

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف-المسيلة

ميدان: هندسة المعمارية والعمرانية ومهن مدينة  
فرع: تسيير التقنيات الحضرية  
تخصص: ادارة المدن



معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم: تسيير المدن  
رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل ماستر اكايمي

اعداد الطالبة :

ولد خصال صابرينة

المناطق السكنية الجديدة واثرها على النسيج  
العمراني

حالة الدراسة القطب الحضري عين الجردة -ذراع السمار  
-المدية

لجنة المناقشة :

رئيسا	جامعة محمد بوضياف	الاستاذ : صالح لعريبي
مشرفا	جامعة محمد بوضياف	الاستاذ : طهراوي الياس
مناقشا	جامعة محمد بوضياف	الاستاذ : حاجي محمد

السنة الجامعية 2022/2021





منطق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافئتها  
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي ، جامعة محمد بوضياف - المسيلة

### تصريح شرطي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا المصحف أسفله:

السيد (1) : علم حصول هيارمية الصفة (استاذ باحث طلب)، حماية  
العامل (2) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 100622236 والصادرة بتاريخ: 14-05-2019  
المسجل (3) بكتابة المعهد: تسيير التقنيات الحضرية من تسيير الخدمة  
و المكلف (4) بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج - مذكرة ماستر - مذكرة ماجستير - أطروحة وكتوراه]  
عنويها: المناطق المسكنة الجديدة وأثرها على الشبج  
العراقي - حالة الدراسة للرحيل المحضر عبد المردة -  
مراج العام - المدية

أصرح بشرطي أني أتزم بمراعاة المعايير العلمية و النجحية و معايير الأخلاقيات المهنية و النزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز  
البحث المذكور اعلاه

التاريخ: \_\_\_\_\_

توقيع المصحف (1)

  
2



## اهداء

الى من أبصرت بها طريق حياتي... واستمدت منها قوتي واعتزازي بذاتي.....

إلى الكفاح الذي، إلى الشاخصة التي علمتني معنى الإصرار وان لا شيء مستحيل في الحياة مع قوة الإيمان والتخطيط  
السليم، الي ينبوع العطاء المتفاني ..الى والداي الغالية

بن سعدي فتيحة رحمها الله برحمته الواسعة

إلى السيد الذي يتعب ويسهر من أجلي يراقبني ويزرع الأفراح في حياتي إلى من منحني الأبوة وعزة النفس  
أي الغالي الخيذر اطال الله في عمره.

الى الذين يدخلون القلب بلا استئذان الى من يجري في عروقي حبهم إلى إخوتي

وأخواتي كل باسمه: هجيرة، محمد أمين، نور الهدى، زين الدين وإلى زوج أختي جمال، وابنها إدريس عبد المجيد

✓ إلى أعمامي و عماتي وخالاتي وأخوالي وكل الأهل والأقارب باسمه.

✓ و جدي بن سعدي محمد وجدتي صيد سعديّة.

✓ إلى كل الاصدقاء في الموسم الجامعي وأخص بذكر: مروة، شياء، نصيرة، هبة، فتيحة، نادين  
،هاجرو....

ونعتذر لمن لم نذكر اسمه وذلك ليس نسيانا منا وانما لا يتسع المكان لذكرهم لكن قلبي يسعكم جميعا وأقول لكم أحبكم في  
الله وشكرا لكم.

إلى كل اساتذة معهد تسيير التقنيات الحضريّة أخص بالذكر الأستاذ الفاضل "طهراوي الياس" الذي لم يخل عليا  
بنصائحه وتوجيهاته القيمة.

و إلى كل طلبة معهد وخاصة دفعة -2022-

وإلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل المتواضع ولو بالجهد القليل أو الكلمة الطيبة.

الى كل من يتصفح هذه المذكرة.

صابرينة

## تشكر و عرفان

❖ أول من يشكر ويحمد أداء الليل وأطرافه النهار، هو العلي القمار،  
الأول والأخر والظاهر والباطن، الذي أخرجنا بنعمه التي لا تحصى،  
وأخرج علينا برزقه الذي لا يقنى، وأناز دروبنا، فله جليل الحمد والثناء  
العظيم، هو الذي أزعج علينا إذا أرسل فينا عبده ورسوله "محمد بن  
محمد الله" عليه أزكى الصلوات واطمى التسليم، أرسله بقرآنه المبين  
، وحثنا على طلب العلم أينما وجد.

❖ لله الحمد والشكر كله أن وفقنا وألممنا الصبر على المشاق التي  
واجهتنا لإنجاز هذا العمل المتواضع.

والشكر موصول إلى كل معلم أفادنا بعلمه، من أولى المراحل الدراسية  
حتى هذه اللحظة كما أرفع كلمة شكر إلى الأستاذ " **طهراوي الياس**  
"، الذي ساعدني على إنجاز بحثنا .

كما أشكر كل مدنا لنا اليد العون من قريب أو بعيد، والسلطات المحلية  
والعمومية لولاية المدية على رأسهم :

- مديرية التعمير، المهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية
- بلدية ذرائع السمار
- مصالح ولاية المدية خاصة مصلحة الأمانة العامة
- المهندس محمد صغير خالد

وفي الأخير لا يسعنا إلا ان ندعو الله عز وجل أن يرزقنا السداد والرشاد



## ملخص البحث :

دراسة العمران الحديث تعرف في السنوات الاخرى تحديات كبيرة خاصة مع التزايد المستمر للسكان والتمدد العمراني الذي اصبح يستهلك مساحات كبرى من العقار بتوجيه من المخططات وتجاوزات عمرانية مما خلق اختلالات في التوازن الوظيفي للمدن وفي بحثنا هذا تطرقنا إلى مدينة ذراع السمار التي تعتبر تجمع ثانوي لمدينة المدية ووجدنا انه تربطه علاقة وظيفية مهمة لكن تحت عراقيل لذا حاولنا إبراز مهمة تجانس الحضري في التنسيق والربط المحيط بين التجمعين الحضريين وتخفيف الاختلالات مع ترسيم ذراع السمار كتوسع مباشر لمدينة المدية.

## Résume :

L'étude de l'urbanisme a connu ces dernières années de grands défis, notamment avec l'augmentation continue de la population et l'expansion urbaine, qui est devenue consommatrice ces des grandes surfaces foncières sous la conduite des plans et excès urbains .qui ont créé des déséquilibres dans l'équilibre fonctionnel urbain des Médéa et nous avons constaté qu'il a une relation fonctionnel importante, mais il est sous les obstacles, nous avons donc essayé de mettre en évidence la tâche d'homogénéité urbaine dans la coordination et la liaison entre le deux rassemblements urbains et l'atténuation des déséquilibres avec la ville de draa essemar démarcation du Bouclier du la mer comme extension direct de la ville de Médéa .

## Summary :

The study of modern urban planning has experienced great challenge in recent years especially with the continuous increase in population and urban expansion, which has become a consumer of large land areas under the guidance of urban plans and excesses, which created imbalance in the functional balance of the Medea and we found that it has an important functional un the obstacles, so we tried to highlight the task of urban homogeneity in the coordination and the connection between the two urban gatherings and the alleviation of imbalances with the demarcation of the Shield of the Sea as a direct extension of the city of

## فهرس المحتويات

1

/	الاهداء
/	شكر و عرفان
I	ملخص البحث
II-VII	فهرس المحتويات
VII-VIII	فهرس الجداول
VII-IX	فهرس الاشكال
IX-X	فهرس المخططات و الخرائط
XI-X	فهرس الصور
XI	فهرس الملاحق
XI	قائمة الرموز والمختصرات
01	مقدمة العامة
01	1-الاشكالية
02	2-الفرضيات
02	3-اهمية الموضوع
02	4-الهدف من الدراسة
02	5-مبررات اختيار الموضوع
03-02	6-المنهجية والادوات المستعملة
4	7-هيكلة البحث

05	الفصل الاول : الوظيفة السكنية ودورها في التركيبة العمرانية
06	تمهيد
06	1- مفاهيم العامة
06	1-1- تعريف المجمعات السكنية الحضرية
06	1-2- تعريف المدينة
07	1-3- نسيج الحضري
07	1-4- التاثيث حضري وتنسيق الواقع
07	1-5- التخطيط الحضري
08	2- مفهوم التوسع
08	3- انواع التوسعات العمرانية
08	3-1- التوسع الداخلي (العمودي)
08	3-2- التوسع الخارجي
08	3-2-1- الامتداد
08	3-2-2- المدن التابعة
08	3-2-3- الضواحي
09	3-2-4- المدن الجديدة
09	3-2-5- التجمعات السكنات الجديدة
09	4- اشكال التوسع العمراني

09	1-4-تعريف المخطط الشطرنجي
10	2-4-تعريف مخطط الحلقي الاشعاعي
11	3-تعريف المخطط العضوي
12	4-4-تعريف المخطط المرن
13	4-5-تعريف المخطط الخطي شطرنجي
14	<b>5-انماط التوسع</b>
14	5-1-من الناحية التنظيمية
14	5-2-من الناحية القانونية
14	5-3-التوسع العشوائي
14	5-4-التوسع المخطط
15	<b>6-السياسة السكنية في الجزائر</b>
16-15	<b>7-وضعية السياسة السكنية في الجزائر</b>
16	7-1-مفهوم السكن
16	7-2-مفهوم تمويل السكني
16	7-3-مفهوم تخطيط السكني
17	7-4-معدل اشغال المسكن
17	7-5-معدل شغل الغرفة
17	<b>8-انماط السكن</b>
17	8-1-السكن الاجتماعي

18	2-8-السكن الترقوي
18	3-8-السكن التساهمي
18	4-8-البيع بالإيجار (عدل)
19-18	9-الهيئة المتدخلة في إنجاز سكن عدل
20	خلاصة الفصل الاول
21	الفصل الثاني: الواقع العمراني في المدينة والاقليم المجاور
22	تمهيد
22	1-تقديم مدينة المدينة
22	1-1-موقع جغرافي لمدينة المدينة
23	1-2-الموقع الاداري للمدينة
24	2-لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها
24	1-2-المدينة في العهد التركي
25	2-2--مرحلة الاستعمار الفرنسي
26	2-3-مرحلة بعد الاستقلال
27	3-الدراسة التحليلية لبلدية ذراع السمار
27	1-3-تقديم مجال الدراسة
27	2-3-الموقع الجغرافي
28	4-المعطيات الطبيعية
28	1-4-جيو التقنية

28	4-2-المناخ
28	4-3-الحرارة
29	4-4-التساقط
29	<b>5-المعطيات السكانية والسكانية</b>
30	5-1-مراحل التطور السكاني
31	5-2-الدراسة السكانية لمدينة المدية
31	5-2-1-التوزيع المجالي لسكان المدية
32-31	<b>6-التجهيزات على مستوى مركز المدينة</b>
32	7-الدراسة السكانية لذراع السمار
32	7-1-التوزيع المجالي بلدية ذراع السمار
33	8-التجهيزات بلدية ذراع السمار
34	<b>خلاصة الفصل الثاني</b>
35	<b>الفصل الثالث</b>
36	<b>تمهيد</b>
37	<b>أ. الدراسة التحليلية القطب الحضري</b>
37	<b>1-تقديم مجال الدراسة</b>
37	1-1-الموقع
37	1-2-الحدود
37	1-3-الطوبوغرافيا

38	4-1-الوضعية العقارية
38	5-1-التجهيزات
39	6-1-المنافذ
39	7-1-شبكات الربط المختلفة
39	8-1-مكونات القطب الحضري
40-39	ا-التجهيزات
41	ب-السكنات
42	9-1-الفضاءات الخارجية
43	أ-المساحات الخضراء
43	ب-المساحات العمومية
44-43	ت-فضاءات اللعب
54-45	II. ضتحليل استمارة الاستبيان الموجهة لسكان القطب الحضري الجديد بالمدينة
55	III. التأكد من الفرضيات
56	خلاصة فصل الثالث
58	خاتمة العامة
63-62	الملاحق

## فهرس الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
01	مدينة المدية - مراحل تطور السكاني	30
02	التجهيزات على مستوى المركز مدينة المدية	-31 32
03	التجهيزات على مستوى مدينة ذراع السمار	33
04	التجهيزات على مستوى القطب الحضري	40
05	تحديد الجنس لسكان القطب الحضري	45
06	فئات المتواجدة لسكان القطب	45
07	اصول سكان القطب الحضري	46
08	نوع المركبة لسكان القطب	47
09	ترددات الحي لمركز	48
10	تقييم المواطنين لسكنات عدل	49
11	الحالة المهنية	-49 50
12	مسار التنقلات	-50 51
13	تقييم نقائص عدل	-51 52
14	ماذا تعني المدية للقاطنين بالحي	52

الصفحة	عنوان الشكل	رقم شكل
-10 13	انواع واشكال التوسع العمراني	01
23	متوسط درجة الحرارة لمدينة المدينة	02
29	متوسط تساقط الامطار لمدينة المدينة	03
45	تحديد الجنس لسكان القطب الحضري	04
46	فئات المتواجدة لسكان القطب	05
46	اصول سكان القطب الحضري	06
47	نوع المركبة لسكان القطب	07
48	ترددات الحي لمركز	08
49	تقييم المواطنين لسكنات عدل	09
50	للحالة المهنية	10
51	مسار التنقلات	11
52	تقييم نقائص عدل	12
53	ماذا تعني المدينة للقاطنين بالحي	13

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
<b>المخططات</b>		
28	مخطط مرحلة العثمانية لمدينة المدية	01
26	مخطط مرحلة الاستعمارية لمدينة المدية	02
	المخطط الطبوغرافي لمدينتي المدية وذراع السمار	04
<b>الخرائط</b>		
23	خريطة موقع الإداري لمدينة المدية	01
23	خريطة الموقع جغرافي لمدينة المدية	02
27	خريطة مدينة ذراع السمار	03

## فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
6	تجمعات السكنية الجديدة – سيدي عبد الله-	01
7	مدينة شلالة العداورة	02
27	مدينة ذراع السمار	03
32	احد اهم التجهيزات – القطب الحضري-	04

36	صورة القطب الحضري	05
37	موقع القطب الحضري	06
38	الطريق الوطني المحاذي للقطب الحضري	07
38	الطريق المزدوج للقطب الحضري	08
39	منافذ الجهة الغربية للقطب الحضري	09
39	منفذ القطب الحضري	10
40	احد اهم التجهيزات تعليمية في القطب	11
41	متوسطة متواجدة في القطب الحضري	12
43	المساحات الخضراء المتواجدة في القطب	13
44	فضاءات اللعب المتواجدة في القطب	14

16

## قائمة الملاحق

17

18

الصفحة	عنوان الملحق	رقم ملحق
62/63	استمارة استبيان خاصة سكان القطب الحضري - عين الجردة-	01

19

## قائمة الرموز والمختصرات

20

21

الرموز والمختصرات	رقم رمز
PDAU المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	01

# فصل التمهيدي

## مقدمة العامة

1. الإشكالية
2. الفرضيات
3. أهمية موضوع
4. الهدف من الدراسة
5. مبررات اختيار الموضوع
6. المنهجية والادوات المستعملة
7. هيكلية بحث



### مقدمة العامة:

شهدت المدن الجزائرية مؤخرا زيادة سريعة في عدد السكان، ما أدى إلى ظهور التوسع العمراني بمختلف أنواعه وأشكاله والذي يصنف من أهم القضايا المعاصرة التي تواجه المختصين في تنظيم وتهيئة المجال الحضري للمدينة وقد كان دافعا للبحث عن حلول سريعة وفعالة لمشكلة النمو المتسارع والاستغلال المفرط المجال وتزايد الضغط على المدينة .

حيث جاءت فكرة توسيع المحيط العمراني كحل لهذه المشكلة والتي هي بحد ذاتها تؤدي إلى العديد من المشاكل التي يصعب التحكم فيها خاصة وإن كان الهدف تلبية الحاجيات السكنية فقط دون مراعاة التخطيط والتنظيم المحكم، حيث يتم تركيز فقط على إنشاء السكنات لتلبية الطلب المتزايد في وقت قياسي دون تلبية الاحتياجات الأخرى من خدمات ، طرق مرافق ،.....والتي تكون ضرورية جدا في حياة الأفراد داخل المدينة.

وتعتبر مدينة المدية من مدن التي شهدت هذا التوسع العمراني بسبب النمو السكاني المستمر، حيث استفادت من عدة برامج سكنية تجسدت في شكل مناطق توسع كان لها اثارها على المدينة سواء على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي وما ميز هذه التجمعات انها جاءت في شكل اقطاب حضرية شملت مختلف مكونات الحضرية من سكنات، تجهيزات ومساحات عمومية .

القطب الحضري عين الجردة كحالة دراسة وأثره على النسيج العمراني الذي شهدته المدية خاصة في المرحلة ما بين سنة 2000 الى غاية يومنا هذا، يعتبر من أهم التوسعات العمرانية التي شهدتها مدينة لأنه يحتل مساحة معتبرة ،كما يشكل همزة وصل بين مدينة ذراع السمار والمدية .

نظر للموقع الجغرافي. طبوغرافيا المنطقة ذات الميزة الجبلية ،النقص الفادح في لعقار سكني على الطلب المتزايد على السكن وغيرها من الاختلالات الوظيفية ،كلها عوامل أدت بالسلطات العمومية إلى انتهاج سياسة واقعية أكثر منها استراتيجية في برمجة وتجسيد ميزانية الدولة الموجهة للتجهيز سواء القطاعية ومنها المحلية ، ونحن في دراستنا هذه سنحاول تسليط ضوء أثارنسيج العمراني لهذه البرامج على مدينة ذراع السمار من جهة ودورها في إحداث علاقة مجالية بين مركز المدينة والقطب الحضري عين الجردة عن طريق شبكة الطرقات التي تربط بينهما.

### 1-الإشكالية :

يعتبر التخطيط الية اساسية في هيكلة وتوجيه توسع المدن هذا في حالة توفر كل شروط وادوات التخطيط من بين اهم العوامل العقار الذي يعتبر ثروة غير متجددة في حالات العمران العملي مما يفسر ويبين المشاكل التي تتخبط جل المدن الجزائرية .

فمدينة ذراع السمار هي نموذج من هذه التوسعات غير المتحكم فيها وهذا يعود الى عدة اسباب عدم وفرة العقار وصعوبة طبوغرافية المنطقة خاصة قمنا بتحليل توسع العمراني للمدينة الام الا وهيا المدية التي هيا اخرى تعاني من هذ إشكال ،فمكائنها الإدارية صنعت منها قطب جاذب لمختلف مناطق الولاية بسبب مركزية وظائف الحضرية مما نتج تشعب على مستوى العقار مما يلزم على سلطات والمختصين التفكير في إيجاد حلول وافاق لتوسع خارج نطاق الحضري .

وتعتبر بلدية ذراع السمار من إحدى مناطق التوسع ولكي تقوم هاذي المنطقة بدور المخطط لها ، كان لازما ان تمتص الضغط الزائد على مدينة المدية على مختلف كل الوظائف الحضرية من هذا المنطلق تتمحور اشكاليتنا حول التساؤلات التالية :

- هل تعتبر بلدية ذراع السمار توسع لمدينة المدية.
- هل مدينة ذراع السمار وفرت كل متطلبات لسكان الحي

### 2-الفرضيات :

1-نمو المجمعات السكنية الجديدة تحت تأثير الاقطاب الحضرية المركزية .

2-تطبيق التخطيط العملي لمدينة ذراع السمار سيسمح بتخفيف على المدينة الام وخلق تجانس حضري .

### 3-اهمية الموضوع :

يتم هذا البحث بدراسة العلاقة بين القطب الحضري وتأثيره على النسيج العمراني لمدينة المدية مع اقتراح حلول لتجانس العمراني .

### 4-الهدف من الدراسة :

- من بين اهم الاهداف هذا البحث :
- محاولة الوقوف على مفهوم المجمعات السكنية الجديدة والمفاهيم المرتبطة بها دورها في السياسة العمرانية للجزائر
- دراسة الاثار المحتملة من المجمعات السكنية الجديدة من خلال الوقوف على القطب الحضري عين الجردة لمدينة ذراع السمار من التوسعات العمرانية الاخرى للمدينة .

### 5-مبرارات اختيار الموضوع :

من بين اهم الاسباب التي دفعتنا الى اختيار الموضوع هي :

- من بين اولويات الراهنة في التوسع العمراني للجزائر. معرفة الاهداف والاسباب.
- محاولة معرفة علاقة بين السكنية الجديدة ومركز المدينة على الصعيدين البنوي والوظيفي.

### 6-المنهجية والادوات المستعملة :

#### منهج المتبع :

المنهج المتبع في هذا البحث : "المنهج الوصفي التحليلي "الذي يقوم على الوصف الدقيق للظاهرة المدروسة كما هي على ارض الواقع وكشف جوانبها وتحديد العلاقة بين عناصرها من خلال تشخيص الظاهرة والتعرف عليها وجمع المعلومات اللازمة وزيارة مجال الدراسة والاطلاع على أهم خصائصه بعد فرز المعلومات والمعطيات وترجمتها الى مخططات وجداول وأشكال بيانية واستغلال النتائج عن طريق التشخيص التحليل ومن ثم التوصل إلى اقتراحات والتوصيات .

#### 1- الادوات المستعملة :

- ✚ **الملاحظة:** المعاينة الميدانية و الملاحظة.
  - ✚ **مخططات :** وسيلة تمكن من ترجمة، مقارنة الوظائف الحضرية بين هذه التوسعات ومركز المدينة ومعرفة مختلف التطورات على مرور مراحل النمو العمراني.
  - ✚ **صور الفوتوغرافية و جوية ومخططات :** تقرب لتشخيص الواقع
  - ✚ **الاستمارة البيانية :** تعد الاستمارة من بين اهم الوسائل المستعملة المعتمدة في دراسة وتفسير التطورات ومختلف الظواهر ،واستعمال هذه الوسيلة من اجل معرفة ومعاينة الحقائق والواقع المرتبط بالموضوع ،حيث اعتمدت على زيارة الميدانية باستجواب 116 شخص كعينة .
  - ✚ **تحليل الوثائق البيانية :**
    - ❖ المخططات، الخرائط
    - ❖ الجداول الاحصائية والدوائر النسبية ،المنحنيات البيانية .
    - ❖ المجلات والكتب والمنشورات -شبكة الانترنت
- 7-هيكله البحث :

المناطق السكنية الجديدة واثرها على النسيج العمراني



خاتمة عامة

## الفصل الاول

### الوظيفة السكنية ودورها في التركيبة العمرانية

#### تمهيد الفصل الاول

##### ا. مفاهيم العامة

- 1 مفهوم التوسع
- 2 انواع التوسعات العمرانية
- 3 اشكال التوسع العمراني
- 4 انماط التوسع
- 5 سياسة السكنية
- 6 انماط السياسة السكنية
- 7 وضعية السكنية في الجزائر
- 8 الهيئة المتدخلة في إنجاز سكن عدل
- 9 خلاصة الفصل

**تمهيد :**

شهدت المدن الجزائرية مؤخرا زيادة سريعة في عدد السكان، ما أدى إلى ظهور التوسع العمراني بمختلف أنواعه وأشكاله وهو الذي يصنف من أهم القضايا المعاصرة التي تواجه المختصين في تنظيم وتهيئة المجال الحضري للمدينة وقد كان دافعا للبحث عن حلول سريعة وفعالة لمشكلة نمو متسرع والاستغلال المفرط للمجال وتزايد الضغط على المرافق. وبغرض معرفة مصطلح المجمعات السكنية الحضرية والتوسع العمراني وتوضيح الرؤية حلول وتطرقنا في هذا الفصل بيه إلى شرح مفصل للمجمعات السكنية وأنواعها، وكذا التوسع العمراني بأنواعه وأشكاله

**1- مفاهيم عامة :**

**1-1- تعريف المجمعات السكنية الحضرية:** هي عبارة عن أحياء سكنية جديدة متواجدة بالمدينة تتكون من مجموعة من العمارات لها طابع الرقابة والهدف منه تلبية الطلب الكثير والسريع للسكن وهي تسعى إلى تحسين نوعية الحياة أكثر إلى خلق توازن في المجال حضري، والمجمعات السكنية الحضرية هي أيضا عبارة عن وحدات سكنية جديدة تقع ضمن النسيج العمراني تشتمل على مباني ومرافق وتجهيزات<sup>1</sup>.

المصدر [www.google.com](http://www.google.com)

المجمعات السكنية الحضرية: سيدي عبد الله

**الواقع:** المقصود هنا الحالة الحقيقية التي تتواجد بها، بهذه المجمعات السكنية حضرية.

**1-2- المدينة:** إن المدينة هي أعظم حدث حضري واعقد نمط عمراني شيدته عقلية الإنسان، ويمكن التعرف على المدينة من مظهرها الخارجي وشكلها الهندسي الذي يؤكد ثراءها التاريخي وتطورها الحضري بالإضافة إلى تراثها القومي.

<sup>1</sup> محمد عاطف الغيث، التغيير الاجتماعي التخطيط، المعرفة الإسكندرية 1981 ص 65

- ويعرف RAIZEL<sup>1</sup> المدينة على أنها بمثابة نتاج أو محصلة ذلك التفاعل الايكولوجي الصادر عن فعل الإنسان وأثره العمراني في البيئة الطبيعية، وتغيير الدائم لأنماط حياته

ي- ويرى BERGESS<sup>2</sup> المدينة منشطها التجارية ومؤسساتها الصناعية فتعدل بذلك، وتتبدل النظم الحضرية وتتغير الوظائف القديمة للسكان والمرافق من أحياء شعبية وحارات عتيقة (S I ums) كي تتطور إلى أقسام وأجزاء حضرية ولقد ذهب LAVIDAN إلى أن المدينة هي المكان الذي يتمتع بالتقدم الإداري والعمراني كما أنها مركز حضري له موافقة التي تتبع المجالس والمراكز البلدية ويرتبط بأقسام قضائية وذلك كان للمدينة وظيفتها الإدارية التي تضيف عليها صفة حكومية ذات طابع سياسي.

**1-3-نسيج الحضري :** هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق الفضاء المبني الفضاء الحر الموقع والتجاري بين هذه العناصر يعرف تحولات ثابتة راجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن.



المصدر: معاينة ميدانية فيفري 2022

مدينة شلالة العذاورة

#### 1-4-التأنيث الحضري و تنسيق المواقع:

إن التنسيق المواقع ما هو إلا تنسيق العمراني لتكوين صورة مميزة للبيئة الخارجية يدخل تحت إطارها تنسيق من المباني والشوارع والممرات ومواقف السيارات.

و بصفة عامة فان كل عنصر من عناصر التنسيق المواقع له صفات خاصة وقواعد يمكنه من تحقيق نتائج معنية في تنسيق الخارجي.<sup>3</sup>

**1-5-التخطيط الحضري:** هو مجموع الدراسات المساعي والإجراءات القانونية والمالية إلي تسمح للمجموعات العمومية لمعرفة تطور الأوساط الحضرية وتقديم فرضيات التهيئة المتعلقة باتساع طبيعة ومحل التنمية والتطورات العمرانية والمساحات المحلية وأخير تتدخل ميداني من اجل تنفيذ الخيارات الحاسمة.

<sup>1</sup> الدكتور محمد إسماعيل، منشأة المعارف بالإسكندرية ص283

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق ص 283

<sup>3</sup> فارق حيدر ،التصميم المعماري ،مقالة مقتبسة من الانترنت.

وخدماتية. البنية التحتية السكنات والتجهيزات، أو تجمعات غير منظمة وعشوائية تعبر عن زيادة مساحة المدينة على حساب مختلف الأراضي شاملة بذلك الأراضي زراعية.

وهو عملية الاستغلال العقاري الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا و راسيا وبطريقة عقلانية<sup>1</sup>

## 2- مفهوم التوسع العمراني :

### 1-2- تعريف توسع العمراني :

هو تمدد مدينة ما خارج محيطها العمراني أو استغلال المساحات الشاغرة فيها داخليا نتيجة الزيادة في عدد السكان وعدم قدرتها على احتواء المزيد من البنايات يتم بإقامة وحدات سكنية جديدة سواء كانت تنظيم وتخطيط من طرف الهيئات المعنية وتطبق وفق مخططات هندسية، هذا بتوفير جميع المتطلبات التي تخدم السكان بما فيها منشآت صناعية وخدماتية، البنى التحتية، السكنات والتجهيزات، أو تجمعات غير منظمة وعشوائية تعتبر عن زيادة مساحة المدينة على حساب مختلف الأراضي شاملة بذلك الأراضي الزراعية.

وهو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو اطراف المدينة، وهو أيضا عملية الزحف النسيج نحو الخارج المدينة سواء كان افقيا و راسيا بطريقة عقلانية.<sup>2</sup>

أن من أهم ما يرتبط بمفهوم التوسع العمراني ما يحدث من طلب متزايد على السلع والخدمات في المدينة وزيادة الفوضى فيها والتقليل من قدرتها على استيعاب الأعداد الكبيرة من الناس فضلا عن التأثير على الطبيعية بسبب زيادة الوحدات السكنية الأمر الذي يتطلب موارد للبناء ومساحات جديدة من الأراضي وامتداد المدن إلى مناطق تبعد عنها نسبيا.

## 3- أنواع التوسعات العمرانية : تشمل كل من التوسع الداخلي والتوسع الخارجي بمختلف أشكاله.

### 1-3 التوسع الداخلي (العمودي) :

يمثل في عملية تكثيف البنايات داخل المدينة على حساب الأماكن الشاغرة أو الفراغات الناتجة عن سوء التخطيط و أصل ملكية الأرض وإعادة استغلالها غالبا بطريقة عمودية وهذا سبب وجود عوائق أمام التوسع الخارجي لهذه المدينة.<sup>3</sup>

### 2-3 التوسع الخارجي (الأفقي) :

عملية انتشار أو توسع المدينة مانحو محيطها أو ضواحيها بطريقة أفقية وتتخذ عدة أشكال :

### 1-2-3 الامتداد :

<sup>1</sup> دخلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى عين مليلة 2005 ص 67

<sup>2</sup> نفس المصدر السابق

<sup>3</sup> بوزيدي إبراهيم وبن ديدينة الشيخ، التوسع العمراني في تنمية المدينة دراسة حالة حاسي بحبح مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، بجامعة محمد بوضياف المسيلة 2018 ص 11

يعبر عن زحف النسيج العمراني انطلاقاً من المدينة الأم وانتشارها أفقياً وصولاً إلى خلق تجمعات مختلفة الأشكال يعتبر اتجاه الشبكة المواصلات المحدد الرئيسي لها.<sup>1</sup>

### 3-2-2-2- المدن التابعة :

هي مدن تنشأ مع أطراف المدن الكبرى أو المركزية بهدف التقليل من حجم المدينة المركزية مع وجود ارتباط وظيفي بينهما حيث توفر التجهيزات و الخدمات لسكانها بصفة معتبرة اذا أن هذا لا يغني السكان عن اللجوء إلى المدينة الأم غالباً ما تكون مقر العمل.

### 3-2-3- الضواحي :

امتدادات حضرية ملحقة غير مستقلة غالباً لمدينة معينة وتعتبر كنمو خارجي لها.

### 3-2-4- المدن الجديدة :

هي مدن تقع على مسافة بعيدة من المدن الكبرى تكون مستقلة بذاتها وتتطلب تطوير قاعدة وظيفية صلبة من سكنات وخدمات مختلفة لتلبية الحاجيات المتزايدة للسكان .

### 3-2-5- التجمعات السكنية الجديدة :

و هي مناطق يسودها تطور سكاني ومركز توظيف وتعتبر هذه التجمعات حلاً بديلاً للسكن في التجمعات السكنية العشوائية وبمرور الوقت تحقق الاكتفاء الذاتي من حيث التوظيف والخدمات لسكانها المحليين.

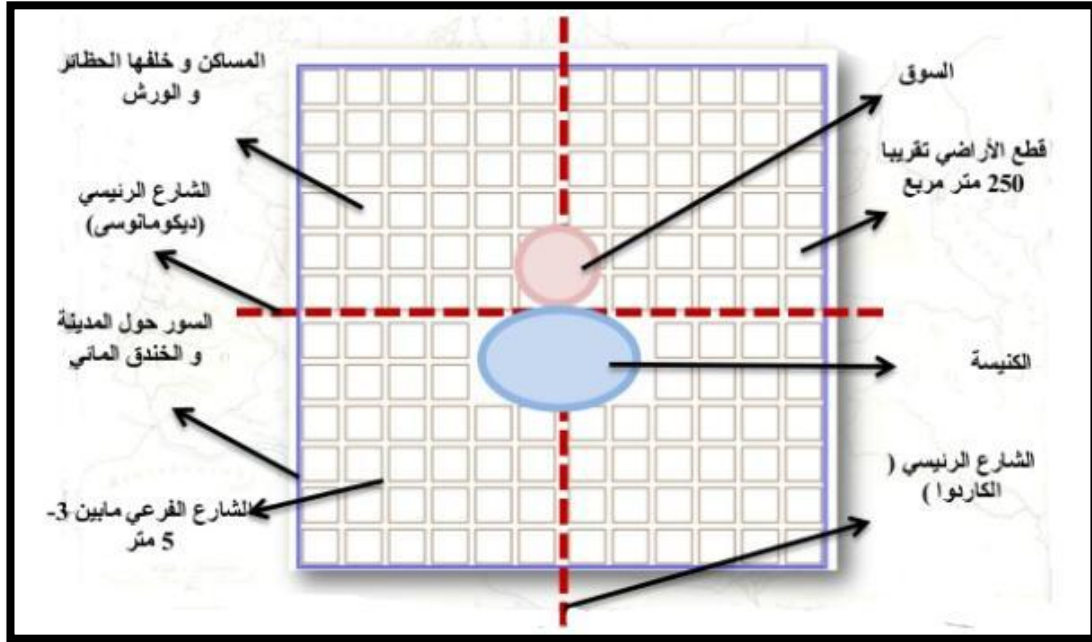
## 4- أشكال التوسع العمراني<sup>2</sup>: عبارة عن مخططات مشكلة حسب مسار نمو المدينة.

### 4-1- تعريف المخطط شطرنجي :

يعود ظهور هذا المخطط إلى العصور قديمة، حيث استعمل في بناء المستعمرات، يشبه في التقسيمات لوح الشطرنج يمتاز بسهولة المواصلات والتقسيمات الإدارية وتحديد الملكيات، وهذا المخطط يقوم على أساس شارعين واسعين.. وتقاطع الشوارع بشكل عمودي، ومن عوائقه انه لا يناسب مع طبوغرافية الأرض شديدة التضرس التي لا تسمح بإنشاء خطوط مستقيمة، إضافة إلى حجب الأركان للرؤية في المتفرقات الطرق. ومن أشهر المدن القديمة التي طبق بها هذا المخطط مدينة الإسكندرية بعد الغزو المقدوني والمستعمرات الرومانية كجميلة وتيمقاد، أما المدن الحديثة فهي المدن الأمريكية شيكاغو وفيلادلفيا، كما انه طبق في عملية بناء الأحياء الأوربية داخل المدن الجزائرية خلال الفترة الاستعمارية

<sup>1</sup> عبد الرزاق عباس، جغرافية المدن، مطبعة اسعد بغداد 1911ص27

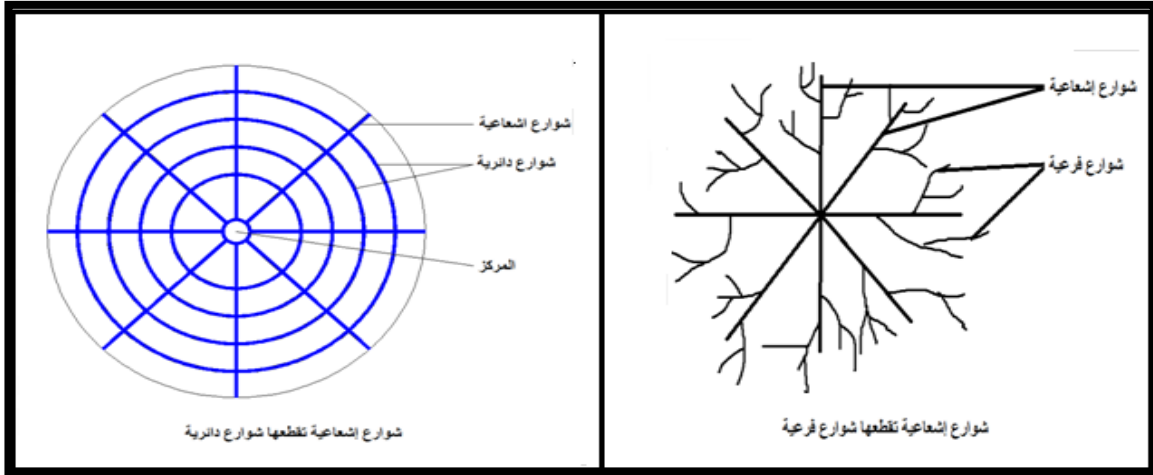
<sup>2</sup> د عبد الفتاح محمد وهيبه، جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت 2003-ص14-139



[www.google.dz](http://www.google.dz)

المخطط شطرنجي

**2-4-تعريف مخطط الحلقي الإشعاعي:** هو مخطط قديم يقوم على تقاطع الشوارع الحلقية أو دائرية حول المركز مع شوارع أخرى أو طرق شعاعية تسهила بذلك العملية التوصيلية نحو جميع أطراف المدينة من عيوبه ظهور مناطق معقدة في أشكالها الهندسية وبطئ الحركة النقل في مفترقات الطرق وصعوبة تطبيقه في المناطق التضاريسية، ومن بين المدن التي اشتهرت به المخطط مدينة موسكو واشنطن.

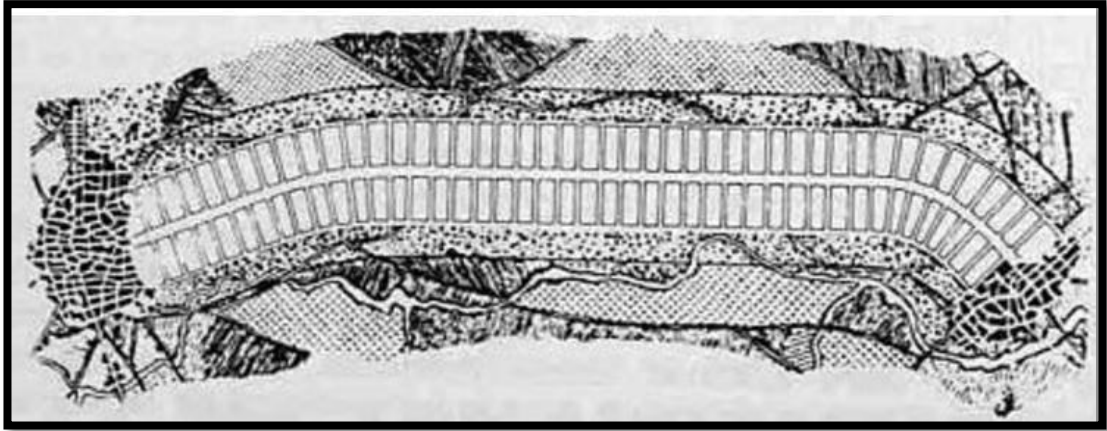


المصدر فلوسية لحسن، محاضرة حول التجمعات العمرانية، مدخل للتعمير، 2015

مخطط الخطي الإشعاعي

**3-4-تعريف المخطط الخطي شطرنجي :** هي الخطة شطرنجية بشكل طولي شريطي تنشأ على شكلها المدينة بسبب وجود معيقات طبوغرافية تمنعها من النمو العرضي، حيث إن كل شريط منها مختص بوظيفة محددة على الأغلب والأشرطة تربط بين مناطق السكنية ومناطق العمل والتنزه وامتازت بان يكون الطريق الرئيسي يمثل العمودي الفقري ويمثل المركز الإدارة التجارية وتمتد منه

شوارع كأشرطة طولية<sup>1</sup>، تساعد الخدمات والأنشطة عن بعضها ما يؤدي إلى ظهور أنشطة عشوائية يخدم فئة دون أخرى. من بين المدن التي تستخدم بها هذا المخطط لمدينة الجزائر -برازيليا



المصدر [www.granddessingnac.com](http://www.granddessingnac.com)

نظرية المدينة الخطية كما وضعها المهندس سوريا

**4-4- تعريف المخطط العضوي:** يتميز هذا المخطط بالعضوية وعدم التناقض بين الشوارع من حيث الاتساع أو من حيث الاستقامة والاتجاه استمرت به من جل المناطق التقليدية مثل سمرقند- قسبة الجزائر- غرداية ، دمشق قديما .



[www.Granddessingnac.com](http://www.Granddessingnac.com)

المخطط العضوي لمدينة دمشق

**5-4- تعريف المخطط المرن:** هو مخطط ترسم فيه المدينة باتجاه أو أكثر المخطط السابقة يتم إضافة ما يناسب طبيعة الموضع من طرف المهندسين عند عدم تلائم الخطة الهندسية للمدينة مع وظائفها وموضعها<sup>1</sup>

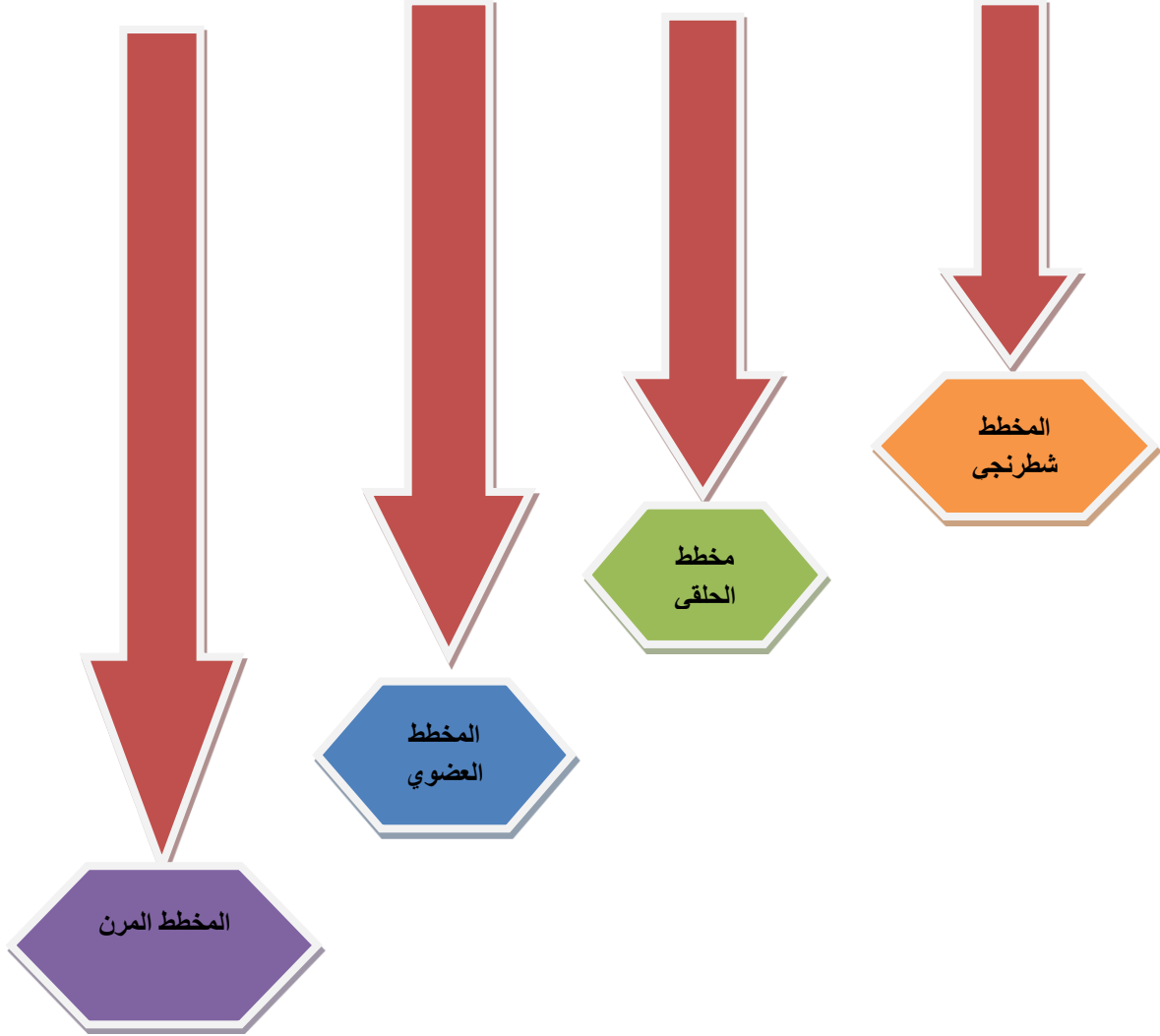
<sup>1</sup> د، حسين عبد الصاحب المظفر وعمر الهاشمي يوسف-جغرافية المدن مبادئ وأسس ومناهج نظريات وتحليلات مكانية، دار صفاء للنشر وتوزيع، الطبعة الأولى-عمان 2010ص220

تختلف أشكال التوسع العمراني للمدن باختلاف أشكال واتجاهات وأبعاد وشوارعها أو طرق المواصلات فيها بصفة عامة، وهي ما تحدده طبيعة الموضع أو طوبوغرافيته .

---

<sup>1</sup> د-حسن عبد المظفر وعمر الهاشمي يوسف، مصدر سبق ذكره ص49.

## انواع التوسعات العمرانية



من إعداد : طالبة

5-أنماط التوسع العمراني : وهي متعددة سواء من الناحية التنظيمية أو القانونية.

5-1 من الناحية التنظيمية : وينقسم إلى نوعين:

توسع عمراني منظم: يتمثل في التوسع الذي يقوم وفقا لدراسة و تخطيط محكم .

- **توسع عمراني غير منظم:** هو التوسع العشوائي أو الانتشار الفوضوي للبنىات بمختلف أنواعها سواء كان سكنية ،خدماتية ،تجارية .... وتشكيل أحياء غير قانونية بسبب أزمة السكن والزيادة السكانية ،وتهميش المناطق الريفية وانعدام التهيئة بها مع غياب السياسات التنموية لتحقيق التوازن بين الأقاليم والمجالات المختلفة<sup>1</sup>

5-2- من الناحية القانونية : يشمل كل من التوسع العشوائي بنوعيه والتوسع المخطط

5-2-1-التوسع العشوائي:ينقسم إلى نوعين :

- **التوسع التراكمي:** هو ابسط توسع عرفته المدن يتم بملء المساحات الشاغرة داخلها او البناء عند المشارف وأحيانا عند اقرب مكان من أسوار المدينة وذلك إن كانت أسعار ارض البناء في الداخل مرتفعة ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع مدينة موسكو "نمو تراكمي حقيقي"
- **التوسع متعدد النوى:** تتكون المدينة من عدد من النوى أو المراكز الثانوية إلى جانب المركز الرئيسي أو يكون بظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة وهو نقيض التوسع التراكمي ،ولكنه يتخذ صورة مركبة عندما يمتد إلى مدينة وبعض مراكز مدينة حولها ترتبط بعلاقات معينة، وقد تنشأ حول محطات سكك الحديد أو عبر النهر إن وجد قبالة المدينة القديمة<sup>2</sup>،ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع مدينة تلمسان.

5-2-2-التوسع المخطط :

تتدخل الدولة في توجيه العمران وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق الضرورية وفق مجموعة من الخطط تجنباً للفوضى رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب.

تنشأ المدن وتتوسع بأنماط متعددة، حيث يقف هذا على مدى قانونية وتنظيم انتشارها من طرف الهيئات المعنية وفق مخططات عمرانية محكمة تفادياً للفوضى وتشويه المجال الحضري.

6-السياسة السكنية في الجزائر :

نستطيع ان نعرف السياسة السكنية على انها عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة ،والهدف الرئيسي منهما يكمن في وضع الوسائل واليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب ذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة "، ومن هذا التعريف يمكن ان نستخلص جملة من الخصائص تتعلق بالسياسة السكنية من اهمها :

<sup>1</sup> بولمعية كريمة وجلاب منى ، التوسع العمراني في مدينة واد النجاء ،مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية جامعة قسنطينة 1ص14-15

<sup>2</sup> -د محسن عبد الصاحب المظفر، د عمر الهاشمي يوسف، مصدر سبق ذكره، ص58.

\*تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو التطوير لبلد ما، حيث انها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء اكان على الصعيد الاقتصادي او حتى اجتماعي.

\*توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث انها تترجم في الواقع مبادىء حصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح اختلافات المستويات دخول الافراد من اجل تحقيق عدالة اجتماعية.

\*توجه السياسة السكنية من اجل حد سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق التشجيع السكنات الريفية ، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى ، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي .

\*تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة ، وزيادة الحاجات من جهة اخرى ، حيث انها تحارب ظاهرة سوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة الى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

#### 7-وضعية السياسة السكنية في الجزائر :

بعد الاستقلال عرفت الجزائر نوع من الاستقرار من الجانب الاقتصادي وذلك على مختلف الفروع فلاحة ،صناعة اما مجال قطاع السكن في هذه الفترة بعد استقلال عرف ركود وهذا راجع الى استغلال الجزائريين لي سكنات الفارغة التي تركها المعمرين ولكن بعد ذلك تبين انه هذه السكنات لا تكفي خاصة بعد تدفق الكبير من الارياف الى مدن وكان على سلطات انجاز اكثر من 75 الف سكن جديد في مدن واكثر من 35 سكن في الارياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة .<sup>1</sup>

حيث هذه البرامج تمثلت في اسم هياكل انجز منها 16661سكن حتى سنة 1977، كما هناك برنامج سكنات الرهن العقاري التي تمول من طرف نظام لرهن العقاري حيث بلغ عدد الانجازات 9985سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970، وبرنامج ثالث هو ذات الايجار المتوسط حيث تتميز بطابع اجتماعي اين حددت الايجارات المدفوعة بمبالغ رمزية قدر حجم هذه البرامج 3803سكن وتم توزيعها كليا الى غاية سنة 1975 .

من بين اهم المراحل التي عرفت نهضة او خطوة نوعية مرحلة **المخططين الخماسي 1984/1980 و1989/1985** تم برمجت ضمن هذه المخططات برامج سكنية لم تكتمل سابقا حيث رسمت السياسة السكنية جديدة تختلف عن سابقتها ويتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن اولي وذلك ابتداء من مخطط خماسي الاول 1984/1980 اين تمحورت تصورت هذا المخطط حول ثلاث محاور اساسية<sup>2</sup>

- تنظيم المدن القديمة وتوسيعها
- تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكز الحضرية
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا وصحراء

<sup>1</sup> Rachid HAMIDOU , le logement , OPU , Alger , 1998,p30

<sup>2</sup> محمد بلقاسم ، بلهوم ، سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر ، الجزء(2)، ديوان مطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998 وص 60

**المخطط الخماسي الثاني 1985/1989** كان تراجع في نسبة انجاز وهذا راجع الى الازمة الاقتصادية التي عرفتها الجزائر سنة 1986 على اثر انخفاض الارادات البترولية فاتجهت السياسة السكنية في الجزائر الى مبادرة السكن الفردي اثر صدور قانون 07/86 في 04 مارس 1986 الذي فتح الابواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على سكن مما اسفر عن ازدهار عقاري بعد فترة المخططين ونهاية 1989 تأكد عدم نجاح السياسة السكنية التي اتبعتها الدولة رغم الأولوية لقطاع السكن حيث كان مشكل في عدم اكمال برامج صفة كليا ومن بين هذه الاسباب :

- عدم امتلاك الدولة لوسائل مالية
- عدم استقرار نمط تمويل السكنات
- صعوبة تحصيل مواد بناء
- ضعف السوق عقارية إيجاريه
- النمو الديمغرافي
- ارتفاع نسبة التمدن

#### قامت الدولة في المرحلة 1990/1994 ب :

- اعادة النظر في دور دولة بنسبة لإنجاز السكان حيث اصبحت تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة محيط خاص بعملية انجاز .
- اعادة اعتبار الى قروض عقارية وتطوير اليات السكنات.
- ادماج بلديات في توزيع السكنات.
- قضاء على السكنات القصديري.

**مرحلة 1995/2000** عرفت ظهور انماط جديدة من السكنات الترقوي ذات الطابع الاجتماعي وسكنات التساهمي التي ظهرت على بناء مرسوم تنفيذي رقم 308/94 الصادر في 40 اكتوبر 1994 متعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني لسكن ..

**مرحلة بعد 2000** تميزت بظهور صيغة سكنية جديدة عرفت ب البيع بالإيجار ،بالإضافة الى تحولات جديدة شملت قطاع السكن .بتركيز على توفير اكبر عدد من البرامج السكنية الجديدة التي تميزت بصيغة الكم اكثر من نوع .

**7-1- مفهوم السكن:** ان مفهوم البسيط للسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف. يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له، مفهوم السكن الذي يتطلع اليه الانسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، وذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة<sup>1</sup>.

#### 7-2- مفهوم تمويل السكني :

يمكن ان نعرف التمويل السكني على انه عبارة عن استثمار رؤوس الاموال في عمليات بناء السكنات المختلفة ، وتمكن اهمية رؤوس الاموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.

<sup>1</sup>-J.E.HAVEL،habitat et logement presse universitaires de France،France1968 ،p10.

**7-3- مفهوم تخطيط السكني :**

يتخذ التخطيط السكاني عدة اشكال ومفاهيم ،وقد تختلف باختلاف الابعاد التي تأخذها اي سياسة اقتصادية كانت او اجتماعية ،وغير ان المفهوم الشامل للتخطيط السكني يكمن في التنبؤ سياسة مفصلة لتوفير السكنات للمواطنين في شكل برامج ومشروعات " .

**7-4- معدل اشغال المسكن :**

يقصد بمعدل اشغال المسكن (TOL)العلاقة الموجودة بين اجمالي عدد الافراد القاطنين في البلاد وعدد المساكن المشغولة ويتم حساب معدل شغل المسكن بطريقة التالية:  $TOL = \text{عدد الافراد المقيمين} / \text{عدد المساكن المتوفرة}$

**7-5- معدل شغل غرفة :**

هو العلاقة بين عدد الافراد المقيمين وعدد الغرف الموجودة فهو يعطي الصورة عن مدى الاكتظاظ داخل الغرفة الواحدة ويتم حساب معدل شغل الغرفة بطريقة التالية  $TOP = \text{عدد الافراد المقيمين} / \text{عدد الغرف}$ ، حيث قدر في اخر إحصاء لسنة 2008 ب6,5 ساكن في المسكن.

**8- انماط السكنية في الجزائر****8-1- السكن الاجتماعي :**

يعرف السكن الاجتماعي على انه مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل اعانات يمكن ان تأخذ عدة اشكال كالإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الايجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين ،وكذلك اعانة الأشخاص الممنوحة تحت شروط الدخل والتي تسمح بالحياسة على السكن بمراعاة مجهودات الاشخاص في مجال الادخار .

ان تمويل السكن الاجتماعي ليس هدفا بحد ذاته وانما هو وسيلة للوصول الى تحقيق الاهداف الاجتماعية والاقتصادية ويظهر ذلك جليا في المفاهيم الرئيسية للسكن الاجتماعي ومنها :

\*يمكن ان يكون هذا القطاع موجها لتلبية احتياجات العائلات ذات الدخل الضعيف في هذا المجال ،وهو مفهوم مشترك بين العديد من دول العديد اوروبا الجنوبية في حين تبقى حيازة الملكية الطريقة المتبعة في كل من اسبانيا والبرتغال فقط .

\*هنا يمكن ان نقول ان شروط جودة تختلف من بلد لآخر وهو مفهوم قريب من مفهوم السكن الاجتماعي بمفهومه الصحيح حيث نجده مشترك بين كل من فرنسا والمانيا حيث يعرف الدور الذي يلعبه السوق الخاص بهذا المجال وخاصة ذلك القطاع العمومي في تمويل السكنات.

### 2-8--السكن ترقوي :

يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية او نصف الجماعية المخصصة للبيع والايجار ،باستعمال وسائل مبنية على اساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية. من طرف شخص او عدة اشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية<sup>1</sup>.

من هنا يمكن القول ان المرقى او بما يعرف رئيس المشروع، يلعب دور الوسيط الاقتصادي والقانوني من الجماعات المحلية والممولين وكذا حائزين على السكن.

### 3-8-السكن التساهمي :

يعرف السكن التساهمي كسكن انجز أوتم تحصيب عليه انطلاقا من دعم الدولة الموجه، للحصول على الملكية وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ 1994/10/04 المحدد لقوانين وشروط تدخل الصندوق الوطني (CNL) وكيفية دعمه المالي للأسر ، هذا النوع من السكن موجه للفئات ذات مدخول المتوسط والتي لا تستطيع ان تنجز او تحصل على سكن مملك دون هذا الدعم<sup>2</sup>.

### 4-8-البيع بالإيجار (عدل) :

يمثل هذا النوع من السكن جزءا جديدا من طرق العرض السكني وهو موجه الى الفئات متوسطة الدخل لا يتجاوز مدخولها خمسة اضعاف الاجر الوطني الأدنى المضمون، اي انه موجه للإطارات المتوسطة التي لا يحق لها الاستفادة من مسطن اجتماعي (موجه للفئات محدودة الدخل).

يقدم طلب الاستفادة على مستوى الوكالة وتحسين وتطوير السكن(AADL).

تقدم شروط الاهلية للاستفادة من هذا السكن وتدفع القيمة الابتدائية حوالي 25% كحد ادنى لسعر المسكن والمبلغ الباقي الذي يدفع على شكل اقساط لمدة 20سنة.

يتكون البرنامج من شقق بثلاث غرف f 3 واخرى بأربع غرف f4 بمساحة تقدر ب70م<sup>2</sup> و85م<sup>2</sup>.

### \* شروط الاستفادة :

يمكن لكل شخص لا يمتلك عقارا ولم يستفد من اعانة مالية من الدولة لبناء او لشراء مسكن وله مدخول لايتعدى 72000دج ان يتحصل على سكن في اطار البيع بالإيجار .

-المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط وكيفيات الشراء في اطار البيع للسكنات المنجزة عن طريق تأجيرها.

### 9-الهيئة المتدخلة في انجاز سكن عدل :

### -الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (AADL) :

ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتهدف الوكالة على المستوى الوطني الى :

-ترويج السوق العقارية وتطويرها.

<sup>1</sup> -Bouhired Nassila :la promotion immobilière mémoireESC .1991,P13-14

<sup>2</sup>كابرين فارس ، نصر واي وليد ،الاشكال الحضرية الجديدة للسكن الجماعي استجابة لازمة سكنية ام لازمة حضرية مدينة سطيف مشروع مقدم لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية تخصص تهيئة حضرية ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،2008،ص14

- القضاء على السكن غير الصحي.
- تحديث الانسجة القديمة واصلاحها .
- تغيير البنية الحضرية.
- اعداد اساليب بناء مستحدثة .
- كما تنشئ هذه الوكالة التخصيصات وتبيع الاراضي للتعاونيات<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> -حاجي خامسة، ميلود لبني، السياسات السكنية للسكن الجماعي دراسة تحليلية ونقدية لسياسة المناطق السكنية الحضرية الجديد حالة مدينة خنشلة، مشروع مقدم لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008، ص81

## خلاصة الفصل الاول

نستخلص ان التوسع العمراني هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو اطراف المدينة ، ويعرف بعدة انواع واشكال مما يؤدي الى تشكل مدن وتجمعات سكنية جديدة او يتخذ اشكال اخرى ، وهو ضرورة حتمية لكل مدينة راجع الى زيادة النمو الديمغرافي والنزوح الريفي ، اذا تجتهد السلطات العمومية لتحسين المستوى المعيشي.

ومن بين الأشكال العمرانية التي تستهلك نسبة معتبرة من العقار هي التجمعات السكنية الجماعية بحكم العدد الكبير إضافة المساحات التابعة، ومن بيع الصيغ السكنية التي انتهجتها الجزائر وبحكم ديموغرافي (السكن الجماعي، الترقوي، التساهمي، بيع بالإيجار AADL) وهذا بهدف ترقية الوظيفة السكنية من حيث نوع وشكل وخاصة قدرة استيعاب بحيث تهدف هذه البرامج الى تحسين مستوى شغل المسكن وذلك بتخفيض معدله من 6.5 فرد من مسكن وهذا حسب اخر احصاء 2008 الى مستويات اقل .

---

## الفصل الثاني: الواقع العمراني في المدينة والاقليم المجاور

1-تقديم مدينة المدينة

2-لمحة تاريخية عن نشأة مدينة المدينة

3-دراسة تحليلية بلدية ذراع السمار

4-معطيات طبيعية

5-معطيات السكنية والسكانية

6-التجهيزات على مستوى المركز

7--دراسة سكنية لذراع السمار

8- تجهيزات بلدية ذراع السمار

### تمهيد:

تعتبر المدينة رقعة جغرافية تشغل مساحة معينة من تموقع التجمعات العمرانية التي اقامها الإنسان لتكون موطناً له في شكل علاقة متبادلة بينه وبين البيئة التي اخترها مكان له حتى اصبحت بمثابة معلم وتاريخ وهوية يخضع للعديد من العوامل الطبيعية والبشرية فرضت نفسها عليه وعلى سكانه حتى ادت الى نموها بمعدل سريع.

وفي هذا الفصل سنقوم بدراسة عمرانية متكاملة لمختلف المكونات العمرانية للمدينتي المدينة وذراع السمار من زوايا مختلفة، وهذا نظرا للعلاقة المتكاملة والمنتاسبة لمختلف هذه المكونات، ومدينة المدينة كغيره من لمدن الجزائرية له مجموعة من المعطيات والمؤهلات التي ساعدت على نموها وتطورها وتشكيل الصورة الحالية للمدينة.

### 1-تقديم مدينة المدينة:

#### 1-1-الموقع:<sup>1</sup>

يعتبر الموقع من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية، ويرجع ذلك الى التأثير المباشر للموقع على حياة الانسان واستقراره في اماكن محددة.

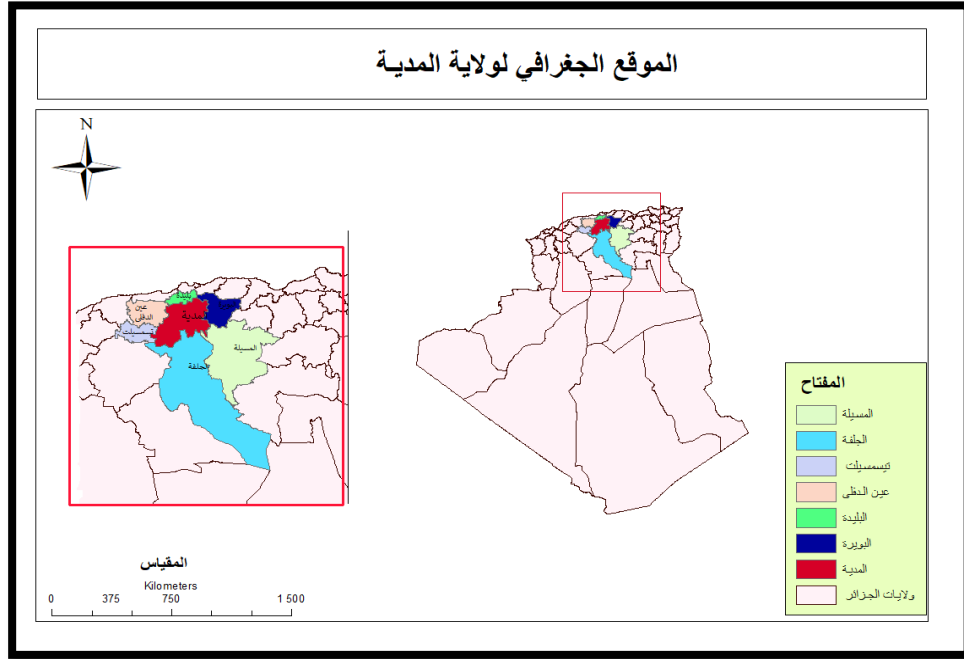
#### 1-2-الموقع الجغرافي لمدينة المدينة :

تقع مدينة المدينة على بعد 88 كم جنوب الجزائر العاصمة تتربع على مساحة 64 كلم<sup>2</sup> حيث تحتل موقعا استراتيجيا هاما يمثل نقطة الوصل بين مختلف الاتجاهات ، وارتفاعها 950م عن سطح البحر، يعبرها الطريق الوطني رقم (1) الذي يربط العاصمة بولاية تمنراست، والطريق الوطني رقم(18) الذي يربط بين الشرق والغرب.

بحيث نجد الحدود الولائية على النحو التالي :

- من الشمال :ولاية البليدة .
- من الجنوب : ولاية الجلفة
- من الشرق :ولايتي المسيلة والبويرة
- من الغرب :عين الدفلى وتسمسيلات

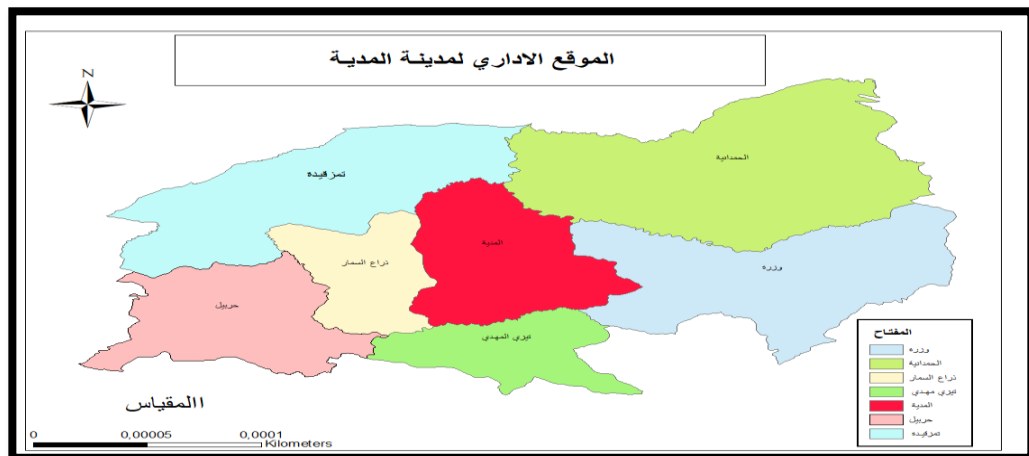
<sup>1</sup> بن سليمان رياض ومولوة يوسف ، التحسين الحضري في مدينة المدينة، مذكرة تخرج ،قسم تسيير التقنيات الحضرية ،كلية علوم الارض، جامعة قسنطينة .جوان2009ص44.



### 1-3-الموقع الإداري لمدينة المدينة :

تضم ولاية المدينة 64 بلدية موزعة على 19 دائرة، منها بلدية المدينة التي ينحصر مجالها العمراني بين خطي طول  $48^{\circ}$  شرقا و  $2.42^{\circ}$  غربا ودائرتي عرض  $36.17^{\circ}$  شمالا و  $36.15^{\circ}$  جنوبا اما اداريا فيحدها :

- من الشمال بلدية تمزقيدة والحمدانية .
- من الجنوب بلدية تيزي المهدي
- من الشرق بلدية وزه
- من الغرب بلدية ذراع السمار



## 2-لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:

يعود اصل نشأة المدينة الى ما قبل العهد التركي واختلف العلماء والمؤرخون في الفترة التي وجدت فيها المدينة، فيصفها ابن خلدون ان مدينة المدينة هي نسبة الى قبائل كانوا يقطنون هذه المنطقة لهذا سميت باسمهم وهم قبائل اللمدونة الى ان تاريخ تأسيس المدينة غير معروف بالمعنى الدقيق وان كان البعض يرجع تأسيس المدينة الى عام 971م على يد بولوغين ابن زيري، رفقة مدينة مليانة وقصبة الجزائر، لكن هذا القول غير ثابت لان الرومان كانوا قد بنوها قبل ذلك التاريخ وكانت تسمى LAMBDA وهي من بين اقدم مدن الامبراطورية الرومانية.

لذلك من الراجح انها تكون قد تأسست في العهد الروماني لان هؤلاء كانوا يدافعون على المدن الساحلية مثل عنابة، الجزائر، شرشال..... الخ، باقامة مراكز دفاعية نحو الداخل حتى يتمكنوا من صد الهجمات المتتالية على المدن الساحلية من طرف الاهالي الذين شردوا نحو الداخل.

### 2-1-المدينة في العهد التركي<sup>1</sup> :

بعد دخول الاخوين عروج وخير الدين الى الجزائر سنة 1516م ظهر نوع من الاستقرار بالجزائر العاصمة، حيث بدا عروج في التوسع نحو الداخل الى ان دخل مدينة المدينة 1517سنة. مرفوقا بحامية من الاتراك بعدما واجه مقاومة من طرف قبائل زناتة الذين كانوا يتمركزون جنوب المدينة الحالية بحوالي 10 كلم، وشهدت المدينة تطورا ملموسا في الجانب الاقتصادي والاجتماعي بحيث ارتفع عدد سكان المدينة الى 3000 ساكنا بعدما كان 400 ساكنا في القرن 16م وتمثلت المدينة في مركزين للتجمع العمراني وهما: مركز المدينة القديمة وحي عين الذهب السفلى .

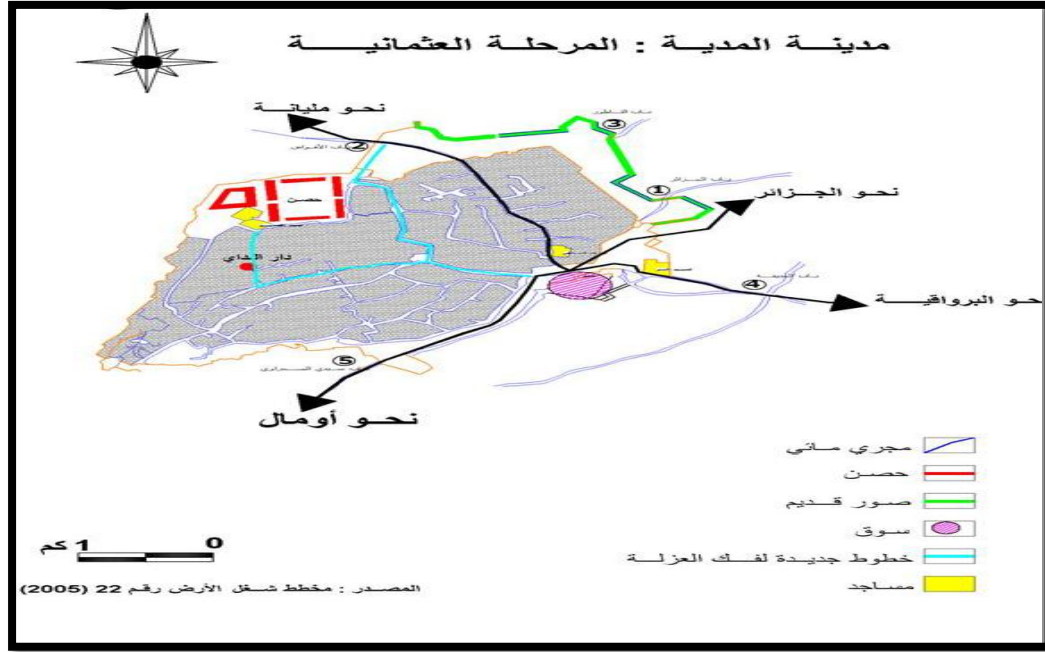
وكان الاختيار هذين المركزين لعاملين اساسيين هما:

- 1- الظروف الطبيعية المتمثلة في استواء السطح من 0 الى 5
- 2- وجود ينابيع مائية عذبة وهي بالنسبة للمركز الاول ينابيع مرتفعات الشمال المحاذية للمركز اما بالنسبة للثاني فهو ينبوع عين السلطان الذي يقع جنوب المركز .

يحيط بمركز المدينة ثلاث اسوار يبلغ علوها 6 امتار بها خمسة ابواب عبارة عن منافذ للمدينة وهي (باب الناظور، باب سيدي الصحرابي، باب الاقواس،

باب البساتين، باب الجزائر)

<sup>1</sup> عبد الرحمان جيلالي، تاريخ المدن ثلاث الجزائر - المدينة - مليانة، شركة دار الامة للنشر 2007، ص 317

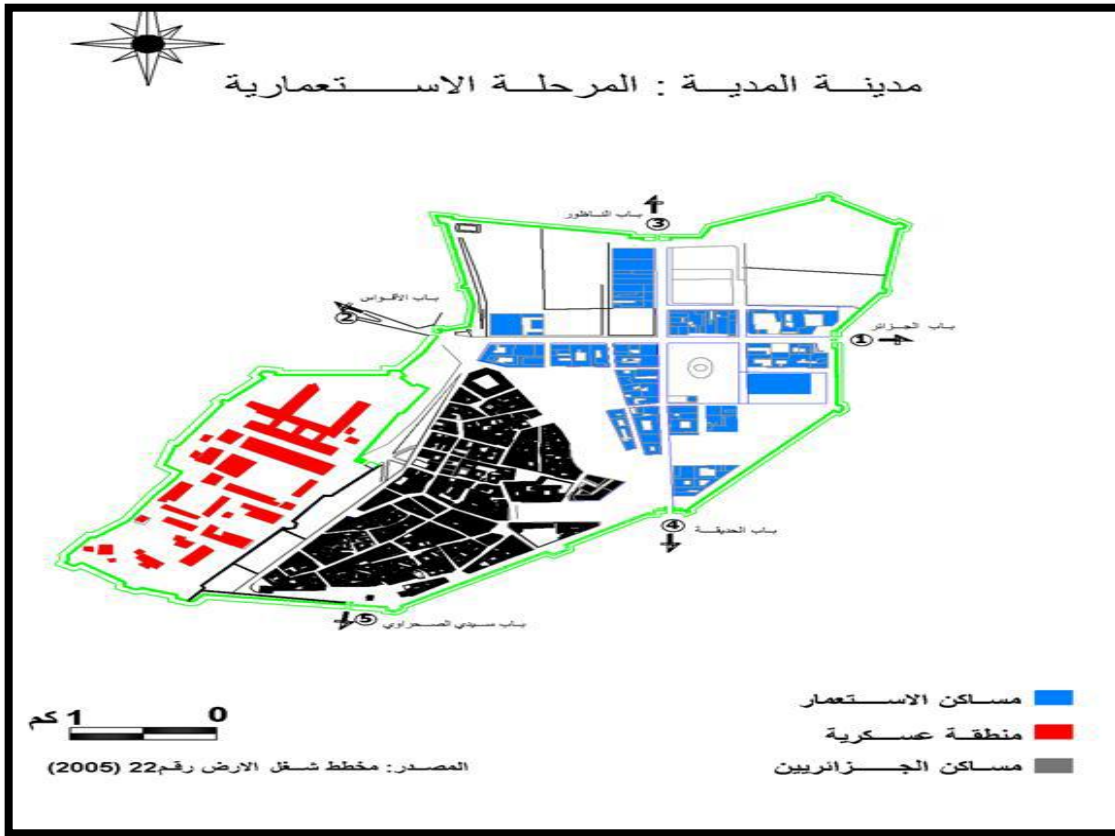


## 2-2- مرحلة الاحتلال الفرنسي (1830-1962)<sup>1</sup> :

منذ وصول احتلال الفرنسي للجزائر راح يبحث عن الاماكن الاستراتيجية للتمركز بها وتدعيم وجوده كان دخول الاحتلال الفرنسي التام للمدينة بعد 1847م حيث نصب الجنرال بيجو حاكما عسكريا على هذه المنطقة. وبدا استعمار باستيلائه على المجال العمراني اذا توافد نحوه عدد كبير من الاوربيين وفرض وجودهم في المدينة قد مهد ذلك لتغيير التنظيم المجالي حسب المعطيات الجديدة واستغلال النشاطات الحيوية بالمدينة بتوجيهها في خدمة المصالح الاحتلالية بدا التوسع داخل السور الذي اقيم من طرف الاتراك كما تم ايضا الشروع في اقامة المراكز العسكرية والثكنات. وكباقي المدن الجزائرية الاخرى التي عرفت تطورات مماثلة في الفترة الاحتلالية، فقد

اجبر النشاط العمراني عن التخلي عن مركز المدينة القديم ليمارس توسعه العمراني خارج مركز المدينة الشيء الذي ادى الى استهلاك مجالي ذي طابع أوربي يختلف في خصائصه ومميزاته عن الذي عرفته المدينة من قبل والمتمثل في نمط اسلامي والعثماني، خاصة في الشكل المورفولوجيا الخارجي للمساكن وبلغ عدد مساكن المحتلّتين حوالي 215 مسكن في هذه الفترة مايعادل 30 مئة في مجموع المساكن الموجودة .

<sup>1</sup> نفس المصدر سبق ذكر ص 312



### 3-2- مرحلة بعد الاستقلال: 1

بعد الاستقلال كان التوسع العمراني اساسا في المجال المتاخم لمركز المدينة وفي اتجاه الجنوب الشرقي وذلك في شكل برامج سكنية وجماعية وفردية، وتميزت هذه المرحلة بجملة من الاحداث التي ادت الى تغيير شكل المدينة حيث يعود هذه المرحلة بجملة من الاحداث التي ادت في كل مرة الى تغيير شكل المدينة حيث يعود هذا الظاهرتين اساسيتين لعبتنا دورا هاما في صياغة وتحديد شكل النمو العمراني وهما:

ا/-مغادرة عدد كبير من الأوروبيين حوالي 1000 منهم ادى الى اخلاء جزء كبير في المجال العمراني والتخفيف من الكثافة السكانية المسجلة في الاحياء الجنوبية .

ب/-قدوم ونزوح سكان الريف نحو المدينة بإعداد كبيرة نتيجة للوضعية الاجتماعية و الاقتصادية.

### 3-الدراسة التحليلية لبلدية الذراع سمار:

#### 3-1-تقديم مجال الدراسة :

لجات الدولة الى السياسة الاقطاب الحضرية التي تختلف عن مخططات شغل الاراضي في وتيرة الانجاز وعدد السكنات ،وعلى غرار باقي المدن استفادت المدينة من قطب حضري عين الجردة (ذراع السمار) ،بحيث سنفوم بدراسة تحليلية لمجال الدراسة والمتمثل في سكنات عدل (1300وحدة

<sup>1</sup> عبد الرحمان جيلالي ،مصدر سبق ذكره 327

سكنية )، حتى نتوصل الى التحليل اثر المجمعات السكنية الجديدة على النسيج العمراني ،مع محاولة الوصول الى مدى تأثير القطب عين الجردة( ذراع السمار ) على المدينة (المدينة).

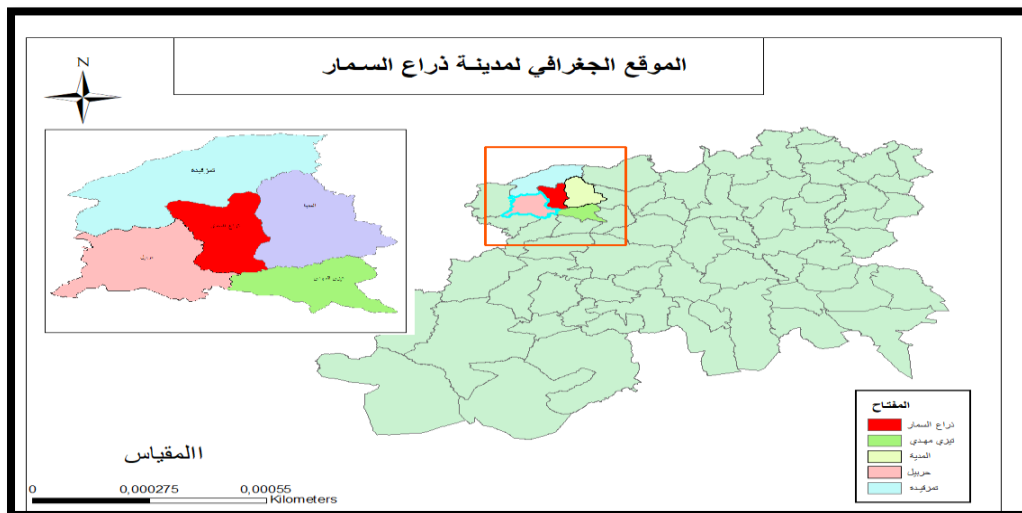


المصدر : مخطط التهيئة و التعمير 2018

3-2-الموقع الجغرافي: تقع بلدية ذراع السمار على بعد 4 كلم غرب مركز المدينة .

الحدود:

- ❖ الشمال : بلدية تمزقيدة.
- ❖ الجنوب : تيزي المهدي وسي المحجوب.
- ❖ الشرق : بلدية المدينة.
- ❖ الغرب : بلدية حربيل .



المصدر : من اعداد الطالبة 2022

#### 4-المعطيات الطبيعية :

تعتبر الدراسة الطبيعية من الوسائل التي تبين اهمية المدينة .وتسمح لنا بمعرفة موقع وموضع المدينة ومختلف الخصائص المناخية على مستوى اقليم وذلك لتحديد انعكاسات هذه الاخيرة على المدينة وتوسعها ، فمن خلال هذه المقدمة الوجيزة فان ا لمدينة المدينة تنتمي الى مناخ البحر الابيض المتوسط وهي بذلك منطقة شبه رطبة تميز بصيف حار وجاف وشتاء ممطر وبارد ومتوسط مستوى التساقط.

#### 4-1-جيو تقنية :

تعتبر هذه الدراسة ذات اهمية كبيرة حيث تبرز من خلالها بقوة تحمل الاراضي للبنىات وكذا معرفة الاراضي الصالحة للتعمير وغير صالحة للتعمير وارضية منطقة الدراسة تقع ضمن الاراضي الصالحة لتعمير هذا حسب المخطط التوجيهي للتنمية و التعمير PDAU.<sup>1</sup>

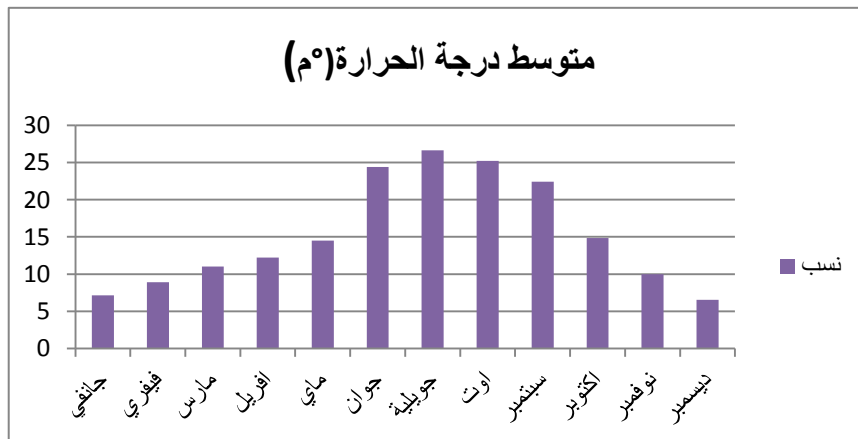
#### 4-2-المناخ :

تؤثر العناصر المناخية تأثيرا كبيرا على الكائنات الحية وتشكيل السطح بصفة عامة وباعتبار ان الظروف الجوية لها تأثير على المظاهر المختلفة لسطح الارض بجميع انواعها فانه لا بد من معرفة خصائص مناخ الوسط المدروس لأنه يسهل على الباحث الكشف عن الوسائل الملائمة لهذه الخصائص وجعلها ملائمة كذلك لتحديد العلاقة بين المناخ وصفات الموقع.

وسنتطرق في ما يلي الى اهم عناصر المناخ :

#### 4-3-الحرارة:

تكمن اهمية دراسة الحرارة في الاوساط العمرانية في تحديد المواد الداخلة في البناء والتهئية والتحسين الحضري، وطرق توفير التهوية من اجل الضمان الجو الملائم داخل المباني وفي المجالات الخارجية.

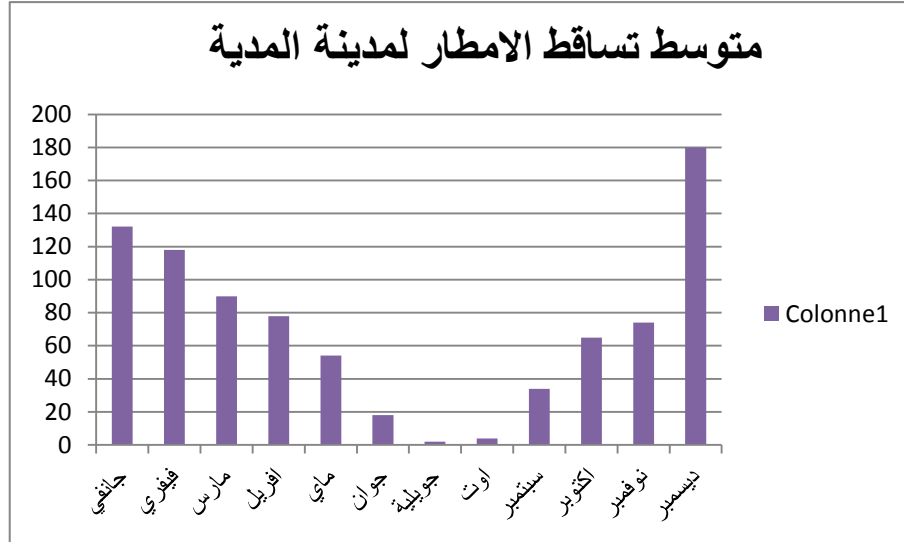


المصدر: مديرية الارصاد الجوية سنة 2018

<sup>1</sup>المخطط التوجيهي للتهئية وتعمير (PADU)بلدية المدينة، المرحلة 1، 2008

-من خلال اطلاع على المعطيات المبينة في المدرج البياني اعلاه، نجد ان درجة الحرارة تبلغ اعلى متواها في شهر جويلية حيث سجلت 26.65° م، وخفض درجة في شهر جانفي قدرتب 7,15° م، والمعدل السنوي يقدر ب: 14.15° مئوية.

#### 4-4-التساقط :



المصدر : مديرية الارصاد الجوية سنة 2018

عرفت مدينة المدينة تساقطات معتبرة في الأشهر (نوفمبر، ديسمبر، جانفي ، فيفري) اذا بلغت اكبر قيمة 132 ملم في شهر جانفي، بينما في الأشهر الأخرى فكمية التساقط وادنى قيمة سجلت في شهر جويلية ب: 02.5ملم، لكن لا يعتبر مقياس لمعرفة مدى تسبب الا مطار في فيضانات على مستوى التجمعات الحضرية، ه\ا ما يحدث احيانا في فصل الصيف بتساقط كميات كبيرة في فترة قصيرة.

#### 5-المعطيات السكانية والسكانية :

يعتبر السكان العامل الدائم لتغير، ذلك فان دراسات السكانية تكتسي اهمية خاصة حيث تسمح بمتابعة خصائص ومكونات السكان وتحليل اسباب ونتائج المتغيرات من حيث البنية، الحجم، التركيب، واتجاهات النمو عبر فترات زمنية مختلفة وغيرها.

ويعتبر هذا الصنف من الدراسات من اولويات المحاور الهامة بل ضرورة حتمية عند بناء مخططات التنمية، مع تقديم المعطيات التي بواسطتها يمكن تعرف على الميزات السكانية ليتم بعد ذلك برمجة المشاريع مستقلة اقتصادية واجتماعية بأسلوب علمي صحيح غايته ايجاد مجال متناسق قائم على قواعد منطقية وفق مخططات مضبوطة مستقلة من واقع ما هو موجود، من اجل استجابة المتطلبات السكان وتوفير ما تطلبه حياتهم الحضرية المعاصرة وعليه فان دراستنا ستتصب على تحليل المميزات السكانية لمدينة المدينة من حيث تطورهم العددي، وتوزيعهم على المجال وتركيبهم حيث النشاط الاقتصادي.

**1-5-مراحل التطور السكاني :**

وعليه سيتم اعطاء لمحة شاملة عن التطور العددي لسكان مدينة المدينة باستعراض وتحليل اهم مراحل النمو بها :

**مراحل التطور السكاني -2017/1987**

العدد	1987	1998	2008	2017
عدد السكان	5670	7465	9661	11546
معدل النمو%		%1.98	%2.61	%2.61

المصدر :مخطط التهيئة و التعمير 2018

**1-1-5-المرحلة بين 1987الى 1998 :**

تعتبر هذه امتداد للفترة الاستقلال الحديث .حيث قدر معدل النمو النمو1.98%،أين انتقل حجم السكان5670نسمة الى 7465 نسمة ،وهو منخفض مقارنة بمعدل النمو الوطني المقدر ب3.06 في الك الفترة ويرجع ذلك الى النزوح لهجرة نحو المدن الصناعية من اجل تحسين المستوى المعيشي.

**2-1-5- المرحلة 1998الى 2008 :**

تعتبر هذه المرحلة مهمة وتيرة التوسع لذراع السمار خاصة من الجانب السكني ،حيث عرفت زيادة معتبرة من حيث عدد السكان وهذا بنسبة 23% من إجمالي عدد السكان ،حيث تنقل هذا العدد من 7465 ساكن الى 9661 وتتجسد هذه زيادات من خلال البرامج السكنية الجديدة.

**3-1-5-المرحلة من 2008 الى 2017 :**

تعتبر هذه المرحلة بنفس وتيرة المرحلة السابقة مع تسجيل مشاريع سكنية في الأونة الاخيرة ومن بينها منطقة الدراسة التي استقطبت عدد لا بأس بها من السكان فكانت من بين الاسباب المباشرة لهذه الزيادة السكانية حيث تنقل العدد 9661 ساكن في سنة 2008 الى 11546 ساكن بسنة 2017 ،كما تعبر منطقة ذراع السمار افاق لمنطقة المدينة بدليل تم برمجة مشاريع اخرى خاصة بسكن وتقسيمها بين منطقتي برواقية وذراع السمار وهذا راجع إلى التشبع مدينة المدينة على مستوى العقار.

5-2-الدراسة السكانية :

5-2-1-التوزيع المجالي لسكان المدينة :

تسمح دراسة التوزيع المجالي لسكان بتوضيح كيفية انتشار السكان عبر المساحة الجغرافية للمدينة ،الى معرفة مستوى تقديم مختلف التجهيزات ،محاولين بذلك ابرز مدى التوازن والتفاعل بين السكان والموارد المتاحة الطبيعية والاقتصادية ،حيث تتوفر المدينة على 26076مسكنا ،موزعة عبر الاحياء بنسبة متفاوتة ، وقد شهدت المدينة زيادة في نسيجها العمراني بشكل بطئ خاصة في الأونة الاخيرة ،ويرجع هذا البطء الى وجود عوائق منها :

- السياسة الجزائرية في انجاز السكن ، ولا تزال عاجزة عن حل ازمة السكن.
- نفاذ جميع الاراضي بالمدينة ، ووجود عدد من العوائق تحول دون توسعها ماعدا نحو الجهة الغربية اين نجد القطب الحضري الجديد.
- فعلا المساكن ارتفعا من 22351مسكنا سنة 2008الى 26076مسكنا نهاية سنة 2017،اي بزيادة مطلقة قدرها 3725مسكنا.

6-التجهيزات على مستوى مركز مدينة :

تجهيزات ادارية	تجهيزات تعليمية والصحية	تجهيزات دينية، ثقافية رياضية
● مديرية التعمير ،والهندسة المعمارية	● 3مدراس ابتدائية	● مسجد مركزي
● محافظة الغابات	● 3تأسيات	● مركز النشاطات الثقافية والرياضية
● مديرية البيئة	● ملحقة مكتبة	● (مبرمج)
● مديرية التكوين	● حضانة	● مركز ثقافي
● الوكالة التجارية لاتصالات الجزائر		● مسرح الهواء الطلق
● مكتب البريد		
● مفتشية العمل		
● مديريات الخدمات الجامعية		

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• مؤسسة سونلغار</li> <li>• محكمة</li> <li>• الجامعة</li> </ul>
--	--	---

المصدر :مدرسة التهئة و التعمير ،الهندسة المعمارة و البناء +معالحة الطالبة 2022

- تتمحور التجهيزات الحضرية في مركز مدينة حول التجهيزات الادارية من بينها مديريات ادارة من مختلف التخصصات اضافة الى التجهيزات التربوية كما لاحظنا وجود التجهيزات الثقافية التي يمكن ان يكون تأثير جهوي وربما وطني.

أحد أهم التجهيزات المتواجدة في مركز المدينة



مصدر : صورة ميدانية جانف، 2022

7-الدراسة السكانية لذراع السمار

7-1-التوزيع المجالي لبلدية الذراع السمار :

تتوفر مدينة ذراع السمار على 11546 ساكن موزعة عبر احياءها بنسب متفاوتة .

8-التجهيزات المتواجدة على مستوى الذراع السمار :

تجهيزات ادارية	تجهيزات تعليمية والصحية	تجهيزات دينية وثقافية
<ul style="list-style-type: none"> <li>• مقر بلدية+ ملحق بلدية</li> <li>• مكتب بريد</li> <li>• فرع سونلغاز</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ابتدائية</li> <li>• مركز صحي</li> <li>• عيادة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مكتبة</li> <li>• 03مساجد</li> <li>• مقبرة</li> <li>• مدرسة القرآنية</li> <li>• مركب رياضي</li> </ul>

المصدر :مدرسة التهيئة و التعمير ،الهندسة المعمارية و البناء +معالجة الطالبة

• لاشك ان مستوى الانجاز في المجالات الخدماتية ينعكس على رفاهية الفرد، ويتعين عند تقييم إنجازات الدولة أوفي إطار ما اقترح في برامج أدوات التهيئة والتعمير، أن نأخذ في الاعتبار مدى تأثيرها على رفاهية الفرد فما هو مهم ليس فقط الانجاز في ذاته وإنما درجة انعكاساته على فائدة الافراد، وهذا ما نسعى إليه من خلال وفرة التجهيزات المذكورة في الجدول .

وعليه فإن التجهيزات لا تلبي احتياجات المركز كما انها تستقطب عدد كبير من سكان القطب الحضري الجديد عين الجردة وهذا ما يبين العلاقة الوظيفية الكبيرة بين مركز المدينة والقطب الحضري ،لاسيما التجهيزات الحضرية. ونلاحظ من خلال قراءتنا للجدول بلدية ذراع السمار لديها محدودية في تجهيزات وتكتفي بضرورة منها مما يدفع سكان ذراع السمار الى تنقل خارج بلدية باتجاه مقر ولاية لقضاء حاجياتهم .

## خلاصة الفصل الثاني

من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل استنتجنا ما يلي :

مدينة المدينة شهدت زيادة في نسيجها العمراني بشكل متفاوت على عدة مراحل ،باعتبار موقعها الإداري الاستراتيجي الهام ونظرا لزيادة عدد السكان ،حيث أدت هذه الزيادة إلى تضاعف عدد السكنات وبالتالي وصول النسيج العمراني الى مرحلة التشعب .

الامر الذي دفع بالسلطات إلى البحث عن أراضي خارج مركز المدينة باتجاه الجهة الغربية فكان لها الدور الايجابي في تنظيم وتخطيط وتوسع المجال الحضري وإعادة هيكلته من خلال إعادة التوازن الوظيفي والتحكم في توسع المجال مع تحقيق التنمية عن طريق الانسجام بين عناصر المنظومة الحضرية.

# الفصل الثالث: اثار المناطق السكنية الجديدة في النسيج العمراني

دراسة القطب الحضري- عين الجردة- كنموذج

تمهيد

- .I تقديم القطب الحضري عين الجردة ذراع السمار
- .II تحليل الاستمارة الموجهة لسكان القطب الحضري عين الجردة لبلدية ذراع السمار
- .III التأكد من صحة الفرضيات
- .IV خلاصة الفصل
- .V اقتراحات
- .VI خاتمة العامة

**تمهيد :**

في هذا الفصل سنتناول بأكثر تفصيل وفعالية أحد اهم أكبر التوسعات العمراني في مدينة المدية، إلا وهو القطب الحضري عين الجردة، من خلال تقسيمه الى جزئين :

في الجزء الاول سنقوم من خلاله بالتحليل لمكونات هذا القطب الحضري سننطلق الى الموقع الحدود ،طوبوغرافيا المنطقة ،والوضعية العقارية ،مختلف الشبكات السكنات ،التجهيزات العمومية والفضاءات العمومية الخارجية.

الجزء الثاني سنخصصه لتحليل نتائج الاستبيان الذي تم توزيعها على سكان القطب الحضري والتي بلغ عددها 116 استمارة من سكان القطب الحضري الجديد لمعرفة درجة العلاقة الوظيفية بين القطب الحضري ومركز المدينة ،ومحاولة الوصول الى اثر التوسع العمراني على المدينة الام .

**1-الدراسة التحليلية للقطب الحضري :**

لجأت الدولة إلى السياسة الأقطاب الحضرية التي تختلف عن مخططات شغل الاراضي في وتيرة الانجاز وعدد السكنات ،وعلى غرار باقي المدن استفادت مدينة المدية من قطب الحضري عين الجردة 1300 وحدة سكنية ، مع مجموعة من التجهيزات الإدارية والثقافية "سننطلق إليه فيما بعد " وعليه، سنقوم في هذه المرحلة بدراسة تشخيصية لمجال الدراسة والمتمثل في القطب الحضري عين الجردة بمدينة ذراع السمار ،حتى نتوصل لتحليل سياسة الدولة الحديثة في إنشاء الأقطاب الحضرية ،مع محاولة الوصول إلى مدى نجاعتها في تلبية حاجيات السكان، وحل مشاكل المدينة.

**1-1-تقديم مجال الدراسة :****1-1-1-الموقع**

يقع القطب الحضري لمدينة المدية في المدخل الغربي على بعد مسافة تقدر ب4.5كلم عن مركز المدينة .

**موقع الدراسة**

المصدر: زيارة ميدانية ماي 2022

1-1-2 حدود منطقة الدراسة :

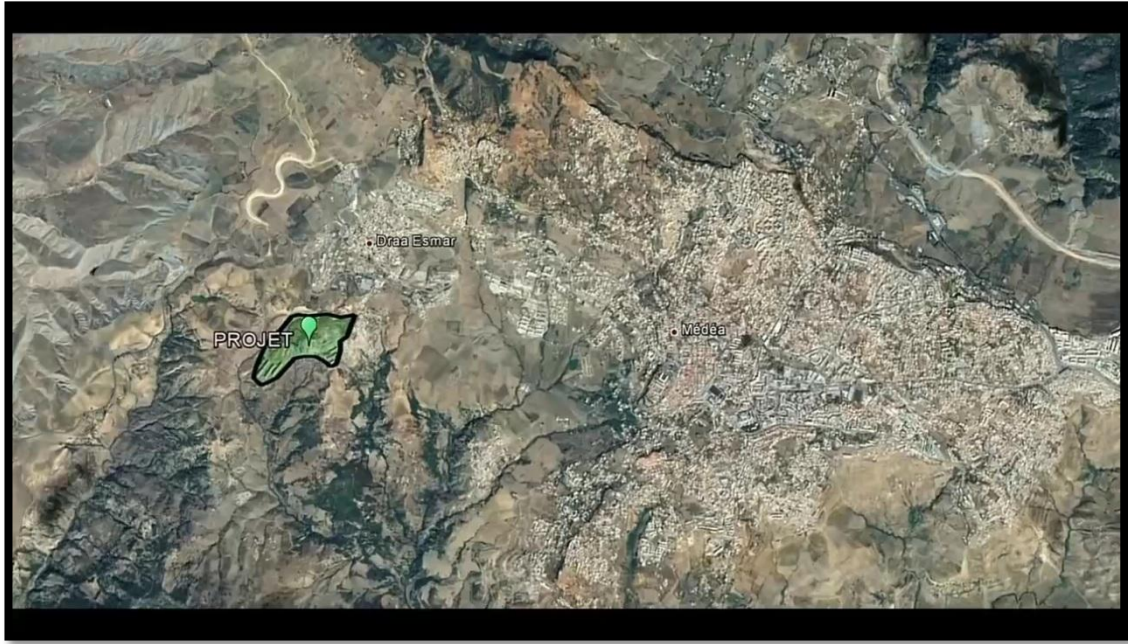
الشمال :النسيج العمراني لذراع السمار

الجنوب : اراضي شاغرة

الشرق :سكنات اجتماعية

الغرب :الطريق الوطني رقم 01

موقع قطب الحضري



المصدر : صورة جوية بتاريخ 2022/05/14+معالجة الطالبة

2--طبوغرافيا :

من خلال الخريطة المبيّنة في الصورة نلاحظ ان منطقة الدراسة تتموضع في منطقة شبه جبلية تتميز بمستوى انحدارات يتراوح من 1% الى 45% مما يفسر صعوبة برمجة وتخطيط توسع مدينة المدينة التي بدورها تعتمد على بعض التجمعات الثانوية مثل ذراع السمار التي تعتبر منطقة توسع لكن تفتقد للهياكل قاعدية للتواصل المجالي مع مدينة المدينة .

صورة للوضعية طبوغرافية



المصدر [www.google.com](http://www.google.com):

3-الوضعية العقارية :

تعتبر الوضعية قانونية للوعاء العقاري بالنسبة للقطب الحضري الذي يضم السكنات وكذا مختلف التجهيزات عبارة عن مزيج من الارضي البلدية وكذا الاراضي الخاصة والاقواق .

4-مختلف الشبكات:

طرق موجودة هي :الطريق الوطني رقم 01 ،المار بمحاذاة القطب الحضري عين الجردة .كما يتخلل القطب الحضري طريق مزدوج بعرض 7 امتار يصل القطب الحضري بمدينة ذراع السمار .

الطريق المزدوج المتصل بمدينة ذراع

الطريق الوطني رقم 1 المحاذي للقطب الحضري  
السمار



المصدر : صورة ميدانية بتاريخ 2022-01-13

المصدر صورة ميدانية بتاريخ 2022-01-13

**05- المنافذ :**

نجد 03 منافذ هامة للقطب الحضري من جهة الطريق الوطني رقم 01، المحاذي لهذا الاخير منها :02 منفذين من الجهة الغربية المحاذي لطريق الوطني رقم 01 ومنفذ من جهة الشمالية لنسيج العمراني كما توضحه الصورة :

كما توجد منافذ أخرى مبرمجة على المدى المتوسط في حال اكتمال البناء بالقطب الحضري من الجهة الجنوبية .

كل هذه المنافذ تلعب دورا هاما في توطيد صلة الريفية عن طريق شبكة الطرق بين القطب الحضري ومركز المدينة لضمان استمرارية الهيكلة الحضرية بشكل متجانس .

**منافذ الخاصة بنسبة للقطب الحضري**

المصدر : مديرية تهيئة والتعمير + معالجة طابطة 2022

**07-شبكات الربط المختلفة :**

القطب الحضري الجديد مغطى بجميع الشبكات المختلفة من كهرباء ، غاز ، ماء وصرف الصحي ، وهذا كونه توسع عمراني جديد لمدينة ومخطط له من أجل تلبية المتطلبات الاساسية لجميع سكانه ،وقد انجزت اشغال هذه الشبكات على عاتق الدولة ، هذا ما يفسر راحة السكان ورضاهم ومستوى الربط بمختلف الشبكات الضرورية.

**08- مكونات القطب الحضري:**

كما ذكرنا سابقا، يحتوي القطب الحضري على حي سكني، ونحن في دراستنا هذه سنركز على الحي السكني (عدل 1300 وحدة سكنية).

**أ-التجهيزات :**

يضم القطب حضري عدد هام من التجهيزات مقسمة كما يلي :

التجهيزات التعليمية والصحية، ودينية وفق ما هو موضح في الجدول أدناه.

مختلف مستوى التجهيزات على مستوى القطب الحضري - عين الجردة -

التجهيزات إدارية	التجهيزات دينية	التعليمية	التجهيزات الصحية،
<ul style="list-style-type: none"> <li>• حماية المدنية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مسجد (مبرمج)</li> <li>• مدرسة قرآنية</li> <li>• (مبرمج)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 مدراس</li> <li>• 2 متوسطات (1 مبرمجة)</li> <li>• ثانوية</li> <li>• عيادة متعددة الخدمات (مبرمج)</li> </ul>	

المصدر: مديرية التعمير، الهندسة المعمارية والبناء + معالجة الطالبة

أحد اهم التجهيزات التعليمية المتواجدة في القطب الحضري



2022/01/13 10:17

المصدر صورة ميدانية بتاريخ 2022/01/13

متوسطة متواجدة في القطب الحضري



المصدر الصورة الساننة بتاريخ 2022/01/13

#### ب- السكنات

تتميز السكنات الموجودة بالنمط الجماعي تنقسم الى :

-سكن بيع بالإيجارAADL : 1300 وحدة سكنية

-سكن اجتماعي : 2 132 وحدة سكنية.

بمجموع كلي يقدر 3232 حصة<sup>1</sup>

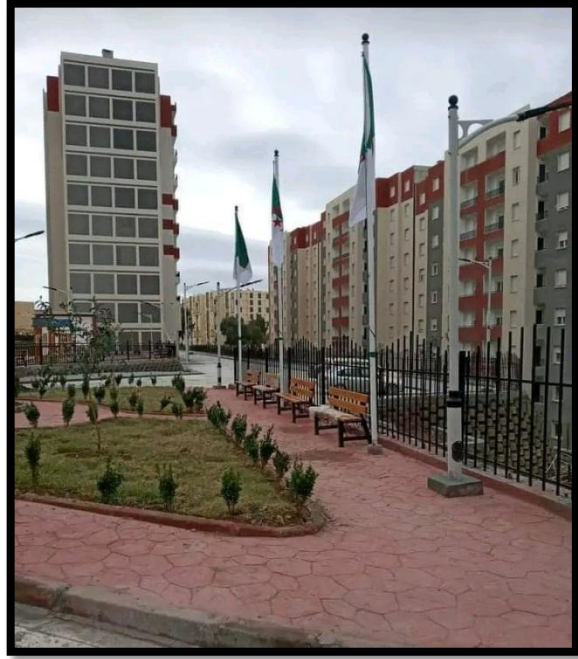
وهذا الأرقام توحى بوجود حجم الاستثمار في الإنتاج السكني، يركز أساسا على إشراك المواطنين المستفيدين في عملة الانتاج، اذ تمثل نسبة السكن بالبيع بالإيجار 40.22% ، في حين نجد نسبة السكن الاجتماعي يمثل نسبة 53.78%.

<sup>1</sup> مصالح البلدية 2022

صورة تمثل السكنات

صورة تمثل السكنات المتواجدة AADL ب القطب الحضري  
الاجتماعية ب القطب الحضري

المصدر :صورة ميدانية 2022/01/13



المصدر : صورة ميدانية بتاريخ 2022/01/13

### -09-الفضاءات الخارجية :

سنحاول من خلال التطرق إلى هذا العنصر معرفة تأدية هذه الفضاءات لوظيفتها وما اذا كانت كافية لترقي إلى رغبة السكان وتلبية حاجياته ، عن طريق التحليل واقع المساحات الخضراء ،الساحات العمومية وكذا أماكن اللعب .

#### أ- المساحات الخضراء :

تعتبر المساحات الخضراء العنصر الحيوي والهام داخل المجمعات السكنية ، حيث يشعر الساكن بالراحة مع وجود الاخضرار كما أنه يعطى منظر جميل للمحيط .

حيث ان هذا الاخير ان نسبته تبقى جد ضعيفة وبالتأكيد لا تتوافق مع المعايير الوطنية حيث يقدر معيارها ب (6,8م<sup>2</sup>/ساكن )،بحيث يوجد 7800 ساكن كان لابد من وجود مساحات خضراء بمساحة 53040م<sup>2</sup>، إلا انه نجد مساحة خضراء متواجدة في المحيط المجاورة ، وهذا ما يعنى ان البعد الثقافي لم يؤخذ بعين الاعتبار كتقافة تطبق على ارض الواقع، ومنه نستخلص أن التوسع العمراني الجديد لم يعرف عن سابقه في هذا العنصر .

## المساحة المتواجدة على مستوى القطب



المصدر : الصورة الميدانية 2022

## ب-الساحات العمومية :

نجد انعدام الساحات العمومية، وهذا لا يلبي رفاهية القاطنين بالقطب الحضري.

## ج- فضاءات اللعب :

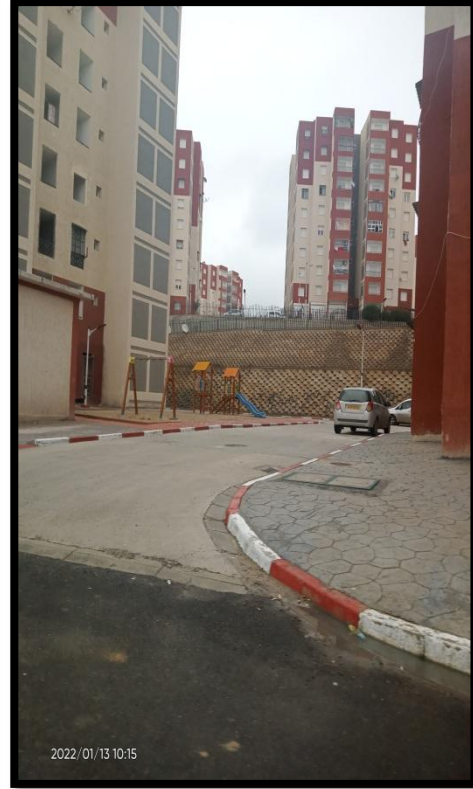
تعتبر فضاءات اللعب من أهم الفضاءات داخل الأحياء السكنية كونها تعتبر متنفس للأطفال خاصة إذا كانت بمعايير وشروط كالاختيار الجيد للموقع، وجود مساحة كافية تتسع لجميع الأطفال و تتلاءم مع سنهم وكذا الاختيار الجيد للتأثيث والمادة المصنوع منها هذه الشروط وأخرى تبقى ضرورية لابد من وجودها في ساحات اللعب وهذا لسلامة الأطفال.

أما ما لاحظنا فنجد نقص هذه المساحات للعب، حيث نجد ثلاث ساحات للعب فقط فتموضع بين سكنات عدل، وعليه فهي غير كافية بالطبع مقارنة بالمعيار الخاص بساحات اللعب المقدر ب0.7م<sup>2</sup> للفرد.

فضاءات اللعب المتواجدة في القطب الحضري



المصدر : صورة ميدانية 2022



المصدر : صورة ميدانية 2022

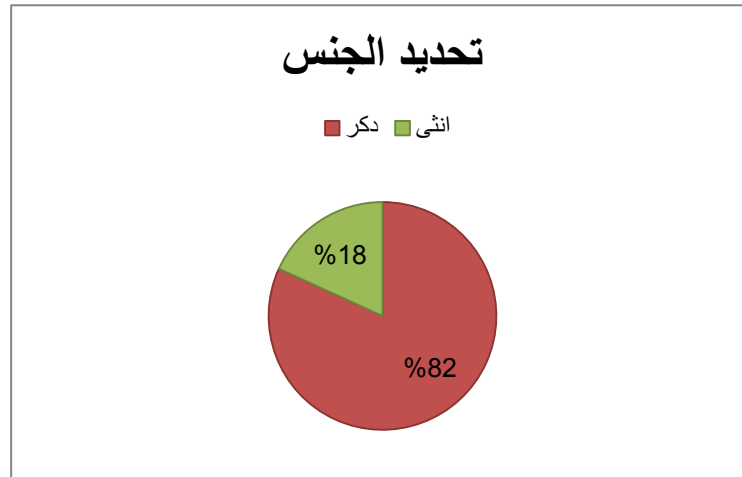
تحليل استمارة الاستبيان الموجهة لسكان القطب الحضري عين الجردة ببلدية ذراع السمار  
\* نظرا لأهمية الدراسة التي قمنا بها باختيار وسيلة تتمثل في استمارة استبيان لسكنات عدل ومرتابها  
، حيث اختارنا عينة من 116 فرد والنتائج المتحصل عليها كالتالي :

#### تحديد جنس.

الجدول-1- يوضح تحديد الجنس لسكان القطب الحضري - عين الجردة- من مجموع افراد العينة .

الجنس	العدد	النسبة
ذكر	70	%81.2
انثى	46	%18.8

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2022



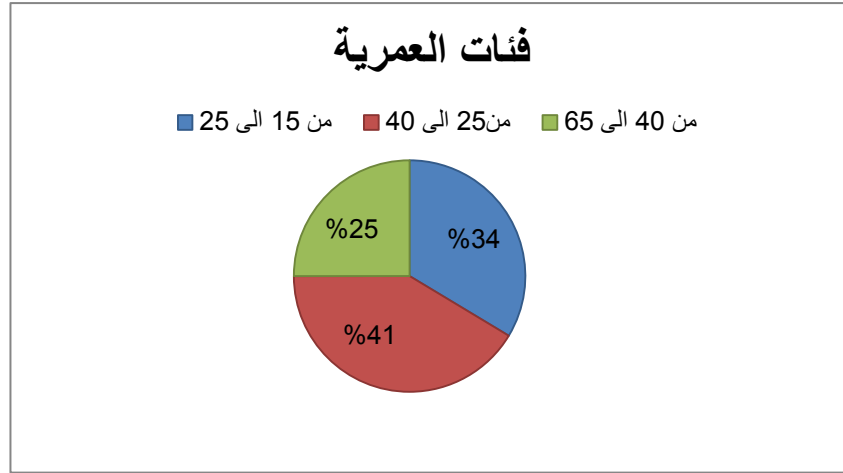
❖ من خلال النتائج المتحصل عليها فان نسبة الذكور مرتفعة %81.2 اما بنسبة للإناث نلاحظ انا  
قدرت %18.8

#### فئات الاعمار .

الجدول-2- فئات الاعمار

الاعمار	العدد	النسبة
25-15	39	%33.62
40-25	48	%41.37
65-40	29	%25.01
المجموع	116	%100

المصدر : تحقيق ميداني 2مارس 2022



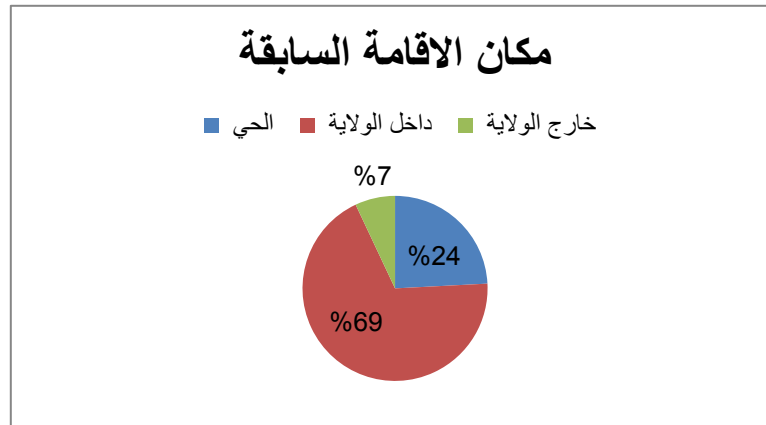
❖ حسب قراءتنا للفئة العمرية توصلنا الى أنها تشمل جميع الفئات العمرية التي تمثل أطياف المجتمع مما يبين كافة التنقلات اليومية لسكان منطقة الدراسة.

✚ مكان الإقامة السابقة :

الجدول -3- يوضح سكان القطب الحضري الجديد

اصول سكان عين الجردة	العدد	النسبة
الحي	28	24.1%
داخل الولاية	80	68.96%
خارج الولاية	8	6.98%
المجموع	116	100%

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2022



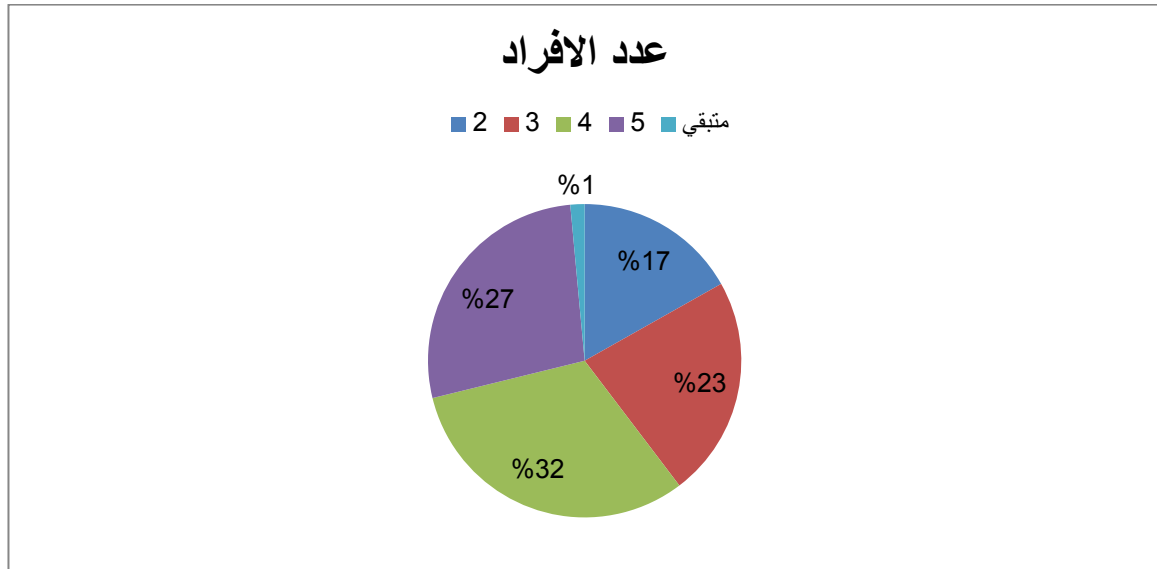
❖ من خلال قراءة النتائج المتحصل عليها في الجدول نجد ا أكبر نسبة 68.69% مما يبين انه بلدية ذراع السمار منطقة استقطاب ولائي اي اغلب سكان الولاية يتجهون الي سكن فيها وهذا لعدة اسباب خاصة توجدها على بعد اقل من 5 كلم<sup>2</sup>، ثم تليها نسبة الافراد الساكنين داخل الحي نسبة 24.1%، اما اصول المواطنين من خارج الولاية تمثل 6.98% وهذا ما يثبت ان القطب الحضري-عين الجردة-توفر سكن لبعض القادمين من خارج الولاية.

📊 عدد أفراد العائلة:

الجدول 4-يمثل عداد الافراد العائلة :

عدد الاولاد	عدد العائلات	نسب عدد الافراد
2	16	13.79%
3	22	18.96%
4	30	25.8%
5	26	22.41%
المتبقي	32	27.58%
المجموع	116	100%

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2022



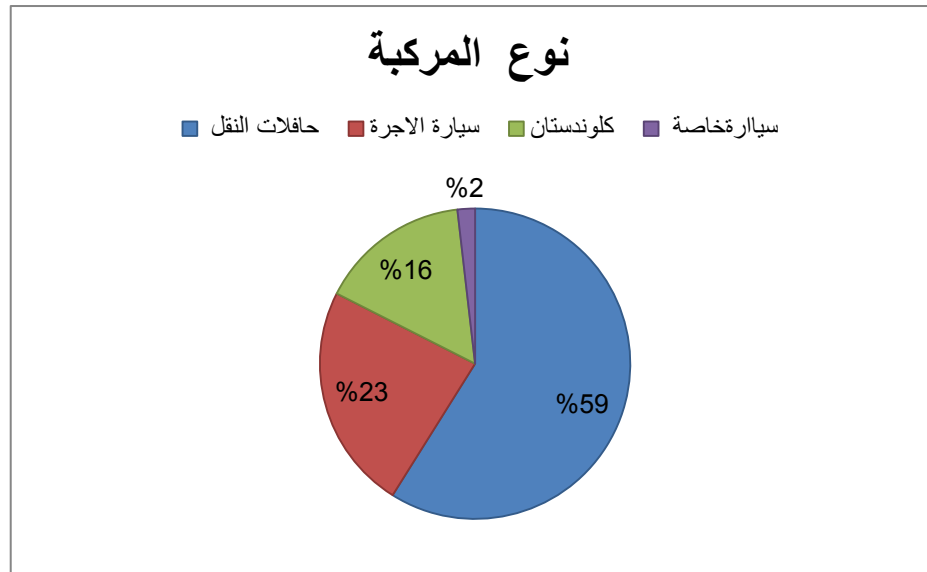
❖ من خلال تحليل عدد افراد العائلات نستطيع قول ان جل العائلات مكونة من 4 الى 7 افراد باحتساب الاولياء وهذا ما يتمشى مع اخر معدل شغل المسكن بإحصاء 2008 الذي كان 6.5 فرد بالمنزل.

🚦: هل تمتلك سيارة -النقل-

الجدول -5-يمثل نوع المركبات :

نوع مركبة	العدد	النسبة
حافلات النقل الجماعي	45	%38.79
سيارة الاجرة	18	%15.51
كلوندستان	12	%10.34
سيارة خاصة	41	%35.34
المجموع	116	%100

المصدر: استمارة الاستبيان +معالجة الطالبة 2022



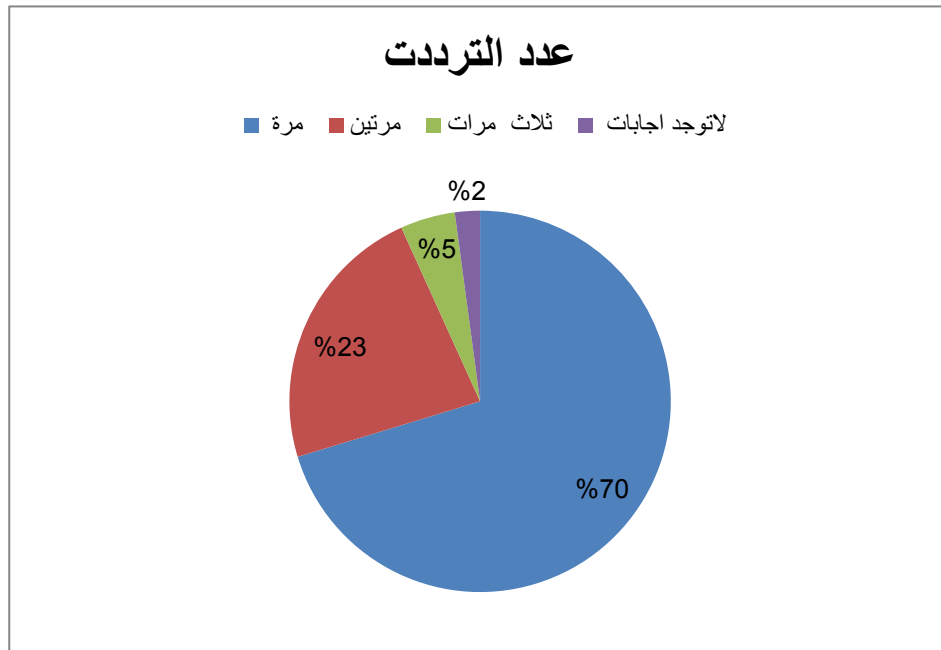
❖ تبعا للنتائج المتحصل عليها فإن نسبة حافلات النقل الجماعي %38.79 وهي نسبة كبيرة وهذا يدل على وجود خطوط تربط البلدية بباقي المناطق المجاورة، بينما نسبة السيارة الخاصة %35.34 وهي نسبة مقبولة ، اما بالنسبة لسيارة الاجرة %15.51 نسبة قليلة وهذا راجع الى التكلفة، وكانت نسبة للنقل غير القانوني (كلوندستان) % 10.34، لجأ اليها سكان منطقة الدراسة الى النقل غير قانوني في ظل نقص النقل الحضري وعدم توفره اوقات الدروة ومع انتهاء دوام النقل.

عدد التردد: 📊

الجدول-6-يمثل الترددات من الحي لمركز المدينة :

عدد التردد	عدد الاشخاص	نسبة %
1	46	39.65%
2	15	12.93%
3	10	2.62%
لاتوجد اجابات	45	38.79%
المجموع	116	100%

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2022



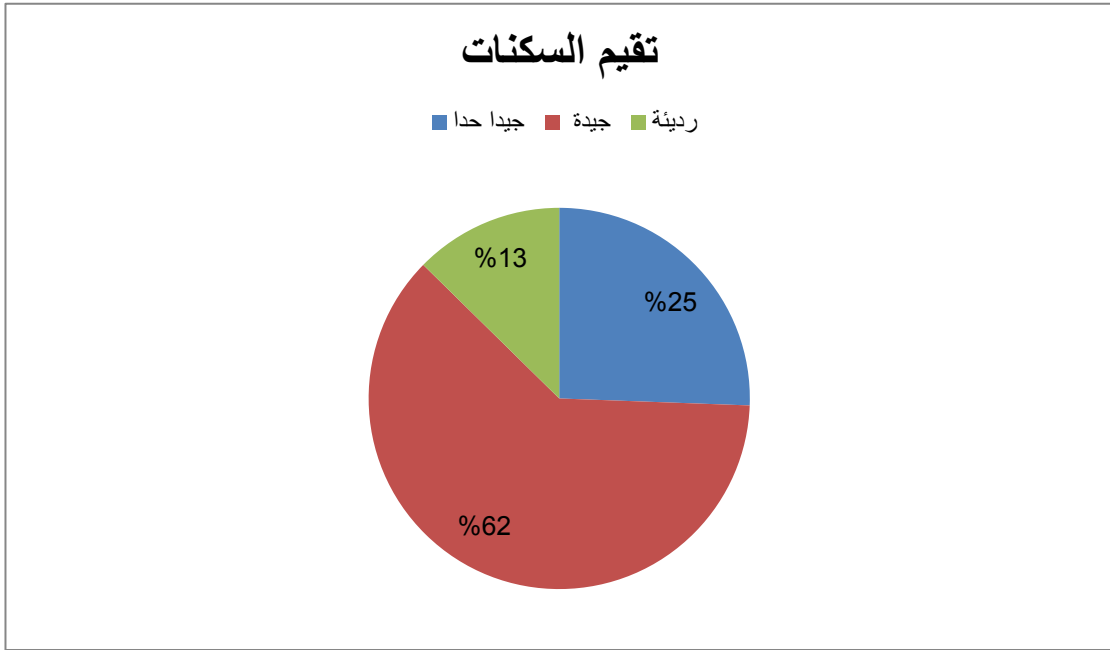
❖ من خلال الجدول نجد ان نسبة الترددات المرتفعة فيما يخص تردد واحد والذي يمثل ذهاب وإياب مرة واحدة بنسبة 39% اما بمرتين بنسبة 12.93%، إضافة الى اصحاب السيارات الخاصة الذي بلغ ترددهم 3 مرات في اليوم مما يؤكد ارتباط السكان ذراع السمار بالمدينة اما بنسبة 38.79% هم الاشخاص الذي يترددون فقط في فترات معينة في الاسبوع

كيف تقيمون السكنات عدل :

الجدول 7- يمثل تقييم مواطنين لسكنات عدل

تقييم	العدد	نسبة %
جيذا جدا	31	20.72 %
جيدة	65	50.03 %
رديفة	20	10.24 %
المجموع	116	100 %

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2022



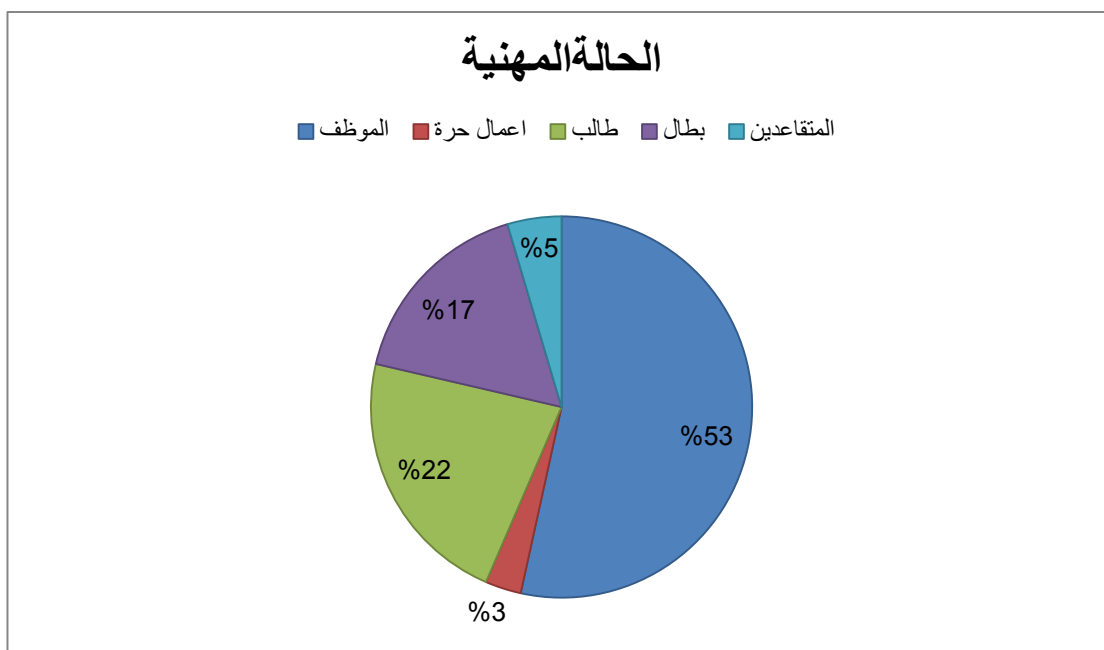
نوع الوظيفة :

الجدول 8- يمثل الحالة المهنية :

الحالة المهنية	العدد	النسبة
الموظف	70	60.34 %
اعمال حرة	4	3.44 %
طالب	19	16.37 %

بطل	15	%12.93
المتقاعدين	7	%6.03
المجموع	116	%100

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2022



❖ من خلال الجدول العينة يتأكد لنا أن نسبة 60.34% من السكان تابعون صنف الموظف وهذا ما يؤكد أن فئة الموظفين كشرط لاستغلال المساكن، أما بنسبة للأفراد الأخرى فهم من أفراد العائلة

#### مسار التنقلات

الجدول -9- يمثل مسار التنقلات :

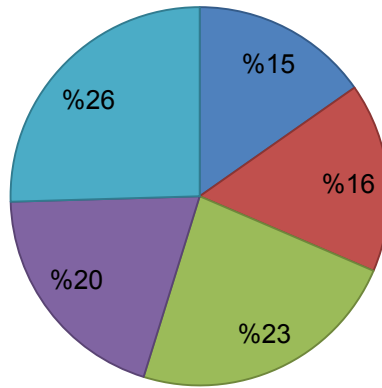
اسباب التنقل من القطب الحضري	العدد	النسبة
الدراسة والتعليم	17	%14.65
استخراج وثائق ادارية وقانونية	18	%15.51
العمل	26	%22.41

العلاج والصحة	22	18.96%
اشياء اخرى	33	28.44%
المجموع	116	100%

المصدر : تحقيق ميداني

### مسار التنقلات

اشياء اخرى ■ الصحة ■ العمل ■ وثائق ادارية ■ الدراسة والتعليم



❖ حسب النتائج المتحصل عليها نجد ان نسبة 14.65% المتنقلين للدراسة والتعليم، تسبقها نسبة 22.41 التي تمثل تنقلات العمال مما يعطينا مجموع 37.37، اما بالنسبة للمتنقلين من اجل استخراج وثائق ادارية وقانونية 15 المدينة ، وتمثل نسبة المتنقلين من اجل العلاج 18.96% وقدرت نسبة المتنقلين بغرض اشياء اخرى 25.44%.

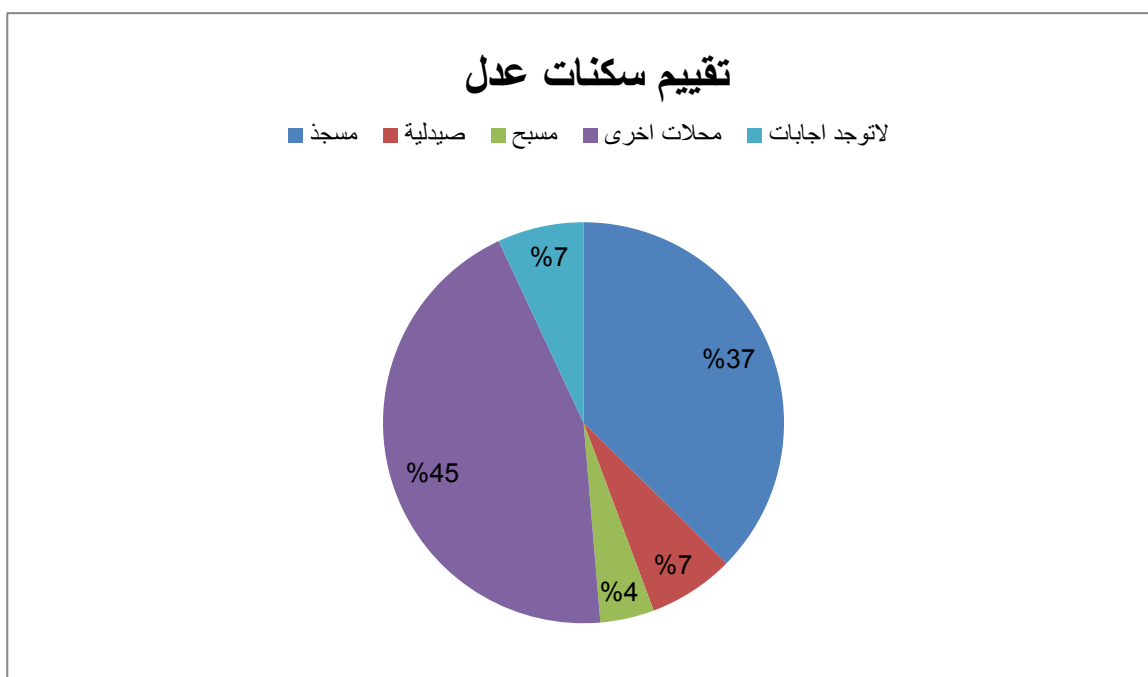
📌 **تقييم نقائص سكنات عدل**

الجدول-10-يمثل الجدول تقييم نقائص سكنات عدل

النسبة	العدد	
37.93%	44	المسجد
6.89%	8	صيدلية
4.31%	5	مسبح
43.96%	51	محلات اخرى

لا توجد اجابات	8	%6.89
المجموع	116	%100

المصدر : استمارة الاستبيان، معالجة الطالبة 2022



من خلال قراءة الجدول التالي و المتمثل في تقسيم اراء المواطنين حول العجز الملاحظ في التجهيزات خاصة الجورية. التجهيزات الدينية مثل المساجد بنسبة 37.93% كما لاحظنا غياب خدمات حيوية كصيدلة لي قدرت بنسبة 6.98%

ماذا تعني المدينة ?

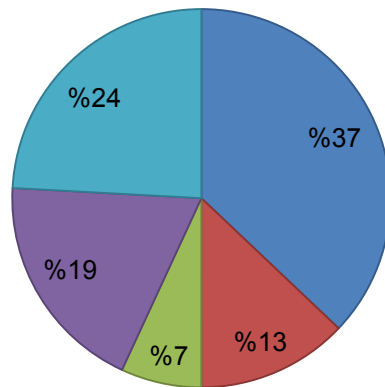
الجدول -11- يمثل ماتعني للمدية للقاطنين في الحي .

مادا تمثل لك المدية	العدد	النسبة
مكان الإقامة	43	37.06%
مكان ولادتي	15	12.93%
مقر عملي	8	6.89%
ولاية	22	18.96%
لا توجد اجابات	28	24.13%
المجموع	116	100%

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2022

نسب ماتعني المدية

■ مكان الإقامة ■ مكان ولادتي ■ مقر عملي ■ ولايتي ■ لا توجد اجابات



❖ نلاحظ من خلال قراءتنا الجدول ان نسبة معتبرة من العينة المستوجبة تغير مدينة المدية مقر اقامة ثانية بنسبة 37%، كما لاحظنا نسبة معتبرة مقر العمل بنسبة 6.60% كما تعتبر وجهة للتنقلات الإدارية كالولاية نسبة 18.96% فهذا مختلف النسب تؤكد مستوى التواصل المجالي بين مدينة عين الجردة والمدن المجاورة.

## التأكد من الفرضيات

**الفرضية الاولى : نمو المجمعات السكنية الجديدة على محاولة تحت تأثير الاقطاب الحضرية المركزية .**

من خلال دراستنا استمارة الاستبيان والدراسة التحليلية لمختلف العناصر العمرانية للقطب الحضري كتوسع جديد لمدينة المدينة هيكلية و وظيفية ، وهذا ما حقق صحة الفرضية الاولى.

**الفرضية الثانية:تطبيق التخطيط العملي لمدينة الذراع السمار سيسمح بتخفيف على المدينة ام تجانس حضري.**

حسب ما أكد سكان القطب الحضري الجديد حول جودة المساكن وعدم توفرهم اماكن الراحة ولعب الاطفال ومدى بعد التجهيزات من جميع السكان فيمكننا القول ان سياسة القطب الحضري كاستراتيجية عمرانية في توفير كم هائل من البرامج السكنية دون ارفاقها الخدمات الضرورية احتياجات الراحة للسكان، خلق علاقة مجالية بين مركز المدينة الأم والقطب الحضري عن طريقة شبكات الطرقات التي تربط فيها إضافة العلاقة الوظيفية الخدماتية الناتجة عن التنقل اليومي لسكان القطب الحضري الجديد نحو مركز المدينة ،حيث نسيج العمراني يؤثر على المدينة وخلق تجانس وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الثانية .

**خلاصة الفصل الثالث :**

بعد دراستنا للقطب الحضري عين الجردة من خلال المعاينة الميدانية وتحليل الاستمارة الاستبائية توصلنا لعدة اثار على التوسع العمراني منها الايجابية وسلبية.

**الايجابية :**

- تموقع القطب الحضري-عين الجردة -خلق ديناميكا تساهم تنمية مدينة ذراع ومساهمته في التلاحم الحضري مستقبلا مع مدينة المدينة .
- توفير عدد معتبر من السكنات باعتبار القطب الحضري الخيار لاحتضان البرامج السكنية نظرا لندرة العقار بوسط المدينة .
- تكوين علاقة مجالية بين مركز المدينة والقطب الحضري عن طريق شبكة الطرقات التي تربط فيها إضافة العلاقة الوظيفية
- لوظيفية الخدمات الناتجة عن التنقل اليومي لسكان القطب الحضري الجديد نحو مركز المدينة .
- ارتفاع الكثافة السكنية في القطاع بسبب استغلالها كسكنات جماعية جديدة بكثرة وتأثير على النسيج العمراني للمدينة الام .
- خلق علاقة تأثير وتأثر بين المدينة الام ومنطقة الدراسة.

**السلبية :**

- اختلال التوازن في توزيع التجهيزات بحيث يتركز أغلبها في المركز المدينة ،واهمال التجمعات الثانوية ادى الى تركيز سكان حول تركيز حول هذه التجهيزات .
- غياب عناصر التهيئة من مساحات خضراء وفضاءات لعب الاطفال .
- نمو المدينة المتسارع وغير طبيعي في القطب الحضري ادى الى نقص ملحوظ في المرافق الضرور

## اقتراحات والتوصيات

- ❖ اقتراح مشروع تجانس الحضري.
- ❖ توازن في التوزيع التجهيزات، وجعل منطقة ذراع السمار جلب حتى تخفف الضغط على مدينة المدية.
- ❖ انجاز محطة حضرية لمدينة ذراع السمار .
- ❖ توفير النقل مكثف جماعي مسير من طرف شركة وطنية للحفاظ على الترددات اليومية.
- ❖ توفير النقل على دار اليوم وعلى مدار الاسبوع
- ❖ اقتراح مصالح مختصة مثل "طب توليد ونساء -
- ❖ ادراج مدينة ذراع السمار في المخططات المستقبلية لمدينة المدية على شكل مخطط بين البلديات لإحداث أكثر توازن ونفس الرؤية التخطيطية pdau intercommunale.
- ❖ العمل على ترقية الإدارية لبلدية ذراع السمار لاستقطاب المشاريع التنموية والهياكل القاعدية أكثر استقطاب من الوضع الحالي.
- ❖ ادراج نموذج تسيير مستدام يتماشى مع معايير التنمية المستدامة على مستوى الحي السكني وتعميمه على باقي التجمعات السكنية كالحاويات التي تميز عن كل نوع من النفايات.
- ❖ الاضاءة الذكية
- ❖ تكثيف المساحات الخضراء خاصة على مستوى المشرفات اي العمران الاخضر
- ❖ اداج النقل الذكي.
- ❖ ادراج الجمعيات في التشاور والتخطيط التشاركي في تهيئة الاحياء السكنية الجديدة.

## خاتمة العامة

من خلال بحثنا هذا تطرقنا الى مسالة التوسعات العمرانية ،حيث اصبحت المجمعات السكنانية الجديدة في الأونة الاخيرة استهلاك العقار في مدننا الجزائرية ،وهذا الإشكال يتزايد مع مرور الوقت وتشبع عقار الموجه يمثل هذه المشاريع فبلدية ذراع السمار كنموذج لهذه توسعات بهدف توفير او تلبية حاجيات السكان من السكن خاصة مع زيادة وتيرة الديموغرافية ،فلاحظنا ان التخطيط في المجال السكن لا يتمشى باقي الوظائف الحضرية الاخرى (تعليم -صحة) مما اعطى اختلال في التوازن بين القطاعات العمرانية، ففي حالتنا الدراسية وجدنا أنه جل سكان بلدية ذراع السمار وخاصة اصحاب السكنات الجديدة -عين الجردة-يتوجهون إلى المدينة الام الا وهي المدينة. مما توفر كل من مستلزمات الحياة الحضرية. وهذا بتردد على حسب نتائج تحقيقنا الميداني ، ومن هنا نحاول إعادة بعض التوازن المجالي والوظيفي في منطقة الدراسة من خلال مخططات مدروسة كمخطط تجانس الحضري "SCU" لا حداء التوازن وتخفيف الضغط عن مدينة المدينة وفي نفس الوقت اعتبار بلدية ذراع السمار حاليا ومستقبلا منطقة توسع للنسيج العمراني لمدينة المدينة ،وكما انه من الضروري التنسيق بين مختلف المخططات المستوى الوطني " SNAT " حتى على المستوى الحضري مع الاخذ بعين الاعتبار في البرامج السكنية المستقبلية إدماج مختلف الوظائف والعناصر الحضرية وهذا بتهيئة السكان وإعطاء اكثر فعالية لمدننا الجزائرية.

# مصادر والمرجع والملحق

## قائمة المراجع

### اولا :الكتب باللغة العربية

#### الكتب :

- حسن عبد المظفر ،العمر الهاشمي جغرافية المدن ومبادئ اسس ومناهج نظريات وتحليلات مكانية دار الصفاء للنشر والتوزيع الطبعة الاولى عمان2010-ص2020.
- د .خلف الله بوجمعة .العمران والمدينة، دار الهدى عين مليلة 2005ص 67.
- فارق حيدر –التصميم المعماري مقالة مقتبسة من الانترنت .
- محمد إسماعيل ،منشأة المعارف بالإسكندرية ص 283.
- محمد بلقاسم ، بلهوم ،سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر ، الجزء(2)،ديوان مطبوعات الجامعة،الجزائر ، 1998وص60
- محمد عاطف الغيث التغير اجتماعي المعرفة الاسكندرية1987ص65.
- عبد الرزاق عباس ،جغرافية المدن .مطبعة اسعد بغداد 1911ص27.
- عبد الرحمان جيلالي تاريخ المدن ثلاثة الجزائر –المدية-مليانة شركة دار الامة للنشر 2007ص 317.38.327.
- عبد الفتاح محمد وهيبه، جغرافية المدن نهضة العربية بيروت 2003 ص14-134.

#### مذكرات التخرج :

- بن سليمان رياض ،مولوة يوسف ،التحسين الحضري في مدينة المدية مذكرة التخرج قسم تسيير التقنيات الحضرية كلية علوم الارض ،جامعة قسنطينة جوان2009 ص44.

-بوزيدي إبراهيم وبن ديدنية الشيخ التوسع العمراني في تنمية المدينة دراسة حالة حاسي بحبح مذكرة تخرج -مقدمة لنيل شهادة الماستر الاكاديمي بجامعة محمد بوضياف المسيلة 2018 ص 11.

-بولمعيزة كريمة وجلاب منى،التوسع العمراني في مدينة واد النجاء ،مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية جامعة قسنطينة 1 ص14-15.

-حاجي الخامسة ميلود منى السياسات السكنية للسكن الجماعي ،دراسة تحليلية ونقدية لسياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة -حالة مدينة خنشلة -مشروع مقدم لنيل شهادة مهندسة دولة التهيئة الحضرية -جامعة الحاج لخضر باتنة 2008 ص81.

كابرين فارس ، نصر واي وليد ،الاشكال الحضرية الجديدة للسكن الجماعي استجابة لازمة سكنية ام لازمة حضرية مدينة سطيف مشروع مقدم لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية تخصص تهيئة حضرية ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،2008،ص14

### الخرائط :

المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير (PADU)بلدية المدية .المرحلة 01 ،2008

### ثانيا بالغة الاجنبية :

-ATT AMMAR Karim, le financement de la construction de la logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école nationale d'administration, 2001,p14

-J.E.HAVEL,habitat et logement presse universitaires de France,France1968 - ,p10-

- Bouhired Nassila :la promotion immobilière mémoireESC .1991,P13-14.

- Rachid HAMIDOU ,le logement ,OPU , Alger ,1998,p30



الملحق رقم -01- استمارة بحث ميداني خاصة بسكان القطب الحضري عين الجردة بذرا السمار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية

وزارة التعليم العالي

معهد تسيير التقنيات الحضرية

جامعة محمد بوضياف

استمارة بحث ميدانية خاصة بسكان التوسعات العمرانية الجديدة  
-القطب الحضري عين الجردة -

موضوع البحث المناطق السكنية الجديدة واثرها على النسيج  
العمراني

ملاحظة هذه استمارة تدخل في إطار دراسة جامعية  
تخص مذكرة السنة الثانية ماستر

1-تحديد الجنس

انثى  ذكر

2-السن

3-مكان الإقامة

الحي  داخل الولاية  خارج الولاية

4-عداد الافراد

2  3  4  5

5-نوع المركبة

6-عدد التردد

7-كيف تقيمون سكنا عدل

جيدة جدا  جيدة  رديئة

8- نوع الوظيفة

9- مسار التنقلات

10- نقائص سكنات عدل

11- ماذا تعني