



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة -



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: العمران

ميدان: الهندسة المعمارية، عمران ومهن المدينة

فرع: عمران

تخصص: عمران

مذكرة لنيل شهادة ليسانس

من اعداد الطالبتين: سالي حميدة / رياحي أماني آية

تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 43 بلدية المدينة

لجنة المناقشة:

| | | |
|--------------|-------------------------------|-----------------------------|
| رئيسا | جامعة محمد بوضياف - المسيلة - | الأستاذ قوران محمد |
| مشرفا ومقررا | جامعة محمد بوضياف - المسيلة - | الأستاذ حاجي محمد |
| مناقشا | جامعة محمد بوضياف - المسيلة - | الأستاذة عبد الكريم الزهراء |

السنة الجامعية : 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



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

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرقي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا المصفي أسفله:

السيد [أ]: رباحي اماني اية الصفة (أستاذ باحث - طالب): طالب

الحامل [ب] لمطابقة التعريف الوطنية رقم : 110040931016140001 والصادرة بتاريخ : 02-04-2024

المسجل [ج] بكلية /معهد : تسيير التقنيات الحضرية قسم : عمران

و المكلف [د] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج - مذكرة ماستر -مذكرة ماجستير - أطروحة دكتوراه]

عنوانها : تهيئة مخطط شغل الاراضي رقم 43 بمدينة المدية

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

التاريخ : 10/06/2025

توقيع المصفي [أ]



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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصریح شرطي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا المصني أسقطه:

السيد (ة): سالي حميدة الصفة (أستاذ باحث - طالب): طالب

الحامل (ة) لمطابقة التعريف الوطنية رقم : 110040353000010001 والصادرة بتاريخ : 05-11-2023

المسجل (ة) بكلية /معهد : تسيير التقنيات الحضرية قسم : عمران

و المكلف(ة) بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج - مذكرة ماستر - مذكرة ماجستير - أطروحة دكتوراه]

عنوانها : تهيئة مخطط شغل الاراضي رقم 43 بمدينة المدية

أصرح بشرطي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية و التزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز
البحث المذكور أعلاه.

التاريخ : 10/06/2025

توقيع المصني (ة)

بسم الله الذي علم بالقلم، علم الإنسان ما لم يعلم باسمه أبداً، وبه أستعين، وله الحمد عدد ما كان
وعدد ما يكون، الحمد لله على نعمة السعي، ونور العلم، وقوة الإرادة، الحمد لله الذي وفقني وأعانني
في مسيرتي الدراسية، وكان لي سنداً في كل خطوة حتى أنجزت هذا العمل
أهدي ثمرة هذا الجهد ...

إلى نفسي، التي آمنت بي حين شككت، وصبرت رغم كل التعب، وتجاوزت رغم كل العراقيل

إلى من غاب عن الدنيا، لكنّه ما غاب عن وجداني، إلى روح والدي الطاهرة، ذلك الذي غرس في قلبي
قيمة العلم والشرف والصدق، رغم غيابه، كان حضوره في دعائي، في خطواتي، في كل قرار اتخذته،
أهديك هذا العمل يا أبي، وأعلم أن روحك تبتسم لي من علو السماء، رحمك الله وأسكنك فسيح جناته
إلى أمي الحبيبة، النبض الذي سكن قلبي، والدعاء الذي رافقني في كل لحظة، أهديك هذا الإنجاز
الذي ما كان ليكتمل لولا صبرك، وحبك، ووجودك الثابت كجبل لا يتزحزح

إلى إخوتي يزن، رفيدة وريهام وأقاربي، أهديك هذا التعب الذي تزيته المحبة وتباركه دعواتكم

إلى زميلتي العزيزة سالي حميدة، صديقتي، ورفيقة السهر، وشريكة هذا المشروع، من تقاسمت معي
الأفكار والضغوط، وتقاسمنا معاً الفرح والنجاح، شكراً لرفقة الدرب، ولأوقات العمل المشترك، لكل فكرة
تبادلناها، ولكل لحظة تعب تجاوزناها سوياً، لك كل الشكر على ما قدمته بقلب كبير وإرادة لا تعرف

الكلل

إلى زميلي خالي ريان، الداعم المخلص، الذي لم يبخل علينا بجهده، وكان دوماً حاضراً لحل كل ما
واجهنا من عقبات، بفضل دعمك المستمر، ومشاركتك الفعالة، تجاوزنا كثيراً من العقبات، فلك من
القلب كل الشكر والعرفان، على عطائك النبيل، ووقوفك الصادق، ستظلّ بصمتك واضحة في هذا العمل،
كما هي في قلوبنا.

إلى عمّي ميسوم وعمّي رشيد وعمي حسان، رفقاء درب والدي، وأوفياء ذكراه، الذين لم يترددوا

لحظة في تقديم يد المساعدة والمساندة، لكما كل الشكر والعرفان

وإلى جميع المصالح والهيئات التابعة لولاية المدينة ومدينة قصر البخاري، التي رحبت بنا وساعدتنا
على الحصول على المعلومات في كل وقت وبصدر رحب، نقدر تعاونكم، وندعو لكم بالمزيد من التوفيق
وفي نهاية هذا الجهد، لا أرجو إلا أن يُنتفع به، وأن يكون سبباً في تسهيل خطوات من يأتون بعدي،
وأن يكون لبنة خير في بناء علم نافع وعطاء مستمر. اللهم اجعل هذا العمل صدقة جارية، وعلماً

يُنتفع به

رباحي اماني اية

الحمد لله حمدًا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه،
الحمد لله عدد ما خلق، وملء ما خلق، وعدد ما في السماوات والأرض،
الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبفضله تُدرك الغايات،
الحمد لله الذي منّ عليّ وأكرمني، وأعانني على اجتياز أولى محطات الحلم،
الحمد له وحده، من علّمني الصبر، وألهمني القوة، وأتار لي الدرب، ومكّنتني من قطف أولى ثمار السعي والاجتهاد.
وبعد هذا الحمد الذي لا يوفيه لفظ، أهدي هذه الثمرة.
إلى روح والدي الغالي، الذي كان يتمنى أن يراني في هذا المقام، رحل قبل أن يشهد هذا اليوم، وأهديه هذا النجاح،
عرفانًا له، ووفاءً لحلمه

إلى أمي الحبيبة، مصدر قوتي الأولى، ونبع دعائي الذي لم ينقطع، لك هذا الإنجاز، وأنتِ أهلٌ لكل فخر
إلى إخوتي الأعزاء، دعامتني في الحياة، وبالخصوص أختي العزيزة فتيحة، التي كانت عونًا لي في كل خطوة، ولزوجها
إسماعيل، الذي لم يبخل يومًا علي وعلى مساعدته في الشدائد ،

جزاكم الله عني خير الجزاء

إلى رفيقة دربي، وصديقة الصبر والعمل، إلى آية، من تقاسمت معي الحلو والمر، السهر والتعب،

هذا النجاح لك بقدر ما هو لي

إلى والدة صديقتي، التي ساندتنا بحبّ الأم، واهتمت بنفاصيلنا الصغيرة، جزاها الله خيرًا عن دعمها الذي كان سننًا
صادقًا في الخفاء.

إلى ابنة عمتي، وأختي الثانية حياة، شكرًا لك على وجودك، وقلبك الطيب، ودعمك الذي لا يُنسى.

إلى زميلاتي العزيزات: ندى، أميمة، ريمة، سندس، جمانة، نعيمة، وسوسن، رفيقات الدرب، وذكريات المقاعد والساعات
الطويلة.

ولا ننسى زميلنا ريان، الذي لم يتأخر يومًا عن تقديم يد العون، ومساهمًا في تجاوز العقبات التي واجهتنا،

فله منا جزيل الشكر والتقدير، على كل ما بذله بروح أخوية صادقة

وإلى كل المصالح والهيئات التابعة لولاية المدينة، التي فتحت أبوابها لنا، ومدّت لنا يد التعاون دون تردد، فشكرًا لكم

من القلب، وجعل الله ذلك في ميزان حسناتكم، وجزاكم عنا خير الجزاء

وختامًا، أسأل الله أن يجعل هذا العمل علمًا يُنتفع به، وأن يُثمر نفعًا لمن يأتي بعدي، وأن يكون لبنة خير في صرح

العلم والعمل.

اللهم اجعله خالصًا لوجهك الكريم، واجعله شاهدًا لي لا عليّ.

سالي حميدة

بسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله الذي وفقنا وأعاننا، ويسّر لنا سُبُل العلم والعمل، فله الشكر أولاً وآخرًا على ما منّ به من توفيق في إعداد هذه المذكرة نتقدم بخالص عبارات الشكر والتقدير إلى الأستاذ

المشرف **حاجي محمد**، نظير ما بذله من جهدٍ مشكور في متابعة هذا العمل وتوجيهه، حيث كانت

ملاحظاته القيمة وتوجيهاته العلمية خير عون لنا في مختلف مراحل البحث، فله منا كل الاحترام

والامتنان. كما نعبر عن جزيل شكرنا وعميق تقديرنا لأعضاء **لجنة المناقشة** الأفاضل، على

تفضلهم بقبول مناقشة هذا العمل وتقييمه، وهو ما نعدّه شرفًا لنا ودافعًا لبذل المزيد من الجهد. مع خالص

الامتنان لكل من ساهم من قريب أو بعيد في دعمنا خلال مسيرتنا العلمية

فهرس المحتويات

| | | |
|----------|---|-------|
| I..... | فهرس المحتويات | |
| V..... | قائمة الخرائط | |
| VI..... | قائمة الجداول | |
| VII..... | قائمة المخططات | |
| VII..... | قائمة الأشكال | |
| 8..... | الفصل التمهيدي | |
| 1..... | المقدمة | |
| 2..... | الاشكالية | 1 |
| 3..... | أهداف الدراسة | 2 |
| 4..... | أسباب اختيار الموضوع | 3 |
| 4..... | الوسائل المعتمدة لإعداد المشروع | 4 |
| 5..... | هيكلة المذكرة | 5 |
| 6..... | الفصل الاول السند النظري | |
| 7..... | تمهيد: | |
| 7..... | مفاهيم عامة | 1 |
| 7..... | العمران: | 1.1 |
| 7..... | المدينة: | 2.1 |
| 7..... | البرمجة العمرانية: | 3.1 |
| 8..... | التخطيط العمراني : | 4.1 |
| 8..... | التهيئة العمرانية : | 5.1 |
| 9..... | المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير | 2 |
| 9..... | تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: | 1.2 |
| 9..... | أهدافه | 2.2 |
| 9..... | محتواه: | 3.2 |
| 10..... | ملخص اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير | 3 |
| 12..... | مخطط شغل الأراضي | 4 |
| 12..... | تعريف مخطط شغل الأراضي: | 1.4 |
| 12..... | أهداف مخطط شغل الأراضي: | 2.4 |
| 12..... | محتوى مخطط شغل الأراضي | 3.4 |
| 13..... | التقرير التقديمي: | 1.3.4 |
| 13..... | الوثائق البيانية: | 2.3.4 |
| 14..... | التقنين: | 3.3.4 |

| | | |
|----|--|-------|
| 15 | ملخص اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي | 5 |
| 17 | التكامل بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي | 6 |
| 17 | خلاصة: | |
| 18 | الفصل الثاني الدراسة التحليلية | |
| 19 | تمهيد: | |
| 19 | الدراسة التحليلية للمدينة | |
| 19 | تقديم المدينة | 1 |
| 19 | الموقع الفلكي والإداري | 1.1 |
| 20 | موضع المدينة: | 2.1 |
| 21 | الدراسة المناخية و البيئة الطبيعية: | 2 |
| 21 | المناخ | 1.2 |
| 21 | الحرارة | 1.1.2 |
| 21 | الرياح: | 2.1.2 |
| 22 | التساقط | 3.1.2 |
| 22 | الرطوبة | 4.1.2 |
| 22 | جداول ماهوني | 2.2 |
| 23 | التضاريس | 3.2 |
| 23 | الاتحادات: | 1.3.2 |
| 25 | الشبكة الهيدروغرافية (المائية): | 4.2 |
| 26 | التركيبية الجيولوجية: | 5.2 |
| 26 | الدراسة السكانية | 3 |
| 26 | التطور السكاني | 1.3 |
| 26 | الدراسة الاجتماعية والاقتصادية | 2.3 |
| 27 | التركيبية الاقتصادية | 1.2.3 |
| 27 | تطور العمالة حسب قطاعات العمل: | 2.2.3 |
| 27 | تطور الحظيرة السكنية: | 3.3 |
| 28 | أنماط المساكن: | 4.3 |
| 28 | السكن الفردي: | 1.4.3 |
| 28 | السكن الجماعي: | 2.4.3 |
| 29 | السكن غير اللانق: | 3.4.3 |
| 29 | الدراسة التاريخية (مراحل توسع النسيج العمراني) | 4 |
| 29 | مرحلة التأسيس والنشأة: | 1.4 |
| 29 | المدينة في العهد التركي: | 2.4 |
| 30 | الاحتلال الفرنسي 1830 إلى 1962 | 3.4 |
| 32 | مرحلة ما بعد الاستقلال: | 4.4 |
| 32 | الامتداد العمراني 1962 إلى 1975 | 1.4.4 |
| 32 | النمو العمراني 1975 إلى 1990 | 2.4.4 |

| | | |
|----|--|-------|
| 32 | التوسع العمراني من 1990 إلى 2004 | 3.4.4 |
| 33 | الدراسة العمرانية | 5 |
| 33 | شبكة الطرق: | 1.5 |
| 33 | الطرق الرئيسية: | 1.1.5 |
| 34 | الطرق الولائية: | 2.1.5 |
| 34 | الشوارع الداخلية: | 3.1.5 |
| 34 | شوارع المدينة (الاحياء): | 4.1.5 |
| 35 | التجهيزات الحضرية: | 2.5 |
| 35 | التجهيزات الادارية والامنية | 1.2.5 |
| 36 | التجهيزات التعليمية | 3.5 |
| 37 | المشاكل الحضرية | 6 |
| 37 | المشاكل العمرانية | 1.6 |
| 37 | السكن غير لائق: | 1.1.6 |
| 37 | مشاكل مناطق التجزئة السكنية | 2.1.6 |
| 37 | الطبيعة القانونية للأراضي ومسألة العقار | 3.1.6 |
| 37 | ازدحام حركة المرور | 4.1.6 |
| 38 | غياب الحدائق العمومية والمساحات الخضراء | 5.1.6 |
| 38 | المشاكل البيئية | 2.6 |
| 38 | فضلات قنوات الصرف الصحي | 1.2.6 |
| 38 | وجود حاوية قمامة مفتوحة على الهواء: | 2.2.6 |
| 38 | تراكم النفايات بالقرب من المسكن غير اللائق | 3.2.6 |
| 38 | اثر مكان تفرغ القمامة للمحيط القريب | 4.2.6 |
| 39 | مخططات شغل الاراضي الناتجة عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير | 7 |
| 42 | الفصل الثالث المشروع التنفيذي | |
| 43 | تمهيد | |
| 43 | تقديم ارضية المشروع | 1 |
| 43 | الموقع | 1.1 |
| 43 | الحدود والمحيط المجاور | 2.1 |
| 44 | التجهيزات بالمحيط المجاور | 1.2.1 |
| 44 | الطرق الرئيسية والمنافذ المحتملة | 2.2.1 |
| 45 | الطبيعة العقارية | 2 |
| 46 | تقسيم القطاعات | 3 |
| 47 | مكونات منطقة الدراسة | 4 |
| 47 | طبوغرافية الأرضية | 5 |
| 48 | المقطع الطولي: | 1.5 |
| 49 | المقطع العرضي | 2.5 |
| 49 | البرمجة العمرانية | 6 |
| 49 | معطيات البرمجة العمرانية | 1.6 |

| | | |
|----|--|-------|
| 50 | حساب مساحة التدخل | 2.6 |
| 50 | حساب مختلف المجالات المكونة للمشروع | 3.6 |
| 51 | حساب عدد المساكن | 1.3.6 |
| 51 | تحديد نوع التجهيزات ومساحتها | 2.3.6 |
| 51 | حساب مساحة التجهيزات | 3.3.6 |
| 52 | حساب مساحة الطرق الاولية والثانوية (Svp+s) | 4.3.6 |
| 52 | حساب المساحة السكنية الصافية (S _{rn}) | 5.3.6 |
| 53 | حساب المساحة السكنية الصافية للوحدة القاعدية الخاصة بالسكن الجماعي S. (01)ubc | 6.3.6 |
| 53 | حساب المساحة السكنية الصافية للوحدة القاعدية الخاصة بالسكن الفردي S. (01)ubind | 7.3.6 |
| 53 | التفصيل في المساحة السكنية الصافية للوحدة القاعدية للسكن الجماعي | 4.6 |
| 53 | حساب المساحة المبنية (S _b) | 1.4.6 |
| 54 | حساب المساحة المرفقة (S _a) | 2.4.6 |
| 56 | التفصيل في المساحة السكنية الصافية للوحدة القاعدية للسكن الفردي | 5.6 |
| 56 | حساب المساحة المرفقة (S _a) | 1.5.6 |
| 57 | حساب المساحة المبنية (S _b) | 2.5.6 |
| 58 | مبادئ التهيئة | 7 |
| 58 | تقسيم أرضية المشروع | 1.7 |
| 59 | التفصيل في وحدة الجوار المختارة | 8 |
| 59 | التفصيل في الوحدة القاعدية المختارة | 9 |
| 63 | دفتر الشروط | 10 |
| 67 | الخلاصة العامة | |
| 68 | قائمة المراجع | |
| 68 | باللغة العربية | |
| 68 | النمو العمراني لمدينة المدية واقع وفاق (2011). المدية بدون مؤلف | |
| 68 | باللغة الأجنبية (بلفاضل، مجهول سنة الاصدار) | |
| 70 | الملاحق | |
| 70 | الملحق 01: الشبكة النظرية لتجهيزات الملاحق | |
| 72 | الملحق 02: حسابات الماهوني | |
| 80 | الملحق رقم 3: قرار التجميد | |

قائمة الخرائط

- 20 خريطة 1: الموقع الفلكي لبلدية المدينة
- 24 خريطة 2: الانحدارات لمدينة المدينة
- 24 خريطة 3: الارتفاعات لمدينة المدينة
- 25 خريطة 4: الشبكة الهيدروغرافية لمنطقة المدينة
- 35 خريطة 5: شبكة الطرق ببلدية المدينة
- 43 خريطة 6: الحدود الادارية لمجال الدراسة
- 48 خريطة 7: طبوغرافية أرضية لمخطط شغل الاراضي 43

قائمة الجداول

- جدول 1 : درجات الحرارة السنوية لمدينة المدية 2020 21
- جدول 2 : سرعة الرياح السنوية لمدينة المدية 2020 21
- جدول 3 : معدل تساقط الامطار الشهري لمدينة المدية 2020 22
- جدول 4 : التوزيع الشهري لنسبة الرطوبة بمدينة المدية 2020 22
- جدول 5 : التوصيات التصميمية حسب طريقة الماهوني 23
- جدول 6 : التطور السكاني لبلدية المدية 26
- جدول 7 : التركيبة الاقتصادية لسكان مدينة المدية 27
- جدول 8 : توزيع اليد العاملة حسب قطاع العمل ببلدية المدية 27
- جدول 9 : تطور الحظيرة السكنية لبلدية المدية 27
- جدول 10 : التجهيزات الادارية والامنبة ببلدية المدية 35
- جدول 11 : المؤسسات التعليمية لمدينة المدية 36
- جدول 13 : تقسيم مخططات شغل الأراضي في بلدية المدية 39

قائمة المخططات

- مخطط 1: التوسعات والتهيئة الداخلية لمدينة المدينة (1830_1915) 33
- مخطط 2: المحيط المجاور لمنطقة الدراسة 44
- مخطط 3: المنافذ المحتملة لمنطقة الدراسة 45
- مخطط 4: تقسيم الملكية العقارية لمخطط شغل الاراضي 43 45
- مخطط 5: تقسيم القطاعات لمخطط شغل الاراضي 43 46
- مخطط 6: تقسيم المناطق لمخطط شغل الاراضي 43 46
- مخطط 7: مكونات مجال الدراسة 47
- مخطط 8: مخطط تهيئة وحدة جوار 61
- مخطط 9: مخطط تهيئة وحدة قاعدية 62

قائمة الأشكال

- شكل 1: المقطع الطولي لمنطقة الدراسة 48
- شكل 2: المقطع العرضي لمنطقة الدراسة 49
- شكل 3: تقسيم أرضية المشروع 58
- شكل 4: التفصيل في وحدة الجوار المختارة 59
- شكل 5: التفصيل في الوحدة القاعدية المختارة 60

الفصل التمهيدي

المقدمة

تعدّ ظاهرة العمران من الظواهر الديناميكية المعقدة التي ترتبط بشكل وثيق بتطور المدن وتحولاتها عبر الزمن، إذ تعكس في مضمونها التفاعل بين الإنسان والمجال، وبين الاحتياجات المتزايدة للسكان والإمكانات المتاحة على مستوى الأرض والمحيط. ومع التوسع المستمر للمدن وازدياد الضغط على الموارد والمساحات، برزت الحاجة إلى تنظيم هذه الظاهرة وفق معايير دقيقة وأساليب تخطيطية مدروسة، تهدف إلى تحقيق توازن بين التنمية العمرانية والمحافظة على البيئة، وبين التوسع الحضري وفعالية التسيير المجالي.

في هذا السياق، يُعتبر التخطيط الحضري الأداة الأساسية لضبط النمو العمراني والتحكم في اتجاهاته، حيث يسهم في خلق نسيج عمراني منسجم وهيكل متكاملة للمدينة، تراعي الخصوصيات الطبوغرافية، البيئية، والاجتماعية لكل منطقة.

ويُعدّ مخطط شغل الأراضي إحدى الوسائل القانونية والتنظيمية المحورية التي تُستخدم في هذا الإطار، إذ يعمل على تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، وتوزيع الاستعمالات المختلفة للمجال، من سكن وخدمات وتجهيزات ومناطق خضراء، وفق تصاميم مدروسة ومتطابقة مع الأهداف التنموية للمدينة

ويستند هذا المخطط إلى القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي يُمثل الإطار التشريعي المنظم لعمليات إعداد، تنفيذ، ومراقبة أدوات التهيئة العمرانية. كما يحدد هذا القانون دور الفاعلين في مجال التخطيط، وعلى رأسهم المخططون الحضريون والمهندسون المعماريون، الذين يُسهمون في إعداد الدراسات التقنية والتحليلية للمناطق المعنية، بناءً على فهم معمق للواقع الميداني، مع الأخذ بعين الاعتبار للمشاكل الطبيعية والقيود البيئية التي قد تعيق التنمية أو تحد من توجهاتها

ويأتي هذا البحث في إطار دراسة العلاقة التفاعلية بين العمران والمدينة من جهة، ودور التخطيط الحضري ومخططات شغل الأراضي من جهة أخرى، في تنظيم وهيكل النسيج العمراني بما يحقق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة. كما يسلط الضوء على مساهمة المخططين في تشخيص الواقع الحضري، واقتراح حلول عملية تستجيب لتحديات الحاضر وتستشرف آفاق المستقبل، في ظل الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم هذا المجال الحيوي.

تتم عملية التهيئة الحضرية وفق مراحل منهجية تبدأ أولاً بمرحلة التشخيص والتحليل المجالي، والتي تُعنى بدراسة الخصائص الجغرافية، الطبيعية، العمرانية والاجتماعية للمنطقة المستهدفة. يلي ذلك مرحلة وضع التوجيهات

العامة، التي تهدف إلى تحديد توجهات التوسع، توزيع الاستعمالات، وتقدير الحاجيات الحالية و المستقبلية. ثم تأتي مرحلة إعداد التصاميم التفصيلية، والتي تُترجم هذه التوجهات إلى مخططات مضبوطة تشمل تقسيمات الأراضي، شبكات الطرق، مناطق السكن، ومواقع التجهيزات. وأخيراً، تُنفذ هذه التصاميم ميدانياً في إطار مشاريع عمرانية ملموسة.

وفي هذا الإطار، تحتل مدينة المدية موقعاً استراتيجياً مهماً في الوسط الجزائري، وهي تُعد من المدن المتوسطة التي تعرف توسعاً عمرانياً ملحوظاً نتيجة للنمو السكاني وتزايد الطلب على السكن والتجهيزات والخدمات. وتتميز المدينة بخصوصيات طبوغرافية وجغرافية متباينة، حيث يطغى عليها الطابع الجبلي، مما يفرض تحديات على مستوى التهيئة وتحديد مجالات التوسع الملائمة

تأتي دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 43 في هذا السياق لثُجيب عن مجموعة من التحديات المطروحة في المدينة، خاصة على مستوى القطاعات القابلة للتعمير. ويهدف هذا المخطط إلى تنظيم مجال حضري جديد قادر على سد النقص المسجل في السكن، من خلال برمجة مشاريع سكنية متنوعة، وكذا توفير تجهيزات عمومية كالمؤسسات التربوية، الصحية، الثقافية، والمرافق الرياضية، ضمن إطار عمراني مدروس يراعي معايير الجودة، الاستدامة، والتكامل المجالي

وعليه، تهدف هذه المذكرة إلى دراسة وتحليل دور مخطط شغل الأراضي رقم 43 بمدينة المدية، في إطار مقارنة تشاركية وتخطيطية تهدف إلى تهيئة المجال الحضري وتوفير شروط عيش لائقة للسكان، من خلال توجيه عقلاني ومدروس للتوسع العمراني، مستند إلى إطار قانوني، فني وبيئي متكامل.

1 الاشكالية

تُعد مدينة المدية واحدة من أهم المدن الداخلية في الجزائر، تجمع بين الموقع الاستراتيجي، حيث تتوسط شمال البلاد، والطابع الطبيعي المميز، بما توفره من تضاريس جبلية ومناخ متوسطي. تتمتع المدينة بمميزات عمرانية واجتماعية واقتصادية هامة، جعلتها مركز جذب سكاني وعمراني متواصل. إلا أن هذه الديناميكية الحضرية المتسارعة تسببت في بلوغ المدينة مرحلة تشعب عمراني، مع محدودية واضحة في توفر الأراضي القابلة للتعمير، إضافة إلى صعوبة طبيعة الأرضية التي تعرف انزلاقات متكررة تهدد استقرار المنشآت والمشاريع.

في هذا السياق، جاءت السياسة العمرانية الجزائرية لتنظيم وإعادة تنظيم المجال الحضري لأجل الاستجابة لاحتياجات الساكنة الحضر و المتمثلة أساسا في السكن و المرافق العمومية و فرص التشغيل. فقد تبنت

السلطات العمومية سياسات عمرانية تعالج هذا الطرح لبلوغ بيئة عمرانية تحقق متطلبات العيش الكريم لسكان هذه الأخيرة. تُوجت هذه المساعي بالمصادقة على قانون التوجيه العقاري (25/90) الصادر في 18 نوفمبر 1990 ثم القانون (29/90) المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، على إثرها جاءت أدوات التهيئة و التعمير لتحقيق الهدف سالف الذكر. فقد ورد مخطط شغل الأراضي كوثيقة أو أداة للتخطيط العمراني يكمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، إذ يحدد القواعد العامة لاستعمال الأرض على مجال معلوم كبلدية أو جزء من البلدية بل و يسهر على تطبيقها. إختيار تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 43 - كوثيقة تخطيطية ذات أهمية خاصة ضمن مناطق التوسع المستقبلي، بالنظر إلى احتوائه على مساحة فارغة قابلة للتعمير، في ظل ندرة الأوعية العقارية - يتقاطع و يتقاطع و أهداف المقرر الدراسي "تهيئة مخطط شغل الأراضي"، و بالتالي يمكن لبلوغ هذا الهدف يمكن طرح التساؤلات التالية:

- فما مفهوم مخطط شغل الأراضي؟ و ما الأهداف التي نسعى لبلوغها باعتماد هذا المخطط؟
- ما المراحل و الخطوات المنهجية الواجب اتباعها لإعداده؟
- ما الدور المنوط بنا كمتقنين في العمران لإعداده؟

2 أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى:

- إعداد مشروع تهيئة متكامل للجزء الفارغ من مخطط شغل الأراضي رقم 43، مع ضمان ربطه انسجامياً بالجزء المعمّر.
- تعزيز استغلال الأراضي المتبقية بطريقة عقلانية مع توفير مختلف الوظائف الحضرية (سكن، مرافق عامة، مساحات خضراء...).
- تقديم شرح دقيق لطبيعة مخطط شغل الأراضي كوثيقة قانونية وتقنية، ودوره كأداة تسيير حضري تنظم استعمالات الأرض داخل المجال العمراني.
- إبراز دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم المجال العمراني مع دراسة خصوصيات هذا المخطط من حيث بنيته الحالية (جزء معمر وجزء فارغ) وفرصه في دعم تنظيم المجال العمراني للمدينة.

3 أسباب اختيار الموضوع

جاء اختيار موضوع تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 43 بمدينة المدية نتيجة مجموعة من المعطيات الميدانية الواقعية، أهمها الندرة الكبيرة في الأوعية العقارية القابلة للتعمير بالمدينة، نتيجة بلوغها درجة متقدمة من التشبع العمراني. وأمام هذه الوضعية، أصبحت عملية استغلال المساحات المتبقية بشكل مدروس ضرورة ملحة لضمان توسع حضري منظم.

بالإضافة إلى ذلك، واجهنا تحدياً آخر يتمثل في صعوبة طبيعة الأرضية بالمدينة، حيث تعرف مناطق عدة منها مخططات شغل الأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي وجود انزلاقات أرضية تم تطبيق التجميد عليها، مما يفرض دراسة دقيقة لاختيار المواقع القابلة للتعمير بطريقة آمنة. (انظر الملحق رقم 3) انطلاقاً من هذه المعطيات، وقع الاختيار على مخطط شغل الأراضي رقم 43، الذي يجمع بين جزء معمر وآخر قابل للتعمير، مما يوفر فرصة حقيقية لدراسة تهيئة عمرانية متكاملة تراعي خصوصيات الموقع الجغرافي والجيولوجي، وتستجيب لحاجيات المدينة في ظل شح الأراضي الصالحة للبناء.

4 الوسائل المعتمدة لإعداد المشروع

لإعداد هذا المشروع العمراني الخاص بتهيئة الجزء الفارغ ضمن مخطط شغل الأراضي رقم 43 بمدينة المدية، تم الاعتماد على مجموعة من الوسائل العلمية والمنهجية المتكاملة، والتي يمكن تفصيلها كما يلي

- **الدراسة الميدانية:** من خلال القيام بزيارات ميدانية متكررة إلى موقع المشروع بغرض المعاينة المباشرة للوضعية الحالية، وتشخيص طبيعة الأرضية (من حيث التضاريس، استعمالات الأرض، البنية العمرانية القائمة...)، مع تسجيل الملاحظات
- **البحث الوثائقي:** تم الاعتماد على مراجعة مجموعة من الكتب والدراسات العلمية المتخصصة في مجالات التهيئة العمرانية، تخطيط المدن، ومخططات شغل الأراضي، وذلك لفهم الإطار النظري و المفاهيمي الذي يؤطر المشروع.
- **تحليل الوثائق الرسمية:** مثل الخرائط الطبوغرافية، الصور الجوية، ومخططات التهيئة المعتمدة سابقاً، مع تحليل مخطط شغل الأراضي رقم 43 من أجل فهم التنظيم الحالي والفرص المتاحة للتوسع.
- **الأدوات التقنية:** استعمال برامج الرسم الهندسي مثل اوتوكاد لإعداد المخططات التخطيطية للمشروع.
- استخدام نظم المعلومات الجغرافية لتحليل المعطيات المكانية، وخاصة ما يتعلق بطبيعة الارض.

- الاستعانة بالمصادر الإحصائية: كإحصائيات السكانية، ومعطيات التوزيع الديموغرافي لمدينة المدية، لتقدير حاجيات السكان من مرافق وخدمات داخل المخطط المقترح.
- التواصل مع المصالح المحلية: منها: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، مديرية الصحة والسكان للولاية، مديرية التشغيل للولاية، مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية، محطة الارصاد الجوية للمدية، مقر البلدية، مكتب دراسات الهندسة المعمارية _ العمرانية _ الصوتية والخبرة القضائية موقفي احمد.

5 هيكلة المذكرة

الفصل التمهيدي: يحتوي على مقدمة عامة والاشكالية وبعدها تحديد الهدف من الدراسة وسبب اختيار الموضوع واسباب اختيار منطقة الدراسة والوسائل المستعملة لإعداد المشروع واخيرا الهيكلة العامة للمذكرة.

الفصل الأول: يتم التطرق في هذا الفصل للمفاهيم والمصطلحات المرتبطة بموضوع البحث وفي الاخير تناول ادوات التهيئة والتعمير بشيء من التفصيل.

الفصل الثاني: يحتوي هذا الفصل على الدراسة التحليلية لمدينة المدية بشكل يراعي جميع الجوانب.

الفصل الثالث: هذا الفصل خاص بالمشروع التنفيذي يتضمن البرمجة العمرانية ومبادئ التهيئة وصولا للمشروع النهائي وفي الأخير دفتر الشروط.

الفصل الاول السند النظري

تمهيد:

يُعد الجانب النظري الركيزة الأساسية التي تستند إليها أي دراسة علمية، إذ يوفر الإطار المفاهيمي والمنهجي الذي يُوجه البحث ويُفسر نتائجه. وفي هذا السياق، يتناول هذا الفصل المفاهيم والمصطلحات الجوهرية المرتبطة بموضوع الدراسة، كما يهدف إلى بناء قاعدة معرفية متينة تمهد لفهم أعمق للواقع المدروس، وتُسهم في تحليل الظواهر قيد البحث بشكل موضوعي ومنهجي.

1 مفاهيم عامة**1.1 العمران:**

لغة: عمر المكان يعني كان أهلا بالسكان وعمر الدار أي بناها والعمران هو البنيان أو ما يعمر به البلد بواسطة الصناعة والتجارة والبناء. (فلوسية، 2023)

اصطلاحا: العمران هو علم وفن وتقنية لتنظيم المجال، ويضم جميع أنواع التدخلات التي تنظم المجال سواء كان مبنيا أو قابلا للبناء. (فلوسية، 2023)

العمران هو الذي ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر والاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية والاجتماعية والبشرية. (فلوسية، 2023)

2.1 المدينة:

المدينة هي مستوطنة حضرية ذات كثافة سكانية كبيرة ولها أهمية معينة تميزها عن المستوطنات الأخرى وكما ورد في تعاريف أخرى أنها عبارة عن تصاميم مبنية على أسس رياضية، هندسية، إيديولوجية ورمزية تعبر عن تطور الفن المعماري الذي يبرز الجماليات التي تجذب الناس والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكم. (طويل، 2005)

3.1 البرمجة العمرانية:

تعد البرمجة الحضرية المرحلة التحضيرية التي تسبق عملية التخطيط للمشاريع الحضرية (العمرانية) الكبيرة، وفيها يتم اعداد الخطة او الاستراتيجية الخاصة بالمشروع، تحديد المسائل والمشاكل التخطيطية الرئيسية، جمع المعلومات اللازمة للتخطيط، تحديد مراحل التخطيط. (لفاح، 2020)

ونظرا لما تتضمنه البرمجة العمرانية فهي تعتبر الإطار المرجعي لتنفيذ التخطيط الحضري المتمثل بمشاريع المخططات الهيكلية او التوجيهية او العمرانية او التنظيمية او مشاريع التهيئة الحضرية التي تنجزها الدولة لضبط توسع المدن وتنظيم مجالها الجغرافي عمرانيا واقتصاديا.

تبنى البرمجة العمرانية على معطيات الواقع وعلى المعطيات الاستشرافية المستقبلية، حيث تكمن اهميتها في الاجابة على الاسئلة والمسائل المطروحة في سياق المشاريع الحضرية وفقا للإمكانيات والفرص المتاحة امام المخططين...ولذلك يفترض بالمعطيات والمعلومات والبيانات التي تجمع من مصادر متعددة: صاحب المشروع، الجهات العامة والخاصة، المجتمع المحلي، يفترض بها ان تكون دقيقة وموثوقة وذات مصداقية تجنبا للقرارات التخطيطية الخاطئة.

4.1 التخطيط العمراني :

هو مجموع الدراسات ،المساعي وحتى الاجراءات القانونية والمالية التي تسمح للجماعات العمومية من معرفة وتطور ونمو مجالها الحضري وكذا تحديد فرص وفرضيات التهيئة المرتبطة في الوقت نفسه بسعة ،طبيعة وموضع التنمية العمرانية والمجالات الواجب حمايتها ثم التدخل بتنفيذ الخيارات المحسومة .ادوات التعمير في هذا السياق تصبح جزءا من التخطيط العمراني .كما يعتبر وسيلة لوضع تصورات مستقبلية لتوزيع الانشطة والاستعمالات المختلفة للأراضي في المكان الملائم وفي الوقت المناسب بما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر و المستقبل القريب والبعيد اي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة ،وذلك في اطار تشريعي وقانوني واضح وملزم ،ومن خلال عمليات واجراءات محددة وبتنسيق وضمان مشاركة مجتمعية فاعلة .في اطار التهيئة الحضرية. (بلفاضل، مجهول سنة الاصدار)

5.1 التهيئة العمرانية :

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي من اجل ضمان تنظيمه وسيره الحسن وكذا تنميته كإعادة الاعتبار ،التجديد ،اعادة الهيكلة ،التوسع العمراني .يحمل مفهوم التهيئة مدلولا كبيرا يضم كل الاعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد والقديم بصفة منسجمة وحركة دائمة تترقي بها الى مستويات ذات نوعية مقبولة ،وتعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة والتخطيط كعنصرين اساسيين هدفهما توجيه ومراقبة التوسع الحضاري ،فهي مجموعة من الاعمال المشتركة الرامية الى توزيع وتنظيم السكنات . (ربيع، مجهول سنة الاصدار) الأنشطة، الطرق، البنايات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال.

2 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1.2 تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

المخطط التوجيهي أداة للتخطيط العمراني للمدى المتوسط والبعيد يحدد التوجيهات الرئيسية لتهيئة الأقاليم المعنية وخاصة ما يتعلق بتوسيع التجمعات . (بلبالي و أخرون، 2000)

2.2 أهدافه

- تحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة الإقليمية للبلدية التي يعينها آخذين بعين الاعتبار مخطط التنمية.
- يحدد توسع البلدية وتموضع الخدمات والنشاطات، وطبيعة وتموضع التجهيزات الكبرى والمنشآت القاعدية.
- يحدد مناطق التدخل على الأنسجة العمرانية الموجودة والمناطق الواجب حمايتها.
- يؤسس إطار لتحضير مخططات شغل الأراضي.

3.2 محتواه:

حسب المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 91 والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه فإنه يحتوي على:

_تقرير توجيهي

_تقنين

_وثائق بيانية

أ-التقرير التوجيهي: يبين ما يلي

_تحليل الوضع الحالي والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر للتطورات الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية للتراب المعني.

_ نمط التهيئة المقترحة بالنظر لما يتعلق بالتهيئة الإقليمية.

ب- التقنين

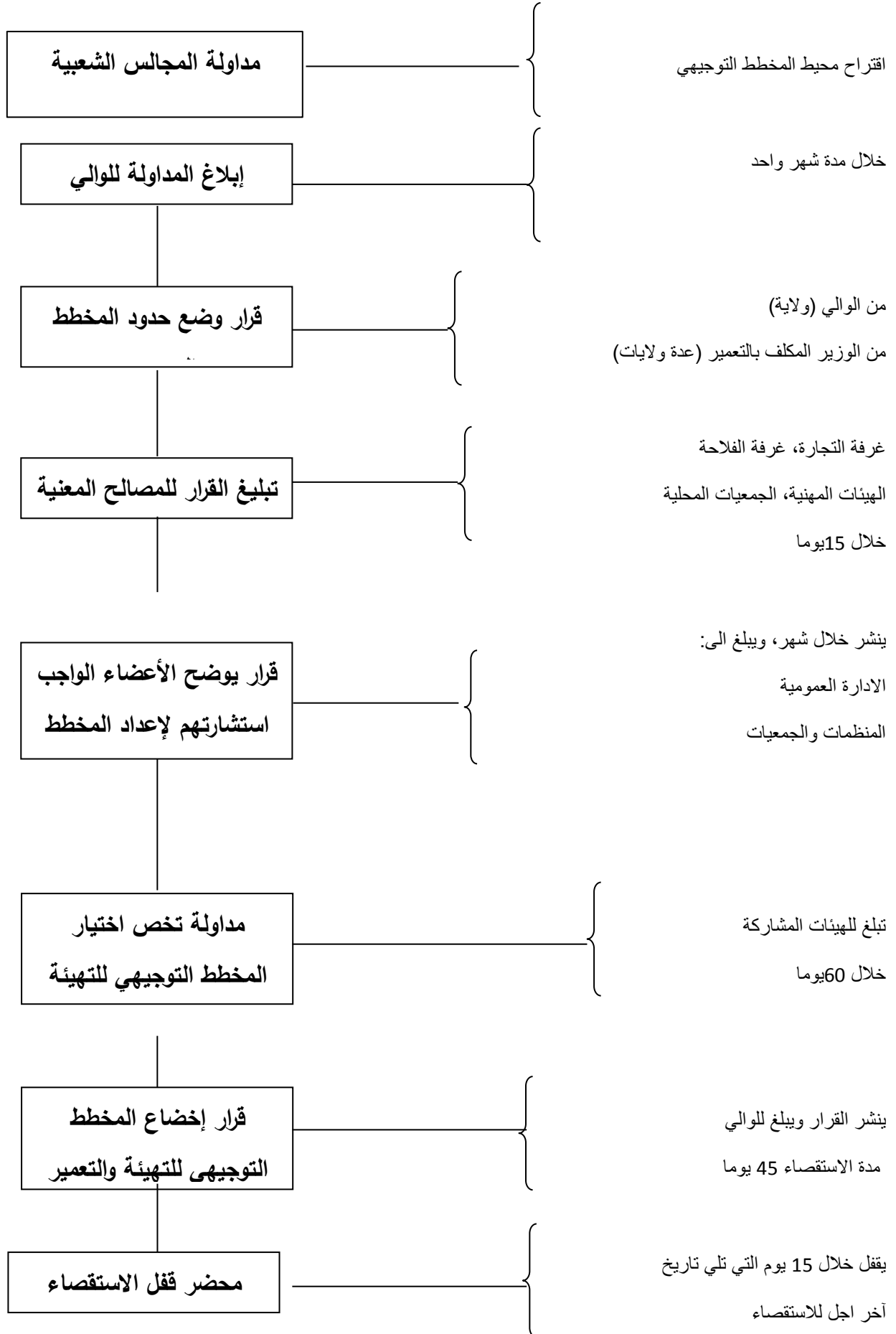
حدده المواد 20،21،22،23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وقد حددت القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات، ولهذا الغرض يجب تحديد

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الاعمال التي يمكن حصرها او اخضاعها لشروط خاصة.
- الكثافة العامة المعبر عنها بمعامل شغل الأرض

- الارتفاقات الواجب الحفاظ عليها، تعديلها او انشاءها.
- مجال تدخل مخططات شغل الاراضي مع الحدود المرجعية الخاصة بها بتوضيح وابرار مناطق التدخل على النسيج العمراني الموجود وكذا تلك الواجب حمايتها.
- تحديد شروط البناء داخل بعض الاجزاء الترتيبية.

ج_ الوثائق البيانية: تحتوي المخططات الآتية:

- مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المبني حالياً، الطرق والشبكات المختلفة.
 - مخطط التهيئة ويحدد ما يلي: القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، المخصصة للتعمير المستقبلي وغير القابلة للتعمير.
 - بعض اجزاء الارض: الساحل، الاراضي الفلاحية ذات الامكانيات العالية والاراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
 - مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
 - مخطط الارتفاقات الواجب الابقاء عليها، تعديلها، او انشاءها.
 - مخطط التجهيز يبين سبل المرور لمختلف الشبكات وكذا مواقع التجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المنفعة العمومية.
- 3 ملخص اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**



4 مخطط شغل الأراضي

1.4 تعريف مخطط شغل الأراضي:

وثيقة قانونية تحدد في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القواعد العامة لاستعمال الأرض، وتطبيق على مجال معلوم كبلدية او جزء من البلدية. (بلبالي و آخرون، 2000)

2.4 أهداف مخطط شغل الأراضي:

يهدف إلى تحقيق النقاط الأساسية التالية:

- ينظم المناطق الحضرية
- يحمي المساحات أو الفضاءات الطبيعية
- يحضر انجاز التجهيزات المستقبلية
- تقديم معلومات قانونية حقيقة للمستعملين

وبشيء من التفاصيل فانه:

- يحدد مناطق التعمير اخذا بعين الاعتبار القيمة الفلاحية للأرض.
- يعين تخصيص كل ارض حسب الاستعمال الذي يجب ان يؤخذ او حسب طبيعة النشاطات التي يمكن انشاؤها.
- يحدد لكل منطقة معامل شغل الأراضي.
- يحدد مخطط خصائص مميزات طرق المرور الرئيسية لحمايتها، انشائها، تعديلها.
- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع الواجب حمايتها او تثمينها لدوافع جمالية او تاريخية.
- يحدد الاماكن المخصصة للطرق والاشغال العمومية والمباني ذات المنفعة العمومية وكذا المساحات الخضراء.
- يحدد القواعد المتعلقة بحقوق تموضع البناءات وواجهاتها، طبيعتها ومظهرها الخارجي، ابعادها وتهيئة محيطها.

3.4 محتوى مخطط شغل الأراضي

حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28/05/91 الخاص بإجراءات اعداد والمصادقة على مخطط شغل الاراضي. فان هذا الاخير يتكون من تقرير تقديمي، وثائق بيانية، تقنين، ملحق.

1.3.4 التقرير التقديمي:

يجب ان يدرج في هذا التقرير

- عرض لمستقبل النمو الديمغرافي، الاقتصادي، الاجتماعي للإقليم الذي سيغطيه مخطط شغل الاراضي وكذلك تلك المتعلقة بالسكن، النشاطات الاقتصادية والتجهيزات العمومية

- تحليل للوضعية الاولية والمحيط

- تحديد مستقبل تطور الاجزاء المعمرة للبلدية المعنية

- التعليل بان التنظيم المعمول به متلائم مع القوانين التهيئة والتعمير وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واحترام الارتفاقات ذات الاستعمال العمومي

ملاحظة

أن المفوض إذا لاحظ غياب او عدم كفاية تحليل المحيط المعبر عنه في التقرير فانه يقرر الغاء او الاعلان عن عدم شرعية مخطط شغل الأراضي.

2.3.4 الوثائق البيانية:

يتألف من المخططات الآتية

_مخطط الموقع يسلم 2000/1 او 5000/1

_مخطط طبوغرافي يسلم 500/1 او 1000/1

_مخطط الوضع القائم يسلم 500/1 او 1000/1

_مخطط التهيئة العام يسلم 500/1 او 1000/1

يحدد:

- تموضع التجهيزات، الاشغال العمومية ذات المنفعة العامة والاستغلال العمومي
- مخطط الطرقات والشبكات المختلفة
- مجالات ذات خصوصيات يجب الحفاظ عليها

3.3.4 التقنين:

يعتبر الجزء المهم المكون لملف مخطط شغل الاراضي وهو يحدد القواعد العامة المطبقة على الاراضي التابعة لمختلف مناطق الاقليم الذي يغطيه مخطط شغل الاراضي ويحتوي على ما يلي:

- تحديد طبيعة الاختصاص المسيطر لكل ارضية بالنسبة لكل منطقة محددتين الاستعمال الرئيسي الذي بإمكانه ان يكون طبيعة النشاطات التي يمكن ان تكون ممنوعة او خاضعة لشروط خاصة، يحدد الحالات التي يكون فيها التهديم كلياً او جزئياً.
- املاء الاحكام المتعلقة ب: المداخل، التجهيزات، الشبكات المختلفة ومساحة الارضيات.
- تموضع البنائيات بالنسبة للطرق والحدود الفاصلة وكذا بالنسبة للبنائيات الاخرى وكذا علاقتها بأخذ الارض، الارتفاعات عند الاقتضاء ومظهرها الخارجي.
- الالتزامات الخاصة بإنجاز فضاءات المرافق، المساحات الخضراء، مجالات اللعب والراحة.
- تحديد معامل شغل الاراضي لكل منطقة والشروط التي من خلالها يمكن تجاوز معامل شغل الأرض.
- تحديد ظروف تحويل البنائيات في المناطق التي تحتوي امكانية التحويل وكذا المساحات الدنيا للبنائيات التي تحول وكثافتها الدنيا.
- التقنين حسب القانون الفرنسي يجب ان ينشأ بصورة موحدة لكل منطقة ويتكون من 15 مادة.

■ **القسم الاول: طبيعة شغل واستعمال الارض**

هذا القسم يجيب على السؤال ما؟

المادة الاولى: طبيعة شغل واستعمال الاراضي الممنوعة

المادة الثانية: طبيعة شغل واستغلال الأراضى الخاضعة لشروط خاصة.

■ **القسم الثاني: شروط شغل الارض**

هذا القسم يجيب على السؤال كيف؟

المادة الثالثة: المداخل والطرق

المادة الرابعة: نفوذ الشبكات (ماء، صرف، كهرباء ...)

المادة الخامسة: خصائص الأراضيات (الشكل، المساحة ...)

المادة السادسة: تموضع البناءات بالنسبة للطرق

المادة السابعة: تموضع البناءات بالنسبة للحدود الفاصلة

المادة الثامنة: تموضع البناءات الواحدة بالنسبة للأخرى في نفس القطاع

المادة التاسعة: اخذ الأرض

المادة العاشرة: ارتفاع البناءات

المادة الحادية عشر: المظهر الخارجي، الشكل، مواد البناء

المادة الثانية عشر: المرافق

المادة الثالثة عشر: المساحات الحرة المغروسة

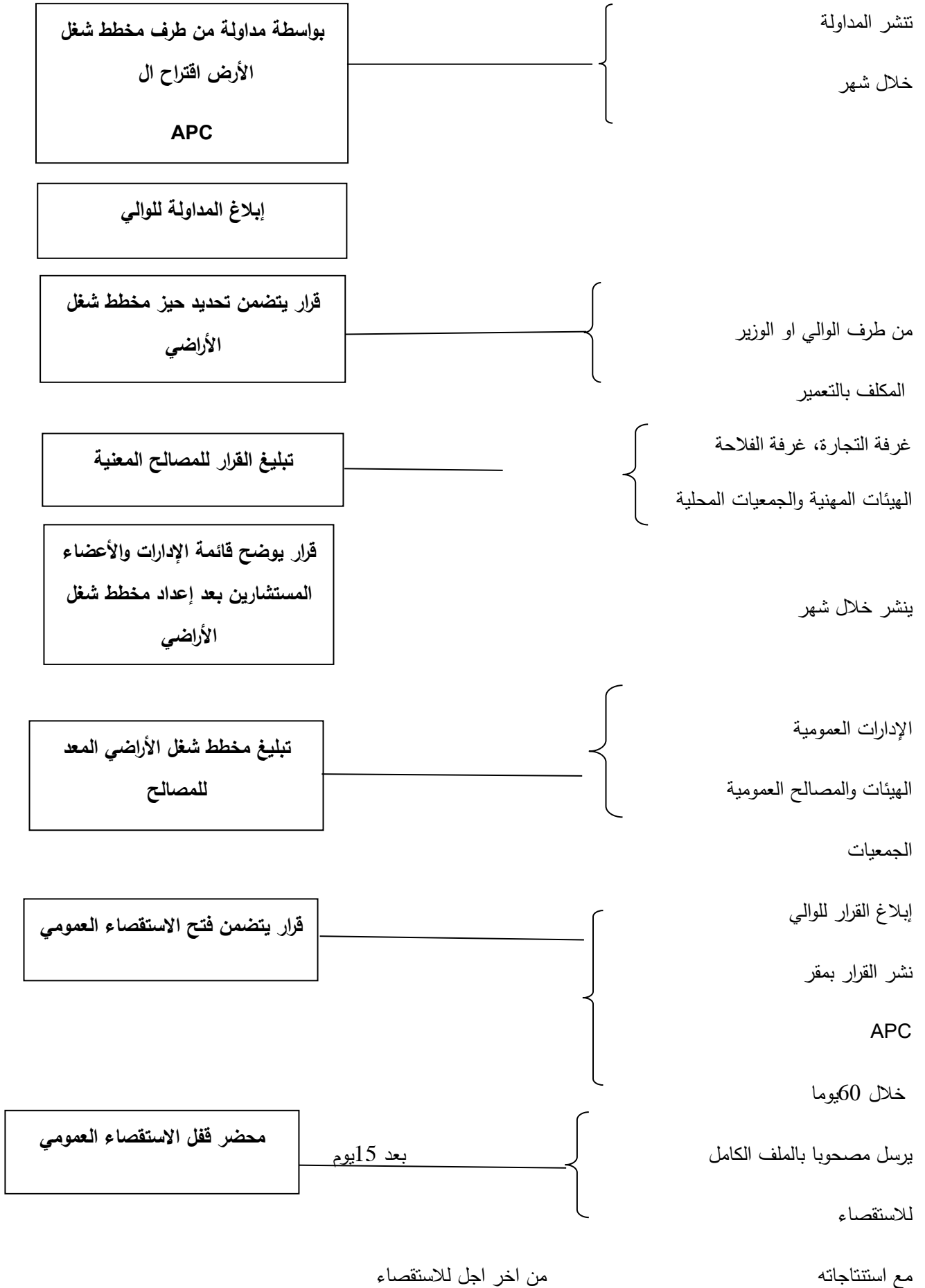
■ القسم الثالث: الإمكانيات القصوى لشغل الأرض

هذا القسم يجيب على السؤال كم؟

المادة الرابعة عشر: الامكانيات القصوى لشغل الارض

المادة الخامسة عشر: تجاوز معامل شغل الارض

5 ملخص اجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي



6 التكامل بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي

المخطط التوجيهي يجد خلاصته عند تنبيه مخطط شغل الاراضي، ومن الصعب تصور مخطط شغل الاراضي لا يعتمد على بيان واضح، فدرجة نجاح مخطط شغل الاراضي تعتمد على استخدام توجيهات المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

فالمخطط التوجيهي يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة الاقليمية بإعطاء التوجيهات على المدى المتوسط والبعيد ويستعمل كإطار مرجعي لإعداد مخطط شغل الارض الذي يغطيه اقليمه.

خلاصة:

تناول هذا الفصل الإطار النظري الذي يُؤسس لفهم موضوع الدراسة، من خلال توضيح المفاهيم الأساسية كما سمح بتحديد الأبعاد المعرفية والمنهجية التي سنُعتمد في تحليل الواقع المدروس لاحقاً، مما يضمن اتساقاً علمياً بين الجانب النظري والتطبيقي للدراسة

الفصل الثاني الدراسة التحليلية

تمهيد:

تُعَدُّ الدراسة التحليلية للمدينة خطوة محورية لفهم بنية النسيج العمراني وتحولات المشهد الحضري، إذ تُمكن من رصد الخصائص المورفولوجية والاجتماعية والوظيفية التي تُميز المدينة محل الدراسة. ويكتسب هذا التحليل أهمية خاصة عند تناوله لمدينة ذات تاريخ عريق وخصوصية مكانية مثل مدينة المدية، التي تشكل نموذجًا غنيًا لتفاعل العوامل الجغرافية، التاريخية، والثقافية في تشكيل المجال الحضري.

يرتكز هذا الفصل على تحليل متعدد الأبعاد يشمل تطور الهيكل العمراني، التوزيع الوظيفي، ديناميكيات النمو الحضري، إضافة إلى الإشكاليات الراهنة التي تواجه المدينة، سواء من حيث الامتداد العشوائي أو اختلال التوازن بين مختلف مناطقها. ويسعى هذا الفصل إلى تقديم قراءة معمقة للمشهد الحضري للمدينة كمدخل أساسي لفهم آليات التحول العمراني وتحديد النقائص والرهانات التي ينبغي أخذها بعين الاعتبار في أي تصور مستقبلي للتنمية الحضرية.

الدراسة التحليلية للمدينة**1 تقديم المدينة**

هي من مدن احد الاقاليم الاقتصادية والسكانية الرئيسية في البلاد حيث تقع مدينة المدية على التل الجزائري الذي يشكل العمود الفقري في هيكل شبكة المدن في الجزائر، كما تعتبر المدية من ضمن المدن الداخلية الهامة وهي بذلك تمثل نقطة بداية لإقليم متمايز في صفاته المناخية وهي مدينة قديمة التأسيس ارتبطت بإقليمها منذ القديم مما جعلها من بين المدن الجزائرية ذات الأهمية التاريخية بالنظر إلى قيمتها الحضرية والحضارية وتقاليدها المدنية العريقة وأهميتها الاقتصادية نظرا لقربها من العاصمة والساحل وإلى علاقاتها مع مختلف المدن الأخرى في شتى الميادين. (النمو العمراني لمدينة المدية واقع وافاق ، 2011)

1.1 الموقع الفلكي والإداري

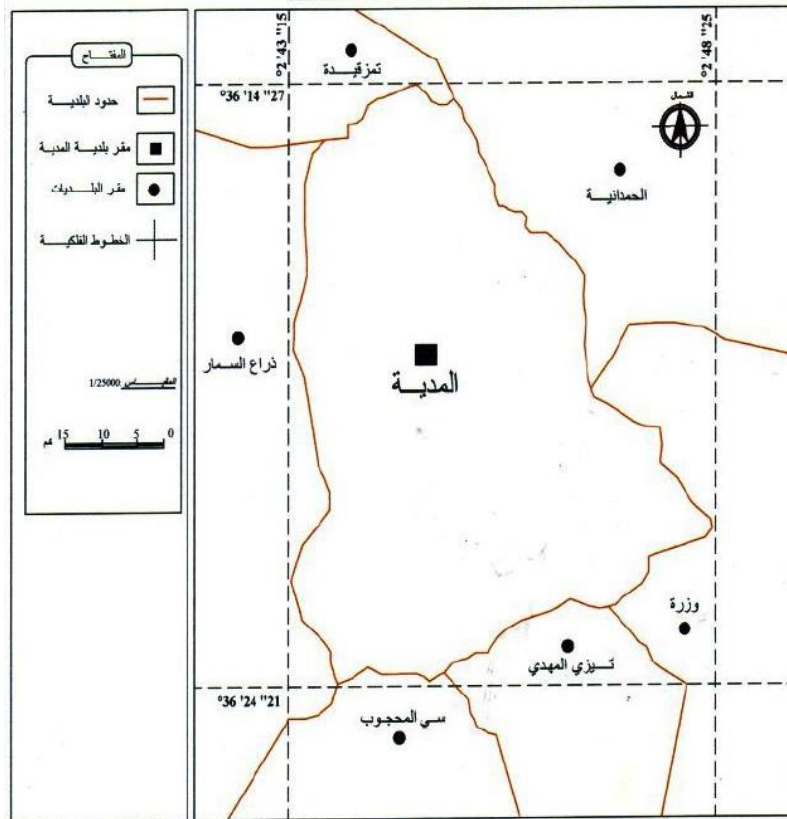
تقع مدينة المدية بين دائرتي عرض 27 " و 36'14° و 36'20"21° شمالا، و خطي طول 15°23' و 25°2'48" شرق خط غرينتش وتتربع على مساحة 64 كلم² يحدها من الشمال بلدية تمزغيدة ومن الجنوب بلدية تيزي المهدي، من الشرق بلدية وزرة والحمدانية ومن الغرب بلدية ذراع السمار وهي بذلك تحتل منطقة متميزة بالنسبة لوسط الجزائر. (النمو العمراني لمدينة المدية واقع وافاق ، 2011)

2.1 موضع المدينة:

تتموضع مدينة المدية على ارض متوسطة في شكل هضبة متموجة يتراوح ارتفاعها بين 800 م_ 1000 م) فوق مستوى سطح البحر وهي بذلك تمثل نقطة التقاء السفوح الجنوبية للأطلس البلدي مع امتداد هضبة البر واقية جنوبا مشكلة مرحلة انتقالية لإقليم متميز في المناخ، ويظهر هذا الارتفاع في شكل تموجات ذات انحدارات متوسطة 25% اما سطحها فمتداخل في معالمه يتميز ببعض التلال خاصة في الشمال الشرقي تتخلله مجموعة صغيرة من المجاري المائية. أعلى نقطة في المنطقة هي قمة جبل الناظور 1110متر شمال غرب المدينة، وخفض نقطة بها توجد شمال شرق المدينة وجنوبها 600 متر. (النمو العمراني لمدينة المدية واقع وافاق ، (2011

حوالي 95% من عمران المدينة يوجد بين ارتفاع يتراوح بين 900 م_ 950م أين نجد أقدم البنايات تتركز في الانحدارات الضعيفة التي تكون غالبا ما بين 0%إلى5% نلاحظ ان المنطقة التي تقوم عليها المدينة غير متجانسة من حيث ارتفاعها على سطح البحر، فهي تكاد تتحصر بين ارتفاعي 700 م_ 1000 في الجنوب و1000 م_1200م في الشمال اي ان السطح يأخذ في الارتفاع كلما اتجهنا شمالا والعكس.

خريطة 1: الموقع الفلكي لبلدية المدية



المصدر: مذكرة النمو العمراني لمدينة المدية واقع وافاق

2 الدراسة المناخية و البيئة الطبيعية:

1.2 المناخ

تعد الدراسة المناخية عنصرا أساسيا في فهم وتوجيه التهيئة العمرانية إذ يؤثر المناخ المحلي بشكل مباشر على تنظيم الفضاءات، تصميم المباني، وتوزيع الأنشطة ضمن النسيج الحضري. من خلال تحليل المعطيات المناخية كدرجة الحرارة، اتجاهات الرياح، والرطوبة والتساقط يمكن توجيه الفتحات (النوافذ الداخلة) بشكل يضمن التهوية الطبيعية والاضاءة الجيدة.

تلعب هذه المعطيات أيضا دورا هاما في اختيار مواد البناء، تقنية العزل، وتصريف مياه الامطار بما يضمن ديمومة المنشآت وتقليل التكاليف الاقتصادية على المدى الطويل كما تؤثر الظروف المناخية على توزيع الأنشطة الاقتصادية والعمرانية، حيث تتركز بعض الأنشطة في مناطق دون غيرها تبعا لمدى ملائمة المناخ ولدينا منطقة الدراسة تنتمي الى مناخ البحر الأبيض المتوسط وهي بذلك منطقة شبه رطبة تتميز بصيف حار وجاف وشتاء ممطر وبارد.

1.1.2 الحرارة

جدول 1 : درجات الحرارة السنوية لمدينة المدية 2020

| الاشهر | جانفي | فيفري | مارس | افريل | ماي | جوان | جويلية | اوت | سبتمبر | اكتوبر | نوفمبر | ديسمبر |
|---------------------|-------|-------|------|-------|------|------|--------|------|--------|--------|--------|--------|
| درجة الحرارة القصوى | 10,4 | 15,8 | 14,3 | 16,7 | 24,1 | 26,9 | 38,5 | 32,7 | 25,6 | 19,5 | 16,4 | 9,7 |
| درجة الحرارة الدنيا | 3,8 | 7,0 | 6,7 | 9,3 | 14,1 | 16,0 | 21,7 | 21,8 | 15,5 | 10,6 | 9,2 | 4,5 |

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لمدينة المدية + معالجة الطالبين 2025

التحليل: من خلال المعطيات المعروضة نلاحظ ان اعلى درجة حرارة سجلت في شهر جويلية والمقدرة بـ 38,5° وأدنى قيمة سجلت في شهر ديسمبر بـ 9,7°

ويظهر لنا التباين في درجة الحرارة من شهر الى اخر مما يستلزم تصميم المباني بشكل يراعي الحماية من الحرارة صيفا واختيار مواد بناء عازلة لها.

2.1.2 الرياح:

جدول 2 : سرعة الرياح السنوية لمدينة المدية 2020

| الاشهر | جانفي | فيفري | مارس | أفريل | ماي | جوان | جويلية | اوت | سبتمبر | اكتوبر | نوفمبر | ديسمبر |
|-------------|-------|-------|------|-------|-----|------|--------|-----|--------|--------|--------|--------|
| سرعة الرياح | 0.9 | 2,6 | 2,9 | 3,1 | 2,9 | 2,9 | 2,7 | 2,7 | 2,8 | 2,8 | 4,1 | 3,8 |

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لمدينة المدية +معالجة الطالبين 2025

التحليل: نلاحظ ان هناك ارتفاع تدريجي من شهر جانفي حتى افريل يليه استقرار وهبوط في فصل الصيف ثم ارتفاع مجددا في شهر نوفمبر مما يعني ان فصلي الخريف والشتاء يتميزان بنشاط ريحي اعلى مما يساهم في تبريد طبيعي افضل خلال تلك الفترات.

3.1.2 التساقط

جدول 3 : معدل تساقط الامطار الشهري لمدينة المدية 2020

| الاشهر | جانفي | فيفري | مارس | افريل | ماي | جون | جويلية | اوت | سبتمبر | اكتوبر | نوفمبر | ديسمبر |
|-------------|-------|-------|------|-------|-----|-----|--------|------|--------|--------|--------|--------|
| التساقط ملم | 22,3 | 0 | 75,1 | 197,1 | 5,7 | 7,9 | 0 | 14,8 | 4,7 | 40,8 | 37,5 | 102,7 |

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لمدينة المدية + اعداد الطالبات 2025

التحليل: من خلال معطيات الجدول نلاحظ ان أكبر كمية امطار سجلت في شهر افريل وقدرت ب 197.1 ملم ويليها شهر ديسمبر ب 102,7 ملم مما يدل على شتاء وريبع ممطرين، اما فصل الصيف فشهد جفاف تام، اما اشهر الخريف فعرف تساقطات معتدلة وتساعد هذه المعطيات في اختيار تصريف مياه الامطار مع الحفاظ على البنية التحتية ومراعاة الجريان السطحي.

4.1.2 الرطوبة

جدول 4 : التوزيع الشهري لنسبة الرطوبة بمدينة المدية 2020

| الاشهر | جانفي | فيفري | مارس | افريل | ماي | جون | جويلية | اوت | سبتمبر | اكتوبر | نوفمبر | ديسمبر |
|---------------------------|-------|-------|------|-------|-----|-----|--------|-----|--------|--------|--------|--------|
| نسبة الرطوبة المتوسطة ب % | 80 | 63 | 65 | 47 | 57 | 52 | 36 | 38 | 57 | 62 | 92 | 75 |

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لمدينة المدية + اعداد الطالبات 2025

التحليل: سجلت اعلى رطوبة في نوفمبر ب 92 بالمئة وشهر جانفي ب 80 بالمئة وكانت ادنى بشهر جويلية بنسبة 36 بالمئة وشهر اوت 38 بالمئة مما يستدعي تخطيط يوازن فيه بين التهوية وتقليل الرطوبة الراكدة خاصة في الاحياء المكتظة.

2.2 جداول ماهوني

تعتبر أعمال العالم ماهوني من أهم الدراسات التي تأخذ بعناصر المناخ (درجات الحرارة و الرطوبة النسبية و حركة الرياح و كمية التساقط) في تصميم البيئات المشيدة، حيث يعتمد مجموعة من الجداول لعناصر المناخ و باستخدام حسابات معقدة نوعا ما يخلص لتوصيات تصميمية كما هو مبين في الجدول (5). للاطلاع اكثر أنظر

الملحق -2-

جدول 5 : التوصيات التصميمية حسب طريقة الماهوني

| | |
|----|---|
| 1 | وضع المبنى ومخطط الكتلة - التوجيه باتباع المحور شرق غرب |
| 2 | وضع المبنى ومخطط الكتلة - مخطط متضام ذو احواش |
| 3 | المساحات المتروكة بين البنايات - مخطط متضام |
| 4 | حركة الهواء- الحجرات مرصوفة على صفيين وتتم حركة الهواء عند الحاجة |
| 5 | حركة الهواء- لا حاجة لحركة الهواء |
| 6 | الفتحات- فتحات متوسطة 20الى 40% |
| 7 | المجالات الخارجية - مجال للنوم في الهواء الطلق |
| 8 | المجالات الخارجية - مسار لتصريف مياه الامطار |
| 9 | حجم الفتحة بالنسبة للحائط- متوسط 25-40% |
| 10 | حجم الفتحة بالنسبة للحائط- متوسط 25-40% |
| 11 | مكان وضع الفتحة - في الجدران الشمالية والجنوبية على ارتفاع جسم الانسان في اتجاه هبوب الرياح |
| 12 | مكان وضع الفتحة - كما في الحالة السابقة مع فتحات في الجدران الداخلية |
| 13 | حماية الفتحات - الحماية ضد الامطار |
| 14 | الجدران والارضيات - ثقيلة ذات تخلف زمني أكبر من 8سا |
| 15 | الاسطح- خفيفة معزولة جدا |
| 16 | الاسطح- ثقيلة ذات تخلف زمني أكثر من 8ساعات |

المصدر: حساب الطالبتين 2025

3.2 التضاريس

1.3.2 الانحدارات:

المعالم الطبوغرافية لمنطقة الدراسة غير متجانسة فهي ذات طابع متضرس يتميز بوجود سلسلة تلال محفوفة بمنحدرات تحد الهضبة التي تتموضع عليها المدينة حيث يمكن تصنيف هذه المنحدرات إلى أربع مستويات كالتالي:

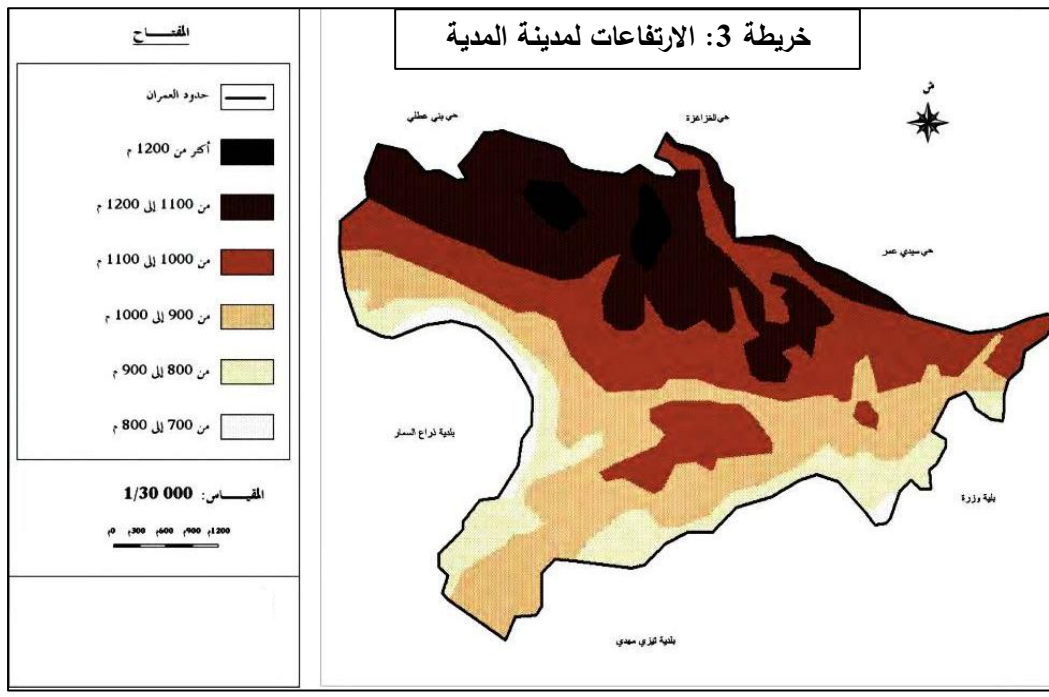
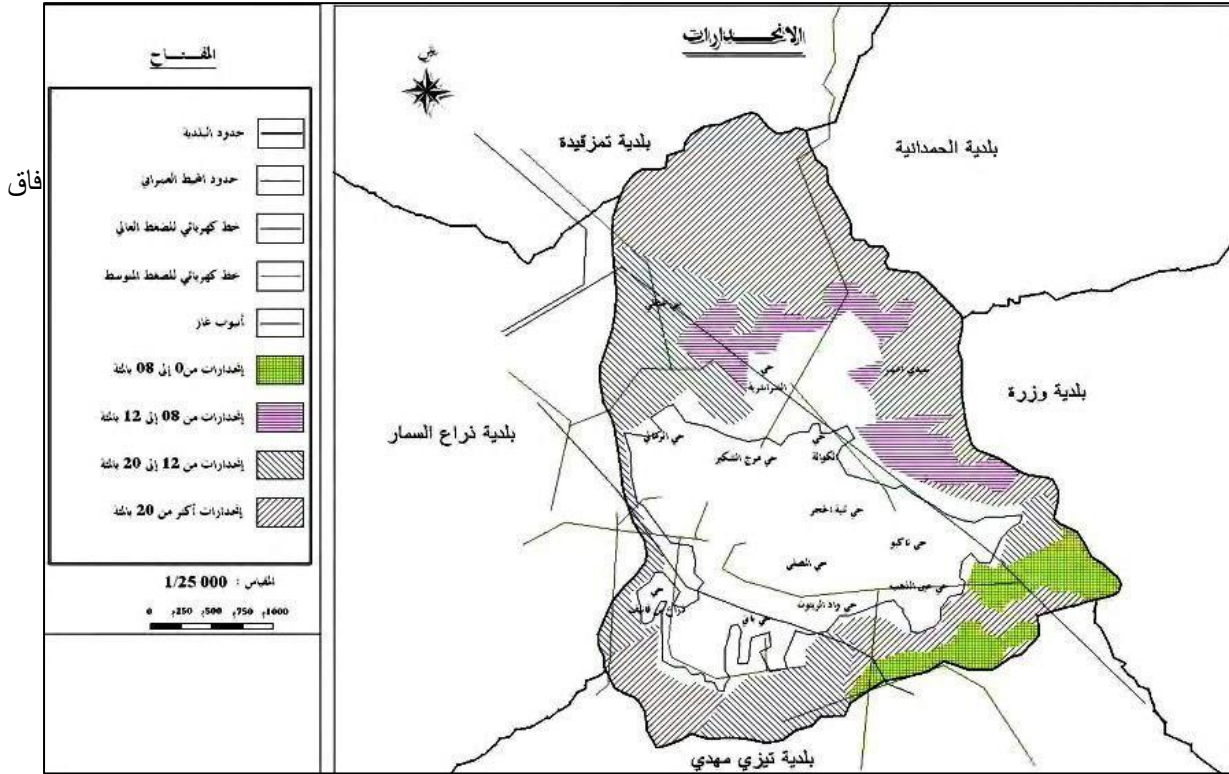
المستوى الأول: ويشمل هذا المستوى الانحدارات المتراوحة بين 0% إلى 8% يوجد اساسا بالجهة الشرقية باتجاه منطقة وزرة وكذا بالجهة الجنوبية للمدينة.

المستوى الثاني: وبضم الانحدارات الموجودة خصوصا في شمال وشرق المدينة وهي بين 8% إلى 12%.

المستوى الثالث: وهي الانحدارات التي تتراوح درجة الميل فيها من 12 إلى 20% نجدها في الناحية الغربية، الجنوبية والشمالية الغربية.

المستوى الرابع: وهي الانحدارات التي تفوق نسبة الميل فيها 20% وهي موجودة خاصة بالشمال والناحية الجنوبية والشرقية للمنطقة (URBABLIDA، 2015) (النمو العمراني لمدينة المدية واقع وافاق ، 2011)

خريطة 2: الانحدارات لمدينة المدية



4.2 الشبكة الهيدروغرافية (المائية):

تشكل المنطقة العليا لهضبة المدينة خط تقسيم المياه لحوضين مائيين كبيرين الاول في الشمال أين تتجمع المسيلات نحو واد شفة، اما الثاني فهو واد الاحرش في الجنوب الذي يصب في وادي شلف، ويلاحظ على السطح المنطقة شبكة مائية كثيفة تتميز بعدم انتظامها، خاصة من خلال الشعاب المائية الموجودة في جميع الاتجاهات، وبالنسبة لأهم الأودية في المنطقة فهي:

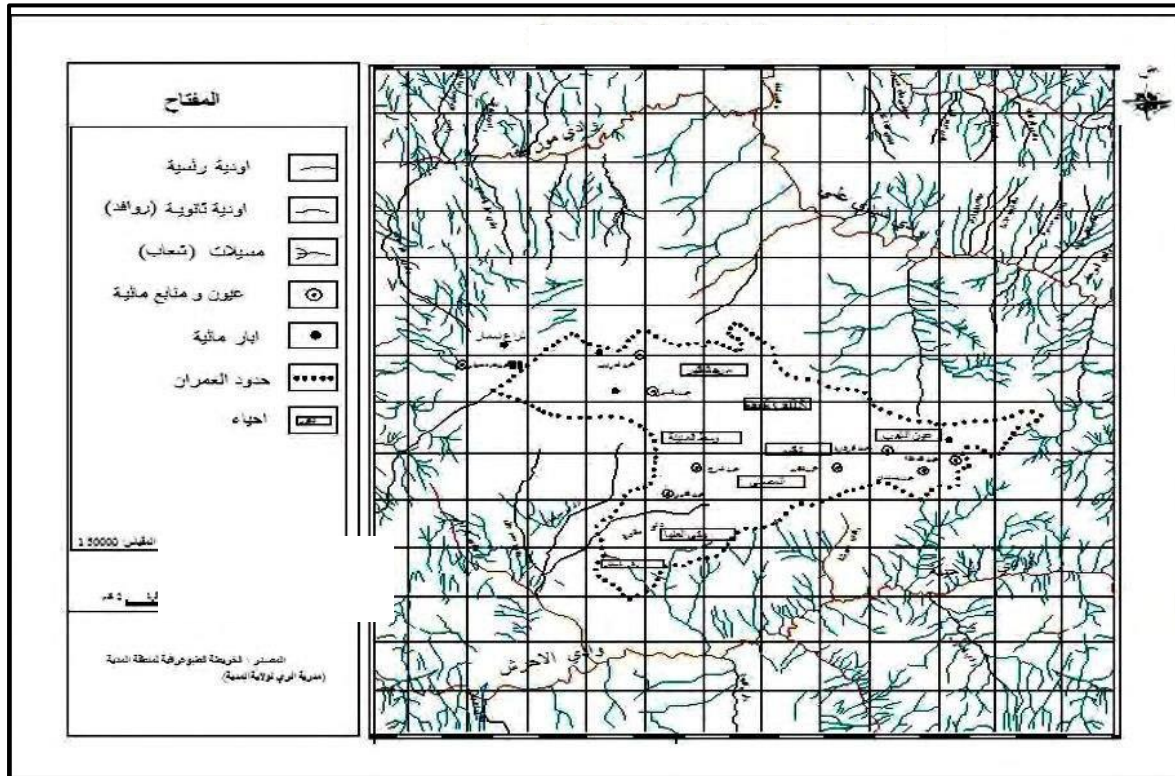
_وادي الاحرش: يجمع هذا الوادي مياهه من الحوض الاعلى الواقع شمال شرق المدينة يسير في اتجاه الجنوب الغربي حتى وادي حريل ورغم ان كمية الامطار كافية لتجعل منه وادي دائم الجريان إلا أن ارتفاع نسبة التبخر في فصل تجعله يجف ولا تبقى به الا بعض البرك المائية.

_وادي وزرة: ويجمع هذا الوادي مياهه من الجهة الشرقية الشمالية للمنطقة ويسير باتجاه الشمال إلى ان يتصل بوادي الشفة.

_وادي موزية: يجمع هذا الوادي مياه من الناحية الغربية الشمالية متجها إلى الشمال حتى وادي شفة ومنه إلى البحر.

بالإضافة إلى بعض الأودية الثانوية الأخرى والمسيلات الكثيفة والشعاب التي لا تحصى والتي تعتبر هي كذلك روافد بالنسبة للأودية إضافة إلى ان هذه الشبكة تستغل في عملية الشرب والسقي. (URBABLIDA، 2015) (النمو العمراني لمدينة المدينة واقع وافاق ، 2011)

خريطة 4: الشبكة الهيدروغرافية لمنطقة المدينة



المصدر: مذكرة النمو العمراني لمدينة المدينة واقع وافاق

5.2 التركيبة الجيولوجية:

توجد بها عدة أنواع من الصخور خاصة الرسوبية منها مثل الطين، الرمل، المارن التي تغطي تقريبا أغلبية أراضي المدينة والتي تكونت بفعل طبقات الكريتاسي الاعلى والميوسين الاعلى والاسفل ومنه تتضح لنا طبقتان من حيث التركيب الجيولوجي هما:

طبقة تكويناتها رملية: ويشمل الجزء الاوسط من المدينة والناحية الجنوبية الشرقية زائد الجهة الشمالية الغربية
طبقة تكويناتها مارنية: ويضم هذا القطاع الناحية الشمالية الشرقية وجزء من الجهة الجنوبية الشرقية والمنطقة الجنوبية الغربية

اما القاعدة فهي متكونة من تكوينات الكلس المتوضعة فوق طبقات المارن والرمل، حيث نلاحظ ان الجزء الاكبر من هذه القاعدة مغطى بالتكوينات الرملية (URBABLIDA، 2015) (النمو العمراني لمدينة المدية واقع وفاق ، 2011)

3 الدراسة السكانية

تهدف الدراسة السكانية إلى فهم الخصائص الديموغرافية للسكان من حيث العدد، التوزيع، التركيبة العمرية والجغرافية، وذلك من أجل توفير قاعدة بيانات دقيقة تسهم في دعم التخطيط العمراني، وتوجيه السياسات التنموية بشكل يراعي احتياجات السكان الحالية والمستقبلية، مع السعي لتحقيق توازن بين النمو السكاني وتوفير الموارد والخدمات.

1.3 التطور السكاني

جدول 6: التطور السكاني لبلدية المدية

| السنة | 1954 | 1966 | 1977 | 1987 | 1998 | 2008 | 2014 | 2018 | 2023 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| عدد السكان(نسمة) | 21341 | 37848 | 58528 | 85727 | 123498 | 138355 | 147874 | 163987 | 180788 |
| معدل النمو | / | 4,9 | 3,96 | 3,90 | 3,37 | 2,29 | 2,09 | 1,97 | 1,86 |

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2015+تقديرات مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لمدينة المدية 2025

التحليل: تشير البيانات إلى نمو سكاني سريع خلال العقود الأولى، تبعه تباطؤ تدريجي في وتيرة النمو منذ بداية الألفية. يتضح من انخفاض معدلات النمو أن المنطقة تمر بمرحلة استقرار ديموغرافي نسبي، ما يعكس تحولات اجتماعية واقتصادية مثل تراجع معدل الخصوبة وتحسن ظروف المعيشة.

2.3 الدراسة الاجتماعية والاقتصادية

تساعد الدراسة الاقتصادية والاجتماعية في فهم واقع المدينة من حيث توزيع الدخل، فرص العمل، ومعدلات البطالة من خلالها يمكن تحديد السكان النشطين اقتصاديا والفئات الهشة، مما يساهم في توجيه التهيئة نحو

توفير مناصب شغل، تحسين الخدمات وتقليص الفوارق الاجتماعية كما تمكن من وضع سياسات تنموية متوازنة تستجيب لحاجيات السكان

1.2.3 التركيبة الاقتصادية

جدول 7 : التركيبة الاقتصادية لسكان مدينة المدية

| الفئة | السكان (مشغلين +بطالين)النشطين | معدل النشاط | السكان المشغلين | معدل المشغلين | البطالين | معدل البطالين |
|----------------|--------------------------------|-------------|-----------------|---------------|----------|---------------|
| العدد (النسمة) | 38493 | 12.46% | 31814 | 17.42% | 7511 | 19.51% |

المصدر: مديرية التشغيل لولاية المدية _ مصلحة سوق الشغل _ احصاء 2024+ اعداد الطالبات 2025

2.2.3 تطور العمالة حسب قطاعات العمل:

جدول 8: توزيع اليد العاملة حسب قطاع العمل ببلدية المدية

| القطاع | الزراعة | الصناعة | الخدمات | الاشغال العمومية | التجارة | الادارة |
|---------|---------|---------|---------|------------------|---------|---------|
| البلدية | 1490 | 4932 | 2951 | 4508 | 7288 | 10644 |

المصدر: مديرية التشغيل لولاية المدية _ مصلحة سوق الشغل 2024 + اعداد الطالبات 2025

3.3 تطور الحظيرة السكنية:

يشكل تطور الحظيرة السكنية مؤشراً هاماً على مدى استجابة الدولة أو الجهات المحلية للطلب المتزايد على السكن الناتج عن النمو الديموغرافي والتحول الاجتماعي والاقتصادي. ويعكس هذا التطور جهود توفير مختلف أنماط السكن لتحسين ظروف المعيشة وتقليص مظاهر السكن غير اللائق. كما يساهم في إعادة تشكيل النسيج الحضري وتوسيع الرقعة العمرانية للمدن. غير أن هذا التطور قد يواجه تحديات مرتبطة بسرعة الإنجاز، التمويل، وتوفير المرافق والخدمات المرافقة، مما يستدعي تخطيطاً حضرياً متكاملًا يضمن توازناً بين العرض والطلب واستدامة التنمية العمرانية.

ولقد شهدت مدينة المدية تطور ملحوظ في حجم السكن مع زيادة عدد السكان كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول 9: تطور الحظيرة السكنية لبلدية المدية

| السنة | 1966 | 1977 | 1987 | 1998 | 2008 | 2014 | 2018 | 2023 |
|-----------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| عدد المساكن | 2546 | 8600 | 13878 | 19626 | 23983 | 28868 | 35763 | 39119 |
| معدل شغل المسكن (tol) | / | 6,84 | 7,62 | 6,75 | 5,90 | 5,22 | 5 | 5 |

المصدر: تقرير الخاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2015+مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لمدينة المدية 2025

4.3 أنماط المساكن:

فمن خلال نمط البناء والمظهر الخارجي والتصميم المعماري الخاص بالمسكن يمكن التمييز بين عدد من الفئات والخصائص لمجموعة من المساكن تشترك فيما بينها في عدد من الصفات والخصائص تميزها عما يجاورها موزعة بصفة متباينة عبر مجالها الحضري وتختلف في انماطها كالتالي:

1.4.3 السكن الفردي:

يعتبر سكن فردي الطابع المميز لمدينة المدينة اذ يمثل هذا النوع اغلبية مساكن المدينة المشغولة ويتمثل في الانواع التالية:

السكن العادي:

وهي مباني ذات طابق او أكثر بحديقة او بدونها وفي اغلب الاحيان يخصص الطابق الارضي منها للنشاط الحرفي او التجارة يتوزع بين:

فردي قديم: بني هذا النوع خلال الفترة الاحتلالية بطريقة منتظمة وهو الاكثر شيوعا اثناء توسع النواة الاولى يتميز بناؤه في شكل مساكن مصفوفة ذات طابق ارضي زائد الطابق الاول مغطاة بالقرميد تتوسطها حديقة، شهد هذا النوع تغيرات هيكلية على الواجهات التي خضع لها النسيج العمراني لمركز المدينة حيث يقع ضمنه الكثير من المباني المشكلة لهذا النوع.

فردي حديث: يتمثل هذا النوع في المباني التي شيدت بعد الاستقلال وتتركز اساسا في مختلف احياء المدينة وهي لا تحمل نفس الخصائص الموجودة في الانماط الأخرى، توضعها غير منتظم احيانا وحجم بناياتها يتجاوز الطابق الارضي زائد الطابق الاول معظمها فيلات.

_السكن التقليدي:

تمثل هذا النوع في مساكن النواة القديمة للمدينة التركية ومحيطها يتميز بخصائص معمارية من نمط دار ذات ساحة، حوش وسقفها دائما مغطى بالقرميد كما يظهر على هذا النمط الاشتراك في محاذاة الجدران الفاصلة بين المنازل وتنظيم فضاءها الداخلي وتناسق اسلوبها في تجميع العناصر المكونة للمسكن كما شهد كذلك هذا النمط تغيرات على الجدران المقابلة وفتحها كواجهات.

2.4.3 السكن الجماعي:

اما بالنسبة لهذا النمط من المساكن في مدينة المدينة فهو يتمثل في شكل عمارات منها ما ينتمي للعهد الاحتلال كعمارة "طحطوح، بابا علي، وشان، حي سمانة، حي بوزيان، عمارة صاري احمد" ومنها ما هو حديث التشييد بعد الاستقلال كالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة 1 ثنيه الحجر والمنطقة الحضرية بمرج شكير، عمارة حي المصلى، وحي 24 فيفري، وحي خروي ، إلى غير ذلك من العمارات المتواجدة عبر الاحياء والتي انجزت في معظمها في سنوات السبعينيات والثمانينات.

3.4.3 السكن غير اللائق:

هذا النمط من البناءات المتواضعة جدا التي تفتقد عادة للمسات المعمارية معظمها غير موصول بالتجهيزات والشبكات التقنية ويتكون قسط منها من بيوت قصديرية التي تتوفر على ادنى شروط ومعايير البناء حيث تبنى نتيجة ظروف طارئة وتتركز اساسا على حواف الاحياء المحاذية للمحيط العمراني اين نجدها في: حي باطي، وحي عين الذهب السفلى، حي عين العرايس.

4 الدراسة التاريخية (مراحل توسع النسيج العمراني)

نلخص التحولات التي مر بها النسيج العمراني لمدينة المدية في المراحل التالية

1.4 مرحلة التأسيس والنشأة:

هي مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي يعود أصل نشأة المدينة إلى ما قبل العهد التركي فيصفها ابن خلدون ان مدينة المدية هي نسبة إلى قبائل كانوا يقطنون هذه المنطقة لهذا سميت باسمهم وهم قبائل "المدونة" كان البعض يرجع تأسيس المدينة إلى عام 971 ميلادي على يد بولوغين ابن زيري رفقة مدينة مليانة وقصبة الجزائر لكن هذا القول غير ثابت لان الرومان كانوا قد بنوها قبل ذلك التاريخ وكانت تسمى لامبديا وهي من بين أقدم مدن الامبراطورية الرومانية (النمو العمراني لمدينة المدية واقع وفاق ، 2011) (URBABLIDA، 2015)

2.4 المدينة في العهد التركي:

بعد دخول الاخوين عروج وخير الدين إلى الجزائر سنة 1516 حيث بدأ عروج وخير الدين في التوسع نحو الداخل إلى أن دخل مدينة المدية سنة 1517 وشهدت المدينة تطور ملموس في الجانب الاقتصادي والاجتماعي بحيث ارتفع عدد سكان المدينة إلى 3000 بعدما كان 400 ساكن في القرن 16 ميلادي وتمثلت المدينة في مركزين للتجمع العمراني وهما: مركز المدينة القديمة وحي عين الذهب السفلى وكان اختيار هذين المركزين لعاملين اساسيين هما:

_ الظروف الطبيعية المتمثلة في استواء السطح من 0 إلى 5%.

_ وجود ينابيع مائية عذبة وهي بالنسبة للمركز الاول ينابيع مرتفعات الشمال المحاذية للمركز اما بالنسبة للثاني فهو ينبوع عين السلطان الذي يقع في جنوب المركز

_ يحيط بمركز المدينة ثلاثة اسوار يبلغ علوها 6امتار هي بها خمسة ابواب عبارة عن منافذ للمدينة وهي باب الناظور، باب سيدي الصحراوي، باب الاقواس، باب البساتين، باب الجزائر.

_ يربط كل من التجمعين طريق يبلغ 3.5 كلم كما تميز النسيج العمراني في هذه المدة بالتنوع وعدم الانتظام تتخلله بنية مورفولوجية احادية الشكل في البناء وفضاء محاط بمساحات واسعة للبساتين ودامت فترة استغلال الاتراك للمدينة إلى غاية 1840 اذ لا تزال المعالم الرمزية للعمارة التركية تطبع النسيج العمراني للمدينة إلى يومنا الحاضر.

3.4 الاحتلال الفرنسي 1830 إلى 1962

كان دخول الاحتلال الفرنسي التام للمدينة بعد 1847 ميلادي وبدأ الاستعمار بالاستيلاء على المجال العمراني إذ توافد نحوه عدد كبير من الأوروبيين وفرض وجودهم في المدينة قد مهد ذلك لتغير التنظيم المجالي حسب المعطيات الجديدة واستغلال النشاطات الحيوية بالمدينة بتوجيهها في خدمة المصالح الاحتلالية بدأ التوسع داخل السور الذي اقيم من طرف الاتراك كما تم ايضا الشروع في اقامة المراكز العسكرية والثكنات فقد اجبر النشاط العمراني عن التخلي عن مركز المدينة القديم ليمارس توسعه العمراني خارج مركز المدينة الشيء الذي ادى إلى استهلاك مجالي ذي طابع اوروبي يختلف في خصائصه ومميزاته عن الذي عرفته المدينة من قبل والمتمثل في نمط اسلامي وعثماني خاصة في الشكل المورفولوجي الخارجي للمساكن وبلغ عدد مساكن المحتلين حوالي 215 مسكن في هذه الفترة ما يعادل 30% من مجموع المساكن الموجودة ما ميز النمط العمراني الاحتلالي بمظاهر عامة كالمظهر الخارجي ذي الهندسة المعمارية الخاصة، القوة في البناء وفرض النمط العمراني الاوروبي على حساب النمط العمراني العثماني الذي لا يقل عنه براعة.

حيث طرأت على النسيج العمراني عدة عمليات بإدخال بعض التغيرات الخفيفة والثقيلة التي يمكن تفصيلها فيما يلي:

- التغيرات الخفيفة: وقد تمثلت هذه العملية في احداث بعض التحولات وزيادة بعض الاضافات البسيطة على النسيج العمراني داخل السور وذلك بواسطة:
- قيام مصلحة هندسة البناء بأشغال الترميم على المدينة التركية لجعلها بعيدة كل البعد عن الهجومات مع الابقاء والمحافظة على الابواب الخمسة.
- القيام بأشغال التعديل والتحسين وفصل الاحياء المسكونة من طرف الجيش والمحتلين الاوائل عن الخراب والانتقاب المحيطة بها.
- تهديم القلعة العربية وانشاء حصن عسكري فوق دار الداوي نظرا لموقعها الاستراتيجي
- تحويل كل الواجهات التركية بأخرى على النمط الاوروبي وفتح ممرات بينية لتسهيل عمليه المراقبة العسكرية.
- التغيرات الثقيلة: وقد تمثلت هذه التحولات في ثلاث مخططات لتتابع وهي:
- مخطط التتابع الاول 1843 تم فيه تقسيم المدينة إلى قسمين الاول كله قسم عسكري يقع في الجزء المرتفع من المدينة محاط بجدار محصن بقلاع يحتوي على المرافق الضرورية لخدمة الكتائب والمحتلين والجيش اما القسم الثاني فهو مخصص للسكان المدنيين والمؤسسة العسكرية التي لم تجد مكانا لها في الحصن العسكري ويفصل بين القسم الاول والثاني الممثل في الناحية السفلى للمدينة فضاء شاغر في شكل منحدر به طريق تتخلله ممرات في شكل سلالم يصل بين القسمين

مخطط التتابع الثاني 1844 في هذا المشروع اعتبرت الابواب الخمسة كنقطة توسع حيث أصبح الحي المدني يتركب من الاقسام المتبقية والمتوفرة داخل المدينة القديمة بالإضافة إلى توسيع المنطقة السفلى من المدينة حيث تميز هذا المخطط بما يلي:

_ انشاء حي اوروبي جديد تواملا مع المدينة التركية الموجودة.

_ تخصيص الحي او المدينة القديمة للأهالي

_ اقامة ساحة كبيرة عند تلاقي الحيين

مخطط التتابع الثالث 1845 تم في هذا المخطط:

_ انشاء محورين متعامدين مهيكلتين للمدينة بالاعتماد على المدخل الغربي باب الاقواس والجنوبي باب الفساتين
_ اعتبار مداخل المدينة الابواب الخمسة كنقاط توسع وقد كانت المصادقة النهائية على هذا المخطط في سنة 1848 اذ وجدت المدينة نفسها مقسمة إلى ثلاث مناطق: المدينة العسكرية وفي اوائل القرن العشرين تميزت هذه الفترة بظهور قطبين اخرين الاول بشرق المدينة القديمة وهو الداميات (عين الذهب) والآخر غربها وهو اللودي(دراع سمار) يقع هذا المركزان على الطريق الوطني رقم 18 يمتاز المركزين بالتناسق في البنية الحضرية والشكل الحضري المرفوجية العمرانية ونوع السكن مقارنة مع مركز المدينة القديمة, كما ان هناك عدة عوامل كان لها دورا في توجيه وتحديد التوسع العمراني في هذه المرحلة يمكن حصلها في النقاط التالية:

_ التأثير المباشر لموقع وموضع المدينة

_ الوجود العسكري

_ ازدياد عدد المهاجرين الاوربيين

_ اما فيما يخص الإطار المبني لمركز المدينة فهو يتكون من مساكن فردية صغيرة بأزقتها ذات الزوايا القائمة والمصطفة افقيا تمارس فيها بعض الحرف مثل صناعة الجلود في الطابق الارضي وحتى في الطابق الاول وهذا النوع من البناء مزود بشبكة طرق تسمح بالتنقل من الداخل نحو الخارج والعكس مع وجود محورين اساسيين للاتصال "شمال جنوب" و"شرق غرب"

_ توسع العمراني بين 1950_ 1962 تميزت هذه الفترة بتوسع النسيج العمراني بفعل زيادة عدد السكان الذي بلغ عددهم سنة (1954) 21,341 نسمة وسرعة النمو سرعان ما تغيرت لتزداد بعد ما أصبح الريف يمثل مركز طرد بينما كانت المدينة تمثل مركز استقطاب. وكان هذا نتيجة لاندلاع حرب التحرير والفرار الجماعي لسكان الريف ومن ثم شهدت الاحياء القديمة للمدينة وعلى ضواحي التجمعات الاخرى انتشار الاحياء التي كانت نموذجا لا يخضع للنظام هندسي معين غير انها كانت مجرد عمليات اكتساح مساحات في الاراضي مثل: "حي بائي" و"حي وادي الزيتون" إلى جانب المحتشدات التي اقامتها السلطات الاحتلالية على اطراف المدينة مثل محتشد "حي المصلى" كما تميزت هذه الفترة بتطبيق مشروع قسنطينة الذي سجل بداية التوسعات الكبرى من جهة ومن جهة اخرى فقد عرف مركز المدينة هو الاخر انجاز عدد مساكن جماعية جديدة

كما شهدت فترة الاحتلال تشييد البعض من التجهيزات المختلفة مثل المستشفى المدني ومرافق اخرى مثل الملعب البلدي والمركز الصحي.

4.4 مرحلة ما بعد الاستقلال:

بعد الاستقلال كان التوسع العمراني في اتجاه الجنوب الشرقي وذلك في شكل برامج سكنية جماعية وفردية تميزت هذه المرحلة بجملة من الاحداث التي ادت في كل مرحلة إلى تغيير شكل المدينة حيث يعود هذا إلى ظاهرتين اساسيتين لعبتا دور هام في صياغة وتحديد شكل النمو العمراني وهما:

_مغادرة عدد كبير من الاوروبيين حوالي 1000 منهم ادى إلى اخلاء جزء كبير في جهة العمراني والتخفيف من الكثافة السكانية المسجلة في الاحياء الجنوبية.

-قدوم ونزوح سكان الريف نحو المدينة بإعداد كبيرة نتيجة للوضعية الاجتماعية و الاقتصادية.

1.4.4 الامتداد العمراني 1962 إلى 1975

تميزت هذه المرحلة باتساع المدينة في اتجاه الجنوب الشرقي وهذا على إثر انشاء طريق ثانوي جنوبي يرتبط بالطريق الوطني رقم واحد في نهاية الحدود الشرقية للمدينة وفي ذات الوقت توسع المركز الثاني "عين الذهب" نحو الشمال والشمال الشرقي "ثنية الحجر"

حيث أصبح بذلك لمركز المدينة كل عناصر الضرورية القطبين الثانويين، المركز القديم والاحياء السكنية الجديدة على أطراف المركز" وهي العناصر اللازمة لإمكانية التوسع العمراني بكيفية تضمن لمركز المدينة اداء وظائفه بكل فعالية.

2.4.4 النمو العمراني 1975 إلى 1990

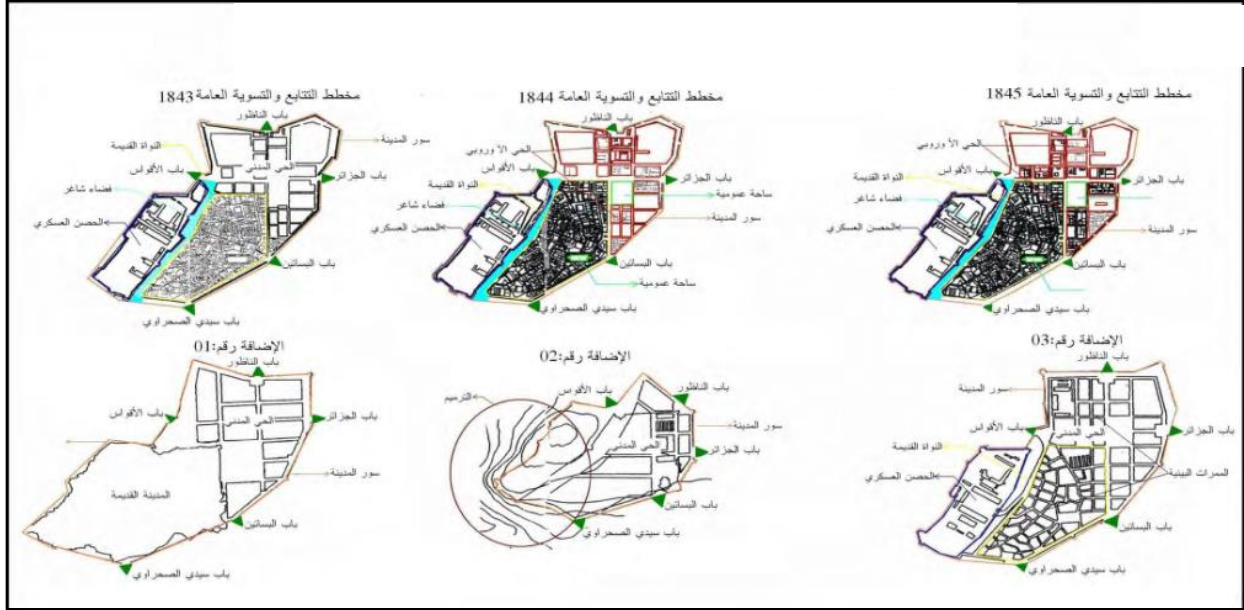
شهدت المدينة في هذه المرحلة نموا ديموغرافيا كبيرا اتبع بنمو عمراني و عدة مظاهر التعمير لسد حاجيات السكان فيما يخص السكن والمرافق الضرورية واتسم التوسع العمراني في هذه المرحلة بإعطائه الشكل الحضري الحالي للمدينة خاصة في اواخر السبعينيات اين اتجه النمو العمراني نحو الشمال الشرقي بين مركز المدينة وحي عين الذهب ونحو شمال المنطقة السكنية الحضرية الجديدة بثنية الحجر والمنطقة السكنية الحضرية 2 بمرج الشكير.

3.4.4 التوسع العمراني من 1990 إلى 2004

عرف نمو المدينة في هذه الفترة خاصه سنة 1997 سنة "الموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" حتى سنة 2004 مميزة خاصة حيث شغل السكن الفردي نصيبا أكبر للأراضي هذه الوضعية نتجت تبعا للضغط الكبير للاحتياجات السكنية التي اجبرت السلطات على تسهيل وتشريع البناء السكن الفردي. توسعت المدينة في كل الاتجاهات ببناء المجموعات السكنية الجماعية في مختلف الاحياء اضافة إلى هذا فقد عرفت هذه المرحلة كذلك تشييد بعض التجهيزات على عدة مستويات كمقر البلدية، الدائرة، مديرية السكن والتجهيزات

العمومية، مديرية الضرائب والصندوق الوطني للمعاشات، صندوق الضمان الاجتماعي، بالمنطقة الحضرية الجديدة 1 بثنية الحجر المبرمجة في المخطط التوجيهي العمراني لسنة 1983 ان تكون كوسط مدينة جديدة.

مخطط 1: التوسعات والتهيئة الداخلية لمدينة المدينة (1830_1915)



المصدر: مذكرة النمو العمراني لمدينة المدينة واقع وافاق 2011

5 الدراسة العمرانية

1.5 شبكة الطرق:

ولما كانت مدينة المدينة تفتقر إلى التخطيط عند نشوئها وخلال بعض مراحل تطورها فان نمط الشوارع فيها جاء خليطا من الانماط المختلفة، فأغلبها ضيق ومتعرج، خاصة بالمركز القديم وذلك نظرا لطبوغرافية المنطقة بينما نجدها أكثر اتساعا واستقامة في المناطق المبنية حديثا وبقدر ما تمثله الشوارع والطرق في مدينة المدينة من استخدام الارض بحوالي 340.5 هكتار وهي تأتي في المرتبة الثانية بعد الاستخدام السكني (URBABLIDA)، (النمو العمراني لمدينة المدينة واقع وافاق ، 2011)

1.1.5 الطرق الرئيسية:

_الطريق الوطني رقم 1 وهو الطريق المزدوج يمثل مدخل المدينة من الجزائر العاصمة وهو يتميز بكثافة الحركة ويمر كذلك على أطراف المناطق السكنية الشرقية للمدينة باتجاه الجنوب يتفرع جزء منه في شكل زاوية حادة عند الناحية الشمالية الشرقية حتى وسط المدينة اما الفرع الاصلي فهو يلتحم بالطريق الوطني رقم 18 عند حي عين الذهب في الجهة الشرقية

الطريق الوطني رقم 18 وهو مدخل المدينة من الغرب له تقريبا نفس المواصفات الطريق الوطني رقم واحد يخترق وسط المدينة ويعتبر المحور الاساسي الذي تتفرع منه شوارع المدينة لأنه يمر مباشرة بساحة اول نوفمبر الواقعة بنواة المدينة.

2.1.5 الطرق الولائية:

الطريق الولائي رقم 8: هو عبارة عن خط مكمل للطريق الوطني رقم واحد يربط المراكز العمرانية الواقعة شمال المدينة والتي لا تصلها شبكة الطرق الوطنية كالحى السكني "الكوالة" ويؤدي هذا الطريق دورا هاما في حركة انتقال العمال بين مناصب عملهم في المدينة ومناطق سكنهم

طريق الوطني رقم 62: يمثل انحرافا بشكل دائري للطريق الوطني رقم واحد من الجهة الشمالية وهو يخدم البلديات الواقعة شمال غرب المدينة، حيث يربط بلدية "تامزغيدة" والمدينة مرورا "بذراع سمار"

الطريق الولائي رقم 238 ويربط هذا الطريق منطقة "سي المحجوب" و"بن شكاو" بمدينة المدية من الجهة الجنوبية والجنوبية الشرقية.

3.1.5 الشوارع الداخلية:

وهي تربط وسط المدينة بالأحياء المجاورة ويمتد اثنان منها:

الاول في الجزء الشمالي الغربي يربط حي الرمال وحي عين العرائس بمركز المدينة

الثاني في الجزء الشمالي الشرقي ويربط "حي ثنية الحجر" و"المنطقة الحضرية الجديدة 1" مرورا بالطريق الوطني رقم 18 "شارع جيش التحرير"

وهناك طريق اخر يمتد على الجهة الجنوبية يربط "حي الباتين" بوسط المدينة مرورا بحي عين الكبير

اما الجهة الغربية والشرقية فهي تستفيد مباشرة بالطريق الوطني رقم 18 الذي يخترق المدينة نفسها وترتبط بهذه الشوارع شبكة كثيفة من الطرق ذات الاتساع المحدود والاتجاه الواحد وهي كلها شوارع تجارية بالدرجة الأولى.

4.1.5 شوارع المدينة (الاحياء):

تتسم بضيقها وشدة تعرجها في المدينة القديمة بينما تأخذ في الاتساع النسبي والاستقامة في الاحياء الحديثة الجديدة وظيفتها الاساسية هي ربط الشوارع المحلية بداخل الاحياء والمناطق السكنية.

اما بالنسبة لتركيب الشوارع المدينة فانه صعب تلمسه بوضوح وذلك لان تخطيطها تم على اساس الوضع الطبوغرافي لها واهم عوامل هذا الوضع ارتفاع مستوى سطح البحر 950 متر والهضبة التي تقوم عليها المدينة فمعظم الطرق المحلية والطرق الاحياء تصل إلى ساحة اول نوفمبر وسط المدينة التي تعتبر مركز الاعمال والخدمات والاتصالات.

| | | |
|-----------------------|----|--|
| فرع البريد والمواصلات | 02 | حي عين الذهب (01) حي الغزاغة (01) |
| الدرك الوطني | 02 | وسط المدينة (01) وحي تاكبو (01) |
| امن الدائرة | 01 | وسط المدينة (شارع جيش التحرير) |
| الامن الحضري | 05 | وسط المدينة (01) حي المصلى (01) وحي ثنية الحجر (01) وحي مرج شكير (01) وحي عين الذهب (01) |
| البنوك | 10 | وسط المدينة (07) حي المصلى (01) حي بزيوش (01) حي ثنية الحجر (01) |
| التأمينات | 04 | وسط المدينة (02) حي عين الذهب (01) حي سمانة (01) |
| الحماية المدنية | 04 | وسط المدينة (01) حي مصلى (01) حي بزيوش (01) حي عين الذهب (01) |
| المديريات الولائية | 38 | وسط المدينة (20) حي المصلى (07) حي ثنية الحجر (06) شارع جيش التحرير (01) حي عين الذهب (01) حي قطيطن (02) حي باب لقواس (01) |

المصدر: مذكرة النمو العمراني لمدينة المدية واقع وافاق حسب احصاءات مديرية السكن والاشغال العمومية للولاية المدية

3.5 التجهيزات التعليمية

يقاس مدى تقدم وتطور أي مجتمع بمستوى تعلم افراده، اذ يساهم التعليم في تكوين وبناء الاشخاص وتنمية طاقاتهم الفكرية والذهنية وتطوير ورفع مستواهم الثقافي بزيادة تحصيلهم المعرفي، والتعليمي لمواكبة الركب الحضاري لمختلف المجتمعات الاخرى.

اما مدينة المدية فقد حظيت بمجموعة هامة من التجهيزات التعليمية التي ساهمت في رفع المستوى التعليمي لأبناء المدينة. (URBABLIDA، 2015)

جدول 11: المؤسسات التعليمية لمدينة المدية

| المستوى | عدد المؤسسات | عدد الاقسام | عدد التلاميذ | عدد الاساتذة والمعلمين | معدل شغل القسم |
|-----------------|--------------|-------------|--------------|------------------------|----------------|
| الطور الابتدائي | 48 | 491 | 16841 | 558 | 38 |
| طور المتوسط | 21 | 369 | 14703 | 593 | 42 |
| الثانوي | 9 | 195 | 5703 | 407 | 29 |

المصدر: تقرير الخاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2015+اعداد الطلبة 2025

6 المشاكل الحضرية

1.6 المشاكل العمرانية

1.1.6 السكن غير لائق:

انتشرت الاحياء السكنية لا شرعية بمدينة المدية خلال هذه السنوات الاخيرة ويقدر عدد هذه الاحياء بمدينة المدية بخمس احياء صغيرة معظم مساكنها من الصفيح الموجود على اطراف المحيط العمراني وقليل منها داخل النسيج الحضري كحي قرقارة ،تفتقر لأبسط المرافق الاساسية من ماء وكهرباء حيث يعتمد سكانها على اقتناء المياه والربط العشوائي للخيوط الكهربائية اضافة إلى انعدام قنوات الصرف الصحي حيث قام بعض السكان بإيصال قنوات تصريفهم بقنوات الاحياء المجاورة عن طريق قنوات بلاستيكية غير ملائمة لعملية الصرف والبعض منها حفر عدة حفر تصب فيها فضلات التصريف (النمو العمراني لمدينة المدية واقع وافاق ، 2011)

2.1.6 مشاكل مناطق التجزئة السكنية

ما نرى في مدينة المدية بخصوص مناطق توسع السكن الفردي وما هو على ارض الواقع ما يعرف بالتجزئة الترابية والاختلاف الواضح بين ما هو مخطط من سكنات فردية حسب القوانين والنصوص التشريعية وما هو مترجم ميدانيا ويتضح هذا في عدة مظاهر مختلفة أبرزها:

_عدم احترام السكان لنمط السكنات سواء كانت حسب مخطط مقترح من مصالح التقنية او بمشاركة مالك عقار الاراضي في تصميمها هذه الصفة اظهرت الاحياء بالطابع الفوضوي أكثر منه مخطط اضافة إلى مشاكل اخرى يمكن اختصارها في التالي:

_ عدم وجود صيانة بعد الانتهاء من الاشغال

_عدم التناسق بين المواصفات المعمارية للمساكن رغم تجاورها والتصاقها وذلك من حيث ارتفاع الواجهات، عدد طوابق، الألوان، الطبيعة.

3.1.6 الطبيعة القانونية للأراضي ومسألة العقار

ان النظرة التحليلية للطبيعة القانونية للأراضي بالبلدية المحددة بصفة نهائية شكل العامل الاساسي لعدم احترام المخططات العمرانية السابقة خاصة عندما تكون مساحة الاراضي الحرة ملكا للخواص الامر الذي يشكل حاليا عائقا كبيرا للتوسع المستقبلي فنسبة امتلاك الخواص للأراضي داخل البلدية جد مرتفع.

4.1.6 ازدحام حركة المرور

المدينة تعاني مشاكل عدة في حركة السير والمرور وذلك بسبب تزايد عدد السيارات من جهة وارتفاع المستوى المعيشي من جهة اخرى حيث اصبح البحث عن تخطيط سليم لنظام حركة المرور في الشوارع امر لا بد منه هذا للتخفيف من ظاهرة ازدحام ضغط الذروة بحيث ان الوضعية المركزية لشبكة الطرق بالمدينة هي المسبب الرئيسي لهذه الظاهرة وذلك لتركز معظم الخدمات واعمال الاتصال بوسط المدينة ما يزيد في تعقيد هذه المشكلة

وانعدام مواقف السيارات والحضائر على الضواحي مما يؤدي بها إلى التوقف على جانبي الطرق والشوارع مما يزيد في ضيقها وازدحامها لا سيما على المحاور الرئيسية للمدينة التي تتحمل حوالي 80% من كثافة الحركة، خاصة في الاوقات الاساسية(الذهاب والخروج من العمل والمؤسسات التعليمية والمراكز الخدماتية)

5.1.6 غياب الحدائق العمومية والمساحات الخضراء

خلال الاستطلاع الميداني وجدنا ان المدينة تقل بها الحدائق العمومية والمساحات الخضراء ان لم نقل غيابها وهذا يعود إلى نقص الوعي الحضري لدى السكان وعدم اهتمام السلطات المعنية بهذا النوع من الفضاءات

2.6 المشاكل البيئية

تشهد جملة من المشاكل المتعلقة بالمجال البيئي يمكن تلخيصها فيما يلي:

1.2.6 فضلات قنوات الصرف الصحي

وفي مدينة المدية ورغم تجهيزها بشبكة تصريف المياه المستعملة تغطي حوالي 95% من المحيط العمراني إلى ان مشكلتها تكون في:

وجود بعض المناطق والسكنات خارج الاحواض التجميعية (ما ريغان، باكورا، قرقارة) حيث انها لا تستفيد من خدمات هذه الشبكة لذلك فهي تطرح مياهها القذرة في مصبات فردية او مباشرة على منحدرات اراضي الفضاء، مما يشكل خطرا على الصحة العامة كما يحتمل ان يؤدي هذا الطرح إلى امكانية تلويث مياه وادي شفة الذي يعتبر من اهم مصادر المدينة في اغراض الشرب.

2.2.6 وجود حاوية قمامة مفتوحة على الهواء:

مما يجعلها عرضة للعبث من طرف بعض الحيوانات (القطط والكلاب ليلا ونهارا) وبالتالي انتشار مختلف انواع الحشرات وحدث رائحة كريهة

3.2.6 تراكم النفايات بالقرب من المسكن غير اللائق

من جراء اخراج السكان لفضلاتهم المنزلية والقائها على الارض مطروحة، فكثيرا ما يحدث تشتت المخلفات من الاكياس مما يؤدي إلى انتشار الروائح الكريهة وتطاير الاجزاء عند هبوب الرياح

4.2.6 اثر مكان تفرغ القمامة للمحيط القريب

يقع مكان تفرغ القمامة غرب مدينة المدية على بعد حوالي 7 كم بجانب الطريق الوطني رقم 18 المؤدي إلى خميس مليانة وهو موقع مراقب يتربع على 4هكتارات يتميز بشكله المقعر وبصفة عامة فهو مكان يتجاوب نوعا مع المعايير التقنية للمحافظة على البيئة لكن رغم هذا فان المشكل البيئي الوحيد الذي يسببه هذا المكان هو

تكاثر الدخان، احراق النفايات للمحيط القريب المؤثر على مستعملي الطريق الوطني رقم 18 في هذا الجزء مما يؤدي إلى تلويث الجو، تعكر الهواء وانبعث الروائح الكريهة والتي تؤثر سلبا على صحة المارة والمزارع الغربية

7 مخططات شغل الاراضي الناتجة عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

جدول 12: تقسيم مخططات شغل الأراضي في بلدية المدية

| الملاحظة | الوضعية | المساحة (هـ) | المخطط التوجيهي P.O.S | البلدية |
|-------------|-----------------|--------------|-----------------------|---------|
| غير منطلق | بزيوش | 55,16 | P.O.S 01 | المدية |
| قيد الإنجاز | مقدم سفلي | 27,53 | P.O.S 02 | |
| قيد الإنجاز | مقدم علوي | 48,00 | P.O.S 03 | |
| مصدق عليه | 24 فيفري | 35,00 | P.O.S 04 | |
| قيد الإنجاز | ت.إ.هـ علوي | 32,00 | P.O.S 05 | |
| مصدق عليه | مرج الشكير | 43,12 | P.O.S 06 | |
| مصدق عليه | مقدم غرب | 36,00 | P.O.S 07 | |
| غير منطلق | كوالا علوي | 32,50 | P.O.S 08 | |
| مصدق عليه | قطاب | 32,00 | P.O.S 09 | |
| غير منطلق | سوترايا | 25,00 | P.O.S 10 | |
| غير منطلق | تكبو سفلي | 30,00 | P.O.S 11 | |
| مصدق عليه | تكبو علوي | 44,00 | P.O.S 12 | |
| مصدق عليه | سيدي بويحية | 43,60 | P.O.S 13 | |
| غير منطلق | شلالة | 40,00 | P.O.S 14 | |
| غير منطلق | بوخالخال | 25,80 | P.O.S 15 | |
| مصدق عليه | دامييت | 32,00 | P.O.S 16 | |
| مصدق عليه | باب علي | 31,00 | P.O.S 17 | |
| غير منطلق | عين ذهب غرب | 29,00 | P.O.S 18 | |
| مصدق عليه | مسالة سفلي | 36,00 | P.O.S 19 | |
| مصدق عليه | مسالة علوي | 51,60 | P.O.S 20 | |
| مصدق عليه | المدينة القديمة | 25,00 | P.O.S 21 | |
| غير منطلق | طريق الجزائر | 32,20 | P.O.S 22 | |
| غير منطلق | تلايش | 23,00 | P.O.S 23 | |

| | | | | |
|---------------------|------------------|-------|-----------|--|
| قيد الإنجاز | باب القواس | 29,20 | P.O.S 24 | |
| مصادق عليه | ناظور | 38,00 | P.O.S 25 | |
| غير منطلق | رأس بيضاء | 21,20 | P.O.S 26 | |
| منجز غير مصادق عليه | رأس كلوش | 21,00 | P.O.S 27 | |
| غير منطلق | كوتيتن شرق | 59,90 | P.O.S 28 | |
| قيد الإنجاز | كوتيتن غرب | 43,33 | P.O.S 29 | |
| منجز غير مصادق عليه | عين كبير | 29,37 | P.O.S 30 | |
| غير منطلق | باتي "1" | 45,66 | P.O.S 31 | |
| غير منطلق | مكراز | 25,00 | P.O.S 32 | |
| غير منطلق | بارورة | 30,00 | P.O.S 33 | |
| غير منطلق | باتي سفلي "1" | 30,00 | P.O.S 34 | |
| غير منطلق | باتي سفلي "2" | 34,00 | P.O.S 35 | |
| قيد الإنجاز | رمالي 1 | | P.O.S 36 | |
| غير منطلق | رمالي 2 | 53,00 | P.O.S 37 | |
| غير منطلق | رمالي 3 | 33,00 | P.O.S 38 | |
| غير منطلق | | 32,10 | P.O.S 39 | |
| غير منطلق | | | P.O.S 40 | |
| غير منطلق | كوالا سفلي | 50,00 | P.O.S 41 | |
| مصادق عليه | شراشرية 1 | 58,49 | P.O.S 42 | |
| منجز غير مصادق عليه | كوالا سفلي 1 | 50,53 | P.O.S 42' | |
| غير منطلق | و.زيتون | 79,06 | P.O.S 43 | |
| غير منطلق | داخلة شرق | 21,40 | P.O.S 44 | |
| غير منطلق | داخلة غرب | 44,70 | P.O.S 45 | |
| غير منطلق | عين عريس | 72,00 | P.O.S 46 | |
| منجز غير مصادق عليه | طريق السمار سفلي | 76,90 | P.O.S 47 | |
| غير منطلق | رزازة | 26,23 | P.O.S 48 | |
| غير منطلق | | 44,46 | P.O.S 49 | |
| غير منطلق | بني عطلي | 41,38 | P.O.S 50 | |
| قيد الإنجاز | سيدي عمار | 18,87 | P.O.S 51 | |

| | | | | |
|-------------|----------------|--------|----------|--|
| غير منطلق | تبيحين | 113,56 | P.O.S 52 | |
| قيد الإنجاز | سيدي عمار سفلي | 174,87 | P.O.S 53 | |

المصدر: التقرير الخاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2015

خلاصة

تتأول هذا الفصل تحليلاً لمدينة المدية من خلال عرض نبذة تاريخية عنها، ودراسة تطورها السكاني والعمراني، مع تسليط الضوء على وضعية السكن، المرافق العامة، والشبكات الحضرية.

الفصل الثالث المشروع التنفيذي

تمهيد

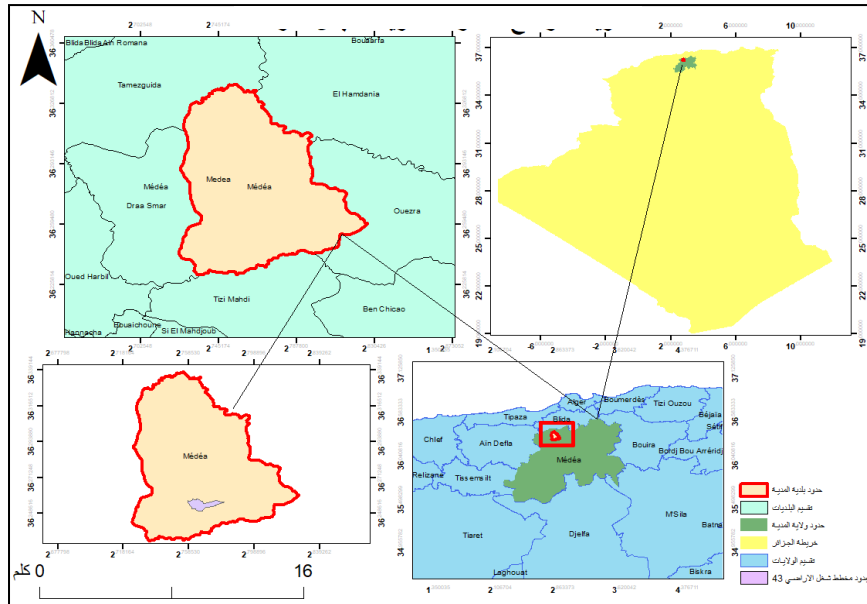
من بين 81 مخططا لشغل الاراضي لبلدية المدية التي نص عليها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يوجد المخطط 43 المتواجد في الجهة الجنوبية للمدينة المقسم الى جزء معمر وجزء قابل للتعمير. سنتناول في هذا الفصل مرحلة بمرحلة كل ما يخص تهيئة الجزء القابل للتعمير والتوصل الى وضع المخطط النهائي له.

1 تقديم ارضية المشروع

1.1 الموقع

يقع مخطط شغل الاراضي في الجزء الجنوبي للمدينة، ذو شكل هندسي غير منتظم، مقسم الى جزء معمر وجزء قابل لتعمير، ويتربع على مساحة 79,06 هكتار

خريطة 6: الحدود الادارية لمجال الدراسة



المصدر: من اعداد الطالبات 2025

2.1 الحدود والمحيط المجاور

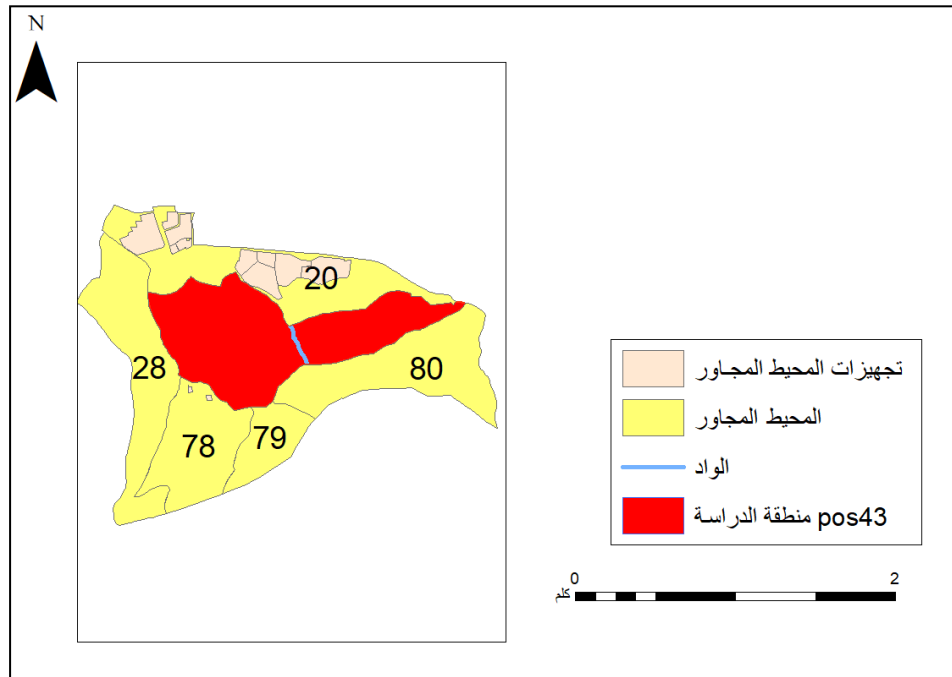
تتمثل حدود ارضية المشروع في:

- الجهة الشمالية الشرقية : مخطط شغل الاراضي 20 بمساحة 60,43 هكتار
- الجهة الجنوبية: مخططات شغل الاراضي : 79 بمساحة تقدر ب: 15,71 هكتار
- الجهة الشرقية: مخطط شغل الاراضي 80 بمساحة 46,25 هكتار
- الجهة الغربية: مخطط شغل الاراضي 28 بمساحة 47,24 هكتار
- الجهة الجنوبية الغربية : مخطط شغل الأراضي 78 بمساحة 34,14 هكتار

1.2.1 التجهيزات بالمحيط المجاور

- يحتوي المحيط المجاور على عدة تجهيزات متنوعة هي كالتالي
- الرقابة الميزانية لولاية المدية
- ثانوية خديجة بن رويسي
- متوسطة امام الياص
- المركز الجهوي للتعليم والتكوين عن بعد
- متوسطة دوخ مصطفى
- ابتدائية زيراري بلقاسم
- مسجد واد الزيتون السفلى (ابن باديس)
- الإقامة الجامعي

مخطط 2: المحيط المجاور لمنطقة الدراسة



المصدر: من اعداد الطالبات 2025

2.2.1 الطرق الرئيسية والمنافذ المحتملة

منطقة الدراسة مرتبطة بعدة منافذ للوصول لها تربطها بالطريق الوطني 18 وهذا يلعب دوراً محورياً في ربط منطقة الدراسة بمحيطها الخارجي وتأمين سهولة التنقل الداخلي بين مختلف أجزائها.

مخطط 3: المنافذ المحتملة لمنطقة الدراسة

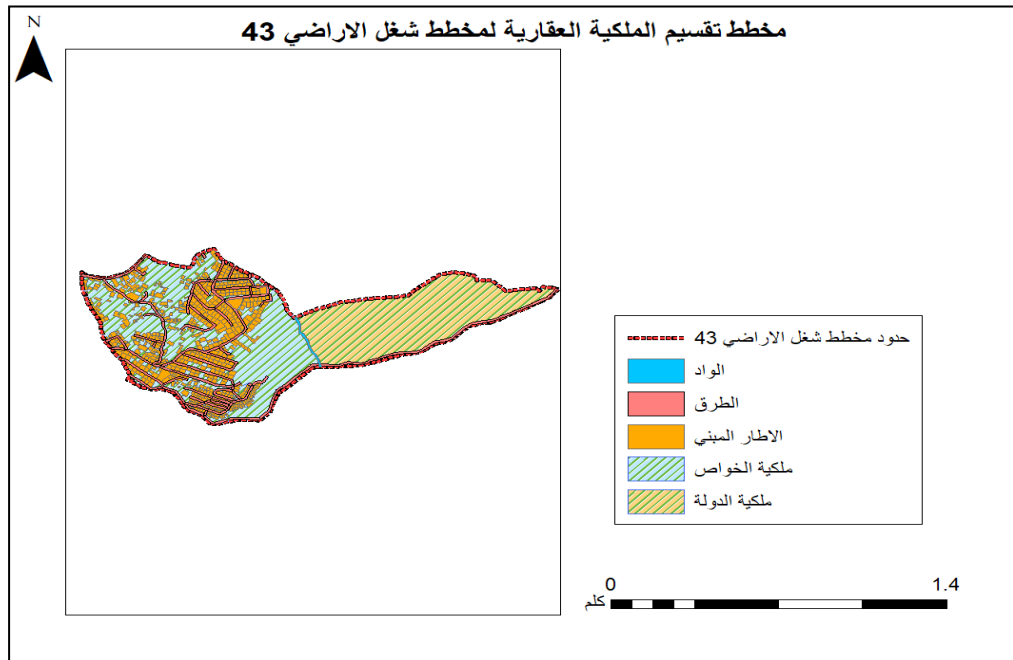


المصدر: من اعداد الطالبات 2025

2 الطبيعة العقارية

حسب مخطط الطبيعة العقارية للمدية الصادر بتاريخ 2021_03_28 فان مخطط شغل الارض 43 مقسم الى جزئين الاول تحت تصرف الدولة بمساحة : 24,11 هكتار في الجهة الشرقية، والثاني ملك للخواص بمساحة 52,62 هكتار في الجهة الغربية .

مخطط 4: تقسيم الملكية العقارية لمخطط شغل الاراضي 43

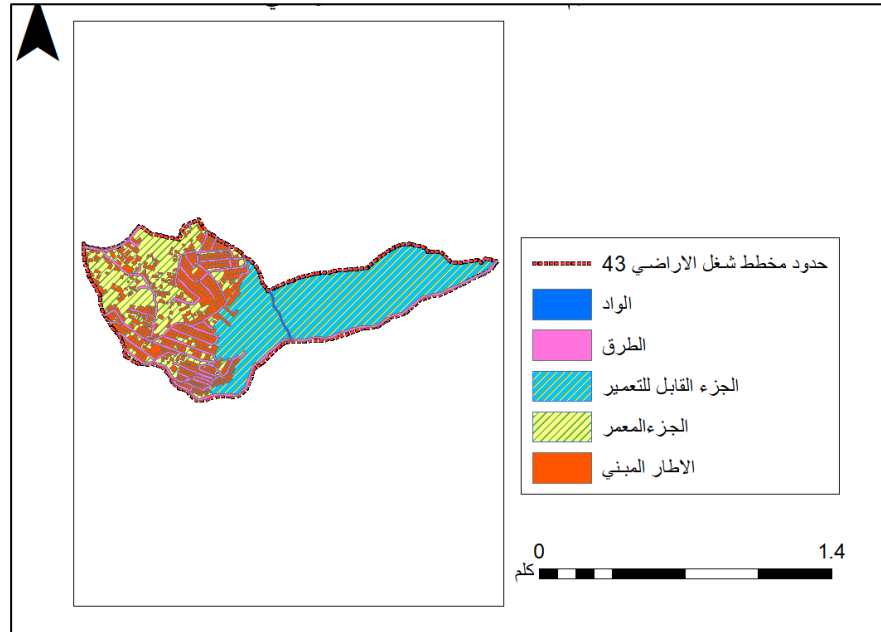


المصدر: من اعداد الطالبات 2025

3 تقسيم القطاعات

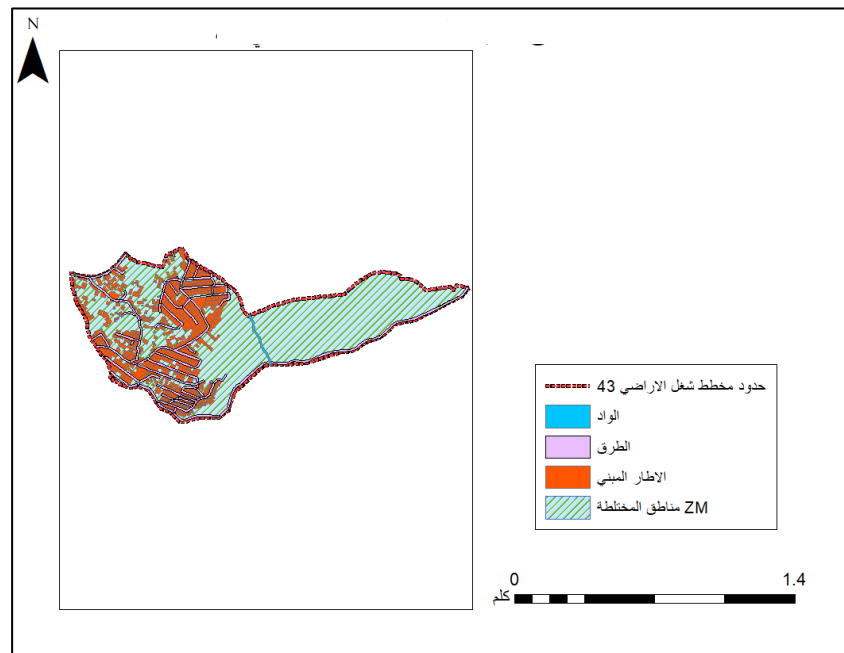
حسب مخطط تقسيم المناطق المتجانسة لمدينة المدينة يظهر مخطط شغل الاراضي 43 ضمن المنطقة المختلطة و المحددة في لوائح التخطيط الحضري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما بين البلديات مدينة _ ذراع سمار _ تمزغيدة _وزرة. كما أن مخطط تقسيم القطاعات لمدينة المدينة يبين ان مخطط شغل الاراضي 43 مقسم الى جزئين الاول جزء معمر بمساحة 41,52هكتار وجزء قابل للتعمير بمساحة 35,21هكتار.

مخطط 5: تقسيم القطاعات لمخطط شغل الاراضي 43



المصدر: من اعداد الطالبات 2025

مخطط 6: تقسيم المناطق لمخطط شغل الاراضي 43

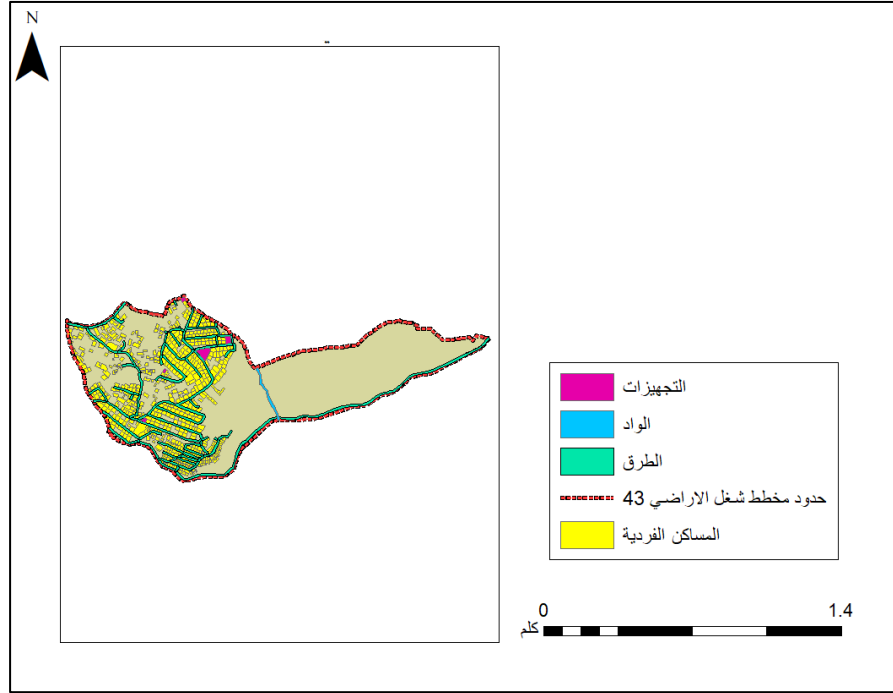


المصدر: من اعداد الطالبات 2025

4 مكونات منطقة الدراسة

تتكون منطقة الدراسة من سكنات فردية بمساحة اجمالية تقدر ب 18,53 هكتار، وطرق بمساحة 5,53 هكتار، وتجهيزات بمساحة 0,43 هكتار.

مخطط 7: مكونات مجال الدراسة

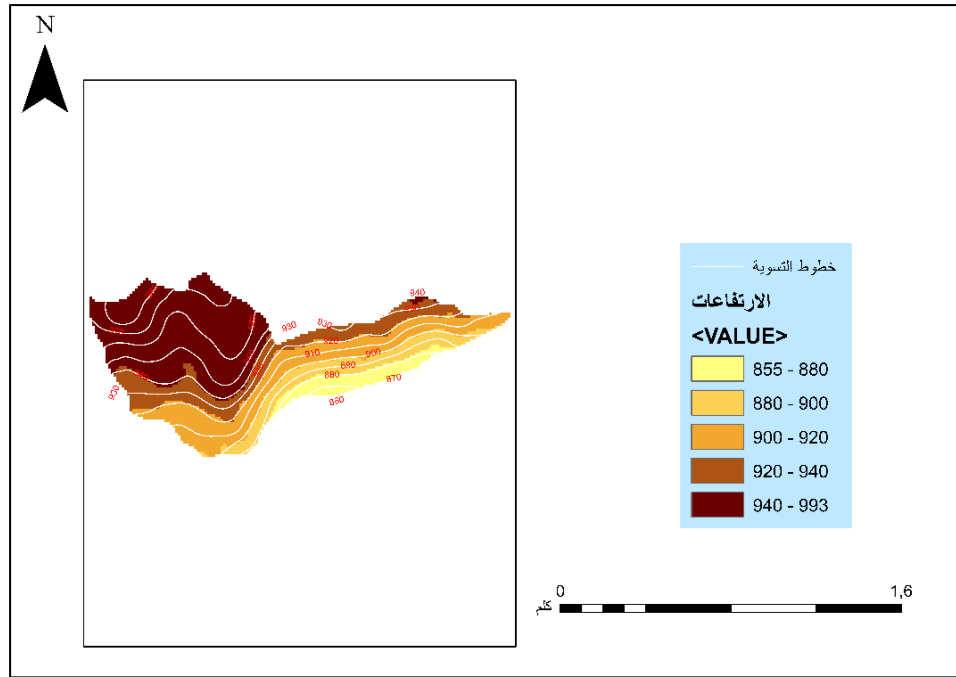


المصدر: من اعداد الطالبات 2025

5 طبوغرافية الأرضية

تُعد الطبوغرافيا أحد العناصر الأساسية في دراسة البيئة الطبيعية، حيث تُعنى بوصف وتحليل شكل سطح الأرض، من حيث التباينات في الارتفاع والانحدار، والتضاريس المختلفة مثل الجبال، التلال، السهول، والوديان. وتكمن أهمية الطبوغرافيا في تأثيرها المباشر على مختلف المجالات المرتبطة بالتخطيط العمراني، والهندسة المدنية، وإدارة الموارد الطبيعية. كما تسهم في تحديد أنماط استخدام الأرض، وتوجيه البنية التحتية، وفهم توزيع المياه والظواهر المناخية المحلية. لذلك، تُعد دراسة الطبوغرافيا خطوة ضرورية لفهم خصوصيات المجال الجغرافي وتحقيق تنمية متوازنة ومستدامة

خريطة 7: طبوغرافية أرضية لمخطط شغل الاراضي 43

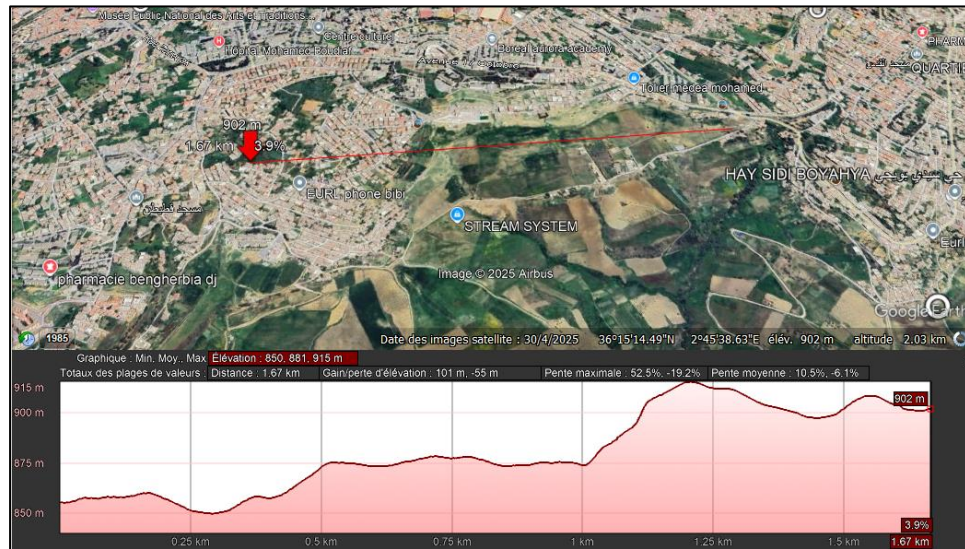


المصدر: من اعداد الطالبات 2025

التعليق: الخريطة تمثل التضاريس الطبوغرافية لمخطط شغل الأراضي رقم 43، حيث تُبين توزيع الارتفاعات بمقياس تدرج لوني وخطوط التسوية بحيث تظهر الارتفاعات تتراوح بين 855م_ 993م والجزء الغربي من المنطقة هو الأعلى (باللون الأحمر الداكن: 940-993 م)، ويتميز بانحدارات واضحة والارتفاع ينخفض تدريجيًا نحو الشرق، حيث توجد المناطق الأقل ارتفاعًا (بالأصفر: 855-880 م)

1.5 المقطع الطولي:

شكل 1: المقطع الطولي لمنطقة الدراسة



المصدر: من اعداد الطالبات 2025

الشكل يُظهر مقطعًا طوليًّا لمسار يمتد على 1.67 كم في منطقة الدراسة حيث:

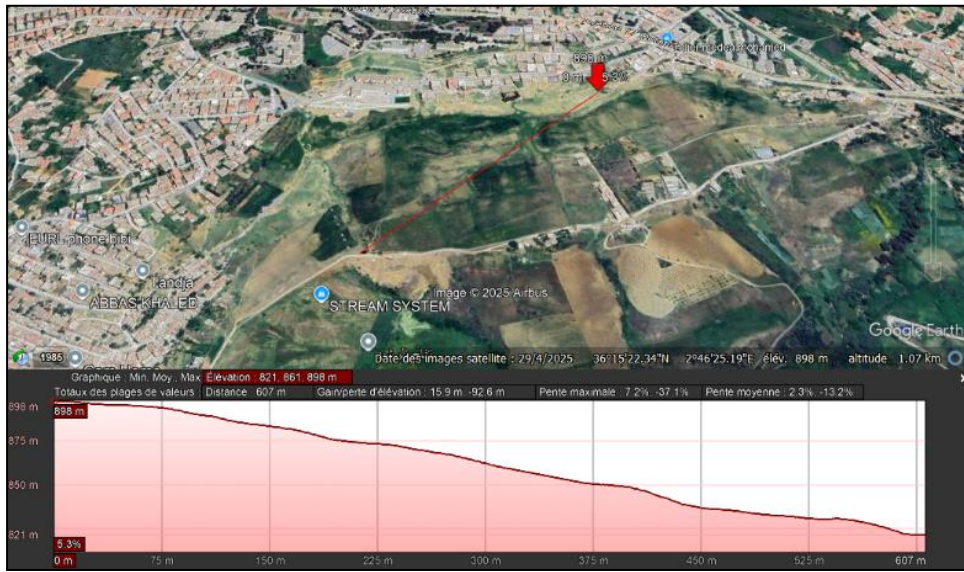
- تتراوح الارتفاعات بين 850 م و 915 م،

ومتوسط الانحدار 10.5 بالمئة

- الميل النهائي يكون 3.9%

2.5 المقطع العرضي

شكل 2: المقطع العرضي لمنطقة الدراسة



المصدر: من اعداد الطالبات 2025

الشكل يُظهر مقطعًا عرضيًا لمسار بطول 607 م في منطقة الدراسة بحيث الارتفاعات تكون من 898 م إلى 821 م. والميل النهائي 5.3% مما يشير إلى أن المنطقة منخفضة نسبيًا في هذه الجهة.

6 البرمجة العمرانية

1.6 معطيات البرمجة العمرانية

| نسبة الطرق الثانوية | الكثافة السكنية للسكن الفردي (مسكن/هكتار) | الكثافة السكنية للسكن الجماعي (مسكن/الهكتار) | تقديرات 2020 (نسمة) | tol | المساحة (هكتار) |
|------------------------|---|--|------------------------|-----|-----------------|
| 10 | 30 | 70 | 180788 | 5 | 79.06 |

- المساحة الكلية: 79.06 هكتار
- مساحة الجزء المعمر: 41.52 هكتار
- مساحة الشعبة + ارتفاعه: 0.28 هكتار
- مساحة الطريق + الرصيف: 2,05 هكتار

2.6 حساب مساحة التدخل

مساحة التدخل = المساحة الكلية - (مساحة الجزء المعمر + مساحة الارتفاق للشعبة + مساحة الطريق مع الرصيف)

$$79.46 - (41.52 + 0.28 + 2.05) = 35,21 \text{ هكتار}$$

مساحة التدخل = 35,21 هكتار

3.6 حساب مختلف المجالات المكونة للمشروع

تم ايجاد:

المساحة التابعة لملكية الدولة هي: 24.11 هكتار

المساحة التابعة لملكية الخواص: 11.10 هكتار

وعليه تم اقتراح السكنات على النحو التالي:

النسبة المخصصة للسكنات الجماعية % 68.47

النسبة المخصصة للسكنات الفردية % 31.53

تحديد المساحات الخاصة بكل نمط:

مما سبق لدينا:

المساحة الخاصة بالسكنات الجماعية: 24,11 هكتار

المساحة الخاصة بالسكنات الفردية: 11,10 هكتار

1.3.6 حساب عدد المساكن**أ- حساب عدد المساكن الجماعية**

عدد المساكن = الكثافة السكنية × مساحة التدخل الخاصة بالسكنات الجماعية

$$1688 = 70 \times 24.11$$

ومنه عدد المساكن الجماعية هو: 1688 مسكن

ب- حساب عدد المساكن الفردية

عدد المساكن = الكثافة السكنية × مساحة التدخل الخاصة بالسكنات الفردية

$$333 = 11,10 \times 30 = 333$$

ومنه عدد المساكن الفردية هو: 333 مسكن

اضافة الى وجود 632 مسكن فردي واقعة في الجزء المعمر

ومنه: مجموع السكنات هو: $2653 = 632 + 333 + 1688$ مسكن

2.3.6 تحديد نوع التجهيزات ومساحتها

بما أن عدد سكان مدينة المدية حوالي 180788 نسمة فان التجهيزات المناسبة لموضع الدراسة من ضمن

الفئة الرابعة حسب نموذج الشبكة النظرية للتجهيزات المعدة من طرف CNRU

وبما ان عدد المساكن هو: 2653 مسكن فان المشروع عبارة عن وحدتي جوار ووحدة قاعدية_

لأنه تم اعتبار 113 مسكن المتبقية وحدة قاعدية

3.3.6 حساب مساحة التجهيزات

هكتار $4.48 = 2 \times 2,24$ مساحة تجهيزات وحدتي الجوار

6,43 هكتار $= 9 \times 0,77$ مساحة التجهيزات للوحدات القاعدية

لدينا: $1,12 - 0,35 = 0,77$ هكتار

ملاحظة: يتم الربط بين كل وحدتين قاعديتين بمدرسة ابتدائية

مساحة التجهيزات الكلية: $11,41 = 4,48 + 6,93$ هكتار

اولا يجب طرح مساحة التجهيزات الموجودة في الجزء المعمر

لدينا: مساحة المسجد + مساحة المدرسة $0,1 + 0,24 = 0,34$ هكتار

ومنه المساحة الكلية للتجهيزات الواجب برمجتها هي: $11,41 - 0,34 = 11,07$ هكتار

ومنه مساحة التجهيزات الواجب برمجتها هي: $11,07$ هكتار

4.3.6 حساب مساحة الطرق الاولية والثانوية (S_{vp+s})

مساحة التدخل $\times 10\%$

$$35.21 \times 10\% = 3.521 \text{ هكتار}$$

5.3.6 حساب المساحة السكنية الصافية (S_{rn})

مساحة التدخل = المساحة السكنية الصافية + مساحة التجهيزات + مساحة الطرق الاولية والثانوية

$$S_F = S_{rn} + S_{eq} + S_{vp} + S$$

المساحة السكنية الصافية = مساحة التدخل - (مساحة التجهيزات + مساحة الطرق الثانوية)

$$S_{rn} = S_F - (S_{eq} + S_{vp} + S)$$

$$S_{rn} = 35.21 - (11.07 + 3.521)$$

$$S_{rn} = 20,619 \text{ ha}$$

ومنه المساحة السكنية الصافية الكلية هي: $20,619$ هكتار

المساحة السكنية الصافية الخاصة بالسكن الجماعي S_{rnc}

$$14.118 = 68.47\% \times 20.619 \text{ هكتار}$$

المساحة السكنية الصافية الخاصة بالسكن الفردي S_{rnind}

$$6.501 \text{ هكتار} = 31.53\% \times 20.619$$

6.3.6 حساب المساحة السكنية الصافية للوحدة القاعدية الخاصة بالسكن الجماعي S.(01)ubc

$$S_{rnc} = \sum S_{.ubc}$$

$$S.(01)ubc = S_{rnc} / N^{br}u.bases$$

$$S.(01)ubc = S_{rnc} / 5.308$$

$$S.(01)ubc = 14.118 / 5.308$$

$$S.(01)ubc = 2.66 \text{ ha}$$

7.3.6 حساب المساحة السكنية الصافية للوحدة القاعدية الخاصة بالسكن الفردي S.(01)ubind

$$S_{rni} = \sum S_{.ubi}$$

$$S.(01)ubi = S_{rni} / N^{br}u.bases$$

$$S.(01)ubi = S_{rni} / 1.047$$

$$S.(01)ubi = 6.501 / 1.047$$

$$S.(01)ubi = 6.209 \text{ ha}$$

4.6 التفصيل في المساحة السكنية الصافية للوحدة القاعدية للسكن الجماعي

$$S.(01)ubc = 2,66 = S_b + S_a$$

1.4.6 حساب المساحة المبنية (S_b)

تحتوي الوحدة القاعدية على 318 مسكن ومنه:

تم اقتراح انماط العمارات كالتالي:

| R+5 | نمط العمارة |
|---|------------------------|
| 4 مساكن في كل طابق (مساحة كل مسكن 80متر مربع) (ومساحة قفص السلالم هو 40متر مربع) | عدد المساكن في كل طابق |
| مسكن جماعي 240 | عدد المساكن الكلي |
| عمارات 10 | عدد العمارات |
| 360m ² | مساحة كل عمارة |

| المجموع | R+5 والطابق الارضي مستغل للتجارة | R+5 | نمط العمارة |
|---------|---|--|------------------------|
| / | مسكنين في كل طابق (مساحة قفص السلالم 40متر مربع ومساحة كل مسكن هي : 100متر مربع) | مسكنين في كل طابق (مساحة قفص السلالم 40متر مربع) (ومساحة كل مسكن 100متر مربع) | عدد المساكن في كل طابق |
| 78مسكن | 30مسكن | 48مسكن | عدد المساكن الكلي |
| 7 | 3 | 4 | عدد العمارات |
| / | 240متر مربع | 240متر مربع | مساحة كل عمارة |

$$S_b = (360 \times 10) + (240 \times 7)$$

$$S_b = 5280 \text{m}^2$$

$$S_b = 0,528 \text{ ha}$$

ومنه المساحة المبنية للوحدة القاعدية للسكن الجماعي هي : 0,528 هكتار

2.4.6 حساب المساحة المرفقة (Sa)

$$S_{rn} = S_b + S_a$$

$$S_a = S_{rn} - S_b$$

$$S_a=2.66-0.528$$

$$S_a=2.132ha$$

ومنه المساحة المرفقة للوحدة القاعدية الواحدة للسكن الجماعي هي :2,132هكتار

1.2.4.6 حساب مساحة الطرق الثالثة (Svt)

من المساحة السكنية الصافية 10% تقدر ب

$$S_{vt}=10 \times 2.66 / 100$$

$$S_{vt}=0.266ha$$

ومنه مساحة الطرق الثالثة هي: 0,266 هكتار

2.2.4.6 مساحة مواقف السيارات (Sst)

معدل امتلاك السيارة هو موقف لكل مسكنين.

$$S_{st}=T_{aux} \times 25 / N$$

$$S_{st}=12.5 \times 318 = 3975m^2$$

$$S_{st}=0.3975ha$$

ومنه مساحة مواقف السيارات هي :0,3975هكتار

3.2.4.6 مساحة الفضاءات الحرة (Sli)

$$S_a=S_{vt}+S_{st}+S_{li}$$

$$S_{li}=S_a-(S_{vt}+S_{st})$$

$$S_{li}=2.132-(0.266+0.3975)$$

$$S_{li}=1.4685ha$$

ومنه مساحة الفضاءات الحرة هي: 1,4685 هكتار

5.6 التفصيل في المساحة السكنية الصافية للوحدة القاعدية للسكن الفردي

$$S. (01)ubi=6,209 =Sb+Sa$$

لدينا: المساحة السكنية الصافية = المساحة المبنية + المساحة المرفقة

1.5.6 حساب المساحة المرفقة (Sa)

$$Sa=Svt+Sst+Sli$$

1.1.5.6 حساب مساحة الطرق الثالثة (Svt)

من المساحة السكنية الصافية 12%

$$Svt=12 \times 6.209 / 100 = 0,74508ha$$

ومنه مساحة الطرق الثالثة هي: 0.74508 هكتار

2.1.5.6 مساحة مواقف السيارات (Sst)

لدينا: معدل امتلاك السيارة هو موقف لكل 10 مساكن

$$Sst=Taux \times 25 / N$$

$$Sst=1/10 \times 25 = 2.5$$

$$Sst=2.5 \times 333 = 8325m^2$$

$$Sst=0.08325ha$$

ومنه مساحة مواقف السيارات هي: 0.08325 هكتار

3.1.5.6 حساب مساحة الفضاءات الحرة (Sli)

نقترح مساحة لعب الاطفال ب: 0.5 هكتار

ومساحة عامة بمساحة :0,2هكتار وعليه

$$S_{li}=0.5+0.2=0.7ha$$

ومنه مساحة الفضاءات الحرة هي :0.7هكتار

نحسب المساحة المرفقة كالتالي (Sa)

$$S_a=S_{vt}+S_{st}+S_{li}$$

$$S_a=0.74508+0.08325+0.7$$

$$S_a=1.528ha$$

ومنه المساحة المرفقة للوحدة القاعدية للسكن الفردي هي :1,528هكتار

2.5.6 حساب المساحة المبنية (Sb)

$$S.(01)_{ubi}=S_b+S_a$$

$$S_b= S.(01)_{ubi} -S_a$$

$$S_b=6.209-1.52833$$

$$S_b=4.681ha$$

ومنه المساحة المبنية للوحدة القاعدية للسكن الفردي هي :4,681هكتار

1.2.5.6 حساب متوسط القطعة الواحدة S(01)parcelle

$$S(01)_{parcelle}=S_b/N^{br} \logts$$

$$S(01)_{parcelle} =4.681/333$$

$$S(01)_{parcelle} =0.014057ha$$

S(01)parcelle = 140.57m²

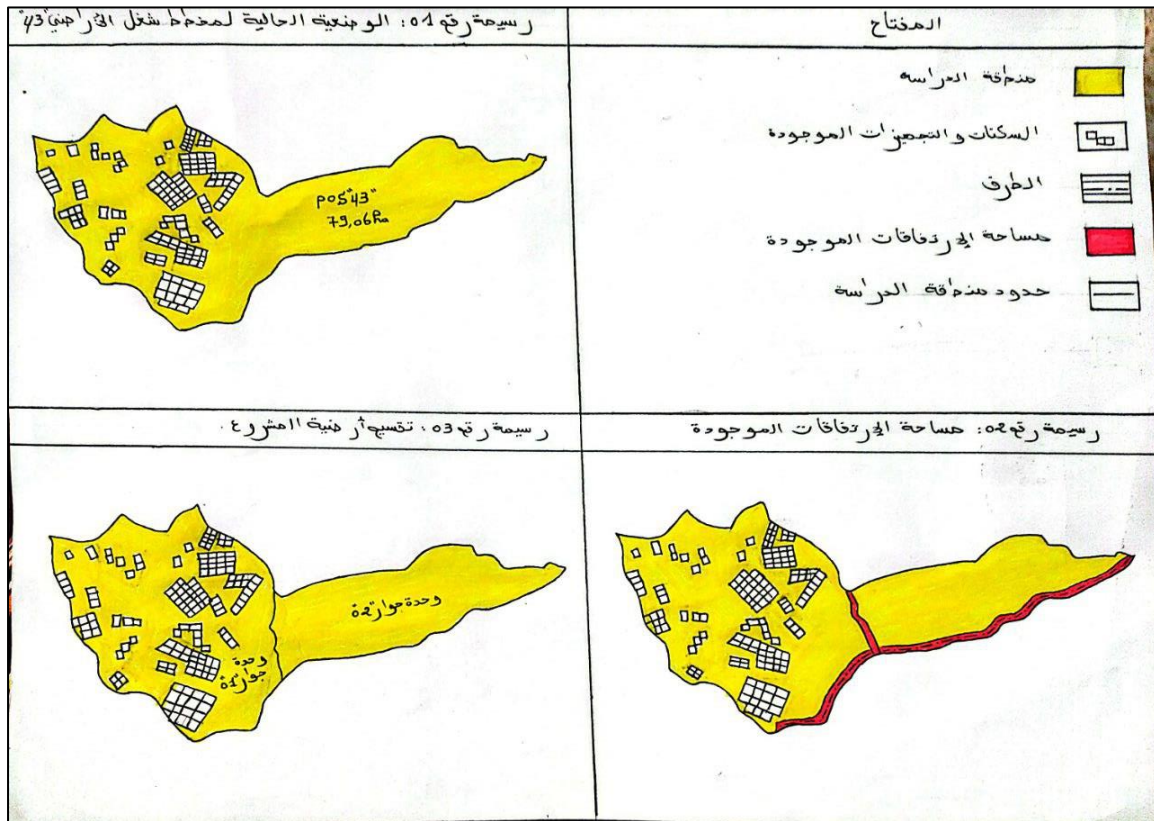
ومنه مساحة متوسط القطعة الواحدة للسكن الفردي هي :140,57متر مربع

7 مبادئ التهيئة

1.7 تقسيم أرضية المشروع

تحصلنا بعد نتائج البرمجة على ان أرضية المشروع الذي هو قيد الدراسة مكون من وحدتي جوار ووحدة قاعدية، وعليه يكون مجموع الوحدات القاعدية المتحصل عليها هي 9وحدات قاعدية، حيث تم تخصيص وحدة قاعدية للسكنات الفردية التي سيتم برمجتها إضافة الى الموجودة في الجزء المعمر المقدر ب632مسكن فردي، ويتم الفصل بين وحدتي الجوار بطريق اولي مع استغلال الارتفاعات الموجودة (عبارة عن شعبة) في مساحة خضراء (التشجير على طولها).

شكل 3: تقسيم أرضية المشروع







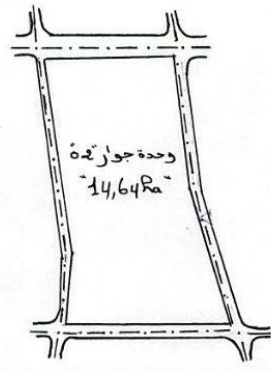
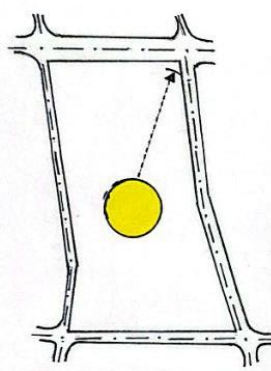
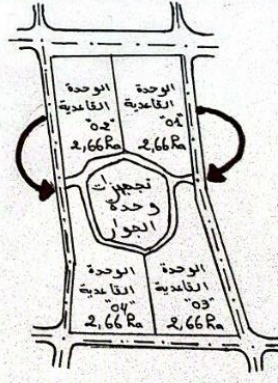
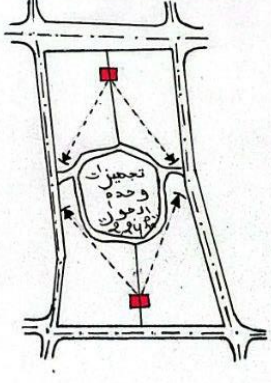
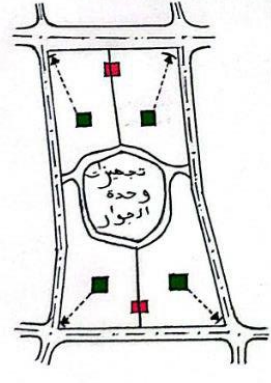


المصدر: من اعداد الطالبات 2025

8 التفصيل في وحدة الجوار المختارة

تم اختيار وحدة جوار رقم 2 للتفصيل فيها ،والتي تبلغ مساحتها 14,64 هكتار ،التي تضم 4 وحدات قاعدية مخصصة للسكنات الجماعية بمساحة 2,66 هكتار للوحدة القاعدية الواحدة ،وتموضع تجهيزات وحدة الجوار المقدر مساحتها بـ 2,24 هكتار ،يكون في المركز وله شعاع تأثير يغطي مجال الدراسة بالنسبة لكل الوحدات القاعدية ،وتم تحديد المنافذ المؤدية لوحدة الجوار المعنية ،حيث تبين ان تجهيز الوحدة القاعدية والمتمثل في المدرسة الابتدائية له شعاع تأثير يغطي وحدتين قاعديتين بمساحة 0.7 هكتار ،ولكل وحدة قاعدية تأثيرات في التجهيزات المخصصة لها وهي عبارة عن مساحات خضراء ومساحات لعب .

شكل 4: التفصيل في وحدة الجوار المختارة

| المختار : | رسيمة رقم : وحدة الجوار رقم 2 | رسيمة رقم : شعاع تأثير التجهيزات |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">  الطرق المقترحة  تجهيزات وحدة الجوار  المنافذ المؤدية لوحدة الجوار  شعاع التأثير  المدرسة الابتدائية  تجهيزات الوحدة القاعدية |  <p>وحدة جوار رقم 2 14,64 هـا</p> |  |
| رسيمة رقم : الممرات المصممة لوحدة الجوار | رسيمة رقم : شعاع تأثير المدرسة الابتدائية | رسيمة رقم : شعاع تأثير تجهيزات الوحدة القاعدية |
|  <p>الوحدة القاعدية رقم 03 2,66 هـا</p> <p>الوحدة القاعدية رقم 04 2,66 هـا</p> <p>تجهيزات وحدة الجوار</p> |  <p>تجهيزات وحدة الجوار رقم 2 2,24 هـا</p> |  <p>تجهيزات وحدة الجوار</p> |

المصدر: من اعداد الطالبات 2025

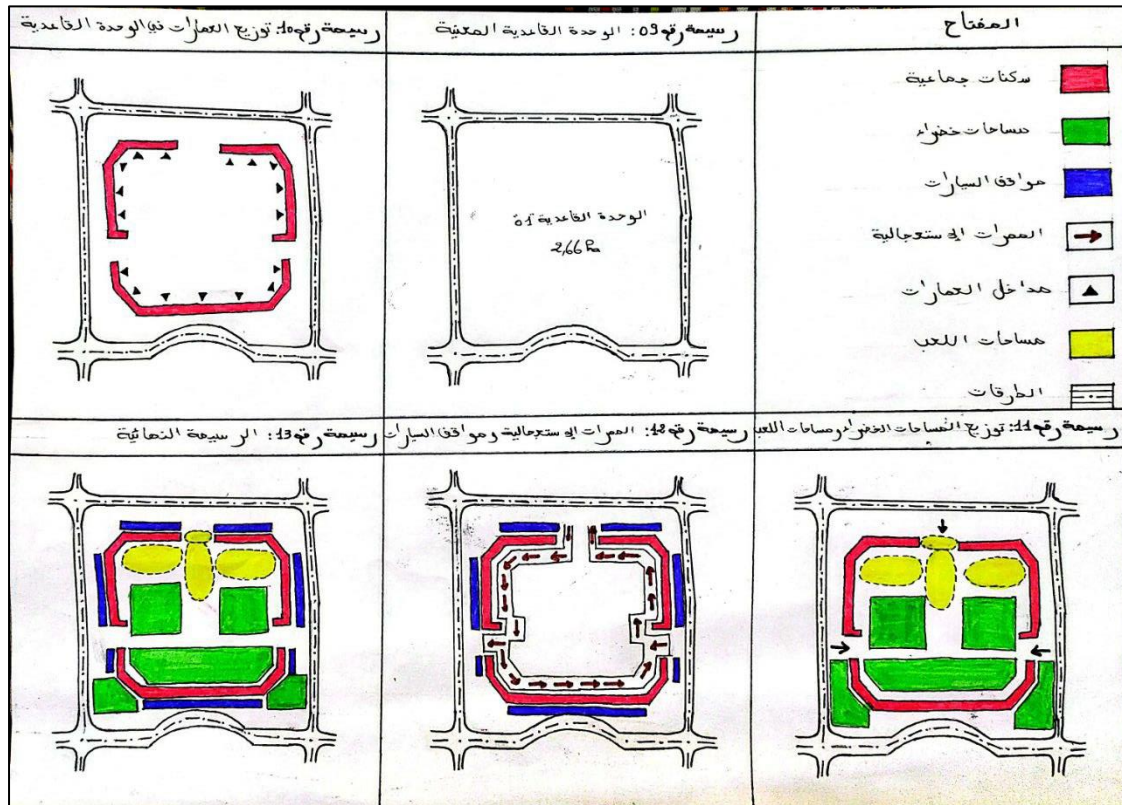
9 التفصيل في الوحدة القاعدية المختارة

تم اقتراح التفصيل في وحدة قاعدية واحدة المقدر مساحتها بـ 2.66 هكتار وهي تضم 318 مسكن جماعي ضمن 17 عمارة بمساحة 360 متر مربع للعمارة الواحدة ويحتوي كل طابق 4 مساكن ، و7 عمارات بمساحة

240 متر مربع ويحتوي كل طابق على مسكنين ، 3 عمارات منها الطابق الأرضي لها مستغل للتجارة ، بحيث تكون هذه العمارات متلاصقة وموازية للطريق العمومي ، في شكل شبه مغلق يراعي الخصوصية ، ويتوسط هذا الشكل الشبه مغلق المجالات المرفقة بالسكن وهي عبارة عن مساحات اللعب والمساحات الخضراء وأماكن للجلوس والانتظار ، مع تصميم مواقف السيارات بعيدا عن الحيز الداخلي ، لتقليل الحركة الميكانيكية وجعلها خاصة بالمشاة ، واعتماد ممر استعجالي لحالات النجدة يربط الطريق الثالثي بمدخل العمارات ، وجعل مداخل هذه العمارات موجهة للحيز الداخلي ، مع اعتماد بعض الممرات على شكل نفق في الطابق الأرضي لبعض العمارات لتسهيل وصول السكان من مواقف السيارات الى المساكن ومن جهة أخرى وصول التلاميذ بسهولة .

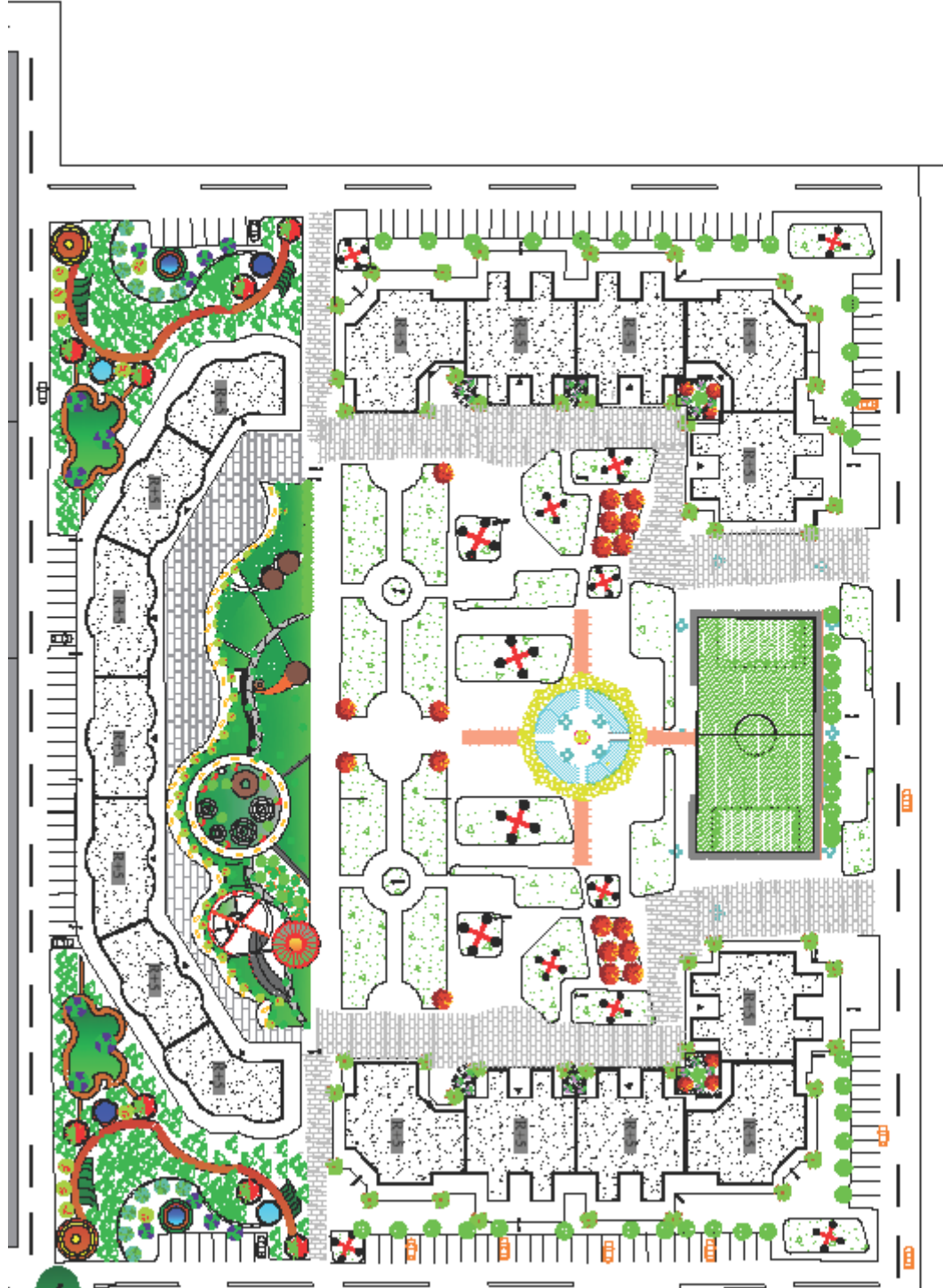
وتم اعتماد مبدأ التناظر لتصميم الوحدات القاعدية ومنه التناظر في وحدة الجوار .

شكل 5: التفصيل في الوحدة القاعدية المختارة



المصدر: من اعداد الطالبات 2025

مخطط 9: مخطط تهيئة وحدة قاعدية



10 دفتر الشروط

عبارة عن وثيقة تنظيمية تتبع المشروع من مرحلة الدراسة الى مرحلة التسيير ،وهو التقنين الذي يضبط المشروع المراد انجازه يتمثل في الطرق والوسائل القانونية الكفيلة لتنظيم البرامج العمرانية والمذكورة في المادة 5من القانون 90/29 المؤرخ في 01ديسمبر 1990الخاص بالتهيئة والتعمير والمادة 9من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الصادر بتاريخ 28ماي 1991 لذي يحدد كيفية تحضير وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء ،شهادة المطابقة ورخصة الهدم ،الذي يأخذ في اولوياته تخصيص تنظيم الاراضي العمرانية والفضاء بكل انواعه من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . (autour, 2015) الهدف منه هو انجاز المخطط المقترح مع احترام المقاييس العمرانية وفقا للقوانين وبالشكل المبرمج.

المادة 1:أصناف البنايات المسموح بها

- نوع السكنات المتواجدة بالمنطقة هي سكنات جماعية
- المباني السكنية الفردية بشرط ان تكون على ارض خاصة
- وجود محلات تجارية مدمجة في الطابق الأرضي لبعض العمارات السكنية
- نظرا لما تنص عليه هذه المادة تمت إزالة بعض السكنات الفردية المتواجدة بصفة غير قانونية وغير مخطط لها في الأراضي التابعة للدولة

المادة 2:أصناف البنايات غير مسموح بها

- يمنع منعا باتا المنشآت الصناعية المصنفة من الفئتين الأولى والثانية وكذا المنشآت المصنفة ضمن الفئة الثالثة
- لا يمكن الشروع في أي بناء او تقسيم الأراضي دون الحصول على التراخيص القانونية المطلوبة مثل رخصة البناء او التقسيم
- يمنع البناء في حقوق الارتفاقات
- استنادا الى هذه المادة تمت إزالة مصنع القوفريط المتواجد بصفة غير قانونية في المساحة التابعة للدولة وإمكانية تعويضه بتجهيز اكثر منه ضرورة .

المادة 3:المداخل والطرق

- يتم توجيه مداخل البنايات نحو الحيز الداخلي
- يجب ان يتوفر كل تجمع سكني على ممر استعجالي لتسهيل وصول سيارات الإسعاف وسيارات الحماية المدنية (تحيط هذه الممرات بالعمارات من الداخل وتستعمل في الحالات الطارئة فقط)
- الحد الأدنى لعرض الطريق الثالثي لا يقل عن 6امتار ،وارصفة لا تقل عن متر واحد ،بحيث توفر الوصول الى مواقف السيارات
- تعبد هذه الطرق ويتم تجهيزها بالتأثيث الذي يلزمها

المادة 4: شبكات الخدمات الأساسية

- يجب ان تكون جميع المباني متصلة بشبكة المياه العامة
- يجب ربط جميع المباني بشبكة الصرف الصحي الرئيسية
- يجب ان تتم جميع التوصيلات الكهربائية والغازية والهاتفية تحت الأرض لتجنب التلوث البصري وتحسين سلامة المنطقة العمرانية

المادة 5: تحديد المسافات بين المباني وتموضعها بالنسبة للطرق

- يوصى بأن تكون المباني المجاورة ملتصقة لتجنب الفراغات غير مستغلة
- يجب ان يكون الحد الأدنى للمسافة بين المباني 4امتار ان لم تكن متلاصقة
- يجب ان تضمن المباني دخول الإضاءة الطبيعية الى الغرف السكنية (لا يجوز ان يكون أي مبنى حاجز امام المباني المجاورة بزواوية تزيد عن 45درجة فوق خط الأفق)
- تموضع السكنات يكون وفق ما جاء في مخطط التهيئة

المادة 6: نسبة الاشغال بالأرض وقواعد استغلالها

- السكن الجماعي: هو عبارة عن عمارات من 6طوابق حيث يوجد في الوحدة القاعدية 17عمارة ،7من هذه العمارات ستدرج فيها محلات تجارية في الطابق الأرضي ،بحيث يوجد شقتين لكل طابق لها ،بينما 10عمارات الباقية فيوجد 4مسكن في كل طابق
- الحد الأقصى لارتفاع الطابق السكني هو 3.5متر
- الحد الأدنى لارتفاع الطابق التجاري هو 4.5متر
- تم تقدير الكثافة السكنية بالسكن الجماعي ب70مسكن/الهكتار

- عدد الطوابق المسموح بها بالنسبة للسكنات الجماعية هو R+5
- تم تقدير الكثافة السكنية بالنسبة للسكن الفردي ب30مسكن /الهكتار

المادة 7: المظهر الخارجي للبنىات

- يجب ان تتماشى الواجهات مع البيئة العمرانية المجاورة للحفاظ على الطابع الجمالي للمنطقة
- يجب طلاء جميع المباني بلون موحد ،مع إعطاء الأولوية للون الأبيض
- من الأفضل تطابق المظهر الخارجي للبنىات في جميع التجمعات السكنية
- تفضل المواد الطبيعية او المواد المكسوة بطبقات ناعمة وملساء

المادة 8: مواقف السيارات

- يجب احترام ابعاد وأماكن الوقوف (5امتار طولا و2.5 متر عرضا)
- تصميم مواقف السيارات بعيدة عن الحيز الداخلي(خارج التجمعات السكنية) كما هي محددة في مخطط التهيئة
- الحد الأدنى لعدد أماكن وقوف السيارات هو كما يلي:
- موقف واحد لكل مسكنين في السكنات الجماعية
- موقف واحد لكل 10 مساكن بالنسبة للسكنات الفردية

المادة 9: المساحات الخضراء ومساحات اللعب

- يجب تخصيص مساحات خضراء في جميع التجمعات السكنية لتحسين جودة الحياة فيها
- يجب زراعة الأشجار على طول الطرق التالئية
- يجب دمج المقاعد والكراسي بتصميم الأرضية مع دراسة الاشكال والمواد لضمان مقاومتها للظروف الجوية
- يجب تصميم الاحواض بعمق 0.4 كحد اقصى مع حواف دائرية ناعمة
- الانارة الزامية في مواقف السيارات وممرات الحركة والمساحات المخصصة للقاءات والترفيه
- مساحات اللعب مزودة بأنشطة متنوعة ومختلفة وتكون داخل التجمعات السكنية لضمان الحماية
- تكون عملية تسيير وصيانة ومراقبة هذه المساحات على عاتق البلدية وكذا السكان
- يجب تركيب سلال النفايات في جميع أماكن المشاة.

الخلاصة:

تناول هذا الفصل مختلف مراحل إنجاز المشروع التنفيذي، بدءًا من تحليل أرضية الموقع ودراسة خصائصه الطبيعية والمجالية، مع مراعاة المحيط العمراني المجاور وتأثيراته. تلت ذلك مرحلة البرمجة العمرانية التي ترجمت الاحتياجات إلى وظائف محددة، تم تجسيدها لاحقًا في تصميم عمراني أولي يستند إلى مبادئ التهيئة، من ابتكار، إبداع، وتوازن مجالي.

ثم تم تطوير هذه الرسومات المبدئية إلى مخطط تهيئة مفصل، يأخذ بعين الاعتبار التوجهات الكبرى الواردة في المخطط .

التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولضمان التقيد بالضوابط والتوجهات الرسمية، تم إعداد دفتر شروط يضبط قواعد إنجاز المشروع ويحترم الحقوق العامة، مما يُمكن من تنفيذ مشروع عمراني متكامل، منظم، ومتوافق مع القوانين المعمول بها.

الخلاصة العامة

تندرج هذه المذكرة ضمن سياق البحث التطبيقي في ميدان التهيئة والتعمير، حيث تهدف إلى تسليط الضوء على أهمية مخطط شغل الأراضي (POS) كآلية قانونية وتقنية تندرج ضمن أدوات التخطيط العمراني التي تساهم في ضبط وتنظيم المجال، وتوجيه التنمية الحضرية في إطار رؤية متكاملة ومستدامة. ويُعد هذا النوع من المخططات أداة تفصيلية تترجم التوجهات الكبرى التي يضعها مخطط التهيئة والتعمير التوجيهي (PDAU) إلى مشاريع ملموسة على أرض الواقع.

لقد اخترنا في هذه الدراسة التطبيق على مخطط شغل الأراضي رقم 43 بمدينة المدية، وهو قطاع قابل للتعمير يضم جزءاً شاعراً وغير مستغل، ما يتيح فرصة حقيقية لتطبيق ما تم اكتسابه خلال سنوات التكوين، حيث منّلت فرصة للربط بين الجانب الأكاديمي والممارسة المهنية، ومن خلالها تم الاحتكاك بالإدارات والهيئات المختصة، وفهم سير العمل الميداني، كما كانت مناسبة حقيقية لتحضير أنفسنا للاندماج في الواقع العملي وتحويل المعارف النظرية إلى مشروع يعكس القدرة على فهم المجال، والتخطيط له وفق ضوابط عمرانية دقيقة وهادفة انطلقت المذكرة بفصل تمهيدي نظري، تطرقنا فيه إلى المفاهيم الأساسية المرتبطة بالتخطيط العمراني.

أما في الفصل التحليلي، فقد توجهنا إلى دراسة مدينة المدية باعتبارها الإطار الجغرافي لمخطط الدراسة. و في الجزء التطبيقي، انتقلنا إلى دراسة وتحليل لأرضية المشروع لمعرفة مكوناته و الارتفاقات الموجودة به، بعد ذلك، قمنا بحساب البرمجة العمرانية ضمن الجزء الشاغر من الأرضية، استناداً إلى الشبكة النظرية للتجهيزات بهدف تقسيم الموقع إلى وحدات عمرانية.

استُكملت الخطوات بتصميم الرسوم المبدئية التي ارتكزت على نتائج الدراسة المناخية، لا سيما باستخدام جداول ما هوني، ما سمح لنا بتكييف التصميم مع المناخ المحلي وتوفير بيئة عمرانية مريحة وصحية. ثم تم تحويل هذه الرسوم إلى مخطط التهيئة، وتم إعداد دفتر الشروط يحدد الضوابط التقنية لإنجاز المشروع.

أما مخطط التهيئة فاقترص على التفصيل في وحدة الجوار التي تضم السكنات الجماعية والمرافق والتجهيزات العمومية لتلبية حاجيات السكان في المنطقة.

قائمة المراجع

باللغة العربية

- النمو العمراني لمدينة المدية واقع وافاق .(2011). المدية بدون مؤلف.
- ربيع عبد السلام. (بلا تاريخ). مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تفسير التقنيات الحضرية_تنظيم المجال وافاق التوسع العمراني لمدينة خنشلة. جامعة أم البواقي.
- فتيحة ,ط .(2005). رسالة ماجستير السياسة الحضرية ومشكلاتها الاجتماعية في المناطق الصحراوية.جامعة بسكرة .
- فلوسية ل .(2022). المبادئ الاساسية في علم العمران .جامعة المسيلة.
- لفاح م .(2020). برمجة المشاريع الحضرية الكبيرة _البرمجة الحضرية .سوريا .
- محمد ب .(s.d.). التخطيط العمراني والبيئة .
- محمد ح .(s.d.). مدخل للتخطيط العمراني .
- بلبالي رضا و زملاءه (2000) .,اعداد مخطط شغل الاراضي في المناطق الجافة وشبه جافة دراسة حالة مدينة ورقلة جامعة المسيلة.

باللغة الأجنبية (بلفاضل، مجهول سنة الاصدار)

reglement intercommunal medea. (2015).

URBABLIDA. (2015). pdau intecommunal de medea .draa smar.tamezguida.ouzera. Blida.

الوثائق:

- Plan de découpage en pos _Médéa _B
- Plan des secteurs d'urbanisation _Médéa
- Plan des zones homogènes _Médéa B
- Plan des disponibilités foncières_ Médéa

الشبكة النظرية للتجهيزات

المواقع الالكترونية:

موقع الأستاذ صادق تاھمي

earth.com www.google

Google Map .com

AUTO CAD

ARC MAP10.8

D_Space.univ-m'sila

الملحق 01: الشبكة النظرية لتجهيزات الملاحق

Unité de base : 2400 habitants / 318 logements

| EQUIPEMENT | Surface unitaire (m2) | Ratios | | Emploi Induit |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|---------------|
| | | M2/habitant | M2/logement | |
| A E P (6 CLASSES) | 7000 | 2916 | 012.22 | 18 |
| COMMERCES DE 1 NECESSITE (60 4)× | Pour mémoire :RDC immeubles | | | |
| TERRAIN DE SPORT PLEIN AIR | 3218 | 340.1 | 119.10 | 02 |
| SALLE DE SPORT POLYVALENTE | 1000 | 416.0 | 144.3 | 05 |
| TOTAL | 11218 | 672.4 | 275.39 | 25 |

Unité de voisinage :9580 habitants / 1270 logements

| EQUIPEMENT | Surface unitaire (m2) | Ratios | | Emploi Induit |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|---------------|
| | | M2/habitant | M2/logement | |
| E F 600 (AVEC EXTENSION) | 9000 | 945.0 | 066.7 | 37 |
| COMMERCES DE 1 NECESSITE | Pour mémoire :RDC immeubles | | | |
| SALLE DE SPORT SPECIALISEE(20 ×30) | 2000 | 210.0 | 574.1 | 10 |
| TERRAIN DE FOOT -BALL(+) PISTE | 7800 | 819.0 | 141.6 | 02 |
| JARDIN D ENFANTS | 1700 | 178.0 | 338.1 | 20 |
| MAISON DE JEUNES 400 | 575 | 060.0 | 452.0 | 02 |
| SALLE POLYVALENTE | 600 | 063.0 | 472.0 | 01 |
| HOTEL DES POSTES 3 CLASSE | 700 | 073.0 | 551.0 | 05 |
| TOTAL | 22375 | 348.2 | 614.17 | 71 |

Quartier : 33300 habitants/4440logements

| EQUIPEMENT | Surface unitaire(m2) | Ratios | | Emploi Induit |
|---|-------------------------|-------------|--------------|------------------|
| | | M2/habitant | M2/logement | |
| POLYCLINIQUE | 1500 | 045.0 | 337.0 | 101 |
| MATERNITE 600 LITS | 3000 | 090.0 | 675.0 | 40 |
| CENTRE PSYCO- PEDAG V | 1460 | 044.0 | 328.0 | 02 |
| SOEMO | 700 | 021.0 | 157.0 | 30 |
| MAISON DE JEUNES (500) | 1685 | 051.0 | 379.0 | 64 |
| SALLE OMS 1(500) | 3500 | 106.0 | 788.0 | 13 |
| SALLE DE SPORT SPECIALISEE (20×30) (×2) | 1500 | 045.0 | 337.0 | 07 |
| PISCINE 25M | 900 | 027.0 | 202.0 | 10 |
| CINEMA 500 PLACES | 1000 | 030.0 | 225.0 | 10 |
| CENTRE CULTUREL | 1400 | 042.0 | 315.0 | 20 |
| COMMERCES COMPLEMENTAIRES | 4995 | 151.0 | 125.1 | 60 |
| MARCHE OU CENTRE COMMERCIAL | 2000 | 060.0 | 450.0 | 10 |
| HOTEL DE POSTES 1 CLASSE | 1000 | 030.0 | 225.0 | 05 |
| CENTRAL TELEPHONIQUE | 1500 | 045.0 | 337.0 | 10 |
| SURETE URBAINE | 1000 | 030.0 | 225.0 | 30 |
| PROTECTION CIVILE | 666 | 020.0 | 150.0 | 12 |
| MOSQUEE | 6600 | 037.0 | 741.7 | 02 |
| TOTAL | 34406 | 0371 | 741.7 | 446 |

الملحق 02: حسابات الماهوني

| | | |
|-------|-------|-------|
| اعلى | 21,15 | 38,5 |
| ح | 34,7 | 3,8 |
| م س ف | ادنى | م س ف |

الجدول 1: درجة حرارة الهواء

| ديسمبر | نوفمبر | اكتوبر | سبتمبر | اوت | جويلية | جوان | ماي | افريل | مارس | فيفري | جانفي | |
|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|------|-------|------|-------|-------|---------------------------------------|
| 9,7 | 16,4 | 19,5 | 25,6 | 32,7 | 38,5 | 26,9 | 24,1 | 16,7 | 14,3 | 15,8 | 10,4 | متوسط درجة الحرارة القصى |
| 4,5 | 9,2 | 10,6 | 15,5 | 21,8 | 21,7 | 16,0 | 14,1 | 9,3 | 6,7 | 7,0 | 3,8 | متوسط درجة الحرارة الدنيا |
| 7,1 | 12,8 | 15,05 | 20,55 | 27,25 | 30,1 | 21,45 | 19,1 | 13 | 10,5 | 11,4 | 7,1 | متوسط السنوي لدرجة الحرارة |
| 5,2 | 7,2 | 8,9 | 10,1 | 10,9 | 16,8 | 10,9 | 10 | 7,4 | 7,6 | 8,8 | 6,6 | المتوسط الشهري للمدى الحراري |

الجدول 2: الامطار

| الاشهر | جانفي | فيفري | مارس | افريل | ماي | جوان | جويلية | اوت | سبتمبر | اكتوبر | نوفمبر | ديسمبر | السنة |
|---------|-------|-------|------|-------|-----|------|--------|------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| التساقط | 22,3 | 0 | 75,1 | 197,1 | 5,7 | 7,9 | 0 | 14,8 | 4,7 | 40,8 | 37,5 | 102,7 | 508,6 ملم |

الجدول 3: الرطوبة النسبية

| الاشهر | جانفي | فيفري | مارس | افريل | ماي | جوان | جويلية | اوت | سبتمبر | اكتوبر | نوفمبر | ديسمبر |
|-----------|-------|-------|------|-------|-----|------|--------|-----|--------|--------|--------|--------|
| المتوسط % | 80 | 63 | 65 | 47 | 57 | 52 | 36 | 38 | 57 | 62 | 92 | 75 |

| | |
|-------------------|--|
| مجموعة الرطوبة 01 | اذا كان متوسط الرطوبة النسبية اقل من 30 |
| مجموعة الرطوبة 02 | اذا كان متوسط الرطوبة النسبية من 30 الى 50 |
| مجموعة الرطوبة 03 | اذا كان متوسط الرطوبة النسبية من 50 الى 70 |
| مجموعة الرطوبة 04 | اذا كان متوسط الرطوبة النسبية اكثر من 70 |

الجدول 4: الرياح

| الاشهر | جانفي | فيفري | مارس | افريل | ماي | جوان | جويلية | اوت | سبتمبر | اكتوبر | نوفمبر | ديسمبر |
|-------------|-------|-------|------|-------|-----|------|--------|-----|--------|--------|--------|--------|
| سرعة الرياح | 0.9 | 2.6 | 2.9 | 3.1 | 2.9 | 2.9 | 2.7 | 2.7 | 2.8 | 2.8 | 4.1 | 3.8 |

الجدول 5: تشخيص الراحة

| ديسمبر | نوفمبر | اكتوبر | سبتمبر | اوت | جويلية | جوان | ماي | افريل | مارس | فيفري | جانفي | |
|--------|--------|--------|--------|------|--------|------|------|-------|------|-------|-------|---------------------------|
| 9,7 | 16,4 | 19,5 | 25,6 | 32,7 | 38,5 | 26,9 | 24,1 | 16,7 | 14,3 | 15,8 | 10,4 | متوسط درجة الحرارة القصوى |
| 27 | 27 | 29 | 29 | 31 | 31 | 29 | 29 | 31 | 29 | 29 | 27 | الراحة النهارية القصوى |
| 22 | 22 | 23 | 23 | 25 | 25 | 23 | 23 | 25 | 23 | 23 | 22 | الراحة النهارية الدنيا |
| 4,5 | 9,2 | 10,6 | 15,5 | 21,8 | 21,7 | 16,0 | 14,1 | 9,3 | 6,7 | 7,0 | 3,8 | متوسط درجة الحرارة الدنيا |
| 21 | 21 | 23 | 23 | 24 | 24 | 23 | 23 | 24 | 23 | 23 | 21 | الراحة الليلية القصوى |
| 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | الراحة الليلية الدنيا |
| 4 | 4 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 3 | 2 | 3 | 3 | 4 | مجموع الرطوبة |
| | ب | ب | م | ح | ح | م | م | ب | ب | ب | ب | الاجهاد |
| ب | ب | ب | ب | م | م | ب | ب | ب | ب | ب | ب | ليلا |

| د | ن | ا | س | ا | جو | ج | م | ا | م | ف | ج | |
|-----|-----|-----|------|------|------|------|----|-----|-----|-----|-----|------------------------------|
| 4 | 4 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 3 | 2 | 3 | 3 | 4 | المجموعة |
| ب | ب | ب | م | ح | ح | م | م | ب | ب | ب | ب | الاجهاد |
| ب | ب | ب | ب | م | م | ب | ب | ب | ب | ب | ب | الحراري |
| | | | | | | | | | | | | ليلا |
| 5,2 | 7,2 | 8,9 | 10,1 | 10,9 | 16,8 | 10,9 | 10 | 7,4 | 7,6 | 8,8 | 6,6 | المتوسط الشهري للمدى الحراري |

| مجموع | د | ن | ا | س | ا | جو | ج | م | ا | م | ف | ج | |
|-------|---|---|---|---|---|----|---|---|---|---|---|---|--------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | ر1 حركة الهواء الضرورية |
| | | | | | | | | | | | | | ر2 حركة الهواء المرغوبة |
| 12 | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | ر3 الحماية من المطر |
| 3 | | | | | x | x | x | | | | | | ق1 الطاقة الحرارية الضرورية |
| 2 | | | | | x | x | | | | | | | ق2 النوم في الهواء (خارجا) |
| 7 | x | x | x | | | | | | x | x | x | x | ق3 الحماية من البرد |

جداول التوصيات

وضع المبنى ومخطط الكتلة

| | | المؤشرات | | | | | |
|-------------------------------|---|----------|-----|------|-------|----|----|
| | | 3ق | 2ق | 1ق | 3ر | 2ر | 1ر |
| | | 7 | 2 | 3 | 12 | | |
| التوجيه باتباع المحور شرق غرب | 1 | X | | | 0-11 | | |
| | | | | 5-12 | | | |
| مخطط متضام ذو احواش | 2 | X | 0-4 | | 11-12 | | |

المساحات المتروكة بين البنايات

| | | | المؤشرات | | | | | |
|-----------------------------|---|---|----------|----|----|----|----|-------|
| | | | 3ق | 2ق | 1ق | 3ر | 2ر | 1ر |
| | | | 7 | 2 | 3 | 12 | | |
| مسافات واسعة لتظل الهواء | 3 | | | | | | | 11-12 |
| مثل 3م مع الحماية من الرياح | 4 | | | | | | | 2-10 |
| مخطط متضام | 5 | X | | | | | | 0-1 |

حركة الهواء

| | | | المؤشرات | | | | | |
|--|---|---|----------|----|----|----|----|------|
| | | | 3ق | 2ق | 1ق | 3ر | 2ر | 1ر |
| | | | 7 | 2 | 3 | 12 | | |
| الحجرات مرصوفة على صف واحد لتوفير حركة الهواء الدائمة | 6 | | | | | | | 1-12 |
| الحجرات مرصوفة على صفين وتتم حركة الهواء عند الحاجة | 7 | X | | | | | | 1-2 |
| لا حاجة لحركة الهواء | 8 | X | | | | | | 0 |

الفتحات

| | | | المؤشرات | | | | | |
|---|----|---|----------|----|-------|--------------|----|----|
| | | | 3ق | 2ق | 1ق | 3ر | 2ر | 1ر |
| | | | 7 | 2 | 3 | 12 | | |
| فتحات عريضة '40من الى 80من مساحة الحائط | 9 | | 0 | | 0-1 | | | |
| فتحات متوسطة 20الى 40 | 10 | X | | | | اي ظروف اخرى | | |
| فتحات صغيرة من 10الى 20 | 11 | | 0-1 | | 11-12 | | | |

المجالات الخارجية

| | | | المؤشرات | | | | | |
|----------------------------|----|---|----------|------|----|------|----|----|
| | | | 3ق | 2ق | 1ق | 3ر | 2ر | 1ر |
| | | | 7 | 2 | 3 | 12 | | |
| مجال للنوم في الهواء الطلق | 12 | X | | 1-12 | | | | |
| مسار لتصريف مياه الامطار | 13 | X | | | | 1-12 | | |

حجم الفتحة بالنسبة للحائط

| | | | المؤشرات | | | | | |
|----------------|----|---|----------|----|-------|----|----|-----|
| | | | 3ق | 2ق | 1ق | 3ر | 2ر | 1ر |
| | | | 7 | 2 | 3 | 12 | | |
| عريض 80-40 | 14 | | | | 0-1 | | | |
| متوسط 40-25 | 15 | X | | | | | | |
| | | | | | 5-2 | | | |
| صغير 25-15 | 16 | | | | 10-6 | | | |
| صغير جدا 20-10 | 17 | | 5-3 | | | | | |
| متوسط 40-25 | 18 | X | 12-4 | | 12_11 | | | 0-1 |

مكان وضع الفتحة

| | | | المؤشرات | | | | | |
|---|----|---|----------|----|------|----|------|------|
| | | | 3ق | 2ق | 1ق | 3ر | 2ر | 1ر |
| | | | 7 | 2 | 3 | 12 | | |
| في الجدران الشمالية والجنوبية على ارتفاع جسم الانسان في اتجاه هبوب الرياح | 19 | X | | | | | | 3-12 |
| | | | | | 0-5 | | | |
| كما في الحالة السابقة مع فتحات في الجدران الداخلية | 20 | X | | | 6-12 | | | |
| | | | | | | | 2-12 | 0 |

حماية الفتحات

| | | | المؤشرات | | | | | |
|---------------------------------|----|---|----------|----|----|------|----|----|
| | | | 3ق | 2ق | 1ق | 3ر | 2ر | 1ر |
| | | | 7 | 2 | 3 | 12 | | |
| حماية ضد الاشعاع الشمسي المباشر | 21 | | 0-2 | | | | | |
| الحماية ضد الامطار | 22 | X | | | | 2-12 | | |

الجدران والارضيات

| | | | المؤشرات | | | | | |
|------------------------------------|----|---|----------|----|------|----|----|----|
| | | | 3ق | 2ق | 1ق | 3ر | 2ر | 1ر |
| | | | 7 | 2 | 3 | 12 | | |
| خفيفة ذات قدرة اختزان حرارة منخفضة | 23 | | | | 0-2 | | | |
| ثقيلة ذات تخلف زمني اكبر من 8سا | 24 | X | | | 3-12 | | | |

الاسطح

| | | | المؤشرات | | | | | |
|------------------------------------|----|---|----------|----|------|----|----|-------|
| | | | 3ق | 2ق | 1ق | 3ر | 2ر | 1ر |
| | | | 7 | 2 | 3 | 12 | | |
| خفيفة ،اسطح عاكسة ،مفرغة | 25 | | | | 0-2 | | | 10-12 |
| خفيفة معزولة جدا | 26 | X | | | 3-12 | | | |
| | | | | | 0-5 | | | |
| ثقيلة ذات تخلف زمني اكثر من 8ساعات | 27 | X | | | 6-12 | | | 0-9 |

26 DEC. 2024

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المدينة في :

وزارة السكن والعمران والمدينة
مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء
لولاية المدية
مصلحة التعمير

رقم : 7966 / م ت ه م ب / م ت / 2024

مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء
إلى
السيد : رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية
تحت إشراف السيد رئيس دائرة المدية

موضوع : ب/خ دراسة استقرار التربة للجهة الشمالية لمدينة المدية (المنطقة الشرقية والمنطقة الغربية)

نظرا لصدور نتائج دراسة استقرار التربة للجهة الشمالية لمدينة المدية (الجزء الشرقي والجزء الغربية) ، المعدة من طرف المخبر الوطني للسكن والبناء LNHC و المصادق عليها من طرف المركز الوطني للدراسات والبحوث المتكاملة CNERIB ، التي تضم كل من محطات شغل الأراضي رقم 41,42,42', 51,53,54, 55, 56,57 58,59,60,63,65 لبلدية المدية .

و تنفيذاً لتعليقات السيد والي ولاية المدية ، خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 2024-12-22 ، أثناء التطرق للدراسة المذكورة أعلاه تبين وجود خطر انزلاق التربة على مستوى محيط الدراسة.

يشرفني ان أطلب منكم تجميد منح عقود التعمير على مستوى محيط الدراسة الى غاية انجاز دراسات معالجة الانزلاق المصغرة (دراسة موضوعية تكميلية) Micro Zones وتجسيد الحلول التقنية.

- تقبلوا تحياتنا الخاصة -

المدير

مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء بالنيابة لولاية المدية
وشفيك صغيفير

ولاية المدية

سنة موجهة إلى :
السيد : رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء لباننة المدية " للإعلام "

مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية - الحي الإداري بالقطب الحضري - المدية - الهاتف 025.78.56.08 الفاكس: 025.78.51.42

REDMI NOTE 8