

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الهندسة المعمارية، عمران ومهن

المدينة

تخصص: عمران



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: المدينة و العمران

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس أكاديمي

إعداد الطالبة : قندوز شيماء مختارية

تحت عنوان

إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 1 بمدينة فرندة (تيارت)

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف	ساسى فريدة
ممتحنا	جامعة محمد بوضياف	عثماني عبد الرحمان
مشرفا و مقررا	جامعة محمد بوضياف	عرابة المبروك

السنة الجامعية : 2025/2024

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم العمران والمدينة

تصريح شرقي

(خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث)

أنا الممضي أدناه

الصفة: طالبة

السيدة(ة): قندوز شيماء مختارية

الحامل(ة) لبطاقة التعريف رقم: 110040468016260000

ولاية: تيارت

عن بلدية: فرندة

الصادرة بتاريخ: 2024/08/18

قسم: المدينة و العمران

المسجل(ة) بمعهد: تسيير التقنيات الحضرية

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث مذكرة الليسانس ، عنوانها:

إعادة تهيئة مخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

المسيلة في : 2025/06./10

امضاء المعني

Guendouz

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

قال تعالى: (يرفع الله الذين امنوا منكم والذين اوتوا العلم درجات)

الى اولئك الذين رسموا احلامهم على جدران الجامعات،

وحملوا دفاترهم في طريقهم الى الشهادة ،

الى طلبة غزوة الجامعيين الذين رحلوا قبل ان تكمل الحكاية،

قبل ان ينادى باسمائهم يوم التخرج ،

فصاروا نورا لا ينطفئ في سماء العلم والكرامة،

سلاما على ارواحكم الطاهرة وموعدنا عند رب لا ينسى

اهدي هذا النجاح الى من احمل اسمه بكل فخر

الى من حصد الاشواك عن دربي

ليمهد لي طريق العلم الى من كلل

الله بالهيبه والوقار..الى من علمني العطاء بدون انتظار

الى ابي الغالي

الى من كان دعاؤها سر نجاحي ،الى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها

الى بسمة الحياة وسر الوجود

الى اغلى الحبايب امي..

إلى أخواتي الغاليات، نبض قلبي ورفيقات درب

شكرًا لضحكاتكن التي كانت البلسم في لحظات تعبي،

أهديكن جزءًا من هذا الحلم الذي أصبح حقيقة.

وأخيرًا...

إلى نفسي،

أهديك هذا التخرج اعترافًا بأنك كنت قادرة،

وأن كل لحظة صبر، وكل دموع خفية، لم تذهب سدى.

ملخص

تهدف هذه المذكرة إلى دراسة وتحليل واقع مخطط شغل الأراضي رقم 1 بمدينة فرندة، الذي يشهد اختلالات عمرانية ومشاكل في البنية التحتية وتنظيم استعمالات الأراضي، نتيجة النمو العشوائي وعدم مواكبة التطورات الاجتماعية والاقتصادية.

تناولنا المفاهيم الأساسية المرتبطة بالتهيئة الحضرية، ومكانة مخطط شغل الأراضي كأداة تنظيمية في التشريع الجزائري، إلى جانب عرض لمبادئ إعادة التهيئة الحضرية وأهميتها في تحقيق التنمية المستدامة.

أما الدراسة الميدانية للمخطط رقم 1 فقد تمثلت في تحليل الإطار المبنى وغير المبنى، وتقييم حالة البنية التحتية والمرافق العمومية، وكذا تشخيص النقائص والمشاكل القائمة على مستوى توزيع الوظائف وكثافة السكن وغياب المساحات الخضراء وضعف الربط الشبكي.

وفي الأخير تم اقتراح مشروع متكامل لإعادة تهيئة المخطط، يتضمن إعادة تنظيم استعمالات الأراضي وتحسين شبكات النقل وتوسيع المرافق والخدمات وخلق فضاءات خضراء وترفيهية واقتراح مصادر تمويل واقعي.

خلصت الدراسة إلى أن إعادة التهيئة تعتبر ضرورة ملحة لتحسين نوعية الحياة الحضرية لسكان المنطقة، وتحقيق توازن وظيفي وهيكلية داخل النسيج العمراني لمدينة فرندة، مع التأكيد على دور التخطيط التشاركي بين مختلف الجهات الفاعلة لإنجاح هذا النوع من المشاريع.

الكلمات المفتاحية: إعادة التهيئة، مخطط شغل الأراضي، التخطيط العمراني، التوسع العمراني

Abstract

Abstract

This thesis aims to study and analyze the current state of Land Use Plan No. 1 in the city of Frenda, which suffers from urban imbalances and infrastructure issues, as well as disorganized land use. These problems stem from uncontrolled urban growth and the failure to keep pace with social and economic developments.

We addressed the fundamental concepts related to urban planning, the role of the Land Use Plan as a regulatory tool within Algerian legislation, and presented the principles of urban renewal and its importance in achieving sustainable development.

The field study of Plan No. 1 involved analyzing the built and unbuilt environment, evaluating the condition of infrastructure and public facilities, and diagnosing existing shortcomings and problems related to land use distribution, housing density, lack of green spaces, and weak connectivity.

Finally, a comprehensive urban renewal project was proposed, which includes reorganizing land uses, improving transport networks, expanding facilities and services, creating green and recreational spaces, and suggesting realistic funding sources.

The study concluded that urban renewal is an urgent necessity to improve the quality of urban life for the residents of the area and to achieve functional and structural balance within the urban fabric of the city of Frenda, while emphasizing the importance of participatory planning among the various stakeholders to ensure the success of such projects.

Keywords: Key words: redevelopment, land use plan, urban planning, urban expansion

الفهرس

.....	إهداء
.....	ملخص
.....	Abstract
.....	الفهرس
.....	قائمة الجداول
.....	قائمة الأشكال

مقدمة عامة

1.....	مقدمة
2.....	اشكالية البحث
2.....	فرضية البحث
3.....	أهداف البحث
4.....	منهجية وأدوات البحث
4.....	المنهج المستخدم
4.....	أدوات البحث
5.....	هيكلية البحث

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

6.....	التخطيط العمراني وإعادة التهيئة
6.....	1_1 مفهوم التوسع العمراني
6.....	1_2 مكونات التخطيط العمراني
6.....	1_2_1 تحديد استخدامات الأراضي
6.....	2_1_2 البنية التحتية والمرافق العامة
7.....	3_2_1 النقل والمرور
7.....	4_2_1 المساحات الخضراء والمناطق المفتوحة
7.....	5_2_1 الإسكان والتخطيط السكني

- 7.....1_2_6_ البيئة والاستدامة.....7
- 7.....1_2_7_ التهيئة الاجتماعية والاقتصادية.....7
- 7.....1_2_8_ القوانين والأنظمة التنظيمية.....7
- 8.....1_3_أهمية إعادة تهيئة المخططات العمرانية.....8
- 8.....1_3_1_ تحسين جودة الحياة الحضرية.....8
- 8.....1_3_2_ التكيف مع التغيرات الديموغرافية والاجتماعية.....8
- 8.....1_3_3_ دعم التنمية الاقتصادية.....8
- 8.....1_3_4_ الحفاظ على البيئة.....8
- 8.....1_3_5_ معالجة الاختلالات في التخطيط السابق.....8
- 9.....1_3_6_ تعزيز البنية التحتية والتجهيزات.....9
- 9.....1_3_7_ الاستجابة للتحديات المستقبلية.....9
- 9.....2_ مخططات شغل الأراضي.....9
- 9.....2_1_ تعريف مخطط شغل الاراضي.....9
- 10.....2_2_ أهداف ومبادئ إعداد مخطط شغل الأراضي.....10
- 10.....2_3_ الفروقات بين مخطط شغل الاراضي والمخططات الاخرى.....10
- 11.....3_ الإطار القانوني والتنظيمي لإعادة التهيئة في الجزائر.....11
- 11.....3_1_ القوانين والتشريعات المنظمة للتخطيط العمراني.....11
- 11.....3_1_1_ أهم القوانين والتشريعات.....11
- 12.....3_1_2_ جهات مسؤولة عن تطبيق هذه القوانين.....12
- 13.....2_ المعايير التخطيطية لإعادة التهيئة.....13
- 13.....2_3_ المعايير التخطيطية لإعادة التهيئة في الجزائر.....13
- 13.....2_3_1_ الكثافة السكانية والعمرانية.....13
- 13.....2_3_2_ نسبة التغطية.....13
- 13.....2_3_3_ نسبة الاستغلال.....13
- 13.....2_3_4_ المعايير البيئية.....13
- 14.....2_3_5_ التجهيزات العمومية.....14
- 14.....2_3_6_ الطرق والمواصلات.....14
- 14.....3_3_ دور الهيئات المحلية في إعادة تهيئة المخططات.....14
- 14.....3_3_1_ إعداد وبلورة مخططات التهيئة (مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي).....14
- 14.....3_3_2_ إجراء التحقيقات العمومية.....14

15	3_3_3 المصادقة والموافقة على المخططات
15	3_3_4 تنفيذ مشاريع إعادة التهيئة
15	3_3_5 مراقبة تطبيق المخططات ومنح التراخيص
15	3_3_6 المساهمة في تعبئة الموارد العقارية والمالية
16	خلاصة

الفصل الثاني: الدراسة الميدانية لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة

17	1_1 نبذة عن مدينة فرنندة
17	1_1 الموقع الجغرافي
18	1_2 الخصائص الديموغرافية والاقتصادية
18	1_2_1 الخصائص الديموغرافية
18	1_2_2 الخصائص الاقتصادية
19	1_3 التطور العمراني لمدينة فرنندة
19	1_3_1 النشأة والتطور التاريخي
19	1_3_2 مراحل النمو العمراني
20	1_3_3 خصائص التوسع العمراني الحالي
20	2_1 تحليل الوضع الراهن لمخطط شغل الأراضي رقم 1
20	1_2 وصف عام للمخطط
20	2_2 استخدامات الأراضي الحالية
21	2_3 الاطار المبنى والاطار الغير مبني
22	2_3_1 دراسة الاطار المبنى
27	2_3_2 دراسة الاطار الغير المبنى
31	2_4 وضعية البنية التحتية والمرافق العامة
31	2_4_1 البنية التحتية
31	2_4_2 المرافق العامة والخدمات
32	2_5 التحديات والمشاكل الموجودة
33	2_3 تقييم المخطط وفق المعايير العمرانية الحديثة
38	خلاصة

الفصل الثالث: مقترح إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة

39	3_1 أهداف إعادة التهيئة
40	3_2 تحسين نوعية الحياة الحضرية

- 3_3 تطوير البنية التحتية والمرافق 41
- 4_3 تعزيز الاستدامة البيئية: 43
- 1_1_2_3 الهدف من إعادة التوزيع 45
- 2_1_2_3 الوضع الحالي (تشخيص الاستعمالات) 45
- 3_1_2_3 التوزيع المقترح للاستعمالات بعد التهيئة 45
- 4_1_2_3 التوصيات العمرانية المصاحبة لإعادة التوزيع 46
- 5_1_2_3 أثر إعادة التوزيع على الحياة الحضرية 46
- 2_2_3 تحديث شبكات النقل وتوفير المساحات الخضراء ومناطق الترفيه 46
- 1_2_2_3 تحديث شبكات النقل 46
- 1_1_2_2_3 أهداف تحديث النقل 46
- 2_1_2_2_3 مكونات المشروع المقترحة 46
- 3_1_2_2_3 الربط الخارجي 47
- 2_2_2_3 توفير المساحات الخضراء ومناطق الترفيه 47
- 1_2_2_2_3 أهمية الفضاءات الخضراء 47
- 2_2_2_2_3 المساحات الخضراء المقترحة 47
- 3_2_2_2_3 التوصيات التخطيطية 47
- 3_2_2_3 تحسين الخدمات والمرافق 47
- 1_3_2_3 تعريف الخدمات والمرافق 47
- 2_3_2_3 تشخيص الوضع الحالي 48
- 3_3_2_3 برنامج التحسين المقترح 48
- 4_3_2_3 توزيع المرافق حسب مبدأ القرب 49
- 1_3_3 الخطوات العملية لتنفيذ المخطط الجديد 49
- المرحلة الأولى: التحضير والتخطيط 49
- المرحلة الثانية: التمويل والدراسات التفصيلية 50
- المرحلة الثالثة: الإنجاز والتتبع 50
- المرحلة الرابعة: التسليم والتسيير 50
- المرحلة الخامسة: التقييم والمتابعة 51
- 2_3_3 التحديات المحتملة وكيفية التعامل معها 51
- 1_2_3_3 مفتاح النجاح في التعامل مع التحديات 52
- 1_3_3_3 دور الجهات الحكومية 52

- 52.....الجهة الحكومية
- 53.....2_3_3_3 دور المجتمع المدني والسكان المحليين
- 53.....3_3_3_3 أهمية التكامل بين الطرفين
- 54.....خلاصة

خلاصة عامة

- 56.....4_ خلاصة عامة
- 56.....4_1 ملخص لأهم النتائج
- 57.....النتيجة النهائية
- 57.....4_2 اقتراحات لمشاريع مستقبلية مرتبطة بإعادة التهيئة الحضرية:
- 59.....قائمة المراجع

قائمة الجداول

- جدول رقم 1: يمثل الفروقات بين مخطط شغل الاراضي والمخططات الاخرى 11
- جدول رقم 2: يمثل الوضعية الحالية للاطار المبني لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 23
- جدول رقم 3: التوزيع النسبي لمساحات الاطار المبني 23
- جدول رقم 4: يمثل مشاكل عمرانية و تنظيمية لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 32
- جدول رقم 5: يمثل مشاكل في البنية التحتية لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 33
- جدول رقم 6: يمثل مشاكل الرافق العمومية و الخدمات لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 33
- جدول رقم 7: يمثل مشاكل ادارية و تسييرية لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 33
- جدول رقم 8: يمثل مبدأ التوازن بين استعمالات الأراضي 34
- جدول رقم 9: يمثل مبدأ البنية التحتية المتكاملة 34
- جدول رقم 10: يمثل مبدأ الاستدامة البيئية 34
- جدول رقم 11: يمثل مبدأ وضوح الرؤية وتوجيه التنمية 34
- جدول رقم 12: مبدأ التشاركية والعدالة الاجتماعية 35
- جدول رقم 13: ملخص مدى التوافق 35
- جدول رقم 14: يمثل نقاط القوة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 35
- جدول رقم 15: يمثل نقاط الضعف لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 36
- جدول رقم 16: يمثل آراء السكان بخصوص مخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 36
- جدول رقم 17: يمثل آراء الجهات المختصة (البلدية، مديرية التعمير، مصالح الهندسة) 37
- جدول رقم 18: يمثل تحسين الإطار العمراني والمبني لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 40
- جدول رقم 19: يمثل تعزيز المساحات الخضراء والبيئة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 40
- جدول رقم 20: يمثل تحسين الخدمات والمرافق لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 41
- جدول رقم 21: يمثل تعزيز الجانب الأمني والاجتماعي لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 41
- جدول رقم 22: يمثل العدالة في التوزيع الحضري لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 41
- جدول رقم 23: يمثل مؤشرات قياس جودة الحياة الحضرية المقترحة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 41
- جدول رقم 24: يمثل واقع البنية التحتية الحالية لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 42
- جدول رقم 25: يمثل تطوير الطرق والمواصلات لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 42
- جدول رقم 26: يمثل تطوير شبكة المياه والصرف لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 42
- جدول رقم 27: يمثل تطوير الكهرباء والإنارة العمومية لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 43
- جدول رقم 28: يمثل تطوير شبكات الاتصال و الرقمنة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 43
- جدول رقم 29: يمثل تطوير المرافق العمومية لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 43
- جدول رقم 30: يمثل مؤشرات نجاح التطوير لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 43
- جدول رقم 31: يمثل الوضع البيئي الحالي لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 44
- جدول رقم 32: يمثل تهيئة المساحات الخضراء لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 44
- جدول رقم 33: يمثل إدارة النفايات والتدوير لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة 44

- جدول رقم 34: يمثل تعزيز الطاقات المتجددة و التقنيات النظيفة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....44
- جدول رقم 35: يمثل ادارة المياه لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....45
- جدول رقم 36: يمثل الوضع الحالي لاستعمالات الاراضي لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....45
- جدول رقم 37: يمثل التوزيع المقترح للاستعمالات بعد التهيئة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....46
- جدول رقم 38: يمثل مكونات المشروع المقترحة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....47
- جدول رقم 39: يمثل المساحات الخضراء المقترحة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....47
- جدول رقم 40: يمثل الوضع الحالي للمرافق و الخدمات لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....48
- جدول رقم 41: يمثل برنامج تحسين قطاع التعليم لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....48
- جدول رقم 42: يمثل برنامج تحسين قطاع الصحة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....48
- جدول رقم 43: يمثل برنامج تحسين قطاع العبادة و الخدمات الاجتماعية لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....49
- جدول رقم 44: يمثل برنامج تحسين قطاع الادارة و الخدمات العامة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....49
- جدول رقم 45: يمثل برنامج تحسين قطاع الانشطة التجارية و الاقتصادية لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....49
- جدول رقم 46: يمثل توزيع المرافق حسب مبدا القرب (الشبكة النظرية).....49
- جدول رقم 52: يمثل التحديات المحتملة و كيفية التعامل معها في اعادة تهيئة مخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة.....52

قائمة الأشكال

- شكل رقم 1: موقع مدينة فرندة..... 17
- شكل رقم 2: دائرة نسبية تمثل الاطار المبنى و الغير مبني لمدينة فرندة..... 22
- شكل رقم 4: دائرة نسبية توضح مساحات الاطار المبنى لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة..... 24
- شكل رقم 6: يمثل صور لنمط البناء في مخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة..... 26
- شكل رقم 7: يمثل صور للطوابق في مخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة..... 26
- شكل رقم 8: يمثل صورة للتجهيز في مخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة..... 26
- شكل رقم 9: دائرة نسبية تمثل الاطار الغير مبني..... 28
- شكل رقم 11: يمثل صورة لحالة الطرقات..... 30
- شكل رقم 12: يمثل صورة لحالة المساحات الخضراء شكل رقم 13: يمثل صورة لحالة الارصفة
- 30.....

مقدمة عامة

مقدمة

تشهد المدن الجزائرية في العقود الأخيرة تحولات عمرانية واجتماعية متسارعة، نتيجة للنمو الديمغرافي، وتوسع النسيج الحضري، والضغط المتزايد على الموارد والخدمات. وفي هذا السياق، أصبحت الحاجة ملحة

لتبني مقاربات تخطيطية جديدة، تهدف إلى تحسين نوعية الحياة الحضرية وضمان توازن وظيفي وهيكلية داخل الفضاءات العمرانية. ومن بين الأدوات التي أقرها التشريع العمراني الجزائري لمرافقة هذا التحول، نجد **مخطط شغل الأراضي** باعتباره وثيقة تنظيمية تحدد بدقة استعمالات الأراضي المختلفة، وتشكل أساساً لأي تدخل عمراني أو تهيئة حضرية

لكن، ورغم اعتماد هذه الأداة في العديد من التجمعات السكنية، إلا أن تطبيقها على أرض الواقع غالباً ما يصطدم بعدة إشكاليات تتعلق بسوء التنفيذ، أو تجاهل المعايير التقنية، أو عدم ملاءمة المخطط الأصلي للتحولات الاجتماعية والاقتصادية التي عرفت المدينة. وتعد **مدينة فرندة** إحدى المدن التي عرفت توسعاً سكانياً وعمرانياً مهماً، ما أدى إلى بروز اختلالات في التنظيم المجالي داخل بعض أحيائها، لا سيما في **مخطط شغل الأراضي رقم 1**، الذي يعاني من عدة نقائص سواء على مستوى البنية التحتية، أو التوزيع العشوائي للاستعمالات، أو ضعف المرافق والتجهيزات العمومية

بناءً على ما سبق، تهدف هذه الدراسة إلى اقتراح مشروع إعادة تهيئة عمرانية شاملة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بمدينة فرندة، يركز على مبادئ التهيئة المستدامة، ويأخذ بعين الاعتبار الواقع الميداني للمنطقة، مع اقتراح حلول وظيفية قابلة للتنفيذ، تساهم في رفع نوعية الحياة للسكان، وتحسين أداء الفضاء العمراني للمدينة.

اشكالية البحث

يعد مخطط شغل الأراضي أداة تنظيمية مهمة في التخطيط العمراني، حيث يحدد كيفية استغلال الأراضي داخل المناطق الحضرية بما يتماشى مع احتياجات التنمية المحلية. غير أن بعض المخططات التي تم إعدادها في فترات سابقة لا تتماشى مع المتطلبات الحالية بسبب التغيرات الديموغرافية، الاقتصادية، والبيئية. وهذا ما يبرز أهمية إعادة تهيئة هذه المخططات لضمان استدامة واستجابة أكبر لحاجيات السكان.

في هذا السياق، يواجه مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة عدة تحديات، من بينها ضعف البنية التحتية، غياب التوزيع المتوازن لاستعمالات الأراضي، ونقص المساحات الخضراء والمرافق الحيوية. إضافة إلى ذلك، إضافة إلى ذلك فلا بد من النظر في توافق المخطط الحالي مع القوانين والتشريعات الحديثة الخاصة بالتخطيط العمراني في الجزائر.

بناءً على ذلك، تتجلى إشكالية البحث في السؤال الرئيسي التالي:

إلى أي مدى يمكن أن تساهم إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة في تحسين التخطيط العمراني وتحقيق التنمية المستدامة؟

ويندرج تحت هذا السؤال الرئيسي عدة تساؤلات فرعية، منها:

- ما هي أوجه القصور في المخطط الحالي لشغل الأراضي رقم 1 بفرندة؟
- ما هي التحديات التي قد تواجه إعادة تهيئة المخطط، وما الحلول المقترحة لتجاوزها؟

فرضية البحث

من المتوقع أن يؤدي تطبيق إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة وفق معايير التخطيط العمراني الحديثة إلى تحسين جودة الحياة في المنطقة، وتعزيز الفعالية الوظيفية للمخطط، ودعم التنمية المستدامة من خلال تحسين البنية التحتية، وإعادة توزيع الاستعمالات الحضرية بشكل أكثر توازناً.

أهداف البحث

تهدف هذه الدراسة إلى تقديم معالجة عمرانية متكاملة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة، وذلك من خلال مجموعة من الأهداف الرئيسية والفرعية، يمكن تلخيصها كما يلي :

1_ الهدف العام

- اقتراح مشروع لإعادة تهيئة حضرية شاملة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة، يحقق التوازن المجالي ويحسن نوعية الحياة الحضرية، في إطار مبادئ التنمية المستدامة

2_ لأهداف الخاصة

تشخيص الواقع العمراني للمنطقة المدروسة من خلال دراسة الإطار المبنى وغير المبنى، وتحليل مكونات البنية التحتية والتجهيزات

رصد الاختلالات والمشاكل المجالية التي يعاني منها المخطط الحالي (ضعف في التنظيم، نقص المرافق، غياب المساحات الخضراء...)

إعادة تنظيم استعمالات الأراضي بما يتماشى مع احتياجات السكان ومتطلبات التنمية الحضرية

تحسين البنية التحتية الأساسية (الطرق، الإنارة، شبكات المياه والصرف...)

بشكل يتماشى مع المعايير العمرانية الحديثة

توفير فضاءات عمومية خضراء ومناطق ترفيه لتعزيز الجانب البيئي والاجتماعي داخل الحي

اقتراح آليات تنفيذ عملية وقابلة للتطبيق تأخذ بعين الاعتبار الجوانب التقنية، المالية، والقانونية للمشروع

تقديم رؤية حضرية مستدامة تضمن التكامل بين البعد العمراني، البيئي، الاجتماعي والاقتصادي

منهجية وأدوات البحث

تقوم هذه الدراسة على مقارنة منهجية تجمع بين التحليل النظري والتطبيقي، في إطار رؤية شاملة لفهم واقع مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة، واقتراح تهيئة عمرانية ملائمة. وقد تم الاعتماد على المناهج التالية

المنهج المستخدم:

1_ لمنهج الوصفي التحليلي:

- تم اعتماده في دراسة الإطار النظري، من خلال تحليل المفاهيم والمصطلحات المرتبطة بالتهيئة الحضرية ومخططات شغل الأراضي
- استخدم أيضاً في تشخيص الوضع الحالي للمخطط المدروس من خلال وصف ميداني دقيق لمكوناته العمرانية والوظيفية

2_ لمنهج الاستشرافي (المقترحي):

- وظّف هذا المنهج في بناء تصور لإعادة تهيئة المخطط، باقتراح حلول حضرية مستدامة تراعي الإشكاليات المسجلة ميدانياً
- ساعد في اقتراح سيناريوهات محتملة للتنمية وإعادة التنظيم العمراني

أدوات البحث:

الملاحظة المباشرة: تم النزول إلى الميدان لمعاينة الإطار المبني وغير المبني، ورصد الحالة العامة للبنية التحتية والمرافق

الصور الجوية وخرائط مخطط شغل الأراضي: تم تحليل المخطط الأصلي وطبقات الاستعمالات الحالية من خلال الصور والخرائط المعتمدة من الجهات التقنية

المقابلات شبه الموجهة: أجريت مع بعض مسؤولي البلدية، وسكان الحي، لجمع معلومات نوعية حول مشاكل الحي وآفاق تطويره

التحليل البياني والخرائطي: استُخدم في بناء تصور بصري لإعادة توزيع استعمالات الأراضي والمرافق المقترحة

الوثائق الرسمية والتقارير التقنية: تم الرجوع إلى المراجع القانونية والتنظيمية الخاصة بالتهيئة العمرانية، مثل قوانين التعمير، ومخططات التنمية المحلية

هيكلية البحث

مقدمة عامة يتم فيها توضيح إشكالية البحث وأهدافه والمنهجية المعتمدة وهيكلية البحث، ثم الفصل الثاني المتمثل في الإطار النظري للدراسة تم فيه شرح المفاهيم الرئيسية للبحث، ثم الفصل الثاني المتمثل في الإطار التطبيقي يحتوي على تحليل حالة الدراسة واقتراح إعادة التهيئة، ثم خلاصة عامة تمثل حوصلة للبحث ونتائج الدراسة.

الفصل الأول

الإطار النظري للدراسة

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة

التخطيط العمراني وإعادة التهيئة

1_1 مفهوم التوسع العمراني:

لقد عرف هيربر كوتمان عملية التوسع الحضري بالامتداد خارج حدود المدينة اي توسع المجال العمراني وامتداده دون التقيد بحدود المناطق التي حدثت فيها تلك العملية، (جوان بوز غاية ، 2014)

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو اطراف المدينة سواء كان افقيا او راسيا وبطريقة عقلانية (aleberto ، 1993)

كما يعرف بانه امتداد طبيعي للكتلة العمرانية بالمراكز العمرانية كنتيجة حتمية لمقابلة احتياجات النمو السكاني والانشطة على تلك المراكز والانشطة المختلفة التي تمارس بها (2012 ، مصطفى) .

كما ان الامتداد العمراني يعرف بانه سرطان لا يحترم حدود المدن والمقاطعات (2003.Dakan.Maret)

2_1 مكونات التخطيط العمراني:

التخطيط العمراني هو عملية تنظيم وتطوير المناطق الحضرية لتحقيق التوازن بين احتياجات السكان وتوفير بيئة سكنية وصناعية وتجارية مستدامة وامنة.

يشمل التخطيط العمراني عدة مكونات اساسية تتداخل مع بعضها البعض لضمان تطور حضري متوازن وفعال، هذه اهم المكونات الاساسية الرئيسية في التخطيط العمراني:

1_2_1 تحديد استخدامات الأراضي:

• يشمل توزيع الأنشطة المختلفة (سكن، تجارة، صناعة، خدمات...) على المساحات العمرانية.

• يهدف إلى تحقيق التوازن بين مختلف الوظائف الحضرية. (Hassan، 2012) .

• [مبادئ التخطيط العمراني والإقليمي] .

2_1_2 البنية التحتية والمرافق العامة:

• تشمل الطرق، المياه، الكهرباء، الصرف الصحي، والاتصالات.

• تشكل العمود الفقري لأي تخطيط عمراني ناجح.

(UN-Habitat . 2020).

1_2_3_ النقل والمرور:

- تخطيط شبكات الطرق، المواصلات العامة، المسارات غير الآلية (مشي ودراجات).
- يسهم في تقليل الاختناقات المرورية وتعزيز كفاءة الحركة داخل المدينة.
(Hall، P. 2014).

1_2_4_ المساحات الخضراء والمناطق المفتوحة:

- الحدائق العامة، الأحزمة الخضراء، والمناطق الطبيعية المحمية.
- تعزز الجانب البيئي والصحي في المدينة.
(Jacobs، J. 1961).

1_2_5_ الإسكان والتخطيط السكني:

- يشمل توزيع الكثافة السكانية، أنواع المساكن، والخدمات المحيطة بها.
- يعكس التوازن بين العرض والطلب السكني.
(Alexander، E. R. 2009).

1_2_6_ البيئة والاستدامة

- دمج الاعتبارات البيئية كالحفاظ على الموارد وتقليل التلوث.
- يضمن استمرارية المدن للأجيال القادمة.
(UN-Habitat. 2020).

1_2_7_ التهيئة الاجتماعية والاقتصادية:

- يشمل الخدمات الصحية، التعليمية، الترفيهية، وفرص العمل.
- يهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية والتوازن الاقتصادي داخل المدينة.
(OECD. 2019).

1_2_8_ القوانين والأنظمة التنظيمية

- تشمل القوانين، المعايير والضوابط التي توجه عملية التخطيط والتنفيذ.
- تضمن الالتزام بالخطط وتحقيق العدالة في توزيع الموارد
(الحموي، إ. 2008).

1_3_1 أهمية إعادة تهيئة المخططات العمرانية:

1_3_1_1 تحسين جودة الحياة الحضرية

- توفير بيئة عمرانية ملائمة للعيش.
- تقليل التكدس السكاني وتحسين توزيع السكان.
- تحسين الوصول إلى الخدمات الأساسية (كالصحة والتعليم والنقل) (حسن، ع. ع. 2012).

1_3_1_2 التكيف مع التغيرات الديموغرافية والاجتماعية:

- مواكبة النمو السكاني والتوسع العمراني.
- استيعاب التحولات في أنماط السكن والمعيشة.
- مراعاة الاحتياجات الجديدة للسكان (مثل الفئات الهشة). (حسن، ع. ع. 2012).

1_3_1_3 دعم التنمية الاقتصادية

- تحسين البنية التحتية لجذب الاستثمار.
- تنظيم المناطق الصناعية والتجارية بطريقة فعالة.
- تشجيع الأنشطة الاقتصادية المحلية وتقليل البطالة. (حسن، ع. ع. 2012).

1_3_1_4 الحفاظ على البيئة

- حماية المساحات الخضراء والمناطق الطبيعية.
- التحكم في التوسع العشوائي وتقليل الأثر البيئي.
- تعزيز الاستدامة في استخدام الأراضي والمرافق. (القيوتي، م. 2011).

1_3_1_5 معالجة الاختلالات في التخطيط السابق

- تصحيح أخطاء التخطيط السابق مثل سوء توزيع المرافق أو غياب التناسق العمراني.
 - معالجة التدهور العمراني في بعض الأحياء.
 - إدماج المناطق المهمشة أو العشوائية ضمن النسيج الحضري الرسمي.
- (القريوتي، م2011) .

1_3_6_ تعزيز البنية التحتية والتجهيزات

- تحديث شبكات الطرق والمواصلات.
 - تحسين خدمات الصرف الصحي والمياه والكهرباء.
 - تطوير شبكات الاتصالات والمرافق العامة.
- (وزارة السكن والعمران والمدينة.2022) .

1_3_7_ الاستجابة للتحديات المستقبلية

- المرونة في مواجهة الأزمات (مثل الكوارث الطبيعية أو الأزمات السكنية).
 - التخطيط الذكي والمدن الذكية كمحور للمستقبل.
 - التكيف مع التغيرات المناخية من خلال تخطيط عمراني مرن.
- (وزارة السكن والعمران والمدينة.2022) .

إعادة تهيئة المخططات العمرانية تساهم بشكل كبير في تحسين حياة السكان، تعزيز استدامة البيئة، وتلبية احتياجات المجتمع في ظل التغيرات السريعة. فهي عملية ضرورية لمواكبة التطور المستمر في العالم الحضري

2_ مخططات شغل الأراضي

2_1_ تعريف مخطط شغل الاراضي

(بالانجليزية Land Use Plan) مخطط شغل الاراضي هو وثيقة أو خريطة تنظيمية تُستخدم لتحديد كيفية استخدام الأراضي داخل منطقة معينة، سواء كانت مدينة أو قرية أو إقليم.

يهدف هذا المخطط إلى تنظيم توزيع الأنشطة المختلفة مثل:

- المناطق السكنية
- المناطق التجارية

- المناطق الصناعية
- المساحات الخضراء والمتنزهات
- المرافق العامة (مثل المدارس والمستشفيات)
- شبكات النقل والبنية التحتية
- عبد الفتاح، محمد ناصف
- (التخطيط العمراني ، 2015).

2_2 أهداف ومبادئ إعداد مخطط شغل الأراضي

- تحقيق تنمية عمرانية متوازنة.
- منع التداخل العشوائي بين الأنشطة المختلفة (مثلاً عدم وجود مصنع بجوار منطقة سكنية).
- تحسين جودة الحياة من خلال توزيع أفضل للخدمات والمرافق.
- توجيه الاستثمار العمراني بما يتماشى مع الاحتياجات المستقبلية.

يُستخدم المخطط من قبل:

- البلديات والجهات الحكومية المعنية بالتخطيط العمراني.
- المطورين العقاريين.
- المهندسين والمعماريين
- (لجوهري، سعيد. مبادئ التخطيط الحضري والإقليمي. جامعة القاهرة، قسم التخطيط العمراني).

2_3 الفروقات بين مخطط شغل الأراضي والمخططات الأخرى:

الفرق بين مخطط شغل الأراضي والمخططات الأخرى يكمن في الوظيفة والمستوى التخطيطي الذي يعالجه كل نوع من المخططات. فيما يلي توضيح للفرق بين مخطط شغل الأراضي وبعض أهم أنواع المخططات الأخرى،

النتائج	الهدف	المستوى	الوظيفة	
خريطة توضح توزيع الأنشطة والاستعمالات.	تنظيم استخدام الأرض بما يحقق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة.	يُعتبر جزءاً من التخطيط العمراني المحلي أو الإقليمي.	يحدد استعمالات الأراضي المختلفة ضمن منطقة محددة	مخطط شغل الاراضي
يشمل البنية التحتية الكبرى، استخدامات الأرض العامة، ومحاور النقل.	تحديد الاتجاهات المستقبلية للتوسع والنمو.	استراتيجي، يغطي المدينة بأكملها أو أكثر	يضع الرؤية الشاملة طويلة المدى لتخطيط المدينة أو الإقليم	المخطط الهيكلي
خرائط دقيقة قابلة للتنفيذ على أرض الواقع.	تحديد خطوط البناء، المساحات الخضراء، ارتفاعات المباني،...	تفصيلي، يطبق على أجزاء صغيرة من المدينة مثل الأحياء أو المجاورات.	يترجم المخطط الهيكلي أو مخطط شغل الأراضي إلى تفاصيل دقيقة	المخطط التفصيلي
رؤية شاملة للتنمية الإقليمية، ربط النقل، حماية الموارد البيئية	تنسيق النمو بين عدة مدن أو قرى، وتوزيع الموارد الإقليمية	أعلى مستوى من التخطيط	يخطط لاستخدام الأرض على نطاق أوسع من المدينة، مثل الإقليم أو المحافظة	المخطط الاقليمي

جدول رقم 1: يمثل الفروقات بين مخطط شغل الاراضي والمخططات الاخرى

(United Nations Habitat. 2020).

3_ الإطار القانوني والتنظيمي لإعادة التهيئة في الجزائر

3_1_ القوانين والتشريعات المنظمة للتخطيط العمراني

في الجزائر، يخضع التخطيط العمراني لجملة من القوانين والتشريعات التي تهدف إلى تنظيم استعمال الأراضي، توجيه التنمية الحضرية، وحماية البيئة والمجتمع. فيما يلي عرض لأهم القوانين والتشريعات المنظمة للتخطيط العمراني في الجزائر:

3_1_1_ أهم القوانين والتشريعات:

1_ القانون رقم 29_90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

- يُعد هذا القانون المرجع الأساسي للتخطيط العمراني في الجزائر.
- يحدد المبادئ العامة للتهيئة العمرانية، استعمال الأراضي، ومخططات التهيئة.
- ينص على أنواع المخططات مثل:
- مخطط شغل الأراضي (POS)

- مخطط التهيئة والتعمير (PDAU)

(الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، سنة 1990).

2_ المرسوم التنفيذي رقم 91_177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بكيفيات إعداد ومحتوى مخطط شغل الأراضي:

يحدد كيف يتم إعداد المخطط، مراحلها، مضمونه، والجهات المعنية بالموافقة عليه.

(الجريدة الرسمية الجزائرية ، سنة 1991).

3_ القانون رقم 08_15 المؤرخ في 3 اغسطس 2008 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها:

يهدف إلى تسوية وضعيات البناءات غير المطابقة لمخططات التهيئة.

(الجريدة الرسمية الجزائرية، 2008).

4_ الامر رقم 26_74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتعلق بتحديد الأراضي وتسييرها:

يحدد طرق تحديد الأراضي وملكيته، وهو ضروري لعملية التخطيط الحضري واستعمال الأراضي.

(الجريدة الرسمية، سنة 1974).

5_ القانون رقم 01_20 التعلق بالتهيئة الإقليمية:

يركز على تنظيم وتطوير المجال الإقليمي بشكل متوازن بين الولايات والمناطق.

3_1_2_ جهات مسؤولة عن تطبيق هذه القوانين:

- وزارة السكن والعمران والمدينة
- مديريات التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC)
- المجالس الشعبية البلدية والولائية
- الوكالات العقارية والعمرانية

(وزارة السكن والعمران - دليل التهيئة والتعمير في الجزائر).

(الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: www.joradp.dz).

2_المعايير التخطيطية لإعادة التهيئة

المعايير التخطيطية لإعادة التهيئة في الجزائر تُعتبر من الأسس المهمة لتنظيم وتحسين النسيج العمراني، خاصة في المناطق التي تعاني من التدهور العمراني أو العشوائية. تهدف هذه المعايير إلى إعادة تنظيم الفضاءات الحضرية وتحسين جودة الحياة مع مراعاة البُعد الاجتماعي والاقتصادي.

3_2_المعايير التخطيطية لإعادة التهيئة في الجزائر:

3_2_1_الكثافة السكانية والعمرانية:

- تحديد الحد الأقصى لعدد السكان أو المباني في وحدة معينة
- تجنب الاكتظاظ وتحقيق التوازن بين عدد السكان والبنية التحتية المتاحة.
- تعتمد على تصنيف المناطق سكنية، تجارية، مختلطة....

(المرسوم التنفيذي رقم 177_91 المتعلق بمخططات شغل الأراضي، سنة 1991).

3_2_2_نسبة التغطية:

- تعني النسبة المئوية للمساحة المبنية مقارنة بالمساحة الإجمالية للأرض.
- يُستخدم لضبط حجم المباني مقارنة بالمساحة الأرضية.
- قانونيًا:
- تُحدد هذه النسبة في مخططات شغل الأراضي وفق المرسوم التنفيذي 177_91

(المرسوم التنفيذي رقم 177_91 المتعلق بمخططات شغل الأراضي، سنة 1991).

3_2_3_نسبة الاستغلال:

- تُحدد حجم البناء المسموح به في الأرض، بغض النظر عن عدد الطوابق.
- تؤثر على ارتفاع المباني والفراغات بين الكتل.

(المرسوم التنفيذي رقم 177_91 المتعلق بمخططات شغل الأراضي، سنة 1991).

3_2_4_المعايير البيئية

- الحفاظ على المساحات الخضراء والتهوية الطبيعية.
- احترام المسافات الفاصلة بين البنايات (لتوفير التهوية والضوء)
- التحكم في التلوث البصري والصوتي.
- تُفرض نسب معينة من المساحات الخضراء داخل المشاريع المعاد تهيئتها.

(القانون رقم 29_90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1 ديسمبر 1990).

3_2_5_ التجهيزات العمومية:

- ضرورة توفير المدارس، المراكز الصحية، المساحات الترفيهية، مواقف السيارات، وغيرها.
- تُحسب بناءً على عدد السكان المستهدفين.

3_2_6_ الطرق والمواصلات:

- تحسين شبكة الطرق لتتلاءم مع الكثافة السكانية والنقل العمومي.
 - توسيع الطرق الضيقة وتوفير الأرصفة وممرات الراجلين.
 - احترام عرض الشوارع (عادة بين 10 إلى 20 متراً في الأحياء)
- (صادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة الجزائرية، دليل التهيئة الحضرية)

3_3_3_ دور الهيئات المحلية في إعادة تهيئة المخططات:

تلعب الهيئات المحلية دوراً محورياً في إعادة تهيئة المخططات العمرانية في الجزائر (مثل البلديات، الولايات، والمجالس المنتخبة)، سواء من حيث التخطيط أو التنفيذ أو الرقابة. وتتمثل مهامها في الترجمة الميدانية للسياسات الوطنية للتعمير ضمن نطاقها الترابي، وفقاً لما ينص عليه القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

3_3_1_ إعداد وبلورة مخططات التهيئة (مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي):

البلديات (المجالس الشعبية البلدية) هي المسؤولة الأولى عن اقتراح إعداد أو مراجعة مخططات شغل الأراضي ومخططات التهيئة والتعمير

يتم ذلك بالتنسيق مع مديريات التعمير على مستوى الولاية.

تُخول المجالس البلدية سلطة اقتراح مشاريع المخططات والمصادقة الأولية عليها.

المادة 13 (29-90 من القانون)

3_3_2_ إجراء التحقيقات العمومية:

من مهام البلدية تنظيم التحقيق العمومي لجمع آراء السكان المتأثرين بالمخطط.

تهدف هذه العملية إلى ضمان الشفافية ومشاركة المواطنين في اتخاذ القرار.

(المرسوم التنفيذي رقم 91_178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بالتحقيق العمومي)

3_3_3 المصادقة والموافقة على المخططات:

بعد إعداد المخططات، تقوم المجالس الشعبية البلدية والولائية بالموافقة على تلك المشاريع، ثم تُرفع للسلطات الولائية للمصادقة النهائية.

(القانون 90_08 المتعلق بالبلدية، والقانون 90_09 المتعلق بالولاية).

3_3_4 تنفيذ مشاريع إعادة التهيئة:

تشرف الهيئات المحلية على تنفيذ مشاريع إعادة التهيئة العمرانية والبيئية في الأحياء القديمة أو المتدهورة، وذلك بالتنسيق مع:

- مديريات التعمير
- دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)
- الوكالات العقارية

3_3_5 مراقبة تطبيق المخططات ومنح التراخيص:

تقوم مصالح التعمير على مستوى البلدية والولاية بـ:

- مراقبة مدى احترام المشاريع للمخططات المعتمدة.
- منح رخص البناء والهدم والتقسيم وفقاً لمخططات التهيئة.
- تسجيل وتبليغ المخالفات.

(المادة 55 من قانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير)

3_3_6 المساهمة في تعبئة الموارد العقارية والمالية:

تشارك الهيئات المحلية في تحديد الأراضي القابلة للتهيئة.

كما تتعاون مع الدولة في تمويل المشاريع عبر برامج دعم مثل

- صندوق الضمان والتضامن للجماعات المحلية.
- "عدل" برامج و"سكنات الترقوي العمومي" المرتبطة بإعادة تهيئة

(وزارة السكن والعمران والمدينة _ دليل إعداد ومتابعة مخططات شغل الأراضي)

خلاصة :

يتناول الفصل الأول الجانب النظري للدراسة، ويشكل الأساس العلمي والمنهجي الذي تستند إليه معالجة إشكالية إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة. يهدف هذا الفصل إلى توضيح المفاهيم والمصطلحات الأساسية المرتبطة بالتهيئة الحضرية، مع تقديم لمحة عامة عن الأدوات التخطيطية المعتمدة في تنظيم وتسيير المجال العمراني.

الفصل الثاني

الدراسة الميدانية لمخطط شغل

الأراضي رقم 1 بفرنندة

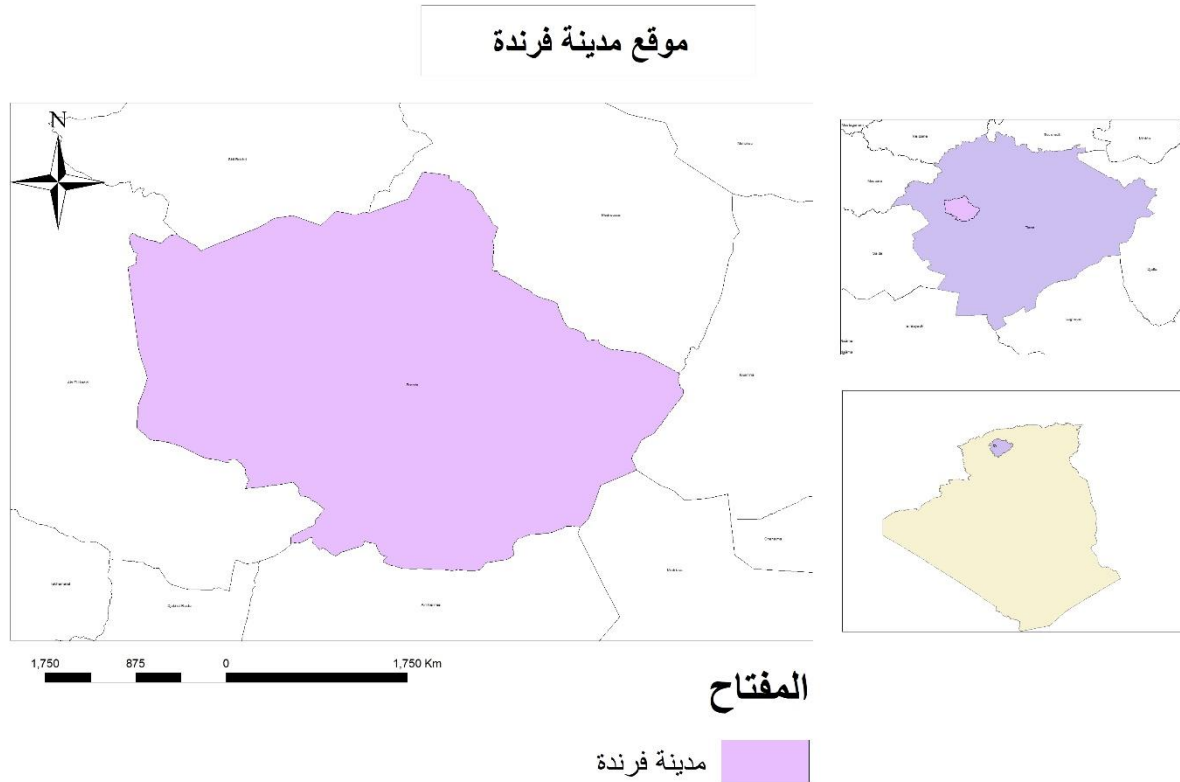
الفصل الثاني: الدراسة الميدانية لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

1_ نبذة عن مدينة فرندة

مدينة تاريخية تعود أصولها إلى العهد العثماني، وبرزت أكثر خلال الحقبة الاستعمارية الفرنسية. لعبت دورًا مهمًا كمركز إداري وتجاري في المنطقة. لا تزال تحتفظ ببعض البنايات ذات الطابع المعماري القديم.

1_1_ الموقع الجغرافي

تقع مدينة فرندة في الجهة الغربية من ولاية تيارت، شمال غرب الجزائر. تبعد حوالي 50 كم جنوب غرب مدينة تيارت، عاصمة الولاية. تُعد مركزًا بلديًا مهمًا ضمن إقليم الهضاب العليا



شكل رقم 1: موقع مدينة فرندة

(من اعداد الطلبة 2025)

2_1_2_1 الخصائص الديموغرافية والاقتصادية:**1_2_1_1 الخصائص الديموغرافية:****1_1_2_1 عدد السكان:**

يقدّر عدد سكان مدينة فرندة بحوالي نسمة 105088 (!تقديرات 2023)

ويُلاحظ ارتفاع تدريجي في الكثافة السكانية خلال العقدين الأخيرين نتيجة للنمو الطبيعي والهجرة الداخلية من المناطق الريفية المجاورة.

2_1_2_1 التركيب العمري:

تشكل نسبة الشباب أكثر من 60 من السكان (دون سن 30)

يُظهر هذا التركيب حاجة متزايدة للتعليم، التكوين المهني، والمرافق الترفيهية

3_1_2_1 الكثافة السكانية:

متفاوتة حسب الأحياء؛ إذ تتركز الكثافة العالية في وسط المدينة، بينما تنخفض في الأحياء الطرفية والمناطق شبه الريفية.

بعض الأحياء تعرف توسعًا عمرانيًا غير منظم، ما يشكل تحديًا في التهيئة الحضرية.

2_2_1 الخصائص الاقتصادية:**1_2_2_1 القطاع الفلاحي:**

يُعد النشاط الفلاحي العمود الفقري للاقتصاد المحلي، حيث تشتهر فرندة بـ:

- زراعة الحبوب (القمح والشعير)
- تربية الماشية (غنم، ماعز، وأبقار)
- الزراعة الموسمية في بعض المناطق الرطبة المحيطة

2_2_2_1 القطاع التجاري:

نشاط تجاري محلي متوسط، يتركز في الأسواق الشعبية والمحلات المتناثرة في قلب المدينة.

يهيمن عليه الطابع الفردي والعائلي، مع غياب المشاريع الكبرى أو الاستثمار الصناعي.

1_2_2_3 القطاع الصناعي:

ضعيف ومحدود، مع وجود بعض الورشات الحرفية مثل النجارة، الميكانيك، والخياطة. تفتقر المدينة إلى مناطق صناعية مهيكلة أو استثمارات كبرى، ما يعمق نسب البطالة بين الشباب.

1_2_2_4 البطالة:

تُعد من أبرز التحديات، خاصة في صفوف الشباب والنساء.

تعود أسبابها إلى ضعف التنويع الاقتصادي، قلة المؤسسات الإنتاجية، وضعف التكوين المهني

استنتاج:

تعكس الخصائص الديموغرافية والاقتصادية لفرندة مدينة في طور التحول، تحتاج إلى تنمية متوازنة تركز على دعم القطاع الفلاحي، تشجيع الاستثمار المحلي، وإدماج الشباب في الدورة الاقتصادية من خلال مشاريع صغيرة ومتوسطة

1_3_1 التطور العمراني لمدينة فرندة:**1_3_1_1 النشأة والتطور التاريخي:**

تعود بدايات التكوين العمراني لمدينة فرندة إلى العهد العثماني، حيث كانت تشكّل نقطة عبور واستقرار مهمة في المنطقة.

في العهد الاستعماري الفرنسي (القرن 19)، شهدت فرندة تطورًا ملحوظًا عبر بناء نواة استعمارية حضرية ضمّت منشآت إدارية، طرق مرصوفة، وبعض التجهيزات العامة.

بعد الاستقلال، بدأ التوسع العمراني العشوائي نتيجة لتزايد الكثافة السكانية والهجرة من الأرياف المجاورة.

1_3_2_1 مراحل النمو العمراني :**المرحلة الأولى (ما قبل الاستقلال) :**

- مدينة صغيرة ذات طابع استعماري.
- بنيت حول ساحة مركزية وشارع رئيسي، مع وجود أحياء خاصة بالمستوطنين.

المرحلة الثانية (1962_1980) :

- توسع عمراني تدريجي في إطار سياسات الدولة الجديدة.
- إنشاء أحياء سكنية شعبية مثل حي 200 مسكن وحي 140 مسكن.
- نقص في التهيئة رغم توسع المساحة العمرانية.

المرحلة الثالثة (2000 – 1980) :

- ظهور الأحياء العشوائية نتيجة النمو الديمغرافي السريع وعدم مواكبة التهيئة.
- تدخل الدولة من خلال برامج سكنية جديدة مثل السكن الاجتماعي.

المرحلة الرابعة (2000 إلى اليوم):

- برامج سكنية كبرى: عدل، LPA السكن الترقوي العمومي
- توسع عمراني نحو الضواحي مثل منطقتي الزمالة وحاسي فدل.
- ضعف في التوازن بين التوسع العمراني وتهيئة المرافق والتجهيزات.
- (المخطط العمراني الرئيسي PUD المنجز من طرف URBATIA سنة 1983).

1_3_3_ خصائص التوسع العمراني الحالي:

- توسع أفقي غير متحكم فيه في عدة جهات.
- غياب مخططات شاملة للتنظيم الحضري، رغم وجود مخططات شغل الأراضي (POS).
- مشاكل في شبكات الطرق، الصرف الصحي، والإنارة في بعض الأحياء الجديدة.
- تفاوت في الخدمات بين وسط المدينة والأطراف.

2_ تحليل الوضع الراهن لمخطط شغل الأراضي رقم 1 :

2_1_ وصف عام للمخطط:

اسم المخطط: مخطط شغل الاراضي رقم 1 المتمثل في حي حطاب احمد بفرنندة
الموقع: يقع في الجزء (الشمالي-الجنوبي-الشرقي) من مدينة فرنندة، ويشكل امتداداً حضرياً لوسط المدينة

المساحة التقديرية: حوالي 17 هكتار

الطابع العام: سكني في معظمه، مع بعض الأنشطة التجارية والخدمات المحلية

تاريخ المصادقة: تاريخ المصادقة عليه سنة 2012 (مخطط التهيئة والتعمير سنة 2012)

2_2_ استخدامات الأراضي الحالية:

يمثل مخطط شغل الأراضي رقم 1 جزءاً مهماً من الامتداد العمراني لمدينة فرندة، ويتميز بتنوع نسبي في استعمالات الأراضي، إلا أن الواقع الميداني يُظهر وجود اختلالات بين ما هو مخطط وما هو منقذ..

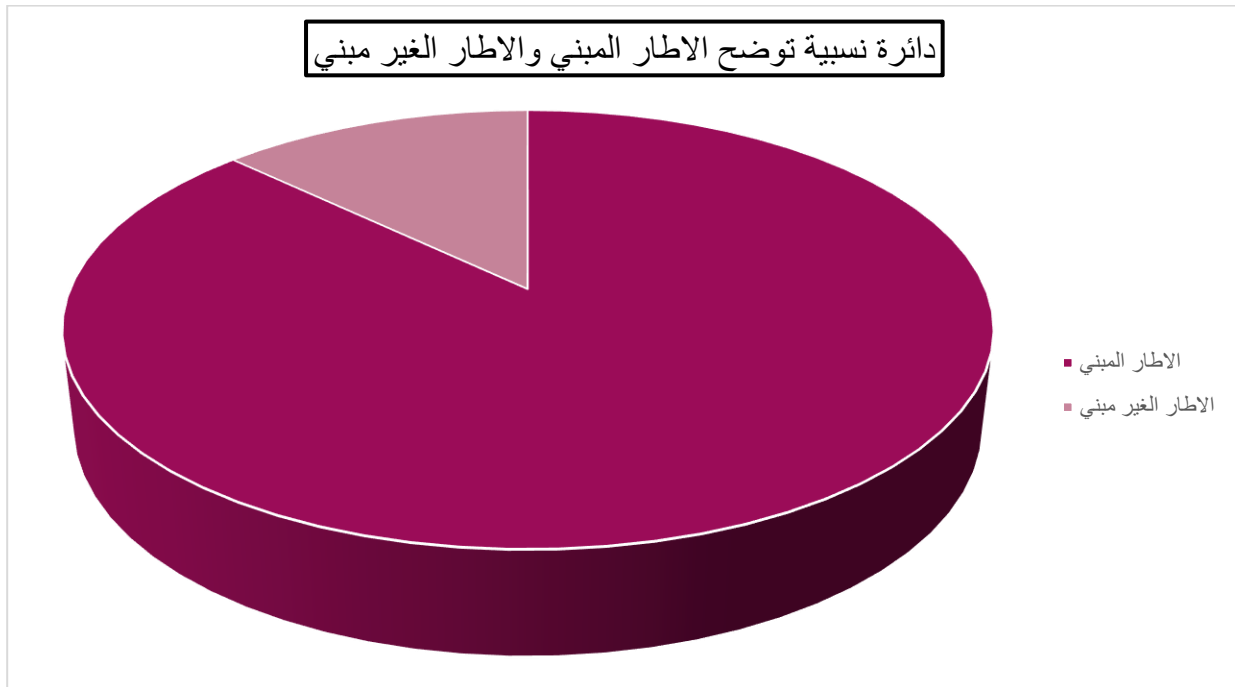
ملاحظات هامة:

- يوجد فارق واضح بين المخطط الرسمي والتنفيذ الميداني، حيث تم تسجيل استعمالات مخالفة للغرض الأصلي، مثل تحويل بعض السكنات إلى محلات تجارية.
- البناءات غير المرخصة تنتشر في الأطراف، ما يخلق ضغطاً على شبكات المياه والصرف الصحي.
- ضعف التنظيم الوظيفي في استعمالات الأراضي يزيد من مشاكل التنقل والخدمات داخل الحي.

2_3_ الأطار المبني والإطار الغير مبني:

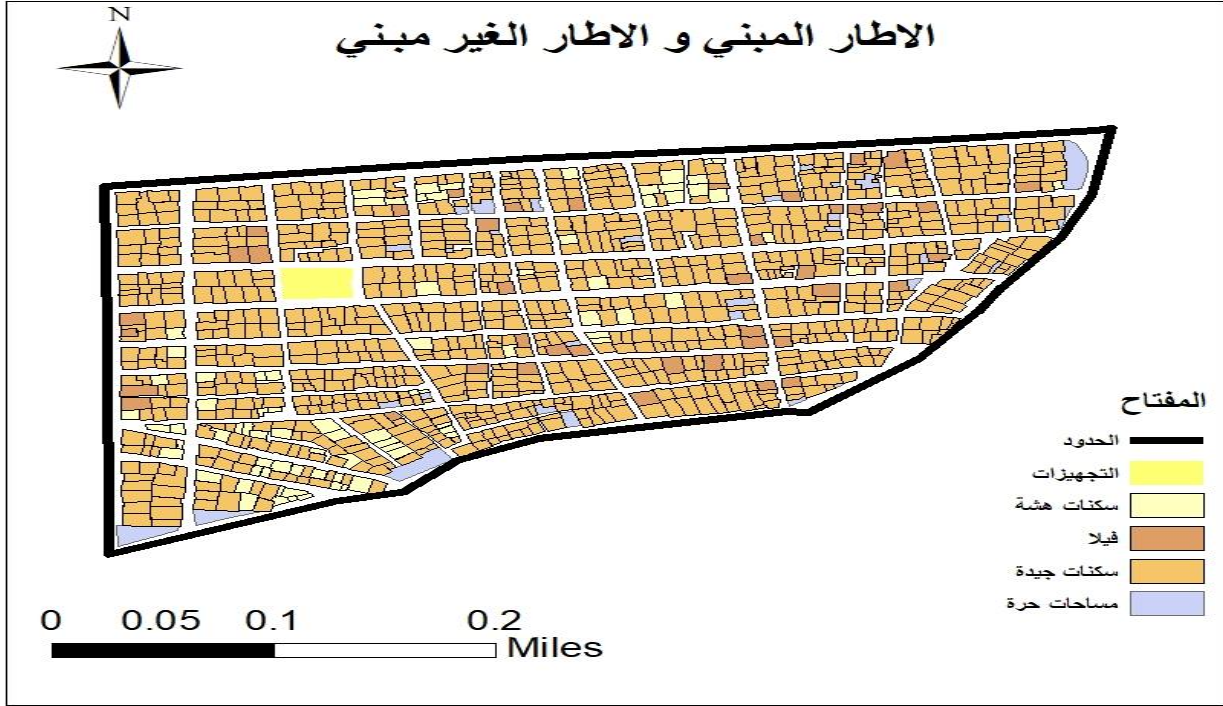
تتربع منطقة الدراسة على مساحة تقدر ب 17هكتار اي ما يعادل 17000 متر مربع وهي تتكون من إطار مبني وإطار غير مبني

يتمثل الأطار المبني في سكنات فردية بالإضافة الى التجهيزات، وتبلغ مساحته 14800م²، اي ما يعادل نسبة 87,06 من المساحة الاجمالية للحي . والأطار الغير مبني يتمثل في الطرقات والأرصفت والمساحات الخضراء والمساحات الحرة، حيث تبلغ مساحات 2200م² اي نسبة 12,94 من المساحة الاجمالية للحي



شكل رقم 2: دائرة نسبية تمثل الاطار المبني و الغير مبني لمدينة فرندة

من اعداد الطالبة 2025



مخطط يمثل الاطار المبني و الغير مبني لمدينة فرندة

من اعداد الطالبة 2025

2_3_1 دراسة الاطار المبني:

2_3_1_1 تعريف:

الإطار المبني هو كل ما تم إنجازه من بنايات داخل المخطط، سواء كانت سكنية، خدماتية، أو إدارية. تشمل الدراسة:

- حالة البنايات
- استعمالاتها
- توزيعها في الفضاء
- نمط تطورها العشوائي أو المهيكل

2_3_1_2 الوضعية الحالية للإطار المبني

العنصر	المعطيات
نمط البناء	عشوائي في الغالب، تطور دون مخطط توجيهي، انعدام التناسق المعماري.
نوعية المواد	أغلب البناءات من الإسمنت والطوب، بعضها قديم ومهدد بالتدهور.
الكثافة	كثافة متوسطة إلى مرتفعة في بعض الأجزاء، ما يخلق ضغطاً على المرافق.
الاستعمالات	-سكن فردي/عائلي غير مهيكّل. -بعض المحلات التجارية غير منظمة. -غياب منشآت تعليمية أو صحية داخل النسيج.
الطوابق	معظم البناءات من طابق إلى طابقين، دون احترام قواعد البناء والتهوية.
مستوى التجهيز	ضعيف (انعدام الربط الجيد بالماء، الكهرباء، والصرف الصحي).
الوضعية القانونية	نسبة كبيرة غير موثقة أو تفنقر لرخص بناء، مما يعقّد التهيئة.

جدول رقم 2: يمثل الوضعية الحالية للإطار المبنى لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

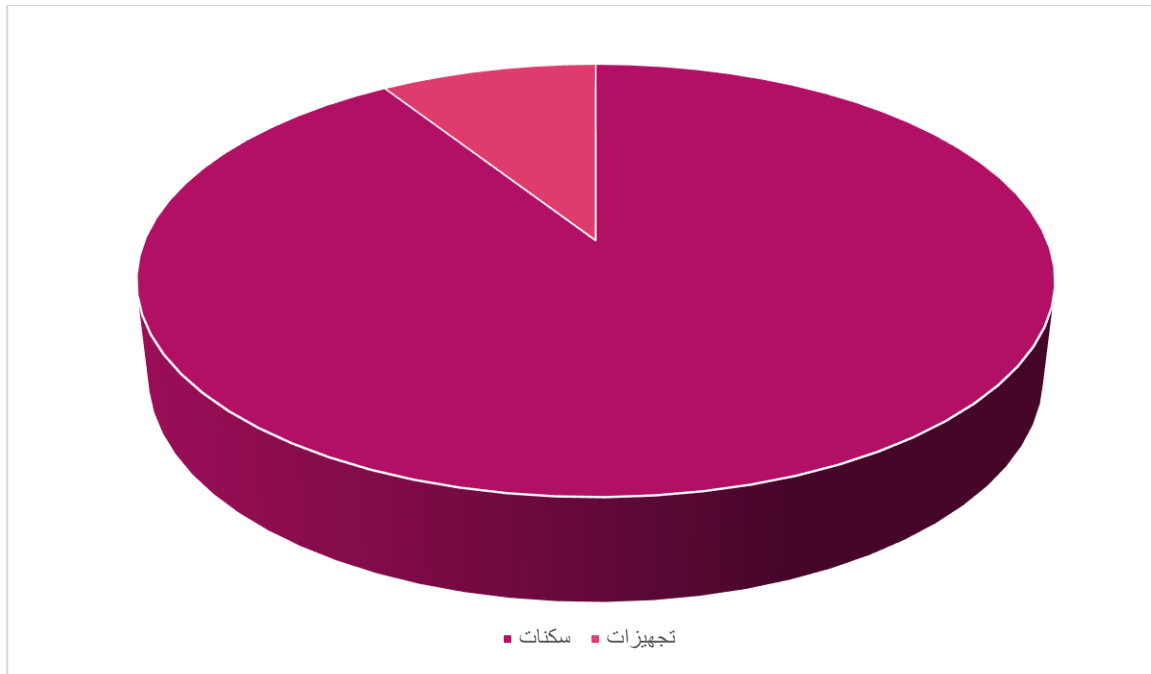
(مخطط التهيئة و التعمير 2012)

العناصر	المساحة	النسبة %
التجهيزات	13556	91,59
السكنات	1244	8,41
المجموع	14800	100

جدول رقم 3: التوزيع النسبي لمساحات الاطار المبنى

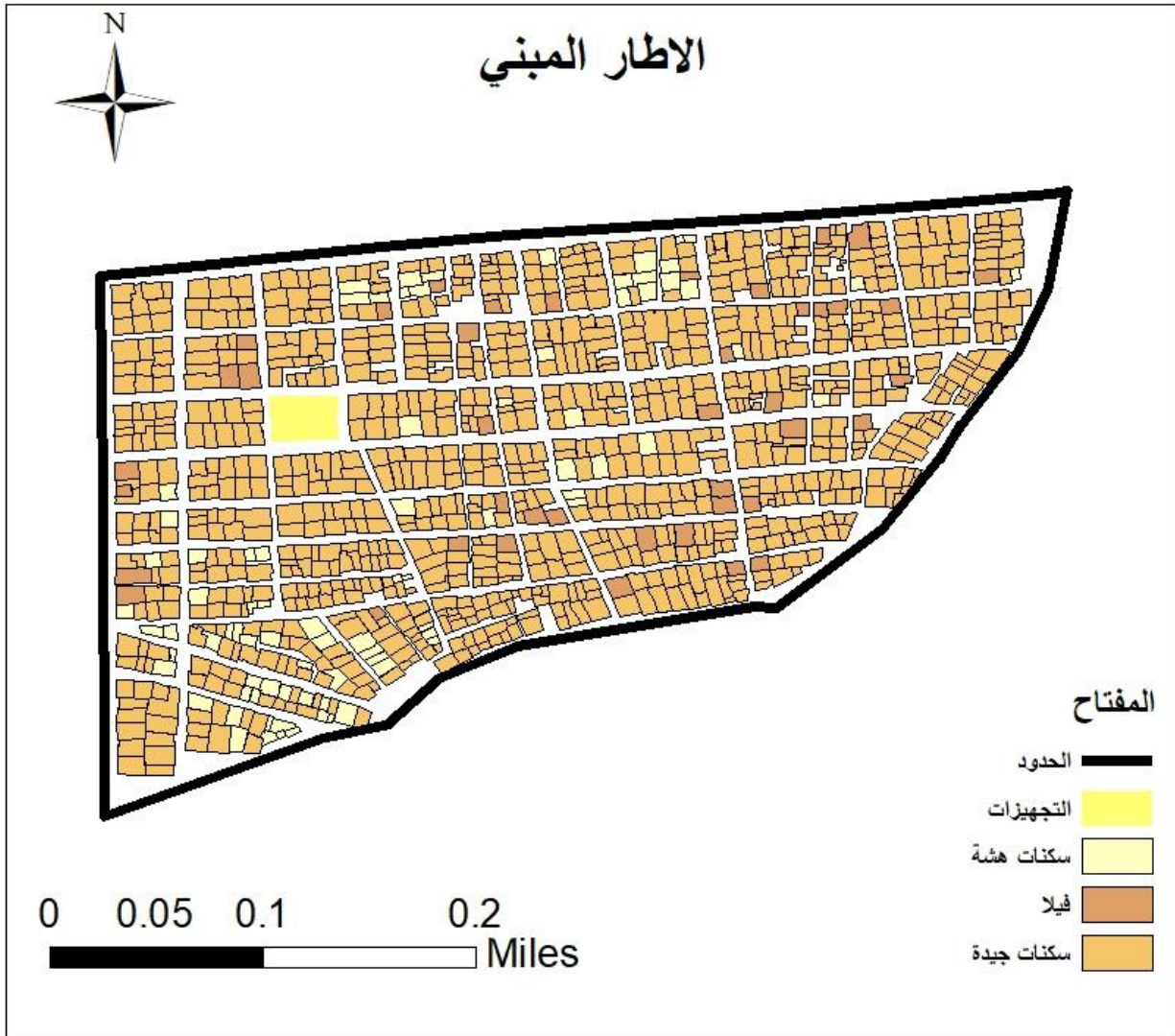
(احصائيات 2012)

دائرة نسبية تمثل مساحات الاطار المبني



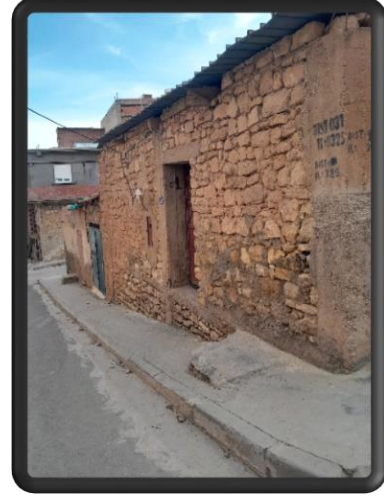
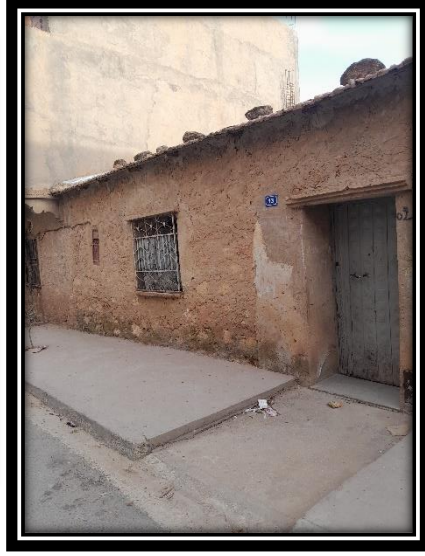
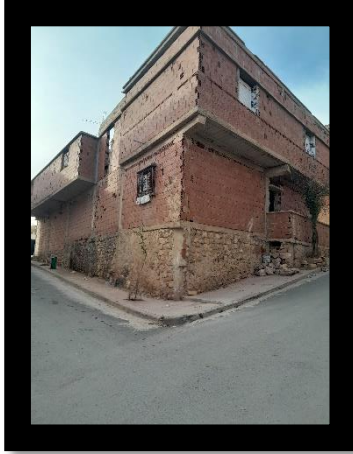
شكل رقم 3: دائرة نسبية توضح مساحات الاطار المبني لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة

(اعداد الطالبة 2025)



مخطط الاطار المبني لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة

من اعداد الطالبة 2025



شكل رقم 4: يمثل صور لنمط البناء في مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة



شكل رقم 5: يمثل صور للطوابق في مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة



شكل رقم 6: يمثل صورة للتجهيز في مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

2_3_1_3_2_ الإشكاليات المرتبطة بالإطار المبني

- نقص المساحات العامة بين البنايات.
- انعدام التناسق المعماري والعمراني.
- ضعف مقاومة الزلازل بسبب البناء العشوائي.
- عدم توفر شروط الراحة الصحية والمعيشية.

2_3_2_ دراسة الاطار الغير المبني:

2_3_2_1_ تعريف:

الإطار غير المبني يشمل:

- الأراضي الفارغة غير المستغلة.
- المساحات المفتوحة (فضاءات، أراضٍ بور).
- المناطق الخضراء غير مهيكلة.
- الفضاءات بين الكتل السكنية.

2_3_2_2_ الوضعية الحالية للإطار غير المبني:

العنصر	المعطيات
المساحة الإجمالية	تقدر مساحة الاطار الغير مبني 2200م ² ، اي نسبة 12،06 من المساحة الاجمالية
الاستعمال الحالي	-أراضٍ غير مستغلة عمرانياً. -بعضها مهمل أو مستعمل كمواقف عشوائية. -مساحات بينية بين السكنات بدون وظيفة.
الملكية	أغلبها أراضٍ تابعة للبلدية أو الدولة، وقلة منها ملكيات خاصة.
الوضعية القانونية	قابلة للاستغلال في إطار التهيئة، مع غياب عراقيل قانونية كبيرة.
الإشكالات	-تحول بعضها إلى نقاط سوداء (تراكم نفايات، مياه راكدة). -غياب التهيئة والوظيفة. -صعوبة الوصول في بعض النقاط بسبب انعدام الطرقات.

جدول رقم 2: يمثل الوضعية الحالية للإطار الغير مبني بمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة

(مخطط التهيئة و التعمير فرندة, 2012)

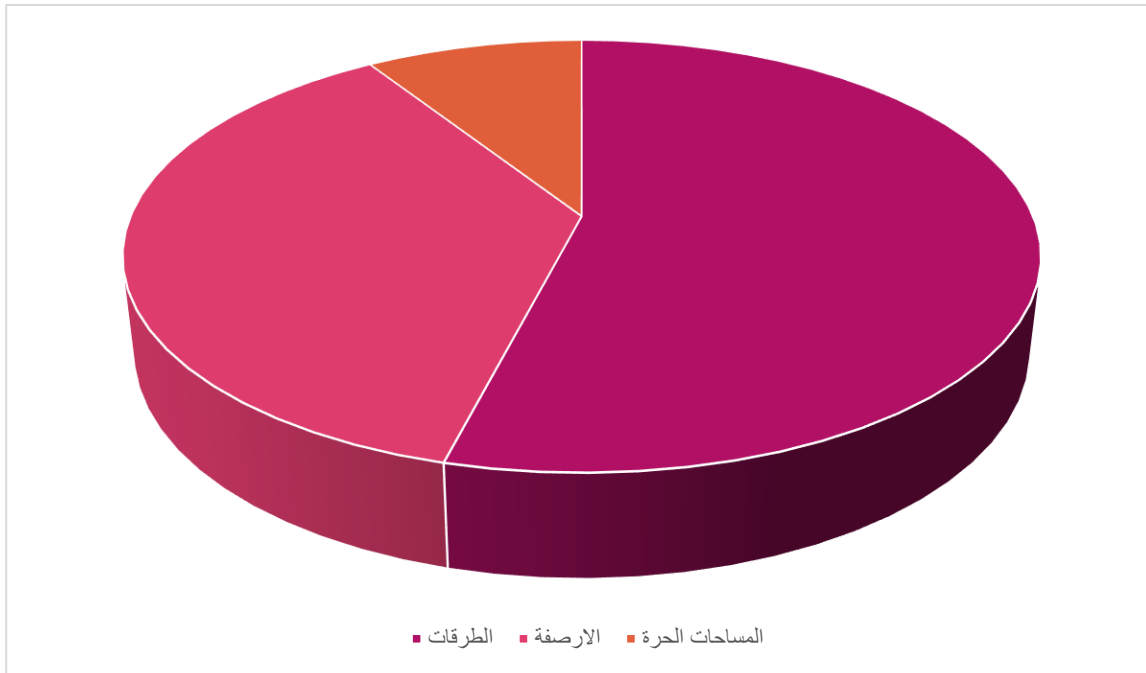
جدول يوضح مساحات الاطار الغير مبني

العناصر	المساحة	النسبة %
الطرق	1200	54,55
الارصفة	800	36,36
المساحات الحرة	200	9,09
المجموع	2200	100

جدول رقم 3: يمثل مساحات الاطار الغير مبني لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة

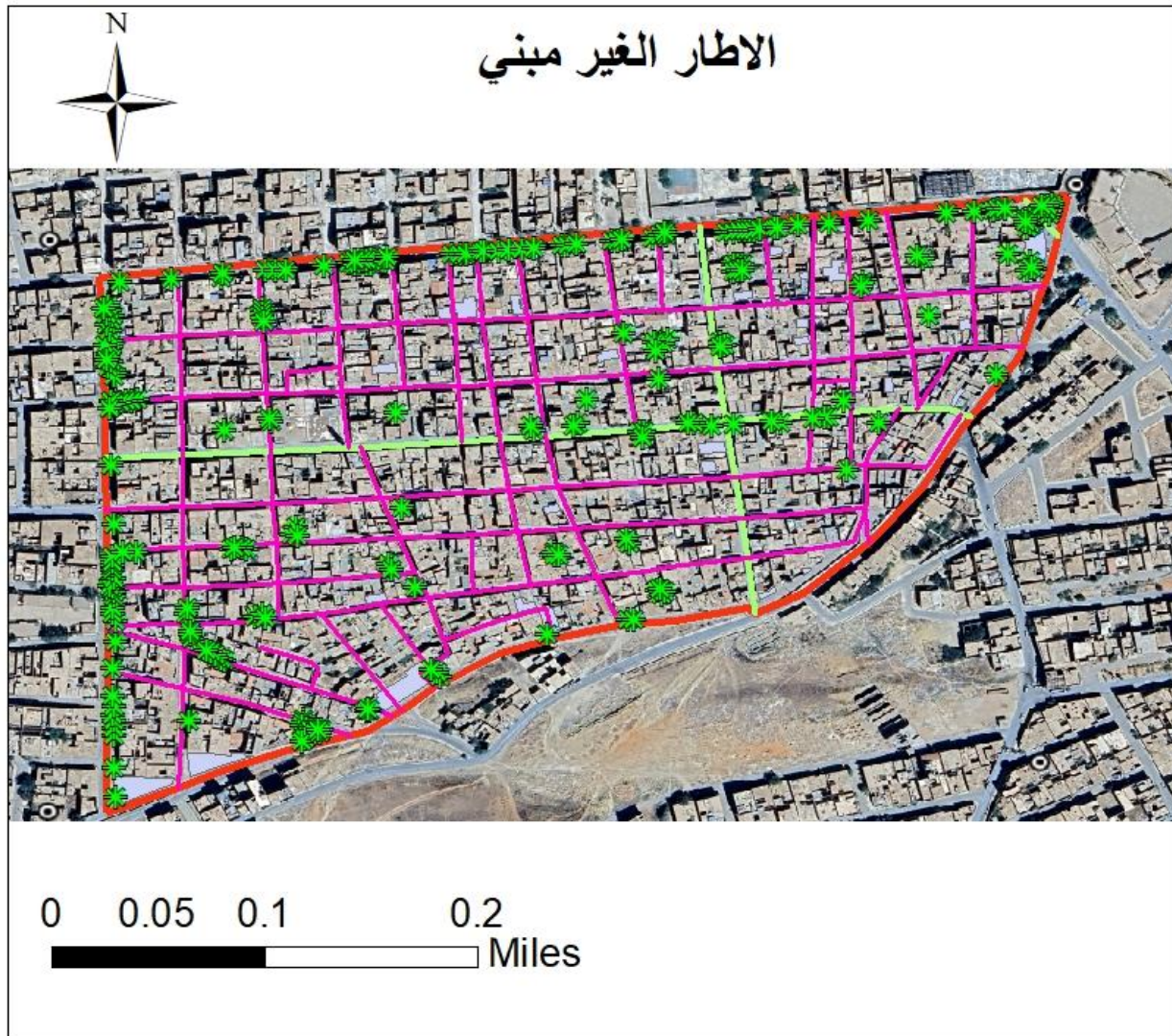
من اعداد الطالبة 2025

دائرة نسبية تمثل الاطار الغير مبني



شكل رقم 7: دائرة نسبية تمثل الاطار الغير مبني

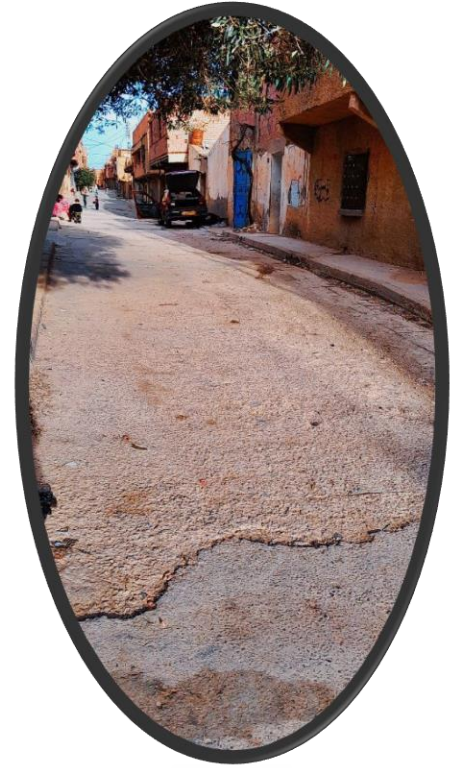
من اعداد الطالبة 2025



- المفتاح**
- المساحات الخضراء *
 - الطرق الثالثية —
 - الطرق الثانوية —
 - الطرق الرئيسية —
 - مساحات حرة □

مخطط الاطار الغير مبني لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة

من اعداد الطالبة 2025



شكل رقم 8: يمثل صورة لحالة الطرقات



شكل رقم 10: يمثل صورة لحالة الارصفة

شكل رقم 9: يمثل صورة لحالة المساحات الخضراء

من اعداد الطالبة 2025

2_3_2_3 أهداف استغلال الإطار غير المبني:

- تحسين جودة الحياة من خلال زيادة الفضاءات المفتوحة والوظيفية.
- تحقيق التوازن المجالي بين المبني وغير المبني.
- الرفع من جاذبية الحي.
- توفير مرافق حيوية في أماكن سهلة الوصول

2_4_2 وضعية البنية التحتية والمرافق العامة:**2_4_2_1 البنية التحتية:****2_4_2_1_1 شبكة الطرق والمواصلات:**

شبكة الطرق في مخطط شغل الأراضي رقم 1 تعاني من نقص في التوسعة في بعض المناطق، حيث تتسم الطرق في الأجزاء القديمة بالضيق وعدم التنظيم، ما يؤدي إلى ازدحام مروري خلال فترات الذروة. بعض الطرق الرئيسية مُعبّدة لكنها تفتقر إلى الأرصفة المناسبة والمداخل المنسقة. الطرق الجانبية في الأحياء السكنية الجديدة غير معبّدة أو مهملّة في بعض النقاط.

2_4_2_1_2 شبكة المياه والصرف الصحي:

هناك تغطية جزئية بشبكة المياه، حيث تمت تغطية الأجزاء السكنية الحديثة بشبكة المياه، لكن بعض الأحياء لا تزال تفتقر إلى التوصيلات أو تعاني من انقطاع المياه بشكل متكرر. شبكة الصرف الصحي تعاني من ضعف التغطية في بعض الأحياء السكنية القديمة والجديدة، مما يؤدي إلى مشكلة الفيضانات في فترات الأمطار.

2_4_2_1_3 شبكة الكهرباء والإنارة:

شبكة الكهرباء تُغطّي بشكل جيد معظم المناطق السكنية في المخطط. ولكن الإنارة العمومية في بعض الأحياء الطرفية ضعيفة أو غائبة، مما يُشكّل مشكلة في أوقات الليل ويؤثر على الأمن.

2_4_2_2 المرافق العامة والخدمات:**2_4_2_2_1 التعليم:**

يوجد في المخطط مدرسة ابتدائية واحدة ومعهد تكوين مهني (إن وجد)، لكنها تغطي احتياجات عدد محدود من السكان، في حين لا تزال بعض الأحياء بحاجة إلى مؤسسات تعليمية إضافية. تُعاني بعض المدارس من اكتظاظ الفصول الدراسية، ما يتطلب توفير مرافق جديدة.

2_2_4_2 الصحة:

توجد عيادة صحية صغيرة تغطي بعض الحالات، لكنها لا تكفي للتعامل مع احتياجات السكان المتزايدة. نقص في الخدمات الصحية المتخصصة والطوارئ

2_2_4_3 المساحات الخضراء والمرافق الترفيهية:

لا توجد مساحات خضراء كافية في المخطط، إلا بعض الحدائق الصغيرة غير المهيأة. المرافق الرياضية محدودة جداً، ولا توجد ملاعب كبيرة أو مساحات للتنزه.

2_2_4_4 الأمن والنظام العام:

مشكلة الإنارة في بعض الأحياء تُشكّل تحدياً للأمن، حيث يعاني السكان من نقص الحماية في بعض المناطق السكنية

2_5_2 التحديات والمشاكل الموجودة:

1رغم الأهداف الطموحة التي وُضع من أجلها مخطط شغل الأراضي رقم 1 بمدينة فرندة، إلا أن الواقع الميداني يكشف عن مجموعة من التحديات التي تعيق تحقيق تنمية حضرية متوازنة وشاملة.

2_5_1 مشاكل عمرانية وتنظيمية:

التحدي	التفاصيل
البناء الفوضوي	تسجيل عدد كبير من البناءات التي أنجزت دون احترام المخطط أو دون الحصول على رخص، مما أدى إلى اختلال في التنظيم العام
التعدي على الملكيات العمومية	قيام بعض الأفراد بالبناء على أراضٍ مخصصة لمرافق عمومية أو طرق، ما يعقد عملية إعادة التهيئة
عدم الالتزام بتصنيف الأراضي	تم تحويل أراضٍ مخصصة للخدمات إلى استعمالات سكنية أو تجارية، ما أخلّ بالتوازن الوظيفي للمخطط

جدول رقم 4: يمثل مشاكل عمرانية وتنظيمية لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

(مخطط التهيئة و التعمير , فرندة , 2012)

2_5_2 مشاكل في البنية التحتية:

التحدي	التفاصيل
سوء حالة الطرق	عدد من الطرق غير مهيأة، دون تزييت أو أرصفة، مع غياب ممرات للمشاة.

أحياء بأكملها تعاني من انعدام أو ضعف الإنارة، ما يؤثر على الأمن والراحة العامة.	ضعف الإنارة العمومية
---	----------------------

جدول رقم 5: يمثل مشاكل في البنية التحتية لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

(مخطط التهيئة و التعمير , فرندة, 2012)

2_5_3_ نقص في المرافق العمومية والخدمات:

التفاصيل	التحدي
المدارس الموجودة لا تكفي لاستيعاب العدد المتزايد من التلاميذ	نقص المؤسسات التعليمية
وجود مرفق صحي وحيد صغير لا يغطي كافة الحاجيات، خاصة في حالات الطوارئ	قلة المرافق الصحية
غياب الحدائق، الملاعب، والمساحات العمومية المهيأة، ما ينعكس سلباً على نوعية الحياة	انعدام الفضاءات الترفيهية

جدول رقم 6: يمثل مشاكل المرافق العمومية و الخدمات لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

(مخطط التهيئة و التعمير , فرندة, 2012)

2_5_4 مشاكل إدارية وتسييرية:

التفاصيل	التحدي
تأخر في تسوية وضعيات السكن والبناء، وتعقيدات في إصدار الرخص	بطء الإجراءات الإدارية
غياب الرقابة الدورية من قبل المصالح المعنية سمح بتفاهات التجاوزات	نقص المتابعة والمراقبة
غياب التنسيق بين مديريات التعمير، البلدية، ومصالح الري والكهرباء.	ضعف التنسيق بين الهيئات

جدول رقم 7: يمثل مشاكل ادارية و تسييرية لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

(مخطط التهيئة و التعمير , فرندة, 2012)

2_3_2 تقييم المخطط وفق المعايير العمرانية الحديثة

2_3_1_1 مدى توافق المخطط مع متطلبات التخطيط العمراني:

يعتمد تقييم مدى توافق أي مخطط عمراني مع متطلبات التخطيط على مدى استجابته للمبادئ الأساسية للتنمية الحضرية المتوازنة، المستدامة، والمتكاملة .

وبالنظر إلى مخطط شغل الأراضي رقم 1 بمدينة فرندة، يمكن تحليل هذا التوافق على النحو التالي:

2_3_1_1_1 مبدأ التوازن بين استعمالات الأراضي:

المعيار	(سكن، خدمات، نشاطات، فضاءات عامة) توزيع الوظائف
---------	---

الملاحظة	يغلب الطابع السكني بشكل كبير على المخطط، مع نقص في المساحات المخصصة للتجارة، المرافق العامة، والأنشطة الترفيهية
الاستنتاج	غير متوافق جزئياً مع مبدأ التوازن الوظيفي

جدول رقم 8: يمثل مبدأ التوازن بين استعمالات الأراضي

(الوكالة الوطنية للتهيئة و التعمير anat)

2_3_1_2 مبدأ البنية التحتية المتكاملة:

المعيار	توفر شبكات المياه، الصرف الصحي، الطرق، الكهرباء، والإنارة.
الملاحظة	بعض الأحياء غير مربوطة بشبكة الصرف الصحي، وطرق غير مهيأة، وضعف واضح في الإنارة العمومية والمرافق الأساسية.
الاستنتاج	غير متوافق مع متطلبات البنية التحتية الحديثة.

جدول رقم 9: يمثل مبدأ البنية التحتية المتكاملة

(الوكالة الوطنية للتهيئة و التعمير anat)

2_3_1_3 مبدأ الاستدامة البيئية:

المعيار	وجود مساحات خضراء، احترام البيئة، تنظيم الكثافة السكانية
الملاحظة	شبه انعدام للمساحات الخضراء والفضاءات البيئية داخل المخطط، مع تزايد الكثافة السكانية في بعض الأحياء
الاستنتاج	ضعيف التوافق مع الاستدامة البيئية.

جدول رقم 10: يمثل مبدأ الاستدامة البيئية

(الوكالة الوطنية للتهيئة و التعمير anat)

2_3_1_4 مبدأ وضوح الرؤية وتوجيه التنمية:

المعيار	وجود توجهات واضحة في التوسع والتنظيم
الملاحظة	عدم تحيين المخطط مع تطور النسيج العمراني، وانتشار البناء العشوائي بدون احترام المسارات المخططة
الاستنتاج	توافق ضعيف مع مبدأ التوجيه العمراني.

جدول رقم 11: يمثل مبدأ وضوح الرؤية وتوجيه التنمية

(الوكالة الوطنية للتهيئة و التعمير anat)

2_3_1_5 مبدأ التشاركية والعدالة الاجتماعية:

المعيار	توزيع عادل للخدمات، دمج اجتماعي إشراك السكان،
الملاحظة	ضعف مشاركة السكان في صياغة أو تعديل المخطط، مع تفاوت في الخدمات بين الأحياء
الاستنتاج	غير متوافق مع متطلبات العدالة والتشاركية

جدول رقم 12: مبدأ التشاركية والعدالة الاجتماعية

(الوكالة الوطنية للتهيئة و التعمير anat)

ملخص مدى التوافق:

مدى التوافق	المعيار
جزئي	التوازن في استعمالات الأراضي
ضعيف	تكامل البنية التحتية
ضعيف	لاستدامة البيئية
غير كافٍ	التوجيه والتنظيم
غير متحقق	العدالة الاجتماعية والمشاركة

جدول رقم 13: ملخص مدى التوافق

2_3_2_ تحليل نقاط القوة والضعف :

2_3_2_1 نقاط القوة:

التفاصيل	النقطة
موقع المخطط يُسهل ربطه بمناطق أخرى من المدينة، ويُعد منطقة جذب للسكن والنشاطات.	موقع استراتيجي داخل النسيج العمراني
لا يزال المخطط يحتوي على أراضٍ قابلة للتعمير يمكن استغلالها مستقبلاً لتوسيع المرافق أو خلق فضاءات جديدة.	توفر مساحات قابلة للتوسع
توفر البنية التحتية الأولية يشكل قاعدة جيدة لإعادة التهيئة والتطوير	وجود ربط جزئي بشبكات الكهرباء والماء
وجود مدرسة ابتدائية أو متوسطة في المخطط يمثل نقطة انطلاق للخدمات التربوية.	بعض المرافق التربوية قيد الخدمة
لا تزال الكثافة السكانية ضمن حدود يمكن التحكم بها تخطيطياً، مما يسمح بإعادة تنظيم وظيفي سهل نسبياً	كثافة سكانية متوسطة

جدول رقم 14: يمثل نقاط القوة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

2_3_2_2 نقاط الضعف:

التفاصيل	النقطة
هيمنة الطابع السكني وضعف التوزيع للمرافق العامة والخدمات	غياب التوازن الوظيفي
مشاكل في الطرق غير المهيأة، نقص الصرف الصحي، وانقطاعات المياه	ضعف البنية التحتية
عدم تخصيص مساحات ترفيهية وحدائق يؤثر على جودة الحياة والبيئة.	انعدام الفضاءات الخضراء

انتشار البناء العشوائي	تجاوزات عمرانية غير مراقبة تؤثر على جمالية وتنظيم المدينة
ضعف الإنارة والأمن	غياب الإضاءة في الأحياء الطرفية ينعكس سلبيًا على الأمن العام
نقص المرافق الصحية والتعليمية	الخدمات الصحية محدودة جدًا، والمدارس لا تغطي الطلب المتزايد
ضعف إشراك المجتمع المحلي	القرارات التخطيطية غالبًا ما تُتخذ دون استشارة السكان أو إشراكهم

جدول رقم 15: يمثل نقاط الضعف لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة

3_3_2_ آراء السكان والجهات المختصة :

عد رصد آراء السكان والفاعلين المحليين من أهم الأدوات لتقييم فعالية أي مخطط عمراني، وفيما يلي استعراض لآراء السكان المحليين والجهات المختصة بخصوص مدى نجاعة وفعالية مخطط شغل الأراضي رقم 1 بمدينة فرنندة

3_3_2_1 آراء السكان:

من خلال المقابلات والاستبيانات المنجزة مع سكان الأحياء التابعة للمخطط، برزت الملاحظات التالية:

ملاحظات السكان	الانشغال
يعاني الكثير من السكان من ضيق السكن ورداءة البناءات المنجزة بطريقة فوضوية	الوضعية السكنية
يشكون من الحالة المتدهورة للطرق ونقص الصرف الصحي والإنارة، مما يزيد من المعاناة اليومية.	البنية التحتية
يعبر السكان عن استيائهم من غياب المرافق الصحية، الترفيهية، وفضاءات الترفيه.	الخدمات والمرافق
يُلاحظ انتشار بعض مظاهر الإجرام بسبب غياب الإنارة والفضاءات المنظمة، خاصة ليلاً.	الأمن وجودة الحياة
أغلب السكان يشعرون بأنهم غير معنيين بالقرارات التعميرية، وأن آرائهم لا تُؤخذ بعين الاعتبار	المشاركة والإشراك

جدول رقم 16: يمثل آراء السكان بخصوص مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة

(من اعداد الطالبة 2025)

3_3_2_2 آراء الجهات المختصة (البلدية، مديرية التعمير، مصالح الهندسة) :

الجهة	ابرز الاراء والملاحظات
البلدية	تعترف بوجود نقائص كبيرة، خاصة في المرافق والخدمات، لكنها تُرجع جزءًا من المشاكل إلى ضعف التمويل والتجاوزات الفردية
مديرية التعمير	تري أن المخطط لم يُحدّث منذ سنوات، ولم يواكب التطور العمراني للمنطقة، وتوصي بمراجعتهم ضمن إستراتيجية أشمل

تشير إلى وجود ضعف في التصميم الأساسي للمخطط، سواء من حيث التوزيع الوظيفي أو البنية التحتية، وتوصي بإعادة تهيئته وفق المعايير الحديثة	مكاتب الدراسات والهندسة
تؤكد أن غياب التنسيق بين الجهات أضعف تنفيذ المخطط وراقبته، وأن هناك حاجة ملحة لإعادة هيكلة التدخلات	المصالح التقنية

جدول رقم 17: يمثل آراء الجهات المختصة (البلدية، مديرية التعمير، مصالح الهندسة

خلاصة :

يتناول الفصل الثاني من الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة، من خلال تشخيص شامل للواقع العمراني والاجتماعي والبيئي للمنطقة، وذلك بهدف تحديد الاختلالات والتحديات التي تعيق تطوره العمراني المتوازن حيث استخلصنا عدة مشاكل تتمثل في اختلالات عمرانية واضحة، ناتجة عن غياب التهيئة الحضرية المتكاملة، وسوء توزيع استعمالات الأراضي، وافتقار البنية التحتية الأساسية. وهو ما يستدعي تدخلاً هيكلياً من خلال مشروع إعادة تهيئة شاملة تراعي المعايير العمرانية والبعد الاجتماعي والبيئي.

الفصل الثالث

مقترح إعادة تهيئة مخطط شغل
الأراضي رقم 1 بفرنندة

الفصل الثالث: مقترح إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_1_1 أهداف إعادة التهيئة :

تهدف إعادة التهيئة الحضرية لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بمدينة فرندة إلى معالجة الاختلالات المسجلة في التعمير، وتحسين الإطار المعيشي للسكان ضمن رؤية تنموية متوازنة ومستدامة.

3_1_1_1 تحسين البنية التحتية الأساسية :

- تهيئة الطرق والممرات داخل المخطط وتوسيعها لتسهيل التنقل.
- توسيع شبكات الصرف الصحي، المياه الصالحة للشرب، والكهرباء لضمان خدمة متكافئة لكافة السكان.
- تعزيز الإنارة العمومية لزيادة الأمان ليلاً.

3_1_1_2 تعزيز المرافق والخدمات العمومية :

- بناء مؤسسات تربوية جديدة (مدارس،روضات) لتلبية الطلب المتزايد.
- تهيئة أو إنشاء مرافق صحية قريبة (عيادات، قاعات علاج).
- توفير فضاءات للترفيه والأنشطة الثقافية موجهة لمختلف الفئات العمرية.

3_1_1_3 تنظيم التوسع العمراني ومكافحة العشوائية :

- ضبط البناءات غير القانونية وإدماجها أو تسويتها ضمن إطار قانوني وتهيئة مناسبة.
- تحيين المخطط وفقاً لتطورات الواقع الديموغرافي والاجتماعي.
- منع التوسع العشوائي مستقبلاً بوضع آليات مراقبة وتخطيط استباقي.

3_1_1_4 تحسين جودة الحياة والبيئة:

- إنشاء مساحات خضراء وحدائق حضرية لتحسين المحيط البيئي.
- التحكم في الكثافة السكانية وتوفير متنفسات داخل النسيج العمراني.
- الحد من التلوث وتحسين ظروف النظافة العامة.

3_1_1_5 إشراك السكان في التنمية الحضرية :

- تعزيز آليات الديمقراطية التشاركية من خلال إشراك السكان في اقتراح الحلول.
- تحفيز المبادرات المحلية والجمعية في الحفاظ على المحيط وتحسين الأحياء.
- ضمان العدالة الاجتماعية في توزيع الموارد والخدمات داخل المخطط.

الهدف العام:

تحقيق تهيئة عمرانية متكاملة ومستدامة تضمن العيش الكريم، وتحترم قواعد التخطيط الحضري، وتؤسس لمستقبل أفضل لمدينة فرندة وسكانها.

3_2_تحسين نوعية الحياة الحضرية_:

تحسين نوعية الحياة الحضرية هو هدف محوري في كل مشروع لإعادة تهيئة الأنسجة العمرانية. بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة، يمكن اعتماد استراتيجية متكاملة تشمل عدة محاور لتحسين نوعية الحياة الحضرية للسكان:

3_2_1_تعريف نوعية الحياة الحضرية:

هي مزيج من الظروف الاجتماعية، البيئية، الاقتصادية والعمرانية التي تُمكن السكان من العيش في بيئة صحية، آمنة، مريحة ومتنوعة.

3_2_2_المحاور الأساسية للتحسين:

3_2_2_1_تحسين الإطار العمراني والمبني:

الهدف	الاجراء
تسهيل التنقل وضمان سلامة الراجلين	اعادة تهيئة الطرق
احترام مخطط التهيئة والحفاظ على الانسجام المعماري	تنظيم البناء العشوائي
تحسين المنظر العام وزيادة الاحساس بالانتماء	ترميم واجهات المباني

جدول رقم 18: يمثل تحسين الإطار العمراني والمبني لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_2_2_تعزيز المساحات الخضراء والبيئة:

الهدف	الاجراء
توفير فضاءات للراحة واللقاء الجماعي	انشاء حدائق احياء
تحسين المناخ المحلي وتخفيف التلوث	غرس الاشجار على الارصفة
دعم الاستدامة البيئية	تنبيت نقاط للنفايات الانتقائية

جدول رقم 19: يمثل تعزيز المساحات الخضراء والبيئة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_2_3 تحسين الخدمات والمرافق:

الهدف	الاجراء
تطوير شبكة النقل الحضري	ربط الحي بباقي المدينة وتسهيل التنقل اليومي
تعزيز المؤسسات التعليمية والصحية	تقريب الخدمات الاساسية من المواطنين

جدول رقم 20: يمثل تحسين الخدمات والمرافق لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_2_4 تعزيز الجانب الأمني والاجتماعي:

الهدف	الاجراء
تقليل الشعور بالخوف ليلا	انارة كافية في الشوارع
ردع الجريمة وتعزيز الثقة	مراكز شرطة جوارية او نقاط مراقبة

جدول رقم 21: يمثل تعزيز الجانب الأمني والاجتماعي لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_2_5 العدالة في التوزيع الحضري:

الهدف	الاجراء
تجنب التهميش لبعض الاجزاء داخل المخطط	توزيع متوازن للمرافق
ادماج السكان في اتخاذ القرارات	احترام مبادئ التهيئة التشاركية

جدول رقم 22: يمثل العدالة في التوزيع الحضري لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_3 مؤشرات قياس جودة الحياة الحضرية المقترحة:

المؤشر	وسيلة التقييم
معدل الوصول الى المرافق	المسافة الزمنية مشيا وبالنقل
نسبة التغطية بالخدمات الاساسية	مياه، كهرباء، صرف، انترنت
نسبة المساحات الخضراء	كافية لكل فرد
رضا السكان	استبيانات واستطلاعات ميدانية

جدول رقم 23: يمثل مؤشرات قياس جودة الحياة الحضرية المقترحة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_3 تطوير البنية التحتية والمرافق:

تطوير البنية التحتية والمرافق هو من أهم محاور التهيئة العمرانية التي تهدف إلى دعم جودة الحياة وتحقيق التنمية المستدامة

3_3_1 أهمية تطوير البنية التحتية:

البنية التحتية تشكل الهيكل الأساسي الذي يربط بين مكونات المدينة. تطويرها يعني :

- ضمان بيئة صالحة للعيش
- تحسين فرص الاستثمار.
- رفع كفاءة استخدام الأراضي.
- دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

3_3_2 واقع البنية التحتية الحالية :

العنصر	الوضع الحالي	الملاحظات
الطرق	طرق مبلطة جزئيا	ضعف في الصيانة، نقص في الارصفة
الصرف الصحي	موجود بنسبة 70	انسدادات متكررة، غياب في بعض النقاط
الكهرباء	التغطية متوسطة	شبكة سطحية، غير متطورة
المياه الصالحة للشرب	متوفرة	لكن بضغط منخفض في بعض الاوقات
الانترنت والهاتف	محدود وضعيف	خاصة في المناطق الفارغة

جدول رقم 24: يمثل واقع البنية التحتية الحالية لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة

3_3_3 خطة تطوير البنية التحتية:

3_3_3_1 الطرق والمواصلات:

الاجراء	الهدف
اعادة تعبيد الطرق القديمة	تحسين الحركة والنقل
انشاء ارصفت جديدة وممرات راجلين	ضمان السلامة
انجاز مواقف سيارات منظمة	تقليل العشوائية والازدحام

جدول رقم 25: يمثل تطوير الطرق والمواصلات لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة

3_3_3_2 شبكة المياه والصرف:

الاجراء	الهدف
تجديد القنوات القديمة	تجنب التسربات والروائح
توسيع الشبكة	دعم التوسع المستقبلي
انشاء محطات مصغرة لمعالجة المياه	بيئة نظيفة ومستدامة

جدول رقم 26: يمثل تطوير شبكة المياه والصرف لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة

3_3_3_3 الكهرباء والإنارة العمومية:

الاجراء	الهدف

تحويل الشبكة الى ارضية او مهيكلة	تقليل الخطر وتحسين الشكل
تركيب اعمدة انارة بالطاقة الشمسية	اقتصاد في الطاقة وانارة افضل ليلا

جدول رقم 27: يمثل تطوير الكهرباء والإنارة العمومية لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_3_4_ شبكات الاتصال والرقمنة:

الهدف	الاجراء
دعم التعليم والعمل عن بعد	تعزيز تغطية الانترنت العالي السرعة
تسهيل الاتصالات خاصة في الحالات الطارئة	تركيب هوائيات دعم الشبكة

جدول رقم 28: يمثل تطوير شبكات الاتصال و الرقمنة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_3_4_ تطوير المرافق العمومية:

الهدف	الاجراء
تحسين الحركة والنقل	اعادة تعبيد الطرق القديمة
ضمان السلامة	انشاء ارصفة جديدة وممرات راجلين
تقليل العشوائية والازدحام	انجاز مواقف سيارات منظمة

جدول رقم 29: يمثل تطوير المرافق العمومية لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_3_5_ تمويل المشروع والشراكة:

البلدية: عبر ميزانية التهيئة.

الدولة: من خلال برامج الإسكان والتنمية المحلية.

القطاع الخاص: شركات لإنجاز بعض المرافق التجارية أو الرياضية.

3_3_6_ مؤشرات نجاح التطوير:

المؤشر	القيمة المستهدفة
نسبة الطرق المعبدة	+90 خلال 3 سنوات %
تغطية الصرف الصحي	100 %
معدل توفر الانارة العمومية	انارة في كل 20 م

جدول رقم 30: يمثل مؤشرات نجاح التطوير لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_4_4_ تعزيز الاستدامة البيئية:

3_4_1_ مفهوم الاستدامة البيئية:

الاستدامة البيئية تعني استخدام الموارد الطبيعية بطريقة تحافظ عليها، مع الحد من التلوث، وتشجيع التنوع البيولوجي، وتحقيق التوازن بين التوسع العمراني والحفاظ على البيئة.

العنصر البيئي	الوضع الحالي	الملاحظات
جودة الهواء	متوسطة	تلوث طفيف بسبب الغبار وانعدام التشجير الكثيف
وجود المساحات الخضراء	محدود جداً	لا يتعدى 2-4% من مساحة المخطط
نظام جمع النفايات	تقليدي وغير منظم	النفايات المنزلية تُجمع بشكل غير كافٍ
المياه السطحية/الجوفية	لا توجد مصادر واضحة	غياب نظم تصريف المياه المطرية
الوعي البيئي للسكان	ضعيف	قلة المبادرات والمشاركة المجتمعية

جدول رقم 31: يمثل الوضع البيئي الحالي لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_4_2_ محاور تعزيز الاستدامة البيئية:

3_4_2_1 تهيئة المساحات الخضراء:

الإجراء	الهدف
إنشاء حدائق أحياء مجهزة	دعم التوازن البيئي والترفيه
غرس الأشجار في الشوارع والمساحات	تحسين جودة الهواء وتوفير الظل
استغلال الأراضي الفارغة مؤقتاً كمساحات خضراء	تقليل الغبار وتعزيز الجمال الحضري

جدول رقم 32: يمثل تهيئة المساحات الخضراء لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_4_2_2 إدارة النفايات والتدوير:

الإجراء	الهدف
إنشاء نقاط فرز النفايات (ورق، بلاستيك، عضوي...)	تشجيع التدوير
حملات تحسيسية حول النظافة البيئية	تعزيز سلوك المواطن البيئي
شراكة مع مؤسسات خاصة لجمع النفايات	تحسين الكفاءة وتقليل الفوضى

جدول رقم 33: يمثل إدارة النفايات والتدوير لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_4_2_3 الطاقات المتجددة والتقنيات النظيفة:

الإجراء	الهدف
استخدام الإنارة العمومية بالطاقة الشمسية	تقليل استهلاك الكهرباء
تشجيع السكان على استخدام سخانات المياه الشمسية	دعم الاقتصاد الطاقوي
إنشاء ممرات للدراجات والمشبي	تقليل الانبعاثات الكربونية من المركبات

جدول رقم 34: يمثل تعزيز الطاقات المتجددة والتقنيات النظيفة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_4_4 إدارة المياه:

الهدف	الإجراء
استغلالها في ري الحدائق	إنجاز شبكة لتجميع مياه الأمطار
	توعية

جدول رقم 35: يمثل إدارة المياه لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_2_2 العناصر الرئيسية للمخطط الجديد :

3_2_2_1 إعادة توزيع استعمالات الأراضي:

3_2_2_1_1 الهدف من إعادة التوزيع

- تحسين التنظيم الوظيفي للمخطط.
- ضمان عدالة التوزيع بين المساحات السكنية، الخضراء، الاقتصادية، والاجتماعية.
- استباق النمو الديمغرافي.
- إدماج الاستدامة البيئية في التخطيط

3_2_2_1_2 الوضع الحالي (تشخيص الاستعمالات):

الملاحظات	النسبة التقديرية	الاستعمال
كثافة متفاوتة، غلبة البناء الأفقي	55-60%	سكني
غير مهيأة وغير مستغلة	أقل من 4%	مساحات خضراء
مدارس، مسجد، قاعة علاج - لكنها موزعة عشوائياً	10-12%	مرافق عمومية
يتركز على طول الطرق الرئيسية	5% فقط	تجاري / خدماتي
فرصة لإعادة التوزيع والتكثيف العمراني	20-25%	أراضٍ بيضاء (غير مستغلة)

جدول رقم 36: يمثل الوضع الحالي لاستعمالات الأراضي لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_2_3 التوزيع المقترح للاستعمالات بعد التهيئة:

الغرض	النسبة المقترحة	الاستعمال الجديد
تقليص الزحف الأفقي وتشجيع البناء العمودي	45-50%	سكني
توزيعها داخل الأحياء لضمان الولوج السهل	15%	مرافق عمومية
دعم الاقتصاد المحلي والأنشطة اليومية	10%	تجاري / خدماتي
ضمان م ² أخضر كافٍ للفرد (≤ 9م ² /فرد)	15%	مساحات خضراء وترفيهية

مشاريع مستقبلية ومراكز صيانة	10-15%	نقل وطرق ومواقف
مشاريع مستقبلية ومراكز صيانة	5%	احتياطات تقنية / تنموية

جدول رقم 37: يمثل التوزيع المقترح للاستعمالات بعد التهيئة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة

3_2_1_4_ التوصيات العمرانية المصاحبة لإعادة التوزيع:

- اعتماد مبدأ القرب: كل سكن يجب أن لا يبعد أكثر من 300 متر عن مرفق عمومي.
- تشجيع التكامل الوظيفي: مزج السكن مع النشاط التجاري والخدمات في بعض القطاعات.
- إعادة تأهيل الفراغات البيضاء : تحويلها إلى فضاءات منتجة (حدائق، ملاعب، أسواق جوارية).
- تصميم شبكة طرق فعالة: تربط كل الاستعمالات دون انقطاع، مع تخصيص مسارات للمشاة والدراجات.
- تخصيص احتياطات حضرية: للأزمات أو مشاريع التوسع المستقبلية.

3_2_1_5_ أثر إعادة التوزيع على الحياة الحضرية:

- تخفيف الاكتظاظ.
- تحسين الولوج إلى الخدمات.
- خلق فرص عمل عبر تنمية الفضاءات التجارية.
- تحسين المشهد العمراني العام.
- تقليل التلوث والتدهور البيئي.

3_2_2_2_ تحديث شبكات النقل وتوفير المساحات الخضراء ومناطق الترفيه:

3_2_2_1_ تحديث شبكات النقل :

3_2_2_1_1_ أهداف تحديث النقل

- تسهيل التنقل داخل وخارج الحي.
- تقليل الازدحام.
- تحسين الربط بين مختلف الاستعمالات (السكن – المرافق – الخدمات).
- دعم أنماط تنقل مستدامة (المشي، الدراجات، النقل الجماعي)

3_2_2_1_2_ مكونات المشروع المقترحة:

العنصر	الإجراء المقترح	الهدف
الطرق الرئيسية	إعادة تهيئتها وتوسيعها	تحسين الانسيابية وتوزيع الحركة
الطرق الثانوية	تهيئة تربط بين الأحياء والمرافق	ضمان القرب وسهولة الوصول

أرصفة وممرات مشاة	تعميمها على كل الشوارع	أمان للمواطنين وتشجيع على المشي
مواقف السيارات	تصميم مواقف منظمة وسطحية	تقليل التوقف العشوائي
مفترقات ذكية/دورات	تخطيط حديث لتقاطع الطرق	تقليل الحوادث وتسهيل المرور

جدول رقم 38: يمثل مكونات المشروع المقترحة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_2_3 الربط الخارجي:

- تحسين الربط بين المخطط ومركز المدينة عبر خطوط نقل عمومية.
- إدماج محطات توقف للحافلات مع ملاجئ ومقاعد.

3_2_2_3 توفير المساحات الخضراء ومناطق الترفيه:

3_2_2_3_1 أهمية الفضاءات الخضراء:

- تحسين المناخ المحلي وجودة الهواء.
- تقليل التلوث البصري والضجيج.
- توفير فضاءات للراحة والأنشطة العائلية والرياضية.
- دعم الصحة النفسية والجسدية للسكان.

3_2_2_3_2 المساحات الخضراء المقترحة:

الخصائص	الخصائص	الفضاء
موزعة داخل الأحياء	نباتات، مقاعد، مسارات، إضاءة	حدائق أحياء
وسط المخطط كنقطة جذب	مساحة كبيرة، ملعب، فضاءات مظلة	منتزه مركزي
الحد من الغبار والضجيج	غرس أشجار بمحاذاة الطرق	أحزمة خضراء
قرب المدارس	حديقة مدرسية بيئية	فضاءات خضراء تعليمية

جدول رقم 39: يمثل المساحات الخضراء المقترحة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_2_3_3 التوصيات التخطيطية:

- المساحة الخضراء لكل فرد لا تقل عن 9م²/فرد.
- كل سكن لا يبعد أكثر من 300م عن حديقة أو ساحة لعب.
- ربط كل الفضاءات الخضراء بشبكة طرق وممرات مشاة مستمرة.
- دمج عناصر الأمن والإضاءة والمراقبة في كل فضاء ترفيهي.

3_2_3 تحسين الخدمات والمرافق:

3_3_2_3 تعريف الخدمات والمرافق:

هي الفضاءات والمنشآت التي تضمن الوظائف الأساسية في الحياة الحضرية، وتشمل:

- مرافق التعليم
- الصحة
- الإدارة
- الترفيه والرياضة
- الخدمات التجارية والاجتماعية

3_2_3_2 تشخيص الوضع الحالي:

نوع المرفق	الوضع الحالي	الملاحظات
المدارس	موجودة ولكن غير كافية	اكتظاظ، بعدها عن بعض الأحياء
المرافق الصحية	عيادة جوارية واحدة	خدمات محدودة ونقص في التجهيز
الإدارة	بلدية وفرع بريد بعيد	غير متاحة لجميع السكان بسهولة
المساجد	مسجد واحد	يغطي فقط نطاقاً جزئياً
الأسواق	سوق جوارى صغير	غير منظم وغير كافٍ للطلب المحلي

جدول رقم 40: يمثل الوضع الحالي للمرافق و الخدمات لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_3_3 برنامج التحسين المقترح:

3_2_3_3_1 قطاع التعليم:

الإجراء	الهدف
بناء مدرسة ابتدائية وثانوية جديدة	تغطية الطلب وتوزيع القرب
توسعة وتجهيز المدارس القائمة	تحسين ظروف التمدرس

جدول رقم 41: يمثل برنامج تحسين قطاع التعليم لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_3_3_2 قطاع الصحة:

الإجراء	الهدف
بناء مركز صحي متعدد الخدمات	تقديم علاجات عامة ومتخصصة
توفير سيارة إسعاف دائمة	الاستجابة السريعة للحالات الطارئة
إحداث صيدلية جوارية	تسهيل الحصول على الأدوية الأساسية

جدول رقم 42: يمثل برنامج تحسين قطاع الصحة لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_2_3_3_3 العبادة والخدمات الاجتماعية:

الإجراء	الهدف
توسيع المسجد الحالي أو بناء آخر	استيعاب عدد المصلين المتزايد

جدول رقم 43: يمثل برنامج تحسين قطاع العبادة و الخدمات الاجتماعية لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة

3_2_3_3_4 الإدارة والخدمات العامة:

الهدف	الإجراء
تسهيل الوثائق والتقرب من المواطن	إنشاء فرع بلدي أو ملحقة إدارية
ضمان الأمن والاستقرار المحلي	نقطة شرطة أو أمن حضري

جدول رقم 44: يمثل برنامج تحسين قطاع الادارة و الخدمات العامة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة

3_2_3_3_5 الأنشطة التجارية والاقتصادية:

الهدف	الإجراء
تنظيم التجارة اليومية وتوفير فرص عمل	سوق جوارى مهيكّل
تغطية الحاجات اليومية للسكان	محلات خدماتية (مخبزة، صيدلية، مكتبة...)

جدول رقم 45: يمثل برنامج تحسين قطاع الأنشطة التجارية و الاقتصادية لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة

3_2_3_4 توزيع المرافق حسب مبدأ القرب:

أقصى مسافة عن السكن	نوع الخدمة
300م	مدرسة ابتدائية
500م	مركز صحي
400م	مسجد
500م	سوق جوارى
1كلم	مركز إدارى

جدول رقم 46: يمثل توزيع المرافق حسب مبدأ القرب (الشبكة النظرية)

3_3 آليات التنفيذ ومراحل تطبيق المشروع:

3_3_1 الخطوات العملية لتنفيذ المخطط الجديد:

المرحلة الأولى: التحضير والتخطيط:

التفاصيل	الخطوة
من مهندسين معماريين، مخططين، ممثلين عن البلدية، ومصالح التقنية.	تشكيل لجنة قيادة
-خرائط الموقع، الطبوغرافيا، الإطار المبني وغير المبني. -دراسة اجتماعية واقتصادية للسكان. -التشريعات والقيود القانونية.	جمع المعطيات

إعداد المخطط التفصيلي	-توزيع استعمالات الأراضي (سكن، خدمات، نقل، خضراء...) -رسم الشبكات وتحديد المواقع المقترحة للمرافق.
المصادقة على المخطط	-عرض على المجلس الشعبي البلدي. -المصادقة الرسمية من الوصاية (الولاية، مديرية التعمير).

جدول رقم 47: يمثل المرحلة الأولى من عملية تنفيذ المخطط الجديد لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

المرحلة الثانية: التمويل والدراسات التفصيلية

الخطوة	التفاصيل
تقدير التكلفة الإجمالية	إعداد جدول كمي ومالي تفصيلي.(C.D.E)
البحث عن التمويل	تقديم ملفات للتمويل من الجهات المذكورة سابقاً (الدولة، برامج، شركات...)
إعداد دفاتر الشروط	-دفتر شروط للأشغال. -دفتر شروط للاستشارات والدراسات
الإعلان عن المناقصات	حسب قانون الصفقات العمومية لاختيار المقاولات ومكاتب الدراسات

جدول رقم 48: يمثل المرحلة الثانية من عملية تنفيذ المخطط الجديد لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

المرحلة الثالثة: الإنجاز والتتبع

الخطوة	التفاصيل
الانطلاق في الأشغال الأساسية	-تهيئة الأرض، تعبيد الطرق، تركيب الشبكات (ماء، كهرباء، صرف...).
إنجاز المرافق العمومية	تنفيذ المشاريع المتفق عليها (مدرسة، مركز صحي، سوق، مسجد...).
التشجير وتهيئة الفضاءات العمومية	-غرس الأشجار، تجهيز الحدائق، تركيب الإنارة.
متابعة ومراقبة الجودة	-زيارات ميدانية من المصالح التقنية. -تقارير تقديمية لتقييم نسبة الإنجاز.

جدول رقم 49: يمثل المرحلة الثالثة من عملية تنفيذ المخطط الجديد لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

المرحلة الرابعة: التسليم والتسيير

الخطوة	التفاصيل
الاستلام المؤقت والنهائي للأشغال	بعد المراقبة التقنية والتأكد من مطابقة المشروع.
تسليم المرافق وتوزيع المهام	تسليم المدارس لمديرية التربية، السوق للبلدية، المرافق الصحية لمديرية الصحة...
إشراك المجتمع في التسيير	دعم الجمعيات المحلية لإدارة الحدائق، تنظيم الفضاءات، مراقبة النظافة.

جدول رقم 50: يمثل المرحلة الرابعة من عملية تنفيذ المخطط الجديد لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

المرحلة الخامسة: التقييم والمتابعة

الخطوة	التفاصيل
تقييم الأثر الحضري والاجتماعي	هل تحسنت الظروف؟ هل هناك رضا من السكان؟
ضبط التعديلات والتحديثات	مراجعة بعض الجوانب حسب الحاجة لتكييف المشروع مع الواقع المتغير.

جدول رقم 51: يمثل المرحلة الخامسة من عملية تنفيذ المخطط الجديد لمخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرندة

3_3_2 التحديات المحتملة وكيفية التعامل معها:

التحدي	الشرح	كيفية التعامل
اعتراض السكان	احتمال رفض السكان إزالة بعض المباني العشوائية أو تغيير الاستعمال.	-إطلاق حملات تحسيس وتوعية. -إشراك المجتمع المحلي في صياغة القرار. -توفير بدائل تعويضية (سكنات، تعويض مالي أو تجزئات أخرى).
مشاكل عقارية وقانونية	وجود أراضي بدون عقود، نزاعات على الملكية، تعديلات.	-تنسيق مع مصالح الحفظ العقاري. -إنشاء لجنة لتسوية الوضعيات القانونية. -اعتماد قرارات إدارية وقتية لحماية الأملاك العمومية.
نقص التمويل	غياب الموارد الكافية قد يؤدي إلى توقف الأشغال.	-إعداد دراسة مالية دقيقة وتدرج التنفيذ حسب الأولويات. -البحث عن مصادر تمويل متعددة (برامج وطنية، شركات، مساعدات دولية).
مقاومة التغيير	بعض السكان أو أصحاب المصالح يرفضون التغيير خشية فقدان نفوذ أو منافع.	-التواصل الدائم والشفافية. -التأكيد على أن التهيئة ستفيد الجميع وتخلق فرص عمل وتجارة.
الإطار التشريعي المعقد	صعوبة تنسيق الإجراءات الإدارية وتعدد الجهات الوصية.	-إنشاء خلية متابعة تضم كل الإدارات المعنية. -تنظيم اجتماعات دورية لحل الإشكالات.
طول مدة الإجراءات	بطء في المصادقات، إبرام الصفقات، انطلاق الأشغال.	-وضع رزنامة زمنية مضبوطة. -متابعة صارمة للأجال الإدارية. -اعتماد آليات التعاقد السريع مثل الاستشارة أو التراخيص في بعض الأشغال الثانوية.
ضعف التنسيق بين المتدخلين	وجود تربة غير صالحة أو ملوثة قد يتطلب تدخلاً خاصاً.	-إجراء دراسة جيوتقنية قبل الشروع. -تعديل تصاميم التهيئة حسب نتائج الدراسة.

-استعمال تقنيات التثبيت أو الردم عند الضرورة.		
-تعيين مكتب متابعة تقني مستقل. -تنظيم ورشات تنسيق شهرية. -تحديد مهام ومسؤوليات كل طرف بوضوح.	تعارض بين مكاتب الدراسات، المقاولين، والبلدية.	ضعف التنسيق بين المتدخلين

جدول رقم 4752:يمثل التحديات المحتملة و كيفية التعامل معها في اعادة تهيئة مخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة

3_3_2_1 مفتاح النجاح في التعامل مع التحديات:

- التخطيط المسبق الجيد.
- الشفافية في اتخاذ القرارات.
- المرونة في التعامل مع السكان والمشاكل الميدانية.
- الرقابة والمتابعة المستمرة.
- إشراك الفاعلين المحليين والمجتمع المدني.

3_3_3 دور الجهات الحكومية والمجتمع المدني:

3_3_3_1 دور الجهات الحكومية:

الدور	الجهة الحكومية
-إعداد الدراسات التمهيديّة والمخططات. -الإشراف المباشر على تنفيذ الأشغال. -تسيير العقود والصفقات. -التنسيق مع السكان ومكاتب الدراسات.	البلدية (صاحبة المشروع)
-تقديم الدعم التقني. -المصادقة على المخطط الجديد. -مراقبة احترام قواعد البناء والتهيئة.	مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء
-تسوية وضعية العقارات العمومية. -تحرير العقارات غير المستغلة.	مديرية أملاك الدولة
-دراسة الشبكات الجديدة للماء والصرف الصحي. -إدماج البعد البيئي والاستدامة.	مديرية الموارد المائية والبيئة
-التدخل في تنسيق فتح الطرق الجديدة. -تهيئة المحاور الهيكلية.	مديرية الأشغال العمومية
-دعم المشروع سياسياً ومالياً. -تسهيل الإجراءات الإدارية. -تقديم التمويل التكميلي عبر برامج الولاية.	الولاية

مكاتب الدراسات والمراقبة	-إعداد الدراسات الطبوغرافية والهندسية. -متابعة تنفيذ المشروع تقنيًا. -إعداد تقارير التقدم الميداني.
--------------------------	---

جدول رقم 53: يمثل دور الجهات الحكومية في إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة

3_3_3_2 دور المجتمع المدني والسكان المحليين:

الدور	الفاعل
-التعبير عن حاجاتهم وتوقعاتهم. -التعاون خلال الأشغال. -المشاركة في المحافظة على التهيئة الجديدة.	السكان
-تنظيم لقاءات تحسيسية حول أهمية المشروع. -تقديم مقترحات حول الاستعمالات (مثلاً: فضاءات اللعب، الحدائق...) -مراقبة احترام الشفافية في الإنجاز.	الجمعيات المحلية
-حل النزاعات البسيطة محليًا. -تمثيل السكان أمام السلطات. -ضمان التواصل بين الجهتين.	الناشطون المحليون / لجان الأحياء
-المساهمة في نشر المعلومة والترويج للمشروع. -تغطية مراحل الإنجاز وزرع الثقة.	وسائل الإعلام المحلية

جدول رقم 54: يمثل دور المجتمع المدني في إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 1 بفرنندة

3_3_3_3 أهمية التكامل بين الطرفين:

المشروع لا ينجح بالهندسة فقط، بل بالشراكة الفعلية بين الدولة والمجتمع.

التفسير	الفائدة
كلما شارك السكان، زاد التزامهم بالحفاظ على التهيئة.	رفع القبول الشعبي
الحوار يخفف من التوترات المحتملة.	تقليل النزاعات
المقترحات المحلية تضمن أن المشروع يستجيب لحاجات فعلية.	تحسين الجودة

جدول رقم 55: يمثل أهمية التكامل بين الجهات العمومية و المجتمع المدني في إعادة تهيئة مخطط شغل

الأراضي رقم 1 بفرنندة

• مخطط التهيئة المقترح:

مخطط اعادة التهيئة المقترح لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرندة

من اعداد الطالبة 2025



: خلاصة

يقترح الفصل الثالث تصورًا حضريًا متكاملًا لإعادة تهيئة المخطط، يجمع بين الأبعاد العمرانية، البيئية والاجتماعية، ويهدف إلى تحقيق تنمية حضرية متوازنة، مستدامة ودامجة. إن نجاح هذا المشروع يتطلب إرادة سياسية واضحة، تخطيط محكم، ومشاركة فعالة من جميع المتدخلين في المجال الحضري

خلاصة عامة

4_ خلاصة عامة:

4_1 ملخص لأهم النتائج

اولا : التشخيص الحضري:

- القطعة الأرضية ذات شكل مثلث قائم، مما فرض تحديات في توزيع الوظائف العمرانية.
- وجود تباين واضح بين الإطار المبنى (مباني قديمة، عشوائية، غير مهيكلة) والإطار غير المبنى (أراضٍ غير مستغلة، فضاءات مهملة).
- ضعف في شبكات النقل والمرافق العمومية (مدارس، صحة، سوق...).

ثانيا : الأهداف الرئيسية للمخطط:

- تحسين نوعية الحياة الحضرية للسكان.
- تطوير البنية التحتية والمرافق العمومية.
- تعزيز الاستدامة البيئية والمساحات الخضراء.
- إعادة توزيع استعمالات الأراضي بشكل منظم ووظيفي.
- تحديث شبكات النقل وتوفير مناطق ترفيهية آمنة.

ثالثا : محتوى المخطط الجديد:

- شبكة طرق فعّالة ومتصلة.
- إنشاء حديقة مركزية، ملاعب جوارية، وسوق منظم.
- بناء مرافق: مدرسة، مركز صحي، مركز إداري، مسجد.
- مناطق سكنية منسقة ومستقبلية التوسع.

رابعا : الفوائد المتوقعة:

المجال	الفوائد
الاقتصادية	خلق فرص عمل، تنشيط التجارة المحلية، رفع قيمة العقارات.
الاجتماعية	تحسين الخدمات، تعزيز التماسك الاجتماعي، تقليل الفوارق المجالية.
البيئية	زيادة المساحات الخضراء، تحسين الهواء والمشهد العمراني.

جدول رقم 56: يمثل الفوائد المتوقعة لاعادة تهيئة لمخطط شغل الاراضي رقم 1 بفرنده

خامسا : مصادر التمويل الممكنة:

- البلدية والدولة ، برامج وزارية
- الشراكة مع القطاع الخاص.
- التمويل الدولي (EU، AFD، PNUD....)
- مساهمة المجتمع المحلي.

سادسا : الخطوات العملية للتنفيذ:

- إعداد الدراسات التفصيلية والمصادقة.
- إطلاق المناقصات والبحث عن التمويل.
- إنجاز البنية التحتية والمرافق.
- تسليم المشروع ومتابعته ميدانياً.
- إشراك السكان في التسيير لضمان الاستدامة.

النتيجة النهائية:

هذا المشروع يمثل خطوة استراتيجية نحو:

- تهيئة عمرانية متكاملة.
- مدينة أكثر توازناً وراحة لسكانها.
- تنمية محلية مستدامة وشاملة.

4_2_ اقتراحات لمشاريع مستقبلية مرتبطة بإعادة التهيئة الحضرية: اولا : مشروع حديقة حضرية ومضمار مشي مفتوح:

- الموقع المقترح: ضمن الإطار غير المبني بالمخطط، خاصة جهة الزاوية الواسعة للمثلث
- العناصر: مناطق ألعاب أطفال، مسار صحي، إنارة بيئية، نباتات محلية مقاومة للجفاف
- الفائدة: تحسين جودة الحياة وتشجيع الأنشطة الترفيهية والرياضية

ثانيا : مركز للفرز الانتقائي للنفايات:

- الهدف: تشجيع السلوك البيئي في الحي
- العناصر: حاويات انتقائية، توعية بالأحياء، شراكة مع الجمعيات البيئية
- الفائدة: تقليل حجم النفايات وتحفيز السلوك البيئي الحضري

ثالثا : تهيئة فضاءات حرفية وتجارية منظمة:

- الفئة المستهدفة : شباب الحي والحرفيين
- المحتوى: ورشات صغيرة، محلات تجارية بمواصفات عمرانية موحدة
- الهدف: إدماج الاقتصاد المحلي في الحي وتحسين مداخل السكان

رابعاً : مشروع إنارة عمومية ذكية بالطاقة الشمسية:

- . الأهداف: تخفيض استهلاك الطاقة، الأمان الليلي، الاستدامة البيئية
- المكونات: اعمدة ذكية، حساس حركة، بطاريات شمسية
- الفائدة: تخفيف الضغط المالي على الجماعة وتحسين الإضاءة العامة.

قائمة المراجع

- [1] (الحموي، إ. (2008). *التخطيط العمراني الحديث*. عمان: دار اليازوري العلمية).
- [2] حسن، ع. ع. (2012). *مبادئ التخطيط العمراني والإقليمي*. عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع.
- [3] القريوتي، م. (2011). *إعادة تأهيل المناطق الحضرية*. عمان: الجامعة الأردنية.
- [4] وزارة السكن والعمران والمدينة. (2022). *تقارير التهيئة العمرانية في الجزائر*. الجزائر: منشورات الوزارة.
- [5] (التخطيط العمراني: أسس ومفاهيم. دار صفاء للنشر، 2015)
- [6] (الجوهري، سعيد. مبادئ التخطيط الحضري والإقليمي. جامعة القاهرة، قسم التخطيط العمراني.)
- [7] (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، سنة 1990)
- [8] (الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 25، سنة 1991).
- [9] (الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 44، 2008).
- [10] (الجريدة الرسمية، العدد 17 سنة 1974).
- [11] (المرسوم التنفيذي رقم 91_177 المتعلق بمخططات شغل الأراضي، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 25 سنة 1991)
- [12] (القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1 ديسمبر 1990)
- [13] المخطط العمراني الرئيسي PUD المنجز من طرف URBATIA سنة 1983
- [14] Thabit, S., Aguinaga, G., Maroso, R., Mohn, C., Edilbi, B., Donnelly, L., ... & Berggren, H. (2020). United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
- [15] Hall, P. (2014). *Cities of tomorrow: An intellectual history of urban planning and design since 1880*. John Wiley & Sons.

[16] Jacobs, J. (1961). 1 961, The Death and Life of Great American Cities. New York: Vintage.

[17] (Alexander ,E. R. (2009). Planning in the Face of Conflict. APA Planners Press.)

[18] Habitat, U. N. (2020). World cities report, the value of sustainable urbanization. United Nations Human Settlements Programme.

[19] (OECD. (2019). Urban Policy Reviews: Enhancing Economic Development in Cities. Paris: OECD Publishing.)

[20] (United Nations Habitat. (2020). Urban Planning for City Leaders.

Ministry of Municipal and Rural Affairs ,KSA.)(دليل تصنيف استخدامات الاراضي)