الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة-
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة و الحياة
قسم علوم الأرض و الكون

مذكـــرة ماستـــر

ميدان: علوم الأرض والكون

الشعبة: جغرافيا وتهيئة الإقليم

تخصص: تهيئة حضرية

العنـــــــــوان

أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بين النظري والتطبيق

دراسة حالة "مخطط شغل الاراضي رقم 07" بمدينة سدراتة

من إعداد الطالبة:
مناصر دليلة

تحت إشراف الاستاذ:
حساينية تقي الدين

أمام لجنة المناقشة

– لميـــاء فالـــق	أستاذ مساعد "أ"	رئيسا	جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
– محمد الطيب جابري	أستاذ مساعد "ب"	ممتحنا	جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
– تقي الدين حساينية	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا	جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي

السنة الجامعية: 2022 – 2023

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة–
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة
قسم علوم الأرض و الكون

مذكـــرة ماستـــر

ميدان: علوم الأرض والكون

الشعبة: جغرافيا وتهيئة الإقليم

تخصص: تهيئة حضرية

العنـــــــــوان

أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بين النظري والتطبيق

دراسة حالة "مخطط شغل الاراضي رقم 07" بمدينة سدراتة

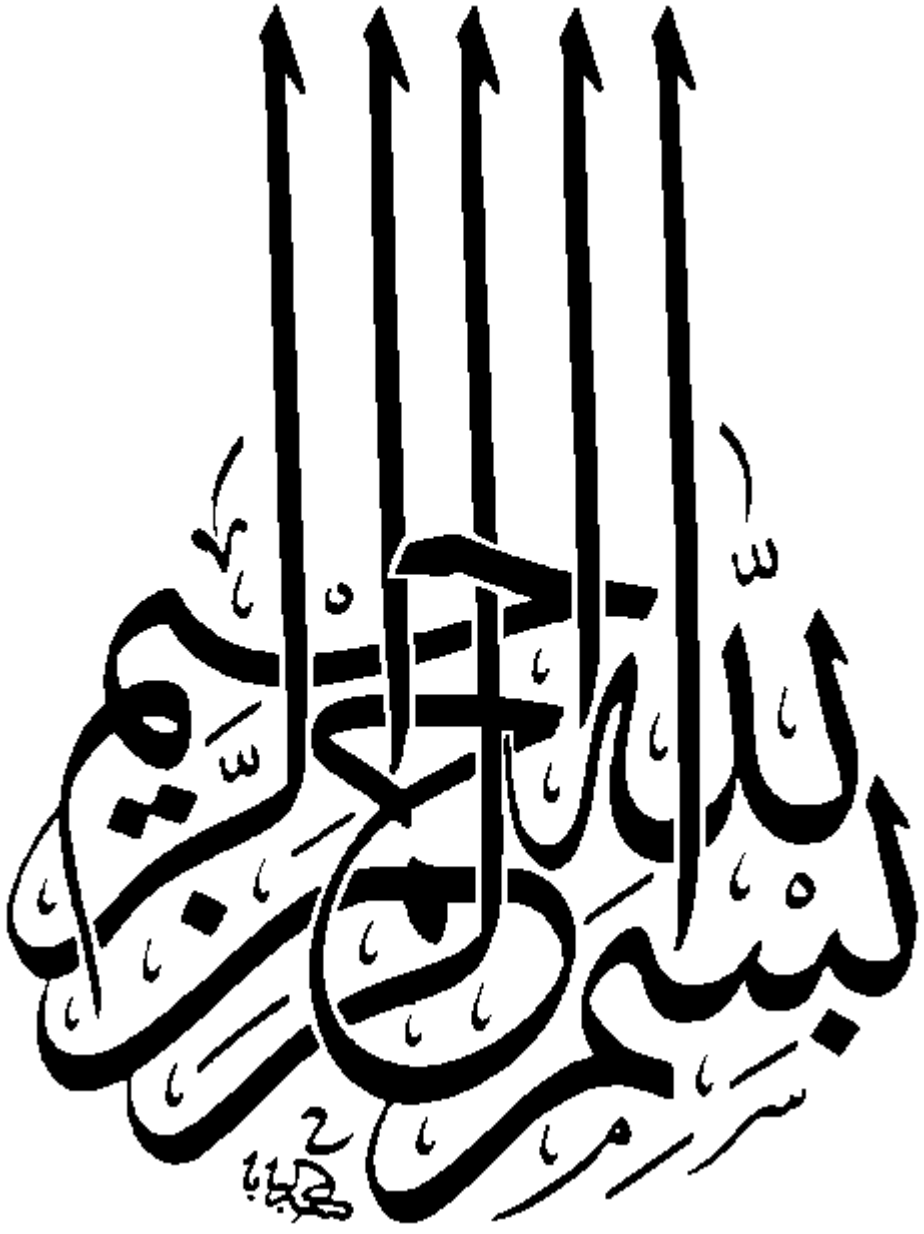
من إعداد الطالبة:
مناصر دليلة

تحت إشراف الاستاذ:
حساينية تقي الدين

أمام لجنة المناقشة

– لميـــاء فالـــق	أستاذ مساعد "أ"	رئيسا	جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
– محمد الطيب جابري	أستاذ مساعد "ب"	ممتحنا	جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
– تقي الدين حساينية	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا	جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي

السنة الجامعية: 2022 – 2023


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

قال تعالى: " ولئن شكرتم لأزيدنكم"

قال الرسول صلى الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

بادئ ذي البدء أحمد الله سبحانه وتعالى الذي وفقني لإتمام هذا العمل.

أتوجه بالشكر الجزيل الى الأستاذ المشرف:

" الدكتور حساينية تقي الدين"

الذي لم يبخل علي بتوجيهاته المستمرة.

الى أعضاء اللجنة الكريمة التي تفضلت بقبول مناقشة هذه الدراسة

وتكبدت عناء قراءة هذا العمل.

كما لا ننسى في الأخير أن نتقدم

بالشكر الجزيل لكل من ساعدنا

بمعلومة، نصيحة، توجيه، أو

حتى بالكلمة الطيبة أو الدعاء.



إهداء

لك الحمد ربي على عظيم فضلك وكثير عطاءك

أهدي هذا العمل المتواضع وثمرة جهدي:

الى روح أبي الزكية الطاهرة رحمه الله و رزقه الله الجنة.

إلى أمي الغالية أطال الله في عمرها وجعلها سندا لي دائما.

إلى من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي الى العقد المتين.

من كانوا عونا لي في رحلة بحثي:

إخواني: *محمد، عبد الوهاب، نبيل،*

أخواتي: *أمينة، صفاء.*

وإلى ابنت اختي الغالية "الين هبة الله" التي بشرت بازديادها

وانا في لمساتي الاخيرة في اعداد هذا العمل المتواضع.

الى كل من ساندني في إنجاز هذا العمل من قريب او من بعيد

ولو بدعاء أو كلمة طيبة.

دليلة

الفهارس

المحتوى	الصفحة
بسملة	
شكر وتقدير	
إهـــــــــــــــــداء	
مقدمة	1
الفصل الأول: أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر	
مقدمة الفصل	8
المبحث الأول: مفاهيم عامة	10
تمهيد	10
1 – مفاهيم عامة	10
1-1- المدينة	10
1-2 – التعمير	11
1- 3- التهيئة العمرانية	11
1 – 4- التخطيط العمراني	12
1- 5- التخطيط الحضري	12
2 – سياسة التعمير في الجزائر	12
2 -1- مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر	12
2 -1-1- مرحلة ما قبل الاحتلال	13
2 -1-2- مرحلة الاحتلال	13
2-1-3- مرحلة ما بعد الاستقلال(1962-1989)	14
2-1-3-1- المخطط البلدي للتنمية (PCD)	15
2-1-3-2- المخطط التحديث الحضري (PMU)	16
2-1-3-3- المخطط العمراني الموجه (PUD)	16
2-1-3-4- المخطط العمراني المؤقت (PUP)	16
2-1-3-5- المناطق السكينة الحضرية الجديدة (ZHUN)	16

2-1-3-6- مناطق التهيئة المجهزة (ZAC)	16
2-1-3-7- التحصيصات	17
3- مرحلة ظهور التهيئة العمرانية	17
3- 1- أدوات التهيئة العمرانية	17
3 – 1- 3 – المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT	18
3 – 1- 3 – المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT	18
3 – 1- 3 – مخطط التهيئة الولائية PAW	18
4 – مرحلة ما بعد 1990	18
خلاصة	20
المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها	22
تمهيد	22
1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	22
1- 2- أهدافه	22
1- 3- آلية التخطيط المستقبلي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	23
1 – 4 – مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	23
1- 4-1- قرار الإعداد ورسم الحدود	23
1- 4 -2- تبليغ إعداده والاستشارة	24
1 – 4-3- الاستقصاء العمومي وفتح السجل	24
1- 4 – 4- المصادقة النهائية	25
1 -5 – محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	26
1/ التقرير التوجيهي	26
2/ التقنين	26
3/ الوثائق البيانية	26
1 – 6- حالات المراجعة	27
2- مخطط شغل الأراضي POS	27

2- 1- أهداف مخطط شغل الأراضي	27
2 -2- مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي	28
2- 2-1- قرار الإعداد و رسم الحدود	28
2 -2-2- تبليغ إعداده و الاستشارة	28
2 – 2-3- الاستقصاء العمومي وفتح السجل	29
2-2- 4 المصادقة النهائية	30
2- 3- محتوى مخطط شغل الأراضي	30
1 /لائحة التنظيم	30
2/ التقنين	31
3/ الوثائق البيانية:	31
2 – 4- حالات المراجعة للمخطط شغل الأراضي	31
خلاصة	33
خلاصة الفصل	34
الفصل الثاني: أدوات التهيئة والتعمير في مدينة سدراتة	
مقدمة الفصل	36
المبحث الأول: الدراسة التحليلية لمدينة سدراتة	38
تمهيد	38
1 – الدراسة الطبيعية	38
1- 1- الموقع الإداري لبلدية سدراتة	38
1- 2- الموقع الجغرافي والأهمية الجهوية	39
1 – 3- الموضع	40
1 – 4 – التضاريس	40
1- 5- الإنحدارات	40
1 – 6- المعطيات المناخية	41
1 – 7- طوبوغرافيا	41

1 – 8– الجيوتقنية	41
1– 9– الشبكة الهيدروغرافية	43
2– الدراسة العمرانية	45
2– 1 مراحل تطور العمراني لمدينة سدراتة والسياسة السكنية	45
2 –1 –1– مرحلة ما قبل الإستقلال	45
2 –1–2– فترة ما بعد الاستقلال	45
2–1 –2 – 1–المرحلة الأولى 1962م– 1974م	45
2 – 1 – 2 – 2–مرحلة الثانية 1974م – 1987	46
2 –1 –2 –3– المرحلة الثالثة 1987م– 1994م	46
2– 1– 2– 4 المرحلة الرابعة 1994–2008 م	47
2– 2 تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية	47
2 –2 –1– معايير التقسيم	47
2 –2–ـــ 2 الهدف من عملية التقسيم	48
2–3– تحليل السكن عبر القطاعات	48
2 – 4–تحليل الأنسجة العمرانية لبلدية سدراتة	49
2 – 4–1– نمط المباني السكنية في التجمع الرئيسي	49
1 – النمط القديم	50
2 – النمط الحديث	50
1/ النمط نصف جماعي	50
2/ النمط الجماعي	50
2– –5 المرافق والتجهيزات العمومية	51
2– 6– مختلف الشبكات	53
2 –6 –1– شبكة المياه الصالحة للشرب	53
2 –6– 2– شبكة الصرف الصحي	53
2 –6– 3– شبكة الكهرباء	53

2 -6- 4- شبكة الغاز	53
2 6ـ 5 شبكة الهاتف	54
2-6-6- شبكة الطرقات	54
3 - الدراسة السكانية للمدينة	54
3- 1- التحليل الديموغرافي	54
3ـ 2 توزيع السكان عبر بلدية سدراتة	55
3-3- مراحل التطور السكاني لبلدية سدراتة	56
3- 4- الحظيرة السكنية	57
3-5- التركيب الاقتصادي والوظيفي	60
3-5- 1 - الإمكانات الفلاحية	61
3- 5 - 2 - الإمكانيات الغابية	62
3-5 -3- المقومات الصناعية	62
3-5 - 4 النقل	63
3 - 5 - 4 - 1- خطوط النقل ما بين الولايات	63
3 - 5 - 4 - 2- خطوط النقل الحضرية	63
3 - 5 - 4 - 3- خطوط ما بين البلديات والريفية	63
3ـ 6 - العوائق الطبيعة والإصطناعية	64
3 - 6 - 1- العوائق الطبيعية	64
3 - 6- 2- العوائق الاصطناعية	65
خلاصة	66
المبحث الثاني: تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة لسنة 2011	68
تمهيد	68
1 ـ موقع مجال الدراسة	68
2 ـ استخدامات الأرض الحالية	68
3- نوع التدخل وأهدافه	69

4- البرنامج المقترح من خلال الدراسة	69
4 -1 الفرضية الأولى	69
4- 1-1- مبادئ التهيئة ضمن مجال الدراسة	69
4-1-2- البرنامج السكني	71
4-2- الفرضية الثانية	71
4-2-1- مبادئ التهيئة ضمن مجال الدراسة	71
4-2-2- البرنامج السكني	73
خلاصة	74
خلاصة الفصل	75
الفصل الثالث: واقع مخطط شغل الأراضيPOS7 الشطر(1-2) بين النظري والتطبيق لمدينة سدراتة	
مقدمة الفصل	77
المبحث الأول: الدراسة النظرية لمخطط شغل الأراضي رقم 07 لمدينة سدراتة	79
تمهيد	79
1 - تقديم مخطط شغل الأراضي7 POS الشطر1 و 2 لمدينة سدراتة	79
2 - أسباب اختيار مخطط شغل الأراضي POS7 الشطر 1و2 لمدينة سدراتة	79
3 - نقد وتقييم مخطط شغل الأراضي POS7	79
3 - 1 مرحلة الدراسة (المحتوى)	80
3 - 2 مرحلة المصادقة	80
3 - 3 مرحلة الانجاز	81
4 - سلبيات وإيجابيات المخطط شغل الأراضي POS7	81
5 - الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي POS7	82
5 - 1 الدراسة الطبيعية	82
5 -1 -1 موقع مجال الدراسة	82
5 - 1 - 2 الوصول إلى الأرضية	83
5 - 1 - 3 طبوغرافية مجال الدراسة	84
5 - 1 - 4 الانحدارات	85
5 - 1 - 5 الجيوتقنيـــة	86

5 – 1 – 6 الطبيعة العقارية	87
5 – 1 – 7 العوائق والارتفاقات	87
5 –2– الدراسة العمرانية	88
5–2–1– السكن	89
5–2–2–التجهيزات	90
5–2–3– الشبكات القاعدية	90
❖شبكة الطرقات	90
❖شبكة المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي	91
❖شبكة الصرف الصحي	91
5–3– الدراسة السكانية	91
5–3– 1– التقديرات السكانية	91
5 – 3 – 2– تقديرات عدد المتمدرسين (اقتراح التجهيزات التعليمية)	91
6 – نتائج الدراسة التحليلية والأهداف المرجوة	92
6 – 1– من ناحية شغل الأراضي	92
6 – 2– على مستوى حركة المرور	92
6 – 3– على مستوى المحيط	93
7 – اهداف التهيئة مخطط شغل الأراضي POS7 المراجع	93
8– توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	93
8 –1– على مستوى السكن	93
5 –2– على مستوى التجهيزات	93
8– اقتراحات التهيئة ضمن مجال الدراسة	94
8–1– السكن	95
8–2 – المرافق	95
8– 3 –الشبكات المقترحة	96
8– 4 مبدأ تقسيم المجال إلى مناطق متجانسة	97
8– 4 –1 المنطقة المتجانسة الأولى	97
8 – 4 –2– المنطقة المتجانسة الثانية	97
8– 4 ــ 3 المنطقة المتجانسة الثالثة	98

8- 4- 4 - المنطقة المتجانسة الرابعة	99
8- 4- 5 - المنطقة المتجانسة الخامسة	99
8- 4- 6- المنطقة المتجانسة السادسة	102
خلاصة	103
المبحث الثاني: الدراسة التطبيقية لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	102
تمهيد	105
1- مقارنة اقتراحات وأهداف مخطط شغل الأراضيPOS7 بين النظري والتطبيق	105
2- مدى تطبيق توصيات واقتراحات مخطط شغل الأراضي POS7	108
2 -1- على الإطار المبني	108
2-1-1- السكنات	109
2 -1-2- التجهيزات المقترحة والمبرمجة المنجزة وغير منجزة	112
2 - 1-3 مختلف الشبكات	118
2 - 2- على الإطار غير مبني	121
2 – 2-1- المساحات الخضراء	121
2- 2-2- ساحات اللعب	121
2 -2- 3- شبكة الطرق ومواقف السيارات	122
2 ــ 2 ــ 4 الأرصفة والمساحات الحرة	122
3ــ مدى تطبيق توجيهات مخطط شغل الأراضي رقم 07 على المناطق المتجانسة	123
3- 1- المنطقة الأولى (سكن جماعي+تجهيزات)	124
3 - 2- المنطقة الثانية (منطقة تجهيزات)	124
3 – 3- المنطقة الثالثة (منطقة سكن جماعي+تجهيزات)	125
3 – 4- المنطقة الرابعة (منطقة سكن فردي+تجهيزات)	126
3 - 5- المنطقة الخامسة (منطقة سكن جماعي+تجهيزات)	126
3 – 6- المنطقة السادسة (سكن جماعي+سكن فردي+تجهيزات)	126
4 - مقارنة الإجراءات المطبقة على المناطق المتجانسة التي جاء بها مخطط شغل الأراضي رقم 07 على أرض الواقع	127
4 – 1- المناطق المتجانسة الأولى والثالثة والخامسة	131
4 -1- 1- الإجراءات المطبقة	131

4 – 1 – 2– الإجراءات الغير مطبقة	131
4 – 2– المناطق المتجانسة الرابعة والسادسة	133
4– 2 –1– الإجراءات المطبقة	133
4– 2 –2– الإجراءات غير مطبقة	133
5 ــ المخالفات العمرانية المتواجدة على مستوى مخطط شغل الأراضي رقم 07	134
5 –1– مخالفة تغيير مواقع المشاريع المبرمجة المقترحة	135
5– 2– مخالفة التدخل على الواجهات	135
5– 3– مخالفة تعدي على الساحات و المساحات الخضراء	135
5– 4 – مخالفة عدم إحترام المساحات والحدود	135
خلاصة	136
خلاصة الفصل	137
6 ــ التوصيات والاقتراحات	138
الخلاصة العامة	141
قائمة المصادر والمراجع	145

فهرس الجداول:

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	توزيع عدد التلاميذ داخل الأقسام ومعدلات إشغال القسم في الأطوار الثلاث	51
02	أهم مصادر وشبكات التوزيع و التخزين المياه داخل مدينة سدراتة	53
03	شبكة الطرق داخل مدينة سدراتة	54
04	توزيع السكان عبر البلدية	55
05	تزايد عدد السكان ومعدلات النمو لمدينة سدراتة خلال الفترة 1987 ــ2008	56
06	توزيع الحظيرة السكنية لمدينة سدراتة	57
07	تطور الحظيرة السكنية عبر مدينة سدراتة	58
08	توزيع المساكن لسنة 2011 بمدينة سدراتة	59
09	معدل اشغال المسكن لسنة 2011 بمدينة سدراتة	59
10	التركيب الاقتصادي لسكان بلدية سدراتة (2008)	60
11	وضعية التشغيل لسنة 2011	60
12	التوزيع العام للأراضي في بلدية سدراتة	61
13	الثروة الحيوانية لبلدية سدراتة	62
14	عدد خطوط النقل واهم المتعاملين لمدينة سدراتة	63
15	خطوط النقل بين البلديات المجاورة لمدينة سدراتة	36
16	إستخدامات الأرض	68
17	التجهيزات لمبرمجة والمقترحة للمخطط شغل الأراضي رقم 07 لسنة 2011	70
18	البرنامج السكني للمخطط رقم 07 لسنة 2011	71
19	توزيع المساحة الكلية للمخطط شغل الأراضي رقم 07 لسنة 2011	71
20	التجهيزات المبرمجة والمقترحة للمخطط شغل الأراضي رقم 07 لسنة 2011	72
21	البرنامج السكني للمخطط شغل الأراضي رقم 07 لسنة 2011	73
22	توزيع المساحة الكلية للمخطط شغل الأراضي رقم 07 لسنة 2011	73
23	الإرتفاقات الموجودة ومساحتها	88

24	نوع السكنات الموجودة	89
25	حالة المباني	89
26	المساحات الكلية	89
27	حالة الطرق	90
28	التقديرات السكانية	91
29	عدد المتمدرسين في الأطوار الثلاث	91
30	عدد التلاميذ ونسب التمدرس والاحتياج في القسم	92
31	المساكن المقترحة على المدى القريبة المتوسط 2018	93
32	التجهيزات المقترحة على المدى القريب والمتوسط 2018	93
33	نوع المباني	95
34	المرافق المبرمجة والمقترحة الخاصة بمخطط شغل الأراضي رقم 07	95
35	المنطقة رقم 01	97
36	تجهيزات المنطقة رقم01	97
37	المنطقة رقم 02	97
38	تجهيزات المنطقة رقم 02	98
39	المنطقة رقم03	98
40	تجهيزات المنطقة رقم 03	98
41	المنطقة رقم 04	99
42	تجهيزات المنطقة رقم04	99
43	المنطقة رقم 05	99
44	تجهيزات المنطقة رقم05	100
45	المنطقة رقم 06	101
46	تجهيزات المنطقة رقم 06	102
47	المقارنة	105
48	نسب مكونات الإطار المبني	109

49	السكنات المبرمجة والمقترحة المنجزة والغير منجزة	111
50	التجهيزات المقترحة و المبرمجة المنجزة وغير منجزة	112
51	نسب مكونات الإطار غير مبني	121
52	تقسيم مخطط شغل الأراضي رقم07 الى مناطق متجانسة	123
53	الإجراءات المطبقة على المناطق المتجانسة	127

فهرس المخططات والخرائط :

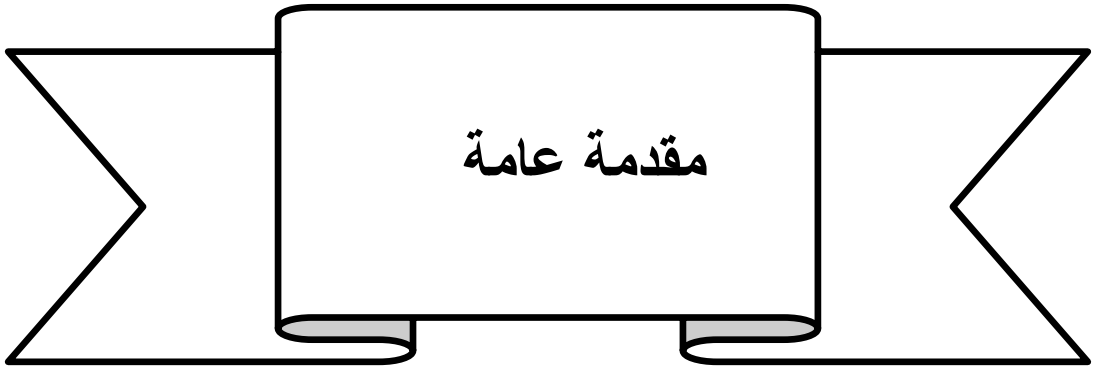
رقم	عنوان	الصفحة
01	موقع مدينة سدراتة	39
02	الانحدارات	41
03	جيوتقنية الارض	43
04	الشبكة الهيدروغرافية	44
05	تقسيم مدينة سدراتة الى قطاعات عمرانية	48
06	موقع مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	83
07	مخطط الوصولية لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	84
08	مخطط طوبوغرافيا لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	85
09	مخطط الانحدارات لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	86
10	مخطط الجيوتقنية لمخطط شغل الأراضي بمدينة سدراتة	87
11	مخطط الإرتفاقات لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	88
12	مخطط أنماط السكنات بالمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	112
13	مخطط تجهيزات الوضع الحالي لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	116
14	مخطط تجهيزات حسب مخطط التهيئة لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	117
15	مخطط شبكة الطرقات حسب مخطط التهيئة لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	118
16	مخطط مختلف الشبكات لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	120
17	توزيع المناطق المتجانسة لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة	123

فهرس الاشكال البيانية :

الرقم	العنوان	الصفحة
01	توزيع السكان عبر البلدية سدراتة	55
02	توزيع الحظيرة السكانية للبلدية سدراتة	58
03	المسكن	59
04	معدل اشغال المسكن	60
05	وضعية التشغيل	61

فهرس الصور:

الرقم	عنوان الصورة	الصفحة
01	الأراضي القابلة للتعمير	42
02	الأراضي غير قابلة للتعمير	43
03	سكنات جماعية للمنطقتين 03 و05	109
04	سكنات جماعية مقترحة للمنطقة 06	110
05	سكنات فردية بالمنطقتين 04 و 06	111
06	حالة الطرق	119
07	المساحات الخضراء	121
08	ساحات اللعب	122
09	طرق ومواقف السيارات	122
10	حالة الارصفة	122
11	مخالفة تغير مواقع المشاريع المقترحة	125
12	مخالفة التعدي على المساحات المخصصة مواقع المشاريع المقترحة	125
13	حظائر الماشية	126
14	ارضية شاغرة مخصصة لمرفق صحي	126
15	الاكمالية المنجزة	126
16	تشويه واجهة البناية	126
17	ارضية شاغرة مخصصة لتوسعة مدرسة الشرطة	126
18	الفرع البلدي المنجز	126
19	السكنات الجماعية المبرمجة	131
20	مخالفة عدم احترام معاملات البناء	132
21	مخالفة تغيير مواقع المشاريع المبرمجة	133
22	مخالفة التعدي على المساحة المخصصة للأرصفة	134
23	مخالفة التعدي على الساحات العمومية	135


مقدمة عامة

مقدمة:

إن التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني وعملية التخطيط والتنظيم تندرج في هذا الإطار، وهو يرتكز على التنبؤات والتقديرات المبنية على أساس ديموغرافي وسوسيولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديموغرافي هذا من جهة، ومن جهة أخرى يبنى على أساس إقتصادي، ويجسد ميدان التعمير المظهر الحقيقي لتقدم الحضارات ومستوى رقيها، فكلما كانت الدولة أكثر تقدما كان مستوى العمران فيها أكثر تعقيدا.

ولقد تعددت سياسات الحضرية في الجزائر ومرورها بعدة فترات زمنية أدت إلى تطور التشريع العمراني بسبب عوامل تاريخية، ديموغرافية، واقتصادية ...، مما انتج مشاكل متعددة لاسيما فيما يتعلق بالسكن والخدمات وتشوه العمراني، الأمر الذي الزم الدولة منذ الاستقلال أنتهاج سياسات عمرانية لمواجهة هذه المشاكل، وهذا ما جعلها تسعى دوما إلى تنظيم مجالها الحضري حيث أخذت على عاتقها تطوير آليات التخطيط عبر إصدار العديد من النصوص التشريعية في كل مرحلة، نتيجة لتراكم المشاكل العمرانية التي باءت بالفشل في كل مرحلة، مثل المخطط العمراني الموجه (PUD) والمخطط العمراني المؤقت (PUP) ، وعرف المشرع الجزائري ايضا أهم قانونين يحددان أدوات التهيئة العمرانية هما القانون رقم:03/87 الذي ينص على ثلاث مخططات هي المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية، مخططات التهيئة المحلية وهو نوعين مخطط تهيئة الولاية ومخطط تهيئة البلدية، إلى أن تم إصدار القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الذي أتى بأداتين جديدتين تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) .
- مخطط شغل الأراضي (POS).

ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموع البلديات أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي.

ويمثل مخطط شغل الأراضي (POS) أداة للتسيير الحضري، يحتل الطابق الأخير في المنظومة التخطيط العمراني، وهو أداة قانونية غير قابلة للمعارضة أمام الغير. كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية، إذ يعتبر أداة جيدة في اتخاذ قرار تنظيم وتسيير المجال على المدى القريب، المتوسط والبعيد لكونه مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية.

مقدمة عامة

اذ يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي، ويعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات ويحدد الارتفاقات، ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ويحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية.

فمخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة كيفيات تنظيم وتنفيذ عمليات استعمال الأراضي وطرق تعميرها ومعايير البناء بها وكيفيات توزيع الطرقات والارتفاقات على كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية.

ولما كان المنتظر أن تحقق هده الأداة للتنظيم العمراني وفقا لما خطط له، نجد أنها قد حادت في معظم الأحيان عن أهدافها لأسباب عديدة منها ما يتعلق بطول مدة الدراسة ومنها ما يرجع إلى القرارات السياسية التي لا تأخذ في الحسبان توجهات مخططات شغل الأراضي مما جعلها تحيد عن أهدفها المرجوة.

لتناول بحثنا ميدانيا المتعلق بأدوات التهيئة والتعمير بين النظري والتطبيق أخترنا مدينة سدراتة التي تعتبر مدينة كغيرها من بين المدن الجزائرية وهي ثان أكبر بلديات ولاية سوق أهراس، عرفت تطور عمراني سريعا بدءا من المخطط العمراني الموجه إلى غاية صدور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نتيجة لموقعها الإستراتيجي الذي جعل منها مركز ديناميكي باعتبارها ثان قطب حضري بعد الولاية، وذلك لدراسة احدى ادوات التهيئة والتعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة كدراسة حالة بين النظري و التطبيق.

تحديد الإشكالية:

إن مخطط شغل الأرضي احد أدوات التعمير في الجزائر، التي أحدثها القانون رقم: 29/90 في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الذي أن صودق عليه يصبح ملزما للجميع، بإعتباره أداة مساعدة على إتخاذ القرار بخصوص تلبية متطلبات التنمية الإجتماعية والإقتصادية لتلك المرحلة، وأداة بيانية تبين بوضوح التنسيق الإيجابي بين مختلف المتدخلين في تسيير وتنظيم المجال الحضري.

وبناءا على هذا السياق يمكنا طرح الإشكالية التي نود معالجتها في هذا السؤال الرئيسي:

- ما مدى تجسيد أدوات التهيئة والتعمير بين ما هو نظري وماهو مطبق على أرض الواقع ؟.

وعلى إثر هذا السؤال يمكننا طرح تساؤلات فرعية عساها تساعدنا في الوصول او التقرب من الجواب يمكننا حصرها في:

1. ما هو واقع مخطط شغل الأراضي رقم 07 ؟.
2. ما مدى تجسيد الأهداف المبرمجة و المقترحة لمخطط شغل الأراضي بين ما هو نظري وما هو مطبق على أرض الواقع ؟ وهل فعلا جسدت كما جاء بها المخطط ؟.
3. هل يوجد توافق بين ما يحتويه المخطط من توصيات وتوجيهات مع أرض الواقع أم أنها بقيت مجرد حبر على ورق ؟.
4. هل مخطط شغل الأراضي يشهد مخالفات عمرانية كبقية مخططات شغل الأراضي للمدينة التي تواجه العديد من المشاكل ؟.

الفرضيات: لقد اخترنا دراسة أربعة نقاط نراها مهمة للإلمام بموضوعنا، يمكننا صياغتها في:

1- يمكن أن يكون مخطط شغل الأراضي رقم 07 مجسدا على أرض الواقع ويمكن أن يكون غير ذلك.

2- ضعف الغلاف المالي وغياب التناسق بين الجهات والهيئات المعنية أدى الى عدم تجسيد ما سطر له مخطط شغل الأراضي رقم 07 من برمجة وإقتراحات للمشاريع التي يشملها المخطط.

3- عدم تطبيق توصيات مخطط شغل الأراضي رقم 07 كما هو الحال في الورق راجع لعدم الإلتزام والتقيد من طرف الفاعلين في إنتاج و تسيير المجال الحضري مما جعلها حبيسة الوجهة النظرية على غرار ما جاء به برنامج التهيئة المقترح.

4- غياب الرقابة القانونية القبلية والبعدية للمخالفات العمرانية من قبل الهيئات المكلفة.

أهداف الدراسة:

السعي الى تحقيق هدفين وهما:

1. الهدف النظري: تعريف أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، من خلال القوانين والنصوص التي كان ظهورها بارزا في مجال تعمير كأدوات تطبيقية مباشرة ومحددة ألا وهي:

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعميرPDAU.

- مخطط شغل الأراضي POS.

2. الهدف التطبيقي: تبيان مدى تطبيق أدوات التهيئة والتعمير وتجسيدها، وإسقاطها بالتحديد على مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة للتعرف على مدى تطبيق توجيهات وتوصيات المخطط بين ما هو نظري ومطبق فعليا على أرض الواقع.

أهمية الموضوع:

تبرز أهمية موضوعنا في تسليط الضوء على مدى تحكم الجهات المعنية في قوانين ونصوص أدوات التهيئة والتعمير ومدى تجسيدها على أرض الواقع التي نص عليها القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم الذي يعتبر المنظومة متكاملة للتهيئة و التعمير في الجزائر من جهة، ومن جهة أخرى يدفعنا الوازع النفسي للبحث ومحاولة معرفة الحقائق المرتبطة بالموضوع ولأهمية هذة الأدوات أردنا إسقاطها على مجال دراستنا مخطط شغل الأراضي رقم 07 بشطريه الأول و الثاني بمدينة سدراتة ومدي تنفيذ توصياته وتوجيهاته ميدانيا لكشف عن واقعيته.

مبررات إختيار الموضوع:

ترجع أسباب اختيارنا لموضوع بحثنا أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بين النظري والتطبيق الى جملة من الدوافع الذاتية والعلمية، يمكننا حصرها فيما يلي:

- الميول الشخصي لموضوع أدوات التهيئة والتعمير.
- لأن الموضوع له علاقة مباشرة بمجال العمران.
- الموضوع يخدم ما سبق تناوله في السنوات السابقة.
- الموضوع تم تناوله من قبل على مدن جزائرية أردنا إسقاطه على مدينة سدراتة.
- معرفة مدى مصداقية أدوات التهيئة والتعمير في تسيير وتنظيم المجال العمراني.
- الدراسة العلمية التقييمية لأدوات التهيئة والتعمير للكشف عن نتائجها والإجابة عن السؤال الذي يطرح نفسه هل حققت أدوات التهيئة والتعمير كفاءتها ام انها باءت بالفشل كغيرها من الأدوات السابقة؟

منهجية البحث:

اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي، وهو المنهج الذي يسمح لنا بوصف الظاهرة وصفا دقيقا ويظهر ذلك بشكل أساسي في الجانب النظري الفصل الأول والثاني أين تناولنا في الفصل

الأول الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر تطرقنا فيه الى مفاهيم عامة لأدوات التهيئة والتعمير وسياسة التعمير في الجزائر، أما الفصل الثاني تناولنا فيه عرض منطقة الدراسة، وذكرنا أهم خصائصها الطبيعية العمرانية والسكانية والمقومات الاقتصادية لها، أما بخصوص الجانب التطبيقي اعتمدنا على المنهج التطبيقي، الميداني والمقارنة أين حاولنا معالجة الإشكالية المطروحة سابقا بتقديم صورة شاملة لنطاق دراسة (مخطط شغل الأراضي رقم 07) كدراسة حالة بين النظري والتطبيق، من خلال الدراسة الطبيعية والعمرانية والسكانية للمخطط في إطار الدراسة النظرية، ومقارنة مدى تطبيق توصيات وتوجيهات هذا المخطط بمدينة سدراتة على أرض الواقع عبر الدراسة التطبيقية للمخطط من خلال المعاينة الميدانية.

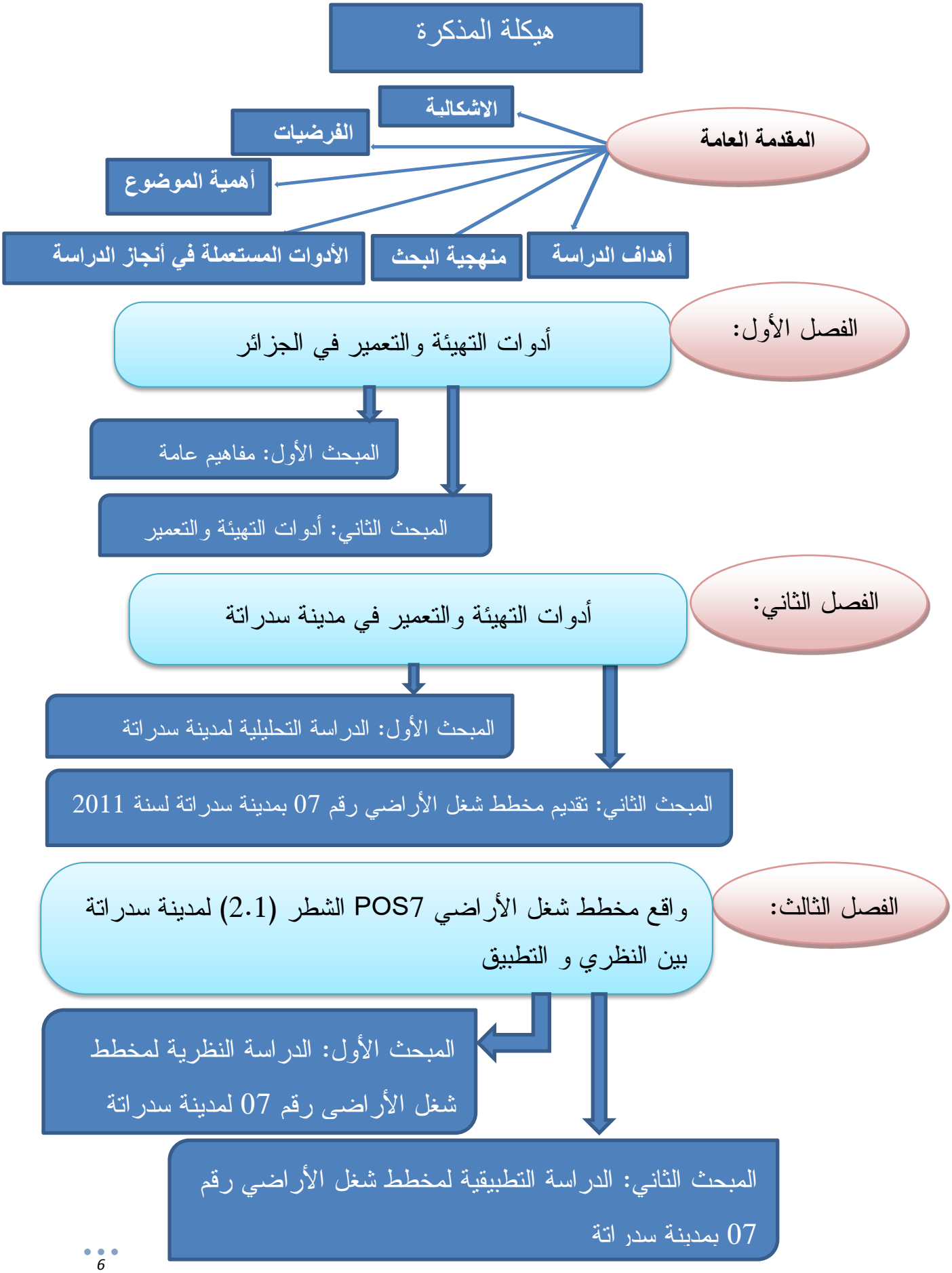
الأدوات المستعملة في إنجاز الدراسة:

بناءا على الأهداف المسطرة والنتائج المراد الوصول إليها اعتمدنا على تقنيات سمحت لنا بجمع المعلومات الكافية التي تساعدنا على الإلمام بموضوع الدراسة تمثلت في:

البحث النظري: المراجع والكتب، الوثائق البيانية، رسائل دكتوراه، ماجيستر، ماستر...).

البحث الميداني: الملاحظة الميدانية، الصور الفوتوغرافية.

البحث المكتبي: المخططات والخرائط، مختلف الهيئات (المصلحة التقنية للبلدية سدراتة، فرع مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية بمدينة سدراتة، فرع مديرية الموارد المائية لبلدية سدراتة، سونلغاز).


هيكلة المذكرة
المقدمة العامة
الاشكالية
الفرضيات
أهمية الموضوع
الأدوات المستعملة في أنجاز الدراسة
منهجية البحث
أهداف الدراسة
الفصل الأول:
أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر
المبحث الأول: مفاهيم عامة
المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير
الفصل الثاني:
أدوات التهيئة والتعمير في مدينة سدراتة
المبحث الأول: الدراسة التحليلية لمدينة سدراتة
المبحث الثاني: تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة لسنة 2011
الفصل الثالث:
واقع مخطط شغل الأراضي POS7 الشطر (2.1) لمدينة سدراتة بين النظري و التطبيق
المبحث الأول: الدراسة النظرية لمخطط شغل الأراضي رقم 07 لمدينة سدراتة
المبحث الثاني: الدراسة التطبيقية لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدر اتة

الفصل الأول:

أدوات التهيئة والتعمير

في الجزائر

مقدمة الفصل:

إن ظهور العمران في الجزائر كان منذ القدم، حيث مرت سياسة التعمير في الجزائر بعدة مراحل وفقا للأنظمة الحكم الموروثة وارتباطها بها، خاصة مع استقلال الجزائر أين وجدت أمامها حظيرة سكنية هائلة خلفها المستعمر. والتي استمرت في تسييرها وتطويرها وفق السياسات الاستعمارية نظرا لانعدام الخبرات ما جعل الوضع يتفاقم نتيجة النمو السكاني المتزايد الذي رافقه زيادة في الطلب في ضل التحولات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي عرفنها البلاد.

وفي هذا الفصل سنتناول فيه السياسة التعمير في الجزائر ومراحل التشريع العمراني لها بالتفصيل. من أجل التعرف على أسس ومبادئ كل مرحلة والوضع القائم الذي يسبق ظهور أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها اليوم، دون أن ننسى التطرق الى بعض المفاهيم والتعريفات التي تبسط لنا وتقوي من قدرة الاستيعاب والإلمام بالموضوع العمران. وللإحاطة الجيدة بأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر سنعرضها في المبحث الثاني من هذا الفصل أين سنطرق الى ذكرها وتعريفها وأهدافها ومراحل إعدادها(المحتوى، المصادقة، المراجعة).

المبحث الأول:

مفاهيم عامة

المبحث الأول: مفاهيم عامة.

تمهيد:

بغية التقرب من موضوع دراستنا وفهمه قمنا بوضع بعض المفاهيم المتعلقة بميدان التهيئة والتعمير، بهدف الإلمام الجيد بموضوع البحث كمدخل عام له. سنتناول فيه مفهوم المدينة والمفهوم التعمير والتهيئة العمرانية وغيرها من المفاهيم العامة وأيضا التطور التشريع العمراني بالجزائر وصولا الى ظهور أدوات التهيئة العمرانية، وهذا ما سنتعرف عليه من خلال المبحث الأول من الفصل الأول.

1 – مفاهيم عامة:

1-1- المدينة:

تتعدد تعاريف المدينة لمختلف التخصصات، فالجغرافي يرجعها لاحتلال نقطة الامتياز في الموقع الجغرافي، الاقتصادي يرجعها إلى نسبة العمالة وأشكالها، الاجتماعي يرجعها إلى مستوى التحضر مبرزا نسبة العاملين في الزراعة والوظائف الأخرى والعمراني يعتبرها في نفس الوقت إطار طبيعي إيكولوجي مجال متميز ومفضل للعلاقات السوسيو ثقافية، نقطة قوية ضمن المجال الجيوإقتصادي ،لكن أغلبها تتفق على أن المدينة تتمثل في تجمعات سكانية مستقرة تنتشر بها أنماط الحياة الحضرية وهي تتميز بمظهرها العمراني ووظائفها الأساسية التي تؤديها.[1]

من الصعب تحديد تعريف واحد للمدينة وهذا راجع إلى اختلاف المعايير المعتمدة(وظيفي، إحصائي اقتصادي....) وعليه فإن 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 وظائف إدارية، اقتصادية، اجتماعية وثقافية.

– يرى (ابن خلدون) أن المدن ذات هياكل عظيمة، وبناء كبير وهي موضوعة على العموم لا على الخصوص، فتحتاج إلى اجتماع الأيدي و كثرة التعاون[2].

---

[1]– طرطار نسيمة، التخطيط الحضري للمجالات السكنية وفق منظور التنمية المستدامة بالمدن الجزائرية– دراسة حالة مدينة تبسة أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، ــ تخصص، مدن ،أقاليم و محيط سنة 2021 ص02.

[2] – لبشاقي دنيا، بوصلاح فريدة، مخطط شغل الأرض بين النظري والتطبيق، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية علوم الأرض والهندسة المعمارية، جامعة العربي بن مهيدي ــ ام البواقي سنة 2018 ص02.

1-2 التعمير:

هو أداة لتحسين الشكل العمراني وعملية التخطيط وتنظيم تتدرج في هذا الإطار، وهو يرتكز على التنبؤات والتقديرات المبنية على أساس الديموغرافي والسوسيولوجي، وهو مرتبط بتلبية حاجيات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديموغرافي فالتعمير عملية إدارية تقوم بها السلطات العمومية التي تفرض تخطيط المجال وتعبئة الفواعل السكان، المؤسسات ،الجماعات المحلية والإدارية. [1]

ظهر كاختصاصات نظرية وتطبيقية في المجال تنظيم المدينة ويحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في مجال الحضري وينظم العلاقات بينهم وعلى هذا الأساس فإن التعمير ينظم واقع المدينة ويحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثروتها عن طريق أدوات وآليات تتماشى مع أدوات التهيئة و التعمير. [2]

1- 3 التهيئة العمرانية:

ومن بين التعاريف المتعددة للتهيئة العمرانية تلك التي أتى بها الدكتور التجاني بشير وعرفها بأنها هي نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو بواسطة الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى الإقليمي أو الوطني.

وتعرف التهيئة العمرانية في مفهومها المعاصر حسب الدكتور تجاني البشير في آخر كتاباته حول تهيئة التراب الوطني بأنها: "التهيئة العمرانية هي الإرادة العمومية لتنظيم المظاهر الجغرافية البشرية الاقتصادية في الوسط لتحقيق التوازن بين الأماكن والتنظيم الشمولي الموجه لإسعاد السكان، وتوفير الشغل والإيواء والخدمات العمومية لهم من خلال إنجاز الهياكل المتطلبة واستغلال الثروات الطبيعة المتوفرة المحافظة على التراث التاريخي في بيئة إيكولوجية نظيفة " ونحن بصددنا نعرف التهيئة والتعمير على أنه: " مجموعة القواعد التي تنظم النشاط العمراني ككل من حيث الفضاء

---

[1]- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزا ئري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري جامعة الحاج لخضر ــ باتنة ــ سنة 2015 ص26 ،27.

[2]- زهور زوزو، المخالفات الميدانية لأدوات التهيئة ــ الانعكاسات العمرانية والسوسيومجالية، دراسة حالة مدينة المقارين تقرت، مذكرة ماستر جامعة محمد خيضر بسكرة ،تخصص عمران وتسيير المدن ،سنة 2020 ص02.

واستعمال الأراضي وتنظيم عمليات البناء" فالتعمير هو" مجموعة الأفكار والدراسات التخطيطية الهادفة لاستعمال الأرض للبناء بصورة عقلانية دون المساس بالمجال الأثري أو الثقافي[1]"

1- 4 التخطيط العمراني:

عبارة عن أداة مهمة تستخدمها مؤسسات المراكز الحضرية في عملية التحكم في النمو العمراني ،من خلال توجيه استعمالات الأرض الحضرية، وتوزيع مختلف الأنشطة على المجال الحضري، وان كان التخطيط العمراني تغييرا في استخدامه، من التخطيط العمراني الذي يعني بالإطار المادي الفيزيقي للمدن والمراكز الحضرية، الى الاهتمام بالإبعاد الاجتماعية والثقافية للمستوطنات الحضرية، وأصبح أكثر من ذلك يسعى الى خدمة الإنسان في المدينة من خلال توفير كل المستلزمات الحياة الاجتماعية، وكل المؤسسات التي توفر الخدمات الحضرية المتعددة.[2]

1- 5 التخطيط الحضري:

علم واسع يجمع بين متغيرات عدة، طبيعية واجتماعية واقتصادية وهندسية من اجل توجيه نمو المدينة ومعالجة مشاكلها بما يخدم سكانها ويوفر لهم متطلبات الحياة الحضرية[3]. وهو تحسين ظروف البيئية الطبيعية بوضع خطة عمل متكاملة الجوانب لمواجهة أحوال وأحداث مرتقبة، وتحقيق أهداف معينة في فترة زمنية محددة، بحيث تتوفر لهذه لخطة المرونة الكافية لتناسق مع ديناميكية الحياة.[4]

2- سياسة التعمير في الجزائر:

2 - 1 مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر:[5]

إنّ سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرّت بعدّة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء والتّوسع العمراني، ورغم أنّها وإن غيّرت شيئا من

---

[1] – عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر ــ باتنة ــ سنة 2015 ص28 .

[2]– د عبد الحليم مهور باشة، التخطيط الحضري دار اليازوري العلمية لنشر 2018 ص 20.

[3] – د. خلف حسين علي الدليمي: التخطيط الحضري، الدار العلمية الدولية للنشر و التوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع ،الطبعة الأولى 2002، ص 66.

[4] – مدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة الاجتماعية، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة ، سنة 2004 ص15.

[5]– مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية ــ حالة وقلة ــ مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر، تخصص المدينة والتنمية المستدامة قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر ــ باتنة ــ ص 16،17،18.

مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية إلاّ أنّ هذه القواعد ظلّت ناقصة وغير كافية لأسباب موضوعية، أهمها التّخلف الاقتصادي والنزوح الريفي و النمو الدّيموغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات الّتي طبقّت في هذا المجال تنفيذا لسياسة معيّنة، الأمر الذي أدّى إلى انتشار السكن العشوائي واختلال النسيج العمراني لجل المدن الجزائرية. وإذا أردنا مسايرة التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر فقد مرت بالمراحل التالية:

2-1-1- مرحلة ما قبل الاحتلال .

- التشريع العمراني في زمن العثمانيين :

رافق حركة التمدن الواسعة التي شهدتها الدولة العثمانية، تشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء التمدن وإدارتها الحضرية، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية (قصبة العاصمة، قصبة تلمسان، قصبة قسنطينة...) التي مازالت شاهدة على ذلك في شتى البقاع الإسلامية التي حكمها العثمانيون. فقد نشرت مئات الوثائق المتعلقة بالتشريعات العمرانية والتي يعود اغلبها إلى الأوامر السلطانية العثمانية ،ومنها ما كتبه عصمان نوري عن الأمور البلدية، 1922 كما صنف الأستاذ يرلسيموز وثائق تعود إلى القرنين السادس والتاسع عشر تشمل العديد من المواضيع العمرانية المتداولة في أيامنا هذه. وعلى الرغم من عدم بلوغ هذه التشريعات إلى حد التقنين وإرسائها ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية، على غرار قوانين التخطيط العمراني المعاصرة والتي تعني بتنظيم المدن والنشاط العمراني الحضري، إلا أن التدقيق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لمناقشة مسائل النشاط العمراني بمختلف مستوياتها ابتداء من إنشاء المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط العمراني التفصيلية.

2-1-2- مرحلة الاحتلال:

إن الحديث عن التعمير كسياسة وقانون لم يبدأ في الجزائر إلا مع دخول الاستعمار الفرنسي، الذي عمل على استصدار سلسلة من القوانين التي كانت ترمي لبلورة توجهات وأهداف الاستعمار في مجال التعمير والإسكان بالجزائر. فمع احتلال فرنسا لمدينة الجزائر سنة 1830ثم احتلالها لباقي المدن الجزائرية الأخرى سواء منها الواقعة على الشريط الساحلي أو الداخلية، بدا عدد سكان المدن يتقلص بحيث أصبح لا يزيد عن5 %من مجموع السكان الجزائريين آنذاك والذي قدر بـــ 3 ملايين نسمة ويعود السبب في تناقص عدد السكان الحضر في هذه الفترة إلى سياسة التقتيل الجماعي خلال مقاومة

الأهالي للاحتلال، وسياسة الطرد والنفي التي اتبعها الاستعمار ضد سكان المدن، الأمر الذي دفع هؤلاء إلى الاعتصام بالأرياف والجبال أو الهجرة إلى البلدان المجاورة والمشرق العربي. ومن جهة أخرى فان الشبكة من السكك الحديدية تمكن المستعمر من نقل قواته وجنوده عبر مختلف جهات القطر لإخماد المقاومة الوطنية التي استمرت طيلة القرن التاسع عشر.

وللتذكير فان الإطار العام للشبكة العمرانية الجزائرية الموجود حاليا كان موجودا قبل الاحتلال الفرنسي متمثلا في المدن ذات الأصل الجزائري ،ولكن لا ينبغي أن ننكر مساهمة المستعمرين في تنمية الهيكلة الحضرية بالجزائر حسب أغراضه المسطرة في مجال الاستيطان الأوروبي من جهة وتوجيه الشبكة العمرانية وهياكلها الأساسية لخدمة الاقتصاد الفرنسي من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأهداف العسكرية والجيوبوليتيكية للهيمنة على التراب الوطني بصفة مستمرة ودائمة، إذ نجد الإدارة الفرنسية وضعت مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية سواء منها الساحلية أو الداخلية من اجل توسيع نسيجها العمراني حسب مقاييس غربية محضة إلى جانب المدن الجزائرية التقليدية التي كانت تأوي الأهالي، وذلك بإنشاء أحياء جديدة بهذه المدن لإقامة الأوروبيين وتجهيزها بالمرافق الإدارية والهياكل الأساسية، في نهاية الخمسينات اوجد التشريع الفرنسي أدوات تعمير جديدة من اجل الاستجابة لتحضر الناتج بفرنسا ومناهضة النمو الديموغرافي والاقتصادي، وقد تم تطبيق نفس الأدوات بالجزائر سنة 1958م في إطار مخطط قسنطينة وذلك من اجل النهوض بالجانب الاجتماعي والاقتصادي وتهدئة الثورة التحريرية الجزائرية، وقد تم انشاء عدة أدوات للتخطيط أثناء هذه الفترة[1]:

- المخطط العمراني الموجه PUD.
- المخططات التفصيلية PD
- مخططات التعمير وإعادة الهيكلة.
- برنامج التجهيزات الحضرية ومخطط التحديث والتجهيزات PME.
- برنامج التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الاولوية ZUP .

2-1-3- مرحلة ما بعد الاستقلال: (1962ـــ1989)

غير انه مع بداية الاستقلال برزت إلى الوجود العديد من المتغيرات المتمثلة أساسا في تفاقم المشاكل وعدم إمكانية بناء القرى المهدمة إبان الثورة التحريرية وعودة عدد كبير من الجزائريين إلى

[1]- سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق ــدراسة حالة مدينة باتنة ــ مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص، المدينة والمجتمع جامعة الحاج لخضر باتنة سنة 2012 ص 23.

أرض الوطن وسرعة النمو الديموغرافي وتزايد ظاهرة التمدن بالجزائر، بسبب ارتفاع نسبة الهجرة من القرية نحو المدينة، مما ترتب عنه تزايد الحاجة إلى السكن والخدمات العمومية والتجهيزات الأساسية. وإذا كان ازدياد الطلب على العقار دافعا للدولة من اجل التدخل لإيجاد الحلول لمعالجة الإشكالات التي يطرحها واقع ما بعد الاستقلال، فان ما يسجل بخصوص هذه المرحلة هو اكتفاء الجزائر بالعمل بالقوانين والمراسيم الفرنسية، باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التّمييز العنصري، وبذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31إلى غاية صدور الأمر:75-67 المؤرّخ في: 1975/09/26المتعلّق برخصة البناء ورخصة التجزئة وهو أوّل نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرّع التدّخل وعلاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسّع العمراني الضخم والبناء الفوضوي اللامسؤول[1]، وكانطلاقة فعلية لهذه المنظومة تم الشروع على سبيل الاستعجال في عمليات بإعادة التوازنات المجالية عن طريق بعث برامج مجاليه خاصة لفائدة أكثر الجهات حرمان في إطار السياسة المسماة آنذاك سياسة التوازن الجهوي معتمدة أساسا على التخطيط الاقتصادي وسياسة التصنيع، وذلك كمواجهة لمخاطر استفحال الفوارق الموروثة و المتوقعة الناتجة عن موجة الهجرة الواسعة من داخل البلاد و المناطق الجبلية و الهضاب العليا و الجنوب نحو الشمال، وذلك من خلال عدة برامج تنموية خاصة بالمناطق المحرومة، تمثلت في كل من المخطط الثلاثي(1967-1969) والمخططين الرباعيين الأول و الثاني(1970-1973) و (1974-1977)اجل إعادة التوازن الجهوي مركزة على الاستثمارات الصناعية والاقتصادية والمخططات السوسيو اقتصادية والمتمثلة في:

[1] – مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر ــ باتنةــ سنة 2012 ص18 .

2-1-3-1-المخطط البلدي للتنمية: (PCD)

تم اصداره من خلال المخطط الرباعي الثاني سنة 1974، وهو عبارة عن وسيلة لتطوير المرافق الاجتماعية، وتنمية الزراعة والصناعة على المستوى المحلي، أي لكل بلدية مخطط تنمية بلدي خاص بها ، يمول عن طريق اعتمادات مالية توفرها الدولة للبلديات حسب أهميتها. [1]

2-1-3-2-المخطط التحديث الحضري(PMU) :

هو مخطط ملحق بإعتماد مالي، يحدد كيفيات التدخل داخل المدن وبالأخص منها الكبرى والمتوسطة، وتعرفه النصوص التشريعية، انه أداة تسمح بتنظيم و تخطيط تحولات المدن وقد تم استعماله لمدة زمنية بسيطة ثم تلاشى بسرعة.[2]

2-1-3-3- المخطط العمراني الموجه:(PUD)

هو أداة للتخطيط والتنظيم، تم العمل بها سابقا في الفترة الاستعمارية بفرنسا عام 1958 ،يخصص للمدن الكبرى والمتوسطة يرسم الحدود العمرانية للمدينة ويهدف الى توضيح مجالات التوسع العمراني ،ويحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للمجتمع السكاني.[3]

2-1-3-4- المخطط العمراني المؤقت: (PUP)

انتهت صلاحيته في سنة 1990 وهو يشبه مخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية.[4]

2-1-3-5-المناطق السكينة الحضرية الجديدة: (ZHUN)

بدا العمل بهذه السياسة العمرانية في الجزائر منذ 1975 بهدف التحكم في النسيج العمراني بالمستوطنات الحضرية من اجل توفير السكن لأعداد سكانها المتزايدة وحسب التوجيهات العمرانية الجزائرية الجديدة.[5]

---

[1]- زهور زوزو، المخالفات الميدانية لأدوات التهيئة والتعمير-الانعكاسات العمرانية السوسيو مجالية-مذكرة ماستر، ميدان الهندسة المعمارية ومهن المدينة،تخصص عمران وتسيير المدن جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2020،ص 06.

[2] - سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع و التطبيق، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع، جامعة الحاج لخضر - باتنة- سنة 2012 ص 27.

[3] - سنوسي رفيقة، مرجع سابق ،ص 27.

[4]- المدور يحي، مرجع سابق، ص 19.

[5]- المدور يحي، مرجع سابق، ص19.

2-1-3-6- مناطق التهيئة المجهزة: (ZAC)

برنامج خصصته الدولة لإنجاز عمليات التهيئة والتزويد بالشبكات المختلفة، وكذا تجهيز المناطق القابلة للتعمير من اجل بيعها فيما بعد وتعتبر وسيلة لإنتاج العقار المجهز.[1]

2-1-3-7- التحصيصات:

عبارة عن برنامج سكني يتميز بالتوسع الأفقي عكس البرنامج الأول المناطق السكنية الحضرية، تم انشاؤها عن طريق القانون رقم 82ـــ02 المؤرخ في 1982/02/26، فهي تدخل ضمن عمليات التعمير التي خلقتها الدولة في اطار ضرورة أنشاء مناطق سكنية منظمة، تشرف عليها الدولة ووكالاتها العقارية[2].

3- مرحلة ظهور التهيئة العمرانية[3] :

نظرا لقصر مدة المخطط الثلاثي والمخططات الرباعية في فترة السابقة التي لم يتم فيها إكمال المشاريع المبرمجة تم انشاء المخطط الخماسي(1980-1984) له نفس اهداف وابعاد المخططات السابقة ، فهو يهتم بإعادة التأهيل القطاعي دون مراعاة النظرة الشاملة، شهدت هذه الفترة عدة تغيرات وتعديلات في ميدان التهيئة العمرانية، ومن مميزاتها:

ظهور التهيئة العمرانية ضمن صلاحيات الدائرة الوزارة، وذلك بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1980، كما تم انشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني وفقا للمرسوم رقم 1980/11/12 تأسيس الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية 1981، تتكفل بإعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية.

3- 1-أدوات التهيئة العمرانية:

3 -1- 1- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية: SNAT

يكون على المستوى الوطني، تؤسسه السلطة المركزية "الدولة"، وهو يعكس المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني على الأمد الطويل (20) سنة.

---

[1]- سنوسي رفيقة، مرجع سابق ،ص30.

[2]- سنوسي رفيقة، مرجع سابق، ص 29.

[3]- سنوسي رفيقة، مرجع سابق ص 30.

- أهدافه:

- يحدد الاستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني وقواعد إعادة التوزيع المتوازن للأنشطة والتعمير على الأمد المستقبلي.
- يضبط المبادئ التي تتحكم في تنظيم الهياكل الأساسية الكبرى ويحدد مواقعها.
- يضمن التوزيع المالي والجنائي بالتساوي.

3- 1 -2 - المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية :SRAT

تؤسسه السلطة المركزية "الدولة"، وهو أداة استراتيجية تتبع توجيهات ومبادئ المقررة في المخطط الوطني SNAT ويبين الصورة المستقبلية لإقليم الجهة، ويهدف الى القضاء التدريجي على الاختلالات والفوارق الجهوية، ويشجع التنمية والتكامل بين الجهات.

- أهدافه:

- يوضح بالنسبة لكل مجموعة إقليمية قواعد التوزيع المتوازن للأنشطة وتوطين السكان.
- تنظيم البنية الحضرية وتوزيعها.
- يفصل البرامج وينظم الهياكل الأساسية و التجهيزات المهيكل.
- ينسق مختلف المبادرات في المجال العمل الاقتصادي.

3 – 1- 3 - مخطط التهيئة الولائية: PAW

يكون على المستوى الولائي، تؤسسه الولاية، بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية والمجالس المداولة بالولاية والبلديات وممثلي الجمعيات المهنية والمستعملين، يأخذ بعين الاعتبار توجيهات المخططين الوطني والجهوي للتهيئة العمرانية SRAT و SNAT.

- أهدافه:

- يحدد التوجيهات الرئيسية لكل بلدية ووظيفتها المهيمنة.
- يحدد المواقع الهياكل الكبرى ومناطق النشاطات و مناطق الأنشطة الاقتصادية الخاصة باستصلاح.
- تحديد الهراركية الحضرية للولاية ومعدلات التحضر.

4 – مرحلة ما بعد 1990:

شهدت هذه الفترة قفزة في ميدان التعمير، فرضتها المتطلبات المصلحة العامة والحفاظ على النظام العام وضرورة تغيير مخططات العمرانية المعمول بها، وفي هذا السياق تم ظهور قوانين جديدة في مجال العقار والعمران، نذكر منها:

- القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411ه الموافق لـــ 18ـــ نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411ه الموافق لـــ 01 /1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل01 /1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي جاء بأداتين جديدتين هما:
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.
- مخطط شغل الأراضي POS.

خلاصة:

مما سبق ذكره نستخلص أن المفاهيم التي تطرقنا لها كفيلة الى الإحاطة الشاملة بموضوع دراستنا من ناحية مفهوم التعمير والتهيئة هذا جهة، من جهة أخرى تعرفنا على مراحل تطور التشريع العمراني بالجزائر.

وعليه فإن الجزائر مرت بعدة مراحل شهدت كل مرحلة عدة أساليب للتخطيط عملت على المساهمة ولو بجزء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في الوضعية الحالية للسياسة المنتهجة في التعمير بالجزائر خاصة مع استقلال الجزائر أين وجدت نفسها أمام مواجهة الوضع الموروث، مما جعلها تفكر بضرورة نهوض بالاقتصاد الوطني وهذا نتج عنه قاعدة عمرانية غير واضحة التخطيط، أدت إلا إعادة تسيير العمران من خلال ظهور أدوات التهيئة العمرانية وهذه الأخيرة لم تركز على النظرة الشاملة في التخطيط مما أدى الى تراجعها، إلى أن عرفت الجزائر قفزة نوعية في مجال التعمير سنة 1990 بصدور القانون 29/90 الذي جاء بأداتين جديدتين تتعلقان بمجال الحضري، وهذا ما سنتعرف عليه فالمبحث الثاني من هذا الفصل.

المبحث الثاني:

أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها

المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها.

تمهيد:

سنتناول في هذا المبحث أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها اليوم، المتمثلة في الأداتين الجديدتين التي جاء بهما القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم وهي:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- مخطط شغل الأراضي.

وسنتطرق الى تعريفها ومحتواها وأهدافها وحالات مراجعتها ومراحل إعدادها والمصادقة عليها.

1 – المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي[1].

1– 2 – أهدافه: [2]

يهدف الى تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، كما نجده يهدف الى تحديد المناطق الواجب حمايتها ومن أمثلة ذلك:

– حماية الأراضي الفلاحية التي تقرر حمايتها انطلاقا من أن الجزائر تواجه ضرورة رفع إنتاجها الفلاحي لتلبية حاجيات سكانها المتزايدة باستمرار، وبالتالي ضمان أمنها الغذائي، الأمر الذي يحتم علينا ضرورة حماية هذا النوع من الأراضي.

– حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي، كالحفريات والآثار التاريخية باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية.

– حماية البيئة والموارد الطبيعية، وهذا باتقاء كل شكل من الأشكال التلوث والمضار ومكافحته، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على الإطار المعيشة السكان.

---

[1] – الجريدة الرسمية : قانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، العدد 52 ،المادة 16.

[2]– مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي يحي فارس المدية ــ الجزائرــ

1- 3 - آلية التخطيط المستقبلي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات[1] محددة كما يلي:

- القطاعات المعمرة: تشمل كل أراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء، الحدائق والمساحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات.
- القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة.
- القطاعات غير القابلة للتعمير: هي القطاعات التعمير التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

1 - 4 - مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

1- 4-1- قرار الإعداد ورسم الحدود:

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية المعنية تبين هذه المداولة مايلي:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة، مخطط التنمية بالنسبة الى التراب المقصود.
- كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.
- تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا، وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- بعد المداولة يتم صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إسنادا لي ملف يتكون من:

[1] - قانون 29/90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام1411 الموافق ل01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير المواد 19، 20، 21 22، 23، من الجريدة الرسمية، العدد52.

- مذكرة تقديم.
- مخطط يرسم حدود التراب الذي يشمله المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- المداولة المتعلقة به:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

1 - 4-2 - تبليغ إعداده والاستشارة:[1]

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بتبليغ كتابيا رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية، بقرار إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهؤلاء مدة (15) يوما ابتداء من تسليمها رسائل المشاركة في إعداده وتعيين ممثليها .

بعد الانتهاء من المدة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلبت استشارتها، ويستشار وجوبا مصالح التعمير، الفلاحة التنظيمات الاقتصادية، الري، النقل، الأشغال العمومية، البريد والمواصلات، البيئة، مصالح المياه، الطاقة، السياحة، الصناعة، الضبط العقاري. وينشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي، ويرسل المشروع إلي المتعاملين المعنيين لمدة (60) يوما، لوضع ملاحظتهم وعدم الرد خلال الفترة المحددة يعتبر ردها وجوبا.

1 - 4-3- الاستقصاء العمومي وفتح السجل:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة (45) يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار مبينا فيه:

- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارتها.
- المفوض المحقق الذي يتم تعيينه.
- تاريخ إطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

[1]- مرسوم التنفيذي رقم91-177 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26 المواد 8، 9.

- كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

وينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي، ويبلغ قرار فتح الاستقصاء للوالي المختص إقليميا، وتدون الملاحظات في سجل مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وترسل كتابيا الى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين. وخلال (15) يوما الموالية يتم إعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسل الى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته[1] .

1- 4 - 4- المصادقة النهائية:

ويصادق عليه بمداولة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ويرسل المخطط المعدل عند الاقتضاء إلى الوالي المختص إقليميا مصحوبا بمحضر غلق الاستقصاء وسجل الاستقصاء والنتائج المتحصل عليها إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، ويتلقى الوالي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال (15) يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

وبعد إعطاء المجلس الشعبي الولائي رأيه، تتم المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي[2] للتهيئة والتعمير من طرف الجهة المختصة حسب الحالات التالية[3] :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن.
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، المشترك حسب الحالة مع الوزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن، ويقل عن 500000 ساكن
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر.

---

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية العدد 26 المواد 10،11،12،13 .

[2] - مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية العدد 26، المواد 14،15.

[3] - قانون رقم 90-29 مؤرخ 91-177، جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير من الجريدة الرسمية، العدد 52، المادة 27.

ويتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ورأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية وسجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج المستخلصة والوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

1 -5 – محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير[1]:

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من:

1/ –التقرير التوجيهي:

يشخص الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطورات الاقتصادية والديمغرافية والاجتماعية والثقافية للتراب المعني ونمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية من خلال:

– اعطاء تحليل شامل حول وضعية البلدية اولا ثم المحيط الحضري حسب ما يحدده مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

– تطرق الى الاشكالية المتعلق بمجال الدراسة من مختلف الجوانب: الديمغرافية، الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية، البيئية، العقارية، العوائق الطبيعية و التكنولوجية، التجهيزات و الهياكل القاعدية ودراسة علاقاتها مع بعضها.

– وصول الى نمط التهيئة المقترح

2/ –التقنين:

– يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة من القانون 29/90.

– يحدد التخصيص الأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

– الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

– الإرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

– المساحات البيانية: فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية وإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية والمناطق المطلوب حمايتها.

– تحديد المواقع الكبرى و المنشآت الأساسية.

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 91–177، المادة 17.

- شروط البناء الخاصة داخل بعض الاجزاء التراب الوطني التي تعتبر مناطق حساسة.

3/ الوثائق البيانية:

تشتمل على:

- مخطط الوضع القائم ، الإطار المشيد، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط التهيئة يبين القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير وبعض أجزاء الأرض ومساحات تدخل مخططات شغل الاراضي.
- مخطط الارتفاقات التي يجب الابقاء عليها او تعديلها او انشاؤها.
- مخطط التجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و اهم سبل ايصال الماء وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و المنشآت المنفعة العمومية.

1 – 6 – حالات المراجعة[1] :

لا يمكن مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات في حالة تشبع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة لبلدية، أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها.

2 – مخطط شغل الأراضي[2]: POS

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يمكن ان يشمل قطاع أو مجموعة من القطاعات حسب محيطات تدخله التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعتبر أداة فعالة في تنظيم المجال الحضري، جاء هذا المخطط بموجب القانون 90–29، من أجل تكملة المخطط السابق الذي يحدد محيطات تدخل مخططات شغل الأراضي ويعطي توجيهاتها العامة حيث ان مخطط شغل الاراضي يتطرق الى ادق التفاصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويوضح التركيبة العمرانية لكل قطاع فهو:

- يحدد الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الاراضي.
- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به وضبطها (معامل استهلاك الارض CES، ومعامل شغل الارض COS).
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

[1] – القانون رقم 90–29، المادة 28.

[2] – سنوسي رفيقة ، مرجع سابق ،ص45 ،44.

- يحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية.
- يحدد الارتفاقات والاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقعها.
- تعيين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب حمايتها.

يعتبر مخطط شغل الاراضي حلقة ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعطي توجيهاته العامة على المستوى البلدي وبين عقود التعمير التي يتم العمل بها على مستوى الاحياء.

وتقدر اجال انجاز مخطط شغل الاراضي ب 5 سنوات على الاقل والا يمكن لملاك البنايات ان يطالبوا بمراجعته.

2 -1- أهداف مخطط شغل الأراضي:

●التنظيم ألمجالي:

من خلال التدخل على كل قطاع أو مجموعة من القطاعات التي يشملها مخطط شغل الأراضي حسب الضرورة التي يفرضها.

وتتمثل في: إعادة الهيكلة الحضرية، التجديد الحضري، التهيئة وإعادة التهيئة الحضرية، إعادة التأهيل الحضري، التكثيف الحضري.

●التخطيط التفصيلي:

لا يكتفي مخطط شغل الأراضي بإعطاء التوجيهات عامة مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بل يتطرق الى أدق التفاصيل أشكال القطع الأرضية ومساحاتها والطرق الثالثية التي تفصلها، معامل الاستحواذ على الأرض ومعامل شغل الأرض مداخل البنايات و واجهاتها.

●أداة قانونية للسلطات والمواطن:

بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يصبح أداة قانونية تفرض على الدولة والسلطات المحلية والمواطن وجميع المتدخلين التقيد به في ما هو مسموح وماهو ممنوع، فعلى الهيئات المعنية أخذه بعين الاعتبار في توقيع مختلف المشاريع والتجهيزات.

2 -2- مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي:

2 – 2-1- قرار الإعداد و رسم الحدود[1] :

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من مجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية ،وتتضمن هذه المداولة :

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة وتعمير المتعلق به.
- بيانا كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

بعد المداولة يتم صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا الى ملف يتكون من:

- مذكرة تقديم.
- المخطط الذي يعين حدود التراب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة:

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

2– 2-2- تبليغ إعداده و الاستشارة[2] :

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، او رؤساء المجالس الشعبية البلدية، او المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة، ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، ولهؤلاء

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المواد 2،3،4.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المادة 8 ،9.

مهلة(15) يوما ابتداء من تاريخ تلقيهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي أم لا.

وبعد انتهاء المدة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، او رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين الإدارات العمومية والمصالح التي تستشار وجوبا:

- على مستوى الولاية الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة :

التعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية البريد والمواصلات.

- على مستوى المحلي:

- الهيئات ومصالح العمومية:

توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه والهيئات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 05 ــ 318 المؤرخ في 10 سبتمبر2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91[1] تمثلت في البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة.

وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية المعنية ويبلغ للهيئات المعنية. ويتم تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة لمدة 60 يوما لإبداء رأيها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال المدة المحددة عد رأيها موافقا.

2- 2-3 - الاستقصاء العمومي وفتح السجل [2]:

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي لتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي لمدة (60) يوما بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس البلدية المعنية يتضمن:

- يحدد المكان او الأماكن التي يمكن إجراء استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.

- يعين المفوض المحقق او المفوضين المحققين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

---

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/ــ178 المادة 02.

[2] - المرسوم التنفيذي، رقم: 178/91، المواد 10،11،12،13.

- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة منها للوالي المختص إقليميا . وتدون الملاحات في سجل مرقوم و موقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وترسل كتابيا إلي المفوض المحقق او المفوضين المحققين، وخلال (15) يوما الموالية يتم إعداد محضر قفل الاستقصاء العمومي، ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

2- 2 - 4- المصادقة النهائية [1]:

يرسل المخطط شغل الأراضي بعد تعديله مصحوبا بمحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة الى الوالي المختص إقليما، الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انتهت المدة عد رأيه موافق.

ويصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد احذ رأي الوالي في الحسبان، بعد مصادقة المجلس الشعبي البلدي يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية:

- الوالي المختص او الولاة المختصين إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.
- الغرفة التجارية.
- الغرفة الفلاحية.

2 -3- محتوى مخطط شغل الأراضي[2]:

يتكون مخطط شغل الأراضي من:

1 /لائحة التنظيم:

تتضمن مذكرة تقديم يبين فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبرنامج المعتمد للبلدية او البلديات المعنية، والقواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المواد 16، 15، 14.

[2] -المرسوم التنفيذي رقم 91/ـ178 المادة 18.

مراعاة الأحكام الخاصة، نوع المباني، معامل شغل الأرض ومعامل المساحة جميع الإرتفاقات، والمنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحدد الطرق و الشبكات المختلفة.

2/ التقنين:

بعد التشخيص المجال المعني يتم اقتراح التهيئة المناسبة التي يتم تحويلها مباشرة الي مناطق متجانسة، كل منطقة تقنن وتطبق عليها قواعد خاصة: طبيعة شغل الارض، شروط البناء، الممرات والطرق، المساحات الحرة، اشكال البنايات وكثافتها، الارتفاقات المحتملة ...الخ

يبين شروط شغل الأرض المرتبطة بما يلي:

- المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها.
- خصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة الى الطرق العمومية وما يتصل بها.
- موقع المباني بالنسبة الى الحدود الفاصلة وارتفاعها.
- موقف السيارات والمساحات الفارغة و المغارس.

3/ الوثائق البيانية:

تتكون من:

- مخطط بيان الموقع بمقياس (1/2000 او1/5000)
- مخطط الطوبوغرافي بمقياس(1/500 او1/1000)
- خارطة بمقياس (1/500 أو 1/1000) تبين الجيوتقنية لتعمير.
- مخطط الواقع القائم بمقياس (1/500 او 1/1000)يبرز الإطار المشيد حاليا وكذا الطرق والشبكات المختلفة و الإرتفاقات الموجودة.
- مخطط التهيئة عامة بمقياس (1/500 او 1/1000) يحدد مايلي :

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات مصلحة العامة والمنفعة العمومية .
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها.

- مخطط التركيب العمراني بمقياس (1/500 او 1/1000) يتضمن عناصر لائحة التنظيم.

2 – 4 – حالات المراجعة للمخطط شغل الأراضي[1]:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليها إلا بالشروط التالية:

- أذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري او البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو الى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر الطبيعية.
- إذا طلب ذلك ،وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

[1] – القانون رقم 29/90 من الجريدة الرسمية، العدد 52، المادة 37.

خلاصة:

مما سبق نستخلص أن الجزائر وبعد المرحلة الأخيرة 1990 التي عرفتها الى يومنا هذا عملت على إصلاح منظومة التعمير بإصدار القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي بدوره ساهم في تنظيم عملية العمران. وذلك بعد فشلها في التخطيط المجال العمراني طيلة كل المراحل التي مرت بها سياسة التعمير في الجزائر قبل ظهور أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمخطط شغل الأراضي التي تعتبر الحلقة الأخيرة في سلسلة الحضرية ومستويات التخطيط في الجزائر.

خلاصة الفصل:

إن استراتيجيات السياسات التعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل كل مرحلة ضمت العديد من الإصلاحات والتوجيهات العمرانية انطلاقا من تواجد الحضارات السابقة وتأثير المستعمر في مجال العمراني وانعكاساته من خلال إسقاط تجارب سياسة التعمير الفرنسية وأدواتها.

ومع الاستقلال الجزائر عملت على إبقاء التشريع العمراني الموروث عن مستعمرتها لكنها وجدت نفسها تعاني من العديد من الفوارق مما استدعى ضرورة إعادة التأهيل كمحاولة لنهوض بالتشريع العمراني من خلال تركيز على القطاعات الفلاحية والصناعية غير أنها لم تراعي النظرة الشاملة وانحصارها على تنمية الاستثمارات.

ومن ثم انتهجت سياسة إعادة التوازن الجهوي التخطيط الاقتصادي عبر إدراجها عدة مخططات ولائية ومخططات البلدية، والتجديد العمراني التي نتج عنها سلبيات كثيرة نتيجة التعمير العفوي دون تخطيط مسبق، ونظرا لقصر المخططات الثلاثية والرباعية كانت الانطلاقة لبداية ظهور التهيئة العمرانية التي تهدف الى إيجاد التخطيط لا ينحصر على المستوى المحلي بل ينطلق من مستوى الأعلى المستوى الوطني ثم الإقليمي وصولا الى المستويات الأقل عن طريق أدوات التهيئة العمرانية وهذه الأخيرة شهدت تراجع هي أيضا وهو ما أدى الى التفكير في الاتجاه نحو الاقتصاد الحر، وهو ما جعلها تفكر في تغيير مخططات العمرانية المعمول بها.

حيث شهدت الجزائر قفزة نوعية في ميدان التعمير مع نشأة أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وهي الأدوات سارية المفعول الى حد اليوم، ولقد اخترنا مدينة سدراتة بغرض إسقاط إحدى أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع المتمثلة في مخطط شغل الأراضي رقم 07 لدراستها في الفصل الموالي.

الفصل الثاني:

أدوات التهيئة والتعمير في مدينة سدراتة

مقدمة الفصل:

تعتبر مدينة سدراتة بلدية ومقر دائرة لكونها ثان تجمع حضري بعد مقر الولاية، من حيث عدد السكان وضمن البلديات المنتدبة حديثا، فهي تشكل محور لطرق ولائية والوطنية، سنتناول في هذا الفصل دراسة التحليلية لمدينة سدراتة من خلال الدراسة الطبيعية والعمرانية والسكانية لها في المبحث الأول من الفصل أين سنقوم بعرض أهم ما تتمتع به المدينة من خصائص جغرافية وعمرانية وسكانية من خلال تطرق الي (الموقع الجغرافي، الإداري، الموضع، التضاريس...) وغيرها من الخصائص الطبيعية وأيضا عرض الجانب العمراني عبر تقسيم القطاعات العمرانية وتوزيع السكان والتطور السكاني لها سنعرض فيه أيضا التركيب الإقتصادي والوظيفي للمدينة وإبراز أهم المقومات الصناعية لها ما تتوفر عليه المنطقة من إمكانيات فلاحية وصناعية. أما في المبحث الثاني من هذا الفصل سنتناول فيه تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 07 بشطريه الأول والثاني لسنة 2011 الذي يعتبر المرحلة الأولى من المخطط التي تمكننا من الوقوف على أهم الأهداف المسطرة في إطار ما هو مبرمج ومقترح ضمن الدراسة الأولية للمخطط شغل الأراضي رقم 07 بشطريه الأول والثاني بمدينة سدراتة.

المبحث الأول:

الدراسة التحليلية لمدينة سدراتة

المبحث الأول: الدراسة التحليلية لمدينة سدراتة.

تمهيد:

سنتناول في هذا المبحث الدراسة التحليلية لمدينة سدراتة، عبر الدراسة الطبيعية والعمرانية والسكانية لها قصد تعرف على ما تتميز به المدينة من مقومات جعلتها ثان قطب حضري بعد الولاية من خلال تطرق الى أبراز القطاعات العمرانية المشكلة لها ومراحل التطور العمراني، بالإضافة الى التوزيع السكاني وتعرف على التركيب الإقتصادي والوظيفي للمدينة وأهم العوائق الطبيعية والإصطناعية التي تعاني منها.

– لمحة تاريخية عن مدينة سدراتة:

– التعريف والنشأة:[1]

تعد مدينة سدراتة بلدية ومقر دائرة تابعة لولاية سوق أهراس الحدودية منذ سنة 1984م بعد أن كانت تابعة لولاية قالمة سنة 1976م وقبلها ولاية عنابة منذ استقلال الجزائر ويقال أن سبب تسميتها سدراتة يرجع إلى كثرة نمو نبات السدر بحقولها، كما يرى البعض أنها تعود إلى عين توجد بالطريق المؤدي إلى مدينة خميسة وهي" عين السدرة."

تبعد المنطقة عن مدينة عنابة وتبسه قسنطينة بحوالي 120كم، وعن كل من مدينة قالمة وأم البواقي وسوق أهراس بحوالي 60 كم، وتعتبر منطقة زراعية بالدرجة الأولى، وبها منطقة صناعية وبها عدة مشاريع استثمارية.

1– الدراسة الطبيعية:[2]

1– 1– الموقع الإداري لبلدية سدراتة:

تقع بلدية سدراتة على بعد حوالي 55 كلم جنوب غرب مقر ولاية سوق أهراس التي يربطها بها الطريق الوطني رقم "81" والطريق الوطني" 80" محتلة مساحة تقدر بـــ : 196.00 كلم² يحدها:

- من الشمال ولاية قالمة.

---

[1]– إيمان صنصر، دور العقار الحضري في ترقية الاستثمار ــدراسة حالة مدينة سدراتة ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص حوكمة وتنمية محلية جامعة العربي بن لمهيدي أم البواقي ــ سنة 2020 ص 39.

[2]– المخطط التوجيهي للبلدية سدراتة ــ المرحلة النهائية ــ 2013.

- من الجنوب بلديات بئر بوحوش، أم العظائم وسافل الويدان.
- من الشرق بلديتي خميسة والرقوبة.
- من الغرب بلديتي عين سلطان والزوابي.

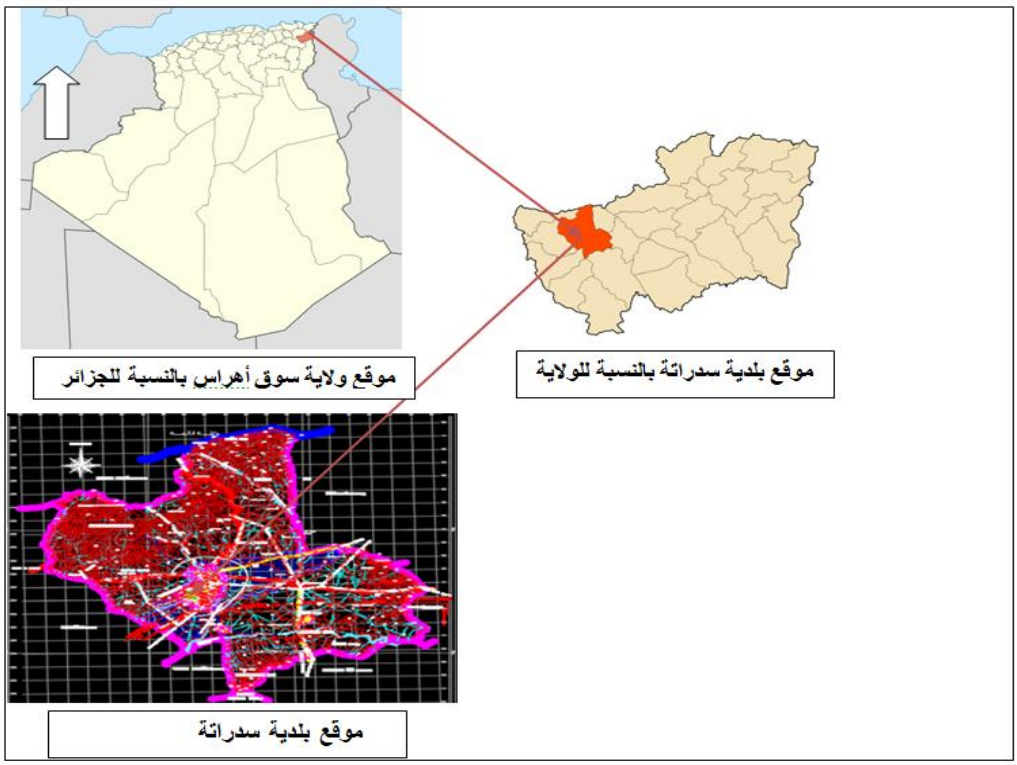
تتكون البلدية من التجمع الرئيسي سدراتة و04 تجمعات ثانوية بالإضافة الى مجموعة من القرى والمشاتي التي تمثل المنطقة الريفية.

1- 2- الموقع الجغرافي والأهمية الجهوية:

تقع بلدية سدراتة في الأقدام الجنوبية للأطلس التلي يحدها من الشمال جبال المايدة بارتفاع 1483م على السهول العليا القسنطينية، ويحدها من الجنوب جبال تيقلالين.

هذه الوضعية جعلت من بلدية سدراتة وبالأخص مدينة سدراتة تجمع حضري بإمكانه أن يلعب دور المحرك في الشبكة الحضرية المستقبلية داخل الإقليم، نظرا للمقومات التي يحتوي عليها خاصة استفادتها من ربط مهم بشبكة الطرق الذي يضمن لها التواصل مع أهم الأقطاب العمرانية الجهوية المحاذية، والمتمثلة في ام البواقي, عين البيضاء، قالمة، سوق اهراس هذا الربط يمكنه ان يمتد الى ابعد من ذلك ليصل إلى مراكز باتنة، عنابة، قسنطينة، تبسة وحتى الحدود التونسية.

خريطة رقم01: موقع مدينة سدراتة



المصدر: من انجاز الطالبة

1- 3- الموضع:

وانطلاقا من خصائص موقعها هذا يمكننا تحديد إمكانيات موضعها حيث أن معرفة المكان الذي تتوضع عليه البلدية له أهمية في تحديد شكل نموها واتجاهات توسعها، ومختلف استعمالات الأرض والأشكال الحضرية التي تمثل الهيكل العام لها، فبلدية سدراتة تتوضع في السفوح الجنوبية للأطلس التلي وبارتفاع يصل إلى 1483م عن الهضاب العليا القسنطينية.

1 -4- التضاريس:

يتكون المجال البلدي من مجموعتين تضاريسيتين ممثلة في:

- الشمال والجنوب الشرقي بالمجموعة التلية بجبال المايدة والتيقلالين بعلو يصل إلى 1423م.
- الجنوب والشرق أراضي منبسطة تشكل سهول سدراتة بعلو يتراوح بين 700 و 850م عن مستوى سطح البحر. وبالتالي فإن طبيعة استهلاك المجال تنقسم إلى:

- المنطقة الجبلية: والتي تضم جبال المايدة وتيقيلالين تشغلها مساحات المراعي لتربية الحيوانات.

- المنطقة لسهلية: تضم أغلب مجال البلدية، مستغلة خاصة في زراعة الحبوب مشكلا غطاء متواصل لا يضم مناطق مشجرة. أما المنطقة المشجرة تغطي حوالي 0.25 % من المساحة الإجمالية، متواجدة بالمنطقة الجنوبية لمدينة سدراتة بالشمال الغربي للبلدية.

1-5- الإنحدارات:

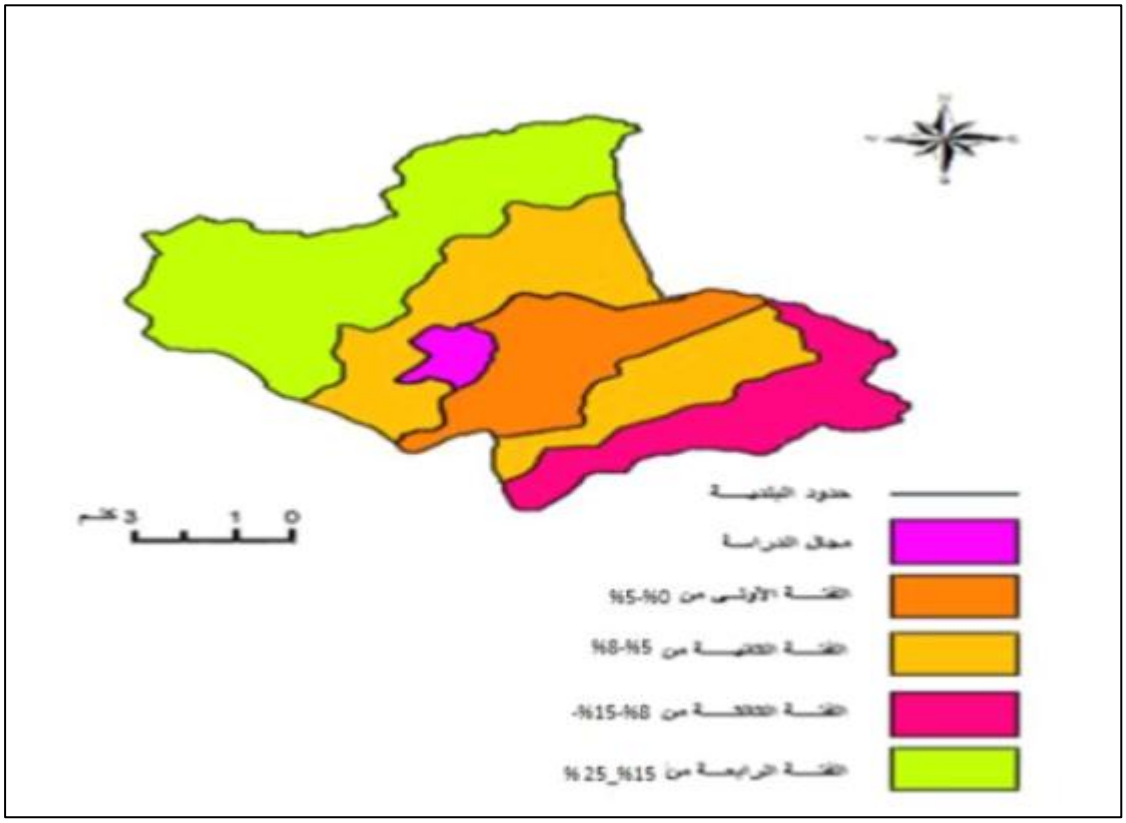
الفئة الأولى (0 ــ 5%) وهي أراضي ذات انحدار ضعيف، تحيط بنسيج العمراني من جميع الجهات تقريبا خاصة من الجهة الشمالية الشرقية والجهة الجنوبية الشرقية، وهي تحتل مساحة واسعة نسبيا، عموما أراضي قابلة للتعمير.

الفئة الثانية (5- 8 %) تتواجد بالجهة الجنوبية الشرقية والشمالية الغربية وهي أراضي جد صالحة للتعمير لا تتطلب عمليات تسوية وذات انحدار يساعد على مد الطرق والشبكات.

الفئة الثالثة 8-15%) وتتواجد بالجهة الغربية وهي أراضي صالحة للتعمير إلا أنها تتطلب تكاليف، تكون مرتفعة نسبيا مقارنة بالأراضي السابقة حيث تتطلب عمليات تسوية لمد الطرق والشبكات.

الفئة الرابعة (15 -25%) وهي أراضي غير صالحة للتعمير لأنها ذات إنحدار كبير تجعل تكاليف الإنجاز بها كبيرة، تتواجد بالجهة الشمالية (جبال المائدة) والجهة الجنوبية الشرقية (جبال تيقلالين).

خريطة رقم 02: الانحدارات



المصدر: دبابزة سناء، عريجة فهيمة، التحسين الحضري بمدينة سدراتة، ص29

1-6- المعطيات المناخية:

تنتمي بلدية سدراتة إلى النطاق شبه الرطب بشتاء بارد رطب، وصيف حار جاف.

1-7- طوبوغرافيا:

تلعب التضاريس دورا هاما في تحديد إمكانيات الوسط الطبيعي، ومن الخريطة الطبوغرافية 1/50000 لسدراتة وجد أن البلدية تحتوي على مجموعتين تتوزع كالتالي:

- من الشمال والجنوب الشرقي وهي تنتمي إلى الأطلس التلي وهي تنتمي إلى جبال (MEIDA) (TIGUILATINE) المايدة ذات ارتفاع يصل إلى 1423 متر.
- وفي الجهة الشرقية والجنوبية وهي أراضي ذات ارتفاع منخفض وهي تشكل سهول سدراتة وهي على شكل حوض طولي ذو سيلان يتجه إلى واد كراب وهي ذات ارتفاع متغير يتراوح بين 700 – 850 متر.

1-8- الجيوتقنية:

تتمثل دراسة هذا الجانب في إبراز الأرضية المثلى للبناء وذلك من خلال الاعتماد على مجموعة من المعطيات وهي كالتالي:

- الاعتماد على الخرائط الطبوغرافية.
- الإعتماد على الخرائط الجيولوجية 1/500000.
- الإعتماد على نتائج المخبر لبعض سبر الأراضي.
- الإعتماد على الخرجات الميدانية.
- ــ الإعتماد على دراسات سابقة.

- أراضي قابلة للتعمير:

وتتمثل في الأراضي التي ترجع إلـــــى زمن الكوترنار القديم والميوبليوسان وهي تتمثل في الأتربة والرواسب لناتجة من عملية الحث ويوجد المارن وGrés والطين مع الحصى وهي ذات مقاومات مختلفة تختلف من موضع إلى آخر وهي تعتبر أراضي قابلة للتعمير ويجب أن تكون الأساسات حسب نتائج المخبر وتوجد من هذه الأراضي أراضي معرضة للفيضانات يجب القيام بعملية الحماية.

الصورة رقم 01: الأراضي القابلة للتعمير



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 07 لبلدية سدراتة ــ المرحلة النهائية

الأراضي متوسطة القابلية للتعمير:

وهي مناطق ذات تكوين صخري ضعيف بانحدارات ضعيفة الى متوسطة تتراوح بين 12% الى أقل من 25% يسود فيها الطمي المارني والكلس نجدها تحيط بالنسيج العمراني في الجهة الجنوبية الشرقية والجنوبية الغربية، كما تتواجد على ضفاف واد حميمين وواد لكراب هذه المناطق تستوجب إستشارة لتحديد كيفية التعمير.

- الأراضي غير القابلة للتعمير:

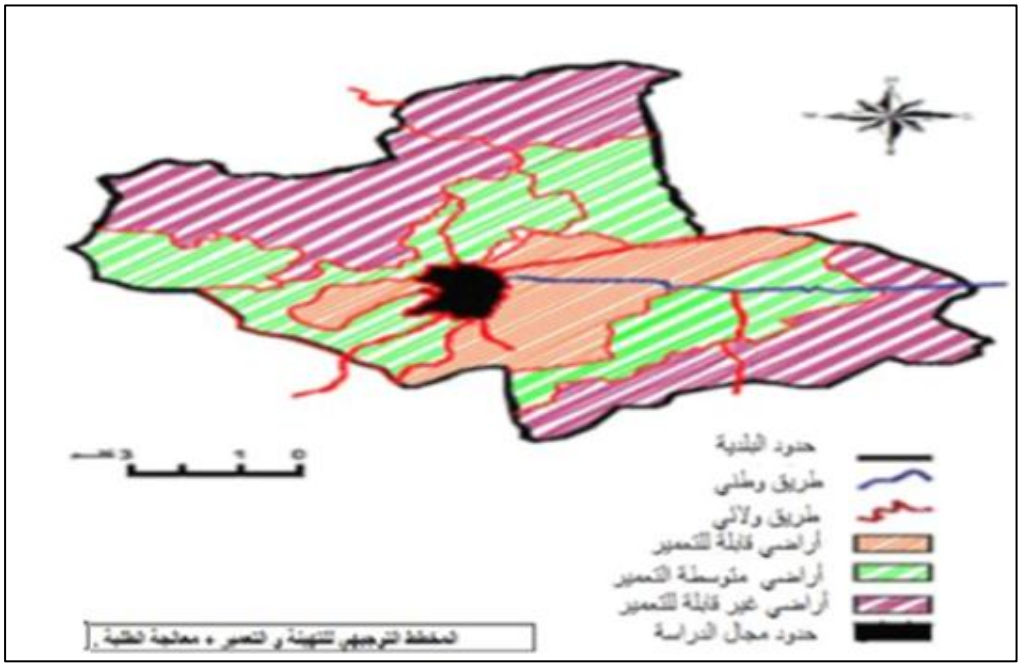
وهي تتمثل في الأراضي الجبلية ذات الانحدار الذي يصل إلى أكثر من 20 % وهي ترجع إلى الزمن الترياس وهي ذو تركيبة مختلفة تتمثل في الكلس والجبس (جبل DALAAT) وجبل (Tiguilatine) وكذلك التركيبة الجبلية وهي توجد في غرب سدراتة وهي عبارة عن مارن مع بعض التناوبات من الكلس المارني وهي ذات إنحدار أكبر من 28 % وأخيرا الوديان والشعب التي تشغل مجال الدراسة وهي تشكيلة ذات مقاومة ضعيفة تتمثل في الرواسب الحالية وهي معرضة للفيضانات مثل واد كراب.

الصورة رقم 02: الأراضي غير قابلة للتعمير



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 07 لبلدية سدراتة ــ المرحلة النهائية

خريطة رقم 03: جيوتقنية الارض

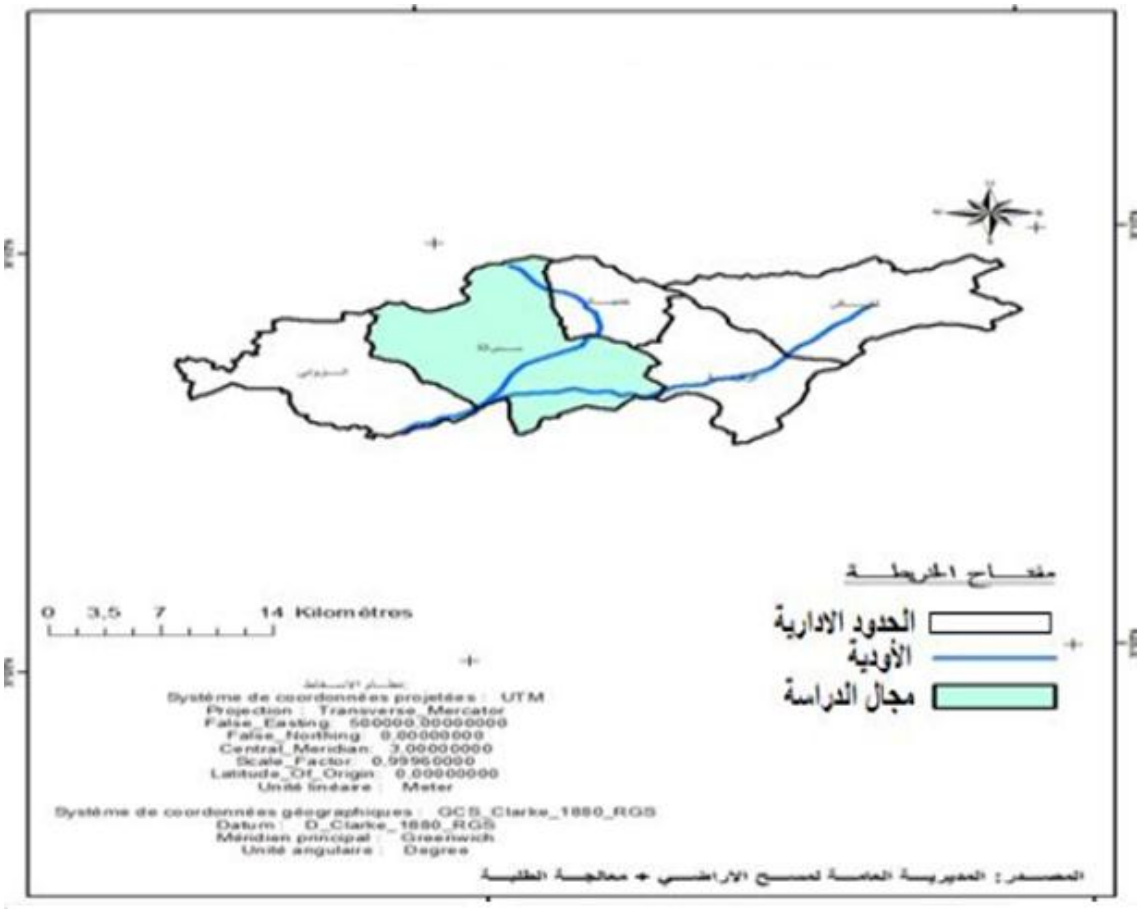


المصدر: دبابزة سناء، عريجة فهيمة، مصدر سابق، ص 31.

1-9- الشبكة الهيدروغرافية:

تتميز الشبكة الهيدروغرافية لمدينة سدراتة بالوفرة لكثرتها وتشعبها، فهي تحتوي على مجموعة من الأودية دائمة الجريان تتمثل في الأودية التي تقطع المدينة كواد "ملاح"، و"واد السوق " اللذان يصبان في "واد لكراب" الذي يحيط بدوره يصب بالمدينة من الجهة الشرقية بالإضافة الى مجموعة من الشعاب، حيث ان هذه الأودية تشكل عائق أمام التوسع العمراني.

خريطة رقم 04: الشبكة الهيدروغرافية



المصدر: دبابزة سناء، عريجة فهيمة مصدر سابق، ص 34.

2- الدراسة العمرانية:

2 -1- مراحل تطور العمراني لمدينة سدراتة والسياسة السكنية:[1]

2- 1- 1- مرحلة ما قبل الإستقلال:

كانت سدراتة عبارة عن بلدية مختلطة تظم عدد من الدواوير كدوار بئر بوحوش، دوار مداوروش...إلخ. حيث بلغت مساحتها حوالي 3724هكتار.

إن مدينة سدراتة عبارة عن تجمع سكاني ذو نشأة استعمارية ما يمثل حاليا مركز المدينة (النواة الأساسية) يتميز بنسيج عمراني منظم، حيث كانت هذه المنطقة تتربع على مساحة قدرت بـــ 36 هكتار محاطة بأراضي خصبة ذات مرودية جيدة مع توفر بعض منابع المياه كمنبع عين السدرة، منبع عين عزاق، منبع عين المائدة والتي استعملها المعمرون في ري الأراضي الزراعية في هذه المرحلة.

بلغ عدد المعمرين آنذاك 112 معمرا سنة 1893م يقيمون بالنواة الأساسية، حيث تمنح لكل معمر قطعة حضرية "مسكن"، قطعة ريفية "للزراعة"، وقطعة بستانية" حديقة "وقد وطن هؤلاء المعمرين في السنوات الأخيرة من هذه الفترة عدة تجهيزات منها كنيسة في شارع الاستقلال هي حاليا عبارة عن حديقة عمومية، كذلك إنشاء مدرسة تدعى مدرسة مختلطة تستغل الآن في نفس الغرض، أما مسكن الحاكم فقد حول الآن إلى مقر الدائرة.

2-1-2- فترة ما بعد الاستقلال:

تم تقسيم هذه الفترة إلى أربعة مراحل هي كالتالي:

2-1-2-1- المرحلة الأولى 1962م- 1974م:

في هذه المرحلة وبعد خروج المعمرين تم الاستيلاء على مساكنهم المتواجدة في مركز المدينة، كما تم إنشاء أول تحصيص في 10ماي 1969م يدعى بالتحصيص "السعادة "الذي يضم 69 قطعة بمساحة عقارية تقدر بـــ 3.8971 هكتار بالجهة الشمالية الشرقية للمدينة، كذلك بناء بعض المساكن الفردية في منطقة حي محمد خميسي شمال المدينة، ومنطقة الحي البلدي غرب المدينة. إضافة إلى إنشاء ثاني تحصيص للمدينة يدعى تحصيص حي المستقبل في الجهة الجنوبية للمدينة يضم 56 قطعة بالمساحة عقارية تقدر بـــ 2.8334 هكتار، كما تم تبديل مقر الحاكم إلى مقر الدائرة.

---

[1]- صنصر إيمان: دور العقار الحضري في ترقية الاستثمار المحلي ــ دراسة حالة مدينة سدراتة ــ مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص حوكمة وتنمية محلية.

2-1-2-2- مرحلة الثانية 1974م - 1987:

بصدور مخطط التعمير الموجه "PUD" الذي صدر سنة 1974 م تم إنشاء عدة تحصيصات على المحور الشمالي الجنوبي والشمالي الشرقي للمدينة والذي يضم كلا من تحصيص رقم 01 بـــ 43 قطعة، تحصيص رقم 02 بـــ 123 قطعة، تحصيص رقم 03 بـــ 283 قطعة، تحصيص رقم 05 بـــ 200 قطعة قدرت المساحة الإجمالية لهذه التحصيصات بـــ 35.98 هكتار، أما فيا يخص بعض السكنات الجماعية فقد أنشأ 360 سكن جماعي تطوري في المحور الشمال الشرقي للمدينة موزعة كالتالي 60 مسكن، 155 مسكن، 145 مسكن من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري"OPG" كما تم إنشاء 135 مسكن جماعي حضري يدعى حي صالح السوفي في الجهة الشرقية للمدينة من طرف OPGI"بالإضافة لعدة تجهيزات كدار الشباب، بعض المدارس...الخ، كما قامت الدولة بوضع عدة برامج سكنية حضرية جديدة تم تطبيقيا في المرحلة الثالثة.

2 -1-2-3- المرحلة الثالثة 1987م- 1994م:

تم فيها استكمال البرامج السكنية الحضرية الجديدة لسنة 1987 منها 25 مسكن جماعي بالجهة الجنوبية للمدينة موزعة كالتالي 300 مسكن أنشأت من طرف CNAP" و200 مسكن من طرف OPGI كما تم إنشاء 220 مسكن من نوع RHP في نفس الجهة، 80 مسكن في نفس الجهة الشرقية للمدينة من طرف" OPGI"220 مسكنRHP بالجهة الجنوبية وخصصت 404 قطعة بمساحة عقارية قدرت بـــ 53.8639 هكتار منها 228 قطعة في الجهة الجنوبية للمدينة 176قطعة في الجهة الغربية لها. وفيما يخص التحصيصات فقد تم إنجاز مكايلي:

تخصيص رقم 04 بـــ 248 قطعة موقع رقم 01 بـــ 57 قطعة، موقع رقم 02 بـــ 26 قطعة، موقع رقم 03 بـــ 10 قطع، موقع رقم 05 بـــ 248 قطعة، يتواجد معظمها بالجهة الشرقية للمدينة بمساحة تقدر بـــ 14.3697 هكتار أما عن الجهة الشمالية الغربية فقد تم إنجاز موقع 06 بـــ 68 قطعة وموقع بـــ 130 قطعة، موقع رقم 10بـــ 30 قطعة، موقع رقم 09 بـــ 22 قطعة بمساحة تقدر بـــ 6.3464 هكتار.

كما تم إنشاء المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات بمساحة تقدر بـــ 38 هكتار حيث أن منطقة النشاطات التجارية رقم 01 وزعت منها 07 قطع فقط والباقي قيد الدراسة، أما منطقة النشاطات التجارية رقم 02 فما زالت كلها قيد الدراسة منذ 1989م .

2 -1- 2- 4- المرحلة الرابعة: 1994ــ2008 م:

في هذه المرحلة استفادت المدينة من برامج سكنية، تعليمية وثقافية حيث تم انجاز 424 مسكن جماعي بمساحة إجمالية تقدر بـــ 5.65 هكتار من طرف op gi ; ci .

2-2- تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية: [1]

2 - 2 – 1- معايير التقسيم:

من اجل الوصول إلى نظرة شاملة ودقيقة على الحظيرة السكنية، ولمعرفة واقعيا تم تقسيم المدينة إلى 07 قطاعات عمرانية تتوافق نوعا ما مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سدراتة مع بعض الاختلافات الصغيرة، حيث تم الاعتماد عمى المعايير التالية:

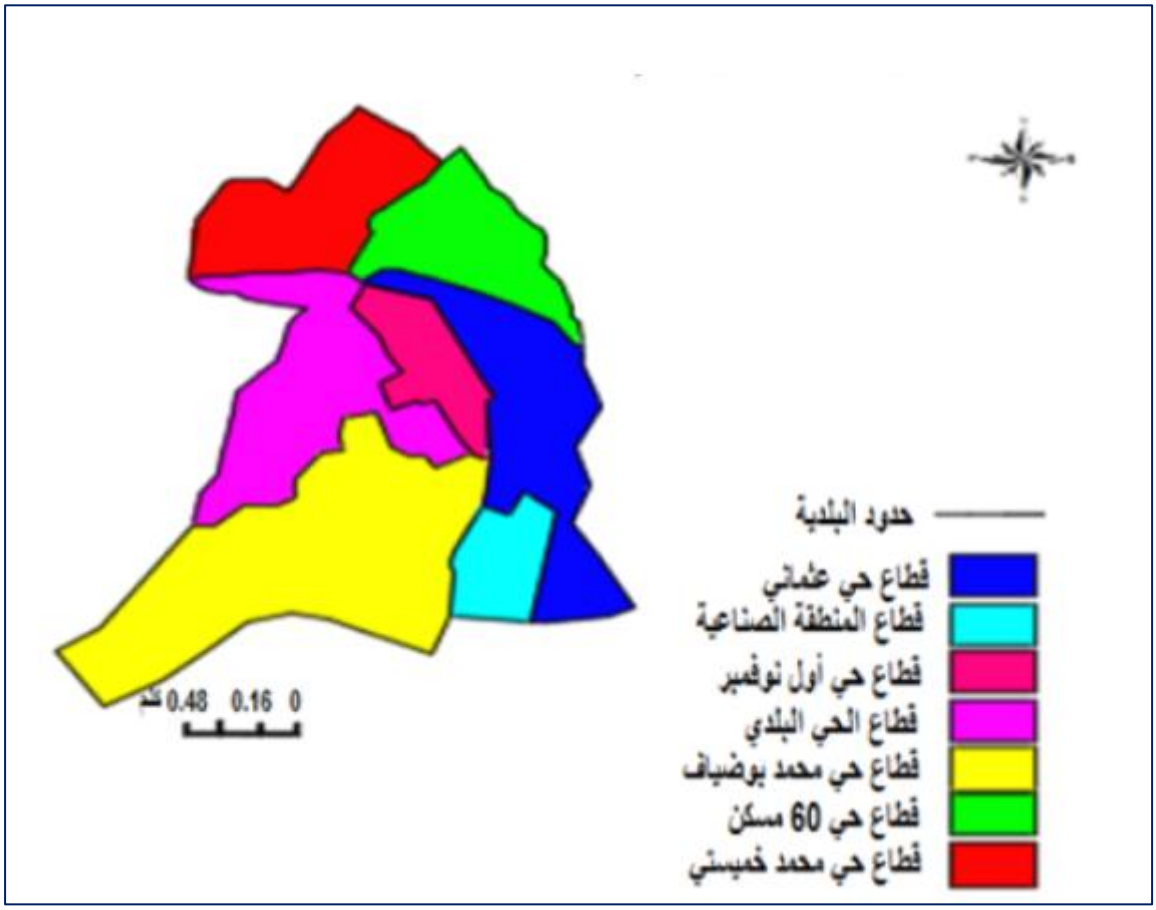
محاور الطرق المهيكلة للمدينة (الطرق الأولية والطرق الثانوية).

- نتائج الإحصاء العام للمسكان والسكن لسنة 1998م والذي قسم المدينة الى51 مقاطعة وهي تنطبق مع أهم طرق المدينة، وكذا نتائج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، طبيعة المساكن، حالتها الإنشائية، شكلها وهندستيها المعمارية.

- الأنشطة الحضرية والتجهيزات بكل قطاع والدور الذي تقوم به.

[1] – دبابزة سناء، عريجة فهيمة، التحسين الحضري بمدينة سدراتة حالة حي عبيد السعيد 360 مسكن، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة ومشاريع المدينة، قسم الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة أم البواقي سنة 2017، ص 37، 38.

خريطة رقم 05: تقسيم مدينة سدراتة الى القطاعات عمرانية



المصدر: دبابزة سناء، عريجة فهيمة، مصدر سابق، ص 38.

2 ــ 2 ــ 2 الهدف من عملية التقسيم:

- معرفة الاختلافات الموجودة بين القطاعات العمرانية من خلال النقائص التي يعاني منيا كل قطاع.

ــمعرفة إمكانية كل قطاع لتسهيل عملية التهيئة والتخطيط المستقبلي له.

2 ــ 3 تحليل السكن عبر القطاعات:

القطاع الأول: "حي عثماني"

بلغ عدد المساكن في هذا القطاع قيمة 1342 مسكن أي ما يقدر 17.19% من إجمالي سكنات المدينة وقد قدر معدل أشغال المسكن قيمة 05 ما يشكل لنا فائض في السكنات بقدر 269 مسكن.

القطاع الثاني: "شارع أول نوفمبر"

بلغ عدد المساكن في هذا القطاع قيمة 981 مسكن أي ما يقدر 15.56% من إجمالي سكنات المدينة وقد بلغ معدل أشغال المسكن قيمة 08 فرد/مسكن ما يشكل لنا عجز بقدر ب 245مسكن .

القطاع الثالث: "حي محمد خميستي"

بلغ عدد المساكن في هذا القطاع قيمة 1212 مسكن أي ما يقدر 15.52%من إجمالي سكنات المدينة وقد قدر معدل أشغال المسكن قيمة07 فرد/مسكن ما يشكل لنا عجز بقدر ب 137مسكن.

القطاع الرابع: "الحي البلدي"

بلغ عدد المساكن في هذا القطاع قيمة 1849 مسكن أي ما يقدر% 23.68 من إجمالي سكنات المدينة وقد قدر معدل أشغال المسكن قيمة 06 فرد/مسكن مما يعني أن القطاع في حالة اعتدال سكني.

القطاع الخامس: "حي محمد بوضياف"

بلغ عدد المساكن في هذا القطاع قيمة 1586مسكن أي ما يقدر 20.31% من إجمالي سكنات المدينة وقد قدر معدل أشغال المسكن 05 فرد/مسكن ما يشكل فائض في السكنات بقدر 317 مسكن.

القطاع السادس: " حي 60مسكن"

بلغ عدد المساكن في هذا القطاع 839 مسكن أي ما يقدر % 10.74 من إجمالي سكنات المدينة وقد قدر معدل أشغال المسكن 05 فرد/مسكن ما يشكل فائض في السكنات بقدر 168مسكن. وهنا يلاحظ أن أكبر قيمة للمساكن تتوزع بين القطاعين الأول والرابع وأدنى قيمة فكانت في القطاع الخامس.

القطاع الأخير : "المنطقة السكنية" لا يحتوي على سكنات.

2 -4- تحليل الأنسجة العمرانية لبلدية سدراتة:[1]

ومن خلال النسيج الحضري نتوصل إلى فهم العلاقات الموجودة بين مختلف مكونات الأرض الحضرية وكيفية إشغالها، كما تهدف إلى فهم التسلسل التنظيمي لمختلف مكونات المجال الحضري، وهذا يعتمد أساسا على التحليل المورفولوجي للبنية الحضرية.

2- 4-1- نمط المباني السكنية في التجمع الرئيسي:

يعتبر نمط السكن من أهم المؤشرات التي تعكس وضعية المجتمع الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وهو الدليل المترجم لماضيه وحاضره (ذاكرة المدينة)، ويمكن أن نميز ثلاث أنماط من السكن داخل التجمع الرئيسي وذلك بالاعتماد على المعايير المستعملة غالبا في تحديد نمط المسكن (مادة البناء، تاريخ البناء، الشكل الخارجي،...)

وتتمثل في:

[1] – المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية سدراتة ــ المرحلة النهائية ــ 2013

أ/ الفردي: وينقسم إلى:

1 – النمط القديم:

وهو النسيج الأكثر تنظيما ذو التركيبة العمرانية المعتمدة على تصميم متجانس للنسيج ذات الأشكال الهندسية البسيطة (مستطيلة، مربعة) والمهيكلة بخطة شطرنجية ذات الشوارع المتعامدة ومن بين الشوارع المهيكلة له نجد: شارع الاستقلال، 01 نوفمبر، السلام، 05 جويلية، 16 ديسمبر حيث يتوضع في مركز التجمع ويتميز بطراز معماري يعكس ذوق المستعمر التي لا يتعدى ارتفاع مبانيها طابق واحد ذات أسقف من قرميد، ونظرا للحالة المزرية لبعض مبانيه عرف هذا النمط عمليات تهديم وإعادة بناء.

وتتمثل في:

2 – النمط الحديث: وينقسم إلى:

❖ النمط الفردي (التحصيصات):

والنمط المخطط له من طرف الدولة وعبارة عن قطع أرضية ذات مساحات متفاوتة وذات أشكال عادة مستطيلة أو مربعة ونجد على سبيل المثال: 1133 قطعة، 655 قطعة، تحصيص "04"، تحصيص رقم "02"، تحصيص رقم "05"، تحصيص رقم "01"، 20 أوت.

❖ النمط الفردي الفوضوي:

هو عبارة عن بنايات غير مخطط لها، أنشأت لقضاء حاجة آنية (السكن)، وتظهر في:

122 مسكن بجانب المقبرة، الحي البلدي.

1/ النمط نصف جماعي:

هي المباني العمودية ذات المدخل الواحد، لا يتعدى ارتفاعها R+2 وهي عبارة عن سكنات وظيفية تتخلل النسيج الحضري بشكل نقطي.

2/ النمط الجماعي:

هي مباني عمودية ذات مدخل مشترك، وارتفاع لا يتعدى R + 4، توزيع هذا النمط يكون نقطي مثل النصف الجماعي ومنه نذكر:

- 175 مسكن (RHP).
- حي 128 مسكن طريق مداوروش.

- RHP بجانب حي الازدهار.

إضافة إلـــــــى ذلك وجود بعض البرامج التي هي في طور الإنجاز.

2- 5- المرافق و التجهيزات العمومية:

أ- التعليم بمختلف أطواره:

الجدول رقم 01 : توزيع عدد التلاميذ داخل الأقسام ومعدلات إشغال القسم في الأطوار الثلاث.

الأطوار التعليمية	عددها	عدد التلاميذ	عدد الأقسام الموجودة	عدد الأقسام المستغلة	معدل إشغال القسم الخام	معدل إشغال القسم الصافي
الأول والثاني (ابتدائي)	25	5257	224	222	24	24
الطور الثاني (إكمالي)	07	4110	115	114	36	36
الطور الثالث (ثانوي)	04	2468	84	84	29	29

المصدر: مديرية التربية2011

ب- التجهيزات الإدارية:

- مقر دائرة.
- مقر البلدية.
- مصلحة التعمير والبناء.
- مقر الوكالة العقارية.
- مقر مقاطعة الري.
- مقر مقاطعة الفلاحة.
- مقر سونلغاز.
- مقر بريد الجزائر.
- مقر مفتشية التربية.
- مقر الأمن الحضري.
- قصر العدالة.
- مقر بنك الفلاحة والتنمية الريفية.
- مقر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- مقر التأمينات.

- مقر ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- قباضة الضرائب.
- مقر الحماية المدنية.

جـــ- التجهيزات الثقافية و الدينية:

- دار الشباب.
- قاعة سينما.
- المركز الثقافي.
- المركز الثقافي الإسلامي.
- 4 مساجد.
- 3 مقابر.

د- التجهيزات الرياضية:

- ملعب كرة قدم.
- 02 ملاعب مدرسية.
- قاعة رياضية.

هـــ- التجهيزات الصحية:

- مستشفى 120 سرير
- قاعة متعددة الخدمات
- مركز صحي
- حماية الطفولة والأمومة.
- بالإضافة 4 قاعات علاج بالتجمعات الثانوية.

و- التجهيزات السياحية الفندقية:

- فندق المايدة.
- فندق الطاسيلي.

2 -6- مختلف الشبكات: [1]

2 -6 -1- شبكة المياه الصالحة للشرب:

تتزود منطقة سدراتة وملحقاتها بالمياه الصالحة للشرب عن طريق عدة مصادر تبلغ كميتها الإجمالية 46.26 ل/ثا نحو عناصر التخزين ذات السعة الكلية 10045 م³ بواسطة شبكات متعددة الأقطار وأهم التفاصيل موضحة في الجدول التالي :

جدول رقم 02: أهم مصادر وشبكات التوزيع والتخزين المياه داخل مدينة سدراتة.

التجمع	مصادر المياه (ل/ثا)	شبكة التوزيع		التخزين (م³)	شبكة الضخ		
		Φ (مم)	المادة		Φ (مم)	الطول (م.ط)	المادة
ACL سدراتة	سد عين الدالية 2700 م³/ يوم (25,31 ل/ثا)	entre Φ600، Φ32	Acier, PEHD, PVC, Galvanisé	9750	∅ 400 picage à partir du barrage	7300م.ط	Acier

المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية – 2013

أما منطقة التشتت فهي مزودة بالمياه الصالحة للشرب عن طريق آبار جماعية وفردية وكذا من الينابيع.

2 -6- 2- شبكة الصرف الصحي:

تصرف مياه التجمع الرئيسي سدراتة في شبكة خاصة بالمياه المستعملة، تتجه هذه المياه نحو واد كراب الذي يصب مباشرة في محطة تصفية المياه التي تم إنجازها حديثا.

2-6- 3- شبكة الكهرباء:

حسب المصالح المعنية (SONELGAZ) فإن النسبة الكلية للتغطية بالطاقة الكهربائية للبلدية تقدر بـــ: 95 % أما بالنسبة للمنطقة الريفية فنسبة التغطية تقدر بـــ: 81 %.

[1]- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للبلدية سدراتة – المرحلة النهائية- 2013 ــ

2-6-4- شبكة الغاز:

هذه الشبكة متمركزة في التجمع الرئيسي سدراتة والتجمعين الثانويين (واد كراب وسيدي بلغيث) أما بالنسبة للتجمعين الثانويين (عين طلبة والقرزي) وكذا مناطق التشتت فهي مزودة بغاز البوتان.

2-6-5- شبكة الهاتف:

يقتصر على مركز البلدية، أما باقي الملحقات والمشاتي فهي تحتوي على الهاتف الريفي (WLL) كما نشير الى التغطية الكبيرة و المهمة التي توفرها شبكة الهاتف النقال.

2-6-6- شبكة الطرقات:

يعبر بلدية سدراتة شبكة مختلفة من الطرقات منها:

الطرق الوطنية (رقم 80 و 81) ومنها الطرق الولائية (ط.الولائي A19 و02 و164) وكذا الطرق البلدية (ط.ب الرابط بين ط.و81 و ط.الولائي 02، و ط.ب بين ط.و و81 و ط.الولائي 19 A)

جدول رقم03: شبكة الطرق داخل مدينة سدراتة.

التعيين	شبكة الطرق (كلم)				المجموع
	طرق وطنية رقم (80و81)	طرق ولائية (19 A و)A02	طرق معبدة	مسالك	106.5
البلدية	51	12.5	43	-	

المصدر : PDAU لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية– 2013

3 – الدراسة السكانية للمدينة:[1]

يشكل السكان ظاهرة جغرافية تؤثر بالبيئة المحيطة بها لاسيما من خلال توزيعهم، والمحيط الذي يعيشون فيه حيث يعتبر عنصرا هاما في أي دراسة تحليلية للمجال، وفي عمليات إسقاط المشاريع الحضرية والتدخل على النسيج الحضري القائم.

3-1- التحليل الديموغرافي:

تعتبر الدراسة السكانية عنصر أساسيا في ميدان التهيئة العمرانية، التي لا يمكن الاستغناء عنها أثناء إعداد مخططات التنمية لارتباط النمو السكاني باستهلاك المجال العمراني، وتقدير احتياجات السكان

[1]- المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير للبلدية سدراتة -المرحلة النهائية-ـــ2013.

في مختلف المجالات (السكن، التجهيزات) كما ان العنصر البشري هو الذي يحدد السياسات الاقتصادية وهو الذي يوجه أي تخطيط أو أي استصلاح مجالي.

وتقسم هذه الدراسة مستويات على شكل تحليلي للعوامل المؤثرة في تحديد الاحتياجات اللازمة.

أولا: إبراز هذه العوامل.

ثانيا: شرحها وتبيانها.

وهذا التحليل يأخذ بعين الاعتبار تطور السلوك الاجتماعي ونمط المعيشة، وتطور المرافق ومدى الطلب عليها في الزمان والمكان، وكما يعتبر تحليل النشاط الاقتصادي أحد العوامل الأساسية المساهمة في الاستقرار الاجتماعي، وضروري لفهم التوجهات الجديدة التي قد تهم القطاع العام والخاص، وإمكانية مشاركة هاذين القطاعين تمكننا من إعادة تنظيم المجال والوصول مستقبلا إلى نتيجة موضوعية ومنطقية هادفة.

3ــ 2 توزيع السكان عبر بلدية سدراتة[1]:

ان توزيع السكان عبر المجال يكون بطريقة مختلفة و غير متساوية نظرا لخضوعه لعدة عوامل.

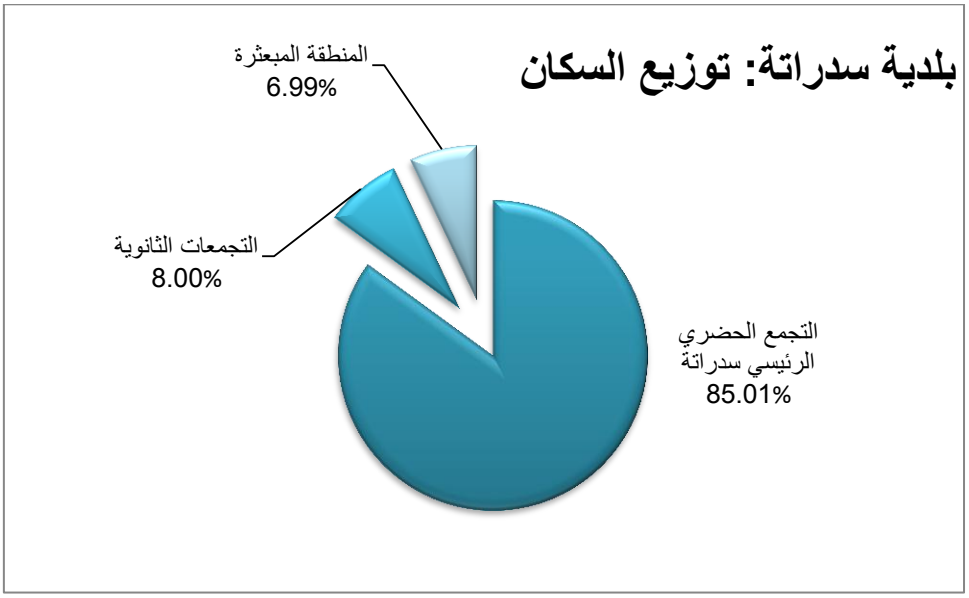
جدول رقم04: يمثل توزيع السكان عبر البلدية.

التعيين	2011	(%)
التجمع الحضري الرئيسي	47723	85.01
التجمعات الثانوية	4491	8.00
المنطقة المبعثرة	3930	6.99
البلدية	56144	100

المصدر : مخطط شغل الأراضي رقم 07 الشطر 1و2 لبلدية سدراتة ــ المرحلة النهائيةــ

[1]– مخطط شغل الأراضي رقم07 الشطر 1و2 لبلدية سدراتة ــ المرحلة النهائية ــ

تمثيل بياني رقم 01: توزيع السكان عبر البلدية سدراتة.



المصدر: من انجاز الطالبة

3- 3- مراحل التطور السكاني لبلدية سدراتة[1]:

التطور السكاني و معدلات النمو (1987 - 2008):

الجدول رقم 05 : تزايد عدد السكان ومعدلات النمو لمدينة سدراتة خلال الفترة 1987 ــ2008

السنوات / عدد السكان	1987	1998	2008	معدل النمو 1998-1987	معدل النمو 2008-1998
التجمع الحضري الرئيسي	31464	39146	45943	2.01	1.61
التجمع الثانوي سيدي بلغيت	-	533	597	-	1.14
التجمع الثانوي عين الطلبة	-	1283	1324	-	0.32
التجمع الثانوي واد الكراب	-	1629	1624	-	0.03-
التجمع الثانوي القرزي	-	637	721	-	1.25
المنطقة المبعثرة	5358	4074	3748	2.46-	0.76-
البلدية	36822	47302	53957	2.30	1.33

المصدر : إحصاء 1987-1998-2008

[1] - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية سدراتة ــ للمرحلة النهائية ــ 2013 .

من خلال الجدول نلاحظ أن التطور السكاني لمجال الدراسة عرف زيادة سكانية ملحوظة، خاصة في الفترة ما بين 1987 و 1998، بحيث عرفت البلدية ظهور أربع تجمعات ثانوية في عام 1998 وتراجع عدد سكان المنطقة المبعثرة وهذا ربما راجع إلى الظروف الأمنية وبالخصوص بعدما أصبحت بلدية سدراتة مقر دائرة، وبالتالي زيادة الحجم السكاني للبلدية في ظرف زمني قصير، إضافة إلى أن بلدية سدراتة تعتبر ثاني أهم قطب بولاية سوق أهراس بعد مقر الولاية، وبهذا هي تلعب دور قطب جاذب له علاقة مميزة مع باقي المجالات المجاورة، وتستمر الزيادة خلال الفترة ما بين 1998 – 2007 ليصل عدد سكان التجمع الرئيسي (A.C.L) 46883 نسمة، في حين يبقى عدد سكان التجمعات الثانوية الأربعة في ارتفاع ليصل المجموع الكلي للبلدية 55023 نسمة، بعدما كان عام 1998 ، 47297 نسمة خاصة وأن البلدية في الآونة الأخيرة بدأت تعرف نوع من النزوح الريفي وتمركز أغلب النشاطات على مستوى مقر البلدية في غياب سياسة فعالة (تنمية حضرية وريفية) وقلة الأراضي القابلة للتعمير نتيجة للعمران السريع والتزايد المستمر لعدد السكان.

إن التطرق لمؤشر معدل النمو يطرح مستويين للتحلي الأول على مستوى البلدي والثاني داخله:

أ – المستوى الأول: على مستوى البلدية

من خلال جدول معدلات النمو لبلدية سدراتة نلاحظ أن هناك انخفاض في معدل النمو حيث كان 2.30 % للمرحلة (98/87) ووصل إلى 1.33 للمرحلة (2007/98) وهذا ما يفسره ظهور أربع تجمعات ثانوية لسنة 1998.

ب – على مستوى التجمعات:

نلاحظ ارتفاع طفيف في معدل النمو الذي نفسره بعدم وجود هجرة داخلية من التجمعات الثانوية إلى التجمع الرئيسي أما على مستوى المناطق المبعثرة نلاحظ ارتفاع في معدل من 2.46- % إلى 1.18- % وهذه السلبية تفسرها الهجرة إلى التجمعات الثانوية الجديدة وكذا التغيرات والتحولات الاقتصادية نتيجة تخلي الدولة عن تدعيم العديد من القطاعات الهامة كالصناعة والتشغيل ودخول المتعاملين الخواص في تسيير المؤسسات العمومية.

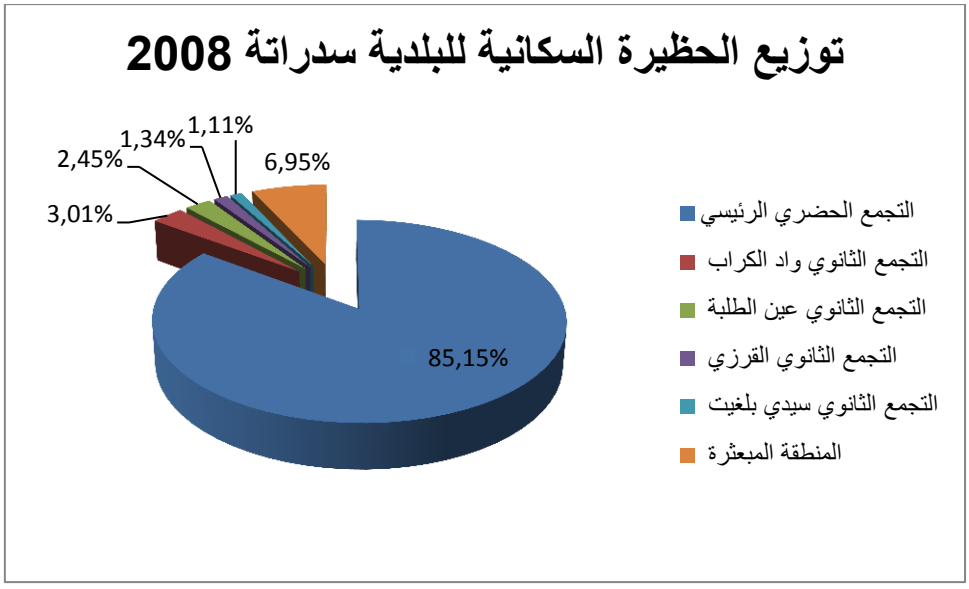
3-4- الحظيرة السكنية[1]:

الجدول رقم 06: توزيع الحظيرة السكنية لمدينة سدراتة

التجمعات	إحصاء 2008	
	السكان	النسبة %
التجمع الحضري الرئيسي	45943	85,15
التجمع الثانوي واد الكراب	1624	3,01
التجمع الثانوي عين الطلبة	1324	2,45
التجمع الثانوي القرزي	721	1,34
التجمع الثانوي سيدي بلغيت	597	1,11
المنطقة المبعثرة	3748	6,95
البلدية	53957	100

المصدر: PDAU لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية – 2013

تمثيل بياني رقم 02 : توزيع الحظيرة السكانية للبلدية سدراتة.



المصدر: من انجاز الطالبة

[1] – المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية سدراتة – المرحلة النهائية –

الجدول رقم 07: تطور الحظيرة السكنية عبر مدينة سدراتة.

البلدية	إحصاء 1987			إحصاء 1998			إحصاء 2008		
	ع.السكان (ن)	ع.المساكن (مسكن)	معدل شغل المسكن	ع.السكان (ن)	ع.المساكن (مسكن)	معدل شغل المسكن	ع.السكان (ن)	ع.المساكن (مسكن)	معدل شغل المسكن
سدراتة	36822	4985	7,38	47297	8164	5,8	53957	10928	4,93

المصدر : احصاء 1987-1998-2008

من خلال الجدول يتضح أن:

- عدد السكان في زيادة مستمرة بقابلة زيادة في عدد المساكن.
- معدل شغل المسكن في تناقص ملحوظ.
- ما يمكن استخلاصه من خلال معطيات الجدول هو أن معدل شغل المسكن يختلف باختلاف التجمع، حيث نجده يصل أقصاه في التجمعات الثانوية التي تعتبر مناطق راحة وابتعادا عن ضوضاء المدينة بمعدل 5.75 فرد/مسكن وهو أقل من معدل إشغال المسكن الوطني (06 فرد/مسكن)، أما بالنسبة للتجمع الرئيسي والمناطق المبعثرة فنجده متقارب وقدر بـــ : 5.15 و5.12 فرد/مسكن على التوالي.

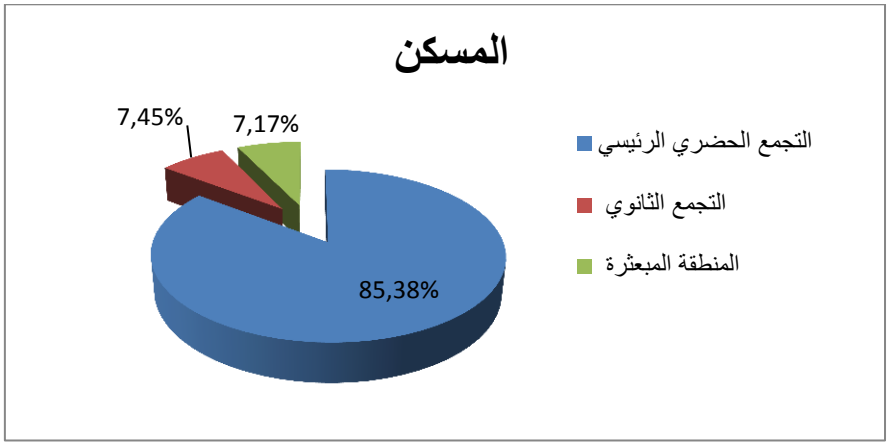
- مسكن:

الجدول رقم 08: توزيع المساكن لسنة 2011 بمدينة سدراتة.

التعين	2011	النسبة %
التجمع الحضري الرئيسي	9703	85,38
التجمع الثانوي	847	7,45
المنطقة المبعثرة	815	7,17
البلدية	11365	100

المصدر: PDAU لبلدية سدراتة –المرحلة النهائية – 2013

تمثيل بياني رقم 03: المسكن



المصدر : من انجاز الطالبة

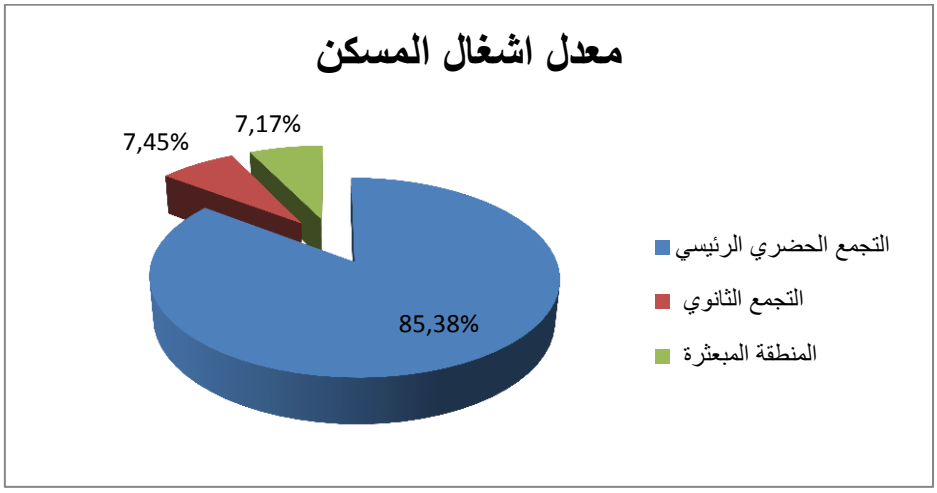
- معدل اشغال المسكن :

الجدول رقم 09: معدل اشغال عبر مدينة سدراتة.

التعين	السكان	السكن	النسبة %
التجمع الحضري الرئيسي	47723	9703	85,38
التجمع الثانوي	4491	847	7,45
المنطقة المبعثرة	3930	815	7,17
البلدية	11365	100	100

المصدر: PDAU لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية – 2013

تمثيل بياني رقم 04: معدل اشغال المسكن



المصدر : من انجاز الطالبة

3-5- التركيب الاقتصادي والوظيفي[1]:

الهدف منه إبراز القوة البشرية بصفتها الأداة الفعالة والمحركة لكل الفعاليات والأنشطة الاقتصادية، ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول التالي:

جدول رقم 10: التركيب الاقتصادي لسكان بلدية سدراتة (2008).

البلدية	عدد السكان	في سن العمل	المشتغلون فعلا	معدل النشاط	عدد البطالون	معدل البطالة	معدل الإعالة
سدراتة	55023	31505	25336	80.42	6167	19.58	2.17

المصدر : مونوغرافيا الولاية 2011

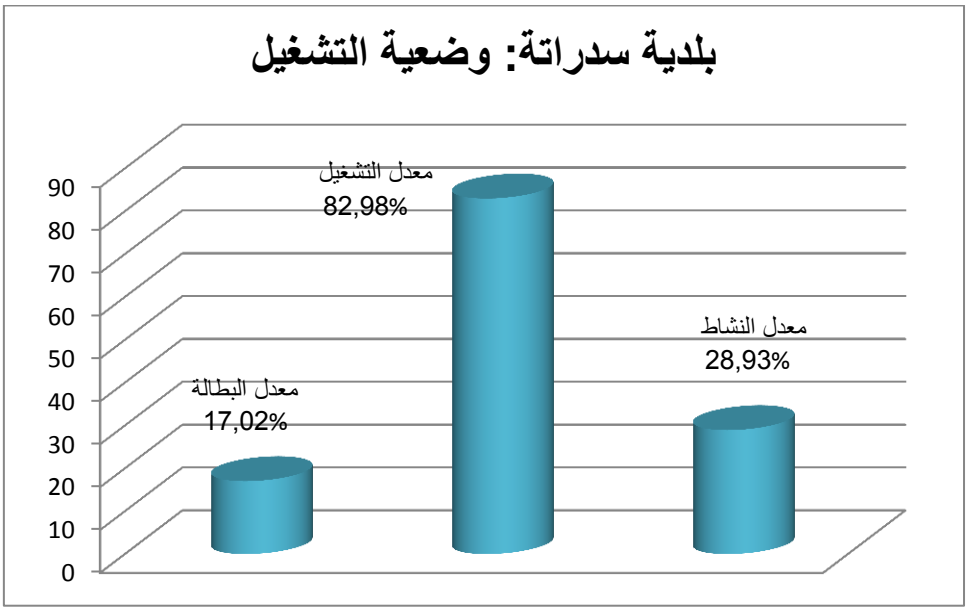
مصلحة الإحصاء – بلدية سدراتة –

جدول رقم11 : وضعية التشغيل لسنة 2011.

البلدية	إجمالي السكان	السكان النشطين	معدل النشاط	المشتغلين	معدل التشغيل	البطالين	معدل البطالة
سدراتة	56144	15720	28.93	13045	82.98	2676	17.02

المصدر : مونوغرافيا الولاية 2011

تمثيل بياني رقم 05: وضعية التشغيل



المصدر : من انجاز الطالبة

[1]- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية سدراتة –ـــالمرحلة النهائيةـــ-2013.

3-5-1 - الإمكانات الفلاحية:

- الزراعة:

إن القطاع الأول له دور مهم في بلدية سدراتة ويظهر ذلك جليا من خلال الاستحواذ الزراعي على اغلب أراضي البلدية ويرجع ذلك لتوفر الظروف المناخية الملائمة نسبيا لتطور مختلف الزراعات التي تساعد في اقتصاد البلدية خاصة الحبوب.

الجدول رقم12: التوزيع العام للأراضي في بلدية سدراتة:

البلدية	المساحة الإجمالية	المساحة الإجمالية لبلدية سدراتة (هكتار)			
		المساحة الصالحة للزراعة		مساحة الغابات	الأراضي غير منتجة
سدراتة	19600	10841	5270	145	3344
النسبة %	% 100	% 67.29	32.71	0.74	17.06

المصدر :الفرع الفلاحي لبلدية سدراتة

من خلال الجدول نستنتج أن الأراضي الزراعية المستغلة فعلا تحتل أكبر مساحة 67.29 % مما يعطي للبلدية صفة فلاحية بامتياز.

- الإنتاج الحيواني:

إن معرفة الثروة الحيوانية للمدينة التي تزخر بها تسمح لنا باستغلالها وتطويرها والعمل على تدعيما إنتاجها لأنها تمثل قطاع اقتصادي هام.

جدول رقم (13): الثروة الحيوانية لبلدية سدراتة:

النوع	العدد
بقر	2865
ماعز	1670
غنم	9620
خيول	104
المجموع	14259

المصدر : الفرع الفلاحي لبلدية سدراتة

3-5 -2 - الإمكانيات الغابية:

إن الغطاء الغابي قليل جدا داخل مجال البلدية، بحيث تغطي مساحة 145 هكتار، بنسبة 0.74 % وهي تتوزع كما يلي:

1- الغابة الحضرية: بمساحة 25 هكتار.

2-غابة المايدة: بمساحة 120 هكتار.

3-5-3- المقومات الصناعية:

يعتبر قطاع الصناعة من أهم القطاعات الاقتصادية، فهي بمثابة المحرك الرئيسي للتنمية في أي منطقة، ومن أجل إعطاء صورة واضحة عن واضحة عن فعاليتها الحالية وآفاقه المستقبلية داخل مجال الدراسة، وضمن إقليمه الخارجي سنتطرق إلى وضعية هذا القطاع على مستوى بلدية سدراتة:

حيث تتواجد على مستوى مجال الدراسة 3 مناطق نشاط، اثنان منها عملية، والثالثة غير عملية:

1- منطقة النشاطات رقم 01 مساحتها الإجمالية 32 هكتار و89 آر.

2- منطقة النشاطات رقم 02 مساحتها الإجمالية 3 هكتار و64 آر.

3- منطقة النشاطات رقم 03 مساحتها الإجمالية 6 هكتار.

3- 5 – 4- النقل:

يعتبر النقل من أهم العناصر الأساسية باختلاف أساليبه (بري، جوي، بحري) لأي تنمية اقتصادية، وتم إعتماد في تحليل هذا العنصر على معطيات مديرية النقل لولاية سوق أهراس لسنة 2007 وعلى تشخيص الوضعية الحالية للنقل بالبلدية.

3-5 – 4-1- خطوط النقل ما بين الولايات:

الجدول رقم 14: عدد خطوط النقل واهم المتعاملين لمدينة سدراتة

الخط	عدد المتعاملين
سدراتة – قالمة	12
سدراتة – عين البيضاء	06
سدراتة – عنابة	01
سدراتة – تبسة	01
سدراتة – قسنطينة	01
المجموع	21

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سدراتة- المرحلة النهائية – 2013

3-5 -4 -2- خطوط النقل الحضرية:

على التجمع الرئيسي للبلدية توجد على خطوط ممنوحة للنقل الحضري، إثنان منها مستغلة بمجموع 17 متعامل وهي وضعية غير كافية بالنسبة للعدد الكبير للسكان التي لا تلبي حاجياتهم.

3- 5- 4- 3- خطوط ما بين البلديات والريفية:

الجدول رقم 15: خطوط النقل بين البلديات المجاورة لمدينة سدراتة

الخط	عدد المتعاملين
سدراتة – خميسة	05
سدراتة – زوابي	05
سدراتة – سوق أهراس	01
سدراتة – واد الكراب	03
سدراتة – ترقالت	05
سدراتة – أم العظايم	09
لحنانشة – سدراتة	01
الرقوبة – سدراتة	03
عين الطلبة – سدراتة	05
بئر بوحوش – سدراتة	10
سافل الويدان – سدراتة	02
المجموع	49

المصدر مخطط شغل الأراضي رقم 07 الشطر 1و2 لبلدية سدراتة- المرحلة النهائية –

3-6 – العوائق الطبيعة والإصطناعية:

هي العناصر التي تشكل عائق أمام التعمير من خلال مجالاتها الأمنية التي تحد من استخدام الأرض قانونيا، من أجل التوازن البيئي والحيوي للأشخاص الذي يتعارض في أغلب الأحيان مع حياتهم.

إن تواجد أي ارتفاق في المجال العمراني يفقده قابلية التعمير، حيث يوجد نوعا من الإرتفاقات :

- الإرتفاقات الطبيعية (غابات، مجاري مائية،...).
- الإرتفاقات الاصطناعية (خطوط الكهرباء، الطرق، المقابر،...).

3- 6-1- العوائق الطبيعية:

❖ الأراضي الزراعية:

إن بلدية سدراتة ذات مجال فلاحي بالدرجة الأولى، حيث تبلغ المساحة الإجمالية للأرض الزراعية 67.29 % من المساحة الإجمالية للبلدية، ولكن القيمة الزراعية لها تختلف على حسب مردوديتها، فالأراضي ذات المردود الضعيف لا تعتبر عائقا أمام التعمير.

❖ الغابات:

إن بلدية سدراتة تحتوي على ثروة غابية ضعيفة جدا، تتمثل في غابة المايدة (120 هكتار) والغابة الحضرية (25 هكتار) التي تقع في غرب التجمع الرئيسي.

❖ الأودية:

واد لكراب، واد السوق.

3-6-2- العوائق الاصطناعية:

- الطرق الوطنية: وتتمثل في الطريق الوطني رقم 80 و81 ورواقها الأمني هو 30 م على جانبي الطريق.

- الطرق الولائية: وتتمثل في الطريق الوطني رقم 19 A و A02 ورواقها الأمني هو 15 م على جانبي الطريق.

- الطرق البلدية: ورواقها الأمني له 7 م على جانبي الطريق.

- شبكة الكهرباء: إن الرواق الأمني لشبكة الكهرباء متوسطة التوتر هو 15 م على جانبي الخط و30 م للخطوط العالية التوتر.

- شبكة الغاز: إن الرواق الأمني لها هو 75 م على جانبيها.

- المقابر: إن الرواق الأمني للمقبرة هو 50 م من سياجها.

خلاصة:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة سدراتة، استخلصنا ان لمجال الدراسة بالعديد من مقومات وإمكانيات طبيعية وبشرية مكنتها من ان تصبح ثان قطب حضري في الولاية نظرا لموقعها الاستراتيجي الذي تتميز به باعتبارها مركز عبور ديناميكي في منطقة، وبفضل هذا المبحث تعرفنا الى أهم خصائص الطبيعية والسكانية وسكنية عبر التحليل العمراني والتطور السكاني للمدينة، والتركيب الاقتصادي والوظيفي من خلال الأنشطة، والمقومات الصناعية، والطبيعية أهم العوائق الطبيعية والصناعية التي تواجهها.

المبحث الثانى :

تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 07 بشطريه الأول والثاني بمدينة لسنة سدراتة 2011

المبحث الثاني: تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة لسنة 2011:

تمهيد:

سنتناول في هذا المبحث الثاني من هذا الفصل تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 07 من خلال عرض موقعه واستخدامات الأرض والأهداف المسطرة والبرنامج المقترح في هذه المرحلة الأولية.

1- موقع مجال الدراسة[1]:

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 07 (الشطر 01 والشطر 02) في الجهة الشمالية لمدينة سدراتة، حيث يتربع على مساحة تقدر بـــ 44.25 هكتار (الشطر الأول= 23.08 هكتار والشطر الثاني= 21.17)، يحده من:

- ❖ الناحية الشمالية والشمالية الغربية: مساحات شاغرة مصنفة في إطار مخطط شغل أرض رقم 11 بجزأيه الأول والثاني على المدى البعيد.
- ❖ الناحية الشرقية: يحده الطريق الوطني رقم 80 ومساحات شاغرة.
- ❖ الناحية الجنوبية: منطقة معمرة ومخطط شغل أراضي رقم 02 ومن الناحية الجنوبية الغربية يحده الطريق الوطني رقم 81 ومخطط شغل الأرض رقم 08 على المدى المتوسط.

2- استخدامات الأرض الحالية[2]:

جدول رقم 16 : استخدامات الأرض.

		التعيين	المساحة (هكتار)
الموجود		مسالك	0.16
		العوائق (شعبة)	0.03
		حظائر	0.23
		سكن فردي موجود	0.12
		سكن فردي هش	0.14
		سكن جماعي في طور الإنجاز	0.76
	التجهيزات	مقر الأمن الحضري	0.15

[1]- مخطط شغل الأراضي رقم 07الشطر 1و2 لبلدية سدراتة –المرحلة الأولى –

[2]- مخطط شغل الأراضي رقم 07الشطر 1و2 لبلدية سدراتة –المرحلة الأولى –

المبرمجة		مرقد العزاب للشرطة	0.25
		توسعة لمدرسة الشرطة	2.57
		تجهيز غير معرف 02	0.80
		مركز تجاري	0.91
		فرع بريدي	0.55
		مركز صحي	0.78
	السكن	سكن جماعي	14.28
المساحة المتبقية			22.52
المساحة الكلية			44.25

المخطط شغل الأراضي رقم 07 الشطر1و2 لبلدية سدراتة – المرحلة الأولى–

3- نوع التدخل وأهدافه[1]:

من خلال تحليلنا لمجال الدراسة فإن عملية التدخل تكون على نطاق واسع وهي عملية تهيئة والتي تتطلب مايلي:

- إنشاء بنية تحتية تعطي للمجال نوع من الديناميكية.
- إيجاد استغلال أمثل للأرضية من ناحية توزيع السكن والمرافق، مساحات خضراء،...
- تقييم الوظيفة الحضرية للمجال بخلق تجهيزات وأنشطة ذات كفاءة تعمل على تحقيق توازن وظيفي.
- إنشاء فضاءات لتهوية النسيج العمراني الترفيهية والمساحات الخضراء.

4 – البرنامج المقترح من خلال الدراسة[2]:

4 -1- الفرضية الأولى:

4 -1- 1- مبادئ التهيئة ضمن مجال الدراسة:

باعتبار وجود منطقة توسع على المدى البعيد من الجهة الشمالية لمجال الدراسة فإن وظيفة الطريق الإجتنابي المحيط بمخطط شغل الأراضي قيد الدراسة من الجهة الشمالية ستصبح طريق حضرية وبالتالي فإننا نقترح ازدواجية هاته الطريق .

- اقتراح نمط السكن الجماعي بكثافة 100 مسكن/ الهكتار .

[1]– مخطط شغل الأراضي رقم 07الشطر 1و2 لبلدية سدراتة– المرحلة الأولى –

[2]– مخطط شغل الأراضي رقم 07 الشطر 1و2 لبلدية سدراتة – المرحلة الأولى –

- اقتراح سكن فردي بكثافة 35 مسكن / هكتار في مكان تواجد حظائر الماشية .
- إزالة للسكنات الهشة .
- دمج الوظيفة التجارية ضمن الوظيفة الحضرية للسكنات الجماعية بحيث تكون واجهتها المطلة على الطريق المزدوج المقترح من الجهة الشمالية يكون طابقها الأرضي مخصص للمحلات التجارية.
- اقتراح تجهيزات أولية مدمجة مع الوظيفة السكنية وفقا للاحتياج.

جدول رقم17: التجهيزات لمبرمجة والمقترحة للمخطط شغل الأراضي رقم 07 لسنة 2011.

التجهيزات	نوعها	مساحتها (م2)
تجهيزات مبرمجة	فرع بريدي	555.00
	مركز صحي	797.00
	مقر الأمن الحضري	1500
	مرقد العزاب للشرطة	2503.59
	توسعة مدرسة الشرطة	25685.19
	مرفق غير معرف 02	796.64
	مركز تجاري	909.47
تجهيزات مقترحة في الدراسة	مركب ثقافي	10256.13
	قاعة رياضية	2000
	إكمالية	7842.34
	مدرسة إبتدائية 12 قسم	2000
	مدرسة إبتدائية 12 قسم	2041.62
	مدرسة إبتدائية 12 قسم	2019.90
	مدرسة إبتدائية 12 قسم	2000
	دار شباب	2500
المجموع	63406.88	

المصدر: POS7 لبلدية سدراتة – المرحلة الأولى –

4 -1- 2- البرنامج السكني :

جدول رقم 18: البرنامج السكني للمخطط رقم 07 لسنة 2011

	المساحة (هـــــ)	العدد
سكن فردي مقترح	3.30	115
سكن جماعي مقترح	13.29	1327
سكن جماعي مبرمج	14.28	1230

المصدر: POS7 لبلدية سدراتة -المرحلة الأولى -

4-1-2- الجدول المساحي الكلي:

جدول رقم 19: توزيع المساحة الكلية للمخطط شغل الأراضي رقم 07 لسنة 2011

التعيين	المساحة (هـــــ)	النسبة (%)	العدد
سكن فردي مقترح	3.30	7.46	115
سكن جماعي مقترح	13.29	30.03	1327
سكن جماعي مبرمج	14.28	32.27	1230
تجهيزات مبرمجة	3.28	7.41	08
تجهيزات مقترحة	3.12	7.05	09
طرق + مساحات حرة	6.98	15.77	/
المساحة الكلية	44.25	100	/

المصدر: POS7 لبلدية سدراتة -المرحلة الأولى -

ـ4-2- الفرضية الثانية

4-2- 1- مبادئ التهيئة ضمن مجال الدراسة:

تختلف الفرضية الأولى عن الثانية في التجهيزات المقترحة وفي شبكة الطرق.

- باعتبار وجود منطقة توسع على المدى البعيد من الجهة الشمالية لمجال الدراسة فإن وظيفة الطريق الإجتنابي المحيط بمخطط شغل الأراضي قيد الدراسة من الجهة الشمالية ستصبح طريق حضرية وبالتالي فإننا نقترح ازدواجية هاته الطريق.
- اقتراح نمط السكن الجماعي بكثافة 100 مسكن/الهكتار.
- اقتراح سكن فردي بكثافة 35 مسكن/هكتار في مكان تواجد حظائر الماشية.

- إزالة للسكنات الهشة.
- دمج الوظيفة التجارية ضمن الوظيفة الحضرية للسكنات الجماعية بحيث تكون واجهتها المطلة على الطريق المزدوج المقترح من الجهة الشمالية يكون طابقها الأرضي مخصص للمحلات التجارية.
- اقتراح تجهيزات أولية مدمجة مع الوظيفة السكنية وفقا للاحتياج.

جدول رقم 20: التجهيزات المبرمجة والمقترحة للمخطط شغل الأراضي رقم 07 لسنة 2011.

التجهيزات	نوعها	مساحتها ($م^2$)
تجهيزات مبرمجة	فرع بريدي	555.00
	مركز صحي	797.00
	مقر الأمن الحضري	1500
	مرقد العزاب للشرطة	2503.59
	توسعة مدرسة الشرطة	25685.19
	مرفق غير معرف 02	796.64
	مركز تجاري	909.47
تجهيزات مقترحة في الدراسة	حديقة عمومية	4461.08
	قاعة رياضية	2000
	إكمالية	7842.34
	مدرسة إبتدائية 12 قسم	2000
	مدرسة إبتدائية 12 قسم	2041.62
	مدرسة إبتدائية 12 قسم	2019.90
	مدرسة إبتدائية 12 قسم	2165.59
	دار شباب	1682.57
المجموع	56959.99	

المصدر: POS7 لبلدية سدراتة –المرحلة الأولى –

4-2-2 البرنامج السكني:

جدول رقم 21: البرنامج السكني للمخطط شغل الأراضي رقم 07 لسنة 2011

	المساحة (هـــ)	العدد
سكن فردي مقترح	3.30	115
سكن جماعي مقترح	13.29	1355
سكن جماعي مبرمج	14.28	1230
المجموع	30.87	2700

المصدر: POS7 لبلدية سدراتة -المرحلة الأولى-

د- الجدول المساحي الكلي:

جدول رقم 22: توزيع المساحة الكلية للمخطط شغل الأراضي رقم 07 لسنة 2011

التعيين	المساحة (هـــــ)	النسبة (%)	العدد
سكن فردي مقترح	3.30	7.46	115
سكن جماعي مقترح	17.49	39.52	1355
سكن جماعي مبرمج	14.28	32.27	1230
تجهيزات مبرمجة	3.28	7.41	08
تجهيزات مقترحة	2.47	5.58	09
طرق + مساحات حرة	3.43	7.75	/
المساحة الكلية	44.25	100	/

المصدر: POS7 لبلدية سدراتة -المرحلة الأولى-

خلاصة:

سمح لنا هذا المبحث بتعرف على استخدامات الأرض الحالية للمخطط شغل الأراضي رقم 07 ببلدية سدراتة وأيضا البرنامج المقترح لسنة 2011 فيما يخص التجهيزات والبرنامج السكني و توزيع المساحة الكلية والأهداف المسطرة، وهذا ما يساعدنا في تعرف على ما تم إنجازه من برامج المبرمجة والمقترحة ضمن المخطط في مرحلته الأولى من خلال مقارنة ما تم إنجازه مع أرض الواقع.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة سدراتة، وجدنا ان لمجال الدراسة مقومات وإمكانيات طبيعية وبشرية مكنتها من ان تصبح ثان قطب حضري في الولاية نظرا لموقعها الإستراتيجي الذي تتميز به باعتبارها مركز عبور ديناميكي في منطقة، وبفضل هذا الفصل تعرفنا الى أهم خصائص الطبيعية والسكانية وسكنية عبر التحليل العمراني والتطور السكاني للمدينة، والتركيب الإقتصادي والوظيفي من خلال الأنشطة، والمقومات الصناعية، والطبيعية أهم العوائق الطبيعية والصناعية التي تواجهها، وفي إطار دراسة مخطط شغل الأراضي POS7 المراجع 2015 كان لابد من التطرق إلى المرحلة الأولى التي تسبقه والتي تتمثل في مرحلة الأولية في سنة 2011 التي أفدتنا في معرفة الأهداف المرجوة من هذة الدراسة واستخدامات الأرض والبرنامج المقترح من خلالها التي سنتناولها في الفصل الموالي الذي يهدف الى مدى تطبيق هذه الأهداف من خلال المقارنة الواقع مع ما جاء به المخطط في نسختيه الأولية والنهائية.

الفصل الثالث:

واقع مخطط شغل الأراضي pos7 الشطر (2.1) بين النظري والتطبيق لمدينة سدراتة

مقدمة الفصل:

يعتبر مخطط شغل الأراضي الوسيلة والأداة الأقرب الى الواقع لتجسيد البرامج العمرانية، وإمكانية التدخل على المجال العمراني. التي تسعى الى تحقيق التنمية العمرانية الراقية، من خلال التسيير الجيد والعقلاني للمجال مع المراعاة والاستجابة الى متطلبات السكان، ولقد قسمنا هذا الفصل الى مبحثين المبحث الأول الذي يمثل الدراسة النظرية لمجال دراستنا وسنتناول من خلاله تقديم وعرض مخطط شغل الأراضي رقم 07 من خلال الدراسة الطبيعية، العمرانية، وسكانية له، وتطرق الى ما جاء به في اطار التوصيات المقترحة ضمن برنامج التهيئة المقترح، أما المبحث الثاني المتمثل في الدراسة التطبيقية تناولنا فيه نقد وتقييم مخطط شغل الأراضي بين ما هو نظري، وما هو مطبق ومجسد على ارض الواقع، وذلك بمقارنة ما جاء به مخطط شغل الأراضي رقم 07 بشطريه الأول والثاني مع ما تم انجازه ضمن التطبيقات والبرامج المقترحة له، بالاعتماد على دراسة مكونات المجال العمراني والمتمثل في الإطار المبني والإطار غير مبني، والوقوف على المخالفات والتجاوزات العمرانية به، والهدف من ذلك الوصول الى مدى تنفيذ هذه الاقتراحات ضمن مجال الدراسة، وهو ما يعكس واقع مخطط شغل الأراضي رقم 07 لمدينة سدراتة مع إيجاد حلول له.

المبحث الأول:

الدراسة النظرية لمخطط شغل الأراضي رقم: 07 بمدينة سدر اتة

المبحث الأول: الدراسة النظرية لمخطط شغل الأراضي رقم 07 لمدينة سدراتة.

تمهيد:

سنحاول في هذا المبحث تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 07 وأسباب اختياره ونقده وتقييمه عبر مراحله الثلاث (مرحلة الدراسة، المصادقة، والإنجاز) والدراسة التحليلية له من خلال الدراسة الطبيعية والعمرانية والسكانية ونتائج المستنبطة منها، وذكر أهداف تهيئة المخطط شغل الأراضي رقم 07 وتوجيهات التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وفي الأخير ختمنا هذا المبحث بعرض اقتراحات التهيئة ضمن مجال الدراسة على مستوى السكن، المرافق والشبكات ومبدأ تقسيم المجال دراستنا الي مناطق متجانسة.

1- تقديم مخطط شغل الأراضيPOS 7 الشطر1 و 2 لمدينة سدراتة:

جاء مخطط شغل الأراضي رقم 07 الشطر 1 و2 لمدينة سدراتة ضمن توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراجع سنة 2013 القابل للتعمير على الأمدين القريب و المتوسط في إطار تهيئته وتمت المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي لبلدية سدراتة بتاريخ 2015/04/21. يتواجد هذا المخطط في شمال التجمع الرئيسي لمدينة سدراتة تقدر مساحته 41.99 هكتار تمت دراسته من طرف مكتب الدراسات والإنجازات في التعمير URBA BATNA.

2- أسباب اختيار مخطط شغل الأراضي POS7 الشطر 1و2 لمدينة سدراتة:

- مخطط مجسد على أرض الواقع.
- المعرفة الشاملة لمخطط باعتباره مقر السكن.
- المخطط الوحيد المدروس الذي يتوفر على كل المعلومات والوثائق والمخططات البيانية.
- شساعة الرقعة المخطط 41.99 هكتار.
- هو مخطط تمت مراجعته و المداولة عليه سنة 2015 مما يعني مرور 8 سنوات من قرار المصادقة عليه.
- مخطط يقع ضمن القطاع القابل للتعمير على الأمدين القريب والمتوسط.
- يشهد عدة مخالفات عمرانية.

3- نقد وتقييم مخطط شغل الأراضي POS7:

تم أخذ هذا المخطط من خلال دراسة نظرية تشمل ثلاث مراحل هي:

- مرحلة الدراسة تظم (الجزء الأول، الجزء الثاني ،الجزء الثالث)
- مرحلة المصادقة.
- مرحلة الإنجاز.

3-1- مرحلة الدراسة (المحتوى):

اعتمدت هذه الدراسة على مكتب الدراسات والانجازات في التعمير URBAN BATNA حيث قسمت هذه الدراسة الى ثلاث أجزاء :

- ✓ الجزء الأول: تناول فيه التذكير بالمرحلة الأولى للمدينة سدراتة و الدراسة الطبيعة لها.
  - حيث لاحظنا رداءة كل من خريطة الموقع و الأخطار الطبيعية للمدينة.
- ✓ الجزء الثاني: تناول فيه خطوات الدراسة و نوع التدخل وأهدافه والمشاريع المبرمجة وأيضا البرنامج المقترح للتهيئة، ومبدأ تقسيم المجال الى مناطق متجانسة والتقديرات السكانية له بإعتماد على الإحصاءات 2011 لسكان و السكن، وكيفية تسيير النفايات الحضرية.
  - حيث لاحظنا عدم تحديد نوع بعض المنشآت والتجهيزات والاكتفاء بتسميتها كمرفق فقط.
- ✓ الجزء الثالث: تناول فيه التقنيين العمراني للمناطق المتجانسة، والإجراءات المطبقة عليها من خلال تحديد أنواع شغل الأراضي المسموحة والممنوعة، ودراسة مختلف الشبكات وأيضا قواعد البناء لسكنات المبرمجة و المقترحة.

- يعتبر مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي غير أننا لاحظنا عدم توفر التقرير الكتابي على التقنين العمراني الذي يخص المنطقة الثانية (منطقة التجهيزات).
- كما لاحظنا إهمال خطر الطريق الإجتنابي على التلاميذ من طرف الهيئات المعنية، خاصة مع وجود متوسطة بوراس مسعود بن معيوف ومع إتباع حلول التهيئة المقترحة المتمثلة في ازدواجية الطريق باعتبارها تحد منطقة التوسع العمراني على المدى البعيد POS11 الغير منجزة حاليا ،فبذلك تعتبر خطر عليهم في المستقبل.

3-2- مرحلة المصادقة:

شهد هذا المخطط تأخرا في مراحل الإعداد حيث نجد ان إحصاء عدد السكان وسكن المتواجد في التقرير الكتابي كان في سنة 2011، أما المصادقة عليه فكانت في 2015/04/21 تعتبر الفترة الزمنية بينهما طويلة مقارنة بأداة مداها 10 سنوات.

3-3- مرحلة الانجاز:

يعتبر مخطط شغل الأراضي رقم 07 مجسدا على ارض الواقع من ناحية المشاريع المبرمجة لسكن، أما فيما يخص التجهيزات المقترحة والمبرمجة فنجد ما هو منجز ووظيفي وماهو قيد الإنجاز وماهو عبارة عن اراضي شاغرة وهذا حسب ما هو مصرح به من طرف المصالح التقنية للبلدية و الملاحظات الخرجات الميدانية.

4- سلبيات وإيجابيات المخطط شغل الأراضي POS7:

❖ السلبيات:

- ✓ احتوائه على السكن الهش حظائر الماشية ما شوه منظر الجمالي والنسيج العمراني.
- ✓ تسجيل نقص ضعيف في توفر النقل مما يستدعي نفور قاطنيه من الانتظار طويلا خاصة أوقات الذروة.
- ✓ عدم توفر الأمن به.
- ✓ بعده عن مركز المدينة.
- ✓ تدهور المساحات الخضراء والمساحات العمومية وعدم تهيئة ساحات اللعب.
- ✓ نقص في توزيع المياه مما استوجب إقتراح خزان جديد ذو سعة 2000م حسب تصريحات مديرية الموارد المائية ، وهولا يزال قيد الدراسة بغرض تحقيق تزويد الكاف للسكان.

❖ الإيجابيات:

- ✓ يحتوي على أهم المرافق التعليمية الطورين الإبتدائي والمتوسط الموجودة بشكل منظم على طول المجال الدراسة خاصة مع إنطلاق الأشغال بالثانوية المقترحة.
- ✓ تنوع النسيج العمراني به إذ يظم النمط سكن الفردي و الجماعي.
- ✓ تتوفر به مختلف الشبكات التقنية (الماء، الكهرباء، الصرف الصحي، الهاتف، الغاز).
- ✓ تحيط به أهم الطرق الوطنية رقم 80و81.

- ✓ يدخل ضمن القطاعات القابلة للتعمير، خاصة مع إلغاء جل العوائق والإرتفاقات الموجودة به وتصنيفها في إطار أراضي قابلة للتعمير.

4- الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي POS7:

4-1- الدراسة الطبيعية [1]:

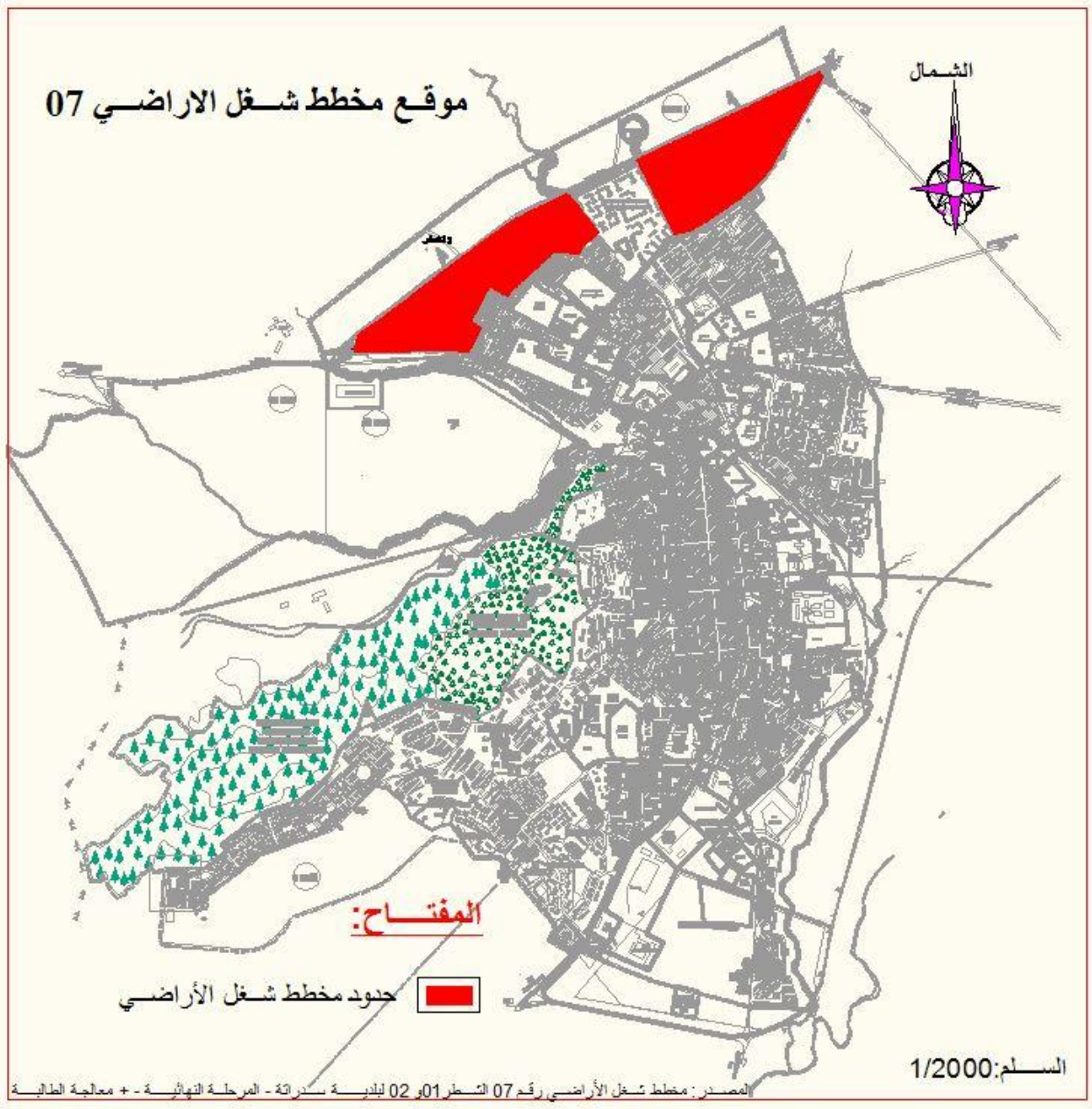
4-1-1- موقع مجال الدراسة:

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 07(الشطر 01 و02) في الجهة الشمالية لمدينة سدراتة، حيث يتربع على مساحة تقدر بـــ 41.99هكتار (الشطر الأول= 22.18 هكتار والشطر الثاني=19.81هكتار)، يحده من:

- ❖ الناحية الشمالية والشمالية الغربية: مساحات شاغرة مصنفة في إطار مخطط شغل أرض رقم 11بجزأيه الأول والثاني على المدى البعيد.
- ❖ الناحية الشرقية: يحده الطريق الوطني رقم 80ومساحات شاغرة.
- ❖ الناحية الجنوبية: منطقة معمرة ومخطط شغل أراضي رقم 03 ومن الناحية الجنوبية الغربية يحده الطريق الوطني رقم 81 ومخطط شغل الأرض رقم 08على المدى المتوسط.

[1]- مخطط شغل الأراضي رقم 7 الشطر 1و2 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية –

الخريطة رقم 06: موقع مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة

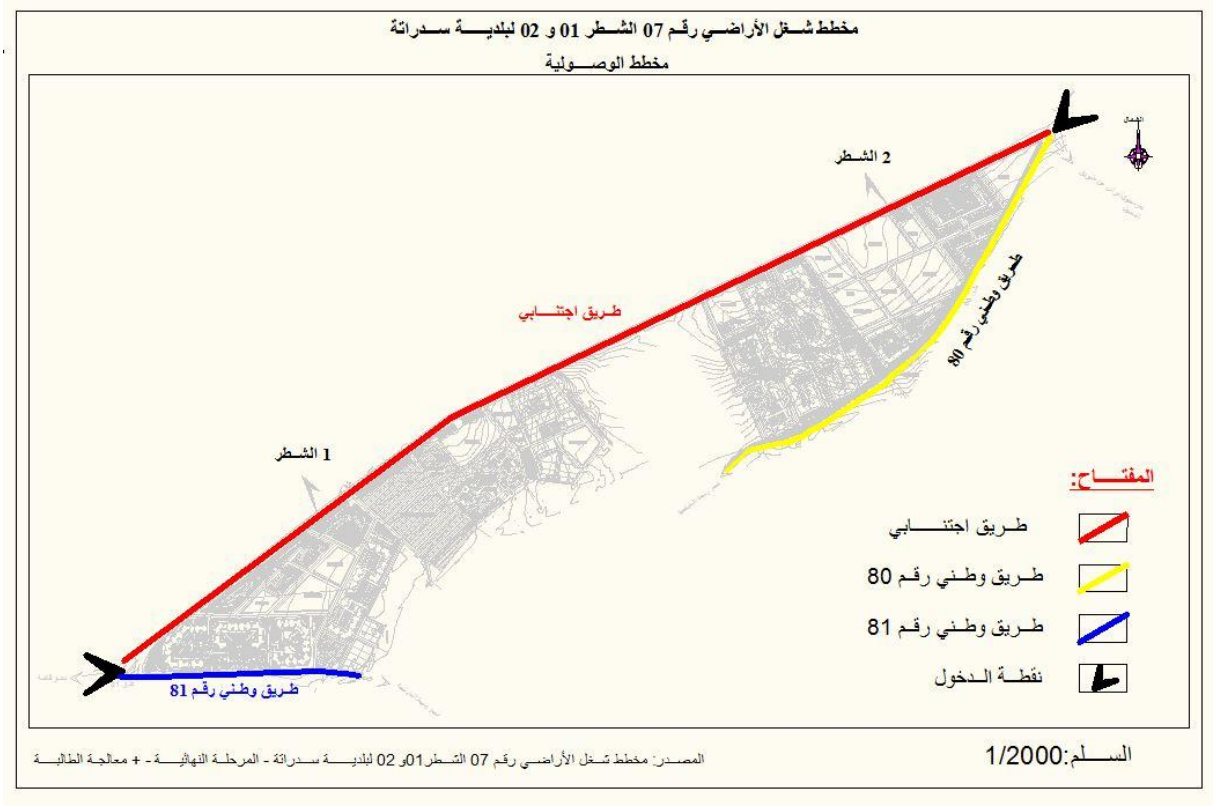


4 ــ 1- 2 - الوصول إلى الأرضية:

يتم النفاذ لمجال الدراسة من خلال الطريق الوطني رقم 80 من الناحية الشرقية والطريق الوطني رقم 81 من الناحية الجنوبية الغربية وهما موصولان ببعض من خلال الطريق الإجتنابي الذي يحدها من الجهة الشمالية.

بالإضافة إلى استفادة مجال الدراسة من ربط بشبكة الطرق من الناحية الجنوبية والتي تمثل امتدادا للنسيج الموجود.

المخطط رقم 07: مخطط الوصولية لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة



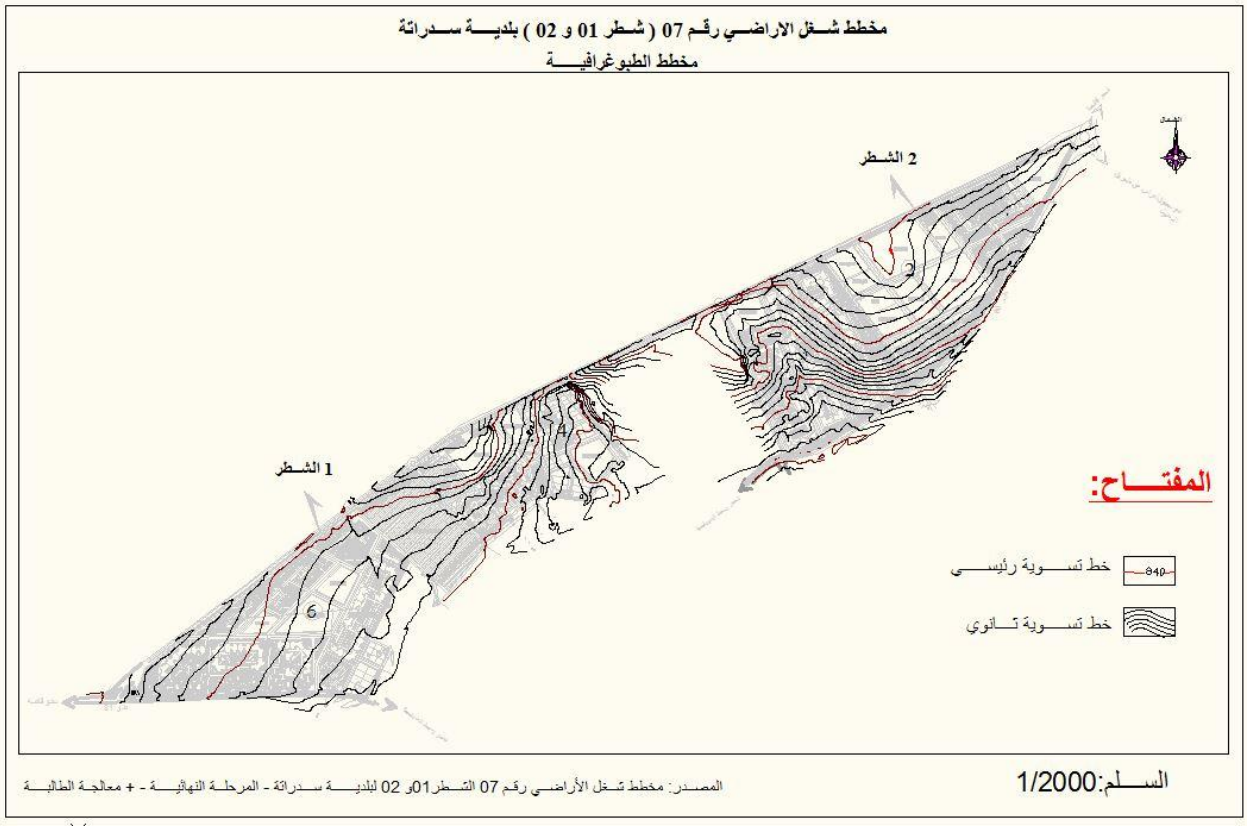
4ـ 1ـ 3 طبوغرافية مجال الدراسة[1]:

إن طبوغرافية المنطقة غالبا ما تكون المؤثر الرئيسي في عملية التنمية بها، فالمناطق الواقعة في طبوغرافية وعرة تكون غالبا معزولة وذلك لكثرة تكاليف التنمية بها خلافا لما تتميز به المناطق السهلية.

إذا فطبوغرافية أي منطقة تبين الإمكانيات الحقيقية لعملية التنمية فيها، حيث أن تعقد التضاريس وسهولتها هي المتحكم الرئيسي في تحديد تكاليف العملية التنموية، فانخفاض وارتفاع تكاليف التنمية يتماشى موازاة مع مورفولوجية وطبوغرافية المنطقة، إذ أنها هي التي تحدد تكاليف المنشآت الأساسية لأي منطقة، وكذا تحديد تكاليف التهيئة العمرانية بها، حيث نلاحظ أن الطبوغرافية المعقدة تكون تكاليف الإنجاز بها سواء المنشآت أو الإنجازات السكنية مكلفة جدا خلافا للمناطق ذات الطبوغرافية الجيدة فإن التكاليف بها جد ملائمة.

[1] – مخطط شغل الأراضي رقم 7 الشطر 1 و2 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية –

المخطط رقم 08: مخطط طوبوغرافيا لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة



4 ــ 1 ــ 4 الانحـــــدارات: يتميز موضع مخطط شغل الأراضي بأرضية منبسطة عموما ، وتتمثل في :

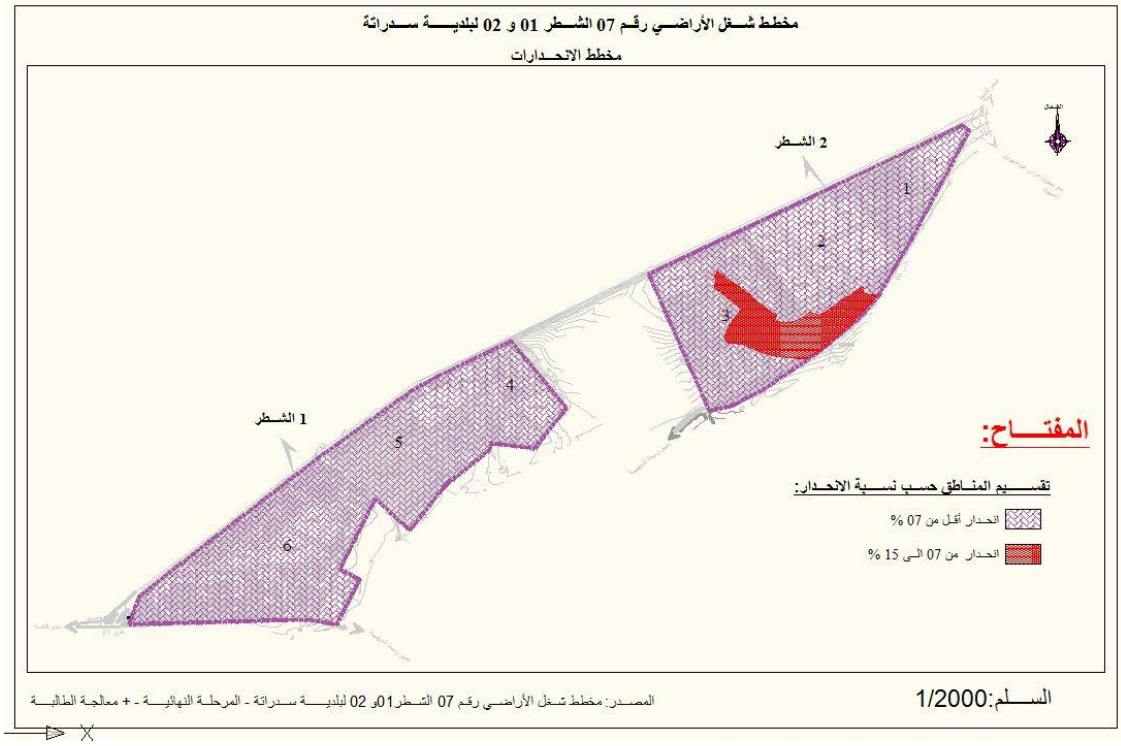
- **انحدار أقل من 07 %:**

نجده يشمل أغلب مجال الدراسة. يعتبر هذا الانحدار من الناحية المورفولوجية أهم الانحدارات، تقدر مساحتها 38.89 هكتار بنسبة 92.62% من إجمالي مجال الدراسة، أي أن الأراضي سهلية ولا تتطلب تكاليف إضافية في عمليات التهيئة، غير أن شبكات التصريف في الأراضي المنبسطة جدا أي التي تتراوح بين 0 و 3% يصعب مدها، وهذا ما يتطلب في بعض الأحيان إنجاز عمليات حفر كبيرة أو إعلاء بعض المناطق.

- **انحدار من 07 % إلى 15%:**

وهي على العموم قابلة للتعمير بشروط، حيث تزداد تكاليف الإنشاءات القاعدية وكذا تكاليف قنوات الصرف والمياه الصالحة للشرب، كما أن إنشاء البنايات يتطلب عمليات حفر كبيرة وإنشاء أسوار دعم من أجل استقرار التربة وحمايتها من الإنزلاقات ونجده في أقصى شرق مجال الدراسة 3.1 هكتار بنسبة 7.38%من إجمالي مجال الدراسة.

المخطط رقم 09: مخطط الإنحدارات لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة

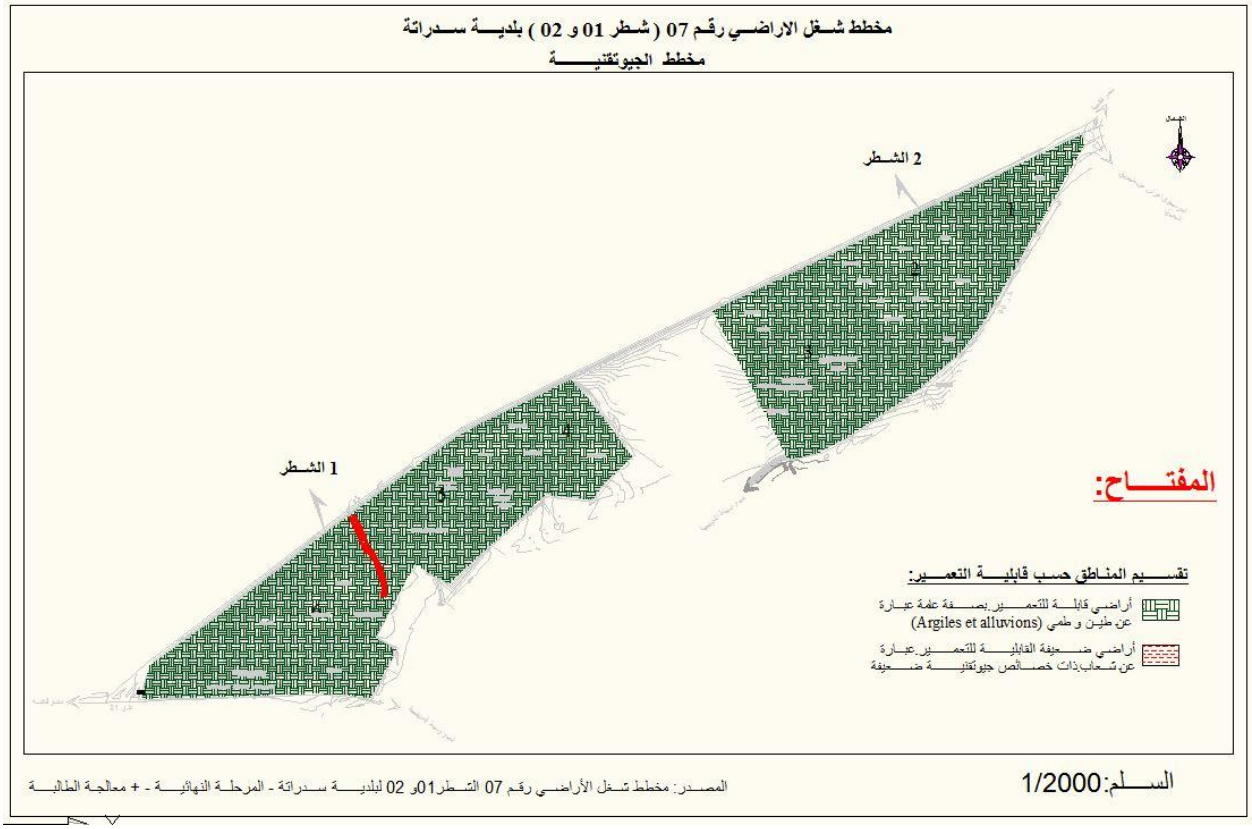


4 ـ 1 ـ 5 الجيوتقنية[1]:

مخطط شغل الأراضيPOS7 بصفة عامة عبارة عن أراضي قابلة للتعمير تتكون أساسا من الطين والالوفيونات.

[1] – مخطط شغل الأراضي رقم 7 الشطر 1و2 لبلدية سدراتة –المرحلة النهائية –

المخطط رقم 10: مخطط الجيوتقنية لمخطط شغل الأراضي بمدينة سدراتة



4- 1- 6- الطبيعة العقارية[1]:

أراضي مخطط شغل الأرض رقم 07 (الشطر 01 و الشطر 02) هي أراضي ملك الدولة.

4- 1- 7- العوائق والارتفاقات[2]:

فيما يخص الشعاب التي تخترق مجال الدراسة فإنه و نظرا لعدم تأثيرها على مجال الدراسة فإنه تم اقترح إلغائها و تصنيفها كأراضي قابلة للتعمير ، وتتمثل في :

ـ العوائق الاصطناعية:

- قناة التجميع الرئيسية للصرف الصحي: يقدر ارتفاقها بـ 05 م على كلا الجانبين .
- قناة ضخ المياه الصالحة للشرب: يقدر ارتفاقها بـ 05 م على كلا الجانبين.
- قناة الغاز ذات الضغط المتوسط : يقدر ارتفاقها بـ 03 م على كلا الجانبين .

[1] – مخطط شغل الأراضي رقم 7 الشطر 1و 2 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية– ـ

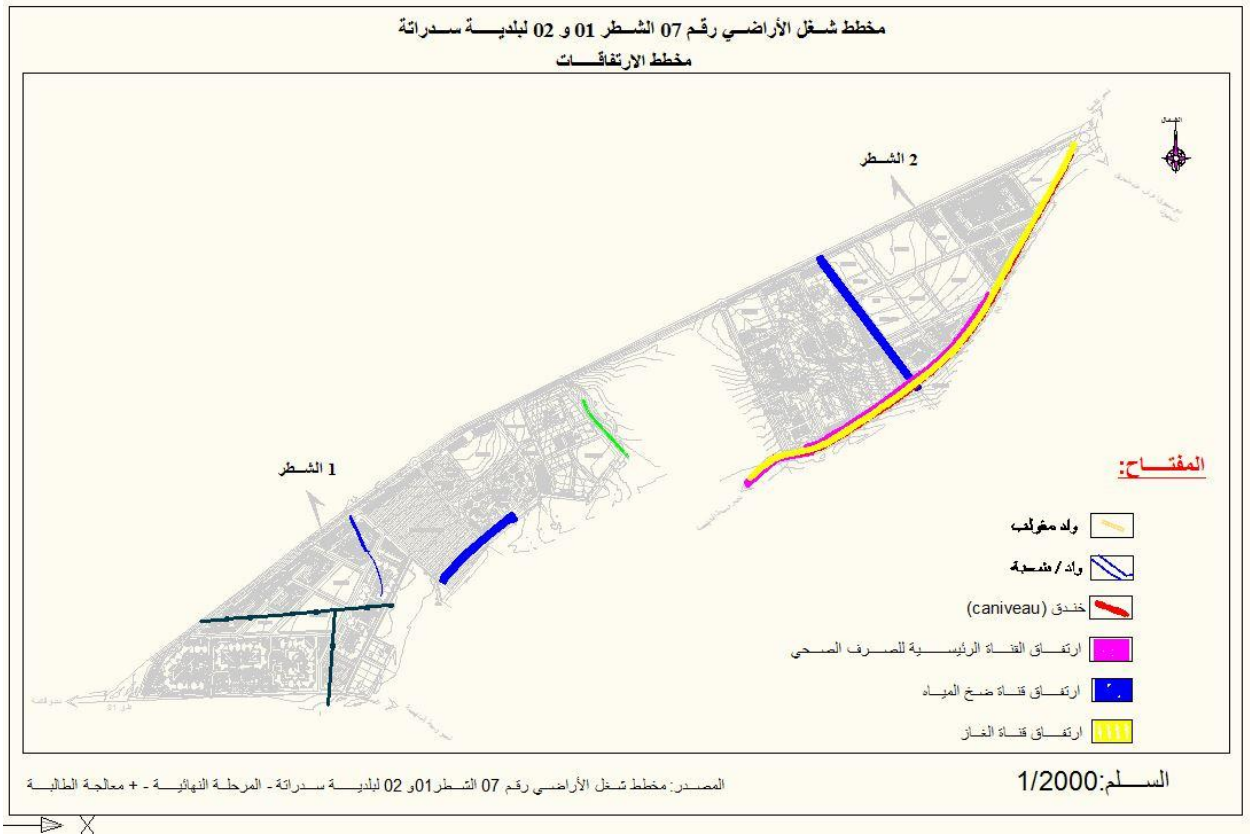
[2]– مخطط شغل الأراضي رقم 7 الشطر 1و2 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية– ـ

جدول رقم23 : الإرتفاقات الموجودة ومساحتها

التعيين	مساحة الارتفاق (م²)
قناة التجميع الرئيسية للصرف الصحي	5578.89
قناة ضخ المياه الصالحة للشرب	3395.18
قناة الغاز ذات الضغط المتوسط	5480.01
المجموع	14454.08

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية –

المخطط رقم 11: مخطط الإرتفاقات لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة



4- 2- الدراسة العمرانية: [1]

تتطلب الدراسة العمرانية دراسة مكونات المجال العمراني، المتمثلة في الإطار الغير مبني، والإطار المبني والذي يتكون من السكنات ومختلف المرافق، والشبكات وبناءا عن ذلك تمت دراستنا لمخطط شغل الأراضي رقم 07 لمدينة سدراتة.

[1] – مخطط شغل الأراضي رقم 7 الشطر 1و 2 لبلدية سدراتة ــ المرحة النهائية ــ

4 ــ 2 ــ 1 السكن:

أ – نوع السكن:

يتكون مجال الدراسة من سكنات فردية ومباني السكن الجماعي المبرمج ومباني السكن الجماعي في طور الإنجاز وهي موضحة الجدول الموالي:

جدول رقم 24: يوضح نوع السكنات الموجودة.

السكنات الفردية	مباني السكن الجماعي المبرمج	مباني السكن الجماعي في طور الإنجاز
17	55	29

مصدر : POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية –

ب – حالة المباني:

ضمن مجال الدراسة نلاحظ وجود بناية واحدة للسكن الفردي في حالة جيدة، والبنايات التي في حالة متوسطة فهي نتيجة غياب عمليات الصيانة تظهر في حالة متوسطة وبالتالي فهي تحتاج لعملية التأهيل، أما المباني الهشة فهي تتطلب عملية إزالة، مبينة في الجدول الموالي.

جدول رقم 25: يوضح حالة المباني:

حالة جيدة	حالة متوسطة	مباني هشة
01	7	9

مصدر : POS 07 لبلدية سدراتة ــ المرحلة النهائية

ج– مباني ذات نشاط فلاحي:

يتواجد ضمن مجال الدراسة مباني متمثلة في حظائر الماشية.

جدول رقم 26: المساحات الكلية:

التعيين			المساحة (م²)	العدد	النسبة (%)
الموجود		سكن فردي موجود	0.12	8	0.29
		سكن فردي هش	0.14	9	0.33
		سكن جماعي في طور الإنجاز	4.17	400	9.93
		حظائر	0.23	/	0.55
		مسالك	0.16	/	0.38
		عوائق (شعبة)	0.03	/	0.07
البرمجة	السكن	سكن جماعي مبرمج	13.39	1130	31.89

	التجهيزات	تجهيزات مبرمجة	3.63	10	8.64
المساحة المتبقية			21.87	0	52.08
المجموع			41.99	/	100.00

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية–

4ـ 2ـ 2 التجهيزات:

حيث نلاحظ أن جميع التجهيزات مبرمجة ولايضم المخطط تجهيزات موجودة، وتتمثل في:

- مركز بريدي: 555م^2
- مركز صحي: 797 م^2
- أمن حضري: 1500.01 م^2
- مرقد العزاب للشرطة: 2503.60 م^2
- توسعة مدرسة الشرطة: 26933.67 م^2
- مدرسة ابتدائية: 2011.69 م^2
- تجهيز غير معرف (02): 499.97 م^2
- مرفق غير معرف (05): 398.32 م^2
- مرفق غير معرف (06): 398.32 م^2
- مركز تجاري: 909.47م^2

2ـ2ـ 3 الشبكات القاعدية[1]:

❖ شبكة الطرقات:

جدول رقم 27: حالة الطرق

التعيين		حالة الطرق	الطول (م)	العرض (م)
الطريق الإجتنابي		جيدة	2271.19	07
الطرق الوطنية	الطريق الوطني رقم 80	متوسطة	893.56	07
	الطريق الوطني رقم 81	جيدة	467.26	07
الدروب			415.29	/

مصدر: POS 07 لبلدية سدراتة –المرحلة النهائية –

[1] –مخطط شغل الأراضي رقم 7 الشطر 1و2 لبلدية سدراتة– المرحلة النهائية –

يحتوي مخطط شغل الأرض على شبكة طرق وطنية تتمثل في طريقين 80،81من الناحية الشرقية والغربية والطريق الإجتنابي من الناحية الشمالية، وجميع هاته الطرق محيطة بمجال الدراسة ولا تقطعه.

❖ شبكة المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي:

ــ شبكة المياه الصالحة للشرب:

مخطط شغل الأراضي قيد الدراسة خال من شبكة المياه الصالحة للشرب لكن تخترقه قناة ضخ بقطرØ250 مصنوعة من PEHDآتية من نقبS15 بصبيب 20ل/ ثا لتصب في الخزان المقترح ذو سعة 1000م^3 وكذلك قناة بقطرØ150 مصنوعة من AMIANTE CIMENT وقناة بقطرØ63 مصنوعة منPEHD .

- شبكة الصرف الصحي:

-مخطط شغل الأراضي قيد الدراسة يحوي على قناة رئيسية بقطرØ800إلىØ1000 مصنوعة من الإسمنت المضغوط.

4 -3 الدراسة السكانية:

تعد الدراسة السكانية من أهم الدراسات الحضرية من خلالها نتمكن من تحديد متطلبات وإحتياجات السكان الحالية والمستقبلية.

4- 3 – 1- التقديرات السكانية:

بأخذ معامل شغل المسكن 5 فرد/للمسكن، فإن عدد السكان المتوقع وفقا للبرامج السكنية هو:

جدول رقم 28: التقديرات السكانية.

عدد المساكن الإجمالي	عدد السكان
2256	11280

المصدر : POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية –

4 – 3 – 2 تقديرات عدد المتمدرسين (اقتراح التجهيزات التعليمية)

عدد سكان البلدية 56144 نسمة وفقا لتقديرات 2011 و لدينا نسب المتمدرسين كما يلي:

جدول رقم 29: عدد المتمدرسين في الأطوار الثلاث.

الطور	عدد التلاميذ	نسبة التمدرس
الأول والثاني (ابتدائي)	5257	9.36
الطور الثاني (إكمالي)	4110	7.32
الطور الثالث (ثانوي)	2468	4.4

المصدر: مديرية التربية 2011

- عدد سكان مجال الدراسة المتوقع هو :10745 نسمة.
- بأخذ معامل إشغال القسم 25 تلميذ/قسم:

جدول رقم 30: عدد التلاميذ ونسب التمدرس والاحتياج في القسم

الطور	نسبة التمدرس	عدد التلاميذ المتوقع	الإحتياج في عدد الأقسام
الأول والثاني (ابتدائي)	9.36	1056	42
الطور الثاني (إكمالي)	7.32	826	33
الطور الثالث (ثانوي)	4.4	496	20

المصدر : POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية–

من خلال الجدولين والدائرة النسبية نلاحظ ان كل من نسبة التمدرس والاحتياج في عدد الأقسام في الطور الابتدائي اكبر من نسبة التمدرس والاحتياج في عدد الأقسام في الطور إكمالي ،وهذه الأخيرة اكبر من نسبة التمدرس و الإحتياج الأقسام الطور الثانوي.

5 – نتائج الدراسة التحليلية والأهداف المرجوة:

إن الدراسة التحليلية تمكننا من استنباط جميع المشاكل التي تتواجد بأرضية الدراسة، والتي على أساسها تحدد الحلول التي توصلنا إلى تهيئة مدروسة.

5 – 1– من ناحية شغل الأراضي:

- إيجاد توزيع مناسب للسكنات والمرافق، مع اقتراح مرافق (صحية، اجتماعية، ثقافية وإدارية) وذلك لتحقيق متطلبات السكن.
- احترام المجالات الأمنية، والأخذ بعين الاعتبار المساحات المخصصة لها بتصميمها بطرق عقلانية للاستفادة منها.

- العمل على تهيئة مساحات خضراء، وهذا لتهوية النسيج العمراني وخلق نوع من الراحة والحيوية والترفيه مع تصميم ساحات لعب ومساحات للرياضة.

5- 2- على مستوى حركة المرور:

- إحداث شبكة مرور فعالة.

- إحداث سيولة في التنقل إلى مختلف الجهات وذلك بدراسة معمقة للطرقات وكيفية تسلسلها، مع إنشاء مواقف في أماكن مدروسة للقضاء على مشكل توقف الآليات على حواف الطريق.

5- 3-على مستوى المحيط:

يجب المحافظة على المحيط الخارجي بأكبر قدر ممكن من جميع الأضرار، خاصة منها التلوث

6 - اهداف التهيئة مخطط شغل الأراضي POS7 المراجع:

من خلال تحليلنا لمجال الدراسة فإن عملية التدخل تكون على نطاق واسع وهي عملية تهيئة والتي تتطلب ما يلي:

- إنشاء بنية تحتية تعطي للمجال نوع من الديناميكية.
- إيجاد استغلال أمثل للأرضية من ناحية توزيع السكن والمرافق، مساحات خضراء،...
- تقييم الوظيفة الحضرية للمجال بخلق تجهيزات وأنشطة ذات كفاءة تعمل على تحقيق توازن وظيفي.

إنشاء فضاءات لتهوية النسيج العمراني الترفيهية والمساحات الخضراء.

7 - توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

7 - 1- على مستوى السكن:

- المساكن المقترحة على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على المدى القريب والمتوسط2018:

ويلخصها الجدول الموالي:

جدول رقم 31: المساكن المقترحة على المدى القريب ة المتوسط 2018

التعيين	المدى القريب والمتوسط 2018					
	جماعي	المساحة	فردي	المساحة	المجموع	المساحة
التجمع الحضري الرئيسي	983	9,83	656	18,73	1639	28,57

المصدر : POS 07 لبلدية سدراتة - المرحلة النهائية -

7- 2- على مستوى التجهيزات:

التجهيزات المقترحة على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على المدى القريب والمتوسط 2018:

جدول رقم 32: التجهيزات المقترحة على المدى القريب و المتوسط 2018

النوع	العدد	المساحة (م²)	المساحة الكلية (م²)
ملحق جامعي + إقامة	1	400000	400000
مستشفى 120 سرير	1	20000	20000
مركز صحة جوارية	4	600	2400
مركز شرطة جوارية	3	700	2100
مجمع إداري لمراكز الدفع	1	2000	2000
ثانوية	2	15000	30000
متوسطة	3	5000	15000
ابتدائية	4	2000	8000
قاعة رياضية	4	1000	4000
عيادة توليد	1	6000	6000
مقر حماية مدنية	1	10000	10000
حي إداري	1	25000	25000
مركب ثقافي	1	20000	20000
دار شباب	2	1000	1000
فرع إداري	3	800	2400
فرع بريدي	3	800	2400
عيادة متعددة الخدمات	2	1500	1500
المجموع			551800

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية–

8- اقتراحات التهيئة ضمن مجال الدراسة:

(توصيات مخطط شغل الأراضي POS7 الشطر 1و2لمدينة سدراتة)

- باعتبار وجود منطقة توسع على المدى البعيد من الجهة الشمالية لمجال الدراسة فإن وظيفة الطريق الإجتنابي المحيط بمخطط شغل الأراضي قيد الدراسة من الجهة الشمالية ستصبح طريق حضرية وبالتالي فإننا نقترح ازدواجية هاته الطريق.
- إزالة للسكنات الهشة وحظائر الماشية.
- إزالة الخط الكهربائي المتوسط التوتر و تعويضه بخط جديد يتناسب و مخطط التهيئة المقترح.
- دمج الوظيفة التجارية ضمن الوظيفة السكنية، بحيث تكون مباني السكن الجماعي واجهتها المطلة على الطريق المزدوج المقترح من الجهة الشمالية يكون طابقها الأرضي مخصص للمحلات التجارية.

- اقتراح تجهيزات أولية مدمجة مع الوظيفة السكنية وفقا للاحتياج.
- اقتراح تجهيزات تخدم المدينة ككل.
- اقتراح طرق موازية للطريق المزدوج المقترح من الناحية الشمالية وتقطعها بالتعامد طرق تكون موازية لبعضها.

8-1- السكن:

وتتمثل في 2240 مسكن منها عبارة عن سكنات فردية موجودة ومقترحة، والأخرى سكنات جماعية مبرمجة ومقترحة وسكنات جماعية في طور الإنجاز وهي مبينة في الجدول كما يلي:

جدول 33: نوع المباني

نوع المباني	الارتفاع	المساحة الإجمالية(م2)	عددها
سكن فردي موجود	ط.أ + 1	949.38	8
سكن فردي مقترح	ط .أ + 1 + 2	18481.00	54
سكن جماعي في طور الإنجاز	ط.أ+ 4 + 5	7917.68	400
سكن جماعي مبرمج	ط.أ +3+ 4	25263.25	1130
سكن جماعي مقترح	ط.أ + 4	12800.00	648
المجموع			2240

المصدر : POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية–

8- 2- المرافق: تعيين برنامج المرافق من أهم مبادئ التهيئة حسب كل مرفق والذي يمثل المحور الأساسي والتي تهيكل حوله المجمعات السكني، وتتمثل في التجهيزات المبرمجة وإقتراحات التهيئة ويوضحها الجدول الموالي وهي كما يلي:

جدول رقم 34: يبين المرافق المبرمجة والمقترحة الخاصة بمخطط شغل الأراضي رقم 07

الرقم	المرافق المقترحة		المساحة ($م^2$)	العدد
01	المرافق المبرمجة	مركز بريدي	555	01
02		مركز صحي	797	01
03		أمن حضري	1500.01	01
04		مرقد العزاب للشرطة	2503.60	01
05		توسعة مدرسة الشرطة	26933.67	01
06		مدرسة ابتدائية	2011.69	01
07		روضة02	499.97	01
08		احتياط تجهيز01)	398.32	01
09		إحتياط تجهيز(02)	398.32	01
10		مركز تجاري	909.47	01
01	المرافق المقترحة	مركز أمن الطرقات	6259.29	01
02		ثانوية	11824.89	01
03		مكتبة	2001.56	01
04		مسجد	2522.81	01
05		دار شباب	2079.65	01
06		إكمالية	10190.49	01
07		مدرسة ابتدائية	4784.56	01
08		سوق مغطى	3483.81	01
09		ساحة عمومية	3599.82	01
10		مدرسة ابتدائية	4534.68	01

11		روضة01	920.02	01
12		مرفق صحي	4260.82	01
13		فرع بلدي	626.67	01
14		ساحة عمومية	2496.02	01
15		إكمالية	7842.34	01
16		مدرسة ابتدائية	3659.96	01
17		ساحة عمومية	6041.99	01
18		سوق مغطى	1899.39	01

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية–

8 – 3– الشبكات المقترحة:

- شبكة المياه الصالحة للشرب :

اقتراح شبكة توزيع خلوية لضمان الضغط المناسب مصنوعة من PEHD ويتم التوزيع من الخزان المقترح 1000م .

- شبكة الصرف الصحي :

اقتراح شبكة صرف صحي من نوع أحادي مع مراعاة اتجاه الميل وهي تصب في القناة الرئيسية800 الى 1000 والشطر الثاني في قناة 600 وجزء منها في قناة الحماية .

- التركيز على إنجاز خنادق صغيرة بمحاذاة الطرق ، وكذا الإنجاز الجيد للبالوعات من أجل التصريف السريع لمياه الأمطار في الشبكة التصريف لتفادي الأمطار .

8 –4 – مبدأ تقسيم المجال إلى مناطق متجانسة:

إن تقسيم مجال الدراسة إلى مناطق متجانسة يعد من أهم جوانب التنظيم العمراني التي من شأنها إدراك أهمية ومدى استغلال الفضاءات داخل النسيج العمراني وكيفية التدخل و إبراز قوانين التعمير الخاصة بالإطار المبني وقد تم تقسيم مجال الدراسة اعتمادا على الوظيفة الخدماتية للمنطقة كذلك اعتمادا على الاستغلال الغالب بها.

8-4 -1- المنطقة المتجانسة الأولى:

جدول رقم 35: المنطقة رقم 01

المنطقة المتجانسة رقم 01 – منطقة مختلطة (سكن جماعي + تجهيزات)							
التعيين	تجهيزات مقترحة		سكن جماعي مقترح		شبكة الطرق + مواقف السيارات($م^2$)	مساحات خضراء ($م^2$)	مساحات لعب ($م^2$)	أرصفة ومساحات حرة ($م^2$)
	العدد	المساحة ($م^2$)	العدد	المساحة ($م^2$)				
م-م-01	01	6259.29	300	5000	8469.40	4150.95	2024	10569.43
مجموع المنطقة					36473.07($م^2$)			

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية-

حيث ضمت التجهيزات التالية:

جدول رقم 36: تجهيزات المنطقة رقم01

المرافق	المساحة ($م^2$)	الوضعية
مركز أمن الطرقات	6259.29	مقترح

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية-

8- 4-2- المنطقة المتجانسة الثانية:

جدول رقم 37: المنطقة رقم 02

المنطقة المتجانسة رقم 02 – منطقة تجهيزات				
التعيين	تجهيزات مقترحة		شبكة الطرق + مواقف السيارات ($م^2$)	أرصفة ومساحات حرة ($م^2$)
	العدد	المساحة ($م^2$)		
م-م-02	08	40487.59	5710.56	5059.99
مجموع المنطقة			51258.14($م^2$)	

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية-

حيث ضمت التجهيزات التالية:

جدول رقم 38: تجهيزات المنطقة رقم 02

المرافق	المساحة ($م^2$)	الوضعية
ثانوية	11824.89	مقترح
مكتبة	2001.56	مقترح
مسجد	2522.81	مقترح
دار شباب	2079.65	مقترح
إكمالية	10190.49	مقترح
مدرسة ابتدائية	4784.56	مقترح
سوق مغطى	3483.81	مقترح
ساحة عمومية	3599.82	مقترح

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة –المرحلة النهائية –

8-4- 3- المنطقة المتجانسة الثالثة:

جدول رقم 39 : المنطقة رقم03

المنطقة المتجانسة رقم 03 – منطقة مختلطة (سكن جماعي + تجهيزات)										
التعيين	تجهيزات مبرمجة ومقترحة		سكن جماعي					شبكة الطرق + مواقف السيارات ($م^2$)	مساحات خضراء ($م^2$)	مساحات لعب ($م^2$)	أرصفة ومساحات حرة ($م^2$)
	العدد	المساحة ($م^2$)	في طور الإنجاز		مبرمج		مقترح				
			العدد	المساحة ($م^2$)	العدد	المساحة ($م^2$)	العدد	المساحة ($م^2$)			
م-م-03	04	6806,7	200	4241.66	530	14276.99	100	2000	30022.80	14300.26	2846.45	37937.94
مجموع المنطقة	110432.80($م^2$)											

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة –المرحلة النهائية –

حيث ضمت التجهيزات التالية:

جدول رقم 40: تجهيزات المنطقة رقم 03

المرافق	المساحة($م^2$)	الوضعية
مركز بريدي	555	مبرمج
مركز صحي	797	مبرمج
مدرسة ابتدائية	4534.68	مقترح
روضة01	920.02	مقترح

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة –المرحلة النهائية–

8- 4- 4- المنطقة المتجانسة الرابعة:

جدول رقم 41: المنطقة رقم 04

المنطقة المتجانسة رقم 04 – منطقة السكن الفردي+ تجهيزات									
التعيين	تجهيزات مقترحة		سكن فردي موجود		سكن فردي مقترح		شبكة الطرق ($م^2$)	مساحات خضراء ($م^2$)	ساحات لعب ($م^2$)	أرصفة ومساحات حرة ($م^2$)
	العدد	المساحة ($م^2$)	العدد	المساحة ($م^2$)	العدد	المساحة ($م^2$)				
م-م-04	01	4260.82	07	1141.77	54	1591.89	6620.84	295.7780	318.0035	3192.59
مجموع المنطقة					27421.69					

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة –المرحلة النهائية–

حيث ضمت التجهيزات التالية:

جدول رقم 42: تجهيزات المنطقة رقم04

التجهيزات	العدد	المساحة($م^2$)	الوضعية
مرفق صحي	01	4260.82	مقترح

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية –

8-4 -5- المنطقة المتجانسة الخامسة :

جدول رقم 43: المنطقة رقم 05

المنطقة المتجانسة رقم 05 – منطقة مختلطة (السكن الجماعي + تجهيزات)							
التعيين	تجهيزات مبرمجة ومقترحة		سكن جماعي في طور الإنجاز		شبكة الطرق ($م^2$)	مساحات خضراء ($م^2$)	ساحات لعب ($م^2$)	أرصفة ومساحات حرة ($م^2$)
	العدد	المساحة ($م^2$)	العدد	المساحة ($م^2$)				
م-م-05	07	35305.15	200	3676.02	11128.17	7122.38	1413.53	18057.01
مجموع المنطقة	76702.26($م^2$)							

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية –

حيث ضمت التجهيزات التالية:

جدول رقم 44: تجهيزات المنطقة رقم05

المرافق	المساحة($م^2$)	الوضعية
أمن حضري	1500.01	مبرمج
مرقد العزاب للشرطة	2503.60	مبرمج
توسعة مدرسة الشرطة	26933.67	مبرمج
إكمالية	7842.34	مقترح
روضة(02)	499.97	مبرمج
فرع بلدي	626.67	مقترح
ساحة عمومية	2496.02	مقترح

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية –

جدول رقم 45: المنطقة رقم 06

لمنطقة المتجانسة رقم 06 – منطقة مختلطة (سكن جماعي + تجهيزات)														
التعيين	تجهيزات مبرمجة ومقترحة		سكن فردي				سكن جماعي				شبكة الطرق + مواقف السيارات ($م^2$)	مساحات خضراء ($م^2$)	مساحات لعب ($م^2$)	أرصفة ومساحات حرة ($م^2$)
			موجود		مقترح		مبرمج		مقترح					
	العدد	المساحة ($م^2$)	العدد	المساحة ($م^2$)	العدد	المساحة ($م^2$)	العدد	المساحة ($م^2$)	العدد	المساحة ($م^2$)				
م–م–06	07	15164.09	01	88.25	16	4080.35	600	12986.26	348	5800	26760.88	13576.69	3127.90	36002.44
مجموع المنطقة	117586.86($م^2$)													

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة – المرحلة النهائية –

8- 4 – 6- المنطقة المتجانسة السادسة :

جدول رقم44: جدول يمثل المنطقة رقم06

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 07 الشطر 1و2لبلدية سدراتة ــ المرحلة النهائية ــ

حيث ضمت التجهيزات التالية :

جدول رقم46: تجهيزات المنطقة رقم 06

المرافق	المساحة($م^2$)	الوضعية
إحتياط تجهيز(01)	398.32	مبرمج
إحتياط تجهيز(02)	398.32	مبرمج
مركز تجاري	909.47	مبرمج
مدرسة ابتدائية	3659.96	مقترح
ساحة عمومية	6041.99	مقترح
سوق مغطى	1899.39	مقترح
مدرسة ابتدائية	2011.69	مبرمج

المصدر: POS 07 لبلدية سدراتة –ــ المرحلة النهائية –

خلاصة:

مما سبق تناوله ومن خلال الدراسة النظرية لمخطط شغل الأراضي رقم 07، نستنتج أن برنامج التهيئة المقترح لتهيئة مخطط شعل الأراضي رقم 07 باعتباره ضمن المخططات التي نص عليها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراجع، أجريت له دراسة تمثلت في المرحلة النهائية التي تم المصادقة عليها بمداولة المجلس الشعبي البلدي سنة 2015 ، ومن خلال دراستنا النظرية المخطط شغل الأراضي رقم 07 نستنتج أن هذه الدراسة اعتمدت على تحديد جميع المشاكل التي يعاني منها المخطط وعلى أساسها وتم تحديد جملة من الاقتراحات تهدف الى الوصول التهيئة المدروسة حيث ارتكزت هذه الدراسة على إيجاد توزيع المناسب للسكنات والمرافق، إحترام المجالات الأمنية وتهيئة مساحات الخضراء وتصميم ساحات اللعب وإحداث شبكة مرور فعالة، وهذا ما سنتعرف عليه في المبحث الثاني من هذا الفصل إعتمادا على الدراسة التطبيقية لأهداف وتوجيهات مخطط شغل الأراضي رقم 07 ومدي تجسيدها على أرض الواقع.

المبحث الثاني :

الدراسة التطبيقية لمخطط شغل الأراضي POS7 بمدينة سدراتة

المبحث الثاني: الدراسة التطبيقية لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة

تمهيد :

قسمنا هذا المبحث الى أربعة عناصر حيث حاولنا دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 07 دراسة تطبيقية ميدانية تعتمد على المعاينة والملاحظة للمجال الدراسة. ويمثل العنصر الأول في المقارنة إقتراحات وأهداف المخطط بين النظري والتطبيق من خلال مقارنة ما تم برمجته واقتراحه مع أرض الواقع بهدف معرفة ما تم تطبيقه فعليا في مجال الدراسة، أما العنصر الثاني حاولنا فيه إبراز مدى تطبيق توصيات وإقتراحات مخطط شغل الأراضي رقم 07 على الإطار المبني وغير مبني، والعنصر الثالث تناولنا فيه مدى تجسيد توصيات وإقتراحات المخطط على المناطق المتجانسة، من خلال التقنين العمراني لكل منطقة، أما بخصوص العنصر الأخير تتطرق فيه الى تسجيل المخالفات العمرانية الموجودة بمجال الدراسة.

1- مقارنة إقتراحات وأهداف مخطط شغل الأراضيPOS7 بين النظري والتطبيق:

تهدف هذه المقارنة الى إبراز ما تم إنجازه كتطبيقات مبرمجة و مقترحة لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بشطريه الأول و الثاني وذلك من خلال المقارنة ما يتضمنه المخطط وما تم تجسيده على ارض الواقع.

جدول رقم 47: جدول المقارنة

الجانب	النوع	النظري	التطبيقي	الحالة
السكنات	الفردية	موجودة	موجودة	اغلبها عبارة عن سكنات هشة ومنها ما يمثل سكن فردي في طور الإنجاز
	الجماعية	موجودة	المبرمجة موجودة كلها أما المقترحة منها ماهو منجز ووظيفي والأخر في طور الإنجاز	كلها في حالة جيدة مع وجود تغيير طفيف في الواجهات
	الحظائر	إزالة	لا تزال موجودة	أغلبها لايزال على حاله متمثل في إسطبلات ،والبعض الإخر نمط فردي حديث في طور الإنجاز
التجهيزات	التعليمية	ــ ابتدائية بمساحة تقدر بـــ 2011.69 م^2	تم بناء مكانها مسجد	تم بناؤها على حساب أرضية من المفروض أنها الساحة عمومية
		ــ ابتدائية بمساحة تقدر بـــ 4784.56 م^2	غير موجودة	أرضية شاغرة
		ــ ابتدائية بمساحة تقدر بـــ 4534.68 م^2	موجودة	في حالة جيدة
		ــ إكمالية بمساحة7842.34 م^2	موجودة	في حالة جيدة
		ــ إكمالية بمساحة قدرت بـــ 10190.49 م^2	غير موجودة	أرضية شاغرة

		ــ ثانوية بمساحة قدرت بـــ 11824.89 م^2	في طور الإنجاز	بداية الأشغال
		ــ روضة بمساحة قدرت بـــ 499.97 م^2	موجودة	وظيفية
	الأمنية	ــ أمن حضري بمساحة قدرت 1500.01 م^2	ــ غير موجود	ــ أرضية شاغرة
		–مرقد العزاب للشرطة بمساحة تقدر 2503.60 م^2	ــ غير موجود	أرضية شاغرة
		– توسعة مدرسة الشرطة بمساحة تقدر بـــ: 26933.67 م^2	ــ غير موجودة	أرضية شاغرة
	الدينية	ــ مسجد بمساحة2522.81 م^2	غير موجود	أرضية شاغرة
	الصحية	ــ مركز صحي بمساحة 797 م^2	غير موجود	أرضية شاغرة
	الإدارية	فرع بلدي بمساحة 626.67 م^2	ــ موجود	في قيد التسليم
		مركز البريد بمساحة 555م^2	غير موجود	أرضية شاغرة
		– مركز أمن الطرقات بمساحة 6259.29 م^2	غير موجود	أرضية شاغرة
	الثقافية	مكتبة بمساحة 2001.56 م^2	غير موجودة	تم زيادة أرضيتها الى الثانوية التي إنطلاق البناء بها
		ــدار الشباب بمساحة تقدر 2079.65 م^2	غير موجودة	أرضيتها عبارة عن عيادة متعددة الخدمات
	ترفيهية	ساحة عمومية بمساحة تقدر3599.82 م^2	غير موجودة	أرضية شاغرة
	الخدماتية	سوق مغطى بمساحة تقدر 3483.81 م2	غير موجود	تم زيادة أرضيته إلى عيادة متعددة الخدمات

		مركز تجاري بمساحة تقدر 909.47 م2	غير موجود	أرضية شاغرة
الطرق	الرئيسية	كلها موجودة		كل من الطرق الرئيسية والثانوية في حالة جيدة ،ماعدا الطرق الثالثية في حالة متوسطة الى سيئة
	الثانوية			
	الثالثية			
الشبكات	شبكة الصرف الصحي	موجودة		
	شبكة المياه صالحة لشرب اقتراح خزان مياه ذو سعة 1000 م^3	موجودة		إقتراح خزان2000م لا يزال قيد الدراسة و يتم التزويد السكان بمياه الشرب عبر خزان مقترح المنجز1000الذي يزود من القناة التي تخترق مخطط تصب وتصب فيه

المصدر: من إنجاز الطالبة بالإعتماد على تقرير الكتابي لمخطط شغل الأراضي رقم 07+ التحقيق الميداني

2 – مدى تطبيق توصيات وإقتراحات مخطط شغل الأراضي POS 7:

2– 1– على الإطار المبني:

يشمل السكنات و مختلف المرافق و الشبكات.

جدوا رقم 48: نسب مكونات الإطار المبني.

الإطار المبني	المساحة م^2	النسبة%
السكنات	62883.69	36.35
التجهيزات	110083.64	63.64
المجموع	172967.33	99.99

المصدر: من انجاز الطالبة ــ

يتكون الإطار المبني من سكنات فردية وجماعية موجودة ومقترحة تقدر مساحتها بـــ 172967.32م^2 بنسبة 36.64% بالإضافة الى التجهيزات المبرمجة والمقترحة بـــ 11008364 م^2 نسبتها 63.64%.

2–1–1– السكنات:

يحتوي مخطط شغل الأراضي رقم 07 على نمطين من السكنات تتمثل في:

❖ السكن الجماعي: وتنقسم الى سكنات مبرمجة ومقترحة.

- السكنات المبرمجة:

وهي سكنات تقع في المنطقة المتجانسة رقم (03) (سكن جماعي +تجهيزات) والمنطقة المتجانسة رقم 05 ذات صيغةR+3 R+4 تقع في الشطر الأول والثاني من مخطط شغل الأراضي POS7متمثلة في السكنات عددها 530 مسكن، الواقعة في منطقة 03 يحدها من الشمال الطريق الإجتبابي، ومن الشرق المنطقة المتجانسة رقم(02) (منطقة تجهيزات) ومن الجنوب الطريق الوطني رقم (80)، وسكنات جماعية اجتماعية وتساهمية وهي في حالة جيدة، أما 200 مسكن الواقعة في منطقة رقم 05 يحدها من الشمال الطريق الإجتنابي، ومن الشرق المنطقة المتجانسة رقم (04) ومن الغرب والجنوب الطريق الرقم(81) أغلبها يعاني من تغيير في الواجهات، وانعدام ساحات اللعب مع غياب النظافة.

صور رقم 03: سكنات جماعية للمنطقتين 03 و05.



المصدر: من التقاط الطالبة ـــ

- السكنات المقترحة:

تقع في المنطقة المتجانسة رقم 01 (سكن جماعي +تجهيزات) بصيغة R+4،R+5 المتمثلة في 300 مسكن غير منجزة ، يحدها من الشمال الطريق الإجتنابي، ومن الجنوب الطريق الوطني رقم (80) ومن الغرب المنطقة المتجانسة رقم (02) (منطقة تجهيزات)، والأخرى في منطقة المختلطة رقم 06 (سكن جماعي + سكن فردي +تجهيزات) وهي مكتملة الإنجاز و قيد التسليم لسكان المتمثلة في 348 مسكن .

ومن خلال المعاينة الميدانية وجدنا السكنات الواقعة في المنطقة المختلطة رقم (06) المتمثلة 348مسكن في حالة جيدة وذلك لحداثتها، وهي تجسد ما جاء به البرنامج المقترح لمخطط شغل الأراضي رقم 07 الذي بدوره يقترح دمج الوظيفة التجارية ضمن الوظيفة السكنية بحيث تكون مباني السكن الجماعي واجهتها المطلة على الطريق المزدوج المقترح من الجهة الشمالية يكون طابقها الأرضي مخصص للمحلات التجارية ومحاطة سياج وهذا ما تتوفر عليه.

صور رقم 04: سكنات جماعية مقترحة للمنطقة 06.



المصدر: من التقاط الطالبة ـــ

- السكن الفردي:

وهي عبارة عن سكنات موجودة ومقترحة تتواجد في الشطر الأول من مخطط شغل الأراضيPOS7 تقع ضمن المنطقة المتجانسة رقم (04) (سكن فردي +تجهيزات) والمنطقة المختلطة رقم (06) (سكن جماعي +سكن فردي +تجهيزات) بصيغة R+2 R+1.

ومن خلال معاينة وخرجات الميدانية لاحظنا أنها عبارة عن سكنات هشة فوضوية تمتاز بعشوائية التخطيط ومنها ما يتمثل في حظائر الماشية تم إقتراح إزالتها ضمن الدراسة الأولى للمخطط شغل الأراضي رقم 07 وأيضا نص عليها برنامج التهيئة المقترحة، لكنها لا تزال موجودة وبعضها الأخر عبارة عن سكن فردي حديث وحافظ على مزاولة نشاطه (تربية المواشي) والتي تعمل على تشويه المنظر الجمالي، خاصة مع برمجة قطاع القابل للتعمير من الجهة الشمالية على المدى البعيد الذي يسمح للمدينة بتوسع الحضري مستقبلا.

صور رقم 05: سكنات فردية بالمنطقتين 04 و 06.



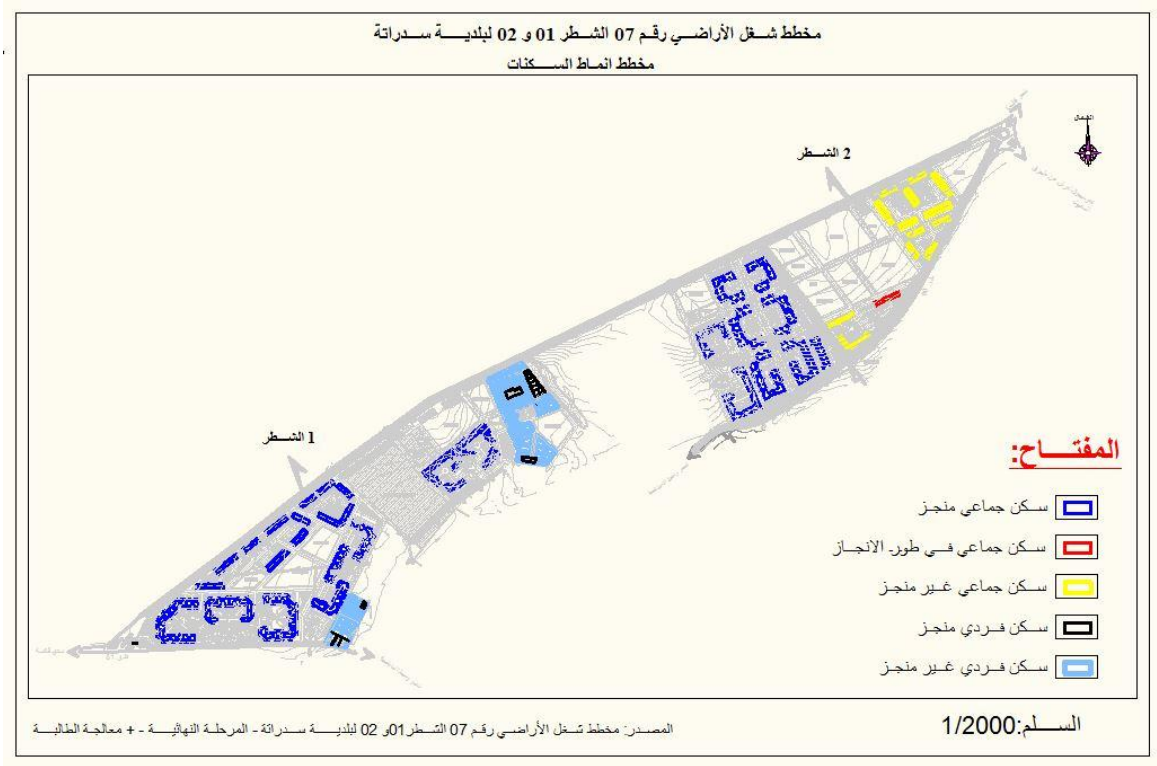
المصدر: من التقاط الطالبة ـــ

جدول رقم 49: السكنات المبرمجة والمقترحة المنجزة والغير منجزة

نوع السكن	العدد	المساحة($م^2$)	أنجز لم ينجز
سكن جماعي مقترح	300 مسكن	5000	لم تنجز بعد
	100مسكن	2000	في طور الإنجاز
	348مسكن	5800	منجزة غير وظيفية
سكن جماعي مبرمج	530مسكن	14276.99	منجزة وظيفية
	600	12986.26	منجزة وظيفية
سكن فردي مقترح	54 مسكن	11591.89	منها ما هو منجز سكن فردي حديث، والأخرى أغلبها عبارة عن سكنات هشة
	16 مسكن	4080.35	لم تنجز أرضيتها تشغلها سكنات هشة وأخرى متوسطة

المصدر: من إنجاز الطالبة + التحقيق الميداني

المخطط رقم12: أنماط السكنات بالمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة



2 ــ1 ــ2 التجهيزات المقترحة والمبرمجة المنجزة وغير منجزة:

وتتمثل في ما تم برمجته واقتراحه ضمن المخطط شغل الأراضي رقم 07 ويوضحها الجدول الموالي:

جدول رقم 50: التجهيزات المقترحة و المبرمجة المنجزة و غير منجزة.

الرقم	التجهيزات		أنجز لم ينجز	الصورة
01		مركز بريدي	لم ينجز	
02		مركز صحي	لم ينجز	
03		أمن حضري	لم ينجز	
04		مرقد العزاب للشرطة	لم ينجز	
05	المرافق المبرمجة	توسعة مدرسة الشرطة	لم تنجز	
06		مدرسة ابتدائية	أنجزت	
07		روضة02	لم تنجز	

08		إحتياط تجهيز 01)	لم ينجز	
09		إحتياط تجهيز (02)	لم ينجز	
10		مركز تجاري	لم ينجز	
01	المرافق المقترحة	مركز أمن الطرقات	لم ينجز	
02		ثانوية	في طور الإنجاز	
03		مكتبة	لم تنجز	
04		مسجد	لم ينجز	
05		دار شباب	لم ينجز	
06		إكمالية	منجزة مستغلة	
07		مدرسة ابتدائية	منجزة مستغلة	
08		سوق مغطى	لم ينجز	
09		ساحة عمومية	لم تنجز	جزء منها عبارة عن مصلى
10		مدرسة ابتدائية	لم تنجز	

11		روضة01	لم تنجز	عبارة عن فناء مدرسة إبتدائية
12		مرفق صحي	لم ينجز	
13		فرع بلدي	قيد التسليم	
14		ساحة عمومية	لم تنجز	
15		إكمالية	لم تنجز	
16		مدرسة إبتدائية	لم تنجز	
17		ساحة عمومية	لم تنجز	
18		سوق مغطى	لم ينجز	

المصدر: من إنجاز الطالبة +التحقيق الميداني

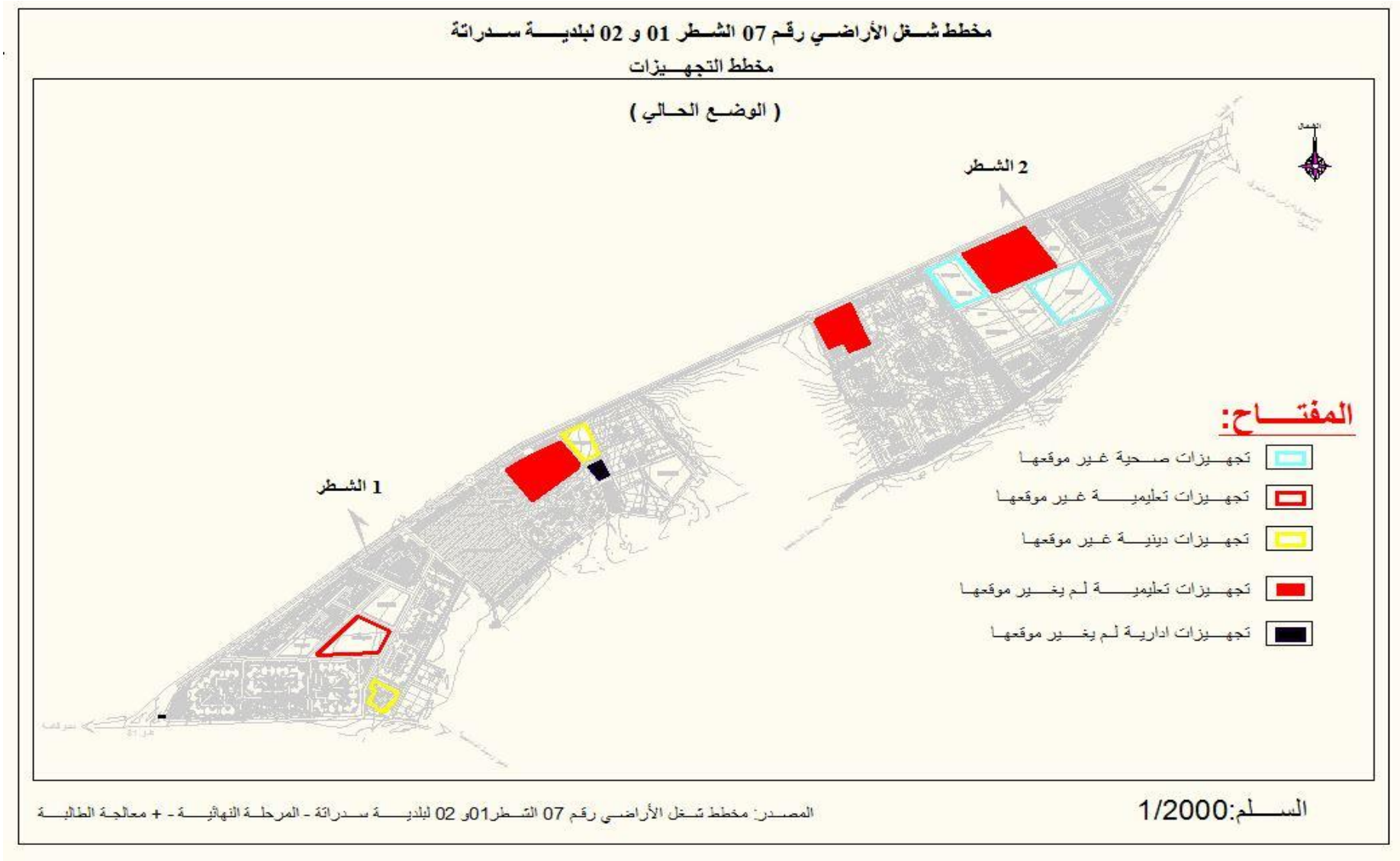
من خلال الجدول نلاحظ ان أغلب المشاريع التجهيزات المبرمجة والمقترحة لم تنجز بعد، وعلى رغم من أن المخطط شغل الأراضي يقع ضمن المخططات قابلة للتعمير على الأمدين القريب والمتوسط، وتمت مراجعته والمصادقة عليه سنة 2015 إلا انه يشهد بطء في وتيرة الإنجاز، خاصة وأن المشاريع المبرمجة باعتبارها برمجت سنة 2011 وهذا يعني مرور 12 سنة عليها إلا أن بعضها لا تزال الى أجل غير مسمى، بينما المشاريع المقترحة نلاحظ مرور 08 سنوات على اقتراحها، وذلك راجع الى ضعف تمويل هذه المشاريع من جهة، ومن جهة أخرى تماطل الإدارات و الهيئات المعنية في مدة الانجاز.

أما بالنسبة للتجهيزات المنجزة وجدنا أنها شهدت بعض المخالفات والتغييرات في أرضية الإنجاز تمثلت في :

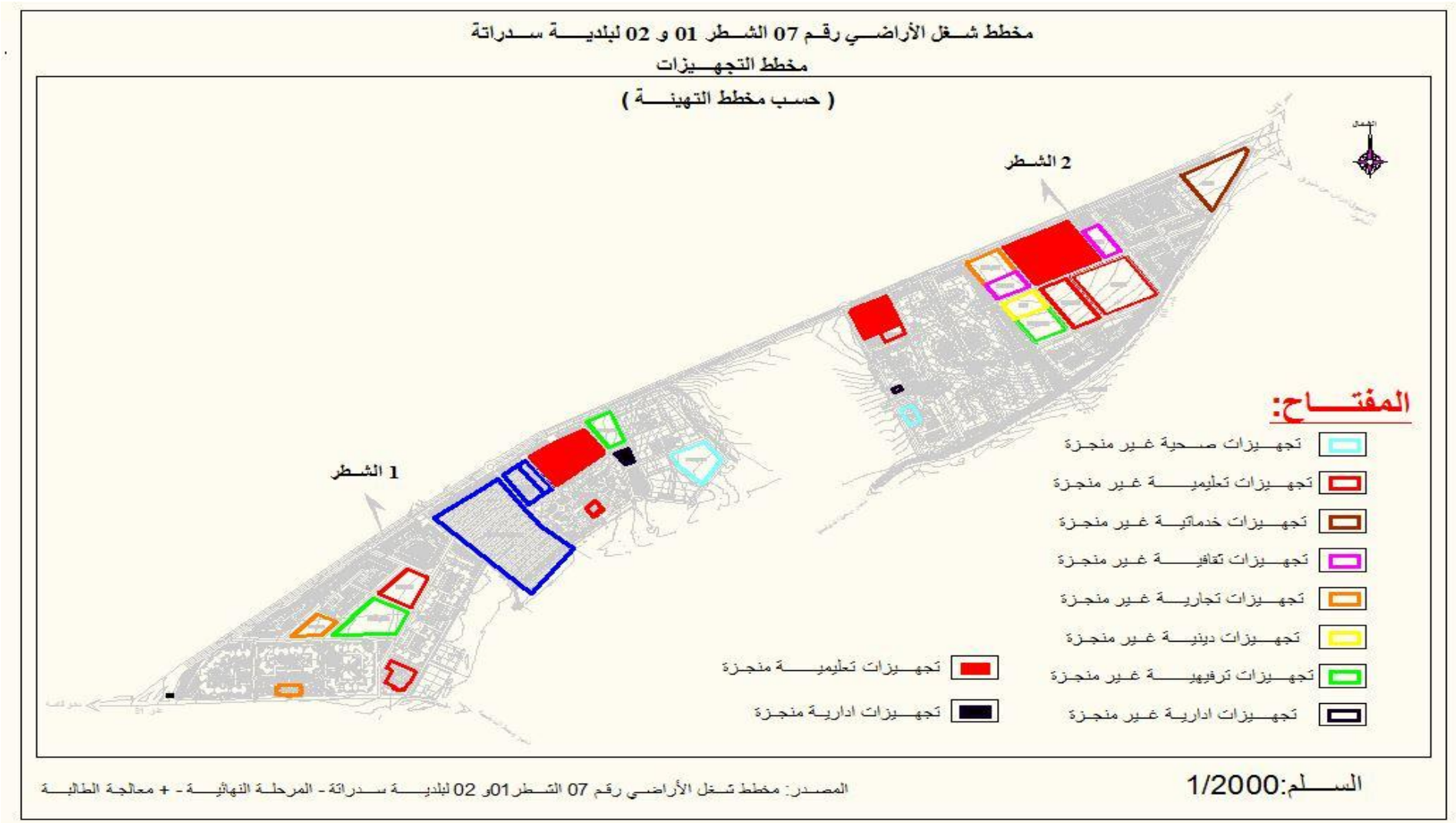
- بناء مسجد على حساب أرضية من المفروض أنها مدرسة ابتدائية.

- بناء مدرسة إبتدائية مكان ساحة عمومية.
- بناء جزء عبارة عن مصلى أبو بكر الصديق من أرضية مخصصة لساحة عمومية.
- تعدي على المساحة عمومية، واستغلالها في أنجاز مستودع لنشاط ما.
- تم زيادة المساحة التي خصصت لإنجاز روضة1 ضمن التجهيزات المبرمجة إلى المدرسة المنجزة بن زرارة الحفصي.
- بناء عيادة متعددة الخدمات على حساب أرضية مخصصة لتجهيزين المقترحين السوق المغطى ودار الشباب.
- زيادة مساحة المكتبة المقترحة للثانوية التي هي في طور الإنجاز.

المخطط رقم 13 : تجهيزات الوضع الحالي لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة



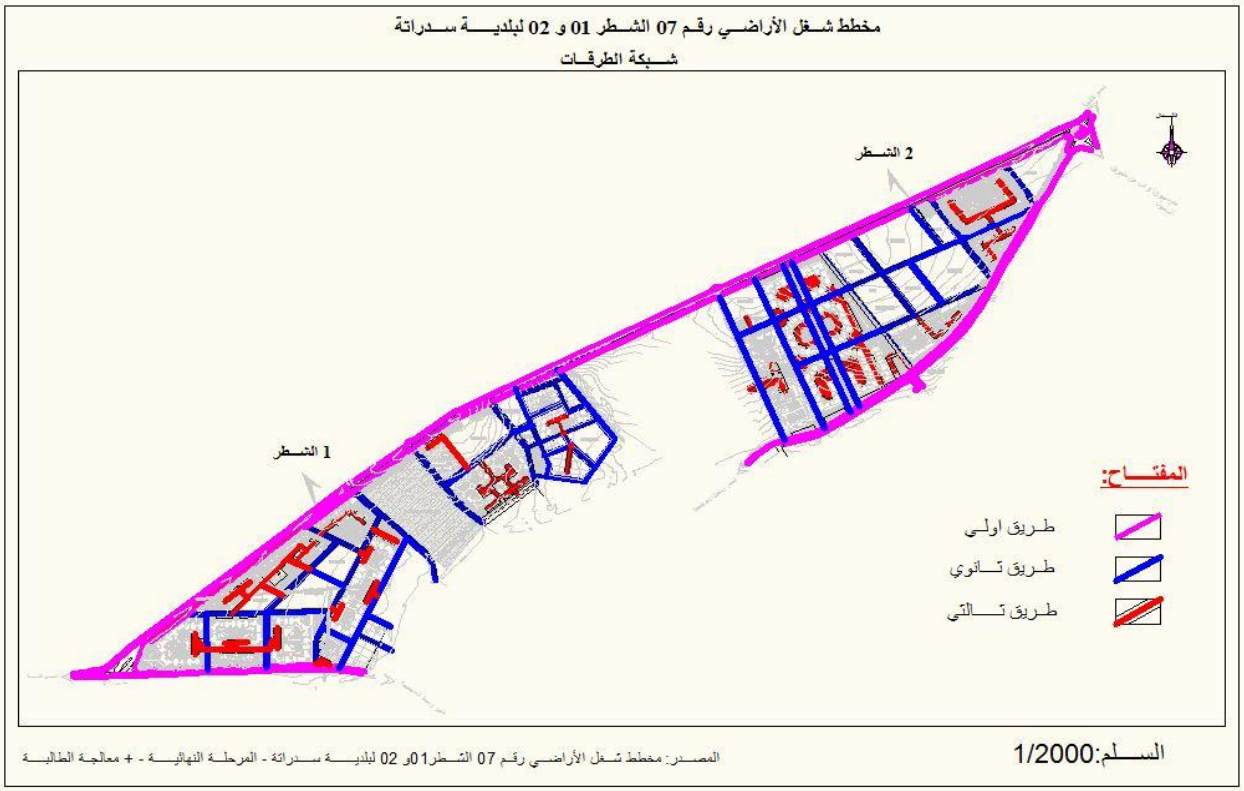
المخطط رقم 14 : تجهيزات حسب مخطط التهيئة لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة



2 ــ 1 ــ 3 مختلف الشبكات:

❖ شبكة الطرق:

المخطط رقم 15:شبكة الطرقات حسب مخطط التهيئة لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة



تم إقتراح إزدواجية الطريق الإجتنابي من الناحية الشمالية من مخطط شغل الأراضي POS7 ضمن الدراسة الأولى2011 والمراجعة النهائية المصادق عليها سنة 2015 بإعتبار وجود منطقة التوسع الحضري على المدى البعيد POS11وبالتالي ستصبح الجهة الشمالية منطقة حضرية، ومن خلال المعاينة ميدانية لاحظنا عدم انجاز ما تم إقتراحه ولا يزال الطريق الاجتنابي على حاله، أما بخصوص الطرق الموازية لبعضها البعض وتقطع الطريق المزدوج بالتعامد فهي منجزة وحالتها من متوسطة الى جيدة .

صور رقم 06: حالة الطرق

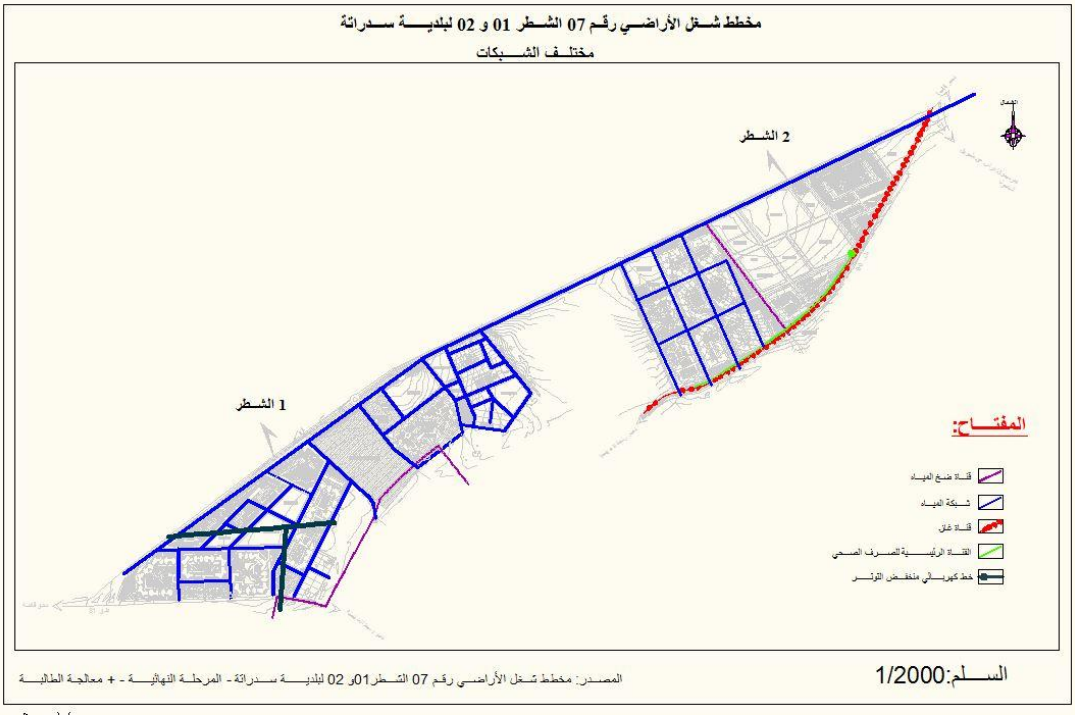


المصدر: من التقاط الطالبة ـــ

❖ شبكة المياه صالحة للشرب:

تم اقتراح شبكة خلوية لضمان الضغط فيها بعض التفرعات ويتم التوزيع من الخزان المقترح 1000م3، حيت وجدنا انه تم انجازه واقتراح خزان أخر ذو سعة 2000م3 وهو قيد الدراسة الأن وهذا حسب تصريحات المصلحة التقنية للبلدية وذلك لتغطية احتياج السكان. فيما يتم التزويد عبر القناة الموجودة والتي تخترق مخطط شغل الأراضيPOS7 التي تصب في الخزان المقترح المنجز.

المخطط رقم 16 : مختلف الشبكات لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة



❖ شبكة الصرف الصحي:

تم إقتراح شبكة صرف الصحي من النوع الأحادي مع مراعاة اتجاه الميل لتصب في القناة الرئيسية الموجودة سابقا في مخطط وأيضا قناة أخرى جزء منها يصب في قناة الحماية وهذين الأخيرتين تم إنجازهما .

تم إقتراح خنادق الصغيرة مع إنجاز الجيد للبالوعات، ومن المعاينة الميدانية وجدنا أن حالة البالوعات من متوسطة الى جيدة.

❖ شبكة الكهرباء والغاز:

تم إقتراح إزالة الخط الكهربائي متوسط التوتر وتعويضه بخط جديد يتناسب ومخطط التهيئة المقترح، وهذا الأخير تم إزالته وتعويضه بخط كهربائي ضعيف التوتر ضمن الدراسة التي أجريت لمخطط شغل الأراضي رقم 07 لمدينة سدراتة قصد تهيئته لم يتم مراجعة شبكة الغاز والهاتف، وهذا راجع الى أن المخطط يتوفر على كل من شبكة الغاز وشبكة الهاتف.

2 ــ 2 على الإطار غير مبني:

جدول رقم 51: نسب مكونات الإطار غير مبني

التعيين	المساحة م^2	النسبة
شبكة الطرق +مواقف السيارات	88712.65	35.66
مساحات خضراء	39446.05	15.86
ساحات اللعب	9729.88	3.91
أرصفة ومساحات حرة	110819.4	44.55
المجموع	248707.98	99.98

المصدر: من إنجاز الطالبة بالإعتماد على مخطط شغل الأراضي رقم 07 ــ المرحلة النهائية ــ + التحقيق الميداني

وهو الفضاء المتمثل في ساحات اللعب، والساحات العمومية، المساحات الخضراء.

جاء في مخطط شغل الأراضي رقم 07 الشطر الأول و الثاني المراجع ببرمجة وإقتراح كل من ساحات اللعب والمساحات العمومية والمساحات الخضراء ونص في تقنينها على ان تنسب الى وظيفتها فقط، إلا أننا وجدنا بعد المعاينة والخرجات الميدانية هناك تعدي على المساحات العمومية واستغلالها، وأيضا نقص كبير في تجسيد هذه المساحات، وعدم تهيئتها بإعتبارها المتنفس الوحيد للفرد، أما بخصوص ساحات اللعب للأطفال فنجدها شبه ملغاة إن وجدت فهي غير مهيئة جزئيا أما المساحات الخضراء فوجدنها في حالة لابأس بها.

2- 2-1- المساحات الخضراء:

تبلغ مساحتها39446.05 م^2 وتمثل نسبة15.86% من المساحة الإجمالية للمخطط.

صور رقم 07: المساحات الخضراء



المصدر: من التقاط الطالبة ــ

2- 2-2- ساحات اللعب: تبلغ مساحتها 9729.88 م^2 ما يعادل نسبة 3.91% من المساحة الإجمالية للمخطط وهي غير مهيأة نسبيا.

صور رقم 08: ساحات اللعب



المصدر: من التقاط الطالبة ـــ

2- 2- 3-شبكة الطرق ومواقف السيارات:

صور رقم 09: طرق ومواقف السيارات



المصدر: من التقاط الطالبة ـــ

تبلغ مساحتها 88712.65 م^2 وتم منحها نسبة 35.66% من المساحة الإجمالية للمخطط حالتها من جيدة الى متوسطة.

2 -2- 4-الأرصفة والمساحات الحرة:

تقدر مساحتها ب 110819.4 م^2 أي ما يعادل نسبة44.55% من المساحة الإجمالية للمخطط شغل الأرض رقم 07.

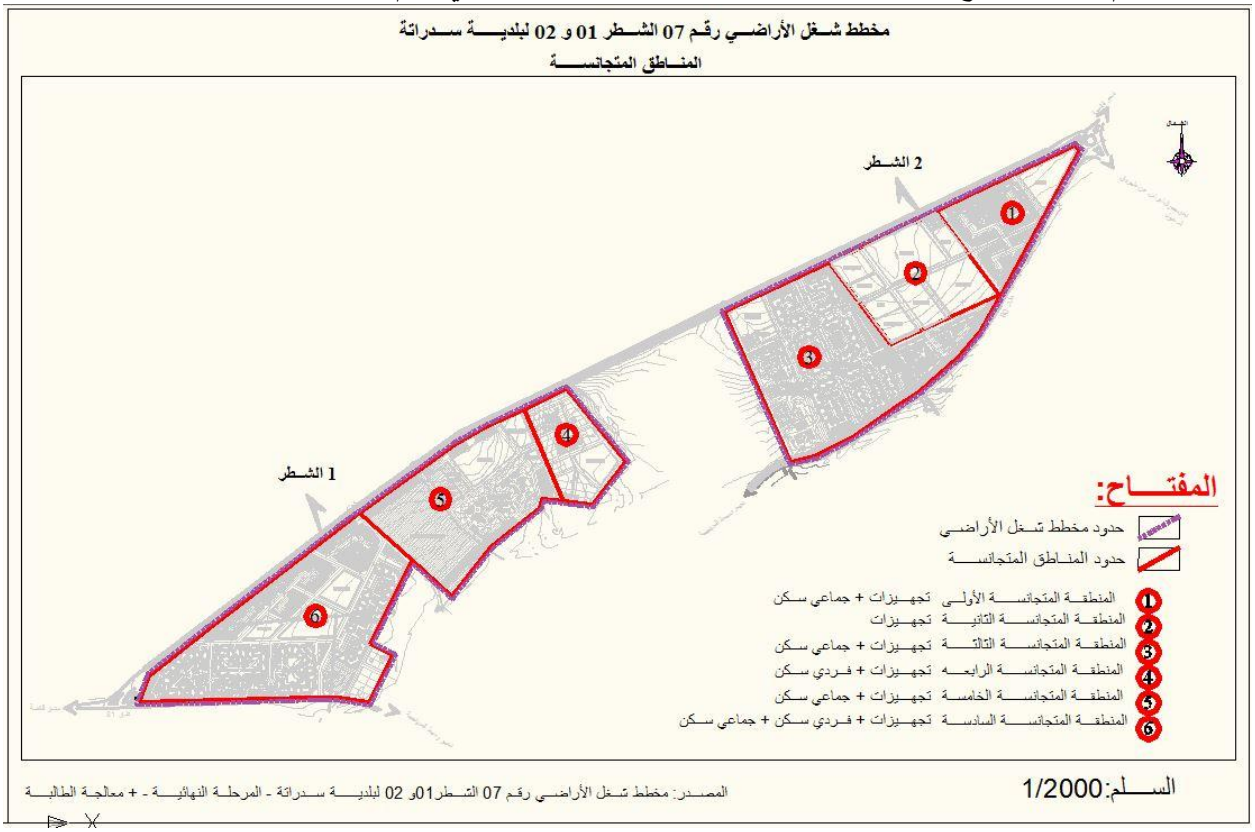
صورة رقم10: حالة الارصفة



المصدر: من التقاط الطالبة ـــ

3- مدى تطبيق توجيهات مخطط شغل الأراضي رقم 07 على المناطق المتجانسة:

المخطط رقم 17 : توزيع المناطق المتجانسة لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة



وهدفنا من ذلك معرفة واقع مخطط شغل الأراضي رقم 07 ومدى احترام ما نص عليه هذا مخطط، وذلك من خلال الدراسة الميدانية و الملاحظة المباشرة للمناطق المتجانسة موضحة في الجدول الموالي.

جدول رقم52: تقسيم مخطط شغل الأراضي رقم07 الى مناطق متجانسة.

المنطقة	نوع	مساحة م^2	الواقع
الأولى	منطقة مختلطة(سكن جماعي + تجهيزات)	36473.07	غير موجودة
الثانية	منطقة تجهيزات	51258.14	موجودة
الثالثة	منطقة مختلطة(سكن جماعي +تجهيزات)	110432.80	موجودة
الرابعة	سكن فردي +تجهيزات	27421.69	موجودة
الخامسة	منطقة مختلطة(سكن جماعي +تجهيزات)	76702.26	موجودة
السادسة	منطقة مختلطة(سكن جماعي +سكن فردي +تجهيزات)	117586.86	موجودة

المصدر: من إنجاز الطالبة بالإعتماد على مخطط شغل الأراضي رقم 07 ــ المرحلة النهائية ــ + التحقيق الميداني

من خلال الجدول و الملاحظة الميدانية نجد أن مخطط شغل الأراضي رقم 07 بشطريه الأول والثاني قسم الى ستة مناطق متجانسة وهذه المناطق هي موجودة ومجسدة على أرض الواقع ماعدا المنطقة الأولى منطقة مختلطة (سكن جماعي +تجهيزات)عبارة عن أرضية شاغرة، والمنطقة الثانية منطقة التجهيزات فهي في طور الإنجاز، ومن المعاينة الميدانية يمكننا تقديم صورة موضحة للمناطق المتجانسة المقسمة حسب كل منطقة الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 07 حيث وجدنا:

3-1-المنطقة الأولى:(سكن جماعي+ تجهيزات):

هي عبارة عن أرضية شاغرة تقع في الشطر الثاني من مخطط شغل الأراضي رقم 07 تم اقتراح على مستواها سكن مقترح تمثل في 300 مسكن، وتم تجهيزها بمركز أمن الطرقات وهذا ما ورد في التقرير الكتابي أما من خلال مخطط التهيئة فنجد أنه تم اقتراح مكان مركز أمن الطرقات إقامة فندق ومن المعاينة الواقع الميداني للمنطقة لم نجد أي من مركز أمن الطرقات ولا الفندق وبالنسبة السكن الجماعي المقترح فهو أيضا لم ينجز بعد. وربما ما يفسر تناقض الموجود في إطار التجهيز المقترح يرجع الى كون المنطقة تحدها منطقة توسع العمراني من الناحية الشمالية على المدى البعيد، مما استدعى تبديل التجهيز الأول مركز أمن الطرقات كونه موقعه يأتي خارج المجال الحضري للمدينة بتجهيز الثاني المتمثل في فندق وربما يكون هو الأنسب وهو أيضا لم ينجز بعد، ومن معاينة الواقع الميداني فإن المنطقة الأولى تشهد تأخر في وتيرة الإنجاز.

3-2 المنطقة الثانية(منطقة تجهيزات):

تقع هذه المنطقة في الشطر الثاني من مخطط شغل الأراضي رقم 07 تعاني من تغيير مواقع المشاريع العمرانية بحيث تم اقتراح على مستواها عدة تجهيزات تمثلت في(ثانوية، مكتبة، مسجد، دار الشباب، إكمالية، مدرسة، ابتدائية، سوق مغطى، ساحة عمومية) وبعد التحقيق والبحث الميداني تبينا لنا أن المنطقة تشهد بطئ في وتيرة الإنجاز بحيث جل هذه التجهيزات لم تنجز بعد ماعدا الانطلاق بداية الأشغال بالثانوية المقترحة، كما لاحظنا من خلال الزيارة الميدانية للمنطقة أيضا بناء عيادة متعددة الخدمات مكان السوق المغطى و دار الشباب.

صورة رقم11: مخالفة تغير مواقع المشاريع المقترحة بمخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة



المصدر: من التقاط الطالبة ـــ

3-3 المنطقة الثالثة(منطقة سكن جماعي+ تجهيزات):

تقع هذه المنطقة في الشطر الثاني من مخطط شغل الأراضي رقم 07 ومن الزيارة الميدانية فهي تتكون من سكنات جماعية مبرمجة كلها منجزة ووظيفية حالتها جيدة تعاني من تغيير طفيف في الواجهات العمرانية تم اقتراح على مستواها برمجة تجهيزين يتمثلان في مركز البريد ومركز صحي وهذين الأخيرين لم يتم إنجازهما وأرضيتهما لا تزال شاغرة فيما تم فتح مركز البريدي على حساب محلات البناية من البنايات المبرمجة المنجزة، أما بخصوص التجهيزين المقترحين المتمثلين في مدرسة إبتدائية وروضة01 فإننا وجدنا أنه تم زيادة هذه المساحة المخصصة لروضة 01 ليكون فناءا لمدرسة المقترحة المنجزة والوظيفية وهي في حالة جيدة.

صورة رقم12: مخالفة التعدي على المساحات المخصصة مواقع المشاريع **المقترحة**



المصدر: من التقاط الطالبة ـــ

3- 4 المنطقة الرابعة(منطقة سكن فردي+تجهيزات):

تقع هذه المنطقة في الشطر الأول من مخطط شغل الأراضي رقم 07 ومن التحقيق الميداني للمنطقة وجدنا أن المنطقة تحتوي على حظائر الماشية التي نص برنامج التهيئة المقترح لمخطط شغل الأراضي رقم 07 على إزالتها إلا أنها لا تزال موجودة، تم اقتراح 54 مسكنا على مستواها غير أننا لاحظنا أنه لم يتم إنجاز هذه السكنات بعد وسكنات فردية الموجودة حالتها من متوسطة الى سيئة، أما بالنسبة لتجهيزات المقترحة التي خصصت لهذه المنطقة تمثلت في مرفق صحي فهو لم ينجز بعد وأرضيته شاغرة إلى حد الآن.



صورة رقم 13: حظائر الماشية

صورة رقم 14: ارضية شاغرة مخصصة



3-5 المنطقة الخامسة(منطقة سكن جماعي+تجهيزات):

تقع هذه المنطقة في الشطر الأول من مخطط شغل الأراضي رقم 07 ومن خلال معاينة الميدانية لها فهي تتكون من سكن جماعي مبرمج 200 مسكن وهي منجزة و وظيفية حالتها متوسطة حيث تعاني من عديد من المخالفات العمرانية من بينها التعدي على المظهر الخارجي للبنايات.



صورة رقم15: الاكمالية



صورة رقم16: تشوبه



صورة رقم17: ارضية شاغرة

أما بالنسبة لتجهيزات البرمجة التي خصصت لهذه المنطقة كلها لم تنجز بعد متمثلة في (أمن الحضري، مرقد العزاب للشرطة، توسعة مدرسة الشرطة ، وتجهيز غير معرف 02) ولم يتم الشروع نهائيا في إنجازها الى اليوم وأرضيتها لا تزال شاغرة وأصبحت مكب للنفايات المنزلية والأتربة و بقايا البناء، أما تجهيزات المقترحة تمثلت في (فرع بلدي، مرفق صحي، ساحة عمومية وإكمالية) لم يتم إنجاز منها سوى الفرع البلدي الذي عن قريب يكون في حيز الخدمة والإكمالية وهي وظيفية وحالتها جيدة، كما لاحظنا إستغلال مساحة الساحة العمومية في غير وظيفتها.

صورة رقم 18: الفرع البلدي في اطار الانجاز



3- 6- المنطقة السادسة(سكن جماعي+سكن فردي+تجهيزات):

تقع هذه المنطقة في الشطر الأول من مخطط شغل الأراضي رقم 07 ومن التحقيق الميداني وجدنا أن المنطقة تتكون من سكن فردي عبارة عن سكن هش تم إقتراح إزالته عبر برنامج التهيئة المقترح إلا أنه لا يزال موجود وإقتراح مكانه 16 مسكن لم ينجز أي منها، أما السكنات الجماعية المبرمجة هي منجزة ووظيفية كلها وحالتها جيدة والمقترحة كذلك هي الأخرى منجزة لكنها ليست وظيفية وهي في المراحل الأخيرة من الإنجاز وتكون قيد التسليم وتستغل من طرف السكان.

صورة رقم 19: السكنات الجماعية



4 ــ مقارنة الإجراءات المطبقة على المناطق المتجانسة التي جاء بها مخطط شغل الأراضي رقم 07 على أرض الواقع:

وتهدف هده المقارنة إلى مدى تقيد بتوصيات الى نص عليها المخطط شغل الأراضي حول إستخدامات الأرض المسموحة والغير مسموحة ومختلف الشبكات وغيرها من العناصر التي عمل على تقنينها ويوضحها الجدول الموالي:

جدول رقم 53: الإجراءات المطبقة على المناطق المتجانسة:

	التعيين	مخطط شغل الأراضي رقم07	الواقع	الملاحظة
المنطقة	ممنوعة من الاستعمال واستغلال الأرض	عدم بناء السكنات نصف جماعية والفردية، والمؤسسات الصناعية، المباني الفلاحية منشآت تسبب إزعاج، مواقف الآليات الثقيلة، المخيمات	مطبقة	لا يوجد فرق
المنطقة الأولى الثالثة الخامسة	شبكة الطرق	رفض كل البنايات الغير متصلة بشبكة الطرق العمومية . تهيئة ملقيات الطرق تسمح لكل وسيلة نقل تبعد 7 أمتار برؤية أي وسيلة أخرى في ملتقى الطرق. تهيئة الطرق التي ذات نهاية مغلقة بطريقة تمكن من العودة السيارات . احترام تصنيف الطرق .	مطبقة	لا يوجد فرق
	تزويد بالشبكات	شبكة المياه ،شبكة الصرف الصحي ،شبكة الكهرباء والغاز ،الإنارة العمومية	مطبقة	لا يوجد فرق
	معامل الإستلاء CES معامل شغل الأرض COS	يحدد معامل الاستحواذ في السكن الجماعي للمنطقة الأولى والخامسة 0.19 ،أما المنطقة الثالثة 0.21 يحدد معامل شغل الأرض لسكن الجماعي في المنطقة الأولى و الخامسة 1.16 أما في المنطقة الثالثة 1.05	مطبقة	لا توجد فوارق
	علو المباني	علو السكن الجماعي هو R+5 علو التجهيزات يكون متناسق مع المحيط العمراني	غير مطبقة	توجد R+5،R+4
	تثبيت المباني بالنسبة لبعضها البعض	البنايات الواقعة في نفس الأرضية يجب أن تتموقع بكيفية لا تحجب نوافذ البناية الأولى عند الزاوية 45°وتصل الى 60° بالنسبة للواجهات أقل إنارة على أن تكون نصف عدد الغرف المسكونة من هذه الواجهة المسافة الدنيا بين بنايتين متجاورتين يجب أن لا تقل	مطبقة	لا توجد فوارق

		عن 04 أمتار		
المنطقة المتجانسة الرابعة والسادسة	المظهر الخارجي	تستعمل المواد الحديثة والتقنيات العصرية والمواد الضرورية للبناء. تستعمل الألوان بشكل يتماشى ويتناسق مع المحيط العام. يجب تسييج كل المباني الواقعة على بعد معين من الهامش الطرق ولا يجوز أن يتعدى إرتفاع الأسيجة عن 2.40م على طول الطرق المرور، وجزء المبني منه أقل من 1.5 متر ، ومخالفة هذا المقياس يبقى بالضرورة خاضعة لمديرية التعمير و البناء	مطبقة	لا يوجد فرق
	المواقف	البناء يكون مشروط بتوفير الفضاءات لتوقف السيارات حسب إحتياجات المباني المقترحة. المواقف حسب التهيئة تكون 2.5×5.00	مطبقة	لا يوجد فرق
	المساحات الحرة والخضراء	كل قطعة مخصصة لإستقبال مساحة خضراء أو ساحات تخصص للوظيفة المنسوبة إليها فقط.	غير مطبقة	يوجد فرق
	الإرتفاقات	إرتفاق الغاز، إرتفاق القناة الرئيسية للصرف الصحي، إرتفاق قناة ضخ المياه الشرب تم إستغلال بعض هذه الإرتفاقات في تهيئة الطرق ومساحات الخضراء.	مطبقة	لا يوجد فرق
	ممنوعة من إستعمال وإستغلال الأرض	بنايات السكن النصف جماعي و الجماعي، المباني الفلاحية، المؤسسات الصناعية،المنشآت التي تسبب الإزعاج ،مواقف الأليات الثقيلة، المخيمات	مطبقة مع وجود فرق	الفرق متمثل في المباني الفلاحية
	شبكة الطرق	ترفض رخصة البناء على كل الأراضي غير متصلة بشبكة الطرق العمومية. يجب تهيئة ملتقيات الطرق بصورة تسمح لأي وسيلة نقل تبعد 7 متر برؤية أي وسيلة أخرى في ملتقى الطرق.	مطبقة	لا يوجد فرق

		مداخل يجب أن تضمن بالإضافة الى حركة المرور سهولة التنقل والنفوذ لمكافحة الحرائق		مطبقة	لا يوجد فرق
	الإنارة العمومية	يجب أن توضع الأعمدة على حافة الطريق وفي الطريق المحوري تثبت في الفاصل بين قارعتي الطريق تأخذ وضعية التقابل أو المحورية		مطبقة	لا يوجد فرق
	التزويد بالشبكات	يجب تزويد البنايات بشبكة المياه الشرب، شبكة الصرف الصحي، شبكة الكهرباء والغاز وشبكة الهاتف ،شبكة تصريف المياه.		مطبقة	لا يوجد فرق
	معامل الإستلاء ومعامل شغل الأرض	بالنسبة للمنطقة الرابعة	معامل شغل الأرض COSبالنسبة للمساكن الموجودة يختلف من مسكن لأخر أما المقترحة فهو 0.65. معامل الإستلاء CES بالنسبة للسكنات الموجودة يختلف من مسكن لأخر أما المقترحة فهو 1.96.	مطبقة	لا يوجد فرق
		بالنسبة للمنطقة السادسة	يحدد معامل الاستلاء CES للمرافق المبرمجة و المقترحة يختلف حسب كل تجهيز و أهميته. يحدد معامل استحواذ الأرض في السكن الجماعي ب0.27 ، أما في السكن الفردي هو 0.65 يحدد معامل شغل الأرض في المرافق المبرمجة والمقترحة حسب كل تجهيز. يحدد معامل شغل الأرض للسكن الفردي ب 1.30، أما السكن الجماعي ب1.60 .	مطبقة	لا يوجد فرق
	علو المباني	بالنسبة للمنطقة الرابعة	R+1 للسكن الفردي	مطبقة	لا يوجد فرق
		بالنسبة للمنطقة	السكن الفردي R+1	مطبقة	لا يوجد فرق

		السادسة	السكن الجماعي R+5		
	تثبيت المباني بالنسبة لبعضها البعض	البنايات الواقعة في نفس الأرضية يجب أن تتموقع بكيفية لا تحجب نوافذ البناية الأولى بأي جزء من أجزاء البناية عند زاوية 45° يمكن أن تصل هذه الزاوية إلى 60°شرط أ، تكون نصف عدد الغرف المسكونة من هذه الزاوية. المسافة الدنيا بين بنايتين متجاورتين يجب أن لا تقل عن 04 أمتار.	مطبقة	لا يوجد فرق
	تموقع المباني بالنسبة للطرق والأماكن العامة	يستحسن أن تكون مباني السكن الفردي بحافة الرصيف على طول الشوارع. تم تحديد عرض الرصيف 2 م في الحالات الخاصة يسمح بتراجع الى الخلف ب03 أمتار ويجب تهيئتها وتسليمها إلى السلطات المعنية	غير مطبقة	يوجد فرق في الأرصفة
	المظهر الخارجي للبناية	تكون الواجهة غنية بمواد البناء المتناسقة موضوعة بطريقة عقلانية معطية مظهر جميل (زجاج،قرميد، خرسانة مسلحة)، يكون طلاء الجدران فاتح. عدم التلاعب بالواجهات لخلق تغييرات في المستويات.	غير مطبقة	يوجد فرق في واجهات المباني
	المساحات الحرة	كل قطعة أرض مخصصة لاستقبال مساحات خضراء أو مساحات تخصص للوظيفة المنسوبة إليها فقط.	غير مطبقة	يوجد فرق

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على تقرير مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة ــ المرحلة النهائية ــ

ومن خلال الجدول نجد أن الهيئات المعنية عملت على تجسيد، و تنفيذ توصيات وتوجيهات مخطط شغل الأراضي رقم 07 من جهة وفق التقنين العمراني حسب التقسيم المجالي للمناطق المتجانسة الذي يخص كل منطقة بجملة من الإجراءات التي يجب مراعاتها أثناء تطبيقها على أرض الواقع، ومن جهة أخرى هناك ما تم التغاضي عنه وعدم التقيد و التزام به حيث تبين لنا أن:

4 ــ 1 المناطق المتجانسة الأولى والثالثة و الخامسة:

من خلال المعاينة الميدانية لهذه المناطق وجدنا أن هناك التزام في تنفيذ توجيهات مخطط شغل الأراضي رقم 07 تمثل في :

4 ــ 1 ــ 1 الإجراءات المطبقة :

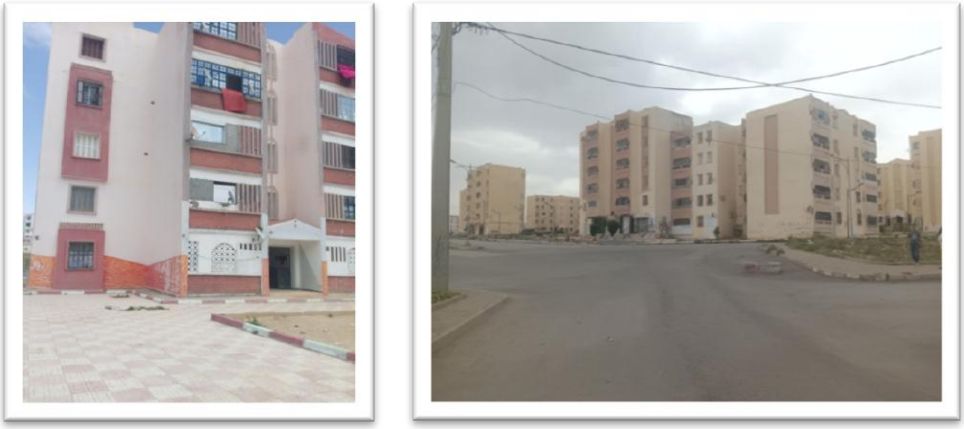
- أنواع شغل الأراضي الممنوعة، حيث لاحظنا عدم تسجيل أي مخالفة من ذلك.
- شبكة الطرق : البنايات الموجودة كلها موصولة بشبكة طرق العمومية تمتاز بتهيئة ملتقى الطرق، ومصنفة (أولية، ثانوية، ثالثية).
- مختلف الشبكات (شبكة المياه الشرب، شبكة الصرف الصحي، شبكة الكهرباء والغاز والهاتف) جميع البنايات مزودة بهده الشبكات .
- الإنارة العمومية، موضوعة على حافة الرصيف وهي تمتاز بالمحورية والتقابل في الطريق المحوري.
- معامل الاستلاء ومعامل شغل الأرض نجدها كما نص عليها مخطط شغل الأراضي رقم 07.
- تثبيت البنايات بالنسبة لبعضها البعض تأخذ زاوية 45°، 60°.
- المظهر الخارجي للبناية في حالة جيدة وذلك لحداثة هذه البنايات تمتاز بمواد بناء متناسقة وألوان فاتحة.
- مواقف السيارات نجدها موجودة في أماكنها.
- الإرتفاقات نص تقنين العمراني لهذه المناطق على استغلال بعض منها في إنجاز الطرق والمساحات الخضراء، ومن الملاحظة الميدانية لم نجد غير ذلك.

4 ــ 1 ــ 2 الإجراءات الغير مطبقة :

خلال المعاينة الميدانية وجدنا أن الجهات المعنية لم تتقيد بتوجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي رقم 07 في تنفيذ المشاريع المقترحة و المبرمجة نجد منها:

- علو المباني:

صور رقم 20 : مخالفة عدم احترام معاملات البناء



المصدر: من التقاط الطالبة ــ

نص التقنين العمراني على أن يكون ارتفاع المباني R+5 بالنسبة للمناطق المتجانسة الأولى والثالثة، والخامسة بينما وجدنا علو المباني يتراوح بين R+4،R+5 في المنطقة المتجانسة الخامسة 4+R في المنطقة الثالثة، أما المنطقة الأولى فهي عبارة عن مساحة شاغرة لم يتم تعميرها بعد.

- لمساحات الحرة والخضراء:

بعد المعاينة الميدانية للمنطقة واعتمادا على المعطيات مخطط شغل الأراضي رقم 07 على لاحظنا تغيير في مواقع المشاريع المنجزة على حساب مساحة خصصت لتكون ساحة عمومية، إلا أننا لاحظنا يشغل مكان هذه المساحة ابتدائية و المساحة التي من المفروض تكون ابتدائية يشغلها مسجد.

صورة رقم 21 : مخالفة تغيير مواقع المشاريع المبرمجة



المصدر: من التقاط الطالبة ــ

4 ــ 2 المناطق المتجانسة الرابعة والسادسة:

سجلنا على مستواها بالاعتماد علي المعاينة الميدانية فوارق والتزامات الجهات المعنية في تنفيذ توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي، ومن بين الإجراءات التي حرصت على تطبيقها الهيئات المعنية نجد:

4 ــ 2 ــ 1 الإجراءات المطبقة:

- كل البنايات متصلة شبكة الطرق العمومية ومداخلها تسمح بنفوذ وسهولة حركة التنقل وحالتها من متوسطة إلى جيدة.
- توفر كل البنايات على مختلف الشبكات(شبكة المياه، شبكة الصرف الصحي، شبكة الكهرباء والغاز شبكة الهاتف).
- الإنارة العمومية موجودة لكن بعضها لا يعمل.
- معامل شغل الأرض ومعامل الاستلاء.
- علو البنايات وتثبيتها بالنسبة لبعضها البعض.

4 ــ 2 ــ 2 الإجراءات غير مطبقة:

تمثلت في الفوارق الموجودة:

- تموقع المباني الفردية بالنسبة للرصيف:

شهدت هذه المباني الفردية تعديات على الأرصفة حيث تم تحديد عرض الرصيف 02م وفي الحالات الخاصة يسمح بالتراجع 03 أمتار للخلف مع تهيئة المساحة وتسليمها الى السلطات المعنية إلا أننا وجدنا غير ذلك .

صورة رقم22: مخالفة التعدي على المساحة المخصصة للأرصفة



المصدر: من التقاط الطالبة ــ

- ممنوعة من إستعمال واستغلال الأرض:

ويظهر ذلك في المنطقة الرابعة (سكن فردي +تجهيزات) حيث تعاني هذه المنطقة من إستغلال الأرض في المباني الفلاحية، والحظائر الماشية .

- المظهر الخارجي للبناية :

عرفت البنايات الواقعة في المنطقة السادسة تغييرات في واجهات وهو ما أثر على المظهر العام والتنسيق الجمالي للبناية.

إذ تعاني من تشوهات على مستوى النوافذ والشرفات، أما السكنات الفردية فهي غير مكتملة الإنجاز، وهذا يرجع الى عقلية الفرد في عدم إتمام البناء من الخارج واقتصاره على إكمال البناء داخل المسكن غير ذلك .

- المساحات الحرة والخضراء:

بعد المعاينة الميدانية وجدنا أن هناك تعدي على المساحات العمومية وعدم تهيئتها، حيث شهدت هذه المساحة تغيير في الوظيفة من ساحة عمومية الى مصلى فناءه عبارة عن حظيرة للعتاد الفلاحي والآلات الثقيلة.

صورة رقم 23 : مخالفة التعدي على الساحات العمومية



المصدر: من التقاط الطالبة ــ

5 ــ المخالفات العمرانية المتواجدة على مستوى مخطط شغل الأراضي رقم 07:

توجد مجموعة من المخالفة في مخطط شغل الأراضي07 لم تجعله مجسدا على أرض الواقع كما هو مخطط له، ومن بينها:

5 ــ 1 مخالفة تغيير مواقع المشاريع المبرمجة المقترحة:

بالإعتماد على مقارنة مخطط تهيئة المقترح مع مخطط شغل الأراضي رقم 07 على أرض الواقع وجدنا هناك تغيير لموضع المشاريع المبرمجة والمقترحة تمثلت في:

ــ تغيير موقع مدرسة إبتدائية المبرمجة على حساب مساحة مخصصة لساحة عمومية ويشغل مكانها مصلى.

- أخذ المساحة مقترحة مخصصة روضة 01 ،ودمجها مع المدرسة المقترحة.
- تم زيادة المساحة المخصصة للمكتبة المقترحة الى الثانوية .
- تم إنجاز عيادة متعددة الخدمات على حساب أرضيتين مخصصتين لسوق مغطى ودار الشباب.

5 ــ 2 مخالفة التدخل على الواجهات:

نص مخطط شغل الأراضي رقم 07، على المظهر الخارجي للبنايات، بحث تكون واجهات متناسقة وموحدة لكنا لاحظنا غير ذلك، فتدخل المواطن على واجهات الشرفات والنوافذ جعلها لا تتناسب مع الواجهة العامة للعمارات، من خلال عمليات غلق وفتح التي شهدتها.

5 ــ 3 مخالفة تعدي على الساحات والمساحات الخضراء:

من أهداف البرنامج المقترح لتهيئة المخطط شغل الأراضي، إنشاء فضاءات ومساحات خضراء لتهوية النسيج العمراني، غير أننا لاحظنا تعدي على الساحة العمومية حيث تم استغلال جزء من مساحة مخصصة لساحة عمومية في إنجاز مصلى فناءه عبارة عن حظيرة للعتاد الفلاحي و الآلات الثقيلة وأخرى تم زيادتها للثانوية المقترحة التي انطلاق الإنجاز بها.

5 ــ 4 مخالفة عدم احترام المساحات والحدود:

أين وقفنا على أن إسقاط العديد من المشاريع العمرانية على أرض الواقع لم يحترم في العديد من الأحيان المساحات المخصصة لاستخدام معين سواء بالزيادة او النقصان وهذا ما يشهده مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة

خلاصة:

ومما سبق نستخلص، أن مخطط شغل الأراضي رقم 07 بشطريه الأول والثاني لم يتم تطبيق اقتراحات التهيئة كما أتى بها البرنامج المقترح للمخطط المراجع، وأيضا لم يراعي أهداف التي أقرها في مضمونه حيث نجد أن المخطط شغل الأراضي رقم 07 لسنة 2015 الذي يعتبر المرحلة النهائية لم يشهد تغيرات في الأهداف المرجوة التي سطرت في المرحلة الأولى ماعدا إخلاف في مبدأ تقسيم المجال الي مناطق متجانسة، وهذا نتيجة تغير في مساحة المخطط بين المرحلة الأولى التي تقدر ب44.25 و المرحلة النهائية التي تقدر ب41.99 هكتار، وخاصة في ظل تضارب الموجود في المعطيات والنتائج المتحصل عليها للإطار المبني و الإطار غير مبني.

فبتالي يعتبر مخطط شغل الأراضي رقم 07 المراجع بمدينة سدراتة غير مطبق بشكل الفعلي ولم تلتزم الجهات المعنية بتطبيقه، على الرغم من أن مخطط شغل الأراضي رقم 07 حظي بالمراجعة النهائية مقارنة مع المخططات الباقية، وهذا ما يجعلنا نستنتج أن أدوات التهيئة و التعمير الجديدة التي أقرها قانون 29/90 المعدل والمتمم ومن بينها مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة فقدت مصداقيتها وفعالياتها في ميدان التعمير، وهذا ما نشاهده من مخالفات عمرانية المتواجدة به الذي كان يفترض تطبيقه كما هو عليه باعتباره في مرحلة المراجعة النهائية، وذلك تفاديا للمشاكل العمرانية مستقبلا مما يستدعي إعادة النظر في عملية التخطيط من جديد.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا النظرية و التطبيقية لمخطط شغل الأراضي رقم 07 بشطريه الأول والثاني، وما تطرقنا إليه حول مدى تجسيد هذا المخطط على أرض الواقع الحضري بمقارنة اقتراحات وأهداف مخطط شغل الأراضي رقم 07 مع ما تم إنجازه من المشاريع المبرمجة بالنسبة للمخطط الأول2011 والمقترحة ضمن المخطط المراجع2015 توصلنا الى عدم وجود توافق بين ما هو مبرمج وما تم إنجازه ضمن مجال دراسة، بالإضافة الى عدم إلتزام في تنفيذ توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة، أما بالنسبة المخالفات الناتجة في ميدان التعمير ترجع الى سوء التسيير الحسن للتوصيات و أحكام وتوجيهات التي نص عليها المخطط وعمل على تقنينها من جهة ومن جهة أخري غياب الرقابة القانونية وآليات تضمن التطبيق الجيد للمخطط شغل الأراضي باعتباره الأداة التي تجسد المبادئ العمرانية على أرض الواقع.

6- التوصيات والاقتراحات:

تعتبر إشكالية مراقبة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة من أصعب العمليات التي تواجهها الدول بما فيها الدول المتطورة بسبب الدينامكية التوسع المعقدة وبسبب الإمكانيات الضخمة التي يواجهها جهاز المراقبة في هذا المجال أما بالسبة لمجال الدراسة مخطط شغل الأراضي رقم 07 فنقترح مجموعة من التوصيات تتمثل في :

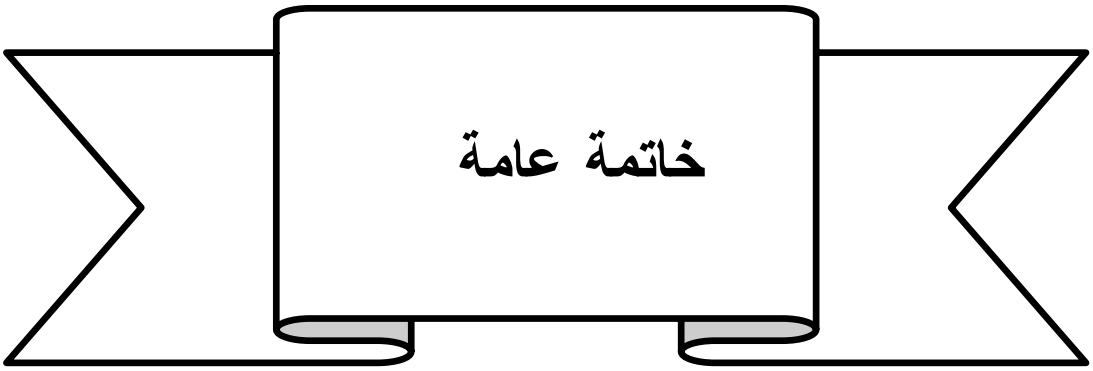
6 – 1- من الناحية العمرانية:

- ✓ احترام كل من المواقع ومساحات المخصصة للمشاريع المبرمجة و المقترحة.
- ✓ تجنب تشويه المنظر الخارجي للبنايات جراء الغلق والفتح للنوافذ والشرفات لحفاظ على التناسق العمراني.
- ✓ الإزالة الفعلية للحظائر والسكنات الهشة وتعويضها بالسكنات المقترحة.
- ✓ التنفيذ الفعلي للتجهيزات المبرمجة خاصة وأن مكانها لا يزال شاغرا مثل(مركز الأمن، مرفق المرفق الصحي) .
- ✓ تعبيد الطرق الثالثية وتحسين المتضررة منها.
- ✓ عدم التعدي على المساحات الحرة والساحات العمومية واستغلالها في أي نشاط غير منسوب لوظيفتها.
- ✓ والحرص على خلق المساحات الخضراء وتهيئة ساحات اللعب.

6 –2- من الناحية القانونية:

- ✓ تفعيل وتجسيد دور المراقبة الدائمة من طرف الهيئات المعنية طول مدة الإنجاز وعدم التغاضي عن مخالفات العمرانية .
- ✓ تطبيق أليات مراقبة في ميدان التعمير لمحاربة كل أشكال المخالفات من طرف المؤهلين لمعاينة المخالفات متمثلة في :
  - ضباط وأعوان الشرطة القضائية.
  - مفتشو التعمير.
  - موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

✓ باعتبار مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي لابد من الحرص أثناء إعداده وعدم إهمال أي عنصر مهم ضمن الدراسة وعلى سبيل الذكر كما ورد في هذا المخطط الذي تمت دراستنا له أين لاحظنا إهمال صاحب الدراسة وضع التقنين العمراني للمنطقة الثانية التي تمثل منطقة التجهيزات.


خاتمة عامة

الخاتمة:

اتبعت الجزائر في ميدان التعمير عدة سياسات عمرانية تهدف الى تحقيق التسيير والتنظيم الجيد للمجال العمراني، الذي مر بعدة مراحل زمنية أدت الى إحداث تغييرات في سياسة تعمير المنتهجة.

وقد سبق أن عرفت الجزائر أدوات التعمير منذ الاحتلال الفرنسي مثل المخطط التوجيهي العام والمخطط التوجيهي للتعمير، وبعد الاستقلال كان لابد من تنمية الاقتصاد الوطني، حيث سارع المشرع الجزائري في إنجاز مشاريع نقطية دون التخطيط المسبق لها. مما أدى إلى نشوء قاعدة عمرانية غير واضحة لم تأخذ في الحسبان إيجاد تشريع يهيكل تلك التدخلات التشريعية، أين بادرت في أيجاد أدوات ووسائل للتخطيط لتدارك الوضع التي تمثلت في (PUD، PUM،PUP،ZHUN ...) وهذه الأخيرة أيضا تعرضت لنقد و نتج عنها العديد من السلبيات.

وهذا ما جعلها تنتبه الى نوع أخر من التخطيط ألا وهو ظهور التهيئة العمرانية ومن أبرز مخططاتها المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) ومخطط التهيئة الولائي(PAW) وإجراء عدة تغييرات في هذا المجال وغياب النظرة الشاملة في تخطيطها مما ساهم في عدم التحكم في ظاهرة التحضر.

وبعدها تراجعت سياسة التهيئة العمرانية وتأثرت بالأوضاع السياسية والاقتصادية، ليأتي بعدها نظام جديد في التشريع الجزائري أحدث قفزة نوعية في مجال التعمير وهو قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي تضمن أداتين جديدتين تتعلقان بالمجال الحضري هما:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعميرPADU .
- مخطط شغل الأراضي POS.

وفي هذه المرحلة انتقلت الجزائر من فترة المشاريع المستعجلة الى فترة التشريع العمراني يساير مبدأ التنمية المستدامة في إطار وضع أهداف يحددها النظام الجديد المعمول به الى حد اليوم.

فمن خلال دراستنا التي قمنا بها باستعراض أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بشكل عام واستعراضنا لإحدى هذه الأدوات بشكل خاص واخترنا مدينة سدراتة لتكون مجال دراستنا لإسقاط هذه الأداة القانونية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي رقم 07 بمدينة سدراتة ودراستها ميدانيا.

ولمعرفة مدى فعاليته كونه آلية من آليات تنظيم المجال الحضري توصلنا الى جملة من النتائج والحقائق التي أثبتت بدورها أن هذه المخططات بعيدة كل البعد عن واقعها وهي كفيلة للإجابة عن الأشكال المطروح سابق ما مدى تجسيد أدوات التهيئة والتعمير بين ما هو نظري وما هو مطبق على أرض الواقع ؟

ويتضح ذلك من خلال تسجيل عدة تجاوزات عمرانية بالمخطط المدروس سواء من ناحية التوجيهات والتوصيات التي أقرها في مضمونه التي تفسر صحة الفرضية الأولى التي مفادها يمكن أن يكون مخطط شغل الأراضي رقم 07 مجسدا على أرض الواقع ويمكن أن يكون غير ذلك. أو تلك المتعلقة بالبرامج المبرمجة والمقترحة وهو ما يفسر صحة الفرضية الثانية التي نصت على أن ضعف الغلاف المادي و غياب التناسق بين الجهات و الهيئات المعنية أدى الى عدم تجسيد ما سطر له مخطط شغل الأراضي رقم 07 من برمجة واقتراحات للمشاريع التي يشملها المخطط. وخاصة تلك المظاهر التي يعاني منها مخطط شغل الأراضي رقم 07 بشطريه الأول والثاني بمدينة سدراتة المتمثلة في جل المخالفات والتجاوزات العمرانية التي يشهدها المخطط من بينها تلك المخالفات المرتكبة التي أحصيناها ومنها التغيير في مواقع المشاريع و تعدي على المساحات الخضراء واستغلالها في غير وظيفتها المنسوبة لها وأيضا مخالفة عدم احترام المساحات والحدود المخصصة والتعدي على الواجهات العمرانية.

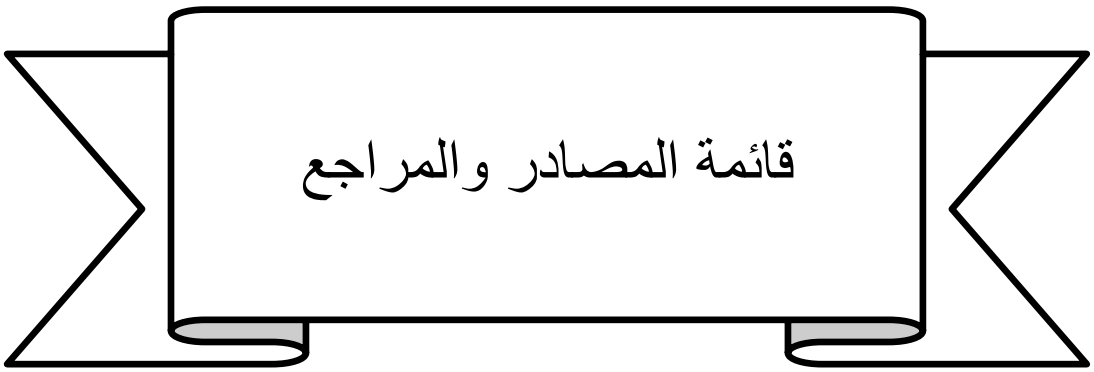
وهذا نتيجة عدم التحلي بروح المسؤولية من طرف أهل الاختصاص من خلال التراخي والتماطل وغياب الصرامة في اتخاذ الإجراءات الردعية القانونية، وهو ما حال بين احترام التشريعات وتطبيقها واقعيا وعليه نؤكد صحة الفرضيتين الثالثة والرابعة التين مفادهما:

- عدم تطبيق توصيات مخطط شغل الأراضي رقم 07 كما هو الحال في الورق راجع لعدم الالتزام والتقيد من طرف الفاعلين في إنتاج و تسيير المجال الحضري، مما جعلها حبيسة الوجهة النظرية على غرار ما جاء به برنامج التهيئة المقترح.

- غياب الرقابة القانونية القبلية والبعدية للمخالفات العمرانية من قبل الهيئات المكلفة.

ولهذا من الضروري البحث عن أدوات جديدة مسايرة للسياسة العمرانية الحالية تتمتع بنظرة استراتيجية تجمع بين التخطيط المحكم و الوضع الراهن الذي آلا إليها التعمير في الجزائر والتطبيق

الصارم لمضامينها هدفها إخراج أدوات التهيئة والتعمير من الورق الى أرض الواقع وسن قواعد وقوانين أكثر صرامة لتحقيق الأهداف المنوطة.


قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أ- اللغة العربية:

1- الكتب:

1.د عبد الحليم مهور باشة، التخطيط الحضري دار اليازوري العلمية لنشر 2018.

2.د. خلف حسين علي الد ليمي: التخطيط الحضري ، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2002.

2- الاطروحات والمذكرات الجامعية:

أ- اطروحات الدكتورة:

1.طرطار نسيمة، التخطيط الحضري للمجالات السكنية وفق منظور التنمية المستدامة بالمدن الجزائرية دراسة حالة مدينة تبسة أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص مدن، أقاليم ومحيط، سنة 2021.

2.عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري ،جامعة الحاج لخضر ــ باتنة ــ سنة 2015.

3.مدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة الإجتماعية، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، سنة 2004.

ب-مذكرات الماجيستر:

1.سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع، جامعة الحاج لخضر ــ باتنة ــ سنة 2012.

2.مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة ،جامعة الحاج لخضر ــ باتنةــ سنة 2012.

ج-مذكرات الماستر:

1.إيمان صنصر، دور العقار الحضري في ترقية الاستثمار، دراسة حالة مدينة سدراتة ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص حوكمة وتنمية محلية جامعة العربي بن لمهيدي أم البواقي ــ سنة 2020.

2. دبابزة سناء، عريجة فهيمة، التحسين الحضري بمدينة سدراتة حالة حي عبيد السعيد 360 مسكن مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة ومشاريع المدينة، قسم الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة أم البواقي سنة 2017.

3. زهور زوزو، المخالفات الميدانية لأدوات التهيئة ــ الانعكاسات العمرانية والسوسيو مجالية ،دراسة حالة مدينة المقارين تقرت، مذكرة ماستر جامعة محمد خيضر بسكرة، تخصص عمران وتسيير المدن ،سنة 2020.

4. لبشاقي دنيا، بوصلاح فريدة، مخطط شغل الأرض بين النظري والتطبيق، مذكرة لنيل شهادة ماستر كلية علوم الأرض والهندسة المعمارية، جامعة العربي بن مهيدي ــ ام البواقي سنة 2018 .

ح- المقالات:

1. مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي يحي فارس المدية ــ الجزائر ــ

خ- نصوص قانونية:

1. قانون رقم: 90ــ29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام1411 الموافق ل01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير المواد من الجريدة الرسمية، العدد52.

2. مرسوم تنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق ل 10 سبتمبر سنة 2005, يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها، و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

3. المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

4. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية العدد 26.

د- المخططات:

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية سدراتة ــ المرحلة النهائية ــ 2013.

2. مخطط شغل الأراضي رقم 07الشطر 1و2 لبلدية سدراتة ــ المرحلة الأولى ،2011ــ

3. مخطط شغل الأراضي رقم 7 الشطر 1 و2 لبلدية سدراتة ــ المرحلة النهائية ،2015ــ

ذ- الهيئات:

1. المصلحة التقنية لبلدية سدراتة.
2. فرع الموارد المائية لبلدية سدراتة.
3. المصلحة التقنية للبلدية سدراتة.
4. فرع مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية بمدينة سدراتة.
5. فرع مديرية الموارد المائية لبلدية سدراتة.
6. شركة الكهرباء والغاز.

ملخص:

إن التشريع الخاص بأدوات التهيئة والتعمير لم يصدر إلا بعد تعاقب عدة تشريعات وتجارب أخرى في ميدان التعمير، فسياسة التعمير في الجزائر كانت مرهونة بوضعية عمرانية موروثة من المراحل السابقة، وبعد الاستقلال تبينت ضرورة تنمية الاقتصاد الوطني وانتهاج سياسة تمكنه من النهوض، مما أدى إلى الشروع في إنجاز مشاريع نقطية مستعجلة لم تأخذ بعين الاعتبار قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط، وبعد الانتباه إلى إلزامية إيجاد تشريع يهيكل مختلف تلك التدخلات العمرانية، أنطلقت عدة محاولات في هذا المجال إنتهى بها المطاف إلى إيجاد أدوات التهيئة والتعمير.

إن أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ما هي إلا وسائل للتخطيط المجالي والتسيير الحضري أوجدها المشرع بهدف التحكم وضبط توسع المجال العمراني وبالتالي التخطيط الحضري بما تخدم التنمية العمرانية المستوطنات البشرية.

تتناول من خلال هذا البحث الموسوم بالعنوان: أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بين النظري والتطبيق، واشكالية التجسيد كدراسة حالة "مخطط شغل الاراضي رقم 07" بمدينة سدراتة، لمعرفة العقبات التي تقف حاجزا أمام تطبيقه باعتباره اداة بيانية وخاصيه التقنية انه قابل للتجسيد، لكن في الكثير من الاحيان يثبت الواقع انه غير قابل لذلك، فارتأينا أن نخوض في هذه المذكرة لمعرفة هذا الواقع من خلال الاجابة على الاشكالية "ما مدى تجسيد أدوات التهيئة والتعمير بين ما هو نظري وماهو مطبق على أرض الواقع ؟ "

الكلمات المفتاحية: أدوات التهيئة والتعمير، سياسة التعمير، مدينة سدراتة، مخطط شغل الاراضي رقم 07 ،المجال العمراني.

Summary :

Since independence ،the Algerian state has continued to regulate urban space in order to fight against the galloping and anarchic growth of cities.These rules often do not meet the requirements of the Population and in reality, the state of affairs inherited from Colonialism.After independence and faced with the accelerated pace of development of the country, the Algerian state is committed to setting up Different Programs without highlighting a clear and coherent policy for the development of urban space and the growth of the city.

The tools for the preparation and reconstruction of the guidelines for the preparation and reconstruction and land occupancy plans are only means of spatial planning and urban governance created by the legislator to control and regulate the expansion of urban space and thus urban planning to serve the urban . development of human.

Through this research, tagged with the title: Preparation and reconstruction tools in Algeria between theory and application, and the problem of embodiment as a case study of "Land Occupation Plan No. 07" in the city of Sedrata, to know the obstacles that stand as a barrier to its application as a graphic tool and its technical characteristic that it is embodied, but in many Sometimes the reality proves that it is not possible, so we decided to delve into this note to find out this reality by answering the problem "To what extent do the tools of preparation and reconstruction embody what is theoretical and what is applied on the ground?"

Keywords : Urban planning instruments ،Urban policy ،The city of sedrata, Land Use Plan No. 07, urban space**.**