضي:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية:

- إذا لم ينجز من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة ثلث حجم البناء المسموح به في الأجل المقرر لإتمامه.
- إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض لمتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذ طلب أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول وذلك بعد مرور 05 سنوات.
- إذ نطلب ذلك حاجة لإنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية يصادق على مراجعة المخطط الساري المفعول بنفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

6. مراحل مخطط شغل الأراضي:

1.6 المرحلة الأولى: (دراسة الوضعية الحالية+ اقتراحات التهيئة)

وتشمل تحليل موضع الدراسة من عدة جوانب (طبيعية، عمرانية.) وآفاق تطورها مستقبلا مع تقديم متغيرتين للتهيئة (مخطط المناطق المقترحة) تأخذ فيها بعين الاعتبار النظرة المستقبلية لمقر البلدية.

2.6 المرحلة الثانية: (التهيئة)

القانون العمراني على شكل متغيرة (01) واحدة أين يتم فيها تحديد القوانين الإجبارية على كل البنايات والأشخاص في كل منطقة ضمن مجال الدراسة إن هدف هذه المرحلة هو تقنين استغلال الأرض لضمان إنجاز ومتابعة الدراسة بطرق سليمة.

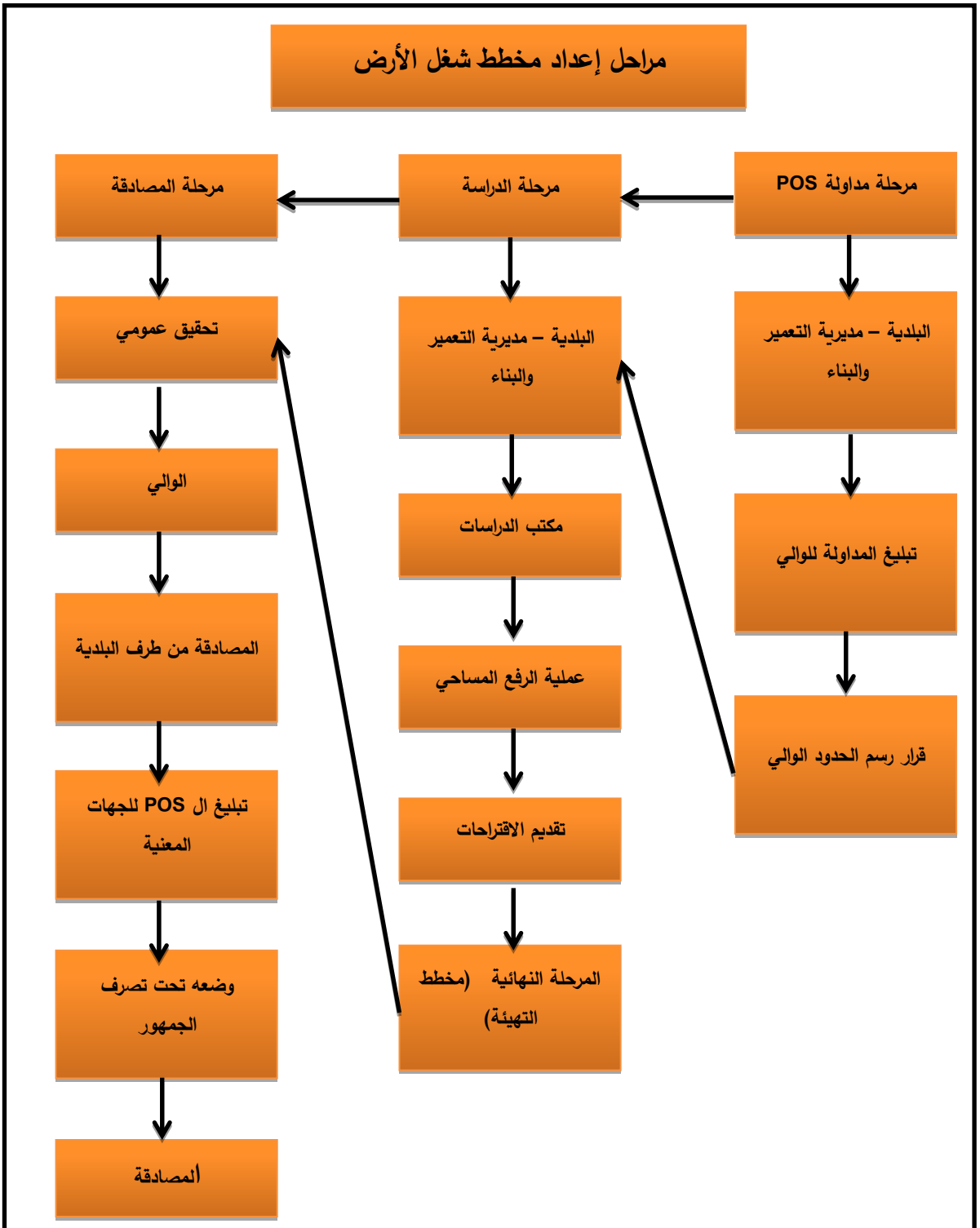
3.6 المرحلة الثالثة: (حوصلة عامة)

تمثل في الحوصلة للمراحل السابقة بحيث يتم وضع مخطط التهيئة المجالية المعتمد في إطاره القانوني الإجباري على كافة الأشخاص .

4.6 المرحلة النهائية: (المرحلة التنفيذية)

تمثل المرحلة النهائية بحيث يتم وضع المخططات التنفيذية وبالتالي تصبح وسيلة في يد السلطات والمصالح التقنية.

شكل رقم 05 : مراحل إعداد مخطط شغل الأرض



شكل 0: يوضح مراحل إعداد مخطط شغل الأرض	المصدر: إعداد الطالبة

المصدر: من إعداد الطالبة

رابعا: التوسع العمراني ضمن التشريعات العمرانية الجزائرية.

للتشريعات العمرانية دورا مهم في تنظيم التوسع العمراني للمدينة ولهذا فإن المشرع الجزائري وضع بعض الأدوات القانونية كمخطط شغل الاراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "وأكد على انهما أداتان مهمتان في المحيط الحضري حيث أعطى القانون أهمية لمخطط شغل الاراضي وأكد على أنه يحدد كل ما يتعلق بالمنطقة الحضرية من ارتفاعات وواجهات وغيرها"[1].

1. أدوات التنظيم والتسيير العمراني:[2]

1.1 تعريف التسيير العمراني:

يعبر التسيير العمراني عن محولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير

2.1 أدوات التحكم في استغلال وتنظيم المجال العمراني في الجزائر:

تمثلت في مختلف الوسائل القانونية من قوانين تشريعية وتعليمات رئاسية ووسائل تخطيطية نذكر منها:

1.2.1 القوانين والأنظمة المتحكمة في العقار:

-المرسوم 173/71 المؤرخ في1971.11.08 المتضمن الثورة الزراعية المرسوم 26/74 المؤرخ في 1974.02.20 المتعلق بالاحتياطات العقارية

-المرسوم رقم 48/76 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

[1] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية؛ العدد 52 القانون رقم 29/90 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير المادة 31؛ ص 1656

[2] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 90-29 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

-القانون 02/82 المؤرخ في 1982.02.06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي

-القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

-القانون 05/04 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

-القانون 87-03 المؤرخ في 1987/01/27 والمتعلق بالتهيئة العمرانية

-القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث

-الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

-القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري المعدل بأمر رقم 95-26 ممضي في 25 سبتمبر 1995.

-القانون رقم 90 – 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بأملاك الوطنية المعدل بالقانون رقم 08-14 ممضي في 20 يوليو 2008.

-القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم القانون 03 – 03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

-القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة

-القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها

-القانون رقم 11- 10 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011 و المتعلق بالبلدية.

-القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الاول عام 1433 الموافق لـ 21 فبراير سنة 2012 و المتعلق بالولاية.

-المرسوم التنفيذي رقم 87 – 91 المؤرخ في 21 أفريل 1987 المتعلق بدراسته تأثير التهيئة العمرانية.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يبين القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .

-المرسوم التنفيذي رقم 91 – 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لطرق إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه بالإضافة إلى الوثائق المرفقة به المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 .

-المرسوم التنفيذي رقم 91 – 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لطرق إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه بالإضافة إلى الوثائق المرفقة به المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005

-المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في25-جانفي-2015 المعدل والمتمم الذي حدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها

2.2.1 الوسائل التخطيطية: وتتمثل في مختلف المخططات :

المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT

المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT

المخطط التهيئة الولائية PAW

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU

مخطط شغل الارض pos

خلاصة الفصل:

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى المفاهيم العامة والخاصة الهدف منها تدعيم المعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة حيث تطرقنا إلى مصطلحات عمرانية كالعمران والمدينة والمفهوم الدقيق للتوسع العمراني ومعوقاته بالإضافة إلى النماذج وأشكال المعتمدة فيه ثم تطرقنا إلى أدوات التهيئة وتعمير ومختلف وسائل تنظيم المجال.

الجزء التطبيقي

الفصل الثاني

مقدمة الفصل:

سنهتم في هذا الفصل بتقديم المرحلة الأولى المتضمنة للدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة(بلدية بسكرة) ومعرفة الخصائص الطبيعية، للتعرف على إيجابياتها و سلبياتها من خلال مؤهلات موقع، موضع وطبوغرافية،التركيب الجيولوجي لأراضيها،الخصائص البشرية التي من خلالها يمكننا التعرف على مختلف التطورات التي مرت بها المدينة، و العوامل المتحكمة في نمو السكاني والخصائص العمرانية للتعرف على أهم التطورات التاريخية التي مرت بها المنطقة، وتحليل مختلف المنشآت القاعدية تأتي المرحلة الثانية التي لها تبعا لتسلسل مراحل مخطط شغل الأراضي (P.O.S) ووفقا للقانون العمراني رقم 29/90 المؤرخ في 1990/11/01 و المرسوم المكمل له رقم 178/91 بتاريخ 1991/05/28 تكون على مستوى مخطط شغل الأراضي (29) لبلدية بسكرة للتعرف على المكونات و إمكانيات المنطقة من خلال الدراسة الطبيعية و العمرانية و السوسيو اقتصادية مع تحليل ودراسة الفرضيات

المبحث الأول: الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة

1. نبذة تاريخية للمدينة :[1]

يدلل أهالي بسكرة ولايتهم بوصف "السكرة" وربما يعود ذلك إلى تفردها في إنتاج تمور "دقلة نور" والتي تعد أكثر تمور العالم حلاوة في المذاق حيث تتصف بأنها شبه شفافة يمر من خلالها "النور."

أما" الزيبان" فهي جمع لكلمة "الزاب" والتي تعني في اللغة أو اللهجة الجنوبية الصحراوية في الجزائر "واحة النخيل" وقد عرّف ابن خلدون الواحة بأنها "وطن كبير يشمل قرى متعددة متجاورة جمعا أولها زاب الدوسن ثم زاب مليلي زاب بسكرة زاب تهودة وزاب بادس، وبسكرة أهم هذه القرى كلها لذا أطلق أهل بسكرة على ولايتهم لقب "عروس الزيبان"، وذلك لجمال معالمها الطبيعية ولاحتوائها على كم كثيف من النخيل، يتجاوز عدده الأربع ملايين نخلة منتشرة في صورة واحات متناثرة أغلبها تقريبا مثمر ومنتج لـ"دقلة نور ."

ماتزال التسمية الأصلية لعروس الزيبان التي تُعرف الآن ببسكرة محل خلاف المؤرخين سواء كانوا عربا أو أجانب، فمنهم من يؤكد أن اسمها مشتق من كلمة "فيسيرة" (VESCERA) روماني الأصل، والذي يعني الموقع التجاري نظرا لتقاطع طرق العبور بين الشرق والغرب والشمال والجنوب ومنهم من يرى أن التسمية الأولى هي (PISCINAME) أو "بيسينام" وهي كذلك رومانية وتعني المنبع المعدني نسبة إلى حمام الصالحين.

[1] مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية بسكرة

2. موقع وموضع المدينة: [2]

1.2 الموقع:

1.1.2 الموقع الفلكي:

بسكرة هي مدينة جزائرية تتواجد في الجنوب الشرقي للعاصمة الجزائر، تقع المدينة شرق خط غرينتش بين خطي الطول 5° و6° وما بين خطي العرض 34° و35° شمالا وبهذا تحتل مكانا هاما في الشمال الشرقي للصحراء الجزائرية، مما أهلها لأن تكون وصل بين الشمال والجنوب وكذالك بين الشرق والغرب.

2.1.2 الموقع الجغرافي:

جغرافيا تقع في الشرق الجزائري فهي بمثابة همزة وصل بين الشمال والجنوب، حتى سميت بوابة الصحراء وبسكرة عاصمة الولاية تقع في الشمال على مستوى التراب الإقليمي منها على مساحة تقدر ب:70127 كلم2 تحيط بها بلديات:

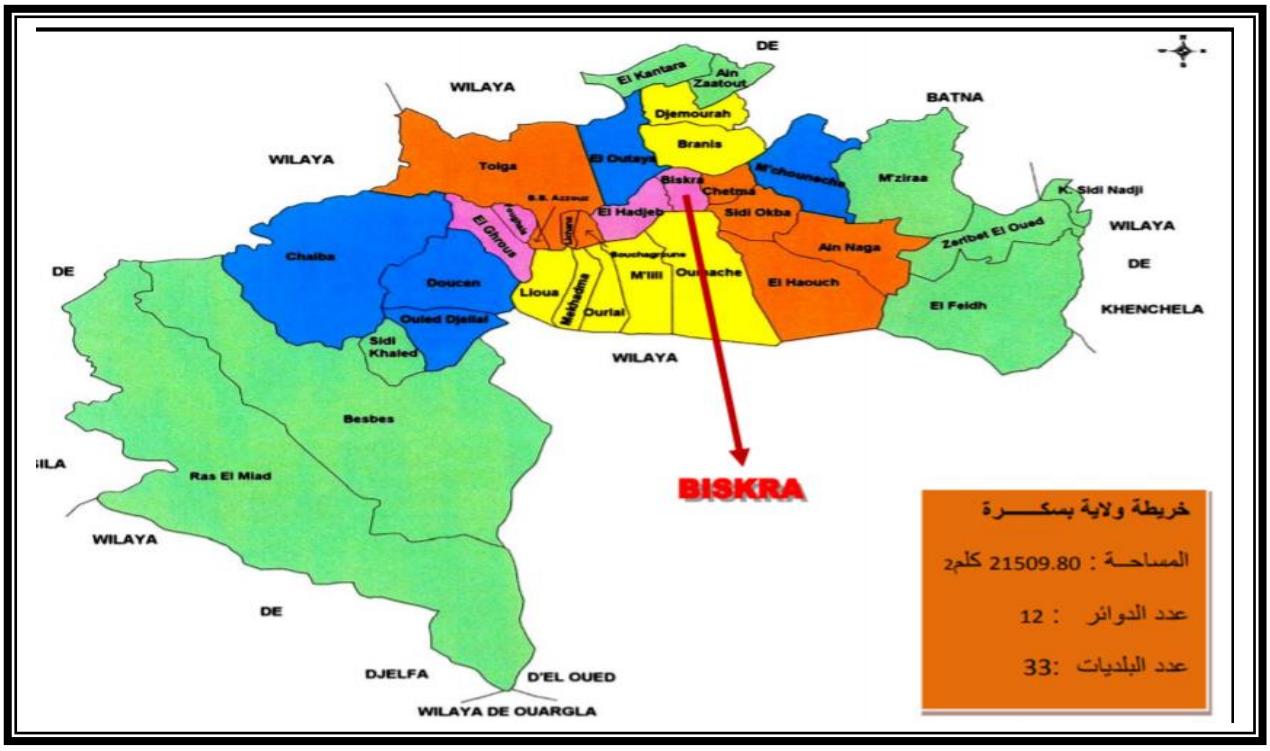
- الحاجب غربا
- بلدية أوماش جنوبا
- بلدية سيدي عقبة من الجنوب الشرقي
- بلدية شتمة من الشرق
- بلدية برانيس شمالا

[2] دراسة مخطط شغل الارض رقم (18) بمدينة بسكرة

3.1.2 الموقع الإداري:

ظهرت بسكرة كبلدية بموجب قرار ماي 1878 الخاضع لقرار مجلس الشيوخ المؤرخ في 09 أفريل 1889 بعدها كان التقسيم الإداري 1974 الذي أصبحت بموجبه دائرة تابعة للأوراس لترقى بعدها إلى مركز رئيسي للولاية طبقا للقانون رقم 84/04 المؤرخ في الرابع من فيفري 1984.

خريطة رقم 01 : موقع مديـــــــــنة بـــسكرة



المصدر : http://www.lespagesmaghreb.co -2011

2.2 الموضع:

الموضع هو الأرض التي تقوم عليها المدينة والمنطقة التي تشغلها كتلتها المبنية، بحيث تتموقع مدينة بسكرة عند ملتقى جبال الأوراس وجبال الزاب عند التقاء المجال الأطلسي والمجال الصحراوي على ارتفاع 128م عن مستوى سطح البحر، وتتموضع على سطح قابل للتعمير في معظمه بنسبة 13% أي في منطقة جبلية قليلا ومائلة نحو الجنوب، متفتحة على منخفض الصحراء أما أراضيها الأكثر ارتفاعا فتقع في الشمال حيث يصل ارتفاعها إلى150 م فوق مستوى البحر،أما أخفض أراضيها فهي في الجنوب أين غابات النخيل حيث يقل ارتفاعها عن 95 م فوق سطح البحر، ويمر عبر المدينة مجرى وادي بسكرة والذي يتميز بفيضاناته الفجائية حيث تترواح عرضه مابين 400و500م .

صورة رقم 06: موضع مديـــــنة بـــــــسكرة

3. الدراسة الطبيعية:

1.3 التضاريس:

سوف نختصر حديثنا عن تضاريس المنطقة في تقديم المكونات المتجانسة الأساسية وهي كالتالي:

- **المنطقة الجبلية:**

تمثل الجبال نسبة قليلة من مساحة الولاية أي 13% تتمركز غالبيتها في الشمال تتكون من :

جبل القايد

جبل حمارة

جبل قسوم (1087م)

جبل رباع(712م)

جبل قارة

جبل بورزال

جبل امليلي (1496م)

جبل حوجة(1070م)

جبل أحمر خدو

وأخرها جبل تاكتيوت ويضم أعلى قمة (1942م)

غالبية هذه الجبال معرة وفقيرة من الغطاء النباتي الطبيعي.

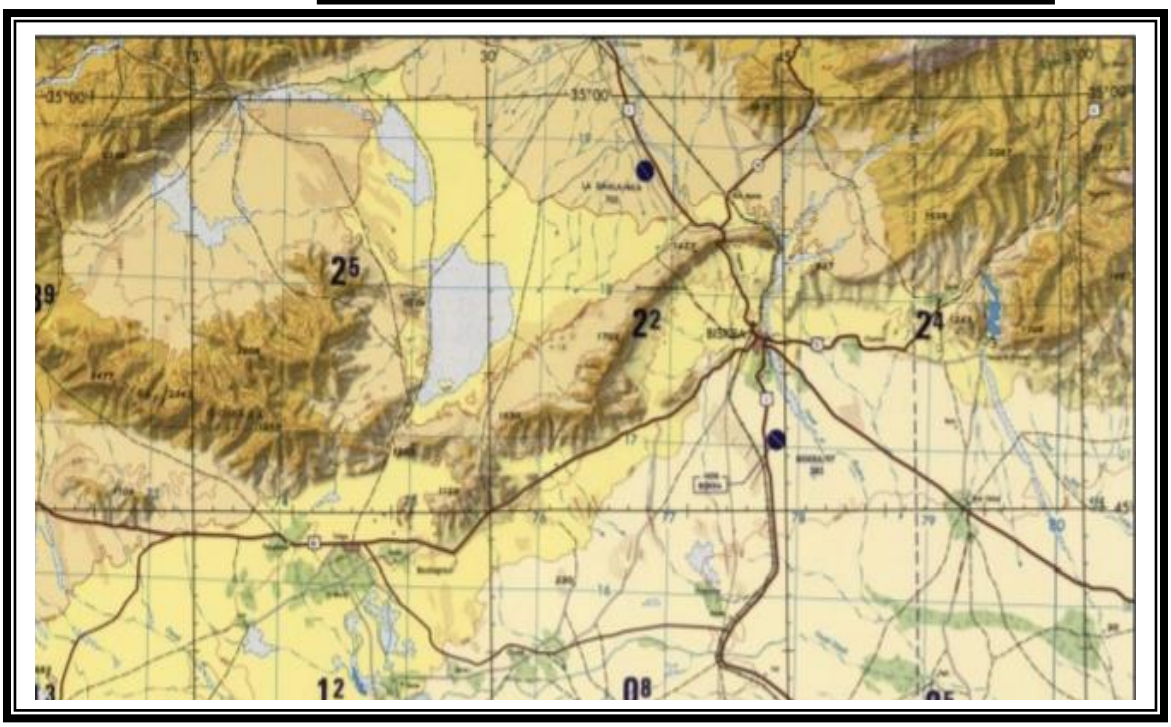
- **السهول:**

تمتد على محور شرق وتتميز منطقة السهول بتربة عميقة وخصبة

- **المنخفضات:**

تقع في الناحية الجنوبية الشرقية وهي عبارة عن مسطحات ملساء من الغضار التي تحجز طبقات رقيقة من المياه، ممثلة بذالك الشطوط والتي يبلغ متوسط انخفاضها (-33م) تحت مستوى سطح البحر فهي بذالك تكون المجمع الطبيعي الرئيسي للمياه السطحية في المنطقة.

خريطة رقم 02: التضاريس لمديـــنة بـــــــسكرة

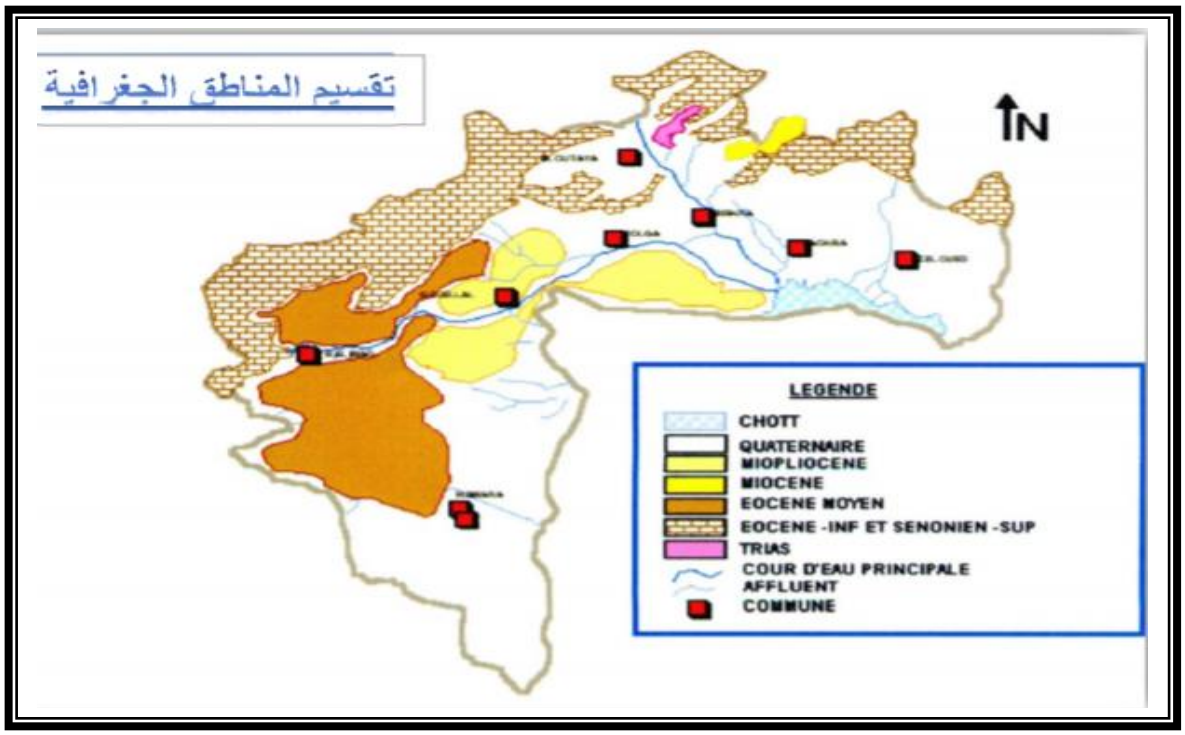


المصدر: http://www.lespagesmaghreb.co -2011

2.3 الشبكة الهيدروغرافيـة:

نظرا لموقعها الجغرافي ووجود سفوح الزاب والأوراس بسكرة تتميز بغطاء هيدروغرافي كثيف مؤقت وقصير من أهمه، وادي بسكرة (وادي سيدي زرزور) وادي الجدي ووادي الزمر ووادي الأبيض

خريطة رقم 03 : تقسيم المناطق الجغرافية



3.3 جيولوجية المنطقة:

التركيبة الجيولوجية للمنطقة يمكننا تمييزها إلى ثلاث طبقات:

- **الطبقة الأولى:**

هي تكوينات الزمن الرابع وتتكون أساسا من ترسبات رملية صلصالية، توجد خاصة في مؤخرة السفوح إضافة إلى وجود حصى وتتميز هذه الطبقة بنفاذية متوسطة.

- **الطبقة الثانية:**

هي عبارة عن تكوينات البليوسان العلوي وذات تركيبة مشكلة من حجر رملي رمل ومارن.

- **الطبقة الثالثة:**

هي تكوينات الميوبليوسان ذات التركيبة الطينية والحصى وتتميز بنفاذية عالية ومصادر مائية مهمة من ناحية الحركات التكوينية فالمنطقة تعتبر مستقرة.

4.3 العوامل المناخية:

تقع منطقة بسكرة في منطقة عبور بصفتها بوابة الصحراء، لذا فإنها في منطقة تلاقي بين المناخ الشبه الجاف المتوسطي لمنطقة الهضاب العليا والأطلس الصحراوي، هذا الاحتكاك بين المناخين في سفوح جبال الزاب والأوراس يعرف خصائص المنطقة كما يلي:

1.4.3 الحرارة:

على ضوء دراسة "سلتزار" المناخية فإن متوسط درجة الحرارة لبسكرة يقارب23 م^0 أما بالنسبة لدرجات الحرارة القصوى والدنيا المسجلة على مستوى محطة بسكرة فنسجل خلال سنة 2018 متوسط درجة الحرارة القصوى التي قدرت بـ .934. م^0 والدرجة الأدنى المتوسطة التي قدرت بـ -11م0.

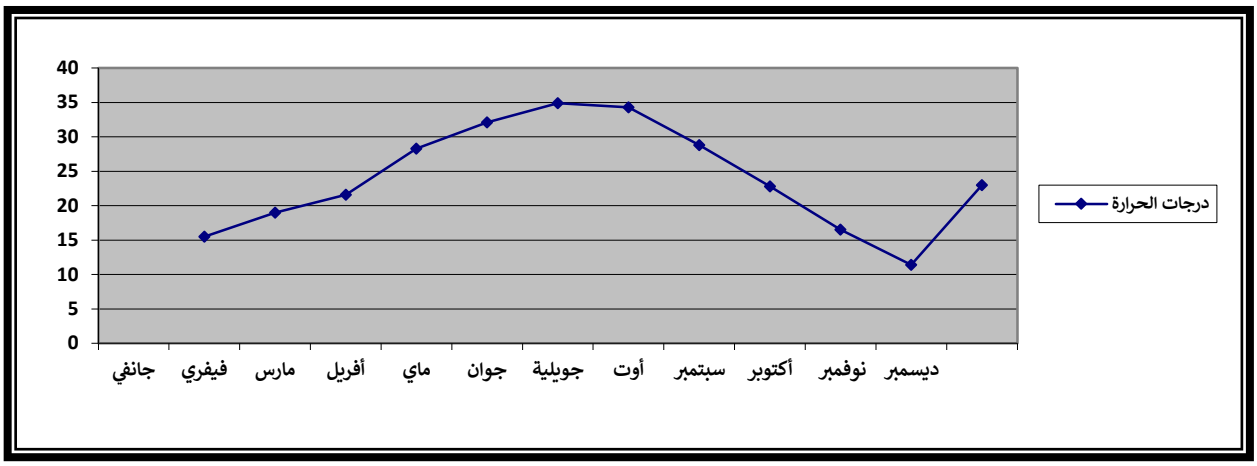
وفيما يلي درجات الحرارة المسجلة خلال سنة 2018:

جدول رقم 01: درجات الحرارة المسجلة خلال سنة 2018

الأشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	المعدل
درجات الحرارة	11	15.5	19	21.6	28.3	32.1	34.9	34.3	28.8	22.8	16.5	11.4	23

المصدر : مديرية البرمجة و متابعة الميزانية 2018

شكل رقم 06: معدلات درجة الحرارة



المصدر : من إعداد الطالبة

2.4.3 الأمطار:

إذا أخذنا بعين الاعتبار معدلات الأمطار خلال 25 سنة الأخيرة فإن بسكرة تقع في منطقة 0 – 200 ملم ما عدا المناطق الجبلية أو السنوات الممطرة.

غير أن معدل الأمطار هذا ليس مؤشر قويا على مناخ المنطقة إذ أن كمية و كيفية سقوط هذه الأمطار مهمان جدا، قد تكون 60 إلى 70% من كمية الأمطار محصورة في الفصل البارد تنزل على شكل أمطار غزيرة إلى طوفانية تسبب انجرافا للتربة و أضرارا للزراعة.

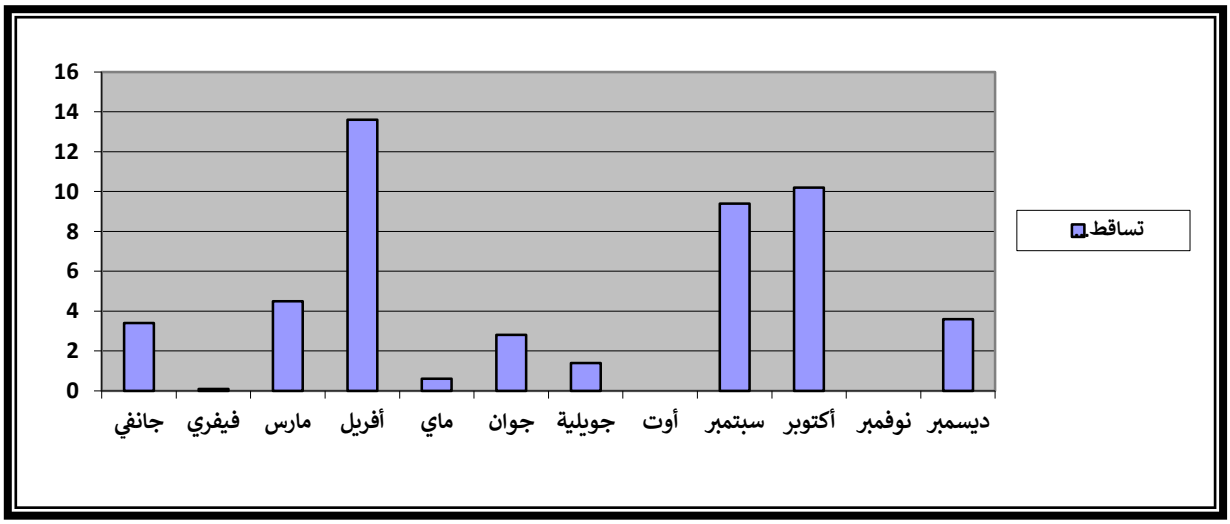
فيما يلي كمية الأمطار التي تساقطت خلال سنة 2018 والمقدرة بـ 50 ملم وهي كمية ضئيلة إذا ما قورنت بالسنوات الماضية تجدر الإشارة إلى أن أكبر كمية تساقط عرفتها الولاية وصلت مقدار 294.1 ملم سنة 2004.

جدول رقم 02 :معطيات كمية التساقط 2018

الأشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	المجموع
كمية الامطار المتساقطة	3.4	0.1	4.5	13.6	0.6	2.8	1.4	0	9.4	10.2	0.4	3.6	50

المصدر : مديرية البرمجة و متابعة الميزانية 2018

شكل رقم 07 :معدلات التساقط لمدينة بسكرة



المصدر : من إعداد الطالبة

للمقارنة سنأخذ معطيات محطة بسكرة خلال 24 سنة الأخيرة

جدول رقم 03 :معطيات محطة بسكرة خلال 24 سنة الأخيرة

السنوات	كمية الأمطار
1995	156
1996	90
1997	153
1998	155
1999	51
2000	190
2001	55
2002	88.8
2003	39.6
2004	159
2005	294.1
2006	52.8
2007	173
2008	98.8
2009	118.4
2010	139.8
2011	185.5
2012	282.3
2013	54.5
2014	143.5
2015	45.3
2016	106.7
2017	95.1
	50

المصدر : مديرية البرمجة و متابعة الميزانية 2018

3.4.3 الرياح:

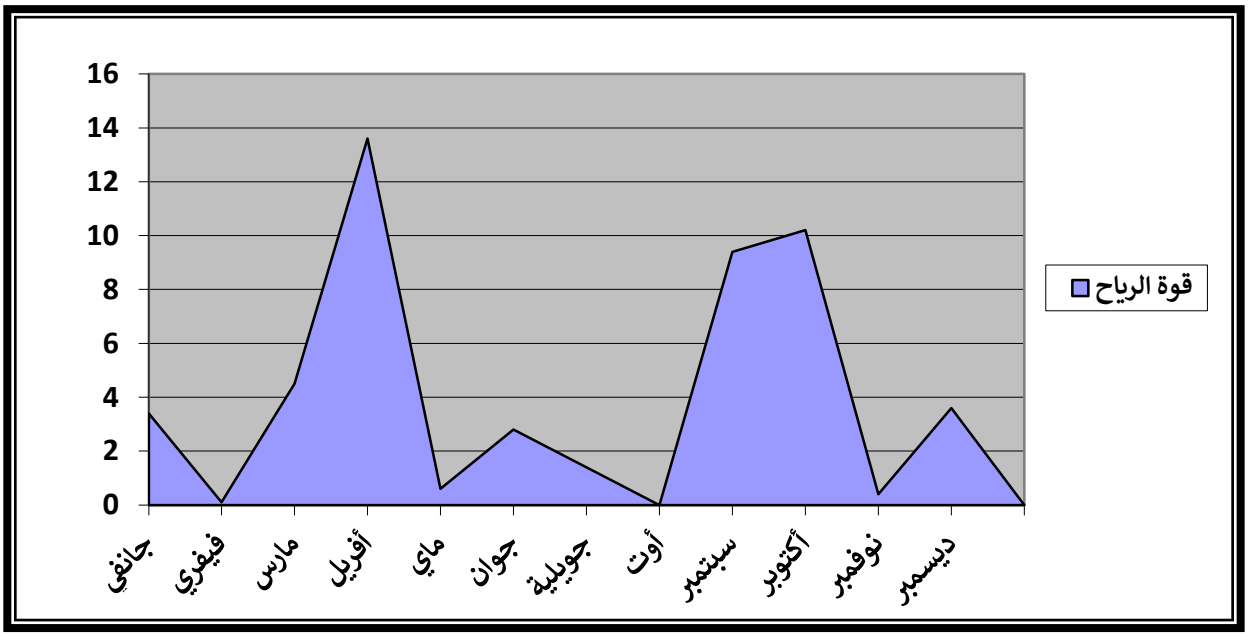
الرياح التي تهب على منطقة مجال الدراسة متعددة خلال السنة فنجد الرياح قوية باردة شتاءا قادمة من الشمال الغربي، التي تأتي من السهول العليا والرياح الرملية في فصل الربيع الآتية من الجنوب الغربي عموما، أما في فصل الصيف فرياح " السيروكو" الرياح الحارة القادمة من الجنوب الشرقي تهب بمعدل 31 يوم في العام أين يعتبر شهر جويلية الشهر الذي تهب فيه أكثر.

جدول رقم 04 : معدل قوة الرياح بمجال الدراسة 2018

الأشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	المجموع
قوة الرياح(م/ث)	3.4	0.1	4.5	13.6	0.6	2.8	1.4	0	9.4	10.2	0.4	3.6	50

المصدر : مديرية النقل.2018

شكل رقم 08 : قوة الرياح



المصدر : من إعداد الطالبة

العوامل المناخية للولاية خلال سنة 2018

جدول رقم 05 :العوامل المناخية سنة 2018

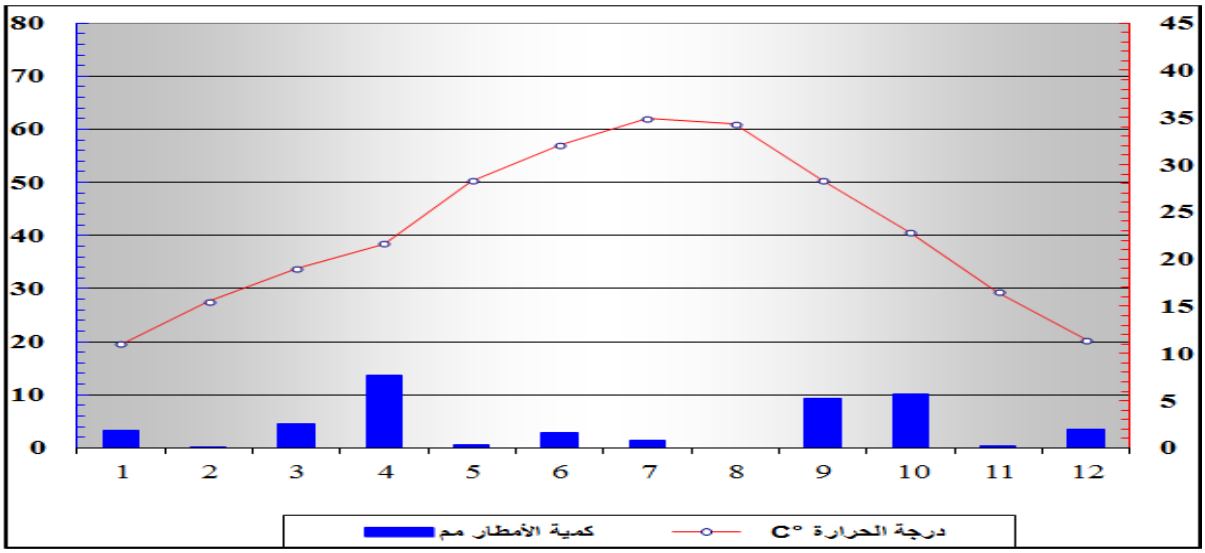
الأشهر	متوسط درجة الحرارة	تساقط الأمطار (ملم)	نسبة الرطوبة	قوة الرياح(م/ث)
جانفي	11	3.4	60	4.9
فيفري	15.5	0.1	48	4.5
مارس	19	4.5	37	4.9
أفريل	21.6	13.6	37	4.3
ماي	28.3	0.6	34	3.7
جوان	32.1	2.8	32	4

جويلية	34.9	1.4	29	3.8
أوت	34.3	0	32	3.2
سبتمبر	28.3	9.4	44	3.3
أكتوبر	22.8	10.2	49	2.6
نوفمبر	16.5	0.4	48	4.1
ديسمبر	11.4	3.6	55	4.1
المجموع أو المعدل السنوي	23	50	42	3.9

المصدر : مديرية البرمجة و متابعة الميزانية 2018

درجات الحرارة وكمية الأمطار المتساقطة خلال سنة 2018

شكل رقم 09 : معدلات درجة الحرارة و كمية الأمطار 2018



المصدر : من إعداد الطالبة

4. الدراسة العمرانية:

1.4 التطور العمراني لمدينة بسكرة:

إن دراسة النشأة والتطور العمراني لمدينة ما عبر مراحل متعاقبة بشكل مفصل على مستوى نسيجها العمراني، يسمح لنا فهم وإدراك الديناميكية الحضرية للمدينة ومختلف العلاقات التي تربط قطاعاتها وأجزائها وهذا ما نحن بصدد الإلمام به.

وخلال مراحل تطور المدينة بسكرة شهدت هذه الأخيرة العديد من التحولات والتغيرات حتى وصلت صورتها الحالية.

- **المرحلة العثمانية (1541-1844):**

لم يدخل العثمانيون المدية بسهولة بل فرضوا عليها حصارا دام أشهرا وخلاله مات العديد من السكان عطشا، ولم يستسلموا إلا بعد مدة وعندما دخلوا خرج السكان إلى غاباتهم وحقولهم ومزارعهم وبهذا قسمت المدينة إلى قسمين:

المدينة القديمة المهجورة : قداشة، باب الضرب، البرج التركي

المدينة الجديدة : لمسيد، رأس القرية، سيدي بركات، وكانت تتربع المدينة آنذاك على مساحة 531.87 هكتار تقريبا

- **مرحلة الإحتلال الفرنسي (1844-1962):**

دخل الاستعمار الفرنسي المدينة عام 1844 واستقر أول الأمر بالقلعة التركية أين زرع نفسه في مركز المدينة العربية المنغلقة على نفسها ليراقب الغلال والخيرات وتحرك السكان، ثم أقاموا مخططهم الشطرنجي خارج المدينة العربية لعزلهم عن المعمرين وبهذا كان هناك نسيجين:

نسيج العربي العتيق جنوب المدينة .

النسيج الفرنسي الحديث شمال المدينة.

ونظرا لأهمية هذه المرحلة في توسع مدينة بسكرة أردنا تقسيمها إلى عدة فترات :

توسع القلعة العسكرية Saint Germaine:

أول ما تم إنشاءه هو قرية لمساعدة العسكريين من طرف الأهالي أمام منبع المياه، وإلى الجنوب في (قرية رأس الماء نسبة إلى منبع المياه المحاذية لها) وعلى جانب السور المؤدي إلى النخيل بنيت بعض المنشآت العسكرية إلى الشرق منها:

ظهور المنشآت الأولى:

إلى الجنوب من مساحة السوق يظهر جليا أثار الاستيطان المدني الفرنسي أيان العشرية الأولى من الاستعمار، مشكلة خطين ينتهيان عند حدود النادي العسكري الموجود بجانب ساحة المسجد سابقا من محلات مشكلة بذالك شوارع متقاطعة ذات نمط شطرنجي، وفي الشمال تأتي المنشآت الأخرى ذات الوضعية هندسية متشابهة مع الأولى ومكملة النسيج العمراني والذي ينتهي حدوده مع حدود القلعة مشكلة المحاور الرئيسية النهائية للمستوطنات، بعد إنشاء حديقة عامة تتوسط القلعة والمنشآت مبرزا في نفس الوقت الشارع الحيوي المؤسساتي مدعما بواجهة ذات أقواس وشرفات ومؤسسات سياسية وتجارية أما الجهة المقابلة لها هناك حديقة عامة متصلة مباشرة مع هذا الشارع .

التوسع الريفي:

عرفت المدينة توسعا أخر نحو الشمال بنفس التخطيط والشبكة الهندسية تسمى ب: التوسع الريفي حيث تضاعف الشارع الفاصل بين الاهالي وبقي نظام الطابق الأرضي السمة الغالبة على المنشأة مع إعادة هيكلة الرأس، وذالك بإدماجها مع النسيج العمراني ككل عن طريق شق بعض الشوارع وربطها بالمحور الرئيسي ذات الاتجاه شمال جنوب وكذالك امتصاص بعض المجالات عن طريق إنشاء حدائق وممرات عمومية .

توسع المدينة على حساب النخيل:

ما يميز المدينة خلال فترة (1950-1960) هو امتداد المجال المبني نحو الجنوب إلى الضفة الغربية للوادي، وعلى جانب محور الزعاطشة والحكيم سعدان وصالح بآي من جهة ومن جهة أخرى التوسع نحو الجنوب الغربي بمحاذاة السكة الحديدية، وامتداد المدينة القديمة نحو الشمال على الطول الشرقي وظهور قطب أخر إلى الشمال يتمثل في حي العالية (على حافة الوادي) وهي توسعات لا تخضع لنظام هندسي معين.

- **مرحلة الاستقلال (1962-2012):**

تم تقسيم هذه المرحلة إلى عدة فترات لدراستها.

فترة (1962-1975):

ما يميز هذه الفترة هو الجمود الكلي في الحركة العمرانية غداة الاستقلال أي الجمود في البرامج المسطرة من طرف الهيئات المحلية أو الوطنية، ماعدا ظهور برنامج 150 مسكن جماعي اجتماعي سنة 1969 وبعض العمليات التوسعية الشخصية للسكان المحليين أو الوافدين من الضواحي أو البلديات المجاورة لإشغال مساكن الفرنسيين من جهة أو النشاط الإنشائي على عقارات خاصة وأراضي عمومية أو خاضعة لمضاربة عقارية من جهة ثانية حيث لوحظ تكثيف البنايات فوضوية غير مخطط لها في جميع أنحاء المدينة في حين تعرضت المساكن المحاذية للوادي لانهيارات جراء الأمطار الطوفانية، التي اجتاحت إقليم الزاب عام 1969 مما زاد في حده الطلب على المساكن و تعميق أزمة السكن، والتي كان لها أثر بالغ على هياكل المدى الرسمية الشيء الذي أدى إلى توسعات عشوائية لم تخضع ليد المخطط على حساب واحات النخيل.

كما استفادت المدينة من عدة مشاريع عمرانية بعد أن تم ترقيتها إلى رتبة مقر الولاية سنة 1974 لاسيما من ناحية توطن مختلف التجهيزات التي تتناسب مع الرتبة الإدارية الجديدة.

فترة (1975-1986):

عرفت المدينة خلال هذه الفترة حركة عمرانية سريعة ومكثفة خاصة بعد توطين المنطقة الصناعية بالجهة الغربية من المدينة، وتقدر مساحتها ب:177 هكتار كما استفادت مدينة بسكرة من برنامج سكني يدخل في إطار إقامة مناطق سكنية حضرية جديدة ZHUN حيث إنشاء منطقتان سكنيتان جديدتان الأولى في الجهة الغربية والثانية في الجهة الشرقية من المدينة.

المنطقة الحضرية السكنية الغربية :

أنشأت سنة 1979 (من خلال التشريع العقاري رقم 001 الصادر بتاريخ 1979/11/24) وهي امتداد وتوسع للمدينة من جهة الغرب ابتداء من الطريق الوطني رقم 3 وتمتد على مساحة 100 هكتار تقريبا وقدرة إستعابها هي 8500 مسكن.

المنطقة الحضرية السكنية الشرقية:

أنشأت سنة 1979 (من خلال التشريع العقاري رقم 31 الصادر بتاريخ 1979/04/30) وهي امتداد للمدينة من الجهة الشرقية للوادي، وتمتد على مساحة 250 هكتار وقدر إستعابها 11000 مسكن

وقد برمجت المساكن بالمنطقتين الحضريتين على عدة سنوات لتصل إلى قدرتها المحددة لهم.

فترة (1986-1996):

وهي مرحلة حساسة تميزت بانسحاب الجزئي لدعم الدولة في ميدان التعمير والإعلان عن عهد جديد يتميز بتشجيع الاقتصاد الحر، حيث ظهرت في هذه الفترة التحصيصات وهي مساهمة السكان في التعمير وذالك لترقية البناء الفردي، فمن بين 8585 مسكن استفادت منها المدينة خلال هذه الفترة هنالك 3917 مسكن عبارة عن قطع تجزئة غير أن أغلب هذه المساكن لم تنجز نظرا للظروف الاقتصادية و الاجتماعية للمستفيدين منها وكذا ارتفاع سعر مواد البناء وندرتها أحيانا.

فترة (1996-2011):

عرفت المدينة خلال هذه الفترة حركة عمرانية متواضعة مقارنة بالفترات السابقة، حيث استفادت المدينة من برنامج سكني معتبرا يقدر:3241 مسكن منها 1372 في شكل تحصيصات تربعت على مساحة تقارب 55 هكتار، إذا يمكننا القول إن هذه الفترة هي مرحلة التوسع في شكل تحصيصات وهذا بعد انسحاب الدولة جزئيا من ميدان التعمير وهذا حتى سنة 2007.

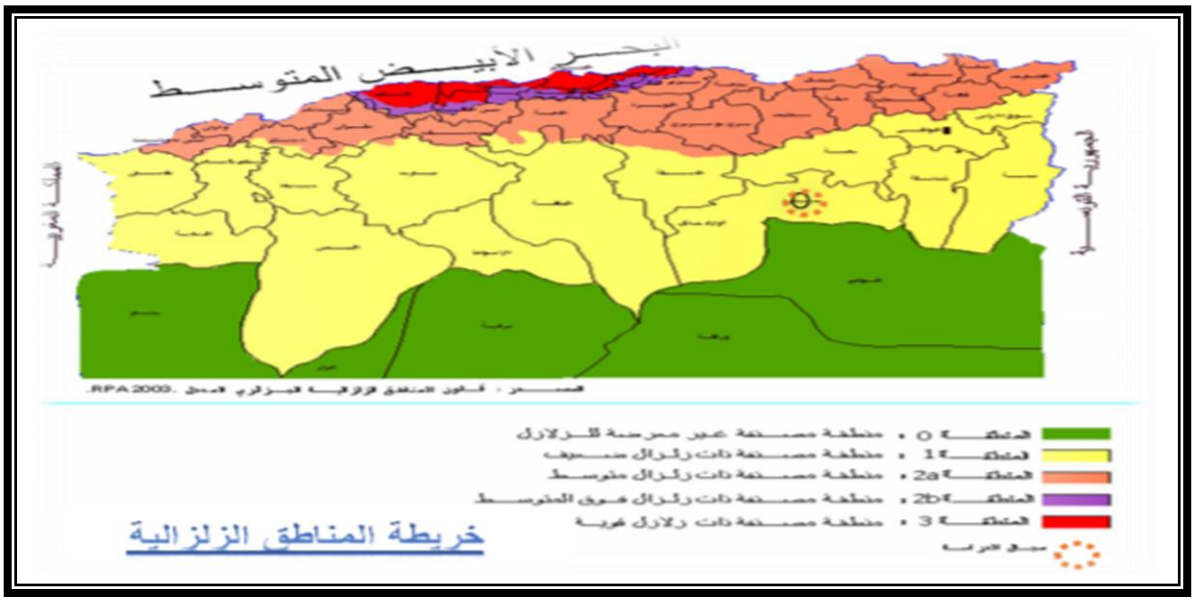
أما السنوات الأخيرة عادت برنامج السكن خاصة مشاريع السكن الاجتماعي، التساهمي والتي طغت على التوسع الجديد للمدينة في كامل الاتجاهات ومع هذا تبقى مدينة بسكرة تعاني من العجز في السكن

2.4 أخطار التوسع لمدينة بسكرة:

1.2.4 الأخطار الطبيعية:

الزلازل: إقليم بلدية بسكرة يوجد في منطقة مصنفة ضمن المناطق ذو الزلزال الضعيف

خريطة رقم 04 : المناطق الزلزالية لمدينة بسكرة



المصدر: http://www.lespagesmaghreb.co -2011

2.2.4 الأخطار الجيولوجية :مجال الدراسة غير معرض للأخطار الجيولوجية المتمثلة في انزلاق التربة بإضافة إلى غياب خطر صعود المياه والفيضانات.

حرائق الغابات :بمجال الدراسة كثافة كبيرة من الغابات و البساتين و هذا الخطر موجود في فصل الصيف في البساتين القديمة أين نجد كثافة كبيرة من النخيل، في حين المسافة بين نخلتين لا تتعدى 10 أمتار، و لتجنب هذا الخطر يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين النخلتين أو الشجرتين أكثر من 10 أمتار لسماح لسيارات الإسعاف دخول هذه البساتين في حالة نشوء خطر.

الأخطار المناخية: منطقة بسكرة معرضة للتصحر ،لهذا ينبغي اتخاذ إجراءات للحماية ضد هذا العائق من بينها دراسة و إنجاز الحزام الأخضر حول مدينة بسكرة.

3.2.4 الأخطار التكنولوجية والصناعية: هذا الخطر موجود في إقليم الدراسة خاصة مع وجود أنبوب الغاز الطبيعي و البترول إضافة إلى خطوط الكهرباء ذو التوتر العالي (T.H) خطوط الكهرباء ذات التوتر المتوسط (T.M) السكة الحديدية .... الخ في حين الصناعة الموجودة فهي غير مصنفة بين الصناعة الملوثة أو الخطيرة.

3.4 أشكال وخطة التوسع العمراني لمدينة:

التطور العمراني لمدينة بسكرة كان على شكل شطرنجي منتظم ثم بعد ذلك حدد نمو المدينة بفعل الوادي الذي يقطعها من الشمال إلى الجنوب، بينما أخذت المدينة تتطور في اتجاه الشرق و الغرب بعدها نمت بشكل طولي على امتداد الطرق الوطنية رقم (03 -46- 31) ، في الآونة الأخيرة نلاحظ أنها بدأت تنمو بشكل عفوي غير منتظم في الاتجاه الجنوبي الغربي، و قد تحكم في ظهور هذا الشكل العوامل الطبيعية الموجودة (الوادي و غابات النخيل) إضافة إلى هذه العناصر المهيكلة توجد كذلك المنطقة الصناعية

الموقعة جنوبا بتوجيه التعمير نحو المناطق المحيطة بها باعتبارها الوسيلة الوحيدة في التوسع المستقبلي لهذا فالتوسع سيكون في الجهة الشمالية و الجنوب.

4.4 التوسعات المستقبلية لمدينة بسكرة:

1.4.4 وضعية العقار واستهلاك المجال:

استغلت مدينة بسكرة ولفترات عديدة اتجاه شرق كمحور رئيسي للتوسع لامتلاكه الإحتياطات العقارية التي ضمنت ذلك، لكنه و بملاحظة عوائق التوسع المختلفة لجأت السلطات المحلية منذ سنة 2013 إلى الناحية الشمالية للمدينة باحثة عن إحتياطات عقارية خارج المحيط العمراني، حيث تم انتهاج سياسة تتمثل في تثبيت الأراضي الشاغرة داخل النسيج العمراني، و تكثيف الفراغات المبنية الموجودة داخل النسيج المعمر بالإضافة إلى أراضي التوسع بالجهة الشمالية و الشمالية الغربية وحددت ضمن قطاع التعمير للمدى القريب في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 2013، يشغل هذا القطاع مساحة مقدرة بـ 1200 هكتار مخصصة لتكثيف الفراغات البينية الموجودة داخل القطاع المعمر وكذا ما هو مبرمج بمخططات شغل الأراضي و التوسعات الجزئية بالجهة الشمالية الغربية للنسيج العمراني على مستوى الطريق الوطني رقم03.

2.4.4 مناطق التوسع: والتي تنقسم بدورها الى قسمين:

1.2.4.4 مناطق التوسع المبرمج: يتم أثناء البرمجة مراعاة طبيعة الأراضي ومدى قابليتها للتعمير وفق فترات زمنية معينة وهي كالآتي:

- **القطـاع المعمـر:** وهو يمثل كل ما هو مستغل حاليا من مساكن ومرافق عمومية ومساحات خضراء وهو يستغل حيزا مساحيا يقدر بـ: 3348 هكتار.
- **القطـاع التعمير للمدى القريب 2013:** اقترحنا فيه تكثيف الفراغات البينية الموجودة داخل القطاع المعمر وكذا ما هو مبرمج بمخططات شغل الأراضي، والتوسعات الجزئية بالجهة الشمالية الغربية للنسيج العمراني على مستوى الطريق الوطني رقم (03) وهو يتربع على مساحة 1200 هكتار.
- **القطـاع التعمير للمدى المتوسط 2018:** وهو تواصل لتوسع النسيج بطريقة آلية وحتمية لما سبق بالجهة الشمالية والجنوبية وإعطاء الشكل الطولي للمدينة مع الحفاظ على مختلف العوائق الموجودة يتربع على مساحة 592 هكتار.
- **القطـاع التعمير المستقبـلي 2028:** يكون اتجاه التوسع في المدى البعيد بالجهة الشمالية الشرقية وأقصى الجهة الشمالية الغربية، وكذا على مستوى المنطقة المحصورة بغابات النخيل بالجهة الجنوبية الشرقية يتربع على مساحة 718 هكتار مع إمكانية توجيه الاحتياجات إلى المناطق المجاورة لتنميتها وخلق أقطاب ثانوية.
- **القطـاع الغير قابل للتعمير:** ويشمل مختلف العوائق الموجودة من مناطق فلاحية أشرطة الحماية لخط الكهرباء ذو التوتر العالي والمتوسط وكذا أنبوب الغاز والبترول إضافة إلى الطرق الرئيسية وكذا الكتل الجبلية والوادي ....
- **قطـاع الحـزام الأخضر المبرمـج** : على طول المنطقة الغربية يمتد على مساحة 352 هكتار.

- **قطـاع التوسـع السياحي T.E.Z:** شرق الطريق الوطني رقم (03) شمال غرب النسيج العمراني تحتل مساحة 207 هكتار.

2.2.4.4 التوسع العشوائي: تتمثل في المناطق المغتصبة من قبل السكان قصد إنشاء تجمعات سكنية حيث تتموضع في الجنوب الشرقي لمدينة بسكرة على أطراف الطريق الوطني رقم 02، تأتي هذه الفوضوية نظرا لغياب الوثائق الإدارية والقانونية وعدم احترام القواعد العمرانية في إطار غياب الرقابة على المجال، إهمال السلطات وتمادي السكان حيث يتم بناء السكنات دون رخص بناء وعلى أراضي ملك الدولة.

5.4 دراسة الإطار المبني:

1.5.4 الدراسة السكنية: تعد المنطقة السكنية من أبرز الملامح الرئيسية في المدينة فالمسكن من أهم المؤشرات التي تعكس قدرات المجتمع الحضري وتتم دراسته من عدة جوانب متمثلة في: وضعية السكن، الحالة الإنشائية وأنماطه في المنطقة.

وضعية السكن: بلغ عدد سكان المدينة 200654 ساكن وهذا حسب اخر تقديرات لمصالح البلدية سنة 2018 يسكنون 57205 مسكن، أي بمعدل إشغال 05 فرد /مسكن مقارنة بالمعدل الوطني المقدر بـ 06 فرد/مسكن حسب شبكة التجهيزات وتنقسم المدينة الى 07 قطاعات.

الحالـة الإنشائية للبنايات: المقصود به الحالة الفيزيائية للبنايات تنقسم الى (جيدة، متوسطة، رديئة)وهذا حسب وضعية البناء المادة المستعملة في البناء تاريخ البناء.

البنايـات الجيدة: وهي بنايات حديث مادة بنائها صلبة متكونة من الحديد والإسمنت بالإضافة إلى بعض **المرافق:** ماء، كهرباء ... إلخ بالإضافة إلى السكنات في طور الإنجاز تمثل هذه البنايات نسبة 71.89 % من مجموع المساكن الموجودة على مستوى مركز البلدية.

البنايات المتوسطة: وهي البنايات القديمة نوعا ما والتي يظهر عليها بعض النقائص في الإنجاز، كما يضم هذا الصنف مباني تتكون من مواد بناء تقليدية، محلية، البنايات المرممة وهي تمثل هذه البنايات نسبة 12.67 % من مجموع المساكن الموجودة على مستوى مركز البلدية.

البنايات الرديئة: وتتمثل في المباني القديمة جدا، حيث تظهر عليها شقوق واضحة على الجدران ومادة بناؤها محلية بحتة كما يظهر بها أجزاء منهارة وتفتقر للمرافق الضرورية تمثل هذه البنايات نسبة 15.44% من مجموع المساكن الموجودة على مستوى مركز المدينة

أنماط المساكن في المدينة:

والمقصود به التمييز بين مجموعة من المساكن من حيث الصفات والخصائص، والتي تميزها عن باقي المساكن الأخرى وعلى ضوء التحقيق الميداني نستطيع تمييز أربعة أنماط سكنية وهي:

النمط الأوروبي :ويمثل النسيج العمراني الموروث عن الاستعمار ويتميز باستعمال العناصر المعمارية المحلية، وهي عبارة عن منازل فردية لا يتعدى ارتفاعها طابقين تمتاز بشكل متجانس وغرف واسعة، طوابقها الأرضية متواجدة تقريبا على مستوى جنوب وشمال توسع المدينة تشكل في مجملها حوالي 2492 سكن.

السكن التقليدي (الحوش): وهو النوع الأكثر ظهورا يتواجد غالبا في مختلف أجزاء المدينة، وهذا النوع غالبا هو ريفي ومبني من طرف السكان أنفسهم، حيث تختلف حالته من مسكن الى اخر عادة تحتوي على طابق أو طابقين ويتواجد بكثرة في الأحياء حي راس القرية، حي سيدي بركات، حي الزيتونة حي الدرومان، حي الرمايش، حي الرقيقة، حي مجنيش، حي لمسيد، حي باب الضرب، حي علب بوعصيد ، حي برج الترك ، حي قداشة ، حي لبشاش ، حي فلياش.

العمارات: وهي سكنات جماعية علوها يتراوح بين 3-5 طوابق تتميز بمدخل واحد لجميع السكان ويتراوح عدد الغرف بالشقة الواحدة من 3-5 غرفة، تفتقد إلى النوعية الجمالية وذات مظهر معماري واحد تتواجد في **الأحياء التالية:** حي المجاهدين، حي النصر، حي الاستقلال، حي الإزدهار، حي الأمل، حي ابن باديس.

النمط النصف جماعي: يجمع عدد من الشقق ذو مدخل واحد لجميع السكان ويصل إلى ارتفاع) ارضي+1) والخاصة بالتجهيزات.

2.5.4 دراسة التجهيزات:

تعد التجهيزات من المعايير التي تدل على تطور المدن ومدى وظيفتها وهذه التجهيزات متمثلة في تجهيزات (إدارية، تعليمية، ثقافية، رياضية، صناعية) :

التجهيزات الإدارية: وهي متمثلة في مختلف المديريات والإدارات والمؤسسات الخدماتية والبنوك كمقر الدائرة ومقر البلدية...

صورة رقم 07 : مديرية الصحة

صورة رقم 08 : صور توضح المحكمة

المصدر: إلتقاط الطالبة سبتمبر 2020

صورة رقم 09 : مجلس الشعبي البلدي

صورة رقم 10 : دار الصناعة التقليدية

المصدر: إلتقاط الطالبة سبتمبر 2020

التجهيزات التعليمية: يعطي هذا القطاع أهمية كبرى لمدينة بسكرة حيث شهد تطورا كبيرا في الآونة الأخيرة وهذا راجع إلى وجود برامج مقترحة من أجل تدعيمها وهي مبينة في الجدول التالي:

جدول رقم 06 : المؤسسات التعليمية في مدينة بسكرة

الطور	عدد المؤسسات	عدد الأقسام	عدد المتمدرسين	معدل شغل القسم تلميذ/القسم
الأساسي	80	890	31329	35
المتوسط	36	553	21215	38
الثانوي	15	288	9427	33

المصدر : مديرية التربية 2018

بالإضافة الى التكوين المهني و التمهين حيث يوجد بمدينة بسكرة 08 مراكز تكوين مهني بقدرة استيعاب متربص و11 مركز تكوين خاص بقدرة استيعاب 641 متربص.

صورة رقم 11 : متوسطة أحمد رضا حوحو

صورة رقم 12 : ثانوية الدكتور سعدان

المصدر: إلتقاط الطالبة سبتمبر 2020

المرافق الصحية: المرافق الصحية بالبلدية تميزت بالدور الهام الذي تجاوز حدود البلدية وهذا راجع لتواجد 02 مستشفى عمومي ذو سعة 474 سرير و02 مؤسسة استشفائية متخصصة ذو سعة 310 سرير بالإضافة الى 07 مر اكز صحية و08 قاعة علاج و08 صيدليات عامة و74 صيدلية خاصة بإضافة إلى عيادة الولادة الحضرية.

صورة رقم 13 : المؤسسة العمومية الإستشفائية

صورة رقم 14: معهد الوطني شبه طبي

المصدر: إلتقاط الطالبة سبتمبر 2020

المرافق الرياضية: وتتمثل المرافق الرياضية الموجودة ببلدية بسكرة في:

جدول رقم07 : مرافق الرياضة وتنشيط الشباب

البلدية	بيوت الشباب	دور الشباب	مراكز ثقافية	ملاعب بلدية	ملاعب جوارية	مسابح ترفيهية	مراكز رياضية جواريه	ملاعب كرة قدم
بسكرة	01	04	01	01	04	02	01	01

المصدر : مديرية الشباب والرياضة 2018

المرافق الثقافية: تتمثل المرافق الثقافية الموجودة ببلدية بسكرة:

جدول رقم 08 : المرافق الثقافية

البلدية	دارالثقافة	مراكز ثقافية	مكتبة بلدية	متاحف بلدية	معالم مصنفة
بسكرة	01	01	03	01	02

المصدر : مديرية الثقافة 2018

المرافق الدينية:

جدول رقم 09 : المنشأت الدينية

البلدية	المساجد		عدد المدارس القرانية	عدد قاعات الصلاة المرخصة	أملاك الوقف	جمعيات لبناء المساجد
	العدد	طاقة الإستيعاب				

بسكرة	83	92571	08	02	114	84

المصدر: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف 2018

صورة رقم 15: مسجد

المصدر: التقاط الطالبة سبتمبر 2020

المرفق التجاريـة: الجهاز التجاري للبلدية يتمركز معظمه بالنسيج العمراني بغض النظر عن طبيعة النشاط تلعب المرافق التجارية دورا مهما في المجال الحضري من خلال الزيادة في رفع المستوى المعيشي للسكان، إن مدينة بسكرة تزخر بتركيبة تجارية كمية ونوعية فهي تتمثل في تجمعات لمحلات تجارية (سوق البخاري) مع وجود أسواق أسبوعية مختلطة وأسواق التمور.

6.4 دراسة الإطار الغير مبني:

1.6.4 شبكة الطرق: إن شبكة الطرق تعتبر القاعدة الأساسية لأي نوع من التهيئة والاستصلاح والشريان الحيوي لأي نشاط مهما كان نوعه، فالطريق هو العامل القاعدي والرئيسي في بداية نهضة وازدهار أي منطقة سواء من الناحية الاقتصادية الثقافية أو الاجتماعية، كما أنها تقوم بفك العزلة عن المناطق الريفية

والنائية ولهذا يمكن القول أن تطور أي تجمع يمكن أن يقاس بمدى كثافة وحالة طرق المواصلات المختلفة، ويمر بمجال الدراسة العديد من الطرق التي تزيد من أهمية المنطقة والتي تهيكل التجمع والمتمثلة في

المحاور الكبرى للتعمير

- الطريق الوطني رقم 03 (بإتجاه باتنة).
- الطريق الوطني رقم 46 (بإتجاه بوسعادة).
- الطريق الوطني رقم 31 (بإتجاه آريس).
- الطريق الوطني رقم 83 (بإتجاه سيدي عقبة).

المحاور المهيكلة للتجمع الرئيسي بسكرة: يتهيكل النسيج الحضري للمدينة بواسطة

نهج الأمير عبد القادر:

يعتبر الشارع المهيكل الرئيسي للمدينة بأكملها إذ يربط بين شرق وغرب المدينة وذو كثافة سير عالية ومتوسط عرضه 00.12 م، مع نهايته بمجال الدراسة على الجهة الغربية يوجد جسر مار فوق السكك الحديدية الذي ينشط بدوره حركة لنقل السيارات ويمكن تدعيمه بشارع صولي الشريف المتواجد بجانب محطة السكة الحديدية، والرابط بين هذا الجسر الشارع الرئيسي طوله الإجمالي يقدر بـ 10.1141 م.

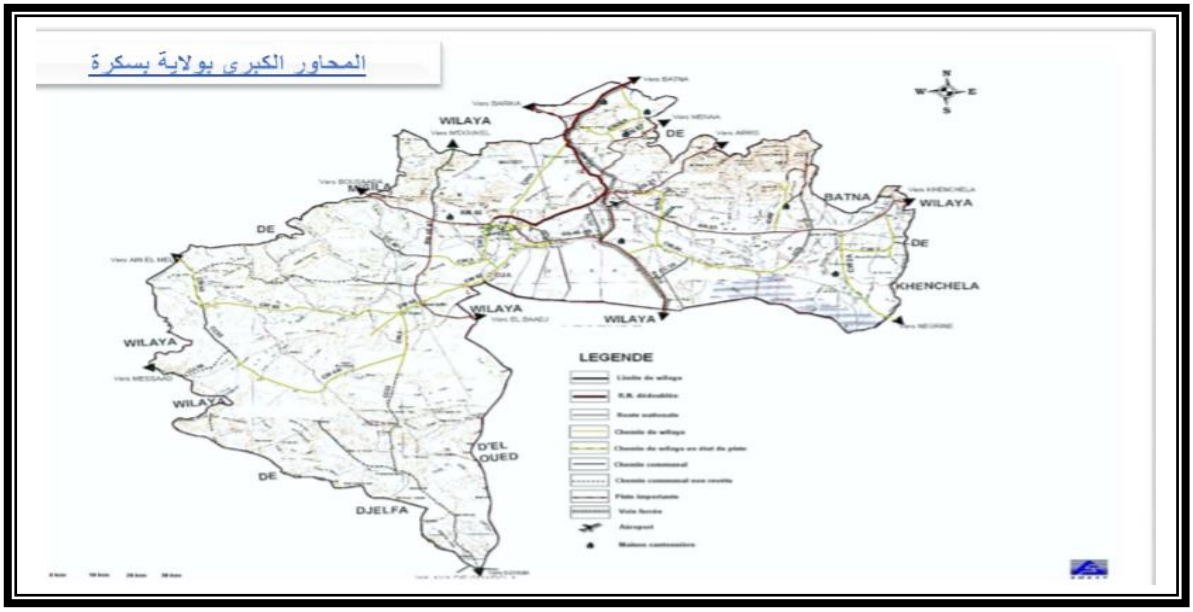
نهج أول نوفمبر:

أهم الشوارع و أوسعها في المدينة يربط بين شارع الجمهورية ونهج الأمير عبد القادر الذي يبلغ متوسط عرضه 00.15 م، هذا الشارع المميز ذو أرصفة عريضة التي تحتوي على مساحات خضراء وممرات مغطاة متكونة من أقواس مميزة فطوله الإجمالي يقدر بـ: 20,252 م، وشارع الأخوة مناني الذي يتميز بوجود مساحات خضراء تتوسط الطريق يبلغ عرضها الإجمالي : 00,25 م أما طوله يقدر بـ: 90,571 م.

بالإضافة إلى انه يزيد من أهمية مجال الدراسة :

- خط السكة الحديدية : يمر جنوب التجمع الرئيسي للبلدية بطول 14.36 كلم.
- خط القطار الكهربائي (ترمواي) مبرمج بالتجمع الرئيسي (بلدية بسكرة).
- وكذالك تتوفر ببلدية بسكرة على مطار دولى مما يزيد من أهمية المجال.

خريطة رقم 05 : المحاور الكبرى لمدينة بسكرة



المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الصورة رقم 16 : طريق الزعاطشة

الصورة رقم 17 : طريق الأمير عبد القادر

المصدر : إلتقاط الطالبة سبتمبر 2020

2.6.4 مختلف الشبكات:

- شبكة المياه الصالحة للشرب

جدول رقم 10 : تغطية بشبكة المياه الصالحة للشرب

البلدية	شبكة مياه الشرب		شبكة التطهير		التوفير اليومي لمياه الشرب ل/يوم/ساكن
	الطول(م ط)	نسبةالربط %	الطول(م ط)	نسبةالربط%	
بسكرة	416773	99	268128	99	260

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية2018

- شبكة تصريف مياه الصرف الصحي:

تغطي مدينة بسكرة شبكة صرف صحي ذات نمط أحادي قديمة الإنجاز في معظمها و يعود اقدمها إلى فترة الاستعمارية، الشبكة ذات أقطار تتراوح ما بين 300 و1500 ملم من الإسمنت المضغوط أو الإسمنت المسلح ومنها ماهو مجدد في السنوات الأخيرة من مادة البلاستيك للأقطار (315-400) ملم تصب كلها في أودية مباشرة دون تصفية (وادي سيدي زرزور وادي الزمر).

- شبكة الكهرباء والغاز الطبيعي :

نسبة الاستفادة من شبكة الكهرباء تقدر بـ 96.47 % والغاز الطبيعي 94 % بدون احتساب السكنات العشوائية و القصديرية ما يمكن ملاحظته هي ظاهرة اختراق الخطوط الكهربائية ذات الضغط المتوسط أنسجة الأحياء السكنية هذه الأجزاء تمثل بالدرجة الأولى خطرا على سلامة المواطنين بالإضافة إلى اعتبارها في بعض الأحياء كحاجز في وجه تطورها و توسعها.

جدول رقم 11 : تغطية بشبكة الكهرباء و الغاز الطبيعي

البلدية	الحظيرة السكنية RGPH 2008	عدد المساكن الممونة		نسبة الربط	
		بالكهرباء	بالغاز الطبيعي	بالكهرباء	بالغاز
بسكرة	4.4097	55068	44419	96.47	94.00

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية2018

- شبكة الإنترنت:

جدول رقم 12 : تغطية بشبكة الإنترنت

البلدية	عدد محلات الإنترنت	عدد المشتركين(ADSL)
بسكرة	58	26561

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية2018

- شبكة الهاتف:

بغض النظر عن شبكة الهاتف الهوائية بالمدينة فإن شبكة الهاتف ككل بالمدينة على العموم تخضع إلى عمليات تجديد متواصلة، وتتم على مستوى الأحياء حي بحي و ذلك بغرض تحويل الشبكة إلى تحت أرضية، بالإضافة الى هوائيات الشبكات الخاصة الموجودة بالمدينة التي تقدر بـ 33 هوائي.

5. الدراسة السوسيواقتصادية

1.5 الدراسة السكانية: الهدف من الدراسة السكانية هو تقدير النمو الديموغرافي الذي له أثر مباشر على التخطيط العمراني.

1.1.5 التطور السكاني بمجال الدراسة خلال السنوات 1977 – 1998– 2008– 2014:

جدول رقم 13 : التطور السكاني لبلدية بسكرة

السنوات / السكان		1977	1987	1998	2008	2014
بسكرة	عدد السكان (نسمة)	87200	129611	172905	205608	239270
	الزيادة السنوية (نسمة/السنة)	–	4241	3936	3270	33662

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية2018

من خلال الجدول يمكن توضيح أن التطور السكاني لمجال الدراسة عرف زيادة سكانية معتبرة خلال الفترة الممتدة من 1987 –1977 هذا ما يؤكده ظهور كل من بلديتي الحاجب و شتمة بعدما كانتا عبارة عن تجمعين تابعين لكل من بلدية طولقة، سيدي عقبة على الترتيب و هذا بعد التقسيم الإداري لعام 1987 كما

نلاحظ بروز قطبية المركز الحضري لبلدية بسكرة بزيادة سكانية قدرت بـ 4241 نسمة /السنة، و هذا ما أثر بشكل مباشر على استهلاك المجال ،أما خلال الفترة الممتدة من 1987 – 1998 فهي تعتبر فترة التوازن الجهوي و الاستقرار و هذا ما تعكسه الزيادة الطبيعية للبلدية خلال الفترة 1998– 2008، شهدت المنطقة عموما ارتفاعا لقيمة الزيادة الطبيعية لبلدية بسكرة و هذا راجع لتحسن الظروف الاجتماعية و الاقتصادية بإضافة إلى اعتبارها مركز الحضري وذالك راجع إلى زيادة مجال نفوذها بالمجال ككل و ما يؤكد هذا احتلالها لنسبة 20,90 % من مجموع سكان التجمع.

2.1.5 وضعية السكان سنة 2018 : حسب احصائيات سنة 2008 فإن عدد سكان المدينة بلغ 200654 نسمة وحسب مصالح البلدية فإن معدل النمو الطبيعي هو1,50%ومنه حسب العلاقة:

$$P_n = P_0.(1+\alpha)^n$$

P_n : عدد السكان سنة **2018**	P_0 : عدد السكان سنة **2008**	α: معدل النمو

فإن عدد سكان مدينة بسكرة سنة 2018 قدر بـ :262054 نسمة.

2.5 الدراسة الاقتصادية :

حيث يعتبر الجانب الاقتصادي من العناصر المهمة في المدينة فالهياكل الاقتصادية لبلدية بسكرة تميزت بالدور الهام الذي تجاوز حدود المدينة لما يوفره من فرص عمل و حركية وهذا راجع الى الاهتمام الكبير للسلطات ونتطرق في هذه الدراسة الى عنصرين مهمين هما:

- دراسة البنية الاقتصادية للبلدية
- دراسة التركيبة الاقتصادية

1.2.5 دراسة البنية الاقتصادية : نقصد به مختلف النشاطات التي يتم مزاولتها في البلدية و التي تعكس قدراتها المادية حيث نجد في بلدية بسكرة :

النشاط الفلاحي:

إن النشاط الفلاحي على مستوى الدراسة يتركز أساسا حول زراعة البقول المتمثلة في الزراعة الحقلية و البيوت البلاستيكية و التي عرفت تطورا ملحوظا في الآونة الأخيرة نتيجة لاستعمال التقنيات الحديثة من جهة و تطبيق برامج السياسات التنموية للمجالات الريفية (الفلاحية خصوصا) ، إلا أن هنا القطاع لا يزال يعاني من عدة انعكاسات سلبية تقود أساسا إلى:

نقص الموارد المائية و عدم الاستغلال الأمثل لها.

التدهور الملحوظ لهذا الجانب وعدم استقراره نتيجة لتغير العوامل الطبيعية كالمناخ و تدخل الإنسان بصفة دائمة (التوسع العمراني، استنزاف المساحات الفلاحية).

اختصار استعمال الوسائل الحديثة (في الزرع السقي عمليات التسويق و طريقته على كل منطقة دون أخرى مما أثر على مرد ودية الإنتـاج).

جدول رقم 14 : توزع النشاط الفلاحي

المساحات / البلديات	المساحة الزراعية الإجماليةSAT	المساحة الزراعية المستغلة SAU	مساحة الأراضي المسقية	مساحة الأراضي غير منتجة و مخصصة للفلاحة	مساحة الأراضي غير منتجة و غير مخصصة للفلاحة	أراضي بورو رعوية

بسكرة	7762	3285	2267	311	5008	4166

المصدر: (مديرية الفلاحة +A.S.D) الدليل الإحصائي لمديرية التخطيط والتهيئة العمرانية

الثروة الفلاحية الأساسية بالمدينة هي النخيل بينما يقدر عدد نخيل دقلة نور المعروفة عالميا بـ 83130 نخلة منها 63226 نخلة منتجة.

جدول رقم 15 : توزيع زراعة النخيل والقيمة الإنتاجية لبلدية بسكرة

البلدية	مجموع النخيل			دقلة نور		
	إجمالي النخيل	منه المنتج	الإنتاج(قنطار)	إجمالي النخيل	منه المنتج	الإنتاج(قنطار)
بسكرة	184180	134154	65960	83130	63226	32460

المصدر: (مديرية الفلاحة +A.S.D) الدليل الإحصائي لمديرية التخطيط والتهيئة

النشاط الصناعـي:

يعتبر قطاع الصناعة من أهم القطاعات الاقتصادية فهو بمثابة المحرك الرئيسي للتنمية في أي منطقة، يمس هذا القطاع مجموعة من المنتجات أهمها صناعة مواد البناء، الصناعات الغذائية، الدقيق، الطرز، والنسيج،الصناعات التقليدية،الخشب، الورق، والطباعة يضم مجال الدراسة منطقة صناعية ببلدية بسكرة بالإضافة الى منطقة للتجهيزات، منطقة حظائر بالإضافة إلى مناطق للنشاطات تستوعب العديد من المؤسسات الاستثمارية وقادرة على استقبال مشاريع استثمارية جديدة.

جدول رقم 16 :مناطق النشاطات والمناطق الصناعية

البلدية	المنطقة	المساحة الإجمالية(هكتار)	نسبة أشغال التهيئة%	عدد القطع		
				الموزعة	غير موزعة	المجموع
بسكرة	منطقة التجهيزات	46.21	90	125	0	125
	منطقة الحظائر	11.5	41	228	2	230
	المنطقة الصناعية	163.77	100	45	5	50

المصدر : مديرية الصناعة والمناجم

النشاط السياحي:

تعتبر السياحة و الصناعة التقليدية تعتبران من أهم الأنشطة الاقتصادية، حيث يزخر مجال الدراسة بمؤهلات سياحية هامة سواء تلك الطبيعية أو تلك المحدثة من طرف الإنسان، والتي تجسد تاريخ إنساني وحضاري هام يمكن استغلالها و تطويرها بشكل يخدم الصورة الاقتصادية الجهوية لمجال الدراسة و توفير مناصب شغل جديدة بهذا القطاع، حيث تتمثل الموارد السياحية أساسا في الأشكال التالية:

الموارد الطبيعية :

واحات النخيل.

النوادر السياحية (برج الترك سد فم الغرزة جنان لندن جنان 5 جويلية).

لمنابع المعدنية و المتمثلة أساسا في منبع (حمام الصالحين حمام البركة).

المناطق التاريخية و الأثرية:

فلياش.

برج الترك.

الإرث الثقافي و الصناعات التقليدية.

2.2.5 دراسة التركيبة الاقتصادية:

تعد دراسة التركيب الاقتصادي للسكان أهم العناصر التي توضح التركيبة الوظيفية لهم، و من ثم معرفة توزيعهم على مختلف النشاطات الاقتصادية و تحديد وظيفة البلدية السائدة و مستوى معيشة السكان و أيضا تحديد مدى الحاجة إلى توفير مناصب الشغل اللازمة على مستوى البلدية من خلال الزيارات الميدانية و انطلاقا من معطيات مديرية البرمجة و متابعة الميزانية نجد أن معدل الشغل بمجال الدراسة متوسط نسبيا مقارنة بإمكانيات بلدية مجال الدراسة.

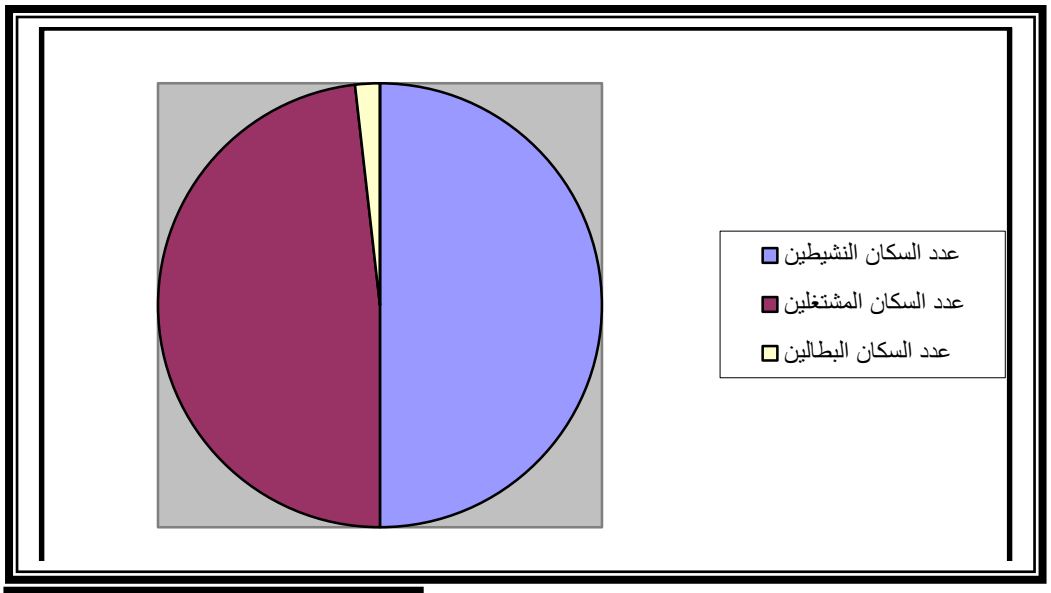
يتوزع المشتغلين حسب القطاعات (قطاع الإدارة العمومية، الصناعة، المناجم، ترقية الاستثمار، الإدارة العمومية، الصناعة والمناجم وترقية الاستثمار، السكن، البناء و الأشغال العمومية والسياحة النقل، التجارة و قطاع الفلاحة).

جدول رقم17 : نسبة النشاط و الشغل سنة2018

		%النسبة
عدد السكان الإجمالي	256162	%100
عدد السكان النشطين	114176	50
عدد السكان المشتغلين	110075	48
عدد السكان البطالين	4101	2

المصدر: مديرية التشغيل –بسكرة 2018

شكل رقم 10: نسبة النشاط والشغل سنة 2018



المصدر : من إعداد الطالبة

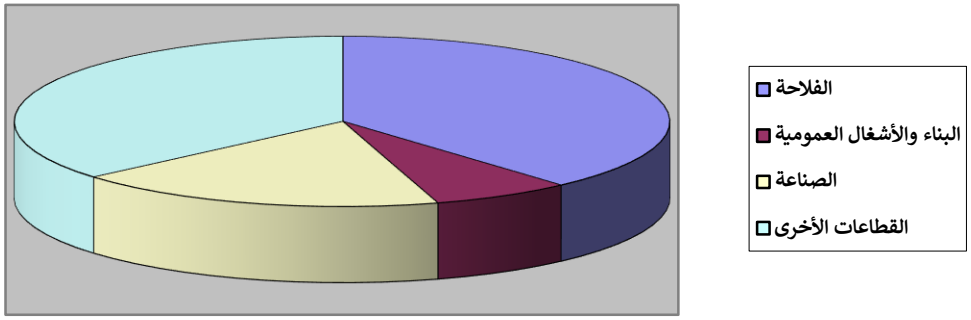
الجدول التالي يبين التركيب الوظيفي للفئة النشطة:

جدول رقم 18 : التركيب الوظيفي للفئة النشطة

القطاعات	الفلاحة		البناء والأشغال العمومية		الصناعة		القطاعات الأخرى		المجموع	
البلدية	العدد	النسبة%	العدد	النسبة%	العدد	النسبة%	العدد	النسبة%	العدد	النسبة%
بسكرة	42314	38.44	7590	6.90	20176	18.33	39994	36.33	110074	100

المصدر : مديرية التشغيل –بسكرة 2018+إحصائيات المكتب الدراسات

شكل رقم 11 : نسبة التركيب الوظيفي للفئة النشطة



المصدر : من إعداد الطالبة

من خلال الجدولين(17) و(18) و مقارنة بنسب اليد العاملة في كل قطاع نلاحظ أن البلدية بها أكبر نسبة يد عاملة بالقطاع الفلاحي، فهي الصفة الغالبة على مستوى البلدية وكذلك نلاحظ استحواذ القطاع الإداري باعتبارها مقر الولاية تتركز بها تجهيزات إدارية أكثر وهذا ما أستقطب نسبة يد عاملة 36.33 %، يليها قطاع الصناعة بنسب معتبرة خاصة وأن القطاع مرتبط أساسا بحركة التنمية للبلدية، بحيث يسجل على مستوى البلدية 18.33% ثم قطاع الأشغال العمومية بنسب أقل حيث عرف هذا القطاع تراجع مقارنة مع السنوات الماضية ومنها يمكن القول أن نوع النشاط يؤكده صفة هذه البلدية (الريفية) و هذه الصفة قد تؤثر في توزيع السكان.

6. النتيجة

بناءا على الدراسة التحليلية التي قمنا بها على مستوى مدينة بسكرة استخلصنا مجموعة من النتائج المتمثلة في ما يلي :

الموقع الإستراتيجي الذي تمتاز به المدينة و احتوائها على شبكة مهمة من الطرقات (الطريق الوطني رقم 03 – الطريق الوطني رقم 46 – الطريق الوطني رقم 31 – الطريق الوطني رقم 83).

توفر المدينة على منطقة للنشاطات الصناعية مما جعلها نقطة جذب للمهاجرين الخارجيين.

الشروط الأمنية الملائمة حيث تحتوي المدينة على الثكنات العسكرية و القاعدة الجوية مما جعلها نقطة جذب للسكان والذي نجم عنه زيادة كبيرة في عدد السكان.

الاستغلال الغير عقلاني و الغير منظم للمجال الناتج عن النمو الديموغرافي و النزوح

عدم اتباع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

الإمكانيات الفلاحية الكبيرة للمدينة الذي يقابله نقص في الأراضي الفلاحية المستغلة بسبب المناخ الذي يعتبر عائق في وجه الاستثمار.

الاستهلاك اللاعقلاني للمجال نتيجة التوسع الأفقي للمدينة.

الموقع الإداري المميز للمدينة وكذا باعتبارها اكبر تجمع سكاني الذي أدى بها الى أن تكون نقطة جذب للسكان .

استهلاك ما كان مخصص في المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير في وقت وجيز مما استدعى مراجعته لأن العشوائية في استغلال الأراضي في بعض الأحيان ادى الى القضاء على ارضيات كانت مخصصة لتجهيزات عمومية و حدائق.

المبحث الثاني: الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض

1 تقديم منطقة الدراسة:

1.1 الموقع: يقع مخطط شغل الأراضي رقم 29 شمال غرب التجمع الرئيسي لبلدية بسكرة وتتواجد به سكنات في طور الانجاز بالجهة الجنوبية.

2.1 المساحة : تبلغ مساحة الأرضية المخصصة له بـ : 87,99 هكتار.

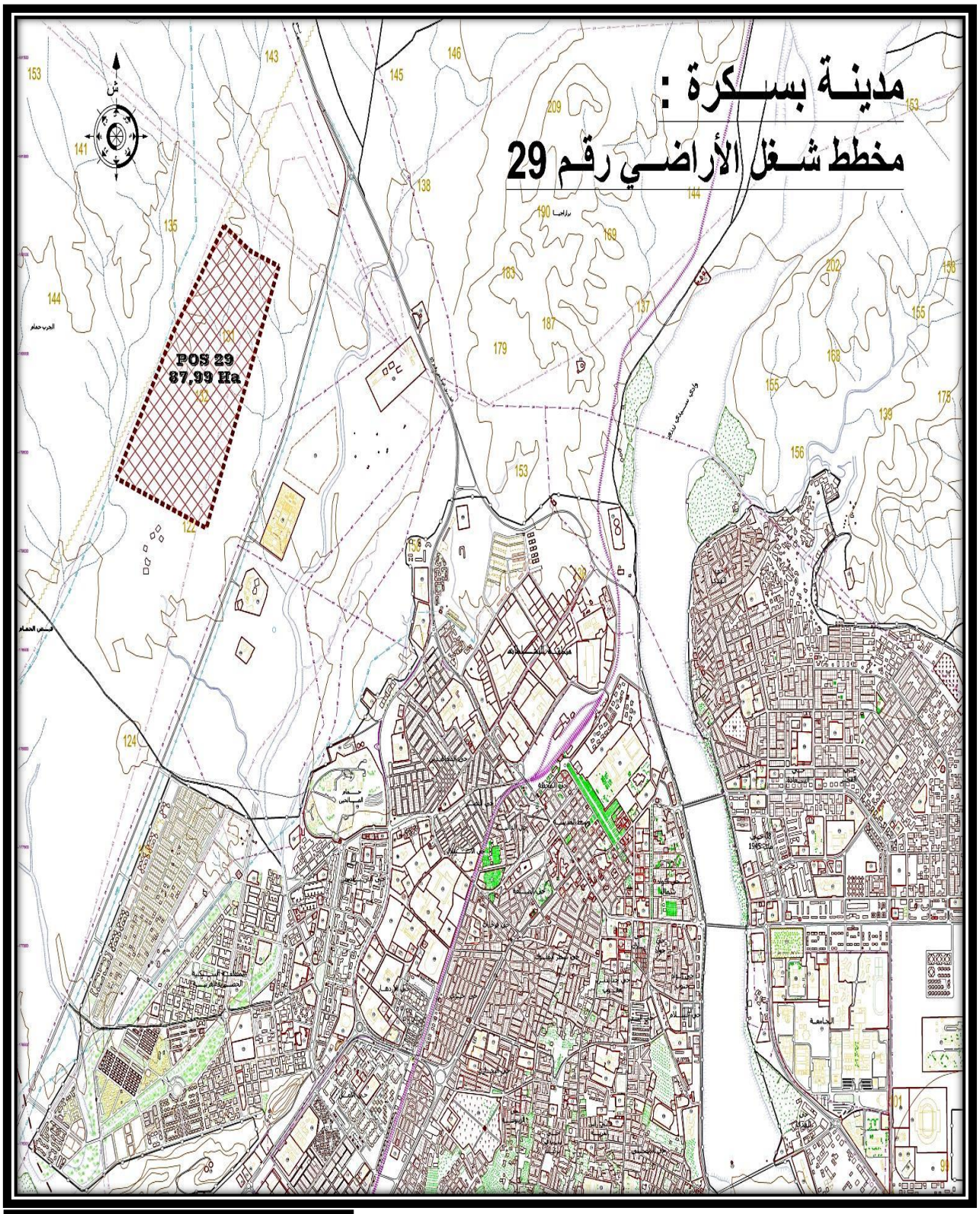
3.1 الحدود : جدول التالي يبين حدود منطقة الدراسة:

جدول رقم 19 : حدود منطقة الدراسة

الجهة	الحدود
شمالا	مخطط شغل الأراضي رقم 30
جنوبا	مخطط شغل الأراضي رقم 28
غربا	أراضي شاغرة
شرقا	مخطط شغل الأراضي رقم 24

المصدر : من إعداد الطالبة

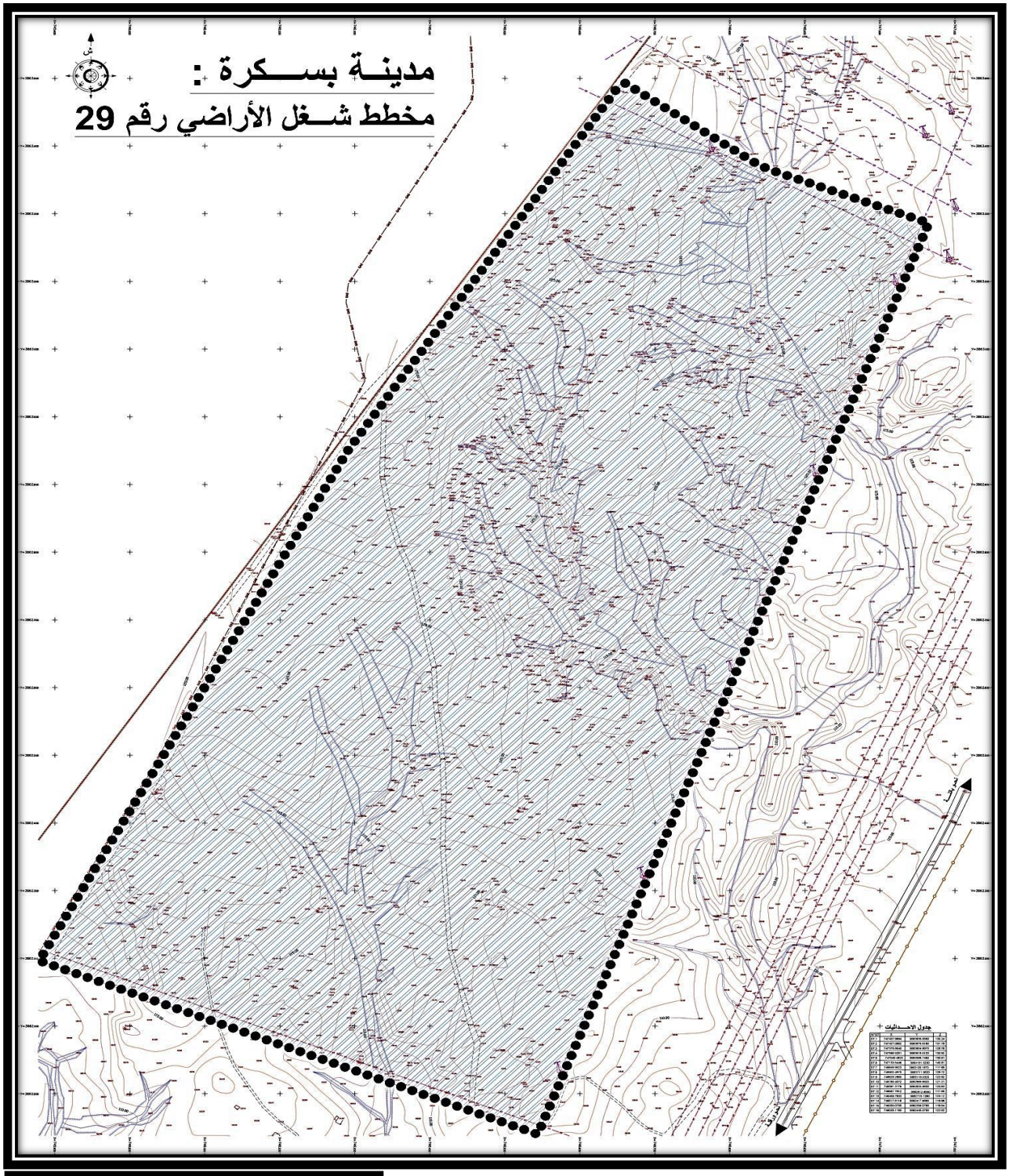
المخطط رقم 02 : موقع مخطط شغل الأرض 29



المصدر: مخطط شغل الأرض رقم 29

4.1 الطبيعة القانونية للعقار: من خلال التحقيق الميداني والاتصال بمديرية مسح الأراضي و أملاك الدولة فإن الملكية العقارية لأراضي مجال الدراسة تعود كلها للدولة و ذلك بنسبة 100%.

المخطط رقم 03 : الطبيعة القانونية للعقار



المصدر: مخطط شغل الأرض رقم 29

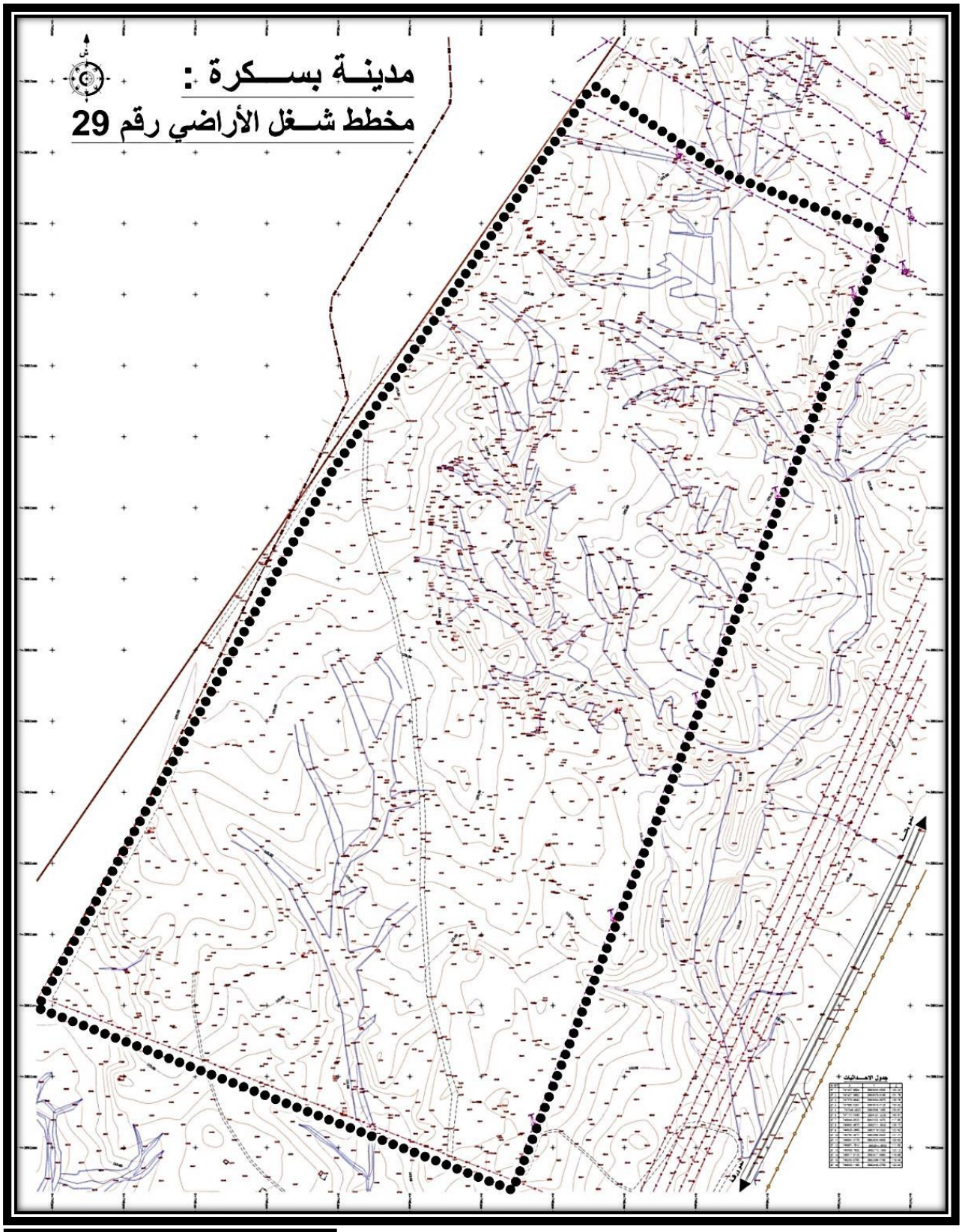
2 دراسة الوضعية الحالية و تحليل المعطيات.

1.2 المعطيات الطبيعية:

1.1.2 الطبيعة الطبوغرافية: من خلال دراسة مخطط الرفع الطبوغرافي يمكننا أن نستنتج أن أرضية مجال الدراسة تتميز بالتضرس على العموم خاصة بالجهة الشرقية ثم يتفرع باتجاه الجهة الشمالية الغربية وهو ما يجب علينا أخذه بعين الاعتبار أثناء تهيئة المجال خاصة فيما يتعلق بعملية مد الشبكات (خاصة شبكة الصرف الصحي).

إلا أنه و من وجهة النظر التقنية يستحسن أن تخضع أرضية مجال الدراسة لعملية تسوية عامة، من شأنها أن تسهل عملية التهيئة ومد مختلف الشبكات حيث يبلغ الفارق في ارتفاع المستوى بمجال الدراسة 14,90 م و هو على العموم محصور بين 122,25 م و 107,35 م.

المخطط رقم 04 : عناصر مخطط شغل الأرض 29



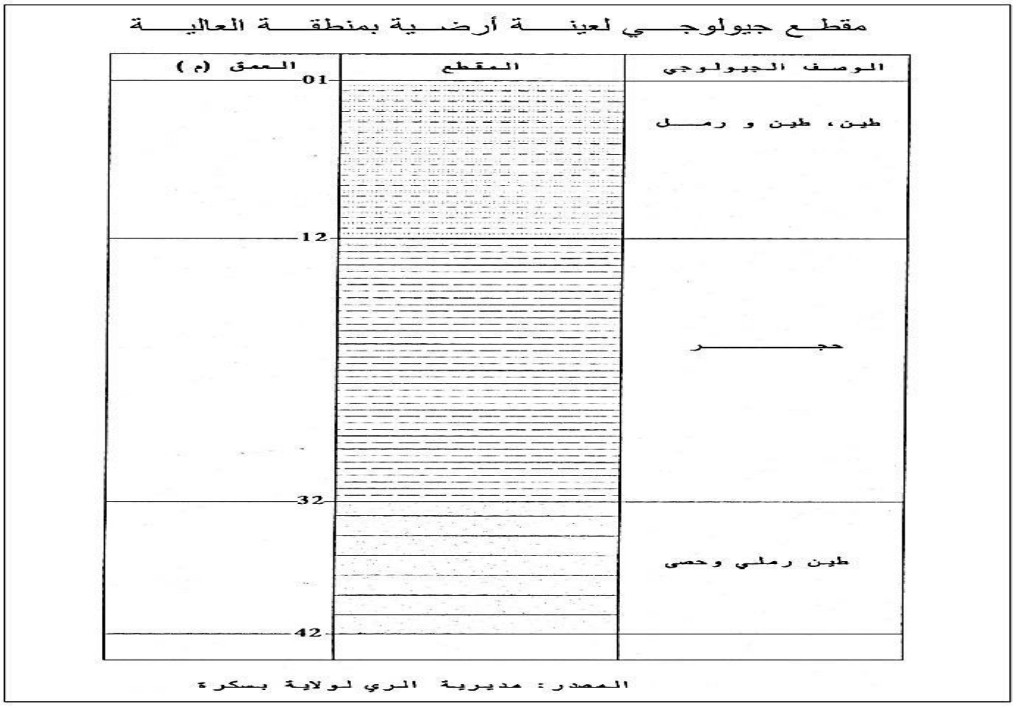
المصدر : مخطط شغل الأرض رقم 29

2.1.2 جيوتقنية المجال:

تتميز أرضية مجال الدراسة في عمومها بقابليتها للبناء فهي تتكون في مجملها من تكوينات هشة ممثلة في الطين الرملي والحجر، حيث تعود تكويناتها الجيولوجية إلى الزمن الرابع.

أما فيما يخص قابلية التحمل للتربة بهذه المنطقة فهي في حدود 1,50 بار وهي صالحة للبناء خاصة بالأرضية التي يكون فيها الميل (0-5 %)التي تتميز غالبية أرضية مجال الدراسة فإن إستعمالها بحمولتها الجيدة مقترن بـ:

- دراسة استقرار التربة و انحدارها.
- اجتناب عمليات التسوية العميقة.
- حماية هذه المنحدرات ضد تسرب المياه.
- اجتناب تجمع المياه السطحية التي تؤثر على حمولة الأرضية.
- شق الطرق في الاتجاه الموازي لخطوط التسوية.
- تموضع المباني كذلك بالموازاة مع خطوط التسوية لاجتناب التكاليف الباهظة لعمليات التسوية.



2.2 المعطيات الديموغرافية:

- عدد السكان : الإحصائيات الخاصة بمنطقة الدراسة المحتملة هي 29892 نسمة ما يمثل 15 % من سكان المدينة.

جدول رقم 20 : عدد سكان المنطقة

عدد سكان البلدية	عدد سكان المنطقة	النسبة%
200654	29892	15

المصدر : من إعداد الطالبة

- الكثافة السكانية : تقدر الكثافة السكانية في المنطقة بـ 302,89 ساكن/هكتار.

3.2 الدراسة العمرانية:

من خلال تحليل منطقة الدراسة بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المعطيات من مختلف المديريات و باستعمال صور الأقمار الصناعية ، فإن مساحة المنطقة المتمثلة في مخطط شغل الأراضي التي تقدر بـ 87,99 هكتار وتنقسم الى:

الإطار المبني يمثل 37 % بمساحة تقدر بـ 18839.48 م.

الإطار الغير مبني يمثل 63 % بمساحة تقدر 778576.85 م .

1.3.2 الإطار المبني : تقدر المساحة المبنية المقترحة بـ 18839.48 م و هي موزعة على السكنات

1.1.3.2 السكنات:

سكن جماعي:

السكنات في طور الانجاز :

- ✓ 2000 سكن جماعي عمومي إيجاري.
- ✓ 500 سكن جماعي عمومي إيجاري.

- ✓ 800 سكن جماعي بصيغة البيع بالإيجار.
- ✓ 400 سكن جماعي (لصالح وكالة عدل – AADL).

الصورة رقم 18 : سكنات جماعية مكتملة

المصدر: إلتقاط الطالبة سبتمبر 2020

الصورة رقم 19 : سكنات جماعية لصالح وكالة عدل

المصدر: إلتقاط الطالبة سبتمبر 2020

السكنات المبرمجة :

- ✓ 300 سكن جماعي (لصالح الوكالة العقارية).
- ✓ 1000 سكن جماعي (لصالح وكالة عدل – AADL).
- ✓ و تحتل مساحة مقدرة بـ 137092,00 م^2 بنسبة 15,58 % من مساحة مجال الدراسة.

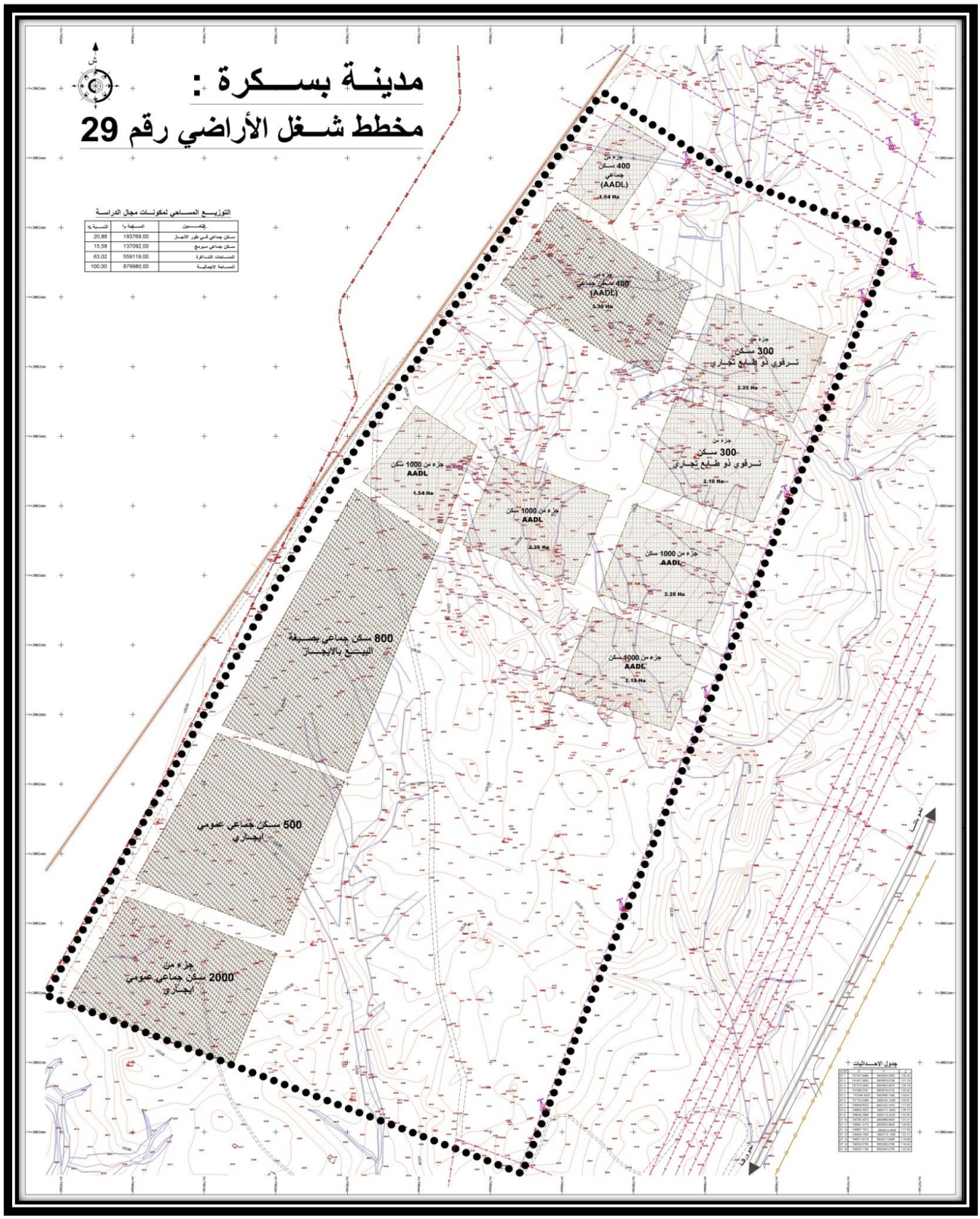
الوضعية الحالية لاستغلال الأرض:

جدول رقم 21 : الوضعية الحالية لاستغلال الأرض

المكونات	المساحة (هـ)	النسبة (%)
سكنات في طور الانجاز	183769,00	20,88
سكنات مبرمجة	137092,00	15,58
المساحات الشاغرة	559119,00	63,02
المجموع	**879980,00**	**100,00**

المصدر : مركز الدراسات و الإنجاز العمراني – سطيف

المخطط رقم 05 : مكونات الإطار المبني



المصدر : مخطط شغل الأرض رقم 29

2.1.3.2 التجهيزات:

تستحوذ التجهيزات على مساحة إجمالية تقدر بـ 10415 م^2 مكونة نسبة 18.62 % من فضاءات مجال الدراسة تتمثل في:

جدول رقم 22 : التجهيزات المقترحة

التجهيزات	المساحة	الاتجاه
مجمع إداري	4173,00 م^2	يقع بالجهة الشمالية الغربية لمجال الدراسة
مدرسة ابتدائية	10700,00 م^2	تقع بالجهة الشمالية الغربية لمجال الدراسة
فندق+قاعة حفلات	20045,00 م^2	يقع وسط مجال الدراسة
مركز تجاري	2813,00 م^2	يقع بالجهة الجنوبية الشرقية لمجال الدراسة
مدرسة إبتدائية	3100,00 م^2	تقع وسط مجال الدراسة
متوسطة	12982,00 م^2	تقع بالجهة الشمالية لمجال الدراسة
متوسطة	6162,00 م^2	تقع وسط مجال الدراسة
ثانوية	12089,00 م^2	تقع وسط مجال الدراسة
ملحق التكوين المهني	20036,00 م^2	يقع بالجهة الشمالية الغربية لمجال الدراسة

مسجد	5362,00 م^2	يقع بالجهة الشمالية الغربية لمجال الدراسة
مركز تجاري	6692,00 م^2	يقع وسط مجال الدراسة

المصدر: مخطط شغل الأرض 29

الصورة رقم 20: إبتدائية الشهيد زوزو أحمد

الصورة رقم 21: متوسطة المجاهد عمري مبروك

المصدر: إلتقاط الطالبة سبتمبر 2020

2.3.2 وضعية الإطار المبني :

بلغ عدد سكان مخطط شغل الأرض المقترح 29892 ساكن و هذا حسب اخر تقديرات لمصالح البلدية سنة 2018 يسكنون 4442 مسكن ، أي بمعدل إشغال 06 فرد / مسكن مقارنة بالمعدل الوطني المقدر ب 4,84 فرد/مسكن ، حيث و بعد الإطلاع على المخططات العمرانية و الزيارة الميدانية للمنطقة تم استخلاص مجموعة من الخصائص متمثلة في:

- عدم التوازن بين الإطار المبني و الغير مبني حيث يظهر ذلك في الاختلاف المتباين بين مساحات الوحدات المبنية و المنافذ و الممرات داخل المنطقة السكنية بالمخطط.

3.3.2 الحالة الإنشائية للإطار المبني: المقصود به الحالة الفيزيائية للبنايات (جيدة متوسطة ، رديئة ، غير مكتملة) وهذا حسب حالة البناء – المادة المستعملة في البناء – تاريخ البناء.

- البنايات الجيدة : و هي بنايات حديث مادة بنائها صلبة متكونة من الحديد و الإسمنت المتمثلة في أغلب منطقة الدراسة.

4.2 الإطار الغير مبني : تقدر المساحة الغير المبنية بـ 77857685 م^{2}من إجمالي مساحة منطقة الدراسة أي بنسبة 63 % و تنقسم بدورها الى:

1.4.2 مساحة الطرقات: الطرق بمنطقة الدراسة تبلغ مساحتها 149633.91 م^2 تمثل نسبة 24.45 % من إجمالي مساحة منطقة الدراسة.

2.4.2 سكنات المقترحة : تقدر السكنات المقترحة بـ914 مسكن بمنطقة الدراسة تبلغ مساحتها 76151 هكتار تمثل نسبة 13.62% .

3.4.2 المساحة الشاغرة : : تقدر 559119 م^2 بنسبة 63.02 % من إجمالي المساحة منطقة الدراسة.

4.4.2 الطرق و الشبكات المختلفة :

الطرق:

تم اقتراح شبكة طرق تمثل حسب تصنيفها ما يلي :

- الطرق الأولية: بالنظر إلى الغياب الشبه كلي لشبكة الطرق بمجال الدراسة اقترحت طرق أولية مزدوجة تتوسط مجال الدراسة ، وعرض 2 X 9,00 م وأخرى بشكل حزام يحيط به كما تم اقتراح اعادة تهيئة الطريق الوطني رقم 03 بعرض 2 X 8.00 م.
- الطرق الثانوية: اقترح طرق ثانوية تربط الطرق الأولية المقترحة على امتداد 2350,00 م و عرض 8,00 م.

- الطرق الثالثية: تم اقتراح طرق ثالثية تؤدي إلى مختلف اقتراحات التهيئة على امتداد 1150,00 م و عرض7,00 م.

جدول شبكة الطرق المقترحة:

جدول رقم 23 : شبكة الطرق المقترحة

صنف الطريق / خصائص الطريق		أولي	ثانوي	ثالثي	المجموع
طريق مقترح	الطول(م)	12500.00	2350.00	1150.00	16000.00
	العرض(م)	10,00—9,00 X 2	8,00	7,00	-

المصدر: مخطط شغل الأرض 29

المختلفة الشبكات :

- شبكة المياه الصالحة للشرب:

الشبكة الموجودة:

مجال الدراسة تنعدم فيه شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب.

الشبكة المقترحة:

باعتماد الدراسة الكلية للمخططات وباستشارة الهيئات والمصالح المعنية وتماشيا مع التهيئة المقترحة اعتمدوا على قنوات الشبكة الرئيسية المقترحة في الدراسة الكلية ، حيث اقترحوا قنوات ثانوية ذات أقطار مختلفة تمون من الخزانين المقترحين 2*5000م3 شمالا بجبل بومنقوش والجدول التالي يبين أطوال و أقطار الشبكة المقترحة :

جدول رقم 24: يبين أطوال و أقطار الشبكة المياه الصالحة

القطر (مم)	110Ø Pehd	200Ø Pehd	315Ø Pehd	400Ø Pehd	500Ø Pehd	المجموع
الطول المقترح (م)	.000242	.001534	.002130	.00579	.001438	7705.00

المصدر:جدول أطوال و أقطار شبكة المياه الصالحة للشرب

- شبكة الصرف الصحي:

الشبكة الموجودة:

وجود لشبكة الصرف الصحي بمجال الدراسة بنسبة 35% من الشبكة الإجمالية للمشروع .

الشبكة المقترحة:

أن الشبكة المقترحة شبكة أحادية ذات جريان جاذبي بأقطار مختلفة ، تصب في القنوات المقترحة للصرف الصحي لمخطط شغل الأراضي رقم 28 ، وذلك بالاعتماد أساسا على الدراسة الكلية لمخططات شغل الأراضي والتي حددت قنوات الشبكة الرئيسية.

للذكر فإن المصب النهائي لهذه الشبكة هي محطة الرفع بسيدي غزال.

والجدول التالي يبين أطوال و أقطار الشبكة المقترحة :

جدول رقم 25: يبين أطوال و أقطار الشبكة الصرف الصحي

القطر (مم)	Ø400 PVC	500Ø PVC	700Ø PRV	00Ø8 PRV	900Ø PRV	0 120Ø PRV	المجموع
الطول المقترح (م)	2397.00	.00215	.00784	2497.00	968.00	659.00	**7520.00**

المصدر:جدول أطوال و أقطار شبكة الصرف الصحي

- شبكة الهاتف المقترحة:

اقترحت شبكة هاتف أرضي تغطي جميع مناطق التهيئة المقترحة حيث يصل طولها إلى 6850,00 م.

الإنارة العمومية:

معظم الشبكات بمجال الدراسة الموجود بمنطقة شبه شاغرة حيث تم اقتراح شبكة إنارة خارجية تغطي كل الطرق المقترحة يصل طولها الإجمالي 9300,00 م.

- شبكة الغاز

مجال الدراسة يمثل منطقة شبه شاغرة تم اقتراح شبكة غاز تغطي جميع مناطق التهيئة المقترحة حيث يصل طولها إلى 9450,00 م.

جدول رقم 26 : جدول الشبكات المختلفة المقترحة

الشبكة	الطول (م)	المجموع (م)
الإنارة الخارجية	300,009	9300,00

الغاز	50,0094	9450,00
الهاتف	0,00685	6850,00

المصدر : مخطط شغل الأرض 29

3 العوائق و الارتفاقات :

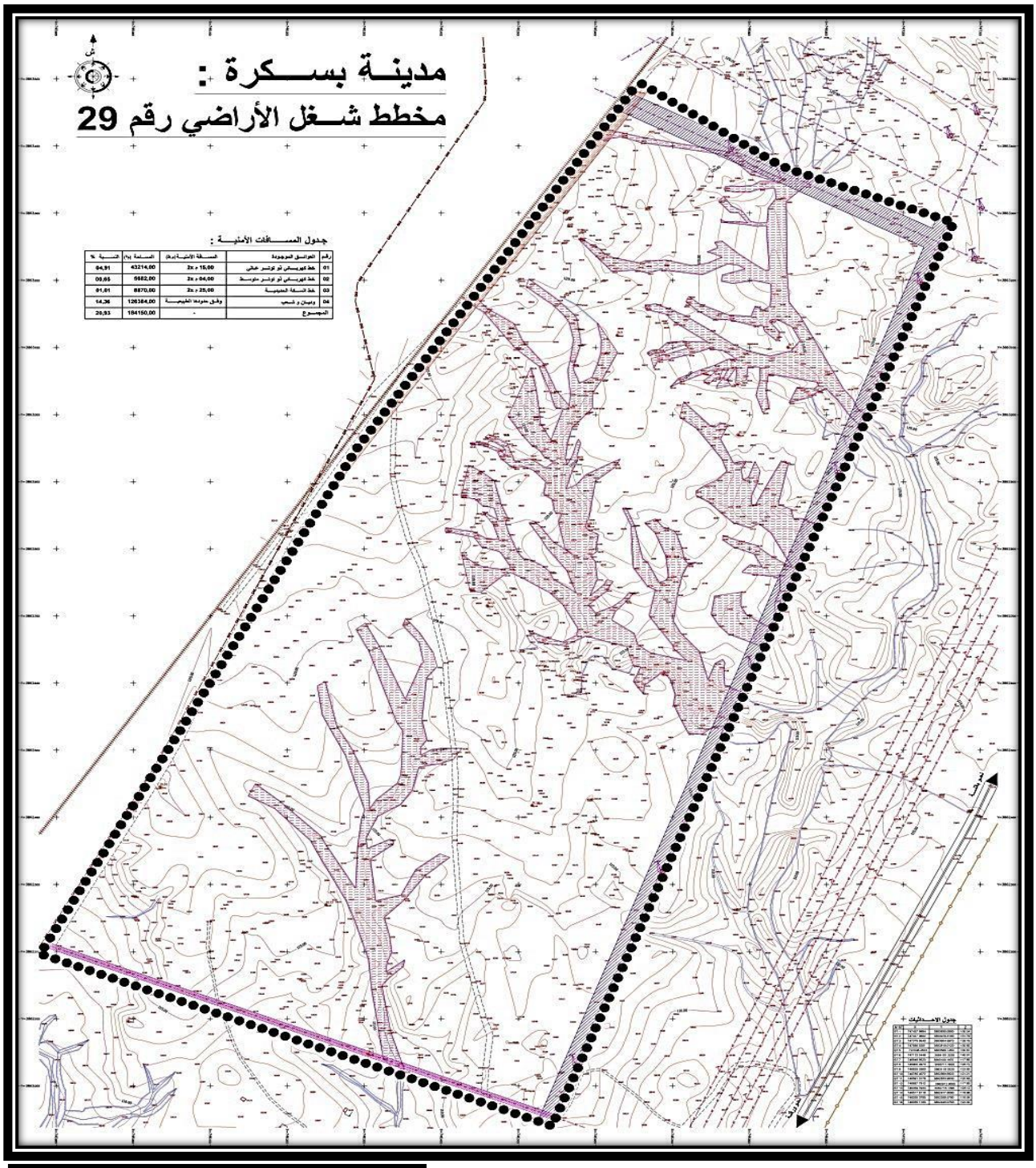
توجد بمجال الدراسة مجموعة من العوائق تتمثل أساسا في خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي و المتوسط و خط السكة الحديدية و التي يجب علينا أخذها بعين الاعتبار ، و احترام مسافتها الأمنية بالإضافة إلى مجموعة من الشعب و المجاري المائية التي تخترق المجال و التي وجب علينا كذلك أخذها بعين الاعتبار كما هي موضحة بالجدول التالي:

جدول رقم 27 : العوائق و الارتفاقات

العوائق الموجودة	المسافة الأمنية (م ط)	المساحة (م^2)	النسبة %
خط كهربائي ذو توتر عالي	15,00 م x 2	43214,00	04,91
خط كهربائي ذو توتر متوسط	04,00 م x 2	5682,00	00,65
خط السكة الحديدية	25,00 م x 2	8870,00	01,01
وديان وشعب	وفق حدودها الطبيعية	126384,00	14,36
المجموع	–	**184150,00**	**20,93**

المصدر : مخطط شغل الأرض 29

المخطط رقم 06 : عوائق مخطط شغل الأرض 29



المصدر : مخطط شغل الأرض رقم 29

4 النتيجة:

من خلال الدراسة العمرانية و المجالية لمنطقة الدراسة المتمثلة في مخطط شغل الأراضي رقم 29 استخلصنا مجموعة من السلبيات و الإيجابيات و المتمثلة في ما يلي:

- **الإيجابيات:**

✓ الموقع الإستراتيجي لمنطقة الدراسة حيث تقع في المنطقة القابلة للتعمير المستقبلي

✓ الأرضية المنبسطة التي تمتاز بها المنطقة مما يسهل عملية التدخل و الاستغلال

✓ ملكية الأرضية التابعة للبلدية المساعدة في عملية التدخل

✓ مميزات الموقع و توفره على مختلف الشبكات(صرف صحي الكهرباء) و إمكانية ربطه لأنها قريبة من المحيط المجاور

✓ توفر المنطقة على مساحات شاغرة

✓ وقوع المنطقة بمحاذات الطريق الوطني رقم 03

- **السلبيات :**

✓ تموضع أعمدة توزيع الكهرباء الغير المنظم .

✓ التموضع العشوائي للوحدات السكنية و الإستغلال الغير منظم للمجال السكني

✓ نقص التهيئة بالنسبة للطرقات و شبكة الغاز الطبيعي الشبه منعدمة

✓ الحالة الرديئة لبعض الأرصفة و الطرق

✓ عدم التوازن بين الإطار المبني و الغير مبني و هذا راجع لعدم احترام قوانين المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

5 تحليل الإستمارات:

تمهيد: محاولة منا لجمع أكبر كم من المعطيات التي تخدم موضوع الدراسة بغية إيجاد حلول أكثر واقعية حيث تتوافق و متطلبات السكان اعتمدنا على استمارة توجه لسكان الحي.

1.5 تحليل الاستمارة الموجهة للمواطنين:

تم توزيع ما يقدر بـ 50 استمارة موزعة عشوائيا على مستوى سكان مخطط شغل الأراضي 29 حيث و بعد مرور أسبوع قمنا باسترجاع ما يعادل 100 % منها و هذا ما يدل على رغبة السكان في المشاركة على تحسين المستوى المعيشي والإطار الحياتي الخاص بهم و كانت النتائج على الشكل التالي:

- ما هو مكان إقامتك الأصلي ؟ الجدول رقم 26 .يبين نسب الإجابات حول مكان الإقامة الأصلي للسكان.

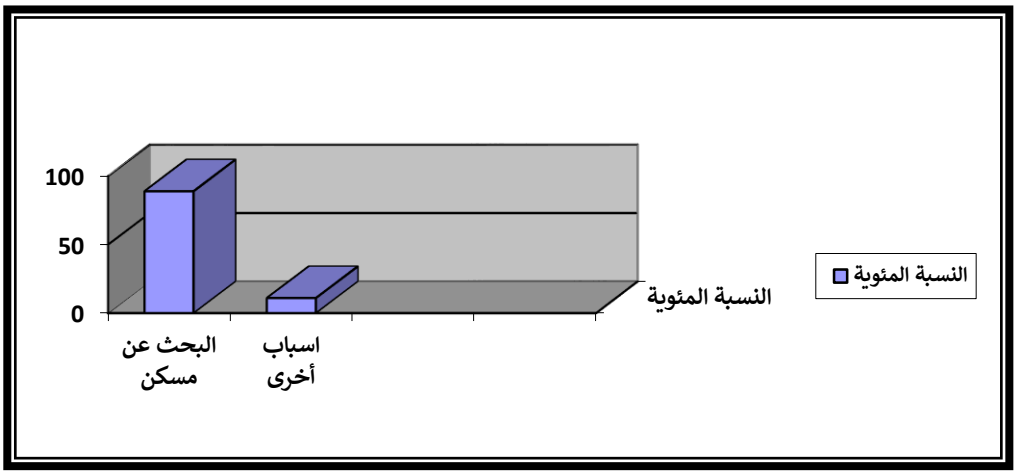
جدول رقم 28 : مكان الإقامة الأصلي

مكان الإقامة الأصلي	النسبة%
مدينة بسكرة	72
الريف	11
مدينة أخرى	17

المصدر: من إعداد الطالبة

- **ما هي أسباب إقامتك في هذا الحي ؟**

الشكل رقم 12 : مكان الإقامة الأصلي



المصدر : من إعداد الطالبة

من خلال ملاحظة الجدول رقم (26) نجد أن أكبر نسبة من سكان مخطط شغل الأرض رقم (29) هم سكان مدينة بسكرة يمثلون نسبة 72 % أما السكان المتوافدون من الريف و مناطق أخرى يمثلون نسبة 28% ، بسبب النزوح الريفي و الأوضاع الأمنية كذلك من خلال الشكل (11) المبين لنسب أسباب الإقامة في الحي نجد أن 89 % من الإجابات كانت بسبب البحث عن مسكن يقابلها نسبة 11 % أسباب عائلية و مادية.

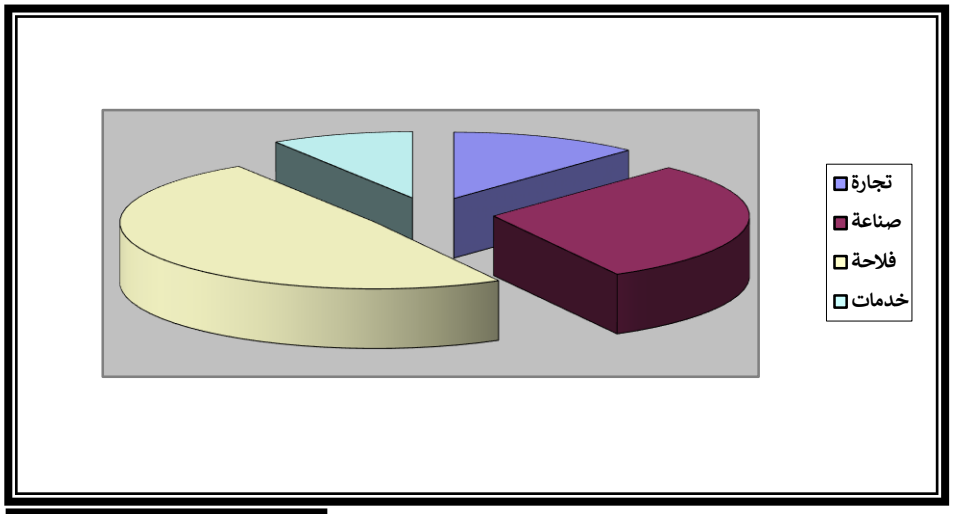
- **ما نوع القطاع الذي تشتغل فيه ؟** الجدول رقم 27 يبين نسب الإجابات حول النشاط الممارس من طرف السكان:

جدول رقم 29 : النشاط الممارس من طرف السكان

القطـــاع	النسبة%
تجارة	12
صناعة	30
فلاحة	49
خدمـــات	9

المصدر : من إعداد الطالبة

الشكل رقم 13 : نوع النشاط الممارس



المصدر : من إعداد الطالبة

لقد قمنا بطرح التساؤل المتمثل في نوعية النشاط الممارس فوجدنا أن 49 % من السكان يشغلون قطاع الفلاحة يليه قطاع الصناعة بنسبة 30 % ثم قطاع التجارة و الخدمات بـ 12 % و 09 % على التوالي مبينة في الشكل رقم (12).

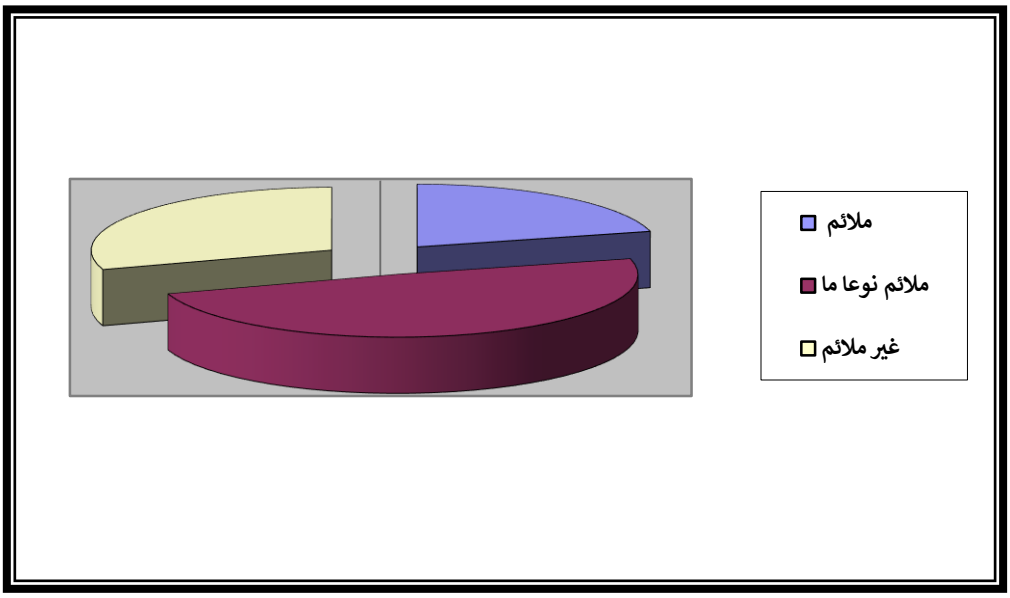
- **كيف ترى المسكن الذي تقيم فيه** ؟ الجدول رقم 28 يبين نسب الإجابات حول رأي المواطنين اتجاه مساكنهم:

جدول رقم 30 : رأي السكان حول سكناتهم

رأي المواطن	النسبة%
ملائم	21
ملائم نوعا ما	49
غير ملائم	30

المصدر : من إعداد الطالبة

الشكل رقم 14 : رأي السكان حول سكناتهم



المصدر: من إعداد الطالبة

- **هل مسكنك موصول بجميع الشبكات المختلفة ؟** الجدول رقم 29 يبين نسب الإجابات حول ربط المساكن بالشبكات المختلفة.

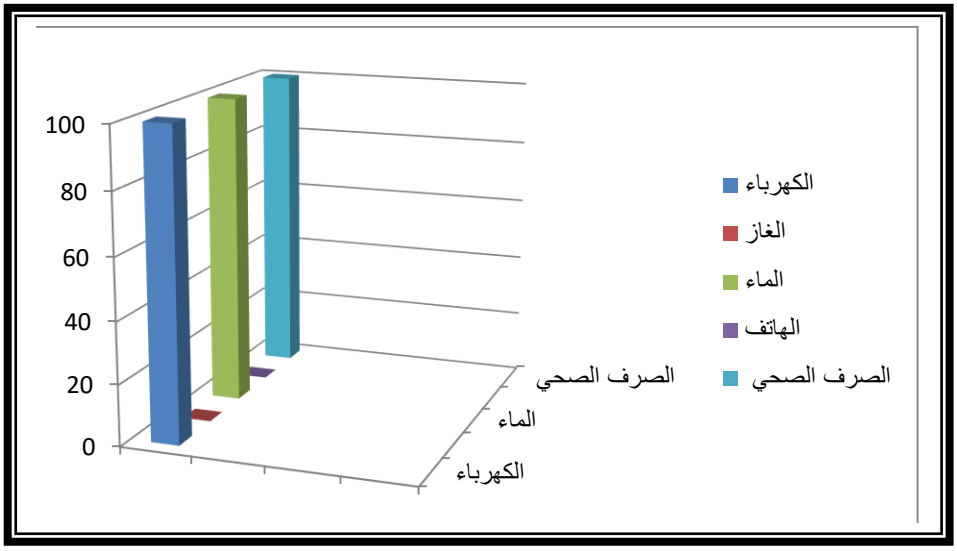
جدول رقم 31 : نسبة الربط بمختلف الشبكات

نوع الشبكة	النسبة%
الكهرباء	100
الغاز	00
الماء	100
الهاتف	00
الصرف الصحي	100

المصدر: من إعداد الطالبة

من خلال ملاحظة الجدول رقم (29) نجد أن جميع السكنات موصولة بشبكة الكهرباء و الماء بالإضافة الى شبكة الصرف الصحي ، مع انعدام كلي لشبكة الغاز و الهاتف وهو ما يستدعي تدخل القطاعات و الهيئات الخاصة بهذه الشبكات لحل هذه النقائص.

الشكل رقم 15 : نسبة الربط بمختلف الشبكات



المصدر : من إعداد الطالبة

- **هل لديك وثائق تثبت ملكية مسكنك** ؟ الجدول رقم 30 يبين نسب الإجابات حول ملكية المساكن:

جدول رقم 32 : امتلاك وثائق الملكية

الإجابة	النسبة%
نعم	100
لا	00

المصدر : من إعداد الطالبة

- **في رأيك ما هي احتياجات الحي** : بهدف معرفة رأي السكان حول احتياجات مخطط شغل الأرض قمنا بطرح هذا التساؤل على عينة الدراسة :

- ✓ تعبيد الطرقات.
- ✓ خلق مساحات للعب الأطفال.
- ✓ خلق مناطق للراحة.
- ✓ ربط الحي بشبكة الغاز و الهاتف.
- ✓ بالنسبة للشبكات الأخرى تكثيف عملية الصيانة لتدارك النقائص.
- ✓ تدعيم الحي بتجهيزات تخدم الوحدات السكنية.

2.5 استنتاج عام

من خلال استجواب كل من السكان تبين لنا ان مسؤولية تنظيم التوسعات العمرانية داخل مدينة بسكرة مسؤولية الجميع ، وعليه فان التعاون بينهم ضرورة ملحة للخروج بالمدينة من التدهور و ضمان لعدم رجوع التدهور أما بالنسبة للحي فإن نجاح عملية المحافظة على الحي ترتبط بإشراك المواطن في عملية التهيئة وكذا التنسيق بين مختلف الهيئات الفاعلة في المدينة.

6 الدراسة التقييمية للمشروع المقترح :

1.6 حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة بسكرة:

- إحتياجات السكن لأفاق 2028:

20119مسكن مقسمة كما يلي:

سكن جماعي : 8048مسكن

سكن فردي: 12071مسكن

- الكثافة السكنية:

سكن جماعي: 80 سكن / هكتار

سكن فردي :35 سكن / هكتار

- إرتفاع البنايات: في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إمكانية وجود بنايات ذات طوابق تصل إلى ط+5 شرط مراعات طبيعة الأرضية المخصصة للبناء
- الإحتياج من حيث التجهيزات : بالنسبة للإحتياجات اللازمة من مرافق و ذلك على المدى المتوسط فهي كما هو مبين في الجدل التالي:

جدول رقم 33 : التجهيزات اللازمة لمدينة بسكرة على المدى المتوسط

نوع التجهيز	العدد
قاعة متعددة الرياضات	02
ملعب لكرة القدم	02
سوق مغطى	01
مسبح	01

فندق	01
مركز تجاري	02
مجمع إداري	01
دار للضيافة	01
دار للولاة	01
مركز صحي	03
حديقة تسلية	01
حديقة عمومية	04
قاعة عرض	01
مخبر لإنتاج المضاد العقربي	01
دار للمسنين	01
دار للأطفال المعوزين	01
مركز تمهين وتعليم تقنيات النخيل	01
قاعة متعددة النشاطات	01
مدرسة ط1+ط2	05
مدرسة ط3	03
ثانوية	02
دار حضانة	02
حديقة أطفال	02
عيادة متعددة الخدمات	04

مركز إستعجالات	04
بيت الشباب	02
مركز الكتاب	01
مركز ثقافي	02
مسجد	04
فرع بريدي	02
فرع بلدي	02
مجمع إداري	01
فرع قضائي	01
مركز هاتفي	02
ملعب جواري	04

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة بسكرة

2.6 مخطط شغل الأرض المقترح:

1.2.6 الإيطار المبني:

في مخطط شغل الأرض نجد:

2.1.2.6 المساكن

- عدد المساكن :

سكنات جماعية : 2228 مسكن .

- الكثافة السكنية

سكنات جماعية : 90.75 مسكن / هكتار.

- نسبة الصنف من مجموع المساكن:

سكنات جماعية : 20.88 %.

- إرتفاع البنايات : نجد في مخطط شغل الأرض المقترح إرتفاع البنايات هو ط+5.

- عدد السكان :

عدد المساكن × TOL = 2228 × 6 = 13368 نسمة.

التقييم : من خلال المقارنة بين توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة بسكرة سنة 2018 و معطيات البرمجة العمرانية الخاصة بتهيئة مخطط شغل الأرض رقم 29 يمكن تلخيص التجاوزات بالنسبة للسكنات في الجدول التالي:

جدول رقم 34 : ملخص التجاوزات في مخطط شغل الأرض

التعيين	توجيهاتPDAU	المخطط المقترح	ملاحظة
الكثافة السكنية	80 سكن جماعي / هكتار	50,48 سكن جماعي/ هكتار	عدم إحترام توجيهات المخطط
نسبة كل صنف من مجموع السكنات	40 %سكنات جماعية	20.88 %سكنات جماعية	وجود التوازن في تدرج المساكن
عدد السكنات	8048 سكن جماعي	2228 سكن جماعي	إحتياج في السكن
البنايات	سكن جماعي ط+5	سكن جماعي ط+5	إحترام توجيهات مخطط التهيئة و التعمير

عدد السكان بأخذ معامل شغل المسكن6 شخص / مسكن	48288 ساكن	13368 ساكن	إستهلاك عقلاني للعقار
CES	0.6	0.50 – 0.60	إستهلاك مفرط للعقار
COS	3.6	3.00– 3.60	إستهلاك مفرط للعقار

المصدر: من إعداد الطالبة

2.1.2.6 تقييم التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الأرض الموجود:

جدول رقم 35 : تقييم التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الأرض

التعين	المعيار	المساحة اللازمة	المساحة	الفارق	الملاحظة
مجمع إداري	/	2000	4173,00 م^2	2173	إستهلاك مفرط للعقار
مدرسة إبتدائية	1.4م2/ ساكن	8000 م^2	10700,00 م^2	2700 م^2	إستهلاك مفرط للعقار
فندق+قاعة حفلات	/	7800 م^2+ /	20045 م^2	/	/
مركز تجاري	/	2000 م^2	2813 م^2	813 م^2	إستهلاك مفرط للعقار

مدرسة إبتدائية	1.4م2/ ساكن	5000 م^2	3100 م^2	1900 م^2	يجب إضافتها
متوسطة	0.35م2 / ساكن	2000 م^2	12982 م^2	10982 م^2	إستهلاك مفرط للعقار
متوسطة	0.35م2 / ساكن	2000 م^2	6162 م^2	4162 م^2	إستهلاك مفرط للعقار
ثانوية	توجيهات PDAU	10000-12000 م^2	12089 م^2	89 م^2	إحترام توجيهات PDAU
ملحق التكوين المهني	/	/	20036 م^2	/	/
مسجد	0.05 م^2 /ساكن	6600 م^2	5362 م^2	1238 م^2	يجب إضافتها
مركز تجاري	/	2000 م^2	6692 م^2	4692 م^2	إستهلاك مفرط للعقار

المصدر: من إعداد الطالبة

2.2.6 الإطار الغير مبني:

❖ الطرق: في مخطط شغل الأرض رقم29 تقدر مساحتها 136730 **م^2** أي ما يعادل نسبة 24,45%من المساحة الإجمالية للمشروع و المقدرة بـ 55,91 هكتار بالإعتماد على المعيار الوطني(15 %) من

المساحة الإجمالية للمشروع و المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير نجد مساحة الطرق تقدر بـ 13.1970 هكتار.

المساحات و المساحات الخضراء: تبلغ مساحتها في مخطط شغل الأرض رقم 29 المقترح بـ 67582 م^2 أي ما يعادل 12 م /ساكن.

باستعمال المعيار الوطني (8.6 م /ساكن)نجد مساحة المساحات الخضراء تقدر257071.2 م^2 أي 25.70712 هكتار.

الارتفاقات: من خلال المعاينة الميدانية لمخطط شغل الأراض رقم 29 و بالاعتماد على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مقارنة بـ مخطط شغل الأرض المقترح فنلاحظ اهتمام المخططين بتحديد الارتفاقات الموجودة كما يلي:

- ✓ مساحة الارتفاق الخاصة بخط كهربائي ذو توتر عالي: 43214 م^2
- ✓ مساحة الارتفاق الخاصة بخط كهربائي ذو توتر متوسط : 5682 م^2
- ✓ مساحة الارتفاق الخاصة بخط السكة الحديدية : 8870 م^2
- ✓ مساحة الارتفاق الخاصة بوديان وشعب : 126384 م^2

3.6 نتائج الدراسة التقييمية :

من خلال عملية تحليل ونقد لعناصر المشروع المقترح توصلنا إلى:

- ✓ عدم احترام التوجيهات و المعايير المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمدينة
- ✓ في الكثافة السكنية و معامل الأخذ من الأرض مما أدى الى استهلاك مفرط للعقار
- ✓ في تعيين مساحة وعدد التجهيزات اللازمة.
- ✓ في اقتراح الطرق مما أدى إلى استهلاك كبير للعقار.
- ✓ في اقتراح المساحات الخضراء والمساحات الأخرى.

الفصل الثالث

مقدمة الفصل:

بعد دراستنا التحليلية لمدينة بسكرة ومخطط شغل الارض رقم 29 واستنتاج مدى علاقة التوسع العمراني بالتخطيط المجالي ، نقوم بإعداد مرحلة المشروع التنفيذي ونبتعد من خلاله عن أهم المشاكل التي تعاني منها المدينة والأخذ بعين الاعتبار توجيهات وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، واستخدامات الارض لضمان التحكم في التوزيع المجالي والاستغلال الأمثل للعقار.

1. تمهيد:

ان ظاهرة التوسع العمراني الغير منظم في المدينة الجزائرية أصبحت تعرف انتشارا ملفت للانتباه في السنوات الأخيرة وخاصة في المدن الداخلية ، ومدينة بسكرة من المدن التي كان للتوسع العمراني العشوائي الأثر البالغ عليها وخاصة العقار وطرق استنزافه مما شكل تحديا أمام المسؤولين لدى البلدية.[1]

بعد الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة و منطقة الدراسة المتمثلة في مخطط شغل الأرض رقم (29) في ظل المشكلة المطروحة و المتمثلة في كيفية تنظيم التوسعات العمرانية داخل المدينة و بعد تقييم مخطط شغل الأرض المقترح وقفنا على مجموعة من المشاكل و العديد من الانتهاكات ، سواء من طرف السلطات و المتمثلة في عدم احترام توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو المواطنين عن طريق الاستيلاء على أملاك الدولة و إنشاء وحدات سكنية خاصة غير قانونية و بصفتنا تقنيين و مسيرين للمدينة ارتأينا أن نخصص هذا الفصل للاقتراحات من أجل تهيئة مخطط شغل الأرض رقم(29) و تحقيق الأهداف المتمثلة في : إعداد مشروع يكون أكثر عقلانية في استغلال المجال.

تطبيق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و الاستغلال العقلاني للمجال.

2. الاقتراحات:

تتمثل في اقتراح برمجة عمرانية قصد تلبية احتياجات المدينة و توافقا مع توصيات و توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بالاعتماد على نتائج تحليل الاستمارة الموجهة لسكان المنطقة و محاولة تدارك كل النقائص.

[1] المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بسكرة 2008

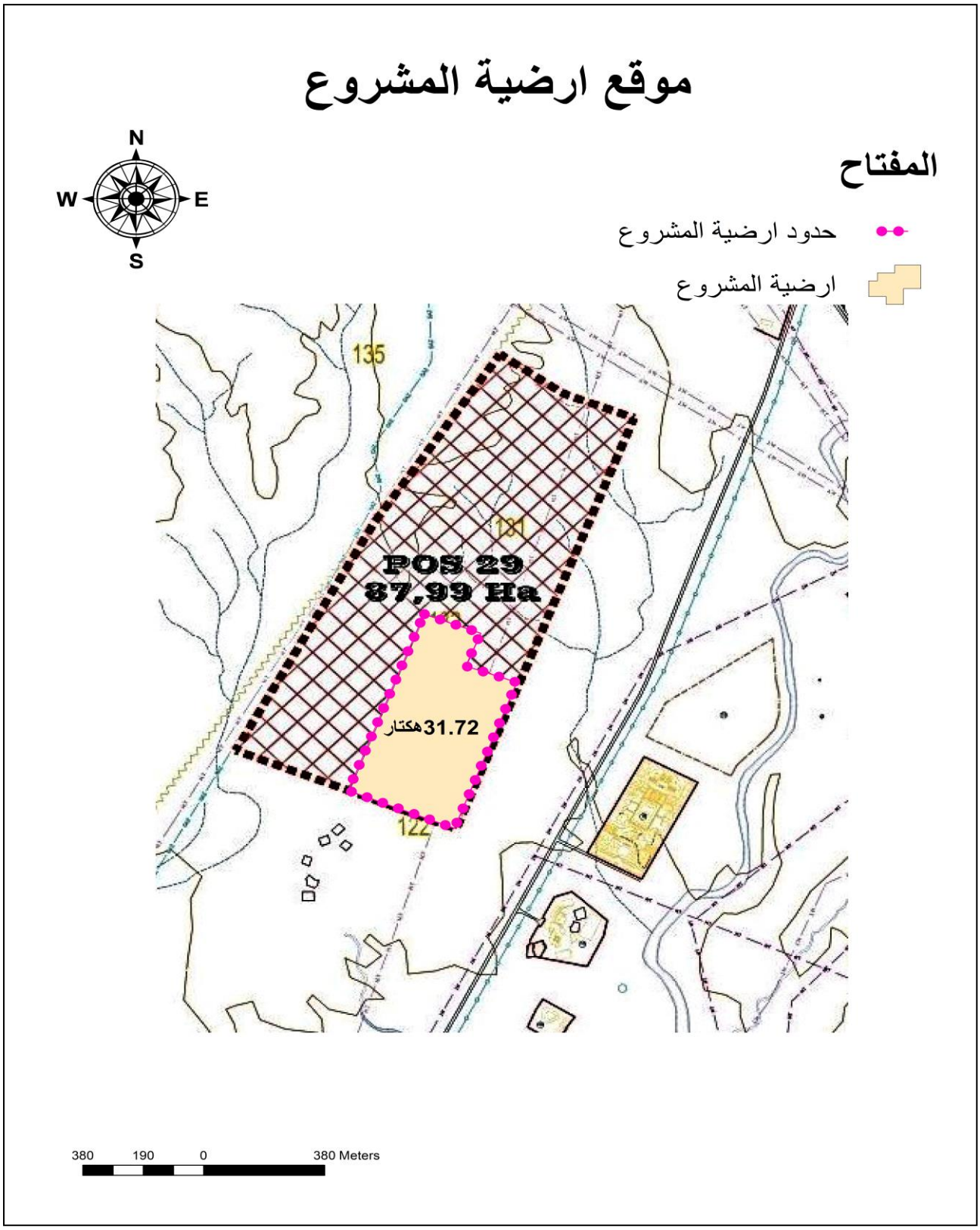
1.2 الدراسة التحليلية لأرضية المشروع :

قمنا باختيار قطعة أرض شاغرة في مخطط شغل الارض رقم 29 قصد تجسيد الأفكار والمبادئ.

1.1.2 – الموقع:

تقع أرضية المشروع بمخطط شغل الارض رقم 29 لمدينة بسكرة وبحسب التقسيم الذي حددته دراسة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU فان مجال منطقة الدراسة يقع شمال غرب التجمع الرئيسي لبلدية بسكرة.

مخطط رقم 07 : موقع ارضية المشروع



المصدر: من إعداد الطالبة

2.1.2 – المساحة:

تبلغ مساحة مخطط شغل الارض رقم (29) 87.99 هكتار ,بحيث تقدر مساحة ارضية المشروع 31.72 هكتار.

3.1.2 – الحدود والمنافذ والمحيط المجاور:

1.3.1.2 – الحدود : يحد ارضية المشروع من :

الشمال : سكنات جماعية مبرمجة ضمن مخطط شغل الارض رقم 29.

الجنوب : مخطط شغل الأرض رقم 28.

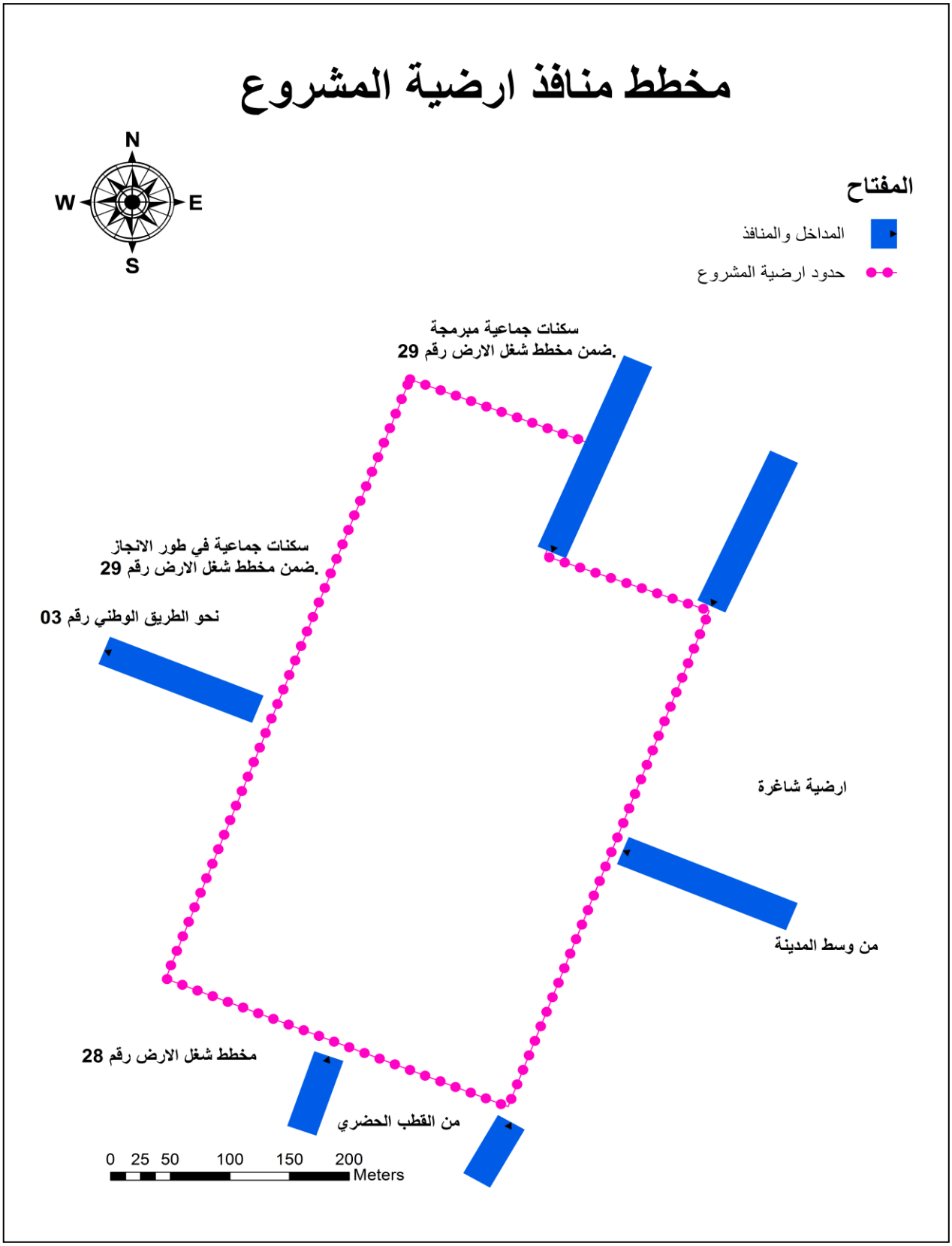
الشرق : ارضية شاغرة .

الغرب : سكنات جماعية في طور الانجاز ضمن مخطط شغل الارض رقم 29.

2.3.1.2 – المنافذ: يمكن الوصول إلى أرضية المشروع عبر عدة منافذ من بينها الطريق الرابط بين وسط المدينة و الطريق الوطني رقم 03

- المحيط المجـاور: ومن خلال دراستنا للمحيط المجاور توصلنا إلى أن:
- تحيط بمنطقة الدراسة ارضيات شاغرة مخصصة لتجهيزات ومرافق هامة
- معظم السكنات المتواجدة في المحيط المجاور عبارة عن سكنات جماعية في طور الانجاز واقعة غرب أرضية المشروع. (مخطط 08).

مخطط رقم 08 : منافذ ارضية المشروع



المصدر : من إعداد الطالبة

4.1.2 – طبوغرافية أرضية المشروع:

من خلال دراسة مخطط الرفع الطبوغرافي يمكننا أن نستنتج أن أرضية مجال الدراسة تتميز بالتضرس على العموم خاصة بالجهة الشرقية ثم يتفرع باتجاه الجهة الشمالية الغربية وهو ما يجب علينا أخذه بعين الاعتبار أثناء تهيئة المجال خاصة فيما يتعلق بعملية مد الشبكات (خاصة شبكة الصرف الصحي).

إلا أنه و من وجهة النظر التقنية يستحسن أن تخضع أرضية مجال الدراسة لعملية تسوية عامة من شأنها أن تسهل عملية التهيئة و مد مختلف الشبكات.

حيث يبلغ الفارق في ارتفاع المستوى بمجال الدراسة 14,90 م و هو على العموم محصور بين 122,25 م و 107,35 م.

5.1.2 – المعطيات الجيوتقنية:

تتميز أرضية مجال الدراسة في عمومها بقابليتها للبناء فهي تتكون في مجملها من تكوينات هشة ممثلة في الطين الرملي والحجر

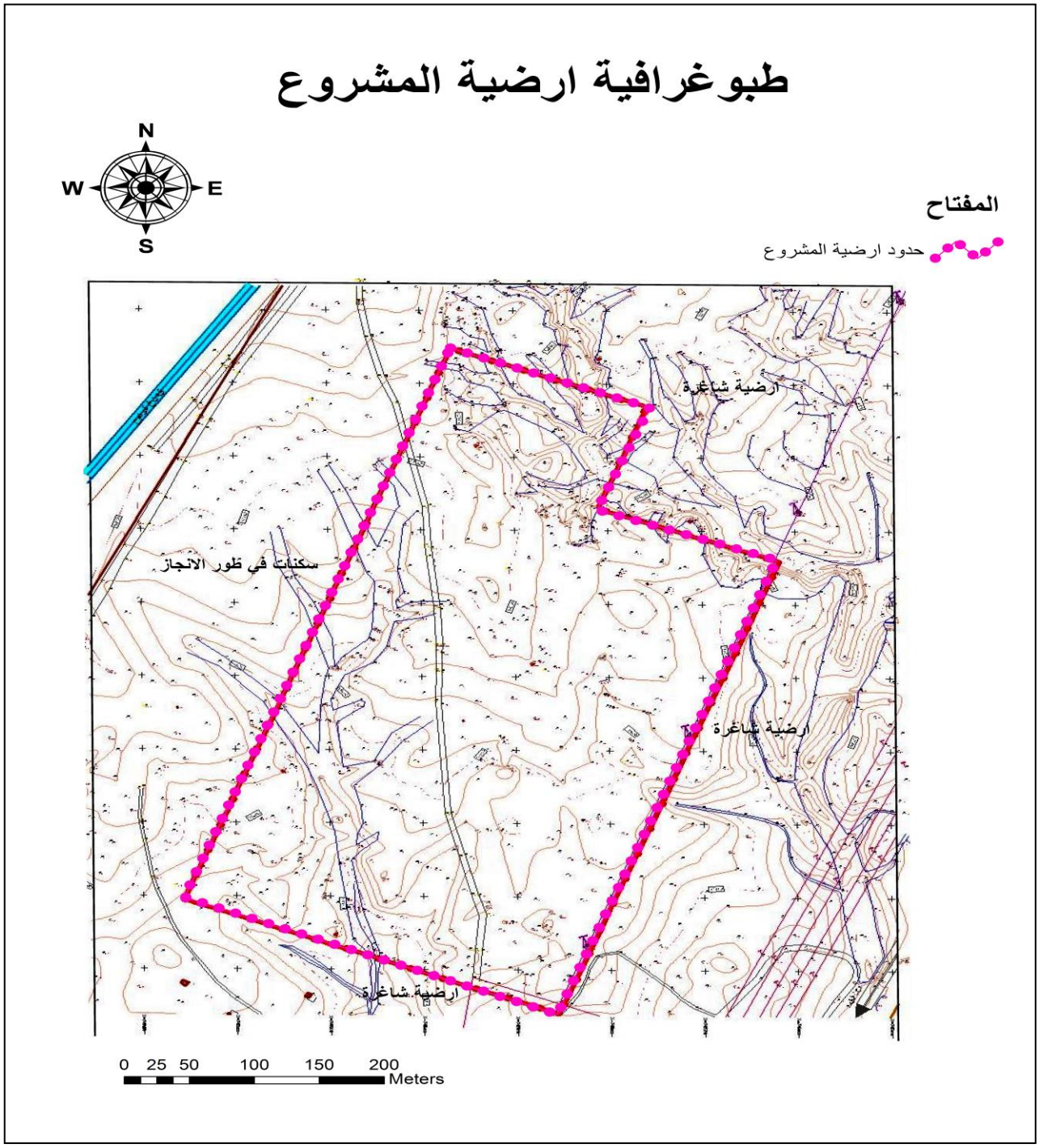
أما فيما يخص قابلية التحمل للتربة بهذه المنطقة فهي في حدود 1,50 بار وهي صالحة للبناء خاصة بالأرضية التي يكون فيها الميل (0–5 %) التي تتميز غالبية أرضية مجال الدراسة فإن استعمالها بحمولتها الجيدة مقترن بـ:

- ✓ دراسة استقرار التربة و انحدارها.
- ✓ اجتناب عمليات التسوية العميقة.
- ✓ حماية هذه المنحدرات ضد تسرب المياه.
- ✓ اجتناب تجمع المياه السطحية التي تؤثر على حمولة الأرضية.
- ✓ شق الطرق في الاتجاه الموازي لخطوط التسوية.
- ✓ تموضع المباني كذلك بالموازاة مع خطوط التسوية لاجتناب التكاليف الباهظة لعمليات التسوية.

ملاحظـة :

- ✓ يجب القيام بدراسة جيوتقنية مفصلة لموضع كل مشروع يراد إنجازه بمجالنا.
- ✓ يجب أن تكون الأساسات مغروسة على أعماق مناسبة حسب نتائج الدراسات المعمقة للأراضي.

مخطط رقم 09: طبوغرافية ارضية المشروع

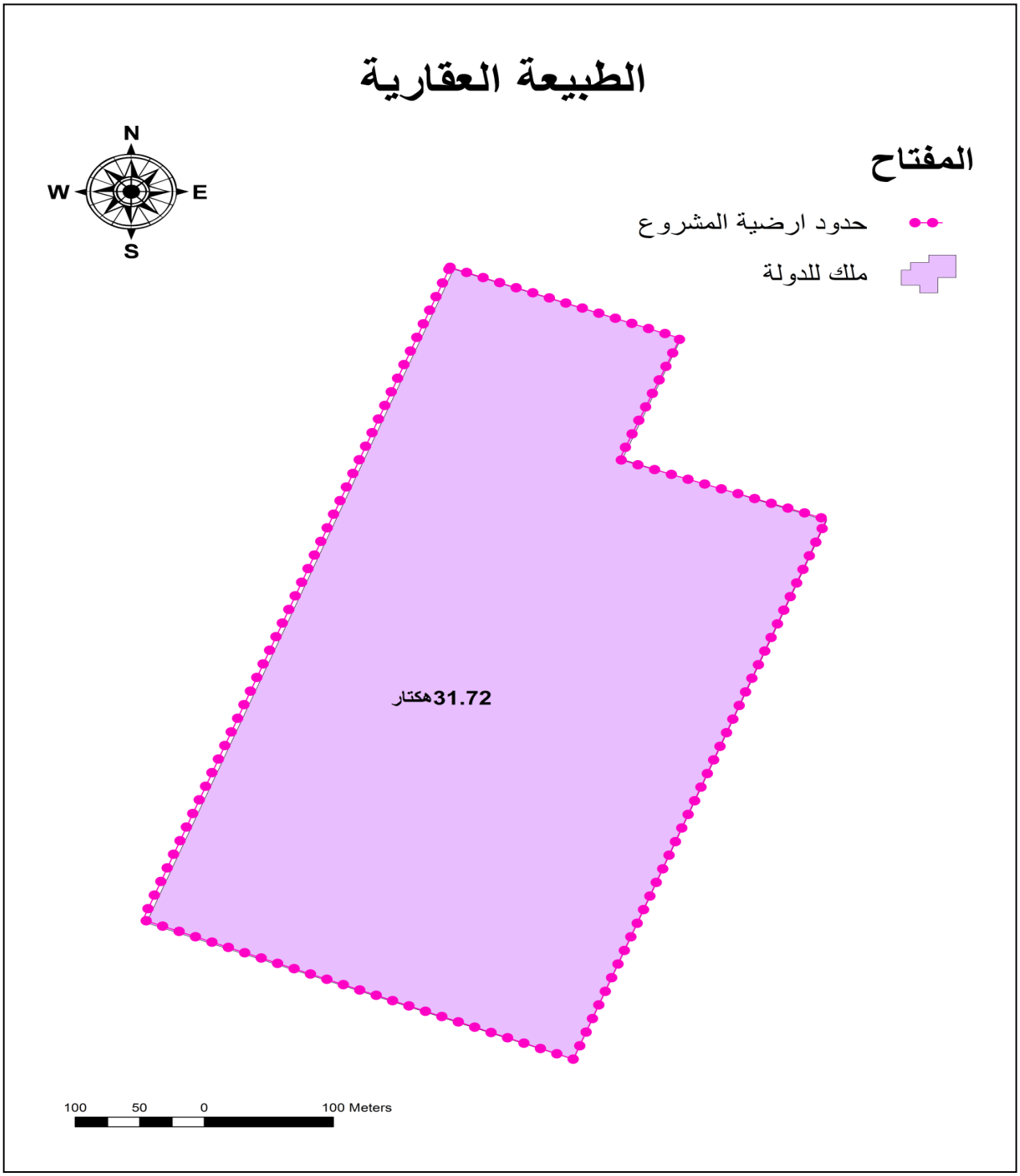


المصدر: من إعداد الطالبة

6.1.2 – الطبيعة العقارية :

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نجد أن أرضية المشروع تقع في محيط أملاك الدولة .

مخطط رقم 10: الطبيعة العقارية



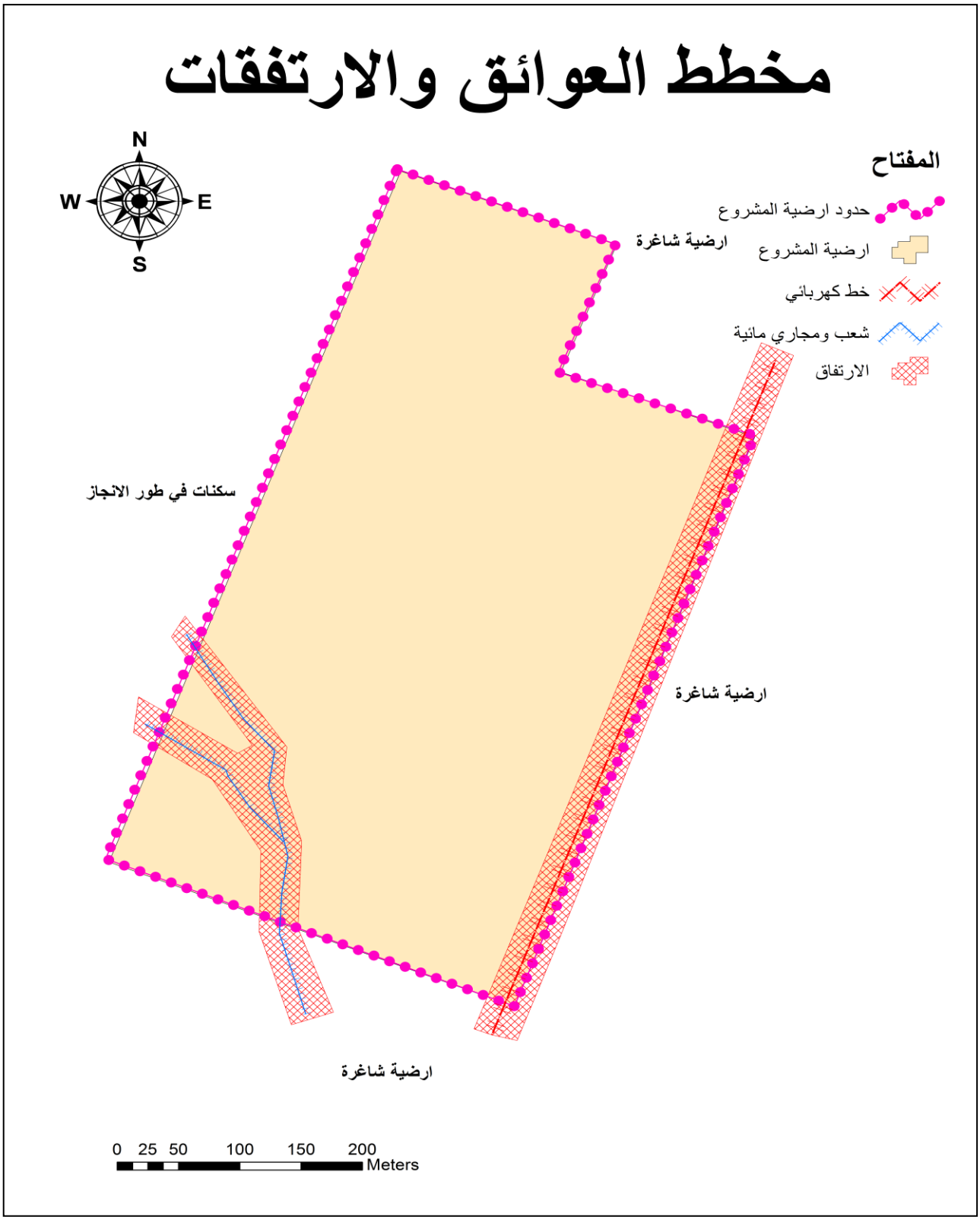
المصدر : من إعداد الطالبة

7.1.2 – الاستغلال الحالي للأرضية : أرضية المشروع لا يوجد بها أي استغلال مسبق، فقط تم اقتراح تهيئة تم توجيهها من قبل مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بحيث تقرر وجود تجهيزات (مدرسة ابتدائية و إكمالية) و مساكن جماعية قدرها 914 مسكن.

8.1.2 – العـوائق : (المخطط رقم11)

توجد بمجال الدراسة مجموعة من العوائق تتمثل أساسا في خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي و المتوسط و خط السكة الحديدية و التي يجب علينا أخذها بعين الاعتبار و احترام مسافتها الأمنية, بالإضافة إلى مجموعة من الشعب و المجاري المائية التي تخترق المجال و التي وجب علينا كذلك أخذها بعين الاعتبار أما بالنسبة لأرضية المشروع المختارة من مخطط شغل الارض رقم 29 فإنه يوجد عائق يتمثل في شعبة ومجرى مائي يقع الجهة الجنوبية الغربية لأرضية المشروع .

مخطط رقم 11: مخطط العوائق والإرتفاقات



المصدر: من إعداد الطالبة

9.1.2 – أسباب اختيار أرضية المشروع :

إن أرضية المشروع مخصصة لإنشاء منطقة سكنية جديدة ويعود سبب اختيارها:

كون أرضية المشروع أرضية شاغرة مما يساعدنا على تجسيد الأهداف المسطرة.

كونها تقع في منطقة التوسع للمدى القريب و المتوسط.

الطبيعة العقارية لأرضية المشروع لا تشكل عائق (ملك للدولة).

تقع ضمن المجال المقترح لمخطط شغل الارض

10.1.2 – خلاصة الدراسة التحليلية لأرضية المشروع :

من خلال الدراسة التحليلية وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) تعتبر منطقة الدراسة خالية من أي استغلال وهي عبارة عن أراضي قاحلة وجرداء وذات قيمة فلاحية معدومة الشيء الذي يسمح لها أن تدخل ضمن الأراضي القابلة للتعمير .

- التركيبة الجيو تقنية جيدة وصالحة للبناء.
- لمنطقة الدراسة عدة عوائق بسيطة يسهل التعامل معها
- الطبيعة القانونية العقار للأرضية التي هي ملك للدولة لا تشكل عائق.

2.2 البرمجة العمرانية للمشروع:

من خلال البرمجة المقترحة سنحاول تغطية نسبة من احتياجات السكن للمدينة على المدي القريب وكذا الاستغلال العقلاني للمجال و ذلك في مخطط شغل الأرض رقم 29 وبعد الاتصال بالمصلحة التقنية للبناء و التعمير و الإطلاع على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بسكرة تم تحديد مراحل البرمجة كما يلي :

تحديد مساحات العناصر الأساسية للبرمجة المتمثلة في:

- السكنات.
- التجهيزات.
- الطرقات.
- المساحات الخض.راء
- المساحات الحرة.

تحديد مبادئ التهيئة المعتمدة و مصادر التمويل .

دفتر الشروط.

المعطيات

مع العلم أن الاجمالية لأرضية المشروع هي 31.72 هكتار و تستوعب 914 مسكن جماعي واحتوائها على تجهيزات (مدرسة إبتدائية، إكمالية....) مقترحة من طرف توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU .

- المعطيات :

المساحة الإجمالية للأرضية تقدر بـ 31.72.47 هكتار .

عدد السكنات حسب مقررات29 pos هو 914 مسكن جماعي.

1.2.2 السكان :

عدد السكان= عدد السكنات × معدل شغل المسكن

914 × 6 = 5484 ساكن.

1.1.2.2 السكنات :

المساحة المتوسطة للمسكن = 65 م² .(حسب ديوان الترقية والتسيير العقاري)

حيث نوع السكن المختار هو :F3 .

K: معامل المساحات الحرة (موقف السيارات +مساحة لعب الأطفال + مساحة بين البنايات).

N: عدد الطوابق المقترحة هو(R+5)

عدد السكنات = 914 مسكن

حساب عدد العمارات :

عدد العمارات = عدد السكنات / عدد السكنات في العمارة

لدينا فئتين من العمارات :

فئة1: تحتوي على مسكنين في الطابق، نقترح عدد السكنات :248مسكن.

← نخصص الطابق الارضي ل (02) لعمارتين للمحلات التجارية المدمجة مع السكن ومنه:

2x10= 20 مسكن

← 248−20=228 مسكن ومنه:

228/12=19عمارة

اذن عدد العمارات = 19+2=21 عمارة

فئة 2 : تحتوي على 3 مساكن في الطابق، نقترح عدد السكنات :666 مسكن.

← نخصص الطابق الارضي ل 6 عمارات للمحلات التجارية المدمجة مع السكن ومنه:

15x6= 90 مسكن

← 666−90=576 مسكن ومنه:

18/576=32 عمارة

اذن عدد العمارات = 32+6=38 عمارة

حساب المساحات الخاصة بالسكن :

- المساحة السطحية للمساكن = المساحة المتوسطة للسكن ×عدد السكنات

914 × 65 م² = 59410م²

← المساحة السطحية للمساكن = 59410م²

- المساحة المبنية للعمارة :

بالنسبة للفئة 1: مساحة المسكن ×2 +مساحة قفص السلالم .

20 + (65 × 2) = 150 م²

← المساحة المبنية للعمارات للفئة1 : 150 × 21 = 3150 م²

بالنسبة للفئة 2:

20 + (65 × 3) = 215 م²

← المساحة المبنية للعمارات للفئة2 : 215 ×38 = 8170 م²

المساحة المبنية الكلية للعمارات = 11320 م²

المساحة السطحية للعمارات: المساحة المبنية الكلية للعمارات × عدد الطوابق

11320 × 6 = 67920 م²

- معدل شغل الأرض(COS):

- COS=SP/SF
- COS=5.2/8

معدل شغل الارض (COS) = 0.21.

معامل استغلال السطح (CES) = المساحة المبنية/المساحة العقارية

0.035 =11320 /317200

2.1.2.2 التجهيزات :

لدينا مساحة التجهيزين الابتدائية والإكمالية مع المساحة الحرة التابعة لها 2.47

حساب المساحات الحرة:

COS=N/1+NK

K=(N−COS)/(N×COS)

K=(6−0.21)/(6×0.21)

K=4.6

K=SA/SP

SA=4.6×67920=312432m2

لدينا:k=K1+K2+K3

k1 معامل الطرقات الثالثية

K2 معامل مواقف السيارات.

K3 معامل المساحات الخضراء.

لدينا المساحة العقارية = 31.72 هكتار

مساحة الطرق الثالثية المبرمجة هي 07% من المساحة العقارية ومنه:

K_1=svt/sp

Svt=7%×sf

K1=(0.07×8)/(0.65×8)

K1=2.2204/6.6612

K_1=0.33

Svt=0.33×67920=22413.6m^2

- مساحة مواقف السيارات = (عدد المساكن /2)×مساحة الموقف الواحد

لدينا معدل امتلاك السيارات :لدينا لكل 2 مساكن موقف واحد

مساحة الموقف = 12.5 م²

914 /2 = 457 موقف ومنه 12.5x457= 5712.5 م^2

- المساحات الخضراء = نصيب الفرد الواحد × عدد السكان

المعيار هو 12 م² لكل فرد.

5484/12=65808م^2

التجهيزات : نلخص النتائج في الجدول التالي.

جدول رقم 36 : تقييم التجهيزات

التجهيزات	المعيار	المساحة	مساحة الوحدة ($م^2$)	العدد
بريد و مواصلات	0.03م2/ساكن	164.52	1062	01
حضانة	0.2م2 ساكن	1096.8	769.7	02
مدرسة ابتدائية	1.4م2/ ساكن	7677.6	5243	02
متوسطة	0.35م2 / ساكن	1919.4	5430	01
ثانوية	/	11360	11360	01
مسجد	0.05م2 / ساكن	274.2	750	01
ساحات لعب	0.7م2/ ساكن	3838.8	/	/
تجارة أولية	0.25م2/ساكن	1371	653	2
مجمع إداري	/	4927	4927	01
مركز تجاري	/	3438	3438	01
فندق	/	20652.38	20652.38	/

احتياط عقاري مخصص لسكنات وظيفية	/	7797.8	/	02
احتياط عقاري مخصص لسكنات جماعية	/	2978.8	/	01
احتياط عقاري مخصص لتجهيزات مستقبلية	/	9368.3	/	01

المصدر: من إعداد الطالبة

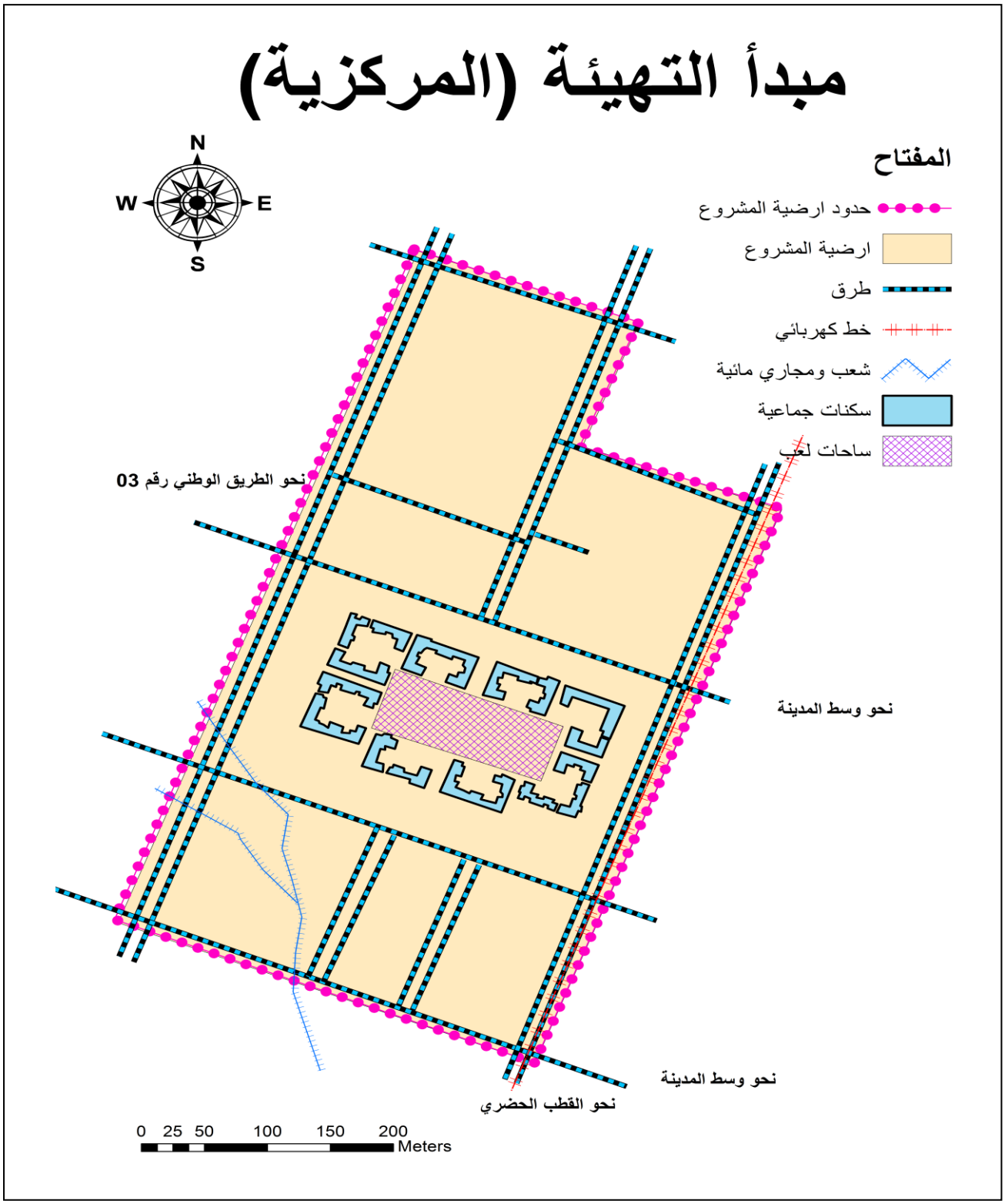
عناصر التهيئة :

إن عملية التهيئة والتخطيط العمراني يجب أن تمر بعدة مراحل لتحقيق مشروع عمراني متكامل ومتناسق يراعي مختلف الجوانب التي تعتبر أساسية في المشاريع العمرانية (بيئية و اجتماعيه وعمرانية و اقتصادية).

اعتمدنا في مشروعنا على :

1. اعتمدنا في مشروعنا على خلق مجال مركزي والمتمثل في ساحة تجمع.

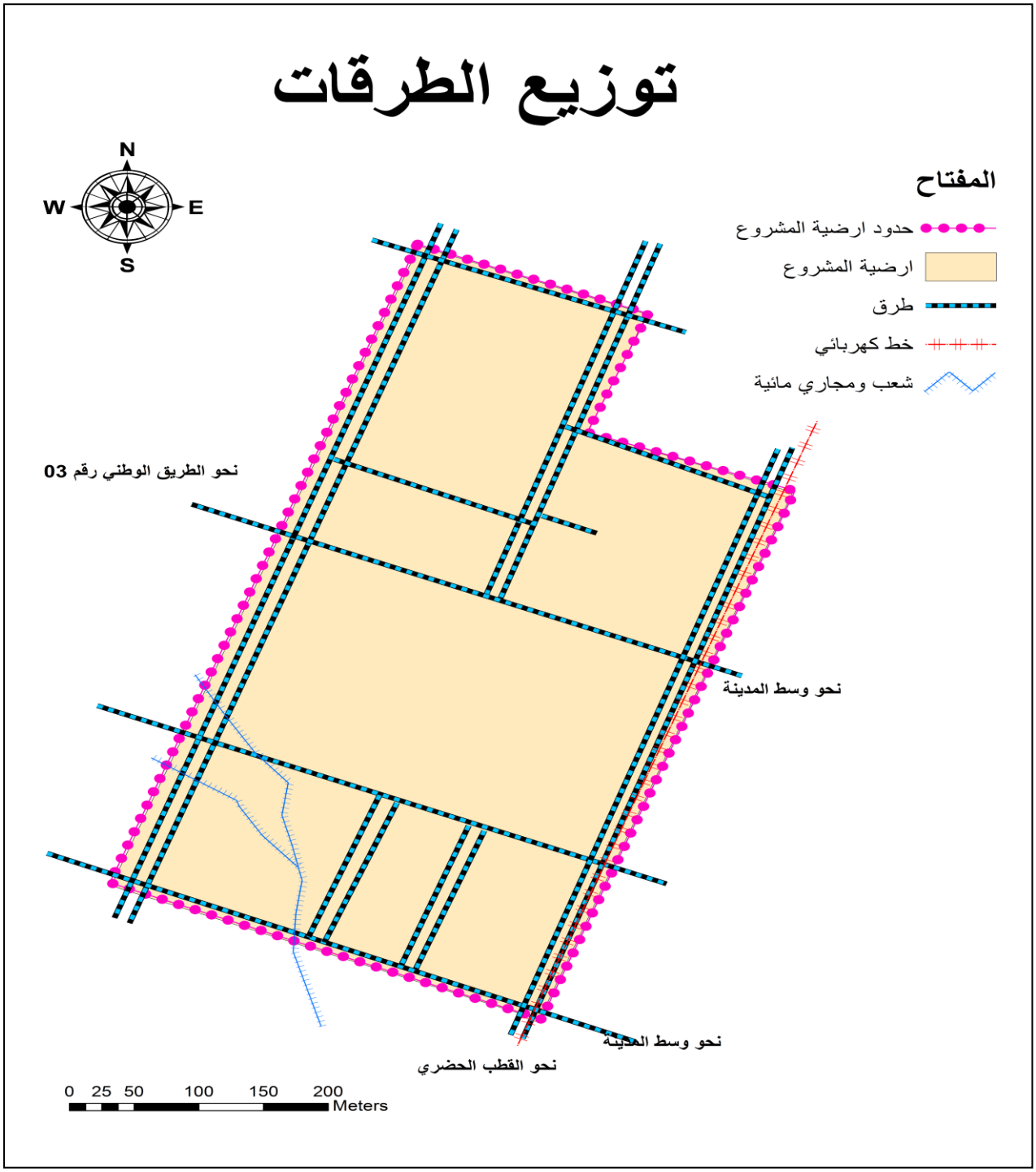
مخطط رقم 12 : مبدأ التهيئة(المركزية)



المصدر: من إعداد الطالبة

2. **توزيع الطرقات** :اعتمدنا قي توزيع الطرقات على استمرارية المنافذ مع المحيط المجاور لتسهيل الحركة والوصول الى المجال المركزي كما تم اخراج الطرق من وسط التجمعات السكنية لتقليل الحركة وتوفير مجال سكني ملائم.

مخطط رقم 13: توزيع الطرقات

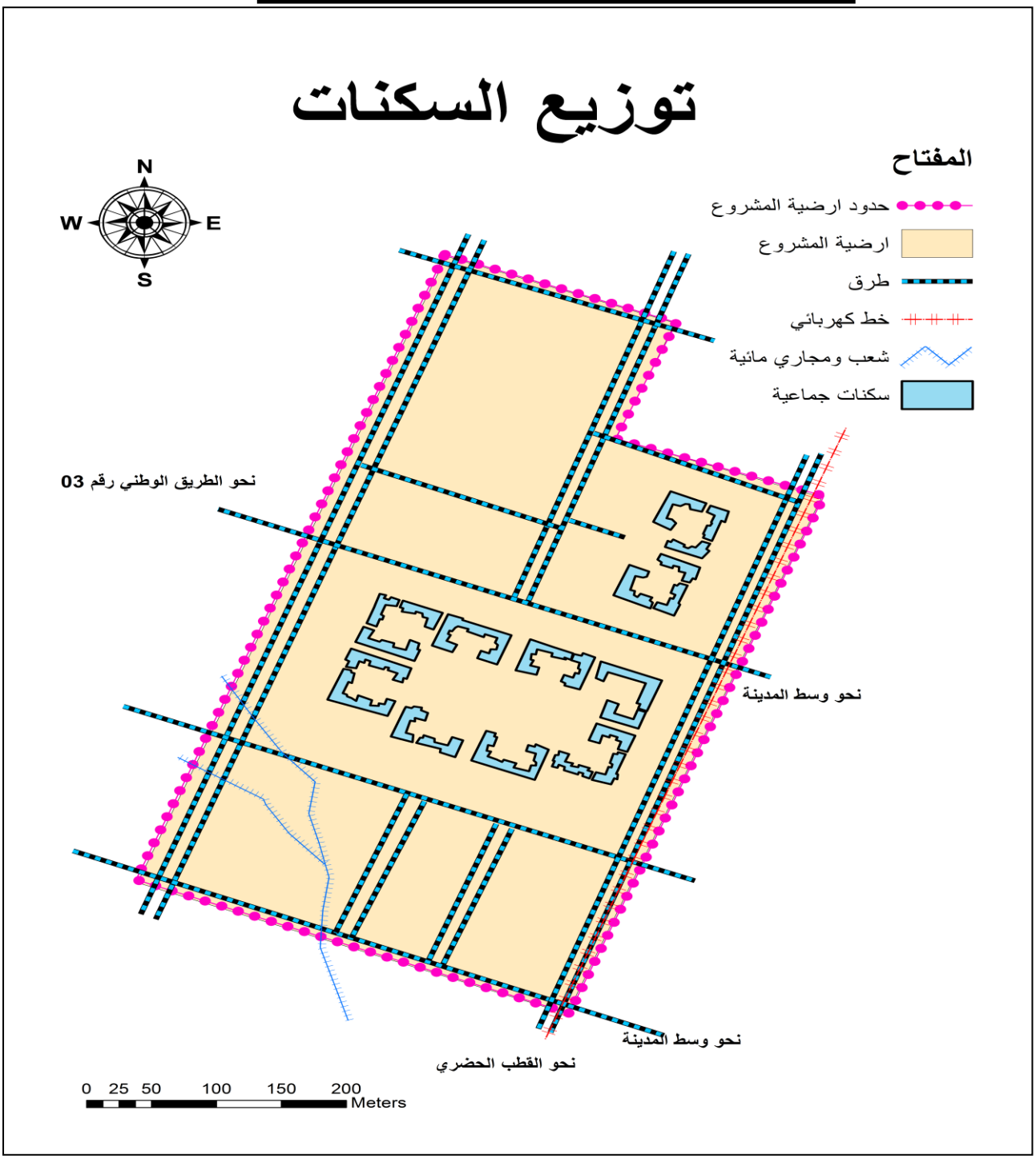


المصدر: من إعداد الطالبة

3. توزيع السكنات :

تم توزيع السكنات على شكل كتل حول المجال المركزي بحيث تشكل لنا مجال سكنى مغلق تتوسطه ساحة التجمع.(المخطط رقم14)

مخطط رقم 14: توزيع السكنات



المصدر: من إعداد الطالبة

4. توزيع التجهيزات :

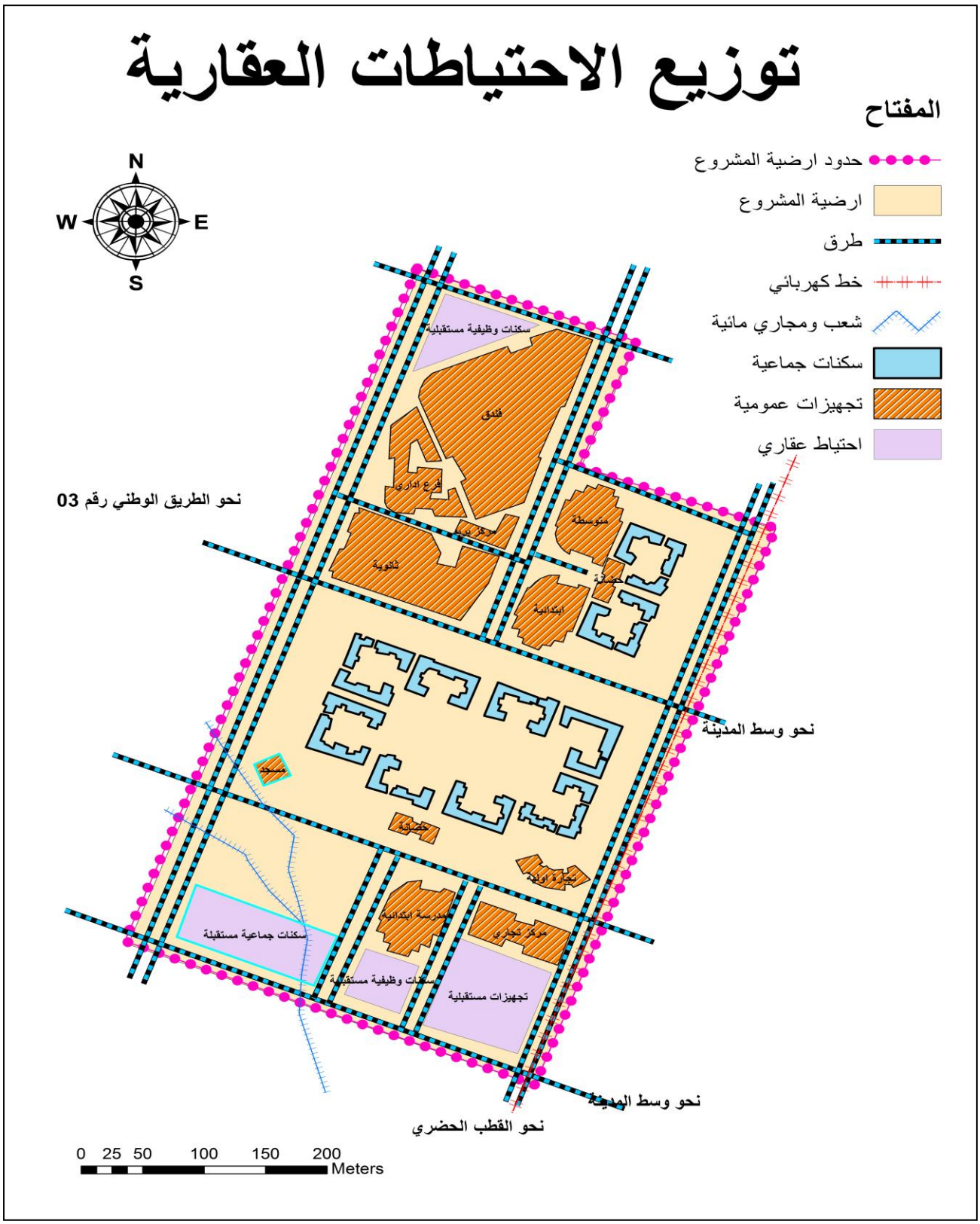
قمنا بتوزيع التجهيزات في الجهة الشمالية لأرضية المشروع وعلى محاور الطرق الرئيسية وتجميعها على شكل اقطاب خدماتية (تجهيزات تربوية , تجهيزات ادارية , تجهيزات تجارية).وتم تخصيص الجهة الجنوبية كاحتياط عقاري لتجهيزات مستقبلية (المخطط رقم15).

مخطط رقم 15 : توزيع التجهيزات

المصدر : من إعداد الطالبة

5. توزيع الإحتياطات العقارية :

مخطط رقم 16: توزيع الإحتياطات العقارية



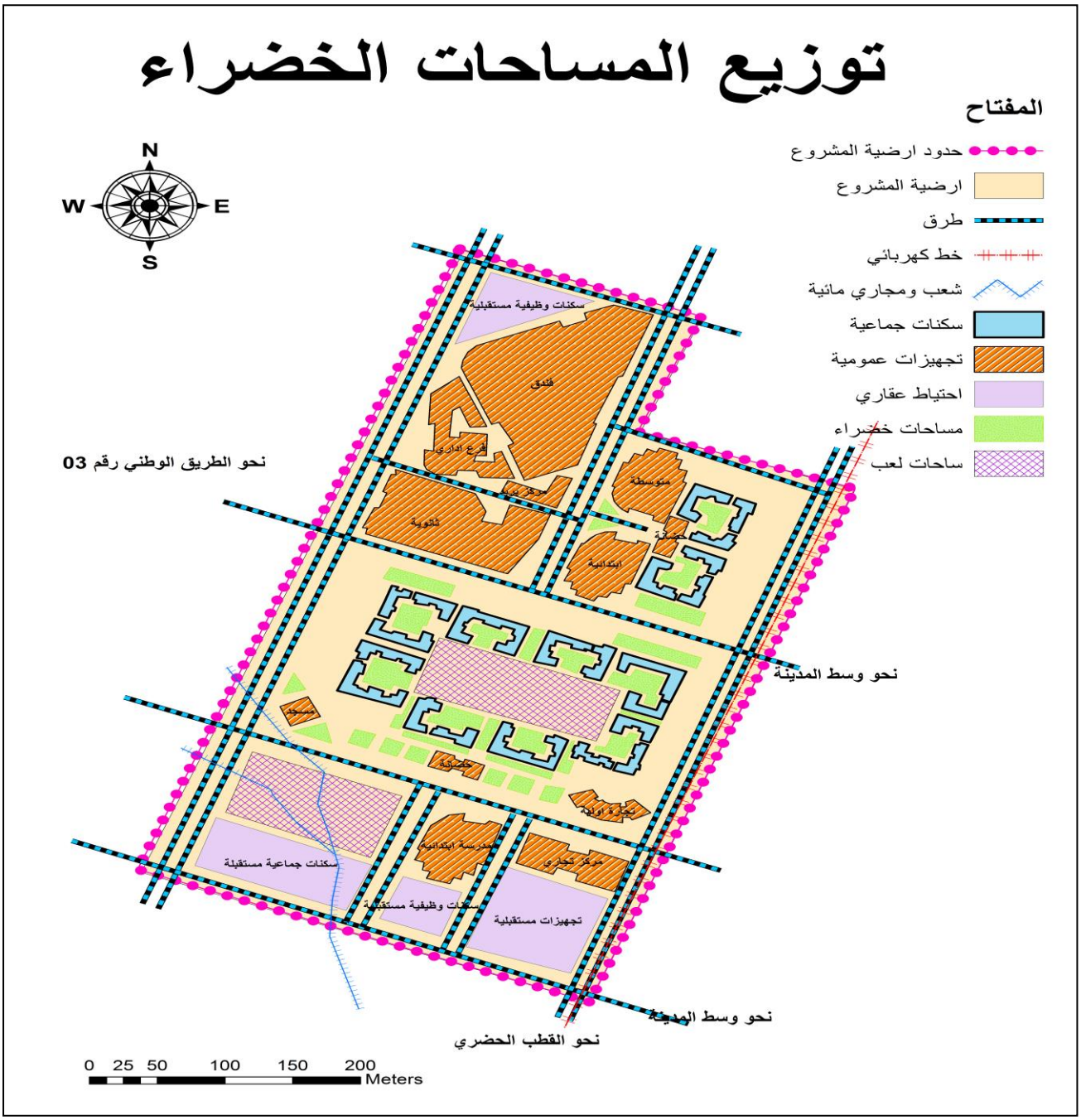
المصدر: من إعداد الطالبة

6. توزيع المساحات الخضراء :

وزعنا المساحات الخضراء على مستوى كل كتلة وفي ساحة التجمع وخلف العمارات وكذلك بجانب التجهيزات و حول مواقف السيارات.

(لمخطط رقم 17).

مخطط رقم 17: توزيع المساحات الخضراء



المصدر: من إعداد الطالبة

7. توزيع مواقف السيارات :

وزعنا مواقف السيارات خارج التجمع السكني لإخراج الحركة الميكانيكية عن مجال السكني بحيث تخدم الحي. (المخطط رقم 18)

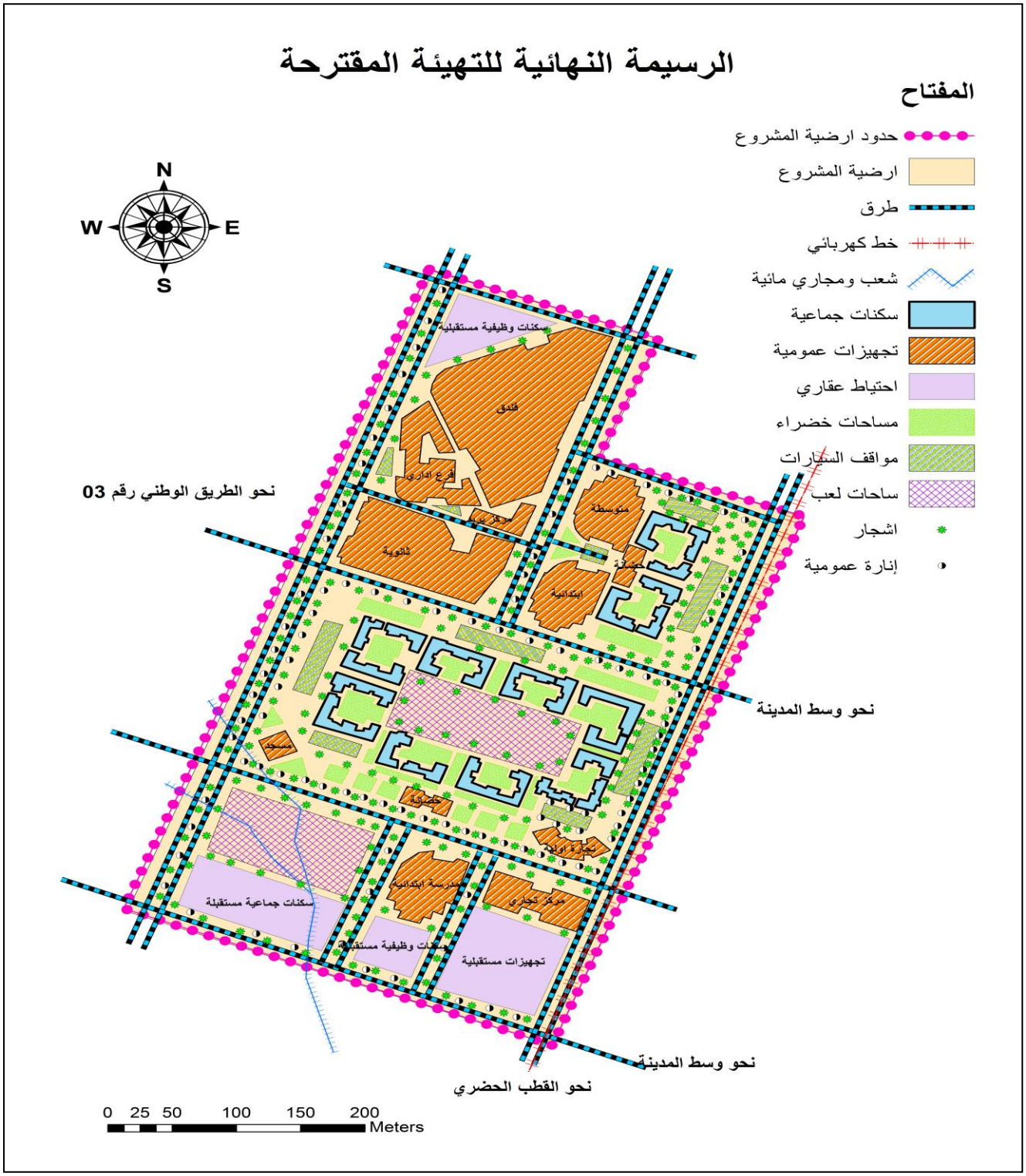
مخطط رقم 18: توزيع مواقف السيارات

المصدر: من إعداد الطالبة

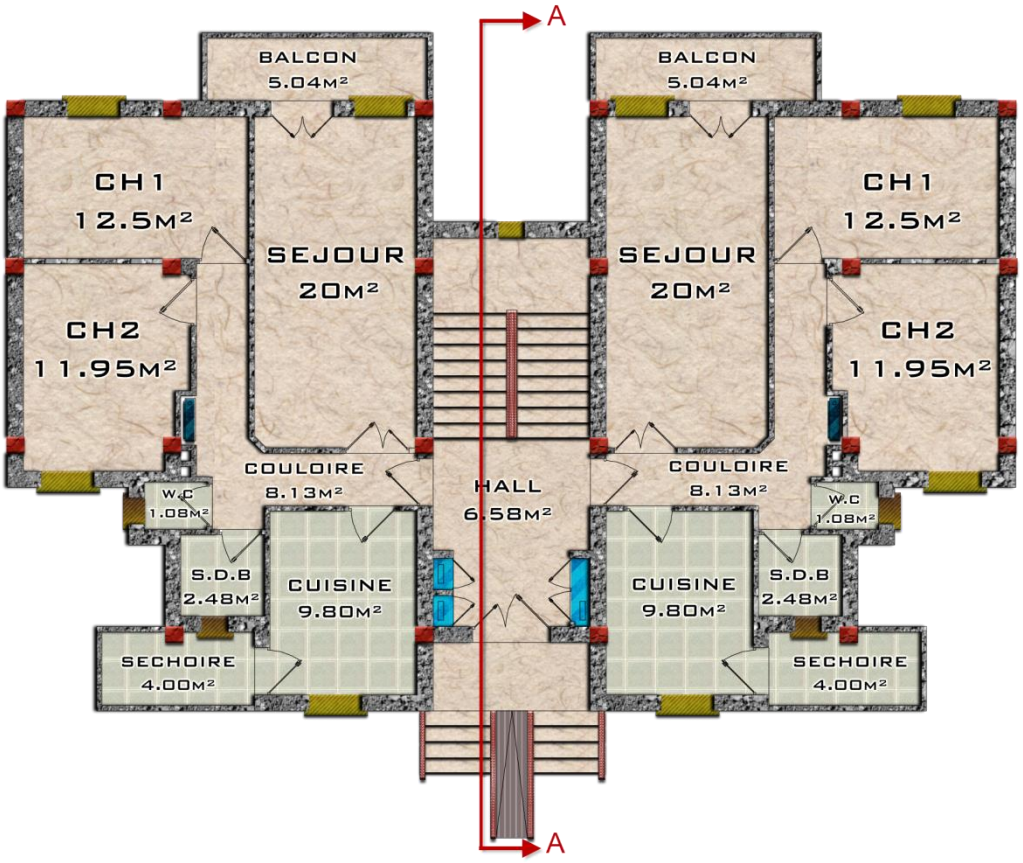
8. الرسيمة النهائية:

المرحلة النهائية التي تسبق مخطط التهيئة المقترح حيث يتم الدمج بين مختلف الرسيمات السابقة.

مخطط رقم 19: الرسيمة النهائية

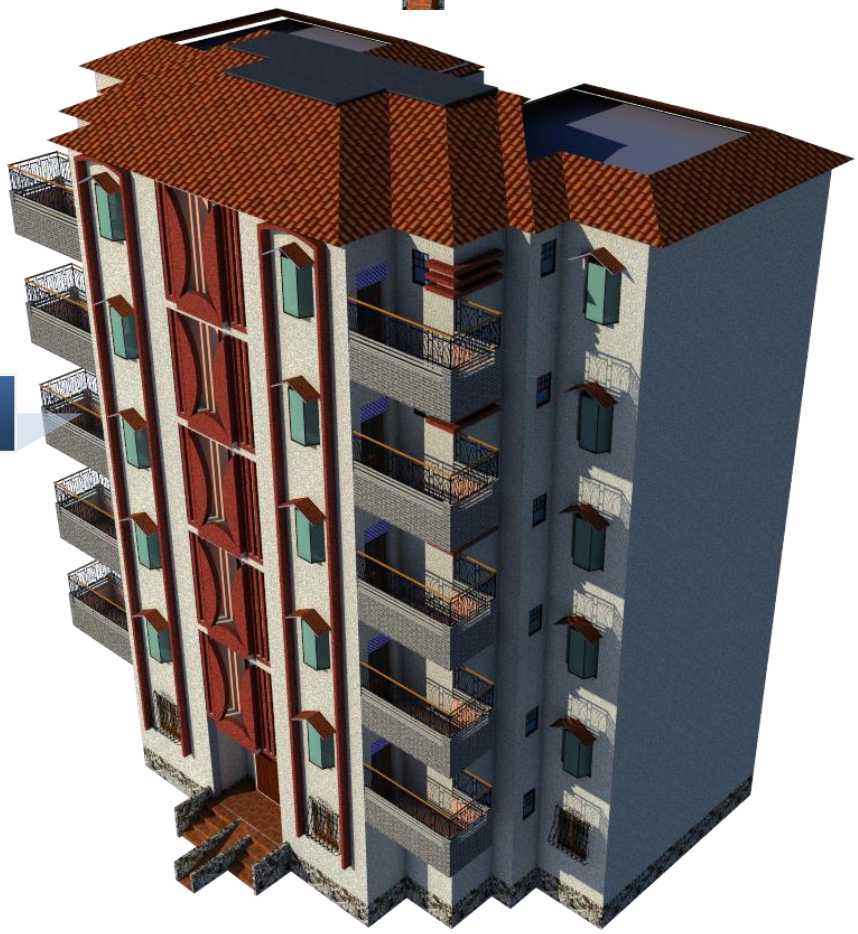


المصدر: من إعداد الطالبة

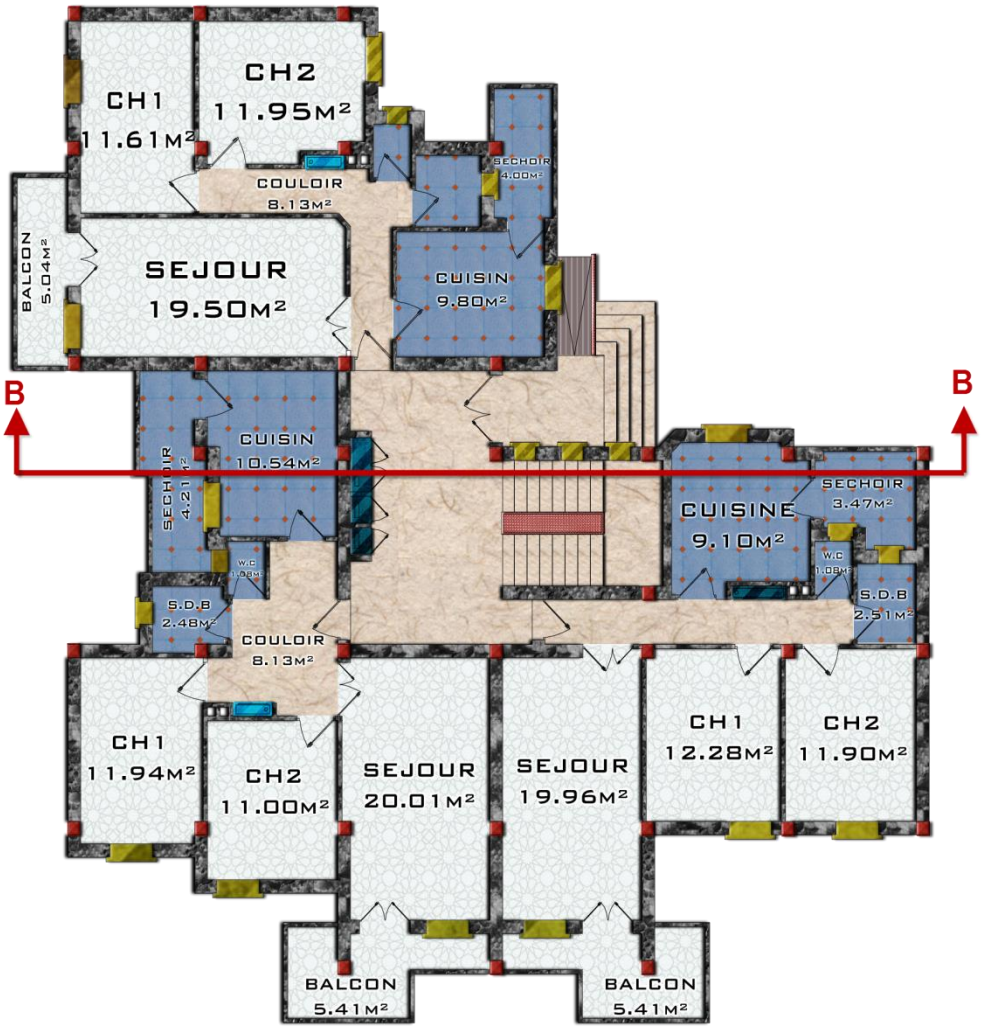


مخطط تفصيلي للعمارة فئة 1

واجهة رئيسية فئة 1

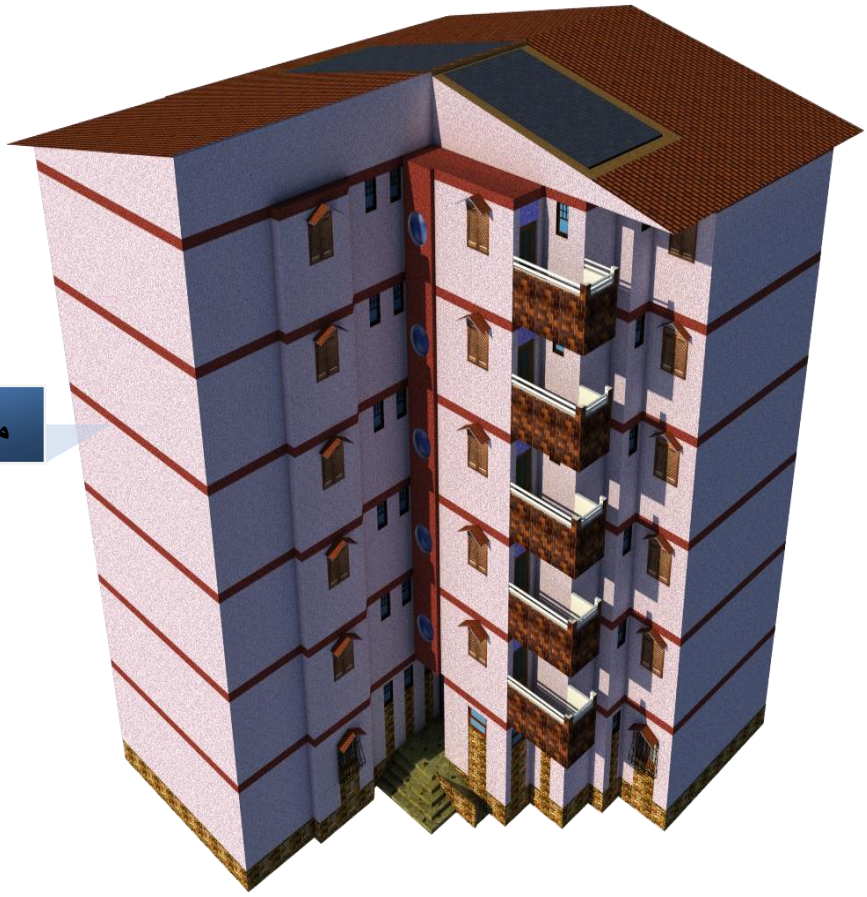


منظر ثلاثي الابعاد



مخطط تفصيلي للعمارة فئة 2

واجهة رئيسية فئة 2



منظر ثلاثي الابعاد

دفتر الشروط:

تعريف : هو عبارة عن وثيقة تنظيمية أساسية في أي مشروع و ذلك حسب القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و الهدف من إعداد هذه الوثيقة هو ضمان إنجاز المشروع وفقا للقوانين و المعايير العمرانية بغية الوصول للتهيئة المقترحة و تحقيق الأهداف المسطرة مع التطبيق الفعلي لمختلف العمليات على أرض الواقع بما أن منطقة التدخل تقع في القطاع القابل للتعمير ،فان كل عملية تدخل تخضع لدراسة ومراقبة الجهات المعنية بشرط مطابقتها للتنظيم الحالي.

المادة 01 : ارضية المشروع تقع في منطقة التوسع الحالي لمخطط شغل الارض رقم 29 والذي يقع في الجهة الشمالية الغربية التجمع الرئيسي لبلدية بسكرة وتبلغ مساحة الأرضية 31.72 هكتار وتعود الملكية للدولة.

المادة 02 : يمكن مراجعة هذا المخطط طبقا للمادة 37 من قانون 90/29 والمتعلق بقانون التهيئة والتعمير.

المادة 03 : الطبيعة العقارية ملكية المنطقة تعود للدولة بنسبة 100 %.

المادة 04 : توزيع السكنات

السكن الجماعي : هو عبارة عن عمارات بها عدة طوابق (R+5) وهناك نمطين من العمارات التي بها شقتين والتي بها ثلاث شقق مخصصة للسكن وبها مدخل واحد.

- ✓ بعض العمارات بها طابق ارضي مخصص للمحلات التجارية المدمجة مع السكن.
- ✓ العمارات المتمركزة حول الساحة مخصصة للسكن فقط.
- ✓ تموضع البنايات والشوارع يجب ان يكون مراعيا لحركة الشمس والرياح.
- ✓ الاختيار المناسب لمواد البناء (المحلية والصديقة للبيئة).
- ✓ الواجهات ذات ألوان فاتحة وكذا استعمال كاسرات الشمس.
- ✓ تزويد المباني بمختلف الشبكات.

- ✓ تموضع العمارات يكون مطابق لما جاء في مخطط التهيئة.

المادة 04: التجهيزات

- ✓ لا يمكن تغيير مواقع التجهيزات المحددة في مخطط التهيئة.
- ✓ أماكن التوقف تكون حسب احتياج التجهيز وحسب مخطط التهيئة.
- ✓ الاهتمام بتزيين وتهيئة محيط التجهيزات داخليا وخارجيا من تأثيث عمراني ومساحات خضراء وتشجير.
- ✓ ربط التجهيزات بمختلف الشبكات.

جدول رقم37: التجهيزات المبرمجة في المشروع

	المعيار	المساحة	مساحة الوحدة ($م^2$)	العدد
بريد و مواصلات	0.03م2/ساكن	164.52	1062	01
حضانة	0.2م2 ساكن	1096.8	769.7	02
مدرسة ابتدائية	1.4م2/ ساكن	7677.6	5243	02
متوسطة	0.35م2 / ساكن	1919.4	5430	01
ثانوية	/	11360	11360	01
مسجد	0.05م2 / ساكن	274.2	750	01
ساحات لعب	0.7م2/ ساكن	3838.8	/	/

تجارة أولية	0.25م2/ساكن	1371	653	2
مجمع إداري	/	4927	4927	01
مركز تجاري	/	3438	3438	01
فندق	/	20652.38	20652.38	/
احتياط عقاري مخصص لسكنات وظيفية	/	7797.8	/	02
احتياط عقاري مخصص لسكنات جماعية	/	2978.8	/	01
احتياط عقاري مخصص لتجهيزات مستقبلية	/	9368.3	/	01

المصدر: من إعداد الطالبة

المادة 05:الطرق و أماكن التوقف

الطرق المبرمجة هي طرق ثالثية

مساحة الطرق الثالثية المبرمجة هي 07% من المساحة العقارية

تحدد مواقف السيارات حسب مخطط التهيئة.

رصيف في كل الطرق يتراوح من 1.5 م الى 2 م

يراعى في الإنشاء طبوغرافية المنطقة لتسهيل الحركة

المواقف في أرضية المشروع تنقسم إلى قسمين :

- مواقف تابعة للتجهيزات
- مواقف عمومية

تقدر مساحة الموقف الواحد 12.5 م²

يتم التشجير على طول الطرق المهيكلة.

يجب أن لا تغطي الأشجار واجهات المباني، ولا تعيق الحركة ، ولا تشكل خطر على المستعملين.

المادة 06 : المساحات الخضراء

- ✓ توزيع المساحات الخضراء حسب مخطط التهيئة
- ✓ غرس الاشجار التي تتناسب مع البيئة المحلية

المادة 07: الساحات الحرة

الغرض من المساحات الحرة باعتبارها فراغ عمراني يجمع بين العام والخاص وهذا المكان يمكن استخدامه من طرف السكان للراحة والاستجمام ويجب أن يهيأ بطرق تتناسب مع ذلك

المادة 08: النفايات

تجمع النفايات في الأماكن المخصصة لها ويتم جمعها في أوقات محددة (الجمع بالتصنيف)

المادة 16 : التوصيل بالشبكات:

- ✓ يجب احترام الارتفاق لمختلف الشبكات .
- ✓ ربط كل مبنى بالشبكات المختلفة(كهرباء، غاز، ماء، صرف صحي).
- ✓ شبكة الصرف الصحي موحدة، لضمان السيولة العادية ويكون التوصيل مع القناة الرئيسية

المادة 12 :الإرتفاقات:

- تحديد الإرتفاق الخاصة بخط كهربائي ذو توتر عالي: يقدر مجالها الأمني بـ 25 متر على كل جانب خارج المناطق العمرانية و 05 م على كل جانب في المناطق العمرانية
- تحديد الإرتفاق الخاصة بخط كهربائي ذو توتر متوسط : يقدر مجالها الأمني بـ 15 م على كل جانب خارج المناطق العمرانية و 03 م على كل جانب في المناطق العمرانية.
- تحديد الإرتفاق الخاصة بخط السكة الحديدية : 25م X 2
- تحديد الإرتفاق الخاصة بوديان وشعب : بمجال ارتفاق متغير.

المادة 13 : الحفاظ على البيئة

قيام البلدية و رؤساء جمعيات الأحياء بالحملات التحسيسية وعمليات التوعية للمساكن وتشجيع إنشاء الجمعيات للمحافظة على البيئة من خلال الاعتناء بالمساحات الخضراء والمساحات الحرة وهنا تكمن نظافة المحيط

- **مراحل إنجاز المشروع :**

وتتم على مرحلتين :

المرحلة الأولى:

- ✓ قيام البلدية بتهيئة وانجاز المناطق السكنية الجماعية وان تكون قد وصلت بالشبكات المختلفة
- ✓ انجاز المرافق والتجهيزات المرفقة لقطاع السكن

المرحلة الثانية :

- ✓ تهيئة الفضاءات الخارجية وتهيئة مساحات خضراء ومواقف السيارات .
- ✓ تأثيث المنطقة بمختلف العناصر المناسبة وإدراج الإنارة العمومية .
- ✓ تبليط المساحات العمومية وتأثيثها
- ✓ الاهتمام بتزيين مختلف مناطق مخطط شغل الأرض.

الخـــاتـمــة العامة:

لقد تناولنا في دراستنا أحد المواضيع ذات الأهمية الشائكة المتمثل في تنظيم توسعات العمرانية للمدينة حيث اتضح لنا مدى أهمية الدراسات العمرانية في كشف المشاكل و النقائص التي أثرت سلبا على المدينة خاصة تلك التي تتعلق باستغلال المفرط للمجال و استهلاك العقار والتوسع العشوائي للمدن وعدم التوازن في الأنسجة العمرانية و سوء التسيير و عدم احترام توجيهات أدوات التنظيم و التخطيط المجالي

و من خلال دراستنا لواقع مدينة بسكرة التي تعاني من هذه المشاكل حاولنا تقديم اقتراح من أجل تنظيم التوسع و الاستغلال العقلاني للمجال عن طريق تهيئة مخطط شغل الأرض رقم (29) حيث اعتمدنا في ذلك على توجيهات و توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص بالبلدية.

حيث قمنا بتحليل المعطيات الطبيعية و الاجتماعية و الاقتصادية العمرانية و المعمارية للتعرف على مختلف الخصائص المميزة للمنطقة والمشاكل التي تعاني منها الخروج في النهاية بمخطط تهيئة تتجسد فيه الحلول و الاقتراحات المقدمة و الأهداف المسطرة التي يمكن توظيفها في التخطيطات المستقبلية مرفقا بدفتر الشروط الذي يحدد كيفية التسيير و المتابعة.

وفي الأخير دراستنا هذه ما هي إلا دراسة متواضعة أمام حجم هذا الموضوع وما بحثنا هذا إلا محاولة منا لفتح المجال للقيام بأعمال أخرى تكون أكثر تعمقا حول المدينة وفق أهداف الغرض منها تلبية احتياجات المدينة و خدمة السكان.

قائمة المراجع و المصادر:

المراجع باللغة العربية:

1. **البحوث و المذكرات الجامعية:**

- رمزي دوبة. مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تخصص عمران وتسير المدن. مجالات التوسع العمراني لمدينة بسكرة والأثار الناجمة عن هذا التوسع بسكرة 2016 .
- أوذينة فاتح مذكرة ماجستير ,التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية , معهد تسيير التقنيات الحضرية مسيلة ,2008.
- لمخلطي أحمد. مذكرة لنيل شهادة الماجستير. شعبة تسيير المدينة. التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة. المسيلة 2008.
- زبداني حليمة : مذكرة مقدمة النيل شهادة الماجستير أم البواقي. المدن العتيقة بالجزائر بين التدهور و حالة الحفاظ حالة مدينة تقرت. 2007 .
- هواري سعاد .بحث مقدم لنيل شهادة ماجيستر في التهيئة العمرانية . مخططات شغل الأرضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية 2015 .

2. **الجرائـد و المـجلات:**

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .بسكرة 2008
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 90-29 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ؛العدد 52 القانون رقم 29/90 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- القانون المدني –المادة 683 الفقرة 1.

- القانون 25/90 مؤرخ في أول جمادى الأول عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري.
- التعليمة رقم 26/74 المؤرخة في 1974/02/20 المتعلقة بالإحتياطات العقارية في الجزائر لإقامة مشاريع عمومية وجماعية.
- القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20فيفري 2006.

3. الكتب:

- بشير مقيبس– مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زيروت يوسف الجزائر.
- دكتور عبد الفتاح محمد وهيبة – جغرافية العمران.
- عبدالله العطوي – جغرافية المدن ج 3 – دار النهضة العربية , القاهرة 2003.
- التيجاني بشير – التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر – ديوان المطبوعات الجامعية ورقلة.
- حمدي باشا عمر, نقل الملكية العقارية , دار هومة للطباعة و النشر, الجزائر 2004.
- خلف الله بوجمعة – تخطيط المدن ونظريات العمران.
- معاوية سعيدوني – مبادئ مدخل العمران النسخة الفرنسية – طبعة 2001.
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض– خطة تطوير وسط مدينة الرياض 2013.

المراجع باللغة الفرنسية:

- The fractured metropolis .by jonathen barnett .google books
- A.ZUCCHELLE– INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN 1984 VOLUME 2

- Pierre Merlin.la croissance urbaine imprimerie des presses universitaire de France juillet1994
- E.ZER.HAWARD- LES CITES GARDAINS DE DEMAIN-DUNOD 1976

الملاحق

الاستمارة الاستبيانية

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة :

1- السن.....

2- ما هو عدد أفراد أسرتك؟.....

3- المستوى المعيشي : جيد ☐ متوسط ☐ متدني ☐

4- ما هو مكان إقامتك الأصلي؟ : الريف ☐ مدينة بسكرة ☐ مدينة أخرى ☐

5- ماهي أسباب إقامتك في هذا الحي ؟.....

6- ما نوع القطاع الذي تشتغل فيه؟: التجارة ☐ الصناعة ☐ الفلاحة ☐

الخدمات ☐

7- -كيف ترى السكن الذي تقيم فيه؟: ملائم ☐ ملائم نوعا ما ☐ غير ملائم ☐

8- هل مسكنك موصل بـ ؟

الكهرباء ☐ الغاز ☐ الماء ☐ الهاتف ☐ قنوات الصرف الصحي ☐

9- هل لديك وثائق تثبت ملكية مسكنك؟: نعم ☐ لا ☐

10- في رأيك ماهي احتياجات الحي؟

.....

.....

.....

.....

الملخص

إن موضوع تنظيم التوسعات العمرانية بالمدينة و علاقته باستهلالك العقار في الجزائر لا يزال يعتبر أحد المواضيع الهامة نظرا لعدم التوفيق بين تلبية احتياجات المدينة و الإحتياطات العقارية لها لذا تطلب بذل المزيد من الجهد لتحقيق التكافؤ بين الطلب والعرض من ناحية العقار.

و مدينة بسكرة احدى هذه المدن التي شهدت توسعا كبيرا حيث كان اتجاه توسعها نحوا لشرق و كذا الغرب أي أنها شهدت عددا كبيرا من التوسعات العمرانية الغير منظمة نتيجة العديد من الانتهاكات المتمثلة في عدم احترام توصيات و توجيهات أدوات تنظيم المجال عن طريق الاستيلاء على أملاك الدولة من طرف المواطنين ليبقى اعداد مخطط تهيئة يلبي احتياجات المدينة و ينظم العلاقة بين مختلف جهات أكبر تحدي للمخطط و هذا من خلال وضع افاق مستقبلية للتوسع العمراني و تحديد المتدخلين والفاعلين في المجال وتحديد المشاكل ووضع الإجراءات اللازمة لحلها لذالك فإن احترام توجيهات و توصيات أدوات تنظيم المجال يؤدي إلى نجاح عملية التخطيط في المدينة.

الكلمات المفتاحية : تنظيم التوسعات العمرانية بالمدينة – إستهالك العقار – إحتياجات المدينة أدوات تنظيم المجال.

Résumé

La question de l'organisation des expansions urbaines de la ville et son rapport à la consommation de l'immobilier en Algérie est toujours considérée comme l'un des enjeux importants en raison du manque de conciliation entre la satisfaction des besoins de la ville et les réserves foncières, elle nécessite donc plus d'efforts pour atteindre la parité entre la demande et l'offre en matière d'immobilier.

la ville de Biskra fait partie de ces villes qui ont connu une grande expansion, car la direction de son expansion était aussi bien vers l'est que vers l'ouest, ce qui signifie qu'elle a connu un grand nombre d'expansions urbaines non organisées à la suite de nombreuses violations du non-respect des recommandations et directives des outils d'organisation du terrain en saisissant les biens de l'Etat par les citoyens. La préparation et l'établissement d'un plan d'aménagement qui réponde aux besoins de la ville et organise la relation entre les différentes parties,demeure le plus grand défi du plan, et ceci en se fixant des horizons futurs pour l'expansion urbaine, en identifiant les acteurs et acteurs de terrain, en identifiant les problèmes et en fixant les procédures nécessaires pour les résoudre. Par conséquent, le respect des orientations et des recommandations des outils d'organisation de terrain conduit au succès du processus de planification dans la ville.

mots clés: Organisation d'expansion urbaine en ville - consommation immobilière - besoins de la ville Outils d'organisation de terrain.