الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: المدينة والعمران



ميدان: الهندسة المعمارية العمران ومهن المدينة

تخصص: عمران

مشروع تخرج لنيل شهادة ليسانس أكاديمي

تحت عنوان:

إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي

-حي سيدي عمارة- بمدينة المسيلة

من إعداد الطالبتين:

✓ عمرون دنيا

✓ ولدأعمر فريال

لجنة المناقشة :

• د. فايد البشير	جامعة المسيلة	رئيسا
• د.بركات زين العابدين	جامعة المسيلة	مشرفا ومقررا
• د.حجاب المداني	جامعة المسيلة	مناقشا
• د.هوبيب حنان	جامعة المسيلة	مشرفة مساعدة

السنة الجامعية : 2026/2025

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى

(يَاأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُواْ إِذَا قِيلَ لَكُمُ تَفَسَّحُواْ فِي الْمَجَالِسِ فَافْسَحُواْ يَفْسَحِ اللَّهُ لَكُمْ وَإِذَا قِيلَ انشُزُواْ فَانشُزُواْ يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ ءَامَنُواْ مِنكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُواْ الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ)

سورة المجادلة (11)

وقال تعالى :

(أَمَّنْ هُوَ قَانِتٌ ءَانَآءَ اللَّيْلِ سَاجِدًا وَقَائِمًا يَحْذَرُ الْآخِرَةَ وَيَرْجُواْ رَحْمَةَ رَبِّهِ. قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ إِنَّمَا يَتَذَكَّرُ أُولُواْ الْأَلْبَابِ)

سورة الزمر (09)

الشكر والتقدير

الحمد والشكر لله الحي القيوم أولا وأخيرا وامتثالا لقوله

" صلى الله عليه وسلم "

(من لايشكر الناس لايشكره الله)

أتوجه بجزيل الشكر وجميل العرفان للأستاذ " بركات زين العابدين " الذي تكرم بقبول الاشراف على هذه المذكرة وعلى جميع التوجيهات والملاحظات والنصائح

كما لايفوتنا أن نتقدم بوافر التقدير والاحترام للاعضاء اللجنة المحترمين على عناء قراءة المذكرة وقبولها وتصويبها

وكذلك نتقدم بخالص الشكر الى كل من درسنا من أساتذة " معهد تسيير التقنيات الحضرية " بجامعة ـالمسيلةـ

جزاهم الله كل خير

وفي الأخير نشكر كل من قدم لنا يد العون والمساعدة من قريب أو من بعيد ونسأل الله عزوجل أن يجعل ذلك في ميزان حسناتهم انه قريب مجيب .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ ﴾

صدق الله العظيم

.الحمدُ لله الذي وهبني القوة بعد الضعف، والنور بعد العتمة، والطمأنينة بعد كل خوف

الحمدُ لله على لطفه الخفي الذي رافقني في كل خطوة، وعلى رحمته التي كانت تسند قلبي كلما شعرتُ أن الطريق أثقل من قدرتي.

ها أنا اليوم أصل إلى محطة كنت أراها بعيدة بعد ليال طويلة من التعب بعد دموع أخفيتها خلف ابتسامتي وبعد صبر لم يكن براهأحد سوى الله.

...إلى أمي الحبيبة نجاة

...إلى القلب الذي كان يدعو لي دائمًا، وإلى المرأة التي آمنت بي حتى حين فقدتُ إيماني بنفسي

.أهديكِ هذا النجاح لأنكِ كنتِ السبب بعد الله في وصولي إلى هنا

إلى أبي العزيز عمرون عبد اللطيف

الى الرجل الذي علمني ان الصبر قوة و أن التعب لاجل الأيام لايضيع الى سندي وأماني بعد الله شكرا لانك كنت دائما اليد التي تدفعني الى الامام والقلب الذي يحمل عني ثقل الحياة هذا الإنجاز يحمل من تعبك ودعمك اكثر من جهدي

إلى إخوتي وأخي :

الى الذين كانوا دفئا في أيامي الباردة وشاركو معي تفاصيل هذا الطريق شكرا لانكم كنتم دائما بقربي

الى أساتذتي الكرام وزملائي الاعزاء الى من كانوا نور هذا الطريق، أساتذةً علّموا بإخلاص، وزملاء شاركوني التعب والأمل واللحظات الجميلة

شكرًا لكل دعم، لكل كلمة، ولكل أثرٍ جميل بقي في هذا المشوار. كنتم جزءًا من هذا النجاح وسببًا في جماله.

...وإلى زميلتي العزيزة ولد أعمر فريال، التي رافقتني طيلة هذه الأعوام وشاركتني تعب هذا المشوار وفرحته

.شكرًا لوجودك الدائم ولمرافقتك الصادقة

...وإلى نفسي

...إلى تلك الفتاة التي كانت تخفي خوفها خلف صمتها، وتبتسم رغم التعب، وتكمل الطريق رغم كل شيء

.أهديكِ هذا النجاح لأنكِ لم تستسلمي، ولأنكِ كنتِ تؤمنين دائمًا أن بعد الصبر فرجًا جميلًا من الله

...وفي الختام

الحمد لله على حلمٍ أصبح حقيقة، وعلى فرحةٍ جاءت بعد صبر، وأسأل الله أن يجعل هذا النجاح بداية خيرٍ وتوفيقٍ ونجاحات لا تنتهي.





عمرون دنيا

الاهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا ما كنت لافعل هذا لولا فضل الله فالحمد لله على البدء والختام (وَآخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ)

الى ابي الغالي رحمه الله الى الذي زين اسمي باجمل الالقاب،الى من كننه الله بالهبة والوقار وعلمني العطاء بدون انتظار..الى من احمل اسمه بكل افتخار.. ارجو من الله ان يرحمك ويجعلك من اهل الجنة وستبقى كلماتك نجوم اهتدي بها اليوم وفي الغد والى الابد

الى أمي الحبيبة الى ملاكي في الحياة... الى بسمة الحياة وسر الوجود الى من كان دعائها سر نجاحي الى اغلى الحبايب

والى أخواتي دينة , صارة , صغيرتي رشا الى من شددت تعضدي بهم فكانوا لي ينابيع ارتوي الى خيرة ايامي وصفوتها

الى خالتي العزيزة وزوج خالتي الكريم سيظل دعمكما و كرمكما من اجمل ما رافقني في مشواري،اسال الله ان يبارك لكما ويجازيكما عني كل خير

الى روح عمي الغالي الى ذكراك الغالية، سائلاً الله أن يتغمدك بواسع رحمته ويجعل مقامك في أعلى الجنان

الى جدتي وجدي الحبيبان والى من كانا رمز للحنان ودفء للعائله حفظكما واطال الله في عمركما

الى زميلتي الغالية "عمرون دنيا " التي كانت رفيقة دربي في هذا العمل، والتي تقاسمت معي التعب والنجاح، شكراً لك على الدعم والمساندة في كل خطوة. هذا الإنجاز هو ثمرة جهودنا المشتركة.

إلى أستاذي المشرف"بركات زين العابدين " تقديراً لجهودك وتوجيهاتك القيمة ومرافقتك لنا طوال إنجاز هذه المذكرة، أتقدم لك بخالص الشكر والامتنان، راجيةً لك دوام التوفيق والنجاح.

إلى كل من شاركنا هذه الرحلة بدعوة صادقة أو كلمة طيبة أو دعمٍ لا يُنسى، شكراً لكم من القلب. وإلى صديقتي الغالية " كريطس شروق" ، كنتي أجمل ما في هذا المشوار.

ولدأعمر فريال



I/ فهرس المحتويات

الترقيم	العنوان	رقم الصفحة
	الشكر والتقدير	
	الاهداء	
I	فهرس المحتويات	I
II	فهرس الجداول	V
III	فهرس المخططات	VI
IV	فهرس الاشكال	VII
V	فهرس الصور	VIII
	الفصل التمهيدي	
1	المقدمة العامة	01
2	الإشكالية	02
3	الفرضيات	03
4	أهداف الدراسة	03
5	أسباب ودوافع اختيار الموضوع	04
6	منهجية البحث	04
7	وسائل وتقنيات البحث	05
8	هيكلة المذكرة	06
	الفصل الأول : مفاهيم عامة	
	تمهيد	08
1	مفاهيم ومصطلحات	09
1-1	مفهوم العمران	09
2-1	مفهوم المدينة	09

3-1	مفهوم الحي	10
4-1	التعمير	10
5-1	العمليات العمرانية	11
6-1	التدخلات العمرانية	12
1-6-1	التهيئة العمرانية	12
2-6-1	اعادة التهيئة	12
3-6-1	إعادة الهيكلة	13
4-6-1	التكثيف العمراني	13
7-1	مخطط شغل الأراضي	13
1-7-1	مفهومه	13
2-7-1	أهدافه	14
الفصل الثاني : الدراسة التحليلية –مدينة المسيلة–		
	تمهيد	**17**
1	دراسة الموقع	17
1-1	الموقع الجغرافي	17
2-1	الموقع الفلكي	18
3-1	الموقع الإداري	18
2	المعطيات الجيولوجية	19
1-2	الزلزال	19
3	طبوغرافية المنطقة	19

4	نشأة وتطور النسيج الحضري لبلدية المسيلة	19
5	القطاعات العمرانية في بلدية المسيلة	22
	خلاصة الفصل	25
الفصل الثالث : الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي –سيدي عمارة–		
	تمهيد	**27**
1	تقديم حي سيدي عمارة	27
2	نشأة حي سيدي عمارة	27
3	الموقع الجغرافي	28
4	مراحل التطور التاريخي واتجاه التوسع	28
5	المنافذ	31
6	الطبيعة القانونية للعقار	32
7	الارتفاقات	35
8	الدراسة السكانية	36
1-8	المعطيات السكانية	36
9	التحليل العمراني	36
1	دراسة الاطار المبني والغير مبني	36
1-1	الاطار المبني	38
1-1-1	السكنات	38
2-1-1	الحالة الفيزيائية للسكنات	39
3-1-1	ارتفاع السكنات	41
4-1-1	واجهات السكنات	43
5-1-1	التجهيزات	44

2-1	الاطار الغير المبني	46
1-2-1	الطرقات	46
2-2-1	المواقف والارصفة	48
3-2-1	مساحات اللعب	52
2	التأثيث العمراني	53
1-2	مقاعد الجلوس	53
2-2	حاويات النفايات	55
3	الشبكات المختلفة	55
1-3	شبكة الصرف الصحي	55
2-3	شبكة المياه الصالحة للشرب	56
3-3	خدمات شبكة الكهرباء	56
	خلاصة الفصل	58
الفصل الرابع : المشروع التنفيذي		
	تمهيد	**60**
1	البرمجة العمرانية	60
1-1	برمجة التجهيزات	61
2-1	برمجة المساحات الخضراء وساحات اللعب	62
2	دراسة الطبيعة القانونية للعقار	62
1-2	نزع الملكية من اجل المنفعة العامة	62
2-2	حق الشفعة	
3-2	دراسة الجيوب الشاغرة	63
3	التدخل	64

1-3	مخططات تفصيلية لموقع التدخل	66
4	دفتر الشروط	69
	خلاصة الفصل	71
	خاتمة	72

II/ فهرس الجداول

الترقيم	العنوان	رقم الصفحة
1	أصحاب الملكية الخاصة –حي سيدي عمارة–	33
2	معدل شغل المسكن لمخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	36
3	المساحات المبنية والغير مبنية –حي سيدي عمارة–	37
4	الحالة الفيزيائية للسكنات في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	39
5	نسبة التجهيزات في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	44
6	مساحات الطرقات في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	47
7	مساحة المساحة الخضراء في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	50
8	مساحة ساحة اللعب في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	52
9	المعطيات الجغرافية والسكانية لاعداد البرمجة العمرانية	60
10	المساحة المخصصة لكل تجهيز في مخطط شغل الأرضي –حي سيدي عمارة–	60

III/ فهرس المخططات

الترقيم	العنوان	رقم الصفحة
1	موقع مدينة المسيلة	18
2	طبوغرافيا بلدية – المسيلة –	19
3	تطور النسيج الحضري لمدينة– المسيلة–	22
4	القطاعات العمرانية لمدينة – المسيلة–	24
5	مخطط موقع شغل الأراضي– حي سيدي عمارة–	28
6	مراحل تطور مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	30
7	المنافذ الموجودة في مخطط شغل الراضي –حي سيدي عمارة–	32
8	الطبيعة القانونية للعقار في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	34
9	ارتفاقات مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة –	35
10	الاطار المبني والغير مبني في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	38
11	الحالة الفيزيائية للسكنات في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	41
12	عدد طوابق السكنات في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	42
13	واجهات السكنات لمخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	44
14	تصنيف التجهيزات في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	46
15	تصنيف الطرقات في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	48
16	توزيع المواقف والارصفة على مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة –	49
17	توزيع المساحات الخضراء في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي	51

	عمارة–	
18	توزيع ساحات اللعب في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة – .	53
19	الشبكات المختلفة لمخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	57
20	المخطط الابتدائي لاماكن التدخل	64
21	المخطط التفضيلي لاماكن التدخل	65

IV/ فهرس الاشكال

الترقيم	العنوان	رقم الصفحة
1	أصحاب الملكية في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة	33
2	نسبة توزيع الاطار المبني والغير المبني في مخطط شغل الأراضي – حي سيدي عمارة –	37
3	نسبة حالة السكنات في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	39
4	نسبة التجهيزات من المساحة الكلية لمخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	45
5	نسبة الطرقات في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة –.	47
6	نسبة المساحات الخضراء في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة –	50
7	نسبة ساحة اللعب في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–	52

V/فهرس الصور

الترقيم	العنوان	رقم الصفحة
1	المنفذ الرئيسي	31
2	المنفذ الثانوي	31
3	سكنات في حالة جيدة	40
4	سكنات في حالة متوسطة	40
5	سكنات في حالة هشة	40
6	طابق أرضي	42
7	طابق أرضي +طابق أول	42
8	طابق أرضي +طابقين	42
9	مبنى ذات واجهة	43
10	مبنى ذات واجهتين	43
11	مبنى ذات ثلاث واجهات	43
12	مبنى ذات أربع واجات	43
13	مسجد	45
14	عيادة	45
15	ابتدائية	45
16	طريق رئيسي	47
17	طريق ثانوي	47
18	طريق ثالثي	47
19	الرصيف	49

20	الموقف المائل	49
21	المساحات الخضراء	51
22	ملعب	52
23	مقاعد الجلوس	54
24	الرمي العشوائي للنفايات	55
25	صورة ثلاثية الابعاد للابتدائية	67
26	صورة ثلاثية الابعاد لمركز البريد	68

الفصل التمهيدي :

مدخل عام

مقدمة :

تُعدّ المدينة فضاءً حضريًا حيًا ومعقّدًا، تتداخل فيه مختلف العناصر وتتكامل وظائفه لتلبية حاجيات السكان اليومية. فهي لا تقتصر على المباني والطرقات فقط، بل تشمل أيضًا فضاءات مفتوحة ومرافق مختلفة تساهم في تحقيق نوع من التوازن في حياة الأفراد. كما أنّ المدينة تعرف تغيرات مستمرة نتيجة التوسع العمراني والنمو السكاني المتزايد، وهو ما يعكس حركيتها وتطورها الدائم.

لكن هذا النمو، رغم أهميته، لا يكون دائمًا منظمًا، إذ غالبًا ما ترافقه عدة مشاكل، مثل نقص التجهيزات، تدهور البنية التحتية، وسوء استغلال الفضاءات، الأمر الذي ينعكس سلبًا على راحة السكان وجودة عيشهم. ومع تزايد هذه الوضعيات، أصبحت الحاجة ملحّة لإيجاد حلول تخطيطية تساعد على تحسين الوضع القائم وإعادة التوازن للمجال الحضري.

وفي هذا الإطار، تبرز إعادة التهيئة كأحد الحلول الأساسية التي تهدف إلى تحسين الفضاءات الحضرية الموجودة، من خلال إعادة تنظيمها وتأهيلها، وتطوير مرافقها، واستغلال إمكانياتها بشكل أفضل. كما تسعى إلى خلق نوع من الانسجام بين مختلف الوظائف داخل المدينة، بما يساهم في تحسين الإطار المعيشي للسكان.

وعليه، أصبحت إعادة التهيئة ضرورة لا يمكن الاستغناء عنها، خاصة في ظل النمو السريع وغير المنظم الذي تعرفه العديد من المدن، حيث تمثل وسيلة فعّالة لإعادة الاعتبار للمجال الحضري وضمان استمراريته بشكل متوازن ومستدام.

كما تأتي هذه المذكرة لتطبيق هذه المبادئ العامة على مخطط شغل الأراضي " سيدي عمارة " بمدينة المسيلةحيث يتم تشخيص الواقع الميداني بدقة ثم اقتراح حلقة متكاملة من التدخلات العمرانية والتقنية والتنظيمية والتقنية .

حيث تنقسم الدراسة الى فصل تمهيدي وأربعة فصول رئيسية :

- **الفصل التمهيدي :** مدخل عام لمحور الدراسة

-**الفصل الاول :** تتناول مفاهيم عامة ومصطلحات أساسية

-**الفصل الثاني :** يتم تقديم دراسة تحليلية لمدينة المسيلة

-**الفصل الثالث :** يتم تقديم دراسة تحليلية حول مجال الدراسة مخطط شغل الاراضي " حي سيدي عمارة"

الفصل الرابع : المشروع التنفيذي يتم فيه تحديد مشاكل منطقة الدراسة مع توضيح مناطق التدخل وانشاء مخطط التهيئة المقترح مع وضع دفتر الشروط .

01- الإشكالية :

* تشهد معظم المدن الجزائرية تحولات متسارعة في المجالين العمراني والحضري، نتيجة التوسع العمراني الكبير وتزايد وتيرة الهجرة من الأرياف نحو المدن، وهو ما يُعرف بظاهرة التحضر. وقد أفرز هذا الواقع جملة من التحديات المعقدة في مجالي التخطيط العمراني وتسيير الفضاءات الحضرية.

وفي ظل تفاقم أزمة السكن، سعت الدولة إلى تبني استراتيجيات مختلفة تهدف إلى توفير السكن والاستجابة لمتطلبات المواطنين، من خلال اعتماد سياسات سكنية متنوعة. غير أن هذه السياسات، رغم أهميتها، أفرزت آثارًا وانعكاسات متعددة على الوضعية العمرانية، من أبرزها إهمال الفضاءات الخارجية، ونقص التهيئة الحضرية، وتدهور الإطار المبني

ومن بين هذه المدن الجزايرية نجد مدينة المسيلة والتي تتجلى فيها المشاكل بوضوح اذ تعاني من العديد من النقائص منها اهمال افضاءات الخارجية " مساحات خضراء ، مساحات لعب ..... الخ ويعد مخطط شغل الاراضي " حي سيدي عمارة " الواقع في جهة الجنوب الشرقي لبلدية المسيلة نموذجا لمجال عمراني يواجه العديد من التحديات المرتبطة بنقص التهيئة وفقدانه للاهتمام من طرف السكان والجماعات المحلية ومن خلال دراستنا لمخطط شغل الاراضي " سيدي عمارة " نهدف اللى تسليط الضوء على هذه القضية ، حيث يظهر المخطط قصورا في التهيئة وهو مايستدعي التدخل .

ولمعالجة هذه الاشكالية يمكننا طرح التساؤلات التالية :

– ماهي العوامل التى أدت الى تدهور مخطط شغل الأراضي " حي سيدي عمارة "

-02- فرضيات الدراسة :

كاجابة افتراضية على التساؤل المطروح تقترح الفرضية الاتية :

- تعود أسباب أو عوامل تدهور مخطط شغل الأراضي " حي سيدي عمارة " بالمدينة الى التوسع العشوائي الذي يفتقر الى التنظيم مما أدى الى ظهور فجوات .

–يمكن لعملية إعادة التهيئة أن تساهم بشكل كبير في تغيير التدهور الحاصل في مخطط شغل الأراضي " حي سيدي عمارة " ومن خلال تطبيق استراتيجيات التي تساهم في الحد من المشكلات المرتبطة بالتنظيم ويعيد للمخطط توازنه وجودنه .

03- أهداف الدراسة :

إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي " حي سيدي عمارة " لمدينة المسيلة وذلك من خلال تحليل ودراسة الفضاءات الخارجية مع العمل على توزيعها وتوظيفها بما يخدم متطلبات التنمية العمرانية .

الكشف عن الأسباب الحقيقية للتدهور العمراني ، بما في ذلك التداخل العشوائي للاستخدامات ونقص البنية التحتية والتنسيق

. إعادة خلق جانب جمالي وتحقيق الانسجام بما يتماشى مع منطقة الدراسة .

04 . أسباب اختيار الموضوع :

- كون أن الموضوع ذو أهمية كبيرة في مجال العمران .
- قلة الدراسات التي تتناول إعادة تهيئة المخططات العمرانية محليا .
- محاولة معرفة المشاكل التي يعاني منها هذا المخطط مع محاولة إيجاد حلول.
- رغبة الطالبتين في المساهمة في اقتراح حلول واقعية قابلة للتطبيق .
- الحاجة الى إعادة تهيئة وتحسين المحيط العمراني .
- ضعف الخدمات والتجهيزات العمومية .

05- منهجية البحث :

بعد تحديد إشكالية الدراسة وأبعادها، تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي كإطار منهجي رئيسي، نظراً لملاءمته لطبيعة الموضوع، حيث يهدف إلى تقديم قراءة شاملة ودقيقة للوضع الراهن لمخطط شغل الأراضي " حي سيدي عمارة " بمدينة المسيلة ، مع تحليل مختلف العوامل المؤثرة في تشكيله، وتحديد الإشكالات المرتبطة بجودة البيئة العمرانية.

06- وسائل وتقنيات البحث المعتمدة :

➢ الزيارات الميدانية:

تم إجراء خرَجات ميدانية لمعاينة الموقع، بهدف تقييم وضعيته الحالية، خاصة ما يتعلق بالبنية التحتية والفضاءات المفتوحة.

➢التوثيق الميداني:

الاعتماد على تقنيات التصوير الفوتوغرافي لتسجيل الوضع العمراني القائم بدقة، وتوثيق مختلف مكوناته.

➢**الملاحظة المنظمة:**

توظيف أسلوب الملاحظة المباشرة لدراسة الأنماط المختلفة للأنسجة العمرانية (المباني، الطرق، المساحات الخضراء، والفضاءات الخارجية)، مع تدوين الملاحظات بشكل منهجي قصد تحديد نقاط القوة ومواطن القصور في التخطيط الحضري.

➢**المقابلات والاستبيانات:**

إجراء مقابلات مع الفاعلين المحليين والمختصين في مجال التهيئة العمرانية، بهدف جمع معطيات نوعية حول أبرز التحديات والعوامل المؤثرة في تدهور المخطط.

➢ **التحليل الوثائقي والقانوني:**

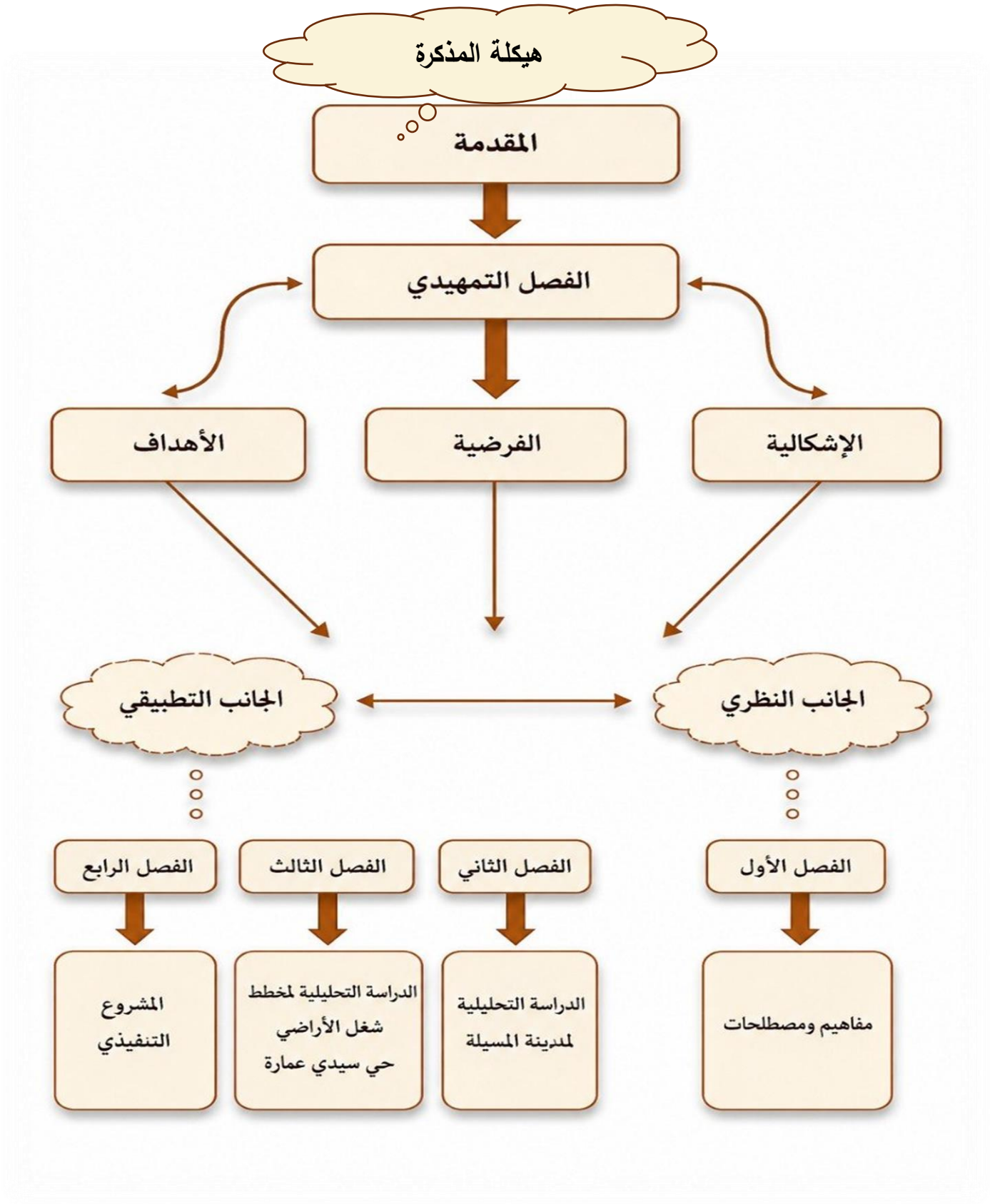
دراسة وتحليل الوثائق الرسمية، بما في ذلك المخططات الفنية والتقارير التقنية، لتحديد الإطار القانوني والتنظيمي المؤطر للمخطط.

➢**تحليل البيانات الإحصائية:**

استغلال المعطيات الإحصائية والدراسات السابقة لدعم نتائج الدراسة الميدانية وتعزيز مصداقية التحليل.

➢**تقنيات التحليل الرقمي:**

استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) وبرامج تحليل البيانات المكانية، من أجل دراسة توزيع استعمالات الأرض، وتقييم مدى كفاءة استغلال المجال العمراني داخل المخطط.


هيكلة المذكرة
المقدمة
الفصل التمهيدي
الأهداف
الفرضية
الإشكالية
الجانب التطبيقي
الجانب النظري
الفصل الرابع
الفصل الثالث
الفصل الثاني
الفصل الأول
المشروع التنفيذي
الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي حي سيدي عمارة
الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة
مفاهيم ومصطلحات

الفصل الأول :

مفاهيم عامة

تمهيد :

سنتطرق في هذا الفصل إلى تعميق الفهم النظري لموضوع الدراسة عبر استعراض وتحليل أبرز المفاهيم والمصطلحات العمرانية ذات الصلة، ضمن مقاربة منهجية متكاملة تهدف إلى ضبط الإطار المفاهيمي للدراسة. ومن شأن هذه الخلفية النظرية أن تشكّل قاعدة علمية شاملة تُسهم في تفسير معطيات المشروع التنفيذي وتحليله بطريقة منهجية دقيقة.

1-المفاهيم والمصطلحات:

1-1 مفهوم العمران:

"هو مجموع المبادئ والقيم والوسائل ومضمون السياسات العمرانية المطبقة أو المقترحة في مختلف المضامين التاريخية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية وحقل تطبيقه الرئيسي يتمثل في المدينة" .[1]

حيث عرفه المهندس الاسباني "سيردا كعلم هدفه تنظيم فضاء المدينة أو مجالها من حيث السكن والعمل والترفيه وشبكة النقل والتبادلات .....,للحصول على أحسن توظيف وتحسين العلاقات الاجتماعية وهي تتضمن مجالين نظري وتطبيقي الذي يتمثل في جميع التدخلات الموجودة على النسيج العمراني [2]."

1-2-مفهوم المدينة

"المدينة عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية هندسية وفلسفية ايديولوجية ورمزية وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور ابراز الجماليات التي تجذب الناس والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام ".

كما أشار اليها "ابن خلدون بأنها القرار ، أي مكان الاستقرار الذي يتخذه الامم عند الحصول على الغاية المطلوبة من الرخاء ودواعيه فتأثر السكينة وتوجه الى اتخاذ المنازل للقرابة "[3]

[1]1-ALBERTO ZUCCHELIE.introduction a l'urbanisme opérationnel.volume 1 page 68'

[2]_MOUAOUIA SAIDOUNI,eléments d'`introductioin a l'urbanisme.p255.casbah editions

[3]بوسنان رستم ،علوش ياسين ،تيطراوي عبد الرزاق :القصر المقترح "اعوماد"ميزاب بين الانقطاع والتوصل، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تخصص تسيير المدن جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ،دفعة 1008،ص7

أما "راتزل فقد عرفها على أنها بمثابة نتائج أو محصلة ذات تفاعل ايكولوجي صادرعن فعل الانسان واثره العمراني في البيئة الطبيعية وتغيرها الدائم لانماط حياته."[4]

1-3-مفهوم الحي :

"يعرف الحي على أنه جزء من المدينة يحدد على أساسه تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيلته وعدد السكان المقيمين به."[5]

1-4- التعمير :

ان التعمير هو فرع من الفروع الخاصة للقانون الإداري. ويتمثل في مجموع الإجراءات التقنية والقانونية التي تهدف إلى جعل الإطار المكاني للحياة الاجتماعية أكثر ملائمة لحاجيات الأفراد. إن فهم التعمير كأسلوب لتنظيم وإدارة المدينة وريفها وكأداة لتجسيد مقتضيات وتوجيه لمخططات التعمير بنوعية البلدي وما فوق البلدي يقتضي تحديد تعريف للتعمير،غيرأن ذلك لايكون كافيا دون التطرق إلى خصائصه لكون أنه أساس الدراسات المرتبطة بتنظيم المجال واستغلاله أصبحت تتم انطلاقا من التعميروالقانون المؤطرله.[6]"

1-5-العمليات العمرانية:

"تُعدّ العمليات العمرانية من المفاهيم الأساسية في مجال التخطيط الحضري، حيث تشير إلى مجموع التدخلات والإجراءات التي تقوم بها السلطات العمومية أو الفاعلون العمرانيون (الدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات العمومية والخاصة) على المجال

[4]نفس المرجع السابق

[5]الجريدة الرسمية القانون 60-06 المؤرخ في 20فيفري 2006،العدد15.

[6]تكواشت كمال "التعمير من حيث المفهوم " مجلة الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الاغواط العدد 15

العمراني، قصد تنظيمه وتوجيه نموه والتحكم في تطوره، بما يحقق التوازن بين مختلف الوظائف الحضرية ويستجيب للحاجيات الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية للسكان.وتشمل العمليات العمرانية كل الأفعال التخطيطية، التقنية، القانونية والإدارية التي تمارس على الأرض الحضرية أو القابلة للتعمير"، مثل :

- شق الطرقات.
- تهيئة الشبكات المختلفة (الماء، الكهرباء، الصرف الصحي) .
- إنشاء الأحياء السكنية .
- إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية المتدهورة .
- تجديد المناطق القديمة .
- وتقسيم الأراضي للبناء . وذلك في إطار أدوات التهيئة والتعمير المعتمدة .

وتكمن أهمية العمليات العمرانية في كونها تمثل الأداة العملية لتجسيد سياسات التهيئة الحضرية على أرض الواقع، فهي لا تقتصر على التخطيط النظري، بل تتعداه إلى التنفيذ الميداني الذي يسمح بالتحكم في التوسع العمراني، الحد من البناء الفوضوي، تحسين الإطار المعيشي، وضمان استغلال عقلاني ومستدام للأراضي الحضرية كما تهدف العمليات العمرانية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الاستراتيجية، من بينها :

- ضمان انسجام النسيج العمراني.
- توفير السكن اللائق.
- تحسين الخدمات والمرافق العمومية.
- خلق فضاءات حضرية متوازنة .
- حماية البيئة الحضرية، والحفاظ على الموارد الطبيعية مع الأخذ بعين الاعتبار متطلبات التنمية المستدامة .

ومن الناحية الوظيفية، يمكن اعتبار العمليات العمرانية كحلقة وصل بين التخطيط العمراني والتنمية الحضرية، إذ تسمح بتحويل المخططات والوثائق العمرانية إلى مشاريع ملموسة على مستوى المجال، مما يجعلها أداة فعالة في توجيه التحولات المكانية والاجتماعية داخل المدن.

1-6-التدخلات العمرانية:

1-6-1 التهيئة العمرانية:

" هي جميع الترتيبات التي تقوم بها الهيئات العمومية خاصة من اجل تحسين المجال الاجتماعي الفيزيائي المكون من الافراد وكذا مختلف نشاطاتهم الفردية والجماعية زيادة على الأشياء المبنية و الأشياء المدروسة بالإضافة الى المجالات المحتمل استعمالها اذ ان المجال الاجتماعي الفيزيائي ذو خاصية تتمثل في انه طريقة احتمالية حول عملية التوسع العمراني التي تستدعي القيام بها عن طريق الاعمال التنفيذية وبشكل عام فان التهيئة الحضرية تغطي مجمل العمليات الجارية للتطبيق في المجال الاجتماعي الفيزيائي الحضري من اجل تحسينه وتنظيمه" .[7]

2-6-1 إعادة التهيئة:

"هي عملية ثانية تعطي مجمل التدخلات في المجال السوسيوفيزيائي الحضري قصد القيام بعدة عمليات عمرانية لتحسينه وتنظيمه، تتمثل في اقتراح برنامج التنمية تكون مكيفة ومتوازنة على المجال والتهيئة ولا تقتصر على الاستهداف ببنايات جديدة في المدينة وانما تتعداها الى بنايات ذات معايير اخذت بعين الاعتبار الاحتياطات والتنظيم".

[7]أوذينة فاتح ، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية ،مذكرة ماجيستير ، معهد تسيير التقنيات الحضرية مسيلة 2008 ص 86

1-6-3 إعادة الهيكلة:

"هي إعطاء تنظيم مختلف الوظائف العمرانية الموجودة وخلق وظائف جديدة وهذا الحيز مزود بهيكل جديد يسمح بتوزيع جميع الشبكات والفراغ العمراني الذي حدثت فيه عملية التدخل".

1-6-4-التكثيف العمراني:

"هي سياسة عمرانية تستعمل في اطار (P.o.s) تحدد وفق توجيهات A.P.D.U بواسطتها يتم التدخل وفق معايير معينة على مستوى الأراضي الشاغرة والفراغات الموجودة مابين البنايات ويتم باتباع أسلوب معين بتحديد c.o.s وC.E.S "[8]

1-7-مخطط شغل الأرض:

1-7-1-مفهومه:

لقدعرف المشرع الجزائري مخطط شغل الاراضي على النحو التالي:"هوذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوام استخدام الاراضي والبناءعليهاوفقا للتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الاراضي هوأداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الاحيان تراب بلدية كاملة أو

جزء منها تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد استخدام الاراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنايات الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به والمعبر عنه المترالمربع أو بالمتر المكعب من الاحجام،وحقوق البناء المرتبطة بملكية الاراضي والارتفاقات

[8].بختي صابر ، بن نوي ، سيف الدين (2022) دور المواطن في تسيير الفضاءات الخارجية حالة حي 100 مسكن البيرم -المسيلة ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الهندسة المعمارية جامعة محمد بوضياف المسيلة

المقررة عليها وكذا النشاطات المسموح بها،والمظهر الخارجي للبنايات، المساحات العمومية والخضراء،الارتفاقات والشوارع.[9]

1-7-2-أهدافه:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع او القطاعات او المناطق المعنية الشكل الحضري لتنظيم حقوق البناء واستعمال الأرض.
- يعين الكمية الدنيا والقصوى المسموح به والمعبر عنها بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء او بالمتر المكعب للحجم المبني أنماط البنايات المسموح واستعمالها بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي .
- تحديد المواضع المخصصة للمرافق والمنشئات ذات المنفعة العامة وكذا مسار ونمط مسالك الحركة.
- الارتفاقات ويحدد الاحياء الشوارع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها.
- يحدد CES. COS

[9]قانون 29-90 المادة 31

الفصل الثاني:

الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

مقدمة للفصل :

تُعرَّف المدينة على أنها تجمع بشري كثيف يتميّز بدرجة عالية من التعقيد البنيوي والتنظيم الوظيفي، حيث تتداخل فيه مختلف الأنشطة الإنسانية ضمن منظومة حضرية متكاملة. فهي ليست مجرد فضاء للسكن، بل تُعدّ مجالاً حيوياً تُمارس فيه الحياة اليومية بكل أبعادها، من تفاعلات اجتماعية وتبادلات اقتصادية إلى تعبيرات ثقافية تسهم في تحقيق التطور الحضري. وقد نشأت المدن عبر عمليات تخطيطية تُعدّ في جوهرها فناً موحد الأسس، غير أن تجلياتها تختلف من مدينة إلى أخرى تبعاً لخصوصياتها الجغرافية والتاريخية والاجتماعية.

وفي هذا الإطار، يهدف هذا الفصل إلى تقديم دراسة تحليلية معمّقة لمدينة المسيلة، من خلال قراءة عمرانية شاملة تسعى إلى تفكيك بنيتها وفهم ديناميكيات تطورها. وتعتمد هذه الدراسة على منهجية تجمع بين الملاحظة الميدانية واستثمار مختلف الوثائق والمخططات والخرائط التوضيحية، بهدف الكشف عن الخصائص الحضرية للمدينة وتتبع مسار تشكّلها وتحولاتها عبر الزمن.

1-تمهيدالفصل:

في هذا الفصل سنُجري دراسة تحليلية لمدينة المسيلة بهدف تقديم قراءة عمرانية شاملة ومتكاملة لها ، وذلك للتعرّف عليهابشكل أعمق من خلال تحديد موقعها الجغرافي والفلكي، ودراسة خصائصها السكانية،وأنماط السكن، وغيرها من العناصرالأساسية، بغية تكوين صورة واضحة ودقيقة عن المدينة، مع التركيز على مختلف الجوانب التي من شأنها أن تدعم وتثري معالجة موضوع البحث.

أولا: الدراسة التحليلية للمجال العمراني والطبيعي لمدينة المسيلة

1-الموقع:

1-1 الموقع الجغرافي:

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة،حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم،41 والطريق الوطني 40 والمجربالمائي(واد القصب) من أهم الاسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن .تقدر مساحة مجال منطقة الدراسة ب 232 كلم،² يشغله حوالي 299293 نسمة حسب تقديرات 2123 أي بمعدل 191 نسمة/كلم.²أما مدينة المسيلة فتقع ضمن التراب البلدي لبلدية المسيلة، تتربع على مساحةحيث قدرها: 24.0039كلم² وهو المجال المساحي الذي سيكون محور دراستنا، لتمثل نسبته 91.02% من إجمالي مساحة البلدية .

1-2 الموقع الفلكي:

تقع مدينة المسيلة فلكيا:

- بين دائرتي عرض : 34.22° ، و 36.20 ° شمال خط الاستواء.

-بين خطي طول : 4.65 ° و5.33 °شرق خط غرينيتش.

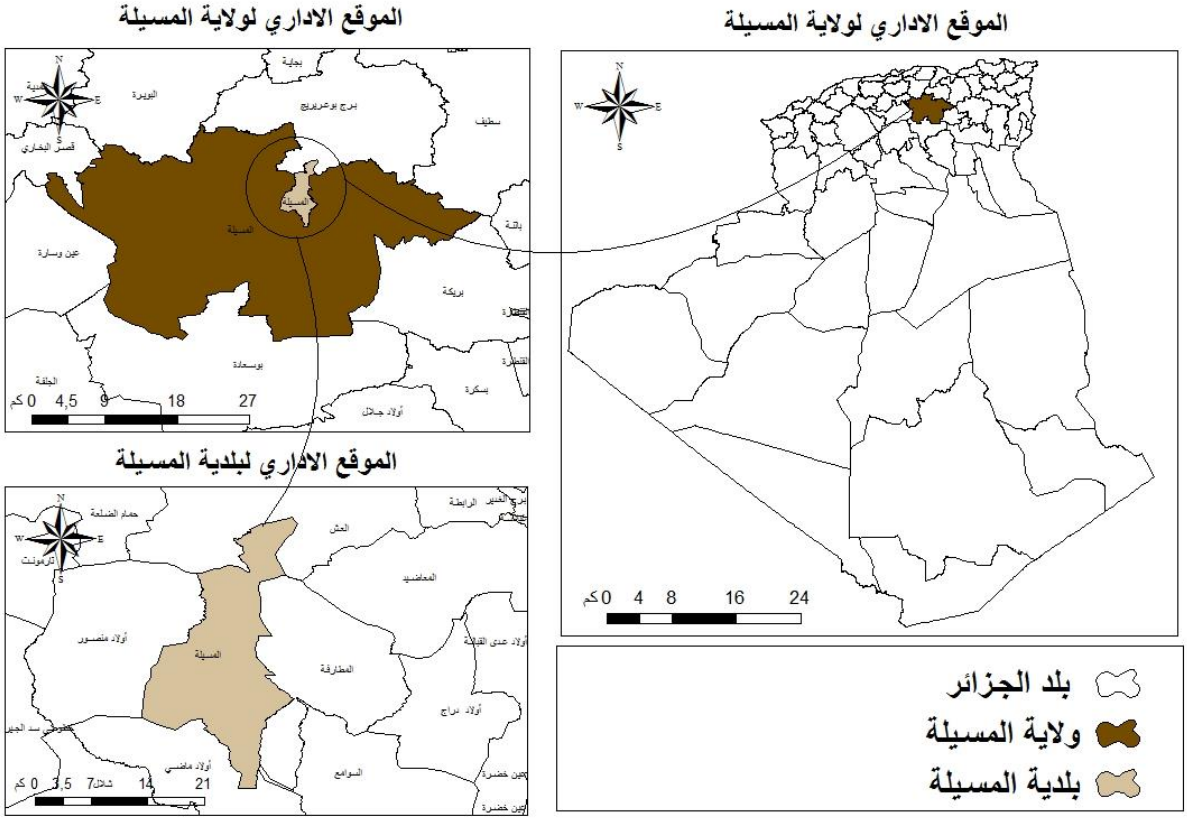
وبذلك تحتل موقعًا فلكيًا متميزًا، نظرًا لما تتمتع بها الدولة الجزائرية من امتداد طبيعي وجغرافي وفلكي واسع يمنحها تنوعًا وخصوصية في موقعها.

1-3-الموقع الاداري:

تقع مدينة المسيلة ضمن التراب البلدي للبلدية، حيث يحدها:

-من الشمال: بلدية العش -برج بوعريريج و من الجنوب :_بلدية ولاد ماضي و من الشرق: بلدية المطارفة وأولاد منصور ومن الغرب: بلدية ولاد منصور. (**أنظر إلى الخريطة)**

الخريطة رقم 01: موقع مدينة المسيلة



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج arc gis

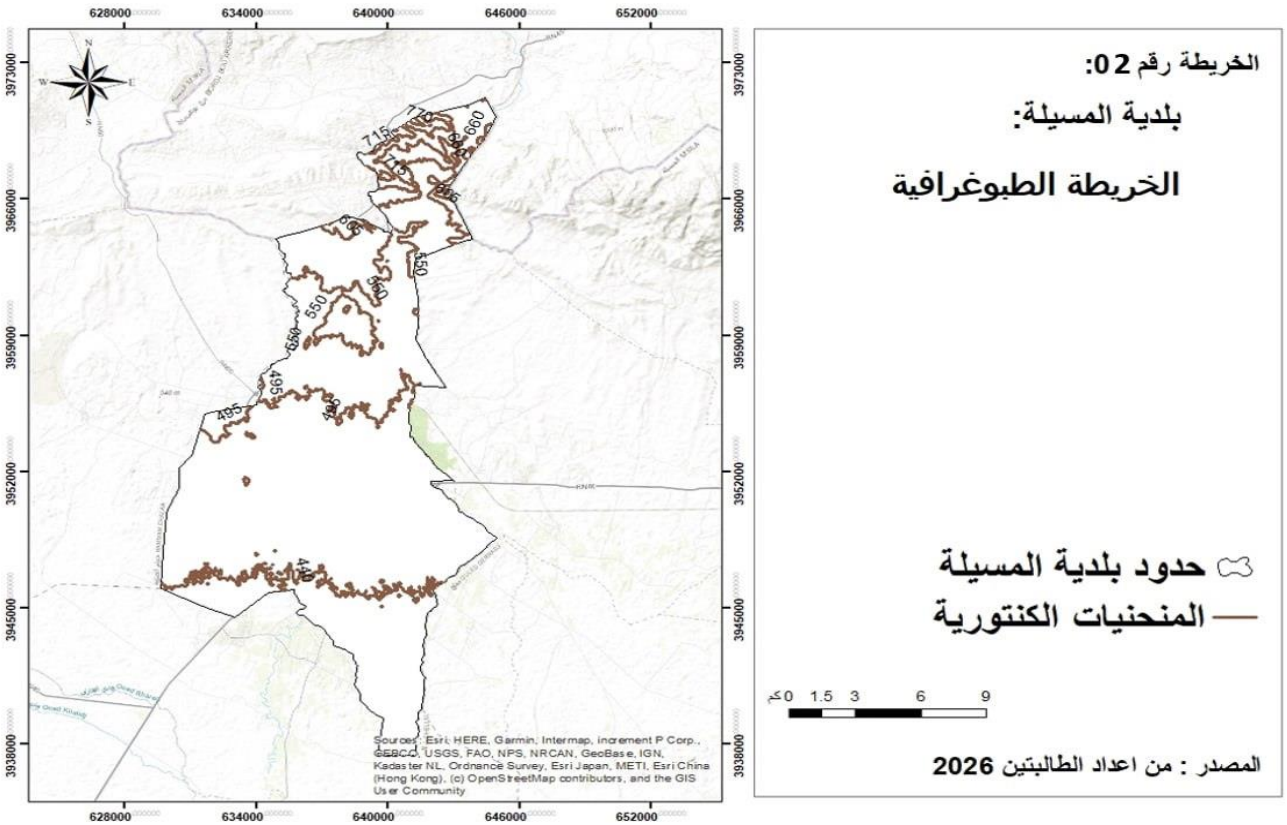
2-المعطيات الجيولوجية:

2-1 الزلزال:

تقع مدينة المسيلة ضمن المنطقة رقم(2) وفقا للخريطة الوطنية للزلزال، مايقتضي أن تُنفذ أعمال البناء والتعمير وفقا للمعايير والتقنيات
الخاصة بهذه المنطقة،لضمان السلامة ومقاومة الزلازل.

3-طبوغرافية المنطقة:

تتسم المدينة بطبوغرافية بسيطة ،إذ يغلب عليها الطابع المنبسط،مايسهّل عملية التوسع العمراني في مختلف الاتجاهات. وبصفة عامة ،يتخذ الانحدار اتجاهًا شمال-جنوب، حيث يزداد الارتفاع كلما اتجهنا نحو الشمال ويقلّب الاتجاه نحو الجنوب. ويتراوح الارتفاع داخل حدود البلدية بين 400 م و800 م،مايمنح المجال طابعًا ذا ارتفاع متوسط. **(أنظر إلى الخريطة)**



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج arc gis

04-نشأة وتطور النسيج الحضري لبلدية المسيلة :

تعرف مدينة المسيلة بأنها شهدت قفزة مجالية كبيرة تمثلت في توسّع و امتداد نسيجها الحضري في مختلف الاتجاهات، وبدرجة متفاوتة من منطقة الأخرى. وقد اتخذ هذا التوسع أشكالا عمرانية متقاربة من حيث النمط، حيث خضع في بعض المناطق لدراسات عمرانية مسبقة،بينماعرف في مناطق أخرى توسعا عشوائيا غير خاضع لقواعد التهيئة والتعمير، والمخططات الوقاية من الاخطار الطبيعية وقد جاء هذا التطوروفق نسق غيرمتوازن من حيث التنظيم والتخطيط، تتكون مدينة المسيلة من مجموعة من الوحدات الحضرية التي تشكّلت عبر مراحل تاريخية متعاقبة. وقد تأسست أول نواة عمرانية بالمدينة في حي *الكرا غلة *، الذي يعود الي الحقبة العثمانية غيرأن هذه النواة تم تدميرها بالكامل جرّاء الزلزال الذي ضرب المدينة سنة 1965، وأصبح يُعرف بأسم" الكدية"،والتي تُستغل حاليًا كسوق للخضر.

وخلال الفترة الاستعمارية،عرفت المدينة ظهور نمطين عمرانيين متميزين:

• **النمط الاول:** يعكس الطابع العربي الاسلامي كما يظهرفي أحياء **مثل:** (العرقوب،جنان الكبير،الكوش، الجباس) الحي الاداري حاليا ، فلاج النيلو،والتجزئة 817 مسكن. كانت هذه الاحياء مأهولة أساسا من طرف المواطنين الجزائريين، الذين كانوا يعرفون آنذاك بالأهالي وتتميز هذه الاحياء بأزقتها الضيقة، مع اعتماد الطين والخشب كمادتين رئيسيتين في البناء.

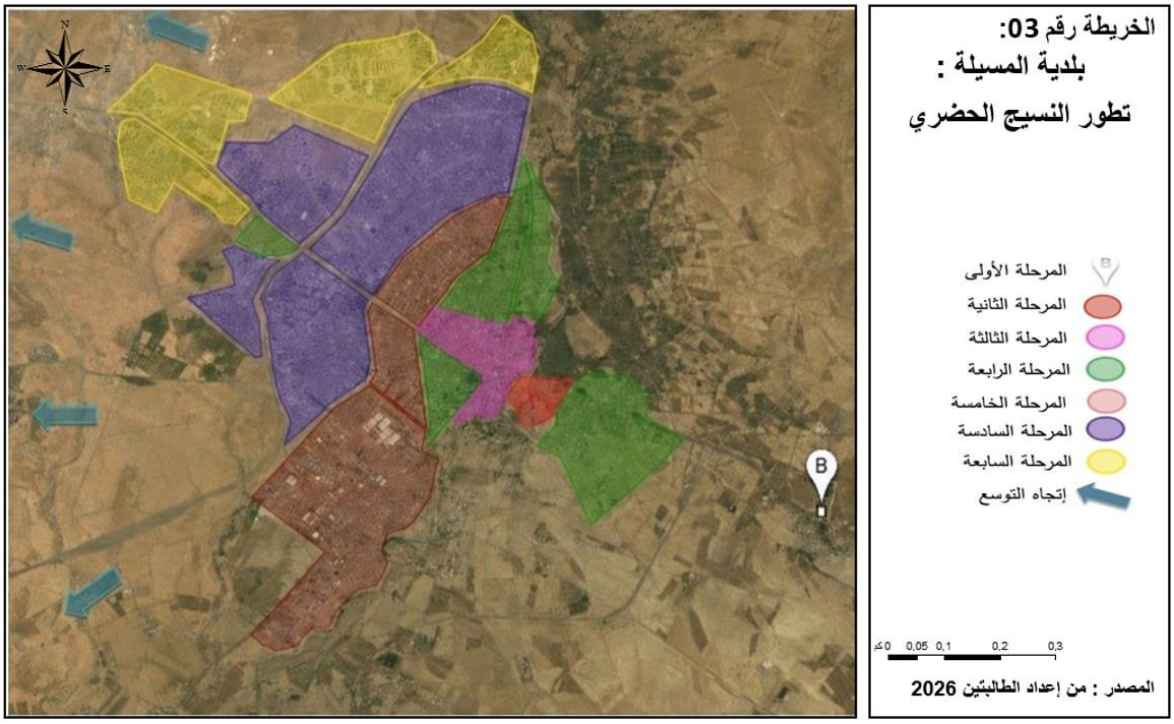
• **أما النمط الثاني :** فكان ذا طابع غربي، خصّص للمستعمرين وحلفائهم من الجزائريين. ويتميز بشوارعه الواسعة والمستقيمة والمتقاطعة، وبناياته التي شُيّدت بالإسمنت والطوب الصخري. ومن أبرزهذه الأحياء: حي الظهرة وحي فوريستي شكلت عمارة أول نموذج للسكنات الجماعية بمدينة المسيلة، معلنة بذلك بداية نمط عمراني جديد. وبعد زلزال سنة 1965، شهدت المدينة (HLM) خلال فترة الاستقلال نشوء أحياء سكنية جديدة،

كان الهدف منها إعادة إسكان المتضررين من الكارثة. ومن أبرزهذه الأحياء: حي الزاهر 300 مسكن – المنكوبين التحاتة (حي البدر)500 مسكن –المنكوبين الفاقة وحي الشواف.

وقد اتسمت هذه الأحياء بطابع عمراني يجمع بين النمط الاستعماري والنمط العربي الإسلامي، سواء من حيث تخطيط الشوارع أو من حيث الطابع المعماري للمباني، ما أضفى عليهاطابعًا مميزًا يعكس مرحلة انتقالية في تطور النسيج الحضري للمدينة خلال سبعينات القرن الماضي، بدأت تظهرأحياء جديدة على طول الطريق الوطني رقم 45،من بينها حي طريق البرج، جنان بوديعة، وحي وعواع المدني.

ومع نهاية السبعينيات وبداية الثمانينيات،شهدت مدينة المسيلة توسعًا مجاليًا ملحوظًا نحو الجهة الشمالية الغربية، حيث تم إنشاء عدةأحياء سكنية في شكل تجزئات تضم بنايات فردية وأخرى جماعية.

ورغم هذا التوسع العمراني والبرامج السكنية المكثفة، الا أن الظاهرة العمرانية العشوائية لم تختفِ،إذ ظهرت بعض الاحياء الفوضوية مثل حي لاروكاد على الطريق الوطني رقم 40، وحي مويلحة على الطريق الوطني رقم 60، بالإضافة الى حي القرية الواقع على ضفاف, وادي الكوش،وهي أحياء نشأت خارج أطر التهيئة والتخطيط العمراني الرسمي.
(أنظر إلى الخريطة)



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج arc gis

05-القطاعات العمرانية في بلدية المسيلة:

يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتقسيم مدينة المسيلة الى سبع 07 قطاعات رئيسية وتسيير على النحو التالي:

*** القطاع الاول:** يتمثل في المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها 317.30 هكتار مقسمة الى 106 هكتار للسكنات و32 للتجهيزات و153.7 هكتار حقول وبساتين ويعد أقدم قطاع من حيث النشأة حيث يتميز بنسيج منقطع وغير متلائم ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية.

***القطاع الثاني:** يمثل وسط المدينة ويقع في الغرب من القطاع العمراني الأولوي جاوره،ليفصل بينهما الطريق الوطني رقم (45) يمتد على مساحة قدرها 240 بحيث 72 هكتار مخصص للسكنات و108 هكتار للتجهيزات و60 هكتار للطرق.

***القطاع الثالث:** وهوالقطاء الذي يمثل المنطقة السكنية الحضريةالجديدة الأولى ويقع الى الغرب من القطاع الثاني وتربع على مساحة قدرها 168هكتار

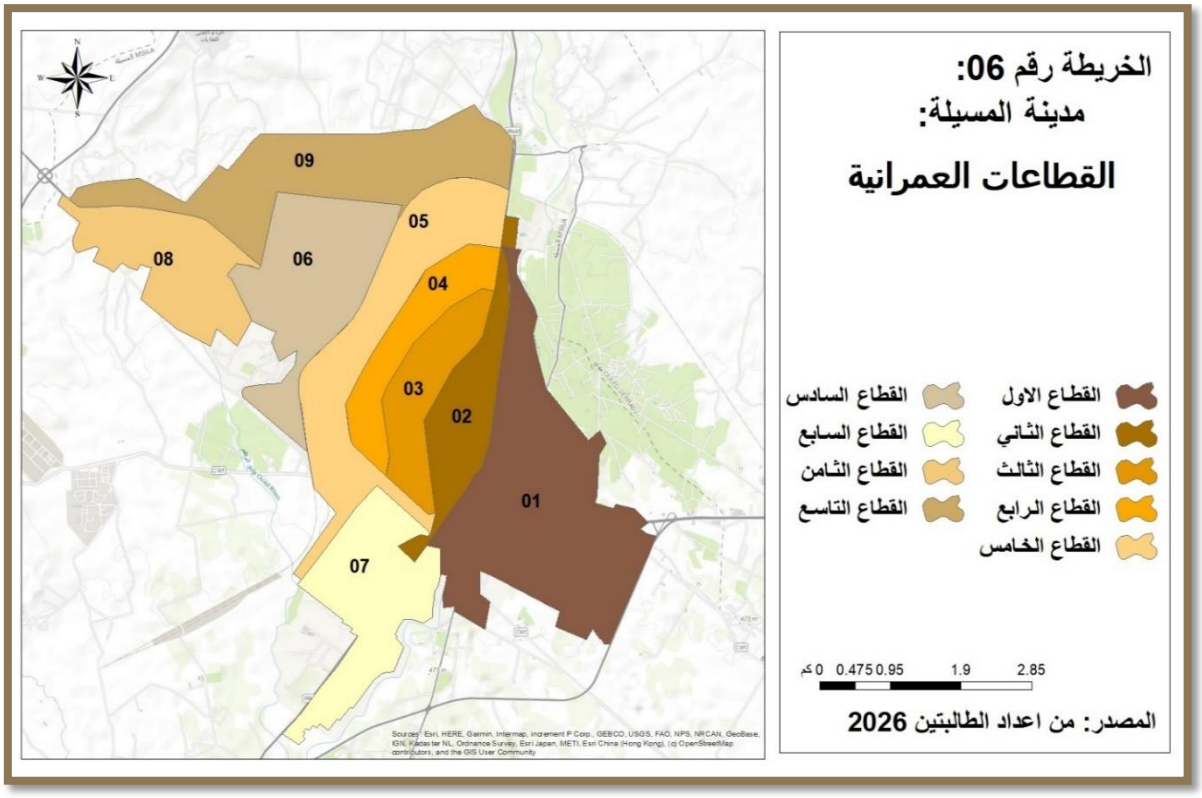
***القطاع الخامس:** وهو من الناحية الغربية ويمتد على مساحة قدرها 323.27 هكتار ومقسمة الى: 72.52 مخصصة للسكنات و88 هكتار مخصصة للتجهيزات و46.69 هكتار للطرق أما المساحة المتبقية فهي مخصصة للمساحات الحرة وقدرت هذه المساحة 116.16.

* **القطاع السادس** يقع هذا القطاع في أقصى الجهة الغربية ويضم حي اشبيليا القديمة وحي 504مسكن، وحي 1200 مسكن بالإضافة الى مجموعة من التعاونيات العقارية، وتقدر مساحته الاجمالية 298.05 هكتار وهي مقسمة الى : 47 هكتار للسكنات و34 للتجهيزات و المساحة 191 هكتار تعود للمساحات المبرمجة أو المساحات الحرة .

***القطاع السابع:** يعود موقع هذا القطاع الى جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات، ويشمل مساحة قدرها 280 هكتار وتعد هذه المساحة كأحد العوائق في وجه التوسع .

***القطاع الثامن :** يقع في الجهة الغربية والجنوبية يقطعه الطريق الوطني رقم (60)، حمام الضلعة ويشمل مساحة 264,16 هكتار .

* **القطاع التاسع** : يقع في الجهة الغربية الشمالية وله عدة عوائق تتمثل في " واد فيض بورتم " و"المفرغة العمومية "ويعتبر من القطاعات المستقبيلة وتقدر مساحته ب 440,44 هكتار. **(أنظر إلى الخريطة)**



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج arc gis

خلاصة الفصل الثاني :

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة، تم التوصل إلى مجموعة من النتائج التي تبرز أهم الخصائص المجالية والعمرانية التي تميزها. حيث يتضح أن المدينة تتمتع بموقع جغرافي واستراتيجي هام، تعزز بشكل كبير بعد ترقيتها إلى مقر ولاية سنة 1974، الأمر الذي ساهم في تدعيم وظائفها الإدارية والخدماتية، وتسريع وتيرة نموها الحضري.

أظهرت الدراسة أن التوسع العمراني للمدينة يتجه أساسًا نحو الأطراف الشمالية الغربية، وهو ما يعكس تأثير العوامل المجالية في توجيه الامتداد الحضري. ويتميز المجال الحضري أيضًا بتباين في الارتفاعات، الأمر الذي ساهم في توجيه أنماط التوسع والبناء.

ومن جهة أخرى، بيّنت النتائج وجود تفاوت في توزيع السكان والكثافات السكانية بين مختلف قطاعات المدينة، مع هيمنة واضحة للنمط السكني الفردي، ما أثر بشكل مباشر على بنية النسيج العمراني وتنظيمه.

أما فيما يخص التجهيزات، فعلى الرغم من توفرها وتنوعها، إلا أنها تعاني من عدم التوازن في التوزيع المجالي، مما يحد من فعاليتها في تلبية حاجيات السكان. كما سُجل ضعف في نسبة المساحات الخضراء، الأمر الذي يؤثر على جودة الإطار المعيشي داخل المدينة.

وعليه، تبرز هذه النتائج ضرورة اعتماد تخطيط حضري أكثر توازنًا، يراعي خصوصيات المدينة ويسعى إلى تحسين توزيع التجهيزات وتعزيز الفضاءات الحضرية، بما يساهم في تحقيق تنمية حضرية مستدامة.

الفصل الثالث:
الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي – حي سيدي عمارة

تمهيد :

في اطار دراسة حي سيدي عمارة الواقع في المجال الحضري لمدينة المسيلة تدخل في اطار القانون 29_90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم للقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وكذا المرسوم التنفيذي 178-91 المؤرخ في مارس 1991 المتعلق بكيفية اعداد مخطط شغل الارض والمصادقة عليه، والهدف من دراسة هذا الفصل هو قرائة عمرانية متكاملة لحي سيدي عمارة والذي هو محل دراستنا والتعرف على الجوانب العمرانية ، وفق القواعد العلمية الخاصة بعملية التحليل العمراني ، واعادة تهيئته .

01- تقديم حي سيدي عمارة :

ان مجال حي سيدي عمارة يتميز بموقع جغرافي وادراي مميز ، حيث يقع الحي بالحدود الشرقية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة ، إذ يمتاز بعدة مداخل نظرا لقربه من الطريق الرابط بين لاروكاد والمنطقة الصناعية ، عند الانحراف للطريق نحو حي مزرير ، بحيث يحيط من الشمال الاراضي شاغرة ثم الطريق الوطني رقم 40 ، ومن الغرب الطريق الولائي رقم 10 ومن الشرق والجنوب حي ال سواقي ثم اراضي شاغرة .

02- نشأة حي سيدي عمارة :

يُعد حي سيدي عمارة من الأحياء ذات النشأة الحديثة نسبياً،حيث تعود بدايات تشكله إلى منتصف سبعينيات القرن العشرين،وبالتحديد سنة 1976،في سياق التوسع العمراني الذي شهدته مدينة المسيلة. قدنشأ الحي في الجهةالجنوبية الشرقية للمدينة ضمن مجال شبه حضري كان فيا لأصل عبارة عن أراضي فلاحية

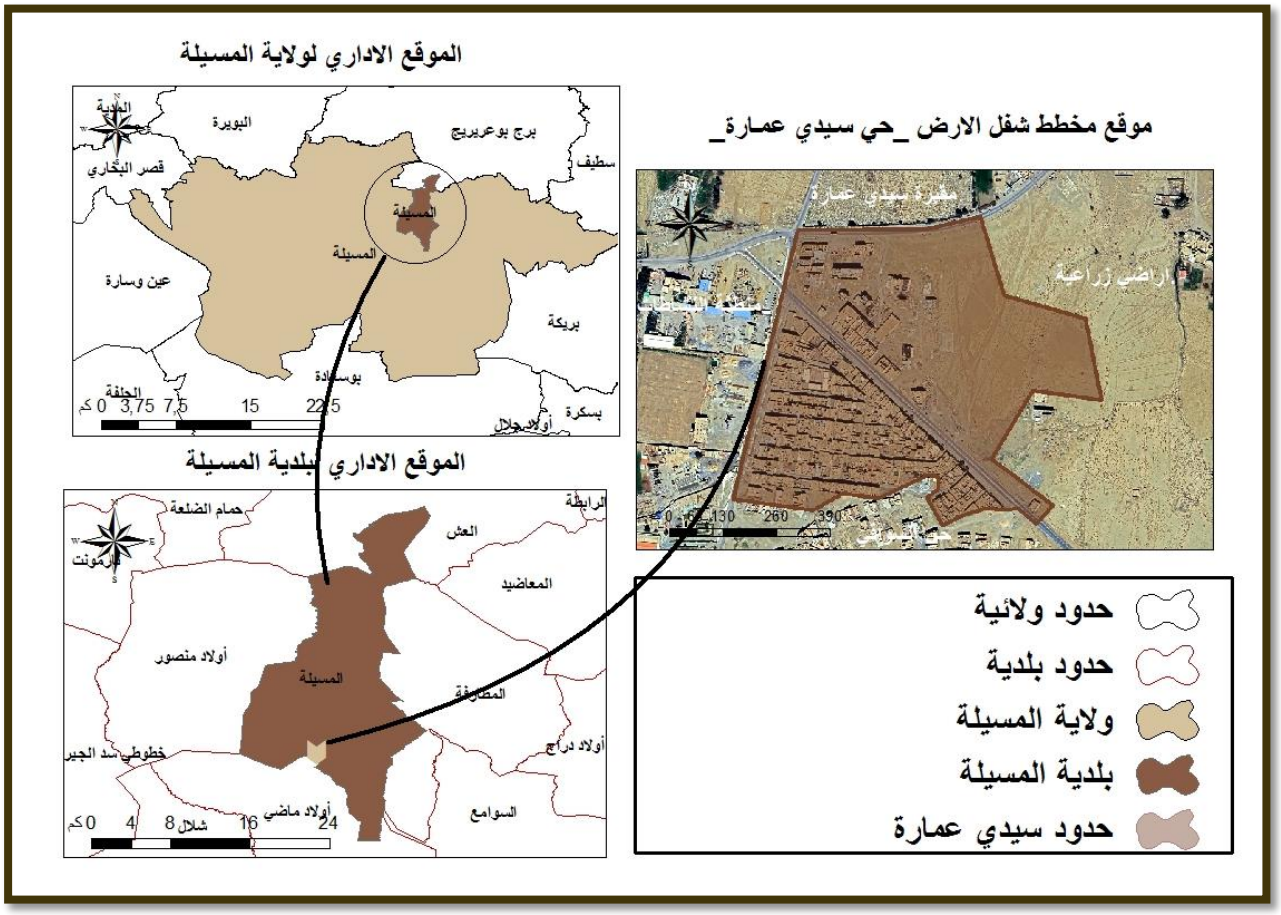
في المرحلة الأولى ،تمت حويل هذه الأراضي الزراعية إلى ملكيات قابلة للبناء من خلال عمليات تقسيم غير منظمة ،حيث قام بعض المالكين ببيعها بطرق غير قانونية على شكل قطع صغيرة ،مستفيد ينمنالطلب المتزايد على السكن،خاصة معا ستقبالا لمنطقة لعدد من النازحين من الأرياف المجاورة، الباحثين عن الاستقرار داخل النسيج الحضري.

وفي ظل غياب الرقابة الصارمة والتخطيط المسبق، شهد الحي ظهورنسيج عمراني غيرمنتظم، تميز بالبناء الفوضوي وعدم احترام المعايير القانونية والتنظيمية ومع مرور الوقت، عرف الحي توسعاً تدريجياً وتكثفاً عمرانياً ،مدفوعاً بموقعه الاستراتيجي وقربه من محاور الطرق الرئيسية،مماساهم في تحوله إلى مجال عمراني نشط ومندمج ضمن المحيط الحضري لمدينة المسيلة.

03- الموقع الجغرافي :

يقع حي سيدي عمارة في الجنوب ا لشرقي لمدينة المسيلة وتقدر مساحته ب 20 هكتار يحده: شمالا :مقبرة سيدي عمارة ومن الجنوب ساقية مزرير وحي السواقي ومن الشرق أراضي زراعية ومن الغرب الطريق الوطني رقم 10 ومنطقة النشاطات. **(أنظر إلى المخطط)**

الخريطة رقم 01 : مخطط موقع شغل الاراضي _حي سيدي عمارة _



المصدر من اعداد الطالبتين أفريل 2026 +بالاعتماد على برنامج Arc gis

04- مراحل التطور التاريخي واتجاه التوسع :

المرحلة الأولى 1972

كان المجال الذي يشغله حي سيدي عمارة في الأصل عبارة عن أراضي فلاحية ذات ملكيات خاصة، حيث يعود أول ظهور للنواة العمرانية الأولى إلى سنة (1972م)، وقد تمثلت في مسكن فردي يُعد المصدر الأساسي لنشأة الحي، إلى جانب أربعة مساكن متفرقة شكّلت معًا بداية التجمّع السكني ويلاحظ أن نشأة هذا الحي ارتبطت بنمط من التوسع العمراني غير المنظم، نتيجة لعمليات بيع غير قانونية للعقار، إذ قام بعض ملاك الأراضي، ومن بينهم مالكان رئيسيان، بتجزئة الأراضي الزراعية إلى قطع صغيرة ذات طابع ترابي، ثم بيعها للوافدين الجدد دون احترام الإجراءات القانونية

المعمول بها، خاصة فيما يتعلق بعقود التوثيق وتُشير المعطيات إلى أن أول مسكن شُيّد في هذا الإطار يعود إلى السيد "ميرا السعيد"، ما يعكس الطابع العفوي لنشأة الحي، والذي يندرج ضمن أنماط التوسع الحضري غير المهيكل الناتج عن الضغط العمراني والهجرة الريفية.

المرحلة الثانية: من (1972 – 1998) :

في هذه المرحلة شهد الحي نزوح ريفي للسكان حيث بدا معظمهم بالانحدار من بلدية أولاد ماضي والبعض الاخر من كل من الدهاهنة والشلال وكانت الأسباب الرئيسية التالية هي التي أدت الى هذا النزوح :

أ – التقرب من مركز المدينة : وهذا من أجل الحصول على الخدمات الضرورية وكالك تحسين الظروف المعيشية لاسيما في ظل تراجع المردودية الإنتاجية في الأوساط الريفية .

ب– الظروف الأمنية الغير المستفرة للأرياف : مما أدى الى تحول الحي الى ملجأ من أحل الحصول على الاستقرار أكثر كونه قريب من مركز المدينة .

المرحلة الثالثة (1998 – 2008) :

خلال هذه المرحلة، شهد الحي توسعا عمرانيا ملحوظا باتجاه الجهة الجنوبية، وذلك على حساب الأراضي الشاغرة، في حين بلغ حد التشبع في الجهة الشمالية نتيجة هيمنة الملكية الخاصة التي حدت من إمكانيات التوسع في هذا الاتجاه.وهاا راجع للأسباب التالية :

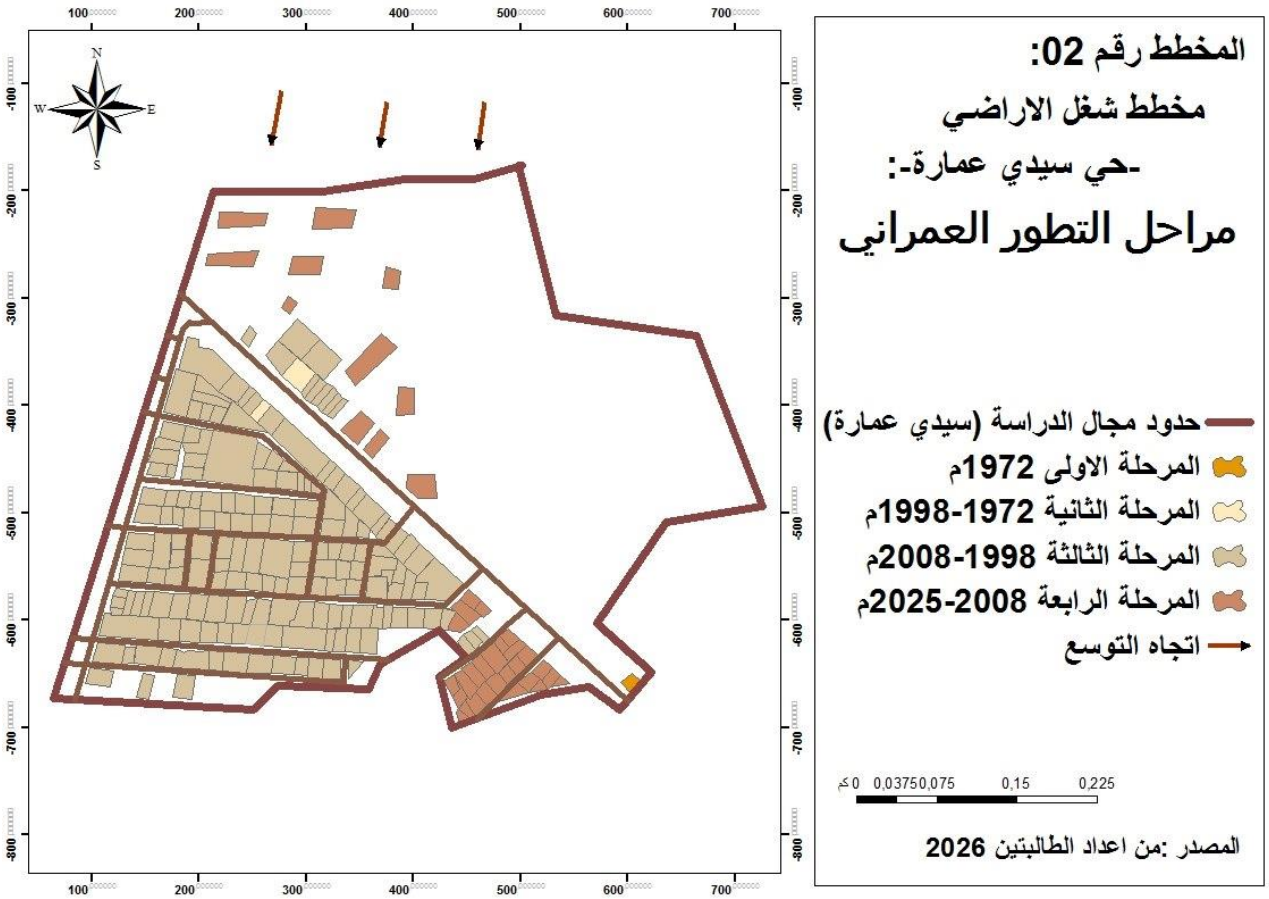
انخفاض سعر العقار : ساهمت الظروف الاقتصادية الصعبة، خاصة بالنسبة للأسر ذات الدخل الضعيف والمحدود، في عجزها عن الحصول على السكن بطرق قانونية، نتيجة الارتفاع الملحوظ في أسعار العقار داخل المدينة. الأمر الذي دفع هذه الفئات إلى التوجه نحو أراضي سيدي عمارة واتخاذها كمجال للاستقرار، من خلال اقتناء قطع أرضية بأسعار منخفضة وبطرق غير قانونية.

امداد الحي بالشبكات المختلفة مثل الكهرباء والغاز : على الرغم من عدم حيازة السكان لعقود ملكية رسمية، فقد سعت السلطات العمومية إلى التخفيف من الظروف المعيشية المتدهورة التي تميز السكنات العشوائية، وذلك من خلال تزويد الحي بشبكتي الكهرباء والغاز. وقد أسهمت هذه التدخلات في تعزيز جاذبية الحي، حيث شجعت المزيد من السكان على الاستقرار به، خاصة في ظل مؤشرات الاهتمام الرسمي المتزايد، مما جعل هذه المبادرة عاملا محفزا لاستقطاب مزيد من النازحين.

المرحلة الرابعة (20008 – 2026) :

في هذه المرحلة ظهرت سكنات أخرى زيادة عن المرحلة السابقة حيث كانت حالتها الفيزيائية بين سكنات جيدة و أخرى متوسطة في هذه المرحلة حافظ الحي على التجهيزات السابقة المتمثلة في قاعة علاج – المسجد– المدرسة كما شهد الحي إقامة مجموعة من النشاطات على مستوى الطريق الولائي رقم 10 تتمثل معظم هذه والنشاطات في حمام – مواد غذائية – عطور + هاتف عمومي

(أنظر إلى المخطط)

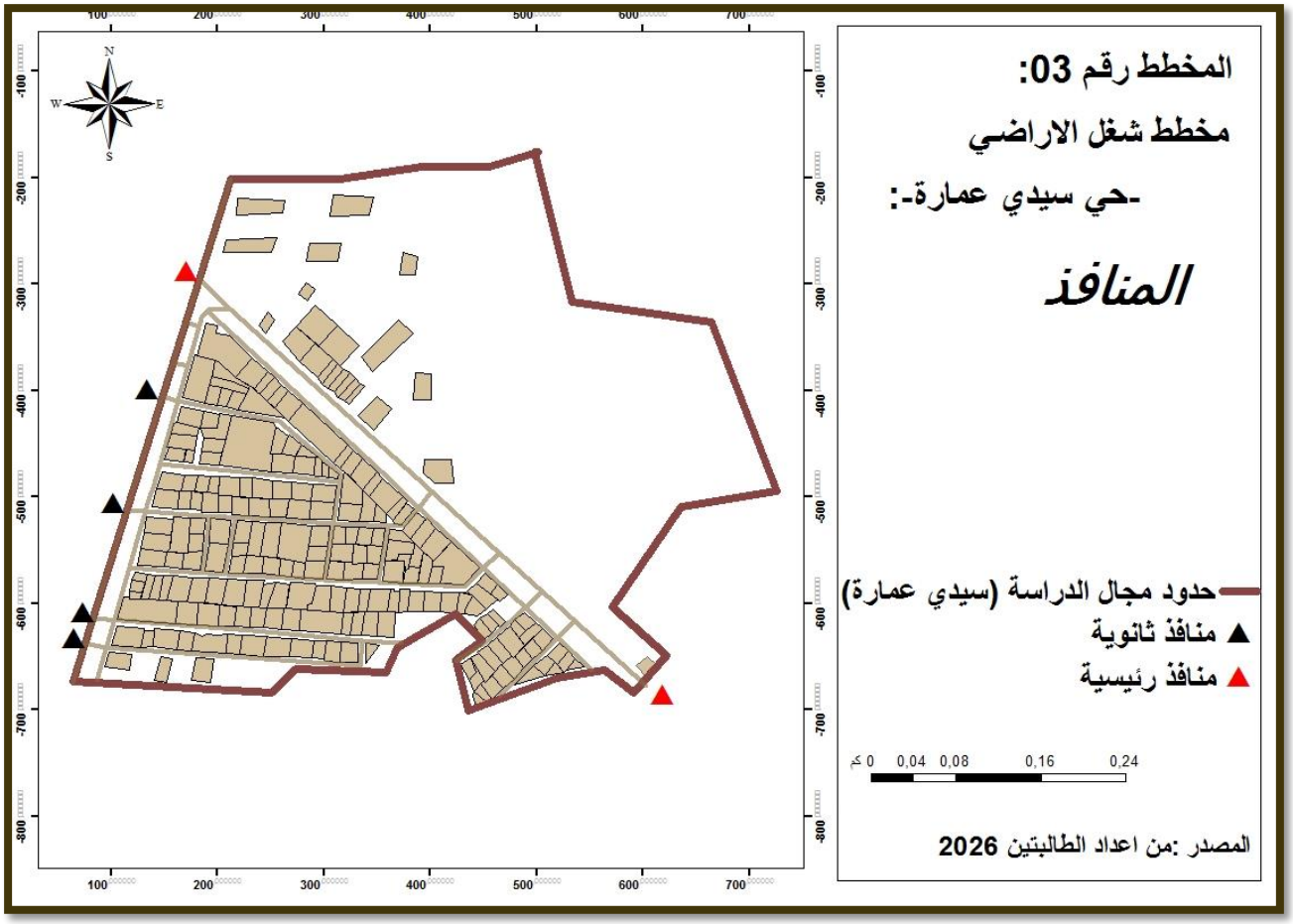


المصدر : من اعداد الطالبتين 2026 بالاعتماد على برنامج arc gis

05 –المنافذ :

يظهر مخطط شغل الارض بشكل واضح حسن تنظيم مداخله، إذ يتوفر على 2 منافذ رئيسية تربطه بالمحيط الخارجي وتسهل الوصول إلى مختلف المرافق الحيوية. كما تدعمه أربعة منافذ ثانوية في الجهة الغربية، تلعب دورًا مهمًا في الربط الداخلي وتقليل الازدحام. ويعكس تخطيطًا مروريًا مدروسًا يساهم في تحسين جودة الحركة وسهولة الوصول. **(أنظر إلى المخطط)**

الصورة رقم 01 : المنفذ الرئيسي	الصورة رقم 02 : المنفذ الثانوي
	
المصدر : تصوير الطالبتين مارس 2026	



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامجArcGIS

06- الطبيعة القانونية للعقار :

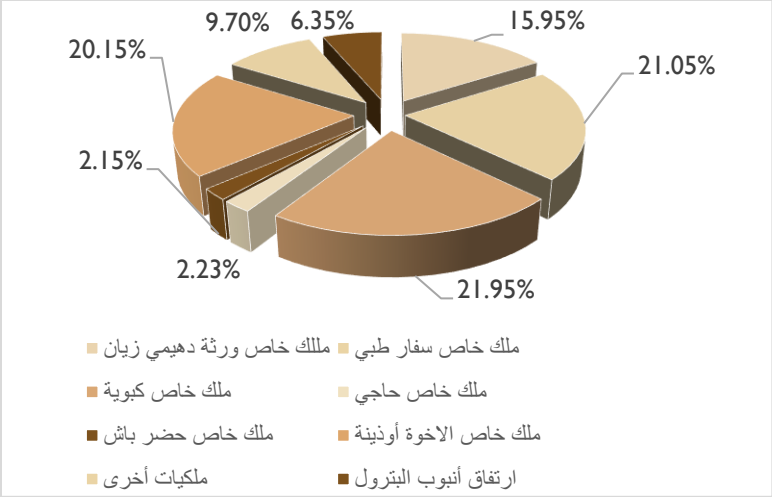
الطبيعة العقارية لمنطقةالدراسة عبارة عن فوج مللك خاص رقم 176وهي اضحة الحدود بين الملاك سواء الحاليين كالاراضي الشاغرة أو الأصليين في الجزء المبني من الحي ماعدا بعض المنازعات.

جدول رقم 01: يمثل أصحاب الملكية الخاصة في حي سيدي عمارة

صاحب الملكية	المساحة (الهكتار)	النسبة %
مللك خاص ورثة دهيمي زيان	3.19 هـ	% 15.95
ملك خاص سفار طبي	4.21 هـ	% 21.05
ملك خاص كبوية	4.39 هـ	% 21.95
ملك خاص حاجي	0.47 هـ	% 2.23
ملك خاص حضر باش	0.43 هـ	% 2.15
ملك خاص الاخوة أوذينة	4.10 هـ	% 20.15
ملكيات أخرى	1.94 هـ	% 9.7
ارتفاق أنبوب البترول	1.27 هـ	% 6.35
المجموع	20 هـ	% 100

المصدر : مديرية مسح الاراضي لولاية المسيلة + معالجة الطالبتين 2026

شكل رقم 01 : نسبة أصحاب الملكية في مخطط شغل الأراضي –سيدي عمارة–



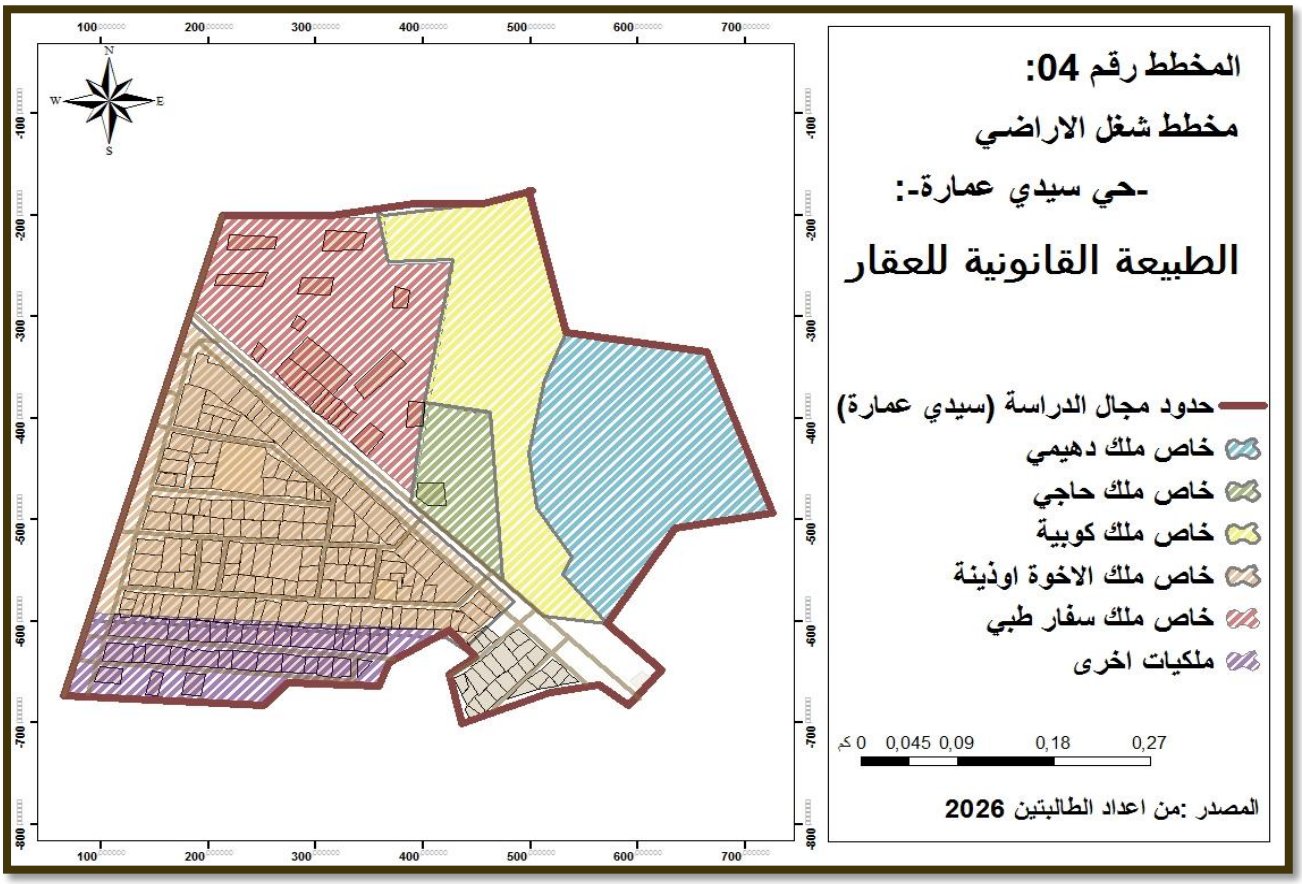
المصدر : مديرية مسح الاراضي بالمسيلة + معالجة الطالبتين 2026

من خلال تحليلنا للجدول توصلنا الى نتائج تمثلت في:

أن الطبيعة القانونية لحي سيدي عمارة هي ملك خاص ويرجع أصل الأراضي الى الارث عن طريق توارثها عن أجدادهم أو آبائهم وهي أراضي زراعية قاموا ببيعها عن طريق التجزئة الالية مديرية مسح الأراضي

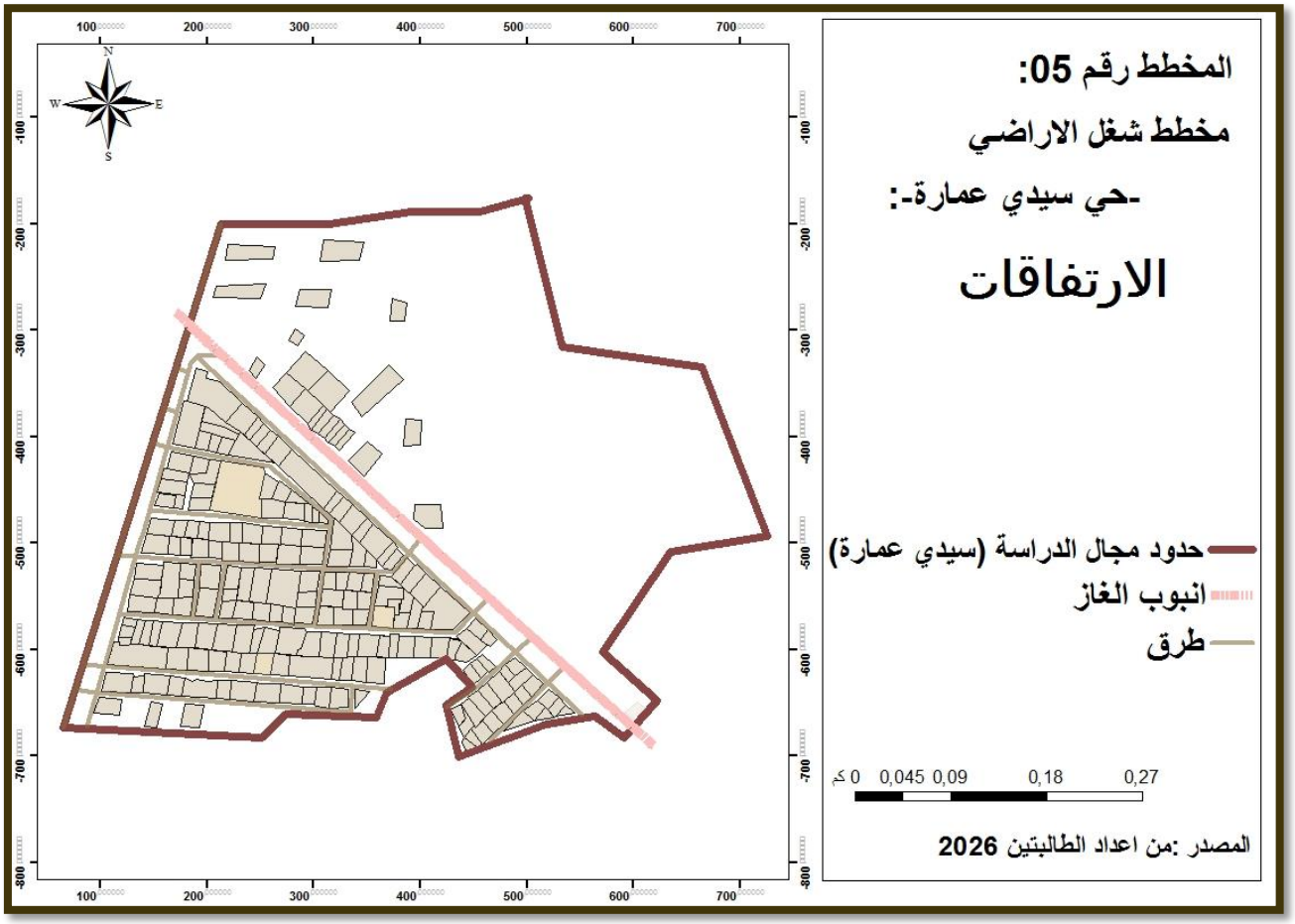
فإن اغلب السكان لا يملكون وثائق قانونية تثبت إمتلاكهم للمسكن بسبب البيع عن طريق عقود عرفية وبالتالي عدم امتلاكهم رخصة البناء.

ان الاختلال الحاصل بين العرض والطلب في ولاية المسيلة أي كثرة الطلب على السكن بالمقابل محدودية العرض وهذا راجع الى محدودية البرامج السكنية الى جانب ارتفاع سعر العقار والدخل الضعيف للأسر والتهرب من الأمور القانونية التي تتطلب المال والجهد . **(أنظر إلى المخطط)**



07-الارتفاقات:

إرتفاق أنابيب البترول والغاز هي 75 م انطلاقا من محور الأنبوب(**أنظر إلى المخطط)**



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج ArcGIS

08- الدراسة السكانية :

8-1- المعطيات السكانية :

تعتبر دراسة الإطار السكني أداة أساسية لرسم صورة دقيقة وشاملة حول النسيج العمراني القائم، بما في ذلك مميزات المباني وحالتها الراهنة. تهدف هذه الدراسة إلى تتبع مسار التطور السكاني في المنطقة من الناحيتين الكمية والنوعية، مع التركيز بشكل أساسي على تحسين مؤشرات الكثافة السكنية (لاسيما معدل إشغال الغرف) والعمل على معالجة وضعيات السكن غير اللائق وتأهيله

التعداد السكاني لمخطط شغل الاراضي – سيدي عمارة-:

بلغ تعداد السكان لسنه 2025 اجمالي عدد سكان مخطط شغل الاراضي _ سيدي عمارة_ هو 2185 نسمة

الكثافه السكانية:

تقدر مساحة الحي 20 هكتار ويقدر عدد السكان الاجمالي 2185 نسمة وبذلك نجد الكثافة الخام 18.25 نسمة/ الهكتار

: TOLمعدل شغل المسكن

جدول رقم 02 : معدل شغل المسكن بمخطط شغل الاراضي – سيدي عمارة-

الحي	المساحة	التعداد السكني	الكثافة السكنية	معدل شغل السكن
مخطط شغل الاراضي – سيدي عمارة-	20 هكتار	ساكن 2185	18.25نسمة/ الهكتار	6 فرد/ مسكن

المصدر : من اعداد الطالبتين مارس 2026

09- التحليل العمراني :

تعد الدراسة العمرانية والمعمارية من الركائز الأساسية في تشخيص الوضع الراهن للتجمعات الحضرية، حيث تمكن من تقديم صورة شاملة ودقيقة لمسار تطورها ونموها. كما تساهم في إبراز طبيعة العلاقات القائمة بين مختلف مكونات المجال العمراني، وما ينجم عنها من تفاعلات تُفضي إلى تشكيل أنماط عمرانية ومعمارية متعددة.

ومن خلال تحليل هذه العلاقات، يمكن فهم البنية الحالية للتجمع العمراني، واستشراف آفاق تطوره المستقبلي، بما يعكس ديناميكية التحولات التي يشهدها المجال الحضري

1- دراسة الاطار المبني والغير مبني:

تقدر مساحة مخطط شغل الاراضي –سيدي عمارة– ب 20هكتار حيث بلغت فيه المساحة الم بنية حوالي 5.46 هكتار أي بنسبة27.3% أما المساحة الغير المبنية قدرت ب : 14.54هكتار أي بنسبة 72.7%من المساحة الاجمالية .**(أنظر إلى المخطط)**

جدول رقم 03: يبين المساحات المبنية والغير مبنية

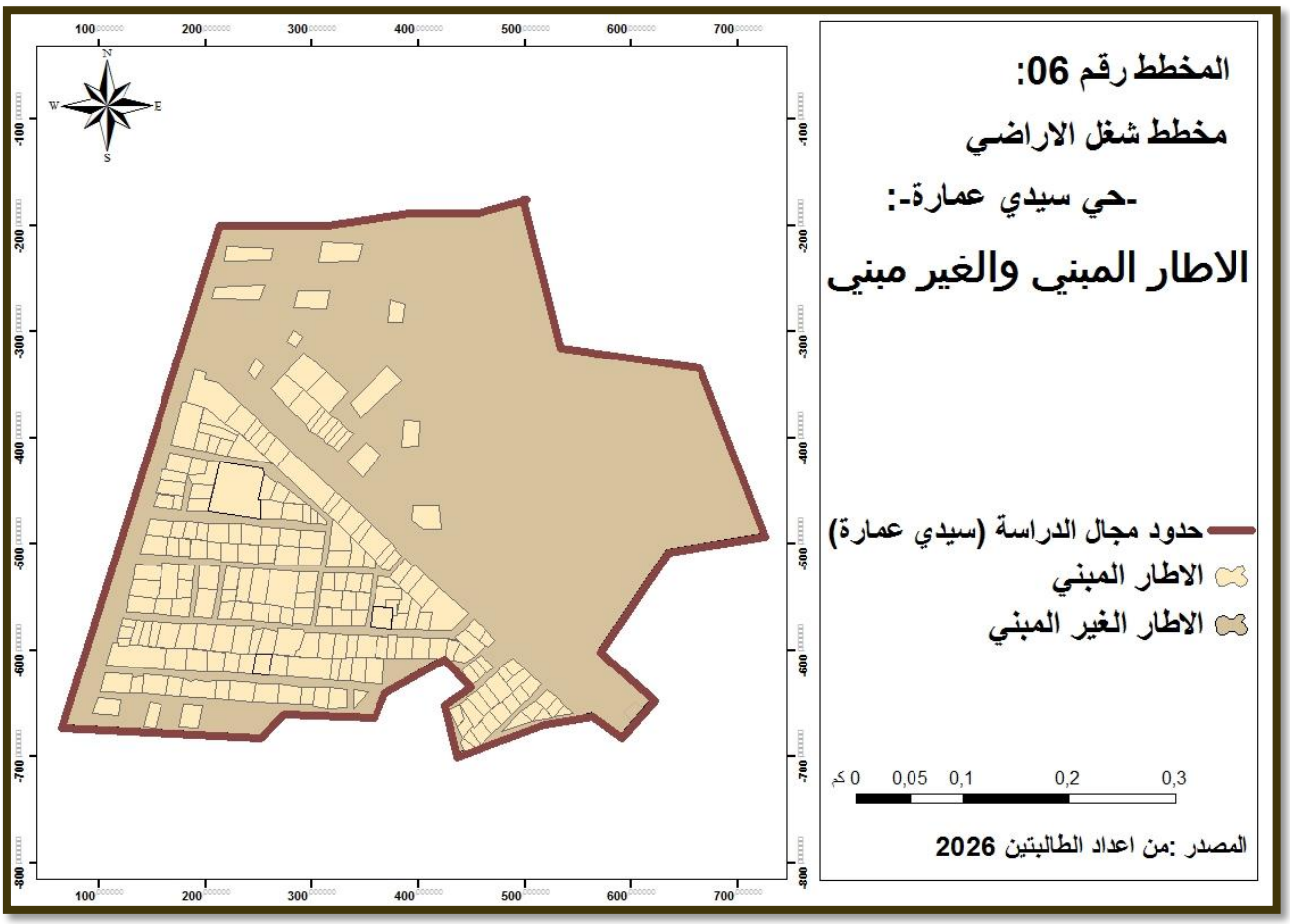
	الاطار المبني	الاطار الغير مبني	المساحة الكلية
المساحة (الهكتار)	5.46 هكتار	14.54هكتار	20 هكتار
النسبة %	%27.3	%72.7	%100

المصدر : من اعداد الطالبتين مارس 2026

الشكل رقم 02 : يمثل نسبة توزيع الاطار المبني والغير المبني



المصدر : من اعداد الطالبتين مارس 2026



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج Arc gis

1-1- الاطار المبني :

1-1-1- السكنات:

" يعكس التوسع العمراني العشوائي في حي سيدي عمارة الانتشار الواسع لنمط السكن الفردي، الذي يُعد السمة الغالبة في الحي، اخاصة في ظل تفضيل فئة كبيرة من السكان، لاسيما النازحين من الأوساط الريفية، لهذا النوع من السكن نظرًا لملاءمته لاحتياجاتهم الاجتماااالاجتماعية والمعيشية.

أما من حيث الخصائص المعمارية ، فيتسم التصميم الداخلي للسكنات بالبساطة ، متأثرا في ذلك بالنموذج الريفي ،حيث تغلب عليه الوظائف الأساسية دون تعقيد في التهيئة .كما تتراوح مساحات السكنات بين 80و200م2.

مع تسجيل تفاوت واضح في أشكالها، التي غالبًا ما تتسم بعدم الانتظام والتداخل فيما بينها، نتيجة غياب التخطيط العمراني المسبق.

1-1-2- الحالة الفيزيائية للسكنات :

تبرز حالة السكن الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للسكان، كما تعد مؤشرا هامًا على مستوى التحضر الذي يميز التجمعات السكانية، من خلال ما يظهره المسكن من خصائص على مستوى التصميم الداخلي والخارجي. إذ تظهر هذه الخصائص الخلفيات الاجتماعية والثقافية للسكان، وتجسد نمط عيشهم ومستواهم المعيشي.

وفي هذا السياق، تظهر السكنات المتواجدة بحي سيدي عمارة ملامح نمط حياة السكان، حيث يغلب عليها الطابع الفردي، الذي يعد النمط السكني السائد في الحي. كما تتكون أغلب السكنات من طابق أرضي، في حين يضم بعضها الآخر طابقا أرضيا مرفقا بطابق أول.

وقد بلغ عدد الوحدات السكنية بالحي حوالي 285 وحدة سكنية، بمعدل شغل يقدر بنحو ستة (06) أفراد لكل مسكن، وهو ما يعكس درجة الكثافة السكنية داخل الحي.

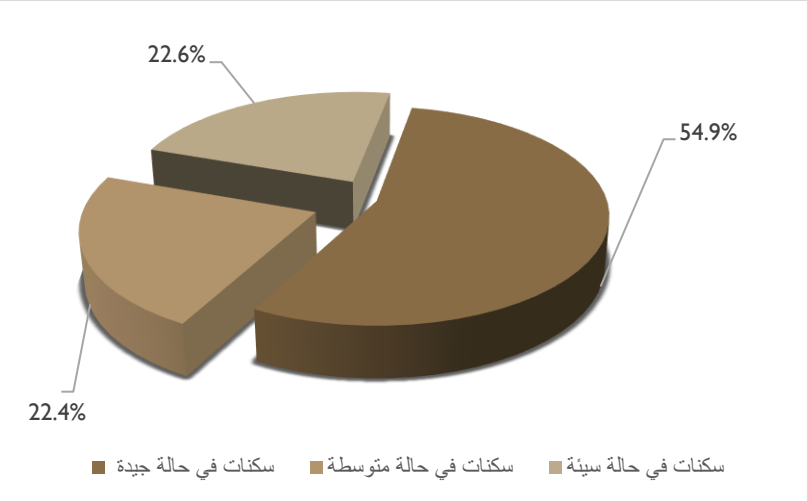
ومن الناحية الفيزيائية، يمكن تصنيف حالة السكنات إلى ثلاث فئات رئيسية: "**هشة–متوسطة–جيدة** "، وفقا لدرجة جودتها ومستوى إنجازها.

جدول رقم 04: الحالة الفيزيائية لسكنات مخطط شغل الأراضي –سيدي عمارة–

السكنات	جيدة	متوسطة	سيئة
النسبة%	%54.9	%22.6	%22.4

المصدر : الزيارة الميدانية + معالجة الطالبتين مارس 2026

شكل رقم 03 : نسبة حالة السكنات في مخطط شغل الأراضي –سيدي عمارة–

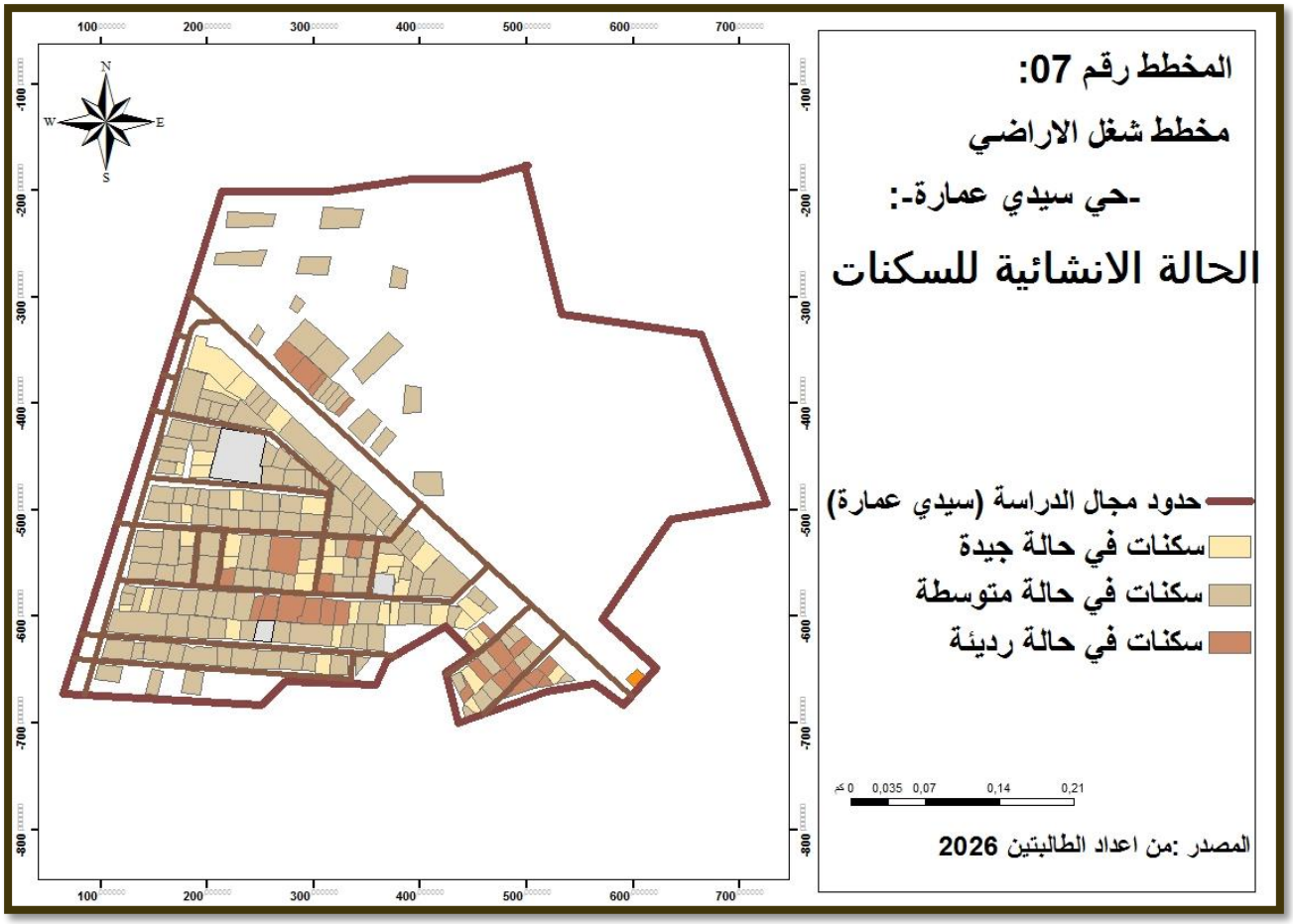


المصدر: مخطط شغل الأراضي 2025 +معالجة الطالبتين

يستدل من خلال معطيات الجدول على وجود تباين ملحوظ في وضعية السكنات، وهو تباين يعزى بالدرجة الأولى إلى اختلاف مستويات الدخل الفردي لدى السكان. إذ تمثل السكنات ذات الحالة الجيدة نسبة 54.9%، وتشغلها فئة ذات دخل مرتفع نسبيا ، حيث قامت هذه الفئة إما بتشييد مساكن وفق معايير عمرانية أفضل، أو تحسينها من خلال عمليات الترميم وإعادة تأهيل الواجهات، إضافة إلى التوسّع العمودي عبر زيادة عدد الطوابق.

في المقابل، تتقاسم السكنات المتوسطة والهشة نسبا متساوية، وترتبط أساسا بفئة السكان ذوي الدخل المتوسط والضعيف، مما يعكس محدودية الإمكانيات المادية وانعكاسها المباشر على جودة السكن وحالته. **(أنظر إلى المخطط)**

الصورة رقم 03: سكنات في حالة جيدة	الصورة رقم 04:سكنات في حالة متوسطة	الصورة رقم 05: سكنات في حالة هشة
		
المصدر : تصوير الطالبتين مارس 2026		

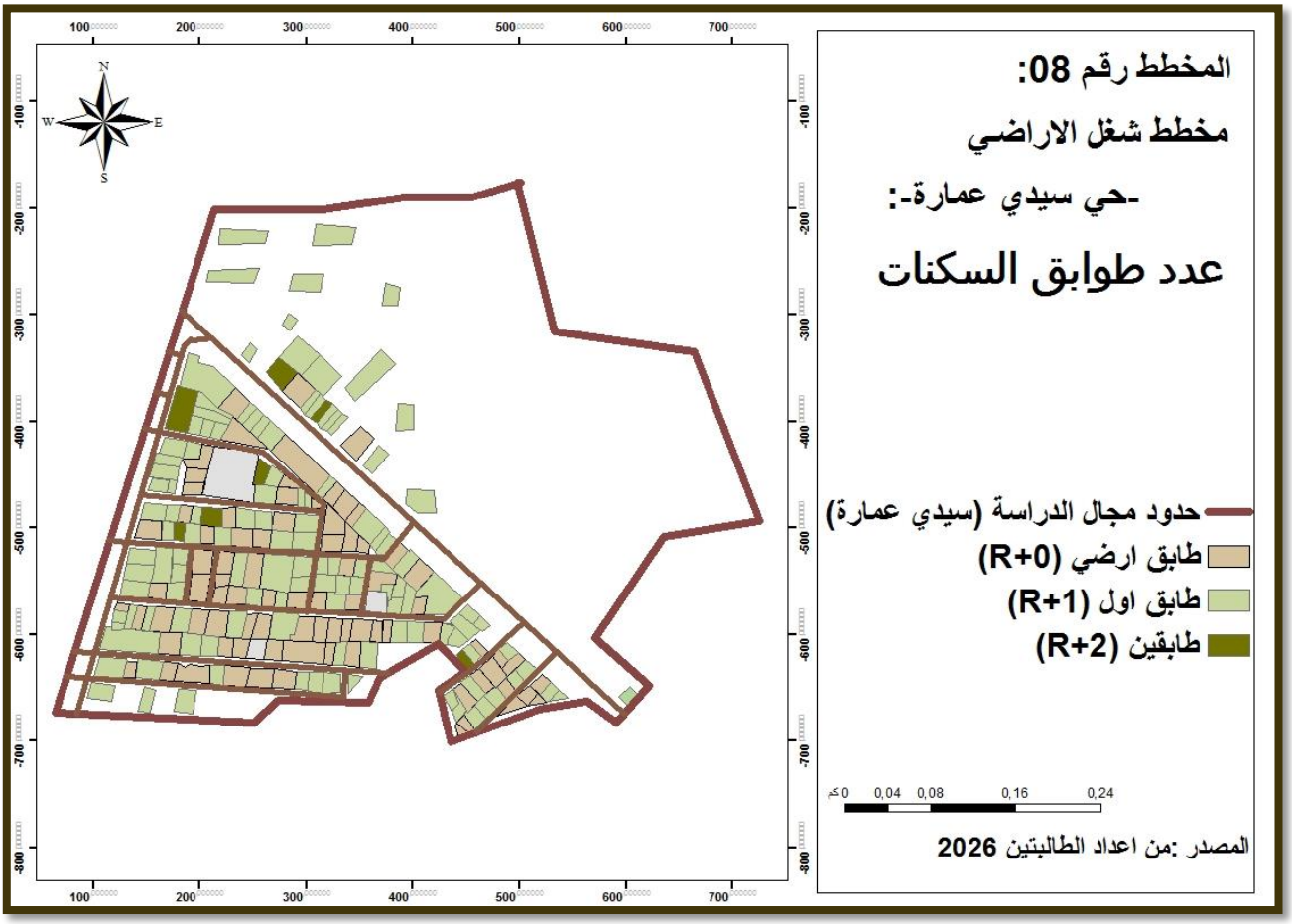


المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج Arc gis

1-1-3- ارتفاع السكنات :

يتميز الحي بنمط عمراني ذي ارتفاعات محدودة، حيث تتراوح البنايات بين طابق أرضي و ط+1 أو ط+2 ويفسر هذا التقييد في الارتفاع بطبيعة مواد البناء المستعملة في بعض المساكن، والتي تتسم بالهشاشة والتقليدية، على غرار الضعف ومادة الترنيت، الأمر الذي لا يسمح بتحمل أعباء إنشائية إضافية، وبالتالي يحد من إمكانية التوسع العمودي للبناء. **(أنظر إلى المخطط)**

الصورة رقم 06: طابق أرضي	الصورة رقم 07 :طابق ارضي +طابق اول	الصورة رقم 08 :طابق ارضي +طابقين
		
المصدر : تصوير الطالبتين مارس 2026		

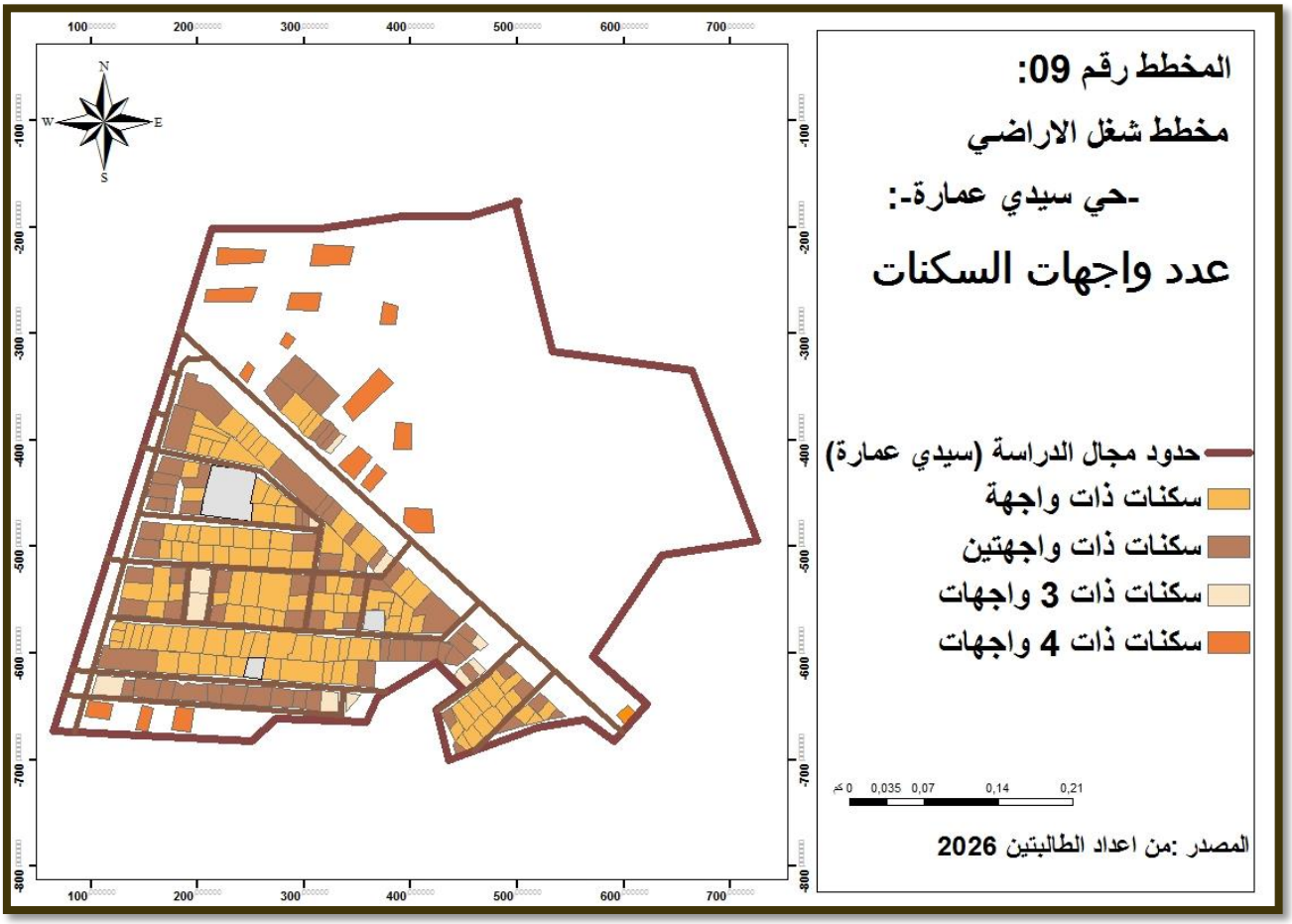


المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج Arc gis

1-1-4- واجهات السكنات :

تعتبر واجهة المبنى العنصر الأساسي الذي يربط بين الفضاء الداخلي والمحيط الخارجي، فهي ليست مجرد غلاف جمالي يعكس الهوية المعمارية للمنشأ، بل تلعب دوراً تقنياً حاسماً في تنظيم الإضاءة الطبيعية، التهوية، والعزل الحراري والصوتي. وفي الممارسات العمرانية، يتأثر تصميم الواجهات (سواء كانت واجهة فريدة أو متعددة الواجهات) بالتوجه العقاري، شبكة الطرقات , وفي هذا الاطار يتميز مخطط شغل الأراضي –سيدي عمارة– بتوفير إمكانيات عمرانية تتيح إنجاز مبانٍ متعددة الواجهات، مما يساهم في تحسين جودة الإضاءة الطبيعية والتهوية، ويعزز اندماج البنايات مع الشبكة الطرقية للمنطقة. **(أنظر إلى المخطط)**

الصورة رقم 09 :مبنى ذات واجهة	الصورة رقم 10: مبنى ذات واجهتين
	
الصورة رقم 11 : مبنى ذات 3 واجهات	**الصورة رقم 12 :مبنى ذات 4 واجهات**
	
المصدر : من تصوير الطالبتين مارس 2026	



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج Arc gis

1-1-5- التجهيزات :

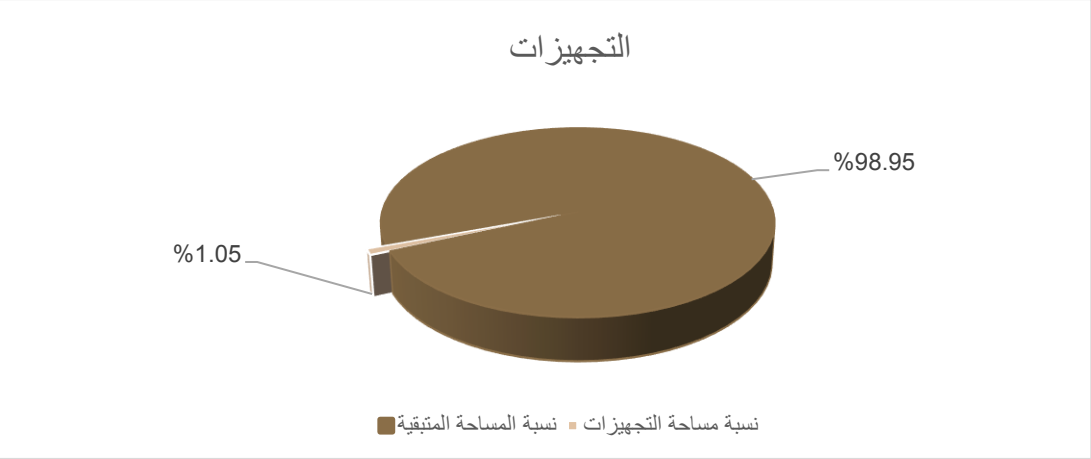
يحتوي الحي على تجهيزات قليلة جدا حيث تتمثل في مدرسة ابتدائية تقدر مساحتها 1750م ذات طابق أرضي وتشمل 7 أقسام ومسجد قدر مساحته 200م ذو طبق أول يتسع لحوالي 170 مصلي ومسجد على قيد الانجاز قدرت مساحته 1600م2 , وعيادة قدرت مساحتها 100م بالإضافة الى بعض الأنشطة التجارية وهي تتركز كلها في الجهة الغربية للحي حيث تقدر اجمالي مساحتها ب 2110 وهي تمثل 1.05%من المساحة الكلية بحيث أنه لاتلبي حاجيات السكان وهذا قليل جدا بالنسبة للمعيار الوطني لكل تجهيز **(أنظر إلى المخطط)**

جدول رقم 05: نسبة التجهيزات لمخطط شغل الأراضي– سيدي عمارة–

	التجهيزات	المساحة المتبقية
المساحة	2110م	29 هكتار
النسبة %	%1.05	%98,95

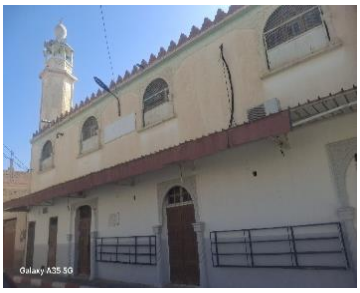
المصدر : مخطط شغل الاراض 2025 معالجة الطالبتين

شكل رقم 04 : يمثل نسبة التجهيزات من المساحة الكلية لمخطط شغل الأراضي –سيدي عمارة–



المصدر : من اعداد الطالبتين مارس 2026

من خلال تحليلنا للجدول نلاحظ أن نسبة التجهيزات بلغت1,05% من منطقة الدراسة فهي نسبة قليلة جدا مقارنة النسبة التي تمثلها السكنات ومن هنا يمكننا القول أن التوسع الحاصل في الحي يغلب عليه الاستغلال السكني بالدرجة الأولى وهذا راجع الى عدة عوامل أثرت بشكل كبير على نقص التجهيزات والمرافق الضرورية وهذا راجع الى السبب الرئيسي هو الاستهلاك الواسع والكبير للأراضي وعدم إعطاء أهمية لوجود التجهيزات مما جعل سكان الحي يعتمدون كليا على المرافق الموجودة خارج الحي .

الصورة رقم 13: مسجد	
	
الصورة رقم 14 : عيادة	**الصورة رقم 15 : ابتدائية**
	
المصدر : من تصوير الطالبتين مارس 2026	



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج arc gis

1-2- الاطار الغير مبني:

1-2-1-الطرقات :

تلعب شبكة الطرق دورًا مهمًا في تنظيم وهيكلة المجال العمراني، حيث تساهم في تحسين توزيع ال مرافق وتوجيه التوسع العمراني بطريقة متوازنة ومنظمة . وقد بلغت مساحتها حوالي 2.02 هكتار و بنسبة 10.1% من المساحة الاجمالية لمخطط شغل الاراضي.

1-2-1-1- طريق رئيسي :يمر يقارب 11 متر

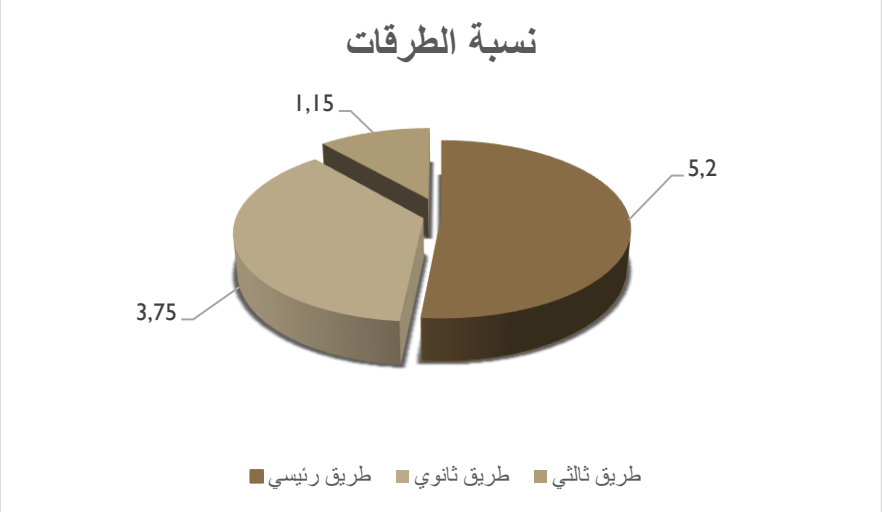
1-2-1-2-طريق ثانوي :يتراوح عرضها حوالي 7الى 9 متر

1-2-1-3- طريق ثالثي :هي الطرق التي توصل الى السكنات تتخلل الطرق الثانوية وعرضها يتراوح ما بين 4الى 6 متر. **(أنظر إلى المخطط)**

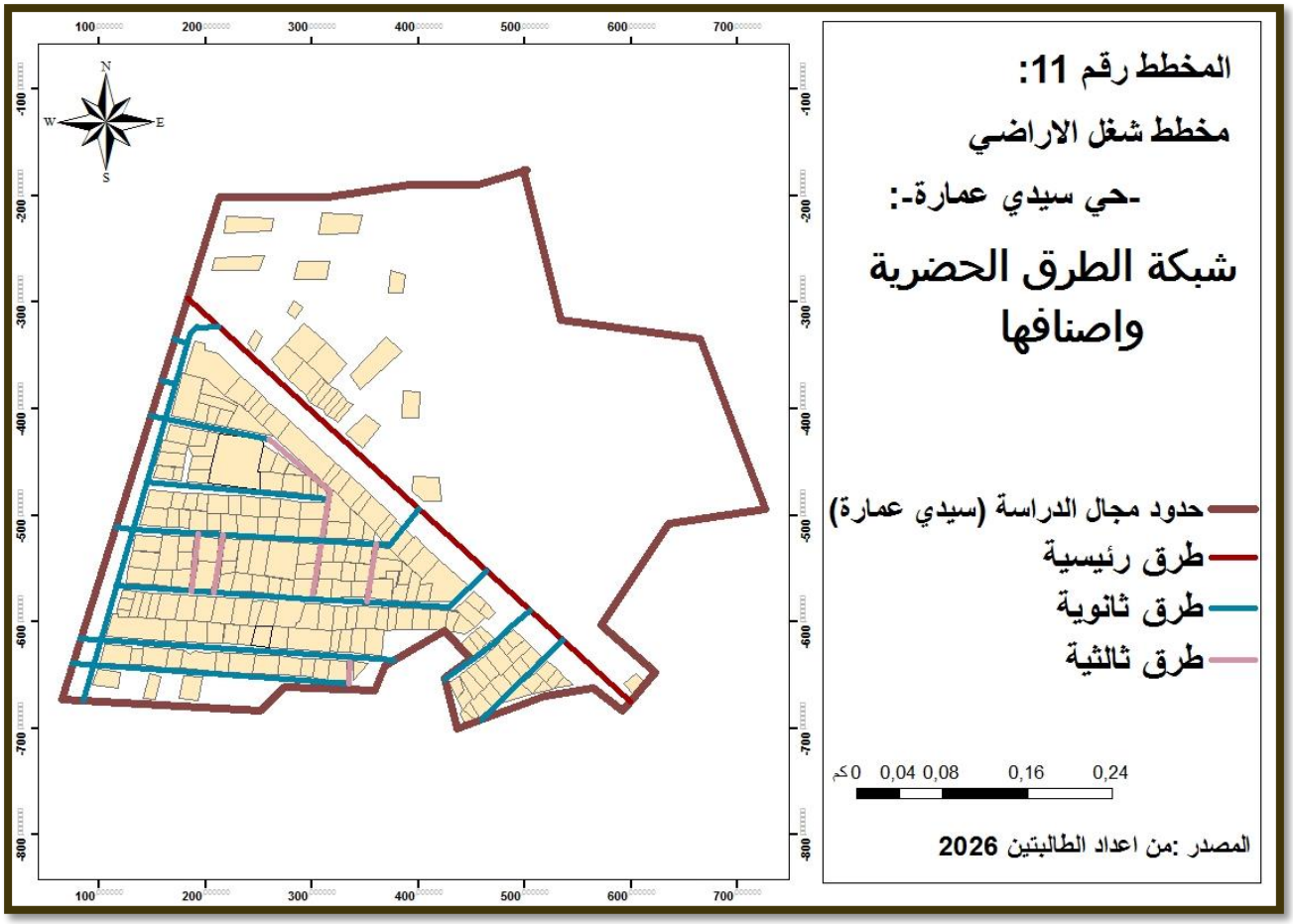
جدول رقم 06 : مساحات الطرقات في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة

نوع الطريق	المساحة (هكتار)	النسبة %
طريق رئيسي	1.04	5.2
طريق ثانوي	0.75	3.75
طريق ثالثي	0.23	1.15

شكل رقم 05 : نسبة الطرقات في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة–



الصورة رقم 16: الطريق الرئيسي	الصورة رقم 17: الطريق الثانوي	الصورة رقم18 : الطريق الثالثي
		
المصدر : تصوير الطالبتين مارس 2026		

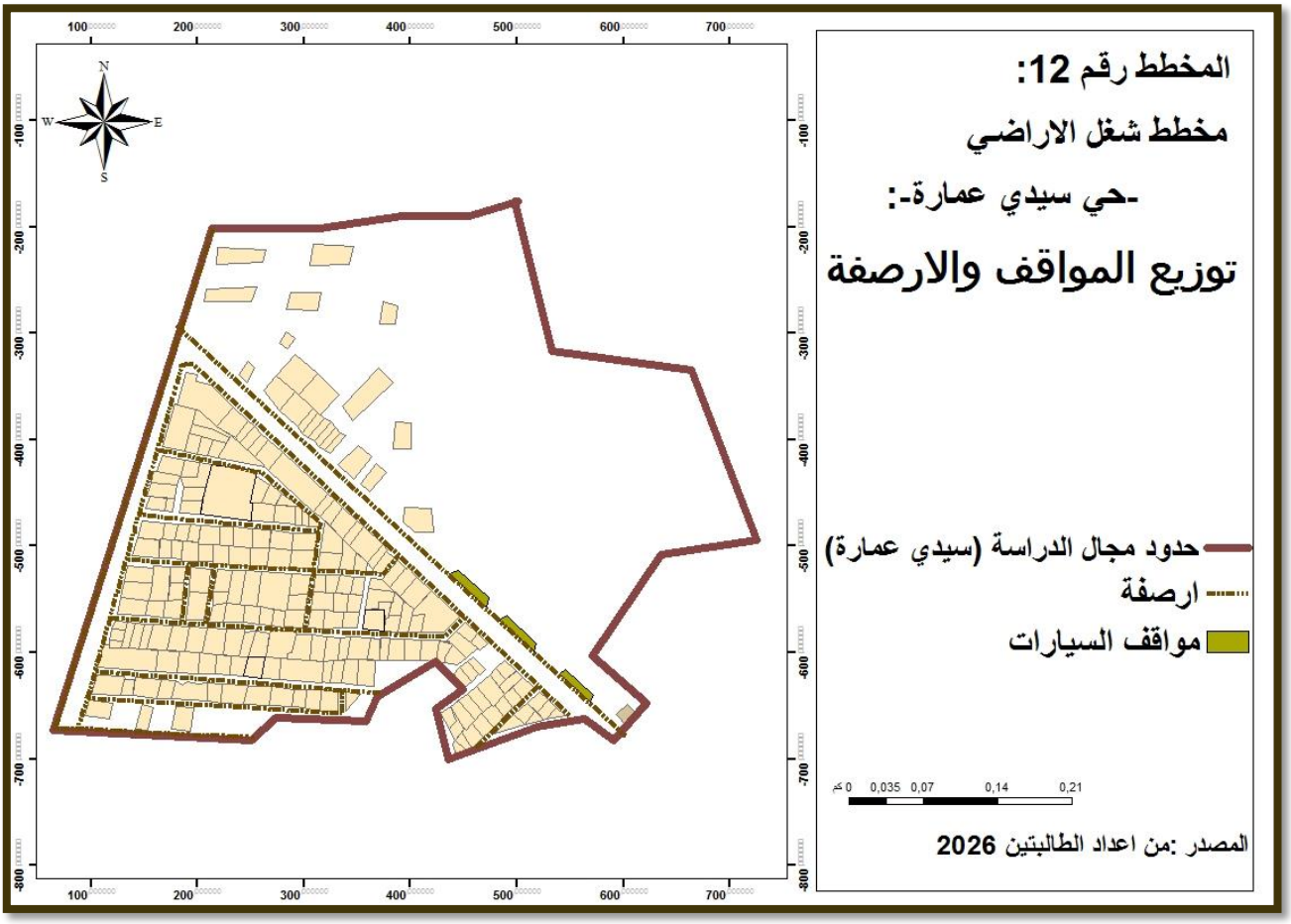


المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج Arc gis

1-2-2 المواقف والارصفة :

يحتوي مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عملرة – على مواقف قليلة وغير كافية وهي مصنفة الى المواقف مائلة . اما الأرصفة معظمها مهيئة. **(أنظر إلى المخطط)**

الصورة رقم 19 : الرصيف	الصورة رقم 20: الموقف المائل
	
المصدر : تصوير الطالبتين مارس2026	



المصدر: من اعداد الطالبتين أفريل 2026 بالاعتماد على برنامج Arc gis

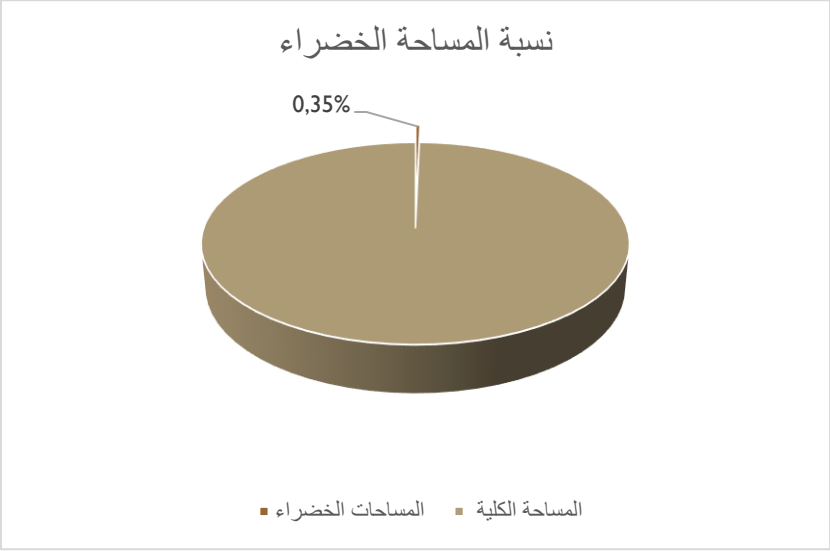
1-2-المساحات الخضراء :

تعد المساحات الخضراء عنصرا حيويا داخل التجمعات السكنية، لما لها من تأثير مباشر على الجانب النفسي للسكان, فيشهد مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة – ضعفا ملحوظا في الاهتمام بهذا النوع من المساحات وتقدر مساحتها حوالي 0.07 هكتار وهذا قليل جدا مقارنة بالمعيار الوطني 6.8 م2للفرد الواحد وبذلك نجد عجز في مساحات الخضراء مقدر ب 14158 م2 **(أنظر إلى المخطط)**

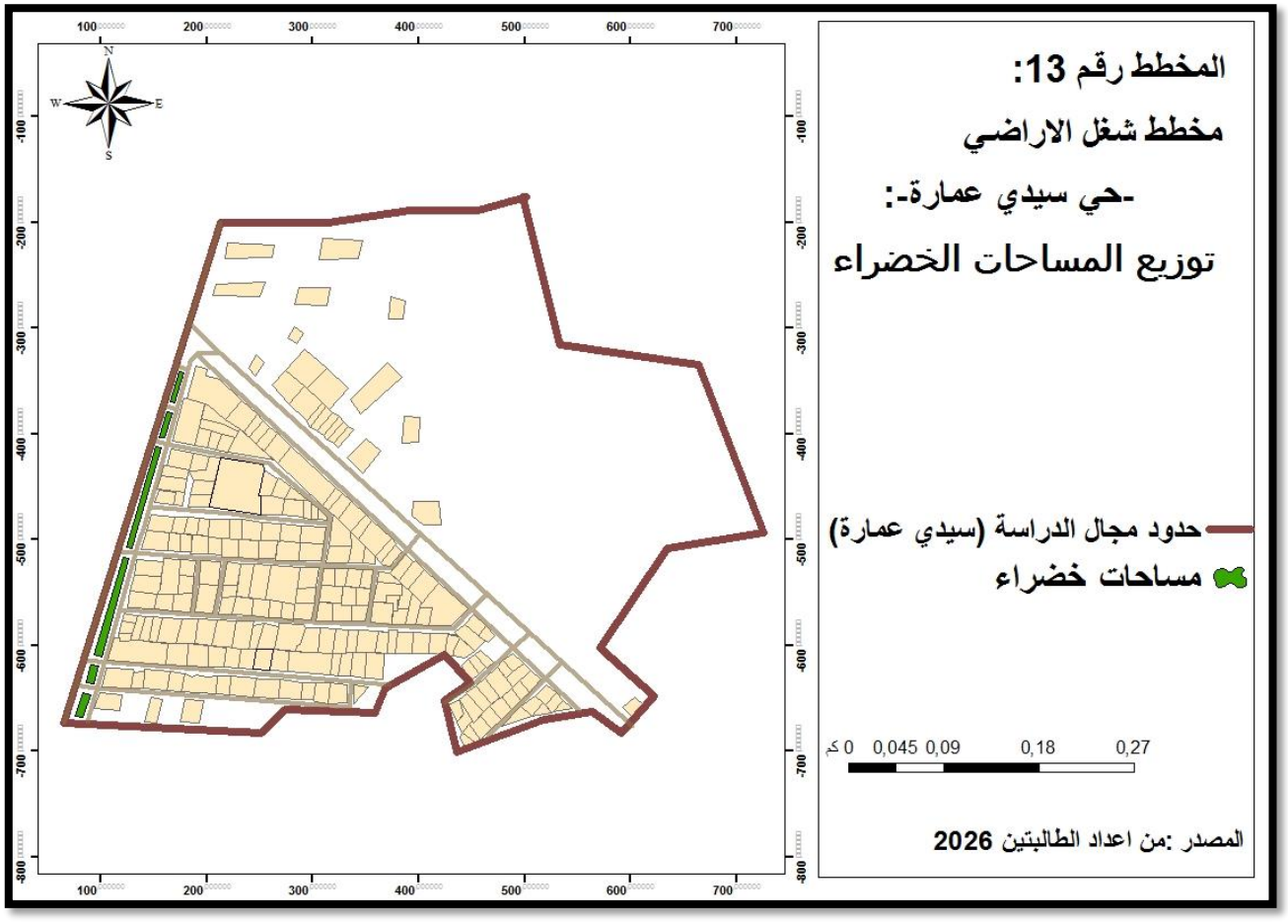
جدول رقم 07 : مساحة المساحة الخضراء في مخطط شغل الأرضي –حي سيدي عمارة –

التعيين	المساحة (هكتار)	النسبة %
المساحات الخضراء	0.07	0.35

الشكل رقم 06: نسبة المساحات الخضراء في مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة –



الصورة رقم 21: مساحات خضراء	
	
المصدر : تصوير الطالبتين مارس 2026	



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج Arc gis

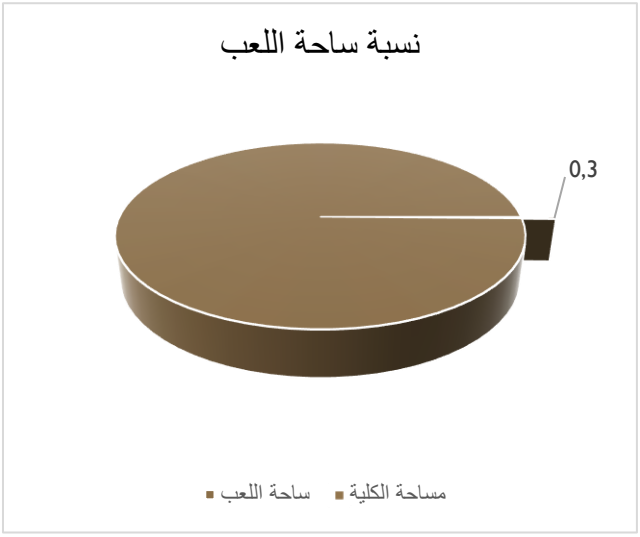
1-2-3- ساحات اللعب:

يفتقر مخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة – إلى مساحات مهيأة للعب، مما يدفع الأطفال إلى استغلال فضاءات عشوائية كالأراضي غير المبنية أو جوانب الطرقات، باستثناء معلب غير مهيئ تقدر مساحته 0.06 هكتار وبنسبة 0.3 % من المساحة الاجمالية لمخطط شغل الأراضي –حي سيدي عمارة . وهذا قليل جدا بالنسبة للمعيار الوطني 4.5 م2 للفرد وبذلك نجد عجز في المساحات اللعب مقدر بـــ 929.5 م2 **(أنظر إلى المخطط)**

جدول رقم08 : مساحة ساحة اللعب في مخطط شغل الأراضي –سيدي عمارة

التعيين	المساحة (هكتار)	النسبة%
ساحة اللعب	0.06	0.3

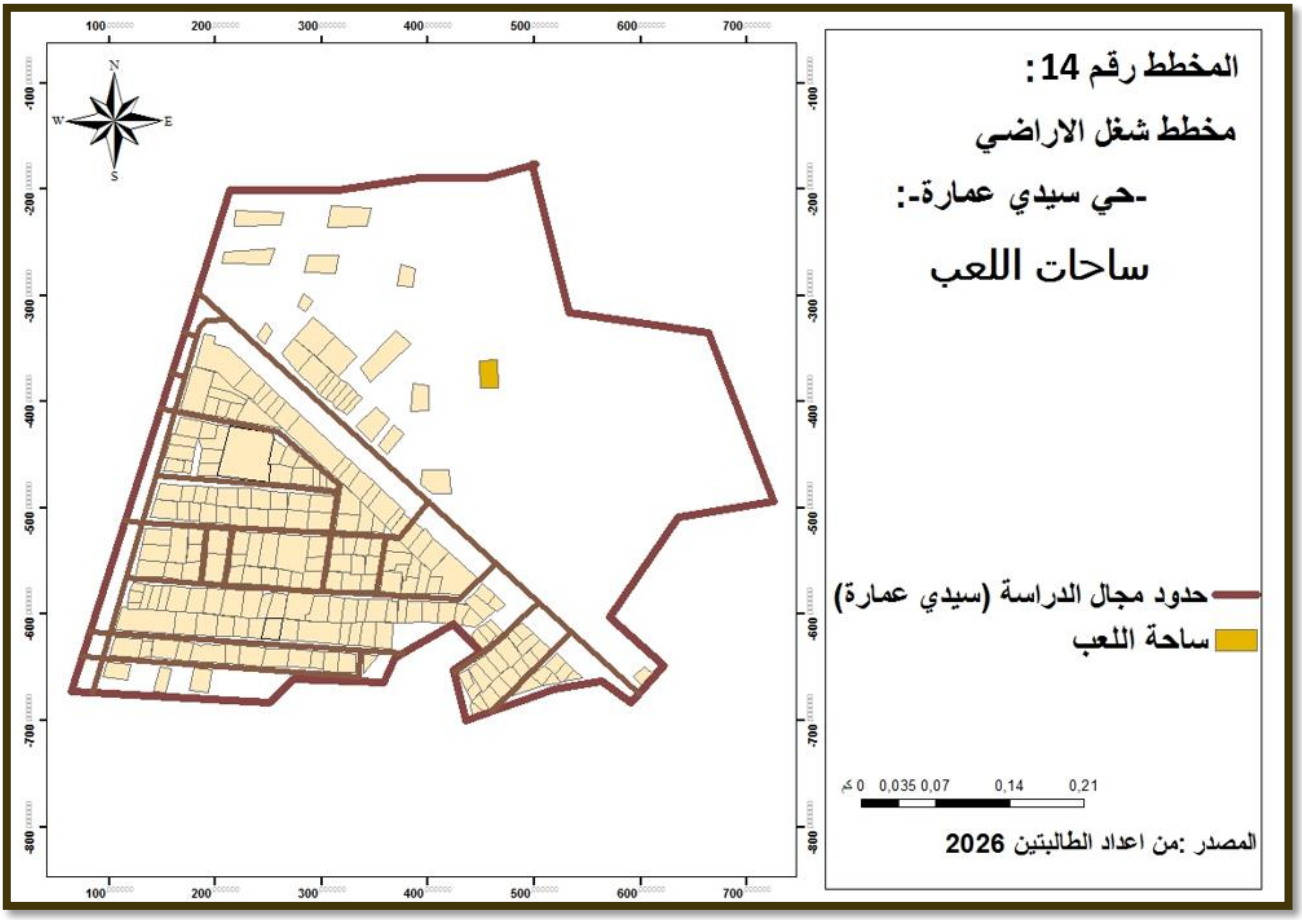
–شكل رقم 07: نسبة ساحة اللعب في مخطط شغل الأرضي –سيدي عمارة



صورة رقم 22 :ملعب



المصدر: تصوير الطالبتين مارس 2026



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج Arc gis

02- التاثيث العمراني :

في الواقع، يظهر أن منطقة الدراسة تعاني من نقص واضح في التهيئة العمرانية، حيث تفتقر العديد من فضاءاتها إلى عناصر أساسية ضرورية لراحة السكان وتنظيم المحيط، مثل حاويات جمع النفايات ومقاعد الجلوس، مما يؤثر سلبًا على جودة الحياة داخل الحي .

2-1- مقاعد الجلوس:

تُسجَّل قلة واضحة في توفر المقاعد العمومية داخل الحي، مما يؤثر على راحة السكان ويحدّ من استعمال الفضاءات العمومية بشكل مريح. **(أنظر إلى المخطط)**

الصورة رقم 23: مقاعد الجلوس



المصدر: تصوير الطالبتين مارس2026

2-2-حاويات النفايات :

تعاني منطقة الدراسة من غياب واضح لحاويات النفايات، وهو ما يدفع السكان إلى اللجوء للرمي العشوائي كمحاولة للتخلص من مخلفاتهم اليومية. هذا الوضع لا يعكس فقط نقصًا في التجهيزات الحضرية الأساسية، بل يؤثر أيضًا سلبًا على نظافة المحيط وجودة العيش، حيث تنتشر الروائح الكريهة وتزداد مخاطر التلوث. ومن هنا تبرز أهمية توفير حاويات مهيأة وتوزيعها بشكل مدروس، بما يساهم في تحسين السلوك البيئي وتعزيز الإحساس بالمسؤولية الجماعية لدى السكان . **(أنظر إلى الصورة)**

الصورة رقم 25: الرمي العشوائي للنفايات



المصدر: تصوير الطالبتين مارس2026

03- الشبكات المختلفة :

تعتبر الشبكات الحضرية المختلفة من بين التجهيزات القاعدية الأساسية والضرورية التي لا غنى عنها داخل أي تجمع سكني، إذ تساهم في ضمان نمط عيش حضري لائق يوفر للسكان شروط الراحة والاستقرار. وتمثل هذه الشبكات أحد المقومات الأساسية للحياة اليومية، غير أن حي سيدي عمارة يبعاني من نقائص ملحوظة في هذا المجال، كما تم تسجيله من خلال المعاينة الميدانية.

03-01- شبكة الصرف الصحي :

تظهرشبكة الصرف الصحي تباينا في وضعيتها عبر مختلف أجزاء الحي، حيث تم تسجيل حالة جيدة نسبيًا في بعض الأجزاء التي خضعت للتجديد، في حين تعاني الأجزاء الشمالية والشرقية من غياب شبه كلي للشبكة. كما لوحظت عدة اختلالات في الشبكات القائمة نتيجة تدهورها، الأمر الذي أدى إلى تكرار الأعطال والتسربات، وما ينجم عنها من إزعاج للسكان. إضافة إلى ذلك،تسجل عمليات الحفر المتكررة للطرقات والأرصفة بغرض الإصلاح أو استكمال الأشغال، غير أن هذه الحفر تترك في كثير من الأحيان مفتوحة، مما يشكل خطرا على سلامة السكان ويؤثر سلبا على حركة التنقل. **(أنظر إلى المخطط)**

03-02- شبكة المياه الصالحة للشرب :

تغطي شبكة المياه الصالحة للشرب نسبة معتبرة من الحي، إلا أنها تعاني من عدة مشاكل تقنية ووظيفية، من أبرزها:

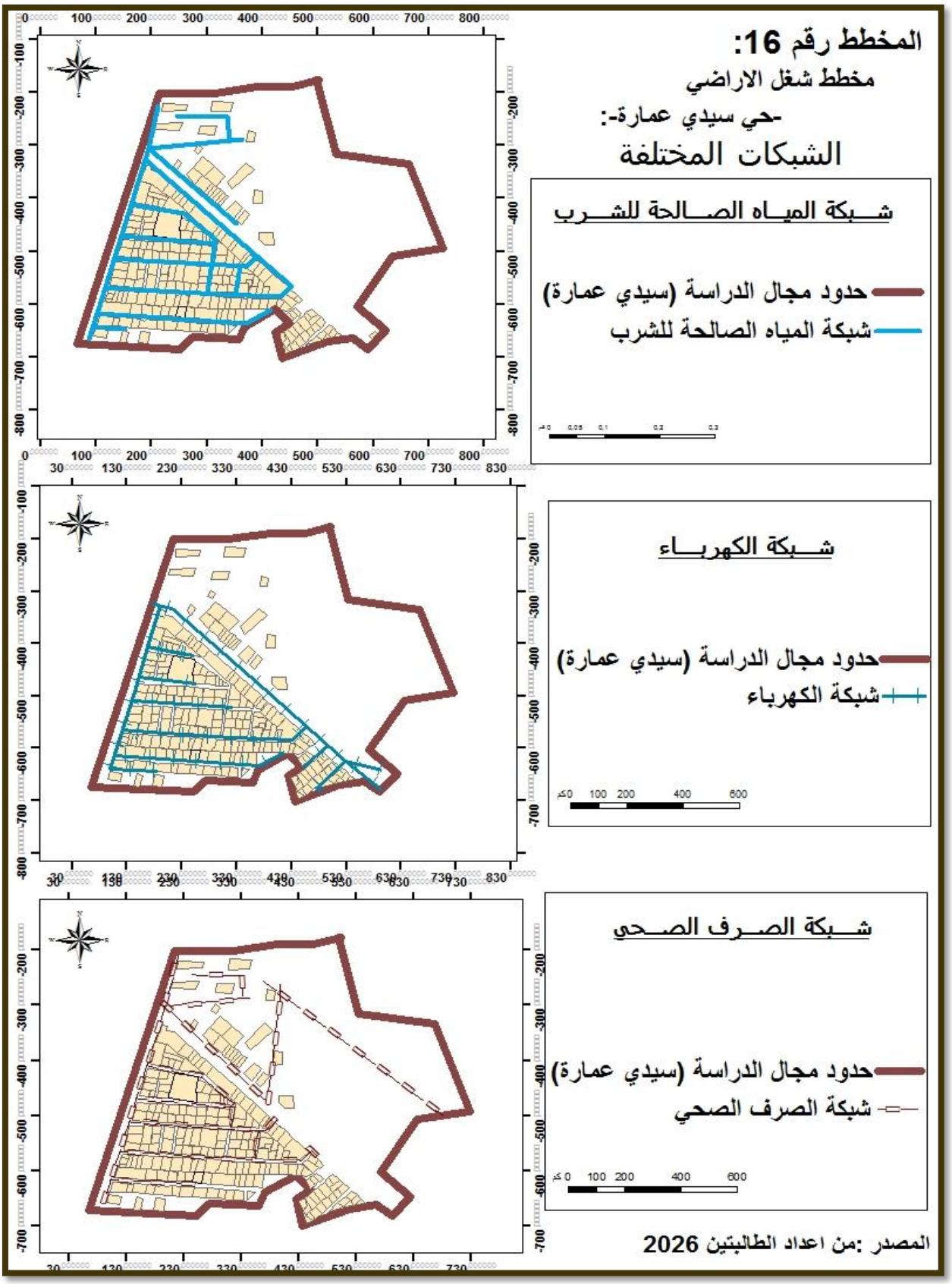
- قرب القنوات من سطح الأرض، مما يجعلها عرضة للكسر نتيجة أشغال الحفر.
- غياب شبكة منظمة في الجهة الشرقية، حيث يتم الربط بشكل عشوائي بين المنازل.
- تسجيل نقص في التزود بالمياه، خاصة خلال فصل الصيف.

- اعتماد بعض السكان على الصهاريج لتأمين حاجياتهم من المياه، نتيجة الانقطاعات المتكررة.
- وتعكس هذه الاختلالات ضعف البنية التحتية، والحاجة الملحة إلى تدخلات تهيئة شاملة لتحسين مستوى الخدمات وضمان استدامتها. **(أنظر إلى المخطط)**

03-03- خدمات شبكة الكهرباء والانارة العمومية :

أظهرت نتائج التحقيق الميداني أن نسبة معتبرة من سكان الحي، تُقدّر بحوالي 11%، لا يستفيدون من الربط القانوني بشبكة الكهرباء، مما يدفعهم إلى اعتماد أساليب ربط عشوائية قائمة على التوصيل التسلسلي بين المساكن.

أدى التوسع العمراني العشوائي الحاصل في الحي كنتيجة لاستمرار النزوح الريفي والزيادة الطبيعية إلى زيادة الضغط على مستوى الشبكات بسبب زيادة عدد السكان واحتياجاتهم من حيث الشبكات المختلفة. **(أنظر إلى المخطط)**



المصدر : من اعداد الطالبتين 2026 بالاعتماد على برنامج arc gis

خلاصة الفصل الثالث:

من خلال الدراسة التحليلية والميدانية لمخطط شغل الأراضي _ حي سيدي عمارة_ ، تم تسجيل مجموعة من النقائص التي أثرت على المحيط العمراني وجودة الحياة داخل المنطقة، وتتمثل فيما يلي:

- تعاني واجهات المباني من ضعف في التناسق اللوني والمعالجة الجمالية، مما يؤثر سلباً على الصورة العمرانية والجمالية للحي
- يسجل الحي نقصاً في بعض التجهيزات والخدمات الأساسية مقارنة باحتياجات السكان
- تعاني بعض أجزاء الحي من غياب شبكة الصرف الصحي، مما يسبب عدة مشكلات بيئية وصحية للسكان
- يفتقر الحي إلى ساحات لعب مهيأة، الأمر الذي يحدّ من توفر فضاءات ترفيهية للأطفال
- تشهد المساحات الخضراء تدهوراً ملحوظاً مع نقص في عددها، نتيجة غياب الصيانة والاهتمام بها
- قلة التأثيث العمراني مثل المقاعد، ألعاب الأطفال ووسائل السقي
- انتشار النفايات في الشوارع بسبب ضعف عمليات الجمع والمعالجة.

الفصل الرابع:
المشروع التنفيذي

تمهيد :

تعاني الأحياء السكنية من عدة مظاهر للتدهور العمراني والوظيفي، الناتجة عن مجموعة من العوامل الطبيعية والبشرية، مما أثر سلباً على جودة الإطار المعيشي والحضري للسكان. وهذا ما يستدعي تدخّل الجماعات المحلية من خلال برامج إعادة التهيئة الحضرية، بهدف معالجة النقائص وإعادة تأهيل مختلف مكوّنات الوسط الحضري.

وتُعد إعادة التهيئة الحضرية من أهم العمليات العمرانية التي تهدف إلى إعادة تنظيم وتأهيل الأحياء السكنية، من خلال التدخل في الشبكات والتجهيزات والمساحات العمومية، بما يضمن تحقيق الانسجام الحضري والارتقاء بالإطار المعيشي للسكان

وفي هذا الفصل، سنتناول مشروع إعادة التهيئة الحضرية بمختلف جوانبه وتدخلاته.

1- البرمجة العمرانية:

جدول رقم01: المعطيات الجغرافية والسكانية لاعداد البرمجة العمرانية

التعيين	المعطيات
المساحة الاجمالية	20 هكتار
عدد السكان	2185 نسمة
عدد السكنات	365 مسكن
الكثافة السكانية	109نسمة/ هكتار
الكثافة السكنية	18,25مسكن/هكتار
معدل النمو	% 2,8
معدل شغل المسكن	6

المصدر : من اعداد الطالبتين 2026

جدول رقم 02 :المساحة المخصصة لكل تجهيز في مخطط شغل الأراضي –سيدي عمارة-

التجهيزات	مساحتها
ابتدائية	0,17 هكتار
مسجد	0,02 هكتار
عيادة	0,017 هكتار

المصدر : من اعداد الطالبتين 2026

1-1-برمجة التجهيزات :

***متوسطة :**

المعيار 0.35 م 2 للفرد –و 7.5 م 2 للتلميذ

2185*0,35=764,75 م²

مساحة الوحدة 5400 م2 (المساحة المثالية للوحدة حسب الشبكة النظيرة للتنجهيز)

اي قيمة العجز : 5400 _764,75= 4635.25 م2

***ابتدائية :**

المعيار 1.4 م2 للفرد أي 7م^2 للتلميذ

لدينا : 2185 * 1.4 =3059م2

مساحة الوحدة 5000م2

أي قيمة العجز :

5000-3059=1941م2 بما يعادل :01 ابتدائية

دار الحضانة :

المعيار 0.20 م2 للفرد

لدينا : 2185* 0.20=437 م2

مساحة الوحدة 750م2

أي قيمة العجز 750-437 =313 م2 بما يعادل : 01 دار حضانة

مركزالبريد :

المعيار 0.03م2للفرد حسب الشبكة النظرية للتجهيز

لدينا : 0.03× 2185= 65.55م2

مساحة الوحدة : 1000م^2

اي قيمة العجز: 1000_65,55 = 934.45 م2 بما يعادل : 01 مركز بريدي

1-2-برمجة المساحات الخضراء ومساحات اللعب :

1-2-1-المساحات الخضراء :

المعيار 6.8 م^2 للساكن

لدينا : 2185* 6.8 =14858 م 2

ولدينا : مساحة خضراء قدرت 700م2

ومنه : 14858- 700 =14158 م2

1-2-2-مساحات اللعب :

المعيار 0.7 م2

لدينا : 2185 * 0.7 =1529.5 م2

ولدينا : مساحة اللعب قدرت ب 600م2

ومنه : 1529.5−600 =929.5م2

من أجل تجسيد هذه المشاريع المسجلة كعجز يجب :

2−دراسة الطبيعة القانونية للعقار:

وذلك من خلال دراسة السابقة للعقار نجد :

أن 100% ملكية خاصة

ويمكن تجسيد هذا العجز الا بـ :

2−1−نزع الملكية من اجل المنفعة العامة:

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو إجراء قانوني يسمح للدولة أو الجماعات المحلية باسترجاع ملكية عقار يملكه شخص أو جهة خاصة، وذلك بهدف إنجاز مشاريع تحقق المصلحة العامة مثل الطرقات، المستشفيات، المدارس، السكنات أو مختلف التجهيزات العمومية.

وقد نظّم المشرّع الجزائري هذا الإجراء من خلال قوانين خاصة، حتى يضمن تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد، فلا يمكن للإدارة نزع ملكية أي عقار بشكل عشوائي، بل يجب احترام شروط وإجراءات قانونية محددة.

ومن أهم شروط نزع الملكية:

وجود مشروع يحقق منفعة عامة حقيقية.

صدور قرار رسمي يصرّح بالمنفعة العامة.

تعويض المالك تعويضًا عادلًا ومسبقًا.

احترام الإجراءات الإدارية والقانونية المنصوص عليها.

وتتم عملية نزع الملكية عبر عدة مراحل، تبدأ بإعلان المنفعة العامة، ثم تحديد العقارات المعنية، وبعدها تقييم قيمة العقار من طرف الجهات المختصة، وأخيرًا دفع التعويض للمالك قبل استغلال العقار في المشروع

ويهدف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى:

إنجاز المشاريع الكبرى والتنموية..

توفير المرافق والخدمات العمومية للمواطنين..

تنظيم المجال العمراني وتوسيع المدن..

تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية..

ورغم أن نزع الملكية يمس بحق الملكية الخاصة، إلا أن القانون الجزائري اعتبره وسيلة استثنائية لا تُستعمل إلا عند الضرورة ولتحقيق منفعة عامة واضحة، مع ضمان حقوق المالك وتعويضه بشكل قانوني وعادل.

2-2-حق الشفعة:

حق الشفعة هو وسيلة قانونية تمنح لبعض الأشخاص أو الجهات أولوية شراء عقار تم بيعه للغير، وذلك بهدف الحلول محل المشتري الجديد وفق الشروط والإجراءات التي يحددها القانون. ويهدف هذا الحق إلى حماية بعض المصالح الخاصة أو العامة ومنع الأضرار التي قد تنجم عن انتقال الملكية إلى أشخاص آخرين. وفي المجال العمراني، يمكن أن تستفيد الدولة أو الجماعات المحلية من حق الشفعة لاقتناء العقارات الواقعة ضمن مناطق معينة قصد إنجاز مشاريع التهيئة والتجهيزات العمومية أو حماية الاحتياطات العقارية اللازمة للتنمية المستقبلية.

ومن أهم شروط ممارسة حق الشفعة:

وجود عملية بيع قانونية للعقار.

تمتع الجهة أو الشخص بحق الشفعة بموجب القانون.

احترام الآجال القانونية لممارسة الحق.

دفع ثمن العقار وفق الشروط المحددة قانوناً.

2-3-دراسة الجيوب العقارية الشاغرة :

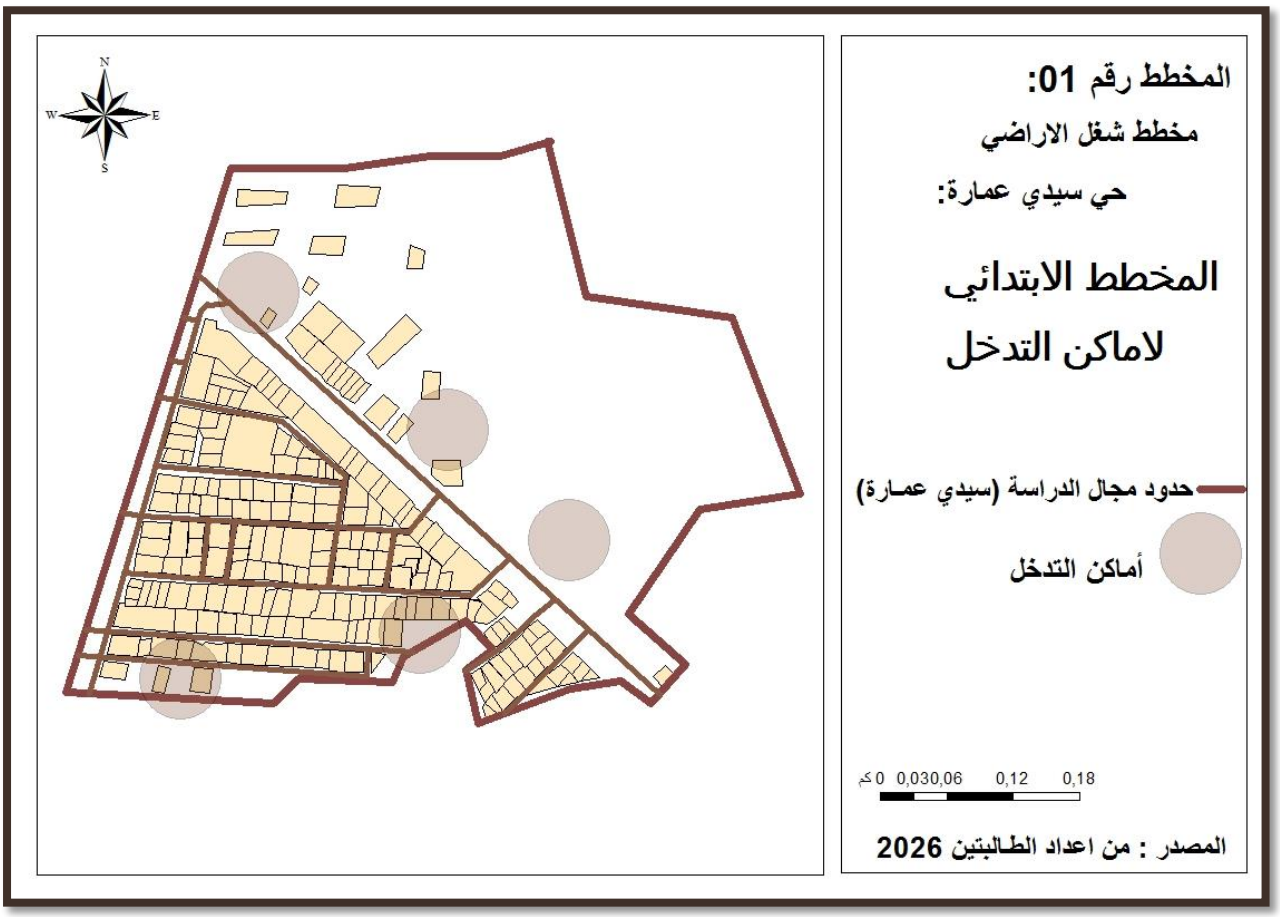
تُعدّ الجيوب العقارية الشاغرة من العناصر المهمة في الدراسات العمرانية، حيث تمثل مساحات غير مستغلة داخل النسيج الحضري يمكن توظيفها في مشاريع التهيئة وإعادة التهيئة. وتهدف دراستها إلى تحقيق استغلال عقلاني للأوعية العقارية وتحسين تنظيم المجال العمراني.

تعتمد دراسة الجيوب العقارية الشاغرة على مجموعة من المعايير، تتمثل في تحديد مواقعها ومساحاتها، ودراسة طبيعتها الطبوغرافية والعمرانية، إضافة إلى تحليل علاقتها بالمحيط المبني وشبكات الطرق والتجهيزات المختلفة. كما تشمل الدراسة معرفة نمط الملكية العقارية وإمكانية ربط هذه الجيوب بمختلف الشبكات التقنية كالمياه، الكهرباء والصرف الصحي.

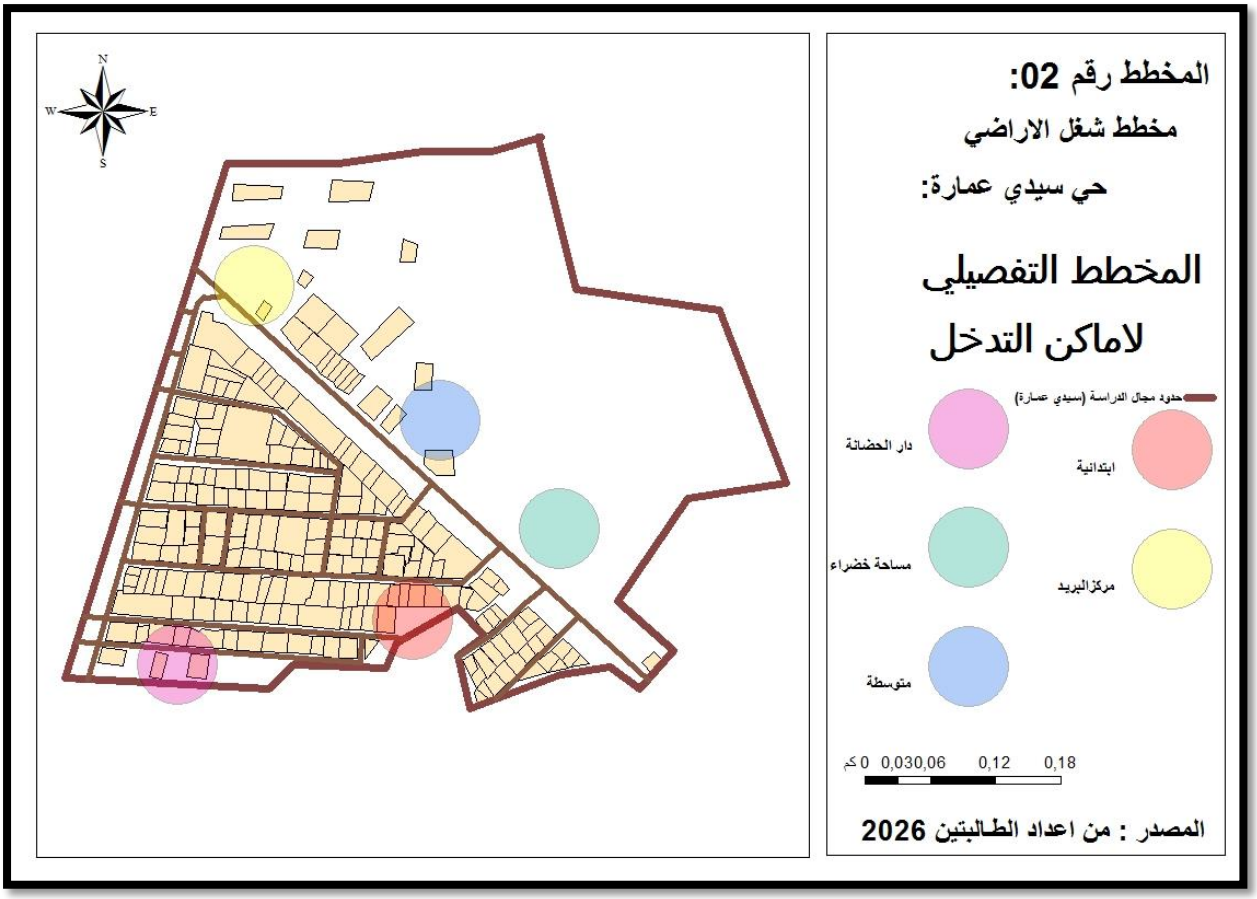
ومن خلال هذه الدراسة يتم اقتراح أنسب الاستعمالات لهذه المساحات وفق احتياجات المنطقة، سواء من خلال إنجاز سكنات، تجهيزات عمومية، مساحات خضراء أو فضاءات ترفيهية، بما يساهم في تحقيق تنمية عمرانية متوازنة وتحسين الإطار المعيشي للسكان.

3-التدخل:

من خلال ما توصلنا اليه من تحليل البرمجة العمرانية ،تحديد دقيق ومبرر لموقع التدخل الأنسب. إذ كشفت المعطيات الميدانية عن نقص في الخدمات الأساسية كالتعليم، مما استدعى اقتراح تجهيزات جديدة تغطي متطلبات السكان وتضمن إطار عيش أفضل. كما تم أيضاً توقيع المساحات الخضراء المناسبة في الموقع، لكونها ركيزة أساسية لتطوير المحيط الحضري وتوفير أماكن ترفيهية تضمن رفاهية السكان.



المصدر : من اعداد الطالبتين 2026 بالاعتماد على برنامج arc gis



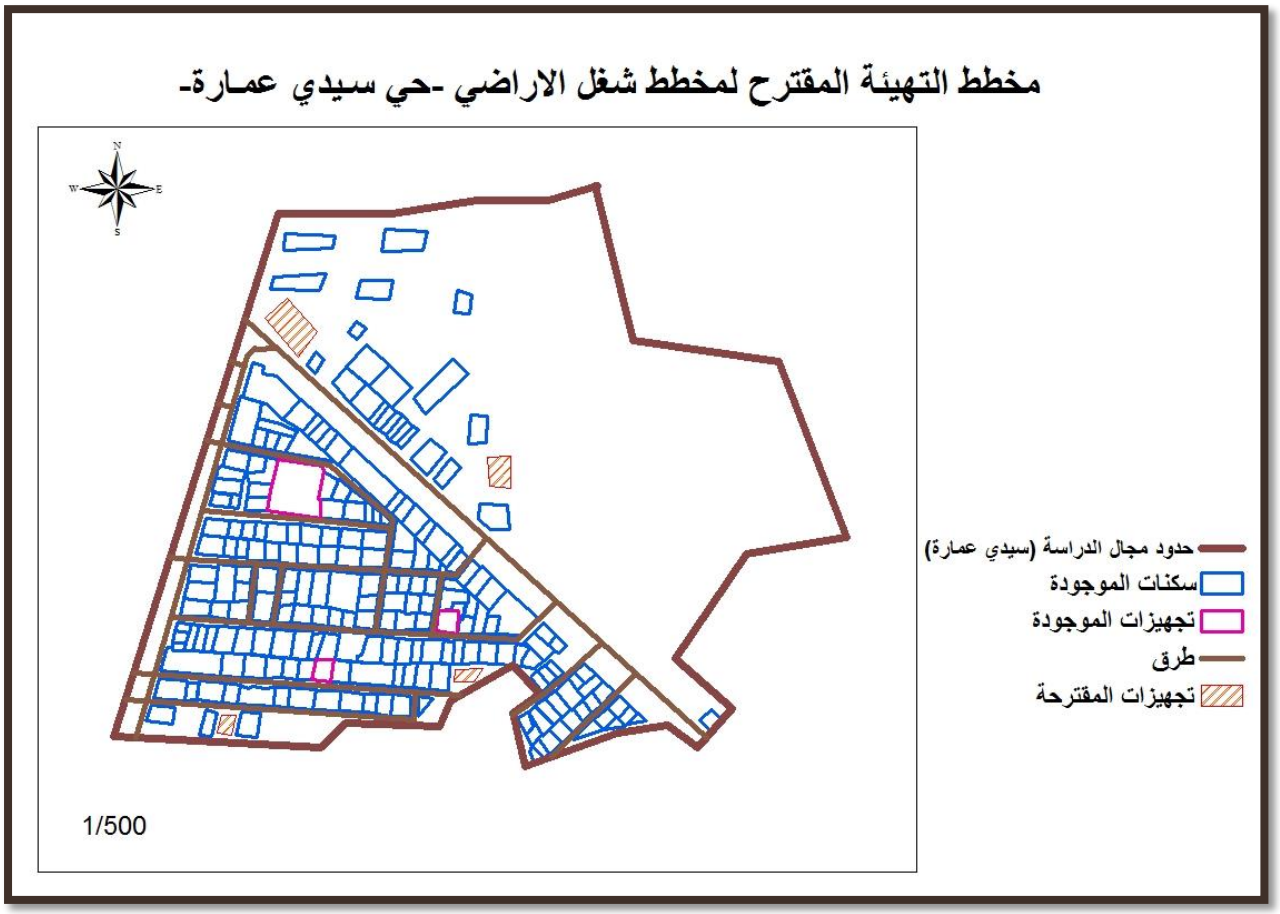
المصدر : من اعداد الطالبتين 2026 بالاعتماد على برنامج arc gis

<u>اسباب اختيار مواقع المرافق</u>:

يعتمد المنهج التخطيطي المتبع في توزيع المرافق والتجهيزات بمخطط شغل الأراضي لحي 'سيدي عمارة' على استراتيجية الاستغلال الأمثل للجيوب العقارية الشاغرة؛ حيث تم توجيه التجهيزات المقترحة نحو الأراضي الفضاء المتداخلة مع النسيج العمراني القائم. يهدف هذا التوجه إلى تجنب الإكراهات العقارية المرتبطة بنزع الملكية أو هدم المباني القائمة، مما يضمن الجدوى الاقتصادية للمشروع .

وعلى الصعيد الوظيفي، يراعي التوزيع توزيعاً متوازناً يضمن القرب الجغرافي للسكان، حيث تم توقيع التجهيزات وساحات اللعب في مواقع إستراتيجية تخدم التجمعات السكنية بكثافة متوازنة، مع استغلال المساحات المفتوحة الكبيرة (المساحة الخضراء) كفواصل بيئية تساهم في تحسين جودة المحيط العمراني. كما تم ربط هذه المرافق بشبكة الطرق الرئيسية لضمان سهولة الوصول والربط الشبكي بالخدمات الأساسية. وبذلك، يحقق المخطط التوازن بين الحفاظ على الطبيعة العقارية للمنطقة من

جهة، وتلبية الاحتياجات الاجتماعية للمحيط العمراني من جهة أخرى، محولاً الجيوب الشاغرة من أراضٍ غير مستغلة إلى أقطاب خدمية ونقاط ارتكاز تعزز التنمية المستدامة للحي



المصدر : من اعداد الطالبتين افريل 2026 بالاعتماد على برنامج Autocad

مخططات تفصيلية لمواقع التدخل :

1- التدخل على التجهيزات :

الابتدائية :

لدينا مساحة الابتدائية 1390.75م2

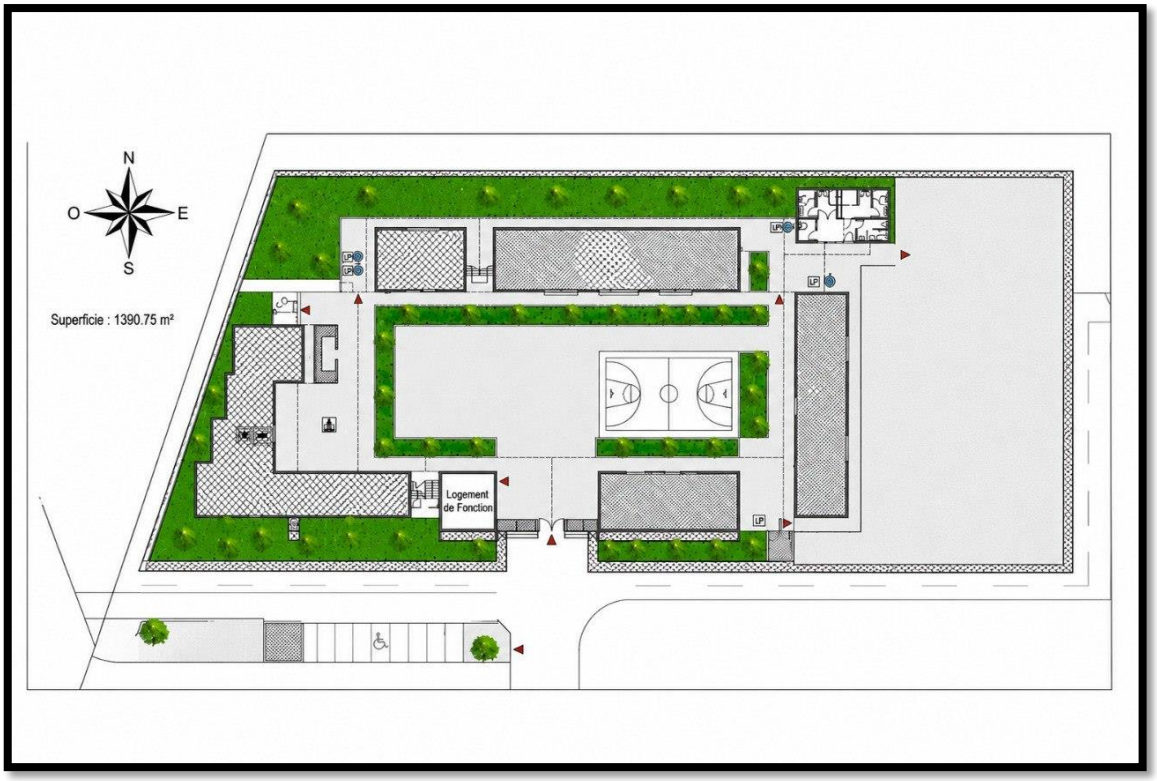
مكونات المشروع :

جناحين بيداغوجيين (ط++1)

جناح اداري (ط+0)

جناح صحي (ط+0)

ساحة مدرسة +ملعب كرة سلة



المصدر : من عداد الطالبتين 2026 بالاعتماد على برنامج autocad

الصورة رقم26 :صورة ثلاثية الابعاد للابتدائية



من اعداد الطالبتين 2026

*** مركز البريد :**

لدينا مساحة مركز البريد 934.35م2

مكونات المشروع :

من الخارج: 3 مواقف سيارات + ممرات + أحواض خضراء + سور خارجي

الإدارة: مكتب استقبال + قاعة مكاتب مفتوحة + مكتب مدير مغلق.

الخدمات والتشغيل: صالة واسعة (مستودع/ورشة) + دورتي مياه + فناء خلفي مكشوف.



المصدر: من اعداد الطالبتين 2026

صورة رقم 27: صورة ثلاثية الابعاد لمركز البريد



المصدر من اعداد الطالبتين 2026

5-دفتر الشروط :

يمثل دفتر الشروط الأداة القانونية والتقنية المرجعية لتأطير العمليات العمرانية وفقاً للمادة 29 من القانون 90-29، حيث يهدف إلى ضمان تنفيذ المشاريع وفق معايير تشريعية وتنظيمية دقيقة. وباعتباره حلقة الوصل بين النص القانوني والواقع الميداني، فقد تم اعتماده كإطار مرجعي لضمان مطابقة التجهيزات المقترحة في حي 'سيدي عمارة' للقوانين المعمول بها، مما يضفي الشرعية التنظيمية على مسار تنفيذ المشروع.".

***المادة الأولى : الالتزام بتطبيق دفتر الشروط**

*يجب على الأطراف المعنية الالتزام التام بما هو موجود في دفتر الشروط

*** المادة الثانية : تقديم أرضية المشروع**

يقع مخطط شغل الاراضي _حي سيدي عمارة _ في الجنوب الشرقي لمدينة المسيلة تتربع على مساحة 20 هكتار.

شمالا : مقبرة سيدي عمارة والطريق الوطني 40

جنوبا : حي السواقي

شرقا: اراضي زراعية

غربا: الطريق الوطني رقم 10 ومنطقة النشاطات.

***المادة الثالثة : التجهيزات**

تحقيق التوافق الوظيفي: يُحظر ممارسة أي نشاط يتنافى مع الطبيعة السكنية للمحيط، أو يتسبب في أضرار بيئية أو اجتماعية.

حماية التخصيص العقاري: يُمنع تغيير الوظيفة الأصلية للأراضي المخصصة للتجهيزات؛ حيث يُعد دفتر الشروط بمثابة ميثاق قانوني يُقيد المالك (في حال العقار الخاص) بضرورة الحفاظ على التخصيص المحدد، مما يضمن استدامة استقرار النسيج العمراني ويمنع التحويل غير القانوني للأوعية العقارية.

المادة الرابعة : المساحات الخضراء ومساحات اللعب

حماية المساحات الخضراء: يُمنع تغيير أو استغلال المساحات المخصصة للمساحات الخضراء ومساحات اللعب في استعمالات أخرى غير المحددة في المخطط.

الصيانة الدورية: تلتزم الجهة المعنية بضمان نظافة وصيانة الفضاءات الخارجية بصفة دورية للحفاظ على المحيط العام.

المحافظة على المحيط: يجب احترام الطابع البيئي والجمالي للموقع بما يضمن استدامة التهيئة وجودة الإطار العمراني.

جمع النفايات: يجب ضمان جمع النفايات المنزلية بصفة منتظمة مع تخصيص أماكن ملائمة لوضع الحاويات.

المحافظة على النظافة: يُمنع الرمي العشوائي للنفايات داخل المحيط العمراني، مع ضرورة احترام شروط النظافة العامة.

الصيانة والمتابعة: تلتزم الجهة المعنية بمتابعة وتنظيف نقاط تجميع النفايات بصفة دورية للحفاظ على البيئة والصحة العمومية.

المادة الخامسة : التأثيث العمراني

تجهيز الفضاءات: يجب توفير عناصر التأثيث العمراني الضرورية بما يضمن راحة المستعملين وتحسين الإطار الحضري.

احترام التنظيم: تُنجز عناصر التأثيث العمراني وفق تصميم منسجم مع طبيعة المحيط العمراني والمعايير المعتمدة.

الصيانة الدورية: تلتزم الجهة المعنية بصيانة وتجديد تجهيزات التأثيث العمراني بصفة دورية للحفاظ على جودتها ومظهرها العام.

خلاصة الفصل :

بعد الدراسة التحليلية والميدانية لحي سيدي عمارة، تم اقتراح مجموعة من التدخلات تهدف إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان ورفع جودة البيئة الحضرية داخل الحي، من خلال إعادة تهيئة الفضاءات وتحسين استغلالها. وعليه، تم اقتراح مجموعة من العمليات لإعادة التهيئة، تتمثل أساسًا في تحسين وتنظيم الفضاءات القائمة، تدعيمها بتجهيزات جوارية إضافية، توسيع والعناية بالمساحات الخضراء، وإنشاء ساحات لعب للأطفال، بما يسمح بتوفير بيئة حضرية أكثر راحة وتوازنًا.

وتهدف هذه التدخلات في مجملها إلى الرفع من جودة الحياة داخل الحي وتحسين جاذبيته من الناحية الجمالية والبيئية، مع إمكانية تطويره مستقبلًا بشكل أفضل وأكثر استدامة.

خاتمة عامة :

شهدت المدن الجزائرية في الآونة الأخيرة تحولات مجالية متسارعة أفرزت نسيجاً عمرانياً متبايناً، مما جعل من الضروري تفعيل أدوات التخطيط والتعمير لإعادة ضبط الفضاءات الحضرية. وفي هذا السياق، جاءت هذه المذكرة لتبحث في واقع وآفاق مخطط شغل الأراضي لحي "سيدي عمارة" بمدينة المسيلة، كأداة قانونية وتقنية تهدف إلى التحكم في التوسع العمراني وتوجيهه.

وقد خلصت الدراسة عبر فصولها المختلفة إلى مجموعة من النتائج المحورية:

تبين أن مخطط شغل الأراضي ، يُعد الاداة الضبطية الأساسية لتنفيذ توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، غير أن فعاليته تظل مرهونة بمدى الالتزام بتطبيق مخرجاته ميدانياً ومواكبة النصوص القانونية للمستجدات الحضرية.

كشف التحليل العمراني للحي عن وجود خلل في التوازن الوظيفي والمجالي؛ حيث يتميز النسيج بهيمنة نمط السكن الفردي غير المنظم، مع تسجيل عجز حاد في التجهيزات والمرافق العمومية الأساسية (التعليمية، الخدمية، والصحية)، بالإضافة إلى تدهور شبكة الطرقات الداخلية، والانعدام الشبه تام للفضاءات الخضراء وساحات اللعب المهيأة.

تمكن البحث من إثبات صحة الفرضيات من خلال تقديم مشروع تنفيذي مقترح ومصحوب بدفتر شروط، ركّز على استغلال الجيوب العقارية الشاغرة بالحي لإدراج التجهيزات الحيوية الناقصة، وإعادة هيكلة المحاور الحركية، وأنسنة الفضاءات الخارجية بما يضمن تحسين الإطار المعيشي للسكان.

قائمة المراجع :

-المراجع بالعربية :

-الكتب :

- تكواشت كمال ,التعمير من حيث المفهوم ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية ، العدد 5 .
- د. بركات زين العابدين ، مذكرة إشكالية التوسع العمراني في مدن عواصم الولايات العوائق – الاحتياجات ، مدينة المسيلة .
- أبو عمار ،حسن ، مفاهيم ومصطلحات في التخطيط الحضري والإقليمي .دار صفاء للنشر والتوزيع ،عمان ، 2010.
- صادق ، محمد .قواسيم ومفاهيم التخطيط الحضري والعمراني .دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية،2007.

-المذكرات الجامعية :

- بوسنان رستم ,علوش ياسين , تيطراوي عبد الرزاق , القصر المقترح *اوعماد* ميزاب بين الانقطاع والتوصل ,مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تخصص تسيير المدن , جامعة محمد بوضياف بالمسيلة , دفعة 2006 , العدد 15.
- اوذينة فاتح , التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية , معهد تسيير التقنيات الحضرية 2008 .
- بختي صابر , بن نوي سيف الدين , دور المواطن في تسيير الفضاءات الخارجية حالة حي 100مسكن البيرم , مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الهندسة المعمارية , جامعة محمد بوضياف المسيلة .

-القوانين والمراسيم :

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ,يضع الاطار القانوني العام لاعداد وتنفيذ أدوات التهيئة العمرانية (مخطط شغل الأراضي , دفتر الشروط).
- القانون رقم 60-06 المؤرخ في 20فيفري 2006 , العدد 15

المديريات والهيئات :

- مركز الدراسات والانجاز العمراني بالمسيلة

-محطة الأرصاد الجوية

المواقع الالكترونية:

-www .Google Earth .com

-Dspace.univ -msila

المراجع بالفرنسية :

ALBERTO ZUCCHELIE.introduction a l'urbanisme -page 68
opérationnel.volume 1
MOUAOUIA SAIDOUNI,eléments d'`introductioin a l'urbanisme.p255.casbah
-editions

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

ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف –المسيلة

تصـــريح شـــرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: عمرون دنيا الصفة (أستاذ،باحث،طالب) : طالبة

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 206316060 والصادرة بتاريخ : 2021_01_13

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

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

عنوانها : إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي - حي سيدي عمارة - بمدينة المسيلة

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

التاريخ : 25/05/2026

توقيع المعني [ة]

BP: 166 – M'sila 2800
.33. 23.18

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

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

ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف –المسيلة

تصـــريح شـــرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: ولد أعمر فريال الصفة (أستاذ،باحث،طالب) : طالبة

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 402455129 والصادرة بتاريخ : 2022-07-26

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

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

عنوانها : إعادة تهيئة مخطط تنقل الأرامي – حي سيدي عمارة – بمدينة المسيلة

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

التاريخ : 25/05/2026

توقيع المعني [ة]

ملخص المذكرة باللغة العربية:

تندرج هذه الدراسة ضمن المحاولات الرامية إلى فهم ومعالجة الإشكاليات العمرانية التي أصبحت تشكل تحديًا حقيقيًا أمام المدن الجزائرية، خاصة ما يتعلق بالتوسع العمراني غير المنظم وغياب التهيئة الحضرية المتكاملة للفضاءات الخارجية. وقد تم اختيار حي "سيدي عمارة" بالجهة الجنوب الشرقية لبلدية المسيلة كنموذج للدراسة، من أجل تشخيص واقعه العمراني وإبراز مختلف النقائص التي تؤثر على جودة الحياة داخله.

وقد اعتمدت هذه الدراسة على الجمع بين الجانب النظري والميداني، بهدف الوصول إلى رؤية شاملة حول واقع التهيئة الحضرية بالحي، والكشف عن أهم المشاكل المرتبطة بالمساحات الخارجية، كضعف المساحات الخضراء، نقص فضاءات اللعب والترفيه، وغياب التأثيث العمراني الملائم.

ومن خلال هذا العمل، سعينا إلى تقديم مجموعة من الاقتراحات والحلول التي من شأنها المساهمة في تحسين المحيط العمراني، وتحقيق بيئة حضرية أكثر توازنًا وجمالية، تستجيب لاحتياجات السكان وتواكب متطلبات التنمية الحضرية الحديثة.

الكلمات المفتاحية :مخطط شغل الأراضي ,إعادة تهيئة ,حي ,ملك خاص ,التوسع العمراني

Cette étude s'inscrit dans le cadre des tentatives visant à comprendre et à traiter les problématiques urbaines qui constituent aujourd'hui un véritable défi pour les villes algériennes, notamment en ce qui concerne l'expansion urbaine anarchique et l'absence d'un aménagement urbain intégré des espaces extérieurs. Le quartier « Sidi Ammara », situé au sud-est de la commune de M'sila, a été choisi comme cas d'étude afin de diagnostiquer sa réalité urbaine et de mettre en évidence les différentes insuffisances qui affectent la qualité de vie de ses habitants.

Cette étude s'est appuyée sur une approche à la fois théorique et pratique, dans le but d'aboutir à une vision globale de la situation de l'aménagement urbain du quartier, ainsi qu'à l'identification des principaux problèmes liés aux espaces extérieurs, tels que le manque d'espaces verts, l'insuffisance des aires de jeux et de loisirs, ainsi que l'absence d'un mobilier urbain adapté.

À travers ce travail, nous avons cherché à proposer un ensemble de solutions et de recommandations susceptibles de contribuer à l'amélioration du cadre urbain et à la création d'un environnement plus équilibré et esthétique, répondant aux besoins des habitants et aux exigences du développement urbain moderne.

Mots –cles : Plan d'Occupation des Sols (POS), Réaménagement, Quartier, Propriété privé, Extension urbain.