الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف –مسيلة–
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم: المدينة و العمران
تخصص : عمران

مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس

من إعداد الطالبتين :

هاشم فاطمة نور اليقين ميلودي بدرة

تحت عنوان :

دور الإستدامة في تحسين مخطط شغل الأراضي "الهضاب الشرقية" بمدينة سطيف

لجنة المناقشة :

- د. علال أحمد	جامعة محمد بوضياف المسيلة	رئيسا
- د. دغة محمد سفيان	جامعة محمد بوضياف المسيلة	مشرفا
- د. بديار عادل	جامعة محمد بوضياف المسيلة	ممتحنا

2025/2026

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
جامعة محمد بوضياف – المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA
معهد تسيير التقنيات الحضرية
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف –المسيلة

تصـــريح شـــرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: مبلودي بدرة الصفة (أستاذ،باحث،طالب) : طالبة

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 109404490063800008 والصادرة بتاريخ : 2025_02_03

المسجل [ة] بكلية /معهد : تسيير التقنيات الحضرية قسم : عمران

و المكلف[ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر ،مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]

عنوانها : دور الاستدامة في تحسين محيط تمثل الأراضي الرطبة الشرقية لمدينة سطيف

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية و المنهجية و معايير الأخلاقيات المهنية و التزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ : 2026/5/24

توقيع المعني [ة]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
جامعة محمد بوضياف – المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA
معهد تسيير التقنيات الحضرية
Institut de Gestion des Techniques Urbaines

ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف –المسيلة

تصـــريح شـــرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: هاشم فاطمة نور اليقين الصفة (أستاذ،باحث،طالب) : طالبة

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 1100 5044 9 004 81 0003 والصادرة بتاريخ : 14 _ 09 _ 2023

المسجل [ة] بكلية /معهد : تسيير التقنيات الحضرية قسم : عمران

و المكلف[ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر ،مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]

عنوانها : دور الاستدامة في تحسين مخطط شغل الأراضي الهضاب الشرقية لمدينة سطين

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية و المنهجية و معايير الأخلاقيات المهنية و التزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ : 2026/5/24

توقيع المعني [ة]

قال تعالى

﴿وَأَن لَّيْسَ لِلْإِنسَٰنِ إِلَّا مَا سَعَىٰ ﴿٣٩﴾
وَأَنَّ سَعْيَهُۥ سَوْفَ يُرَىٰ ﴿٤٠﴾ ثُمَّ يُجْزَىٰهُ
ٱلْجَزَآءَ ٱلْأَوْفَىٰ ﴿٤١﴾ وَأَنَّ إِلَىٰ رَبِّكَ
ٱلْمُنتَهَىٰ ﴿٤٢﴾﴾

النجم

شكر و تقدير :

الحمدُ للهِ الذي أضاء لنا دروبَ العلم، ووهبنا من الصبر ما يُعين على بلوغ الغايات،
فله الحمدُ حمدًا يليق بجلاله وعظيم فضله
إذ يسّر لنا إتمام هذا العمل بعد طولِ سعيٍ واجتهاد.
والصلاةُ والسلامُ على سيّدنا محمّد ﷺ
خيرِ من أُرسل رحمةً للعالمين، وعلى آله وصحبه أجمعين.
نتقدّم بخالص عبارات الشكر والتقدير
وأسمى معاني الامتنان والاحترام
إلى أستاذنا دوغة محمد سفيان الذي لم يبخل علينا بعلمه وتوجيهاته القيّمة
طوال مراحل إنجاز هذا العمل، والذي كان لتشجيعه وملاحظاته الدقيقة أثرٌ بالغ في
تجاوز الصعوبات وإتمام هذه المذكّرة على أحسن وجه ممكن.
كما نخصّه بالشكر على سعة صدره، وحسن متابعته
وحرصه الدائم على تقديم النصح والإرشاد بكلّ اهتمامٍ وتفانٍ
ممّا كان دافعًا حقيقيًّا للاستمرار والاجتهاد.
فله منّا جزيل الشكر وعظيم التقدير
سائليتن من الله تعالى أن يوفّقه، ويبارك في علمه وعمله
وأن يجعل ما يقدّمه في ميزان حسناته

إهداء :

إلى من منحهما الله الهيبة والوقار... إلى منبع الصبر والعطاء اللامحدود

إلى والدي العزيز

سندي وتاج رأسي، مَن علمني أن الصعاب تُذلل بالإرادة، ومن شقّ لي في دروب الحياة طريقاً للنجاح بجهده وعرقه.

إلى والدتي الغالية

ملاذي الآمن وجنتي في الأرض، مَن كانت دعواتها في جوف الليل تحرسني، وحنانها يرمم تعبي، مَن علمتني أن الطموح لا سقف له.

إليكما يا قرة عيني.. أهدي ثمرة كفاحي، فما نجاحي إلا غرس أيديكما.

إلى من بهم يشتد عضدي، وتزدان بهم حياتي

إلى إخوتي وأخواتي

شكراً لكونكم الملاذ الذي آوي إليه، والقلوب التي لم تفتأ تشجعني في كل خطوة.

إلى الحفيدة الوحيدة وزهرة العائلة، ابنة أختي "ندى"

إلى ضحكتها التي تملأ دنيانا بهجة، وبراءتها التي تمنحنا الأمل.

إلى الأرواح الوفية التي جعلت رحلة العلم أجمل وأهون

إلى صديقتاي الغاليتين

لكما في القلب مكانة، فقد كنتما نِعم الرفيقتين في أيام السهر والمطالعة، وشريكتين في كل تفاصيل هذا الإنجاز.

إلى كل من سكن القلب وآمن بي وساندني..

أهديكم جميعاً هذا العمل المتواضع.

ميلودي بدرة

إهداء :

لمن كان دعاؤهم يسبق خطواتي دائمًا،إلى القلبين اللذين حملا عني تعب الحياة قبل أن أفهم معناها،

إلى أبي... ذلك الضلع الثابت الذي لم يَمِل رغم ثقل الأيام،

وإلى أمي... النور الذي كان يرافقني و ينيرني كلما أوشكت روحي على الانطفاء،

إليكما أهدي هذا النجاح الذي كُتب بتعبكما قبل جهدي.

إلى أخي...

سندي الخفيّ في زحام الحياة،

ورفيق أيّامي الذي كان وجود ضحكاته يمنحني نبض الحياة

إلى عائلتي جميعًا،

خالتي مؤنسة الروح قريبة من القلب بلطفها و حنانها و صدقها

إلى جدي و جدتي الحبيبين الغاليين أطال الله عمرهما

و كل قلبٍ من عائلتي أحاطني بالمحبّة والطمأنينة والدعاء،

فخفّف عنّي ثقل الطريق دون أن يشعر.

إلى صديقتيَّ...

الجميلتان اللتان جعلتا الطريق أقلَّ قسوة، و أكثر لطفا و خفة

واللتان كانا حضورًا دافئًا في أيّامٍ مزدحمة بالتعب والقلق،

شكرًا لأنكما كنتما رفقةً تشبه الطمأنينة،

ولأن الضحكات معكما كانت كافية لتخفيف أشد الأيّام.

سيبقى لكما في هذه الرحلة أثرٌ جميل لا يُمحى من القلب.

وإلى نفسي...

لأنني لم أتوقّف رغم التعب،

ولم أنكسر رغم كل ما أثقل قلبي،

ولأنني وصلت أخيرًا بعد رحلةٍ طويلة من الصبر والمحاولة.

أهدي هذا العمل بكل امتنانٍ ومحبة،

لكل من كان جزءًا من هذه الرحلة،

ولكل روحٍ تركت في قلبي أثرًا لا يُنسى

نور اليقين

الملخص :

تهدف هذه المذكرة إلى دراسة دور الاستدامة في تحسين مخطط شغل الأراضي بمنطقة الهضاب الشرقية بمدينة سطيف، باعتبارها من المناطق التي تعرف توسعًا عمرانيًا متسارعًا وما يرافقه من تحديات عمرانية وبيئية واجتماعية. وقد تم التركيز على كيفية توظيف مبادئ الاستدامة ضمن عمليات التحسين الحضري من أجل تحقيق توازن بين التنمية العمرانية والمحافظة على جودة البيئة وتحسين ظروف العيش.

جاءت هذه الدراسة من خلال تحليل واقع مخطط شغل الأراضي الحالي وتشخيص أهم النقائص التي تؤثر على الفعالية الحضرية، مثل ضعف توزيع التجهيزات، نقص المساحات الخضراء، إضافة إلى بعض الاختلالات في تنظيم المجال الحضري.

واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال جمع المعطيات الميدانية وتحليل الوثائق العمرانية، مع الاستعانة ببعض أدوات التحليل الحضري لفهم واقع المنطقة وإبراز أهم المشاكل المرتبطة بالتنمية الحضرية.

كما سعت المذكرة إلى اقتراح توجهات ومعايير مستدامة تساهم في تحسين مخطط شغل الأراضي، بما يضمن رفع كفاءة المجال الحضري وتحقيق تنمية عمرانية أكثر انسجامًا واستدامة على المدى الطويل.

الكلمات المفتاحية:

الاستدامة، مخطط شغل الأراضي، التحسين الحضري ، مدينة سطيف ، التنمية المستدامة، الفعالية الحضرية ، التخطيط العمراني.

Abstract :

This dissertation aims to examine the role of sustainability in improving the Land Use Plan of the Eastern Highlands area in the city of Sétif, a region experiencing rapid urban expansion accompanied by various urban, environmental, and social challenges. The study focuses on integrating sustainability principles into urban improvement processes in order to achieve a balance between urban development, environmental quality, and better living conditions.

The research is based on an analysis of the current Land Use Plan and an assessment of the main deficiencies affecting urban efficiency, such as the unequal distribution of public facilities, the lack of green spaces, and several issues related to urban organization and spatial planning.

The study adopts a descriptive and analytical approach through field data collection and the examination of urban planning documents, supported by urban analysis tools to better understand the area's conditions and identify the major challenges linked to urban development.

Furthermore, the dissertation proposes a set of sustainable guidelines and planning approaches aimed at improving the Land Use Plan, enhancing urban performance, and promoting a more coherent and sustainable urban development in the long term.

Keywords:
Sustainability, Land Use Plan, Urban Planning, Setif city, Sustainable Development, Urban Efficiency, Spatial Planning.

فهرس المحتويات

شكر و تقدير

الاهداء

الملخص

فهرس المحتويات

قائمة جداول

قائمة صور

قائمة أشكال

قائمة مخططات

إشكالية البحث : 3
أهداف الدراسة : 3
دوافع اختيار الموضوع ومنطقة الدراسة : 3
منهجية البحث : 4
هيكلة المذكرة : 4
الفصل الأول : 5
المفاهيم النظرية لموضوع الدراسة 5
تمهيد الفصل الاول : 6
1.تعريف التخطيط العمراني : 6
2.التدخلات العمرانية : 6
3.انواع التدخلات العمرانية : 6
1.3 التجديد العمراني : 6
2.3 إعادة التهيئة العمرانية : 7
3.3 الترميم العمراني : 7
4.3 التكثيف العمراني : 7
5.3 إعادة التأهيل العمراني : 7
6.3 إعادة الاعتبار : 7
7.3 إعادة الهيكلة: 8
8.3 إعادة التنظيم الحضري: 8
4.التحسين الحضري : 8
1.4 تحسين إطار الحياة : 8
2.4 أهداف التحسين الحضري : 8
4.3 متطلبات التحسين الحضري : 9

4.4 المعايير المعتمدة في التحسين الحضري :.....9
5.4 مراحل التحسين الحضري : 10
قبل إنجاز مخططات التحسين يجب التطرق إلي المراحل التالية: 10
6.4 الإطار القانوني للتحسين الحضري في الجزائر : 10
7.4 الإطار التطبيقي والتقني للتحسين الحضري:.....11
8.4 مفهوم التحسين الحضري المستدام:.....12
5.الأسس النظرية لمفهوم الإستدامة : 12
1.5 مفهوم الإستدامة :.....12
2.5 اهداف الاستدامة :.....13
3.5 ابعاد الاستدامة : 13
4.5 مؤشرات الاستدامة الحضرية : 14
5.5 مبادئ الاستدامة في التحسين الحضري :.....15
6.5 اهداف الاستدامة في عملية التحسين الحضري : 16
7.5 إستراتيجيات تطبيق مبادئ الإستدامة في التحسين الحضري : 17
مبدأ الاقتصاد في إستهلاك الموارد : 17
مبدأ التركيز على البعد الإنساني في التصميم : 17
6 مشروع التحسين الحضري في المنطقة الحضرية لمرسيليا : 19
التعريف بالمنطقة:.....19
1.6 مختلف المشاريع النقطية في مدينة مرسيليا: 19
7 التحسين الحضري في متليلي (الجزائر):.....23
8.مقارنة بين النموذجين :.....25
4. خلاصة :.....26
الفصل الثاني : 27
الدراسة التحليلية لمدينة "سطيف" و مخطط شغل الأرض الهضاب الشرقية 27
الجزء الأول : الدراسة التحليلية لمدينة سطيف 28
تمهيد :.....28
1.تقديم مدينة "سطيف" : 28
2.1 الموقع الفلكي لمدينة سطيف : 28
3.1 الموقع الجغرافي لمدينة سطيف : 28
2. الدراسة الطبيعية :.....29
1.2 التضاريس : 29
3.2 الدراسة المناخية : 31
3.3 درجات الحرارة : 32
1.3.3. الفوارق الحرارية وتأثيرها المرفولوجي: 32
4.3 التساقطات : 33
5.3 الرياح : 34

نتيجة :.....35
6.5 الشبكة الهيدروغرافية :.....37
1.6.5 الهيدرولوجيا : 37
2.6.5 الشبكة الهيدروغرافية :.....37
3. الدراسة السكانية : 38
1.3 التركيبة العمرية : 39
3.2 الكثافة السكانية :.....40
4. الدراسة الاقتصادية :.....40
1.4 التوظيف : 40
2.4 توزيع السكان العاملين حسب قطاع النشاط : 40
5. الدراسة التاريخية :.....41
1.5 النواة الأولى لمدينة سطيف : 41
2.5 المدينة قبل الإستعمار :.....41
3.5 المدينة بعد الإستعمار:.....41
4.5 . المراحل التاريخية للتطور الحضري :.....42
5.5 خلاصة :.....44
6. الدراسة العمرانية :.....45
1.6 الإطار المبني : 45
2.6 الاطار غير المبني : 49
المصدر : من إعداد الطلبة (2026) 52
2.2.6 خط التراموای :.....52
الجزء الثاني : الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة مخطط شغل الأرض الهضاب الشرقية بمدينة سطيف 59
1. التعريف بمنطقة الدراسة : 59
1.1 موقع منطقة الدراسة : 59
2.1 دراسة المحيط المجاور لمجال الدراسة : 59
3.1 المنافذ :.....60
4.1 الطبيعة القانونية لملكية الأراضي :.....61
6.1 الإرتفاقات : 63
2. السكان :.....64
3 .الدراسة العمرانية :.....65
1.3 دراسة الاطار المبني و الغير مبني :.....65
2.3 دراسة الاطار المبني :.....66
1.2.3 السكنات : 66
2.2.3 التجهيزات : 71
3.3 دراسة الإطار غير المبني :.....74
1.3.3 الطرقات : 75

2.3.3 مواقف السيارات :.....77
3.3.3 الأرصفة : 78
4.3.3 المساحات الخضراء : 78
5.3.3 مساحات اللعب :.....80
6.3.3 التأثيث العمراني :.....81
7.3.3 الإنارة العمومية :.....81
8.3.3 النفايات :.....82
9.3.3 المساحات الشاغرة : 83
خلاصة الفصل :.....85
الفصل الثالث :.....86
المشروع التنفيذي.....86
3. المشروع التنفيذي :.....87
تمهيد :.....87
1.تشخيص الاختلالات والمشاكل المسجلة:.....87
1.1 الاطار المبني و الغير مبني :.....87
2.1 العلاقات الاجتماعية:.....87
3.مستويات التدخل :.....90
2.3 الجانب الاجتماعي والترفيهي : 90
3.3 الجانب الاقتصادي : 91
4. البرمجة العمرانية لمخطط شغل الأراضي الهضاب الشرقية بمدينة سطيف :.....91
1.4 المعطيات : 91
2.4 البرمجة السكانية لمجال الدراسة :.....91
3.4 برمجة التجهيزات: 94
دفتر الشروط:.....101
خلاصة الفصل :.....102
خلاصة عامة :.....103
المراجع : 104
الكتب: 104
المخططات.....105
التقارير:.....105
الصور:.....105

قائمة الجداول :

جدول رقم 1: مقارنة بين نماذج التحسين الحضري بالجزائر و مارسيليا.....25
جدول رقم 2: متوسطات درجات الحرارة خلال 10 سنوات بمدينة سطيف 32

جدول رقم 3 : متوسط التساقطات بمدينة سطيف 34
جدول رقم 4: متوسط سرعة الرياح بمدينة سطيف..... 35
جدول رقم 5 : تطور عدد السكان من سنة 1998 إلى 2020..... 39
جدول رقم 6: التركيبة العمرية بمدينة سطيف 39
جدول رقم 7 : الكثافة السكانية لمدينة سطيف..... 40
جدول رقم 7 : التوظيف بمدينة سطيف..... 40
جدول رقم 8 : توزيع السكان العاملين حسب قطاع النشاط..... 40
جدول رقم 9 : توزيع السكنات حسب التجمعات السكنية بمدينة سطيف 45
جدول رقم 10 : مؤشرات السكن و السكان لمدينة سطيف..... 46
جدول رقم 11: توزيع السكنات المشغولة حسب نوعها لمدينة سطيف..... 46
جدول رقم 12 : التجهيزات التعليمية بمدينة سطيف 47
جدول رقم 13: التجهيزات الصحية بمدينة سطيف..... 48
جدول رقم 14: التجهيزات الشبابية و الرياضية بمدينة سطيف 49
جدول رقم 15 : حالة مختلف شبكات الطرق بمدينة سطيف..... 51
جدول رقم 16 : تركيبة النفايات بمدينة سطيف..... 55
جدول رقم 17: توزيع المساحات الخضراء بمدينة سطيف..... 56
جدول رقم 18: اهم الفضاءات الخضراء بمدينة سطيف..... 57
جدول رقم 19:المعطيات السكانية لمجال الدراسة..... 65
جدول رقم 20: الاطار المبني و الغير مبني..... 65
جدول رقم 21: اشكال مباني مجال الدراسة..... 70
جدول رقم 21: تصنيف التجهيزات بمجال الدراسة..... 71
جدول رقم 22: تصنيف الطرقات بمجال الدراسة..... 75
جدول رقم 23: الاحتياجات المساحية لمجال الدراسة..... 93

قائمة الصور :

الصورة رقم 01 : المنطقة الحمراء التمديد الذي تمت اضافته الى الشروع عام 2007..... 19
صورة رقم 03 : فندق ب 05 نجوم..... 20
صورة رقم 02 : قاعة للمعارض و العروض 20
صورة رقم 04 : الرؤية المستقبلية للميناء القديم 20
صورة رقم 06 : واجهة المسجد الكبير 21
صورة رقم 05 : قاعة صلاة المسجد الكبير 21
صورة رقم 08 : موقع الشارع بالنسبة لمارسيليا..... 22
صورة رقم 07 : إعادة ترميم الواجهات..... 22
صورة رقم 09 : وسائل التنقل داخل المدينة..... 22
صورة رقم 10 : مخطط الطريق السريع A507..... 23
صورة رقم 11 : تهيئة الطرق بمتليلي الشعابنة 24
صورة رقم12: عملية التهيئة لمدخل مدينة متليلي الشعابنة سنة 2012..... 25

صورة رقم 13: التطور التاريخي لمدينة سطيف بعد الإستعمار (من1893 – 1992) 44
صورة رقم : 14 التجهيزات الصحية بالمدينة 48
صور رقم 14 : بعض المساحات الخضراء بمدينة سطيف 58
صورة رقم :15المقطع الطولي 63
صورة رقم :16 المقطع العرضي 63
صورة رقم 17: مبنى ذو 5 طوابق 67
صورة رقم18 : واجهات المباني 68
صورة رقم19: مباني بحالة جيدة 68
صورة رقم 20: مباني بحالة متوسطة 69
صورة رقم 22: متوسطة 72
صورة رقم 23: مدرسة الفنون الجميلة 72
صورة رقم 24: السوق الجواري المغطاة 72
صورة رقم 25: دار البيئة 72
صورة رقم26 : مدرسة ابتدائية 73
صورة رقم 27: طريق بحالة جيدة 75
صورة رقم 28: طريق بحالة متوسطة 75
صورة رقم 29: طريق رئيسي 76
صورة رقم 30:طريق ثانوي 76
صورة رقم31 : موقف سيارات 77
صورة رقم 31: رصيف بحالة سيئة 78
صورة رقم 32:رصيف بحالة سيئة 78
صورة رقم33 :مساحات خضراء غير مهيأة 79
صورة رقم 34:مساحة خضراء غير مهيأة 79
صورة رقم35 : مساحات خضراء ملوثة 80
صورة رقم 36: مساحة لعب غير مهيأة 80
صورة رقم 37: اعمدة الانارة 82
صورة رقم38 : النفايات 83
صورة رقم 39: مساحة شاغرة 84
صورة رقم 40 : مساحة شاغرة غير مهيأة 84

قائمة الأشكال :

الشكل رقم 1 : متوسطات درجات الحرارة بمدينة سطيف 33
الشكل رقم 2: يمثل متوسط التساقطات بمدينة سطيف 34
الشكل رقم 3: نسب الاطار المبني و الغير مبني 65
شكل رقم4: التجهيزات و تصنيفها بمجال الدراسة 71
شكل رقم 5 : تصنيف الاطار غير المبني 74
شكل رقم 6: دائرة نسبة تمثل نسب حالة الطرقات 75

قائمة المخططات :

خريطة رقم 01: توضح موقع بلدية سطيف..... 29
خريطة رقم2 : توضح انحدارات المدينة..... 30
خريطة رقم 3: تمثل ارتفاعات مدينة سطيف..... 31
خريطة رقم 4: تمثل متوسط درجات الحرارة بالمدينة..... 36
خريطة رقم 5 : تمثل متوسط التساقطات بمدينة سطيف..... 36
خريطة رقم 6: تمثل الشبكة الهيدروغرافية لمدينة سطيف..... 38
خريطة رقم 7: التوسعات العمرانية و إستهلاك المجال بعد الإستقلال..... 44
خريطة رقم 8 : تمثل توزيع و تصنيف الطرقات بمدينة سطيف..... 52
خريطة رقم 9 : مخطط الخط 1 و محطاته لترامواي سطيف..... 53
خريطة رقم 10: تبين موقع مجال الدراسة..... 59
خريطة رقم 11: دراسة المحيط المجاور..... 60
خريطة رقم 12: تمثل منافذ مجال الدراسة..... 61
خريطة رقم 13: الطبيعة القانونية لملكية العقار 62
خريطة رقم 14: طبوغرافية مجال الدراسة..... 62
خريطة رقم 15: توضح ارتفاقات مجال الدراسة..... 64
خريطة رقم16 : مخطط الاطار المبني و الغير مبني..... 66
خريطة رقم 17: مخطط توزيع السكنات بمجال الدراسة..... 66
خريطة رقم 18:حالة السكنات بمجال الدراسة..... 69
خريطة رقم 19: توزيع التجهيزات بمجال الدراسة..... 73
خريطة رقم 20: تصنيف التجهيزات حسب نوعها بمجال الدراسة..... 74
خريطة رقم 21 : تصنيف الطرقات بمجال الدراسة..... 76
خريطة رقم 22:توزيع مواقف السيارات بمجال الدراسة..... 77
خريطة رقم 23: توزيع مساحات اللعب..... 81
خريطة رقم 24: توزيع المساحات الشاغرة بمجال الدراسة..... 85

الفصل التمهيدي

الفصل التمهيدي :

المقدمة :

شهدت المدن خلال العقود الأخيرة تحولات عمرانية متسارعة نتيجة النمو الديمغرافي والتوسع الحضري المتزايد، وهو ما انعكس بشكل مباشر على بنية المجال الحضري وطبيعة تنظيمه. وقد أدى هذا التوسع في العديد من الحالات إلى ظهور أنماط عمرانية غير متجانسة، نتيجة الاستهلاك السريع للمجال وازدياد الضغط على مختلف الشبكات والتجهيزات، الأمر الذي جعل المدن تواجه تحديات متزايدة تتعلق بقدرتها على تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الحضرية وضمان جودة الإطار المعيشي للسكان.

ومع تزايد هذه التحولات، أصبح من الضروري إعادة النظر في أساليب التهيئة والتخطيط العمراني المعتمدة، خاصة مع بروز عدة إشكالات مرتبطة بسوء استغلال المجال، وضعف التحكم في الامتداد العمراني، وعدم الانسجام بين مختلف الوظائف الحضرية. وقد أدى ذلك إلى ظهور توجهات جديدة في الفكر العمراني تهدف إلى إيجاد حلول أكثر شمولية واستدامة، تأخذ بعين الاعتبار مختلف الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية، وتسعى إلى تحقيق تنمية حضرية متوازنة قادرة على الاستجابة لمتطلبات الحاضر دون التأثير على حاجيات الأجيال القادمة.

وفي هذا السياق، برز مفهوم الاستدامة العمرانية كأحد أهم المقاربات الحديثة في مجال التخطيط الحضري، حيث لم يعد ينظر إلى المدينة باعتبارها مجرد مجال للبناء والتوسع، بل كنظام متكامل يتطلب تحقيق التوازن بين الإنسان والمجال والموارد المتاحة. كما أصبحت مبادئ الاستدامة تشكل مرجعًا أساسيًا في إعداد أدوات التهيئة والتخطيط، من خلال التركيز على ترشيد استغلال الأراضي، وتحسين توزيع الوظائف الحضرية، وتقليص الاختلالات المجالية، إضافة إلى تعزيز جودة الحياة داخل المدن.

وتُعد أدوات التعمير من بين أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدولة في تنظيم المجال الحضري وضبط مختلف أشكال استعمال الأرض، ويأتي مخطط شغل الأراضي ضمن هذه الأدوات باعتباره وسيلة قانونية وتقنية تهدف إلى توجيه التوسع العمراني وتحديد مختلف الاستعمالات داخل المجال الحضري. غير أن فعالية هذه المخططات تبقى مرتبطة بمدى قدرتها على مواكبة التحولات العمرانية المتسارعة والاستجابة لمتطلبات التنمية المستدامة، خاصة في ظل التغيرات التي تعرفها المدن الجزائرية خلال السنوات الأخيرة.

وتُعتبر مدينة سطيف من بين المدن الجزائرية التي شهدت توسعًا عمرانياً ملحوظًا، نتيجة مكانتها الحضرية وأهميتها الاقتصادية والإدارية، مما جعلها تستقطب حركة عمرانية وسكانية متزايدة. وقد أدى هذا التوسع إلى ظهور أقطاب عمرانية جديدة، كان الهدف منها استيعاب الامتداد الحضري

المتنامي للمدينة، غير أن هذا النمو السريع رافقته عدة تحديات تتعلق بتنظيم المجال الحضري، وتوفير التجهيزات والخدمات، وتحقيق الانسجام بين مختلف مكونات النسيج العمراني.
ومن بين هذه الأقطاب، تبرز منطقة الهضاب الشرقية باعتبارها من المجالات التي عرفت توسعًا عمرانياً متسارعًا خلال السنوات الأخيرة، حيث أصبحت تمثل امتدادًا حضريًا مهمًا داخل المدينة.
إلا أن هذا

التوسع أفرز مجموعة من الإشكالات المرتبطة بكيفية استغلال المجال، وتوزيع الوظائف الحضرية، ومدى ملاءمة البنية التحتية والتجهيزات لحاجيات السكان، وهو ما يطرح ضرورة تقييم أدوات التهيئة المعتمدة ومدى قدرتها على تحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة.
وانطلاقًا من ذلك، ارتكزت هذه الدراسة في مرحلتها الأولى على تحليل مدينة سطيف بشكل عام، من خلال دراسة واقعها العمراني وأهم التحولات التي عرفتها، بهدف فهم طبيعة النمو الحضري والإشكالات الناتجة عنه. وبعد ذلك تم الانتقال إلى دراسة مخطط شغل الأراضي للهضاب الشرقية باعتباره مجالًا تطبيقيًا للدراسة، قصد تحليل واقعه الحالي والكشف عن أهم النقائص التي تحد من فعاليته في تنظيم المجال الحضري.
وتسعى هذه الدراسة إلى إبراز دور مبادئ الاستدامة العمرانية في تحسين مخطط شغل الأراضي للهضاب الشرقية، من خلال تقديم قراءة تحليلية ونقدية للمخطط، ومحاولة اقتراح مجموعة من التدخلات والتحسينات التي من شأنها المساهمة في ترشيد استغلال المجال، وتحقيق التوازن بين مختلف الوظائف الحضرية، وتعزيز جودة الإطار المعيشي، بما ينسجم مع متطلبات التنمية الحضرية المستدامة بمدينة سطيف.

إشكالية البحث :

لا تقتصر وظيفة المدينة على توفير السكن والعمل فحسب، بل تشمل أيضاً خلق بيئة معيشية متوازنة وصحية، وضمان الصحة البدنية والنفسية لسكانها. ومن أهم العناصر التي توفر التوازن الحضري هو تحسين مخططات شغل الأراضي عن طريق تفعيل اليات و معايير الاستدامة في المدن و الاحياء ، و عليه فإن إعادة تطوير المناطق السكنية في الجزائر قضية وطنية حقيقية. حيث كان التركيز سابقاً منصباً على توفير السكن فقط دون وضع إعتبار لمتطلبات الحي المستدام الذي أصبح الزامية لاستمرار النمو العمراني و أداة تسيير تقنية وجب الاعتماد عليها و تفعيلها للموازنة بين النمو السكاني و الحفاظ على الموارد المتاحة في المدن الجزائرية .

ولا تعد مدينة سطيف بمعزل عن الحاجة لتحسين الاحياء في ظل الديناميكية العمرانية المتسارعة التي أدت الى توسع مجالاتها المبنية نحو الضواحي خاصة في جهتها الشرقية التي أصبحت قطبا حضريا يستوجب تنظيما محكما .

و تعتبر هذه المنطقة المشمولة بمخطط شغل الأراضي الهضاب الشرقية بمدينة سطيف احدى اهم الأقطاب التي تعاني من عدة مشاكل أبرزها غياب معايير الاستدامة حيث يفتقر هذا الأخير إلى تحسين جودة المساحات الخضراء و تهيئة الفضاءات العامة بالإضافة الى تجهيز مساحات اللعب

و التأثيث العمراني وعليه نطرح الإشكالية التالية :

- كيف يمكن ادماج معايير الاستدامة في عملية تحسين مخطط شغل الأراضي (الهضاب الشرقية) ببلدية سطيف لضمان فعالية حضرية طويلة المدى ؟

أهداف الدراسة :

نهدف من خلال هذه الدراسة الى :

- ✓ تحسين مخطط شغل الأراضي الهضاب الشرقية بمدينة سطيف .
- ✓ ادماج معايير الاستدامة في عملية التحسين .
- ✓ تعزيز الفعالية الحضرية على المدى الطويل عبر التحسين الحضري بتبني مبادئ الاستدامة .

دوافع اختيار الموضوع ومنطقة الدراسة :

يأتي اختيار هذا الموضوع استجابة لجملة من الأسباب الواقعية والعلمية ، ومن ابرزها :

- أن الاستدامة أصبحت اتجاهاً أساسياً في التخطيط الحضري اليوم وشرطاً ضرورياً لمواكبة التطورات العمرانية الحديثة .

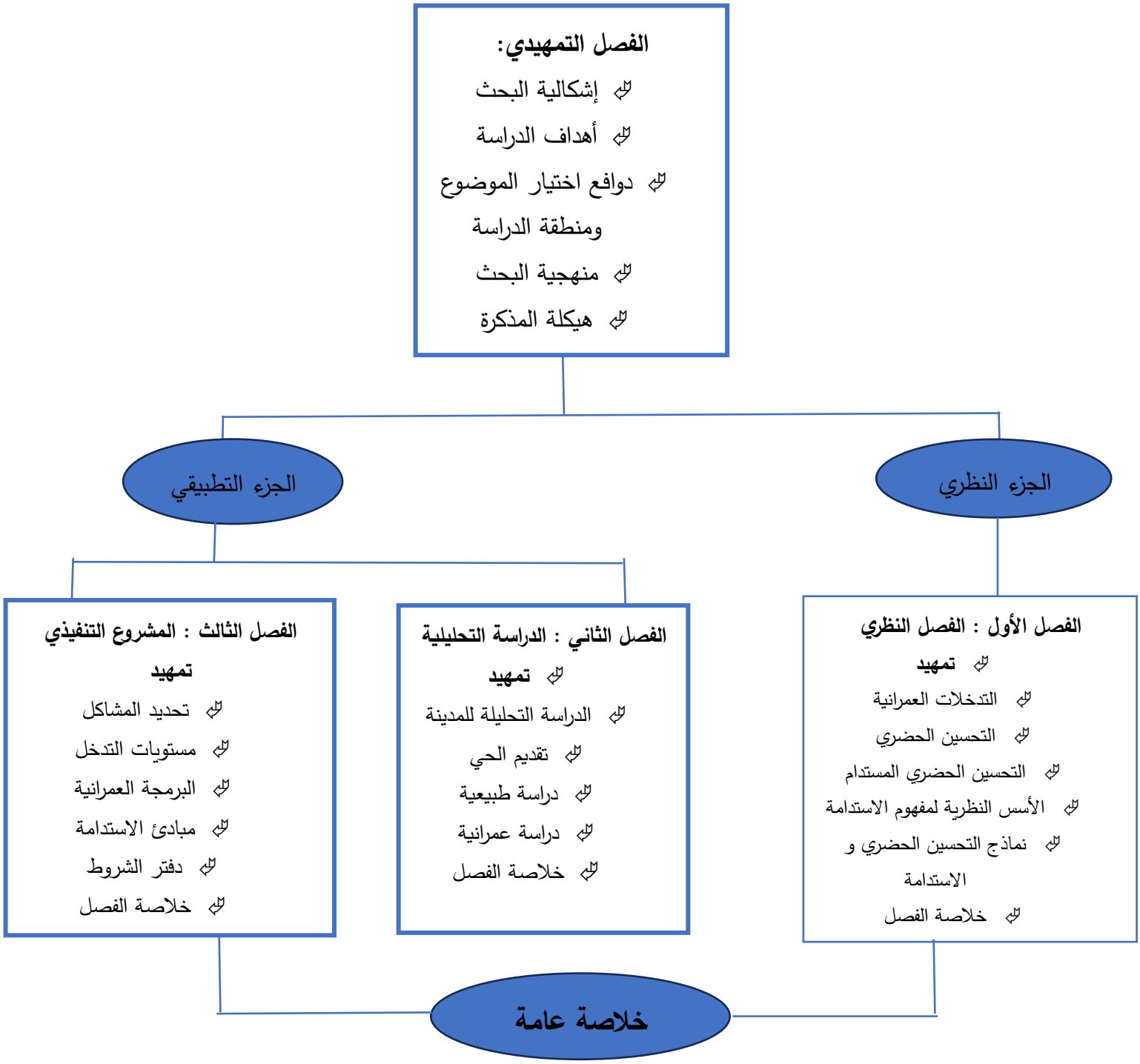
الفصل التمهيدي :

- لان مخطط شغل الأراضي يعكس مشاكل حضرية واضحة نستطيع تحسينها من خلال ادماج معايير الاستدامة في الدراسة الميدانية .

منهجية البحث :

تم اختيار المنهج الوصفي التحليلي لأنه يسمح بدراسة الواقع الحضري بشكل دقيق ووصف الظواهر وتحليلها لفهم الأسباب والنتائج مما يساعد للوصول الى استنتاجات دقيقة وتقديم توصيات عملية تدعم الفعالية والاستدامة الحضرية على المدى الطويل

هيكلة المذكرة :



الفصل الأول :
المفاهيم النظرية لموضوع الدراسة

تمهيد الفصل الاول :

إن الخوض في اي دراسة عمرانية يتطلب اولا تحديد الاطار المفاهيمي لهذه الدراسة من خلال فصل نظري يرتكز على مجموعة من المفاهيم المتعلقة بموضوع البحث حيث يضمن الفهم الدقيق لعناصره و توجيه مسارات الدراسة بطريقة سليمة و ممنهجة و عليه نتطرق في هذا الفصل الى توضيح ماهية التدخلات العمرانية بصفة عامة لننتقل بعدها الى مفهوم التحسين الحضري و دوره كالية فعالة لمعالجة اختلالات النسيج الحضري وصولا الى دراسة الاستدامة كمبدأ و استراتيجية جوهرية في العمران المعاصر مما سيمهد الطريق لفهم الجانب التطبيقي الخاص بمجال دراسة في هذا البحث

1.تعريف التخطيط العمراني :

التخطيط العمراني عملية متكاملة تهدف الى دمج كل من الموارد المادية و التخطيطات المالية و القوانين المحلية من اجل تحقيق تنمية متوازنة تضمن جودة الحياة الحضرية مع مراعاة الجوانب البيئية و الاقتصادية و الاجتماعية.[1]

2.التدخلات العمرانية :

هي مجموعة العمليات العمرانية التي تستهدف النسيج الحضري او احد مكوناته من خلال اعادة التهيئة او اعادة الهيكلة او الترميم او التجديد او تحسينه كاملا او جزء منه حتى يساير الاحتياجات المختلفة و الحديثة للسكان[2]

3.انواع التدخلات العمرانية :

1.3 التجديد العمراني :

هو عملية من عمليات التدخل العمراني في المدينة و ذلك من خلال التدخل العميق في بنية النسيج الحضري من اجل ترقيته في المدن او الفضاءات الهشة و المهمشة و القديمة.[3]

---

[1] .UN-Habitat. (2018). Urban Planning for City Leaders. United Nations Human Settlements Programme.

[2] لبيض ايوب.كعوان طارق,التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة,مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية.جامعة العربي بن مهيدي,ام البواقي,2015,ص7

[3] عبد الحسين عبد علي مربعي العسكري، (2017)، التجديد المستدام لمراكز المدن التاريخية، مجلة بابل للعلوم الهندسية، المجلد 25، العدد 3.

2.3 إعادة التهيئة العمرانية :

يحمل مصطلح إعادة التهيئة العمرانية مدلولا واسعا حيث يمكن تعريفها على انها جميع الآليات و الإجراءات السياسية و الحضرية الضرورية التي تسعى للحفاظ على المدينة كنسيج حيوي متكامل تتعايش فيه العناصر القديمة و الجديدة بإنسجام و تستند على عنصرين أساسين هما البرمجة و التخطيط.[4]

3.3 الترميم العمراني :

يتمثل هذا التدخل في إصلاح و إحياء التراث المبني و الحفاظ على قيمته المعمارية او التاريخية دون تغيير هويته الثقافية مما يعني التدخل العمراني او المعماري لاعادة الحالة الاصلية للبناء بدون المساس بها[5]

4.3 التكثيف العمراني :

التكثيف العمراني هو عملية تحسن من إقتصاد المجال الحضري عن طريق إستغلال الجيوب العمرانية الشاغرة داخل النسيج العمراني من خلال رفع كثافة المباني و عدد الطوابق مما يلبي احتياجات الساكنين المختلفة .[6]

5.3 إعادة التأهيل العمراني :

هو عملية عمرانية من خلالها نقوم بتحديث و إستصلاح المناطق المتدهورة عبر تجديد السكنات تحسين البنية التحتية, تدعيم المرافق , و إعادة توظيف المباني .[7]

6.3 إعادة الاعتبار :

تُعرَّف عملية إعادة الاعتبار بأنها تدخل يسعى إلى إعادة المبنى إلى وضعه الأصلي قدر الإمكان مع الحفاظ على طابعه وخصائصه المعمارية. من خلال مجموعة من الأشغال والتدخلات التي تهدف إلى تأهيل البنايات وتحسين حالتها، و استرجاع الخصائص التي تجعله صالح للسكن في ظروف مريحة وآمنة.[8]

---

[4] P merlin, F choay , Dictionnaire de l'urbanisme, de l'aménagement, du logement et de l'environnement,2005,p40

[5] maouia saidouni: éléments d'introduction à l'urbanisme , casbah éditions alger 2000 p129

[6] maouia saidouni: éléments d'introduction à l'urbanisme , casbah éditions alger 2000 p130

[7] نفس المرجع السابق

[8] – Pierre marlin, françoise choay , P 761

7.3 إعادة الهيكلة:

تُقصد بإعادة الهيكلة مجموعة من القوانين والإجراءات ذات الطابع الإداري والعقاري والتقني، والتي تُعتمد في إطار تسيير وتنظيم المجال العمراني. وتتم هذه العملية من خلال تدخل السلطات العمومية أو حتى الخواص على أجزاء من النسيج العمراني القائم داخل المدينة[9].

8.3 إعادة التنظيم الحضري:

يُقصد بإعادة التنظيم الحضري مجموعة من الإجراءات والتدخلات التي تُنفَّذ على المدى القصير داخل المجال العمراني، بهدف تحسين ظروف العيش واستغلال المجال الحضري القائم بشكل أفضل. وتشمل هذه العملية مختلف مكونات الوسط الحضري، لاسيما السكن، والبنية التحتية، والأنشطة، إضافة إلى التجهيزات والخدمات، بما يحقق توازنًا وظيفيًا ويستجيب لاحتياجات السكان[10].

4.التحسين الحضري :

يعد التحسين الحضري من أهم آليات التخطيط العمراني المستدام للمدن إذ أنه يعمل على الرفع من جودة النسيج الحضري من خلال تحسين الفضاءات العامة و البنى التحتية و الخدمات و غيرها و دعم احتياجات السكان بما يتوافق و متطلباتهم و أساسيات الراحة مما يضمن إستدامة العمران.[11]

1.4 تحسين إطار الحياة :

يقصد بهذا المصطلح جميع التدخلات التي ترفع من مستوى حياة السكان عبر مختلف الجوانب عن طريق إصلاح و ترميم العمارة , ترقية التجهيزات و الفضاءات العمرانية و كل ذلك يتم عبر تحقيق الاهداف التالية :

- ✓ تحسين الاطار الفيزيائي لحياة السكان .
- ✓ تقوية عنصر التواصل و العلاقات الانسانية بين الأفراد .
- ✓ التركيز و العناية بالجانب الجمالي للمحيط .[12]

2.4 أهداف التحسين الحضري :

لقد جاء القانون الجزائري على ذكر أهداف التحسين الحضري ضمن القانون التوجيهي للمدينة (06-06) من خلال :

---

[9] التوسع العمراني لمدينة أم البواقي: مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2005

[10]– التوسع العمراني لمدينة أم البواقي: مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، 5002

[11] محمد الهادي لعروق التحسين الحضري و ترقية اطار الحياة الملتقى الدولي للمدينة جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي 2009

[12] OCDE (organisationde coopération et de développement économique) Mieux vivre en ville - france 1978 p26

- تحسين الاطار المعيشي للمواطنين
- تقليل الفوارق الاجتماعية و مكافحة الآفات الإجتماعية و البطالة
- تعزيز التماسك و التآزر الاجتماعي بين الأفراد
- ترقية الأحياء الفوضوية و الهشة
- الرفع من جودة البنى التحتية و الشبكات بأنواعها
- تعميم الخدمات العمومية
- حماية البيئة
- تسيير الأخطار الكبرى و تفعيل مخططات الوقاية و النجدة

4.3 متطلبات التحسين الحضري :

بما أن التحسين الحضري من أهم العمليات العمرانية التي يعتمدها مهندسو المجال لترقية النسيج الحضري , فإن هذه العملية تحتاج بعض المتطلبات لأجل سيرورتها على أكمل وجه و عليه نذكر منها :

- دراسة تحليلة شاملة للمجال
- تخصيص الدعم المادي و المالي لعملية التحسين
- ترتيب الأهداف المسطرة حسب أولويتها
- الإعتماد على العمران التشاركي و إشراك جميع الفاعلين
- التأكيد على إستمرارية العمل
- التطوير المستدام للتحسين العمراني

4.4 المعايير المعتمدة في التحسين الحضري :

جاء ذكر هذه المعايير في مؤتمر جنيف سنة 2004 و هي كالتالي :

- توفير التغطية الأمنية للأفراد و الممتلكات
- الصحة و البيئة
- جودة الأطار المعيشي
- إمكانية الوصول لشبكات المنافع العامة بسهولة
- الثقافة و الترفيه
- توفير الخدمات الجوارية[13]

[13] مؤتمر جنيف سنة 2004

5.4 مراحل التحسين الحضري :

قبل إنجاز مخططات التحسين يجب التطرق إلي المراحل التالية:

- " ...إنجاز دراسة تقنية لتشخيص كل النقائص و العيوب الموجودة على مستوى الأحياء المعنية بالتحسين بعد موافقة الهيئات التقنية (A.P.C D.P.A.T)
- إعطاء رخصة البرنامج من طرف الولاية عن طريق مديرية التخطيط والتهيئة العمراني

الذي يعد سير البرنامج المالي الولائي ويقوم بالدراسة و البرمجة)D.P.A.T) .

- بعث الدراسة وإنجازها عن طريق المناقصة الوطنية ، التي من خلالها يتم إختيار مكتب

الدراسات لإنجاز هذه الدراسة.

- بعث الأشغال وفق دفاتر الشروط المنجزة من طرف مكتب الدراسات عن طريق المناقصة الوطنية، حيث من خلالها يتم تعين المقاول أو الشركة المكلفة بالبناء.
- إنجاز الأشغال حيث يتم فتح ورشة ومنها تنطلق الأشغال .
- المتابعة حيث تكون من طرف لجنة تقنية تضم كل الهيئات الولائية، وتدوم حتى إتمام الأشغال و استلامها... " .[14]

6.4 الإطار القانوني للتحسين الحضري في الجزائر :

لا يستند التحسين الحضري في الجزائر إلى قانون مستقل ومحدد، وإنما يندرج ضمن مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تعالج مختلف الجوانب المرتبطة بتسيير المجال الحضري وتحسينه. ومن أهم هذه النصوص:

-القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 والمتعلق بالبلدية[15]:

يتضمن هذا القانون عدة مواد تساهم بشكل غير مباشر في دعم عمليات التحسين الحضري، من بينها:

- **المادة 106** :تشجع على إشراك جمعيات الأحياء في عمليات المحافظة والصيانة وترميم البنايات .

[14]بوقريقة ب ، التحسين الحضري في مدينة الميلية حالة حي المريجة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، دفعة 2002 ، ص11

[15] الجريدة الرسمية القانون 08 – 90 بتاريخ 1990 – 04 – 07 المتعلق بالبلدية.

- **المادة 107** :تُلزم البلدية بضمان الصحة العمومية والنظافة، من خلال توفير مياه الشرب، ومعالجة المياه المستعملة، وتسيير النفايات، إضافة إلى مكافحة التلوث وحماية البيئة .
- **المادة 108** :تنص على دور البلدية في إنشاء وصيانة المساحات الخضراء وكل ما من شأنه تحسين إطار المعيشة .

-2القانون رقم 08-15 المؤرخ في 03 أوت 2008 المحدد لقواعد مطابقة المباني[16]:

يهدف هذا القانون إلى معالجة ظاهرة البنايات غير المكتملة التي تؤثر سلبًا على المظهر العام للمدن، وذلك من خلال إلزام أصحابها بإتمامها. ومن أبرز مواده:

- **المادة 02** :تدعو إلى تحسين الإطار المبني وتحقيق مظهر جمالي متناسق .
- **المادة 12** :تعتبر الجانب الجمالي للإطار العمراني عنصرًا من عناصر المصلحة العامة، مما يستوجب الحفاظ عليه وترقيته .

-3القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة[17]:

يأتي هذا القانون في إطار استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، حيث يهدف إلى وضع إطار قانوني منسجم لترقية المدينة. كما يعتمد على مفهوم "سياسة المدينة" التي تعمل على تنسيق مختلف التدخلات الحضرية، وتحقيق التنمية المستدامة من خلال حماية البيئة، وتعزيز العدالة الحضرية، وتحسين ظروف العيش داخل الأحياء.

-4القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بحماية وتنمية المساحات الخضراء:

يركز هذا القانون على حماية المساحات الخضراء وتطويرها باعتبارها عنصرًا أساسيًا في تحسين جودة الحياة داخل المدن.

7.4 الإطار التطبيقي والتقني للتحسين الحضري:

إلى جانب النصوص القانونية، تعتمد عمليات التحسين الحضري على مجموعة من الإجراءات والقرارات التنظيمية ذات الطابع التطبيقي، من بينها:

- قرارات تتعلق بتهيئة الأراضي وربطها بمختلف الشبكات (الماء، الصرف، الطرقات) خاصة في المناطق العمرانية .
- إجراءات تهدف إلى إعادة تأهيل الأحياء الفوضوية والمناطق التي تحتاج إلى إعادة هيكلة، من خلال تحسين ظروف العيش بها .

[16] الجريدة الرسمية القانون 08 – 15 بتاريخ 2008 – 08 – 03 المحدد لقواعد مطابقة المباني.

[17] الجريدة الرسمية القانون 06 – 06 بتاريخ 2006 – 02 – 20 القانون التوجيهي للمدينة العدد 15 ، ص 18

- اعتماد اللامركزية في تسيير مشاريع التهيئة والتعمير، عبر نقل بعض صلاحيات اتخاذ القرار إلى المصالح المحلية .
- برمجة عمليات التهيئة ضمن المخططات المحلية للإسكان، مع إعطاء الأولوية للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي .
- متابعة إنجاز المشاريع من طرف الجهات المختصة، لضمان حسن تنفيذها واستغلال الموارد المالية بشكل فعال .
- تمويل مشاريع تهيئة مواقع السكن ضمن برامج التنمية الاقتصادية والاجتماعية، مع الحرص على توفير الفضاءات الضرورية (كالطرقات والساحات) وتفادي إنشاء مجالات غير وظيفية .

وفي هذا الإطار، يتم تنفيذ عمليات التحسين الحضري وفق مراحل وأولويات محددة، مع مراعاة الإمكانيات المتاحة، بهدف تحقيق انسجام وتكامل داخل الوسط الحضري وضمان استدامة الإطار المعيشي.

8.4 مفهوم التحسين الحضري المستدام:

يُعرَّف التحسين الحضري المستدام بأنه نهج يهدف إلى الارتقاء بنوعية حياة الإنسان داخل الوسط الحضري، من خلال توفير ظروف عيش مستقرة وآمنة. ويسعى إلى تمكين السكان من الوصول إلى متطلبات الحياة الأساسية، مثل السكن اللائق، والخدمات الصحية، والبيئة السليمة، إلى جانب تسهيل الاستفادة من المرافق العامة ومجالات الترفيه والثقافة.

كما يعمل هذا المفهوم على تعزيز الاندماج الاجتماعي وتشجيع التفاعل بين الأفراد، مع دعم مشاركتهم في تسيير وتطوير فضاءاتهم المعيشية، في إطار من الحوار والتضامن، بما يساهم في تحقيق تنمية عمرانية مستدامة ومتوازنة.[18]

5.الأسس النظرية لمفهوم الإستدامة :

1.5 مفهوم الإستدامة :

تتمثل في قدرة المدينة على الاستجابة لاحتياجات ومتطلبات سكانها الحالية من موارد وبنى تحتية ومختلف الخدمات في المقابل ضمان قدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتهم وهذا المفهوم يشمل عدة ابعاد بيئية واقتصادية واجتماعية قادرة على رفع معيشة الافراد وضمان استمرارية توازن المنظومة البيئية [19]

[18] نيلي حسن، محاولة تقييم مشروع التحسين الحضري (مذكرة ماستر)، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2015-2016، ص 08.

[19] عبدالله البريدي، "التنمية المستدامة: مدخل تكاملي لمفاهيم الاستدامة وتطبيقاتها"، العبيكان للنشر، الرياض، ط 1، 2015م، ص 53.

كما تعرف هذه الأخيرة أيضا بانها كل ما يساهم في تطوير عادل ودائم شامل ومتكامل للحياة البشرية في الوقت الراهن والمستقبل ضمن اطار استراتيجي يحافظ ويطور البيئة والموارد.[20]

2.5 اهداف الاستدامة :

في ظل التحديات البيئية والاقتصادية والاجتماعية الراهنة تسعى اهداف الاستدامة في جوهرها الى خلق توازن بين حاجيات الجيل الراهن وضمان حق الجيل القادم :

1 العمل على توفير جملة من الحلول للحفاظ على نسب الغذاء العالمي وتطوير القطاع الفلاحي المنتج

2 التقليل من معدلات الفقر والحد من انتشاره بين السكان

3 تطوير أساليب بديلة ومبتكرة لتسيير الازمات

4 ضمان حصول الجميع على تعليم شامل وكاف يدعم الاستدامة ويحافظ عليها

5 تعزيز الاستفادة من مصادر الطاقة المختلفة من طبيعية وصناعية لتغطية السوق بالموارد المطلوبة وبأسعار معقولة

6 تطوير قطاع صحي قادر على مجابهة الازمات الصحية العالمية والتقليل انتشار الامراض بتوفير علاجات مناسبة[21]

3.5 ابعاد الاستدامة :

ترى الوكالة الامريكية لحماية البيئة ان التنمية المستدامة تقوم على ثلاثية البيئة والمجتمع والاقتصاد ، وقد افردت الوكالة لكل بعد من هذه الابعاد مضامين خاصة وجب تكثيف الجهود للاهتمام بها وتطوير قدراتها لضمان فاعلية نشاطاتها في المسار التنموي

1.3.5 اجتماعيا:

من الناحية الاجتماعية الاستدامة لها جملة من النقاط التي ترتكز عليها من أهمها هو الالمام والوعي بالتشريعات والقوانين التي تساهم في الحفاظ على حياة الانسان ومنع التدهور البيئي وكذا الرقابة الدورية على الشركات والمصانع والمؤسسات من اجل منع التجاوزات والأنشطة المؤثرة سلبا على البيئة ، الحفاظ على صحة الانسان ورفع جودة الحياة وضمان استمرارهما ،إضافة الى اعتماد مواد بناء مستدامة في بناء الوحدات السكنية ، والحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية لضمان

[20] صفاء محمد ، وحامد سلامه ، "قياس الاستدامة الحضرية في مصر: إطار مؤشرات قائم على تحليل الأولويات"، مجلة البحوث الحضرية ، المجلد 50، العدد 1، يناير 2026، ص 64.

[21] عبد الله آل الشيخ، "الاستدامة: التحديات والفرص"، العبيكان للنشر، الرياض، ط 1، 2020م، ص ص 17-18.

استدامتها والحد من التلثوث من خلال تعليم الاستدامة بفهم وادراك مزاياها على المجتمعات وفي حالة عدم القدرة على زرع هذه الأهداف فيكون السبيل الأخير هو التحذير .

2.3.5 اقتصاديا:

ترتبط الاستدامة بتوفير عدد كافي من مناصب العمل والقضاء على البطالة ورفع أجور العمال ، وتحسين جودة الحياة والى جانب تبني سياسات صارمة يتم منح حوافز تشجيعية موجهة نحو الشركات والوحدات الإنتاجية من اجل الالتزام بمبادئ الاستدامة والتقليل من الاعتماد على الطاقة التقليدية واحلال الطاقة البديلة محلها والعمل على تطويرها ،علاوة على ذلك وجب تخصيص مبالغ مالية موجهة الى إدارة التلوث والحد من اثاره ،والتوجه نحو المدن المتطورة تقنيا او ما يعرف بالمدن الذكية هذه الأخيرة تساهم بدورها في تعزيز الاستدامة الحضرية من خلال تحسين كفاءة الخدمات الحضرية .

3.3.5 .بيئيا:

تتعلق الاستدامة بقضايا مثل جودة المياه وصلاحيته للاستخدام البشري والبيئي ومدى خلوه من الملوثات والحد من التعرض لها ما يجعلها امنة للشرب ،والاهتمام بجودة الهواء ونظافته ومنع انبعاث مختلف الغازات مثل غاز الكربون الذي يعد من اكبر ملوثات الهواء ، وتكريس الجهود من اجل وضع استراتيجيات وطرق تدفع مختلف المصانع والشركات للحد من التلوث وادراج الطاقة المتجددة فيها من خلال دعم استخدام البدائل الصديقة للبيئة والحد من المركبات الكيميائية الضارة والتقليل من كمية النفايات وتطوير إعادة تدوير جزء منها والاستفادة منه بواسطة التكنولوجيا والتقنيات الحديثة ،والقضاء على السلوكيات الضارة التي يقوم بها الانسان اتجاه بيئته .[22]

4.5 مؤشرات الاستدامة الحضرية :

في ظل التسارع العمراني في الوقت الراهن وتفاقم المشاكل البيئية في الأوساط الحضرية ، اضحى تبني مفهوم التنمية المستدامة حتمية وباعتبارالوحدات الجوارية الوحدة البنائية للفضاء الحضري يعتبر تقييم أدائها البيئي والاقتصادي والاجتماعي خطوة مهمة عبر منظومة المؤشرات التالية:

الايكولوجي: هو دراسة لتأثير أنشطة التنمية على الوسط البيئي(الكائنات الحية ، النباتات النادرة ، المسطحات المائية ، المناطق ذات الحساسية البيئية ، الغلاف الجوي).

[22] عبد الله آل الشيخ، المرجع سابق، ص 19.

الموارد: ترشيد الاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية وتشجيع المصادر البديلة والعمل على تطوير استراتيجيات إعادة التدوير .

الإدارة الحاكمة : وهو اشراك افراد المجتمع في صناعة القرار البيئي او مايعرف بالتخطيط التشاركي وذلك لضمان استدامة المشاريع وتحقيق قبول مجتمعي لها .

الاقتصاد المجالي: والذي يقوم على يبني أنماط زراعية حضرية في الفضاءات السكنية (الشرفات و الاسطح) بتحويل مساحات مهملة الى نقاط انتاج قادرة على تحقيق اكتفاء ذاتي محدود ، وتكريس الجهود قصد خلق مناصب عمل بتطوير النشاط الاقتصادي القائم في المنطقة .

وسائل النقل : تفعيل النقل المستدام باستخدام وسائل نقل صديقة للبيئة مثل ركوب الدراجات والسير على الاقدام والحد من استخدام النقل الالي الملوث لتعزيزالصحة العامة للمواطن .

صناعة المكان : تحويل الفضاءات العمرانية جامعة الى حيوية وذلك لربط المستخدم بمحيطه من خلال التوظيف الأمثل لعناصر التأثيث الحضري من ساحات ومسارات حركية والأماكن الترفيهية لتصبح وسط تفاعلي لمختلف شرائح المجتمع .

المجتمع المحلي : العمل على تشجيع التفاعل الاجتماعي وتوفير جميع متطلبات المواطن التي يحتاجها في مختلف المراحل العمرية هدا ما يعزز الاستقرار في نفس المجتمع

الابتكار : الخروج من النمط التقليدي في البناء والتوجه الى الابداع في التصميم والتشييد هدا ما يخلق بيئة عمرانية اكثر تنوع وجاذبية واستدامة.[23]

5.5 مبادئ الاستدامة في التحسين الحضري :

شهدت السنوات الأخيرة تغيرات جذرية في طريقة التعامل مع الانسجة العمرانية حيث لم يعد مفهوم التحسين الحضري يقتصر على اعمال الترميم الخاصة بالواجهات أو اصلاح الطرقات ، بل اصبح يرتكز على الاستدامة لضمان ديمومة البيئة الحضرية ،وبناء على ما تقدم يمكن حصر اهم الأسس التي يقوم عليها التحسين الحضري المستدام في:

الحفاظ على الطاقة: من خلال تحسين تصميم يهدف الى خفض الحاجة الى الوقودالحفري (الفحم الحجري ،الفحم ، الغاز الطبيعي ، النفط ومشتقاته) والتوجه الى الطاقة البديلة الطبيعية المتجددة والنظيفة

[23] مها محمد عز الدين حنفي السيد (وآخرون)، مؤشرات الاستدامة للمجاورات السكنية في مصر، مجلة جمعية المهندسين المصرية، المجلد 58، العدد 2، 2019، ص 121.

صون الموارد المائية :وذلك بالاستغلال الأمثل لمياه الشرب وتطوير استراتيجيات للاستفادة من المصادر المختلفة للمياه مثل الامطار ومياه الصرف الصحي لاستخدامهافي الري بدل مياه الشرب
كفاءة البيئة الداخلية: عن طريق ضمان المستويات المثالية من تهوية واضاءة داخل النسيج العمراني بتجسيد حلول مستدامة كالتشجير والتوجيه الصحيح للمباني .
إدارة النفايات: وذلك عبر الخروج من المفهوم التقليدي لجمع ونقل النفايات والتوجه الى مفهوم الإدارة المتكاملة التي تقوم على إعادة تدوير هذه النفايات واستغلالها للحفاظ على البيئة والحد من التلوث من جهة ومنح قيمة جمالية وصحية للوسط الخضري من جهة اخرى
كفاءة النقل والمواصلات : يهدف هذا المبدأ في مشاريع التحسين الحضري الى تنظيم حركة التنقل داخل النسيج الحضري بما يحفظ السلامة و يقلل الانبعاثات الملوثة .[24]

6.5 اهداف الاستدامة في عملية التحسين الحضري :

يهدف التحسين الحضري المستدام الى خلق التوازن بين متطلبات التوسع العمراني المستمرة والحفاظ على البيئة وحمايتها ، ومن خلال تحليل دراسة (الحيارات،2024)يمكن استخلاص جملة من الأهداف المحورية لأهداف الاستدامة في التحسين الحضري :

1 خلق توازن بين النمو العمراني والحفاظ على البيئة : بتحسين المستوى الحضري دون تلويث البيئة واستنزاف الموارد

2 الرفع من جودة الحضرية والارتقاء بالظروف المعيشية للافراد باعداد مساحات حضرية مستدامة تضمن بيئة معيشية صحية للسكان

3 ارساء علاقة متوازنة بين السكان والبيئة العمرانية، بتعزيز المشاركة المجتمعية في اتخاذ القرارات المتعلقة بتطوير المشاريع العمرانية لكي تكون هذه المشاريع شاملة للجميع وتحقق العدالة الاجتماعية

4 تعزيز الاقتصاد المحلي بتطوير المشاريع العمرانية تجذب الاستثمارات مساهمة بذلك في تحقيق تتنمية اقتصادية وتحسين المستوى المعيشي للافراد

5تحسين وسائل النقل العام وتقليل الضغط المروري[25]

[24] محمد الدليمي، "تخطيط المدن والاستدامة الحضرية"، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2015، ص81.

[25] رندا الحيارات، " التخطيط العمراني المستدام دور مهندسي العمارة في تحسين البيئة العمرانية في البلديات "، مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية، الإصدار (78)، 2024، ص ص 402-407، (بتصرف).

7.5 إستراتيجيات تطبيق مبادئ الإستدامة في التحسين الحضري :

كما سبق و ذكرنا ضرورة العمران المستدام في العصر الحالي ، أي انه يجب ادراج هذا المفهوم ليس من الجانب النظري فحسب ، بل و تطبيقه عمليا في مختلف التدخلات العمرانية على الإطار المبني و الغير المبني في الفضاء الحضري مثل عملية التحسين العمراني حيث يمكن تطبيق مجموعة من الإستراتيجيات التي تمكننا من تفعيل مبادئ الإستدامة تطبيقيا في مختلف المخططات و العمليات و نذكر منها :

مبدأ الاقتصاد في إستهلاك الموارد :

أ.إستراتيجية الحفاظ على الطاقة :

- ✓ تقليل الإعتماد على السيارات للتنقل اليومي .
- ✓ توجيه المباني لإستقبال أشعة الشمس الطبيعية و الإستفادة منها .
- ✓ إستخدام الطاقات المتجددة .

ب. إستراتيجية الحفاظ على المياه :

- ✓ إستخدام نباتات محلية لتنسيق الموقع تكون متكيفة من حيث كمية الأمطار .
- ✓ إعادة إستخدام المياه المستعملة بإعادة تدويرها في الري .

ج.إستراتيجية الحفاظ على المواد :

- ✓ تشييد مباني تساعد في الحفاظ على المواد عن طريق إعادة إستخدام المبنى أكثر من مرة لإقتصاد تكاليف إنشاء مباني جديدة .
- ✓ تصميم البنايات بأبعاد و قياسات تتناسب مع القياسات المعمارية لمواد البناء المتاحة في السوق لتجنب هدرها .
- ✓ إستخدام بقايا الهدم كمواد بناء جديدة .[26]

مبدأ التركيز على البعد الإنساني في التصميم :

أ.إستراتيجية الحفاظ على البيئة الطبيعية :

- ✓ إحترام طبوغرافية الأرض و خطوط الكنتور أثناء البناء لتفادي التكاليف الباهضة لعمليات الحفر و الردم ، و حماية حركة الرياح و تصريف المياه الطبيعية .

[26] إيمان نصر، "دراسة تحليلية لتطبيقات إستدامة العمارة في مصر"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة المنصورة، 2011، ص ص 63-68

- ✓ الحذر أثناء عمليات البناء من المساس بخزانات المياه الجوفية أو تعريض هذا المورد الطبيعي للملوثات من أتربة أو غازات الجوية أو مياه الأمطار الملوثة مما يفسد الدورة الهيدروليكية .
- ✓ حماية الحياة النباتية و الحيوانية و البرية القائمة و إعتباره جزءا لا يتجزأ من الموقع يجب الحفاظ عليه و دمجه في التصميم العمراني .

ب.إستراتيجية مراعاة جوانب التخطيط :

- ✓ تطبيق فكرة تعدد الإستعمالات أي دمج السكن و العمل و الخدمات في نفس المنطقة لتقليل الحاجة إلى التنقل .
- ✓ وضع مسارات المشاة و الدراجات لتقليص حاجة الإعتماد على الوقود مما يوفر الطاقة و يحافظ على البيئة .
- ✓ التوجه من إستخدام وسائل النقل الشخصية إلى العامة من أجل تحويل المساحات المخصصة لمواقف السيارات إلى مساحات خضراء .

ج. إستراتيجية التصميم المراعي للراحة الإنسانية :

- ✓ مواجهة متلازمة المباني المريضة (SBS) بتحسين المباني و المحيط الحضري عن طريق القضاء على مصادر الإزعاج السمعي و البصري للحد من أمراض الجهاز العصبي و الإجهاد المرتبط بالمباني المريضة
- ✓ تحقيق الراحة الحرارية و البصرية بواسطة تحسين مستويات الإضاءة و درجات الحرارة المناسبة لرفع كفاءة آداء الإنسان و ضمان راحته .
- ✓ تجهيز المبنى لأشخاص ذوي قدرات بدنية مختلفة من أجل ضمان إستمراريته طول مدة عمره الإفتراضي بما يتوافق مع قدرات الأشخاص المختلفة .[27]

[27] إيمان نصر، مرجع سابق، ص ص 75-78

6 مشروع التحسين الحضري في المنطقة الحضرية لمرسيليا :

التعريف بالمنطقة:

أطلقها رئيس بلدية مرسيليا في عام 1989 ، فهي تهدف لجعل مرسيليا عاصمة **رائدة** في منطقة البحر الأبيض المتوسط وهذا المشروع ممول من الاتحاد الأوروبي والدولة والمنطقة والإدارة والجماعة الحضرية لمدينة مرسيليا .

الصورة رقم 01 : المنطقة الحمراء التمديد الذي تمت اضافته الى الشروع عام 2007



المصدر: http://projets-architecte-urbanisme.fr

تتم العملية من قبل Euro méditerranée التخطيف العام) EPAEM(، وهو أكبر مشروع تجديد المناطق الحضرية في فرنسا، ويشمل نطاق العمل في الأحياء : Arenc - Joliette، سانت تشارلز ،جمهورية بيل دي ماي ، مدينة البحر الأبيض المتوسط.

1.6 مختلف المشاريع النقطية في مدينة مرسيليا:

من خلال انجاز تجهيزات وخدمات تتماشى مع هذا الطموح وتم التدخل على منطقة تقدر مساحتها ب 120 هكتار وهي مقسمة كما يلي:

60 هكتار مخصصة للتجهيزات والخدمات.

40 هكتار مخصصة للسكن انجاز حوالي 4000 مسكن.

20 هكتار مخصصة للتجارة والمرافق العامة.

2.6 التجهيزات المنجزة:

مركز سوق المالية : يعتبر متحف الحضارة في أوروبا والبحر المتوسط :وهي متكونة من 19 جزء وهي متصلة بجسر وتقع في سانت جون والتي تستضيف المعارض.

المركز الأوروبي المتوسطي : وهو متعدد الخدمات بما في ذلك فندق 5 نجوم و مراكز مؤتمرات وسينما تتسع ل: 3200 مقعد

مركز البحر الأبيض المتوسط: هو مكان للإبداع الفني والعديد من الأعمال الأخرى وبما في ذلك المعارض والعروض. [28]

صورة رقم 02 : قاعة للمعارض و العروض



صورة رقم 03 : فندق ب 05 نجوم



المصدر: http://projets-architecte-urbanisme.fr

إعادة تثمين الميناء القديم لمرسيليا:

هو اقتراح يهدف إلى توسيع المساحات الخالية من السيارات وبالتالي زيادة المساحة المخصصة للمشاة وكذلك ضمان الوصول إلى جميع أنحاء الميناء القديم مما يؤدي إلى استخدامات جديدة للميناء وكذلك تحسين البيئة المعيشية على هذا الموقع الاستراتيجي في المدينة.

صورة رقم 04 : الرؤية المستقبلية للميناء القديم



المصدر: http://projets-architecte-urbanisme.fr

مشروع المسجد الكبير في مرسيليا:

بعد سنوات من النقاش تم الموافقة على إنجاز مسجد كبير في مرسيليا الذي تمت برمجة بنائه في الفترة الممتدة ما بين(**2011-2013**) و تبلغ مساحته الإجمالية 8600م^2 يضم واحدة من أكبر قاعة الصلاة في أوروبا مساحتها نحو 3500 م^2

[28] بومزي بوحلة، ثابت عبد الوهاب، التحسين الحضري ضمن مبادئ المشروع الحضري، جامعة أم البواقي، 2015، ص ص 28-29.

قدرتها للإستعاب تصل إلى 7000 مصلي ، ويشمل المسجد أيضا مدرسة قرآنية ومكتبة ، مطعم ومسرح ومدرج ومئذنة ارتفاعها 25 متر . [29]

صورة رقم 05 : قاعة صلاة المسجد الكبير



صورة رقم 06 : واجهة المسجد الكبير



المصدر: http://projets-architecte-urbanisme.fr

عمليات التحسين الحضري في المدينة :

شملت هذه العملية عدة مناطق من مدينة مرسيليا:

تحسين شارع الجمهورية:

وتهدف هذه العملية إلى ما يلي:

- إعادة تأهيل الواجهات وترميم الأسقف.
- تحسين الإطار المعيشي للسكان.
- إعادة تأهيل الممتلكات الشاغرة والمباني الشاغرة.
- تحسين الفضاء الخارجي و الأماكن العامة.

[29] بومزي بوحلة، ثابت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 30.

صورة رقم 07 : إعادة ترميم الواجهات



صورة رقم 08 : موقع الشارع بالنسبة لمارسيليا



المصدر: http://projets-architecte-urbanisme.fr

خطة النقل في المناطق الحضرية PDU في مرسيليا:

وضعت السلطات المحلية خطة النقل في المناطق الحضرية PDU للنقل الحضري، الذي يهدف إلى تحديد وتنظيم النقل والمرور ومواقف السيارات ضمن محيط النقل الحضري متمسكة بمهامها الرئيسية هي:

- خفض حركة مرور السيارات.
- تطوير وسائل النقل العام أقل تلويثا مثل الدراجات الهوائية، الترامواي .
- تنظيم وقوف السيارات على الطرق ومواقف السيارات.
- تطوير الشبكات المترابطة مع الطرق لجعلها أكثر فعالية .

صورة رقم 09 : وسائل التنقل داخل المدينة



المصدر: http://projets-architecte-urbanisme.fr

الطريق السريع A507 في مرسيليا:

طريق دائري من مرسيليا ويسمى أيضا L2 هو مشروع الطريق السريع في جميع أنحاء مرسيليا، تقع على بعد حوالي 5 كيلومترات من وسط المدينة التي هي بين المناطق الحضرية والتلال المحيطة بالمدينة ، L2 المشروع الذي يهدف إلى خلق استمرارية نهائية الطريق السريع الشمالي لمرسيليا A7 و الشرقي A50 با 9 كم إلى طولون

صورة رقم 10 : مخطط الطريق السريع A507



المصدر: http://projets-architecte-urbanisme.fr

أهداف المشروع 2L :

تحسين الدخول والخروج من مرسيليا بالسيارة تهدف هذه الحلقة بمجرد أن تبدأ أعمال لحركة المرور العابر الذي يربف بين المدينة وA7و A50 وهي تكمل الطريق السريع شبكة في المناطق الحضرية من مرسيليا.

تحسين وضعية التجمعات السكنية الكبرى:

تشكل التجمعات السكنية الكبرى في فرنسا أحد أكبر المشاكل العمرانية والتي أعطت لها الدولة أولوية كبيرة من أجل تحسين وضعيتها

عملية التشخيص لهذه التجمعات أظهرت أن وضعية التدهور التي تشهدها تتجلى في المظاهر التالية : تدهور الصورة الاجتماعية للأحياء، عجز العمارات عن الاستيعاب، الصعوبات الاقتصادية والاجتماعية للإنشاء والتعمير ،غضب وعدم رضا السكان، فقدان الخصائص العمرانية بفعل الزمن وطول الاستعمال تعدي مدة صلاحية مواد البناء المستعملة والتهميش وعدم وجود وظائف مكملة أخرى عدا السكن.[30]

7 التحسين الحضري في متليلي (الجزائر):

طبيعة المشاريع:شهدت مدينة متليلي خلال الفترة (2005–2011) مجموعة من مشاريع التحسين الحضري، بتمويل إجمالي قدره حوالي 705 مليون دج، شملت 136 عملية. موزعة على عدة سنوات، مع تسجيل ذروة في سنة 2009 نتيجة الأضرار الناتجة عن فيضانات 2008.

[30] بومزي بوحلة، ثابت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص ص 31–32

خصائص هذه التدخلات:

شملت التدخلات :

- تهيئة الطرقات والأرصفة
- الإنارة العمومية
- التبليط الإسمنتي
- تحسين الشبكات (مياه، صرف صحي)
- تهيئة بعض الفضاءات العمومية

صورة رقم 11 : تهيئة الطرق بمتليلي الشعابنة



المصدر :مدرية البناء والتعمير مدينة متليلي الشعانبة

توزيع التدخلات حسب الأحياء:

- أكبر نسبة من التدخلات كانت في الإنارة والترصيف (حوالي 20 حيًا)
- تليها عمليات التبليط (10 أحياء)
- ثم التهيئة العمرانية (8 أحياء)
- بينما بقيت باقي التدخلات (كالتطهير، المساحات الخضراء، الواجهات...) محدودة جدًا

تدخلات مديرية البناء والتعمير:

ركزت أساسًا على:

- الإنارة والترصيف (أكبر عدد من الأحياء)
- تحسين البنية التحتية و تدخلات محدودة في الجوانب الجمالية

حالة وسط المدينة:

تشمل منطقة وسط المدينة عدة أحياء مهمة وتضم أهم التجهيزات، وقد شملتها مشاريع مثل:

- تهيئة المدخل الرئيسي
- الإنارة العمومية

- الترصيف
- تجهيزات كهربائية

صورة رقم12: عملية التهيئة لمدخل مدينة متليلي الشعابنة سنة 2012



8.مقارنة بين النموذجين :

يمكن إبراز الفروقات الأساسية كما يلي:

- يعتمد نموذج مرسيليا على مقاربة شاملة ومندمجة، بينما يتميز نموذج متليلي الشعانبة بـ مقاربة جزئية ونقطية .
- مشاريع مرسيليا ذات بعد استراتيجي طويل المدى، مقابل مشاريع قصيرة المدى في متليلي .
- يتميز النموذج الفرنسي بـ تنوع مجالات التدخل، في حين يقتصر النموذج الجزائري على البنية التحتية .
- التمويل في مرسيليا قوي ومتعدد، بينما هو ضعيف ومحدود في متليلي .
- النتائج في مرسيليا تحول حضري شامل، مقابل تحسينات محدودة في متليلي

جدول رقم 1: مقارنة بين نماذج التحسين الحضري بالجزائر و مارسيليا

العنصر	مرسيليا(فرنسا)	متليلي (الجزائر)
طبيعة التدخل	شامل ومندمج	جزئي ونقطي
الحجم	مشاريع كبرى	مشاريع صغيرة
التمويل	ضخم ومتعدد	محدود
الرؤية	استراتيجية طويلة المدى	قصيرة المدى
المجالات	عمران + اقتصاد + نقل + ثقافة	أساسًا طرقات وشبكات
الهدف	تعزيز الجاذبية الدولية	تحسين الإطار المعيشي
النتائج	تحول حضري شامل	تحسينات محدودة

يتضح من خلال المقارنة أن الاختلاف بين التجربتين يكمن أساسًا في طبيعة المقاربة المعتمدة، حيث يقوم نموذج مرسيليا على رؤية استراتيجية شاملة تعتمد على التكامل بين مختلف القطاعات، وتستند إلى تمويل قوي وتخطيط بعيد المدى، مما يسمح بإحداث تحول حضري عميق ومستدام.

في المقابل، يقتصر نموذج متليلي على تدخلات محدودة ذات طابع تقني، تركز أساسًا على تحسين البنية التحتية، دون الاعتماد على رؤية حضرية متكاملة، وهو ما يحدّ من فعالية هذه المشاريع وتأثيرها على المدى الطويل. وعليه، يمكن القول إن نجاح مشاريع التحسين الحضري يرتبط بمدى اعتمادها على:

- التخطيط الشامل
- تنوع مصادر التمويل
- إشراك مختلف الفاعلين
- مراعاة البعد الاجتماعي والاقتصادي

وهو ما ينبغي تعزيزه في التجارب الحضرية بالجزائر لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة.

4. خلاصة :

في الختام ، لقد مكننا هذا الفصل من إستعراض مجموعة من أهم المفاهيم العلمية المرتبطة التي يرتكز عليها أساس هذا البحث حيث تطرقنا أولا الى ماهية التدخلات العمرانية و أنواعها كونها تعد من أهم محاور أي دراسة عمرانية و المرجع الذي يعود إليه أي مخطط عمراني لتدخلاته المختلفة على المجال ثم بعد ذلك تعمقنا في مفهوم التحسين الحضري و مكوناته كونه من أبرز و اهم الأدوات لإصلاح الفراغات العمرانية و تطوير الأحياء الجديدة لضمان جودة الحياة من حيث الحركة و الراحة ، الخدمات و كذلك المساحات الخضراء التي تعتبر متنفس الفرد في الوسط الحضري ، لنختتم دراستنا النظرية بعدها بدراسة عامة للإستدامة و أبعادها التي استنتجنا من خلالها أن بناء مدينة مستدامة لا يقتصر فقط على الحفاظ على البيئة لوحدها بل و تصميم فضاءات حضرية مريحة ذكية و فعالة وظيفيا تخدم الجيل الحالي و الأجيال القادمة دون تدهور أو تأثير كبير يضر بالبيئة و منه أيضا تضمن فعالية مختلف التدخلات العمرانية على المدى الطويل .

الفصل الثانـي :

الدراسة التحليلية لمدينة "سطيف" و مخطط شغل الأرض

الهضاب الشرقية

الجزء الأول : الدراسة التحليلية لمدينة سطيف

تمهيد :

1.تقديم مدينة "سطيف" :

تعد مدينة سطيف من المدن العريقة في الشرق الجزائري حيث تمتد جذورها الى ماقبل العهد الروماني حيث كان إسمها "ازديف" باللغة المحلية التي تعني الأرض السوداء او التربة الخصبة وقد حرف الرومان هذا الإسم لاحقا إلى " Sitifis " بنفس المعنى وهو ما يعكس طابعها الفلاحي منذ القدم وتعتبر اليوم عاصمة الهضاب العليا بفضل موقعها الاستراتيجي المرتفع ، كما تعتبر قطبا اقتصاديا و تجاريا و ثقافيا بارزا .

2.1 الموقع الفلكي لمدينة سطيف :

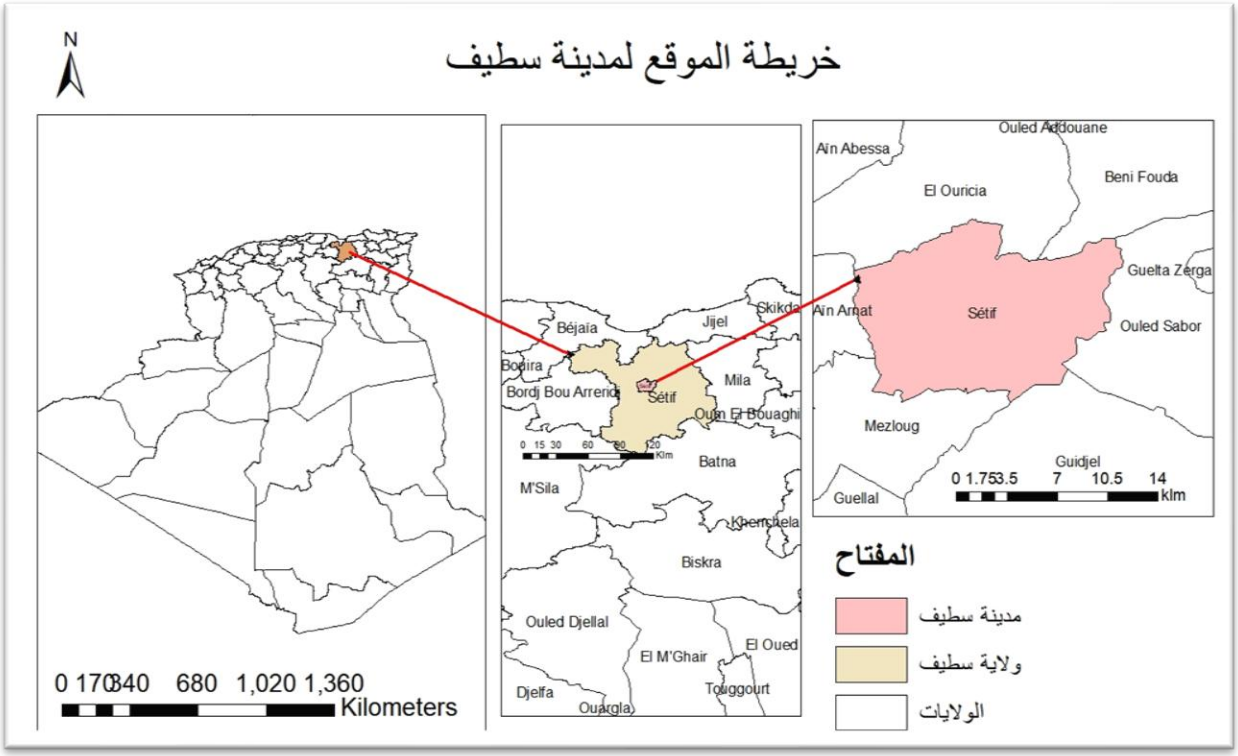
تقع مدينة سطيف في شمال شرق الجزائر حيث تمتد تقريبا بين دائرتي عرض °35.60 و ° 36.60 شمالا و بين خطي طول °4.71 و ° 6.05 شرقا .

3.1 الموقع الجغرافي لمدينة سطيف :

تقع مدينة سطيف في الجزء الأوسط من الولاية على مساحة تقدر ب 13094.56 هكتار أي 130 كيلومتر مربع تقريبا ، و يحدها:

- من الشمال: مدينة الأوريسيا وعين عباسة
- من الشرق: مدينة أولاد صابر
- من الغرب: مدينة عين أرنات
- من الجنوب: مدينة مزلوق

خريطة رقم 01: توضح موقع بلدية سطيف



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

2. الدراسة الطبيعية :

1.2 التضاريس :

تشكل منطقة الدراسة جزءاً من مجموعة الهضاب الطبيعية الواقعة بين سلسلتين جبليتين من جبال الأطلس الجزائري (التلية وما قبل الصحراوية).

وهي منطقة تشغل الجزء الجنوبي وتتكون من حوض مغلق، يحده من الجنوب جبل يوسف (بلدية غودجيل) ومن الشمال جبل مغرس ، وهي هضبة مرتفعة مسطحة قليلاً في الجنوب حيث تكون المنحدرات عموماً ضعيفة نسبياً، ولا تغطي المنحدرات الأقوى (+15٪) سوى 6٪ من أراضي البلدية .

تتراوح الإرتفاعات في المدينة بين 960م و 1220م حيث :

المناطق المنخفضة (960–1000م) :

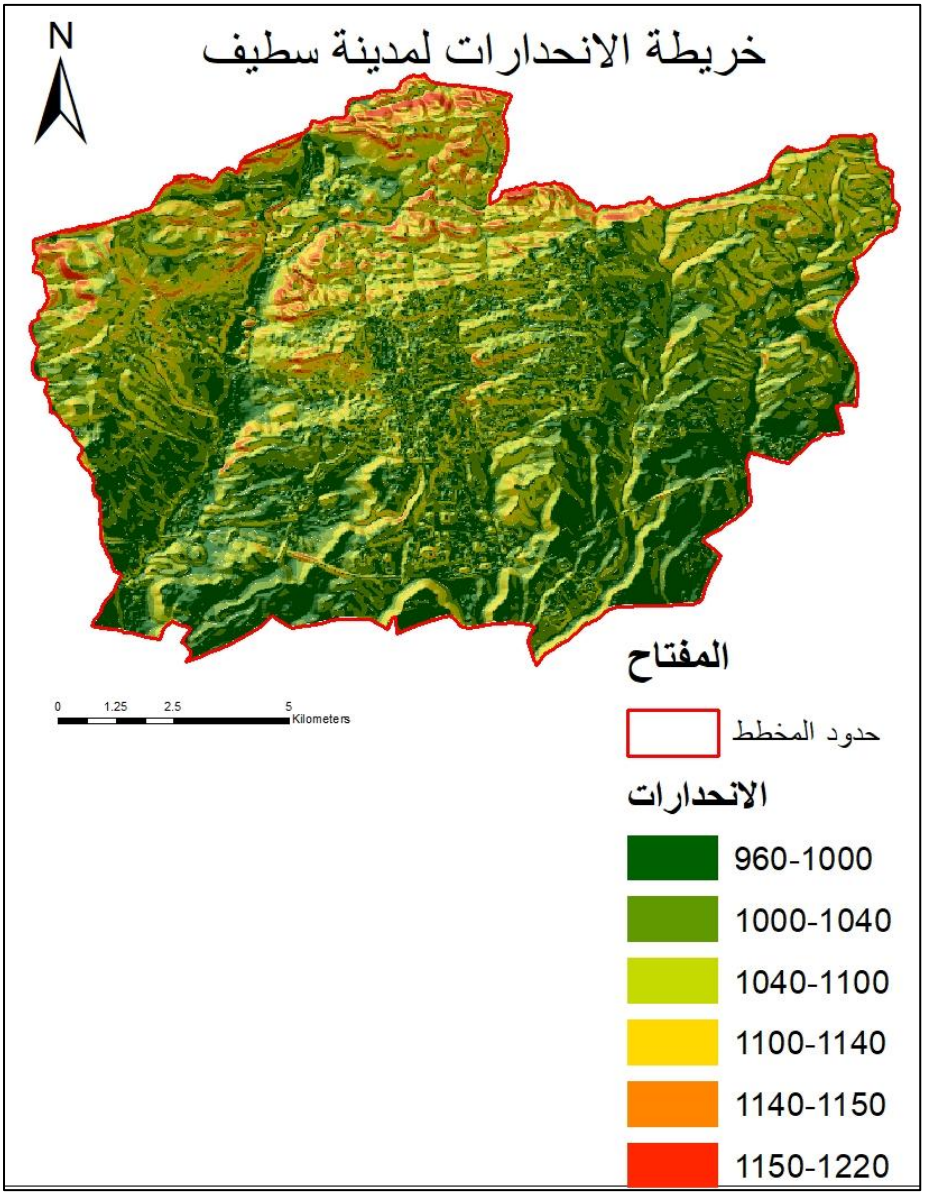
- تتركز في الأجزاء الجنوبية و الشرقية
- تكون مناسبة أكثر للتوسع العمراني لسهولة تسويتها

- عرضة لتجمع مياه الأمطار

المناطق المرتفعة (1150–1220م) :

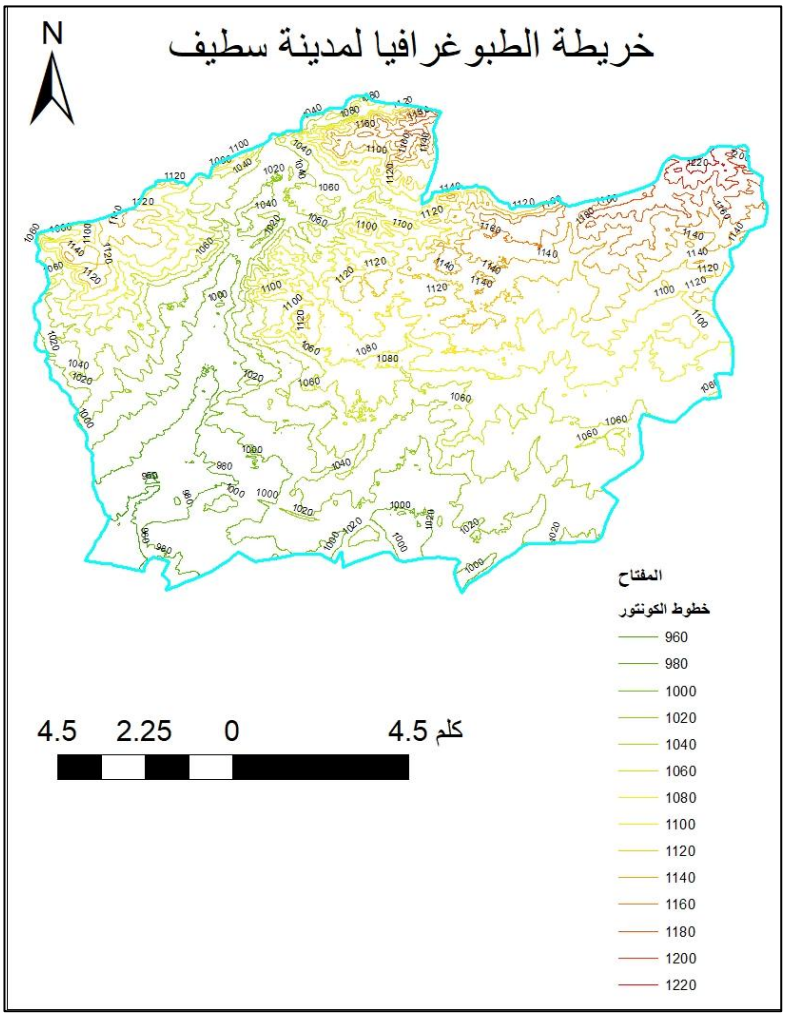
- تتركز في الحواف الشمالية للمدينة
- تمثل عوائق طبوغرافية طبيعية
- تعتبر عائق حيث تحد التوسع العمراني في ذلك الاتجاه
- تتطلب تكاليف لتهيئة شبكات الطرق و الصرف الصحي .

خريطة رقم2 : توضح انحدارات المدينة



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

خريطة رقم 3: تمثل ارتفاعات مدينة سطيف



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

3.2 الدراسة المناخية :

تتميز مدينة سطيف بمناخ قاري شبه جاف يتميز ب :

- الشتاء: بارد جداً وقاسٍ، حيث تنخفض درجات الحرارة إلى ما دون الصفر (سجلت أحياناً −10.5°C). هذا يتطلب في العمران توجيه المباني نحو الجنوب للاستفادة من الإشعاع الشمسي والتدفئة السلبية.

- الصيف: حار وجاف، وقد تصل الحرارة إلى 40°C. تبرز هنا أهمية "الجزر الحرارية الحضرية" فالمناطق المكتظة ترفع الحرارة، مما يستوجب دمج مساحات خضراء لتبريد النسيج العمراني.

3.3 درجات الحرارة :

من خلال دراسة متوسط درجات الحرارة لكل شهر خلال 10 سنوات في مدينة سطيف وجدنا

أنها : تتميز بصيف حار وجاف، حيث تسجل درجات الحرارة القصوى قيمًا مرتفعة تصل إلى 38.82°C في شهر جويلية.

من الناحية العمرانية، يتطلب هذا الارتفاع تعزيز التراص العمراني لتقليل المساحات المعرضة للإشعاع الشمسي المباشر وتوفير الظلال الطبيعية داخل النسيج الحضري.

كما يشهد الشتاء برودة قاسية، حيث تنخفض القيم الدنيا إلى ما دون الصفر لتصل إلى −3.76°C في شهر فيفري. يفرض هذا الانخفاض ضرورة حماية الفضاءات العمومية من التيارات الهوائية الباردة، واعتماد مواد بناء عازلة للحفاظ على الطاقة والراحة الحرارية داخل المباني.

1.3.3. الفوارق الحرارية وتأثيرها المرفولوجي:

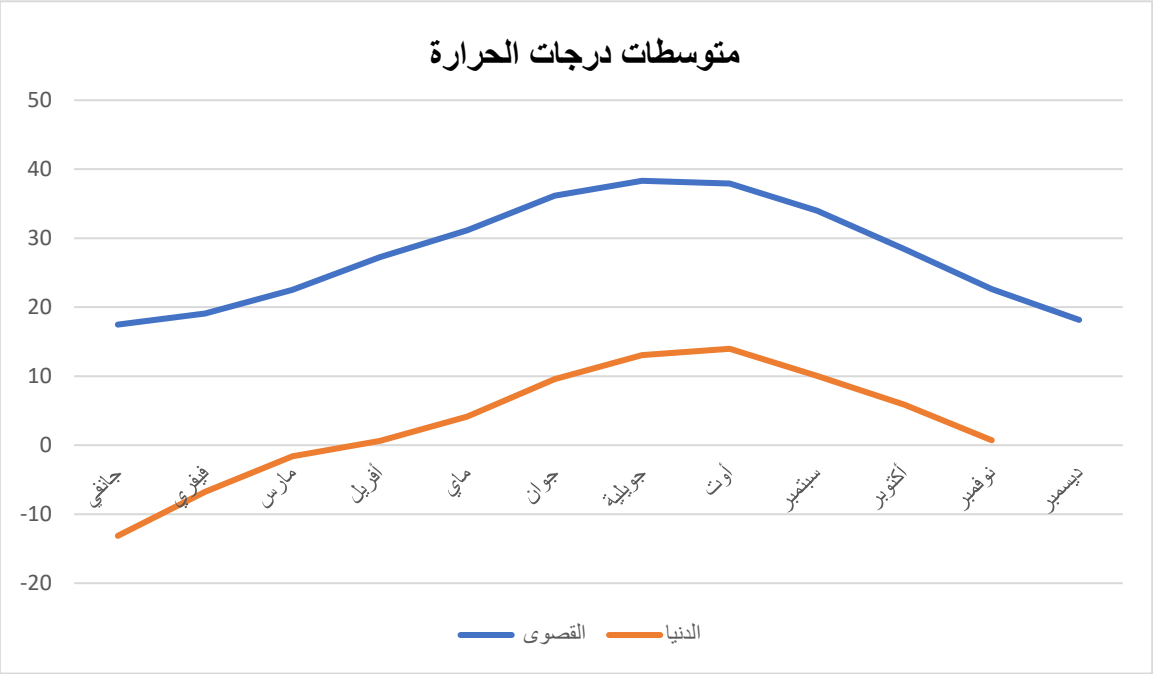
التباين الكبير بين الصيف والشتاء يؤدي إلى إجهاد حراري يؤثر على ديمومة مواد التهيئة الحضرية. و منه يستوجب هذا التباين تصميم شوارع ومحاور تسمح بالتهوية الطبيعية صيفاً، مع العمل على كسر حدة الرياح شتاءً لضمان حركية مريحة للمشاة.

جدول رقم 2: متوسطات درجات الحرارة خلال 10 سنوات بمدينة سطيف

الاشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسطات د/ح القصوى	17.48	19.10	22.52	27.23	31.16	36.18	38.82	37.92	33.96	28.40	22.63	18.17
متوسطات د/ح الدنيا	3.14−	3.76−	1.61−	0.62	4.16	9.56	13.04	13.97	10.065	5.88	0.72	1.58−

المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

الشكل رقم 1 : متوسطات درجات الحرارة بمدينة سطيف



المصدر : من اعداد الطلبة (2026)

4.3 التساقطات :

تتميز مدينة سطيف بمعدل تساقط سنوي للأمطار يساوي 487.33 مم خلال 5 سنوات الأخيرة أين نلاحظ تذبذب التساقط بين الشتاء والربيع حيث تتميز مدينة سطيف بهطول مطري معتبر في الشتاء وبداية الربيع، أين تبلغ الذروة في شهر ماي (72.93 ملم).

من الناحية العمرانية تستوجب هذه الكميات تصميم شبكات صرف ذات كفاءة عالية وتوفير مساحات خضراء نفوذة لامتصاص مياه الأمطار وتجنب الفيضانات الفجائية في الشوارع.

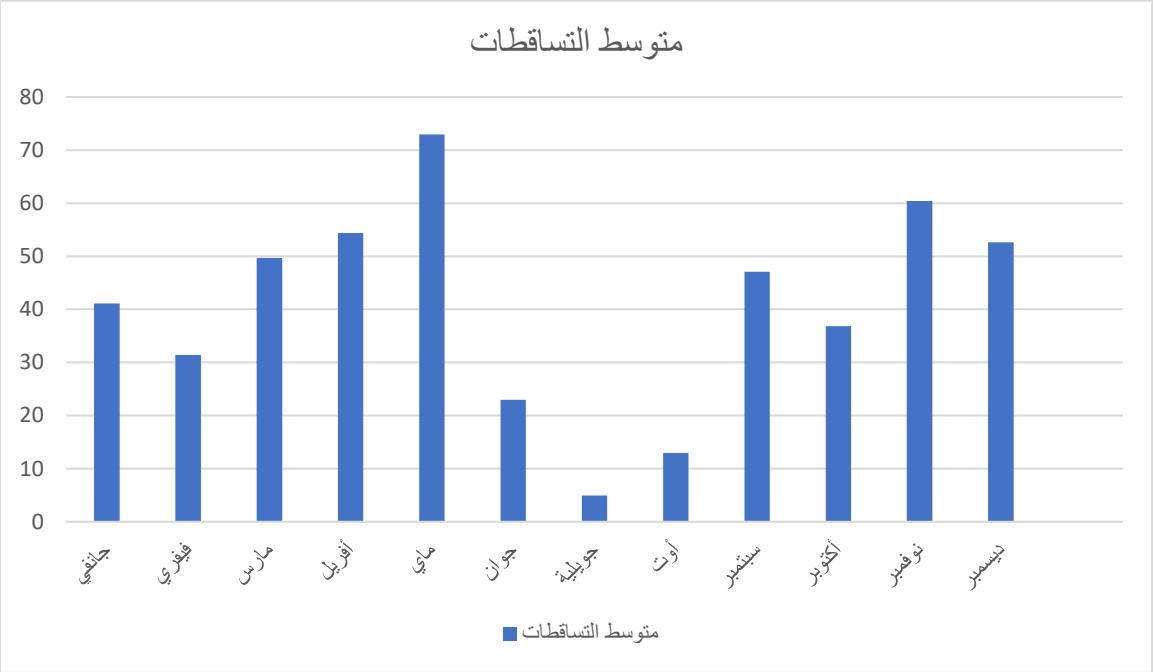
كما يرافقه جفاف صيفي أي يسجل فصل الصيف انخفاضاً حاداً في التساقطات، حيث تصل أدنى قيمة لها إلى 12.97 ملم في شهر أوت و عليه يفرض هذا الجفاف ضرورة التوجه نحو تقنيات

"حصاد مياه الأمطار" وتخزينها لاستخدامها في ري الفضاءات العمومية وتلطيف المناخ المحلي للمدينة خلال الفترات الجافة.

جدول رقم 3 : متوسط التساقطات بمدينة سطيف

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان
متوسط التساقطات	41.08	31.43	49.65	54.4	72.93	22.94
جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
4.96	12.97	47.06	36.823	60.425	52.63	487.33

الشكل رقم 2: يمثل متوسط التساقطات بمدينة سطيف



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

5.3 الرياح :

من خلال معطيات الجدول للفترة الممتدة بين(2024-2025) نلاحظ أن متوسط سرعة الرياح في مدينة سطيف يتراوح بين 2.27 م/ث كأدنى قيمة في ديسمبر و 3.08 م/ث كأعلى قيمة في شهر مارس فخلال فصل الشتاء، تهيمن الرياح الغربية والشمالية الغربية الباردة، أما في الصيف فتتنوع الاتجاهات مع ظهور رياح "السيروكو" الجنوبية الحارة والجافة، والتي تؤثر سلباً على الغطاء النباتي بسبب رفع معدلات التبخر، حيث تسجل حضوراً بمتوسط سنوي قدره 0.3 يوم وبذروة تصل إلى 1.3 يوم في شهر جويلية.

تعتبر هذه السرعات متوسطة إلى هادئة، مما يعزز إمكانية الاعتماد على التهوية الطبيعية في التصميم العمراني، مع ضرورة الحماية من الهبات القوية عبر استخدام كواسر الرياح والتشجير الكثيف في الفضاءات المفتوحة

جدول رقم 4: متوسط سرعة الرياح بمدينة سطيف

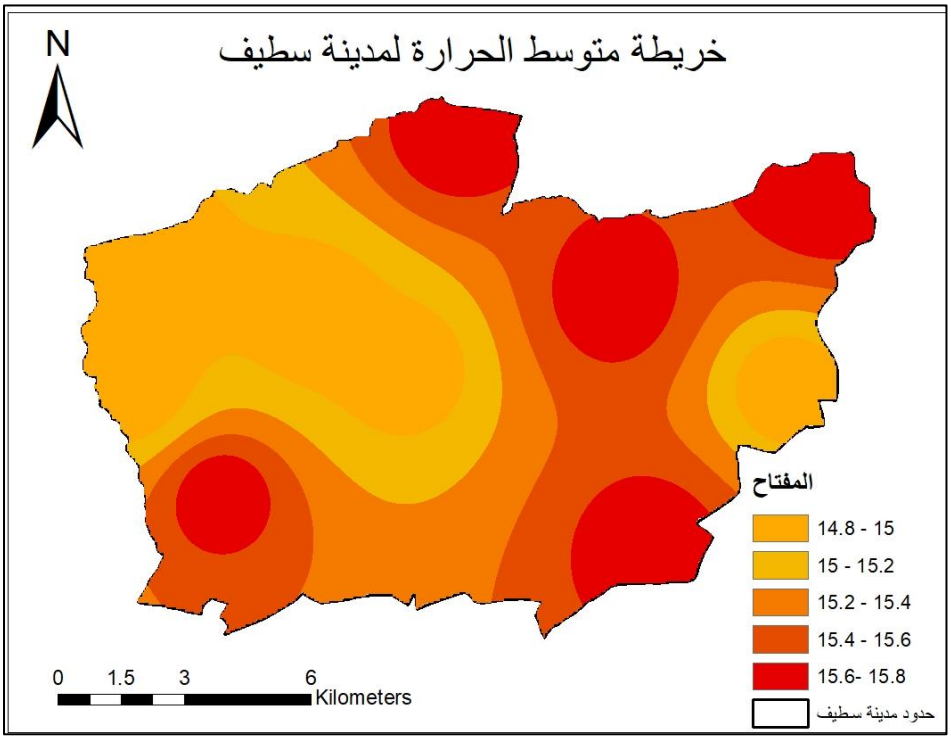
الاشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
السرعة م/ث	2.665	2.695	3.085	2.84	2.595	2.645	2.82	2.44	2.575	2.4	2.525	2.27

المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

نتيجة :

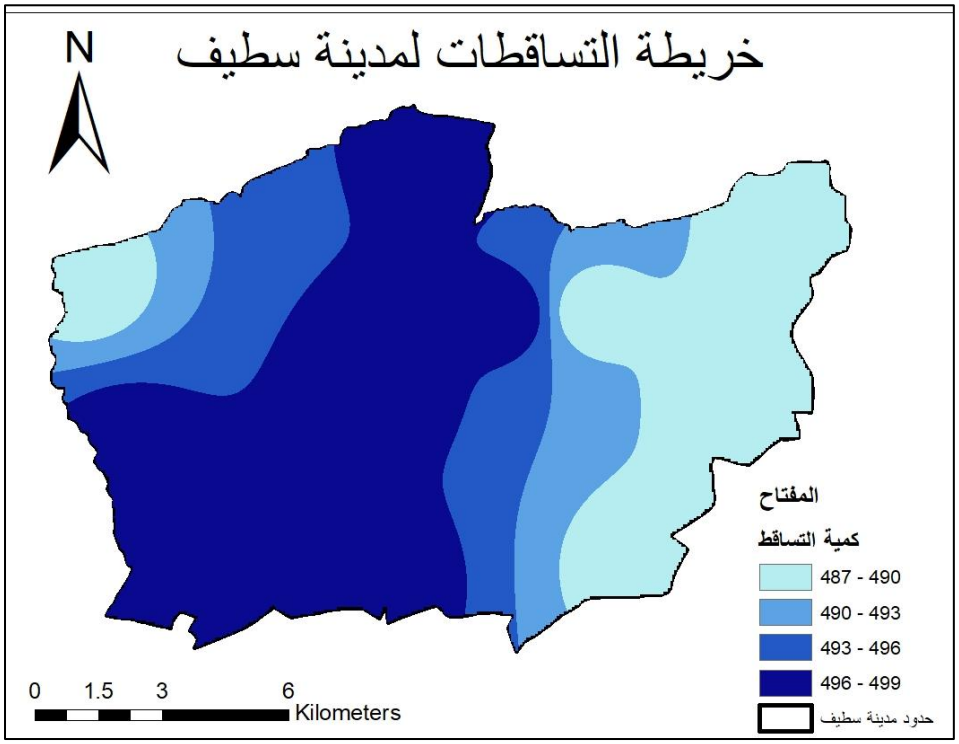
من خلال كل ما سبق ، تفرض الظروف المناخية القارية لمدينة سطيف التوجه نحو عمران مستدام، يوازن بذكاء بين متطلبات الفصول المتباينة؛ فمن الناحية الحرارية، يستوجب التصميم توفير التظليل صيفاً مع ضمان التدفئة الطبيعية شتاءً، و ضرورة استغلال المناطق الخضراء لتلطيف الجو. اما من ناحية التساقطات ، تبرز الحاجة لموازنة عمرانية دقيقة بين تصريف المياه في مواسم الوفرة وتخزينها لمواسم الجفاف، مع اختيار مواد تهيئة حضرية تقاوم الرطوبة شتاءً ولا تزيد من حدة الحرارة صيفاً. أما من منظور الرياح، فيتطلب النسيج العمراني تشكيلاً يحمي من التيارات الباردة، مع استغلال النسيم المعتدل لتحسين جودة الهواء وتجديده داخل الأنسجة العمرانية الكثيفة، مما يضمن في النهاية بيئة حضرية مريحة ومستدامة طوال العام.

خريطة رقم 4: تمثل متوسط درجات الحرارة بالمدينة



المصدر : من اعداد الطلبة (2026)

خريطة رقم 5 : تمثل متوسط التساقطات بمدينة سطيف



المصدر : من اعداد الطلبة (2026)

6.5 الشبكة الهيدروغرافية :

1.6.5 الهيدرولوجيا :

تتميز الأودية بجريان غير منتظم نتيجة للمعطيات المناخية وطبيعة التساقط المطري. ويعد "وادي بوسلام" هو الوادي الرئيسي في المنطقة.

2.6.5 الشبكة الهيدروغرافية :

تمتلك مدينة سطيف شبكة مائية هامة، تتكون من عدة أودية غالباً ما تكون جافة خلال فصل الصيف. و يتم تصريف المياه باتجاه "شمال–جنوب" لتصب في السبخات (المستنقعات) الواقعة جنوب وجنوب غرب مقر الولاية.

أهم المجاري المائية هي:

- في الشمال: وادي "فرمتو"، الذي يتجه من الشرق إلى الغرب ليلتقي بوادي بوسلام.
- في الشرق: وادي "الحاسي" الذي ينتهي في مستنقعات الجنوب.
- في الغرب: وادي "خلفون"، وهو أحد روافد وادي بوسلام.
- في الشمال الغربي: وادي "بوسلام"، الذي يمتد من الشمال الغربي نحو الجنوب الغربي.

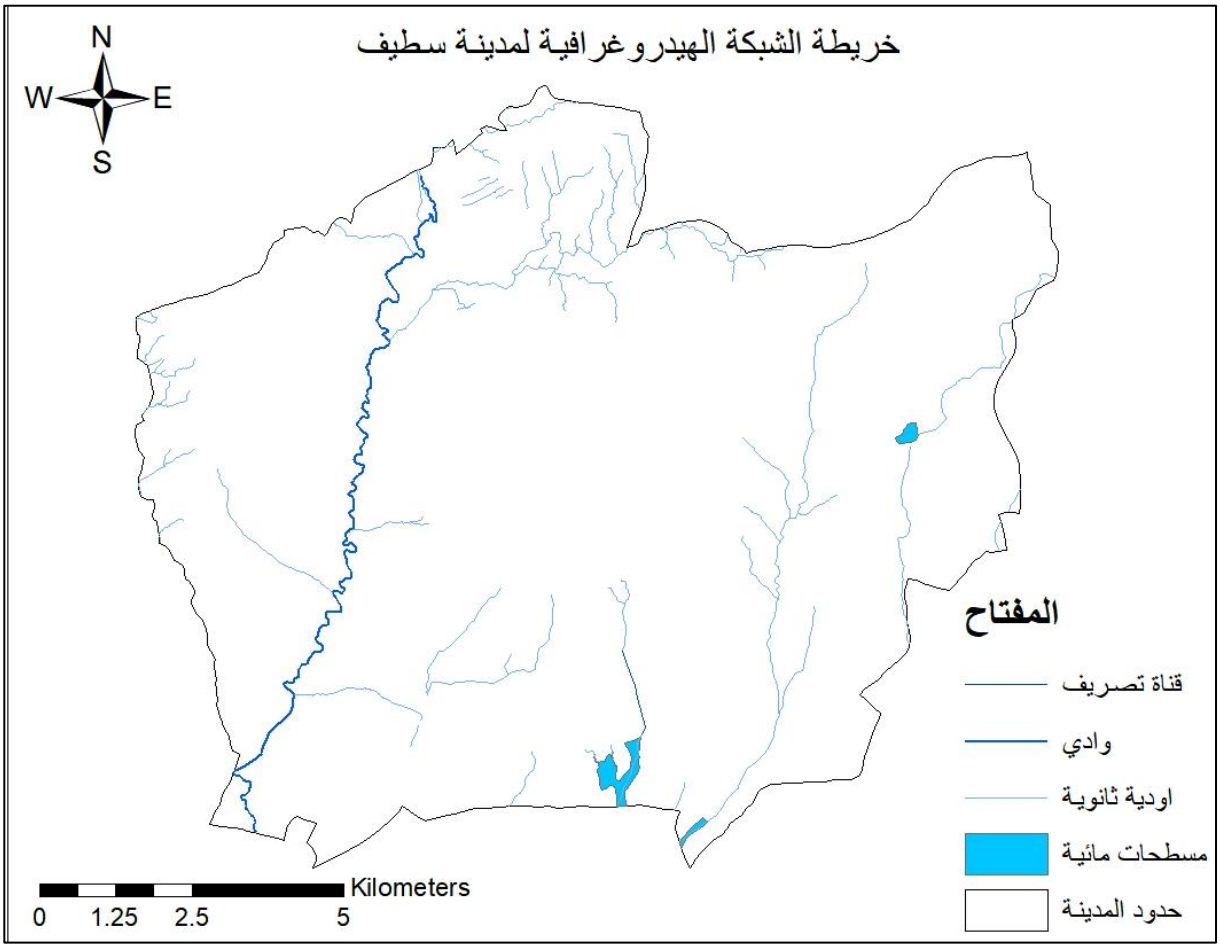
موارد المياه السطحية :

إمكانات موارد المياه السطحية كبيرة (حوالي 615 هكتومتر مكعب، منها 416 هكتومتر مكعب قابلة للتعبئة)، إلا أن ولاية سطيف لا تستفيد منها بشكل كامل بسبب خصائصها الهيدرولوجية ، حيث أن معظم الإمدادات المطرية تتدفق وتصرف خارج حدود المدينة.

موارد المياه الجوفية :

تعتبر الموارد الجوفية ضعيفة؛ حيث تُقدر الموارد القابلة للتعبئة بـ 150 هكتومتر مكعب، تم استغلال 115 هكتومتر مكعب منها عبر الآبار الارتوازية، الآبار التقليدية، والعيون .

خريطة رقم 6: تمثل الشبكة الهيدروغرافية لمدينة سطيف



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

3. الدراسة السكانية :

تمتد منطقة الدراسة على مساحة 127.30 كم² أي ما يعادل 12730 هكتاراً، وتضم عدداً من السكان يصل إلى 457,709 نسمة في عام 2020 حيث :

- انتقل عدد سكان بلدية سطيف من 288,461 نسمة في عام 2008 إلى 457,709 نسمة في عام 2020.
- خلال الفترة (2008–2020)، شهد مقر بلدية سطيف وتيرة نمو نشطة بلغت 3.82%، ومع ذلك يظل هذا المعدل منخفضاً مقارنة بمعدل التجمعات السكانية الثانوية (AS) الذي بلغ 5.05%.
- أما فيما يخص المناطق المبعثرة، فيلاحظ تسجيل معدل نمو سالب قدره – 0.12% بين عامي (2020/2008)

جدول رقم 5 : تطور عدد السكان من سنة 1998 إلى 2020

السكان	إحصاء 1998(RGPH)	إحصاء 2008(RGPH)	إحصاء 2020(GPRH)	معدل النمو 08_98	معدل النمو 20_08
مركز المدينة	214.842	252.127	395.432	٪ 1.61	٪ 3.82
التجمعات الثانوية	20.326	32.182	58.186	٪ 4.70	٪ 5.05
المناطق المبعثرة	4.027	4.152	4.091	٪ 0.30	٪ −0.12
المجموع	239.195	288.461	457.709	٪ 1.89	٪ 3.92

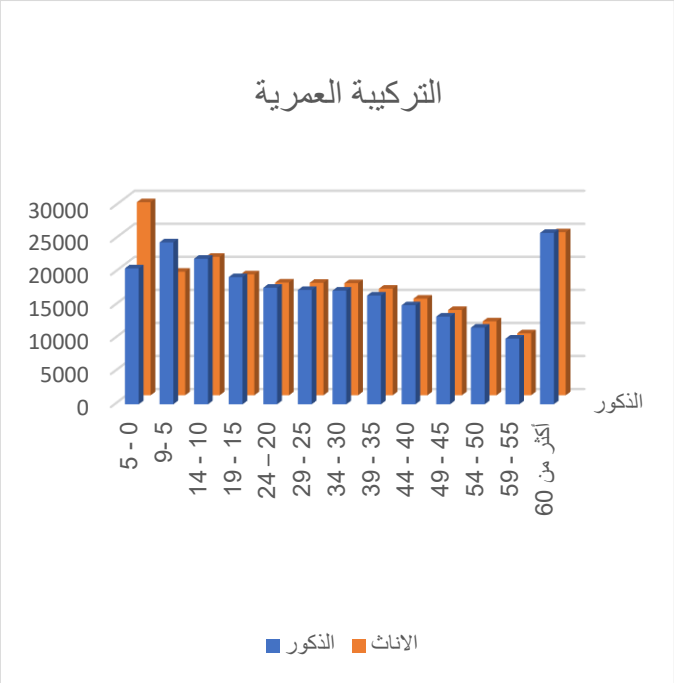
المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

1.3 التركيبة العمرية :

يتميز سكان مدينة سطيف بكونهم فئة شابة للغاية، حيث تتوزع النسب بين 51% من الرجال و49% من النساء. وتعود هذه الوضعية، كما هو الحال في جميع البلدان النامية، إلى ارتفاع معدل المواليد وانخفاض معدل الوفيات.

جدول رقم 6: التركيبة العمرية بمدينة سطيف

العمر	الذكور	الإناث
5 – 0	20571	29213
9 – 6	24495	18699
14 – 10	22025	20948
19 – 15	19231	18289
24 – 20	17629	17054
29 – 25	17297	17024
34 – 30	17200	16967
39 – 35	16455	16123
44 – 40	14986	14626
49 – 45	13268	12912
54 – 50	11597	11188
59 – 55	9929	9385
أكثر من 60	25924	24673
المجموع	230609	227100



المصدر : RGPH 2020

3.2 الكثافة السكانية :

من خلال تحليل الكثافة السكانية المقدرة بـ 3595.51 نسمة/كلم²، يتضح أن المنطقة تعاني من ضغط ديموغرافي مرتفع نسبياً. هذا الارتفاع يعكس الجاذبية السكنية للمنطقة

جدول رقم 7 : الكثافة السكانية لمدينة سطيف

عدد السكان(نسمة)	المساحة (كلم ²)	الكثافة (نسمة/كلم²)
457709	**127.30**	**3595.51**

المصدر : من اعداد الطلبة (2026)

4. الدراسة الاقتصادية :

1.4 التوظيف :

بلغ عدد السكان النشطين في بلدية سطيف 189532 نسمة، بينما بلغ عدد السكان العاملين 178728 نسمة ، و يتجلى الجانب الاجتماعي والاقتصادي في وضع التوظيف الذي يتميز بانخفاض معدل البطالة إلى 5.13%

جدول رقم 7 : التوظيف بمدينة سطيف

إجمالي عدد السكان	السكان العاملون	السكان المشتغلون	معدل البطالة
457,709	189,532	178,728	5.13%

المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

2.4 توزيع السكان العاملين حسب قطاع النشاط :

يُظهر الجدول أدناه أن غالبية فرص العمل تتركز في قطاعي الصناعة والتجارة، وهما النشاطان الاقتصاديان الرئيسيان على مستوى البلديات. أما أهمية فرص العمل في قطاع البناء، يرجه إلى التغيرات الجارية في مجال بناء المساكن، وهو قطاع بالغ الأهمية ويتطلب قوة عاملة كبيرة.

جدول رقم 8 : توزيع السكان العاملين حسب قطاع النشاط

قطاع	إدارة	البناء والأشغال العمومية	زراعة	صناعة	خدمات	تجارة
نسبة مئوية	14%	19%	9%	28%	6%	24%

المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

5. الدراسة التاريخية :

1.5 النواة الأولى لمدينة سطيف :

تعود نشأة مدينة سطيف إلى عصور قديمة جدًا، حيث تشير المعطيات إلى أنها كانت منذ سنة 225 قبل الميلاد عاصمة لمملكة بربرية، وهو ما يعكس مكانتها السياسية المبكرة، قبل أن تفقد هذا الامتياز لصالح مدينة شرشال في عهد جوبا الثاني.

وفي سنة 290م، استعادت سطيف أهميتها عندما أصبحت عاصمة لموريتانيا السيتيفية خلال العهد الروماني، ثم عززت مكانتها الإدارية سنة 539م حين أصبحت عاصمة لمقاطعة بيزنطية وعليه،فإن النواة الأولى للمدينة تشكلت كـ مركز سياسي وإداري قوي، مما يدل على استمرارية أهميتها عبر الحضارات.

2.5 المدينة قبل الإستعمار :

خلال هذه المرحلة، شهدت سطيف عدة تحولات تاريخية متعاقبة:

بين 660 و700م: خضعت للفتح الإسلامي، مما أدخلها ضمن المجال الحضاري الإسلامي.

بين 1515 و1830: عرفت وجودًا عثمانيًا استمر لعدة قرون.

كما تميزت المدينة خلال هذه الفترة بموقعها الجغرافي الاستراتيجي، حيث كانت تقع على مفترق طرق مهم يربط:

الشرق بالغرب/الشمال بالجنوب وقد ساهم هذا الموقع في الحفاظ على دورها الحضري والاقتصادي، وجعلها نقطة عبور رئيسية ومركز تواصل إقليمي. لذلك يمكن اعتبار المدينة قبل الاستعمار مدينة ذات استمرارية وظيفية واستراتيجية دون انقطاع.

3.5 المدينة بعد الإستعمار:

شهدت سطيف تحولات جذرية مع بداية الاحتلال الفرنسي:

1.3.5 المرحلة الأولى (بداية التنظيم الاستعماري) :

سنة 1839: وصول الجيش الفرنسي، حيث قام الجنرال غالبوا بإنشاء ثكنة عسكرية واستعمال المدينة كمركز لمراقبة القبائل.

سنة 1847: إعداد أول مخطط عمراني من طرف المهندسين العسكريين، حيث:

أحيطت المدينة بأسوار مدعمة بأبراج وحصون و احتوت على أربعة أبواب رئيسية:

باب بجاية (شمالًا)/باب بسكرة (جنوبًا)/باب قسنطينة (شرقًا)/باب الجزائر (غربًا)

في هذه المرحلة، أصبحت سطيف مدينة عسكرية منظمة ومغلقة.

2.3.5 مرحلة التوسع خارج الأسوار :

سنة 1870: ظهور السكك الحديدية وبناء محطة في الجنوب الشرقي للمدينة ، حيث أدى ذلك إلى:

هدم الأسوار (باستثناء القلعة شمالًا) و إنشاء شارع محيطي واسع كذلك امتداد النسيج الحضري خارج الحدود القديمة

كما ظهرت أولى الضواحي:

حي المحطة/حي الحدائق/حي الصناعات

وهنا تحولت المدينة إلى مدينة مفتوحة في طور التوسع الحضري.

3.3.5 مرحلة الأحياء الشعبية (1956–1962) :

خلال هذه الفترة:

أصبحت المدينة الأم تشكل نواة مركزية

كما ظهرت تجمعات سكنية جديدة ويرجع ذلك إلى :

- . انعدام الأمن في الريف بسبب حرب التحرير
- . نزوح السكان نتيجة سياسة الأرض المحروقة
- هذه المرحلة تميزت بـ نمو سريع وغير متحكم فيه وارتفاع الكثافة السكانية.

4.5 . المراحل التاريخية للتطور الحضري :

1.4.5 من العصور القديمة إلى 1830 (مرحلة التأسيس والتراكم الحضاري):

- 225 ق.م: عاصمة بربرية
- 290م: عاصمة روماني
- 539م: عاصمة بيزنطية
- 660–700م: الفتح الإسلامي
- 1515–1830: العهد العثماني

2.4.5 من 1839 إلى 1962 (مرحلة إعادة تشكيل البنية الحضرية والتوسع التدريجي)

- إنشاء الثكنة العسكرية
- مخطط 1847 (مدينة مسورة)
- توسع 1870 بسبب السكك الحديدية
- ظهور الضواحي
- نمو الأحياء الشعبية (1956–1962)

3.4.5 من 1962 إلى 1970(مرحلة نمو حضري سريع مع بداية الاختلالات) :

- تنفيذ خطة قسنطينة كأداة للتحكم في النمو
- تطوير مشاريع سكنية (CENESTAL، مدينة الموظفين...)
- استثمارات صناعية ضمن الخطة الثلاثية (1967–1970)

نتائجها:

- هجرة ريفية كبيرة
- اكتظاظ حضري
- ظهور السكن العشوائي

4.4.5 من 1970 إلى 1980(مرحلة التوسع المكثف والتحول الهيكلي للمدينة) :

- اعتماد مخطط PUP (1977)
- إنشاء المنطقة الصناعية
- المصادقة على ZHUN سنة 1979 (مجمعات سكنية كبيرة)

نتائجها:

- جذب سكاني كبير
- توسع عمراني واسع
- استهلاك كبير للأراضي
- مرحلة التوسع المكثف والتحول الهيكلي للمدينة.

5.4.5 من 1980 إلى 1987 وما بعدها(مرحلة التخطيط الحضري غير المتوازن) :

إعداد مخطط التنمية الحضرية (PUD) سنة 1982 (معتمد 1987)

تحديد مجال حضري بـ 1500 هكتار

التوسع نحو الشمال والشمال الشرقي

لكن نتج عن ذلك:

- خلل في النقل
- انفصال بين النسيج القديم والجديد
- ضعف جودة التخطيط
- ظهور "أحياء النوم"

5.5 خلاصة :

تطورت مدينة سطيف عبر مراحل متتالية، من نواة سياسية قديمة إلى مدينة استراتيجية، ثم مدينة منظمة خلال الاستعمار، لتصبح بعد الاستقلال مدينة متوسعة، غير أن هذا التوسع السريع رافقته اختلالات في النسيج الحضري نتيجة ضعف التحكم في التوسعات.

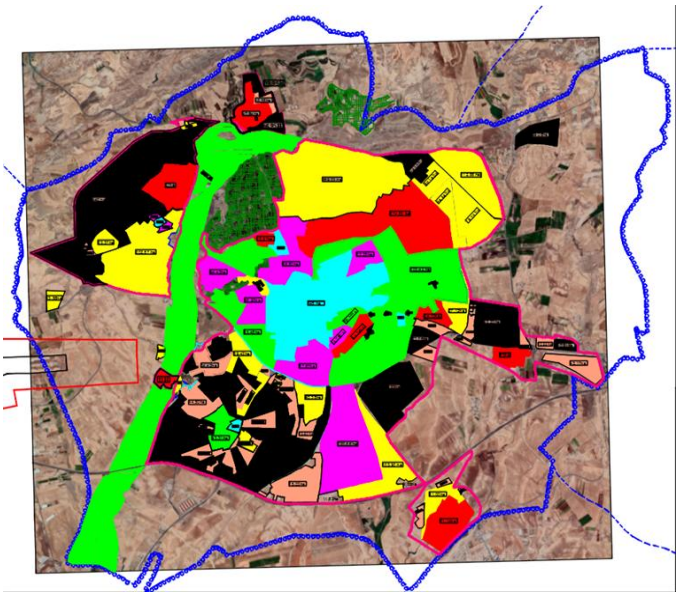
صورة رقم 13: التطور التاريخي لمدينة سطيف بعد الإستعمار (من1893 – 1992)



المصدر : التقرير التوجيهي للتهيئة و التعمير

خريطة رقم 7: التوسعات العمرانية و إستهلاك المجال بعد الإستقلال

الفترة الزمنية	المساحات المستهلكة (الهكتار)
1962	374.41
1977 – 1966	544.04
1988 – 1977	655.23
1998 – 1988	605.85
2012 – 1898	1192.74
2023 – 2012	438.84
مساحات شاغرة	1272.26



المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

6. الدراسة العمرانية :

1.6 الإطار المبني :

1.1.6 السكنات :

من خلال الدراسة السكنية لمدينة سطيف نرى أن الحظيرة السكنية تتركز أساسًا في التجمع الرئيسي سطيف الذي يضم أكبر عدد من المساكن، مما يدل على تمركز السكان والخدمات به.
كما تسجل بعض التجمعات الثانوية تفاوتًا في عدد المساكن، مع ملاحظة وجود عدد معتبر من المساكن غير المأهولة على مستوى البلدية (9387 مسكن)، وهو ما يستدعي تحسين استغلال الحظيرة السكنية في إطار سياسات التحسين الحضري.

1.1.1.6 معامل شغل المسكن :

تشير المعطيات إلى تطور معامل شغل المسكن (TOL) بمدينة سطيف حيث سجل انخفاظا من
6 أفراد / المسكن سنة 2008 إلى 5أفراد / المسكن سنة 2020 وهو مايدل على تحسن معدل شغل المسكن وتراجع حدة الإكتظاظ داخل المساكن ويعكس أثر السياسات السكنية في مواكبة الطلب المتزايد على السكن .

2.1.1.6 تصنيف السكنات حسب نوعها :

اما بالنسبة لتصنيف النسيج السكني بمدينة سطيف ف :

- تشكل المساكن الفردية النسبة الأكبر بعدد 24430 مسكن ما يعكس غلبة نمط السكن الفردي داخل المدينة .
- كما تحتل السكنات الجماعية المرتبة الثانية بعدد 17792 مسكن وهو ما يدل على وجود نسبة معتبرة من السكن الجماعي نتيجة التوسع الحضري .
- في المقابل تسجل الأنماط السكنية الأخرى اعداد اقل مما يشير إلى محدودية السكنات الهشة مقارنة بإجمالي السكنات المشغولة الذي بلغ 47367 مسكن ما يستدعي تحسين ظروف هذا النوع من السكن في إطار برامج التحسين الحضري

جدول رقم 9 : توزيع السكنات حسب التجمعات السكنية بمدينة سطيف

إسم التجمع	التصنيف	عدد البنايات	المساكن المأهولة	المساكن غير المأهولة	مجموع المساكن

سطيف	مركز المدينة	33226	70105	5014	75119
عين الطريق	تجمعات ثانوية	2504	2400	60	2460
شوف لكداد	تجمعات ثانوية	2243	6134	1070	7204
الحاسي	تجمعات ثانوية	535	662	3077	3739
فرمتو	تجمعات ثانوية	1008	1233	59	1292
لكرايش	تجمعات ثانوية	108	93	25	118
مناطق متفرقة	مناطق مبعثرة	854	816	82	898
المجموع	–	**40478**	**81443**	**9387**	**90830**

المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

جدول رقم 10 : مؤشرات السكن و السكان لمدينة سطيف

بلدية سطيف	إحصاء 2008		إحصاء 2020		
	عدد السكان	معامل شغل المسكن	السكنات	عدد السكان	معامل شغل المسكن
	288461	6 P/L	90830	457709	5 P/L

المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

جدول رقم 11: توزيع السكنات المشغولة حسب نوعها لمدينة سطيف

البلدية	السكنات الجماعية	السكنات الفردية	السكنات النصف جماعية	السكنات القصديرية	الغير مصرح بها	المجموع
سطيف	17792	24430	189	1838	973	47367

المصدر : مكتب الإحصاء لبلدية سطيف

2.1.6 التجهيزات :

تُشكل التجهيزات والمرافق العمومية الركيزة الأساسية لعملية التخطيط الحضري، فهي لا تقتصر على كونها عناصر خدمية فحسب، بل هي أدوات هيكلية تساهم في تنظيم المجال الحضري وضمان وظيفيته. ومن هذا المنطلق، سندرس بعض أهم التجهيزات بمدينة سطيف :

1.2.1.6 التجهيزات الإدارية :

تضم بلدية سطيف 12 ملحقة إدارية تتولى تسيير الشؤون المتعلقة بالحالة المدنية للمواطنين، وهذه الملحقات هي : وسط المدينة، حي المستقبل، حي يحياوي، حي 1 نوفمبر، بوعروة (مازاش محمد الطيب)، الهضاب، عين طريق، الباز، شوف لكداد، الشيخ العيفة، وتليجان.

2.2.1.6 التجهيزات التعليمية :

توفر بلدية سطيف على 96 مدرسة ابتدائية عمومية، يدرس بها 40,267 تلميذاً موزعين على 988حجرة دراسية، وهو ما يعادل معدل إشغال قدره 41تلميذاً في القسم الواحد .في المقابل، ينخفض معدل الإشغال في المدارس الخاصة إلى 20تلميذاً في القسم.

أما في طور التعليم المتوسط(CEM) ، فيصل معدل الإشغال إلى 43تلميذاً في القسم في القطاع العام، مقابل 18تلميذاً فقط في القطاع الخاص. وتتكرر نفس الوضعية في الطور الثانوي، حيث يبلغ معدل الإشغال 37 تلميذاً في القسم بالقطاع العام و 15 تلميذاً في القطاع الخاص.

تظهر هذه الأرقام ضغطاً كبيراً على المؤسسات التربوية العمومية مقارنة بالقطاع الخاص، حيث يتجاوز معدل الإشغال في المدارس الحكومية ضعف ما هو عليه في المدارس الخاصة، مما يعكس الحاجة إلى توسيع الحظيرة المدرسية لمواجهة الاكتظاظ.

جدول رقم 12 : التجهيزات التعليمية بمدينة سطيف

المؤسسات		العدد	عدد الاقسام	عدد الأقسام المستعملة	عدد التلاميذ المتمدرسين	معامل شغل القسم	عدد المطاعم المدرسية
إبتدائيات	عامة	96	1185	988	40267	41	36
	خاصة	6	95	95	1896	20	6
متوسطات	عامة	40	796	737	31556	43	4
	خاصة	7	57	57	1045	18	5
ثانويات	عامة	21	464	444	16634	37	13
	خاصة	5	18	18	276	15	3

المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

3.2.1.6 التجهيزات الصحية :

يظهر من خلال المعطيات السابقة أن المنظومة الصحية في بلدية سطيف تتميز بازدواجية بين القطاعين العام والخاص؛ حيث يمثل المركز الاستشفائي الجامعي (CHU) الركيزة الأساسية للقطاع العام بطاقة استيعاب ضخمة تصل إلى 951 سريراً، مما يجعله قطباً صحياً ليس فقط للمدينة بل للولاية والولايات المجاورة.

من جهة أخرى، نلاحظ دوراً متنامياً ومهماً للقطاع الخاص، خاصة في مجالات تصفية الدم والعيادات الطبية الجراحية والولادة، حيث يساهم بشكل فعال في تخفيف الضغط عن المؤسسات العمومية وتغطية العجز في أسرة الاستشفاء. كما تعكس شبكة العيادات متعددة

الخدمات (11 عيادة) وقاعات العلاج توزيعاً يهدف إلى تقريب الخدمات الصحية الجوارية من المواطن، رغم أن الحاجة تبقى قائمة لتدعيم هذه الهياكل لمواكب النمو الديموغرافي المتسارع للمدينة

صورة رقم : 14 التجهيزات الصحية بالمدينة



المصدر : الانترنت

جدول رقم 13: التجهيزات الصحية بمدينة سطيف

القطاع	التجهيز	العدد	عدد أسرة الاستشفاء
العام	المركز الاستشفائي الجامعي (CHU)	1	951
	العيادات (مصلحة التوليد)	1	120
	مركز تصفية الدم	1	115
	المؤسسة العمومية للصحة الجوارية(E.P.S.P)	1	/
	العيادات متعددة الخدمات (Polycliniques)	1	/
	مجمعات الأمومة والطفولة	11	/
	قاعات العلاج	1	/
	مراكز تصفية الدم	5	/
الخاص	العيادات الطبية الجراحية (M.S)	7	113
	العيادات (مصلحة التوليد)	8	327
	المؤسسة الاستشفائية المتخصصة(E.H.S)	7	56

المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

4.2.1.6 التجهيزات الشبابية و الرياضية :

يوجد تنوع ملحوظ في الهياكل الرياضية والشبانية بمدينة سطيف، حيث تبرز المدينة كقطب رياضي بامتياز من خلال توفر مسابح أولمبية وملاعب متعددة الرياضات، بالإضافة إلى شبكة قوية من الجمعيات الرياضية (118 جمعية) التي تعكس الحركية الكبيرة والمشاركة الواسعة للشباب في الأنشطة المنظمة، ومع ذلك، يُلاحظ وجود تباين بين عدد الجمعيات الهائل وبين عدد المنشآت القاعدية (مثل القاعات المتخصصة والملاعب البلدية)، مما يشير إلى ضغط محتمل على هذه المرافق. هذا الوضع يستدعي تعزيز الاستثمارات في المنشآت الجوارية ودور الشباب لاستيعاب الطاقات الشبانية المتزايدة، وتوفير فضاءات أوسع تضمن صقل المواهب الرياضية وتأطيرها بشكل احترافي.

جدول رقم 14: التجهيزات الشبابية و الرياضية بمدينة سطيف

المرافق والتجهيزات	العدد
القاعات المتخصصة	1
القاعات متعددة النشاطات	1
القاعات المتعددة الرياضات(OMS)	3
الملاعب البلدية	1
الملاعب المتعددة الرياضات	2
المسابح الأولمبية	2
دور الشباب	5
بيوت الشباب	2
مراكز التكوين الرياضي	1
الجمعيات الرياضية	118

المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

2.6 الاطار غير المبني :

1.2.6 شبكة الطرقات :

يُهيكل مجال الدراسة بواسطة (04)أنواع من شبكات الطرق ووسائل الربط:

- الطريق السيار شرق–غرب
- الطرق الوطنية (RN)
- طرق الولاية (CW)

- الطرق البلدية (CC)
- بالإضافة إلى مسالك الربط

يُقدَّر الطول الإجمالي لهذه الشبكة بحوالي 116.1كم، أي ما يمثل 3% من الطول الإجمالي لشبكة الولاية المقدّر بـ 3545.045كم، موزعة كما يلي:

1.1.2.6 الطريق السيار شرق–غرب :

يشمل مجال الدراسة مقطعًا طوله **13.05كم (17%)** من هذا الطريق، الذي يعبر ولاية سطيف من الشرق إلى الغرب لمسافة 75 كم.

- يمتد من :
  - غربًا: بلدية مزلوق (الحد مع برج بوعريريج)
  - شرقًا: بلدية بئر العرش (الحد مع ميلة)
- يتكون من :
  - اتجاهين، كل اتجاه بـ 3 مسارات
  - فاصل مركزي مزود بحواجز خرسانية

2.1.2.6 الطرق الوطنية (*RN*) :

- الطول داخل مجال الدراسة: 62.2 كم
- تمثل 10% من شبكة الولاية (634.49 كم)
- تصنف ضمن الشبكة الأساسية (الأولية)

3.1.2.6 طرق الولاية (*CW*) :

- الطول: 14.45 كم
- تمثل 2% من شبكة الولاية (673.375 كم)
- شبكة ثانوية تخدم الربط الداخلي

4.1.2.6 الطرق البلدية (*CC*) :

- الطول: 26.4 كم
- تمثل 1% من شبكة الولاية (2162.18 كم)
- مخصصة للخدمة داخل البلديات

5.1.2.6 الطرق الحضرية :

عبارة عن محاور رئيسية (Boulevards) و طرق ثانوية و ثالثية محلية أغلبها في حالة متوسطة

و بعض الاحياء تعاني من :

- نقص مواقف السيارات
- ضعف الإنارة و تدهور الأرصفة

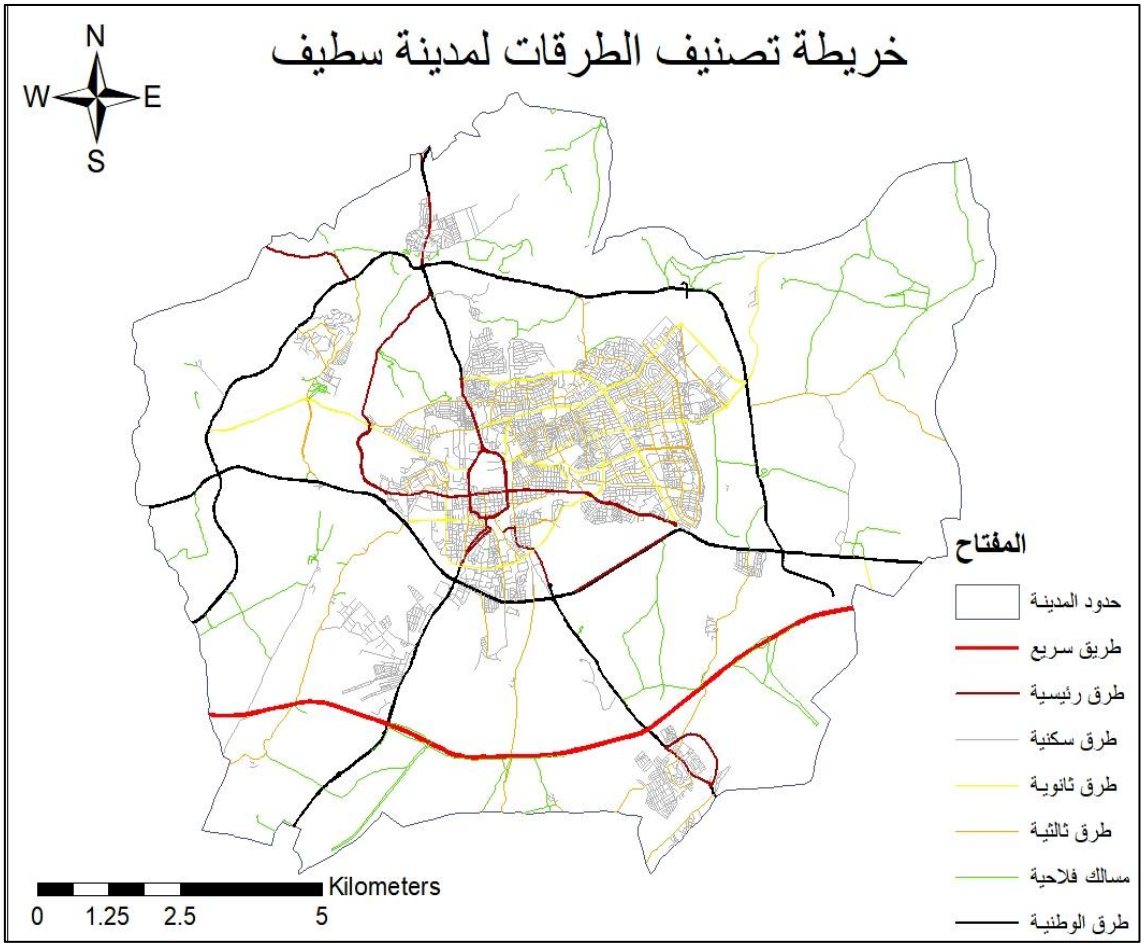
جدول رقم 15 : حالة مختلف شبكات الطرق بمدينة سطيف

الصنف	الطريق	التسمية / المسار	الطول داخل البلدية)كم(	الطول الإجمالي)كم(	الحالة	الخصائص / الوظيفة	ملاحظات
شبكة أولية	RN5	الجزائر – قسنطينة	40.7	77.8	جيدة	محور رئيسي، طريق مزدوج	3مبدلات + تحويلات
شبكة ثانوية	RN75	بجاية – باتنة	10	135.1	جيدة	محور قطري	—
	RN28	سطيف – عين التوتة	5.5	62.2	جيدة	ربط شمال–جنوب	—
	RN9	بجاية – سطيف	6	40.1	جيدة	ربط شمال المدينة	—
	CW117	سطيف – بني فودة	9.35	53	جيدة	ربط داخلي	—
	CW12	**RN5** – قيدجل	0.6	8	جيدة	ربط محلي	—
	CW140	تحويلة	4.5	—	جيدة	ربط بالطريق السيار	—
	CW139	تحويلة	1	—	جيدة	ربط بالاجتناب	—
شبكة ثالثية	CC621	RN5 – CW140	7.6	7.6	متوسطة	خدمة محلية	—
	CC622	RN5 – **الملاح**	7	7	سيئة	خدمة محلية	إعادة تأهيل
	CC623	RN75 – **شوف لكداد**	0.8	2.2	متوسطة	خدمة محلية	—
	CC624(1)	RN5 – RN9	5.5	5.5	جيدة	ربط محلي	—
	CC624(2)	RN9 – Gaoua	2	2	متوسطة	خدمة محلية	—
	CC610	RN9 – Ouricia	1.2	3	متوسطة	خدمة محلية	—
	CC613	CW117 – Ouricia	2.3	5	متوسطة	خدمة محلية	—
شبكة حضرية	طرق رئيسية	داخل المدينة	—	—	متوسطة	حركة رئيسية	تشققات
	طرق توزيع	أحياء	—	—	متوسطة	توزيع الحركة	حفر

	طرق محلية	سكنية	—	—	متوسطة	خدمة السكان	ضعف صيانة
	مسالك	محلية	—	—	ضعيفة	وصول	نقص تهيئة

المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

خريطة رقم 8 : تمثل توزيع و تصنيف الطرقات بمدينة سطيف



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

2.2.6 خط الترامواي :

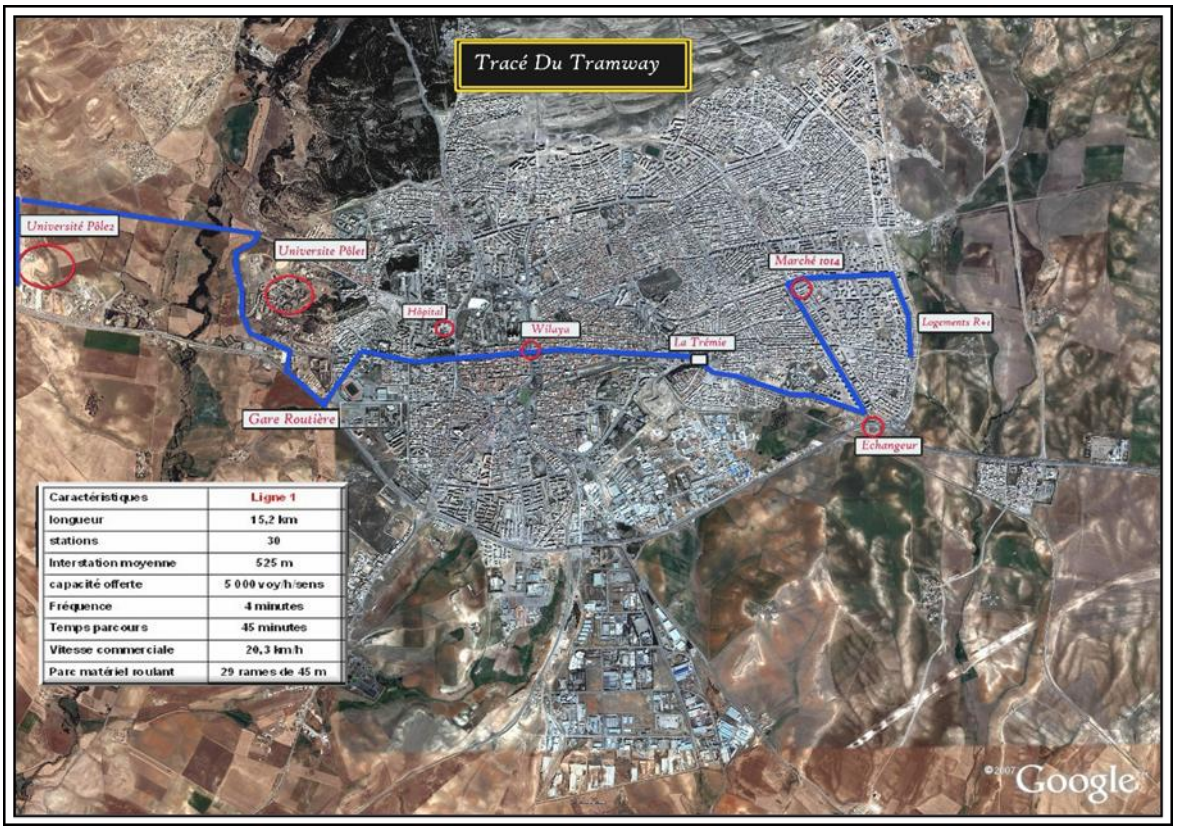
يُعد ترامواي سطيف من بين أهم المشاريع الهيكلية في عاصمة الهضاب العليا، نظرًا للتأثير الكبير الذي سيحدثه هذا النمط من النقل اللين على انسيابية الحركة المرورية والتنقل داخل المدينة، خاصة وأن المدينة تشهد توسعًا عمرانيًا سريعًا ومتزايدًاحيث يمتد خط الترامواي على طول يقارب 15.20كم ويضم حوالي 26محطة، و متوسط المسافة بين المحطات يقدر بـ 525 متر .كما يعتمد المشروع على أسطول مكون من 26عربة ترامواي بطول يتراوح بين 42 و43 مترًا، وبطاقة استيعابية تصل إلى 414راكبًا للعربة الواحدة، ما يسمح بطاقة نقل إجمالية تصل إلى حوالي

50,000راكب في الساعة في اتجاه واحد .وتبلغ السرعة التجارية للنظام ما بين 20و30 كم/س، بينما تستغرق الرحلة الكاملة حوالي 45دقيقة.

من خلال هذه الخصائص، يُعتبر مشروع الترامواي أداة استراتيجية لإعادة تنظيم النقل الحضري بمدينة سطيف، حيث يساهم في:

- تخفيف الضغط المروري على المحاور الرئيسية
- تحسين الربط بين الجامعة، الأحياء السكنية والمراكز الإدارية
- دعم التنمية الحضرية المستدامة
- تعزيز استخدام النقل الجماعي بدل السيارات الخاصة

خريطة رقم 9 : مخطط الخط 1 و محطاته لترامواي سطيف



المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

2.2.6 شبكة الكهرباء :

عبر الإقليم عدد من خطوط التوتر العالي جدًا (220 ك.ف)، والمقدرة بخمسة خطوط رئيسية، تربط بين سطيف وعدة ولايات مجاورة مثل برج بوعريريج، جيجل والعلمة، انطلاقًا من محطة التحويل الرئيسية بـ الهضبة (EL HASSI). كما تدعم هذه الشبكة خطوط التوتر العالي (60 ك.ف) التي تؤمن الربط الجهوي، خاصة نحو عين الكبيرة شمالًا، وبوعروة والعلمة وعين

ولمان جنوبًا، بالإضافة إلى شبكة التوتر المتوسط (30 ك.ف) التي تغطي كامل المجال الحضري وتضمن تغذية الأحياء والتجمعات السكنية عبر محطات تحويل محلية.

3.2.6 شبكة الغاز الطبيعي :

تستفيد المدينة من مرور أنبوب رئيسي بقطر 12 بوصة (TELEGHMA–BENI MANSOUR) جنوب مجال الدراسة، حيث يتم توزيع الغاز عبر نظام يتكون من 17 محطة تخفيض ضغط ومحطة رئيسية، إضافة إلى شبكة نقل تعتمد على قنوات بقطر 12 و8 بوصات، مما يسمح بتغطية مختلف المناطق الحضرية والصناعية، خاصة المنطقة الصناعية ومناطق النشاطات والتجمعات السكنية الرئيسية.

4.2.6 شبكة الاتصالات :

تشهد شبكة الاتصالات تطورًا ملحوظًا بفضل انتشار وسائل الاتصال الحديثة (الهاتف، الإنترنت، الفاكس)، حيث تضم بلدية سطيف 13 مؤسسة بريدية، ما يعكس مستوى مقبولًا من التغطية، رغم الحاجة إلى تحسين الكثافة الخدماتية مستقبلاً.

5.2.6 مفرغة النفايات :

كما تتوفر المنطقة على تجهيز بيئي مهم يتمثل في مركز الردم التقني (CET)، الواقع على بعد 10 كم من مركز المدينة و 20 كم عن بني فودة على طريق CW117 قرب مقبرة سيدي حيدر، والذي يلعب دورًا أساسيًا في معالجة النفايات المنزلية وبعض النفايات الصناعية و استقبال بعض نفايات المؤسسات و يخدم المدينة والمناطق المجاورة، مما يساهم في حماية البيئة وتحسين الإطار المعيشي.

1.5.2.6 إعادة التدوير:

تتم عملية إعادة التدوير في مدينة سطيف من خلال:

- استرجاع وإعادة تدوير الكرتون من طرف مؤسسة Général d'Emballage الواقعة في منطقة النشاطات والتجارة بعين سفى.
- استرجاع البطاريات المستعملة من طرف وحدة تكرير الرصاص التابعة لمجمع ENPEC بالمنطقة الصناعية سطيف.

2.5.2.6 تركيبة النفايات :

تُظهر تركيبة النفايات بمدينة سطيف هيمنة النفايات العضوية بنسبة 70.21%، مما يعكس طابعًا منزليًا ويؤكد قابلية عالية للمعالجة والتثمين. كما تمثل المواد القابلة لإعادة التدوير نسبًا معتبرة، غير أن استغلالها يبقى محدودًا، مما يستدعي تعزيز الفرز من المصدر وتطوير عمليات التدوير.

جدول رقم 16 : تركيبة النفايات بمدينة سطيف

نوع النفايات	النسبة(%)
مواد عضوية قابلة للتخمر	70.21%
بلاستيك	7.53%
نسيج	6.19%
ورق وكرتون	8.70%
زجاج	2.37%
معادن	2.52%
خشب	0.44%
نفايات خضراء	0.37%
أخرى	1.96%

المصدر (URBA-SETIF) 2022 monographie de la ville de Sétif :

6.2.6 المساحات الخضراء :

تُعدّ المساحات الخضراء عنصرًا أساسيًا في تنظيم المجال الحضري لمدينة سطيف، حيث تمثل مكونًا مهمًا في بنية الإشغال العمراني الحالية. وفي إطار التعاون بين مدينة سطيف ومجموعة مدينة ليون، التزمت ولاية سطيف بإعداد ميثاق خاص بالشبكة الخضراء يهدف إلى تبادل المعارف والخبرات في إطار التنمية المستدامة.

تُعتبر الشبكة الخضراء عنصرًا محوريًا في هيكلة المشهد الحضري، إذ تسمح بربط الفضاءات الطبيعية والممرات البيئية، والحفاظ على التنوع البيولوجي داخل المدينة، إضافة إلى تحسين جودة النظام البيئي الحضري. كما تساهم في خلق مناظر حضرية متنوعة وإبراز جمالية المدينة.

و تُعدّ المساحات الخضراء بمثابة "مكيفات حضرية"، حيث تلعب دورًا مهمًا في مكافحة التغيرات المناخية من خلال امتصاص ثاني أكسيد الكربون، وتقليل ظاهرة الجزر الحرارية، وخفض درجات الحرارة، وتحسين التهوية داخل المدينة عبر تسهيل حركة الهواء. كما تساهم في تحسين جودة الحياة الاجتماعية من خلال توفير فضاءات للراحة والترفيه والتفاعل الاجتماعي، مما يعزز انتماء السكان لمدينتهم.

1.6.2.6 توزيع المساحات الخضراء في بلدية سطيف:

تغطي المساحات الخضراء الحضرية وشبه الحضرية أكثر من 418 هكتارًا، موزعة كما يلي:

جدول رقم 17: توزيع المساحات الخضراء بمدينة سطيف

الصنف	العدد	المساحة (هكتار)	النسبة(%)
الحدائق الحضرية	**01**	**16.24**	**3.88**
الحدائق شبه الحضرية	**01**	**14.875**	**3.55**
الحدائق العمومية	**08**	**11.225**	**2.69**
الساحات الصغيرة المزروعة	**09**	**2.04**	**0.5**
الساحات العمومية المشجرة	**05**	**3.245**	**0.78**
الحدائق الزخرفية	**11**	أكثر من 3	**0.72**
الدوارات	**14**	—	—
الأشجار الاصطفافية	—	—	—
الغابات الحضرية وشبه الحضرية	**09**	**367.4**	**87.89**
المجموع	—	**418**	**100%**

المصدر تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

2.6.2.6أهم الفضاءات الخضراء :

يبرز أن الحدائق العمومية رغم محدودية مساحتها، تلعب دورًا وظيفيًا مهمًا في الجانب الترفيهي والثقافي والتاريخي، خاصة تلك ذات البعد الأثري مثل حديقة الأمير عبد القادر. في المقابل، تعاني بعض الفضاءات من صغر الحجم وعدم التوزيع المتوازن داخل الأحياء، مما يحد من سهولة الوصول إليها من طرف السكان.

بشكل عام، يعكس هذا الوضع حاجة المدينة إلى إعادة توازن في توزيع الفضاءات الخضراء، من خلال تعزيز الحدائق الحضرية داخل النسيج العمراني وربطها بشكل أفضل بالشبكة الخضراء لتحقيق جودة حياة حضرية أكثر توازنًا واستدامة و منه أهم المساحات الخضراء بمدينة سطيف :

جدول رقم 18: اهم الفضاءات الخضراء بمدينة سطيف

الصنف	الفضاء الأخضر	الموقع	المساحة (هكتار)	الخصائص / الوظيفة
الحديقة الحضرية	حديقة التسلية	وسط المدينة	**+16**	فضاء ترفيهي + مواقع أثرية (القلعة البيزنطية، المعبد، السيرك، ملعب الخيول)
الحديقة شبه الحضرية	حديقة بوسلام	غابة بوسلام	**+14**	فضاء طبيعي داخل النسيج الحضري
حدائق عمومية	حديقة الأمير عبد القادر (أورليون سابقًا)	وسط المدينة	**2.08**	متحف حجري + أكثر من 200 قطعة أثرية
	حديقة رفاعوي سعد (بارال سابقًا)	وسط المدينة	**0.48**	غطاء نباتي + بقايا حمامات رومانية
	حديقة شلال الطيب (حديقة الرياضة)	وسط المدينة	**3**	نشاطات رياضية وترفيهية للشباب
	حديقة أول نوفمبر 1954	حي الهضاب	—	فضاء ترفيهي واسع الإقبال
	حديقة كتاب الشهيد	المدينة	**1.53**	أنشئت سنة 1986
	حديقة 05 يوليو 1962	المدينة	—	ألعاب ومرافق ترفيهية للأطفال
	حديقة عمر دقو	وسط المدينة	**0.31**	حديقة حضرية صغيرة
	حديقة مسجد عمر بن الخطاب	المدخل الجنوبي	**0.62**	فضاء حضري ديني وترفيهي
الغابات الحضرية و شبه الحضرية	الغابات الحضرية	مختلف مناطق البلدية	**367.04**	رصيد بيئي مهم للتوازن البيئي

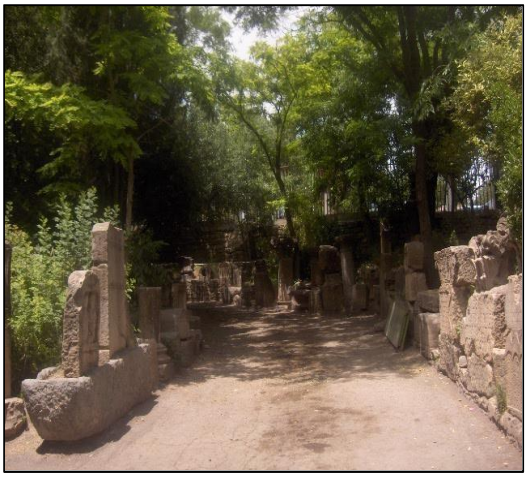
المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

صور رقم 14 : بعض المساحات الخضراء بمدينة سطيف











Jardin 05 Juillet 1962



Jardin Kitab el Chahid

المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

الجزء الثاني : الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة مخطط شغل الأرض الهضاب الشرقية بمدينة سطيف

1. التعريف بمنطقة الدراسة :

تقع منطقة الهضاب (El Hidhab) في الجهة الشمالية الشرقية لمدينة سطيف، وتُعد من أهم مجالات التوسع الحضري التابعة لبلدية سطيف. نشأت هذه المنطقة في إطار مخطط شغل الأراضي (POS) بهدف خلق قطب عمراني جديد يجمع بين الوظيفة السكنية والتجهيزات المختلفة. وقد عرفت الهضاب تطورًا ملحوظًا جعلها تمثل نموذجًا للتوسع الحضري الحديث داخل المدينة.

1.1 موقع منطقة الدراسة :

يقع مخطط شغل الأرض "الهضاب الشرقية" في الجهة الشمالية –الشرقية لمدينة سطيف حيث يحدها :

شمالا : القطب الجامعي محمد لمين دباغين

شرقا : الطريق الولائي رقم CW117

غربا : نسيج عمراني

جنوبا : Boulevard N °3 مع إستمرار النسيج الحضري

خريطة رقم 10: تبين موقع مجال الدراسة



المصدر : قوقل ايرث

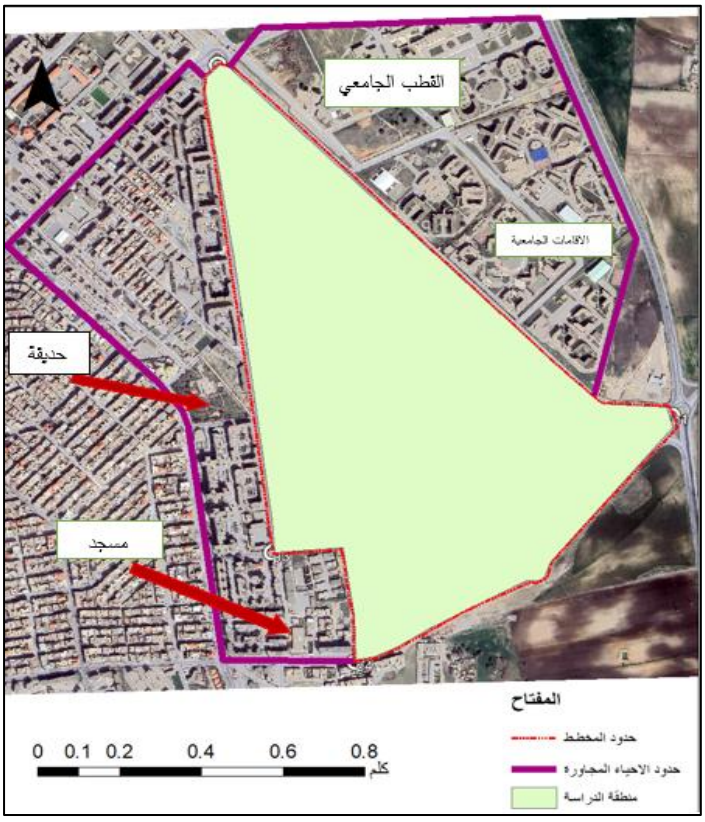
2.1 دراسة المحيط المجاور لمجال الدراسة :

من خلال دراسة المحيط المجاور لمنطقة الدراسة، نلاحظ وجود علاقة تكاملية وتأثيرات متبادلة مع الجوار حيث:

شرقاً: يحد المنطقة قطب جامعي وإقامات طلابية، مما يمنح الموقع حيوية ديموغرافية وحركية مكثفة طوال اليوم. هذا الجوار يفرض ضغطاً على شبكة الطرق، ولكنه في الوقت ذاته يمثل فرصة لتطوير نشاطات خدمية وتجارية تتماشى مع احتياجات الفئة الطلابية.

غرباً: نلاحظ وجود نسيج عمراني جماعي يضم مرافق أساسية يفتقر إليها حي الدراسة حالياً، أبرزها المسجد والحديقة العمومية. يلعب هذا الجانب دوراً حيوياً في سد النقص الخدمات والترفيه لسكان المنطقة، مما يجعل من الضروري تعزيز "الربط الوظيفي" وسهولة الوصول للمشاة نحو هذه التجهيزات مع محاولة توفير مرافق داخلية تقلل من التبعية الكلية للمحيط المجاور، تحقيقاً لمبادئ الاستدامة والراحة الحضرية."

خريطة رقم 11: دراسة المحيط المجاور



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

3.1 المنافذ :

يتميز مجال الدراسة بهيكلية واضحة للمداخل والمخارج، تنقسم إلى نوعين:

1. المنافذ الرئيسية :

الموقع: تتوزع على الزوايا الاستراتيجية للمخطط (الشمالية، الشرقية، والجنوبية الشرقية).

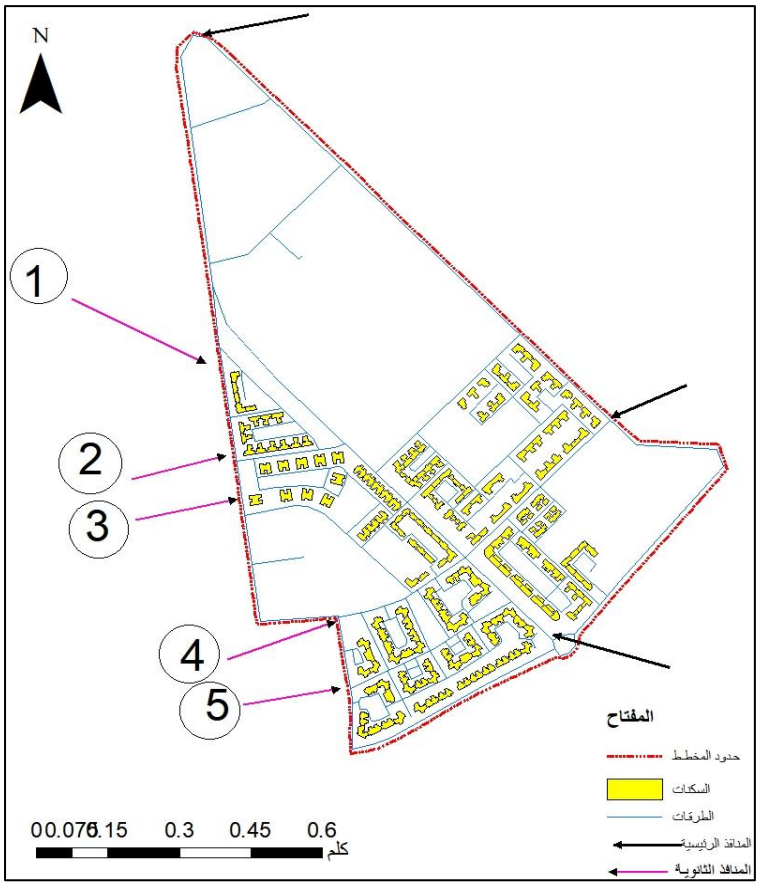
تمثل نقاط الربط الأساسية مع المحاور الكبرى للمدينة (خاصة الطريق المؤدي للقطب الجامعي) و هي منافذ ذات تدفق مروري عالي وتسمح بمرور مختلف أصناف المركبات.

2. المنافذ الثانوية :

الموقع: تتركز بشكل حصري في الجهة الغربية للمخطط.

تعمل كمداخل و مخارج تربط الحي بالنسيج العمراني المجاور هذه المنافذ تساهم في تقليل الضغط عن المداخل الرئيسية وتوفر مرونة أكبر لحركة سكان الحي.

خريطة رقم 12: تمثل منافذ مجال الدراسة

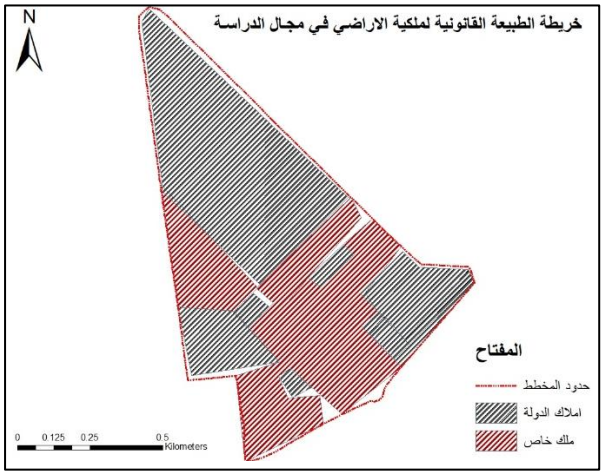


المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

4.1 الطبيعة القانونية لملكية الأراضي :

تتميز الوضعية القانونية للعقار في منطقة الدراسة بهيمنة أملاك الدولة على الأراضي غير المبنية (شمالاً وشرقاً) بمساحة قدرها 50.10 هكتار وهو ما يعادل 58 %من المساحة الكلية، مما يشكل وعاءً عقارياً استراتيجياً يسهل عملية التدخل الحضري لتوطين التجهيزات والمساحات الخضراء. في المقابل، تتركز الملكية الخاصة في النسيج العمراني القائم جنوباً بمساحة قدرها 35.83 هكتار وهو ما يعادل 42 % من المساحة الكلية، إن هذا التنوع يوفر فرصة مثالية لتحقيق تنمية مستدامة من خلال استغلال الاحتياط العقاري العمومي لتلبية نقائص الحي الخدمية.

خريطة رقم 13: الطبيعة القانونية لملكية العقار

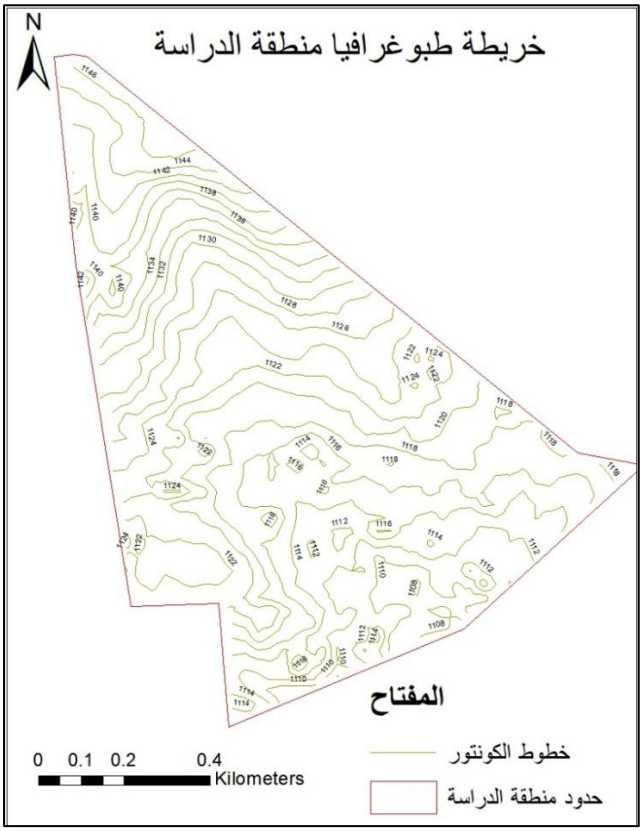


المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

5.1 الطبوغرافيا :

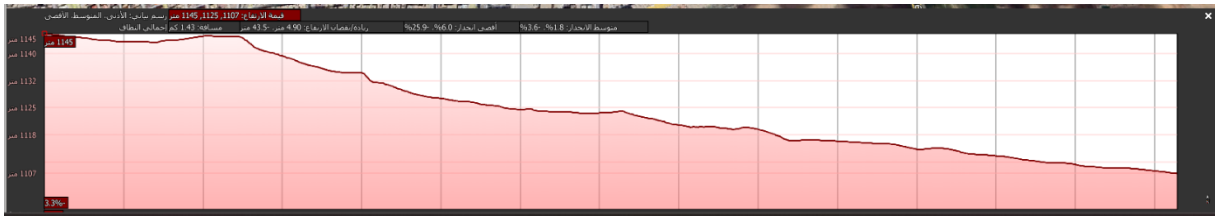
تُبرز الخريطة الطبوغرافية تدرجاً في الارتفاعات يتراوح بين 1108م و1146م، حيث تسجل الجهة الشمالية الغربية أعلى مناسيب الموقع، لينحدر التوجيه الطبيعي للأرض تدريجياً نحو الجنوب والشرق. هذا الانحدار يفرض توجيهاً محدداً لشبكات تصريف مياه الأمطار

خريطة رقم 14: طبوغرافية مجال الدراسة



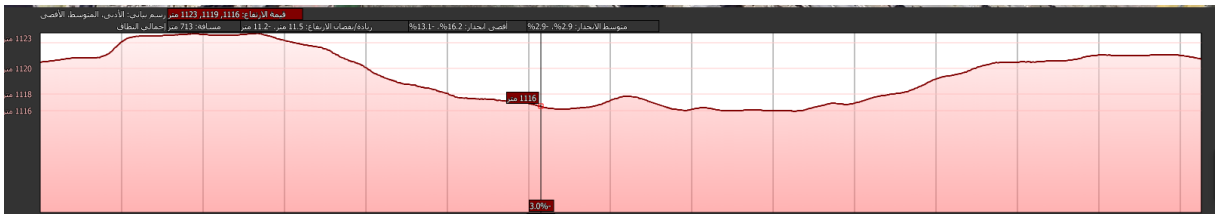
المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

صورة رقم :15المقطع الطولي



المصدر : (قوقل ايرث)

صورة رقم :16 المقطع العرضي



المصدر : (قوقل ايرث)

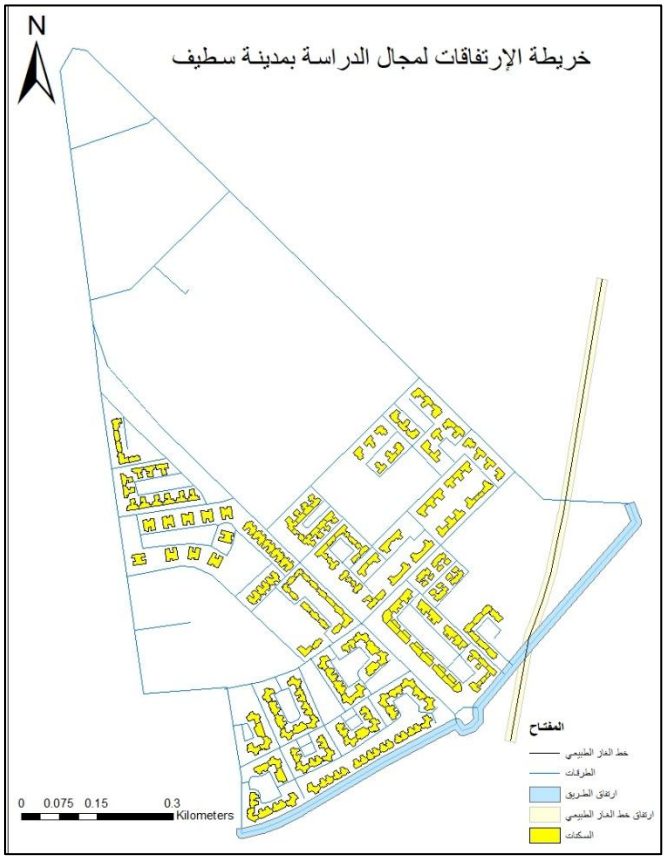
6.1 الإرتفاقات :

يخضع الوعاء العقاري لمجال الدراسة لمجموعة من القيود والارتفاقات القانونية التي تقدر مساحتها ب 2.5 هكتار و تحدد مجالات البناء وتفرض مسافات تراجع إجبارية، وأهمها:

ارتفاق خط الغاز الطبيعي: يتميز الموقع بمرور أنبوب لنقل الغاز الطبيعي، وهو ما يفرض منطقة حماية (Zone de servitude) يُمنع فيها البناء كلياً بموجب المعايير الأمنية لشركة سونلغاز، وذلك لضمان سلامة السكان وتسهيل عمليات الصيانة الدورية للشبكة.

ارتفاق الطريق الولائي: نظراً لمحاذاة منطقة الدراسة لطريق الولائي رقم 117 ذو حركية مرورية معتبرة، فإنه يخضع لارتفاقات التراجع القانوني عن حافة الطريق، تهدف هذه المساحة المحمية إلى تأمين حركة السير وترك مجال مستقبلي لعمليات التوسعة والتهيئة.

خريطة رقم 15: توضح ارتفاقات مجال الدراسة



المصدر : من اعداد الطلبة (2026)

2. السكان :

يبلغ عدد سكان مخطط شغل الأراضي "الهضاب الشرقية" بعد إحصاءات سنة 2019 حوالي 21350 نسمة ، بنسبة تقدر ب4.66 % من إجمالي الثقل السكاني للمدينة .

1.2 الكثافة السكانية :

تقدر مساحة مخطط شغل الأراضي 85.93 هكتار ، و بناءا على عدد السكان المذكور سابقا ، فتكون الكثافة السكانية للحي تقدر بحوالي248 نسمة/هكتار .

3.2 معدل شغل المسكن :

يعتبر مؤشر معدل شغل المسكن معيارا محوريا لقياس جودة الحياة وتحديد مدى الضغط على الوحدات السكنية ، حيث يقدر المعدل ب: 6 أفراد/مسكن ، وهذا ما يتماشى المعدل الوطني والذي يقدر ب: 5 افراد لكل مسكن .

جدول رقم 19:المعطيات السكانية لمجال الدراسة

الحي	المساحة (هكتار)	التعداد السكاني (نسمة)	الكثافة السكانية (نسمة/هكتار)	معدل شغل المسكن(فرد/المسكن)
الهضاب الشرقية	85.93هكتار	21350	248	6

المصدر: من اعداد الطلبة (2026)

3 .الدراسة العمرانية :

1.3 دراسة الاطار المبني و الغير مبني :

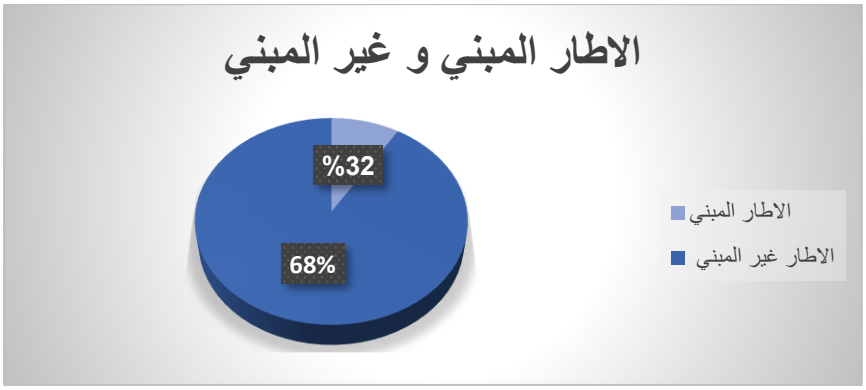
تقدر المساحة الإجمالية لمجال الدراسة تقدر بـ 85.83 هكتار، حيث يغطي الإطار المبني مساحة قدرها 26.78 هكتار، وهي تتركز بشكل أساسي في الجهتين الوسطى والجنوبية للموقع. في المقابل، تشغل المساحات غير المبنية الكتلة الأكبر بمساحة تقدر بـ 59.05 هكتار، وتنتشر بوضوح في الأجزاء الشمالية والشرقية. هذا التباين المساحي يشير إلى توفر وعاء عقاري هام غير مستغل حالياً، مما يفتح المجال أمام مقترحات التهيئة المستقبلية لتدعيم الحي بالمرافق والمساحات الخضراء الناقصة.

جدول رقم 20: الاطار المبني و الغير مبني

البيان	المساحة (هكتار)	النسبة المئوية(%)
الإطار المبني	26.78	%31.20
الإطار غير المبني	59.05	%68.80
المجموع	85.83	%100

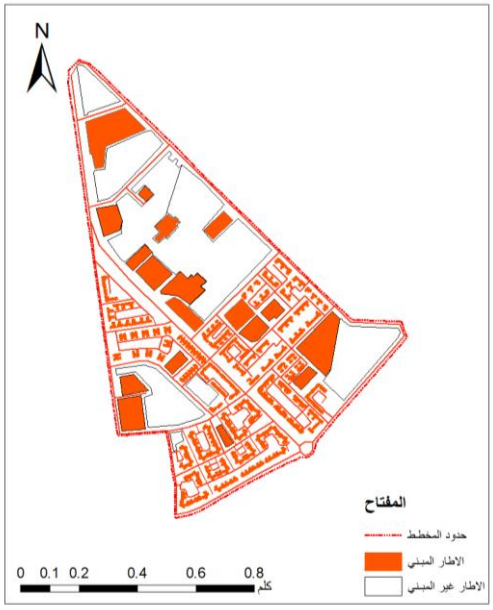
المصدر : من اعداد الطلبة (2026)

الشكل رقم 3: نسب الاطار المبني و الغير مبني



المصدر : من اعداد الطلبة (2026)

خريطة رقم16 : مخطط الاطار المبني و الغير مبني



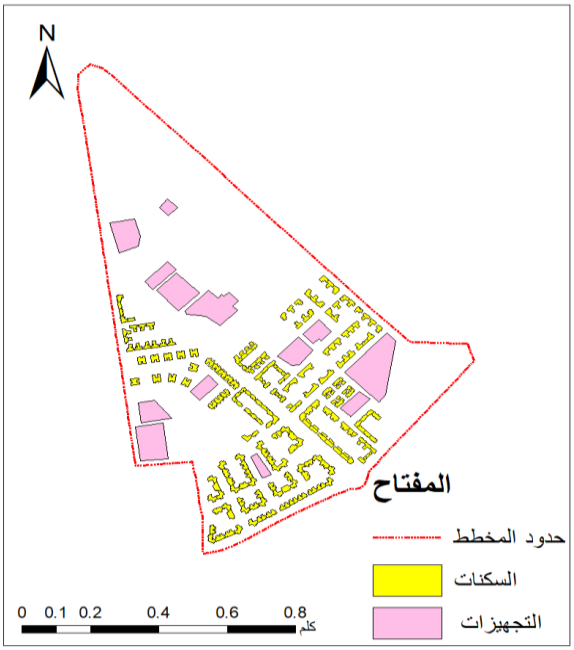
المصدر : من اعداد الطلبة (2026)

2.3 دراسة الاطار المبني :

1.2.3 السكنات :

يهيمن نمط السكن الجماعي بشكل كامل على النسيج العمراني للحي، حيث يمثل القالب الأساسي لتنظيم المجال على مساحة إجمالية تقدر بـ 22.27 هكتاراً

خريطة رقم 17: مخطط توزيع السكنات بمجال الدراسة



المصدر: من اعداد الطلبة(2026)

1.1.2.3 السكنات (ارتفاع و نمط المباني):

يُشير مفهوم نمط البناء إلى الهيئة الهندسية الكلية والسمات المعمارية التي تمنح المنشأة هويتها البصرية الخاصة، حيث يتجسد ذلك في العناصر التصميمية الخارجية للواجهات. ويُعد استيعاب هذا النمط ركيزة أساسية لفك رموز التوجهات العمرانية السائدة في النسيج الحضري للمنطقة حيث يضم مجال الدراسة 3970 مسكن موزعة في عمارات ط+5 و تبلغ الكثافة السكنية : 46مسكن/هكتار

وبناءً عليه:

ارتفاع المباني :

تتميز منطقة الدراسة بنمط عمراني موحد من حيث الارتفاع، حيث تتكون جميع البنايات من خمسة طوابق (R+5). ويساهم هذا الثبات في عدد الأدوار في خلق انسجام بصري وتوازن في الكتلة البنائية للحي، مما يضمن توزيعاً منتظماً للكثافة السكنية والمقياس العمراني في كامل المنطقة.

صورة رقم 17: مبنى ذو 5 طوابق



المصدر: من تصوير الطلبة (2026)

صورة رقم18 : واجهات المباني



المصدر: من تصوير الطلبة

(2026)

الحالة الفيزيائية للمباني :

تهدف دراسة الحالة الفيزيائية للمباني إلى تقييم الوضع الراهن للبنايات داخل منطقة الدراسة من الناحية الإنشائية والجمالية، لتحديد طبيعة التدخلات العمرانية المطلوبة:

المباني بحالة جيدة : تمثل النسبة الأكبر من النسيج العمراني، وهي بنايات حديثة نسبياً محافظة على حالتها الإنشائية والوظيفية، ولا تتطلب أي تدخلات في الوقت الراهن.

المباني بحالة متوسطة : هي بنايات سليمة هيكلياً لكنها تعاني من تشوه في الواجهات أو نقص في التهيئة الخارجية، مما يؤثر سلباً على الصورة الجمالية للمجال الحضري

صورة رقم19: مباني بحالة جيدة



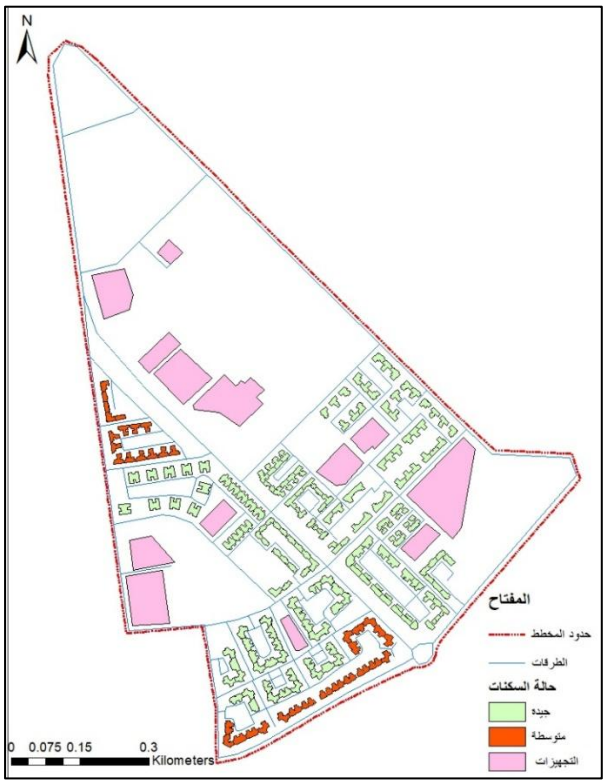
المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

صورة رقم 20: مباني بحالة متوسطة



المصدر: من تصوير الطلبة (2026)

خريطة رقم 18:حالة السكنات بمجال الدراسة



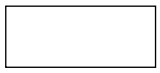
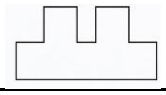
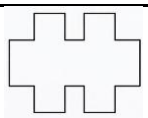
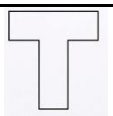
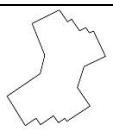
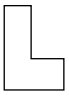
المصدر: من اعداد الطلبة (2026)

أشكال المباني :

يركز هذا الجانب على تحليل التصميم الخارجي وتناسب الكتل مع دراسة كيفية توزع الشرفات والنوافذ ، وتهدف هذه الدراسة إلى إبراز العناصر المعمارية والجمالية التي تمنح كل عمارة طابعا بصريا منفردا يميزها عن غيرها

ينقسم النسيج السكني المدروس إلى7 أصناف من حيث الشكل المعماري ، تتباين في اعدادها وتوزيعها داخل منطقة الدراسة كالتالي :

جدول رقم 21: اشكال مباني مجال الدراسة

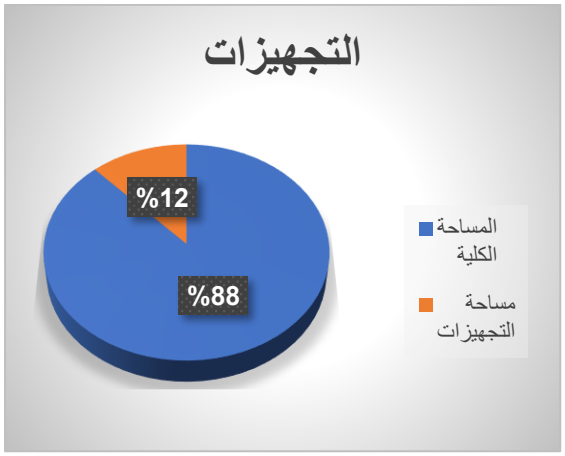
التعيين	الشكل	العدد	النسبة	النمط
شكل مستطيل		**10**	**7.75**	**سكن جماعي**
شكل حرف U		**53**	**41.09**	**سكن جماعي**
شكل مربع		**18**	**13.95**	**سكن جماعي**
شكل حرف H		**8**	**6.20**	**سكن جماعي**
شكل حرف T		**9**	**6.98**	**سكن جماعي**
شكل حرف X		**23**	**17.83**	**سكن جماعي**
شكل حرف L		**8**	**6.20**	**سكن جماعي**

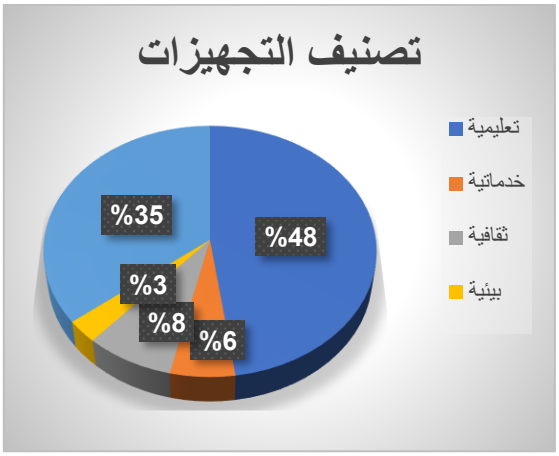
المصدر: من اعداد الطلبة (2026)

2.2.3 التجهيزات :

تتمثل أهمية التجهيزات والمرافق في كونها مؤشراً لفعالية المجال الحضري وتلبية احتياجات السكان، حيث خُصص لها في منطقة الدراسة مساحة 11.60 هكتار، بنسبة تقدر بـ 13% من المساحة الإجمالية لضمان التوازن بين الكثافة السكانية والخدمات.

شكل رقم4: التجهيزات و تصنيفها بمجال الدراسة





المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

جدول رقم 21: تصنيف التجهيزات بمجال الدراسة

التجهيزات	العدد	المساحة (هكتار)	النسبة
تجهيزات تعليمية	9	5.45	%48
تجهيزات ثقافية	2	0.90	%8
تجهيزات خدماتية	1	0.66	%6
تجهيزات بيئية	1	0.33	%3
تجهيزات قيد الانجاز	5	4.07	%35

المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

صورة رقم 22: متوسطة



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

صورة رقم 23: مدرسة الفنون الجميلة



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

صورة رقم 24: السوق الجواري المغطاة



المصدر : من الانترنت

صورة رقم 25: دار البيئة



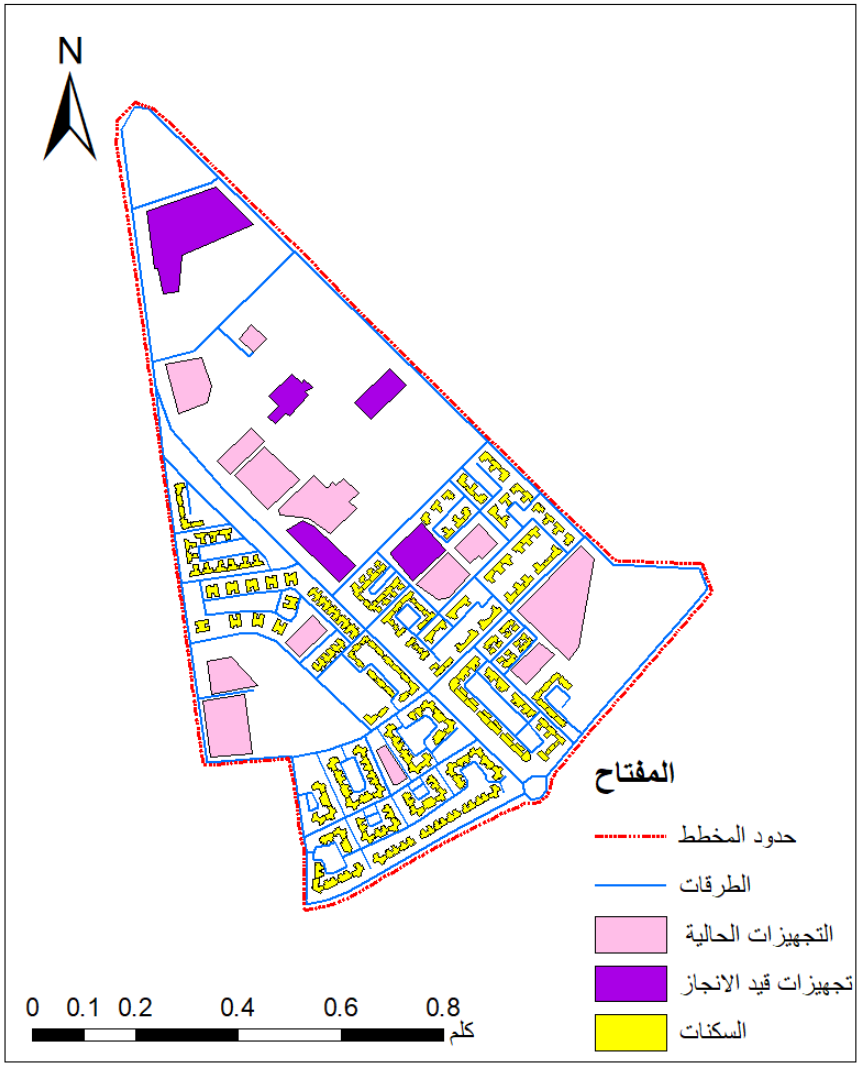
المصدر : من الانترنت

صورة رقم26 : مدرسة ابتدائية



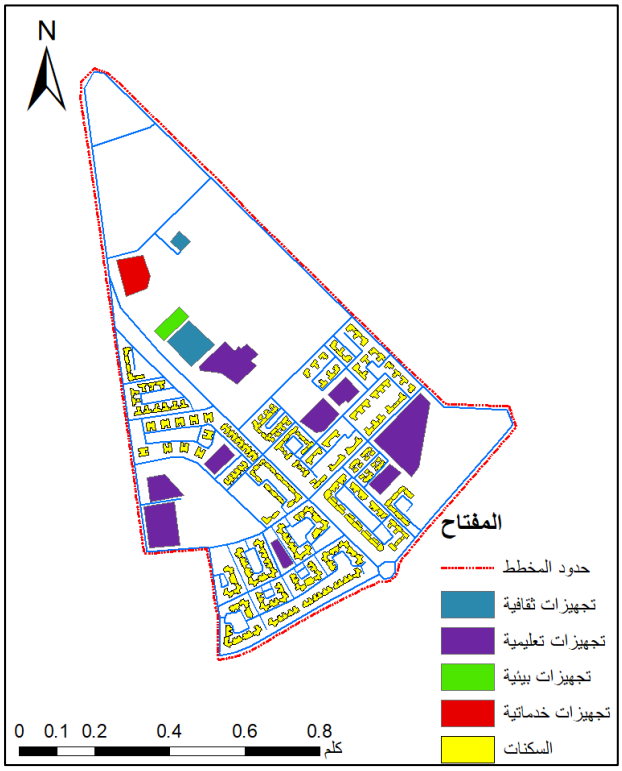
المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

خريطة رقم 19: توزيع التجهيزات بمجال الدراسة



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

خريطة رقم 20: تصنيف التجهيزات حسب نوعها بمجال الدراسة

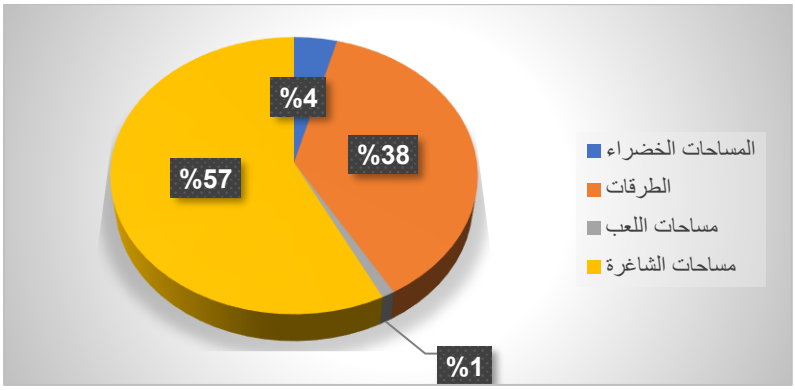


المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

3.3 دراسة الإطار غير المبني :

يمثل الإطار غير المبني النسيج الفراغي المنظم للمجال العمراني، ويشمل الطرق، المساحات الخضراء، والمجالات العامة و من خلال تحليل مخطط شغل الأراضي، تبين أن هذا الإطار يهيمن على المساحة الكلية بـ 59.05 هكتار، أي ما يعادل نسبة 68.80%، وهو ما يعكس أهمية الفراغات الحضرية في تشكيل الهيكل العام للمنطقة.

شكل رقم 5 : تصنيف الاطار غير المبني



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

1.3.3 الطرقات :

تمثل الهيكل التنظيمي للحي وضمان الربط بين مختلف وظائفه، حيث تشغل مساحة 13.06 هكتار بنسبة 15.57% من المساحة الكلية. وتتدرج وظيفياً إلى:

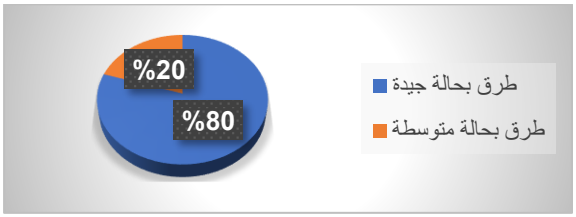
طرق رئيسية (12م – 20م): لتأمين التدفق المروري الكثيف والربط الخارجي.

طرق ثانوية (8م – 12م): لتجميع الحركة وتنظيم النسيج العمراني الداخلي.

طرق ثالثية (6م – 8م): طرق وصول محلية تهدف لأنسنة الفضاء الخدمي للمباني.

أغلب الطرقات في مجال الدراسة بحالة جيدة إلى متوسطة بالطرق الثانوية نظرا لغياب الصيانة الوقائية و و التهيئة كونها محاور تدفق يومي ، و هذا التذبذب بين الجيد و المتوسط يتطلب تحسينا فوريا لضمان سلامة و راحة المستخدمين على طول الطريق.

شكل رقم 6: دائرة نسبة تمثل نسب حالة الطرقات



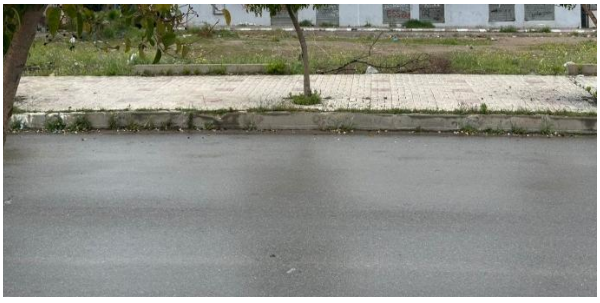
المصدر : من اعداد الطلبة (2026)

جدول رقم 22: تصنيف الطرقات بمجال الدراسة

نوع الطريق	الطول (كلم)	العرض (متر)	الحالة
طريق رئيسي	2.62 كلم	12	جيدة
طريق ثانوي	5.92 كلم	8	متوسطة
طريق ثالثي	8.21 كلم	6	جيدة

المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

صورة رقم 27: طريق بحالة جيدة



صورة رقم 28: طريق بحالة متوسطة



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

صورة رقم 29: طريق رئيسي

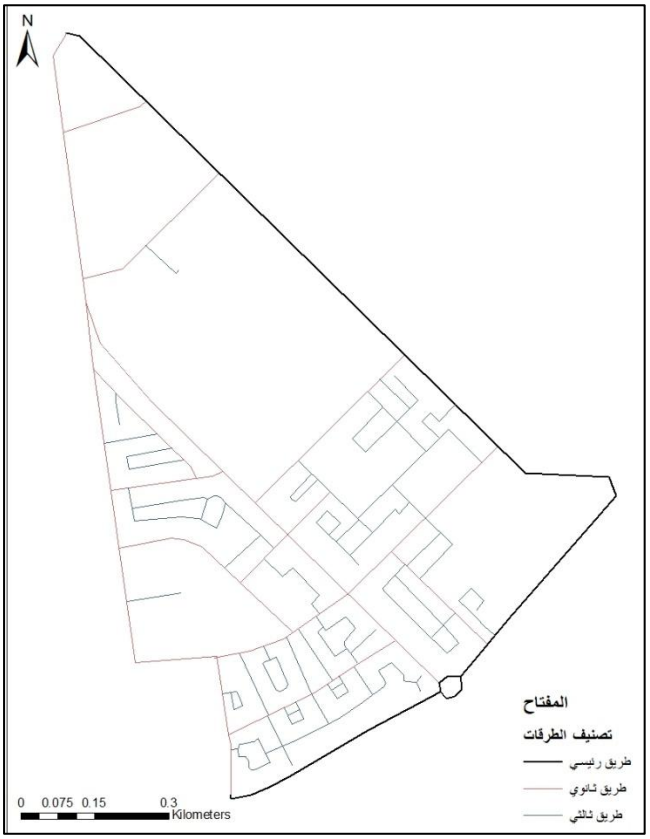


صورة رقم 30:طريق ثانوي



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

خريطة رقم 21 : تصنيف الطرقات بمجال الدراسة



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

2.3.3 مواقف السيارات :

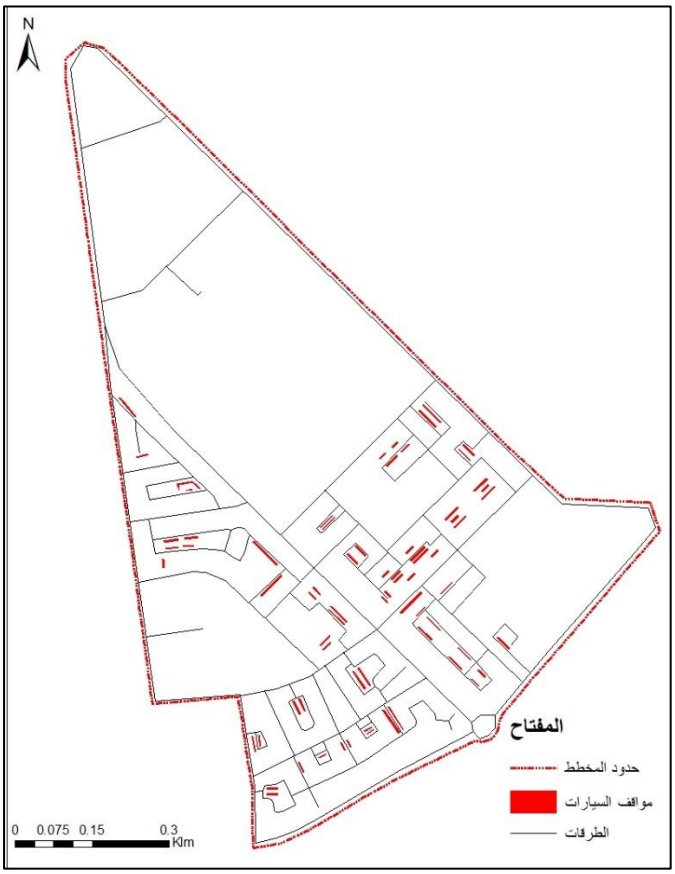
تفتقر منطقة الدراسة إلى الكفاية في مساحات التوقف مقارنة بالكثافة السكنية، مما أفرز ظاهرة الركن العشوائي وتجاوز المساحات المخصصة للمشاة.

صورة رقم31 : موقف سيارات



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

خريطة رقم 22:توزيع مواقف السيارات بمجال الدراسة



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

3.3.3 الأرصفة :

رغم التهيئة الأولية للأرصفة، إلا أن غياب الصيانة أدى لتدهور حالة بعضها ، مما أعاق انسيابية حركة المشاة وسلامتهم داخل الحي.

صورة رقم 31: رصيف بحالة سيئة



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

صورة رقم 32:رصيف بحالة سيئة



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

4.3.3 المساحات الخضراء :

تُعد المساحات الخضراء من المكونات الأساسية في البيئة العمرانية لما لها من دور فعال في تحسين جودة الحياة داخل المجمعات السكنية. إلا أن تحليل المعطيات لمنطقة الدراسة أظهر أن المساحة الخضراء الحالية لا تتجاوز 1.75 هكتار اغلبها غير مهيأة لتكون متنفس مجال الدراسة ، مما يجعل النصيب الحالي للفرد ضعيفاً جداً إذ يبلغ 0.82 متر مربع فقط.

وهذا الرقم يُعد أقل بكثير من المعيار الوطني المحدد بـ 6.8 متر مربع للفرد. وبناءً على ذلك، فإن مساحة العجز الإجمالية المسجلة في المساحات الخضراء بالحي تُقدر بـ 12.77 هكتار. وهو ما يستدعي تدخلات عمرانية عاجلة لتقليص هذه الفجوة وتوفير بيئة مستدامة للسكان.

صورة رقم33 :مساحات خضراء غير مهيأة



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

صورة رقم 34:مساحة خضراء غير مهيأة



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

صورة رقم35 : مساحات خضراء ملوثة



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

5.3.3 مساحات اللعب :

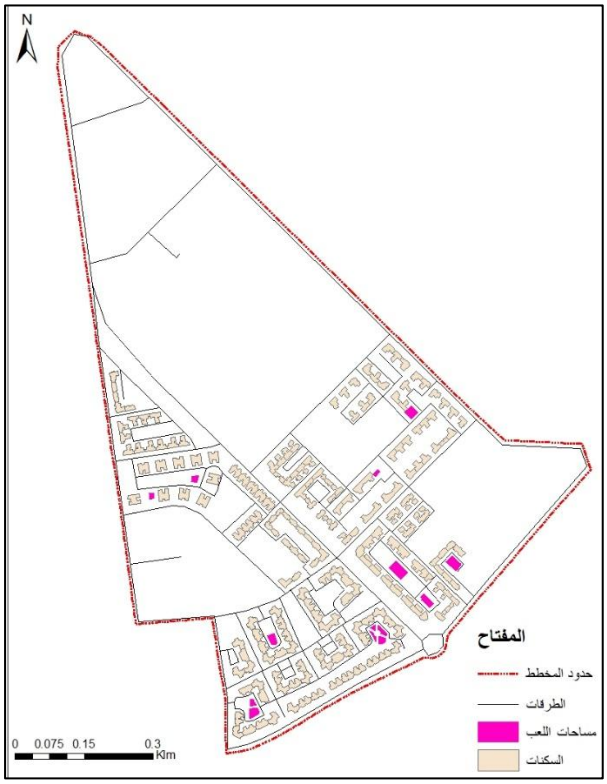
تتوفر منطقة الدراسة على مساحات مخصصة للعب الأطفال تقدر مساحتها الإجمالية بـ 0.44 هكتار. وبالنظر إلى حجم الكتلة السكنية، تُعتبر هذه المساحة غير كافية وضئيلة جداً لتلبية احتياجات الفئات العمرية الصغرى بالحي، حيث يلاحظ ميدانياً نقص في التجهيزات الضرورية وتدهور في حالة بعض المواقع، مما يدفع الأطفال للجوء إلى الشوارع والمساحات غير المهيأة للعب.

صورة رقم 36: مساحة لعب غير مهيأة



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

خريطة رقم 23: توزيع مساحات اللعب



المصدر : من اعداد الطلبة (2026)

6.3.3 التأثيث العمراني :

تفتقر منطقة الدراسة بشكل واضح لعناصر التأثيث الحضري؛ حيث يقتصر الموجود منها على بعض حاويات القمامة وأعمدة الإنارة، مع غياب كلي للمرافق التكميلية كالمقاعد العامة وأماكن الاستراحة، مما جعل الفضاءات العامة غير وظيفية وتفتقر لراحة الاستخدام

7.3.3 الإنارة العمومية :

رغم وجود شبكة للإنارة العمومية بالحي، إلا أنها لا تغطي كافة المسارات بفعالية.

فالمعاينة الميدانية كشفت عن وجود أعطال في العديد من النقاط ونقص في التغطية ببعض الأجزاء، وهو ما يرجع أساساً إلى غياب الصيانة الدورية، مما يؤثر على أمن وسهولة التنقل ليلاً.

صورة رقم 37: اعمدة الانارة



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

8.3.3 النفايات :

أفرزت المعاينة الميدانية لمنطقة الدراسة وضعاً بيئياً مقلقاً فيما يخص تسيير النفايات؛ حيث يُلاحظ نقص حاد في الحاويات المخصصة، وإن وُجدت فهي غالباً في حالة تدهور تجعلها غير صالحة للاستعمال. هذا العجز دفع بالسكان إلى اتخاذ نقاط عشوائية لرمي القمامة، سواء أمام مداخل العمارات أو وسط المساحات الخضراء، مما شوّه المنظر العام للمحيط.

ويمكن حصر الأسباب الرئيسية لهذا التدهور في النقاط التالية:

خلل تنظيمي: غياب مخطط دوري وواضح لعمليات الجمع والنقل من طرف الجهات المعنية.

عدم ملاءمة الحاويات: صغر حجمها مقارنة بالكثافة السكانية، مما يؤدي لامتلاكها بسرعة وتكدس النفايات حولها.

التوزيع غير المدروس: وضع الحاويات في أماكن تعيق حركة المارة أو تسبب إزعاجاً مباشراً للسكان بسبب الروائح الكريهة.

غياب الوعي والتجهيز: قلة الأماكن المهيأة تقنياً لاستقبال النفايات، مما حوّل الفراغات العمرانية إلى "مفرغات عشوائية" مفتوحة.

صورة رقم38 : النفايات





المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

9.3.3 المساحات الشاغرة :

تُمثل المساحات الشاغرة الاحتياطي العقاري المتبقي والرصيد الاستراتيجي الذي يمكن استغلاله لتطوير الحي وسد النقائص المسجلة. ومن خلال تحليل "مخطط توزيع المساحات الشاغرة"، تبين أن هذه الجيوب العقارية تتربع على مساحة إجمالية معتبرة تقدر بـ 24.28 هكتار.

تتوزع هذه المساحات بشكل متباين داخل نسيج منطقة الدراسة حيث تتركز أغلبها في الجزء الشمالي و الغربي لمجال الدراسة، وتعتبر وعاءً عقارياً هاماً يسمح بإعادة توطين التجهيزات العمومية الناقصة، لاسيما المساحات الخضراء ومرافق الترفيه. إلا أن بقاءها غير مهيأة في الوقت الراهن يحولها إلى نقاط سوداء قد تُستغل بطرق عشوائية، مما يستوجب إدماجها ضمن رؤية تخطيطية شاملة تحقق الاستغلال الأمثل للمجال.

صورة رقم 39: مساحة شاغرة



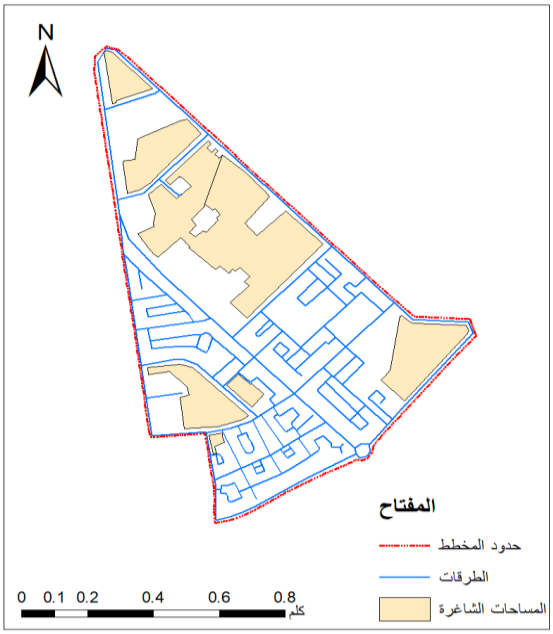
المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

صورة رقم 40 : مساحة شاغرة غير مهيأة



المصدر : من تصوير الطلبة (2026)

خريطة رقم 24: توزيع المساحات الشاغرة بمجال الدراسة



المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

خلاصة الفصل :

من خلال الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة، توصلنا إلى مجموعة من النقاط السوداء التي تعيق تحقيق التنمية المستدامة، وتتمثل أهمها فيما يلي:

- ✓ انتشار النفايات العشوائية مما يشوه المنظر الجمالي ويؤثر سلباً على الصحة العمومية وجودة الحياة.
- ✓ نقص الفضاءات الخضراء وتدهور الموجود منها نتيجة انعدام الصيانة، مما يضعف التوازن البيئي في المنطقة.
- ✓ عجز في التجهيزات العمومية ونقص في أماكن الترفيه والراحة، مما يؤثر على الرفاهية الاجتماعية للسكان.
- ✓ تدهور حالة الأرصفة مما يعيق حركة المشاة، خاصة ذوي الاحتياجات الخاصة، ويخالف مبادئ التخطيط المستدام.
- ✓ أزمة مواقف السيارات مما يسبب ازدحاماً مرورياً وضغطاً كبيراً على الفضاءات العمومية المحيطة
- ✓ تشوه الواجهات في بعض المباني وغياب الانسجام البصري العام.
- ✓ عدم استغلال الأوعية العقارية الشاغرة في مشاريع تدعم خدمات الحي.
- ✓ التجاهل التام لمبادئ الاستدامة في معالجة الإطار غير المبني وتدبير الموارد.

الفصل الثالث :

المشروع التنفيذي

3. المشروع التنفيذي :

تمهيد :

بعد إنجاز الدراسة التحليلية لأرضية المشروع، تم التوصل إلى مجموعة من النتائج التي أظهرت وجود بعض الجوانب الإيجابية، إضافة إلى عدة نقائص ومشكلات تحتاج إلى معالجة. وانطلاقًا من هذه النتائج، نسعى إلى تقديم مجموعة من الاقتراحات والتوصيات التي تهدف إلى إيجاد حلول عملية للمشكلات التي تعاني منها أرضية المشروع، وذلك من أجل الوصول إلى الهدف العام.
ولتحقيق هذا الهدف، تم تحديد عدد من الأهداف الجزئية، من أهمها:

1.تشخيص الاختلالات والمشاكل المسجلة:

بناءً على الدراسة الميدانية والتحليل المرفق لمجال الدراسة، تم رصد مجموعة من النقائص التي تؤثر سلباً على جودة البيئة الحضرية، ويمكن تلخيصها في النقاط التالية:

1.1 الاطار المبني و الغير مبني :

- تأثر الواجهات العمرانية بعوامل الزمن وغياب الصيانة الدورية، مما أدى إلى تلوث بصري وفقدان الهوية الجمالية للمنطقة.
- نقص حاد في الحاويات المنظمة والإنارة العمومية التالفة، مع انتشار ظاهرة الركن العشوائي وفوضى مواقف السيارات.
- تدهور الحالة المادية لطبقات زفت الطرقات وتآكل الأرصفة، مما يعيق حركة المشاة ويشوه النسيج العمراني للحي.
- وجود جيوب عقارية شاغرة غير مستغلة تحولت بمرور الوقت إلى نقاط سوداء ومفرغات عشوائية بدل استثمارها كاحتياطي استراتيجي.

2.1 العلاقات الاجتماعية:

- انعدام شبه تام للساحات العمومية وأماكن الجلوس الجوارية، مما يضعف الروابط الاجتماعية ونقاط الالتقاء بين السكان.
- افتقار الحي للمتنفسات الضرورية والملاعب المجهزة، مما يجبر الأطفال والشباب على اللعب في فضاءات غير آمنة ومفتوحة.
- عدم تهيئة الأرصفة والمسارات الحضرية، مما يمنع التنقل المستقل لذوي الاحتياجات الخاصة ويفصلهم اجتماعياً عن محيطهم.
- فوضى حركة المرور داخل الأزقة والإنارة الليلية الضعيفة تخلق إحساساً بعدم الأمان وتؤدي لتوتر العلاقات الجوارية.

2.الأهداف المسطرة للمشروع:

لتحويل هذه المشاكل إلى فرص تحسين، نسعى من خلال هذا المشروع التنفيذي إلى تحقيق الأهداف التالية:

- إعادة الاعتبار للفضاءات العامة: عبر خلق مساحات ترفيهية خضراء تعزز التفاعل الاجتماعي.
- تحسين السيولة الحركية: من خلال إعادة تهيئة الأرصفة وتخصيص أماكن منظمة لركن المركبات لضمان راحة المشاة والسائقين.
- تعزيز الاستدامة الحضرية: عبر اعتماد نظام فعال لتسيير النفايات وتكثيف التشجير الحضري لتحسين جودة الهواء والمناخ المحلي.
- الارتقاء بالصورة العمرانية: عبر معالجة الواجهات وتوحيد العناصر الجمالية للمحيط العمراني

اهم مشاكل مجال الدراسة

مساحات اللعب :
انعدام تهيئة الفضاءات المخصصة للأطفال، مما يدفعهم للعب في الطرقات وبين العمارات، وهو ما يشكل خطراً مباشراً على سلامتهم ويسبب إزعاجاً للسكان.



النفايات :
غياب نقاط تجميع منظمة وحاويات كافية، مما أدى إلى تراكم النفايات بشكل عشوائي في زوايا الحي، مسبباً تلوثاً بيئياً وروائح كريهة.



الأرصفة :
تدهور الطبقة السطحية للأرصفة وضيق عرضها في بعض الاماكن ، مما يعيق حركة المشاة ويجبرهم على السير في مسار السيارات، مع غياب كلي للممرات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة.



المساحات الخضراء :
غطاء نباتي عشوائي، مع غياب تام لأنظمة السقي والصيانة الدورية، مما أثر سلباً على المساحات الخضراء و المنظر العام





تشوه الواجهات :
تشوه بصري ناتج عن تدهور دهانات الواجهات، الانتشار العشوائي للهوائيات المقعرة والمكيفات، مما يتطلب تدخلاً لتوحيد الهوية البصرية للحي.



الانارة :
نقص في شبكة الإنارة العمومية وتلف الأعمدة الحالية، مما يؤدي إلى خلق "نقاط سوداء" تزيد من الشعور بعدم الأمان داخل الحي خلال الفترات الليلية.



الطرقات :
حالة مهترئة لشبكة الطرقات الداخلية (كثرة الحفر والتصدعات)، مع سوء في تنظيم مسارات الحركة وتداخل مسلك السيارات مع فضاءات الراحة.



مواقف السيارات :
عجز في أماكن توقف السيارات أمام الكتل السكنية، مما أدى إلى الوقوف العشوائي فوق الأرصفة وفي المساحات الخضراء، مسبباً اختناقاً في حركة المرور.



المساحات غير المهيأة :
انتشار "الفراغات العمرانية" غير المستغلة التي تحولت إلى بؤر للتلوث ، بسبب غياب الوظيفة المحددة لها في المخطط الأصلي.



3.مستويات التدخل :

بناءً على المعاينة الميدانية والتحليل العمراني لمنطقة الدراسة، وتفعيلاً لمبادئ التنمية المستدامة، تم تبني استراتيجية تدخل شاملة تهدف إلى معالجة النقاط السوداء وسد العجز في التجهيزات وفق المستويات والجوانب التالية:

1.3 الجانب العمراني والبيئي :

يهدف هذا الجانب إلى معالجة العجز الحركي والتنظيمي المرصود في الميدان و تحسين الكفاءة البيئية للحي ومعالجة النقاط الملوثة من خلال :

- ✓ إعادة صيانة شبكة الطرق: معالجة تدهور طبقات الزفت لضمان انسيابية وسلامة حركة المركبات.
- ✓ تنظيم الحركية والمواقف: تهيئة مواقف منظمة للسيارات والدراجات لتقليل فوضى الركن العشوائي على حواف الطرق.
- ✓ تثمين الاحتياطي العقاري: حماية الأوعية العقارية الشاغرة من الاستغلال العشوائي وبرمجتها كمجالات استراتيجية لاستيعاب التجهيزات المستقبلية.
- ✓ إدارة النفايات: استبدال المفرغات العشوائية بنقاط تجميع مهيأة تدعم نظام الفرز الانتقائي للحفاظ على نظافة المحيط الحضري.
- ✓ الإنارة المستدامة: استبدال أعمدة الإنارة التقليدية المتآكلة بأنظمة إنارة ذكية تعمل بالطاقة الشمسية لتعزيز الأمان وتقليل التكاليف الطاقوية.
- ✓ التأهيل البصري للواجهات: معالجة التلوث البصري الناتج عن تدهور واجهات المباني من خلال توحيد الألوان والاهتمام بالعناصر المعمارية.

2.3 الجانب الاجتماعي والترفيهي :

يهدف إلى سد العجز في تجهيزات الراحة وتحسين جودة حياة السكان:

- ✓ تأهيل الفضاءات الخضراء: تحويل المساحات الخضراء المهملة إلى متنفسات حضرية مهيأة تسهم في تحسين المناخ المحلي للحي.
- ✓ برمجة مساحات اللعب: سد العجز في تجهيزات الترفيه من خلال خلق فضاءات لعب آمنة ومجهزة للأطفال تعوض النقص الحالي.
- ✓ تهيئة المسارات الشاملة: تعديل الأرصفة المهملة لتصبح مسارات آمنة وميسرة للمشاة وذوي الاحتياجات الخاصة (PMR).

3.3 الجانب الاقتصادي :

يهدف هذا الجانب إلى تحويل الحي من منطقة سكنية راكدة إلى قطب جاذب للنشاطات، مما يساهم في خلق ثروة محلية وفرص عمل:

- ✓ برمجة مركز تجاري جواري : استغلال جزء من الأوعية العقارية الشاغرة لإنشاء مركز تجاري يجمع مختلف الأنشطة (سوبر ماركت، مقاهي، خدمات)، مما يقلل من تنقل السكان خارج الحي ويوفر فرص عمل مباشرة لشباب المنطقة.
- ✓ تطوير "الممرات التجارية": استغلال الطوابق الأرضية للعمارات ذات الواجهات المحسنة لخلق مسارات تسوق آمنة ومريحة للمشاة، مما يرفع من القيمة الكرائية للمحلات ويزيد من الحركية الاقتصادية.
- ✓ إنشاء فضاءات للخدمات السريع : توزيع وحدات تجارية صغيرة وخفيفة بتصميم عصري ضمن المساحات المهيأة، لتقديم خدمات سريعة لرواد مساحات اللعب والمتنفسات الخضراء، مما يضمن دخلاً مستمراً لصيانة تلك المرافق.

4. البرمجة العمرانية لمخطط شغل الأراضي الهضاب الشرقية بمدينة سطيف :

1.4 المعطيات :

المساحة العقارية : 85.93 هكتار

مساحة التدخل : 24.28 هكتار

مساحة الارتفاق : 2.5 هكتار

2.4 البرمجة السكانية لمجال الدراسة :

تعد دراسة النمط السكني وتقدير الاحتياجات الديموغرافية ركيزة أساسية في التخطيط الحضري، بهدف التنبؤ بحجم المساحات والتجهيزات المطلوبة مستقبلاً. يهيمن على منطقة الدراسة نمط السكن الجماعي، حيث نسعى من خلال هذا التحليل إلى معرفة النمو السكاني وضبط التوسعات العمرانية اللازمة بما يضمن تلبية المتطلبات السكنية والخدماتية في الآفاق المستقبلية.

تقدير الاحتياجات السكنية :

من أجل تقدير الاحتياجات السكنية للمدى القريب لمخطط شغل الأرض الهضاب الشرقية بمدينة سطيف

اعتمدنا رفع الكثافة السكنية من46مسكن/هكتار إلى 55 مسكن/هكتار بمعدل شغل مسكن يساوي : 6 أفراد/مسكن حيث :

55×85.93=4726
4726-3970=756

برمجة 756 مسكن

- **عدد السكان :**

ن=4536×6=756

باقتراح إضافة سكنات جماعية فقط

- **مساحة السكنات الجماعية :**

جدول 2رقم : مواصفات السكنات المقترحة

ارتفاع العمارات	ط +5
الكثافة السكنية	55 مسكن/هكتار
متوسط مساحة السكن	75م

المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

- **حساب المساحة العقارية :**

55 مسكن ⟵ 1 هكتار

756 مسكن ⟵ X

المساحة العقارية=13.70 هكتار

- **معامل إستخدام الأرض :**

متوسط مساحة المسكن x الكثافة السكنية = معامل استخدام الأرض

0.41 = 0.0075 ×55

- **المساحة السطحية للمساكن :**

المساحة السطحية للمساكن=عدد المساكن x متوسط مساحة المسكن

756 × 75 = 56700م² = 5.67هكتار

- **المساحة المبنية:**

المساحة المبنية=المساحة السطحية÷عدد الطوابق

56700÷6=9450 م² =0.94هكتار

- **معامل الاستيلاء على الأراضي:**

معامل الاستيلاء على الأراضي = المساحة المبنية ÷ المساحة العقارية

9450÷137000=0.07

- **عدد العمارات:**

عدد العمارات=عدد المساكن ÷ عدد الطوابق× 2

756÷(2×6)=63عمارة

- **المساحة الحرة الكلية :**

المساحة الحرة الكلية =المساحة العقارية – المساحة المبنية

13.70 -0.94=12.67هكتار

تقسم المساحة الحرة الكلية الى :

- مساحة الطرق الفرعية (S.V.T)
- مساحة توقف السيارات (S.S)
- المساحة الحرة للمسكن (S.L)
- مساحة الطرق الفرعية: و تمثل 10 %من المساحة العقارية

(13.70 ×10)÷100 =1.37هكتار

مواقف السيارات : موقف سيارة لكل مسكنين

- **مساحة توقف السيارات :** معامل امتلاك سيارة هو6سيارات/ العمارة ،ومساحة توقف كل السيارة هي : 25م² وبالتالي تكون المساحة المخصصة لمواقف السيارات :

(25× 0.5) ×756=0.95هكتار

- **المساحة الحرة للمسكن :**

المساحة الحرة للمسكن = المساحة الحرة الكلية- (مساحة مواقف السيارات +مساحة الطرق الفرعية)

12.67−(1.37+0.95)=10.35هكتار

جدول رقم 23: الاحتياجات المساحية لمجال الدراسة

نوع المساحة	المساحة الاجمالية
المساحة العقارية	85.93
المساحة السطحية للمساكن	5.67

المساحة المبنية	0.94
المساحة الحرة الكلية	12.67
مساحة الطرق الفرعية	1.37
مساحة توقف السيارات	0.95
المساحة الحرة للمسكن	10.35
عدد المساكن اللازمة	756
الكثافة السكنية (مسكن/هكتار)	55
COS	0.41
CES	0.07
عدد المستويات	6

المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

3.4 برمجة التجهيزات:

تستهدف برمجة التجهيزات سد العجز الحالي وتلبية الاحتياجات المستقبلية لحي السكن الجماعي وفق معايير الشبكة النظرية الوطنية. ويهدف هذا الإجراء إلى توطين المرافق الضرورية بشكل يرفع من جاذبية المنطقة ويضمن تكامل الخدمات مع النسيج العمراني المقترح:

مرافق دينية :

مسجد:

حسب الشبكة النظرية للتجهيزات في الجزائر يقدر نصيب الفرد ب0.2 م² للساكن :

حساب المساحة اللازمة:

25886×0.2=5177م²

مرافق صحية:

قاعة متعددة الخدمات :

حسب الشبكة النظرية للتجهيزات في الجزائر يقدر نصيب الفرد ب0.1م² للساكن :

تقدر مساحة الوحدة ب3000م²

25886× 0.1=2588م²

مرافق رياضية:

قاعة رياضة:

حسب الشبكة النظرية للتجهيزات في الجزائر يقدر نصيب الفرد 0.045 م² للفرد

تقدر مساحة الوحدة ب1500 م²

0.045 ×25886=1164م²

مرافق إقتصادية :

مركز تجاري :

حسب الشبكة النظرية للتجهيزات في الجزائر يقدر نصيب الفرد ب 0.15م²

0.15 ×25886= 3882 م²

جدول رقم 24: التجهيزات المقترحة على المدى القريب

نوع التجهيز	مساحته (م²)
مساحات خضراء	157630
ساحات عمومية	73
مسجد	5177
قاعة متعددة الخدمات	2588
قاعة رياضة	1164
مركز تجاري	3882

المصدر : من إعداد الطلبة (2026)

جدول رقم 25: تطبيقات مبادئ الاستدامة في تحسين مخطط شغل الاراضي

البعد	لمحور	التطبيق في المشروع	صور توضيحية
البعد الاجتماعي	التماسك الاجتماعي	توزيع فضاءات دينية ومجتمعية داخل النسيج العمراني، مع توفير ساحات عمومية مفتوحة تشجع على اللقاءات والأنشطة الجماعية	
	الصحة والرفاه	إدماج مسارات للمشي وفضاءات رياضية، و توفير قاعة علاج إلى جانب مساحات خضراء قريبة تتيح الاسترخاء	
	الأمان الحضري	توفير إنارة جيدة بالطاقة الشمسية، تصميم واجهات نشطة تطل على الفضاءات العامة، وضمان وضوح الرؤية داخل الساحات والمسارات	
	الشمولية الاجتماعية	تهيئة ممرات سهلة الحركة لمختلف الفئات ، توفير أماكن جلوس، وفضاءات لعب مناسبة لمختلف الفئات	

البعد الاقتصادي	فرص العمل	إدماج فضاءات تجارية وخدماتية متنوعة داخل المخطط توفر فرص تشغيل مباشرة وغير مباشرة	
	تقليل التكاليف	توفير الخدمات الأساسية داخل نطاق قريب من السكن	
	الاقتصاد غير الرسمي	تخصيص فضاءات مرنة يمكن استغلالها كأسواق مؤقتة أو أكشاك في الفضاءات و المساحات	

البعد البيئي	المساحات الخضراء	إنشاء مساحات خضراء مترابطة وتشجير الشوارع والساحات	
	المناخ المحلي	استخدام الأشجار للتظليل وتوفير مناطق مظللة داخل الفضاءات	
	التنقل المستدام	إنشاء مسارات آمنة للمشاة والدراجات وتقليل الاعتماد على السيارات	
	إدارة المياه	استخدام أرضيات نفاذة وتجميع مياه الأمطار لاستعمالها في الري	
	إدارة النفايات	توفير نقاط مخصصة لفرز النفايات ونظام جمع فعال	








فوائد الأرصفة النفاذة
تسمح بتسرب مياه الأمطار
تقلل من الجريان السطحي
تدعم تغذية المياه الجوفية
تقلل من حرارة الأسطح
مساهمة في الاستدامة


N
المفتاح
الطرقات
مركز تجاري
قاعة رياضة
قاعة متعددة الخدمات
مسجد
ساحات اللعب
ساحات الخضراء
السكنات
التجهيزات

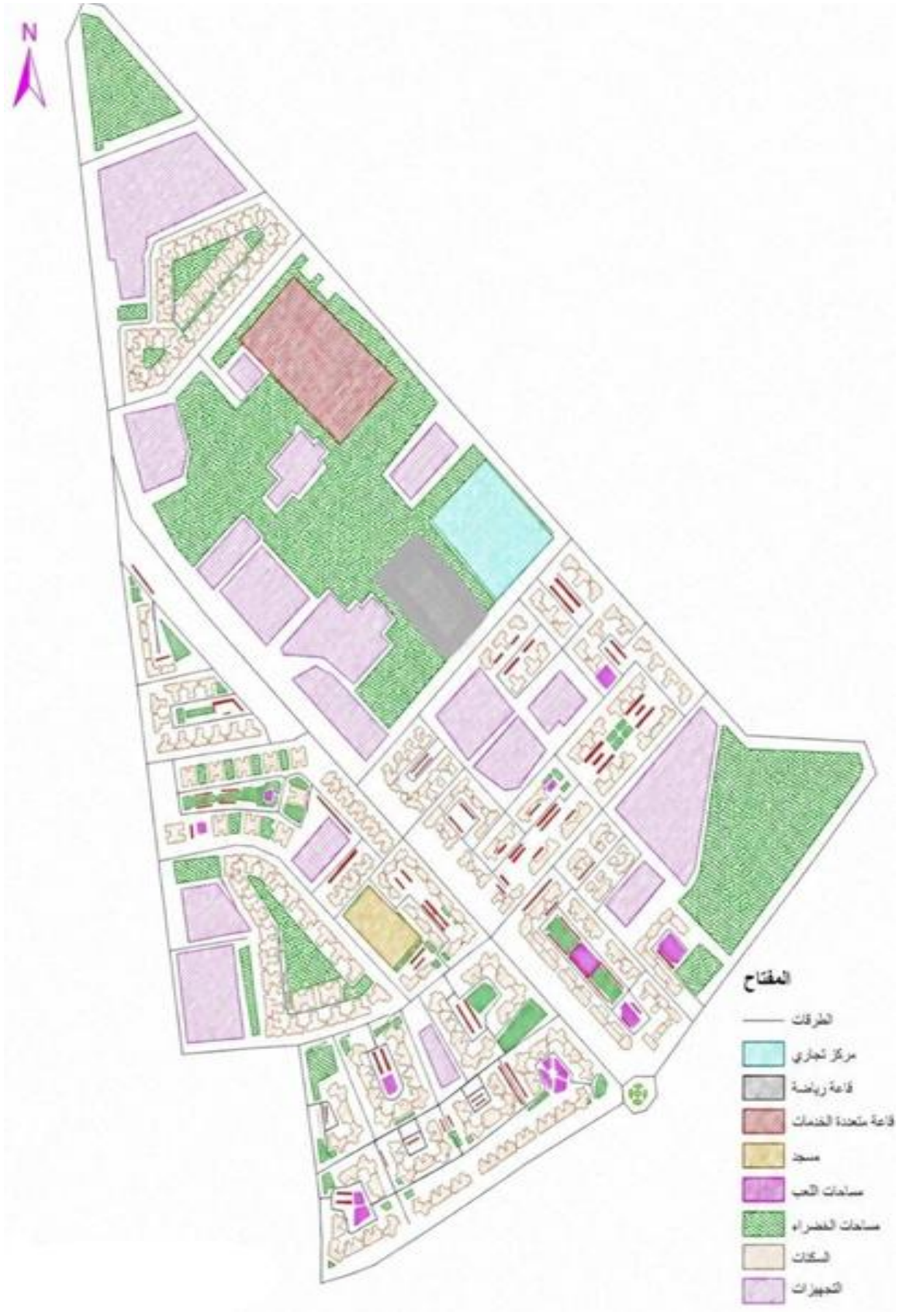





GYM


مركز تجاري
FASHION
ELEGANCE
SPORT

المخطط المقترح للتدخل على مخطط شغل الاراضي الهضاب الشرقية



دفتر الشروط:

حسب المادة 29/90 المؤرخة في 01-12-1991 من قانون البلدية، والتعمير، فإن دفتر الشروط يهدف إلى تطبيق الوضعيات القانونية والتشريعية، وكذا تحديد الأسس والقواعد التنظيمية لتنفيذ المشروع وضمان التطبيق الفعلي لمختلف العمليات على أرض الواقع.

أ – الإطار المبني:

1 – العمارات والواجهات:

المادة 01: تحسين وضعية الواجهات عبر إعادة طلائها وإصلاح تشققات الجدران.

المادة 02: أنشطة ومحلات تجارية في الطابق الأرضي للعمارات.

المادة 03: إصلاح مدراج مداخل العمارات وأسقف البنايات.

المادة 04: يمنع السكان من اجراء أي تعديل في مساكنهم مع فرض غرامة مالية على من يخالف هاته القوانين والمطالبة بإعادة المسكن الى حالته الرئيسية.

ب – الإطار الغير مبني:

1 – المساحات الخضراء:

المادة 05: غرس الأشجار في المساحات الخضراء وعلى حواف الطرق مع الحفاظ على معيار المسافة بين الأشجار لتحسين البيئة البصرية والنفسية للسكان.

المادة 06: تهيئة المساحات الخضراء والاعتناء بها وصيانتها.

2 – مساحات اللعب:

المادة 07: تجهيز مساحات لعب مخصصة للأطفال وتجهيزها بالألعاب المناسبة لأعمارهم مصنوعة بمواد تضمن سلامتهم.

المادة 08: تهيئة الأرضية المناسبة لمساحات اللعب.

المادة 09: برمجة مساحات لعب مقابلة لمداخل البنايات.

3 – الشبكات المختلفة:

المادة 10: تجديد قنوات الصرف الصحي واحترام المقاييس الصحية والتقنية.

المادة 11: مراعاة قطر القنوات ومواد البناء المستخدمة فيها.

المادة 12: تجديد شبكة المياه الصالحة للشرب وزيادة قوة ضخ المياه لضمان وصولها الى الطوابق العلوية في العمارات.

4 – المواقف والارصفة:

المادة 13: طلاء حواف الأرصفة بألوان تزيينية لتحسين المنظر الجمالي للطريق.

المادة 14: إعادة تنظيم وتهيئة المواقف الحالية لتحسين استخدام الفضاء وتوفير مساحات كافية للسيارات.

المادة 15: توفير مواقف السيارات بتصميم جيد ومعايير محترمة تضمن الراحة والسلامة للمستخدمين.

5 – الانارة العمومية:

المادة 16: برمجة إنارة مخصصة وفقاً لاحتياجات كل منطقة في الحي.

المادة 17: إصلاح الأعطال وإضافة إنارة إضافية لتأمين الحركة خلال الليل.

6 – النفايات:

المادة 18: تخصيص شاحنات لجمع النفايات بعد وضعها في الأماكن المخصصة لها.

المادة 19: وضع نشاطات تحسيسية بشأن النظافة والصحة العامة.

المادة 20: وضع أوقات نظامية لرمي القمامة وجمعها من قبل عمال النظافة.

7 – التأثيث:

المادة 21: تزويد الحي بالكراسي ورسائل الري في المساحات الخضراء.

خلاصة الفصل :

بعد وقوفنا على المشاكل الميدانية التي يعاني منها الحي ضمن مخطط شغل الأراضي الهضاب الشرقية ، ركزنا في هذا الفصل على صياغة مشروع تنفيذي يهدف إلى التحسين الحضري وتطبيق مبادئ التنمية المستدامة كبديل لترقية إطار الحياة. لقد باشرنا العمل على المستوى العمراني من خلال تنظيم الفضاءات العامة ومسارات المشاة لضمان انسيابية الحركة وأنسنة المحيط، ليتكامل ذلك مع الجانب المعماري عبر تقديم مقترحات لترميم واجهات البنايات وتحسين مظهرها مع الحفاظ على طابعها الأصلي. كما عالجنا النقص السوسيو–اقتصادي بتدعيم الحي بالمرافق الحيوية الضرورية الرياضية، والصحية، والترفيهية التي تلبّي حاجيات السكان. وفي الأخير، توجنا هذا المسار بحلول بيئية مستدامة اعتمدت على إدراج مساحات خضراء جديدة لتلطيف المناخ المحلي، مع اقتراح أنظمة طاقة صديقة للبيئة، مما يساهم في تحويل الحي إلى فضاء مستدام ومتكامل.

خلاصة عامة :

مع الوتيرة المتسارعة للتوسع العمراني التي تشهدها منطقة الهضاب الشرقية لولاية سطيف، أضحى من الصعب الاستمرار في تسيير المجال بطرق التقليدية والحلول الظرفية التي أثبتت محدوديتها. إن إدماج مقاربة الاستدامة في مخطط شغل الأراضي الهضاب الشرقية لم يعد مجرد خيار تقني متاح، بل هو ركيزة أساسية يفرضها واقع التغيرات المناخية والديموغرافية للمنطقة. فالهدف الأساسي ليس صياغة شعارات نظرية، بل تبني إستراتيجية عمرانية شاملة تأخذ بعين الاعتبار العلاقة التفاعلية المتبادلة بين المباني والمحيط الطبيعي، في كل مرحلة من مراحل إعداد وتطبيق المخطط.

إن هذا التوجه الجديد يفرض إعادة النظر في أهداف مخطط شغل الاراضي الحالية، عبر تحويله من أداة إدارية جامدة تختزل المدينة في مساحات خرسانية، إلى وثيقة مرنة تسعى لتطوير الأحياء السكنية وتحسين الإطار المعيشي للمواطن. ويتجسد ذلك إجرائياً في ضبط وتنظيم شكل الأحياء، وتوجيه المباني بطريقة ذكية تتماشى مع حركة الشمس والرياح السائدة، مما يقلل استهلاك الطاقة ويحد من الارتفاع المفرط لدرجات الحرارة داخل التجمعات السكنية. كما توصي الدراسة بتشجيع العمران المستدام، وتوسيع المساحات الخضراء والمسارات المائية كمتنفس طبيعي يضمن قدرة المدينة على التكيف مع التقلبات الجوية المختلفة.

ختاماً، إن النجاح في تحسين مخطط شغل الأراضي للهضاب الشرقية يرتبط بمدى القدرة على تحقيق معادلة التوازن بين النمو العمراني السريع والمحافظة على الموارد من خلال إدارة عمرانية تشاركية؛ ليكون المخطط مستقبلاً بمثابة خارطة طريق حقيقية للانتقال نحو أحياء متكاملة ومستدامة، تحفظ كرامة الإنسان وتصون حقوق أجيال الغد.

المراجع :

الكتب:

- عبد الله آل الشيخ (2020)، الاستدامة: التحديات والفرص، العبيكان للنشر، الرياض، ط 1.
- عبدالله البريدي (2015)، التنمية المستدامة: مدخل تكاملي لمفاهيم الاستدامة وتطبيقاتها، العبيكان للنشر، الرياض، ط 1.
- محمد الدليمي (2015)، تخطيط المدن والاستدامة الحضرية، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان.

مذكرات التخرج:

- بوقريقة ب (2002)، التحسين الحضري في مدينة الميلية حالة حي المريجة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحضرية.
- التوسع العمراني لمدينة أم البواقي (2005)، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي.
- لبيض أيوب، كعوان طارق (2015)، التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي.
- نيلي حسن (2016)، محاولة تقييم مشروع التحسين الحضري، مذكرة ماستر، جامعة أم البواقي، الجزائر.
- إيمان نصر (2011)، دراسة تحليلية لتطبيقات إستدامة العمارة في مصر، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة المنصورة.
- محمد الهادي لعروق (2009)، "التحسين الحضري وترقية إطار الحياة"، الملتقى الدولي للمدينة، جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي

المجلات:

- رندا الحيارات (2024)، "التخطيط العمراني المستدام: دور مهندسي العمارة في تحسين البيئة العمرانية في البلديات"، مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية، الإصدار (78).

- صفاء محمد، حامد سلامة (2026)، "قياس الاستدامة الحضرية في مصر: إطار مؤشرات قائم على تحليل الأولويات"، مجلة البحوث الحضرية، المجلد 50، العدد 1.
- عبد الحسين عبد علي مربعي العسكري (2017)، "التجديد المستدام لمراكز المدن التاريخية"، مجلة بابل للعلوم الهندسية، المجلد 25، العدد 3.
- مها محمد عز الدين حنفي السيد (وآخرون) (2019)، "مؤشرات الاستدامة للمجاورات السكنية في مصر"، مجلة جمعية المهندسين المصرية، المجلد 58، العدد 2.

المخططات:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة سطيف سنة 2020.
- مخطط شغل الأراضي الهضاب الشرقية لمدينة سطيف سنة 2020.

التقارير:

- تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الملتقيات والمؤتمرات:

- مؤتمر جنيف (2004)، سويسرا.

النصوص التشريعية والقوانين:

- الجريدة الرسمية الجزائرية (1990)، القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 المتعلق بالبلدية.
- الجريدة الرسمية الجزائرية (2006)، القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، العدد 15.
- الجريدة الرسمية الجزائرية (2008)، القانون رقم 08-15 المؤرخ في 03-08-2008 المحدد لقواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها.

الصور:

- خرائط قوقل إيرثGoogle Earth
- http://projets-architecte-urbanisme.fr

المراجع الأجنبية:

- Maouia Saidouni (2000), Éléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah Éditions, Alger.
- OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Économique) (1978), Mieux vivre en ville, France.
- Pierre Merlin, Françoise Choay (2005), Dictionnaire de l'urbanisme, de l'aménagement, du logement et de l'environnement.
- UN-Habitat (2018), Urban Planning for City Leaders, United Nations Human Settlements Programme