

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère De l'Enseignement Supérieur et De La Recherche Scientifique



Université Mohamed Boudiaf \_Msila\_  
Institut De Gestion Des Techniques Urbaines  
Département : La Ville Et L'urbanisme

جامعة محمد بوضياف \_ المسيلة\_  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم المدينة والعمران

## مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس أكاديمي

الميدان: الهندسة المعمارية، العمران ومهن المدينة  
الفرع: عمران  
التخصص: عمران

تحت عنوان:

تنظيم التوسعات العمرانية لمدينة المسيلة من خلال  
\_ اقتراح مضاد لمخطط شغل الأرض رقم (08) \_

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:  
\_ بركات زين العابدين

من إعداد الطالبتين:  
\_ جفال إكرام \_  
\_ ميلي راضية

السنة الجامعية: 2024/2023

.....	فهرس المذكرة.....
.....	فهرس الخرائط والمخططات.....
.....	فهرس الجداول.....
.....	هيكلة المذكرة.....
.....	شكر وتقدير.....
.....	الإهداء.....

## الجزء النظري

### الفصل التمهيدي

3.....	المقدمة العامة:.....
4.....	الإشكالية:.....
4.....	الفرضيات.....
5.....	الأهداف.....
5.....	الأهداف الثانوية.....
5.....	أسباب إختيار الموضوع.....
5.....	اسباب ودوافع اختيار منطقة الدراسة.....
6.....	المنهجية المتبعة.....
6.....	الوسائل والتقنيات المتبعة.....

### الفصل الأول.

8.....	مقدمة الفصل:.....
9.....	أولاً: مفاهيم عامة.....
9.....	1. المدينة:.....
9.....	2.المجال العمراني:.....
9.....	3.الامتداد العمراني:.....
9.....	4.التخطيط العمراني:.....
10.....	ثانياً: مفاهيم حول التوسع العمراني.....
10.....	1.التوسع العمراني:.....
10.....	2.أنواع التوسع العمراني:.....
10.....	1.2 التوسع الداخلي (تكثيف):.....

10	2.2 التوسع الخارجي
11	3. أنماط التوسع العمراني:
11	1.3 التوسع العشوائي :
11	2.3 التوسع المخطط:
11	4. أشكال ونماذج التوسع العمراني:
12	1.4 المخططات الغير منتظمة (العضوية):
12	2.4 المخططات المركبة:
13	3.4 المخططات الإشعاعية:
14	4.4 مخططات الزوايا القائمة:
14	5.4 المخططات الشريطية (الخطية):
16	5. أسباب و دوافع التوسع العمراني :
16	1.5 العوامل السياسية:
16	2.5 العوامل الاقتصادية:
16	3.5 العوامل الاجتماعية:
16	4.5 العوامل التكنولوجية :
18	6. عوائق التوسع العمراني:
18	1.6 العوائق الطبيعية:
18	2.6 العوائق الاصطناعية:
18	3.6 العوائق المالية:
19	7. مناطق التوسع ومواقعها :
19	1.7 الخطوات اللازمة لاختيار موقع التوسع:
19	2.7 الشروط اللازمة لاختيار موقع التوسع:
20	3.7 الدراسة التحليلية لاختيار الموقع النهائي لمنطقة التوسع:
20	4.7 أبعاد وحدود مناطق التوسع:
21	ثالثا : مخطط شغل الأرض
21	1. تعريف مخطط شغل الأرض:
21	2. أهداف مخطط شغل الأرض:
21	3. مجال التطبيق:
22	4. مدى فعالية مخطط شغل الأرض:
22	5. مراحل إعداد مخطط شغل الأرض:

22	1.5 المرحلة الأولى:
22	2.5 المرحلة الثانية:
23	3.5 المرحلة الثالثة:
23	4.5 المرحلة النهائية:
23	6.مراجعة مخطط شغل الأراضي:
24	رابعاً: التوسع العمراني ضمن التشريعات العمرانية الجزائرية.
24	1.أدوات التنظيم والتسيير العمراني:
24	2.تعريف التسيير العمراني:
24	1.2.أدوات التحكم في استغلال وتنظيم المجال العمراني في الجزائر:
24	□ القوانين والأنظمة المتحكمة في العقار:
24	□ الوسائل التخطيطية الموجودة في الجزائر:
25	خلاصة الفصل:

## الجزء التطبيقي

### الفصل الثاني

28	مقدمة الفصل:
29	الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة
30	1.الموقع:
30	1.1.الموقع الجغرافي:
30	2.1.الموقع الإداري:
31	3.1.الموقع الفلكي:
31	2.مراحل تطور العمراني للمدينة.
32	1.2.مرحلة النشأة
32	2.2.مرحلة ثانية
32	3.2.مرحلة الثالثة
32	4.2.مرحلة الرابعة
32	5.2.مرحلة الخامسة
32	6.2.مرحلة السادسة
33	7.2.مرحلة السابعة

- 33.....3.الدراسة الطبيعية:.....
- 33.....1.3المظهر الجغرافي:.....
- 33.....أ-الارتفاعات:.....
- 34.....ب-الانحدارات:.....
- 35.....2.3الدراسة المناخية:.....
- 35.....التساقط:.....
- 35.....الحرارة:.....
- 36.....الرياح:.....
- 36.....الرطوبة:.....
- 36.....3.3الشبكة الهيدروغرافية:.....
- 37.....4.الدراسة السكانية.....
- 38.....5.الدراسة السكنية:.....
- 39.....6.التوسع العمراني لمدينة المسيلة.....
- 40.....7.أخطار التوسع لمدينة المسيلة:.....
- 41.....خلاصة الفصل.....

### الفصل الثالث

- 43.....1.الدراسة التحليلية النقدية لمخطط شغل الأرض رقم (08).....
- 43.....تمهيد.....
- 44.....1.1تحليل مجال الدراسة:.....
- 44.....2.1تقديم منطقة الدراسة:.....
- 46.....3.1مورفولوجية أرضية المشروع:.....
- 46.....4.1الطبيعة الطبوغرافية:.....
- 47.....5.1جيوتقنية المجال:.....
- 47.....6.1الطبيعة العقارية لمجال الدراسة:.....
- 48.....7.1العوائق والارتفاعات.....
- 48.....2.دراسة المحيط المجاور:.....
- 48.....1.2تقديم المحيط المجاور:.....
- 49.....2.2تجهيزات المحيط المجاور:.....
- 50.....3.2منافذ ومداخل أرضية المشروع:.....

3. الدراسة النقدية: ..... 51

### المشروع التنفيذي

1. البرمجة العمرانية..... 53

1.1. معطيات عامة..... 53

2.1. معطيات خاصة بالبرمجة العامة..... 53

2. مبادئ التهيئة..... 58

3. دفتر الشروط..... 65

توصيات..... 72

الخاتمة..... 73

فهرس المصادر بالعربية..... 74

فهرس المصادر بالفرنسية..... 75

## فهرس الخرائط

12	شكل رقم 01: مخطط مدينة بني يزقن بغرداية
13	شكل رقم 02: المخطط المركب في مدينة فارسي
13	شكل رقم 03: توزع مدينة موسكو ميلانو
14	شكل رقم 04: توسع مدينة شيكاغو
15	شكل رقم 05: مخطط مدينة أصفهان
17	الشكل رقم 06 دو افع التوسع العمراني
31	الخريطة رقم -1-: موقع (ولاية، بلدية ومدينة) المسيلة من الجزائر.
34	الخريطة رقم -2- الانحدارات لمدينة المسيلة
39	الخريطة رقم -3-: مدينة المسيلة – مراحل التطور العمراني واتجاهات التوسع.
41	الخريطة رقم -4-: مخططات شغل الأرض لبلدية المسيلة
45	المخطط رقم -1-: مدينة المسيلة - موقع مخطط شغل الأرض رقم (08)
46	المخطط رقم -2-: أرضية المشروع (مخطط شغل الأرض رقم 08)
46	المخطط رقم -3-: الطبيعة الطوبوغرافية لأرضية المشروع
47	المخطط رقم -4-: الطبيعة الطوبوغرافية لأرضية المشروع مقطع ش ج
47	المخطط رقم -5-: مدينة المسيلة - الطبيعة العقارية لمخطط شغل الأرض رقم 08
48	المخطط رقم -6-: مدينة المسيلة - العوائق والارتفاعات لمخطط شغل الأرض رقم 08
49	المخطط رقم -7-: مدينة المسيلة - المحيط المجاور لمخطط شغل الأرض رقم 08
50	المخطط رقم -8-: مدينة المسيلة – منافذ مخطط شغل الأرض رقم 08

57	الشكل رقم 06-: دائرة نسبية توضح النسب المهيمنة لمخطط شغل الأرض رقم 08
----	---

	فهرس الجداول
35	الجدول رقم 1- المعدلات الشهرية للتساقط (2022)
36	الجدول رقم 2- المعدلات الشهرية للحرارة (2023)
37	الجدول رقم 3-: التطور السكاني لبلدية المسيلة ما بين (1966-2018)
37	الجدول رقم 4-: مدينة المسيلة – الكثافة السكانية الخام لسنة 2018
38	الجدول رقم 5-: مدينة المسيلة - أنواع وأعداد المساكن سنة 2018
38	الجدول رقم 6-: حالة شغل المسكن لمدينة المسيلة. 2018
54	الجدول رقم 7-: المعطيات الخاصة بالبرمجة العمرانية المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 08.
54	الجدول رقم 8-: عدد المساكن+ العمارات حسب نوع المسكن المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 08.
55	الجدول رقم 9-: المساحة الاجمالية للسكنات المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 08.
56	الجدول رقم 10-: المر افق والتجهيزات المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 08.

## شكر وتقدير:

الحمد لله السميع العليم ذي الفضل العظيم، والصلاة والسلام على المصطفى الهادي الكريم وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد مصدّقين لقوله تعالى: ﴿لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾ نشكر الله العلي الكبير الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على إتمام هذا العمل.

كما نتقدم بالشكر والامتنان للدكتور "بركات زين العابدين" لقبوله الإشراف على هذه الدراسة والذي لم يبخل علينا في تقديم النصيحة والتوجيه طيلة إجراء هذه الدراسة من خلال إرشاداته القيمة في كل خطوات هذا البحث.

بارك الله فيك ولكّ.

كما نتقدم بالشكر والامتنان لأساتذتنا الأفاضل بمعهد تسيير التقنيات الحضرية الذين ساهموا في تكويننا وتخرجنا.

والشكر أيضا للأساتذة المناقشين الذين تفضلوا بقبول مناقشة هذه الدراسة وبذلوا الوقت والجهد في التدقيق وإثراء هذا البحث شكلا ومضمونا.

إكرام+راضية

## الإهداء:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ}

صدق الله العظيم

الله، لا يطيّبُ اللَّيْلُ إِلَّا بِشُكْرِهِ، ولا يطيّبُ النَّهَارُ إِلَّا بِطَاعَتِهِ، ولا تَطْيِبُ اللَّحَظَاتُ إِلَّا بِذِكْرِهِ،

"الله جلّ جلاله".

إلى من بلّغ الأمانة، ونصح الأمة، نبى الرحمة، ونور العالمين،

"سيدنا محمد صلى الله عليه وسلّم"

إلى وطني الذي أنا من دونه في غربه

"الجزائر"

إلى من عاش فينا قبل أن نعيش فيه، إلى من عرفناه في دفاتر التضحيات، قبلتنا الأولى، ومسرى حبيبنا

ونبينا الكريم، وطننا الثاني، "فلسطين"

جمعنا الله في أقصاها فاتحين مكبرين مهلّين، وليس ذلك على الله بعسير.

إلى من أحمل اسمه بكلّ فخر، مأمني وأماني وأمتي، سيّد قلبي،

من فرش لي ورود النجاح، وسار على أشواك الحياة، من سلّمني مشعل هذه المهنة وأورثني أنوارها،

زميلي ومعلمي الأوّل، طاب بك العمر يا سيّد الرّجال، وطبّت لي عمراً يا أبي الغالي،

"محمد جفال"

إلى من علّمتني أن لكل شيء أصل، وأن أصل المرء خُلُقُهُ، سندي وقوّتي وعزّي وعزيرتي، إلى من كان

دعاءها سرّ نجاحي، إلى العظيمة أمّي،

"بوزيدي فضيلة"

إلى ضلعي الثابت الذي لا يميل، من رُزقتُ بهم سنداَ أخواتي "نور الهدى" و "كوثر" وإخوتي "محمد  
عبد الوهاب" و "عبد الرؤوف ساعد"، دُمتم لي ضماد الرُوح وبلسم الجروح.

إلى من قاسمتني عبء البدايات وحُلو النهايات، رفيقة الدراسة، زميلتي

"ميلي راضية"

مَثَلُ كَلِّ البدايات إلا بتيسيره، وما بلغنا النّهاية إلا بتوفيقه، وما حققنا المرادَ إلا بفضله،

فالحمد لله الذي وفّقنا لإتمام هذه الخطوة في مسيرتنا التعليمية.

"جفال إكرام"



## الإهداء:

بسمي خالقي ومُيسر اموري لك كل الحمد والإمتنان

اهدي بكل حب هذا النجاح لنفسي اولا والى الأركان العظيمة في الحياة  
من دعموني بلا حدود من علموني ان الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة  
الذين لم يبخلوا على بأي شيء من سعوا وناضلوا لأجل راحتي ونجاحي  
فخري واعتزازي والدَيّ دتم لي بخير وحب وعافية طول العمر

"ميلي عبد الرحمان\_بوزيدي فضيلة"

الى الاعمدة الثابتة في الحياة أخويّ واختي وزوجة أخي

"أحمد والياس وسارة ودنيا"

الى كل من كان عوناً وسنداً في هذا الطريق رفقاء السنين واصحاب الشدائد

" آية\_رندة\_هند\_وصال "

الى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة زميلتي

" جفال اكرام "

دتم لي سنداً لا عمر، فالحمد لله الذي ما نجحنا ولا علونا ولا تفوقنا الا برضاه الحمد لله حباً وشكراً  
وامتناناً على البدء والختام.

(وَأَخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ)

"ميلي راضية"



## هيكلة المذكرة:

➤ الفصل التمهيدي: عبارة عن مدخل عام يحتوي على المقدمة والإشكالية والأهداف المرجوة من الدراسة مع توضيح أسباب اختيار الموضوع وحالة الدراسة بالإضافة إلى الفرضيات والمنهجية المتبعة في إعداد المذكرة.

➤ الفصل الأول: عبارة عن سند نظري به مفاهيم للمصطلحات المستعملة في الدراسة.

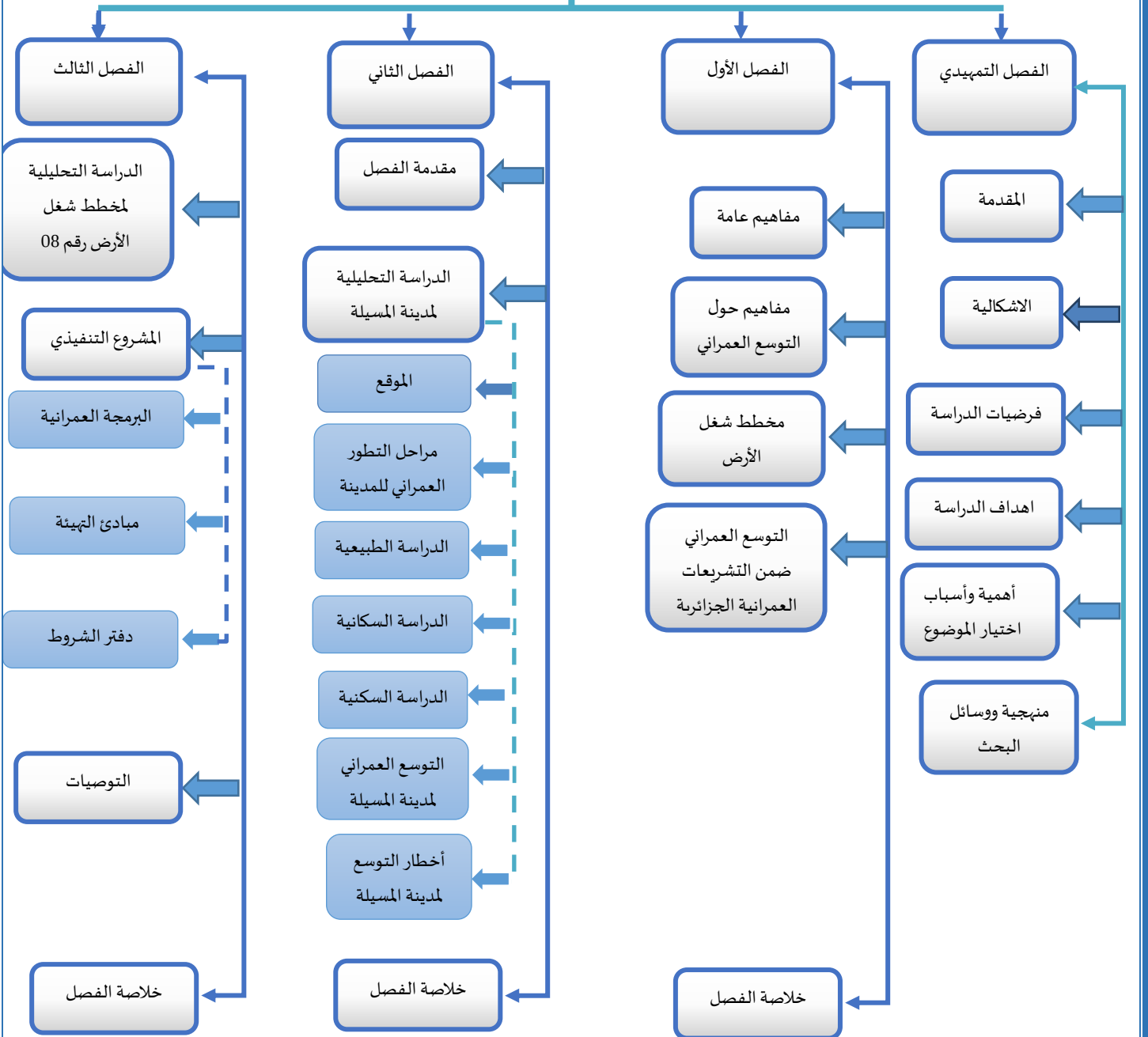
➤ الفصل الثاني: يتمثل في الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة حيث تطرقنا إلى مختلف الجوانب العمرانية التي مرت بها المدينة ومعرفة الخصائص الجغرافية، المناخية والطبيعية والسكانية والسكنية والتوسعات العمرانية وتحليل العوائق التي تصادف المدينة طبيعياً واصطناعياً.

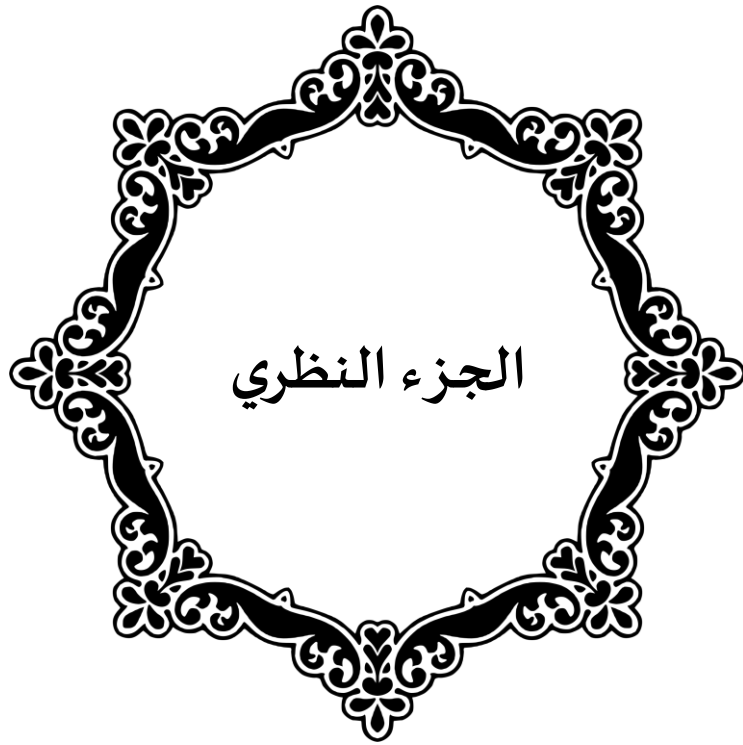
➤ الفصل الثالث: ينقسم إلى قسمين:

القسم الأول: يتمثل في الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم (08) للتعرف على مكونات وإمكانيات المنطقة من خلال الدراسة الطبيعية، والعقارية والعوائق والارتفاقات مع الدراسة التحليلية النقدية لمنطقة الدراسة.

القسم الثاني: بناءً على هذه الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم (08) سنتطرق في هذا القسم إلى المشروع التنفيذي حيث سنقوم بإعداد برمجة عمرانية للمشروع ووضع مبادئ التهيئة من خلال اقتراح مضاد لمخطط شغل الأرض رقم (08).

# هيكلية المذكرة





الجزء النظري

## الفصل التمهيدي

### المقدمة العامة:

المدينة وباعتبارها ظاهرة ديناميكية ذات خصائص متغيرة التي يستوجب تنظيمها وتسييرها وذلك لتحقيق الانسجام الاجتماعي وانسجام الظروف الحياتية لسكانها، لابد أن تحدث فيها عملية التوسع في هيكلها العمراني حيث أن عمليات التوسع العمراني في الوقت الراهن أصبحت تشكل تحديات ورهانات عديدة في مجالات التنمية والتخطيط للمدن على مختلف الأزمنة إذ من المفروض أن تزايد السكان الحضريين يحتاج مساحات شاسعة لإنشاء الوحدات السكنية والتجهيزات الأساسية والمرافق الخاصة مما يتطلب معه رصيذا عقاريا ولأجل هذا تم القيام بمجموعة دراسات وتشريعات خاصة بالمدينة ذلك لتوفير ظروف أكثر ملائمة لحياة السكان ومعالجة المشاكل التي تؤثر سلبا على مردود المجال و ديناميكيته التي تشهدها معظم التجمعات السكنية في العالم.

وباعتبار الجزائر من مدن العالم الثالث فإنها تعاني من عدة مشاكل في مختلف الجوانب العقارية والخدماتية والتخطيط بفعل الترقيات الإدارية التي حظيت بها بعض الولايات وما تبعها من وظائف إدارية وتمركز المرافق بأهم تجمعاتها السكانية الأمر الذي ألزم الدولة منذ الاستقلال إلى انتهاج سياسات عمرانية لمواجهة هذه المشاكل.

تعتبر مدينة المسيلة إحدى المدن الجزائرية التي تجسدت فيها هذه الظاهرة فقد تم ترقيتها إلى مقر ولاية حسب التقسيم الإداري العام لسنة 1974 حيث أن هذه الترقية جلبت معها مجموعة من الاستثمارات الأمر الذي أدى إلى خلق وظائف مختلفة وارتفاع معدلات النمو السكاني وإحداث نوع من التوازن في النسيج الحضري.

### الإشكالية:

إن التحكم في المجال من أجل تنظيم توجيه التوسع الحضري من المشاكل التي تعاني منها معظم المدن الجزائرية، التي شهدت انفجارا سكانيا ناتجا عن النمو الديموغرافي والعمراني الكبير بالإضافة إلى النزوح الريفي وعلى مستويات متعددة نتيجة ضعف التسيير العمراني المحكم.

ويعتبر التوسع العمراني من المواضيع الهامة التي يجب دراستها وتحليلها للخروج بمقترحات وتصورات عمرانية تخطيطية وتسيرية تراعى فيها جميع الجوانب.

إن مدينة المسيلة من المدن الجزائرية التي عرفت ديناميكية عمرانية سريعة، والذي كان سببه الرئيسي النمو الديموغرافي والنزوح الريفي التي عرفتها المدينة من محيطها المجاور عبر مراحل تطورها العمراني، حيث استفادة من العديد من المشاريع السكنية، إلا أن هذه الأخيرة لم تلبى حاجيات السكان ولم ترقى إلى الهدف المسطر منه، فأخذ التوسع العمراني أشكالا واتجاهات مختلفة، منه ما هو منظم ومدروس ومنه ما هو فوضوي.

وللإجابة على هذه الإشكالية ينبغي الإجابة على التساؤل التالي: ماهي الطريقة الأنسب للوصول إلى التنظيم الأمثل والتحكم في التوسعات العمرانية للمدينة وضمان الاستغلال العقلاني للعقار؟

### الفرضيات:

- ❖ وجود عناصر طبيعية واصطناعية تتحكم وتوجه عملية التوسع العمراني.
- ❖ غياب رقابة المصالح المعنية (شرطة العمران) تشجع على عملية التوسع الفوضوي.
- ❖ عدم احترام توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في عملية التوسع العمراني.

### الأهداف:

- ❖ دراسة إمكانية التوسع المستقبلية.
- ❖ كيفية تنظيم التوسعات العمرانية من خلال اقتراح مخطط مضاد لمخطط شغل الأرض.

### الأهداف الثانوية:

- ❖ تطبيق أدوات التنظيم العمراني من خلال برمجة اقتراح مضاد فعال لمخطط شغل الأرض.
- ❖ إيجاد اليات للحد من ظاهرة التوسع العمراني الفوضوي.

### أسباب اختيار الموضوع:

ترجع أسباب اختيار الموضوع إلى أن مدينة المسيلة تعاني من مشكل التوسع العمراني غير المنظم. وبما أن الموضوع من اهتمام العمراني ولما له من أهمية من الناحية العلمية، فكرنا في استنتاج اقتراحات عمرانية تخطيطية مناسبة يراعى فيها الجانب الاجتماعي والبيئي والعمراني.

### أسباب ودوافع اختيار منطقة الدراسة:

السبب في اختيار منطقة الدراسة المتمثلة في مخطط شغل الأرض رقم (08) له عدة دوافع نذكر منها:

- ❖ الطبيعة العقارية لأرضية المشروع التابعة للدولة بنسبة 100 بالمائة.
- ❖ الموقع الاستراتيجي لمخطط شغل الأرض POS 08.
- ❖ الطبوغرافية المناسبة للتعمير.

### المنهجية المتبعة:

المنهج الوصفي التحليلي هو المنهج الذي يتماشى مع طبيعة هذا الموضوع والمتمثل في تنظيم التوسعات العمرانية من خلال اقتراح مخطط مضاد لمخطط شغل الأرض اذ يسمح لنا بالوصف الدقيق للظاهرة كما هي موجودة في الوضع القائم.

### الوسائل المستعملة والتقنيات المستعملة:

بطبيعة الحال هناك وسائل وتقنيات نعتد عليها من أجل جمع المعطيات اللازمة في الدراسة وتمثل في:

#### الوسائل:

- الوثائق.
- المخططات والخرائط.
- الصور الفوتوغرافية.
- الكتب والمذكرات.

#### التقنيات:

- الملاحظة والزيارة الميدانية.
- المقابلة الميدانية.
- البرامج: AUTO CAD, Arc Gis

# الفصل الأول:

### مقدمة الفصل:

تعتبر عملية التوسع العمراني عملية ديناميكية تفاعلية متكاملة، فهي لا تتعلق بالمجال العمراني فحسب، إنما تشمل كل العناصر ذات الصلة المباشرة والغير مباشرة بالمحيط العمراني، فهي نتاج للزيادة الديموغرافية والتي تحتاج لمساحات إضافية للمراكز القديمة لتأدية مختلف الأنشطة اليومية والتحركات المجالية والاستفادة من مختلف الخدمات بالكفاءة المرجوة منها، ينتج عن تلك العملية العديد من المشاكل، إذ يعتبر التوسع العمراني من أهم القضايا المعاصرة التي تواجه المختصين في تنظيم وتهيئة المجال الحضري..

وسنحاول من خلال هذا الفصل تغطية أهم الجوانب المتعلقة بعملية التوسع العمراني بمختلف أنماطه وأشكاله وأسبابه وكذا إيجابياته وسلبياته وهذا لكي تتضح لنا الرؤية حول موضوع الدراسة كما سنشهد كيفية اختيار مواقع التوسع العمراني وفق أسس علمية بالإضافة إلى بعض المصطلحات التقنية.

أولاً: مفاهيم عامة

### 1. المدينة:

تعتبر المدينة ظاهرة جغرافية تشغل بقعة مساحية على سطح الأرض نشأت من تكاثف التجمعات العمرانية التي أقامها الانسان لتكون موطناً له في شكل علاقة متبادلة بينه وبين البيئة التي اختارها مكاناً له حتى أصبحت بمثابة كائن حي يخضع للعديد من العوامل الطبيعية والبشرية فرضت نفسها عليه وعلى سكانه حتى أدت إلى نموها بمعدل سريع.<sup>1</sup>

المدينة هي مستوطنة حضرية ذات كثافة سكانية كبيرة ولها أهمية معينة تميزها عن المستوطنات الأخرى.<sup>2</sup>

هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واجتماعية واقتصادية وثقافية.<sup>3</sup>

### 2. المجال العمراني:

هو عبارة عن عملية استهلاك مختلف مجالات الأرض وتوزيع مختلف الاحجام المبنية وهذا يكون باستعمال مساحات المعمورة نسبياً بإضافة إلى تنظيم هيكلية معقدة للأشياء والمباني.<sup>4</sup>

### 3. الامتداد العمراني:

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة فهو بذلك عملية زحف النسيج العمراني نحو خارج المدينة سواء كان أفقياً أو عمودياً بطريقة عقلانية أو عشوائية.<sup>5</sup>

### 4. التخطيط العمراني:

يرتكز على معالجة كل من المدينة والقرية كوحدات عمرانية ويرمي إلى السيطرة على كيانها بنحو متوافق مع الاتجاهات الاجتماعية والاقتصادية السياسية والطبيعية وإن 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 ومراحل نموها المستقبلي وأحجام السكان لكل مرحلة من مراحل تطورها ويعتبر آخر ما يمكن أن يصل إليه المخطط من عمل مبدع لربط البيئة بالمجتمع و ذلك للمصلحة العامة لسكان المدينة أو القرية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> بشير مقيس- مدينة وهران دراسة جغرافية العمران المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زبروت يوسف الجزائر ص 29.

A. zucchelle-introduction A'lurbanisme opérationnel et composition urbain 1984- volume 2-page : 32<sup>2</sup>

<sup>3</sup> القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006.

<sup>4</sup> رمزي دويبة- مجالات التوسع العمراني لمدينة بسكرة والأثار الناجمة عن هذا التوسع مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تخصص عمران وتسيير المدن بسكرة 2016 ص02.

A. ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN<sup>5</sup>  
1984VOLUME 2-PAGE 50

<sup>6</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2004، ص04.

## ثانيا: مفاهيم حول التوسع العمراني

### 1. التوسع العمراني:

هو انتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع التجمعات الموجودة من قبل ويجب أن تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع وهو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات السكن، العمل، التجهيزات، الترفيه ... والهياكل من حيث البرمجة، التموضع، والتنظيم.<sup>1</sup>

### 2. أنواع التوسع العمراني:

#### 1.2 التوسع الداخلي (تكثيف):

عموما تأتي هذه العملية بعد ظاهرة التوسع الخارجي، ويكون على حساب الجيوب العمرانية والفراغات الناتجة عن سوء التخطيط والتهيئة أو أصل الملكية العقارية الأراضي أو يكون عبارة عن عمليات التدخل على النسيج القائم وهذا من أجل إعادة الهيكلة أو التجديد أو التنظيم أو إعادة التأهيل وفي بعض الأحيان يرجع التوسع الداخلي إلى وجود عوائق تمنع التوسع الخارجي في غالب الأحيان يكون استغلال هذه الفراغات عموديا وذلك لرفع معامل شغل الأرض ويكون الطلب على هذه الجيوب مرتفعا وهذا لأنها تقع في وسط النسيج العمراني.

#### 2.2 التوسع الخارجي :

عبارة عن امتداد عمراني يكون مستمرا أحيانا وفق نموذج نجمي كمدينة طوكيو أو خطي كمدينة الجزائر أو يكون غير مستمر أحيانا وفق نموذج التابع كمدينة لندن و مدنها الحدائقية أو يكون في شكل مدن جديدة كل هذه النماذج تتحكم فيها عدة أسباب وعوائق<sup>2</sup>.

E.ZER.HAWARD- LES CITES GARDAINS DE DEMAIN-DUNOD 1976-PAGE 21<sup>1</sup>

<sup>2</sup>التيجاني بشير - التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر -ديوان المطبوعات الجامعية ورقلة - ص: 95

### 3. أنماط التوسع العمراني:

يوجد نوعان من أنماط التوسع العمراني:

#### 1.3 التوسع العشوائي :

ونميز نوعين منه:

(1) التوسع التراكمي: هو أبسط توسع عمراني عرفته المدن يتم ملئ المساحات والفضاءات داخل المدن أو البناء عند مشارفها وأحيانا عند أقرب الأماكن من أسوار المدينة وذلك إذا كانت أسعار أرض البناء في الداخل مرتفعة ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع العمراني مدينة موسكو "نمو تراكمي حلقي".

#### (2) التوسع المتعدد النوى :

هو نقيض التوسع التراكمي وهو في أبسط صورته ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة لكنه يتخذ صورة مركبة عندما يمتد إلى مدينة وبضعة مراكز مدن حولها ترتبط معها بعلاقات معينة ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع مدينة تلمسان.

#### 2.3 التوسع المخطط:

تتدخل الدولة في توجيه النسيج العمراني وتنظيمه وتجهيزه بالموافقة الضرورية للسكان "رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب"<sup>1</sup>.

### 4. أشكال ونماذج التوسع العمراني:

للمدينة حياة بالنسبة لاستعمال المجال تولد في موقع أصلي ثم تنمو وتكبر وأحيانا ينسى هذا الموقع الأول بفضل التدخلات الإنسانية ويصبح عائقا أمام توسعها فنشأت المدن أخذت مواقع مختلفة عبر العصور فمنها من اختارت مفترقات الطرق والمجاري المائية كما هو الحال بالنسبة لمدينة باريس ومنها من اختارت سهولة الوصول للمواد الأولية مثل المدن الصناعية.

هذا كله كان له دور كبير في تحديد شكل مخطط المدينة وتوسعها حيث نلاحظ المخططات والنماذج التالية:

<sup>1</sup> عبدالله العطوي - جغرافية المدن ج3 - دار النهضة العربية , القاهرة 2003 - ص: 56

## الفصل الأول \_ مفاهيم حول موضوع الدراسة

### 1.4 المخططات الغير منتظمة (العضوية):

وهي تخص مدن الحقبة الوسطى ما قبل الاستعمار مثل (القصبه بالجزائر، غرداية) (مدينة فاس بالمغرب) (مدينة تونس) ودلبي القديمة.

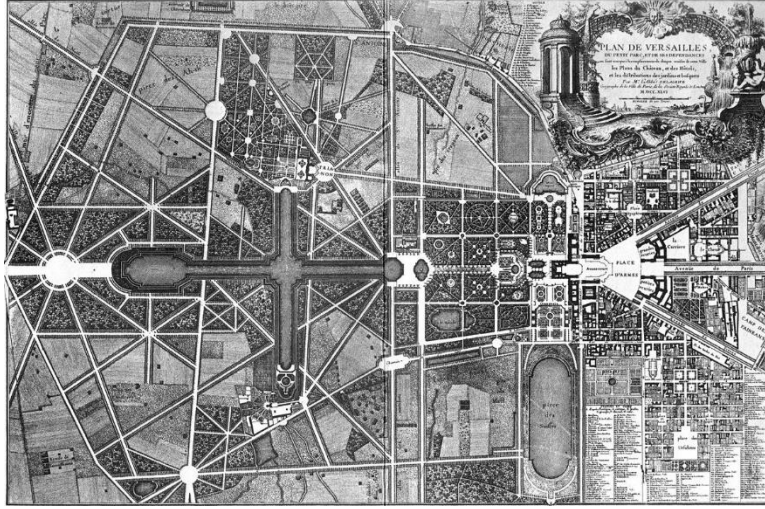
وتتماز في التداخل بين عناصر النسيج والطرق (المخطط رقم 01 مدينة بني يزقن بغرداية)

الشكل رقم 01:	مخطط مدينة بني يزقن بغرداية
<b>المفتاح:</b> ■ الأسواق ■ المسالك المنبسطة ■ المسالك الصاعدة	
	المصدر: مجلة انسانيات، العدد 2021/92، الجزائر

### 2.4 المخططات المركبة:

وهي الأقل وجودا والأعقد من حيث التركيب تتوفر على العديد من الأنظمة وهذا راجع إما لوجود عراقيل تعيق عملية التوسع أو للسياسة المنتهجة في عملية تنظيم توسع المدينة مثل مدينة فرساي .

الشكل رقم 02: المخطط المركب لمدينة فارسي



المصدر: <https://www.meisterdrucke.de/>

#### 3.4 المخططات الإشعاعية:

تنظم المدينة التي تبنى وفق هذه الخطة حلقات متتابعة حول نقطة مركزية ومن هذه النقطة تخرج طرق إشعاعية تصنع في القلب وهو عادة منطقة الأعمال والخدمات العامة وشبكة موصلات نجمية يسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أطراف المدينة.<sup>2</sup>

الشكل رقم 03: توزع مدينة موسكو ميلانو.



المصدر: King, Russell (1985). The industrial geography of Italy. London : Croom Helm. صفحة

.250

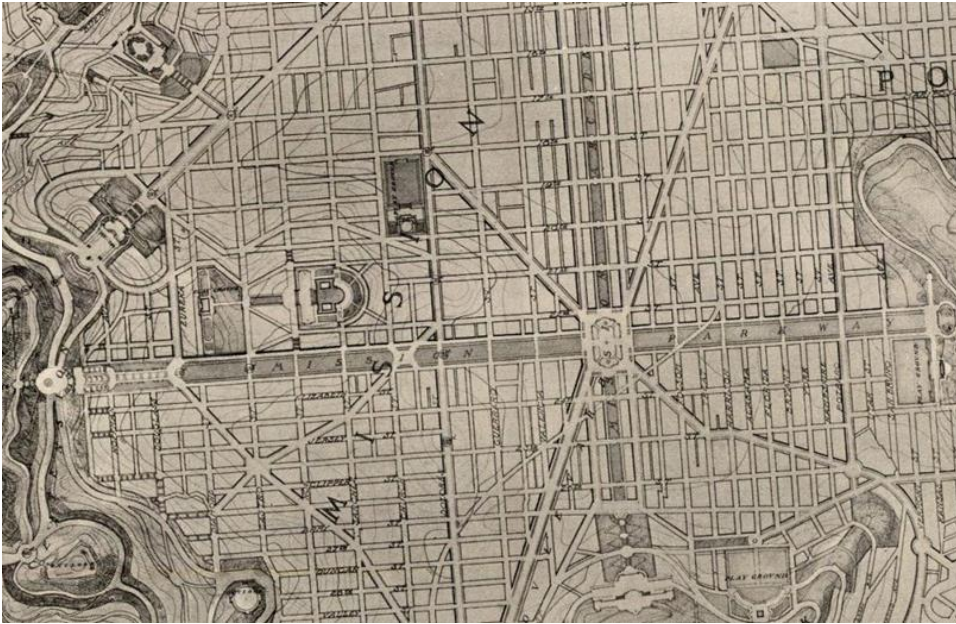
<sup>1</sup> Pierre Merlin. la croissance urbaine imprimerie des presses universitaire de France juillet1994. P51

<sup>2</sup> دكتور عبد الفتاح محمد وهيبة – جغرافية العمران ص 143.

### 4.4 مخططات الزوايا القائمة:

خطة الزوايا القائمة التي تشبه في تقسيماتها لوح الشطرنج، من الخطط التي لاقت إقبالا منذ أقدم العصور ذلك لأنها تتميز بسهولة تحديد الملكيات وسهولة تقسيمها إلى أقسام إدارية وصبت شوارع المدينة في شارعين واسعين متعامدين، واحد يربط الباب الشمالي بالجنوبي (cardo) والآخر يربط الباب الشرقي بالغربي (decumanus). ولعل أقدم مدينة بنيت وفق هذه الخطة هي موهنجو-دارو (mohenjo-daro) ثم قلدت خطتها بعد ذلك في بلاد الشرق الأوسط وقبل الميلاد ببضعة قرون عرفها الإغريق وعلى أساسها أقاموا المدن التي ظهرت بعد فتوح الإسكندر ومن أشهرها الإسكندرية.<sup>1</sup>

شكل رقم 04: توسع مدينة شيكاغو



المصدر: <https://invisiblesf.com/>

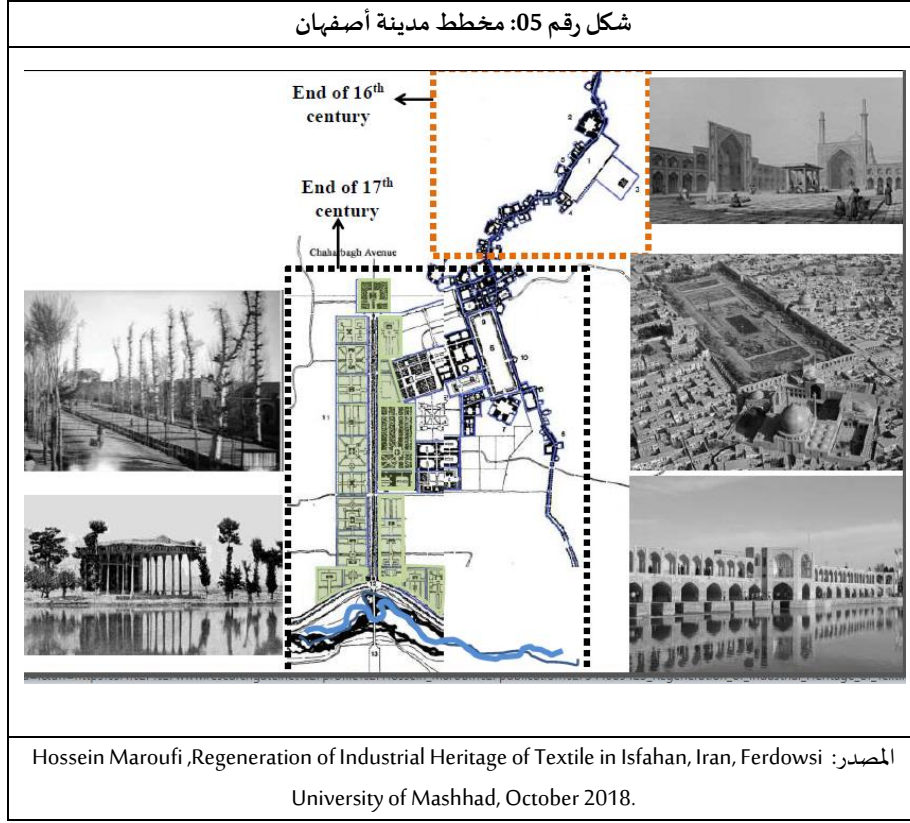
### 5.4 المخططات الشريطية (الخطية):

اقتصرت استعمال هذا المخطط في الماضي على المدن الصغيرة التي لا يسمح موقعها إلا بالتعمير الخطي، أما الآن فهو يلقي إقبال لم يعرفه من قبل، ظهر هذا المخطط لأول مرة في اسبانيا عند إعادة بناء مدينة مدريد سنة 1984 كما طبقه مخططوا السوفيات عند بناء مدينة ستالين غراد. يمكن تعريف المخطط الخطي على أنه شريحة

<sup>1</sup>دكتور عبد الفتاح محمد وهيبه – جغرافية العمران ص 140

## الفصل الأول \_ مفاهيم حول موضوع الدراسة

طويلة من مخطط شطرنجي تعتمد على شارع رئيسي بطول المدينة ومن بين المدن التي استخدم بها هذا المخطط: الجزائر، برازيليا ... الخ. (انظر الشكل رقم 05)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> د.ع - الفتح محمد وهيبة 2003

### 5. أسباب ودوافع التوسع العمراني<sup>1</sup>:

إن حركة السكان في المدن في تغيير دائم من عدة نواحي، كما أن الوضع الاجتماعي والاقتصادي هو الآخر في تغيير مستمر، من هنا يتم حصر أسباب ودوافع التوسع العمراني إلى أربعة أسباب رئيسية وهي:

#### 1.5 العوامل السياسية :

ويكون هذا بإصدار قرارات سياسية من طرف الجماعات المحلية التي تلعب دورا أساسيا في توسع الكثير من المدن، وإنشاء أقطار تنموية تتمثل في المناطق الصناعية ومناطق الجذب ... إلخ.

#### 2.5 العوامل الاقتصادية:

للعامل الاقتصادي دور فعال في تحديد حجم ونوعية التوسع للمدينة، فكل أعمال التهيئة والتوسع ترتبط بالجانب الاقتصادي الممول، فكلما زادت الأشغال ازدادت كلفتها وكلما نقصت رؤوس الأموال كلما تم الاستغناء عن بعض الخدمات حسب الأولوية وهذا يعني التقليل من استهلاك المجال بصفة جزئية.

#### 3.5 العوامل الاجتماعية:

يسعى الانسان دائما إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من الخدمات المؤدية إلى توفير الراحة والأمن وفقا لعاداته وتقاليده، وحسب المستوى الاجتماعي للسكان، نلاحظ ان سكان المدن النامية والمتخلفة يميلون إلى التكتل الاجتماعي على عكس سكان الدول المتقدمة.

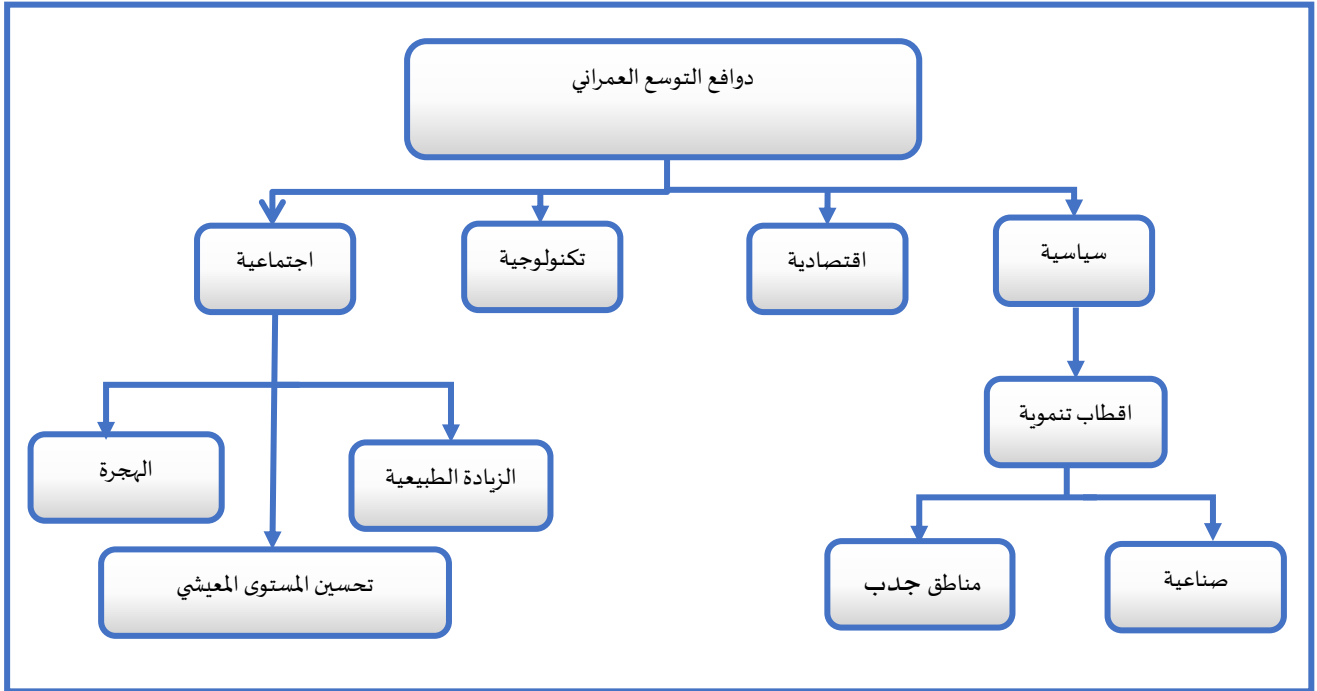
#### 4.5 العوامل التكنولوجية :

تعتبر العوامل التكنولوجية أحد الأسباب في نشأة بعض المدن الحديثة، فكثير من المدن التي ظهرت فجأة بظهور الصناعة وزادت حدة التوسع مع زيادة التقدم التكنولوجي، فعلى غرار المدن المتقدمة التي لا تستهلك المجال بكميات كبيرة فهي لم تكن تملك وسائل النقل الحديثة والضخمة كما هي حاليا، والمسكن القديم ليس كالمسكن الحديث الذي اتسع بظهور أدوات جديدة التي تتميز بالضخامة مع ظهور التقدم التكنولوجي، كما أن الحضارة ومحطات الميترو مثلا زاد من حجم المدينة بشكل كبير وسرع من وتيرة التوسع المذهل.

<sup>1</sup> كياسي نجاح واخرون: التوسع العمراني لمدينة وادي الزناتي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، المركز الجامعي: العربي بن مهيدي ام البواقي، دفعة جوان 2002 ص15.

## الفصل الأول \_ مفاهيم حول موضوع الدراسة

شكل رقم 06: دوافع التوسع العمراني



المصدر: من اعداد الطالبتين 2024

6. عوائق التوسع العمراني:<sup>1</sup>

1.6 العوائق الطبيعية:

وتختلف العوائق الطبيعية كاختلاف الامكانيات الموجودة في كل مدينة ومنها:

- الجبال وتعتبر عائق كبير أمام التوسع العمراني خاصة التي تتميز بالإنحدار الشديد.
- البحار والمجري المائية.
- المناطق الزراعية.

2.6 العوائق الاصطناعية:

وهي متعددة كالمناطق الصناعية التي تعتبر من أهم عوائق التوسع العمراني لأي مدينة وهذا لما تسببه من ضجيج وتلوث، كذلك نجد خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط مما يستدعي مساحات الارتفاق، بالإضافة إلى مناطق رمي النفايات والتي تسبب في عدة مخاطر على الصحة العمومية المناطق الأثرية والأماكن الوقفية وكذلك السكك الحديدية والطرق السريعة.

3.6 العوائق المالية:<sup>2</sup>

إن نقص تمويل المشاريع العمرانية يعتبر من معوقات التوسع العمراني وعرقلة العملية البناء وزيادة الهياكل المبنية، أما عدم دفع مستحقات الأنشطة والصفقات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع.

<sup>1</sup> علوش رضا وآخرون: التوسع العمراني بين الإمكانيات والعوائق دراسة حالة مدينة مسكينة، مشروع نهاية الدراسة لنيل شهادة مهندس دولة، المركز الجامعي العربي بن مهدي أم البواقي، دفعة جوان 2002 ص 11.

<sup>2</sup> بركوش راضية: التوسع العمراني للمدن الصحراوية في ظل مبادئ التنمية المستدامة حالة مدينة جامعة، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في تفسير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي معهد تفسير التقنيات الحضرية، دفعة جوان 2015 ص 16.

### 7. مناطق التوسع ومواقعها: <sup>1</sup>

#### 1.7 الخطوات اللازمة لاختيار موقع التوسع:

أولا دراسة إحصائيات السكان وثبتت الوضع الراهن للأبنية و الخدمات حيث تظهر ايجابيات وسلبيات، ويتم اقتراح المخطط الجديد بشكل يتم فيه تطوير الواقع الايجابي والتحقق من الآثار الضارة للظواهر السلبية، وتنتقى أشكال جديدة لتوزيع السكان في منطقة التوسع و إسنادا إلى الواقع الاجتماعي توظف الإمكانيات المتاحة لتأمين حاجيات السكان في الموقع الجديد، فبعد أن نستفيد من كافة الأراضي الموجودة والخالية ضمن المدينة لاستيعاب الزيادة السكنية، نجري تحسين على الاحياء المعقولة ثم نزيل الأحياء السيئة التي لا تتوفر فيها الشروط الحياتية الملائمة للسكان، ثم ندرس واقع الأرض بجوار المدينة لنختار منها ما هو لازم لتوسع المدينة على المستوى القريب و المتوسط و البعيد.

اما في الحالات التي لا تسمح بالتوسع نتيجة عوائق طبيعية أو صناعية يتم اللجوء إلى مراكز جديدة بعيدة نسبيا عن مراكز المدينة، وهذا ما جرى لمدينة (باريس، لندن، موسكو، القاهرة.. بالرغم من كلفة هذه الخدمات كونها تحتاج إلى:

- تأمين شبكات صحية منفصلة.
- ضرورة ربطها بالمراكز الأساسية بالمدينة الأم.
- البحث عن وسائل النقل السريع والمرنة بين هذه المناطق.

#### 2.7 الشروط اللازمة لاختيار موقع التوسع:

يستوجب على الدارسين قبل وضع المخططات النهائية للمدينة او مخططات توسعها إجراء دراسات على الموقع، للتأكد من صلاحيته في عدة عوامل مناخية، أو اقتصادية وعليه توجد شروط تلزم لاختيار مواقع التوسع.

- ❖ الواقع الطبوغرافي والجيولوجي:
- ❖ ربط الموقع مع مختلف الشبكات ولذلك يجب دراسة إمكانية توصيل الموقع بمختلف الشبكات صرف صحي، كهرباء، غاز).
- ❖ إمكانية ربط الموقع بالمياه الصالحة للشرب وتصريف المياه القدرة:
- ❖ العامل المناخي:

<sup>1</sup> حمودي ياسين وعياطي خالد: اشكالية تسيير التوسع العمراني بمدينة الوادي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير 11 المدن جامعة أم البواقي دفعة جوان 2009 , ص -12 ص14.

## الفصل الأول \_ مفاهيم حول موضوع الدراسة

لتوفير الشروط الجيدة للسكن من خلال دراسة مختلف المؤشرات المناخية مثل: التشميس، درجة الحرارة، الأمطار، الرطوبة وشدة الرياح، ويجب تجنب المناطق الموجودة في اتجاه الرياح لتجنب انتشار مختلف النفايات أو مختلف الملوثات الجوية، وعليه يجب مكافحته عند الضرورة بأشجار أو مساحة خضراء لكسر وإنقاص شدتها والتخفيف من آثار التلوث المختلفة.

### ❖ تلاؤم الموقع مع الواقع الأثري والثروات الباطنية والسطحية:

يتم اختيار موقع إنشاء التوسع في مواقع تبعد نسبيا عن المواقع الأثرية أو المحميات الطبيعية أو الغابات والأراضي الفلاحية، وعليه يجب معاينة ومتابعة والأخذ بعين الاعتبار المناطق المجاورة، وبالتالي يتبين المواقع الملائمة لتشديد مختلف المشاريع عليها، وينبغي ترك مختلف المناطق الأخرى لاستعمالات أخرى مختلفة.

### 3.7 الدراسة التحليلية لاختيار الموقع النهائي لمنطقة التوسع:

من خلال دراسة مختلف الشروط اللازمة لاختيار مواقع التوسع يجب الابتعاد عن مختلف المناطق المتمثلة

في:

- مناطق الزلازل وانزلاقات التربة.
- الأراضي الرخوة ذات المقاومة الضعيفة، المستنقعية
- الأودية ومجري المياه ومصبات المياه القذرة.
- المناطق التي ترتفع فيها وتستخرج منها المياه الجوفية.

إن المساحات اللازمة للتجمعات السكانية في منطقة التوسع تسمح بتطبيق نفس القواعد والشروط الخاصة بالمناطق السكنية سواء المناخية أو الصحية، مع دراسة العلاقة الخاصة بين السكن وموقع العمل ومصادر الطاقة والصلة مع شبكات النقل في المدينة الأم، ويجب ألا يقل عدد سكان التجمعات عن (3000) نسمة من أجل توفير الحد الأدنى من الخدمات.

### 4.7 أبعاد وحدود مناطق التوسع:

إن أبعاد هذه المنطقة تتناسب مع عدد سكان المدن التابعة لها بغية تأمين احتياجاتهم، كما تحدد خصوصيات الأراضي المحيطة بالمدن والواقع المناخي والأبعاد النهائية لأراضي هذه المنطقة.

إن الحدود المرسومة لمناطق التوسع يجب أن تسمح بالاستيعاب الذي ينشأ تنفيذاً لمخطط التهيئة والمناطق السكنية الجديدة والمرافق التابعة لها، ويتم اختيار الأراضي اللازمة لمناطق التوسع بشكل يحيط بالمدينة حتى لا يخلق انقطاعاً في النسيج العمراني، ماعداً في الحالات التي لا يظهر فيها عارض طبيعي أو منشآت صناعية هامة تمنع ذلك التوسع وعندئذ يتم التوسع في اتجاهات أخرى بعيدة.

### ثالثا: مخطط شغل الأرض

#### 1. تعريف مخطط شغل الأرض:

يعرف مخطط شغل الأرض كما تنص عليه المادة 10 من القانون 90-09 على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية.<sup>1</sup>

#### 2. أهداف مخطط شغل الأرض:<sup>2</sup>

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى ما يلي:

- 1) يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري التنظيم حقوق البناء واستعمال الأرض.
- 2) يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب للحجم المبنى أنماط البناء المسموح واستعمالها.
- 3) بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي.
- 4) ضراء المواضع المخصصة للمرافق العمومية والمنشآت ذات المنفعة العامة وكذا مسار ونمط مسالك الحركة.
- 5) يحدد الأحياء الشوارع الآثار والنصب الواجب حمايتها، تجديدها وترميمها.
- 6) يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها والحفاظ عليها.
- 7) يضمن القيمة الحضريّة والمعماريّة للمدينة بإعطاء الحلول للمشاكل المطروحة.

#### 3. مجال التطبيق:

إن التنظيم المدرج في هذه الدراسة (مخطط شغل الأرض رقم 08) يعد ساري المفعول من يوم المصادقة عليه إلى غاية مراجعته ويطبق على كافة مجال الدراسة المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الخاص بالبلدية المعنية ومدولة المجلس الشعبي البلدي ويعد إجباري على كافة الأشخاص والهيئات العمومية المعنية بهذه الدراسة.

<sup>1</sup> هواري سعاد، بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية 2015 ص20.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجزائر، القانون رقم 29/90 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

### 4. مدى فعالية مخطط شغل الأرض:

- 1) إن أحكام هذا التنظيم والمخططات المرفقة له تعد وحدة كاملة غير قابلة للتقسيم.
- 2) هذا التنظيم يلغي ويعوض كل التنظيمات السابقة المتناقضة معه الخاصة بمجال الدراسة بعد المصادقة عليه.
- 3) يجب تغيير دفاتر الشروط والتنظيمات الخاصة السارية المفعول وفقا لهذا التنظيم في نفس الأشكال المنصوص عليها.
- 4) يؤخذ هذا التنظيم بعين الاعتبار عند تمرير دفاتر الشروط أو التنظيمات الخاصة بالدراسات التفصيلية وعمليات البناء الجديدة وذلك بتكاملته وزيادة توضيحه دون أن تكون متناقضة معه.
- 5) القواعد والعوائق المحددة من طرف هذا التنظيم لا يمكن أن تكون محل تغيير باستثناء بعض التكيفات البسيطة التي تفرضها طبيعة الأرض وشكلها أو مضمون البناءات المجاورة.
- 6) هذا التنظيم لا يلغي القوانين السارية المفعول في قطاعات الصحة الغابات المياه وكذا القوانين ذات الأثر المباشر والغير مباشر في المجال العمراني.

### 5. مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي:

#### 1.5 المرحلة الأولى:

(دراسة الوضعية الحالية + اقتراحات التهيئة)

وتشمل تحليل موضع الدراسة من عدة جوانب (طبيعية، عمرانية) وأفاق تطورها مستقبلا مع تقديم متغيرتين للتهيئة (مخطط المناطق المقترحة) تأخذ فيها بعين الاعتبار النظرة المستقبلية لمقر البلدية<sup>1</sup>.

#### 2.5 المرحلة الثانية:

(التهيئة)

القانون العمراني على شكل متغيرة (01) واحدة أين يتم فيها تحديد القوانين الإجبارية على كل البناءات والأشخاص في كل منطقة ضمن مجال الدراسة<sup>2</sup>.

إن هدف هذه المرحلة هو تقنين استغلال الأرض لضمان إنجاز ومتابعة الدراسة بطرق سليمة.

<sup>1</sup> القانون رقم 90-29 / المادة 34  
<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-178 / المواد : 2، 3، 4 و7)

3.5 المرحلة الثالثة:

(حوصلة عامة)

تمثل في الحوصلة للمراحل السابقة بحيث يتم وضع مخطط التهيئة المجالية المعتمد في إطاره القانوني

الإجباري على كافة الأشخاص<sup>1</sup>.

4.6 المرحلة النهائية:

(المرحلة التنفيذية)

تمثل المرحلة النهائية بحيث يتم وضع المخططات التنفيذية وبالتالي تصبح وسيلة في يد السلطات والمصالح

التقنية<sup>2</sup>.

6. مراجعة مخطط شغل الأرض:

حسب نص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 91-178، فإنه لا يمكن

مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية:

- 1) إذا لم ينجز من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة ثلث حجم البناء المسموح به في الأجل المقرر لإتمامه.
- 2) إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض لمتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- 3) إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- 4) إذ طلب أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول وذلك بعد مرور 05 سنوات.
- 5) إذ تطلب ذلك حاجة لإنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية يصادق على مراجعة المخطط الساري المفعول بنفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> القانون رقم 90-29 / المواد 35،36

<sup>2</sup> : القانون رقم 90-29 / المادة 36

### رابعاً: التوسع العمراني ضمن التشريعات العمرانية الجزائرية.

للتشريعات العمرانية دورا مهم في تنظيم التوسع العمراني للمدينة ولهذا فإن المشرع الجزائري وضع بعض الأدوات القانونية كمخطط شغل الاراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" وأكد على انهما أداتان مهمتان في المحيط الحضري حيث أعطى القانون أهمية لمخطط شغل الاراضي وأكد على أنه يحدد كل ما يتعلق بالمنطقة الحضرية من ارتفاعات وواجهات وغيرها<sup>1</sup>

#### 1. أدوات التنظيم والتسيير العمراني:

##### 1.1 تعريف التسيير العمراني:

يعبر التسيير العمراني عن محولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

##### 2.1 أدوات التحكم في استغلال وتنظيم المجال العمراني في الجزائر:

تمثلت في مختلف الوسائل القانونية من قوانين تشريعية وتعليمات رئاسية ووسائل تخطيطية نذكر منها:

#### ❖ القوانين والأنظمة المتحكمة في العقار: من بينها

- القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث.
- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يبين القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- المرسوم التنفيذي 177 /91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لطرق إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة

#### ❖ الوسائل التخطيطية الموجودة في الجزائر:

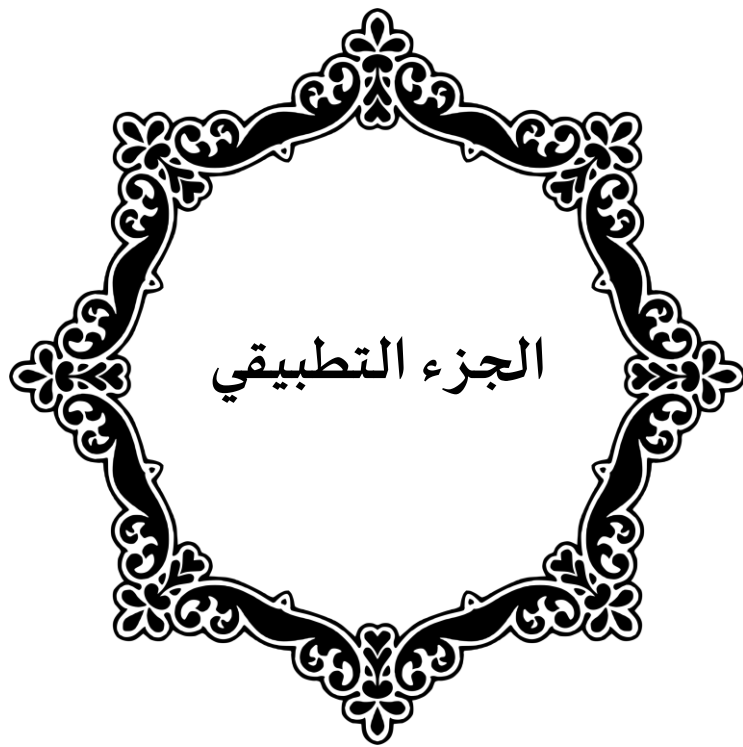
وتتمثل في مختلف المخططات.

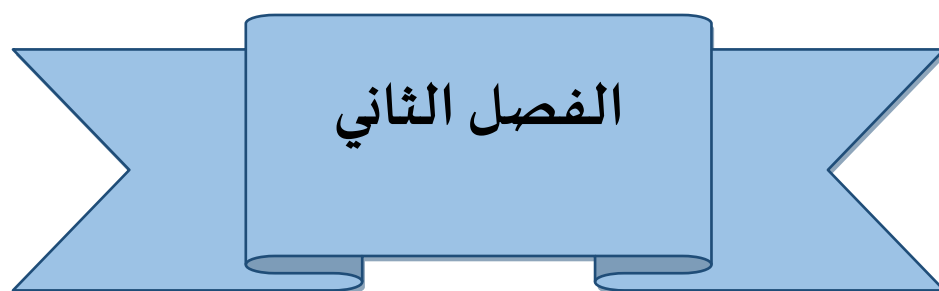
- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT.
- المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT.
- المخطط التهيئة الولائية PAW.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU .
- مخطط شغل الأرض POS.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/01/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المادة 31، ص1656.

## خلاصة الفصل:

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى المفاهيم العامة والخاصة الهدف منها تدعيم المعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة حيث تطرقنا إلى مصطلحات عمرانية كالعمران والمدينة والمفهوم الدقيق للتوسع العمراني ومعوقاته بالإضافة إلى النماذج والأشكال المعتمدة فيه. ثم تطرقنا إلى أدوات التهيئة والتعمير ومختلف وسائل تنظيم المجال.





الفصل الثاني

## مقدمة الفصل:

سنتهم في هذا الفصل بتقديم المرحلة الأولى المتضمنة للدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة (مدينة المسيلة) ومعرفة الخصائص الطبيعية، للتعرف على إيجابياتها وسلبياتها من خلال:

- مؤهلات الموقع، الموضع وطبوغرافيته.
- التركيب الجيولوجي لأراضيها، وتحديدًا في منطقة الدراسة (مخطط شغل الأرض رقم 08).
- الخصائص السكانية التي من خلالها يمكننا التعرف على مختلف التطورات التي مرت بها المدينة.
- العوامل المتحكمة في نمو السكاني والخصائص العمرانية للتعرف على أهم التطورات التاريخية التي مرت بها المنطقة، وتحليل مختلف المنشآت القاعدية.

تأتي المرحلة الثانية التي لها تبعًا لتسلسل مراحل مخطط شغل الأرض (P.O.S) ووفقًا للقانون العمراني 29/90 المؤرخ في 1990/11/01 والمرسوم المكمل له رقم 178/91 بتاريخ 1991/05/28 تكون على مستوى مخطط شغل الأراضي (08) لبلدية المسيلة للتعرف على مكونات وإمكانات المنطقة من خلال الدراسة الطبيعية والعمرانية والسوسيو اقتصادية مع تحليل ودراسة الفرضيات.

## الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

تمهيد:

يمكن اعتبار البلدية عنصر ينمو ويتطور مع مرور الزمن لذا فإن مجالها الجغرافي يعد من أبرز العناصر التي يجب دراستها قبل القيام بأي معالجة لمشكلة أو ظاهرة عمرانية.

تهدف دراسة الخصائص العمرانية والطبيعية لمدينة المسيلة في هذا البحث الى التركيز على النسيج العمراني والعناصر المكونة له وتحديد إمكانياته وعوائقه، ومدى تأثرها بالظروف الطبيعية والمناخية السائدة من أجل أخذ فكرة عن طبيعة المنطقة.

## 1. الموقع:

يعتبر الموقع من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية والحضرية، ومرد ذلك لما له من تأثير مباشر في حياة الإنسان واستقراره عبر أماكن محددة، كما يعد من العناصر الهامة التي تؤثر بشكل كبير في ديناميكية المدينة ونموها، ويمكننا دراسة مدينة المسيلة من خلال:

### 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، و هي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40 ، والطريق الوطني 45 والمجرى المائي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن.

تقدر مساحة مجال منطقة الدراسة ب 252 كلم<sup>2</sup>، يشغله حوالي 156647 نسمة حسب تعداد 2008 أي بمعدل 620 نسمة/كلم<sup>2</sup>.

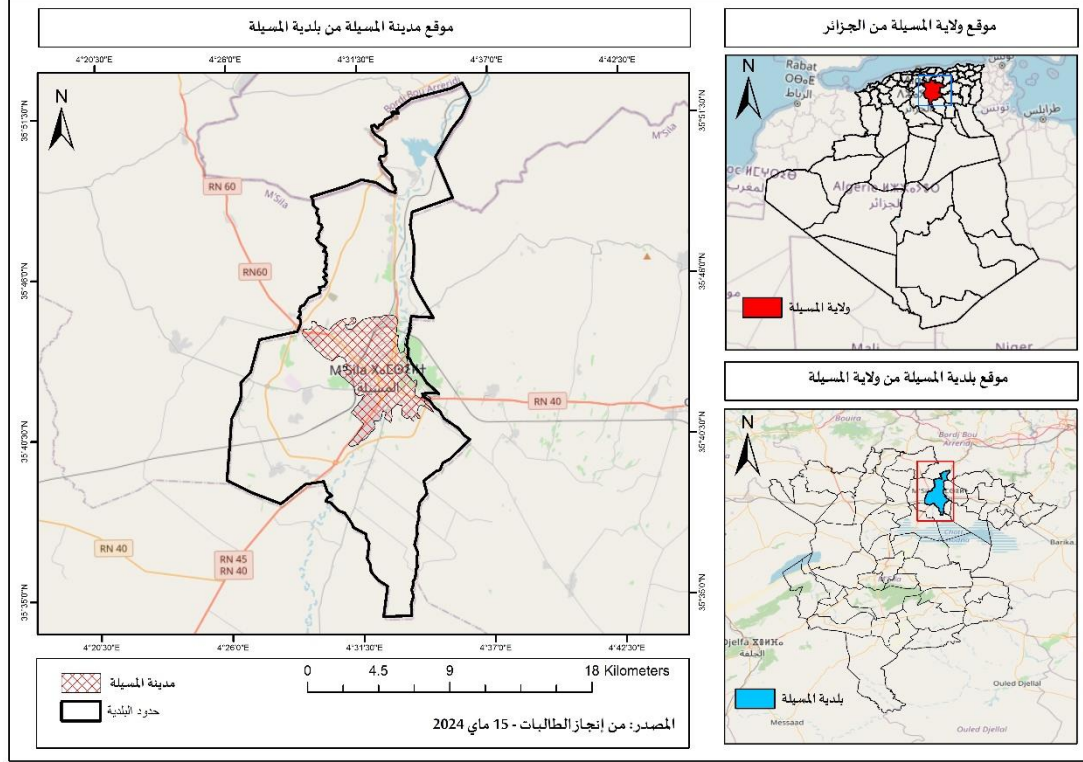
### 2.1 الموقع الإداري:

بلدية المسيلة هي إحدى البلديات 23 لولاية المسيلة، التي ظهرت إلى الوجود على إثر التقسيم الإداري لسنة 1947 واحدى البلديات 47 للولاية بعد إعادة تقسيم الإداري سنة 1984 م ويحدها:

- من الشمال ولاية البرج (بلدية العش).
- ومن الجنوب بلدية أولاد ماضي.
- ومن الغرب بلدية أولاد منصور.

أما مدينة المسيلة فتقع ضمن التراب البلدي لبلدية المسيلة وتمثل مركز للولاية وتبعد بمسافة 250 كلم من الجزائر العاصمة وبمسافة 60 كلم عن مدينة برج بوعرييج.

الخريطة رقم 1-:- الموقع الإداري ل (ولاية، بلدية ومدينة) المسيلة.



المصدر: من إعداد الطالبتين باستخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية Arc gis، ماي 2024

### 3.1 الموقع الفلكي:

يعرف الموقع الفلكي بأنه الذي يحدد موقع المدينة بدقة وذلك باستعمال خطوط الطول والعرض، وعليه فإن مدينة المسيلة تقع فلكيا بين خطي طول 4° و 56° و 5° و 33° شرقا وخطي عرض 34° و 22° و 36° و 2° شمالا، لتحتل بذلك موقعا فلكيا ممتاز بالنظر إلى الامتداد الطبيعي والجغرافي والفلكي للدولة الجزائرية.

### 2. مراحل التطور العمراني للمدينة:

إن دراسة التطور العمراني تعتبر الحل الأمثل لمختلف المشاكل الحضرية، كما تمكننا من معرفة النسيج العمراني وتركيباته المختلفة والتغيرات الحاصلة عليه وكذا معرفة الظروف والمراحل التي مر بها هذا النسيج، حتى تتمكن من معرفة ديناميكية توسع المدينة الحالي والمستقبلي، ومن خلال معاينتنا لظروف نشأتها فقد قمنا بتقسيم مراحل تطورها كالتالي:

### 1.2 مرحلة النشأة:

هي المرحلة الأولى لتاريخ المسيلة بحيث ظهرت بشيكة هي الأولى في الجهة الشمالية الشرقية لإنشاءها الرومان كنواة للمدينة وكانت تكنة عسكرية ذات أسوار عالية للدفاع إثناء الحروب بلغت مساحتها 11 هكتار

### 2.2 المرحلة الثانية:

وتتمثل هذه في دخول الأتراك إلى المدينة واقتصري دخولهم على الضفة الشرقية والتي تعتبر النواة الأولى للمدينة تتمثل في حي الكراغلة والشتاوة غير إن أجزاء نواة المدينة هدمت نهائيا بقرار وزاري على إثر الزلزال سنة 1965م. وقدرت مساحتها ب 20 هكتار

### 3.2 المرحلة الثالثة:

تتميز بدخول الاستعمار الفرنسي وقيامه ببناء أول تكنة عسكرية بالمدينة. وفي سنة 1855 م تحولت إلى مركز إداري شهدت المدينة توسعا عمرانيا امتد نحو الجهة الغربية من الواد سمي بحي العرقوب والكوش والجعافرة نتج عنه هجرة السكان من الأرياف إليها وبلغت مساحتها 30 هكتار.

### 4.2 المرحلة الرابعة:

عرفت المدينة خلالها هجرة ريفية كبيرة لخروج الاستعمار نتج عنه انتشار البناء الفوضوي مما دفع السلطات المحلية لتخصيص مناطق سكنية وتتميز بظهور عدة إحياء أهمها حي وعواع المدني 300 و500 مسكن لإسكان العائلات المنكوبة نتيجة زلزال 1965 وقدرت مساحتها 68 هكتار.

### 5.2 المرحلة الخامسة:

شهدت توسعا كبيرا وتغيرا في الهيكل والنسيج العمراني للمدينة ليصبح التنظيم والتخطيط هو الذي يحكم التوسعات التي عرفتها المدينة وشهدت ترقية إدارية إلى مركز ولاية وذلك بالتقسيم الإداري سنة 1974م. استفادة المدينة من عدة هياكل ومشاريع إدارية وخدماتية وبرامج سكنية وإقامة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى إلى جانب المنطقة الصناعية بلغت مساحتها 74 هكتار.

### 6.2 المرحلة السادسة:

ظهور مخطط شغل الأرض والمخطط للتهيئة والتعمير PDAU التوجيهي واستمر توسع المدينة للناحية الغربية وأنشئت العديد من الإحياء الجماعية مثل حي 5 جويلية و608 مسكن العديد من المشاريع والمرافق بلغت المساحة 54 هكتار.

### 7.2 المرحلة السابعة:

تم في هذه المرحلة تجديد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث شهدت هاته الفترة توسعا كبيرا على أثره ظهرت عدة إحياء حي الشارقة وحي 1200 مسكن وتقدر مساحة التوسع ب 217 هكتار

### 3. الدراسة الطبيعية:

تهدف الدراسة الطبيعية إلى تحليل الإطار الفيزيائي لمختلف المعطيات الطبيعية، قصد تحديد جميع الإمكانيات المجالية التي يتوفر عليها المجال المدروس، وماهي الاقتراحات التي يمكن أن نوظف بها هذه الإمكانيات وجعلها عناصر تساهم في عملية التهيئة المقترحة على المدى البعيد والمتوسط، وكذلك تحديد جميع المعوقات المجالية التي يعاني منها المجال المدروس وما هي أنجح السبل التي تساعدنا في تذليل هذه المعوقات وتوظيفها في المدى البعيد والمتوسط، ومن أهم العناصر التحليلية التي يمكن تناولها في تحليل الإطار الفيزيائي نذكر ما يلي:

### 1.3 المظهر الجغرافي:

من أهم المظاهر المرفولوجية التي ينتهي إليها المجال المدروس نجد حوض شط الحضنة، حيث نلاحظ الجزء الشمالي للمجال البلدي هو عبارة عن أقدم جبال لسلسلة جبال الحضنة. وعليه فإن مجال بلدية المسيلة يتميز بمرتفعات متوسطة تقع في الشمال يتراوح ارتفاعها من 600 م إلى 800 م ومناطق منخفضة في الجنوب يتراوح ارتفاعها من 400 إلى 600 م.

### أ- الارتفاعات:

يتميز مجال منطقة الدراسة بارتفاع متوسط حيث يبلغ أقصى نقطة ارتفاع بـ 830 م فوق سطح البحر، والتي تقع في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة) في المنطقة المسماة (جبل لمريزة). أما أدنى نقطة ارتفاع تصل إلى 400 م وتقع في أقصى الجنوب عند الحدود البلدية. وبصفة عامة يمكن تقسيم مدينة المسيلة إلى ثلاثة مستويات من الارتفاعات:

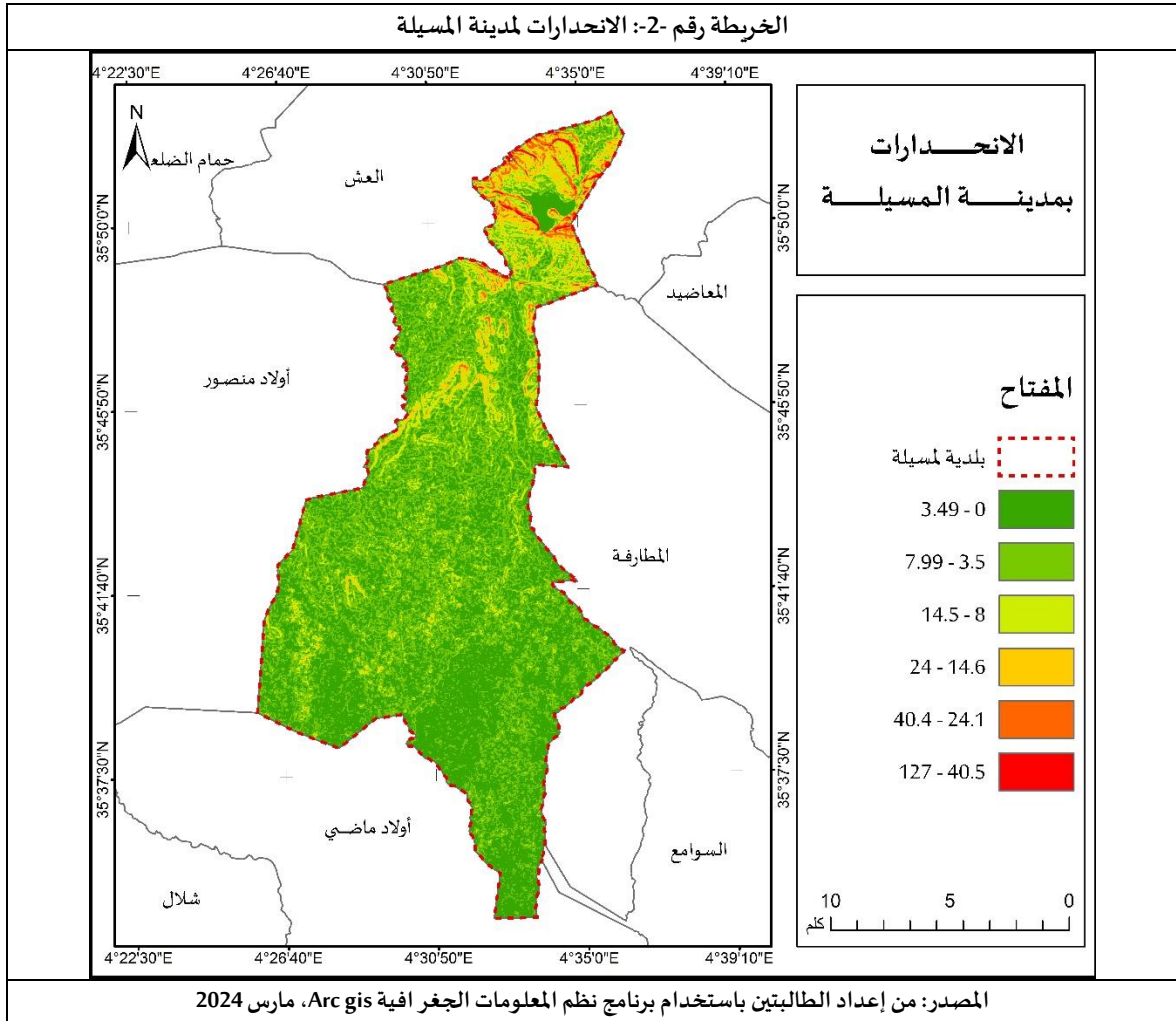
- **المستوى الأول:** وهو يمثل المناطق الجبلية الموجودة في الشمال ذات الارتفاعات المحصورة بين 650 م و 800 م.
- **المستوى الثاني:** وهو يمثل منطقة الهضاب الموجودة في المنطقة الوسطى من بلدية المسيلة وهي محصورة على ارتفاع ما بين 500 م إلى 650 م.

- المستوى الثالث: وهو يمثل المناطق السهلية وهي تتميز كونها أراضي منخفضة وذات انحدار ضعيف جدا وهي محصورة بين الارتفاع من 400 م - 500 م وهذه المناطق تقع في الجهة الجنوبية من بلدية المسيلة.

### ب- الانحدارات:

بصفة عامة فإن الانحدار يأخذ اتجاه شمال جنوب، أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس

صحيح.



- المؤثرات الزلزالية: إن مجال بلدية المسيلة ينتهي إلى المنطقة رقم 02 حسب الخريطة الوطنية للزلازل، وعليه فإنه يجب أن تكون الأشغال الخاصة بعملية البناء والتعمير تتماشى مع المتطلبات التقنية التي تميز المنطقة رقم 02 حسب الجدول الوطني.

### 2.3 الدراسة المناخية:1

تعتبر منطقة مجال الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المر فولوجي، وهي:

الأطلس التلي في الشمال ممثلا في الهضاب السطيفية والأطلس الصحراوي في الجنوب ممثلا في سلسلة جبال أولاد نايل، وعليه فإن النطاق المناخي لمنطقة الدراسة يتأثر بهذا الموقع الجغرافي، حيث نجده يتأثر في التيارات الهوائية الشبه رطبة الآتية من الشمال والتي في الغالب ما تصطدم بسلسلة جبال الحضنة كحاجز طبيعي أمامها، كما يتأثر مجال الدراسة بالتيارات الهوائية الشبه الجافة الآتية من الجنوب، وبصفة عامة فإن مناخ منطقة الدراسة ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يتميز بشتاء بارد رطب، وصيف حار جاف.

#### ❖ التساقط:

كميات التساقط غير منتظمة ومتذبذبة ما بين شهور السنة كما هو موضح في الجدول رقم 1-

الجدول رقم 1- المعدلات الشهرية للتساقط (2022)

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
نسبة معدل التساقط (مم)	22.3	11.7	17	18.3	25.1	9.4	2.6	6.8	22.4	24.3	24.2	20.2	204.3
عدد الأيام الممطرة	5.6	3.5	5.1	3.6	3.4	1.9	1.2	1.9	4.7	4.3	5.3	5.4	45.9

المصدر: محطة الأرصاد الجوية 2022 + معالجة الطالبتين، مارس 2024.

#### ❖ الحرارة:

تعد الحرارة من أهم العناصر المناخية الواجب دراستها حيث تلعب دورا مهما في اختيار مواد البناء وكذا نمط المبنى، وتختلف درجة الحرارة مع الزمان والمكان وتتأثر بعدد من العوامل:

- حالة السماء غائمة أو صافية.
- الوقت خلال النهار.

<sup>1</sup> محطة الأرصاد الجوية 2022.

- الارتفاع فوق سطح البحر.
- طبيعة السطح واختلف مادته فدرجة الحرارة فوق اليابس تختلف عنها فوق الماء عنها فوق غطاء اخضر.

الجدول رقم 2- المعدلات الشهرية للحرارة (2023)

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
المتوسط الحراري	3.8	4.3	7.1	10	15.3	20.9	24.6	24.3	19.5	14.0	09.0	4.7
درجة الحرارة القصوى	13.6	15.9	19.2	22.8	28.4	33.9	38.0	37.3	25.5	22.8	19.1	14.1
درجة الحرارة الدنيا	8.5	9.9	13.1	16.4	21.9	27.5	31.5	30.8	25.4	19.6	13.5	09.0

المصدر: محطة الأرصاد الجوية 2022 + معالجة الطالبتين

### ❖ الرياح:

تسمى الرياح بشكل عام باتجاهاتها، فنقول رياح غربية أو شمالية وهكذا ويكون هبوب الرياح متغيرا باستمرار،

إلا أن أكثر الرياح هبوبا على منطقة المسيلة ما تسمى بالرياح السائدة، وهو الاتجاه الأكثر شيوعا في مكان ما، تتحرك الرياح إما أفقيا أو عموديا، وتكون حركتها الأفقية أكبر بحوالى 100 مرة من حركتها العمودية.

### ❖ الرطوبة:

منطقة المسيلة كغيرها من المناطق الوسطى، ترتفع الرطوبة بها في شهور الشتاء والمتمثلة في ديسمبر وجانفي، وتنخفض في شهور الصيف المتمثلة في جوان جويلية وأوت، وتبلغ النسبة العظمى السنوية 84%، ولا تقل نسبة الرطوبة بالمنطقة عن المتوسط عن (31%)

### 3.3 الشبكة الهيدروغرافية:

من أهم المجاري المائية التي تشق مجال منطقة الدراسة نجد واد القصب، بالإضافة إلى واد القصب هناك مجموعة من الأودية الصغيرة التي تشق المجال البلدي والتي في الغالب تأخذ اتجاه من الشمال نحو الجنوب أي من مرتفعات سلسلة جبال الحضنة شمالا وتصب في شط الحضنة جنوبا، حيث نجدها تشكل خطرا في بعض الأماكن التي تكون فيها الوديان مفتوحة، على بعض التجمعات السكانية مثل تجمع غزال، كما نلاحظ أن هذه الوديان تنشط

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

ففيها ظاهرة جرف التربة، خاصة في المناطق الجنوبية أين نجد تكوينات جيولوجية هشة (رسوبات طينية رملية)، ومن أهم المجاري المائية التي تشق المدينة بالإضافة إلى واد القصب نجد كذلك:

- واد مويحة (بنية) الذي يشق الجهة الغربية لإشبيليا ويحمل مياه الجهة الشمالية الغربية ويصب في واد القصب في جنوب المدينة.
- واد الكرمة الذي يصب كذلك في الجهة اليمنى لواد القصب.
- واد لقمان يسيل في اتجاه الشمال جنوب ويصب في الجهة الجنوبية لواد القصب، وينشأ من حوض مائي كبير.
- واد الكرمة، واد المويحة (ينشأ من داخل المجال البلدي ويصبان في واد القصب) (انظر الخريطة رقم 4-).

### 4. الدراسة السكانية:

إن دراسة التطور السكاني لمدينة المسيلة يساعدنا في تحديد وتيرة النمو ومقارنتها بمختلف المراكز الثانوية وكذا المناطق المبعثرة والبلدية ككل وذلك لمعرفة مدى استقطاب المدينة للسكان أو نفورهم من خلال تتبعنا للزيادة السكانية خلال الفترة الممتدة من (1966\_2019) كما هو موضح في الجدول رقم 03.

الجدول رقم 3-: التطور السكاني لبلدية المسيلة ما بين (1966-2018)

عدد السكان (ن)						
2018	2008	1998	1987	1977	1966	السنوات
173064	132975	102151	65805	29512	19657	المدينة
278029	156647	115490	75516	52600	35377	البلدية
معدلات النمو (%)						
/08/18	08/98	98/87	87/77	77/66		السنوات
3.06	2.64	4.4	8.34	4.06		المدينة
2.85	3.05	4.25	3.62	3.97		البلدية

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية + معالجة الطالبتين، مارس 2024.

من خلال الجدول رقم (03): يتضح لنا أن التطور السكاني لمدينة المسيلة كان في زيادة مستمرة.

### ➤ الكثافة السكانية:

الجدول رقم 4-: مدينة المسيلة – الكثافة السكانية الخام لسنة 2018

المدينة	عدد السكان	المساحة كلم <sup>2</sup>	الكثافة السكانية الخام ن/كلم <sup>2</sup>
المسيلة	173064	175	687 ن/كلم <sup>2</sup>

المصدر: المصالح التقنية لبلدية المسيلة.

❖ من خلال الجدول نلاحظ ارتفاع في الكثافة السكانية للمدينة.

#### 5. الدراسة السكنية:<sup>1</sup>

يعد الاستخدام السكني من أبرز الملامح الرئيسية في المدينة فالمسكن من أهم المؤشرات التي تعكس قدرات المجتمع الحضري وتتم دراسته من عدة جوانب متمثلة في: وضعية السكن، الحالة الإنشائية وأنماطه في المنطقة.

الجدول رقم 5-: مدينة المسيلة - أنواع وأعداد المساكن سنة 2018

المجموع	بنية قصديرية	مسكن تقليدي	مسكن فردي	عمارة	البلدية
23420	254	1096	15246	6824	المساكن
100	1.08	4.68	65.09	29.15	النسبة %

المصدر: المصالح التقنية لبلدية المسيلة

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة السكن الفردي تمثل أكبر نسبة حيث تقدر: 65.09% مما أدى إلى الاستهلاك الغير عقلاني للمجال.

وبالنسبة للسكنات الجماعية فهي تمثل فقط 29.15% من إجمالي السكنات، أما النسبة المتبقية فهي تتمثل في المسكن التقليدي حيث يمثل 4,68، المسكن آخر يمثل 0,30، المسكن القصديري يمثل 1,08، الغير مبني يمثل 1,44%.

#### ❖ توزيع السكن حسب حالة شغل المسكن:

الجدول رقم 6-: حالة شغل المسكن لمدينة المسيلة. 2018

المعامل شغل المسكن	المجموع	ذو استعمال مهني	مسكن شاغر	مسكن ثانوي	مسكن مشغول	البلدية
6.7	32591	153	8200	818	23420	المسيلة

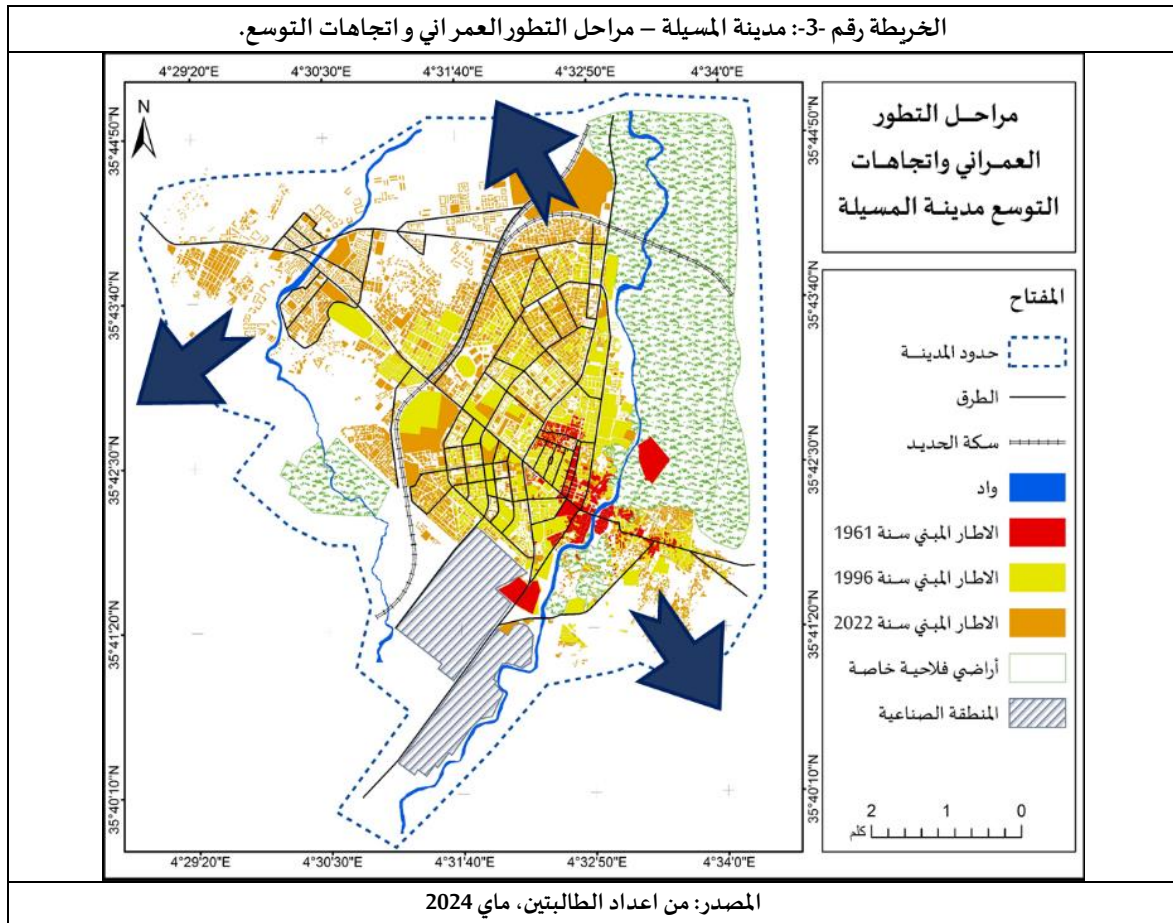
المصدر: المصالح التقنية لبلدية المسيلة.

<sup>1</sup> المصالح التقنية للبلدية 2018.

نلاحظ من الجدول أن المساكن المشغولة هي التي تمثل النسبة الأكبر من مجموع المساكن ما يعادل 71,8% أما المساكن الشاغرة تمثل نسبة 25,16% وهذه النسبة كبيرة بالنسبة لمجموع السكان وهي تؤثر على الحركة الديناميكية لأنها غير مستغلة، أما النسبة المتبقية فهي للمساكن الثانوية بنسبة 2,5% والمساكن ذات الاستعمال المرن بها نسبة ضئيلة تقدر بـ 0,46%.

## 6. التوسع العمراني لمدينة المسيلة:

من خلال تتبع مختلف مراحل التوسع العمراني لمدينة المسيلة وجد أنها يتميز بنمو وتوسع كبير، كان للنمو السكاني الذي شهدته في الآونة الأخيرة الدافع الأساسي وراء هذا التطور وما ترتب عنه من استهلاك لا عقلاني للمجال، الذي أضحى حتمية لا مفر منها استجابة لتلبية حاجيات السكان من مسكن وتجهيزات وغيرها، كما لمس امتداد العمران على شكل طولي على المحور (شمال-جنوب) المتمثل في الطريق الوطني رقم 45 هذا في بادئ الأمر، لكن بعد سنة 1977 ظهرت رغبة في إلغاء هذا النمط من التوسع وتحويل النمو العمراني للمدينة ليصبح موجها على امتداد المحور (شرق- غرب) المتمثل في الطريق الوطني رقم 60 ولكن لوجود عائق يمنع التوسع في الجهة الشرقية والمتمثل في الطبيعة العقارية ذات الملكية الخاصة للأراضي مما جعل التوسع يوجه في الجهة (الغربية والغربية الشمالية). (انظر الخريطة رقم 5-).

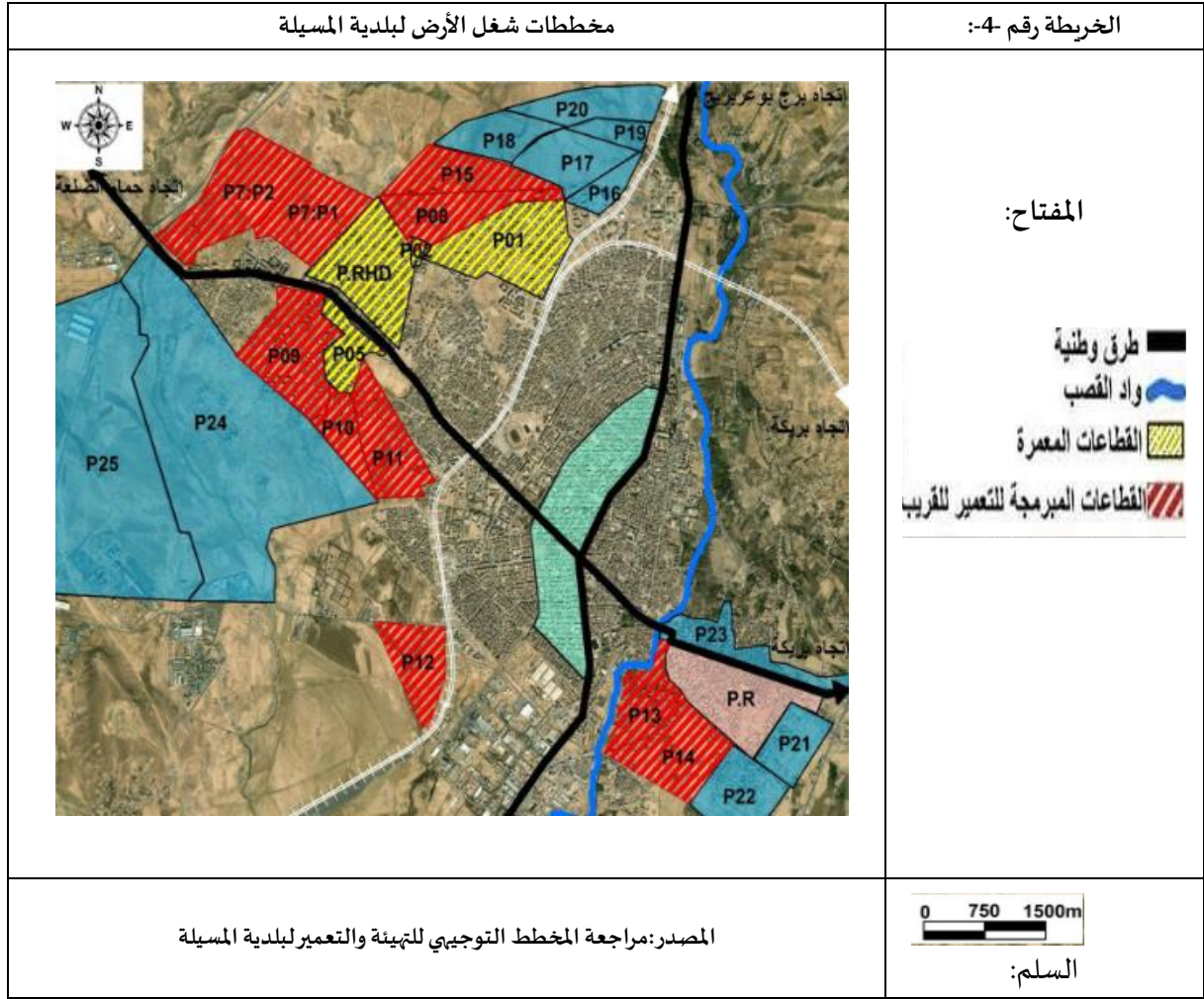


## 7. أخطار التوسع لمدينة المسيلة:

- ❖ الزلازل: إقليم بلدية المسيلة يوجد في منطقة مصنفة ضمن المناطق ذو الزلازل الضعيف.
- ❖ كثرة المجاري المائية والتي تتميز بأحواض طبيعية مهمة، مما يجعل منطقة التوسع معرضة للغمر.
- ❖ السطح الطبوغرافي للموقع التوسع يتميز ببنية مورفولوجية متموجة أي أنها شبه معقدة والإنحدار فيها يفوق في بعض المناطق 10 % هذه النسبة تحتاج إلى أموال طائلة لتهيئة الأرض ومد الشبكات القاعدية.
- ❖ وجود شبكة من الخطوط الكهربائية تجتاز أو تقطع المجال المخصص لهذا التوسع المرتقب، هذه الخطوط منها شديدة التوتر، ومتوسطة التوتر والتي تحتاج إلى مساحات شاغرة تبقى حق ارتفاع لمسار هذه الخطوط.

## خلاصة الفصل:

بناءً على الدراسة التحليلية للمدينة تم معرفة مختلف القطاعات التي تضمها وكل أنواع الكينونات المتواجدة بها، وأهم ما تم استخلاصه هو كيان أرضية المشروع، والخصائص التي تميزها باعتبارها مجالاً من مجالات المدينة والذي يعتبر نطاقاً للتوسع المستقبلي.



## الفصل الثالث

## 1. الدراسة التحليلية النقدية لمخطط شغل الأراضي رقم (08)

تمهيد:

ان دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 08 ببلدية المسيلة الواقع في المجال البلدي لمدينة المسيلة تدخل في إطار القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 المتعلق بكيفية اعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق.

### 1.1 تحليل مجال الدراسة:

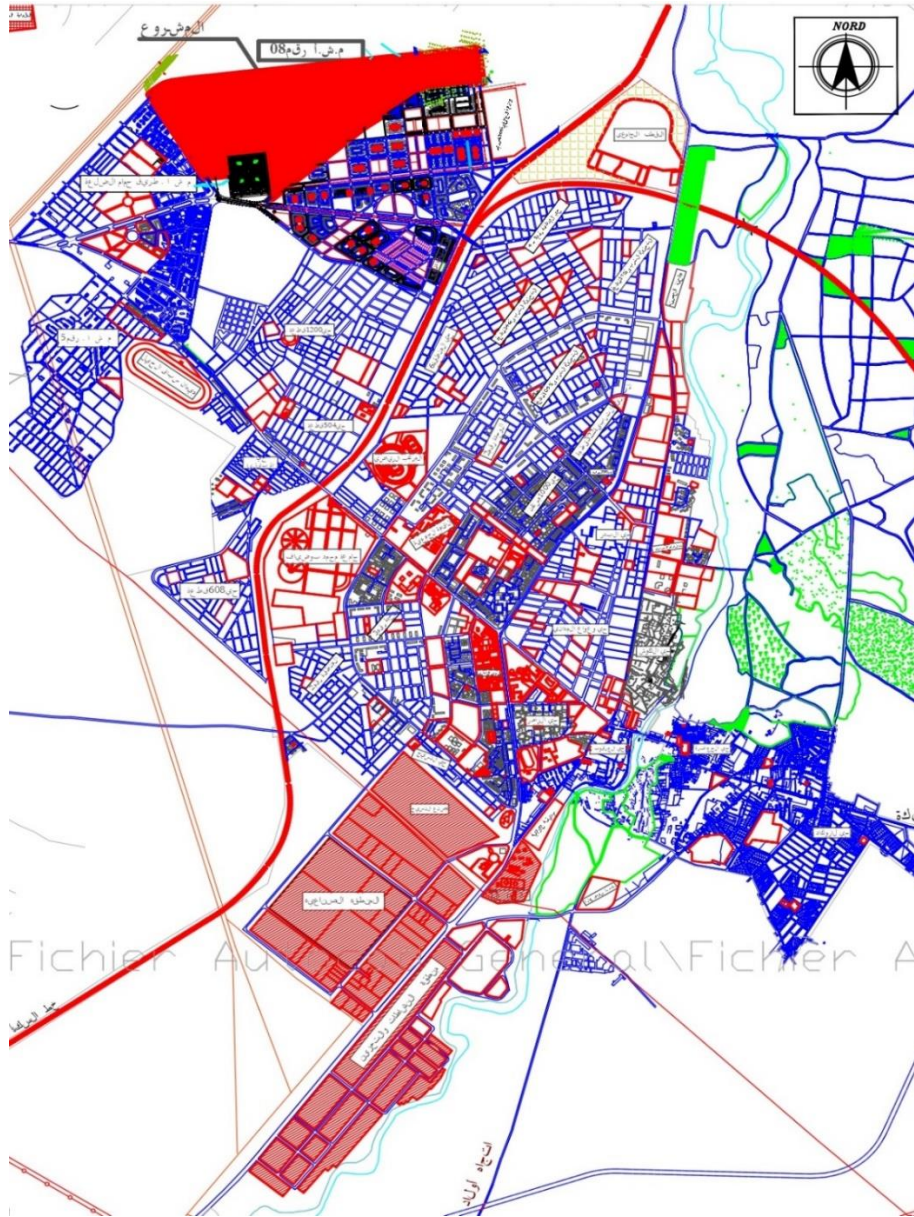
هنا نتطرق لقراءة محتوى مخطط شغل الأراضي رقم (08) لتحديد الإيجابيات والسلبيات التي جاء بها، للوصول إلى الحلول المناسبة للمشاكل المطروحة بمنطقة الدراسة وتحسين مجالها الحضري.

### 2.1 تقديم منطقة الدراسة:

حسب التقسيم الذي حددته دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU لبلدية المسيلة فان مجال منطقة الدراسة يقع في المجال القابل للتعمير في المدى القريب والمتوسط.

يقع مجال منطقة الدراسة في الحدود الغربية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة، ويحتل مساحة مقدرة ب 100 هكتار. (انظر المخطط رقم -1:- موقع مخطط شغل الأرض رقم (08)

المخطط رقم 1-1: مدينة المسيلة - موقع مخطط شغل الأرض رقم (08)



المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 08 + معالجة الطالبتين، مارس 2024.

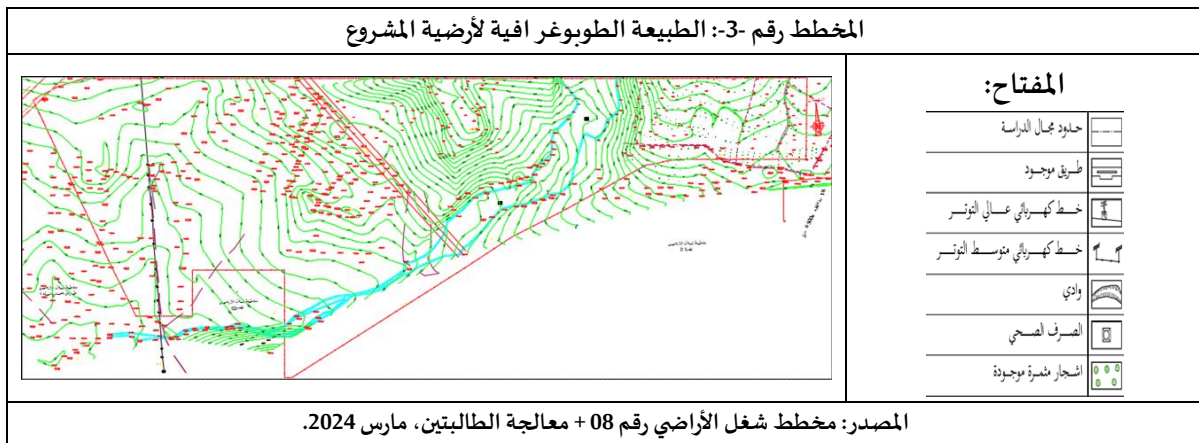
### 3.1 مورفولوجية أرضية المشروع:

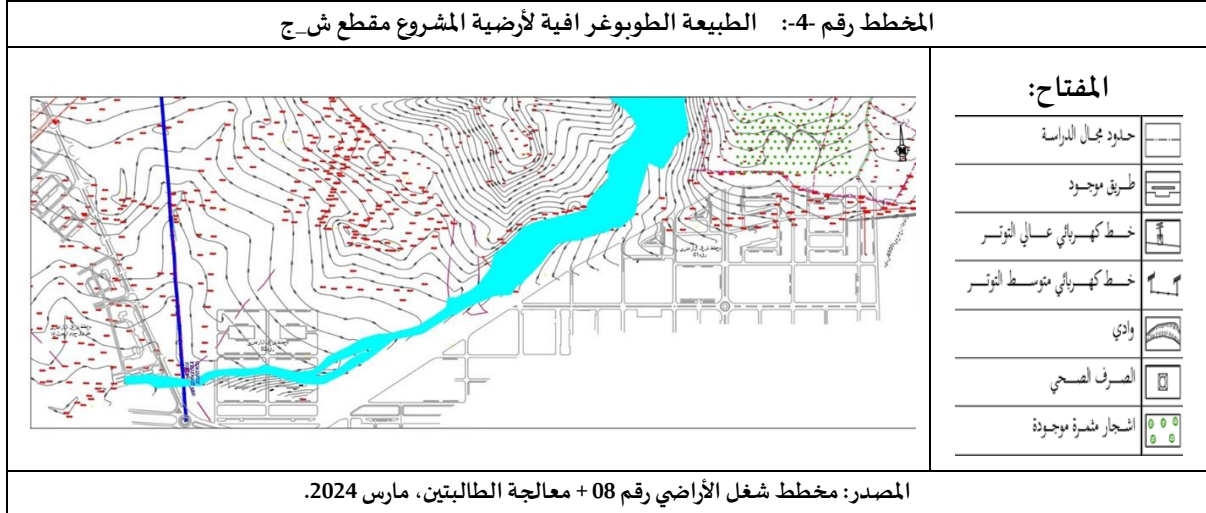
أرضية المشروع عبارة عن قطعة بشكل هندسي غير منتظم تتربع على مساحة 100 هكتار.



### 4.1 الطبيعة الطبوغرافية:

من خلال دراسة مخطط الرفع الطبوغرافي يمكننا ان نستنتج ان مجال منطقة الدراسة يتميز بأرضية ذات طبيعة جغرافية شبه مسطحة وانحدار ضعيف يأخذ اتجاه من الشمال نحو الجنوب يتراوح ما بين (0 – 5) % وارتفاع يتراوح ما بين (498 – 504) م فوق سطح البحر، مما يسهل عملية التهيئة ومد مختلف الشبكات. (المخطط رقم 8-).





### 5.1 جيوتقنية المجال:

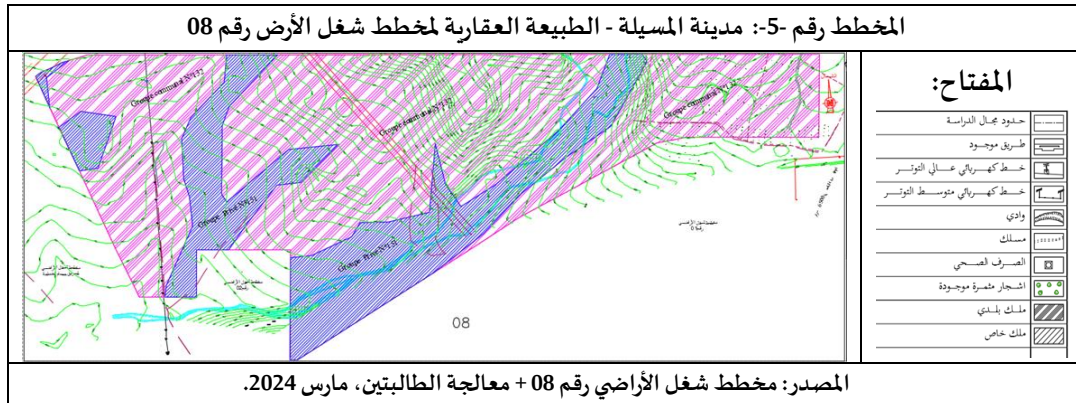
مجال منطقة الدراسة هو عبارة عن مستودع سميك من الرسوبات الناعمة حديثة المنشأ مغطاة بطبقة فوقية من الطمي الناعم الطيني ذو لون اسمر فاتح مع قليل من الجبس أما في الأسفل فإننا نجد طبقات من الرمل متراسة ذات لون قريب من الرمادي مع بعض الحصى الرملية والطيني ومن مميزات هذه التركيبة الجيوتقنية أنها جيدة وصالحة للبناء وذلك بعد الأخذ بعين الاعتبار جميع المعطيات الطبوغرافية والجيولوجية، والقيمة الفلاحية.

### 6.1 الطبيعة العقارية لمجال الدراسة:

من خلال التحقيق الميداني والاتصال بمديرية مسح الأراضي واملاك الدولة فان الملكية العقارية لمجال منطقة الدراسة تعود:

➤ 75 % أراضي ملك للدولة.

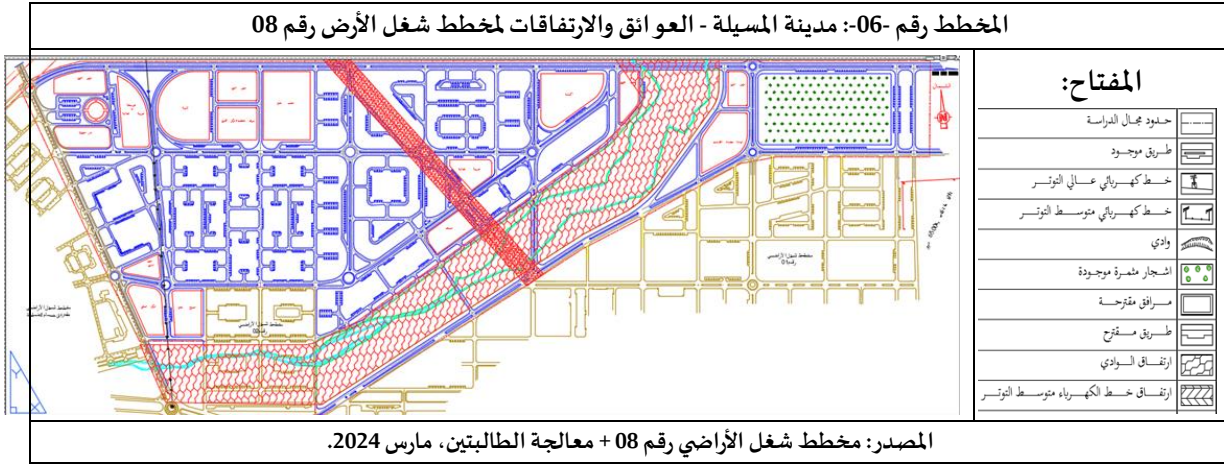
➤ 25 % أراضي ملك خاص الا انها تم تسويتها أصبحت ملك للدولة. (انظر المخطط رقم -10-)



## 7.1 العوائق والأرتفاقات:

إن مجال منطقة الدراسة، من خلال المعطيات الوضعية الحالية وكذلك توجهات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) يتبين أنه يشكل توسع طبيعي للنسيج الحضري للمدينة المسيلة، إلا أنه يعاني من عدة عوائق مجالية نذكر منها:

- ❖ وجود خطين كهربائيين، يمتدان على شكل خط مستقيم يقطعان المجال المدروس من الشمال الغربي نحو الجنوب الشرقي.
- ❖ وجود أنبوب الغاز الطبيعي يمتد من الشمال الشرقي نحو الجنوب الغربي مع الحدود الجنوبية للمجال المدروس.
- ❖ وجود قناة لصرف المياه المستعملة رئيسية قطرها 600 مم من الاسمنت المسلح منجزة حديثا.
- ❖ وجود مجرى مائي في الجهة الشمالية الغربية مما يستوجب علينا استغلال هذه العوائق لصالح التهيئة.
- ❖ وجود شبكات للصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب وكذا شبكة لتوزيع الكهرباء للسكنات الموجودة.



## 2. دراسة المحيط المجاور:

لمعرفة مدى تأثير منطقة الدراسة لا بد من دراسة المحيط المجاور:

### 1.2 تقديم المحيط المجاور:

يحيط بأرضية المشروع:

- ❖ شمالا: مخطط شغل الأرض رقم 15.
- ❖ شرقا: مخطط شغل الأرض رقم 16.
- ❖ الجنوب الشرقي: مخطط شغل الأرض رقم 01.
- ❖ الجنوب الغربي: طريق حمام الضلعة.

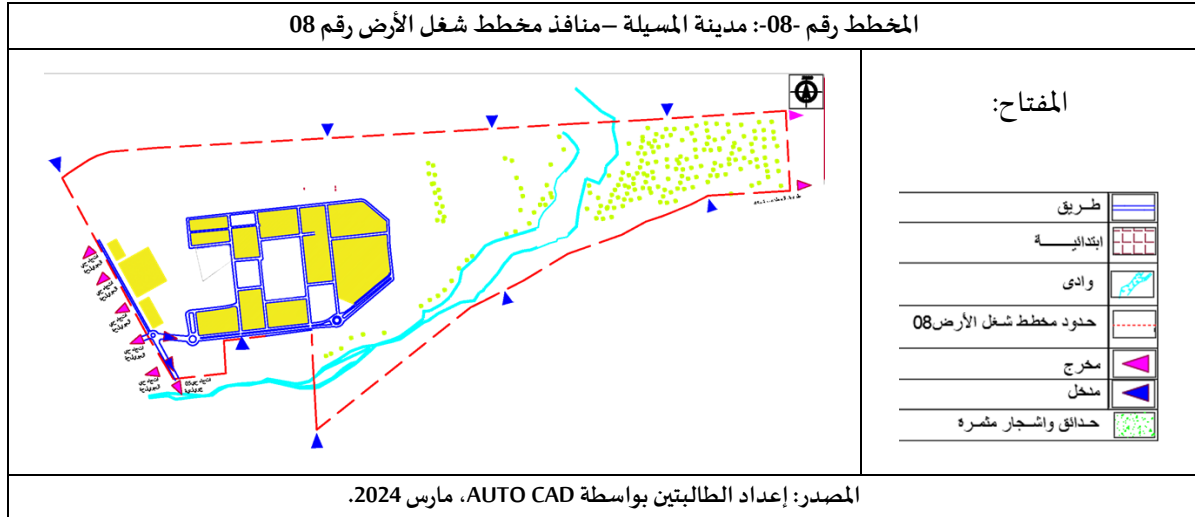


## 2.2 تجهيزات المحيط المجاور:

يحتوي المحيط المجاور على بعض التجهيزات التعليمية (متوسطة، ثانوية) وصحية (عيادة)، وهي بجوار أرضية المشروع من الجهة الجنوبية الشرقية. ودينية (مسجد) وإدارية (الأمن الحضري)، وهي بجوار أرضية المشروع من الجهة الجنوبية الغربية، وهذا ما يبين العلاقة بين منطقة الدراسة (Pos 08) والمحيط المجاور لها.

### 3.2 منافذ ومداخل أرضية المشروع:

للطرق والمنافذ أهمية بالغة في تنقل السكان بين مختلف أجزاء القطاع والمحيط المجاور.



### 3. الدراسة النقدية:

- انطلاقاً من الأخطاء الموجودة في مخطط شغل الأرض رقم (08)، والتي تتمثل في
- ❖ عدم احترام الارتفاعات: ارتفاع الواد في التقنين الخاص بمخطط شغل الأرض رقم (08) مفروض 35م لكل جانب إلا ان في مخطط التهيئة هناك ارتفاع 25م فقط لكل جانب.
  - ❖ تم بناء بعض السكنات المنجزة فوق الواد على الواقع وفوق خط الكهرباء في المخطط المقترح.
  - ❖ وجود مركز الردم التقني للنفايات في الجهة الشمالية الغربية مما ينتج عنه اثار سلبية على البيئة الحضرية والمحيط المجاور بما فيه مجال الدراسة بالروائح الكريهة والحشرات الخطرة التي تؤدي الى الامراض التنفسية والتي يتسبب في نقلها الرياح لعدم وجود حاجز يفي بالغرض.
  - ❖ تموقع اغلب الخدمات في الجهة الشمالية الغربية في مساحة كبيرة مما يجعل صعوبة الوصول اليها أيضا العيادة في الجهة الشمالية الشرقية برغم من انها تصنف من اهم المرافق.
  - ❖ قلة التشجير وهذا من العوامل التي تساهم على حدوث الفيضانات.
  - ❖ نسبة كبيرة من الأرضية المبلطة 56.14% مما تساهم في تجمع المياه ومنع سيولتها وعدم استغلالها.
  - ❖ من خلال الدراسة الجيوتقنية والطوبوغرافية والجيولوجية للأرضية من المفروض عدد الطوابق لا يكون
- R+8

لذا تدخلنا من منطلق اختصاصنا لإعداد مخطط تهيئة مضاد لهذا الأخير، وذلك وفق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من اجل تحقيق حاجيات ومتطلبات السكان وتوفير الظروف الملائمة لهم. بناءً على هذه الدراسة سنتطرق الى المشروع التنفيذي حيث سنقوم بإعداد برمجة المشروع ووضع مبادئ التهيئة.

المشروع التنفيذي

## 1. البرمجة العمرانية:

إن عملية البرمجة لها أهمية كبيرة في المشاريع العمرانية، وهذا بوضع وتجسيد أهداف المشروع على المخطط بغية الحصول على استغلال عقلائي للمجال.

من خلال البرمجة المقترحة سنحاول تغطية نسبة من احتياجات السكن للمدينة على المدى القريب وكذا الاستغلال العقلائي للمجال وذلك في مخطط شغل الأرض رقم 08 وبعد الاتصال بالمصلحة التقنية للبناء والتعمير والاطلاع على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة تم تحديد مراحل البرمجة كما يلي:

❖ تحديد مساحات العناصر الأساسية للبرمجة المتمثلة في:

- السكنات
- التجهيزات
- الطرقات
- المساحات الخضراء
- المساحات الحرة

❖ تحديد مبادئ التهيئة المعتمدة ومصادر التمويل.

❖ دفتر الشروط.

❖ المعطيات

### 1.1 معطيات عامة:

المساحة العقارية: 100 هكتار

■ العوائق:

○ الطبيعية:

❖ الارتفاع بالنسبة للواد يقدر ب35 متر لكل جانب.

○ اصطناعية:

❖ الارتفاع بالنسبة لخط الكهرباءي متوسط التوتر الذي يقدر ب10 م

2.1 المعطيات الخاصة بالبرمجة:

الجدول رقم 7-: المعطيات الخاصة بالبرمجة العمرانية المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 08.

المساحة العقارية بالهكتار	100	
مساحة الارتفاق بالهكتار	ligne aep+HT	3,6857
	الواد	22,9774
المساحة العقارية الصافية	73,3369	
الكثافة السكنية الساكن/المساحة بالهكتار)	55	
عدد المساكن	4034	
معدل شغل المسكن	6	
عدد السكان	24201	
اجمالي المساحة السكنية	6,3659	
مساحة الطرق	25	
مساحة المرافق (التجهيزات)	14,25	
المساحة الخضراء+مساحة المشاة	27,7235	
المساحة الاجمالية	<b>100</b>	

المصدر: إعداد الطالبتين، مارس 2024.

الجدول رقم 8-: عدد المساكن+ العمارات حسب نوع المسكن المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 08.

عدد المساكن حسب كل نوع				
النوع	%	العدد		
F3	45	1815		
F4	30	1210		
F5	25	1008		
الإجمالي		4034		
عدد العمارات حسب كل نوع				
النوع	مساحة العمارة	عدد الطوابق	عدد المساكن	عدد العمارات
F3	161	R+5	1815	151
F4	202		1210	101
F5	225		1008	84
الإجمالي	/	/	4034	336

المصدر: إعداد الطالبتين، مارس 2024 بالاعتماد على معايير الشبكة الوطنية للتجهيز لسنة 1989

## الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

الجدول رقم -09-: المساحة الاجمالية للسكنات المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 08.

المساحة الاجمالية للسكنات			
النوع	مساحة العمارة	عدد العمارات	مساحة السكنات حسب النوع
F3	161	151	24352,43
F4	202	101	20369,32
F5	225	84	18937,42
الإجمالي	/	336	63659,18

المصدر: إعداد الطالبتين، مارس 2024 بالاعتماد على معايير الشبكة الوطنية للتجهيز لسنة 1989

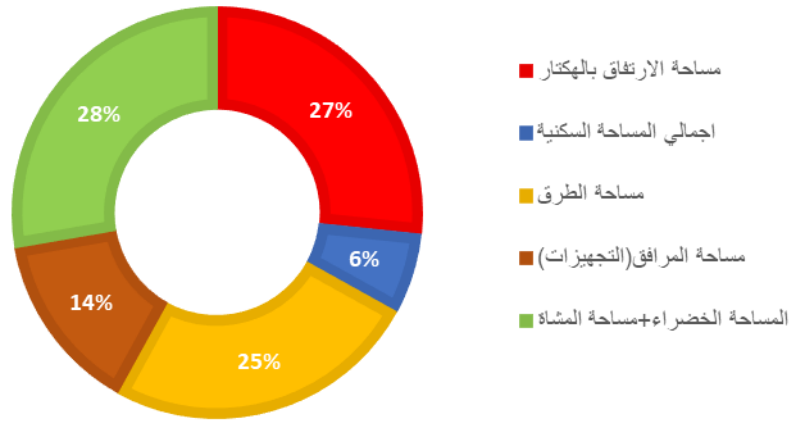
الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

الجدول رقم 10-:- المرافق والتجهيزات المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 08.

المرافق (التجهيزات)				
N	المرافق (التجهيزات)	عدد السكان	المعيار (الحصة) m <sup>2</sup> / pers	المساحة m <sup>2</sup>
1	مدرسة ابتدائية	24201	1,4	33881,4
2	متوسطة	24201	0,35	8470,35
3	ثانوية	24201	1,1	3388
4	قاعة متعددة الخدمات	24201	/	1210,05
5	سوق مغطاة	24201	0,06	1452,06
6	قاعة سنما	24201	2	968,04
7	قاعة علاج	24201		1210,05
8	مركز صحي	24201	0,07	1694,07
9	حضانة	24201	0,2	4840,2
10	مسجد	24201	0,05	1210,05
11	صيدلية	24201	/	200
12	ساحات لعب	24201	0,07	16941
13	دار شباب	24201	0,05	1210,05
14	ملعب بلدي	24201	/	19913
15	مكتب بريد	24201	0,03	726.03
16	فرع شرطة	24201	0,03	726.03
17	مسبح	24201	/	7711
18	سوق في الهواء الطلق	24201		1452,06
19	ملعب جوارى	24201	/	4687
20	ساحة للتربية البدنية	24201		16914,7
21	ملحق اداري	24201	/	3258.83
22	مكتبة	24201	0,03	726,03
23	مركز تجاري			9626.55
المساحة الاجمالية				142417
المرافق			الهكتار	%
مساحة الارتفاق بالهكتار			26,6631	26,6631
اجمالي المساحة السكنية			6,3659	6,3659
مساحة الطرق			25	25
مساحة المرافق (التجهيزات)			14,2475	14,2475
المساحة الخضراء+ مساحة المشاة			27,7235	27,7235
المساحة الاجمالية			100	100

المصدر: إعداد الطالبين، مارس 2024 بالاعتماد على معايير الشبكة الوطنية للتجهيز لسنة 1989

الشكل رقم 07-:- دائرة نسبية توضح النسب المهيمنة لمخطط شغل الأرض رقم 08



المصدر: من إعداد الطالبتين، مارس 2024

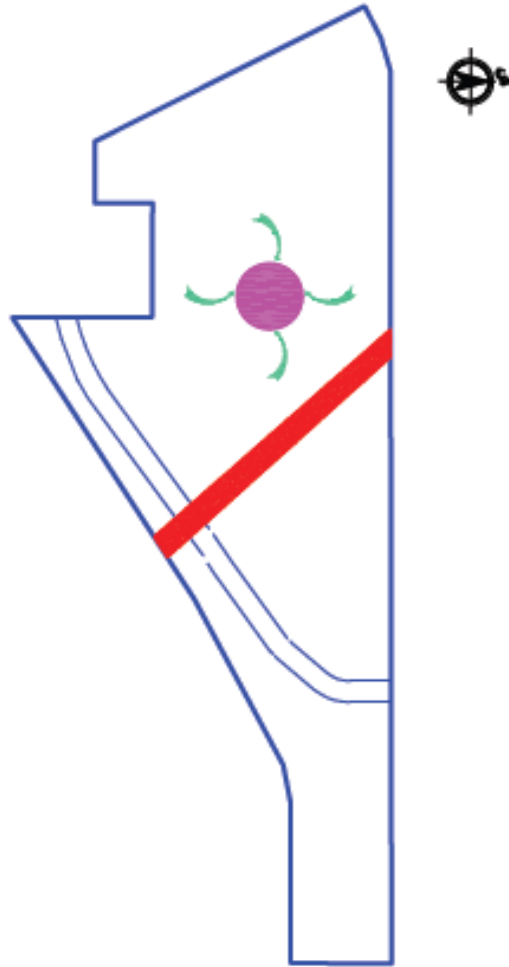
## 2. مبادئ التهيئة:

إن عملية التهيئة والتخطيط العمراني يجب أن تمر بعدة مراحل لتحقيق مشروع عمراني متكامل ومتناسق يراعى فيه مختلف الجوانب التي تعتبر أساسية في المشاريع العمرانية (بيئية واجتماعية وعمرانية واقتصادية).

اعتمدنا في مشروعنا على:

- ❖ خلق مجال مركزي يحتوي على التجهيزات تحيط بها العمارات.
- ❖ توزيع الطرقات: اعتمدنا في توزيع الطرقات على استمرارية المنافذ مع المحيط المجاور لتسهيل الحركة والوصول الى المجال المركزي كما تم اخراج الطرق من وسط التجمعات السكنية لتقليل الحركة وتوفير مجال سكني ملائم.
- ❖ توزيع السكنات: تم توزيع السكنات على شكل كتل حول المجال المركزي بحيث تشكل لنا مجال سكني مغلق تتوسطه ساحة التجمع.
- ❖ توزيع التجهيزات: قمنا بتوزيع اغلب التجهيزات في مركز أرضية المشروع وتجميعها على شكل أقطاب خدماتية (تجهيزات تربية، تجهيزات إدارية، تجهيزات تجارية).
- ❖ توزيع المساحات الخضراء: وزعنا المساحات الخضراء على مستوى كل كتلة وفي ساحة التجمع وخلف العمارات وكذلك بجانب التجهيزات وحول مواقف السيارات.
- ❖ توزيع مواقف السيارات: وزعنا مواقف السيارات داخل لضمان امان السيارات وخارج التجمعات السكنية حيث تخدم الحي.

مبدأ التهيئة: الاعتماد على المركزية



التعليق

تم الاعتماد على المركزية الوظيفية  
لخلق نقطة ارتكاز المشروع

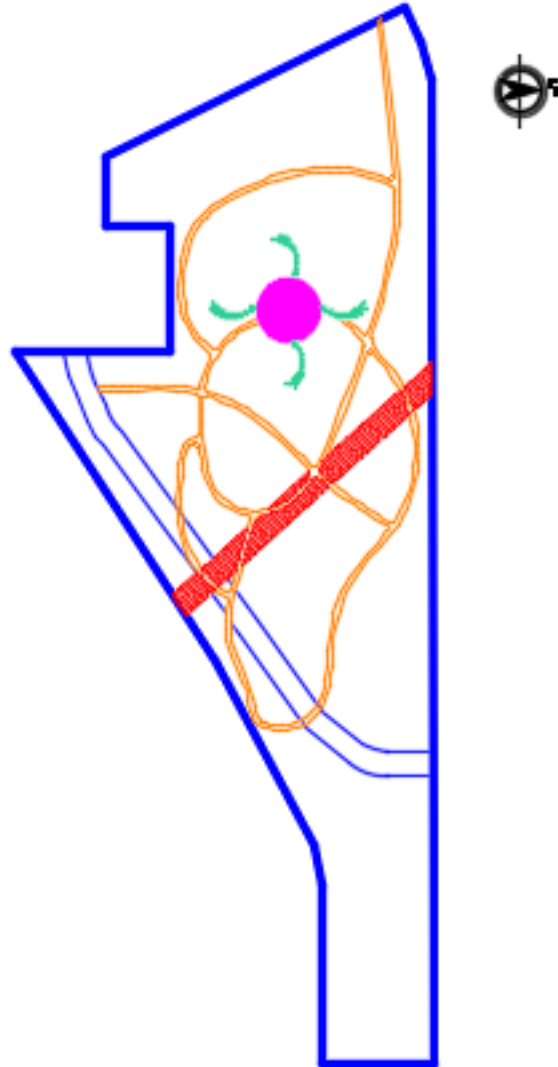
المفتاح

حدود منطقة الدراسة

خط كهربائي

المركزية

### مد شبكة الطرق الرئيسية



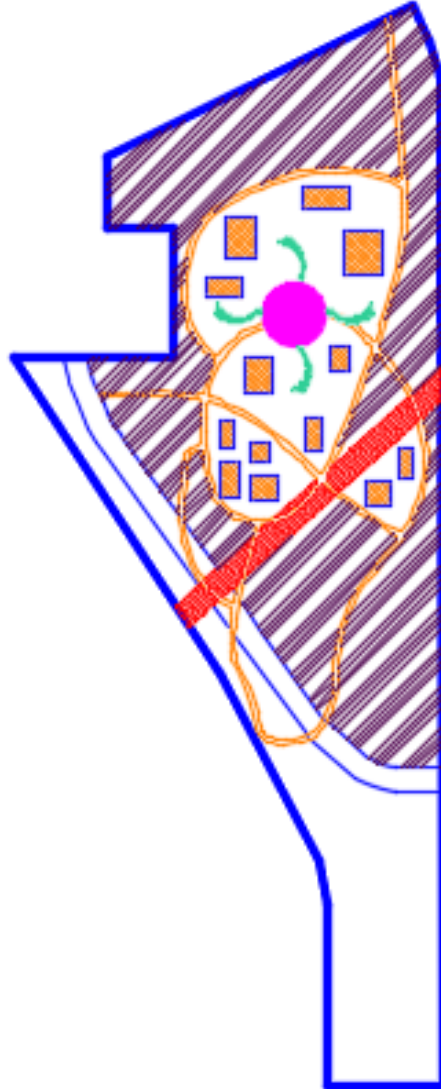
#### التعليق

اعتمدنا في توزيع الطرق الأولية على استمرارية العلاقة مع المحيط المجاور لتسهيل الحركة والوصول إلى العنق المركزي كما تم إخراج الطرق من وسط التجمعات السكنية لتقليل الحركة وتوليف مجال سكني ملائم

#### المفتاح

- حدود منطقة الدراسة 
- خط كهربائي 
- المركزية 
- محاور رئيسية 

توزيع السكنات والمرافق والتجهيزات



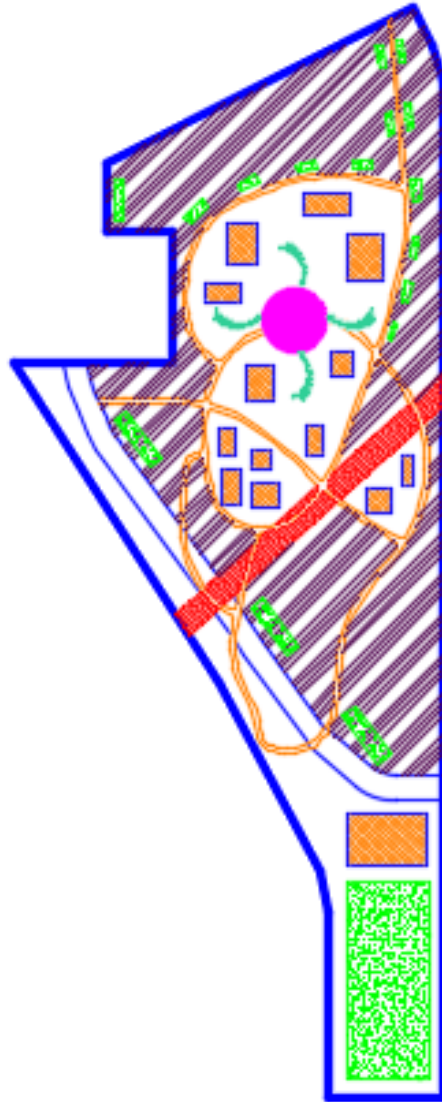
المفتاح

- حدود منطقة الدراسة
- خط كهربائي
- المركزية
- محاور رئيسية
- تجهيزات
- سكنات

التعليق

تم الاعتماد في توزيع السكن على ان يكون بصفة مباشرة او غير مباشرة مرتبط بالمركز على شكل كتل حول المجال المركزي بحيث تصكّن لنا مجال سكني مغلق لتوسطه مساحات

## توزيع المساحات الخضراء



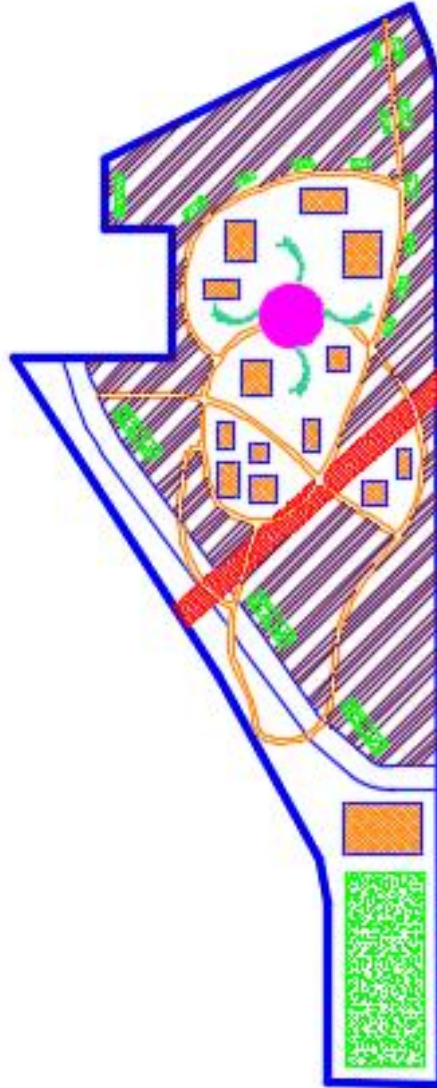
### التعليق

وزعت المساحات الخضراء على مستوى كل كتلة وفي مساحة التجمع. أمام وخلف العمارات، وكذلك بجانب التجهيزات وحول مواقف للسيارات

### المفتاح

حدود منطقة الدراسة	
خط كهربائي	
المركزية	
محاور رئيسية	
تجهيزات	
مسكنات	
مساحات خضراء	

### الرسيمة المبدئية



### المفتاح

حدود منطقة الدراسة	
خط كهربائي	
المركزية	
محاور رئيسية	
تجهيزات	
مساكن	
مساحات خضراء	

مخطط التهيئة المقترح:



المصدر: من إعداد الطالبتين، ماي 2024

### 3. دفتر الشروط:

انطلاقاً من كونه وثيقة أساسية في أي مشروع حسب القانون 90-29، فالهدف من إعداد هذه الوثيقة هو ضبط مقاييس وأحكام تنظيمية وتسييرية للهيئة المقترحة بغية الوصول إلى تحقيق الأهداف المسطرة وضمان التطبيق الفعلي لمختلف العمليات على أرض الواقع.

#### 1.3 الهدف:

ضمان إنجاز المشروع المقترح في ظل احترام المقاييس العمرانية وفقاً للقوانين وبالشكل المخطط والمبرمج وفقه.

#### ❖ المادة رقم (01) مجال التطبيق:

يطبق هذا التقنين على كامل منطقة التدخل.

#### ❖ المادة (02) تقديم أرضية المشروع:

يطبق هذا التقنين على كامل منطقة الدراسة والمسعى " مخطط شغل الأرض رقم 08" الموجود في منطقة التوسع الحالي بالجهة الغربية لمدينة المسيلة وهو محدد كما يلي:

- الجهة الشمالية POS: 15
- الجهة الشرقية: pos16
- الجهة الجنوبية الشرقية: 01 Pos
- الجهة الجنوبية الغربية: طريق حمام الضلعة

#### ❖ المادة (03):

يمكن مراجعة هذا المخطط طبقاً للمادة 37 من قانون 29/90 والمتعلق بقانون التهيئة والتعمير.

❖ المادة (04) العوائق والارتفاقات:

- يجب التعامل مع العوائق بطرق تمكن الاستفادة من أرضية المشروع.
  - يجب احترام الارتفاقات حسب كل نوع من العوائق.
  - تستعمل الارتفاقات على النحو التالي:
  - الارتفاقات الخاصة بأنبوب الغاز تهيأت كمنطقة مشجرة + ساحات عامة + أماكن مخصصة لرياضة الجري
  - الارتفاقات الخاصة بشبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب مهيأة بساحات عامة بالإضافة إلى الطريق وأرصفتها مغطاة بأقواس.
  - الارتفاقات الخاصة بخطوط الكهرباء، عامة ما تشغل في مد شبكة الطرقات الرئيسية والثانوية وكذا الساحات.
  - الارتفاق المخصص للوادي يكون في غالب الأحيان مشجر، ليستغل للراحة والاستجمام للمستعملين.
- 1- الوادي يقدر ب35 م لكل جانب.
- 2 خط كهربائي متوسط التوتر يقدر ب 15 م.
- 3- قناة مياه الأمطار تقدر ب3.5 م

❖ المادة (05) السكن الجماعي:

بالنسبة للسكنات المقترحة يجب أن تكون كالتالي:

- هو عبارة عن عمارات بها عدة طوابق (R+5) وهناك نمط واحد من العمارات التي بها شقتين مخصصة للسكن وبها مدخل واحد.
- بعض العمارات بها طابق ارضي مخصص للمحلات التجارية المدمجة مع السكن.
- مداخل بنايات تكون في الواجهة الأساسية.

- تموضع البنايات والشوارع يجب ان يكون مراعيًا لحركة الشمس والرياح.
- الاختيار المناسب لمواد البناء (المحلية والحديثة والصديقة للبيئة).
- الواجهات ذات ألوان فاتحة وكذا استعمال كاسرات الشمس.
- تزويد العمارات بمختلف الشبكات المختلفة (كهرباء، غاز، ماء، هاتف).

❖ المادة (06) الطرق وأماكن التوقف:

- الطرق: معدل عرض الطريق يساوي 7 متر.
- الأرصفة: معدل عرض الرصيف يساوي 4 م ط.
- الأشجار: معدل المسافة بين شجرة وأخرى هي 5 م ط.
- مواقف السيارات: تقدر ب 5 ط 2,5 م ط.
- تحدد مواقف السيارات حسب مخطط التهيئة بالنسبة للسكنات الجماعية.
- مواقف السيارات تكون خارج المجال المبني على أطراف البنايات للسكنات الجماعية.

❖ المادة (07) التجهيزات:

- لا يمكن تغيير مواقع التجهيزات المحددة في مخطط التهيئة.
- يسمح ببناء المرافق العامة مع السكنات الوظيفية التابعة لها.
- تمنع البنايات ذات الطابع الصناعي وكذلك يمنع الاستغلال الكلي للقطعة المخصصة للمرفق في انجاز سكنات فردية او جماعية.

❖ المادة (08) ساحات اللعب:

- يجب استعمال أجهزة وأدوات اللعب من الخشب والبلاستيك لسلامة الأطفال.
- الاستعمال الأمثل لنوع التبليط والرمل الخاص بساحات اللعب.

❖ المادة (09) المساحات الخضراء:

- يجب العمل على حماية المساحات الخضراء وذلك بسقيها.
- الصيانة الدورية للمساحات الخضراء.
- تشجير مناطق الارتفاع.
- العمل على ان تؤدي وظيفتها في راحة وتنزه المواطنين.
- وضع تجهيزات عمومية لتزيين المحيط (كراسي، نافورات، انارة...).
- بعض المرافق الضرورية صغيرة الحجم مثل الاكشاك المتحركة.

❖ المادة (10) النفايات:

- تجميع النفايات في الأماكن المخصصة لها ويتم جمعها في أوقات محددة (الجمع بالتصنيف)
- تغيير موضع مركز الردم التقني للنفايات.

❖ المادة (11) التشجير:

- غرس الأشجار التي تتلاءم مع الطبيعة المناخية وطبيعة التربة الخاصة بالمنطقة، خاصة التي تتلاءم مع النسيج العمراني.
- تكثيف الأشجار داخل الجزيرات بهدف تلطيف الجو.

- تقوم البلدية بغرس الأشجار على طول الطرق المهيكلية للأرضية.
- حماية الحي بحواجز مشجرة للتقليل من الضجيج.
- الأشجار المغروسة تكون غير مثمرة ومخضرة على مدار السنة.

❖ المادة (12) الشبكات العمومية:

- تزويد جميع المباني بمختلف الشبكات.
- استغلال الشبكات الموجودة في أرضية المشروع.

❖ المادة (13) الإنارة العمومية:

- الاعتناء بالإنارة الكهربائية خاصة على الطرق الرئيسية وهذا لتزيين من جمال المنطقة خلال الليل.
- لا يتعدى ارتفاع عمود الإنارة 7م.
- لا يتعدى البعد بين الأعمدة 10م.

❖ المادة (14) تمويل وإنجاز المشروع:

من المعروف أن أكبر عائق يعترض عملية إنجاز المشاريع هو مشكل التمويل وهذا راجع لعدم وضوح القانون الذي ينص على كيفية تمويل المشاريع، حيث نجد في مشروع واحد العديد من المتدخلين من مختلف الهيئات والمؤسسات، لذا يجب تقسيم المشروع حسب كفاءات التمويل في عمليات الإنجاز كما يلي:

○ قطاع السكن:

السكن الجماعي بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة والوكالات العقارية غالبا ما يتكفل بها ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك لتحديد الأرضيات أما التمويل فيكون حسب البنك موضع الاتفاق وعموما ما

يكون الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط أو مؤسسات ترقية السكنات التي يتكفل المقاولين بالإنجاز والتمويل من طرف البنك حسب الاتفاق.

○ التجهيزات:

يتم التمويل حسب طبيعة القطاع أو الوزارة التي ينتمي إليها المشروع ومختلف الهيئات الوصية.

○ الفضاءات الخارجية:

يتم تمويل الفضاءات الخارجية في حالة ما إذا كانت تابعة للمشروع من طرف صاحب المشروع وكذلك تكون أعمال الصيانة على عاتقه، أما إذا كانت خارجية فتمول من طرف البلدية المعنية أو على عاتق المستفيد عن طريق ضرائب الاستحقاق أو مشتركة بين البلدية والمواطن كما يمكن إشراك المؤسسات المجاورة للفضاء العمراني في عملية الصيانة لا غير.

○ الطرق ومختلف الشبكات:

تتكفل البلدية بتجميع عمليات التمويل (تهيئة الطرقات ومختلف الشبكات الرئيسية) وتكون على عاتقها الصيانة والمتابعة، أما الشبكات الفرعية فيتم تمويلها من طرف أصحاب المشاريع.

○ مراحل الانجاز:

وهي مقسمة إلى مرحلتين:

➤ المرحلة الأولى:

- قيام البلدية بتهيئة وانجاز المناطق السكنية الجماعية وان تكون قد وصلت بالشبكات المختلفة.
- انجاز المرافق والتجهيزات المرفقة لقطاع السكن.
- يكون على عاتق البلدية ربط المشروع وباقي أجزاء المدينة بتهيئة المحاور التي تربطه.

➤ المرحلة الثانية:

- تهيئة الفضاءات الخارجية وتهيئة مساحات خضراء ومواقف للسيارات.
- تبليط الساحات العمومية وتأثيرها وإدراج الإنارة العمومية.
- الاهتمام بالدهون والألوان.
- الاهتمام بتزيين مختلف مناطق مخطط شغل الأرض.

❖ المادة (15) الحفاظ على البيئة:

قيام البلدية ورؤساء جمعيات الأحياء بالحملات التحسيسية وعمليات التوعية للمساكن وتشجيع إنشاء الجمعيات للمحافظة على البيئة من خلال الاعتناء بالمساحات الخضراء والمساحات الحرة وهنا تكمن نظافة المحيط.

### الاقتراحات والتوصيات:

1. حُدِّد معامل ما يؤخذ من الأرض ب:  $(CES) = 0.308$  بالنسبة للسكنات، وكذا للقطع المخصصة لإنجاز المرافق العامة والتجهيزات ب:  $(CES) = 0.691$
2. حُدِّد معامل شغل الأرض ب:  $(COS) = 1.851$  بالنسبة للسكنات، وكذا للقطع المخصصة لإنجاز المرافق العامة والتجهيزات ب:  $(COS) = 1.207$
3. استغلال المساحات المخصصة للارتفاعات لمختلف الشبكات في خلق وتوطين مساحات عامة ومساحات خضراء وطرق وممرات للراجلين.
4. الاعتماد على السكن الجماعي الترقوي والاجتماعي.
5. التركيز على ربط مخطط شغل الأرض رقم 08 مع م.ش.أ. طريق حمام الضلعة.
6. ضبط المناطق بالوحدات السكنية الفردية.
7. الاعتماد على توزيع مناطق الترفيه بشتى أنواعه.
8. دمج الدراسة المقترحة مع كل ما يجاورها من تجزئات سكنية موجودة وربطها بالهيكل الحضري الموجود او المقترح في مختلف الدراسات المجالية المتاخمة لمجال الدراسة.
9. تنظيم السكنات الجماعية على ان تؤدي دورها الوظيفي والمجالي والتركيز على الصبغة الجمالية من حيث الشكل الهندسي لجميع الواجهات.
10. التركيز على سهولة الحركة سواء كانت ميكانيكية أو خاصة بالراجلين وهذا بتحديد الطرق من الدرجة الأولى وكذلك من الدرجة الثانية والثالثة.
11. العمل على انشاء فضاءات في كل مجموعة سكنية خاصة بساحات للعب وأخرى للمساحات الخضراء وأماكن الترفيه.
12. اختيار الموقع المناسب للمرافق المقترحة في دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

## الخاتمة:

إن التنظيم والقراءة المستقبلية لتوسع أي مدينة والتخطيط الأمثل لها قد يجنبنا الكثير من المشاكل العمرانية إلا أنه لا يقضي عليها نهائيا مهما كانت الدراسة المستقبلية. وكخاتمة لدراستنا التي بين أيدينا ، والتي تطرقنا فيها للحديث عن اقتراح مخطط مضاد لمخطط شغل الأرض 08، وهذا لما يحتويه الموضوع من أهمية بالغة خاصة في الوقت الحالي، أين نجد جل المدن الجزائرية تعاني من مشكل عدم التهيئة والتخطيط في توسعاتها، الأمر الذي يقابله تحضر سريع وزيادة كبيرة في الطلب على المجال، فجاءت هذه المحاولة منا كعمرانيين وكمسيرين للمدن، من خلال تشخيص الوضعية القائمة وأخذ الاحتياجات والإمكانيات ودراستها بشكل متوازن وجاء اقتراحنا هذا لتلخصه بمخطط تظهر فيه مدينة المسيلة ككتلة واحدة متناسقة فيما بينها من ناحية التوسع المجالي ووظيفيا بالنسبة للمحيط المجاور لأرضية المشروع.

وتبقى الإشارة إلى أنه يجب التركيز على أهمية التسيير المحكم في جميع المراحل، فعملية التخطيط لا تساوي شيئا إذا لم تكن هناك آلية التسيير.

وفي الأخير نعتبر أن هذا العمل ما هو إلا دراسة متواضعة أمام حجم هذا الموضوع، وما بحثنا هذا إلا محاولة منا لفتح المجال لقيام دراسات أخرى تكون أكثر تعمقا وبمعطيات أكثر وفي ظروف أحسن.

## قائمة المراجع العربية:

- 1\_ بروكش راضية: التوسع العمراني للمدن الصحراوية في ظل مبادئ التنمية المستدامة حالة مدينة جامعة، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي معهد تسيير التقنيات الحضرية، دفعة جوان 2015 ص 16.
- 2\_ بشيرمقييس -مدينة وهران دراسة جغرافية العمران المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زيروت يوسف الجزائر ص 29.
- 3\_ التيجاني بشير - التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر- ديوان المطبوعات الجامعية ورقلة - ص: 95
- 4\_ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/01/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المادة 31، 34، 35، 36، ص1656.
- 5\_ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2004، ص04.
- 6\_ حمودي ياسين وعباطي خالد: اشكالية تسيير التوسع العمراني بمدينة الوادي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير 11 المدن جامعة أم البواقي دفعة جوان 2009، ص -12 ص14.
- 7\_ رمزي دوبة -مجالات التوسع العمراني لمدينة بسكرة والأثار الناجمة عن هذا التوسع مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تخصص عمران وتسيير المدن بسكرة 2016 ص02.
- 8\_ عبد الله العطوي - جغرافية المدن ج3 - دار النهضة العربية، القاهرة 2003 - ص: 56
- 9\_ دكتور عبد الفتاح محمد وهيبة - جغرافية العمران ص 140، 143، 2003.
- 10\_ علوش رضا وآخرون: التوسع العمراني بين الإمكانيات والعوائق دراسة حالة مدينة مسكيانة، مشروع نهاية الدراسة لنيل شهادة مهندس دولة، المركز الجامعي العربي بن مهيدي أم البواقي، دفعة جوان 2002 ص 11.
- 11\_ القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006.
- 12\_ كباسي نجاح وآخرون: التوسع العمراني لمدينة وادي الزناتي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، المركز الجامعي: العربي بن مهيدي ام البواقي، دفعة جوان 2002 ص15.
- 13\_ مجلة انسانيات، العدد 2021/92، الجزائر
- 14\_ محطة الأرصاد الجوية 2022.
- 15\_ (المرسوم التنفيذي رقم 91-178/ المواد: 2، 3، 4 و7)

16\_ المصالح التقنية للبلدية 2018.

17\_ هواري سعاد، بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، مخططات شغل الأرضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية 2015 ص20.

### قائمة المراجع الفرنسية:

- 1\_ A. ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN.
- 2\_ E.ZER.HAWARD- LES CITES GARDAINS DE DEMAIN-DUNOD 1976-PAGE 21, 1984VOLUME 2- PAGE32, 50.
- 3\_ Hossein Maroufi, Regeneration of Industrial Heritage of Textile in Isfahan, Iran, Ferdowsi University of Mashhad, October 2018.
- 4\_ <https://invisiblesf.com/>
- 5\_ <https://www.meisterdrucke.ae/>
- 6\_ King, Russell (1985). The industrial geography of Italy. London : Croom Helm. Page 250.
- 7\_ Pierre Merlin.la croissance urbaine imprimerie des presses universitaire de France juillet1994. P51

## الملخص:

انتهجت الجزائر سياسات عمرانية عديدة سببها التطور العمراني المتسارع الذي كان له الأثر الكبير على الجانب الوظيفي والمظهري للمدينة .

هذه السياسات لم تعطي حلول ناجعة في تنظيم المجال الحضري، إلى أن تم إصدار القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وأدواته (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأرض POS) والذي هو بدوره يحتاج إلى تحيين في مضمونه التشريعي وفق ما يتلاءم مع المتطلبات الحضرية الحالية التي تدعو إليها التنمية الحضرية المستدامة.

ركزنا على كيفية تنظيم التوسعات العمرانية من خلال العمل بتوجيهات أدوات التخطيط والتهيئة العمرانية، وتحديد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وتوجيهات مخطط شغل الأرض (POS) لتحديد دراسة إمكانية التوسع المستقبلي للحصول على عمران تشاركي مستدام، ولقد كان مخطط شغل الأرض POS 08 بمدينة المسيلة محور دراستنا بعد أن سجلنا فيه غياب مشاركة بعض الفاعلين في إعداد (السكان)، وهو ما يلغي ما يعرف بالتعمير التشاوري.

ومحاولة منا لبلوغ تطلعات السكان في رسم التركيبة الحضرية لمخطط شغل الأرض قمنا بتقديم مختلف الاقتراحات المتمثلة في برمجة عمرانية التي تحث على ضبط توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وتوجيهات مخطط شغل الأرض (POS) من خلال منهجية عمل تعتمد في أساسها على المنهج الوصفي التحليلي وهو الذي يتماشى مع طبيعة هذا الموضوع والمتمثل في تنظيم التوسعات العمرانية من خلال اقتراح مخطط مضاد لمخطط شغل الأرض اذ يسمح لنا بالوصف الدقيق للظاهرة كما هي موجودة في الوضع القائم.

**الكلمات المفتاحية:** مخطط شغل الأرض، التوسعات العمرانية، برمجة عمرانية، عمران تشاركي مستدام، السكان.

## Résumé :

L'Algérie a adopté plusieurs politiques urbaines en raison du développement urbain rapide qui a eu un impact significatif sur les aspects fonctionnels et esthétiques des villes. Cependant, ces politiques n'ont pas apporté de solutions efficaces pour organiser l'espace urbain jusqu'à l'adoption de la loi 29/90 sur l'aménagement urbain et ses outils, notamment le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS), nécessitant à leur tour une mise à jour législative pour répondre aux exigences actuelles du développement urbain durable.

Notre étude s'est concentrée sur l'organisation des expansions urbaines en suivant les orientations des outils de planification urbaine, notamment le PDAU et les directives du POS, pour évaluer la faisabilité des futures extensions visant à obtenir un urbanisme participatif durable. Le POS 08 de la ville de M'sila a été au centre de notre étude, révélant un manque de participation de certains acteurs, ce qui compromet ce qu'on appelle l'urbanisme participatif.

Dans notre tentative de répondre aux aspirations des habitants pour dessiner la structure urbaine du POS, nous avons proposé diverses suggestions de programmation urbaine visant à ajuster les orientations du PDAU et du POS. Nous avons adopté une méthodologie de travail descriptive et analytique qui correspond à la nature de ce sujet, axée sur l'organisation des expansions urbaines à travers la proposition d'un plan opposé au POS, permettant une description précise du phénomène tel qu'il existe actuellement.

**Les mots clés :** Plan d'occupation du sol, Agrandissements urbains, Programmation urbaine, Urbanisme participatif durable, population.

## **Abstact :**

Algeria has pursued numerous urban policies driven by rapid urban development, which have had a significant impact on both the functional and visual aspects of cities. Initially, these policies failed to provide effective solutions for urban planning until Law 29/90 was issued, which addressed planning, reconstruction, and its tools, specifically the Urban Planning and Development Plan (PDAU) and the Land Use Plan (POS). These frameworks now require legislative updates to align with current urban requirements and advocate for sustainable urban development.

Our focus has been on organizing urban expansions through the directives of urban planning tools, specifically the PDAU and POS guidelines, to assess the feasibility of future expansions in achieving sustainable participatory urban development. The POS 08 plan in M'sila was the focus of our study, highlighting the lack of participation by certain stakeholders (the population), which undermines what is known as participatory reconstruction.

In an attempt to meet the population's aspirations in shaping the urban structure of the Land Use Plan, we have proposed various urban programming suggestions aimed at refining the directives of the PDAU and POS through a descriptive-analytical approach. This approach is aligned with the subject's nature, focusing on organizing urban expansions by proposing an alternative plan to the Land Use Plan, providing a precise description of the current situation.

**Keywords :** Land Use Plan, urban expansions, urban programming, sustainable participatory urban development, population.