

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة

فرع: عمران

تخصص: عمران



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: العمران

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب(ة): راشدي شيماء

تحت عنوان

إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض رقم ZU07

للإرتقاء بالمجال الحضري

دراسة حالة بلدية مجانة

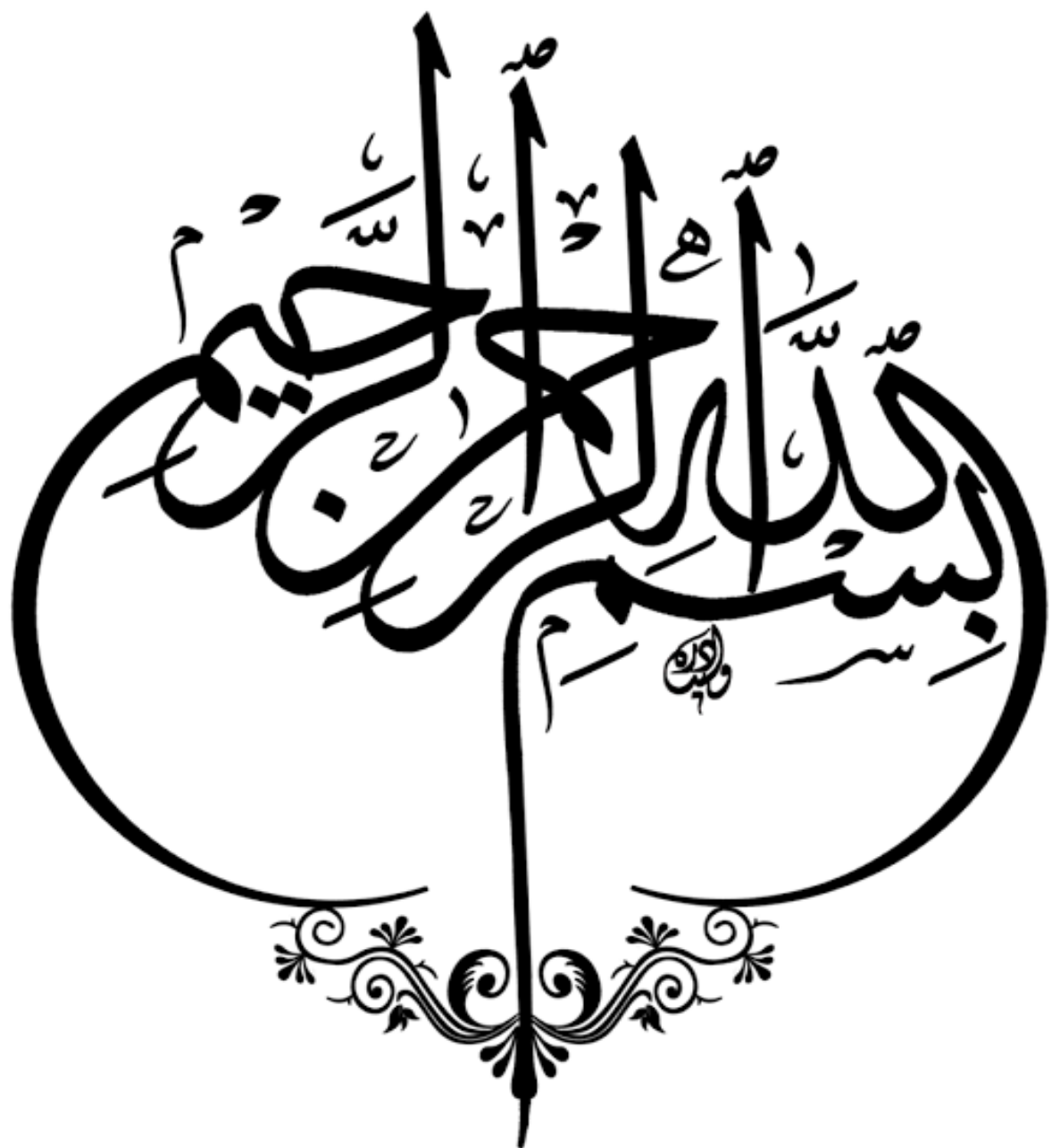
لجنة المناقشة:

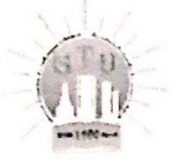
رئيسا
مشرفا ومقررا
مشرف مساعد
مناقشا

جامعة محمد بوضياف
جامعة محمد بوضياف
جامعة محمد بوضياف
جامعة محمد بوضياف

صغيري جمال
أوذينة فاتح
أوذينة فاطمة الزهراء
فايد البشير

السنة الجامعية: 2026/2025





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

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: رائد شدي شيماء الصفة (أستاذ. باحث. طالب): كألية
الحام (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 23595009 23595009 والصادرة بتاريخ: 2022/09/11
المسجل [ة] بكلية /معهد: تسيير التقنيات الحضرية قسم: العمران
و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه]
عنوان: إعداد تهيئة خلية شغل الأرض رقم 2007
للإرتقاء بالمجال الحضري - دراسة حالة بلدية بجاية -

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

التاريخ: 2026/05/29

توقيع المعني [ة]

الاهداء



بسم الله الرحمن الرحيم:

(فرحين بما اتاهم الله من فضله)

ها أنا أصل الى تلك اللحظة التي حلمت بها طويلا اللحظة التي تختصر كل الدروب التي مشيتها بين تعب وسهر وإصرار، ها انا اكتب أول كلماتي في بحث تخرجي وكأنها رسالة شكر خفية لكل ما مضى، ولكل نسخة مني قاومت لتصل الى هنا اكتب هذه السطور وأنا أحمل في قلبي امتنانا لا يوصف، امتنانا للرحلة التي شكلتني وللأيام التي علمتني ان الأحلام لا تمنح بل تأخذ بالإصرار .

هذه ليست مجرد نهاية مرحلة دراسية بل بداية حياة جديدة أرسمها بيدي، بخبرة الأمس، وأمل اليوم، وطموح لا ينطفئ مهما تعبت الخطوات.

أهدي بكل حب مذكرة تخرجي:

إلى نفسي العظيمة الفتية التي تحملت كل العثرات وأكملت رغم كل الصعوبات.

إلى من كلل العرق جبينه ومن علمني بأن النجاح لا يأتي إلا بالصبر والإصرار إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره بقلبي أبدا من بذل الغالي والنفيس واستمدت منه قوتي واعتزازي بنفسي "أبي".

إلى من جعل الجنة تحت أقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها إلى الإنسانية

العظيمة التي لطالما تمننت أن تقر عينها لرؤيتي في يوم كهذا "أمي".

إلى ضلعي الثابت وأمان أيامي إلى من شددت عضدي بهم فكانوا لي

ينابيع أرتوي منها إلى خيرة أيامي وصفوتها إلى قرة عيني

إلى "أخواتي الغاليات".





الى فلذات كبدي " أبناء أخواتي".
إلى كل من كان عوناً لي وسنداً في هذا الطريق لأصدقائي الأوفياء ورفقاء
السنين إلى أصحاب الشدائد والأزمات.
أهديكم هذا الإنجاز وثمره نجاح الذي لطالما تمنيته ها أنا اليوم أكملت وأتممت
أول ثمرته بفضلته سبحانه وتعالى الحمد لله على ما وهبني وأن يجعلني مباركاً
وأن يعينني أين ما كنت فالحمد لله شكراً وحباً وامتناناً على البدء والختام.



الشكر



أول من يشكر ويحمد هو العلي القهار، الأول والآخر والظاهر والباطن، الذي أمن علينا بنعمه التي لا تحصى، وأغرق علينا برزقه الذي لا يفنى، وأنار دروبنا فله جزيل الحمد والثناء العظيم، هو الذي أنعم علينا إذ أرسل فينا عبده ورسوله " محمدا بن عبد الله " عليه أزكى الصلوات وأطهر التسليم، أرسله بقرآنه المبين، فعلمنا ما لم نعلم، وحثنا على طلب العلم أينما وجد.

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

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان والامتنان الخالص إلى الأستاذ الفاضل الذي كان لي عوناً وسنداً ومصدراً ومرجعاً يذلل لي الصعاب ويمهد لي الطريق، الذي لم يبخل على ولو بالقليل، مؤطري الأستاذ الفاضل حفظه الله "أذينة فاتح".

كما لا ننسى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة.

ثم أتوجه بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى:

كل من ساهم بتعليمي.

جميع الأساتذة والزملاء الذين قدموا لنا المساعدة مهما كانت طبيعتها، وإلى كل من قدم لنا تشجيعاً مهما بلغت درجته. كما نتوجه بخالص الشكر إلى كافة أساتذتنا الكرام بقسم تسيير التقنيات الحضرية خاصة تخصص عمران بجامعة المسيلة على ما قدموه لنا طيلة فترة تكويننا وكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد ولو بكلمة أو دعوة صالحة.



الملخص:

تتمحور الدراسة حول الارتقاء بالمجال الحضري عبر آلية إعادة التهيئة، بالتطبيق على منطقة ZU07 ببلدية مجانة (12 هكتار). تهدف المذكرة إلى معالجة الاختلالات العمرانية والوظيفية وتحويل المنطقة إلى قطب حضري منسجم يلبي متطلبات السكان.

كشفت المنهجية التحليلية عن سيطرة النمط السكني الفردي بنسبة 65%، مع تسجيل عجز واضح في التجهيزات الجوارية، وتدهور في حالة الفضاءات المفتوحة والشبكات التقنية، رغم توفر أوعية عقارية شاغرة بنسبة 35%. ارتكز المشروع المقترح على ثلاثة محاور أساسية:

1. **المحور العمراني:** استغلال المساحات الشاغرة لإنشاء مرافق إدارية وترفيهية مفقودة.
2. **محور الحركية:** تعزيز نفاذية الموقع وتأهيل الأرصفة لضمان انسيابية حركة المشاة والمركبات.
3. **المحور البيئي والجمالي:** تحسين الواجهات وخلق مساحات خضراء مع الالتزام بالارتقاقات القانونية (الوادي وخطوط الكهرباء).

تخلص الدراسة إلى أن الارتقاء الحضري الحقيقي يتجاوز التجميل البصري، ليتحقق من خلال التوازن الوظيفي والاجتماعي ورفع جودة الفضاءات العامة، باعتبارها المحرك الأساسي للجاذبية العمرانية في المنطقة.

الكلمات المفتاحية: مخطط شغل الأراضي (POS ZU07)، الارتقاء الحضري، إعادة التهيئة العمرانية،

بلدية مجانة، التشخيص العمراني، جودة الحياة.

Résumé

L'étude s'articule autour de la requalification du tissu urbain à travers le mécanisme de restructuration urbaine, appliqué à la zone ZU07 de la commune de Medjana (12 hectares). Ce mémoire vise à remédier aux dysfonctionnements urbains et fonctionnels afin de transformer la zone en un pôle urbain cohérent répondant aux besoins des habitants.

L'approche analytique a révélé la prédominance de l'habitat individuel avec un taux de 65 %, ainsi qu'un déficit manifeste en équipements de proximité et une dégradation des espaces ouverts et des réseaux techniques, malgré la disponibilité de réserves foncières vacantes estimées à 35 %. Le projet proposé repose sur trois axes fondamentaux :

1. **L'axe urbanistique** : valorisation des espaces vacants par l'implantation d'équipements administratifs et récréatifs inexistants.
2. **L'axe de mobilité** : amélioration de l'accessibilité et requalification des trottoirs afin d'assurer la fluidité des déplacements piétons et automobiles.
3. **L'axe environnemental et paysager** : amélioration des façades urbaines et création d'espaces verts tout en respectant les servitudes réglementaires (oued et lignes électriques).

L'étude conclut que la véritable requalification urbaine dépasse l'aspect esthétique et visuel ; elle se concrétise à travers l'équilibre fonctionnel et social ainsi que l'amélioration de la qualité des espaces publics, considérés comme le principal levier de l'attractivité urbaine de la zone.

Résumé

Mots-clés : Plan d'Occupation des Sols (POS ZU07), requalification urbaine, restructuration urbaine, commune de Medjana, diagnostic urbain, qualité de vie.

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع	الترميز
I	إهداء	
III	الشكر	
IV	الملخص	
VIII	فهرس المحتويات	
XIX	فهرس الجداول	
XX	فهرس الأشكال البيانية	
XXI	فهرس الخرائط	
XXII	فهرس المخططات	
XXIV	فهرس الصور الجوية	
XXIV	فهرس الصور	
XXVI	فهرس الملاحق	
الفصل التمهيدي		
01	مقدمة عامة	1
03	الإشكالية	2
04	الفرضيات	3
04	أهداف البحث	4
04	أسباب اختيار الموضوع	5
05	منهجية البحث والأدوات المستخدمة	6
06	أدوات جمع البيانات	7
07	تحليل البيانات ومناقشتها	8

07	صعوبات البحث	9
09	هيكلة المذكرة	10
الفصل الأول: مفاهيم عامة حول العمران وإعادة التهيئة		
11	تمهيد	
11	مفاهيم عمرانية	1
11	مفهوم العمران	1.1
11	مفهوم المدينة	1.2
11	مفهوم المجال العمراني	1.3
11	مفهوم التخطيط العمراني	1.4
12	مفاهيم التهيئة والتعمير	2
12	مفهوم التهيئة	2.1
12	مبادئ التهيئة	2.2
12	أهداف التهيئة	2.3
13	علاقة التهيئة بالتعمير	2.4
13	متطلبات التهيئة في المجال الحضري	2.5
14	التدخلات العمرانية	3
14	تعريف التدخلات العمرانية	3.1
14	أنواع التدخلات العمرانية	3.2

14	دوافع التدخلات داخل النسيج الحضاري	3.3
15	إعادة التهيئة	4
15	تعريف إعادة التهيئة	4.1
15	أهداف إعادة التهيئة	4.2
15	أنواع إعادة التهيئة	4.3

15	مبررات ودوافع اللجوء إلى إعادة التهيئة	4.4
16	ادوات التهيئة والتعمير	5
16	المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية	5.1
16	المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية	5.2
16	مخطط تهيئة الولاية	5.3
16	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	5.4
16	مخطط شغل الأراضي	5.5
17	مخطط شغل الأراضي	6
17	تعريف مخطط شغل الأراضي	6.1
17	الإطار القانوني	6.2
17	عناصر مخطط شغل الأراضي	6.3
17	مراحل اعداد مخطط شغل الأراضي	6.4
18	تصنيف الأراضي	6.5
18	دور المخطط في ضبط التوسع العمراني	6.6
18	آليات وأبعاد الارتقاء بالمجال الحضري	7
18	مفهوم الارتقاء بالمجال الحضري	7.1
19	المقومات الأساسية للمجال الحضري المرتقي	7.2
19	العلاقة بين جودة التصميم المعماري والارتقاء بالمجال	7.3

19	دور الشبكات والبنية التحتية الذكية في عصرنة المجال	7.4
19	أثر التجهيزات الجوارية في هيكلة وتميز المجال الحضري	7.5
19	دور الفضاءات المفتوحة والمشهد الطبيعي في تعزيز الجمالية الحضرية	7.6
20	معايير ومؤشرات قياس جودة المجال الحضري	7.7
20	استراتيجيات التهيئة العمرانية كمدخل للتميز المجال	7.8
20	أثر عمليات "إعادة التهيئة" في استرجاع القيمة الحضرية للأنسجة المتدهور	7.9
21	خلاصة الفصل	
الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية مجانة		
23	تمهيد	
23	تقديم بلدية مجانة	1
23	الموقع الجغرافي لبلدية مجانة	1.1
24	الموقع الإداري لبلدية مجانة	1.2
25	لمحة تاريخية لبلدية مجانة	2
27	الدراسة الطبيعية	3
27	التضاريس وطبوغرافية المنطقة	3.1
27	التضاريس	3.1.1
29	طبوغرافية المنطقة	3.1.2
30	جيولوجية المنطقة	3.1.3

31	الانحدارات	3.2
32	الارتفاعات	3.3
33	الدراسة المناخية	4
33	الحرارة	4.1
35	الرطوبة	4.2
37	التساقط	4.3
38	الرياح	4.4
39	هيدروغرافية المنطقة	4.5
40	الدراسة السوسيو اقتصادية	5
40	الدراسة السكانية	5.1

40	نمو عدد سكان بلدية مجانة	5.1.1
42	الكثافة السكانية لبلدية مجانة	5.1.2
42	التركيب السكاني	5.2
43	التركيب العمري	5.2.1
43	التركيب النوعي	5.2.2
46	الدراسة الاقتصادية	5.3
46	نسبة النشاط	5.3.1
47	الدراسة العمرانية	6
47	دراسة الإطار المبني	6.1
48	السكنات	6.1.1
48	السكنات الفردية	6.1.1.1
48	السكنات الجماعية	6.1.1.2
49	السكنات النصف جماعية	6.1.1.3
50	التجهيزات	6.1.2
50	التجهيزات التعليمية	6.1.2.1
51	التجهيزات الصحية	6.1.2.2
52	التجهيزات الأخرى	6.1.2.3
55	دراسة الإطار الغير مبني	6.2

55	شبكة الطرق	6.2.1
57	الشبكات الطاقوية	6.2.2
57	الكهرباء	6.2.2.1
58	الغاز	6.2.2.2
59	شبكة الموارد المائية	6.2.3
59	شبكة المياه الصالحة للشرب	6.2.3.1
59	شبكة التوزيع	6.2.3.2
59	شبكة التطهير	6.2.3.3
60	خلاصة الفصل	
الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07		
62	تمهيد	
62	تقديم منطقة الدراسة	1
62	الموقع	1.1
64	الحدود	1.2
65	طوبوغرافية الأرض	1.3
66	الوصولية والمنافذ	2
67	الطبيعة العقارية	3
69	العوائق والارتفاعات	4

69	العوائق الطبيعية	4,1
69	العوائق الاصطناعية	4.2
70	الدراسة السكانية	5
70	الكثافة السكانية	5.1
71	الدراسة العمرانية	6
71	الإطار المبني	6.1
72	المباني	6.1.1
75	التجهيزات	6.1.2
77	الإطار الغير مبني	6.2
77	الطرق	6.2.1
79	الشبكات المختلفة	6.2.2
80	مواقف السيارات	6.2.3
81	المساحات الخضراء	6.2.4
82	ساحات اللعب	6.2.5
82	الرصيف	6.2.6
83	التأثير العمراني	6.3
83	حاويات القمامة	6.3.1
84	أعمدة الانارة	6.3.2

85	المحيط المجاور	7
87	خلاصة الفصل	
الفصل الرابع: المشروع التنفيذي		
89	تمهيد	
89	طبيعة المشروع	1
89	أهداف المشروع	2
90	فكرة المشروع	3
90	أبعاد مشروع إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض رقم ZU07	4
90	البعد العمراني	4.1
90	البعد الاجتماعي	4.2
90	البعد الاقتصادي	4.3
91	البعد البيئي	4.4
91	البعد الوظيفي	4.5
91	بعد التنقل والحركية	4.6
91	البعد الإداري والخدمات	4.7
92	البرمجة العمرانية	5
93	المعطيات الأساسية للمشروع:	5.1
93	حساب مساحة التدخل	5.2

94	حساب مختلف المجالات المكونة للمشروع	5.3
94	تحديد نوع التجهيزات ومساحتها	5.4
94	حساب مساحة الطرق الثانوية والأولية	5.5
94	حساب المساحة السكنية الصافية	5.6
94	تفصيل مكونات المساحة السكنية الصافية	5.7
97	خطوات التهيئة	6
97	على مستوى الإطار المبني	6.1
97	السكنات	6.1.1
99	التجهيزات	6.1.2
101	على مستوى الإطار الغير مبني	6.2
101	تهيئة المساحات الخضراء	6.2.1
103	شبكة الطرق والأرصفة	6.2.2
108	دفتر الشروط	7
110	مناقشة الفرضيات	8
112	خلاصة الفصل	
113	التوصيات والاقتراحات	
115	خاتمة عامة	
117	المراجع	

121	الملاحق
-----	---------

فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	أوجه المقارنة بين التهيئة والتعمير	13
02	درجات الحرارة خلال السنة لبلدية مجانة	33
03	متوسط الرطوبة لبلدية مجانة	35
04	معدل نسبة التساقط خلال السنة لبلدية مجانة	37
05	متوسط سرعة الرياح السنوية لبلدية مجانة	38
06	عدد سكان بلدية مجانة	41
07	تجمعات بلدية مجانة	42
08	عدد السكان حسب الجنس لبلدية مجانة	43
09	الفئات العمرية لبلدية مجانة	44
10	نسبة النشاط وتوزيع السكان المقيمين من الأسر العادية والجماعية البالغين 15 سنة فأكثر	46
11	التجهيزات التعليمية	50
12	التجهيزات الصحية	51

فهرس المحتويات

13	مختلف التجهيزات الأخرى	52
14	عدد السكان المربوطة بالشبكة الكهربائية لبلدية مجانية	58
15	عدد المساكن المربوطة بشبكة الغاز لبلدية مجانية	58
16	يوضح مؤشرات الكثافة السكانية في القطاع ZU07	70
17	توزيع مساحات الإطار المبني والإطار الغير مبني	71
18	يوضح نمط السكن في القطاع ZU07	73
19	مساحة ونسبة الطرق	78
20	حالة ومساحة الإطار الغير مبني	92
21	التلخيص النهائي للبرمجة	96
22	التجهيزات التي تم اقتراحها	99

فهرس الأشكال البيانية

الرقم	عنوان الشكل البياني	الصفحة
01	يوضح درجات الحرارة الشهرية (الدنيا، القصوى، والمتوسطة)	34
02	يوضح متوسط نسبة الرطوبة النسبية خلال أشهر السنة	36
03	يوضح العلاقة بين متوسط كمية التساقط وعدد أيام المطر شهرياً	37
04	يوضح تطور عدد سكان بلدية مجانية للفترة (1987-2022)	41

فهرس المحتويات

05	يوضح توزيع سكان بلدية مجانة حسب فئات السن والجنس	45
06	يمثل توزيع نسب الإطار المبني وغير المبني	71
07	يوضح توزيع أنماط السكن	73
08	يوضح توزيع شبكة الطرق والإطار غير المبني	78

فهرس الخرائط

الرقم	عنوان خريطة	الصفحة
01	خريطة الموقع الجغرافي لبلدية مجانة	24
02	خريطة الموقع الإداري لبلدية مجانة	25
03	خريطة التضاريس لبلدية مجانة	28
04	الخريطة الطبوغرافية لبلدية مجانة	29
05	الخريطة الجيولوجية لبلدية مجانة	30
06	خريطة الانحدارات لبلدية مجانة	31
07	خريطة الارتفاعات لبلدية مجانة	32
08	خريطة التوزيع الحراري لبلدية مجانة	34
09	خريطة توزيع الرطوبة النسبية لبلدية مجانة	36
10	خريطة توزيع التساقط السنوي لبلدية مجانة	38

فهرس المحتويات

11	خريطة توزيع سرعة واتجاه الرياح لبلدية مجانة	39
12	خريطة الشبكة الهيدروغرافية لبلدية مجانة	40
13	خريطة مراحل النشأة التاريخية لبلدية مجانة	47
14	خريطة التجهيزات لبلدية مجانة	54
15	خريطة شبكة الطرق لبلدية مجانة	57

فهرس المخططات

الرقم	عنوان المخطط	الصفحة
01	يوضح موقع مخطط شغل الارض رقم ZU07 بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	63
02	يوضح مخطط شغل الارض رقم ZU07 الأرض لبلدية مجانة	63
03	يوضح حدود مخطط شغل الأرض رقم ZU07	64
04	يوضح الوصولية والمنافذ الرئيسية والثانوية للقطاع ZU07	67
05	يوضح طبيعة الملكية العقارية في القطاع رقم ZU07	68
06	يوضح العوائق الطبيعية والاصطناعية وحقوق الارتفاق للقطاع رقم ZU07	70
07	يوضح الإطار المبني وغير المبني للقطاع ZU07 ببلدية مجانة	72
08	يوضح التوزيع المجالي لأنماط السكن في القطاع ZU07 ببلدية مجانة	73
09	يوضح توزيع التجهيزات العمومية في القطاع ZU07 ببلدية مجانة	76

78	يوضح شبكة الطرق في منطقة الدراسة ZU07	10
97	يوضح اقتراح السكنات	11
100	يوضح التجهيزات الجديدة والمهيئة	12
102	يوضح المساحات الخضراء ومساحات اللعب المهيئة	13
104	يوضح الطرق ومواقف السيارات المهيئة	14
106	يوضح مخطط التهيئة المقترح	15
107	يوضح تهيئة مخطط شغل الأرض رقم ZU07 ثلاثي الابعاد	16

فهرس الصور الجوية

الرقم	عنوان الصورة	الصفحة
01	توضح مقطع طولي للقطاع ZU07	65
02	توضح مقطع عرضي للقطاع ZU07	66
03	توضح مواقف السيارات	80
04	توضح المساحات الخضراء	82
05	توضح تجهيزات المحيط المجاور	86

فهرس الصور

الرقم	عنوان الصورة	الصفحة
02-01	توضح الأوعية العقارية الشاغرة (ملكية خاصة) ضمن القطاع ZU07	68
04-03	توضح قناة صرف مياه الأمطار (الواد) كعائق طبيعي داخل القطاع ZU07	69
05	تمثل نموذجاً للسكن الجماعي	74
06	وضح الخصائص المعمارية للسكن الفردي	74
08-07	توضح تباين ارتفاعات المباني في منطقة الدراسة:	74
10-09	نماذج لألوان المباني السكنية (الفردية والجماعية) بالقطاع ZU07	75
11	تمثل مدرسة ابتدائية داخل منطقة الدراسة	76

12	توضح نماذج من المحلات التجارية	76
13	توضح حالة تهيئة جيدة لشبكة الطرق	79
14	توضح تدهور حالة شبكة الطرق ونقص التهيئة الميدانية.	79
16-15	توضح الحالة المتوسطة لشبكة الطرق في بعض أحياء المنطقة	79
18-17	توضح مواقف السيارات	81
19	توضح الرصيف في منطقة الدراسة	83
21-20	توضح حالة تموضع وتوزيع حاويات القمامة	83
23-22	توضح توزيع أعمدة الإنارة في القطاع ZU07	85
24	توضح المسجد من المحيط المجاور	86
25	توضح المستشفى من المحيط المجاور	86
26	توضح السكن الترقوي المقترح	98
27	توضح السكن الاجتماعي المقترح	98
28	توضح الواجهات قبل التهيئة	98
29	توضح الواجهات بعد التهيئة	98
30	توضح مركز البريد المقترح	99
31	توضح فرع البلدي المقترح	99
32	توضح قاعة الحفلات المقترحة	100

فهرس المحتويات

100	توضح مساحة اللعب المقترحة	33
102	توضح المساحات الخضراء بعد التهيئة	34
102	توضح مساحات الخضراء بعد التهيئة	35
104	توضح الطرقات والارصفة قبل التهيئة	36
104	توضح الطرقات والارصفة بعد التهيئة	37
105	توضح مواقف السيارات المقترحة	39-38

فهرس الملاحق

الرقم	عنوان الملحق	الصفحة
01	الرموز والاختصارات	121

الفصل التحيري:

1. المقدمة العامة:

تُعد المدينة ظاهرة عمرانية واجتماعية معقدة، فهي ليست مجرد تجميع للمباني والطرق، بل هي فضاء حيوي متكامل يسعى الإنسان من خلاله إلى تحقيق توازنه النفسي والاجتماعي. وفي ظل التحولات العمرانية المتسارعة التي يشهدها العالم اليوم، برز توجه نحو الارتقاء بالمجال الحضري كأحد أهم المعايير لتقييم نجاح السياسات العمرانية. فالارتقاء بالمجال لا يقتصر فقط على تحسين الظروف المعيشية، بل يمتد ليشمل مجموع العمليات التقنية والجمالية التي تهدف إلى رفع قيمة الفضاء الحضري، بدءاً من جودة النسيج السكني، وصولاً إلى كفاءة المرافق العمومية، وتثمين المساحات الخضراء، وتحقيق السيولة الحركية داخل المدينة (محمد، 2011).

وعليه، فقد انتقل الاهتمام في الدراسات العمرانية العالمية من مجرد التوسع الأفقي وتوفير المأوى، إلى التركيز على جودة الفضاءات المنتجة، حيث أصبحت عمليات إعادة التهيئة هي الأداة الاستراتيجية المفضلة لمعالجة الأنسجة الحضرية التي تعاني من قصور وظيفي أو تدهور مشهدي، وذلك بهدف إعادة الاعتبار للمجال الحضري وجعله أكثر استجابة للمتطلبات العصرية ورفع كفاءته الاستيعابية والجمالية. وعلى الصعيد الوطني، واجهت الجزائر منذ عقود تحديات عمرانية كبرى نتيجة النمو الديموغرافي السريع، مما أدى إلى ظهور مناطق سكنية تفتقر في كثير من الأحيان إلى مقومات المجال الحضري الراقي وللتحكم في هذه الوضعية.

سن المشرع الجزائري الترسنة القانونية (90-29) التي استحدثت أدوات التعمير، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي (POS) هذا المخطط الذي يُعد الأداة التفصيلية لتنظيم استخدام الأرض وتحديد المواصفات المعمارية والعمرانية، أصبح اليوم بحاجة إلى مراجعة وإعادة تهيئة في كثير من المناطق؛ ليس كإجراء إداري

فحسب، بل كضرورة تقنية للارتقاء بالمجال الحضري ومعالجة الاختلالات التي ظهرت بعد تنفيذ المخططات الأولية (القانون 90-29، 1990).

وبالإسقاط على المستوى المحلي، نجد أن بلدية مجانة بولاية برج بوعرييج، باعتبارها مركزاً حضرياً صاعداً، قد خضعت لعدة مخططات تنظيمية تهدف إلى استيعاب النمو العمراني. وتبرز المنطقة رقم ZU07 كقطاع حضري هام يتطلب وقفة تحليلية؛ فبالرغم من كونها منطقة مبرمجة للتعمير وفق مخطط شغل أراضي محدد، إلا أن الواقع الميداني يشير إلى وجود فوارق بين الأهداف المسطرة وبين جودة المجال الفعلي الذي يتفاعل معه المواطن يومياً. إن غياب التناسق في توزيع الكتلة المبنية، وضيق الفضاءات العمومية، أو عدم كفاية التجهيزات الجوارية، كلها عوامل تفرض علينا التفكير في إعادة تهيئة هذا المخطط كآلية للارتقاء بالبيئة الحضرية وتحويلها إلى فضاء منسجم ومتكامل.

2. الإشكالية:

تكمن المشكلة الجوهرية لهذا البحث في محدودية الفعالية العمرانية والمجالية داخل منطقة الدراسة ببلدية مجانة؛ حيث لوحظ أن المخطط الحالي (POS) لم يستوفِ متطلبات خلق بيئة حضرية راقية تحقق التوازن المنشود بين الأبعاد الوظيفية والجمالية. هذا الخلل ناتج عن غياب التوافق والانسجام في آليات التهيئة السابقة للتحويلات الراهنة، أو عجز المخطط عن استيعاب التوسعات الحاصلة، مما أدى إلى بروز نسيج عمراني يفتقر للجاذبية ويفتقد لمعايير جودة المجال الحضري.

ومن هنا، فإن الإشكالية ترتبط بمدى قدرة أدوات التعمير — (POS) في حال إعادة هيكلتها — على تحويل هذه المنطقة من مجرد فضاء مبني إلى مجال حضري مرتقٍ ومدمج وظيفياً، يتجاوز المفهوم التقليدي للسكن ليصل إلى مفهوم التميز العمراني.

ومن هنا يمكن طرح التساؤل الآتي:

كيف يمكن لعملية إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم ZU07 ببلدية مجانة أن تساهم في الارتقاء بالمجال الحضري وتنمين خصائصه العمرانية والجمالية؟

الأسئلة الفرعية:

1. ما هي الخصائص العمرانية والمجالية الحالية للمنطقة رقم ZU07، وما هي العوامل المسببة لحالة الركود

أو التدهور في واقعها الراهن؟

2. ما هي المقترحات التصميمية والآليات التقنية الكفيلة بإعادة تهيئة المخطط ليكون نموذجاً لمجال حضري

مرتقٍ، وظيفي، ومنسجم؟

3. الفرضيات:

- ✓ يؤدي غياب التوزيع الهيكلي العادل للتجهيزات العمومية والفراغات الحضرية داخل القطاع، إلى تراجع
الفعالية الوظيفية للمجال وظهور اختلالات تعيق اندماجه ضمن النسيج الحضري الشامل لبلدية مجانة.
- ✓ إن اعتماد استراتيجية إعادة التهيئة للقطاع ZU07 وفق معايير عمرانية معاصرة (تثمين الواجهات،
تنظيم التدفقات الحركية، وتوفير فضاءات عامة نوعية) سيؤدي حتماً إلى الارتقاء بجودة المجال الحضري
والرفع من الجاذبية العمرانية للبلدية.

4. اهداف البحث:

- ✓ إعادة هيكلة النسيج العمراني: اقتراح تصميم عمراني يضمن التوازن المثالي بين الكتلة المبنية والفراغات
الحضرية، بما يحقق انسيابية الحركية وتكامل الوظائف داخل القطاع.
- ✓ تحسين الجودة البصرية والجمالية: العمل على تثمين الواجهات العمرانية وتصميم فضاءات عامة
(مساحات خضراء، ساحات) ذات معايير جمالية تساهم في خلق هوية بصرية متميزة للمنطقة.

5. أسباب اختيار الموضوع:

- ✓ سوء التهيئة والتسيير.
- ✓ نقص في الخدمات والتجهيزات.
- ✓ نقص مواقف السيارات.
- ✓ عدم تهيئة الطرقات.

6. منهجية البحث والادوات المستخدمة:

تم الاعتماد على منهجين:

6.1. **المنهج الوصفي التحليلي:** يعد المنهج الأساسي في دراسات تسيير التقنيات الحضرية، حيث استخدم

لوصف الوضع الراهن لمنطقة ZU07 ببلدية مجانة، وتحليل الخصائص العمرانية والتقنية السائدة.

• أدوات المنهج الوصفي:

✓ **الملاحظة الميدانية: (Direct Observation)** من خلال الزيارات المتكررة للموقع لتدوين الاختلالات

العمرانية، ومعاينة حالة الشبكات (VRD) والإطار المبني.

✓ **المسح التصويري: (Photographic Survey)** توثيق المشاهد الحضرية ونقاط التدهور في المنطقة

لدعم التحليل البصري.

✓ **المقابلة: (Interviews)** إجراء حوارات مع التقنيين في بلدية مجانة ومديرية التعمير لولاية برج بوعريج

لجمع البيانات الرسمية حول المخطط الأصلي.

6.2. **المنهج التاريخي:** تم اللجوء إليه بشكل تكميلي لتتبع المسار الزمني لتطور منطقة الدراسة، وفهم كيف

تحولت من منطقة توسع إلى وضعها الحالي، مما يسمح باستقراء مسببات الفشل في المخطط.

• أدوات المنهج التاريخي:

✓ **تحليل الوثائق والأرشيف:** العودة إلى المخططات السابقة لـ (POS) والقرارات الإدارية الخاصة ببلدية

مجانة لفهم التطور العمراني للمنطقة.

✓ **الخرائط التاريخية:** مقارنة الخرائط القديمة بالصور الجوية الحديثة لرصد سرعة واتجاه النمو العمراني.

6.3. **الأدوات التقنية والبرمجية:** تدعيم المناهج السابقة بأدوات معالجة تقنية حديثة تشمل:

1. برامج نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لتحليل البيانات المكانية وإنتاج خرائط دقيقة للمنطقة.
2. برامج التصميم بمساعدة الحاسوب (AutoCAD) لإعداد المقترح النهائي لإعادة تهيئة مخطط شغل الأرض.

7. أدوات جمع البيانات (تقنيات البحث):

للوصول إلى نتائج دقيقة في دراسة إعادة تهيئة المنطقة ZU07، اعتمدت على تكامل بين نوعين من المصادر لضمان الإحاطة بكافة جوانب الارتقاء بالمجال الحضري في بلدية مجانة:

7.1. المصادر الأولية: واعتمدت فيها على الأدوات التالية:

- **الملاحظة الميدانية:** وتعتبر الأداة المركزية في تسيير التقنيات الحضرية، حيث تم النزول للميدان لمعاينة الحالة الفيزيائية لمنطقة ZU07، ورصد التجاوزات العمرانية ونقائص الشبكات التقنية.
- **المقابلة:** تم إجراء مقابلات نصف موجهة مع الفاعلين المحليين (تقنيو مصلحة التعمير ببلدية مجانة، مهندسو مديرية التعمير ببرج بوعرييج) لاستيضاح الرؤية الإدارية للمخطط.

7.2. المصادر الثانوية: وتتضمن:

- **المخططات والخرائط:** تشمل مخطط شغل الأرض الأصلي (POS)، خرائط الرفع الطبوغرافي لولاية برج بوعرييج، والصور الجوية لمنطقة مجانة.
- **التقارير والإحصائيات:** البيانات الديموغرافية لسكان البلدية والتقارير التقنية الخاصة بشبكات الصرف الصحي والمياه.
- **المراجع العلمية:** الكتب، المقالات، والرسائل الجامعية التي تناولت موضوع إعادة التهيئة الحضرية.

8. تحليل البيانات ومناقشتها:

أ-التحليل(Analysis) : يتم في هذه المرحلة تفكيك الواقع العمراني لمنطقة الدراسة (ZU07) إلى عناصره الأساسية (المجالية، التقنية، والاجتماعية). ودراسة حالة النسيج العمراني، شبكة الطرق، وتوزيع الاستعمالات الأرضية. الهدف هنا هو تحويل البيانات الخام إلى مؤشرات كمية وكيفية تعكس الوضع القائم بدقة.

ب-الشرح والنقد(Explanation & Critique) : يتم من خلالها شرح العوامل التي أدت إلى الوضع الحالي لمنطقة مجانة، مع تقديم قراءة نقدية لمدى نجاعة مخطط شغل الأراضي الحالي. نركز هنا على إبراز نقاط عدم المواءمة بين المخطط والواقع، وتحديد الاختلالات الوظيفية والجمالية التي تحول دون تحقيق جودة الحياة الحضرية.

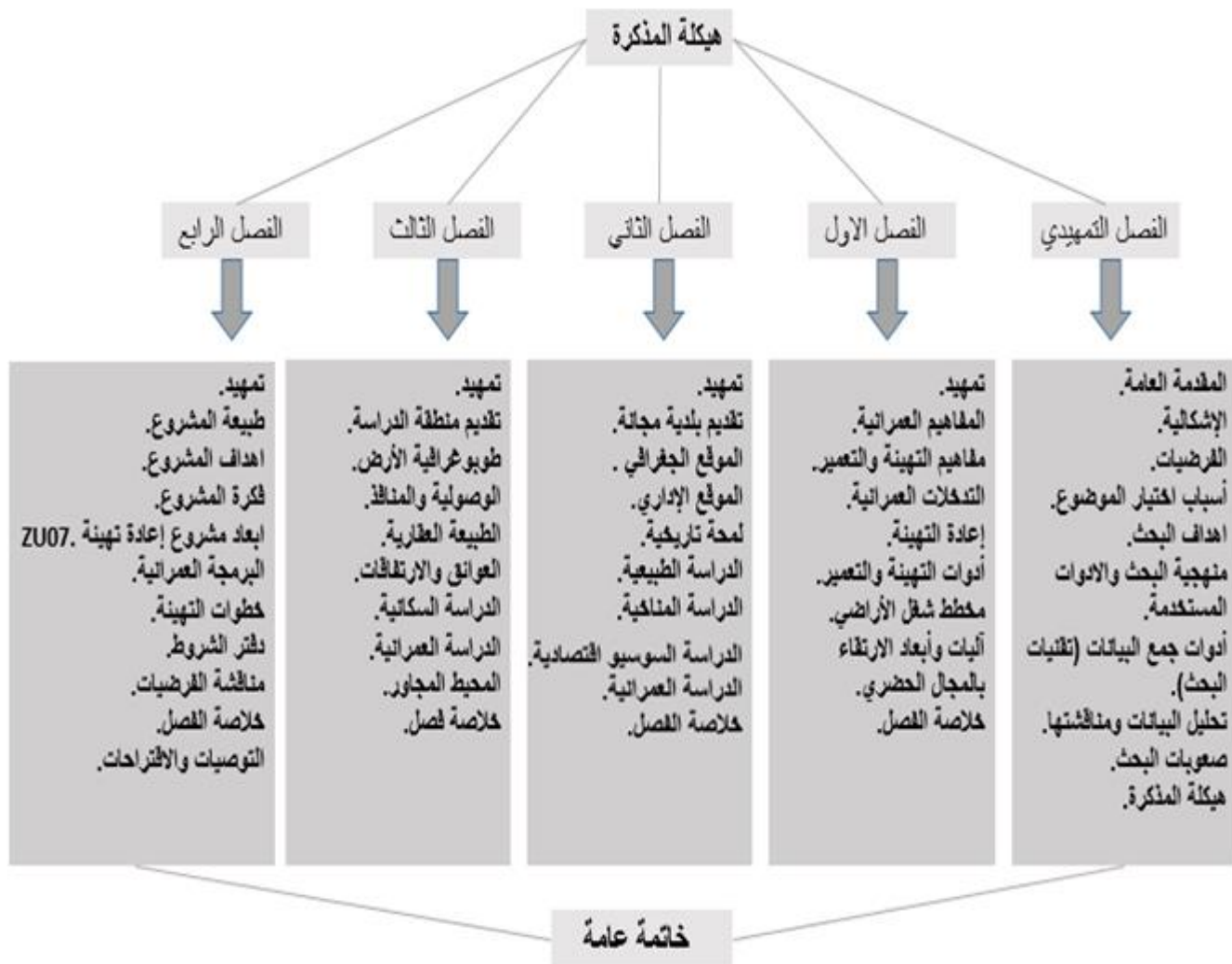
ج-تكامل وترابط البيانات(Data Integration) : في هذه المرحلة، يتم الربط بين مختلف نتائج التحليل (القانونية، التقنية، والميدانية) في إطار واحد شامل. لا يتم التعامل مع البيانات كأجزاء منفصلة، بل كمنظومة متكاملة؛ حيث نربط بين العجز الوظيفي، الخصائص الطبوغرافية للمجال، والمتطلبات القانونية. هذا الترابط هو الذي يشكل القاعدة الأساسية التي ستبنى عليها استراتيجية إعادة التهيئة، لضمان مخرجات تصميمية منسجمة تساهم فعلياً في الارتقاء بالمجال الحضري للمنطقة.

9. صعوبات البحث:

- صعوبة الوصول للمعلومة :الإجراءات الإدارية الطويلة للحصول على وثائق التعمير من مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUC) أو من مصلحة التقنية ببلدية مجانة.

- تعقيد المنظومة القانونية: كثرة القوانين المنظمة للتعمير في الجزائر (مثل القانون 90-29) وتداخل الصلاحيات بين مختلف الإدارات، مما يصعب عملية اقتراح حلول لإعادة التهيئة تتوافق مع القانون.
- خصوصية التوسع العمراني: بلدية مجانية لها طابع خاص يجمع بين الريف والحضر، وهذا التداخل يفرض قيوداً عند محاولة تطبيق معايير إعادة التهيئة الحضرية الحديثة.
- صعوبة في اقتراح توسعات أو مرافق جديدة بسبب مشكل الملكية الخاصة للأراضي.

10. هيكلية المذكرة:



الفصل الأول:

مفاهيم عامة حول العمران وإعادة التهيئة

تمهيد:

يعتبر التعمير والتهيئة العمرانية من الركائز الأساسية التي تقوم عليها استدامة المدن وتوازنها، حيث لا تقتصر العملية العمرانية على رصّ المباني، بل هي فن تنظيم المجال لخدمة الإنسان. يهدف هذا الفصل إلى ضبط الجهاز المفاهيمي والقانوني المرتبط بالدراسة، وذلك من خلال تسليط الضوء على أدوات التعمير في التشريع الجزائري، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي (POS) كما سنحاول من خلال هذا الفصل استيضاح ماهية إعادة التهيئة كآلية حضرية فعالة، ومدى ارتباطها الوثيق بالارتقاء للمجال الحضري، كونه الغاية الأسمى لكل تدخل عمراني يهدف إلى تحقيق جودة الحياة والراحة للسكان.

1. المفاهيم العمرانية:

1.1. مفهوم العمران. هو العلم الذي يدرس علاقة الإنسان بالمجال الذي يعيش فيه، ويشمل النشاطات البشرية والبيئة المادية والاجتماعية. وقد اشتهر "ابن خلدون" بتعريفه للعمران بأنه التجمع البشري وما يرافقه من مظاهر الحضارة والمدنية (ابن خلدون، 2005).

1.2. مفهوم المدينة: هي مستوطنة بشرية دائمة ذات حدود إدارية معينة، يعتمد سكانها بشكل أساسي على الصناعة والتجارة والخدمات بدلاً من الزراعة، وتتميز بنظام معقد من البنية التحتية والمباني (فوزي، 2002).

1.3. مفهوم المجال العمراني: هو الحيز الجغرافي الذي يشمل النسيج الحضري للمدينة، بما في ذلك المباني، الشوارع، الساحات العامة، والحدائق. هو المسرح الذي تترجم فيه العلاقات الاجتماعية إلى واقع مادي ملموس (كمال، 2012).

1.4. مفهوم التخطيط العمراني: هو الأداة العلمية التي تسعى لتوجيه نمو المدينة وتوزيع الوظائف (سكن، عمل، ترفيه، نقل) بشكل عقلاني، يضمن كفاءة الخدمات وراحة السكان وحماية البيئة (مسلم، 2005).

2. مفاهيم التهيئة والتعمير:

2.1. مفهوم التهيئة: هي عملية إدارية تهدف إلى تنظيم المجال الجغرافي وتنسيق توزيعه وتجهيزه، سعياً لتحقيق أقصى قدر من الكفاءة الاقتصادية مع الحفاظ على التوازن البيئي والعدالة الاجتماعية بين الأقاليم (مدني، 2018).

2.2. مبادئ التهيئة:

- الاستدامة: الاستغلال الأمثل للعقار وحماية البيئة للأجيال القادمة.
- التوازن: التوزيع العادل للمرافق والخدمات بين مختلف أحياء القطاع.
- التكامل (الانسجام): ربط القطاعات وظيفياً ومعمارياً مع بقية أجزاء البلدية.
- الوظيفية: تسهيل حركة المرور والوصول إلى الخدمات بأقل جهد وزمن.
- الجمالية: تحسين الواجهات الحضرية والمناظر الطبيعية لرفع قيمة المجال الحضري.
- التشاور: إشراك المواطنين في اتخاذ القرارات المتعلقة بتهيئة محيطهم (القانون 90-29، 1990).

2.3. أهداف التهيئة:

- اقتصادياً: تنشيط الاستثمار وتنشيط العقار.
- اجتماعياً: توفير المرافق العمومية وتحقيق الرفاهية للسكان.
- عمرانياً: تنظيم النسيج المبني والتحكم في حركة المرور.
- بيئياً: حماية المساحات الخضراء والتقليل من التلوث (القانون 90-29، 1990، المادة 2، 3).

2.4. علاقة التهيئة بالتعمير:

جدول رقم 01: يوضح أوجه المقارنة بين التهيئة والتعمير.

وجه المقارنة	التهيئة	التعمير
المجال	شامل (الإقليم، الولاية، الريف والمدينة).	محدد (المدينة أو الوسط الحضري فقط).
النطاق	استراتيجي بعيد المدى (تخطيط كلي).	تقني وعملي (تخطيط تفصيلي وميداني).
الهدف	توزيع الأنشطة والسكان على مساحات واسعة.	تنظيم البناء، الشوارع، والقطاعات الحضرية.
الأدوات	مثل: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)	مثل: مخطط شغل الأراضي (POS)

المصدر: القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا سيما المواد 01، 02، 10، و31.

2.5. متطلبات التهيئة في المجال الحضري: متطلبات التهيئة في أربع ركائز أساسية:

1. **المطلب القانوني:** وجود نصوص تشريعية وأدوات تعمير (قوانين ومخططات) تنظم عملية التدخل.

2. **المطلب العقاري:** وضوح وضعية الأرض (الملكية) وخلوها من النزاعات لتنفيذ المشاريع.

3. **المطلب التقني:** توفر الدراسات الميدانية، الخرائط الدقيقة، وشبكات البنية التحتية (طرق، قنوات الصرف

الصحي).

4. **المطلب المالي**: توفر الاعتمادات المالية والميزانية اللازمة لتجسيد المخططات على أرض الواقع

(القانون 90 - 29، 1990).

3. **التدخلات العمرانية:**

3.1. **مفهوم التدخلات العمرانية:**

هي مجموعة من العمليات التقنية، الإدارية، والعمرانية التي تهدف إلى تغيير أو تحسين أو حماية النسيج الحضري القائم، سواء كان ذلك بالترميم، التهيئة، أو إعادة الهيكلة (قانون 90-29، 1990).

3.2. **أنواع التدخلات العمرانية:** تتخذ التدخلات عدة أشكال حسب حالة النسيج:

1. **الترميم (Restoration)**: إصلاح البنايات مع الحفاظ على قيمتها التاريخية.

2. **إعادة الهيكلة (Restructuration)**: تغيير جزئي في شبكة الطرق أو توزيع الوظائف لتحسين الانسيابية المرورية.

3. **الارتقاء الحضري (Amélioration urbaine)**: مجموعة من العمليات تهدف إلى تحسين جودة الفضاءات العامة، معالجة الواجهات الحضرية، وتطوير الشبكات القاعدية (طرق، إنارة، مساحات خضراء) لرفع قيمة المجال الحضري.

4. **التجديد العمراني (Rénovation)**: هدم الأنسجة القديمة المترهلة وبناء أخرى حديثة مكانها.

5. **إعادة التهيئة (Réaménagement)**: تحسين الفضاءات وتحديث التجهيزات (القانون 90-29، 1990).

3.3. **دوافع التدخلات داخل النسيج الحضري:**

- **تدهور الإطار المبني**: ظهور تصدعات أو شيخوخة في المباني.
- **نقص المرافق**: عجز في التجهيزات العمومية (مساحات خضراء، مواقف سيارات).

- الاختناق المروري :عدم قدرة شبكة الطرق القديمة على استيعاب حركة المرور الحالية.
- الدوافع البيئية :الرغبة في تقليل التلوث وزيادة المساحات المشجرة (القانون 90-29، 1990).

4. إعادة التهيئة:

4.1. مفهوم إعادة التهيئة: هي تدخل عمراني على نسيج قائم يهدف إلى تحسين وتطوير وظائفه (كالطرق، الفضاءات، والتجهيزات) لمواكبة متطلبات حديثة، مع الحفاظ على الهيكل العام للحي دون اللجوء للهدم الكلي (القانون 90-29، 1990).

4.2. أهداف إعادة التهيئة:

1. عمرانياً :إعادة تنظيم حركة المرور وتحديث الشبكات التقنية.
2. اجتماعياً :تحسين جودة الحياة وتوفير مساحات للتفاعل الاجتماعي.
3. بيئياً :إدماج العناصر الطبيعية (التشجير) وتقليل التلوث.
4. اقتصادياً :رفع القيمة العقارية والجمالية للمجال العمراني (القانون 06-06، 2006).

4.3. أنواع إعادة التهيئة:

1. إعادة تهيئة وظيفية :تغيير أو تحسين أدوار الفضاءات العامة (القانون 90-29، 1990).
2. إعادة تهيئة هيكلية :تعديل في تنظيم مسارات الحركة والارتباطات الحضرية (القانون 90-29، 1990).
3. إعادة تهيئة جمالية :التركيز على الأثاث الحضري، الإضاءة، والواجهات (القانون 06-06، 2006).

4.4. مبررات ودواعي اللجوء إلى إعادة التهيئة: يتم اللجوء إليها في الحالات التالية:

1. عدم الملائمة :عندما تصبح الفضاءات الحضرية غير قادرة على أداء وظيفتها الأصلية.
2. التدهور الوظيفي :وقوع اختناق مروري أو عجز في استيعاب التجهيزات.

3. التطور المعياري: ظهور معايير جديدة لجودة الحياة (مثل ضرورة توفر مسارات للدراجات أو مساحات خضراء).

4. التوسع العمراني: الرغبة في دمج الأحياء القديمة مع التوسعات الحديثة بشكل متناسق (لقانون 90-29 والقانون 06-06، 1990.2006).

5. أدوات التهيئة والتعمير:

5.1. المخطط الوطني للتهيئة العمرانية: هو الأداة العليا للدولة، يحدد التوجهات الاستراتيجية الكبرى لتوزيع السكان، الأنشطة، والمشاريع الكبرى على كامل التراب الوطني في أفق 20 سنة.

5.2. المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية: أداة وسيطة تهدف إلى تنسيق برامج الدولة بين عدة ولايات تنتمي لنفس الإقليم الجغرافي (مثل إقليم الهضاب العليا)، لضمان تكامل اقتصادي وعمراني جهوي.

5.3. مخطط تهيئة الولاية: أداة تحدد كيفية تطبيق التوجهات الوطنية والجهوية على مستوى تراب الولاية، وينظم توزيع التجهيزات الكبرى (جامعات، مستشفيات) والمناطق الصناعية بين البلديات (القانون 01-20، 2001).

5.4. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: أداة للتخطيط المجالي والتعمير على مستوى البلدية (أو مجموعة بلديات). يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة التراب البلدي، ويقسمه إلى قطاعات (حضرية، توسع حضري، برمجة، وغير قابلة للتعمير).

5.5. مخطط شغل الأراضي: هو الأداة الأكثر تفصيلاً، يحدد بدقة حقوق البناء واستخدام الأراضي (التخصيص) داخل أجزاء من التراب البلدي. يضبط الكثافة العمرانية، شكل البنايات، ومواقع المساحات الخضراء والطرق (القانون 90-29، 1990).

6. مخطط شغل الأراضي:

6.1. تعريف مخطط شغل الأراضي: هو أداة تعمير تفصيلية تغطي جزءاً من تراب البلدية. يحدد بدقة قواعد

البناء (الارتفاع، الحجم، المظهر) وحقوق استخدام الأراضي (سكن، تجارة، مساحات خضراء)، كما يضبط

الارتفاعات والمساحات العمومية (القانون 90-29، 1990).

6.2. الإطار القانوني: يستند مخطط شغل الأراضي في وجوده وإعداده إلى:

1. القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 (المعدل والمتمم).

2. المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط والمصادقة عليه (القانون 90-29، القانون

04-05، والرسوم التنفيذية 178-91، 1990 2004 1991).

6.3. عناصر مخطط شغل الأراضي: يتكون الملف القانوني لـ POS من:

• وثائق مكتوبة: تشمل التقرير التوجيهي (Note de présentation) والنظام الضابط (Règlement) .

• وثائق بيانية (خرائط): تشمل مخططات الوضعية، مخطط الرفع الطبوغرافي، ومخطط التهيئة الذي

يوضح التخصيصات (الرسوم التنفيذية 91-178، 1991).

6.4. مراحل إعداد المخطط: تمر عملية الإعداد بـ 4 مراحل أساسية (حسب المرسوم 91-178):

1. مرحلة الإطلاق: صدور مداولة من المجلس الشعبي البلدي.

2. مرحلة الإعداد (الدراسة): تشخيص الوضع الراهن ووضع المقترحات.

3. مرحلة الاستقصاء العمومي والمشاورة: عرض المخطط على الجمهور والمصالح المعنية لإبداء

الملاحظات.

4. **مرحلة المصادقة:** المصادقة النهائية عليه بقرار من الوالي أو الوزير المختص (المرسوم التنفيذي 91-178، 1991).

6.5. **تصنيف الأراضي:** يحدد المخطط الأراضي حسب طبيعتها واستخدامها إلى:

- **مناطق مبنية (Tissu Urbain):** الأنسجة القائمة المراد الحفاظ عليها أو تهيئتها.
- **مناطق شاغرة:** مخصصة للبناء المستقبلي.
- **مناطق مخصصة للتجهيزات (Secteurs d'équipements):** مواقع الخدمات والمرافق.
- **مناطق غير قابلة للتعمير:** لأسباب تقنية (منحدرات) أو طبيعية أو وقائية (القانون 90-29، 1990).

6.6. **دور المخطط في ضبط التوسع العمراني:**

- يمنع البناء الفوضوي عبر فرض رخص التعمير.
- يحدد كثافة البناء لمنع الاكتظاظ العمراني.
- يضمن التناسق المعماري والحفاظ على الفضاءات العمومية والمساحات الخضراء من الزحف الخرساني (القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-178، 1991، 1990).

7. **آليات وأبعاد الارتقاء بالمجال الحضري:**

7.1. **مفهوم الارتقاء بالمجال الحضري:** الارتقاء بالمجال الحضري هو مجموعة من التدخلات العمرانية والتقنية التي تستهدف الأنسجة الحضرية القائمة (خاصة المتدهورة أو غير المكتملة) لإعادة الاعتبار لها من خلال تحسين جودة الفضاءات العمومية، وتطوير الشبكات والخدمات، ومعالجة الواجهات، بهدف خلق بيئة حضرية منسجمة تضمن راحة السكان وترفع من القيمة الاقتصادية والجمالية للمجال (صالح، 2014).

7.2. المقومات الأساسية للمجال الحضري المرتقي: يركز المجال المرتقي على ثلاث ركائز:

- الاتصال: (Connectivity) سهولة الوصول والحركة.
- التنوع: (Diversity) خلط الاستعمالات (سكن، تجارة، ترفيه).
- الهوية: (Identity) الخصائص المعمارية التي تميز المنطقة وتمنحها شخصية بصرية (Bentley, 1985).

7.3. العلاقة بين جودة التصميم المعماري والارتقاء بالمجال: التصميم ليس ترفاً، بل هو أداة للارتقاء؛

فالتناسق بين الارتفاعات، واختيار الألوان، وتصميم الواجهات يساهم في خلق المشهد الحضري (Paysage Urbain) التصميم الجيد يقلل من التلوث البصري ويرفع من القيمة العقارية للمنطقة (Carmona, 2010).

7.4. دور الشبكات والبنية التحتية الذكية في عصرنة المجال: تحويل الشبكات (طرق، صرف صحي، إنارة) من مجرد وظائف تقنية إلى بنى تحتية ذكية ومستدامة. الإنارة العمومية الحديثة، مثلاً، لا تمنح الأمان فقط، بل ترتقي بجمالية المدينة ليلاً وتبرز معالمها المعمارية (جاسم، 2021).

7.5. أثر التجهيزات الجوارية في هيكلة وتميز المجال الحضري: التجهيزات (مدارس، مراكز ثقافية،) تعمل ك نقاط ارتكاز (Landmarks) داخل المخطط. هي التي تنظم حركة المشاة وتخلق مراكز حيوية تكسر رتابة المناطق السكنية، مما يجعل المجال وظيفياً بامتياز (كيفن، 1960).

7.6. دور الفضاءات المفتوحة والمشهد الطبيعي في تعزيز الجمالية الحضرية: تعتبر المساحات الخضراء والساحات رئة المدينة وعنصر التوازن البصري. الارتقاء هنا يعني الانتقال من مساحات مهملة إلى فضاءات عمومية مهيأة تساهم في التلطيف المناخي وتحقيق الراحة البصرية (اللطيف ومحمد، 2012).

7.7. معايير ومؤشرات قياس جودة المجال الحضري: تُقاس الجودة عبر مؤشرات مادية وتقنية منها:

- نسبة المساحات الخضراء للفرد.
- درجة انسيابية المرور وتقليل الازدحام.
- تجانس النسيج العمراني.
- توفر الأثاث الحضري وجودته (علي، 2003).

7.8. استراتيجيات التهيئة العمرانية كمدخل للتميز المجالي :

تعتبر التهيئة العمرانية الأداة المنهجية التي تنظم العلاقة بين الإنسان والمجال، وهي لا تهدف فقط إلى وضع القواعد التقنية، بل إلى صناعة "التميز المجالي" من خلال محورين أساسيين:

- **المحور القانوني والتنظيمي**: من خلال تفعيل أدوات التعمير (مثل مخطط شغل الأراضي (POS)، حيث تقرض الدولة معايير محددة تتعلق بمعاملات شغل الأراضي (CES) و(COS)، وتراصف المباني، وتوزيع المساحات المشتركة. هذا التنظيم هو الذي يمنع العشوائية ويخلق "نظاماً بصرياً" مريحاً.
- **المحور التقني والميداني**: يتمثل في "إعادة التهيئة (Réaménagement) "كاستراتيجية تدخل في الأنسجة القائمة (مثل منطقة ZU07 بمجانة). تهدف هذه الاستراتيجية إلى استعادة التوازن المفقود بين الكتلة المبنية والفراغ، وتحويل المساحات المهملة إلى فضاءات ذات قيمة مضافة (بلقاسم، 2001).

7.9. أثر عمليات "إعادة التهيئة" في استرجاع القيمة الحضرية للأنسجة المتدهورة :

- إعادة التهيئة (Réaménagement) هي "العلاج" للأنسجة المتدهورة. أثرها يتمثل في:
- **إعادة الثقة**: جذب الاستثمارات والسكان للمنطقة مجدداً.
- **الإدماج**: ربط المناطق المعزولة بالمركز الحضري للمدينة.

- الاستدامة: إطالة عمر المنشآت وتحسين أدائها الوظيفي (بن معطي، 2011).

خلاصة الفصل:

نستخلص مما سبق أن عملية إعادة التهيئة العمرانية ليست مجرد إجراء تقني معزول، بل هي ضرورة حتمية تفرضها التحولات العمرانية والاجتماعية التي تشهدها المدن. ومن خلال استعراضنا للأدوات القانونية، يتضح أن المشرع الجزائري قد منح مخطط شغل الأراضي دوراً محورياً في ضبط وتوجيه النمو الحضري وتفصيل حقوق الاستخدام.

إن الفهم العميق للعلاقة بين عناصر التهيئة وبين مؤشرات المجال الحضري، يقودنا إلى الاستنتاج بأن نجاح أي تدخل في نسيج قائم مثل قطاع (ZU07) مرهون بمدى قدرته على تحقيق التوازن بين المتطلبات الوظيفية والجمالية والبيئية. وبناءً على هذه القاعدة النظرية، سننتقل في الفصل الموالي لدراسة الحالة التطبيقية ببلدية مجانة، للوقوف على واقع القطاع وتحليل مدى استجابته لهذه المعايير العمرانية.

الفصل الثاني:

الدراسة التحليلية لبليّة مجانة

تمهيد:

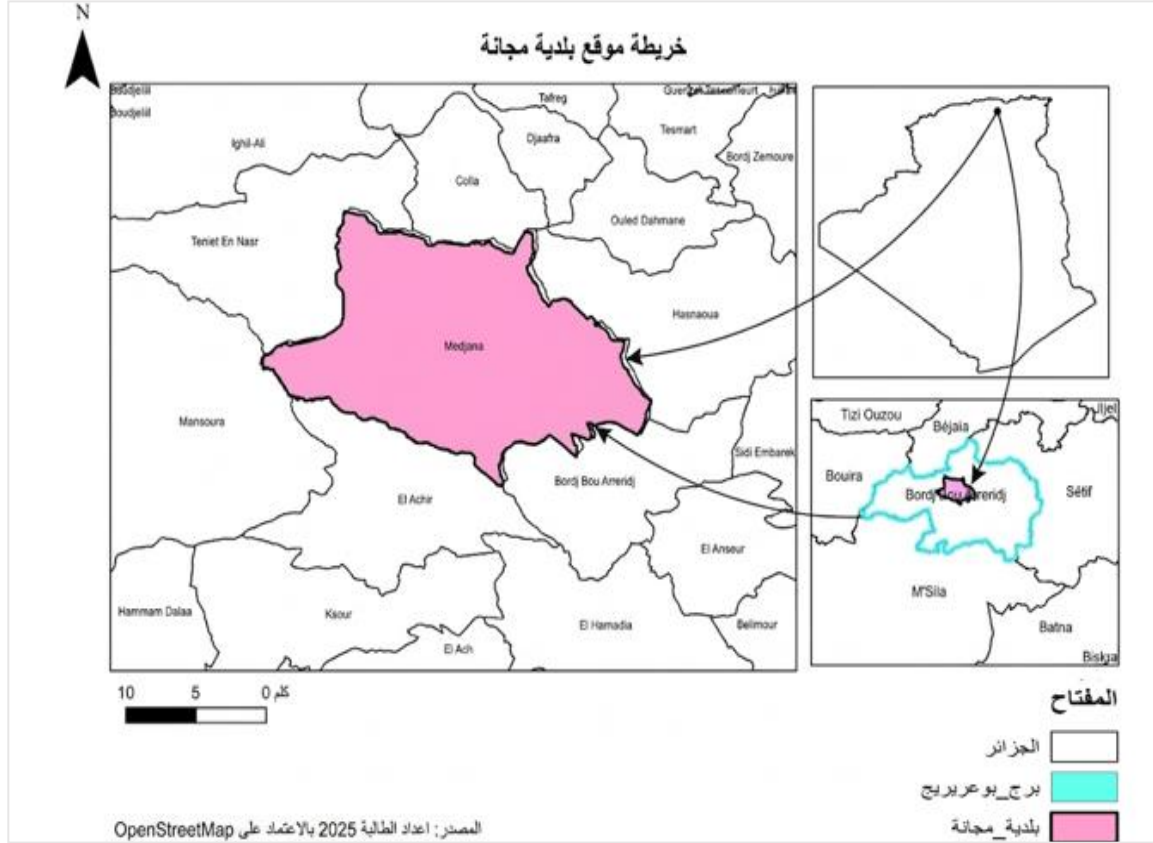
تقوم دراسة ظاهرة النمو الحضري على عدة عناصر تساعد في فهم ومعرفة وتيرة نموها؛ فالدراسة التحليلية لبلدية مجانة بصفة خاصة تعتبر أهم العناصر التي يجب التطرق إليها قبل أي دراسة من أجل فهم واقع المدينة وظروفها وامكانياتها ووضعها الراهن لاقتراح الحلول المناسبة لطبيعة المدينة. لهذا الغرض حاولنا في هذا الفصل التطرق الى دراسة الجانب الطبيعي والسوسيو اقتصادية؛ اضافة الى ذلك دراسة مراحل النمو العمراني لبلدية مجانة.

1. تقديم بلدية مجانة:

1.1. الموقع الجغرافي لبلدية مجانة:

تقع بلدية مجانة على اقدام سلسلة جبال الببيان من الجهة الغربية لولاية برج بوعريرج على الطريق الوطني رقم 106 بحيث تبعد عن عاصمة الولاية ب 11 كلم (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، 2014).

خريطة رقم 01: توضيح الموقع الجغرافي لبلدية مجانة:

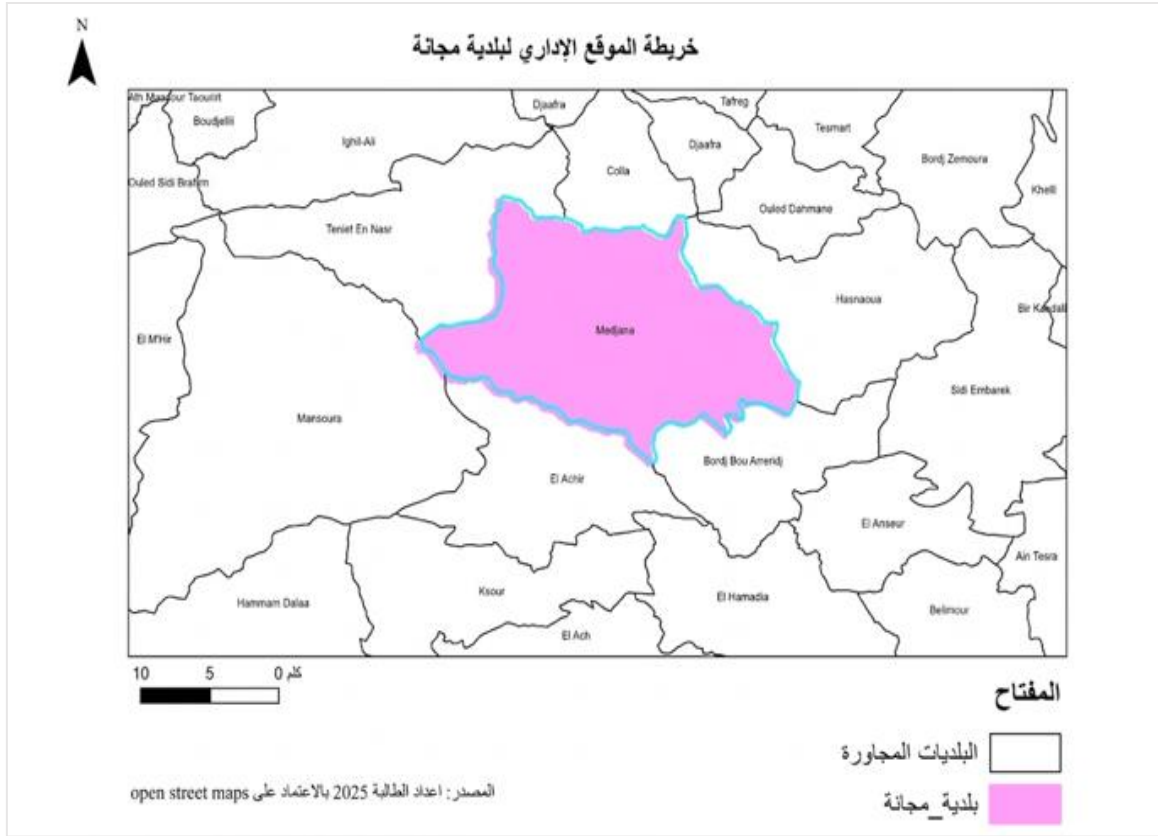


1.2. الموقع الإداري لبلدية مجانة:

مجال منطقة الدراسة يقع في وسط الإقليم الولائي لولاية برج بوعريرج، حيث تتوزع حدوده الإدارية كما يلي:

- من الشمال: بلدية القلة + بلدية ثنية النصر + بلدية حسناوة.
 - من الشرق: بلدية برج بوعريرج + بلدية حسناوة.
 - من الجنوب: بلدية برج بوعريرج + بلدية الياشير.
 - من الغرب: بلدية منصورة + بلدية ثنية النصر.
- تقدر مساحتها ب 195.3 كلم² أي ما يعادل 2.59% من المساحة الإجمالية للولاية.

خريطة رقم 02: توضيح الموقع الإداري لبلدية مجانة:



2. لمحة تاريخية لبلدية مجانة:

2.1. أصل التسمية:

كانت تسمى مجانة ميتداي MITIDAE وقد كان العرب يسمونها ماجنة كونها جنة من الحقول والمزارع التي كانت تغطي المنطقة وتعتبر مدينة مجانة من أهم مناطق ولاية برج بوعرييج من حيث الزخم التاريخي والتنوع الحضاري الذي تزدهر به هذه الأخيرة، حيث مرت بعدة مراحل تاريخية وحضارية من مراحل ما قبل التاريخ الى العصور المتأخرة حتى الاحتلال الفرنسي (PDAU, 2014) .

2.1.1 عصر ما قبل التاريخ: لقد عثر الباحثون والآثريون على صناعة حجرة متطورة من الصلصال وأدوات ما قبل التاريخ وذلك بمنطقة عين السلطان والتي احتوت أيضا على شبه مصاطب حجرية دلت استغلال الإنسان ما قبل التاريخ لها والحجر المركب دليل على ذلك بالإضافة الى جبل مريسان وبعض الأماكن المحاذية لمقر بلدية مجانة والامثلة عديدة.

2.1.2 الحقبة الرومانية والبيزنطية: كانت مجانة عبارة عن مستودع للقمح للرومان بعد القرن الثاني بعد الميلاد وبعد الاستيطان الروماني بها أنشأ عدة مراكز وملاجئ هذه المراكز كانت تحتوي على صناعات للزراعة والفلاحة والملاجئ وقلاع عسكرية صغيرة أقيمت لحماية المستوطنات من هجوم الاهالي عليها وعلى القوافل التجارية التي كانت تنطلق من وإلى مجانة.

2.1.3 الفترة الإسلامية: في الفترة الإسلامية كانت منطقة مجانة منطقة عبور بين الشمال والشرق وكانت همزة وصل بين بجاية الناصرية وبين الجنوب الذي يغذي الشمال بالمحاصيل والمنتجات الضرورية، الى ان جاء التواجد العثماني حيث اسس في تلك الفترة قلعتين بالمنطقة لإخضاع الأهالي وبسط النفوذ. القلعة الأولى في زمورة والقلعة الثانية في مجانة وذلك في إتباع خطي العسكري بالشمال والتجاري بالجنوب الا أن القرويين كانت لهم الكلمة الأخيرة في الاستلاء على هذه القلاع وتحطيمها.

2.1.4 الفترة ما قبل الاستعمار الفرنسي 1830: اتخذت القلعة من طرف عائلة المقراني مقر لها، لتكون النواة الأولى لنشأة مجانة.

2.1.5 الفترة الاستعمارية: حيث جعلت عائلة المقراني مجانة عاصمة لهم يسيطرون بها على مرور العثمانيين حيث كانت الحاضنة لاندلاع انتفاضة وثورة المقراني سنة 1871 ضد الاستعمار الفرنسي وقد دفع

الأهالي وهم قبائل الحشم أهم مكونات منطقة مجانة كانوا فلاحين ماهرين ومحاربين أقوياء الى الوقوف مع الحاج محمد المقراني في ثورته، وبعد الثورة نفي أغلب سكان مجانة الى كيان كاليدونيا الجديدة.

2.1.6. فترة الاستقلال: بعد الاستقلال تم تصنيف مجانة كمقر بلدية وخلال التقسيم الإداري الأخير تم ترقيتها الى مقر دائرة تضم كل من (بلدية ثنية النصر - حسناوة - الياشير) بلغ عدد سكانها سنة 2014 حوالي 24417 نسمة (PDAU, 2014).

3. الدراسة الطبيعية:

تعد الدراسة الطبيعية ذات أهمية بالغة وذلك من أجل معرفة الخصائص الطبيعية للأرض وكذا مواردها. إذ تعد من أهم دراسات المصمم والمخطط من أجل توظيفها في مخططات التهيئة العمرانية وفق أسس ومعايير واقعية ومدرسة وتتمثل هذه الدراسة في العناصر التالية:

3.1. التضاريس وطوبوغرافيا المنطقة:

3.1.1. التضاريس:

يمتد مجال منطقة الدراسة على الصفحة الجنوبية لسلسلة جبال البيان، حيث يشمل مرتفعات جبلية بارزة، من أبرزها: جبل موريسان (1437 متراً) شرقاً، وجبل المتان (1682 متراً) غرباً، وجبل بوقاطو (1235 متراً) شمالاً. تتخلل هذه المرتفعات الجبلية شبكة من المجاري المائية، تتباين اتجاهات تصريفها على النحو التالي:

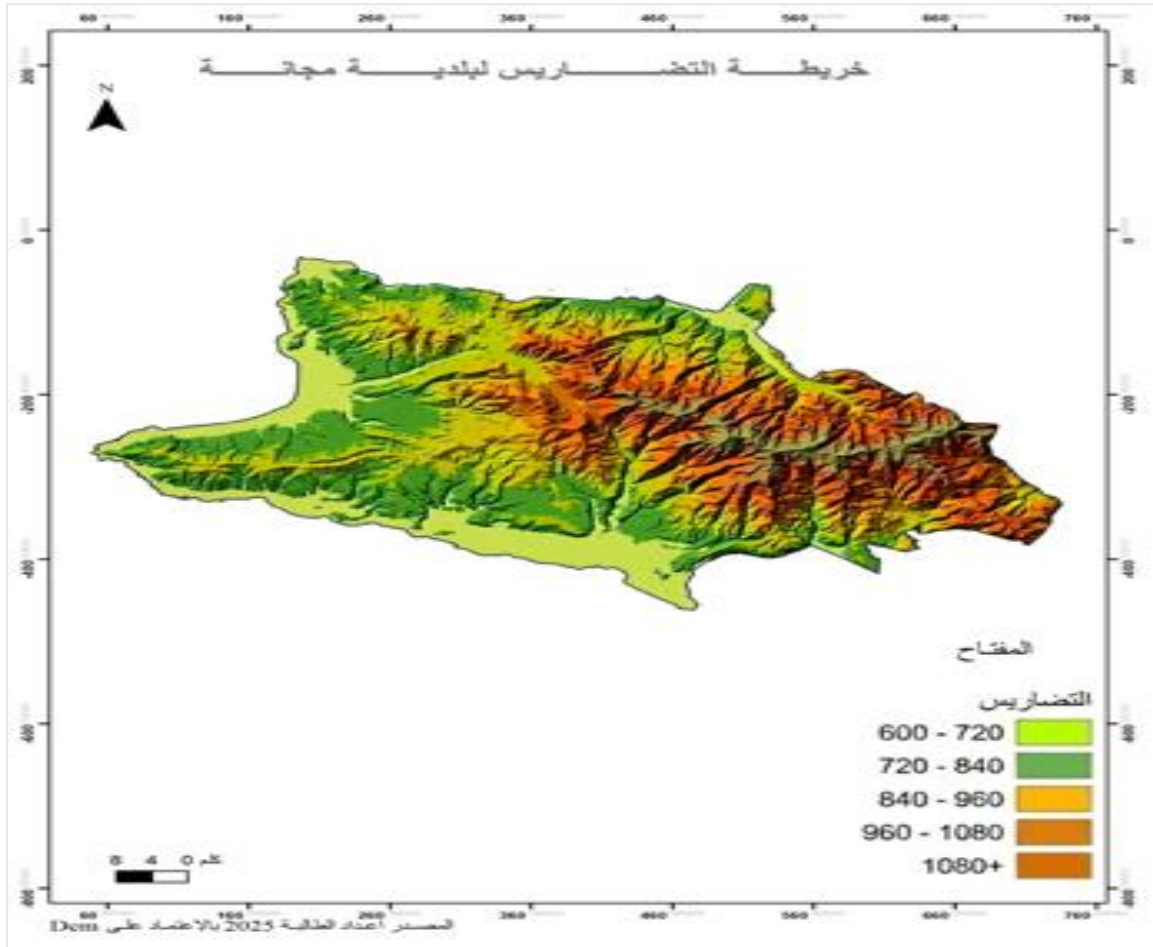
- المجاري المائية المتجهة شمالاً: تصب نحو وادي محجر، وتشمل وادي خروبة، وادي الزيتون، وادي يونسادة.

• المجاري المائية المتجهة جنوباً: تصب نحو وادي سوليت، وتشمل وادي اوردي، وادي سيدي موسى، وادي لاشيري.

• المجاري المائية المتجهة غرباً: تصب نحو وادي كاربرية، وادي مبارك.

تتشكل على حواف هذه المجاري المائية بعض السهول، والتي تتسم بالضيق في الأجزاء الشمالية، في حين تتسع تدريجياً باتجاه الجنوب. يعكس هذا التوزيع الطبوغرافي تنوعاً واضحاً في وحدات التضاريس (PDAU, (2014).

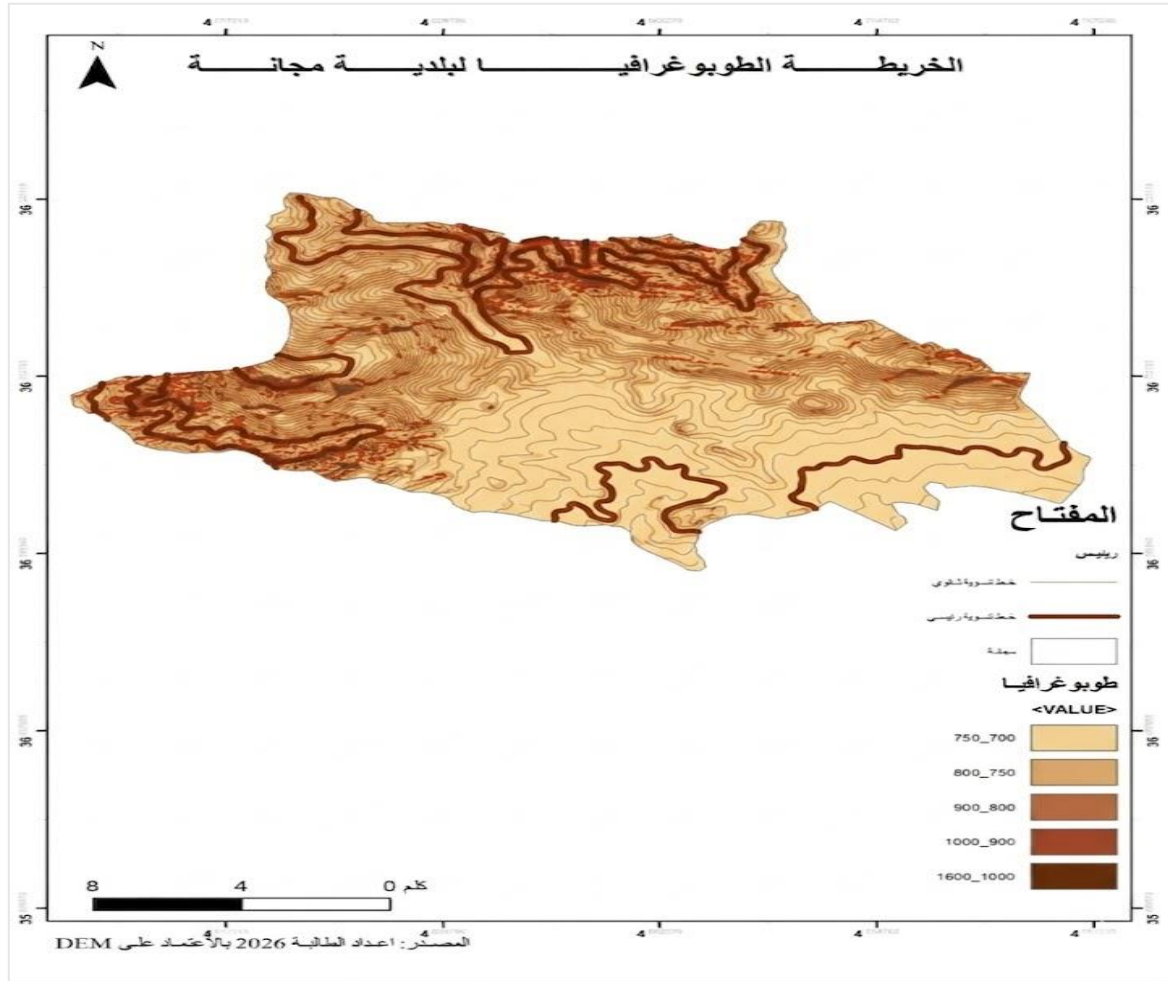
خريطة رقم 03: توضح تضاريس بلدية مجانة:



3.1.2. طوبوغرافيا المنطقة:

- تقع مجانة في الهضاب العليا الجزائرية، على ارتفاع متوسط حوالي 700–800 متر فوق سطح البحر.
- التضاريس متفاوتة ومرتفعة قليلاً، مع مزيج من الهضاب والوديان الصغيرة.
- السطح يتكون من أراض صخرية وتربة رملية، ما يؤثر على نفاذية المياه وتجمعها.
- المنحدرات ليست شديدة غالباً، لكنها كافية لتوجيه جريان المياه نحو الأودية الصغيرة. (PDAU, 2014).

خريطة رقم 04: توضح طوبوغرافيا بلدية مجانة:

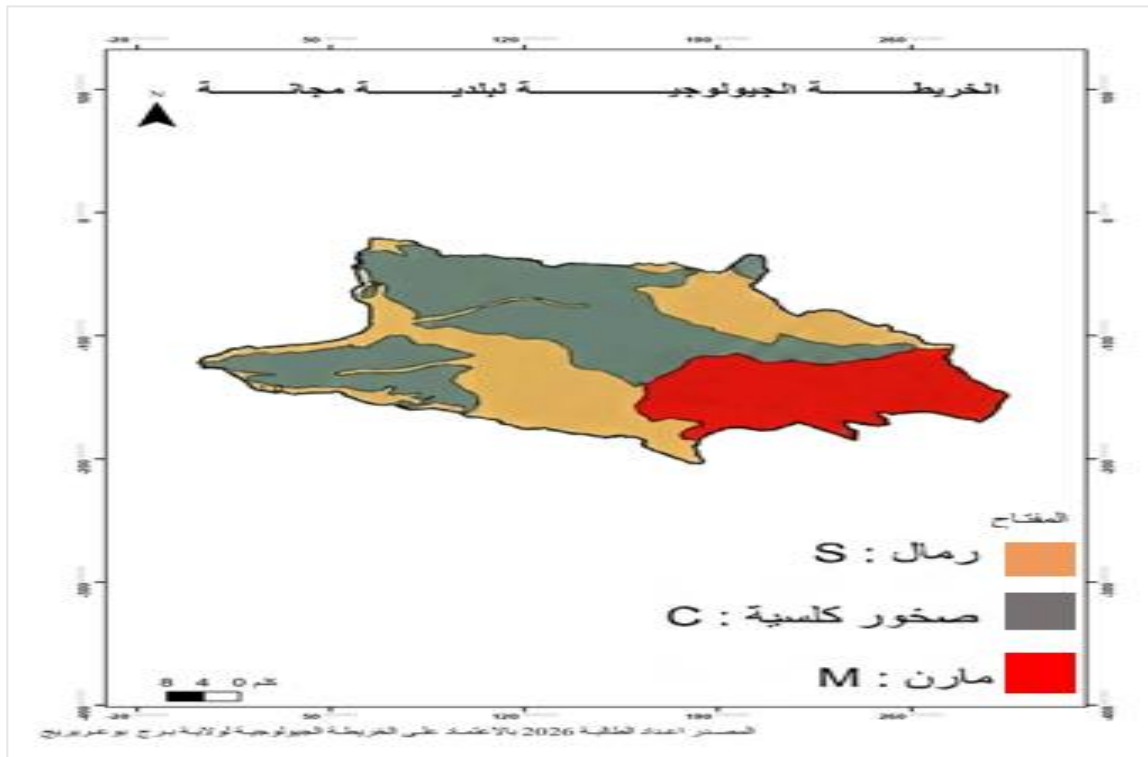


تظهر الخريطة تبايناً تضاريسي كبيراً بارتفاعات من 700 إلى 1600 وحدة، مع فترات كنتورية غير منتظمة (50 وحدة في المنخفضات، و100 في المرتفعات). يشير هذا إلى منطقة جبلية ذات انحدارات متفاوتة، مع وجود قفزات حادة تعكس جروفاً صخرية أو تضاريس وعرة.

3.1.3. جيولوجية المنطقة:

تتميز جيولوجية بلدية مجانة بتنوع التكوينات الصخرية التابعة لمنطقة الهضاب العليا الشمالية، حيث تنتشر الصخور الكلسية إضافة إلى طبقات رملية ومارن. كما تتأثر المنطقة بالبنية الجيولوجية الجبلية والهضبية، مما ساهم في تنوع التضاريس بين المرتفعات والأودية والسهول، وهو ما ينعكس على الخصائص الطبيعية واستعمالات الأراضي في البلدية. (وكالة المصلحة الجيولوجية للجزائر، 2025)

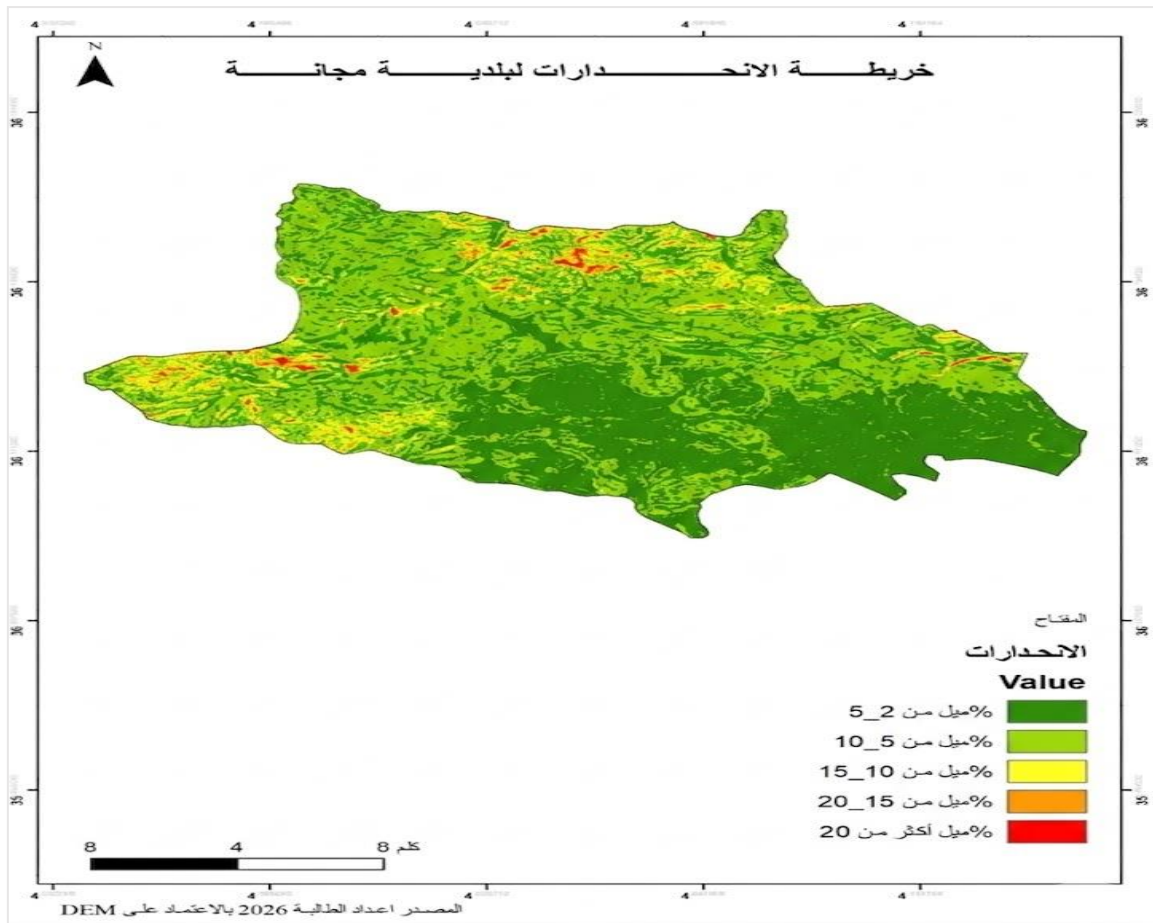
خريطة رقم 05: توضيح جيولوجية بلدية مجانة:



3.2. الانحدارات:

تتمثل في بعض من السهول التي تتخللها بعض المجاري المائية، يتراوح ارتفاعها ما بين 900 الى 1200م وانحدار اقل من 15% (PDAU, 2014).

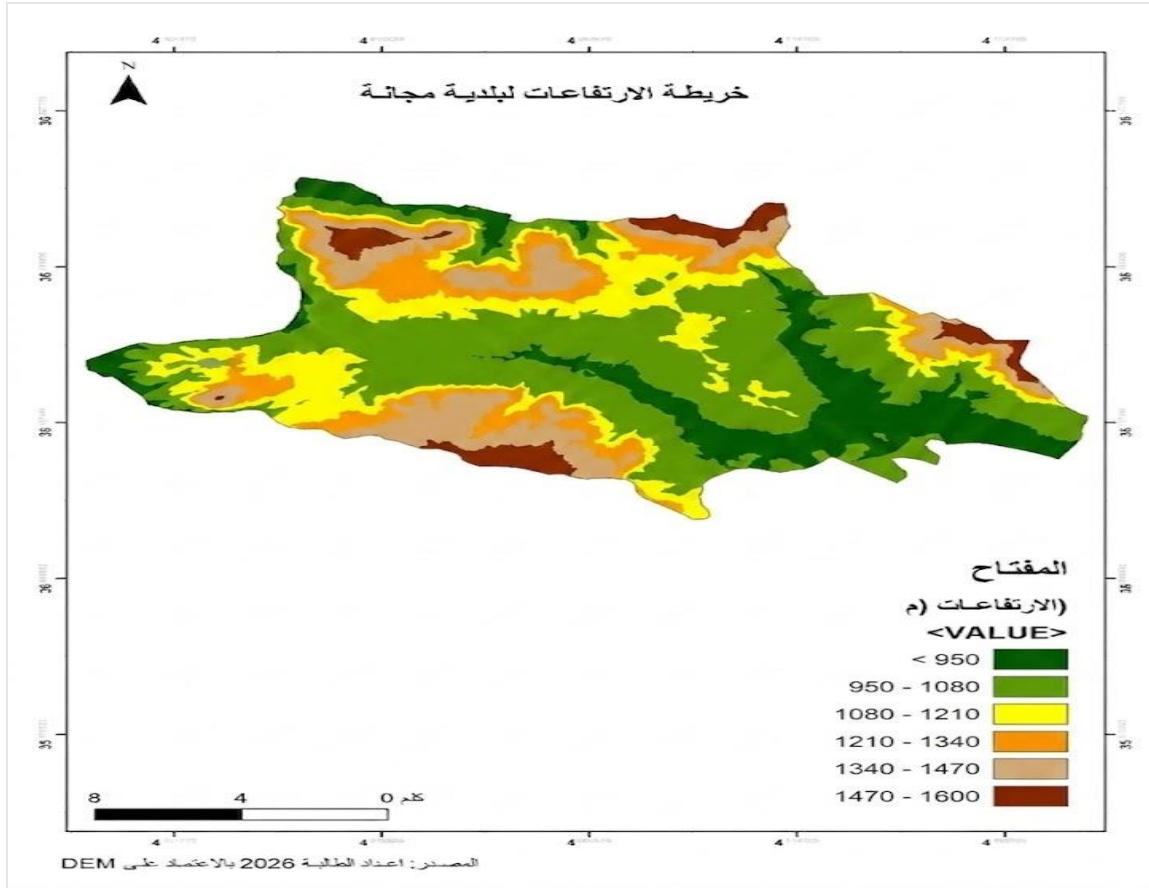
خريطة رقم 06: توضح الانحدارات لبلدية مجانة:



3.3. الارتفاعات:

وهو يشكل بعض المرتفعات الواقعة في أقصى الحدود الشمالية والشمالية الغربية والتي تمثل اقدام سلسلة جبال الببيان يتراوح ارتفاعها ما بين 1200 الى 1600 م تتميز بكثرة الشعاب والمجاري المائية الكثيفة (PDAU, 2014).

خريطة رقم 07: توضح الارتفاعات لبلدية مجانة:



تظهر خريطة بلدية مجانة تدرجاً ارتفاعي من 950 إلى 1600 متر، مما يعكس تضاريس معقدة تجمع بين مناطق شبه مستوية وانحدارات حادة وجرف طوبوغرافي.

4. الدراسة المناخية:

تتميز بلدية مجانة بالمناخ القاري الذي يتميز في غالب الأحيان بمناخ متذبذب شبه رطب (بارد وممطر شتاء) وشبه جاف (حار وجاف صيفا).

4.1. الحرارة:

درجة الحرارة عامل مهم في الدراسة الطبيعية للمنطقة المدروسة الذي يتم من خلال دراسته تحديد مواد البناء نمط البناء، ونوع الطلاء والنباتات المغروسة المناسبة تشهد بلدية مجانة خلال فصول السنة درجة حرارة متفاوتة وغير منتظمة (PDAU, 2014).

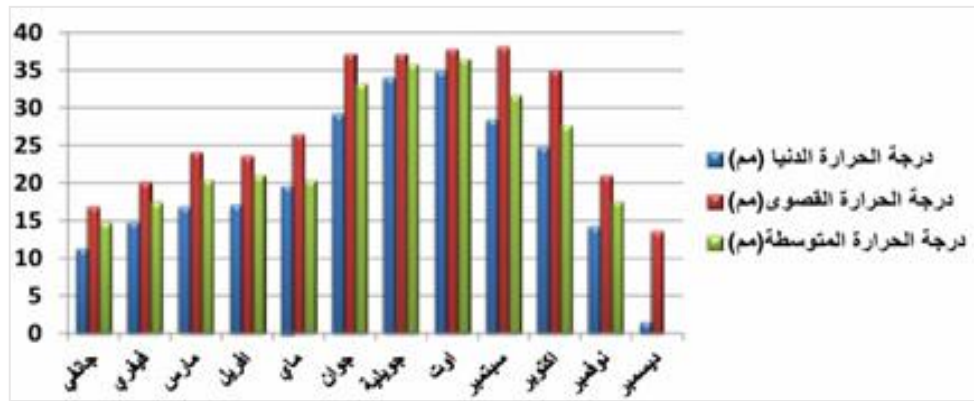
الجدول رقم 02: يمثل درجات الحرارة خلال السنة:

الاشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
الدرجة القصوى°	16.8	20	24	23.5	26.4	37.1	37.1	37.7	38	34.9	20.9	13.5
الدنيا°	11.2	14.7	16.7	17	19.5	29.1	33.9	34.8	28.3	24.7	14.1	1.4
المتوسطة°	14.6	13.36	20.05	20.95	20.25	33.1	35.80	36.40	31.60	27.55	17.50	11.95

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014.

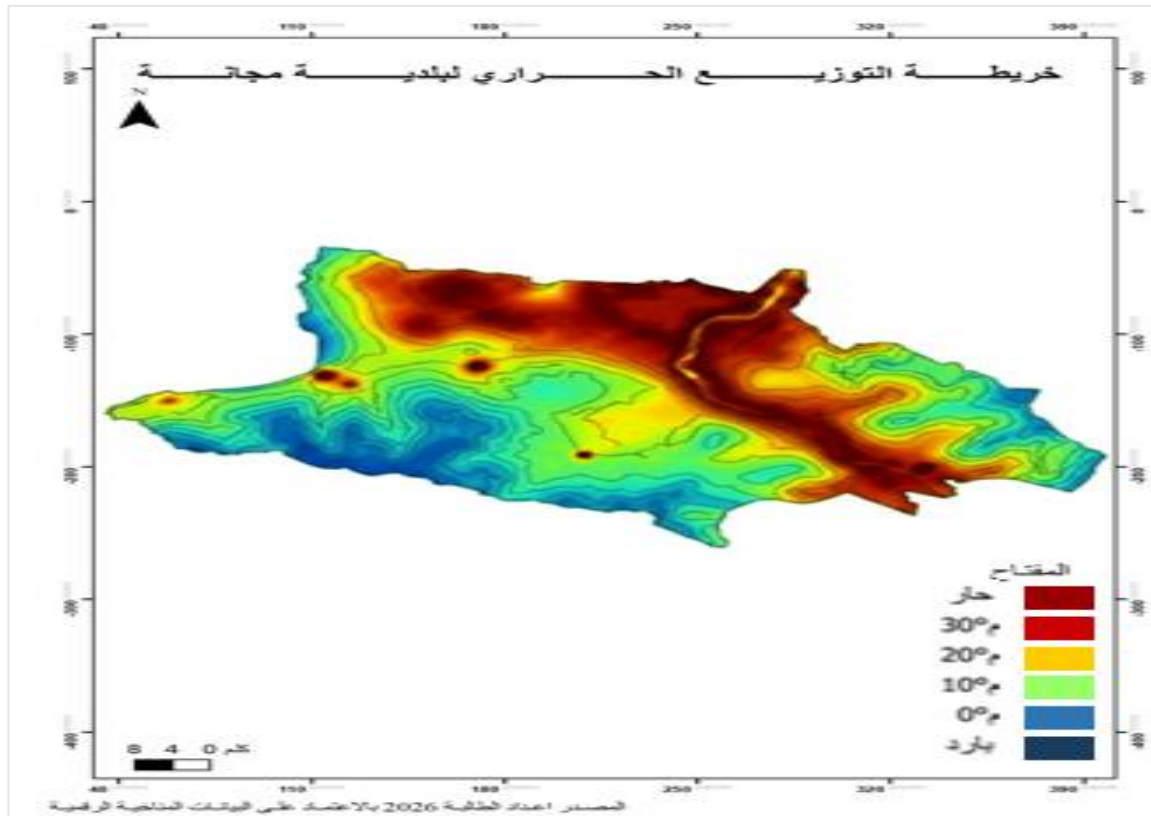
من خلال الجدول نلاحظ ما يلي: تبلغ درجة الحرارة الحد الأقصى لها في جويلية واوت وتقدر الدرجات العليا ب: 37.7 و 38 وأبرد الأشهر هو شهر ديسمبر وتقدر ب 1.4.

الشكل رقم 01: يوضح درجات الحرارة الشهرية (الدنيا، القصوى، والمتوسطة):



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014.

خريطة رقم 08: توضح التوزيع الحراري لبلدية مجانة:



4.2. الرطوبة:

تقع بلدية مجانة ضمن المجال المناخي للهضاب العليا ذات الطابع شبه الجاف، حيث تتسم الرطوبة النسبية بتباين موسمي ويومي واضح. يبلغ المتوسط السنوي للرطوبة النسبية حوالي 55% إلى 60%، مع تسجيل أعلى القيم خلال فصل الشتاء، نتيجة انخفاض درجات الحرارة وارتفاع تواتر الاضطرابات الجوية والتساقطات. في المقابل، تنخفض الرطوبة خلال فصل الصيف بفعل سيادة الكتل الهوائية الجافة وارتفاع درجات الحرارة، كما يُسجل تذبذب يومي ملحوظ، إذ ترتفع الرطوبة خلال ساعات الليل والصباح الباكر لتصل إلى حوالي 70%، بينما تنخفض نهاراً، خاصة في منتصف اليوم، لتقارب 35%-40% صيفاً. ويعكس هذا التفاوت تأثير العوامل الحرارية والتضاريسية السائدة في المنطقة، مما يمنح الرطوبة طابعاً متغيراً يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالدورة الحرارية السنوية واليومية (PDAU, 2014).

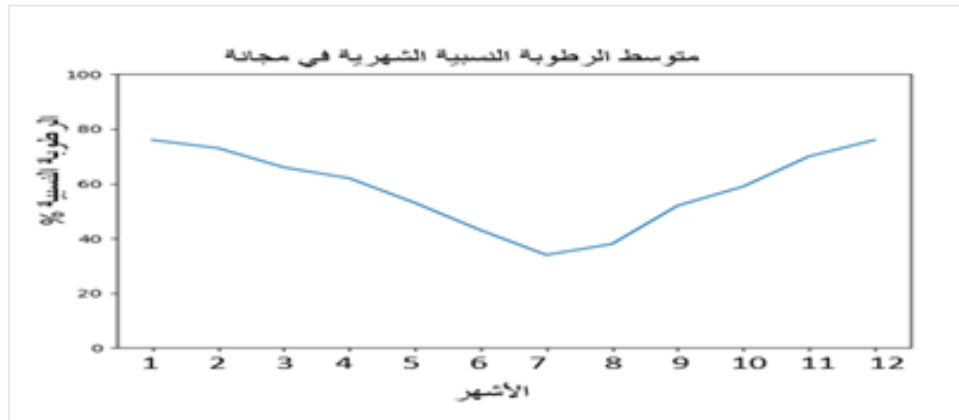
جدول رقم 03: يوضح متوسط الرطوبة لبلدية مجانة:

الشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
متوسط الرطوبة %	76	73	66	62	53	43	34	38	52	59	70	76

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة 2014.

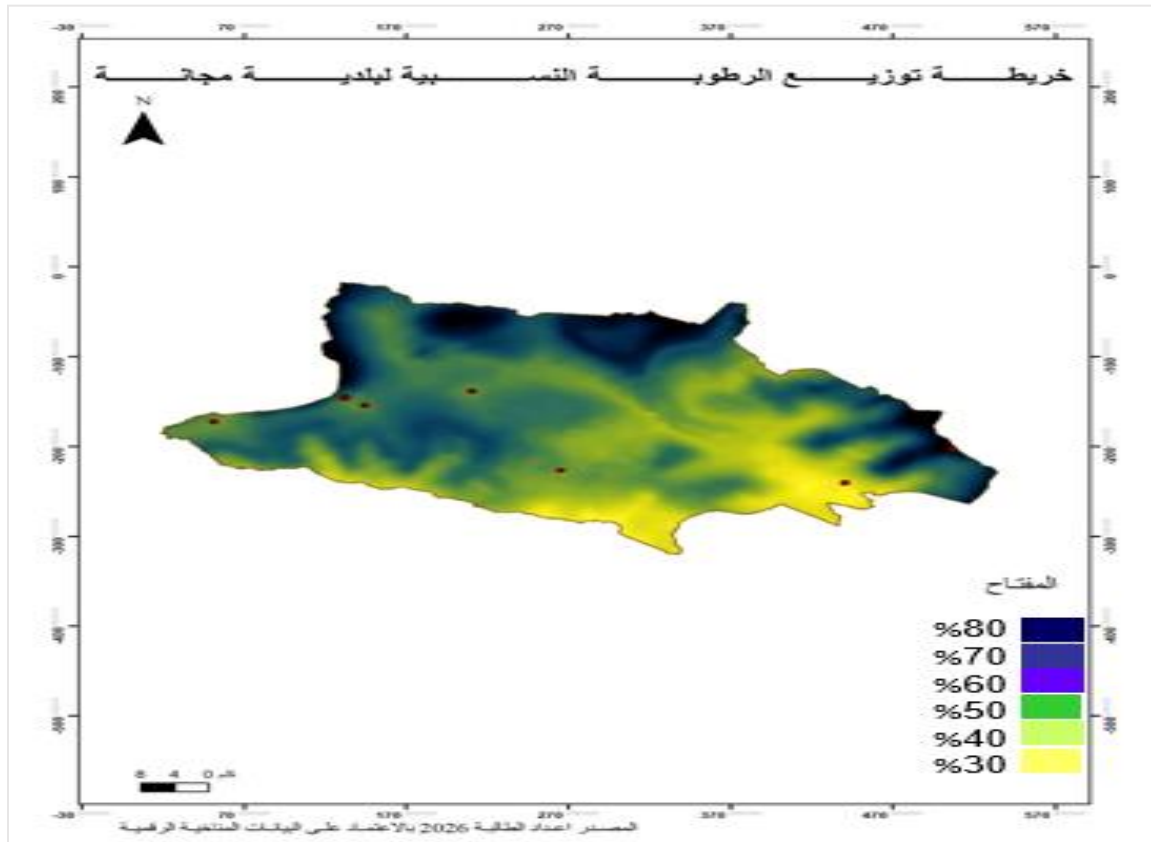
أعلى نسب الرطوبة تُسجل في ديسمبر ويناير (76%) ونوفمبر (70%)، وهو ما يعكس ارتفاع الرطوبة خلال فصل الشتاء نتيجة انخفاض درجات الحرارة وتزايد السحب والرطوبة الجوية. أقل نسبة رطوبة تُسجل في يوليو (34%) في فصل الصيف نتيجة لسيادة الهواء الجاف وارتفاع الحرارة.

شكل رقم 02: يوضح متوسط نسبة الرطوبة النسبية خلال أشهر السنة:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة 2026.

خريطة رقم 09: توضح توزيع الرطوبة النسبية لبلدية مجانة:



4.3. التساقط:

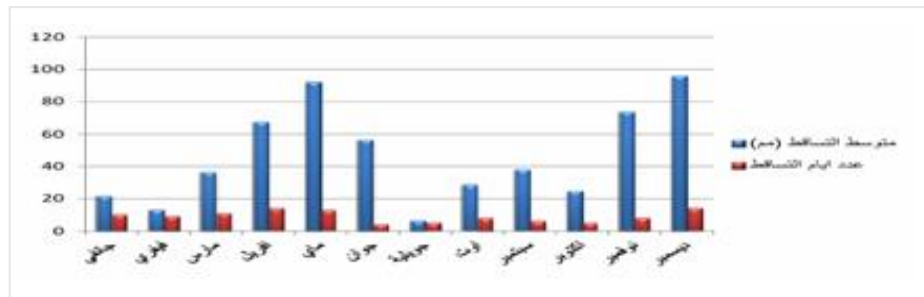
تعتبر نسبة التساقط من المؤشرات الهامة التي تعطي فكرة عن المؤثرات الاقتصادية للمنطقة المدروسة خاصة النشاط الفلاحي كما يعطي فكرة عن الموارد المائية للمنطقة سواء كانت سطحية او جوفية حيث يصل مجموع كمية التساقط خلال السنة الى 523.8 ملم تتوزع على 107 يوم ممطر أكبر نسبة من التساقط سجلت في شهر ديسمبر 95.8 ملم بينما سجلت اقل نسبة للتساقط في شهر جويلية ب 6.5 ملم فقط. (PDAU, 2014).

جدول رقم 04: يوضح معدل نسبة التساقط خلال السنة:

الشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	المعدل السنوي
نسبة التساقط %	21.6	13.10	36.4	67.3	92.1	56.3	6.5	28.6	37.9	24.6	43.6	95.8	43.65
الايام	10	09	11	14	13	04	05	08	06	05	08	14	09

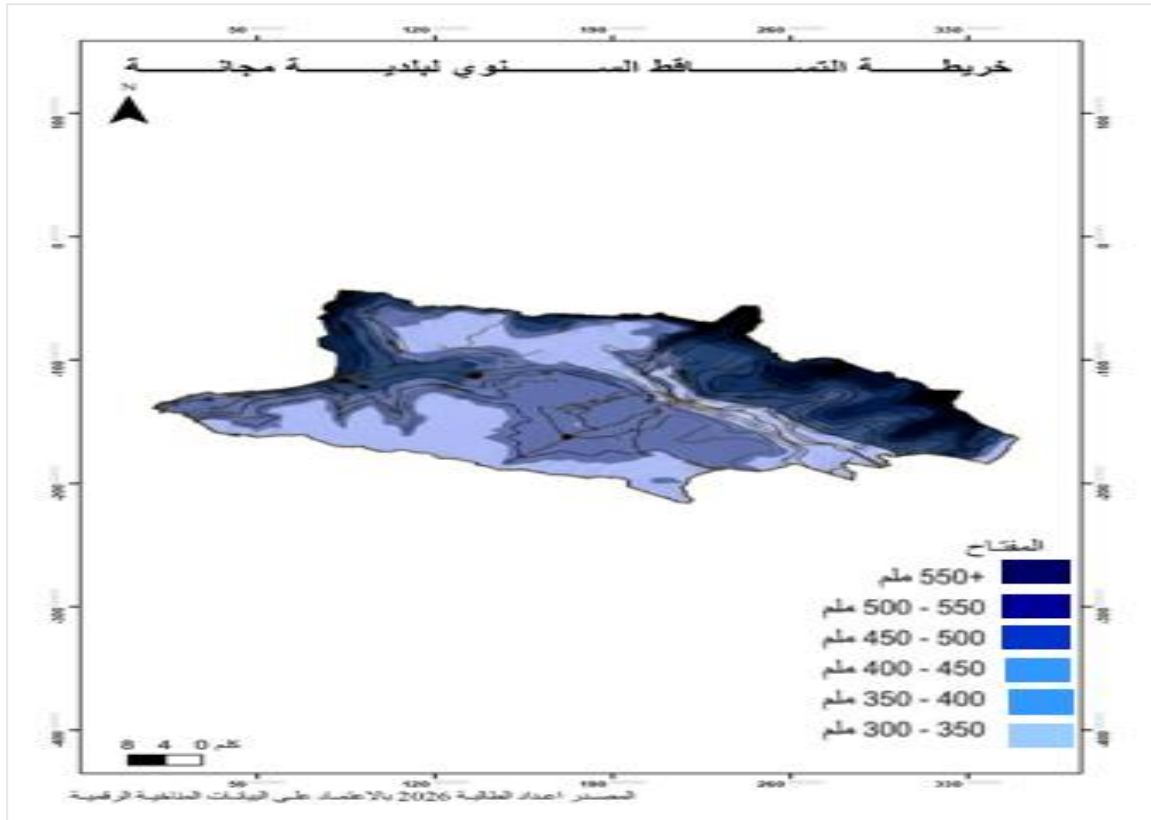
المصدر: محطة الأرصاد الجوية برج بوعرييج 2022.

الشكل رقم 03: يوضح العلاقة بين متوسط كمية التساقط وعدد أيام المطر شهرياً:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة 2014.

خريطة رقم 10: توضح توزيع التساقط السنوي لبلدية مجانة:



4.4. الرياح:

تتميز بلدية مجانة بنظام رياح ذو طابع موسمي مرتبط بالموقع الجغرافي للهضاب العليا الجزائرية.

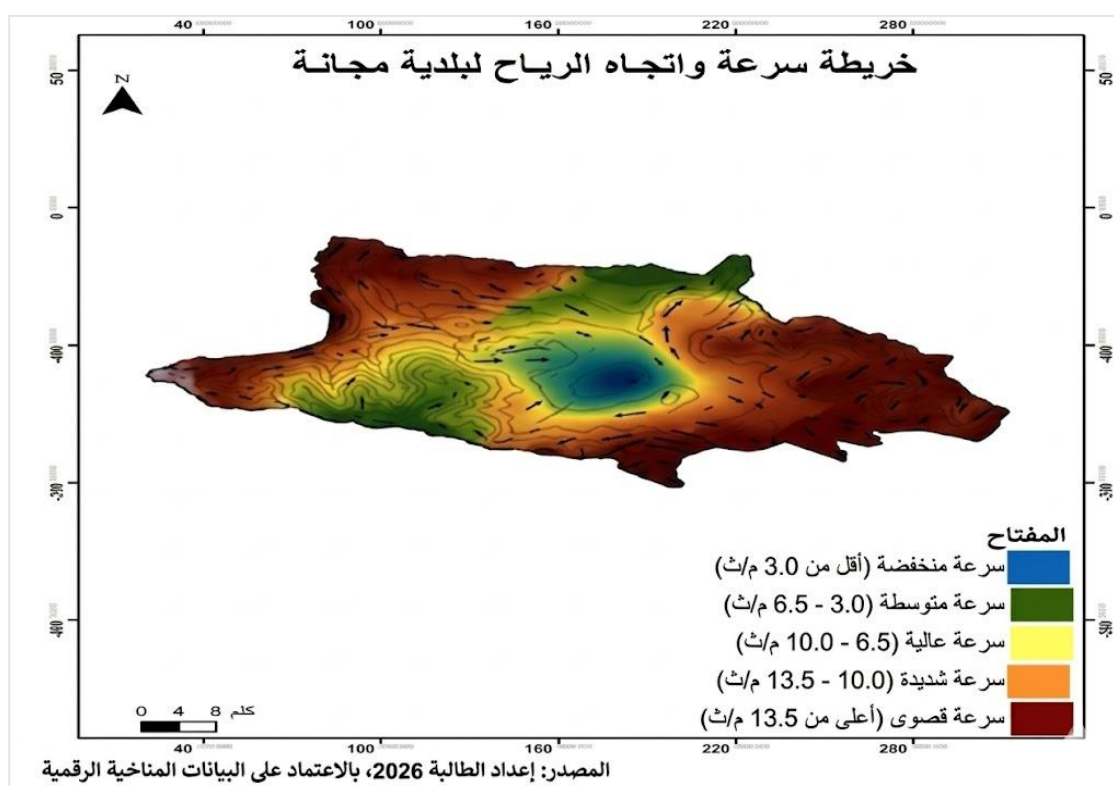
جدول رقم 05: يوضح متوسط سرعة الرياح السنوية لبلدية مجانة:

الشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
متوسط سرعة الرياح كم/سا	14	15	17	19	20	18	16	15	14	13	14	15

المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير لبلدية مجانة 2014.

يبين الجدول أن بلدية مجانة تتأثر برياح موسمية، حيث تبلغ أعلى سرعتها في أبريل وماي (19-20 كم/سا) بسبب الفوارق الحرارية وانتقال المنخفضات الجوية، وتنخفض خلال الصيف إلى 15-18 كم/سا مع سيادة الهواء الجاف، وتسجل أدنى متوسطاتها في أكتوبر (13 كم/سا). كما تميل الرياح للزيادة نهاراً وتنخفض ليلاً، ما يعكس التباين الموسمي واليومي للمنطقة.

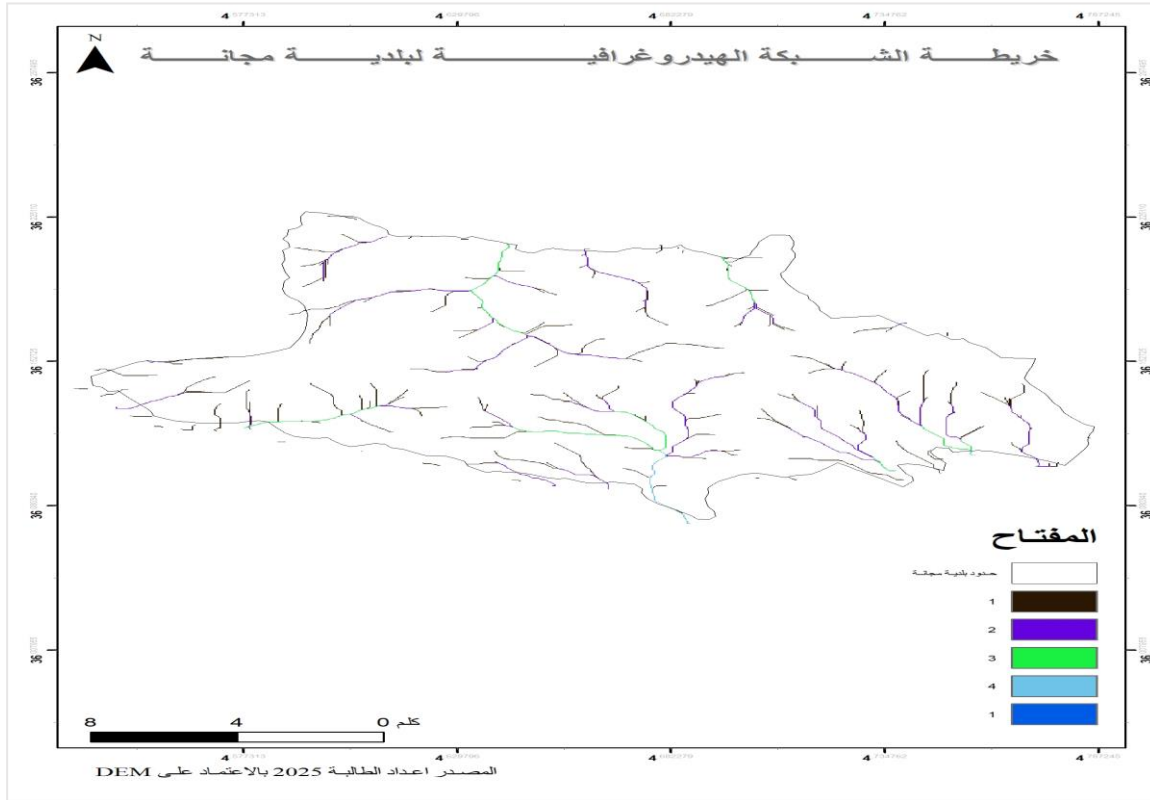
خريطة رقم 11: توضح توزيع سرعة واتجاه الرياح لبلدية مجانة:



4.5. هيدروغرافيا المنطقة:

تتميز بلدية مجانة بشبكة هيدروغرافية متباينة الكثافة، تتركز أساساً في الجهات الجبلية ذات الارتفاعات العالية التي تصل إلى 1498م (PDAU, 2014).

خريطة رقم 12: توضح الشبكة الهيدروغرافية لبلدية مجانة:



5. الدراسة السوسيو اقتصادية:

5.1. الدراسة السكانية:

5.1.1. نمو عدد سكان بلدية مجانة:

تعتبر دراسة السكان من الدراسات التي يجب اعطاؤها اهتماما كبيرا لدورها الفعال والرئيسي لكل نشاط او تنمية من جهة، وعلاقتها بالمجالات المختلفة (طبيعة اقتصادية - عمرانية) من جهة اخرى انطلاقا من هذه الاهمية حظيت دراسة السكان بعلم خاص يسمى الديموغرافيا هذا الاخير يتناول دراسة عدد السكان وبنيتهم وتوزيعهم

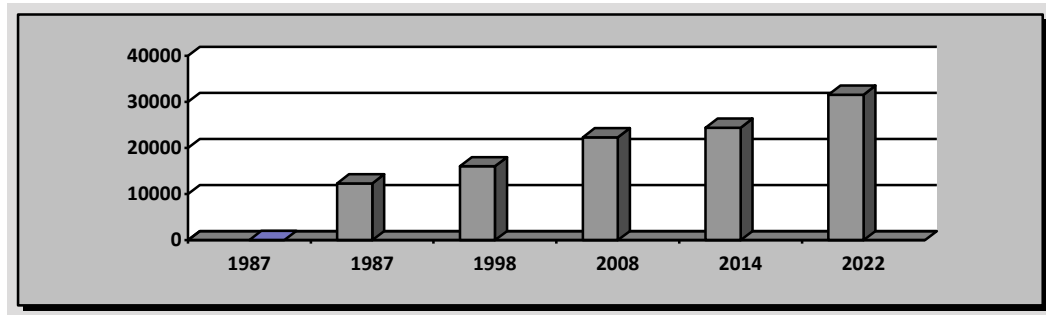
وتطورهم واحوالهم العامة، والغاية من دراسة السكان لبلدية مجانة اعطاء نظرة شاملة حول عدد السكان وتوزيعهم وتطورهم عبر المراكز والتجمعات الثانوية والمناطق المبعثرة (PDAU, 2014).

جدول رقم 06: يوضح عدد سكان بلدية مجانة.

السنة	عدد السكان نسمة	نسبة الزيادة السكانية
1987	12313	/
1998	16057	30.40%
2008	22326	39.04%
2014	24417	9.37%
2022	31 559	29.25%

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014+ احصائيات 2022.

شكل رقم 04: يوضح تطور عدد سكان بلدية مجانة للفترة (1987-2022).



المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة 2014.

5.1.2. الكثافة السكانية لبلدية مجانة:

جدول رقم 07: يوضح تجمعات بلدية مجانة:

السنوات			التجمعات العمرانية
2022	2014	2008	/
20 215	15850	14265	التجمع الرئيسي نسمة
63.38%	%64.91	%63.89	النسبة %
11 344	5121	4787	التجمعات الثانوية نسمة
35.57%	%20.98	%21.44	النسبة %
355	3446	3274	المناطق المبعثرة نسمة
1.05%	%14.11	%14.66	النسبة %
31894	24417	22326	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة 2014+احصائيات 2022.

5.2. التركيب السكاني:

تعتبر دراسة التركيب السكاني من اهم العوامل المؤثرة في المعالم الديمغرافية نظرا لعلاقتها المباشرة بتوزيع

السكان ونموهم وهذا حسب مؤشرين أساسيين وهما: التركيب النوعي والعمرى.

5.2.1. التركيب النوعي:

يقصد بالتركيب النوعي توزيع السكان الى ذكور واناث في مختلف الأعمار حيث له أهمية كبيرة في المجتمع، فهو يفيدنا في التعرف على الأعداد المتوقعة من الذكور والاناث في المستقبل، والاحتياجات التي تتناسب مع كل منهما. حسب ما بين الجدول ادناه ان عدد الذكور 12504 نسمة أكبر من عدد الاناث 11913 نسمة في بلدية مجانة (PDAU, 2014).

جدول رقم 08: يوضح عدد سكان حسب الجنس لبلدية مجانة.

البلدية	الذكور	الاناث	المجموع
مجانة	12504	11913	24417

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة 2014.

5.2.2. التركيب العمري:

تعتبر دراسة التركيب العمري للسكان عاملا أساسيا يعتمد عليه في التخطيط وفي تحديد الأنشطة والخدمات الاقتصادية والاجتماعية والترفيهية، كما يساعد على فهم القدرة الانتاجية للسكان ومعرفة معدلات البطالة وهذا من أجل التخطيط للمستقبل. ويمكن تقسيم السكان في بلدية مجانة الى فئات عمرية رئيسية كما هي موضحة في الجدول (PDAU, 2014).

جدول رقم 09: يوضح الفئات العمرية لبلدية مجانة:

مجانة			
فئة العمر (سنة)	الإناث	الذكور	المجموع
0- 4	1 183	1 210	2 393
5- 9	932	958	1 890
10- 14	1 067	1 135	2 202
15- 19	1 222	1 278	2500
20- 24	1 263	1 259	2522
25- 29	1 068	1 247	2315
30- 34	896	923	1819
35- 39	723	734	1457
40- 44	545	633	1178
45- 49	490	539	1029
50- 54	410	408	818
55- 59	285	343	628
60- 64	205	186	391

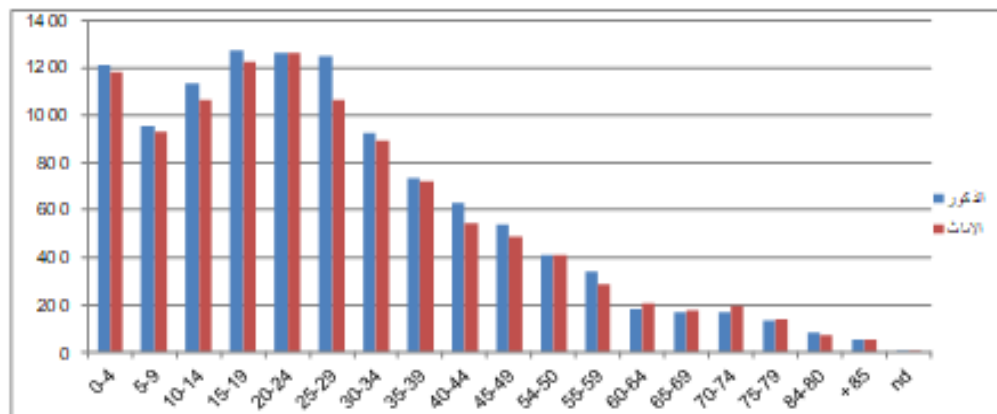
الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية مجانة

346	171	175	69-65
369	173	196	74-70
276	136	140	79-75
158	84	74	84-80
106	52	54	85 +
5	3	2	الغير متوفرة
22 402	11 472	10 930	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة 2014.

تعتبر الفئة ما بين 15 الى 19 سنة هي أكبر نسبة وذلك عند الذكور، اما النسبة الأكبر للإناث هي الفئة التي تتراوح ما بين 25 الى 29 سنة بينما الفئة النادرة هي الفئة ما فوق 70 سنة لكلا الجنسين.

الشكل رقم 05: يوضح توزيع سكان بلدية مجانة حسب فئات السن والجنس.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة 2014.

5.3. الدراسة الاقتصادية:

النشاط الاقتصادي يختص في إنتاج وتوزيع المنتجات والخدمات الضرورية لحياة الفرد والمجتمع هذا النشاط يتمثل في العلاقة بين الإنسان والطبيعة من جهة وبين الأشخاص فيما بينهم من جهة ثانية ومن خلال هذه العلاقة يتمكن الإنسان من إشباع حاجياته المتنامية وتطويرها، والنشاط الاقتصادي على مستوى البلدية موضوع الدراسة يتركز على اقتصاد يغلب عليه الطابع الفلاحي يتمثل أساسا في الزراعة وتربية المواشي بالإضافة الى تنامي النشاط الصناعي خاصة بعد انشاء منطقة النشاطات (PDAU, 2014).

5.3.1. نسبة النشاط:

جدول رقم 10: يوضح نسبة النشاط وتوزيع السكان المقيمين من الأسر العادية والجماعية البالغين 15

سنة فأكثر حسب الحالة الفردية:

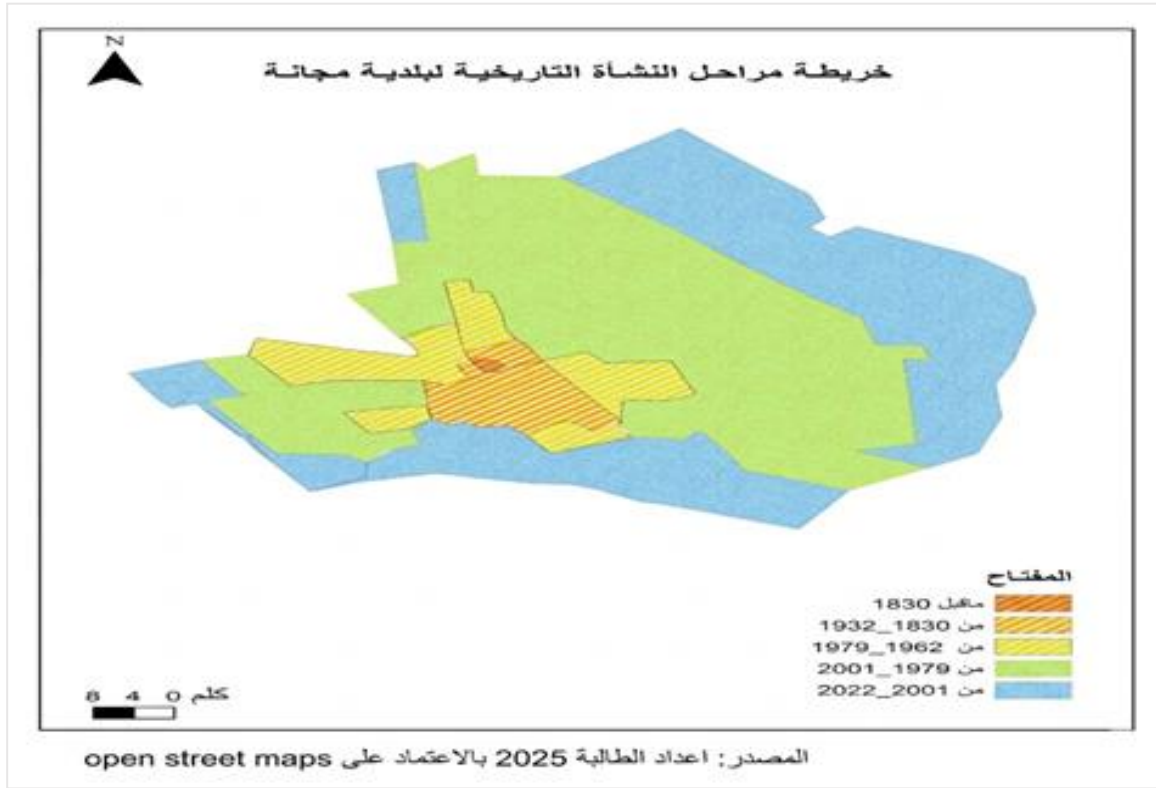
البلدية	نسبة النشاط %	سكان من 15 سنة فأكثر	آخرين غير ناشطين	معاشات	متقاعدون	طلاب تلاميذ	ماكثات بالبيت	ناشطون
مجانة	41.4	15912	306	180	868	2293	5 560	6513

المصدر: RGPH2008 .

6. الدراسة العمرانية:

- التطور المجالي لبلدية مجانة: عرفت بلدية مجانة تغيرات عديدة خلال عملية نموها، ومرت عليها فترات زمنية مختلفة، ولضبط ديناميكية التطور المجالي وكذا وتيرة النمو، قمنا بتسليط الضوء على مختلف التغيرات التي طرأت على النسيج العمراني من الحجم واستهلاك المجال. وحاولنا تلخيصها في الخريطة رقم 13.

خريطة رقم 13: توضح النمو العمراني لبلدية مجانة.



6.1. دراسة الإطار المبنى:

يتميز الإطار المبنى في بلدية مجانة بالتنوع والتباين الناتج عن مراحل التوسع العمراني المختلفة، حيث يطغى الطابع السكني على النسيج العام للبلدية.

1. 6.1. السكنات:

1.1. 6.1. السكنات الفردية:

وهي النمط المهيمن على بلدية مجانة، وتنتشر في الأحياء القديمة والتوسعات المحيطة بالمركز. **العدد والمساحة:** تشغل السكنات الفردية أكبر مساحة من الوعاء العقاري المبني في البلدية بنسبة تقارب 75%. تتراوح مساحة القطع الأرضية للفرد الواحد غالباً بين 150م² إلى 250م². **النسبة:** تمثل النسبة الأكبر في توزيع أنماط السكن بالبلدية. **الحالة الفيزيائية:** تتفاوت بين جيدة في التجزئات الحديثة، ومتوسطة في النواة القديمة التي قد تعاني بعض بناياتها من تقادم الهيكل الإنشائي. **المظهر الخارجي:** يغلب عليها الطابع التقليدي، حيث نلاحظ عدم تناسق في ألوان الواجهات، وبروز ظاهرة **الآجر العاري** في الطوابق العليا غير المكتملة.

عدد الطوابق: يتراوح نمط الارتفاع الغالب بين الارضي R إلى الارضي + طابقين R+2

1.2. 6.1. السكنات الجماعية:

تتركز غالباً في المجمعات السكنية التابعة للدولة (OPGI) أو البرامج السكنية الحديثة في أطراف البلدية. **العدد والمساحة:** تشغل مساحات محددة ومركزة، وتتميز بكثافة سكانية عالية في مساحة أرضية صغيرة مقارنة بالسكن الفردي.

النسبة: تمثل حوالي 15-20% من النسيج العمراني الكلي للبلدية.

الحالة الفيزيائية: تعتبر حالة الهياكل جيدة كونها حديثة الإنجاز، لكنها تعاني من تدهور في الفضاءات الخارجية المحيطة بها (نقص المساحات الخضراء والتهئية).

المظهر الخارجي: تتميز بواجهات نمطية متكررة Architecture Type تفنقر أحياناً إلى اللمسة الجمالية المحلية، مع ظهور بواذر تدهور في الطلاء الخارجي نتيجة غياب الصيانة.

عدد الطوابق: تتراوح الارتفاعات فيها عادة بين R+4 و R+5.

1.3.1. 6.1. السكنات النصف جماعية:

وهي نمط وسيط يجمع بين خصوصية السكن الفردي وكثافة السكن الجماعي، وتظهر غالباً على طول المحاور الرئيسية.

العدد والمساحة: تتواجد بشكل محدود، وغالباً ما تكون مرتبطة بالبنائيات ذات الطابع التجاري في الطوابق الأرضية.

النسبة: هي النسبة الأقل في البلدية، حيث لا تتعدى 5-10%.

الحالة الفيزيائية: جيدة جداً في الغالب نظراً لحدثة استثمار الخواص في هذا النوع من البنائيات.

المظهر الخارجي: تعتبر الأفضل مظهراً، حيث يهتم أصحابها بالتلبيس والدهان وتصميم الواجهات لجذب النشاط التجاري.

عدد الطوابق: تتوزع غالباً ما بين R+2 و R+3. (اعداد الطالبة بالاعتماد على Google earth، 2026)

6.1.2. التجهيزات:

يعد توفر التجهيزات والمرافق بالبلدية المحرك الاساسي في تطويرها عمرانيا واقتصاديا ويمكن تلخيص اهم التجهيزات في بلدية مجانة فيما يلي: (PDAU, 2014).

6.1.2.1. التجهيزات التعليمية:

جدول رقم 11: يوضح التجهيزات التعليمية:

التجهيز	العدد
مدرسة ابتدائية	20
متوسطة	04
ثانوية	02
التكوين المهني	01

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة 2014.

2.2. 6.1. التجهيزات الصحية:

جدول رقم 12: يوضح التجهيزات الصحية:

العدد	المرافق-البلدية
01	عيادة متعددة الخدمات
01	مركز صحي
06	قاعة علاج
32	عدد الأطباء العامون
08	عدد الاطباء العامون
91	الشبه الطبية
05	طبيب اسنان
02	عدد المخابر الصحية
60 سرير	مستشفى
05	صيدلية
14 سرير	مركز الأمومة
01	مخبر صحي قطاع خاص

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانية 2014.

2.3. 6.1. التجهيزات الأخرى:

جدول رقم 13: يوضح مختلف التجهيزات الأخرى:

الرقم	بلدية مجانة	العدد
01	مقر الدائرة	01
02	دار البلدية	01
03	حظيرة البلدية	01
04	الدرك الوطني	01
05	فرع الري	01
06	فرع الأشغال العمومية	01
07	الحماية المدنية	01
08	البريد والمواصلات	01
09	الجزائرية للمياه	01
10	فرع إداري	02
11	مفتشية الضرائب	01
12	مفتشية التعليم	01

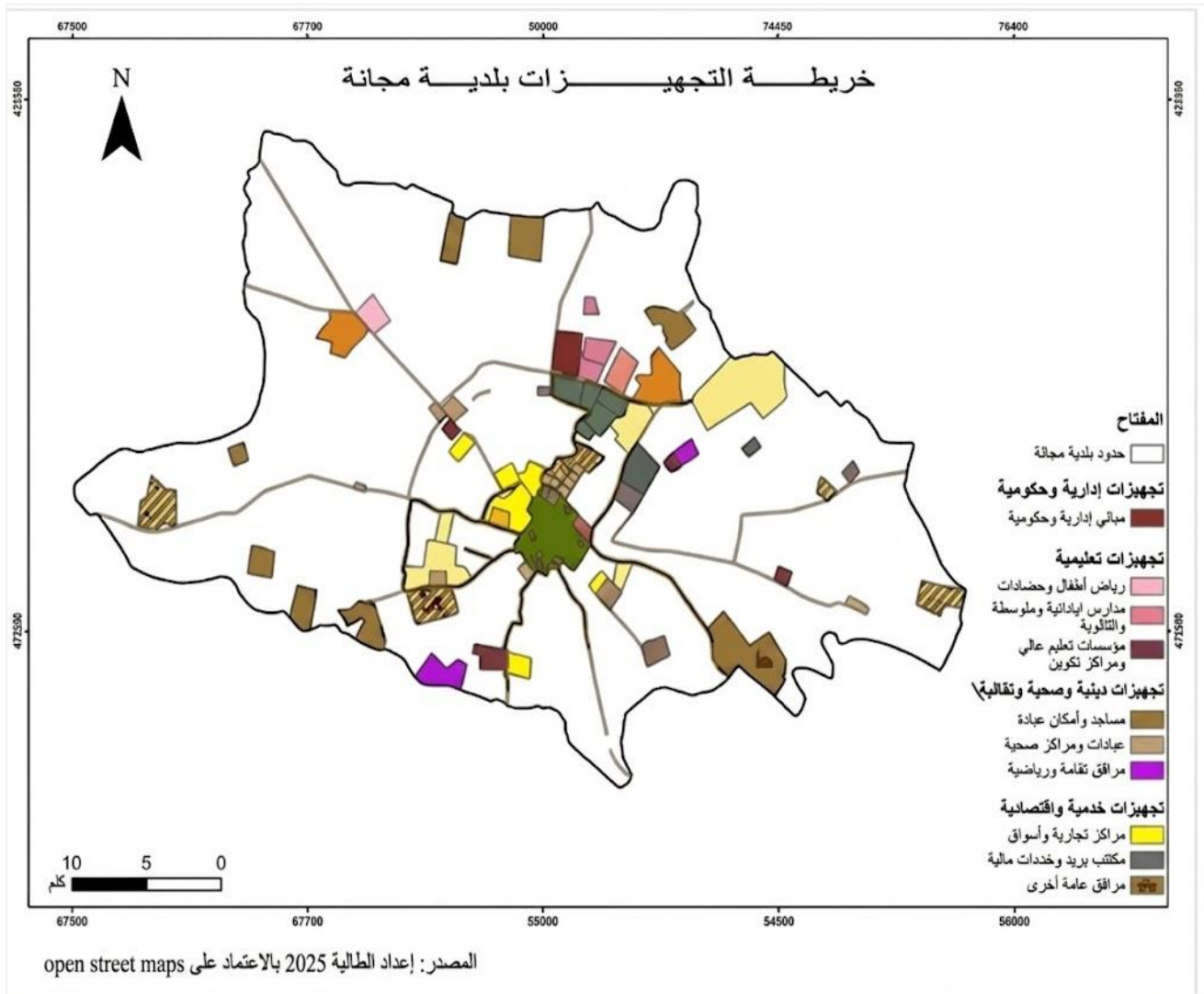
01	اتصالات الجزائر	13
01	الضمان الاجتماعي للأجراء	14
01	الضمان الاجتماعي لغير الاجراء	15
01	قسم السكن والتجهيزات	16
01	قسم البناء والتعمير	17
01	المذبح البلدي	18
01	صندوق التعاون الفلاحي	19
01	فرع الغابات	20
13	المسجد	21
01	مقر الامن الحضري	22
02	الفرع الفلاحي	23
02	دار الشباب	24
03	فرع بريدي	25
03	ملعب بلدي	26
01	قاعة متعددة النشاطات	27
06	ملاعب جوارية	28

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية مجانة

01	مسبح بلدي	29
01	مكتبة	30

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة 2014.

خريطة رقم 14: توضيح تجهيزات بلدية مجانة:



6.2. دراسة الإطار الغير مبني:

1. 6.2. شبكة الطرق:

يحتوي مجال الدراسة على شبكة من الطرق منها الطريق السيار الذي يعبر مجال الدراسة على مسافة: 1.40 كلم في الجهة الجنوبية الشرقية لبلدية مجانة، ويشمل كذلك على الطريق الوطني رقم: 106 وتقدر مسافة مروره ب: 14.00 كلم وتوجد 12 طريق بلدي تقدر مسافتهم ب: 80.20 كلم و 17 مسلك تقدر مسافتهم ب: 49.7 كلم (PDAU, 2014).

هناك خمسة أصناف من الطرق مصنفة الى خمسة مستويات وهي كالتالي:

المستوى الأول: الطريق السيار (محور عبور):

يمتد على مسافة 1.40 كلم بالجهة الجنوبية الشرقية للبلدية. يقتصر دوره الوظيفي على العبور الإقليمي دون تأثير مباشر على الحركة المحلية، نظراً لغياب منافذ دخول أو خروج ضمن النطاق الإداري للمجال، واعتماده على المنافذ الخارجية (بومرقد شرقاً ومخمرة غرباً).

المستوى الثاني: الطريق الوطني رقم: 106

يُعد الشريان الاستراتيجي لربط ولايتي (برج بوعريرج وبجاية)، ويمتد داخل البلدية بمسافة 14 كلم يلعب دوراً محورياً في تنشيط القطاعات الاقتصادية والسياحية، وتوسيع المجال العمراني، وتعزيز الاستقرار السكاني في المناطق الثانوية (منطقة المشرع).

المستوى الثالث: يمثل الطريق الولائي:

الطريق الولائي رقم 42 تمت ترقيته الى الطريق الوطني رقم 106 وبالتالي المستوى الثالث لا يوجد في هاته الدراسة.

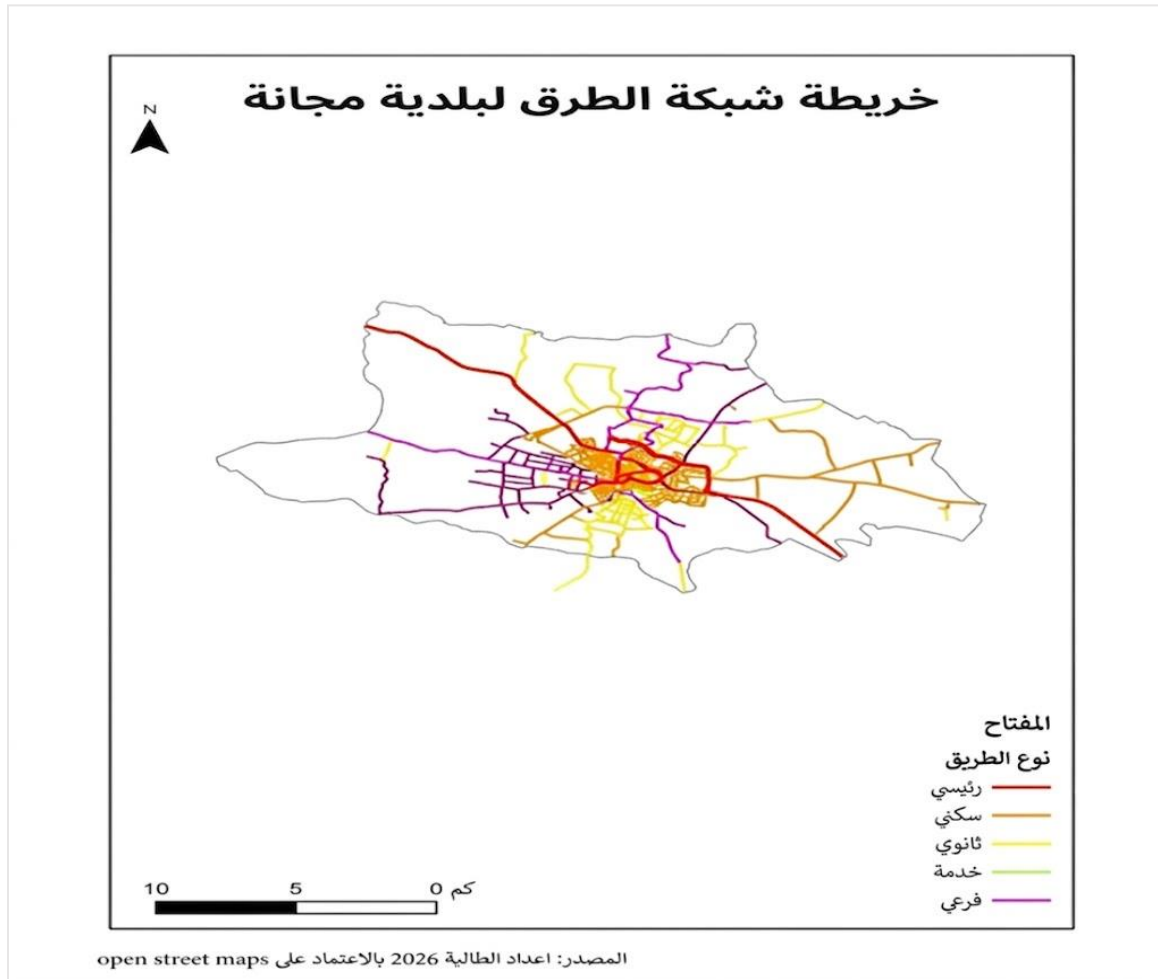
المستوى الرابع: الطرق البلدية

تمثل 70% من إجمالي الشبكة بطول 80.20 كلم. تعاني وضعيتها الفيزيائية من تدهور (حوالي 33% منها في حالة سيئة) نتيجة غياب الصيانة، ونقص الدراسات التقنية، وتحديات انزلاق التربة شمالاً، رغم تحسن الربط وفك العزلة بنسبة 50% مقارنة بسنة 2010.

المستوى الخامس: المسالك الريفية

تتكون من 17 مسلكاً بطول 49.7 كلم، تهدف لربط المناطق المبعثرة والمدامر بالمركز والمناطق الثانوية. تتطلب التهيئة المستقبلية لهذا المستوى تدعيمها بمنشآت فنية (جسور وقنوات خرسانية) لمعالجة عوائق الوديان والمنحدرات لضمان ديمومة الربط.

خريطة رقم 15: توضح شبكة الطرق لبلدية مجانة:



6.2.2. الشبكات الطاقوية:

6.2.2.1. الكهرباء:

نسبة التغطية بالطاقة الكهربائية على مستوى بلدية مجانة ككل وصل معدل 97.63 % مقارنة بعدد المساكن وعدد المساكن الموصول بها الكهرباء بالجيدة. كما تم ربط واد صياد والعمسة بالكهرباء مؤخرًا.

(PDAU, 2014).

جدول رقم 14: يوضح عدد المساكن المربوطة بالشبكة الكهربائية لبلدية مجانة:

البلدية	عدد المساكن	عدد المساكن الموصولة بها الشبكة	نسبة انتشار الكهرباء %
مجانة	6405	6253	% 97.63

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة 2014.

2.2.2.6. الغاز:

ان مجال التغطية بالغاز الطبيعي لبلدية مجانة بلغ نسبة 80.94% مقارنة بعدد المساكن الاجمالي وعدد المساكن الموصول بها الغاز بالحسنة. حيث بقيت بعض المناطق التي هي طور الدراسة والاخرى طور الانجاز واد صياد والمشرع، واولاد عطية (PDAU, 2014).

جدول رقم 15: يوضح عدد المساكن المربوطة بشبكة الغاز لبلدية مجانة:

البلدية	عدد المساكن	عدد المساكن الموصولة بها الشبكة	نسبة انتشار الغاز %
مجانة	6405	5184	% 80.94

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة 2014.

6.2.3. شبكة الموارد المائية:

6.2.3.1. شبكة المياه الصالحة للشرب:

المقارنة بكمية الاحتياجات من الماء (3170 م³/ اليوم بما هو متوفر (1997 م / اليوم) نلاحظ عجزا في المياه ويقدر ب 1173.00 م³/ اليوم في 2014 ويقدر ب 2263 م³/ اليوم في آفاق 2024 وكذا ب 3456.4 م³/ اليوم، أما بالنسبة لقدرات التخزين فحاليا لا يوجد عجز لكن في الآفاق المستقبلية سيكون عجز ب 500 م³ في 2024 ويصل الى 1000 م³ في آفاق 2034 (PDAU, 2014).

6.2.3.2. شبكة التوزيع:

يتم توزيع المياه على سكان التجمع الرئيسي وكذلك التجمعات الثانوية بواسطة شبكة أغلب أشطرها من البلاستيك أو مشتقاته الا انه يجب الإشارة الى وجوب تجديد ما تصدع منها خاصة القديمة بعد اعداد دراسات تشخيصية شاملة (PDAU, 2014).

6.2.3.3. شبكة التطهير:

تعاني المنطقة الشمالية الشرقية لمركز بلدية مجانة من الفيضانات الموسمية نتيجة كبر التدفق مقارنة بقدرة استيعاب الشبكة من الكميات المتساقطة ويجدر الإشارة الى وجود دراسات للحماية من الفيضانات ويبقى انجاز الاشغال في الميدان، وكما يجب انجاز محطة لتصفية المياه المستعملة في الجنوب لحماية المياه الجوفية من التلوث اذ يتوفر كل من مركز البلدية وكذا التجمعات الثانوية على شبكة للتصريف ذات أنظمة أحادية تصب في مجملها في الطبيعة بعد أحواض الترسيب (PDAU, 2014).

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية لبلدية مجانة، تم التعرف على الخصائص الطبيعية، العمرانية، والاجتماعية والاقتصادية التي تميز البلدية، مما سمح بفهم واقعها الحالي وتحديد أهم النقائص والمشاكل التي تعاني منها. وقد تبين أن البلدية تتمتع بموقع استراتيجي داخل ولاية برج بوعرييج، إضافة إلى توفرها على مؤهلات طبيعية وبشرية يمكن استغلالها في تحقيق التنمية المحلية.

كما أظهرت الدراسة وجود عدة اختلالات عمرانية، مثل ضعف التنظيم المجالي، نقص التجهيزات والخدمات العمومية، تدهور بعض الأحياء السكنية، وقلة المساحات الخضراء ومناطق الترفيه، مما يؤثر سلبيًا على المجال الحضري للسكان. بالإضافة إلى ذلك، لوحظ وجود ضغط على البنية التحتية وشبكات الطرق والمرافق العمومية نتيجة التوسع العمراني غير المنظم.

الفصل الثالث:

دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

تمهيد:

يمثل هذا الفصل المحور الجوهري في صياغة الإشكالية المعمارية، حيث يتم الانتقال من الأطر النظرية والمفاهيمية إلى مرحلة الإسقاط الميداني والتحليل السياقي لمنطقة الدراسة المتمثلة في مخطط شغل الأرض رقم ZU07 ببلدية مجانة. إن دراسة الموقع ليست مجرد جرد وصفي للمساحة أو الموقع الجغرافي، بل هي عملية تشخيصية عميقة تهدف إلى فهم روح المكان واستخراج خصائصه الطبيعية، الطبوغرافية، والعمرانية، وربطها بالمعطيات القانونية والتقنية التي يفرضها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ومن خلال تفكيك عناصر المحيط المباشر وتحليل شبكات الطرق والمجاورات، يسعى هذا الفصل إلى استخلاص الإمكانيات المتاحة وتحديد القيود والمخاطر، لتشكل هذه المخرجات التحليلية في مجموعها القاعدة البيانية والركيزة الأساسية التي ستبنى عليها القرارات التصميمية والوظيفية للمشروع، بما يضمن اندماجه التام في نسيجه العمراني لعام 2026 وتحقيق التوازن بين المتطلبات المعمارية وخصوصية الموقع الميداني.

1. تقديم منطقة الدراسة:

1.1. الموقع: تعتبر عملية تحديد الموقع الجغرافي والظروف المحيطة به الخطوة التحليلية الأولى لفهم السياق العام الذي يندرج ضمنه التدخل العمراني. تقع منطقة الدراسة، والمعرفة بمخطط شغل الأرض رقم ZU07، في الجهة الوسطى الجنوبية لبلدية مجانة التابعة لولاية برج بوعرييج.

تتربع هذه المنطقة على مساحة إجمالية تقدر بـ 12 هكتاراً، وهي مساحة ذات ثقل استراتيجي ضمن النسيج العمراني للبلدية، حيث تمثل منطقة توسع عمراني محورية تهدف إلى استيعاب الطلب المتزايد على السكن والمرافق. (مخطط شغل الأرض رقم ZU07، 2002)

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

مخطط رقم 01: يوضح موقع مخطط شغل الأرض رقم zu07 بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مجانة:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطالبة 2026.

مخطط رقم 02: يوضح مخطط شغل الأرض رقم ZU07 الأرض لبلدية مجانة:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطالبة 2026.

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

1.2. الحدود:

يتميز موقع ZU07 بتموضعه ضمن منطقة ذات تضاريس شبه مستوية أو منحدر، ويحده ما يلي:

✓ من الشمال: مخطط شغل الأرض رقم 01.

✓ من الجنوب: مخطط شغل الأرض رقم 11.

✓ من الشرق: مخطط شغل الأرض رقم 03.

✓ من الغرب: مخطط شغل الأرض رقم 13. (POS ZU07، 2002)

إن هذا الموقع يمنح المنطقة أهمية بالغة، ليس فقط من حيث المساحة، بل من حيث قدرتها على الربط بين الأجزاء المختلفة للبلدية، مما يجعل من إعادة تهيئتها ضرورة ملحة للارتقاء بالمجال الحضري لدى السكان.

مخطط رقم 03: يوضح حدود مخطط شغل الأرض رقم ZU07:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 + معالجة الطالبة 2026.

1.3. طوبوغرافية الأرض:

تتميز طوبوغرافية مخطط شغل الأرض رقم ZU 07 ببلدية مجانة بطابع مورفولوجيا سهلي متموج بليوننة (Relief plaineux à vallonnement doux)، أن منطقة الدراسة تمتاز باستقرار طوبوغرافي ملحوظ وفوارق منسوب بسيطة لا تتعدى في مجملها 13 متراً. (مديرية التعمير لولاية بوعرييج، 2026)

3.1.1. المقاطع:

3.1.1.1. المقطع الطولي:

تظهر الصورة الجوية المقطع الطولي لمنطقة الدراسة، حيث يتراوح الارتفاع بين 3377 و 3409 قدماً بمتوسط 3393 قدماً، مما يعكس تضاريس شبه مستوية تسمح بالاعتماد على نظام الانحدار الطبيعي لصرف مياه الأمطار. يُسجل الميل الأقصى 1.6% و -5.1%، بمتوسط ميل موجب 0.6% وسالب -2.3%، مع صافي انخفاض رأسي قدره 37.41- قدماً على مسافة 1637 قدماً.

صورة جوية رقم 01: توضيح مقطع طولي للقطاع ZU07 .



المصدر : Google Earth + معالجة الطالبة 2026.

3.1.1.2. مقطع عرضي:

تظهر الصورة الجوية المقطع العرضي لمنطقة الدراسة، بطول إجمالي 1512 قدمًا، حيث تتراوح قيم الارتفاع بين 3396 و3406 قدمًا تقريبًا، مما يؤكد استمرارية التضاريس شبه المستوية. يسجل الميل الأقصى الموجب 6.7% والسالب 6.6-، وهما قيمتان أعلى نسبيًا مقارنة بالمقطع الطولي، مما يشير إلى تفاوت موضعي في الانحدارات الجانبية. يبلغ متوسط الميل الموجب 1.9% والسالب 2.9-، مع صافي تغير رأسي ضئيل (كسب 17.9 قدم مقابل فقد 20.8 قدم).

صورة جوية رقم 02: توضح مقطع عرضي للمقاطع ZU07 .



المصدر: Google earth + معالجة الطالبة 2026.

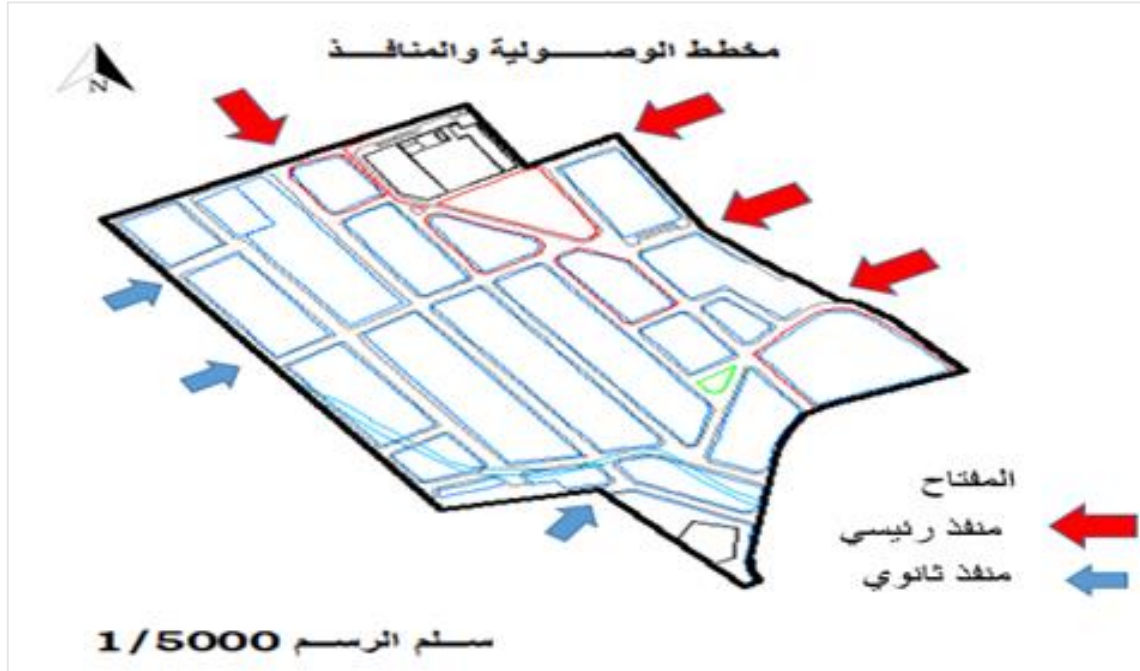
2. الوصولية والمنافذ:

تتمتع منطقة الدراسة بخصائص وصولية متميزة بفضل انفتاحها على المحيط الحضري عبر شبكة من المنافذ المهيكلية. حيث تتركز المنافذ الرئيسية (كما توضح الأسهم الحمراء) في الجهة الشرقية والشمالية الشرقية، مما

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

يضمن ربطاً مباشراً وفعالاً مع مركز البلدية والمرافق الحيوية المحيطة كالمستشفى. وبالموازاة مع ذلك، تدعم المنافذ الثانوية (الأسهم الزرقاء) نفاذية الموقع وتؤمن تدفقات مرورية تكميلية، مما يساهم في خلق نسيج عمراني منفتح يسهل حركة الأفراد والمركبات، ويقلل من حدة الاختناق المروري في نقاط الدخول والخروج.

مخطط رقم 04: يوضح الوصولية والمنافذ الرئيسية والثانوية للقطاع ZU07 :



المصدر: اعداد الطالبة 2026.

3. الطبيعة العقارية:

ينقسم مخطط شغل الارض الى جزئين:

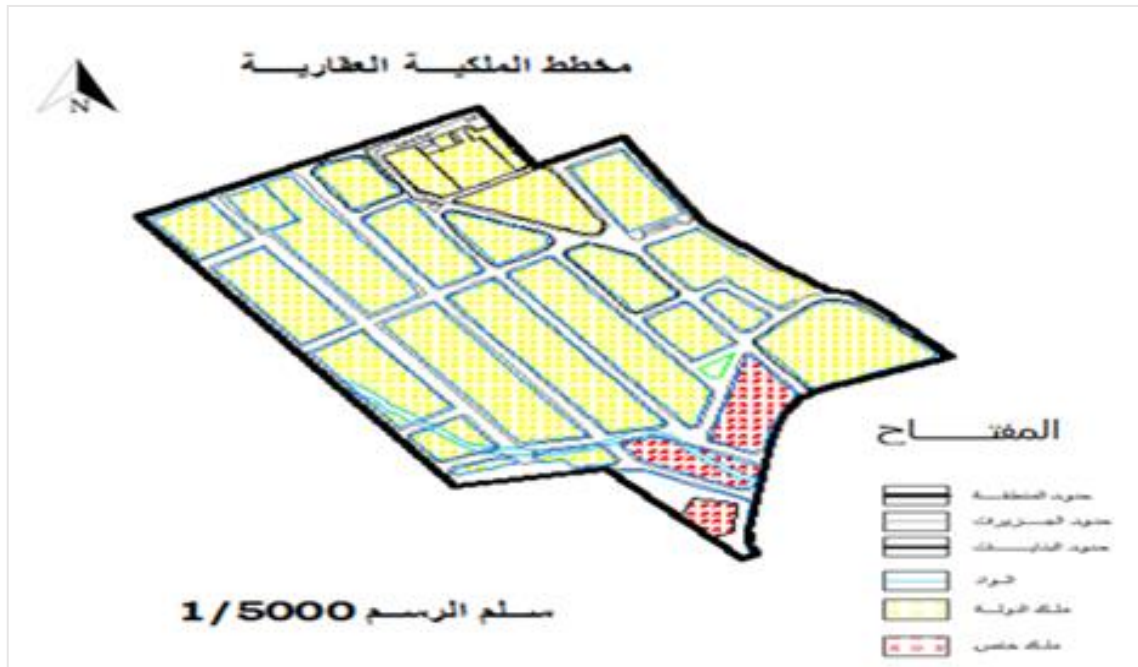
✓ ملك للدولة: تقدر مساحة ملكية الدولة ب: 9,6 هكتار أي بنسبة 80%.

✓ ملك خاص: يقع في الجزء الجنوبي من مخطط شغل الارض تقدر مساحته ب: 2,4 هكتار أي بنسبة

20%.

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

مخطط رقم 05: يوضح طبيعة الملكية العقارية في القطاع رقم ZU07 :



المصدر: اعداد الطالبة 2026.

نلاحظ أن ملك الدولة (باللون الأصفر) يمثل الكتلة الأكبر والأكثر تجانساً، مما يسمح بإنشاء أقطاب سكنية ومرافق مندمجة والملك الخاص (باللون الأحمر) يتركز في الجهة الجنوبية الشرقية، وهو ما يفسر ضرورة التعامل مع هذه المنطقة ككتل عمرانية منفصلة.

صورة رقم 01 و 02: توضح الأوعية العقارية الشاغرة (ملكية خاصة) ضمن القطاع ZU07 .



المصدر: التقاط الطالبة 2026.

4. العوائق والارتفاعات:

4.1. العوائق الطبيعية:

✓ الواد: يقع في الجهة الجنوبية الغربية من مخطط شغل الأرض رقم ZU07 يجب ترك ارتفاع يقدر ب 15 متر من كل جهة.

صورة رقم 03 و 04: توضح قناة صرف مياه الأمطار (الواد) كعائق طبيعي داخل القطاع ZU07 :

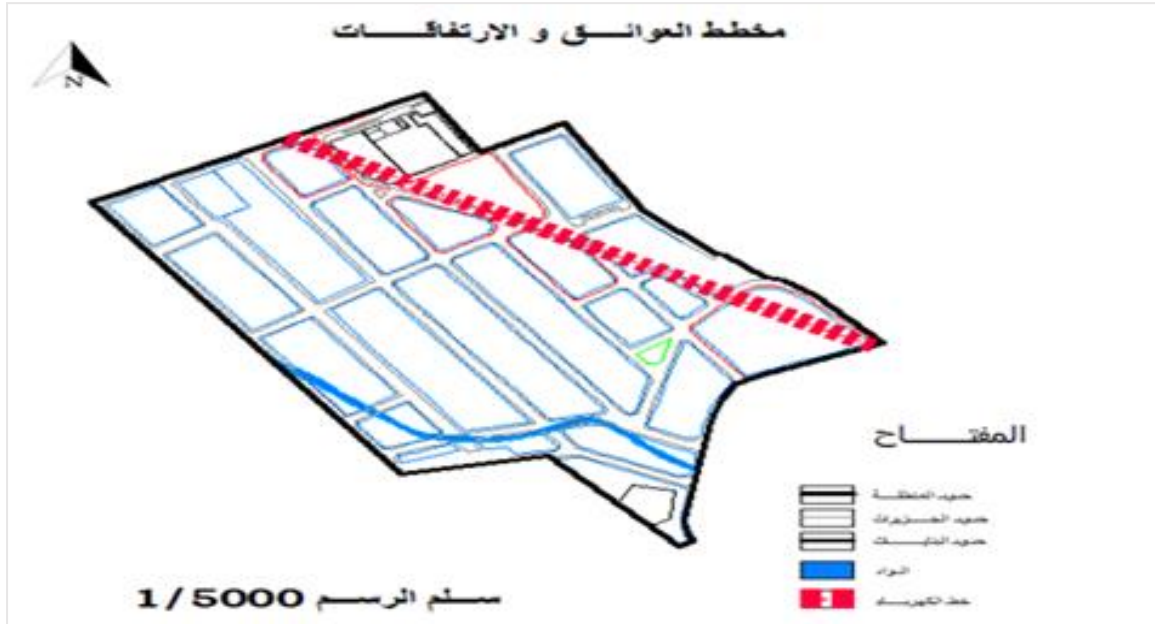


المصدر: التقاط الطالبة 2026.

4.2. العوائق الاصطناعية: في مخطط شغل الأرض رقم ZU07 يوجد عائق اصطناعي يتمثل في خط

كهربائي متوسط التوتر حيث يجب ترك حقوق الارتفاع بمسافة تقدر ب: 3.5 متر من كل جهة.

مخطط رقم 06: يمثل العوائق الطبيعية والاصطناعية وحقوق الارتفاق للقطاع رقم ZU07 .



المصدر: اعداد الطالبة 2026.

5. الدراسة السكانية:

يقدر عدد سكان مخطط شغل الأرض رقم ZU07 ب: 1200 ساكن. (PDAU, 2014)

5.1 الكثافة السكانية: تتمثل الكثافة السكانية في العلاقة الموجودة بين عدد السكان والمساحة، حيث تقدر

المساحة العقارية لأرضية المشروع ب: 12 هكتار ويقدر عدد سكانها ب: 1200 ساكن وبالتالي تقدر الكثافة

الخام ب: 100 نسمة / الهكتار. (PDAU, 2014)

جدول رقم 16: يوضح مؤشرات الكثافة السكانية في القطاع ZU07 .

عدد السكان (نسمة)	المساحة العقارية (هكتار)	الكثافة السكانية (نسمة / هكتار)
1200	12	100

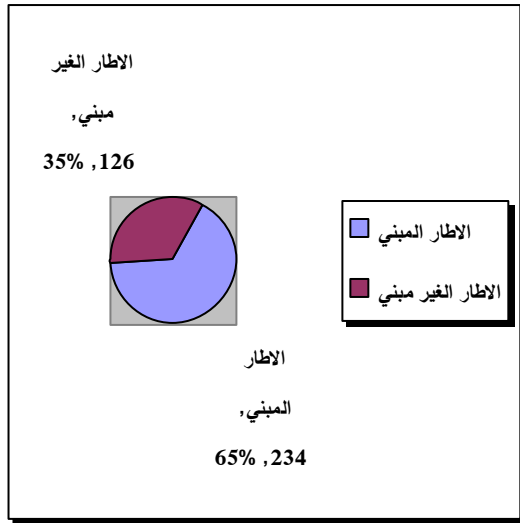
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014.

6. الدراسة العمرانية:

✓ الإطار المبني والإطار الغير مبني: تقدر المساحة العقارية للحي ب 12 هكتار، وتمثل فيها المساحة المبنية حوالي 7,8 هكتار أي بنسبة 65 %، أما المساحة الغير مبنية فتقدر ب حوالي 4,2 هكتار أي بنسبة 35% من المساحة الإجمالي لمخطط شغل الأرض رقم ZU07، ومن خلال القيم السابقة الذكر تم حساب معامل الأخذ من الأرض (CES) والذي يقدر ب 0,64، أما معامل شغل الأرض (COS) فيساوي 1,63. (POS ZU07، 2002).

جدول رقم 17: يوضح توزيع مساحات الإطار المبني وغير المبني. شكل رقم 06: يمثل توزيع نسب

الإطار المبني وغير المبني.



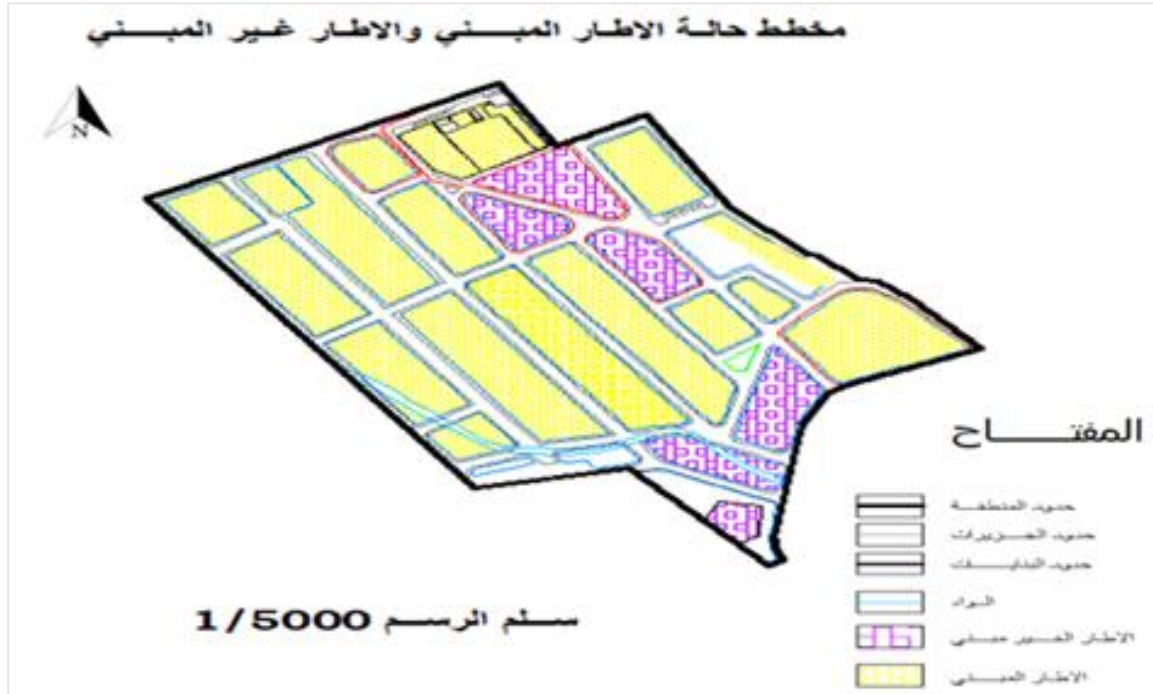
التعيين	المساحة هكتار	النسبة %	الدرجة المئوية°
الإطار المبني	7,8	65	234°
الإطار الغير مبني	4,2	35	126°
المساحة الكلية	12	100	360°

المصدر: اعداد الطالبة 2026.

المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على بيانات Google earth.

6.1. الإطار المبني: يتمثل في كل من السكنات والتي تقدر مساحتها ب: 7,8 هكتار أي بنسبة 91% والتجهيزات والتي تقدر مساحتها ب: 0,7 هكتار أي بنسبة 9 %.

مخطط رقم 07: يوضح الإطار المبني وغير المبني للقطاع ZU07 ببلدية مجانة:



المصدر: اعداد الطالبة .2026

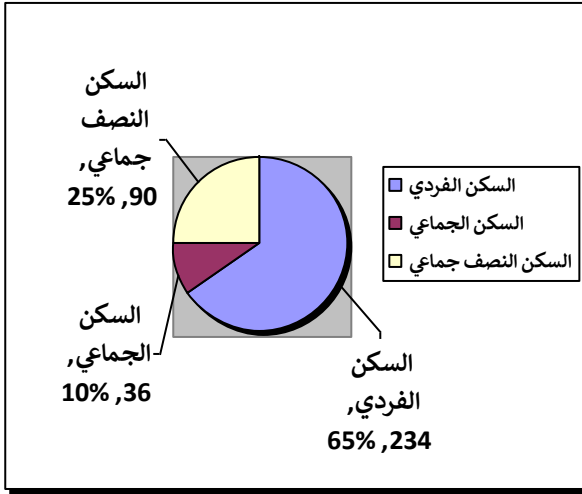
6.1.1. المباني: يحتوي مخطط شغل الأرض رقم ZU07 على ثلاث أنماط من السكنات وهي

السكن الفردي والذي تقدر مساحته ب: 5.07 هكتار أي بنسبة 65%، والذي يقع الجهة الغربية والوسطى من المخطط والسكن الجماعي والذي تقدر مساحته ب: 0.78 هكتار أي بنسبة 10% والذي يقع في الشمالية من مخطط شغل الأرض والسكن النصف جماعي والذي تقدر مساحته ب: 1.95 هكتار أي بنسبة 25% والذي يشغل الكتل الشريطية المركزية.

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

جدول رقم 18: يوضح نمط السكن في القطاع ZU07 . شكل رقم 07: يوضح دائرة نسبية رقم توضح

توزيع أنماط السكن.

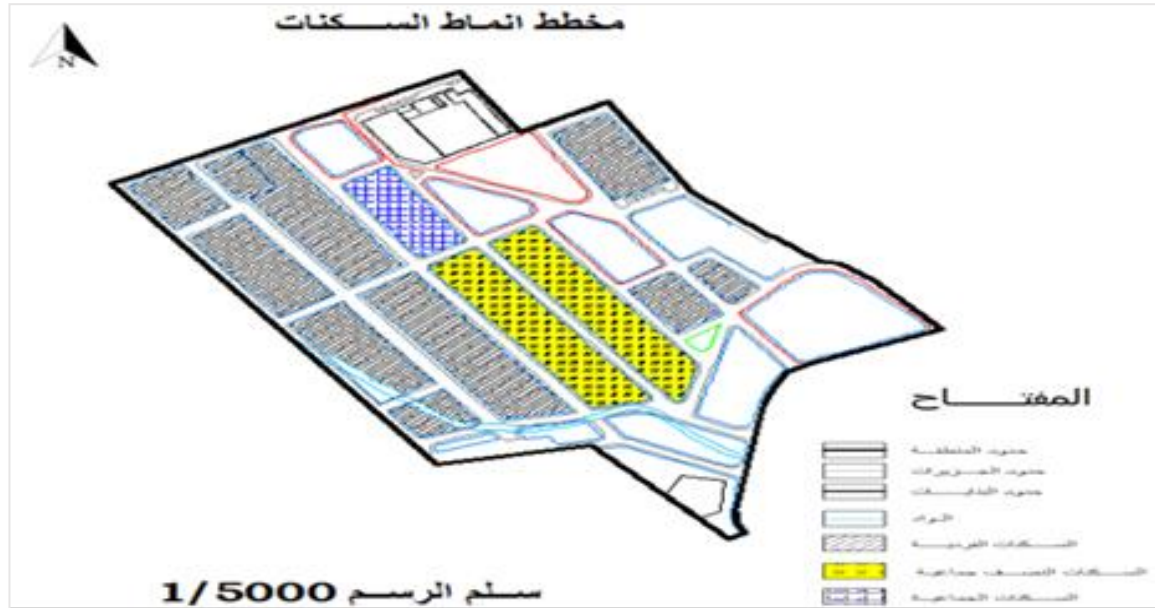


نمط السكن	المساحة هكتار	النسبة %	الدرجة المئوية°
السكن الفردي	5.07	65	234
السكن الجماعي	0.78	10	36
السكن النصف الجماعي	1.95	25	90
المجموع	7.8	100	360

المصدر: اعداد الطالبة 2026.

المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على بيانات Google earth.

مخطط رقم 08: يوضح التوزيع المجالي لأنماط السكن في القطاع ZU07 بلدية مجانة:



المصدر: اعداد الطالبة 2026.

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

✓ حالة المباني: نلاحظ ان الحالة العامة للسكنات في مخطط شغل الأرض رقم ZU07 في حالة جيدة.

صورة رقم 05: تمثل نموذجاً للسكن الجماعي. صورة رقم 06 توضح الخصائص المعمارية للسكن الفردي.



المصدر: التقاط الطالبة 2026.

✓ ارتفاع المباني: في السكن الفردي لدينا R+1 و R+2 حيث هذا الارتفاع يحافظ على الطابع العائلي

والخصوصية البصرية اما بالنسبة للسكن الجماعي لدينا R+4 وذلك لتوفير كثافة سكانية عالية في مساحة أرضية صغيرة.

صورة رقم 07 و 08: توضح تباين ارتفاعات المباني في منطقة الدراسة:



المصدر: التقاط الطالبة 2026.

✓ لون المباني:

✓ اللون القرميدي/الأحمر: يظهر بوضوح في أسطح السكنات نصف الجماعية، هذا يدل على استخدام

القرميد في الأسطح المائلة أو استخدام طلاء واجهات من الحجر الطبيعي.

✓ اللون الرمادي/الترابي: يهيمن على منطقة السكن الفردي، وهو ناتج عن استخدام الخرسانة المسلحة

والأسطح المستوية التي لم تغط بعد، أو استخدام الإسمنت في الواجهات.

✓ الألوان الفاتحة (الأبيض/البيج): تظهر في السكن الجماعي، وهي ألوان وظيفية تساعد على

عكس أشعة الشمس وتقليل الحرارة داخل الشقق، وتعطي طابعاً عمرانياً حديثاً.

صورة رقم 09 و10: نماذج لألوان المباني السكنية (الفردية والجماعية) بالقطاع ZU07 :



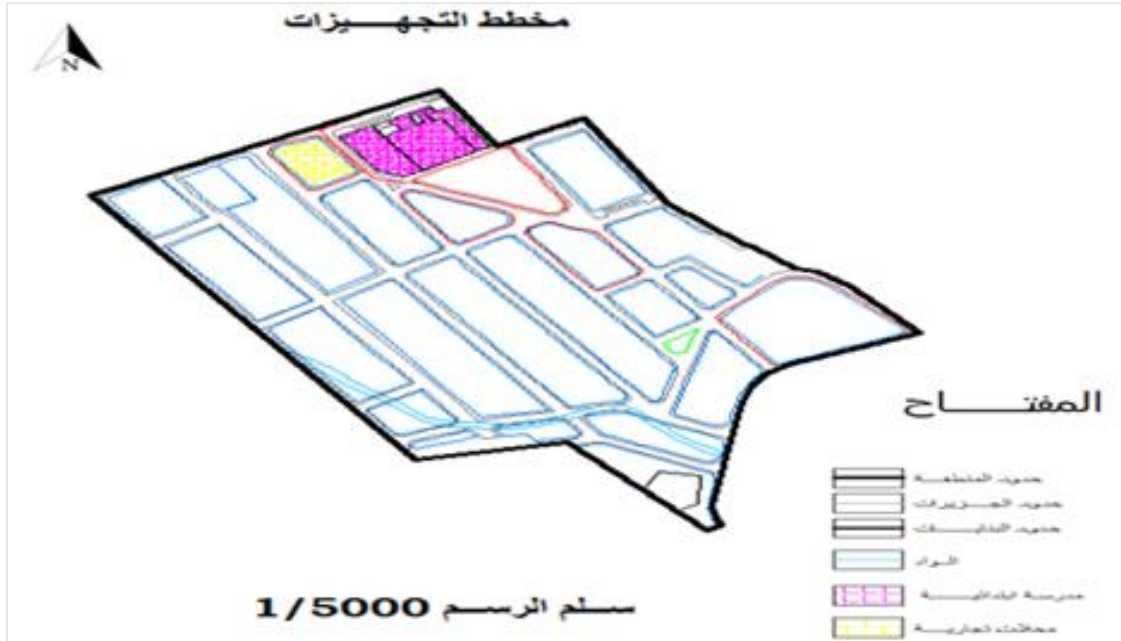
المصدر: التقاط الطالبة. 2026.

6.1.2. التجهيزات:

يوجد لدينا مدرسة ابتدائية ومحلات تجارية. تقدر مساحة التجهيزات ب 0.7 هكتار أي بنسبة 9%.

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

مخطط رقم 09: يوضح توزيع التجهيزات العمومية في القطاع ZU07 ببلدية مجانة:



المصدر: اعداد الطالبة 2026.

صورة رقم 11: تمثل مدرسة ابتدائية داخل منطقة الدراسة. صورة رقم 12: توضح نماذج من المحلات

التجارية.



المصدر: النقاط الطالبة 2026.

6.2. الإطار الغير مبني:

إن الإطار الغير مبني هو مجال يضم أو يشمل كل العناصر المكونة للمشهد العمراني والتي تتمثل في الطرقات، الأرصفة، المساحات الخضراء ومساحات اللعب... ومن هذا النمط نستنتج بأنه مكون هام واساسي للمجالات الخارجية. تقدر مساحة الإطار الغير مبني ب: 4,2 هكتار.

6.2.1. الطرقات:

بنية الطرقات: تعتبر الطرقات أول عنصر مهيكلي لمخطط شغل الأرض بحيث أنها: تحدد التنظيم والتقسيم العام له، كما أنها تلعب دورا هاما في الربط بين مختلف أجزاءه من جهة وأطراف المدينة أخرى. ويحتوي على ثلاثة أنواع حيث قمنا بتصنيفها حسب الكثافة المرورية إلى (طريق رئيسي، طريق ثانوي، طريق ثالثي)، وتبلغ مساحة الطرق والأرصفة 4.2 هكتار.

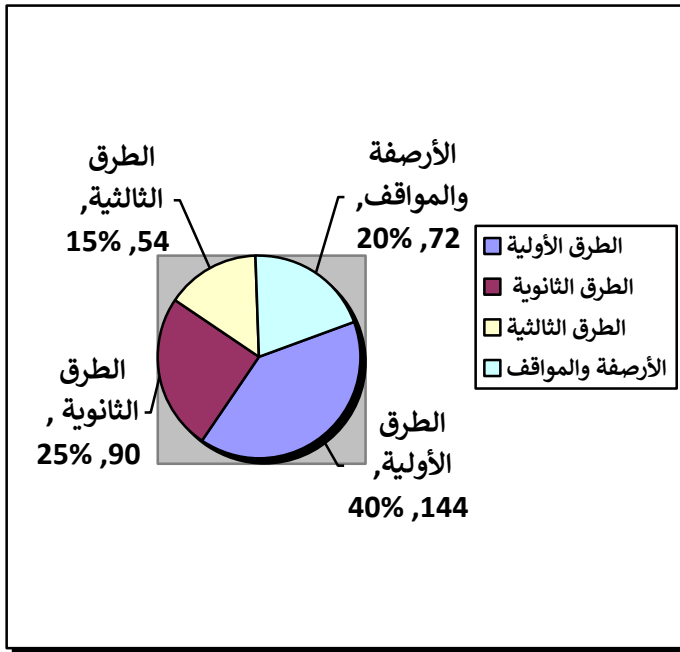
✓ طرق رئيسية: وهي الطرق التي تربط أرضية المشروع بالأحياء المجاورة وهي ذات كثافة مرورية كبيرة، حيث يتراوح عرضها بين 8م إلى 12م.

✓ طرق ثانوية: وهي الطرق ذات كثافة مرورية متوسطة، ويكون عرضها لا يقل عن 5 م.

✓ طرق ثالثية: وهي الطرق التي توصل إلى العمارات ومواقف السيارات. (مجاعة، 2026، بتصرف)

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

جدول رقم 19 مساحة ونسبة الطرق: شكل رقم 08: يوضح توزيع شبكة الطرق والإطار غير المبني:

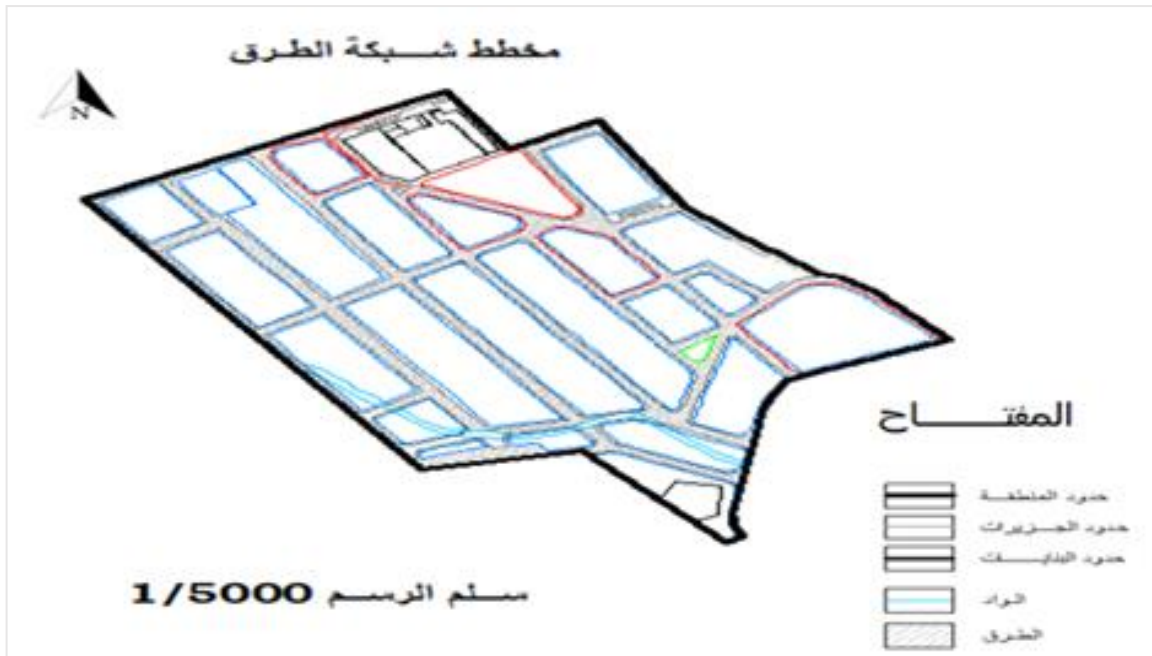


الدرجة	النسبة %	المساحة هكتار	/
الأولى	40	1.68	144
الثانوية	25	1.05	90
الثالثية	15	0.63	54
أرصفة/المواقف	20	0,84	72
المجموع	100	4.2	360

المصدر: اعداد الطالبة 2026.

المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على بيانات Google earth.

مخطط رقم 10: يوضح شبكة الطرق في منطقة الدراسة ZU07 .



المصدر: اعداد الطالبة 2026.

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

✓ حالة الطرق:

حالة الطرق في منطقة الدراسة بين جيدة ومتوسطة ورديئة.

صورة رقم 13: توضح حالة تهيئة جيدة لشبكة الطرق. صورة رقم 14: توضح تدهور حالة شبكة

الطرق ونقص التهيئة الميدانية.



المصدر: التقاط الطالبة 2026.

صور رقم 15، 16: توضح الحالة المتوسطة لشبكة الطرق في بعض أحياء المنطقة.



المصدر: التقاط الطالبة 2026.

6.2.2. الشبكات المختلفة: ان منطقة الدراسة موصولة بجميع شبكات الكهرباء والغاز الطبيعي والهاتف

والمياه الصالحة للشرب وكذلك المياه القذرة وصرف مياه الامطار. (POS ZU07، 2002)

6.2.3. مواقف السيارات:

تتربع مواقف السيارات في منطقة الدراسة على مساحة إجمالية تقدر بـ 0.21 هكتار، وهو ما يمثل نسبة 5% من المساحة الكلية للموقع المعني بالتحليل. ومن خلال القراءة التقنية لهذا المؤشر المساحي، نلاحظ أن هذه المساحة مخصصة لاستيعاب الحظيرة المتنامية لسيارات القاطنين والزوار.

ومع ذلك، فإن كفاءة هذه المواقف لا تقاس بالمساحة فحسب، بل بمدى تنظيمها الوظيفي؛ حيث تلاحظ الدراسة أن توزيع هذه المساحات يتداخل أحياناً مع مسارات حركة المشاة، مما يخلق نوعاً من الاختناق الحركي في أوقات الذروة. كما تجدر الإشارة إلى أن حالة الأرضية وطريقة التهئية (غياب التخطيط الأرضي أو التظليل) تؤثر على المظهر الحضري العام. إن الحفاظ على هذه النسبة أو تدعيمها يعد ضرورة ملحة لتقادي ظاهرة الوقوف العشوائي على أرصفة الطرقات، وهو ما يساهم في ضمان سيولة مرورية أفضل داخل المجمع السكني.

صورة جوية رقم 03: توضيح مواقف السيارات:



المصدر: Google earth + معالجة الطالبة 2026

صورة رقم 17 و 18: توضيح مواقف السيارات



المصدر: التقاط الطالبة 2026.

6.2.4. المساحات الخضراء: إن المساحات الخضراء عنصر حيوي داخل المجمعات السكنية حيث إنها تؤثر مباشرة على الجانب النفسي للسكان بالإضافة إلى الدور الجمالي والحيوي الذي تلعبه، والملاحظ في منطقة الدراسة النقص لهذه المساحات عدا بعض المساحات الضئيلة مقارنة بإجمالي المساحة وهي موزعة على شكل مساحات مشجرة أو شاغرة أمام وبجانب المجمعات السكنية على طول الإطار المبنى. بالرغم من أهمية العنصر الأخضر، إلا أن هذه الأخيرة تبلغ مساحتها 0.63 هكتار أي بنسبة 15% من إجمالي المساحة الغير المبنية وهي قليلة جدا مقارنة بالمعايير الوطنية 10م² للسكان واستغلال الفرد هو 1.61م². (وزارة السكن والعمران والمدينة والمرسوم التنفيذي رقم 91-178، 1991)

صورة جوية رقم 04: توضح المساحات الخضراء:



المصدر: Google earth + معالجة الطالبة. 2026

6.2.5. ساحات اللعب: هذا النوع من المجال يمس مختلف الفئات العمرية، وهي من العناصر المهمة في تكوين المجال والسكني، وهي تلعب دورا هاما في الترويج النفسي، من خلال الدراسة الميدانية لاحظنا عدم وجود أماكن لعب وكذلك لا تتوفر منطقة الدراسة على مساحة مهيأة لاستقبال أي نشاط ترفيهي مخصص للأطفال أو الكبار، وإنما هي عبارة عن أرضية مهيأة بشكل سيء أو أراضي ترابية تستعمل من طرف الأولاد للعب مع كل ما يسببه ذلك من خطر.

6.2.6. الرصيف: يمثل الرصيف في النسيج العمراني المدروس عنصر الربط الوظيفي بين الكتلة المبنية والفضاء الطرقي، حيث يعمل كحيز انتقالي يضمن انسيابية حركة المشاة وفصلها عن التدفقات الآلية. وتتجاوز قيمته البعد الهندسي لتشمل تنظيم الفضاء العمومي واستيعاب الأثاث الحضري (وزارة السكن والعمران والمدينة، 1991).

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

صورة رقم 19: توضح الرصيف في منطقة الدراسة:



المصدر: النقاط الطالبة. 2026.

6.3. التأثيث العمراني:

6.3.1. حاويات القمامة:

تشير المعاينة الميدانية لمنطقة الدراسة إلى وجود خلل وظيفي في منظومة جمع النفايات المنزلية، يتجلى بوضوح في العجز الكمي والتوزيع غير المتكافئ لحاويات القمامة. هذا النقص في التجهيزات الضرورية أدى إلى بروز سلوكيات بيئية سلبية، حيث يضطر السكان إلى الرمي العشوائي للنفايات أمام مداخل العمارات وفي الفراغات البينية، مما تسبب في ظهور نقاط سوداء تشوه المنظر الجمالي للمحيط العمراني.

صورة رقم 20 و 21: توضح حالة تموضع وتوزيع حاويات القمامة.



المصدر: النقاط الطالبة. 2026.

إن هذا الوضع لا يقتصر تأثيره على الجانب البصري فحسب (التلوث البصري)، بل يمتد ليشكل تهديداً على الإطار المعيشي والصحة العمومية نتيجة تراكم الفضلات التي تصبح بؤرة للروائح الكريهة وتكاثر الحشرات. ويعكس هذا التدهور غياب التنسيق بين الكثافة السكانية للمجمع السكني وحجم التجهيزات المخصصة للاستيعاب، مما يستوجب إعادة النظر في مخطط الجمع والنقل لضمان استدامة نظافة المجال الحضري.

6.3.2. أعمدة الإنارة:

تُعد الإنارة العمومية عنصراً حيوياً في تنظيم الفراغات الحضرية، حيث تلعب دوراً مزدوجاً يجمع بين تأمين حركة التنقل ليلاً وتعزيز الإحساس بالأمن لدى السكان. ومن خلال المعاينة الميدانية للمجال المفتوح، نلاحظ تغطية جيدة لشبكة الإنارة، حيث تتوفر الأعمدة بشكل منتظم يضمن استمرارية التدفق الضوئي على طول المسارات الرئيسية والثانوية.

كما يُسجل وجود تباين في الأنماط التقنية المستخدمة، حيث تتوفر المنطقة على صنفين من أعمدة الإنارة؛ يختلفان من حيث الخصائص المورفولوجيا والوظيفية. هذا التنوع يعكس إما تتابعاً في فترات التجهيز أو محاولة لملائمة شدة الضوء مع طبيعة الفراغ (مثل التمييز بين إنارة الشوارع العريضة وإنارة الممرات الراجلين).

ومع ذلك، فإن ضمان الفعالية الضوئية يتطلب مراعاة جوانب أخرى مثل كفاءة الطاقة (استخدام

تقنيات LED) ومدى مقاومة هذه التجهيزات للعوامل المناخية لضمان ديمومة الخدمة الحضرية.

صورة رقم 22 و 23: توضح توزيع أعمدة الإنارة في القطاع ZU07 .



المصدر: النقاط الطالبة 2026.

7. المحيط المجاور:

لا تعد منطقة الدراسة مجالاً معزولاً، بل هي جزء من نسيج حضري متكامل تتبادل معه التأثيرات الوظيفية والمجالية. وتتجسد هذه العلاقة من خلال الجاذبية الحضرية التي تمارسها مجموعة من التجهيزات العمومية المهيكلية المحيطة بالموقع، والمتمثلة أساساً في: (المستشفى، المسجد، الثانوية، والملعب). إن وجود هذه المرافق الحيوية في التماس المباشر مع منطقة الدراسة يفرز ديناميكية حركية مزدوجة؛ فهي من جهة تضمن تقريب الخدمات الأساسية للسكان (الصحية، التربوية...)، ومن جهة أخرى تفرض ضغوطاً على شبكة الطرقات والمساحات العامة نتيجة تدفق المستخدمين من خارج المنطقة. هذا التداخل الوظيفي يستوجب دراسة دقيقة لمسارات الولوجية (Accessibilité) لضمان عدم حدوث اختناق مروري في نقاط التماس، خاصة في أوقات الذروة المرتبطة بمواعيد الدراسة أو الصلاة أو النشاطات الرياضية، مما يجعل من منطقة الدراسة مركز استقطاب محلي يساهم في حيوية بلدية مجانة.

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم ZU07

صورة رقم 24 توضح المسجد من المحيط المجاور صورة رقم 25 توضح المستشفى من المحيط المجاور



المصدر: التقاط الطالبة 2026.



صورة جوية رقم 05: توضح تجهيزات المحيط المجاور:



المصدر: Google earth + معالجة الطالبة 2026.

خلاصة فصل:

نصت الدراسة التحليلية لمنطقة ZU07 برسم صورة متكاملة عن واقع التوسع العمراني في بلدية مجانة، حيث كشفت النتائج عن تباين واضح بين المخطط النظري والواقع الميداني. فبالرغم من الموقع الاستراتيجي للمنطقة وسهولة وصوليتها، إلا أن تداخل الملكيات العقارية والقيود الطبوغرافية، بالإضافة إلى هشاشة الإطار المبنى ونقص التهيئات في الفراغات العمرانية (الإطار غير المبنى)، أدى إلى خلق محيط عمراني غير منسجم يؤثر سلباً على المجال الحضري.

إن هذا التشخيص العمراني يؤكد أن الخلل لا يكمن في توفر الوعاء العقاري فحسب، بل في كيفية تنظيمه وتهيئته. وبناءً على هذه المعطيات، نخلص إلى أن إعادة التهيئة المقترحة يجب أن تركز على معالجة النقاط السوداء المتمثلة في العوائق والارتفاعات، واستغلال الجيوب العقارية الشاغرة لضمان تكامل المنطقة مع محيطها المجاور. ستشكل هذه الحصيلة التحليلية القاعدة التقنية والمنطلق الأساسي الذي سنبنى عليه في الفصل القادم مقترحاتنا العملية لتعديل مخطط شغل الأراضي (POS)، بما يضمن الارتقاء بالمجال الحضري وتحقيق التوازن الوظيفي والجمالي للمنطقة.

الفصل الرابع:

المشروع التنفيذي

تمهيد:

من خلال دراسة مخطط شغل الأرض رقم ZU07 وتحليله ونظرا للنتائج السلبية المتحصل عليها وجدنا ان هناك عدة مشاكل يعاني منها مخطط شغل الأرض لذلك حاولنا قدر المستطاع مواكبة هذه المشاكل والنقائص وتلبية رغبات السكان وإيجاد حلول واقتراحات للتهيئة من اجل الارتقاء بالمجال الحضري لديهم.

1. طبيعة المشروع:

المشروع عبارة عن إعادة تهيئة لمجال الدراسة لجعله أكثر تأثير وأكثر أهمية وجاذبية للسكان للارتقاء بالمجال الحضري عن طريق خلق أماكن للترفيه والتنزه مع مراعاة الجوانب المختلفة لمنطقة الدراسة.

2. اهداف المشروع:

- تحسين جودة حياة السكان في منطقة ZU07 ببلدية مجانية من خلال إعادة تنظيم استعمالات الأرض وتوفير مرافق حضرية متكاملة.
- توفير عرض سكني متنوع يشمل سكنات LPA والسكنات الاجتماعية لتلبية احتياجات مختلف الفئات.
- إنشاء فضاءات ترفيهية ومساحات خضراء تساهم في تحسين الصحة النفسية والبدنية للسكان.
- دعم التجهيزات العمومية من خلال اقتراح مركز بريد وفرع بلدي لتقريب الخدمات من المواطن.
- تحسين شبكة الطرق والحركية داخل المخطط لضمان سهولة التنقل والوصول إلى مختلف المرافق.
- تحقيق التوازن بين الوظيفة السكنية والخدمات والترفيهية داخل المجال الحضري.
- الارتقاء بنوعية الفضاء العام: تحسين جودة الأرصفة، الإنارة العمومية، والتهيئة الخارجية لرفع مستوى الرفاهية الحضرية.

3. فكرة المشروع:

ترتكز فكرة المشروع على إعادة تهيئة المجال العمراني من خلال خلق توازن بين المناطق السكنية والتجهيزات والخدمات، مع إعطاء أهمية خاصة للمساحات الخضراء وتحسين شبكة الطرق. حيث يسعى المشروع إلى تحويل المنطقة إلى فضاء حضري منظم ومتكامل يوفر بيئة ملائمة للعيش، وذلك عبر معالجة النقائص المسجلة سابقاً.

4. ابعاد مشروع إعادة تهيئة ZU07:

4.1. البعد العمراني:

- تحقيق توازن بين السكن، التجهيزات، والفضاءات الخضراء.
- ضمان انسجام المباني من حيث الارتفاع والكثافة.

4.2. البعد الاجتماعي:

- توفير فضاءات ترفيهية تعزز التفاعل الاجتماعي.
- الاستجابة لاحتياجات مختلف الفئات (أطفال، شباب، عائلات).

4.3. البعد الاقتصادي:

- خلق حركية اقتصادية محلية (خدمات).
- تقليل مصاريف التنقل عبر تقريب الخدمات.

4.4. البعد البيئي:

- إدماج المساحات الخضراء داخل النسيج العمراني.
- توفير بيئة صحية ومستدامة للسكان.

4.5. البعد الوظيفي:

- توزيع عقلائي للأنشطة (سكن، خدمات، ترفيه).
- تسهيل الوصول إلى مختلف المرافق.

4.6. بعد التنقل والحركية:

- تحسين شبكة الطرق داخل مخطط شغل الارض.
- تسهيل الربط مع باقي أجزاء بلدية مجانة.

4.7. البعد الإداري والخدمات:

- تقريب الإدارة من المواطن (فرع بلدي).
- تحسين الخدمات البريدية (مركز بريد).

5. البرمجة العمرانية:

✓ الإطار الغير مبني:

جدول رقم 20: يوضح حالة ومساحة الإطار الغير مبني:

الإطار الغير مبني	التعيين	المساحة هكتار	المعيار هكتار	الحالة	العجز المسجل
	الطرق والارصفة	3.36	$0.672=0.20 \times 3.36$	متوسطة	0
	المساحات الخضراء	0.63	$2400=2 \times 1200$ 0.24	غير مهياة	0
	مساحات اللعب	/	$=0.7 \times 1200$ 840 0.084	منعدمة	0.084
	مواقف السيارات	0.21	$120=2/240$ $3000=12.5 \times 120$ 0.3	مهياة	0.09
	المجموع	4.2	1.296	/	0.174

المصدر: CADAT + معالجة الطالبة 2026.

ملاحظة:

- ✓ الطرق والمساحات الخضراء: لا يوجد عجز رقمي لان المساحة الحالية أكبر من المعيار المطلوب، ولكن النقص يكمن في النوعية لأنها غير مهياة.
- ✓ مساحات اللعب: هي النقطة الأضعف حيث سجلت عجزا كليا بنسبة 100% من الاحتياج المطلوب.
- ✓ مواقف السيارات: العجز طفيف ويقدر ب 900 متر مربع.

1. 5. المعطيات الأساسية للمشروع:

- المساحة العقارية الكلية 12 هكتار.
- مساحة العوائق الطبيعية 0.1824 هكتار.
- عدد المساكن الإجمالي 240 مسكن.
- عدد السكان 1200 ساكن.
- معدل شغل المسكن TOL 6 أفراد/مسكن.
- معامل استخدام الارض: CES. 0.64.
- معامل شغل الارض COS الأرض. 1.63.

2. 5. حساب مساحة التدخل (SF) :

القانون :مساحة التدخل = المساحة الكلية -مساحة العوائق.

$$12-0.1824=11.8176 \text{ هكتار.}$$

3. 5. حساب مختلف المجالات المكونة للمشروع:

✓ السكن الجماعي اجتماعي (بنسبة 40%): $11.8176 \times 40\% = 4.727$ هكتار.

✓ السكن الجماعي ترقوي مدعم LPA (بنسبة 60%): $11.8176 \times 60\% = 7.090$ هكتار.

4. 5. تحديد نوع التجهيزات ومساحتها: (Séq)

بناءً على عدد السكان (1200 نسمة)، تم اقتراح التجهيزات التالية ضمن فئة الوحدة القاعدية:

• التجهيزات المقترحة: فرع بلدي، مركز بريد، مساحة لعب للأطفال، قاعة حفلات.

• مساحة التجهيزات الكلية: 0.594 هكتار (حسب معايير الوحدة القاعدية).

5. 5. حساب مساحة الطرق الثانوية والأولية: (Svp+s)

القانون: مساحة التدخل $\times 10\%$.

$$11.8176 \times 10\% = 1.1817 \text{ هكتار.}$$

6. 5. حساب المساحة السكنية الصافية (Srn) :

القانون: مساحة التدخل - (مساحة التجهيزات + مساحة الطرق الثانوية).

$$11.8176 - (0.594 + 1.1817) = 10.0419 \text{ هكتار.}$$

7. 5. تفصيل مكونات المساحة السكنية الصافية (Srn)

✓ المساحة الصافية للسكن الاجتماعي: $10.0419 \times 40\% = 4.016$ هكتار.

✓ المساحة الصافية للسكن الترقوي المدعم: $10.0419 \times 60\% = 6.025$ هكتار

7.1. 5. حساب الطرق الثالثة (Svs) :

في السكن الجماعي، تُقدر الطرق الثالثة عادة بـ 10% من المساحة السكنية الصافية:

$$10.0419 \times 10\% = 1.00419 \text{ هكتار.}$$

7.2. 5. حساب المساحة المبنية (Emprise au sol) :

باستخدام معامل استخدام الأرض: (CES = 0.64)

$$\checkmark \text{ المساحة المبنية الكلية: } 0.64 \times 10.0419 = 6.427 \text{ هكتار.}$$

7.3. 5. حساب المساحة المرفقة (Espaces Annexes) :

المساحة المرفقة = المساحة السكنية الصافية - المساحة المبنية:

$$\checkmark \text{ المساحة المرفقة: } 10.0419 - 6.50 = 3.5419 \text{ هكتار.}$$

7.4. 5. حساب احتياجات مواقف السيارات (Sst) : حسب المعيار المعتمد بمساحة 12.5م² للموقف

$$\checkmark \text{ عدد المواقف المطلوبة: } 240 \div 2 = 120 \text{ موقف.}$$

$$\checkmark \text{ مساحة المواقف: } 12.5 \times 120 = 0.15 \text{ هكتار.}$$

جدول رقم 21: يوضح التلخيص النهائي للبرمجة:

الملاحظات	المساحة هكتار	عدد الوحدات	المشروع
فئة الوحدة القاعدية	0.594	4	التجهيزات (فرع بلدي، بريد، مساحة لعب قاعة حفلات)
نسبة 10%	1.1817	1	الطرق الثانوية والأولية
المساحة المخصصة للسكن فقط	10.0419	/	المساحة السكنية الصافية (Srn)
بكثافة 23.9 مسكن/هـ	4.0167	96 مسكن	سكن جماعي (اجتماعي)
بكثافة 23.9 مسكن/هـ	6.0251	144 مسكن	سكن جماعي ترقوي مدعم LPA
11.8176	11.8176	/	مساحة المشروع الكلية

المصدر: CADAT + معالجة الطالبة 2026.

6. خطوات التهيئة:

6.1. على مستوى الإطار المبني:

6.1.1. السكنات:

✓ اقتراح سكنات جماعية ترقية مدعمة LPA.

✓ اقتراح سكنات اجتماعية.

✓ ترميم الواجهات المعمارية والعمرانية.

مخطط رقم 11: يوضح اقتراح السكنات:



المصدر: اعداد الطالبة 2026.

صورة رقم 26: توضح السكن الترقوي المقترح صورة رقم 27: توضح السكن الاجتماعي المقترح.



المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على برنامج سكاتش اب.

صورة رقم 28: توضح الواجهات قبل التهيئة. صورة رقم 29: توضح الواجهات بعد التهيئة.



المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على برنامج سكاتش اب.

المصدر: النقاط الطالبة 2026

الفصل الرابع: المشروع التنفيذي

6.1.2. التجهيزات:

تم اقتراح التجهيزات التالية:

جدول رقم 22: يوضح التجهيزات التي تم اقتراحه

المساحة هكتار	العدد	التجهيزات المقترحة
0.08	1	مركز بريد
0.15	1	فرع بلدي
0.12	1	مساحة اللعب
0.12	1	قاعة الحفلات
0.124	5	مساحات ملحقة

المصدر: CADAT.

صورة رقم 31: توضح فرع البلدي المقترح.



صورة رقم 30: توضح مركز البريد المقترح.



المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على برنامج سكاتش اب.

صورة رقم 33: توضح مساحة اللعب المقترحة.

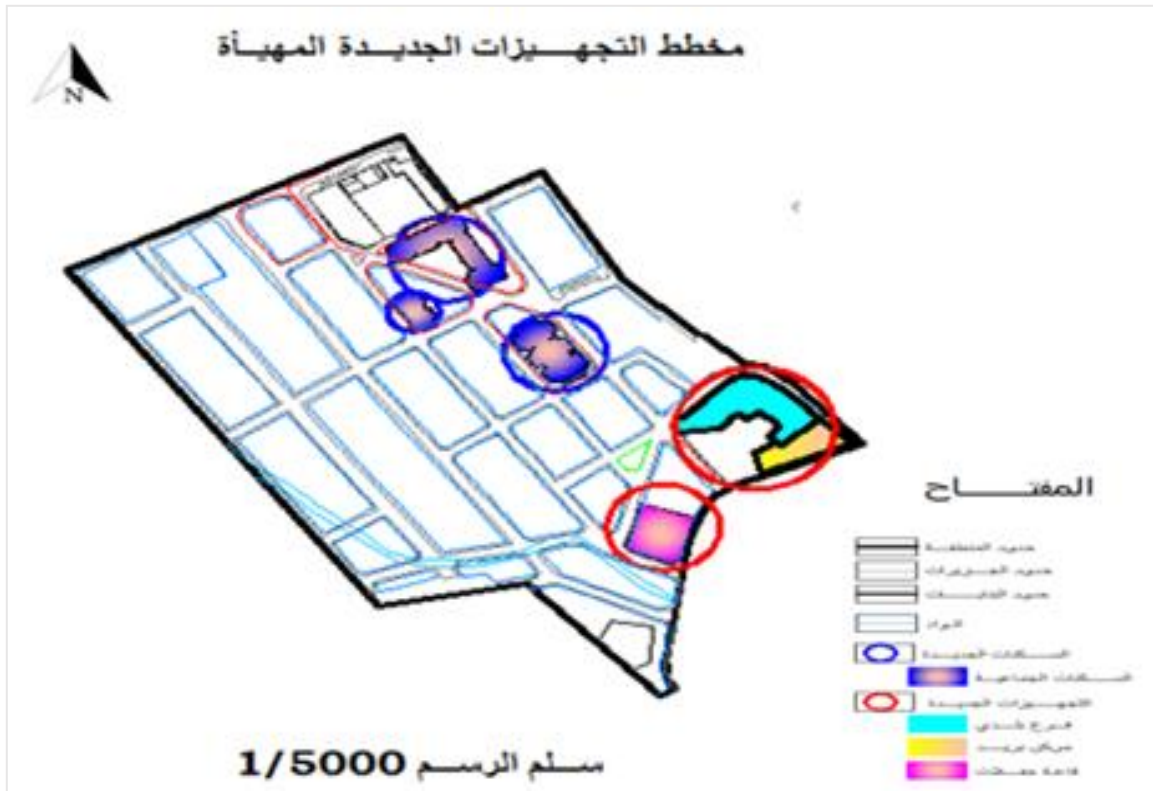


صورة رقم 32: توضح قاعة الحفلات المقترحة.



المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على برنامج سكاتش أب.

مخطط رقم 12: يوضح التجهيزات الجديدة والمهياة:



المصدر: اعداد الطالبة 2026.

6.2. على مستوى الإطار الغير مبني:

6.2.1. تهيئة المساحات الخضراء:

تعتمد استراتيجية التدخل في الإطار غير المبني على ترقية المساحات الخضراء من خلال:

✓ **الربط الوظيفي:** استخدام الغطاء النباتي كعنصر ربط بين المناطق السكنية والمرافق العمومية (خاصة الأقطاب الجديدة).

✓ **التشجير الطولي:** اعتماد أحزمة شجرية على طول المحاور الطرقية لتوفير الظل، تقليل التلوث، وتنظيم حركة المشاة.

✓ **التوزيع المتوازن:** دمج مساحات خضراء بين الكتل العمرانية لتقليل الكثافة البصرية وتحسين المناخ المحلي للمنطقة.

✓ **التكامل الترفيهي:** تخصيص مساحات خضراء واسعة ملحقة بمناطق اللعب والمرافق (الدائرة الحمراء والبرتقالي) لضمان بيئة صحية وآمنة.

✓ **التشجير والمحيط الطبيعي:** غرس صفوف من الأشجار على طول المسارات مع دمج "الوادي" كعنصر طبيعي ضمن النسيج المهيأ.

مخطط رقم 13: يوضح المساحات الخضراء ومساحات اللعب المهيأة:



المصدر: اعداد الطالبة 2026.

صورة رقم 34: توضح المساحات الخضراء بعد التهيئة. صورة رقم 35: توضح مساحات الخضراء بعد التهيئة



المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على برنامج سكاتش اب.

6.2.2. شبكة الطرق والأرصفة ومواقف السيارات:

1. 6.2 الطرقات:

- ✓ إعادة تهيئة الطرقات التي حالتها متدهورة.
- ✓ توسيع الطرق الممثلة بالأسهم الحمراء.
- ✓ تجهيز جنبات الطرق بنظام صرف صحي ومطري لمنع الانغمار.
- ✓ تحويل الفراغات غير المستغلة إلى مواقف سيارات مهيأة للحد من الاكتظاظ المروري.
- ✓ تزويد الشبكة بالإضاءة العمومية وإشارات المرور لرفع مستوى الأمن والسلامة داخل المنطقة.

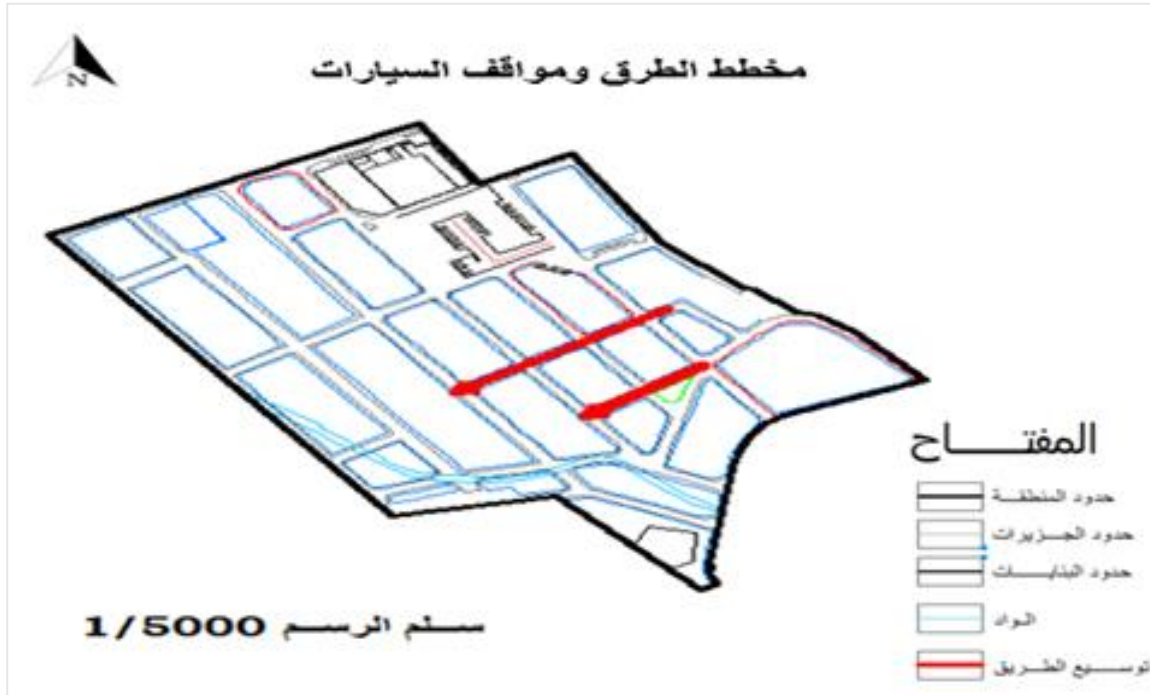
2. 6.2 الأرصفة:

- ✓ تبليط الأرصفة التي تحتاج إلى إعادة تبليط.
- ✓ توسيع الأرصفة التي تحتاج إلى مساحة أكبر لاستيعاب حركة المشاة.

3. 6.2. مواقف السيارات:

- ✓ توطين المواقف بالقرب من التجهيزات الجديدة والسكنات لضمان سهولة الوصول.
- ✓ منع التوقف العشوائي على الأرصفة لضمان أمن المشاة وانسيابية حركة المركبات.
- ✓ دمج المساحات الخضراء والإضاءة داخل المواقف لتحسين المظهر الجمالي والرفاهية.

مخطط رقم 14: يوضح الطرق ومواقف السيارات المهيأة:



المصدر: اعداد الطالبة 2026.

صورة رقم 36: توضح الطرقات والارصفة قبل التهيئة. صورة رقم 37: توضح الطرقات والارصفة بعد التهيئة.



المصدر: النقاط الطالبة 2026. المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على برنامج سكاتش اب.

صورة رقم 39 و 40: توضح مواقف السيارات المقترحة.



المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على برنامج سكاتش اب.

من خلال ما جاء به في خطوات التهيئة والتعديلات المقترحة توصلنا الى حل المشاكل التي يعاني منها مخطط شغل الأرض رقم ZU07 والارتقاء بالمجال الحضري ولتحسين المستوى المعيشي لدى السكان كما هو موضح في المخطط التالي:

مخطط رقم 15: يوضح مخطط التهيئة المقترح:



المصدر: اعداد الطالبة 2026.

مخطط رقم 16 يوضح تهيئة مخطط شغل الأرض رقم ZU07 ثلاثي الابعاد:



المصدر: اعداد الطالبة 2026 بالاعتماد على برنامج سكاتش أب.

دفتر الشروط:

إن الأحكام والتنظيمات الواردة في هذا الدفتر والخلفيات التقنية المطبقة على القطاع ZU07 ببلدية مجانة، تم صياغتها استناداً وبما يتوافق مع:

1. التشريع العقاري والتعميري الجزائري: لا سيما القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
2. أدوات التعمير المحلية: تطلعات وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لبلدية مجانة.
3. مخطط شغل الأراضي (POS) الأحكام التنظيمية الخاصة بالبلدية والبيانات التقنية المستخرجة ميدانياً من مديرية التعمير لولاية برج بوعريج.

الفصل الأول: منطقة السكنات.

- المادة 01 (الطابع): منطقة سكنية جماعية (144 ترقوي و96 اجتماعي) .
- المادة 02 (الاستعمالات): يُسمح بالسكن، التجهيزات العمومية (فرع بلدي، بريد، مدرسة)، والمحلات التجارية، ويُمنع أي نشاط صناعي .
- المادة 03 (الطرق): إلزامية ربط البنايات بطرق معبدة لا يقل عرض قارعتها عن 6 أمتار مع أرصفة مهيأة .
- المادة 04 (التمركز): تُحدد خطوط البناء بمسافة 5 أمتار من محور الطريق لضمان التناسق العمراني .
- المادة 05 (التباعد): يجب احترام مسافة 6 أمتار كحد أدنى بين البنايات المتجاورة لضمان التهوية والإضاءة.

الفصل الرابع: المشروع التنفيذي

المادة 06 (البيئة): إجبارية تهيئة المساحات الخضراء ومساحات اللعب، مع تشجير ضفاف الواد .

المادة 07 (المواقف): منع الوقوف العشوائي وتوفير حظائر سيارات تتناسب مع كثافة السكنات الجماعية المقترحة.

المادة 08 (العلو): يُحدد العلو بـ 4 R+ للسكن الجماعي لاستيعاب الوحدات المقترحة حسب المخطط.

الفصل الثاني: منطقة التجهيزات والمرافق.

المادة 09 (الاستغلال): تخضع البنايات لمعامل بناء (CES) بين 0.30 و 0.64، ويُمنع فيها السكن أو الصناعة .

المادة 10 (الولوج): يجب تهيئة المداخل لتجنب اكتظاظ العربات والربط بمختلف الشبكات العمومية .

المادة 11 (المواقف والعلو): تُخصص مساحة 20 م² لكل سيارة في المواقف .العلو الأقصى هو R+2 مع مراعاة التناسق المعماري للمنطقة .

الفصل الثالث: المواصفات التقنية للطرق والشبكات.

المادة 12 (هيكل الطريق): يجب أن يتكون الطريق من طبقتين لتحمل القوى الميكانيكية، مع ضمان تصريف مياه الأمطار عبر البالوعات .

المادة 13 (الميولات): الميل الطولي الأقصى 6% للطرق الأولية، 9% للثانوية، و12% للثلاثية .

الفصل الرابع: المشروع التنفيذي

المادة 14 (شبكة الصرف الصحي): يجب أن يكون قطر القنوات ≤ 300 ملم، وتوضع على عمق 1.30 م فوق فراش رملي بسمك 10 سم .

المادة 15 (مياه الشرب): الضغط الأدنى المطلوب هو 1 بار . تُستخدم قنوات (PVC) صنف 10 بار .

المادة 16 (الحماية من الحرائق): توضع أعمدة الإطفاء (قطر 100 مم) بمسافة فاصلة بين 200 إلى 300 متر .

الفصل الرابع: الارتفاقات.

المادة 17 (خطوط الكهرباء): يُمنع البناء ضمن حرم الخط الكهربائي متوسط التوتر بمسافة 3.5 م من كل جهة من محور الخط .

المادة 18 (ارتفاع الوادي): يُحدد بـ 30 متراً (15 م من كل جهة)، ويُمنع البناء داخله دون احتياطات مصادق عليها (اعداد الطالبة اعتماداً على القانون 90-29، 2026) .

مناقشة الفرضيات:

تتلخص فرضيات بحثنا في دراسة إشكالية تدهور النسيج العمراني للقطاع ZU07 ببلدية مجانة من جهة، وفعالية استراتيجية إعادة التهيئة في الارتقاء بجودة المجال الحضري من جهة أخرى.

تشير الفرضية الأولى إلى أن (غياب التوزيع الهيكلي العادل للتجهيزات العمومية والفراغات الحضرية، يؤدي إلى تراجع الفعالية الوظيفية للمجال) . ومن خلال تحليل مخططات توزيع المرافق ونطاقات تأثيرها، تبين وجود

الفصل الرابع: المشروع التنفيذي

عجز وظيفي حاد ونقص في الفضاءات العامة المخصصة للسكنة، وهو ما أدى بدوره إلى ضعف الجاذبية العمرانية للقطاع وظهور اختلالات تعيق اندماجه بشكل انسيابي ضمن النسيج الحضري الشامل لبلدية مجانة، الأمر الذي يثبت صحة فرضيتنا بوجود خلل في الهيكل الوظيفية الحالية.

كما ثبتت صحة الفرضية الثانية القائلة بأن (اعتماد استراتيجية إعادة التهيئة للقطاع وفق معايير عمرانية معاصرة (تثمين الواحات، تنظيم التدفقات) سيؤدي حتماً إلى الارتقاء بجودة المجال الحضري) . حيث أظهرت المقترحات التصميمية والحلول التقنية المبرمجة أن التدخل على مستوى العناصر الهيكلية للمجال كفيل برد الاعتبار للقطاع، ورفع مستوى إطار الحياة للمواطن، مما يساهم في تعزيز المكانة العمرانية لبلدية مجانة كقطب حضري منظم.

ومما سبق، يمكننا القول بأن الفرضيات المقترحة صحيحة، وذلك من خلال الدور الذي برزته الدراسة التحليلية والميدانية في تشخيص واقع القطاع ووضع الآليات الكفيلة بالارتقاء بجودة مجاله الحضري.

خلاصة الفصل:

تمثل هذه الدراسة المقترحة لمنطقة ZU07 بلدية مجانية، رؤية متكاملة تهدف إلى تجاوز الاختلالات العمرانية المرصودة في مراحل التشخيص، والانتقال نحو نموذج حضري يرتقي بجودة المجال ويعزز من كفاءته الوظيفية. لقد تبلورت فكرة المشروع في هذا الفصل حول مبدأ الارتقاء الحضري عبر استراتيجية إعادة التهيئة، والتي لم تقتصر على الجوانب التقنية البحتة، بل امتدت لتشمل أبعاداً متعددة: عمرانية، اجتماعية، بيئية، واقتصادية، مما يضمن استدامة التدخل وتوافقه مع تطلعات السكان المحلية.

من خلال البرمجة العمرانية المعتمدة، تم التوفيق بين المعايير التقنية المعمول بها خاصة معايير (CADAT) وبين الخصوصية السوسيو-مجالية لمنطقة الدراسة، وهو ما سمح بتحديد دقيق للاحتياجات من سكن وتجهيزات وفضاءات عامة، وترجمتها إلى دفتر شروط يضبط آليات التنفيذ ويضمن جودة الإطار المبنى وغير المبنى.

وفي الختام، سمحت مخرجات هذا الفصل بالتحقق من صحة الفرضيات المطروحة؛ حيث تأكد أن الانتقال من التسيير التقني الجامد لمخطط شغل الأراضي إلى مقاربة 'إعادة التهيئة' المتمحورة حول الإنسان والمجال، هو المحرك الأساسي للارتقاء بالحيز الحضري في منطقة ZU07 إن الموازنة بين تكثيف الإطار المبنى وتحسين جودة الفضاءات غير المبنية (المساحات الخضراء ومساحات اللعب) أثبتت نجاعتها كأداة عملية لإعادة الاعتبار للهوية العمرانية لبلدية مجانية.

التوصيات والاقتراحات:

من خلال دراستنا لمخطط شغل الأراضي رقم ZU07 ببلدية مجانة، والتي تهدف إلى الارتقاء بالمجال الحضري وتحسين الإطار المعيشي، ومن أجل معالجة النقاط المسجلة والتوجه نحو استدامة البيئة الحضرية، توصلنا إلى مجموعة من الاقتراحات والتوصيات تتمثل في:

1. **على مستوى الإطار المبنى:** نوصي بضرورة الالتزام الصارم بمعايير الارتفاقات والارتدادات القانونية لضمان التهوية والإضاءة الطبيعية للمباني، مع العمل على توحيد صبغة الواجهات ومواد التغليف لتحقيق التناسق البصري والهوية العمرانية للمنطقة.

2. **التجهيزات العمومية والخدماتية:** الاستفادة من الدراسات الجغرافية لتوزيع التجهيزات الجوارية (مساحات لعب، فضاءات خدماتية) وفق شعاع تأثير مدروس يضمن سهولة الوصول إليها مشياً على الأقدام، مما يقلل من الاعتماد على وسائل النقل داخل مخطط شغل الأرض.

3. **تطوير المساحات الخضراء:** اعتماد نظام التنسيق الجاف (Xeriscaping) من خلال اختيار أصناف نباتية محلية مقاومة للمناخ شبه الجاف الذي تتميز به المنطقة، وربطها بنظم سقي اقتصادية لضمان استدامتها بأقل التكاليف.

4. **تحسين الحركية والتنقل:** تهيئة الأرصفة والمسارات المترجلة بمواد مانعة للانزلاق وذات جودة عالية، مع الحرص على إزالة كافة الحواجز المعمارية (المنحدرات، الممرات) لتسهيل حركة ذوي الاحتياجات الخاصة وإدماجهم في الفضاء الحضري.

5. **التأثيث الحضري والجمالية:** اختيار أثاث حضري (مقاعد، أعمدة إنارة، حاويات نفايات) يتميز بالصلاية والجمالية، على أن يعكس في تصميمه الهوية المحلية لبلدية مجانية لتعزيز الانتماء لدى السكان.

6. **الرقابة العمرانية والمتابعة:** تفعيل دور أعوان البلدية وشرطة العمران لمتابعة مدى تطبيق دفتر الشروط الخاص بالمخطط، والضرب بيد من حديد على التجاوزات العمرانية التي تشوه المنظر العام أو تتعدى على المساحات المشتركة.

7. **التسيير التشاركي:** إشراك لجان الأحياء والمجتمع المدني في بلدية مجانية في عملية الحفاظ على التجهيزات والمساحات المهيأة، واعتبار المواطن شريكاً أساسياً في ضمان استدامة المشاريع المنجزة.

8. **الاستدامة البيئية والطاقوية:** نوصي بتعميم استخدام الإنارة العمومية الموفرة للطاقة (LED) في كامل شوارع المنطقة ZU07، بالإضافة إلى تخصيص نقاط فرز أولية للنفايات المنزلية لتسهيل عملية التسيير البيئي.

الخاتمة العامة:

في ختام هذه الدراسة، يتضح أن إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 07 ZU ببلدية مجانة تمثل ضرورة عمرانية تهدف إلى معالجة الاختلالات الوظيفية والجمالية التي يعرفها المجال الحضري، وتحقيق توازن أفضل بين مختلف مكونات النسيج العمراني. وقد أبرزت الدراسة أن واقع المنطقة يعاني من عدة نقائص، تمثلت في ضعف تنظيم الحركة، نقص التجهيزات والمساحات العمومية، إضافة إلى تراجع الجودة البصرية للمجال الحضري.

ومن خلال الدراسة النظرية والتحليلية، تبين أن أدوات التعمير، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي، تلعب دوراً أساسياً في توجيه وتنظيم المجال العمراني، واعتماد رؤية متكاملة تراعي الجوانب الوظيفية، الجمالية، البيئية والاجتماعية. كما أظهرت الدراسة أن إعادة التهيئة لا تقتصر فقط على تحسين الجانب التقني، بل تساهم كذلك في الارتقاء بالإطار المعيشي وتحسين صورة المدينة.

وقد سمحت الدراسة التطبيقية لبلدية مجانة بتشخيص مختلف المشاكل العمرانية التي يعاني منها القطاع ZU07، واقتراح مجموعة من الحلول والتصورات التخطيطية الهادفة إلى تحسين شبكة الطرق، تنظيم الاستعمالات، توفير الفضاءات الخضراء والتجهيزات الجوارية، مع العمل على تحقيق الانسجام العمراني والرفع من جاذبية المجال الحضري.

وفي الأخير، يمكن القول إن نجاح عملية إعادة التهيئة يبقى مرتبطاً بمدى احترام أدوات التعمير، وتنسيق جهود مختلف الفاعلين، إضافة إلى توفير الإمكانيات التقنية والمالية اللازمة لتجسيد مشاريع التهيئة على أرض الواقع، بما يضمن تحقيق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة لبلدية مجانة.

كما أكدت هذه الدراسة أن تحقيق مجال حضري متوازن لا يعتمد فقط على إعداد المخططات العمرانية، بل يتطلب أيضًا المتابعة المستمرة لعمليات التنفيذ والتسيير، مع ضرورة إشراك مختلف الفاعلين المحليين والسكان في عملية التهيئة. فنجاح أي مشروع عمراني يبقى مرتبطاً بمدى استجابته لاحتياجات المجتمع وتحقيقه لمبادئ الاستدامة والوظيفية والجمالية، بما يساهم في خلق بيئة حضرية أكثر انسجاماً وراحة وجودة للحياة.

المراجع العربية

الكتب

1. ابن خلدون. (2005). مقدمة ابن خلدون. الدار البيضاء: بيت الفنون والعلوم والآداب
2. باجو، كمال. (2012). التهيئة العمرانية في الجزائر. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
3. بن معطي، علي. (2011). التجديد الحضري: استراتيجيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة والمتدهورة. الجزائر: دار الهدى.
4. زغبى، صالح. (2014). سياسات التهيئة والارتقاء الحضري في المدن الجزائرية. الجزائر: دار الهدى.
5. عبادة، محمد فوزي. (2002). جغرافيا المدن. الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية.
6. عبد اللطيف، عبد الله محمد. (2012). التخطيط المعماري والبيئة: نحو فضاءات حضرية مستدامة. بيروت: دار الكتب العلمية.
7. عز الدين بلقاسم. (2001). قوانين وأدوات التعمير في الجزائر: بين النظرية والتطبيق. ديوان المطبوعات الجامعية
8. Kevin Lynch. (1996) صورة المدينة (ترجمة بارعة حمزة شوقي). كامبريدج: منشورات معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا.
9. مدني، محمد فؤاد. (2018). التهيئة الإقليمية: مفاهيم وأسس. الجزائر: دار المعرفة للنشر والتوزيع.
10. مسلم، السيد. (2005). التخطيط العمراني: الأسس والمبادئ والمعايير. القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية.

رسالات الماجستير والاطروحات

1. بن عيسى، سميرة (2016) إعادة الهيكلة الحضرية كآلية لتحسين المجال الحضري في المدن الجزائرية. أطروحة دكتوراه في الهندسة المعمارية والتعمير، جامعة قسنطينة 3، الجزائر.
2. بوزيدي، نادية (2021) إعادة تهيئة الأحياء الحضرية وأثرها على جودة المجال العمراني. أطروحة دكتوراه في التهيئة والتعمير، جامعة قسنطينة 3، الجزائر.
3. بوعزة، عبد القادر (2014) دور مخططات شغل الأراضي في توجيه التوسع العمراني وتحقيق التنمية الحضرية. رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر.
4. خلوفي، عبد الكريم (2015) سياسات إعادة التأهيل الحضري وأثرها على تحسين الإطار المعيشي. رسالة ماجستير في تسيير المدن، جامعة بسكرة، الجزائر.
5. صويلح محمد. (2011). الارتقاء بالمجال الحضري وتحسين الإطار المعيشي في المدن الجزائرية. أطروحة دكتوراه في تسيير التكتنيات الحضرية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر.

المقالات

1. رأفت، علي. (2003). الأسس التصميمية لتنسيق المواقع والمساحات الخارجية. مركز أبحاث إنتركونسلت
2. بن عيسى، فاطمة. (2019). "دور التهيئة الحضرية في تحسين جودة الحياة داخل المدن الجزائرية". مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 12، ص 45-62.
3. زروقي، مريم. (2022). "إعادة التأهيل الحضري كمدخل لتحقيق الاستدامة العمرانية". مجلة التخطيط والتنمية الحضرية، العدد 5، ص 33-49.
4. لعلاوي، سعاد. (2021). "الارتقاء الحضري وإعادة تنظيم الأحياء السكنية في المدن الجزائرية". مجلة العمران والمجال، المجلد 6، العدد 1، ص 120-137.

التقارير والمحاضرات

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2014).
2. بلدية مجانة. (2026). تقرير حول مخطط شغل الأراضي لبلدية مجانة. مصلحة التعمير.
3. مخطط شغل الأراضي رقم ZU07. (2002). مصلحة التعمير والبناء، الجزائر.
4. مديرية التعمير لولاية برج بوعرييج. (2026).
5. وزارة السكن والعمران والمدينة. (1991). دليل معايير البرمجة العمرانية: المعايير التقنية لتوزيع التجهيزات والفضاءات العمومية. المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية. الجزائر.
6. وكالة المصلحة الجيولوجية للجزائر. (2025).

القوانين

1. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 .
2. القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 77 .
3. القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15 .
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي واعتماده ومحتوى الوثائق المتعلقة به. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26 .
5. القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51 .
6. وزارة السكن والعمران والمدينة. (1991). المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به. الجزائر .

7. وزارة السكن والعمران والمدينة. (1991). دليل معايير البرمجة العمرانية: المعايير التقنية لتوزيع التجهيزات والقضاءات العمومية. المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية، الجزائر.

المراجع الأجنبية

Articles

1. Gehl, J. (2006). "Public spaces for a changing public life". *Urban Design International*, Vol. 11, No. 1, pp. 1–12.
2. Talen, E. (2012). "City Rules: How Regulations Affect Urban Form". *Island Press Journal*, Vol. 5, No. 2, pp. 44–59.
3. Jacobs, J. (1993). "The Uses of Sidewalks: Safety". *Urban Studies Review*, Vol. 7, No. 3, pp. 21–36

Livres

1. Bentley, I. A. (1985). Responsive environments: A manual for designers. *Architectural Press*.
2. Carmona, M., Heath, T., Oc, T., & Tiesdell, S. (2010). *Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Oxford: Architectural Press.
3. Hall, P. (2002). *Cities of Tomorrow: An Intellectual History of Urban Planning and Design in the Twentieth Century*. Oxford: Blackwell Publishing.
4. Rossi, A. (1982). *The Architecture of the City*. Cambridge: MIT Press.
5. Shirvani, H. (1985). *The Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold

الملحق رقم 1: الرموز والاختصارات

الرمز	المصطلح باللغة الانجليزية	المصطلح باللغة العربية
ZU07	Zone urbaine 07	وحدة عمرانية رقم 07
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
POS	Plan d'Occupation des Sols	مخطط شغل الأراضي
COS	Coefficient d'Occupation du Sol	معامل شغل الأرض
CES	Coefficient d'Emprise au Sol	معامل استغلال الأرض
GIS	Geographic Information System	نظام المعلومات الجغرافية
VRD	Voirie et Réseaux Divers	الطرق والشبكات المختلفة
OPGI	Office de Promotion et de Gestion Immobilière	ديوان الترقية والتسيير العقاري
LPA	Logement Promotionnel Aidé	السكن الترقوي المدعم

المصدر: من إعداد الطالبة 2026 اعتمادا على القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة

والتعمير 1990، ومعجم مصطلحات وزارة السكن والعمران والمدينة 2022.

