

1985



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية ميدان : الهندسة المعمارية والعمران، ومهن المدينة

قسم: المدينة والعمران تخصص : عمران

مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس اكايمي

من اعداد الطلبة : موساوي عبدالصمد

مهوبي عباس

العنوان

إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 17 بمدينة سيدي عيسى

لجنة المناقشة :

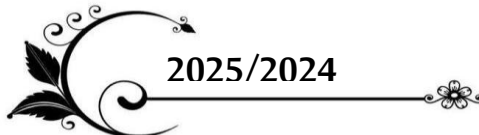
د. زيداني حليلة جامعة محمد بوضياف المسيلة رئيسا

د. دهيمي سليم جامعة محمد بوضياف المسيلة مشرفا ومقرا

د. علال احمد جامعة محمد بوضياف المسيلة مشرفا مساعدا

د. دحدوح جمال جامعة محمد بوضياف المسيلة مناقشا

2025/2024



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى

(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قِيلَ لَكُمْ تَفَسَّحُوا فِي الْمَجَالِسِ فَافْسَحُوا يَفْسَحِ اللَّهُ لَكُمْ وَإِذَا قِيلَ انشُرُوا فَانشُرُوا فَانشُرُوا يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ)

سورة المجادلة (11)

وقال تعالى :

(أَمْ مَنْ هُوَ قَنِيئٌ ءَانَاءَ اللَّيْلِ سَاجِدًا وَقَائِمًا يَحْذَرُ الْآخِرَةَ وَيَرْجُوا رَحْمَةَ رَبِّهِ ۗ قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ ۗ إِنَّمَا يَتَذَكَّرُ أُولُو الْأَلْبَابِ)

سورة الزمر (09)

2023
CLASS OF



الشكر والتقدير



المحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد اذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا اليك يرجع الفضل كله اما بعد :

نتقدم بجزيل الشكر والامتنان للأستاذين الفاضلين دهمي سليم وعلال احمد لاشرفهم على هذه المذكرة وعلى ماقدماه لنا من عون ونصح وتوجيه وارشاد وعلى كل مابدلاه من عناية واهتمام .

والشكر المسبق لاعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم قبول مناقشة هذه المذكرة والى كل الأساتذة الذين رافقونا طوال فترة التدريس .

كما لانسا كل من ساندنا من قريب او من بعيد والى كل زملائنا وزميلاتنا .



الاهداء



إلى من كلَّ العرق جبينه ومن علمني أن النجاح لا يأتي إلا بالصبر والإصرار
إلى النور الذي أثار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره، الذي يملأ حياتي بالعزيمة والقوة، واستمدت منه فؤادي
واعترازي بنفسني

ابي سندي

الى من جعل الجنة تحت اقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها
الى الانسانية العظيمة التي لطالما تمننت ان تقرر عينها لرؤيتي في يوم كهذا

امي جنتي

الى الضلع الثابت واماني ايامي الى ما شددت عظمي بهم فكانوا لي ينابيع ارتوي منها
الى خيرة ايامي وصفوتها الى قرة عيني

اخي و اخواتي الغالين

لكل من كان عوناً وسندا في هذا الطريق للاصدقاء الاوفياء ورفقاء السنين لاصحاب الشدائد والأزمات الى من
افاضني بمشاعره ونصائحه المخلصة

الى من سعى معي لاتمام هذه المسيرة زميلي ميهوبي عباس
اليكم عائلتي اهديكم هذا الإنجاز وثمره نجاح التي لا طالما تمنينته

ها انا اليوم أكملت واتممت اول ثماراته بفضلته سبحانه وتعالى الحمد لله على ما وهبني وان يجعلني مباركا وان يعينني
أيما كنت فمن قال انا لها نالها وان ابت رغما عنها اتيت بها فالحمد لله شكرا وحبا وامتنانا على البدء والختام واخر
دعواهم ان الحمد لله رب العالمين

موساوي عبدالصمد



الاهداء

الى من غرسا في قلبي حب العلم , الى من علماني ان لامستحيل مع الإرادة ,الى من كانت دعواتها سر توفيتي ونجاحي

الى امي وابي العزيزين

يامن انخني امامكما اجلالا واحتراما , كل كلمات العالم لا تكفي للتعبير عن امتناني لما قدمتماه لي من تضحيات ودعم لا محدود
اهدي اليكما ثمرة هذا المشوار , عربون حب ووفاء.

الى صديقي الوفي عبدالصمد موساوي رفيق الدرب وسند الأيام الصعبة

شكرا لك على كل لحظة صدق وكل كلمة دعم وكل ابتسامة زرعتها في ايامي اهديك هذا العمل تقديرا لوفائك ووقوفك بجاني
والى استاذي دهمي سليم صاحب الفضل بعد الله في توجيهي وارشادي اهديك هذا العمل تعبيراً عن شكري العميق لما بذلته
من جهد وصبر وعطاء خلال مسيرتي في هذا البحث جزاك الله عني كل خير ووفقك دائماً في مسيرتك العلمية
الى كل من امن بي وساندني اهدي هذا العمل البسيط راجيا من الله ان يكون بداية لمزيد من النجاحات.

ميهوي عباس



قائمة الفهارس

أفهرس المحتويات /

رقم الصفحة	العنوان	الترقيم
	الشكر والتقدير	
	الإهداء	
I	فهرس المحتويات	I
IV	فهرس الجداول	II
V	فهرس المنحنيات	III
V	فهرس الصور	IV
VI	فهرس المخططات	V
الفصل التمهيدي		
1	المقدمة العامة	1
1	الإشكالية	2
2	الفرضيات	3
2	هدف الدراسة	4
2	أسباب ودوافع اختيار منطقة الدراسة	5
2	المنهجية المتبعة والوسائل و التقنيات المستعملة	6
3	هيكلة المذكرة	7
الفصل الأول : السند النظري		
5	تمهيد	
5	مفاهيم ومصطلحات	1
5	العمران	1.1
5	المدينة	2.1
5	الحي	3.1
5	المجال العمراني	4.1
5	التدخلات العمرانية	2
5	التهيئة العمرانية	1.2
6	إعادة التهيئة	2.2
6	إعادة الهيكلة	3.2
6	التكثيف العمراني	4.2
6	مخطط شغل الأرض	3
6	مفهومه	1.3
6	أهدافه	2.3
8	خلاصة الفصل	
الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة سيدي عيسى		
10	تمهيد	

10	دراسة الموقع	1
10	الموقع الجغرافي	1.1
10	الموقع الإداري	2.1
11	الدراسة المناخية والبيئة الطبيعية	2
11	المناخ	1.2
12	الحرارة	1.1.2
13	التساقط	2.1.2
13	الرياح	3.1.2
14	التضاريس	2.2
14	طبوغرافية المنطقة	1.2.2
15	الانحدارات	2.2.2
16	الشبكة الهيدروغرافية	3.2.2
17	الجيولوجية	4.2.2
18	الدراسة السكانية	3
18	التطور السكاني	1.3
19	التركيب العمري والنوعي	2.3
19	الكثافة السكانية	3.3
20	الدراسة الاجتماعية-الاقتصادية	4
20	التركيبية الاقتصادية	1.4
20	تطور العمالة حسب قطاعات العمل	2.4
20	الدراسة التاريخية	5
21	اصل التسمية	1.5
21	لمحة تاريخية	2.5
21	الدراسة العمرانية	6
21	مراحل التوسع العمراني	1.6
21	مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي	1.1.6
21	مرحلة الاستعمار الفرنسي	2.1.6
22	مرحلة ما بعد الاستعمار الفرنسي	3.1.6
24	تقسيم القطاعات العمرانية	2.6
25	الاطار المبني	3.6
25	السكنات	1.3.6
25	التجهيزات	2.3.6
27	الاطار الغير مبني	4.6
27	شبكة الطرق	1.4.6

28	المساحات الخضراء	2.4.6
29	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	5.6
29	تقديم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة سيدي عيسى 2006	1.5.6
30	المشاكل التي طرحها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة سيدي عيسى	2.5.6
30	التوجيهات والتوصيات المقترحة	3.5.6
30	سبب اختيار مخطط شغل الأراضي رقم 17	4.5.6
31	خلاصة الفصل	
	الفصل الثالث: المشروع التنفيذي	
33	تمهيد	
33	تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 17	1
33	الموقع	1.1
33	حدود مخطط شغل الأراضي رقم 17 والمحيط المجاور	2.1
34	المنافذ	2
35	الطبيعة العقارية	3
37	الطبوغرافيا	4
38	الارتفاقات	5
39	الدراسة العمرانية	6
39	دراسة الاطار المبني والاطار الغير مبني	1.6
41	دراسة الاطار المبني	2.6
41	السكنات	1.2.6
43	حالة السكنات	2.2.6
45	التجهيزات	3.2.6
47	دراسة الاطار الغير مبني	3.6
47	الطرق	1.3.6
49	المواقف والارصفة	2.3.6
51	المساحات الخضراء	3.3.6
53	توزيع النفايات	4.3.6
53	البرمجة العمرانية	7
54	برمجة التجهيزات	1.7
55	برمجة المساحات الخضراء ومساحات اللعب	2.7
56	برمجة مواقف السيارات	3.7
56	التدخل	8
59	دوافع اختيار موقع توزيع المرافق	1.8
61	مخططات تفصيلية لموقع التدخل	2.8

61	التدخل على التجهيزات	1.2.8
64	التدخل على مساحة الخضراء ومساحة اللعب	2.2.8
65	دفتر الشروط	9
67	خلاصة الفصل	
68	الخاتمة	

فا / فهرس الجداول II

رقم الصفحة	العنوان	الترقم
18	تطور سكان بلدية سيدي عيسى	01
19	التركيبة العمرية لسكان بلدية سيدي عيسى	02
19	الكثافة السكانية لبلدية سيدي عيسى	03
20	التركيبة الاقتصادية لبلدية سيدي عيسى	04
20	توزيع اليد العاملة حسب قطاع التعمير لبلدية سيدي عيسى	05
24	القطاعات الإدارية للمجال العمراني لمدينة سيدي عيسى	06
35	المساحة العقارية لمخطط شغل الأراضي رقم 17	07
39	توزيع الاطار المبني والاطار الغير مبني في مخطط شغل الأراضي رقم 17	08
41	توزيع السكنات في مخطط شغل الأراضي رقم 17	09
43	حالة السكنات في مخطط شغل الأراضي رقم 17	10
45	التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الأراضي رقم 17	11
47	مساحات الطرق في مخطط شغل الأراضي رقم 17	12
51	مساحة المساحة الخضراء في مخطط شغل الأراضي رقم 17	13
54	المعطيات الجغرافية والسكانية لاعداد البرمجة العمرانية	14
54	المساحات المخصصة لكل تجهيز في مخطط شغل الأراضي رقم 17	15
56	ملخص البرمجة العمرانية	16

الفهرس المحتيات / الفهرس الجداول <ف

الترقم	العنوان	رقم الصفحة
01	منحنى درجة الحرارة لمدينة سيدي عيسى	12
02	توزيع الأيام المشمسة. الغائمة. أيام التساقط خلال أيام السنة	13
03	توزيع المساكن حسب النوعية	25
04	توزيع المساحة العقارية	35
05	توزيع الاطار المبنى والاطار الغير مبنى	39
06	نسبة توزيع السكنات في مخطط شغل الأراضي رقم 17	41

IV / الفهرس في الصور الجداول <ف

الترقم	العنوان	رقم الصفحة
01	مقر البلدية	26
02	مستشفى كويسي بلعيش	26
03	الطريق الوطني رقم 08	28
04	الطريق الوطني رقم 60	28
05	حديقة الجنان	29
06	حديقة المعهد	29
07	مساكن في حالة جيدة	43
08	مساكن في حالة متوسطة	43
09	المسبح النصف اولمبي	45
10	مدرسة تكوين المحامين	45
11	الطريق الرئيسي	47
12	الطريق الثانوي	47
13	الطريق الثالثي	47
14	الرصيف	49
15	موقف مائل	49
16	موقف عمودي	49
17	حديقة المعهد	51

51	حديقة المعهد	18
59	صورة ثلاثية الابعاد لمواقع التدخل	19
59	صورة ثلاثية الابعاد لمواقع التدخل	20
59	صورة ثلاثية الابعاد لمواقع التدخل	21
59	موقع المنطقة المشجرة	22
60	صورة التربة الصخرية	23
60	صورة موقع المنطقة المشجرة	24
61	صورة ثلاثية الابعاد للابتدائية	25
62	صورة ثلاثية الابعاد للمتوسطة	26
62	ملعب المتوسطة	27
63	صور ثلاثية الابعاد لمركز البريد	28
64	صورة ثلاثية الابعاد للمساحة الخضراء	29

الفهرسة المخطط الجداول <ف>

الترقم	العنوان	رقم الصفحة
01	المخطط النهائي	60
02	المخطط التفصيلي للابتدائية	61
03	المخطط التفصيلي للمتوسطة	62
04	المخطط التفصيلي لمركز البريد	63
05	المخطط التفصيلي للمساحة الخضراء ومساحة اللعب	64

الفصل التمهيدي



1. المقدمة العامة :

تُعد المدينة تجمعاً بشرياً كثيفاً يتميز بتشابك عناصره وتنظيمه الداخلي، وهي فضاء عمراني يتكوّن من اطار مبني واطار غير مبني. كما تمثل مركزاً حيويّاً تُلبّي فيه حاجيات السكان المختلفة وتُقضى مصالحهم المتنوعة. إلى جانب ذلك، تعرف المدينة تطوراً مستمراً من حيث الامتداد المجالي والنمو العمراني، بوتيرة متسارعة تعكس ديناميكيّتها المتزايدة. (سعيد مصيد، 2013)

ان النمو العمراني للمدينة ظاهرة حتمية لما تشهده من تزايد في الكثافة السكانية وما يرفقه من استهلاك للمجال الحضري كله لتلبية متطلبات السكن والبحث عن العيش في رفاهية وراحة واستقرار غير ان هذا النمو و التطور الكبير يصاحبه مشاكل من بينها الاختلال في التوازن العمراني للمدينة مما يتطلب توفير التجهيزات و الشبكات الضرورية للسكان. (سعيد مصيد، 2013)

مع تزايد التحديات الحضرية التي تشهدها المدن الجزائرية أصبحت الحاجة الى التخطيط العمراني ضروري من بين هذه المدن مدينة سيدي عيسى التي تعد مركز من اكبر المراكز الحضرية الحيوية في ولاية المسيلة حيث شهدت توسعا عمرانيا متسارعا قابله غياب التهيئة الحضرية المدروسة وفي ظل هذا الواقع يبرز مخطط شغل الأرض كاداة قانونية تهدف الى تنظيم استخدام الفضاءات الحضرية .

2. الإشكالية :

شهدت مدينة سيدي عيسى خلال العقود الأخيرة توسعاً عمرانياً متزايداً نتيجة عوامل متعددة من بينها النمو السكاني، الهجرة من الأرياف نحو المدينة، وكذا ضعف التخطيط الحضري في بعض الفترات. هذا التوسع تَرجم ميدانياً من خلال ظهور عدة أحياء جديدة سواء كانت منظمة في إطار مخططات شغل الأراضي، أو توسعات عشوائية تفتقر في كثير من الأحيان إلى الحد الأدنى من التجهيزات الأساسية. ومن بين المخططات التي ادرجت ضمن هذا التوسع، نذكر مخطط شغل الأراضي رقم 17، الواقع بالجهة الجنوبية للمدينة. يتميز هذا المخطط بكثافة سكانية معتبرة، في مقابل ضعف في التغطية بالتجهيزات العمومية، ونقص واضح في المساحات الخضراء ومناطق الترفيه، ما انعكس سلبيّاً على جودة الحياة داخل الحي.

وللاجابة على هذه الإشكالية ينبغي الإجابة على التساؤل الاتي : كيف يمكن إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 17 بمدينة سيدي عيسى بطريقة تضمن تنمية حضرية متوازنة وتستجيب لحاجيات السكان في ظل النقص المسجلة في المرافق والمساحات الخضراء ؟

3. الفرضية:

- إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 17 من خلال توفير التمويل الكافي والمستدام للمشاريع.

4. هدف الدراسة :

إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض رقم 17 من خلال تدعيمه بالمرافق الضرورية وإنشاء مساحات خضراء ومناطق مخصصة لالعب الأطفال بما يعزز جودة الحياة ويستجيب لحاجيات السكان .

5. اسباب ودوافع اختيار منطقة الدراسة :

- توفر المعطيات اللازمة

- وجود نقص واضح في التجهيزات الضرورية والمساحات الخضراء

6. المنهجية المتبعة والوسائل والتقنيات المستعملة:

تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لأنه يتماشى مع طبيعة هذا الموضوع والمتمثل في تنظيم التوسعات العمرانية من خلال إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض إذ يسمح لنا بالوصف الدقيق للظاهرة كما هي موجودة في الوضع القائم
من بين الوسائل و التقنيات المستعملة في اعداد المشروع :

الكتب والمذكرات

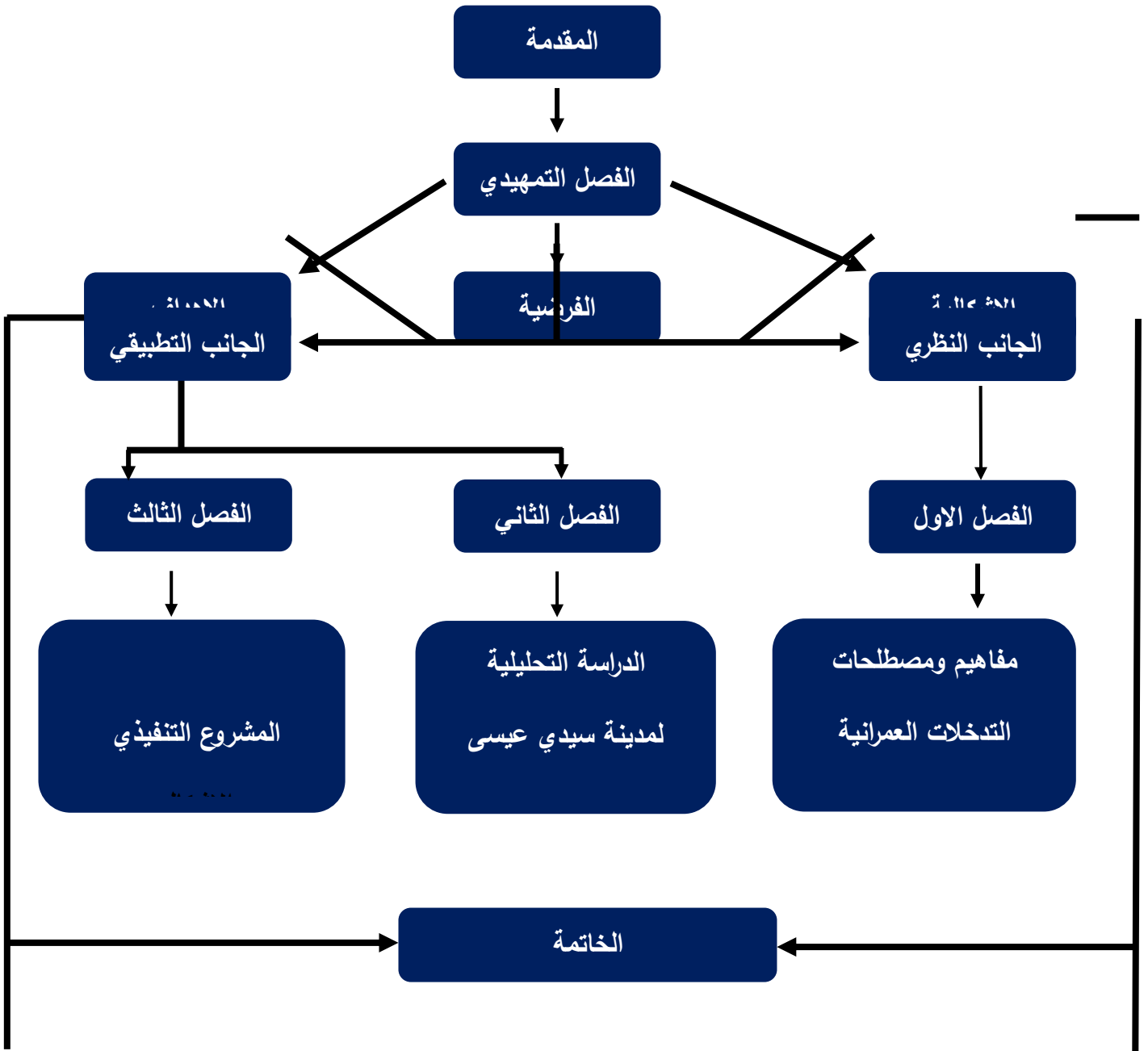
الصور الفوتوغرافية

المخططات

الملاحظة والزيارة الميدانية

الاعتماد على البرامج : Sketchup .Arc scene 10.8 .Arc gis 10.8 . AUTOCAD .

7. هيكلية المذكرة :



الفصل الاول:

السند النظري

تمهيد :

في هذا الفصل سنتناول تقديم المفاهيم المرتبطة بموضوع الدراسة من الجانب نظري مع التطرق إلى إحدى أدوات التهيئة والتعمير وهي مخطط شغل الأرض باعتباره محور دراستنا. وبذلك نكون قد أسسنا خلفية نظرية تمهد للانطلاق في تنفيذ المشروع ضمن مراحل المشروع العمراني.

1. مفاهيم ومصطلحات :**1.1 العمران :**

العمران هو العلم الذي ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر والاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية والاجتماعية والبشرية. (فلوسية، 2021)

2.1 المدينة :

عبارة عن تجمع سكاني يضم عدداً من الأفراد فوق رقعة جغرافية محددة، تربط بينهم علاقات اجتماعية متنوعة على مستويات مختلفة. تحتوي على أهم الوظائف والخدمات، وتتطلق منها تأثيرات الحياة الحضرية كنتائج بيئية ناتجة عن الإنسان الحضري في بيئته، مما يميزها بمظهر عمراني خاص وفقاً لتاريخ نشأتها. (بوجمعة خلف الله، 2005)

3.1 الحي :

يتكون من مجموعة من الكتل المبنية المحاطة بالشوارع، حيث يتركز على مجموعة من النقاط الأساسية مثل مفترقات الطرق والمساحات التي تلعب دوراً مهماً من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية. وتشكل هذه النقاط معالم بارزة ونقاط التقاء في الحي. (هيمه، 2000)

4.1 المجال العمراني :

هو عبارة عن عملية استهلاك مختلف مجالات الأرض وتوزيع مختلف الاحجام المبنية وهكذا يكون باستعمال المساحات المعمرة نسبياً بالإضافة الى تنظيم هيكله معقدة للاشياء و المباني. (دويه، 2016)

2. التدخلات العمرانية :**1.2 التهيئة العمرانية :**

هي جميع الترتيبات التي تقوم بها الهيئات العمومية خاصة من أجل تحسين المجال الاجتماعي الفيزيائي المكون من الافراد وكذا مختلف نشاطاتهم الفردية والجماعية زيادة على الأشياء المبنية و الأشياء المدروسة بالإضافة الى المجالات المحتمل استعمالها اذ ان المجال الاجتماعي الفيزيائي ذو خاصية تتمثل في انه طريقة احتمالية حول عملية التوسع العمراني التي تستدعي القيام بها عن طريق الاعمال التنفيذية وبشكل عام فان التهيئة الحضرية تغطي مجمل العمليات الجارية للتطبيق في المجال الاجتماعي الفيزيائي الحضري من اجل تحسينه وتنظيمه.(حمدي ام الخير، 2017)

2.2 إعادة التهيئة :

هي عملية ثانية تعطي مجمل التدخلات في المجال السوسيو فيزيائي الحضري قصد القيام بعدة عمليات عمرانية لتحسينه وتنظيمه. تتمثل في اقتراح برنامج التنمية تكون مكيفة ومتوازنة على المجال والتهيئة ولا تقتصر على الاستهداف ببنائات جديدة في المدينة وانما تتعداها الى بنايات ذات معايير اخذت بعين الاعتبار الاحتياطات والتنظيم.(حمدي ام الخير، 2017)

3.2 إعادة الهيكلة :

هي إعطاء تنظيم مختلف الوظائف العمرانية الموجودة وخلق وظائف جديدة وهذا الحيز مزود بهيكل جديد يسمح بتوزيع جميع الشبكات و الفراغ العمراني الذي حدثت فيه عملية التدخل.(لخضاري خديجة، 2018)

4.2 التكتيف العمراني :

هي سياسة عمرانية تستعمل في اطار pos تحدد وفق توجيهات pdau بواسطتها يتم التدخل وفق معايير معينة على مستوى الأراضي الشاغرة والفراغات الموجودة ما بين البنايات ويتم باستعمال معني بتجديد ces و cos.(لخضاري خديجة، 2018)

3. مخطط شغل الأرض :

1.3 مفهومه :

هو أداة من أدوات تخطيط المجال والتسيير العمراني يحدد بصفة تفصيلية حقوق استعمالات الأرض والبناء في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.(لخضاري خديجة، 2018)

2.3 أهدافه :

*يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع او القطاعات او المناطق المعنية الشكل الحضري لتنظيم حقوق البناء واستعمال الأرض.

*يعين الكمية الدنيا والقصوى المسموح به والمعبر عنها بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء او بالمتر المكعب للحجم المبني أنماط البناءات المسموح واستعمالها بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي

*تحديد المواضع المخصصة للمرافق و المنشآت ذات المنفعة العامة وكذا مسار ونمط مسالك الحركة

* يحدد الارتفاعات و يحدد الاحياء الشوارع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها

* يحدد Cos و Ces

(الجريدة الرسمية، 1990)

خلاصة الفصل :

في هذا الفصل تم التطرق لأهم المفاهيم التي تدعم الفهم العام لموضوع الدراسة، بداية من شرح بعض المصطلحات وأنواع التدخلات، وكما تم التعريف بإحدى أدوات التهيئة والتعمير وهي مخطط شغل الأرض.

الفصل الثاني :

الدراسة التحليلية لمدينة سيدي عيسى

تمهيد :

تعدّ الدراسة التحليلية للمجال أو موضوع البحث أمرًا بالغ الأهمية، حيث تُشكّل إحدى الأولويات والشروط الأساسية المتبعة. فهي تسهم في تحديد مختلف المقومات التاريخية والطبيعية والسكانية، بالإضافة إلى العوامل العمرانية التي تساهم في إنجاح المشروع.

1.دراسة الموقع :

يُعدّ الموقع أحد العوامل الأساسية المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية والحضرية، نظرًا لدوره المباشر في تحديد مدى استقرار الإنسان ضمن مناطق محددة. كما يُشكل عنصرًا جوهريًا يؤثر بشكل كبير على ديناميكية المدينة وتطورها، مما ينعكس على نموها وتوسعها المستقبلي. ويمكننا دراسة مدينة سيدي عيسى من خلال :

1.1الموقع الجغرافي :

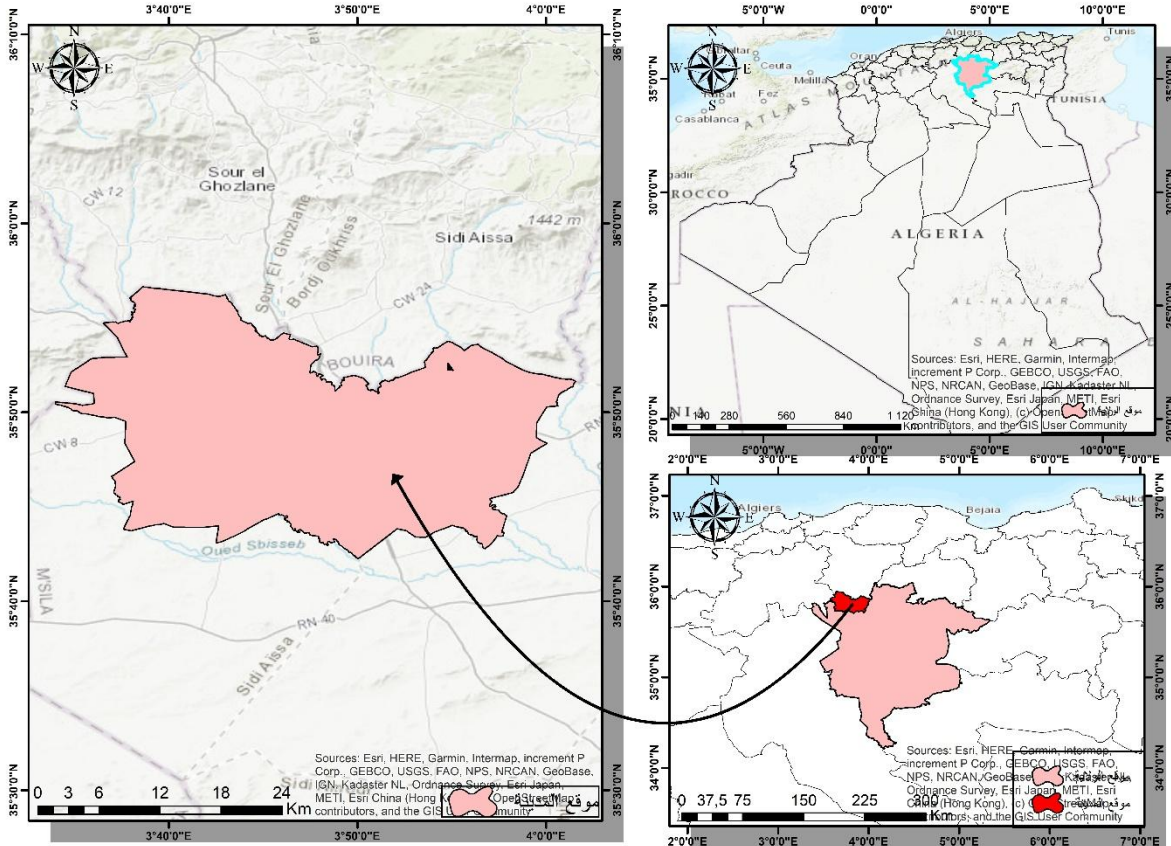
تقع بلدية سيدي عيسى في الشمال الغربي من ولاية المسيلة، عند تقاطع الطريق الوطني رقم 60 مع الطريق الوطني رقم 08، ضمن حوض شط الحضنة. يحدها من الشمال الغربي جبال بن عبد الله، ومن الشمال الشرقي كاف الخيط وكسكاح، بينما تمتد في جنوبها أراضي رعوية وفلاحية. تمر عبر المدينة ثلاثة أودية هامة: وادي اللحم، وادي اللحم، وادي قطيريني. وتبلغ مساحتها 632.5 كم².المصدر : (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

2.1 الموقع الإداري :

تبعد مدينة سيدي عيسى عن الجزائر العاصمة بحوالي 175 كم، وهي تقع على الطريق الوطني رقم 08 الذي يربط بين الجزائر العاصمة وبوسعادة، بالإضافة إلى الطريق الوطني رقم 60 الذي يصل بين بني يلمان وبلدية شلالة العذاورة.

بلغ عدد سكانها عام 2008 نحو 72062 نسمة. يحدها المدينة من الشمال ولاية البويرة، ومن الجنوب بلدية عين الحج، ومن الشرق بلدية سيدي هجرس، بينما تحدها من الغرب ولاية المدية، ومن الجنوب الغربي بلدية بوطي سايح.المصدر : (سيدي عيسى (المسيلة) - ويكيبيديا)

خريطة رقم 01 : موقع مدينة سيدي عيسى



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 .مارس 2025

2. الدراسة المناخية والبيئة الطبيعية :

تسعى هذه الدراسة إلى تحليل الموارد المتاحة في منطقة البحث وتحديد خصائصها الجغرافية، مثل التضاريس والشبكة الهيدرولوجية وغيرها. كما تهدف إلى فهم تأثير هذه العوامل الطبيعية على نمو المراكز الحضرية وتحديد اتجاهات توسعها المستقبلي. إضافة إلى ذلك، تهدف الدراسة إلى دعم عمليات التخطيط العمراني من خلال وضع استراتيجيات بناء مناسبة واتخاذ التدابير الاحترازية التي تضمن تنمية مستدامة ومتوازنة.

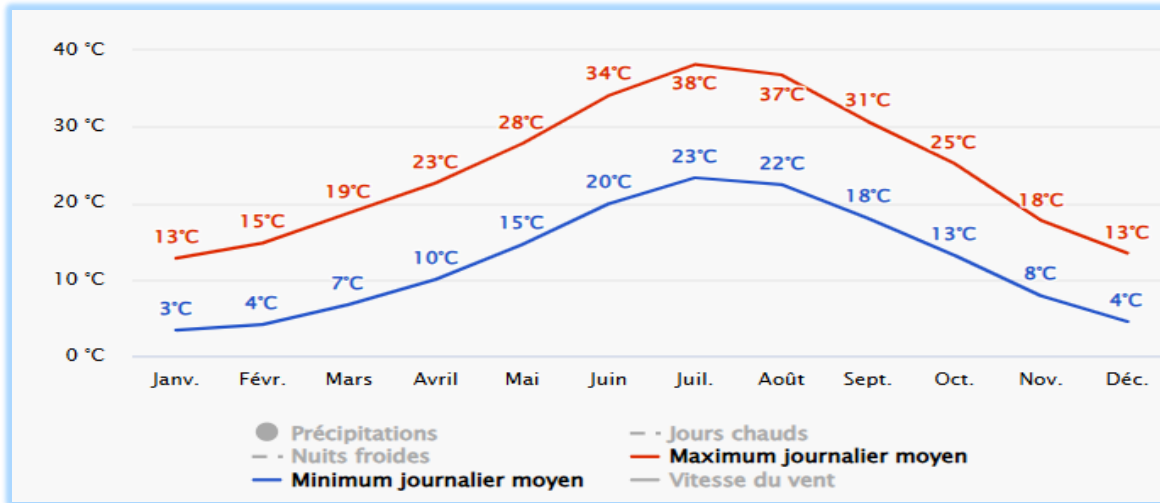
1. 2 المناخ :

يعد المناخ أحد العوامل الجغرافية الرئيسية المؤثرة في التخطيط العمراني، حيث يؤثر على توزيع السكان ويحدد معالم التصميم العمراني، مثل اتجاه الطرقات والمباني وفتحاتها. كما أن له تأثيرًا اقتصاديًا، إذ يساعد في تحديد الأنشطة المناسبة للمنطقة وفقًا لظروفها المناخية.

منطقة سيدي عيسى يسودها مناخ شبه صحراوي جاف يمتاز بفصلين متباينين ، صيف حار و جاف و شتاء باردة . المصدر : (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

1.1.2 الحرارة :

التمثيل البياني 1: منحني درجات الحرارة في مدينة سيدي عيسى على مدار السنة



المصدر : (<https://www.meteoblue.com> sidi aissa 2025)

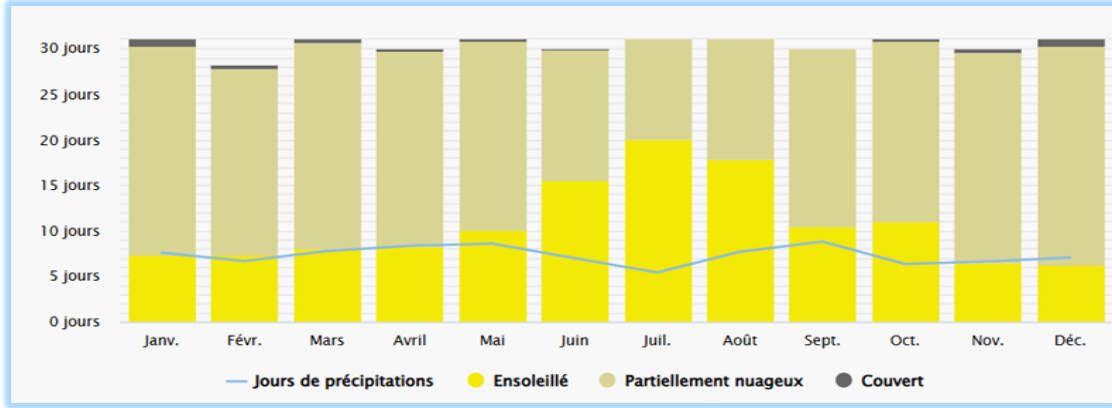
التحليل: يمثل التمثيل البياني تغيرات درجات الحرارة الشهرية في مدينة سيدي عيسى على مدار السنة حيث نلاحظ :

- 1 - تكون درجات الحرارة الدنيا في أدنى مستوياتها خلال الفترة الممتدة من ديسمبر إلى جانفي حيث تبلغ 4 و3 درجة مئوية. ومع دخول فصل الربيع تبدأ في الارتفاع تدريجياً لتصل إلى 15 درجة مئوية ثم تستمر في الصعود حتى تبلغ ذروتها عند 23 درجة مئوية خلال فصل الصيف. بعد شهر اوت تبدأ درجات الحرارة في الانخفاض تدريجياً لتعود إلى مستويات معتدلة في فصل الخريف 13 درجة مئوية .
- 2 - تكون درجات الحرارة القصوى في أدنى مستوياتها خلال الفترة الممتدة من ديسمبر إلى جانفي حيث تبلغ 13 درجة مئوية. ومع بداية فصل الربيع تبدأ في الارتفاع تدريجياً لتصل إلى 28 درجة مئوية ثم تستمر في الصعود حتى تبلغ ذروتها عند 38 درجة مئوية خلال فصل الصيف. بعد شهر اوت تبدأ درجات الحرارة في الانخفاض تدريجياً، لتعود إلى مستويات معتدلة مع حلول فصل الخريف.
- 3 - استناداً إلى هذا التحليل، فإن المناخ في مدينة سيدي عيسى يؤثر بشكل مباشر على التخطيط العمراني والأنشطة الاقتصادية. ولضمان تنمية مستدامة ومتوازنة، من الضروري: اعتماد تصاميم عمرانية تتناسب مع الحرارة المرتفعة، مثل استخدام مواد بناء عازلة للحرارة وزيادة المساحات الخضراء.

توجيه الأنشطة الزراعية والصناعية إلى الفصول الأكثر اعتدالاً، لتجنب تأثيرات الصيف القاسية. التخطيط للبنية التحتية بشكل يسمح بتهوية طبيعية وتقليل امتصاص الحرارة داخل المدن.

2.1.2 التساقط :

التمثيل البياني 2: توزيع الأيام المشمسة، الغائمة، وايام التساقط خلال اشهر السنة



المصدر : (<https://www.meteoblue.com> sidi aissa 2025)

التحليل : يتميز نمط التساقط في مدينة سيدي عيسى بعدم الانتظام، حيث يتركز في فصلي الخريف والشتاء وينخفض بشكل ملحوظ خلال الصيف.

3.1.2 الرياح :

تلعب الرياح دورًا أساسيًا في تشكيل مناخ أي منطقة، حيث تنشأ حركتها نتيجة اختلاف درجات الحرارة بين اليابسة والمسطحات المائية بفعل الإشعاع الشمسي. وتؤثر الرياح على درجة الحرارة، ومستويات الهطول، ومعدل التبخر. كما يحدد اتجاهها وسرعتها وشدها نوعها، ويتأثر ذلك بعدة عوامل، منها:

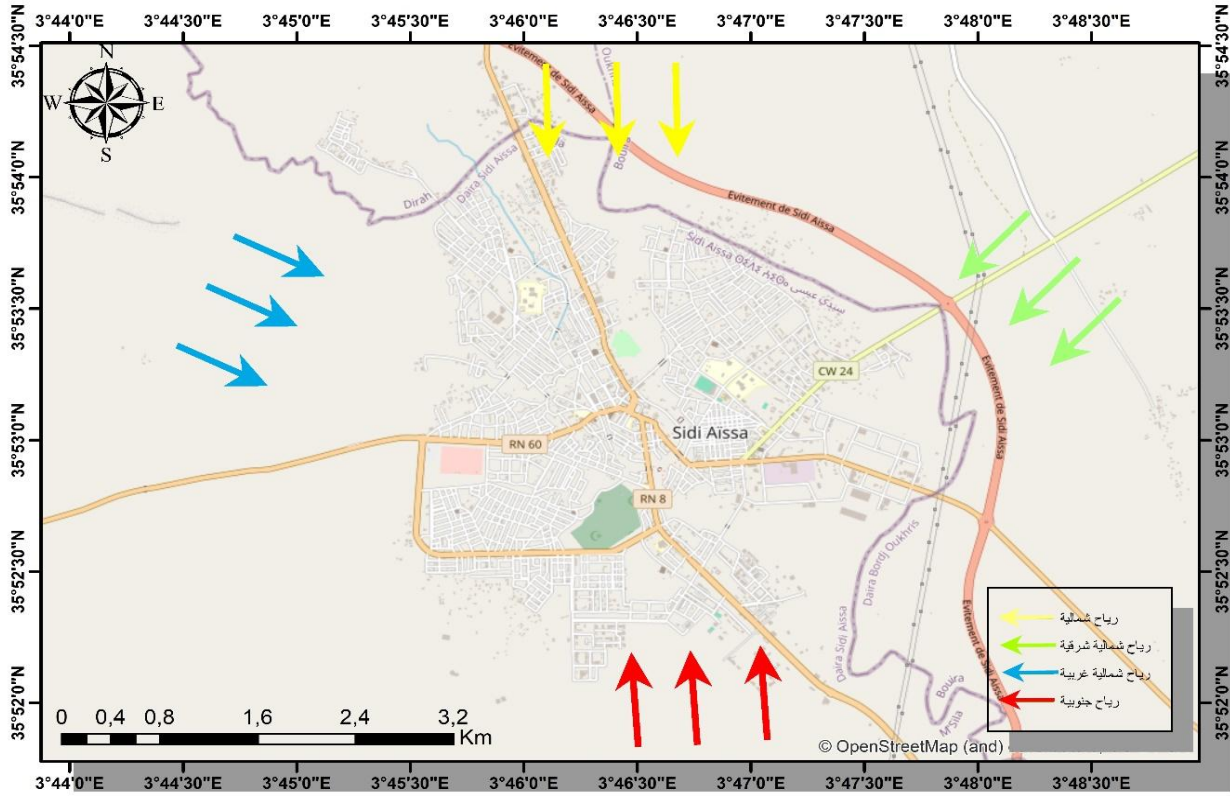
✓ اختلافات الضغط الجوي في المنطقة.

✓ دوران الأرض حول محورها وحول الشمس.

✓ تباين درجات الحرارة.

✓ طبيعة وتضاريس سطح الأرض. (علال احمد، 2021)

خريطة رقم 02 : اتجاه الرياح في مدينة سيدي عيسى



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8. مارس 2025

التحليل: الرياح السائدة في المنطقة هي الرياح الشمالية و الشمالية الشرقية والرياح الشمالية الغربية والجنوبية. ويظهر تأثير الرياح في توجيه الشوارع وتصميم المباني وبالتالي توجيه التوسع العمراني في جهة معينة.

2.2 التضاريس :

1.2.2 طبوغرافية المنطقة :

تُعد بلدية سيدي عيسى نقطة التقاء بين الأطلس التلي والأطلس الصحراوي، مما يمنحها طابعاً طبوغرافياً متنوعاً. فهي تضم تضاريس جبلية بارزة مثل جبل الناقة غرباً وجبل أمرس

شمال شرق المنطقة، إلى جانب هضاب متفاوتة الارتفاع، ما يجعل طبيعتها الجغرافية غير متجانسة.

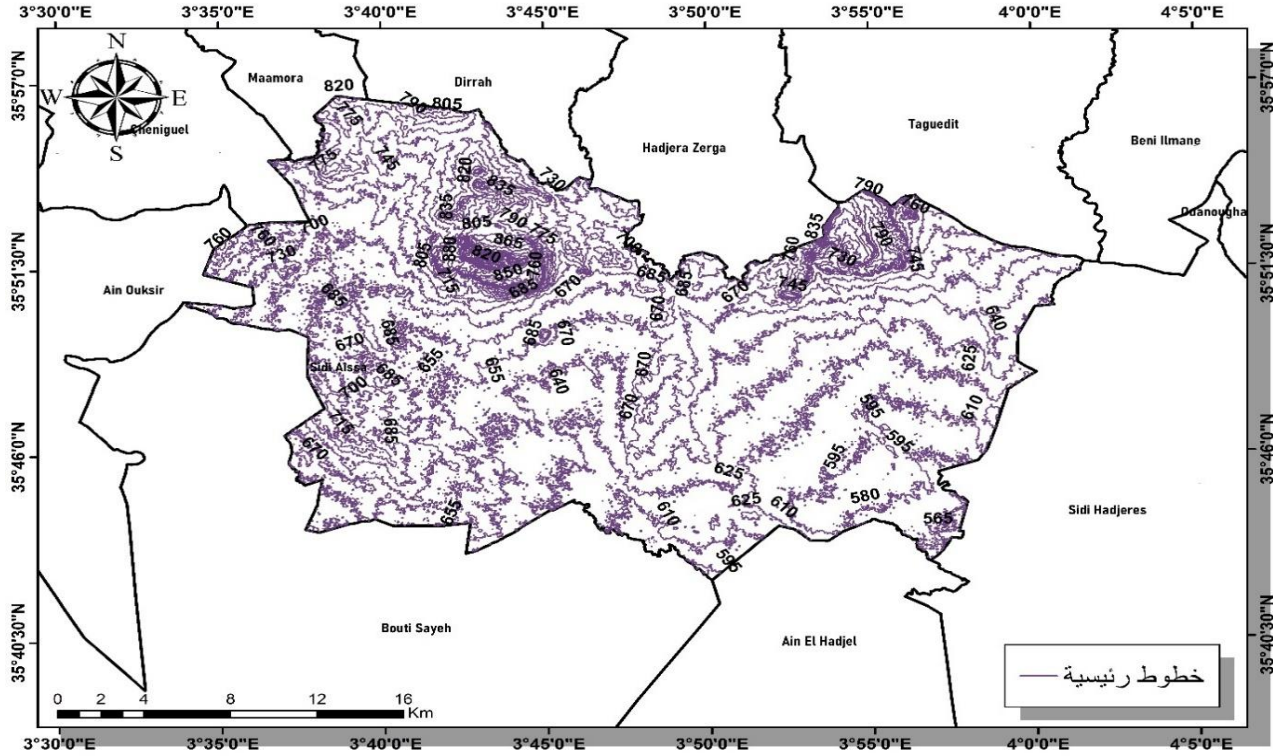
يمكن تقسيم الإقليم إلى قسمين رئيسيين من حيث المورفولوجيا:

القسم الشمالي: يتميز بوجود سلاسل جبلية يتجاوز ارتفاعها 1000 متر فوق مستوى سطح البحر، وتشمل جبل أمرس شمال شرق البلدية، وجبل الناقة غرب التجمع الرئيسي، وجبل بربوش شمال غربه، إضافة إلى بعض المرتفعات الصغيرة ذات الارتفاعات المختلفة.

القسم الجنوبي: يتكون من مناطق منبسطة وسهول تُستخدم في النشاطات الزراعية والرعية، حيث يتراوح ارتفاعها بين 500 و700 متر فوق مستوى سطح البحر

المصدر : (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

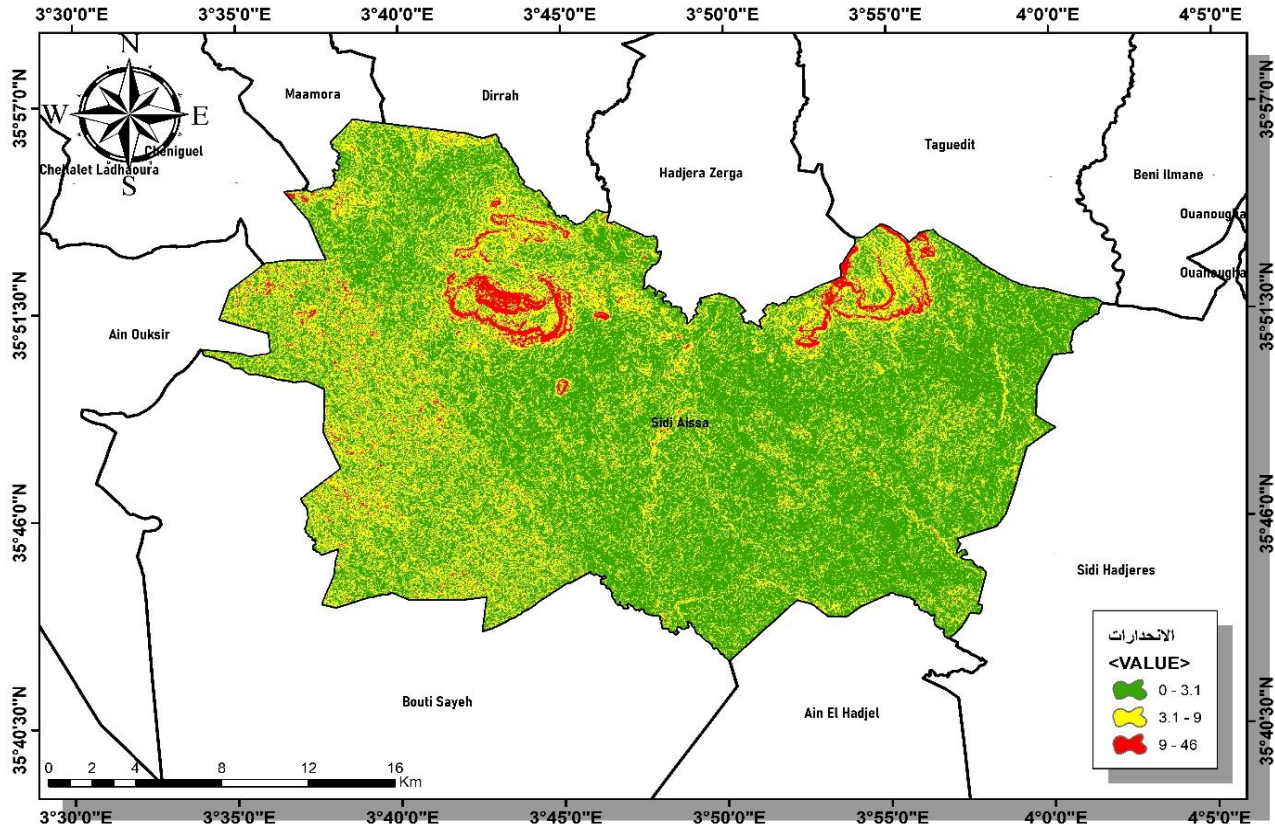
خريطة رقم 03 : الخريطة الطبوغرافية لمدينة سيدي عيسى



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8. مارس 2025

2.2.2 الانحدارات: تتميز مدينة سيدي عيسى بتفاوت في نسبة الانحدار، حيث تحيط بها سلاسل جبلية تعزز هذا التباين. وبشكل عام، يتجه الانحدار من الشمال إلى الجنوب، أي أن الارتفاع يزداد كلما اتجهنا شمالاً، بينما ينخفض كلما توجهنا جنوباً.

خريطة رقم 04 : الانحدارات في مدينة سيدي عيسى

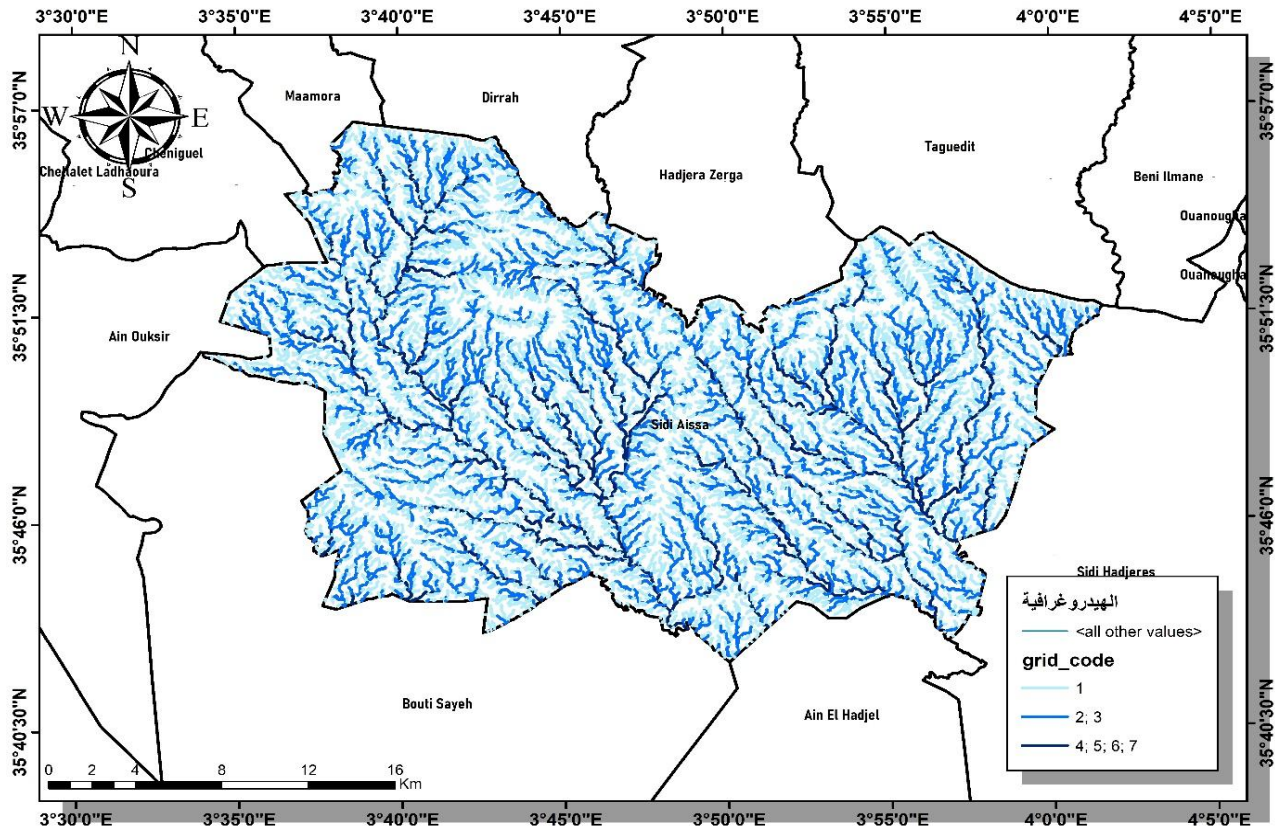


المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8. مارس 2025

3.2.2 الشبكة الهيدروغرافية :

بما أنه لا توجد بيانات دقيقة حول منسوب المياه الجوفية وتأثيرها على الإنتاج الزراعي، يتم التركيز على المياه السطحية كمصدر رئيسي للري. هذه المياه تتدفق عبر المنطقة من الشمال، مستمدة من السلاسل الجبلية المحيطة مثل تلك الموجودة في ولايتي المدينة والبويرة. تعد الأودية، مثل وادي بدياب، وادي عصيبية، ووادي القلطة، من أهم موارد الري، وذلك بفضل الشبكات المائية المنشأة لهذا الغرض. أما في الجهة الغربية، فتوجد أودية أخرى، منها وادي العكير، وادي مبدوعة، ووادي كاف لبيض، والتي تصب في مجمع رئيسي يُعرف بوادي الجنان. تلعب هذه الأودية دورًا أساسيًا في ري الأراضي الزراعية وتغذية شط الحضنة المصدر : (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

خريطة رقم 05 : الشبكة الهيدروغرافية لمدينة سيدي عيسى



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 مارس 2025

4.2.2 الجيولوجية:

على الرغم من قلة المعلومات المتوفرة في هذا المجال، إلا أننا نسعى إلى تقديم لمحة عن أهم التكوينات الجيولوجية في المنطقة. وبفضل موقعها القريب من سلسلة جبال الحضنة والحوض التجميعي المرتبط بها، فإن جيولوجيا إقليم البلدية تتميز بكونها منطقة انتقالية بين تكوينات الأطلس التلي والأطلس الصحراوي، وتنقسم إلى قسمين رئيسيين: القسم الشمالي: يتميز بتضاريس جبلية تعود إلى العصر الجيولوجي الكريتاسي (الزمن الثالث)، وتتكون في معظمها من صخور كلسية وكلسية مارنية أو مارن كلسي. القسم الجنوبي: يضم تكوينات رسوبية حديثة العهد تعود إلى الزمن الجيولوجي الرابع، وتتكون أساساً من الطين، الطين الرمادي، والطيني، التي تمتاز بحبيبات دقيقة قليلة النفاذية، ذات أصل جييري أو كلسي. المصدر : (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

3. الدراسة السكانية:

تسعى الدراسات السكانية (الديمغرافية) في تخطيط المدن إلى تحليل التركيبة السكانية للمنطقة المستهدفة، من خلال دراسة مختلف العوامل مثل الفئات العمرية، نسبة الذكور إلى الإناث، حجم السكان، المستوى التعليمي، والحركية السكانية. يساهم هذا التحليل في فهم احتياجات السكان بشكل دقيق، مما يساعد في وضع سياسات تنموية فعالة في مجالات الإسكان والتخطيط الحضري، وضمان تلبية المتطلبات الحقيقية للمجتمع.

1.3 التطور السكاني: الجدول رقم 01 : تطور سكان بلدية سيدي عيسى

السنوات	مقر البلدية	التجمع الثانوي الجعافرة	المناطق المبعثرة	المجموع	معدل النمو	الزيادة السنوية (ن)
1977	17371	1878	12054	31303	2,29	798
1987	31325	323	7636	39284	3,42	1603
1998	52708	1022	3187	56917	2,71	1651
2004	61881	1200	3742	66822	2,71	1812
2005	63558	1232	3844	68634		

المصدر : (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

التحليل: يظهر الجدول ارتفاعاً في عدد السكان، وهو نتيجة مباشرة للتحسن الملحوظ في الأوضاع الاجتماعية، الأمنية، والاقتصادية التي شهدتها البلاد بعد الاستقلال

2.3 التركيب العمري والنوعي :

الجدول رقم 02: التركيبة العمرية لسكان بلدية سيدي عيسى

فئات الأعمار	ذكور	النسبة (%)	الإناث	النسبة (%)	المجموع	النسبة (%)
0-5 سنوات	7159	10,43	6871	10,01	14030	20,44
6-17 سنة	11037	16,08	10632	15,49	21669	31,57
18-59 سنة	15251	22,22	15224	22,18	30475	44,4
60 فما فوق	1031	1,5	1429	2,08	2460	3,58
المجموع	34478	50,24	34156	49,75	68634	100

المصدر : (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

التحليل:

تساعدنا دراسة التركيبة العمرية والنوعية للسكان في وضع خطط مستقبلية فعالة من خلال تحديد المتطلبات الأساسية لكل فئة عمرية. فعلى سبيل المثال، يتم توفير المدارس والمرافق التعليمية للأطفال في سن الدراسة، وخلق فرص عمل للفئة النشطة، بالإضافة إلى إنشاء أماكن ترفيهية للمسنين، مما يضمن تلبية احتياجات المجتمع بشكل متوازن ومستدام.

يُظهر الجدول أن الفئة العمرية الأكثر انتشارًا هي الفئة النشطة (18-59 سنة) بنسبة 44.4%، مما يعكس حجم القوة العاملة المتوفرة في البلدية. تليها فئة السكان في سن الدراسة (6-17 سنة) بنسبة 31.57%، مما يتطلب تعزيز المرافق التعليمية. ثم تأتي فئة الأطفال (0-5 سنوات)، وأخيرًا فئة كبار السن (+ 60 سنة) بنسبة 3.58%. وبناءً على ذلك، ينبغي توفير مساحات لعب للأطفال، إلى جانب مساحات خضراء ومناطق استجمام تلائم احتياجات كبار السن والمتقاعدين.

3.3 الكثافة السكانية :

الجدول رقم 03: الكثافة السكانية لبلدية سيدي عيسى

عدد السكان	المساحة (كلم 2)	الكثافة (نسمة/كلم 2)
72062	632.5	113.93

المصدر : من اعداد الطالبين,مارس 2025

4. الدراسة الاجتماعية - الاقتصادية :

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف العلاقة بين العوامل الاجتماعية والاقتصادية في البيئة الحضرية، من خلال تحليل مختلف جوانب الحياة في المدن، مثل التركيبة الاقتصادية، توزيع

الدخل، فرص العمل، الإسكان، النقل، والخدمات، وذلك لفهم ديناميكيات التطور الحضري وتأثيرها على السكان.
1.4 التركيبة الاقتصادية:

الجدول رقم 04: التركيبة الاقتصادية لبلدية سيدي عيسى

الفئة	السكان النشطين		الخارجون عن قوة العمل
ل التصنيف	قوة عاملة	قوة غير عاملة	/
م العدد {تسمة }	16296	14179	/
ر النسبة { % }	23.74	20.65	55.59

(المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006) :

2.4 تطور العمالة حسب قطاعات العمل :

الجدول رقم 05: توزيع اليد العاملة حسب قطاع العمل لبلدية سيدي عيسى

القطاعات	التجارة	فلاحة	صناعة	اشغال عمومية	ادارة	المجموع
ل لعدد المشتغلين	5585	5396	2138	5073	3987	22179
ر النسبة (%)	25	24	10	23	18	100

در : (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

5. الدراسة التاريخية :

تهدف هذه الدراسة لفهم تطور المدينة وتشكيلها عبر العصور بالإضافة الى تحديد العوامل الثقافية والاجتماعية المؤثرة على تشكلها وأيضاً المساهمة في توجيه الخطط المستقبلية للتنمية الحضرية من خلال فهم الاخطار والنجاحات في تاريخ المدينة .

1.5 اصل التسمية :

سُميت مدينة سيدي عيسى نسبةً إلى عيسى بن أحمد، الذي كان شخصية دينية وثورية بارزة خلال فترة الاستعمار الفرنسي. يعكس اسم المدينة ارتباطها بتاريخ المقاومة ضد الاحتلال الفرنسي، حيث كان سيدي عيسى رمزاً للبطولة والتحدي في وجه الاستعمار.

2.5 لمحة تاريخية:

تعود أصول مدينة سيدي عيسى إلى العهد العثماني، حيث بدأت ملامحها في الظهور خلال تلك الفترة. شهدت المدينة تطورات مهمة خلال الحكم العثماني والاستعمار الفرنسي، إذ تم إنشاء حماية عسكرية في منطقة عين قرميدي، التي كانت تشرف على المدينة وتضم آثاراً رومانية. في الفترة بين 1845 و 1897، أصبحت سيدي عيسى كياناً إدارياً، ثم تحولت لاحقاً إلى بلدية مزدوجة تضم تجمعات سكانية مجاورة. وفي عام 1957، انفصلت البلدية عن باقي التجمعات لتصبح كياناً عمرانياً مستقلاً. خلال الاستعمار الفرنسي، خاض سكان المدينة مقاومة بطولية ضد الاحتلال. وبعد الاستقلال في 1963، ألحقت بدائرة سور الغزلان ضمن ولاية التيطري، لكنها شهدت تطوراً بطيئاً في مختلف المجالات. مع التقسيم الإداري لسنة 1974، أصبحت سيدي عيسى دائرة تضم عدة بلديات، مما ساهم في تطورها، رغم استمرارها في مواجهة نقص البنية التحتية. كما شهدت المدينة نزوحاً ريفياً كبيراً خلال الأزمت الأخيرة في الجزائر، مما أثر على نسيجها العمراني.

المصدر : (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

6. الدراسة العمرانية :

تهدف الدراسة العمرانية إلى تحليل وتقييم كيفية استخدام الأراضي وتطور النسيج العمراني عبر الفترات الزمنية المختلفة.

1.6 مراحل التوسع العمراني :

1.1.6 مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي :

تشكلت النواة الأولى للمدينة خلال العهد العثماني على ضفاف وادي القطيريني، نظراً لأهميته كمصدر للمياه. وفي عام 1815، قام الداوي بإنشاء نقطة عسكرية في عين قرميدي، حيث تمركزت فيها فيالق عسكرية تركية بهدف تأمين المنطقة وحمايتها.

2.1.6 مرحلة الاستعمار الفرنسي :

ازدادت أهمية التعمير خلال هذه الفترة، حيث تحولت سيدي عيسى بين عامي 1845 و1897 إلى كيان إداري مستقل، ثم أصبحت لاحقاً بلدية مزدوجة تضم العديد من التجمعات السكانية المجاورة. شهدت المدينة توسعاً عمرانياً منظماً، حيث اتخذت مخططها شكلاً شطرنجياً بدءاً من مركزها الحالي عام 1957، وامتد هذا التوسع على طول الطريقين الرئيسيين في الاتجاهين الشرقي والغربي.

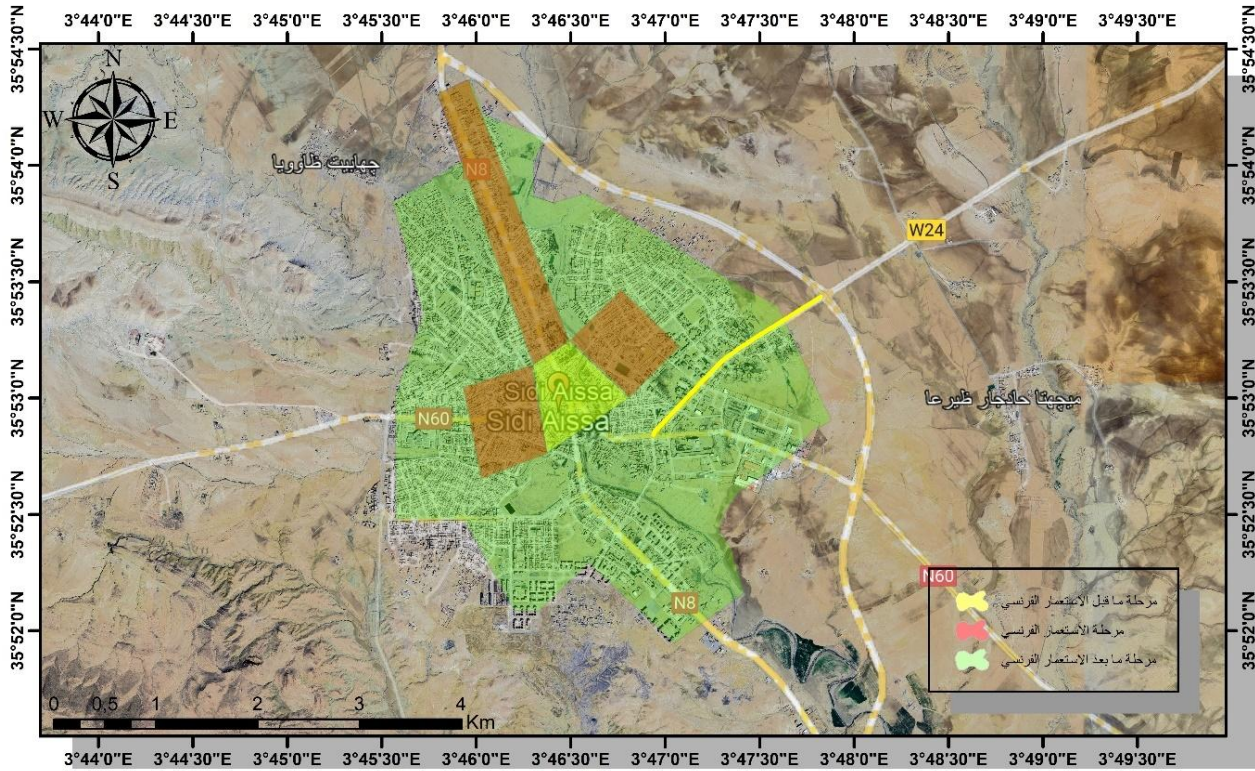
3.1.6 مرحلة ما بعد الاستعمار الفرنسي: تقسم هذه المرحلة الى :

1.3.1.6 [من سنة 1962 الى سنة 1978]: بعد الاستقلال وفي سنة 1963 ضمت بلدية سيدي عيسى الى دائرة سور الغزلان التيطري آنذاك حيث عرفت فيها المدينة توسعا عمرانيا في الجهة الشرقية والشمالية وعرفت ذلك الوقت تطورا بطيئا نوعا ما يتمثل في القليل من الإنجازات أهمها كان في ميدان التعليم والصحة وبعض من القرى الفلاحية النموذجية.

2.3.1.6 [من سنة 1978 الى سنة 2008] : في إطار التقسيم الإداري لعام 1974، تمت ترقية بلدية سيدي عيسى إلى دائرة تضم كلاً من بلدية بوطي سايح وبني يلان، وألحقت بولاية المسيلة حديثة النشأة آنذاك. شهدت المدينة خلال هذه الفترة توسعاً عمرانياً غير منظم في مختلف الاتجاهات، إلى جانب تنفيذ عدة مشاريع تنموية، حيث تم إنشاء مجموعة من المرافق والتجهيزات في مركز المدينة، مما أدى إلى زيادة توافد السكان وتشكل أحياء عشوائية حول النواة الحضرية.

3.3.1.6 [من سنة 2008 الى يومنا هذا] : حالياً مع الزيادة السكانية التي شهدتها المدينة عرفت استهلاكاً مجالياً مفرطاً حيث ظهرت عدة أحياء في الجهة الجنوبية وهي عبارة عن توسعات جديدة وبناءات عشوائية تفتقر الى التجهيزات و الخدمات مما جعل السكان يعتمدون على مركز المدينة وهذا ما شكل ضغطاً كبيراً عليها

خريطة رقم 06 : مراحل التوسع العمراني لمدينة سيدي عيسى



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 .مارس2025

2.6 تقسيم القطاعات الإدارية :تحتوي مدينة سيدي عيسى على 6 قطاعات وهي مبينة في الجدول التالي:

الجدول رقم 06: القطاعات الإدارية للمجال العمراني لمدينة سيدي عيسى

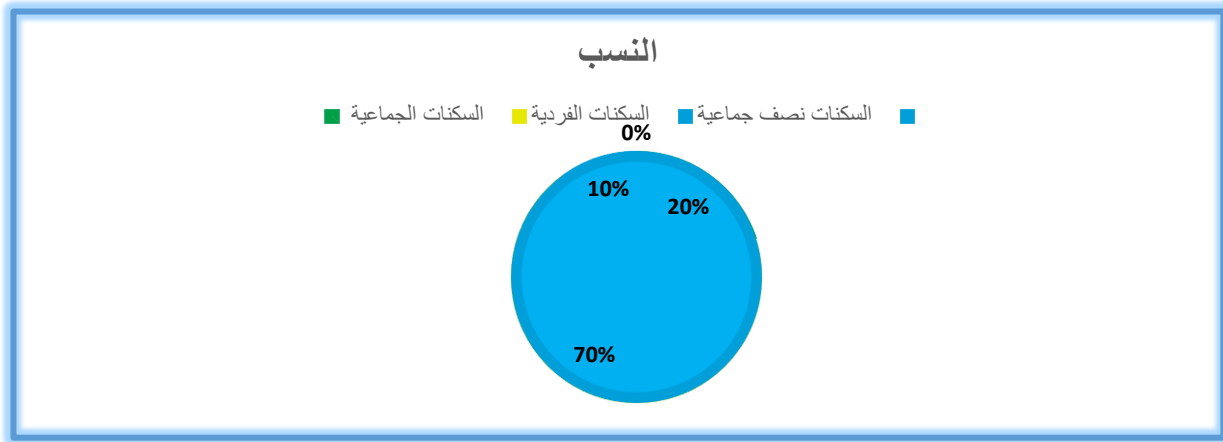
القطاع	الموقع	المساحة (A)	نوع المساكن	عدد المساكن	حالتها
01 يمتلكه (حي 08 ماي، 24 فيلاري، و تجزئة 304 قطعة).	الجهة الشمالية للمدينة، شرق الطريق الوطني رقم (08).	93.24	سكنات فردية.	1500 مسكن.	تسبيح عمراني ذو حالة متدهورة.
02 يمتلكه (حي المستوفدين، المنطقة الحضرية السكنية الجديدة).	الجهة الجنوبية للقطاع رقم (01)، و يحدّه من الجنوب الطريق الوطني رقم (60).	116.19	سكن جماعي و نصف جماعي.	2733 مسكن.	ذو حالة جيدة، يتميز بالتنظيم و شوارع مستقيمة و مجهزة.
03 يمتلكه (حي الطير لظفي المتمثل في منطقة التشاطات).	القسم الجنوبي للمدينة، يحدّه من الجهة الشمالية الطريق الوطني رقم (60).	192.53	سكن فردي	1177 مسكن.	تسبيح عمراني حديث البناء في حالة جيدة.
04 يمتلكه (حي محمد بوضياف، حي واد الحرم)	يقع في الجهة الجنوبية الغربية للتسبيح العمراني.	80.31	سكن فردي	1352 مسكن.	تسبيح عمراني منظم و شوارع مستقيمة و واسعة.
05 يمتلكه (حي 20 أوت، حي 05 جويلية).	يتوسط التسبيح العمراني المتمثل في (مركز المدينة).	68.45	سكن فردي	1716 مسكن.	تسبيح عمراني جد قديم و متدهور.
06 قطاع يتميز بالحدائق في الإحشاء، الكثافة و التنظيم في التسبيح.	يقع في الجهة الغربية للتسبيح العمراني للمدينة.	111.42	سكن فردي	2115 مسكن	تسبيح عمراني يتميز بالحدائق في الإحشاء، الكثافة و التنظيم في الجزيرات المكونة لهذا التسبيح.

المصدر : مذكرة الماستر للطالب دولاش ياسين

3.6 الاطار المبني :

1.3.6 السكنات :

التمثيل البياني 3: توزيع المساكن حسب النوعية



المصدر : من اعداد الطالبين,مارس 2025

التحليل :يشير المخطط إلى أن 70% من السكان في سيدي عيسى يقطنون سكنات فردية، مما يعكس تفضيلاً للسكن المستقل. بينما 10% يعيشون في سكنات شبه جماعية، و 20% في سكنات جماعية، ما يدل على قلة انتشار العمارات السكنية مقارنة بالمساكن الفردية.

2.3.6 التجهيزات :

1-التجهيزات الإدارية: تتمركز غالبية هذه التجهيزات على طول الطريق الوطني رقم 08، مما يسهل الوصول إليها ويوفر خدمات إدارية متكاملة.

2-التجهيزات التعليمية والتكوينية: تُلبّي المؤسسات التعليمية الحالية والمبرمجة احتياجات السكان في المستقبل، حيث تضم المنطقة 4 ثانويات، مركزين للتكوين المهني، 38 مدرسة ابتدائية، و 8 متوسطات،معهد للمحامين مما يضمن تغطية جيدة لاحتياجات التمدن والتكوين.

3-التجهيزات الرياضية: تشمل هذه التجهيزات قاعة متعددة الرياضات، ملعباً بلدياً لكرة القدم، ملعبين جواريين، 9 ملاعب صغيرة، بالإضافة إلى مسبح نصف أولمبي، مما يوفر فضاءات متنوعة لممارسة الأنشطة الرياضية. 4-التجهيزات الثقافية: تضم المنطقة مركزاً ثقافياً، داراً للشباب، ومسرحاً، ما يعزز النشاطات الثقافية والترفيهية لسكان المدينة.

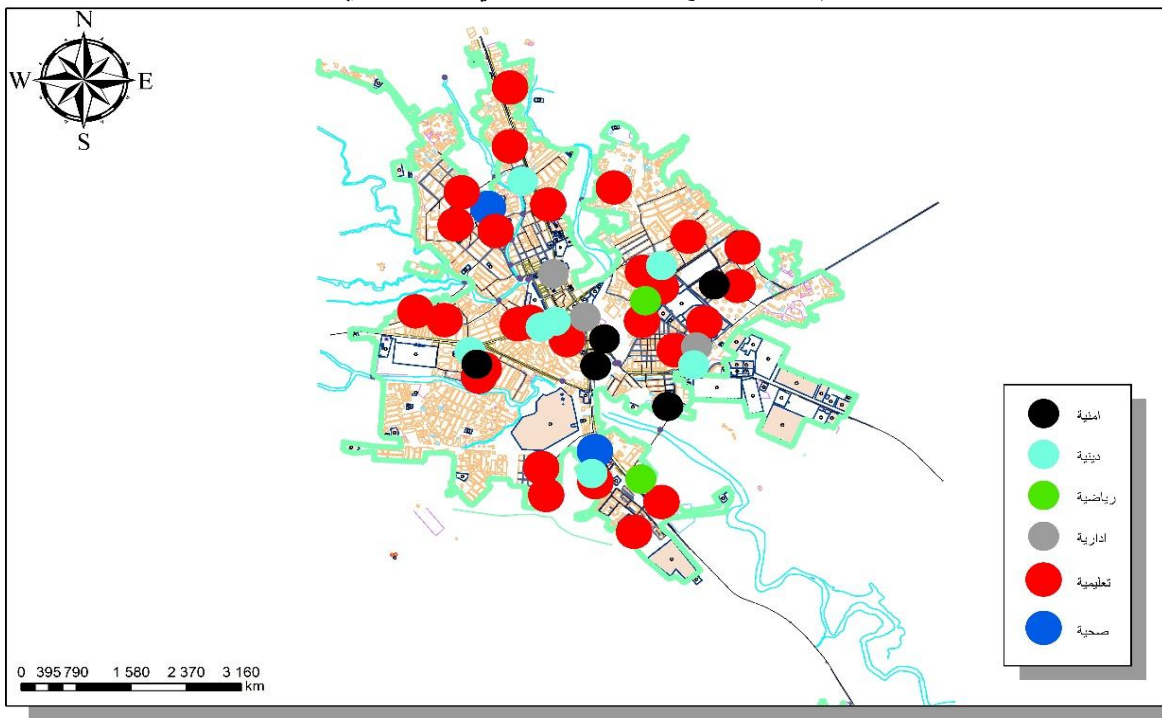
5-التجهيزات الصحية: يتوفر بالمنطقة مستشفى كويشي بلعيش، عيادتان متخصصتان، قاعتان للعلاج، وعيادة للاستعجالات الطبية، مما يضمن تغطية صحية ملائمة للسكان . المصدر : (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006+ معالجة الطالبين)

الصورة 01 : مقر البلدية الصورة 02 : مستشفى كويسي بلعيش



من التقاط الطالبين مارس 2025

خريطة رقم 07 : توزيع اغلب التجهيزات في مدينة سيدي عيسى



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 .مارس2025

4.6 الاطار الغير مبني :

1.4.6 شبكة الطرق :

تضم بلدية سيدي عيسى شبكة متنوعة من الطرق الوطنية، الولائية، والبلدية، والتي تلعب دوراً مهماً في ربط المدينة بالمناطق المجاورة، سواء لأغراض التنقل، التجارة، أو الفلاحة وهي :

1.1.4.6 الطرق الوطنية:

الطريق الوطني رقم 08: يعبر المدينة ويربطها شمالاً بالجزائر العاصمة وجنوباً ببوسعادة. طوله داخل البلدية حوالي 18 كم بمساحة 9.16 هكتار.

الطريق الوطني رقم 60: يربط سيدي عيسى بالمدينة غرباً وبني يلان شرقاً. حالته جيدة باتجاه المدينة ومتوسطة باتجاه بني يلان. طوله داخل البلدية 18 كم بمساحة 12.6 هكتار.

المصدر : (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

2.1.4.6 الطرق الولائية:

الطريق الولائي رقم 24: يصل بين سيدي عيسى وبلدية الحجر الزرقاء (البويرة) عبر الطريق الوطني رقم 08. طوله داخل البلدية 2.3 كم بمساحة 1.61 هكتار، وحالته الفيزيائية متوسطة.

الطريق الولائي رقم 08: يربط الطريق الوطني رقم 60 بمنطقة العبايز (مناطق متفرقة) في الجنوب الغربي للبلدية. طوله 2.13 كم وحالته متوسطة.

المصدر : (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

3.1.4.6 الطرق البلدية:

الطريق البلدي (الجعافرة - بوطي السايح): طريق فلاحي بطول 14 كم، حالته رديئة بمساحة 8.4 هكتار.

الطريق البلدي (الطريق الوطني 08 - ديدباني): طوله 5 كم وغير معبد.

الطريق البلدي (الطريق الوطني 08 - القوادية): طوله 4 كم، معبد بحالة جيدة، بمساحة 2.4 هكتار.

الطريق البلدي (الطريق الوطني 60 - تجمع زرارة): طوله 6 كم وغير معبد.

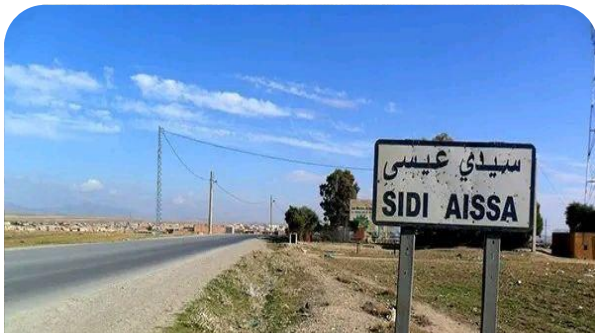
المصدر : (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

4.1.4.6 الطريق الاجتبابي :

هدفه تقليل الازدحام داخل مركز مدينة سيدي عيسى يبلغ طوله حوالي 9,5 كم (معالجة الطالبين)

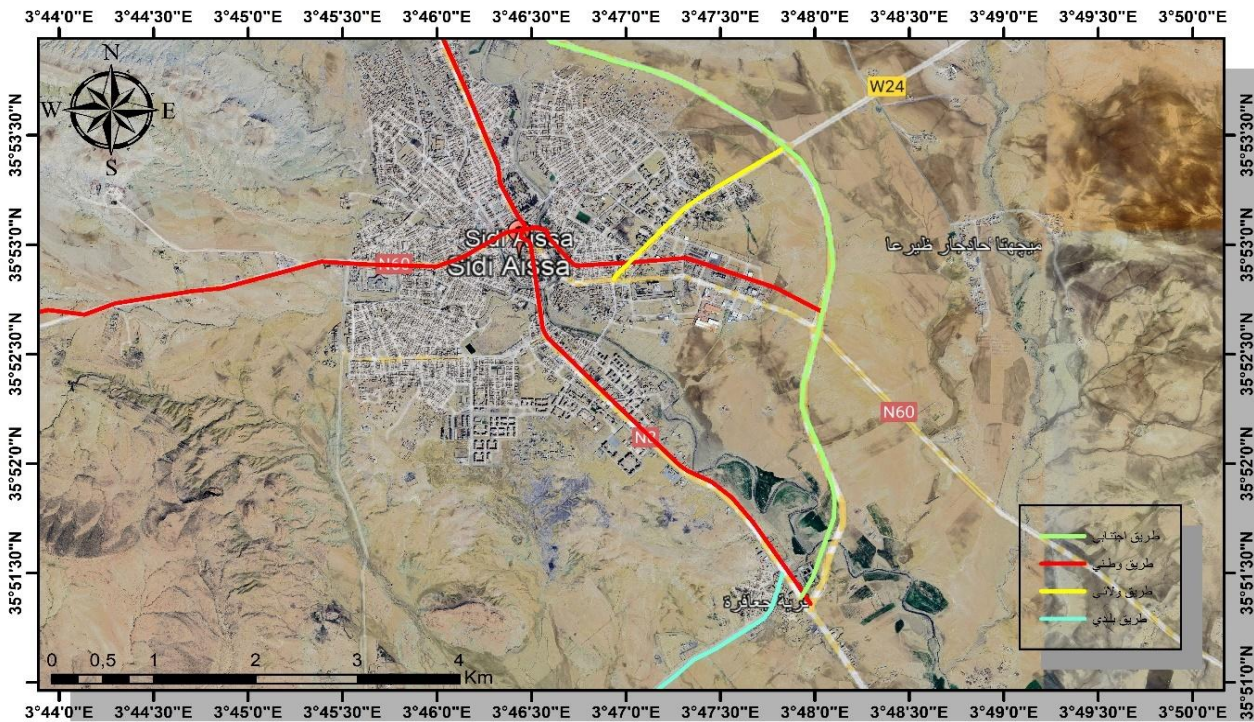
الصورة 04 : الطريق الوطني رقم 60

الصورة 03 : الطريق الوطني رقم 08



من التقاط الطالبين مارس 2025

خريطة رقم 08 : المحاور الهيكلية لمدينة سيدي عيسى



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8. مارس 2025

2.4.6. المساحات الخضراء :

لدينا مساحة خضراء تقدر بـ 11.51 هكتار، في حين أن نصيب كل فرد منها هو 0.65 متر مربع فقط، وهو ما لا يكفي لتلبية احتياجات جميع السكان.

خريطة رقم 09 : توزيع المساحات الخضراء في مدينة سيدي عيسى



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 .مارس 2025

الصورة 05 : حديقة الجنان الصورة 06 : حديقة المعهد



المصدر google earth :من التقاط الطالبين مارس 2025

5.6 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة سيدي عيسى : عرفت بلدية سيدي عيسى اعتماد مخطط العمران الرئيسي الى ان ظهرت أدوات التهيئة والتعمير : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير [PDAU] ومخطط شغل الأرض [POS] حيث عرفت البلدية المصادقة على اول مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير سنة 1996 يليه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2006 الذي تمت المصادقة عليه ومراجعته الذي قمنا بتحليله :
1.5.6 تقديم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة سيدي عيسى 2006: تم انشاء هذا المخطط والمصادقة عليه من قبل مديرية التعمير والهندسة المعمارية لبلدية سيدي عيسى ومراجعته عدة مرات وهذا راجع للاستهلاك الواسع للمجال العمراني وعدم احترام توصياته في عمليات التخطيط والتهيئة تم اعداده من طرف

مكتب الدراسات والانجاز في التعمير وحدة بسكرة يضم 3 فصول مفادها تحليل معطيات المدينة الاقتصادية و السكانية و الطبيعية ووضع توصيات وتوجيهات عامو للمدينة للمساعدة في عملية التخطيط والتهيئة

2.5.6 المشاكل التي طرحها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة سيدي عيسى 2006:

- 1-نفاذ الأراضي القابلة للتعمير بسبب التوسع العمراني العشوائي وتداخل الحدود مع ولاية البويرة.
 - 2-انتشار العمران الفوضوي نتيجة النزوح الريفي الكبير خلال التسعينيات.
 - 3-ضعف البنية التحتية والمرافق، خاصة الطرق، التجهيزات الصحية والتعليمية.
 - 4-تضارب استغلال الأراضي بين الفلاحة والتوسع العمراني، مما يهدد الأراضي الزراعية.
 - 5-مشاكل قانونية وإدارية بسبب عدم فعالية المخطط التوجيهي السابق 1996.
 - 6- ضعف التنمية الاقتصادية مع قلة المشاريع الصناعية والاعتماد على التجارة الفلاحية.
- المصدر : (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006)

3.5.6 التوجيهات والتوصيات المقترحة :

- توجيه التوسع العمراني نحو الجنوب والغرب مع إنشاء أقطاب ثانوية.
- حماية الأراضي الفلاحية ومنع البناء العشوائي عليها.
- تحسين البنية التحتية (طرق، خدمات، مرافق تعليمية وصحية).
- تقليل الفوارق المجالية عبر دعم التجمعات الريفية وربطها بالمدينة
- تحفيز الأنشطة الاقتصادية بإنشاء مناطق صناعية وتجارية جديدة

4.5.6 سبب اختيار مخطط شغل الأراضي رقم 17:

يكشف مخطط شغل الأراضي رقم 17 بسيدي عيسى عن نقص واضح في التجهيزات والمساحات الخضراء، مما قد يؤثر سلبيًا على جودة الحياة وكفاءة استغلال الفضاء الحضري. لذلك، ساعمل على تحسين هذا المخطط من خلال تعزيز التجهيزات الضرورية وإضافة مساحات خضراء، بهدف تلبية احتياجات السكان وإنشاء حي متكامل يوفر جميع الخدمات الأساسية، مما يساهم في تحسين جودة الحياة وتحقيق استغلال أمثل للفضاء الحضري.

خلاصة الفصل :

يتناول هذا الفصل تقديم مدينة سيدي عيسى من خلال تحديد موقعها واستعراض نبذة تاريخية عن مسار تدميرها. كما يتطرق إلى خصائص شبكتها العمرانية والحضرية، بما في ذلك شبكة الطرق ومستوى التجهيزات، إلى جانب دراسة الجوانب السكانية والسكنية. إضافةً إلى ذلك، يشمل الفصل قراءة تحليلية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الخاص بالمدينة، والذي أدى إلى تقسيم مجالها إلى خمسة قطاعات، مما أسهم في تحديد مستويات التدخل في المجال العمراني، لا سيما من خلال مخططات شغل الأراضي، ومن بينها مخطط شغل

الدراسة

17، موضوع

الأراضي رقم

الفصل الثالث :

المشروع التنفيذي

تمهيد :

تضم مدينة سيدي عيسى 28 مخططاً لشغل الأراضي، جميعها مصادق عليها، حيث يوجد بينها مخططات معمرة وأخرى غير معمرة. ومن بين هذه المخططات، يبرز مخطط شغل الأراضي رقم 17، الذي يقع في الجهة الجنوبية للمدينة. في هذا الفصل، سنتناول المراحل الأساسية لإعداد مخطط شغل الأراضي رقم 17 بمدينة سيدي عيسى.

1. تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 17:

1.1 الموقع :

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 17 في الجهة الجنوبية لمدينة سيدي عيسى ذو شكل هندسي غير منتظم يتربع على مساحة 58 هكتار ويبلغ عدد سكانه 8865 نسمة

2.1 حدود مخطط شغل الأراضي رقم 17 والمحيط المجاور :

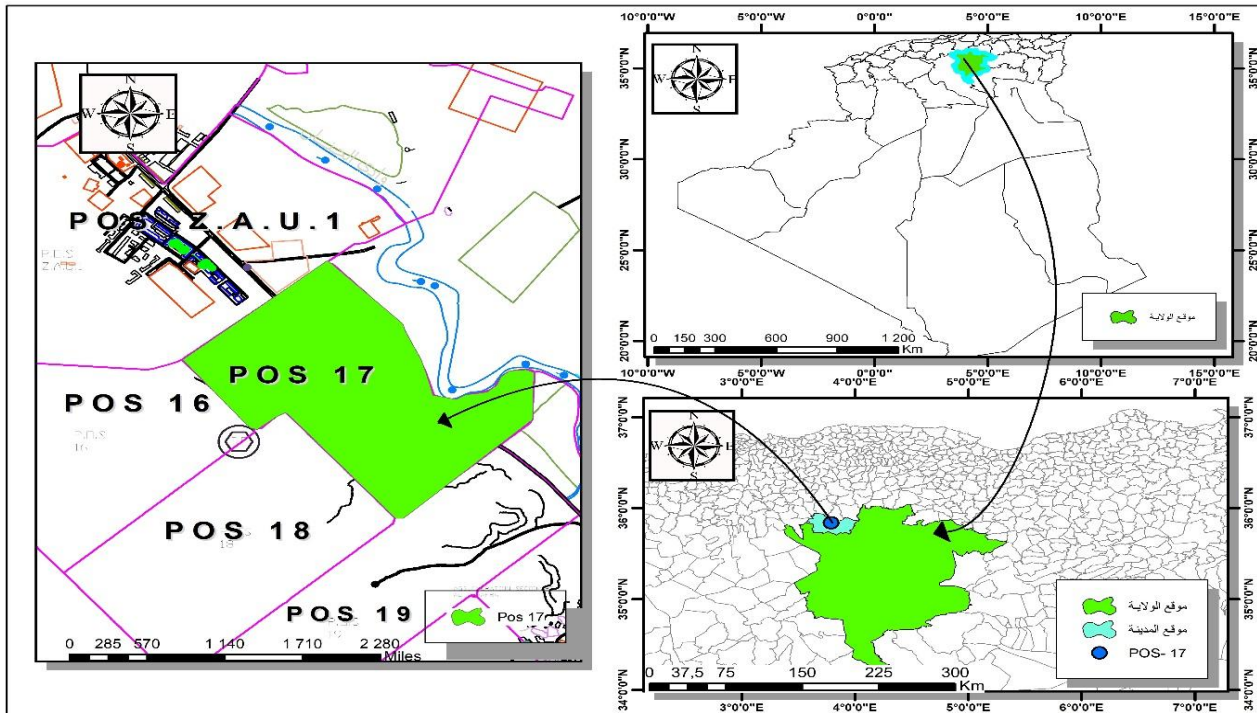
الجهة الشمالية : مخطط شغل الأراضي [Pos Z.A.U.01] بمساحة 63 هكتار

الجهة الجنوبية : مخطط شغل الأراضي رقم 19 بمساحة 60 هكتار

الجهة الشرقية : وادي الجنان وارااضي شاغرة

الجهة الغربية : مخطط شغل الأراضي رقم [16 و 18]

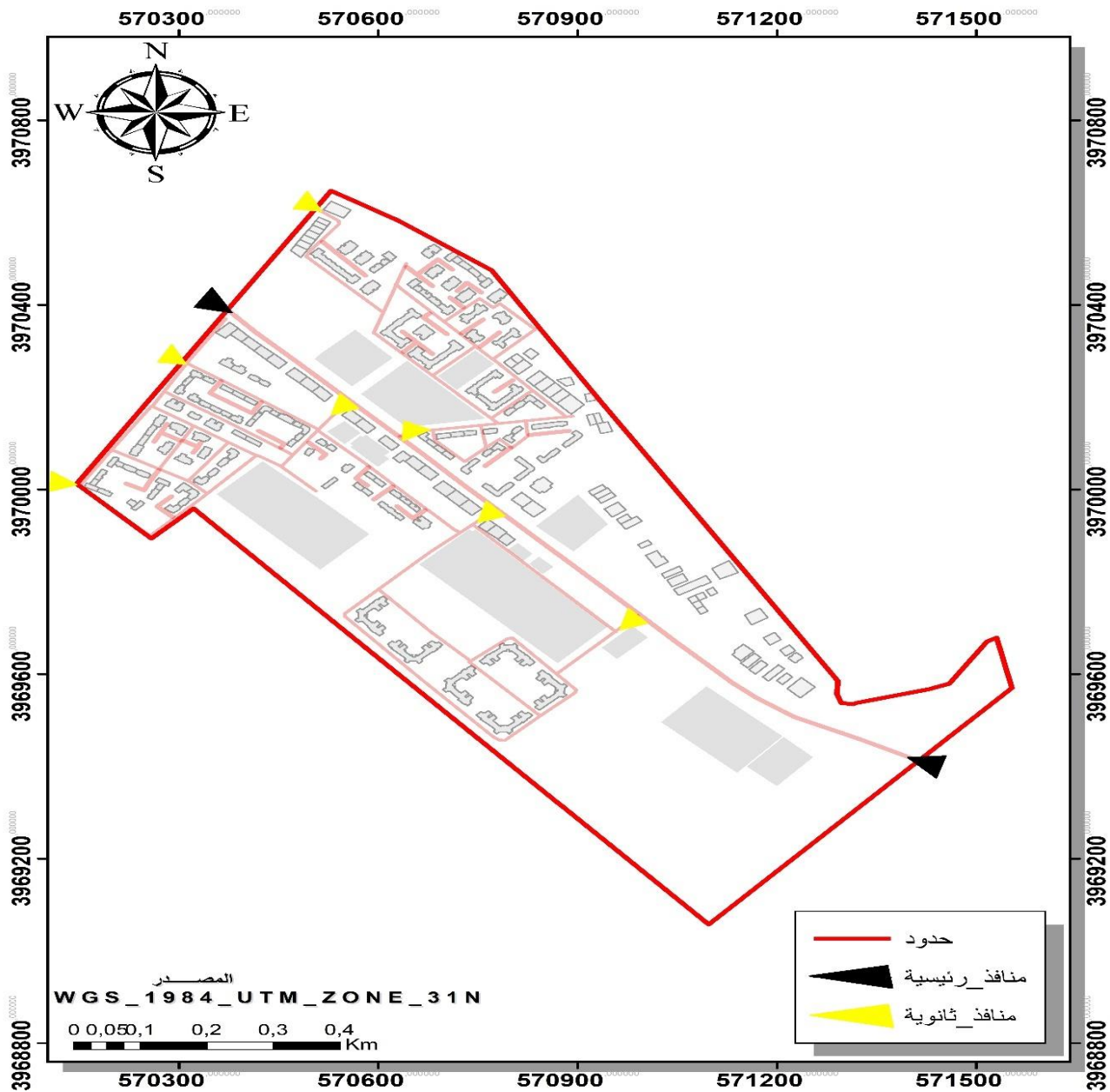
خريطة رقم 10 : موقع وحدود مخطط شغل الأراضي رقم 17



2. المنافذ :

يتميز موقع مخطط شغل الأراضي رقم 17 بسهولة الوصول إليه، وذلك لوقوع الطريق الوطني رقم 08 في منتصفه، مما يجعله منفذاً رئيسياً للحركة. بالإضافة إلى ذلك، يضم المخطط ستة منافذ ثانوية تساهم في تعزيز النفاذية وتقليل الاعتماد على الحركة الميكانيكية، مما يحدّ من الضوضاء والتلوث الهوائي داخل الحي.

خريطة رقم 11 : المنافذ الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 17



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 .مارس 2025

3. الطبيعة العقارية :

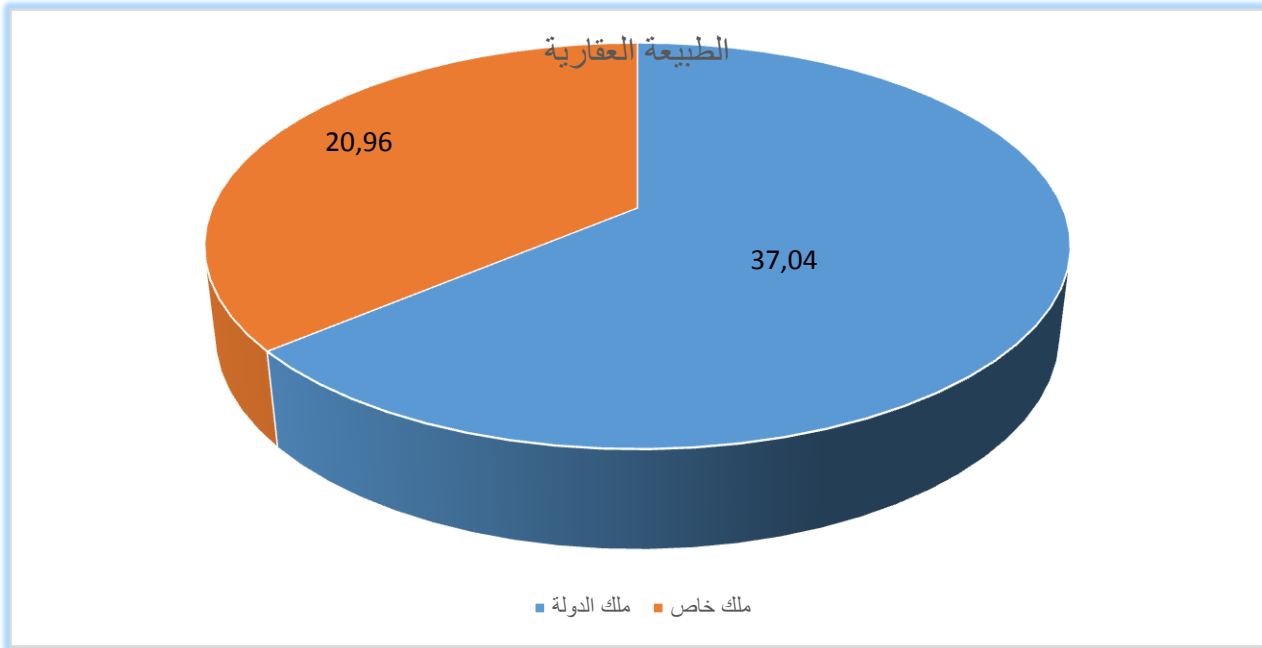
حسب ملحقة ديوان الترقية والتسيير العقاري مخطط شغل الأراضي رقم 17 معظم أراضيها تابعة لاملاك الدولة بمساحة 37,04 هكتار باستثناء بعض السكنات الفردية التي تعتبر ملك خاص تقدر مساحتها بـ 20,96 هكتار . المصدر : (ملحقة ديوان الترقية والتسيير العقاري لمدينة سيدي عيسى)

النسبة	المساحة [هكتار]	التعيين
63,86	37,04	ملك الدولة
36,14	20,96	ملك خاص
100	58	المساحة العقارية

الجدول رقم 07: المساحة العقارية لمخطط شغل الأراضي رقم 17

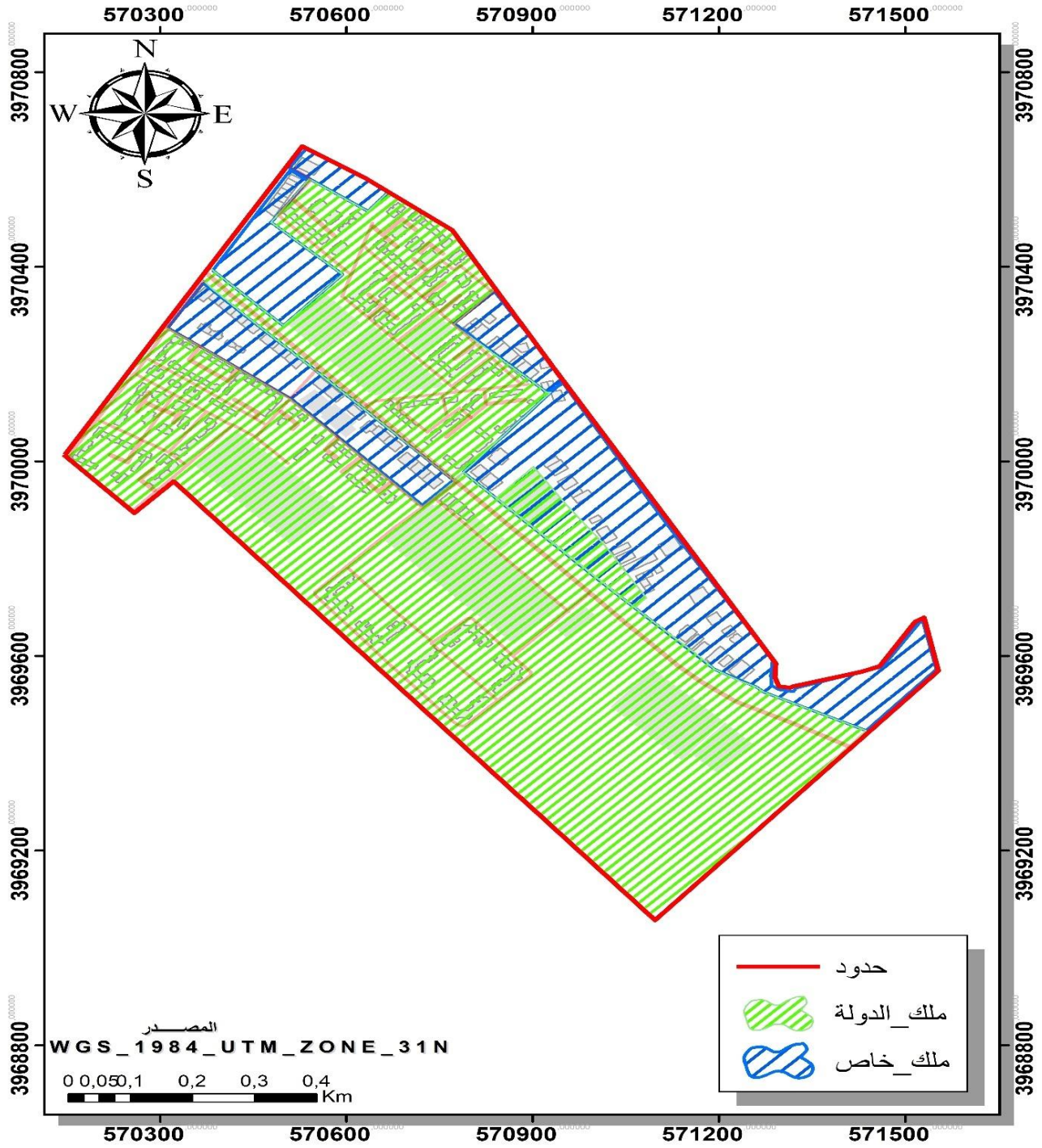
المصدر : من اعداد الطالبين,مارس 2025

التمثيل البياني 4: توزيع المساحة العقارية



المصدر : من اعداد الطالبين,مارس 2025

خريطة رقم 12 : الطبيعة العقارية لمخطط شغل الأراضي رقم 17

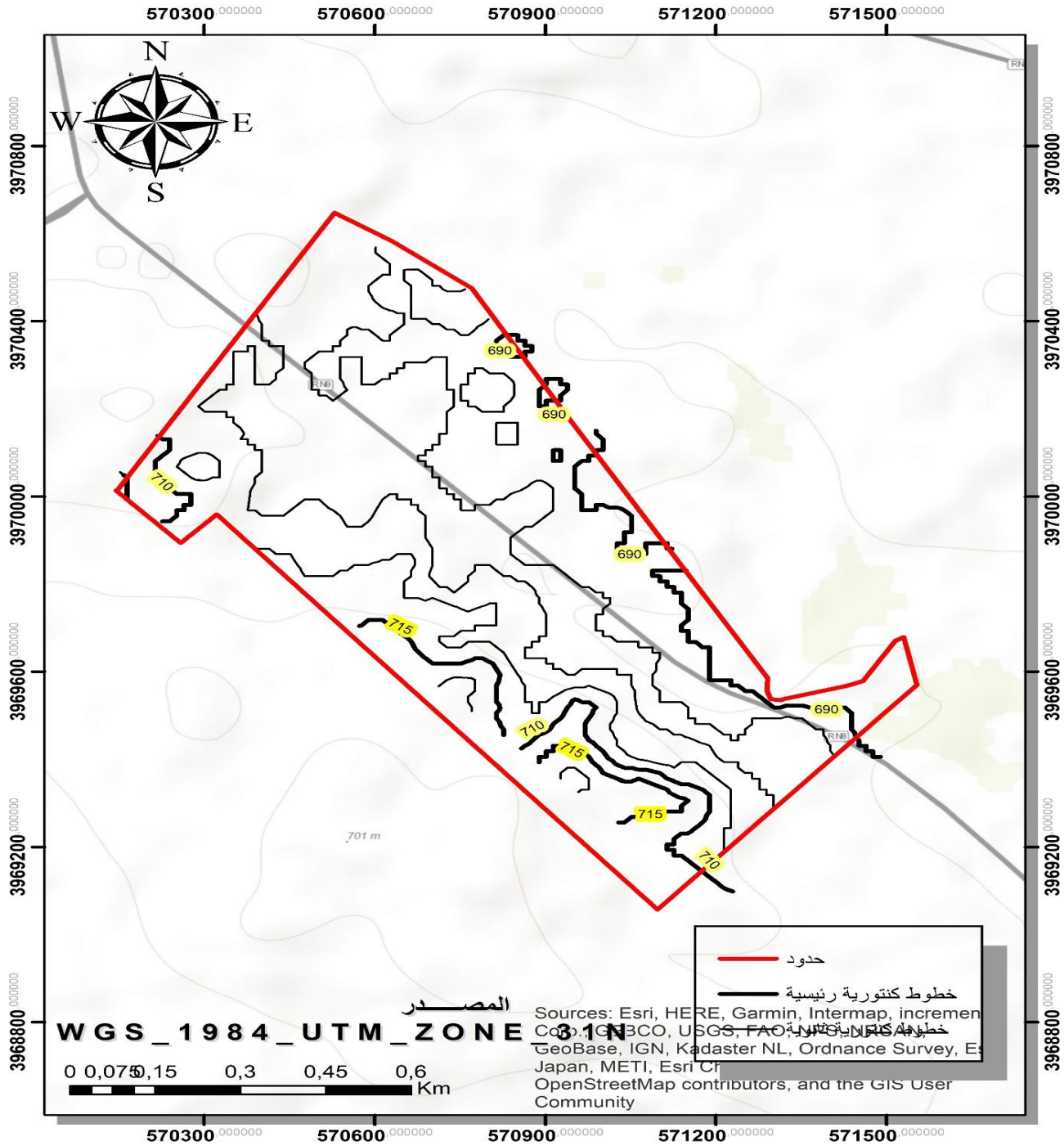


المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 مارس 2025

4. الطبوغرافيا :

مخطط شغل الأرض يقع على ارتفاعات تتراوح بين [690 م _ 715 م] الخريطة الموائية توضح ذلك. وجود نقاط الارتفاع بين [690 م _ 715 م] يعطي فكرة عن التضاريس والتغيرات في الأرض على مدى تلك النطاقات الارتفاعية تفيد هذه في البنية التحتية مثل تخطيط شبكة الطرقات وشبكات الصرف الصحي .

خريطة رقم 13 : طبوغرافية مخطط شغل الأراضي رقم 17

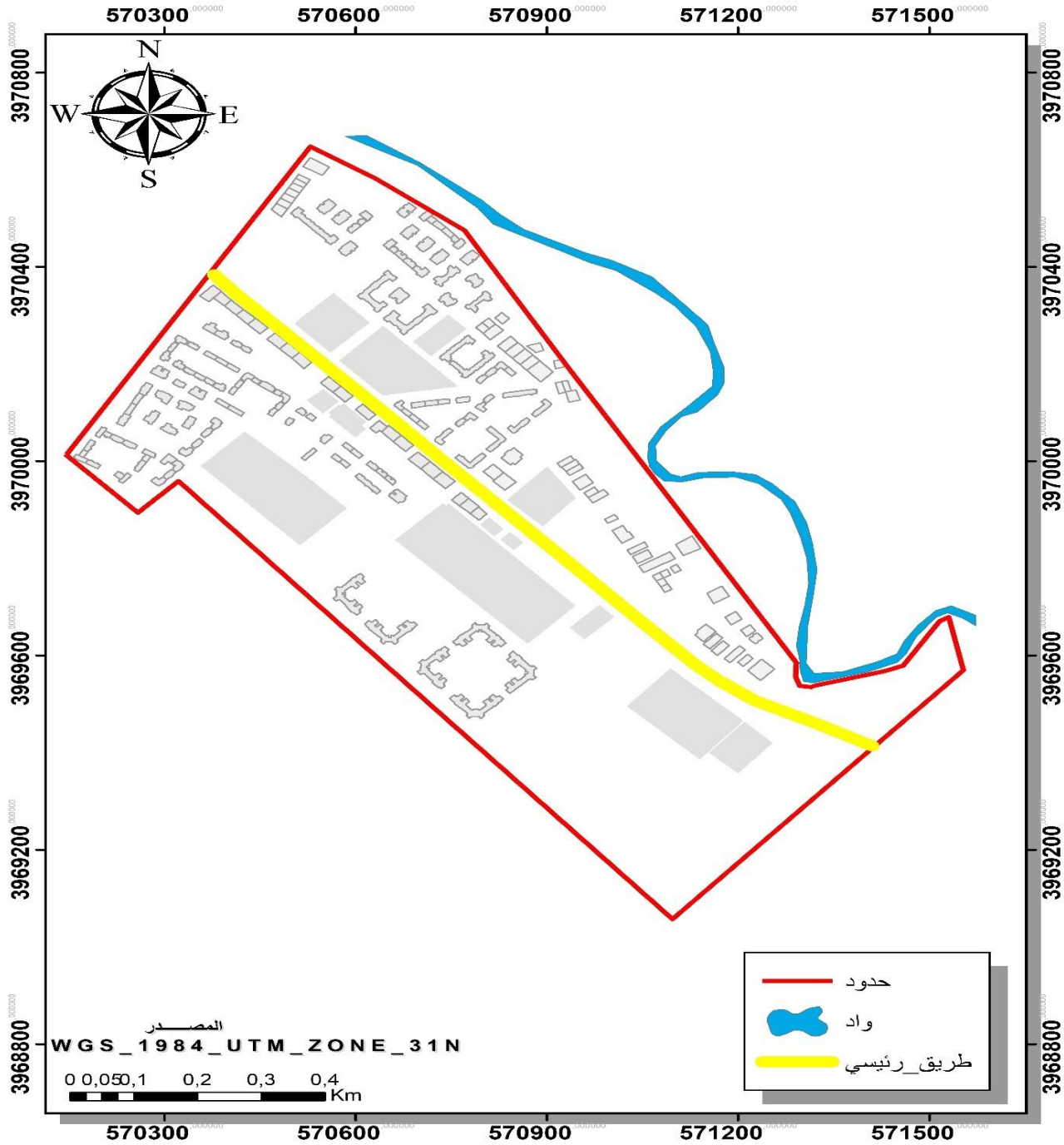


المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 .مارس 2025

5. الارتفاعات :

لا توجد عوائق عموماً في منطقة الدراسة حيث لاحظنا على مستوى المنطقة وجود واد الجنان عرضه حوالي 13 متر لكن هذا لا يشكل أي عائق مع احترام السكان لارتفاعه .

خريطة رقم 14 : ارتفاعات مخطط شغل الأرض رقم 17



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 .مارس 2025

6. الدراسة العمرانية :

1.6 دراسة الاطار المبني والغير مبني :

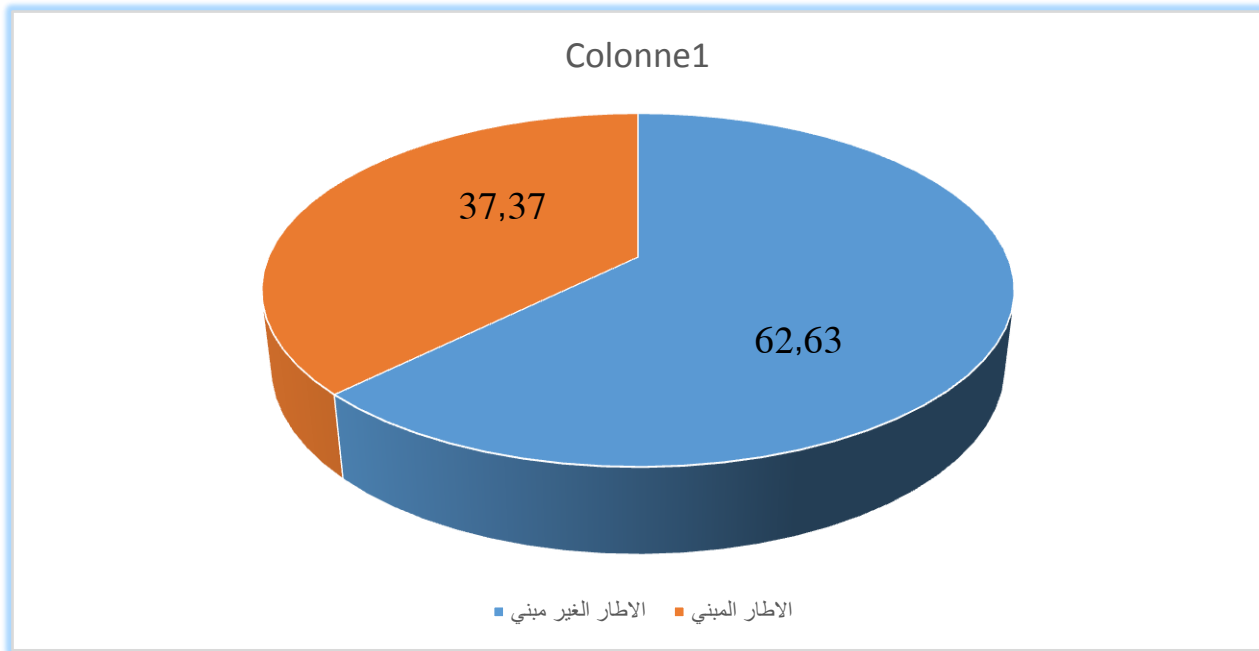
تقدر مساحة مخطط شغل الأراضي رقم م 17 ب 58 هكتار, تقسم الى مساحة مبنية تقدر ب 21,67 هكتار بنسبة 37,37 % و مساحة غير مبنية تقدر ب 36,33 هكتار أي بنسبة 62,63 % من المساحة الكلية تشمل الطرقات والمساحات الخضراء ومساحات اللعب والمساحات الشاغرة .

الجدول رقم 08: توزيع الاطار المبني والاطار الغير مبني في مخطط شغل الأراضي رقم 17

التعيين	المساحة [هكتار]	النسبة %
الاطار المبني	21,67	37,37
الاطار الغير مبني	36,33	62,63
المساحة الكلية	58	100

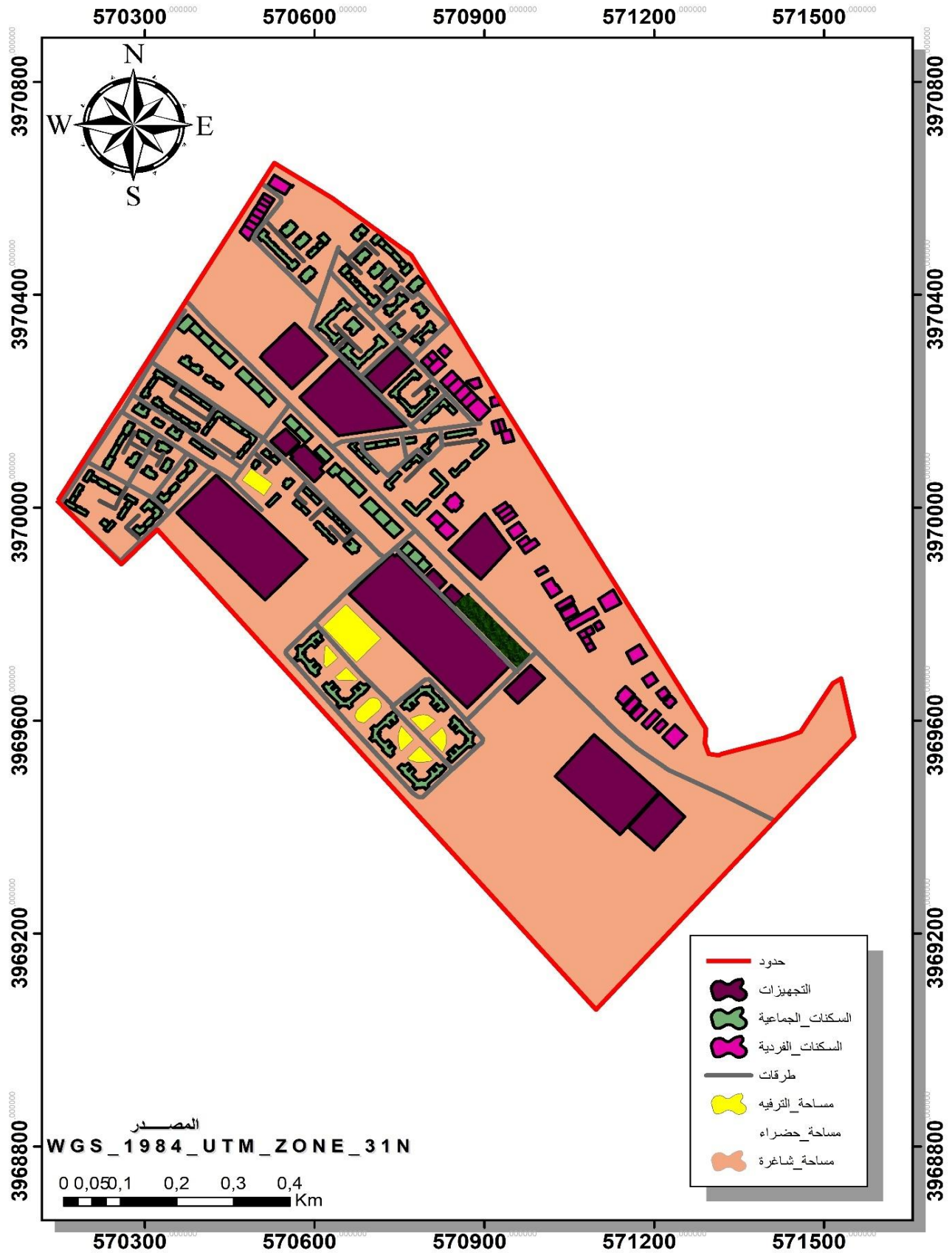
المصدر : من اعداد الطالبين, مارس 2025

التمثيل البياني 5: نسبة توزيع الاطار المبني والاطار الغير مبني



المصدر : من اعداد الطالبين, مارس 2025

خريطة رقم 15 : الاطار المبني والغير مبني مخطط شغل الأرض رقم 17



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 مارس 2025

2.6 دراسة الاطار المبني:

1.2.6 السكنات :

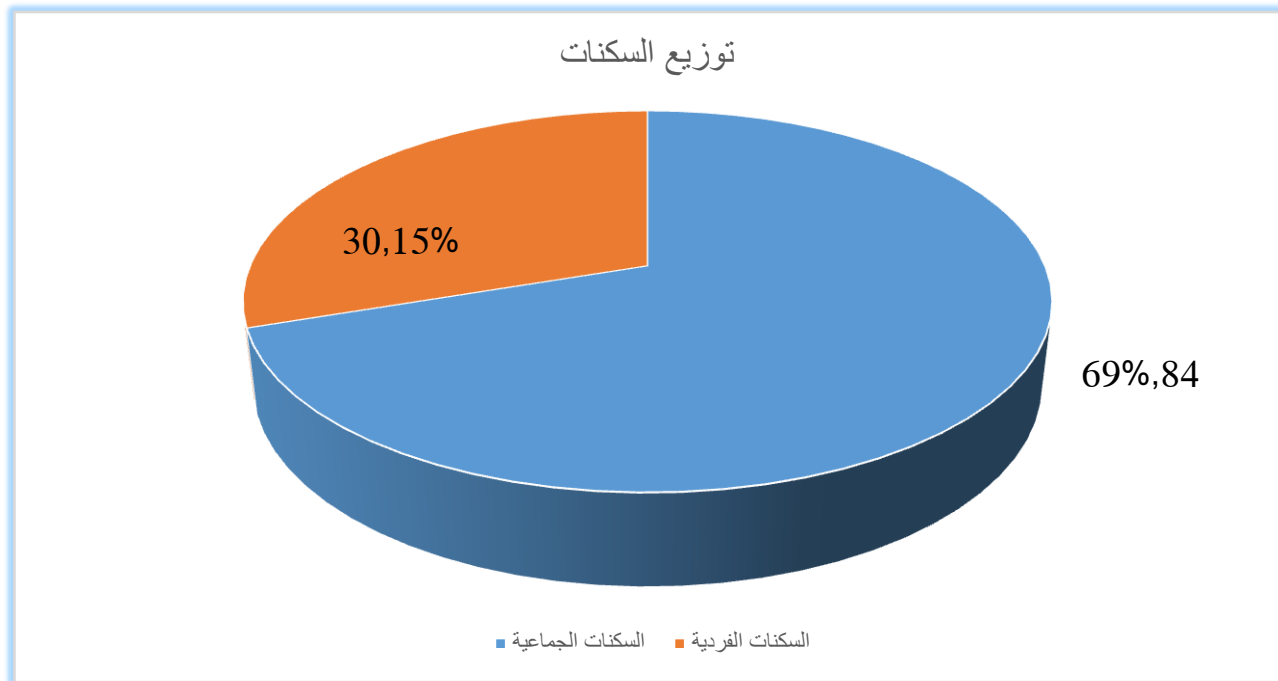
تم تقدير مساحة السكنات في مخطط شغل الأراضي رقم 17 بـ 7.86 هكتار، حيث تم تخصيص 5.49 هكتار منها للسكنات الجماعية، و2.37 هكتار للسكنات الفردية.

الجدول رقم 09: توزيع السكنات في مخطط شغل الأراضي رقم 17

التعيين	المساحة [هكتار]	النسبة %
السكنات الجماعية	5,49	69,84
السكنات الفردية	2,37	30,15
السكنات	7,86	100

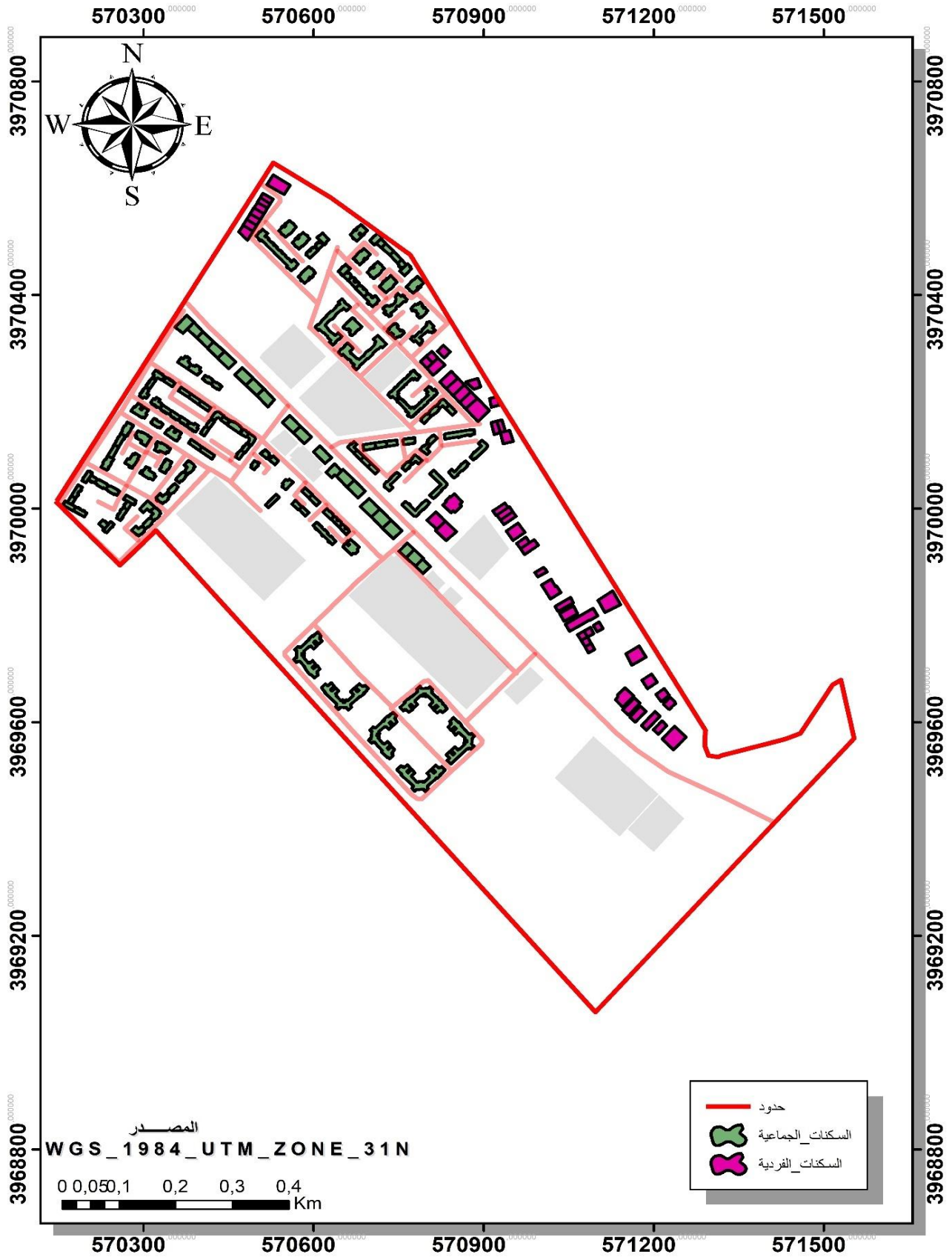
المصدر : من اعداد الطالبين,مارس 2025

التمثيل البياني 6: نسبة توزيع السكنات في مخطط شغل الأراضي رقم 17



المصدر : من اعداد الطالبين,مارس 2025

خريطة رقم 16: توزيع السكنات في مخطط شغل الأرض رقم 17



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8. مارس 2025

2.2.6 حالة السكنات :

في مخطط شغل الأراضي رقم 17، تمتد السكنات على مساحة 7.86 هكتار، حيث تتميز 58% منها (أي 4.56 هكتار) بحالة جيدة، مما يعكس توفر مساكن حديثة تستوفي المعايير العمرانية. أما السكنات المتبقية، والتي تمثل 42% (3.3 هكتار)، فهي بحاجة إلى تحسينات لضمان بيئة سكنية مريحة وآمنة.

الجدول رقم 10: حالة السكنات في مخطط شغل الأراضي رقم 17

التعيين	المساحة [هكتار]	النسبة %
مساكن في حالة متوسطة	3,3	42
مساكن في حالة جيدة	4,56	58
المساكن	7,86	100

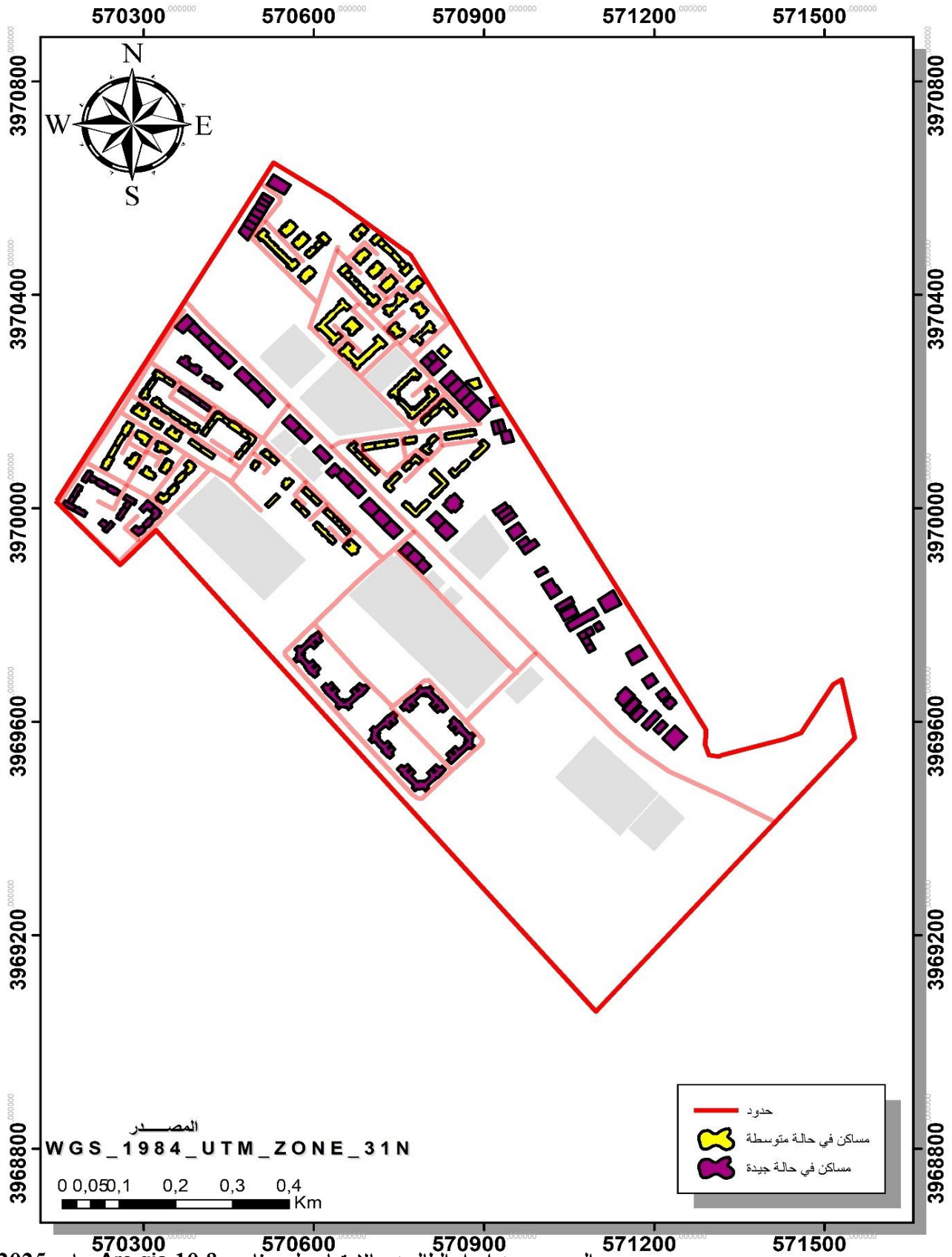
المصدر : من اعداد الطالبين,مارس 2025

الصورة 07 : مساكن في حالة جيدة الصورة 08 : مساكن في حالة متوسطة



من التقاط الطالبين مارس 2025

خريطة رقم 17: حالة السكنات في مخطط شغل الأرض رقم 17



المصدر : من أعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 مارس 2025

3.2.6 التجهيزات :

تم تقدير مساحة التجهيزات في مخطط شغل الأراضي رقم 17 بـ 13.81 هكتار، حيث تم توزيعها على النحو التالي: 7.53 هكتار للتجهيزات التعليمية، 3.16 هكتار للتجهيزات الخدماتية، 1.81 هكتار للتجهيزات الأمنية، 1.1 هكتار للتجهيزات الرياضية، و0.21 هكتار للتجهيزات الإدارية.

الجدول رقم 11: التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الأراضي رقم 17

التجهيزات	عددتها
التعليمية	6
الخدماتية	1
الامنية	2
الرياضية	1
الإدارية	3

المصدر : من اعداد الطالبين, مارس 2025

الصورة 09 : المسبح النصف اولمبي الصورة 10: مدرسة تكوين المحامين



من التقاط الطالبين مارس 2025

خريطة رقم 18 : تصنيف التجهيزات في مخطط شغل الأراضي رقم 17



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 مارس 2025

3.6 دراسة الاطار الغير مبني:

1.3.6 الطرقات :

الطرقات تشكل المحور الهيكلي للحي، حيث يتم من خلالها تنظيمه وتقسيمه. وتحتل نسبة 16.89% من المساحة الإجمالية لمخطط شغل الأراضي رقم 17.

تصنف الطرقات الى ثلاثة أنواع :

1.1.3.6 طريق رئيسي : يمر عبر منتصف مخطط شغل الأراضي رقم 17 الطريق الوطني 08 ذو اتجاهين بعرض يقارب 15 متر .

2.1.3.6 طريق ثانوي : يتراوح عرضها حوالي 7 و 9 متر .

3.1.3.6 طريق ثالثي : هي الطرق التي توصل الى العمارات تتخلل الطرق الثانوية وعرضها يتراوح ما بين 5 و 6 متر .

الجدول رقم 12: مساحات الطرقات في مخطط شغل الأراضي رقم 17

المصدر : من اعداد الطالبين، مارس 2025

نوع الطريق	المساحة [هكتار]	الصور
طريق رئيسي	2,66	11
طريق ثانوي	5,51	:
طريق ثالثي	1,67	الطري

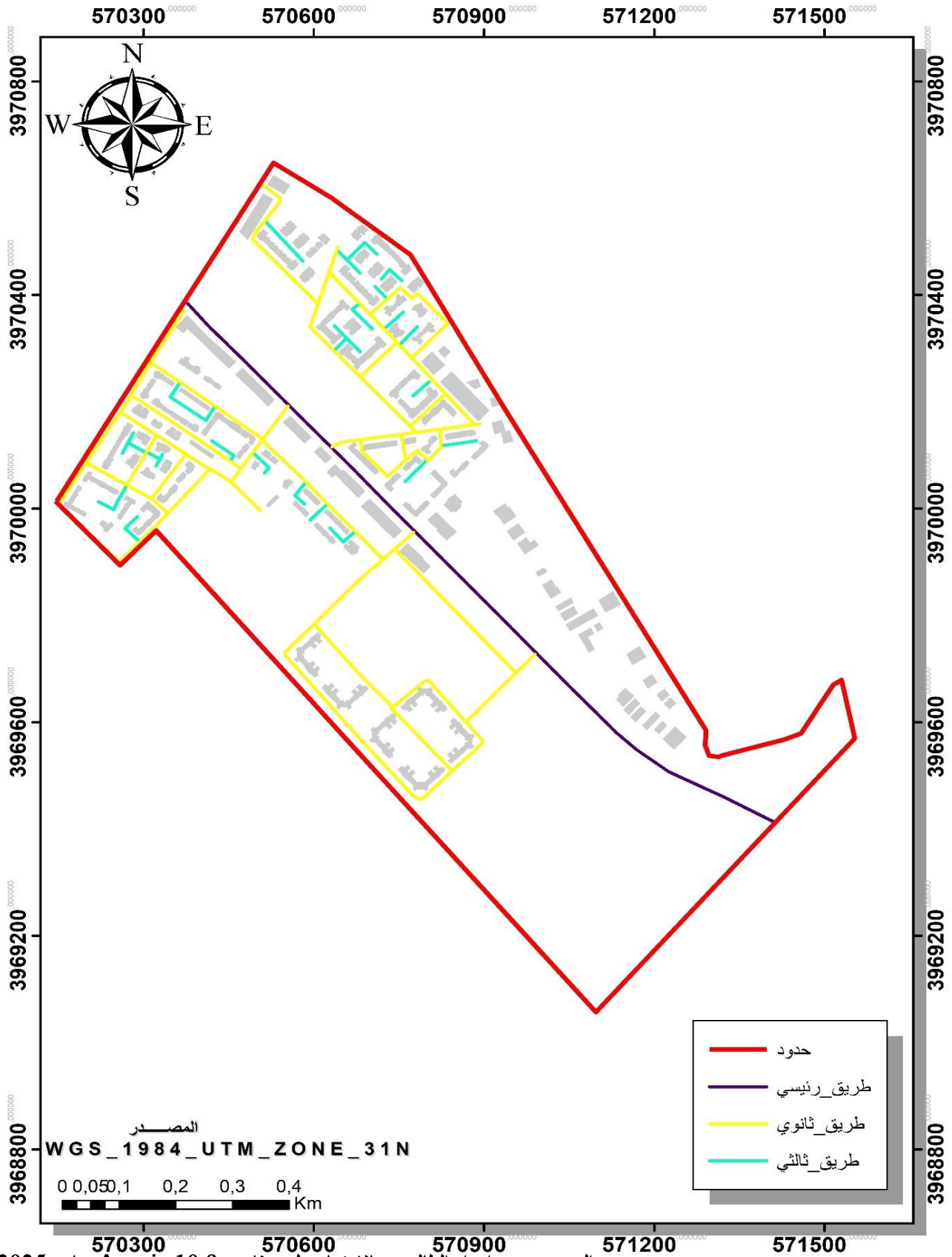
الصورة 13 : الطريق الثالثي

ق الرئيسي للصورة 12 : الطريق الثانوي



من النقاط الطالبين مارس 2025

خريطة رقم 19 : تصنيف الطرقات في مخطط شغل الأراضي رقم 17



المصدر : من اعداد الطالبيين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 مارس 2025

2.3.6 المواقع والارصفة :

يحتوي مخطط شغل الأراضي رقم 17 على مواقف قليلة وغير كافية وهي على صنفين المواقف العمودية و المواقف المائلة. اما الارصفة معظمها مهيبئ .

الصورة 14 : الرصيف



الصورة 16 : موقف عمودي



الصورة 15 : موقف مائل



من التقاط الطالبين مارس 2025

خريطة رقم 20 : توزيع مواقف السيارات في مخطط شغل الأراضي رقم 17



المصدر : من اعداد الطالبيين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 .مارس 2025

3.3.6 المساحات الخضراء :

للمساحات الخضراء دور كبير في التأثير على الصحة النفسية للسكان فنجد في مخطط شغل الأراضي رقم 17 نقصا واضحا في المساحات الخضراء ولكنها في حالة جيدة حيث قدرت مساحتها حوالي 0,52 هكتار وهذا قليل جدا مقارنة بالمعيار الوطني 6,8 م للفرد الواحد .

الجدول رقم 13: مساحة المساحة الخضراء في مخطط شغل الأراضي رقم 17

التعيين	المساحة [هكتار]	النسبة %
المساحات الخضراء	0,52	0,89
المساحة الكلية	58	100

المصدر : من اعداد الطالبين .مارس 2025

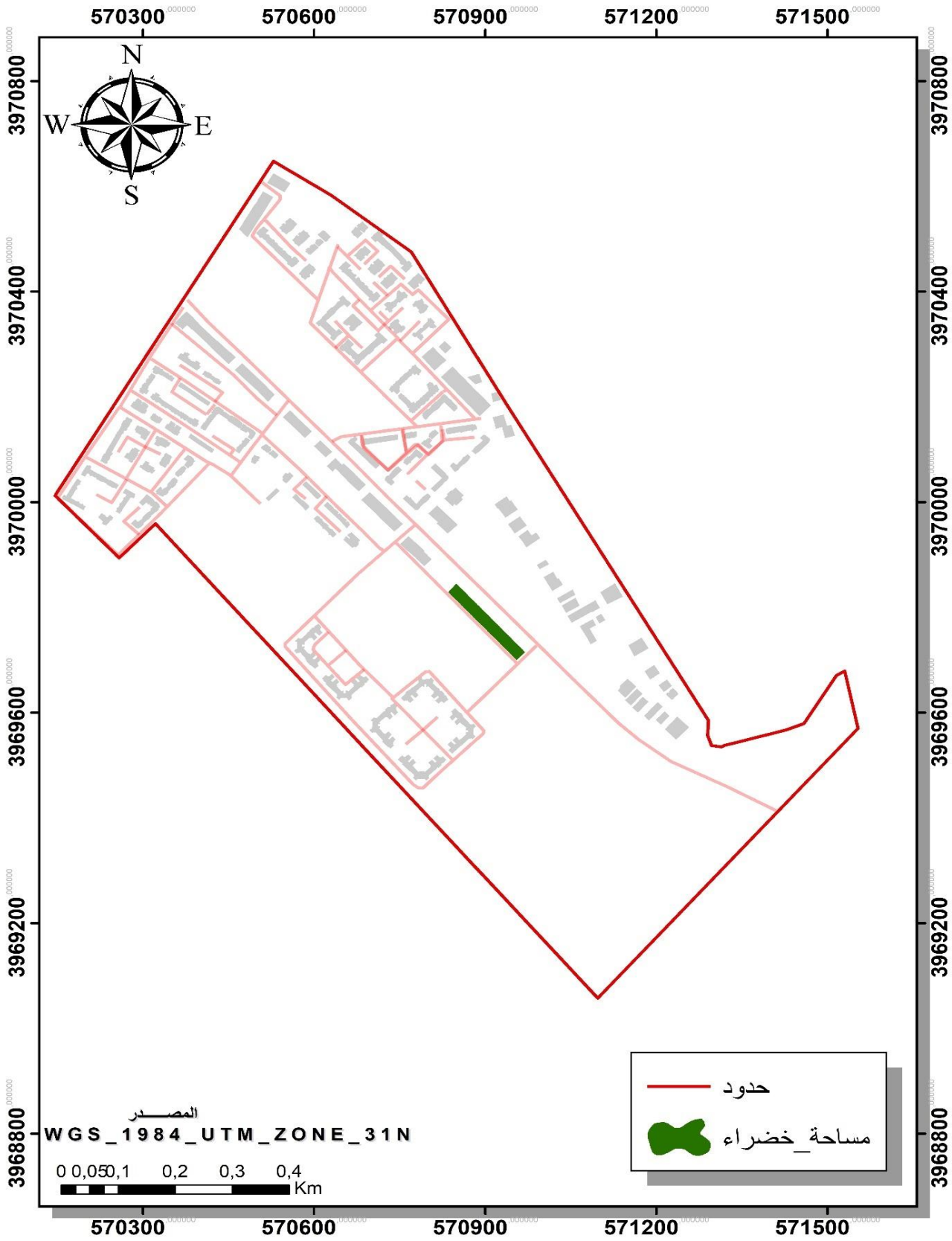
الصورة 18 : حديقة المعهد

الصورة 17 : حديقة المعهد



من التقاط الطالبين مارس 2025

خريطة رقم 21 : توزيع المساحات الخضراء في مخطط شغل الأراضي رقم 17



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 .مارس 2025

4.3.6 توزيع النفايات :

في مخطط شغل الأراضي رقم 17، يُلاحظ وجود نقص في حاويات النفايات بالإضافة إلى توزيعها غير المنتظم، حيث تتركز جميعها في موقع واحد. قد يؤدي هذا التوزيع غير المتوازن إلى زيادة احتمالية الرمي العشوائي للنفايات، نظرًا لبعدها عن بعض العمارات الأخرى، مما يؤثر سلبًا على النظافة العامة وجودة البيئة السكنية.

خريطة رقم 22 : توزع حاويات النفايات في مخطط شغل الأراضي رقم 17



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8. مارس 2025

7. البرمجة العمرانية :

المعطيات	التعيين
58 هكتار	المساحة الاجمالية
8865 نسمة	عدد السكان
1773 مسكن	عدد السكنات
16,89%	مساحة الطرقات
أراضي ملك الدولة 37.04 هكتار أراضي ملك للشعب 20.96 هكتار	الطبيعة العقارية
0,58 هكتار أي مايمثل 0.89%	المساحة الخضراء
1,80	COS
0.60	CES
	1 4 :

المعطيات الجغرافية والسكانية لاعداد البرمجة العمرانية

المصدر : من اعداد الطالبين .مارس2025

الجدول رقم 15: المساحات المخصصة لكل تجهيز في مخطط شغل الأراضي رقم 17

مساحتها	التجهيزات
7.53 هكتار [2 ابتدائية . 1تكوين . 1 ثانوية .1معهد . 1 مكتبة]	تعليمية
3.16 هكتار	خدماتية
1.81 هكتار	امنية
1.1 هكتار	رياضية
0.21 هكتار	ادارية
0.07 هكتار	دينية

المصدر : من اعداد الطالبين .مارس2025

1.7. برمجة التجهيزات :

* مركز البريد :

المعيار 0.03 م² للفرد

لدينا : $8865 * 0.03 = 265.95$ م²

ومنه نحتاج الى فرع بريد واحد بمساحة 300 م²

*** دار الحضانة:**

المعيار 0.20 م² للفرد

لدينا : $8865 * 0.2 = 1773$ م²

مساحة الوحدة 750 م² أي نحتاج بالتقريب الى حضانتين

*** ابتدائية:**

المعيار 1.4 م² للفرد أي 7 م² للتلميذ

لدينا : $8865 * 1.4 = 12411$ م²

مساحة الوحدة 5000 م²

لدينا ابتدائيتين اي نحتاج الى ابتدائية واحدة

*** متوسطة:**

المعيار 0.35 م² للفرد او 7.5 م² للتلميذ

لدينا : $8865 * 0.35 = 3102.75$ م²

مساحة الوحدة 5400 م²

أي نحتاج الى متوسطة واحدة

*** قاعة متعددة الخدمات:**

المعيار 0.05 م² للسكن

لدينا : $8865 * 0.05 = 443.25$ م²

مساحة الوحدة 600 م² أي نحتاج الى قاعة متعددة الخدمات واحدة

*** مركز العلاج:**

المعيار 3500 الى 7000 ساكن يحتاج الى مركز علاج مساحته 350 م²

ومنه نحتاج الى قاعة علاج واحدة

2.7. برمجة المساحات الخضراء ومساحات اللعب:

*المساحات الخضراء:

المعيار 6.8م²للساكن

لدينا : 8865 * 6.8 = 60282 م²

ومنه يوجد عجز قدر ب 5.50 هكتار

*المساحات اللعب:

المعيار 0.7م²للساكن

لدينا : 8865 * 0.7 = 6205.5 م²

ومنه لا يوجد عجز

3.7. برمجة مواقف السيارات :

2 مواقف للسكن

لدينا : 2/1773 = 886 موقف

الجدول رقم 15: ملخص البرمجة

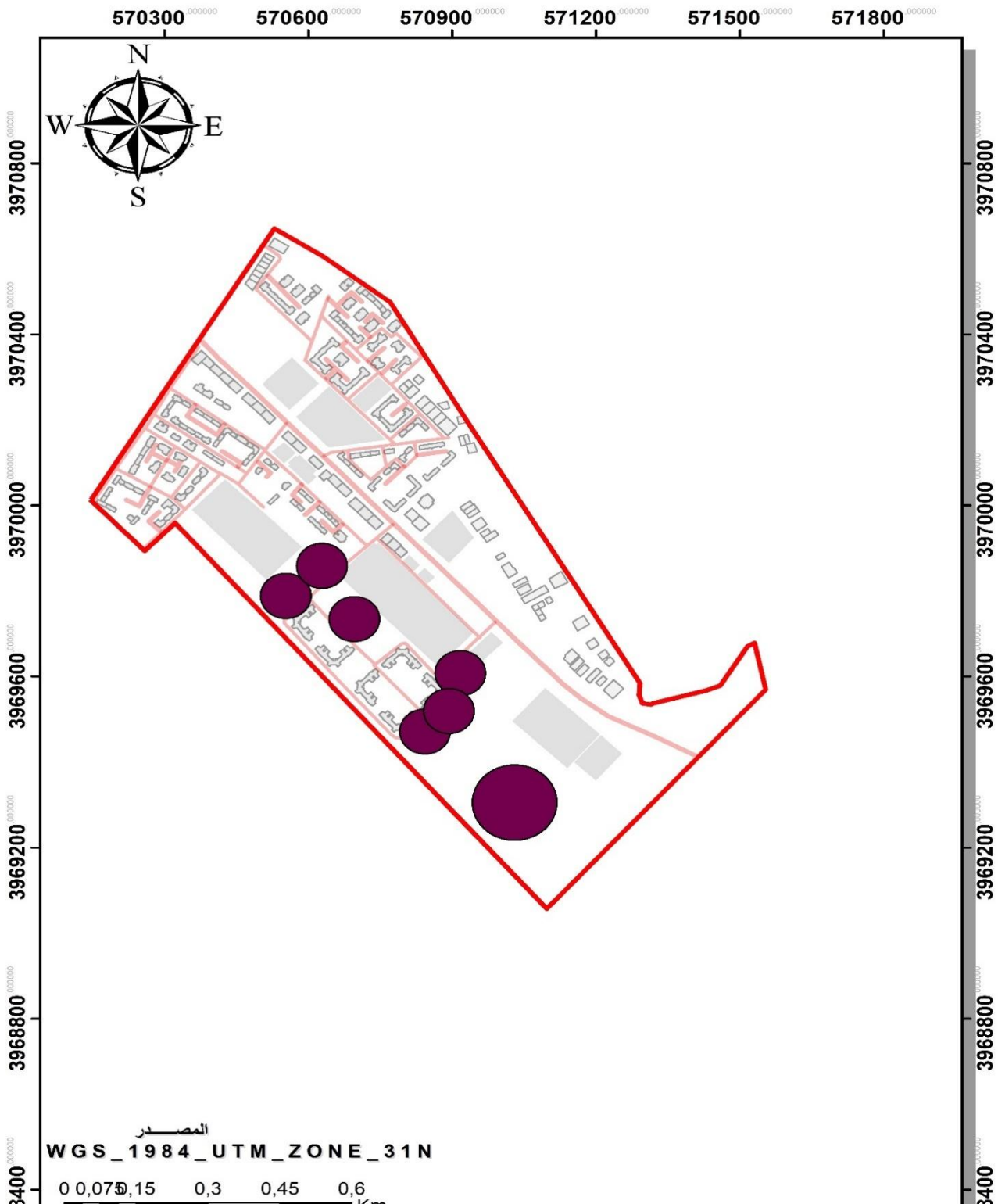
النوع	المعيار	المساحة [م ²]	مساحة الوحدة[م ²]	العدد	الموجودة	الاحتياج
مركز البريد	0.03 م ² للفرد	265.95	300	01	00	01
دار الحضانة	0.20 م ² للفرد	1773	750	02	00	02
ابتدائية	1.4 م ² للفرد	12411	500	03	02	01
متوسطة	0.35 م ² للفرد	3102.75	5400	01	00	01
قاعة متعددة الخدمات	0.05 م ² للفرد	443.25	600	01	00	01
مركز العلاج	من 3500 الى 7000 ساكن		350	01	00	01
المساحات الخضراء	6.8 م ² للفرد	60282	/	/	5200	5.50 هكتار
مساحات اللعب	0.7 م ² للفرد	6205.5	/	/	13700	لا يوجد عجز

المصدر : من اعداد الطالبين .مارس2025

8. التدخل :

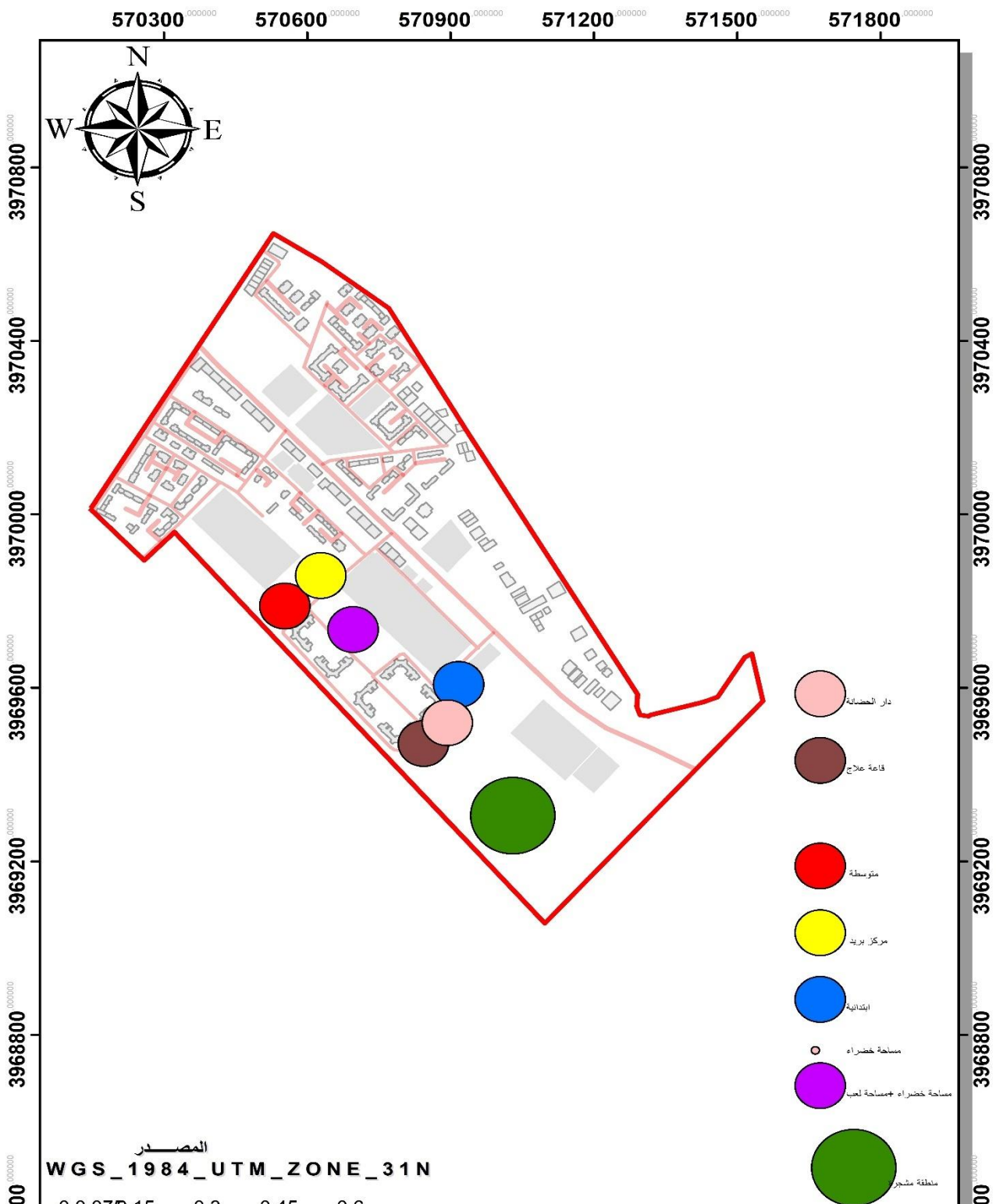
من خلال ما توصلنا إليه من تحليل باستخدام البرمجة العمرانية، تمكنا من تحديد الموقع الأنسب للتدخل، بالإضافة إلى توضيح الأسباب التي تستدعي هذا التدخل. حيث أظهرت البيانات الحاجة إلى إضافة مرافق جديدة تلبي احتياجات السكان، وتعزز من جودة الحياة في المنطقة، خاصة فيما يتعلق بتوفير الخدمات الأساسية مثل التعليم والصحة. كما تم تحديد مواقع المساحات الخضراء المناسبة، التي تعد عنصراً أساسياً في تحسين البيئة الحضرية، وتوفير أماكن ترفيهية وصحية للسكان.

خريطة رقم 23 : المخطط الابتدائي لاماكن التدخل



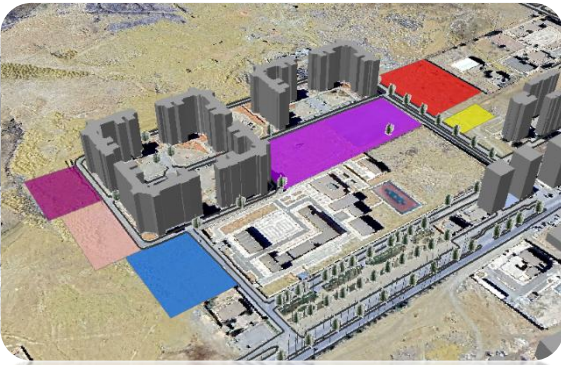
المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 .ماي 2025

خريطة رقم 24 : المخطط التفصيلي لاماكن التدخل

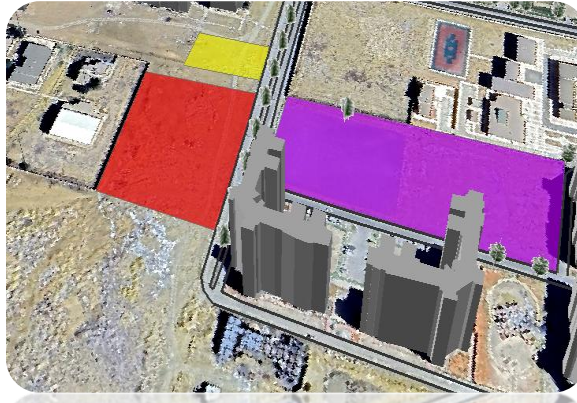
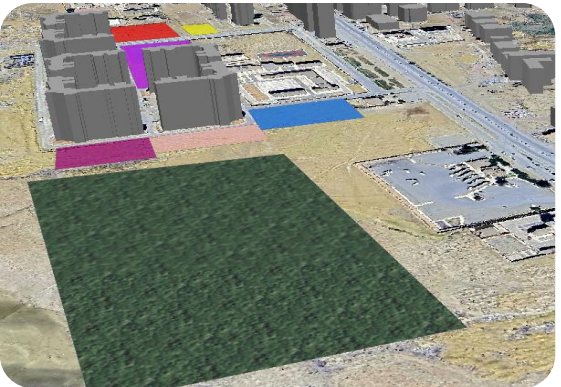


المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc gis 10.8 .ماي 2025

الصورة 19 : صورة ثلاثية الابعاد لمواقع التدخل
الصورة 20 : صورة ثلاثية الابعاد لمواقع التدخل



الصورة 21: صورة ثلاثية الابعاد لمواقع التدخل
الصورة 22: صورة موقع المنطقة المشجرة



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Arc Scene 10.8 .ماي 2025

1.8. دوافع اختيار موقع توزيع المرافق:

تم إنشاء هذه المرافق بالقرب من سكنات "Adl" لأنها سكنات جديدة تتمتع بكثافة سكانية عالية. ومن المعروف أن السكنات الحديثة غالباً ما تفتقر إلى المرافق الضرورية في البداية.

كما لاحظنا أن السكنات الأخرى قريبة من التجهيزات المتوفرة، لكنها تتأثر بشكل كبير بالمحيط المجاور لها بالإضافة إلى ذلك تتميز منطقة "Adl" بوجود مساحات فارغة مما يتيح إمكانية تطوير المرافق وتوسيع الخدمات في المستقبل. وهذا هو اختيار توزيع المرافق في هذه المنطقة تحديداً.

بالنسبة لموقع المنطقة المشجرة تم اقتراحها بسبب ص عوبة التعامل مع التربة الصخرية والجبال التي تتطلب تكاليف حفر عالية وبالتالي تكون ميزانية كبيرة للدولة مساحتها حوالي 8,87 هكتار هدفنا من هذه المساحة هو تجنب تلك المشاكل وتحقيق فوائد بيئية كبيرة للمدينة بشكل عام، من خلال توفير بيئة خضراء تعمل على تحسين جودة الهواء، تخفيف درجات الحرارة، وتوفير أماكن للاسترخاء للسكان.

الصورة 23: صورة التربة الصخرية الصورة 24: صورة موقع المنطقة المشجرة



من التقاط الطالبين ماي 2025

المخطط 01 : المخطط النهائي



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج AUTOCAD .ماي

2025

2.8. مخططات تفصيلية لمواقع التدخل :

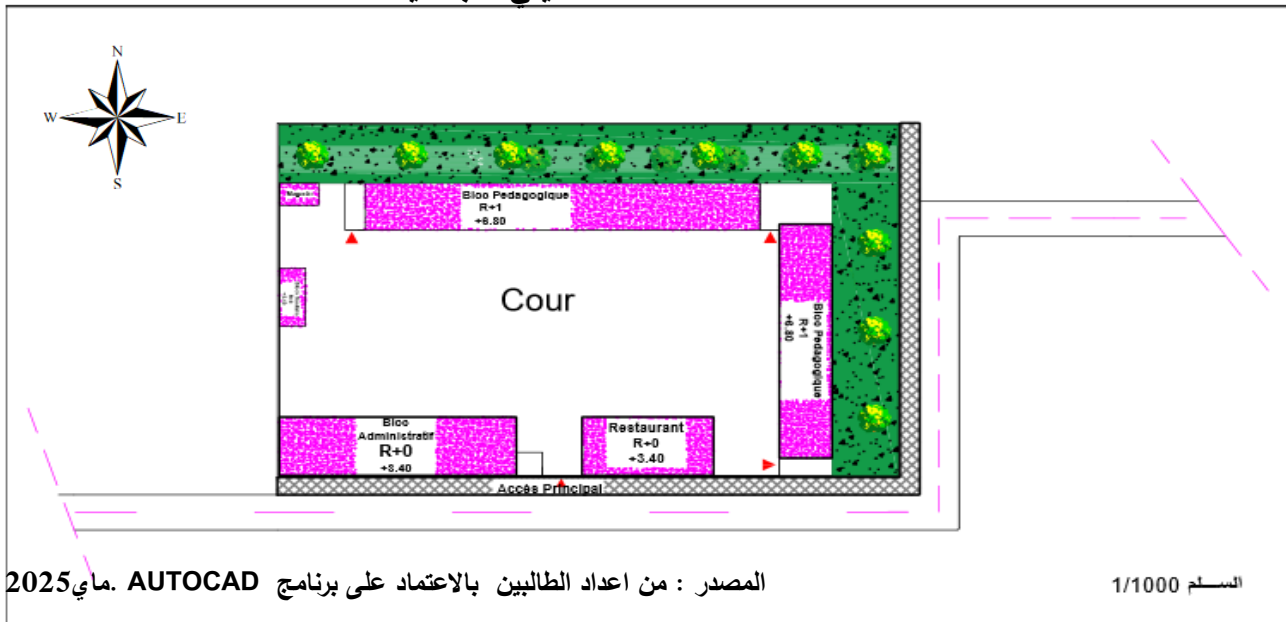
1.2.8. التدخل على التجهيزات :

* الابتدائية : مساحة الابتدائية 0.57 هكتار وتقسم الى :

مكونات المشروع
جناحين بيداغوجيين (ط+1)
جناح اداري (ط+0)
جناح صحي (ط+0)
مطعم (ط+0)

المصدر : من اعداد الطالبين .ماي 2025

المخطط 02 : المخطط التفصيلي للابتدائية

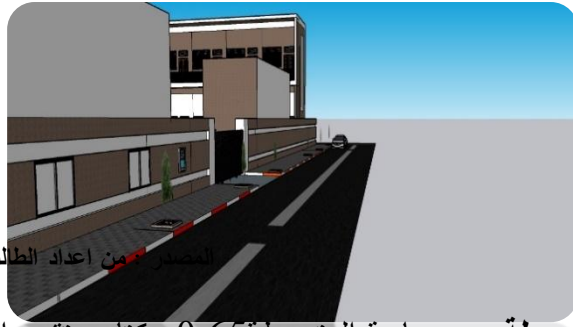


الصورة 25: صور ثلاثية الابعاد للابتدائية





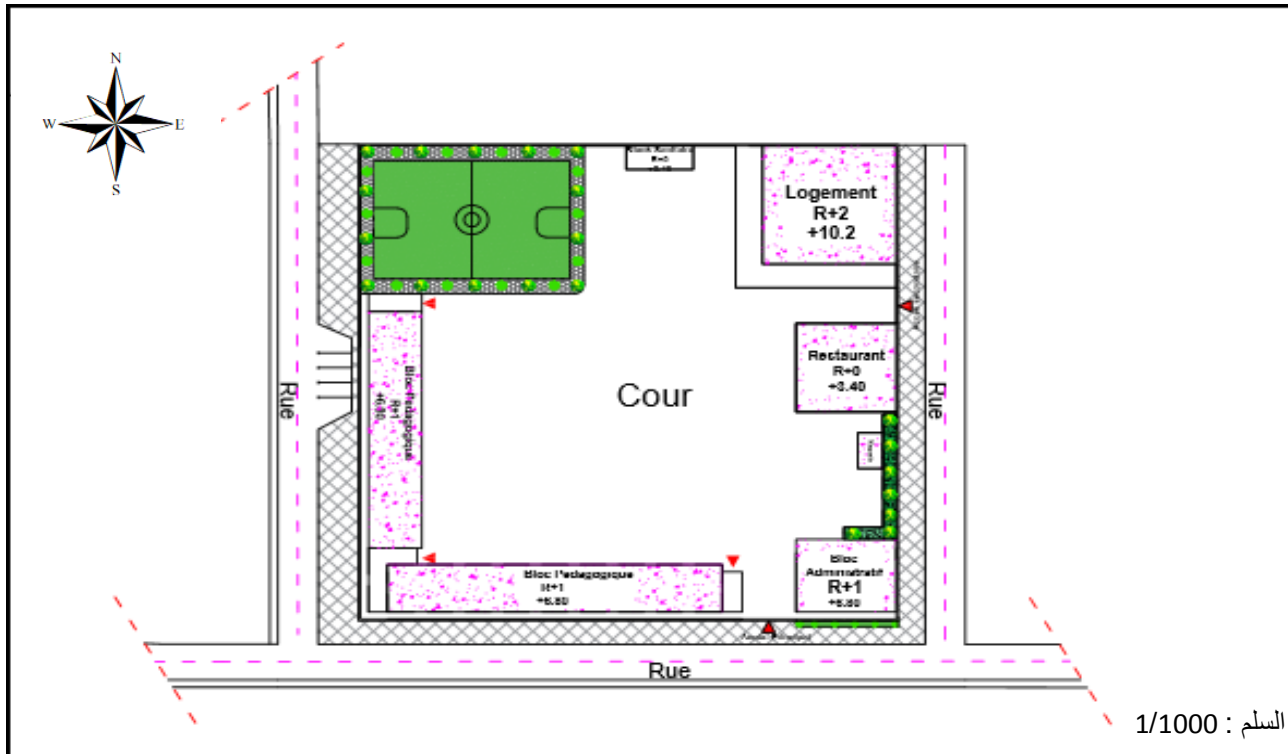
بالاعتماد على برنامج Sketchupe وموقع Prome AI ماي 2025



* المتوسطة : مساحة المتوسطة 0.65 هكتار وتقسم الى :

مكونات المشروع
جناحين بيداغوجيين (ط+1)
جناح اداري (ط+0)
جناح صحي (ط+0)
مطعم (ط+0)
سكنات (ط+2)

المخطط 03 : المخطط التفصيلي للمتوسط



السلم : 1/1000

المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج AUTOCAD .ماي 2025

الصورة 27: ملعب المتوسطية

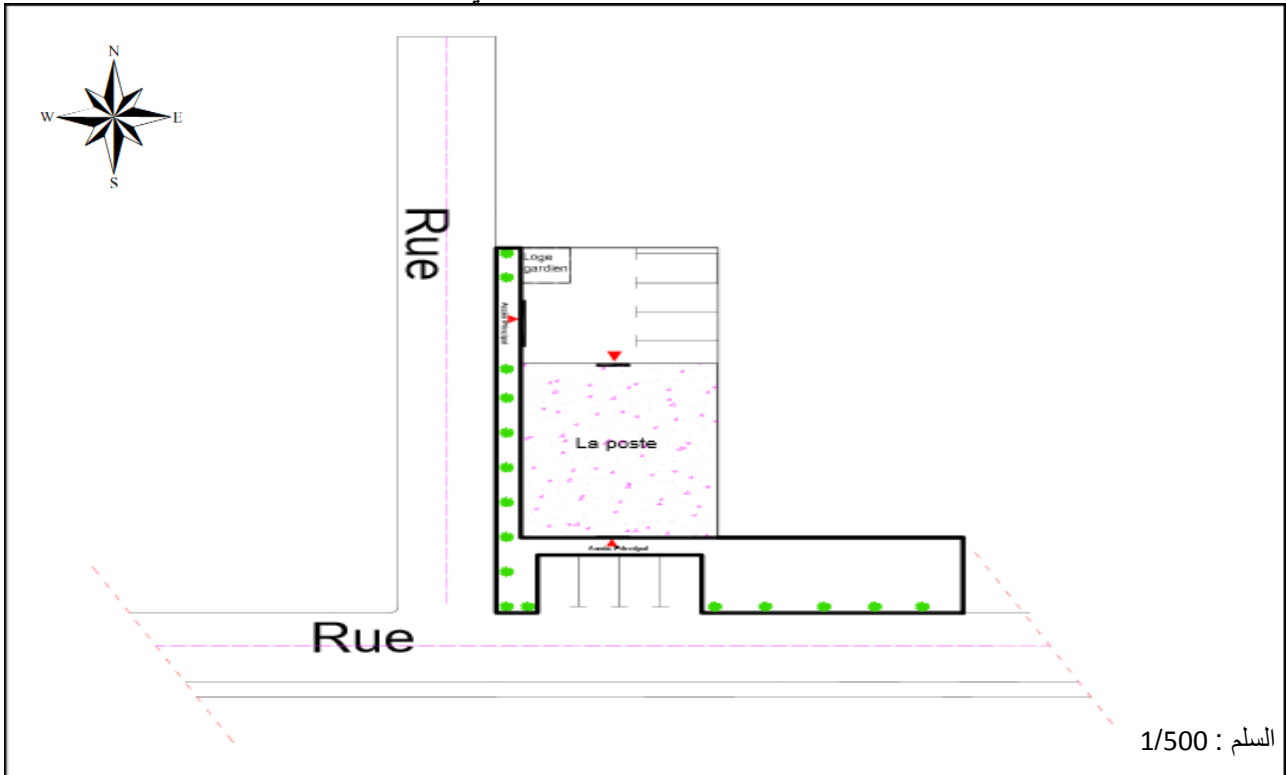
الصورة 26: صور ثلاثية الابعاد للمتوسطة



المصدر : نموذج متوسطية شيخ زايد بمصر .ماي 2025

المخطط 04 : المخطط التفصيلي لمركز البريد

*مركز البريد :



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج AUTOCAD .ماي 2025

الصورة 28 صور ثلاثية الابعاد لمركز البريد



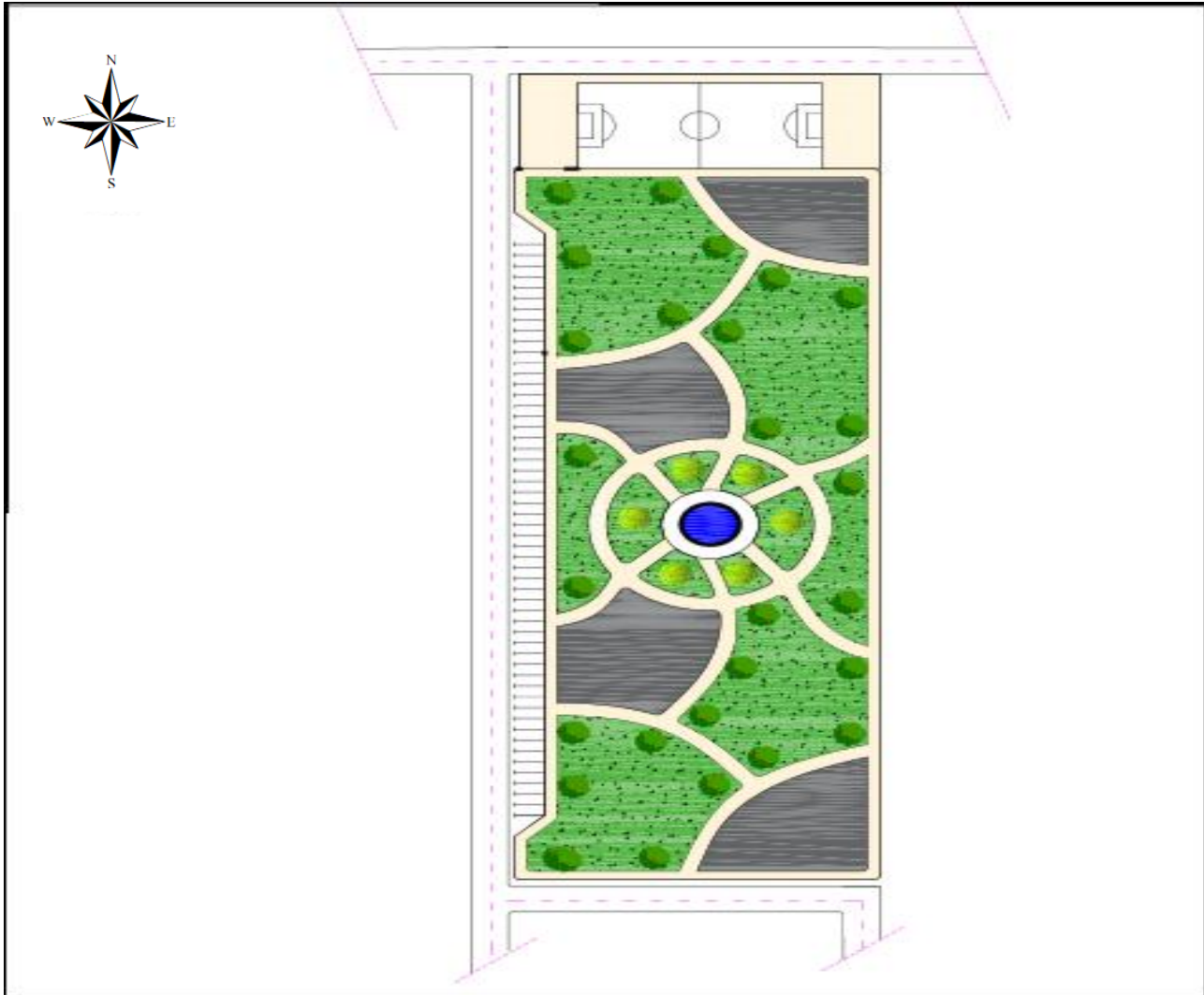


المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج Sketchupe وموقع Prome AI .ماي 2025

التدخل على مساحة خضراء ومساحة لعب :

تمتد مساحة المشروع على 1.14 هكتار، حيث تم تقسيمها إلى منطقتين رئيسيتين. الأولى هي مساحة مخصصة للعب تم فيها إنشاء ملعب صغير يتيح للزوار التفاعل والمشاركة في الأنشطة الرياضية. أما الثانية فهي مساحة خضراء تهدف إلى توفير الراحة والرفاهية للمستخدمين وتعزيز التواصل الاجتماعي بين الأفراد من خلال توفير بيئة ملائمة للتفاعل والاستجمام في وسط الطبيعة.

المخطط 05 : المخطط التفصيلي للمساحة الخضراء ومساحة اللعب



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على برنامج AUTOCAD .ماي 2025

الصورة 29: صور ثلاثية الابعاد للمساحة الخضراء



9. دفتر الشروط :

المادة الأولى: الالتزام بتطبيق دفتر الشروط

✓ يجب على الأطراف المعنية الالتزام التام بكافة المواد والشروط الواردة في دفتر الشروط.

المادة الثانية: تقديم أرضية المشروع

✓ يقع مخطط شغل الأرض 17 في الجهة الجنوبية لمدينة سيدي عيسى يتربع على مساحة 58 هكتاره

شمالا : مخطط شغل الأراضي [Pos Z.A.U.01] ب

جنوبا : مخطط شغل الأراضي رقم 19

شرقا : وادي الجنان وراضي شاغرة

غربا : مخطط شغل الأراضي رقم [16 و 18]

المادة الثالثة : التجهيزات

✓ عدم ممارسة الأنشطة الضارة: يحظر ممارسة أي نشاط يتسبب في أضرار بيئية أو اجتماعية على السكان.

✓ الاستخدام المخصص للتجهيزات: يحظر تحويل أو تغيير استخدامات الأراضي المخصصة للتجهيزات بما يخالف الأغراض المحددة في دفتر الشروط.

المادة الرابعة : المساحات الخضراء ومساحات اللعب

- ✓ حماية المساحات الخضراء: يحظر تحويل المساحات المخصصة للمساحات الخضراء ومساحات اللعب إلى أغراض أخرى خلافاً لما هو محدد في المخطط.
- ✓ الصيانة المستمرة: يجب على البلدية المعنية إجراء أعمال صيانة دورية للمساحات الخضراء، بما في ذلك تنظيف، ري، وزراعة النباتات، لضمان الحفاظ على البيئة المحيطة.
- ✓ المشاركة المجتمعية: يجب إشراك السكان في جهود الحفاظ على المساحات الخضراء لضمان الاستدامة.

المادة الخامسة: المنطقة المشجرة

- ✓ اختيار النباتات المتوافقة مع المناخ المحلي: يجب اختيار الأشجار والنباتات التي تتناسب مع الظروف المناخية المحلية.
- ✓ توفير أشجار ذات طابع جمالي: يجب أن تتضمن المنطقة أشجاراً ذات قيمة جمالية وبيئية، مثل أشجار الزينة والظل.
- ✓ المراقبة المستمرة: يجب مراقبة المنطقة المشجرة باستمرار للحفاظ على صحة الأشجار ولتفادي أي ضرر قد يهدد البيئة أو السكان.

المادة السادسة: النفايات

- ✓ توفير سلات المهملات: يجب توفير سلات مهملات إضافية في المناطق المخصصة للمساحات الخضراء والمنطقة المشجرة.
- ✓ تحسين مستوى النظافة: يجب أن يتم التأكد من جمع النفايات بشكل دوري للحفاظ على نظافة البيئة المحيطة.

المادة السابعة: قواعد استغلال الارض

- ✓ معامل شغل الأرض اكبر من 1,80 ومعامل الاخذ من الأرض 0,60.

خلاصة الفصل:

يستعرض هذا الفصل مراحل تنفيذ المشروع العمراني بدءًا من إجراء دراسة تحليلية لمخطط استخدام الأراضي رقم 17، الذي يُعد خطوة أساسية تؤدي مباشرة إلى عملية البرمجة العمرانية. بعد ذلك يتم الانتقال إلى المرحلة النهائية وهي تحويل البرمجة المحققة إلى فضاءات عمرانية سواء كانت مبنية أو غير مبنية ضمن خطة محكمة ومنظمة ويعتمد في هذه المرحلة على مبادئ التهيئة العمرانية التي تعد زاوية الإبداع والابتكار بالنسبة للمصمم لتمكينه من تقديم تصورات متجددة وتبرير اختياراته فيما يخص المخطط النهائي للتهيئة، بهدف تحقيق الاستخدام الأمثل للمجال.

وحرصًا على ضمان تحقيق الأهداف المخططة في الواقع وضبط القواعد القانونية والحقوقية التي يجب احترامها أثناء التنفيذ والإدارة في مجال التعمير يتم اللجوء إلى إعداد دفتر الشروط هذا الدفتر يُعد بمثابة وثيقة رسمية تواكب سير المشروع حيث يحدد الضوابط والمعايير التي يجب اتباعها لتطبيق المواصفات القانونية والتشريعية الخاصة بالتهيئة والتعمير.

الخاتمة :

تعتبر المدينة من أبرز معالم الثقافة والتقدم البشري، حيث تمثل تجسيداً حقيقياً لمدى تطور الشعوب وثراء حضارتها. لذا يصبح من الضروري على كل من يساهم في تطوير المدينة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر أن يكون على دراية بالعناصر الأساسية التي تسهم في نموها وازدهارها.

وفي هذا الصدد، يتناول بحثنا الحالي تقييم المرافق العامة والمساحات الخضراء في إطار مخطط شغل الأراضي رقم 17، محاولين رصد النقائص التي قد تؤثر في كفاءة هذه الفضاءات في خدمة السكان وضمان استدامة بيئية فعّالة. تهدف هذه الدراسة إلى الكشف عن التحديات التي تواجه المدينة في هذا المجال واقتراح حلول مبتكرة تساهم في تحسين جودة الحياة الحضرية، وتحقيق التوازن بين النمو العمراني والحفاظ على البيئة.

قائمة المراجع

- سعيد مصيد، واخرون.(2013). مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدينة تحت عنوان إعادة تهيئة تهيئة مخطط شغل الارض حي 24 فيفري لمدينة سيدي عيسى . جامعة محمد بوضياف- المسيلة
- فلوسية لحسن.(2021).محاضرة المبادئ الأساسية في العمران . جامعة محمد بوضياف- المسيلة
- بوجمعة خلف الله .(2005).العمران والمدينة.دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع- عين مليلة
- هيمة عمارة .(2000).مذكرة ماجستير تسيير المدينة تحت عنوان الادمج الحضري للاحياء العشوائية.جامعة محمد بوضياف- المسيلة
- دويه رمزي.(2016).مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تحت عنوان مجالات التوسع العمراني لمدينة بسكرة والاثار الناجمة عن هذا التوسع. بسكرة
- حمدي ام الخير وزملائها.(2017). مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدينة تحت عنوان تهيئة منطقة وفق المتطلبات الاقتصادية والمجالية .جامعة محمد بوضياف- المسيلة
- لخضاري خديجة.(2018).مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس اكايمي تحت عنوان تهيئة مخطط شغل الأرض POS 08 لمدينة برج بوعريريج.جامعة محمد بوضياف- المسيلة
- علال احمد.(2021).اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم ميدان الهندسة المعمارية والعمران ومهن المدن تحت عنوان واقع ودور المناطق الحضرية في منح اطار حياتي ملائم للسكان بمدن الهضاب العليا -دراسة حالة مدينتي مسيلة وبريكة-. جامعة محمد بوضياف - المسيلة

التشريعات القانونية:

- القانون رقم 90-29 المتعلق بادوات التهيئة والتعمير

الوثائق :

- تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عيسى 2006

المواقع الإلكترونية:

- www.wikipedia.com
- www.meteoblue.com
- www.Google Earth.com
- D-space.univ-msila
- <https://www.promeai.pro/>

ملخص المذكرة باللغة العربية

تتناول هذه المذكرة دراسة تحليلية لإعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 17 في مدينة سيدي عيسى، الذي يعاني من تحديات حضرية ناتجة عن التوسع العمراني السريع والعشوائي. شهدت المدينة في العقود الأخيرة زيادة ملحوظة في عدد السكان نتيجة الهجرة من المناطق الريفية، مما أدى إلى ظهور أحياء جديدة تفتقر إلى المرافق الأساسية مثل الطرق، والمرافق الصحية، والتعليمية، بالإضافة إلى القلة المساحات الخضراء. مما أثر سلباً على جودة الحياة في المدينة. تتمثل الإشكالية الأساسية في كيفية إعادة تهيئة هذا المخطط بشكل يضمن تلبية احتياجات السكان وتحقيق تنمية حضرية مستدامة ومتوازنة. تهدف الدراسة إلى تحسين المخطط من خلال إضافة المرافق الضرورية الصحية والتعليمية بالإضافة إلى توفير مساحات خضراء ومساحات لعب بالإضافة إلى تحسين البنية التحتية بما يتناسب مع النمو السكاني المتزايد. اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي الوصفي لجمع وتحليل البيانات المتعلقة بالوضع الراهن للمدينة، وذلك من خلال الزيارات الميدانية، وتحليل المخططات العمرانية السابقة باستخدام تقنيات مثل AutoCAD و ArcGIS كما تم دراسة تأثير العوامل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية على نمو المدينة وتحديد أولويات التدخل. النتائج التي تم التوصل إليها تشير إلى ضرورة إعادة توزيع النمو العمراني نحو المناطق الجنوبية والجنوبية الغربية لتخفيف الضغط على مركز المدينة. كما أظهرت الدراسة وجود نقص ملحوظ في المساحات الخضراء، مما يستدعي إنشاء المزيد منها لتحسين بيئة المدينة. علاوة على ذلك، تم تحديد الحاجة إلى تحسين البنية التحتية وتوفير المرافق الأساسية مثل المراكز الصحية والمرافق التعليمية. كما تم التأكيد على أهمية تحسين التخطيط العمراني وتطبيق مخططات شغل الأراضي بشكل منظم ومستدام لتلبية احتياجات السكان وتعزيز جودة الحياة.

في الختام تعتبر إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 17 في مدينة سيدي عيسى خطوة أساسية نحو تحسين المدينة وجعلها أكثر استدامة. من خلال تطبيق التوصيات المتعلقة بتحسين البنية التحتية، وتوفير الخدمات الأساسية، وحماية الأراضي الزراعية، يمكن للمدينة أن تشهد تحسناً كبيراً في مستوى المعيشة لسكانها.

Summary of the memoire in English :

This thesis presents an analytical study of the redevelopment of Land Use POS No 17 in Sidi Aïssa City, which faces urban challenges resulting from rapid and unorganized urban expansion. In recent decades, the city has seen a significant increase in population due to rural–urban migration, leading to the emergence of new neighborhoods that lack essential infrastructure such as roads, healthcare, and educational facilities, as well as a shortage of green spaces. These issues have negatively impacted the quality of life in the city.

The primary problem addressed is how to redevelop this plan in a way that meets the needs of the population and ensures balanced and sustainable urban development. The study aims to improve the plan by adding necessary facilities, such as green spaces, children's play areas, and enhancing infrastructure to accommodate the growing population.

The study used a descriptive analytical methodology to collect and analyze data related to the city's current situation, through field visits and analysis of previous urban plans using tools such as AutoCAD and ArcGIS. The study also explored the impact of natural, social, and economic factors on the city's growth and identified key intervention priorities.

The findings indicate the need to redistribute urban growth toward the southern and southwestern areas to relieve pressure on the city center. The study also highlighted a significant lack of green spaces, which calls for the creation of more green areas to improve the city's environment. Furthermore, the need to improve infrastructure and provide essential facilities such as roads and health and education centers was identified.

The recommendations proposed by the study include protecting agricultural lands from unplanned construction, developing industrial and commercial areas, and promoting economic activities in the city. The importance of improving urban

planning and implementing land use plans in an organized and sustainable manner to meet the needs of the population and enhance quality of life was also emphasized.

In Conclusion Redeveloping Land Use POS No17 in Sidi Aïssa City is a crucial step toward improving the city and making it more sustainable. By applying the recommendations related to improving infrastructure, providing essential services, and protecting agricultural lands, the city can experience significant improvements in the quality of life for its residents.