

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف – المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

ميدان: هندسة المعمارية، العمران ومهن المدينة

فرع: العمران



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الليسانس

إعداد الطالبة: حرزلي رحاب

تحت عنوان:

إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 02 بلدية بوسعادة
(بهدف حماية العقار العمراني من الإرتفاقات الاصطناعية)

تحت إشراف الأستاذ:

نوبيات إبراهيم

الأستاذ المساعد:

عتيق مروان

السنة الجامعية: 2025_2026

شكر وتقدير

الحمد لله على إحسانه والشكر له على توفيقه وتشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له له تعظيماً لشأنه وتشهد أن سيدنا ونبينا محمد عبده ورسوله الداعي إلى رضوانه صلى الله عليه وسلم وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

تتقدم بخالص الشكر والامتنان لكل من ساهم في إنجاز هذه المذكرة. واطمح بالشكر أساتذتي الكرام الذين لم ييخلوا علينا بتوجيهاتهم السديدة وملاحظاتهم البناءة.

كما أعبر عن تقديري للمؤسسة التي احتضنت هذا العمل وقدمت لنا البيئة المناسبة للتعلم والتطبيق.

ولا يفوتني أن أقدم جزيل الشكر لكل من وقف إلى جانبي وشجعني خلال هذا المشوار

شكر خاص

تتقدم بخالص الشكر والتقدير للأستاذ "نويبات إبراهيم" على دعمه وتوجيهاته القيمة طوال هذه المسيرة. لقد كان دعامة أساسية في نجاحنا، حيث أسهم بحكمته وخبرته في توجيهنا نحو الطريق الصحيح نتمن عالياً حضوره الدائم ومساندته التي لا تقدر بثمن، وتعبر عن امتناننا العميق لكل ما قدمه من جهد وتشجيع ساعدنا على تحقيق أهدافنا

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات
الحمد لله الذي وفقني واعانني حتى بلغت هذا اليوم الذي طالما انتظرت
وسعيت لأجله

إلى سندي الأول وضلعي الثابت أبي العزيز يا من أحمل اسمه فخرا كأنه
وسام لا ينزع، وأحيا على خطاه اعتزازا المعنى الحقيقي للثبات للسند كنت
دائما قدوتي التي افتخر بها، ودافعي لتحقيق احلامي، والى ما وصلت إليه
اليوم فكل إنجاز خطوته، كنت أول من يستحق أن ترفعه

إلى ظل الجنة في الدنيا، وداعمتي الأولى، أُمي كل كلمات الدنيا لا تكفي
لأعبر عن امتناني لك كنت لي نورا أضاء طريقي وسط ظلمات الحياة
ودعاؤك كان مفتاح كل باب مغلق، فما خاب درب كانت أُمي نمهده بالدعاء
كل نجاح يحمل بصمتك، وكل خطوة لي فيها أثر من صبرك أهديك هذا
الإنجاز يا جنتي

إلى أخوتي وأخواتي أدامكم الله وضلعا ثابتا إلى سندي والكتف الذي اسند
عليهم

إلى رفاق الرحلة الجامعية الذين صنعوا من أيامي ذكريات لا تنسى لكم كل
الامتنان فأنتم من كنتم سندا وعونا لي في أيامي شكرا لأنكم كنتم الجزء
الأكثر لمعانا في رحلتي فقد كان وجودكم اناعا لكل ضيق وطمأنينة لكل قلق

الصفحة	العنوان
	الفصل التمهيدي: مدخل عام
10	المقدمة
11	الإشكالية
11	الإشكالية الرئيسية
11	أهداف الدراسة
12	فرضيات الدراسة
12	أسباب اختيار الموضوع
13	منهجية الدراسة
14	التقنيات والأدوات المستعملة
15	الهيكل العامة للمذكرة
16	هيكل المذكرة
	الفصل الأول: التعمير والتخطيط العمراني وأدواته في الجزائر
18	تمهيد
18	1- مفهوم التعمير
19	2- مفهوم العمران
19	3- مفهوم التخطيط العمراني
20	4- أهداف التخطيط العمراني
21	5- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21	6- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
23	7- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
24	8- قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
25	9- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
25	10- تعريف مخطط شغل الأرض
26	11- محتوى مخطط شغل الأرض
28	12- أهداف مخطط شغل الأرض
29	13- إجراءات إعداد مخطط شغل الأرض
29	خلاصة
	الفصل الثاني: العقار والإرتفاعات
32	تمهيد
32	1- مفهوم العقار
32	2- أنواع العقار

35	3-أهمية العقار الاقتصادية
38	4-مفهوم الارتفاق
39	5-أنواع الارتفاقات (عوائق التوسع العمراني)
41	6-المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاقات المتعلقة بالعمران
43	7-دراسة حالة
46	خلاصة
الفصل الثالث: الدراسة العمرانية لمدينة بوسعادة	
48	تمهيد
48	1-الموقع الجغرافي
49	2-الموقع الإداري
49	3-الدراسة الطبيعية
56	4-الدراسة السكانية
57	خلاصة
الفصل الرابع: دراسة مخطط pos 02	
59	تمهيد
59	1-تعريف مجال منطقة الدراسة
60	2-بطاقة تعريفية لمنطقة الدراسة
61	3-دراسة سكانية
62	4-المنافذ
63	5-الطبيعة القانونية
63	6-الطبوغرافيا
64	7-المقطع الطولي والعرضي
65	8-الارتفاقات
66	9-دراسة محيط المجاور
67	10-دراسة عمرانية
67	10-1-دراسة الإطار المبني والغير المبني
70	10-2-دراسة الإطار المبني
74	10-3-دراسة الإطار الغير المبني
76	11-المواقف
77	12-مساحات اللعب
78	13-المساحات الخضراء
80	14-الدراسة الاقتصادية ومالية للعقار الضائع بسبب الارتفاقات

المشروع التنفيذي	
82	1-برمجة السكن الجماعي
86	خلاصة
87	خاتمة

فهرس صور

رقم	العنوان	الصفحة
01	التخطيط والتصميم العمراني	18
02	مفهوم العقار	32
03	خطوط نقل الجهد العالي (خطوط الدائرة المزدوجة) التي تمر فوق التجمعات الحضرية	44
04	مشاهد التداخل بين خطوط نقل الطاقة الكهربائية ذات الجهد العالي والمناطق السكنية	45
05	الجبال في مدينة بوسعادة	50
06	الوديان المتواجدة في مدينة بوسعادة	52
07		52
08	اتجاه الرياح في مدينة بوسعادة	54
09	خطين مقطع الطولي والعرضي	64
10	مؤسسة عقابية لمدينة بوسعادة	66

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	رقم
24	قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	01
53	سرعة واتجاه الرياح السائدة لمدينة بوسعادة سنة 2025	02
55	كمية التساقط الشهرية لمدينة بوسعادة سنة 2025	03
56	مراحل التطورات السكانية لمدينة بوسعادة (1966-2019)	04
57	مراحل تطور الكثافة السكانية (1966-2019)	05
61	معطيات سكانية	06
67	التوزيع النسبي لمساحة المخطط شغل الأرض رقم 02	07
70	الإطار المبني لمخطط شغل الأرض رقم 02	08
73	نوع وعدد التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الأراضي رقم 02	09
74	مساحات ونسبة الطرقات الموجودة في مخطط شغل الأرض رقم 02	10

فهرس أشكال

الصفحة	العنوان	رقم
25	كيفية إعداد مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير	01
29	كيفية إعداد مخطط التوجيهي شغل الأرض	02
55	كمية التساقط لسنة 2025	03
64	مقطع الطولي لمنطقة الدراسة	04
64	مقطع عرضي لمنطقة الدراسة	05
68	نسبة التوزيع الإطار المبني والغير المبني	06
70	مساحة التجهيزات والسكنات من مساحة الإطار المبني	07
79	نسبة المساحات الخضراء	08

فهرس الخرائط والمخططات

الصفحة	العنوان	رقم
43	الهيكل التنظيمي لتوزيع الكهرباء في جميع أنحاء الأردن	01
45	الجهد العالي (400ك كيلوفولت) فوق المناطق السكنية	02
48	موقع بلدية بوسعادة	03
49	حدود الإدارية بلدية بوسعادة	04
59	موقع 02 بالنسبة لبلدية بوسعادة	05
62	المنافذ الموجودة بمخطط شغل الأرض رقم 02	06
63	الخريطة الطبوغرافية لمنطقة الدراسة	07
65	إرتفاقات مخطط شغل الأرض رقم 02	08
69	الإطار المبني والغير المبني لمخطط شغل الأرض رقم 02	09
71	الإطار المبني لمخطط شغل الأرض رقم 02	10
72	الإطار المبني (السكنات والتجهيزات) لمخطط شغل الأرض رقم 02	11
75	تصنيف الطرقات لمخطط شغل الأرض رقم 02	12
76	مواقف السيارات الموجودة في مخطط شغل الأرض رقم 02	13
77	مساحات اللعب الموجودة في مخطط شغل الأرض رقم 02	14
78	المساحات الخضراء الموجودة في مخطط شغل الأرض رقم 02	15
84	مخطط التهيئة	16
85	مخطط تهيئة ثلاثي الأبعاد	17

الفصل التمهيدي: مدخل عام

المقدمة:

يُعتبر التعمير أو التخطيط العمراني أحد الركائز الأساسية في بناء وتطوير المجتمعات الحديثة، إذ يُمثّل عملية منظمة تهدف إلى توجيه وتنظيم استعمال المجال الحضري بطريقة علمية ومنهجية، بما يحقق نموًا عمرانيًا متوازنًا ومستدامًا. ويشمل التعمير جملة من الإجراءات المرتبطة بتنظيم استخدام الأراضي، وتحديد مواقع السكن والأنشطة الاقتصادية والخدمية، وتوفير البنية التحتية والمرافق العمومية، إضافة إلى ضبط قواعد البناء والمظهر العمراني، بما يستجيب للحاجات السكانية والاجتماعية والاقتصادية، مع مراعاة حماية البيئة وتحسين جودة الحياة.

ويرتبط مفهوم التعمير ارتباطًا وثيقًا بمفهوم العمران، الذي يُعد مفهومًا أقدم وأشمل، إذ لا يقتصر على الجانب المادي للبناء فقط، بل يمتد ليعبر عن حالة الاستقرار البشري ونشاط الإنسان في المكان. فالعمران في معناه اللغوي يدل على ضدّ الخراب، ويشير إلى السكن والإقامة والحياة المنظمة، وهو ما ورد في معاجم اللغة العربية التي ربطت العمران بالبلاد العامرة وما يطرأ عليها من نشاط فلاحى وتجارى وصناعى. كما عرّفه عدد من المفكرين على أنه صورة من صور الاجتماع الإنساني، حيث لا يمكن تصور العمران دون وجود الإنسان ونشاطه اليومي. وقد أولى ابن خلدون لمفهوم العمران أهمية خاصة، إذ اعتبره أساس قيام الحضارات، وربط بينه وبين الاجتماع البشري، مميّزًا بين أنماط مختلفة من العمران، مثل العمران البدوي والعمران الحضري، ومبرزًا أثر العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية في تطوره أو تراجعها. ومن هذا المنطلق، يُفهم العمران بوصفه نتاجًا للتفاعل بين الإنسان والمجال، يعكس مستوى التنظيم الاجتماعى والاقتصادى والثقافى للمجتمع.

وانطلاقًا من هذا المعنى الشامل للعمران، يأتي التعمير كأداة تنظيمية حديثة تهدف إلى ضبط هذا العمران وتوجيهه، خاصة في ظل التحولات السريعة التي تعرفها المدن المعاصرة. فالتعمير لا ينشئ العمران من فراغ، بل يسعى إلى تنظيمه، تصحيحه، والحد من مظاهر الاختلال فيه، كالبناء العشوائى والتوسع غير المنضبط.

كما تشمل دراسة التعمير التوسعات العمرانية، التي تمثل الامتداد الطبيعى أو المتسارع للمجالات الحضرية خارج حدودها التقليدية، نتيجة النمو السكانى، وتزايد الطلب على السكن. وتُعد هذه التوسعات من أبرز مظاهر التحول العمرانى، حيث تفرض تحديات تخطيطية تتعلق بتوفير التجهيزات، وضمان التوازن بين الوظائف السكنية والخدمية والاقتصادية، والحفاظ على الأراضي الفلاحية والموارد الطبيعية.

أما على المستوى القانونى والإجرائى فى الجزائر، فيخضع التعمير لمنظومة من أدوات التخطيط العمرانى، من أهمها المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير (PDAU)، الذى يُعد أداة استراتيجية طويلة المدى تهدف إلى تحديد التوجهات العامة للتوسع العمرانى واستعمالات الأرض، ومخطط شغل الأرض (POS)، الذى يُعتبر أداة تنفيذية تُجسّد توجهات الـ PDAU ميدانيًا، من خلال تحديد حقوق البناء، وأنماط الاستعمال، والارتفاعات، وقواعد التنظيم العمرانى، بما يضمن التحكم فى النمو الحضري وتحقيق الانسجام العمرانى.

الإشكالية:

شهدت المدن الجزائرية خلال العقود الأخيرة توسعاً عمرانياً متسارعاً، استدعى اعتماد أدوات تخطيط عمراني تهدف إلى تنظيم استعمالات الأرض والتحكم في النمو الحضري. غير أنّ فعالية هذه الأدوات تبقى مرهونة بمدى قدرتها على معالجة الإكراهات التخطيطية وضمان الاستغلال العقلاني للعقار الحضري

وفي هذا السياق، يُعدّ مخطط شغل الأرض POS2 بمدينة بوسعادة من بين أدوات التخطيط التي أفرز تطبيقها عدة عوائق تخطيطية، لاسيما كثرة الارتفاقات، مما أدى إلى ضياع نسبة معتبرة من العقار الحضري، إضافة إلى تشتت الجانب العمراني داخل المخطط. وقد انعكست هذه الوضعية سلباً على فعالية التنظيم العمراني، وعلى القيمة الاقتصادية والاجتماعية للعقار، الأمر الذي يطرح إشكالية مدى نجاعة المعالجة التخطيطية المعتمدة ضمن مخطط POS2 بوسعادة.

الإشكالية الرئيسية:

إلى أي مدى ساهمت كثرة الارتفاقات داخل المجال الحضري في إضعاف فعالية التنظيم العمراني، وضياع جزء معتبر من العقار الحضري، وتشتت النسيج العمراني بمدينة بوسعادة، ولاسيما ضمن محيط مخطط POS2 ؟

أهداف الدراسة:

_ دراسة مدى إمكانية تحسين الاستغلال الأمثل للعقار عن طريق تقليل عدد الارتفاقات المفروضة على الأراضي الحضرية.

_ تحليل كيفية تعزيز تماسك النسيج العمراني والتقليل من التشتت داخل المجال الحضري، خاصة في محيط مخطط POS2 بمدينة بوسعادة.

_ البحث في طرق زيادة القيمة الاقتصادية والاجتماعية للعقار من خلال تحسين التنظيم العمراني وتقليل الإكراهات التخطيطية.

_ دراسة آليات تطوير أدوات التخطيط العمراني لضمان تنظيم أفضل للنمو الحضري ومواجهة التحديات الناتجة عن التوسع العمراني السريع.

فرضيات الدراسة:

_ كثرة الارتفاقات المفروضة على الأراضي الحضرية تعيق الاستغلال الأمثل للعقار الحضري، ويمكن تقليل هذه الارتفاقات لتحقيق استغلال أكثر فعالية للأراضي.

_ تؤدي كثرة الارتفاقات داخل مخطط شغل الأرض POS2 إلى إضعاف فعاليته التخطيطية، ويمكن تقليل هذا الأثر من خلال إعادة تنظيم هذه الارتفاقات وتحويلها بما يسمح بالاستغلال الأمثل للعقار.

_ يساهم ضياع نسبة معتبرة من العقار الحضري في تقليل القيمة الاقتصادية والاجتماعية للمجال، ويمكن استرجاع هذه القيمة عبر معالجة تخطيطية تهدف إلى رفع نسبة الأراضي الصالحة للبناء.

أسباب اختيار الموضوع:

تم اختيار موضوع مخطط شغل الأرض POS2 بمدينة بوسعادة نظرًا لما يتضمنه من إشكالات تخطيطية واضحة، تتمثل أساسًا في وجود مساحات معتبرة من العقار الحضري غير المستغل نتيجة كثرة الارتفاقات المفروضة داخل المخطط، مما أدى إلى تقليل نسبة الأراضي الصالحة للبناء.

كما تبرز أهمية هذا الموضوع من خلال القيمة الاقتصادية والاجتماعية التي يتمتع بها العقار داخل مجال الدراسة، الأمر الذي يجعل معالجة هذه الارتفاقات وتحويلها تخطيطيًا ضرورة ملحة من أجل تحسين استغلال الأراضي، ورفع مردودية المخطط، وتحقيق تنظيم عمراني أكثر فعالية واستدامة.

منهجية الدراسة:

مراحل العمل: من أجل تحقيق الأهداف المسطرة لهذه الدراسة، كان من الضروري اتباع منهج علمي مناسب، حيث تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لملاءمته لطبيعة الموضوع. وقد ارتكزت منهجية الدراسة على مجموعة من الخطوات الأساسية، تتمثل فيما يلي:

الخطوة الأولى: مرحلة البحث النظري

تُعد هذه المرحلة من أهم مراحل الدراسة، إذ تم خلالها الاطلاع على مختلف الوثائق والمراجع المرتبطة بالموضوع، من كتب ودراسات سابقة، إضافة إلى رسائل الماجستير ومذكرات ليسانس. كما تم الاعتماد على كل المصادر التي تخدم موضوع البحث سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، بهدف الإحاطة الشاملة بموضوع الإرتفاقات الاصطناعية.

الخطوة الثانية: مرحلة البحث الميداني

تُعتبر هذه المرحلة الأطول زمنًا والأكثر أهمية، حيث تهدف إلى إسقاط الجوانب النظرية على الواقع العملي. وقد تم خلالها التواصل مع عدد من الجهات والمؤسسات المعنية، من بينها:

مديرية التعمير والبناء

المصالح التقنية للبلدية

سونلغاز (مديرية التوزيع والنقل)

وذلك قصد جمع المعطيات الميدانية الضرورية التي تدعم الدراسة وتعزز نتائجها.

التقنيات والأدوات المستعملة: بناءً على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها والأهداف المسطرة، تم تحديد مجموعة من التقنيات والأدوات التي تساعد على جمع وتحليل المعطيات اللازمة للدراسة، وتتمثل فيما يلي:

1. المخططات :

ساهمت المخططات في تحديد وتحليل مختلف المعطيات المرتبطة بموضوع الدراسة، كما مكنت من تقييم الوضعية الراهنة ونقدها بشكل علمي.

2. الوثائق:

تم الاعتماد على مجموعة من الوثائق الرسمية والعلمية، مثل الكتب، المراسيم، السجلات، إضافة إلى الصور الفوتوغرافية التي ساعدت في توثيق المعطيات الميدانية.

3. صور الأقمار الاصطناعية:

استُخدمت صور الأقمار الاصطناعية لدراسة المجال وتحليل تطوره.

4. المعالجة الرقمية للصور:

تمت معالجة الصور الفضائية باستخدام برامج حاسوبية متخصصة، مثل برنامج ARCGIS، مما ساهم في تحليل البيانات المكانية وإخراج خرائط دقيقة تدعم نتائج الدراسة.

هيكلية العامة المذكورة:

الفصل التمهيدي:

كان تطرقنا في هذا الفصل إلى عرض الإشكالية وفرضيات الدراسة والأهداف المسطرة من الموضوع بالإضافة إلى أسباب اختيار الموضوع ومنهجية الدراسة.

الباب الأول: الإطار النظري للدراسة

الفصل الأول: التعمير والتخطيط العمراني وأدواته في الجزائر

تطرقنا في هذا الفصل إلى مفاهيم التعمير والعمران والتخطيط العمراني، مع التطرق إلى أهم أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض، من حيث تعريفها وأهدافها ومحتوياتها وإجراءات إعدادها.

الفصل الثاني: العقار والارتفاعات

تطرقنا في هذا الفصل إلى مفهوم العقار وأنواعه وتصنيفه القانوني وأهميته الاقتصادية، بالإضافة إلى مفهوم الارتفاع وأنواعه باعتباره من أهم عوائق التوسع العمراني، مع إبراز المسافات الأمنية الخاصة بالارتفاعات المرتبطة بالعمران.

الباب الثاني: الإطار التطبيقي

الفصل الثالث: الدراسة العمرانية لمدينة بوسعادة

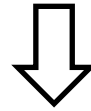
تطرقنا في هذا الفصل إلى تقديم عام لمدينة بوسعادة وموقعها الجغرافي، بالإضافة إلى الدراسة الطبيعية والعمرانية للمدينة، ودراسة سكانية مع تحليل مختلف الخصائص والمقومات المؤثرة في التوسع العمراني

الفصل الرابع: تم التطرق في الفصل الرابع إلى دراسة وتحليل مخطط شغل الأراضي رقم 02 بمدينة بوسعادة، من خلال

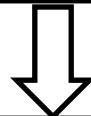
التعرف على موقع منطقة الدراسة وحدودها وخصائصها الطبيعية والسكانية والعمرانية. كما شمل الفصل دراسة الإطار المبنى وغير المبنى، وشبكة الطرق، والتجهيزات، والمساحات الخضراء، ومواقف السيارات، إضافة إلى تحليل الارتفاعات الاصطناعية والطبيعية المتمثلة في خطوط الكهرباء، وأنبوب الغاز، والوادي، وتأثيرها على التوسع العمراني واستغلال العقار.

هيكلية المذكرة:

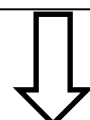
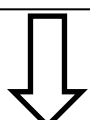
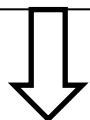
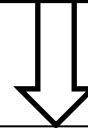
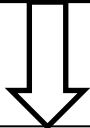
إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 02



المقدمة
الإشكالية
الإشكالية الرئيسية
أهداف الدراسة
فرضيات الدراسة
أسباب اختيار الموضوع
منهجية الدراسة



الباب الأول: الإطار النظري للدراصة	الباب الثاني: الإطار التطبيقي
---------------------------------------	----------------------------------



الفصل الرابع: دراسة مخطط pos 02

الفصل الثالث: الدراسة العمرانية لمدينة بوسعادة
--

الفصل الثاني: العقار والارتفاعات

الفصل الأول: التعمير والتخطيط العمراني وأدواته في الجزائر
--

الباب الأول: الإطار النظري للدراسة

الفصل الأول: التعمير والتخطيط

العمراني وأدواته في الجزائر

تمهيد:

يُعدّ التعمير والتخطيط العمراني من أهم الوسائل المعتمدة لتنظيم المجال الحضري وتوجيه التنمية العمرانية بما يحقق التوازن بين مختلف الوظائف والخدمات. ومع التوسع العمراني والتزايد السكاني، أصبحت الحاجة ضرورية لاعتماد أدوات قانونية وتقنية تضبط استعمالات الأراضي وتنظم التوسع الحضري وفق مبادئ التنمية المستدامة.

ويهدف التخطيط العمراني إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان من خلال توفير السكن والتجهيزات والخدمات، مع الحفاظ على البيئة والتراث العمراني. وفي هذا الإطار، اعتمدت الجزائر مجموعة من أدوات التهيئة والتعمير، أبرزها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، باعتبارهما وسيلتين أساسيتين لتنظيم المجال العمراني وضبط عمليات البناء والتوسع الحضري.

1-تعريف التعمير: يعد التعمير من الركائز الأساسية في تنظيم المجال وتنميته، حيث يشكل أداة محورية في توجيه النمو الحضري وتوزيع السكان والأنشطة الاقتصادية والخدمات العمومية بشكل متوازن ومنسجم، ويعني التعمير، في جوهره، بتحديد كيفية استعمال الأراضي في الحاضر والمستقبل، من خلال وثائق تخطيطية وقوانين تنظيمية تهدف إلى تأطير التدخلات العمرانية وضبطها بما ينسجم مع اختيارات

صورة رقم (01) التخطيط والتصميم العمراني



الدولة في مجال التنمية المستدامة.1

المصدر: google.com

1صدقي. ع، 2025، مفهوم التعمير، -<https://www.scribd.com/document/887392303/%D9%85%D9%81%D9%87%D9%88%D9%85%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B9%D9%85%D9%8A%D8%B1>

%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B9%D9%85%D9%8A%D8%B1

2-تعريف العمران: العمران لغة:

الأصل اللغوي: كلمة "عمران" مشتقة من الفعل "عمر"، والذي يعني:

السكن والاستقرار: أي البقاء في مكان ما وتأسيس حياة فيه.

البناء والتعمير: أي إقامة المباني والمنشآت وتطويرها.

الازدهار والنمو: أي الوصول إلى حالة من الرخاء والتقدم.

المعنى اللغوي العام: يشير العمران إلى عملية إحياء الأرض وتطويرها، وتحويلها من حالة الفراغ

والبوار إلى حالة الازدهار والحياة.

العمران اصطلاحاً: تتنوع المفاهيم الاصطلاحية للعمران حسب السياق والتخصص، ولكن يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

ويعرف ابن خلدون العمران بما يلي: وهو التساكن والتنازل في مصر أو حلة للأنس بالعشير واقتضاء الحاجات، لما في طباعهم من التعاون على المعاش، ومن هذا العمران ما يكون بدويا وهو الذي يكون في الضواحي والجبال والقفار وأطراف الرمال، ومنه ما يكون حضريا، وهو الذي بالأمصار والقرى والمدن.2

3-تعريف التخطيط العمراني: يعتبر التخطيط العمراني عملية جمع للمعلومات والبيانات المتعلقة للمدينة ما، حيث تحتوي

هذه البيانات على جميع جوانب المدينة المادية والبيئة والاقتصادية والاجتماعية، كما تكمن أهمية التخطيط العمراني في إعادة تصميم المدينة بطريقة تضمن تحقيق أقصى درجات الجمال لها وأقصى درجات الراحة للناس المقيمين فيها.3



2 سعيد محمد رعد: العمران في مقدمة بن خلدون، دار طالس للدراسات والترجمة والنشر، ط1 سوريا، دمشق، 1985 ص58

3مجلة العربية للبشر العلمي "التخطيط العمراني من منظور جغرافي" جميلة توفيق الطاهر العبيدي ص 3

4- أهداف التخطيط العمراني: يهدف التخطيط العمراني إلى ضمان حق المواطن بالعيش في وسط ملائم على صعيد السكن والعمل بهدف تأمين متطلبات المجتمع، والوصول إلى مستوى رفاهية جيد داخل النسيج العمراني.

1. التزايد الديمغرافي وموجة المهاجرين الجدد والتي يعبر عنها بالحاجة إلى مساكن للعائلات الجديدة وتبديل المساكن القديمة هذه المساكن التي يجب تأمينها بالتجهيزات الجديدة.
2. التزايد الديمغرافي للسكان يؤدي إلى طلب المزيد من العمل وخاصة للطبقة الشابة مما يفرض إنشاء قطاعات عمل جديدة وإعادة تنظيم المناطق الصناعية وتطوير قطاع الخدمات.
3. التطور الاقتصادي وارتفاع المستوى الحياتي للمواطن وتحول المجتمع إلى مجتمع استهلاكي يبرز حاجة المواطن إلى تجهيزات تجارية ورياضية وترفيهية.
4. التطور العلمي والثقافي لدى السكان يدفع إلى وضع المزيد من التجهيزات العلمية والثقافية والترفيهية.
5. تقليل فترة الانتقال بين المسكن والعمل والأماكن الترفيهية تبرز الحاجة إلى إعادة شبكة المواصلات تغطي كافة أحياء المدينة وتنظيم عملية النقل الفردي والجماعي.
6. الحفاظ على التراث العمراني نظرا لما يمثله من تراث تاريخي يتطلب أحياء الوسط القديم للمدينة وترميم الأبنية الأثرية.
7. الحفاظ على التوازن الطبيعي يتطلب الحفاظ على الموارد الطبيعية وحماية المحيط الطبيعي وتنظيم المناطق الجبلية والشواطئ.
8. حماية الصحة العامة للمواطنين تقتدي مكافحة التلوث وإنشاء مناطق خضراء ومساحات مشجرة.
9. جمالية المدينة تتطلب تنظيم المساحات العامة وتزيين الشوارع وتنويع أشكال المساكن كي تتجنب الرؤية الروتينية المملة.

الملة. 4

5-تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

حسب المادة 16 من القانون 29_90 المؤرخ في 02 ديسمبر 1990 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرضي.5

6-محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: المادة 17: يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:

1. تقرير توجيهي: يقدم فيه ما يأتي:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني
- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية

2. تقنين:

يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و21 و22 و23 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه.

ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي:

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الاعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الارض
- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انشاؤها
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الاراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والاعمال ونوعها

3. وثائق بيانية: تشمل خاصة على المخططات الآتية:

مخطط الواقع القائم: يبرز فيه الإطار المشيد حالياً، وأهم الطرق والشبكات المختلفة

مخطط تهيئة: يبين حدود ما يأتي:

القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير

بعض أجزاء الأرض: الساحل الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة

مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

مخطط اتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انشاؤها:

مخطط تجهيز: يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

يجب أن تعد المخططات المذكورة في البند الثالث من هذه المادة وفق مقياس ملائم.6

7- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

- القطاعات المعمرة
- القطاعات المبرمجة للتعمير
- قطاعات التعمير المستقبلية
- القطاعات غير القابلة للتعمير

القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير.7

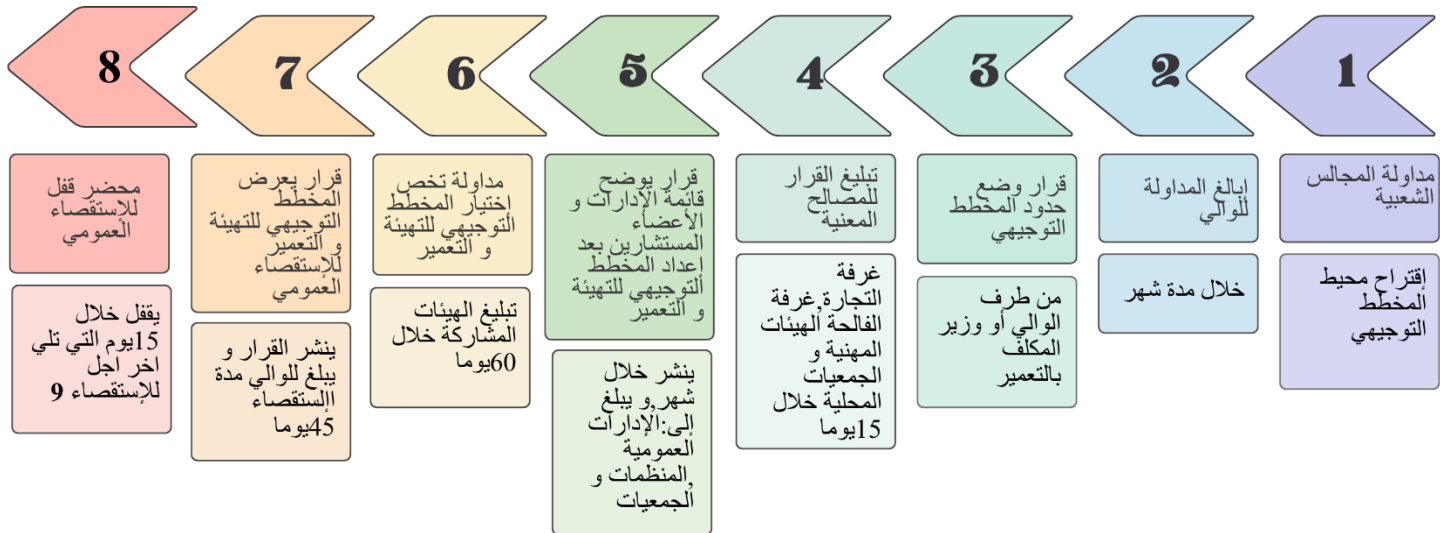
8-قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

جدول رقم (01): يمثل قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

قطاع	المادة	تعريف
القطاعات المعمرة	نصت عليه: المادة 20	هي كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغله البنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعية.
القطاعات المبرمجة للتعمير	نصت عليه: المادة 21	كما تشتمل القطاعات المعمرة أيضا على الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب حمايتها واصالحها وتجديدها
قطاعات التعمير المستقبلية	نصت عليه: المادة 22	كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلي خاضعة مؤقتا للارتفاق يقدم البناء ولا يرفع هذا الارتفاق في الأجل المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأرض المصادق عليه
قطاعات غير قابلة للتعمير	نصت عليه: المادة 23	من القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تلائم معا الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.8

9-طريقة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

شكل رقم (01): يمثل كيفية إعداد مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير



10-تعريف مخطط شغل الأرض:

حدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء.

ولهذا فان مخطط شغل الاراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.

الاراضي.

9المرسوم التنفيذي رقم 91-177: من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية- 18 ذو القعدة 1411هـ _ العدد 26 - الصفحة 97

10قانون 90-29 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية- 14 جمادى الاولى 1411هـ _ العدد 52 - الصفحة 1656

11-محتوى مخطط شغل الأرض:

لائحة تنظيم :

مذكرة تقديم: يثبت فيها تلاؤم احكام مخطط شغل الاراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة: ومع مراعاة الاحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه :

نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها. وحقوق البناء المرتبطة بملكية الارض التي يعبر عنها معامل شغل الارض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الارض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

يحدد معامل شغل الارض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الارض.

يعرب عن مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها في أي بناء بما يأتي :

مساحة ارضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات ارضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها:

-مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الارض غير القابلة للتهيئة السكنية أو لانشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري

-مساحات ارضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات، وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الارضي

-مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات

مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخرن المحاصيل أو لايواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للانتاج الزراعي.

يحدد معامل ما يؤخذ من الارض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى الارضية ومساحة قطعة الأرض

يبين التقنين فضلا عن ذلك شروط شغل الاراضي المرتبطة بما يأتي:

1. المنافذ والطرق
2. وصول الشبكات اليها
3. خصائص القطع الارضية
4. موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها،
5. موقع المباني بالنسبة الى الحدود الفاصلة
6. موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة
7. ارتفاع المباني
8. المظهر الخارجي
9. موقف السيارات
10. المساحات الفارغة والمغارس.

تبين لائحة التنظيم بالاضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك أجال انجازها.

وثائق ومستندات بيانية:

مخطط بيان الموقع , مخطط طوبوغرافي , خريطة تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية و مخطط الوقاية , مخطط الواقع القائم , مخطط التهيئة العام , مخطط التركيب العمراني. 11



12- أهداف مخطط شغل الأرض:

يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.

يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

-يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

-يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

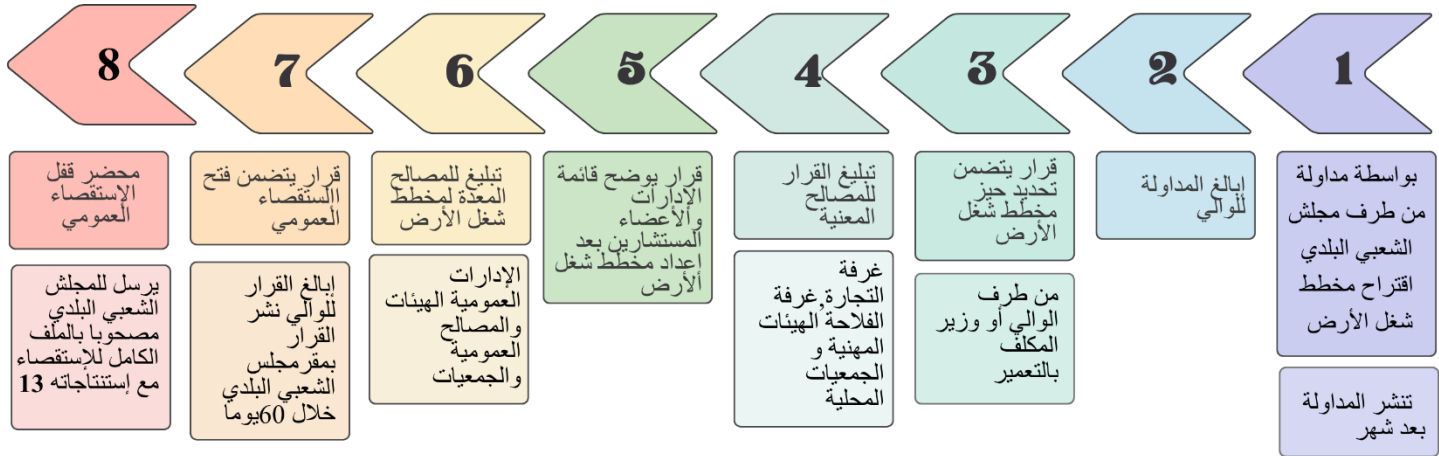
-يحدد الارتفاقات

-يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها

- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها. 12

13- إجراءات إعداد مخطط شغل الأرض:

شكل رقم (02): يمثل كيفية إعداد مخطط شغل الأرض



خلاصة:

تناول هذا الفصل مفاهيم التعمير والعمران والتخطيط العمراني، مع إبراز دورها في تنظيم المجال وتحقيق التنمية العمرانية المتوازنة. كما تطرق إلى أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، باعتبارهما أداتين أساسيتين لتوجيه استعمالات الأراضي وتنظيم البناء وفق إطار قانوني وتقني يضمن التحكم في النمو الحضري وتحقيق التنمية المستدامة.

الفصل الثاني: العقار والإرتفاقات

تمهيد:

يُعدّ العقار عنصرًا أساسيًا في التنمية العمرانية والاقتصادية، حيث يرتبط بتنظيم المجال واستغلال الأراضي وتوجيه التوسع الحضري. وقد نظم المشرع الجزائري أنواع العقار والحقوق المرتبطة به، إلى جانب الارتفاقات التي تهدف إلى حماية المصلحة العامة وضمان سلامة المجال العمراني. كما تؤثر العوائق الطبيعية والاصطناعية والقانونية بشكل مباشر على التوسع العمراني، مما يجعل التخطيط الحضري أداة ضرورية لتحقيق تنمية متوازنة ومستدامة.

صورة رقم (02): مفهوم العقار



المصدر: google.com

1-تعريف العقار:

كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. 14

2-أنواع العقار:

1-العقار بالطبيعة: يقصد به الأشياء المادية التي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر دون تلف، والتي يكون لها موقع ثابت غير متقل، ويقصد به الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار والثبات بالأرض، وعدم إمكان نقله دون تلف (مقياس العقار بالطبيعة)، وهذا ما حددته المادة 683 / 01 من القانون المدني، حيث اشترطت الثبات والاستقرار وعدم امكانية النقل دون تلف، والعقار بالطبيعة ثلاث أنواع وهي: الأرض، النباتات والمنشآت.

أ-الأرض: تشمل سطحها وطبقاتها مهما كان قوامها التفتي، فكل ما يشمل مسمى الأرض فهو عقار بالطبيعة فأخراج المعادن الطبيعية منها والكنوز من جوفها يخرج من مسمى العقار.

ب-النباتات: كل ما كان متصلا بالأرض اتصالا مباشرا ومندمجا فيها يعد عقارا، ويخرج عن مسمى العقار النباتات الموضوعة في الأصيص، والنباتات هي كل ما تنبته الأرض من ثمار ومحصول زراعي وكل ما يغرس فيها من أشجار ونخيل مادامت جذوره مندمجة في باطن الأرض فهو عقار.

ج-المنشآت: هي جميع المباني والمنشآت البنائية المقامة على سطح الأرض أو تحتها، كالعمارات والمنازل والجسور والأنفاق والأبار...، كلها عقارات مندمجة بالأرض ومتصلة بها.

14 المرشدي، أ ، 2017 ،مقال قانوني حول تعريف العقار.

2- العقار بحسب الموضوع:

مؤدى هذا النوع من العقارات ورود الحق وجميع الحقوق العينية سواء كانت أصلية كحق الملكية الارتفاق، وحق الاستعمال والسكن، أو كانت تبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي، وحقوق الامتياز مادام موضوعها عقار فهي عقار (المادة 684 من القانون المدني). وكذلك الأمر بالنسبة للدعوى المرفوعة أمام القضاء تكون عقارا تبعا لموضوعها إذا كانت متعلقة بعقار فالحق المتمثل في رفع الدعوى أمام القضاء يتحول إلى حق عقاري إذا كانت الدعوى متعلقة بعقار أو حق عيني عقاري.

3-العقار بالتخصيص:

طبقا للفقرة 02 من المادة 683 من القانون المدني الجزائري فإن العقار بالتخصيص هو منقول منحت له صفة العقار مجازا، متى رصد المنقول لخدمة العقار وكان مخصصا له، شرط أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول، مع ضرورة توفر نية ورغبة المالك في أن يخصص المنقول لخدمة العقار (نية خلق رابطة بين المنقول والعقار)، أن يخصص فعلا المنقول في خدمة العقار. وتخلف شرط من هذه الشروط يفقد المنقول صفة العقار بالتخصيص وبالتالي يرجع لطبيعته (منقول)، أو إذا قام مالك العقار مستقلا عن المنقول أو العكس...

ويترتب على اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص، أن يعامل معاملة العقار وبالتالي امكانية رهنه رهنا رسميا، وبالتالي قيده بالمحافظة العقارية، وفي حالة حجزه فإنه يحجز حجز العقار لا المنقول.

إن تصرف المالك في العقار بالطبيعة دون العقار بالتخصيص كل على حدة، يزيل صفة العقار عن العقار بالتخصيص وبالنتيجة يعامل معاملة المنقول لا العقار.

صنف المشرع الجزائري الملكية العقارية تصنيفا قانونيا في المادة 23 من قانون التوجيه العقاري تصنيفا يحكمه طبيعة الشخص المالك، والتي يمكن التطرق إليها في الاتي بالترتيب الذي جاء به نص المادة السالفة الذكر:

المحور الأول: الأملاك الوطنية

طبقا للمادة 24 من القانون 25/90 فإن الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية، فإنها تتكون من الأملاك العمومية والخاصة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

أن القانون 90—30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08—14 هو الذي بنظم الأملاك الوطنية، هذه الأملاك التي تتمتع بحماية ثلاثية (عدم القابلية للتملك بالتقادم عدم القابلية للحجز عليها، عدم القابلية للتصرف).

المحور الثاني: أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة

نظمتها أحكام نصوص القانون المدني 674 ويؤخذ من نص هذه المادة بأنها حق التمتع والتصرف في العقار والحقوق الواردة عليه شرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

كما عرفت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري بأنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها.

خصائص الملكية العقارية

- حق جامع
- حق مانع
- حق دائم

أنواع الملكية العقارية الخاصة

- الملكية التامة
- الملكية الشائعة
- الملكية المشتركة

المحور الثالث: الأملاك الوقفية :

تعرف الأملاك العقارية الوقفية طبقاً للمادة 31 من قانون التوجيه العقاري على أنها: "" الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية. "" ..

والوقف نظام قانوني قائم بذاته يحكمه القانون رقم 91-10 المعدل والمتمم، وهو نوعان: وقف عام ووقف خاص. 15

3-أهمية العقار الاقتصادية:

يلعب العقار دوراً محورياً في الاقتصاد، إذ يساهم بنسبة تتراوح بين 10% و 20% من الناتج المحلي الإجمالي، ويشمل الأسواق السكنية والتجارية والصناعية. ويُعد العقار مكوناً أساسياً من الثروة الوطنية، حيث يؤثر بشكل مباشر في الاستقرار الاقتصادي، كما يوفر مصدراً مهماً للإيرادات المحلية من خلال الضرائب العقارية.

مساهمة العقار في الناتج المحلي الإجمالي وتركيبه السوق:

يساهم قطاع العقار بنسبة معتبرة من الناتج المحلي الإجمالي، ويتكوّن من عدة أسواق تشمل العقار السكني، التجاري، الصناعي، والأراضي، حيث يلعب كل نوع منها دوراً مميزاً في النشاط الاقتصادي.

ويمثل العقار جزءاً كبيراً من الثروة الوطنية، إذ يشكل نسبة معتبرة من أصول الأسر والمؤسسات. كما أن الطابع الدوري للسوق العقارية يؤثر في الاستقرار الاقتصادي وأنماط النمو، وتُعد أنشطة التطوير والبناء مؤشرات اقتصادية رائدة تعكس الاتجاهات العامة للاقتصاد، مثل عدد رخص البناء وبدايات المشاريع السكنية.

إيرادات الدولة والمؤشرات الاقتصادية:

توفّر الضرائب العقارية موردًا ماليًا أساسيًا للجماعات المحلية، حيث تُستخدم في تمويل الخدمات العمومية كالتعليم، والأمن، والحماية المدنية، إضافة إلى دعم مشاريع البنية التحتية مثل الطرق وشبكات المياه والنقل العمومي.

كما تعكس صحة السوق العقارية الوضع العام للاقتصاد؛ فارتفاع أسعار السكن غالبًا ما يرتبط بارتفاع ثقة المستهلك، في حين تعكس نسب الشغور في العقار التجاري مستوى نشاط قطاع الأعمال.

وتؤثر الاستثمارات العقارية كذلك في معدلات الادخار والاستثمار الوطنية، مما ينعكس على النمو الاقتصادي طويل الأمد.

تأثير العقار على التشغيل المباشر وغير المباشر:

يوفر قطاع العقار فرص عمل مباشرة لملايين الأشخاص في مجالات متعددة، مثل الوسطاء العقاريين، المثلّمين، مسيري الأملاك، عمال البناء، المهندسين المعماريين، ومهندسي الأشغال.

كما يمتد أثره إلى تشغيل غير مباشر في قطاعات مرتبطة، كقطاع التمويل (القروض العقارية)، التأمين، الخدمات القانونية، وتجارة مواد البناء والأثاث.

وتخلق المشاريع العقارية وظائف مؤقتة أثناء مرحلة البناء، ووظائف دائمة بعد إنجاز المشاريع، مثل الصيانة، الأمن، والأنشطة التجارية داخل المنشآت.

توليد الدخل والأثر المضاعف:

يتحقق الدخل في القطاع العقاري عبر عدة قنوات، منها ارتفاع قيمة العقار، عوائد الإيجار، ورسوم الخدمات المهنية.

كما أن للقطاع العقاري أثرًا مضاعفًا، حيث تؤدي المعاملات العقارية إلى زيادة الإنفاق على التجهيزات، الترميم، وتوسيع الأنشطة التجارية، مما يعزز النمو الاقتصادي.

وتوفر صناديق الاستثمار العقاري (REITs) فرصًا لتحقيق دخل من خلال توزيعات الأرباح وإمكانية تحقيق أرباح رأسمالية، إضافة إلى دعم ريادة الأعمال في مجالات إدارة الأملاك والاستثمار العقاري.

العقار والأسواق المالية (العقار كأصل مالي):

يُعد العقار ضماناً أساسياً للعديد من الأدوات المالية مثل السندات المدعومة بالرهن العقاري، ويربط سوق العقار بالأسواق المالية الأوسع. كما يؤثر أداء السوق العقارية في أسعار أسهم شركات البناء والتجهيز والاستثمار العقاري. وتلعب أسعار الفائدة دوراً حاسماً في تحديد تكلفة القروض العقارية ومستوى الطلب على العقار.

الاستثمار والتشابك المالي:

يُعتبر العقار أصلاً بديلاً لتنويع المحافظ الاستثمارية، وغالباً ما يُستخدم كوسيلة للتحوط ضد التضخم، مع توفير دخل مستقر نسبياً. وتؤدي الأزمات العقارية إلى انعكاسات مالية خطيرة، كما حدث في الأزمة المالية العالمية لسنة 2008، مما يبرز الترابط الوثيق بين العقار والنظام المالي العالمي.

العقار والتخطيط العمراني تشكيل المجال الحضري:

يساهم التطوير العقاري في تشكيل النسيج العمراني للمدن، من حيث الكثافة السكانية وأنماط استعمال الأرض، ويؤثر في التوسع الحضري وسياسات التهيئة. وتوجه قوانين التعمير والتقسيمات الوظيفية (سكني، تجاري، صناعي) عملية التطوير، كما يشجع مبدأ "أفضل استعمال للأرض" على إعادة توظيف المناطق المتدهورة حضرياً.

التنمية الاقتصادية والاجتماعية:

تُعد المشاريع العقارية محركاً أساسياً للتنمية الحضرية، إذ تخلق فرص عمل، توسع الوعاء الجبائي، وتحسن البنية التحتية. كما تساهم الممارسات العقارية المستدامة في حماية البيئة، مثل البناء الأخضر والتخطيط الموجه للنقل. غير أن التطور العقاري قد يؤدي أحياناً إلى ظواهر اجتماعية مثل التحسين الحضري (Gentrification)، الذي يغيّر الطابع الاجتماعي للأحياء. وتلعب الشراكات بين القطاعين العام والخاص دوراً مهماً في إنجاز مشاريع التجديد الحضري الكبرى.¹⁷

17. (2024, August 16). 1.3 Importance of real estate in the economy – Intro to Real Estate Economics. <https://fiveable.me/introduction-to-real-estate-and-urban-land-economics/unit-1/importance-real-estate-economy/study-guide/KfMQZ4v3RiX0hxGD>

4- مفهوم الارتفاق:

لم يعرف المشرع الجزائري الارتفاق العمراني، غير أنه عرف الارتفاق الخاص في نص المادة 867 من القانون المدني بأنه حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال.

من خلال التعريف اللغوي لكلمة ارتفاق والمعنى الاصطلاحي الشرعي المصطلح ارتفاق، وعلى ضوء التعريف القانوني لحق الارتفاق الخاص في القانون المدني، واسقاط كل ذلك على مختلف قواعد التعمير والبناء يمكن لنا تعريف الارتفاق العمراني بأنه امتياز من امتيازات السلطة العامة، ينشأ بموجب القانون بحيث يمكن الإدارة من ممارسة سلطاتها من أجل تحقيق المنفعة العامة، من خلال إحداث ارتفاقات عامة على ملكية عقارية خاصة أو عامة مثل: توصيل الكهرباء والغاز، توصيل الماء الصالح للشرب، تصريف مياه الأمطار والمياه القذرة، شق الطرقات تقنين مسافات الابتعاد ومسافات تحقيق الرؤية وغيرها من الارتفاقات العمرانية الأخرى خدمة للمصلحة العامة لوحدها أو المصلحة العامة والخاصة معاً وتنشأ ارتفاقات التعمير على حماية مصلحة عامة موجودة كحماية الأملاك الوطنية

يتبين من هذا التعريف أن الارتفاقات العمرانية عبارة عن أعباء تفرض على عقار يسبب موقعه ليس الفائدة عقار آخره لكن لخدمة المصلحة العامة العمرانية، بذلك تعد قيونا قانونية تفرض على قابلية الأرض للبناء، لتحقيق الأهداف المسطرة في مجال التعمير، وهو الأمر الذي يظهر جليا من خلال نص المادة 46 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم الذي - نوره على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر كون النصوص الشبيهة كثيرة لا يمكن حصرها - صيغ على النحو الآتي: لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

_ تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية

_ تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية

_ تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية - تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية. 18

5-أنواع الارتفاقات (عوائق التوسع العمراني): تنقسم عوائق التوسع العمراني إلى عوائق طبيعية، وعوائق اصطناعية وأخرى قانونية.

أ-العوائق الطبيعية: وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت في داخل المحيط العمراني أو خارجه.

(1)الأراضي المنحدرة: وتكون أرضيتها مهددة بخطر الانزلاقات

(2)الأودية: حيث تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات، وضعيفة المقاومة

(3)المناطق الزراعية الخصبة والغابية: بالرغم من كونها عائقا طبيعيا مهما إلى أن التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة مشكلة تعاني منها جميع المدن المتمركزة في السهول.

(4)المناطق التي بها مياه: هي المناطق التي تعرف بظاهرة صعود المياه، ومناطق أخرى تحتوي على مياه جوفية يجب المحافظة عليها.

(5)المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية: تعتبر هذه المناطق هشة وحساسة، وتعاني من احتمال التعرض للأخطار الطبيعية المختلفة المتمثلة في الزلازل وانتفاخ التربة والفيضانات والانجراف

ب-العوائق الاصطناعية: وهي التي قام الإنسان بإنجازها لتحسين إطار حياته وأهمها:

(1)المناطق الصناعية: تعتبر من العوائق الاصطناعية، لها ارتفاقات يجب أن تحترم لحماية حياة السكان

(2)خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والتوتر المتوسط:

تعتبر من العوائق الاصطناعية، فهي تعمل على تجزئة وفصل النسيج العمراني للمدينة، ولها ارتفاقات يجب احترامها لحماية حياة السكان.

(3)مناطق رمي النفايات: لما لها من آثار على صحة السكان فالتوسع يكون غير ممكن اتجاه هذه الأماكن.

(4) المناطق الأثرية:

(5) أنابيب نقل الغاز والبتروول:

(6) السكك الحديدية والطرق السريعة والوطني:

(7) المناطق الغابية: نظرا لأهميتها الإيكولوجية والطبيعية وجب حمايتها من التوسع العمراني لأنها تستغل في الراحة والترفيه.

(8) المقابر: المقابر هي من الحاجات الفيزيائية للمدينة وهي من العناصر الضرورية وتعتبر من أقدم المشاكل التي

واجهت العمران ما عدا في بعض الحضارات التي تقوم بحرق جثث الموتى وبعثرتها في المياه.

ج-العوائق القانونية: تعتبر الطبيعة القانونية للأراضي من أبرز العوائق أمام توسع أي مدينة، خاصة إذا كانت الطبيعة

القانونية للأراضي ملك للخواص، حيث تلجأ الدولة لإنجاز مشاريعها التنموية إلى نزع الملكية في إطار

المنفعة العامة عن طريق تعويض ملاك هذه الأراضي.

6-المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاعات المتعلقة بالعمران:

- ارتفاع بالنسبة لخط نقل الغاز الطبيعي: 150 متر (75 متر - 75 متر)
- 75متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي خط نقل الغاز الطبيعي.
- الارتفاع بالنسبة للساحل أو شاطئ البحر: 100 متر
- الارتفاع بالنسبة لخط السكة الحديدية: 80 متر (40 متر - 40 متر)
- 40متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي خط السكة الحديدية.
- الارتفاع بالنسبة للطرق الوطنية: 50 متر (25 متر - 25 متر).
- الارتفاع بالنسبة للطرق الولائية: 30 متر (15 متر - 15 متر)
- 15متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي الطريق الولائي
- الارتفاع بالنسبة للخط الكهربائي عالي التوتر: 60 متر (30 متر - 30 متر)
- الارتفاع بالنسبة للخط الكهربائي متوسط التوتر: 30 متر (15 متر - 15 متر)
- 15 متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي الخط الكهربائي متوسط التوتر.
- الارتفاع بالنسبة للمقابر: 35 متر.
- الارتفاع بالنسبة للواد أو الشعبة: عمق الواد أو الشعبة في 2.
- الارتفاع بالنسبة لمنابع المياه: حتى 50 متر

ملاحظة:

-الارتفاع بالنسبة للخط الكهربائي متوسط التوتر: 30 متر (15 متر - 15 متر)

15متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي الخط الكهربائي متوسط التوتر

- هذه الارتفاع معمول به حالياً خارج المحيط الحضري ، أما داخل المحيط الحضري فالارتفاع مقدر

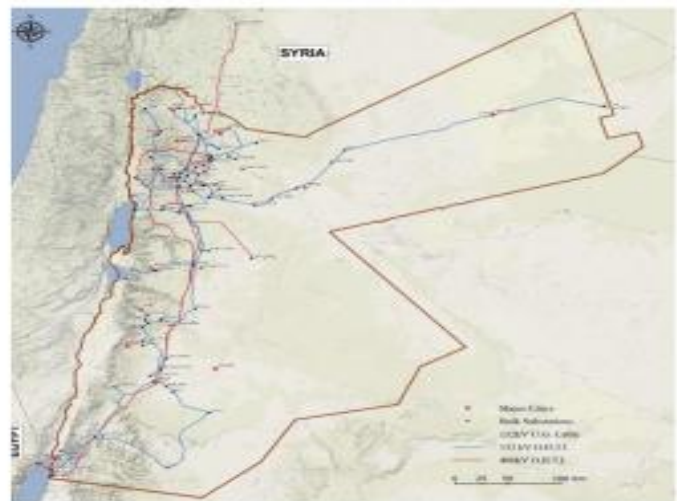
بـ 9متر (4.5 متر - 4.5- متر)

أما بالنسبة للأودية في منطقة الدراسة حق الارتفاع يحدد اعتماداً على القيام بمعاينة ميدانية للواد

وعادة ما يكون 25 متر من حافة الوادي. 19

7-دراسة الحالة:

الأردن بلد متوسطي. ومناخه، وفقاً لتصنيف كوبن للمناخ، هو مناخ انتقالي بين مناخ البحر الأبيض المتوسط والمناخ شبه الجاف. تُظهر الخريطة التالية المسارات الرئيسية لخطوط نقل الكهرباء عبر الأردن. تربط شبكة الكهرباء محطات توليد الطاقة وصولاً إلى المستهلك النهائي. وترتبط بعض الخطوط بدول مجاورة لأغراض تكامل الشبكة



الخريطة رقم (01): الهيكل التنظيمي لتوزيع الكهرباء في جميع أنحاء الأردن

19 بوتافعة فطيمة الزهرة، معيرش فطوم" أثر العوائق المجالية عمى توسع المدينة-دراسة حالة مدينة برج بوعرييج" مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي تحت إشراف فلوسية لحسن معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة ص 14,15,16,17

يبدو أن مدينة عمّان تعاني من ازدحام خطوط نقل الكهرباء ذات الجهد العالي فوق التجمعات السكنية المكتظة، حيث تشكل ارتفاعات عالية خطراً كما هو موضح في الشكل 2. وقد تتبع الباحثون هذه الظاهرة لاستكشاف انتشارها في المدينة ورصد المناطق التي تمثل حالة تستدعي الدراسة. وتختلف قيم الجهد العالي للعديد من خطوط التيار، حيث تتراوح بين 132 و 400 كيلو فولت، كما توجد قيم جهد أقل، ولكن يُفترض أنها ذات مخاطر منخفضة.



الصورة رقم (03): خطوط نقل الجهد العالي (خطوط الدائرة المزدوجة) التي تمر فوق التجمعات الحضرية

حالة حي سحاب، مدينة عمّان

تُعدّ منطقة سحاب منطقة صناعية، إلا أن التوسع العمراني في عمّان سريع، حيث يمتدّ الكثافة السكانية بسرعة إلى المناطق المجاورة. يوضح الشكلان 3 و 4 تداخل خطوط نقل الطاقة ذات الجهد العالي مع التوسع العمراني. أُجريت القياسات ميدانياً في قسمين، القسم 1 خارج المباني المجاورة والقسم 2 داخلها، كما هو موضح في الشكل 5. يُبيّن الجدول 1 القياسات الميدانية على مسافات منتظمة من الخط المركزي أسفل خطوط الجهد العالي، وهي 0، 3، 6، 9، 12، 15، و 18 متراً على التوالي.



صورة رقم (04): تمثل مشاهد التداخل بين خطوط نقل الطاقة الكهربائية ذات الجهد العالي والمناطق السكنية



مخطط رقم (02): الجهد العالي (400 كيلو فولت) فوق المناطق السكنية

يؤدي ضعف التنسيق بين الجهات المختصة إلى مشاكل حضرية تُعرض السكان لمخاطر الناتج عن خطوط الجهد العالي بترددات منخفضة للغاية. ونتيجةً لذلك، ندعو إلى وضع استراتيجية تنمية متكاملة تشمل توزيع المناطق الحضرية وتوجيه توسع المدينة بعيداً عن البنية التحتية. تُبرز الشبكة الواسعة لخطوط نقل الطاقة ذات الجهد العالي داخل النسيج الحضري لمدينة عمان ضرورة إيجاد حلول آمنة لتمديد هذه الخطوط إلى داخل أحياء المدينة. وقد يكون التمديد تحت الأرض أحد أكثر الطرق فعالية لحماية السكان من مخاطر.

يشمل مخطط التنمية الحضرية لعمان توجيه نمو المدينة نحو الجنوب الشرقي، باتجاه خط الجهد العالي 400، الذي يمتد حالياً معظمه خارج حدود المدينة، مما يستلزم إيجاد حلول حضرية للتعامل مع خط الكهرباء كجزء من استراتيجية نمو المدينة.

لا يزال تأثير تغييرات شبكة الطاقة على التعرض للمجالات منخفضة التردد غير معروف. في شبكات الكهرباء المستقبلية، قد يتحول المستهلكون إلى "مستهلكين منتجين" (منتجين ومستهلكين في آن واحد) نظراً لاقتراب توليد الطاقة اللامركزي والموزع من المناطق السكنية.

علاوة على ذلك، ستؤدي الاستخدامات الجديدة في الأماكن العامة (مثل المركبات الكهربائية وأجهزة الشحن) إلى تغيير خصائص تعرض السكان عموماً. لذا، يُوصى بإجراء دراسات عملية (تعتمد على القياسات، من خلال التعهيد الجماعي، والمحاكاة، على سبيل المثال، حسابات ميدانية بيئية) لتقييم تأثير التطورات التكنولوجية في إنتاج وتوزيع واستهلاك الطاقة الكهربائية على التعرض. كما يلزم إجراء المزيد من البحوث لتقييم الآثار المحتملة للمجالات الكهرومغناطيسية منخفضة التردد على النباتات والحيوانات، البرية والبحرية على حد سواء. 20

خلاصة:

يتضح من خلال هذا الفصل أن العقار يشكل قاعدة مهمة للتنمية الاقتصادية والعمرانية، لما له من دور في الاستثمار وتوفير السكن وتنشيط مختلف القطاعات. كما تبين أن الارتفاعات والعوائق العمرانية تساهم في تنظيم استعمالات الأرض وحماية السكان والمنشآت، سواء كانت طبيعية أو اصطناعية أو قانونية. وأكدت دراسة حالة خطوط الجهد العالي بمدينة عمان أهمية التخطيط الحضري المحكم واحترام مسافات الارتفاع لتفادي المخاطر وتحقيق تنمية عمرانية آمنة ومستدامة

الباب الثاني: الجانب التطبيقي

الفصل الثالث: دراسة عمرانية
لمدينة بوسعادة

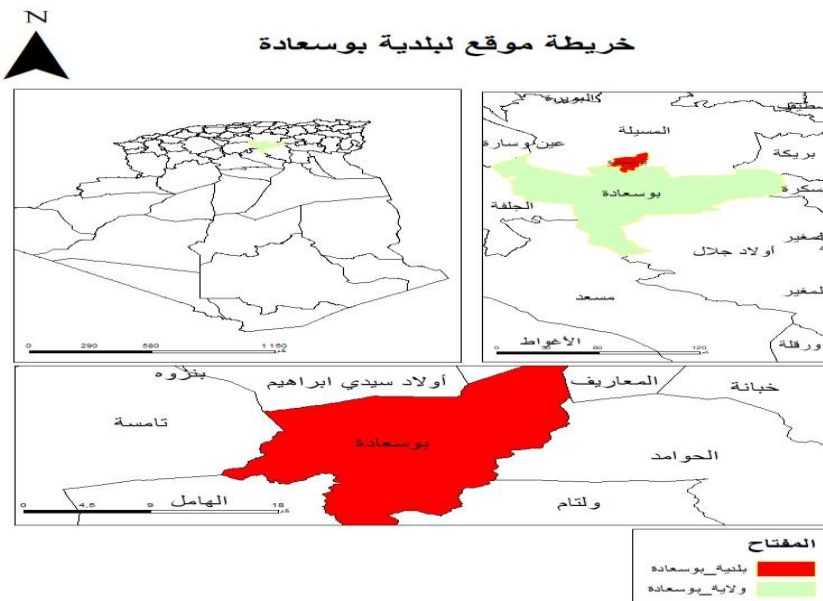
تمهيد:

تُعد الدراسة الطبيعية والسكانية من أهم المراحل الأساسية في إعداد الدراسات العمرانية، لما لها من دور كبير في فهم خصائص المجال الحضري والعوامل المؤثرة في تطوره وتوسعه. فالعوامل الطبيعية، كالتضاريس والأودية والمناخ، تؤثر بشكل مباشر في توجيه العمران وتحديد قابلية الأراضي للبناء، كما أن الخصائص السكانية تعكس حجم النمو الحضري والاحتياجات المستقبلية للسكان من سكن وتجهيزات وخدمات.

خريطة رقم (03): تمثل موقع بلدية بوسعادة

1 - الموقع الجغرافي:

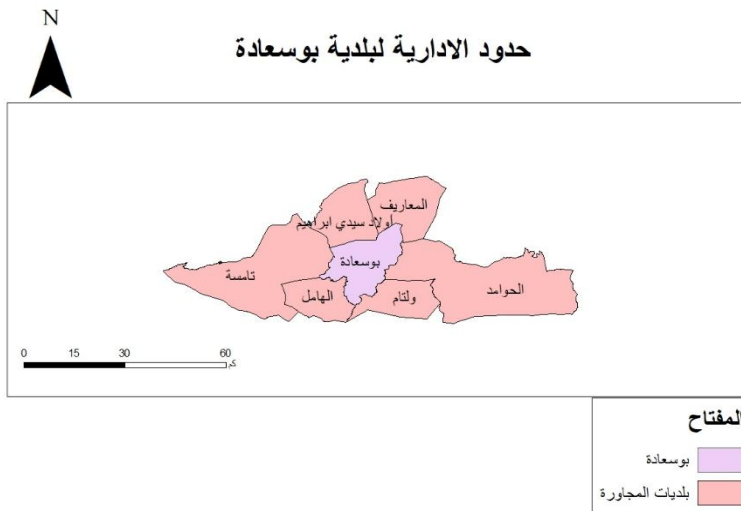
تقع بلدية بوسعادة على السفوح الشمالية الشرقية لسلسلة جبال، أولاد نايل بالأطلس الصحراوي محصورة بين كتل جبلية من الجهة الشمالية والشمالية الغربية وكذلك الجنوبية وبين المناطق المنخفضة في الجهة الجنوبية الشرقية والشرقية، كما أنها تقع في الجهة الجنوبية الغربية لحوض شط الحزنة على خط طول 4,11 درجات شرقا وخط عرض 35,13 درجة شمالا، وبصفة عامة فهي تشكل أحد الأقطاب الرئيسية لمنطقة السهوب



من اعداد: الطالبة بواسطة Arc gis

خريطة رقم (04): تمثل حدود إدارية بلدية بوسعادة

2- الموقع الإداري:



تقع بلدية بوسعادة في الجزء الجنوبي لولاية، مسيلة، يحدها من الشمال أولاد عيسى براهيم ومن الشمال الشرقي، لمعاريف، ومن الشرق بلدية، لحوامد، ومن الغرب بلدية، تامسة، ومن الجنوب الشرقي والجنوب الغربي كل من بلديتي ولتام والهامل يغطي مجال الدراسة مساحة قدرها 255 كم².

21

من اعداد: الطالبة بواسطة Arc gis

3-دراسة طبيعية:

تعد الدراسة الطبيعية ذات اهمية كبيرة لفهم خصائص الارض ومواردها الطبيعية، بهدف توظيفها بشكل فعال في اعداد مخططات التهيئة العمرانية، وفق اسس ومعايير، تشمل هذه الدراسة ما يلي:

تضاريس والطبوغرافيا:

تعد التضاريس من العوامل الاساسية المؤثرة في تشكيل النسيج العمراني للمدينة،

ويمكن تقسيم الطبوغرافيا في مدينة بوسعادة الى ثلاث مناطق رئيسية:

المنطقة المعمرة: تقع على انحدار يتراوح بين 3% و 8%. محصورة ضمن سلسلة جبلية.

المنطقة الشمالية الغربية واقصى الجنوب: بها انحدارات تتراوح بين 5% و 10%

المنطقة الشمالية الشرقية والجنوبية الشرقية: ذات انحدارات نقل عن 5%, وتغطي نصف مساحة المدينة تقريبا.

21دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بوسعادة مرحلة الثالثة ص 03

1-الجبال: تقع المدينة في السفح الشمالي للأطلس الصحراوي-جبال أولاد نايل- بارتفاع عن سطح البحر بـ 560 م، وتمثل الجبال الموجودة حدود للسهول العليا.

تتواجد المدينة بين جبلين هما جبل كردادة شرقا، وجبل عز الدين غربا، بينهما منخفض ضيق يمثل المدينة ذو انحدار يتراوح ما بين 3% إلى 8%. تختلف الارتفاعات من جبل إلى آخر حيث:

- جبل كردادة يبلغ ارتفاعه: 1213 م فوق سطح البحر، يقع شرق البلدية.
- جبل موبخيرة يبلغ ارتفاعه: 772 م فوق سطح البحر، يقع في الجنوب الغربي.
- جبل منكب سيدي إبراهيم موجود في شرق جبل كردادة على ارتفاع يقدر بـ 718 م.

صورة رقم (05): توضح الجبال في مدينة بوسعادة



2-الأودية:

يخترق مدينة بوسعادة إثنين من الأودية المهمة:

واد ميطر يقع في الجهة الغربية للمدينة بارتفاع يقدر 587م أما مصدر جريانه هي المياه الآتية من مرتفعات جبل بوندزيرلا، والتي تصل أعلى قمة بها إلى 1416 م.

واد بوسعادة فيأخذ مجراه ابتداء من مرتفعات عين "أغراب" الذي يبلغ ارتفاعه 1500 م.

تجتمع مياه الامطار عابرة محيط المدينة من الجنوب إلى الشمال، لتصب في شط الحضنة وحوض المعذر مغذية إياه بمياه السقي الذي يقدر ارتفاعه 550 م عن سطح البحر، أما عن متوسط السنوي للتدفق فهو يقدر ب 100م³/ثا وهو متوسط يرجع سرعة جريانه إلى الشدة المطرية وطبوغرافية المنطقة ومدي انحدار مجري الواد.

صورتين رقم (06) (07): توضحان الوديان المتواجدة في مدينة بوسعادة



Google earth + معالجة طالبية

3-المناخ: فهم الخصائص المناخية ضروري لتحقيق الراحة البيئية لسكان المدينة، يمكن تلخيصه كما يلي:

1-الرياح: لقد أثر الموقع الجغرافي المميز لمنطقة بوسعادة المتمثل في السلاسل الجبلية المحيطة بالمدينة بشكل كبير في توجيه الرياح التي تهب على المنطقة، بحيث تتجه كل التيارات الهوائية نحو منخفض واد بوسعادة، خصوصاً الرياح الغربية والشمالية الغربية التي بها أكبر تردد وتدمم أغلب أشهر السنة، مع تسجيل تغير في الاتجاه خلال الفترة الممتدة من شهر جوان إلى غاية شهر سبتمبر حيث تسود رياح جنوبية وجنوبية غربية، وهي رياح صيفية حارة قد تكون محملة بالغبار والرمال. وتتراوح سرعة الرياح بالمنطقة ما بين 3.37 م/ث إلى 5.21 م/ث.

جدول رقم (02): يمثل سرعة واتجاه الرياح السائدة لمدينة بوسعادة سنة 2025

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
سرعة الرياح (م/ث)	4.6	3.66	5.21	4.55	4.59	3.37	4.27	3.82	3.91	3.79	4.41	4.13
اتجاه الرياح	شمالية غربية	غربية	غربية	غربية	شمالية غربية	جنوبية	جنوبية غربية	شمالية غربية	جنوبية غربية	شمالية غربية	غربية	غربية

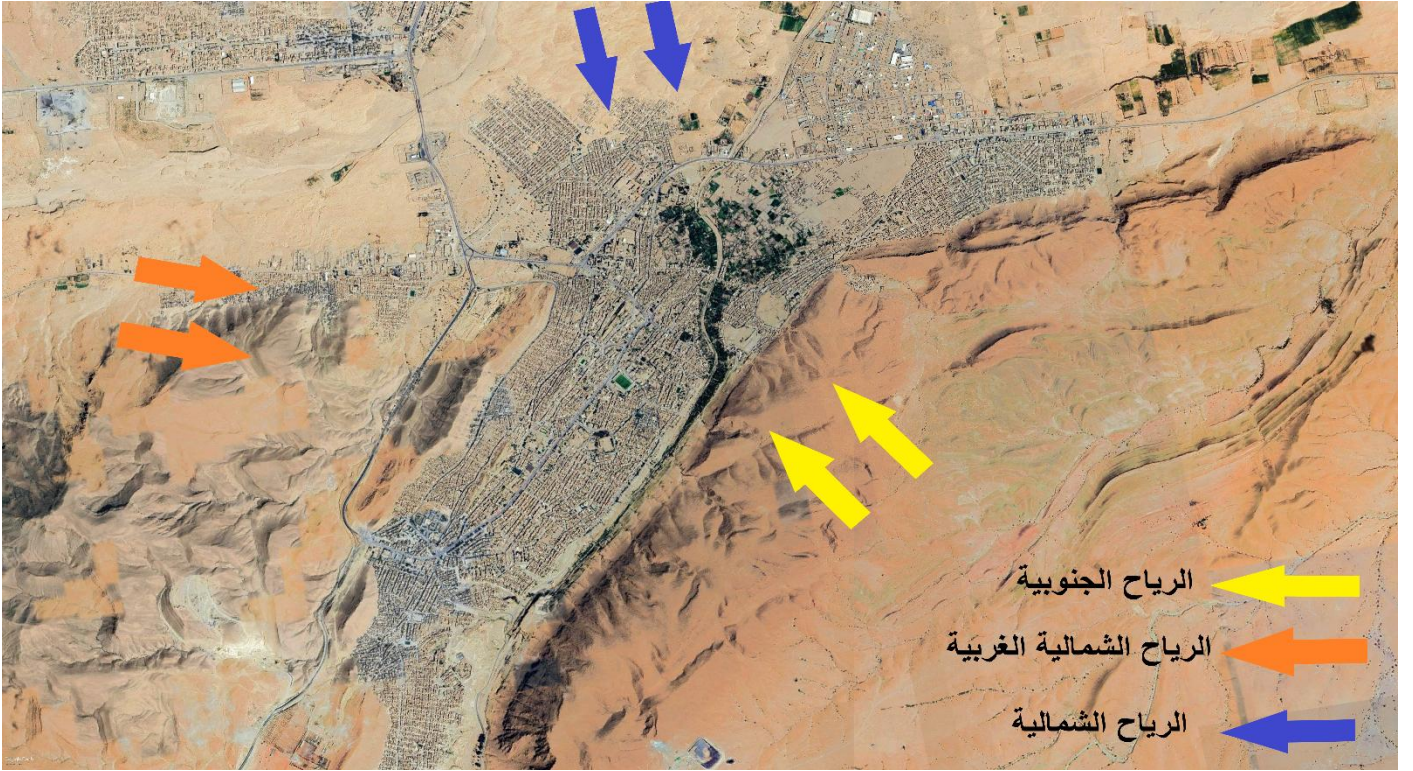
توجد في المدينة مجموعة من الرياح نذكر منه:

الرياح الشمالية: تهب غالبا في الشتاء من الجهة الشمالية الغربية وتحمل البرودة وأحيانا الأمطار الرياح

الشمالية الغربية: وتدعى بالظهر اوي تهب من الشمال والشمال الغربي، وتهب في فصل الشتاء وتكون ممطرة

الرياح الجنوبية: تتميز بأنها رياح شديدة الحرارة وهي دائمة الهبوب تأتي من جنوب الصحراء

صورة رقم (08): توضح اتجاه الرياح في مدينة بوسعادة



Google earth + معالجة طالبة

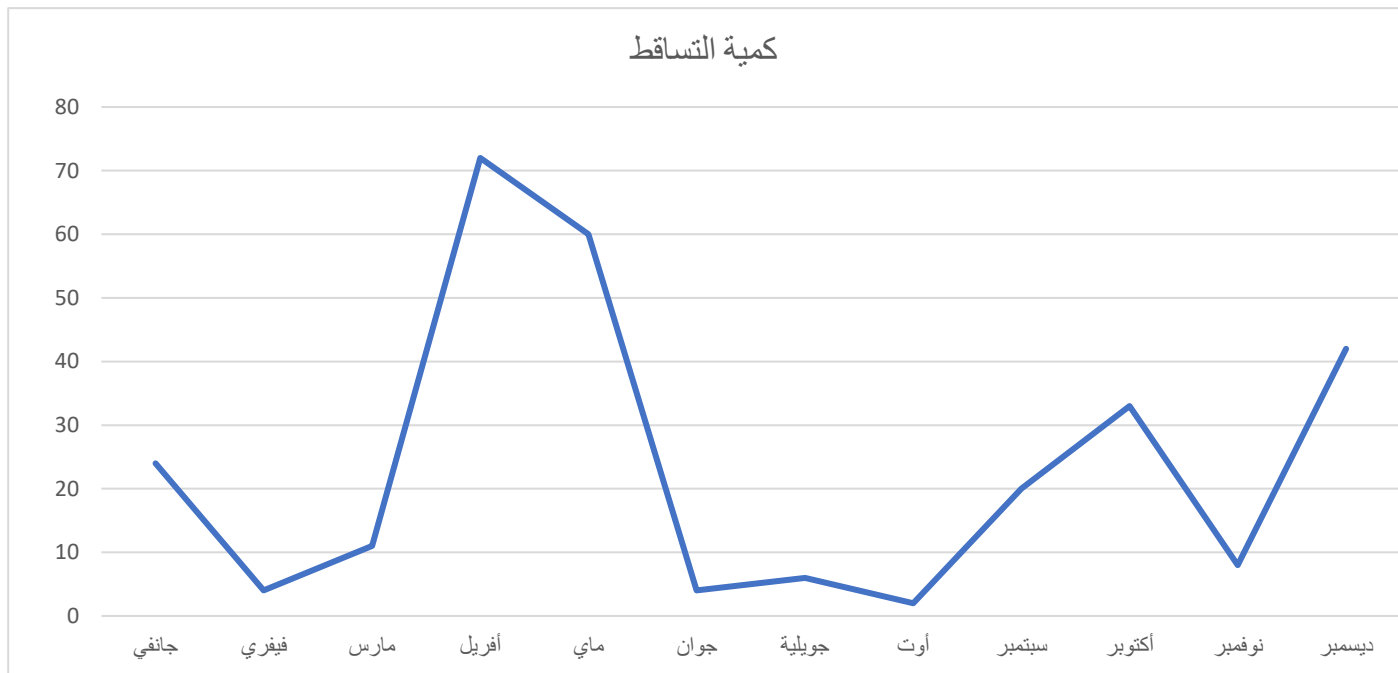
2 التساقط: بلغ - مجموع التساقطات المطرية المسجلة في مدينة بوسعادة خلال سنة 2025 حوالي 286 ملم، بمتوسط شهري يقدر بحوالي 24 ملم. ويظهر من خلال هذه القيم أن التساقط يتميز بعدم الانتظام خلال أشهر السنة، حيث تتركز الأمطار أساساً في بعض الفترات بينما تسجل كميات ضعيفة في فترات أخرى، وهو ما يعكس الطابع شبه الجاف لمناخ المنطقة.

جدول رقم (03): يمثل كمية التساقط الشهرية لمدينة بوسعادة سنة 2025

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
كمية التساقط	24	4	11	72	60	4	6	2	20	33	8	42

<https://www.climateengine.org> + معالجة طالبة

شكل رقم (03): يوضح كمية التساقط لسنة 2025



من إعداد الطالبة

من خلال الشكل أعلاه نلاحظ أن كميات التساقط في مدينة بوسعادة تتميز بالتذبذب وعدم الانتظام خلال أشهر السنة، حيث تسجل أعلى القيم خلال فصل الربيع خاصة في شهري أفريل وماي، كما تعرف ارتفاعاً نسبياً خلال فصل الخريف وبداية الشتاء. في المقابل تنخفض كميات التساقط خلال فصل الصيف خصوصاً في شهر أوت. وتؤدي هذه التساقطات إلى زيادة جريان الأودية والمجاري المائية بالمدينة، مما قد يشكل عائقاً أمام التوسع العمراني في بعض المناطق

4- الدراسة السكانية:

1- التطور السكاني: تعد دراسة التطور السكاني أحد العناصر المهمة في توجيه المدينة، فهي تقدم مؤشرات رقمية توثق حركة السكان وتغير بنية المجتمع خلال فترات زمنية معينة.

جدول رقم (04): يوضح مراحل التطورات السكانية لمدينة بوسعادة (1966-2019):

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2015	2019
عدد السكان	24244	46760	67939	102245	120245	154691	167004

من خلال ما تم توضيحه في الجدول رقم (04) نستنتج ان التجمع الحضري المدينة بوسعادة شهد قفزة نوعية بعد الاستقلال حيث ارتفع عدد السكان من 24244 الى 46760 نسمة خلال الفترة بين (1966-1977) وذلك نتيجة النزوح الريفي الكبير من المناطق المجاورة بحثا عن فرص الحياة وتحسين المستوى المعيشي. بعد ذلك شهدت المدينة زيادة سكانية أخرى بين (2008-2019) حيث ارتفع من 120245 الى 167004 نسمة، ما يعكس النمو المستمر في عدد السكان. وبسبب هذه الزيادة تم تصنيف المدينة كولاية نظرا لكثافة سكانها وتنوع اقطابها الحضرية والسياحية والتعليمية والخدماتية والصناعة التقليدية

كثافة السكانية:

تعد دراسة الكثافة السكانية اداة مهمة لفهم توزيع السكان داخل المدينة، اذ تكشف عن نمط التنظيم المجالي من خلال رصد توزيع المساكن في كل قطاع تبرز الفروقات بين المناطق ذات الكثافة العالية والمنخفضة.

الجدول رقم (05) مراحل تطور الكثافة السكانية (1966-2019):

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2015	2019
كثافة سكانية	97,75	188,54	273,94	412,27	484,85	623,75	673,4

من خلال الجدول التالي نلاحظ ان الكثافة السكانية في المدينة تشهد ارتفاعا ملحوظا. وهذا راجع لزيادة عدد المواليد الذي بلغ 6530 مولودا عام 2019، مقابل انخفاض في معدل الوفيات الذي قدر ب 722 حالة في نفس السنة، ما يعكس فرقا واضحا بين المعدلين ويساهم في ارتفاع الكثافة السكانية.22

خلاصة:

من خلال الدراسة الطبيعية والسكانية لمدينة بوسعادة، يتضح أن المدينة تتمتع بموقع جغرافي مميز ضمن منطقة السهوب وعلى السفوح الشمالية للأطلس الصحراوي، مما منحها أهمية حضرية واقتصادية وسياحية. كما أن الخصائص الطبيعية للمدينة، خاصة التضاريس الجبلية والأودية والمناخ شبه الجاف، لعبت دورًا أساسيا في توجيه التوسع العمراني وتحديد المناطق القابلة للبناء.

22 سلمانة، سالم نعيمة، دنيا، 2025، محاكاة الحي الإيكولوجي على مخططات شغل الأرض باستعمال منظومة INDI دراسة حالة مخطط غل الأرض رقم 09 بوسعادة، جامعة محمد بوضياف المسيلة

الفصل الرابع: دراسة مخطط شغل الأرض رقم 02

تمهيد:

تُعد دراسة مجال منطقة التدخل من المراحل الأساسية في إعداد الدراسات العمرانية، إذ تسمح بفهم خصائص الموقع وإمكانياته والعوامل المؤثرة في تنظيمه وتطويره. وتعتمد هذه الدراسة على تحليل مختلف الجوانب الطبيعية، السكانية، العمرانية، والوظيفية، بهدف تحديد نقاط القوة والإكراهات التي تؤثر على استغلال المجال وتوجيه التوسع العمراني بشكل عقلائي ومتوازن.

خريطة رقم (05): تمثل موقع pos 02 بالنسبة لبلدية بوسعادة



1- تعريف مجال منطقة الدراسة:

حسب التقييم الذي حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية بوسعادة فإن مجال منطقة الدراسة يقع في المنطقة رقم (02).

حدودها

من الشمال الغربي أراضي جبلية

من الشمال الشرقي الطريق الوطني رقم 08

من الجنوب مخطط شغل الأراضي رقم 01. 23

المصدر: من إعداد الطالبة

23 تقرير مخطط شغل الأرض رقم 02، ص 19

2- بطاقة تعريفية لمنطقة الدراسة:

العنصر	التفاصيل
المساحة	المعمر: 11.33 هكتار الغير المعمر: 58.67 هكتار المساحة الإجمالية: 70 هكتار
عدد السكان المقدر:	6216 نسمة
عدد المساكن المبرمجة:	888 مسكن
الطبيعة العقارية	سكن جماعي
سنة الإنجاز	غير منجز

المصدر: من إعداد الطالبة

3- دراسة سكانية:

1- معدل شغل المسكن:

يعد معدل شغل المسكن أحد العناصر الأساسية لإبراز رفاهية وتوعية المسكن والمعبّر عن حجم السكن، حيث يقدر معدل شغل السكن ب 6,9 فرد / مسكن

2-التعداد السكاني: لدينا عدد مساكن مبرمج 888 و معدل شغل المسكن 6,9 ف/مسكن عند ضرب نجد عدد سكان مقدر بـ 6127 نسمة

3-الكثافة السكانية: تقدر مساحة مخطط شغل الأراضي رقم 02 ب 70 هكتار، ويقدر عدد سكانها ب 6127 نسمة، وبذلك تكون الكثافة السكانية الخام للمنطقة تقدر ب 76,58 نسمة / هكتار.

جدول رقم (06): يمثل معطيات سكانية

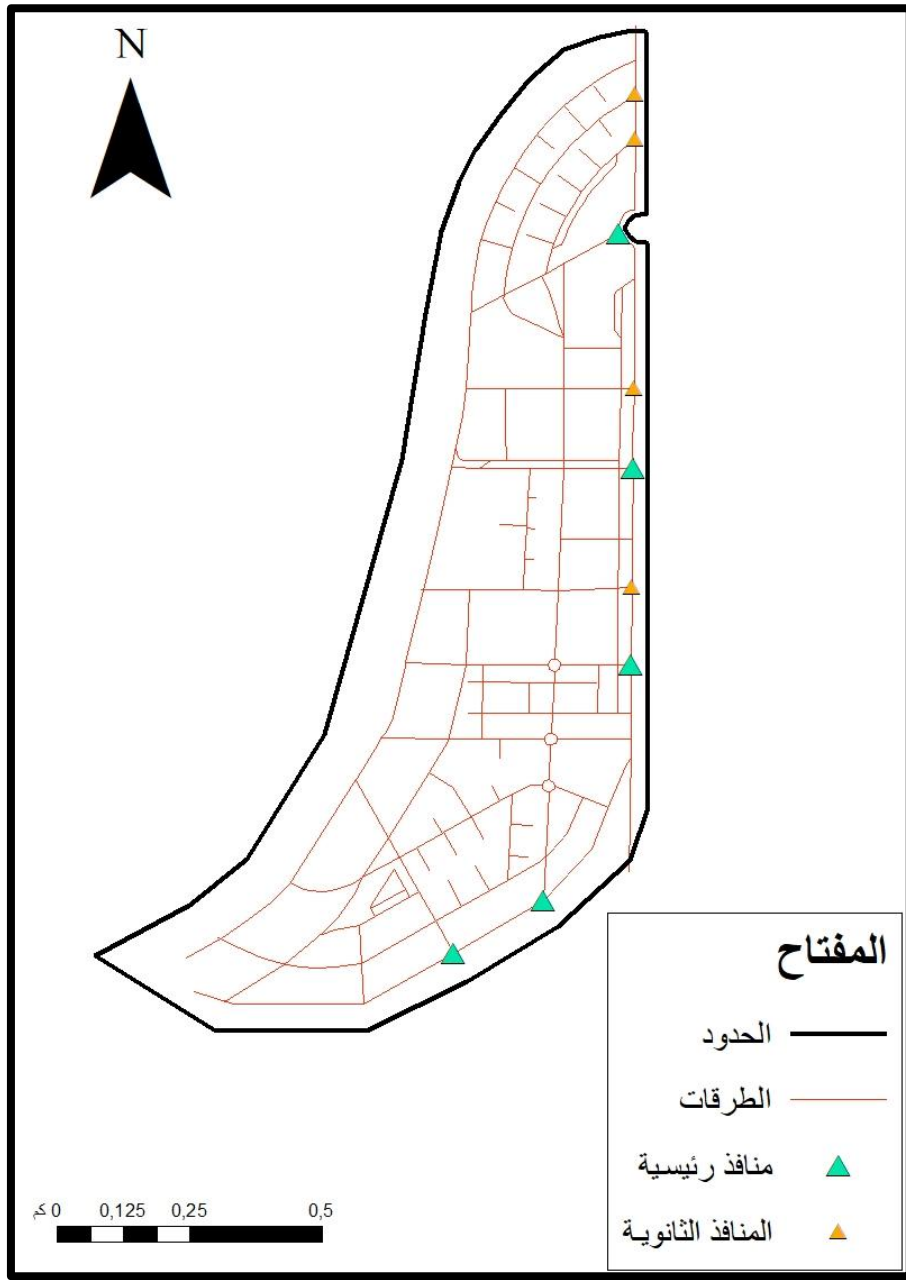
المنطقة	المساحة	التعداد السكاني	الكثافة السكانية	معدل شغل المسكن
مخطط شغل الأرض رقم 02	70 هكتار	6127 نسمة	87,52 نسمة / هكتار	6,9 ف/ مسكن

المصدر: من إعداد الطالبة

4-المنافذ: إن موقع الأرضية يتميز بتعدد منافذ الولوج، حيث يضمن ذلك سهولة الوصول إليه بفضل توزيع المنافذ على طول حدوده. نلاحظ وجود عدة منافذ رئيسية تسمح بربط الموقع بمحيطة الخارجي، إضافة إلى منافذ ثانوية تعزز النفاذية داخل النسيج العمراني، مما يساهم في تحسين حركة التنقل.

مخطط رقم (06)

المنافذ الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 02



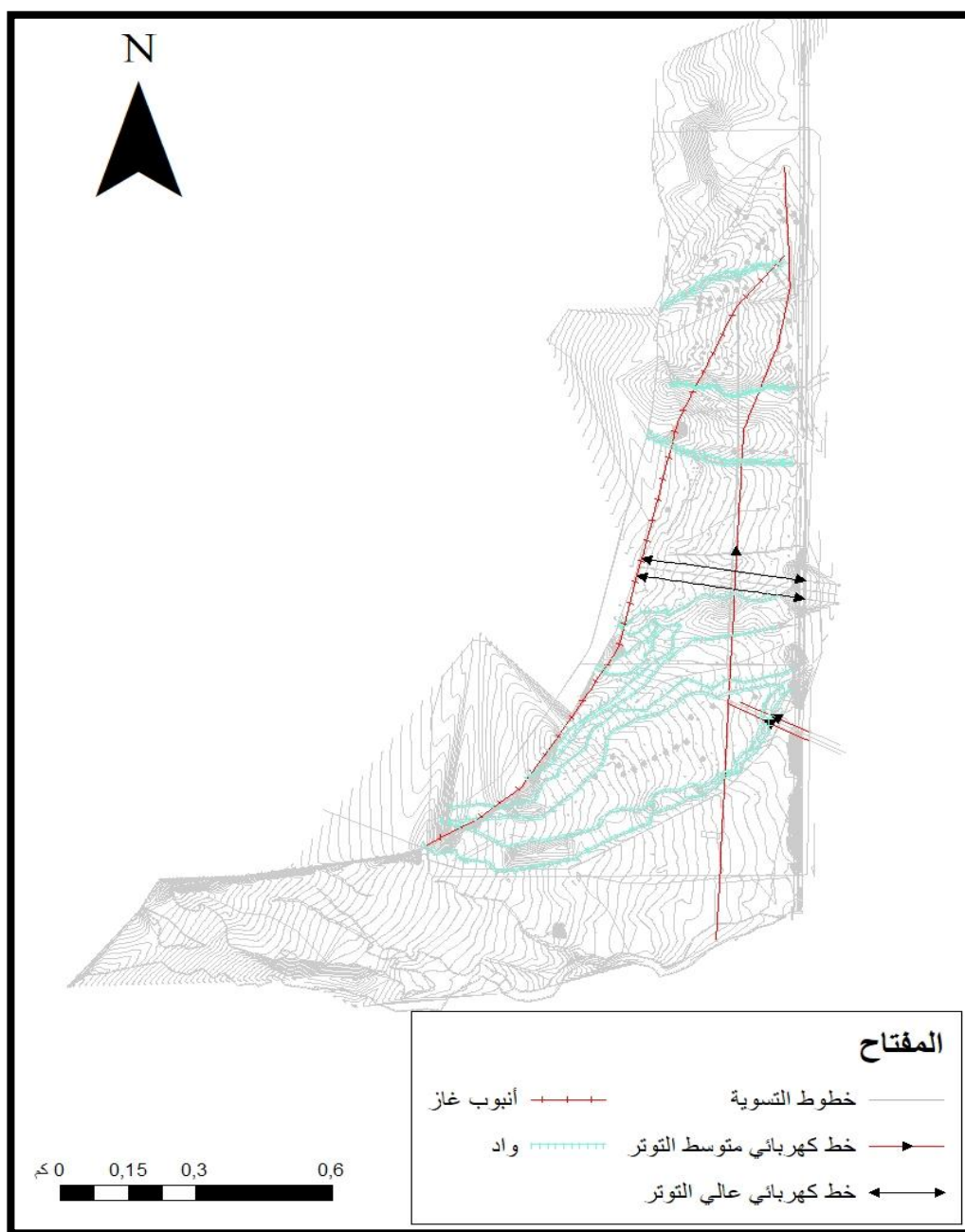
المصدر: من إعداد الطالبة

5-الطبيعة القانونية: يعتبر مخطط شغل الأراضي رقم 02 منطقة تابعة لأملاك الدولة

6-الطبوغرافيا: مجال منطقة الدراسة يتميز بأرضية ذات طبيعة طبوغرافية بسيطة وانحدار ضعيف بأخذ اتجاه من الشمال نحو الجنوب يتراوح ما بين (0-5) مما يساعد على مد الشبكات القاعدية المختلفة.

مخطط رقم (07)

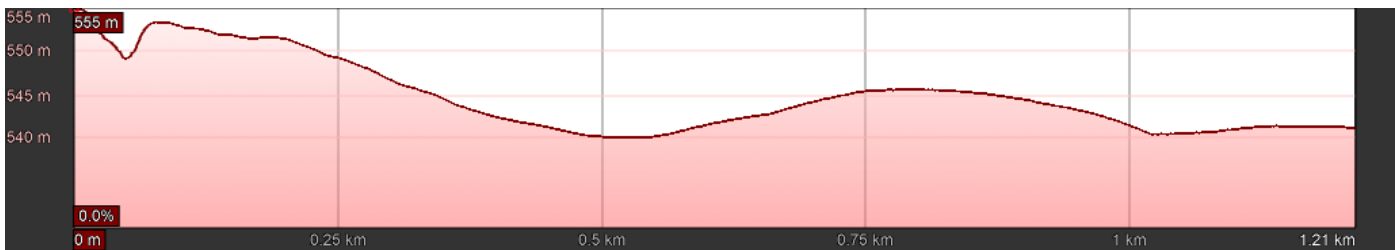
الخريطة الطبوغرافية لمنطقة الدراسة



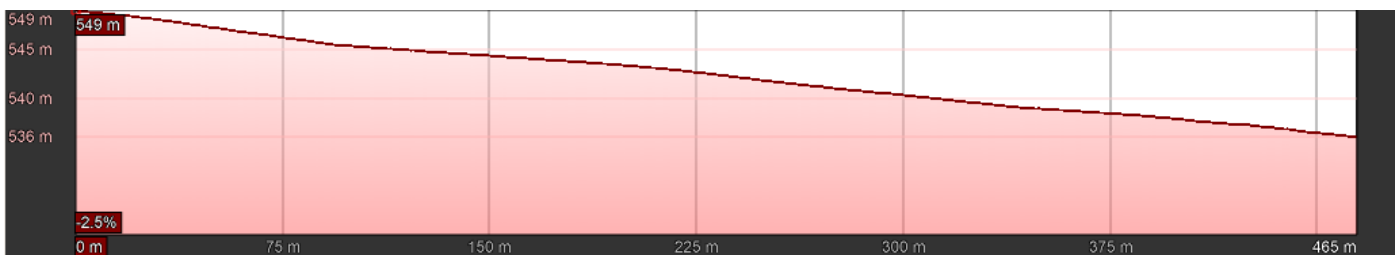
صورة رقم (09): خطين مقطع الطولي والعرضي



الشكل رقم (04): يمثل مقطع الطولي لمنطقة الدراسة



الشكل رقم (05): يمثل مقطع العرضي لمنطقة الدراسة

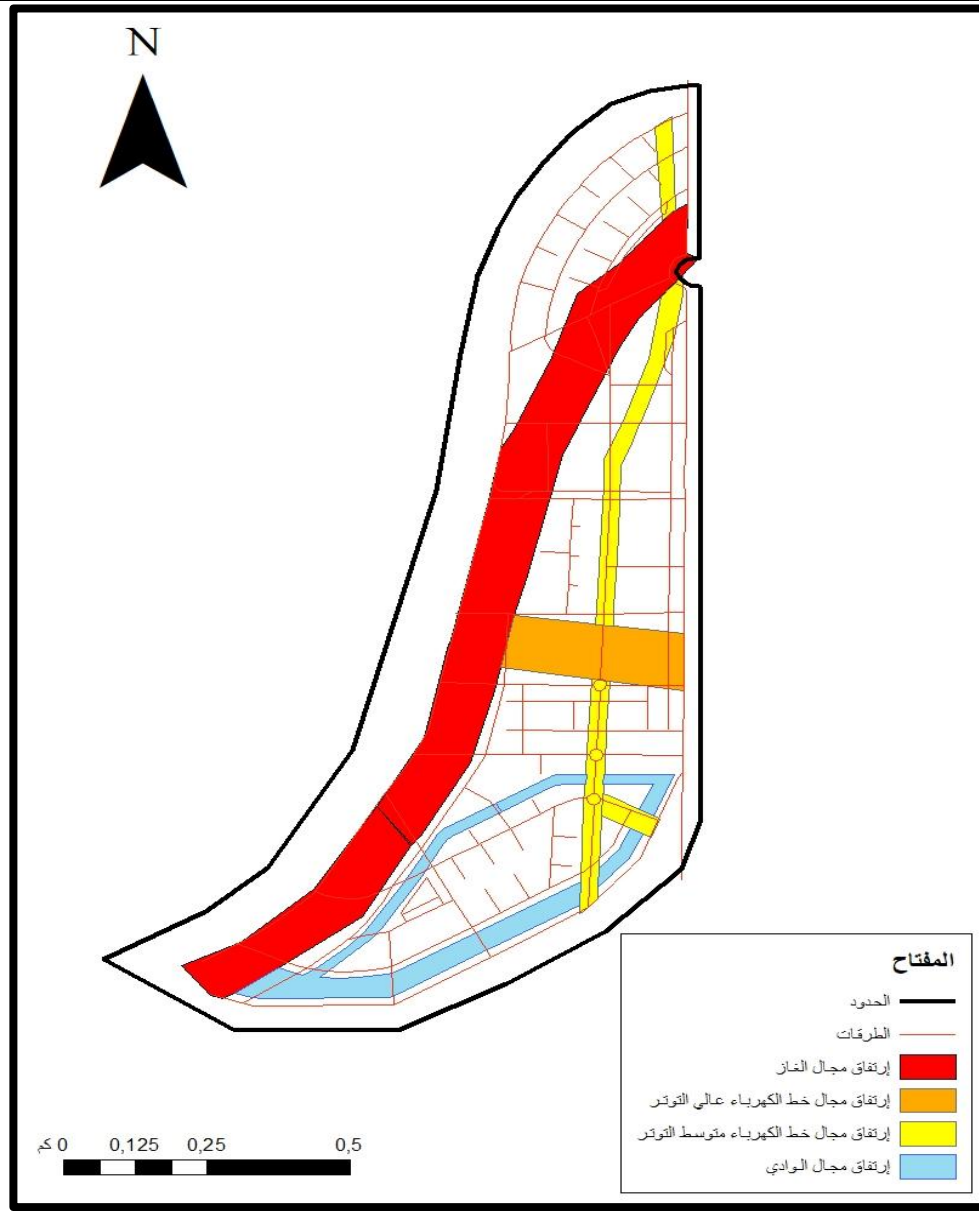


المصدر: من إعداد الطالبة

8-الارتفاعات: تُظهر الخريطة وجود عدة ارتفاعات على مستوى منطقة الدراسة (02) بمخطط شغل الأراضي (POS) بمدينة بوسعادة، تتمثل في وادٍ يفرض حيز حماية طبيعي، وأنبوب غاز يشكل خطراً يستوجب احترام مسافة الأمان، إضافة إلى خط كهربائي متوسط وعالي التوتر وهي تفرض قيوداً على التوسع العمراني داخل المجال.

مخطط رقم (08)

ارتفاعات مخطط شغل الأرض رقم 02



المصدر: من إعداد الطالبة

9-دراسة المحيط المجاور:

1- موقع الحي وعلاقته بالمحيط: يتواجد الحي محل الدراسة على حافة المدينة، مما يمنحه طابعاً انتقاليًا بين المجال الحضري والمجال غير المعمّر. ويتميز موقعه بارتباط مباشر بمحور طرقي هام يتمثل في الطريق الوطني رقم 08 من الجهة الشرقية، ما يعزز من إمكانية الوصول إليه ويمنحه قابلية للاندماج المستقبلي ضمن النسيج الحضري.

كما يتأثر الموقع بوجود وادٍ، والذي يشكل عنصراً طبيعياً مؤثراً على التوسع العمراني وعلى تنظيم المجال.

2- التجهيزات المحيطة بالحي: يحيط بالحي عدد من التجهيزات ذات طابع محلي، منها:

- من الجهة الشرقية: وجود مؤسسة إعادة التهيئة، مما يعكس طابعاً إدارياً/خدماتياً.
 - من الجهة الجنوبية: قاعة متعددة النشاطات ومسجد، وهي تجهيزات ذات بعد اجتماعي وديني تخدم السكان مباشرة.
- هذه التجهيزات تعطي للحي وظيفة سكنية مدعمة بخدمات أساسية، رغم محدوديتها.

3- أنماط السكن بالمحيط المجاور: يتميز المحيط المجاور بوجود:

- **سكن جماعي** بالقرب من منطقة الدراسة، مما يدل على كثافة سكانية متوسطة إلى مرتفعة.
- في حين أن: الجهتين الشمالية والغربية تبقيان غير معمرتين، ومصنفتين كاحتياطي عقاري للتعمير المستقبلي.
- هذا يعكس تبايناً واضحاً بين مجال مبني وآخر في طور التوسع.

4- شبكة الطرق والحركية يعتمد الحي أساساً على:

- الطريق الوطني رقم 08 كأهم محور للحركة من الجهة الشرقية، والذي يربطه بباقي أجزاء المدينة.

5- منافذ الحي يتوفر الحي على منفذ رئيسي من الجهة الشرقية عبر الطريق الوطني، في حين تبقى باقي المنافذ محدودة ، خاصة في الجهات الشمالية والغربية.

صورة رقم (10): تمثل مؤسسة عقابية لمدينة بوسعادة



10- دراسة العمرانية:

1-10- دراسة الإطار المبنى والغير المبنى:

تقدر مساحة مخطط شغل الأراضي رقم 02 ب 70 هكتار، وتمثل فيها المساحة المبنية حوالي 11.33 هكتار أي بنسبة 16.18%

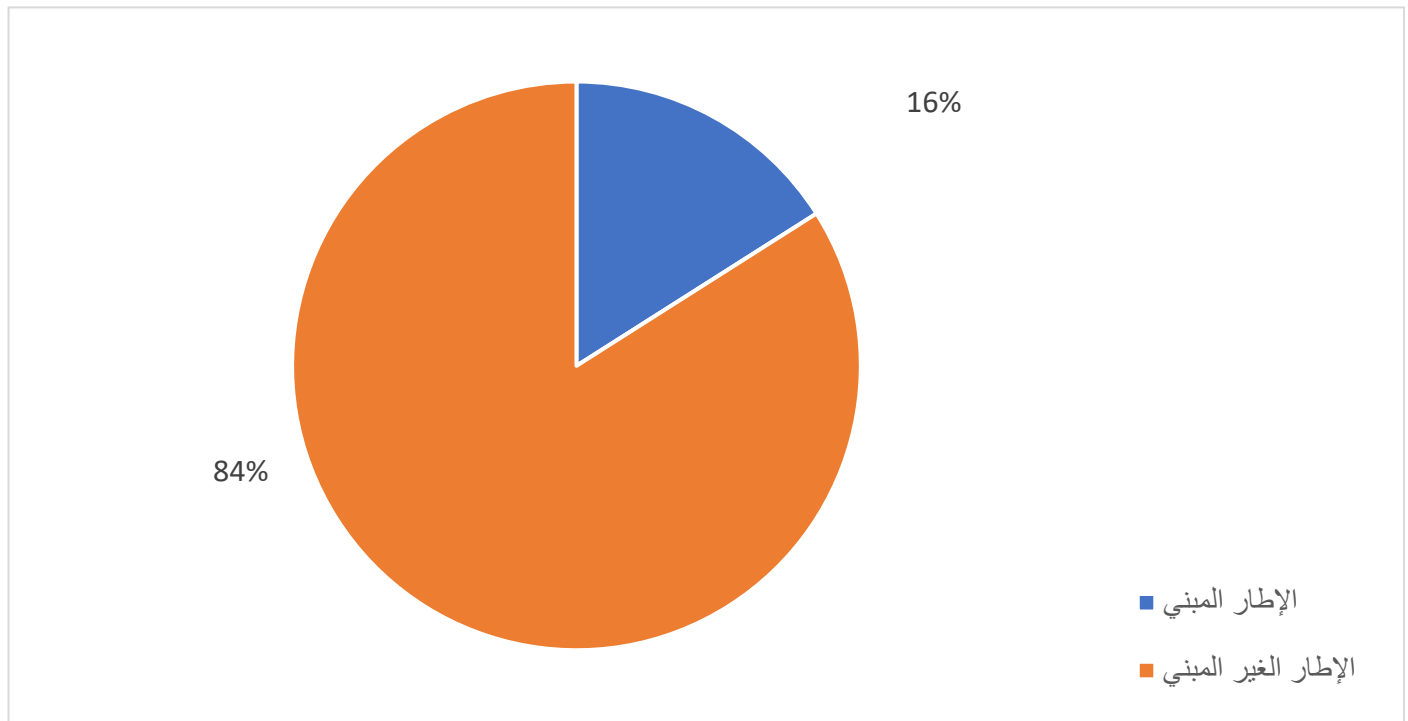
أما المساحة غير المبنية فهي تقدر ب 58.67 هكتار أي بنسبة 83.81% من المساحة الإجمالية للمنطقة، والتي تتمثل في مساحة الطرق والمساحات الخضراء ومساحات اللعب ومواقف السيارات والأرصفت ومساحات شاغرة غير مهيئة.

جدول رقم (07): يمثل التوزيع النسبي لمساحة المخطط شغل الأرض رقم 02

التعيين	المساحة (هكتار)	النسبة (%)
المساحة المبنية	11.33	16.18
المساحة الغير المبنية	58.67	83.81
المساحة الكلية	70	100

المصدر: من إعداد الطالبة

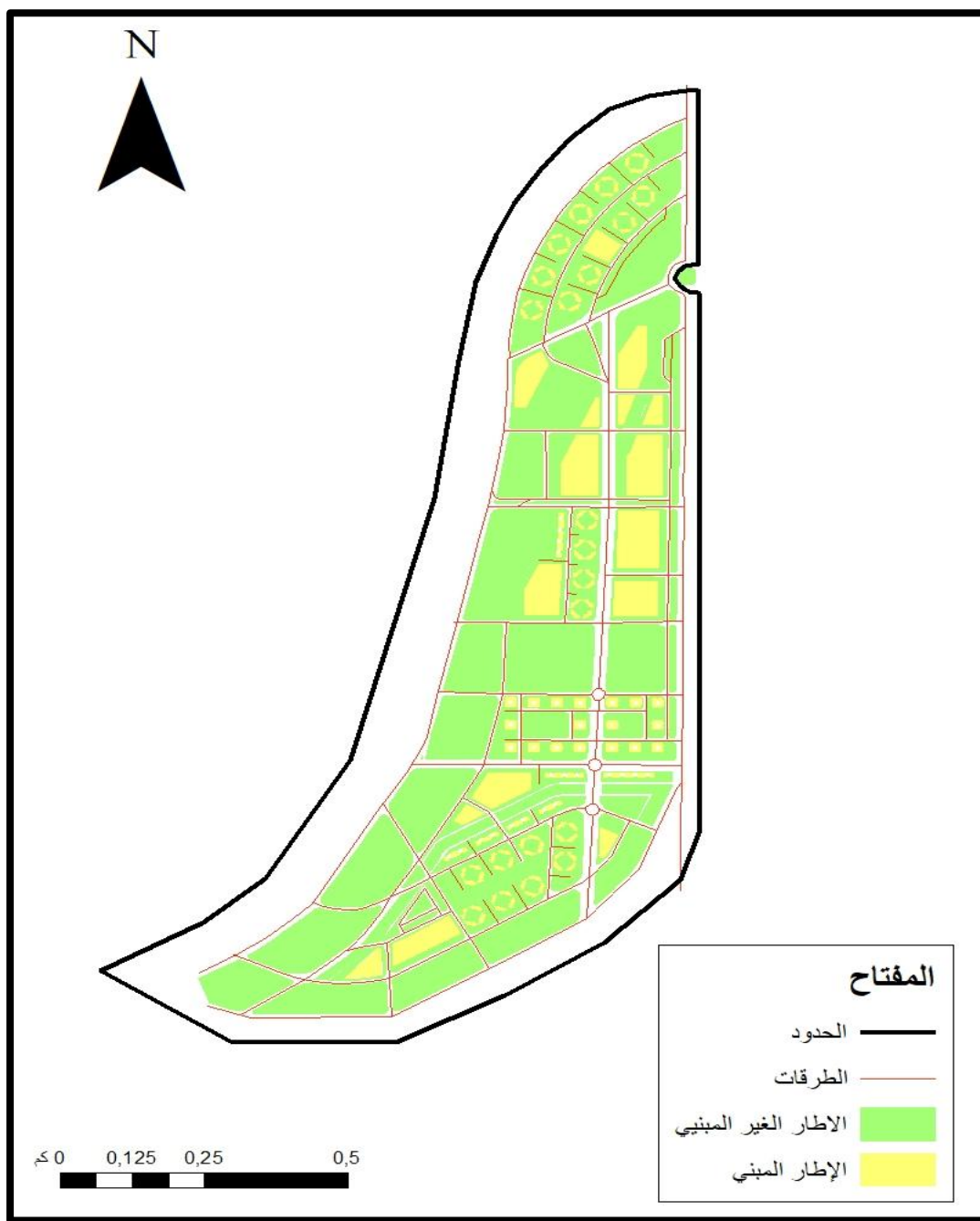
شكل رقم (06): يمثل نسبة التوزيع الإطار المبني والغير المبني



المصدر: من إعداد الطالبة

مخطط رقم (09)

الإطار المبنى والغير المبنى لمخطط شغل الأرض رقم 02



المصدر: من إعداد الطالبة

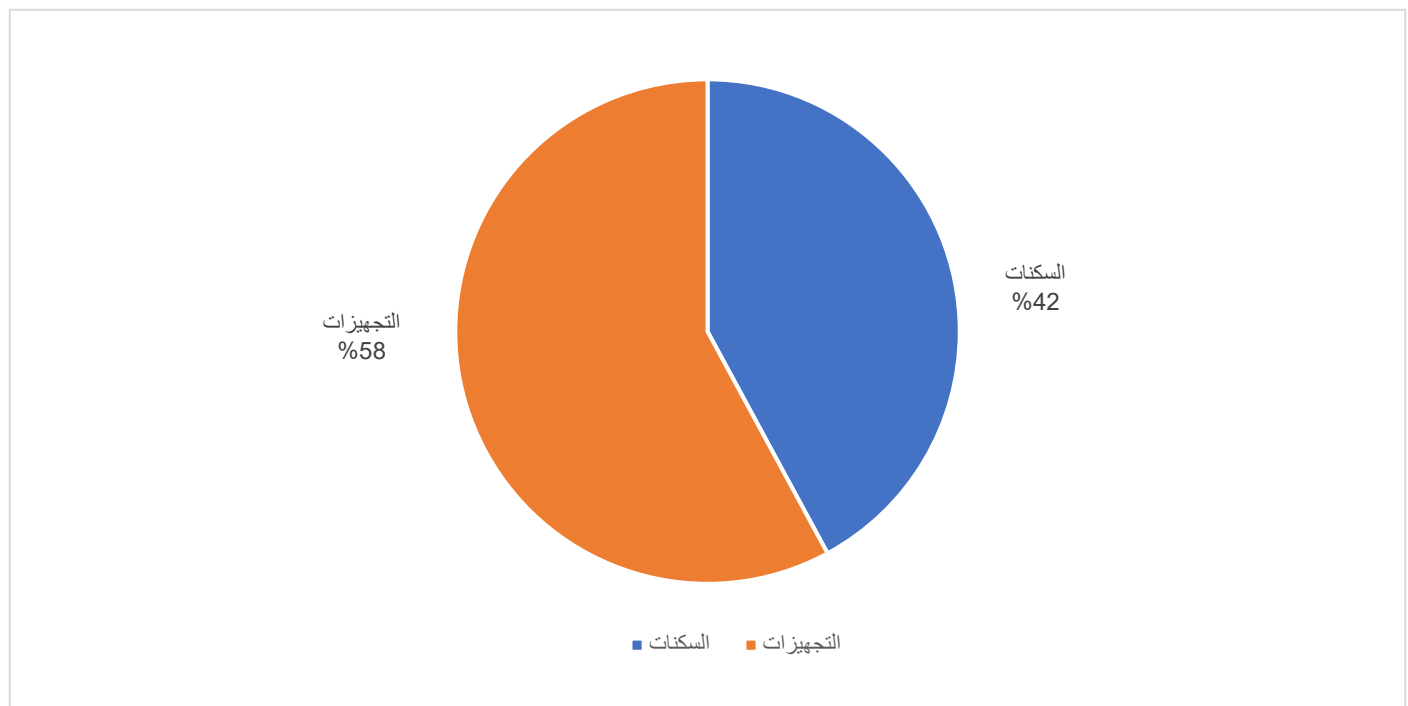
يشمل الإطار المبني السكنات بمساحة 4.72 هكتار أي بنسبة 41.65% وتجهيزات 6.6 هكتار أي بنسبة 58.25%.

جدول رقم (08): يمثل الإطار المبني لمخطط شغل الأرض رقم 02

المباني	المساحة (هكتار)	النسبة (%)
السكنات	4.72	41.65
التجهيزات	6.6	58.25
المجموع	11.33	100

المصدر: من إعداد الطالبة

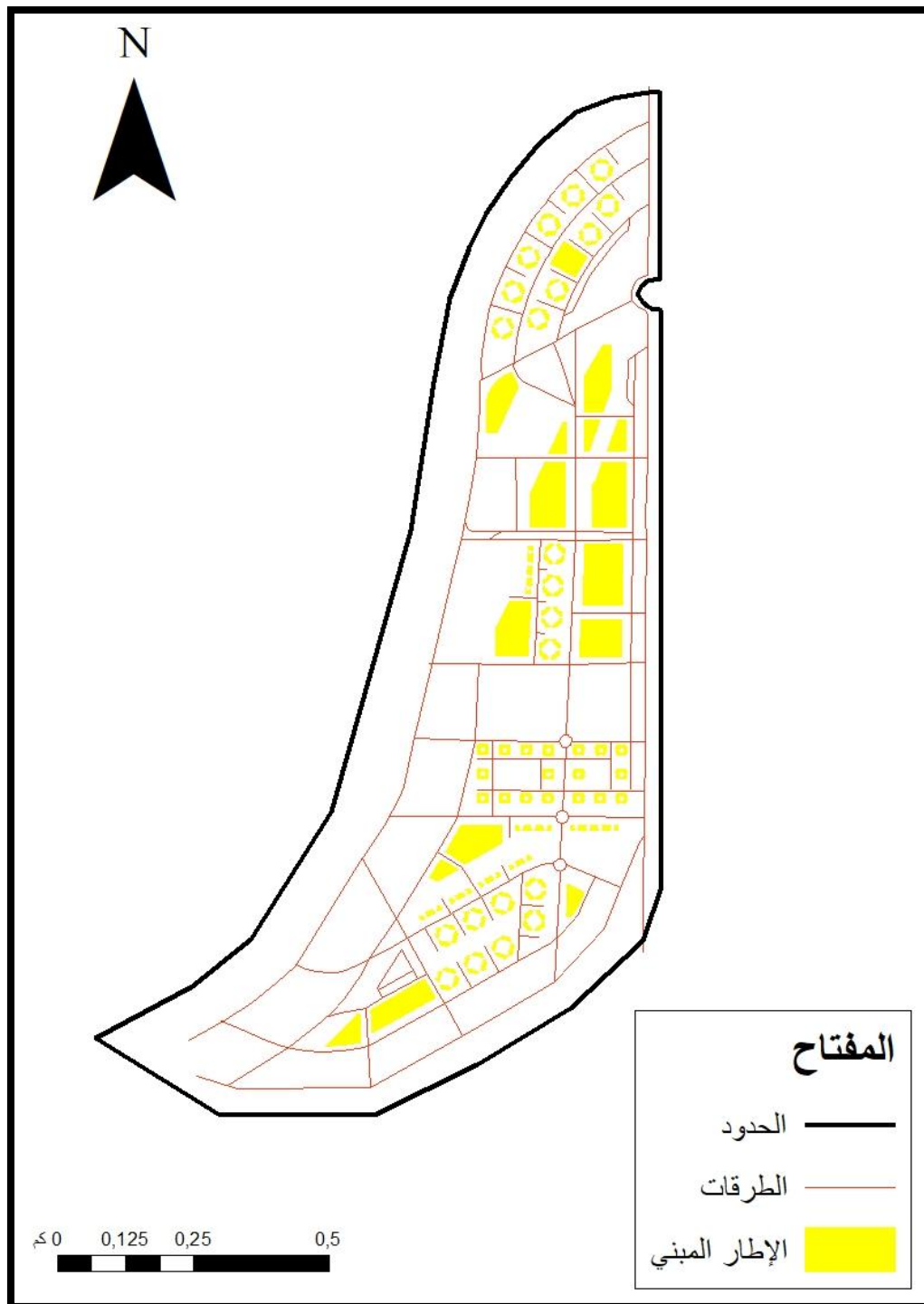
شكل رقم (07): يمثل مساحة التجهيزات والسكنات من مساحة الإطار المبني



المصدر: من إعداد الطالبة

مخطط رقم (10)

الإطار المبني لمخطط شغل الأرض رقم 02



المصدر: من إعداد الطالبة

مخطط رقم (11)

الإطار المبني (السكنات والتجهيزات) لمخطط شغل الأرض رقم 02



المصدر: من إعداد الطالبة

السكنات: تعتبر السكنات الموجودة في المنطقة من النمط الجماعي فقط حيث تتميز منطقة السكن الجماعي المقترح بهذا المخطط بوجود بنايات سكنية تأخذ في اغلب الأحيان شكل هندسي رباعي الأضلاع مساحتها تتراوح بين 160م إلى 270م وهي تتميز باختلاف في عدد الواجهات فهناك ذات واجهة واحدة وذات واجهتين وهناك أيضا بعض السكنات التي تتميز بثلاث واجهات.

التجهيزات: تعتبر التجهيزات عاملا أساسيا في تنمية وتطوير المجتمعات البشرية لما لها من انعكاسات مباشرة في توزيع السكنات وتنظيمها وتعد بجميع انواعها وانماطها عنصرا هاما سوأءا من الناحية الاقتصادية أو من الناحية الاجتماعية أو العمرانية وتحتل في مخطط شغل الاراضي رقم 02 مساحة تقدر ب 6,6 هكتار بنسبة 58,25% من المساحة الاجمالية للإطار المبني.

جدول رقم (09): يمثل نوع وعدد التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الأراضي رقم 02

التجهيزات	النوع	المساحة(هكتار)	العدد
مدرسة ابتدائية	تجهيزات تعليمية	1.264	02
متوسطة		0.2446	01
ثانوية		0.77	01
مسجد	تجهيزات دينية	0.8545	02
قاعة علاج	تجهيزات خدماتية	0.21	01
فرع إداري		0.4853	02
فرع بريد		0.1978	01
مكتبة		0.1267	01
مسبح بلدي		0.1155	01
مرفق رياضي		0.5024	01
مركز الحماية المدنية		0.5430	01
أمن الحضري	تجهيزات الأمنية	0.1627	01
شرطة قضائية		0.8260	01

المصدر: من إعداد الطالبة

10-3- دراسة الإطار الغير المبني:

الإطار غير المبني هو مجال يضم جل العناصر المكونة للمنظر والمشيد العمراني والتي تتمثل في الطرق الأرصفة والمساحات الخضراء، ومساحات اللعب ... من هذا المنطلق تستنتج بأنه مكون هام واساسي للمجالات الخارجية فانطلاقا من المخططات المتوفرة مساحة الإطار غير المبني التي تقدر 58.67 بهكتار أي بنسبة 83.81% من اجمالي مساحة المنطقة.

10-3-1- الطرق والأرصفة:

تعتبر الطرق أول عنصر مهيكّل للمنطقة بحيث أنها تحدد التنظيم والتقسيم العام للمنطقة كما انها تلعب دورا هاما في الربط بين مختلف اجزاء المنطقة من جهة وأطراف المدينة من جهة أخرى وهي تمثل نسبة 39.31 % من المساحة الكلية لمنطقة الدراسة.

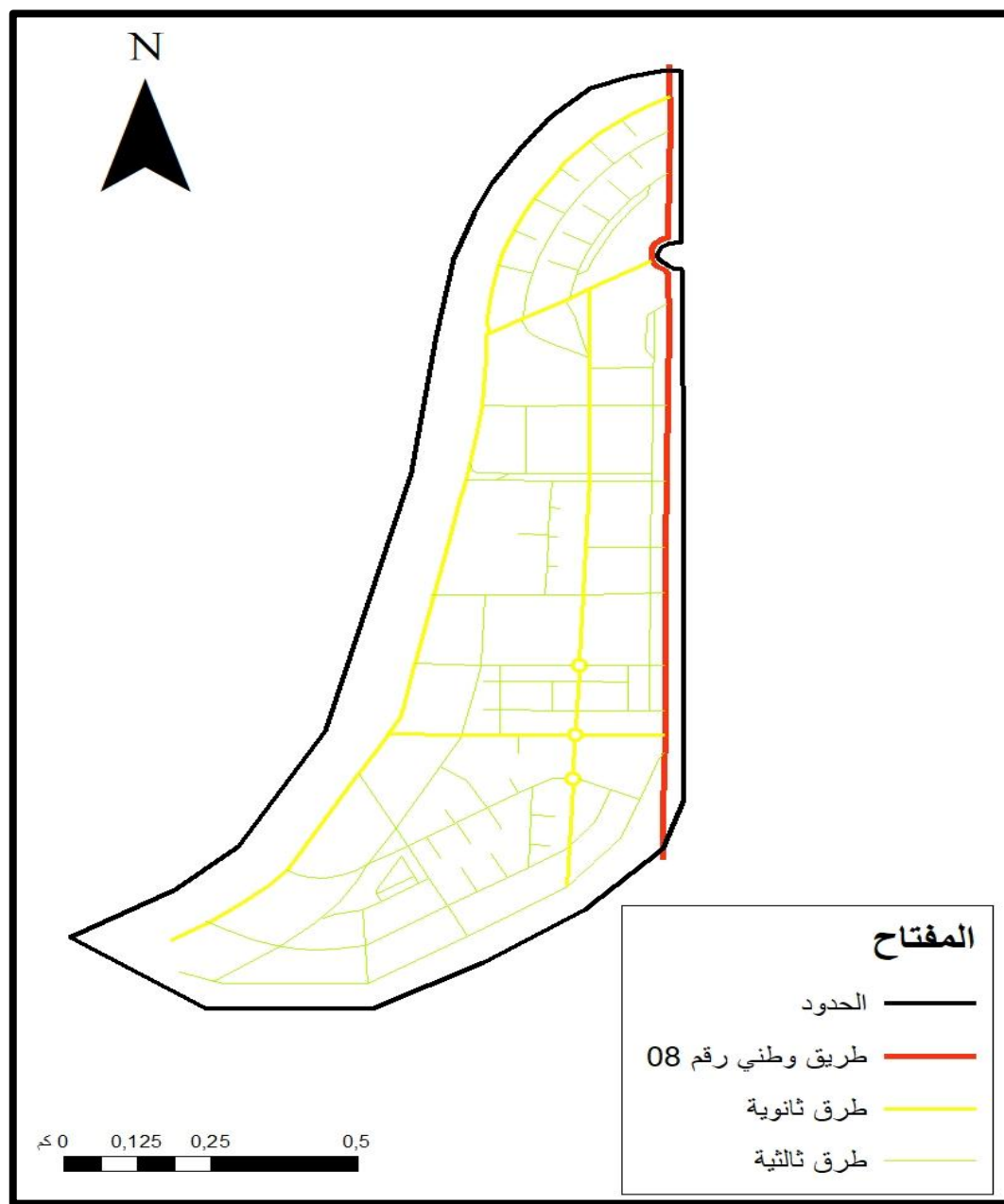
جدول رقم (10): يمثل مساحات ونسبة الطرقات الموجودة في مخطط شغل الأرض رقم 02

الطرقات	المساحة (هكتار)	النسبة (%)
الطريق الرئيسي	2.06	2.94
الطريق الثانوي	7.9	10.12
الطريق الثالثي	17.33	24.75

المصدر: من إعداد الطالبة

مخطط رقم (12)

تصنيف الطرقات لمخطط شغل الأرض رقم 02

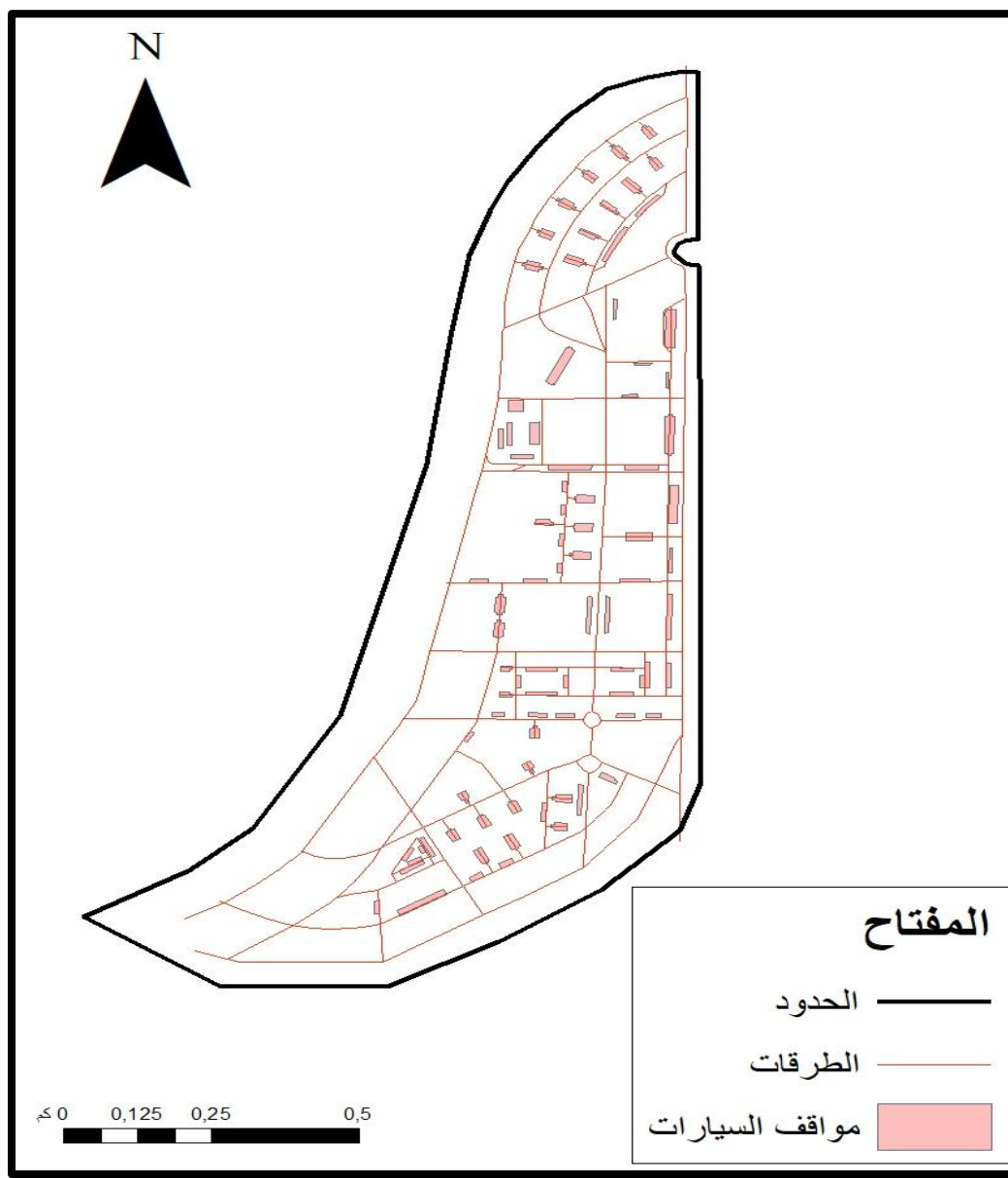


المصدر: من إعداد الطالبة

11-المواقف: يحتوي مخطط شغل الأرض رقم 02 من تشنت في توزيع مواقف السيارات داخل النسيج العمراني، ما يضعف من فعاليتها التنظيمية ويؤدي إلى غياب تسلسل واضح لنقاط التوقف، إضافة إلى عدم ارتباط بعضها بشكل مباشر بمدخل البنايات، وهو ما يؤثر على سهولة الوصول وجودة الاستعمال.

مخطط رقم (13)

مواقف السيارات الموجودة في مخطط شغل الأرض رقم 02

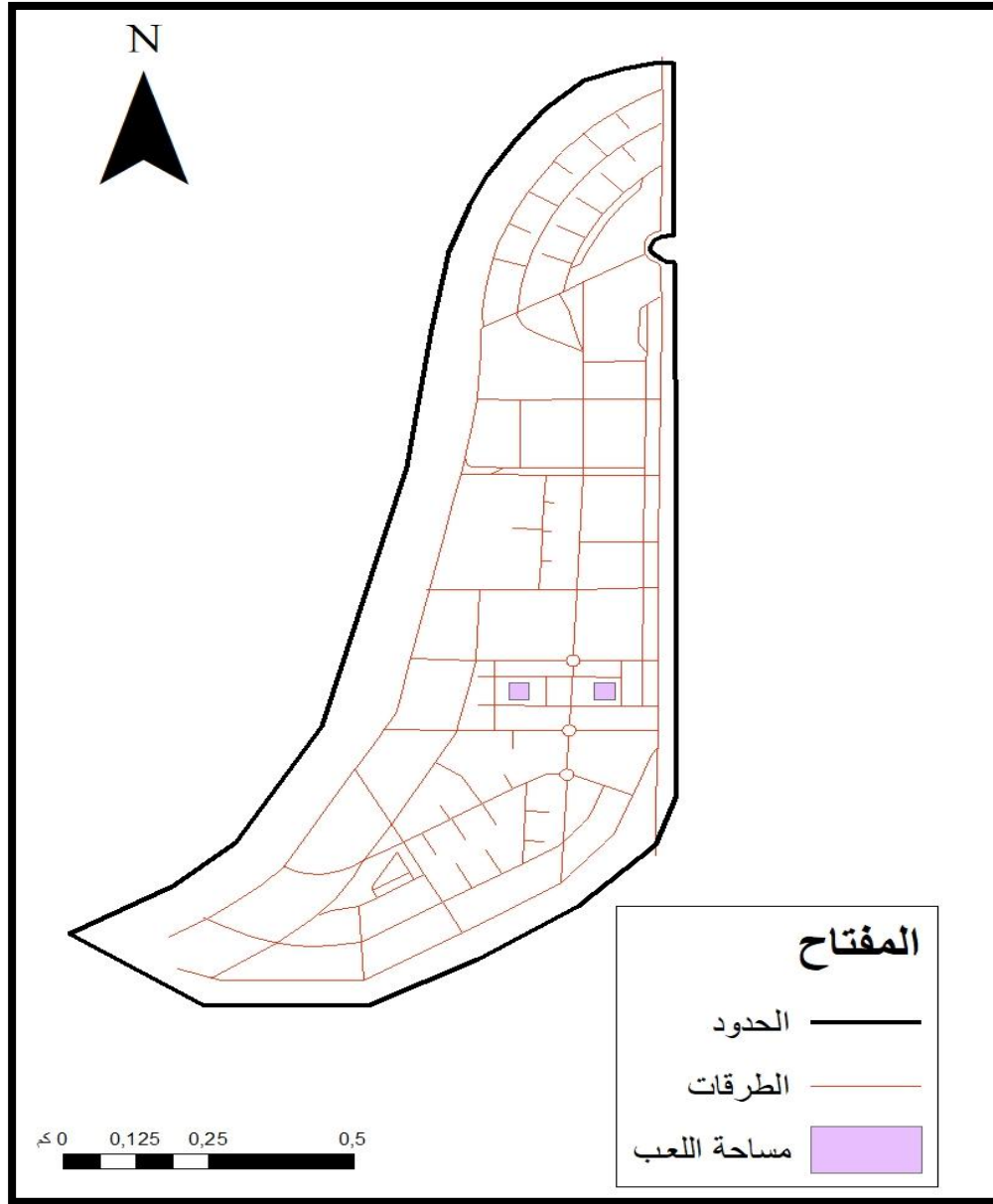


المصدر: من إعداد الطالبة

12-مساحات اللعب: تتمتع منطقة الدراسة بتخطيط عمراني متوازن يرتكز على مساحتي لعب بتموضع مركزي استراتيجي يضمن عدالة الوصول وسهولة التنقل لجميع القاطنين.

مخطط رقم (14)

مساحات اللعب الموجودة في مخطط شغل الأرض رقم 02



المصدر: من إعداد الطالبة

13- المساحات الخضراء: إن المساحات الخضراء عنصر حيوي داخل التجمعات السكنية حيث أنها تؤثر مباشرة على الجانب النفسي للسكان بالإضافة إلى الدور الجمالي والحيوي الذي تلعبه والملاحظ في المنطقة أنها تحتوي على مجموعة من المساحات الخضراء موزعة بشكل غير متوازن، حيث تتركز في بعض المناطق خاصة غربية، كما أنها منفصلة عن بعضها وغير مترابطة، مما يقلل من فعاليتها داخل النسيج العمراني.

مخطط رقم (15)

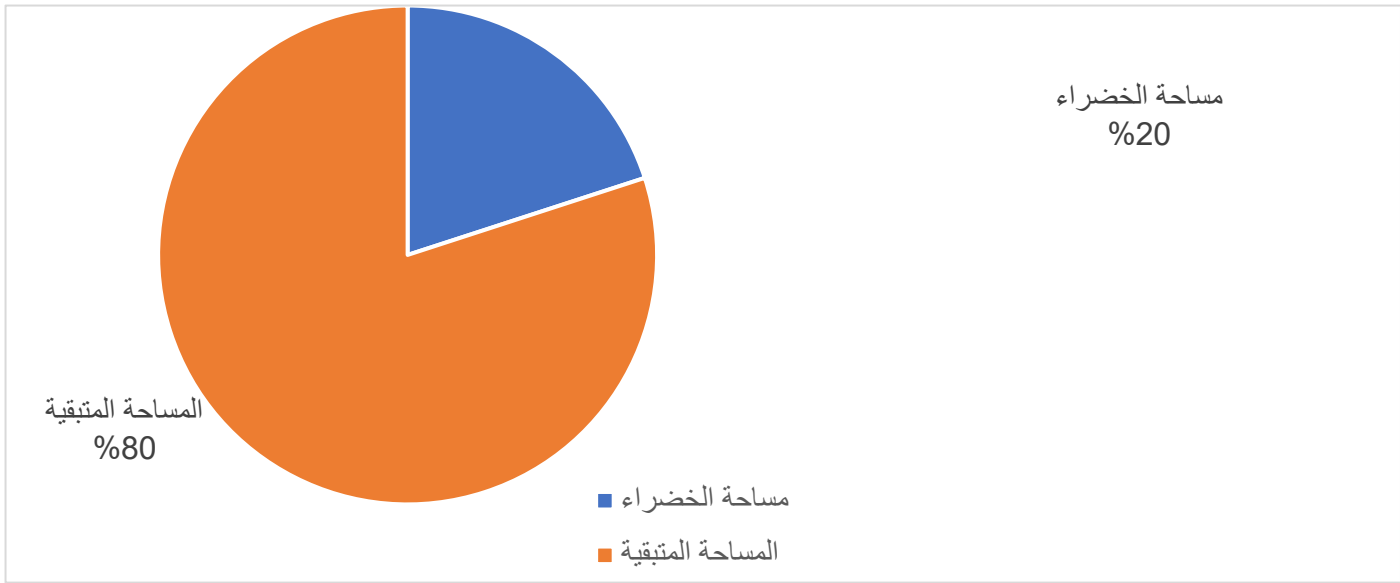
المساحات الخضراء الموجودة في مخطط شغل الأرض رقم 02



المصدر: من إعداد الطالبة

تُقدَّر المساحات الخضراء في المخطط شغل الأرضي بـ 15.25 هكتاري ما يعادل نسبة تقارب 21.78% من المساحة الإجمالية، وهي نسبة تُعتبر مرتفعة نسبياً ضمن التنظيمات الحضرية. ويبلغ نصيب الفرد منها حوالي 25 م²/فرد، وهو ما يفوق بشكل واضح المعيار الوطني المحدد بـ 6.8 م²/فرد

الشكل رقم (08): يمثل نسبة مساحات الخضراء



تُقدَّر المساحات الخضراء في المخطط شغل الأرضي بـ 15.25 هكتار أي ما يعادل نسبة تقارب 21.78% من المساحة الإجمالية، وهي نسبة تُعتبر مرتفعة نسبياً ضمن التنظيمات الحضرية. ويبلغ نصيب الفرد منها حوالي 25 م²/فرد، وهو ما يفوق بشكل واضح المعيار الوطني المحدد بـ 6.8 م²/فرد غير أن هذه القيمة الكمية المرتفعة لا تعكس بالضرورة جودة حضرية فعلية، إذ ترتبط طبيعة هذه المساحات بوجود مجموعة من العوائق المجالية، تتمثل في مرور أنبوب غاز، وخطوط كهرباء ذات توتر متوسط وعالي، إضافة إلى مجرى وادٍ. وقد فرضت هذه العناصر قيوداً صارمة على قابلية البناء، مما أدى إلى توجيه هذه المجالات نحو تصنيفها كمساحات خضراء.

بناءً على ذلك، يظهر أن جزءاً معتبراً من هذه المساحات ليس ناتجاً عن اختيار تخطيطي محض، بل هو نتيجة مباشرة لإكراهات تقنية وطبيعية، وهو ما يؤثر على طبيعتها ووظيفتها داخل النسيج الحضري. كما أن هذا الوضع ينعكس على شكل التنظيم العام للمخطط، حيث تساهم هذه العوائق في إحداث نوع من الانقطاع أو التجزئة داخل المجال العمراني، وتؤثر على استمرارية وتماسك الأنسجة المبنية.

14- الدراسة الاقتصادية ومالية للعقار ضائع بسبب الإرتفاعات:

الدراسة الاقتصادية:

حساب العقار الضائع بسبب شبكة الكهرباء (خط كهرباء عالي التوتر):

سعر المتر الطولي للشبكة ذات التوتر العالي: 10000,00 دج

من أجل تحويل خطين ذات التوتر العالي

يتطلب طول الشبكة 430 متر طولي وعليه.

التكلفة: $430 \times 10000 = 4300000.00$ دج

تشغل شبكة الكهرباء عالية التوتر مساحة 4.747 هكتار من إجمالي مساحة إجمالية أي بنسبة تقدر بـ 6.78%.

حساب العقار الضائع بسبب الغاز (أنبوب غاز):

سعر المتر الطولي لأنبوب غاز 8 بوصة: 8000.00 دج

من أجل تحويل أنبوب غاز

يتطلب طول الشبكة 2342 متر طولي وعليه.

التكلفة: $2342 \times 8000.00 = 18736000.00$ دج

يشغل أنبوب الغاز مساحة 17.937 هكتار من إجمالي مساحة إجمالية أي بنسبة تقدر بـ 25%.

الدراسة المالية:

مساحة العقار: 23.58 هكتار

سعر متر مربع: 12155.00 دج

التكلفة: $235800 \times 12155 = 2866149000.00$ دج

خلاصة:

تظهر الدراسة الاقتصادية والمالية أن تكلفة تحويل خطوط الكهرباء وأنابيب الغاز هي استثمار ذكي ومربح للغاية. فعلى الرغم من أن هذه الشبكات تعيق استغلال مساحة كبيرة من العقار (تصل إلى حوالي 31% من المساحة الإجمالية)، فإن تكلفة تحويلها المقدرة بـ 23,036,000 دج تظل ضئيلة جداً مقارنة بالقيمة الإجمالية للعقار التي تتجاوز 2.8 مليار دج.

إن استرداد هذه المساحات المعطلة وتحريرها من قيود الارتفاق سيؤدي إلى رفع القيمة الاستثمارية للأرض بشكل كبير، حيث لا تتجاوز تكلفة التحويل نسبة 0.8% من إجمالي قيمة العقار. هذا يعني أن العائد من تحرير هذه المساحات وتطويرها يتفوق بمراحل على التكاليف التقنية المطلوبة، مما يجعل عملية التحويل خطوة ضرورية ومربحة لضمان الاستغلال الأمثل للوعاء العقاري.

مشروع التنفيذ

1- برمجة السكن الجماعي

في إطار استرجاع الوعاء العقاري بعد تحويل الارتفاقات الاصطناعية (خطوط الكهرباء وأنابيب الغاز)، تم اقتراح مشروع سكني جماعي يهدف إلى تحقيق استغلال أمثل للأرض مع ضمان جودة عمرانية وبيئية.

المعطيات الأساسية

العنصر	القيمة
المساحة الإجمالية	23.58 هكتار
نسبة الطرق والتجهيزات والمساحات الخضراء	35%
المساحة الصافية للبناء	15.32 هكتار
الكثافة المعتمدة	90 مسكن/هكتار

القدرة الاستيعابية

عدد السكنات الإجمالي ≈ 1380 مسكن

المعطيات

• عدد السكنات: 1380 مسكن

• معيار السكان: 6.9 ساكن/مسكن

• $N9522 = 1380 \times 6.9$

عدد السكان = 9522 ساكن

مواقف السيارات

المعيار:

• 1 موقف / 3 مساكن

$P = 1380 \div 3$

موقف $P = 460$

$$S=460 \times 12.5$$

$$S=5750 \text{ m}^2 = 0.57 \text{ ha}$$

مساحة مواقف السيارات = 0.58 هكتار

المساحات الخضراء (5 م²/ساكن)

$$S=5 \times 9522$$

$$S=47,610 \text{ m}^2 = 4.76 \text{ ha}$$

المساحات الخضراء = 4.76 هكتار

مساحات اللعب (2 م²/ساكن)

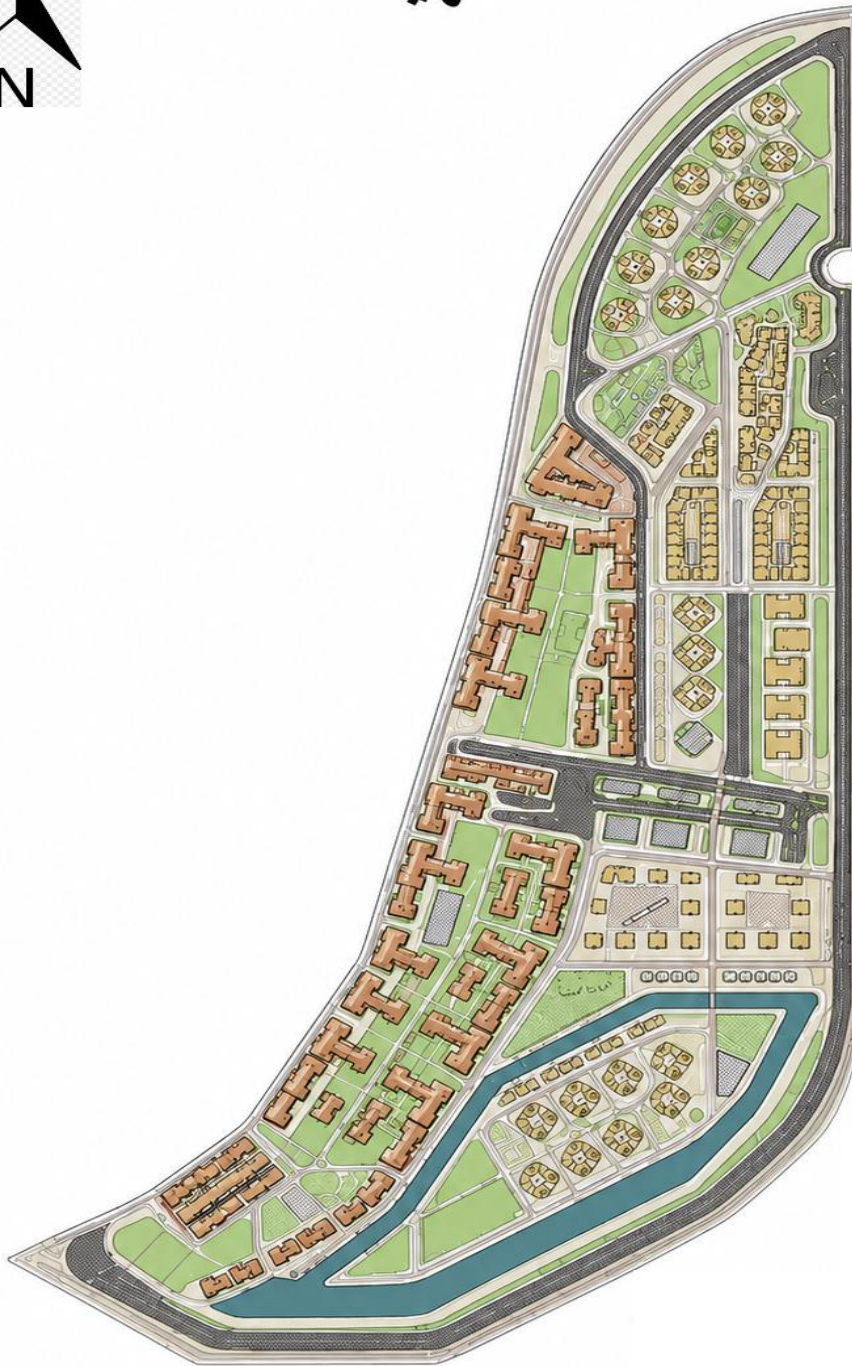
$$S=2 \times 9522$$

$$S = 19,044 \text{ m}^2 = 1.90 \text{ ha}$$

مساحات اللعب = 1.90 هكتار

مخطط رقم (16)

مخطط تهيئة



مفتاح المخطط

- سكنات جماعية المبرمجة
- سكنات جماعية الموجودة
- مساحات خضراء
- مساحات اللعب
- الطرق

0 0.25 0.5 0.75 1.0 km

مخطط تهيئة



مفتاح المخطط

- سكنات جماعية
المبرمجة
- سكنات جماعية
الموجودة
- مساحات خضراء
- مساحات اللعب
- الطرق

0 0.25 0.5 0.75 1.0 km

خلاصة:

وفي هذا الإطار، جاء المشروع المقترح كحل عمراني يهدف إلى استرجاع العقار الضائع من خلال تحويل الارتفاقات الاصطناعية وإعادة استغلال المجال في برمجة سكن جماعي متكامل، يراعي معايير الكثافة، والتجهيزات، والمساحات الخضراء، ومواقف السيارات، بما يحقق استغلالاً عقلاً للأرض ويحسن من جودة الإطار العمراني والمعيشي للسكان

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة، يتضح أن التعمير والتخطيط العمراني يمثلان من أهم الركائز الأساسية لتنظيم المجال الحضري وتحقيق التنمية المستدامة، لما لهما من دور فعّال في توجيه التوسع العمراني وضبط استعمالات الأراضي بما يضمن التوازن بين مختلف الوظائف الحضرية، كالسكن، والنشاطات الاقتصادية، والتجهيزات العمومية، والمساحات الخضراء. ومع التزايد المستمر للسكان والتوسع الحضري السريع، أصبحت الحاجة ملحة إلى اعتماد أدوات تخطيط فعّالة قادرة على التحكم في النمو العمراني والحد من الاختلالات المجالية والعمرانية.

وقد أبرزت الدراسة أهمية أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، وعلى رأسها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، باعتبارهما إطارين قانونيين وتقنيين يساهمان في تنظيم المجال الحضري، وتحديد استعمالات الأرض، وضبط عمليات البناء والتوسع الحضري وفق مبادئ التنمية المستدامة ومتطلبات المصلحة العامة.

كما بينت الدراسة أن العقار يعد عنصراً محورياً في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ يشكل قاعدة للاستثمار ووسيلة لتحقيق التنمية الحضرية وتوفير السكن والخدمات، إضافة إلى مساهمته في خلق مناصب الشغل وتنشيط القطاعات المرتبطة بالبناء والتمويل والخدمات. وفي المقابل، فإن استغلال العقار يبقى مرتبطاً بجملة من الارتفاقات والقيود العمرانية التي تهدف إلى حماية المجال الحضري وضمان سلامة السكان والمنشآت والحفاظ على التوازنات البيئية والطبيعية.

وقد أوضحت الدراسة كذلك أن العوائق العمرانية، سواء كانت طبيعية كالأودية والمناطق المعرضة للأخطار، أو اصطناعية كخطوط الكهرباء والغاز والطرق، أو قانونية مرتبطة بطبيعة الملكية العقارية، تشكل عوامل مؤثرة في توجيه التوسع العمراني وتحديد قابلية الأراضي للبناء. ومن خلال دراسة حالة خطوط نقل الكهرباء ذات الجهد العالي بمدينة عمّان، تبين أن غياب التنسيق بين التخطيط الحضري والبنية التحتية قد يؤدي إلى ظهور مشاكل عمرانية ومخاطر صحية وبيئية تهدد السكان وتؤثر على جودة الحياة داخل المدينة.

وعليه، فإن تحقيق تنمية عمرانية متوازنة وآمنة يتطلب تعزيز التنسيق بين مختلف الهيئات المعنية بالتعمير والتهيئة، مع احترام الارتفاقات العمرانية وتطبيق القوانين المنظمة لاستعمالات الأرض، إضافة إلى اعتماد رؤية تخطيطية شاملة تراعي الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، بما يضمن تحسين الإطار المعيشي للسكان والحفاظ على المجال الحضري للأجيال القادمة.

ملخص المذكرة:

تتناول هذه المذكرة دراسة التعمير والتخطيط العمراني بمدينة بوسعادة، مع التركيز على تأثير الارتفاقات والعوائق الاصطناعية على التوسع العمراني داخل مخطط شغل الأراضي رقم 02. وتهدف الدراسة أساسًا إلى حماية العقار من تأثير الارتفاقات الاصطناعية، خاصة خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط وأنبوب الغاز، لما تسببه من ضياع للوعاء العقاري وعرقلة لاستغلاله العمراني الأمثل.

اعتمدت الدراسة على تحليل الخصائص الطبيعية والسكانية والعمرانية لمنطقة الدراسة، إضافة إلى دراسة مختلف الارتفاقات وتأثيرها على تنظيم المجال الحضري وقابلية البناء. كما تم تقييم الخسائر العقارية والاقتصادية الناتجة عن هذه الارتفاقات، مع اقتراح مشروع عمراني يهدف إلى استرجاع العقار الضائع من خلال تحويل الشبكات التقنية وإعادة توظيف المجال في إنشاء سكن جماعي وتجهيزات ومساحات خضراء ومرافق مختلفة.

وخلصت الدراسة إلى أن التحكم في التوسع العمراني وحماية العقار يتطلبان تخطيطًا حضريًا عقلائيًا يراعي الجوانب التقنية والبيئية والقانونية، مع ضرورة التنسيق بين مختلف المتدخلين لضمان استغلال أمثل للعقار وتحقيق تنمية عمرانية مستدامة ومتوازنة.

Résumé du mémoire

Ce mémoire traite de l'urbanisme et de la planification urbaine dans la ville de Bou Saadâ, en mettant l'accent sur l'impact des servitudes et des contraintes artificielles sur l'expansion urbaine au niveau du Plan d'Occupation des Sols n°02. L'objectif principal de cette étude est la protection du foncier contre les servitudes artificielles, notamment les lignes électriques à moyenne et haute tension ainsi que le gazoduc, en raison des pertes foncières et des contraintes qu'elles imposent à l'exploitation optimale du sol urbain.

L'étude s'est appuyée sur l'analyse des caractéristiques naturelles, démographiques et urbaines de la zone d'étude, ainsi que sur l'évaluation des différentes servitudes et de leurs effets sur l'organisation de l'espace urbain et la constructibilité des terrains. Elle a également permis d'estimer les pertes foncières et économiques engendrées par ces contraintes.

Par ailleurs, un projet urbain a été proposé afin de récupérer le foncier perdu à travers le déplacement des réseaux techniques et la réaffectation de l'espace pour la réalisation d'un habitat collectif, d'équipements, d'espaces verts et de différentes infrastructures urbaines.

L'étude conclut que la maîtrise de l'expansion urbaine et la protection du foncier nécessitent une planification urbaine rationnelle prenant en compte les aspects techniques, environnementaux et juridiques, tout en renforçant la coordination entre les différents acteurs afin d'assurer une exploitation optimale du foncier et un développement urbain durable et équilibré.

قائمة المراجع:

الكتب:

سعيد محمد رعد: العمران في مقدمة بن خلدون، دار طالس للدراسات والترجمة والنشر، ط1 سوريا، دمشق، 1985

المقالات العلمية:

مجلة العربية للبشر العلمي "التخطيط العمراني من منظور جغرافي" جميلة توفيق الطاهر العبيدي

المرشدي، أ، مقال قانوني حول تعريف العقار، 2017

مقدم، رشا، اتفاقات التعمير كقيد على حق البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، 2020.

الشبزل، عبد السلام تعزيز التنمية الحضرية المستدامة: نحو بيئة كهرومغناطيسية آمنة في الأردن حالة عمان، 2024

المواقع:

صدقي. ع، 2025، مفهوم التعمير،

<https://www.scribd.com/document/887392303/%D9%85%D9%81%D9%87%D9%88%D9%85%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B9%D9%85%D9%8A%D8%B1>

. (2024, August 16). 1.3 Importance of real estate in the economy – Intro to Real Estate Economics. <https://fiveable.me/introduction-to-real-estate-and-urban-land-economics/unit-1/importance-real-estate-economy/study-guide/KfMqZ4v3RiX0hxGD>

المذكرات الجامعية:

سلمانة، سالم نعيمة، دنيا، محاكاة الحي الإيكولوجي على مخططات شغل الأرض باستعمال منظومة INDI دراسة حالة مخطط غل الأرض رقم 09 ببوسعادة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2025

بوتافعة فطيمة الزهرة، معبرش فطوم " أثر العوائق المجالية عمى توسع المدينة-دراسة حالة مدينة برج بوعريريج " مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي تحت إشراف فلوسية لحسن معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة

القوانين والمراسيم:

قانون 90-29 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

المرسوم التنفيذي رقم 91-177: من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية-

المرسوم التنفيذي رقم 91-178: من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

نص المادة 01/683 من القانون المدني

قائمة المراجع:

المديريات والهيئات:

مكاتب الدراسات

مديرية (التوزيع) سونلغاز المسيلة

المصالح التقنية للبلدية

مديرية التعمير والبناء بوسعادة