



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



كلية العلوم و التكنولوجيا
قسم الهندسة المعمارية

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

ادوات التهيئة و التعمير العملية
تقييم دراسة مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 22
حالة مدينة تبسة

تحت إشراف الأستاذ (ة):

قريب عيسى

إعداد الطالبة :

سعيدة وردة

لجنة المناقشة:

1- الأستاذ (ة): ببيمون وليد رئيس اللجنة.

2- الأستاذ (ة): قريب عيسى مشرفا .

3- الأستاذ (ة): براهيم سامي ممتحنا .

السنة الجامعية 2017/2016

المقدمة

العامّة

1- مقدمة عامة :

لقد ظهر العمران من اجل التكيف مع التطورات العلمية و التكنولوجيا السريعة التي احدثت تغييرا سريعا و مفاجئ على البيئة الطبيعية عامة و البيئة الحضرية بصفة اخص كونها المجال الذي التمس مختلف التأثيرات الناجمة عنه . كما يعتبر نتيجة لما تمخضته الثورة الصناعية من تنظيم المدن وفق معايير اجتماعية ،اقتصادية، ثقافية ، سياسية ، و جمالية من أجل تحقيق التوازن البيئي و هو ما استدعى تهيئة الأبعاد المختلفة عن طريق إشراك فئات مهنية متعددة و العديد من التخصصات كالمعماريين ، علماء القانون ، علماء النفس ، و الإجتماع و علم الآثار المتخصصين في البيئة و المحيط....

مع تسارع وتيرة التحضر في العالم نجم عنها زيادة في أحجام وعدد المدن ظهرت العديد من المشاكل العمرانية مما استدعى الأمر التفكير في مسايرة هذا التطور بانتهاج سياسات عمرانية تهدف إلى التحكم في تنظيم و تطوير المدن قصد توفير متطلبات الأفراد من سكن و ، تجهيزات ، أماكن العمل و الترفيه .

و الجزائر كغيرها من دول العالم انتهجت سياسات حضرية أعدت للوصول إلى التسيير الأمثل للمجال العمراني و الحضري سعيا منها إلى حل المشاكل التي تعاني منها كأزمة السكن ، إشكالية التوسع نقص الهياكل و المرافق ،مشاكل النقل ، التلوث بشتى أنواعه و غيرها ، و إعادة تنظيم هذا المجال من خلال أدوات التهيئة العمرانية و اعتمادا على المصالح و الهيئات التقنية التابعة للدولة ، في محاولة منها لتلبية حاجيات السكان المتزايدة موازاة مع بعث التنمية الاقتصادية و الإجتماعية للبلاد عبر الأقاليم المختلفة و من بين اهم الادوات التي عمل بها المخطط العمراني الموجه، المخطط العمراني المؤقت ، مخطط التحديث العمراني ، المناطق الحضرية الجديدة ، المخطط التوجيهي و مخطط شغل الاراضي و يعد هذان الأخيران من الأدوات المعمول بها حاليا في تسيير و تنظيم المجال العمراني و الحضري حاضرا و مستقبلا وفق تخطيط مسبق سعيا لتحقيق الإكتفاء و الإستدامة .

تعد مدينة تبسة من المدن المهمة في الشرق الجزائري كونها مدينة حدودية و منطقة عبور ، تميزت بعدة تحولات حضرية متسارعة منها نمو و زيادة عدد السكان و اتساع المجال العمراني و كذلك زيادة معدل الهجرة الناتج عن توافد التدفقات الريفية . ما تسبب في إنتشار الأحياء الفوضوية و استهلاك الوعاء العقاري بصفة عشوائية غير مدروسة كما ان أحياء المدينة تعاني نقائص في مجال التهيئة

الحضرية فبالرغم من انتهاء ادوات التخطيط و العمل بها منذ اكثر من 20 سنة الا اننا نلاحظ ان هذه الادوات لم تتحكم في تسيير الحضري كما ينبغي . لذا وجب علينا دراسة و تحليل ادوات التعمير و تقييم مدى فاعليتها في تسيير الاوساط الحضرية و توسع المدينة. لذلك قمنا بدراسة مدينة تبسة و تحليلها وصولا إلى مخطط شغل الاراضي الذي أخذناه كعينة للدراسة.

2-تحديد الإشكالية:

معظم مخططات شغل الاراضي المصادق عليها لمدينة تبسة و من بينها مجال حالة الدراسة (مخطط شغل الاراضي رقم 22) تظهر بعض المخالفات و عدم الإمتثال للوائح القانونية و التنظيمية . و نذكر على سبيل المثال التجاوزات العمرانية، التدهور الحضري المعتمد ، التوسعات العمرانية الغير مرخصة ، تدهور الإطار المعيشي ، تحول الوضع القائم بشكل غير ملائم و غير مطابق لأدوات التعمير و تشويه الواجهات ، تغيير في إستعمال المجالات المشتركة ، الاستحواذ على الأماكن العامة لوظائف مغايرة لوظيفتها المسندة اليها ، توسعات حضرية فوضوية و إنتشار النشاطات الإقتصادية الغير رسمية و الغير مرخصة من هنا تبين عدم قدرة هاته الأداة من جعل المدينة تضمن تطور مستدام للوظائف الحضرية و كذا تحسين الخدمة و نوعية الحياة .

و عليه سؤال رئيسي مهم يطرح نفسه:

لماذا لم تستطع أدوات التعمير (مخطط شغل الأراضي POS) ان تحقق النتائج و الأهداف المرجوة و المنتظرة لخلق التناسق الحضري و النسيج العمراني المتكامل الذي يوفر الخدمات الضرورية و يكون استهلاك الارض الحضرية بداخله في احسن الشروط لتوفير بيئة حضرية .

أسئلة أخرى تستدعي الإجابة عنها خلال هذا البحث الذي يخص في مضمونه

- الكشف عن إمكانية جعل مخطط شغل الاراضي يحقق بيئة حضرية او لا ؟
- هل فعلا تم تجسيد أدوات التهيئة و التعمير بشكل صحيح على أرض الواقع ؟
- ما هي العوائق و العراقيل التي واجهت تجسيد هذه الأدوات على أرض الواقع ؟
- ما هي انواع المخالفات العمرانية الموجودة ؟

3-فرضيات البحث :

للإجابة على الأسئلة المطروحة انفا, عدة فرضيات تستدعي الوقوف عندها من أجل الإستكشاف عنها و التحليل فيها و هي :

+ الفرضية الأولى :

النقص في المحتوى و في اجراءات الإعداد لمخطط شغل الاراضي يؤول إلى عدم كفاءة هاته الأداة للتسيير الحضري.

+ الفرضية الثانية :

الوضعية الراهنة لمجال مدينة تبسة بمعطياتها الطبيعية السكانية و العمرانية تعيق تطبيق أدوات التهيئة و التعمير.

+ الفرضية الثالثة :

الغلاف المالي الموجه لتجسيد مشاريع مخططات التهيئة و التعمير على أرض الواقع غير كافي ، بالإضافة إلى الإعتماد بشكل كبير على السلطات في تجسيدها.

+ الفرضية الرابعة :

التأخير في تجسيد المشاريع المقترحة نتيجة المشاكل العقارية و الطبيعة القانونية .

4-الهدف من الدراسة:

الهدف الرئيسي من هذه الدراسة هو المنهجية الصحيحة الواجب اتباعها في دراسة مخطط شغل الأراضي حتى يتسنى لهذه الأداة تحقيق بيئة حضرية ، و كذلك تفعيل هذه الأداة العمرانية. أهداف ثانوية أخرى تطرح نفسها و تتمثل في:

الهدف 1 :

تقديم تحليل نقدي لمحتوي و إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، بغرض تسليط الضوء علي القيود و العقبات التي تؤثر علي عدم قدرة هذه الأداة القانونية لتحسين إدارة المجالات الحضرية.

5-منهجية البحث:

يعتبر المنهج وسيلة أساسية لقيام أي بحث هادف " هو طريقة موضوعية يتبعها الباحث في دراسة أو تتبع ظاهرة من الظواهر أو مشكلة من المشاكل أو حالة من الحالات بقصد وصفها وصفاً دقيقاً و تحديد

أبعادها بشكل شامل يجعل من السهل التعرف عليه قصد الوصول إلى نتائج عامة يمكن تطبيقها و تعميمها.

إن منهجية البحث تكتسي أهمية كبيرة عند الباحث الذي يوليها قسطا كبيرا في عمله وتفكيره للوصول إلى الأهداف المسطرة خلال بحثه العلمي .

وفيما يخص بحثنا هذا، وبعد طرحنا للإشكالية وفرضيات البحث وأيضا تحديدنا لأهداف الدراسة، وقع إختيارنا على إتباع طريقة البحث الميدانية التي تبدو أكثر تلاؤم لإلتماس إشكالية البحث .ومن أجل السير الحسن لبحثنا هذا، اتبعنا مختلف الخطوات إعتبرت أساسية وأكاديمية لأي بحث علمي:

الخطوة : 1 المقاربة النظرية :

إهتمت هذه المرحلة بالبحث المكتبي وذلك بالإطلاع على مختلف الكتب التي تساعدنا في شرح وتحديد المفاهيم التي لها علاقة بموضوع دراستنا ، الذي يخص أدوات التعمير وبالتحديد مخطط شغل الأراضي . كما تعلق الأمر بالإطلاع على مختلف مذكرات التخرج التي تناولت موضوع بحثنا ولو بصفة جزئية وأيضا مختلف المجالات والمنشورات والمدخلات، ومختلف القوانين والمراسيم التنفيذية التي تهتم بتسيير الأوساط الحضرية في الجزائر.

كما شكلت مواقع الويب والإنترنت وسيلة إيجابية في اثناء موضوع بحثنا بالمعلومات.

الخطوة : 2 المقاربة الميدانية :

تهتم هذه المرحلة من الدراسة إلى التطرق إلى العمل الميداني الذي يقوم أساسا على المؤشرات والمعايير التي تم استنباطها من الجزء النظري، والذي يشكل قاعدة الإنطلاقة للعمل في البحث التطبيقي .فعليه تم تحليل هذا الأخير بإعتماد عمل ميداني يقوم على تقييم الوضع الراهن لمجال الدراسة الذي هو مخطط شغل الأراضي رقم 22 بمدينة تبسة وربطها بمفهوم التنمية الحضرية فتحليل المعطيات المستقاة من العمل الميداني يؤدي حتما إلى تأكيد أو نفي الفرضيات المطروحة في هذا البحث.

6-تقنيات البحث المستعملة:

إعتمدنا في إنجاز بحثنا هذا إستعمال تقنيات مختلفة تتماشى مع منهجية البحث الميداني والتي تعتمد :
-تقنية جمع المعلومات التي تمثل خطوة أساسية وحتمية لأي بحث، فيتم تحصيل أكبر قدر ممكن من المعطيات والمؤشرات والمعلومات التي لها علاقة بمفهوم الإشكالية حول فعالية مخططات شغل الأراضي.

- تقنية المقابلة مع أهم الفاعلين في إعداد مخططات شغل الأراضي والتي منها:

- مديرية التعمير والبناء لولاية تبسة .
- المصالح التقنية للتعمير في البلدية.

-تقنية الملاحظة : عبر المعاينة المتكررة لمجال الدراسة و تحقيق الوضعية الراهنة لكل من مخطط شغل الأراضي رقم 22 مع إلتقاط الصور المناسبة التي تشكل دعم لتحليل الوضعية الراهنة.

7-أسباب اختيار موضوع الدراسة:

وقع إختيارنا لمعالجة هذا الموضوع المرتبط بتقييم مخططات شغل الأراضي إلى مجموعة من النقاط والتي منها:

- الموضوع يتضمن ما قمنا بدراسته خلال السنوات الدراسية مما يساعدنا أكثر في فهمه و التعمق فيه
- معرفة مدى فعالية ادوات التعمير على أرض الواقع .
- تطبيق المعارف الاكاديمية التي تم تحصيلها خلال المشوار الدراسي .
- موضوع تم تناوله من قبل على مدن جزائرية اخرى و اردنا اسقاطه على مدينة تبسة هي الاخرى و التي تعرف واقع مغاير .
- معظم الدول الأوروبية خاضت مرحلة جديدة لتجديد ومراجعة أدواتها التخطيطية على مختلف المستويات.

8-تقديم مخطط البحث:

إهتمت هذه الدراسة بتقييم مخطط شغل الأراضي رقم 22 لمدينة تبسة و عليه تم ترتيب البحث كما يلي:

أ-المقدمة العامة:

يهتم بتقديم الإشكالية المطروحة للبحث التي يدور مضمونها حول إبراز فعالية و قدرة مخطط شغل الأراضي من ضمان بيئة حضرية مستديمة، مع تقديم الخطوات الأكاديمية المتبعة و التقنيات المستعملة لتحقيق أهداف الدراسة.

ب-الجزء النظري :

الفصل الأول :

من خلال هذا الفصل يتم التعريف بأهم المصطلحات و المفاهيم العامة حول العمران.

الفصل الثاني :

تناول هذا الفصل عرض مختلف السياسات الحضرية في الجزائر مع التركيز على القانون 29/90 المتعلق بأدوات التهيئة والتعمير . كذلك اهتم هذا الفصل بتحديد مستويات التخطيط في الجزائر .

ج-الجزء الميداني:

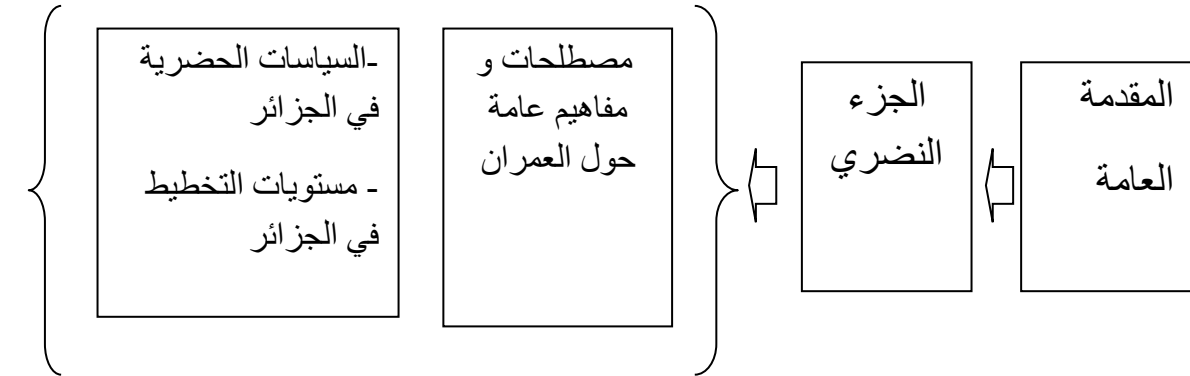
الفصل الأول :

يتطرق هذا الفصل إلى التعريف بالمستوى الشامل لمدينة تبسة عبر مختلف سياساتها الحضرية التي كان لها أثر في تحديد مورفولوجيتها وإستهلاك ادخارها العقاري.

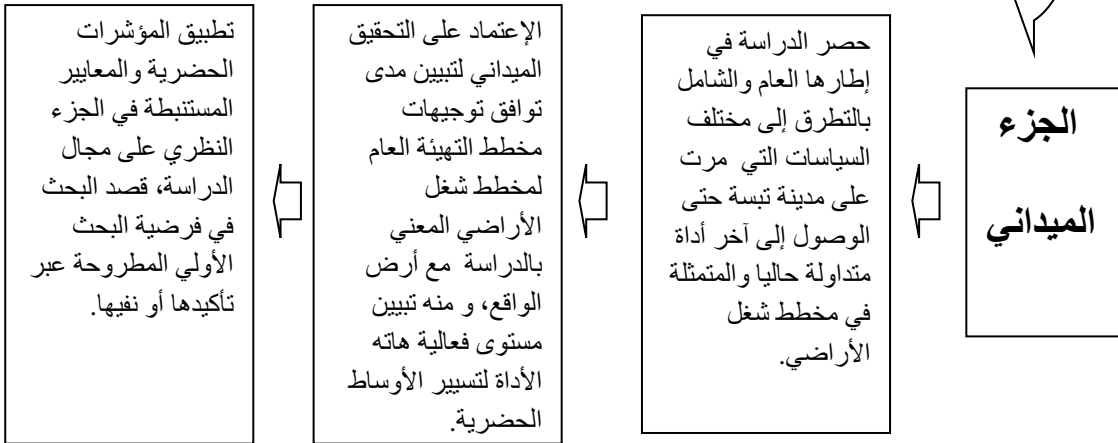
الفصل الثاني :

التعرف عن مدى نجاعة وفعالية مضمون ومحتوى مخطط شغل الأراضي أو عدم فعاليته ، و هذا عبر حالة الدراسة المتمثلة في مخطط شغل الأراضي رقم 22 .

حوصلة :



بعد تحديد المفاهيم الأولية لأدوات التعمير و التخطيط الحضري،
خلص الفصل الأول إلى تحديد المؤشرات الحضرية الأساسية التي
سوف نعتمد عليها لإثراء وتحليل الجانب الميداني من الدراسة.



تكوين الخلاصة العامة و الوصول إلى هدف الدراسة الذي يتمحور حول إرتقاء
مخطط شغل الأراضي إلى مخطط حضري جديد يهدف إلى تحقيق بيئة حضرية

الجزء النظري

الفصل الأول

مصطلحات و مفاهيم

عامّة

الفصل الأول

مصطلحات و مفاهيم عامة

مقدمة الفصل :

التطرق إلى المعلومات النظرية هي من اولويات البحث العلمي لما لها من أهمية في الدراسة الميداني و يظهر ذلك في مجال التخطيط الحضري و المدينة و المجال العمراني . يجب الحرص على ان تكون التعريفات العامة و المفاهيم الأولية شاملة و مرتبطة بالموضوع لتوظيفها في الدراسة المقدمة.

ففي هذا الفصل سنقدم بعض المفاهيم و المصطلحات التقنية المستعملة و المرتبطة بموضوع البحث و التي ستسهل الفهم الجيد و الإلمام بموضوع الدراسة من جميع الجوانب.

الفصل الأول

مصطلحات و مفاهيم عامة

تعريفات ومفاهيم حول العمران :

1 - العمران :¹

انه من الصعب إعطاء تعريف دقيق و شامل للعمران, لكونه العامل الذي يشمل الدراسة في عدة مجالات من الحياة البشرية , لغاية الوصول إلى تناسق و استخدام و استغلال المجال بكل مكوناته , من اجل خدمة و توفير الراحة للسكان , فيمكن إعطاء عدة تعاريف نذكر منها :

- حسب منجد روبر : العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكييف السكن و خاصة السكن الحضري مع متطلبات الانسان , وهو ايضا مجموعة التقنيات الهادفة الى تطبيق هذه الطرائق .
- حسب اغاش (1920 Alfred Aghache) : العمران هو فن يلعب على الخيال و التشكيل و التنظيم دورا هاما في تطبيقاته, و العمراني يجب ان يترجم الى اقتراحاته الأحجام و المنظور و ملاحظات المهندس و الإقتصادي و عالم الإجتماع و مختص الوقاية , و هو عبارة عن فلسفة إجتماعية لكون المدينة تبحث عن تحقيق اطار ملائم لإيجاد مجموعة محلية منظمة , و دوره يتمثل في تجميع حول الانسان الحضري كل ما ابدعه علم التنظيم و الرفاهية من اجل توفير اسباب الراحة له.

2- المدينة²

من الصعب الاحاطة بتعريف المدينة هذا نظرا لإختلاف المعايير المعتمدة (إحصائي , الوظيفي , الإجتماعي ..)

تم تعريف المدينة حسب المادة (03) من قانون المدينة 06/06 المؤرخ في 12 مارس 2006 المدينة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على على وظائف إدارية و إجتماعية و إقتصادية و ثقافية

3 - الحي³

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

1 - د خلف الله بوجمعة كتاب العمران و المدينة رقم الإيداع القانوني 693-2005 المكتبة الوطنية ردمك 8- 0808-0-9947- ص 11

2 - قانون المدينة 06 / 06 المؤرخ في 12 مارس 2006.

3 - 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

الفصل الأول

مصطلحات و مفاهيم عامة

4- التحضر:⁴

التحضر هو ظاهرة عالمية تعني الاتجاه المتزايد لسكان الأرياف للإقامة في المدن لذلك ترتبط ظاهرة التحضر بهجرة السكان من الريف إلى المدينة , و يشير مفهوم التحضر إلى عملية من عمليات التغيير الإجتماعي و هي انتقال الريفيين إلى المدن و اكتسابهم تدريجيا القيم الحضرية و ما يرتبط بها من أنماط السلوك الحضري الى ان تنتهي هذه العملية إلى ما يسمى بـ : التكيف الإجتماعي .

5- التهيئة:⁵

هي كل تدخل من طرف السلطات العمومية، يرمي لتحسين سير الفضاء السوسيو فيزيائي الحضري والريفي وتنظيمها.

6- المجال العمراني الخارجي:⁶

يشكل تعبيرا للمجتمع بأكمله، فهو بذلك من الأماكن المفضلة للحياة الجماعية، التنزه، الترفيه، التنقل، الراحة، اللعب، ويضمن الانسجام البصري والوظيفي بين مختلف هياكل المدينة. المجال العمراني الخارجي من المكونات الأساسية للمجال العمراني، يعبر عن كل المساحات الحرة وغير المبنية مهما كان استغلالها، يتحدد شكله وطبيعته وفقا لوظيفته وتبعاً لما يحيط به من مجالات مبنية أيا كانت طبيعتها، ويتكون المجال الخارجي من مجموع المساحات التالية:

- المناطق المخصصة للنقل وتوقف السيارات.

- المناطق الحرة: الساحات، الأرصفة، ممرات المشاة، العقارات غير المبنية.

- المناطق المشجرة.

7- المجال المبنى:⁷

يعبر المجال المبنى عن كل الكتل والهياكل المبنية داخل المجال العمراني مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها، يختلف من حيث الشكل والوظيفة حسب الغرض الذي أنشئ من اجله، وهو يقتضي أن تتوفر به شروط معينة ويلبي حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية. والفضاء المبنى يتكون من

مجموع:

*السكنات.

4 - موقع الكتروني <http://www.marefa.org/index.php>

مصطلحات عمرانية موقع الكتروني - 5

مصطلحات عمرانية موقع الكتروني - 6

نظور هالة - بن رضوان نجية ادوات التهيئة و التعمير في الجزائر بين النظري و التطبيقي . حالة مدينة الحروش شهادة الماستر في تسيير - 77 التقنيات الحضرية . جامعة أم البواقي 2014-2015

الفصل الأول

مصطلحات و مفاهيم عامة

*التجهيزات.

8-النسيج الحضري:⁸

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق ، الفضاء المبني ، الفضاء الحر، الموقع والتجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة وراجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن .

9-التهيئة الحضرية:⁹

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء الاجتماعي الفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن و كذا تنميته كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة، التوسع العمراني. يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة و حركية دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضري ، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات، الأنشطة، البنايات، التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد المجال.

10-إطار الحياة:¹⁰

هو المحيط العملي الذي يختلف من شخص لآخر (حسب كل فرد) ويشمل على عناصر الوسط الذي يؤثر على سلوكيات الأفراد وتصرفاتهم . هو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس مختلف نشاطاته ويضبط فيه علاقته بمحيطه ويضم هذا الوسط المكونات التالية:

مكونات فيزيائية: (سكنات- تجهيزات- عناصر طبيعية...).

مكونات فراغية: (مجالات عمومية- مجالات خارجية- مجالات اجتماعية)

عوامل بيئية: (المحيط البيئي- التهوية- الإضاءة)

إن إطار الحياة باعتباره الوسط الذي يحتضن مختلف الأنشطة والوظائف الحضرية يؤثر بصفة مباشرة على نوعية الحياة، إذ تتوقف هذه الأخيرة على ما يوفره هذا الإطار من ترابط وانسجام بين مختلف هذه المكونات، وعلى مدى قدرته على تلبية احتياجات السكان.

8 تطور هالة - بن رضوان نجية مرجع سابق.

9 مصطلحات عمرانية . موقع إلكتروني.

10 مصطلحات عمرانية. موقع إلكتروني.

الفصل الأول

مصطلحات و مفاهيم عامة

11-شبكات الصرف الصحي :¹¹

وتسمى أيضا قنوات الصرف الصحي وهي ناقل مائي تستخدم لنقل مخلفات المنازل والمصانع ومياه الأمطار والمياه الملوثة من مصدرها إلى أماكن الطرح أو الصرف سواء كانت تصرف في الطبيعة أو المجاري المائية(انهار،بحار) أو محطات المعالجة،ولابد من إعطاء هذه الشبكات ميل مناسب لتسهيل حركة المياه.

كما تعرف على أنها مجموعة من العمليات التقنية التي تهدف إلى صرف اكبر كمية من المياه القذرة ومياه الأمطار في قنوات خاصة ورميها خارج المحيط العمراني بعد معالجتها.

12-التوسع العمراني :¹²

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.

13- التخطيط الحضري:¹³

يعتبر جزءا من التخطيط الشامل للمجتمع و يقصد به الأساليب او الطرق او الإجراءات التي يتخذها المخطط لتحويل الحالة الموجودة إلى صورة أفضل مما كانت عليه في السابق و هذا يتطلب دراسة الحاضر و فهمه و التنبؤ بالمستقبل.

و هناك عدة تعريفات للتخطيط الحضري يحددها البعض على النحو التالي :

- 1- يقصد به الاستراتيجية التي تتبعها الجهات المسؤولة عند اتخاذ القرارات لتنمية و توجيه البيئة الحضرية الجديدة و ضبط نموها و توسعها.
- 2- يقصد به السعي لإنجاز الاهداف الإجتماعية و الاقتصادية المرتبطة بالبيئة التنموية للمجتمع مثل رصف الشوارع و ايجاد المرافق العامة و المنتزهات الضرورية لسكان المدينة.
- 3- يقصد به تطبيق الأساليب العلمية في وضع السياسة التنموية للدولة موضع التنفيذ و ذلك من خلال نشاطات ادارات التخطيط في المجتمع.

11 مصطلحات عمرانية مرجع سابق

12 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 2006 ، ص 04

1313 موقع إلكتروني <http://www.startimes.com/f.aspx>

الفصل الأول مصطلحات و مفاهيم عامة

4- التخطيط هو احد مسؤوليات الدولة من خلال السلطات المحلية في الأقاليم المختلفة , و هو بذلك يعتبر وظيفة حكومية تعمل على التوفيق بين الفعاليات التي تمارسها السلطة العليا في المجتمع للتنظيم و التكوين للمباني السكنية والمدارس و المواصلات و المراكز الخدمائية المختلفة في كل مدينة.

14 - التنمية:¹⁴

يعرف البعض التنمية بأنها تعني التطور بينما ينظر الآخرون بإعتبارها عملية متعددة الجوانب تشمل تغييرات اساسية في البنية الإقتصادية و الإجتماعية و الإتجاهات التي تتبناها المؤسسات العمومية في الإنتاج و الخدمات و ترمي لزيادة النمو الإقتصادي و التقليل من عدم المساواة و التخلص من الفقر . مصطلح التنمية يطلق عليه التقدم , و ينظر إليه باعتباره يحقق نوعان من التوازن الداخلي و الكفاية , و يخلق قوة دفع ذاتية تحقق اهدافا معينة تتمثل في الاستهلاك الكبير و الكم المتنوع من السلع و الخدمات من خلال الإقتصاد المفتوح.

15 - العقار:¹⁵

هناك عدة تعريفات للعقار نذكر منها مايلي :

-حسب المشرع الجزائري: كل شئ مستقر بحيزه و ثابت و كل ما عدا ذلك من الشئ فهو نقول .

-حسب قانون التوجيه العقاوي: " الاملاك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير مبنية

16 - السكن:¹⁶

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 (.

17-التحصيل:¹⁷

14 بولسان بلال ، التنمية الحضرية و الاستدامة ، مذكرة تخرج في تسيير المدن و تسيير التقنيات الحضرية . ام البواقي 2009-2010 . ص 14

15 موقع إلكتروني <http://www.ouarsenis.com/vb/showthread.php?t>

16 زعيم سفيان ، مريمش إبراهيم ، المخالفات العمرانية وتأثيرها على المجال الحضري في مدينة المليية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تسيير المدن، ص 90

17 المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 18-05-1991 ، الجريدة الرسمية رقم 26 ص 967-98

الفصل الأول مصطلحات و مفاهيم عامة

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 ، و تقسيم حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية .

18- النسيج العمراني:¹⁸

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 عموماً بإدراك السكان وخصائص الإطار المبنى ، ويتخذ شكل ثابتاً مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور و نمو هذه الأشكال.

19- مفهوم التخطيط:¹⁹

التخطيط بشكل عام هو الأسلوب العلمي الذي يهدف إلى تقديم الحلول أو بدائل الحلول للمشكلات الحالية أو المتوقعة للمجتمع وذلك في إطار خطة منظمة ذات سياسة وأهداف واضحة، خلال فترة زمنية محددة، نأخذ في الاعتبار الإمكانات والموارد كذلك المحددات الحالية أو المستقبلية سواء كانت بشرية أو طبيعية.

20- التخطيط العمراني:²⁰

فهو أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة قطاعات وفئات المجتمع، من خلال وضع تصورات مستقبلية لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المختلفة للأراضي في المكان الملائم وفي الوقت المناسب. وبما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب والبعيد (أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة)، وذلك في إطار تشريعي وقانوني واضح وملزم، ومن خلال عمليات وإجراءات محددة، وبتنسيق وضمن مشاركة مجتمعية فاعلة.

21- أنواع التدخلات العمرانية:²¹

بما أن المدينة تعتبر دائماً في تحول مستمر يتم في اغلب الأوقات بطريقة منتظمة وسريعة ولهذا

18 خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة ، دار الهدى عين مليلة ، 2005 ، ص 09

19 نظور هالة - بن رضوان نجية مرجع سابق

20 نظور هالة مرجع سابق.

21 لبيض أيوب - كعوان طارق التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة - حالة مدينة سكيكدة - ماستر في تسيير التقنيات الحضرية

2014-2015 جامعة ام البواقي.

الفصل الأول

مصطلحات و مفاهيم عامة

فالتدخل على مجالاتها يتم بصورة منتظمة أيضا وبأنواع مختلفة وهي:

أ- التهيئة العمرانية :

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه الحسن ويحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كل الأعمال الضرورية، لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة وحركة دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة .

ب - الترميم الحضري :

يعتبر الترميم الحضري الأكثر حيوية و العمود الفقري للتهيئة العمرانية حيث يهدف إلى العمل على ترميم المباني التاريخية القديمة حيث أن المباني القديمة ليست معطلة يتطلب هدمها دائماً بل أنها تصلح في كثير من الأحيان لإعادة توظيفها و إعادة الاستخدام لنشاطات كثيرة و متنوعة ، الهدف منه الوصول إلى إيجاد نوع من أنواع التجانس و التناسق للنسيج الحضري كما يمكن اللجوء إليه عند تدهور الحالة الفيزيائية لمختلف المباني دون المساس بالأحكام الواردة في الأمر 281/67 المؤرخ في 20 سبتمبر 1967 .

ج - التجديد الحضري :

يكون هذا النوع من التدخل العمراني على مستوى الأحياء القديمة تتميز هذه العملية في إزالة البنايات القديمة وتهديمها التي تمثل خطورة على ساكنيها، ثم استبدالها ببنايات حديثة ومدروسة وفق متطلبات عمرانية ومعمارية (إعادة تهيئة الإطار المبني لمنطقة متدهورة دون تغيير خصائصها).

د- التكتيف الحضري:

هو عملية عمرانية تهدف إلى تكتيف مساحة الأرض بطرق عقلانية تتماشى مع مبادئ العمران الحديث حيث يمثل الطريقة الوحيدة للتقليل من توسع المدينة على حساب الريف .

ذ - إعادة الهيكلة :

هي مجموعة من الإجراءات والأعمال لتحويل الحيز العمراني بجميع مكوناته ومركباته بمعنى إعطاء الوظائف العمرانية الموجودة أو خلق وظائف أخرى، هذا الحيز يكون مزود بهيكل جديد يسمح بتزويد جميع الشبكات المكونة للفرغ العمراني وهذا عن طريق:

- تحسين شروط الحياة في الأحياء القديمة.

- إعطاء أجوبة للمشاكل المعالجة.

الفصل الأول مصطلحات و مفاهيم عامة

كما أنها أيضا يمكن أن تتضمن عملية هدم جزئي أو تعديل لخصائص منطقة التدخل عن طريق تغيير الطابع الرئيسي لها (بتغيير النشاطات وإعادة وضع المباني بطريقة تسمح باستعمالات جديدة).

و -إعادة الاعتبار :

هو مجموعة من الأعمال التي تهدف إلى إحداث تعديلات في بناية أو مجموعة من البنايات أو التجهيزات وذلك بأن تعيد له الخصائص التي تجعله صالحا للسكن في ظروف جيدة بتوفير العناصر الأساسية لها من كهرباء، ماء صالح للشرب، مساحات خارجية ...

ومفهوم إعادة الاعتبار يمس عدة جوانب:

- يحتوي على إعادة الهيكلة الداخلية للسكن
- التطرق إلى تقسيم البنايات شقق لأجل تكييفها مع متطلبات الحجم (عدد السكان)
- تصنيف الأسقف والقيام بعملية التلبس معا
- معالجة الواجهات ومحاولة إيجاد تجانس لها.

22-المخالفات العمرانية:

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

-أسباب المخالفات العمرانية:

أ/الأسباب التسييرية:

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

2-القرارات الادارية غالبا ماتطغى 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 الى عدم احترام قواعد العمران.

3-غياب الوعي و الضمير المهني في بعض الأحيان.

ب/ الأسباب الاقتصادية:

بوجود مهدي - بوركروك عبد السلام المخالفات العمرانية و اثرها على النسيج الحضري حالة مدينة 22

- الطاهير - جيجل

. مذكرة ليل شهادة الملتزم في تسيير التفتيات الحضرية 2014-2015 جامعة أم البواقي

الفصل الأول

مصطلحات و مفاهيم عامة

1- التعمير الاقتصادي القائم على التصنيع مما أدى إلى التخلي عن الأنشطة الريفية و الإستحواذ على الأراضي الخصبة و الأعمال الكثيرة التي ألحقت أضرار بالبيئة الحضرية.

2- الظروف الاقتصادية الحالية لم تسمح بوضع الامكانيات المادية للأعوان المؤهلين من مفتشي التعمير و أعضاء الشرطة العمرانية لإتمام مهامهم في أحسن الظروف.

ج/ الأسباب السياسية و الاجتماعية:

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

2- النزوح الريفي الى المدن أدى الى استغلال العقار بطريقة غير قانونية.

3- الظروف السياسية لاتحمي الأشخاص المختصين بالمراقبة أثناء مواجهة الضغوطات التي يتلقونها أثناء أداء مهامهم.

د الأسباب الثقافية:

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

- لا يأخذ بعين الإعتبار 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 الأمنية:

الأحداث السياسية التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء، وهذا أهم سبب أدى إلى حالة اللأمن في الريف و هجرة 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 إلى الإحتماء بالمواقع و الأماكن الأكثر حماية في المدن و ذلك بالمجازفة بالبناء الفوضوي على حساب رخص البناء والتعمير

23- طبيعة المخالفات العمرانية في التحصيلات:

هناك عدة مخالفات و تجاوزات تحدث على مستوى التحصيلات و تمتاز بها أغلب المساكن غير مراعية للمقاييس العامة للتهيئة و التعمير و دفاتر الشروط ، نذكر منها المخالفات التي حددها المرسوم التشريعي

94/07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري:

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

الفصل الأول مصطلحات و مفاهيم عامة

- تجاوز معامل شغل الأرض.
- تجاوز المساحة المبنية أي معامل الاستلاء على الأرض.
- عدم احترام العلو المرخص به وهو في الغالب 91 متر أي طابق أرضي + طابقين و سطح.
- 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 فالأشغال.
- عدم التصريح بانتهاء الأشغال و ماترتب عنه

24-المظهر العمراني :²³

هي تلك المواصفات الخارجية للمبنى و المتمثلة في عدد الطوابق أو علو البناءات ، مواد البناء ، أسقف السكنات ، السياج...إلخ.

25-معامل شغل الأرض COS :²⁴

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

$$\text{المساحة العقارية} \quad \text{SF} = \text{مساحة الأسطح} \quad \text{Cos} = \text{SP/SF} \quad = \text{SP}$$

26-معامل الاستلاء CES:

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

$$\text{المساحة العقارية} \quad \text{SF} = \text{المساحة المبنية} \quad \text{CES} = \text{SB/SF} \quad \text{SB}$$

الفصل الأول

مصطلحات و مفاهيم عامة

خلاصة:

في هذا الفصل حاولنا الإلمام بأغلبية المصطلحات و المفاهيم العامة التي تخص موضوع هذا البحث من أجل التمهيد لموضوع الدراسة و تبسيط المفاهيم للقارئ فالمصطلحات المذكورة تخص التخطيط و ذلك لما للتخطيط من أهمية بالنسبة للمدينة من أجل التوصل إلى مدينة تتوفر على شروط حياة ملائمة للسكان و متطلباتهم و تلبية احتياجاتهم و لهذا سوف نذهب للفصل الثاني من أجل التعريف بالتعمير و مستويات التخطيط بالجزائر.

الفصل الثاني

مستويات التخطيط في الجزائر

مقدمة :

ان ظهور العمران في الجزائر كان منذ القدم فقد مر تنظيم المجال الجزائري بعدة مراحل وفقا لأنظمة الحكم التي تعاقبت عليه، إلا انه عرف تغييرات جذرية منذ الفترة الإستعمارية أين عمد هذا الأخير إلى بناء أنسجة و مدن وفق أفكار و تصاميم جديدة تتماشى بعضها و الأفكار الأوروبية آنذاك ، و التي لتزال الكثير منها إلى يومنا هذا .

عقب الإستقلال ورثت الجزائر حظيرة سكنية هائلة من الإستعمار ، و التي استمرت في تسييرها و تطويرها وفق سياسات استعمارية و ذلك ، نظرا لإنعدام الخبرات حينها ، ثم ما لبثت البلاد تبحث عن خطط و ادوات جديدة أمام النمو السكاني و ما رافقته من طلبات متزايدة و ذلك نتيجة التحولات الإقتصادية ، الإجتماعية ، و السياسية التي عرفتھا البلاد.

و حتى نعطي صورة واضحة لمعرفة هذه السياسات لابد من استعراض تلك المراحل التي مر بها العمران في بلادنا دون تجاهل الواقع الإستعماري و مدى ترابطه و تأثيره في بناء الوضع القائم حاليا مع الأخذ بعين الإعتبار مختلف التحولات التي عرفتھا الجزائر ، و قبل التحدث عن سياسة التعمير و التفصيل في الأدوات المتبعة في يومنا هذا في الجزائر نتطرق إلى بعض المفاهيم و التعريفات بغية تبسيط و استيعاب موضوع العمران اكثر.

I - مراحل التطور العمراني في الجزائر :

1 - السياسات الحضرية الاستعمارية :¹

1-1 العمران ما قبل 1919 :

تتمثل الأداة الأساسية لتنمية المدن خلال هذه الفترة في مخطط التصفيف و الإحتياجات (Plan D'alignement et de reserve) و الذي يتم إعداده من طرف لجنة التصفيف و الإحتياجات من وظائف هذا المخطط.

- ❖ تحديد حدود التصفيف و عرض الشوارع جديدة الإنجاز .
 - ❖ تحديد المساحات العمومية و الإحتياجات العقارية لإنجاز المباني العمومية و المعالم الحضرية بالإضافة إلى الإرتفاقات و خاصة العسكرية و المساحات الخضراء.
 - ❖ هذه الاداة تسمح بإنتاج المجال الحضري و على مراحل على شكل تخصيصات متتالية.
- كما يعرف هذا العمران على أنه عمران الإستقامة و التجميل التي تجد اصولها و فنونها في الفن الحضري (l'art urbain) السائد في المدينة الاوروبية خلال عصر النهضة و الذي يراعي البعد الجمالي و الصحي .

1-2 بداية العمران المخطط 1919 - 1948 :

يعود ميلاد التخطيط في فرنسا و مستعمراتها إلى فترة ما بعد الحرب العالمية الأولى و ذلك بموجب قانون "كورنيدات" la loi cornudat الذي أقر مخطط يعرف بـ (plan d'aménagement et D'extention et d'embellissement) و الذي قام بإدخال تحولات منهجية هامة :

- ❖ مخطط التعمير (plan d'urbanisme) أصبح وسيلة أساسية لتسيير المدن و التحكم في عملية التوسع الحضري و خاصة المدن التي تشهد نمو حضري و توسع و ذلك نتيجة نمو التجارة , الصناعة , المبادلات و السكان . هذا المخطط شرع العمل به في الجزائر بموجب مرسوم 5 جانفي 1922 و استقادت مدينة الجزائر بأول مخطط لها في عام 1931.
- ❖ منهجية اعداد المخططات أدمجت أدوات جديدة المتمثلة في : (l'analyse urbain , le zonage ,le programme) كما تم إعطاء اهمية كبيرة للشبكات و خاصة النقل و المرور.

¹ سنوسي رفيقة ادوات التهينة و التعمير بين التشريع و التطبيق- دراسة حالة مدينة باتنة - مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية معهد الهندسة المدنية و الري و الهندسة المعمارية جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2012 . ص 22 ، 23.

شهدت هذه المرحلة تأسيس ما يعرف بالمؤتمرات العالمية للعمارة الحديثة (CIAM) في سنة 1928 الذي توج في 1933 بإعداد ميثاق أثينا التي وضعت اسس نظرية تخطيطية مبنية على اساس إدماج مكتسبات العلوم و التكنولوجيا في النماذج الحضرية و لهذا من بين أدوات التعمير هو مبدأ التطبيق . و في إطار العمران الوظيفي طبق كورنيدات Le Corbusier مخططاته في مدينة الجزائر ابتداء من 1931م .

1-3 بداية التخطيط الحديث ما بعد 1948 :

تعود بداية فكرة التخطيط إلى فترة ما بعد الحرب العالمية , ضرورة إعادة البناء و الإعمار دفع إلى تطبيق موسع للعمران الوظيفي و مبادئ ميثاق أثينا , استقادت الجزائر سنة 1948 م بمخطط التهيئة و التعمير، في إطار العمران الوظيفي تم الإعتماد على عمليات التحديث الحضري بواسطة التجديد الحضري و إعادة البنية الحضرية بالإضافة إلى الإهتمام الكبير الذي اعطى للشبكات و البنية التحتية بالإضافة الى السكن الجماعي **les grands ensembles** .

جزء كبير من المدن الجزائرية الكبرى بما فيها الجزائر العاصمة تتميز بالتوسع وفقا للعمران الوظيفي

1-4 أدوات التعمير ابتداء من 1958 :

في هذه المرحلة تم اصدار عدة أدوات للتهيئة و التعمير و في نفس الفترة تم الإعلان عن مشروع قسنطينة 1958 م و الذي كان يهدف لإخماد الثورة التحريرية بتقديم حلول إجتماعية و إقتصادية و صدر علي إثرها القانون العام للتعمير سنة 1958 تحت رقم: مرسوم 58 / 1463 / 12/1958/RF الذي تم تطبيقه في الجزائر سنة 1960 تحت رقم 90/966 ل 06/09/1960 ومن بين أهم الأدوات العمرانية المستمدة من هذا القانون و التي إستعملت في هاته الفترة:

أ - المخطط التوجيهي للتعمير PUD :

الصادر من القانون العام للتعمير لسنة 1960 يتميز هذا المخطط بنظرته العامة التي تكون على آفاق 20 سنة، فهو يتطرق إلا للمجال الحضري للمدينة ولا يأخذ في الحسبان المحيط الريفي التابع وظيفيا لها . يتعامل مع مجال المدينة من الناحية الإحصائية بوضع العلاقة ما بين التركيبة الديموغرافية للسكان و التركيبة الإقتصادية لها السكان و العمالة، تموقع المساحات المخصصة للنشاطات الاقتصادية و يعمل على تحديد مواقع التجهيزات و النشاطات.

ب مخطط التفصيل (PDD) :

الصادر من القانون العام للتعمير لسنة 1960 .

ج - مخططات التحضر و إعادة البنية الحضرية (PUR) :

الصادر من القانون العام للتعمير لسنة 1960 . تستخدم من أجل تحديث مراكز المدينة وتجديد الأحياء الهشة و الناقصة.

د - برنامج التجهيز الحضري ومخطط التحديث : PME

الصادر من القانون العام للتعمير لسنة 1960 هي برامج التجهيزات والتنمية الاقتصادية.

ذ - برامج التعمير ومناطق التعمير حسب الأولوية : ZUP

الصادر من القانون العام للتعمير لسنة 1960 تنجز خاصة للضواحي ومناطق التوسع حيث يكون من الضروري إحقاقه بشبكة للتجهيزات النظرية والتي كانت معروفة في هاته الفترة بشبكة Dupont التي كانت تحمل إسم المستشار التقني لوزارة البناء لفرنسا في تلك الفترة .
عموما يمكننا القول أن إنتاج المجال الحضري وتسييره عرف تطور محسوس خاصة بعد الحرب العالمية الثانية ، حيث تم الانتقال من فكرة العمران التجميلي إلى العمران الوظيفي الذي يقوم أساسا على شبكة التجهيزات النظرية، التنطيق وتخطيط الشبكات المختلفة.

2 - السياسة الحضرية بعد الإستقلال : ²

2-1 السياسة الحضرية ما بين (1962 - 1980) :

أ - المخطط الثلاثي (1967 - 1969) و المخطط الرباعي الاول (1970 - 1973) :

تميز هذين المخططين بالتركيز على القطاعات الاقتصادية المنتجة و خاصة الصناعات الثقيلة بهدف بناء قاعدة إقتصادية صلبة و التخفيف من التبعية تم تركيز هذه الإستثمارات في بعض المراكز الحضرية الساحلية ، و ذلك لسبب وفرة البنية التحتية و خاصة طرق المواصلات و الموانئ لتصدير المحروقات .
استمر العمل بأدوات التعمير الموروثة عن الحقبة الإستعمارية و خاصة النصوص المتعلقة بمخططات التعمير حيث المرسوم الصادر عن 1960 مكن من تنفيذ المرسوم رقم 58 / 1463 بتاريخ 03/12/1958 المتعلق بالمخطط التوجيهي للتعمير و مخطط التعمير التفصيلي

² سنوسي رقيقة مرجع سابق ص 26

في مجال السكن لم تولي الدولة اهتمام لقطاع السكن باعتبار ان الحضيرة السكنية الموروثة عن الفترة الاستعمارية كافية لسد الطلب .

ب - المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977) :

تنبه السلطة المركزية الى مساوئ السياسة التنموية و التخطيط في المرحلة السابقة كما ادت الى ضرورة إعطاء الأولوية لقطاع التعمير و لهذا تم في هذا المخطط ضرورة تحقيق التوازن المجالي للإستثمارات المجالية , و لهذا تقرر نقل التنمية من المراكز الساحلية إلى المناطق الداخلية أي الهضاب العليا خاصة و التي ستشهد لاحقا وتيرة نمو هامة و تم ذلك من خلال الترقية الإدارية , سياسة الامركية و سياسة التوازن الجهوي ما يعرف باختيار الهضاب العليا .

نقل التنمية للهضاب العليا لفك الضغط على المراكز الساحلية و توفير ظروف الإستقرار في المناطق الداخلية و ذلك عن طريق البرامج السكنية , التجهيزات و المشاريع المتعلقة بالصناعات الخفيفة خاصة الصناعة الغذائية و النسيجية , وهي صناعات استهلاكية في الوقت الذي كانت فيه هذه المدن غير مهية لتشييد نمو حضري سريع و هذا ما جعلها تعاني تقاوم و تأزم الوضع الحضري .

الازمة الحضرية استجوبت ضرورة التحكم الكلي في العقار و ذلك عن طريق تكوين الإحتياطات العقارية البلدية و ذلك بموجب الأمر 26-74 الصادر في 20-02-1974 الذي منح البلديات صلاحيات واسعة فيما يخص عملية التخطيط و التحضر بالإضافة إلى اعتماد ادوات التعمير و هي مستمدة اساسا من الفترة الإستعمارية.

2-2- أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر منذ 1974 :³

ادوات التهيئة و التعمير في هذه الفترة مستمدة من الفترة الإستعمارية , تتمثل فيما يعرف بأدوات العمران القانوني حيث تم إستحداث أدوات عمرانية جديدة تعتمد في مقدمتها إدراج قانون لتهيئة الأوساط الحضرية وفق الأمر رقم 24/67 لـ 18 جانفي 1967 المتعلق باعداد مخطط العمران الرئيسي وقانون للسيطرة على العقار الحضري الذي سمي بقانون الإحتياطات العقارية رقم 26/74 الصادر في 20/02/1974 والذي يهدف إلى تمكين البلديات من توجيه نمو المدن والتحكم في مساراته أمام قلة الأراضي المتاحة للتعمير وتزايد حدة المضاربة حولها خاصة في المدن الكبرى .من بعدها يمكن للأدوات الجديدة العمرانية

³ تطور هالة - بن رضوان نجية ادوات التهيئة و التعمير في الجزائر بين النظري و التطبيقي . حالة مدينة الحروش شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية . جامعة أم البواقي 2014-2015

من تنفيذ برامجها ومشاريعها المستقبلية على أرضيات مشرعة تقوم في مبدئها على توجيه النمو الحضري وتجنب الفوضى العمرانية . و عليه نذكر أهم الأدوات المستحدثة

2-2-1 مخطط العمران الرئيسي PUD:

هو أداة للتخطيط والتسيير المجالي يقوم أساسا على البرمجة للحاجيات الديموغرافية والسوسيو إقتصادية لفترة 10 إلى 15 سنة ، فهو يترجم مجاليا بتخصيص مساحات للمرافق العمومية وتجهيزات البنى التحتية والفوقية وكذا المساكن وفق القانون 24/67 لـ 18 جانفي 1967 .

هاته الأداة تنجز على المدى الطويل و تخص مركز التجمع الرئيسي للبلدية فقط ، و لا يتم إدراج المحيط القريب منه المكون للبلدية و المتمثل في التجمعات الثانوية والمناطق المبعثرة .ففي حالة عدم تزويد البلديات بمخطط العمران الرئيسي (PUD) ، فإنه من الإلزامي تحديد مساحة تعمير مؤقتة (PUP) محددة بالمرسوم الوزاري رقم 1427 / PU / 374/2 المؤرخ في 16 ديسمبر 1974 .
إن تطبيق توجيهات مخطط العمران الرئيسي (PUD) مجاليا كان عن طريق برامج إستثمارية خاصة للتنمية المحلية بإنشاء:

- مخطط التحديث الحضري (PMU) : الذي أنجز بالنسبة للمدن التي تعرف حركة نمو متسارعة.
- المخطط المحلي للتنمية (PCD) : الذي أنجز بالنسبة للمدن التي تعرف حركة نمو عادية .

2-2-2-2 المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN :⁴

أنشأت مع بداية إنطلاق المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977) حسب المرسوم الوزاري رقم 335 لـ 19 فيفري 1975 ، فهي تعتبر الأداة التطبيقية لتحسين البرامج العمرانية المحددة فهي مخطط العمران الرئيسي (PUD) و تهدف أساسا إلى:

تنمية طاقات إستيعاب المدن الجزائرية لتقليل العجز المسجل في ميدان السكن بإنجاز السكنات الجماعية و باستعمال تقنيات متطورة كالبناء السابق التجهيز لتخفيض تكاليف الإنجاز وضمان سرعة الإنجاز إضافة إلى إنجاز مشاريع البنية التحتية وتوفير الأراضي الموجهة للتعمير داخل المجالات الحضرية وفي مناطق التوسع المبرمجة في أدوات التعمير (PUD) مع تخصيص الموارد المالية اللازمة لذلك.

⁴بن عميرة امينة: تقييم مخطط شغل الاراضي لحي البير و الدقيسي بمدينة قسنطينة من منظور الإستدامة نحو أداة جديدة للتسيير الحضري المستدام- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة - جامعة ام البواقي 2010-2011

3-2-2 - التحصينات والتجمعات السكنية الفردية GHI :

إنجاز هذه السكنات يكون وفق القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/12/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التحصيل. هذا الشكل الحضري لنمط البناء الفردي انطلق سنة 1974 من قانون الإحتياجات العقارية و عمل على التوسع السريع الغير عقلاني للمدينة الجزائرية الذي انعكس على نوعية العمران وعلى البنية العمرانية حتى وقتنا الحالي. حيث أوضحت بيانات تعداد 1987 أن 49 % من إجمالي المباني السكنية بالمدن الجزائرية هي من نمط البناء الفردي، في حين كانت هذه النسبة لا تتعدى 13 % سنة 1966 و 15 % سنة 1977 .

عموما يمكننا القول أن سياسة العمران في الجزائر قبل سنة 1990 لم تؤخذ في الحسبان الإستغلال العقلاني للمجال الحضري وأهملت تماما المراكز الحضرية للمدينة التي لم تتزود بأي أداة عمرانية لتهيئتها والتدخل عليها. كما أن المراكز الحضرية الجديدة التي تم خلقها سرعان ما تحولت إلى مجالات بدون هوية تحاصر الأنوية الحضرية القديمة و تفقدها أصالتها وتشكل مصدرا للقلق لدى السكان ومجالا لبعض الآفات الاجتماعية.

4-2-2 مناطق النشاط و التجارة : (ZAC)

3-2 السياسة الحضرية ما بين ما بين (1980 - 1990) :

1-3-2 المخطط الخماسي الأول :

عشرية الثمانينيات بدأت بالإعلان عن برامج سكنية كبيرة و لكن ابتداءا من عام 1981 و بسبب إنخفاض مداخيل الدولة نتيجة إنخفاض أسعار المحروقات وجدت الدولة نفسها غير قادرة على تلبية متطلبات السكان في مجال السكن.

الإطار السياسي و الإقتصادي الجديد تميز بتخلي الدولة الشبه كلي على دورها في مجال العقار و بناء السكنات و النتيجة تحرير السوق العقارية و الترقية العقارية.

تخلي الدولة عن دورها لم يكن كليا لكنها قلصت من حجم البرامج السكنية الإجتماعية و النتيجة توقف الدولة عن المشاريع السكنية الكبرى بحجة أنها الأولوية باستكمال المشاريع المتخلفة و المشاريع في طور الإنجاز و ابتداءا من عام 1982 حولت الدولة البرامج السكنية الإجتماعية إلى البرامج السكنية الترفوية.

2-3-2 المخطط الخماسي الثاني (1985 - 1990):

بداية من نهاية الثمانينيات و بداية التسعينات تفتنت الدولة و زاد وعيها في إطار التحولات الإقتصادية و السياسية إلى محدودية سياسة التخطيط الشامل و سياسة الإحتكار من طرف الدولة الى جانب الأدوار المختلفة التي تؤديها الدولة.

نتج عن المعطيات الإقتصادية و الإجتماعية الجديدة ضرورة إعادة الإعتبار للملكية الخاصة و فتح المجال للإستثمارات الخواص خاصة في ظل تقلص الموارد المالية للدولة و هكذا تتخلى الدولة عن أدوارها السابقة و تصبح تلعب دور منظمة و مراقبة للسوق.

كما تم ظهور أول قانون في الجزائر يركز على أهمية الترابط العضوي بين التخطيط الحضري و التخطيط الإقليمي و المتمثل في القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/10/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية بهدف ايجاد مبادئ عامة للتخطيط المستقبلي و استراتيجية لتنظيم الشبكة العمرانية (حضرية - ريفية) على مختلف المستويات (الوطني - الإقليمي - الولائي).

أ - المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT :⁵

إن المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يرسم الصورة المستقبلية لجزائر الغد ويجدد التوجيهات والمبادئ التي ينبغي أن تتضافر لتحقيقه ". هو يحدد الإستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني وقواعد إعادة التوزيع المتوازن للأنشطة والتعمير ويضبط المبادئ التي تحكم تنظيم الهياكل الأساسية الكبرى و تحديد مواقعها والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية . كما يحدد الكيفية التي ينبغي أن تتضافر بواسطتها سياسة التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتربوية والتكوينية وحماية البيئة وتحسين إطار الحياة ويضمن التوزيع المالي والجبائي بالتساوي عبر الإقليم الوطني.

ب- المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT:

إن المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية يتولى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقررة بالمخطط الوطني للتهيئة العمرانية ويبين كل مخطط جهوي للتهيئة الإقليمية تفاصيل الصورة المستقبلية لإقليم الجهة.

فحسب ما جاء في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لعام 2025م تم تحديد تسعة 9 جهات للبرامج على المدى القصير، لتصبح 14 جهة على المدى المتوسط في عام . 2014 تقوم هاته الجهات

⁵ بن عميرة امينة: مرجع سابق.

بتحديد الأهداف الأساسية لتنميين الإقليم الجهوي وتحديد قواعد التوزيع المتوازن للأنشطة وتوطين السكان، وتنظيم البنية الحضرية وتوزيعها.

ج- مخطط تهيئة الولاية PAW :

3- أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر بعد 1990 :⁶

3-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU :

3-1-1 تعريفه:

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد" التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما يضبط توقعات التعمير وقواعده ويحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد إستعمال الأراضي وحماية الأراضي الفلاحية والمواقع الحساسة والمناظر، على أساس المبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية" .

كما يعين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائيات الموجودة للإحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية بالخدمات والنشاطات والمساكن، ويحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

3-1-2 أهدافه :

فهو يحدد ما يلي:

- ❖ التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية.
 - ❖ توسع المباني السكنية.
 - ❖ تمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.
 - ❖ مناطق التدخل على الأنسجة الحضرية.
 - ❖ المناطق الواجب حمايتها.
 - ❖ كما يضبط الصيغ الموجهة لمخطط شغل الأراضي
- يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

⁶ المادة الاولى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

-القطاعات المعمرة (SU- surface urbanisée):-

هي كل الأراضي حتي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة، ومساحات فاصلة ما بينها، ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

-القطاعات المبرمجة للتعمير (SAU- surface à urbaniser):-

هي القطاعات المخصصة للتعمير و المبرمجة على الأمدن القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

-قطاعات التعمير المستقبلية (SUF- surface d'urbanisation future):-

هي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

-القطاعات غير قابلة للتعمير (SNU- surface non urbanisable):-

3-1-3 مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , المصادقة , المحتوى و المراجعة :

أ -إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁷ :

✚ قرار الإعداد و رسم الحدود:

- ❖ إقرار اعداده عن طريق المداولة للمجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية .
- المداولة تبين :
- ❖ التوجهات التي تحدها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود .
- ❖ كفيات مشاركة الإدارات و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- ❖ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.
- ❖ تبليغ المداولة للوالي و نتشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي.
- يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم , و مخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المداولة المتعلقة به :

⁷ المادة 8-9 من المرسوم التنفيذي 177/91

✓ الوالي اذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة

✓ الوزير مكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني تابعا

لولاية مختلفة

✚ تبليغ إعداده و الاستشارة:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتبليغ الكتابي لقرار إعداده لرؤساء الغرفة التجارية و الفلاحية و رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية .

❖ المصالح لديها 15 يوم ابتداء من تسلمها الرسائل للمشاركة في اعداده و تعيين ممثليها .

❖ بعد انتهاء المدة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار بقائمة الإدارات , المصالح الجمعيات التي تم طلب استشارتها .

❖ يستشار وجوبا مصالح التعمير , الفلاحة , التنظيمات الإقتصادية , الري , النقل , الاشغال العمومية , البريد و المواصلات , البيئة , التهيئة العمرانية, السياحة , الصناعة , و ترقية الإستثمار , توزيع الطاقة النقل , توزيع الماء , الضبط العقاري . ينشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي .

❖ يرسل المشروع للمتعاملين المعنيين لمدة 60 يوم لوضع ملاحظاتهم و عدم الرد خلال الفترة يعتبر ردها ايجابي

✚ الإستقصاء العمومي و فتح سجل خاص :⁸

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليه للإستقصاء العمومي مدة 45 يوم و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد :

❖ يحدد المكان و الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه او فيها

❖ يعين المفوض المحقق او المفوضين المحققين

❖ بيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.

❖ يحدد كفيات اجراء التحقيق العمومي .

❖ ينشر القرار طول مدة التحقيق و ترسل نسخة للوالي.

⁸ القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، العدد 52. المادة 25-26-27

- ❖ يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم و موقع لوضع الملاحظات او ترسل مباشرة للمحققين المفوضين .
- ❖ خلال 15 يوم الموالية يعد المحقق محضر قفل الاستقصاء و يرسل الى المجلس الشعبي البلدي مع الملف و الإستنتاجات .
- ب - المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :⁹**
- ❖ يرسل بعد تعديله عند الانقضاء مصحوبا , بسجل الاستقصاء و بمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق , و بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية , الى الوالي المختص اقليميا الذي يتلقى راي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف .
- ❖ يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية او البلديات المعنية. بقرار من الوالي اذا كان عدد السكان اقل من 200.000 ساكن. بقرار من الوزير المكلف بالتعمير اذا عدد السكان بين 200.000 و 500.000 ساكن بمرسوم تنفيذي يتخذ بناءا على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير اذا عدد السكان 500.000 ساكن او اكثر .
- ❖ يتكون ملف المصادقة من : مداولة م ش ب , و راي م ش و , سجل الاستقصاء العمومي , محضر قفل الاستقصاء العمومي , النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق او المفوضين المحققين, الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- ❖ يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه الى : الوزير المكلف بالتعمير , الوزير المكلف بالجماعات المحلية , مختلف الأقسام الوزارية المعنية , رئيس (م ش ب) المعني , رئيس (م ش و) المعني , مصالح الدولة المكلفة بالتعمير , الغرف الفلاحية و الغرف التجارية.

ج - محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :¹⁰

تقرير توجيهي يقدم فيه مايلي :

- تحليل الوضع القائم و الإحتمالات الرئيسية للتنمية

⁹ المادة 27 من القانون 29/90

¹⁰ قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير العدد 52 المادة 16-18-20-21-22-23

– قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية .

تقنين يحدد مايلي :

- ❖ التخصيص الغالب للاراضي و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة.
- ❖ الكثافة العامة الناتجة عن مخطط شغل الأرض .
- ❖ الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها او تعديلها او أنشاؤها.
- ❖ المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- ❖ تحديد واقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الاساسية .
- ❖ الأراضي و المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية.
- ❖ حماية مساحات المعرضة للأخطار التكنولوجية.
- ❖ المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال .
- ❖ الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل

وثائق بيانية تشمل خاصة على :

- أ – مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.
- ب – مخطط التهيئة بين حدود القطاعات المعمرة ، القابلة للتعمير ، المخصصة للتعمير في المستقبل ، الغير قابلة للتعمير ، الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات جودة عالية و المناطق ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة و ايضا مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .
- ج – مخططات الارتفاقات .
- د – مخططات التجهيزات و الشبكات .
- هـ – مخطط يحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية.

د- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تعديله:¹¹

لا يراجع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في الحالات التالية :

- ❖ اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع.

¹¹ قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير العدد 52 المادة 28

❖ إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا

تستجيب اساسا للأهداف المعينة لها .

3-2-2 مخطط شغل الأراضي (POS) :¹²

3-2-1 تعريفه :

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التهيئة والتعمير الفعالة التي تم إنشاؤها وفقا للقانون

29/90 الصادر بتاريخ 1 ديسمبر . 1990 يحدد بالتفصيل حقوق إستخدام الأراضي والبناء في إطار

توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

3-2-2 أهدافه:

تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري، التنظيم، حقوق البناء وإستعمال الأراضي بالنسبة للقطاع
أوالقطاعات أو المناطق المبنية.

- تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر مربع م² من الأرضية المبنية
خارج البناء أو بالمتر مكعب م³ من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها و إستعمالاتها.

- تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات
المصلحة العامة.

- تحديد الإرتفاقات أي المجالات الأمنية.

- تحديد الأحياء، الشوارع، النصب التذكارية، الموقع والمناطق والواجب حمايتها أو تجديدها أو إصلاحها.

- تعيين الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ووقايتها.

كما يأخذ على عاتقه من خلال المشاريع العمرانية المظهر الوظيفي والشكلي للمدينة، ويعرف قواعد

التركيب أو التكوينات المختلفة التي تسمح للمدينة بالتطور عمرانيا وفق تنظيم محكم وجيد.

يحدد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي وفقا للمرسوم

التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، والذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

3-2-3 إجراءات الإعداد:

يقرر إعداد المخطط عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني إذا كان مخطط شغل الأرض

يخص تراب بلدية واحدة (أو المجالس الشعبية البلدية المعنية) إذا كان مخطط شغل الأرض يخص تراب

¹² القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير العدد 52 المادة 31

بلديتين أو أكثر، حيث تتضمن هذه المداولة التذكير بالحدود المرجعية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به وكذا تحديد لمختلف الهيئات، الإدارات والجمعيات المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي.

تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي ببادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد مخطط شغل الأراضي، كما تسند مهمة إعداده إلى المؤسسة العمومية المشتركة ما بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أبريل 1990 والمتعلق بالبلدية. هاته المؤسسة العمومية تكون مسؤولة على متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح والجمعيات المعتمدة، فيتم مراسلتهم كتابيا لتعطي لهم مدة 15 يوم للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي.

بعد إنقضاء هذه المهلة يتم إصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية، الهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلب إستشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، لينشر هذا القرار لمدة شهر كامل في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

بعد إنجاز مشروع مخطط شغل الأراضي، يبلغ لكل المصالح والإدارات والمصالح المعنية لتمهل مدة 60 يوما لإبداء آرائهم و ملاحظتهم. بعدها يخضع المشروع للإستقصاء العمومي لمدة 60 يوم في مقر البلدية، ليوقف سجل التحقيق العمومي بعد إنقضاء المهلة القانونية. ويقوم المفوض المحقق خلال 15 يوما المالية بإعداد محضر قفل الإستقصاء ليرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع إستنتاجاته.

3-2-4 إجراءات المصادقة:

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله مصحوبا بسجل الإستقصاء وبمحضر قفل الإستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما إبتداء من تاريخ إستلام الملف، وإذا انقضت هذه المهلة عد رأي الوالي موافقا. يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية وخاصة منها : الوالي المختص إقليميا، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية. و يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي:

-تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، المكان الذي يمكن إستشارة الوثائق فيها.

-الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.

3-2-5 محتوى مخطط شغل الأراضي:

يكون قوام مخطط شغل الأراضي كما يلي :

أ-لائحة تنظيم (تقنين) : يتبلور كما يلي:

1-مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرامج التنموية المعتمدة للبلدية على مختلف الآفاق.

2-جانِب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة : نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها ومعامل شغل الأرض (COS) وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض مع جميع الإرتفاعات المحتملة (CES). يؤخذ من الأرض كما يبين التقنين شروط شغل الأراضي المرتبطة بم يأتي:

-المنافذ والطرق.

-وصول الشبكات إليها.

-خصائص القطع الأرضية.

-موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.

-موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.

-موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.

-إرتفاع المباني.

-المظهر الخارجي.

-موقف السيارات.

-المساحات الفارغة.

إضافة إلى ذلك يبين نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات وكذلك آجال إنجازها.

ب - الوثائق البيانية : تتكون أساسا من:

1-مخطط بيان الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1

2- مخطط طبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1 .

- 3 - خريطة للقوانين الجيوتقنية بمقياس 500/1 أو 1000/1 .
- 4 - مخطط الوضع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1. يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة.
- 5 - مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد ما يأتي :
 - *المناطق القانونية المتجانسة.
 - *موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة.
 - *خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبرازها تتحملها الدولة وما تتحملة الجماعات المحلية.
 - *المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- 6 - مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 يتضمن عناصر التقنين مصحوبة بشكل يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية.

3-2-6 مراجعة مخطط شغل الأراضي:

- لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية:
- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
 - إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
 - إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
 - إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول

إجمالاً يمكننا تلخيص مزايا مخطط شغل الأراضي كما يلي:

- يجسد التوجيهات و المبادئ العمرانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- يحدد حقوق تسيير و إستغلال الأراضي علي المدى القريب و المتوسط 10 -سنوات-
- يسمح بالمرور إلي الترخيص بالتجزئة و البناء ، مع تحديد و تخصيص المجالات

المختلفة

فبعد ما يقارب 20 سنة من التطبيق على أرض الواقع، نجد أن الجدول يفرض نفسه على كفاءة وعدم قدرة هاته الأدوات العمرانية لتسيير الأوساط الحضرية.

3-2-7 - أدوات المراقبة للمخطط شغل الأراضي:

يسير مخطط شغل الأراضي حقوق إستخدام الأراضي في المدي القصير و المتوسط ، ويمثل مرجع للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض و المتمثلة في :رخصة البناء ، رخصة التجزئة رخصة الهدم ، شهادة المطابقة ، شهادة التعمير و شهادة التجزئة.

3-2-8 نحو سياسة جديدة للمدينة:

إن عملية التحديث الحضري التي خضت معظم المدن الأوروبية وخاصة الفرنسية للفترة الحالية تعلقت بإصلاحات التهيئة ،تنمية وتطوير سياسة المدينة التي تقوم علي أساس المبادئ و التوجيهات العامة للتنمية المستدامة .هاته التحولات الحضرية العالمية دفعت بالجزائر للتفكير بضرورة إنجاز سياسة للمدينة التي طالما عاشت أزمة حضرية رغم المجهودات المبذولة من طرف الدولة بعد48 سنة من التطبيق والعمل الميداني.

ففي خضم المفاهيم المعاصرة للعولمة و التحولات الهامة في ميدان تهيئة المدن و الإقليم التي تضمن التنافسية الإقتصادية للمدن الجزائرية وإدماجها في الشبكة العالمية والمبادلات الإقتصادية، قررت الحكومة الجزائرية رفع تحدي المدينة وإنجاز شبكة للمدن التي تهيكل الإقليم الوطني بتنصيب الوزارة المنتدبة للمدينة ووضع القانون التوجيهي للمدينة رقم06 - 06المؤرخ في 20 فيفري . 2006ومنه إنطلاق مجموعة من الدراسات التجريبية التي لا تزال لحد الآن محل للدراسة والإهتمام من طرف الوزارة الوصية المتمثلة في " وزارة تهيئة الإقليم والبيئة "وكذا الجماعات المحلية المعنية و مختلف الفاعلين في المدينة المجتمع المدني والحركات الجمعوية....

فمن بين هذه الدراسات : دراسة الشبكة الوطنية للمدن التي تهدف إلى تكوين أداة إستراتيجية وطنية لتنظيم الشبكة الحضرية وضمان أشكال جديدة للعلاقة ما بين المدينة والريف وتسهيل الوصول لمختلف شبكات البنية التحتية.

دراسات أخرى تم إنطلاقها كمخطط التناسق الحضري (schéma de cohérence urbaine) الخريطة الاجتماعية الحضرية (la carte sociale urbaine-CSU) الخريطة العقارية الحضرية و نظام المعلوماتية الجغرافية كل هاته الأدوات تخدم سياسة المدينة.

خلاصة الفصل :

بعد التطرق لمراحل التطور العمراني في الجزائر و الدور الذي لعبته كل مرحلة نلتمس الالهمية الكبرى التي حظا بها التعمير و ذلك لإنتهاج الجزائر لعدة سياسات سعيًا منها الى الوصول إلى مجال حضري يسوده التوازن و النظام سواء في فترة الإحتلال او بعد الإستقلال التي اعتمدت على سياسات موروثه و ذلك بالإعتماد على أدوات التهيئة و التعمير التي تعتبر الحلقة الأخيرة في السلسلة الهيراركية الحضرية و مستويات التخطيط في الجزائر التي تطرقنا إلى مراحل اعدادها هي الأخرى.

الجزء الميداني

الفصل الأول :

تقديم مجال الدراسة

(مدينة تبسة)

مقدمة الفصل :

من خلال هذا الفصل نذهب الى التعريف بمدينة الدراسة - مدينة تبسة - التي تعتبر من أهم المدن الجزائرية نظرا لما تتميز به من مؤهلات فهي ذات موقع حدودي استراتيجي جعل منها منطقة عبور ضف الى ذلك المؤهلات الإقتصادية و السكانية التي تعكس بوضوح مدى التطور الحاصل في مجال التعمير .

الهدف من هذه الدراسة هو تشخيص الوضع الراهن و التعرف على إمكانيات المدينة الطبيعية ، و السكانية ، و العمرانية و سنحرص في هذا السياق على إظهار الجانب الطبيعي و الجانب السكاني و الجانب الإقتصادي لهذه المدينة.

1 - التعريف بمدينة تبسة :

1-1 - نشأة المدينة¹ :

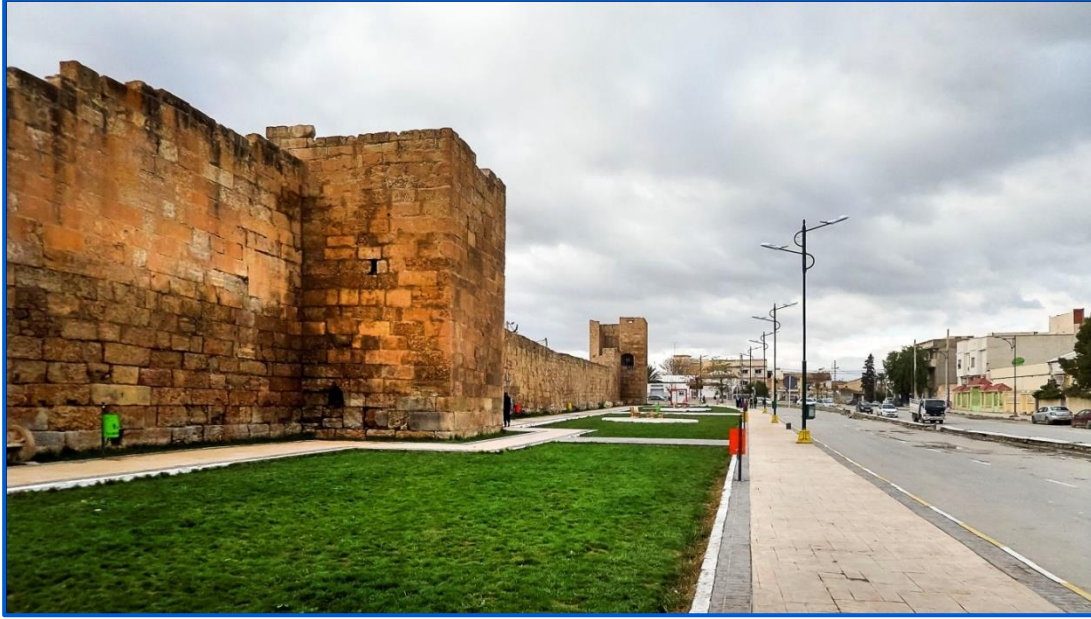
استوطن الإنسان المنطقة منذ ما قبل التاريخ والدليل على ذلك الصناعات القديمة للماء الأبيض مع الثروة المعدنية الموجودة في إقليم مدينة بئر العائر والتي أعطت اسمها لصناعة ما قبل التاريخ، كما أن مدينة تبسة إحدى أهم المدن في ولاية تبسة حيث تعود نشأتها إلى العهد الروماني، حيث كان الرومان يستغلون المنجم الموجود بها ويستخرجون المعادن منه، وحسب الأبحاث التاريخية فإن مدينة تيفاست (مدينة تبسة حاليا) هي أقدم مدن شمال إفريقيا، وتعود نشأتها إلى 5 قرون قبل الميلاد.

إسمها باللاتينية (تيفسنيس) وبالعربية تبسة، وأطلق عليها الرومان عدة أسماء (تيفاست) وهي مدينة بناها الفينيقيون في القرن الخامس قبل الميلاد كمركز تجاري أصبح نشطا في المبادلات التجارية مع مملكة قرطاج الفينيقية التي مدت نفوذها على المنطقة بحكم موقعها وموضعها المميز، إلا أن المدينة لم تكن آمنة من الصراعات الدائرة حولها فأحرقت عقب معركة بين روما وقرطاج سنة 146 ق.م، وأخذت في البناء والتشييد لتبلغ المدينة قمة ازدهارها خاصة في الفترة الممتدة من سنة 117 م إلى 217 م للميلاد عرفت خلالها تطورا في العمران والنشاط الفلاحي، الصناعي، التجاري، الثقافي، والفني.

حينما بلغ عدد سكانها 50000 نسمة، شيد الرومان من أجلهم (المسرح، المدرج، والصور القديم الصورة رقم (1) والجسور السبع على وادي زعرور وقوس النصر ومعبد مينارف الصورة رقم (2) والحمامات المفروشة بالفسيفساء والغنية بألوانها ورسومها والدار الرومانية وتبسة العتيقة والفرور في الصورة رقم (3)).

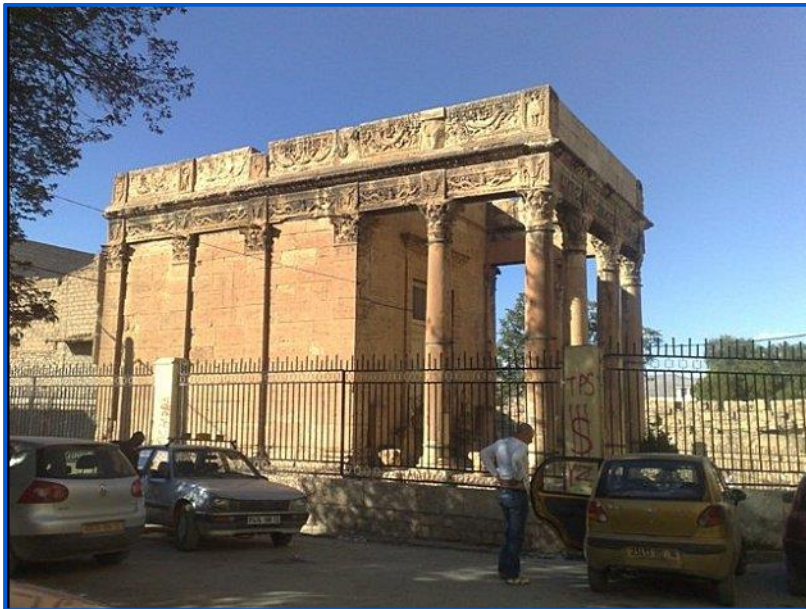
¹ مناصرية عبد الوهاب ومامي عبد الحميد. التحسين الحضري في ظل التنمية المستدامة و آثاره على البيئة دراسة حالة حي فاطمة الزهراء تبسة . ماستر تسيير التقنيات الحضرية جامعة ام البواقي. 2014-2015

صورة رقم 1 : السور البيزنطي



المصدر : موقع إلكتروني toponavi.com

صورة رقم 2 : معبد مينارف



المصدر : موقع إلكتروني toponavi.com

صورة رقم 3: الفروم



المصدر: موقع إلكتروني toponavi.com

أ- الفترة (284 م - 313 م):

احتكر الإمبراطور الروماني دفليانوس كل السلطات بيده لدرجة ادعائه الربوبية وقد كان شعاره (الشمس التي لا تغيب) وبعد ذلك انهزم في حربه مع الوندال والذي عاث فيها فسادا وخرابا في المدينة، واستولى عليهم البيزنطيون سنة 533 م حيث كانت آنذاك من أكبر المدن فرفعوها إلى ولاية ثانية بعد قرطاج، وواحدة من أكبر المدن في إفريقيا وكانت مساحتها الإدارية تشمل سائر المدن الجنوبية بالمغرب الأدنى والأوسط فقاومهم سكانها وتصدوا لهم إلى أن هزموا سنة 546م ودخلت المنطقة كلها في فوضى وتدهور إلى أن جاء الفتح العربي الإسلامي الذي يقوده عقبة بن نافع سنة 646 م فوكل قيادة الجيش الفاتح لمدينة تبسة عبد الله بن جعفر وفيصل الرفاعي، فكانت من بين المدن التي وصلها الإسلام قبل غيرها من المدن في الجزائر.

ب- الفترة الممتدة من (1574 م - 1824 م):

فقد كانت مدينة تبسة تحت الإدارة العثمانية ، و عند احتلال فرنسا للجزائر سنة 1830 م، يروى أن المحاولة الأولى لاحتلال مدينة تبسة من طرف الفرنسيين كانت سنة 1846 بقيادة راندون Randon و التي فشلت لتليها محاولة أخرى في نفس السنة كانت ناجحة، هدم من ، خلالها جانب من الجهة الجنوبية لصور المدينة و دخلها الفرنسيون فشيّدوا الثكنة العسكرية جنوب القلعة الحالية 1856 م و عملوا على تهجير سكان المدينة و إجبارهم على تركها، و أخذ العمران يزداد اتساعا خارج أسوار المدينة، و شيّدوا أيضا عدة طرق حضرية لا تزال إلى يومنا هذا بالإضافة إلى بناء السكة الحديدية قصد سهولة التنقل نحو الساحل بثروات تبسة خاصة الفوسفات و الحديد إلى أن جاءت ثورة التحرير الوطني و التي لعبت مدينة تبسة دورا فعالا في نجاحها بحكم أنها مدينة حدودية فكانت معبر للأسلحة و الذخائر الحربية إلى غاية الاستقلال.

2- نظرة جغرافية علي مدينة تبسة :

1-2 خصائص الموقع:

يكتسي الموقع خصوصيات مميزة في تحديد المراكز العمرانية بالنسبة للجوار وأهمية المركز الحضري بالنسبة للمحيط، لذا فهو عنصر مهم في الدراسات العمرانية، ويضم:

أ-الموقع الجغرافي²:

تقع مدينة تبسة في الشرق الجزائري وهي واحدة من مدن الهضاب العليا الشرقية، موقعها متلاحم مع الحدود التونسية بـ 39 كلم، وتبعد عن العاصمة التونسية بـ 326 كلم مما جعلها تحتل موقعا استراتيجيا هاما أنظرالخريطة رقم (01) . يحدها

✚ من الشمال ولاية سوق أهراس.

✚ من الغرب ولايتي أم البواقي وخنشلة.

✚ من الجنوب ولاية الوادي.

✚ من الشرق الحدود التونسية الجزائرية بشریط طوله 300 كلم. أنظرالخريطة رقم (02)

²مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2007

تتربع على مساحة قدرها **13896** كلم² بلغ عدد السكان بها **200256** نسمة ويبلغ معامل الإسكان **46** نسمة/كلم² سنة 2008 كما تمر بها عدة طرق وطنية:

- الطريق الوطني رقم 10 الذي يصل مدينة قسنطينة بالمدينة مرورا إلى الجمهورية التونسية.
- الطريق الوطني رقم 16 الرابط بين مدينة عنابة ومدينة تبسة إلى مدينة الوادي.
- الطريق الوطني رقم 82 وهو المدخل الشمالي الشرقي للمدينة يربطها بمدينة الكويف ليتجه نحو الحدود التونسية (مركز العبور رأس العين).
- خط السكة الحديدية المار بالمدينة، والذي يربط منجم جبل العنق للفوسفات المتواجد ببئر العاتر بمدينة عنابة، كما يتفرع خط آخر للسكة الحديدية من مدينة تبسة إلى الجمهورية التونسية مرورا بمدينة الكويف

ويوجد في الجهة الشمالية للمدينة مطار للخطوط الداخلية وتقع مدينة تبسة فلكيا على خط طول 8.7 شرقا، ودائرة عرض 35.4 شمالا، علاوة على أنها تدير منطقة صناعية، رعوية وغنية من حيث الثروات المنجمية

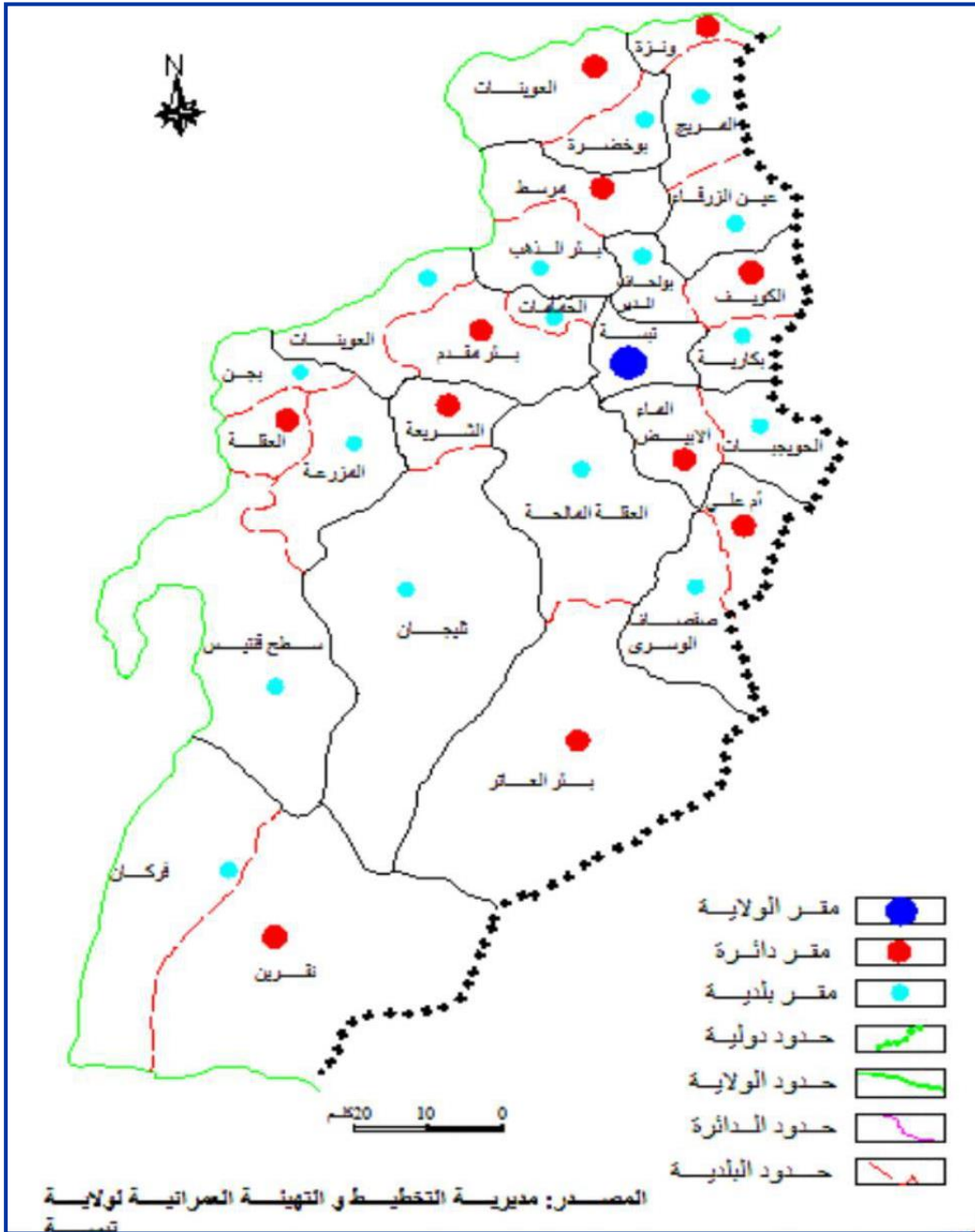
وتعتبر منطقة "تبسة" منطقة تضاريسية بها قمم جبلية عالية و متوسطة الارتفاع في بعض المناطق حيث يبلغ متوسط ارتفاع جبالها حوالي 1286 م فوق سطح البحر .

ب-الموقع الإداري³:

تعتبر مدينة تبسة مقر ولاية تضم 28 بلدية كما أنها مقر دائرة تضم بلدية واحدة، و تقع مدينة تبسة في الجزء الشمالي الشرقي للولاية، يحدها من الشمال بلدية بولحاف الدير، و من الشمال الشرقي بلدية الكويف، و من الشمال الغربي بلدية الحمامات ، و من الجنوب بلديتي الماء الأبيض، و العقلة المالحة، و شرقا بلدية بكارية، وغربا بلدية بئر مقدم،و تتربع البلدية على مساحة تقدر ب: **18400** هكتار (أنظر الخريطة رقم 03)

3 مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تبسة 2007

خريطة رقم 03 : موقع تبسة الإدارية



المصدر مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية لولاية تبسة

ج- أهمية الموقع :

إن مدينة تبسة عبارة على موقع اتصال بري ذو أهمية بالغة في شرق البلاد، إذ تربط بين الجزائر والجمهورية التونسية وهذا ما جعل منها مدينة حدودية تجارية، تلعب دورا محوريا في التفاعلات التجارية والاقتصادية بالنسبة للمدن الواقعة خاصة على الطريق الوطني رقم 10.

3 - الدراسة الطبيعية : 4

3-1 - الطبوغرافيا و التضاريس :

تتميز المنطقة بانبساط أراضيها بالإضافة إلى وجود بعض المظاهر الجيومورفولوجية والمنطقة مقسمة الى

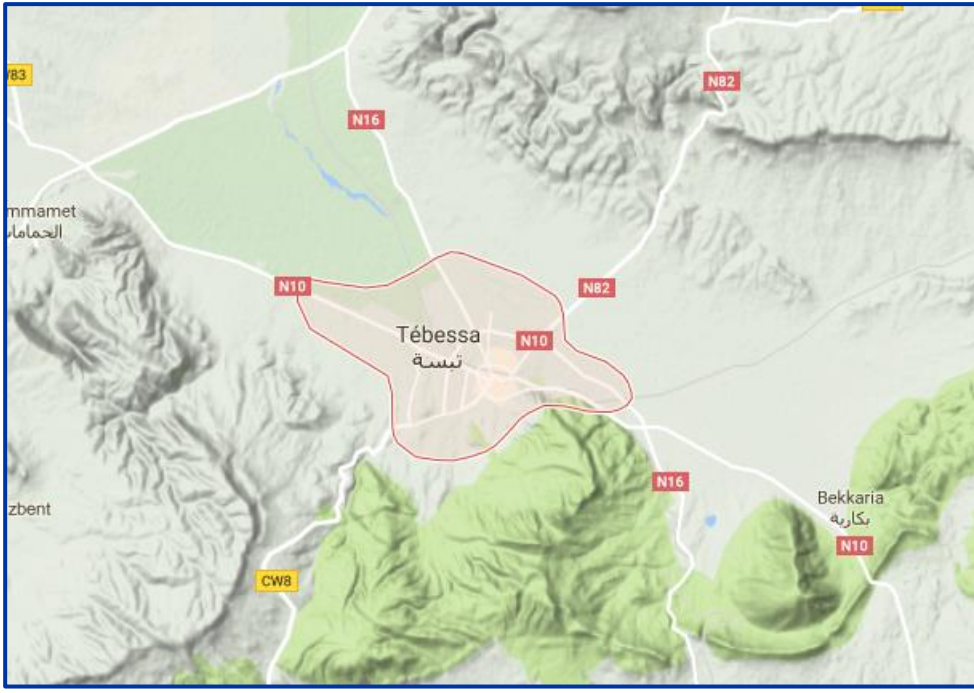
أ - المنطقة الجبلية:

و تضم جبال المحارقة الواقعة في الجنوب الشرقي للبلدية حيث ارتفاعها يتراوح من 500 و 900 م و انحدار شديد و تشكل هذه الجبال حاجزا طبيعيا ضد الرياح الحارة فهي تحمي الأراضي الفلاحية. (الخريطة رقم 05).

ب - المنطقة السهلية:

تغطي معظم البلدية و هي ضعيفة الارتفاع تتراوح بين 400 و 500 م و ذات انحدار ما بين 0 و 3 % و هي مكونة من شط الحضنة و السهول الرعوية الفلاحية. من خلال التضاريس المنطقة تتميز عموما بطبوغرافيا تنخفض تدريجيا بالجهة الغربية مع وجود تلال مرتفعة نسبيا في الغرب أنظر (الخريطة رقم 04).

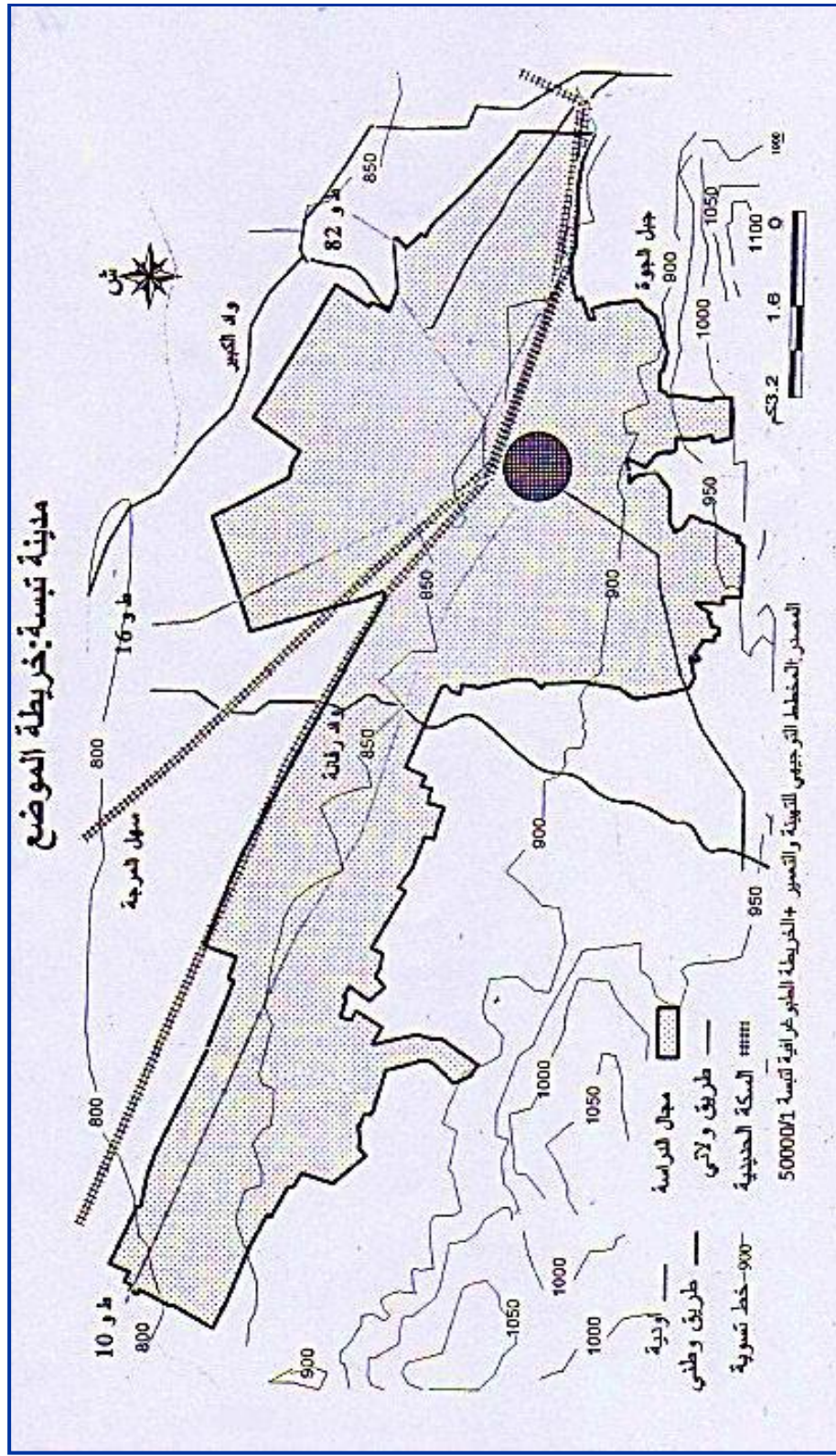
خريطة رقم 04 : التضاريس و الطبوغرافيا



المصدر : Google maps

⁴ التقرير الكتابي لدراسة مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 22

خريطة رقم 05 خريطة الموضع لمدينة تبسة



المصدر: مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

3-2- الجيوتقنية :

منطقة الدراسة تميزها التركيبات الرسوبية الناتجة من ترسبات الزمن الرابع و هي توضعات طميية ناتجة عن نشاط العوامل المناخية مثل النحت و التعرية المائية و الهوائية و من أهم التركيبات الموجودة هي تركيبية الكريتاسي الأدنى و البليو - كواترنار.

3-3- الهيدروغرافيا:

تعتبر منطقة تبسة حوض مائي لمياه الأمطار القادمة من مختلف الوديان و التي تصب كلها في شط الحضنة.

اتجاه سيلان الحوض هو السبخة و الشط عن طريق العديد من الوديان المؤقتة الجريان و المسببة لفيضانات أوقات الأمطار الغزيرة و ذلك بحكم طبوغرافية و طبيعة المنطقة المسطحة.

3-4- المناخ :

المناخ من العوامل الجغرافية الأساسية المتحكمة في التهيئة ، بحيث له تأثير مباشر على توزيع السكان بصفة عامة فان مدينة تبسة تتأثر في فصل الشتاء بالتيارات الآتية من الشمال و في فصل الصيف بالتيارات الآتية من الجنوب ، حيث يغلب عليه المناخ القاري حار جاف صيفا و شديد البرودة قليل الأمطار شتاءا.

و للمناخ أثر كبير في المنطقة سواء على الجانب الإقتصادي ، العمراني او الغطاء النباتي .

4- الدراسة العمرانية:

1-4 التطور العمراني في مدينة تبسة :⁵

المدينة كظاهرة حضرية تتطلب دراسة مميزاتها العمرانية وذلك من خلال تتبع مراحل تطورها العمراني، وأبرز الاتجاهات التي سلكتها في توسعها وقد تطور عمران مدينة تبسة على عدة مراحل من أبرزها:

أ-المرحلة الأولى قبل سنة (1846 م):

وهي سنة دخول الفرنسيين كانت المدينة عبارة عن النواة الأولى المحاطة بالسور البيزنطي وتبلغ مساحتها حوالي 8.9 هكتار حيث كانت مربوطة بعدة طرق التي تعتبر حاليا طرق وطنية:

- طريق يربط مدينة تبسة(تيفاست)بقرطاج(تونس).

- طريق يربط مدينة تبسة(تيفاست)بقسنطينة(سيرتا).

⁵ مناصرية عبد الوهاب و مامي عبد الحميد مرجع سابق

- طريق يربط مدينة تبسة (تيفاست) بتمقاد (باتنة).

ب- المرحلة الثانية 1846 - 1932 :

بعد تهديم جزء من السور قاموا ببناء ثكنة داخل السور البيزنطي في الجهة الجنوبية سنة 1852 م وعملوا على بناء عدة مباني سنة 1872 استبدلوا بعض السكنات العربية التقليدية إلى استعمارية، ثم أخذ العمران يتوسع خارج السور بشكل فوضوي يفتقر إلى التخطيط وهو ما دفع الفرنسيين إلى إصدار مخطط التهيئة 1931 م وبلغت مساحة ما شيده الفرنسيين 44.45 هكتار.

ج- المرحلة الثالثة (1932 - 1962) :

بلغت مساحة المدينة 126.05 هكتار سنة 1962 م بزيادة مقدارها 72.7 هكتار ، أما العمران في هذه الفترة فقد أخذ شكلا منظما لأنه كان ثمرة مخطط التهيئة 1931 ، حيث عمل الفرنسيون على إشغال الجيوب الفارغة، كمل توسع العمران باتجاه محوري الطريقين الرئيسيين في المدينة آنذاك (طريق شمال جنوب، طريق شرق غرب)

د- المرحلة الرابعة (1962 - 1972) :

لم تعرف المدينة توسعا كبيرا عقب الاستقلال حيث استغلت المساكن التي تركها المستعمرون بعد هجرتهم، كما ظهرت توسعات ببناء مساكن جديدة للنازحين من الأرياف بحثا عن العمل، بلغت المساحة المستهلكة ب: 39.33 هكتار

هـ- المرحلة الخامسة (1972 - 1988) :

شملت مدينة تبسة الترقية الإدارية سنة 1974 مما جعلها تستفيد من عدة مشاريع من أجل بعث ديناميكية جديدة فيها وتميبتها، وشهدت أكبر تسارع في وتيرة توسعها المجالي نتيجة لإنجاز عدد كبير من المساكن بعضها أنجز من طرف الخواص دون ترخيص من المصالح المختصة، والبعض الآخر في إطار المناطق السكنية الجديدة ZHUN ، هذه الأخيرة تركزت في الجهة الغربية للمدينة وقد بلغ عدد المساكن المنجزة في هذه الفترة 8959 سكن ، كما ظهرت عدة خدمات ومرافق جديدة كمقر الولاية، المطار، المعهد الوطني للتعليم العالي وغيرها من التجهيزات، بالإضافة إلى توطين المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات.

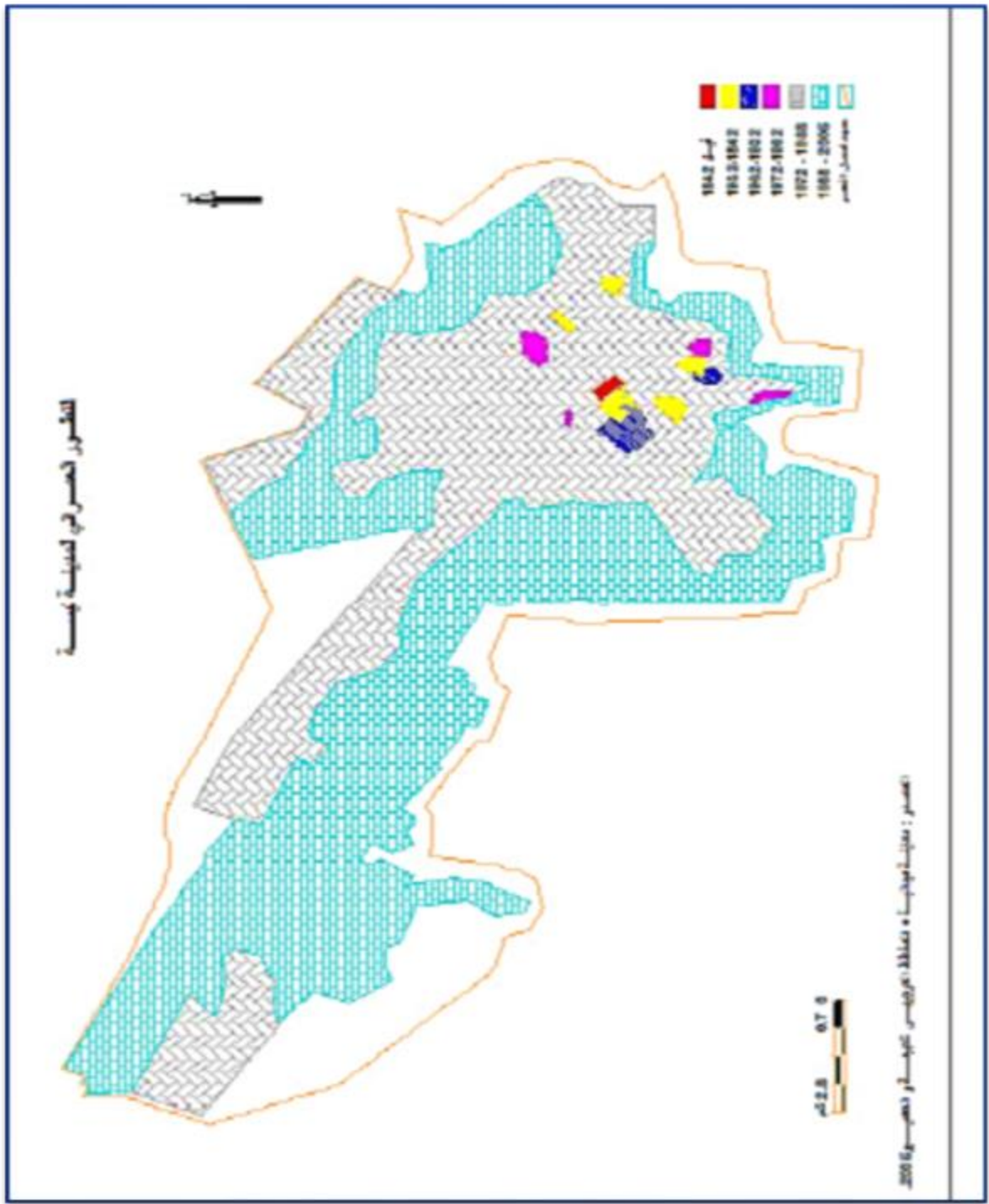
استهلك العمران في هذه الفترة مساحة تقدر ب : 1472 هكتار بمعدل زيادة 92 هكتار للسنة .

و- المرحلة السادسة (بعد 1988م) :

عرفت مدينة تبسة استمرارا في وتيرة التوسع العمراني، إذ واصل العمران زحفه في الاتجاه الغربي للمدينة على طول الطريق الوطني رقم 10 (الاتجاه الأنسب لتوسعها) بسبب عوائق التوسع التي تميز بأقيالجهات بالمدينة، كما حدث تكثيف للبناء في الجيوب الفارغة والتي استغلت معظمها في تغطية النقص في التجهيزات، أما منطقة التوسع فقد خضع العمران فيها إلى التخطيط المسبق فأنجزت فيها مشاريع سكنية طغى عليها السكن الجماعي، وحرصت السلطات على تزويدها بمختلف المرافق والتجهيزات الضرورية للسكان ومن وراء كل هذا حدث اتصال عمراني بين المدينة والتجمع الثانوي (علي مهني) سنة 2002 ليصبح هذا الأخير ضمن المحيط العمراني، اتسعت المدينة في هذه المرحلة بـ : 850.62 هكتار ، أي بنسبة 34.19 % من إجمالي المساحة المعمرة بالمدينة والبالغة 2488 هكتار سنة 2008.

(أنظر الخريطة رقم 06)

خريطة رقم (06) : مراحل التطور العمراني لمدينة تبسة



المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

2-4 قطاعات التعمير :

✚ قطاع معمر (SU):

يمثل النسيج الحضري الموجود (السكن ، التجهيزات ، النشاطات) .

✚ قطاع قابل للتعمير (SAU):

هذا القطاع وفقا لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخصص للتعمير على المدى القصير و المتوسط (5 سنوات)

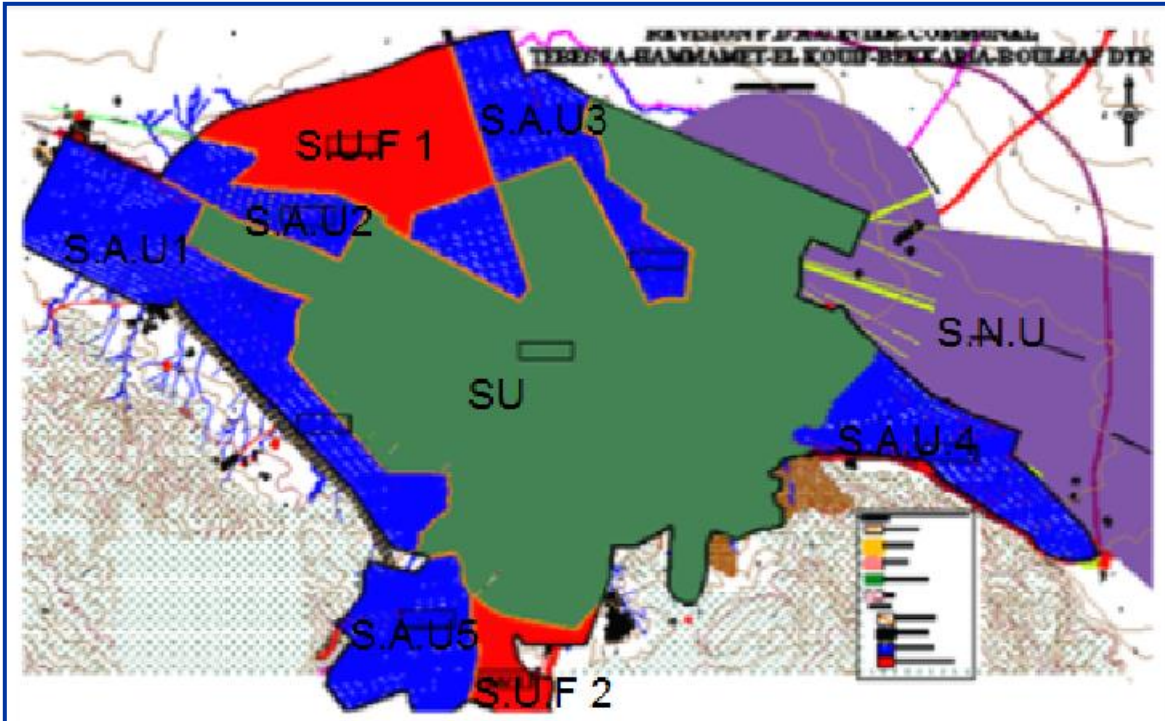
✚ قطاع التعمير المستقبلي (SUF):

هذا القطاع مخصص للتعمير المستقبلي على المدى الطويل (25 سنة) .

✚ قطاع غير قابل للتعمير (SUF):

تضم أراضي غير صالحة للتعمير تتمثل في مجال حدود الإرتفاق.
(أنظر الخريطة رقم 07)

خريطة رقم 07 تبيين قطاعات التعمير



المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

4-3 تقسيم القطاع العمر (SU) إلى قطاعات عمرانية :

قسم القطاع العمر إلى 9 قطاعات عمرانية كما تبينه (الخريطة رقم 08) المعتمدة من طرف مديرية

التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية تبسة وقد اعتمد في هذا التقسيم على عدة معايير منها:

- المحاور والطرق المهيكلية للمجال الحضري (طرق رئيسية، سكة حديدية،... الخ).
- الشكل العمراني ومورفولوجية المدينة، والفترات التاريخية التي يعود إليها العمران السائد في المدينة.

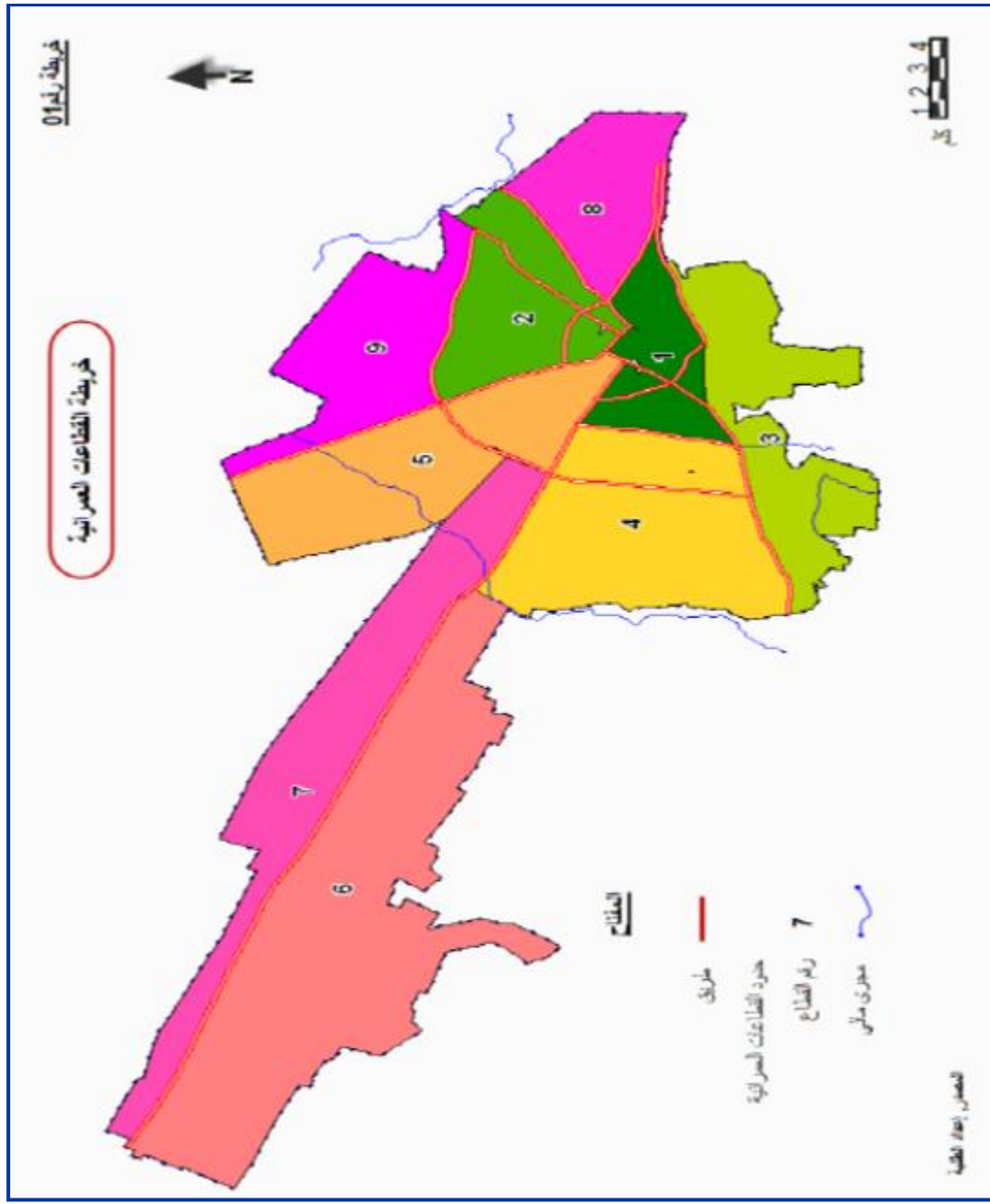
- وفيما يلي عرض لأهم الأحياء المكونة للقطاعات العمرانية:

جدول رقم 01 أهم الأحياء المكونة للقطاعات العمرانية

رقم القطاع	أهم الأحياء المكونة له	النسبة %
القطاع الأول	حي الفوبرور ، حي تفاست ، حي فارس، حي كومبيماد ،حي 464 سكن ، حي المدارس ، حي المحطة	4.93
القطاع الثاني	حي لارموط، حي الكنيسية ، حي المرجة ، حي بوحمرة	7.42
القطاع الثالث	رفانة 3-2-1 ، حي الميزاب ، حي جبل الجرف ، حي الزاوية ، حي بوحبة ، الحي البلدي	9.54
القطاع الرابع	حي سكنسكا ، حي الشيخ العربي التبسي ، حي 08 ماي 1945 ، حي سواعي ،حي سونطيبا	13.62
القطاع الخامس	حي المطار ، حي طريق عنابة 2-1 ، حي ذراع الإمام	11.33
القطاع السادس	تحصيب البشير الإبراهيمي ، تحصيب بن باديس ، حي الوثام 2-1 ، حي 200 مسكن ، حي علي مهني ، حي الجيريدو	25.75
القطاع السابع	المنطقة الصناعية	13.24
القطاع الثامن	حي البعالة ، حي 68 مسكن ، حي متقن أبو عبيدة	6.09
القطاع التاسع	حي المطار ، حي جديات مسعود	8.08
	النسبة الإجمالية	100

المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

خريطة رقم : 8 القطاعات العمرانية



المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء

5- الدراسة السكانية: ⁶

يعتبر الجانب السكاني من ضمن العناصر الهامة في الدراسات العمرانية ، كونه يعكس الصورة الحقيقية للوضع الاجتماعي و الاقتصادية 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.

5-1 تطور السكان لمدينة تبسة :

بلغ عدد سكان مقر البلدية حسب الدليل الإحصائي لولاية تبسة بـ 206332 نسمة و ذلك بالرجوع الى نتائج الاحصاء العام للسكن و السكان لمدينة تبسة سنة 2016 ، حيث قدر معدل النمو 2 % حيث بلغت نسبة الولادات بـ : 19.7 % و نسبة الوفيات بـ : 2.70 % و هذا راجع إلى تغير الظروف المعيشية و تحسن الأحوال الأمنية إضافة إلى عوامل أخرى تؤثر و بشكل مباشر في حجم و نمو السكان سواء كان ذلك بالسلب أو الإيجاب بحيث منها ما هو طبيعي كزيادة معدل الولادات و تراجع معدل الوفيات ، و منها ما هو اجتماعي و اقتصادي يتحكم في حركة السكان داخليا و خارجيا ، و من ذلك سيصل عدد السكان التجمع الرئيسي للبلدية تبسة 224477 نسمة سنة 2022 ، اي بزيادة سكانية تقدر بـ 18145 نسمة.

جدول رقم 02 : التطور السكاني للتجمع الرئيسي لبلدية تبسة سنة 2022

الزيادة السكانية (نسمة)	عدد السكان (2022)	عدد السكان (2016)
18145	224477	206332

و هذا العدد للزيادة السكانية سيتم اخذه بعين الاعتبار في تقدير عدد السكان لقطاعات التعمير المقترحة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

6 - الدراسة السكنية:

الدراسة السكنية لا تقل أهمية على الدراسة السكانية لأنها تعطي حجم المدينة وما تحتويه من أنواع السكن جماعي، فردي.... الخ، كما أنها تبين مراحل التطور العمراني للمدينة، وهذا يساعد على إنجاز الدراسة.

⁶ التقرير الكتابي لدراسة مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 22

حيث قدر إجمالي عدد المساكن بلدية تبسة سنة 2016 بـ: 42168 مسكن ، حيث قدر معدل شغل المسكن بـ : 5.5 فرد/ مسكن ، و من خلال هذه المقارنة نلاحظ أن هناك تغيير و تحسن في معدل إشغال الفرد للمسكن الواحد ، و هذا يعود لتحسن الظروف المعيشية و الإجتماعية ، و كذا استفادة البلدية من البرامج التنموية السكنية.

1- تطور نسبة شغل المسكن (TOL) :

جدول رقم 03 : يبين تطور نسبة شغل المسكن (TOL)

السنة	(RG PH 1998)	2005	2006	2007	(RGP H) 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
عدد السكان	549066	658 933	676 329	694184	648703	660058	671274	682685	694289	706092	718095
الحظيرة الإجمالية للسكنات	96880	112807	116722	123057	129682	138933	141130	143617	146262	149258	151074
حظيرة السكنات المشغولة	76782	89340	92502	97523	103624	111147	112902	114894	117009	119200	120859
شغل نسبة في المسكن الولاية	7.20	6.75	6.74	6.50	6.30	5.95	5.95	5.94	5.94	5.92	5.92

المصدر: مديرية السكن DL تبسة

الخلاصة:

بعد الدراسة التحليلية لمدينة تبسة، ووقفنا على مختلف محطات نموها وصولاً، إلى يومنا هذا وجدنا أن مدينة تبسة شهدت نمواً عمرانياً سريعاً، من الفترة التي سبقت الاحتلال وبعده، وهذا في جميع المجالات باحتلالها موقعاً جغرافياً استراتيجياً، من خلال احتوائها على ثروة معدنية وغابية، كل هذا ساهم في تطور سريع للبنية العمرانية للمدينة بصورة غير مدروسة الذي أثر سلباً على النمو السليم لهذه البنية وهذا ما نلاحظه من خلال:

- موضع المدينة المنبسط مما سهل التعمير و زاد من أهميته التقاء مختلف شبكات المواصلات به.

- ظهور أشكال عمرانية متضاربة وغير متجانسة فيما بينها وهذا لاختلاف طبيعة أنسجتها وكذا مرجعية نشأتها.
- عدم التحكم في النمو السكاني ومسايرته بسبب ارتفاع الهجرة بحثا عن العمل.
- نمو سكاني سريع أدى إلى انعدام التوازن بين السكان و السكن و إلى تباين كبير في الكثافة السكانية عبر أحياء المدينة.
- التطور المجالي المتسارع للمدينة هو ناتج عن النمو السكاني و الاقتصادي (إقامة المشاريع السكنية و الاقتصادية).
- الانقطاع في النمط المعماري بين المركز القديم للمدينة و التوسعات الجديدة.
- تشكل المدينة قطبا اقتصاديا هاما لاحتوائها على منطقة صناعية و بنية تحتية اضافة الى الحركة التجارية الهامة و تجهيزات ذات بعد جهوي و وطني.
- تركز معظم المرافق وسط المدينة و قلتها في الاحياء الأخرى ، مما أدى الى انعدام المراكز الحضرية الثانوية بالمدينة.

الفصل الثاني

تقييم دراسة مراجعة مخطط شغل

الأراضي رقم 22

بمدينة تبسة

مقدمة:

يعتبر مخطط شغل الأراضي الوثيقة العمرانية القانونية ، و وسيلة لتخطيط المجال الحضري يهدف الى التحديد بالتفصيل للقواعد العامة ، و حقوق استخدام الأرض ، و البناء مع مراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية .

هو الاداة الاقرب إلى الواقع لتجسيد البرامج العمرانية و التدخل على المجال العمراني ، كونها تهدف الى إحداث تنمية عمرانية راقية تضمن التنظيم الجيد و العقلاني للمجال و تستجيب لمتطلبات السكان ، و قد تم اختيار مخطط شغل الاراضي رقم 22 بمدينة تبسة الذي هو عبارة عن توسع للتجمع الرئيسي لما تفرضه من احتياجات سواء من جهة السكن ، المرافق ، التجهيزات ، و غيرها.

و هو سيخضع لإعادة مراجعة التي تُلبي متطلبات السكان وفقا للأفاق المستقبلية.

1- تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 22 :¹

جاء مخطط شغل الاراضي رقم 22 ضمن توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 1998 إلا ان المصادقة عليه كمرحلة اولى كانت بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة رقم 2000/98 بتاريخ 2000/11/07 تمت دراسته من قبل مؤسسة الدراسات العمرانية (URBA.CO S.P.A) قسنطينة و في مارس سنة 2017 تمت المصادقة على دراسة مراجعته من طرف مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير (URB) باتنة.

يتواجد هذا المخطط بالجهة الغربية للتجمع الرئيسي بمساحة تقدر ب: 90.71 هكتار .

(أنظر المخطط رقم 01) .

2-أسباب اختيار مخطط شغل الأراضي رقم 22 :

- مخطط شغل الاراضي للتوسع رقم 22 هو توسع عمراني للتجمع الرئيسي بالجهة الشمالية الغربية و يتميز مجال الدراسة أنه 75 % هي اراضي شاغرة قابلة للتعمير .
- يتخلله الطريق الوطني رقم 10.
- تمت دراسته و المصادقة عليه منذ سنة 2000م و و هذا يعني مرور 17 سنة و لكن عملية تجسيده على ارض الواقع لم تتعدى 25 % و لهذا استدعت الضرورة الى عملية المراجعة . و يرجع سبب عدم تجسيده على ارض الواقع على غرار مخططات شغل الاراضي الاخرى (21) و (05) التي تمت دراستها من بعد مخطط شغل الاراضي رقم 22 الى كون ان 75 % من المساحة الإجمالية للمخطط طبيعتها القانونية تعود لملكيات خاصة .
- رقعته شاسعة 90.71 هكتار .

3-مرحلة الدراسة (المحتوى) :

تم القيام بمراجعة الدراسة من قبل مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير حيث قسمت الدراسة الى مرحلتين :

بعد المعاينة الشخصية للملف الكامل المتعلق بمراجعة دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 22 ، تبين أن مكتب للدراسات المكلف بإعداد الدراسة سلك نفس المنهجية والمراحل لإنجاز الدراسة خاصة وأن هذه الأخيرة يتم تحديدها ضمن دفتر الشروط المحددة من طرف مديرية التعمير والبناء لولاية تبسة ؛ فعليه تم هيكله الدراسة لكل مخطط عبر ثلاث مراحل متكاملة ومتتالية.

¹ التقرير الكتابي لمخطط شغل الاراضي رقم 22

أ-المرحلة الأولى :

اهتمت المرحلة الاولى من الدراسة إلى تحليل الوضع الراهن للمجال الحضري بتسخير الإمكانيات البشرية والمادية قصد إجراء التحليل العمراني. في بادئ الأمر اهتم كل من مكنتي الدراسات بإعداد الرفع الطبوغرافي لكامل مساحة مخطط شغل الأراضي، ليقوم بعدها فريق عمل ميداني بتحقيق الوضعية الحالية و جلب كل المعطيات الرقمية والتحليلية اللازمة لإعداد مذكرة التقديم والوثائق البيانية، وهذا من مختلف القطاعات التي لها علاقة مع المجال الحضري (مديرية الري، الديوان الوطني للإحصاء، مديرية الأشغال العمومية.....)

تخص هذه المرحلة من الدراسة إظهار كل الاستعمالات الحضرية المتواجدة مع اظهار حالتها وخصائصها. يتعلق الأمر بالبنائيات السكنية، المرافق والتجهيزات والبنى التحتية لمختلف الشبكات.

ب-المرحلة الثانية :

شكلت الدراسة السوسيو اقتصادية للسكان مرجع أساسي إستندت عليه مكاتب الدراسات في عملية البرمجة والتهيئة لمخطط شغل الأراضي رقم 22.

ج-المرحلة الثالثة :

بعد المصادقة النهائية على برنامج التهيئة المقترح من طرف كل المصالح المعنية، انطلقت المرحلة الثالثة من مراجعة دراسة كل مخطط لشغل الأراضي، و تعلقت خصيصا بدراسة مختلف الشبكات الطرق، الصرف الصحي، المياه الصالحة للشرب.....

د-مرحلة المصادقة على المخطط :

انطلقت مرحلة الأعداد و المراجعة سنة 2013 م و تمت عملية المصادقة على هذه المراجعة سنة 2017 /03/17.

هـ-مرحلة الإنجاز :

تبدأ منذ تاريخ المصادقة على مراجعة مخطط شغل الاراضي 22 .

4- دراسة تحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم 22 :

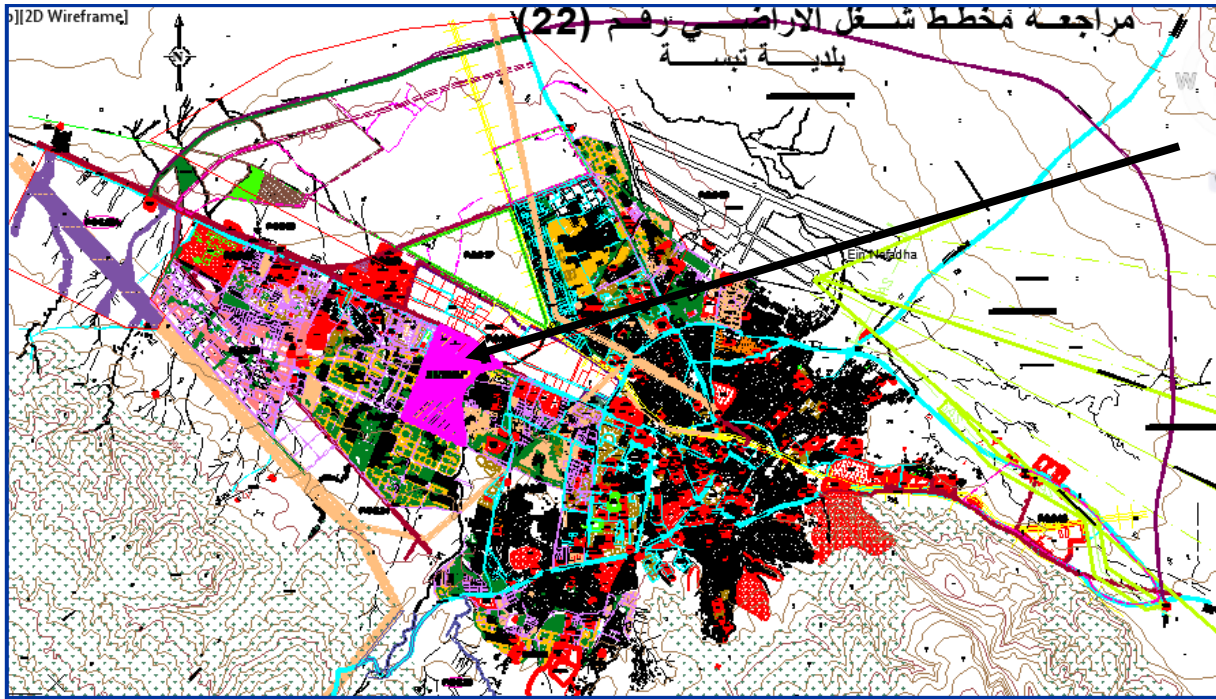
1-4 الدراسة الطبيعية:

أ - الموقع :²

يتمثل مخطط شغل الأراضي رقم (22) الذي يتربع على مساحة تقدر بـ : 90.71 هكتار و الذي يندرج ضمن قطاع قابل للتعمير حسب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية تبسة يقع في التجمع الرئيسي للمدينة يحده : (أنظر المخطط رقم 01)

- من الجهة الجنوبية : مساحات شاغرة .
- من الجهة الشمالية : نسيج عمراني موجود + مساحات شاغرة.
- من الجهة الشرقية : نسيج عمراني موجود.
- من الجهة الغربية : نسيج عمراني موجود.

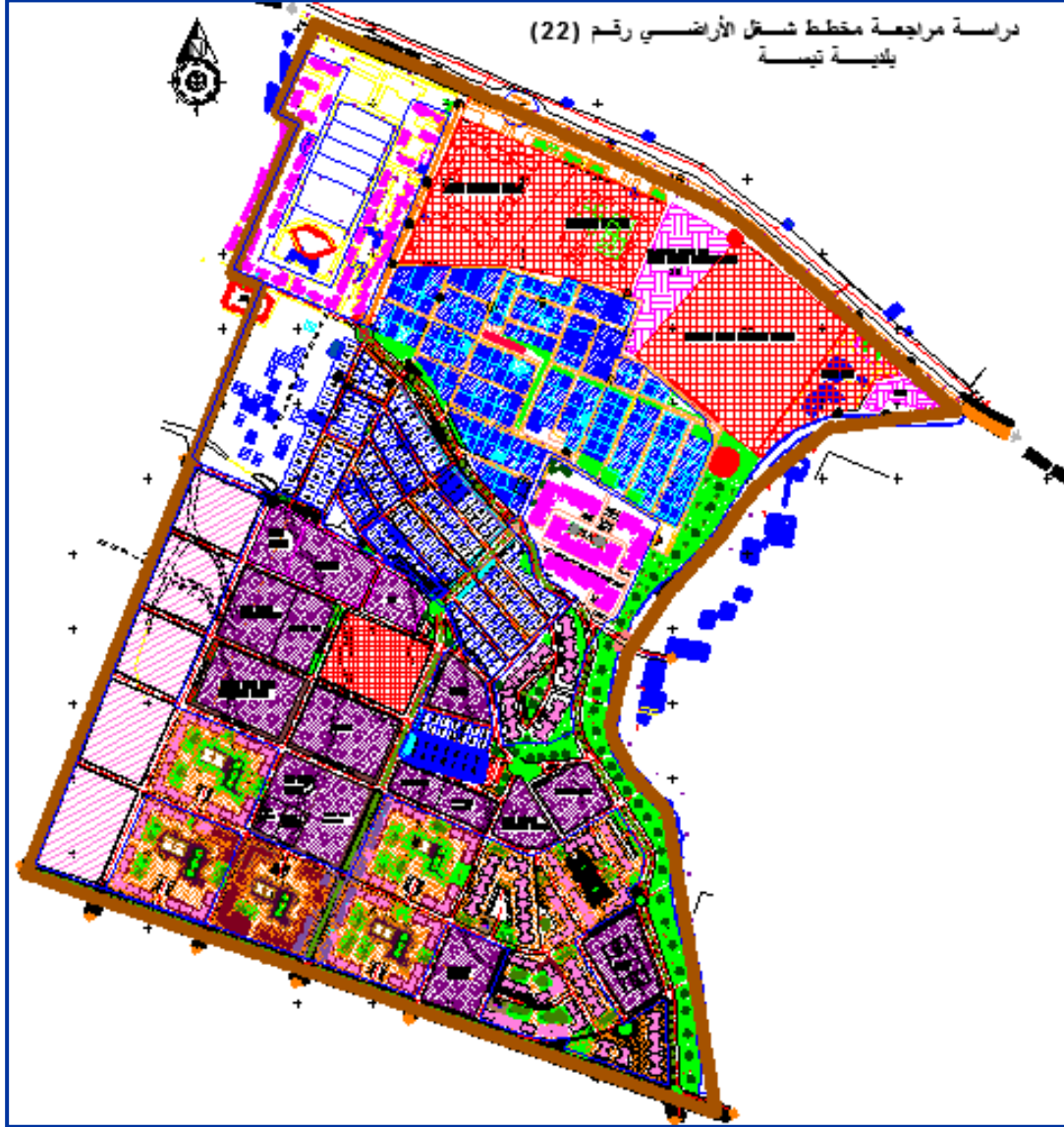
مخطط رقم (01) لموقع شغل الأراضي رقم 22



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة 2017

² التقرير الكتابي لمخطط شغل الأراضي رقم 22

مخطط رقم 02 : تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 22



مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

صورة رقم 04 : منظر عام لمجال الدراسة من الجهة الشرقية



المصدر : تقرير دراسة و مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 22

صورة رقم 05 : منظر عام لمجال الدراسة من الجهة الشمالية



المصدر : ملخص دراسة و مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 22

صورة رقم 06 : منظر عام لمجال الدراسة من الجهة الجنوبية



المصدر : ملخص دراسة و مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 22

صورة رقم 07 : الطريق الوطني رقم 10 يتخلل مجال الدراسة



المصدر : ملخص دراسة و مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 22

ب - مرفولوجية مجال الدراسة :

مجال الدراسة يتميز بالإنبساط و بوجود بعض الأراضي المنخفضة و الشعاب التي تمر بالمجال من الجهة الجنوبية ، كذلك ان مجال الدراسة تقل الإرتفاعات به كلما اتجهنا من الجنوب الى الشمال فهو ذو انحدارات ضعيفة لا تتجاوز 5 % .

4-2 محتوى مخطط شغل الأراضي :

4-2-1 الدراسة العمرانية:

تتطلب الدراسة العمرانية دراسة مكونات المجال العمراني ، و المتمثل في الإطار المبني و الذي يشمل السكنات و مختلف التجهيزات ، و الإطار غير المبني يشمل الطرق و مختلف الشبكات و بناء على ذلك نقوم بدراسة مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 22 ببلدية تبسة.

أ - السكن الفردي :

السكنات في مخطط شغل الاراضي فيها ما هو منجز و ما هو في طريق الإنجاز و ما هو مقترح و هو ما يوضحه الجدول التالي انظر الجدول رقم 01:

جدول رقم 04 : يوضح السكنات الفردية بمخطط شغل الاراضي

النسبة %	المساحة (م ²)	العدد	نمط السكن	السكن الفردي
13.98	18339	73	المنجز	
2.79	5838	30	في طريق الإنجاز	
27.03	32768	128	المبرمج	
56.19	68121	266	المقترح	
100	125066	497	المجموع	

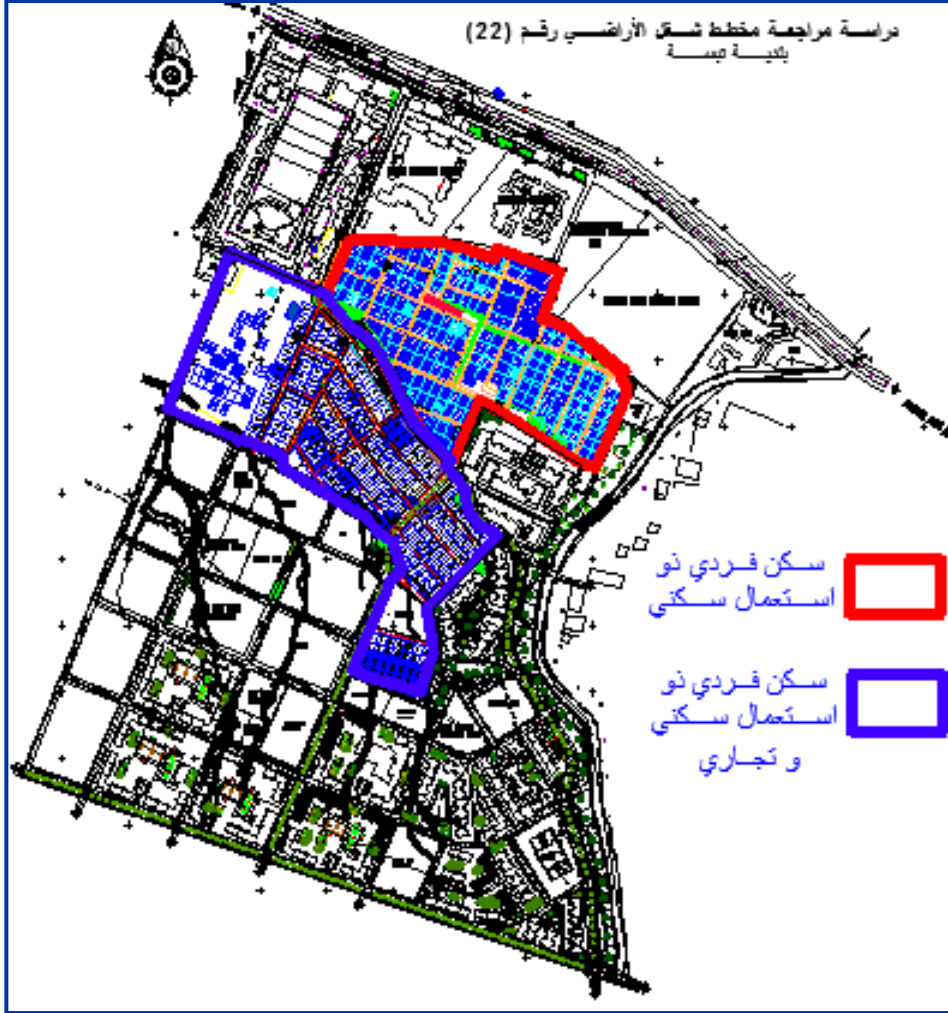
معطيات من مقرر مخطط شغل الاراضي+معالجة

-تتربع السكنات الفردية المنجزة و المبرمجة و المقترحة على مساحة تقدر ب: 12.50 هكتار اي بنسبة 13.36 % من المساحة الإجمالية حيث تقدر الكثافة السكنية ب : 25 مسكن/ للهكتار بينما نسبة الكثافة السكنية المبرمجة في التقرير الخاص بمخطط شغل الاراضي 22 مقدرة ب : 40 مسكن / هك .

-ارتفاع السكنات يقدر ب : طابق ارضي+1+س في السكنات ذات استعمال سكني و ط +2 بالنسبة للسكنات ذات استعمال سكني و تجاري .

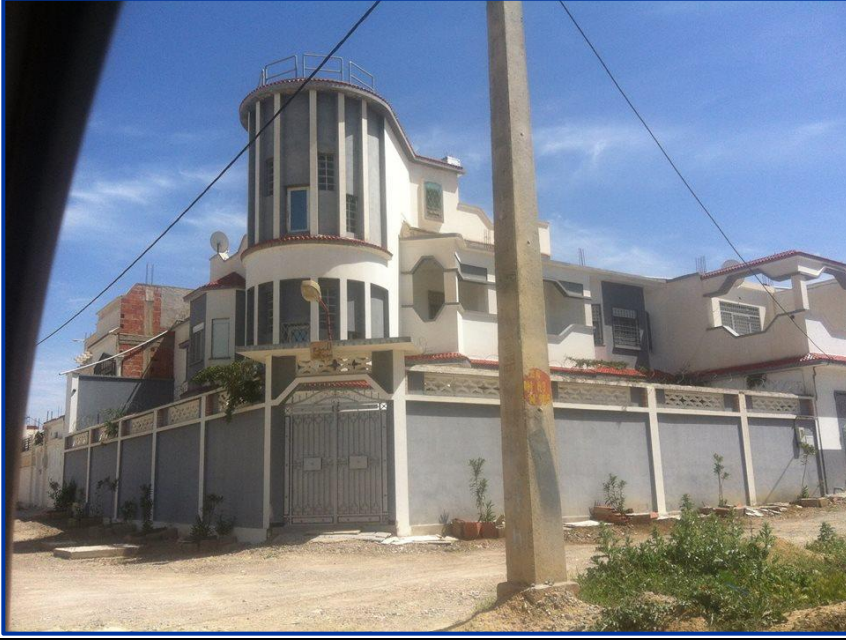
- معامل شغل الارض (COS) من 1-1.6 و معامل الاستيلاء على الارض (CES) من 0.6-1

مخطط رقم 03 : السكنات الفردية بمخطط شغل الاراضي رقم 22



المصدر : م ش أ رقم 22+ معالجة

صورة رقم 08: سكن فردي موجود



المصدر : الطالبة : ماي 2017

صورة رقم 09 : سكنات فردية في طور الإنجاز



المصدر: الطالبة : ماي 2017

ب-السكن الجماعي :

موضح في الجدول التالي: (انظر الجدول رقم 05)

جدول رقم 05: يوضح السكنات الجماعية بمخطط شغل الاراضي رقم 22

النسبة %	المساحة (م ²)	العدد	نمط السكن	السكن الجماعي
4.02	8269	400	المنجز	
0.00	00	00	في طور الإنجاز	
3.73	7620	270	المبرمج	
92.19	187869	2078	المقترح	
100	203758	2748	المجموع	

المصدر: معطيات من مقرر مخطط شغل الاراضي+معالجة

-تتربع السكنات الجماعية المنجزة و المبرمجة و المقترحة على مساحة تقدر ب: 20.37 هكتار اي بنسبة تقدر ب : 22.45 % من المساحة الإجمالية.

-تقع السكنات الجماعية المنجزة مع الواجهة العمرانية لمخطط شغل الاراضي رقم 22 كمان الكثافة المعتمدة تقدر ب : 74 مسكن / هكتار اما بالنسبة للإرتفاع فقدر عدد الطوابق ب : ط +3 .

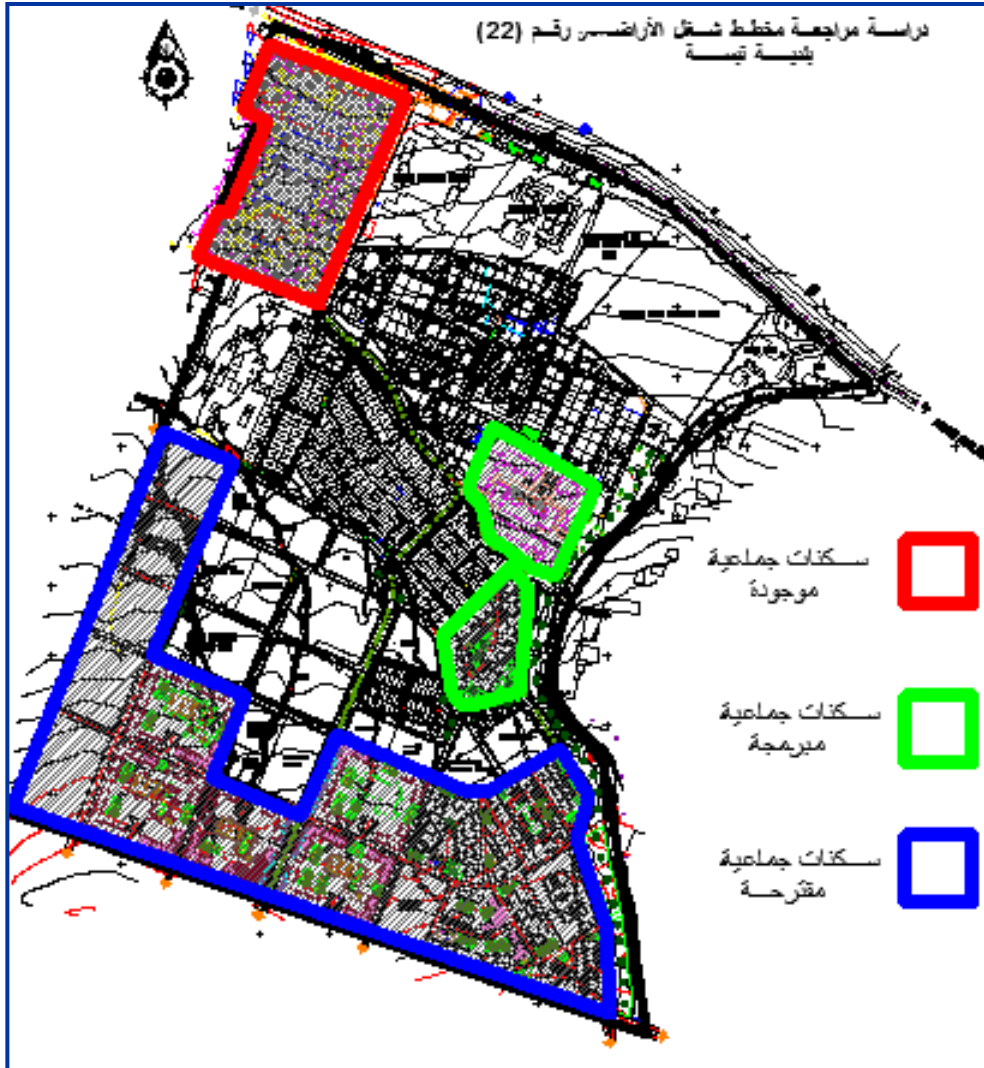
-بالنسبة للسكنات الجماعية المقترحة و التي تقع على محور الطريق الأولي B فتوجد بها محلات تجارية أسفل العمارة.

صورة رقم 10 : سكنات جماعية موجودة



المصدر: الطالبة ماي 2017

مخطط رقم 04 : السكنات الجماعية بمخطط شغل الاراضي رقم 22



المصدر: مخطط شغل الاراضي + معالجة

ج-التجهيزات :

التجهيزات المقترحة و الموجودة هي مصالح ذات وظيفة عمومية حيث أن التجهيزات الموجودة تقع على الواجهة العمرانية لمخطط شغل الاراضي على محور الطريق الوطني رقم 10 و بعض التجهيزات الاخرى المقترحة تقع على محاور طرق رئيسية داخل مخطط شغل الاراضي فهناك تجهيزات موجودة و اخرى مقترحة.

و قد تم الإعتماد على شبكة التجهيز النظرية ، و توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعميرو المرافق الموجودة على محيط قطاع الدراسة في تحديد التجهيزات المقترحة.

جدول رقم 06: يبين التجهيزات الموجودة بمخطط شغل الاراضي رقم 22

المساحة (م ²)	التجهيزات	
26525	الإقامة الجامعية الوئام	الموجودة
20583	الملحقة الجامعية الشهيد جديات	
41240	الديوان الجزائري المهني للحبوب	
10522	محطة خدمات	
54	هوائي هاتفي	
1785	مسجد	
1361	مركز تجاري	
2371	فندق + قاعة متعددة الخدمات	المبرمجة
467	محلات تجارية	
12365	قاعة متعددة الخدمات + سكنات ترقية	
5298-6212	مدرستين ابتدائيتين	المقترحة
7334	إكمالية	
10379	ثانوية	
2616	حضانة	
4277	مسجد	
7152	قاعة متعددة الرياضات	
2916	دار الشباب	
1427	فرع بريدي	
1427	فرع بلدي	
4277	سوق	
6907	عيادة متعددة الخدمات	
7674	ملعب	
4104	مركز تجاري	
3716	مركز جمع الدم	
10384	مركز إجراء امتحان رخص السياقة	
12138	حديقة عمومية	
4172-6520	احتياطات عقارية مخصصة للتجهيزات	
238700	المجموع	

المصدر: معطيات م ش أ + معالجة

تقدر المساحة الإجمالية للتجهيزات الموجودة و المبرمجة و المقترحة ب : 23.87 هكتار اي بنسبة 26.31 % من المساحة الإجمالية.

مخطط رقم 05: التجهيزات بمخطط شغل الاراضي رقم 22



المصدر : مخطط شغل الاراضي رقم 22+ معالجة

صورة رقم 11 : الديوان الوطني لانتاج الحبوب



المصدر : الطالبة ماي 2017

صورة رقم 12 : الإقامة الجامعية الوئام



المصدر : الطالبة ماي 2017

د- المجال غير المبني:

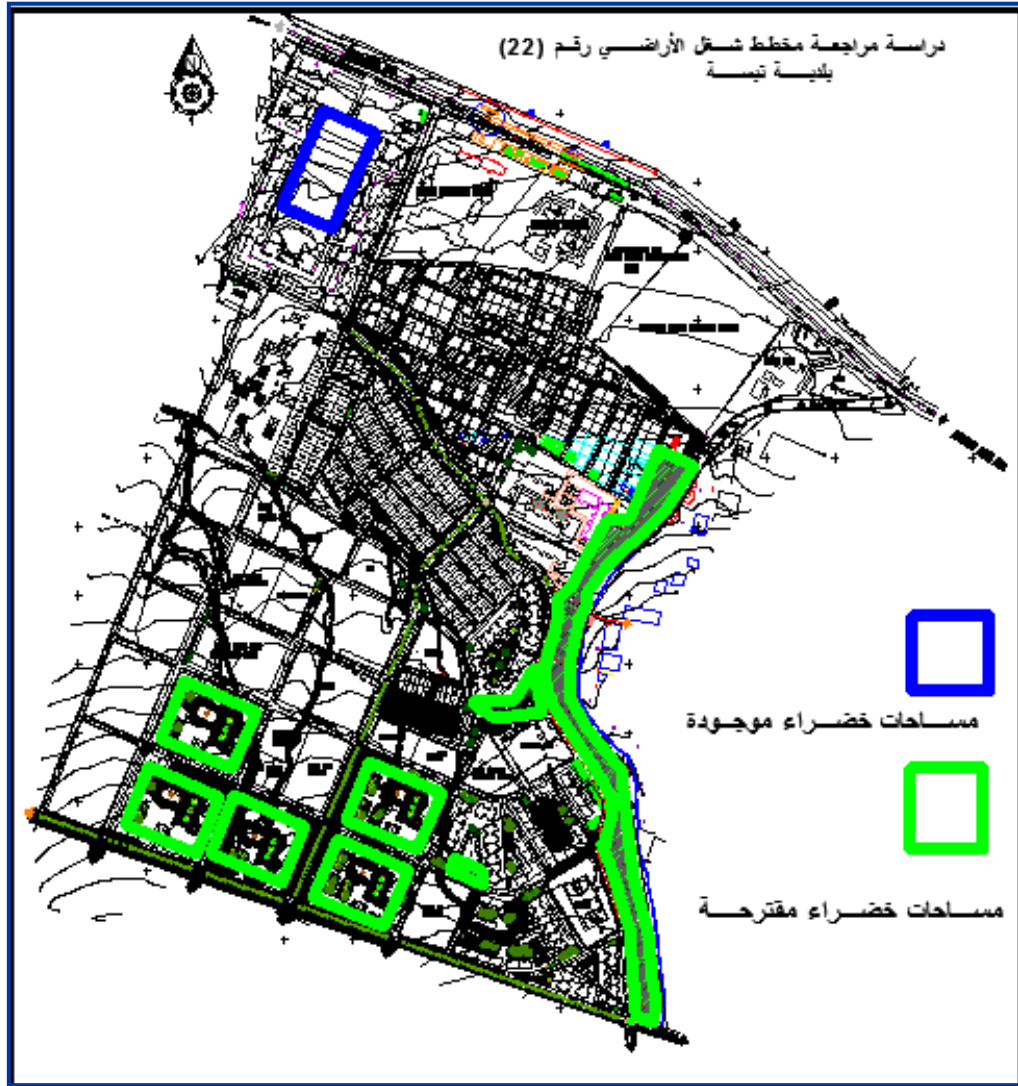
هـ- المساحات الخضراء:

المساحات الخضراء هي مساحات غير مبنية ، و هي احدى العناصر الرئيسية في تهيئة المدينة و تزداد اهميتها في المناطق ذات المناخ الحار فهي تساعد في تلطيف الجو .

و عليه فقد تم تهيئة حديقة عمومية تتمثل في شريط حماية الوادي بمساحة تقدر ب : 20595م² و الى ذلك تم إقتراح ساحات عمومية لتجميع السكان و للتهوية و كذا ساحات لعب و مساحات خضراء داخل الوحدات السكنية لتدعيم المجالات السكنية ، و تقدر مساحة الساحات العمومية المقترحة ب:

10909م²

مخطط رقم 06 : المساحات الخضراء بمخطط شغل الاراضي رقم 22



المصدر : مخطط شغل الاراضي رقم 22+ معالجة

و - مواقف السيارات:

فضاءات توقف السيارات تنشأ حسب احتياجات السكان كما انه لابد ان تتجز خارج الطرق العمومية بالنسبة للسكن الفردي ضرورة إنشاء مرائب إندماجية مع السكن كما ان توقف السيارات المؤقت يمكن ان يكون على جانبي الطرق العمومية كما يخصص موقف (01) لكل اربع (04) مساكن. بالنسبة للسكنات التي بها نشاطات تجارية فيحدد موقف (01) واحد لكل (03) سكنات بالنسبة للسكنات الجماعية فيحدد موقف واحد (01) لكل (03) سكنات المرافق العمومية يخصص لها عدد من المواقف حسب طبيعة كل مرفق.

م - شبكة الطرق:

+ الطرق الأولية:

يحتوي مخطط شغل الأراضي رقم (22) لبلدية تبسة على (03) طرق أولية يختلف عرض قارعتها من طريق إلى آخر. (أنظر المخطط رقم 07)

1. **الطريق الأولي A :** هو طريق مزدوج يخترق مجال الدراسة من الجهة الشرقية الى الجهة الغربية.

عرض قارعته 2 X 07 ، الفاصل الترابي 02م (انظر الصورة رقم 13)

2. **الطريق الأولي B :** هو طريق مقترح من الجهة الجنوبية إلى الجهة الشمالية لمجال الدراسة.

عرض قارعته 7.5 م X 2 عرض الرصيف 02 م

3. **الطريق الأولي C :** عرضه 12م و عرض الرصيف 02م

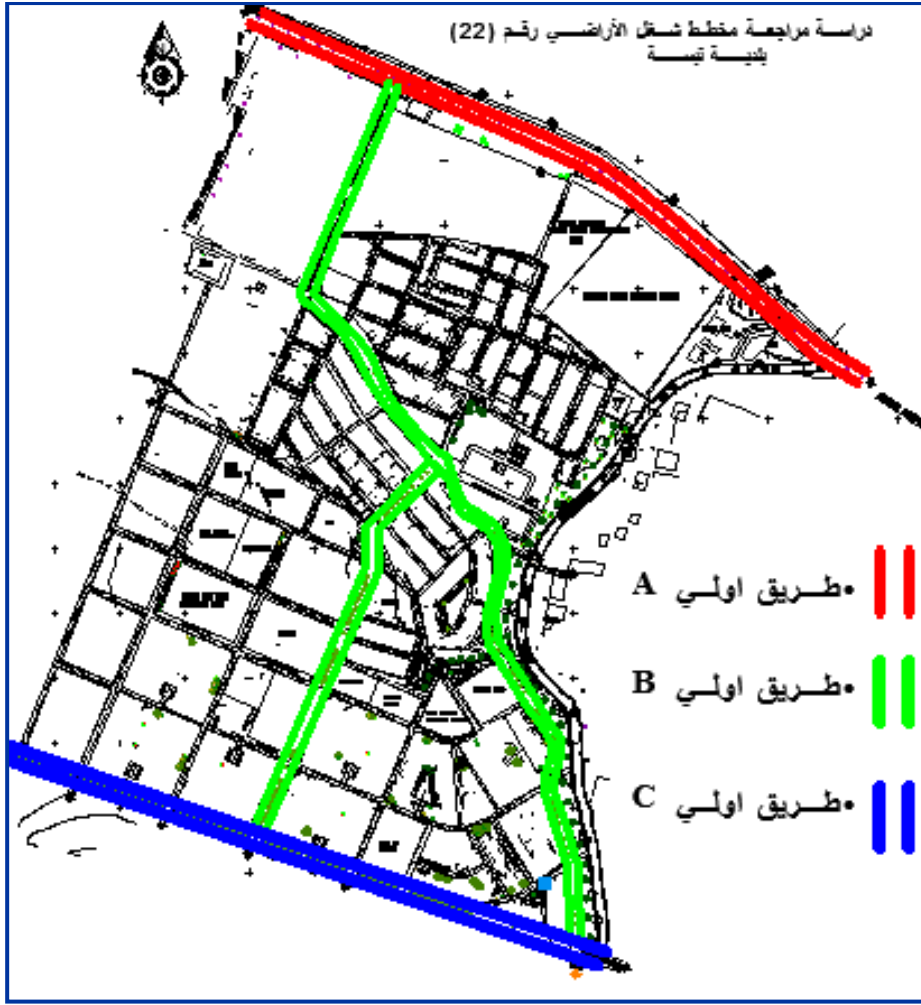
+ الطرق الثانوية: (انظر الصورة رقم 14)

تحيط بالوحدات السكنية و تعمل على الربط بين الطرق الرئيسية.

+ الطرق الثالثة : (انظر الصورة رقم 15)

تربط مختلف الأحياء و تخترق المناطق السكنية من أجل تسهيل حركة المرور كذا تسهيل الوصول إلى الوحدات السكنية و المرافق العمومية.

مخطط رقم 07 : الطرق الأولية بمخطط شغل الأراضي رقم 22



المصدر : مخطط شغل الاراضي رقم 22+ معالجة

صورة رقم 13: طريق اولي A



المصدر: تقرير م.ش أ رقم 22

صورة رقم 14: طريق ثانوي



المصدر: الطالبة ماي 2017

صورة رقم 15 : طريق ثالثي



المصدر: الطالبة ماي 2017

شبكة المياه الصالحة للشرب :

تم اقتراح شبكة مختلطة حلقيه زائد أجزاء متفرعة (Réseau maillé+ ramifié) لتلبي احتياجات السكان المستقبلية ذات أقطار مختلفة 160، 110 ، 90 ، 63 من نوع PEHD . حيث يتم ربطها بالشبكة الموجودة في شمال المجال و يقدر طول الشبكة المقترحة ب: 10335م .

شبكة الصرف الصحي :

تم اقتراح شبكة مختلطة ذات أقطار ما بين 315 و 400 و 500 و 630 ملم و من نوع (PVC) حيث يتم ربط الشبكة المقترحة بمجمع موجود ذو قطر 1200 و ذلك حسب ما يقتضيه ميل المجال .الطول الإجمالي للشبكة المقترحة يقدر ب: 8308 م.

5- تقييم دراسة مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 22:

مخطط شغل الاراضي رقم 22 هو عملية توسع للمدينة فمجال الدراسة عبارة مساحات قابلة للتعيمير للمدى القريب فعملية التدخل تكون عبارة عن تهيئة المساحات الشاغرة مع دمج مجال الدراسة في البنية العامة للتجمع العمراني تبسة عن طريق ضمان تناسق بين العناصر الموجودة حاليا و المقترحة.

1-5 من الناحية العمرانية :

أ-الإطار المبنى :

▪ **السكن الفردي :**

عدد السكنات الفردية المنجزة 73 نسبة ضئيلة جدا في فترة طويلة و هذا راجع الى الطبيعة القانونية للعقار الذي كانت ملكيته تابعة للخواص.

الكثافة السكنية:

جدول رقم 07 : الكثافة السكنية داخل م ش أ رقم 22

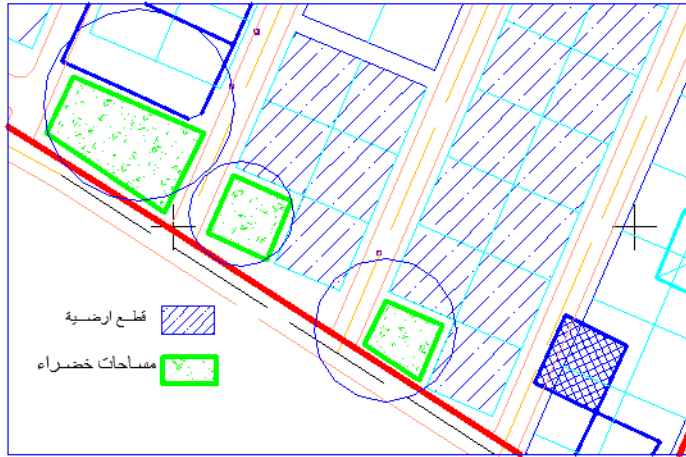
الكثافة السكنية بمقرر مخطط شغل الأراضي	40 مسكن/هكتار
الكثافة السكنية بمخطط الدراسة	25 مسكن /هكتار

المصدر : م ش أ + معالجة

نلاحظ ان الكثافة السكنية منخفضة مقارنة بالكثافة الموجودة بالتقرير الخاص بمخطط شغل الأراضي و هذا راجع الى التقسيم الغير عادل للقطع السكنية من حيث المساحة فتراوح مساحة بعض القطع 2م600 ينتج عنه استنزاف غير عقلاني للوعاء العقاري و عدم تحقيق العدالة بين المستفيدين من القطع الأرضية.

- ذكرنا سابقا انه يخصص موقف (01) لكل أربعة (04) سكنات فردية و هذا ما نلاحظ غيابه تماما بالنسبة للسكنات الموجودة و المقترحة .
- الأماكن الشاغرة تم اقتراحها كمساحات خضراء و هذا غير مناسب لأنه سيتم استغلالها لاحقا للتوسعات غير الشرعية من قبل المواطنين.

مخطط رقم 08 : الأماكن الشاغرة



المصدر : م ش أ + معالجة

- غياب تام للمساحات العامة و المساحات الخضراء و ساحات اللعب داخل محيط هذه السكنات
- شبكة الطرق داخل هذه السكنات غير منتظمة فبالنتالي ستتسبب في إعاقة الحركة.
- دمج النشاطات التجارية مع السكنات المخصصة للإستعمال السكني فقط حيث استغل الطابق الارضي للمحلات التجارية .
- تجاوز معامل شغل الأرض.
- تجاوز معامل الاستلاء على الأرض.
- عدم احترام العلو المرخص به ط+1+س استعمال سكني و ط+2+سكني تجاري

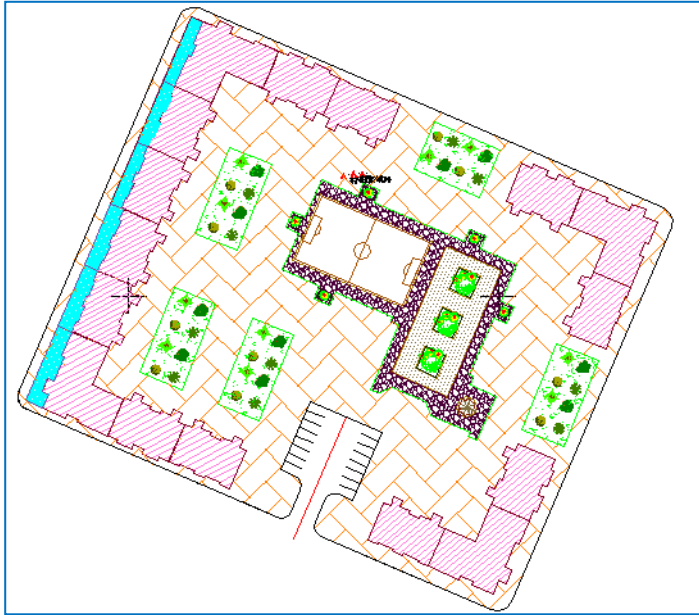
▪ السكن الجماعي :

- السكنات الجماعية الموجودة التي تقع على الواجهة العمرانية للمخطط بالجهة الشمالية الغربية هي سكنات منجزة حسب ما جاء به مخطط شغل الاراضي في الدراسة الاولى لكن هناك مخالفات على مستوى الواجهات كذلك غياب مواقف السيارات.
- عدد الطوابق بها ط+3 حيث تم إحترام الدراسة الجيوتقنية للمنطقة في تحديد الارتفاع فهو يتناسب مع ارتفاع السكنات الجماعية المجاورة و المنجزة بمدينة تبسة.

كذلك توجد بها ساحة عامة للراحة واماكن للعب تتخللها المساحات الخضراء. غير اننا نلاحظ غياب مواقف السيارات.

- الكثافة السكنية تقدر ب : 75 سكن/هكتار و المقدرة بمقرر شغل الاراضي تقدر ب: 100 سكن /هكتار
- بالنسبة للسكنات الجماعية المبرمجة فالموقع الذي تم اختياره ليس مناسب تماما فمعظم السكنات وضعتها مجاورة للسكنات الفردية و هنا يظهر تماما التباين في الإرتفاعات و هذا يتنافى مع تفكير أهل المنطقة الذي فيه انتهاك للحرمة و التجاوز على الخصوصيات.
- وجود ساحات لعب و مساحات خضراء داخل الوحدات السكنية.
- العمارات التي بها محلات تجارية تتواجد على محور طريق مزدوج.
- هذه الوحدة السكنية بها 200 سكن بتطبيق القانون موقف بالنسبة ل : 03 سكنات نتحصل على 66 موقف لكن عدد المواقف المقترحة بالدراسة : 16 موقف مخصص للسيارات.

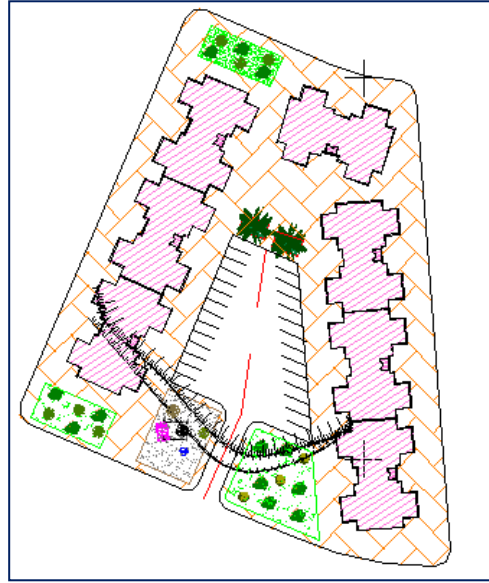
مخطط رقم 09: مواقف السيارات داخل و س



المصدر : م ش أ + معالجة

هذه الوحدة بها 70 سكن بتطبيق القانون موقف بالنسبة ل : 03 سكنات نتحصل على 23 موقف لكن عدد المواقف المقترحة بالدراسة : 28 موقف مخصص للسيارات.

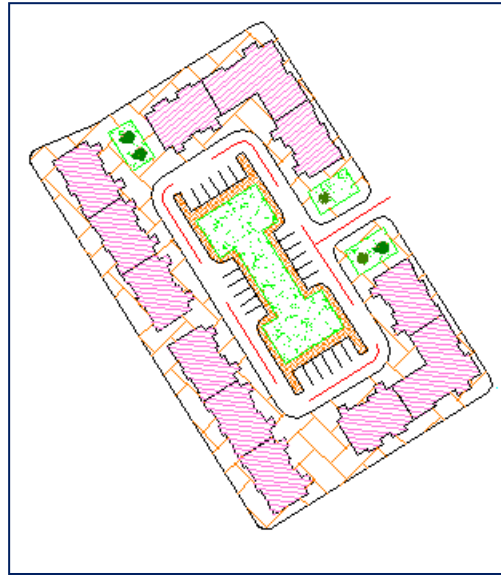
مخطط رقم 10: مواقف السيارات



المصدر : م ش أ + معالجة

إدماج الحركة الميكانيكية داخل الساحات المخصصة للعب .

مخطط رقم 11: الحركة الميكانيكية



المصدر : م ش أ + معالجة

■ التجهيزات :

التجهيزات الموجودة تقع على محور الطريق الوطني رقم 10 تقع على الواجهة العمرانية لتقييم مخطط شغل الأراضي رقم 22 من حيث اكتفائه او نقصه من حيث التجهيزات نقوم بإجراء مقارنة بين التجهيزات المقترحة على المخطط و التجهيزات التي تقترحها شبكة التجهيز النظرية و التجهيزات الموجودة أخذين بعين الاعتبار عدد السكان المقدر بـ : 18145 نسمة.

جدول رقم 08: مقارنة التجهيزات بين ما هو موجود و ما هو مقترح

التجهيزات المقترحة بشبكة التجهيزات	المساحة (م 2)	التجهيزات المقترحة بمخطط شغل الاراضي رقم 22	المساحة (م 2)	التجهيزات الموجودة بمخطط شغل الاراضي رقم 22
ثانوية	14656	ثانوية	10379	/
مركز صحي	1197.5	عيادة متعددة الخدمات	6907	/
حضانة أطفال	1360.2	حضانة أطفال	2616	/
قاعة متعددة الرياضات	3012.07	قاعة متعددة الرياضات	7152	/
ملعب كرة قدم	11794	ملعب كرة قدم	7674	/
قاعة متعددة الخدمات	1120	قاعة متعددة الخدمات	965	/
دار الشباب	6042	دار الشباب	2916	/
مركز تجاري	1814	مركز تجاري	4104	مركز تجاري - 1361م ²
محلات تجارية	1814	محلات تجارية	467	/
سوق	1506	سوق	4277	/
مركز بريد	2268	فرع بريدي	1427	/
فرع بلدي	1506	فرع بلدي	1427	/
شرطة العمران	544	/	/	/
حماية مدنية	362.90	/	/	/
مسجد	3629	مسجد	4277	مسجد 1785 م ²
مقبرة	36290	/	/	/
مدرسة	4525	مدرستين	6212 و 5298	/
إكمالية	6540	إكمالية	7334	/
/	/	مركز جمع الدم	3716	/
/	/	مركز امتحان رخص السياقة	10384	/
/	/	فندق + قاعة حفلات	2371	/
/	/	/	/	إقامة جامعية الوثام
/	/	/	/	ملحقة الإقامة الجامعية
/	/	/	/	الديوان الجزائري المهني للحبوب
/	/	/	/	محطة خدمات
/	/	/	/	هوائي هاتف

المصدر : م ش أ+ شبكة التجهيز + معالجة

من خلال هذا الجدول نلاحظ بأن
التجاري و المسجد .

-التجهيزات المقترحة فيها ما هو غير مدرج على شبكة التجهيز

-كما نلاحظ عدم إحتزام المساحات المقترحة في شبكة التجهيزات .

- الديوان الجزائري للحبوب يتربع على مساحة كبيرة و التجهيزات الموجودة على مستوى مخطط شغل الاراضي (إقامة جامعية الوئام+ ملحقة الإقامة الجامعية+ الديوان الجزائري المهني للحبوب+ محطة خدمات) .

غير مدرجة ضمن شبكة التجهيز ما عدا المركز هو في مكان غير مناسب فالشاحنات و العربات ذات الوزن الثقيل تتسبب في إعاقة الحركة الميكانيكية على مستوى الطريق الوطني رقم 10 و من الأفضل ان يتم نقله خارج المحيط العمراني .

ب-المجال غير المبني :

▪ المساحات الخضراء:

من خلال مخطط التهيئة المقترح تم توجيه مساحة تقدر ب : 43642م² لإنشاء مساحات خضراء وهي مساحة غير كافية حيث حدد مساحة (5م²) مساحة خضراء لكل مواطن .
و هذه المساحة المقترحة موزعة كمايلي:

-حديقة عمومية بمساحة 12138م² . هي في الواقع عبارة عن مساحات شاغرة غير مدروسة اتخذت كمساحات خضراء .

-مساحات خضراء داخل الوحدات السكنية بمساحة : 10909م² تخدم السكنات المحيطة بها فقط .

-مساحات خضراء عبارة على رواق حماية الوادي مساحتها تقدر ب: 20595م² .

▪ مواقف السيارات :

تبقى مواقف السيارات مشكل دائما مطروح سواء بالنسبة للبنايات الموجودة التي تعاني غياب مواقف السيارات او الدراسة المقترحة التي تعاني نقائص لا تلبى إحتياجات المواطنين .

الساحات العمومية:

تخلو الدراسة المقترحة من الساحات العمومية

فهي تقتصر فقط على ساحات عمومية لتجمع السكان داخل الوحدات السكنية بمساحة : 10909 م²
تخدم السكنات المحيطة بها فقط.

▪ شبكة الطرق:

يوجد طريق أولي (A) و هو طريق وطني رقم 10 بالجهة الشمالية لمخطط شغل الأراضي و طريق أولي (B) مزدوج مقترح بالجهة الجنوبية إمتداده إلى مركز المدينة يربط بينهما طريق أولي مزدوج (B) وظيفته تتمثل في الربط فقط بين الطريقين A و B فحتى يكون للطرق الاولية اهمية اكبر يتم برمجة التجهيزات على محورها لكن بالنسبة للطريق (B) المقترح من الجهة الجنوبية إلى الجهة الشمالية لمجال الدراسة فنلاحظ تواجد السكنات الفردية و الجماعية على محوره ما عدا مؤسسة ابتدائية و ملعب كرة القدم. (صورة رقم 15)

نلاحظ وجود مدخل واحد لمخطط شغل الاراضي من الجهة الشمالية و طريق واحد فقط من الجهة الشرقية و غياب طريق اولي يكون خاص بـ م ش أ من الجهة الشمالية موازي للطريق الوطني رقم 10.

صورة رقم 16: طريق اولي B



المصدر : الطالبة ماي 2017

2-5 من الناحية المجالية:

تظهر هذه المنطقة معزولة عن النسيج العمراني المحيط بها لغياب الطرق فمثلا الجهة الشرقية الواد يفصلها تماما عن المجال الذي يحدها شرقا ما عدا طريق واحد فقط في الدراسة المقترحة. في الجهة الشمالية يوجد مدخل واحد فقط و هو الطريق B نفس الشئ في الجهة الشرقية. لكن بالنسبة للبنىات فلا يوجد هناك فرق بين البنىات الموجودة على مجال الدراسة و البنىات المجاورة من حيث النمط او الارتفاع
فيجب خلق نسيج عمراني منتظم يتوافق و شروط و قوانين التعمير و جعل منطقة الدراسة ذو ديناميكية و حركية مع المحيط المجاور له قصد الرفع من درجة التحضر لمجال الدراسة.

3-5 من الناحية المعمارية:

❖ الواجهة العمرانية:

نلاحظ أن الواجهة العمرانية هي واجهة ممتدة و غير متناسقة بوجود سكنات جماعية ثم تجهيزات على طول الواجهة العمرانية. بالنسبة للإقامة الجامعية تظهر مظهر جمالي من الناحية المعمارية لكن بفترات العطل فهي عبارة عن مكان مهجور. بالنسبة للديوان الجزائري للحبوب واجهته تشوه الواجهة العمرانية تحتل مساحة شاسعة و محاطة بسيجاج .

❖ الواجهات المعمارية:

جاء مخطط شغل الأراضي رقم 22 ليهتم بالمظهر الخارجي للواجهات لكن لاحظنا تدخل بعض المواطنين على واجهة مساكنهم الجماعية و ذلك بإضافة فتحات إلى مساكنهم أو غلق الشرفات و ضم مساحتها إلى أحد الغرف و تكون هذه الأخيرة بمواد بناء مغايرة تماما لما هو مستعمل في بناء العمارة.

4-5 من الناحية العقارية:

مخطط شغل الأراضي رقم 22 ذو قيمة عقارية عالية لما يحتله من موقع إستراتيجي مهم فهو توسع مركز المدينة بالجهة الغربية يعني قربه من مركز المدينة كذلك يتخلله الطريق الوطني رقم 10. و كذلك يحده طريق مزدوج مبرمج من الجهة الغربية يربطه بمركز المدينة.

الإقتراحات و الحلول :

- ✓ إِمَاج المنطقة الجديدة مع النسيج العمراني الحالي مع خلق منطقة عمرانية مركزية جديدة ذات نظام عمراني منسجم ، متكامل وظيفيا و إجتماعيا.
- ✓ تحسين نوعية الواجهات العمرانية الموجودة من خلال القضاء على المخالفات المتمثلة في إضافة فتحات غير قانونية و غلق الشرفات.
- ✓ تكثيف المنطقة بالسكن الجماعي للحفاظ على العقار.
- ✓ خلق حركية و ديناميكية مع المحيط المجاور له قصد الرفع من درجة التحضر لمجال الدراسة و الإسراع بإنشاء تجهيزات تستقطب سكان المناطق المجاورة
- ✓ إعطاء أهمية كبيرة لدراسة مخططات شغل الأراضي و ذلك من أجل تسهيل تطبيقها.
- ✓ تقليص مدة الدراسة للمخططات و الإسراع في تطبيقها لأن الإجراءات أحيانا تتجاوز المدة المحددة و بالتالي يكون مجال الدراسة قد شرع في عملية بنائه مما يخل بعملية تجسيده.
- ✓ تكليف لجان المراقبة و متابعة عملية البناء و تسخير كل الإمكانيات المادية و البشرية و الأمنية لتصدي كل أشكال المخالفات.
- ✓ فرض القوانين بأكثر صرامة من أجل إحترام مخططات شغل الأراضي.
- ✓ إنشاء ساحة عمومية مركزية محاطة بالتجهيزات العمومية.
- ✓ القيام بعملية التشجير بالجهة الجنوبية لتفادي الفيضانات و كذلك و التقليل من أثار التلوث التي تنتج من الحركة الميكانيكية. و مختلف الأنشطة.
- ✓ خلق طريق أولي يكون خاص بمخطط شغل الاراضي رقم 22 بالجهة الشمالية و يكون متوازي مع الطريق الوطني رقم 10.
- ✓ إنشاء مداخل و مد شبكة طرق جديدة من الجهة الشمالية و الشرقية تسهل الوصول إلى اي منطقة من مخطط شغل الأراضي.
- ✓ خلق مساحات خضراء ، ساحات عمومية ،ساحات اللعب، و مواقف سيارات .
- ✓ تحويل الديوان الجزائري المهني للحبوب خارج المحيط العمراني للمدينة و استغلال مساحتها العقارية في انجاز مشاريع ذات اهمية و ذات واجهة عمرانية جيدة .

خلاصة الفصل:

من خلال ما توصلنا إليه فإن هذه الأداة فقدت خصوصيتها كوسيلة تفصيلية لقوام استخدام الأراضي و البناء بضبط الشكل الحضري، المظهر الخارجي للبنىات ، موقع البنىات ، وضعية البنىات ، الطبيعة العقارية ، كذلك الكثافة السكنية سواء بناء فردي أو جماعي عدم الإمتثال لشبكة التجهيزات نفس الشئ بالنسبة لمعامل شغل الارض و معامل الإستلاء، من ناحية إدماج المخطط ضمن النسيج الحضري الموجود كل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و العمير التي تتعارض معها في أغلب توجيهات مخطط شغل الأرض.

و عليه فإن الغياب الفعلي لتجسيد مخطط شغل الأراضي رقم 22 يرجع لأسباب و مؤثرات عدة حالت بينه و بين سيرورة الإنجاز التي عرفت تأخرا كبيرا في تنفيذ المشاريع و إعاقة تطبيق الأداة نفسها حيث لم ينجز منه سوى 25 % من مساحته الإجمالية و السبب الرئيسي يعود إلى الطبيعة القانونية للأرضية المخصصة لمخطط شغل الاراضي فهي تعود إلى ملكيات خاصة . فالأداة لم تحترم من طرف المسؤولين في حد ذاتهم ، و الذي يفسر تغاضيهم و عدم الإقدام على أي إجراءات إدارية لضبط و تنظيم العمراني و توجيهه غلاف مالي للقيام بإنجاز المشاريع التي عرفت تأخرا كبيرا.

خلاصة عامة :

إتهجت الجزائر في مجال التعمير سياسات عدة بغية الوصول إلى مجال عمراني مقنن يسوده التنظيم ، التسيير الجيد و العقلاني لعمليات التخطيط في إطار المحافظة على البيئة الطبيعية و الحضريّة بحثا عن تحقيق التوازن البيئي من جهة ، و مراعاة الإمكانيات المستقبلية من جهة أخرى ، و نظرا لكون المجال الحضري أصبح المجال الطبيعي للفرد حسب ما عرفه من زيادة في معدل نسبة التحضر الذي نتج عنه زيادة حجم المدن مجاليا و عدديا ، و الذي يتطلب إنتاج برامج سكنية كافية و توفير مختلف المرافق و الخدمات (تعليمية ، صحية ، دينية) ، بحثا عن تحقيق سبل الحياة الأمثل و هذا وفق أدوات تخطيط تم تسطيرها لهذا الشأن .

و تصنف مدينة تبسة من المدن الجزائرية ذات الأهمية بحكم موقعها الحدودي الإستراتيجي الهام و كغيرها من المدن عرفت نموا سكانيا و إقتصاديا نتج عنه تطور عمراني سريع.

و باعتبار أدوات التهيئة و التعمير جاءت لتنظيم و ضبط المجال الحضري و الحماية البيئية الطبيعية قمنا باستعراض ما قدمته من أهداف و توجهات بهذه المدينة و معرفة مدى فاعليتها على أرض الواقع ، إلا أنها واجهت نكسة كبيرة عند إصطدامها بطبيعة الملكية العقارية الخاصة للأراضي المؤهلة للتعمير و هذا ما عرقل بشكل كبير سيرها و الذي يظهر من خلال التوقف عن إنجاز المشاريع و السكنات. و لهذا يجب :

- إتباع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و العمل معه بشكل منسق
- القيام بالدراسة بجدية أكثر من طرف الجهات المعنية بإعداد كل الوثائق اللازمة خاصة البيانية منها لما لها من دور في تحديد خصوصية المجال و نوعية التدخل.
- إشراك المواطنين و الجهات الفاعلة في مختلف مراحل إعداد المخطط بالقيام بإعلامه بشكل أوسع
- توجيه غلاف مالي كافي للقيام بالمشاريع في الوقت المحدد لها من أجل ضمان السير الجيد للأداة
- إقتراح مشاريع تتماشى و واقع المجال المدروس.
- إحترام كل ما يحدده المخطط كموقع المشروع او المساحة الموجهة له.

• الحد من المخالفات العمرانية بتكثيف الرقابة و توعية المواطن حول ضرورة اتباع قوانين و قواعد التعمير .

و بناء على ذلك يقترح القضاء على المخالفات العمرانية قدر الإمكان للحفاظ على صورة المدينة ، و بعد تسوية الوضعية العقارية المخصصة لمخطط شغل الاراضي رقم 22 و تحويلها لأملك الدولة و يجب إعادة النظر في الدراسة المقدمة من طرق URB و مراجعة كل الأخطاء المأخوذة بعين الإعتبار حتى يكون تعمير هذا المخطط على قواعد عمرانية سليمة.

المراجع

قائمة المراجع :

المراجع بالعربية :

الكتب :

- د خلف الله بوجمعة كتاب العمران و المدينة رقم الإيداع القانوني 693-2005 المكتبة الوطنية
ردمك 8-0808-0-9947-
- قانون المدينة 06 / 06 المؤرخ في 12 مارس 2006.

المذكرات:

- **بن عميرة امينة:** تقييم مخطط شغل الاراضي لحي البير و الدقسي بمدينة قسنطينة من منظور
الإستدامة نحو أداة جديدة للتسيير الحضري المستدام- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في
الهندسة المعمارية و العمران تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة - جامعة أم البواقي
2010-2011.
- **سنوسي رفيقة:** أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق ، دراسة حالة مدينة باتنة - مذكرة
ماجستير في الهندسة المعمارية ، معهد الهندسة المعمارية والري جامعة الحاج لخضر باتنة ،سنة
2012
- **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 2016
- **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
- **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 2006
- **بولسان بلال ، بازين صلاح الدين :** التنمية الحضرية و الإستدامة ، جامعة العربي بن مهدي
-أم البواقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماس 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،ص90
- لبيض أيوب - كعوان طارق: التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة - حالة مدينة سكيكدة - ماستر في تسيير التقنيات الحضرية 2014-2015 جامعة ام البواقي.
- بوجوجو مهدي - بوركروك عبد السلام : المخالفات العمرانية و اثرها على النسيج الحضري حالة مدينة الطاهير - جيجل مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية 2014-2015 جامعة أم البواقي .

الجريدة الرسمية :

- القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20/02/2006.
- قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 يحدد إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي .

المواقع الإلكترونية :

- موقع الكتروني <http://www.marefa.org/index.php>
- مصطلحات عمرانية . موقع إلكتروني .
- موقع إلكتروني <http://www.startimes.com/f.aspx>
- موقع إلكتروني <http://www.ouarsenis.com/vb/showthread.php?t>

وثائق أخرى :

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تبسة 2007
- مخطط شغل الأراضي رقم 22 بمدينة تبسة 2017

ملخص البحث:

إهتم هذا البحث بأداة التخطيط الحضري الصغرى في الجزائر و هي مخطط شغل الأراضي ، الذي هدف من خلالها إبراز فعالية أو عدم قدرة هاته الأداة من أن تبرز على أرض الواقع الحضري، الذي أظهر العديد من التجاوزات العمرانية و التفاوتات التي لا تتماشى مع توجيهات التقنين المضبوطة في محتوى مخطط شغل الأراضي ، والتي لم تستطع أن تقوم بالدور الأساسي لتسيير الأوساط الحضرية و مراقبة العمران.

و نظرًا للإخفاقات الحضرية التي تعيشها مدينة تبسة و تحديدًا حالة الدراسة، قمنا بعمل تحليلي هدفه إظهار النقص في محتوى مخطط شغل الأراضي الذي لم يستطع مواكبة التغيرات الإجتماعية و السياسية سعت إلى تأكيد فرضية بحثنا التي تدور حول ضعف محتوى هاته الأداة التخطيطية من تحقيق بيئة مستديمة تكون مبنية علي حصر و معالجة التقاطعات المحورية لمؤشرات البعد الإجتماعي ، البعد الإقتصادي و البعد البيئي الذي أصبح كما تبين أيضا أن عدم أداء مختلف الفاعلين الحضريين للدور المنوط لهم في مختلف مراحل إعداد دراسة مخطط شغل الأراضي ، أثر على تأخر المشروع الحضري في المدة الزمنية القانونية المحددة له و الذي لا يخدم معطيات التحليل و البرمجة التي إعتدتها هذه الأداة .كما أن تسجيل الغياب التام لمشاركة السكان و مختلف لجان الأحياء سبب رئيسي في عدم فعالية مخطط شغل الأراضي الذي يعكس ضعف البرمجة التي تخلو من تطلعات السكان و آرائهم التي بإمكانها أن تكون الفاعل الأول في تحديد الصنع العمراني لوسطهم الحضري.

الكلمات المفتاحية:

-مخطط شغل الأراضي

-ادوات التعمير

-التخطيط

-مشاركة الفاعلين

المراجع

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

المراجع بالعربية :

الكتب :

- د خلف الله بوجمعة كتاب العمران و المدينة رقم الإيداع القانوني 693-2005 المكتبة الوطنية
ردمك 8-0808-0-9947-
- قانون المدينة 06 / 06 المؤرخ في 12 مارس 2006.

المذكرات:

- **بن عميرة امينة:** تقييم مخطط شغل الاراضي لحي البير و الدقسي بمدينة قسنطينة من منظور
الإستدامة نحو أداة جديدة للتسيير الحضري المستدام- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في
الهندسة المعمارية و العمران تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة - جامعة أم البواقي
2010-2011.
- **سنوسي رفيقة:** أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق ، دراسة حالة مدينة باتنة - مذكرة
ماجستير في الهندسة المعمارية ، معهد الهندسة المعمارية والري جامعة الحاج لخضر باتنة ،سنة
2012
- **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 2016
- **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
- **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 2006
- **بولسان بلال ، بازين صلاح الدين :** التنمية الحضرية و الإستدامة ، جامعة العربي بن مهدي
-أم البواقي مذكرة تخرج لنيل شهادة ماس في تسيير المدن ، تسيير التقنيات الحضرية ، أم
البواقي 2010

قائمة المراجع

- زعيمين سفيان ،مريمش إبراهيم : المخالفات العمرانية وتأثيرها على المجال الحضري في مدينة الميلية ،مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تسيير المدن،ص90
- لبيض أيوب - كعوان طارق: التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة - حالة مدينة سكيكدة - ماستر في تسيير التقنيات الحضرية 2014-2015 جامعة ام البواقي.
- بوجوجو مهدي - بوركروك عبد السلام : المخالفات العمرانية و اثرها على النسيج الحضري حالة مدينة الطاهير - جيجل مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية 2014-2015 جامعة أم البواقي .

الجريدة الرسمية :

- القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20/02/2006.
- قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 يحدد إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي .

المواقع الإلكترونية :

- موقع الكتروني <http://www.marefa.org/index.php>
- مصطلحات عمرانية . موقع إلكتروني .
- موقع إلكتروني <http://www.startimes.com/f.aspx>
- موقع إلكتروني <http://www.ouarsenis.com/vb/showthread.php?t>

وثائق أخرى :

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تبسة 2007
- مخطط شغل الأراضي رقم 22 بمدينة تبسة 2017

الصفحة	فهرس المحتوى
--------	--------------

I - المقدمة العامة

01	1- مقدمة عامة
02	2- تحديد الإشكالية
03	3- فرضيات البحث
03	4- الهدف من الدراسة
04	5- منهجية البحث
04	6- تقنيات البحث المستعملة
05	7- أسباب إختيار الموضوع
06	8- تقديم مخطط البحث
07	9- حوصلة

II - الجزء النظري

	الفصل الأول : مصطلحات و مفاهيم عامة
08	مقدمة الفصل الأول
09	تعريفات و مفاهيم عامة حول العمران
09	1- العمران
09	2- المدينة
09	3- الحي
10	4- التحضر
10	5- التهيئة
10	6- المجال العمراني الخارجي
10	7- المجال المبنى
11	8- النسيج الحضري
11	9- التهيئة الحضرية
11	10- إطار الحياة
12	11- شبكة الصرف الصحي

12	12- التوسع العمراني
12	13- التخطيط الحضري
13	14- التنمية
13	15- العقار
13	16- السكن
13	17- التخصيص
14	18- النسيج العمراني
14	19- التخطيط
14	20- التخطيط العمراني
14	21- أنواع التدخلات العمرانية
16	22- المخالفات العمرانية
17	23- طبيعة المخالفات العمرانية في التخصيصات
18	24- المظهر العمراني
18	25- معامل شغل الأرض
18	26- معامل الإستهلاء على الأرض
19	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني : مستويات التخطيط الحضري في الجزائر
20	مقدمة الفصل الثاني
21	I- مراحل التطور العمراني في الجزائر
21	1- السياسة الحضرية الإستعمارية
21	1-1 العمران ما قبل 1919
21	1-2 بداية العمران المخطط 1919 – 1948.
22	1-3 بداية التخطيط الحديث ما بعد 1948
22	1-4 ادوات التعمير ابتداء من 1958
22	أ – المخطط التوجيهي للتعمير
23	ب- مخطط التفصيل
23	ج- مخططات التحضر و إعادة البنية الحضرية
23	د- برنامج التجهيز الحضري و مخطط التحديث

23	ذ- برامج التعمير و مناطق التعمير حسب الأولوية
23	السياسة الحضرية بعد الإستقلال
23	1- السياسة الحضرية ما بين (1962 – 1980)
23	المخطط الثلاثي (1967 – 1969) والمخطط الرباعي الاول (1970 – 1973)
24	ب - المخطط الرباعي الثاني (1974 – 1977)
24	2- أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر منذ 1974
25	1-3 مخطط العمران الرئيسي PUD
25	2-3 مخطط التحديث الحضري (PMU)
25	3-3 المخطط المحلي للتنمية PCD
25	4-3 المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN
26	5-3 التخصيصات والتجمعات السكنية الفردية GHI
26	6-3 مناطق النشاط و التجارة (ZAC)
26	السياسة الحضرية ما بين ما بين (1980 – 1990)
26	المخطط الخماسي الأول
27	المخطط الخماسي الثاني (1985 – 1990)
27	أ - المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT
27	ب-المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT
28	ج- مخطط تهيئة الولاية PAW
28	أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر بعد 1990
28	المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير (PDAU)
28	تعريفه
28	أهدافه
29	3-1-3 مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , المصادقة المحتوى و المراجعة
29	أ- إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
29	❖ قرار الإعداد ورسم الحدود
30	❖ تبليغ إعداد و الاستشارة

30	❖ الاستقصاء العمومي وفتح سجل خاص
31	ب- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
31	ج - محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
32	د- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تعديله
33	2-3 مخطط شغل الأراضي POS
33	1-2-3 تعريفه
33	2-2-3 أهدافه
33	3-2-3 إجراءات الإعداد
34	4-2-3 إجراءات المصادقة
35	5-2-3 محتوى مخطط شغل الأراضي
35	أ - لائحة تنظيم (تقنين)
35	ب - الوثائق البيانية
36	6-2-3 مراجعة مخطط شغل الأراضي
37	7-2-3 أدوات المراقبة للمخطط شغل الأراضي
37	8-2-3 نحو سياسة جديدة للمدينة
38	خلاصة الفصل

الجزء الميداني

	<u>الفصل الأول : تقديم مجال الدراسة</u>
39	مقدمة الفصل
40	1- التعريف بمدينة تبسة
40	1-1 نشأة المدينة
43	2- نظرة جغرافية على مدينة تبسة
43	1-2 خصائص الموقع
43	أ - الموقع الجغرافي
45	ب- الموقع الإداري
46	ج - أهمية الموقع
47	3- الدراسة الطبيعية

47	1-3 الطبوغرافيا و التضاريس
47	أ- المنطقة الجبلية
47	ب- المنطقة السهلية
49	2-3 الجيوتقنية
49	3-3 الهيدروغرافية
49	4-3 المناخ
49	4-الدراسة العمرانية
49	1-4 التطور العمراني في مدينة تبسة
49	أ- المرحلة الأولى قبل سنة 1846
50	ب- المرحلة الثانية 1846 - 1932
50	ج- المرحلة الثالثة 1932 - 1962
50	د- المرحلة الرابعة 1962-1972
50	هـ- المرحلة الخامسة 1972 - 1988
51	و- المرحلة السادسة بعد 1988
53	2-4 قطاعات التعمير
54	3-4 تقسيم القطاع المعمر إلى قطاعات عمرانية
56	5- الدراسة السكانية
56	1-5-تطور السكان لمدينة تبسة
56	6- الدراسة السكنية
58	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني : تقييم دراسة مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 22
59	مقدمة الفصل
60	1-تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 22
60	2-أسباب إختيار مخطط شغل الأراضي رقم 22
60	3- مرحلة الدراسة (المحتوى)
62	4- دراسة تحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم 22
62	1-4 الدراسة الطبيعية

62	أ - الموقع
66	ب- مرفولوجية مجال الدراسة
66	2-4 محتوى مخطط شغل الأراضي
66	1-2-4 الدراسة العمرانية
66	أ- السكن الفردي
69	ب- السكن الجماعي
70	ج- التجهيزات
74	د- المجال الغير مبني
74	هـ- المساحات الخضراء
75	و- مواقف السيارات
75	م- شبكة الطرقات
78	❖ شبكة المياه الصالحة للشرب
78	❖ شبكة الصرف الصحي
78	5- تقييم دراسة مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 22
78	1-5 من الناحية العمرانية
78	أ- الإطار المبني
78	❖ السكن الفردي
79	❖ السكن الجماعي
81	❖ التجهيزات
83	ب- المجال الغير مبني
83	❖ المساحات الخضراء
83	❖ مواقف السيارات
83	❖ المساحات العمومية
84	❖ شبكة الطرق
85	2-5 من الناحية المجالية
85	3-5 من الناحية المعمارية
85	4-5 من الناحية العقارية
86	الإقتراحات و الحلول

87	خلاصة الفصل
87	خلاصة عامة
	الفهرس

فهرس الخرائط

الصفحة	الخرائط	رقم الخريطة
44	موقع مدينة تبسة بالنسبة للجزائر	01
44	موقع مدينة تبسة بالنسبة للشرق	02
46	موقع تبسة الإداري	03
47	التضاريس و الطبوغرافيا	04
48	خريطة الموضع لمدينة تبسة	05
52	مراحل التطور العمراني لمدينة تبسة	06
53	قطاعات التعمير	07
55	القطاعات العمرانية	08

فهرس المخططات

الصفحة	المخططات	رقم المخطط
62	موقع شغل الأراضي رقم 22	01
63	تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 22	02
67	السكنات الفردية بمخطط شغل الاراضي رقم 22	03
70	السكنات الجماعية بمخطط شغل الاراضي رقم 22	04
72	التجهيزات بمخطط شغل الاراضي رقم 22	05
74	المساحات الخضراء بمخطط شغل الاراضي رقم 22	06
76	الطرق الأولية بمخطط شغل الأراضي رقم 22	07

فهرس الصور

الصفحة	الصور	رقم الصورة
41	السور البيزنطي	01
41	معبد مينارف	02
42	الفروم	03
64	منظر عام لمجال الدراسة من الجهة الشرقية	04

64	منظر عام لمجال الدراسة من الجهة الشمالية	05
65	منظر عام لمجال الدراسة من الجهة الجنوبية	06
65	الطريق الوطني رقم 10 يتخلل مجال الدراسة	07
68	سكن فردي موجود	08
68	سكنات فردية في طور الإنجاز	09
69	سكنات جماعية موجودة	10
73	الديوان الوطني لانتاج الحبوب	11
73	الإقامة الجامعية الوئام	12
76	طريق اولي A	13
77	طريق ثانوي	14
77	طريق ثالثي	15
84	طريق اولي B	16

رقم الجداول

الصفحة	الجدول	رقم الجدول
54	أهم الأحياء المكونة للقطاعات العمرانية	01
56	التطور السكاني للتجمع الرئيسي لبلدية تبسة سنة 2022	02
57	يبين تطور نسبة شغل المسكن (TOL)	03
66	يوضح السكنات الفردية بمخطط شغل الاراضي	04
69	يوضح السكنات الجماعية بمخطط شغل الاراضي رقم 22	05
71	يبين التجهيزات الموجودة بمخطط شغل الاراضي رقم 22	06
78	الكثافة السكنية داخل م ش أ رقم 22	07
82	مقارنة التجهيزات بين ما هو موجود و ما هو مقترح	08

ملخص البحث:

إهتم هذا البحث بأداة التخطيط الحضري الصغرى في الجزائر و هي مخطط شغل الأراضي ، الذي هدف من خلالها إبراز فعالية أو عدم قدرة هاته الأداة من أن تبرز على أرض الواقع الحضري، الذي أظهر العديد من التجاوزات العمرانية و التفاوتات التي لا تتماشى مع توجيهات التقنين المضبوطة في محتوى مخطط شغل الأراضي ، والتي لم تستطيع أن تقوم بالدور الأساسي لتسيير الأوساط الحضرية و مراقبة العمران.

و نظرًا للإخفاقات الحضرية التي تعيشها مدينة تبسة و تحديدًا حالة الدراسة، قمنا بعمل تحليلي هدفه إظهار النقص في محتوى مخطط شغل الأراضي الذي لم يستطيع مواكبة التغيرات الإجتماعية و السياسية سعت إلى تأكيد فرضية بحثنا التي تدور حول ضعف محتوى هاته الأداة التخطيطية من تحقيق بيئة مستدامة تكون مبنية علي حصر و معالجة التقاطعات المحورية لمؤشرات البعد الإجتماعي ، البعد الإقتصادي و البعد البيئي الذي أصبح كما تبين أيضا أن عدم أداء مختلف الفاعلين الحضريين للدور المنوط لهم في مختلف مراحل إعداد دراسة مخطط شغل الأراضي ، أثر على تأخر المشروع الحضري في المدة الزمنية القانونية المحددة له و الذي لا يخدم معطيات التحليل و البرمجة التي إعتمدتها هذه الأداة .كما أن تسجيل الغياب التام لمشاركة السكان و مختلف لجان الأحياء سبب رئيسي في عدم فعالية مخطط شغل الأراضي الذي يعكس ضعف البرمجة التي تخلو من تطلعات السكان و آرائهم التي بإمكانها أن تكون الفاعل الأول في تحديد الصنع العمراني لوسطهم الحضري.

الكلمات المفتاحية:

-مخطط شغل الأراضي

-ادوات التعمير

-التقنين

-مشاركة الفاعلين