

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



مذكرة ليسانس

هندسة معمارية عمران و مهن مدينة
تسيير التقنيات الحضرية
تسيير مدن
رقم التسلسل :

يوم : 2022/06/02

إعداد مخطط شغل الأراضي رقم 22 - بلدية بسكرة -

تحت إشراف الأستاذ :

- د. بومعروف حسين .

من إعداد الطلبة :

- بورزق دنيا شراز .
- عون أماني .
- غزلي ريجانة .
- بن عامر وصال .

السنة الجامعية: 2021-2022 .

إهداء

الحمد لله الذي أنار لنا طريق العلم ووفقتنا لإنجاز هذا العمل و أنعم علينا بالهدى و السداد
رغم كل الصعاب و أشهد أن محمدا عبده و رسولهأما بعد

إلى أناس كانوا السر في وجودنا و نجاحنا ، إلى اللذان دفعانا دائما إلى التقدم إلى الأمام و
ساعدونا دوما على تحقيق الآمال و الأحلام إلى والدينا .

إلى اللذان ربينا على الأخلاق و الفضلية

إلى اللواتي مهما قلنا و مهما فعلنا فلن نصيب ذرة مما فعلن من أجلنا ، إلى من سهرن
الليالي من أجل راحتنا ، إلى من إحترقن من أجل أن ينيروا دروبنا و ضحوا من أجل أن
يرونا نسمو ، إلى من يفرحوا لفرحتنا و يتألموا لألامنا إلى من كانوا و مازالوا دعائهم سيل
منهمر و حنانهم ملجأ مستقر إلى رمز التضحية إلى الصدر الحنون

" أمهاتنا الأحباء "

إلى من جرعوا الكأس فارغا ليسقونا قطرة حب إلى من كلت أناملهم ليقدمو لنا لحظة
سعادة ، إلى من حصدوا الأشواك عن دروبنا ليمهدوا لنا طريق العلم إلى القلب الكبير

" أبائنا الأعزاء "

إلى كل أفراد أسرنا و سندنا في الحياة ، إلى كل صديقاتنا اللاتي تحلو بالإخاء و تميزوا
بالوفاء و العطاء ، إلى من عرفنا كيف نجدهم و علمونا أن لا نضيعهم و برفقتهم في
درب الحياة الجميلة و الحزينة .

إلى أساتذتنا الكرام و كل رفقاء الدراسة و إلى كل من سوف يتصفح هاته المذكرة .

شكر وتقدير

بعد أن منَّ الله علينا بإنجاز هذا العمل ، فإننا نتوجه إليه الله سبحانه وتعالى أولاً وأخيراً بجميع الحمد والشكر على فضله وكرمه الذي غمرنا به فوقنا إلى ما نحن فيه راجين منه دوام نعمه وكرمه ، وانطلاقاً من قوله صلى الله عليه وسلم : **"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"** ، فإننا نتقدم بالشكر والتقدير والعرفان إلى الأستاذ المشرف **"بومعروف حسين"** ، على إشرافه على هاته المذكرة وعلى الجهد الكبير الذي بذله معنا ، وعلى نصائحه القيمة التي مهدت لنا الطريق لإتمام هذه الدراسة، فله منا فائق التقدير والاحترام ، كما نتوجه في هذا المقام بالشكر الخاص لأساتذتنا الذين رافقونا طيلة مشوارنا الدراسي ولم يبخلوا في تقديم يد العون لنا .

وندين بالشكر أيضاً إلى كل عمال المؤسسات و المديريات و مكاتب الدراسات ، الذين ساعدونا من خلال تقديم جميع التسهيلات ومختلف التوضيحات والمعلومات المقدمة من طرفهم لانجاز هذا البحث .

وفي الختام نشكر كل من ساعدنا وساهم في هذا العمل سواء من قريب أو بعيد حتى ولو بكلمة طيبة أو ابتسامة عطرة .

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	قائمة المحتويات
I	إهداء
II	شكر و تقدير
III	فهرس المحتويات
VII	فهرس الجداول
VIII	فهرس الأشكال
الجزء الأول : الإطار النظري	
أ	مقدمة العامة
ج	1-الهدف العام من الدراسة
د	2-منهجية البحث
الفصل الأول: مفاهيم عامة	
1	تمهيد
2	1- المدينة
2	2- الحي
3	3- العمران
3	4- العمران العملي
3	5- التشريع العمراني
4	6- التهيئة العمرانية
4	7- التخطيط الحضري
4	8- التوسع العمراني
5	9- الفضاءات العمرانية
5	10- التجهيزات
5	11- الإرتفاعات

6	12- الطريق
6	13- مفترق الطرق
7	14- النقاط السوداء
7	15- النقاط الساخنة
8	خلاصة
الفصل الثاني : أدوات التهيئة و التعمير	
9	تمهيد
10	1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	1-2- أهدافه
11	1-3- مراحل إعدادة ، المصادقة عليه ، المحتوى و المراجعة
11	1-3-1- إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
13	1-3-2- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
14	1-3-3- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
15	1-3-4- مراجعته و تعديله
17	2- مخطط شغل الأراضي
17	2-1- تعريف مخطط شغل الأراضي
18	2-2- موضوع مخطط شغل الأراضي
19	2-3- محتوى مخطط شغل الأراضي
21	2-4- إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
21	أ- مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي
23	ب- مرحلة الإستقصاء العمومي
24	ج- مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي
25	د- مراجعة مخطط شغل الأراضي
26	خلاصة
الفصل الثالث : تشريعات عمرانية	
28	تمهيد
29	المادة 1 : قانون مخطط شغل الأراضي
29	المادة 2 : شروط أساسية للتنظيم الحضري
30	المادة 3 : إجراءات عامة
30	المادة 4 : مراجعة مخطط شغل الأراضي
31	المادة 5 : مدى فعالية التنظيم

31	- شمولية التنظيم
31	- نمط إشغال الأرض
31	المادة 6 : مرجعية القوانين العمرانية
36	خلاصة
الجزء الثاني : الإطار التطبيقي	
الفصل الرابع : الدراسة التحليلية الميدانية	
37	تمهيد
38	1- الموقع و الموضوع
38	1-1- موقع ولاية بسكرة
38	1-1-1- موقع الجغرافي لولاية بسكرة
39	1-1-2- الموقع الإداري لولاية بسكرة
40	1-1-3- الموقع الفلكي لولاية بسكرة
40	1-2- موقع و موضع مدينة بسكرة
41	1-2-1- الموقع
41	1-2-1-1- الموقع الفلكي
41	1-2-1-2- الموقع الجغرافي
42	1-2-2- الموضوع
42	2- نبذة تاريخية عن مدينة بسكرة
42	1-2- تاريخ مدينة بسكرة
44	2-2- التطور العمراني لمدينة بسكرة عبر الأزمنة
48	2-3- موقع و موضع مجال الدراسة
48	2-3-1- الموقع
49	2-3-2- الموضوع
50	أ- الدراسة الطبيعية
50	أ-1- العوامل المناخية
50	أ-1-1- الحرارة
51	أ-1-2- الأمطار
52	أ-1-3- الرياح
53	أ-1-4- الرطوبة
54	أ-2- الدراسة الطبوغرافية
55	أ-3- لمحة جيولوجية و جيوتقنية

55	أ-3-1- لحة جيولوجية
56	أ-3-2- لحة جيوتقنية
57	أ-4- الأخطار الكبرى
58	أ-4-1- العوائق الطبيعية
59	ب- دراسة العمرانية
59	ب-1- علاقة مجال دراسة مع المحيط المجاور
59	ب-1-1- المرافق المجاورة
61	ب-1-2- المجال الأخضر
61	ب-1-3- شبكة الطرق
62	ب-2- العوائق الفيزيائية
63	ب-3- الحالة العقارية بمجال الدراسة
64	ج- دراسة سوسيوثقافية و الاقتصادية
64	ج-1- الحالة الإجتماعية
64	ج-1-1- تطور السكاني لبلدية بسكرة
65	ج-1-2- معدل النمو لبلدية بسكرة
65	ج-1-3- دراسة حسب الجنس السكاني لبلدية بسكرة
66	ج-1-4- دراسة حسب الفئة العمرية
67	ج-1-5- الحظيرة السكنية لبلدية بسكرة
67	ج-2- دراسة الحالة الثقافية
68	ج-3- دراسة الحالة الاقتصادية
70	د- نتائج الدراسة التحليلية
72	خلاصة
الفصل الخامس: البرمجة المقترحة	
73	البديل الأول
76	البديل الثاني
79	البديل الثالث
82	البديل الرابع
84	دفتر الشروط
85	خاتمة العامة
87	قائمة المراجع

فهرس الجداول

الصفحة	الجدول	رقم الجدول
50	درجات الحرارة سنة 2020	1-4
52	كميات نساقت الأمطار لسنة 2020	2-4
53	معدل قوة الرياح ببلدية بسكرة 2020	3-4
53	معدل الرطوبة ببلدية بسكرة سنة 2020	4-4
59	جدول المرافق المجاورة و مساحتها وحالتها الفيزيائية	5-4
61	جدول الطرق و طولها و حالتها	6-4
63	جدول العوائق الفيزيائية و مجالاتها الأمنية	7-4
64	جدول التطور السكاني من سنة 1977 إلى 2017	8-4
65	معدلات النمو ما بين (1977-1987)، (1987-1998)، (1998-2008)، (2008-2017)	9-4
65	دراسة الجنس	10-4
66	دراسة الفئة العمرية	11-4
67	تطور الحظيرة السكانية لبلدية بسكرة	12-4
67	دراسة المتمدربين	13-4
68	دراسة نسبة المتمدربين عبر الأطوار التعليمية	14-4
68	دراسة الفئة النشطة	15-4
69	دراسة القطاع النشط	16-4
73	التجهيزات + المساحات بالمتر مربع	1-5
74	نمط السكن + المساحة بالمتر مربع	2-5

74	التعيين + المساحة بالمتر مربع	3-5
76	التجهيزات + المساحة بالمتر مربع	4-5
77	نمط السكن + المساحة بالمتر مربع + العدد	5-5
77	التعيين + المساحة بالمتر مربع	6-5
79	التجهيزات + المساحة بالمتر مربع	7-5
80	التعيين + الوضعية + العدد + المساحة بالمتر مربع	8-5
82	التجهيزات + المساحة بالمتر مربع	9-5

فهرس الأشكال

الصفحة	العبارة	رقم الشكل
16	مخطط يوضح مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير باختصار	1-2
26	مخطط يوضح مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي باختصار	2-2
39	رسيمة توضح الطرق الوطنية المتصلة بولاية بسكرة	1-4
40	رسيمة توضح الموقع الإداري لولاية بسكرة	2-4
41	صورة توضح الموقع الجغرافي لمدينة بسكرة	3-4
43	لوحة لمدينة بسكرة قديما	4-4
44	رقم مخطط يوضح النسيج العمراني لبلدية بسكرة ، النواة الأولى " حقبة فتح إسلامي "	5-4
45	رسيمة يوضح النسيج العمراني لبلدية بسكرة " فترة الأتراك الأولى . "	6-4
45	رسيمة يوضح النسيج العمراني لبلدية بسكرة " فترة الأتراك الثانية " .	7-4
46	رسيمة يوضح النسيج العمراني لبلدية بسكرة " الحقبة الإستعمارية. "	8-4
46	مخطط يوضح النسيج العمراني لبلدية بسكرة " بعد الإستقلال 1962-1977 "	9-4
46	مخطط يوضح النسيج العمراني لبلدية بسكرة " بعد الإستقلال 1977-1986 "	10-4
47	مخطط يوضح إتجاه التوسع العمراني ببلدية بسكرة " بعد الإستقلال "	11-4
49	مخطط موقع مجال دراسة (م.ش.أ. 22) ببسكرة	12-4
49	صور توضح أرضية موقع مجال الدراسة	13-4
51	منحنى تغيرات درجات الحرارة لسنة 2020	14-4

52	منحنى تغيرات تساقط الأمطار لسنة 2020	15-4
53	أعمدة بيانية لمعدل قوة رياح بلدية بسكرة لسنة 2020	16-4
54	أعمدة بيانية لمعدل الرطوبة لسنة 2020	17-4
54	مخطط الرفع الطبوغرافي	18-4
55	صورة توضيحية للإنجازات	19-4
57	خريطة المناطق الزلزالية	20-4
58	صورة توضح ضفة واد سيدي زرزور (بالقرب من منطقة دراسة)	21-4
60	صورة توضح السكنات الجماعية قيد الإنجاز	22-4
60	صورة توضح خزان الماء	23-4
60	مخطط يوضح المرافق المجاورة	24-4
61	صورة توضح واحات النخيل بصفة واد سيدي زرزور (بالقرب من منطقة دراسة)	25-4
62	صورة توضح الطريق الوطني رقم 03	26-4
62	صورة توضح الطريق الغير معبد بالقرب من مجال دراسة	27-4
62	صورة توضح خطوط الكهرباء (عالي توتر / متوسط توتر) بالقرب من مجال دراسة	28-4
64	مخطط أعمدة بيانية يوضح التطور السكاني لبلدية بسكرة من 1977 إلى 2017	29-4
65	منحنى يوضح معدل النمو لبلدية بسكرة من 1977 إلى 2017	30-4
67	أعمدة بيانية توضح دراسة الفئات العمرية	31-4
69	توزيع مناصب الشغل حسب القطاعات	32-4

الجزء الأول : الإطار النظري



مقدمة عامة :

من المسائل المسلم بها في أي مجتمع متحضر، أن سير حركة البناء وتشبيد المدن يكون وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة و ألا تُترك لأهواء الأفراد، هذا لضمان تحقيق المصالح الفردية والجماعية وكذلك حفاظا على جمال وتنسيق المباني في المدينة، هذه الأخيرة التي هي كيان ذو أبعاد عمرانية و سوسولوجية و إقتصادية وثقافية في حين أن المجتمع هو نظام من العلاقات الإجتماعية يؤثر و يتأثر بهذا الكيان الفيزيقي ألا وهو المدينة، فالإهتمام بالمدينة يعدّ من أفضل الطرق الحضارية لتحقيق التنمية وهذا من خلال تسطير برامج تنموية تشمل التخطيط المادي للحياه الحضرية بشتى أشكالها ومستوياتها و التخطيط السلوكي الذي يعبر عن متطلبات وحاجات إجتماعية للسكان في الزمان والمكان، كما أن الأسس العمرانية السليمة هي التي تستمد أصالتها من بيئتها فلكل مجتمع عاداته و .أصالتها من بيئتها فلكل مجتمع عاداته وتقاليده وبيئته الخاصة تقاليده و بيئته الخاصة ففي الوقت الذي ينمو فيه عدد السكان فإنّ المدينة تتسع كذلك وهذا التوسع في استعمالات الأراضي من المتوقع أن يأخذ اتجاهات منتشرة مبعثرة و عشوائية وذلك لأسباب طبيعية وبشرية، هذا ما يستدعي في كل مرة تخطيط النطاقات الوظيفية للتوسع المجالي. وقد أصبح التخطيط العمراني والحضري ضروريا خاصة بعد تفاقم المشاكل العمرانية وما حملته من آثار سلبية على الإنسان نتيجة فشل سياسات التخطيط أو غيابه بشكل كامل أحيانا .

وتتفاوت هذه المشاكل من مدينة إلى أخرى ومن دولة إلى أخرى بحسب مكانة هذه الحضارية. فالجزائر مثلها مثل باقي الدول بادرت في إعادة تنظيم المجال العمراني والحضري وهذا منذ السنوات الأولى للإستقلال خاصة وأنها ورثت من الإستعمار إقتصادا منهكا ومراكز حضرية فرنسية المنشأ، في مقابل تجمعات سكانية للجزائريين مع كل ما تحمله من سمات الفقر والنهميش، و قد تراكمت الأزمات الحضرية في المدن الجزائرية

بعد تبنيتها للسياسة الكولونيالية بعد الإستقلال و في ظل غياب تخطيط بعيد المدى قائم على أسس علمية ومع النمو السكاني السريع والإختلال في عدالة توزيع الخدمات و المرافق و إقامة المشروعات والبنى التحتية الذي أدى إلى هدر الوقت والإمكانات، نجم عن ذلك نزوح ريفي باتجاه المدن الكبرى ما نتج عنه عدم قدرة الدولة على تلبية حاجيات السكان من الإسكان وغيرها، ما سمح باستمرار التوسع العشوائي للمجالات الحضرية على حساب الأراضي الزراعية وإنتشار الأحياء الفوضوية والهشة وبذلك تشوّه الطابع المجالي للمدينة الجزائرية . وقد تطورت النصوص التشريعية للتعيمير مع تطور الظروف والأحداث للمدينة الجزائرية. لتصل إلى مرحلة قانون خاص بالتعيمير قائم بذاته والمتمثل في قانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعيمير المعدل والمتمم بمجملته من المراسيم التنفيذية، وقد جاء مصحوبا بأدوات التهيئة والتعيمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير ومخطط شغل الأراضي . و يعتبر مخطط شغل الأراضي وسيلة تدخل مباشر يعمل ضمن توجيهات المخطط التوجيهي ويحدّد كيفية إشغال الأرض والقواعد التنظيمية المحددة لها . و يُعدّ مخطط تفصيلي يحتل الطابق الأخير في منظومة التخطيط العمراني في الجزائر، كما يكتسب الصفة القانونية أي يمكن الإحتجاج به أمام الأفراد، فهو أداة قانونية تحدّد الشكل العمراني المراد تحقيقه للمنطقة في إطار التنظيم العام للمدينة . مدينة بسكرة واحدة من تلك المدن الهامة في قطرها الولائي والتي شهدت تطورا سكانيا وعمرانيا سريعا و قد أدى هذا التوسع العمراني الهائل إلى الزيادة في استهلاك المجال ما نجم عنه نقص الوعاء العقاري، و استلزم ذلك إستغلال فضاءات كانت موجهة للتعيمير المستقبلي ومن بينها مخطط شغل الأراضي رقم 22 بالجهة الشمالية لمدينة بسكرة، والذي جاءت دراسته وفقا لبرنامج استعجالي لإقتراح تخصيصات إجتماعية للقضاء على مشكل السكن والبناء الفوضوي .

وستنتظر في هذه الدراسة إلى إعداد مخطط شغل الأراضي رقم 22 و قد تم إختياره كنموذج للدراسة نظرا لوقوعه في منطقة التوسع الحضري الجديدة في الجهة الشمالية لمدينة بسكرة وهو مجال ذو أهمية لكونه يعتبر واجهة للمدينة ينبغي أن تعكس هوية وخصائص المدينة بشكل لائق ومعاصر. كما أن مخطط شغل الأراضي رقم 22 لا يزال قيد الإعداد ولم يتم المصادقة عليه. وسنقوم بتحليل أنماط الإستخدام الحالي لمجال الدراسة مع الأخذ بالإعتبار تطلعات السلطات والمتطلبات الرئيسية للسكان ومن ثم تحديد الإستخدام الأمثل لتهيئة المجال.

1- الهدف العام من الدراسة:

- التعرف على اتجاهات التوسع و محاور النمو العمراني الحضري الحديث للمدينة.
- معرفة كيفية إعداد مخطط شغل الأراضي و تطبيقها على المجال الحضري.
- إعداد مخطط شغل الأراضي رقم 22 مع مراعاة إمكانات الوضع الحالي و النقائص التي يعاني منها النسيج القائم (مدينة بسكرة) و متطلبات السكان و إحتياجاتهم الحالية و المستقبلية بهدف تخفيف الضغط عن المدينة و وضع تصورات أفضل للشكل العمراني لمجال الدراسة.
- دمج مجال الدراسة في المجال العمراني و تطبيق أسس التنمية المستدامة للخروج بتهيئة مناسبة و ذلك من خلال التنظيم و الإستعمال الأفضل للمجال .

2- منهجية البحث :

من أجل تحقيق الأهداف المسطرة في هذه الدراسة لقد إعتدنا على المنهجين الوصفي و التحليلي للإحاطة الشاملة بدراسة ، فقد إتبعنا خطة عمل تضم جزئين رئيسيين هما :

1- جزء البحث النظري :

تم فيها جمع كافة المعلومات اللازمة و الإطلاع على المراجع التي تخدم الموضوع من كتب ، مذكرات، محاضرات ، مجلات و مقالات .

2- جزء البحث الميداني : و لقد تم فيها :

- المعاينة الميدانية : فقمنا بزيارة لمجال الدراسة و إلتقاط بعض الصور الكرتوغرافية من أجل التحليل وتبين حالة مخطط شغل الأراضي رقم 22 بأرض الواقع .

- الهيئات الخاصة : قمنا بالإتصال و التوصل بكل من مكتب الدراسات العمرانية ، مديرية البناء والتعمير، المصلحة التقنية بالبلدية ، مديرية البرمجة و متابعة الميزانية ، مديرية النقل ، للحصول على كافة الإحصائيات و المخططات و البيانات الخاصة بمجال الدراسة .

الفصل الأول : مفاهيم عامة

تمهيد

يعتبر مخطط شغل الأراضي من أهم العناصر الضرورية المركبة للمدينة و العمران فهو اساس عملية التهيئة و التعمير، ويعتبر أداة للتخطيط المحلي و في نفس الوقت أداة لتحقيق المصلحة العامة. و لكي نفهم جيدا فحواه يستوجب منا التطرق إلى جملة من المفاهيم و المصطلحات المتعلقة بموضوع دراستنا و هذا للإلمام بجميع جوانب الموضوع كما أن المسير للمجال العمراني يحتاج إلى إستعمال هذه المفاهيم أثناء ممارسة عمله، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل .

1- تعريفات مفاهيم عامة

1-المدينة:

رغم أن الكثير من العلماء بإختلاف إختصاصاتهم و مشاربهم يدركون ماذا تعني كلمة المدينة بالنسبة لهم، لكن أحدا لم يقدم تعريفا شاملا للمدينة. و من بين أهم المفاهيم العامة للمدينة تلك التي تعتبرها وحدة إجتماعية حضرية محددة المساحة و النطاق و مقسمة إداريا و يقوم النشاط فيها على التجارة و الصناعة و تقل فيها نسبة المنشغلين بالزراعة (مقارنة بالريف) و تتنوع الخدمات فيها و الوظائف و المؤسسات و تمتاز بالكثافة السكانية و بتنوع مواصلاتها و تخطيط مرافقها و هندسة مبانيها و بنيتها التحتية، كما تتميز كذلك بتعدد العلاقات السوسيو ثقافية.¹

و قد تعددت تعاريف المدينة من إختصاص لآخر و من بلد لآخر فحسب التشريع الجزائري فقد جاء في المادة 03 من القانون رقم 06_06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة قد تم تعريف المدينة بأنها " كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية و إقتصادية و إجتماعية و ثقافية." كما اضاف في نص المادة الخامسة من نفس القانون زيادة على تصنيفها حسب الحجم السكاني تصنف المدن حسب وظائفها ومستوى إشعاعها المحلي والجهوي الوطني الدولي وعلى وجه الخصوص تراثها التاريخي والثقافي والمعماري.²

2-الحي:

جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبية من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني و بنيته و تشكيلته و عدد السكان المقيمين به.³

¹ - أستاذ محاضر (ب) هيمة عمارة، محاضرات مقياس علم الاجتماع الحضري، تخصص تسيير مدن، 2020، صفحة 05.

² - المادة 03 من القانون 06_06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة.

³ - المادة 04 من نفس القانون السابق .

3- العمران:

هو دراسة طرق هندسية وتطبيقها بتقنيات بناء لتهيئة التجمعات البشرية والمدن والقرى بطريقة منظمة و متوازنة و إعطاء أشكال عمرانية مختلفة .⁴
ويعرف بأنه ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ، يخلق التنظيم والتوازن والتجانس من الناحية الوظيفية المجالية .⁵
يعتبر العمران أساس تنظيم مجالات التوسع العمراني.

4- العمران العملي:

إذا كان العمران يخص معرفة و تحليل الإجابة العلمية لمشاكل تهيئة الفضاء العمراني الإجتماعي الفيزيائي، فلفظ "عملي" يوضح فترة النشاط أو العمل وتجسيده تحت شكل فضاء مبني أو غير مبني، والعمران العملي هو مرحلة لتطبيق مضامين السياسة العمرانية المبرمجة، المخططة والمخصصة لهذه الوسائل التوجيهية للإنجاز والتيسير، كما أنه يعالج مشاكل التنظيم وتشكيل الفضاء على مستوى صورة عمرانية معقولة.
وهو دراسة تتعلق بتطبيق برنامج تدخل عمراني على الفضاء السوسيو-فيزيائي كالإنشاء، التجديد والترميم بحيث يدخل في إطار سياسة التخطيط الحضري لتحقيق الأهداف السياسية للتهيئة العمرانية.
العمران العملي يكون موجه من طرف السلطات القائمة بالتسيير من جهة ومن طرف المخططات العمرانية من جهة أخرى .⁶

5- التشريع العمراني :

هو أداة قانونية تسمح بوضع أو تحديد سياسات عمرانية مدروسة مسبقا و يشمل جل القوانين و اللوائح المتعلقة بالتخطيط و التهيئة العمرانية و إنشاء المدن بهدف تنظيم الحياة العامة بما يضمن المصلحة العامة و يشمل ضوابط خاصة بتشديد المباني و المنشآت العمرانية المختلفة و يهتم بتنظيم حركة التعمير و تصرفات الأشخاص العموميين و الخواص في المجال .⁷

4 - د. خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، دار الهدى، عين و ليلية، 2005، ص 12.

5 - إسماعيل غلام نعمت، التحضر في العالم الإسلامي، دار النشر، القاهرة 2002، ص 24.

6 - أوزينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية، دراسة حالة مخطط شغل الأراضي طريق حمام الضلعة بالمسيلة، مذكرة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، ص 85.

6- التهيئة العمرانية:

هي نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشرة سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات، ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الوطني⁸، فهي بذلك تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيو-فيزيائي من أجل ضمان تنظيمه وسيره الحسن وكذا تنميته كإعادة الإعمار، التجديد، إعادة الهيكلة، التوسع العمراني، وهي تعتبر كأسلوب جديد لتطوير، و تنمية الشبكة العمرانية بصفة عامة والاستيطان البشري الحضري بصفة خاصة، كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكتفي برسم حدود المدن ومحاور توسعها واستخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة، بالإضافة إلى الطابع الإداري للمخططات العمرانية الذي ينتهي بالحدود الإدارية للمخطط دون النظرة الشاملة والوسيطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني ويتفاعل معه.⁹

7- التخطيط الحضري :

هو استراتيجية او مجموعة استراتيجيات التي تتبعها الجهات المسؤولة لإتخاذ قرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع العمران في المدينة بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية افضل توزيع جغرافي و للسكان أكبر فائدة.¹⁰

8-التوسع العمراني :

وهو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو أرسيا وبطريقة عقلانية.¹¹

⁷ - امتحان التشريع الحضري تخصص تسيير مدن ، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي ، سنة 2018/2019 .

⁸ - بركاتي أسمهان ، معوقات التطوير الحضري من وجهة نظر الفاعلين الحضريين ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر ، تخصص التهيئة الحضرية ، جامعة الإخوة منتوري جويلية 2019 ، ص 5 .

⁹ - البشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000، صفحة 48_52.

¹⁰ - د. خلف الله حسين علي الدليمي ، التخطيط الحضري أسس و مفاهيم ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2002 ، ص 68 .

¹¹ - د.خلف الله بوجمة ، العمران والمدينة ، دار الهدى ، عين مليلة ، 2005 ، ص 67 .

9- الفضاءات العمرانية العمومية:

هي جزء من الفضاء غير المبني الموجه إلى الاستعمالات العمومية محدودة بالمنشآت المحيطة بها حيث تشكل المكان المفضل للحياة الاجتماعية، وهي أماكن الالتقاء والراحة وهي كذلك تمثل الفضاء المحلي للحياة الجماعية للسكان والتجار والحرفين بطريقة مختلفة اعتمادا على هئيتها، ومناظر الشوارع .¹²

10- التجهيزات:

تشمل الخدمات التعليمية، الدينية، الثقافية، الترفيهية، الصحية وخدمات إدارية وتجارية، تتوزع هذه الخدمات داخل أحياء المدينة ويعتبر تنظيم الخدمات العامة بالمدينة هدفاً و وسيلة لتصبح في متناول السكان وتحقيق المستوى المعيشي المنشود.¹³

11- الإرتفاعات:

الإرتفاق من الناحية العمرانية هو حدود لحقوق البناء أو التهيئة أو إستغلال ملكية معينة من أجل الحماية و الأمن و تحديد المجال غير القابل للبناء، ولها عدة أنواع مثل:

* الإرتفاعات العسكرية: وهي تشمل الشكنات بالإضافة إلى حماية الأملاك و الأشخاص على حدود هذه المنشآت.

* الإرتفاعات المرتبطة بنقل الطاقة: وهي كذلك مهمة من ناحية سلامة السكان و تتمثل في أنابيب نقل الغاز و البترول و خطوط الضغط العالي و المتوسط.¹⁴

¹² - عبدون مروى، دور الفضاءات العمومية في تحقيق التواصل الاجتماعي في إطار المشروع الحضري، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص مدن و مشروع حضري، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، جوان 2016، ص 9.

¹³ - عفاف بن نصر، تخطيط النقل و دوره في المدينة - تجربي مدينة دبي و إسطنبول نموذجا، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، فرع إقتصاد و تسيير الخدمات، تخصص إقتصاد النقل والإمداد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة.

¹⁴ - بن حموش تسعديت، بن شوقي نورة، النظام القانوني لحق الإرتفاق في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص تخصص القانون الخاص الشامل كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية.

12- الطريق:

هو هيكل رئيسي للمدينة فهو مسلك أو وسيلة إتصال إصطناعية لعملية السير و المرور و النقل فهو يسمح بربط مختلف نقاط الخلايا السكنية داخل و خارج المحيط العمراني، و يتميز **3** أنواع من الطرقات على أساس أهميتها الخاصة و نشاطها الإقتصادي و الإداري هي:

الطرق الأولية : ما يميّز هذا النوع هو الإتساع و أنه يشق الخلايا السكنية و السرعة به أكبر من **80** كلم/سا.

الطرق الثانوية : السرعة فيها محصورة بين **60** و **80** كلم/سا و هي تربط الأحياء ببعضها البعض.

الطرق الثالثة : هي الطرق التي تربط بين الطرق الثانوية و المباني و تحتوي على مواقف السيارات و السرعة فيها محددة بأقل من **60** كلم/سا. ¹⁵

13- مفترق الطرق:

- تعتبر مفترقات الطرق عنصرا هاما من شبكة الطرق لما لها من دور فعال في تغيير إتجاهات الحركة داخلها وتعتبر أيضا من النقاط الساخنة داخل المدينة.

- يعد مفترق الطرق جزءا مكملا لشبكة الطرق في المدينة بحيث أنه يعتبر نقطة تجميعية تشهية لحركة المرور داخلها، وينظم الحركة المرورية و يحقق إنسيابيتها، كما يوفر الحماية اللازمة للسائقين والمشاة على مستواه، ويتحقق كل هذا إذا كان المفترق مهينا وفق معايير تصميمية ملائمة، فوجود مشاكل على مستواه معناه تعطيل الحركة المرورية، وهي ليست مجرد فكرة تقتصر على دراسة الحركة الميكانيكية وحركة المشاة بل هي حل عملي للتفكير في المشاكل التي تؤدي إلى حوادث المرور والإزدحامات.

- هو نقطة ربط بين مختلف الطرق، كما أن سعة المفترق تتأثر بالخصائص الهندسية للطرق المتقاطعة فيه، وهو تجهيز مروري ضروري تكمن أهميته من الناحية الوظيفية في توجيه الحركة بين مختلف أجزاء المدينة، إضافة إلى أنه مكان لوقوع الكثير من المشاكل وحوادث المرور.

¹⁵ - أستاذة بركاني فطيمة الزهراء ، محاضرة 1 مدخل الى العمران العملي ، سنة ثانية تخصص تسيير مدن ، 2020/ 2019 ، ص 21.

14-النقاط السوداء:

-النقطة السوداء للطريق هي كل مفترق طرق، كل مدخل ومخرج للتجمع العمراني، والذين يسجل على مستواهم على الأقل 10 حوادث مرورية في مدة 05 سنوات.¹⁶

-ويطلق مصطلح النقاط السوداء عالميا على مقاطع الطرق الخطيرة التي تقع فيها حوادث سير متكررة وقاتلة.

15-النقاط الساخنة:

هي مواقع من شبكة الطرق تشهد إزدحامات متواصلة و إختناقات مرورية حادة كمداخل و مخارج المدن، و التقاطعات، و يمكن أن تؤدي لحوادث المرور.

¹⁶ - مريم بن مشيش، النقل الحضري الجماعي بالحافلات في قسنطينة الكبرى - السياسات، التخطيط و التنظيم، مذكرة مقدمة لتبيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، 2004، ص 97.

خلاصة

في هذا الفصل تم التطرق إلى بعض المفاهيم العامة والمصطلحات العلمية المتعلقة بالتسيير والتخطيط العمراني

وبعض المصطلحات والمفاهيم النظرية للحرص على أن تكون هذه الأخيرة شاملة ومرتبطة بالجوانب المتعلقة

بالموضوع و لتكون مرجع في إنجاز الدراسة الميدانية وخلق بيئة علمية تعتمد على الضوابط التقنية والتحكم

في الإستهلاك المفرط للمجال مع توفير الظروف الملائمة للحياة.

الفصل الثاني : أدوات التهيئة و التعمير

تمهيد

يعتبر العمران فن تسيير المدن ، ومن اجل التسيير الحسن للمدينة اتخذت الجزائر اجراءات و مخططات تتمثل في ادوات التهيئة و التعمير التي تتحكم في التنظيم الحسن للمجال الحضري و هذا من خلال القوانين و التشريعات التي من شأنها تنظيم كل من (سكن ، التجهيزات ، الشبكات... الخ)، ومن ابرز هذه القوانين قانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 الذي جاء بادوات هامة في تنظيم ماله علاقة بالمدينة وهي ال (PDAU - POS) ، حيث تعرف أدوات التهيئة والتعمير بأنها تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية و تضبط توقعات التعمير و قواعده وتحدد الشروط التي تسمح من جهة بتشيد استعمال المساحات و المحافظة على النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة و البنايات الموجهة للإحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية و الخدمات و النشاطات و المساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية¹⁷ . و سنتطرق في هذا الجزء إلى التعريف بهاتين الأداتين (PDAU - POS) و إجراءات إعدادها و المصادقة عليها و كذا مراجعتها .

¹⁷ - قانون 05-04 المعدل و المتمم للقانون 29-90 ، التشريع الجزائري ، المؤرخ في 14/08/2004 ، المادة 4 .

1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

جاء هذا المخطط طبقا للقانون 29-90 والمتعلق بالتهيئة والتعمير

يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموع البلديات آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض ، ويقسم المجال إلى أربع قطاعات (المعمرة ، المبرمجة للتعمير، التعمير المستقبلي ، غير قابلة للتعمير)¹⁸

أ- القطاعات المعمرة : تشمل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هاته البنايات (مساحات خضراء ، الحدائق ...)

ب- القطاعات المبرمجة للتعمير : هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير

والمتوسط على مدى عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

ج- قطاعات التعمير المستقبلي : مخصصة للتعمير على المدى البعيد على مدى عشرين سنة

حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

د- القطاعات غير القابلة للتعمير : هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء عليها محددة بدقة

وينسب تتلائم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات كالمواقع الأثرية ، المناطق الفلاحية ، حماية الثروات الطبيعية والغابات .

تكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه وثيقة مرجعية لكل الهيئات المتواجدة في الإقليم والجهة المعدة له .

¹⁸ - قانون 29-90 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، التشريع الجزائري ، العدد 52 ، 1990/12/01 ، ص 3 .

البلدية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ، وتتم الموافقة عليه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي خلال 40 يوم ثم توجه للسلطة المختصة للمصادقة عليه والتي تحدد وفقا لعدد السكان ، إن إنجاز هذا المخطط يعتبر بمثابة تعريف للأماكن العقارية وطبيعتها ، وكذلك بطرق إستعمالها تفاديا للنمو العشوائي والإستغلال اللاعقلاني للأماكن العقارية داخل حيز البلدية وتوفير الإحتياجات للمواطنين داخلها

1-2-أهدافه

- يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.
- يحدد التوجه العام للأراضي.
- يحدد التوسعات لمختلف المؤسسات ، تموقع الخدمات ، طبيعة وموقع التجهيزات والبنية التحتية.
- يحدد مناطق التدخل على المجال الحضري والمناطق المحمية.

1-3-مراحل إعدادة ، المصادقة عليه ، المحتوى و المراجعة

1-3-1-إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

أ/ قرار الإعداد ورسم الحدود:

إقرار إعدادة عن طريق المداولة للمجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

المداولة تبين:

- التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

-القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

-تبليغ المداولة للوالي وتنشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي

-يصدر قرار يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود التراب يشمل هذا المخطط والمداولة المتعلقة به.

-الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

ب - تبليغ إعدادة والاستشارة:

-يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتبليغ الكتابي لقرار إعدادة لرؤساء الغرفة التجارية والفلاحية ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية.

-المصالح لديها 15 يوم ابتداء من تسلمها الرسائل للمشاركة في إعدادة وتعيين ممثليها.

-بعد انتهاء المدة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار بقائمة الإدارات ، المصالح والجمعيات التي تم طلب استشاراتها.

-يستشار وجوبا مصالح التعمير، الفلاحة ، التنظيمات الاقتصادية ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية والبريد و المواصلات ، البيئة ، التهيئة العمرانية ، السياحة ، الصناعة ، ترقية الاستثمار ، توزيع الطاقة ، النقل ، توزيع المياه ، الضبط العقاري ، ينشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي.

-يرسل المشروع للمتعاملين المعنيين لمدة 60 يوم لوضع ملاحظاتهم ، وعدم الرد خلال الفترة يعتبر ردها إيجابيا.

ج - الإستقصاء العمومي و فتح سجل خاص¹⁹:

- يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد.

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه.

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءها.

- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

- ينشر القرار طول مدة التحقيق وترسل نسخة للوالي.

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم وموقع لوضع الملاحظات أو ترسل مباشرة للمحققين المفوضين.

- خلال 15 يوم الموالية يعد المحقق محضر قفل الاستقصاء ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مع الملف و الاستنتاجات.

1-3-2-المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²⁰:

- يرسل بعد تعديله عدد الإنقضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق ، وبعد المصادقة عليه بجدولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية من تاريخ استلام الملف.

¹⁹ - المرسوم التنفيذي 91-177 المادة 08 و 09 ، التشريع الجزائري ، 28 المؤرخ في ماي 1991 .

²⁰ - القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير العدد 52 ، التشريع الجزائري ، مؤرخ في 01/12/1990 ، ص 04.

- يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

- بقرار من الوالي إذا كان عدد السكان يقل عن 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير إذا كان عدد السكان بين 200.000 و 500.000 ساكن.

بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير إذا كان عدد السكان 500.000 ساكن أو أكثر.

- يتكون ملف المصادقة من : مداولة مجلس الشعبي البلدي ، رأي المجلس الشعبي الولائي ، سجل الاستقصاء العمومي ، محضر قفل الاستقصاء العمومي ، النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ، الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه إلى : الوزير المكلف بالتعمير ، الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، مختلف الأقسام الوزارية المعنية ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني ، مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ، الغرف التجارية والفلاحية.

1-3-3-1- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

1-3-3-1-1- تقرير توجيهي : يقدم فيه ما يلي:

أ - تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية.

ب- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

1-3-3-1-2- التقنين : يحدد ما يلي:

أ- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة.

ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

ج- الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.

د- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأرضي مع الحدود المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

هـ- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية.

و- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية.

ز- مساحات حماية المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية.

ط- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.

1-3-3-3- الوثائق البيانية²¹ : تشمل على المخططات الآتية:

-مخطط الوضع القائم : يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

-مخطط تهيئة مع مخطط الإرتفاقات : التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

-مخطط التجهيزات والشبكات المختلفة : كشبكة الطرق . التزود بالمياه . شبكات الصرف الصحي.

-مخطط يحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية.

1-3-4-مراجعته و تعديله²² : لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا في الحالات:

-إذا كانت القطاعات المشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع.

-إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب

أساسا للأهداف المعينة لها.

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير.

²¹ - قانون 29.90 المتعلق بالتهيئة و التعمير العدد 52 ، التشريع الجزائري ، المورخ في 1990/12/01 ، ص 04 .

²² - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 25 ، المورخ في 15 جمادى الأولى عام 1411 هـ ، ص 06 .

2- مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون رقم 90-29 إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، والذي بموجبه يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، و بالتالي فمخطط شغل الأراضي بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات الوطن أو جزء منها .

وقد نظم القانون رقم 90-29 مخطط شغل الأراضي في المواد من 31 إلى 38 . ويبين المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991²³، إجراءات إعداده والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، والذي تم تعديله وإتمامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005²⁴ ، والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 - 146 المؤرخ في 2012/04/05²⁵ .

1-2 تعريف مخطط شغل الأراضي

يعرف مخطط شغل الأراضي كما تنص عليه المادة 31 من القانون 90-29 على انه اداة من ادوات التعمير التي تحدد بالتفصيل اسس استخدام الاراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات و التنظيمات التي اقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة او مجموعة من البلديات تجمعها مصالح اقتصادية ، حيث يحتل الطابق الاخير في منظومة التخطيط العمراني بالجزائر . ويحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي ، ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به ، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء ، أو بالمتر المكعب من الأحجام ، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائيات ويحدد الإرتفاقات ، كما يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية ، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وإصلاحها ويعين مواقع الأراضي الفلاحية ويحدد المساحات الخضراء ، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية .

²³ - مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 مايو 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية العدد 26 ، الصادر في 01 جوان 1991 .

²⁴ - مرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، جريدة رسمية العدد 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005 .

²⁵ - مرسوم التنفيذي رقم 12-166 مؤرخ في 2012/04/05 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، جريدة الرسمية العدد 21 الصادر في 11 أبريل 2012

2-2- موضوع مخطط شغل الأراضي

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حقوق إستخدام الأراضي والبناء . ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية ، الشكل الحضري والتنظيمي وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات .

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية ، والمنشآت ذات المصلحة العامة ، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الإرتفاقات.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وإصلاحها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .

2-3- محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لأجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، فإنه يتكون من نوعين من الوثائق :

أ) - الوثائق المكتوبة : وتسمى لائحة التنظيم ويشتمل على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة التقديم ، والتنظيم مجموعة من القواعد.

- التقرير التقديمي : أو مذكرة التقديم تثبت في هذه المذكرة تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية ، تبعاً لآفاق تنميتها الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية²⁶ .

- التنظيم : أي مجموعة القواعد التي تبين طبيعة وشروط وإمكانيات استعمال الأرض ، كما تحدد لكل منطقة نوع المباني المرحص بها أو المحصورة ووجهتها ، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي 2 يعبر عنها بمعامل شغل الأراضي و معامل المساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات²⁷ .

تعد هذه القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض أجزاء تراب البلدية ويتعلق الأمر بالساحل ، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية ، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد . أما بالنسبة للساحل ، فتم تنظيمه بموجب القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 الذي ضبط قواعد الحماية الخاصة به والقيود التي تضبط أي بناء فيها ، وهذا بموجب القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ويعبر عن حقوق البناء والقواعد المتصلة بها بمعامل شغل الأراضي والعلاقة القائمة بين مساحة الأرضية أو ما يتصل بها من بناء ، وبيان المساحات المهياة وكذا تخصيصها . كما تبين هذه القواعد التي تأتي في شكل تقنين ، شروط شغل الأراضي عن طريق توضيح المنافذ وطرق وصول الشبكات إليها ، وخصائص القطع الأرضية ، وموقع البناء بالنسبة للطرق العمومية ومع البناءات المجاورة

²⁶ - عادل عميرة ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة ماستر ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2013-2014 ، ص 13 .

²⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، سالف الذكر ، مادة 18 .

لها وارتفاع المباني ومظهرها الخارجي ، ومواقف السيارات ، المساحات الفارغة والمغارس ، إضافة إلى ذلك تبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ، ومواقعها والطرق المؤدية إليها ومختلف الشبكات التي تتحمل نفقاتها الجماعات المحلية ، وتوضح أجال إنجازها²⁸ .

(ب) - الوثائق البيانية : تتمثل في المخططات البيانية المرفقة بمخطط شغل الأراضي وهي²⁹ :

- مخطط بيان الموقع : يبين هذا المخطط كل موقع حسب طبيعته سواء أكانت منطقة عمرانية ، أو موجهة للتعمير . ويكون مخطط المقياس $2000/1$ أو $5000/1$.

- مخطط المواقع القائم : يبين فيه الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة بمقياس ($500/1$ أو $1000/1$) .

- مخطط تهيئة عامة : يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس ($500 / 1$ و $1000 / 1$) المناطق القانونية المتجانسة ، وموقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية والمساحات الواجب إحترامها لحصر حجمها ، وكذا خط مرور الطرق والشبكات المختلفة

- مخطط التركيب العمراني : يحدد بمقياس ($500 / 1$ أو $1000/1$) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم ويبين الأشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع .

- مخطط طبوغرافي بمقياس ($200/1$ أو $500/1$) .

- خارطة بمقياس ($500/1$ ، $1000 / 1$) تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتضاريس المتصلة وكذا الأخطار الكبرى ، المبينة في المخطط العام للوقاية ، تعد هذه الوثيقة البيانية بالتنسيق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

²⁸ - عادل عميرة ، مرجع السابق ، ص 14 .

²⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 18 .

2-4- إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

حسب المادة 34 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم ، فكل بلدية من التراب الوطني أو جزء منها مجبرة على تغطية محالها بمخطط شغل الأراضي .

ويشترط المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم لإعداد مخطط شغل الأراضي إتباع إجراءات معينة ومراحل أساسية لا يمكن تجاوزها وتتمثل في ثلاث مراحل هي (مرحلة الإعداد والتحضير ، ومرحلة الإستقصاء العمومي ، ومرحلة المصادقة) .

(أ) - مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي : تسند عملية إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي إلى رئيس (م.ش. ب) المعني أو رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وتحت مسؤوليته ، عن طريق المداولة³⁰ تتوج بقرار إعداد هذا المخطط . ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم حسب المادة الثانية منه وجوب أن تتضمن هذه المداولة مايلي :

-تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي

وبعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً ، وتنشر هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل³¹.

وبالنسبة لترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 90-229 ، يجب أن يحدد بموجب قرار من الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة ، ويكون بموجب قرار من الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة .

³⁰ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 02 .

³¹ - قانون 90-29 سالف الذكر ، المادة 12 .

ونشير هنا إلى أن صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي يستند إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ، والمخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، مع تعيين حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمدولة المتعلقة به ³² كما يمكن إعداد مخطط شغل الأراضي من قبل مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات ، وهذه الحالة تكون عندما يشمل مخطط شغل الأراضي بلديتين أو أكثر ، فيقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 التي جاء فيها : " إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات ، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات " .

وبالتالي ، يبادر كل من (م.ش.ب) أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات في إعداد مخطط شغل الأراضي ، وذلك بمتابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض ³³ .

إلا أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من (م.ش.ب) أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ³⁴ .

- وعند صدور المقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ، يقوم رئيس (م.ش.ب) أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات ، بإضطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمرتفقين كتابياً ³⁵ . " وتمنح لهم مهلة 15 يوماً ابتداءً من تاريخ استيلاهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي أم لا . وعند إنتهاء المهلة (15 يوماً) ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت إستشارتها بشأن

³² - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 06 .

³³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 06 ، الفقرة 01 .

³⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 06 ، الفقرة 02 .

³⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 07 ، الفقرة 01 .

مشروع مخطط شغل الأراضي ، إلا أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 ، تلزم بأن تستشار وجوبا :

-المديريات الولائية المكلفة بالتعمير ، الفلاحة ، التنظم الإقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية ، البريد والمواصلات ، البيئة ، التهيئة العمرانية ، السياحة . وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 12-166 في المادة 02 منه:

- الصناعة وترقية الإستثمارات

-المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة ، والنقل ، وتوزيع الماء ، والضبط العقاري³⁶ .

وينشر هذا القرار لدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية والهيات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة³⁷ ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها ، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة أعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع³⁸.

ب-مرحلة الاستقصاء العمومي : بعد إنتهاء كل المدد والمراحل السابقة يتم إخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي للإستقصاء العمومي لمدة 60 يوماً بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 أن يتضمن القرار مايلي :

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الإستشارة فيها حول مشروع مخطط شغل الأراضي

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

- يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائها .

- يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الإستقصاء العمومي (60 يوماً وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص

³⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 02 .

³⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 08 ، الفقرة الأخيرة .

³⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 09 .

إقليمياً³⁹ . ويفتح سجل خاص بالإستقصاء يكون مرقماً وموقعاً من طرف رئيس (م.ش . ب) المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية الذي تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁴⁰ . وبعدها يقفل سجل الإستقصاء عند إنتهاء المدة المحددة قانوناً (60 يوماً) ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون خلال مدة 15 يوماً التالية بإعداد محضر قفل الإستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للإستقصاء مع إستنتاجاته⁴¹ .

ج - مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي : بعد قفل مرحلة الإستقصاء العمومي وإكتمال محتواه ، يرسل مخطط شغل الأراضي (P.O.S) مصحوباً بسجل الإستقصاء ومحضر قفل الإستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً ، لإبداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوماً من تاريخ إستيلائه ملف المصادقة ، وإذا إنتهت هذه المهلة ولم يبدي الوالي ملاحظاته حول المشروع أعتبر رأيه موافقاً . وبعدها يصادق (م.ش. ب) بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بعين الإعتبار ملاحظات الوالي وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي ، يتم تبليغه إلى الجهات الآتي:

- الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليمياً .

- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية.

- الغرف الفلاحية وبعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه ما يلي :

-تاريخ بدأ عملية الوضع تحت التصرف .

³⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 11 .

⁴⁰ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 12 .

⁴¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 13 .

- المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة الوثائق فيها .

-قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها⁴² .

د- مراجعة مخطط شغل الأراضي : تنص المادة **19** من المرسوم التنفيذي رقم **91-178** المعدل والمتمم

على أنه : " لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة **37** من القانون رقم **90-29** وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن " .
وهذه الأسباب التي ذكرت في المادة **37** من القانون رقم **90-29** تتمثل في :

-إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي ،

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة قدم تدعو إلى تجديده ،

-إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية ،

- إذا طلبت المراجعة بعد مرور خمس سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأراضي ، أغلبية ملاك

البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول

- إذا إستدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري

المفعول في الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي . أما بالنسبة لتعديل مخطط

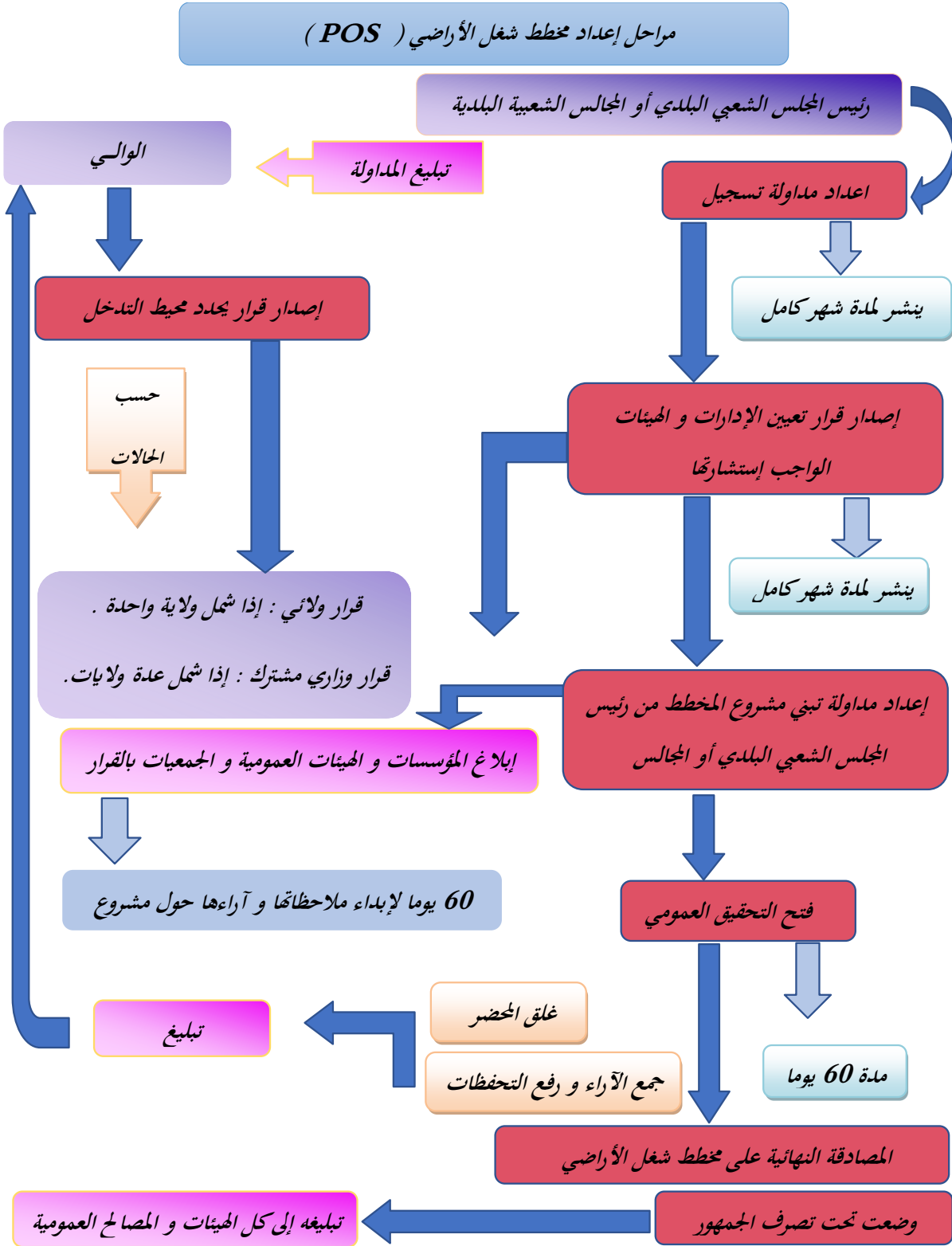
شغل الأراضي فتتنص المادة **33** من القانون رقم **90-29** على أنه : " لا يمكن أن تخضع القواعد

والإرتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا مايتعلق بالتكيفات الطفيفة التي

تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة " ⁴³.

⁴² - المرسوم التنفيذي رقم **91-178** سالف الذكر ، المادة **15** .

⁴³ - عادل عميرة ، المرجع السابق ، ص **21** .



الشكل رقم (2-2) : مخطط يوضح مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي باختصار .

المصدر : هواري سعاد ، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية و التطبيقات الميدانية ، مذكرة تخرج ماجستير ، تخصص تهيئة حضرية ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2015 ، ص 22 .

خلاصة

و عليه وبعد عرض أدوات التهيئة والتعمير في ظل قانون 90-29 نستنتج أن هذا القانون و التنظيمات التي تتبعه تمثل أحد الركائز الهامة المحددة للنمو العمراني و الضابطة له ، لاسيما و أنه حدد و بالتفصيل أهداف و إجراءات إعداد أدوات التهيئة و المصادقة عليها و أخضعها لإستشارة واسعة بإشراك الهيئات و المؤسسات و الجمهور لتمكينهم من التعبير عن إنشغالاتهم و إدراج إقتراحاتهم قبل أن يصبح أداة إلزامية .



الفصل الثالث : التشريعات العمرانية

تمهيد

تقوم أي الدولة على أساس القوانين والمراسيم التي يتم سنها من طرف السلطات التشريعية، والتي من خلالها

يتم تنظيم وتسيير شؤون البلاد، ومن بين هذه القوانين التي حددتها الدولة الجزائرية قانون التعمير الذي

تندرج تحته عديد القوانين التي تضبط أدواته .

المادة 01 : قانون مخطط شغل الأراضي

تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و محتوى الوثائق المتعلقة بها خاصة المادة (18) نقطة 1 ، يتكون القانون من:

1- مذكرة تقديم .

2- القواعد الخاصة بكل منطقة متجانسة ، محددة استخدام الأراضي و هي بالتالي الأداة القانونية التي تسمح بتحقيق الأهداف الهندسية و العمرانية .

المادة 02 : شروط أساسية للتنظيم الحضري

إن أي منظومة قوانين تبقى عديمة الجدوى ما لم تتوفر بها الشروط المواتية للتطبيق ، لذلك فإننا نرى جملة من المفاهيم من شأنها تسهيل ذلك :

إن القاعدة العمرانية هي مادة قانونية لا تكون ذات فعالية إلا إذا أخذت شكلا عمليا وتطبيقيا.

- تنزيه القاعدة العمرانية عن أي تأويلات كما أنها غير قابلة للمساومة .

- وجوب التكيف مع الأهداف الأكثر واقعية .

- التحقق بالمعاينة من آثار تطبيقات القاعدة العمرانية.

- لا تفصل القاعدة العمرانية على الملامح الحضرية المتواجدة أو المبرمجة .

⁴⁴ - الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، من صفحة 37 إلى 41 .

المادة 03 : إجراءات عامة

موضوع وحدود التنظيم:

إن هذا التنظيم يندمج وفق قانون **29 / 90** والمؤرخ في **01/12/1990** الخاص بالتهيئة والتعمير وينطبق المادة (**18**) للباب **03** من المرسوم التنفيذي رقم **178/91** والذي يحدد إجراءات الإنجاز والمصادقة على مخطط شغل الأراضي وكذا ملفه المقدم .

مجال التطبيق:

تطبق هذه القواعد على محيط دراسة مخطط شغل الأراضي رقم **22** الذي يقع ضمن مجموع مخططات شغل الأراضي رقم (**31-23-22**) التي تتربع على مساحة تقدر بـ (**35.38 / 104.42 / 252,82**) هكتار على التوالي ، و بمساحة إجمالية قدرت بـ **392.68** هكتار (المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير) .

مجال التطبيق المؤقت:

تبقى قواعد هذا التنظيم سارية المفعول ما لم يتم المصادقة على تنظيم عمراني آخر بنفس المجال وكل تغيير أو مراجعة غير مسموح به ما لم يكن ملزم بشرط البند **37** من القانون **29/90** الصادر بتاريخ **01/12/1990** الخاص بالتهيئة والتعمير .

المادة 04 : مراجعة مخطط شغل الأراضي

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية :

- 1- إذا لم ينجز في الآجال المقررة لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأول .
- 2- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من التقديم تدعو إلى تجديده .
- 3- إذا كان الإطار المبنى الموجود قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- 4- إذا طلب ذلك وبعد مرور **5** سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول .

5- إذا استدعت الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية يصادق على مراجعة المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي .

المادة 05 : مدى فعالية التنظيم

إن أحكام هذا التنظيم والمخططات المرفقة به أو السابقة تعد وحدة متكاملة غير قابلة للتقسيم وأحكام واجبة التنفيذ على الأشخاص والهيئات العمومية المعنية بتجسيد هذه الدراسة.

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 الظروف والأشكال المنصوص عليها.

يأخذ هذا التنظيم بعين الاعتبار عند تحرير دفاتر الشروط أو التنظيمات الخاصة بالدراسة التفصيلية وعمليات البناء الجديدة وذلك بتكاملته وزيادة توضيحه دون أن تكون متناقضة معه .

شمولية التنظيم :

جميع الشركاء العموميون أو الخواص كل حسب اختصاصه والمتدخلون في قطاعي التعمير والبناء ملزمون بالخضوع إلى المواصفات الواردة في هذا التنظيم والخرائط المرفقة به

نمط إشغال الأرض :

يقسم مجال الدراسة مخطط شغل الأراضي رقم 22 الواقع ضمن مخططات شغل الأراضي (22-23-31) حسب طريقة وشكل الإستعمال إلى نوعين:

المساحات المبنية : جميع المساحات التي تشغلها المباني سواء المتواجدة منها أو المبرجة .

المساحات الغير مبنية : وهي تلك المساحات ذات الاستعمالات المختلفة والتي لا تحوي أي بناء.

المادة 06 : مرجعية القوانين العمرانية

قانون مخطط شغل الأرض:

تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 178 / 91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي ومحتوى الوثائق المتعلقة بها وخاصة المادة 18 .

القانون يتكون من :

- مذكرة تقديم .
- القواعد الخاصة بكل المنطقة المتجانسة ، محددة باستخدام الأراضي والبناء وهي تشكل الأداة القانونية التي تسمح بتحقيق الأهداف العمرانية والهندسية .
- أنجز هذا القانون طبقاً لأحكام الدستور وموارده **81** الفقرة **01** و **166** السياحية .

1 - الدستور .

2 - الأوامر : بمقتضى :

- ✓ الأماكن الأثرية التاريخية والطبيعية.
- ✓ الأمر رقم **75/58** المؤرخ في **26** سبتمبر **1975** والمتضمن للقانون المدني (المعدل والمتمم).
- ✓ الأمر رقم **75/74** المؤرخ في **12** نوفمبر **1975** والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .
- ✓ الأمر رقم **75/79** المؤرخ في **15** ديسمبر **1975** والخاص بالمقابر .
- ✓ الأمر رقم **76/04** المؤرخ في **20** فبراير **1976** المتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن من أخطار الحرائق وإنشاء لجان للوقاية والحماية المدنية والنصوص المتخذة لتطبيقه .
- ✓ الأمر رقم **76/29** المؤرخ في **26** مارس **1976** والمتعلق باستهلاك وتسيير ميدان السكة الحديدية.
- ✓ الأمر رقم **84/02** المؤرخ في **08** سبتمبر **1984** المتضمن تعريف ، تركيب وتكوين المجال العسكري المطبق بالقانون **84/19** المؤرخ في **06** نوفمبر **1984** .
- ✓ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **14** يونيو **2011** الذي يحدد محيط الحماية حول المنشآت و الهياكل الأساسية لنقل و توزيع الكهرباء و الغاز وشروط و كفاءات شغله .

3-القانون : بمقتضى :

- ✓ القانون رقم **83/18** المؤرخ في **13** أوت **1983** المتعلق بالحماية العقارية الفلاحية.
- ✓ القانون رقم **84/12** المؤرخ في **23** جوان **1984** المتضمن النظام العام للغابات
- ✓ القانون رقم **85 / 05** المؤرخ في **16** فيفري **1985** والمتعلق بالحماية ، الوقاية والترقية الصحية (معدل ومتمم).

- ✓ القانون رقم 86/14 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتعلق بالنشاطات الحماية ، البحث والاستغلال والنقل بأنايب المحروقات .
- ✓ القانون رقم 87/09 والمؤرخ في 10 فيفري 1987 والمتعلق بالنظام الأمن ، الشرطة وتنظيم حركة المرور .
- ✓ القانون رقم 88/01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق بالتخطيط (المعدل والمتمم) .
- ✓ القانون رقم 11/10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
- ✓ القانون رقم 12/07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية .
- ✓ القانون رقم 04/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للقانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- ✓ القانون رقم 87 – 18 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والواضح لطرق دمج التعاونيات الفلاحية الفردية (EA1) داخل القطاعات التعمير وكذا متابعة عمليات وضع العقود الإدارية .
- ✓ القانون رقم 87 – 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والواضح لطرق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة وكذا الواضع لحقوق وواجبات المستفيدين لهذه الأراضي .
- ✓ القانون رقم 88 – 02 المؤرخ في 12 جانفي 1988 والمتعلق بالتهيئة .
- ✓ القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيهات العقارية .
- ✓ القانون رقم 90 – 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- ✓ القانون رقم 90 – 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بأمالك الدولة .
- ✓ القانون رقم 98 – 04 المؤرخ في 15 جوان 1998 ، المتضمن حماية الإرث الثقافي .
- ✓ القانون رقم 01 – 20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بالتنمية والتنمية المستدامة .
- ✓ القانون رقم 01 – 19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها وإزالتها .
- ✓ القانون رقم 02 – 20 المؤرخ في 12 فيفري 2001 ، المتعلق بحماية و ترميم الساحل .
- ✓ القانون رقم 02 – 08 المؤرخ في 08 ماي 2002 ، المتعلق بشروط خلق المدن الجديدة وتهيئتها .
- ✓ القانون رقم 03 – 01 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بالتنمية والتنمية المستدامة ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 .
- ✓ القانون رقم 03 – 01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة والسياحية (حماية المناطق والمواقع السياحية) .

- ✓ القانون رقم 04 - 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالإجراءات الاحتياطية من الأخطار الكبرى والكوارث في إطار التنمية المستدامة (تحديد مناطق الارتفاقات) .
- ✓ القانون رقم 05 - 12 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه معدل من طرف القانون رقم 03-08 المؤرخ في 23 جانفي 2008 .
- ✓ القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة .
- ✓ القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .
- ✓ القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في 03 اوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي .

4- المراسيم : بمقتضى:

- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 68 - 06 المؤرخ في 11 جانفي 1968 المتعلق بشروط المباني على طول الطرقات .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 76 - 34 المؤرخ في 20 فيفري 1976 المتعلق بالمنشآت المرعجة والغير ملائمة .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 81 - 267 المؤرخ في 10 أكتوبر 1981 المتعلق بمهام رئيس البلدية فيما يخص الصحة العمومية .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 83 - 699 المؤرخ في 26 نوفمبر 1983 المتعلق بشق الطرقات .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 84 - 378 المؤرخ في 15 ديسمبر 1984 المتعلق بتطبيق وإزالة الفضلات الصناعية الصلبة .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 87 - 91 المؤرخ في 21 أبريل 1987 المتعلق بدراسته تأثير التهيئة العمرانية .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 88 - 06 المؤرخ في 19 جانفي 1988 المتعلق بقانون المرور .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 89 - 09 المؤرخ في 07 جانفي 1989 المتضمن طرق تحديد مناطق الترقية .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 90 - 78 المؤرخ في 27 فيفري المتعلق بدراسات التأثير على البيئة .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 90 - 411 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنشاء وتحويل المنشآت الطاقة الكهربائية والغازية ومراقبتها .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 71 - 175 في 28 ماي 1991 المبين للنظم العامة للبيئة والتعمير والبناء .

- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لطرق وتعليمات واستخراج شهادات التعمير ، رخصة التحصيل ، رخصة البناء ، شهادة المطابقة ورخصة الهدم .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لطرق إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه بالإضافة إلى الوثائق المرفقة به .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لطرق إعداد مخطط استغلال الأراضي والمصادقة عليه بالإضافة إلى الوثائق المرفقة به .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 93 - 184 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المنظم لمصادر الضجيج
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 91 - 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والواضح لقوانين نزع الملكية لسبب المنفعة العامة .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتعلق بمختلف إجراءات وضع وتقديم عقد الملكية .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90/177 المؤرخ في 28/25/1992 المحدد لإجراءات إعداد وإقرار مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 05/318 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28/25/1992 المتعلق بإجراءات إعداد وإقرار مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 14/27 المؤرخ في 01/02/2014 الذي يحدد المواصفات العمرانية ، المعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب .
- ✚ المرسوم التنفيذي رقم 09-15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

خلاصة

من خلال ماسبق نجد بأن المشرع الجزائري قد أولى أهمية كبرى للتعمير و هذا من خلال ربطه بوثائق إدارية

و قوانين و أوامر وكذا مراسيم تنفيذية ، وهذا كدليل صريح لنية المشرع في ضبط إستعمالات الأراضي

وشروط وحقوق البناء على هاته الأراضي و المحافظة عليها للتحكم في التوسع العمراني .

الجزء الثاني : الإطار التطبيقي



الفصل الرابع : الدراسة التحليلية الميدانية

تمهيد

اكتسبت مدينة بسكرة بفضل موقعها المتميز أهمية كبيرة بين المدن الكبرى بالشمال الشرقي والمراكز العمرانية المنتشرة بالجنوب الواسع ما جعلها بؤرة تجمع رؤوس الأموال واستقطاب الوظائف والسكان لا سيما بعد ترقيةها الإدارية إلى رتبة مقر ولاية سنة 1974 هذا ما أدى إلى ضغوطات كثيرة أدت إلى خلق عدة مشاكل على المستوى الاجتماعي، البيئي والتنموي ونتيجة لنمو وتوسع المدينة ونظرا لفاذ كافة الأراضي تم التوجه إلى استهلاك الفضاءات التي كانت موجهة للتوسع العمراني المستقبلي والتي تتمثل في المنطقة الشمالية للمدينة أين تقع منطقة الدراسة والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي رقم (22).

خلال هذا الفصل سنقوم بتقديم بطاقة تقنية لبلدية بسكرة والتعريف بخصائصها ثم ننتقل إلى الدراسة التحليلية لمجال الدراسة وذلك بالإلمام بكل الجوانب الطبيعية والعمرانية واستنتاج ميزات ومختلف العوائق التي ستكون المتحكم في عملية التهيئة وكذلك سنقوم بالدراسة الاجتماعية والثقافية والإقتصادية لمدينة بسكرة لاستنتاج الإحتياجات النوعية والكمية للسكان لتلبية جزء منها في مجال الدراسة.

1- الموقع و الموضع

1-1 - موقع ولاية بسكرة :

1-1-1 - موقع الجغرافي لولاية بسكرة

تقع ولاية بسكرة في الجهة الجنوبية الشرقية من الشرق الجزائري⁴⁵ تحت سفوح كتلة جبال الأوراس التي تعتبر فاصلا طبيعيا بينها و بين الشمال⁴⁶.

تبعد عن العاصمة ب422 كلم، و تمثل منطقة انتقالية بين مجالين مختلفين مجال الأطلس الصحراوي الملتوي شمالا و مجال الصحراء المنبسط جنوبا، هذا ما جعل منها مجالا تُقارب فيها الوحدات الجيومورفولوجية من جبال، سهول، منخفضات؛ ففي الجهة الشمالية لولاية بسكرة تضاريس معقدة (منطقة جبلية) و تزداد سهولة الطبيعة الطبوغرافية كلما اتجهنا جنوبا.

- تبرز أهمية ولاية بسكرة في وقوعها في منطقة انتقالية على محورين رئيسيين لحركة المرور الأول يربط الشمال الشرقي للجزائر بجنوبه بواسطة الطريق الوطني رقم (03) والثاني بين الشرق والغرب بواسطة الطريق الوطني رقم (46)⁴⁷ ، و كذلك الطرق الوطنية و التي هي:

- الطريق الوطني رقم (31) : الرابط بين بسكرة وآريس.
- الطريق الوطني رقم (83) : الرابط بين بسكرة و تبسة .
- الطريق الوطني رقم (87) : الرابط بين بسكرة ومنعة اتجاه باتنة.
- الطريق الوطني رقم (36) : الرابط بين شتمة و سيدي خالد.

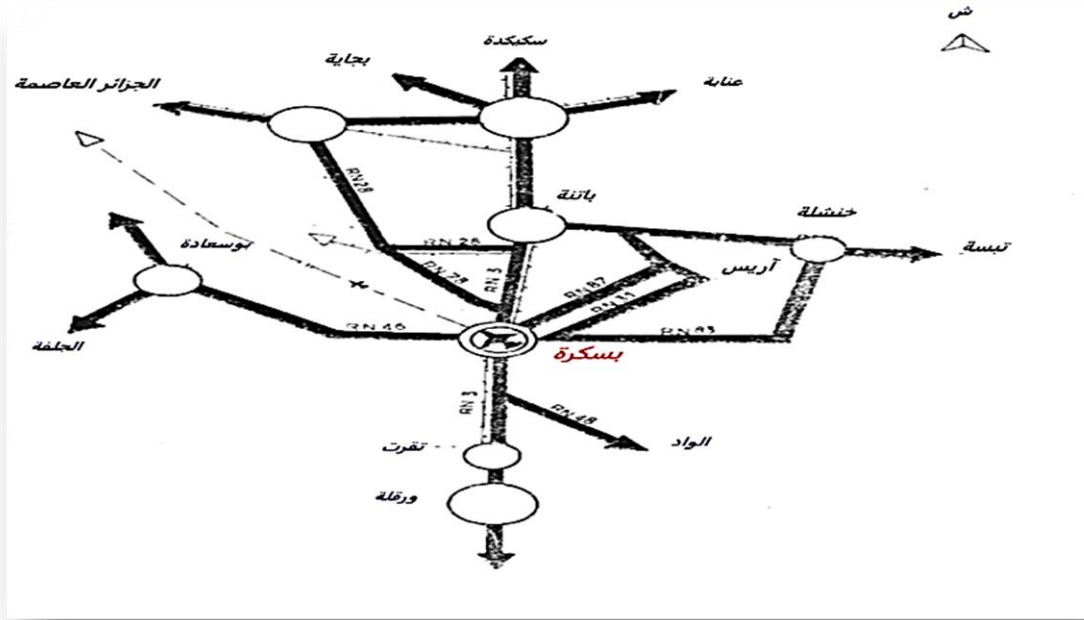
هذا ما جعل بسكرة تشكل أهمية كبرى في عملية الإتصال بين هذه الولايات.

⁴⁵ لبعيل أحمد، أهمية الفنادق في تحقيق التنمية السياحية "مدينة بسكرة"، مذكرة ماستر، تخصص عمران و تسيير مدن، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2020، صفحة 44 .

⁴⁶ - الملف النهائي، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، صفحة 6.

⁴⁷ - بوزغاية باية، توسع المجال الحضري ومشروعات التنمية المستدامة "مدينة بسكرة نموذجا"، أطروحة مكملة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص علم الاجتماع الحضري، 2016، صفحة 280 .

إلى جانب خط السكة الحديدية الذي يوصلها بمدينة قسنطينة ثم سكيكدة شمالا وتقرت جنوبا⁴⁸ ما ساهم في تنشيط الحركة التجارية بالولاية.



شكل رقم (1-4) : شكل يوضح الطرق الوطنية المتصلة بولاية بسكرة .

المصدر : إعداد طلبة دفعة جوان 2022 .

1-1-2- الموقع الإداري لولاية بسكرة

انقسمت ولاية بسكرة إلى شطرين ولاية بسكرة و ولاية أولاد جلال وهذا بعد ترقية المقاطعة الإدارية أولاد جلال إلى ولاية حسب ما جاء في القانون رقم 19_12 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 المعدل للقانون رقم 84_09 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، فأصبحت تضم ولاية بسكرة 27 بلدية و 10 دوائر وتمثل حدودها الإدارية في ما يلي:

-الشمال : ولاية باتنة

⁴⁸ - فواد بن غضبان، أثر التحولات الاجتماعية والاقتصادية على البنية التجارية للمدن الصحراوية الجزائرية دراسة في مدينة بسكرة، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، صفحة 61 .

-الجنوب : الوادي _ المغير

-الشرق : خنشلة

- الغرب : مسيلة _ أولاد جلال



شكل رقم (4-2) : شكل يوضح الموقع الإداري لولاية بسكرة .

المصدر : إعداد طلبة دفعة جوان 2022 .

1-1-3- الموقع الفلكي لولاية بسكرة

تقع ولاية بسكرة شرق خط غرينتش بين خطي الطول 5° و 6° وبين خطي عرض 34° و 35° شمال خط الاستواء.

1-2- موقع و موضع مدينة بسكرة:

تكتسي مدينة بسكرة أهمية كبيرة لكونها تضم مقر البلدية والدائرة والولاية في آن واحد بالإضافة إلى موقعها المركزي واحتوائها على أهم شبكة من الطرق الوطنية التي تعبر الولاية مما يجعلها تتمتع باتصالية ممتازة.

- مدينة بسكرة هي التجمع الرئيسي الوحيد في بلدية بسكرة بالإضافة إلى المناطق المبعثرة .

1-2-1- الموقع

1-1-2-1- الموقع الفلكي

تقع مدينة بسكرة على خط عرض 34.48 شمال خط الإستواء وخط طول 5.44 شرق خط غرينتش ، و بهذا الموقع تطل مكانا هاما في الشمال الشرقي للصحراء الجزائرية مما أهلها لأن تكون حلقة وصل بين الشمال و الجنوب و كذلك بين الشرق و الغرب⁴⁹

1-2-1-2- الموقع الجغرافي

تحتل مدينة بسكرة موقعا طبيعيا استراتيجيا إذ تقع أسفل سفوح الأطلس الصحراوي فهي بذلك تستفيد من شبكة هيدروغرافية، تخترقه وديان ومجري مائية⁵⁰.

- تتوسط بلدية بسكرة إقليم الزيبان والولاية ككل وتتربع على مساحة 127.7 كلم مربع.



شكل رقم (3-4) : صورة توضح الموقع الجغرافي لولاية بسكرة .

المصدر : صورة قوقل آرتث معالجة من قبل طلبة دفعة جوان 2022 .

⁴⁹ - الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، صفحة 6.

⁵⁰ - بوزغاية باية ، توسع المجال الحضري و مشروعات التنمية المستدامة " مدينة بسكرة نموذجا " ، أطروحة مكملة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص علم الاجتماع الحضري ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016 ، صفحة 281 ، 282 .

1-2-2-2- الموضع

-تتوضع مدينة بسكرة على منطقة سهلية ضمن حوض ترسيبي إذ أنها تتوضع على مجال منبسط ذو انحدارات متفاوتة تخترقه وديان ومجري مائية بحيث جملة هذه العوائق أعطت الشكل المميز للنسيج العمراني وشكلت حدا للتعمير⁵¹.

- تتموضع مدينة بسكرة على سطح قابل للتعمير في معظمه بنسبة 13% بارتفاع 128 م على مستوى سطح البحر حيث يقع عند نقطة ملتقى جبال الأوراس وجبال الزاب عند التقاء المجال الاطلسي والمجال الصحراوي، كما أن أراضيها الأكثر ارتفاعاً تقع في الشمال حيث يصل ارتفاعها إلى 150م فوق مستوى سطح البحر أما فيما يخص أخفض أراضيها فهي تقع في جنوب غابة النخيل حيث يقل ارتفاعها عن 95 م فوق مستوى سطح البحر فهي تقع في منطقة مقببة قليلا و مائلة نحو الجنوب متفتحة على منخفض الصحراء، كما نجد أن مدينة بسكرة يمر عبرها مجرى الوادي والذي يتميز بفيضاناته الفجائية حيث يتراوح عرضه بين 400 و 500 م⁵².

2 - نبذة تاريخية عن مدينة بسكرة

1-2 تاريخ مدينة بسكرة

لمدينة بسكرة تاريخ عريق يرجع الى نحو 7000 سنة ق.م وقد اختلف الباحثون في أصل تسميتها ب " بسكرة "، فمنهم من يقول بان التسمية تعود الى الاسم الروماني القديم للمدينة وهو " فيسيرا " ، وبعض الباحثين يرى ضرورة ربط التسمية باسم منبع الماء المعدني القديم للمدينة " أدبيسانم " ، وهناك من

⁵¹ - نفس المرجع السابق .

⁵² - لبعل أحمد، أهمية الفنادق في تحقيق التنمية السياحية مدينة بسكرة، مذكرة ماستر، تخصص عمران وتسيير مدن، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2020، صفحة 46 .

يرى أن التسمية عربية وقع فيها دمج لإسم قريتين قديمتين في المنطقة هما " بسة " و " كرة " ⁵³ ، و يرى زهير

الأزهري إن كلمة بسكرة تأتي من كلمة سُكرة و ترمز إلى حلاوة تمرها

(دقلة نور) التي تزخر بها هذه منطقة ⁵⁴ ، كما يطلق على المنطقة

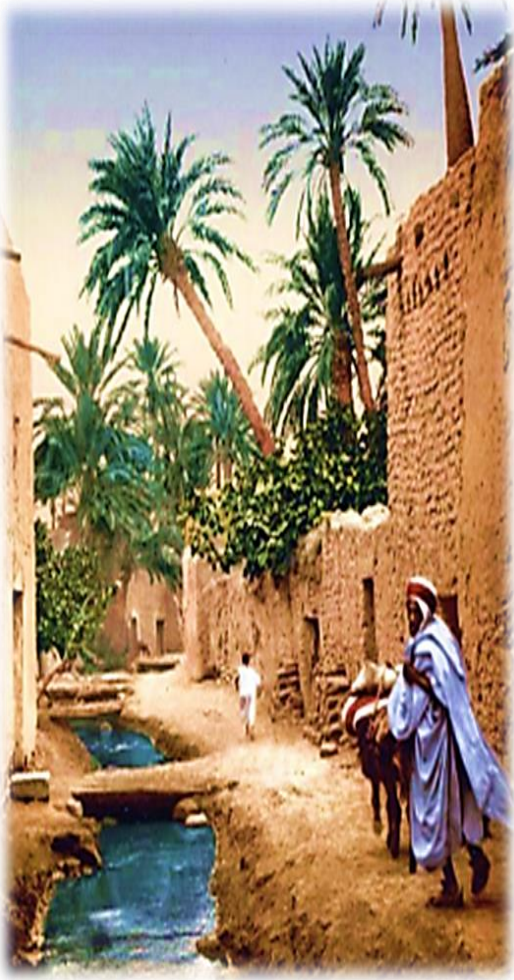
أيضا اسم (الزيبان) حيث كلمة زاب تعني الواحة و الزيبان هي مجموعة

الواحات التي توجد في أقصى شمال الصحراء الكبرى و عاصمتها

بسكرة. فهذه المنطقة كانت محورا حضريا لكل من الحضارة

الوندالية و البيزنطية و الرومانية ثم الفتوحات الاسلامية و قدوم

الأتراك الى حين الغزو الفرنسي ثم الإستقلال .



شكل رقم (4-4) : لوحة لمدينة بسكرة قديما .

المصدر: معالجة الطلبة لمخطط مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير -

باتنة - وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 .

فهذه المنطقة كانت محورا حضريا لكل من الحضارة الوندالية و البيزنطية و الرومانية ثم الفتوحات الاسلامية و

قدوم الأتراك الى حين الغزو الفرنسي ثم الإستقلال ⁵⁵ .

⁵³ - خديجة مسروقي ، مدينة بسكرة حضارة وتاريخ ، المجلة الثقافية الجزائرية ، قراءات و دراسات ، 01/06/2021 .

⁵⁴ عبد القادر بومعزة ، بسكرة في عيون الرحالة الغربيين ج 1 ، دارعلي بن زيد للطباعة و النشر - بسكرة - الجزائر ، طبعة الأولى ، صفحة 28 .

⁵⁵ - الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، صفحة 7 .

2-2 التطور العمراني لمدينة بسكرة عبر الأزمنة :

مر النسيج العمراني لمدينة بسكرة عبر أربعة 4 مراحل تتمثل في :

(1) - حقبة الفتح الإسلامي 680 م : ظهور النواة الأولى لمدينة بسكرة والتي تمثلت في منطقة " فلياش " .

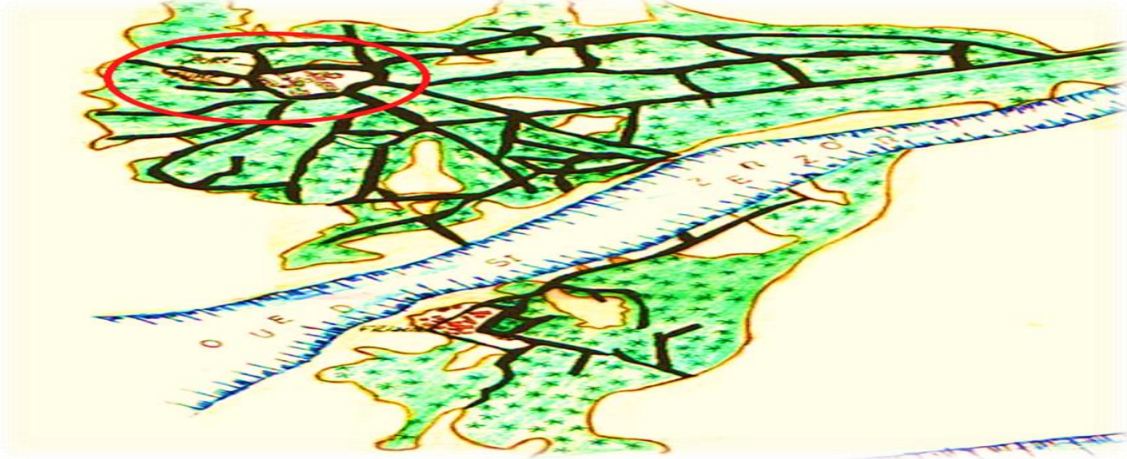


شكل رقم (4-5) : شكل يوضح النسيج العمراني للمدينة بسكرة ، النواة الأولى " حقبة فتح إسلامي " .

المصدر: معالجة الطلبة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير - باتنة - وحدة بسكرة ، 1/2/2021 .

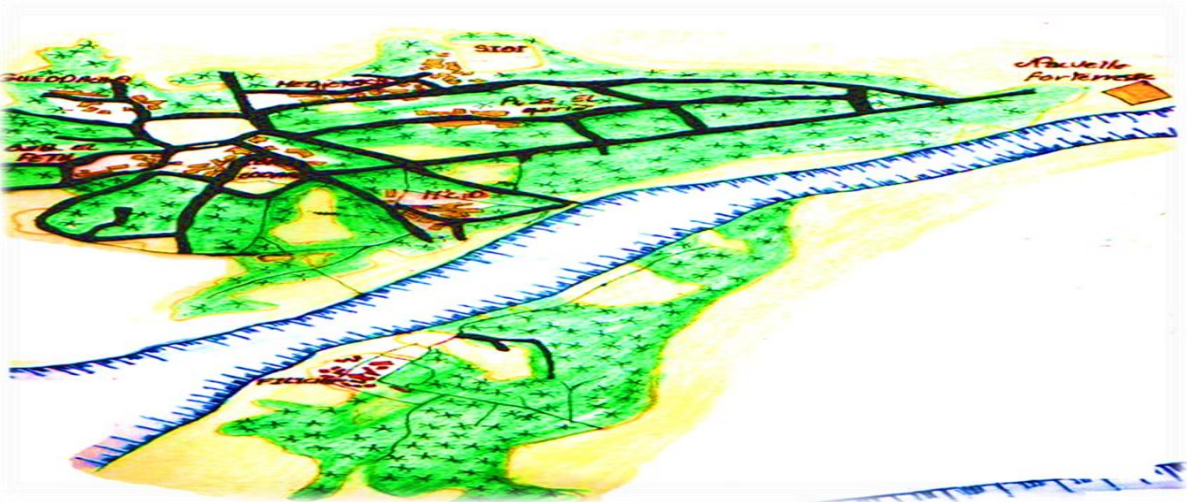
2-) حقبة الأتراك 1541 - 1860 : وتنقسم إلى فترتين :

الفترة الأولى 1541 - 1680 : ظهور القلعة التركية الجنوبية في المنطقة الجنوبية من بسكرة المتمثلة في برج الترك حاليا.



الشكل رقم (4-6) : شكل يوضح النسيج العمراني لبلدية بسكرة " فترة الأتراك الأولى " .
المصدر : معالجة الطلبة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير - باتنة - وحدة بسكرة ، 1/2/2021 .

الفترة الثانية 1844 - 1860 : ظهور سبع قرى تتمثل في : باب الضرب ، باب الفتح ، المسجد ، قداشة ، مجنيش ، رأس القرية ، القلعة التركية الإدارية .



الشكل رقم (4-7) : شكل يوضح النسيج العمراني لبلدية بسكرة " فترة الأتراك الثانية " .
المصدر : مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير - باتنة - وحدة بسكرة ، 1/2/2021 .

3-) الحقبة الإستعمارية 1844-1958 : ظهور حصن سان جيرمان في منطقة شمالية " رأس الماء " .



الشكل رقم (4-8) : شكل يوضح النسيج العمراني لبلدية بسكرة " الحقبة الإستعمارية " .

المصدر : معالجة الطلبة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير - باتنة - وحدة بسكرة ، 1/2/2021 .

4-) حقبة ما بعد الإستقلال " بعد 1962 " : خلال هذه المرحلة مرت مدينة بسكرة بعملية توسع عمراني من نواة الإستعمارية نحو الإتجاه الجنوبي أي في منطقة النواة القديمة ، ثم توجه التوسع نحو المنطقة الشرقية من البلدية ، وتلاها توسع المنطقة الغربية ، أما حاليا فمدينة بسكرة تسعى للتوسع نحو المنطقة الشمالية كنظرة مستقبلية للإمتداد العمراني ببلدية بسكرة ، و هذا بسبب تواجد واحات النخيل في جنوب البلدية وكذا نفاذ الأوعية العقارية في باقي الإتجاهات .

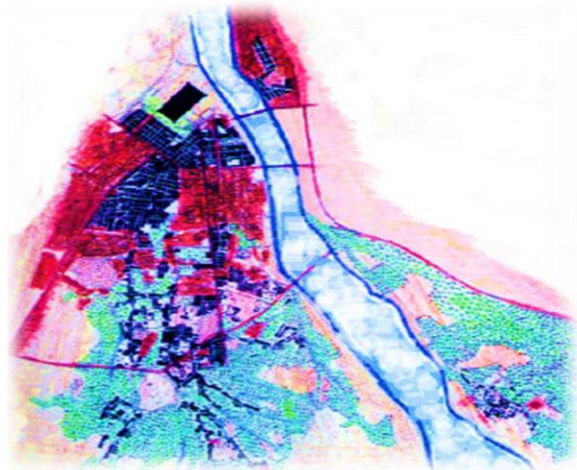


الشكل رقم (4-10) : شكل يوضح النسيج العمراني لبلدية

بسكرة " بعد الإستقلال 1977-1986 " .

المصدر : مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير - باتنة -

وحدة بسكرة ، 1/2/2021 .

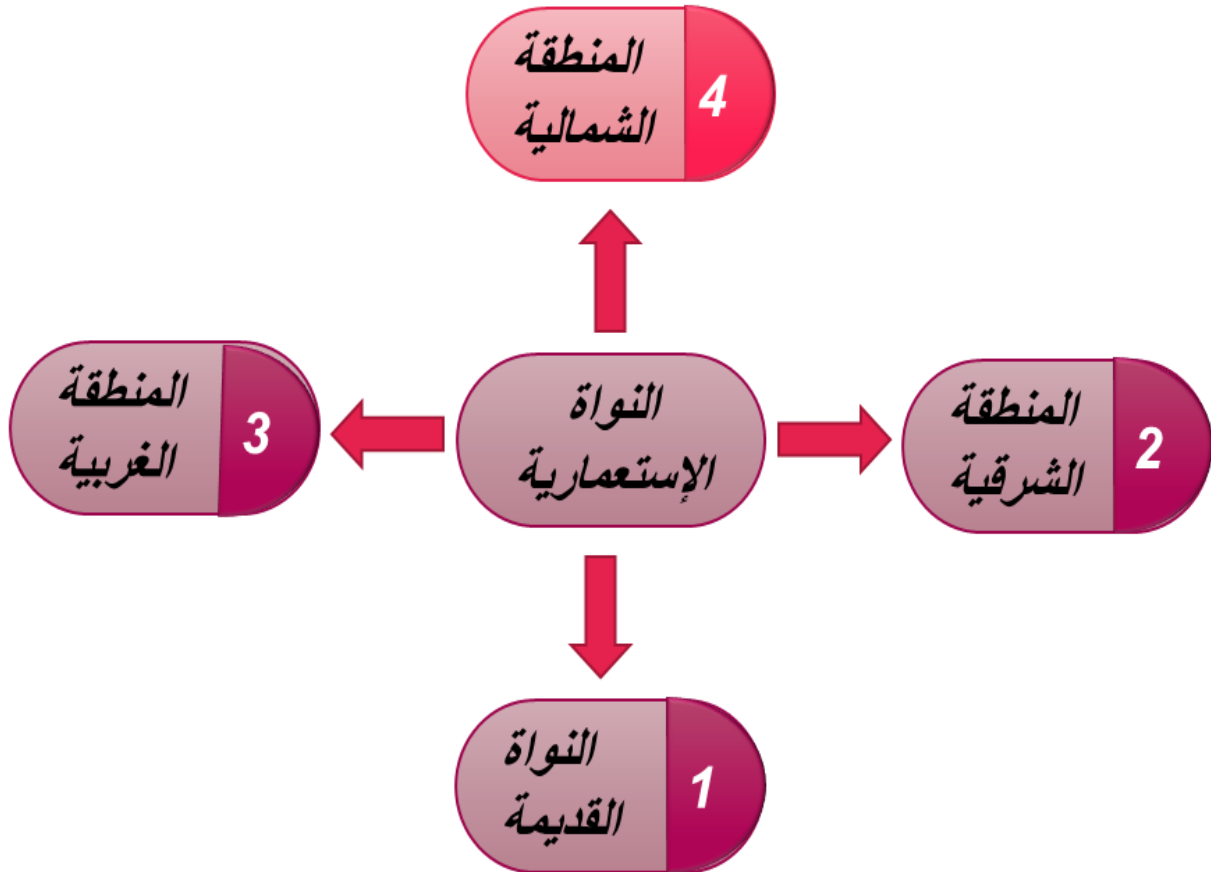


الشكل رقم (4-9) : شكل يوضح النسيج العمراني لبلدية بسكرة "

بعد الإستقلال 1962-1977 " .

المصدر : مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير - باتنة - وحدة

بسكرة ، 1/2/2021 .



الشكل رقم (4-11) : مخطط يوضح إتجاه التوسع العمراني ببلدية بسكرة " بعد الإستقلال " .

المصدر : إنجاز طلبة دفعة جوان 2022 .

2-3- موقع وموضع مجال الدراسة

2-3-1- الموقع

يتمثل مجال الدراسة في مخطط شغل الأراضي رقم 22 و الذي يدخل ضمن القطب الثاني في الجهة الشمالية لمدينة بسكرة و الذي يضم 3 مخططات شغل أراضي رقم (22_23_31)، بمساحة إجمالية قدرها 392.63 هكتار فيما تقدر مساحة مجال الدراسة (م.ش.أ رقم 22) ب 35.38 هكتار.

- ⁵⁶ يقع مجال الدراسة بالقطاع المبرمج للتعمير على المدى البعيد أين سيتم استهلاك هذا المجال قبل آجاله المحددة بسبب النمو السريع للمدينة و استنفاد كافة الأراضي، و جاءت هذه الدراسة وفقا لبرنامج استعجالي لاقتراح تخصيصات اجتماعية للقضاء على مشكل السكن و البناء الفوضوي ببلدية بسكرة.

- يقع مجال الدراسة شمال شرق التجمع الرئيسي للمدينة يحده :

- من الجهة الشمالية سكة حديدي في طور الإنجاز و كل من مخطط شغل أراضي 23 و 31.

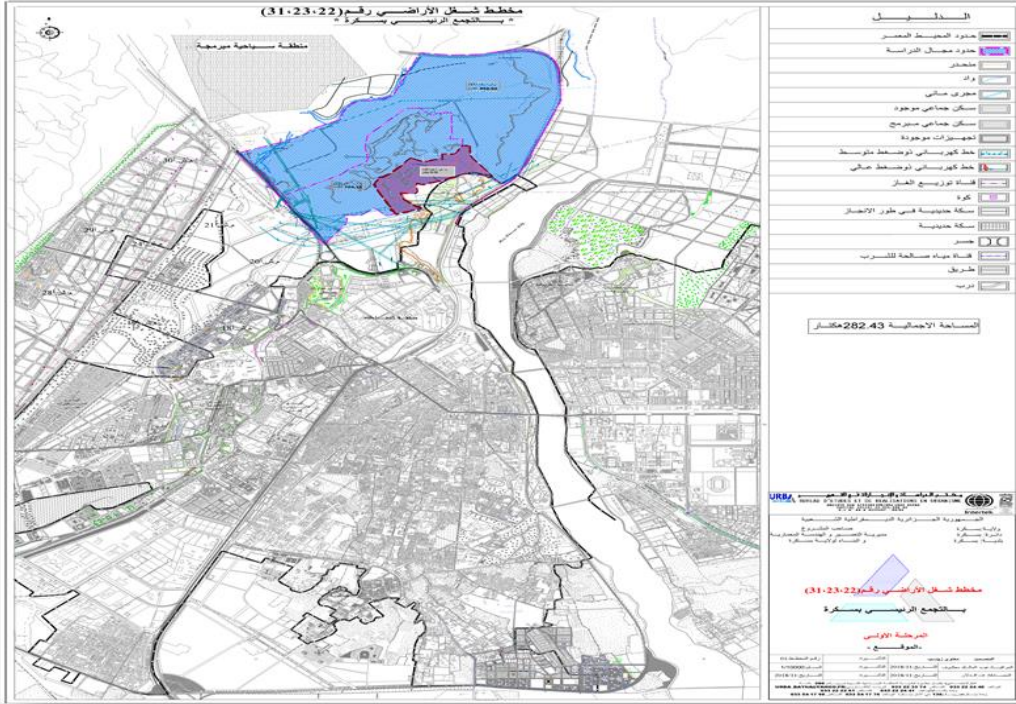
- من الجهة الشمالية الغربية تجهيز (دار البيئة) + واد.

- من الجهة الجنوبية الغربية الطريق الوطني رقم (03).

- من الجهة الجنوبية خطوط الضغط الكهربائية ذات التوتر (المرتفع والمتوسط) + خزان مائي.

- من الشرق خط السكة الحديدية .

⁵⁶ -الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بيانة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، صفحة 17 .

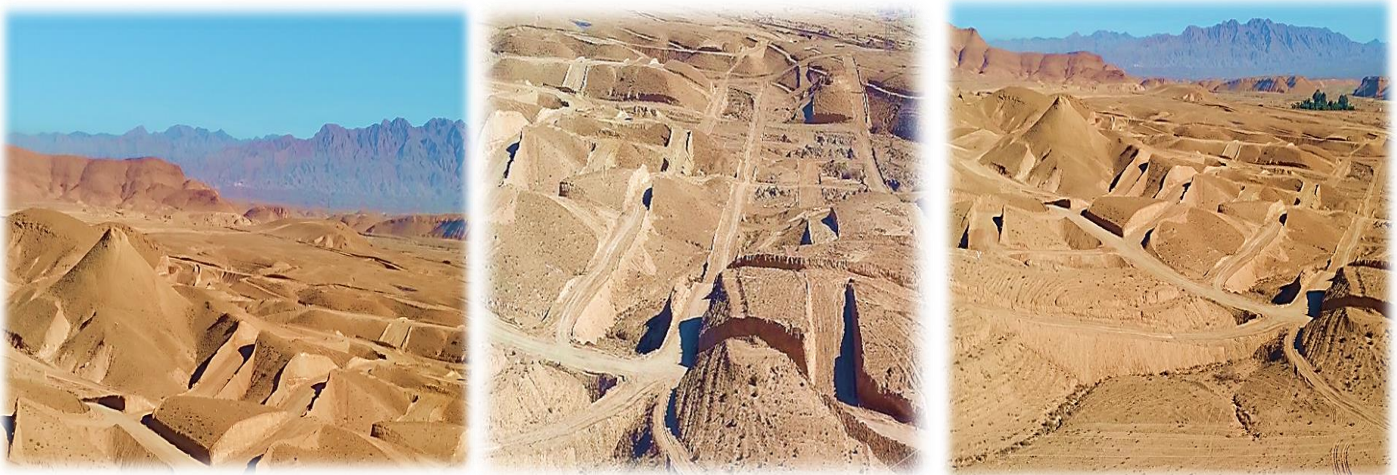


شكل رقم (4-12) : مخطط موقع مجال دراسة (م.ش.أ. 22) بسكرة .

المصدر: معالجة الطلبة لمخطط مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير - باتنة - وحدة بسكرة ،نوفمبر 2018 .

2-3-2- الموضوع

يقع مجال الدراسة بين سلاسل جبيلة بالجهة الغربية و السهول بالجهة الشرقية فهو عبارة عن منطقة منخفضة .



الشكل رقم (4-13) : صور توضح أرضية موقع مجال الدراسة .

المصدر : إلتقاط طلبة دفعة جوان 2022 .

أ- الدراسة الطبيعية

أ-1- العوامل المناخية

مناخ الولاية شبه جاف إلى جاف، يمتاز فصل الصيف بالحرارة والجفاف وفصل الشتاء بالبرودة والجفاف أيضا.

أ-1-1- الحرارة

على ضوء دراسة "سليترار" المناخية، فإن متوسط درجة الحرارة لبسكرة يقارب **23** ، أما بالنسبة لدرجات الحرارة القصوى والدنيا المسجلة على مستوى محطة بسكرة، فنسجل خلال سنة **2020** متوسط درجة الحرارة القصوى التي قدرت بـ **34.6** و الدرجة الأدنى المتوسطة التي قدرت بـ **12.57**.

الجدول رقم (4-1) : درجات الحرارة سنة 2020 .

الأشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	المعدل
درجات الحرارة	12.2	16.2	17.5	22.1	28.1	31.8	34.6	35.3	28.7	22.3	18.6	13.3	23.4

المصدر : مونوغرافية ولاية بسكرة **2020** .

⁵⁷ - مونوغرافية ولاية بسكرة **2020** ، مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية ، ماي **2021** ، صفحة **13** .



الشكل رقم (4-14) : منحنى تغيرات درجات الحرارة لسنة 2020 .

المصدر : إنجاز طالبة دفعة جوان 2022 ، إنطلاقا من معالجة الجدول السابق .

أ-1-2- الأمطار

إذا أخذنا بعين الإعتبار 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 وكيفية 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 إنجرافا للتربة و أضرارا للزراعة.

فيما يلي كمية الأمطار التي تساقطت خلال سنة 2020 والمقدرة بـ 143.5 ملم وهي كمية ضئيلة إذا ما قورنت بالسنوات الماضية ، تجدر الإشارة إلى أن أكبر كمية تساقط عرفتها الولاية وصلت مقدار 294.1 ملم سنة 2004⁵⁸.

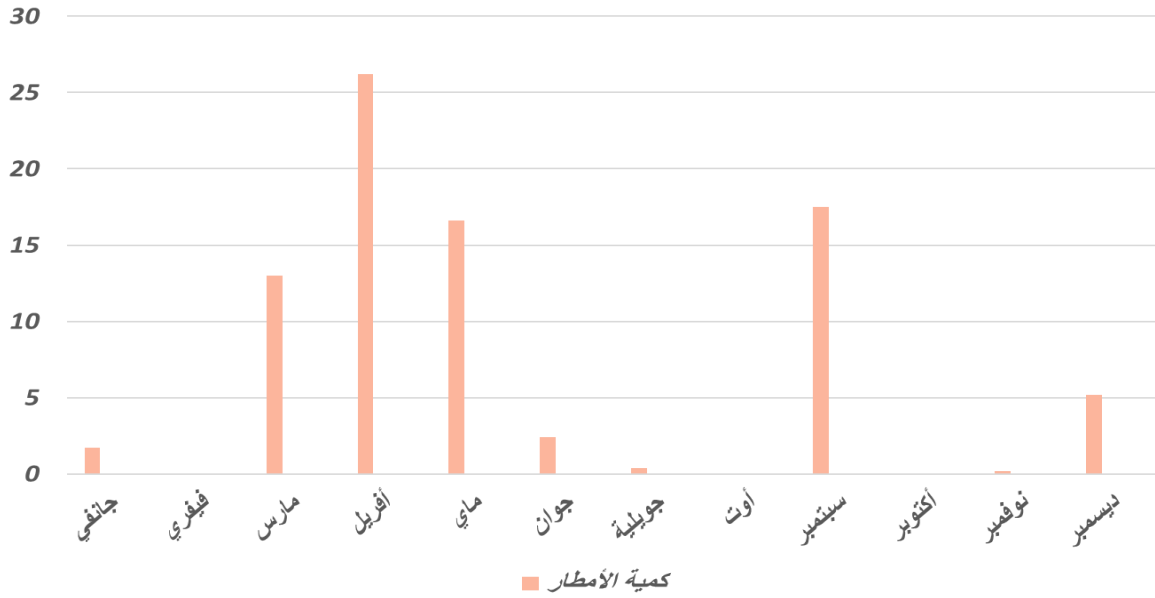
58 - مونوغرافية ولاية بسكرة 2020 ، مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية ، ماي 2021 ، صفحة 13 .

الجدول رقم (4-2) : كميات نساقط الأمطار لسنة 2020

الأشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	مجموع
كمية الأمطار المتساقطة (ملم)	1.7	0	13	26.2	16.6	2.4	0.4	0	17.5	0	0.2	5.2	143.5

المصدر: مديرية النقل لبلدية بسكرة 2020 .

تغيرات كميات تساقط الأمطار خلال سنة 2020



الشكل رقم (4-15) : أعمدة تغيرات تساقط الأمطار لسنة 2020 .

المصدر: إنجاز طلبية دفعة جوان 2022 ، إنطلاقا من معالجة الجدول السابق .

أ-3-1- الرياح

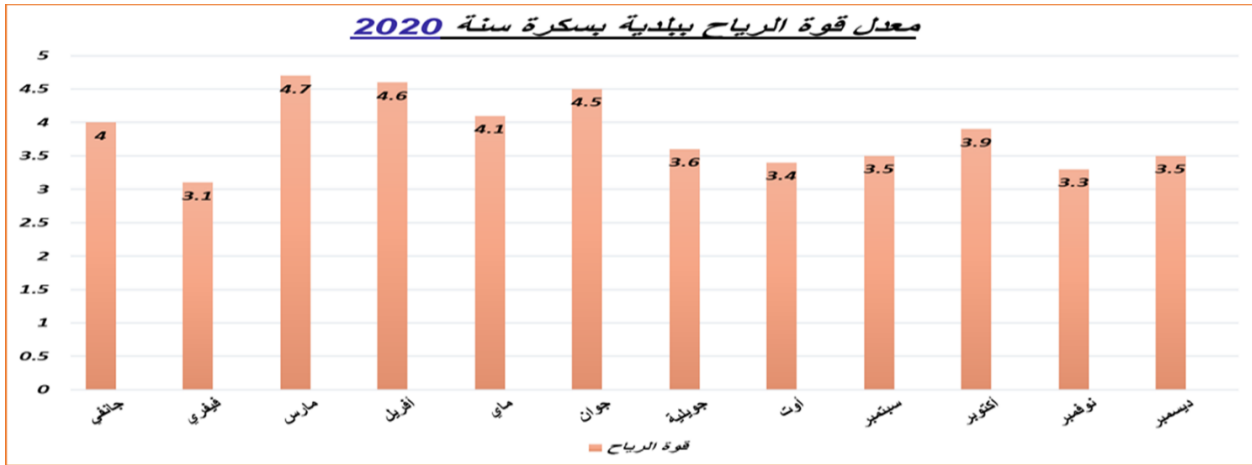
الرياح التي تهب على منطقة مجال الدراسة متعددة خلال السنة ، فنجد الرياح قوية باردة شتاء قادمة من الشمال الغربي التي تأتي من السهول العليا و الرياح الرملية في فصل الربيع الآتية من الجنوب الغربي عموما . أما في فصل الصيف فرياح "

السيروكو" الرياح الحارة القادمة من الجنوب الشرقي تهب بمعدل 31 يوم في العام , أين يعتبر شهر جويلية الشهر الذي تهب فيه أكثر⁵⁹

الجدول رقم (4-3): معدل قوة الرياح ببلدية بسكرة 2020

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
قوة الرياح (م/ث)	4	3.1	4.7	4.6	4.1	4.5	3.6	3.4	3.5	3.9	3.3	3.8	3.9

المصدر: موناغرافية ولاية بسكرة 2020 .



الشكل رقم (4-16): أعمدة بيانية لمعدل قوة رياح بلدية بسكرة لسنة 2020 .

المصدر: إنجاز طلبية دفعة جوان 2022 ، إنطلاقا من معالجة الجدول السابق .

أ- (1-4) - الرطوبة

الجدول رقم (4-4): معدل الرطوبة ببلدية بسكرة سنة 2020

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع أو معدل السنوي
نسبة الرطوبة	51.8	38.8	44.9	43.2	29	25.4	25.7	25.6	40.7	37.2	44.8	50.7	38.1

المصدر: موناغرافية ولاية بسكرة 2020 .

⁵⁹ - الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بيانته وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، صفحة 15 . 18 . 11 . 12 . 21 . 22 . 23 . 9 على التوالي .

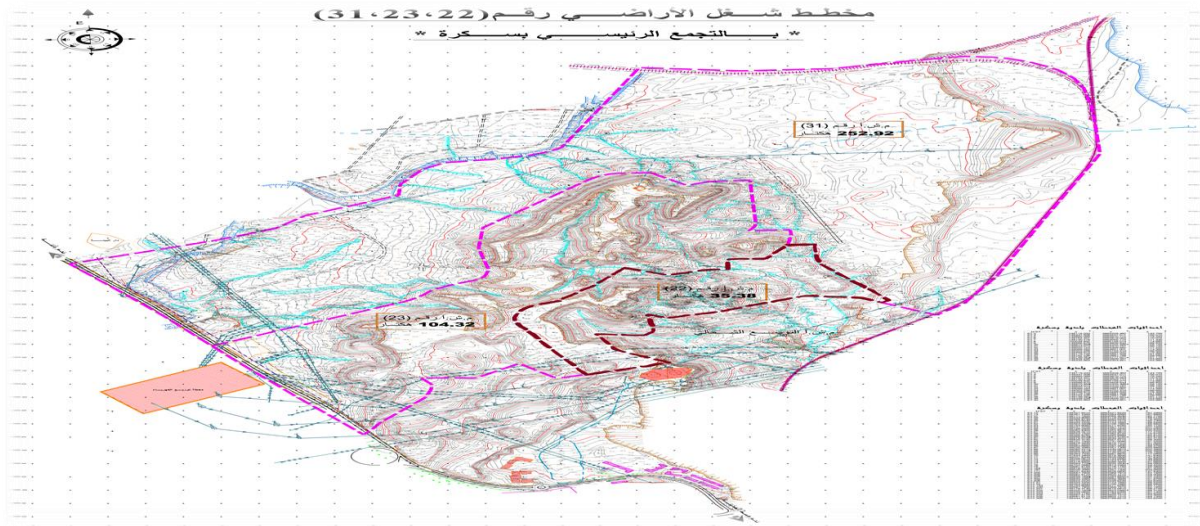


الشكل رقم (4-17) : أعمدة بيانية لمعدل الرطوبة لسنة 2020 .

المصدر : إنجاز طلبة دفعة جوان 2022 ، إنطلاقا من معالجة الجدول السابق .

أ-2) الدراسة الطبوغرافية

من خلال مخطط الرفع الطبوغرافي يمكننا ملاحظة أن مجال الدراسة ذو أرضية غير مستوية تتميز بتضاريس متفاوتة تظهر في الإرتفاعات التي يمكن ملاحظتها من خلال المظاهر الجيومورفولوجية و الأراضي الجبلية التي يصل إرتفاعها أكثر من 10 أمتار⁶⁰



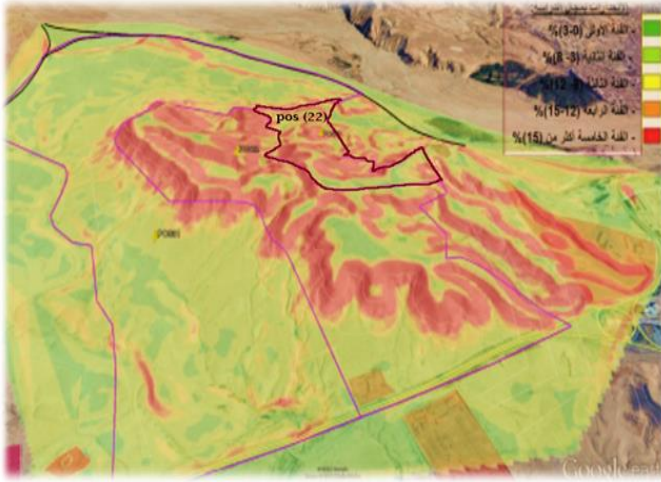
الشكل رقم (4-18) : مخطط الرفع الطبوغرافي .

المصدر : معالجة الطلبة لمخطط مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير - باتنة - وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 .

⁶⁰ - نفس المرجع السابق .

أ-2-1) الإنحدارات بمجال الدراسة :

من خلال مخطط الإنحدارات يمكن ملاحظة بأن مجال الدراسة ينقسم إلى 05 مناطق ذات إنحدارات متفاوتة :



الفئة الأولى (0-3) %



الفئة الثانية (3-8) %



الفئة الثالثة (8-12) %



الفئة الرابعة (12-15) %



الفئة الخامسة (15) %



الشكل رقم (4-19) : صورة توضيحية للإنحدارات .

المصدر : معالجة الطلبة لمخطط مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير - باتنة - وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 .

أ-3) لمحّة جيولوجية وجيوتقنية

أ-3-1) لمحّة جيولوجية

61

إن التحليل الجيوتقني للأرض يعتمد أساسا على الطبيعة الجيولوجية والتركيب الصخري لتحديد قوة تحمل التربة ومد المنشآت العمرانية، وذلك بمعرفة الأزمنة الجيولوجية للمنطقة وخصائصها والحركات التكتونية التي تعرضت لها وعلى ضوء هذه المعرفة الجيولوجية للمنطقة يمكننا تفادي المناطق المعرضة للانزلاقات والأخطار المختلفة.

⁶¹ - نفس المرجع السابق .

- بينت الخريطة الجيولوجية 5000/1 لمجموعة من البلديات أن المنطقة المدروسة لم تتعرض لأي حركات تكتونية أو أي فوالق جهوية.

- التكوينات الجيولوجية لمجال الدراسة هي ذات أصل رسوبي فهي عبارة عن توضعات من العصر الجيولوجي الطباشيري إلى العصر الجيولوجي الرباعي.

- توضعات العصر الجيولوجي الطباشيري تشكل المناطق الجبلية وهي متكونة من الكلس و المارن و في بعض الأحيان من الدولمي .

- توضعات العصر الجيولوجي الثلاثي المتكونة بالأيوسان السفلي ولبوسان وميوسان قاري المتكونين من الكلس الأبيض وصوان مسود ومارن و طين وجبس و رمل محمر، في حين توضعات العصر الجيولوجي الرباعي تمثل أغلبية مساحات مجال والمتكونة من طمي، رقق، شرف، كثنان رملية حديثة، شطط، صناية، سبخة.

أ-3-2-لمحة جيوتقنية

من الناحية الجيوتقنية فإن الطبيعة الجيولوجية لأرضية مجموع البلديات تسمح لنا بإستنتاج ما يلي :

- الطين الموجود في هذا الموقع ليس من النوع المنتفخ كالمونتموريونيت (**MONTMORILLONITE**) وهو معروف أن البناء في الأراضي التي توجد فيها هذه النوعية من الطين غير قابلة للبناء

-أرضية غير معرضة لصعود المياه .

- أرضية غير معرضة للفوالق الجهوية.

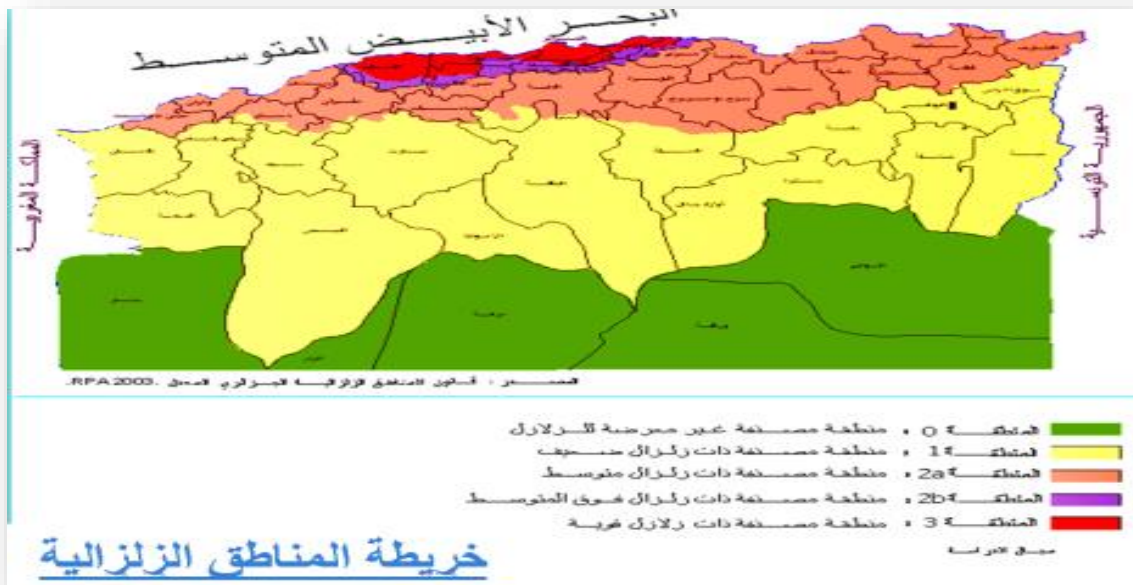
- أرضية غير محمضة (**SOL NON AGRISIF**) .

من هذا فإن أرضية مجال الدراسة ليس لها عائق خاص وهي صالحة للبناء إلا المنطقة الجبلية التي تمثل الحدود الشمالية لموقع الدراسة.

أ-4- الأخطار الكبرى

أ-4-1- العوائق الطبيعية

أ-4-1-1- خطر الزلزال : مجال الدراسة يوجد ضمن بلدية بسكرة المصنفة ضمن المنطقة (1) قليلة التعرض لخطر الزلزال، هذا الخطر يجب أخذه بعين الإعتبار في مشاريع البناء .



الشكل رقم (4-20) : خريطة المناطق الزلزالية.

المصدر: ملف شغل الأراضي (22,23,31) مكتب دراسات و الإنجازات التعمير -باتنة - وحدة بسكرة ،
نوفمبر 2018 .

أ-4-1-2)- خطر جيولوجي :

حسب الطبيعة الجيولوجية للموقع فهذا الأخير غير معرض لأخطار إنزلاق التربة، الفوالق (الإنكسارات)، إضافة إلى غياب خطر صعود المياه.

أ-4-1-3)- خطر الفيضانات : يقع مجال الدراسة في المنطقة الشمالية الشرقية لمدينة بسكرة وهي الأكبر عرضة

لخطر الفيضانات خاصة أثناء تماطل الأمطار الغزيرة لكونها تقع في منطقة منخفضة وكذا قربها من واد سيدي زرزور لذا

يجب القيام بتسيير المياه الزائدة لتفادي خطر الفيضانات



الشكل رقم (4-21): صورة توضح ضفة واد سيدي زرزور (بالقرب من منطقة دراسة) .

المصدر: إلتقاط طلبة دفعة جوان 2022 .

أ-4-1-4)- خطر مناخي (التصحر) : تواجد مجال الدراسة ضمن منطقة بسكرة المعرضة للتصحر لهذا ينبغي إتخاذ

إجراءات للحماية ضد هذا العائق من بينها دراسة وإنجاز الحزام الأخضر حول مدينة بسكرة .

ب)- الدراسة العمرانية :

بما أن منطقة الدراسة والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي رقم 22 عبارة عن منطقة شاغرة ، فقد تطرقنا لرؤية المناطق المجاورة من منطقة دراسة :

ب - 1) - علاقة مجال دراسة مع المحيط المجاور:

ب-1-1) المرافق المجاورة :

إن أرضية الدراسة الممتدة على مساحة 35.38 هكتار يجاورها كل من مخطط شغل الأراضي رقم 23 (بمساحة 104.42 هكتار) و مخطط شغل الأراضي 31 (بمساحة 252.82 هكتار) اللذين هم عبارة عن أراضي شاغرة كذلك مع وجود بعض المشاريع قيد الإنجاز بهما ، حيث نجد بهما :

الجدول رقم (4-5) : جدول المرافق المجاورة و مساحتها وحالتها الفيزيائية :

المرافق المجاورة	المساحة م ²	الحالة الفيزيائية
خزان الماء	899.53	جيدة
محطة خدمات	9917.47	جيدة
سكنات جماعية قيد إنجاز	-	جديد (غير مكتمل)

المصدر: معالجة الطلبة لمعطيات ملف شغل الأراضي (22،23،31) مكتب

دراسات و الإنجازات التعمير -باتنة - وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018.



الشكل رقم (4-23): صورة توضح خزان الماء .

الشكل رقم (4-22) : صورة توضح السكنات الجماعية قيد الإنجاز.

المصدر: إلتقاط طلبية دفعة جوان 2022 .

المصدر: إلتقاط طلبية دفعة جوان 2022 .



الشكل رقم (4-24): مخطط يوضح مرافق مجاورة .

المصدر: معالجة الطلبة لمخطط ملف شغل الأراضي (22، 23، 31) مكتب دراسات و الإنجازات

التعمير - باتنة - وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 .

ب-1-2) المجال الأخضر :

تتعدم المساحات الخضراء بمنطقة الدراسة و بالمحيط المجاور، حيث أقرب مساحة خضراء موجودة تتمثل في واحات النخيل المتواجدة على ضفة واد سيدي زرزور ، ولهذا يجب أن تأخذ بالإعتبار عند عملية التهيئة .



الشكل رقم (4-25): صورة توضح واحات النخيل بصفة واد سيدي زرزور (بالقرب من منطقة دراسة) .

المصدر: التقاط طلبة دفعة جوان 2022 .

ب-1-3) شبكة الطرق :

تتعدم الطرق بمجال الدراسة ماعدا وجود طريق رئيسي محاذي للمجال و المتمثل في الطريق الوطني رقم " 03 " الذي يزيد من أهمية المجال ، وطرق أخرى غير معبدة بالقرب من مجال دراسة .

الجدول رقم (4-6) : جدول الطرق وطولها وحالتها .

حالة الطريق			الطول الإجمالي (كلم)	الطريق
جيدة (كلم)	متوسطة (كلم)	ردئية (كلم)		
86.300	41.0	0	127.30	الطريق الوطني رقم 3
	ردئية		-	الطرق الغير المعبدة

المصدر: معالجة الطلبة لمعطيات مونوغرافية ولاية بسكرة ، لمديرية البرمجة ومتابعة الميزانية ، 2019 .



الشكل رقم (4-27): صورة توضح الطريق الغير معبد بالقرب من مجال دراسة .

الشكل رقم (4-26): صورة توضح الطريق الوطني رقم 03 .

المصدر: إلتقاط طالبة دفعة جوان 2022 .

المصدر: إلتقاط طالبة دفعة جوان 2022 .

ب - 2) العوائق الفيزيائية :

يقصد بها المنشآت التي تشكل خطرا على حياة السكان , و التي يجب إحترام المسافات الأمنية لها , و المحددة في قوانين البناء و التعمير .
ولا يمكن تعمير شريط حمايتها إلا في حالة إتخاذ التدابير اللازمة , و بالنسبة لمجال الدراسة فهو خالي من الأخطار الفيزيائية , و لكن عند إطلاعنا للمناطق المجاورة له وجدنا بعض الأخطار و المتمثلة في :



- الطريق الوطني رقم 03 .

- خط الكهربائي (عالي التوتر / متوسط التوتر).

- السكة الحديدية.

- خزان مائي .

- قناة المياه الصالحة للشرب.

- قناة توزيع الغاز.

الشكل رقم (4-28): صورة توضح خطوط الكهرباء (عالي توتر / متوسط توتر) بالقرب من مجال دراسة.

المصدر: إلتقاط طالبة دفعة جوان 2022 .

- خط الألياف البصرية.

الجدول رقم (4-7) : جدول العوائق الفيزيائية و مجالاتها الأمنية :

العائق	المجال الأمني (م)	نوع الخطر	مساحة الإرتفاق (هـ)
الطريق الوطني	2 x 35	-	7.45
الخط الكهربائي عالي التوتر	2x 05	تكنولوجي	4.05
الخط الكهربائي متوسط التوتر	2 x 03	تكنولوجي	6.20
قناة المياه الصالحة للشرب	2x 04	-	1.53
قناة توزيع الغاز	2x1.5	-	0.03
خط الألياف البصرية	2x1.5	-	0.11
السكة الحديدية	2x25	تكنولوجي	11.23
الخزان المائي	حسب حدوده	-	0.09

المصدر: مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة - وحدة بسكرة - نوفمبر 2018 .

ب - 3) الحالة العقارية بمجال الدراسة

من خلال التحقيق الميداني و الإتصال بالمصالح التقنية وجدنا أن الملكية العقارية لمجال الدراسة تعود إلى

أمالك الدولة⁶⁴ .

⁶⁴ - نفس المرجع السابق .

ج (الدراسة السوسيوثقافية و الاقتصادية

ج-1) - الحالة الاجتماعية :

ج-1-1) التطور السكاني لبلدية بسكرة

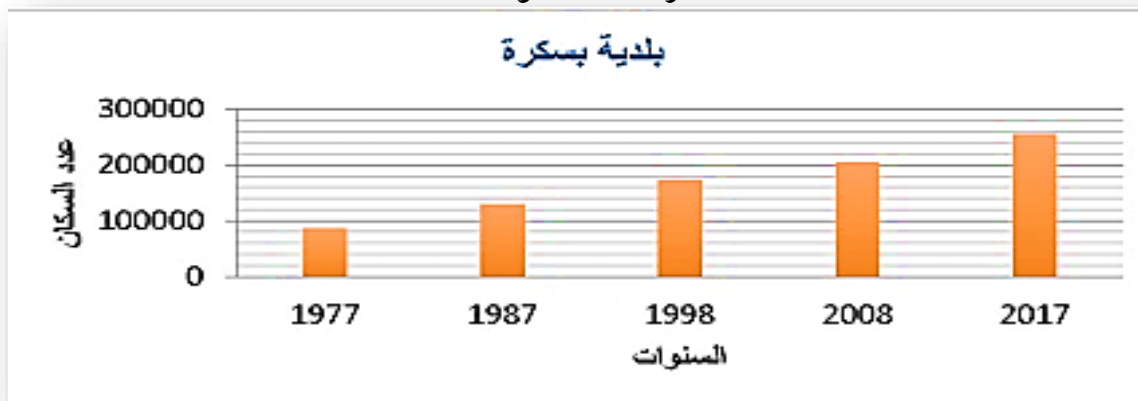
التطور السكاني خلال السنوات (1977 - 1987 - 1998 - 2008 - 2017)

الجدول رقم (4-8) : جدول التطور السكاني من سنة 1977 إلى 2017 :

السنوات	1977	1987	1998	2008	2017
عدد السكان (نسمة)	87200	129611	172905	205608	256162

المصدر: ملف شغل الأراضي (22,23,31) ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة - وحدة بسكرة - نوفمبر 2018 .

من خلال الجدول نلاحظ ارتفاع عدد سكان بلدية بسكرة ، حيث قدرت الزيادة السكانية بـ 4241 نسمة / السنة ، و هذا ما أثر بشكل مباشر على إستهلاك المجال و خلال الفترة (1998-2008) شهدت المنطقة إرتفاعا لقيمة الزيادة الطبيعية ببلدية بسكرة ، وهذا راجع لتحسن الظروف الإجتماعية و الإقتصادية في حين تقلص قيمة الزيادة الطبيعية ببلدية الحاجب و هذا راجع إلى تأثير المركز الحضري لبلدية بسكرة و زيادة مجال نفوذه .⁶⁵



الشكل رقم (4-29) : مخطط أعمدة بيانية يوضح التطور السكاني لبلدية بسكرة من 1977 إلى 2017 .

المصدر: ملف شغل الأراضي (22,23,31) ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة - وحدة بسكرة - نوفمبر 2018 .

⁶⁵ - نفس المرجع السابق .

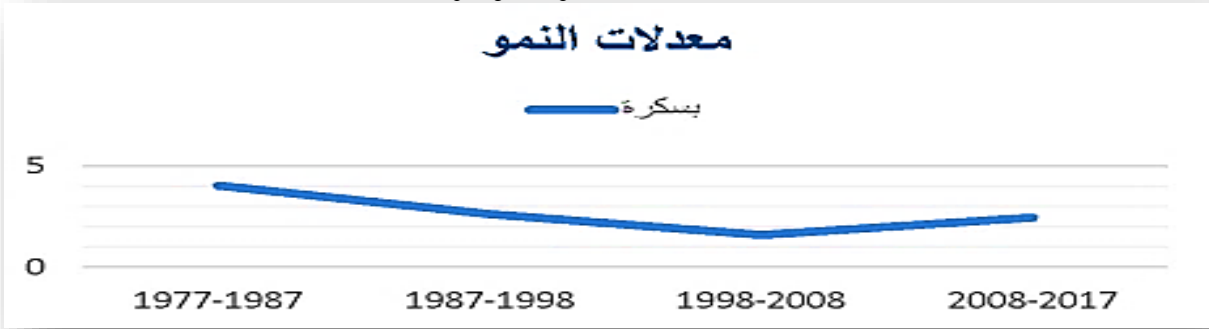
ج-1-2) - معدل النمو لبلدية بسكرة:

جدول رقم (4-9) : معدلات النمو ما بين (1977-1987)، (1987-1998)، (1998-2008)، (2008-2017) ، (2017-2008)

السنوات	(1977-1987)	(1987-1998)	(1998-2008)	(2008-2017)
معدل النمو %	4.04	2.65	1.60	2.47

المصدر: ملف شغل الأراضي (23، 22، 31)، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة -

وحدة بسكرة - نوفمبر 2018 .



الشكل رقم (4-30) : منحني يوضح معدل النمو لبلدية بسكرة من 1977 إلى 2017 .

المصدر: ملف شغل الأراضي (31، 23، 22)، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة - وحدة

بسكرة - نوفمبر 2018 .

ج-1-3) - دراسة حسب الجنس السكاني لبلدية بسكرة

بلغ عدد سكان بلدية بسكرة لعام 2020 ما يقدر ب 274247 نسمة

الجدول رقم (4-10) : دراسة الجنس

عدد السكان (نسمة)	الكثافة السكانية (نسمة/كلم ²)	عدد السكان الذكور (نسمة)	عدد السكان الإناث (نسمة)
274247	2148	139866	134381

المصدر: مديرية البرمجة و متابعة الميزانية مونغرافية ولاية بسكرة 2020 .

من خلال الجدول نلاحظ أن عدد الذكور أكبر بتقليل من عدد الإناث بنسبة تقدر ب 2 % .

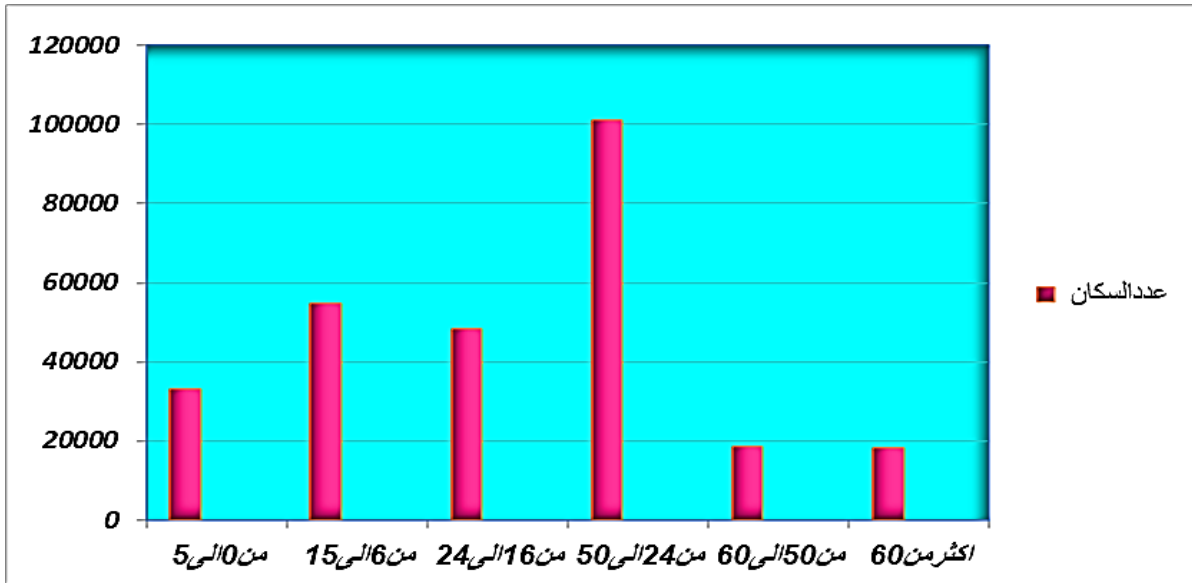
ج-1-4- دراسة حسب الفئة العمرية

الجدول رقم (4-11) : دراسة الفئة العمرية

الفئات العمرية (السنة)	من 0 إلى 5	من 6 إلى 15	من 16 إلى 24	من 24 إلى 50	من 50 إلى 60	أكثر من 60
عدد السكان (نسمة)	33156	54675	48362	101114	18558	18383

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية مونغرافية ولاية بسكرة 2020 .

من خلال الجدول نلاحظ أن وتيرة نمو سكان ولاية بسكرة بوتيرة سريعة، حيث تتميز بفئة سكانية شبابية تمثل أغلب سكان الولاية .



الشكل رقم (4-31) : أعمدة بيانية توضح دراسة الفئات العمرية .

المصدر: من إعداد طلبة دفعة جوان 2022 .

ج-1-5) - الحظيرة السكنية لبلدية بسكرة

جدول رقم (4-12) : تطور الحظيرة السكنية لبلدية بسكرة :

بلدية بسكرة	عدد السكان	عدد المساكن	م.ش.م (TOL)
2008	205608	44097	4.66
2017	256162	57205	4.48

المصدر: ملف شغل الأراضي (31.23.22) ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة - وحدة بسكرة - نوفمبر 2018 .

ج-2) - دراسة الحالة الثقافية

الجدول رقم (4-13) : دراسة المتمدرسين

الفئة العمرية	نسبة المتمدرسين	نسبة الغير متمدرسين
من 6 إلى 15 سنة	% 92.92	% 7.08
من 16 إلى 19 سنة	% 45.80	% 13.86

المصدر : مونتوغرافية ولاية بسكرة 2020 .

من خلال الجدول نلاحظ أنه هناك تسرب مدرسي في الفئة العمرية التي تنحصر بين 16 و 19 سنة و هي تخص

فئة الطور الثانوي و لذلك يجب الاهتمام و العناية بهذه الفئة عن طريق الإرشاد و التدعيم النفسي قصد

النهوض بهذه الفئة .

الجدول رقم (4-14) : دراسة نسبة المتدرسين عبر الأطوار التعليمية

الطور الجامعي	الطور الثانوي	الطور الإكمالي	الطور الابتدائي	
42784	9774	21804	31927	عدد الطلبة
-	% 59.30	% 48.57	% 48.01	النسبة

المصدر : مونوغرافية ولاية بسكرة 2019 .

ج-3- دراسة الحالة الاقتصادية

جدول رقم (4-15) : دراسة الفئة النشطة

عدد السكان الإجمالي	الفئة النشطة	الفئة المشتغلة	الفئة البطالين	نسبة البطالة %
274247	128089	118792	9297	5.63

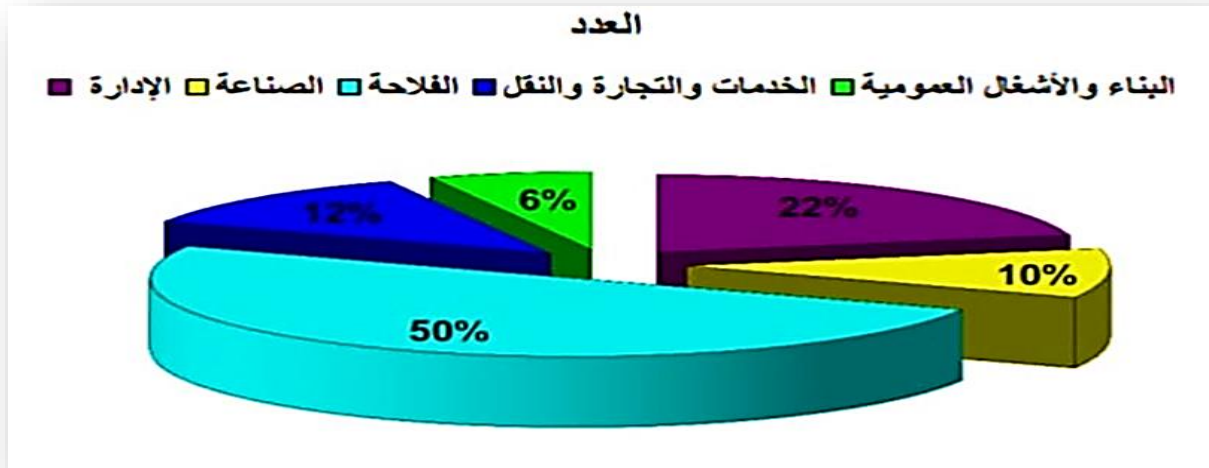
المصدر : مونوغرافية ولاية بسكرة 2020 .

يعتبر قطاع الشغل من بين القطاعات التي توليها الدولة إهتماما كبيرا لما له من إرتباط وثيق بمدى و تطور حياة الفرد و المجتمع , حيث يقدر عدد المشتغلين بحوالي **118792** مشتغل إلى غاية **2020/12/31** . بتوفير هذه المناصب المنشأة خلال هذه السنة أصبح عدد البطالين **9297** بطل بنسبة تقدر بـ **5.63%** .

الجدول رقم (4-16) : دراسة القطاع النشط

عدد المشتغلين إلى غاية 2019/12/31			القطاع
المجموع	الإناث	الذكور	
83319	31759	51560	الإدارة العمومية
49733	5197	44536	الصناعة و المناجم و ترقية الإستثمار
23481	2467	21014	السكن البناء و الأشغال العمومية
48850	4204	44646	السياحة و النقل و التجارة
199190	20235	178955	الفلاحة
404573	63862	340711	مجموع المناصب

المصدر : مونوغرافية ولاية بسكرة 2019 .



الشكل رقم (1-31) : توزيع مناصب الشغل حسب القطاعات .

المصدر : مونوغرافية ولاية بسكرة 2019 .

قطاع الفلاحة لوحده يمثل 50% أي حوالي نصف العمال الإجمالي للولاية و هذا ما يترجم الأثر الإيجابي للصندوق الوطني للتنمية الفلاحية متبوعا بقطاعي الإدارة و الخدمات و التجارة و النقل بنسبة 22% و 12% على التوالي ثم الصناعة و البناء و الأشغال العمومية بنسب تقدر ب 10% و 6% على التوالي .

د- نتائج الدراسة التحليلية

من خلال دراستنا التحليلية لمنطقة الدراسة (مخطط شغل الأراضي رقم (22) و بالإستعانة بكافة المخططات و الصور المذكورة أعلاه وكذا بخرجتنا الميدانية لمخطط الدراسة و ماجاورها ، توصلنا إلى بعض النتائج والتي تبلورت في صيغتين إحداها عبارة عن نتائج إيجابية و أخرى سلبية ، يمكن تلخيصها في ما يلي :

د-1- النتائج الإيجابية :

- إن مجال دراسة عبارة عن أراضي شاغرة يمكن تهيئة وتنظيم هذا المجال بالكيفية المناسبة لمبادئ التهيئة والتعمير .

- إن أرضية مجال الدراسة كلها قابلة للتعمير باستثناء حدود منطقة دراسة والتي قد تصبح مستقبلا عبارة عن طرق واصلية بين منطقة دراسة و مناطق المجاورة .

- غالبية مجال الدراسة عبارة عن أراضي ملك للدولة مما يعني عدم وجود أي مشاكل مستقبلا في تهيئته بكل أرحية و بما يناسب الحاجات السكانية المستقبلية و تماشيا مع مبادئ التهيئة و التعمير .

د-2- النتائج السلبية :

- غياب الإدماج و العلاقة الوظيفية مع النسيج الحضري الخاص بمدينة بسكرة وهذا لبعدها منطقة دراسة

و عزلتها .

- غياب كافة أنواع الشبكات في أرضية مخطط شغل أرضية 22 ، وتواجد بعضها في المخططات المجاورة

(23 و 31) فقط.

- إنعدام المساحات الخضراء بمنطقة دراسة ، يجعلها نقطة ضعف يجب أخذها بعين الاعتبار عند عملية

التهيئة و تعديل هذا العجز لجعلها منطقة جذب و إستقطاب ، خاصة لوقوعها في مدخل مدينة بسكرة

والذي يعتبر كأول مشهد حضري يعبر عن المدينة .

- وقوع منطقة الدراسة في منطقة منخفضة و قريبة من واد سيدي زرزور يجعلها عرضة لخطر الفيضانات و

لهذا يجب إيجاد حلول لتسيير المياه الزائدة لتفادي خطر الفيضان .

- إنعدام الطرق المعبدة بمجال الدراسة يجعل الوصول لها صعبا ، ولهذا يجب التخطيط لها بكيفية تسمح

بربطها بكل من طريق الوطني رقم 03 لزيادة أهميتها أكثر و كذا تسهيل المواصلية لها وربطها بباقي المدينة

من كافة الجوانب .

خلاصة

بعد دراستنا و تحليلنا للخصائص الطبيعية و السكانية و الاقتصادية و الثقافية و دراسة مراحل التطور العمراني و الديمغرافي تمكنا من فهم الحالة التي وصلت إليها مدينة بسكرة منذ أن خرجت من أسوارها الى يومنا هذا .

فمن خلال تحليلنا لمجال الدراسة و المتمثل في مخطط شغل الأراضي رقم 22 والذي وجدنا أنه عبارة عن أراضي شاغرة لا بد من تحويلها الى منطقة حضرية متكاملة و متناغمة مع باقي أجزاء المدينة ، من أجل فك مختلف الأزمات التي تعاني منها بلدية بسكرة و المتمثلة في النمو الديمغرافي المتزايد و نفاذ الأوعية العقارية و كذا من أجل فك الضغط على مركز المدينة و محاربة البطالة بخلق فرص عمل و إستقطاب الإستثمارات في هذا القطب الجديد....

وعليه يمكن القول أن النسيج الحضري لمدينة بسكرة لم يصل بعد الى مرحلة الاستقرار رغم ما يشهده من عمليات تخطيط لاسيما في اطار مخططات شغل الأراضي التي يمكن لها إستيعاب جزء من الإحتياج الكلي للمدينة أما باقي الإحتياج يلزم توزيعه على توسعات جديدة أخرى للبلدية.

الفصل الخامس : البرمجة المقترحة

البديل الأول 01 : جدول (5-1) : التجهيزات + المساحات بالمتر مربع

المساحة م ²	التجهيزات
2000	مدرسة إبتدائية 1
2700	مدرسة إبتدائية 2
3000	مدرسة إبتدائية 3
4400	إكمالية 1
5300	إكمالية 2
7600	ثانوية
490	حضانة 1
580	حضانة 2
670	حضانة 3
1000	مكتبة عامة
3000	مسجد + مدرسة قرآنية 1
5000	مسجد + مدرسة قرآنية 2
7000	مركز ثقافي
1000	دار شباب
9000	مركز تجاري
2000	مسبح شبه أولمبي
10000	مركز التكوين المهني
1680	مؤسسة الصحة الجوارية 1
1800	مؤسسة الصحة الجوارية 2
900	عيادة طبية متخصصة
1300	أمن حضري
1000	فرع بلدي
500	مكتب بريد
3000	حماية مدنية
1800	سوق شعبي مغطى
14500	حدائق عامة
600	ملعب جوازي 1
700	مركز ترفيه
780	مقبرة
5000	محطة نقل حضري
3000	بنك
101300	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبة بورزق دنيا شراز ، دفعة جوان 2022 .

دول (2-5) : نمط السكن + المساحة بالمتر مربع + العدد

العدد	المساحة م ²	نمط السكن
60	12000	السكن الفردي
44	13200	السكن الجماعي نمط 1
10	4500	السكن جماعي نمط 2

المصدر: من إعداد الطالبة بورزق دنيا شراز ، دفعة جوان 2022 .

جدول (3-5) : التعيين + المساحة بالمتر مربع

التعيين	المساحة م
الطرق	167769.32
المساحات الخضراء	20215.74

المصدر: من إعداد الطالبة بورزق دنيا شراز ، دفعة جوان 2022 .

البديل الثاني 02 : الجدول (4-5) قائمة التجهيزات + مساحة بمتر مربع

المساحة م ²	التجهيزات
3836.47	مركز التجاري
2600.30	مركز البريد
2598.58	مركز الشرطة
2000.40	الفرع البلدي
2800.20	مركز الإطفاء
6231.34	ملعب جوارى
3463.74	مركز ثقافي
3396.89	ابتدائية 01
2030.59	ابتدائية 02
1424.02	فندق
5038.53	متوسطة
4408.66	ثانوية
6142.44	معهد التكوين
3071.97	مسجد
3580.55	المتحف
3999.7	دار الصناعات التقليدية
3497.82	مركز العناية و التجميل
36626.06	حدائقة الألعاب
15148.03	حدائقة الحيوانات

المصدر: من إعداد الطالبة عون أماني ، دفعة جوان 2022 .

الجدول (5-5) : نمط السكن + المساحة بالمتر مربع + العدد

نمط السكنات	العدد	المساحة م ²
سكنات جماعية 01	11	243.99
سكنات جماعية 02	19	178.92
سكنات نصف جماعية	8	16776.17
سكنات فردية	335	250

المصدر: من إعداد الطالبة عون أماني ، دفعة جوان 2022 .

الجدول (6-5) : التعيين + المساحة بالمتر مربع

التعيين	المساحة م ²
الطرق	155306.29
المساحات الخضراء	16776.17

المصدر: من إعداد الطالبة عون أماني ، دفعة جوان 2022 .

مخطط التهيئة المقترح لـ م.ش.أ 22



المفتاح

- طريق
- مساكن جماعية
- مساكن فردية
- مساكن نصف جماعية
- تجهيزات
- مساحات خضراء
- مساحات مائية
- مساحات لعب
- محلات تجارية

جامعة محمد الخامس بطنجة قسم علوم الأرض والبيئة تخصص تخطيط التغيرات العمرانية		2022/06/02
المخطط التهيئة المقترح لـ م.ش.أ 22	السطح 1/1000	تحت إشراف الأستاذ بومسرف حسين
من إعداد الطلبة عون أماني		

البديل الثالث 03 : جدول (5-7): التجهيزات + المساحة بالمتر مربع

الرقم	التجهيزات	العدد	المساحة (م ²)
01	مدرسة ابتدائية	02	4280 / 4477
02	إكمالية	01	11231
03	ثانوية	01	14907
04	مسجد	02	5901/6934
05	تكوين مهني	01	11222
06	مركز أعمال	01	10908
07	ملعب	04	14526
08	حضانة	01	720.00
09	منتزه ترفيهي	01	35878
10	مكتب بريد + اتصالات الجزائر	01	2158
11	مركز ثقافي	01	2202
12	عيادة متعددة الخدمات	01	1565
13	عيادة طبية مختصة	01	1124.80
14	عيادة خاصة بداء السكري	01	1605.49
15	مخبر التحاليل الطبية	01	984.50
16	بنك	01	1115
17	فندق	01	1801
18	مركز تجاري	01	1200.00
19	أمن حضري	01	2146
المساحة الإجمالية			136885.79

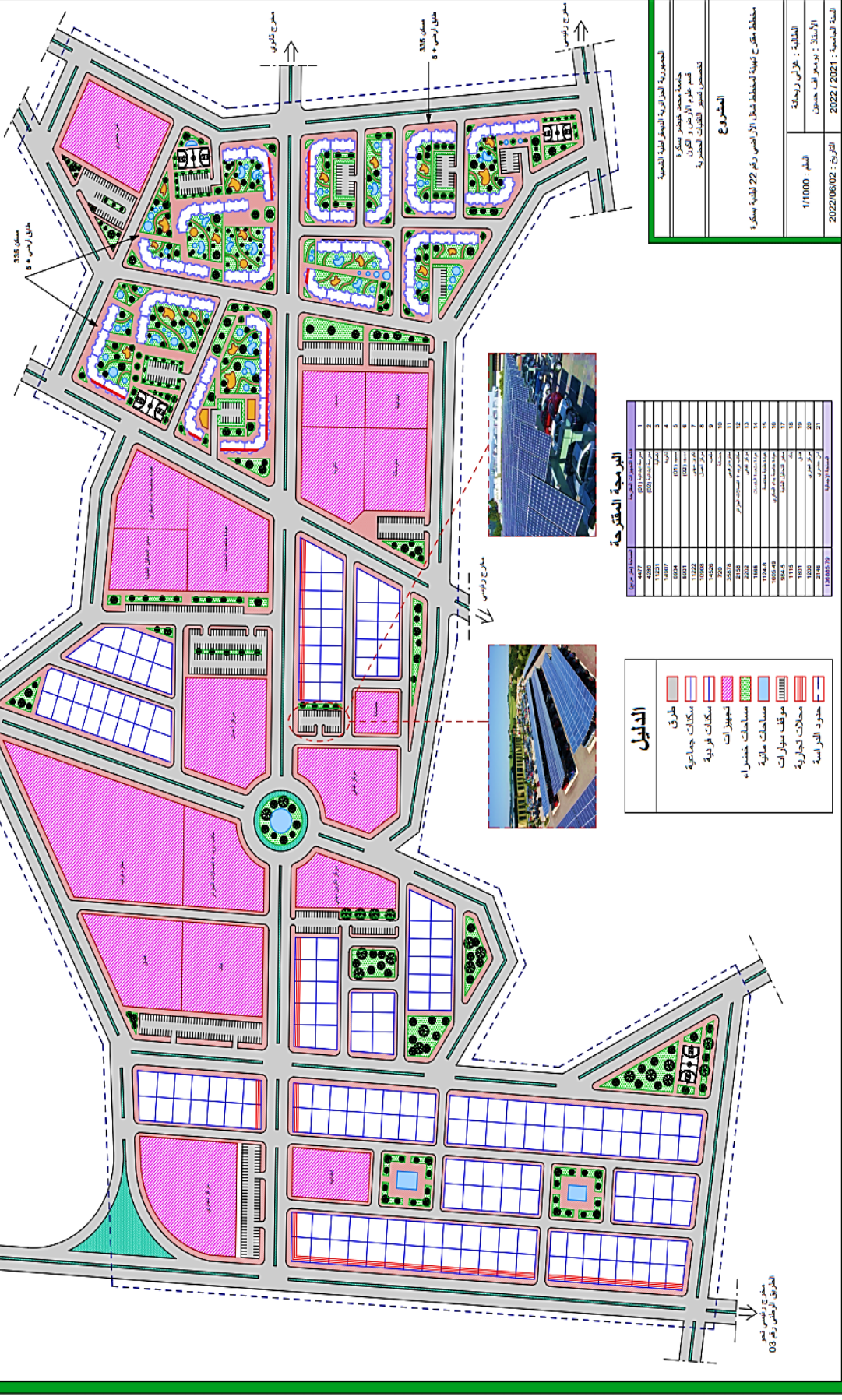
المصدر: من إعداد الطالبة غزلي ربحانة ، دفعة جوان 2022

جدول (5-8) : التعيين + الوضعية + العدد + المساحة بالمتري مربع

التعيين	الوضعية	العدد	المساحة
سكن جماعي	مقترح	690	11808.9m2
سكن فردي	مقترح	195	26250
التجهيزات	مقترح	19	136885.79
الطرق و الارصفة	مقترح	/	149914.59m2
المساحات خضراء	مقترح	/	28628.20m2
المجموع			353487.48h

المصدر: من إعداد الطالبة غزلي ربحانة ، دفعة جوان 2022

مخطط مقترح تهيئة لمخطط شغل الأراضي رقم 22 لبلدية بسكرة



المشروع

المشروع: تهيئة لمخطط شغل الأراضي رقم 22 لبلدية بسكرة

المساحة: 1/1000

التاريخ: 2022/06/02

البلدية: عزالي ورجاحة

البلدية: بوعمران جسن

البلدية: بسكرة

البلدية: بسكرة

البرمجة المقترحة

رقم المنطقة	مساحة المنطقة (م2)	عدد الوحدات	مساحة البناء (م2)	مساحة الشوارع	مساحة المساحات الخضراء	مساحة مواقف السيارات	مساحة مرافق الخدمات	مساحة مرافق الترفيه	مساحة مرافق الخدمات العامة
1	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
2	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
3	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
4	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
5	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
6	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
7	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
8	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
9	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
10	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
11	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
12	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
13	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
14	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
15	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
16	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
17	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
18	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
19	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
20	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
21	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
22	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
23	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
24	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
25	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
26	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
27	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
28	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
29	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
30	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
31	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
32	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
33	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
34	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
35	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
36	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
37	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
38	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
39	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
40	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
41	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
42	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
43	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
44	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
45	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
46	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
47	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
48	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
49	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
50	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
51	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
52	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
53	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
54	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
55	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
56	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
57	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
58	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
59	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
60	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
61	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
62	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
63	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
64	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
65	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
66	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
67	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
68	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
69	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
70	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
71	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
72	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
73	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
74	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
75	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
76	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
77	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
78	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
79	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
80	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
81	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
82	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
83	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
84	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
85	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
86	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
87	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
88	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
89	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
90	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
91	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
92	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
93	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
94	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
95	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
96	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
97	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
98	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
99	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0
100	4000	10	4000	0	0	0	0	0	0

الدليل

- طرق
- مساكن جماعية
- مساكن فردية
- تجهيزات
- مساحات خضراء
- مساحات مائية
- موقف سيارات
- مساحات تجارية
- حدود الدراسة



البديل الرابع 04 : جدول (5-9) : التجهيزات + المساحة بالمتر مربع

المساحة (متر مربع)	قائمة التجهيزات المقترحة	
9500	ثانوية	1
7200	إكمالية (01)	2
7800	إكمالية (02)	3
4660	مدرسة إبتدائية (01)	4
4000	مدرسة إبتدائية (02)	5
3000	مسجد (01)	6
6000	مسجد (02)	7
2000	مجمع صحي	8
6000	حماية مدنية	9
1100	مركز بريدي	10
600	مركز رياضي	11
5000	مركز تكوين المواهب الرياضية الشابة	12
5700	مركز ترفيه	13
1060	مركز تجاري	14
3500	مركز التكوين المهني	15
2200	ورشة خياطة و طرز	16
2400	حضانة	17
1400	مركز أعمال	18
1900	مقر أمن رقم 08	19
700	فرع بلدي	20
5000	قاعة حفلات	21
3250	موقف سيارات	22
83970	المجموع	

المصدر: من إعداد الطالبة بن عامر وصال ، دفعة جوان 2022

دفتـر الشـروط :

ان أهمية دفتر الشروط يكمن في أنه اداة رديعية لمنع كافة التجاوزات التي قد تمس بالمشروع حيث يعمل على تطبيق المواصفات القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والتعمير ، وهذا بتحقيق الأهداف المسطرة والموضحة في المادة (05) من قانون 29 - 90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 .

المادة الأولى 01 : يلتزم المواطن باحترام دفتر الشروط وجميع الوثائق التي يحتوي عليها .

المادة الثانية 02 : يجب على كل بناية موجودة على المشروع احترام كافة العناصر التصميمية و الجمالية (الواجهات و طلائهم ، فتحات المداخل ...) و يمنع التغيير فيها بدون اخذ اذن من السلطات المختصة .

المادة الثالثة 03 : يجب على كل فرد احترام التآثيث العمراني الموجود في الشارع و خرابه بعرض صاحبه إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة ضده .

المادة اربعة 04 : المواقف يجب أن تتلاءم مع طبيعة الطريق و أن تؤخذ بعين الاعتبار شروط الأمان والسلامة ، كما يمنع استعمال مواقف ذوي احتياجات الخاصة من قبل المواطنين العاديين و كل من يخالف ذلك سوف يتحمل عقوبات اتجاهه .

المادة خمسة 05 : يجب احترام التسلسل في ارتفاع البناءات و ذلك من اجل استمرارية الكتلة البصرية و الحفاظ على خط سماء موحد .

المادة السادسة 06 : يمنع منعاً باتاً تواجد المهن و الحرف التي تسبب في التلوث بكافة انواعه خاصة الهوائي و الضوضائي (كحداد مثلاً)

المادة السابعة 07 : يمنع رمي النفايات في الاماكن الغير مخصص لها و ينجر عن كل من يخالف ذلك عقوبات مالية .

خاتمة

يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة الأقرب إلى الواقع لتجسيد البرامج العمرانية و التدخل على المجال العمراني فهو أداة ردعية في جوهرها تقنية في تطبيقها ، يهدف إلى إحداث تنمية عمرانية راقية تضمن التسيير الجيد و العقلاني للمجال و تستجيب إلى متطلبات السكان ، و عليه جاء إهتمامنا لدراسة هذه الأداة لفهم و معرفة كيفية إعداد مخطط شغل الأراضي تقنيا من خلال إختيار نموذج واقعي و المتمثل في مخطط شغل الأراضي رقم 22 لإعداد البرمجة و إقتراح مخطط تهيئة له ، و هو مخطط لم يتم المصادقة عليه و لم يجسد على أرض الواقع بعد ، و جاءت دراسة هذا المخطط ضمن دراسة القطب الحضري المتضمن مخططات شغل الأراضي رقم "22-23-31" ببلدية بسكرة وفقا لبرنامج استعجالي لإقتراح تخصيصات إجتماعية حيث خصصت هذه الأرضية لتجسيد مشروع تخصيصات سكنية لتغطية الطلب الزائد للسكن كما يمكن لهذا المجال تخفيف الضغط عن مركز المدينة بإستيعابه مشاريع تنمية مهمة وقد تم الإستعانة في برمجة التجهيزات و السكن و المرافق العمومية و التهيئة المقترحة بمكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير _وحدة بسكرة_ (URBA) ، وكذا الإطلاع على مبادئ و أساسيات التخطيط الحضري و الوقوف على عدة نقاط كمراعاة ثقافة السكان و عاداتهم و الأخذ في الإعتبار الزيادة السكانية و إحتياجاتهم الكمية و النوعية ، و الإستغلال الأمثل للوعاء العقاري نظرا للنقص الفادح للعقار الذي تعاني منه مدينة بسكرة و كذا بعض التوصيات التي

نراها بمنظورنا الخاص تساهم في التنظيم و التسيير الجيد للمجال و ذلك بهدف إنتاج مجال عمراي متوازن يستجيب لكل متطلبات المجتمع و تحقيق تهيئة منسجمة و متكاملة قابلة للتطبيق على أرض الواقع . كما قمنا باقتراح بدائل أخرى من قبلنا للبرمجة المقترحة بحيث تكون متنوعة و مختلفة على ما تم إقتراحه من قبل مكتب الدراسات سالف الذكر وهذا باختلاف آرائنا و أفكارنا و كذا أهداف كل شخص من مجموعتنا ، و التي سعينا في مجملها إلى إعطاء أهمية كبيرة للأماكن العمومية و التجهيزات و فضاءات اللعب و المساحات الخضراء فيما يخص البرمجة و التهيئة و التسيير ، وهذا بعد استشارة بعض المواطنين و الأخذ برأيهم و رغباتهم التي يرغبون في تجسيدها في مجال سكنهم و هذا من أجل حياة أفضل و أجمل بعيدا عن التهيئة العمرانية السابقة التي كانت لا تلي رغبات المواطن و لا تخدم راحته و كذا من أجل تحقيق تنمية شاملة و مستدامة و توفير أماكن عمرانية ذات شخصية ، لها انتماء إقليمي و تاريخي مع محيطها العمراني بحيث تعزز من شعور الألفة و المحبة بين سكانها و كذا تعمل على خلق جو يسوده الأمن و الأمان و الشعور بالانتماء للمكان .

قائمة المراجع والمصادر

- 1 - أستاذ محاضر (ب) هيمة عمارة، محاضرات مقياس علم الاجتماع الحضري، تخصص تسيير مدن، 2020، صفحة 05.
- 2 - المادة 03 من القانون 06_06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة.
- 3 - المادة 04 من نفس القانون السابق .
- 4 - د. خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، دار الهدى، عين و ليلة، 2005، ص 12.
- 5 - إسماعيل غلام نعمت، التحضر في العالم الإسلامي، دار النشر، القاهرة 2002، ص 24.
- 6 - أوزينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية، دراسة حالة مخطط شغل الأراضي طريق حمام الضلعة بالمسيلة، مذكرة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، ص 85.
- 7 - امتحان التشريع الحضري، تخصص تسيير مدن ، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي ، سنة 2019/2018 .
- 8 - بركاتي أسهان ، معوقات التطوير الحضري من وجهة نظر الفاعلين الحضريين ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر ، تخصص التهيئة الحضرية ، جامعة الإخوة منتوري جويلية 2019 ، ص 5 .
- 9 - البشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000، صفحة 48_52.
- 10 - د. خلف الله حسين علي الدليمي ، التخطيط الحضري أسس و مفاهيم ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن، 2002، ص 68 .
- 11 - د.خلف الله بوجمعة ، العمران والمدينة ،دار الهدى ، عين مليلة ، 2005 ، ص 67 .
- 12 - عبدون مروى ،دور الفضاءات العمومية في تحقيق التواصل الاجتماعي في إطار المشروع الحضري، مذكرة نيل شهادة ماستر ، تخصص مدن و مشروع حضري ،جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، جوان 2016 ، ص 9 .

- 13 - عفاف بن نصر، تخطيط النقل و دوره في المدينة - تجرّتي مدينة دبي و إسطنبول نموذجاً، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، فرع إقتصاد و تسيير الخدمات، تخصص إقتصاد النقل والإمداد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
- 14 - بن حموش تسعديت، بن شوقي نوار، النظام القانوني لحق الإرتفاق في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص تخصص القانون الخاص الشامل كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية.
- 15 - أستاذة بركاني فطيمة الزهراء ، محاضرة 1 مدخل الى العمران العملي ، سنة ثانية تخصص تسيير مدن ، 2020/ 2019 ، ص 21.
- 16 - مريم بن مشيش، النقل الحضري الجماعي بالحافلات في قسنطينة الكبرى - السياسات، التخطيط و التنظيم، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، 2004، ص 97.
- 17 - قانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29 ، التشريع الجزائري ، المؤرخ في 14/08/2004 ، المادة 4 .
- 18 - قانون 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، التشريع الجزائري ، العدد 52 ، 1990/12/01 ، ص 3 .
- 19 - المرسوم التنفيذي 91-177 المادة 08 و 09 ، التشريع الجزائري ، المؤرخ في ماي 1991 .
- 20 - القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير العدد 52 ، التشريع الجزائري ، مؤرخ في 1990/12/01 ، ص 04 .
- 21 - قانون 90.29 المتعلق بالتهيئة و التعمير العدد 52 ، التشريع الجزائري ، المؤرخ في 1990/12/01 ، ص 04 .
- 22 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 25 ، المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1411 هـ ، ص 06 .

- ²³ - مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 مايو 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية العدد 26 ، الصادر في 01 جوان 1991 .
- ²⁴ - مرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، جريدة رسمية العدد 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005 .
- ²⁵ - مرسوم التنفيذي رقم 12-166 مؤرخ في 2012/04/05 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، جريدة الرسمية العدد 21 الصادر في 11 أبريل 2012 .
- ²⁶ - عادل عميرة ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة ماستر ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2013-2014 ، ص 13 .
- ²⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، سالف الذكر ، مادة 18 .
- ²⁸ - عادل عميرة ، مرجع السابق ، ص 14 .
- ²⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 18 .
- ³⁰ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 02 .
- ³¹ - قانون 90-29 سالف الذكر ، المادة 12 .
- ³² - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 06 .
- ³³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 06 ، الفقرة 01 .
- ³⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 06 ، الفقرة 02 .
- ³⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 07 ، الفقرة 01 .
- ³⁶ - المرسوم التنفيذي رقم رقم 12-166 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 02 .
- ³⁷ - المرسوم التنفيذي رقم رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 08 ، الفقرة الأخيرة .

- 38 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 09 .
- 39 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 11 .
- 40 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 12 .
- 41 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 13 .
- 42 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 سالف الذكر ، المادة 15 .
- 43 - عادل عميرة ، المرجع السابق ، ص 21 .
- 44 - الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، من صفحة 37 إلى 41 .
- 45 - لبعل أحمد ، أهمية الفنادق في تحقيق التنمية السياحية "مدينة بسكرة" ، مذكرة ماستر ، تخصص عمران و تسيير مدن ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2020 ، صفحة 44 .
- 46 - الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، صفحة 6 .
- 47 - بوزغاية باية ، توسع المجال الحضري ومشروعات التنمية المستدامة "مدينة بسكرة نموذجاً" ، أطروحة مكملة لنيل شهادة دكتوراه ، تخصص علم الاجتماع الحضري ، 2016 ، صفحة 280 .
- 48 - فؤاد بن غضبان ، أثر التحولات الاجتماعية والاقتصادية على البنية التجارية للمدن الصحراوية الجزائرية دراسة في مدينة بسكرة ، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية ، صفحة 61 .
- 49 - الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، صفحة 6 .
- 50 - بوزغاية باية ، توسع المجال الحضري و مشروعات التنمية المستدامة " مدينة بسكرة نموذجاً " ، أطروحة مكملة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص علم الاجتماع الحضري ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016 ، صفحة 281 ، 282 .

- 51 - الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، صفحة 6.
- 52 - بوزغاية باية ، توسع المجال الحضري و مشروعات التنمية المستدامة " مدينة بسكرة نموذجا " ، أطروحة مكملة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص علم الاجتماع الحضري ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016 ، صفحة 281 ، 282 .
- 53 - خديجة مسروق ، مدينة بسكرة حضارة وتاريخ ، المجلة الثقافية الجزائرية ، قراءات و دراسات ، 01/06/2021،
- 54 - عبد القادر بومعزة ، بسكرة في عيون الرحالة الغربيين ج 1 ، دارعلي بن زيد للطباعة و النشر - بسكرة - الجزائر ، طبعة الأولى ، صفحة 28 .
- 55 - الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، صفحة 7 .
- 56 - الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، صفحة 17 .
- 57-58 - مونوغرافية ولاية بسكرة 2020 ، مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية ، ماي 2021 ، صفحة 13 .
- 59 - الملف النهائي ، دراسة مخططات شغل الأراضي رقم (22 ، 23 ، 31) بلدية بسكرة ، مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير بباتنة وحدة بسكرة ، نوفمبر 2018 ، صفحة 15 . 18 . 11 . 12 . 21 . 22 . 23 . 9 على التوالي .
- 60-61-62-63-64-65 - نفس المرجع السابق .

