الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف – المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : العمران



ميدان : العمران والهندسة المعمارية
ومهن المدينة
تخصص : عمران

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس اكاديمي تحت عنوان

اعادة تهيئة مخطط شغل الاراضي رقم 09 بمدينة المسيلة

من اعداد الطالبتين:

بن عزي لمياء ***علال مريم صفية***

لجنة المناقشة: **تاريخ المناقشة: 2026/06/03**

الأستاذ (ة) :.بن عيسى فاتح توفيق	جامعة محمد بوضياف بالمسيلة	**رئيســــــــا**
الاستاذ :قادري الدراجي	جامعة محمد بوضياف بالمسيلة	**مشرفا ومقررا**
الاستاذ : حجاب مداني	جامعة محمد بوضياف بالمسيلة	**مشرفا مساعدا**
الاستاذ : منصور خميسي	جامعة محمد بوضياف بالمسيلة	**ممتحنــــــــا**

دفعة 2026-2025

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

ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف -المسيلة

تصـــريح شـــرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: بن عزي لعياد الصفة (أستاذ،باحث،طالب) : طالبة .

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 1100 40 995 [illegible] والصادرة بتاريخ : 06 . 08 . 2024

المسجل [ة] بكلية /معهد : معهد تسيير التقنيات الحضرية قسم: المدينة والعمران .

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

عنوانها : إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 09 .

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

التاريخ : 2026/04/12

توقيع المعني [ة]

BP: 166 – M'sila 2800
.33. 23.18

Tél : 035 ص ب : 166- المسيلة 28000
الهاتف : 035.33.23.18

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

ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف -المسيلة

تصـــريح شـــرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: [illegible] الصفة (أستاذ.باحث.طالب): طالبة

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 1100409950314600009 والصادرة بتاريخ: 2023/05/15

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

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

عنوانها: [illegible] شغل الاراضي رقم 09

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

التاريخ: 22 / 09 / 2026

توقيع المعني [ة]

الشكر والتقدير

إلى مشرفي الفاضل،

أتقدم إليكم بخالص الشكر والتقدير والامتنان على ما قدمتموه من دعمٍ وتوجيهٍ وإرشاد طوال الفترة الماضية. لقد كنتم مثالًا للعطاء والإخلاص في العمل، ولم تبخلوا يومًا بالنصح أو المساعدة، فكان لتوجيهاتكم الحكيمة وملاحظاتكم البنّاءة أثرٌ كبير في تطوير قدراتي وتعزيز ثقتي بنفسي وتحفيزي على بذل المزيد من الجهد والتميز.

إن الكلمات مهما بلغت من البلاغة تبقى عاجزة عن التعبير عن مقدار الامتنان الذي أحمله لكم، فجهودكم الكريمة وصبركم وتفانيكم كانت مصدر إلهام لي، وأسهمت بشكلٍ كبير في تحقيق ما وصلت إليه اليوم.

أهديكم هذه اللفتة المتواضعة عربون محبة واحترام وتقدير، راجيًا أن تعبر ولو بجزء يسير عما يكنّه القلب من عرفان لفضلكم. وأسأل الله تعالى أن يجزيكم خير الجزاء، وأن يبارك في علمكم وعملكم، وأن يديم عليكم الصحة والعافية والتوفيق، وأن يجعل ما تقدمونه من خيرٍ في ميزان حسناتكم.

مع خالص التقدير والاحترام،







الاهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

﴿فَرِحِينَ بِمَا آتَاهُمُ اللَّهُ مِنْ فَضْلِهِ﴾

إلى الذي زين اسمي بأجمل الألقاب، من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل ...من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحه العلم والمعرفة دعمي الأول في مسيرتي وسندي وقوتي وملاذي بعد الله ... إلى فخري واعتزازي ...**أبي** ...

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها واحتضنني قلباً قبل يدها وسهلت لي الشدائد بدعائها إلى القلب الحنون والشمعة التي كانت لي في الليالي المظلمات سر قوتي ونجاحي ...**أمي** ...

إلى ضلعي الثابت وأمان أيامي إلى من شددت عضدي بهم فكانوا لي ينابيع ارتوي منها إلى خيرة أيامي وصوفتها إلى قرة عيني ...**أخواتي** ...

إلى من كان عوناً و سنداً في هذا الطريق ...لأصحاب الشدائد والأزمات إلى من أفاضني بمشاعره ونصائحه المخلصة أهديكم هذا الإنجاز وثمرة نجاحي الذي لطالما تمنيته ها أنا اليوم أكملت وأتممت أول ثمراته بفضله سبحانه وتعالى فالحمد لله على ما وهبني



الاهداء

إلى أبي الغالي،

سندي الأول وقدوتي في الحياة، إلى من علّمني أن الأحلام لا تُنال إلا بالصبر والاجتهاد، وكان خير معينٍ لي في كل خطوة، أهديك هذا الإنجاز الذي ما كان ليتحقق بعد فضل الله لولا دعمك وتضحياتك. أسأل الله أن يمدّك بالصحة والعافية، وأن أكون دائمًا مصدر فخرٍ لك.

إلى أمي الحبيبة،

نبض قلبي وسرّ قوتي، إلى من سهرت الليالي من أجل راحتي، ورفعت أكفّ الدعاء لنجاحي قبل أن أراه بعيني، أهديك هذا الإنجاز عرفانًا بفضلك العظيم، فمهما كتبت من كلمات فلن توفيك حقك.

إلى روح جدتي الغالية، رحمكِ الله رحمةً واسعة،

إلى من غابت عن الدنيا وبقيت حاضرةً في القلب والوجدان، إلى صاحبة الدعوات الصادقة والابتسامة الحانية، أهدي هذا النجاح لروحك الطاهرة، راجيًا من الله أن يجعله نورًا يصل إليكِ، وأن يرزقكِ الفردوس الأعلى من الجنة. ما زالت ذكراكِ العطرة ترافقني في كل خطوة، وسيبقى حبكِ محفورًا في قلبي ما حييت.

إلى إخوتي وأخواتي،

رفقاء الدرب وشركاء الفرح والتعب، الذين كانوا عونًا وسندًا في مسيرتي، شكرًا لكم على محبتكم ودعمكم الذي كان سببًا في تجاوز الكثير من الصعاب.

وإلى كل من دعمني ولو بكلمة طيبة أو دعوة صادقة،

الحمد لله الذي ما ابتدأناه بالدعاء والتوكل إلا وأتمّه علينا بالنجاح،



قائمة الفهارس

Table des matières

مقدمة عامة: 1

الفصل الأول: 5

الإطار النظري والمفاهيمي 5

تمهيد: 6

المبحث الأول: المفاهيم العامة حول العمران 7

1.مفهوم العمران 7

2.تعريف المدينة 7

3.تعريف الحي 7

4المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU) 8

5مخطط شغل الأراضي(POS) 8

المبحث الثاني: التدخلات العمرانية 8

1.الترميم الحضري 9

2.التهيئة العمرانية 9

3.إعادة الهيكلة 9

4.التجديد العمراني 9

5.إعادة التأهيل 10

6.إعادة الاعتبار 10

7.التحسين الحضري 10

8.إعادة التهيئة 10

المبحث الثالث: الإطار التشريعي 11

أولاً: القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير 11

ثانياً: القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة 11

ثالثاً: القانون 15-08 الخاص بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها 12

خلاصة الفصل الأول: الإطار النظري والمفاهيمي 13

الفصل الثاني: 14

الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة 14
تمهيد الفصل: 15
المبحث الأول: الدراسة الطبيعية والعمرانية لمدينة المسيلة 16
1 .الموقع الجغرافي والفلكي 17
2 .الموقع الإداري 17
3 .الانحدارات والتضاريس 18
4 .الشبكة الهيدروغرافية 19
5 .الدراسة المناخية 20
6 .مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة 24
7.القطاعات: 26
المبحث الثاني: دراسة النظام العمراني لمدينة المسيلة 29
1 .النمو السكاني 29
2 .الكثافة السكانية 30
3 .تطور الحظيرة السكنية 33
4 .أنماط السكن 34
5 .التجهيزات العمومية 37
7 .المساحات الخضراء 41
خلاصة الفصل الثاني: 44
الفصل الثالث: 45
الدراسة التحليلة لمخطط شغل الأراضي رقم 09 45
تمهيد الفصل: 46
المبحث الأول: تقديم منطقة الدراسة 47
1 **-موقع المخطط** 47
2. الحدود 48
3. **المنافذ** 48
4. **الطبيعة العقارية** 50

5, الطبوغرافيا 52
6 -الارتفاقات.....53
المبحث الثاني: تحليل الوضع العمراني.....54
1 **-الإطار المبني وغير المبني**.....54
2, السكنات (فردية/جماعية) 55
3. حالة السكنات 57
4 **-التجهيزات**.....57
5, الطرقات.....59
6 **-المواقف والأرصفة** 61
7 -المساحات الخضراء 62
المبحث الثالث: البرمجة العمرانية 63
1. التوجيهات الاستراتيجية للمخطط المقترح.....63
أولاً: جدول توزيع المساحات الإجمالية للتهيئة المقترحة 64
ثانياً: برنامج المساكن المبرمجة.....64
ثالثاً: جدول جرود وتوزيع المرافق العمومية المبرمجة 65
3. الأحكام التنظيمية العامة وقواعد البناء 67
معاملا الاستغلال (COS – CES) البناء 67
الضوابط العمرانية والمعمارية.....67
المقاييس التقنية التقريبية لشبكة الطرق والمحاور 68
4. نظام الارتفاقات وتدابير الحماية 68
5. الخلاصة التقييمية للتهيئة.....68
5**–المقاييس التقنية لشبكات الطرق والحركة** 74
الخاتمة 75
قائمة المراجع.....78

فهرس الجداول

جدول 2: معدلات درجات الحرارة الشهرية بالمسيلة سنة 2023..... 21

جدول 3:معدلات التساقط الشهرية بمدينة المسيلة 2023 22

جدول 4: سرعة الرياح بالمسيلة سنة 2023 24

جدول 5:النمو السكاني لمدينة المسيلة 30

جدول 6: توزيع السكان حسب القطاعات سنة 2023 31

جدول 7:تطور الحظيرة السكنية بمدينة المسيلة 33

جدول 8:انماط المساكن في مدينة المسيلة لسنة 2023 34

جدول 9:التجهيزات المتواجدة في مدينة المسيلة..... 37

جدول 10:المساحات الخضراء بمدينة المسيلة..... 41

جدول 11:توزيع المساحات الخضراء على القطاعات 42

فهرس الخرائط والاشكال

الخريطة 1: موقع مدينة المسيلة..... 18

الخريطة 2 : انحدارات مدينة المسيلة..... 19

الخريطة 3 : الشبكة الهيدروغرافية لمدينة المسيلة..... 20

الخريطة 4: مراحل التوسع العمراني لمدينة المسيلة..... 25

الخريطة 5: القطاعات العمرانية لمدينة المسيلة..... 28

الخريطة 6:الكثافة السكانية حسب القطاعات..... 32

الخريطة 7: توزيع انماط السكن..... 36

الخريطة 8:انواع التجهيزات 38

الخريطة 9:شبكة الطرق..... 40

الخريطة 10: توزيع المساحات الخضراء على قطاعات المسيلة..... 43

الخريطة 11:موقع مخطط شغل الاراضي رقم 09 47

الخريطة 12:المنافذ الموجودة في مخطط شغل الاراضي رقم 09 49

الخريطة 13الطبيعة العقارية لمخطط شغل الاراضي رقم 09..... 51

الخريطة 14: الطبوغرافية لمخطط شغل الاراضي رقم 09..... 52

الخريطة 15:ارتفاقات مخطط شغل الاراضي رقم 09..... 53

الخريطة 16:الاطار المبني والغير مبني في مخطط شغل الاراضي رقم 09..... 54

الخريطة 17 توزيع السكنات في مخطط شغل الاراصي رقم 09..... 56

الخريطة 18تصنيف التجهيزات في مخطط شغل الاراضي 09..... 58

الخريطة 19 تصنيف الطرقات في مخطط شغل الاراضي رقم 09 60

الخريطة 20:توزيع مواقف السيارات في مخطط شغل الاراضي رقم 09..... 61

الخريطة 21:توزيع المساحات الخضراء على مخطط شغل الاراضي رقم 09 62

- **الملخص :**

تناول هذا البحث الموسوم بـ "إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 09 بمدينة المسيلة" دراسة وتشخيص الاختلالات العمرانية والنقائص الميدانية التي يعاني منها المخطط، بالاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي والميداني مدعوماً ببرنامج ArcGIS [source: 1]. حيث انطلقت الدراسة من إطار نظري وتشريعي ينظم أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، تلاها تحليل شامل للمؤشرات الطبيعية والمناخية والديمغرافية لمدينة المسيلة التي تشهد نمواً سكانياً سريعاً ضاعف الضغط على الحظيرة السكنية والمرافق، وأفرز تفاوتًا في توزيع التجهيزات ونقصاً حاداً في المساحات الخضراء وسيطرة للمشروعات الفردية المستهلكة للمجال .[source: 1] وفي الجانب التطبيقي، ركّز البحث على تشخيص المخطط رقم 09 الذي تعبره ارتفاقات تقنية صارمة كخطوط الكهرباء وأنابيب الغاز والوادي، وقدمت الطالبتان مشروعاً عمرانياً بديلاً يعتمد على التوسع العمودي وتغليب نمط السكن الجماعي؛ إذ تم استغلال مساحات الارتفاقات بذكاء لتحويلها إلى مناطق مشجرة وفضاءات ترفيهية وشبكة طرق متطورة تشغل نصف مساحة المخطط، مع برمجة حظيرة سكنية جديدة تضم 1,816 مسكناً و21 مرفقاً عمومياً متنوعاً يلتزم بالهوية المعمارية المغاربية الإسلامية، وخلصت الدراسة إلى أن إعادة التهيئة وفق أسس عقلانية وقوانين صارمة هي السبيل الأنجع لمعالجة التشوهات الحضرية وتحقيق التنمية المستدامة وتحسين الإطار المعيشي للسكان[source: 1] .

The Abstract:

This research, titled "Re-development of Land Use Plan No. 09 in the City of M'Sila," examines and diagnoses the urban imbalances and field deficiencies within the designated plan, employing descriptive, analytical, and field methodologies supported by ArcGIS software [source: 1]. The study begins with a theoretical and legislative framework governing urban planning tools in Algeria, followed by a comprehensive analysis of the natural, climatic, and demographic indicators of M'Sila [source: 1]. The city is experiencing rapid population growth, which has intensified pressure on the housing stock and infrastructure, creating imbalances in facility distribution, a severe shortage of green spaces, and a dominance of individual housing that inefficiently consumes land [source: 1]. On the practical side, the research focuses on diagnosing Plan No. 09, which is constrained by strict technical easements such as high-voltage power lines, gas pipelines, and a valley [source: 1]. The students proposed an alternative urban project that relies on vertical expansion and favors collective housing [source: 1]. These technical easements were cleverly utilized to transform constraints into landscaped zones, recreational areas, and an advanced road network spanning half of the plan's total area [source: 1]. Additionally, the proposal programs a new residential stock of 1,816 housing units and 21 diverse public facilities that adhere to the Maghrebi Arab-Islamic architectural identity [source: 1]. The study concludes that rational re-development based on strict regulations is the most effective approach to remedy urban distortions, achieve sustainable development, and improve the living conditions of the population [source: 1].

مقدمة عامة

مقدمة عامة:

شهدت المدن الجزائرية في السنوات الأخيرة توسعًا عمرانيًا متسارعًا نتيجة النمو السكاني والتطور الاقتصادي والاجتماعي، الأمر الذي أدى إلى ظهور العديد من المشكلات الحضرية المرتبطة بسوء تنظيم المجال العمراني ونقص التهيئة والتجهيزات الضرورية. وقد أصبحت عملية التهيئة الحضرية ضرورة حتمية لتحقيق تنمية عمرانية متوازنة تستجيب لمختلف احتياجات السكان وتضمن تحسين الإطار المعيشي داخل المدن.

وتُعتبر مخططات شغل الأراضي من أهم أدوات التهيئة والتعمير التي تهدف إلى تنظيم استعمالات الأرض وتوجيه التوسع العمراني بطريقة عقلانية ومدروسة، إلا أن العديد من هذه المخططات أصبحت تعاني من عدة اختلالات عمرانية بسبب التوسع السريع وغير المنظم، مما يستوجب إعادة تهيئتها بما يتماشى مع متطلبات التنمية الحضرية الحديثة.

ومن هذا المنطلق جاءت هذه الدراسة الموسومة بـ: "إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 09 بمدينة المسيلة"، والتي تهدف إلى دراسة وتشخيص مختلف المشكلات العمرانية التي يعرفها هذا المخطط، ومحاولة اقتراح حلول عمرانية مناسبة من شأنها تحسين المشهد الحضري والرفع من جودة الحياة داخل منطقة الدراسة.

الإشكالية:

إلى أي مدى يمكن لعملية إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 09 بمدينة المسيلة أن تساهم في معالجة الاختلالات العمرانية وتحقيق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة؟

فرضيات الدراسة:

- يعاني مخطط شغل الأراضي رقم 09 من عدة اختلالات عمرانية مرتبطة بنقص التجهيزات والمساحات الخضراء وسوء تنظيم المجال.
- يمكن لعملية إعادة التهيئة أن تساهم في تحسين الإطار المعيشي للسكان وتحقيق التوازن الحضري داخل منطقة الدراسة.
- يساهم التخطيط العمراني الجيد في التقليل من المشكلات البيئية والعمرانية وتحسين استغلال المجال الحضري.

أهداف الدراسة:

- تشخيص الوضعية الراهنة لمخطط شغل الأراضي رقم 09.
- التعرف على أهم المشكلات العمرانية الموجودة بمنطقة الدراسة.
- دراسة مختلف المكونات الطبيعية والعمرانية للمخطط.
- اقتراح حلول وبدائل عمرانية لتحسين الإطار الحضري.
- إبراز أهمية إعادة التهيئة في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

أسباب اختيار الموضوع:

تم اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب من بينها:

- أهمية موضوع التهيئة الحضرية في الوقت الراهن.
- الاهتمام المتزايد بمشكلات التوسع العمراني داخل المدن الجزائرية.
- الرغبة في دراسة واقع مخطط شغل الأراضي رقم 09 بمدينة المسيلة.

- محاولة تقديم اقتراحات عمرانية قابلة للتطبيق لتحسين منطقة الدراسة.
- ارتباط الموضوع بتخصص التهيئة والتعمير.

منهجية البحث:

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والتحليلي، من خلال وصف وتحليل مختلف الظواهر العمرانية والطبيعية المرتبطة بمنطقة الدراسة، إضافة إلى المنهج الميداني الذي سمح بمعاينة الواقع الحضري وتشخيص أهم النقائص والمشكلات الموجودة داخل المخطط.

تقنيات ووسائل البحث:

تم الاعتماد في إنجاز هذه الدراسة على مجموعة من التقنيات والوسائل أهمها:

- الملاحظة الميدانية.
- جمع المعطيات والإحصائيات من المصالح المختصة.
- الخرائط والمخططات العمرانية.
- التصوير الفوتوغرافي.
- استعمال برنامج ArcGIS في إعداد الخرائط والتحليل المجالي.
- لمراجع والكتب والدراسات السابقة المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

محتوى المذكرة:

تم تقسيم هذه المذكرة إلى ثلاثة فصول رئيسية:

الفصل الأول: يتناول الإطار النظري والمفاهيمي المتعلق بالتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

الفصل الثاني: يتضمن دراسة تحليلية لمدينة المسيلة من خلال دراسة الجوانب الطبيعية والعمرانية والسكانية والتجهيزات المختلفة.

الفصل الثالث: خصص للدراسة التطبيقية لمخطط شغل الأراضي رقم 09 بمدينة المسيلة، من خلال تشخيص واقعه العمراني واقتراح حلول لإعادة تهيئته وتحسينه.

الفصل الأول:

الإطار النظري والمفاهيمي

تمهيد:

يُعتبر العمران من أهم المجالات التي تعكس تطور المجتمعات وتحولاتها الاقتصادية والاجتماعية، حيث يرتبط ارتباطًا وثيقًا بكيفية تنظيم المجال واستغلاله بشكل يضمن التوازن بين مختلف الوظائف الحضرية. ويشمل هذا المجال مجموعة من المفاهيم والأدوات التخطيطية التي تهدف إلى تنظيم المدن والأحياء وضبط نموها بما يتماشى مع احتياجات السكان ومتطلبات التنمية المستدامة.

وفي هذا السياق، يكتسي التطرق إلى الإطار النظري والمفاهيمي أهمية كبيرة، باعتباره الأساس الذي تُبنى عليه مختلف الدراسات العمرانية، إذ يساعد على فهم المصطلحات الأساسية مثل العمران، المدينة، والحي، إضافة إلى التعرف على أدوات التهيئة والتعمير المعتمدة في تسيير المجال الحضري، وعلى رأسها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

وعليه، يهدف هذا الفصل إلى تقديم أرضية نظرية شاملة تُسهم في توضيح المفاهيم الأساسية المرتبطة بالعمران، وفهم آليات تنظيم وتخطيط المجال الحضري.

المبحث الأول: المفاهيم العامة حول العمران

1. مفهوم العمران

يشير مفهوم العمران إلى مجموع العمليات والأنشطة التي يقوم بها الإنسان من أجل تنظيم واستغلال المجال الجغرافي، سواء كان حضريًا أو ريفيًا، بما يضمن تحقيق التوازن بين مختلف الوظائف السكنية والاقتصادية والاجتماعية[1]. كما يعكس العمران مدى تطور المجتمعات من خلال طريقة تنظيمها للفضاء وتوزيع التجهيزات والخدمات الأساسية.

2. تعريف المدينة

تُعرف المدينة بأنها تجمع سكاني يتميز بارتفاع الكثافة السكانية وتنوع الأنشطة الاقتصادية والإدارية والاجتماعية، إضافة إلى توفرها على بنية تحتية متطورة وخدمات متنوعة تلبي احتياجات السكان[2]. كما تُعد المدينة مركزًا رئيسيًا للتفاعلات الاجتماعية والحركية الاقتصادية.

3. تعريف الحي

يُعتبر الحي وحدة عمرانية داخل المدينة، يضم مجموعة من المساكن والسكان والتجهيزات الأساسية، ويتميز بخصائص اجتماعية وعمرانية معينة تميّزه عن باقي أجزاء المدينة[3]. كما يُعد الحي الإطار المكاني الأول الذي يضمن التفاعلات الاجتماعي بين السكان.

[1] فاطمة بن سايح، 2022، مدخل إلى علم العمران الحضري، دار المعرفة الجامعية، الجزائر، ص12.
[2] محمد دياب، 2020، الجغرافيا الحضرية: دراسة في تطور المدن، دار الفكر العربي، القاهرة، ص78.
[3] علي عبد الكريم، 2019، سوسيولوجيا المدينة والحي الحضري، دار الشروق، الجزائر، ص102.

4. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU)

يُعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) أداة تخطيطية استراتيجية تهدف إلى تنظيم وتوجيه النمو العمراني على مستوى الجماعات المحلية، من خلال تحديد التوجهات الكبرى للتنمية العمرانية وضبط التوسع الحضري على المدى المتوسط والبعيد[1].

5. مخطط شغل الأراضي(POS)

يُعد مخطط شغل الأراضي وثيقة عمرانية قانونية ظهرت بموجب القانون رقم 90–29 الصادر في 1 ديسمبر 1990[1]، ويُعتبر أداة أساسية لتخطيط المجال الحضري وتنظيمه على المستوى المحلي. ويهدف هذا المخطط إلى تحديد القواعد التفصيلية لاستعمال الأراضي وحقوق البناء داخل المناطق العمرانية[2].

كما يعمل على ضبط نوعية التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة، سواء من خلال إعادة التنظيم أو التهيئة أو التوسع، بما يضمن استغلالاً عقلانياً للفضاء الحضري وتحقيق الانسجام العمراني داخل المدينة.

يُعتبر مخطط شغل الأراضي (POS) أداة تنظيمية تفصيلية تُترجم التوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مستوى محلي دقيق، حيث يحدد قواعد استعمال الأرض وكثافة البناء وارتفاعات المباني ونوعية الأنشطة المسموح بها[3].

المبحث الثاني: التدخلات العمرانية

تُعتبر التدخلات العمرانية من أهم الآليات التي تعتمد عليها الدولة الجزائرية في تنظيم المجال الحضري ومعالجة الاختلالات العمرانية التي تعرفها المدن، خاصة في ظل التوسع العمراني السريع وظهور الأحياء غير المنظمة.

---

[1] وزارة التهيئة العمرانية، 2020، دليل إعداد PDAU، الجزائر، ص15.

[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، 1990.

[3] وزارة السكن والعمران والمدينة، 2019، دليل إعداد POS، الجزائر، ص30.

وتندرج هذه التدخلات ضمن السياسة العمرانية العامة التي تهدف إلى تحقيق توازن بين النمو الحضري وتحسين إطار العيش للسكان، من خلال أدوات قانونية وتقنية أهمها مخطط شغل الأراضي (P.O.S) رقم 09.

1. الترميم الحضري

يُقصد بالترميم الحضري مجموعة العمليات التي تهدف إلى إصلاح النسيج العمراني القديم أو المتدهور، مع الحفاظ على طابعه العام وهويته المعمارية. ويشمل ذلك إعادة تأهيل المباني القديمة، وتقوية البنية الإنشائية، ومعالجة التشققات والأضرار، دون المساس بالبنية الأساسية للمجال العمراني[1].

2. التهيئة العمرانية

تُعد التهيئة العمرانية عملية تنظيم شاملة لاستعمالات الأرض داخل النسيج الحضري، حيث تهدف إلى توزيع الوظائف الحضرية (سكن، خدمات، تجهيزات، مساحات خضراء) بشكل عقلاني ومتوازن. وتُعد هذه العملية من أهم أهداف مخطط شغل الأراضي رقم 09 الذي يحدد قواعد البناء واستعمالات الأرض داخل المجال العمراني[2].

3. إعادة الهيكلة

إعادة الهيكلة هي تدخل عمراني يهدف إلى إعادة تنظيم الأحياء غير المنظمة أو ذات النسيج الفوضوي، من خلال فتح الطرقات، إدخال الشبكات المختلفة (ماء، كهرباء، صرف صحي)، وإعادة توزيع القطع الأرضية بما يسمح بدمجها داخل النسيج الحضري الرسمي[3].

4. التجديد العمراني

التجديد العمراني هو تدخل أكثر عمقاً، قد يشمل إزالة بنايات قديمة أو غير صالحة وإعادة بنائها وفق معايير عمرانية حديثة، بهدف تحسين جودة الحياة ورفع مستوى الخدمات الحضرية داخل المدينة[4].

---

[1] وزارة السكن والعمران والمدينة، دليل الترميم العمراني في الجزائر، الجزائر، 2018.
[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، 1990.
[3] وزارة السكن والعمران، دليل إعادة هيكلة الأحياء الحضرية، الجزائر، 2020.

5. إعادة التأهيل

يهدف هذا النوع من التدخلات إلى تحسين وضعية البنية التحتية القائمة دون تغيير جذري في النسيج العمراني، وذلك من خلال إعادة تهيئة الطرقات، تحسين الإنارة العمومية، وتجديد شبكات المياه والصرف الصحي[1].

6. إعادة الاعتبار

إعادة الاعتبار هي عملية تهدف إلى تحسين القيمة العمرانية والوظيفية للمناطق المتدهورة أو المهملة، من خلال إدماجها في الديناميكية الحضرية وتحسين جاذبيتها الاقتصادية والاجتماعية[2].

7. التحسين الحضري

يشمل التحسين الحضري مجموعة من التدخلات البسيطة نسبياً مثل تهيئة الساحات العمومية، تحسين المنظر العام للمدينة، وتوفير التجهيزات الأساسية، بهدف رفع جودة الحياة داخل المجال الحضري[3].

8. إعادة التهيئة

إعادة التهيئة هي عملية شاملة تهدف إلى إعادة تنظيم المجال العمراني بشكل كلي أو جزئي، من خلال مراجعة استعمالات الأرض وتكييفها مع التغيرات الديمغرافية والاقتصادية، وهو ما يتماشى مع أهداف مخطط شغل الأراضي رقم 09 في إعادة تنظيم المجال الحضري[4].

وبصفة عامة، فإن هذه التدخلات العمرانية تُعتبر أدوات أساسية في السياسة الحضرية الجزائرية، حيث تُساهم في معالجة مشاكل التوسع العشوائي وتحقيق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة.

---

[4]بن ساحة، عبد القادر، التجديد الحضري في الجزائر: الواقع والتحديات، مجلة العمران، جامعة الجزائر، 2019.
[1]وزارة الأشغال العمومية، برامج تحسين البنية التحتية الحضرية، الجزائر، 2021.
[2]بوقرة، محمد، سياسات إعادة الاعتبار للمجالات الحضرية في الجزائر، مجلة الدراسات الحضرية، 2020.
[3]وكالة التعمير والتنظيم الحضري، التحسين الحضري في المدن الجزائرية، 2022.
[4]مخطط شغل الأراضي رقم 09 لبلدية (يمكنك إضافة اسم بلديتك)، وثيقة تقنية داخلية، مديرية التعمير والبناء.

المبحث الثالث: الإطار التشريعي

يُعدّ الإطار التشريعي للتهيئة والتعمير في الجزائر الركيزة الأساسية التي تنظم عمليات التدخل العمراني، حيث يحدد القواعد القانونية التي تضبط استعمالات الأرض، وتنظم البناء، وتوجه النمو الحضري بما يحقق التوازن بين التنمية الحضرية وحماية المجال. وقد جاء هذا الإطار ضمن مجموعة من القوانين المهمة التي تشكل مرجعاً أساسياً لمختلف أدوات التعمير، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي (POS) رقم 09.

أولاً: القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

يُعتبر القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المرجع الأساسي لنظام التهيئة والتعمير في الجزائر، حيث وضع القواعد العامة التي تنظم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتحديد شروط البناء واستعمالات الأرض، كما جاء لتأطير أدوات التعمير المختلفة مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي.(POS)

ويهدف هذا القانون إلى تحقيق تنظيم عقلاني للمجال الحضري، من خلال ضبط التوسع العمراني، وحماية الأراضي الفلاحية، وضمان التوازن بين مختلف الوظائف الحضرية (السكن، الخدمات، النشاطات الاقتصادية). كما يمنح للسلطات المحلية صلاحيات مهمة في إعداد ومتابعة أدوات التعمير وفق إجراءات قانونية محددة[1].

ثانياً: القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة

صدر القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 بهدف وضع إطار قانوني خاص بسياسة المدينة في الجزائر، حيث لم يعد التعمير يقتصر على الجوانب التقنية فقط، بل أصبح يرتبط أيضاً بالأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والثقافية.

[1]الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية.

ويهدف هذا القانون إلى تحسين نوعية الحياة داخل المدن، ومعالجة الاختلالات الحضرية، خاصة في الأحياء غير المنظمة، إضافة إلى تعزيز التنمية الحضرية المستدامة. كما يركز على إعادة تأهيل المدن وتحسين جاذبيتها، من خلال إدماج مختلف السياسات القطاعية ضمن رؤية شاملة للمدينة[1].

ثالثاً: القانون 15-08 الخاص بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها

يُعد القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 من أهم القوانين الحديثة في مجال التعمير، حيث جاء لمعالجة وضعية البنايات غير المطابقة للرخص العمرانية، وإتمام المشاريع غير المكتملة، وذلك من خلال وضع إجراءات قانونية لتسوية وضعيات البناء.

ويهدف هذا القانون إلى تحقيق مطابقة البنايات مع قواعد التعمير، وضمان احترام رخص البناء، وإدماج البنايات غير القانونية ضمن الإطار القانوني، إضافة إلى تحسين المشهد العمراني للمدن الجزائرية والحد من الفوضى العمرانية[2].

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية.
[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية.

خلاصة الفصل الأول: الإطار النظري والمفاهيمي

يُعدّ الفصل الأول قاعدة نظرية أساسية لدراسة موضوع إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 09، حيث تم من خلاله التطرق إلى أهم المفاهيم المرتبطة بالعمران وأدوات التهيئة والتعمير، إضافة إلى الإطار التشريعي المنظم لها في الجزائر.

ففي المبحث الأول، تم توضيح المفاهيم العامة المرتبطة بالعمران، من خلال تعريف العمران والمدينة والحي، باعتبارها فضاءات حضرية تتغير وتتطور باستمرار وفق حاجيات السكان والتوسع العمراني. كما تم التطرق إلى أهم أدوات التعمير، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) الذي يحدد التوجهات الكبرى للتنمية الحضرية، ومخطط شغل الأراضي (POS) الذي يضبط قواعد استعمال الأرض بشكل دقيق ومفصل على مستوى الأحياء والمناطق العمرانية.

أما المبحث الثاني، فقد تناول مختلف التدخلات العمرانية التي تعتمد عليها السلطات العمومية لمعالجة الاختلالات الحضرية وتحسين الإطار المعيشي، مثل الترميم الحضري، التهيئة، إعادة الهيكلة، التجديد العمراني، إعادة التأهيل، إعادة الاعتبار، التحسين الحضري، وإعادة التهيئة. وتختلف هذه التدخلات من حيث درجة العمق وطبيعة التدخل، لكنها تصب جميعها في هدف واحد يتمثل في تحسين جودة المدينة وضمان استدامتها.

وفي المبحث الثالث، تم عرض الإطار التشريعي المنظم لقطاع التهيئة والتعمير في الجزائر، من خلال أهم القوانين، وعلى رأسها القانون 90-29 الذي يعد المرجع الأساسي في تنظيم المجال العمراني، والقانون 06-06 المتعلق بسياسة المدينة الذي يعزز البعد الاجتماعي والتنظيمي للمدينة، إضافة إلى القانون 08-15 الخاص بمطابقة البنايات الذي يهدف إلى تسوية الوضعيات العمرانية غير القانونية وتحسين المشهد الحضري.

وفي الأخير، يمكن القول إن هذا الفصل وفر أرضية نظرية وقانونية متكاملة لفهم آليات التهيئة والتعمير في الجزائر، مما يمهد للدراسة التطبيقية المتعلقة بإعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 09، باعتباره أداة مهمة في تنظيم وتوجيه المجال العمراني على المستوى المحلي.

الفصل الثاني:

الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

تمهيد الفصل:

إن مدينة المسيلة، كعاصمة ولاية ومركز إداري وخدمي مهم في الهضاب العليا الشرقية، لم تعرف نمواً عمرانياً عادياً أو تدريجياً فقط، بل شهدت توسعاً سريعاً ومتزايداً بفعل عدة عوامل متداخلة، من بينها النمو السكاني الطبيعي، والهجرة الداخلية من المناطق الريفية نحو المدينة، إضافة إلى تركز الوظائف الإدارية والخدماتية فيها. هذا النمو السريع، ورغم ما حمله من ديناميكية اقتصادية واجتماعية، إلا أنه أفرز في المقابل مجموعة من الإشكالات الحضرية، مثل الضغط على البنية التحتية، وظهور تفاوت في توزيع التجهيزات، وتوسع عمراني أحياناً غير منظم، خاصة في الأطراف.

كما أن الخصائص الطبيعية للمدينة، مثل الموقع الجغرافي، والتضاريس شبه المنبسطة، والمناخ شبه الجاف، والشبكة الهيدروغرافية الموسمية، كان لها تأثير مباشر في توجيه نمط التعمير داخل المدينة. إذ ساهمت هذه العوامل في تسهيل التوسع العمراني من جهة، لكنها في المقابل فرضت تحديات مرتبطة بتصريف المياه، والوقاية من أخطار الفيضانات، والتكيف مع الظروف المناخية القاسية أحياناً.

ومن جهة أخرى، فإن التطور التاريخي للمدينة مر بعدة مراحل متعاقبة، انطلاقاً من النواة القديمة، مروراً بفترة التوسع الاستعماري، وصولاً إلى مرحلة ما بعد الاستقلال التي عرفت قفزة عمرانية كبيرة، ثم المرحلة المعاصرة التي تميزت بتوسع حضري سريع لم يكن دائماً مرفوقاً بتخطيط محكم. هذا التغير المستمر في البنية العمرانية أدى إلى بروز أنماط مختلفة من السكن، وتفاوت في الكثافة السكانية، واختلال في توزيع التجهيزات العمومية والخدمات الأساسية.

وبناءً على ذلك، فإن تحليل النظام العمراني لمدينة المسيلة من حيث النمو السكاني، وتطور الحظيرة السكنية، وشبكة الطرق، والمساحات الخضراء، والتجهيزات العمومية، يُعد ضرورياً لفهم كيفية تشكل المدينة الحالية، ولتحديد أهم النقائص التي تعاني منها على مستوى التوازن الحضري. كما أن هذا التحليل يساعد على إبراز

العلاقة بين التوسع العمراني وفعالية أدوات التهيئة والتعمير، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي (POS) رقم 09، الذي يمثل أداة تنظيمية أساسية لضبط استعمالات الأرض وتوجيه النمو العمراني داخل المدينة.

وعليه، فإن هذا الفصل لا يقتصر فقط على وصف المدينة، بل يتجاوز ذلك إلى تحليل ديناميكياتها الحضرية، وتشخيص واقعها العمراني، من أجل الوصول إلى فهم أعمق للإشكاليات المطروحة، والتي تشكل الأساس الذي ستبنى عليه الدراسة الميدانية والتطبيقية في الفصول اللاحقة.

المبحث الأول: الدراسة الطبيعية والعمرانية لمدينة المسيلة

يُعدّ المبحث الأول من هذا الفصل خطوة أساسية لفهم الإطار العام الذي تتشكل فيه مدينة المسيلة، حيث يركز على دراسة الخصائص الطبيعية (الموقع، التضاريس، المناخ، الشبكة المائية) من جهة، ومراحل تطورها العمراني من جهة أخرى. فالعوامل الطبيعية تُعتبر من المحددات الأساسية التي توجه التوسع العمراني وتؤثر بشكل مباشر على نمط توزيع السكان والبناء داخل المجال الحضري، في حين أن التطور العمراني يوضح كيفية تشكل المدينة عبر الزمن وتفاعلها مع التحولات الديمغرافية والاقتصادية.

إن دراسة هذه العناصر مجتمعة تسمح بفهم أعمق لطبيعة المدينة، وتفسير بعض الاختلالات العمرانية التي تعرفها، والتي غالباً ما تكون نتيجة تفاعل بين العوامل الطبيعية وضغط التوسع الحضري غير المتوازن. وفي هذا السياق، تُعد مدينة المسيلة نموذجاً لمدينة جزائرية متوسطة الحجم شهدت تطوراً سريعاً نسبياً، خاصة بعد الاستقلال، مما جعلها تواجه تحديات مرتبطة بتنظيم المجال وإعادة تأهيل بعض أجزائه.

1 .الموقع الجغرافي والفلكي

تقع مدينة المسيلة في منطقة الهضاب العليا الشرقية للجزائر، وهي منطقة انتقالية بين الشمال التلي والمناطق الجنوبية شبه الصحراوية، مما يمنحها موقعاً استراتيجياً من حيث الربط الإقليمي بين عدة ولايات مجاورة[1].

هذا الموقع الوسطي جعل المدينة نقطة عبور وتواصل بين الشمال والجنوب، كما ساهم في تعزيز دورها الإداري والاقتصادي داخل الإقليم. كما أن هذا الموقع الجغرافي جعلها عرضة لتأثيرات مناخية شبه قارية وشبه جافة، تتميز بتذبذب كبير في درجات الحرارة وقلة في التساقطات[2].

ومن الناحية الفلكية، تقع المدينة ضمن نطاق مناخي شبه جاف، وهو ما ينعكس على نمط العمران من حيث كثافة البناء، طبيعة المواد المستعملة، وتوزيع الفضاءات الحضرية.

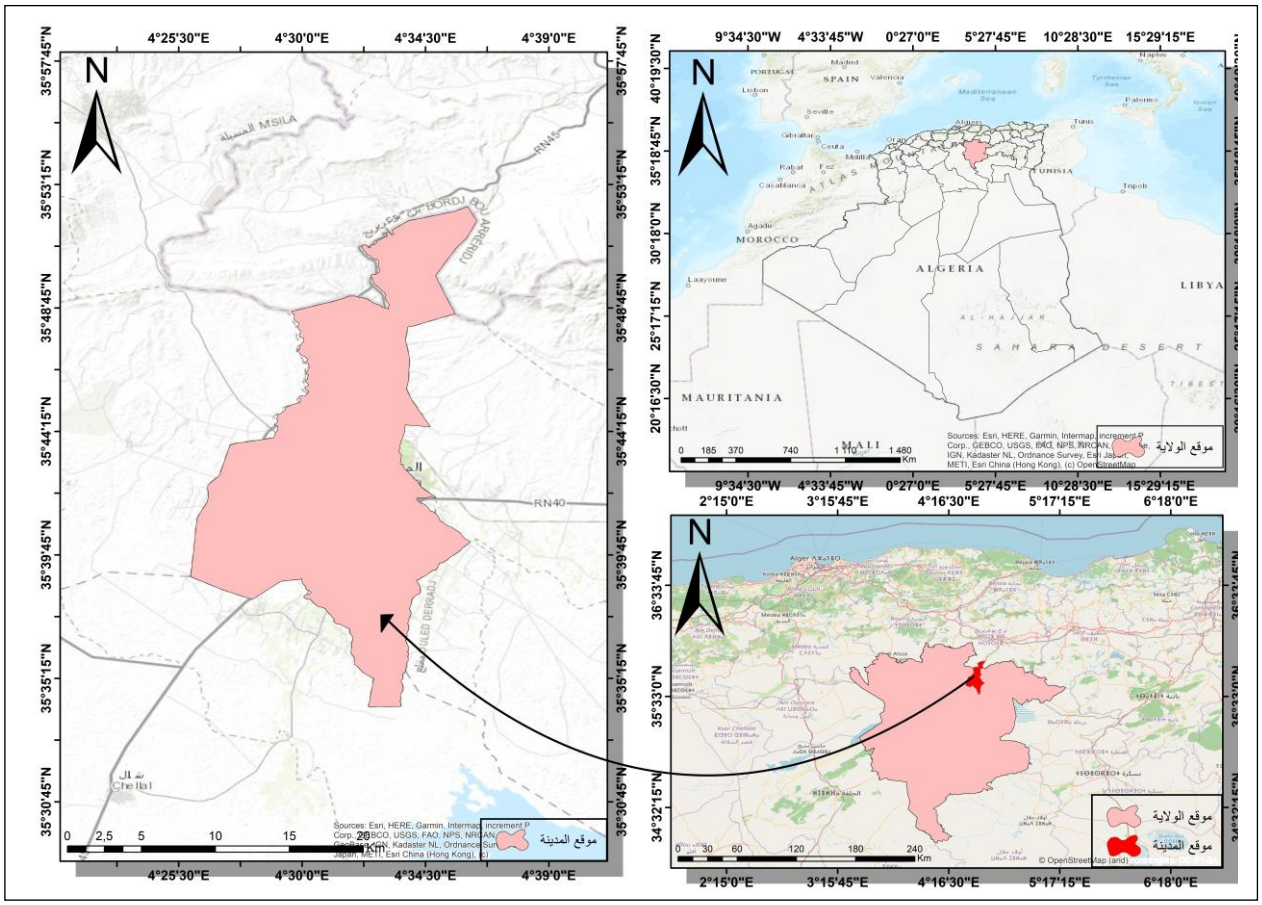
2 .الموقع الإداري

تُعتبر مدينة المسيلة عاصمة ولاية المسيلة، وهي المركز الإداري الأول على مستوى الإقليم، حيث تحتضن مختلف المديريات التنفيذية، والمصالح الإدارية، والمؤسسات العمومية[3].

هذا الدور الإداري المهم جعل المدينة تستقطب السكان من البلديات المجاورة، مما أدى إلى ارتفاع الطلب على السكن والخدمات، وبالتالي تسارع وتيرة التوسع العمراني. كما ساهم هذا التمركز الإداري في تعزيز مكانة المدينة كقطب حضري جهوي، إلا أنه في المقابل خلق ضغطاً كبيراً على البنية التحتية والخدمات العمومية.

[1] وزارة السكن والعمران والمدينة، دليل التهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر، 2021.
[2] الديوان الوطني للأرصاد الجوية (ONM)، النشرات المناخية الجزائرية، 2022.
[3] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، 1990.

الخريطة 1: موقع مدينة المسيلة



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برنامج arcgis 10.8 . 2026

3 .الانحدارات والتضاريس

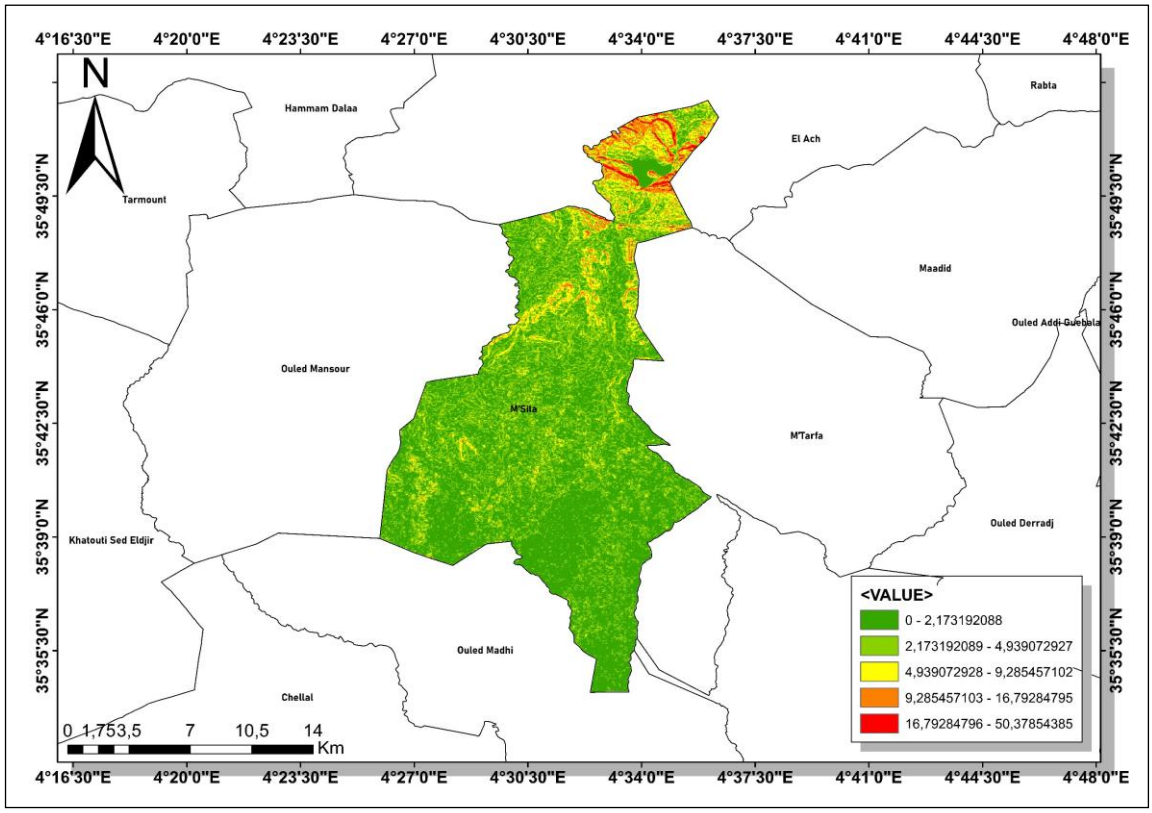
تتميز مدينة المسيلة بتضاريس يغلب عليها الطابع شبه المنبسط، مع وجود بعض الانحدارات الخفيفة في الأطراف، خاصة في المناطق الجنوبية والشرقية من المدينة[1]

هذا الطابع التضاريسية ساعد بشكل كبير على التوسع العمراني الأفقي، وسهّل عمليات البناء والتهيئة، إلا أنه في المقابل أفرز بعض الإشكالات المرتبطة بتصريف مياه الأمطار، حيث تتجمع المياه في بعض النقاط المنخفضة أثناء التساقطات.

[1]بوقرة، محمد، دراسة في التضاريس وتأثيرها على العمران، مجلة العمران، 2020.

كما أن غياب دراسة دقيقة لبعض المناطق قبل التوسع العمراني أدى إلى ظهور أحياء تعاني من مشاكل في التهيئة، خاصة في ما يتعلق بالبنية التحتية وشبكات الصرف

الخريطة 2 : انحدارات مدينة المسيلة



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برنامج arcgis .

4 .الشبكة الهيدروغرافية

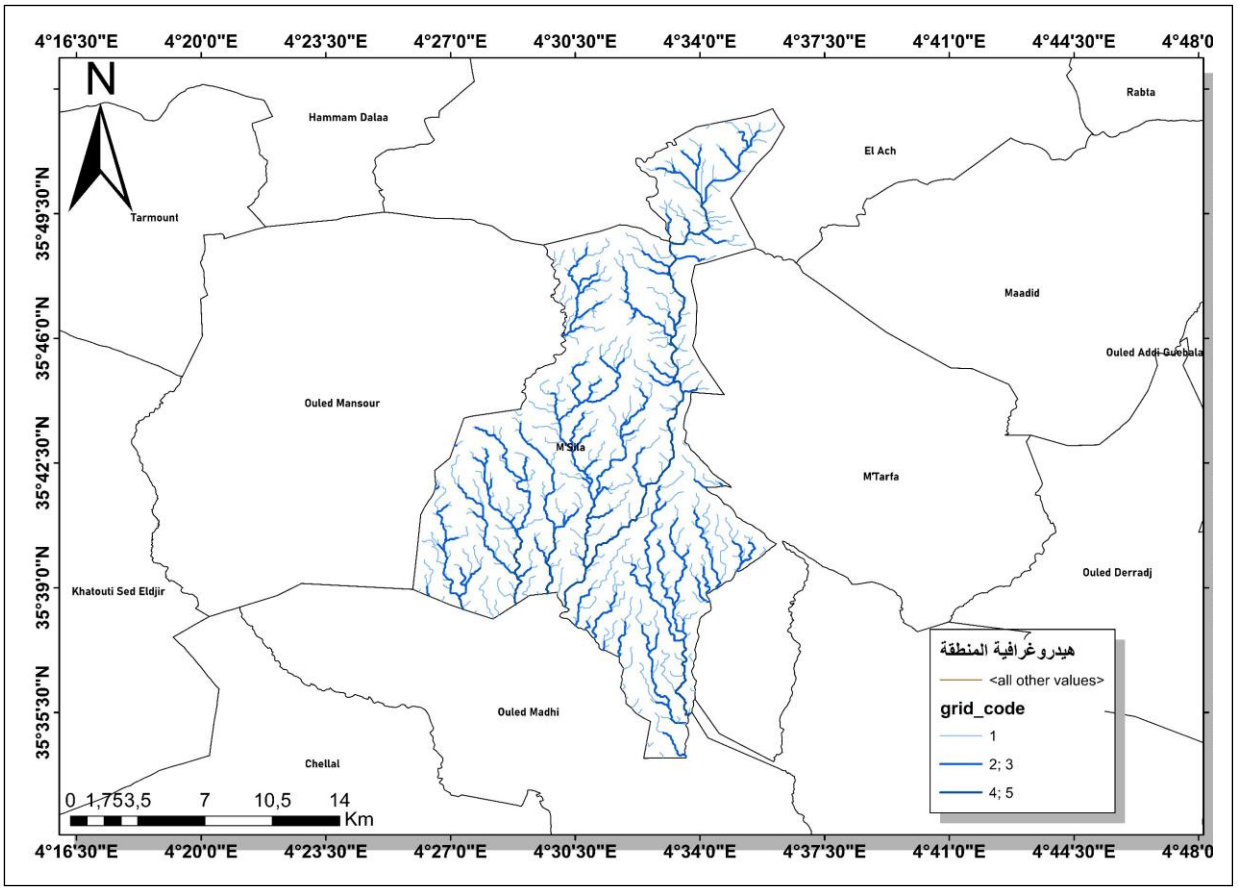
تتكون الشبكة الهيدروغرافية لمدينة المسيلة أساساً من أودية موسمية، تنشط خلال فترات التساقط المطري، بينما تكون جافة خلال أغلب أيام السنة[1].

ورغم أن هذه الأودية تمثل جزءاً طبيعياً من النظام البيئي للمنطقة، إلا أنها تشكل في بعض الحالات خطراً حقيقياً على المناطق العمرانية، خاصة عند حدوث فيضانات مفاجئة.

[1]وكالة التعمير والتهيئة العمرانية، دراسة الشبكات الطبيعية في المدن الجزائرية، 2020.

ويزداد هذا الخطر في ظل التوسع العمراني غير المنظم بالقرب من مجاري الأودية، إضافة إلى ضعف التهيئة والهندسة الحضرية الخاصة بتصريف مياه الأمطار، مما يجعل بعض الأحياء عرضة لمخاطر طبيعية متكررة.

الخريطة 3 : الشبكة الهيدروغرافية لمدينة المسيلة



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برنامج arcgis .

5 .الدراسة المناخية

يسود مدينة المسيلة مناخ شبه جاف يتميز بعدة خصائص رئيسية، أهمها: صيف حار وجاف، شتاء بارد نسبياً، وتساقطات مطرية ضعيفة وغير منتظمة[1].

[1] ONM، تقرير المناخ الوطني السنوي، 2023.

هذا المناخ يؤثر بشكل مباشر على الحياة الحضرية، سواء من حيث اختيار مواد البناء أو تصميم المساكن، أو حتى من حيث توزيع الفضاءات العمومية. كما يفرض تحديات على مستوى التهيئة الحضرية، خاصة فيما يتعلق بتوفير الظل وتقليل تأثير الحرارة داخل النسيج العمراني.

أ. درجات الحرارة:

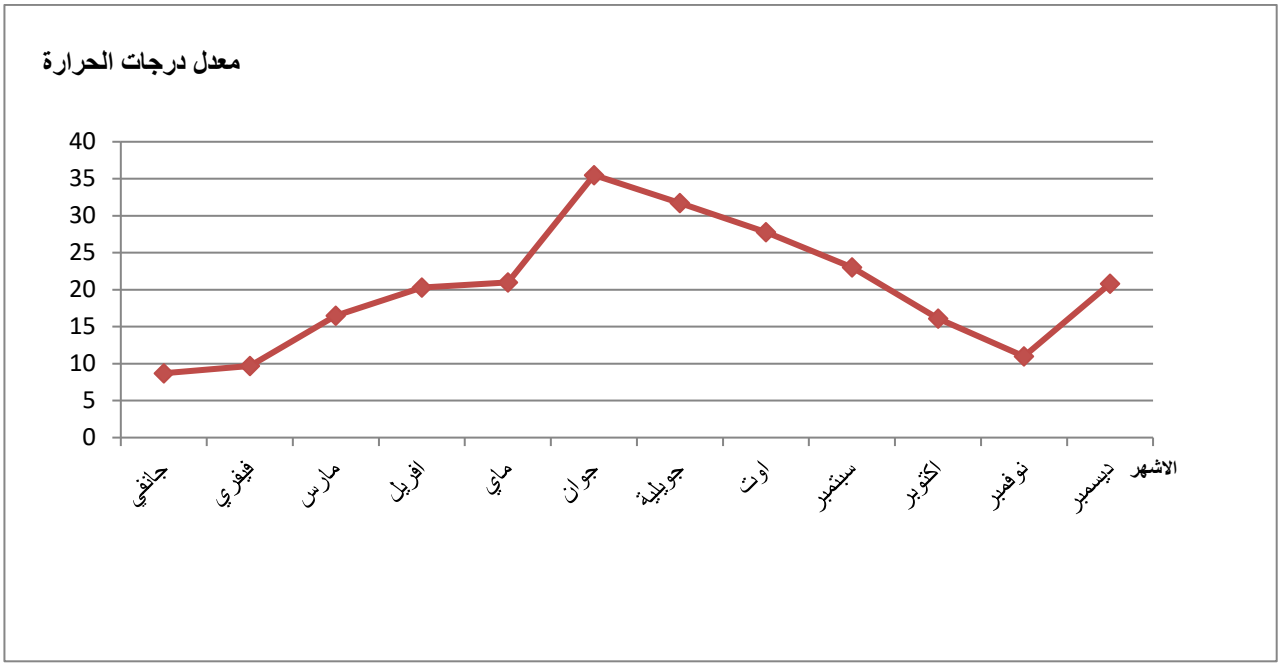
يبلغ المتوسط السنوي لدرجات الحرارة في المنطقة حوالي 20.8درجة مئوية. ومن خلال تحليل البيانات السنوية، نجد تفاوتاً حرارياً واضحاً بين الفصول؛ حيث يسجل شهر جويلية أعلى معدل حراري (الشهر الأكثر حراً) بـ 33.4 درجة مئوية، بينما ينخفض هذا المعدل في شهر جانفي (الشهر الأكثر برودة) ليصل إلى 7.9درجة مئوية، كما هو مفصل في الجدول رقم (01).

جدول 1: معدلات درجات الحرارة الشهرية بالمسيلة سنة 2023

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
معدلدرجة الحرارة(c°)	8.7	9.7	16.5	20.3	21.0	27.7	35.5	31.7	27.8	23.0	16.1	11	20.8

المصدر : محطة الارصاد الجوية 2023

تمثيل البياني 1: معدل درجات الحرارة لمدينة المسيلة



المصدر : من اعداد الطالبتين . فيفري 2026

ب-التساقط:

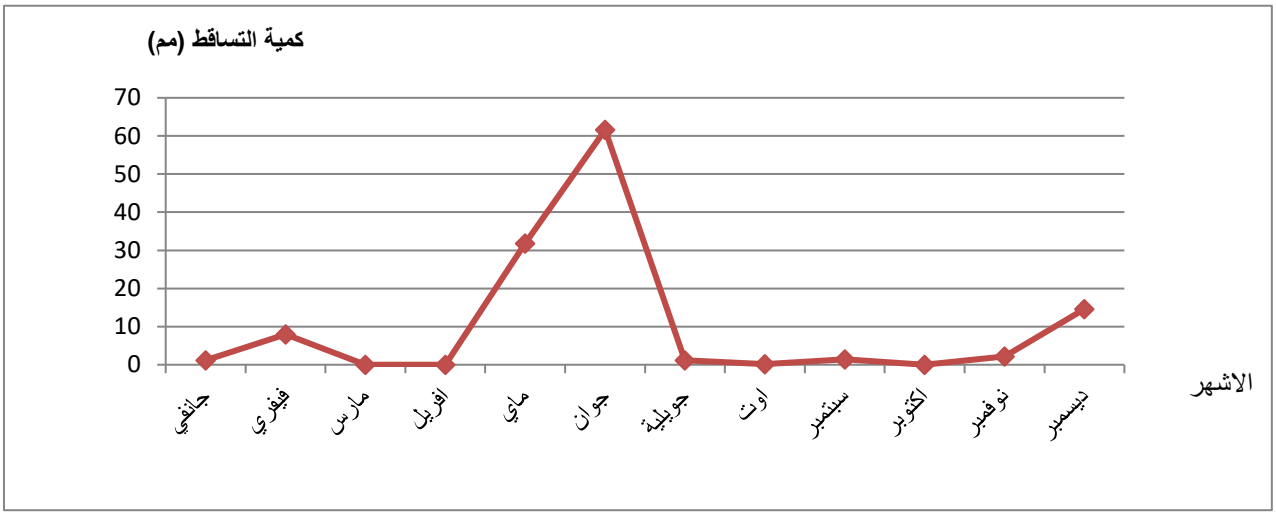
يتسم نظام التساقط على مستوى بلدية المسيلة بعدم الانتظام والتذبذب الواضح بين فصول السنة، وهو ما يطبع المناخ بصفة غير مستقرة. وقد سجلت المصالح المعنية لعام 2023 متوسط هطول أمطار سنوي على إقليم البلدية يقدر بـ 10,2ملم (يرجى التأكد من الرقم الخاص بالبلدية من مصلحة الأرصاد). تعكس هذه الكمية المحدودة الطبيعة الجافة للمجال المدروس، مما يستوجب أخذها بعين الاعتبار عند دراسة صرف مياه الأمطار والتهيئة الحضرية، كما يوضحه الجدول رقم (02).

جدول 2:معدلات التساقط الشهرية بمدينة المسيلة 2023

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
كمية التساقط(مم)	1.2	8	0	0	31.8	61.6	1.2	0.2	1.4	0	2.2	14.6	10.2

المصدر :محطة الارصاد الجوية 2023

تمثيل البياني 2:معدلات التساقط الشهرية بمدينة المسيلة 2023



المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري 2023

ج. الرياح:

تُعد الرياح محدداً أساسياً في المنظومة الإنشائية والتخطيط العمراني، حيث تتدخل بشكل مباشر في توجيه المباني وتصميم الفتحات لضمان التهوية الطبيعية والراحة الحرارية. وتخضع مدينة المسيلة لتأثير تيارين هوائيين رئيسيين:

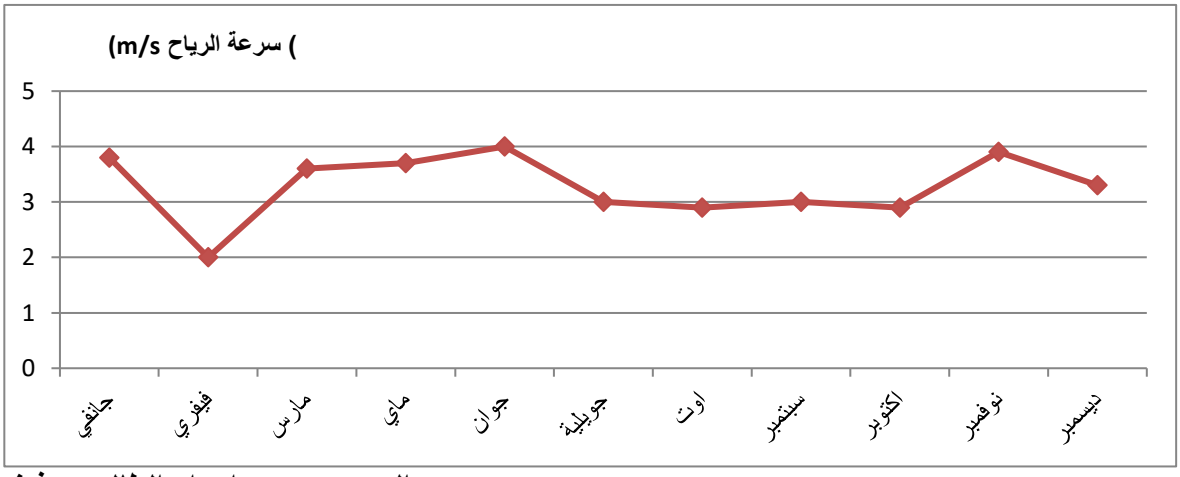
- الرياح الشمالية الغربية: وهي الرياح السائدة خلال فصل الشتاء (الفترة الباردة والرطبة)، وتلعب دوراً في زيادة نسب الرطوبة، إلا أنها تتطلب معالجات تقنية في التصميم لتقليل الفاقد الحراري شتاءً.
- الرياح الجنوبية والجنوبية الشرقية: وتُعد هذه الرياح الأكثر هيمنة على مدار السنة، وهي المسؤولة عن السمات المناخية الجافة والحارة للمنطقة (المعروفة محلياً بالسيروكو). يستوجب هذا النوع من الرياح اتخاذ تدابير حمائية في تخطيط النسيج العمراني للحد من آثارها السلبية على الراحة الحرارية داخل الفضاءات الحضرية.

جدول 3: سرعة الرياح بالمسيلة سنة 2023

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
سرعة الرياح(m/s)	3.8	2	3.6	3.7	4	3.6	3	2.9	3	2.9	3.9	3.3	3.3

المصدر :محطة الارصاد الجوية 2023

تمثيل البياني 3: سرعة الرياح الشهرية بمدينة المسيلة 2023



المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري 2026

6 .مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة

عرفت مدينة المسيلة تطوراً عمرانياً تدريجياً عبر عدة مراحل تاريخية:

المرحلة الأولى: النواة التقليدية القديمة

كانت عبارة عن نسيج عمراني محدود ومترابط يتميز ببساطة البنية[1]

المرحلة الثانية: الفترة الاستعمارية

شهدت بداية إدخال التنظيم العمراني الحديث وإنشاء بعض المرافق الإدارية[2]

[1]بن عيسى، عبد الرحمن، تطور المدن الجزائرية، جامعة الجزائر، 2019.

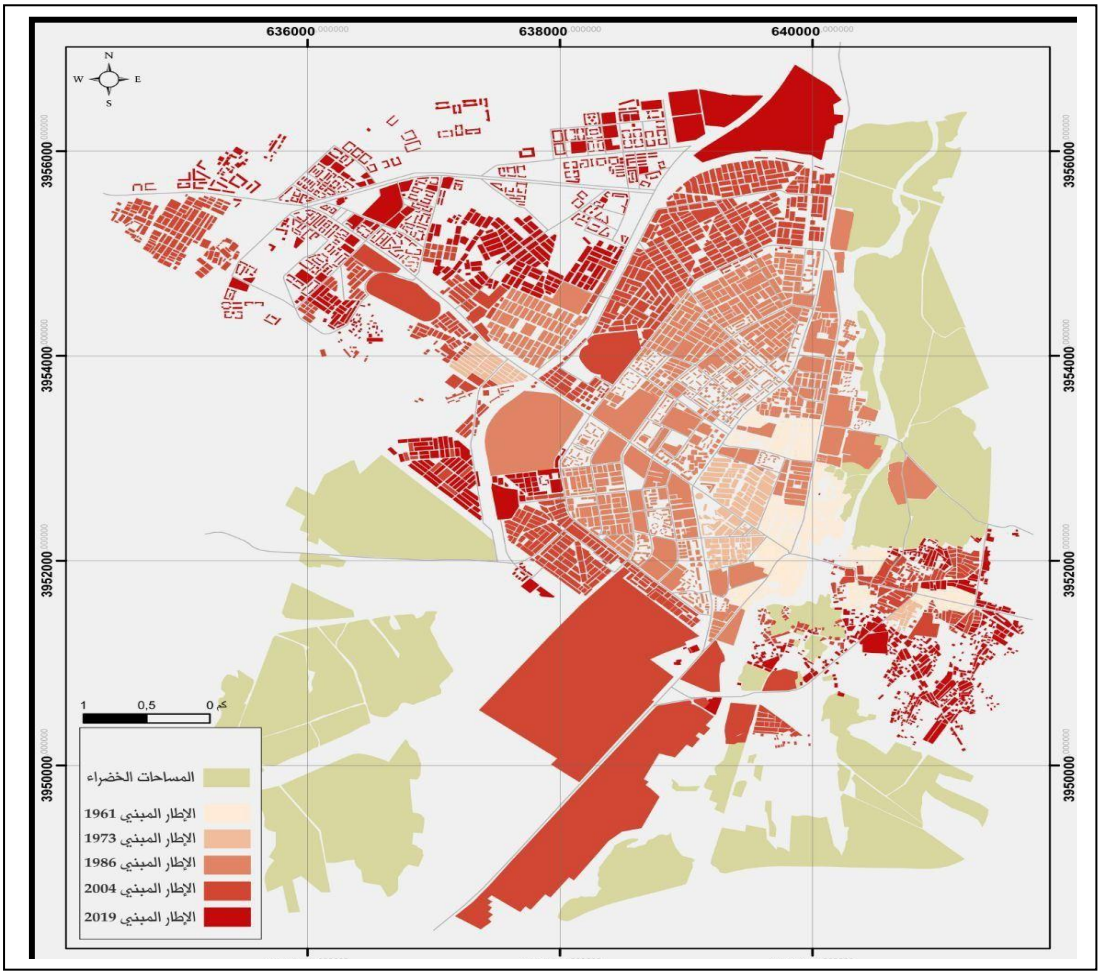
المرحلة الثالثة: مرحلة ما بعد الاستقلال

عرفت توسعاً عمرانياً كبيراً نتيجة النمو الديمغرافي والهجرة الريفية نحو المدينة[1]

المرحلة الرابعة: المرحلة المعاصرة

تميزت بتوسع سريع وغير متوازن، وظهور أحياء جديدة مع ضغط كبير على البنية التحتية[2]

الخريطة 4: مراحل التوسع العمراني لمدينة المسيلة



المصدر : د. ابراهيمي هاجر استخدام الذكاء الحضري في التقليل من الأخطار الطبيعية حالة مدينة المسيلة، مذكرة الدكتوراه معهد تسيير التقنيات الحضرية قسنطينة ،2020،ص 117

[2]وزارة الداخلية والجماعات المحلية، التقارير العمرانية، 2022.
[1]الديوان الوطني للإحصائيات (ONS)، الإحصاء العام للسكان، 2023.
[2]UN-Habitat, Urban Development Report, 2020.

7.القطاعات:

وفقاً للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU) ، تنقسم مدينة المسيلة إلى سبع قطاعات عمرانية أساسية كالآتي:

القطاع الأول: يمثل المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها 317.30 هكتار، منها 106 هكتار للسكنات، و32 للتجهيزات، و153.7 هكتار حقول وبساتين. وهو أقدم قطاع من حيث النشأة، يتميز بنسيج منقطع وغير منسجم ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية.

القطاع الثاني: يمثل وسط المدينة ويقع في الجهة الغربية مجاوراً للقطاع العمراني الأول، حيث يفصل بينهما الطريق الوطني رقم (45). يمتد على مساحة قدرها 240، تحتل السكنات منها 72 هكتار، و108 هكتار للتجهيزات، و60 هكتار للطرق. وقد كانت نشأة وميلاد أحيائه في مرحلة ما بعد الاستقلال.

القطاع الثالث: وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى، ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني. يمتد هذا القطاع على مساحة قدرها 172 هكتار، تتوزع بين 103 هكتار للسكنات، و42 هكتار للتجهيزات.

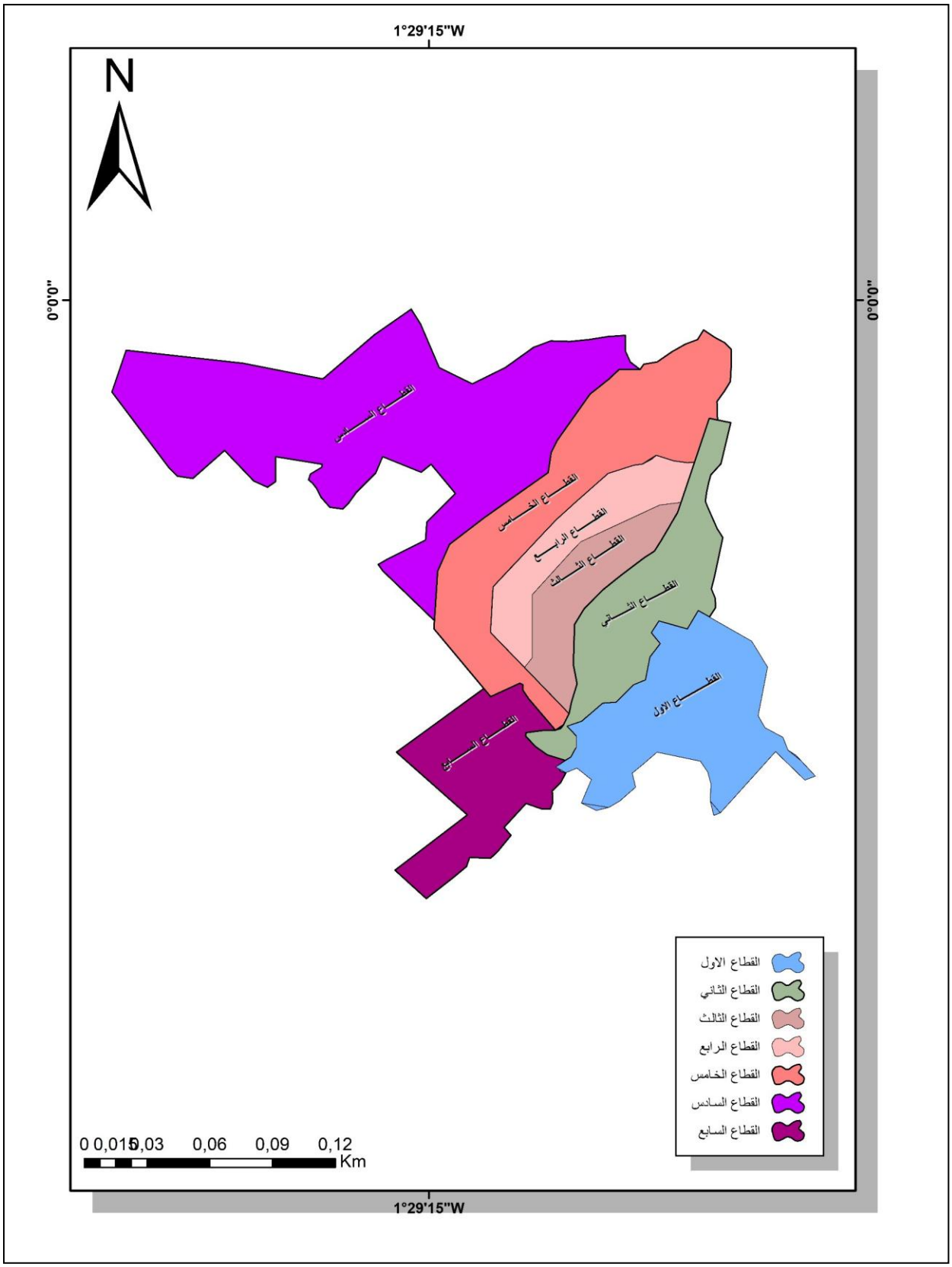
القطاع الرابع: يمثل الامتداد الطبيعي والمجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى، ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث. يمتد على مساحة قدرها 168 هكتار، وتعود أول نشأة لمساكنه إلى بداية عام 1989م.

القطاع الخامس: ويشكل الناحية الغربية للمدينة، حيث يمتد على مساحة إجمالية قدرها 323.27 هكتار، منها 72.52 هكتار مخصصة للسكنات و88 هكتار للتجهيزات، بالإضافة إلى 46.69 هكتار لشبكة الطرق و116.16 هكتار للمساحات الحرة.

القطاع السادس: يقع بأقصى الجهة الغربية من المدينة، ويحوي حي اشبيليا القديمة، وحي 504 مسكن، وحي 1200 مسكن، بالإضافة إلى مجموعة من التعاونيات العقارية، حيث يتربع على مساحة قدرها 298.05 هكتار، منها 47 هكتار للسكنات، و34 هكتار للتجهيزات، و191 هكتار مخصصة للمساحات المبرمجة أو الحرة.

القطاع السابع: يقع في جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات، حيث يحتل مساحة إجمالية قدرها 280 هكتار، وهي تعد كأحد العوائق الأساسية التي تقف في وجه التوسع العمراني للمدينة

الخريطة 5: القطاعات العمرانية لمدينة المسيلة



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برنامج arcgis فيفري2026

المبحث الثاني: دراسة النظام العمراني لمدينة المسيلة

يُعدّ النظام العمراني للمدينة انعكاساً مباشراً للتفاعل بين النمو الديمغرافي، والامتداد الحضري، والسياسات السكنية، ومدى فعالية أدوات التهيئة والتعمير. وفي هذا الإطار، يمثل تحليل النظام العمراني لمدينة المسيلة خطوة أساسية لفهم كيفية توزيع السكان، وتطور الحظيرة السكنية، وتنظيم التجهيزات والبنية التحتية، إضافة إلى تقييم مدى التوازن داخل المجال الحضري.

وقد عرفت مدينة المسيلة خلال العقود الأخيرة نمواً عمرانياً متسارعاً، لم يكن دائماً متوازناً، مما أدى إلى بروز عدة اختلالات على مستوى الكثافة السكانية، وشبكة الطرق، وتوزيع الخدمات، والمساحات الخضراء. لذلك فإن دراسة هذا النظام تسمح بتشخيص الواقع الحضري الحالي وتحديد أهم النقائص التي تستدعي إعادة تهيئة وتنظيم، خاصة في إطار مخطط شغل الأراضي (POS) رقم 09.

1 .النمو السكاني

شهدت مدينة المسيلة نمواً سكانياً ملحوظاً خلال العقود الأخيرة، وهو ما يُعد أحد أهم العوامل المؤثرة في توسعها العمراني. ويعود هذا النمو إلى عاملين أساسيين:

- النمو الطبيعي للسكان الناتج عن ارتفاع معدلات الولادة مقارنة بالوفيات
- الهجرة الداخلية من المناطق الريفية والبلديات الصغيرة نحو المدينة

وقد ساهمت الوظيفة الإدارية والخدماتية للمدينة في تعزيز جاذبيتها السكانية، مما جعلها مركز استقطاب دائم للسكان. هذا النمو السريع أدى إلى ضغط كبير على السكن، والمرافق العمومية، والبنية التحتية، كما ساهم في تسارع التوسع العمراني أحياناً دون تخطيط كافٍ[1].

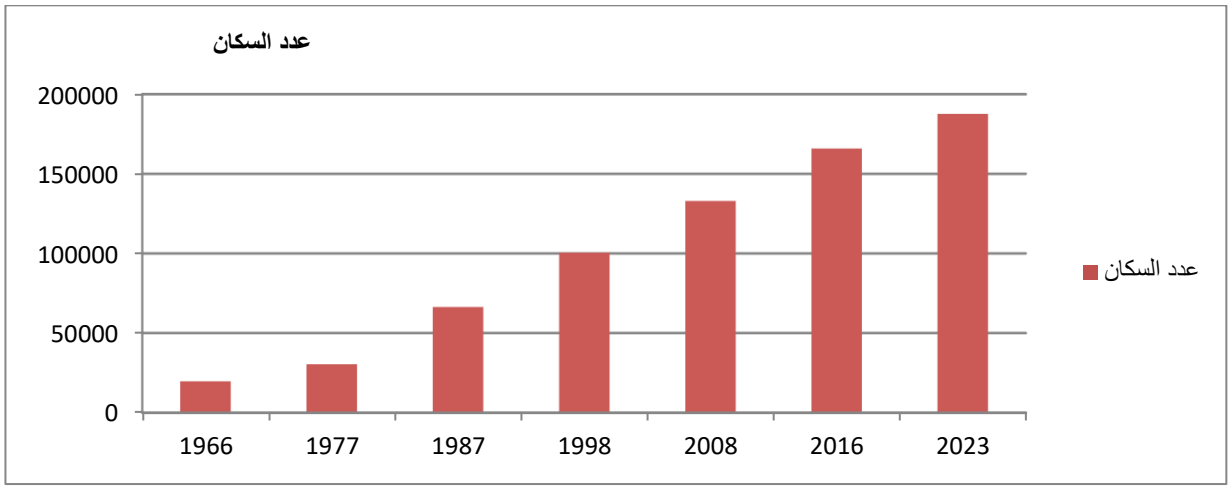
[1]الديوان الوطني للإحصائيات (ONS)، الإحصاء العام للسكان والسكن، الجزائر، 2023.

جدول 4:النمو السكاني لمدينة المسيلة

السنوات	1999	1977	1987	1998	2008	2016	2023
عددالسكان	19657	30419	66373	100474	132975	165849	187589

المصدر : (66-77-87-98-2008) ONS+ الدليل الاحصائي لولاية المسيلة 2023

تمثيل البياني 4: النمو السكاني لمدينة المسيلة عبر السنوات 1966-2023



المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري 2026

2 .الكثافة السكانية

تتميز مدينة المسيلة بتفاوت واضح في الكثافة السكانية بين أحيائها، حيث تسجل بعض المناطق القديمة والأحياء الجماعية كثافة مرتفعة جداً مقارنة بالأطراف.

هذا التفاوت يعود إلى عدة عوامل، منها قدم النسيج العمراني في بعض المناطق، وتجمع الخدمات في مركز المدينة، إضافة إلى التوسع السكني غير المتوازن. وتؤدي هذه الكثافة المرتفعة إلى عدة مشاكل حضرية، أهمها:

- الضغط على شبكات المياه والصرف الصحي
- الاكتظاظ في المؤسسات التربوية

- صعوبة حركة المرور
- تراجع جودة الإطار المعيشي

جدول 5: توزيع السكان حسب القطاعات سنة 2023

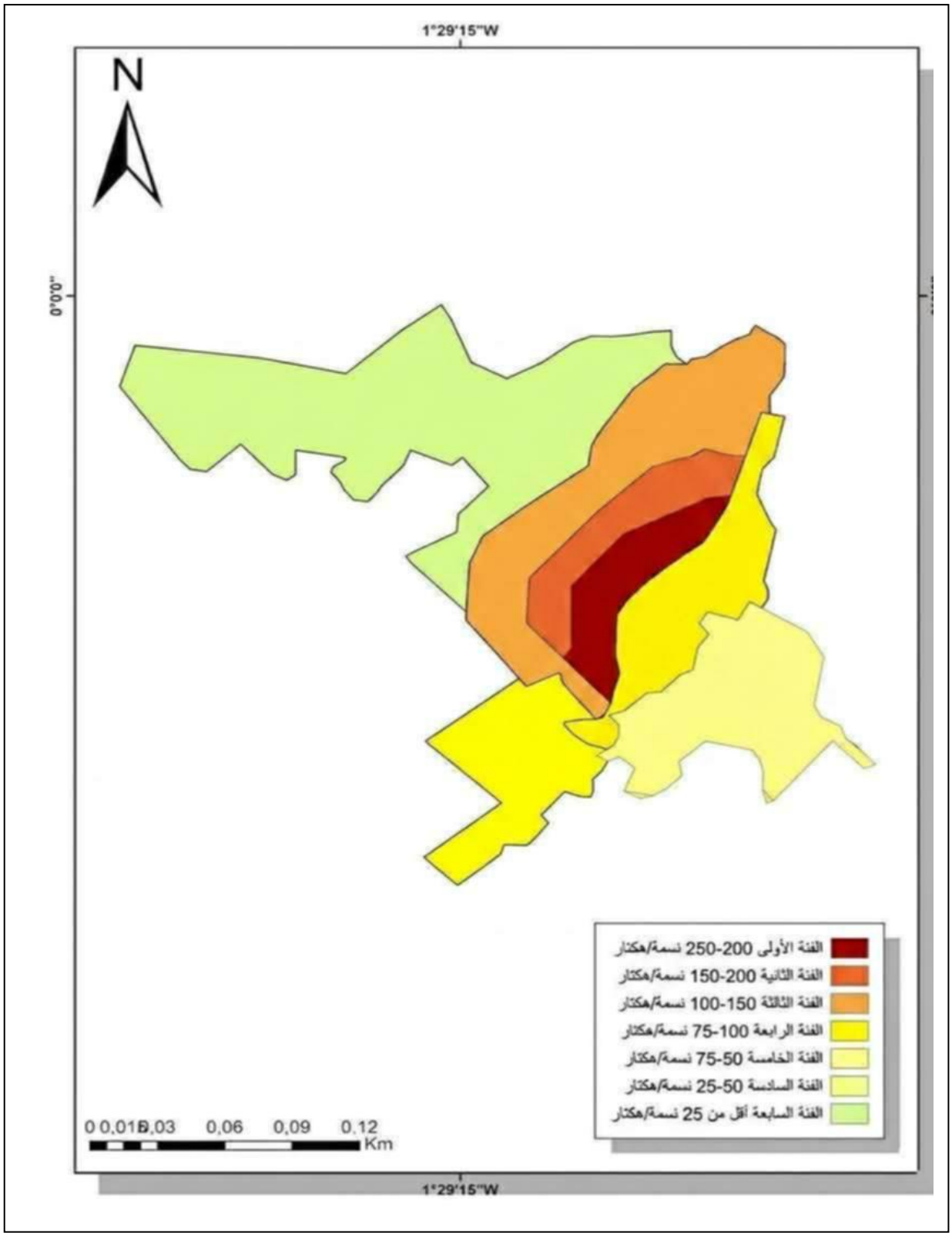
رقم القطاع	عدد السكان (نسمة)	المساحة (هكتار)	الكثافة (نسمة/هكتار)
01	32220	317.3	101
02	32647	240	136
03	33632	172	195
04	15897	168	94
05	14353	323.25	44
06	18309	298.05	61
07	/	280	/

المصدر:مكتب الاحصاء بلدية المسيلة

ومن خلال الجدول رقم 5 نقسم الكثافة السكانية بالشكل التالي:

- كثافة سكانية مرتفعة) من 100 الى 200 ن/ه(تظهر في القطاعات الاول والثاني والثالث.
- كثافة سكانية متوسطة (من 50 الى 100 ن/ه) نجدها في القطاع الرابع والسادس.
- كثافة سكانية منخفضة (اقل من 50 ن/ه) في القطاع الخامس والسابع .

الخريطة 6:الكثافة السكانية حسب القطاعات



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برنامج arcgis فيفري2026

3 .تطور الحظيرة السكنية

عرفت الحظيرة السكنية في مدينة المسيلة تطوراً كبيراً نتيجة البرامج السكنية التي أطلقتها الدولة، والتي شملت عدة صيغ، منها السكن الاجتماعي، السكن الترقوي، والسكن الريفي.

ورغم هذا التطور الكمي، إلا أن الطلب على السكن بقي مرتفعاً، مما أدى إلى:

توسع عمراني سريع في بعض الأطراف

ظهور أحياء جديدة تحتاج إلى تجهيز وتهيئة

تفاوت في جودة السكن بين مختلف الأحياء

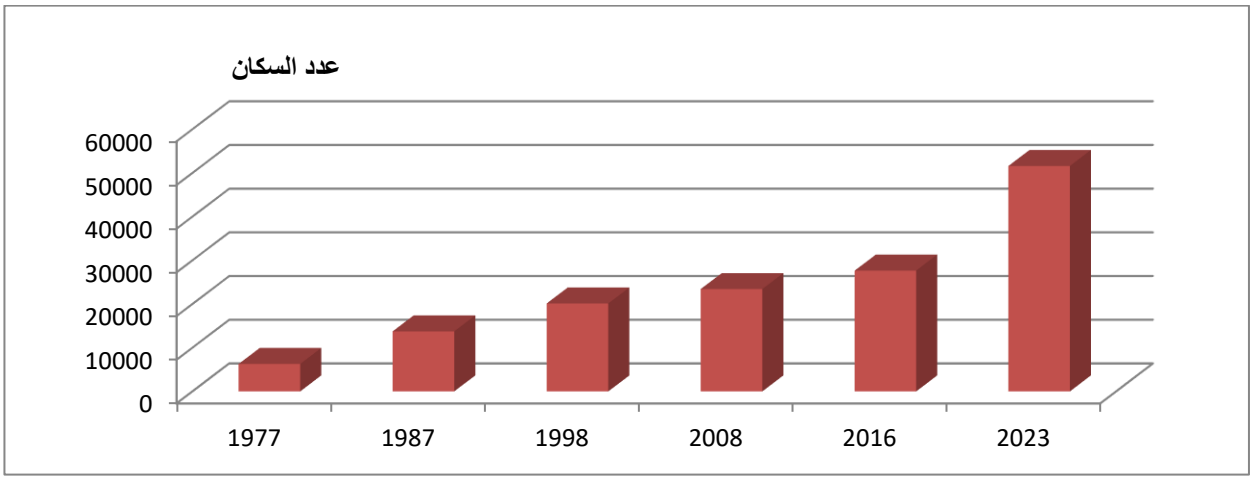
كما أن بعض البرامج السكنية لم تواكبها بشكل كافٍ عمليات تهيئة حضرية متكاملة، مما أثر على انسجام النسيج العمراني.(3)

جدول 6:تطور الحظيرة السكنية بمدينة المسيلة

السنوات	1977	1987	1998	2008	2016	2023
عدد السكان	6281	13735	20119	23420	27641	51593

المصدر : (2008-98-87-77-66) ONS+ الدليل الاحصائي لولاية المسيلة 2023.

تمثيل البياني 5:زيادة عدد السكنات لمدينة المسيلة عبر السنوات



المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري 2023

4 .أنماط السكن

يتسم النسيج السكني لمدينة المسيلة بالتنوع، حيث نجد عدة أنماط سكنية، أهمها:

- السكن الفردي (بيوت مستقلة)
- السكن الجماعي (عمارات سكنية)
- السكن الاجتماعي
- السكنات غير المنظمة في بعض الأطراف

هذا التنوع يعكس التباين الاجتماعي والاقتصادي للسكان، كما يعكس في الوقت نفسه عدم التجانس العمراني داخل المدينة، حيث تتجاور أحياء منظمة مع أخرى أقل تجهيزاً وتنظيماً.(4)

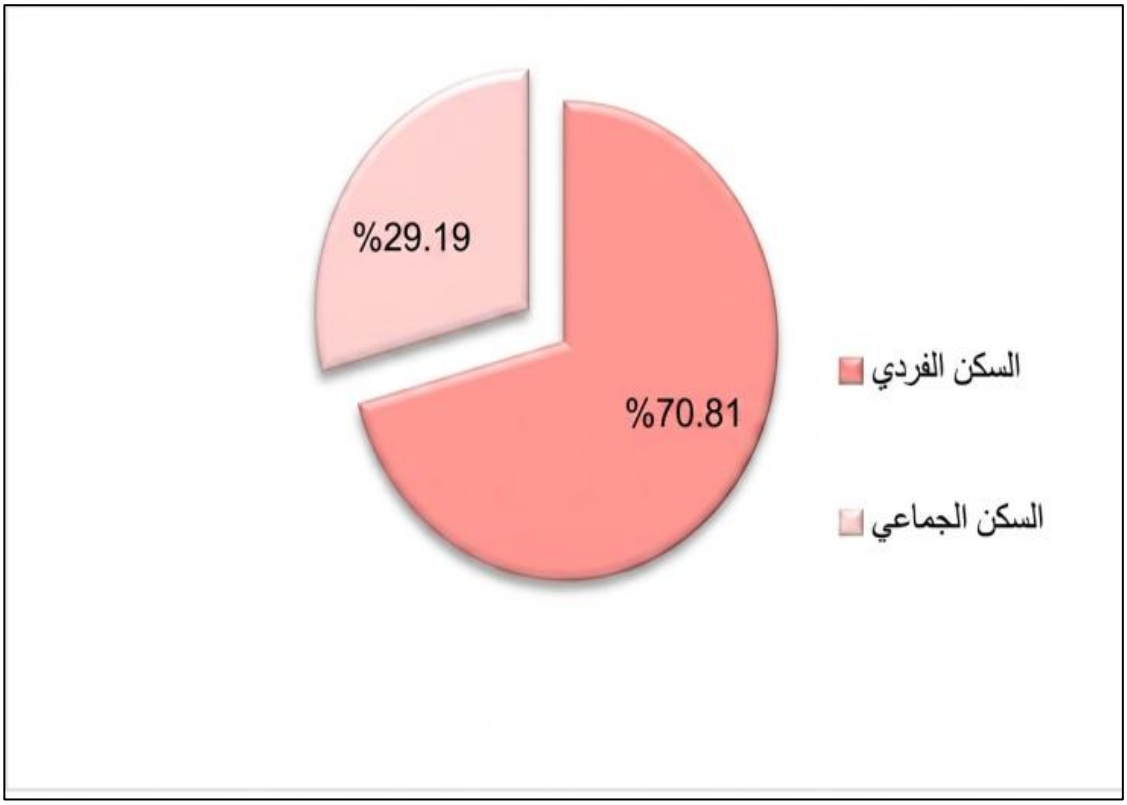
جدول 7:انماط المساكن في مدينة المسيلة لسنة 2023

التعيين	السكن الفردي	السكن الجماعي	المجموع
عدد المساكن	36533	15060	51593
نسبة (%)	70.81%	29.19%	100%

المصدر : الدليل الاحصائي لولاية المسيلة 2023

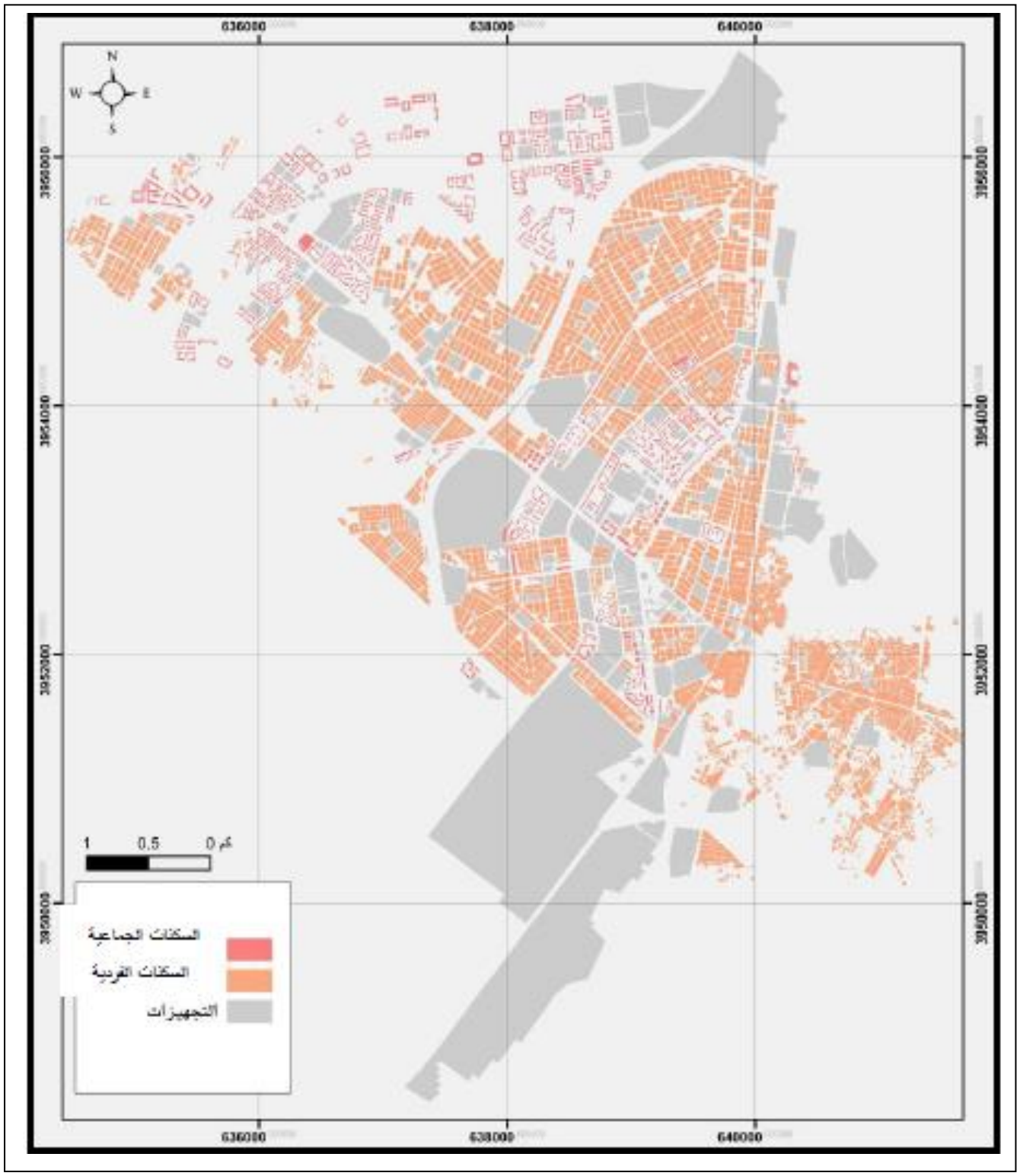
من خلال الجدول 08 نلاحظ سيطرة النمط الفردي على المجال وذلك بنسبة 70.81% مما أدى إلى الاستهلاك الغير عقلاني للمجال. أما بالنسبة للنمط الجماعي فهو يشكل نسبة 29.19 % فقط من اجمالي السكنات .

تمثيل البياني 6:النسب المئوية لانماط المساكن بمدينة المسيلة



المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري 2023

الخريطة 7: توزيع انماط السكن



المصدر : د. ابراهيمي هاجر استخدام الذكاء الحضري في التقليل من الأخطار الطبيعية حالة مدينة المسيلة، مذكرة الدكتوراه معهد تسيير التقنيات الحضرية قسنطينة ،2020،ص 117

5 .التجهيزات العمومية

تتوفر مدينة المسيلة على مجموعة من التجهيزات العمومية التي تلعب دوراً أساسياً في دعم الحياة الحضرية، مثل:

- المؤسسات التربوية (ابتدائي، متوسط، ثانوي)
- المرافق الصحية (عيادات، مستشفيات)
- الإدارات العمومية
- المرافق الرياضية والثقافية

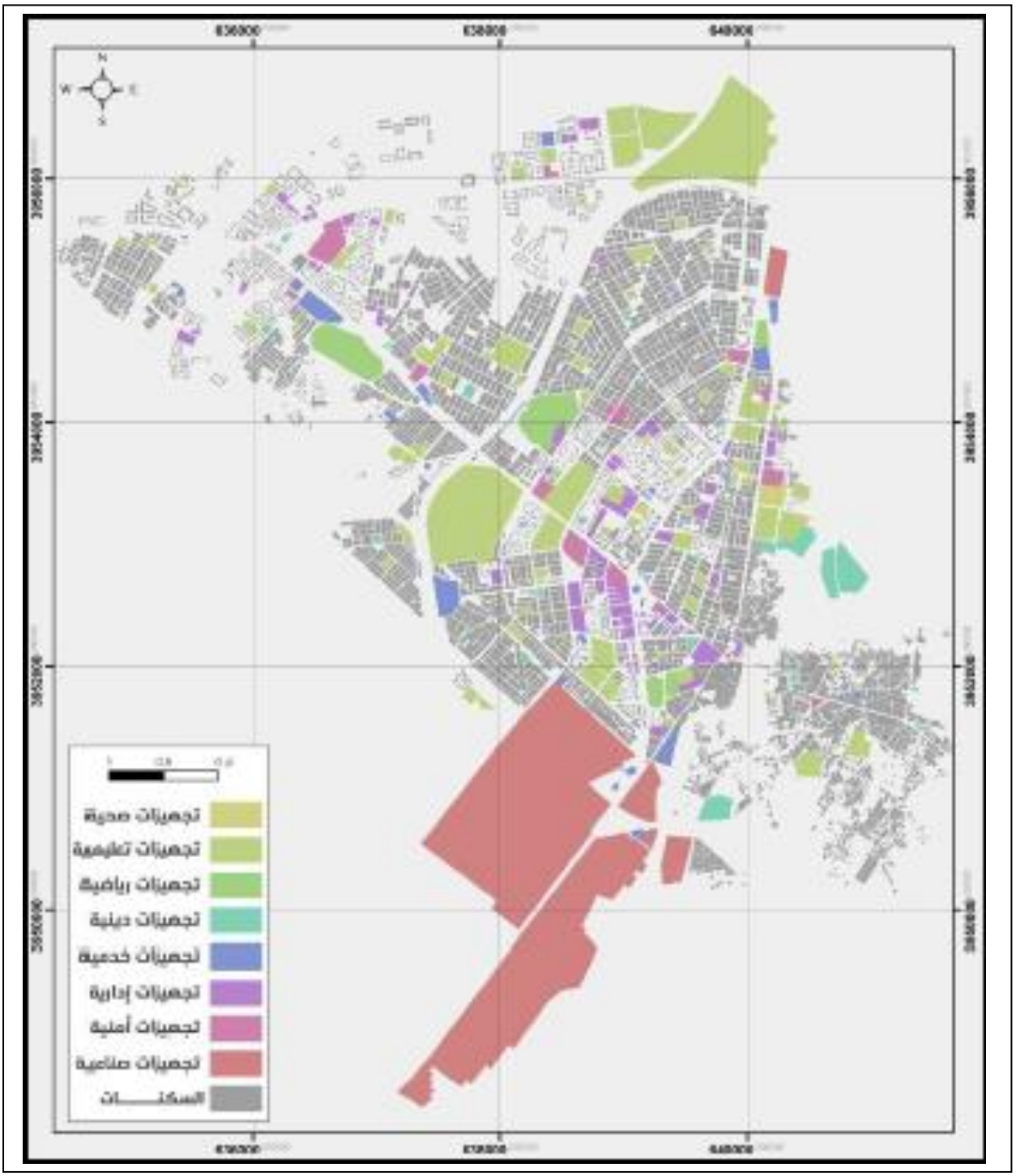
غير أن هذه التجهيزات تعاني من مشكل أساسي يتمثل في عدم التوزيع المتوازن، حيث تتركز غالباً في وسط المدينة، مما يخلق تفاوتاً في مستوى الخدمات بين الأحياء.(5)

جدول 8:التجهيزات المتواجدة في مدينة المسيلة

نوع التجهيز	التجهيزات التعلمية	التجهيزات الصحية	التجهيزات الدينية	التجهيزات الثقافية	التجهيزات الرياضية	التجهيزات الصناعية
العدد	**79 ابتدائية 28 متوسطة 14 ثانوية 02 جامعة 02 معهد 22 مركز تكوين**	**01 مستشفى 05 عيادات متعددة الخدمات 11 قاعد علاج**	**78 مسجد 03 مدارس قرآنية 01 زاوية**	**01 دار ثقافة 02 مركز ثقافي 04 مكتب عمومي 02 قاعك سينيما 01 متحف**	**02 قاعة متعددة الرياضات 01 ملعب 01 مسبح اولمبي**	**02 منطقة صناعية 51 شركة ناشطة**

المصدر : الدليل الاحصائي لولاية المسيلة 2023

الخريطة 8:انواع التجهيزات



المصدر : د. ابراهيمي هاجر استخدام الذكاء الحضري في التقليل من الأخطار الطبيعية حالة مدينة المسيلة، مذكرة الدكتوراه،معهد تسيير التقنيات الحضرية قسنطينة ،2020،ص 117

6 .شبكة الطرق

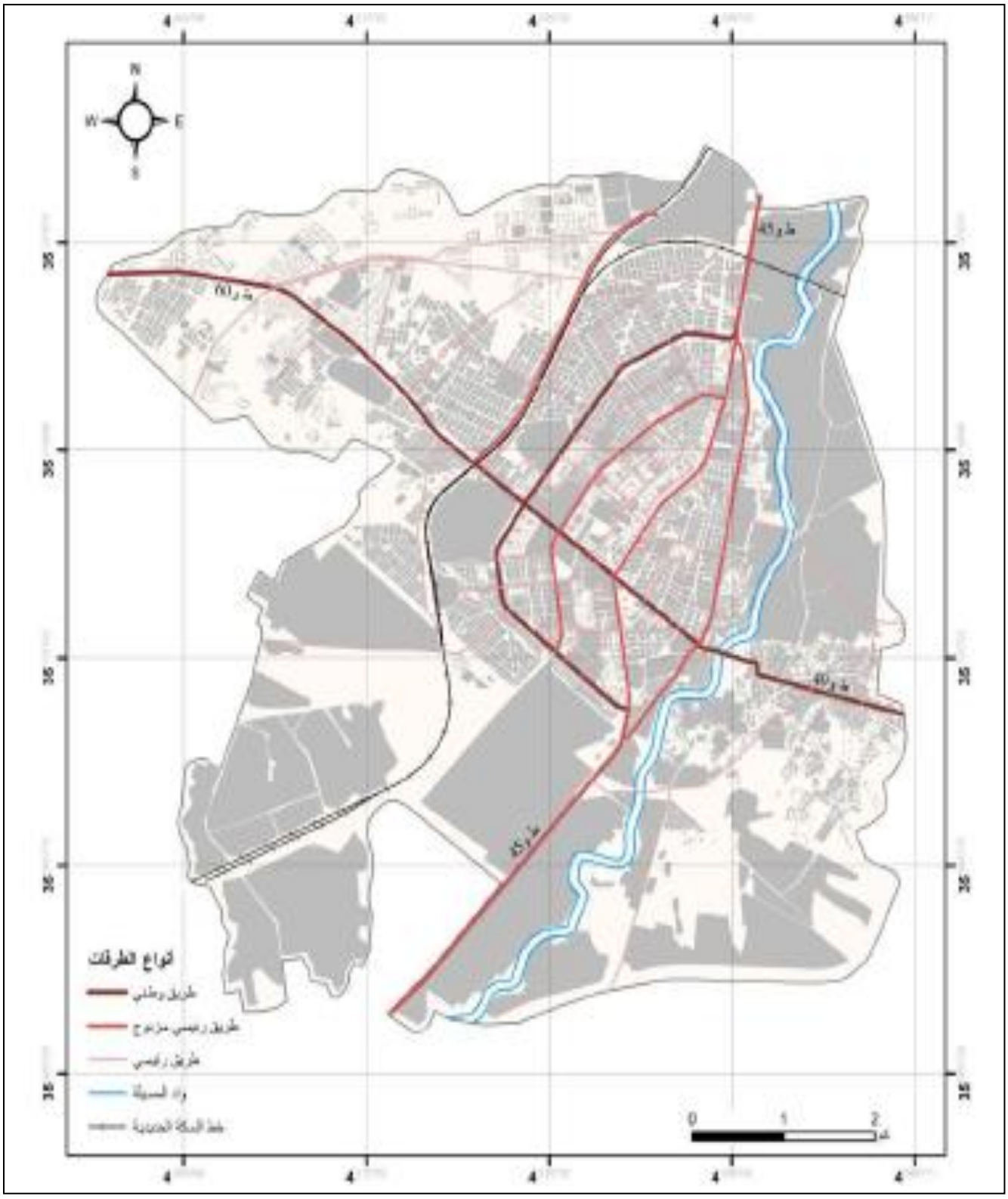
تُعتبر شبكة الطرق من أهم عناصر التنظيم الحضري داخل مدينة المسيلة، حيث تؤمن الربط بين مختلف الأحياء والمراكز الحيوية.

لكن هذه الشبكة تعاني من عدة إشكالات، أبرزها:

- الضغط المروري في المحاور الرئيسية
- ضعف الربط بين بعض الأحياء الجديدة والمركز
- نقص الطرق الثانوية في بعض المناطق
- الحاجة إلى إعادة تأهيل بعض المقاطع المتدهورة

هذا الوضع يؤثر سلباً على السيولة المرورية وعلى فعالية الحركة داخل المدينة.(6)

الخريطة 9:شبكة الطرق



المصدر : د. ابراهيمي هاجر استخدام الذكاء الحضري في التقليل من الأخطار الطبيعية حالة مدينة المسيلة، مذكرة الدكتوراه معهد تسيير التقنيات الحضرية قسنطينة ،2020،ص 117

7 .المساحات الخضراء

تعاني مدينة المسيلة من نقص واضح في المساحات الخضراء، رغم وجود بعض الحدائق والساحات العمومية.

ويتمثل هذا النقص في:

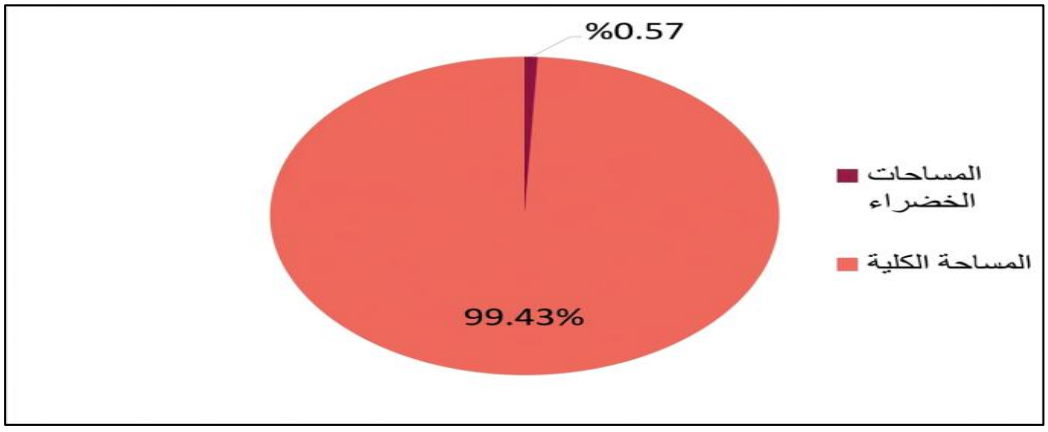
- ضعف توزيع الفضاءات الخضراء داخل الأحياء
- قلة المساحات الترفيهية المخصصة للعائلات
- تأثير سلبي على جودة البيئة الحضرية

ويُعد هذا العنصر من النقاط الأساسية التي تستوجب إدراجها ضمن برامج إعادة التهيئة الحضرية المستقبلية (7).

جدول 9:المساحات الخضراء بمدينة المسيلة

مساحة المساحات الخضراء (هكتار)	10.25
النسبة %	%0.75

تمثيل البياني 7:نسبة المساحات الخضراء من مساحة المدينة



المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري 2026

توزيع المساحات الخضراء على قطاعات المدينة:

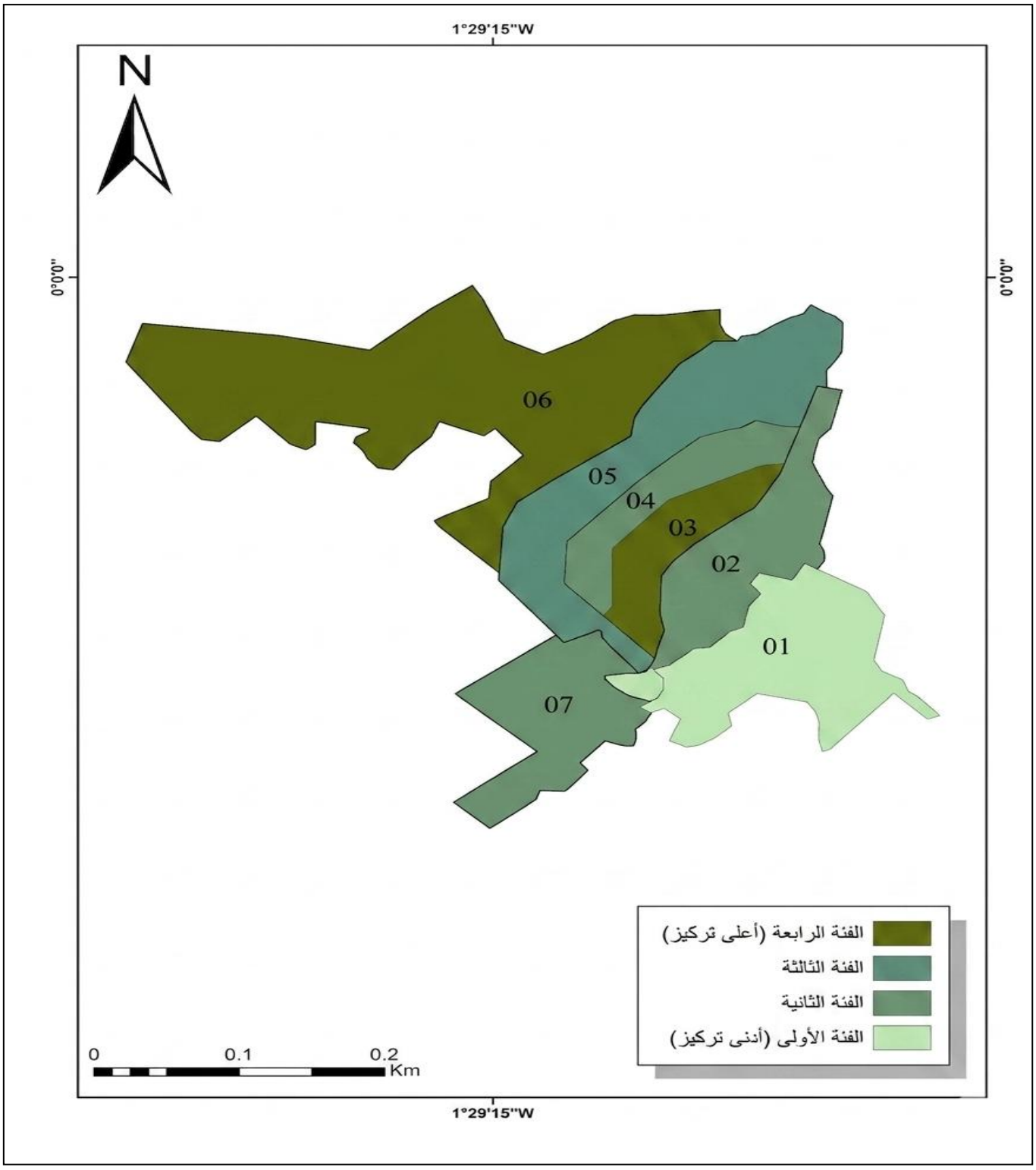
استناداً إلى المعطيات المتحصل عليها من المصالح التقنية لبلدية المسيلة، تضم المدينة ما يقارب 20 مساحة خضراء، تتنوع بين مساحات عمومية وأخرى خاصة تابعة للأحياء السكنية والبنايات. ومع ذلك، فإن معظم هذه المساحات لا تؤدي وظائفها البيئية أو الترفيهية المنشودة، بل تحول بعضها إلى نقاط غير مستغلة ومشوهة بصرياً، مما يقلل من فعاليتها الحضرية ويؤثر سلباً على الصحة العامة والمشهد العمراني للمدينة.

جدول 10:توزيع المساحات الخضراء على القطاعات

	القطاع (3+2+1)	القطاع (6+4)	القطاع (7+5)	المجموع
مساحة المساحات الخضراء (هكتار)	57724	27880	16932	102536
النسبة %	56.29	27.19	16.51	100

المصدر : مكتب الاحصاء بلدية المسيلة

الخريطة 10: توزيع المساحات الخضراء على قطاعات المسيلة



مصدر: من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برنامج arcgis فيفري2026

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة تبيّن أن المدينة تتمتع بموقع جغرافي مميز ساهم بشكل واضح في تطورها العمراني واتساع مجالها الحضري عبر مختلف المراحل التاريخية. كما أظهرت الدراسة الطبيعية أن طبيعة المناخ السائد، وخصائص التضاريس، وشبكة الأودية والرياح، كلها عوامل كان لها تأثير مباشر على توجيه التوسع العمراني للمدينة.

كما كشفت الدراسة الديموغرافية عن تزايد مستمر في عدد السكان نتيجة النمو الطبيعي والهجرة نحو المدينة، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع الكثافة السكانية خاصة في بعض القطاعات الحضرية، وهو ما انعكس على الطلب المتزايد على السكن والتجهيزات والخدمات المختلفة.

أما من الناحية العمرانية، فقد بينت الدراسة وجود توسع عمراني ملحوظ رافقه تنوع في أنماط السكن بين السكن الفردي والجماعي، مع سيطرة واضحة للسكن الفردي داخل المجال الحضري. كما تم تسجيل تفاوت في توزيع التجهيزات والخدمات بين مختلف أحياء المدينة، إضافة إلى ضعف نسبة المساحات الخضراء مقارنة بحجم التوسع العمراني الذي تعرفه المدينة.

وبصفة عامة، أبرزت نتائج هذا الفصل وجود عدة اختلالات عمرانية وتنظيمية تستدعي التدخل من خلال عمليات إعادة التهيئة وتحسين الإطار الحضري، بما يضمن تحقيق التوازن العمراني وتحسين ظروف عيش السكان، وهو ما سيتم التطرق إليه بشكل مفصل في الفصل الثالث الخاص بالدراسة التطبيقية لمخطط شغل الأراضي رقم 09 بمدينة المسيلة.

الفصل الثالث:

الدراسة التحليلة لمخطط شغل الأراضي رقم 09

تمهيد الفصل:

يُعدّ مخطط شغل الأراضي من أهم أدوات التهيئة والتعمير التي تعتمد عليها الجماعات المحلية لتنظيم المجال الحضري وضبط عمليات البناء والتوسع العمراني، وذلك بهدف تحقيق تنمية عمرانية متوازنة تستجيب لحاجات السكان المختلفة. ويكتسي مخطط شغل الأراضي رقم 09 أهمية كبيرة باعتباره يمثل إطارًا تنظيميًا لتسيير المجال العمراني داخل منطقة الدراسة، حيث يحدد استعمالات الأراضي، وكيفيات البناء، إضافة إلى توجيه مختلف التجهيزات والخدمات داخل النسيج الحضري.

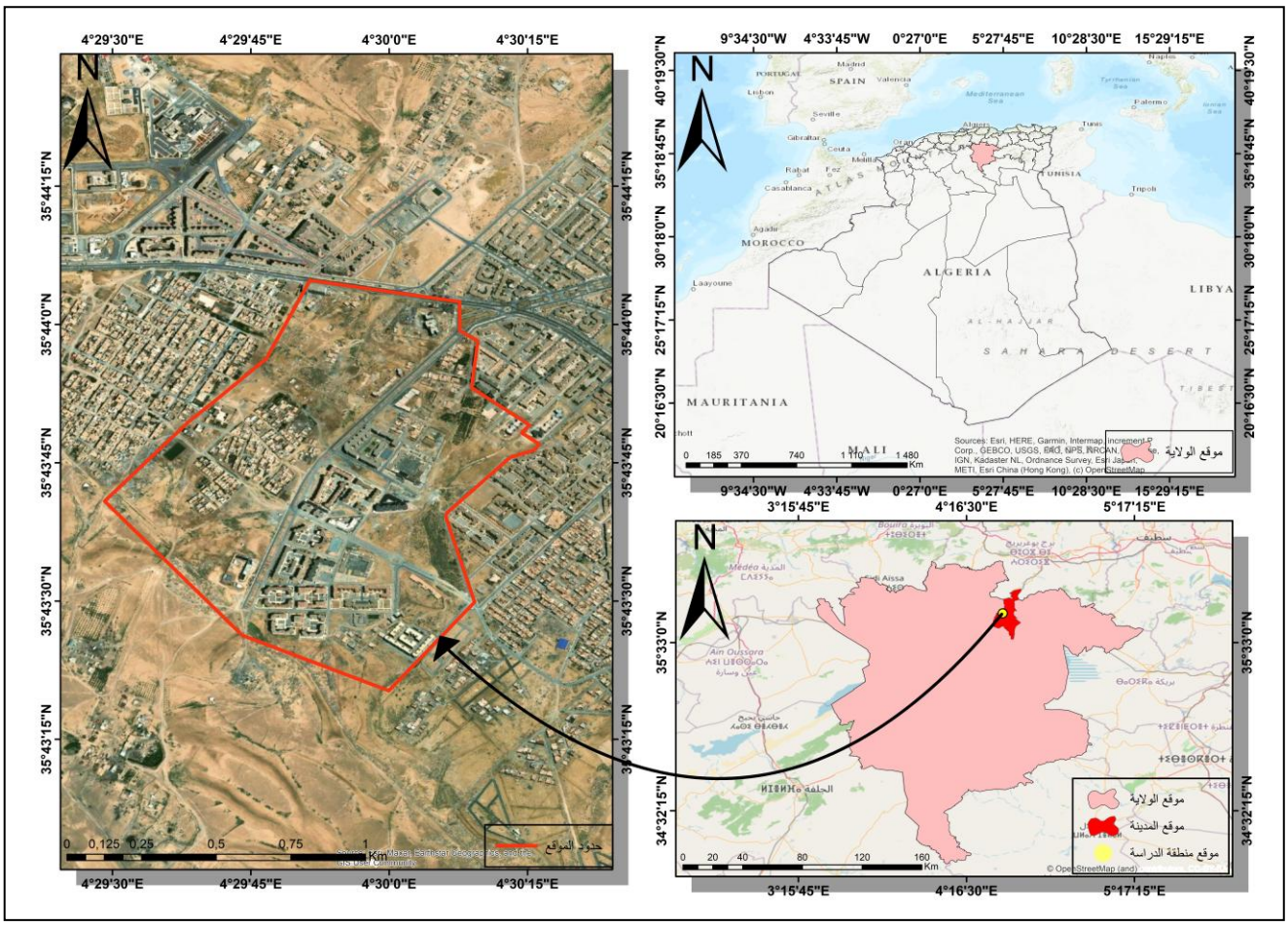
كما تسمح الدراسة التطبيقية لهذا المخطط بفهم واقع التهيئة العمرانية وتشخيص مختلف النقائص والمشاكل التي تعاني منها المنطقة، سواء من حيث التنظيم العمراني أو التجهيزات الأساسية أو الإطار المعيشي للسكان. ومن خلال هذا الفصل سيتم التطرق إلى تقديم منطقة الدراسة وتحليل وضعها العمراني، ثم تشخيص أهم المشاكل واقتراح بعض الحلول والبدائل التي من شأنها تحسين الوضع العمراني وتحقيق تنمية حضرية أكثر انسجامًا.

المبحث الأول: تقديم منطقة الدراسة

1 -موقع المخطط

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 09 ضمن المجال الحضري لمدينة الدراسة، ويتميز بموقع استراتيجي يربطه بعدة أحياء ومرافق حيوية، الأمر الذي جعله يشهد توسعًا عمرانيًا متزايدًا خلال السنوات الأخيرة. كما يساهم موقعه في تسهيل حركة التنقل وربط مختلف الأنشطة السكنية والخدماتية داخل المدينة[1].

الخريطة 11:موقع مخطط شغل الاراضي رقم 09



المصدر : من اعداد الطالتين بالاعتماد على برنامج arcgis 10.8فيفري 202

[1]مخطط التهيئة والتعمير لمدينة المسيلة، مديرية التعمير والبناء، 2022، ص 48

2. الحدود

يحد منطقة المخطط من الجهة الشمالية أحياء سكنية قائمة، ومن الجهة الجنوبية شبكة طرق رئيسية، أما من الجهة الشرقية فتوجد بعض التجهيزات العمومية، في حين تحده من الجهة الغربية مساحات مخصصة للتوسع العمراني المستقبلي. وتساعد هذه الحدود في تحديد المجال العمراني للمخطط وضبط استعمالات الأراضي داخله[1].

3. المنافذ

تتوفر منطقة المخطط على عدة منافذ وطرق رئيسية تسهل حركة المرور والتنقل، حيث ترتبط بالشبكة الحضرية للمدينة عبر محاور أساسية وثانوية. غير أن بعض المنافذ تعاني من ضيق المسالك وارتفاع الكثافة المرورية خاصة خلال فترات الذروة[2].

[1] مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، ملف مخطط شغل الأراضي رقم 09، 2023، ص 17

[2] وزارة الأشغال العمومية، تقرير حالة الطرق الحضرية، الجزائر، 2021، ص 55.

الخريطة 12:المنافذ الموجودة في مخطط شغل الاراضي رقم 09



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برنامج arcgis فيفري2026

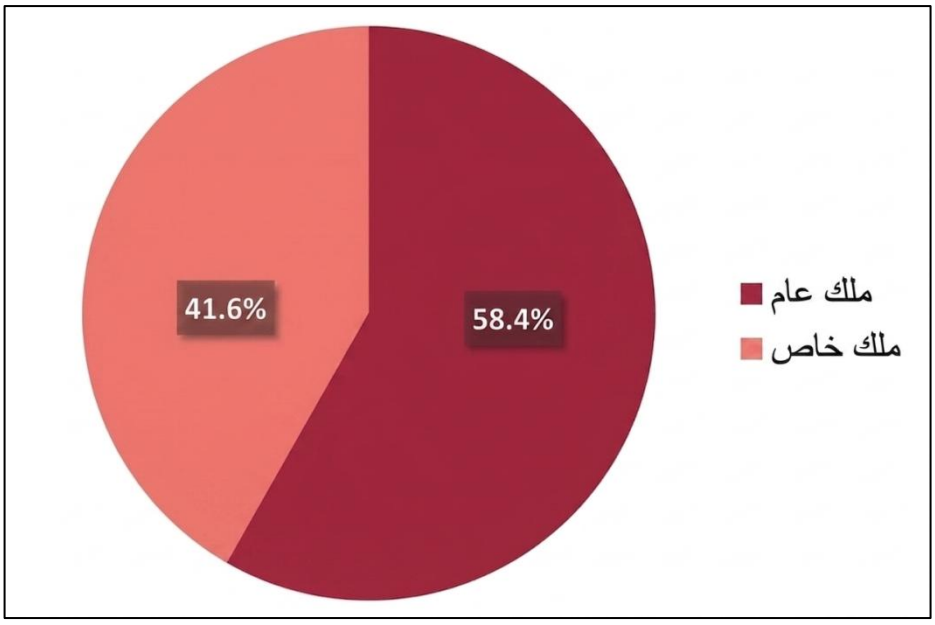
4. الطبيعة العقارية

تتوزع الملكية العقارية داخل منطقة الدراسة بين الملكية الخاصة والعمومية، حيث تشكل الأراضي الخاصة نسبة معتبرة من المجال العمراني، في حين تستغل الأراضي العمومية في إقامة التجهيزات والخدمات الأساسية. ويؤثر الوضع العقاري بشكل مباشر على عمليات التهيئة والتنظيم العمراني[1].

التعيين	المساحة هكتار	النسبة %
الملكية العامة	52.56	%58.4
الملكية الخاصة	37.44	%41.6

المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري 2026

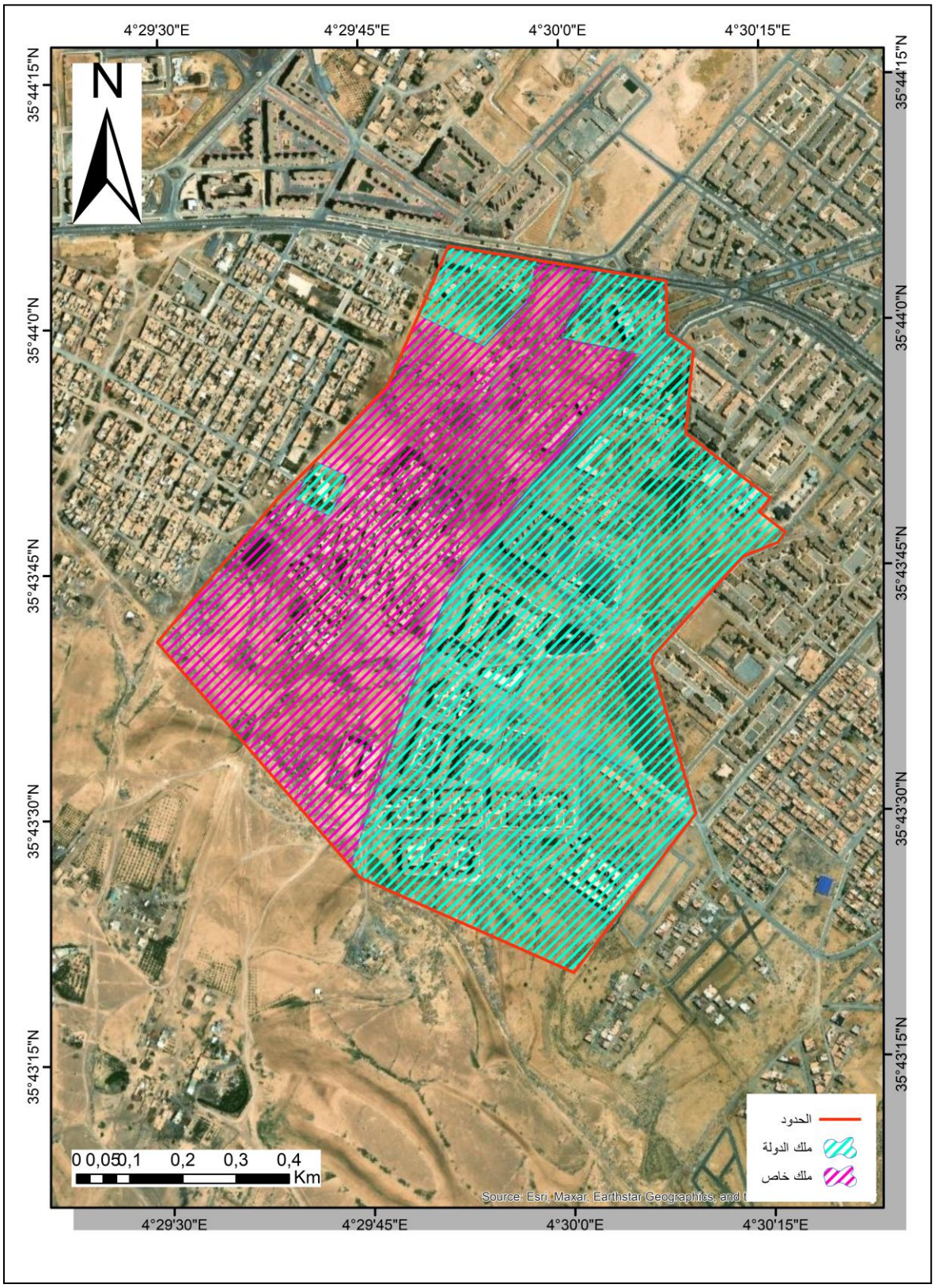
تمثيل البياني : توزيع المساحة العقارية



المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري2026

[1]القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية، 1990.

الخريطة 13الطبيعة العقارية لمخطط شغل الاراضي رقم 09

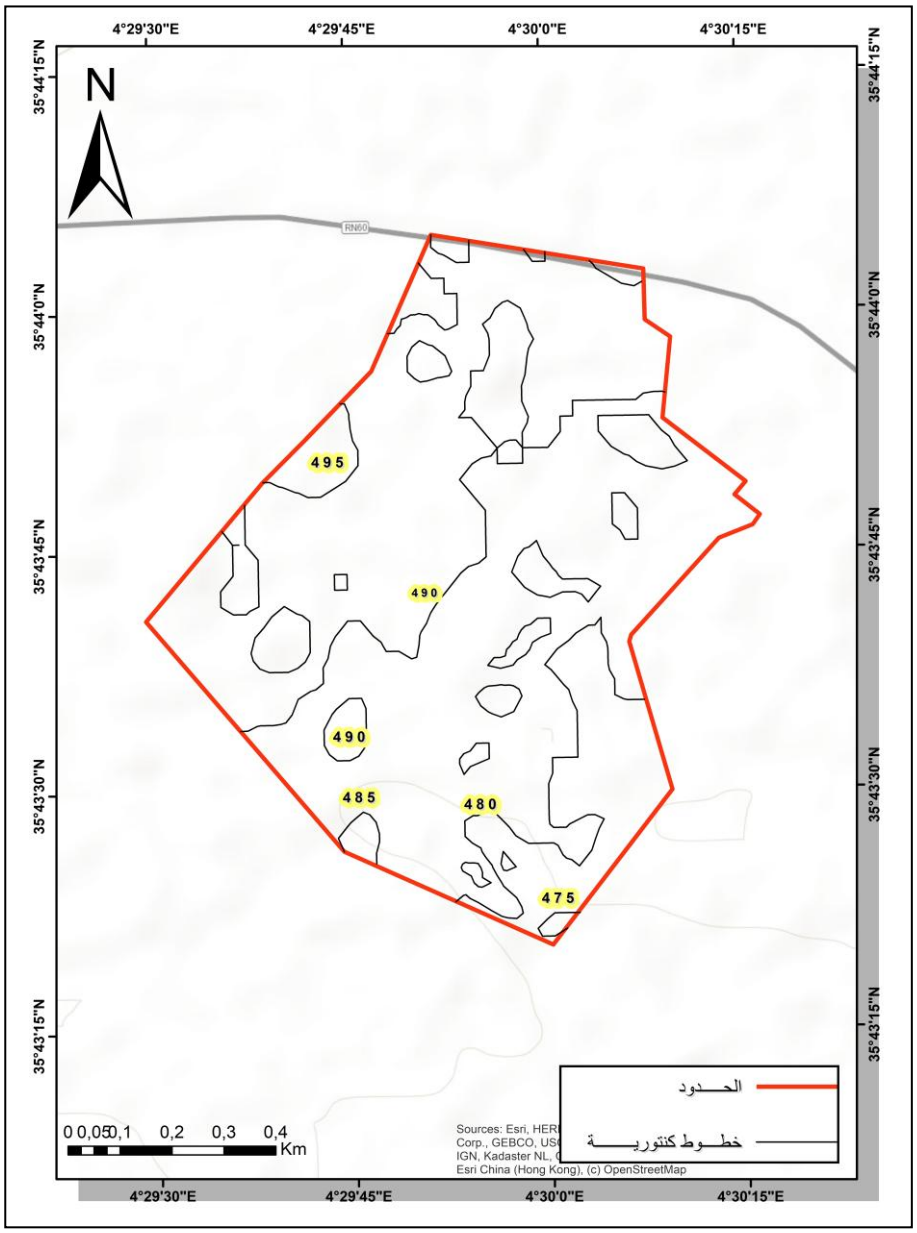


المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برنامج arcgis فيفري2026

5, الطبوغرافيا

تتميز منطقة الدراسة بطبوغرافيا شبه مستوية، الأمر الذي ساعد على التوسع العمراني وسهولة إنجاز مختلف المشاريع السكنية والتجهيزات. كما أن ضعف الانحدارات ساهم في تسهيل حركة النقل والربط بين أجزاء الحي المختلفة[1].

الخريطة 14: الطبوغرافية لمخطط شغل الاراضي رقم 09



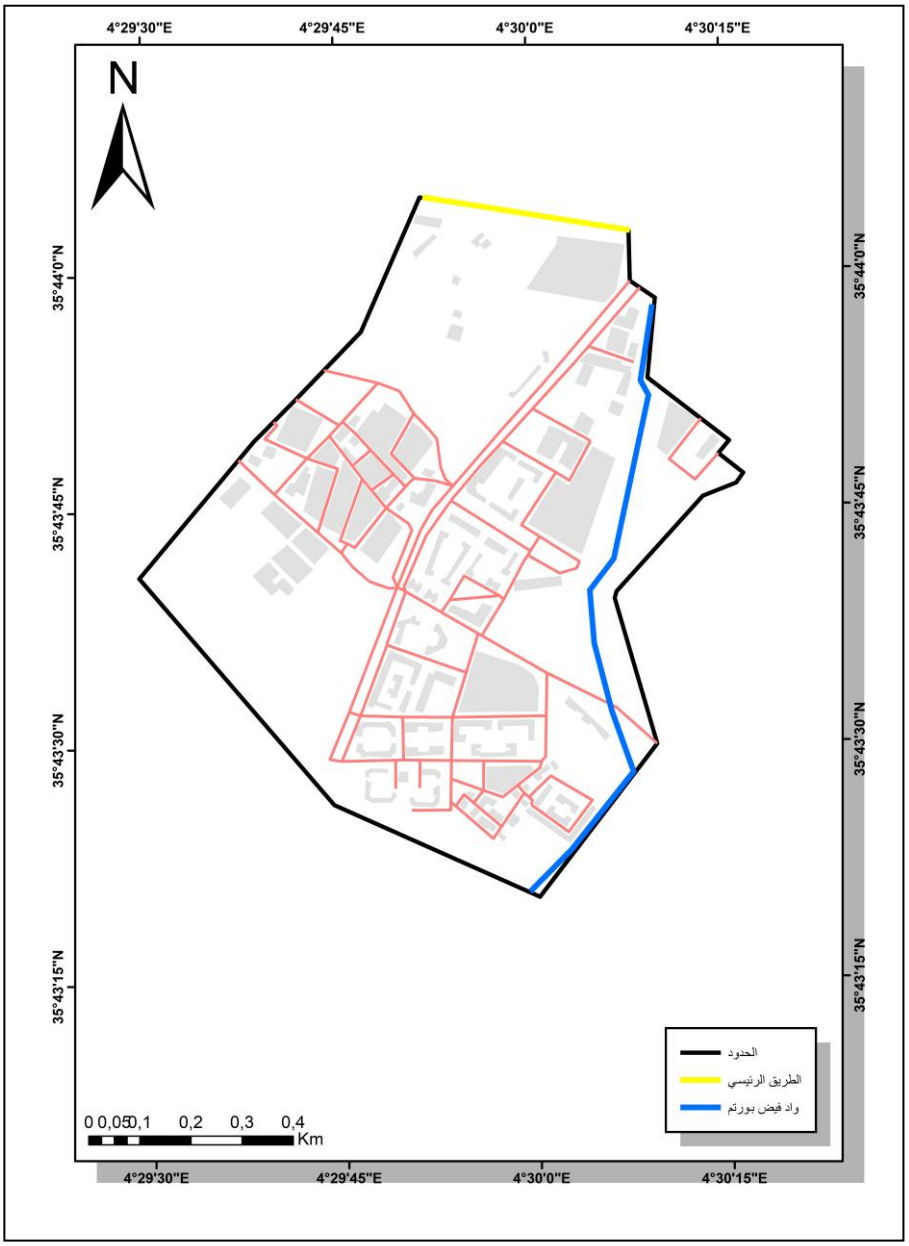
المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برناج arcgis 10.8 فيفري 2026

[1] مخبر التهيئة العمرانية، دراسة طبوغرافية لمدينة المسيلة، جامعة محمد بوضياف، 2022، ص 24.

6 -الارتفاقات

تضم منطقة المخطط مجموعة من الارتفاقات المتعلقة بشبكات المياه والكهرباء والغاز والصرف الصحي، إضافة إلى ارتفاقات الطرق والمساحات المخصصة لحماية بعض المنشآت العمومية. وتعتبر هذه الارتفاقات ضرورية لضمان السير الحسن للمجال الحضري[1].

الخريطة 15:ارتفاقات مخطط شغل الاراضي رقم 09



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برناج arcgis 10.8 فيفري 202

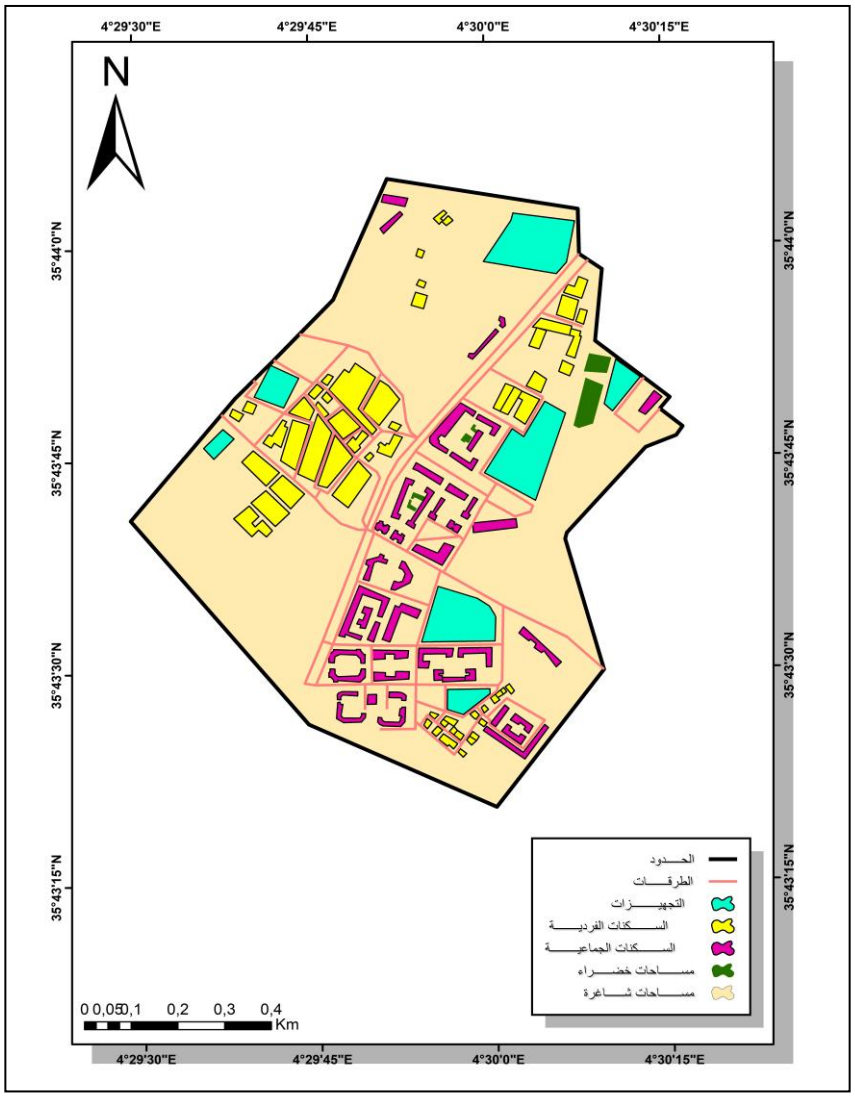
[1] وزارة الموارد المائية، دليل الشبكات الحضرية، الجزائر، 2020، ص 61

المبحث الثاني: تحليل الوضع العمراني

1 -الإطار المبني وغير المبني

يشهد المجال العمراني داخل المخطط تباينًا بين المساحات المبنية وغير المبنية، حيث تغلب البنايات السكنية على جزء كبير من المنطقة، مقابل وجود قطع أرضية شاغرة تستغل أحيانًا بطرق غير منظمة. وقد أدى هذا الوضع إلى ظهور تفاوت في تنظيم النسيج العمراني[1].

الخريطة 16:الاطار المبني والغير مبني في مخطط شغل الاراضي رقم 09



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برناج10.8 arcgis فيفري 2026

[1]بن عيسى محمد، التوسع الحضري وإشكالية التنظيم العمراني، دار الهدى، الجزائر، 2021، ص 89

2, السكنات (فردية/جماعية)

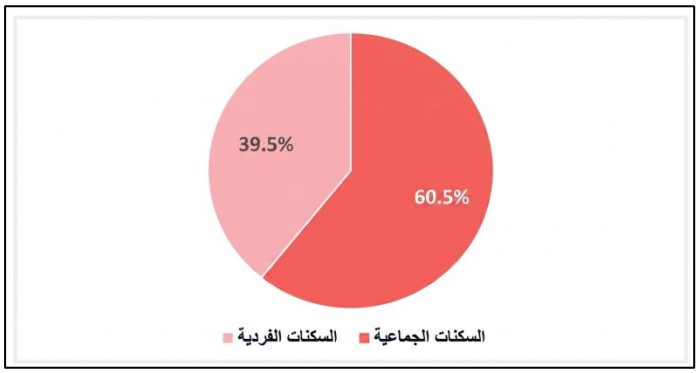
تتنوع السكنات داخل منطقة الدراسة بين السكن الفردي والسكن الجماعي، حيث يهيمن السكن الفردي في بعض الأجزاء نتيجة التوسع العمراني الأفقي، بينما تنتشر العمارات السكنية في مناطق أخرى لتلبية الطلب المتزايد على السكن[1].

الجدول : توزيع السكنات في مخطط شغل الاراضي رقم 09

التعيين	المساحة (هكتار)	النسبة %
السكنات الجماعية	4.06	%39.5
السكنات الفردية	6.22	%60.5
السكنات	10.276	%100

المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري 2026

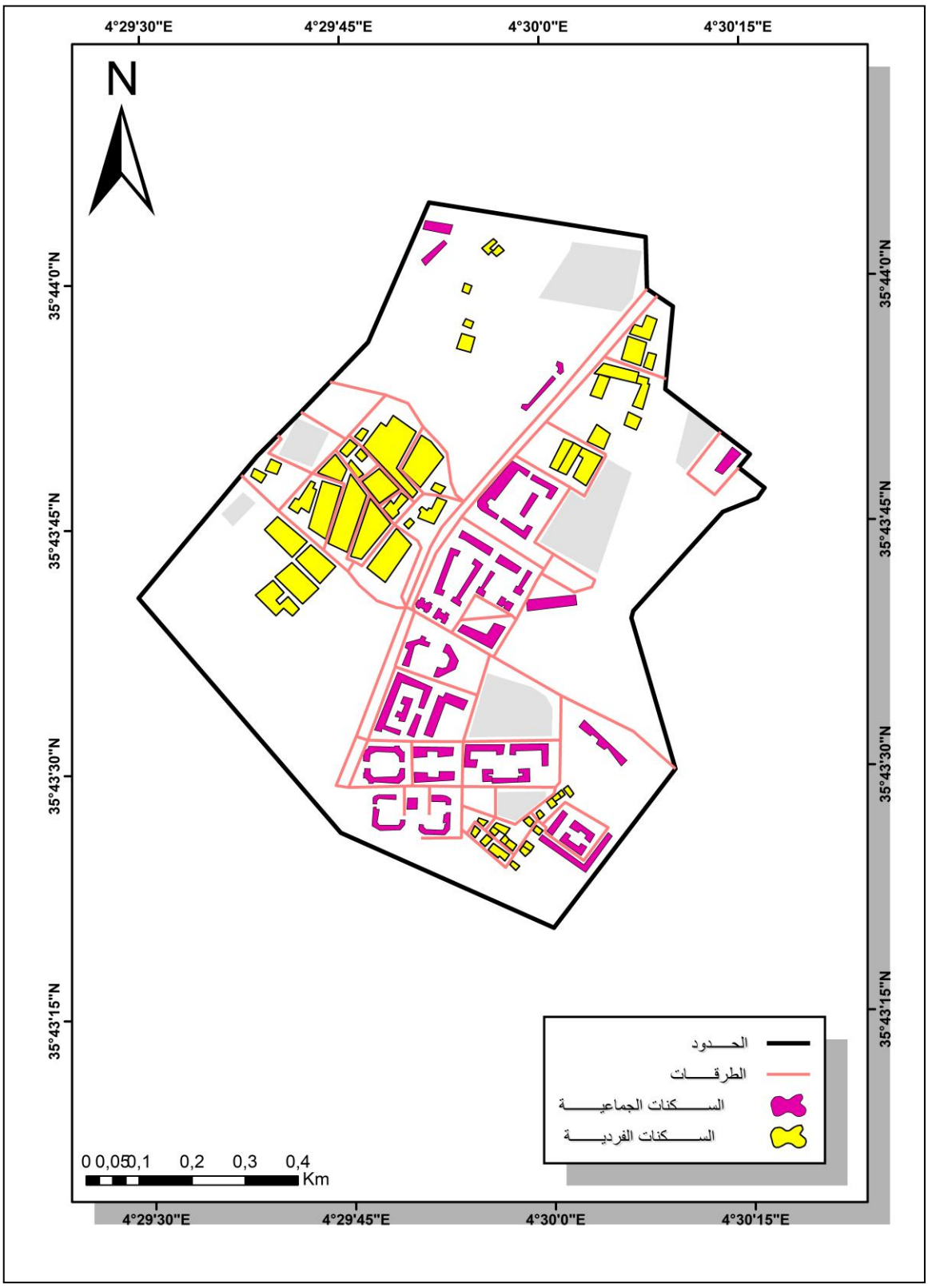
التمثيل البياني ::نسبة توزيع السكنات في مخطط شغل الاراضي رقم 09



المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري 2026

[1] الديوان الوطني للإحصائيات، إحصائيات السكن في الجزائر، 2022، ص 41

الخريطة 17توزيع السكنات في مخطط شغل الاراضي رقم 09



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برناج10.8 arcgis فيفري 2026

3. حالة السكنات

تختلف حالة السكنات من حي إلى آخر، فهناك بنايات حديثة تتوفر فيها شروط الراحة، في حين توجد بعض السكنات التي تعاني من التدهور ونقص الصيانة، مما يؤثر على الجانب الجمالي والوظيفي للحي[1].

4 -التجهيزات

تتوفر منطقة الدراسة على مجموعة من التجهيزات التعليمية والصحية والخدماتية، غير أن بعض هذه التجهيزات تعاني من نقص في الطاقة الاستيعابية مقارنة بعدد السكان، مما ينعكس على مستوى الخدمات المقدمة[2].

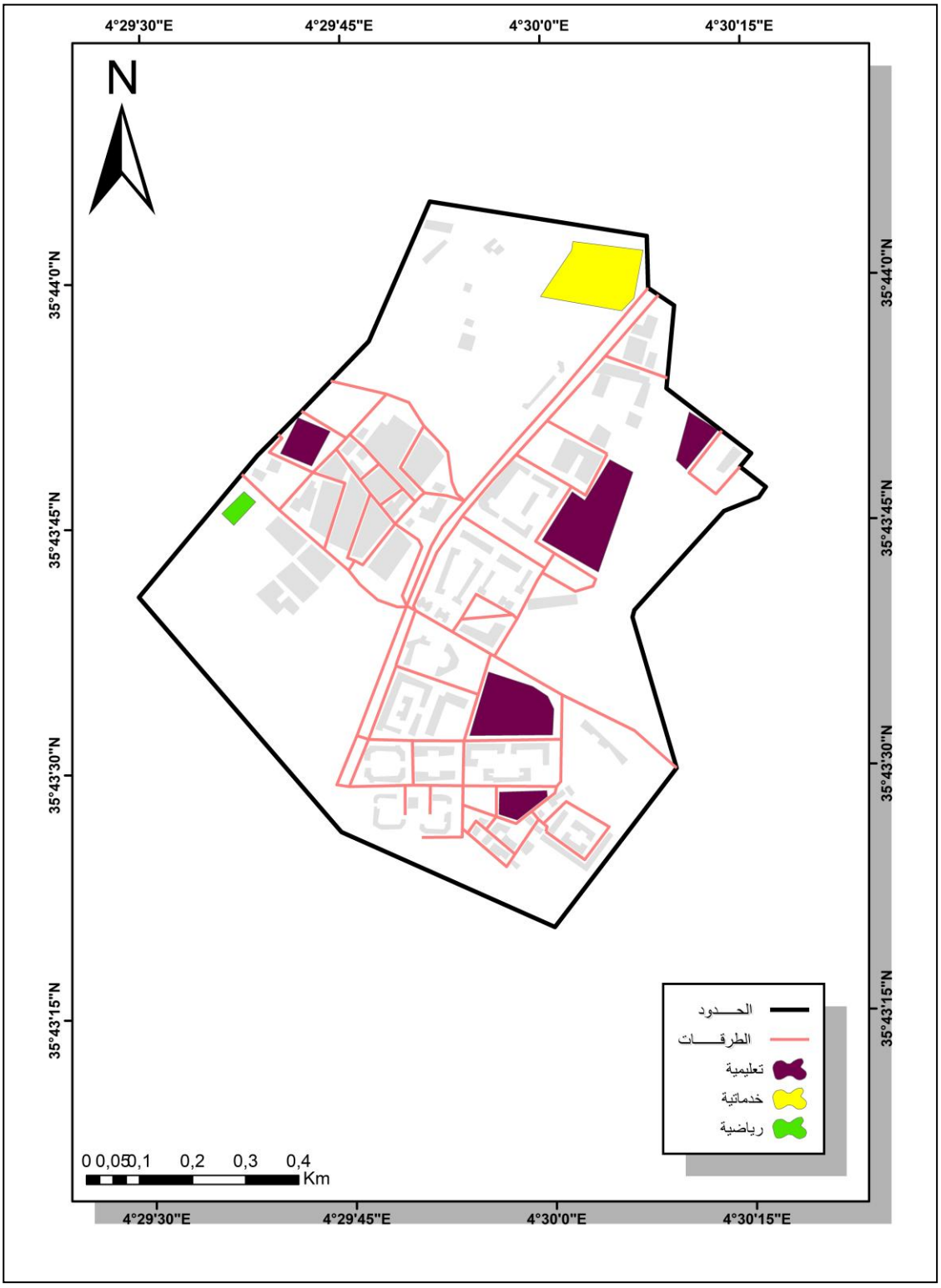
الجدول:التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الاراضي 09

التجهيزات	عددها
التعليمية	5
الخدماتية	1
الرياضية	1

المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري 2026

[1]قادري فاطمة، السكن الحضري وإشكالية التهيئة، مجلة العمران، العدد 12، 2021، ص 77.
[2]وزارة الداخلية والجماعات المحلية، تقرير التجهيزات الحضرية، الجزائر، 2023، ص 29.

الخريطة 18تصنيف التجهيزات في مخطط شغل الاراضي 09



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برناج10.8 arcgis فيفري 2026

5, الطرقات

تضم المنطقة شبكة طرق متفاوتة من حيث الجودة والعرض، حيث توجد طرق رئيسية مهيأة بشكل جيد، مقابل بعض الطرق الثانوية التي تعاني من التدهور ونقص التهيئة[1].

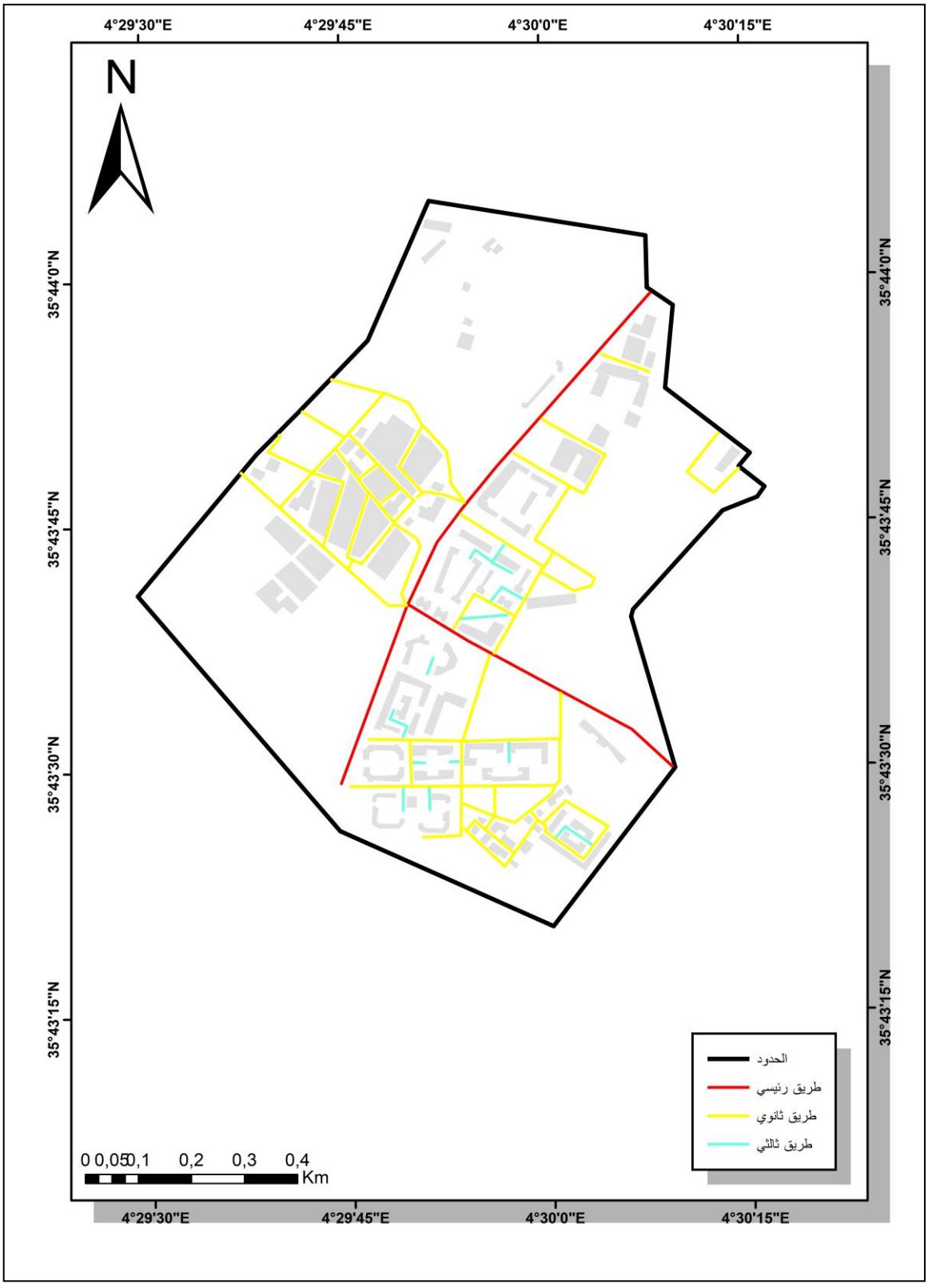
الجدول رقم (12): مساحات الطرقات في مخطط شغل الاراضي رقم 09

نوع الطريق	المساحة (هكتار)
طريق رئيسي	0.17
طريق ثانوي	0.68
طريق ثالثي	0.067

المصدر : من اعداد الطالبتين فيفري 2026

[1]وزارة الأشغال العمومية، مرجع تهيئة الطرق الحضرية، الجزائر، 2020، ص 73

الخريطة 19تصنيف الطرقات في مخطط شغل الاراضي رقم 09

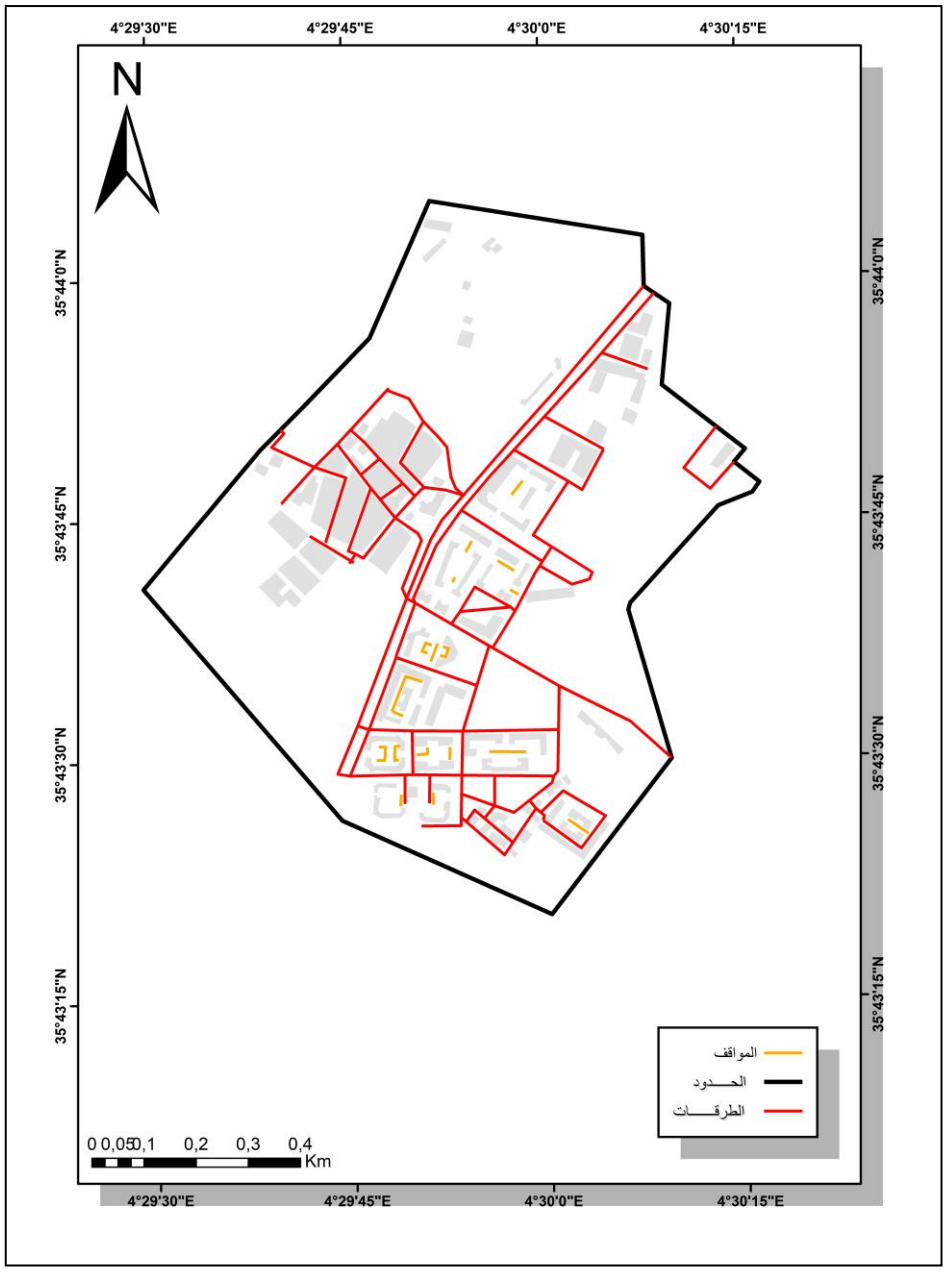


المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برناج10.8 arcgis فيفري 2026

6 -المواقف والأرصفة

تعاني المنطقة من نقص واضح في مواقف السيارات، خاصة بالقرب من التجهيزات والخدمات، إضافة إلى ضعف تهيئة الأرصفة واحتلالها أحيانًا من طرف الأنشطة التجارية، مما يعرقل حركة المارة[1].

الخريطة 20:توزيع مواقف السيارات في مخطط شغل الاراضي رقم 09



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برناج arcgis 10.8 فيفري 2026

[1]بوشارب عبد القادر، النقل الحضري وإشكالية التهيئة، دار المعرفة، الجزائر، 2021، ص 66.

7 -المساحات الخضراء

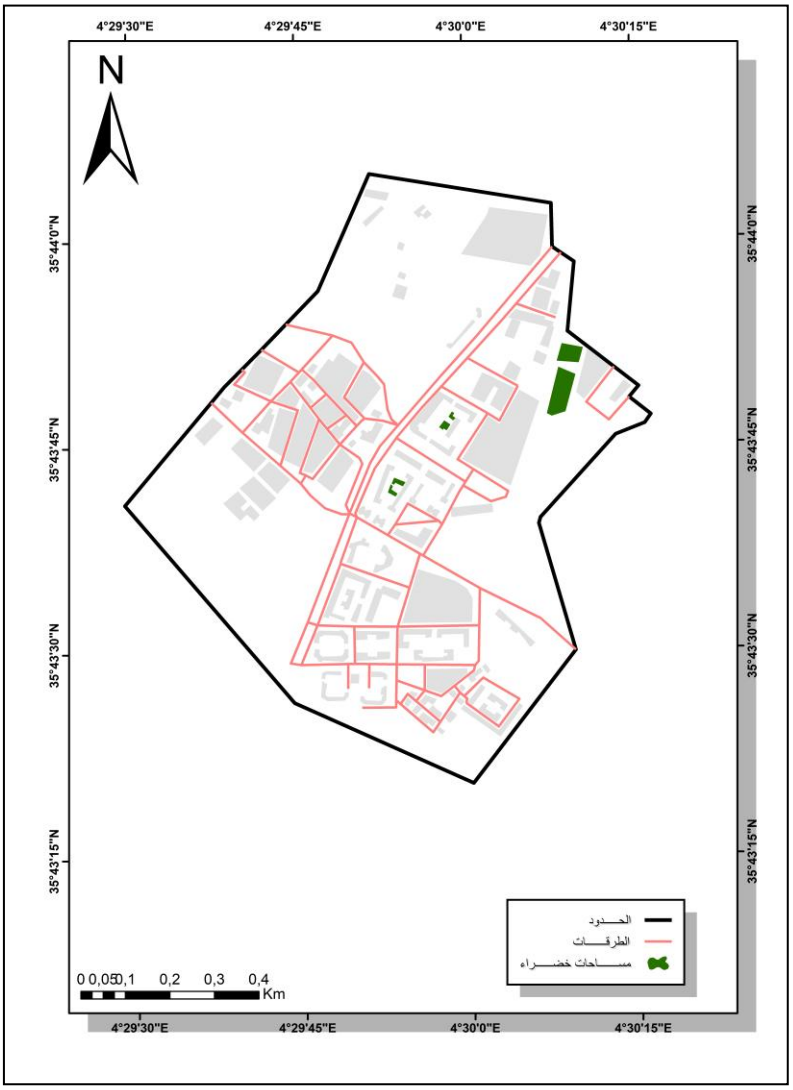
تسجل منطقة المخطط نقصًا في المساحات الخضراء وأماكن الترفيه، وهو ما يؤثر سلبًا على الإطار المعيشي للسكان وعلى الجانب البيئي والجمالي للحي[1].

الجدول :مساحة المساحة الخصراء في مخطط شغل الاراضي رقم 09

التعيين	المساحة (هكتار)	النسبة %
المساحة الخضراء	0.73	0.81%
المساحة الكلية	90	100

المصدر: من اعداد الطالبتين فيفري 2026

الخريطة 21:توزيع المساحات الخضراء على مخطط شغل الاراضي رقم09



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برناج arcgis 10.8 فيفري 2026

[1]وزارة البيئة، تقرير حول المساحات الخضراء في المدن الجزائرية، 2022، ص 38

المبحث الثالث: البرمجة العمرانية

1. التوجيهات الاستراتيجية للمخطط المقترح

يهدف مخطط التهيئة العمرانية المقترح إلى إيجاد حلول هادفة تتماشى والسياسة العامة المنتهجة في عملية التهيئة العمرانية بمدينة المسيلة. وبناءً على توجيهات دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، تم إدراج محيط الدراسة ضمن مجالات التوسع الحضري لتلبية الاحتياجات السكنية المستقبلية.

ونظراً لمحدودية العقارات المتاحة للتمدد الأفقي، يعتمد التخطيط المقترح على استراتيجية **التوسع العمودي** كركيزة أساسية لاستغلال الأرض في المستقبل. وبناءً عليه، ترتكز الهياكل المبنية المقترحة في هذه الدراسة على المحاور التالية:

- **تغليب نمط السكن الجماعي:** التركيز على إنشاء السكنات الجماعية (الترقوية والاجتماعية) كأحد المكونات الأساسية الغالبة لمختلف أشكال استغلال الأرض.
- **الربط الهيكلي والاندماج المجالي:** تحقيق الاتصال والانسجام الفضائي عبر ربط مخطط شغل الأراضي الحالي مع المخططات المتاخمة (مخطط رقم 05 ومخطط رقم 07)، مع دمج التجزئات السكنية القائمة والمقترحة.
- **احتواء القيود التقنية والارتفاقات:** استغلال الارتفاقات الناتجة عن خطوط الضغط العالي والمتوسط، وأنابيب الغاز والمجاري المائية، وتحويلها إلى فضاءات ترفيهية ومناطق مشجرة وشبكات طرق مزدوجة لامتصاص هذه العوائق بذكاء معماري.
- **الحركية وسهولة التنقل:** تنظيم شبكة الطرق وتصنيفها إلى درجات (أولى، ثانية، وثالثة) لضمان انسيابية حركة المرور الميكانيكية وحركة المشاة على حد سواء.
- **أنسنة النسيج العمراني:** تخصيص مساحات ترفيهية، وساحات لعب للأطفال، ومساحات خضراء ضمن كل مجموعة سكنية لرفع جودة الحياة الحضرية

أولاً: جدول توزيع المساحات الإجمالية للتهيئة المقترحة

التسمية	المساحة بالـ م2	النسبة المئوية (%)
مساحات القطع المخصصة للسكن الجماعي المقترح	45,305.00	%5.06
المساحة المخصصة للسكن الفردي الموجودة	33,723.00	%3.76
مساحة القطعة المخصصة للسكن الفردي المقترح	35,459.00	%3.96
مساحة القطع المخصصة للمرافق الموجودة	4,800.00	%0.54
مساحة القطع المخصصة للمرافق المقترحة	90,680.00	%10.12
مساحة الألعاب (ساحات اللعب)	41,875.00	%4.67
المساحات الخضراء والساحات العمومية	59,169.00	%6.60
مساحة الوادي	34,756.00	%3.88
المساحة المخصصة للطرق والأرصفة	453,509.00	%50.60
المساحة الإجمالية للمخطط	**896,176.00**	**%100**

ثانياً: برنامج المساكن المبرمجة

تمت برمجة حظيرة سكنية إجمالية تتكون من **1,816 مسكن**، موزعة كالتالي:

- **عدد السكنات الجماعية المبرمجة:** 1,686 مسكن.
- **عدد السكنات الفردية المبرمجة:** 175 مسكن.
- **ثالثاً: جدول جرود وتوزيع المرافق العمومية المبرمجة**
- يضم المخطط **21 مرفقاً عمومياً** تم اختيار مواقعها بدقة لتأدية وظائفها الإدارية، التربوية، الصحية، والترفيهية بصفة إيجابية:

الرقم	المرفق العمومي المبرمج	المساحة المخصصة (م2)
1	حماية مدنية	2,560.00
2	مرفق رياضي	2,500.00
3	ملعب بلدي	2,500.00
4	عيادة متعددة الخدمات	3,580.00
5	مركز أمن	2,435.00
6	دار شباب	2,465.00
7	مكتبة	2,465.00
8	دار حضانة	1,970.00

الرقم	المرفق العمومي المبرمج	المساحة المخصصة (م2)
9	مركز صحي	2,380.00
10	فرع بريدي	2,600.00
11	مسجد	2,710.00
12	مركز تجاري	8,825.00
13	سوق مغطاة	10,275.00
14	فندق	10,000.00
15	متوسطة	9,560.00
16	مرفق عمومي	2,910.00
17	ثانوية	9,980.00
18	مدرسة ابتدائية	5,260.00
19	فرع بلدي	2,590.00
20	مركز ثقافي	3,455.00

الرقم	المرفق العمومي المبرمج	المساحة المخصصة (م2)
21	مسبح	2,590.00

3. الأحكام التنظيمية العامة وقواعد البناء

الضوابط العمرانية والمعمارية

- **الهوية البصرية والمعمارية:** يلتزم المخطط بتطوير واجهات السكن الفردي بالاعتماد على المواد المصنعة محلياً التي توحي بالطابع المغاربي العربي الإسلامي، بينما يعتمد على المواد الحديثة بالنسبة لعمارات السكن الجماعي لتطوير قيمة النسيج العمراني.
- **التهيئة الوظيفية للطوابق الأرضية:** يمكن استغلال الطوابق السفلية للقطع السكنية الواقعة على الطرق المهمة في قطاع التجارة والخدمات التي لا ينجم عنها خطر أو إزعاج للمحيط السكني.

معاملا الاستغلال (COS – CES): يلتزم المخطط بمتوسط معامل مآخذ الأرض CES = 0.48 ومعامل شغل الأرض COS = 0.66 لكامل المحيط. أما بالنسبة للقطع. **الأحكام التنظيمية العامة وقواعد البناء**

الضوابط العمرانية والمعمارية

- **الهوية البصرية والمعمارية:** يلتزم المخطط بتطوير واجهات السكن الفردي بالاعتماد على المواد المصنعة محلياً التي توحي بالطابع المغاربي العربي الإسلامي، بينما يعتمد على المواد الحديثة بالنسبة لعمارات السكن الجماعي لتطوير قيمة النسيج العمراني.
- **التهيئة الوظيفية للطوابق الأرضية:** يمكن استغلال الطوابق السفلية للقطع السكنية الواقعة على الطرق المهمة في قطاع التجارة والخدمات التي لا ينجم عنها خطر أو إزعاج للمحيط السكني.

معاملا الاستغلال (COS – CES): يلتزم المخطط بمتوسط معامل مآخذ الأرض CES = 0.48 ومعامل شغل الأرض COS = 0.66 لكامل المحيط. أما بالنسبة للقطع

- المخصصة لإنجاز المرافق العامة والسكنات التابعة لها، فقد حدد معامل مآخذ الأرض بـ **0.47** ومعامل شغل الأرض بـ **0.94.**

المقاييس التقنية التقريبية لشبكة الطرق والمحاور

تخضع تهيئة المحاور الرئيسية والثانوية للمقاييس التالية لضمان انسيابية الحركة:

- **معدل عرض الطرقات:** يساوي 7 أمتار طولية.
- **معدل عرض الأرصفة:** يساوي 4 أمتار طولية.
- **المسافة بين الأشجار التزيينية في الأرصفة:** تقدر بـ 5 أمتار طولية .
- **أبعاد مواقف السيارات:** تقدر بـ 2.5*5 م ط.

4. نظام الارتفاقات وتدابير الحماية

تخضع المنطقة لارتفاقات تقنية فرضت تخصيص مسافات حماية محددة ومقيدة للبناء:

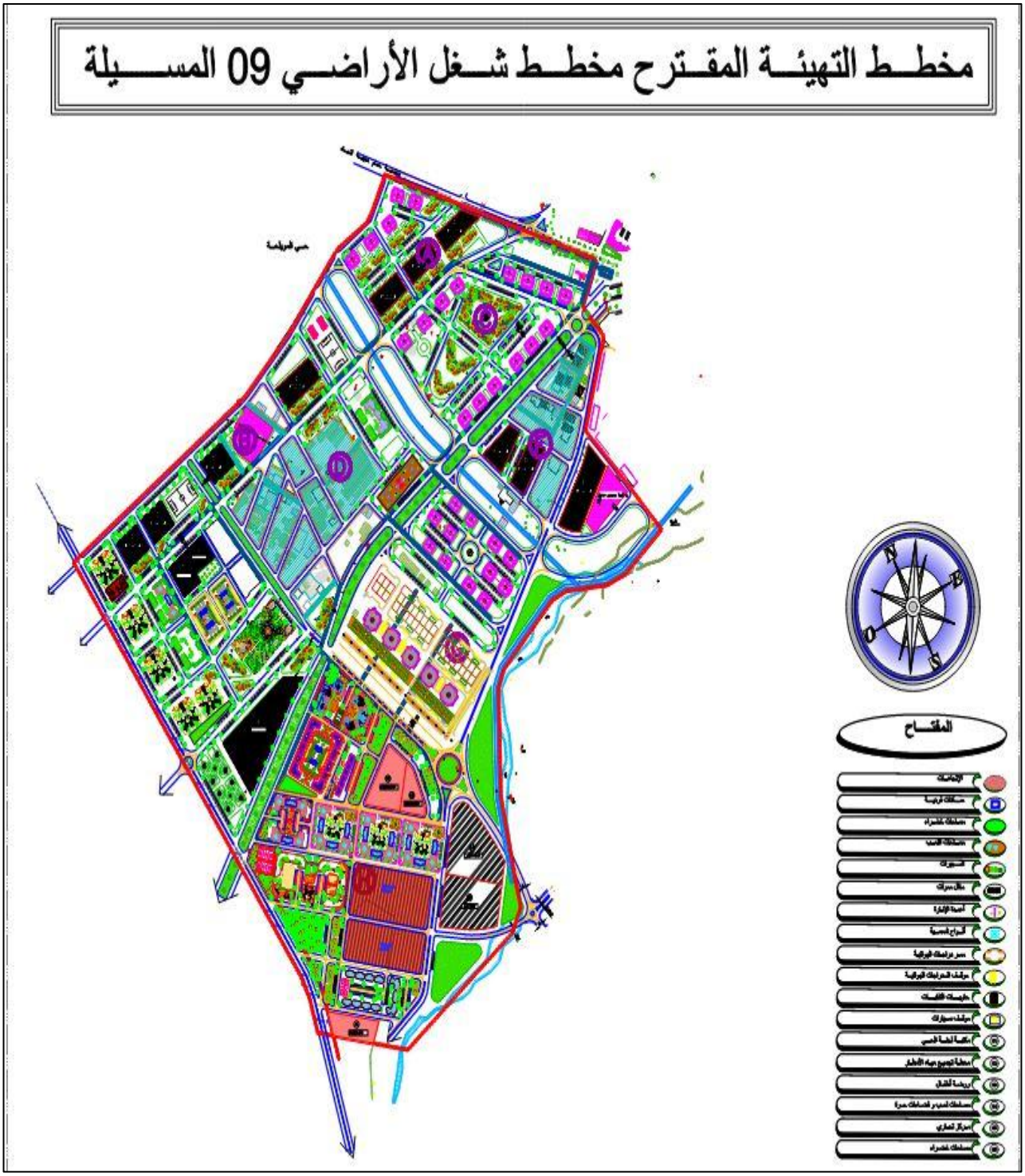
1. **ارتفاق أنبوب الغاز الطبيعي:** يقدر بـ **50 إلى 75 متراً** لكل جانب، وتهيأ أراضيه كمنطقة مشجرة، ساحات عامة، وأماكن مخصصة لرياضة الجري.
2. **ارتفاق خط كهربائي متوسط التوتر:** يقدر بـ **10 إلى 15 متراً.**
3. **ارتفاق خط كهربائي عالي التوتر:** يقدر بـ **25 إلى 35 متراً،** وتُستغل خطوط الكهرباء عامة في مد شبكة الطرقات الرئيسية والثانوية وكذا الساحات العامة.
4. **ارتفاق قناة مياه الأمطار:** تقدر بـ **3.5 أمتار**، وتهيأ بساحات عامة وطرق وأرصفة مغطاة بأقواس.
5. **ارتفاق الوادي:** يُستغل في الغالب كمنطقة مشجرة للراحة والاستجمام للمستعملين.

5. الخلاصة التقييمية للتهيئة

يلاحظ في جل المناطق أن نسبة المساحة المخصصة للسكن والمرافق العامة تشغل نسبة ضئيلة من مساحة المخطط، وهي أقل بكثير من النسبة المخصصة للطرق والأرصفة والمساحات الخضراء والحدائق العامة (حيث تشغل الطرق والأرصفة وحدها نسبة 50.60%).

ويرجع السبب في ذلك مباشرة إلى العوائق وارتفاقاتها التقنية (خطوط الكهرباء، أنابيب الغاز، والوادي) التي تعبر معظم مناطق مخطط شغل الأراضي. ولهذا السبب نجد أن معاملي مآخذ وشغل الأراضي (CES و COS) منخفضان متأثران بهذه الارتفاقات. ومع ذلك، فقد تم استغلال هذه العوائق بذكاء لإنشاء تركيبة عمرانية متوازنة تضمن وفرة المساحات المفتوحة، الحدائق، والمحاور المهيكلة التي تخدم التوسع العمراني للمدينة برمته.

مخطط التهيئة المقترح:



المصدر : من اعداد الطالبتين بالاعتماد على برنامج. AUTOCAD ماي 2026

5-دفتر الشروط :

1- الأحكام العامة والتشريعية

المادة 01: موضوع دفتر الشروط

يهدف هذا الدفتر إلى ضبط القواعد التقنية، العمرانية، والمعمارية المطبقة على مشروع إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 09 الواقع ضمن النسيج الحضري لمدينة المسيلة، لتلافي الاختلالات والمشاكل الحضرية البيئية والعمرانية، وتحقيق التوازن الحضري المستدام.

المادة 02: المرجعية القانونية والتشريعية

تخضع كافة التدخلات وأعمال البناء والتهيئة المقترحة للقوانين الحضرية السارية في الجمهورية الجزائرية، وعلى رأسها:

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 :المتعلق بالتهيئة والتعمير (المرجع الأساسي لضبط شروط البناء واستعمالات الأرض).
- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 :المتضمن القانون التوجيهي للمدينة (المرتبط بالأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية).
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 :المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها للحد من الفوضى العمرانية.

2-الخصائص المجالية والقيود الطبيعية للموقع

المادة 03: معطيات الموقع والطبواغرافيا

- الموقع :يقع المخطط رقم 09 في بلدية المسيلة، ويحده شمالاً أحياء سكنية قائمة، وجنوباً شبكة طرق رئيسية، وشرقاً تجهيزات عمومية، وغرباً مساحات التوسع المستقبلي.
- الطبوغرافيا :تتميز المنطقة بطبوغرافيا شبه مستوية؛ مما يسهل الربط وحركة النقل، ولكنه يستوجب حلولاً تقنية دقيقة لصرف مياه الأمطار منعاً لتشكل بؤر الفيضانات.

المادة 04: المعطيات المناخية الواجب مراعاتها في التصميم

يجب على مكاتب الدراسات والشركات المنفذة تكييف المواد والتصاميم مع مناخ المسيلة (شبه الجاف:(

- الحرارة :مراعاة الفروقات الحرارية الواسعة (المتوسط السنوي 20.8° مئوية، وتبلغ الذروة في جويلية بـ 35.5° مئوية). يمنع استخدام واجهات زجاجية واسعة غير معالجة تتسبب في الاحتباس الحراري.
- الرياح والتهوية :توجيه المباني السكنية بما يضمن الحماية من رياح "السيروكو" الجنوبية الحارة والجافة، والاستفادة من التهوية الطبيعية شتاءً صيفاً.

3–المخطط الهيكلي وتوزيع المساحات (البرنامج العمراني المقترح)

المادة 05: استراتيجية استغلال العقار والامتداد العمودي

نظراً للمحدودية العقارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة (والتي تتداخل مع الملكيات الخاصة في الموقع)، يمنع التوسع الأفقي العشوائي، ويُعتمد رسمياً على الامتداد العمودي ونمط السكن الجماعي كركيزة لاستيعاب الطلب السكني.

المادة 06: المخطط العام لتوزيع المساحات

تلتزم عمليات التهيئة بالحدود والنسب المئوية المقترحة في مخطط المراجعة الإجمالي البالغ 896,176.00م² والموزع كالتالي:

- مساحات القطع المخصصة للسكن الجماعي (المقترح) 5.06% :(بإجمالي 1,686 مسكن مبرمج.(
- مساحات السكن الفردي (الموجود والمقترح) 7.72% :(بإجمالي 175 مسكن مبرمج.(
- مساحات القطع للمرافق والوظائف الخدمية (المقترحة والموجودة.10.66% :(
- المساحات الخضراء، الساحات العمومية، وفسحات اللعب للأطفال) 11.27% :لرفع مؤشر جودة الحياة ومجابهة العجز التاريخي في المساحات الخضراء ببلدية المسيلة والذي يمثل 0.75% فقط.(
- المساحات المخصصة للطرقات والأرصفة) 50.60% :نسبة مرتفعة فرضتها طبيعة الارتفاقات والعوائق التقنية الحتمية المارة بالموقع.(

المادة 07: جرد المرافق والخدمات العمومية الإلزامية

يلتزم المخطط بإنشاء وتوطين 21مرفقاً عمومياً متكاملاً بمساحة إجمالية تقارب 90,680م²، موزعة جغرافياً لضمان التوازن في الخدمة الحضرية:

- المرافق الأمنية والحمائية :مركز أمن (2,435 م²)، وحدة حماية مدنية (2,560 م².(
- المرافق التربوية والتعليمية :مدرسة ابتدائية (5,260 م²)، متوسطة (9,560 م²)، ثانوية (9,980 م²)، دار حضانة (1,970 م².(
- المرافق الصحية :عيادة متعددة الخدمات (3,580 م²)، مركز صحي (2,380 م².(
- المرافق التجارية والاقتصادية :مركز تجاري (8,825 م²)، سوق مغطاة (10,275 م²)، فندق (10,000 م)².
- المرافق الدينية والثقافية والترفيهية :مسجد (2,710 م²)، دار شباب، مكتبة، مركز ثقافي، فرع بلدي، فرع بريدي، مسبح (2,590 م²)، ملعب بلدي، ومرفق رياضي.

4-الضوابط المعمارية والأحكام التنظيمية للبناء

المادة 08: الهوية البصرية والمعمارية للواجهات

- السكن الفردي :تلتزم الواجهات بالمعايير الجمالية المحلية والمواد التي توحي بالطابع المغاربي العربي الإسلامي لضمان الانسجام البصري.
- السكن الجماعي والمرافق :يسمح باستخدام المواد الحديثة والأساليب المعاصرة مع الحفاظ على خطوط عامة تتناغم مع المحيط.
- التهيئة الوظيفية للطوابق الأرضية :يسمح ويشجع استغلال الطوابق الأرضية للبنايات الواقعة على المحاور والطرق الرئيسية للأنشطة التجارية والخدماتية بشرط ألّا تشكل خطراً أو إزعاجاً صوتياً أو بيئياً للسكان.

المادة 09: معاملات استغلال الأراضي(CES / COS)

تطبيقاً للقواعد التنظيمية، يُلزم الشركاء بالحدود القصوى التالية لمعاملات الأرض:

- المعدل العام لكامل محيط المخطط :(POS 09) معامل مآخذ الأرض CES = 0.48، ومعامل شغل الأرض .COS = 0.66

- القطع المخصصة للمرافق العامة والسكن التابع لها :معامل مآخذ الأرض CES = 0.47، ومعامل شغل الأرض .COS = 0.94

5-المقاييس التقنية لشبكات الطرق والحركة

المادة 10: التصنيف الهندسي للطرقات والأرصفة

تُصنف الطرقات في الموقع إلى ثلاث درجات (رئيسية، ثانوية، وثالثية) لضمان انسيابية حركة السيارات والمشاة، وفقاً للمقاييس التالية:

- معدل عرض مسار سير المركبات (الطرقات 7 :(أمتار طولية.
- معدل عرض الأرصفة 4 :أمتار طولية (تُحظر الأنشطة التجارية العشوائية التي تعيق حركة المارة.(
- أبعاد مواقف السيارات النظامية :تُهيأ المواقف بمقاييس هندسية ثابتة (2.5 م × 5 م طولاً.(
- التشجير التزييني للأرصفة :تلتزم المصالح بغرس أشجار ملائمة للمناخ على أن تكون المسافة البينية الفاصلة بين الأشجار 5 أمتار طولية لتأمين الظل للمشاة.

5- نظام الارتفاقات الفنية وتدابير الحماية البيئية

المادة 11: مناطق الحماية وحظر البناء حول الارتفاقات

تضم المنطقة قيوداً فنية صارمة عَبَرت معظم أجزاء المخطط، ويُمنع منعاً باتاً إقامة أي بنايات خرسانية أو سكنية داخل أحزمة الحماية التالية، مع تحويلها ذكياً إلى فضاءات مفتوحة وطرق خضراء:

1. ارتفاق أنبوب الغاز الطبيعي :تخصيص حزام أمان يتراوح بين 50إلى 75 متراً على كل جانب. تُستغل المساحة حصرياً كأحزمة مشجرة، ساحات عامة، أو مسارات مخصصة لرياضة الجري.
2. ارتفاق خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي :مسافة حماية تتراوح بين 25إلى 35 متراً)تُستغل الفضاءات أسفلها لمد الطرقات الرئيسية والساحات المفتوحة.(
3. ارتفاق خطوط الكهرباء ذات التوتر المتوسط :مسافة حماية تتراوح بين 10إلى 15 متراً.
4. ارتفاق قناة مياه الأمطار :مسافة حماية تقدر بـ 3.5أمتار، وتهيأ بساحات أو أرصفة مغطاة بأقواس.
5. ارتفاق مجرى الوادي (الوادي الموسمي المحاذي :(مساحة 34,756م² 3.88%)من المساحة الإجمالية للمخطط) تُهيكل كلياً كمنطقة مشجرة لحماية المحيط من مخاطر الفيضانات الفجائية، وتستغل كمتنفس طبيعي واستجمامي لساكني مدينة المسيلة.

الخاتمة

الخاتمة العامة

في ختام هذه الدراسة التي تناولت موضوع إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 09 بمدينة المسيلة، يمكن القول إن التهيئة العمرانية أصبحت من أهم الركائز الأساسية لتحقيق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة، خاصة في ظل التوسع العمراني السريع الذي تعرفه المدن الجزائرية وما يرافقه من اختلالات عمرانية ومشاكل تنظيمية تؤثر بشكل مباشر على الإطار المعيشي للسكان.

وقد سمحت الدراسة النظرية بالتعرف على مختلف المفاهيم المرتبطة بالعمران وأدوات التهيئة والتعمير، إضافة إلى الإطار التشريعي المنظم لها في الجزائر، مما أبرز الدور الكبير الذي تلعبه مخططات شغل الأراضي في تنظيم استعمالات الأرض وضبط النمو الحضري. كما أظهرت الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة أن المدينة شهدت تطورًا عمرانيًا متسارعًا نتيجة النمو السكاني والهجرة الداخلية، الأمر الذي أدى إلى ضغط كبير على السكن والتجهيزات والبنية التحتية، إضافة إلى تسجيل نقص واضح في المساحات الخضراء وعدم التوازن في توزيع الخدمات والتجهيزات بين مختلف الأحياء.

أما الدراسة التطبيقية الخاصة بمخطط شغل الأراضي رقم 09، فقد أبرزت وجود عدة نقائص ومشاكل عمرانية، من بينها التوسع غير المنظم، وضعف بعض التجهيزات، وتدهور بعض الطرقات، ونقص الفضاءات الترفيهية والمساحات الخضراء، وهو ما انعكس سلبًا على جودة الحياة داخل منطقة الدراسة. وفي المقابل، بينت الدراسة أن إعادة التهيئة العمرانية يمكن أن تساهم بشكل فعال في تحسين المشهد الحضري، وتنظيم النسيج العمراني، وتوفير ظروف عيش أفضل للسكان، من خلال إعادة تأهيل الطرقات، وتحسين الخدمات، واستغلال العقار بشكل عقلاني، مع إدماج البعد البيئي ضمن مختلف مشاريع التهيئة.

ومن خلال النتائج المتوصل إليها، يتضح أن نجاح عملية إعادة التهيئة يتطلب تنسيقًا بين مختلف الهيئات المتدخلة، مع ضرورة احترام أدوات التعمير وتطبيق القوانين المنظمة للبناء، إضافة إلى إشراك السكان في مختلف مراحل التخطيط الحضري، باعتبارهم العنصر الأساسي في نجاح أي مشروع عمراني.

وفي الأخير، تبقى إعادة تهيئة مخططات شغل الأراضي وسيلة ضرورية لتحقيق مدينة أكثر تنظيمًا وتوازنًا، وقادرة على الاستجابة لمتطلبات التنمية الحضرية الحديثة، بما يضمن تحسين الإطار المعيشي والحفاظ على جمالية المدينة ووظائفها المستقبلية.

قائمة المراجع

أولًا: الكتب

- بن سايح، فاطمة. مدخل إلى علم العمران الحضري. دار المعرفة الجامعية، الجزائر، 2022.
- دياب، محمد. الجغرافيا الحضرية: دراسة في تطور المدن. دار الفكر العربي، القاهرة، 2020.
- عبد الكريم، علي. سوسيولوجيا المدينة والحي الحضري. دار الشروق، الجزائر، 2019.
- بن عيسى، عبد الرحمن. تطور المدن الجزائرية. جامعة الجزائر، الجزائر، 2019.
- بن عيسى، محمد. التوسع الحضري وإشكالية التنظيم العمراني. دار الهدى، الجزائر، 2021.
- بوشارب، عبد القادر. النقل الحضري وإشكالية التهيئة. دار المعرفة، الجزائر، 2021.
- صالحي، أحمد. التخطيط الحضري وإشكالية التوسع العمراني. دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2021.

ثانيًا: القوانين والنصوص التشريعية

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 29–90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، الجزائر، 1990.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 06–06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، الجزائر، 2006.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 15–08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، الجزائر، 2008.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 25–90 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، الجزائر، 1990.

ثالثًا: التقارير والوثائق الرسمية

- وزارة السكن والعمران والمدينة. دليل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .PDAU الجزائر، 2020.
- وزارة السكن والعمران والمدينة. دليل إعداد مخطط شغل الأراضي .POS الجزائر، 2019.
- وزارة السكن والعمران والمدينة. دليل الترميم العمراني في الجزائر. الجزائر، 2018.
- وزارة السكن والعمران والمدينة. استراتيجيات التهيئة الحضرية. الجزائر، 2022.
- وزارة الأشغال العمومية. برامج تحسين البنية التحتية الحضرية. الجزائر، 2021.
- وزارة الأشغال العمومية. مرجع تهيئة الطرق الحضرية. الجزائر، 2020.
- وزارة الداخلية والجماعات المحلية. التقارير العمرانية. الجزائر، 2022.
- وزارة الداخلية والجماعات المحلية. تقرير التجهيزات الحضرية. الجزائر، 2023.
- وزارة البيئة. تقرير حول المساحات الخضراء في المدن الجزائرية. الجزائر، 2022.
- وكالة التعمير والتنظيم الحضري. التحسين الحضري في المدن الجزائرية. الجزائر، 2022.
- وكالة التعمير والتهيئة العمرانية. دراسة الشبكات الطبيعية في المدن الجزائرية. الجزائر، 2020.
- الديوان الوطني للإحصائيات .(ONS) الإحصاء العام للسكان والسكن. الجزائر، 2023.
- الديوان الوطني للأرصاد الجوية .(ONM) تقرير المناخ الوطني السنوي. الجزائر، 2023.
- الدليل الإحصائي لولاية المسيلة، 2023.
- مديرية التعمير والبناء. مخطط التهيئة والتعمير لمدينة المسيلة. الجزائر، 2022.
- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء. ملف مخطط شغل الأراضي رقم 09. الجزائر، 2023.

رابعًا: الرسائل الجامعية والمقالات

- ابراهيمي، هاجر. استخدام الذكاء الحضري في التقليل من الأخطار الطبيعية: حالة مدينة المسيلة. مذكرة دكتوراه، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسنطينة، 2020.

- بن ساحة، عبد القادر. "التجديد الحضري في الجزائر: الواقع والتحديات". مجلة العمران، جامعة الجزائر، 2019.
- بوقرة، محمد. "سياسات إعادة الاعتبار للمجالات الحضرية في الجزائر". مجلة الدراسات الحضرية، 2020.
- بوقرة، محمد. "دراسة في التضاريس وتأثيرها على العمران". مجلة العمران، 2020.
- قادري، فاطمة. "السكن الحضري وإشكالية التهيئة". مجلة العمران، العدد 12، 2021.

خامسًا: المراجع الأجنبية

- UN-Habitat. Urban Development Report. 2020.
- United Nations Human Settlements Programme. Sustainable Cities and Urban Quality of Life. 2021.