

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
- جامعة محمد بوضياف - المسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم المدينة والعمران

مذكرة تخرج لنيل ليسانس أكاديمي
التخصص: عمران والمدينة

إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض سينيا - بمدينة
تيارت

من اعداد الطالب : براهيم جيلالي

أستاذ المشرف: بن عطية محمد

السنة الدراسية: 2026/2025

شكر وتقدير

الحمد لله حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه، الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبفضله تتحقق الأمنيات، وبتوفيقه تُرفع الدرجات. لك الحمد يا رب كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك، عدد ما كان وعدد ما يكون وعدد الحركات والسكون.

اللهم صلِّ وسلم وبارك على سيدنا محمد، خير خلق الله، وعلى آله وصحبه أجمعين، صلاةً تملأ السماوات والأرض، وتكون لنا نوراً وهدايةً وبركة.

ثم أتقدم بخالص الشكر والامتنان إلى والديَّ الكريمين، اللذين كانا سندي ودعمي بعد الله، فبصبرهما ودعائهما وتشجيعهما وصلتُ إلى ما أنا عليه اليوم. أسأل الله أن يجزيهما عني خير الجزاء، وأن يبارك في عمرهما ويرفع قدرهما.

كما أتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى الجميع الذين علّموني ووجّهوني، وغرسوا فيَّ حب العلم والاجتهاد. فلهم مني كل التقدير والاحترام، وأدعو الله أن يجعل ما قدموه في ميزان حسناتهم.

وفي الأخير، الحمد لله أولاً وآخراً، ظاهراً وباطناً، على توفيقه وفضله وكرمه

الفهرس العام

10.....	مقدمة
11.....	الإشكالية
12.....	فرضيات الدراسة
13.....	اهداف الدراسة
14.....	سبب اختيار الموضوع
15.....	الوسائل وتقنيات المستعملة
17.....	هيكلية المذكرة
18.....	الفصل النظري
20.....	تمهيد
21.....	مفاهيم التي تخص الدراسة
22.....	العمران
23.....	المدينة
24.....	الحي
25.....	وحدة الجوار
26.....	التخطيط العمراني
28.....	النسيج الحضري
29.....	1.التدخلات العمرانية
30.....	1.1أنواع التدخلات العمرانية
31.....	2.1 إعادة التهيئة

32.....	3.1 إعادة التأهيل
33.....	4.1 إعادة اعتبار
33.....	5.1 الترميم
34.....	6.1 التجديد الحضري
34.....	7.1 إعادة الهيكلة
35.....	8.1 التحسين الحضري
36.....	التهيئة العمرانية
37.....	أدوات التهيئة والتعمير
38.....	1. مفهوم مخطط التوجيهي للتهيئة وتعمير
39.....	1.1. ب- اقسام مخطط التوجيهي للتهيئة وتعمير
40.....	1.1. ت- محتوى مخطط التوجيهي للتهيئة وتعمير
41.....	1.1. ث- اجراءات اعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
42.....	1.1. ج- مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
43.....	2.1- مخطط شغل الأرض
44.....	2.1. ا- تعريف مخطط شغل الأرض
45.....	2.1. ب- محتوى مخطط شغل الأرض
46.....	2.1. ت- اجراءات اعداد مخطط شغل الأرض
48.....	2.1. ث- اهداف مخطط شغل الأرض
49.....	2.1 ج- مراجعة مخطط شغل الأرض
50.....	خلاصة الفصل

الفصل الثاني

51.....	الدراسة تحليلية لمدينة تيارت ومخطط شغل الأرض سينيا
52.....	الجزء الأول.....
53.....	الدراسة التحليلية لمدينة تيارت.....
54.....	تمهيد.....
55.....	لمحة تاريخية.....
55.....	تقديم بلدية تيارت.....
56.....	الموقع والحدود البلدية.....
57.....	2 الدراسة الطبيعية:
58.....	المناخ.....
59.....	درجة الحرارة.....
59.....	الرطوبة.....
60.....	الرياح.....
61.....	التساقط.....
61.....	الطبوغرافية المنطقة.....
62.....	الدراسة السكانية والاقتصادية.....
63.....	الدراسة اجتماعية.....
64.....	الدراسة الاقتصادية.....
65.....	الدراسة العمرانية.....
66.....	مراحل نشأة وتطور المدينة.....
67.....	اتجاه التوسع المدينة.....
68.....	تقسيم المدينة الى قطاعات.....

69.....	مورفولوجية المدينة
70.....	الاطار المبني
71.....	الاطار غير المبني
72.....	خلاصة تحليل
الجزء الثاني: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض سينيا بمدينة تيارت	
73.....	تمهيد:
75.....	دراسة طبيعية
76.....	موقع
78.....	موضع
79.....	اهم منافذ منطقة الدراسة
80.....	الطبوغرافيا والمورفولوجيا
81.....	الجيولوجيا
82.....	ملكية القانونية للأراضي
83.....	الارتفاعات
84.....	الدراسة الاجتماعية
85.....	الاطار المبني
86.....	السكن
87.....	الجزيرات
88.....	شكل الجزيرات
89.....	التجهيزات
90.....	الاطار غير المبني

91.....	شبكة الطرق
92.....	حالة الطرقات
93.....	مساحات الخضراء
94.....	مساحات الحرة
95.....	مساحات الشاغرة
96.....	شبكة صرف الصحي
97.....	شبكة تزويد مياه صالحة للشرب
98.....	عوائق التوسع
99.....	خطر الغمر
99.....	مظاهره
100.....	أسبابه
101.....	البرمجة العمرانية
101.....	البرمجة السكنات
102.....	البرمجة التجهيزات
103.....	التدخل
104.....	مخطط النهائي
105.....	نموذج ثلاثي ابعاد
106.....	توصيات
107.....	اختبار فرضيات
108.....	خلاصة الفصل
109.....	خاتمة عامة

فهرس المخططات:

الرقم	العنوان	الصفحة
01	مخطط الموقع	38
02	مخطط تساقط	40
03	مخطط الانحدارات	41
04	مخطط تطور مدينة تيارت	47
05	مخطط اتجاه توسع	48
06	مخطط تقسيم القطاعات	50
07	مخطط شكل مرفولوجي	51
08	مخطط اطار المبني	53
09	مخطط طرق المهيكله	54
10	موقع المنطقة الدراسة	57
11	منافذ منطقة الدراسة	58
12	مخطط طوبوغرافية المنطقة	59
13	مخطط شكل الموفولوجي لمنطقة دراسة	60

62	مخطط الارترفاقات	14
63	مخطط الاخطار	15
65	مخطط السكنات	16
67	مخطط حالة سكنات	17
68	مخطط الجزيرات	18
71	مخطط توزيع التجهيزات	19
72	مخطط شبكة الطرق	20
73	مخطط حالة الطرقات	21
76	مخطط مساحات الخضراء	22
77	مخطط مساحات الحرة	23
78	مخطط الجيوب العقارية	24
79	مخطط شبكة صرف الصحي	25
80	مخطط شبكة مياه الشرب	26
81	مخطط عوائق التوسع	27
82	مخطط نقاط تجمع مياه الامطار	28
85	مخطط خلاصة التحليل	29
91	موقع منطقة الدراسة	29
93	مخطط نقاط التدخل	30
94	مخطط تفصيلي لنقاط التدخل	
103	مخطط التهيئة نهائي	
104	نموذج ثلاثي الابعاد لمخطط شغل الارض	

فهرس الصور:

صفحة	العنوان	رقم
73	حالة طرقات	01
83	مظاهر الغمر	02
96	مساحات الخضراء	03
97	سكنات الجماعية	04
98	مركز بريد و الامن حضري	05
100	عيادة وملعب	06

101	فرع بلدي	07
102	نظام شبكة صرف صحي	08

فهرس الجداول:

الصفحة	العنوان	رقم
43	عدد سكان مدينة وريف لبلدية تيارت	01
44	زيادة سكانية لمدينة تيارت	02
44	التركيب العمري والنوعي للسكان مدينة تيارت	04
45	التركيبة الاقتصادية	05
50	تقسيم القطاعات العمرانية	06
53	تطور السكنات	07
65	إحصاء الاجتماعي لحي سينيا	08
87	معطيات جغرافية وسكانية لأعداد البرمجة العمرانية	09
88	يمثل إحصاءات عدد السكان	10
89	مساحة مخصص لكل تجهيز ومعيار كل فرد	11
89	التجهيزات المبرمجة في منطقة دراسة	12
90	مساحة اللازمة للمساحات الخضراء واللعب	13
96	التجهيزات مقترحة في منطقة الدراسة	14



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



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصرح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: يرابح حيلالي الصفة (أستاذ. باحث. طالب): طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 211198265 والصادرة بتاريخ: 2024.12.23
المسجل [ة] بكلية /معهد: تسيير تقنيات حضرية قسم: العمارة ومعمارية المدينة
والمكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه]
عنوانها: إعادة تهيئة مخطط تشغيل الحرم بسببا محدثة تيارت

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

التاريخ: 2026.05.26

توقيع المعني [ة]

ملخص:

يعتبر مخطط شغل الأرض سينيا بمدينة تيارت من بين الاحياء الفوضوية التي نشأت بطريقة غير قانونية نتيجة التوسع العمراني غير المنظم، حيث عرف نمواً عمرانياً سريعاً دون احترام أدوات التهيئة والتعمير. ويواجه الحي عدة أخطار طبيعية واصطناعية، أبرزها خطر الفيضانات الناتج عن ضعف شبكة تصريف مياه الأمطار وغياب التهيئة المائمية، إضافة إلى تعرضه للأخطار المرتبطة مسافات. بمرور خط الكهرباء ذو التوتر العالي وخط الغاز، بسبب عدم احترام الارتفاع القانوني وقد أظهرت الدراسة والتحليل العمراني أن الحي يعاني من مشاكل متعددة تتمثل في تدهور البنية التحتية، نقص التجهيزات والخدمات، ضعف الربط بشبكة الطرق، غياب المساحات الخضراء والفضاءات العمومية، إضافة إلى التهميش المجالي والعزلة الوظيفية عن باقي المدينة. ومن هذا المنطلق، برزت ضرورة التدخل العمراني من خلال إعادة تهيئة الحي وفق مقاربة حضرية مستدامة تهدف إلى تحسين الاطار المعيشي، تقليل الاخطار الحضرية، تعزيز الادماج الحضري والاجتماعي، وتحقيق تنمية عمرانية متوازنة تضمن استقرار السكان وتحسين نوعية الحياة داخل الحي

Summary:

The Sinia Land Use Plan (POS) in the city of Tiaret is considered one of the informal neighborhoods that developed illegally as a result of unplanned urban expansion. The area experienced rapid urban growth without complying with urban planning and development regulations.

The neighborhood is exposed to several natural and technological hazards, most notably flooding caused by inadequate stormwater drainage systems and the lack of proper urban development. In addition, it is affected by risks associated with the presence of a high-voltage power line and a gas pipeline due to the failure to respect the legally required safety easements.

The urban analysis revealed that the neighborhood suffers from numerous challenges, including deteriorated infrastructure, insufficient public facilities and services, poor road connectivity, a lack of green spaces and public areas, as well as spatial marginalization and functional isolation from the rest of the city.

Therefore, urban intervention has become essential through the rehabilitation and redevelopment of the neighborhood based on a sustainable urban approach. This strategy aims to improve living conditions, reduce urban risks, strengthen urban and social integration, and achieve balanced urban development that ensures residents' stability and enhances their overall quality of life.

1 مقدمة عامة

تشهد المدن الجزائرية في الآونة الأخيرة تحولات مجالية متسارعة نتيجة النمو الديموغرافي المتزايد والضغط العمراني المستمر، مما أدى إلى ظهور اختلالات في توزيع الوظائف واستغلال الأوعية العقارية داخل النسيج الحضري. ومن أجل السيطرة على هذا النمو وتوجيهه بطريقة عقلانية ومستدامة، برزت أدوات التعمير كآليات قانونية وتقنية تهدف إلى تنظيم المجال وضمان توازنه.

(POS) ومخطط شغل الأرض (PDAU) يعتبر مخطط التهيئة و تعمير الأدوات التنفيذية الأكثر دقة في منظومة التخطيط العمراني بالجزائر، حيث يحدد بالتفصيل حقوق البناء، وتخصيصات الأراضي، والارتفاعات المختلفة. غير أن التغيرات التي تطرأ على أرض الواقع، سواء كانت تقنية أو اقتصادية أو اجتماعية، تفرض أحيانا ضرورة إعادة تهيئة هذه المخططات لتتماشى مع المتطلبات الراهنة والمستقبلية.

تمثل منطقة "سينيا" بمدينة تيارت نموذجا حيويًا للمناطق التي تستوجب دراسة دقيقة ؛ نظراً لموقعها الاستراتيجي وخصائصها الطبوغرافية والميدانية (كالقيود التقنية والطبيعية المحيطة بها). إن عملية إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض لهذه المنطقة لا تعد مجرد إجراء إداري، بل هي ضرورة عمرانية تهدف إلى معالجة النقائص السابقة، وتأمين العقار الحضري، وخلق فضاء منسجم يلبي احتياجات السكان مع احترام القيود التقنية (مثل خطوط الغاز أو الأراضي الفلاحية المحيطة).

من هذا المنطلق، تتمحور هذه الدراسة حول كيفية صياغة رؤية جديدة لمنطقة "سينيا" من خلال إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض الخاص بها، بما يضمن دمجها الفعال في الحركة العمرانية لمدينة تيارت، مع

الموازنة بين متطلبات التنمية الحضرية وضرورات الحماية من المخاطر
والارتفاقات

2الإشكالية:

في ظل التحولات الحضرية المتسارعة التي تشهدها المدن الجزائرية، وعلى رأسها مدينة تيارت، أصبح التخطيط العمراني أداة أساسية لتحقيق التوازن بين التوسع العمراني ومتطلبات الاستدامة البيئية. ويُعد مخطط شغل الأرض (POS) من أهم أدوات التهيئة التي تهدف إلى تنظيم استعمالات الأراضي وضبط النمو الحضري وفق رؤية عقلانية. غير أن العديد من هذه المخططات، خاصة القديمة منها، لم تأخذ بعين الاعتبار المخاطر الطبيعية، وعلى رأسها خطر الغمر (الفيضانات)، مما أدى إلى ظهور اختلالات مجالية ووظيفية تهدد سلامة السكان والممتلكات. تُعتبر منطقة "سينيا" بمدينة تيارت نموذجًا واضحًا لهذه الإشكالية، حيث تعرف توسعًا عمرانيًا ملحوظًا في مناطق ذات قابلية عالية للغمر، نتيجة ضعف إدماج المعطيات الهيدرولوجية والجيومورفولوجية في إعداد مخطط شغل الأرض. كما أن التغيرات المناخية وزيادة حدة الظواهر القصوى، مثل الأمطار الغزيرة، ساهمت في تفاقم هذا الخطر، مما يطرح تساؤلات حول مدى فعالية أدوات التهيئة الحالية في مواجهة هذه التحديات

انطلاقًا من ذلك، تبرز الإشكالية الرئيسية التالية:

-ماهي الوضعية الحالية لحي سينيا بتيارت؟

-ماهو التدخل العمراني المناسب لحي سينيا؟

-ماهي أسباب خطر الغمر؟

3فرضيات:

ف :-الوضعية الحالية لحي سينيا غير منظم ومعرض لآخطار طبيعية و الاصطناعية

-التدخل العمراني المناسب لحي سينيا هو اعادة التهيئة

-عدم اخذ بعين الاعتبار خطر الغمر في أدوات التهيئة والتعمير

4اهداف الدراسة

.تشخيص الوضع الحالي لخطر الغمر وتحديد أسبابه الطبيعية والبشرية

.تحديد المناطق الأكثر عرضة للغمر داخل المجال الحضري

.تحليل فعالية شبكات تصريف مياه الأمطار ومدى كفاءتها

. (SIG) توظيف نظم المعلومات الجغرافي إعداد خرائط الخطر

.اقتراح حلول تقنية تحسين شبكة صرف المياه

.تعزيز استدامة التهيئة الحضرية في ظل التغيرات المناخية

5أسباب اختيار الموضوع:

وجود اضرار مادية ومعنوية للسكان والبنية التحتية

قرب المنطقة من أنبوب الغاز وخط الكهرباء وعدم احترام قانون الارتفاقات

نقص الدراسات التي تهتم بدراسة الشبكات المختلفة

6وسائل وتقنيات مستعملة:

تم تحديد التقنيات لمساعدتنا على الالمام المعطيات و المعلومات اللازمة للتحليل و المتمثلة في:

6-1التقنيات المباشرة:

الملاحظة : تم الاعتماد فيها على المعاينة الميدانية و الملاحظة اضافة الى وصف المشروع على ارض الواقع

2-6 التقنيات غير المباشرة:

المخططات و الصور الفوتوغرافية : لتوضيح كل ما هو مبهم حول واقع المشروع و تأكيد بعض المعطيات الخاصة بالموضوع و تسهيل المقارنة بينها وبين الوضع الحالي للمشروع.

البرامج : التي تم استعماله للتصميم و نمذجة المشروع و التي تتمثل في:

AutoCad

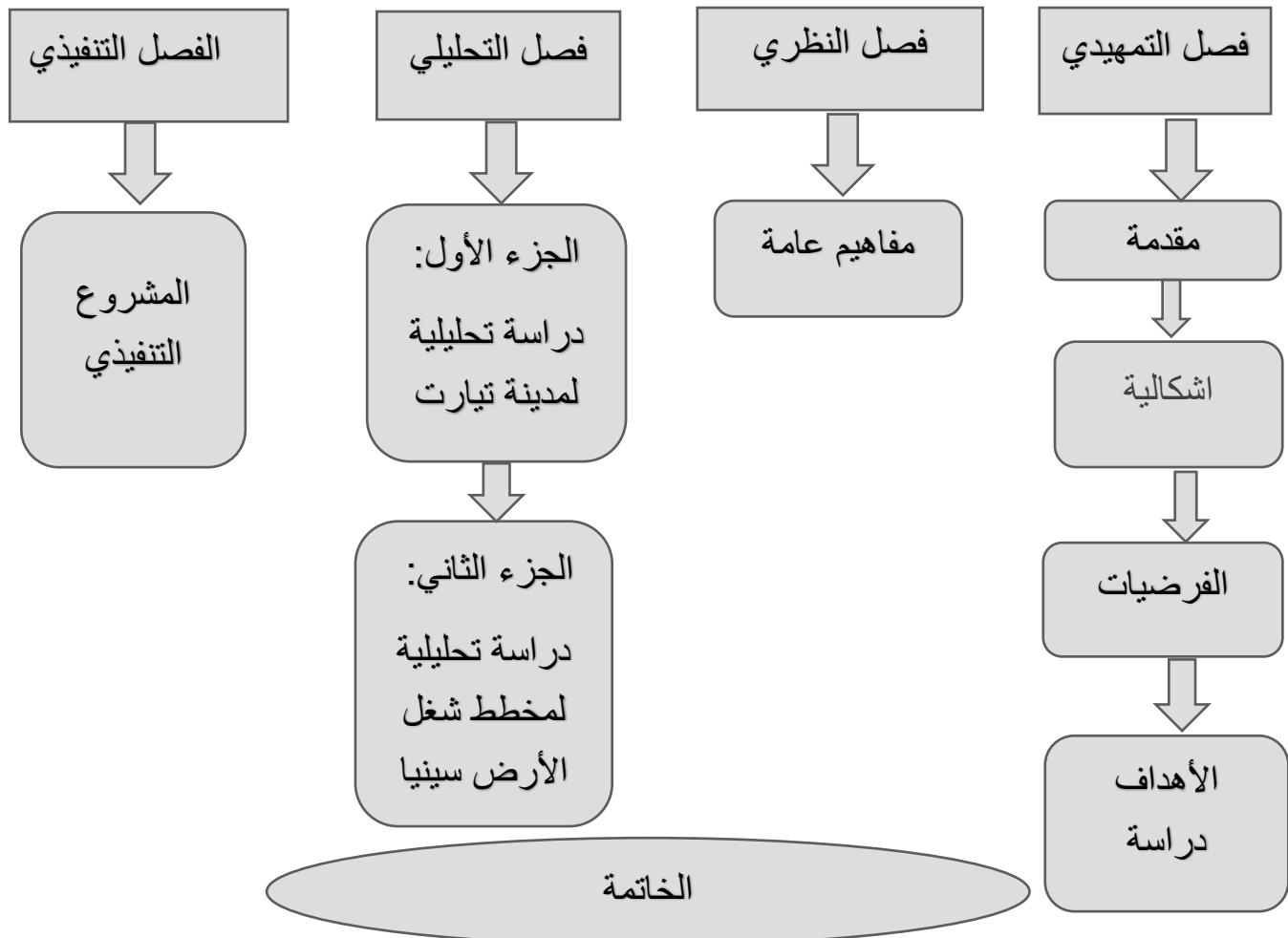
Google earth. ARC GIS

تقرير مخطط الشغل الأرض.

برامج ذكاء الاصطناعي.

7هيكلية المذكرة:

إعادة تهيئة مخطط شغل الرض سينيا بمدينة تيارت



الفصل الأول:

مفاهيم عامة

.

1 مفاهيم مستعملة في الدراسة:

1-1 مفهوم العمران:

هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف الى إعطاء نظام معين للمدينة. تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن.¹

1-2 مفهوم المدينة:

هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية و ايدولوجية ورمزية. وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور ابراز الجماليات التي تجذب الناس² عند ارسطو تمثل المدينة مجموعة من الذكريات الصخرية التي نستمكن من ادراك معانيها و مكوناتها.

انواع المدينة:

مدينة متوسطة تجمع حضري يشمل ما بين خمسين ألف (50.000) ومائة ألف (100.000) نسمة
مدينة الصغيرة تجمع حضري يشمل ما بين عشرين ألف (20.000) وخمسين ألف (50.000) نسمة
التجمع الحضري فضاء حضري يشمل على الأقل خمسة آلاف (5.000) نسمة

1-3 الحي :

¹ د. خلف الله بوجمعة ، كتاب العمران و المدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع - عين مليلة ، 2005 ص03

² د. خلف الله بوجمعة ، كتاب العمران و المدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع - عين مليلة ، 2005 ص 67

هو خلية الكيان العمراني يتسم بالوظيفة السكنية المتماثلة لتمثيل معياري معين، من الناحية المورفولوجية والهيكلية الداخلية يتكون الحي من مجموعة من الكتل المبنية محاطة بشوارع كما يركز على مجموعة من النقاط الأساسية مثل : مفترقات الطرق والساحات التي تلعب دورا هاما من الناحية الاجتماعية والاقتصادية و التي تشكل معلما و نقطا للالتقاء في الحي³

1-4 وحدة الجوار: هي الوحدة الأساسية لتنظيم المجال السكني

1-5 التخطيط العمراني:

يرتكز على معالجة كل من المدينة و القرية كوحدات عمرانية، و يرمي إلى السيطرة على كيانها بنحو متوافق مع الاتجاهات الاجتماعية والاقتصادية، السياسية و الطبيعية. و إن كان يعنى بالتركيز على النواحي الطبيعية. إذ من أهم واجباته أنه ينسق العناصر الانتفاعية ويربطها في إطار منظم للمدينة الحضرية أو الريفية، حيث يتحدد من خلال ذلك المستوى التخطيطي العمراني التوجيهي العام لها، كما أنه يوضح اتجاهات و مراحل نموها المستقبلي و أحجام السكان لكل مرحلة من مراحل تطورها. ويعتبر آخر ما يمكن أن يصل إليه المخطط من عمل مبدع لربط البيئة بالمجتمع وذلك للمصلحة العامة لسكان المدينة أو القرية⁴

1-6 النسيج الحضري :

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق الفضاء المبني الفضاء الحر، الموقع والتجاوب بين هذه العناصر يعرف

³ محاضرات الاستاذ مصطفى مدوكي ، مفاهيم عامة حول المدينة ، ورشة العمران التخطيط والتهيئة الحضرية ، قسم الهندسة المعمارية ، جامعة محمد خيضر - بسكرة

بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة وراجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن

1-7 التدخلات العمرانية :

هي تلك العمليات العمرانية التي تتم على مستويات مختلفة تكون اما عبارة عن نسيج قائم ، حي ، مسكن او اي مبنى يتم تعيينه اين تتجسد العمليات حسب الحالة ، اما في اعادة تشكيله او ترميمه او هيكلته او تهيئته او ربما في تجديده كلياً او جزئياً منه ، حتى يواكب المتطلبات الحديثة و الجديدة للسكان ، إلا انه وجب قبل أي عملية تدخل عمراني على مستوى اي نسيج عمراني استباقه اولاً بالدراسة التحليلية حتى تساهم في استخراج مختلف الظواهر السلبية و الايجابية ، فالعملية تهدف لتحسين الاطار المتدخل عليه بمعالجة السلبيات والتحسين من الايجابيات والتركيز على اعادة بلورتها وفق تقنيات عصرية .⁵

أنواع التدخلات العمرانية :

لتحديد انسب نوع للتدخل على مستوى المجال الحضري ، يجب اولاً التطرق لتعريف هذه التدخلات التي تم الاشارة اليها في المرسوم رقم 83-684- المؤرخ في 26 نوفمبر 1983 ، الذي يحدد شروط عملية التدخل في المساحة الحضرية الموجودة ، والقانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 الذي أسس آلية جديدة للتدخل تم تسميتها ببرامج التحسين الحضري ، بينما وجد في الادبيات و التجارب العالمية أنواع أخرى من التدخلات صنفت تبعاً لخصوصياتها المجالية الاجتماعية، الاقتصادية

⁵ مذكرة تخرج بعنوان التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة حالة مدينة بسكرة ، لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية ، تخصص مدن و مشروع حضري ، جامعة العربي بن مهيدي - ام البواقي 2014 / 2015 ص 7

والسياسية، فما كان لنا الا ان ندمج المعارف لتغطية اشمل للمعارف وهي كالتالي :⁶

1-8 إعادة التهيئة:

هي التدخلات المطبقة على الفضاءات العمومية المهيأة سابقا، لكن نتيجة لظروف معينة أصبحت تعاني من إختلالات وظيفية أو جمالية ، تهدف العملية لتحسين الصورة الحضرية للمدن تحسين أداء المساحات العمومية وتحسين نوعية حياة السكان

1-9 إعادة التأهيل:

هي كل عملية تتمثل في التدخل على بناية أو مجموعة من البنايات من اجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال

1-10 إعادة الاعتبار :

هي مجموعة من الاعمال التي تهدف الى احداث تعديلات في بناية أو مجموعة بنايات او تجهيزات و ذلك بأن تعيد له الخصائص التي تجعله صالحا للسكن في ظروف جيدة بتوفير العناصر الأساسية لها ويمس عدة جوانب لإحداث بعض الإصلاحات على بعض البنايات من معالجة الواجهات و محاولة ايجاد تجانس لها و إعادة الهيكلة الداخلية للسكن كإصلاح السلالم و إصلاح تشققات الجدران و الأسقف ... الخ ، بهدف توفير الراحة و إعطاء نوع من الرفاهية⁸

⁶ مذكرة تخرج بعنوان تهيئة مخطط شغل الارض 05 للتجمع الحضري كارمان بمدينة تيارت ص09

⁷ نفس المرجع ص10

⁸ نفس المرجع ص 09

11-1 ترميم المباني :

هي كل عملية تسمح بتأهيل بناية أو مجموعة بنايات ذات أهمية وطابع معماري أو تاريخي ، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون 9804 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الوطني المتخصصة و دون المساس بالأحكام الواردة في الأمر 67-281 المتعلق بالحفريات وحماية المعالم والمباني التاريخية و الطبيعية، وبالتالي فهي تعتبر عملية تدخل مكلفة وجد صعبة وذلك راجع لاحترام التصميم الأولي للمبنى أو المنطقة الحضرية أو⁹ المدينة التاريخية الاعتماد على نفس التقنيات والمواد المستخدمة أثناء البناء الأولي لهذه البنايات و الاستعانة باليد العاملة

12-1 التجديد الحضري:

هي عملية مادية لا تطلب تغيير في وظيفة المجال وحدوده ، بمعنى أن المجال يحافظ على وظيفته وحدوده الآلية، وتتمثل هذه العملية في إزالة البنايات القديمة، وتهديمها (الموجودة في حالة رديئة) والتي تشكل صورة على ساكنيها وإعادة بنائها وتعويضها ببنايات أخرى جديدة على أسس معمارية حديثة ، مع الأخذ بعين الاعتبار تناسقها مع النسيج الحضري القائم (النسيج القديم) ، بنفس الطبيعة وفي نفس الموضع¹⁰

13-1 إعادة الهيكلة العمرانية:

عملية تتطلب تغيير في وظيفة المجال وحدوده تتمثل في تدخل يشمل و في إقامة تجهيزات جديدة ، يمكن (VRD) الطرق والشبكات المختلفة أن تكون كاملة أو جزئية ، و تخص شبكات التهيئة و كذا مجموعة البنايات ، يمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئتها أو تغيير

⁹ مذكرة تخرج بعنوان تهيئة مخطط شغل الارض 05 للتجمع الحضري كارمان بمدينة تيارت ص10

¹⁰ Brahim benyoucef : Analyse urbaine Elément de méthodologie". Office des publications universitaires 1995 page 17: 18.

الخصائص الأصلية للحي أو المجال الحضري من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر

14-1 التحسين الحضري :

وهو يركز على المؤثرات التي تقل من مستوى المنطقة و يعالجها بشكل موضوعي و مؤقت ضمن إطار مخطط يهدف إلى التجديد ، و يشمل أسلوب التحسين و رفع مستوى الخدمات في المنطقة مع إضافة لمسات جمالية ووظيفية بالاعتماد على حسن استغلال الإمكانيات المتوفرة .

15-1 التهيئة العمرانية:

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه الحسن ويحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كل الأعمال الضرورية، لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة وحركة دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة¹¹

16-1 أدوات التهيئة والتعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

16-1 مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

عرفته المادة 16 من القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير بأنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو

¹¹ A.Zucchelle: Introduction à l'urbanisme opérationnel et composition urbain, volume 2, office des publications universitaires, Alger, 1984. PAGE: 32

البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية ومرجعية، ويبين التخصيص العام للأراضي على مستوى البلدية، ويتولى مسؤولية تنظيم العقار وموقعه وذلك على أساس تحقيق المنفعة العامة¹²

16-2 أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

ينتج عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقسيم البلدية أو المنطقة إلى قطاعات محددة عن طريق تنظيم تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي إلى مناطق يتم تعميرها حسب الأولوية على النحو الآتي:

القطاعات المعمرة :

تشمل هذه القطاعات كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة لجميع المتهيزات التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات المتبقية بين هذه البنايات التجهيزات والنشاطات ولو الغير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة البنايات المجتمعة

كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها، إصلاحها وحمايته

القطاعات المبرمجة للتعمير:

تشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير

قطاعات التعمير المستقبلية:

تشمل الأراضي الموجهة للتعمير مستقبلا على المدى البعيد المقرب

¹² مذكرة تخرج بعنوان إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض 03 زعرورة بمدينة تيارت لتقليل من ازدحام مروري ص11

20 سنة، فإدراج هذه القطاعات لم بعد ذو أهمية كبيرة من خلال إدراج التنمية المستدامة للمجال الحضري العقاري، بحيث يتضمن إمكانية التوسع مستقبلا ويحد من استنزاف العقار في مدة قصيرة، لأن هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لاتفاق منع البناء ولا يرفع الحضر إلا في الآجال المنصوص عليها بالنسبة للأراضي التي تدخل حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي مصادق عليه¹³.

القطاعات الغير قابلة للتعمير :

تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فوقها محددة بدقة أي مقيدة بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام للمناطق هذه القطاعات، أي أن هذه المناطق يشملها ارتفاق عدم البناء كقاعدة، ولكن إن وجدت فيها حقوق البناء فتكون مقيدة وتحدد بدقة، مثل بعض أجزاء الأرض السياحية، والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة

3-16 محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

حدده المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ووثائقه كما يلي:¹⁴

تقرير توجيهي: يشتمل على

تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني وقد عدلت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 05-317 وأضاف ما يلي: قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية

¹³ مذكرة تخرج بعنوان اعادة تهيئة مخطط شغل الارض 03 زعرورة بمدينة تيارت لتقليل من ازدحام مروري ص12

¹⁴ مذكرة تخرج بعنوان اعادة تهيئة مخطط شغل الارض 03 زعرورة بمدينة تيارت لتقليل من ازدحام مروري ص13

الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية

تقنين :

يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 إلى 23 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، ويحدد فيها جهة والتخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال عند الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02

الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي الارتفاقات المطلوبة للإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

تحديد شروط البناء الخاصة لبعض الأجزاء من التراب الوطني المحددة في الفصل الرابع من قانون 90-29 المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية والانزلاق أو انهيارات التربة

والتدفقات الوصلية وارتصاص التربة والانهيارات والفيضانات مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للإخطار التكنولوجية

المتتمثلة في المؤسسات الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل

وثائق بيانية (الخرائط)

هي عبارة عن مخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا، ويجب أن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة ومقروءة وتشمل على ما يلي:
مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة

مخطط التهيئة: يبين حدود ما يأتي:

القطاعات المعمرة القابلة للتعمير وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل بعض أجزاء الأرض الساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات .
الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .
مخطط اتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها
مخطط التجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال الماء الشروب وماء التطهير وكذلك
تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية
مخطط تحديد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة
بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة

تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا القانونية والتنظيمية المعمول بها، حيث تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط

يعتبر هذا الجزء الأخير تقنيا من حيث أنه يحتوي على مخططات بيانية تكشف عن الجانب التقني لهذا المخطط. لعل السبب في إضافة هذه التعديلات الأخيرة، هو ما عرفته الجزائر في السنوات الأخيرة من كوارث طبيعية كالزلازل والفيضانات .

4-16 إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

لا يمكن اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد الإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 على النحو الآتي:¹⁵

أولا: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته طبقا للمادة 24 من قانون 90-29 المعدل والمتمم

¹⁵ مذكرة تخرج بعنوان اعادة تهيئة مخطط شغل الارض 03 زعرورة بمدينة تيارت لتقليل من ازدحام مروري ص 15

يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة مع المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية، وتوقع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين والتي تتضمن التوجهات الأساسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية للبلدية المعنية وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة كفايات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية . والجماعات المعنية بإعداده

القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية ثم يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية ثم يتم إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود يتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة ومخطط يرسم حدود البلديات التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة يصدر هذا القرار من طرف

الوالي المختص إقليميا إذا كانت المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية في ولاية واحدة الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية إذ كانت تخص عدة بلديات

إذا شمل المخطط بلديتين أو أكثر فيقوم رؤساء مجالسها بإسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ولا

تكون قراراتها نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية غير أنه واقعا لا تستعمل البلدية هذا الأسلوب بل تلجأ إلى مكاتب دراسات عن طريق صفقة عمومية و دفتر شروط الإنجاز الدراسة

بعد صدور قرار الانجاز يشرع المعنيون باطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية

والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتمنح له مهلة 15 يوم من تاريخ استلامهم الرسالة لإفصاح رغباتهم في المشاركة أم لا

كما حدد القانون بعض المصالح والهيئات الواجب استشاراتها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية على مستوى الولاية والبلدية

ثم بعد انتهاء مدة 15 يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي سيستشيرها والتي تشارك في إعداد المخطط وتتضمن المصالح والهيئات

التي ألزم القانون باستشارتها، ويكون هؤلاء هم المشرفون على متابعة وتصحيح وتنسيق دراسة المخطط

ثم يبلغ المشروع المصادق عليه بالمدولة إلى المديريات والهيئات والجمعيات، وتمنحها أجل محدد في 60 يوما لإبداء آراءها وملاحظاتهما، وإن لم تجب خلال هذه المدة، تعتبر موافقة ضمنية للمشروع، وتبدأ مرحلة الاستقصاء العمومي

ثانيا : التحقيق العمومي (الاستقصاء العمومي):

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي، والذي بعد صورة من صور مشاركة المواطن وذلك من خلال إعطاء آرائه كفاعل رئيسي في هذا المشروع الذي يوضع للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء

المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الصدد وينشر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية
تبلغ نسخة إلى الوالي المختص إقليميا، ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف
رئيس المجلس الشعبي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية،
تكون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوضين المحققين، بعد ذلك
يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء مدة 45 يوما، ويوقعه المفوضون الذين
يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس
الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية مصحوبا بالملف الكامل
للاستقصاء مع استنتاجات في مهلة 15 يوما
ثالثا : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد الانتهاء من عملية الاستقصاء أو التحقيق العمومي يسجل مشروع
مخطط التهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه إلى الوالي المختص إقليميا،
وذلك من أجل تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوما من
استلام الملف
بعد تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي تتم المصادقة النهائية على
المخطط التوجيهي
للهيئة والتعمير من قبل الجهة المختصة كما يلي
بقرار من الوالي بالنسبة للبلدية أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها
عن ألف نسمة
بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات
المحلية، إذا كان المخطط يتعلق
بتراب بلديات عدد سكانها يتراوح بين 200 ألف نسمة إلى 500 ألف
نسمة

بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، و بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، إذا كان المخطط يخص بلدية أو عدة بلديات يفوق عدد سكانها 500 ألف نسمة بعد المصادقة على المخطط يتم تبليغ الجهات المعنية الآتية الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية والغرف الفلاحية

ثم يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور، وينشر في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات، وتلتزم السلطة التي وضعته باحترام محتواه يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة والأفراد، والذي تبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيما بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية، ولا يمكن أن تسلم أية رخصة وشهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في المخطط

16-5 مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 90-29 المعدل والمتمم وهي:

إذا كانت القطاعات المبرمج تعميرها والمشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع

إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط، أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة والمرسومة كما أن سبب المراجعة قد يعود إلى بعض المشاريع الحضرية الكبرى

خاصة بالنسبة للمدن الكبرى التي لم تؤخذ في الحسبان عند إعداد هذه المخططات

17 مخطط شغل الأرض:

1-17 تعريف مخطط شغل الأراضي :

هو ثاني أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة أو عدة بلديات

تجمعها مصالح اقتصادية، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء، من حيث الشكل الحضاري للبنىات الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية وكذلك الخضراء، الارتفاعات والشوارع والطرق، ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها من البناء عليها، تماشياً مع مخطط التهيئة والتعمير

وعرفه قانون التهيئة والتعمير 29/90 في نص المادة 31 بقولها يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء.¹⁶

17-2 محتوى مخطط شغل الأراضي:

يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصاحبه مستندات نظامية مرجعية وهي كالتالي:

- أ - لائحة تنظيم وتشمل لائحة التنظيم على الخصوص على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة تقديم ما يلي:
- مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام

¹⁶ مذكرة تخرج بعنوان إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض 03 زعرونة بمدينة تيارت لتقليل من ازدحام مروري ص 15

المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفق تنميتها

القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب

مثلا: نوع المباني المرخص بها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي، ومعامل مساحة ما يأخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة

تبين لائحة التنظيم إضافة الى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية، ومواقعها ويحدد الطرق

والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك أجال إنجازها

ب الوثائق والمستندات البيانية:

تتمثل في المخططات البيانية المرفقة وهي كالتالي:

يبين هذا المخطط بيان كل (Plan de situation) مخطط بيان الموقع موقع حسب طبيعته، سواء

منطقة عمرانية أو طبيعية ويكون بمقياس 1/200 او 1/5000

(Plan topographique) مخطط طوبوغرافي

مقياس 100/2000 او 1/5000

خريطة بمقياس 1/500 او 1/100 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك،

وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية

مخطط تهيئة عامة:

يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس 1/500 او 1/1000 المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة المساحات الواجب احترامها لخصوصيتها، وكذا خطر مرور الطرق والشبكات المختلفة

مخطط التركيب العمراني بعد بمقياس 1/500 او 1/1000 يتضمن 5 على الخصوص عناصر لائحة التنظيم وبيان الأشكال العمرانية والمعمارية لكل قطاع.

17-3 إجراءات إعداد مخطط شغل الأرض:

أولاً: إعداد مخطط شغل الأرض

تستند عملية إعداد مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتحت مسؤوليته عن طريق المداولة التي تتوج بصور قرار الإعداد المخطط. ثم يتم تبليغ المداولة للوالي المختص اقليمياً وتنشر هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل. ويتم بعد ذلك إصدار قرار يتضمن ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي وذلك كما يلي:

من الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.

من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابع لعدة ولايات.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية باطلاع رؤساء الغرف التجارية ورؤساء غرف الفلاحة وكذا رؤساء

الجمعيات المحلية والمنظمات المهنية كتابيا، وتمنح لهم مهلة 15 يوما للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط. علما أن هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا¹⁷

ثانيا : المصادقة على مخطط شغل الأراضي

على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإن المصادقة على مخطط شغل الأراضي يتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس النتائج التي جاء بها التحقيق العمومي، بالتالي البلدية هي التي تصادق على مخطط شغل الأراضي، غير أنها خاضعة لرقابة الهيئات المركزية. فبعد المصادقة بموجب مداولة، يبلغ المخطط إلى الوالي المختص وكذا مديرية التعمير والغرفة التجارية والفلاحية، ثم يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها

بعد المصادقة عليه يصبح أداة قانونية مكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وقابلة للمعارضة بها

أمام الغير، فلا يمكن القيام بأي تدخل سواء من السلطات العمومية أو المواطنين إلا في حدود ما جاء به هذا المخطط

أهداف مخطط شغل الأراضي :

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي والتي حددها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 فيما يلي:

تحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

يعين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالها.

¹⁷ مذكرة تخرج بعنوان اعادة تهيئة مخطط شغل الارض 03 زعرورة بمدينة تيارت لتقليل من ازدحام مروري ص21

تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة. وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور ويحدد الارتفاعات

تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،
يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.
كما تجدر الإشارة إلى أنه يمكن لكل بلدية أن تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي وفق طبيعة كل بلدية ومساحتها والكثافة السكانية بها. والهدف من ذلك هو خلق مركز للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلية شاملة للبلدية، كما يمكن أن يغطي مخطط شغل الأراضي جزء منها فقط¹⁸

17-4مراجعة مخطط شغل الأراضي:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه إلا في الحالات التي حددها القانون، وبنفس شروط إعدادة والمصادقة عليه وتتمثل في:
حالة إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الآجال المقررة لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع.
حالة إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو حالة قد تدعو إلى تجديده.
حالة إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر

¹⁸ مذكرة تخرج بعنوان اعادة تهيئة مخطط شغل الارض 03 زعرورة بمدينة تيارت لتقليل من ازدحام مروري23

طبيعية

أما بالنسبة لتعديل مخطط شغل الأراضي فتتنص المادة 33 من القانون رقم 90-29 على أنه:

لا يمكن أن تخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة.

18 خلاصة الفصل:

قمنا في هذا الفصل اعطاء نظرة عامة حول المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة ، كما تطرقنا لفهم التدخلات العمرانية تعريفها وانواعها ثم صب تركيزنا على الجانب العملي من العمران اين يتمثل في ادوات التهيئة و التعمير : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الارض تم الحديث عنهما بصفة مفصلة (تعريفه ، المخططات التي يتكون منها ، مراحل وضع المخطط ، مراحل الانجاز ، المصادقة الخ) و ذلك لمساعدتنا على اختيار انسب تدخل على ارضية المشروع وتطبيقه

الفصل التحليلي:

دراسة تحليلية لمدينة تيارت ومخطط شغل الأرض سينيا

1تمهيد:

تعد الدراسة التحليلية العمرانية أداة محورية في فهم البنية المكانية للمدينة وتشخيص الإشكالات الحضرية التي تعيق تطورها، حيث تشكل مرجعية أساسية في بلورة الرؤى المستقبلية ووضع الأسس العلمية للمشاريع العمرانية المقترحة.

وفي هذا السياق، يهدف هذا الفصل إلى إجراء تحليل عمراني معمق لمدينة تيارت، انطلاقاً من مقارنة شمولية تدمج بين الخصائص الطبيعية، والمعطيات الديموغرافية، والأنساق الاقتصادية والاجتماعية فضلاً عن البنى التحتية والهيكل العمراني القائم.

يرتكز هذا التحليل على دراسة محددات البيئة الطبيعية وموقع المدينة ضمن المجال الجغرافي الأوسع لما له من تأثير مباشر في توجيه ديناميكيات النمو الحضري. كما يتناول الجانب السكاني من حيث الحجم الكثافة، ومعدل النمو، باعتبارها مؤشرات دالة على الضغط الحضري ومتطلبات التوسع المستقبلي. إلى جانب ذلك.

أما على مستوى النسيج العمراني، فتعتمد مقارنة كمية وكيفية لتحليل أنماط المباني، حالتها الفيزيائية، ومستوى التجهيزات القاعدية، شبكة الصرف الصحي التي تعد محوراً أساسياً في نقل مياه الامطار والمياه المستعملة عبر المجاري وعلى رأسها مشكل تجمع مياه الامطار الذي بات يمثل إحدى أبرز التحديات التي تواجه مدينة تيارت على وجه العموم وحي سينيا بصفة خاصة

إن هذا التحليل المتكامل للمجال الحضري يهدف إلى تعميق الفهم حول علاقة الإنسان بالوسط العمراني الذي يشغله، وكشف أوجه القصور التي تحول دون تحقيق التوازن المجالي والنجاعة الوظيفية للمدينة

الجزء الأول: دراسة تحليلية لمدينة تيارت

2لمحة تاريخية:

تحمل مدينة تيارت اسماً ذا جذور أمازيغية عريقة، يُعتقد أنه مشتق من "تاهرت" أو "تيهert" بمعنى "اللبوة"، وهو اسم ذو دلالة رمزية مستمدة من البيئة الطبيعية التي عُرفت بوجود الأسود، خاصة في الجبال المحيطة. وقد ظهرت تسميتها التاريخية "تاهرت" بشكل بارز خلال العصر الإسلامي، حين كانت عاصمة للدولة الرستمية ومركزاً علمياً وثقافياً هاماً في الغرب الإسلامي، تميز بالتسامح والتعدد. وصفها ياقوت الحموي بأنها مدينة ضبابية ممطرة ذات أبواب أربعة وتنتج ثماراً مميزة كالسفرجل. عرفت كذلك بأسماء مثل "المعصومة" و"عراق المغرب"، مما يعكس غناها التاريخي والسياسي. ومع تعاقب الأزمنة تطورت التسمية إلى "تيارت"، لتجسد الهوية المركبة للمدينة التي لعبت دوراً محورياً في تاريخ شمال إفريقيا، وساهمت في تشكيل بنيتها الحضرية المعاصرة.

1الدراسة الطبيعية:

1-1 تقديم بلدية تيارت :

تعد بلدية تيارت عاصمة لولاية تيارت وهي تقع على ارتفاع 1080 متر فوق مستوى سطح البحر، على جبل غزول الذي يُعد جزءاً من سلسلة الأطلس التلي، وتبعد حوالي 361 كلم إلى الغرب من العاصمة الجزائر. تغطي بلدية تيارت مساحة تقدر بـ 111.45 كيلومتر مربع، في حين تمتد مساحة ولايتها الكلية على حوالي 20,050 كيلومتر مربع تتكون من:

التجمع الرئيسي: تيارت

التجمعات الثانوية: سينيا / كارمان / عين مصباح

المناطق المتفرقة عين سلسول / دوار أولاد جيلالي / شوشاوة / مزقيدة / عين شارف / دوار المهاجر / دوار سيدي علي

1-2 الموقع والحدود:

الموقع الجغرافي:

ولاية تيارت تقع في الشمال الغربي للجزائر، ويحدها ما يلي:
من الشمال ولايتي تيسمسيلت وغليزان
من الجنوب ولايتي الأغواط والبيض
من الغرب ولايتي معسكر وسعيدة
من الشرق ولاية الجلفة

الموقع الإداري:

تحدد حدود بلدية تيارت على النحو التالي:

من الشمال : تحدها بلدية وادي ليلي وبلدية قرطوفة

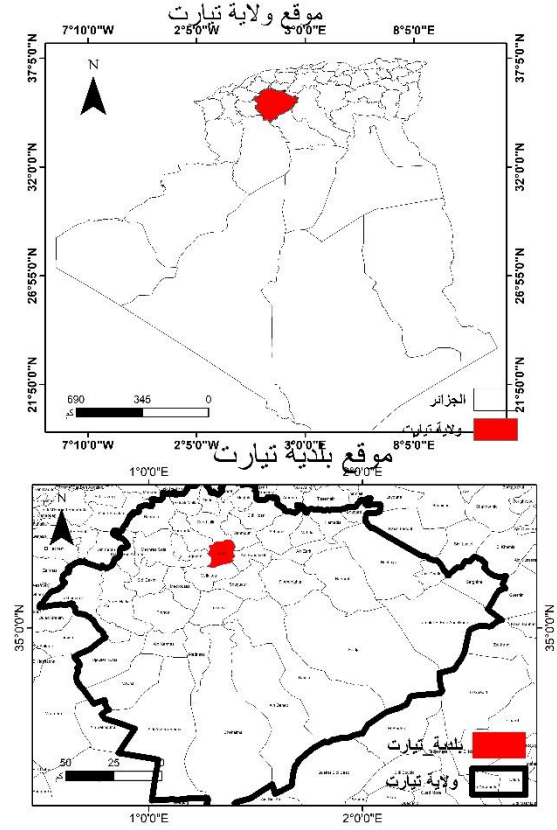
من الجنوب : تحدها بلدية عين بوشقيف وبلدية ملاكو

من الشرق : تحدها بلدية دحموني

من الغرب : تحدها بلدية تاقدمت

خريطة الموقع:

مخطط رقم 01: موقع ولاية وبلدية تيارت



مصدر: طالب مارس 2026

1-3 المناخ:

1-3-1 درجة الحرارة: تقسيم السنة إلى موسمين متميزين موسم بارد و موسم حار . تكون متوسطات درجات الحرارة الشهرية أقل من المتوسط السنوي (14.81 درجة مئوية من نوفمبر إلى أبريل، وتكون أعلى من ذلك من ماي إلى أكتوبر).

2-3-1 الرطوبة:

يتم تسجيل اعلى النسب المئوية لها في شهري ديسمبر جانفي ، بينما تنخفض نسبيا في الاشهر الباقية

3-3-1 الرياح:

الرياح السائدة في المنطقة تأتي من الغرب والشمال الغربي ، تكون بقوة في فصل الربيع و الخريف و يتراوح متوسط سرعتها من (10 الى 20 كيلومتر / الساعة) ، اما عن شهري ماي و جوان عن هبوب رياح السيروكو بقوة عالية وسرعات متغيرة ، و تحدث لمدة 10 الى 15 يوما في السنة

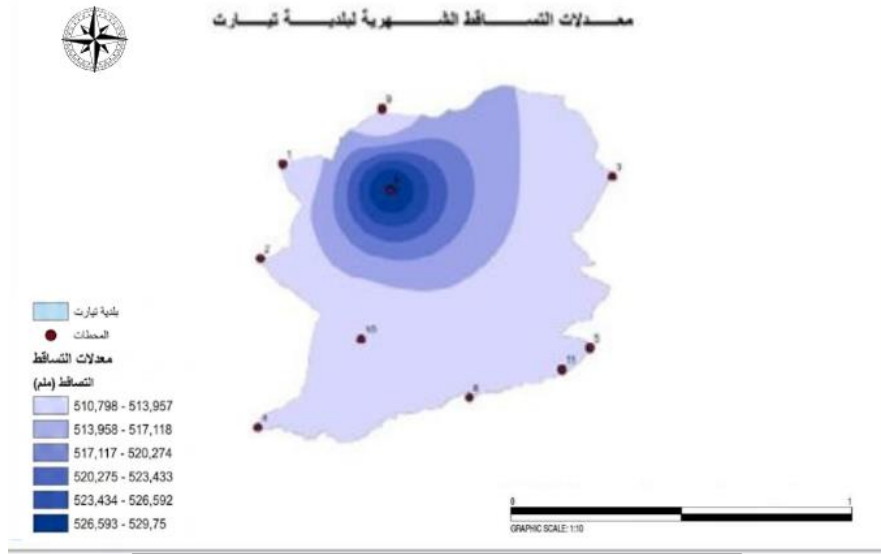
4-3-1 الثلوج:

كثرت تساقط الثلوج في فصل الشتاء ويصل ارتفاعه حوالي 20 الى 50 سم . تكمن فائدة الثلوج في انه يعمل على تنظيم جريان المياه السطحية ويغذي المياه الجوفية ، بسبب التسلل البطيء و العميق له في الأرض اثناء ذوبانه

5-3-1 التساقط :

تقع بلدية تيارت في منطقة فوق خط الأمطار 500 ملم / الشهر. تظهر خلال الفترة من 2008 إلى 2019 توضح النتائج حقيقتين رئيسيتين: هطول أمطار ضئيل خلال الأشهر الثلاثة الأكثر سخونة صيفا وهطول أمطار غزيرة في الشتاء، بينما تكون منخفضة للغاية خلال فترتي النمو النباتي الربيع والخريف

مخطط رقم 02: معدلات تساقط الشهرية لبلدية تيارت



مصدر : طالب 2025+طالب مارس 2026

2 الطوبوغرافية المنطقة:

المنطقة 01: تتميز بطابعها الغابي وانحداراتها الشديدة التي تتراوح بين 25% و 60%، وتعد المصدر الرئيسي للترسبات الصلبة خلال الفيضانات. كما أن هشاشة التربة وضعف الغطاء النباتي يزيدان من مخاطر الانجراف والحرائق، خاصة مع نقص أشغال الحماية.

المنطقة 02: تمثل النسيج العمراني القديم، بانحدارات متوسطة تتراوح من 12% وقد تصل إلى 25%، وهي منطقة مبنية بالكامل وتفتقر للتغطية النباتية، مما يسرع من جريان مياه الأمطار نحو الأسفل.

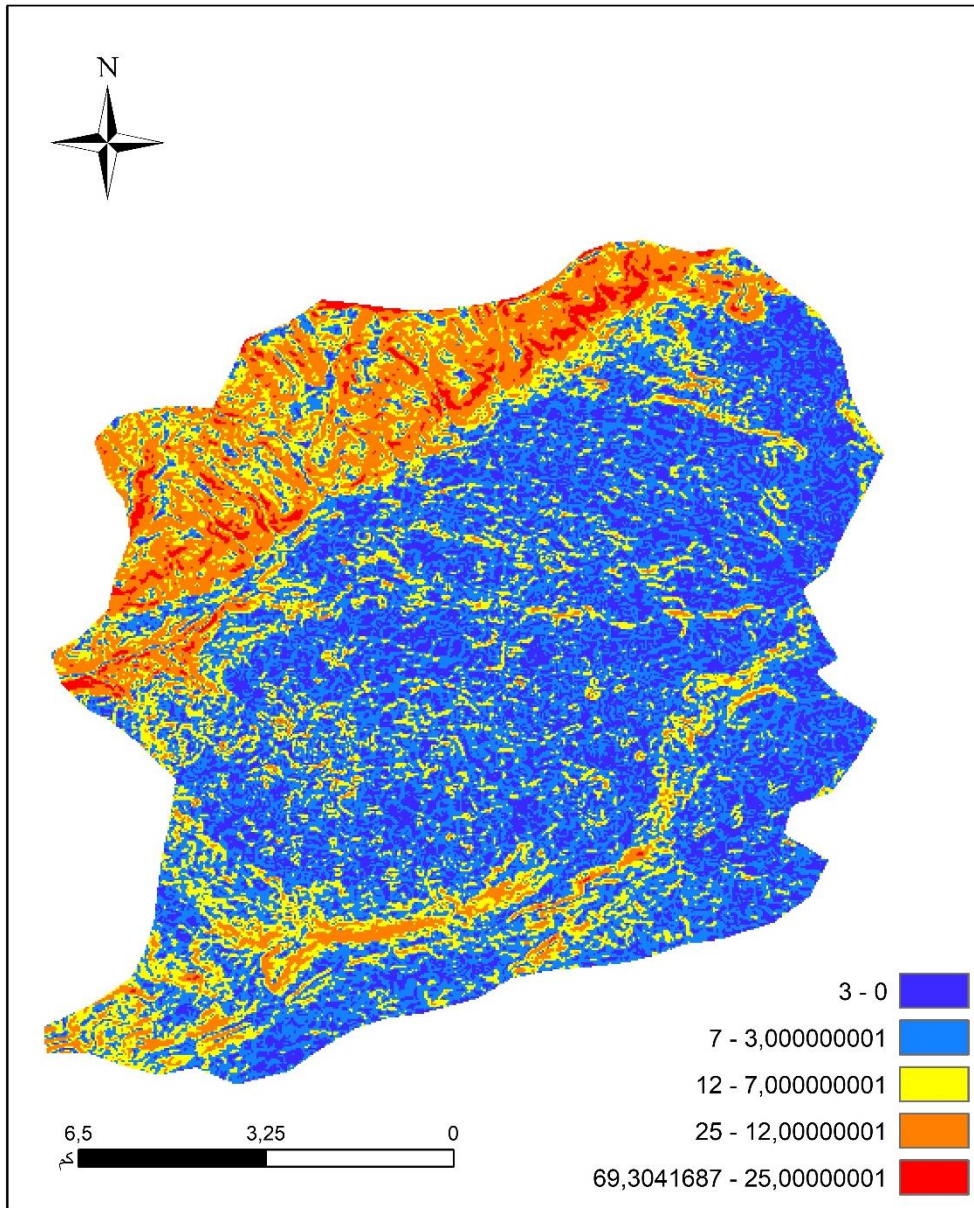
المنطقة 03: تعبر عن توسعات المدينة بعد الاستقلال، بانحدارات ضعيفة بين 7% و 12%، وتضم مناطق معرضة للفيضانات، مع نسبة تعمير تقارب 70% وتصريف المياه نحو نهر الوصال.

المنطقة 04: تمثل مناطق انتقالية بين النسيج القديم والتوسعات الحديثة، حيث تتباين فيها الانحدارات والخصائص العمرانية، وتجمع بين البناء الجزئي ووجود بعض المساحات غير المبنية، مما يجعلها متوسطة

التعرض لمخاطر الجريان السطحي
المنطقة 05: تشمل المناطق المنخفضة أو القريبة من مجاري الأودية،
وتتميز بضعف الانحدار وتجمع المياه، ما يجعلها الأكثر عرضة
للفيضانات، خاصة في فترات التساقطات الغزيرة، وتحتاج إلى عناية
خاصة في تهيئة شبكات الصرف.

خريطة رقم 03: تمثل خريطة الانحدارات لمدينة تيارت

خريطة الانحدارات



مصدر: طالب مارس 2026

3الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية:

الدراسة السكانية:

تطور عدد السكان في مدينة تيارت:

بلغ عدد السكان حسب إحصاء 2024 حوالي 229376 نسمة

جدول رقم 01: يمثل عدد سكان مدينة وريف لبلدية تيارت

السنوات	1999	2008	2011	2012	2025
عدد سكان المدينة نسمة	162312	196335	515327	217850	267778
عدد سكان الريف	6905	2306	2523	3119	3090

مصدر : طالب 2025+طالب مارس 2026

من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن عدد سكان الحضر بمدينة تيارت عرف زيادة معتبرة خلال السنوات من 2008 إلى 2024 حيث قدرت سنة 2024 ب نسمة عكس الريف الذي عرف انخفاضا في عدد السكان سنة 2008 بسبب النزوح الريفي ونقص المرافق ثم ارتفع بعدها سنتي 2011-2012 بسبب تشجيع الإسكان في المناطق الريفية بحثا عن المرافق وفرص العمل ومستوى معيشي أفضل. **الزيادة السكانية :**

جدول رقم 02: يمثل زيادة سكانية لمدينة تيارت

السنوات	2008-1999	2012-2008	2025-2012
الزيادة السكانية	34023	18992	14049
معدل النمو	1.5	1.26	1.6

مصدر: طالب مارس 2026

جدول رقم 03: التركيب العمري والنوعي للسكان مدينة تيارت

فئة العمر	الذكور	نسبة الذكور	الاناث	نسبة الاناث
14-0 سنة	31250	14.34	30182	13.85
29-15 سنة	35019	16.07	34692	15.92
45-30 سنة	21599	9.91	23364	10.72
60-45 سنة	13865	6.4	13212	6.06
اكبر من 60	7260	3.33	7407	3.4
مجموع	108993	50.05	108857	49.95

مصدر: طالب مارس 2026

الهدف من هذه الدراسة معرفة متطلبات واحتياجات المستقبلية
الدراسة الاقتصادية:

جدول رقم 04: التركيبة الاقتصادية

الاعضاء	العدد	النسب
ناشطين	64859	0.39
غير ناشطين	2966	2.05
غير مسجلين	569	0.99
متقاعدون	8813	6.1
متمدرسين	21139	14.63
ذو المعاشات	1438	30.92
ماكثات في البيت	44680	44.89
مجموع	144465	100

مصدر: طالب مارس 2026

4 الدراسة العمرانية:

مراحل نشأة وتطور المدينة :

لقد عرفت تيارت باعتبارها جزء لا يتجزأ من منطقة المغرب العربي وكذا شمال إفريقيا تعاقبت عليها عدة حضارات عليها بدءا من قبل الميلاد بعصوره الثلاثة، وهذا ما دلت عليه المواقع الأثرية التي تضمها تيارت كموقع قرية أولاد بوزيان) و (سيدي الحسني وصولا إلى عصر المعادن وما تلى هذا الفترة ما قبل التاريخ من حضارات

كالفينيقية، النوميدية والرومانية التي ما زالت بعض المراكز الأثرية تقف شاهدا عليها.

وبالعودة إلى الفترة الإسلامية يمكن أن نعتبر تيارت من أهم وأول المدن التاريخية التي تم تأسيسها وإعادة تأسيسها منذ ظهور الإسلام في المغرب الأوسط شأنها في ذلك شأن مدينة تلمسان وقلعة بني حماد وما إلى ذلك.

ومن هنا مدينة تيارت مرت بمراحل تاريخية متباينة الملامح والخصائص الاجتماعية والعمرانية، نتلخص فيما يلي :

أ - المرحلة الأولى ما قبل الاحتلال الفرنسي:

تمثلت في إنشاء الدولة الرستمية سنة 761م من طرف عبد الرحمن بن رستم الذي أنشأ هذه المدينة الغرض الاحتماء من الخطر العباسي من الشرق والخطر البيزنطي من جهة البحر حيث توفرت المنطقة على المراعي والأراضي الخصبة مما أدى إلى ازدهارها وتطورها وهو الأمر الذي جلب العديد من السكان من أنحاء عدة خاصة العلماء إذ كانت منارة علمية بارزة.

ب - المرحلة الثانية : 1843-1962

بدأت بدخول الاستعمار الفرنسي إلى مدينة تيارت في 23 مارس 1843 حيث تم إنشاء مركز استعماري متقدم الذي تحول شيئا فشيئا إلى مركز سكني صغير كما أن بعض الأوروبيين استقروا بداخله وامتهنوا الزراعة بالأراضي المجاورة كما تم في هذه المرحلة شق أهم الطرقات حيث تم إطلاق أول طريق استراتيجي الرابط بين تيارت ومعسكر وطريق غليزان وتيارت ثم الطريق الذي يربط بين تيسمسيلت وتيارت ومحور تيارت ومستغانم تم إيصاله بسكة حديدية بطول 197 كم وذلك سنة 1875 بينما من سنة 1900م استفادت مدينة تيارت من عدة عمليات استصلاح الأراضي وقد جاءت بإيجابيات وصلت إلى منطقة جد معتبرة وأكثر أهمية خاصة بالنسبة لتطور المصالح الإدارية ، وكانت المدينة

تضم عددا كبيرا من التجهيزات كالبنوك والمستودعات التي كانت تتواجد بكثرة ومن لبن هذه التجهيزات مقر بلدية تيارت سنة 1900 المتواجدة بالقطاع الأول.

ج - المرحلة الثالثة : 1962 إلى يومنا هذا

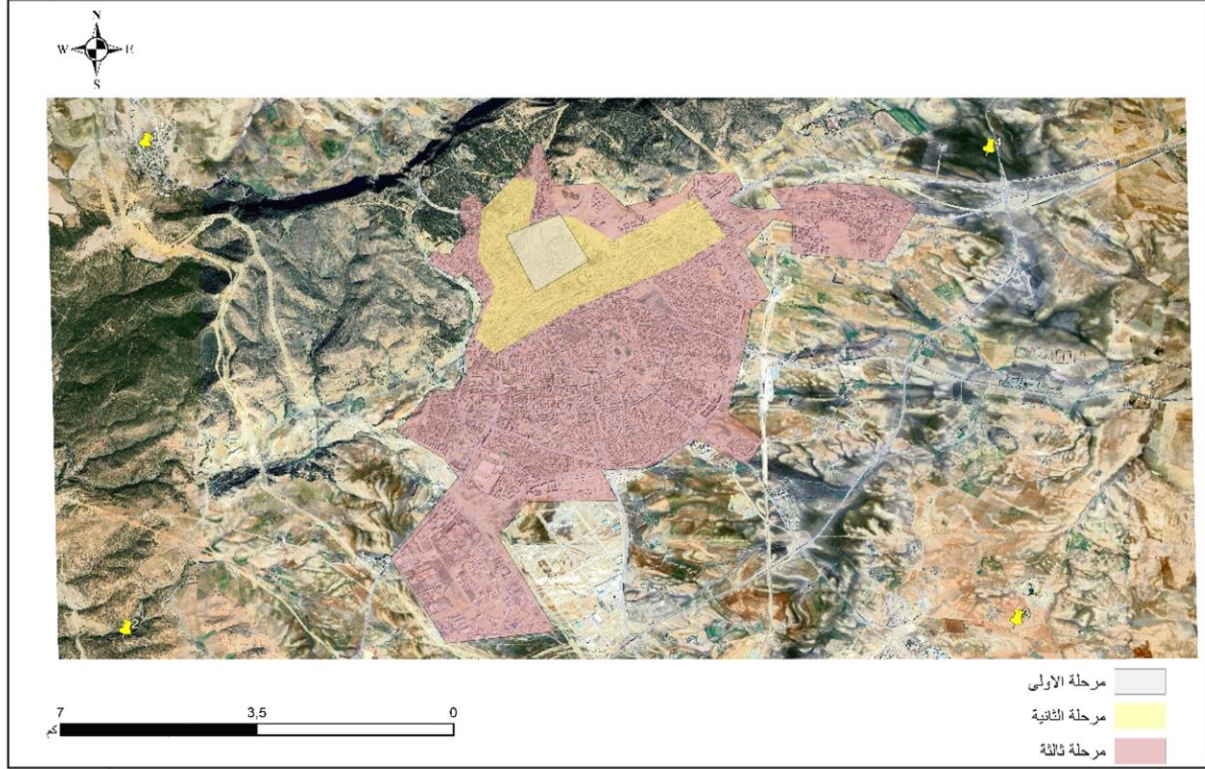
كان ذهاب الأغلبية الساحقة من الأوروبيين حيث تغيرت البنية الاجتماعية والاقتصادية بصورة عميقة وخاصة بمجيء أكبر عدد من السكان ذات الأصل الريفي حيث تركت أكبر تجهيز مهم بمدينة تيارت وهو مستشفى يوسف دمرجي.

وبما أن جهاز الإنتاج الجزائري مرتبط بالاقتصاد الاستعماري فقد عرف أسوأ حالاته وتم تعويضه بأدوات اقتصادية ذات أسلوب اشتراكي غداة الاستقلال ومن ثم فقدان صناعة مهمة في معظمها غير مناسبة مع طبيعة المنطقة ولهذا الغرض فإن مدينة تيارت باعتبارها قطب جذاب فإنها توسعت بطريقة سريعة فوضوية بسبب ذلك الاجتياح المهم لسكان الريف غير المجهزين بسبب النزوح الريفي إذ تعتبر مدينة تيارت في الوقت الحالي بفضل مركزها الحضري والإداري مدينة مركزية لكثير من الوظائف الإدارية والاجتماعية للمناطق المجاورة لها ، وتكمن أهميتها على مستوى الولاية كونها أكبر تجمع حضري حيث تتربع على مساحة قدرها 123500 كلم وأكبر تمرکز للسكان.

وهي مرشحا لأن تكون قطبا سياحيا بامتياز وذلك لإمكانياتها التاريخية ومؤهلاتها الطبيعية والسياحية.

خريطة رقم 04: تمثل مراحل توسع مدينة

مراحل تطور المدينة



مصدر: طالب مارس 2026

5 اتجاه توسع المدينة:

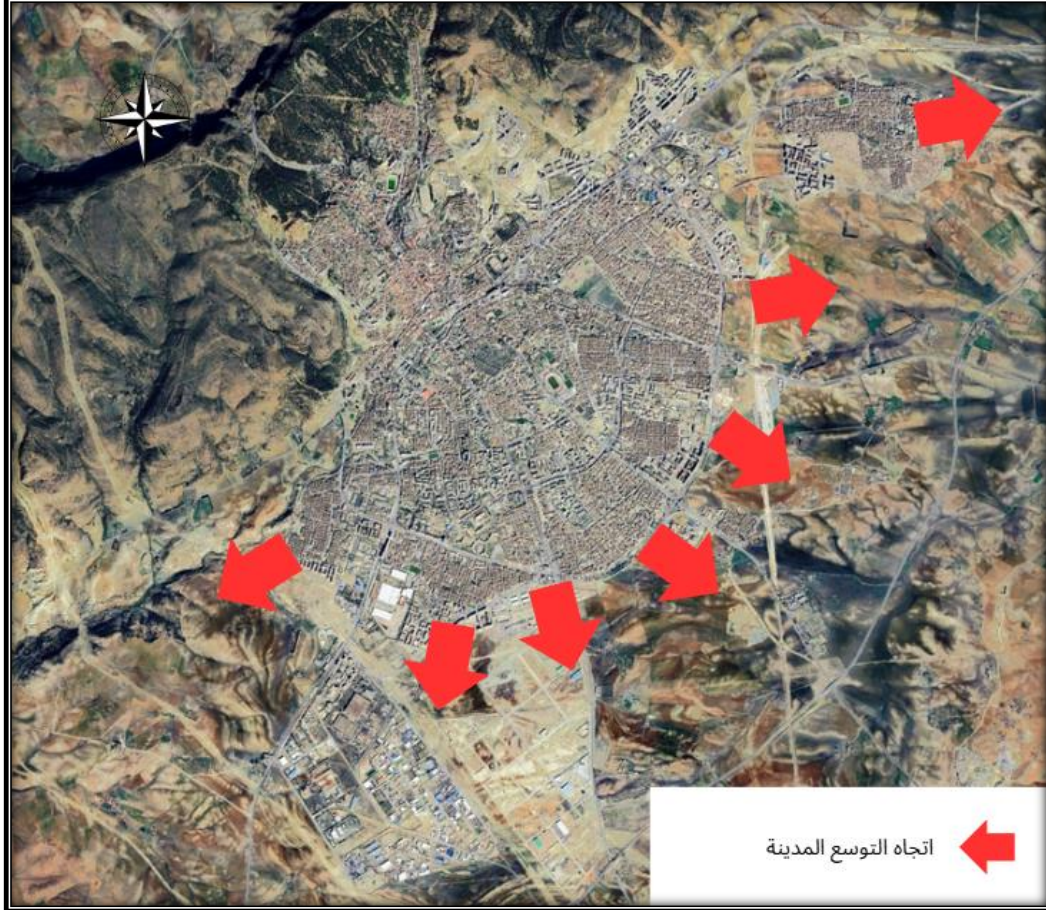
حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيارت اتجاه التوسع على النحو الآتي:

الجهة الشرقية باتجاه بوشقيف التي تبعد ب 18 كلم على الطريق الولائي رقم 07

جهة الجنوب الشرقي باتجاه دائرة السوقر الطريق الوطني رقم 23
الجهة الشرقية الشمالية الرابطة بين مدينة تيارت ودائرة الدحموني والتي تبعد عنها ب 15 كلم الطريق الوطني 14

الجهة الجنوبية جهة التوسع حضري زعرورة

خريطة رقم 05: تمثل اتجاه توسع مدينة تيارت



مصدر: طالب مارس 2026

6 تقسيم المدينة الى قطاعات:

اعتمدنا التقسيم الوارد بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
بعد المراجعة المدينة تيارت (PDAU)
إلى 06 قطاعات ذات كثافة وتوزيع سكاني متباين، وتجمعات
سكنية ثانوية تتمثل في:

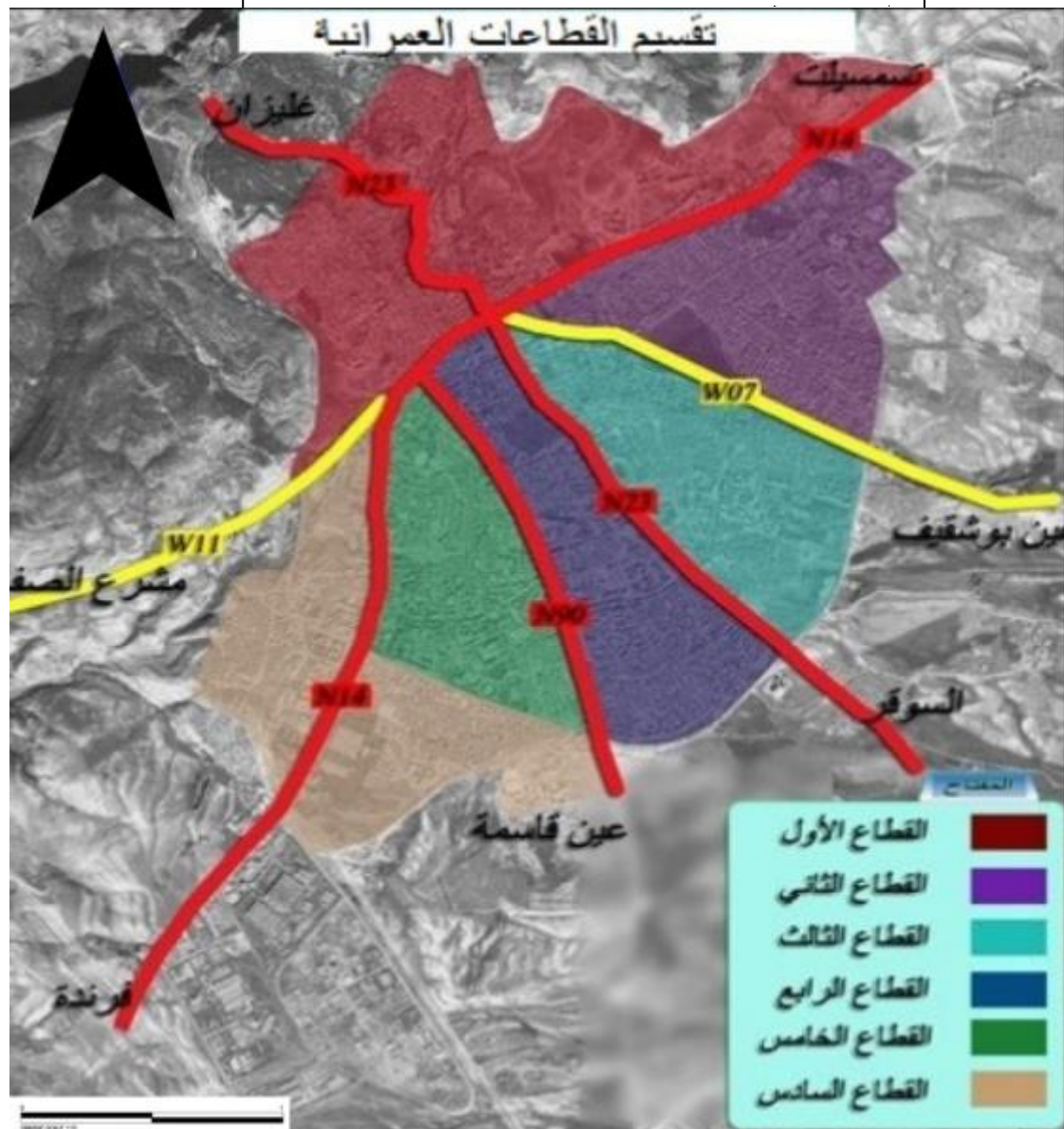
كرمان تقع شرق المدينة مربوطة بالطريق الوطني رقم 14
سينيا : تقع جنوب المدينة بمحاذاة الطريق الوطني رقم 23
عين مصباح: يقع جنوب المدينة مربوط بالطريق رقم 23 ويسمح
هذا التقسيم بمعرفة كل قطاع وتحليل معطياته بالإضافة إلى
التعرف على استخدامات الأرض ومختلف النشاطات المتواجدة به
وكذا معرفة اتجاه توسع المدينة والجدول يوضح هذه التقسيمات:

جدول رقم 05: تقسيم القطاعات العمرانية

رقم القطاع	المساحة متر مربع	عدد السكان نسمة	عدد السكنات	الكثافة سكانية ن/م
1	73.60	85981	8131	1168.0
2	27.00	20376	2644	754.6
3	31.8	21532	4359	677.1
4	29.4	24714	5068	840.6
5	36.4	36898	5989	1013.6
6	26.3	25826	5962	981.9

مصدر: طالب مارس 2026

خريطة رقم 06: تقسيم القطاعات

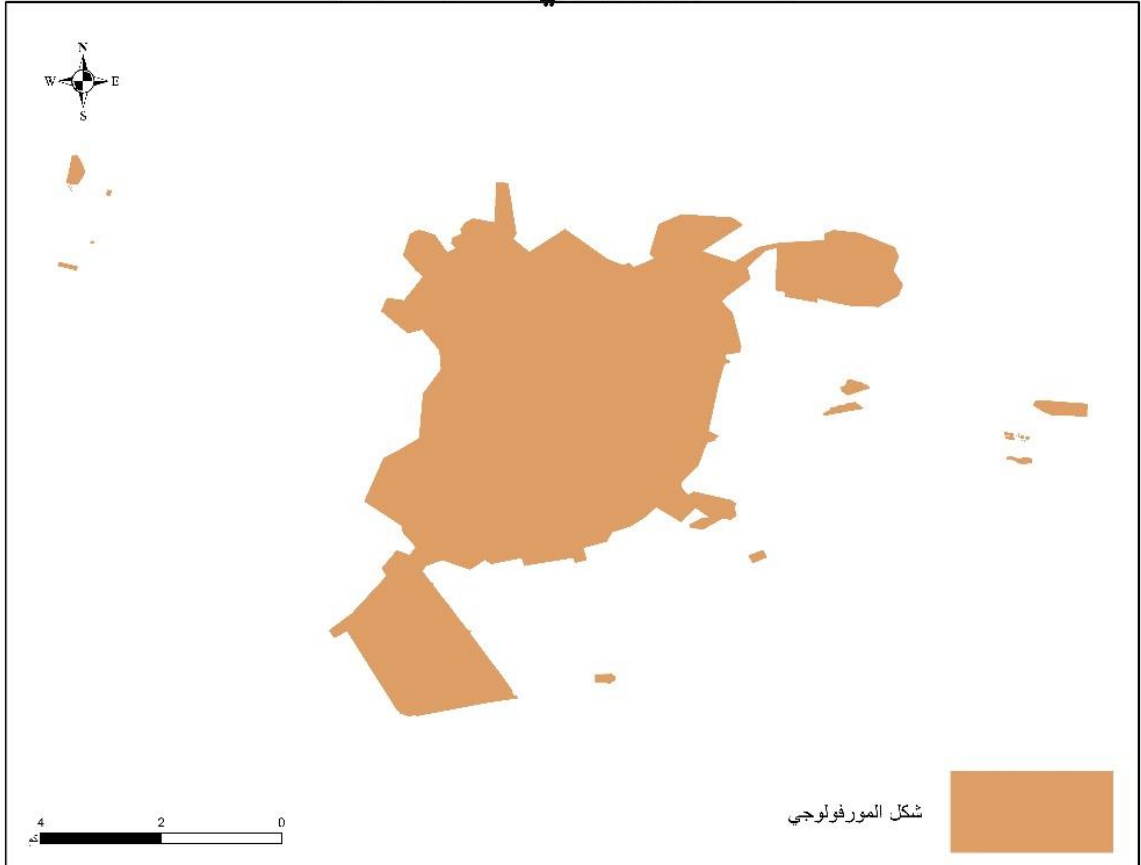


مصدر: طالب مارس 2026

7 مورفولوجية مدينة تيارت: تتميز مورفولوجية مدينة تيارت بشكل غير منتظم (عضوي)، حيث تأثرت بنيتها الحضرية بطبيعة التضاريس المتمثلة في المرتفعات والهضاب، مما انعكس على اتجاهات التوسع العمراني. كما يظهر فيها نمط توسع شعاعي ينطلق من النواة المركزية نحو الأطراف، وهو ما يعطيها شكلاً متنوعاً وغير متجانس.

خريطة رقم 07: تمثل شكل مورفولوجي لمدينة تيارت

شكل المورفولوجي لمدينة تيارت



مصدر: طالب مارس 2026

8الاطار المبني:

تطور السكنات:

جدول رقم 06: تطور السكنات

السنوات	2003	2012	2025
عدد المساكن	23362	31119	44629
زيادة عدد السكنات	1164	7757	13510
معدل شغل المسكن	6	6	6

مصدر :طالب مارس 2026

السكن:

السكن الفردي: هو مسكن مستقل لعائلة واحدة، يتميز بالخصوصية وكثافة سكانية منخفضة.

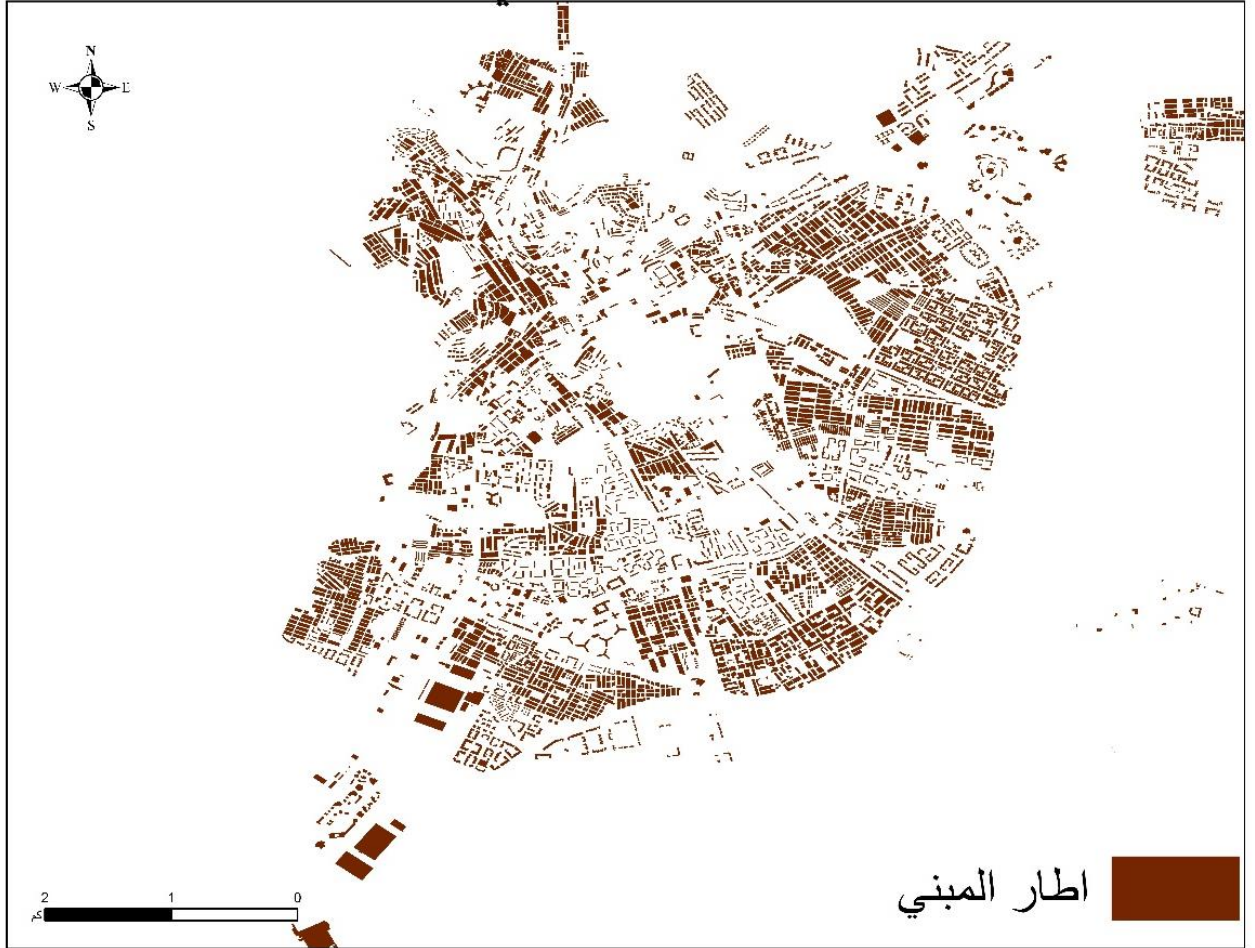
السكن الجماعي: هو مجموعة مساكن داخل عمارة أو مجمع، تشترك في نفس البناية وتتميز بكثافة سكانية مرتفعة: مثل سكنات العدل السكن شبه الجماعي: هو نمط وسيط بين الفردي والجماعي، مثل السكنات المتلاصقة أو الدوبلكس، بكثافة متوسطة.

السكن التقليدي: هو سكن قديم موجود في الأحياء العتيقة، يعكس الطابع التاريخي وغالبًا يحتاج إلى ترميم غالبًا ما يكون يشبه نمط الأوروبي.

السكن الريفي: هو مسكن فردي في المناطق الريفية، يستفيد من إعانات الدولة ويتميز بالبساطة.

مخطط رقم 08: تمثل الاطار المبني لمدينة

الاطار المبني



مصدر: طالب مارس 2026

9الاطار غير مبني:

الطرق المهيكلية لمدينة تيارت:

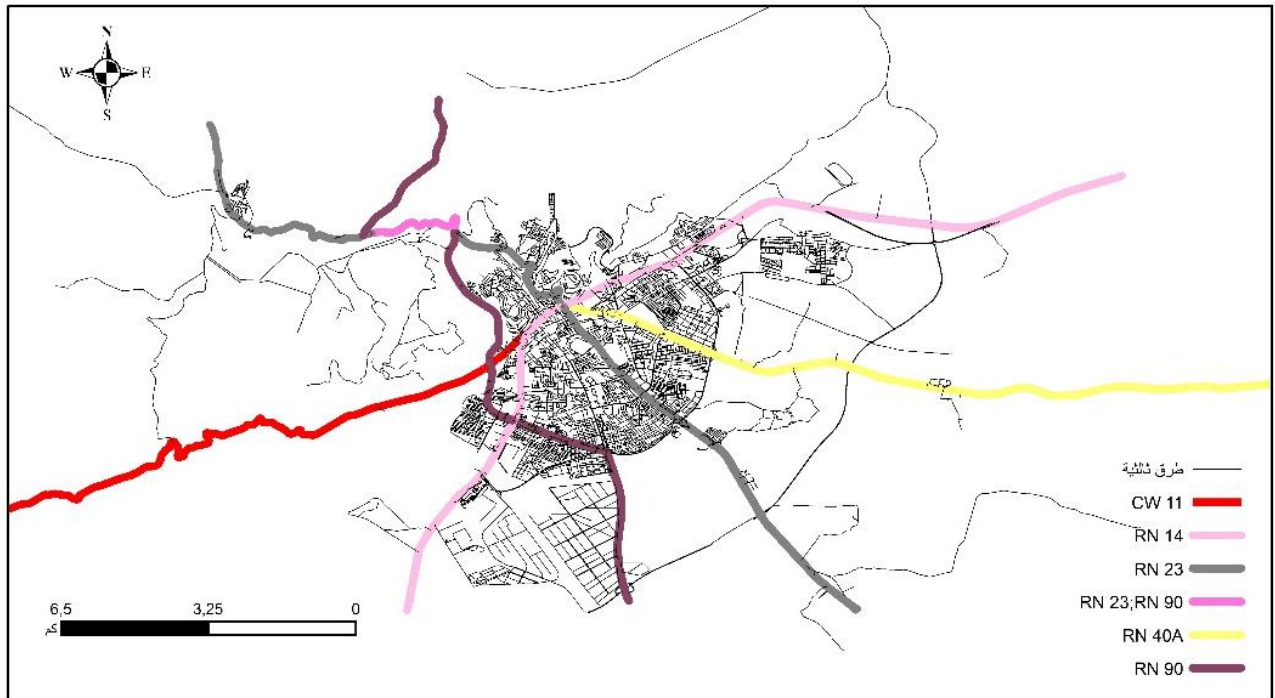
الطريق الوطني رقم 14 : الذي يقطع المدينة من الشرق إلى الغرب وهو في حالة فيزيائية جيدة، حيث يعتبر هذا الطريق نقطة ربط بين عدة ولايات من الشرق والغرب.

الطريق الوطني رقم 23 : يمر من مركز المدينة نحو الجهة الجنوبية الشرقية للمدينة، كما أنه يحول الحركة الآتية من غرب الوطن باتجاه

الجنوب الشرقي للوطن.
الطريق الوطني رقم 90 : يقطع المدينة من الشمال إلى الجهة الشرقية الجنوبية بالتوازي مع الطريق
الوطني رقم 23، والذي يربط المدينة بالجهة الشرقية الجنوبية للوطن.
الطريق الولائي رقم 07 : يقطع مدينة تيارت من الجهة الغربية نحو
الجهة الجنوبية.
الطريق الولائي 11 : هذه الطرق تؤثر على الحركة الميكانيكية وعلى
حركة النقل.

مخطط رقم 09: طرق مهيكلة لمدينة تيارت

طرق المهيكلة لمدينة تيارت



مصدر :طالب مارس 2026

10 خلاصة تحليل :

في هذه الدراسة التحليلية لمدينة تيارت، يتضح أن فهم الجوانب التاريخية والطبيعية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية يشكّل أساساً ضرورياً لتشخيص واقع المدينة. فقد ساهم الموقع الجغرافي والخصائص المناخية في توجيه أنماط التوسع الحضري، بينما أثرت العوامل السكانية والاقتصادية في تشكيل البنية العمرانية وتوزيع الأنشطة. كما أن تحليل مراحل نشأة المدينة واتجاهات توسعها يبرز التحديات المرتبطة بالتنظيم الحضري واستعمالات الأرض. وعليه، فإن هذه المعطيات مجتمعة تُمكن من وضع رؤية تخطيطية متكاملة تهدف إلى تحقيق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة.

الجزء الثاني : دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض سينيا بمدينة تيارت

1تمهيد:

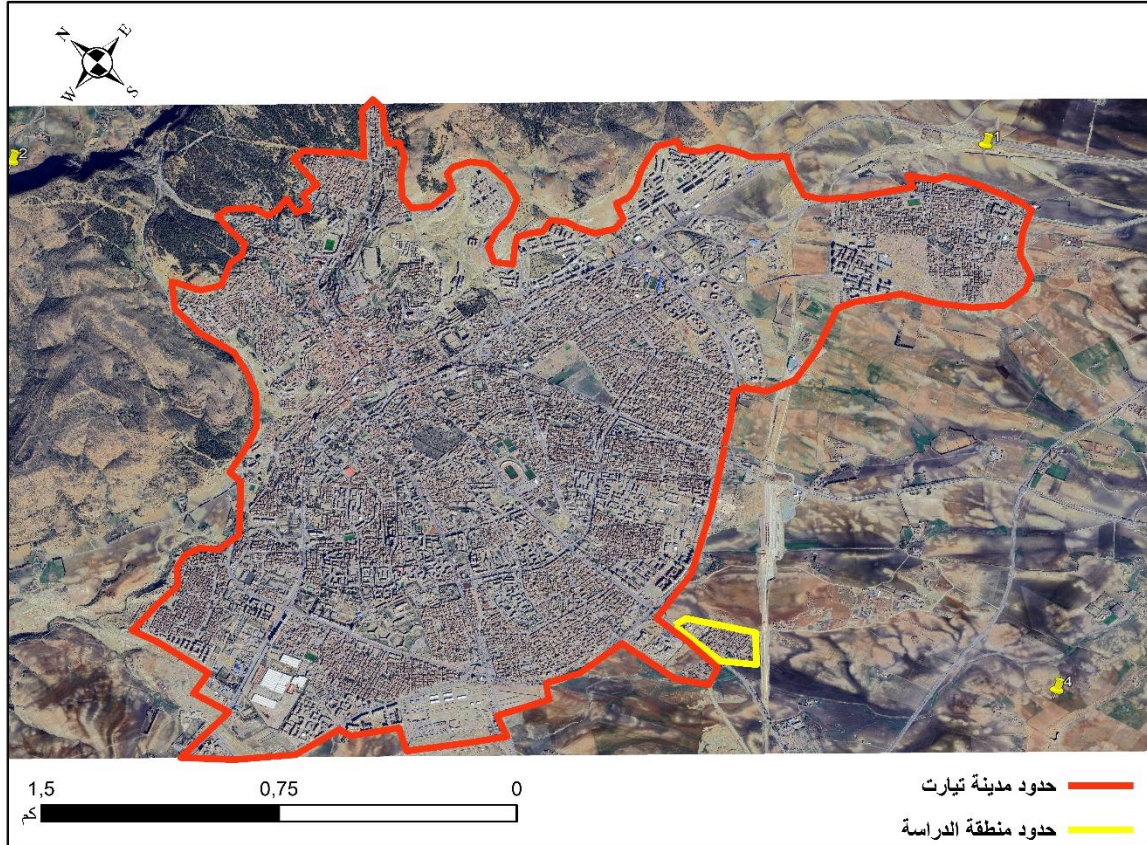
تعتبر أداة مخطط شغل الأراضي الآلية القانونية والتقنية التي تحدد بدقة حقوق استخدام الأراضي والبناء في النسيج الحضري الجزائري. ومع تزايد الضغوط الديموغرافية بمدينة تيارت، واجهت منطقة "سينيا" تحديات مزدوجة: الرغبة في التوسع العمراني من جهة، والقيود الطبيعية الصارمة المتمثلة في خطر الغمر من جهة أخرى. تكتسي هذه الدراسة أهمية بالغة بالنظر إلى الطبيعة الطبوغرافية للمنطقة، حيث تؤدي الخصائص الهيدروغرافية وشبكة تصريف مياه الأمطار دوراً محورياً في تحديد صلاحية الأراضي للبناء. إن خطر الغمر في منطقة "سينيا" لا يشكل تهديداً أمنياً للسكان والممتلكات فحسب، بل يفرض قيوداً تقنية وقانونية تستوجب إعادة النظر في كيفية توزيع الكثافات العمرانية وتصميم البنية التحتية

2الموقع:

يقع مخطط شغل الأرض سينيا في الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة تيارت بمحاذاة الطريق الوطني رقم 23، ويُعتبر موقعه غير ملائم نظراً لتركزه على حدود المدينة، مما أدى إلى نوع من العزلة المجالية والوظيفية بسبب ضعف ارتباطه بمركز المدينة وبمختلف التجهيزات والخدمات الحضرية.

خريطة رقم 10: موقع مخطط شغل الرض سينيا بالنسبة لمدينة

منطقة الدراسة



مصدر :طالب مارس 2026

3الموضع:

يتموضع مخطط شغل الأرض على الأراضي فلاحية ويحده من جهة الغربية طريق الوطني رقم 23 ومن جهة شرقية وشمالية أراضي زراعية وجهة الجنوبية الخط متوسط شدة الكهرباء وسكة الحديدية ويمر بجانبه أنبوب الغاز وتموضعه لم تحترم فيه حدود ارتفاعات مما يجعله معرض لآخطار طبيعية والاصطناعية

4 اهم المنافذ منطقة الدراسة:

يوجد بمنطقة الدراسة اربع منافذ رئيسية هي:
منفذ الاول في الجهة الشرقية يصل المنطقة بالاراضي الفلاحية والمناطق
الريفية

والمنافذ الأخرى في الجهة الغربية أي على طريق الوطني رقم 23 وهذا
ما يسهل الحركة المرورية في المنطقة

صورة رقم 11: اهم منافذ في منطقة دراسة

منافذ منطقة الدراسة



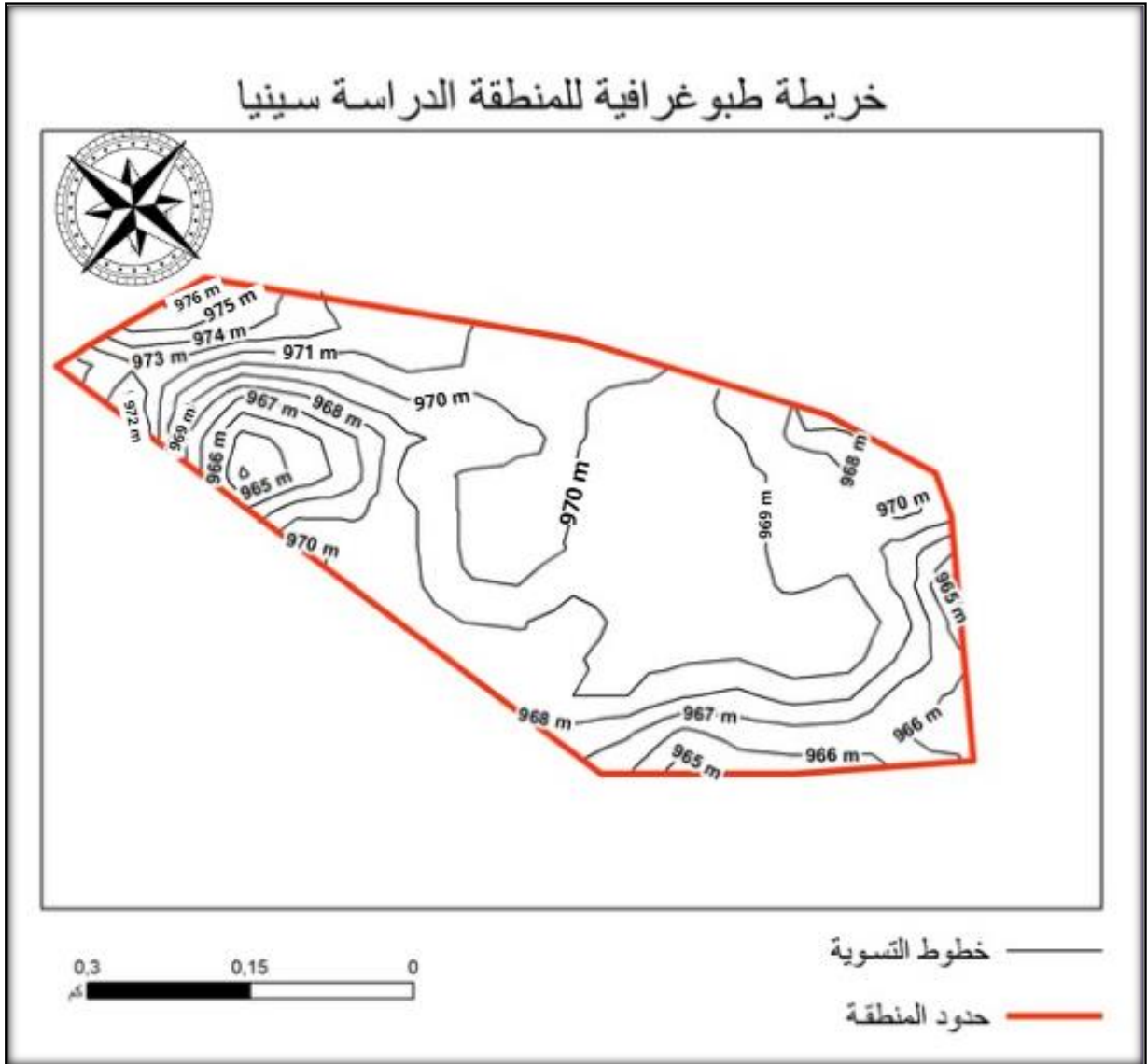
مصدر: طالب مارس 2026

5 الطبوغرافية المنطقة :

الفصل التحليلي : دراسة تحليلية لمدينة تيارت ومخطط شغل الأرض سينيا

تتميز منطقة سينيا بطوبوغرافيا متنوعة إلى متوسط الانحدار، حيث تلعب التضاريس دوراً مزدوجاً؛ فهي من جهة تحدد اتجاهات التوسع العمراني، ومن جهة أخرى تشكل العامل الرئيسي في تشكيل الرواق الهيدرولوجي للمنطقة.

خريطة رقم 12: طوبوغرافية منطقة الدراسة سينيا



مصدر: طالب مارس 2026

من خلال الخريطة نلاحظ ان اعلى نقطة هي 976 متر شمالا وادنى النقطة هي 965 متر جنوبا

6المورفولوجية حي سينيا :

شكل غير منتظم بسبب توسع في الأراضي فلاحية وحيث تتحكم الاخطار محيطة بتوسع منطقة الدراسة.

حيث مساحة منطقة الدراسة 22 هكتار

مخطط رقم 13: شكل المورفولوجي لمنطقة سينيا



مصدر :طالب مارس 2026

7 الجيولوجيا المنطقة الدراسة:

الطبقة الأولى كلس رملي طبقة من الكلس الرملي بلون أصفر بني، وأحياناً بلورات رمادية. وهي طبقة صلبة ومتشققة ، يتراوح سمكها بين 1 إلى 4 أمتار عمقاً.

الطبقة الثانية طين طمي رملي يظهر في بعض الأماكن بسمك يصل إلى 3 أمتار.

الطبقة الثالثة كلس أصدافي: كلس أصدافي رمادي اللون، صلب ومتشقق، يظهر في بعض النقاط بسمك 2 متر.

8 ملكية القانونية للأراضي:

أراضي فلاحية تابع لأملاك الدولة EAC.

مستثمرة فلاحية جماعية

مزرعة تابعة لأملاك الدولة

مطحنة تابعة لأملاك الدولة

9الارتفاعات:

خطوط الكهرباء متوسطة التوتر : تمر عبر الأرض من الجنوب إلى الشمال ومن الشرق إلى الشمال. تفرض هذه الخطوط رواق ارتفاع بمساحة 15 مترًا من كل جانب (أي يمنع البناء في شريط عرضه 30 مترًا على طول مسار الخط).

الأراضي الفلاحية: يذكر النص أن تجمع "سينيا" هو موقع محاصر بالأراضي الفلاحية التي تحيط به. هذا يحد من إمكانية التوسع العمراني

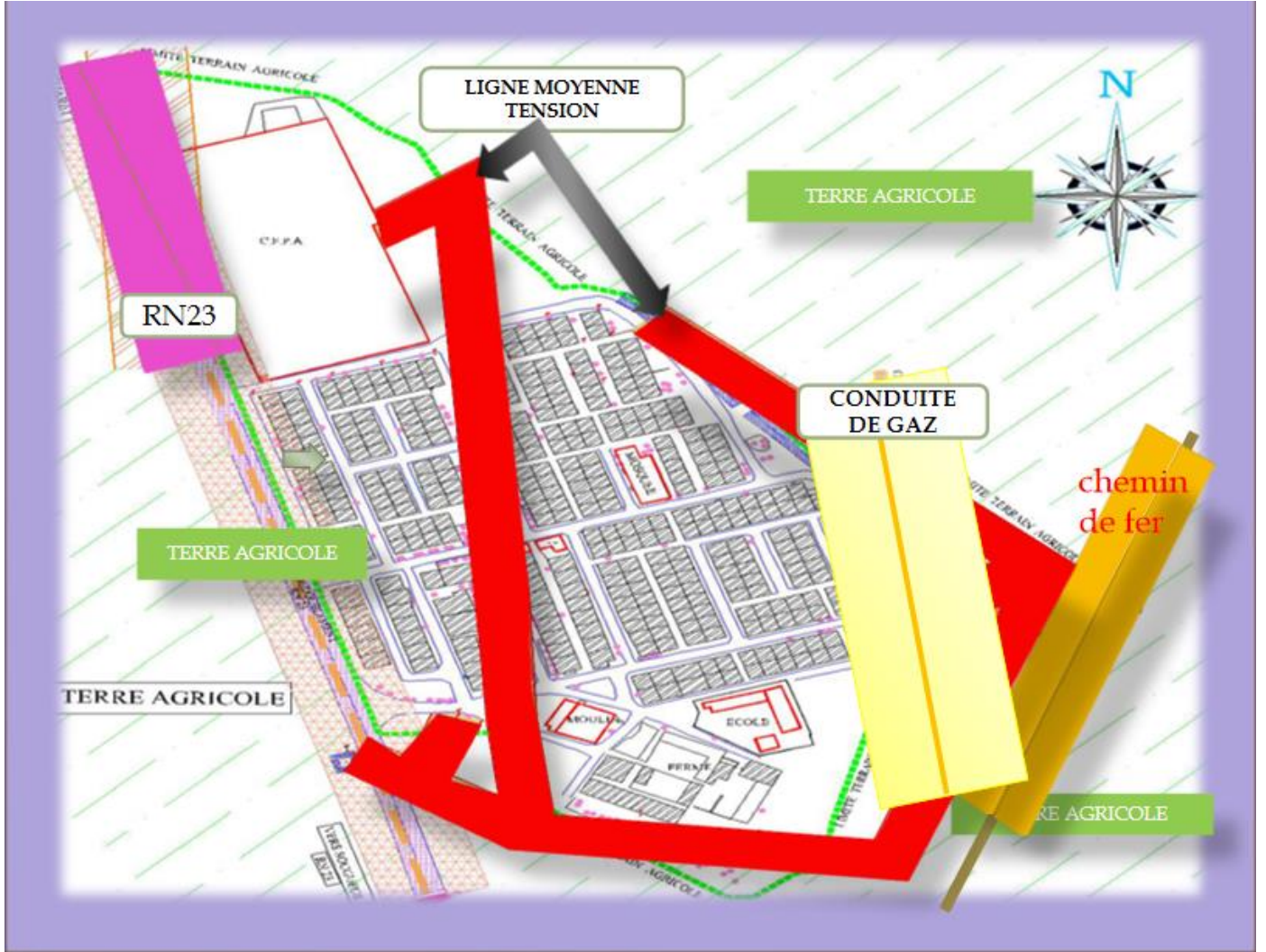
الفصل التحليلي : دراسة تحليلية لمدينة تيارت ومخطط شغل الأرض سينيا

الأفقي للمنطقة.

أنبوب غاز عالي الضغط: هذا قيد خطير جداً، حيث يفرض رواق ارتفاع بمساحة 75 مترًا من كل جانب (شريط إجمالي عرضه 150 مترًا يمنع فيه البناء تماماً لأسباب تتعلق بالسلامة من الانفجار).

خط السكة الحديدية: يفرض رواق ارتفاع بمساحة 25 مترًا من كل جانب.

خريطة رقم 14 : الارتفاقات موجودة في منطقة سينيا



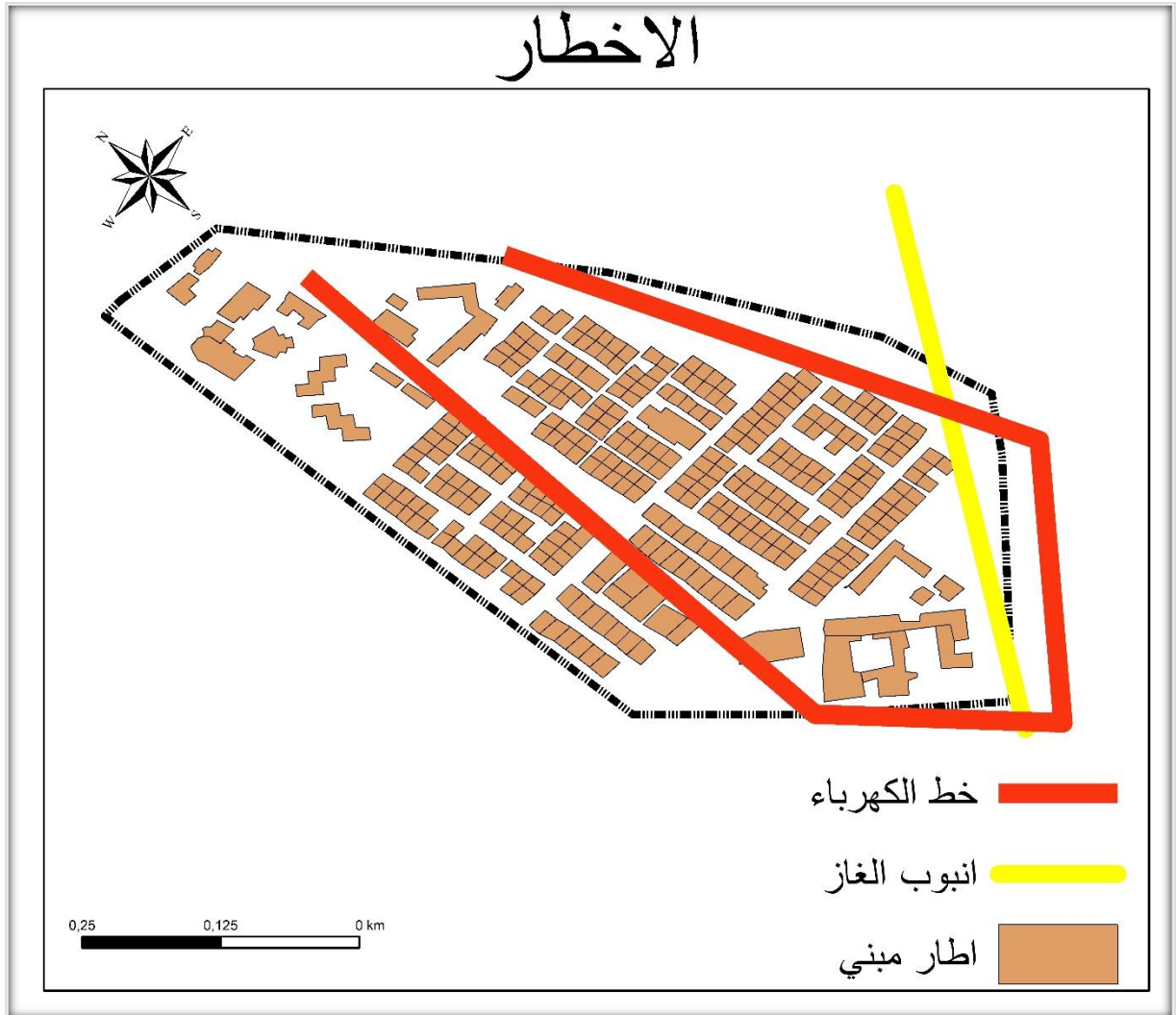
مصدر: تقرير مخطط شغل ارض +طالب 2026

10الاحطار:

عدم احترام سكنات مساحة الارتفاق أنبوب الغاز هذا مما يجعله خطر على السكان

قرب السكنات من خط المتوسط الشدة يجل السكان في خطر

خريطة رقم 15: تمثل مراكز الخطر في حي سينيا



مصدر: طالب مارس 2026

11 الدراسة الاجتماعية:

حسب إحصاء 2025 قدر عدد السكان حي سينيا بحوالي 3460 نسمة

جدول رقم 07: إحصاء الاجتماعي لحي سينيا

مساحة الحي	22 هكتار
عدد السكان	3460 نسمة
الكثافة السكانية	157 نسمة/هكتار
معدل شغل مسكن	06

مصدر: طالب مارس 2026

12 الاطار المبنى:

السكنات:

يقدر عدد السكنات الفردية في مخطط شغل الأرض سينيا بحوالي 340 مسكن بمساحة 3.5617 هكتار

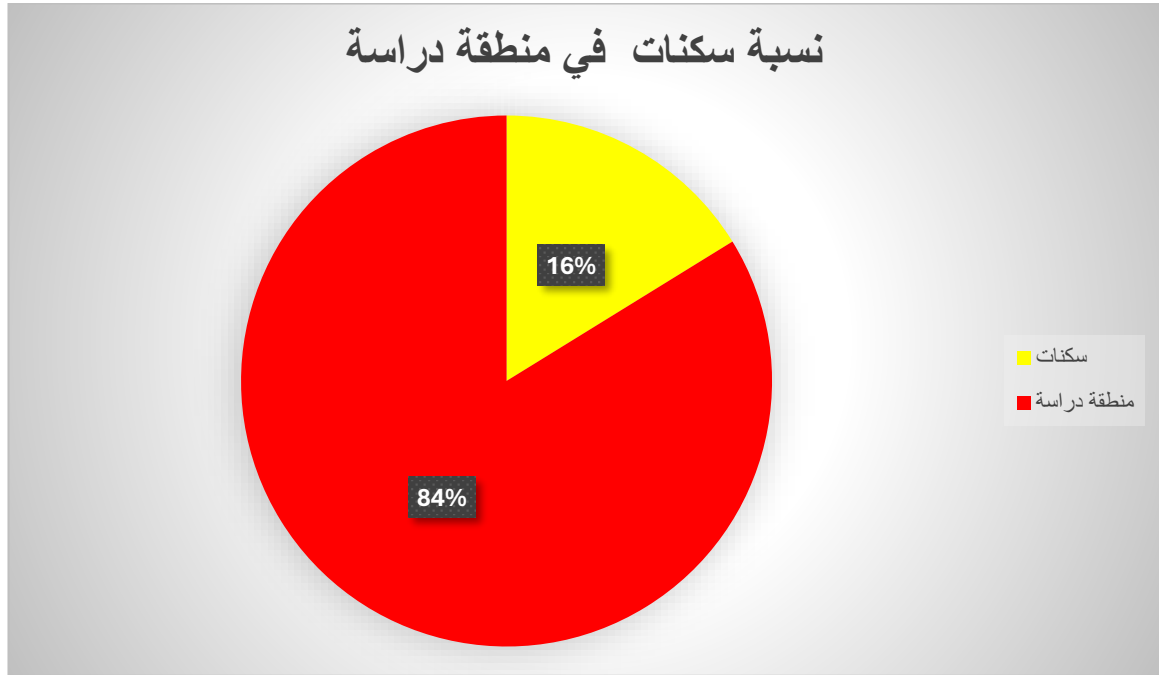
خريطة رقم 16: سكنات موجودة في منطقة دراسة



مصدر: طالب مارس 2026

من خلال خريطة السكنات نلاحظ انتشار السكنات غير منتظم وعدم التخطيط الجيد وعدم التناسق بين المباني. شكل المورفولوجي للسكنات اغليبيتهم مستطيل او عشوائي

دائرة نسبية : سكنات في منطقة سينيا



مصدر: طالب مارس 2026

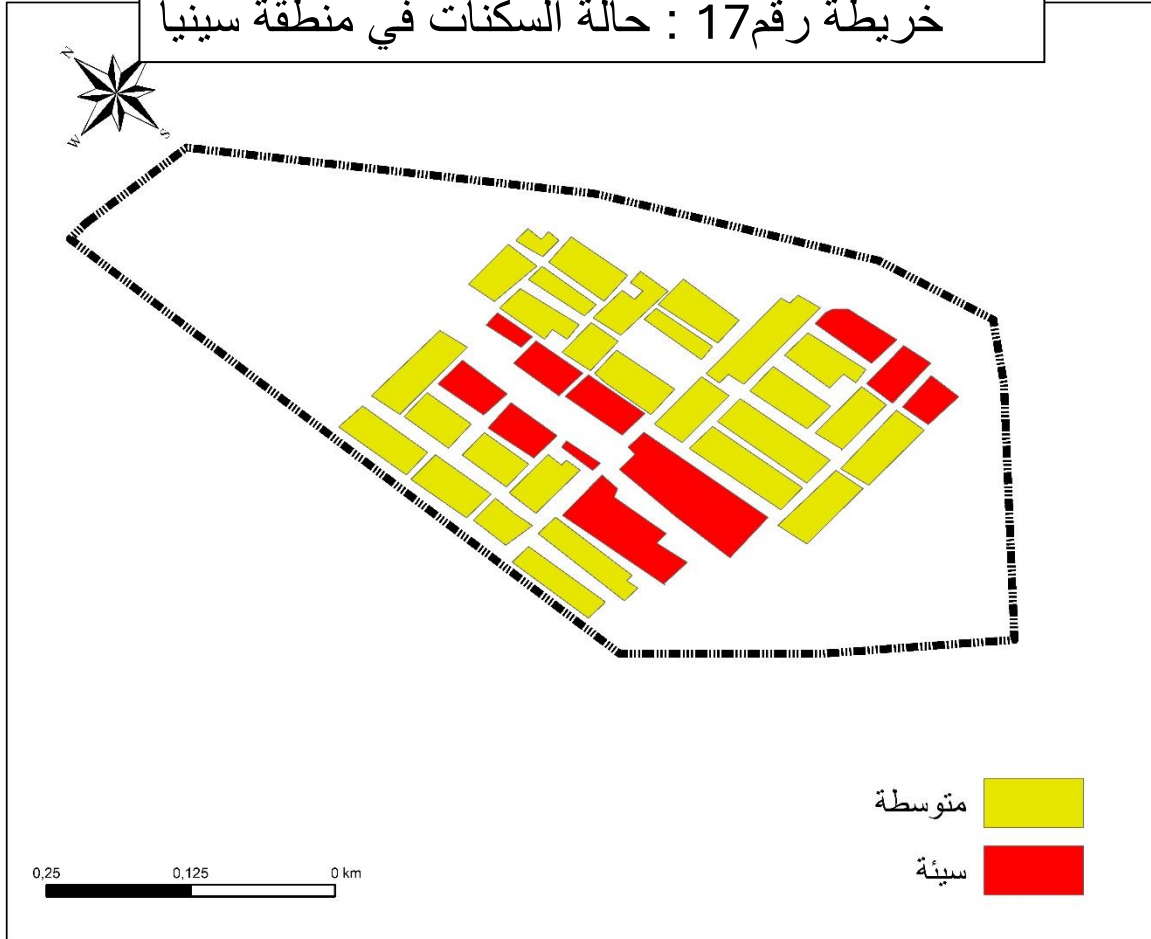
حالة السكنات:

تشير السكنات المصنفة باللون الأحمر إلى وضعية عمرانية غير ملائمة ناتجة عن التعدي على مساحات الارتفاق وعدم التقيد بقواعد البناء والتنظيم العمراني، حيث شهدت هذه السكنات توسعات عشوائية أثرت على الانسجام الحضري للحي. وقد أدى ذلك إلى تقليص المساحات المخصصة للمرور والخدمات المختلفة، إضافة إلى خلق ضغط على الشبكات والتجهيزات العمومية، مما انعكس سلباً على نوعية الإطار المعيشي والمظهر العام للمنطقة. وتبرز هذه الوضعية ضرورة فرض

احترام قوانين التهيئة والتعمير للحد من التجاوزات وتحسين الظروف

حالة السكنات

خريطة رقم 17 : حالة السكنات في منطقة سينيا



.العمرانية داخل الحي

شكل سكنات :

الفصل التحليلي : دراسة تحليلية لمدينة تيارت ومخطط شغل الأرض سينيا



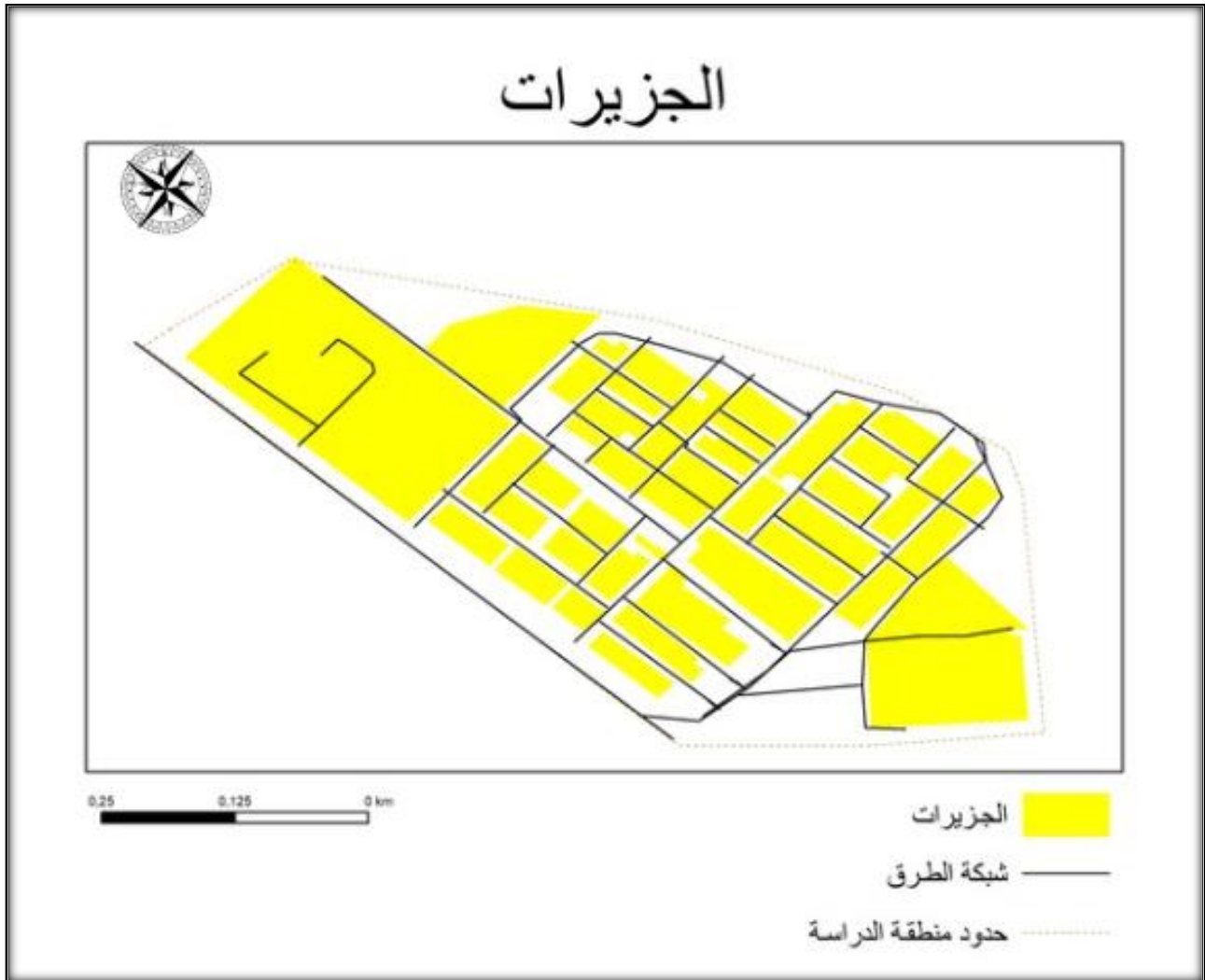
تقسيم السكنات هكذا طول
مسكن 12 وعرضه 10
بمساحة 120 متر مربع

مصدر :طالب مارس 2026

الجزيرات:

هي وحدات حضرية داخل النسيج العمراني محاطة بشوارع او عدة طرق
تضم مجموعة من مباني وسكنات

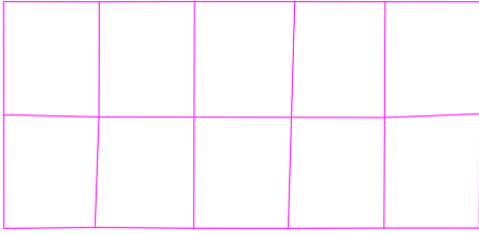
مخطط رقم 18: الجزيرات الحضرية لمنطقة الدراسة



مصدر: طالب مارس 2026

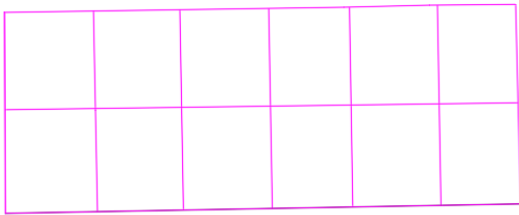
أنواع واشكال الجزيرات :

الفصل التحليلي : دراسة تحليلية لمدينة تيارت ومخطط شغل الأرض سينيا



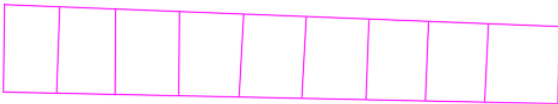
يوجد 9 انواع من الجزيرات التي تضم
10 مساكن . طولها 51 وعرضها 24
مساحتها حوالي 1224 متر مربع

مصدر :طالب مارس 2026



يوجد نوعين من الجزيرات التي تضم
12 مسكن طولها 62 متر وعرضها 24
مساحتها حوالي 1488 متر مربع

مصدر :طالب مارس 2026



لدينا في منطقة دراسة 3 أنواع من هذه
الجزيرات ذات صف واحد تضم 9
طولها 105 متر وعرضها 16متر
مساحتها 1680 متر مربع

مصدر :طالب مارس 2026

11التجهيزات:

التجهيزات الموجودة :

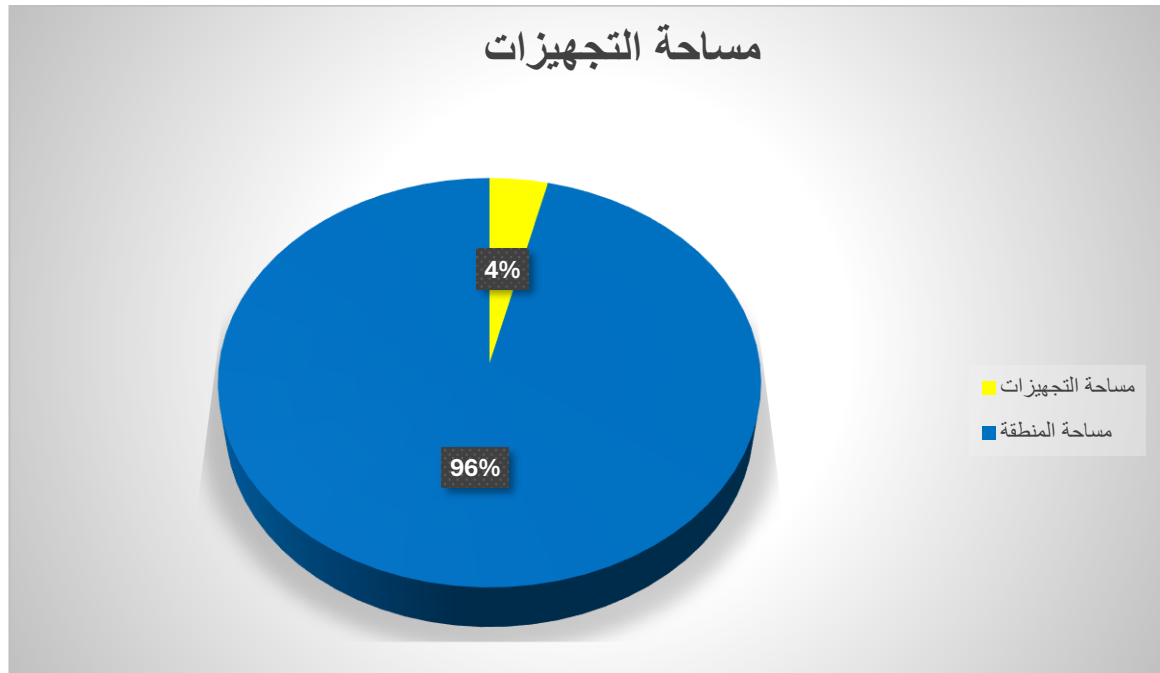
المركز التكوين المهني يقع على جانب الطريق وطني يعني يسهل وصول اليه

المتوسطة: اخر مسكن يبعد عن المتوسطة بحوالي 450 متر هذا يضمن سهولة الوصول والامان

مسجد يقع في مركز المنطقة وهو عنصر أساسي في المخطط الابتدائية : اخر مسكن يبعد عن الابتدائية بحوالي 400 متر هذا يضمن سهولة الوصول والامان

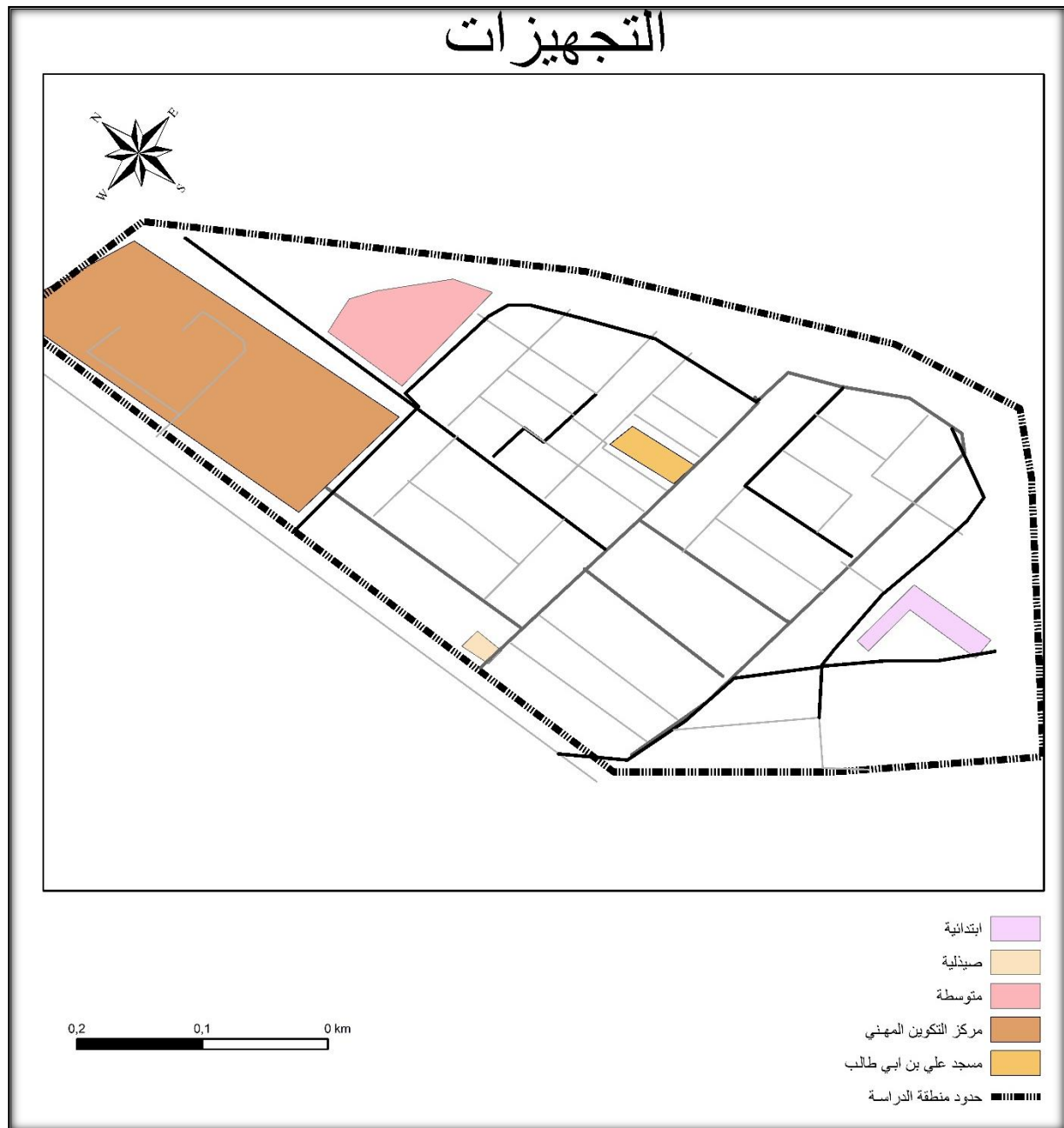
ويوجد مستشفى بجوار المخطط شغل الأرض ويؤثر على المنطقة

دائرة نسبية توضح نسبة التجهيزات في منطقة



مصدر: طالب مارس 2026

مخطط رقم 19: التجهيزات منطقة سينيا



مصدر: طالب مارس 2026

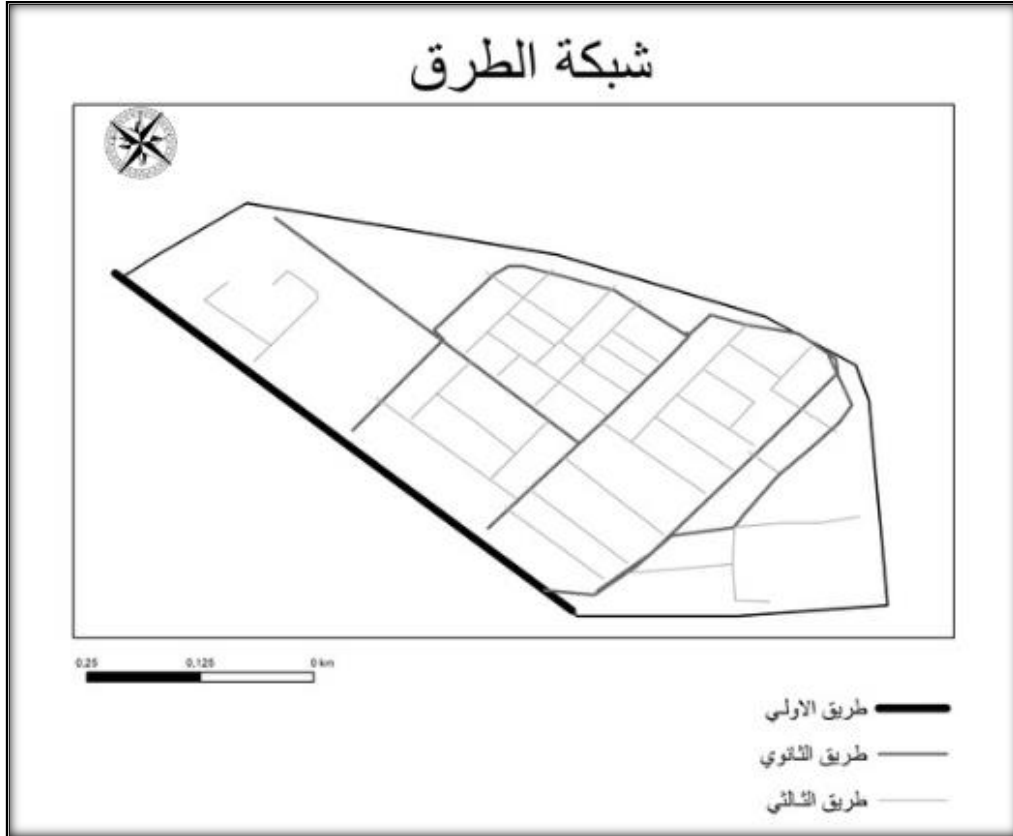
من خلال خريطة نلاحظ توزيع التجهيزات بشكل منتظم حيث ان المسجد يقع في وسط المنطقة والتجهيزات التعليمية متفرقة ووجود مستشفى جانب الحي يؤثر عليه .

12 الاطار غير المبني:

شبكة الطرق:

يوجد في منطقة الدراسة الطريق الاول الذي يمتد من مدينة تيارت الى بلدية سوقر ويربط بين الولايات و البلديات والطرق الثانوية تؤدي الى المساكن ومختلف التجهيزات العمومية الطرق الثالثة فيها حركة مرور قليلة تربط بين الاحياء و مايميزها هو مواقف السيارات.

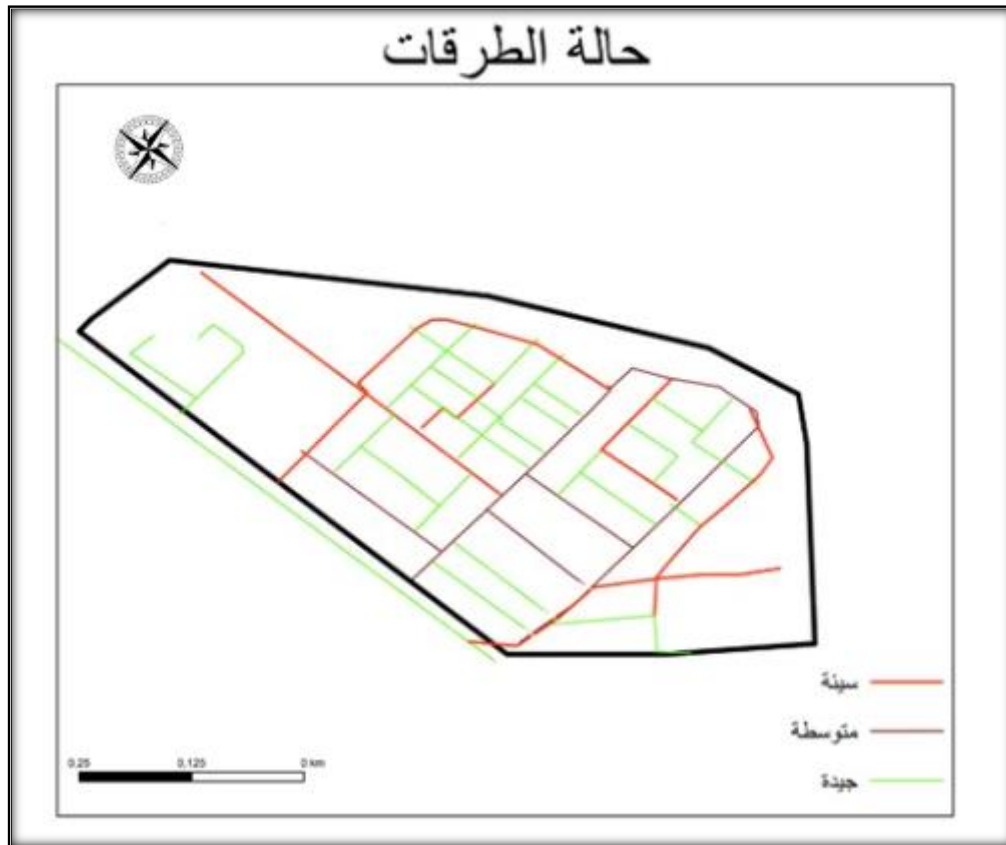
مخطط رقم 19: شبكة الطرق لحي



مصدر :طالب مارس 2026

حالة الطرقات:

مخطط رقم 20: حالة الطرقات في منطقة سينيا



مصدر :طالب مارس 2026

صورة تبين حالة طرق



مصدر :طالب مارس 2026

تدهور في شبكة الطرق وارصفة مهترئة وغير مناسبة للمشبي ومع
تعدي سكان على مساحات ارصفة

دائرة نسبية توضح نسبة مساحة طرقات في منطقة دراسة

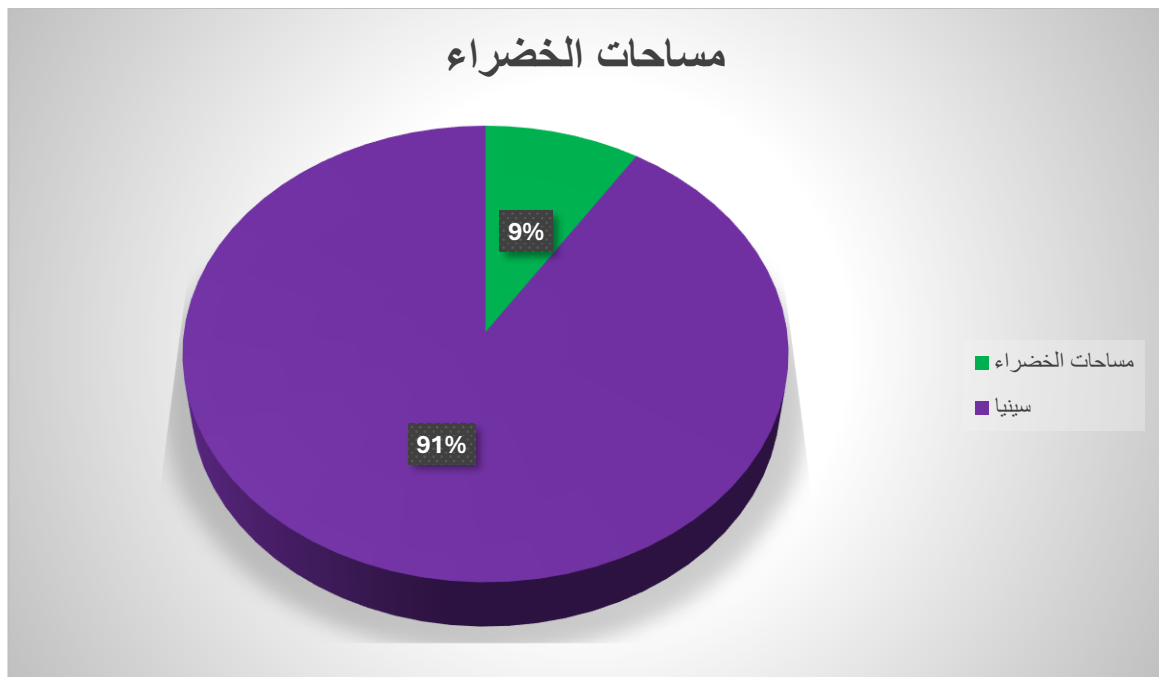


مصدر :طالب مارس 2026

13 مساحات الخضراء:

توفير مساحات خضراء لكن عدم اهتمام بها وعدم تهيتها يعني حالتها سيئة جدا

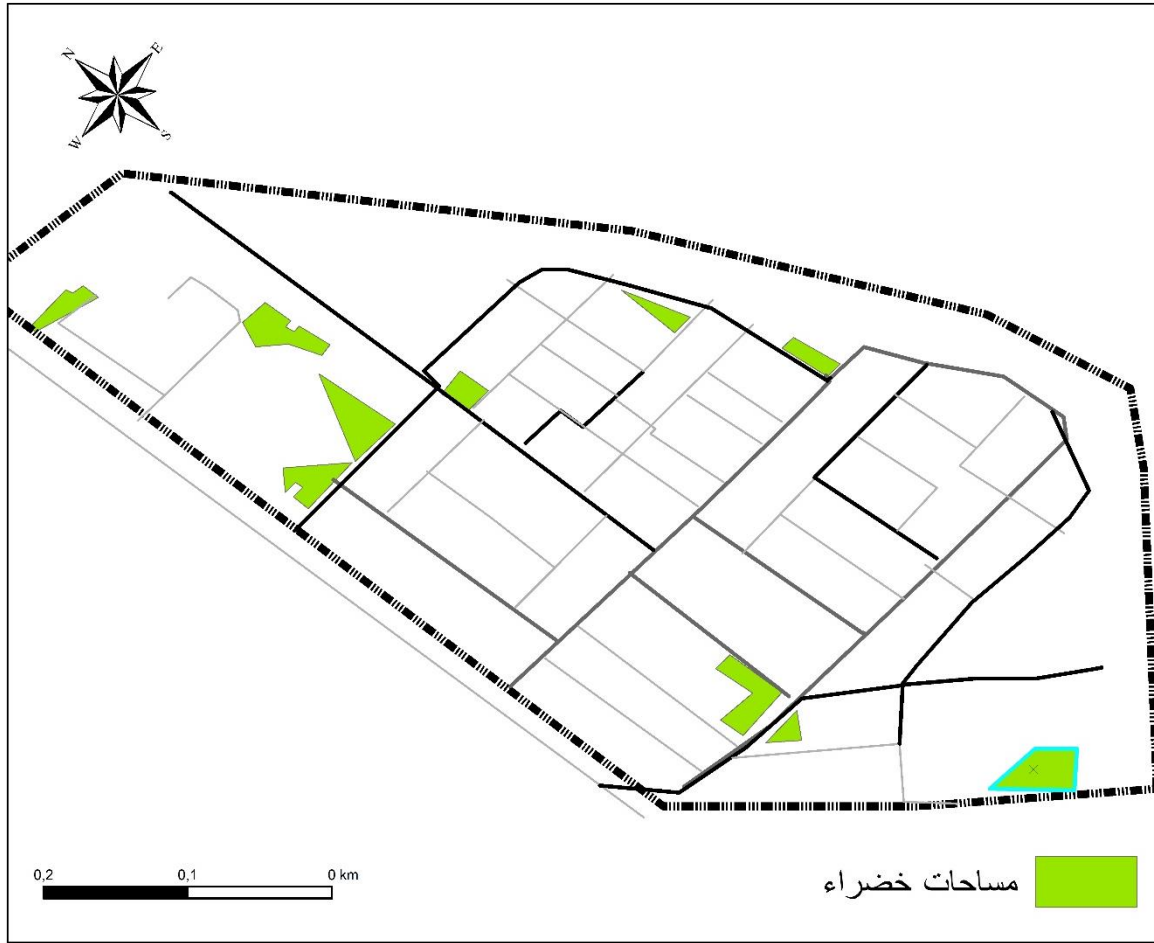
دائرة نسبية لمساحات خضراء في المنطقة



مصدر: طالب مارس 2026

مخطط رقم 21: توزيع مساحات خضراء في المنطقة

مساحات الخضراء

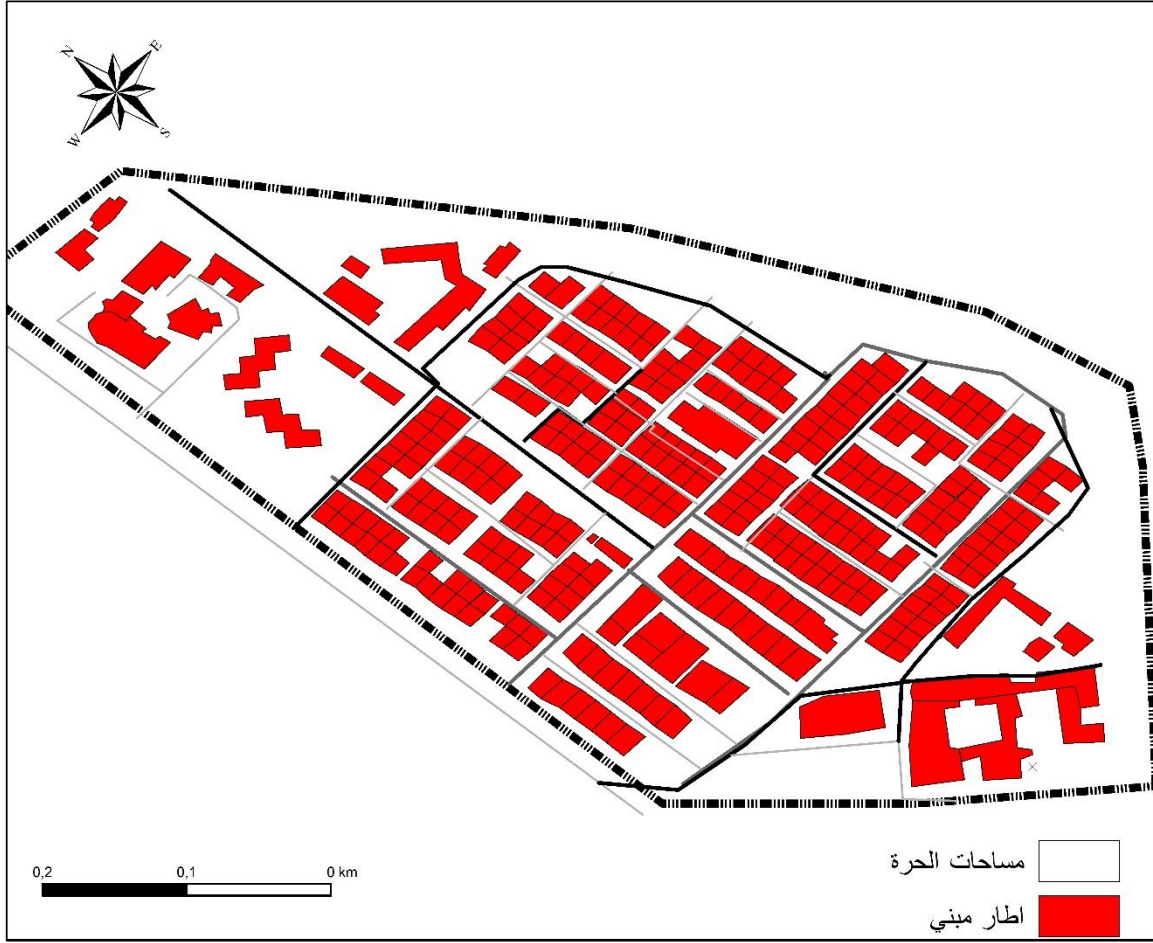


مصدر: طالب مارس 2026

14 مساحات الحرة: هي عبارة عن مساحات يمكن استغلالها من طرف السكان في مشاريع او مساحات للترفيه وغيرها.

مخطط رقم 22: يمثل مساحات الحرة في حي سينيا

مساحات الحرة



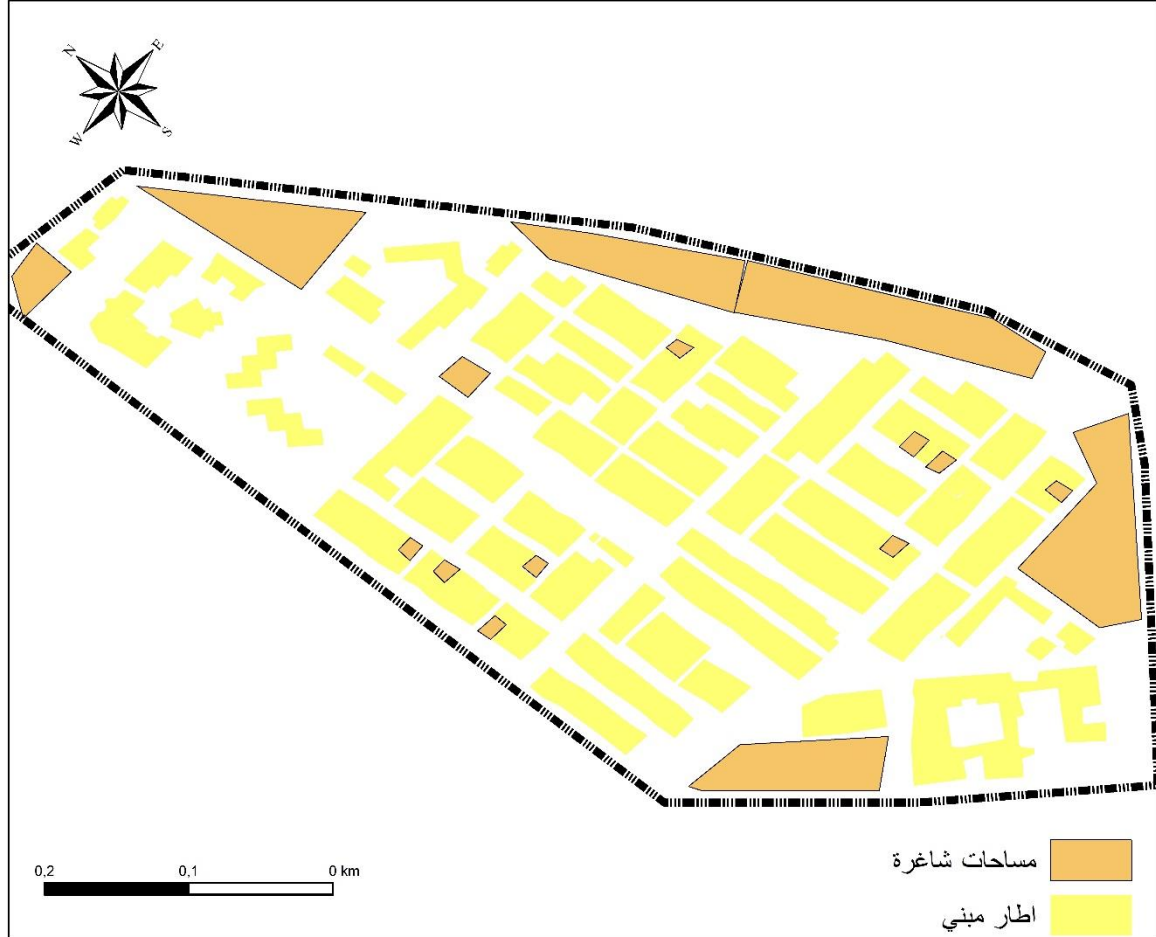
مصدر: طالب مارس 2026

15 مساحات الشاغرة:

تتمثل المساحات الشاغرة في أراضٍ غير مبنية أو غير مستغلة داخل النسيج العمراني، وتنتشر غالبًا بين الأحياء أو على أطراف المنطقة. وتعد هذه المساحات احتياطيًا عقاريًا مهمًا يساهم في توجيه التوسع الحضري مستقبلاً، حيث يمكن استغلالها في إنجاز مشاريع سكنية، تجهيزات عمومية، مساحات خضراء أو مرافق خدمتية حسب حاجيات السكان ومتطلبات التنمية العمرانية.

خريطة رقم 23: تمثل مساحات الشاغرة في منطقة سينيا

مساحات شاغرة



مصدر: طالب مارس 2026

16 شبكة الصرف الصحي:

نظام أحادي : الشبكة تستخدم أنبوباً واحداً فقط لتصريف نوعين من المياه معاً: (مياه الصرف الصحي + مياه الأمطار). هذا النظام شائع لكنه قد يسبب ضغطاً على الشبكة أثناء العواصف المطرية.
الأقطار : تتراوح أقطار الأنابيب المستخدمة بين 300 ملم و 400 ملم.

مخطط رقم 24: يمثل شبكة صرف الصحي



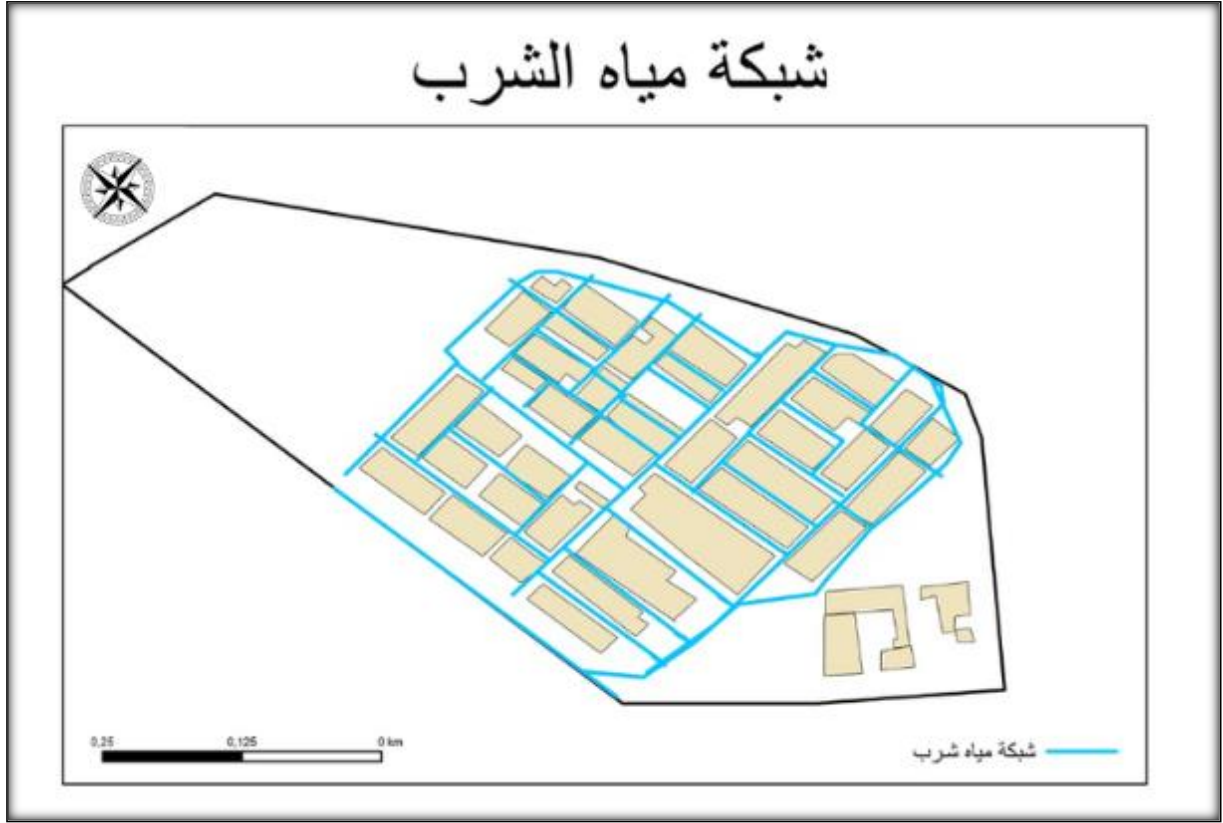
مصدر: طالب مارس 2026

شبكة التزويد بالماء الشرب:

نوع الشبكة : تُسمى "شبكة متفرعة" أو شجرية. في هذا النوع، يتفرع الأنبوب الرئيسي إلى أنابيب فرعية دون أن تعود لتتصل ببعضها (عكس الشبكة المتصلة أو الحلقية). عيب هذا النظام هو أنه إذا حدث كسر في بداية الفرع، تنقطع المياه عن كل ما يليه.

أقطار الأنابيب: تتراوح بين 40 ملم و 160 ملم
طريقة التزويد : يتم تزويد المنطقة بالماء عن طريق "أنبوب توصيل" أو "تحويل" بقطر 200 ملم.

مخطط رقم 25: توزيع شبكة مياه صالحة للشرب



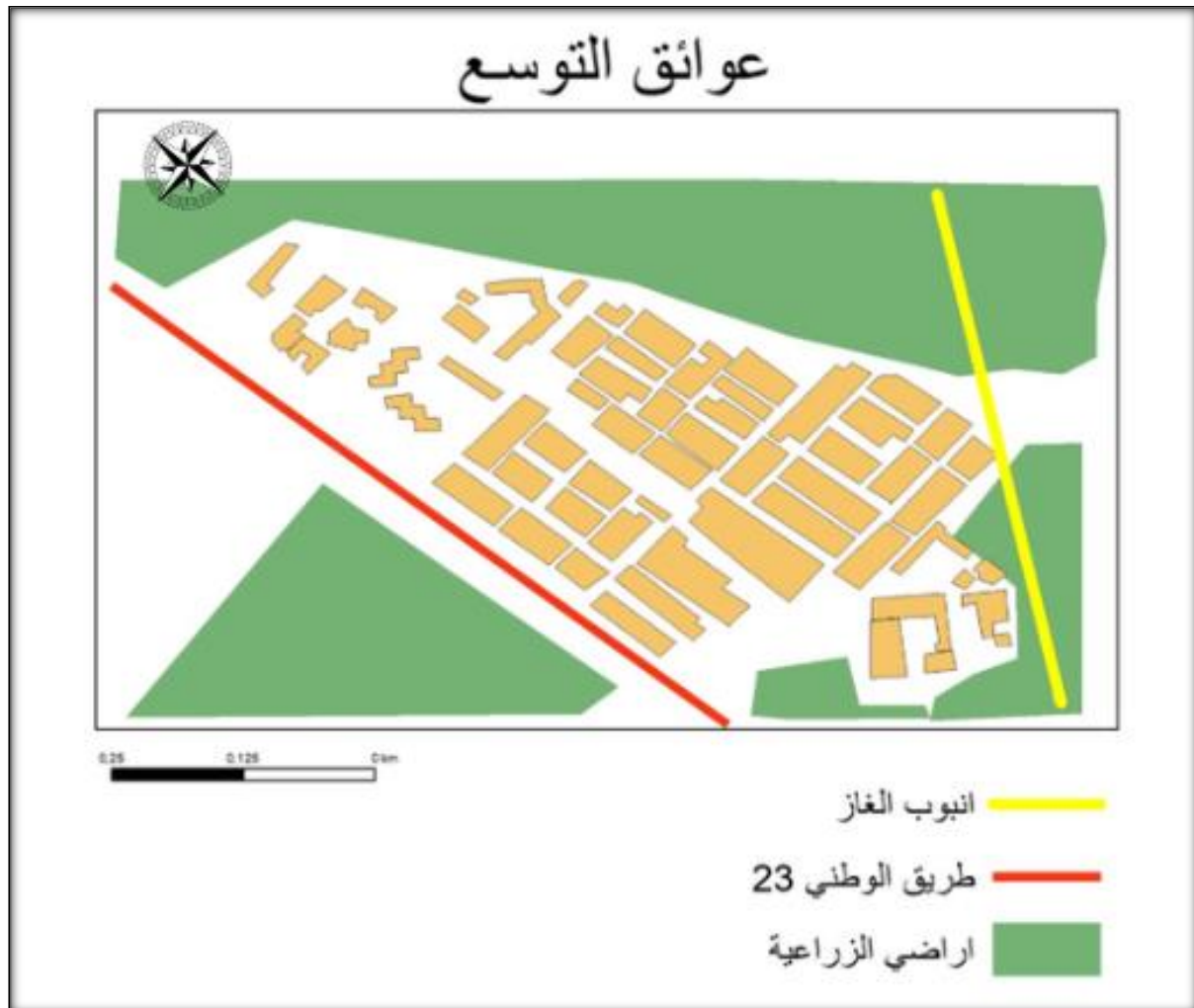
مصدر :طالب مارس 2026

17 عوائق التوسع:

يوجد عدة عوائق التي تواجه التوسع العمراني لمنطقة الدراسة سينيا منها:

الأراضي الفلاحية من الجهة الشرقية مع أنبوب الغاز
الطريق الوطني رقم 23 من الجهة الغربية

مخطط رقم 26: عوائق التي تواجه التوسع العمراني



مصدر: طالب مارس 2026

18 خطر الغمر في منطقة سينيا بمدينة تيارت:

تعاني منطقة سينيا بمدينة تيارت من خطر الغمر الذي يظهر خاصة أثناء الأمطار الطوفانية، حيث تتجمع المياه في عدة نقاط بسبب قصور شبكات الصرف وغياب التهيئة المناسبة لبعض الطرقات والأحياء. ويعود هذا الخطر إلى عوامل متعددة، أهمها التوسع العمراني السريع، وارتفاع نسبة المساحات المبنية التي تقلل من تسرب المياه إلى التربة، إضافة إلى الانحدارات التي توجه المياه نحو المناطق المنخفضة. كما يساهم رمي النفايات داخل البالوعات والمجاري في انسدادها وزيادة حدة الغمر. وينتج عن ذلك تعطل حركة المرور، وتضرر السكنات والمنشآت، وانتشار الأوحال والمياه الراكدة، ما يجعل من الضروري تعزيز شبكات التطهير وإنجاز مشاريع لتصريف مياه الأمطار بفعالية أكبر.

صورة رقم 27 : تمثل اهم نقاط التجمع مياه الامطار في المنطقة



مصدر :طالب مارس 2026

19 مظاهر الغمر:

صورة رقم 26: تمثل الصور مظاهر الغمر في منطقة



مصدر: طالب افريل 2026

من اهم أسباب الغمر:

رمي النفايات في مجاري المائية الذي يسبب انسداد البالوعات

صورة 27 : نفايات على حافة

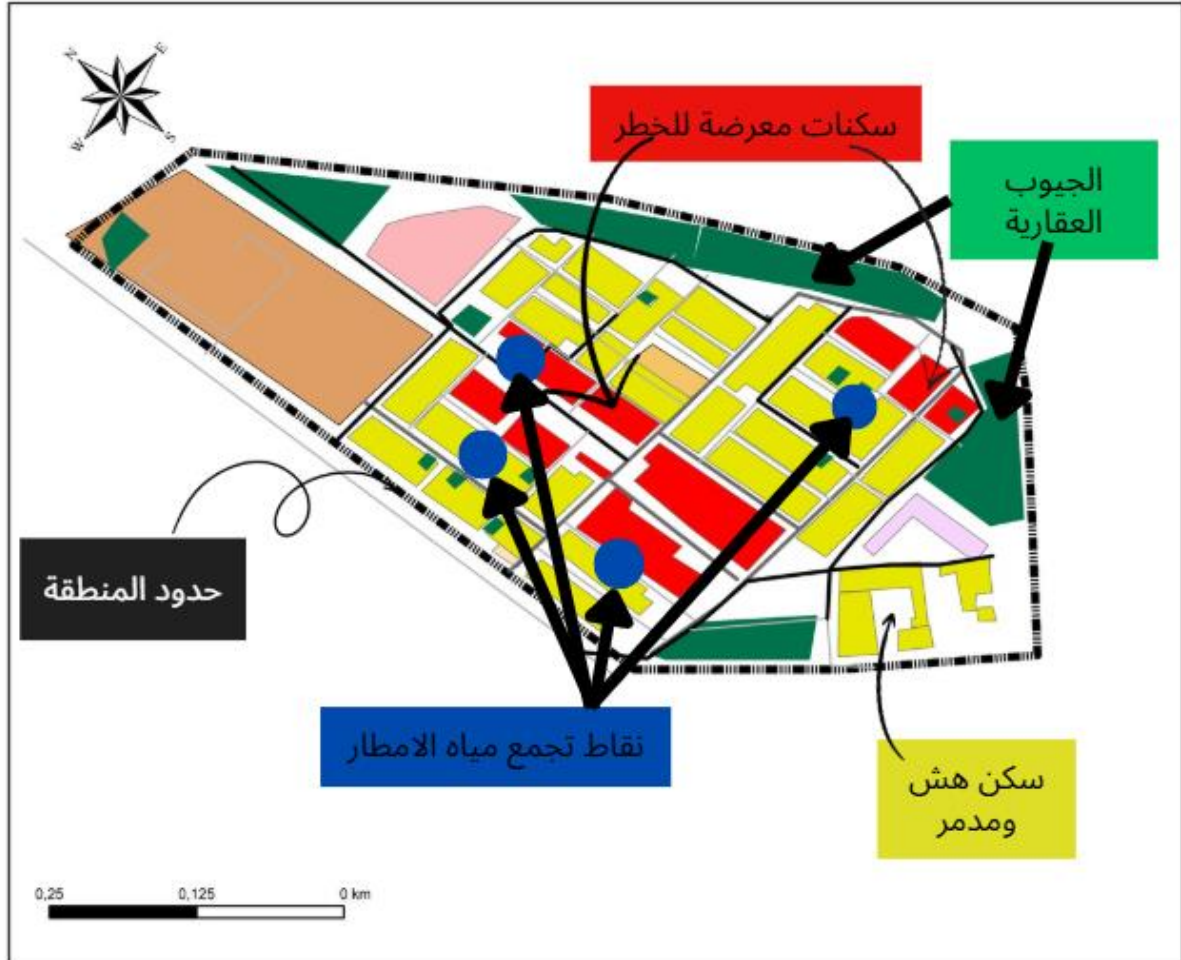


مصدر: طالب افريل 2026

20 خلاصة التحليل:

تعاني المنطقة من مجموعة من المشاكل العمرانية والبيئية التي أثرت بشكل مباشر على جودة الإطار المعيشي والتنظيم الحضري. حيث تم تسجيل وجود سكنات معرضة للخطر نتيجة تموضعها في مناطق حساسة تعاني من تجمع مياه الأمطار، وهو ما يزيد من احتمالية الغمر وتدهور البنايات مع مرور الوقت. كما لوحظ انتشار بعض السكنات الهشة والمهددة بالانهيار بسبب حالتها المتدهورة وضعف التهيئة المحيطة بها. إضافة إلى ذلك، تعرف المنطقة عدة نقاط سوداء لتجمع مياه الأمطار ناتجة عن قصور شبكة الصرف وغياب الانحدار المناسب للطرق، مما يعيق الحركة ويؤثر على سلامة السكان. كذلك تعاني المنطقة من وجود جيوب عقارية غير مستغلة أحدثت فراغات داخل النسيج العمراني وأثرت على الانسجام الحضري واستغلال المجال بشكل عقلاني. وتدل هذه الوضعية على الحاجة إلى تدخل عمراني شامل يهدف إلى تحسين البنية التحتية، إعادة تأهيل السكنات المتضررة، ومعالجة مشاكل تصريف مياه الأمطار لتحقيق توازن عمراني أفضل وتحسين ظروف العيش داخل الحي.

خريطة رقم 28: اهم المشاكل في منطقة الدراسة



مصدر: طالب افريل 2026

1 البرمجة العمرانية:

جدول رقم: معطيات جغرافية وسكانية لاعداد البرمجة العمرانية

التعيين	المعطيات	النسبة
المساحة الاجمالية	22 هكتار	100
عدد السكان	3460	
عدد سكنات	340	
مساحة الطرقات	13.080	59.4
طبيعة العقارية	أراضي ملك للدولة	100
مساحات الخضراء + مساحات اللعب	2.01 هكتار	9.1
COS	0.4-16	
CES	0.4-0.8	

مصدر: طالب افريل 2026

2برمجة السكنات:

جدول رقم 08 : يمثل احصاءيات عدد السكان

2025	على مدى القريب 2030
عدد السكان 3460	3682 عدد السكان
معدل النمو 1.25	
عدد سكنات 340	عدد سكنات 576
العجز	العجز 236 مسكن

مصدر: طالب افريل 2026

3التجهيزات:

جدول رقم 09 : مساحة مخصص لكل تجهيز ومعيار كل فرد

الرقم	التجهيزات	المساحة متر مربع	عدد السكان 2025	المعيار	مساحة اللازمة متر مربع	العجز
1	ابتدائية	829	3460	1,4	4844	4015
2	متوسطة	1453	3460	0,35	1211	242+
3	مركز التكوين المهني	5286	3460	,,,		
4	مسجد	971	3460	0.5	1730	759

مصدر: طالب افريل 2026

4 برمجة التجهيزات:

جدول رقم 10 : التجهيزات المبرمجة في منطقة دراسة

التجهيز	المعيار	المساحة المخصصة متر مربع
مركز بريد	0.3	1104
خدمات صحية	0.5	1669

الفصل التحليلي : دراسة تحليلية لمدينة تيارت ومخطط شغل الأرض سينيا

500		امن حضري
1783		توسيع الابتدائية

مصدر: طالب افريل 2026

5برمجة مساحات الخضراء ومساحات اللعب:

جدول رقم 10 : مساحة اللازمة للمساحات الخضراء واللعب

مساحة اللازمة متر مربع	المعيار	
18410	5	مساحات الخضراء
2577.4	0.7	مساحات اللعب

مصدر: طالب افريل 2026

الفصل التنفيذي :

إعادة تهيئة مخطط شغل
الأرض سينيا

وتقليل من مخاطر الطبيعية

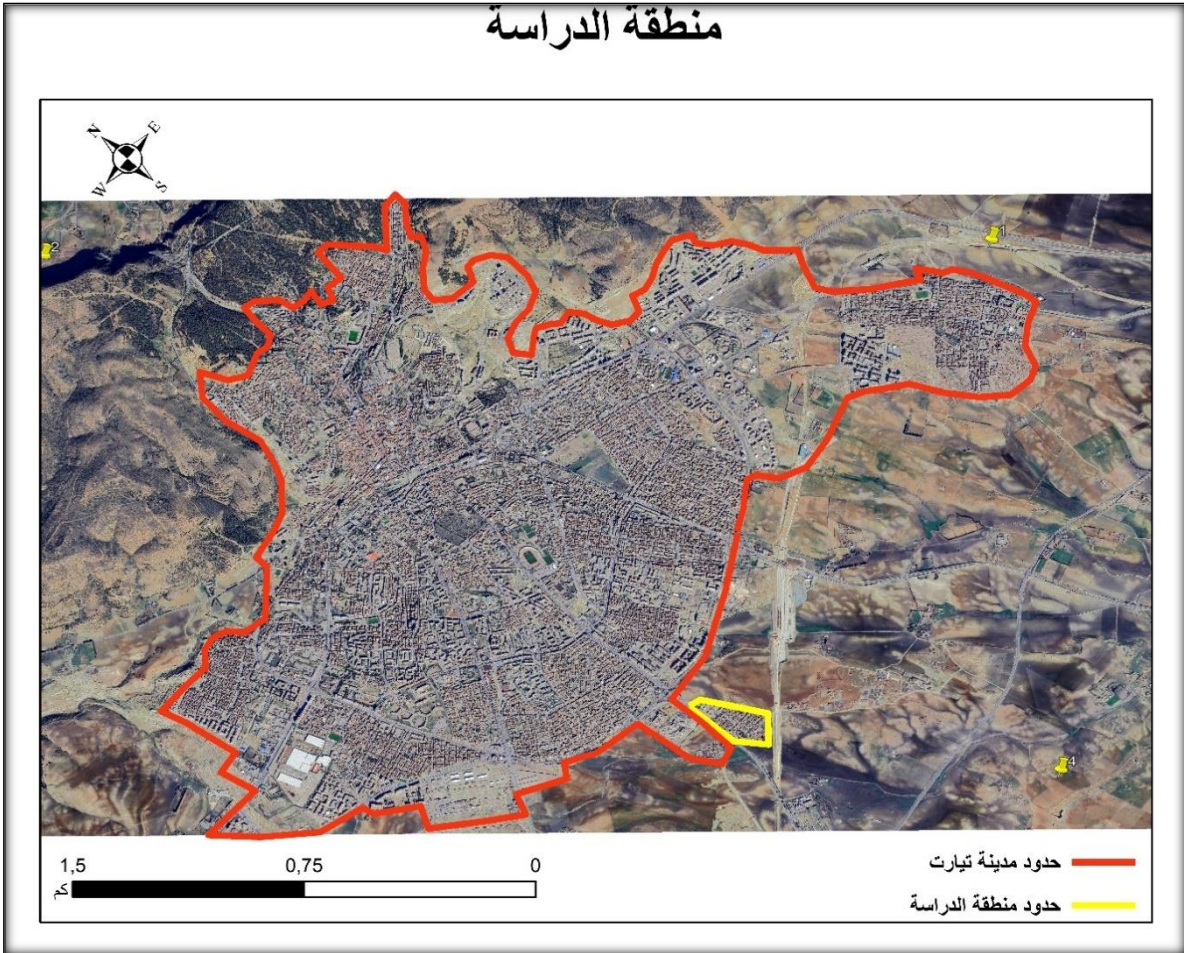
التدخل:

من خلال ما توصلنا إليه من تحليل باستخدام البرمجة العمرانية، تمكنا من تحديد الموقع الأنسب للتدخل بالإضافة إلى توضيح الأسباب التي تستدعي هذا التدخل حيث أظهرت البيانات الحاجة إلى إضافة مرافق جديدة تلبي احتياجات السكان، وتعزز من جودة الحياة في المنطقة، خاصة فيما يتعلق بتوفير الخدمات الأساسية مثل التعليم والصحة. كما تم تحديد مواقع المساحات الخضراء المناسبة، التي تعد عنصرا أساسيا في تحسين البيئة الحضرية، وتوفير أماكن ترفيهية وصحية للسكان

1 موقع مخطط شغل الأرض:

خريطة رقم 29: موقع منطقة دراسة

منطقة الدراسة



مصدر: طالب أفريل 2026

2 مبادئ التهيئة العمرانية:

مبدأ الاستدامة:

حفاظ على الموارد منها الأراضي الزراعية وعدم تعدي عليها
تخطيط تجهيزات تربية

توفير راحة للسكان من خلال تخطيط و اهتمام بالمساحات الخضراء
وأماكن ترفيه

توفير مرافق لفك ضغط عن المدينة وضمان وصول السكان الى
المرافق العمومية وضرورية

توفير الامن للسكان

مبدأ النقل من خلال تهيئة الطرقات

تقليل من خطر الغمر من خلال اقتراح فصل شبكة مياه المستعملة عن
شبكة صرف الصحي

وان امكن تسهيل مرور المياه و استغلال انحدار الأرض

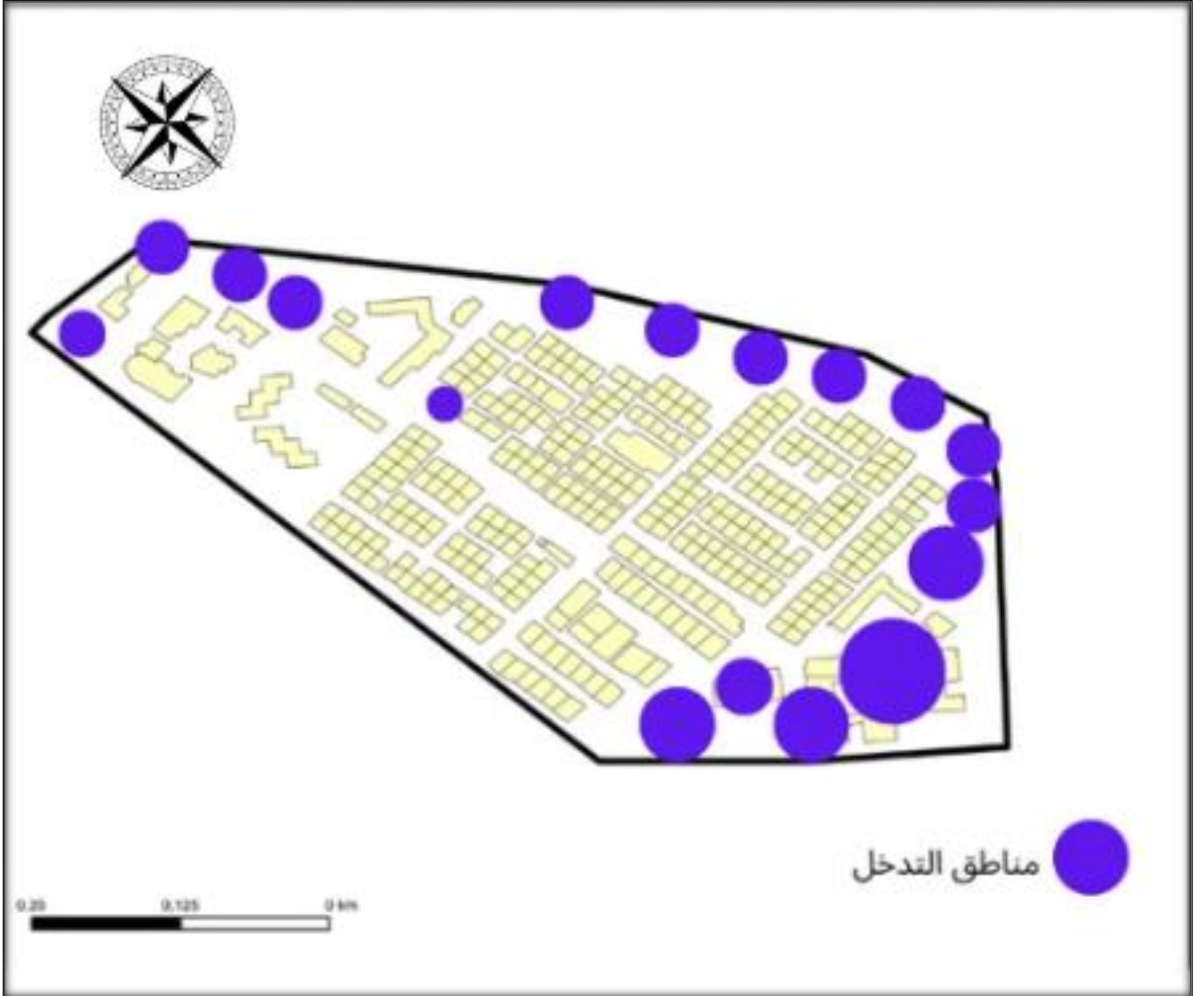
3 مفهوم اعادة التهيئة:

هي التدخلات المطبقة على الفضاءات العمومية المهيأة سابقا، لكن
نتيجة لظروف معينة أصبحت تعاني من إختلالات وظيفية أو جمالية ،
تهدف العملية لتحسين الصورة الحضرية للمدن تحسين أداء المساحات
العمومية وتحسين نوعية حياة السكان

4 تعريف تكثيف العمراني :

هو عملية تخطيطية تهدف إلى زيادة المباني داخل المجال الحضري، من خلال الاستغلال الأمثل للأراضي والبنية التحتية، دون اللجوء إلى التوسع الأفقي للمدينة.

مخطط رقم 30: مناطق التدخل على منطقة الدراسة



مصدر: طالب افريل 2026

مخطط تفصيلي لنقاط التدخل

مخطط رقم 31: مخطط تفصيلي لمناطق التدخل في منطقة



خدمات صحية

امن حضري

مساحات الخضراء

توسيع ابتدائية

مساحات اللعب

تجهيزات ادارية

سكنات الجماعية

0.25 0.125 0 km

مصدر: طالب افريل 2026

المساحة	التجهيزات
جدول رقم 11 : التجهيزات مقترحة في منطقة الدراسة	
1738	توسيع الابتدائية
1969	عيادة متعددة الخدمات
8792	التجهيزات الادارية
500	امن الحضري
17120,6	مساحات الخضراء واللعب
904,4	مواقف السيارات

إضافة حوالي 1.785 كم تبلغ مساحتها حوالي 14280 متر مربع من
 أماكن التدخل لربط
 الوصول السكان الى
 التجهيزات العمومية

مصدر: طالب افريل 2026

شبكة الطرق في
 المرافق و سهولة

اقتراح مساحات الخضراء :

صورة رقم 32: مساحة خضراء في منطقة الدراسة



مصدر: طالب افريل 2026

مع حب المواطنين والمجتمعات على ثقافة المساحة الخضراء و المشاركة في حملات التشجير وتهيئة مساحات الخضراء التي تعد من اهم الوسائل للراحة السكان وإعطاء نظرة جميلة للمنطقة .

السكنات المقترحة: اقتراح سكنات جماعية التي تضم حوالي 80 مسكن للقضاء على العجز في المدينة والمنطقة وتوسع عموديا للحفاظ على الأراضي فلاحية.

صورة رقم 33: نموذج ثلاثي الابعاد للسكنات الجماعية 80 مسكن



مصدر: طالب افريل 2026

مركز بريد:



امن حضري:



مصدر: طالب أفريل 2026

عيادة متعددة الخدمات:



مصدر: طالب افريل 2026

مساحات اللعب: صورة من احد ملاعب المقترحة



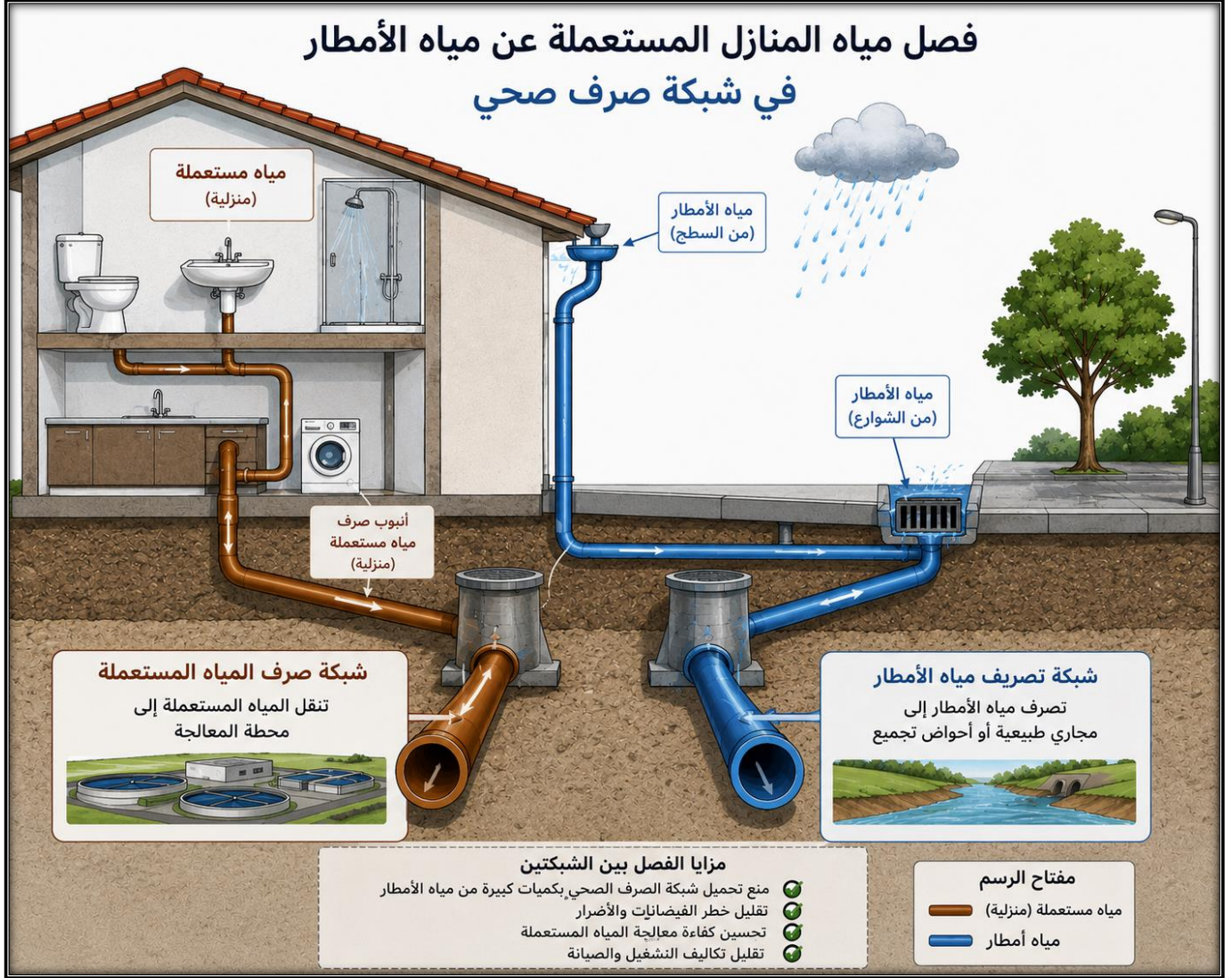
مصدر: طالب افريل 2026

فرع بلدية:



مصدر: طالب افريل 2026

صورة رقم 34 : نظام الصرف الصحي مقترح



مصدر: طالب افريل 2026

توضح الصورة مبدأ الفصل بين مياه المنازل المستعملة ومياه الأمطار مع مياه الاسطح داخل شبكة الصرف الصحي، حيث يتم تخصيص شبكة مستقلة لكل نوع من المياه من أجل تحسين عملية التصريف وتقليل الأخطار الحضرية. فمياه المنازل المستعملة الناتجة عن المطابخ والحمامات والمراحيض تُنقل عبر أنابيب خاصة نحو محطة المعالجة لإزالة الملوثات وإعادة استعمالها عند الإمكان، بينما يتم توجيه مياه الأمطار المتجمعة من الأسطح والطرق عبر شبكة أخرى نحو

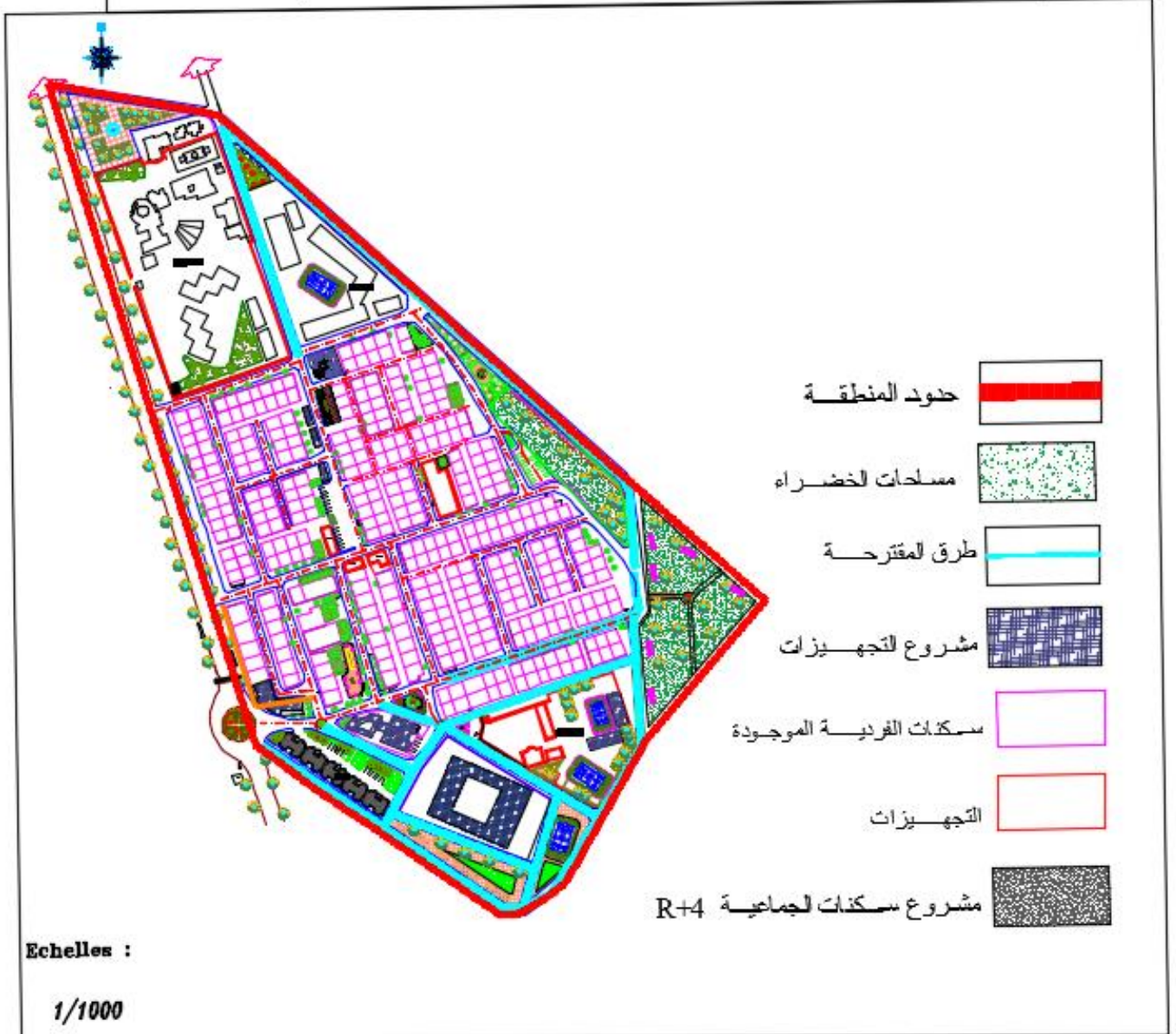
أودية وانهار أو أحواض التجميع. ويساهم هذا النظام في التقليل من خطر الفيضانات والغمر، وتخفيف الضغط على شبكات الصرف الصحي، إضافة إلى تحسين شروط النظافة وحماية البيئة داخل الوسط الحضري.

- تحسين اندماج المخطط مع محيطه العمراني من خلال تعزيز الترابط المجالي وخلق استمرارية عمرانية مع الأحياء المجاورة، إضافة إلى تهيئة المساحات الفارغة المحيطة وربط الموقع بمختلف المحاور الحضرية للحد من عزله المجالية.

5 مخطط النهائي:

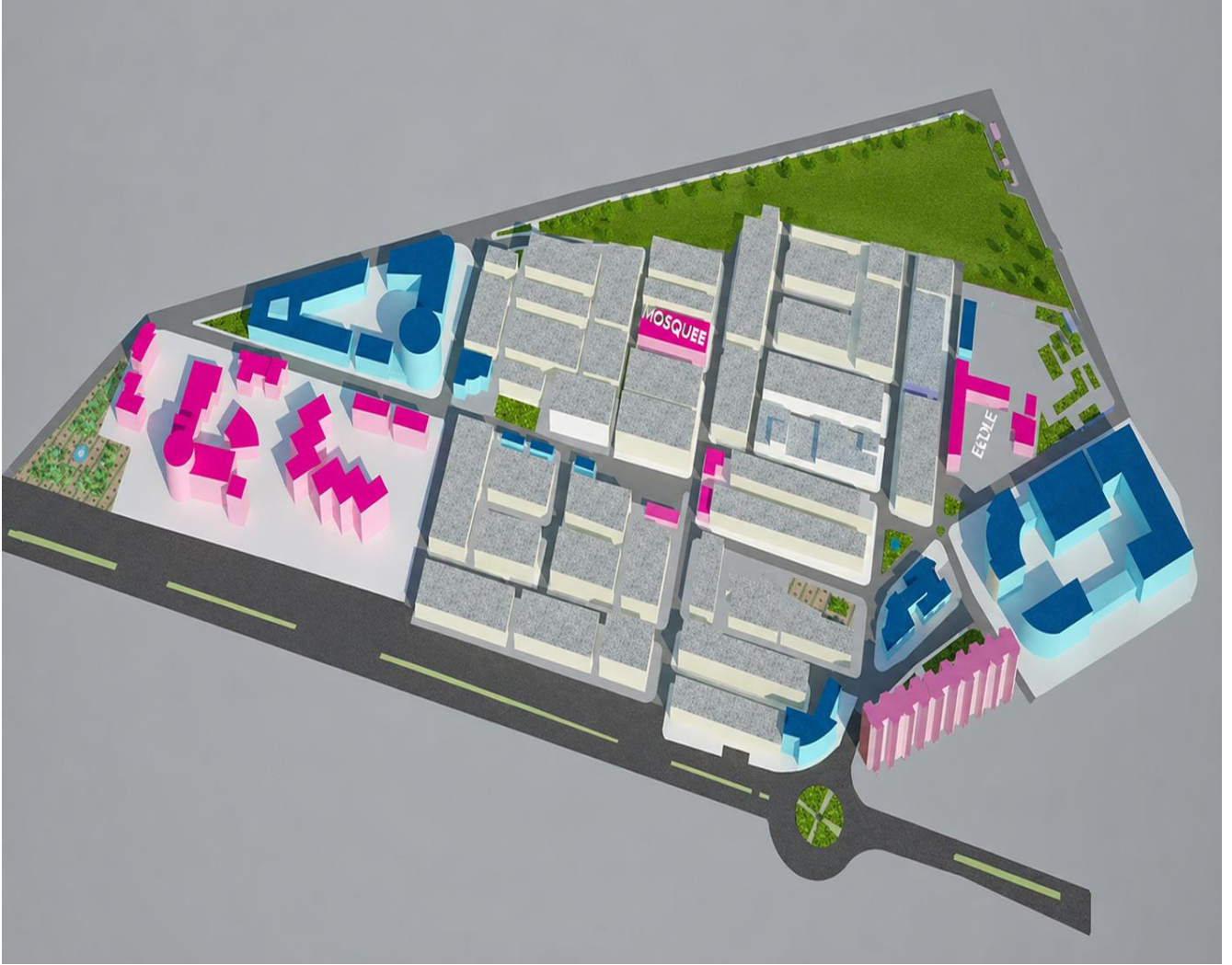
مخطط التهيئة لمخطط شغل الارض

مخطط التهيئة النهائي



مصدر : مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير + طالب مارس 2026

نموذج ثلاثي الابعاد لمخطط شغل الأرض سينيا



مصدر: تقرير + طالب افريل 2026

6 توصيات لإعادة تهيئة مخطط شغل الأرض سينيا:

توصيات لإعادة تهيئة حي سينيا :

استنادًا إلى التحليل الميداني والتشخيص العمراني لحي سينيا، يقترح تبني جملة من التوصيات العملية التي تستهدف تحسين شبكة الطرق، تهيئة الفضاءات العامة، وتوفير بيئة عمرانية متوازنة ومتكاملة وذلك وفق ما يلي:

- تهيئة الطرق الموجودة بالحي وفق المعايير التقنية والهندسية، الاجتناب بما يضمن استيعاب حجم التنقلات وتخفف الضغط على النقاط الحساسة.
- إضافة مداخل ومخارج استراتيجية تعزز من ربط الحي بالمناطق المجاورة والمدينة وتفك العزلة الحضرية عنه.
- تأهيل الشبكة الداخلية من خلال تعبيد الطرق غير المجهزة، تحسين الأرصفة، إنشاء ممرات للراجلين
- مراعاة الطوبوغرافيا في تصميم الطرق الجديدة لتفادي الانحدارات المعيقة وضمان السلامة وانسيابية الحركة.
- إنشاء مواقف للسيارات في مواقع مدروسة خاصة قرب التجهيزات الجماعية والأسواق، مع تفعيل الرقابة لمنع الوقوف العشوائي.
- إعادة تهيئة شبكة صرف مياه الأمطار وتدعيمها بما يتناسب مع حجم الجريان أثناء التساقطات الغزيرة.
- الفصل بين شبكة المياه المستعملة وشبكة تصريف مياه الأمطار لتفادي الضغط على قنوات الصرف.
- تهيئة الأودية والمجاري الطبيعية وتنظيف البالوعات بشكل دوري لضمان سهولة تصريف المياه.

- منع البناء داخل مجاري السيول والمناطق المنخفضة المعرضة لخطر الغمر.
- زيادة المساحات الخضراء والأرضيات النفاذة للمياه لتقليل تجمع المياه السطحية.
- إعادة تهيئة الطرق والأرصفة مع تحسين الانحدارات لتوجيه مياه الأمطار نحو قنوات التصريف.
- استغلال الأوعية العقارية الشاغرة لإنجاز فضاءات خضراء وتجهيزات تساعد على تحسين التوازن البيئي داخل الحي.
- تعزيز التشجير داخل الحي للمساهمة في امتصاص جزء من مياه الأمطار وتحسين الإطار الحضري.
- وضع برنامج دوري لصيانة شبكات الصرف ومراقبة النقاط السوداء المعرضة للغمر.
- إدماج حلول التهيئة المستدامة ضمن مشاريع إعادة تهيئة حي سينيا للرفع من جودة الإطار المعيشي وتقليل الأخطار الطبيعية.
- إعادة تنظيم النسيج العمراني ومعالجة البناءات الفوضوية بما .
يضمن انسجام المشهد الحضري واحترام قوانين التعمير
- تحسين الربط بين مختلف أجزاء الحي عبر خلق محاور ثانوية .
ومسالك تسهل التنقل الداخلي
- تهيئة الساحات والفضاءات العمومية لتكون فضاءات للترفيه .
والتجمع وتحسين الحياة الاجتماعية داخل الحي
- تدعيم الحي بتجهيزات جوارية جديدة كالمرافق الصحية، الثقافية .
والرياضية لتلبية احتياجات السكان

- . تشجيع استعمال الإنارة العمومية الاقتصادية والحديثة لتحسين الأمن وتقليل استهلاك الطاقة .
- . تحسين الواجهة العمرانية للحي من خلال إعادة تأهيل المباني المتدهورة والعناية بالمظهر الخارجي للبنىات .
- . تخصيص مسارات آمنة للراجلين وذوي الاحتياجات الخاصة لضمان سهولة الحركة داخل الحي .
- . تشجيع الاستثمار المحلي والأنشطة التجارية المنظمة بما يساهم في تنشيط الحي اقتصاديا .
- . حماية العقار الحضري من الاستغلال غير القانوني والحفاظ على الاحتياطات العقارية للمشاريع المستقبلية .
- . اعتماد مقاربة تشاركية بإشراك السكان في اقتراح ومتابعة مشاريع التهيئة لضمان استجابة التدخلات لاحتياجاتهم الفعلية .
- . تحسين خدمات النظافة وجمع النفايات مع توفير حاويات كافية للحفاظ على نظافة المحيط العمراني .
- . العمل على خلق توازن بين الجانب العمراني والبيئي لضمان تنمية حضرية مستدامة داخل الحي .

7 اختبار الفرضيات:

فرضية صحيحة.

التدخل المناسب لحي سينيا هو إعادة تهيئة وهي عملية تهدف لتحسين الصورة الحضرية للمدن تحسين أداء المساحات العمومية وتحسين نوعية حياة السكان.

8 خلاصة الفصل:

يشكل هذا الفصل تتويجا عمليا لمجمل التحاليل والدراسات التي تناولت الواقع العمراني لحي سينيا ضمن إطار مشروع إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض سينيا ، الذي يهدف بالدرجة الأولى إلى حماية الحي من مخاطر طبيعية والتكنولوجية وتحسين جودة الحياة الحضرية. انطلقت المعالجة التنفيذية من قراءة نقدية للمعطيات الطبوغرافية العمرانية والاجتماعية للحي، حيث تم تحديد جملة من الاختلالات البنيوية التي تؤثر سلبا على الأداء الوظيفي للفضاء الحضري، من بينها:

عدم احترام مسافات الارتفاق وضعف شبكة الصرف صحي بناء على ذلك، تم اقتراح جملة من التدخلات العمرانية النقطية الموجهة تستجيب لحاجيات السكان.

وتراعي الإمكانيات الفعلية للموقع، من أبرزها:

فصل المياه مستعملة ومياه الامطار.

إنشاء مواقف للسيارات في نقاط استراتيجية.

إعادة تهيئة بعض الفضاءات العشوائية وتحويلها إلى مرافق مهيكلة أو مساحات خضراء.

تعزيز الترابط الوظيفي بين الحي و المحيط مجاور

تبرز هذه المعالجة التنفيذية أهمية المشروع بوصفه خطوة عملية نحو استرجاع التوازن العمراني وتحسين إطار العيش في الحي، كما تؤكد

على ضرورة تبني مثل هذه التدخلات الميدانية المدروسة ضمن السياسات المحلية للتخطيط الحضري، لما لها من دور فعال في معالجة مشاكل عمرانية مزمنة، وتوفير فضاء حضري أكثر مرونة ونجاعة واستدامة.

وخاتمة عامة:

يمثل الغمر بمياه الأمطار أحد أبرز الإشكاليات الحضرية التي تعاني منها العديد من المدن الجزائرية، خاصة في الأحياء التي تعرف توسعا عمرانيا سريعا وضعفا في تهيئة شبكات الصرف، وهو ما ينطبق على حي سينيا بمدينة تيارت، حيث أصبحت ظاهرة تجمع مياه الأمطار تشكل خطرا حقيقيا على السكان والبنية التحتية والحركة اليومية داخل الحي. وتتجلى آثار هذه الظاهرة في تعطل حركة المرور، وتدهور الطرقات، وإلحاق أضرار بالمساكن والتجهيزات، إضافة إلى التأثير السلبي على الجانب البيئي والصحي للسكان.

وفي هذا الإطار، جاءت هذه الدراسة كمحاولة لتشخيص واقع حي سينيا وفهم مختلف العوامل المؤدية إلى تفاقم مشكلة الغمر، من خلال الاعتماد على المعايينات الميدانية والتحليل العمراني والطبوغرافي للحي، قصد الوصول إلى حلول عملية تساهم في الحد من هذه الظاهرة وتحسين ظروف العيش داخل النسيج الحضري.

وقد أظهرت الدراسة أن مشكل الغمر يعود إلى مجموعة من الأسباب المتداخلة، من بينها ضعف شبكة تصريف مياه الأمطار، غياب الصيانة الدورية للبالوعات والقنوات، التوسع العمراني غير المنظم، بالإضافة إلى استغلال بعض الأوعية الطبيعية للبناء، مما أثر على مسارات الجريان الطبيعي للمياه داخل الحي. كما ساهمت الوضعية الطبوغرافية لبعض المناطق المنخفضة في زيادة حدة تجمع المياه أثناء التساقطات الغزيرة.

وانطلاقاً من هذه المعطيات، تم اقتراح مجموعة من التدخلات التهيئية الهادفة إلى التقليل من مخاطر الغمر وتحسين فعالية تصريف المياه، وذلك من خلال:

.فصل شبكة تصريف مياه الأمطار ومياه اسطح عن شبكة تصريف مياه مستعملة.

.إنشاء قنوات وبالوعات إضافية بالمناطق الأكثر تضرراً.

.تهيئة الطرقات والأرصعة بما يضمن سهولة تصريف المياه.

.تعزيز عمليات الصيانة الدورية ومراقبة الشبكات الحضرية.

إن معالجة مشكلة الغمر بحي سينيا لا تقتصر على حلول تقنية ظرفية فقط، بل تستدعي تبني رؤية عمرانية شاملة تقوم على التخطيط الحضري المستدام واحترام الخصائص الطبيعية للمجال، مع ضرورة التنسيق بين مختلف الهيئات المحلية وإشراك السكان في الحفاظ على المحيط الحضري.

وفي الأخير، نأمل أن تساهم هذه الدراسة في إبراز أهمية التهيئة الحضرية في مواجهة أخطار الغمر الحضري، وأن تكون منطلقاً لدراسات ومشاريع مستقبلية أكثر فعالية تهدف إلى تحسين جودة الحياة وتحقيق تنمية حضرية مستدامة بمدينة تيارت وبمختلف المدن الجزائرية الأخرى التي تعاني من نفس الإشكالية.

10 المراجع:

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة وتعمير

مذكرة تخرج بعنوان التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة حالة مدينة بسكرة ، لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية ، تخصص مدن و مشروع حضري ، جامعة العربي بن مهيدي - ام البواقي 2014 / 2015

د. خلف الله بوجمعة ، كتاب العمران و المدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع - عين مليلة ، 2005

محاضرات الاستاذ مصطفى مدوكي ، مفاهيم عامة حول المدينة ، ورشة العمران التخطيط والتهيئة الحضرية ، قسم الهندسة المعمارية ، جامعة محمد خيضر - بسكرة

مذكرة تخرج بعنوان اعادة تهيئة مخطط شغل الارض 03 زعرورة بمدينة تيارت لتقليل من ازدحام مروري

مذكرة تخرج بعنوان تهيئة مخطط شغل الارض 05 للتجمع الحضري كارمان بمدينة تيارت

المرسوم التنفيذي -91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي

Brahim benyoucef: Analyse urbaine Elément de méthodologie". Office des publications universitaires 1995.

A.Zucchelle: Introduction à l'urbanisme opérationnel et composition urbain, volume 2, office des publications universitaires, Alger, 1984. PAGE: 32

ARC GIS

