

مخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية

P.O.S ZHUN OUEST

إعادة هيكلة المجال

PHASE FINALE :

- * ETAT DE FAIT
- * AMENAGEMENT
- * REGLEMENT

المرحلة النهائية :

- * الوضعية الحالية
- * التهيئة
- * التقنين

المكلفة بالدراسة :

بلزرق.ف.ز

سبتمبر / 2010

مقدمة:

تبعاً لتسلسل مراحل مخطط شغل الأراضي (P.O.S) ووفقاً للقانون العمراني رقم 29/90 المؤرخ في 1990/11/01 و المرسوم المكمل له رقم 178/91 بتاريخ 1991/05/28 وبعد تقديم المرحلة الأولى والثانية المنظمة للدراسة التحليلية لمجال الدراسة و مخططات التنظيم المجالي تأتي المرحلة الأخيرة من الدراسة العمرانية لمخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية، و هي تمثل الحوصلة للمرحلتين السابقتين و وضع مخطط التهيئة المجالية المعتمد في إطار القانوني الإجباري على كافة الأشخاص و وسيلة في يد السلطات و المصالح التقنية للتحكم في التنظيم المجالي تجسيد البرنامج بطريقة منسجمة و وفقاً لقانون التهيئة والتعمير و خصوصيات المنطقة و تشمل هذه المرحلة ما يلي :

الباب التمهيدي : تذكير بخصوصيات مجال الدراسة

الباب الأول : مدخل

الباب الثاني : تقسيم مجال الدراسة إلى مناطق متجانسة و التعريف
بخصائص كل واحدة.

الباب الثالث : تقنين تفصيلي للمناطق الكبرى للسكن

الباب الرابع : تقنين تفصيلي للمناطق الكبرى للتجهيزات و الساحات
العمومية و الخضراء

الباب الخامس : تقنين عام لجميع المناطق

الباب السادس : الشبكات القاعدية

الباب التمهيدي

* خصوصيات مجال الدراسة *

- 1 . حدود الموضع
- 2 . الوضعية الحالية لإستغلال الأرض
- 3 . العوائق و الإرتفاقات بمجال الدراسة
- 4 . الحالة العقارية للمجال
- 5 . توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمجال الدراسة
- 6 . حوصلة شاملة
- 7 . نتائج الدراسة التحليلية
- 8 . الإشكالية المطروحة
- 9 . البرنامج المعتمد
- 10 . مخطط التهيئة المعتمد
- 11 . الشبكات القاعدية المقترحة

1. حدود الموضع :

يقع مجال الدراسة في المنطقة الحضرية الغربية لمدينة بسكرة و هو قطاع حضري بالدرجة الأولى ، و قد خص بالدراسة لتدعيمه و جعله صورة عمرانية حضرية جديدة تتماشى مع تطور المدينة وتقدر مساحة التدخل بـ 70 هكتار و هي قطاع معمر ذو حالة جيدة يحده :

شمالا : المنطقة السياحية المتمثلة في المركب المعدني حمام الصالحين .
جنوبا : الطريق الوطني رقم 03 باتجاه باتنة .
غربا : تعاونيات و أراضي مبرمجة للتوسع تندرج ضمن مساحة المنطقة الحضرية الغربية

2. الوضعية الحالية لإستغلال الأرض:

تبرز الوضعية الحالية لكيفية توزيع مختلف الفضاءات المكونة لمجال الدراسة و نسبة استغلالها ، و تشمل :

- البنايات بمختلف أنواعها
- المرافق العمومية
- المساحات الخضراء و الشاغرة
- الطرق بمختلف أصنافها
- و يمثل مخطط استغلال الأراضي المعني بالدراسة الأحياء التالية:
- حي 830 مسكن المنجز منه 508 مسكن
- حي بلعياط (المنجز منه 504 مسكن .
- حي 726 مسكن
- حي 1 SETEB (96 مسكن)
- حي 2 SETEB (32 مسكن) المتمثل في حي الأندلس.
- حي U.G.T.A (117 مسكن)
- حي الشرطة (32 مسكن)
- حي بوسنة (12 مسكن)
- حي السعادة 1 (36 قطعة)
- حي السعادة 2 (30 قطعة)
- حي فيلا الإطارات (100 مسكن)
- حي 56 مسكن
- حي 1 CNEP (124 مسكن)
- حي 2 CNEP (50 مسكن)
- حي درنوني (244 مسكن)
- حي سكنات الولاية 82 مسكن

أ. السكن :

إن المنطقة الحضرية الغربية مرت بمرحلتين المرحلة الأولى : تمت فيها أشغال تهيئة المجال الحضري كاملة وتتمثل هذه التهيئة في تهيئة الطرق وأنابيب المياه الصالحة للشرب وقنوات الصرف الصحي والأشغال العمومية بالنسبة

للمرحلة الأولى ، هذه التهيئة تمت ضمن هيئة محدودة أشرفت على كل خطواتها و حرصت على إنهاء الأشغال.
وبعد مرحلة التهيئة الخارجية دخلت المنطقة السكنية الحضرية الغربية مرحلة جديدة من مراحل إنشائها و هي مرحلة التنفيذ و الإنجاز.

أ.1. السكن الجماعي:

أول مشروع أنجز بالمنطقة قدرة استيعابه قدرت بـ 726 مسكن حضري غير أنه لم ينجز من هذا المشروع سوى 396 سكن فقط ، ثم عملية 504 سكن و التي تمت بمرحلتين أنجز في الأولى 288 سكن من قبل مؤسسة معنية وفي المرحلة الثانية أنجز 216 مسكن و بهذا توالى العمليات في المنطقة الحضرية الغربية .
غير أن الملاحظة أن عدد السكنات كان يقلص في كل مرة أثناء التجسيد والإنجاز نظرا لأن هذه العمليات جاءت متفرقة حسب الحاجة والإعتماد و ليس ضمن مشروع حضري متكامل مبرمج بكل مراحله، إضافة إلى العجز المادي و من مميزات هذه السكنات أنها ضيقة تحد طموحات الأفراد و تكبح نمو العائلة و تعيق حرية الفرد .
إضافة إلى 830 مسكن و 244 سكن و المؤسسة المكلفة بإنجازها تتمثل في ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) ، 117 مسكن تابعة لـ (UGTA) ، في حين 50 مسكن و 124 مسكن و المؤسسة المكلفة بإنجازها تتمثل في (الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP) .
ليصل العدد الإجمالي للسكنات الجماعية ، 1943 مسكن منجز من بين 2595 مسكن مبرمج.

أ.2. السكن النصف جماعي:

تبرز السكنات النصف جماعية كنمط جديد للسكن الحضري في المنطقة الحضرية الغربية وهي عمليات أنجزت فعلا على أرضية الواقع و ذلك لمساهمة العديد من المؤسسات والهيئات في إنجاز و تمويل هذه المشاريع إضافة لمساهمة بعض المستثمرين و خاصة بعد التسعينات ، حيث كان لها دور في إعطاء طابع جديد للنسيج العمراني في المنطقة كمحاولة لتحقيق ترقية إجتماعية لفئة معينة من الناس و هي تمثل نسبة ضعيفة بالمقارنة مع السكنات الجماعية، إجمالي السكنات بهذا القطاع يصل إلى 350 مسكن تحتل مساحة 26201م².

أ.3. السكن الفردي:

تبرز السكنات الفردية للمنطقة الحضرية الغربية كواقع بهدف لتحقيق الحاجيات النوعية للسكان و هذا النوع من السكنات له خصائص تحديده ذات مساحة كبيرة إذا ما قورنت بالسكنات الجماعية يضمن استقلالية أكثر لممارسة مختلف النشاطات اليومية ويتناسب مع حجم حاجيات العائلة الجزائرية ومن بين مشاريع السكنات الفردية المنجزة بمجال الدراسة نجد:

- 100 مسكن المشرف على إنجازها ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI .

- 32 مسكن و أشرف على إنجازها الوكالة العقارية.

و من جهة أخرى تضم منطقة الدراسة خمس تجزيئات متمثلة في:

تجزئة السعادة 1 ، تجزئة السعادة 2 ، تجزئة مركب النسيج ، تجزئة بوسنة والتي تضم في مجملها 212 مسكن ، بالإضافة إلى 10 سكنات وظيفية خاصة بعمال بنك التعاون الفلاحي و 02 سكنات خاصة بمديرية مسح الأراضي ، و 10 سكنات وظيفية خاصة بالقطاع الصحي ، ليصل العدد الإجمالي للسكنات الفردية 366 مسكن ، منها 72 مسكن في طور الإنجاز ، تشغل السكنات فضاءا مساحيا هاما خاصة غرب مجال الدراسة.

ب- المرافق العامة:

يحتوي مجال الدراسة على جملة من التجهيزات المتمثلة في:

المرفق
-مدرسة عبد الحميد بن باديس (ط1+2ط)
-مدرسة بجاوي عبد الحفيظ (ط1+2ط)
-مدرسة المنطقة الغربية (ط1+2ط)
-مدرسة رمضان احسوني (ط3)
-مدرسة زرقان علي (ط3)
-عيادة متعددة الخدمات
-مركز النظارات الطبية
-فرع التعمير والبناء
-الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب
-مؤسسة توزيع المياه
-مصلحة الصيانة
-مصلحة المحاسبة +الصيانة
-المنظمة الوطنية لبناء الشهداء
-فرع سونلغاز
-الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية
-مركز ثقافي للشرطة الجوية
-المراقبة التقنية للبنىات
-غرفة الصناعة التقليدية والحرف
-ديوان المطبوعات
-بنك التعاون الفلاحي
-مركز الخدمات الإجتماعية للتعليم
-مديرية مسح الأراضي
-السجل التجاري
-مركز بريدي
-الأمن الحضري الرابع
-مسجد / المايضة
-ملعب جوارى
-مسبح
-نادي ترفيه
-أرضية لعب
-أروقة (مغلقة)
-محول كهربائي
-مركب تاريخي
-ساحة عمومية

إضافة الى محلات تجارية و خدمات في الطوابق السفلية للبنىات (منطقة مختلطة) على محاور شارع محمد الصديق بن يحيى.
تستحوذ هذه التجهيزات السابقة ذكرها على مساحة إجمالية تقدر بـ 97157 م² مكونة نسبة 13,88% من فضاءات مجال الدراسة. (مخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية) .

جـ - المساحات الشاغرة والمساحات الخضراء:

بالنسبة للمساحات الشاغرة بهذا الجزء فهي منعدمة ما عدا بعض المساحات القليلة الموجودة داخل الوحدات السكنية بحي السعادة 1 و 2 ، حي 82 مسكن ، حي بلعياط ، حي 830 مسكن ، حي 726 مسكن و هي مساحات مخصصة للسكن و المساحات الخضراء ضمن الدراسة الخاصة بهذه الأحياء، و مساحات شاغرة بتعاونية الشهيد نصري و قرب حي الأندلس فهي تمثل عموما مساحة تقدر بـ 176001م² ، أما المساحات المهيئة الممثلة في ساحة عمومية مقابل لبنك التعاون الفلاحي تشغل مساحة 7742م².

د- الطرق:

معظم الطرق الموجودة بهذا الجزء هي طرق حضرية أولية والمتمثلة في الطريق الحضري المزدوج و المسمى بطريق محمد الصديق بن يحيى و الذي يربط بالطريق الوطني رقم (03) و الأحياء المجاورة إذ يعتبر المحور الخدمي بالدرجة الأولى في تفعيل الديناميكية المجالية و الهيكلية العمرانية ، فهو يقسم مجال الدراسة إلى قسمين شرقا و غربا و تتمركز على محوريه الأنشطة التجارية و الخدمات يمتد على طول 3421 م.

في حين الطرق الثانوية ممثلة في المحور الذي يربط طريق محمد الصديق بن يحيى مع الطريق الوطني رقم 03 ، يتوسط حي 726 مسكن، يمتد على طول 1224م.

طريق ثانوي يتوسط حي بوسطة، يمتد على طول 457 م، و آخر يتوسط إكمالية زرقان علي و حي سكنات الولاية (82 مسكن) ، يمتد على طول 327 م.

3. العوائق والارتفاقات بمجال الدراسة:

1.3. العوائق:

و هي جميع المتغيرات التي تشكل خطرا على حياة السكان والتي يجب احترام المساحات الأمنية لها والمحددة في قوانين لبناء والتعمير و لا يمكن تعمير شريط حمايته إلا في حالة اتخاذ التدابير اللازمة و تتمثل هذه العوائق التي تفتقر مجال الدراسة في:

-خط الكهرباء ذو الضغط المتوسط الموجود بالجهة الغربية و كذا الجنوبية من مجال الدراسة.

-الطريق المزدوج المهيكل لمجال الدراسة و الذي يعرف بشارع محمد الصديق بن يحيى.
-الطريق الوطني رقم (03) الذي يربط بسكرة بمدينة باتنة، والطريق الوطني رقم 46 باتجاه بوسعادة.
-المحولات الكهربائية الموجودة والتي تحول الطاقة الكهربائية الموجودة إلى طاقة استهلاكية و عددها يقدر ب 27 محول مسافتها الأمنية محددة بـ 15م من كل جانب.

2.3 . الإرتفاعات :

- حماية مأخذ الطرق.
- حماية مفترقات الطرق خاصة الموجودة على مستوى الشارع المحاذي لثانوية الحكيم سعدان و آخر محاذي للمركب السياحي.
- الإرتفاعات الخاصة بالرؤية على الطرق العمومية .
- الإرتفاعات الخاصة بمنطقة الترافف .
- وكل بناية و محول جديد بجانب هذه الإرتفاعات يجب أن يحصل صاحبها على رخصة الهيئة أو الهيئات المعنية قبل البدء في البناء .

4 . الحالة العقارية:

وقوفا على نتائج البحث الميداني و مخطط مسح الأراضي بمدينة بسكرة توصلنا إلى أن الملكية العقارية لأراضي القطاع المعني بالدراسة تنقسم إلى ما يلي :

• ملك الدولة :

وتشمل الأراضي التي تشغلها المرافق العامة الموجودة و منها :
المنظمة الوطنية لأبناء الشهداء، ديوان الترقية والتسيير العقاري (مصلحة الصيانة +مصلحة المحاسبة) ، مؤسسة توزيع المياه، فرع التعمير والبناء الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب، المراقبة التقنية للبنىات ، السجل التجاري، مديرية مسح الأراضي ، الأمن الحضري، بنك التعاون الفلاحي، مركز بريدي ، الأروقة الجزائرية ، مركز الخدمات الإجتماعية للتعليم .

• ملك البلدية:

و يشمل التجهيزات التي تشغلها التجهيزات التالية:
مدرسة (ط1+ط2) عيادة متعددة الخدمات، مركز النظارات الطبية، مسجد مصلحة الصيانة، غرفة الصناعة التقليدية و الحرف.

• أملاك خاصة:

و تشمل السكنات الفردية،الجماعية و النصف جماعية الموجودة ضمن مجال الدراسة و كذا المحلات التجارية و الخدمات المتنوعة.

• أملاك عمومية:

وتشمل أشرطة حماية الطرق الرئيسية و خطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط

5 . توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في مخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية:

أهم التوجيهات و الإقتراحات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية بسكرة في مجال الدراسة - مخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية لمدينة بسكرة - تتمثل في :

- ردم الشبكات الكهربائية خاصة الأولية والثانوية مسيرة لشوارع الحركة.
- تهيئة حفر الحماية للقضاء على آثار المجاري المائية الكثيرة التي تخترق المنطقة .
- حماية المنطقة عن طريق تشجير المجال المعرض لرياح الشمال .
- إن هذه التوجيهات تخص المنطقة الحضرية الغربية ككل، وتم الخروج بها انطلاقا من كون المنطقة تتميز عموما بالإنبساط و من أهم المساوئ التي تخل بها هي اختراقها بالشبكات خاصة منها الشبكات الكهربائية.
- وباعتبار مجال الدراسة يمثل جزءا مهما من هذه المنطقة فإن عملية التدخل عليه تتطلب مراعاة مثل هذه التوجيهات وأخذها بعين الاعتبار.

6 . حوصلة شاملة عن مجال الدراسة:

من خلال التطرق إلى مختلف العناصر المشكلة لمجال الدراسة و تحليلها يمكننا استنتاج الآتي :

- القطاع المعمر المعني بالدراسة عبارة عن وسط خدمي بالدرجة الأولى .
- وجود محور رئيسي مزدوج مهم في التفاعلات المجالية والهيكلية والتوزيع والأنشطة الخدمية والتجارية.
- وجود بعض العوائق لابد من حمايتها .
- التوفر على نسيج عمراني حديث يحتوي على مناطق للأنشطة الخدمية والتجارية بالطوابق السفلية.

7. نتائج الدراسة التحليلية :

بعد تناول المرحلة الأولى (الدراسة التحليلية) لمخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية لمدينة بسكرة من مختلف جوانبه، يمكننا الوقوف على مختلف النتائج السلبية و الإيجابية الموجودة كالتالي:

- الأهمية الإدارية و الخدمية لهذا الجزء من المدينة لتمرکز مرافق متنوعة به.
- حداثة النسيج العمراني الموجد .
- سهولة الاندماج مع النسيج الحضري لمدينة بسكرة و الإستفادة من مختلف الخدمات.
- العلاقات الوظيفية الجيدة لهذا القطاع مع المحيط المجاور.
- الإستفادة الجيدة من مختلف الشبكات ما عدا شبكة غاز المدينة .

- قلة المساحات العمومية و الخضراء داخل مجال الدراسة.
- يتسم النسيج العمراني للمجال المدروس بالتنظيم و خطة واضحة بغض النظر عن بعض النقائص .
- النسيج العمراني يحتاج لتسوية الواجهات العمرانية خاصة في الجهة الغربية من مجال الدراسة و ذلك بالتغيير في المضمون المعماري .
- غياب مساحات شاغرة كبيرة قابلة لإستيعاب مرافق كبرى.
- فقدان الطرق الموجودة للتهيئة العامة في قارعتها و في الرصيف.

8.الإشكالية المطروحة:

من خلال الحث الميداني و نتائج الدراسة التحليلية و توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية و قفنا على أن هذا الجزء يمثل وسط حيوي وخدمي لمدينة بسكرة ، فهو مجال منظم و مهيكّل بطرق رئيسية و ثانوية ، كما توجد به بعض الإختلالات و التي من الممكن معالجتها حتى تكون هناك إستمرارية و تواصل .

لذلك جاءت هذه الدراسة لتدعيم هذا الجزء من المدينة بمعالجة مخطط المظهر العمراني و المساحات الخضراء واللعب وتعبيد الطرق و تنظيم الأرصفة حتى يكون مركز التفاعلات المجالية.

9. البرنامج المعتمد :

1.9. الأهداف المنشودة :

- الهدف من إنجاز هذه الدراسة والتدخل على المجال الحضري لمخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية هو محاولة الوصول إلى :
- تفعيل و سط المدينة (المركز الخدمي) في التأثير على التفاعلات المجالية.
- إعادة تنظيم المجال العمراني الموجود وفق المتطلبات الحضرية الحديثة لإبراز الوسط المشكل للمجال .
- الإستجابة لتطلعات السلطات المحلية في الرفع من المستوى الحضري للنسيج العمراني للمدينة .
- معالجة مختلف المشاكل والنقائص الموجودة بإيجاد آليات للتغلب عليها .

2.9 . السكان:

يبلغ عدد سكان مجال مخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية المعني بالدراسة حسب نتائج البحث الميداني بـ 14379 ن، يقطنون حاليا بهذا المجال، إضافة إلى هذا فإن هناك 134 مسكن شاغر لعدة أسباب و بما أن معدل أشغال المسكن هو 5,7 فرد / مسكن و هو ما يعني بأن 134 مسكن شاغر يقطن بها 724 ن سنأخذهم بعين الإعتبار في بناء التوقعات السكانية ليصل العدد الإجمالي للسكان بقطاع الدراسة إلى 15103 ن .

و من خلال المرحلتين المميزتين للإحصاء العام للسكن و السكان لمدينة بسكرة (1998-1997) وجدنا بأن معدل النمو قدر بـ 2,7 % لذلك سنعتمد عليه في بناء توقعاتنا المستقبلية.

و من خلال ذلك سيصل عدد السكان الذين سيقطنون مجال الدراسة إلى 19714 ن في المدى القريب (2008).

- تطور سكان مجال الدراسة (2008) :

طبيعة السكن	عدد السكان (2003)	عدد السكان (2008)
المساكن المشغولة	14379	16428
بما فيها المساكن المشغولة والشاغرة	15103	17255

- تقدير الفئات العمرية لمجال الدراسة:

الفئة	2003			2008		
	ذكور	إناث	المجموع	ذكور	إناث	المجموع
0-5 سنوات	1136	1142	2278	1298	1305	2603
6-15 سنة	2095	1773	3868	2394	2026	4420
16-59 سنة	3483	3777	7260	3979	4315	8294
60+ سنة	619	354	973	707	404	1111
المجموع	7358	7021	14379	8378	8050	16428

جـ. السكن :

نعتمد على المعايير التالية في تقدير حضيرة السكن :

- النقص الملحوظ الحالي .
- الإحتياجات الناتجة عن النمو الديموغرافي إعتمادا على معدل شغل المسكن الحالي (5,7 ف / م) .

- تقدير العجز الحالي :

طبيعة السكن	عدد السكان 2003	عدد المساكن 2003	معدل اشغال المسكن الحالي (ف/م)	معدل اشغال المسكن اللازمة (ف/م)	عدد المساكن اللازمة	النقص	العجز
المساكن المشغولة	14379	2525	5,7	06	2396	/	/
بما فيها المساكن الشاغرة	15103	2659	5,7	06	2517	/	/

- تقدير المساكن للمدى القريب :

طبيعة السكن	عدد السكان 2003	عدد السكان 2008	الزيادة السكانية	معدل اشغال المسكن (ف/م)	الإحتياج
المشغولة	14379	16428	2049	06	341
بما فيها المساكن الشاغرة	15103	17255	2152	06	359

من خلال الجدولين نجد بأن عدد المساكن الكلي لسنة 2008 سيصبح 3018 مسكن كإحتياج للمدى القريب و نظرا لغياب المساحات الشاغرة القابلة لتلبية هذه المساكن ما عدا بعض الجيوب الصغيرة المبرمجة بها مساحات خضراء ، إضافة إلى

المساحة المبرمجة للسكن خلف بنك التعاون الفلاحي و التي تعتبر كإحتياط عقاري تابع للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ، لكن مع ذلك فهذه لا يمكن أن تلبي كل الإحتياجات ، و للتغلب على ذلك لا بد من التوسع العمودي للبنىات الفردية حتى (ط+3) .

د. المرافق المقترحة لمخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية :

نوع المرفق	العدد	المساحة العقارية (م2)	ملاحظة
مقر وكالة المراقبة التقنية للبنىات	01	1081.81	
مركز المعاشات	01	573.33	
مقر الصندوق الجزائري لتأمين العمال الغير أجراء	01	489.54	
دار الحضانة	01	895.73	
حديقة أطفال	01	1593.09	
مركز تجاري	01	6020,12	
محلات تجارية	01	2689.05	
البنك الوطني الجزائري (BNA)	01	1328.35	
درك وطني	01	2864.85	
القرض الشعبي الجزائري (CPA)	01	1033.69	
ساحة عمومية	03	6394.37	
ساحة لعب و مساحات خضراء	/	/	حسب توفر المساحة وفق مخطط التهيئة

إضافة إلى هذه القائمة في الإحتياجات المختلفة و التي لا يمكن توقيها كلية لغياب المساحات الشاغرة فإن هناك سلبيات سنتناولها بالمخططات المرفقة مع هذه المرحلة .

10. مخطط التهيئة المعتمد :

1.10. وسائل التهيئة المقترحة:

للوصول إلى الأهداف السالفة، يجب اعتماد وسائل للتهيئة تتماشى وطبيعة المجال المعني بالدراسة والتي يمكن ذكر أهمها ما يلي:

- تجسيد مشاريع التهيئة الخاصة بالدراسات التقنية.
- اعتماد الدراسات التنفيذية في أي مشروع مقترح داخل مجال الدراسة و عدم الإكتفاء بالقرارات الإدارية التي تقتضي على محاضر لإختيار الأرضية لذلك لابد من إنجاز دراسات تنفيذية قبل المرور إلى التجسيد للإبتعاد عن أشكال الرداءة.
- الحفاظ على المساحات المقترحة بها مرافق عامة و ذلك بتحويل أراضيها بسيجات و وضع لوحات تدل على نوع المشروع .
- توعية و تشجيع المواطنين على إعادة الأهلية للبنىات لمعالجة المظهر الخارجي (طلاء، لون، واجهات) والحفاظ على البيئة.

2.10. المبادئ العامة لمخطط التهيئة:

*** نوع عملية التدخل:**

قبل شرح و تفصيل مبادئ تهيئة مخطط التنظيم المجالي (فرضيتي التهيئة) يجب التذكير بعمليات التدخل إنطلاقا من الإشكالية المطروحة و التوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والإستقصاء الميداني و التي على أساسها استنتجنا بأن عملية التدخل تشمل على:

*** إعادة الهيكلة:**

و هي تخص التدخل على الطرق والشبكات المختلفة خاصة الطرق الثانوية سواء الموجودة شرق ممرات محمد الصديق بن يحيى أو غربه، و تنظيمها من أجل فك العزلة عن بعض الجزيرات و خلق تواصل البنيات ، كما شملت بعض الهدم الجزئي لبعض البنيات و سياجات لإستغلالها في توقيع مرافق .

*** تهيئة المحال:**

عن طريق تكثيف الفراغات الموجودة و ذلك بتجسيد ما هو مجمع من سكن بالجهة الغربية و اقتراح المساحات الخضراء و اللعب. كذا إستغلال بعض الفراغات الموجودة بمختلف نقاط القطع بتوقيع بعض المرافق و القطع الأرضية.

*** إعادة الأهلية:**

وهي تشمل التدخل على البنيات الموجودة خاصة الفردية و تكملتها بالعناصر الهندسية الضرورية (طلاء، لون ، واجهات) حتى يكون المظهر في حجم التهيئة الخاصة بقطاع الدراسة.

1. أسس التنظيم المجالي المعتمد :

إعتمدنا في تجسيد و إنجاز مخطط الفرضية المعتمدة على مبادئ وأسس عمرانية تراعى فيها العلاقات الوظيفية والتفاعلات المجالية و هي:

- تدعيم تهيئة ممرات محمد الصديق بن يحيى باعتباره المتحكم الرئيسي في دواليب الحركة و الإتصال و ذلك بتكملة التهيئة بجزئه الجنوبي باقتراح أكشاك مقاهي و مساحات خضراء..

- تهيئة الطريق الوطني رقم 46 باقتراح مفترق طرق هام يلعب دور نقطة وصل من و إلى المنطقة الغربية كذا التشجير على طول الرصيف حتى يعطي مظهرا لائقا و التقليل من الحرارة الموجودة صيفا خاصة و أنه يتميز بحركة كثيفة إضافة إلى إعادة تهيئة مواقف السيارات الموجودة بصفة غير منظمة.

- اقتراح طريق ثانوي يربط بين الطريق الوطني رقم 46 وممرات محمد الصديق بن يحيى مروراً بالمركب التاريخي و طريق آخر يربط بين سكنات الولاية و حي الأندلس و كذا حي الدرنوني مع حي الأندلس.

- إقامة نقاط لتوقف السيارات على مستوى كل المحاور وفق توفر الإمكانية.

- أما حضيرة السكن فقد تم توقيع قطع أرضية مجسدة في دراسة التهيئة لبعض الأحياء كحي الشهيد نصري و حي السعادة (1) و ذلك في المساحات الشاغرة المبرمجة لها.
- التأكيد على تعبيد الطرق داخل الوحدات السكنية حتى تسهل الوصول إليها.
- بالنسبة للمرافق فقد اقترحت مرافق (ممثلة في مقر وكالة المراقبة التقنية للبنىات ، مركز المعاشات ، مقر الصندوق الجزائري لتأمين العمال الغير أجراء ، دار حضانة ، حديقة أطفال ، مركز تجاري ، محلات تجارية ، مقر للبنك الوطني الجزائري و آخر للقرض الشعبي الجزائري إضافة إلى مقر الدرك الوطني و كان توقيعه حسب توفر المساحة، وفي أماكن يمكن الإستفادة منها بسهولة على مستوى المحاور الموجودة أو المقترحة .
- ترميم و إحياء من جديد المرافق الموجودة مثال المسبح و نادي الترفيه .
- إقتراح ساحات عمومية، الأولى تتوسط حي فيلا الإطارات و حي الشهيد نصري حيث تخلق نوع من التغيير، والثانية مقابل حي الأندلس إذ تطل على ممرات محمد الصديق بن يحيى وهي الأخرى تلعب دورا هاما بإحتلالها لهذا الموقع، و ساحة عمومية ذات مساحة معتبرة بحي 82 مسكن و أخيرا ساحة بحي 830 مقابلة للمركب المعدني (حمام الصالحين) .
- إضافة إلى إقتراح مساحات خضراء و لعب داخل الوحدات السكنية للترفيه والراحة و لتدعيم اليناميكية الوظيفية .

3- توزيع استغلال الأرض بمخطط التنظيم المحلي المعتمد:

النوع	المساحة العقارية (م2)
مساحة التجهيزات الموجودة	97.156,59
مساحة السكن الفردي الموجود	72.036,81
مساحة السكن الجماعي الموجود	65.852,60
مساحة السكن النصف جماعي الموجود	26.201,17
ساحة عمومية موجودة	7.742,84
مساحات خضراء موجودة	28.129,85
سكن مبرمج	2.415,53
سكن فردي مقترح	9.454,88
تجهيزات مقترحة	20.006,87
مساحات خضراء و لعب مقترحة	29.694,39
ساحات عمومية مقترحة	6.394,37
تشجير	11.496,97
مساحة الطرق	323.417,13
المجموع	700.00,00

11 . الشبكات المختلفة :

أ . شبكة الطرق:

كما سبق ذكره في المرحلة السابقة فإن شبكة الطرق بقطاع الدراسة تهيكّل المجال و تعدّ العنصر الرئيسي في الديناميكية المجالية، ولتدعيمها أكثر في إعطاء الصورة الحقيقية لمركز المدينة و ذلك بتوسيعها و اقتراح طرق جديدة تضمن دواليب الحركة و النقل ، و سوف نتطرق إلى مختلف الإقتراحات.

1 . تصنيف الطرق:

وفق مخطط التنظيم المجالي للمتغيرة الأولى إلى :

أ . طرق أولية :

و هي طرق ذات حركة كثيفة و نشاط كبير و هي تتمثل في نوعين :

الأول : يمثله الطريق الوطني رقم 46 الرابط بين مدينة يسكرة و بوسعادة و هو طريق مزدوج يعتبر محور رئيسي في المدينة يتحكم في الحركة و التبادل بين مختلف نقاط النسيج العمراني و الأقطاب الجهوية، أدخلت عليه بعض إقتراحات التهيئة بتشجير الرصيف، يتميز :

- بحالة جيدة
- عرض قارعتة 2× 09 م
- رصيفه متغيرة من 02 إلى 17م
- الفاصل بين قارعة الطريق 2,5 م
- يمتد على طول 769 م داخل مجال الدراسة.

الثاني: يمثله الطريق المزدوج المتمثل في ممرات محمد الصديق بن يحيى الرابط بين الجزء الشمالي و الجنوبي ، وبين الجزء الشرقي و الغربي ذو حالة جيدة يتميز بـ :

- عرض قارعتة 7,00 م
- الرصيف متغير ما بين 04 و 09 م
- يمتد على طول 3421 م داخل مجال الدراسة.

ب. الطرق الثانوية :

وتنقسم إلى نوعين:

* محاور ثانوية تم تنظيمها و هي محاور تم توضيح قارعتها ، رصيفها و كذا نقاط التوقف بها.

* محاور ثانوية تم إقتراحها، لتدعيم قطاع الدراسة و تفعيل هذا المجال مستقبلا و هي كالتالي:

محور يفصل سكنات الولاية قسمين:

- القارعة 06 م
- الرصيف متغير
- يمتد على طول 193,5 م.

- محور يمر غرب المركب التاريخي يصب في ممرات محمد الصديق بن يحيى:
- القارعة ما بين 07 و 07,5 م.
 - الرصيف متغير من 04 إلى 10 م
 - يمتد على طول 1217 م.
- إضافة إلى اقتراح طريقين ثانويين يحدان المركب التاريخي من الجانبين :
- القارعة 07,5 م
 - الرصيف ما بين 01 – 02 م
 - يمتدان على طول 89 م و 102 م

ج - طرق ثالثة:

و هي طرق تتوزع داخل الوحدات السكنية و توصل إلى مختلف نقاطها، تجمع الحركة و تصب بها في المحاور الثانوية و الأولية.

2 – المواقف :

جسدنا في مخطط التنظيم المجالي (التهيئة) نقاط لتوقف الحافلات و سيارات النقل على المحاور الرئيسية و الثانوية حتى نضمن سهول الإتصال و الحركة داخل مجال الدراسة.

كما إقترحنا مواقف خاصة بالسيارات الفردية (**PARKING**) بالقرب من المرافق العامة و السكنات تكون منجزة وفق الشروط التقنية.

3 - شبكة المياه الصالحة للشرب:

أ - الوضعية الحالية:

يتزود قطاع الدراسة (مخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية لمدينة بسكرة) بطاقة مائية مأخوذة من منابع رئيسية، بحيث يتم توزيع هاته الطاقة المائية عبر شبكة من القنوات ذات قطر 63 و 90 و 110 و 200 و 250 ملم عبر قناة رئيسية قطرها 500 ملم و هي تغطي نسبة 100% ذات حالة جيدة في معظمها.

ب- الوضعية المقترحة:

إنطلاقا من الوضعية الحالية للشبكة و إقتراحات التهيئة فإننا نقترح:

- تعميم التزويد بالمياه الصالحة للشرب لكل المساكن و المرافق المقترحة مرتبطة بالقنوات الرئيسية .

ج- تصميم الشبكة:

- عند تصميم الشبكة نتبع النقاط التالية:
- مراعاة الكثافة السكانية
 - الرقات المهمة
 - مراعات القنوات، المختلفة الأخرى.
 - التقليل من عدد الحلقات.
 - تجنب النقاط العليا والسفلى قدر الإمكان و كذا المنعرجات .

د-الحسابات المائية:

إن إنجاز مشروع التزويد بالمياه الصالحة للشرب لأي منطقة يعتمد أساسا على عملية تقدير الاحتياجات المائية للسكان والمرافق من أجل تحديد التدفق الكلي:

1- إحتياجات السكان من الماء:

يخضع تغيير إحتياجات السكان من المياه إلى عدة عوامل منها عدد السكان المستوى المعيشي ، درجة رقي السكان...

2- المعطيات القاعدية :

- عدد السكان 19714 ن

- الإستهلاك اليومي 180ل/يوم مع الأخذ بعين الإعتبار استهلاك التجهيزات المقدر بـ 30ل/يوم.

* الإحتياج اليومي:

$$QJ = N.d \quad \text{حيث } N : \text{عدد السكان} \\ 86400 \quad d : \text{الإستهلاك اليومي}$$

عدد السكان (ن)	الإستهلاك اليومي (ل/يوم/فرد)	الإحتياج اليومي (ل/ثا)
19714	180	41,0708

الإحتياج اليومي المصخم : Qmoy maj

عادة ما تتعرض الشبكات إلى عمليات التلف والتالي تحدث ضياعات من الصعب التحكم فيها، تنسجم عن حوادث أثناء التسيير والإستغلال أهمها:

- إنكسار القنوات.

- عدم الغلق أو الغلق الجزئي للصمامات الداخلية للعمارات.

- التسربات في القنوات المردومة.

وبالتالي نأخذ معامل الأمن لتصحيح التدفق (kj)

$$kj \times Qmoy = Qmoy maj$$

الإحتياج اليومي	معامل الأمن	الإستهلاك اليومي الأقصى (ل/ثا)
41,0708	1,2	49,28

* حساب كمية الإستهلاك الأقصى (التدفق الحدي Qp)

وهو التدفق اللازم عند ساعة الدورة القصوى حيث:

$$Qmoy maj \times Kp = Qp$$

حيث : kp : معامل حدي

$$kp = 2,6 - 0,4 \log (NP/1000) *$$

$$kp = 1,5 + 2,5 / Qmoy hab(l/s) *$$

$$kp = 1,68 \text{ و منه : } Qp = 82,79 \text{ ل / ثا}$$

4 - شبكة الصرف الصحي:

أ - الوضعية الحالية:

يعتمد الصرف الصحي على جمع المياه بواسطة شبكة منفصلة من القنوات الثانوية ذات الأقطار 300 ، 400 ملم و تصب حمولتها في قنوات رئيسية ذات أقطار 600 ملم .

ب - الوضعية المقترحة:

بالاعتماد على مخطط التهيئة المعتمد و الإقتراحات التي جاء بها فإنه تم:
- اقتراح قنوات جديدة ملبية لإحتياجات السكان ذات قطر 300 ملم .

ج- الحسابات المائية:

* تدفق المياه المستعملة :

كمية المياه المطروحة تأخذ تقريبا نسبة (80 %) من كمية المياه المستعملة

$$Q_{eu} = 0,8 \times Q_{max.jmax}$$

$$66,23 \text{ ل/ثا} = 0,8 \times Q_p$$

التدفق الحدي (ل/ثا)	80 %	تدفق المياه المستعملة Q_{eu}
82,79	0,8	66,23

* مياه الأمطار :- معدل صرف مياه الأمطار يحدد بالطريقة التالية:

$$Q_{ep} = C.I.A$$

حيث C : معامل السيلا

I : كثافة التساقط

A : مساحة الصرف (هـ)

$$Q_{ep} = 0,4 \times 40 \times 70 = 1120 \text{ ل/ثا} .$$

ملاحظة:

إن حساب كمية منسوب حجم المياه داخل القنوات سوف يتم في نطاق الدراسة التنفيذية بالتفصيل حيث يتم الإنحدار- الميل- عمق المشاعب.
*كما أن المنطقة المحاذية لوادي الزمر قد تعرضت لعدة فياضات بسبب نقص قنوات صرف مياه الأمطار مما سبب خسائر معتبرة للسكان ، إضافة إلى أن المجرى المائي المغطى (DALOT) أصبح يستعمل أكثر في تصريف المياه المنزلية المستعملة ، و على هذا الأساس يجب أخذ التدابير اللازمة لحماية المباني ، الطرق الموجودة بهذه المنطقة و ذلك بتخصيص دراسة معمقة .

5 - شبكة الهاتف:

تقدر نسبة التغطية من هذه الشبكة الموجودة بـ 96,76 % ويتم توزيعها عن طريق خطوط رئيسية وأخرى ثانوية تحت الأرض موجودة على مستوى الشوارع المهمة.

و نظرا لحاجة السكان اليومية لهذه الوسيلة لما تلعبه شبكة الإتصال في الوقت الحاضر محليا أو عالميا في تطور و حضارة المدن و من مساهمة النمو المتوقع و الإقتراحات التي جاء بها مخطط التنظيم المجالي لمخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية فإننا اقترحنا توسع هذه الشبكة إلى المساكن الموجودة والمقترحة وفق شبكة مقترحة يكون موضعها على مستوى الرصيف وهي أرضية في مجملها.

6 - شبكة الكهرباء و الغاز:

يتغذى مجال الدراسة من الطاقة الكهربائية عن طريق خطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط الموجودة غرب مجال الدراسة والتي تحول إلى طاقة استهلاكية بواسطة المحولات الكهربائية الموجودة داخل النسيج العمراني في بعض نقاطه، تقدر نسبة التغطية بـ 98,34 % و قد تم توسيع الشبكة بإقتراح بعض المقاطع عبر كامل المجال : التي ينقصها الغاز .

7 - الإنارة العمومية:

معظم الشوارع الرئيسية المهمة تتوفر على الإنارة العمومية والتي تتوضح أعمدتها في الرصيف أو في الفاصل بني قارعتي الطرق المزدوجة وهي من نوع التقابل أو محورية لتدعيمها نؤكد على إنجاز هذه الشبكة بالمحاور والشوارع الغير موجودة بها داخل الوحدات السكنية و قد تم تعميم هذه الشبكة عبر كامل أحياء المجال المعني بالدراسة بإعتبارها عنصر مهم في الحياة اليومية و كذا لمعالجة المظهر العمراني .

8 - النقل:

كان إندماج مجال الدراسة في التفاعلات المجالية لمدينة بسكرة لا يطرح أي إشكال في النقل والحركة والتبادل خاصة بوجود محاور مهمة تربطه مع مختلف أقطاب المدينة ، رغم هذا فقد تم تكثيف شبكة الطرق من أجل مجال منظم .

الباب الأول

* مدخل *

1. تعريف مخطط شغل الأراضي
2. أهداف مخطط شغل الأراضي
3. مجال التطبيق
4. مدى فعالية مخطط شغل الأراضي
5. مراجعة مخطط شغل الأراضي

مدخل:

المادة 01: تعريف مخطط شغل الأراضي

حسب القانون العمراني رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و طبقا للمرسوم المكمل له رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يعتبر مخطط شغل الأراضي (POS) وثيقة عمرانية تخص كل بلدية أو مجموعة من البلديات يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية البلدية وتحت مسؤولية رؤسائها.

يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق البناء واستخدام الأرض.

المادة 02: أهداف مخطط شغل الأراضي

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى مايلي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية، الشكل الحضري، التنظيم، حقوق البناء و استعمال الأرض.
- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنها بالمترب المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمترب المكعب للحجم المبنى، أنماط البنايات المسموحة و استعمالها.
- بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي .
- يحدد المساحات العمومية، المساحات الخضراء، المواضع المخصصة للمرافق العمومية و المنشآت ذات المنفعة العامة و كذا مسار و نمط مسالك الحركة.
- يحدد الأحياء، الشوارع، الآثار و النصب الواجب حمايتها، تجديدها و ترميمها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها و الحفاظ عليها.
- يضمن القيمة الحضرية و المعمارية للمدينة بإعطاء الحلول للمشاكل المطروحة.

المادة 03: مجال التطبيق

إن التنظيم المدرج في هذه الدراسة (مخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية يعد ساري المفعول من يوم المصادقة عليه إلى غاية مراجعته، و يطبق على كافة مجال الدراسة المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص بالبلدية المعنية و مداولة المجلس الشعبي البلدي.

و يعد إجباري على كافة الأشخاص و الهيئات العمومية المعنية بهذه الدراسة.

المادة 04: مدى فعالية مخطط شغل الأراضي

- إن أحكام هذا التنظيم و المخططات المرفقة له تعد وحدة كاملة غير قابلة للتقسيم .

- هذا التنظيم يلغي و يعوض كل التنظيمات السابقة المتناقضة معه الخاصة بمجال الدراسة بعد المصادقة عليه.

- يجب تغيير دفاتر الشروط و التنظيمات الخاصة السارية المفعول وفقا لهذا التنظيم في نفس الأشكال المنصوص عليها.
- يؤخذ هذا التنظيم بعين الاعتبار عند تمرير دفاتر الشروط أو التنظيمات الخاصة بالدراسات التفصيلية و عمليات البناء الجديدة و ذلك بتكاملته و زيادة توضيحه دون أن تكون متناقضة معه.
- القواعد و العوائق المحددة من طرف هذا التنظيم لا يمكن أن تكون محل تغيير باستثناء بعض التكييفات البسيطة التي تفرضها طبيعة الأرض وشكلها أو مضمون البنايات المجاورة.
- هذا التنظيم لا يلغي القوانين السارية المفعول في قطاعات الصحة، الغابات ، المياه وكذا القوانين ذات الأثر المباشر و الغير مباشر في المجال العمراني.

المادة 05: مراجعة مخطط شغل الأراضي

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

الباب الثاني

*** تقسيم مجال الدراسة إلى مناطق متجانسة**

*** التعريف بخصائص كل منطقة**

المادة 06 : تقسيم مخطط شغل الأراضي إلى مناطق متجانسة

قسم مخطط التنظيم المجالي لأرضية مخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية لمدينة بسكرة إلى مناطق متجانسة وظيفيا و نوعيا و ذلك لتسهيل تقنينها وفق القانون العمراني المعمول به كما يلي:

1. منطقة السكن الفردي الموجود، ويرمز لها بالرمز (UA).
2. منطقة السكن الفردي المبرمج، و نرمز لها بالرمز (UR).
3. منطقة السكن المقترح و نرمز لها بالرمز (UB).
4. منطقة السكن الجماعي الموجود، ونرمز لها بالرمز (UC).
5. منطقة السكن النصف الجماعي الموجود، و نرمز لها بالرمز (USA).
6. منطقة التجهيزات الموجودة، ونرمز لها بالرمز (UE).
7. منطقة التجهيزات المقترحة، و نرمز لها بالرمز (UE1).
8. منطقة المساحات الخضراء واللعب الموجودة، ونرمز لها بالرمز (UV).
9. منطقة المساحات الخضراء واللعب المقترحة، ونرمز لها بالرمز (UV1).
10. منطقة الساحات العمومية الموجودة، ونرمز لها بالرمز (UP).
11. منطقة الساحات العمومية المقترحة، ويرمز لها بالرمز (UP1).
12. منطقة التشجير المقترحة و يرمز لها بالرمز (NV).

المادة 07 : التعريف بخصائص كل منطقة

1. منطقة السكن الفردي الموجود (UA) :

و تشمل كل السكنات الفردية الموجودة بحي الأندلس، السعادة (1) و (2)، النسيج، بوسنة، فيلا الإطارات أخرى وظيفية تابعة لمديرية الفلاحة بالإضافة إلى 86 مسكن الموجودة بتعاونية الشهيد نصري، أغلبها حديثة تحتل مساحة 72.037 م².

2. منطقة السكن الفردي المبرمج (UR) :

و تتمثل في مساحة أرضية معتبرة، بالقرب من حي بوسنة ، تتربع على مساحة عقارية مقدرة بـ 2416 م².

3. منطقة السكن الفردي المقترح (UB) :

و هي أراضي مقترحة في هذه الدراسة لاستقبال سكنات جديدة على هيئة تخصيصات على مستوى حي السعادة (1) وتعاونية الشهيد نصري، بالجهة الغربية و بمساحة عقارية تقدر بـ 9455 م².

4. منطقة السكن النصف جماعي الموجود (USA) :

و تشمل كل السكنات النصف جماعية الموجودة و المتمثلة في سكنات الولاية بعدد 82 مسكن و حي النسيج، حي 60 مسكن خلف حي فيلا الإطارات، حي الشرطة و حي SETEB ، و بمساحة عقارية 26201 م².

5. منطقة السكن الجماعي الموجود (UC):

و تشمل كل السكنات الجماعية الموجودة بحي 830 ، بلعياط، 726 ، CNEP ،
CNEP2، 244 و سكنات UGTA ، بمساحة تقدر بـ 65.853 م2.

6. منطقة مختلطة موجودة (UM):

بالنسبة للمنطقة المختلفة الموجودة هي طول شارع محمد الصديق بن يحي
على طول 672 م و بمساحة 4032 م2 إذ توجد بها مختلف الأنشطة التجارية
المندمجة مع البنايات (في الطوابق السفلية).

7. منطقة التجهيزات الموجودة (UE):

وهي مجموعة المرافق العامة الموجودة داخل مجال الدراسة لمخطط شغل
الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية ممثلة في

- مدرسة عبد الحميد بن باديس (ط1+ط2) بمساحة 7121 م2 .
- مدرسة بجاوي عبد الحفيظ (ط1+ط2) بمساحة 3438 م2 .
- مدرسة المنطقة الغربية (ط1+ط2) بمساحة 6368 م2 .
- مدرسة رمضان احسوني ط3 بمساحة 9759 م2 .
- مدرسة زرقان علي ط3 بمساحة 10435 م2 .
- عيادة متعددة الخدمات بمساحة 6476 م2.
- مركز النظارات الطبية بمساحة 70م2.
- فرع التعمير والبناء بمساحة 70م2.
- الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب بمساحة 65 م2.
- مؤسسة توزيع المياه بمساحة 70م2.
- مصلحة الصيانة بمساحة 70م2.
- مصلحة المحاسبة + الصيانة بمساحة 70م2.
- المنظمة الوطنية لأبناء الشهداء بمساحة 70م2.
- فرع سونلغاز بمساحة 70م2.
- الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية بمساحة 240 م2 .
- مركز ثقافي للشرطة الجوية بمساحة 160 م2 .
- المراقبة التقنية للبنايات بمساحة 65 م2.
- غرفة الصناعة التقليدية والحرف بمساحة 65 م2 .
- ديوان المطبوعات بمساحة 65 م2
- بنك التعاوني الفلاحي بمساحة 1927 م2 .
- مركز الخدمات الإجتماعية للتعليم بمساحة 2095 م2 .
- مديرية مسح الأراضي بمساحة 1000 م2.
- السجل التجاري بمساحة 819 م2.
- مركز بريدي بمساحة 370 م2 و الثاني بمساحة 1181 م2 .
- لأمن الحضري الرابع بمساحة 2563 م2

- مسجد/ مايزة بمساحة 410 م²/106 م²
- ملعب جوارى بمساحة 1331 م²/3366 م² 3909 م²/2 785 م².
- مسبح بمساحة 1874 م² .
- نادي ترفيه بمساحة 761 م².
- أروقة (مغلقة) بمساحة 6020 م².
- مركب تاريخي(في طور الإنجاز) بمساحة 24202 م².
- ساحة عمومية بمساحة 7743 م².

8.منطقة التجهيزات المقترحة (UE1) :

- و تشمل الأراضي المخصصة لتوقيع تجهيزات مقترحة بهذه الدراسة المواكبة لإحتياجات السكان و المتمثلة في :
- مقر وكالة المراقبة التقنية للبنىات : و يتربع على مساحة 1082م² و يقع أقصى شمال مجال الدراسة (حي 830).
- مركز المعاشات: و يتربع على مساحة 573م² يقع في الجزء الشمالي الشرقي للمجال ، محاذة لمقر وكالة المراقبة التقنية للبنىات المقترح .
- مقر الصندوق الجزائري لتأمين العمال الغير أجراء : و مساحته 490 م²، يقع جنوب مركز المعاشات المقترح .
- دار حضنة : و مساحتها 896 م²، تقع في حي 830 .
- حديقة أطفال: تتربع على مساحة 1594م²، تقع بالجزء الشمالي الشرقي .
- مركز تجاري: و مساحته 6020م²، و هو مرفق محول مكان الأروقة المغلقة يتوسط مجال الدراسة.
- محلات تجارية: و مساحتها 2689 ، تم توقيعها بموقع مهم و استراتيجي ، تطل على الساحة العمومية التي تتوسط مجال الدراسة.
- البنك الوطني الجزائري: مساحته 1328م²، يقع بالجنوب الشرقي لمجال الدراسة ، محاذي لمقر البريد و المواصلات المنجز حديثا.
- درك و طني: مساحته 2865 م²، محاذي للمركب التاريخي الذي هو في طور الإنجاز
- القرض الشعبي الجزائري : ذو مساحة 1034 م²، يقع بالجنوب الشرقي لمجال الدراسة .

9.منطقة المساحات الخضراء الموجودة (UV) :

- و تتمثل في المساحات الموجودة داخل الوحدات السكنية، وأخرى على طول ممرات محمد الصديق بن يحيى، الغرض منها الراحة والاستجمام والتهوية وتترتب على مساحة 28130م².

10.منطقة المساحات الخضراء واللعب (UV1) :

- بالنسبة للمساحات الخضراء واللعب المقترحة فقد شملت كل مجال الدراسة داخل و خارج الوحدات السكنية بمساحة عقارية تقدر بـ 29694م².

11.منطقة الساحات العمومية الموجودة (UP):

بالنسبة للساحات العمومية الموجودة فقد تلخصت في ساحة عمومية تتوسط مخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية، ذات مساحة معتبرة تقدر بـ 7743م²، على مستوى ممرات محمد الصديق بن يحي .

12. منطقة الساحات العمومية المقترحة (UP1):

بالنسبة للساحات العمومية المقترحة فتتمثل في أربع ساحات، الأولى بالجهة الجنوبية للمجال تطل على الشارع الرئيسي (الممرات)، و أخرى مساحة صغيرة بحي 82 مسكن ، ساحة عمومية بالجهة الشمالية الغربية مقابل لحي فيلا الإطارات ، لنجد ساحة أخرى جنوب مقر الصندوق الجزائري لتأمين العمال الغير أجراء المقترح لتصل المساحة العقارية إلى 6394 م² .

13.منطقة التشجير المقترح (NV):

تتمثل في التشجير المقترح غرب مجال الدراسة ، تحتل أغلب مساحة المسافة الأمنية لحضائر المحولات و الخطوط الكهربائية.

الباب الثالث

* تقنين تفصيلي للمناطق الكبرى للسكن *

- I - منطقة السكن الفردي الموجود (UA)
- II - منطقة السكن الفردي المبرمج (UR)
- III - منطقة السكن الفردي المقترح (UB)
- IV - منطقة السكن الجماعي الموجود (UC)
- V - منطقة السكن النصف جماعي الموجود (USA)
- VI - منطقة مختلطة موجودة (UM)

I . منطقة السكن الفردي الموجود (UA)

1.التعسين:

عبارة عن سكنات فردية وظيفتها الأساسية السكن على هيئة وحدات متصلة و أخرى منفصلة تنتشر بمختلف نقاط النسيج العمراني و هي منطقة معمرة تحتوي على بعض الأنشطة الحرة في الطوابق السفلية للبنائات ، تتطلب عملية إعادة الأهلية في بعض أجزائها و ذلك بإعطائها العناصر الضرورية من المظهر، الواجهات، الشبكات....خاصة بالجهة الشمالية الغربية للمجال.

2.طبيعة شغل أو استعمال الأرض:

المادة 08 : الأغراض المسموحة

يعد مسموحا بهذه المنطقة ماييلي:

- السكنات الفردية الحديثة المعنية بإعادة الأهلية لنقص العناصر المعمارية و العمرانية بها.
- يمكن لهذه السكنات أن تحتوي على أنشطة حرة في الطوابق السفلية لها.
- البنائات السكنية التي تحتاج إلى معالجة جمالية و إتمامها بالعناصر الضرورية.

المادة 09 : الأغراض الممنوعة: يعد ممنوعا بهذه المنطقة ما يلي:

- بنايات السكن الجماعي والنصف جماعي.
- البنائات المستعملة كمخازن مهما كان نوعها .
- المؤسسات الصناعية مهما كانت درجتها.
- مواقف الآليات الثقيلة .
- البنائات الفوضوية .

3. قواعد استغلال الأرض

المادة 10 : معامل شغل الأرض (C.O.S)

و هو نسبة مجموع مساحة السقوف بما فيها (السطوح المغطاة، مغاسل الثياب الواجهات، الأقبية، المرآب...) إلى ثلث حجمها، يقع فوق سطح الأرض $\frac{1}{3}$ وبمعنى آخر (المساحة السطحية SPT) على المساحة الإجمالية للقطعة أي المساحة العقارية (SF)، وقد حدد معامل شغل الأرض بهذه المنطقة انطلاقا مما هو موجود حاليا، ومحاولة تكيفه حسب النظام العمراني المراد الوصول إليه في هذه الدراسة

المادة 11 : معامل استيلاء الأرض (CES)

وهو نسبة مساحة الأرض المبنية (SB) على المساحة العقارية للقطعة (SF)، و تدخل ضمن مساحة الأرض المبنية كل ظفر لا يتعدى عرضه 1,2 (الشرفات أحجام خارجة عن البنائات).

وهو يختلف من قطعة أرضية إلى أخرى، حسب المساحة العقارية و المبنية.

المادة 12 : كثافة البناءات

الكثافة الصافية للبناءات الموجودة بعمليات إعادة الأهلية والذي تمثل النسيج العمراني الحديث بـ 52 م/هـ.

المادة 13: نوع النسيج

نسيج عمراني موجود يعاني من بعض الإختلالات المجالية و يحتاج إلى عملية إعادة هيكلة و أهلية.

المادة 14: الهدف

إحداث نظام عمراني متناسق و حديث وظيفيا، وذلك بفك الخناق عن بعض الوحدات السكنية و هيكلتها مع معالجة جمالية بإعطاء هذه الوحدات العناصر الضرورية والملائمة.

المادة 15 : مساحة و شكل القطعة الأرضية

حتى تكون القطعة الأرضية ملائمة و منسجمة مع بعضها يجب أن تكون خاضعة للقواعد التالية:

- يجب أن يكون عرض القطعة المواجهة للطريق 05م على الأقل
- يجب أن يكون طول القطعة عمقها 10م على الأقل
- المساحة المبنية 100م² على الأقل.
- الشكل الأنسب والأحسن استعمالا هو المربع أو المستطيل.
- مساحة القطعة الأرضية بمنطقة السكن الفردي الموجود المعني بعملية إعادة الأهلية يختلف من قطعة إلى أخرى حسب التوزيع المساحي.

المادة 16: علو البناءات

محددة بهذه المنطقة بـ (ط+2) و دون أن يتجاوز ذلك 11 م.

المادة 17: الواجهات

يجب إنجاز الواجهات العمرانية بصفة انسجامية وأن تحتوي على كل العناصر الهندسية المكملة للبناءة وعرضها يختلف من بناءة لأخرى.

II.منطقة السكن الفردي المبرمج (UR):

تحتوي هذه المنطقة على مساحة معتبرة، خاصة بدراسة وفق دفتر شروط يضبط القواعد التي ينجز بها.

III.منطقة السكن الفردي المقترح (UB):

1.التعسين:

وظيفتها الأساسية السكن على تجزيئات أو تعاونيات وهي منطقة ذات كثافة ضعيفة و يمكن أن تشمل التجارة و بعض الخدمات الغير مزعجة و ذلك حسب المعامل المعمول به.

و تتمثل في 35 قطعة موجودة أقصى الشمال الغربي للمجال المعني بالدراسة مقسمة كالتالي 18 داخل حي الشهيد نصري و 17 قطعة مضافة (مقترحة) بحي السعادة (1) و هي مساكن مخصصة للسكن، كما يمكن أن تحتوي على وظيفة تجارية أو خدماتية في الطابق الأرضي (RDC).

2. طبعة شغل الأرض:

المادة 18 : الأغراض المسموحة : يعد مسموحا في هذه المنطقة

- السكنات الفردية
- تجمعات سكنية على هيئة توجيهات.
- نشاطات تجارية و خدمات في الطوابق الأرضية والتي لا تؤثر على حياة السكان والبيئة.

المادة 19 : الأغراض الممنوعة: يعد ممنوعا بهذه المنطقة.

- بنايات السكن الجماعي و النصف جماعي
- المؤسسات الصناعية من الدرجة الأولى ، الثانية و الثالثة.
- البنايات المستعملة كمخازن مهما كان نوعها.
- المنشآت التي تسبب الإزعاج والمضرة بصحة السكان
- مواقف الآليات الثقيلة.

3-قواعد استغلال الأرض:

المادة 20 : معامل شغل الأرض (COS):

و قد حدد بـ

المادة 21: معامل استيلاء الأرض (CES):

حدد بـ:

المادة 22 : كثافة البنايات

تتوزع هذه البنايات الفردية المقترحة بكثافة صافية تقدر بـ 31م/هـ وكثافة خاصة مقارنة بمساحة القطاع المدروس بمسكن /هـ .

المادة 23 : نوع النسيج

يتميز نسيج السكن الفردي المقترح بتوزيع عقلاني و ملائم، مترابط مع النسيج الموجود و مكمل له، خاصة والبيئة العمرانية المقترحة فيها عامة ، كذا ربط جيد من ناحية الطرق مراعاة لشروط الموصولية.

المادة 24 : الهدف

إحداث نهضة عمرانية منسجمة معماريا مع تلبية احتياجات السكان و محاولة خلق وسط ملائم لمقر البلدية.

المادة 25 : مساحة وشكل القطع .

الشكل المحدد للقطع الأرضية بهذه المنطقة هو المستطيل ، و في بعض الأحيان مربع و كذلك الشكل الغير منتظم و ذلك وفق المساحات الشاغرة التي تسمح بتوقيع سكنات فردية مقترحة هذه القطع بمتوسط مساحي ما بين (2 م²) وهي تخضع لنفس الشروط المطبقة سابقا .

المادة 26 : علو البناءات

محدد بهذه المنطقة بـ (ط+2) أي بعلو قدره 11م.

المادة 27 :الواجهات

عرض الواجهات بهذه المنطقة محصور ما بين () و (م) ويجب أن تحتوي على مختلف المتغيرات (شرفات، نوافذ ، أبواب.....).

IV. منطقة السكن الجماعي الموجود (UC):

1.التعسين:

و تتمثل في كل السكنات الجماعية الموجودة بحي 830 ، 726 ، بلعياط ، CNEP1 و CNEP2 244 ،عددها 1943 مسكن و هي منطقة معمورة ,تحتوي على أنشطة حرة في الطوابق السفلية خاصة على طول الشارع الرئيسي المهيكل للمجال محمد الصديق بن يحي .

2. طبيعة شغل و استعمال الأرض :

المادة 28 : الأغراض المسموحة : يعد مسموحا عبر المنطقة ما يلي :

- السكنات الجماعية والنصف الجماعية .
- المحلات التجارية والخدمات ضمن الطابق الأرض.
- إضافة إلى بعض المرافق الأخرى والتي تتلاءم مع طبيعة المنطقة .

المادة 29 : الأغراض الممنوعة : يعد ممنوعا بهذه المنطقة ما يلي :

- السكنات الفردية .
- المؤسسات الصناعية مهما كان نوعها وحجمها.
- كل نشاط يؤثر حليا على حياة السكان .
- مواقف الآليات الثقيلة .
- المخازن والمستودعات التي تتلاءم مع المنطقة .

3.قواعد استغلال الأرض

و هي مقننة وفق دفتر الشروط التقنية الخاصة بها.

٧. منطقة السكن النصف الجماعي الموجود (USA):

١.التعنين:

و تشمل كل سكنات النصف جماعي الموجود و المتمثلة في سكنات الشرطة SETEB ، حي النسيج ، 82 مسكن ، 60 مسكن ليصل عددها الإجمالية 350 مسكن.

2.طبيعة شغل و استعمال الأرض :

المادة 30 : الأغراض المسموحة : يعد مسموحا بهذه المنطقة مايلي :

- السكنات الجماعية والنصف الجماعية .
- المحلات التجارية والخدمات ضمن الطابق الأرضي.
- إضافة إلى بعض المواقف الأخرى و التي تتلاءم مع طبيعة المنطقة.

المادة 31 : الأغراض الممنوعة : يعد ممنوعا بهذه المنطقة ما يلي:

- السكنات الفردية .
- المؤسسات الصناعية مهما كان حجمها .
- كل نشاط يؤثر حليا على حياة السكان .
- مواقف الآليات الثقيلة .
- المخازن و المستودعات التي لا تتلاءم مع المنطقة.

3.قواعد استغلال الأرض:

هذه المنطقة مقننة وفق دفتر الشروط و الدراسة التنفيذية التي قامت على أساسها و لأكثر توضيح لابد من الرجوع إلى دفتر شروطها .

VI. منطقة مختلطة موجودة (UM) :

١.التعنين:

بالنسبة للمنطقة المختلطة الموجودة والتي تمتد على مستوى شارع محمد الصديق بن يحي فهي مسaire للشروط و القواعد المطبقة في هذا التقنين يجب أن تخضع هذه المنطقة إلى الشروط التالية

- أي بناية تخرج عن خط التراصف يجب أن تخصص بعملية تراجع حسب مخططات التراصف المنطقة .
- يخالف قانون التراصف في حالة البنايات الخدمية المتعلقة بالطريق .
- تجدد الحدود الفاصلة بين الطريق العمومي و القطع الأرضية ذات الملكية الخاصة أو العامة مهما كان استعمالها .
- الطرق العمومية الموجودة و الغير معنية بالتراصف تحتفظ بمأخذها دون تغيير .

2 طبعه شغل الأرض :

المادة 32 : الأغراض المسموحة : يعد مسموحا بهذه المنطقة ما يلي :
- السكنات الفردية و الإجتماعية الموجودة و الفردية المقترحة المعينة بهذه العملية.

- توقيعه يكون في الطوابق الأرضية للبنىات .
- تمارس بها الأنشطة التجارية و الخدمية التي لا تؤثر على حياة السكان

المادة 33 : الأغراض الممنوعة : يعد ممنوعا بهذه المنطقة ما يلي :

- بنايات السكن النصف جماعي .
- المؤسسات الصناعية مهما كانت درجتها.
- البنايات الفوضوية .
- المنشآت والنشاطات المضرة بحياة السكان .
- مواقف الآليات الثقيلة .

الباب الرابع

* تقنين تفصيلي للمناطق الكبرى للسكن *

- I . منطقة التجهيزات الموجودة (UE)
- II. منطقة التجهيزات المقترحة (UE1)
- III. منطقة المساحات الخضراء (UV)
- IV. منطقة المساحات الخضراء واللعب المقترحة (UV1)
- V. منطقة الساحات العمومية المقترحة (UP)
- VI. منطقة الساحات العمومية المقترحة (UP1)
- VII. منطقة التشجير المقترح (NV)

I. منطقة التجهيزات الموجودة : (UE)

وهي مجموعة المرافق العامة الموجودة داخل مجال الدراسة لمخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية لمدينة بسكرة و هي مقننة وفق دفتر شروط تقنية خاص بكل مرفق و قد تم ذكرها سابقا .

II. منطقة التجهيزات المقترحة : (UE1)

1.التعيين :

و هي الأراضي المقترحة بها تجهيزات ضرورية لاحتياجات سكان مقر البلدية و توضعها يكون على مستوى المحاور المهمة والتي يمكن الوصول إليها ,ويمكن لهذه المرافق أن تحتوي مساكن وطنية و هي تمثل القائمة التالية :

- مقر وكالة المراقبة التقنية للبنىات .
- مركز المعاشات .
- مقر الصندوق الجزائري للعمال الغير أجراء .
- دار حضانة .
- حديقة أطفال .
- مركز تجاري .
- محلات تجارية .
- البنك الوطني الجزائري .
- درك الوطني .
- القرض الشعبي الجزائري .

2.طبيعة شغل الأرض :

المادة 34: الأغراض المسموحة .يعد مسموحا بهذه المنطقة مايلي :

- المرافق الجماعية المقترحة بهذه الدراسة .
- المساكن الوظيفية داخل المساحة العقارية للمرفق .
- الخدمات و الأنشطة التي تتماشى و وظيفة كل مرفق .

المادة 35: الأغراض الممنوعة : يعد ممنوعا مايلي :

- كل البانيات السكنية ماعدا الوظيفية .
- المؤسسات الصناعية مهما كان نوعها .
- المستودعات و مواقف الآليات الثقيلة المختلفة .
- كل نشاط يؤثر على طبيعة المرفق و يعرقل عمله .
- كل تغيير و خروقات لأرضية هذه المرافق .

3.قواعد استغلال الأرض :

المادة 36: معامل شغل الأرض ومعامل إستلاء الأرض (أنظر الجدول)

المادة 37 : مساحة وشكل القطعة الأرضية لكل مرفق :

فيها يخص مساحة كل مرفق فهي موضحة بالجدول أسفله , في شكل القطعة الأرضية فقد اختلفت حسب كل المساحة المتوفرة لكل مرفق .

المادة 38 : علو المرفق :يختلف علو المرفق من نوع إلى آخر .

نوع المرفق	المساحة العقارية (م ²)	المساحة المبنية (م ²)	المساحة السطحية (م ²)	معامل شغل الأرض COS	معامل إستيلاء الأرض CES	علو البنايات
مقر وكالة المراقبة التقنية للبنايات	1081.81	567	888	0.82	0.52	ط+1
مركز المعاشات	573.33	319.08	645.43	1.12	0.56	ط+2
مقر الصندوق الجزائري لتأمين العمال الغير أجراء	489.54	242.22	468.6	0.96	0.49	ط+2
دار حضانة	895.73	170	170	0.19	0.19	ط
حديقة أطفال	1593.09	-	-	-	-	-
مركز تجاري	6020.12	2039	6117	1.01	0.33	ط+2
محلات تجارية	2689.05	1374.88	2749.76	1.02	0.51	ط+1
البنك الوطني الجزائري	1328.35	308	616	0.46	0.23	ط+1
درك وطني	2864.85	1386.89	3173.58	1.11	0.48	ط+2
القرض الشعبي الجزائري	1033.69	489.28	807.95	0.78	0.47	ط+1

III.منطقة المساحات الخضراء الموجودة (UV)

وتتمثل في المساحات الخضراء المحدودة داخل الوحدات السكنية و على طول شارع الرئيسي محمد الصديق بن يحيى, الغرض منها الراحة والاستحمام والتهوية تتربع على مساحة 28130 م² ، لذا يجب تدعيمها بمختلف الوسائل و الإمكانيات للمحافظة عليها ، لما تلعبه من دور هام في المحيط العمراني .

IV.منطقة المساحة الخضراء واللعب المقترحة (UV1)

1.التعسين:

تمثلها مجموعة بمساحة الخضراء واللعب المقترحة والموزعة بانتظام عبر مجال الدراسة داخل وحدات لسكنية ,وبالقرب من المرافق المقترحة من أجل تهويته النسيج وهيكلته والتي تعمل على راحة السكان و ترفيههم .

2.طبيعة شغل الأراضي

المادة 39 : الأغراض المسموحة =يعد مسموحا بهذه المنطقة مايلي :

- مساحة لعب للأطفال والمراهقين .
- مساحة لعب للرياضات المختلفة .
- ملاعب صغيرة .
- عن حر وإعادة التشجير .
- أكشاك, مراحيض , أعمال فنية (تذكارية , بلاستيكية)

المادة 40: الأغراض الممنوعة :يعد ممنوعا بهذه المنطقة مايلي :

- كون البنايات السكنية بأنواعها .
- كل متينا في مع طبيعة هاته المناطق والتي ذكرت أنفا .

-الانشطة الملوثة والمزعجة للسكان .

3. قواعد إستغلال الأرض :

المادة 41: معامل شغل الأرض وإستلاء الأرض:

يمكن بناء بعض الأكشاك والمراحيض ,ومعدا ذلك فهو ممنوع ,تحدد معاملات شغل وإستلاء الأرض بها بـ0,05.

المادة 42 :وضعية الشجار على الرصيف .

عند تثبيت وغرس الأشجار على الرصيف لابد أن يكون الحاجز المخصص للأشجار في نفس مستوى الرصيف مع إستعمال الشباك الأرضي حقل الأشجار وإختيار نوع الذي يتلائم مع العوامل المناخية للمنطقة .

٧ - منطقة الساحات العمومية الموجودة (UP) :

1.التعيين :

بالنسبة للنشاطات العمومية فتمثلت في ثلاث ساحات موزعة عبر المجال وفق توفر المساحة بشكل يتماشى وهيكلية النسيج العمراني القائم .

2. طبعة شغل الأرض :

المادة 43 :الأغراض المسموحة :يعد مسموحا بهذه المنطقة مايلي :

-الساحات العمومية التي تلعب دورا كبيرا في راحة السكان والتي يمكن لها أن تحتوي (كشك,فؤارة أثار,أعمال فنية , مراحيض....)
-مساحات للراحة والاستحمام للكبار والصغار .

لمادة 44 :الأغراض الممنوعة :يعد ممنوعا بهذه المنطقة مايلي :

-كل المباني والمؤسسات والأكشاك والتي أغراضها مخالفة لما سمح به .
-الأنشطة الملوثة والمزعجة لسكان.

3.قواعد إستغلال الأرض :

المادة 45 :معامل شغل الأرض وإستلاء الأرض.

-يمكن بالساحات العمومية بناء بعض الأكشاك والمراحيض والمنشآت التقنية الملائمة طبيعتها و ماعدا ذلك فهو ممنوع,تحدد معاملات شغل وإستلاء الأرض بـ0.05.

VI.منطقة التشجير المقترحة (NV)

ونقصد بها المساحة الخضراء المقترحة بمنطقة حماية حضائر المحولات الخطوط الكهربائية إذ تعمل على تلطيف الجو وتنقية الهواء وكذا امتصاص الأصوات المزعجة .

2. طبيعة شغل الأرض :

المادة 46 : الأغراض المسموحة : يعد مسموحا بهذه المنطقة ماييلي :

- غرس وإعادة التشجير .
- طرق ودروب تؤدي إلى النسيج العمراني .

المادة 47 : الأراضي الممنوعة :

- كل ما هو منا في لما جاء في المادة السابقة .
- كل أنواع البنايات

IIV - منطقة طبيعة (N) :

و هي تتمثل على مستوى مجال الدراسة في وادي الزمر .

المادة 48 : الأغراض المسموحة : يعد مسموحا بهذه المنطقة ماييلي :

- بناء الجسور لتسهيل الحركة خاصة على الوادي عند تقاطعه مع الطرق المهمة .
- حماية جانبي الوادي من التآكل ببناء المتاريس الحجرية خاصة كل المناطق المحاذية للمناطق العمرانية من الفيضان .
- غرس الأشجار لحماية التربة من الانجراف و تلطيف الجو .
- هيكلة المجاري المائية عند القرب من المناطق المخصصة للسكن .

المادة 49 : الأغراض الممنوعة : يعد ممنوعا بهذه المنطقة ماييلي :

- يمنع رمي الفضلات المنزلية في مجرى الوادي لحماية البيئة من التلوث .
- يمنع التعمير على هذه المناطق (مساكن) .

ملاحظة :

فيما يخص حماية الوادي فقد خصصت له دراسة مفصلة هي في طور الإنجاز و المكلف بها مكتب دراسات (HPE) بقسنطينة .

الباب الخامس

تقنين عام لجميع المناطق

- تثبيت البنايات بالنسبة للحدود الفاصلة (الجيران)
- تثبيت البنايات بالنسبة للأماك العامة
- تثبيت البنايات بالنسبة لبعضها البعض
- المنافذ
- الرؤية المباشرة للبنايات
- المظهر الخارجي للبنايات
- السياج
- نوع الأشجار

المادة 50 : تثبيت البنايات بالنسبة للحدود الفاصلة

1. منطقة السكن الفردي الموجود (UA): تثبيت البنايات مع الحدود

الفاصلة مباشرة

2. منطقة السكن الفردي المبرمج (UR): يثبت البنايات مع الحدود

الفاصلة مباشرة

3. منطقة السكن الفردي المقترح (UB): يجب أن تثبت البنايات مع

الحدود الفاصلة ، ويعني ذلك وجود استمرارية المباني على الواجهات الأمامية، مع إمكانية التراجع بتثبيت الواجهات الخلفية بمسافة متغيرة.

4. منطقة التجهيزات المقترحة (UE1): يختلف تثبيت المرافق المقترحة

بالنسبة للحدود الفاصلة حسب طبيعة كل مرفق (أنظر مخطط التثبيت والتخصيص رقم 03).

5. المناطق الغير قابلة للسكن : (UV)، (UV1)، (UP)، (UP1)، (NV)،

وتمثلها المساحات الخضراء، واللعب، الساحات العمومية والتشجير الموجودة والمقترحة وهي غير معنية بالتثبيت.

المادة 51 :

تثبيت البنايات بالنسبة للأماكن العامة (الطرق):

1. منطقة السكن الفردي الموجود (UA): تثبيت المساكن الفردية

الموجودة يختلف من مسكن لآخر بمسافات مختلفة من (1,5-10م).

2. منطقة السكن الفردي المبرمج (UR): تثبيت البنايات مع الرصيف

مباشرة، في حين البنايات الداخلية، فهي تثبت بمسافة تراجع = 02م إنطلاقاً من الرصيف في الواجهة الرئيسية للبنايات.

3. منطقة السكن الفردي المقترح (UB): تثبيت البنايات مع الرصيف

مباشرة ، في حين البنايات الداخلية ، فهي تثبت بمسافة تراجع = 02 م إنطلاقاً من الرصيف في الواجهة الرئيسية للبنية .

4. منطقة السكن النصف جماعي الموجود (USA): بالنسبة للسكان

النصف جماعية فتثبت بمسافة من (02 إلى 10م) إنطلاقاً من الرصيف في الواجهة الرئيسية للبنية.

5. منطقة السكن الجماعي الموجود: بالنسبة للسكنات الجماعية،

فهي مثبتة بمسافة تراجع = 0.

6. منطقة التجهيزات الموجودة (UE): يختلف تثبيتها من مرفق لآخر.

7. منطقة التجهيزات المقترحة (UE1):

- مقر وكالة المراقبة التقنية للبنايات : يثبت بمسافة 13م شمالاً و بمسافة

03م شرقاً و بمسافة 03م جنوباً .

- مركز المعاشات : يثبت بمسافة ما بين (7 و 13م) شمالاً، و بمسافة 04م

جنوباً و بمسافة 07م غرباً.

- مقر الصندوق الجزائري لتأمين العمال الغير أجراء : يثبت بمسافة (11 و 7م) شمالا و بمسافة 07 م شرقا ، و 04 م جنوبا .
 - دار حضانة: تثبت مباشرة مع الرصيف.
 - حديقة أطفال: تثبت بـ 04م شمالا، و بمسافة 05م شرقا، و بمسافة 04م جنوبا، و بمسافة 06م غربا.
 - مركز تجاري : يثبت بمسافة 09م شرقا ، و بمسافة 16م شمالا و بمسافة 07م جنوبا، و بمسافة 17م غربا .
 - محلات تجارية : تثبت بمسافة 04م شمالا و بمسافة 03م شرقا و بمسافة 06م جنوبا .
 - البنك الوطني الجزائري: يثبت بمسافة 02م شرقا، وبمسافة 14م شمال .
 - درك وطني : يثبت بمسافة 03م شرقا، و بمسافة 10م غربا، و بمسافة ما بين (3,5 و 2,5م) غربا.
 - القرض الشعبي الجزائري : يثبت بمسافة 16م شرقا، و بمسافة 02م شمالا، و بمسافة 10 م جنوبا .
- 8 . المناطق الغير قابلة للسكن :** بالنسبة لهذه المناطق فهي غير معنية بالتثبيت.

المادة 52 : تثبيت البناءات بالنسبة لبعضها البعض

- يمكن أن تكون المباني المتجاورة المختلفة إما :
- **منفصلة :** المسافة بين بنائيتين لا بد أن تكون أكبر من أو تساوي علة البنائيتين .
- **متلاصقة الجدران:** الفراغ بين بنائيتين متلاصقتين يجب أن يكون عازل للحيوانات والأمطار و يعامل كفاصل قطع على كامل طوله و ارتفاعه من طرف آخر من ينجز بناية .
- **مشتركة الجدران :** لايجب تشجيع إشتراك المباني لأسباب زلزالية .

المادة 53 : المنافذ: تخضع للقواعد التالية :

- يجب أن يكون لكل قطعة منفذ على طريق مهيء يسمح بدخول سيارات الحماية المدنية .
- يجب أن يكون لكل قطعة منفذ واحد إلا في حالة وجود القطعة على محوريين .
- يكون المنفذ ممنوعا على واجهة الطريق الوطني أو السريع إلا في حالة الضرورة القصوى .
- كل منفذ يجب أن يكون على بعد 80م عن مأخذ مياه الحريق .
- وبصفة عامة يجب أن لا يشكل المنفذ عائقا أمام حركة المرور أو الأشخاص و ترفض رخصة البناء في حالة عدم احترام هذه القواعد .

المادة 54: الرؤية المباشرة : (أنظر الشكل رقم 06)

تسمى رؤية مباشرة كل فتحة (نافذة، باب....) أو مكان مستغل (سطح، شرفة.... يسمح بالتطلع مباشرة على الجيران وهي 03 أنواع:

1. رؤية مستقيمة عن طريق الفتحات المختلفة.
 2. رؤية مائلة عن طريق الفتحات المختلفة.
 3. رؤية مستقيمة عن طريق السطوح المستعملة.
- و لتفادي الرؤية المباشرة يجب احترام القواعد التالية:
1. البنايات المتجاورة والمنفصلة : في هذه الحالة يجب أن لا تقل المسافة الفاصلة بين البنايات وحدود الجوار عن مترين (02م).
 2. البنايات المتجاورة والمتصلة: في هذه الحالة يجب لا يقل طول الحاجز العمودي (السلور) أو الأفقي (المزهريّة) 02م.
 3. يستثنى في هذه القاعدة الحيطان المتجاورة دون فتحات تسمح و الرؤية المتجاورة .

المادة 55: المظهر الخارجي للبنايات : (أنظر الشكل رقم 07)

أ.الألوان : الألوان التي يمكن استعمالها في طلاء البنايات ، يجب أن تكون فاتحة ومتناسقة مثل: البني الفاتح ، الأصفر .

ب.الأحجام: الأحجام المستعملة حاليا في النسيج الموجود تتلخص في حجم مرجعي هو المكعب والذي يجب استعماله في البنايات المقترحة.

ج. الأشكال: المقترحة سواء في الفتحات أو البنايات هي المربع ، المستطيل، شبه دائري، المكعب، والذي يجب استعماله في البنايات المقترحة.

د.مواد البناء: مواد البناء المقترحة هي مواد حديثة مثل : الإسمنت والحديد و الطوب .

هـ.كساء الأرض: يقترح نوع من البلاط على شكل مربعات حيث تنسيقها يسمح بصرف المياه و يعطي شكل هندسي جميل .

المادة 56: السياج

- يحدد ارتفاع السياج بـ (2,10م) مكون من جدار مبني علوه 1,8م تعلوه عناصر تجميلية، كما يجب على السياج أن يخضع إلى :
- لا يمكن الرؤية المباشرة للجار من خلال السياج.
 - يجب إنجاز السياج بانسجام كامل مع البنايات والقواعد المعمارية.
 - يجب ارفاق مشروع السياج برخصة البناء.

- يجب أن لا يتعدى علوه 2,40م على جهة الطريق ولا يقل الجزء المبني منه عن 1,50م إنطلاقاً من الرصيف .
يجب تجنب السياجات النموذجية التي تكررهما يؤدي حتماً إلى الأشكال العمرانية الرديئة و المملة .

المادة 57 : التشجير

عند غرس الأشجار على الرصيف لابد أن يكون الحاجز المخصص للأشجار في نفس مستوى الرصيف .
كما يجب استعمال شبالا أرضي حديدي حول قاعدة الأشجار قصد حماية التربة والجدران على مساحة مقدرة بـ 2م01 (على شكل دائري أو مربع).
لتجميل المحيط يمكن استعمال مزهريات من الإسمنت في مداخل التجهيزات في الساحات العمومية ، في ساحات اللعب.....الخ (أنظر الشكل رقم 08).

المادة 58 : نوع الأشجار

النخيل، الزيتون.....وغيرها بالنسبة للأشجار المثمرة، الياسمين ، الفيقيس، الورود، إضافة إلى الشجيرات المزينة.

الباب السادس

* الشبكات القاعدية *

- مآخذ الطرق
- الإنارة العمومية
- المواقف
- المياه الصالحة للشرب
- الصرف الصحي
- الكهرباء
- النقل والمواصلات
- الشبكات الأخرى

• الطرق (قواعد عامة):

- حسب المرسوم 01/86 الصادر بتاريخ 1986/01/07، تصنف الطرق حسب خصائصها الطبيعية والنوعية و وجهتها إلى أولية، ثانوية وثالثية .
- يجب أن لا يتعدى طول الشوارع المحددة 150م أو 50مسكن فردي .
- تصمم الطرق الثالثية بطريقة تسمح بمرور شاحنات الحماية المدنية .
- يجب احترام مخططات تهيئة الطرق من قبل الدراسات التنفيذية اللاحقة .
- في مفترق الطرق يجب عدم وجود أي بناء أو حاجز على بعد 40م من نفس إلتقاء محاور الطرق .
- يجب أن تنتهي الشوارع المحدودة بساحة تسمح بدوران السيارات إشعاع 12م ابتداء من المحور .

المادة 59: مآخذ الطرق:

- مآخذ الطريق يجب أن يكون خاضع لقواعد الرؤية والسرعة المحددة .
- الحد الأدنى لمآخذ القارعة هو 0,75م .
- يجب أن لا يقل العرض الإجمالي لأي طريق مهم عن 07م .

المادة 60 : الإنارة العمومية:

- وضعية الإنارة العمومية تثبت في أماكن بحيث لاتعيق الحركة وتؤدي دورها كما ينبغي.
- يمكن لوضعية الأعمدة أن تأخذ أشكال مختلفة مثل: التقابل، محورية.....
- عند إقامة أعمدة الإنارة العمومية يجب أن توضع الأعمدة على حافة الرصيف من جهة الطريق بالنسبة للطريق الأحادي وعند الفاصل بين القارعتين في حالة الطريق المزدوج (كما هو الحال بالشارع الرئيسي محمد الصديق بن يحي).

المادة 61 : المواقف

- أثناء القيام بمشاريع البناء الجديدة، يجب أن تخصص عدد من المواقف على حافة الطريق وأماكن الوقوف خارج الطريق في حدود أرضية العقار التي تستغله.
- أماكن الوقوف يمكن لها أن تكون داخل القطعة الأرضية أو خارجها بمعنى مكان الوقوف المشترك بين البناءات
- في حالة الإستعمالات السكنية، يخصص مكان واحد مساحته (25 م2) لكل سيارة أي بمعدل سيارة لكل 04 مساكن .
- عند إنجاز مشاريع التهيئة الخاصة، على المحاور الطرق يجب احترام الشروط الأمنية المتفق عليها.
- مآخذ المواقف يجب أن يكون خارج مآخذ الطريق.
- يمنع أن تكون المرائب التي منافذها على طريق ذات حركة كثيفة. وعموما فإن عدد المواقف بمنطقة الدراسة فيها يخص السكنات الموجودة سواء فردية، جماعية أو نصف جماعية فإن المواقف موجودة بها إما على شكل مرائب في الطوابق السفلية للبناءات وإما داخل الساحات العمومية المخصصة لهذه السكنات.

أما بالنسبة للمرافق العامة المقترحة يجب أن يخصص لها عدد من المواقف حسب طبيعة كل مرفق.

المادة 62 : شبكة المياه الصالحة للشرب :

- كل بناية سكنية جديدة يجب أن توصل بشبكة المياه الصالحة للشرب مطابقة لهذا التقنين.
- يجب أن تقام الخزانات و الصهاريج المعدة لتخزين المياه طبقا للقواعد المنصوص عليها.
- إذا كانت البنايات تحتوي فضلا عن خزان الماء الصالح للشرب العادي على أنبوب غير صالح للإستهلاك فإن هذا الأخير لا يجوز بأي حال أن يتصل للشبكة المياه الصالحة للشرب .
- يجب أن تحمي الحنفيات والصهاريج والخزانات ومراكز النجدة من الحريق وكل موقع يمكن استقاء الماء الصالحة للشرب، لابد من إحتوائه على علامة دائمة <<ماء غير صالح للشرب>>، وتطل كل قنوات هاته الشبكة باللون الأحمر على كامل طولها.
- في حالة وجود بناية على محور طريق عمومي مزوج بقناة المياه الصالحة للشرب أو على طريق مؤدي إلى ذلك، لابد أن تربط بها مع ضمان توزيع المياه على جميع أجزاء البناية و طبقا للقواعد الصحية المنصوص عليها.
- يتم توزيع المياه عبر شبكة التوزيع انطلاقا من مصدر واحد أو أقل عدد ممكن من نقاط الماء
- القنوات الرئيسية لا بد أن يكون بها قطر أدنى 80 ملم بضغط 1,5 بار، لأعلى طابق في البناية أي 15م.
- توفير ضغط 0,5 بار في سخان المياه على الأقل.

المادة 63 : شبكة الصرف الصحي :

- يجب ربط كل بناية سكنية بقنوات أرضية بشبكة الصرف الموجودة و قناة مياه الأمطار.
- قنوات مياه الصرف الصحي يجب أن يكون لها أقطار تلبي حاجيات التوسع المستقبلي.
- إن الجدران المحيطة بآبار الصرف الصحي لا يجب أن تستعمل كحائط لأساسات المساكن .
- إذا كان المبنى موجود على حافة طريق يوجد به قناة المياه القذرة و كذلك قناة مياه الأمطار فإنه يجب صرف المياه الناتجة عن الأمطار لهذا المبنى في قناة الأمطار.
- ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود و يجب أن تكون الساحات المنحدرة بصفة منظمة.

المادة 64 : الكهرباء :

- كل بناية سكنية جديدة يجب أن توصل بشبكة الكهرباء ذات ضغط قاعدي .
- خطوط الضغط المتوسط يجب أن تكون كوابلها مغطاة ويستحسن أن تكون تحت الأرض .
- إذا كانت هذه الخطوط فوق الأرض فيجب إذا أن تكون لها مسافة حماية حسب القواعد المعمول بها (18م).
- المحولات الكهربائية يجب حمايتها بإقامة سياجات حولها حسب القواعد الخاصة بينها وبين البنايات .

المادة 65 : النقل و المواصلات :

- يجب تهيئة نقاط توقف الحافلات خاصة على مستوى الشارع الرئيسي محمد الصديق بن يحي بصفة تضمن سهولة الحركة .
- تهيئة محطة الحافلات والسيارات وفق المخطط التنظيمي .
- حماية الطريق الوطني للحفاظ على مسافته الأمنية و تشجيرها .
- يجب إنجاز مفترق الطرقات حسب القواعد المعمول بها .

المادة 66: الشبكات الأخرى :

- يجب ربط السكنات الموجودة أو الجديدة بالشبكة العامة للتوزيع الغاز الطبيعي وشبكة الهاتف على مستوى البلدية، مع إحترام القواعد السارية المفعول لكل شبكة .

الملحق

الكشف الكمي و المالي لمخطط شغل الأراضي للمنطقة الحضرية الغربية لمدينة بسكرة :

التعيين	الكمية (وحدة ، م ² ، م ط)	سعر الوحدة (دج)	الكلية (دج)	الهيئات التي تتكفل بالمشاريع
السكن	سكن مضاف و مقترح	30	1500.000,00	خواص
التجهيز	المجموع 1 =			45.000.000,00
	مقر وكالة المراقبة التقنية للبناءات	888	14000,00	12432000,00
	مركز المعاشات	645	14000,00	9030000,00
	مقر الصندوق الجزائري لتأمين العمال الغير أجراء	469	14000,00	6566000,00
	دار حضارة	170	14000,00	2380000,00
	حديقة أطفال	/	/	/
	مركز تجاري	6117	14000,00	85638000,00
	محلات تجارية	2750	14000,00	38500000,00
	البنك الوطني الجزائري	616	14000,00	8624000,00
	درك وطني	3174	14000,00	44436000,00
	القرض الشعبي الجزائري	808	14000,00	11312000,00
	المجموع 2 =			218.918.000,00
	الصحن	182288.5	1400,00	255203900,00
الطرق	الرصف	22727	800,00	18181600,00
الصالحة للترب	المجموع 3 =			273.385.500,00
	Φ 63	627	187,90	117813,30
	Φ 90	457	573,91	262276,87
	Φ 110	327	856,36	280029,72
الصرف	المجموع 4 =			660.119,89
	Φ 300	1244	4237,21	5271089,24
	المجموع 5 =			5.271.089,24
التهيئة الخارجية	مساحات خضراء و لعب	29694	200.00	5938800,00
	مساحات عمومية	6394	1000.00	6394000,00
	تشجير	11497	200,00	2299400,00
	المجموع 6 =			14.632.200,00
		المجموع الكلي	557.866.909,13	دج

قائمة المخططات:

الرقم	المخطط	السلم
01	التنظيم المجالي المعتمد	1/500
02	التثبيت والتخصيص	1/500
03	المناطق المتجانسة	1/1000
04	التركيبة العمرانية + علو البنايات الطرق	1/500
05	شبكة المياه الصالحة للشرب	1/1000
06	الصرف الصحي	1/1000
07	الشبكات المختلفة	1/1000
08	الواجهات العمرانية	1/1000