



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة منتوري قسنطينة 3



قسم تسيير المدن و التعمير

معهد تسيير التقنيات الحضرية

مذكرة تخرج بعنوان:



مشروع مقدم لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية
حسب القرار الوزاري رقم: 152 المؤرخ في 26 ماي 2002

تحت إشراف الأستاذ:

- بن حمزة بشير

من إعداد الطلبة:

- علوة مريم
- ناجي حنان
- صالح شاهرزاد

أعضاء لجنة المناقشة :

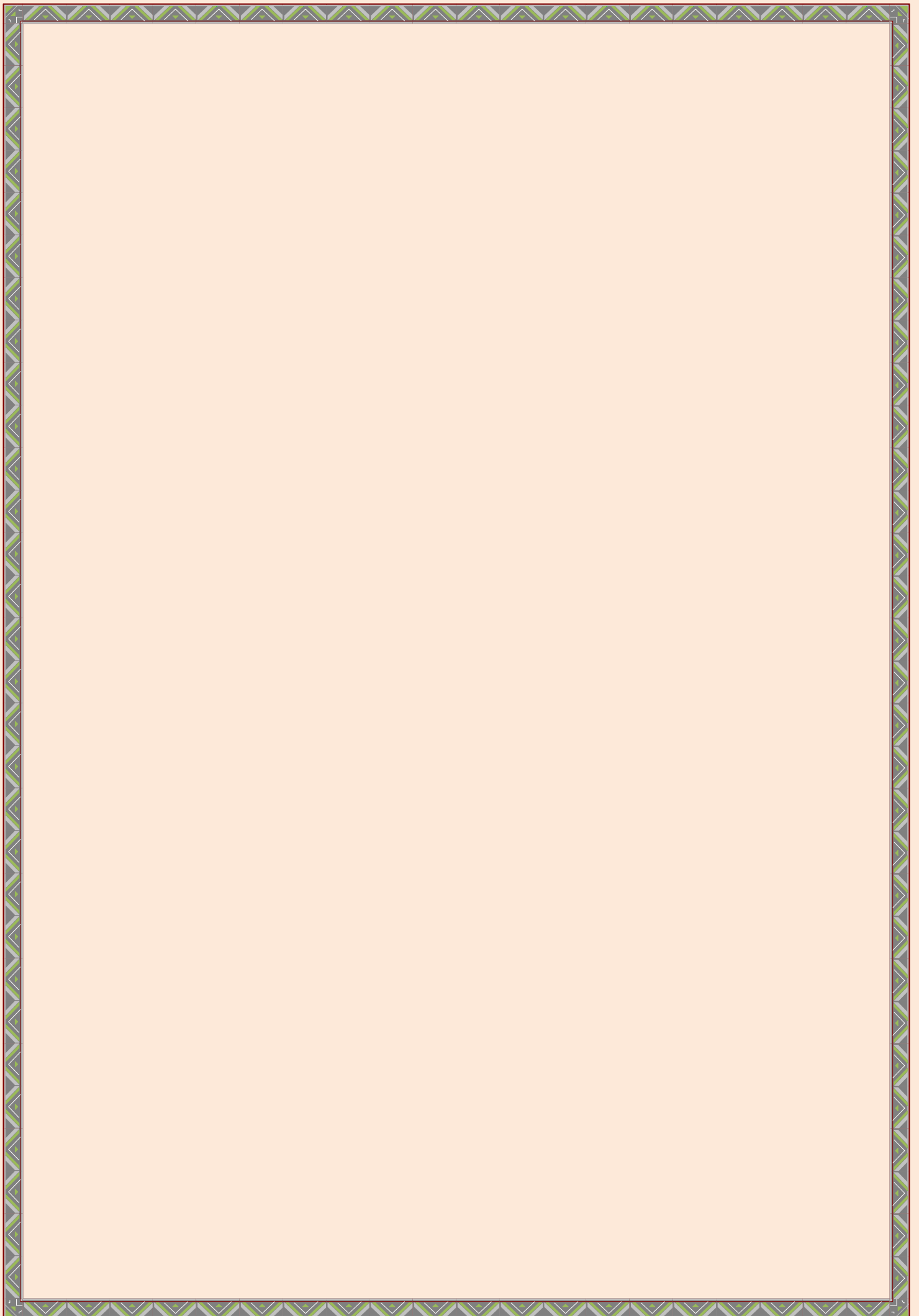
- حمادة صالح..... أستاذ مساعد-أ- جامعة قسنطينة 1..... رئيسا.
- مدور وليد..... أستاذ مساعد-أ-..... جامعة قسنطينة 3..... ممتحنا.
- بن حمزة بشير :..... أستاذ مساعد-أ-..... جامعة قسنطينة 3..... مشرفا.

دورة جوان 2014

-الملخص-

الكلمات المفتاحية:

مدينة وادي العثمانية - التنظيم العمراني - التهيئة الحضرية - التوسع العمراني- التجديد الحضري - اعادة الهيكلة - افاق التوسع .



فهرس المحتويات

01	المقدمة العامة.....
02	الاشكالية.....
02	الهدف من الدراسة.....
03	أسباب اختيار الموضوع.....
05	منهجية البحث.....

الفصل الأول: نظري مفاهيمي والتعريف بالمدينة

06	مقدمة الفصل الأول.....
06	المبحث الأول : مفاهيم عامة.....
	الرقم
	العنوان
	الصفحة
06	تمهيد.....
06	أولا تعاريف عمرانية.....
06	1-1- التهيئة.....
07	2-1 التهيئة العمرانية.....
08	3-1 مفهوم التنظيم.....
08	4-1 التنظيم الحضري.....
09	5-5 العمران.....
09	6-1 التعمير.....
09	7-1 النسيج الحضري.....
09	8-1 الاستهلاك المجالي.....
09	9-1 الامتداد العمراني.....
10	10-1 التحسين الحضري.....
10	11-1 الأهداف والأعمال الخاصة بالتحسين الحضري.....
11	12-1 التوسع العمراني.....
11	1-12-1 أنماط التوسع العمراني.....
11	1-1-12-1 التوسع العشوائي.....
12	2-1-12-1 التوسع المخطط.....
12	2-12-1 أنواع التوسع العمراني.....
12	1-2-12-1 التوسع الخارجي.....

13	التوسع الداخلي.....	1-2-12-1
13	أسباب وعوامل التوسع العمراني.....	3-12-1
14	عوائق التوسع العمراني.....	4-12-1
14	إيجابيات و سلبيات التوسع.....	5-12-1
15	العمليات التقنية التي يمكن إدخالها على المجال الحضري.....	2
15	عملية التجديد الحضري.....	1-2
15	عملية إعادة الهيكلة.....	2-2
15	عملية إعادة التنظيم الحضري.....	2-3
15	عملية الترميم الحضري.....	4-2
16	عملية التكتيف الحضري.....	5-2
16	عملية التهذيب الحضري.....	6-2
16	العقار.....	3
16	تعريف العقار.....	3-1
16	مفهوم العقار الحضري.....	23
16	أهمية العقار.....	3-3
17	العلاقة بين العقار والسكن.....	4-3
18	خاتمة المبحث.....	
المبحث الثاني: التشريع القوانين العمرانية و وضعية وادي العثمانية من خلال التشريع أدوات وقوانين التهيئة والتعمير.....		
الصفحة	العنوان	الرقم
18	مقدمة.....	
19	تعريف خاصة بأدوات التهيئة والتعمير.....	أولا
19	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U.....	1-
19	مخطط شغل الأرض P.O.S.....	2-
20	الرخص والشهادات الخاصة بالبناء والتعمير.....	3-
20	شهادة التعمير.....	1-3-
21	رخصة التجزئة.....	2-3-
21	شهادة التقسيم.....	3-3-
21	رخصة البناء.....	4-3-
22	شهادة المطابقة.....	5-3-
22	رخصة الهدم.....	6-3-
22	وثائق الملكية.....	4-
22	عقد الملكية.....	1-4-
22	العقد الإداري.....	2-4-
23	شهادة الحيابة.....	3-4-
	القوانين والمراسيم.....	ثانيا

23	القانون 29-90	1-1
23	قانون 03-87	2-1
24	المراسيم	3-1
	الوضعية القانونية لمدينة وادي العثمانية من خلال هذا التشريع	ثالثا
24	تحليل الوضع القائم من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.	1-
25	الأسباب التي أدت الى عدم تطبيق ما هو مخطط	2-
25	خاتمة المبحث	
	المبحث الثالث: الدراسة الطبيعية	
25	نبذة تاريخية عن مدينة وادي العثمانية	
	مقدمة	
28	الخصائص الطبيعية للمدينة	أولا
28	الموقع	1-
29	الموقع الفلكي	1-1-
29	الموقع الجغرافي	2-1-
30	الموقع الاداري	3-1-
30	الموضع	2-
33	الدراسة الطبوغرافية	3-
35	الارتفاعات	4-3
36	الانحدارات	4
38	التركيب الجيولوجي	5-
40	الدراسة الجيوتقنية	6-
43	الشبكة الهيدروغرافية	7-
44	الدراسة المناخية	8-
45	خاتمة المبحث	
46	خلاصة الفصل الأول	

الفصل الثاني: الدراسة السكانية و الاقتصادية

47	مقدمة الفصل الثاني	
	الدراسة السكانية لمدينة وادي العثمانية	المبحث الأول
47	تمهيد	
47	مراحل النمو السكاني	1-
50	العوامل المتحكمة في النمو السكاني	2-
52	التركيب السكاني	3-
52	التركيب النوعي	1-3-
54	التركيب العمري	2-3-

	.....	ثانيا	الدراسة الاقتصادية
55	.....	تمهيد	.....
55	.....		التركيبية الاقتصادية
55	.....	1-	الداخلون في سن العمل
55	.....	1-1-	القوة العاملة
56	.....	2-1-	القوة الغير العاملة
56	.....	2	السكان الخارجون عن سن العمل
57	.....	3	مستوى النشاط الاقتصادي
58	.....	4	توزيع العمال على القطاعات الاقتصادية الكبرى (1998-2008)
59	.....		خاتمة المبحث
	.....		المبحث الثاني: الخصائص السكنية والعمرانية
60	.....	مقدمة	.....
60	.....	أولا	الجانب العمراني
60	.....	1-	دراسة مراحل التطور العمراني
60	.....	1-1	ما قبل الاستقلال
61	.....	2-1	ما بعد الاستقلال
63	.....	2-	شكل النسيج العمراني
	.....	ثانيا	الدراسة السكنية
63	.....	1-	مميزات الحظيرة السكنية
63	.....	1-1-	السكن
64	.....	2-1-	الأنماط السكنية
70	.....	3-1-	نوعية المساكن
70	.....	4-1-	المورفولوجيا السكنية
70	.....	5-1	تقسيم المدينة الى قطاعات عمرانية
70	.....	أ-	معايير تقسيم القطاعات العمرانية
72	.....	ب	الهدف من التقسيم
72	.....	2	تشخيص واقع المدينة
72	.....	1-2	الحجم السكاني
73	.....	3	واقع الكثافات السكنية والسكانية
73	.....	1-3	العلاقة بين السكان و المساحة عبر القطاعات العمرانية للمدينة
74	.....	2-3	التركز السكاني
75	.....	3-3	العلاقة بين السكن و المساحة عبر القطاعات العمرانية للمدينة
77	.....		خاتمة المبحث
	.....		المبحث الثالث: واقع استخدام الأرض غير السكني
78	.....	مقدمة	.....
الصفحة		الرقم	العنوان

78	التجهيزات و المرافق	1
78	التجهيزات التعليمية	1-1
82	التجهيزات الصحية	2-1
83	التجهيزات الدينية والروحية	3-
83	التجهيزات الرياضية، الترفيهية و الثقافية	4-
86	التجهيزات الادارية والأمنية	5-
88	التجهيزات التجارية	6-
90	الشبكات القاعدية	ثانيا
90	تمهيد	
90	شبكة الطرق	1-
90	تصنيف الطرق حسب نوعها	2-
91	الطرق الوطنية	أ
91	الطرق الولائية	ب
93	الطرق البلدية	ج
94	حالة شبكة الطرق	3-
95	الشبكات التقنية	ثالثا
95	شبكة المياه الصالحة للشرب	1-
98	شبكة الصرف الصحي	2-
98	شبكة الكهرباء	3-
98	شبكة الغاز الطبيعي	4-
98	شبكة الهاتف	5-
99	شبكة الانترنت	6-
99	وضعية النقل بالمدينة	7-
100	خاتمة المبحث	
101-100	خلاصة الفصل الثاني	

الفصل الثالث: تحليل واقع المدينة وأفاق التوسع

102	مقدمة الفصل الثالث	
	المبحث الأول: المشاكل وعمليات التدخل	
	الرقم	العنوان
		الصفحة
102	تحليل الاستثمارة الاستيعابية	أولا
117	المشاكل و النقائص في القطاعات العمرانية	ثانيا
118	المشاكل و النقائص على مستوى القطاعات	1
119	عمليات التهيئة و التدخل على النسيج القائم	2

122	خاتمة المبحث.....	
	المبحث الثاني: احتياجات المدينة للعقار، انعكاسات التوسع و التقديرات المستقبلية أسباب و انعكاسات التوسع.....	
الصفحة	العنوان	الرقم
124	مقدمة المبحث.....	
123	واقع وانعكاسات التوسع.....	أولا
123	مفهوم التوسع العمراني.....	1-
123	أنماط التوسع بمدينة وادي العثمانية.....	2-
123	أنواعه.....	3-
124	أسبابه وعوامل التوسع العمراني بالمدينة.....	4-
124	عوائق التوسع العمراني.....	5-
125	عوائق طبيعية.....	1-5-
126	عوائق فيزيائية.....	2-5-
126	انعكاسات التوسع العمراني على المجال.....	6-
127	التلوث البيئي.....	1-6-
128	اللاتمركز واختلال التوازن في الوظائف.....	2-6-
128	إهمال الدور والجانب الجمالي للسياحة بالمدينة.....	3-6-
129	المخالفات العمرانية.....	4-6-
132	ثانيا احتياجات المدينة للعقار.....	
132	تمهيد.....	
132	ملكية الأراضي لضواحي المدينة.....	1-
133	البرامج السكنية المسطرة.....	2-
133	المشاريع المستقبلية المقترحة لمدينة وادي العثمانية.....	3-
134	التجهيزات الكبرى المقترحة في المستقبل حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	4-
135	خاتمة المبحث	
135	ثالثا: احتياجات التوسع.....	
135	التقديرات المستقبلية.....	أولا
135	تمهيد.....	
135	المستقبل العددي للسكان.....	1-
137	تقدير الاحتياجات السكنية الحالية و المستقبلية.....	2-
138	تقدير مساحة الاحتياجات الحالية و المستقبلية للسكن و تجهيزاته..	3-
138	تقدير مساحة الاحتياجات السكنية.....	1-3-
149	تقدير مساحة المرافق والتجهيزات العامة.....	2-3-
150	الاحتياجات الحالية للمرافق و التجهيزات.....	4-
154	تقدير الاحتياجات من المنشآت التقنية للمدينة.....	5-

156	معايير اختيار منطقة التوسع.....	ثانيا
161	بدائل واقتراحات.....	المبحث الثالث
163	الاقتراحات التي تخص النسيج الحضري القائم.....	1-
163	التوصيات.....	2-
163	البدائل المقترحة.....	3-
169		خاتمة المبحث
170		الخاتمة العامة

-المخلص-

ان من الضروري فهم وتحليل تنظيم و تهيئة المدينة قصد معرفة نوعية التدخل المناسب من أجل العمل على الوصول الى تحقيق الأهداف المرجوة من عمليتي التنظيم و التهيئة و الهدف من ذلك هو الحد من المشاكل و النقائص المسجلة بمدينة وادي العثمانية والتي تتمثل أغلبيتها في مخالفة قوانين و أدوات التهيئة و التعمير، لذلك يجب أن تكون الحلول و الاقتراحات المستقبلية تتضمن تسوية وضعية المدينة بما في ذلك المتدخلين في شؤون تنظيمها و تهيئتها، الا أن هذه التدخلات يمكن ان لا تكون دائمة بسبب التغيرات التي يفرضها النمو الحضري والطابع المعيشي للسكان لذا يتطلب اعادة تحيينها في كل مرة يقتضي الأمر ذلك .

الكلمات المفتاحية:

مدينة وادي العثمانية -التنظيم العمراني - التهيئة الحضرية - التوسع العمراني-عمليات التدخل-الاحتياجات الحالية-التقديرات المستقبلية - افاق التوسع .