



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية العلوم والتكنولوجيا  
قسم الهندسة المعمارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية  
تخصص: هندسة معمارية ومحيط  
تحت عنوان:

أدوات التعمير بين التخطيط والتطبيق  
- مدينة بئر العاتر -  
دراسة حالة مخطط شغل الأراضي (D2)

تحت إشراف الأستاذ (ة):

- براهيم سامي

إعداد الطلبة :

• محمد جاب الله

• مرخي عيسى

لجنة المناقشة:

1-الأستاذ(ة): قريب عيسى

2-الأستاذ(ة): براهيم سامي

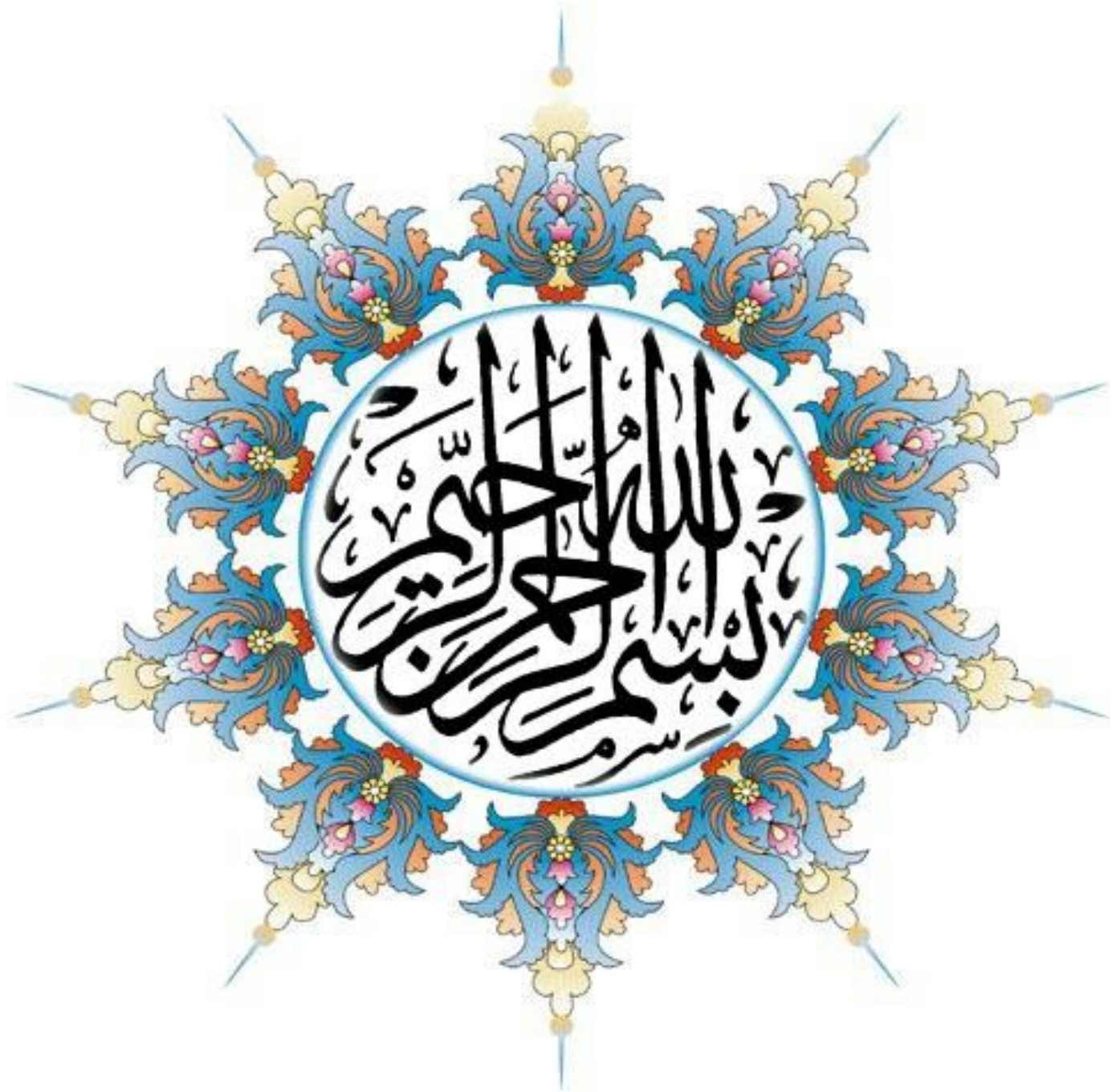
3-الأستاذ(ة): ببيمون وليد

رئيس اللجنة.

مشرفا.

ممتحنا.

السنة الجامعية 2017/2016



# شكر وتقدير

الحمد والشكر لله الذي وفقنا وقدرنا على إنجاز هذا العمل

حمدا لا يوافي نعمه عز وجل

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذنا الفاضل:

الأستاذ: "براهمي سامي "

الذي أنار لنا طريق البحث والمعرفة

جزيل الشكر على ما قدمه لنا من نصائح وتوجيهات.

شكرا ...

إلى رفاقنا الذين جمعنا بهم طلب العلم.

إلى كل من ساهم في تعليمنا ومن أوصلنا

بعد الله لهذا المستوى.

إلى كلا من ساهم من قريب أو من بعيد في سبيل نجاح

هذا العمل حتى ولو بكلمة طيبة.

ألف شكر...

الطالبين.

# الإهداء

إلى الوالدين الكريمين اللذان أمداني بالعناية

المستفيضة وأنارا دربي بكل غال ونفيس

حفظهما الله ورعاهما.

إلى إخوتي وأخواتي الذين ساندوني خلال مساري الدراسي .

جميع الأصدقاء كل باسمه.

إلى كل من علمني حرفا وساعدني في توجيهه.

**جابو**

# الإهداء

إلى الوالدين الكريمين اللذان أمداني بالعناية

المستفيضة وأنا را دربي بكل غال ونفيس

حفظهما الله ورعاهما.

إلى إخواني وأخواتي الذين ساندوني خلال مساري الدراسي .

جميع الأصدقاء كل باسمه.

إلى كل من علمني حرفا وساعدني في توجيهه.

عيسى

# المقدمة العامة

## مقدمة عامة:

يعتبر تخطيط المدن من التخصصات التطبيقية الأكثر تنوعا للبحث والدراسة ، بالنظر إلى تعدد الظواهر الحضرية وتعدد المفاهيم والآراء حول المدينة ومجالها العمراني ، والتخطيط الحضري وجد لتنظيم المدن مع مراعاة المعايير الاجتماعية ، الاقتصادية ، الثقافية ، السياسية والجمالية من أجل تحقيق التوازن على مستوى المدينة بمختلف أجزائها ، ويكون التخطيط الحضري سليما وناجعا بإشراك مختلف الفاعلين وبالأخص الفئات المهنية من مختلف التخصصات كالمعماريين ، رجال القانون ، أخصائي النفس والاجتماع ، وكذا الباحثين في الآثار والتاريخ والمتخصصين في البيئة والمحيط.....

نظرا لتسارع وتيرة التحضر في العالم والتي نجم عنها زيادة أحجام المدن ظهرت العديد من المشاكل العمرانية مما اوجب التفكير في انتهاج سياسات عمرانية تستطيع من خلالها التحكم في تنظيم وتوسع المدن لتوفير حاجيات الأفراد من السكن و أماكن العمل والترفيه.

والجزائر كغيرها من دول العالم فان مدنها زاد عددها واتسع مجالها العمراني وكثرت المشاكل في مدنها رغم أنها اتبعت سياسات عمرانية مختلفة ومن بين هذه المشاكل التي تعاني منها مدنها أزمة السكن ، مشكل التوسع الفوضوي وزيادة استهلاك المجال والذي أحيانا يكون على حساب أراضي زراعية أو حتى غابية ، و في بعض الحالات نقص الهياكل والمرافق ومشاكل النقل والتلوث ، ومن بين أدوات وبرامج التخطيط والتهيئة العمرانية التي تم العمل بها في الجزائر المخطط العمراني الموجه ، المخطط العمراني المؤقت ، ومخطط التحديث العمراني ، المناطق السكنية الحضرية الجديدة ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، مخطط شغل الأراضي وهذان الأخيران يعدان من الأدوات المعمول بها حاليا في التخطيط وتنظيم المجال الحضري ، ورغم أن هذه الأدوات واضحة ومفروض تطبيقها إلا أن في بعض الأحيان لا يتم تطبيقها كما يجب أو كما خطط لها مسبقا .

بما أن مدينة بئر العاتر هي مدينة جزائرية تابعة لولاية تبسة وتعتبر المدينة الثانية على مستوى تراب الولاية بعد عاصمة الولاية تبسة ، فإن هذه المدينة تأثرت بشكل كبير خاصة في العشرية الأخيرة بالنمو وزيادة عدد السكان والتوسع العمراني حيث اتسع مجالها العمراني بشكل كبير وملحوظ و باتت أطرافها مترامية خاصة في ظل انتشار الأحياء الفوضوية واستهلاك المجال بعشوائية غير مدروسة ، مع أن جل أحيائها تعاني من عدة نقائص كبيرة في مجال التهيئة الحضرية و البعد الجمالي لها، رغم كل

الجهود المبذولة من الهيئات المسؤولة ، ومع أننا نقول توسع عمراني كبير واستهلاك عشوائي للمجال هذا لا يعني أنه ليس هناك توسع عمراني مخطط بل أن هناك توسع عمراني مخطط ومنظم في أجزاء من المدينة ، إلا أننا ارتأينا دراسة هذا الموضوع المهم والمتعلق بمدى مطابقة الأحياء المخططة والمنظمة بالمخططات الموضوعية لها مسبقا ، لذلك توجب علينا القيام بدراسة المدينة وتشخيص حالتها وتحليلها وصولا إلى اختيار الحي الذي سيكون عينة الدراسة من أحياء المدينة .

## 1- الإشكالية:

النمو العمراني المتسارع الذي عرفته المدن الجزائرية بعد الاستقلال خلق العديد من المشاكل العمرانية والمعمارية رغم وجود الأدوات والوسائل التخطيطية التي تنظم وتهيئ المجال العمراني للمدن والتي تعاقبت عليها أدوات التعمير حيث جاءت على شكل قوانين ومراسيم ترجمت إلى مخططات والتي سنركز على أهمها والتي هي تستعمل في الوقت الراهن ألا وهي : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والتي تطبق على المدى القريب المتوسط والبعيد ، حيث أن هذه المخططات فاق استعمالها 26 سنة وقد يكون تطبيقها فعليا فاق 20 سنة وتعد هذه الفترة كافية لمعرفة فعاليته و نجاعة هذه المخططات ومدى التوافق بين ما تم التخطيط له وتم تطبيقه ، ومن اجل التوصل إلى إجابة واضحة من خلال بحثنا المتمثل في " أدوات التعمير بين التخطيط و التطبيق " قمنا بطرح الإشكالية التالية وفقا للتساؤلات الآتية:

### ❖ التساؤل الرئيسي :

- هل وفقت أدوات التعمير في تحقيق التوجهات والمبادئ وتجسيد ما جاءت به في مدينة بئر العاتر ؟

### ❖ التساؤلات الفرعية :

- ما مدى فعالية أدوات التخطيط والتهيئة العمرانية في الجزائر ؟
- هل يتم تطبيق مخططات شغل الأراضي على أرض الواقع كما تم التخطيط لها بمدينة بئر العاتر وبالضبط بمخطط شغل الأراضي (D2) ؟



- هل التغييرات التي تم وضعها تتماشى واحتياجات السكان للحي أو ماذا؟ و ماهي العوائق والعراقيل التي واجهت تجسيد هذا المخطط للحي ؟

## II- الفرضيات :

كإجابة افتراضية على التساؤلات المطروحة نقترح الفرضيات الآتية :

- أدوات التخطيط والتهيئة العمرانية في الجزائر هي فعالة إذا طبقت بشكل صحيح وبتعاون كل الهيئات والإدارات المسؤولة وبوعي المواطن ومساهمته في ذلك .
- لا يتم تطبيق مخططات شغل الأراضي على أرض الواقع كما تم التخطيط لها بمدينة بئر العاتر وبالضبط بمخطط شغل الأراضي (D2) إنما التطبيق بشكل جزئي فقط
- هناك من التغييرات التي تم وضعها ما يتماشى واحتياجات السكان الحي وهناك ما يتماشى ورغبة الإدارة ، أما العوائق والعراقيل التي واجهت تجسيد هذا المخطط للحي هو عدم السيطرة بشكل فعلي على تطبيق المخططات وكذا نقص الرقابة والتأخر في تجسيد المشاريع المقترحة أدى إلى استغلال هذه الأراضي بشكل غير قانوني وحولها الى بناءات فوضوية.

## III- أسباب اختيار الموضوع:

- الرغبة الشخصية وتوجيه الأستاذ المؤطر إلى دراسة هذا الموضوع .
- التعمق في هذا الموضوع ومحاولة فهمه بشكل جيد .
- أهمية ميدان التعمير والتخطيط والسياسات الحضرية التي أصبحت اليوم محط اهتمام كبير .
- معرفة مدى فعالية أدوات التعمير على أرض الواقع .
- تطبيق المعارف الأكاديمية التي قمنا بتحصيلها طيلة المشوار الدراسي .

## IV- خطة البحث :

انتهجنا خلال دراستنا لهذا البحث خطة تعتمد على فصل تمهيدي وخمسة فصول للدراسة ، إثنان في الجزء النظري وثلاثة في الجزء التطبيقي وخاتمة عامة والتفاصيل في كالتالي :

➤ **الفصل التمهيدي:** يضم الفصل التمهيدي مقدمة عامة للبحث وطرح للإشكالية وفرضيات حول الإشكال المطروح وأسباب اختيارنا للبحث وخطة المبحث.

➤ **الجزء النظري:** فيه فصلين

• **الفصل الأول :** هو عبارة عن فصل نبرز من خلاله بعض المفاهيم العامة المتعلقة بالتخطيط الحضري وبالمدن. والسياسة العمرانية في الجزائر.

• **الفصل الثاني :** هو فصل عرفنا فيه السياسة العمرانية في الجزائر وأدوات التخطيط والتهيئة العمرانية وخاصة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

➤ **الجزء التطبيقي:** فيه فصلين

• **الفصل الثالث :** يحتوي على تحليل مدينة بئر العاتر من تاريخها، الخصائص الطبيعية ، السكانية والعمرانية لمدينة بئر العاتر

• **الفصل الرابع :** تحليل POS (D2) الذي تم اختياره عينة الدراسة ومعرفة مدى تتطابقه مع المخططات.

• **وصولاً إلى:** النتائج، التوصيات والتوجيهات وسبل تطبيق المخططات العمرانية على أرض الواقع.

➤ **وفي الأخير خاتمة عامة**

**V- المنهجية و أدوات البحث المنتهجة:**

انتهجنا المنهج الوصفي التحليلي في دراستنا و اعتمدنا على أدوات البحث المتمثلة في :

- الكتب و المجالات .

- اطلعنا على بعض التجارب المدروسة في أماكن أخرى مشابهة جزئياً .

- المخططات و الإحصائيات .

- المذكرات.

- الزيارات الميدانية للإدارات المحلية و جمع بعض المعلومات إضافة إلى العديد من الزيارات إلى مجال الدراسة مخطط شغل الأراضي (D2) حي المطار بئر العاتر .

# الجزء النظري

# الفصل الأول:

مفاهيم عامة

## مقدمة الفصل :

إن من أولويات أي بحث علمي هو التطرق للمعلومات النظرية التي لها دور هام في الدراسة الميدانية خاصة في مجال التخطيط الحضري و المدينة و المجال العمراني ، لذا وجب علينا أن نحرص على أن تكون المعلومات المقدمة شاملة و مرتبطة بالموضوع من أجل استغلالها في الدراسة .

في هذا الفصل سنتطرق إلي بعض التعاريف و المفاهيم و المصطلحات التقنية المستعملة و المتعلقة بموضوع الدراسة و التي من خلالها سيمكننا التعرف على العمليات التي توصلنا إلي إطار معيشي جيد، و ذلك من أجل إدراجها ضمن الدراسة التطبيقية للتخطيط الحضري في مجال الدراسة .

## 1. مفاهيم عامة حول العمران :

### 1- تعريف العمران:<sup>1</sup>

هو مجموع المقاييس التقنية والإدارية والاقتصادية التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان، يهتم العمران بتهيئة المدن وتوسعها، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن لتموضع الطرق والمساحات الحرة ومراكز الخدمات العمومية بطريقة تجعل المحيط صحي ومناسب لسكانه.

### 2- تعريف المدينة:

"كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية و اقتصادية واجتماعية وثقافية"<sup>2</sup>

المدينة هي ذلك التجمع السكاني، يتم فيه التبادل الاجتماعي والتفاعل الثقافي و النشاط الاقتصادي و التجاري... كما إنها تعتبر مركزا لتلبية المصالح و قضاء الحاجيات و الأغراض المتعددة و المتنوعة للسكان.<sup>3</sup>

### 3- تعريف الحي :

هو جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبية من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني و بنيته وتشكيلته و عدد السكان المقيمين به .<sup>4</sup>

يعرف الحي على أنه جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبية من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيلته و عدد السكان المقيمين به .<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - قاموس العمران، الطبعة الثانية، جويلية 1996 ، ص42 .

<sup>2</sup> - الجمهورية الجزائرية: الجريدة الرسمية، قانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 02/20 /2006، المادة 03.

<sup>3</sup> - كرويحي فاطمة الزهرة و جلايلية هدى، التوسع العمراني في إطار التنمية المستدامة حالة مدينة المراهنة ، جامعة العربي التبسي - تبسة مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية تخصص:هندسة معمارية، مدينة و تراث 2015 ص 01.

<sup>4</sup> - بن معمر محمد و فنيش فوزي التوسع العمراني في إطار التنمية المستدامة حالة مدينة سوق نعمان ، جامعة العربي التبسي - تبسة مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية تخصص:هندسة معمارية و محيط 2016 ص 03.

<sup>5</sup> - - الجريدة الرسمية قانون 06-06 المؤرخ في 20فيفري 2006 العدد 15.

#### 4- تعريف التحضر:<sup>6</sup>

هو ظاهرة عالمية تعني الاتجاه المتزايد لدى سكان الريف للإقامة في المدن (الحضر)، لذلك ترتبط ظاهرة التحضر بهجرة السكان من الريف إلى المدينة، ويشير مفهوم التحضر إلى عملية من عمليات التغيير الاجتماعي وهي انتقال الريفيين إلى المدن واكتسابهم تدريجياً القيم الحضرية وما يرتبط بها من أنماط السلوك الحضري إلى أن تنتهي هذه العملية إلى ما يسمى بالتكيف الاجتماعي.

#### 5- تعريف التهيئة العمرانية:<sup>7</sup>

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي لأجل ضمان تنظيمه وتسييره الحسن وكذا تدميته، كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة، والتوسيع الحضري. يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً لفهم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد والقديم بصفة منسجمة وحركية دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة. تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة والتخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه ومراقبة التوسع الحضري.

التهيئة هي مجموعة الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم السكان، الأنشطة، البنايات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال.

#### 6- التوسع العمراني:

هو عملية استغلال العقار العمراني بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة ، وهو الزيادة في الحجم السكاني والمباني و المنشآت، أو الزيادة النابعة من الأشكال المادية ، بالزيادة في الاحتياجات من العمل و السكن و يتم وفق تخطيط و تسيير منظم مما يؤدي الى زيادة في المخطط العمراني للمدينة.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> - الموقع الإلكتروني <http://www.marefa.org/index.php>

<sup>7</sup> - مصطفى فواز " : مبادئ تنظيم المدينة " ، بيروت 1980 ، ص 103.

<sup>8</sup> - مرجع سبق ذكره ، التوسع العمراني في إطار التنمية المستدامة حالة مدينة المراهنة ص 02 .



## 7- التخطيط:<sup>9</sup>

التخطيط له فلسفة ونظرية لم يتم صياغتها الصياغة المثلى بعد ، وكل ما هنالك هو وجود مجموعة من الأسس العامة تم التعرف عليها وأصبحت مقبولة بصفة عامة وصالحة للوصف منها :

- التخطيط هو أسلوب علمي للتفكير يستمر يوماً بعد يوم مع الحياة ، يبدأ بوجود مشكلة تدرس ، ويحضر لها بدائل من الحلول يختار إحداها وينفذ ويتم وهكذا.
- التخطيط هو تطبيق الأسس والمبادئ التي تنهوا لسنن وقوانين طبيعة الأشياء ، وهو نظام ينمو طبقاً لهذه القوانين الطبيعية ويبحث عن الانسجام و التجانس ويربط الأجزاء إلى الكل . والكل إلى الأجزاء ويعطي كل جزء مكانه الحقيقي . في إطار هذا النظام حسب قيمته وأهميته ووظيفته.
- التخطيط هو نشاط يهدف إلى التنظيم والتنسيق بين أنواع أنشطة الإنسان المختلفة في المكان والاستعداد الفعلي لتوقعات أنشطة جديدة وتهيئة الظروف التي يتحقق منها أقصى قدر من النفع.
- والتخطيط أيضاً هو أسلوب أو منهج علمي يهدف إلى دراسة جميع المواد والإمكانات المتاحة وغير المتاحة المتعلقة وغير المتعلقة في منطقة معينة و من ثم استخدامها بشكل ملائم و متوازن وعقلاني ومستدام ضمن مدة زمنية محددة ويتمشى مع احتياجات وتطلعات المجتمع.

## 8- التخطيط العمراني:<sup>10</sup>

يعرف بأنه أسلوب يهدف إلى حصر ودراسة شاملة للإمكانات والموارد المتوفرة في الدولة أو الإقليم وكذلك المدينة. يهدف إلى التلبية المتكاملة لاحتياجات سكان مدينة من المدن، في الميدان السياسية الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والجمالية، وذلك على أساس سياسة اجتماعية واقتصادية سليمة وحلول عمرانية ومعمارية بتنظيم هندسي تقني.

التخطيط العمراني يشرف ويوجه على النمو الطبيعي الكامل للمدن، ويحاول التغلب على كل المشاكل ويحاول التخفيف من مشكلة التكدس السكان والمواصلات . ومنه فالتخطيط هو عملية من أجل تحقيق تنمية

<sup>9</sup> - لحر يوسف ، مصلحة عماد ، دور التجهيزات العمومية في تنظيم المجالي مدينة أم البواقي ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة 2015 ص 15.

<sup>10</sup> - جوامع هيثم و مجور عبد المؤمن ، تهيئة الفضاءات العمومية في الأحياء السكنية الجماعية بأم البواقي ، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير المدن ، تسيير التقنيات الحضرية ، مدن و مشروع حضري 2015 ص 02.

ارض المدينة، ويشمل هذا التخطيط الاستعمالات الخاصة والعامة لهذه الأرض، ويحدد بالتفصيل مواقع امتدادات المشاريع العامة والمنشآت الأخرى، ويجب أن يصمم هذا التخطيط ليغطي مدة زمنية تصل إلى 25 سنة ، وان يقوم على أساس دراسات لعمليات التنمية التي تجري في الوقت الحاضر، كما يقدر الاتجاه المستقبلي لنمو المدينة.

#### 9- تعريف التنمية: <sup>11</sup>

يعرف البعض التنمية بأنها تعني التطور بينما ينظر الآخرون إليها باعتبارها عملية متعددة الجوانب تشمل تغييرات أساسية في البنية الاقتصادية و الاجتماعية و الاتجاهات التي تتبناها المؤسسات العمومية في الإنتاج و الخدمات و ترمي لزيادة النمو الاقتصادي و التقليل من عدم المساواة و التخلص من الفقر .

مصطلح التنمية عامة يطلق عليه التقدم، و ينظر إليه باعتباره يحقق نوعا من التوازن الداخلي و الكفاية و يخلق قوة دفع ذاتية تحقق أهدافا معينة تتمثل في الاستهلاك الكبير و الكم المتنوع من السلع والخدمات من خلال الاقتصاد المفتوح.

#### 10- العقار : <sup>12</sup>

هناك عدة تعريفات للعقار نذكر منها ما يلي:

- حسب المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني والتي تنص: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"
- حسب قانون التوجيه العقاري « الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية ."

<sup>11</sup> - بولسان بلال ، بازين صلاح الدين ،التنمية الحضرية و الإستدامة ، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير المدن ، تسيير التقنيات الحضرية ، أم البواقي ، 2010 ، صفحة (14).

<sup>12</sup> - الموقع الإلكتروني <http://www.ouarsenis.com/vb/showthread.php?t=92389>

## 11- السكن : 13

هو الوحدة الأساسية المكونة للنسيج العمراني ، فعلى أساسه يظهر المظهر المورفولوجي للمدينة وبالاستناد عليه يمكننا التعرف على الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها ويجب أن يلبي كل متطلبات السكان، يجب أن يتضمن كل العوامل التي تسمح بالحياة لائقة و تتوفر الشروط التالية ( كهرباء ، ماء ، غاز.... ).

## 12- التخصيص : 14

يعرف التخصيص بأنه كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة ، بهدف إنجاز مباني موجهة إلى نشاط معين، سكني، تجاري، صناعي.

التخصيصات هي عملية تدخل في إطار العمران العملياتي، تسمح بخلق نسيج عمراني عن طريق التهيئة (Viabilisation)، و تقسيم حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية .

## 13- النسيج العمراني: 15

يعبر هذا المفهوم عن الخلايا المتضامنة ، والفراغات من العناصر الفيزيائية ، الشبكات المختلفة ، الفضاءات المبنية و غير المبنية ، أبعاد شكل ونوعية البناء والعلاقة التي تربط بينها ، يرتبط مفهوم النسيج العمراني بالمورفولوجية العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية) كما ترتبط عموما بإدراك السكان وخصائص الإطار المبني ، ويتخذ شكل ثابتا مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتحد ديناميكية لإمكانية تطور نمو هذه الأشكال.

<sup>13</sup>- زعيم سفيان ، مريمش إبراهيم ، المخالفات العمرانية وتأثيرها على المجال الحضري في مدينة المليية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تسيير المدن، ص 14.

<sup>14</sup> - بوشلوش عبد الغني ، التخصيصات السكنية في مدن فرجوة ، ميلية ، و القرارم الإطار القانوني ، كلفة التعمير و الإنعكاسات المجالية و الاجتماعية ، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية سنة 2009 ص 09 .

<sup>15</sup> - د.خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة ، دار الهدى عين مليية ، 2005 ، ص(9).

14- المظهر العمراني:<sup>16</sup>

هي تلك المواصفات الخارجية للمبنى والمتمثلة في عدد الطوابق أو علو البنايات ، مواد البناء ، السقف السكنات ، السياج ... إلخ

15- معامل شغل الأرض « COS » و معامل الاستلاء "CES":<sup>17</sup>

➤ معامل شغل الأرض « COS » :

هو العلاقة التي تبين عدد الأمتار المربعة لمساحة الأسطح المبنية على المساحة القابلة للبناء على الأرض ( المساحة العقارية ) ، بحيث تحفظ القوانين الأخرى والارتفاعات المحددة لاستعمالات الأرض. يعني النسبة بين مساحة الأسطح والمساحة العقارية:

$$\text{Cos} = \text{SP/SF}$$

SP: مساحة الأسطح.

SF: المساحة العقارية.

➤ معامل الاستيلاء على الأرض "CES" :

يمثل نسبة الأرض المبنية بالمقارنة مع المساحة العقارية وبعبارة أخرى هو النسبة بين المساحة المبنية والمساحة العقارية:

$$\text{CES} = \text{SB/SF}$$

SB: المساحة المبنية .

SF : المساحة العقارية .

<sup>16</sup> - مرواني رحمة ، خلاف أسماء ، آثار المخالفات العمرانية على المظهر العمراني و التحولات و الرهانات ، حالة تخصيصات بوالصوف ، ميلة مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن ، دفعة 2011 ص 02.

<sup>17</sup> - بوججو مهدي ، ركروك عبد السلام ، المخالفات العمرانية على النسيج الحضري جامعة العربي بن مهدي ، أم البواقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية ، تخصص : تسيير المدن و التنمية المستدامة 2015 ص 09.

## 16- التدخل العمراني: 18

إن التدخل على كل نسيج عمراني يتم بمعرفة التهيئة المناسبة له مع مراعاة مجموعة من القوانين الإدارية، العقارية، المالية والتقنية، وفيما يلي سنتعرف على أهم العمليات الممكن القيام بها على مستوى النسيج العمراني:

### • التجديد الحضري:

تهدف هذه العملية إلى تحسين منطقة قديمة ومهدمة وذلك عبر التغيير في الخصائص الجمالية للنسيج العمراني.

### • إعادة الهيكلة:

هي عملية تتطلب تغيير في وضعية المجال وحدوده وتتمثل هذه الأخيرة في التدخل على مختلف الشبكات التقنية وتوقيع التجهيزات الجديدة، وقد تشمل تغيير جزئي لبعض تقسيمات الأرض وخاصة السكنية بالإضافة إلى تغيير وظيفتها الأولية أحيانا.

### • إعادة التأهيل:

هي العملية التي يتم فيها بعض الإصلاحات على بعض البنايات بهدف توفير الراحة وإعطاء نوع من الرفاهية للسكان.

### • الترميم:

هو عملية استصلاح بعض المباني ذات قيمة معمارية أو تاريخية أو ثقافية... الخ، من خلال إعادة هذه الأخيرة إلى حالتها الأصلية أو إعطائها الشكل الأقرب إلى أصلها بغير إضافات متلفة أو مزورة.

### • التكتيف:

هو عملية استهلاك المجال وذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني لتلبية طلبات السكان المتنوعة.

## 17- المخالفات العمرانية: 19

هي مجمل الممارسات التي يتعرض فيها العقار ( المجال الحضري ) إلى ضرر من خلال خرق القانون سواء تم ذلك بصورة فردية أو جماعية.

### • أسباب المخالفات العمرانية:

#### - الأسباب السياسية و الاجتماعية:

- معظم المخالفات تتم خارج أوقات العمل الإداري وأيام العطل الأسبوعية أو أيام العطل المدفوعة الأجر كالأعياد و المناسبات مما يصعب مراقبتها.

- النزوح الريفي إلى المدن أدى إلى استغلال العقار بطريقة غير قانونية.

- الظروف السياسية لا تحمي الأشخاص المختصين بالمراقبة أثناء مواجهة الضغوطات التي يتلقونها أثناء أداء مهامهم.

#### - الأسباب الثقافية:

تعود هذه الأسباب إلى ثقافة الفرد أثناء عملية الإنجاز ، فالمواطن الجزائري لديه ثقافة خاصة به مثلا:

- لا يأخذ بعين الاعتبار معامل شغل الأرض ، معنى ذلك أن المساحة المبنية تساوي المساحة الكلية فهو لا يترك المساحة بينه و بين جاره ولا حتى الحديقة الخاصة به.

- طول السياج يكون كما يريد هو و حسب تفكيره ولا يتم حسب المقاييس المحددة...إلخ.

#### - الأسباب الاقتصادية:

التعمير الاقتصادي القائم على التصنيع مما أدى إلى التخلي عن الأنشطة الريفية و الاستحواذ

على الأراضي الخصبة و الأعمال الكثيرة التي ألحقت أضرار بالبيئة الحضرية.

الظروف الاقتصادية الحالية لم تسمح بوضع الإمكانيات المادية للأعوان المؤهلين من مفتشي التعمير وأعضاء الشرطة العمرانية لإتمام مهامهم في أحسن الظروف.

#### - الأسباب الأمنية:

الأحداث السياسية التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء، وهذا أهم سبب أدى إلى حالة

اللامن في الريف وهجرة القاطنين فيه نحو المدن، كما يعد أكبر حدث سياسي بعد الاستقلال الذي نتج

عنه نزوح سكان الأرياف و توافدهم نحو المدن بسبب تدهور الأوضاع الأمنية ،كل هذا أدى بالسكان

19 - الزاوي عبد القادر ، بولافة محمد، ص 4 (مرجع سابق).

إلى الاحتماء بالمواقع و الأماكن الأكثر حماية في المدن و ذلك بالمجازفة بالبناء الفوضوي على حساب رخص البناء والتعمير .

- الأسباب التسييرية :

- ضعف أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى البلديات من جهة و انعدام التوعية المعمارية عند الفرد من جهة أخرى .

- القرارات الإدارية غالبا ما تغطي على القرارات التقنية و تظل هذه المخططات عبارة عن حبر على ورق .

- الضعف الذي اتسم به العرض في مجال القطع الأرضية المخصصة للبناء مما أدى بالمواطنين إلى عدم إلى احترام قواعد العمران .

### 18- طبيعة المخالفات العمرانية في التخصيصات:<sup>20</sup>

هناك عدة مخالفات و تجاوزات تحدث على مستوى التخصيصات و تمتاز بها أغلب المساكن غير مراعية للمقاييس العامة للتهيئة و التعمير و دفاتر الشروط، نذكر منها المخالفات التي حددها المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري:

- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض ذات عقد ملكية .

- تجاوز معامل شغل الأرض (COS) .

- تجاوز المساحة المبنية أي معامل الاستيلاء على الأرض (SES) .

- عدم احترام العلو المرخص به .

- الاستيلاء على جزء من ملكية الغير .

- تعديل الواجهة و انجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية .

- عدم وضع لافتة التي تثبت مراجع رخصة البناء .

- عدم التصريح بانطلاق الأشغال .

- عدم التصريح بانتهاء الأشغال و ما ترتب عنه .

<sup>20</sup> - بوججو مهدي ركروك عبد السلام ، مرجع سابق ، ص 10 .

## 19- العقوبات العمرانية: <sup>21</sup>

هي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات أي هي الجزء الذي تفرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة لمخالفة ما سواء كانت عمومي أو ملكية وذلك لعدم التماشي مع الرخص المنصوص عليها في قانون رخص البناء بحيث تفرض على المرتكبين إجراءات أمنية منها سواء كانت غرامة مالية أو هدم البناء المرتكب للمخالفات.

---

<sup>21</sup> - الزاوي عبد القادر ، بولافة محمد إشكالية المخالفات العمرانية في ظل إنجاز السكن الفردي دراسة بعض النماذج لمدينة باتنة ، مذكرة تخرج لنيل ، شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن ، جامعة أم البواقي ، دفعة جوان 2012 ، ص 04 .



### خلاصة الفصل:

تعتبر المدينة و التخطيط الحضري جزئين لا يتجزآن من أجل الوصول إلى مدن تتوفر على شروط حياة ملائمة للسكان و تلبية كل احتياجاتهم لذلك تطرقنا في هذا الفصل إلى مجمل المفاهيم و المصطلحات العامة التي تخص مجال بحثنا حيث أردنا أن تكون مدخلا لموضوع دراستنا وهدفنا من خلال ذلك هو تبسيط هذه المفاهيم للقارئ وإعطائه نظرة شاملة عن الموضوع بصفة مختصرة.

# الفصل الثاني:

أدوات التخطيط الحضري  
في الجزائر

مقدمة الفصل :

إن سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في التخطيط الحضري من خلال قواعد البناء و التوسع العمراني، ورغم أنها وان غيرت شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية و الاقتصادية إلا أنها ظلت غير كافية لأسباب موضوعية، أهمها التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديموغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال و قد يكون عدم تطبيقها أدى إلى انتشار السكن العشوائي واختلال النسيج العمراني لجل المدن الجزائرية، وقد مرت سياسة التعمير في الجزائر بعدت مراحل سنتطرق إليها .

## أولاً: مراحل التطور العمراني في الجزائر

### 1. السياسات الحضرية الاستعمارية

#### 1- الفترة الممتدة بين 1830 - 1919:<sup>1</sup>

تتمثل الأداة الأساسية لتنمية المدن خلال هذه الفترة في مخطط التصفيف والاحتياطات

(le plan d'alignement et de réserve) والذي تم إنشائه من طرف لجنة معينة و هذا المخطط خاص بتصفيف الطرقات و عرضها ، بالإضافة إلى المجالات العمومية و المساحات الخضراء و كذا الاحتياطات العقارية الواجب تركها من أجل إنشاء التجهيزات و المعالم ، كما أن هذا المخطط يحدد الارتفاقات خاصة العسكرية منها ، و يهتم أيضا بإنشاء مختلف التخصيصات .

#### 2- بداية العمران المخطط 1919-1948:<sup>2</sup>

يعود ميلاد التخطيط في فرنسا ومستعمراتها إلى الفترة ما بعد الحرب العالمية الأولى وذلك بموجب قانون "كورنيدات" ( La loi cornudet ) الذي أقر مخطط يعرف ب

( plan D'aménagement d'extension et d'embellissement ) والذي قام بإدخال تحولات منهجية

هامية :

- مخطط التعمير (plan d'urbanisme) أصبح وسيلة أساسية لتخطيط المدن والتحكم في عملية التوسع الحضري وخاصة المدن التي تشهد نمو حضري وتوسع سريع وذلك نتيجة نمو التجارة، الصناعة، والمبادلات والسكان.

هذا المخطط شرع العمل به في الجزائر بموجب مرسوم 05 جانفي 1922 واستعادة مدينة الجزائر بأول مخطط لها سنة 1932.

<sup>1</sup> - سنوسي رفيقة ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق ، دراسة حالة مدينة باتنة- مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية ، معهد الهندسة المعمارية والري والهندسة المعمارية جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2012 ص 22 .

<sup>2</sup> - نظور هالة ، بن رضوان نجية ، أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر بين النظري و التطبيقي، مذكرة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية تخصص المدن و المشروع الحضري جامعة أم البواقي جوان 2015 ، ص 05.

- منهجية إعداد هذه المخططات أدمجت أدوات جديدة المتمثلة في ( l'analyse urbaine )،

( le Zonage ، le programme ) كما تم إعطاء أهمية كبيرة لشبكات وخاصة شبكة النقل والمرور .

شهدت هذه المرحلة تأسيس ما يعرف بالمؤتمرات العالمية للعمارة الحديثة (CIAM) سنة 1928 الذي توج سنة 1933 بإعداد ميثاق أثينا التي وضعت أسس نظرية تخطيطية مبنية على أساس إدماج مكتسبات العلوم والتكنولوجيا في النماذج الحضرية ولهذا من بين أدوات التعمير هو مبدأ التطبيق .

وفي إطار العمران الوظيفي طبق لوكوربوزيه (le Corbusier) مخططاته في مدينة الجزائر ابتداء من سنة 1931.

### 3- الفترة ما بين 1948-1962:

استمر تطور أدوات التهيئة في فرنسا في هذه الفترة نتيجة التغيرات التي عرفها العالم بعد الحرب العالمية الثانية ، حيث ضمت هذه الأدوات أفكار التخطيط و الوثائق البنائية في تطبيق الخطط العمرانية وفقا لمخططات جديدة تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة لاسيما شبكة الطرق و النقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة و شبكة التجهيزات ( La grille des équipements ) الذي بدأ العمل بها سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة<sup>3</sup> ، و في نهاية الخمسينيات أوجد التشريع الفرنسي أدوات تعمير جديدة من أجل الاستجابة للتحضر الناتج بفرنسا و مناهضة النمو الديموغرافي و الاقتصادي ، و قد تم تطبيق نفس الأدوات بالجزائر سنة 1958 بما يسمى مخطط قسنطينة ، و قد تم إنشاء عدة أدوات للتخطيط في هذه الفترة :

❖ المخطط العمراني الموجه PUD.

❖ المخططات التفصيلية PD .

❖ مخططات التعمير و إعادة الهيكلة .

❖ برنامج التجهيزات الحضرية و مخطط التحديث و التجهيزات PME .

❖ برنامج التعمير و المناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية ZUP<sup>4</sup>

<sup>3</sup> - رياض تومي ، أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية ، مدينة الحروش نموذج ، ماجستير علم الاجتماع الحضري ، جامعة قسنطينة 2006 ص 09.

<sup>4</sup> - سنوسي رفيقة ، مرجع سابق، ص 23.

## II. السياسة الحضرية بعد الاستقلال

### 1- فترة ما بين 1962-1978:

اتسمت هاته المرحلة بظهور المخطط الثلاثي (1967-1969) والمخططين الرباعين (1970-1973) و (1974-1977) و التي اهتمت بإعادة التوازن الجوهري و تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى ، و كذا برمجة عمليات على المستوى المحلي: المخططات الولائية، المخططات البلدية للتنمية و مخططات التجديد العمراني. و قد أعطت في الحقيقة هاته النشاطات و العمليات نتائج إيجابية كالتقليص من الفوارق في ميدان الشغل، في ميدان التربية و تنمية الهياكل الأساسية و التجهيزات و الكهرباء و تطوير المدن الصغرى و المتوسطة.<sup>5</sup>

### أ- المخطط الثلاثي (1967-1969) والمخطط الرباعي الأول (1970 - 1973):

تميز هذين المخططين بالتركيز على القطاعات الاقتصادية المنتجة وخاصة الصناعات الثقيلة هدف بناء قاعدة اقتصادية صلبة والتخفيف من التبعية و تم التركيز هذه الاستثمارات في بعض المراكز الحضرية الساحلية وذلك بسبب وفرة البنية التحتية وخاصة الطرق المواصلات والموانئ لتصدير المحروقات .

### ب- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977):

تنبهت السلطة المركزية إلى مساوى السياسة التنموية والتخطيط في المرحلة السابقة كما أدى إلى ضرورة إعطاء الأولوية لقطاع التعمير، لهذا تم في هذا المخطط ضرورة التحقيق التوازن المجالي للاستثمارات المجالية ، ولهذا تقرر نقل التنمية من المراكز الساحلية إلى المناطق الداخلية أي الهضاب العليا خاصة والتي ستشهد لاحقا وتيرة النمو هامة وتم ذلك من خلال الترقية الإدارية ، سياسة الأمازيغية وسياسة اللاتوازن الجهوي ما يعرف باختيار الهضاب العليا.<sup>6</sup>

- أدوات التهيئة والتعمير في هذه الفترة مستمدة من الفترة الاستعمارية تتمثل في ما يعرف بأدوات العمران القانوني ويتمثل في

❖ مخطط التنمية البلدي .

❖ مخطط التحديث الحضري .

<sup>5</sup> - قماش زينب ، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة ، واقعها ومتطلبات تخطيطها، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري جامعة الإخوة منتوري قسنطينة سنة 2006 ص 33.

<sup>6</sup> - نظور هالة ، بن رضوان نجية: أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر بين النظري و التطبيقي مرجع سابق ص (07 - 08).

- ❖ المخطط العمراني الموجه .
- ❖ المخطط العمراني المؤقت .
- ❖ المناطق السكنية الحضرية الجديدة.
- ❖ التخصيصات .

## 2- السياسة الحضرية ما بين 1980-1990:

نظرا لقصر مدة المخطط الثلاثي و المخططات الرباعية التي لم تكتمل فيها جميع المشاريع المبرمجة تم إنشاء ما يسمى بالمخطط الخماسي 1980-1984 إلا انه يمتلك نفس توجهات و أهداف المخططات السابقة فهو يهتم بإعادة التأهيل القطاعي دون مراعاة النظرة الشاملة بين مختلف المستويات.<sup>7</sup>

كما شهدت هذه الفترة الكثير من التغييرات في ميدان التهيئة العمرانية فهي تعتبر من أهم المراحل ، و أهم مميزاتا : ظهور وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية سنة 1980 ، كما تم إنشاء المركز الوطني للدراسات و البحث العمراني ، تأسيس الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية سنة 1981 ، بالإضافة لظهور المخطط الولائي للتهيئة PAW و المخطط البلدي للتهيئة PAC .

إن التجارب و الفترات السابقة التي مرت بها الجزائر شهدت غياب نظرة شاملة في التخطيط حيث لم يتم التحكم في ظاهرة التحضر و تحولت إلى عمليات عشوائية غير مراقبة ، و كان لابد من إيجاد تخطيط لا ينحصر على المستوى المحلي بل يبدأ من المستوى الوطني و الإقليمي ثم المستويات الأقل إلى غاية الوصول إلى المستوى الحضري . و بهذا الخصوص تم ظهور أداتين جديدتين متعلقين بالتهيئة العمرانية هما : المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT و المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT

- مخططات التهيئة الإقليمية في الجزائر تتمثل في ما يلي:<sup>8</sup>

### ➤ المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية SNAT:

يمثل المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الاقتصادية ، الاجتماعية و الثقافية على المدى الطويل و تجسيد الاختيارات المحددة

<sup>7</sup> - سنوسي رفيقة ، مرجع سابق، ص 30

<sup>8</sup> - كربوعي فاطمة الزهرة، جلالية ،مرجع سابق، ص 29.

## الفصل الثاني .....أدوات التخطيط الحضري في الجزائر

بخصوص تهيئة المجال الوطني و تنظيمه و تشكل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية و تعيين أماكنه، و يحدد القواعد التي تعتمد في إعداد كل من المخططات الوطنية و المخططات المتعددة للتنمية في بعدها الاقتصادي و المجالي.

يتم إعداد المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة الإقليمية وبالارتباط مع الإدارات المعنية حيث يتم المصادقة عليها وفق نفس الأشكال و الإجراءات الخاصة بالآفاق الطويلة الأمد للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية تتضمن حصيلة تنفيذ المخطط الوطني المتعدد السنوات للتنمية حصيلة تطبيق المخطط الوطني للتهيئة.

### ➤ المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية SRAT :

و هو يبسط أعمال التهيئة الواردة ضمن المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية قصد القضاء التدريجي على الاختلافات و التفاوتات الجهوية و تشجيع التنمية و التكامل بين الجهات ، و يعد هذا المخطط على الأمد الطويل و لفترة مماثلة للفترة الخاصة بالمخطط الوطني للتهيئة الإقليمية هو يحدد البرامج و الأعمال على فترات زمنية تتماشى و شروط التخطيط الوطني، و يتم إعداد المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة الإقليمية بالارتباط و التشاور مع الإدارات و الجماعات المحلية المعنية و يتم إقرارها عن طريق التنظيم و يتم مراجعتها ضمن نفس الأشكال.

### ➤ مخطط التهيئة الولائي PAW :

يعد مخطط التهيئة الولائي وسيلة حقيقية لتطبيق السياسة الوطنية في هذا الميدان ، عن طريق تطبيقه لبنود المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية الذي تنتمي إليه الولاية المعنية ، و من جهة النظر القانونية فإنه حتى و إن كانت هذه الوسيلة مطبقة في الواقع على الأقل ضمن صلاحيات المجلس الشعبي الولائي فإننا نجد لها سنداً قانونياً ضمن قوانين التهيئة الإقليمية 03/87 ، 29/90 و لهذا يمكن القول أن مخطط التهيئة الولائي ما هو إلا دراسة يمكن أن تعدها الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية.



### 3- أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بعد 1990 :

- حسب ما حددها القانون الجزائري هي:

- أ- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- ب- مخطط شغل الأرض.

### ثانيا : أدوات التهيئة و التعمير المعمول بها حسب التشريع الجزائري

#### 1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU :

##### 1- تعريفه:<sup>9</sup>

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) يتعلق بسلم المدينة (التجمع الحضري الرئيسي) والتجمعات الثانوية وحتى المناطق المبعثرة ، بمعنى آخر يتعلق بسلم بلدية أو مجموعة من البلديات لها ارتباط وثيق من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية، المورفولوجية، و في البنى التحتية، إذن يمكن أن نقول أنه يمكن أن يكون مخطط بين البلديات.

##### 2- أهدافه:

- يهدف إلى تشكيل الصورة المجالية، تنظيم الأراضي القابلة للتعمير، تشكيل و تحول الإطار المبني.
- يحدد التوجيهات الرئيسية لتهيئة البلدية التي يغطيها، كما يحدد التخصيصات العامة للأراضي حسب القطاعات المعمرة حسب المدى: القصير، المتوسط و الطويل.
- يحدد توسع المؤسسات البشرية أو التجمع، تموضع الخدمات، و النشاطات و كذا خطوط البنى التحتية القائمة.
- يحدد مناطق التدخل في النسيج العمراني و المناطق المحمية.

<sup>9</sup> - قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52 ، المادة 16 .

- يتعلق بشغل الأرض عن طريق تعيين النشاطات، الأشكال و كثافة شغل الأرض حسب قيمها الحقيقية في المدينة أو في التجمع.
- وضع ترميم حافظ و وقائي، يحفظ المحيطات الهشة من مواقع (طبيعية و ثقافية) ومشاهد، و وقائي يقي المؤسسات البشرية من الأخطار الطبيعية (الفيضانات، انزلاقات التربة ...).
- تحقيق المنافع العامة: عن طريق برمجة التجهيزات الجماعية و البنى التحتية و تحديد الأراضي المخصصة لتموضعها.
- يحدد الترميم المستقبلي و قواعده: و هو الهدف الأساسي لأي مخطط توجيهي.

### 3- مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المصادقة ، المراجعة :

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

حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 فإن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تمر بالمراحل التالية:

#### • قرار الإعداد ورسم الحدود :

تجرى مداولة الإعداد على مستوى المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة وجود أكثر من بلدية و تحتوي على :

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المعني.

- كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية في إعداد المخطط.

- قائمة التجهيزات المحتملة ذات المنفعة العامة.<sup>10</sup>

و بعد ذلك تعلق المداولة مدة شهر في مقر المجلس أو المجالس الشعبية وتبلغ المداولة للوالي.<sup>11</sup>

- يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير استنادا إلى

ملف يتكون من مذكرة تقديم و مخطط يشمل حدود التراب المعني والمداولة المتعلقة به:

<sup>10</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، العدد 26.

<sup>11</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، العدد 26.

- الوالي إذا كان التراب تابع لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابع لعدة ولايات.<sup>12</sup>

• **تبليغ إعداده والاستشارة:**

يقوم رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات

باطلاع رؤساء غرف التجارة و الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجماعات المحلية كتابيا بالمقرر

القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المصالح المرسل إليها لديها 15 يوما ابتداء من استلام المدعويين الدعوة للمشاركة في إعداد المخطط و

تعيين ممثليهم في حالة رغبتهم في المشاركة وتعيين ممثليهم.<sup>13</sup>

ينشر القرار لمدة 30 يوما في مقر المجلس (المجالس) الشعبي البلدي ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات

والمصالح العمومية .

- يرسل المشروع للمتعاملين المعنيين لمدة 60 يوم لوضع ملاحظاتهم وعدم الرد خلال هذه الفترة

يعتبر ردها إجابي.<sup>14</sup>

• **الاستقصاء العمومي وفتح سجل خاص :**

- يخضع المخطط المنجز للتحقيق العمومي (الاستقصاء) مدة 45 يوما بقرار من رئيس (رؤساء)

المجلس الشعبي البلدي.

- ينشر القرار طيلة فترة الاستقصاء العمومي وترسل نسخة من القرار للوالي.

- إعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسل إلى المجلس (المجالس) الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل

<sup>12</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، العدد 26

<sup>13</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، العدد 26

<sup>14</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، العدد 26

- للتحقيق العمومي مع استنتاجات المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ويتم تعديل المخطط التوجيهي

لتهيئة للتعمير على ضوء نتائج التحقيق.<sup>15</sup>

### 3-2- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

يتم إرسال المخطط المعدل عند الاقتضاء إلى الوالي مصحوبا بمحضر غلق الاستقصاء وسجل

الاستقصاء وأيضا النتائج التي تحصل عليها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- يتلقى الوالي رأي المجلس (المجالس) الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ

استلام الملف ويصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا برأي المجلس (المجالس) الشعبي الولائي حسب كل حالة كما يلي:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني:

بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها بين 200000 و 500000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها

عن 500000 ساكن.<sup>16</sup>

و يتكون ملف المصادقة من مداولة المجلس (المجالس) الشعبي البلدي و رأي المجلس الشعبي الولائي

الوثائق الخاصة بالمخطط المكتوبة و البيانية، سجل الاستقصاء العمومي و محضر الغلق، النتائج التي

استخلصها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.<sup>17</sup>

- يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للجهات المعنية و المتمثلة في الوزير المكلف

<sup>15</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، العدد 26.

<sup>16</sup> - لمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 90-29، العدد 52.

<sup>17</sup> - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، العدد 26

بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، المصالح التابعة للدولة و المعنية بالتعمير ، رئيس المجلس (المجالس) الشعبي البلدي.<sup>18</sup>

### 3-3 - المحتويات:<sup>19</sup>

#### • تقرير توجيهي (مكتوب):

- و يتم فيه تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي والاجتماعي والثقافي . وكذا نمط التهيئة المقترحة بالنظر إلى توجهات التهيئة العمرانية .
- وصف الخطوط العريضة للتشخيص، تحليل الوضعية الابتدائية، تحديد المعوقات الرئيسية، الموقع، المحيط و الاقتصاد، و كذلك الاحتياجات المتوقعة.

و يجب أن يعالج:

- الوضعية الحالية للموقع (السكان، الاقتصاد، التجهيزات، شبكة الصرف الصحي ...).
- آفاق التنمية (خصوصية الموقع، تطور وضع البلدية خلال 10 سنوات، مشاريع البلدية الموجودة).
- أعمال ملترزم بها (برمجة، احتياطات عقارية، استثمار).
- جانب التهيئة (المبادئ السائدة، القطاعات، الطرقات، شبكات صرف المياه).

#### • تقنين (مكتوب):

- يحدد تخصيصات الأراضي (النشاطات السائدة، برامج التجهيز، البنى التحتية).
- الكثافة العامة و قوانين البناء التي يشرحها معامل شغل الأرض.
- الارتفاقات الواجب حمايتها، تعديلها أو خلقها.
- حدود التدخل في مخطط شغل الأرض POS.

<sup>18</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، العدد 26

<sup>19</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، العدد 26

- تموضع و طبيعة التجهيزات الكبرى، البنى التحتية، الخدمات، و النشاطات.

### • وثائق بيانية: 20

- مخطط الوضعية الحالية: يظهر فيه الإطار المبني الحالي، الطرقات، و الشبكات المختلفة الأكثر أهمية.

- مخطط تهيئة: يحدد القطاعات المختلفة المعمرنة، القابلة للتعمير، ذات التعمير المستقبلي، و غير القابلة للتعمير، بعض الأجزاء من الإقليم، الساحل، الأراضي الزراعية ذات المردود العالي أو الجيد، الأقاليم ذات الخصائص الطبيعية أو الثقافية الخاصة، حدود التدخل في مخطط شغل الأرض POS.

- مخطط الارتفاقات الواجب حمايتها، تعديلها أو خلقها.

- مخطط تجهيز يجب أن يوضح خطوط الطرقات، الإمداد بالماء الصالح للشرب و الصرف الصحي المهمة و كذا تموضع التجهيزات الجماعية و المباني ذات لمنفعة العامة.

### 3-4- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله: 21

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا في الحالات التالية:

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميها في طريق التشبع : وهذه القطاعات تتمثل في القطاعات المعمرة (SU) ، القطاعات المبرمجة للتعمير (SAU) ، القطاعات التعمير المستقبلي (SUF) .

- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية و البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية .

- حصول كوارث طبيعية أو نقص في تطبيق المخطط تقنيا .

20 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، العدد 26.

21 - المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 90-29، العدد 52.

## II - مخطط شغل الأرض:

### 1- تعريفه: <sup>22</sup>

حسب المادة 31 من القانون 90-29 فان مخطط شغل الأرض هو ذلك المخطط الذي يحدد بتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوام استخدام الأراضي والبناء عليها وفق لتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### 2- أهدافه: <sup>23</sup>

أن مخطط شغل الأراضي هو المحدد لحقوق استخدام الأرض بطريقة تفصيلية في غطاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو يعمل على:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري، التنظيم، حقوق البناء واستخدام الأرض بالنسبة لكل قطاع.
- تعيين النسبة الدنيا والقصى من البناء المسموح به ، معبرا عنه بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات .
- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء و مواقع المنشآت ومميزات الطرق .
- يحدد الارتفاعات.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكيرية والمواقع الواجب حمايتها أو تجديدها و إصلاحها .
- يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .
- يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية .

<sup>22</sup> - المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 90-29 ، العدد 52 .

<sup>23</sup> - المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 90-29 ، العدد 52 .

3- مراحل إعداد المخطط شغل الأرض، المصادقة ، المحتوى ، المراجعة :

3-1- قرار الإعداد ورسم الحدود :

و حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28-05-1991 المتعلق بكيفية الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأرض، يتم الإعداد كما يلي:

تجرى مداولة الإعداد على مستوى المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو المجالس الشعبية البلدية في حال البلديات المتعددة وهذه المداولة تتضمن مايلي :

- التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- بيانا لكيفية مشاركة الإدارات و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأرض.<sup>24</sup>

- تبلغ المداولة للوالي وتعلق لمدة شهر في مقر المجلس (المجالس) الشعبي للبلدية المعنية و استنادا إلى الملف المتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأرض والمداولة المتعلقة به حسب الحالة :

✓ الوالي إذا كان التراب تابعا لولاية واحدة.

✓ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابعا لعدة ولايات.<sup>25</sup>

• تبليغ إعداده والاستشارة:

- يقوم المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية في حال البلدية الواحدة و المجالس الشعبية البلدية في حال البلديات المتعددة بإسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما يبادر رئيس (رؤساء) المجلس الشعبي البلدي بجمع الآراء وفي إطار تشاور مع مختلف

<sup>24</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، العدد 26 .

<sup>25</sup> - المادة 03-04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، العدد 26.



## الفصل الثاني .....أدوات التخطيط الحضري في الجزائر

الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة ، غير إن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة غير قابلة لتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس (المجالس) البلدي الشعبي .<sup>26</sup>

- المصالح لديها 15 يوما ابتداء من استلام المدعويين الدعوة للمشاركة في إعداد المخطط و تعيين ممثليهم في حالة رغبتهم في المشاركة

- يستشار وجوبا مصالح التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات وينشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي.

- يبلغ مشروع المخطط لهذه الإدارات وتمهل 60 يوما لإبداء آرائها و ملاحظاتها وعدم الرد خلال هذه الفترة يعتبر ايجابي .<sup>27</sup>

### • الاستقصاء العمومي وفتح سجل خاص :<sup>28</sup>

- يخضع المخطط المنجز للتحقيق العمومي (الاستقصاء) مدة 60 يوما بقرار من رئيس (رؤساء) المجلس الشعبي البلدي.

- ينشر القرار طيلة فترة الاستقصاء العمومي ويتم إرسال نسخة من القرار للوالي.

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتدوين الملاحظات في سجل خاص أو ترسل مباشرة إلى المحققين المفوضين.

- عند انقضاء مدة الاستقصاء يتم غلق سجل الاستقصاء و يوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققين و ذلك تمهيدا لغلق الاستقصاء.

- في ظرف 15 يوما الموالية يتم إعداد محضر غلق الاستقصاء يرسل إلى المجلس (المجالس) الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء ويتم تعديل مشروع مخطط شغل الأراضي على ضوء النتائج واستنتاجات الاستقصاء العمومي.

<sup>26</sup> - المادة 05-06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، العدد 26.

<sup>27</sup> - المادة 07-08-09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، العدد 26.

<sup>28</sup> - المادة 10-11-12-13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، العدد 26.

### 3-2- المصادقة على مخطط شغل الأرض :<sup>29</sup>

- يتم إرسال المخطط المعدل عند الاقتضاء إلى الوالي المختص إقليميا مصحوبا بمحضر غلق الاستقصاء وسجل الاستقصاء والنتائج التي تحصل عليها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين خلال مدة 30 يوما من تاريخ استلام الملف لإبداء رأيه أو ملاحظاته.
- يتم تعديل مخطط شغل الأراضي عند اقتضاء المدة استنادا للنتائج ورأي الوالي ثم يتم مصادقة المجلس (المجالس) الشعبي البلدي على المخطط بمداولة.
- يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لكل من الوالي المختص إقليميا، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرف الفلاحية والغرف التجارية.
- يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور بعد قرار من رئيس (رؤساء) المجلس الشعبي البلدي.

### 3-3- المحتوى:<sup>30</sup>

#### أ- لائحة تنظيم تنظمن:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأرض مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
  - تقديم جانب القواعد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة نوع المبني المرخصة والمحظورة، حقوق البناء المعبر عنها بمعامل شغل الأرض ومعامل المساحة.
  - يبين التقنين فضلا عن ذلك شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يأتي : المنافذ والطرق ،أصول الشبكات إليها ، خصائص القطع الأرضية ، موقع المباني بنسبة لطرق العمومية والحدود الفاصلة وبالنسبة لبعضها البعض ، ارتفاع المباني ، المظهر الخارجي ، موقف السيارات ، المساحات الفارغة و الغارس .
- ب- الوثائق البيانية:

• مخطط الموقع: بمقياس 1/2000 أو 1/5000.

• مخطط الطبوغرافيا: بمقياس 1/500 أو 1/1000.

<sup>29</sup> - المادة 14-15-16-17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، العدد 26.

<sup>30</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، العدد 26.

- خريطة العوائق الجيوتقنية: بمقياس 1/ 500 أو 1/1000 و ملحق التقرير التقني.
- مخطط الوضع الحالي: بمقياس 1/500 أو 1/1000 و يبين الإطار المبني، الطرقات، الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة.
- مخطط التهيئة العام: بمقياس 1/500 أو 1/1000 و يبين المناطق المتجانسة، موقع التجهيزات لمنشآت، خط مرور الطرق والشبكات، المساحات الواجب حمايتها.
- مخطط التركيب العمراني: بمقياس 1/500 أو 1/1000 .

### 3-4- مراجعة مخطط شغل الأرض وتعديله: <sup>31</sup>

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا في الحالات التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأول.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض إلى تدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك و بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي.

<sup>31</sup> - المادة 37 من القانون رقم 90-29، العدد 52.

III - كيفية انتقال أدوات التهيئة والتعمير من الصيغة التشريعية إلى الصيغة العملية (التقنية):<sup>32</sup>

يتم تسجيل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو المخطط شغل الأرض من طرف هيئة تنفيذية مختصة متمثلة في مديرية التعمير والبناء، باعتبارها المدخل الرئيسي في الإشراف على هذه الدراسات، وهي التي تقوم بتنسيق بين المسئول الأول عن مجال الدراسة:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، والمكلف بالدراسة: مكتب الدراسات، هذا الأخير الذي تم اختياره حسب ما يمتلكه من إمكانيات، ولدى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء صلاحية انتقاء الأفضل في إطار الجودة والقيمة الجيدة للدراسة.
- بعد أن تقرر مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بإعداد دفتر الشروط الذي يحدد شروط اللازمة الانجاز دراسة وعلى أساسه يمكن اختيار مكتب الدراسات الأكثر تأهيلا في إطار المنافسة وينقسم دفتر الشروط إلى جزأين : عرض تقني وعرض مالي ، يحددان مايلي :

❖ الجزء الأول (العرض التقني) : يحدد الشروط التقنية لتأهيل مكاتب الدراسات وإمكانياتها حسب المعايير التالية :

1- ضرورة حيازة مكتب الدراسات على فريق عمل يتكون من مجموعة متكاملة تتضمن مختلف التخصصات:

- مهندس معماري أو مختص في التهيئة.
- مهندس مختص في البنية التحتية .
- مهندس في التهيئة.
- متخصص في الجغرافية.
- متخصص في الديموغرافية .
- متخصص في البيولوجيا أو الجيو تقنية .
- متخصص في الاقتصاد .
- متخصص في المناظر.
- متخصص في القانون.

<sup>32</sup> - سنوسي رفيقة ، مرجع سابق ، ص 50، 51 .

- متخصص في الطرق والشبكات المختلفة.
  - 2- الخبرة والتجارب السابقة في انجاز دراسات (كلما زاد عدد الدراسات المنجزة سابقا كلما زاد درجة التأهيل)
  - 3- الإمكانيات والوسائل المادية اللازمة في انجاز الدراسة .
  - 4- مخطط ومنهجية العمل المقترح (يكون تقييمها على أساس المعلومات والمعطيات المقدمة).
- ❖ **الجزء الثاني (العرض المالي):** يحدد الشروط المالية لتأهيل مكاتب الدراسات ، والقاعدة المعتمدة هي اختيار مكتب الدراسات الذي يقترح اقل مبلغ في انجاز الدراسة .
- بالإضافة إلى ما سبق فان دفتر الشروط يشترط عدة إمكانيات أخرى تمكن مكتب الدراسات من اختياره لانجاز الدراسة ، من بينها تقديم عرضه مستعمل وسيلة رقمية جديدة ألا وهي النظام المعلومات الجغرافية ( système d'information géographique ) .
  - تقوم مكاتب الدراسات التي ترغب في المشاركة في انجاز الدراسة (في حالة المناقصة الوطنية والاستشارة المفتوحة) ، أو مكاتب الدراسات المنتقاة من طرف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ( في حالة الاستشارة المحدودة ) باستلام دفتر الشروط.
  - تقدم مكاتب الدراسات المشاركة كل الوثائق المطلوبة مع إعطاء جميع الأدلة التي تثبت هويتها وإمكانياتها المادية والمعنوية.
  - تقوم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بتحديد اللجنة المختصة بتقييم العروض، يتم من خلالها اختيار مكتب الدراسات الذي ينجز الدراسة بعد استيفائه لشروط السابقة.
  - تتابع مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء الخاصة بأدوات التهيئة والتعمير من كل الجوانب ، وتقوم في كل مرحلة بالتنسيق مع الهيئات المختصة من أجل جميع الآراء وتصحيح وإثراء الدراسة ، كما تنبه رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد الإجراءات الإدارية اللازمة .
- مما سبق تتبين كيفية تحويل دراسة أدوات التهيئة والتعمير من الصيغة التشريعية إلى الصيغة المادية (التقنية) ، فبعد اختيار مكتب الدراسة الذي ينجز الدراسة يقوم بإعداد الملف التقني لها.

خاتمة الفصل:

إن الهدف من استعراضنا لمختلف مراحل التعمير في الجزائر لمعرفة السياسات العمرانية التي مرت بها المدينة الجزائرية من العهد الاستعماري وصولاً إلى المرحلة الحالية وتطرقنا لأهم الأنظمة القانونية المتحكمة في سياسة التعمير في الجزائر لمعرفة كيف تؤثر في المدينة .

وقد خلصنا إلى مدى الصرامة التي يتسم بها لما تكتسبه من قوانين وقواعد تعمل على ضبط وتقنين عمليات التعمير، ومن أجل إعطاء نظرة شاملة على التعمير في الجزائر لابد أن ننقل من الصيغة التشريعية إلى الصيغة العملية (التقنية) ، ويكون ذلك بأخذنا لمثال عن واحدة من المدن الجزائرية لمعرفة مدى فاعلية هذه الأدوات على أرض الواقع ونظراً لما تكتسبه مدينة بئر العاتر من خصوصيات قمنا باختيارها للقيام بهذه الدراسة .

الجزء التطبيقي

# الفصل الثالث:

الدراسة التحليلية

لمدينة بئر العاتر



### مقدمة الفصل :

يأتي هذا الفصل للتعريف بمنطقة الدراسة التي تعد من أهم المدن بولاية تبسة وثاني أكبر مدينة فيها، كما يميزها موقعها الإستراتيجي الحدودي الذي جعل منها مركز عبور وقطب اقتصادي يعكس بوضوح مدى التطور الحاصل في ميدان التعمير .

الهدف من ذلك هو تشخيص الوضع الراهن والتعرف على إمكانيات المدينة الطبيعية ، و السكانية والعمرانية ، و سنحرص في هذا السياق على إظهار الجانب الطبيعي و الجانب السكاني و الجانب الاقتصادي لهذه المدينة.

## 1- التعريف بالمدينة:

### 1-1 - نشأة المدينة:

نظرا لعدم وجود القدر الكافي من المعلومات و المصادر التي يمكن الاعتماد عليها لسرد تاريخ منطقة بئر العاتر رغم انه متداول بين عدة أطراف و جهات، و نظرا لإجماع المؤرخين و باقي المصادر المتوفرة من وثائق و معطيات على اللوحة التاريخية الآتي سنذكرها ، فقد اعتمدنا على ما هو متداول منها "... تعاقبت على منطقة بئر العاتر عدة حضارات مازالت تثير الجدل بين المؤرخين ، وجدت في فترة ما قبل التاريخ من بداية العصر الحجري القديم إلى نهاية العصر الحجري الحديث ، ومن بين هذه الحضارات تعتبر الحضارة العاترية هي الأهم و التي ترجع الى حوالي 100000 سنة قبل الآن ، و قد سميت بهذا الإسم نسبة للمكان التي اكتشفت فيه لأول مرة و هو مدينة بئر العاتر التي تقع جنوب ولاية تبسة بالجزائر ، يُسمى الموقع الأثري "وادي الجبانة" ويُعتبر من أشهر المواقع الأثرية الطبقيّة في إفريقيا ويُمثل كذلك معلما لهذه الحضارة التي شملت معظم الأرجاء الشمالية للقارة وامتدت جنوبا حتى تخوم الصحراء الكبرى، مما يدلّ على أهميّة هذه الحضارة في ذلك العصر وقُدّرتها على التوسّع والانتشار على ذلك النطاق الجغرافي الواسع<sup>1</sup>.

و يرجع أصل تسمية " بئر العاتر " إلى فترة الفتح الإسلامي لشمال إفريقيا ، إذ تسجل المراجع أنه عند شعور الكاهنة البربرية بالهزيمة ، أمرت جنودها بسكب كمية هائلة من العطور في بئر (تسمى الآن باسمها) في محاولة يائسة منها لهزم الفاتحين المسلمين وحرمانهم من الماء وعند وصول الفاتحين إلى البئر بعد فرار الكاهنة و قتلها فيما بعد و رفضها الاستسلام. وجدوا المياه معطرة فسموا البئر (بئر العطر) ومع مرور الأزمنة حُرِفَت بئر العطر إلى بئر العاتر، و هي الآن متواجدة بحي الكاهنة بمدينة بئر العاتر، و هو من أقدم الأحياء السكنية و لا تزال معالم هذا البئر إلى يومنا هذا .

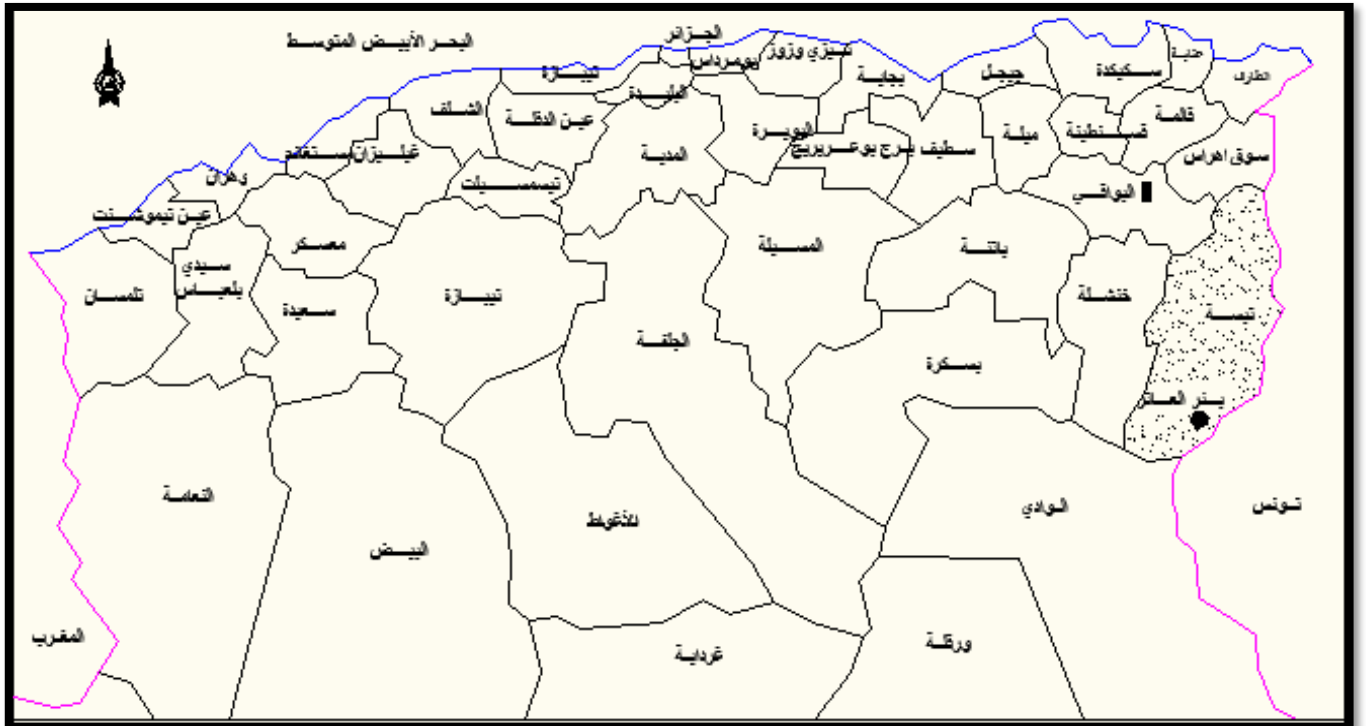
<sup>1</sup> محمد الزين ربيعي نشر في موقع مجلة أصوات الشمال بتاريخ : الجمعة 22 رجب 1432 هـ الموافق لـ : 06-2011 -24.

## 2- خصائص الموقع:

**1-2- الموقع الجغرافي :** مدينة بئر العاتر تقع جغرافيا في جنوب شرق ولاية تبسة ، و التي تقع بدورها بالجهة الشرقية للوطن, و تعتبر ثاني اكبر مدينة بعد عاصمة الولاية و تبعد عنها بحوالي 89 كلم في الجنوب الشرقي ، حيث تبلغ مساحتها حوالي 1713 كلم<sup>2</sup> ، كما يمر بها الطريق الوطني رقم 16 الذي يؤدي الى مدينة واد سوف .

و من مميزات المنطقة انها تقع في الحدود التونسية ، و يقدر عدد سكان البلدية ب 86680 نسمة أما مدينة بئر العاتر التي تمثل التجمع الرئيسي للبلدية ب 79320 نسمة وفقا لتقديرات 2012 ، وبالإضافة الى الطريق الوطني رقم 16 هناك طرق ثانوية كطريق الولائي و خط السكة الحديدية الذي يربط منجم الفوسفاط بمدينة عنابة .<sup>2</sup>

الخريطة رقم 1: موقع بئر العاتر بالنسبة للجزائر.



المصدر : سعود خليل بوزيان زيد- التحسين الحضري بمدينة بئر العاتر دراسة حالة حي 300 سكن ، سنة 2016 ص 35.

<sup>2</sup>- URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER - état de fait et perspective du développement - IERE PHASE. ppt. P 4 – 7

الخريطة رقم 2: موقع بئر العاتر بالنسبة للشرق.



المصدر: <http://dz.toponavi.com/91224>

## 2-2- الموقع الإداري:

تقع مدينة بئر العاتر بالجهة الجنوبية الشرقية لولاية تبسة، و التي تقع بدورها بالجهة الشرقية للوطن، تمثل مدينة بئر العاتر مركز دائرة منذ سنة 1974 ، و تحتل رقعة جغرافية إستراتيجية ، جعل منها همزة وصل بين عدة أقطاب عمرانية بشمال الوطن و جنوبه و نقطة عبور بين داخل الوطن و خارجه نحو الجمهورية التونسية ثم الجمهورية الليبية يحد بلدية بئر العاتر<sup>3</sup>.

- الشمال : بلدية صفصاف الوسرى و بلدية العقلة المالحة .
- من الجنوب : بلدية نفرين.
- من الشرق الحدود الجزائرية التونسية.
- من الغرب بلدية ثليجان.

<sup>3</sup> - URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER - état de fait et perspective du développement IERE PHASE. P 7.

الخريطة رقم 3: موقع بئر العاتر الإداري .



المصدر: مراجعة PDAU 2015 + معالجة الطلبة

### 2-3- أهمية الموقع :

تحتل المدينة موقعا هاما من الناحية المرورية، إذ يقطعها الطريق الوطني رقم 16 الذي يربط ولاية عنابة بولاية الوادي، و هو يمر على إقليم بلدية بئر العاتر بمقطع طوله 42.60 كلم ، كما نجد الطريق الولائي رقم (01) الرابط بين بلدية الشريعة بغرب الولاية و منطقة عقلة احمد ببلدية صفصاف الوسرى على الحدود الجزائرية التونسية و الذي يبلغ طوله بإقليم البلدية: 31.20 كلم ، بالإضافة إلى الطريق البلدي المؤدي نحو قرية بتينة على الحدود الجزائرية التونسية بطول قدره: 45 كلم، كما هو جدير بالذكر خط السكة الحديدية الرابط بين منجم جبل العنق للفوسفات و مدينة عنابة، و الذي يمر بمحاذاة المحيط العمراني على الجهة الشرقية ثم الشمالية .محليا تقع مدينة بئر العاتر بالجهة الشرقية للبلدية .

الخريطة رقم 4: شبكة الطرق في مدينة بئر العاتر.



المصدر : موقع وزارة الأشغال العمومية و النقل +  
معالجة الطلبة .

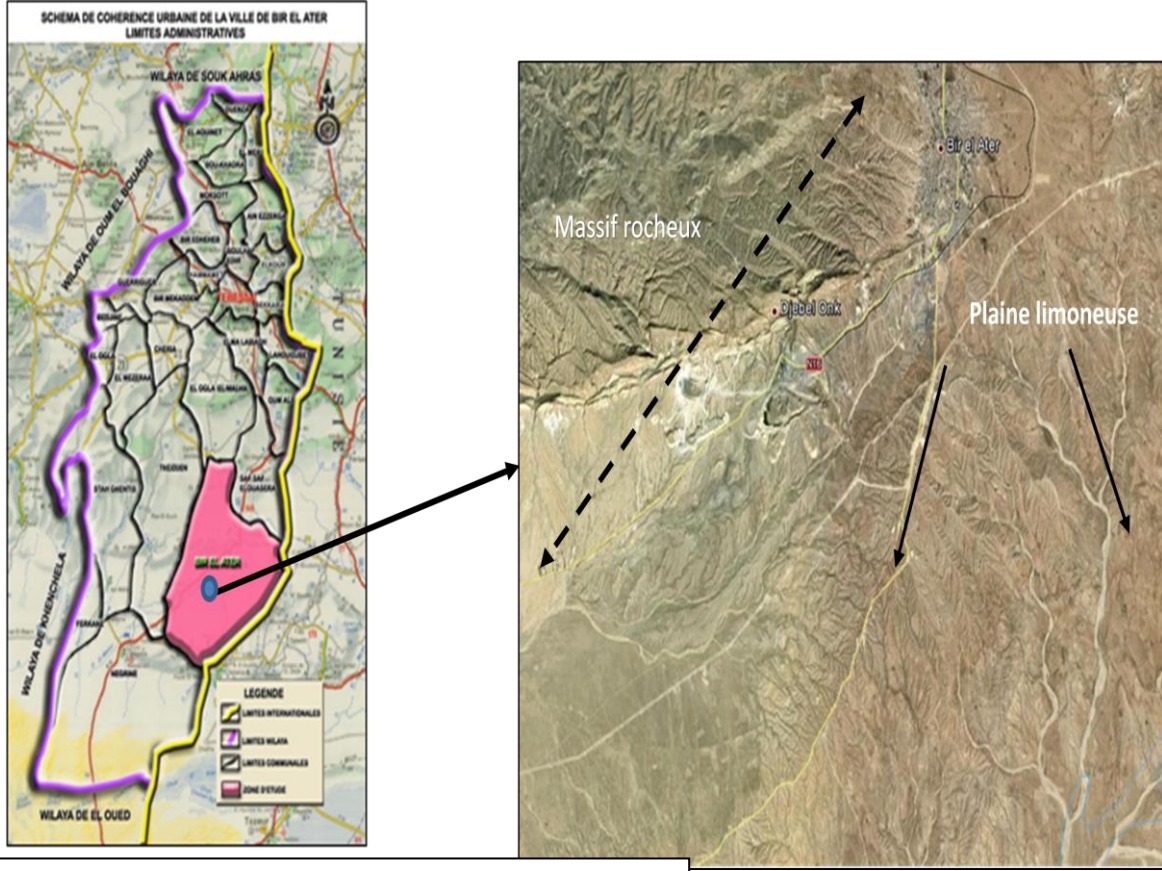
### 3- الدراسة الطبيعية:

#### 3-1- الطبوغرافيا:

بالنظر للخريطة الجيولوجية والطبوغرافية للجزائر نرى أن تضاريس منطقة بئر العاتر تتمثل في السهول الشاسعة الرملية و الطينية ، وتقع في سفح الشرقي لجبل العنق على الجهة الجنوبية ، والانتقال بين هذين الهيكليين يكون شديد الانحدار في الجانب الشرقي لجبل العنق ، وفي الشرق تكون هاته السهول محدودة بقمم جبلية على مستوى الحدود التونسية وهي جبل الزريقة وجبل جنان<sup>4</sup> .

<sup>4</sup>- URBACO 2015- présentations de carte topographie.

الصورة رقم 1: طبوغرافية مدينة بئر العاطر.



المصدر : URBACO 2015- revision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER .  
presentations de carte topographique de bir el ater .

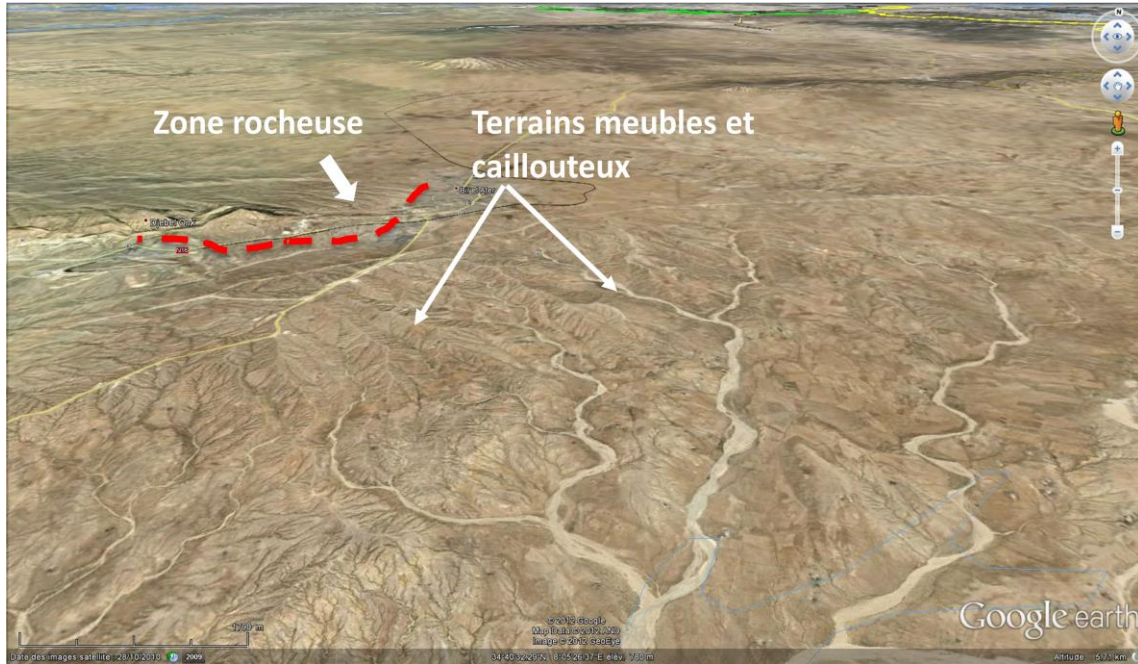
### 3-2- الجيوتقنية :

يتكون بئرالعاطر من الحصى بالإضافة للحصى المسحوق الذي عززته حبيبات دقيقة من الطين والرمل التي تملك لون أحمر مصفر ، و في الأجزاء الشمالية الغربية تظهر طبقة من الحجر الجيري الأصفر الشبه الصلب حبيباته خشنة .

بصفة عامة تكون التربة متماسكة و مستقرة ، و متوسط الانحدار منخفض ، وغياب الحوادث التكتونية يعطي التربة قدرة تحمل ميكانيكية <sup>5</sup>.

<sup>5</sup> - URBACO 2015. presentations de carte géotechnique.

الصورة رقم 2: جيوتقنية مدينة بئر العاتر .



المصدر: URBACO 2015- revision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER : presentations de carte géotechnique.

### 3-3- الهيدروغرافيا :

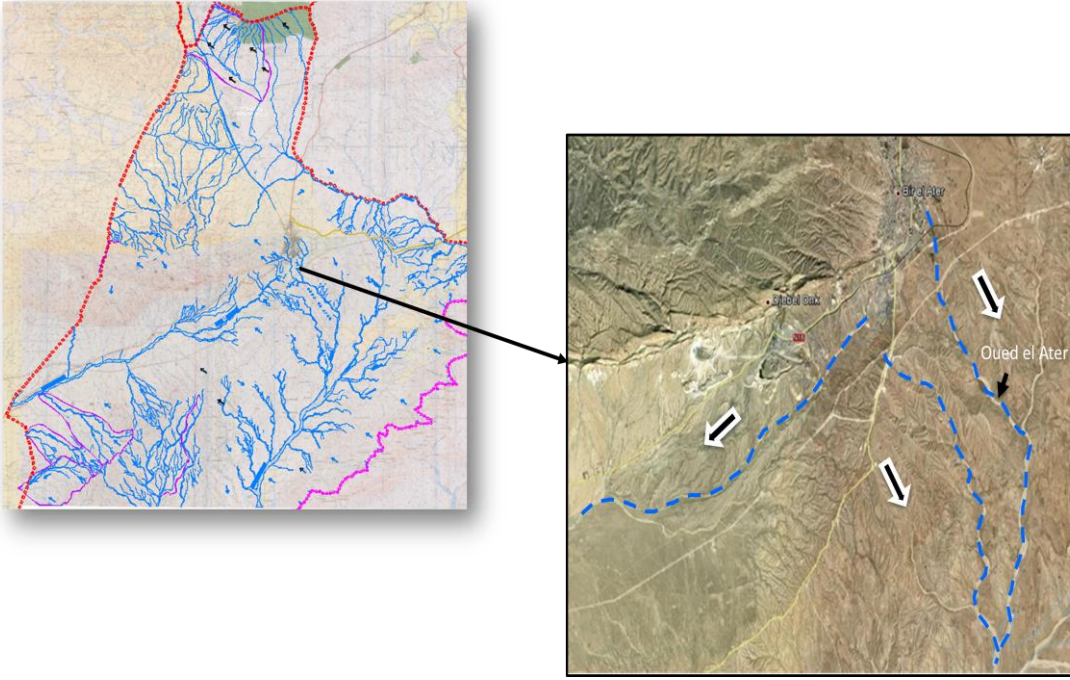
المياه الجوفية في بئر العاتر هي جزء من المياه الجوفية الإقليمية أولاد سيدي عبيد محاطة بسلسلة جبلية ( جبل العنق ، جبل سيدي عبيد ) من الغرب ، و جبال تونس في الشرق و في الشمال الجبل الأبيض .

شكل الانحدار في ارض هذه الأحواض تسهل خلق و تدفق المياه ، كما لا يسمح هذا الانحدار بركود المياه و تشكل البحيرات .

مدينة بئر العاتر تقع في الشمال الغربي من ضفة الحوض الرئيسي مقطوعة بواد بئر العاتر الذي ينبع من جبل العاتر ، إقليم بئر العاتر يقطع من طرف شبكة أودية التي تلتقي لتشكل الواد الكبير هليل الذي يستمر حتى الجنوب .



الصورة رقم 3: هيدروغرافيا مدينة بئر العاتر.



المصدر : URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL .ATER . présentations de carte hydrographi

### 3-4- الجبال:

تتميز البلدية بوجود 03 كتل جبلية معتبرة.

- جبل العنق الذي يتوسط البلدية و يعد امتدادا لسلسلة الأطلس الصحراوي و يتموضع جنوب المدينة ، يبلغ ارتفاعه حوالي 1500 م عن مستوى سطح البحر.
- جبل فوة المتواجد بالجهة الشمالية على حدود بلدية العقلة المالحة يبلغ ارتفاعه حوالي 1300 م عن مستوى سطح البحر.
- جبل الزريقة المتواجد على الحدود الجزائرية التونسية بالجهة الشرقية لإقليم البلدية و يبلغ ارتفاعه حوالي 1000 م عن مستوى سطح البحر.

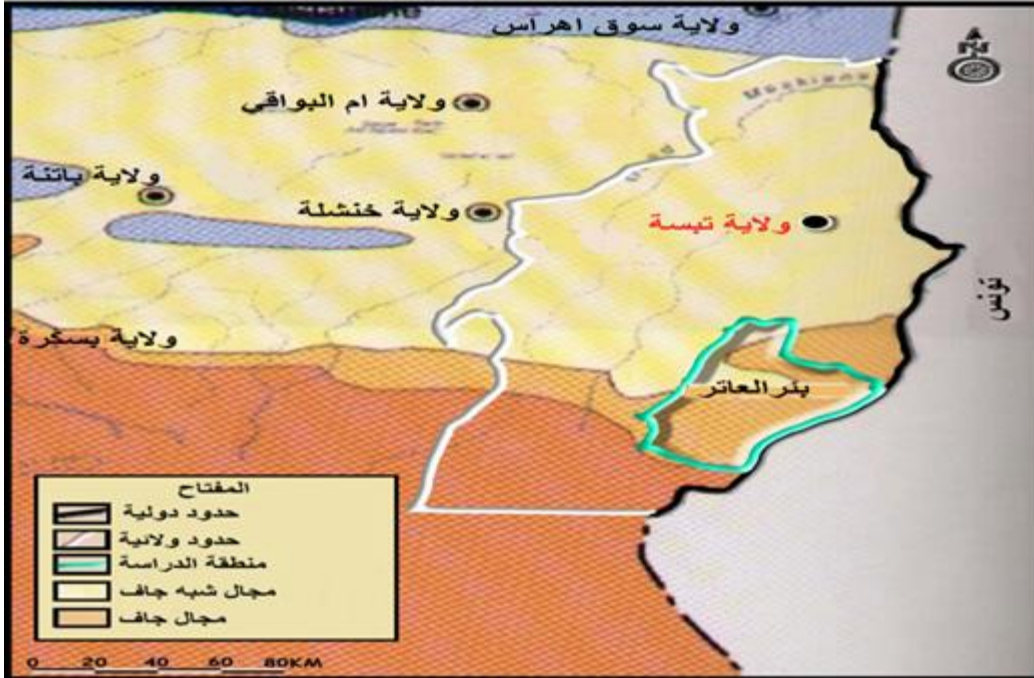
3-5- الانحدارات :

تتميز مدينة بئر العاتر بالاستواء عموما إلا في المناطق الشمالية والجنوبية فيميزها انحدار متوسط بين 3% و10%.

3-6- المناخ:

يسودها مناخ قاري شبه جاف , يتميز بالجفاف و البرودة شتاء و الحرارة صيفا , و متغير من نصف جاف كما في الجهة الشمالية لمنطقة تبسة ، و جاف كما في المنطقة الجنوبية لبلدية نقرين.

الخريطة رقم 05: المناخ في مدينة بئر العاتر .



الصدر: المصالح التقنية لبلدية بئر العاتر.

3-6-1- الأمطار :

الأمطار تتحصر بين 66 يوم و 107 أيام في السنة ، خاصة في فصل الشتاء و الربيع و الخريف ، و تقدر كمية الأمطار من 200 ملم إلى 400 ملم في السنة.

بالنسبة للجليد و الثلوج فهي قليلة جدا رغم انخفاض درجة الحرارة في الشتاء إلى اقل من الصفر.

### 3-6-2- الحرارة :

على مدار خمس 05 سنوات الأخيرة درجات الحرارة بقيت على نفس المعدلات من 07 درجات إلى 40 درجة مئوية في فصل الصيف، و تتغير من 23 إلى 26.50 في الفصول الأخرى.

### 3-6-3- الرياح:

الرياح السائدة في المنطقة محددة باتجاه الغرب و الشمال الغربي , و بصفة ثانوية باتجاه الشرق و الجنوب الشرقي وقوة الرياح ذات معدل سنوي ضعيف يقدر ب 2.0 (فيفري) .

### 3-7- قطاعات التعمير:

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قسمت المدينة إلى أربعة قطاعات و هي :

🚧 **منطقة معمرة (SU):** تمثل النسيج الحضري الموجود ( السكن, تجهيزات, والنشاطات...)

وتبلغ المساحة الإجمالية للمنطقة المعمرة 661.87 هكتار .

🚧 **منطقة قابلة للتعمير (SAU) :** هذه المنطقة وفقا لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

مخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط (5 سنوات ) تبلغ مساحتها 203 هكتار .

🚧 **منطقة التعمير المستقبلي (SUF) :** وهذه المنطقة مخصصة للتعمير المستقبلي على

المدى الطويل (25 سنة ) , مساحتها الإجمالية 97 هكتار .

🚧 **منطقة غير قابلة للتعمير (SNU):** وهي تضم أراضي غير صالحة للتعمير تتمثل في ما

يلي:

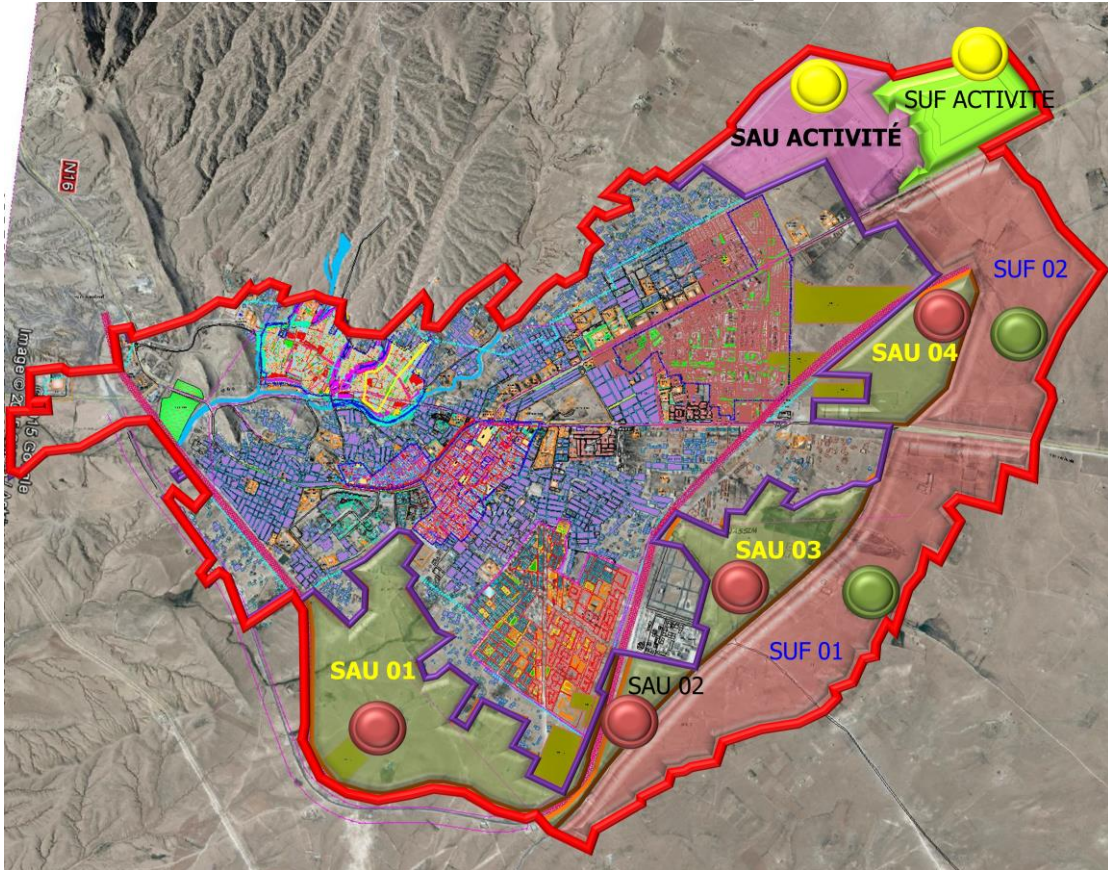
- الأودية.

- مجال حقوق الارتفاق .

- منطقة شديدة الانحدار<sup>6</sup>.

<sup>6</sup>- URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER - état de fait et perspective du développement - 1ERE PHASE. ppt. P43.

الخريطة رقم 06: قطاعات مدينة بئر العاتر.



المصدر: URBACO 2015- revision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER presentations de carte agglomeration.

### 3-8- الارتفاقات :

الارتفاقات التي يمكن أن تعيق توسع المدينة:

#### 3-8-1 الارتفاقات الصناعية:

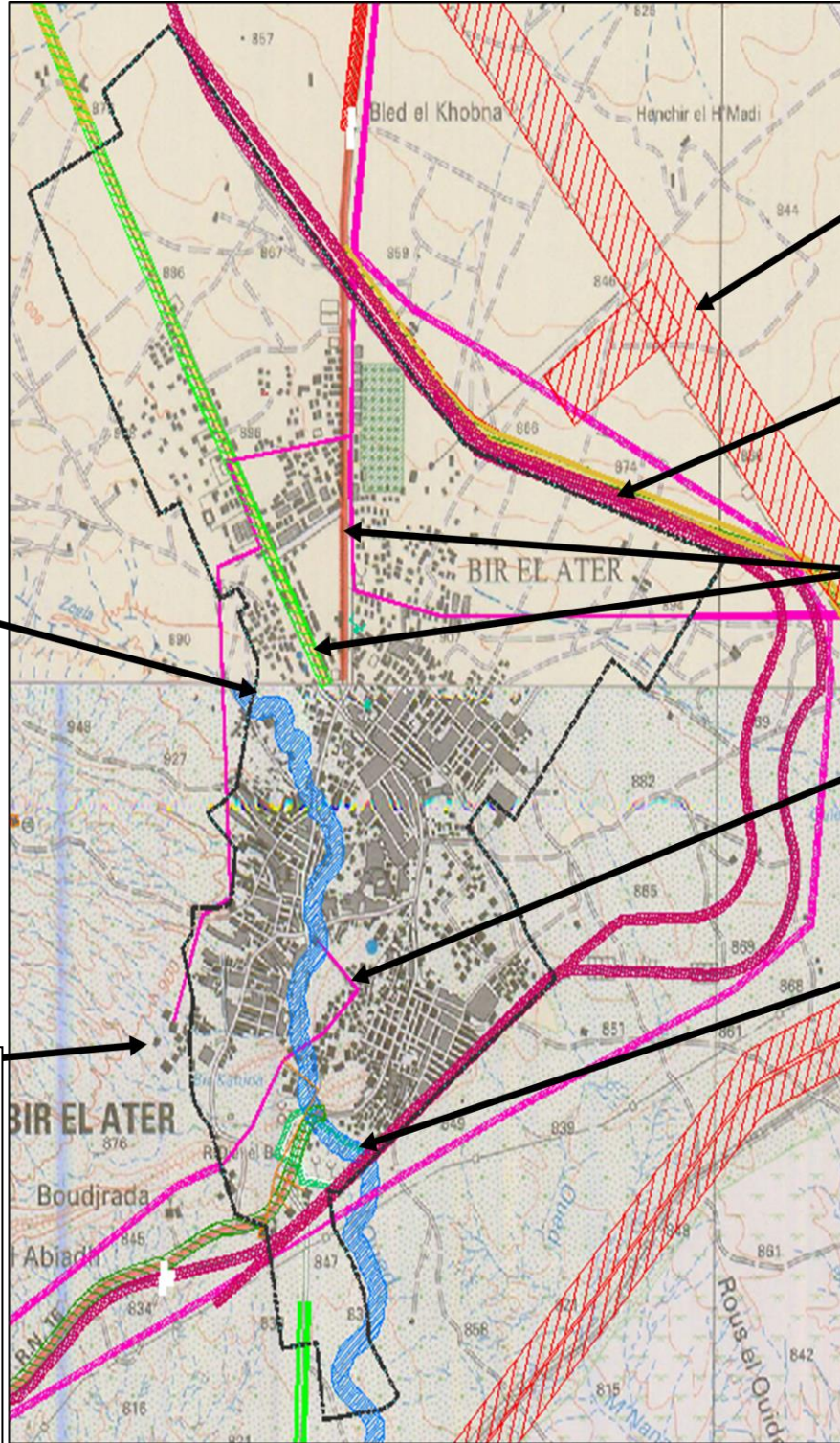
- أ- خط السكة الحديدية إلي يمر بجوار المحيط العمراني من الجهة الشرقية و الشمالية.
- ب- الأنابيب الناقلة للغاز نحو ايطاليا عبر تونس و تمر ببلدية بئر العاتر، تبعد هذه الأنابيب عن المحيط العمراني بحوالي 04 كلم من الجهة الشرقية، و يقدر قطر الأنبوب الواحد بـ 01 متر أي 04 بوصة، في حين يقدر عدد الأنابيب بـ 03 أنابيب متوازية و متقاربة مع بعضها البعض.

#### 3-8-2- الارتفاقات الطبيعية:

يمكن حصرها في الجهة الجنوبية للمدينة و تتمثل أساسا في:

- أ- طبوغرافية المنطقة الجنوبية للمدينة وأيضا نسبة الانحدار المرتفعة و التي تتعدى 25%.
- ب- الأودية المارة عبر النسيج العمراني خاصة بالجهة الجنوبية الغربية(حوالي 05 أودية).

الخريطة رقم 07: الارتفاعات والمعوقات بمدينة بئر العاتر.



الارتفاعات  
خط  
أنابيب الغاز

الارتفاعات  
خط  
السكك الحديدية

الارتفاعات  
طريق وطني  
ومسار الولاية

الارتفاعات  
خط  
كهرباء متوسط  
الضغط

المقبرة

منطقة تآكل  
وادي بئر  
العاتر

انحدار شديد ، كثرة التجاعيد  
من الشعب والتآكل ، مع خطر  
الإنهيار الأرضية و انزلاق  
التربة .

تنشيت خندق طويل لتوجيه  
الشعب و حماية المناطق  
الحضرية، تحديد أسفل  
المنحدر ضد تدفق المياه .

المصدر: URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER  
de Aléas et contraintes d'aménagement . présentations ATER

#### 4- الدراسة العمرانية :

##### 4-1- دراسة تاريخية لتطور المدينة :

مرت مدينة بئر العاتر من خلال تطورها العمراني بالمراحل التالية :

##### المرحلة الأولى: مرحلة ما قبل 1846:

ارتبط عمران هذه المدينة بعوامل متعددة أهمها الموقع الجغرافي الذي جعل منها منطقة عبور والتقاء بين الشمال والجنوب والشرق والغرب، لتكون أيضا نقطة التقاء ومكوث للرحل المارين على المنطقة، لتصبح بعد ذلك عبارة عن مكان لعرض السلع والبضائع ثم سوقا عاما للمواشي، وقد ساعد على ذلك وجود بئر المياه (بئر الكاهنة) ، حيث أن بداية التعمير كانت بمحاذاة وادي الجبانة غير البعيد عن بئر الكاهنة، و من هناك تشكلت النواة الأم للمدينة.<sup>7</sup>

##### ➤ المرحلة الثانية: من سنة 1954 إلى غاية سنة 1962:

عرفت المدينة في هذه المرحلة توسعا عمرانيا حول النواة الأصلية باتجاه الشمال و الشمال الشرقي، و تشييد أول مدرسة ابتدائية بالإضافة إلى بعض البنايات والسكنات المدنية والعسكرية، حيث تركزت البنايات بالقرب من واد بئر العاتر بالإضافة إلى بعض المحلات التجارية بالقرب من المسجد العتيق و ساحة السوق.<sup>8</sup>

##### ➤ المرحلة الثالثة : من سنة 1963 إلى غاية سنة 1973:

شهدت هذه المرحلة توسعا عمرانيا أفرز مساحات حضرية واضحة المعالم تجسدت في أحياء سكنية جديدة، و بعض المرافق العمومية، هذا التوسع العمراني جاء مجاورا للنسيج الحضري السابق و المتفرق على جزأين واضحين من المدينة يفصل بينهم وادي بئر العاتر ، هذه الفترة معروفة بأنها فترة بداية النزوح الريفى نحو المدن ، الذي أدى إلى ظهور أحياء سكنية غير مخططة مثل حي المطار وحي الجديد ،

7 - قريب عيسى-علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري- دراسة حالة مدينة بئر العاتر، مذكرة تخرج ماجستير 2011 - جامعة أم البواقي- ص 108.

8 -قريب عيسى - ملخص من مرجع سابق- ص 108.

باستثناء الحي المعروف بـ 6 ماي التابع إداريا لشركة الحديد والفسفات و الذي أنشأ خصيصا للشركة وعملها و إدارتها.<sup>9</sup>

➤ المرحلة الرابعة: من سنة 1974 إلى غاية سنة 1990: <sup>10</sup>

• الفترة من : 1974 إلى غاية 1980 :

في هذه الفترة أخذ العمران شكلا مخالفا عن سابقه، حيث بدأ توسع المدينة على حساب الفراغات التي كانت تفصل بين الأحياء السكنية الموجودة، و ظهرت بذلك أحياء سكنية أخرى جديدة مثل حي هوارى بومدين، و جزء من حي الجبل، و قامت بلدية بئر العاتر بإنشاء 46 سكن فردي في حي المجاهدين و 16 سكن فردي بحي الكاهنة على أراضي تابعة لأملاك الدولة تحت إطار الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية الصادر سنة 1974 ، و الأمر المتضمن للتعاون العقاري الصادر سنة 1976، حيث كان شكل الأحياء يأخذ الشكل المخطط نسبيا، دون الخضوع لدراسة عمرانية أو مخطط تجزئة .

• الفترة من: 1981 إلى 1989:

كانت هذه الفترة فترة حاسمة في تاريخ المدينة و تطورها المجالي، بسبب استقطاب أعداد هائلة من النازحين سواء من أرياف البلدية أو البلديات المجاورة، وقد بلغ عدد السكان سنة 1987 حوالي: 33364 نسمة بعدما قدر سنة 1977 بـ : 14496 نسمة، كما تضاعف عدد السكنات خمس مرات من سنة 1977 إلى سنة 1987 فبعد ما كان تعداد السكنات سنة 1977 يبلغ 1150 سكن صار 6369 سكن خلال تعداد 1987 ، كما تم إنشاء الوكالة العقارية بين البلديات لدائرة بئر العاتر، طبقا لأحكام قانون الترقية العقارية رقم 07/86 " بمقتضى مداولة للمجلس الشعبي البلدي المؤرخة في : 1987/11/21 و قرار مؤرخ في: 1988/04/11 صادر عن والي ولاية تيسة".

و في إطار سياسة البلاد الرامية إلى توفير السكن لاسيما الاجتماعي منه، و كذا ظهور مناطق السكن الحضري الجديدة ، يمكننا أن نذكر التخصيص و الأحياء السكنية الآتية :

<sup>9</sup> - قريب عيسى ، مرجع سابق، ص 110 و 111.

<sup>10</sup> - قريب عيسى ، مرجع سابق، ص 114 و 117.



- على حسب عدد السكنات :

- حي 200 سكن فردي اجتماعي أنجز سنة 1980 - حي 84 سكن فردي اجتماعي أنجز سنة 1980، و حي 300 سكن جماعي اجتماعي أنجز سنة 1981 و حي 20+32 سكن تربوي أنجز سنة 1983، و حي 224 سكن جماعي مهني (خاص بعمال شركة فرفوس ) أنجز سنة 1984، و حي 69 سكن جماعي اجتماعي أنجز سنة 1989.

- على حسب التخصيصات :

أما بالنسبة للتخصيصات السكنية التي أنشأت تطبيقاً للأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية نذكر

- تخصيص الحرية الاجتماعي يضم 176 قطعة أنشئ سنة 1981 و تخصيص الشهداء الاجتماعي يضم 56 قطعة أنشئ سنة 1981 و تخصيص المطار الاجتماعي يضم 116 قطعة أنشئ سنة 1982، و تخصيص الأمل الاجتماعي يضم 248 قطعة أنشئ سنة 1987، و تخصيص السلام الاجتماعي يضم 68 قطعة أنشئ سنة 1988.

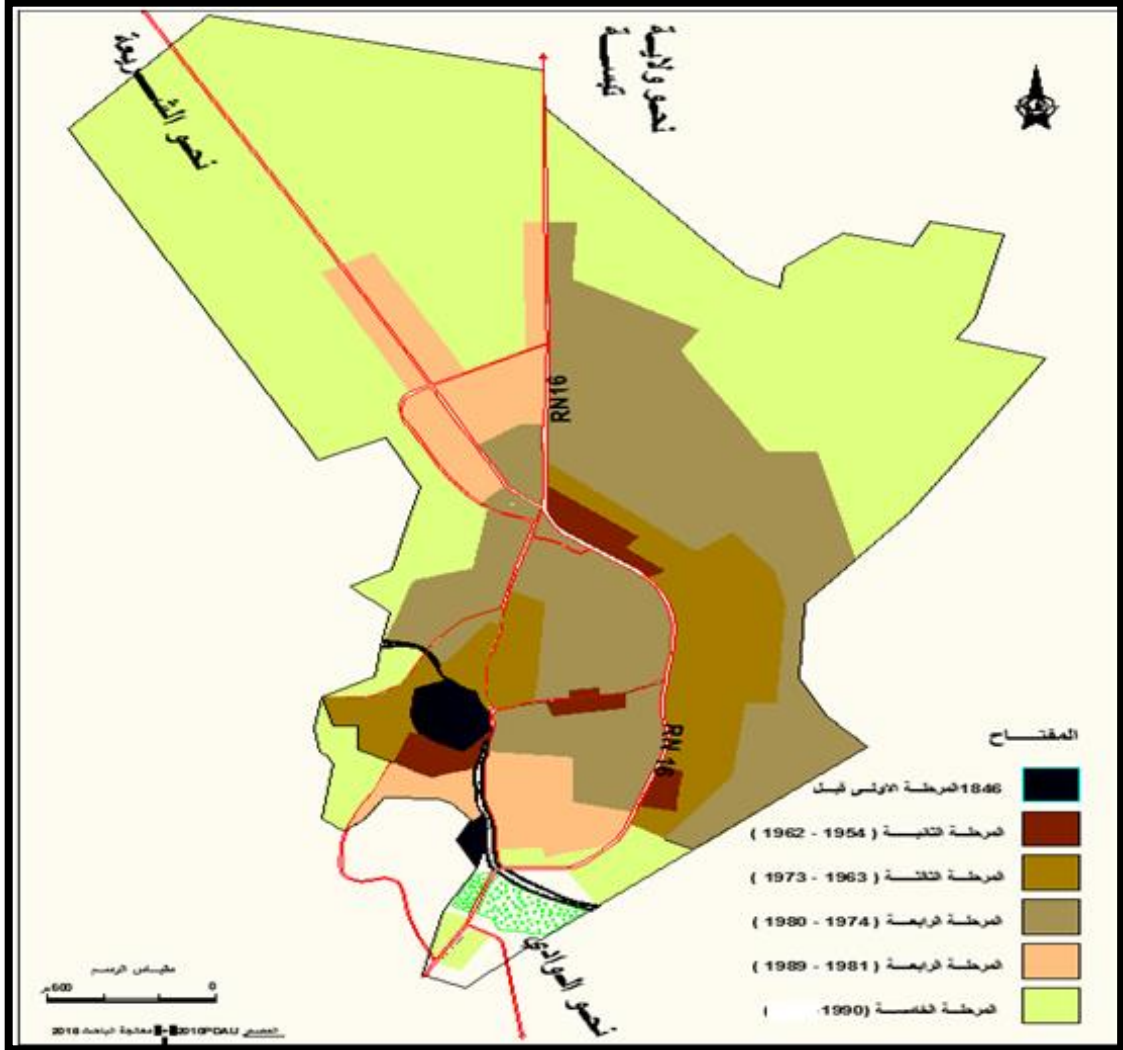
• المرحلة الخامسة: من سنة 1990 إلى غاية سنة 2010.

بصفة عامة تميزه هذه المرحلة العمرانية من تاريخ مدينة بئر العائر بنمو و توسع مجالي سريعين نوعاً ما، و ذلك بسبب الوضع الأمني الغير مستقرة من سنة 1990 الذي دفع بأغلب سكان الأرياف إلى دخول المدينة ، و كذلك بعد سنة 1990 تم في إطار التسيير الحضري وفقاً للسياسة الجديدة تحويل الوكالة العقارية مابين البلديات إلى وكالة عقارية محلية بتاريخ 13/06/1992 " بموجب قرار ولائي "، بذلك تغيرت أنماط التوسع المجالي لهذه المدينة، حيث اتجه العمران نحو الغرب والشمال الشرقي طبقاً لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه سنة 1996، هذه الإجراءات جنبت البلدية ميدانيا الاستهلاك اللاعقلاني للمجال الحضري الذي تميزت به سابقاً.

كما استمر قطاع السكن الاجتماعي في التطور رغم محدوديته (ما يقارب 1600 سكن اجتماعي يمثل النمط الفردي حوالي النصف منه)، كذلك أظهرت أدوات التعمير الجديدة (PDAU-POS) و الفاعلين و المتدخلين الجدد في بداية هذه المرحلة، نوعاً من التحكم في وتيرة التعمير و نمطه بالمدينة، إلا أنها لم تستمر في نجاعتها، بدليل أنها لم تتحمل الحركة العمرانية و السكانية التي عرفتتها المدينة في منتصف

التسعينات، و في ظل انتعاش القطاع التجاري الذي ميز مدينة بئر العاتر و جعل منها عاصمة لتجار الإقليم، و امتد ذلك إلى خارج إقليم الشرق الجزائري.<sup>11</sup>

الخريطة رقم 08 : التطور التاريخي للعمارة في مدينة بئر العاتر .



المصدر : قريب عيسى-علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري- دراسة حالة مدينة بئر العاتر-مذكرة تخرج ماجستير 2011 - جامعة أم البواقي- ص 120.

<sup>11</sup> - قريب عيسى ، مرجع سابق ص 121.

## 5- الدراسة السكانية:

يعتبر الجانب السكاني من ضمن العناصر الهامة في الدراسات العمرانية، كونه يعكس الصورة الحقيقية للوضع الاجتماعي والاقتصادي للمنطقة المعنية بالدراسة و لسكانها بالإضافة إلى التغييرات التي طرأت على هذه المنطقة، و على بنيتها الديمغرافية، و مدى علاقة ذلك بالجانب العمراني للمدينة كون الإنسان على علاقة دائمة بمحيطه العمراني .

### 1-5- تطور السكان لمدينة بئر العاتر :

عرفت مدينة بئر العاتر نموا سكانيا معتبرا في الفترة الممتدة (1987-1998) أين تضاعف عدد السكان ليصل إلى 53162 نسمة سنة 1998 بعد ما كان 33364 نسمة سنة 1987، و بلغ معدل النمو السكاني 5.33 %، بينما انخفض في الفترة ما بين (1998-2008) الى 3.30% حيث وصل عدد السكان الى 70749 نسمة ، و قد وصل عدد سكان المدينة سنة 2012 الى 79320 نسمة .

الجدول رقم 1: عدد السكان في مدينة بئر العاتر .

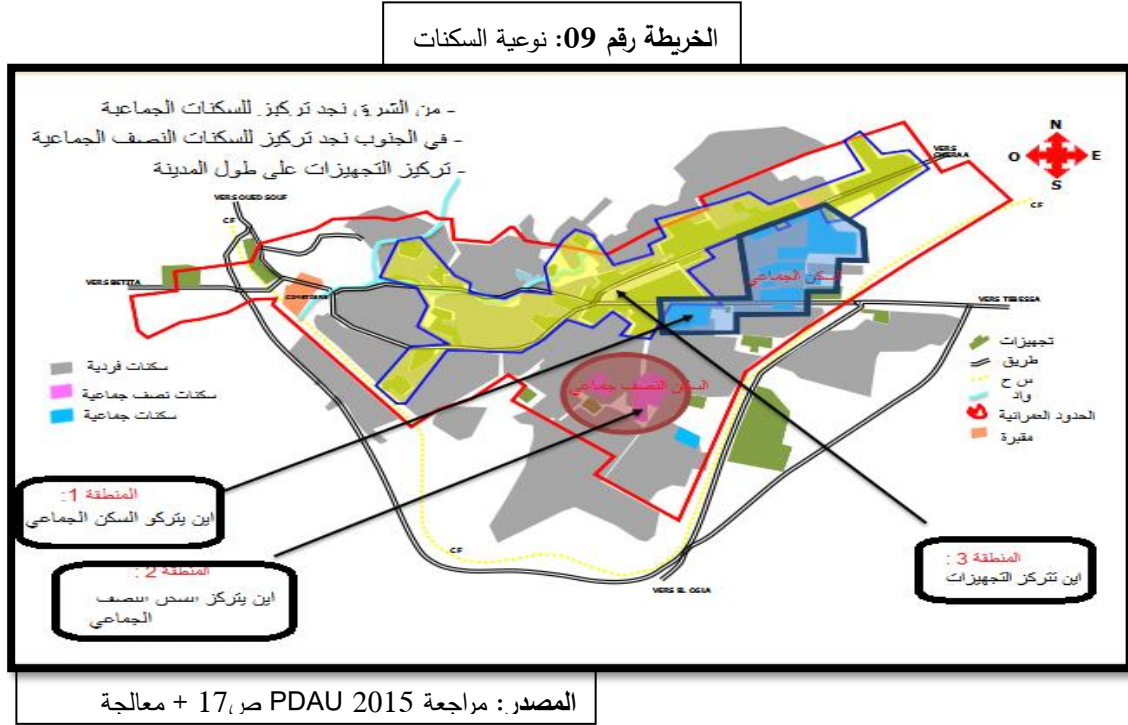
#### عدد السكان

السنوات	1987	1998	2008	2012
مدينة بئر العاتر	33364	53162	70749	79320
عقلة الشحم	-	110	110	110
مناطق متفرقة	6495	5992	6868	7250
البلدية	39859	59264	77727	86680

المصدر: URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL de Aléas et contraintes d'aménagement . présentations ATER

## 5-2- السكن:

نميز ثلاثة أنواع للسكن في مدينة بئر العاتر وهي موضحة في الصورة التالية:



## 5-3- التجهيزات: 12

### 5-3-1- التجهيزات التعليمية:

#### ➤ 5 ثانويات:

- عدد الطلبة المتمدرسين في الثانويات 3464 طالب
- معامل شغل الأقسام في الثانويات  $TOC = 38$  طالب / قسم
- الطلبة / المجموعات = 37.

#### ➤ 12 متوسطة :

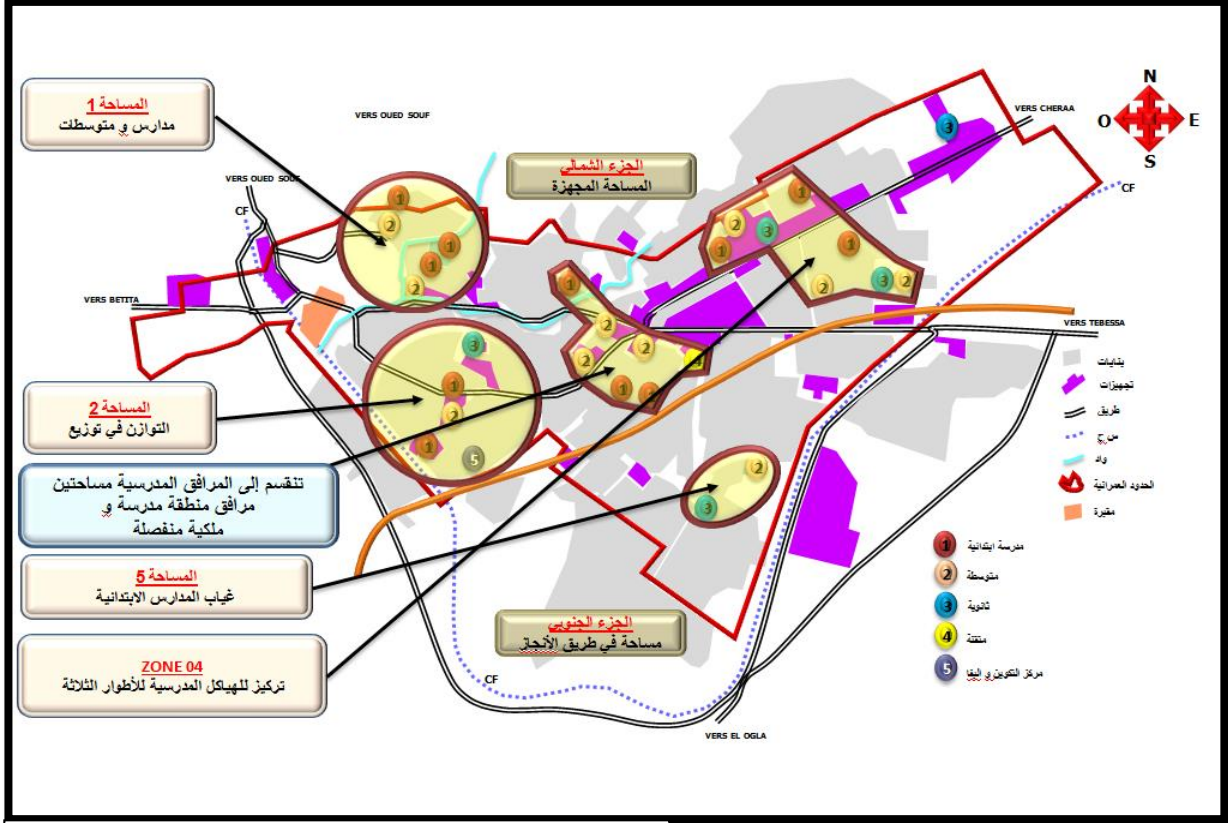
- عدد الطلبة المتمدرسين في المتوسطات 8701 تلميذ
- معامل شغل الأقسام في المتوسطات  $TOC = 38$  طالب / قسم

12 - سعود خليل بوزيان زيد، التحسين الحضري بمدينة بئر العاتر دراسة حالة حي 300 سكن ، سنة 2016 ص 48-49-50.

- الطلبة / المجموعات = 39.5

أما بالنسبة للابتدائيات فهناك 11 مدرسة ابتدائية كما هو موضح في الصورة التالية :

الخريطة رقم 10 : تمثيل مواقع التجهيزات التعليمية للمدينة.



المصدر: مراجعة PDAU 2015 ص 15+ معالجة الطلبة 2016.

### 5-3-2- التجهيزات الإستشفائية :

يوجد في بئر العاتر :

- 01 مستشفى
- 01 ملحقة استشفائية
- 01 عيادة شبه استشفائية
- 04 عيادة متعددة الخدمات
- 02 قاعات علاج
- بالإضافة إلى 05 مراكز صحية جديدة

### 5-3-3- التجهيزات الإدارية و الخدماتية :

ويوجد منها في مدينة بئر العاتر:

- 01 مركز دائرة
- 01 مركز A.P.C
- 03 هوائيات P.P.T
- 01 مركز الأمن دائرة 01 أمن حضري 01 مركز شرطة قضائية
- 01 مركز درك وطني
- 02 مؤسسة عسكرية ( حرس حدود )
- 01 مؤسسة عقابية و العديد من الخدمات و التجهيزات
- إدارة منجم الحديد و الفوسفاط .

### 5-3-4- التجهيزات الدينية و الثقافية:

- 11 مسجدا
- 01 قاعة سينما
- 01 مركزا ثقافيا
- 01 دار شباب

### 5-3-5- التجهيزات الرياضية:

- 02 ملاعب كرة قدم
- 01 قاعة متعددة الرياضات
- 01 حديقة عامة

مع وجود عدة ملاعب جوارية منتشرة على مستوى الأحياء.

### خلاصة الفصل :

من الناحية الطبيعية نجد أن إستراتيجية الموقع باعتبار المدينة حدودية و منطقة عبور ولكن وجود مشاكل كبيرة في ما يخص الارتفاعات الموجودة بالمدينة و بالتالي كثرة عائق التوسع أيضا المناخ الجاف أما من الناحية السكانية فنجد أن النمو السكاني سريع نوعا ما ومجتمع فتي وارتفاع نسبة البطالة أما فيما يخص الجانب الاقتصادي فالمدينة تتمتع بإمكانيات كبيرة أما الناحية العمرانية هناك إنعام للتهيئة التهيئة الخارجية و التآثيثات الحضرية المفترض وجودها داخلها وانتشار البناءات الفوضوية على المحيط العمراني مما أفرز عدة مشاكل رغم كل الجهود المبذولة من طرف الجماعات المحلية من أجل تحسين الأوضاع .

بعد تحليل المدينة سنختار عينة الدراسة مخطط شغل الأراضي (D2) حي المطار لمطابقة ما هو مخطط مع ما هو موجود في أرض الواقع.

# الفصل الرابع:

مخطط شغل الأراضي

(D2) بين التخطيط

و التطبيق



### مقدمة الفصل :

يعتبر مخطط شغل الأراضي وفقا للتشريع الجزائري هي الوثيقة العمرانية القانونية، ووسيلة لتخطيط المجال الحضري يهدف إلى تحديد بالتفصيل القواعد العامة، وحقوق استخدام الأرض، و البناء و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة

هو أيضا الأداة الأقرب إلى الواقع لتجسيد البرامج العمرانية والتدخل على المجال العمراني ، كونها تهدف إلى إحداث تنمية عمرانية راقية تضمن التنظيم الجيد و العقلاني للمجال و تستجيب إلى متطلبات السكان ، و قد وقع اختيارنا على مخطط شغل الأراضي (D2) كنموذج للوقوف على الواقع الفعلي في تطبيق مخططات التعمير و المشاكل التي قد تصادفها أثناء التجسيد على ارض الواقع ، إضافة إلى المكانة الهامة التي يحتلها وكذا الاستقطاب الكبير الذي يتلقاه بحكم موقعه المتميز باعتباره منطقة لتوسع المدينة.

و بناء على ذلك جاء هذا الفصل كدراسة لمخطط شغل الأراضي (D2) بغية مقارنة ما كان مبرمجا ضمن هذا المخطط وما هو موجود على أرض الواقع (ما هو نظري وما هو مطبق في الواقع) من أجل الوصول إلى مدى نجاعة ما جاء به من جهة ، ومدى تطبيقه كونه يمثل أداة قانونية من المفروض احترامها.

## 1- تقديم مخطط شغل الأراضي (D2):<sup>1</sup>

جاء مخطط شغل الأراضي (D2) ضمن توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في 6 / 1999 ، يتواجد هذا المخطط شرق التجمع الرئيسي لمدينة بئر العاتر بمساحة 115 هكتار ، كما تمت الدراسة الخاصة بهذا المخطط من طرف مكتب الدراسات الاقتصادية و التقنية - باتنة - .

### حدوده:

- من الشرق : حدود المحيط العمراني .
- من الجنوب: حدود المحيط العمراني + مخطط شغل الأراضي ( C ) .
- من الشمال : خط السكة الحديدية .
- من الغرب: مخطط شغل الأراضي ( C ) و ( B ) .

صورة رقم 04 : موقع مخطط شغل (D2) بالنسبة لبئر العاتر



المصدر : Google earth

## 2- سباب اختيار مخطط شغل الأراضي (D2) :

- كونه مخطط شغل الأراضي D2 قد تم تعميمه أي أن مجاله مبني في أرض الواقع.
- يعتبر من بين مجالات توسع للمدينة .
- يعرف عدة مخالفات كوجود البناء الفوضوي بكثرة .
- مخطط موجود منذ سنة 1999 هذا يعني مرور وقت كافي لتقديم ملاحظتنا .

<sup>1</sup> - تقرير مخطط شغل الأراضي (D2) ص 1.

➤ المساحة المعتبرة للمخطط 115 هكتار

- مجال الدراسة وفقا لتقرير مخطط شغل الأراضي (ما هو مبرمج ضمنه وفقا لتقرير المخطط):
- يغطي مخطط شغل الأراضي (D2) لمدينة بئر العاتر مساحة 115 هكتار ، تتميز هذه المساحة بكونها فضاء شاغر لا يضم بناء موجود ، هذا باستثناء تجزئة الفجر و التي كانت في طور الانجاز و التي تشغل مساحة 8.9 هكتار بالإضافة إلى عدد من البنايات القديمة و التي هي في حالة رديئة<sup>2</sup>.

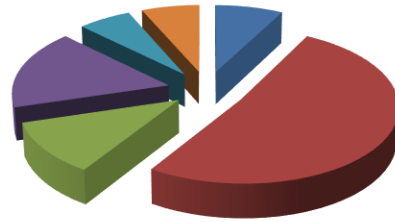
جدول رقم 02 : تقسيم المساحة الإجمالية لمخطط شغل الأراضي (D2)

الارتفاعات	المنطقة المبرمج للتعمير	مساحة التجزئة المبرمجة (الفجر)	المساحة الإجمالية
C.Fer + M.T	سكن + تجهيزات + ش.طرق		
7.57 + 7.02	19.51 + 12.946+ 59.054	8.9	115 هكتار

المصدر: تقرير مخطط شغل الأراضي (D2)

تمثيل بياني : مساحات مختلف اجزاء المخطط

- مساحة التجزئة المبرمجة (الفجر).
- سكن
- تجهيزات
- ش.طرق.
- الارتفاعات M.T



المصدر: من إنجاز الطلبة

<sup>2</sup> - تقرير مخطط شغل الأراضي (D2) ص 2.

### 3- محتوى مخطط شغل الأراضي (D2) وفقا للمخططات المبرمجة:

#### أ- الدراسة العمرانية :

تتطلب الدراسة العمرانية دراسة مكونات المجال العمراني ، و المتمثل في الإطار المبني والذي يشمل السكنات ومختلف المرافق ، الإطار غير المبني و مختلف الشبكات و بناء على ذلك تم دراسة مخطط شغل الأراضي (D2) الذي يحتوي بدوره على هذه المكونات .

#### 1. الإطار المبني<sup>3</sup>:

يعتبر الإطار المبني من بين أهم العناصر الرئيسية المكونة للمخطط العمراني ، و يضم هذا المجال كل من البرامج المخصصة للسكن بكافة أنماطها بالإضافة إلى مختلف التجهيزات والمرافق المقترحة بالسكن أو الموجهة بهدف أداء وظيفة عمومية .

#### ❖ السكنات :

قد تم الاعتماد في البرنامج السكني على 03 أنماط من السكن .

جدول رقم 03 : أنماط السكنات المتواجدة في المخطط

نمط البناء	عدد المساكن	النسبة	مجموع عدد المساكن
النمط الفردي	1021	50.4%	2025
النمط النصف الجماعي	236	11.6%	
النمط الجماعي	768	38%	

المصدر : تقرير مخطط شغل الأراضي (D2)

- و نلاحظ أن النمط الفردي هو النمط المسيطر بنسبة 50.4 % و هذا راجع لفكر و عادات أهل المنطقة التي لم تتأقلم مع السكن الجماعي .

<sup>3</sup> - تقرير مخطط شغل الأراضي (D2) ص 6.

➤ السكن الفردي المقترح<sup>4</sup>:

- بالنسبة لهذا النمط فقد تم تهيئة 1021 قطعة أرضية كمساكن فردية مقسمة على نوعين من السكن (سكن ترقيوي + سكن اجتماعي).

جدول رقم 04 : السكنات الفردية المقترحة

السكن الفردي	النسبة	العدد	مجموع
السكن الترقيوي	%40	408	1021
السكن الاجتماعي	%60	613	

المصدر: تقرير مخطط شغل الأراضي (D2)

بالإضافة إلى السكن الفردي هناك مشاريع سكنية ذات نمط فردي مبرمجة ضمن نطاق مجال الدراسة و هي ( تجزئة الفجر Lotissement el fadjer ) 210 قطعة أرضية كانت مخصصة لتعاونيات عقارية تم تهيئتها في شكل قطع أرضية بمساحة 200 م<sup>2</sup>.

جدول رقم 05 : جدول المساحات للسكن الفردي

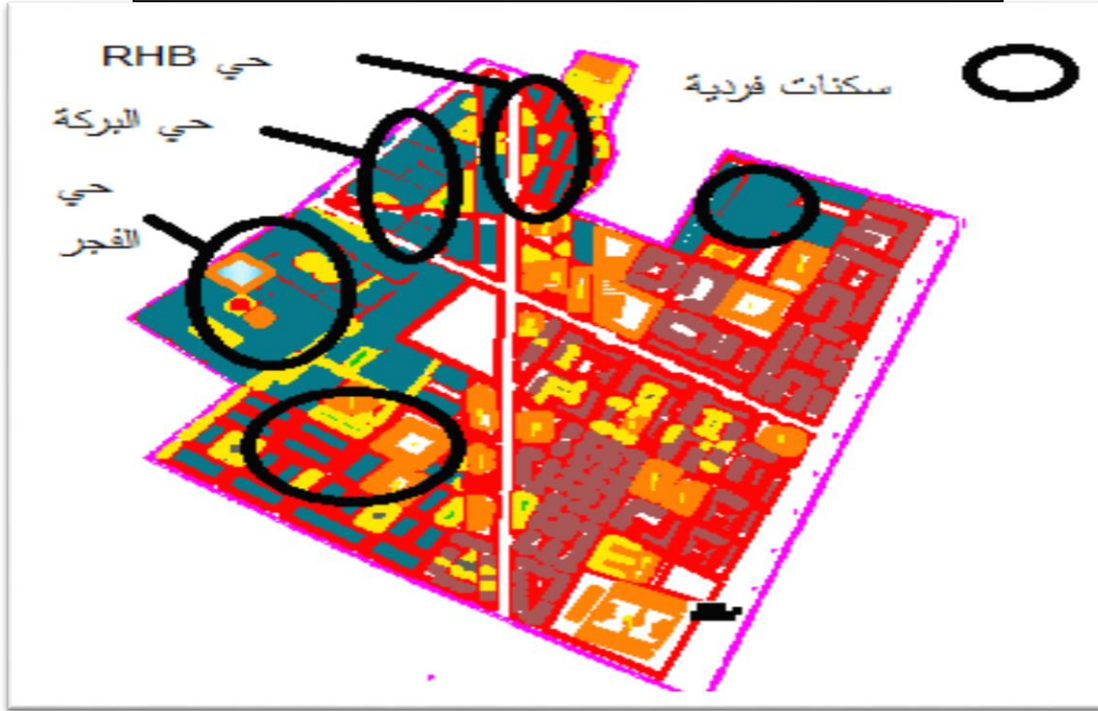
السكن الفردي			المساحة الاجمالية للمخطط
المساحة الملحقة هـ	المساحة المبنية هـ	المساحة العقارية هـ	115 هكتار
31.71	13.92	45.63	

المصدر : تقرير مخطط شغل الأراضي (D2)

المساحة الملحقة تشمل ( الطرق الثانوية + الطرق من الدرجة الثالثة + المساحات الخضراء + المساحات الحرة )

4 - تقرير مخطط شغل الأراضي (D2) ص 6.

الصورة رقم 05 : موقع السكنات الفردية في مخطط شغل الأراضي (D2)



المصدر : مخطط شغل الأراضي (D2)

#### ➤ السكن النصف الجماعي<sup>5</sup>:

- يقدر السكن النصف الجماعي المقترح ب : 236 مسكن ضمن وحدة سكنية واحدة ، تقدر مساحتها العقارية ب 8.74 هكتار .
- و قد تم الاعتماد في هذا النمط على كثافة 45 مسكن / الهكتار ، أما بالنسبة لعدد الطوابق فهي ذات طابق ارضي + طابق آخر ( R+1 ) .
- تقدر مساحة المسكن الواحد ب : 96 م<sup>2</sup>، أما مساحة البناية ( Le bloc ) فتقدر ب 225 م<sup>2</sup> ، مضافا إليها ( cage d'escaliers ) المقدر ب 33 م<sup>2</sup> .

<sup>5</sup> - تقرير مخطط شغل الأراضي (D2) ص 8 ، 9 .

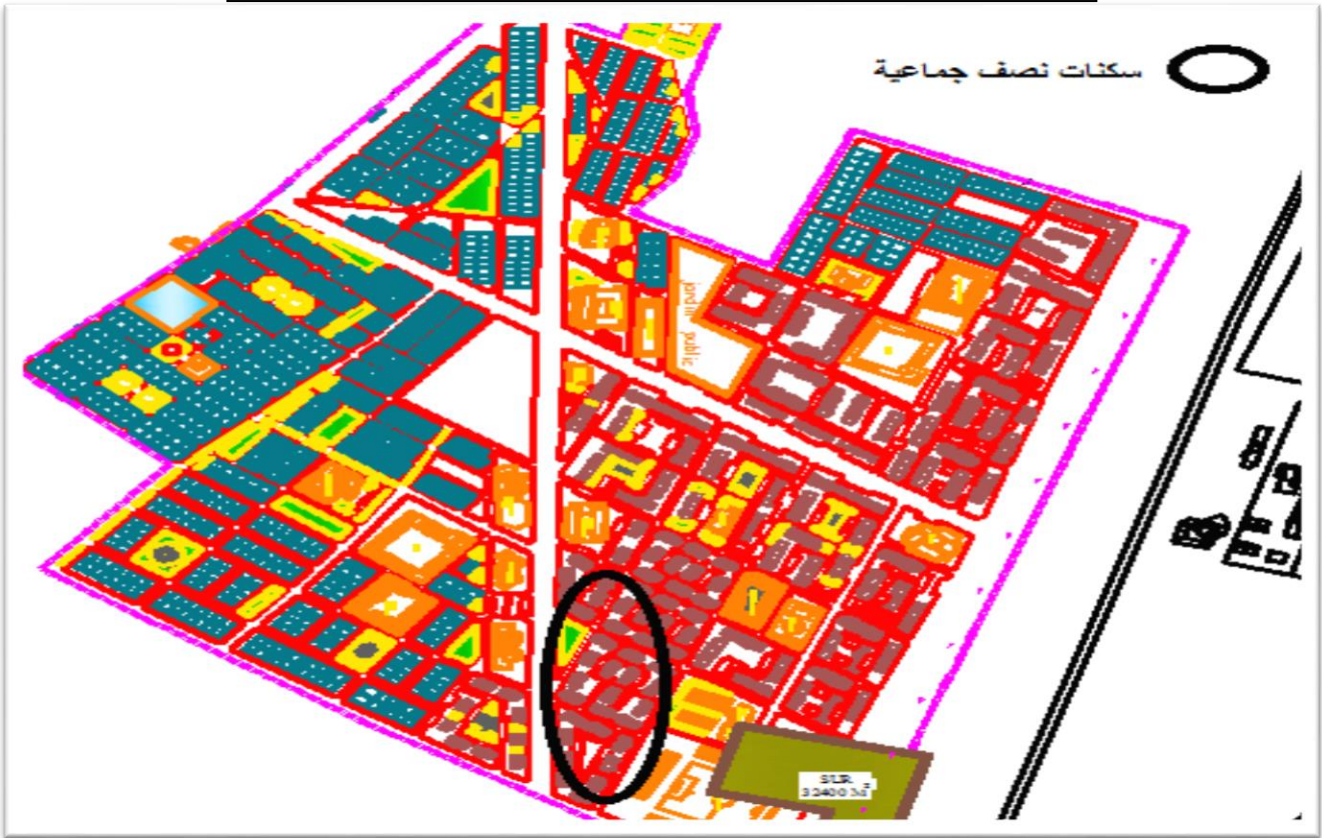
## الفصل الرابع .....مخطط شغل الأراضي (D2) بين التخطيط و التطبيق

جدول رقم 06 : جدول المساحات للسكن النصف الجماعي

السكن النصف الجماعي			المساحة الاجمالية للمخطط
المساحة الملحقة	المساحة المبنية	المساحة العقارية	115 هكتار
7.41	1.33	8.74	

المصدر: تقرير مخطط شغل الأراضي (D2)

الصورة رقم 06 : موقع السكنات النصف جماعية في مخطط شغل الأراضي (D2)



المصدر : مخطط شغل الأراضي (D2) + معالجة الطلية

### ➤ السكن الجماعي<sup>6</sup>:

يقدر السكن الجماعي المقترح ب 768 مسكن ، أي بنسبة 38 % من برنامج السكن المقترح ، تحتل هذه المساكن مساحة عقارية تقدر ب 34.25 هكتار .

<sup>6</sup> - تقرير مخطط شغل الأراضي (D2) ص 10 ، 11.

## الفصل الرابع .....مخطط شغل الأراضي (D2) بين التخطيط و التطبيق

و قد تم توقيع هذا النمط من السكن على الطريق المزدوج و الجهة الشمالية لمجال الدراسة و ذلك لقابلية الأراضي من الناحية الجيوتقنية لتوطين هذا النوع من السكن .

الكثافة المعتمدة هي : 80 مسكن / الهكتار كثافة صافية ، أما في ما يخص عدد الطوابق فهي ذات طابق ارضي + طابقين (R+2) .

تقدر مساحة المسكن الواحد ب 120 م<sup>2</sup>، أما مساحة البناية فتقدر ب 265 م<sup>2</sup>، مضافا إليها المساحة المخصصة لبهو السلالم و المقطرة ب 25 م<sup>2</sup>.

و قد تم العمل على أن يكون هذا النمط من السكن ملائما للظروف المناخية و طبيعة المنطقة الواقعة ضمن نطاق شبه جاف بالإضافة إلى الطبيعة الجيوتقنية للأرض ، و هذا سواء بالنسبة لعدد الطوابق أو بالنسبة لمعالجة الواجهات .

بالنسبة للسكن الجماعي المقابل للطريق الرئيسي المزدوج (BB) يكون كمنطقة مختلطة، أي له وظيفتين : ( وظيفه سكنية + وظيفه تجارية )

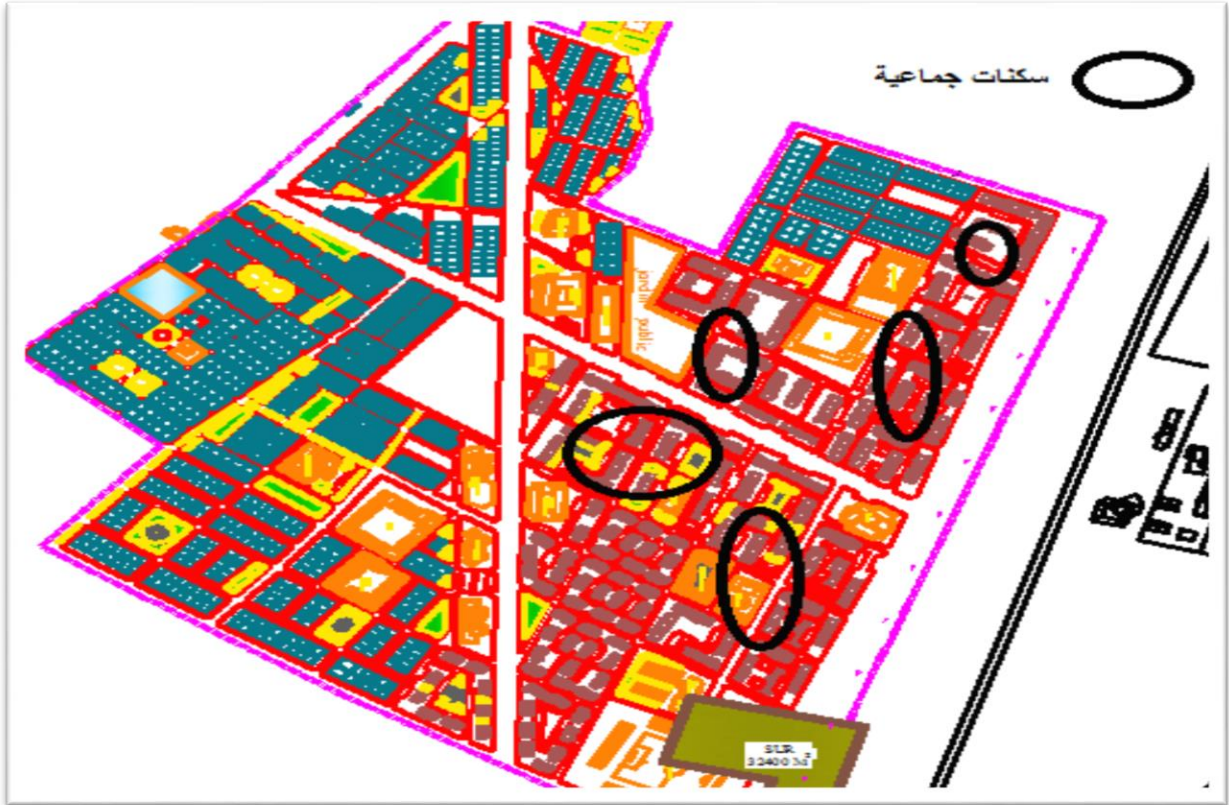
جدول رقم 07 : جدول المساحات للسكن الجماعي

السكن الجماعي			المساحة الإجمالية للمخطط
المساحة الملحقة	المساحة المبنية	المساحة العقارية	115 هكتار
25.25	6.00	31.25	

المصدر: تقرير مخطط شغل الأراضي (D2)



الصورة رقم 07 : موقع السكنات الجماعية في مخطط شغل الأراضي (D2)



المصدر : مخطط شغل الأراضي (D2)

#### ❖ التجهيزات<sup>7</sup>:

تعتبر التجهيزات المقترحة كمصالح ذات وظيفية عمومية تم توقيعتها على محاور الطرق الرئيسية ، بالإضافة إلى 3 مدارس أساسية تقع داخل النسيج العمراني و بعيدة عن الطرق الرئيسية .

تشغل هذه التجهيزات مساحة عقارية تقدر ب 11.00 هكتار منها 5.14 هكتار عبارة عن مساحة مبنية

7 - تقرير مخطط شغل الأراضي (D2) ص 16 و 17.

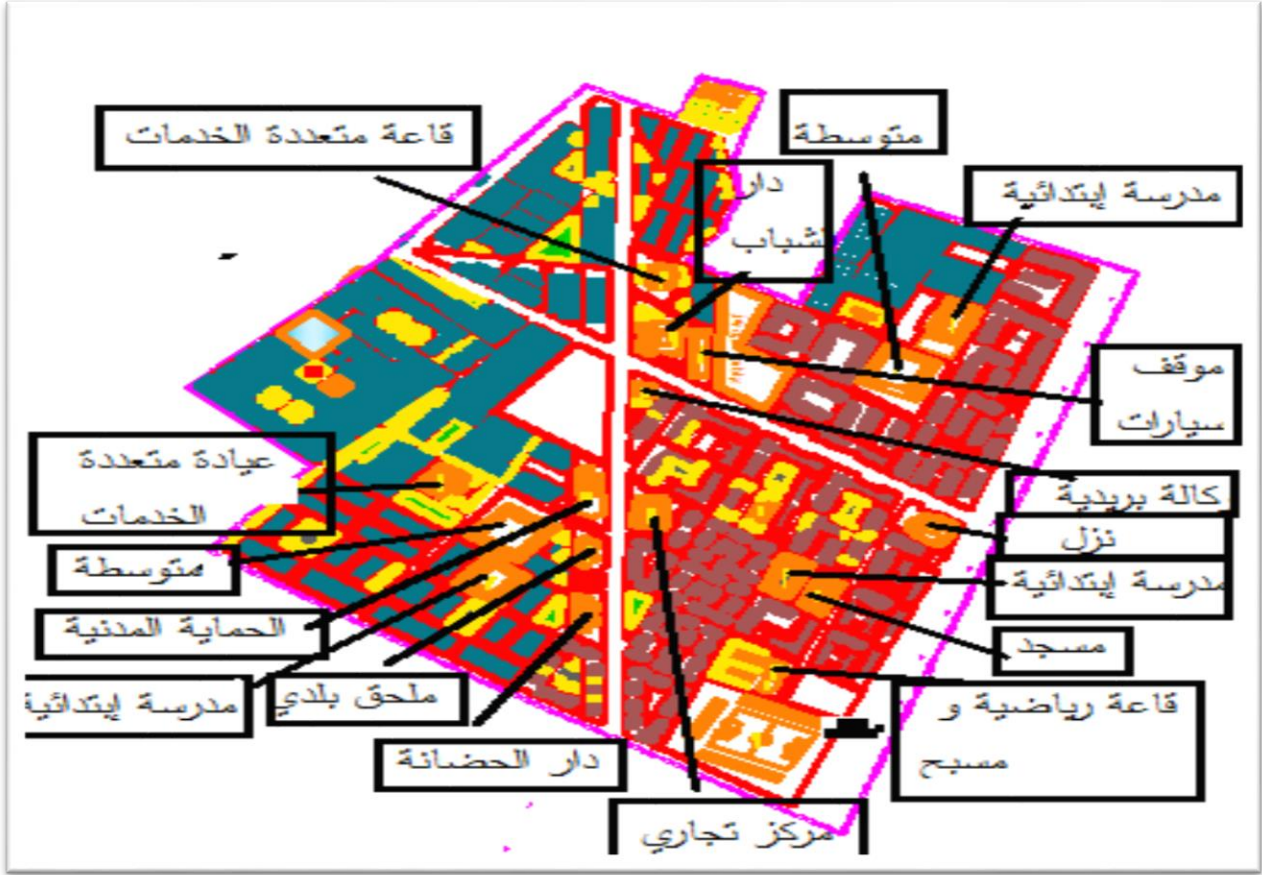
جدول رقم 08 : جدول التجهيزات المقترحة

الرقم	التجهيزات	المساحة العقارية	المساحة المبنية	المساحة الملحقة
01	ملحقتي المدرسة الأساسية 01	0.46	0.16	0.30
02	ملحقتي المدرسة الأساسية 02	0.64	0.16	0.48
03	ملحقتي المدرسة الأساسية 03	0.386	0.16	0.226
04	ملحق بلدي	0.38	0.118	0.262
05	وكالة بريدية	0.25	0.075	0.175
06	الحماية المدنية	0.58	0.07	0.51
07	الأمن الحضري	0.50	0.17	0.33
08	دار الشباب	0.90	0.37	0.53
09	قاعة متعددة الخدمات	0.7	0.144	0.556
10	دار الحضانة	0.30	0.112	0.188
11	نزل	0.80	0.26	0.54
12	عيادة متعددة الخدمات	0.59	0.27	0.32
13	مركز تجاري	0.60	0.27	0.33
14	مسجد	0.40	0.28	0.12
15	قاعة متعددة الرياضات	0.15	0.071	0.079
16	مسيح مغطى	0.15	0.057	0.093
17	ساحات رياضية	0.50	0.20	0.30
18	ملعب	3.10	0.60	2.5
19	متوسطة (02)	1.56	0.32	1.24
20	مركز صحي	2.34	0.14	0.2
21	موقف لسيارات النقل الحضري	0.21	0.005	/
	المجموع	13.49	4.00	9.27

المساحة بالهكتار

المصدر : تقرير مخطط شغل الأراضي (D2)

الصورة رقم 08 : موقع التجهيزات في مخطط شغل الأراضي (D2)



المصدر : مخطط شغل الأراضي (D2)

ملاحظة :

- بالنسبة للمدارس الأساسية المقترحة فهي من ( النمط د ) , حيث تضم :
- المدرسة الابتدائية رقم 01 = 12 قسم
- المدرسة الابتدائية رقم 02 = 12 قسم
- المدرسة الابتدائية رقم 03 = 12 قسم
- بالإضافة إلى وجود مدرسة ابتدائية رابعة مبرمجة تضم 12 قسم ، بالتالي يصبح عدد الأقسام المقترحة تقدر ب 48 قسم موزعة على 04 مدارس ، نشير بأن المدارس المقترحة لها إمكانية التوسع إلى قسمين إضافيين .

جدول رقم 09 : تبرير العدد من المدارس

عدد المدارس	عدد الأقسام	معدل شغل القسم	عدد السكان المتدربين	معدل التمدرس	عدد السكان	عدد المساكن
04	50	40	2016	% 16.6	12150	2025

المصدر : تقرير مخطط شغل الأراضي (D2)

- بالإضافة إلى التجهيزات المقترحة أعلاه ، هناك مجموعة من التجهيزات مبرمجة في نطاق الدراسة والمتواجدة بتجزئة الفجر و هي :

جدول رقم 10 : التجهيزات المبرمجة بتجزئة

الرقم	التجهيزات المبرمجة ( تجزئة الفجر )
01	ملحق إداري
02	قاعة علاج
03	مسجد
04	دار حضانة
05	أرضية مخصصة لبناء مدرسة ابتدائية

المصدر : تقرير مخطط شغل الأراضي (D2)

## 2. المجال غير المبني :

### ❖ المساحات الخضراء :<sup>8</sup>

تعتبر المساحات الخضراء مساحات غير مبنية تدخل في بنية المدينة، وهي إحدى العناصر الرئيسية في تهيئة المدينة وتكبر أهمية هذه المساحات الخضراء الرئيسية في تهيئة المناطق ذات المناخ شبه الجاف أو الصحراوي لما لها من دور في إنعاش و تلطيف الجو .

<sup>8</sup> - تقرير مخطط شغل الأراضي (D2) ص 19.

على هذا الأساس فقد تم برمجة تهيئة في إطار الدراسة مساحات خضراء صغيرة ، تكون كإطار تتجمع حوله البنايات وكنقاط تلاقي و اجتماع للسكان .

بالإضافة إلى برمجة تهيئة أروقة الحماية بالخطوط الكهربائية المتوسطة الضغط و كذا رواق الحماية الخاص بخط السكة الحديدية كمساحات خضراء و مغروسة .

و باعتماد المعايير المعمول بها ( 5 م<sup>2</sup> لكل ساكن ) فقد تم تخصيص مساحة 6 هكتارات داخل مجال الدراسة كمساحات خضراء .

#### ❖ مواقف السيارات :<sup>9</sup>

لقد تم برمجة تخصيص في حالة السكن النصف جماعي و الجماعي أماكن حرة مهيأة كأماكن حرة لتوقف السيارات و هي تتناسب مع سكان الوحدة السكنية ( مكانين لكل 03 مساكن ) و قد تم تهيئتها عموما على الجهة الخلفية للبنايات أي على جانبي الطرق الداخلية للمجموعة السكنية وذلك تقاديا للاكتضاض و إعاقة حركة المرور بالطرق الرئيسية .

كما تم على جانبي الطرق الرئيسية و بعض الطرقات الثانوية و أمام المرافق و المنشآت ذات الخدمة العمومية تهيئة مجموعة من مواقف السيارات ، وقد تم توقيعتها بشكل يسمح ولا يعرقل حركة الراجلين ويحفظ للرصيف مساحته الحقيقية .

#### ❖ المساحات العمومية :<sup>10</sup>

لقد تم برمجة تهيئة ضمن إطار المخطط ، ساحة عمومية بمساحة 6000 م<sup>2</sup> تقع على محوري طريقيين رئيسيين و تتوسط الإطار العام ل مجال الدراسة مما يسمح لها بتقديم وظيفتها العمومية سواء للسكان أو لرواد المنشآت و المرافق العمومية القريبة منها ، بالإضافة إلى تزويد هذه الساحة بنافورة مائية تساعد على تلطيف الجو و تزيد من جمالية الموقع كما تم تهيئة حديقة عمومية بمساحة 13000 م<sup>2</sup> تقع على جانب الطريق المزدوج الرئيسي .

<sup>9</sup> - تقرير مخطط شغل الأراضي (D2) ص 19.

<sup>10</sup> - تقرير مخطط شغل الأراضي (D2) ص 19.

❖ تصنيف و أبعاد الطرق:<sup>11</sup>

- الطرق الرئيسية :

تشكل هيكل شبكة المواصلات بداخل مخطط شغل الأراضي مع كونها تعمل على تأمين الاتصال بالطرق السريعة ( الطريق الولائي رقم 02 C.W ) ، و تتمثل هذه الطرق الرئيسية في الطريقين المزدوجين (boulevards) ( B.B – A.A ) و هذا بطول يقدر ب : 2400 م و عرض يصل إلى 13 م للرواق الواحد .

- الطرق الثانوية :

طرق مهيأة على شكل حلقات ( Mailles ) تحيط بالوحدات السكنية ، و تعمل على الربط بين الطرق الرئيسية ، و تمتد بطول 7538 م .

- الطرق من الدرجة الثالثة هي طرق أقل من سابقتها من حيث العرض ، تعمل على تأمين الاتصال بالمساكن مباشرة .

جدول رقم 11: جدول يلخص كافة المعطيات المتعلقة بكافة أنواع الطرق

أنواع الطرق	الطول	العرض	عرض الرصيف
الطرق الرئيسية	2400 م	13 م	من 08 - 12 م
الطرق الثانوية	7538 م	من 08 - 10 م	من 2.5 - 04 م
الطرق من الدرجة الثالثة	18527 م	من 06 - 08 م	من 2.5 - 03 م

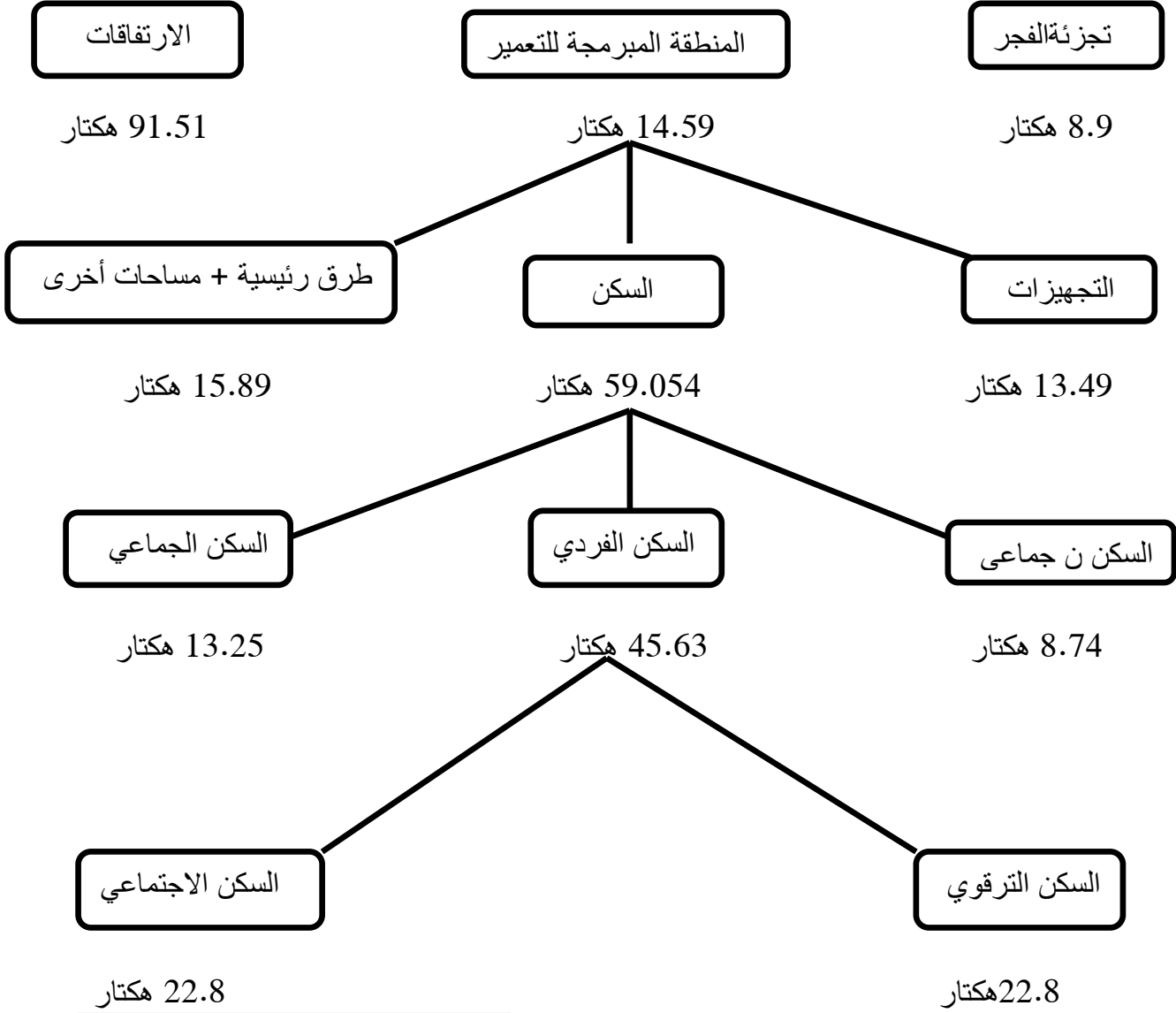
المصدر : تقرير مخطط شغل الأراضي (D2)

<sup>11</sup> - تقرير مخطط شغل الأراضي (D2) ص 04.

مخطط بياني(2) يوضح تقسيم المساحة الإجمالية لمخطط شغل الأراضي

مساحة مخطط شغل الأراضي

115 هكتار



المصدر : تقرير مخطط شغل الأراضي (D2)

#### 4- محتوى مخطط شغل الأراضي (D2) على ارض الواقع :

##### أ- الدراسة العمرانية

##### 1. الإطار المبني :

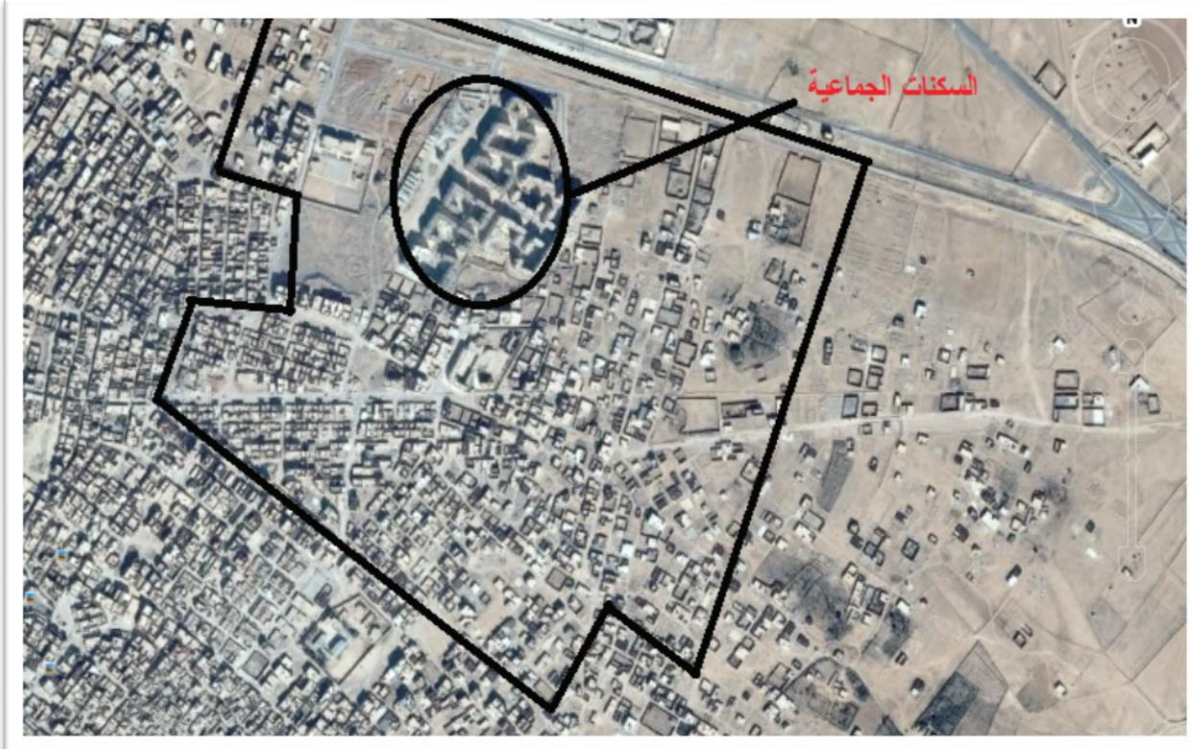
##### ❖ السكنات :

○ يحتوي مخطط شغل الأراضي (D2) على نمطين من السكنات و المتمثلة في :

##### ➤ السكن الجماعي :

تتواجد معظم السكنات ذات النمط الجماعي في الجهة الشمالية للمخطط ، لا تزال غير مكتملة البناء حتى الآن ، و يقدر عددها ب 902 سكن ، و بالنسبة لعدد الطوابق فهناك 51 عمارة R+5 و 29 عمارة R+4 و هناك مشروع 200 مسكن في طور الإنجاز و نلاحظ هنا عدم احترام ما جاء في الدراسة الجيوتقنية للمنطقة من حيث عدد الطوابق و كذا استغلال الأراضي التي على الطريق المزدوج و أراضي أخرى خاصة في الجهة الغربية و المخصصة للسكنات الجماعية من طرف المواطنين في السكنات الفوضوية و إنجاز بعض التجهيزات .

الصورة رقم 09 : موقع السكنات الجماعية في مخطط شغل الأراضي (D2) على أرض الواقع



المصدر : Google earth + معالجة الطلبة

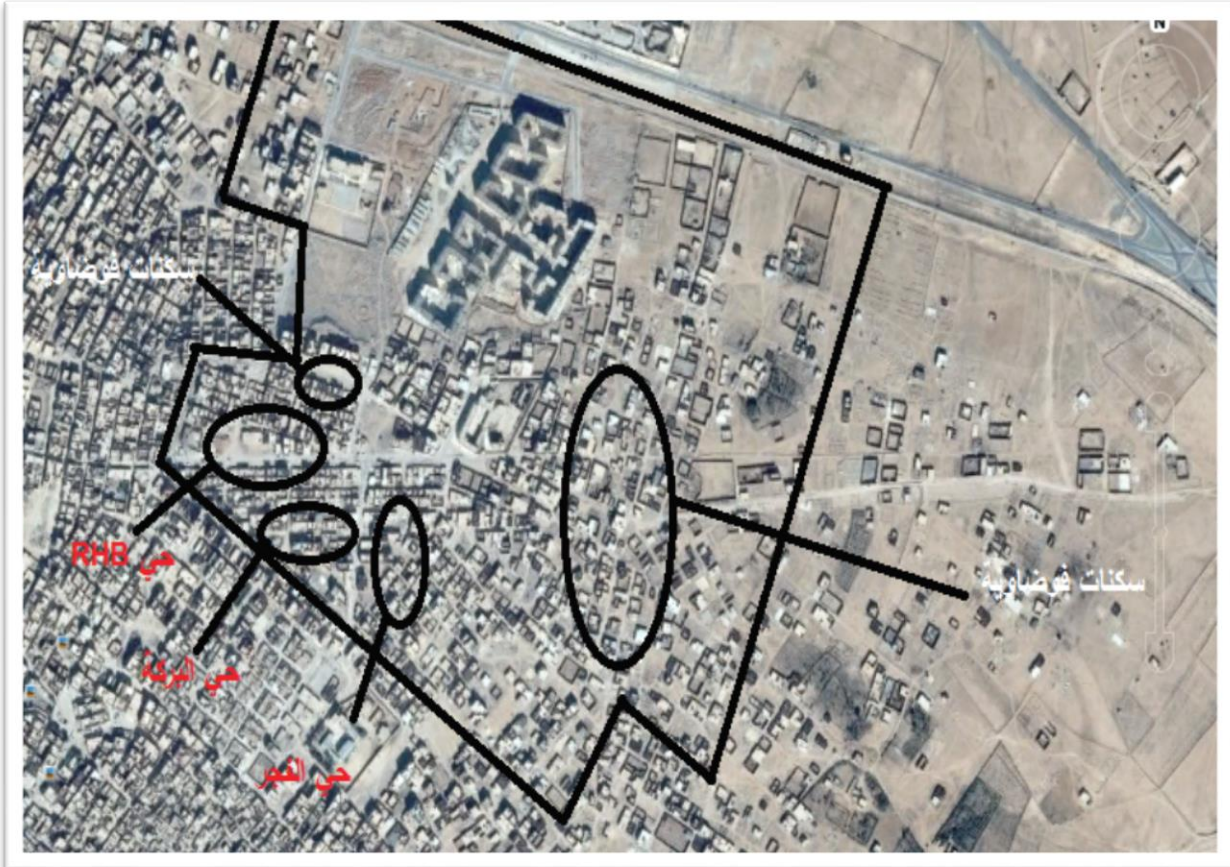


➤ السكن الفردي:

ينتشر في معظم مجال الدراسة و خاصة المنطقة الجنوبية أين توجد تجزئة الفجر و البركة و RHB و التي فيها اكبر كثافة سكانية ،و يقدر عدد المساكن ب 1153 سكن، إما في المناطق الأخرى فاعليها سكنات فوضوية ، و يقدر متوسط الارتفاع ب 1+R ، اغلب البناءات غير مكتملة وخاصة على مستوى الواجهات والتي أدى إلى تشوه مظهرها الخارجي بالإضافة إلى المخالفات من طرف المواطنين من زيادات غير قانونية في مبانيهم .

تعتبر حي الفجر و البركة و RHB الاستثناء من حيث احترام التخصيصات المخصصة لها مع بعض المخالفات كالبنا في أراضي مخصصة للتجهيزات و عدم احترام المساحات المحددة للبناءات من طرف المواطنين الذي جعل الطرقات و الشوارع تسودها الفوضى .

الصورة رقم 10 : موقع السكنات الفردية في مخطط شغل الأراضي (D2) على أرض الواقع



المصدر : Google earth + معالجة الطلبة

## الفصل الرابع .....مخطط شغل الأراضي (D2) بين التخطيط و التطبيق

من خلال المعطيات المتوفرة و الزيارات الميدانية للمنطقة نلاحظ زيادة المساكن الفردية و الجماعية المجسدة على ما هو مقترح و هذا راجع للأزمة السكنية في المنطقة بالإضافة إلى عدم احترام عدد الطوابق في السكنات الجماعية و الانتشار الكبير لسكنات الفوضوية و نلاحظ أيضا ميول السكان للسكنات الفردية و هذا راجع لطبيعتهم و عاداتهم حيث لم يألفوا السكنات الجماعية ، و نلاحظ كذلك التأخر الكبير و التراخي من طرف المسؤولين في إنجاز السكنات الجماعية و التجهيزات في المناطق المخصصة لها مما أدى إلى استغلالها في السكنات الفوضوية رغم أن المشاريع السكنية تدخل ضمن نطاق قطاع التعمير للمدى القريب .

صورة رقم 11 : سكنات جماعية



من التقاط الطلبة 2017

صورة رقم 12 : سكنات فوضوية



من التقاط الطلبة 2017

صورة رقم 13 : سكن فردي



من التقاط الطلبة 2017

صورة رقم 14: واجهة عمرانية من حي RHB تبرز المخالفات العمرانية



من التقاط الطلبة 2017

#### ❖ التجهيزات :

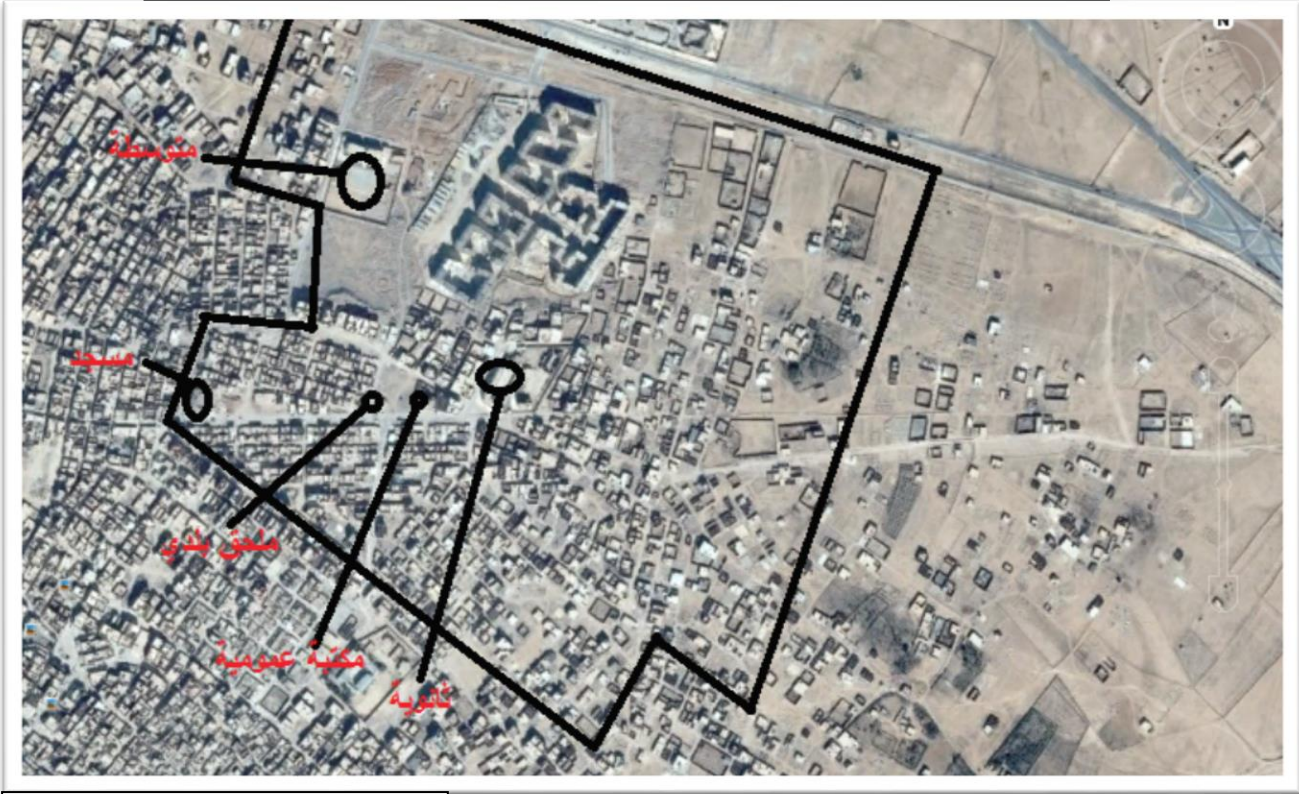
يوجد نقص كبير في التجهيزات بمخطط شغل الأراضي (D2) حيث لم يتم تجسيد المرافق التي كانت مقترحة و هذا يرجع إلى انتشار السكنات الفوضوية في الأراضي المقترحة لهذه التجهيزات و خاصة من ناحية التجهيزات الطبية و المدارس الابتدائية التي يعتبر غيابها أمر غير منطقي و تتوفر هذه المنطقة على أربع تجهيزات فقط و قد أنجزت في غير مكانها التي اقترحت فيه و شغلت مساحة مرافق أخرى لم تنجز بعد.

جدول رقم 12 : التجهيزات المنجزة وغير المنجزة ضمن المخطط D2

الرقم	التجهيزات	أنجز أو لم ينجز	ملاحظات
01	ملحقتي المدرسة الأساسية 01	لم ينجز	لا توجد أرضية
02	ملحقتي المدرسة الأساسية 02	لم ينجز	لا توجد أرضية
03	ملحقتي المدرسة الأساسية 03	لم ينجز	لا توجد أرضية
04	ملحق بلدي	أنجز	تم تغيير موقعها
05	وكالة بريدية	لم ينجز	لا توجد أرضية
06	الحماية المدنية	لم ينجز	لا توجد أرضية
07	الأمن الحضري	لم ينجز	أرضية شاغرة
08	دار الشباب	لم ينجز	لا توجد أرضية
09	قاعة متعددة الخدمات	لم ينجز	لا توجد أرضية
10	دار الحضانة	لم ينجز	لا توجد أرضية
11	نزل	لم ينجز	لا توجد أرضية
12	عيادة متعددة الخدمات	لم ينجز	لا توجد أرضية
13	مركز تجاري	لم ينجز	لا توجد أرضية
14	مسجد	/	في طور الانجاز
15	قاعة متعددة الرياضات	لم ينجز	لا توجد أرضية
16	مسبح مغطى	لم ينجز	لا توجد أرضية
17	ساحات رياضية	لم ينجز	لا توجد أرضية
18	ملعب	لم ينجز	لا توجد أرضية
19	متوسطة (02)	أنجز	منجزة في غير مكانها
20	مركز صحي	لم ينجز	لا توجد أرضية
21	موقف لسيارات النقل الحضري	لم ينجز	لا توجد أرضية

المصدر : من انجاز الطلبة 2017

الصورة رقم 15 : موقع السكنات الفردية في مخطط شغل الأراضي (D2) على أرض الواقع



Google earth + معالجة الطلبة

صورة رقم 16 : متوسطة حي المطار



من التقاط الطلبة 2017

صورة رقم 17 : ثانوية حي المطار



من التقاط الطلبة 2017

صورة رقم 18: الفرع البلدي حي المطار



من التقاط الطلبة 2017

صورة رقم 19 : مسجد في طور الإنجاز



من التقاط الطلبة 2017

صورة رقم 20 : مكتبة حي المطار



من التقاط الطلبة 2017



ب-المجال غير المبني :

❖ المساحات الخضراء :

من خلال اقتراحات التهيئة تم توجيه مساحة تقدر ب 6 هكتارات لإنشاء مساحات خضراء ( 5 م<sup>2</sup>/ لكل ساكن ) ، إلا انه في الواقع عدم الاهتمام بهذه المساحات أمر واضح في المخطط فهو يعاني من غياب كامل لها ، حتى المساحات الخضراء التي تستعمل كرواق حماية خاص بخط السكة الحديدية لم ينجز و هذا راجع للمخالفات من طرف المواطنين و توسيع مبانيهم في المناطق المخصصة لها، و كذلك تراخي مسؤولي البلدية إزاء هذا الانحراف والذي جعل المنطقة تتحول لغشاء إسمنتي كبير مع انتشار النفايات في كل مكان رغم حاجة الناس لمتنفس لهم .

صورة رقم 21 : صور توضح الانتشار الكبير لنفايات



من التقاط الطلبة 2017

صورة رقم 22 : صور توضح الانتشار الكبير لنفايات



من التقاط الطلبة 2017

❖ **مواقف السيارات :**

لقد تم تخصيص في منطقة السكن الجماعي المنجز أماكن حرة مهيأة للتوقف و هذا أمر ايجابي لكن في باقي المناطق مواقف السيارات تعتبر مشكل يؤرق المواطنين مما أدى إلى عرقلة حركة المرور و تحول الشوارع و الأرصفة إلى مواقف للسيارات .

❖ **المساحات العمومية :**

تم اقتراح ساحتين عموميتين في مخطط شغل الأراضي (D2) الأولى بمساحة 6000 م<sup>2</sup> و تقع على مستوى محوري الطريقين الرئيسيين و الثانية بمساحة 13000 م<sup>2</sup> و تقع على جانب الطريق الرئيسي ، في الواقع لم تتجز أي واحدة منهما و الأراضي المخصصة لهما الأولى استغلت في السكنات الفوضوية و الثانية تم استغلالها في السكنات الفردية RHB .

❖ شبكة الطرق :

كما كان مقترح يوجد طريقين رئيسيين في المنطقة و هما الطريقين المزدوجين (AA . BB) و لكن نلاحظ أن الطريقين في حالة سيئة للغاية حيث تملأها الحفر بالإضافة إلى أن الطريق (BB) لم يكتمل ويتوقف عند تقاطعه مع الطريق (AA) ، أما الطرق الثانوية و الفرعية فهي في حالة كارثية بسبب غياب التهيئة وتعطل الأشغال و جلها غير معبدة ، و يوجد الكثير من الطرق غير منجز إطلاقا خاصة بالمنطقة الشمالية التي تعاني طرقها من غياب التهيئة تماما مما أدى إلى صعوبات كبيرة يتكبدها السكان

صورة رقم 24 : توضح الطريقين (AA.BB) كما هو مقترح



صورة رقم 23 : توضح الطريقين (AA.BB) في الواقع



المصدر : مخطط شغل الأراضي (D2)

المصدر : google earth

صورة رقم 25 : طريق الرئيسي (AA)



من التقاط الطلبة 2017

صورة رقم 26 : طريق ثانوي



من التقاط الطلبة 2017

صورة رقم 27 : طريق فرعي



من التقاط الطلبة 2017

• الاقتراحات و الحلول:

- ✚ إعطاء أهمية اكبر لدراسة مخططات شغل الأرض من أجل تسهيل تطبيقها .
- ✚ التحسيس بأهمية الأحياء و الإطار المبني كونه الإطار المعيشي الذي يرتاح فيه الفرد .
- ✚ فرض و تدعيم القوانين بأكثر صرامة من أجل احترام مخططات شغل الأراضي كونها بمثابة قانون يجب احترامه و تطبيقه كما جاء .
- ✚ محاربة السكنات الفوضوية و المخالفات العمرانية و تسليط عقوبات على مرتكبيها .
- ✚ احترام مجالات الارتفاقات كونها مناطق لا يجب البناء فيها .
- ✚ إنشاء جمعيات أحياء تحسس المواطنين بدورهم في ترقية أحياءهم و المحافظة عليها .
- ✚ التحسيس بأهمية تطبيق القوانين ثم التصدي و ردع كل المخالفات .
- ✚ قد تساهم الدولة بشكل فعال في تطبيق مخططات شغل الأراضي في حالة احترامها لهذه الأدوات و عدم وضع برامج استعجالية بقرارات سياسية في هذا المخطط أو ذاك دون وجود هذا البرنامج في المخطط .
- ✚ تقليص مدة الدراسة للمخططات و الإسراع في تطبيقها لأن الإجراءات أحيانا تتجاوز المدة المحددة و بالتالي يكون مجال الدراسة قد بني كله أو جزء منه مما يخل بتطبيق هذه المخططات .
- ✚ تسخير كل الإمكانيات للجان المكلفة بمراقبة و متابعة عملية البناء من إمكانيات بشرية و مادية و حماية أمنية .

أ- التدخل على مستوى الإطار المبني :

- ✚ تحسين الواجهات العمرانية للمساكن للحفاظ على المنظر و التناسق العمراني خاصة في المساكن الفردي في أحياء الفجر و البركة و RHB .
- ✚ القضاء على المخالفات العمرانية المتمثلة في توسيع المباني و زيادة الفتحات الغير قانونية .
- ✚ إزالة السكن الهش و محاربة السكنات الفوضوية .
- ✚ استغلال أراضي السكنات الهشة لتقادي بناء سكنات فوضوية في مكانها .
- ✚ الإسراع في إنشاء التجهيزات المقترحة لتقادي انتشار السكنات الفوضوية في المناطق المخصصة لها و الإسراع في بناء مدارس ابتدائية .
- ✚ إنشاء مدارس ابتدائية التي تم برمجتها .

تفعيل المراقبة الدائمة من طرف المسؤولين لتصدي إلى جميع أشكال المخالفات.

ب-التدخل على مستوى الإطار غير المبني :

احترام المناطق المخصصة للمساحات العمومية و المساحات الخضراء و عدم استغلالها في أي نشاط آخر.

خلق مساحات عمومية و أماكن لعب للأطفال لضرورة هذه الأماكن في تلطيف الجو و جمالية المنطقة.

خلق مساحات خضراء و مساحات لعب و ساحات عمومية من اجل الترفيه و إعطاء نظرة جمالية للمنطقة .

القيام بعمليات تشجير للتقليل من التلوث الناتج عن مختلف الأنشطة .

استغلال ارتفاع خط السكة الحديدية في إنشاء مساحات خضراء.

ج- التدخل على مستوى الطرق و الأرصفة :

تعبيد جميع الطرق و خاصة الطريقتين الرئيسيتين .

مد شبكة طرق جديدة حيث يمكن الوصول لأي نقطة في المنطقة بكل سهولة .

تهيئة الأرصفة خاصة بالمنطقة الشمالية .

### خلاصة الفصل :

من خلال ما توصلنا له في هذه الدراسة فان هذه الأدوات بعيدة كل البعد عن الواقع كونها فقدت خصوصيتها كوسيلة تفصيلية لقوام استخدام الأراضي و البناء بضبط الشكل الحضري ، المظهر الخارجي للبنىات ، موقع البنىات و احترام الارتفاقات كل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي .

و عليه فان الغياب الفعلي لتجسيد مخطط شغل الأراضي (D2) يرجع لأسباب و مؤثرات عدة حالات بينة و بين سيرورة الانجاز التي عرفت تأخرا كبيرا في تنفيذ المشاريع المقترحة و إعاقة تطبيق الأداة نفسها ، و المتمثلة في جملة من المخالفات العمرانية التي انتهكت و شوهت المجال العمراني ، و كذا تأثير القرار السياسي على المخطط بانجاز مشاريع لا تتماشى مع التوجهات و الأهداف التي جاء بها، مما نتج عنه منطقة عمرانية تفتقر لجميع المعايير العمرانية كون الأداة لم تحترم من طرف المسؤولين في حد ذاتهم ، و الذي يفسر تغاضيهم و عدم الإقدام على أي إجراءات إدارية لضبط و تنضيم المجال العمراني.



الخاتمة العامة

## ❖ خاتمة عامة:

انتهجت الجزائر سياسات عدة في مجال التعمير بغية الوصول الى مجال حضري يسوده التنظيم و العقلانية في عمليات التخطيط ، نظرا لكون المجال الحضري أصبح المجال الطبيعي للفرد حسب ما عرفه من زيادة في معدل التحضر الذي نتج عنه زيادة حجم المدن مجاليا و عدديا ، و الذي يتطلب إنجاز برامج سكنية كافية و توفير مختلف التجهيزات و الخدمات ، بحثا عن تحقيق سبل الحياة الأمثل و هذا وفق أدوات التخطيط التي تم تسطيرها لهذا الشأن.

تصنف مدينة بئر العاتر من المدن الجزائرية المتوسطة ذات أهمية كبيرة في الولاية و الولايات المجاورة بحكم موقعها كونها منطقة حدودية ، بالإضافة إلى أنها تعتبر نقطة وصل بين الشمال و الجنوب ، تعتبر هذه العوامل بالإضافة إلى الحركة التجارية و منجم الفوسفات في المنطقة من أهم العوامل التي ساهمت في التطور العمراني الكبير التي شهدته المدينة في السنوات الأخيرة .

و باعتبار أدوات التهيئة و التعمير جاءت لتنظيم المجال الحضري ، قمنا باستعراض مدى فعاليتها على أرض الواقع ، إلا أنها اصطدمت بمشاكل كثيرة عرقلت سيرها و يظهر هذا جليا من خلال التأخر الكبير في إنجاز المشاريع و الحالة التي يعاني منها المجال الحضري ككل ( مباني في حالة سيئة ، غياب المساحات العمومية و الخضراء ، غياب التنسيق في البنايات ، عدم الاهتمام بالواجهات و الجانب الجمالي للمدينة ..... ) ، و بحثا عن الأسباب الحقيقية وراء غياب التجسيد الفعلي لهذه الأدوات كونها لم تتحكم في المجال الحضري ، حيث لا يزال يعاني من مشاكل عديدة كما ذكرنا سابقا توصلنا إلى جملة من النتائج نذكر منها : ( القيام بدراسة جدية أكثر من طرف الجهات المعنية ، إشراك المواطن في مختلف مراحل إعداد المخططات ، القيام بالرقابة الفعلية على أنجاز المشاريع و مطابقتها لما هو مقترح ، الحد من المخالفات العمرانية بتكثيف الرقابة و توعية المواطن حول ضرورة إتباع قوانين و قواعد التعمير ، اقتراح مشاريع تتماشى و مجال الدراسة ..... ) ، حيث يجب القيام بتغيير جذري لنهوض بالمدينة و الذي لا بد أن يكون بمشاركة جميع الفاعلين بالمجتمع من مواطنين و جهات مسؤولة لضمان سير و فعالية مخططات التعمير على أكمل وجه .

و في الأخير نرجو أن نكون قد وفقنا في إعطاء و لو صورة عامة عما تعانیه واحدة من المدن الجزائرية المتوسطة في ضل توجهات أدوات التهيئة و التعمير ، مع إعطاء بعض التوصيات التي نراها بمنظورنا الخاص تساهم في التنظيم و التسيير الجيد لمجال مدينة بئر العاتر .

المراجع

- قائمة المراجع :

- المراجع بالعربية :

الكتب:

بالعربية :

- قاموس العمران، الطبعة الثانية، جويلية 1996.
- مصطفى فواز " : مبادئ تنظيم المدينة " ، بيروت 1980.
- دخلف الله بوجمعة، العمران و المدينة ، دار الهدى عين مليلة ، 2005

- المراجع بالفرنسية :

- Mouaioa Saidouni : «Element d'introduction à l'urbanisme » casbah ;  
Alger

المذكرات:

- سنوسي رفيقة ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق ، دراسة حالة مدينة باتنة- مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية ، معهد الهندسة المعمارية والري والهندسة المعمارية جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2012.
- قريب عيسى، علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري، دراسة حالة مدينة بئر العاتر، مذكرة تخرج ماجستير 2011 ، جامعة أم البواقي
- بوشلوش عبد الغني ، التخصيصات السكنية في مدن فرجوية ، ميله ، و القرارم الإطار القانوني ، كلفة التعمير و الانعكاسات المجالية و الاجتماعية ، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية سنة 2009.
- رياض تومي ، أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية ، مدينة الحروش نموذج ، ماجستير علم الاجتماع الحضري ، جامعة قسنطينة 2006 .
- قماش زينب ، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة ، واقعها ومتطلبات تخطيطها، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري جامعة الإخوة منتوري قسنطينة سنة 2006.
- كربوعي فاطمة الزهرة ، جلايلية هدى، التوسع العمراني في إطار التنمية المستدامة حالة مدينة المراهنة ، جامعة العربي التبسي تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية تخصص:هندسة معمارية، مدينة و تراث 2015

- بن معمر محمد ، فنيش فوزي التوسع العمراني في إطار التنمية المستدامة حالة مدينة سوق نعمان ، جامعة العربي التبسي - تبسة مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية تخصص:هندسة معمارية و محيط 2015.
- لحر يوسف ، مصلحة عماد دور التجهيزات العمومية في تنظيم المجالي مدينة أم البواقي ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة 2015.
- جوامع هيثم ، مجور عبد المؤمن ، تهيئة الفضاءات العمومية في الأحياء السكنية الجماعية بأم البواقي ، جامعة العربي بن مهدي ، أم البواقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير المدن ، تسيير التقنيات الحضرية ، مدن و مشروع حضري 2015.
- بولسان بلال ، بازين صلاح الدين ،التنمية الحضرية و الإستدامة ، جامعة العربي بن مهدي - أم البواقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير المدن ، تسيير التقنيات الحضرية ، أم البواقي ، 2010.
- زعيمين سفيان ، مريمش إبراهيم ، المخالفات العمرانية وتأثيرها على المجال الحضري في مدينة الميلية ،مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تسيير المدن.
- مرواني رحمة ، خلاف أسماء ، أثار المخالفات العمرانية على المظهر العمراني و التحولات و الرهانات ، حالة تحصيلات بالصوف ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن ، دفعة 2011.
- بوججو مهدي ، ركروك عبد السلام ، المخالفات العمرانية على النسيج الحضري جامعة العربي بن مهدي ، أم البواقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية ، تخصص : تسيير المدن و التنمية المستدامة 2015.
- نطور هالة ، بن رضوان نجية ، أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر بين النظري و التطبيقي، مذكرة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية تخصص المدن و المشروع الحضري جامعة أم البواقي جوان 2015.
- سعود خليل ،بوزيان زيد ، التحسين الحضري بمدينة بئر العاتر ،دراسة حالة 300سكن ،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية ، تخصص :هندسة معمارية، مدينة و تراث ، جامعة العربي تبسي - تبسة 2016.

#### الجريدة الرسمية :

- قانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 02/20 /2006.
- قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، العدد 52.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ،العدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ،العدد 26.

#### المواقع الالكترونية:

• <http://www.marefa.org/index.php>

• <http://www.ouarsenis.com/vb/showthread.php?t=92389>

**المجلات:**

- محمد الزين ربيعي نشر في موقع مجلة أصوات الشمال بتاريخ : الجمعة 22 رجب 1432هـ الموافق ل : 2011/03/24.

**- المراجع بالفرنسية :**

- URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER  
- état de fait et perspective du développement - 1ERE PHASE
- URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER  
présentations de carte topographique de bir el eter

الفهرس



الصفحة	فهرس المحتوى
أ	مقدمة عامة
ب	ا. الإشكالية
ت	اا. الفرضيات
ت	ااا. أسباب اختيار الموضوع
ت	ااا. خطة البحث
ث	ااا. المنهجية المتبعة وأدوات البحث المنتهجة
	الفصل الأول : مفاهيم عامة
01	مقدمة الفصل الأول
02	ا. مفاهيم عامة حول العمران
02	1- العمران
02	2- المدينة
02	3- الحي
03	4- التحضر
03	5- التهيئة العمرانية
03	6- التوسع العمراني
04	7- التخطيط
04	8- التخطيط العمراني
05	9- التنمية
05	10- العقار
06	11- السكن
06	12- التخصيص
06	13- النسيج العمراني
07	14- المظهر العمراني
07	15- معامل شغل الأرض و معامل الاستيلاء
08	16- التدخل العمراني
09	17- المخالفات العمراني
10	18- طبيعة المخالفات العمرانية في التخصيصات
11	19- العقوبات العمرانية
12	خلاصة الفصل

14	مقدمة الفصل الثاني
15	أولاً: مراحل التطور العمراني في الجزائر
15	1. السياسات الحضرية الاستعمارية
15	1- الفترة الممتدة بين 1830-1919
15	2- بداية العمران المخطط 1919-1948
16	3- الفترة ما بين 1948-1962
17	II- السياسة الحضرية بعد الاستقلال
17	1- فترة ما بين 1962-1978
17	أ- المخطط الثلاثي (1967-1969) والمخطط الرباعي الأول (1970-1973)
17	ب- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)
18	2- السياسة الحضرية ما بين (1980-1990)
19	❖ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT
19	❖ المخطط الإقليمي للتهيئة العمرانية SRAT
19	❖ المخطط الولائي للتهيئة PAW
20	3- أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بعد 1990
20	ثانياً: أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها حسب التشريع الجزائري
20	I- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
20	1- تعريفه
20	2- أهدافه
21	3- مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المصادقة، المراجعة
21	3-1- إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21	• قرار الإعداد ورسم الحدود
22	• تبليغ إعداده والاستشارة
22	• الاستقصاء العمومي وفتح سجل خاص
23	3-2- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
24	3-3- المحتويات
24	• تقرير توجيهي (مكتوب)
24	• تقنين (مكتوب)
25	• وثائق بيانية
25	3-4- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله
26	II- مخطط شغل الأرض
26	1- تعريفه
26	2- أهدافه

27	3- مراحل إعداد المخطط شغل الأرض, المصادقة, المراجعة
27	3-1- قرار الإعداد ورسم الحدود
27	• تبليغ إعداده
28	• الاستقصاء العمومي وفتح سجل خاص
29	3-2- المصادقة على مخطط شغل
29	3-3- المحتوى
29	أ- لائحة التنظيم
29	ب- الوثائق البيانية
30	3-3- مراجعة مخطط شغل الأرض وتعديله
31	III- كيفية انتقال أدوات التهيئة والتعمير من الصيغة التشريعية الى الصيغة العملية (التقنية)
31	❖ الجزء الأول (العرض التقني)
32	❖ الجزء الثاني (العرض المالي)
33	خاتمة الفصل
	الفصل الثالث: تحليل مدينة بئر
36	مقدمة الفصل
37	1- التعريف بمدينة بئر العاتر
37	1-1- نشأة المدينة
38	2- خصائص الموقع
38	1-2- الموقع الجغرافي
39	2-2- الموقع الإداري
40	2-3- أهمية الموقع
41	3- الدراسة الطبيعية
41	1-3- الطبوغرافيا
42	2-3- الجيوتقنية
43	3-3- الهيدروغرافيا
44	3-4- الجبال
45	3-5- الانحدارات
45	3-6- المناخ
45	3-6-1- الأمطار
46	3-6-2- الحرارة

46	3-6-3- الرياح
46	3-7- قطاعات التعمير
48	3-8- الارتفاقات
48	3-8-1- الارتفاقات الصناعية
48	3-8-2- الارتفاقات الطبيعية
50	4- الدراسة العمرانية
50	4-1- دراسة تاريخية لتطور المدينة
50	➤ المرحلة الأولى: مرحلة ما قبل 1846
50	➤ المرحلة الثانية: من سنة 1954 إلى غاية سنة 1962
50	➤ المرحلة الثالثة: من سنة 1963 إلى غاية سنة 1973
51	➤ المرحلة الرابعة: من سنة 1974 إلى غاية سنة 1990
51	• الفترة من : 1974 إلى غاية 1980
51	• الفترة من : 1981 إلى 1989
52	➤ المرحلة الخامسة: من سنة 1990 إلى غاية سنة 2010
54	5- الدراسة السكانية
54	5-1- تطور السكان لمدينة بئر العاتر
55	5-2- السكن
55	5-3- التجهيزات
55	5-3-1- التجهيزات التعليمية
56	5-3-2- التجهيزات الإستشفائية
57	5-3-3- التجهيزات الإدارية و الخدماتية
57	5-3-4- التجهيزات الدينية و الثقافية
57	5-3-5- التجهيزات الرياضية
58	خلاصة الفصل
	الفصل الرابع :
60	مقدمة الفصل
61	1- تقديم مخطط شغل الأراضي (D2)
61	2- سباب اختيار مخطط شغل الأراضي (D2)
63	3- محتوى مخطط شغل الأراضي (D2) وفقا للمخططات المبرمجة

63	أ- الدراسة العمرانية
63	1. الإطار المبني
63	❖ السكنات
64	➤ السكن الفردي المقترح
65	➤ السكن النصف الجماعي
66	➤ السكن الجماعي
68	❖ التجهيزات
71	2. المجال غير المبني
71	❖ المساحات الخضراء
72	❖ مواقف السيارات
72	❖ المساحات العمومية
73	❖ تصنيف و أبعاد الطرق
73	- الطرق الرئيسية
73	- الطرق الثانوية
75	4- محتوى مخطط شغل الأراضي (D2) على ارض الواقع
75	أ- الدراسة العمرانية
75	1. الإطار المبني
75	❖ السكنات
75	➤ السكن الجماعي
76	➤ السكن الفردي
79	❖ التجهيزات
84	2. المجال غير المبني
84	❖ المساحات الخضراء
85	❖ مواقف السيارات
85	❖ المساحات العمومية
86	❖ شبكة الطرق
89	5- الاقتراحات و الحلول
89	أ- التدخل على مستوى الإطار المبني
90	ب- التدخل على مستوى الإطار غير المبني
90	ج- التدخل على مستوى الطرق و الأرصفة
91	خلاصة الفصل

93	الخاتمة العامة
96	قائمة المراجع
107-100	قائمة الفهارس

فهرس الخرائط

الصفحة	الخرائط	رقم الخريطة
38	موقع بئر العاتر بالنسبة للجزائر	01
39	موقع بئر العاتر بالنسبة للشرق	02
40	موقع بئر العاتر الإداري	03
41	شبكة الطرق في مدينة بئر العاتر	04
45	المناخ في مدينة بئر العاتر	05
47	قطاعات مدينة بئر العاتر	06
49	الارتفاعات والمعيقات بمدينة بئر العاتر	07
53	التطور التاريخي للعمران في مدينة بئر العاتر	08
55	نوعية السكنات بمدينة بئر العاتر	09
56	تمثيل مواقع التجهيزات التعليمية لمدينة بئر العاتر	10

فهرس الصور

الصفحة	الصورة	رقم الصورة
42	طبوغرافية مدينة بئر العاتر	01
43	جيوتقنية مدينة بئر العاتر	02
44	هيدروغرافيا مدينة بئر العاتر	03
61	موقع مخطط شغل (D2) بالنسبة لبئر العاتر	04
65	موقع السكنات الفردية في مخطط شغل الأراضي (D2)	05
66	موقع السكنات النصف جماعية في مخطط شغل الأراضي (D2)	06
68	موقع السكنات الجماعية في مخطط شغل الأراضي (D2)	07
70	موقع التجهيزات في مخطط شغل الأراضي (D2)	08
75	موقع السكنات الجماعية في مخطط شغل (D2) على أرض الواقع	09
76	على أرض الواقع (D2) موقع السكنات الفردية في مخطط شغل الأراضي	10

77	سكنات جماعية	11
78	سكنات فوضوية	12
78	سكن فردي	13
79	واجهة عمرانية من حي RHB تبرز المخالفات العمرانية	14
81	موقع السكنات الفردية في مخطط شغل (D2) على أرض الواقع	15
81	متوسطة حي المطار	16
82	ثانوية حي المطار	17
82	الفرع البلدي حي المطار	18
83	مسجد طور الانجاز	19
83	مكتبة حي المطار	20
84	الانتشار الكبير للنفايات	21
85	الانتشار الكبير للنفايات	22
86	الطريقين (AA.BB) في الواقع	23
86	الطريقين (AA.BB) كما هو مقترح	24
87	الطريق الرئيسي (AA)	25
87	طريق ثانوي	26
88	طريق فرعي	27

فهرس الأشكال البيانية

الصفحة	الشكل البياني	رقم الشكل
62	مساحات مختلف أجزاء المخطط	01
74	تقسيم المساحة الإجمالية لمخطط شغل الأراضي	02

فهرس الجدول

الصفحة	الجدول	رقم الجدول
54	عدد السكان في مدينة بئر العاتر	01
62	تقسيم المساحة الإجمالية لمخطط شغل الأراضي	02

63	أنماط السكنات المتواجدة في المخطط	03
64	السكنات الفردية المقترحة	04
64	المساحات للسكن الفردي	05
66	المساحات للسكن النصف الجماعي	06
67	جدول المساحات للسكن الجماعي	07
69	التجهيزات المقترحة	08
71	تبرير العدد من المدارس	09
71	التجهيزات المبرمجة بتجزئة	10
71	المعطيات المتعلقة بكافة أنواع الطرق	11
80	التجهيزات المنجزة وغير المنجزة ضمن المخطط 2D	12



## ❖ الملخص :

لا تقوم مدينة منظمة و مخططة بشكل جيد دون الاعتماد على أدوات أو وسائل تخطيطية وضوابط قانونية عديدة و الجزائر كباقي دول العالم تعمل بأدوات التعمير من أجل ضبط المدن و التحكم فيها ألا و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) و مخطط شغل الأراضي (POS) و في كل المدن الجزائرية تقريبا ، في مدينة بئر العاتر و رغم وجود هذه الأدوات القانونية إلا أنه عند معاينة مدى تطبيقها في مخطط شغل الأراضي (D2) وجدنا اختلاف كبير بين الواقع و ما هو مبرمج وقد قدمنا بعض الاقتراحات و الحلول للحد و لو بشكل جزئي من الظواهر التي لا تتماشى و القوانين و البرامج المسطرة للوصول إلى إطار معيشي يستحقه المواطن الجزائري و تحتاجه مدننا .

الكلمات المفتاحية : أدوات التعمير ، التخطيط ، التطبيق ، بئر العاتر

## ❖ Abstract :

A city that is organized and well planned cannot exist without relying on planning tools and many legal ways of control, Algeria, like the rest of the world, is working with the urbanization tools in order to adjust and control its cities such as the guiding plan for management and urban planning (PDAU) and the land occupancy scheme ( POS) and mostly in all of the Algerian cities, in the town of Bir el Ater, and despite the existence of these legal instruments, but when you preview their application in the scheme land occupancy (D2) we have found a significant difference between reality and what is a programmed, which lead us to make some suggestions and solutions to limit even partially those phenomens that are inconsistent with laws and planned programs To reach living standard worthy of Algerian citizens and the needs of our cities.

Key words : Urbanization tools , Planning , Application , Bir El Ater .