

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف – المسيلة



ميدان: العمران، الهندسة
المعمارية ومهن المدينة
فرع: تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: عمران

معهد: تسيير التقنيات الحضرية
قسم: العمران والمدينة
رقم :

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس أكاديمي

تحت عنوان

مشروع حي إداري مستدام بمدينة بوسعادة
– الموقع : مخطط شغل الأراضي رقم (05)

من إعداد الطالبتين :

بختي هديل

بكاي مريّة

تحت إشراف :

د. عرابة مبروك

د. طيباوي سعد

السنة الجامعية: 20/2025



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 و البحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح في

خاص بالالتزام بـ
لمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: بخني هديل الصفة (أستاذ، باحث، طالب) : طالبة
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 110041017011710003 والصادرة بتاريخ : 2024/09/23
المسجل [ة] بكلية /معهد : تسيير التقنيات الحضرية قسم : المدينة والعمران
و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]
عنوانها : مشروع حي إداري بمدينة بوسعادة -الموقع: مخطط شغل الأراضي رقم 05.....

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

التاريخ : 2026/05/26

توقيع المعني [ة]

Bekhti



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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: بكاي مربة الصفة (أستاذ، باحث، طالب) : طالبة

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 110031022027310006 والصادرة بتاريخ : 2023/03/16

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

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

عنوان : مشروع حي إداري مستدام-الموقع: مخطط شغل الأراضي رقم 05 بوسعادة

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

التاريخ : 2026/05/26

توقيع المعني [ة]

Bekkai

2026

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان :

بسم الله الرحمن الرحيم

(وما بكم من نعمة فمن الله)

الحمد لله الذي سقانا إلى ختام هذا الدرب و أنار بصيرتنا لنبلغ تمام الجهد و المشقة توفيقا و نجاحا .

وفي مرافىء الإمتنان نرسو بتقدير خاص للمؤطرين الأستاذ المشرف الفاضل طيباوي ساعد و و الأستاذ المساعد عرابة مبروك قامات العطاء لم يكونا موجهان أكاديميان فحسب بل كانا بوصلة تذلل عقبات البحث برقي فكرهما

إلى عائلاتنا ملاذنا الأمن و سندنا الوجداني الأبدي من صبرهم إستمدنا العزيمة ومن دعواتهم عبرنا كل عسير

إلى صديقاتنا الوفيات عرابي حنان ، حرزلي رحاب رفيقات الكفاح و تقاسم السهر و الخطوات دمتن سندا لا يميل و خير رفيقات في رحلة العلم و الحياة

إلى كل يد مدت لنا عوناً أو فكر أضاء لنا فكرة طيلة هذه المسيرة شكرا

بعمق

الإهداء :

:

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى من أحمل إسمه بكل فخر ، إلى السند الأبدي و الكتف الذي لا يمل يوما من حمل أثقالي ، إلى من شق طريق العلم بجهد و عرقه و صنع مني ما أنا عليه اليوم " أبي الغالي "

إلى الجنة التي تمشي على الأرض ، إلى دعائي المستجاب و ملاذي الدافئ عند كل تعثر إلى من سهرت الليالي ترقب نجاحي و اقتطعت من راحتها لتمنحني القوة و بكت فرحا قبل أن أصل " أمي الحبيبة " ها قد أثمر غرسك و جف تعب السنين

إلى غيمات الفرح في حياتي ، إلى أخواتي و كل روح نقية طوقتني بالحب و الدعم و كانت لي دافعا لأستمر و لا أنحني

إلى نفسي و الطفلة التي كنتها يوما ، إلى تلك التي حلمت و سهرت و قاومت الصعاب و الخطوات الطويلة حتى وصلت اليوم إلى عتبة حلمها و هي مرفوعة الرأس

أهديكم ثمرة هذا الجهد فأنتم وحدكم من صنعتم هذا النجاح

بختي هديل

الإهداء:

إلى النور الذي أضاء لي دروب الطموح. " أبي الغالي "

ها أنا اليوم أقف مهندسةً، أحصد ثمار حلمٍ زرعته أنت بصبرك، وسقيته بدعواتك وعرق جبينك. أهدي إليك هذا الإنجاز، أرجو أن أكون قد رفعت رأسك عالياً كما رفعتني دائماً بحبك. ممتنةٌ لعمرٍ كاملٍ قدمته لي لأقف هذا الموقف، سأظل دائماً ابنتك الفخورة بك

إلى نبض الفؤاد وجنة الأرض. " أمي الغالية "

إلى من سهرت الليالي ترقبُ نجاحي، ودعت لي في جوف الليل.. اليوم أقطفُ ثمار تعب السنين، وأعلنُ تحقيق الحلم الذي ما كان ليرى النور لولا فيض دعائك وصبرك العظيم. أهدي إليك هذا الإنجاز، وثمره جهدي؛ لأضع تاج تخرجي تاجاً على رأسك الطاهر

إلى سندي في الحياة إلى " إخوتي وأخواتي " خير داعٍ في طريقي وخير سندٍ لأيامي شكراً لكم من أعماق قلبي

إلى رفيقات الدرب اللواتي تقاسمت معهنّ ضحكات الطريق وعثراته، وصنعن معي ذكريات لا تنسى صديقتي الوفيتين " عرابي حنان وحرزلي رحاب "

إلى من كانت لي نعم الشريكة والرفيقة في رحلة العلم ، من قاسمتني السهر، وتجاوزنا معا كل العقبات صديقة المذكرة وتوأم الكفاح " بختي هديل

وأخيراً... إلى نفسي وللطفلة الصغيرة التي كنتها يوماً؛ أهدي هذا النجاح لصمودك وصبرك على طول الطريق، شكراً لأنك كنت قوية، وتحديت كل الصعاب حتى وقفت اليوم في المكان الذي طالما حلمت به

بكاي مارية

-الفهرس

شكر وتقدير...../

الإهداء/

الفهرس1

قائمة الجداول4

قائمة الأشكال.....5

الفصل التمهيدي

مقدمة8

إشكالية البحث.....10

فرضيات البحث10

أسباب إختيار الموضوع11

منهجية و أدوات البحث12/13

هيكلية البحث14

الفصل الأول : الإطار النظري للدراسة

1-مفاهيم عمرانية.....16

1-1-العمران.....16

16-2-1-المدينة.....	16
3-1- أدوات التهيئة و التعمير.....	16
1-3-1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	17
2-3-1- مخطط شغل الأراضي	18
2- التنمية المستدامة	20
1-2- مفهوم التنمية المستدامة	20
2-2- مبادئ التنمية المستدامة	21
3-2- أهداف التنمية المستدامة	22
4-2- البيئة	23
1-4-2- مفهوم البيئة	23
2-4-2- مكونات البيئة	23
3-4-2- التحديات البيئية	24
3- الحي الإداري المستدام	25
1-3- التعمير المستدام	25
2-3- مفهوم الحي	25
3-3- مفهوم الحي الإداري المستدام	25
4-3- المبادئ التصميمية للحي الإداري المستدام	26

- 3-5- دراسة و تحليل نماذج مرجعية لأحياء إدارية مستدامة 27
- 3-5-1- النموذج العالمي مدينة مصدر (Masdar City) – أبو ظبي 28
- 3-5-2- النموذج الوطني مدينة سيدي عبد الله – الجزائر 30
- 31..... خلاصة الفصل الأول
- الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لمخطط شغل الأراضي رقم 05 ببوسعادة
- نبذة عن مدينة بوسعادة 33
- الموقع الجغرافي 34
- الموقع الفلكي 34
- الموقع الإداري 34
- الدراسة الطبيعية 36
- الدراسة السوسيو إقتصادية 41
- الهيكل العامة للمدينة 42
- موقع مخطط شغل الأراضي رقم 05 44
- المساحة والمرفولوجية 46
- المنافذ المؤدية لمخطط شغل الاراضي رقم 05 47
- الطبيعة القانونية 48
- الطبوغرافية 49

50.....الإرتفاقات -

51.....دراسة الإطار العمراني المبرمج -

61.....خلاصة الفصل الثاني

الفصل الثالث: المشروع المقترح

63.....1-القراءة النقدية لمخطط التهيئة الخاص بمكتب الدراسات

64.....2-نوع التدخل الحضري المقترح

64.....3-البرمجة العمرانية للقطب الإداري (وفق CNRU)

68.....4-التوزيع المجالي لمخطط التهيئة

69.....5-صياغة السيناريوهات البديلة للتدخل

70.....6- مخطط التهيئة النهائي

72.....خلاصة الفصل الثالث

73.....الخاتمة

75.....قائمة المصادر و المراجع

76.....الملخص

قائمة الجداول

19.....-جدول رقم 01 : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

24.....-جدول رقم 02: التحديات البيئية

37.....- الجدول رقم03: يمثل متوسط كمية التساقط

38.....-الجدول رقم04: يمثل متوسط درجة الحرارة

40.....- جدول رقم 05 : يوضح مراحل التطورات السكانية للمدينة (1966-2019)

- جدول رقم 06: مراحل تطور الكثافة السكانية (1966-2019).....41
- الجدول رقم 07 : المساحة العقارية لمخطط شغل الأراضي رقم 05
- جدول رقم 08: تحليل SWOT.....59
- الجدول رقم 09 :المساحات الصافية للمديريات النموذجية في القطب الإداري.....64
- جدول رقم 10: التجهيزات المرافقة للقطب الإداري66
- جدول رقم 11: التوزيع المجالي لمخطط التهيئة النهائي68

قائمة الأشكال و الصور

- الشكل رقم 01 : مفهوم الاستدامة.....21
 - الشكل رقم 02: أهداف التنمية المستدامة22
 - الصورة رقم 03 : البيئة.....23
 - صورة رقم 04: الحي الإداري المستدام26
 - صورة رقم 05: مدينة مصدر – أبو ظبي.....28
 - صورة رقم 06: شوارع مدينة مصدر.....28
 - صورة رقم 07: الألواح الشمسية السطحية28
 - صورة رقم 08: أبراج الرياح.....29
 - صورة رقم 09:مخطط التوجيهي للقطب الإداري.....30
- بالمدينة الجديدة سيدي عبد الله

قائمة الخرائط

- الخريطة رقم(01) : موقع مدينة بوسعادة بالنسبة للجزائر وولاية مسيلة.....35

- 43.....- خريطة رقم (02) : توضح شبكة الطرق لمدينة بوسعادة.
- 45.....-خريطة رقم (03) موقع شغل الأراضي رقم 05 ببوسعادة

قائمة المخططات

- 47.....-المنافذ المؤدية لمخطط شغل الأراضي رقم 05.
- 49.....-طبوغرافية منطقة الدراسة
- 50.....-الإرتفاقات لمخطط شغل الأراضي رقم 05.
- 52.....- السكنات لمخطط شغل الأراضي رقم 05.
- 53.....-تجهيزات لمخطط شغل الأراضي رقم 05.
- 54.....-تصنيف التجهيزات لمخطط شغل الأراضي رقم 05.
- 55.....- الطرقات لمخطط شغل الأراضي رقم 05.
- 56.....- تصنيف الطرقات لمخطط شغل الأراضي رقم 05.
- 57.....-توزيع المساحات الخضراء لمخطط شغل الأراضي رقم 05.
- 58.....- توزيع مساحات اللعب لمخطط شغل الأراضي رقم 05.



الفصل التمهيدي :

مدخل عام

مقدمة :

تعتبر المدينة ظاهرة جغرافية و إجتماعية و إقتصادية تتميز بدينامكية مستمرة و تغير دائم تفرضه التحولات الديمغرافية و الوظيفية، التي تؤثر بشكل مباشر على تنظيمها المجالي . هذا النمو الحضري المتسارع و المستمر ينتج عنه في كثير من الأحيان ضغط كبير على الأوعية العقارية ، و ظهور مشكلات معقدة تخل بالتوازن الوظيفي للمدينة، مثل التشتت الإداري و الهدر العقاري. و لمواجهة هذه التحديات المجالية و توجيه التوسع في مساره الصحيح أضى من الضروري الاعتماد على أدوات التهيئة و التعمير كآليات قانونية و تنظيمية فعالة تضمن توازنا مستداما بين المتطلبات الوظيفية الجديدة و الوعاء العقاري المتاح .

و تتجلى هذه الوضعية بوضوح في مدينة بوسعادة التي شهدت تحولا هيكليا و مجاليا هاما إثر ترقيتها إلى مصاف الولايات المنتدبة ، وهو الإستحقاق الإداري الذي فرض حاجة ملحة و عاجلة لإنشاء حي إداري مستدام و متكامل يضم المديرية و المصالح المستحدثة و ينظم علاقتها بالمواطن. ومن هذا المنطلق يهدف هذا البحث إلى إقتراح مشروع حي إداري مستدام في مخطط شغل الأراضي رقم 05 بمدينة بوسعادة يرتكز على مبادئ التهيئة المستدامة، ويأخذ بعين الإعتبار الواقع الميداني للمنطقة، مع اقتراح حلول وظيفية قابلة للتنفيذ، تساهم في رفع نوعية الحياة للسكان، وتحسين أداء الفضاء العمراني للمدينة .

الإشكالية :

تعتبر المدينة كائنا حيا يتطور بتطور الوظائف المسندة إليه وفي الحالة الجزائرية تلعب التعديلات الإدارية دورا حاسما في إعادة تشكيل المشهد الحضري ،وتعد بوسعادة بعد ترقيتها إلى ولاية اليوم في قلب هذا التحول مما يضعنا أمام ضرورة حتمية لإعادة النظر في كيفية توزيع الفضاءات الوظيفية الكبرى وعلى رأسها القطب الإداري .

إلا أن المتأمل في الواقع العمراني الحالي للمدينة يلاحظ نوعا من العجز المجالي عن إستيعاب المتطلبات الجديدة فالمقرات الإدارية تعاني من التشتت داخل أحياء سكنية غير مهيأة وظيفيا لهذا الغرض مما أدى إلى بروز إختلالات واضحة منها :

- تداخل الوظائف السكنية مع الإدارية مما خلق ازدحاما مروريا خانقا في المحاور الرئيسية

- غياب مركزية إدارية واضحة تسهل

على المواطن و الوافد الجديد للولاية قضاء حاجياته في حيز مكاني واحد

-إفتقار المدينة لحي نموذجي يجمع بين المعمار الحديث و النجاعة

الادارية مما أثر سلبا على صورة المدينة كمركز ولاية صاعدة

كل هذه إختلالات المجتمع، دفعتنا إلى طرح الإشكالية التالية :

كيف يمكن إيجاد أنجع الحلول لاستجابة لمتطلبات مدينة بوسعادة كولاية منتدبة صاعدة ، و هل يساهم مشروع الحي الإداري في تنظيم المرافق السيادية و تجاوز مشكل التشتت الحالي ؟

-فرضيات :

-إنشاء قطب إداري نموذجي يقضي على مشكلة التشتت المديريات

ويساهم في تقديم صورة حضارية تليق بمكانة مدينة بوسعادة بعد ترقيتها إلى ولاية .

- إستعمال تقنيات البناء المستدام الذكية سيجعل من الحي الإداري الأول

من نوعه في الولاية

أهداف الدراسة :

- تطوير مدينة بوسعادة بعد ترقيتها لولاية : إقتراح حي إداري جديد يتماشى مع المسؤوليات الجديدة للمدينة.
- إستغلال مخطط شغل الأراضي رقم 05 : الإعتماد على المعايير القانونية و التقنية لل pos لضمان تنظيم الحي .
- تجميع المرافق الإدارية : إنهاء مشكلة تشتت المديريات و جمعها في قطب واحد يسهل خدمة المواطن .
- فك الخناق المروري عن وسط المدينة .
- خلق فضاء نموذجي متكامل : تصور حي يتوفر على مواقف السيارات ومساحات خضراء بعيدا عن البناء العشوائي .

أسباب إختيار الموضوع :

يرجع إختيار الموضوع لعدة أسباب أهمها :

- ترقية مدينة بوسعادة إلى ولاية وهو مايفرض توفير حي إداري يستوعب المديريات الجديدة
- التشتت الخالي للمصالح الإدارية داخل الأحياء السكنية مما يصعب الخدمة على المواطن
- الرغبة في تخفيف الضغط المروري و الإختناق الذي يعاني منه وسط مدينة بوسعادة .
- ضرورة تطبيق أدوات التهيئة و التعمير خاصة مخطط شغل الأراضي رقم 05 لتنظيم التوسع العمراني
- السعي لتقديم نموذج لحي إداري مستدام وعصري يحسن الواجهة العمرانية و الجمالية للمدينة
- الإهتمام الشخصي بدراسة المشاكل العمرانية للمدينة و المساهمة في تقديم حلول تقنية لها

منهجية و أدوات البحث :

تعتمد هذه الدراسة على مقاربة منهجية تجمع بين التحليل النظري و التطبيق الميداني في إطار رؤية إستشرافية تهدف إلى صياغة مشروع حي إداري مستدام بمدينة بوسعادة (مخطط شغل الأراضي رقم 05) ليكون قطبا حضريا قادرا على تنظيم المرافق الإدارية و إنهاء حالة التشتت الوظيفي و لتحقيق ذلك تم إتباع المسار المنهجي التالي :

أولا : المناهج المتعمدة

1- المنهج الوصفي التحليلي :

استخدام لتشخيص الوضع الراهن لمدينة بوسعادة بعد ترقيتها إلى ولاية و تحليل الإشكالات الحضرية الناجمة عن تشتت المرافق بالإضافة إلى تأطير المفاهيم المتعلقة بالإستدامة و التهيئة العمرانية

2- المنهج الإستشرافي : أعتمد في بناء تصور مستقبلي لمخطط شغل

الأراضي رقم 05 من خلال إقتراح حلول و تصاميم لمشروع حي

إداري مستدام يواكب التوسع العمراني للمدينة

ثانيا : مراحل إنجاز البحث :

توزع العمل على أربع مراحل مترابطة :

❖ المرحلة التمهيديّة :

تضمنت تحديد الإشكالية المتعلقة بالعجز المجالي و تشتت الوظائف

الإدراية صياغة الفرضيات وتحديد أهداف البحث

❖ المرحلة النظرية :

شملت دراسة الأطر القانونية و التقنية المنظمة لمخططات شغل

الأراضي و الإطلاع على معايير تخطيط الأحياء الإدارية المستدامة

❖ المرحلة الميدانية : تم النزول إلى منطقة الدراسة بمدينة بوسعادة وجمع المعطيات التقنية و الخرائط اللازمة من المصالح المختصة (البلدية ، مديرية التهيئة و التعمير ، مديرية مسح الأراضي)

❖ مرحلة التحليل و الإستنتاج :

خصصت لتحليل المعطيات المجمعة و تقييم ملائمة الموقع المختار للمشروع وصولا إلى وضع المخطط الكتلي و التصور النهائي المقترح للحي الإداري

ثالثا : أدوات البحث

لضمان دقة النتائج تم الإعتماد على الأدوات التالية :

❖ الملاحظة المباشرة :

لمعاينة الإطار المبني في منطقة (POS 05) ورصد حالة البنية التحتية

❖ الوثائق التقنية (الخرائط و الصور الجوية) :

لتحليل طبقات الإستعمالات الحالية و تحديد إمكانيات الموقع

❖ المقابلات :

مع الفاعلين المحليين (مسؤولي البلدية) لجمع معلومات حول

الإحتياجات الإدارية و آفاق تطوير الحي

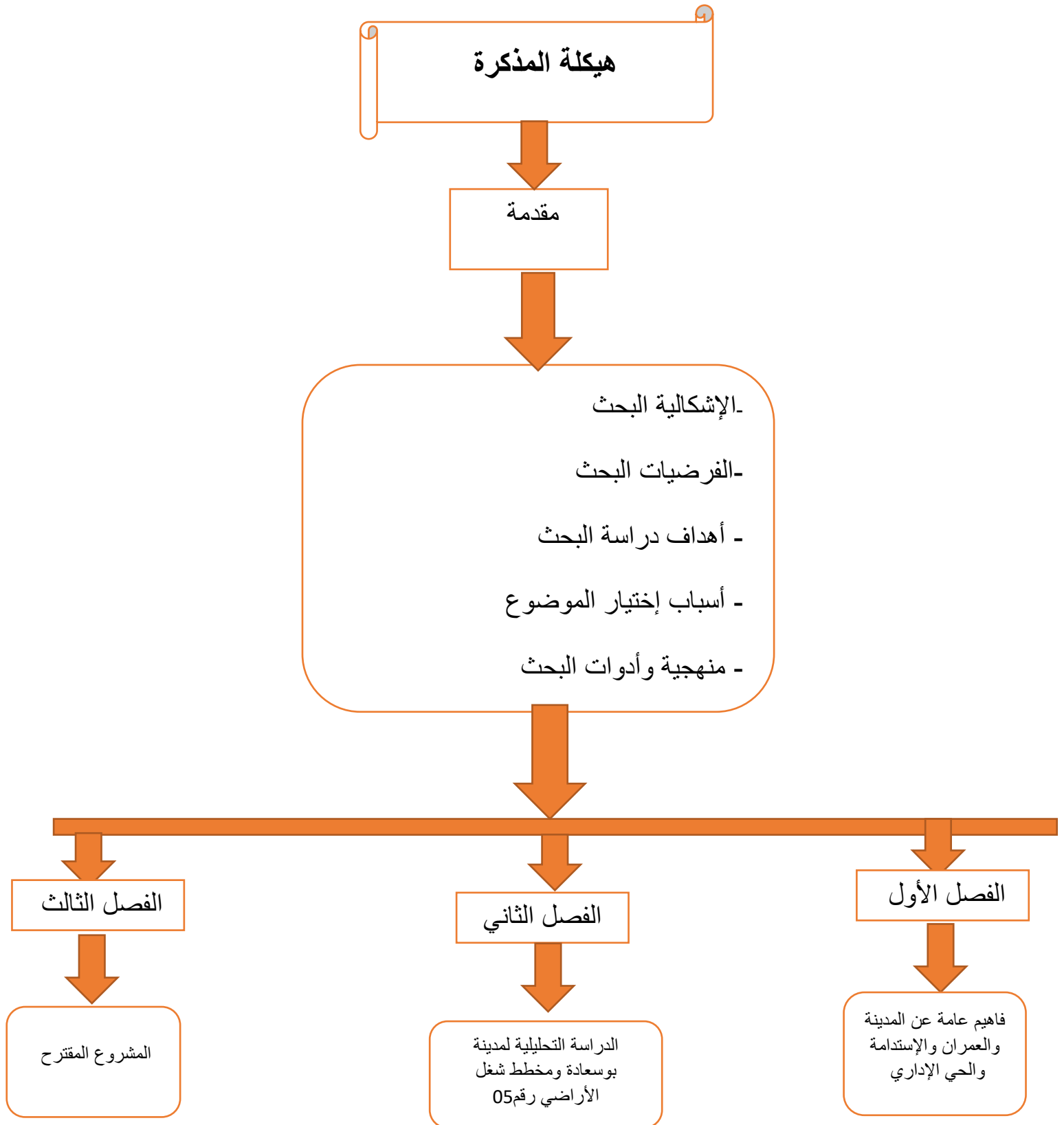
❖ التحليل البياني و الخرائطي : لاستنباط تصور بصري يضمن توزيعا

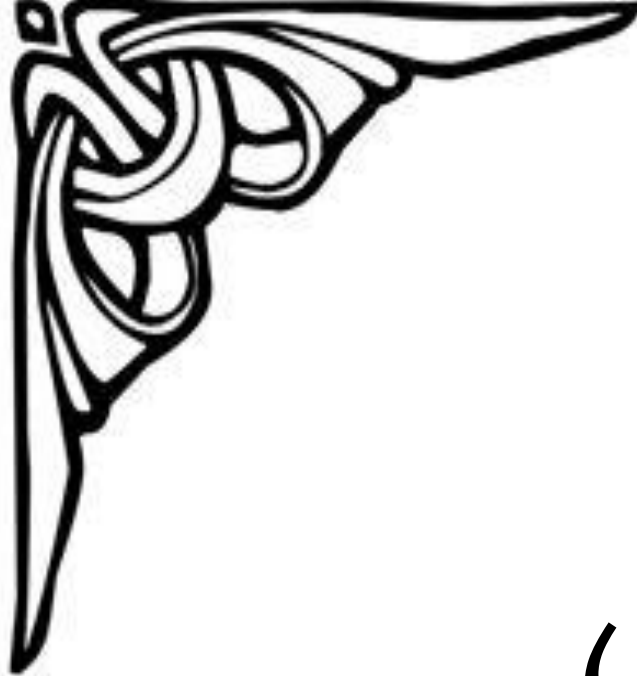
متوازنا للمرافق المقترحة

❖ المراجع التنظيمية : الاعتماد على قوانين التعمير و مخططات التنمية

المحلية كمرجعية قانونية للمشروع

هيكلية المذكرة:





الفصل

الأول

مفاهيم عامة



1- العمران:

يقصد بالعمران بصفة عامة تلك الممارسات التقنية والإدارية والإقتصادية التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان، ويهتم بتهيئة المدن وتوسعها، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد التموضع الأحسن للطرق والمساحات الحرة ومراكز الخدمات العمومية بطريقة تجعل المحيط صحي ومناسب لسكانه.¹

2- المدينة:

تعتبر المدينة ظاهرة مجالية و إجتماعية ذات كثافة سكانية عالية تتميز بالتنظيم والتعقيد في آن واحد، كما أنها تعتبر مركز لتلبية المصالح وقضاء الحاجيات والأغراض المتعددة والمتنوعة للسكان حيث تختلف باختلاف الألف الأمم والشعوب وهي تنمو وتزدهر، وهي النشاط اليومي للسكان الذي يتم فيه التبادل الإجتماعي والتفاعل الثقافي.¹

3- أدوات التهيئة العمرانية:

¹ - Françoise Choya et Pierre Merlin, Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement, Edition des presse universitaire, Paris, 1996.p24/36

تعتمد السياسة العمرانية في الجزائر على جملة من الأدوات القانونية و التقنية التي تهدف إلى تنظيم و تأطير المجال الحضري وهذا وفقا لقانون

29-90

المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة التعمير ،و تنقسم هذه الأدوات إلى مستويين أساسيين :

1-3- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يعتبر أداة أساسية للتخطيط المجال والتسيير الحضري ، يهدف إلى تحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة، أو عدة بلديات مجاورة تجمعها مصالح مشتركة كانتشار النسيج العمراني لمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات ، كما يأخذ هذا المخطط التهيئة ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط الصيغة المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا ويتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائية

1-3-1 إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1- إقتراح المحيط : مداولة من طرف المجلس البلدي وتبلغ للوالي خلال شهر

2- قرار الحدود : يصدر رسميا من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

3- تبليغ القرار : يرسل للغرف المهنية و الجمعيات خلال 15 يوما

4- الأعضاء المستشارون : قرار يحدد المصالح الواجب إستشارتها و ينشر خلال شهر

5- مداولة الإختيار : تعرض المسودة و تبلغ للهيئات لتبدي رأيها خلال 60 يوما

6- الإستقصاء العمومي : قرار فتح سجل آراء المواطنين لمدة 45

يوما

7- محضر القفل : يقفل سجل الإستقصاء نهائيا خلال 15 يوما

المالية لتاريخ إنتهائه

2-3- مخطط شغل الأراضي:

هو أداة من أدوات التعمير يغطي جزء من تراب البلدية أو الحجم والإرتفاع، مع تحديد المساحات العمومية والخضراء، وخطط الشوارع، النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها... إلخ وفي إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

-أهدافه :

• من الناحية المعمارية والتقنية :

• تحديد الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها من البناء (نسبة شغل الأرض)

• تحديد إرتفاع المباني و المظهر الخارجي

• تحديد مواقع المباني بالنسبة للطرق و الحدود

• من الناحية الحضرية و الخدماتية :

• تحديد المساحات العمومية و الخضراء و مواقع المشآت العمومية

• تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية الواجب حمايتها

• تحديد مواقف السيارات و المساحات الفارغة و المغارس

²- الجريدة الرسمية ، قانون التهيئة والتعمير 29 / 90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990.

• من الناحية القانونية العقارية :

• تحديد الإرتفاقات

• بيان خصائص القطع الإضيية .

3-3- ملخص اجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ³ :

جدول رقم 01 : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

الإجراء الإداري	تفاصيل الإجراء / الجهات المعنية
مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي (APC)	تنشر المداولة خلال شهر
إبلاغ المداولة للوالي	يتم إرسال المداولة للسلطة الوصية (الوالي)
قرار يضمن تحديد حيز ال POS	من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير
تبليغ القرار للمصالح المعنية	غرفة التجارة ،غرفة الفلاحة، الهيئات المهنية و الجمعيات المحلية
قرار يوضح قائمة الإدارات و الأعضاء المستشارين	ينشر خلال شهر بعد إعداد ال POS
تبليغ ال POS المعد للمصالح	الإدارات العمومية ،الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات

قرار يتضمن فتح الإستقصاء العمومي	إبلاغ القرار للوالي و ينشر بمقرال APC خلال 60 يوما
محضر قفل الإستقصاء العمومي	يرسل إلى ال APC بعد 15 يوما من آخر أجل لإستقصاء مصحوبا بالملف الكامل مع إستنتاجاته

التنمية المستدامة :



1- مفهوم التنمية المستدامة :

أشهر تعريف للتنمية المستدامة هو ماجاء في تقرير اللجنة العالمية للبيئة و

التنمية (WCED) لعام 1987و المعروف بتقرير مستقبلنا المشترك حيث عرفت على أنها :

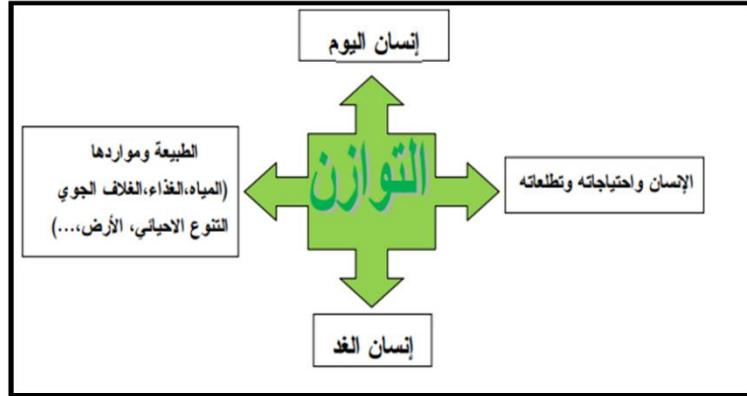
« هي التنمية التي تلبي إحتياجات الجيل الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية إحتياجاتها الخاصة ».

وبمعنى آخر تمثل عملية توفير و توازن مستمر بين الأبعاد الإجتماعية الإقتصادية من جهة و حماية البيئة من جهة أخرى فهي تهدف إلى إدراج البعد البيئي في إطار التنمية لضمان إستمرارية الموارد مع التركيز على مبدأ العدالة بين سكان اليوم و أجيال الغد .⁴

4 - محمد كامل عارف وعلي حسين حجاج ،تقرير مستقبلنا المشترك اللجنة العالمية للبيئة و التنمية ،ساسة عالم المعارف ، العدد 124 ، الكويت ، 1989 ، ص:69

الشكل رقم 01 : مفهوم الاستدامة

2



- مبادئ التنمية المستدامة :

تستند التنمية المستدامة إلى مجموعة من المبادئ الأساسية التي تضمن

التوازن بين البيئة والإنسان :

• مبدأ العدالة الاجتماعية والإقليمية : ويقصد به التضامن بين السكان

و بين الأجيال (الأجيال الحالي و الأجيال القادمة) وضمان أاستفادة

الجميع من ثمار التنمية دون تهميش أي إقليم أو فئة

• مبدأ الحيطة و التحفظ : ضرورة الملاحظة المستمرة و اليقظة تجاه

نشاط إقتصادي أو تصنيعي قد تؤثر سلبا على الأوساط البيئية و إتخاذ

قرارات حكيمة لتفادي المخاطر

• مبدأ الحفاظ و السلامة الكاملة للبيئة : من خلال التقليل إلى الحد

الأدنى من الآثار المضرة بالهواء و الماء و حماية الأنظمة الطبيعية التي

تدعم الحياة

• مبدأ إستدامة الموارد: التأكد من عدم تجاوز معدلات إستهلاك الموارد غير المتجددة و الحفاظ على قدرة الموارد المتجددة على تجديد نفسها

• مبدأ التوفيق بين الأنظمة: العمل على إحداث توازن بين النظام الإقتصادي و الإجتماعي و البيئي في آن واحد .⁵

3- أهداف التنمية المستدامة :

تجسيدا للمبادئ على أرض الواقع إعتمدت الأمم المتحدة أجندة شاملة تضمن 17 هدفا عالميا تسعى من خلالها إلى توازن دقيق بين النمو الإقتصادي ، العدالة الإجتماعية و حماية البيئة لضمان مستقبل أفضل للجميع⁶

الشكل رقم 02: أهداف التنمية المستدامة



المصدر : الأمم المتحدة ، أهداف التنمية المستدامة

⁵ - الأمم المتحدة المجلس الإقتصادي و الإجتماعي ،إعلان ريو بشأن البيئة و التنمية :التطبيق و التنفيذ ، 10 فيفري 1997، ص: 08

⁶ - الأمم المتحدة أهداف التنمية المستدامة : 17 هدفا لتغيير عالمنا ، نيويورك ، 2015.

4- البيئة :

4-1- مفهوم البيئة :

-إصطلاحاً :هي المحيط المادي الذي يعيش فيه الإنسان بما يشتمل عليه من ماء و هواء وفضاء وتربة وكائنات حية ومنشأة أقامها لإشباع حاجاته
-وعرفها مؤتمر ستكهولم بأنها : " كل شيء يحيط بالإنسان " .

الصورة رقم 03 : البيئة



المصدر : canva.com

4-2- مكونات البيئة :

مكونات البيئة

المكونات غير الحية للبيئة
تسمى العوامل اللاحيوية
وتشمل التربة و الماء و
الهواء و الصخور

المكونات الحية للبيئة تسمى
العوامل الحيوية وتشمل
الإنسان و الحيوان و
النبات

المصدر : إعداد الطالبتين 2026

5- التحديات البيئية: 7

جدول رقم 02: التحديات البيئية

نوع الإختلال البيئي	الآثار و النتائج
التلوث	يؤدي إلى آثار سلبية على صحة الإنسان و الكائنات الحية و ينتج عن الأنشطة البشرية مثل النقل
تراكم النفايات	تشمل النفايات النووية و البلاستيكية و الإلكترونية التي تؤدي لفقدان التنوع الحيوي
الاحتباس الحراري	يؤدي إلى زيادة نسبة الغازات الدفيئة و ارتفاع حرارة المحيطات و ذوبان الجليد
إستنزاف طبقة الأوزون	ناتج عن مركبات الكلور فلوروكربون مما يسهل وصول الأشعة البنفسجية الضارة لأرض
إزالة الغطاء النباتي	تؤثر على الغذاء و المأوى للكائنات الحية و تخفض مستوى الأكسجين في الجو

7- سعد الله محي الدين ، غضبان أمانة، مشروع توليبا، دراسة مخطط شغل الأرض رقم 15 بلدية المسيلة، ص 1.

الزحف العمراني	يؤدي لتدهور الأراضي الطبيعية وزيادة حدة الإزدحام المروري و المشاكل الصحية
تدهور خصوبة الأراضي	يؤثر مباشرة على الأمن الغذائي و يتسبب في تلف الأراضي الزراعية سنويا

الحي الإداري المستدام

1- التعمير المستدام:

يعرف التعمير المستدام بأنه مقاربو تخطيطية حديثة تهدف إلى تنظيم و توجيه نمو المجالات الحضرية بشكل عقلاني من خلال دمج الأبعاد البيئية و الاقتصادية و الاجتماعية في المخططات العمرانية ، ويرتكز على الحد من الزحف العمراني ، ترشيد استهلاك الأراضي و الطاقة ، و تشجيع النقل النظيف لضمان جودة حياة أفضل للأجيال الحالية و القادمة .

2- مفهوم الحي:

يعرف الحي على أنه جزء من المدينة يحدد على أساسه تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيلته وعدد السكان المقيمين به ⁸.

3- الحي الإداري المستدام:

⁸ -الجريدة الرسمية القانون -06-06- المؤرخ في 20 فيفري، 2006 العدد 15.

هو تجمع مكاني للمرافق و المؤسسات الإدارية العمومية يتم تخطيطه وفق مقاربة التنمية المستدامة يهدف إلى تقليص البصمة البيئية للمباني الإداري و تحسين جودة الخدمات مع ضمان حركية حضرية فعالة تعتمد على النقل النظيف و تقليل المسافات بما يضمن توازنا بين الكفاءة الوظيفية و الحفاظ على الموارد الأجيال القادمة .

صورة رقم 04: الحي الإداري المستدام



المصدر : pinterest

4- المبادئ التصميمية للحي الإداري المستدام :
تعتمد عملية تصميم القطب الإداري المستدام على مجموعة من المبادئ العلمية و القانونية المستخلصة من التشريع الجزائري و المواثيق الدولية للتنمية المستدامة :

- ❖ مبدأ التكثيف العمراني العقلاني : يهدف إلى إستغلال العقار بذكاء من خلال تجميع الإدارات في كتل متقاربة لتقليل إستهلاك المساحات الأرضية و منع التوسع العشوائي
- ❖ مبدأ التسلسل الهرمي للمسارات : تصميم شبكة طرق تعتمد على فصل حركة السيارات عن مسارات المشاة مع إعطاء الأولوية للنقل الجماعي و الدراجات داخل القطب الإداري لتقليل الانبعاثات
- ❖ مبدأ النجاعة الطاقوية و التصميم البيومناخي : توجيه المباني الإدارية وفقا لمناخ المدينة للإستفادة من الإضاءة و التهوية الطبيعية و استخدام مواد بناء محلية عازلة للحرارة
- ❖ مبدأ تسخير المساحات الخضراء و الراحة البصرية : إدماج الغطاء النباتي كعنصر أساسي في الحي لتلطيف الجو و امتصاص الضجيج و توفير مساحات إستراحة للموظفين و المواطنين
- ❖ مبدأ المرونة و الارتقاء الوظيفي : تحويل الحي الإداري من منطقة صامتة ليلا إلى فضاء حيوي يضم خدمات مكملة (فضاءات رقمية ، ساحات عمومية) لضمان إستمرارية النشاط و الحيوية الحضرية .⁹
- ❖ مبدأ الرقمنة و الإدارة الذكية : الإعتماد على تكنولوجيا المعلومات لتقليل المساحات للأرشيف الورقي و تسهيل الوصول للخدمات مما يقلل من تنقل المواطنين و تلوث البيئة .¹⁰

⁹- وزارة السكن و العمران و المدينة ، دليل معايير التعمير المستدام و الأحياء الجديدة ، الجزائر ، استنادا للقانون 06-06

¹⁰ - شركة «مصدر» للطاقة المتجددة التقرير التقني لاستراتيجيات التصميم و المناخي لمدينة مصدر ، أبو ظبي ، الإمارات العربية المتحدة

4 - دراسة و تحليل نماذج مرجعية لأحياء إدارية مستدامة :

4-1- النموذج العالمي مدينة مصدر (Masdar City) - أبو ظبي :

تقع في إمارة أبو ظبي دولة الإمارات العربية المتحدة بالقرب من المطار الدولي ، تعتبر أول مدينة مستدامة بالكامل في منطقة صحراوية صممها مكتب فوستر و شركاه صممت لتكون قطبا عالميا للإبتكار و الطاقة المتجددة وتضم مقرات إدارية لشركات عالمية وجامعة بحثية .

صورة رقم 05: مدينة مصدر - أبو ظبي



المصدر : مجلة هندسية إلكترونية ، 2026

صورة رقم 06: شوارع مدينة مصدر



المصدر : نفس المصدر السابق

- المميزات التصميمية :

1-الراحة الحرارية :الإعتماد

على الشوارع الضيقة و المظلة

ذاتيا لتقليل الإشعاع الشمسي

صورة رقم 07: الألواح الشمسية



مفاهيم عامة

2- الطاقة النظيفة : تغطية أسطح

المباني الإدارية بالألواح الشمسية

لتأمين إحتياجات الإضاءة و

التكثيف .

الفصل الأول

المصدر : نفس المصدر السابق

صورة رقم 08: أبراج الرياح



المصدر : نفس المصدر السابق

3- التهوية الطبيعية : دمج

أبراج الرياح لتبريد الساحات

العامة طبيعيا .

2-4- النموذج الوطني مدينة سيدي عبد الله – الجزائر :

تقع المدينة الجديدة سيدي عبد الله في الجهة الغربية لولاية الجزائر العاصمة بين بلديتي المعالمة والرحمانية وتعتبر مدينة ذكية و من أكبر المشاريع العمرانية في الجزائر يمثل القطب الإداري فيها القلب النابض للمدينة، حيث يجمع مختلف المديريات و المرافق العمومية في حيز

الفصل الأول

مفاهيم عامة

جغرافي واحد لتسهيل الخدمة

للمواطنين وعصرنة الإدارة .11

-المميزات التصميمية :

- ❖ المركزية الوظيفية : تجميع الهيئات الإدارية في قطب مركزي واحد لتقليل المسافات وتسهيل التنسيير .
- ❖ أنسنة القطب : تصميم ساحات واسعة و ممرات خضراء مخصصة للمشاة مع إبعاد حركة السيارات إلى المحيط الخارجي .
- ❖ التنظيم الفراغي : توزيع الكتل المبنية بشكل يسمح بالتهوية الطبيعية و الترابط البصري بين مختلف الإدارات .

11 - وزارة السكن و العمران والمدينة ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمدينة الجديدة سيدي عبد الله ، التقرير التقني للقطب الإداري ، الجزائر .

**صورة رقم 09: مخطط التوجيهي للقطب الإداري
بالمدينة الجديدة سيدي عبد الله**



المصدر

:المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمدينة الجديدة سيدي عبد الله

خلاصة الفصل

مما سبق يتضح لنا بأن تجسيد الاقطاب الادارية المستدامة لم يعد مجرد خيار تنظيمي ، بل ضرورة ملحة تفرضها التحولات البيئية و المناخية المعاصرة . و قد أبرزت الدراسة المفاهيمية أن التخطيط العمراني حين يدمج البعد البيئي يشكل أداة قوية لتحقيق فضاءات إدارية أكثر توازنا و فعالية كما أن النماذج المرجعية المدروسة قدمت بديلا مبتكرا يضمن تقليص الأثر البيئي و تحسين جودة حياة الموظف و المواطن على حد سواء و ذلك من خلال مبادئ التهوية الطبيعية و الطاقة المتجددة و أنسنة المسارات الحضرية .

الفصل الثاني :

الدراسة الميدانية

لمخطط شغل الأراضي رقم 05 ببوسعادة

تمهيد:

تعد الدراسة التحليلية الميدانية حجر الزاوية في البحث العمراني حيث تسمح بالانتقال من المفاهيم النظرية إلى واقع الممارسة الميدانية ، يهدف هذا الفصل إلى تشخيص الوضع الراهن لمنطقة الدراسة بمدينة بوسعادة من خلال رصد المقومات و تحديد الاختلالات بغية الوصول إلى حلول ناجعة يتم تطبيقها على الميدان وهي تنقسم الى جزأين:

-الجزء الأول: الدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة

-الجزء الثاني: يخص منطقة الدراسة

الجزء الأول الدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة:

1-تقديم مدينة بوسعادة :



تعتبر مدينة بوسعادة من أقدم المدن التي

تقع ضمن إقليم ولاية مسيلة نظرا لما لها

من إمكانيات إجتماعية وثقافية

وكذلك بالنسبة لموقعها الإستراتيجي حيث نجدها

عند تقاطع محورين رئيسيين ينتميان إلى شبكة الطرق الوطنية 12

1-1 - الموقع الجغرافي :

— تقع مدينة بوسعادة في الجهة الجنوبية الشرقية من البلاد ، على مسافة تقدر

بحوالي 250 كيلومتر جنوب عاصمة الجزائر ، و تتميز بمتوسط ارتفاع

عن سطح البحر يبلغ حوالي 560 مترا ، تمتد المدينة على مساحة تقدر

ب 809,81 هكتار، و تعتبر نقطة تقاطع استراتيجية لثلاثة طرق و طنية رئيسية :

- الطريق الوطني رقم 08 (يربط بوسعادة بالجزائر العاصمة)

- الطريق الوطني رقم 46 (يربطها بالجلفة)

- الطريق الوطني رقم 89 (يربطها بولاية بسكرة)

1 - 2 - الموقع الفلكي :

تقع مدينة بوسعادة والتي هي دائرة تابعة لولاية المسيلة منذ عام 1974م، وتعتبر من أقدم الدوائر على المستوى الوطني، وظهرت على إثر التقسيم الإداري لسنة 1965م، يحدها من كل الجهات :

- الشمال: بلدية أولاد سيدي إبراهيم .

- الشمال الشرقي: بلدية المعاريف .

- الشرق: بلدية الحوامد .

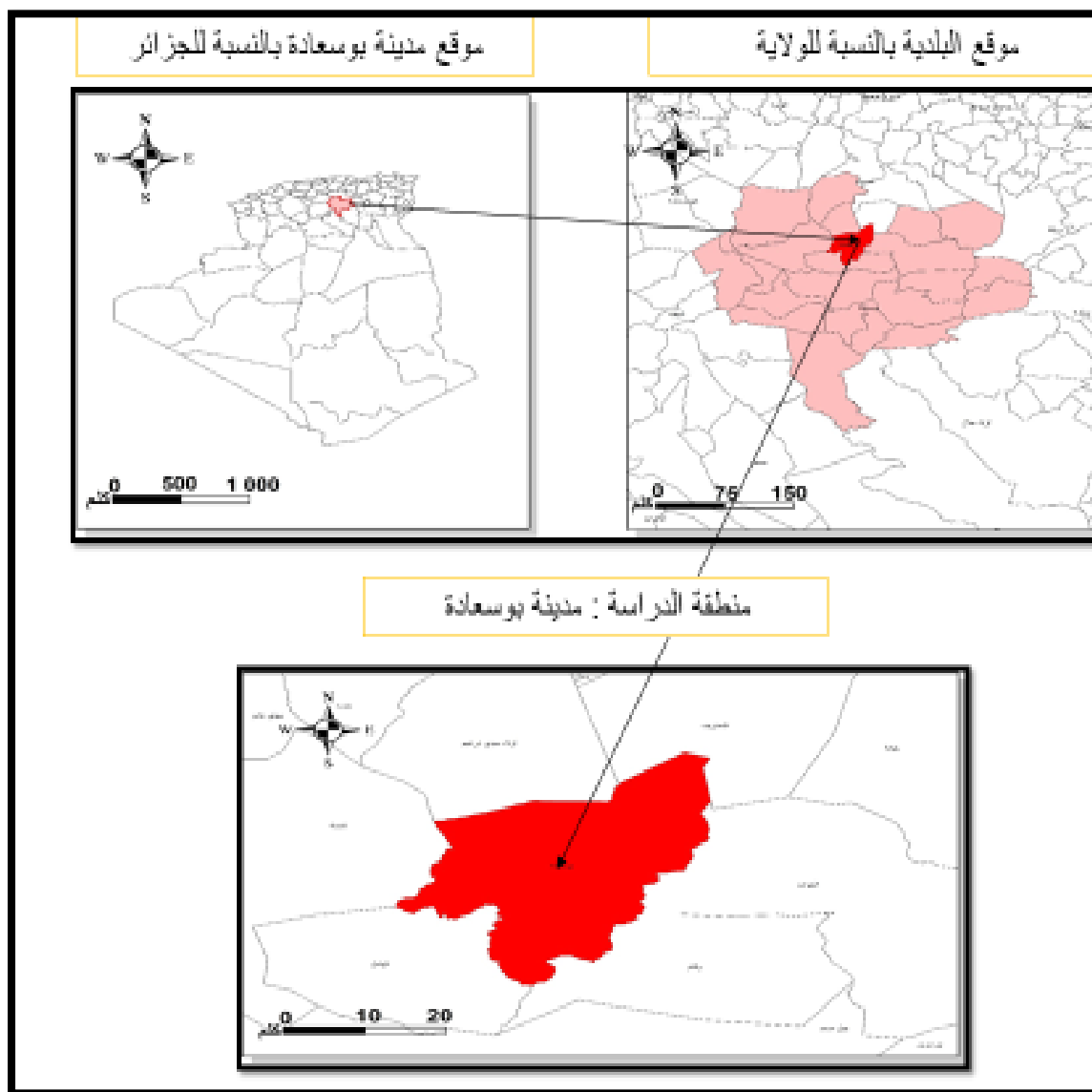
- الغرب: بلدية تامسة .

- الجنوب الغربي: بلدية الهامل .

12 - تقرير مخطط شغل الأراضي رقم 05 بوسعادة

- الجنوب الشرقي: بلدية ولتام.

الخريطة رقم (01) : موقع مدينة بوسعادة بالنسبة للجزائر وولاية بوسعادة



المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

-الدراسة الطبيعية:

تسمح الدراسة الطبيعية بالتطرق إلى أهم العناصر المناخية،
الطوبوغرافية و الشبكة الهيدروغرافية للمدينة تكمن أهمية هذا الجزء
في رصد الخصائص التي تميز مدينة بوسعادة

1 - الجبال:

- جبل كردادة في الجهة الجنوبية الشرقية بارتفاع يقدر ب: 947 م .
- جبل موبخيرة في الجهة الغربية بارتفاع يقدر ب: 772 م .
- جبل معلق بأقصى الجنوب بارتفاع يتراوح بين (1028 - 1213 م)
- منكب سيدي إبراهيم والذي يقع شرق جبل كردادة بارتفاع يقدر ب:
718 م

-الشبكة الهيدروغرافية:

يخترق مجال الدراسة اثنان من الأودية المهمة المتمثلين في واد ميطر
وواد بوسعادة بالنسبة لواد ميظرفان مصدره هي المياه الأتية من
مرتفعات جبل بوندنير أما واد بوسعادة فيأخذ مجراه ابتداء من
مرتفعات عين غراب تجتمع بعدها لتصب في شط الحضنة و الذي يقدر
ارتفاعه ب400 م عن سطح البحر و بالتالي تكون أراضي ذات تعرية
مائية كبيرة

3 -الوديان:

أما فيما يخص المنخفضات، فهي تتميز بوجود شبكة هامة من الأودية
أهمها منخفض واد بوسعادة ومنخفض واد ميطر و تمتاز هذه الودية
بالجريان في فصل الصيف و التوقف في فصل الشتاء

3-المناخ :

تعد دراسة المناخ المنطلق الأساسي لتوجيه التصميم العمراني و تحقيق
13الراحة البيئية للمستخدم :

1- التساقط :

الجدول رقم03: يمثل متوسط كمية التساقط

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
التساقط	33	17	23	25	30	16	12	13	20	27	22	22

المصدر: محطة الأرصاد الجوية عين الديس 2018 + معالجة الطالبتين

-من خلال تحليل الجدول يلاحظ وجود تذبذبا واضحا في النظام المطري
لمدينة بوسعادة حيث يتميز بعدم الانتظام و تفاوت الكميات بين الفترات
الباردة و الحارة :

❖ يسجل الإقليم الأقصى معدل تساقط خلال شهر جانفي ب (33ملم)
وهو يمثل ذروة النشاط الجوي الشتوي في حين تتناقص هذه الكمية
لتصل إلى أدنى مستوياتها في شهر جويلية ب (12 ملم) مما
يعكس فترة جفاف صيفية حادة

وجود لإنتعاش مطري ربيعي في شهر ماي حوالي (30ملم)

13 - بن شلالى أسيا ،بن صادق سيرين ،اقتراح مضاد لمخطط شغل الأراضي رقم 05 بمدينة
بوسعادة وفق مبادئ الحي اليكولوجي ،جامعة مسيلة ، تخصص عمران ، ص 31

❖ إستقرار نسبي في مستويات التساقط خلال فصلي الخريف و الشتاء يتراوح مابين (20 و 27 ملم) مما يعزز الطابع شبه الجاف للمنطقة .

-ومنه نستنتج من خلال هذا التوزيع أن المنطقة تخضع لمناخ إنتقالي حيث أن الكميات الإجمالية للتساقط تبقى ضعيفة و غير منتظمة مما يستوجب مراعاة معامل الجفاف عند دراسة الأنسجة العمرانية و اختيار المساحات الخضراء الملائمة انوعية هذا المناخ .

2- درجة الحرارة:14

الجدول رقم04: يمثل متوسط درجة الحرارة

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة الحرارة	14	15,5	19,5	24	29	30,5	13	13	29	26	21	19

المصدر: محطة الأرصاد الجوية عين الديس 2018 + معالجة الطالبتين

-الرياح:

-توجد في المدينة مجموعة من الرياح نذكر منه :

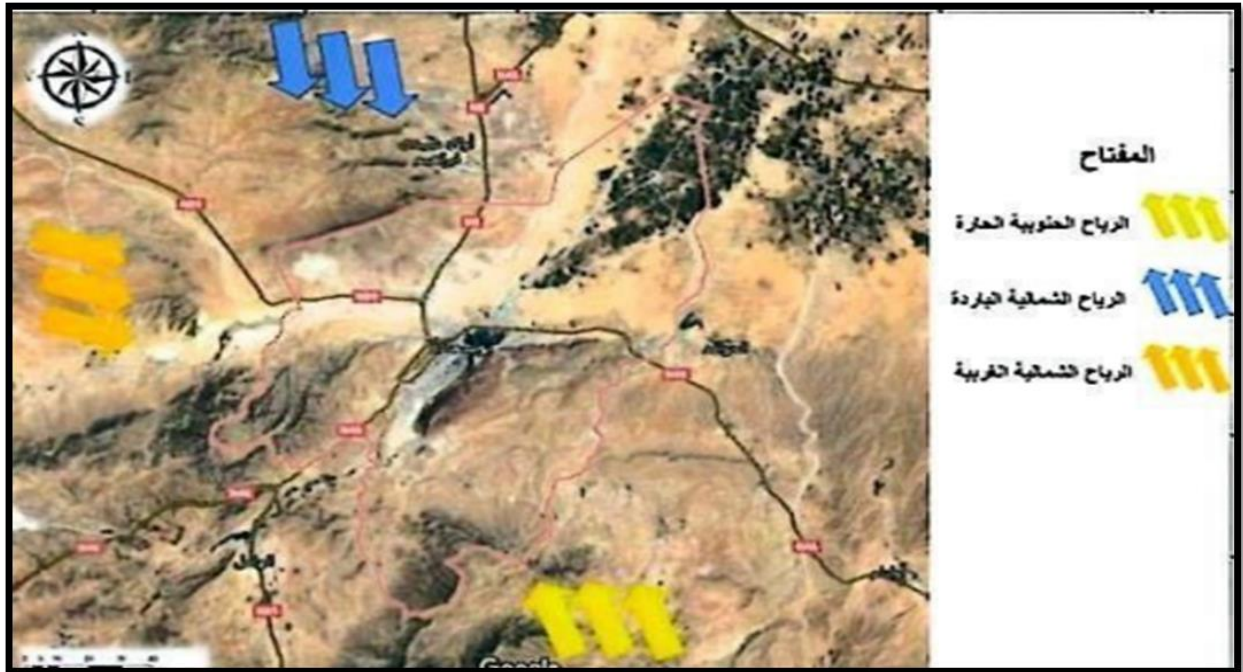
الرياح الشمالية: تهب غالبا في الشتاء من الجهة الشمالية الغربية وتحمل البرودة وأحيانا الأمطار

14 - بن شلالى أسيا ،بن صادق سيرين ،اقتراح مضاد لمخطط شغل الأراضي رقم 05 بمدينة بوسعادة وفق مبادئ الحي اليكولوجي ،جامعة مسيلة ، تخصص عمران ، ص 32

الرياح الشمالية الغربية: وتدعى بالظهاوي تهب من الشمال والشمال الغربي، و تهب في فصل الشتاء و تكون ممطرة

الرياح الجنوبية: تتميز بأنها رياح شديدة الحرارة وهي دائمة الهبوب تأتي من جنوب الصحراء 23 وتسمى أيضا بالسيروكو أو الشهيلي

لصورة (10): تبين الرياح السائدة في مدينة بوسعادة



المصدر: مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر (تثمين النفايات الصلبة عن طريق الفرز الانتقائي)

4- الدراسة السوسيواقتصادية :

تعد الدراسة الديمغرافية و الإقتصادية الركيزة الجوهرية لاستيعاب بنية المدينة و ديناميكية الترابط المكاني بين مجتمعاتها و نشاطها الإقتصادي

4-1- الدراسة السكانية:

4-1-1 التطور السكاني:

تعتبر دراسة التحولات السكانية مؤشرا جوهريا لتوجيه التنمية الحضرية فهي تمنح قراءة دقيقة لمسار النمو السكاني و تكشف عن التغيرات الهيكلية التي طرأت على نسيج المجتمع عبر محطات زمنية متفاوتة¹⁵

جدول رقم 05 : يوضح مراحل التطورات السكانية للمدينة (1966-2019) :

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2015	2019
عدد السكان	24244	46760	67939	102245	12245	154691	167004

المصدر : مكتب الإحصاء ببلدية بوسعادة
+ مديرية البرمجة و مراقبة الميزانية

من خلال الجدول شهد التجمع الحضري لمدينة بوسعادة طفرة ديمغرافية متسارعة منذ الإستقلال حيث تضاعف عدد السكان في العقد الأول (1966-1977) نتيجة النزوح الريفي المكثف واستمر في التصاعد حتى تجاوز 167 ألف نسمة سنة 2019.

¹⁵ - مكتب الإحصاء ببلدية بوسعادة + مديرية البرمجة ومراقبة الميزانية. 2019.

4-1-2 الكثافة السكانية:

تعتبر دراسة الكثافة السكانية أداة تحليلية محورية لفهم التوزيع المجالي للسكان داخل الوسط الحضري فهي تبرز التباينات في استغلال الأنسجة العمرانية وتكشف عن الفوارق بين مناطق التكس العراني و المناطق ذات الكثافة المنخفضة مما يوجه التخطيط وتوزيع التجهيزات

جدول رقم 06: مراحل تطور الكثافة السكانية (1966-2019):

السنة	1966	1977	1987	1998	2008	2015	2019
الكثافة السكانية	97,75	188,54	273,94	412,27	484,85	623,75	673,4

المصدر : مكتب الإحصاء ببلدية بوسعادة
+ مديرية البرمجة و مراقبة الميزانية

4-2- الدراسة الإقتصادية :

3-2-1 توزيع سكان مدينة بوسعادة حسب فئات العمل:

-الفئة في سن العمل : تضم هذه الفئة الأفراد الذين تتراوح أعمارهم بين 18 و60 سنة، وقد بلغ عددهم حوالي 87,303 نسمة ما يمثل نسبة 49% من إجمالي عدد السكان

— الفئة العاملون فعلياً: يشكل العاملون فعلياً في المدينة حوالي 12,730

شخصاً، أي مايعادل 37.20% من مجموع السكان ضمن سن العمل

— الفئة البطالة: تضم هذه الفئة الأفراد القادرين عل العمل ضمن الفئة العمرية من 18 إبل 60 سنة، لكنهم ال يمارسون أي نشاط رسمي. يبلغ

عدددهم نحو 46,858 نسمة، ما يعادل 63.79%. من الفئة في سن العمل

الفئة خارج سن العمل: تشمل هذه الفئة كل من تقل أعمارهم عن 18

سنة أو تزيد عن 60 سنة، ويُقدر عدددهم بنحو 62,022 نسمة¹⁶

- الهيكل العامة للمدينة :

تتواجد بمدينة بوسعادة شبكة هامة من الطرق بحيث تتميز فيها:

1-الطرق الوطنية:

-الطريق الوطني رقم 08 : الرابط بين بوسعادة و الجزائر بالجهة الشمالية و يمتد داخل

مجال البلدية بمسافة 5.8 كلم

-الطريق الوطني رقم 46: الرابط بين بوسعادة و بسكرة بالجهة الشرقية و بوسعادة و

الجلفة بالجهة الجنوبية الغربية و يمتد داخل مجال البلدية بمسافة 5.17 كلم

-الطريق الوطني رقم 89: يبلغ طوله داخل حدود البلدية 9.7 كلم يربط بوسعادة بالجلفة

مرورا بسيدي عامر بالجهة الغربية

2- الطرق الولائية :

- رقم 38 يربط بوسعادة ب مجدل عبر حي ميطر .

- رقم 05 يربط بوسعادة ب ولتام جنوبا (12 كم)

- رقم 04 يربط بوسعادة ب المعاريف عبر المعذر (12 كم)

3- طرق البلدية :

- طريق بوسعادة ب القرية الفلاحية المعذر (10 كم)

¹⁶ - مكتب الإحصاء ببلدية بوسعادة + مديرية البرمجة ومراقبة الميزانية . 2019.

- خريطة رقم (02) : توضح شبكة الطرق لمدينة
بوسعادة



المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

الجزء الثاني :

تقديم منطقة الدراسة:

يتناول هذا الفصل دراسة و تحليل المعطيات العمرانية و المعمارية المنطقة رقم 05 بالإضافة إلى الجانب البيئي للمنطقة . يهدف هذا التحليل إلى تقديم صورة دقيقة و شاملة حول وضعية منطقة الدراسة من منظور فيزيائي و بيئي مع تسليط الضوء على التغيرات و التشوهات التي طرأت على الوحدات السكنية و قياس مدى تأثيرها على الإستدامة العامة للحي .

1-موقع منطقة الدراسة :

تقع في المنطقة رقم 05 الهضبة

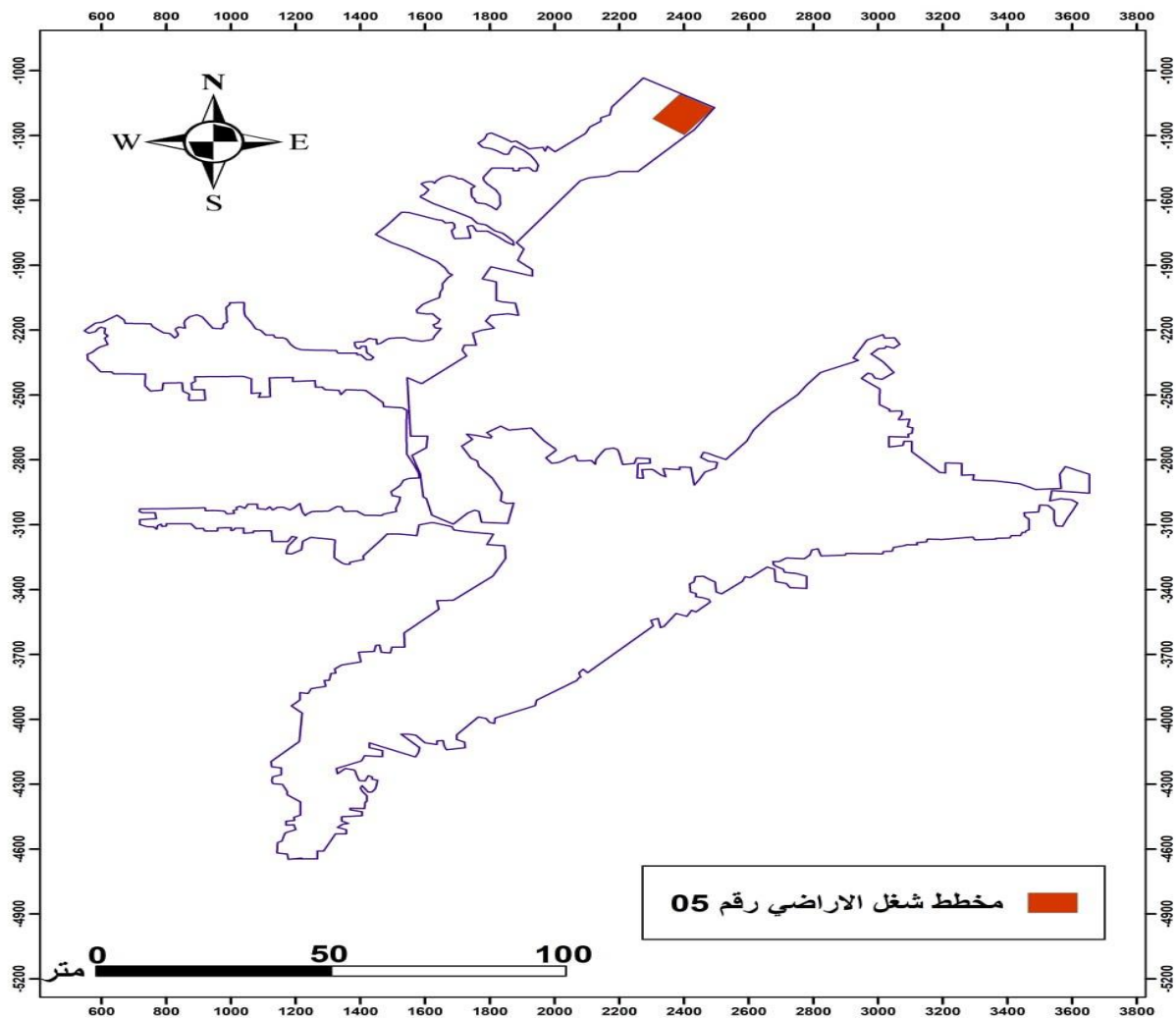
حدودها : من الشمال : أولاد سيدي إبراهيم

○ من الجنوب : مؤسسة إعادة التربية

○ من الشرق : أرض شاغرة

○ من الغرب : الطريق الوطني رقم 08+ مخطط شغل الأراضي رقم 02

خريطة رقم 03 : موقع مخطط شغل الأراضي رقم 05 بوسعادة

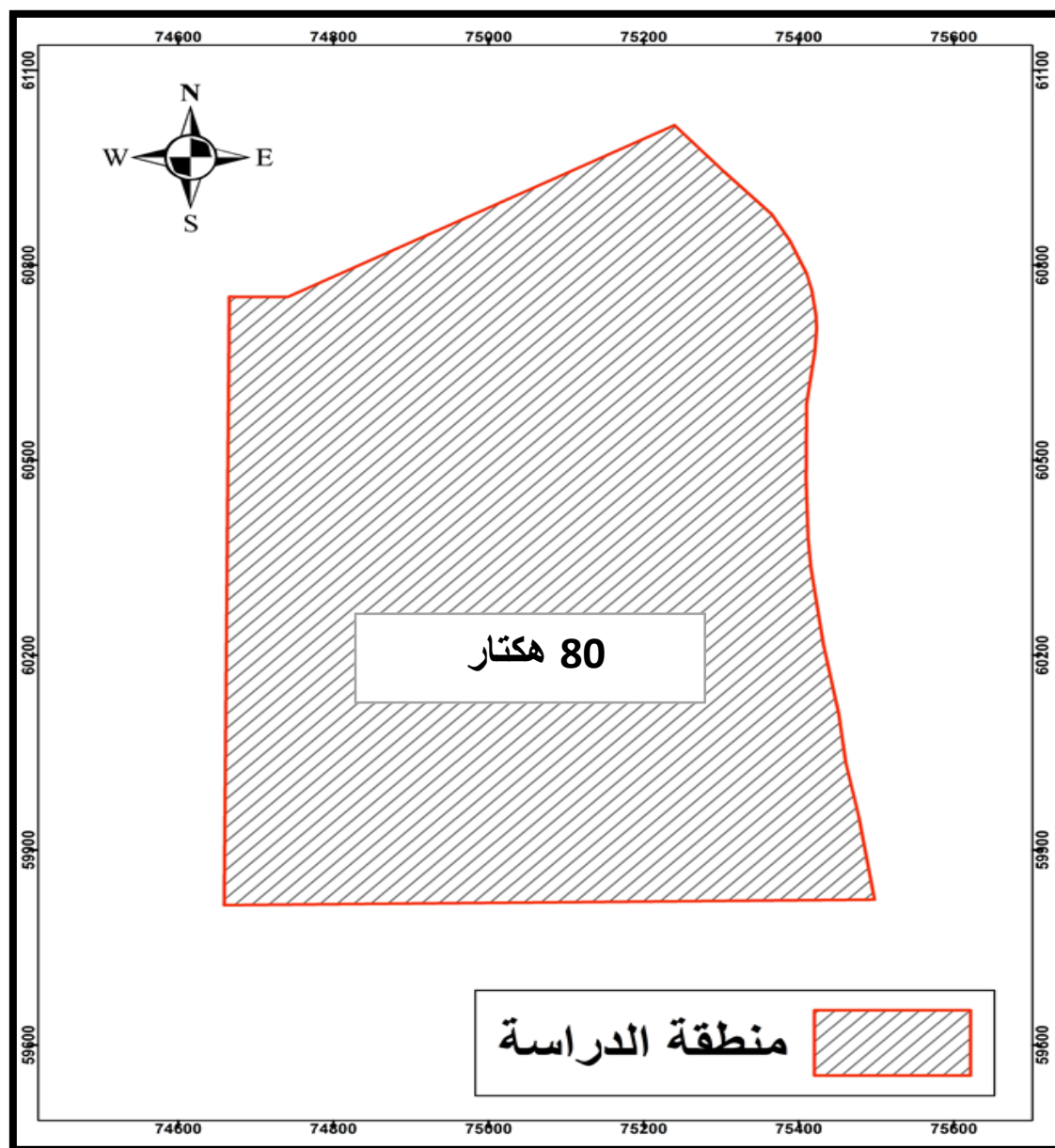


المصدر: من إعداد الطالبتين 2026

1-المساحة والمرفولوجية :

تتربع منطقة الدراسة على مساحة اجمالية ب: 80 هكتار، و تأخذ شكلا هندسيا شبه منتظم

شكل : يوضح المساحة العقارية لمنطقة الدراسة

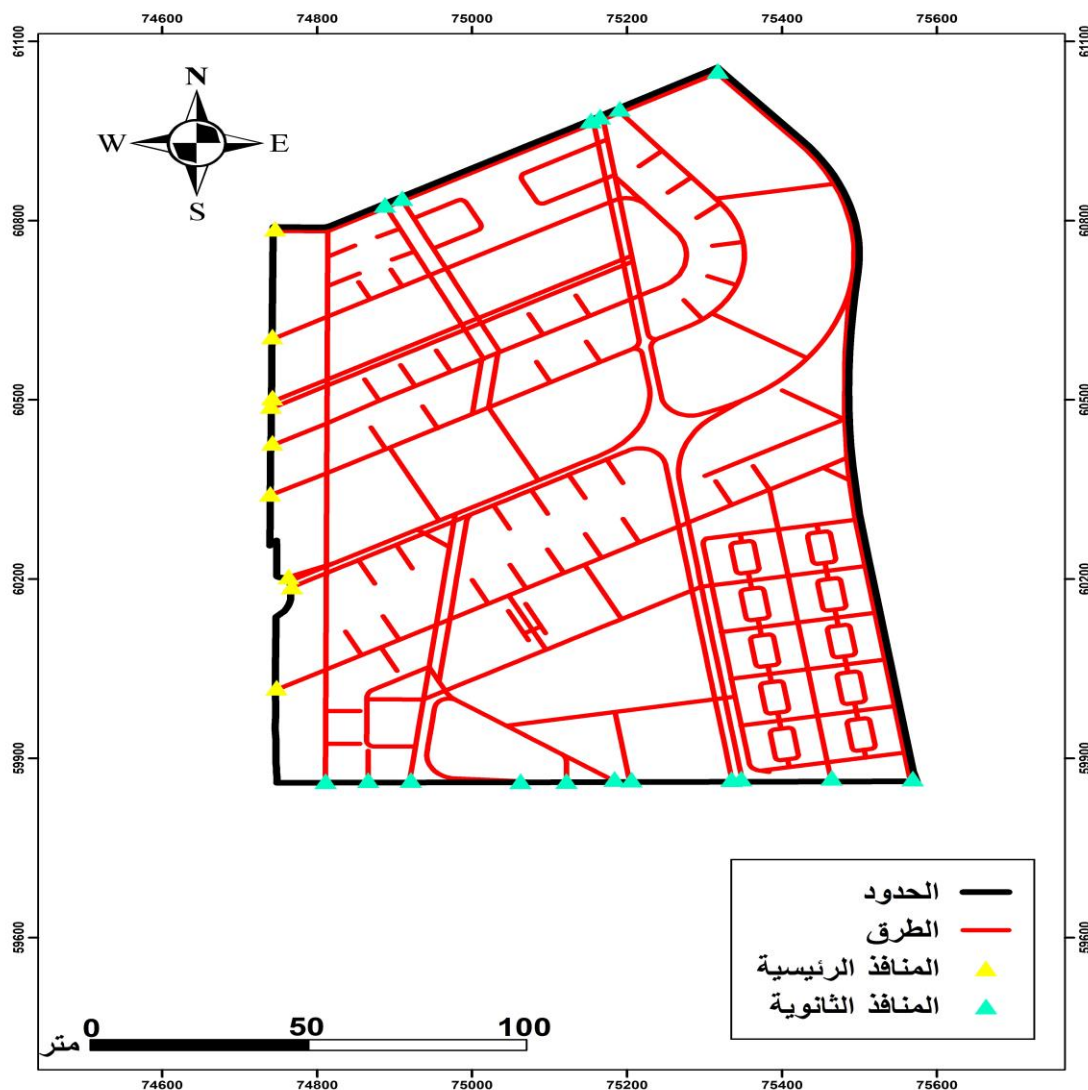


المصدر: من إعداد الطالبتين 2026

المنافذ المؤدية للمنطقة :

مخطط رقم 01

المنافذ المؤدية لمخطط شغل الاراضي رقم 05



المصدر: من إعداد الطالبتين 2026

-الطبيعة القانونية العقارية:

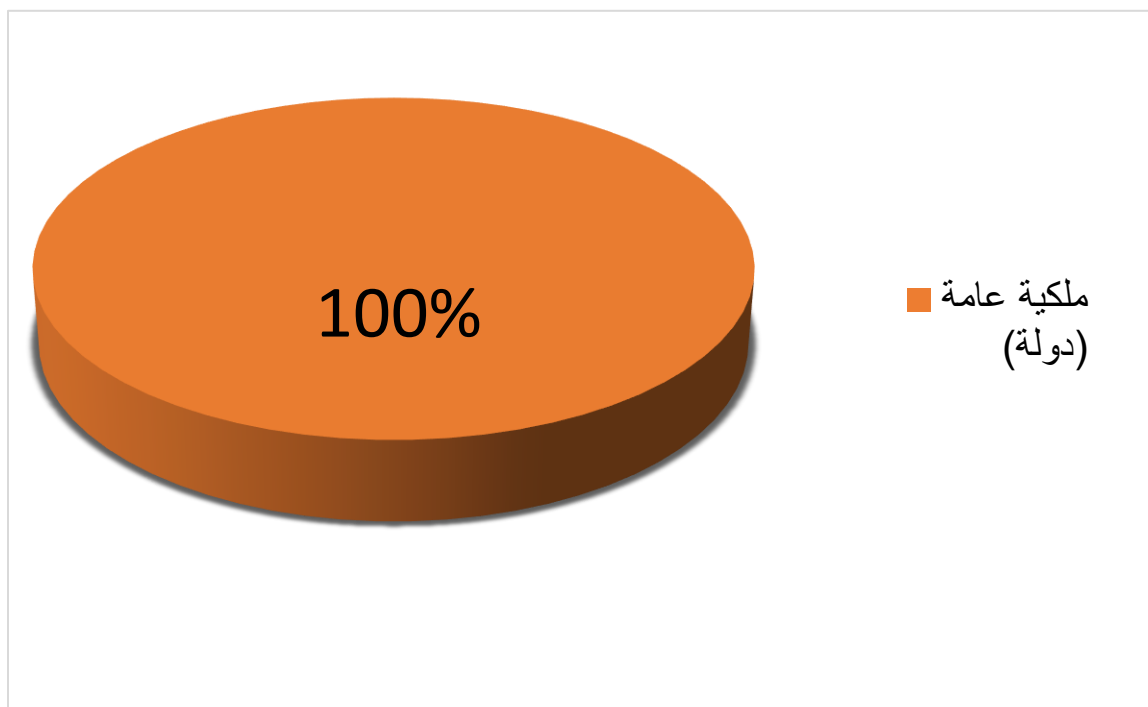
- حسب مديرية مسح الأراضي لمدينة بوسعادة فإن الطبيعة العقارية لمخطط شغل الأراضي رقم (05) تعود لأمالك الدولة

الجدول رقم 07 : المساحة العقارية لمخطط شغل الأراضي رقم 05

التعيين	المساحة (هكتار)	النسبة %
ملكية عامة (الدولة)	80	100

المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

الشكل رقم 10 : توزيع المساحة العقارية



المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

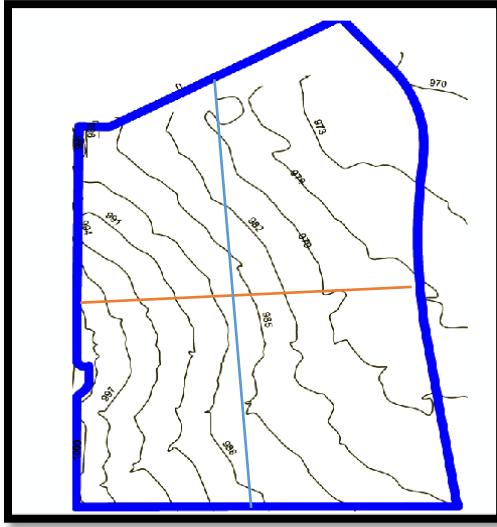
طبوغرافية منطقة الدراسة:

يتميز مجال الدراسة بأرضية ذات طبيعة طبوغرافية بسيطة وإنحدار ضعيف بأخذ اتجاه من الشمال نحو الجنوب يتراوح ما بين (0-5) بالمئة، مما يساعد على مد الشبكات القاعدية المختلفة

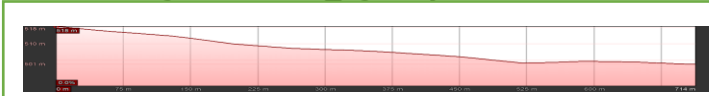
مخطط رقم 02

طبوغرافية مخطط شغل الاراضى رقم 05

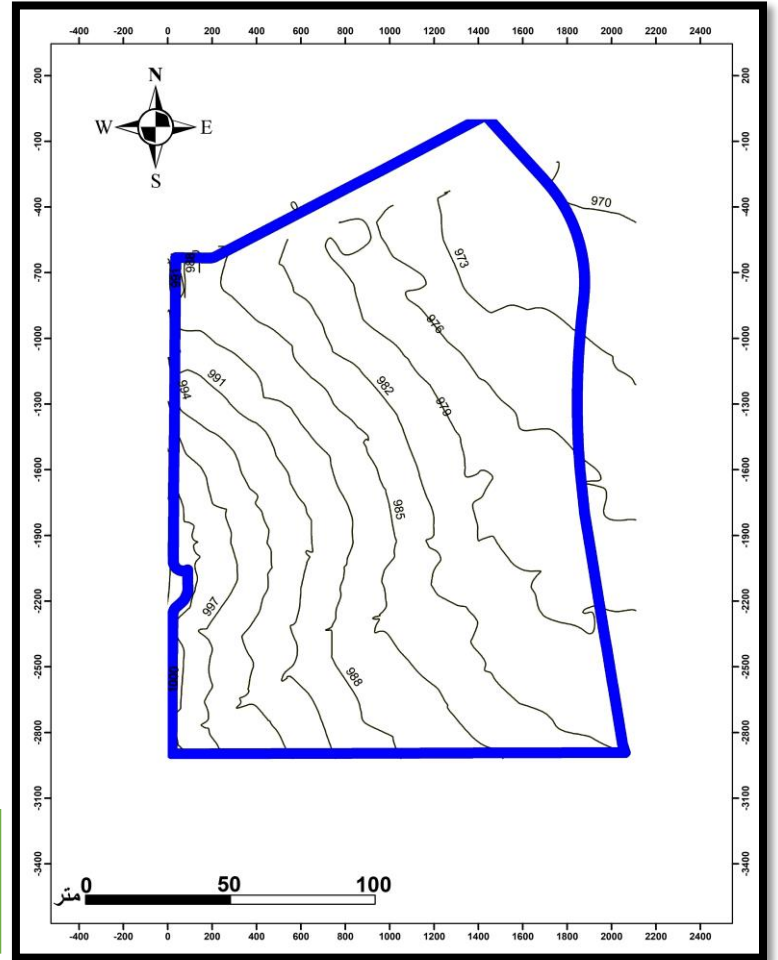
الخريطة الطبوغرافية لمنطقة الدراسة



المقطع الطولى لمنطقة الدراسة



المقطع العرضي لمنطقة الدراسة



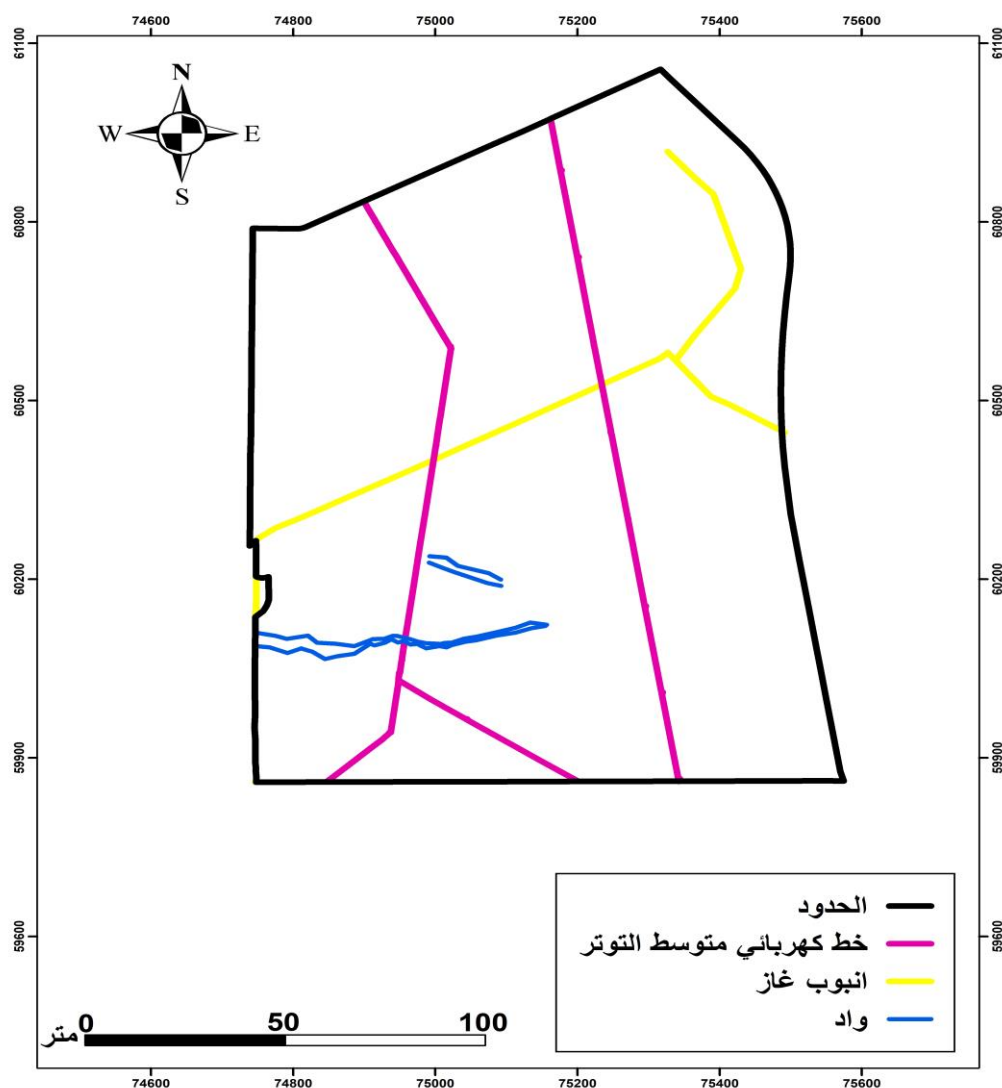
المصدر: من إعداد الطالبتين 2026

-العوائق و الإرتفاعات :

يوجد بمنطقة الدراسة أنبوب و محطة غاز مع مرور خط كهربائي متوسط التوتر وشاغر من نسيج حضري

مخطط رقم 03

الارتفاعات لمخطط شغل الاراضي رقم 05



المصدر: من إعداد الطالبتين 2026

9- النسيج العمراني المبرمج :

9-1- الإطار المبنى المبرمج :

يعبر المجال المبنى عن مجموع الكتل و الهياكل المقترحة داخل المجال العمراني حسب مخطط شغل الأراضي رقم 05 ،وهو يختلف من حيث الشكل و الوظيفة حسب الغرض البرمجي الذي أنشئ لأجله و يتكون مستقبلا من مجموع السكنات و التجهيزات التي تضمن تلبية الحاجيات السكنية و الخدماتية المبرمجة للمنطقة

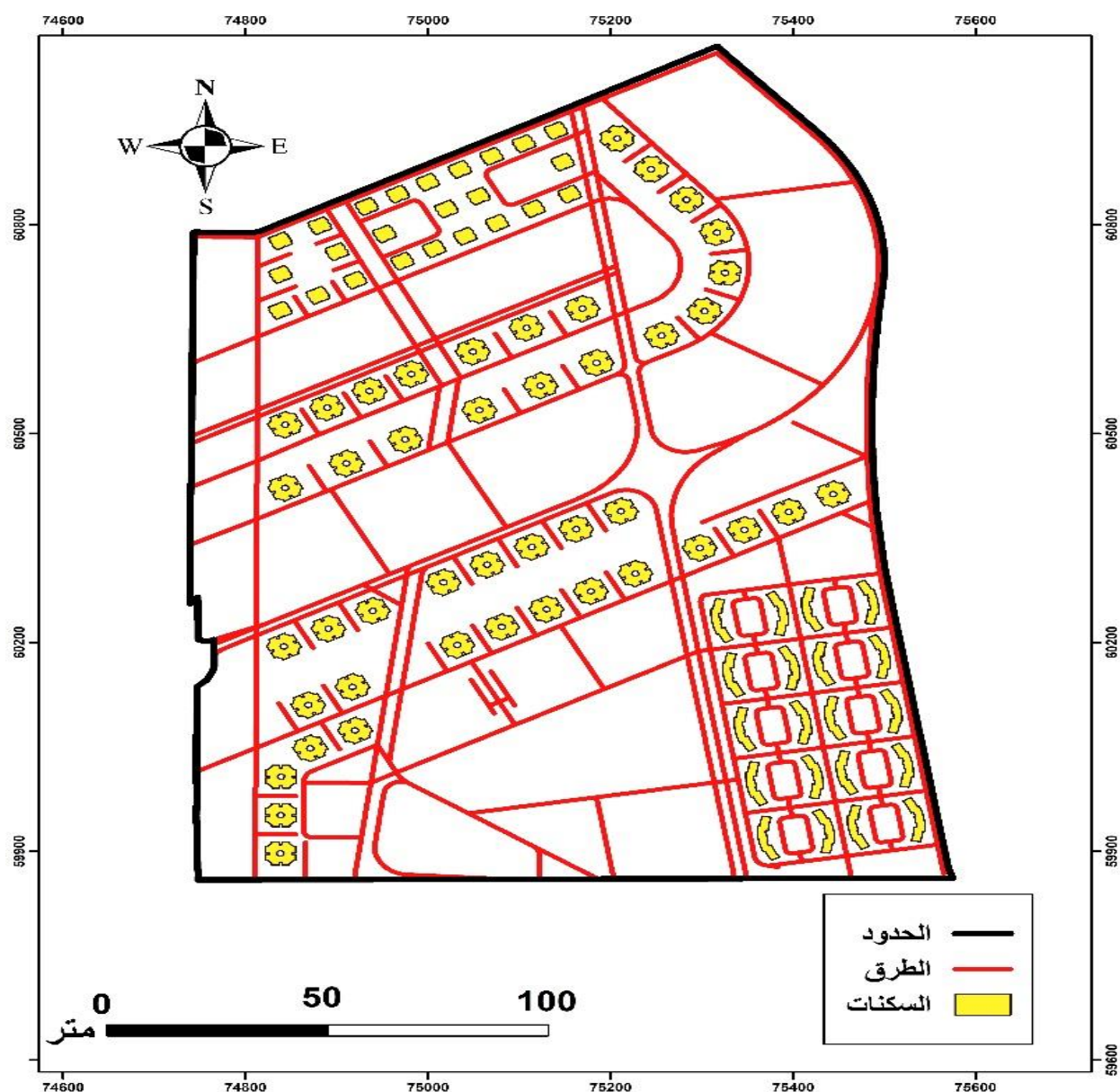
9-1-1دراسة السكنات:

تعتبر السكنات من العناصر الأساسية في المخطط ومن خلال البطاقة التقنية لمخطط شغل الاراضي رقم 05 نجد السكنات المبرمجة عبارة عن سكنات جماعية حيث قدرت مساحة القطع الأرضية المخصصة لها ب 6,54 هكتار أي مايعادل نسبة 8,19% من المساحة الإجمالية

1 - السكنات :

مخطط رقم 03

السكنات لمخطط شغل الأراضي رقم 05

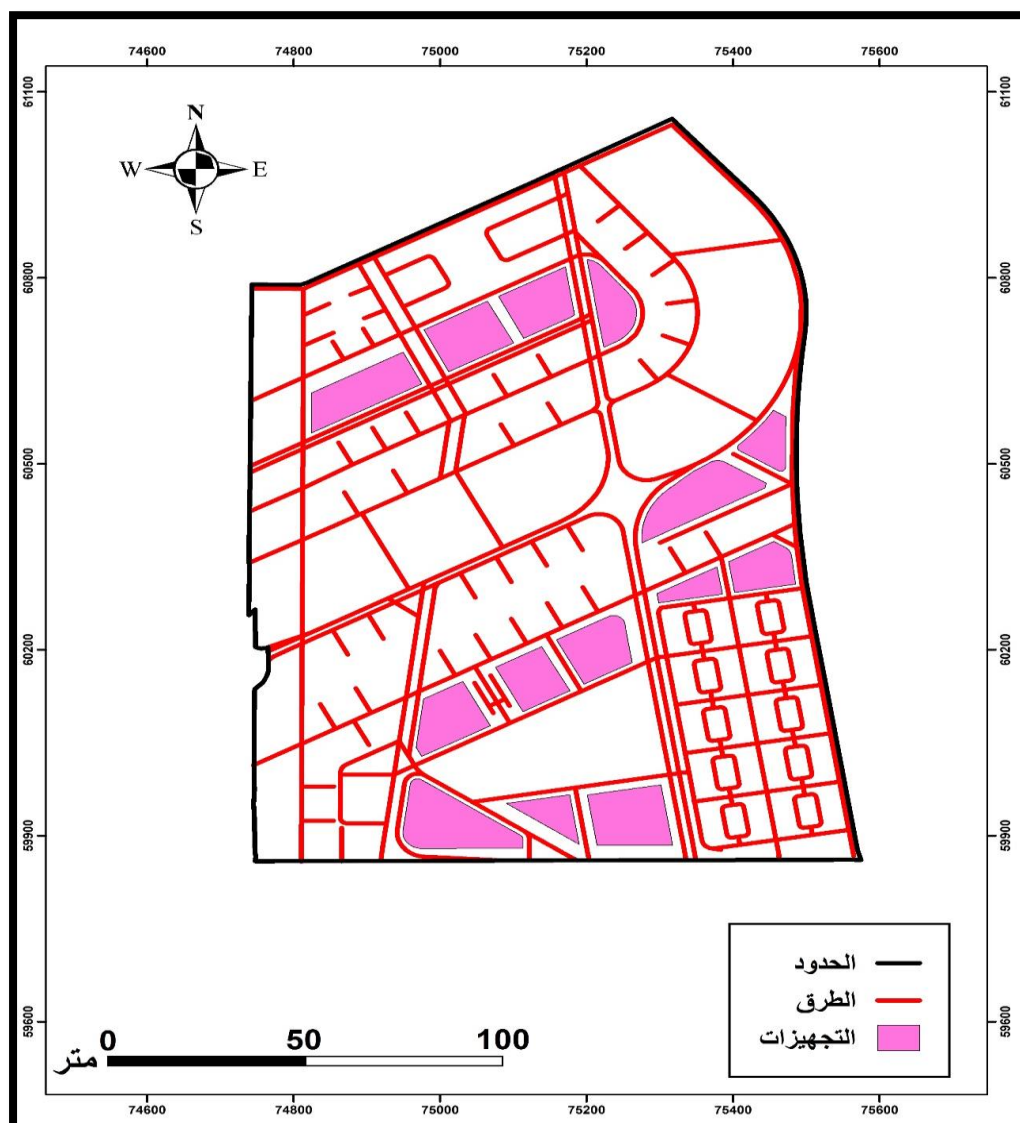


المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

2-1- التجهيزات :

مخطط رقم 04

تجهيزات لمخطط شغل الأراضي رقم 05

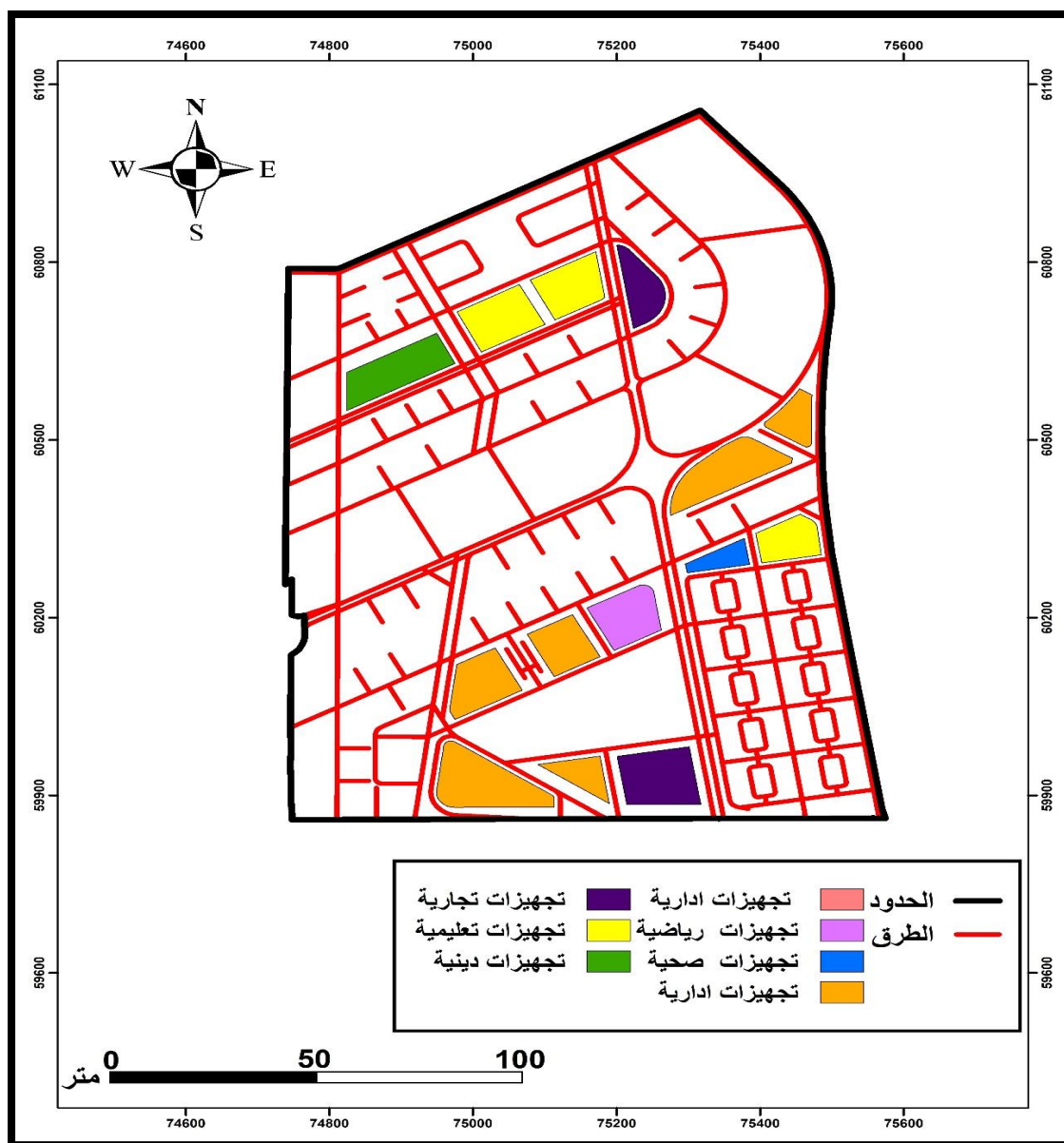


. المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

2-2- تصنيف التجهيزات :

مخطط رقم 05

تصنيف التجهيزات لمخطط شغل الأراضي رقم 05



. المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

9-2- الإطار غير المبني المبرمج:

1 - 1- الطرقات :

مخطط رقم 06

الطرقات لمخطط شغل الاراضي رقم 05

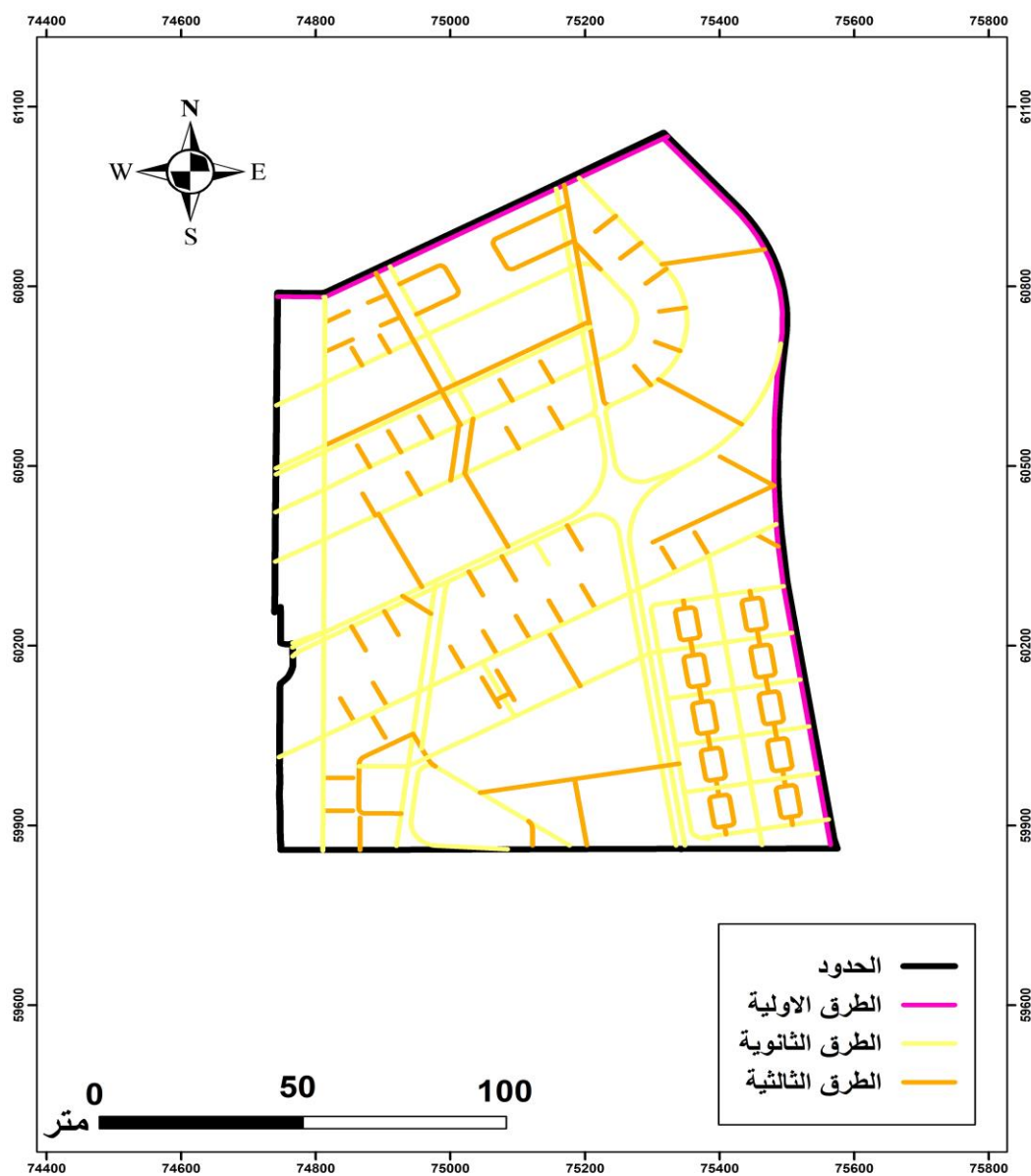


. المصدر: من إعداد الطالبتين 2026

2-1- تصنيف الطرقات :

مخطط رقم 07

تصنيف الطرقات لمخطط شغل الاراضي رقم 05



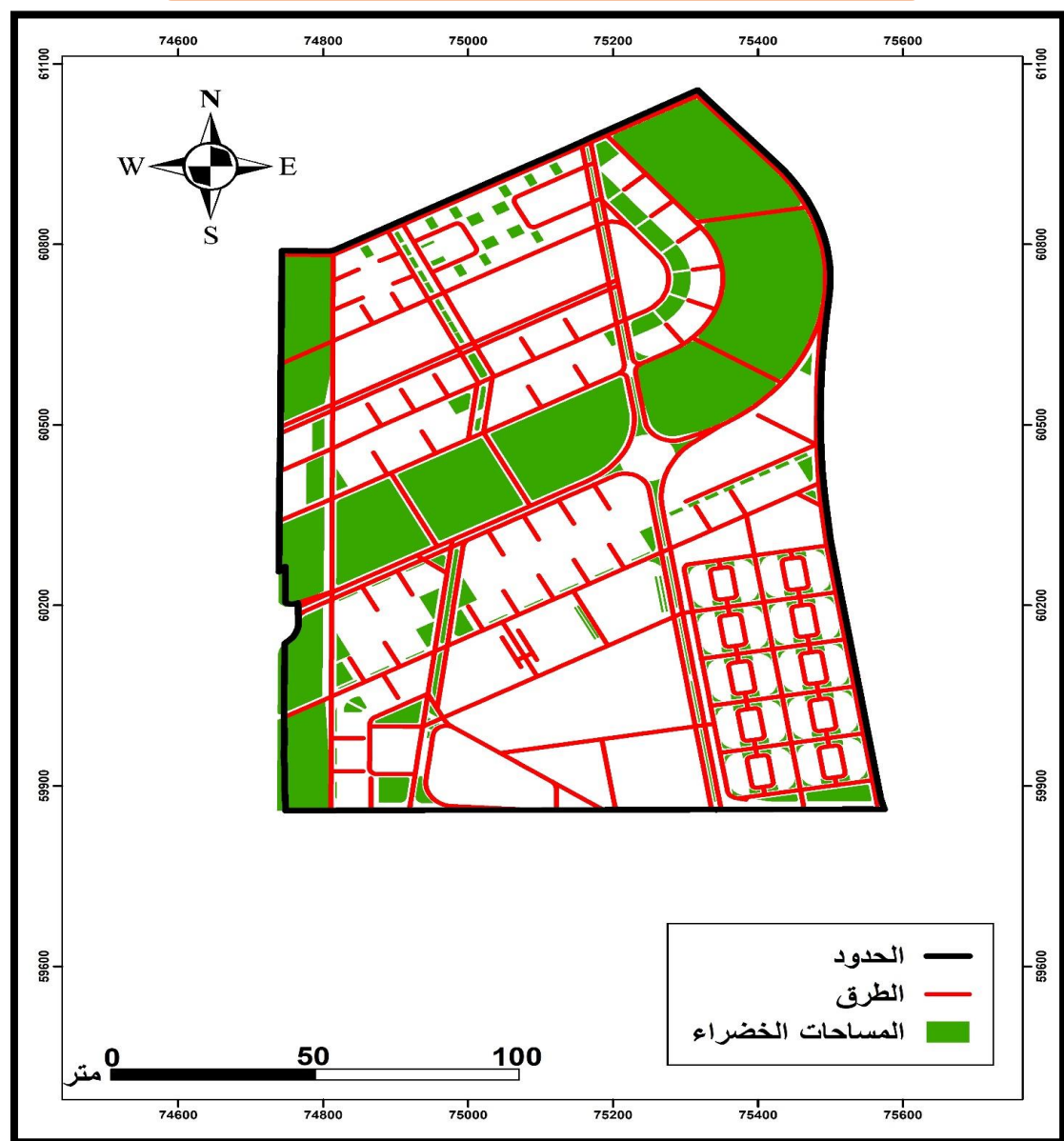
. المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

2 - مساحات الخضراء :

مخطط رقم 08

توزيع المساحات الخضراء لمخطط شغل الأراضي رقم

تصن

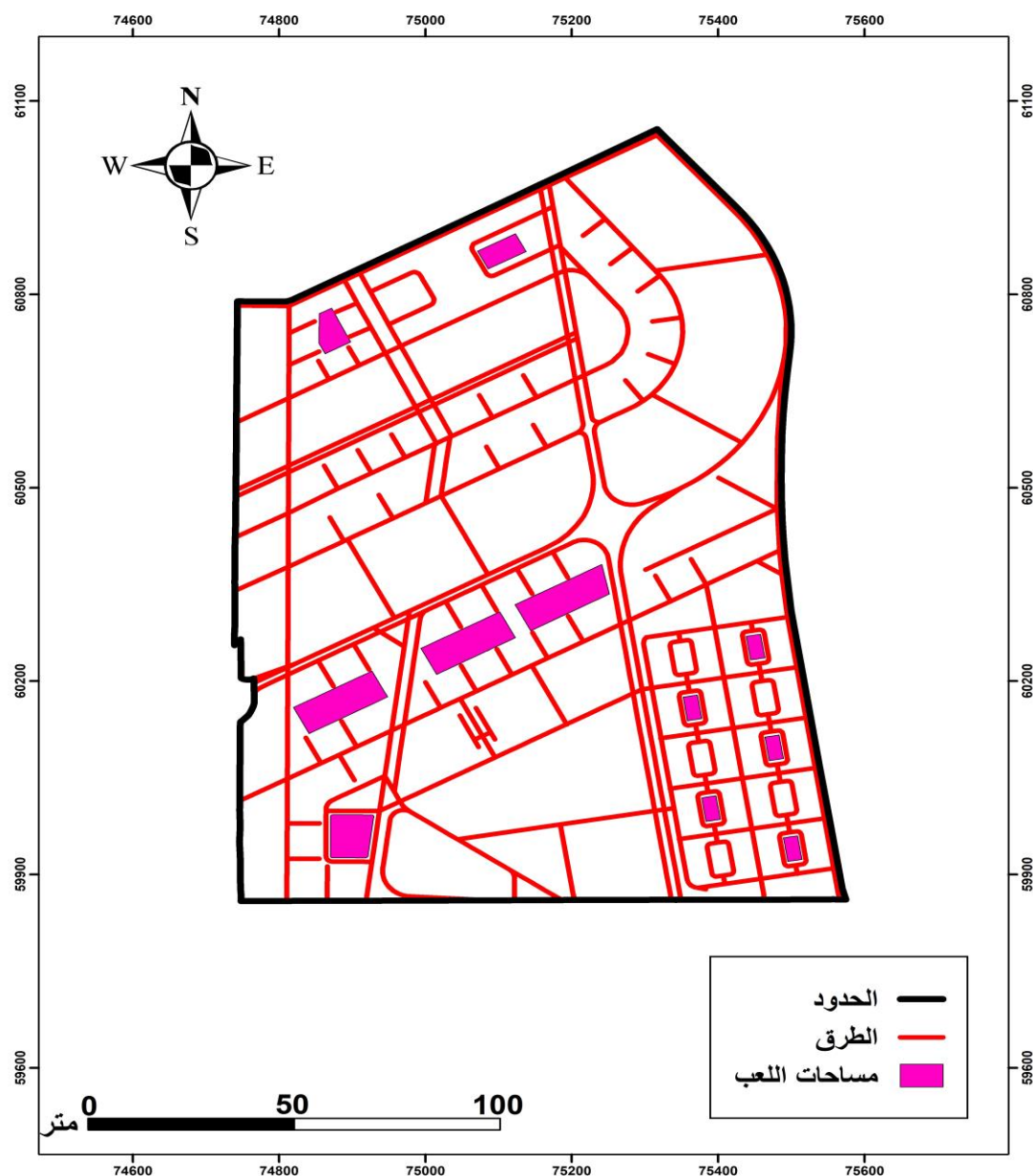


المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

3 - مساحات اللعب :

مخطط رقم 08

توزيع مساحات اللعب لمخطط شغل الأراضي رقم 05 :



المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

القراءة النقدية لمنطقة الدراسة (تحليل SWOT) :

جدول رقم 08: تحليل SWOT

عناصر التحليل	تشخيص منطقة الدراسة
نقاط القوة	-الموقع الاستراتيجي : بوابة التوسع الشمالي لمدينة بوسعادة - الرصيد العقاري : توفر وعاء عقاري هام بمساحة تقدر 80 هكتار يسمح بتدخل عمراني واسع -الطوبوغرافيا : أرضية مستوية تسهل عملية البناء و التهيئة -الارتباط القرب من محاور الطرق الكبرى و المشاطات الاقتصادية

-العجز الوظيفي : غياب تام للتجهيزات الإدارية و الخدمية -أحادية الطابع : طغيان النشاط السكني و الصناعي على حساب الوظائف المركزية -الفراغات : غياب الساحات العامة الكبرى و التهيئة النوعية للمساحات الخضراء	نقاط الضعف
-القرار السياسي : ترقية مدينة بوسعادة لولاية منتدبة يخلق حاجة ماسة لقطب إداري - النمو الديمغرافي : إمكانية إمتصاي الطلب المتزايد على الخدمات ل 170 ألف نسمة -التجديد الحضري : فرصة لخلق واجهة عمرانية عصرية تعكس هيبة الإدارة -تخفيف الضغط: إمكانية إزاحة الازدحام عن مركز المدينة القديمة	الفرص
-المخاطر التقنية: وجود محطة غاز وخط الكهرباء متوسط الشدة -الزحف العشوائي -الهدر العقاري : استهلاك الإحتياط العقاري في بناءات أفقية غير منتجة مجاليا	التهديدات

خلاصة الفصل

من خلال تطرقنا لمجمل الدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة، وبعد تشخيص دقيق لواقع حال مخطط شغل الأراضي رقم 05 والتركيز على الفراغات العمرانية والأراضي الشاغرة المخصصة لإنشاء الحي الإداري، وفرت لنا هذه الدراسة إطاراً منهجياً دقيقاً لتقييم المؤشرات البيئية والعمرانية وقد أظهرت نتائج التحليل الميداني والمكتبي للمنطقة الشاغرة أهمية موقعها الاستراتيجي، مع رصد الحاجة الملحة لتهيئة النسيج العمراني وتوفير الأسس التخطيطية المستدامة لربط الكتل الإدارية المقترحة بالمحيط المجاور بشكل متكامل ومتوازن بيئياً.

بناءً على مخرجات هذا التحليل، سنقوم في الفصل الموالي بوضع مشروع تهيئة وتدخل عمراني عملي، يهدف إلى استغلال هذا الشغور بطريقة عقلانية ومستدامة لإنشاء قطب إداري وخدماتي مميز



الفصل الثالث:

المشروع المقترح

-القراءة النقدية لمخطط التهيئة الخاص بمكتب الدراسات :

بناءا على مخرجات القراءة التحليلية النقدية لمخطط شغل الأراضي الأصلي (POS05) من طرف مكتب الدراسات النعتمد تم تسجيل عيوب جوهرية في التخطيط العثاري و المجالي :

- الهدر العقاري المفرط :

من خلال التوسع الأفقي العشوائي في توزيع السكنات و التجهيزات مما أدى إلى إستهلاك غير عقلاني للأوعية العقارية

- العجز الهيكلي في إستعاب التجهيزات السيادية :

صمم المخطط ليلبي حاجيات تجمع سكن تقليدي بسيط متغافلا تماما الترقية لنددية بوسعادة باعتبارها ولاية منتدبة تحتاج قطبا إداريا مركزيا للسيادة يحتوي على المصالح التنفيذية

- سوء تنظيم شبكة الطرقات :

شبكة الطرق تعاني من تداخل حركي مباشر بين المشاة والسيارات ،بالإضافة إلى الإنعدام التام للمواقف الكبرى القادرة على إستعاب تذبذب تدفق المواطنين .

- تشتت الفراغات البيئية والمساحات الخضراء

2-نوع التدخل الحضري المقترح :

بناءا على القراءة النقدية لمخطط التهيئة الخاص بمكتب الدراسات تم تحديد نوع التدخل تحت مفهوم إعادة هيكلة العمرانية حيث لا يقتصر هذا التدخل على تعديل خطوط الرسم فقط بل

يرتكز على معايير تقنية أهمها :

-التكثيف العمراني العمودي الموجه :

آلية أساسية لمحاربة الهدر العقاري عبر إستبدال التوزيع الأفقي للتجهيزات الإدارية ببرج سيادي موحد

-إعادة التقسيم على أساس العصب الحيوي :

خلق منطقة مركزية مفصلية تجمع بين الجانب الروحي (المسجد) و الجانب الإقتصادي (المركز التجاري) لتحقيق الإستمرارية الوظيفية و الإجتماعية للحي على مدار 24 ساعة .

1- البرمجة العمرانية للقطب الإداري (وفق CNRU) :

إستنادا لكتاب معايير التجهيزات العمومية الجزائري الصادر عن مركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية و إمتثالا للمرسوم التنفيذي رقم 21-414 المحدد للهياكل الإدارية للولايات المنتدبة تم تحديد البرنامج المساحي التفصيلي الصافي ل 14 مديرية حيث :

-تم إحتساب المساحة الصافية للمديرية النموذجية الواحدة بناء على معايير المكاتب و الأقسام كآتي :

مكتب المدير و الامانة و الإستقبال 50متر مربع + مكاتب رؤساء المصالح 60 متر مربع +مكاتب المهندسين و الموظفين ال 35ب 350 متر مربع + الأرشيف و المخازن 40 متر مربع + إضافة نسبة 25 لمرات و المرافق الداخلية 100متر مربع ومنه المجموع 600 متر مربع مساحة مبنية صافية لكل مديرية .

الجدول رقم 09 :المساحات الصافية للمديريات النموذجية في القطب الإداري

رقم	الهيكل الإداري /المديرية التنفيذية المنتدبة	عدد المصالح	عدد الموظفين	المعيار المعتمد و التوجيه الوظيفي	المساحة المبنية
-----	---	----------------	-----------------	--------------------------------------	--------------------

01 -	المديرية المنتدبة للتعمير ، الهندسة المعمارية و البناء	4	45	600	معايير الإدارية الحضرية و الرقابة التقنية
02	المديرية المنتدبة للسكن	4	40	600	معايير التسيير العقاري و البرامج السكنية
03	المديرية المنتدبة للموارد المائية	3	35	600	معايير التسيير المرفقي الهيدروليكي
04	المديرية المنتدبة للأشغال العمومية	4	40	600	معايير متابعة المنشآت القاعدية و الشبكات
05	المديرية المنتدبة للفلاحة و التنمية الريفية	4	35	600	معايير التنمية الإقليمية و الريفية لبوسعادة
06	المديرية المنتدبة لأملاك الدولة	5	50	700	معايير مساحي خاصص بالأرشفيف العقاري و المسح
07	المديرية المنتدبة للضرائب	4	45	600	معايير مكاتب التحصيل و الرقابة المالية العامة

08	المديرية المنتدبة للتجارة و ترقية الصادرات	3	30	600	معايير الرقابة الإقتصادية و قمع الغش
09	المديرية المنتدبة للصناعة	3	30	600	معايير ترقية الاستثمار و المناطق الصناعية
10	المديرية المنتدبة للتربية	5	60	750	معايير مكثف لتسيير المؤسسات
11	المديرية المنتدبة للصحة و السكان	4	40	600	معايير الخريطة الصحية و تسيير منشآت إستشفائيا
12	المديرية المنتدبة للشباب و الرياضة	3	30	600	معايير المنشآت الرياضية و التأطير الشبابي
13	المديرية المنتدبة للنشاط الإجتماعي و التضامن	4	35	600	معايير فضاءات إستقبال الجمهور و الفئات الهشة
14	مصلحة الامن الحضري و الحماية المدنية (المقر المشترك)	/	50	650	معيار أمني ومرفق تدخل سريع للسلامة العمومية
المجموع الفرعي لمساحة مكاتب المديرية المبنية		51	570	8800	المساحة الإجمالية الصافية للمكاتب

المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

جدول رقم 10: التجهيزات المرافقة للقطب الإداري

نوع التجهيز الملحق و المركزي	العدد	السعة و الاستيعاب المعتمد	المعيار طبق قانونا	المساحة
قاعة محاضرات و الاجتماعات الكبرى للولاية المنتدبة	01	400 مقعد	2 متر مربع لكل مقعد شاملو ممرات و المنصة	800
المطعم المركزي و نادي الموظفين و الزوار	01	200 وجبة / دورة	2,5 متر مربع لكل فرد شاملة المطابخ و المخازن	500
بهو الاستقبال العام	01	مفتوح للجمهور	مساحة إرشادية	300
مجموع مساحة التجهيزات و الخدمات المرافقة المركزية				1600

المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

- حساب الحصيلة المساحية الكلية للقطب الإداري :

المساحة المبنية الأرضية الإجمالية = مساحة المديرية + مساحة المرافق

ومنه :

$$10400 \text{ m}^2 = 1600 + 8800$$

- حساب مساحة قاعدة البناء وتجنب الهدر العقاري :

وذلك عن التكتيف العمودي بارتفاع يتراوح ما بين R+7 و R+6 . و تحسب بتقسيم المساحة الإجمالية للمكاتب و المرافق على عدد الطوابق المقترحة (7 مستويات شاملة الأرضي)
ويضاف إليها مساحة حرمة الحماية الأمنية ، مسارات حركة آليات الإطفاء و الإسعاف و مواقف السيارات الخاصة بالموظفين و الزوار حيث لكل 4 موظفين موقف و موقف لكل 10 زوار ، بإجمالي مساحة خارجية و مواقف تبلغ 2700 متر مربع و بذلك تكون المساحة الإجمالية المخصص للموقع الإداري داخل المخطط هي 4000 متر مربع أي مايعادل 0,4 هكتار فقط من المساحة الكلية لقطعة الأرض مما وفر مساحة شاسعة لباقي وظائف الحي .

2- التوزيع المجالي لمخطط التهيئة :

جدول رقم 11: التوزيع المجالي لمخطط التهيئة النهائي

المكون الوظيفي للمخطط	النسبة المئوية	المساحة المخصصة	الخصائص العمرانية و نظام البناء المعتمد للكتل
جناح الحي الإداري (المديريات 14 + المرافق + مواقف خاصة)	20	18000	نظام بناء عمودي مكثف R+7 ،معامل شغل الأرض عقلائي يمنع الهدر العقاري
المركز المفصلي (المسجد ، المركز التجاري + الساحة العمومية للمشاة)	20	18000	فضاء عام مفتوح للمشاة يمثل عصب الربط الإستمراري و الحيوية نهارا و ليلا

المنطقة السكنية و المرافق الجوارية المرافقة و الخدمات	40	36000	عمرات سكنية مدمجة و مستدامة مع فضاءات لعب خضراء داخلية
شبكة الطرقات و المحاور المهيكلية و ممرات المشات و المواقف	20	18000	هيكلية حركية مرنة تفصل تماما بين المشاة و حركة المركبات بمرونة تامة
الإجمالي الكلي الموقع	100	90000	مخطط تهيئة متوازن و مستدام يحقق التكامل و الملائمة الوظيفية الكلية لل POS

المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

5-صياغة السيناريوهات البديلة للتدخل :

لتطبيق المقاربة العمرانية العلمية المعتمدة وتبرير خيارات التهيئة تم إقتراح سيناريوهين
بديلين:

السيناريو الأول (التوجه الإداري المكثف –البرج المنعزل) :

يركز على عزل كتلة المديريات في برج واحد طرفي شاهق في الواجهة و ترك محيطه
كالمواقف سيارات كبرى وحدائق مع عزل الحي السكني بلخلف

مقترح التهيئة لمخطط شغل الاراضي رقم 05 لمدينة بوسعادة (سيناريو الأول)

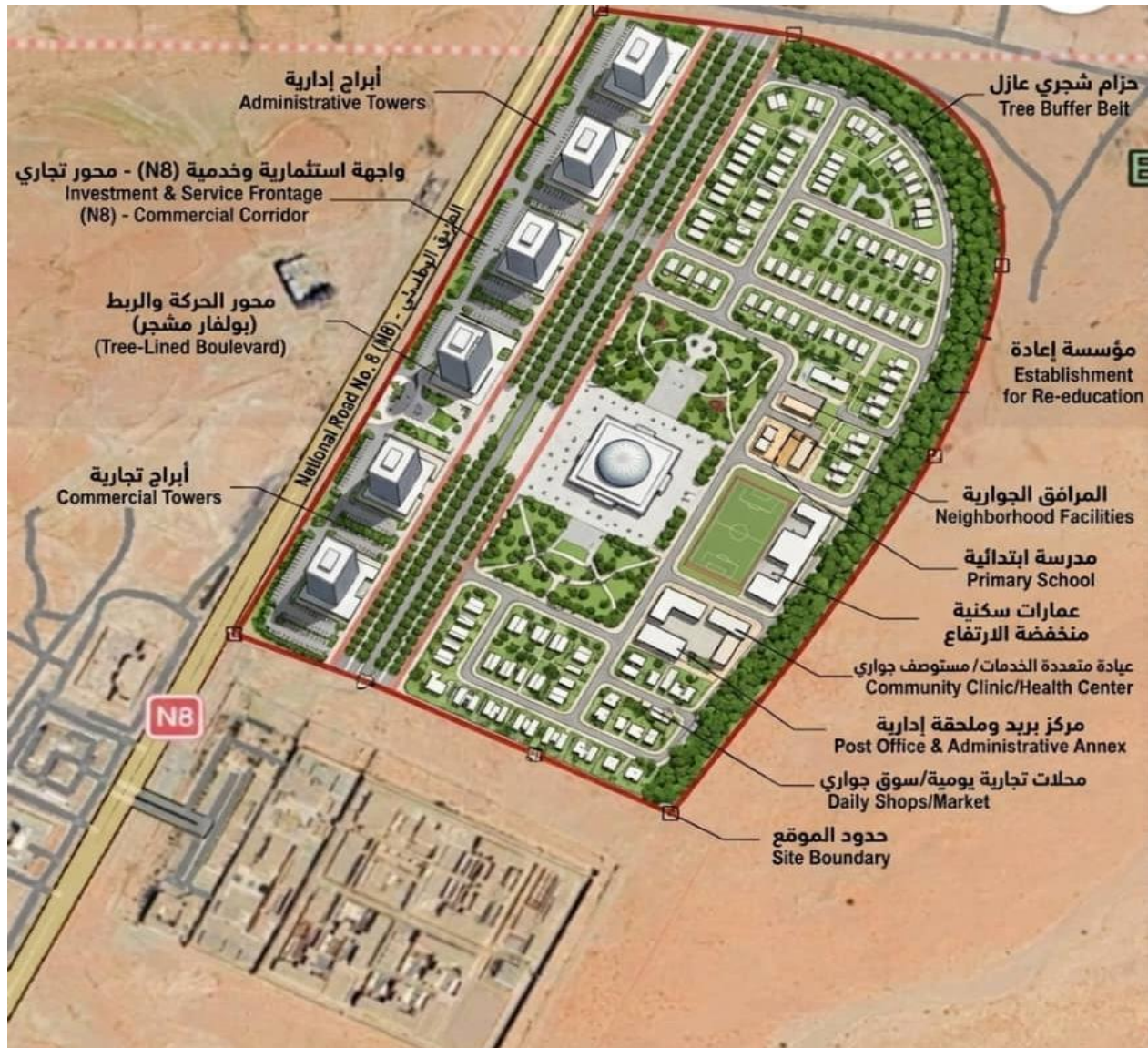


المصدر : من إعداد الطالبتين 2026

السيناريو الثاني (التوجه المختلط - العصب الحيوي المستدام) :

يعتمد على فكرة الملائمة و التكامل الوظيفي المستمر حيث يمتد المركز التجاري العصري و المسجد كعصب حيوي و مركزي مهيكلي يربط السكن بالاداري ، يضمن هذا التوجه إستمرارية الحيوية في الحي طيلة 24 ساعة ويفصل حركة المشاة عبر محاور خضراء مما يجسد أهداف التنمية المستدامة 17. ويعتبر هذا السيناريو هو المختار

مخطط التهيئة النهائي



المصدر: من إعداد الطالبتين 2026

خلاصة الفصل

من خلال تطرقنا لمجمل الدراسة التحليلية و التطبيقية لمخطط شغل الأراضي رقم 05 لمدينة بوسعادة و لعد إعداد القراءة النقدية للمخطط الأصلي وجدنا بعض النقاط السلبية تمثلت في الهدر العقاري المفرط و سوء تنظيم الحركة ، و بناءا على ذلك قمنا بوضع مشروع التدخل الحضري المقترح الذي يركز على إستراتيجية التكتيف العمودي الموجه للقطب الإداري و تفعيل العصب الحيوي المستدام كحل مرن يضمن التكامل الوظيفي و يؤمن حركة المشاة عبر محاور خضراء ممتدة تلبي معايير التنمية المستدامة

الخاتمة

في ختام هذه المذكرة التي تناولت موضوع صياغة مشروع حي إداري مستدام بمخطط شغل الأراضي رقم 05 بمدينة بوسعادة يمكن القول أن إدراج الأقطاب السيادية الموحدة في التخطيط العمراني لم يعد خيارا ثانويا بل ضرورة تفرضها التحديات المجالية الجديدة التي تعرفها المدينة بعد ترقيتها إلى مصاف الولايات المنتدبة خاصة مع تزايد الضغط على الأوعية العقارية و التوسع العمراني غير المنظم .

إنطلقت الدراسة من الجزء النظري لمفاهيم التنمية المستدامة و تحديد دور أدوات التهيئة العمرانية لاسيما مخطط شغل الأراضي كإطار قانوني تنظيمي وصولا مفاهيم الحي الإداري و ضبط مبادئه التصميمية ، ثم إنتقلت إلى تحليل الوضع الراهن و التشخيص الميداني لمخطط الشغل الأراضي رقم 05 مما مكن من رصد أوجه القصور العمراني و الوظيفي للهيكل المدروس و المتمثلة أساسا في الهدر العقاري .

وبناء على نتائج التشخيص تم إقتراح مشروع تنموي تطبيقي يركز على إستراتيجية التكثيف العمودي الموجه (R+7) لتجميع المديريات ال 14 المستحدثة داخل قطب سيادي موحد لتتجسد مخرجات البحث في صياغة حي إداري مستدام متكامل وظيفيا و مجاليا حيث تم تفعيل العصب الحيوي كأداة ربط بين مختلف الأقطاب (الإداري ، السكنية ، التجارية و الروحية) مما سمح بمحاربة الهدر العقاري و إنهاء حالة التشتت الإداري و تأمين حركة المشاة عبر محاور خضراء .



المصادر و

المراجع

- قائمة المصادر و المراجع:

1- الهيئات و التقارير الوطنية و الدولية :

_ الأمم المتحدة المجلس الإقتصادي و الإجتماعي ،إعلان ريو بشأن البيئة و التنمية :التطبيق و التنفيذ ، 10 فيفري 1997، ص: 08

_ الأمم المتحدة أهداف التنمية المستدامة : 17 هدفا لتعبير عالمنا ، نيويورك ، 2015

_ تقرير وزارة السكن و العمران و المدينة ، دليل معايير التعمير المستدام و الأحياء الجديدة ، الجزائر ، استنادا للقانون 06-06

_ شركة «مصدر» للطاقة المتجددة التقرير التقني لاستراتيجيات التصميم و المناخي لمدينة مصدر ، أبو ظبي ، الإمارات العربية المتحدة

_وزارة السكن و العمران و المدينة ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمدينة الجديدة سيدي عبد الله ، التقرير التقني للقطب الإداري ، الجزائر.

___ معايير ال CNRU

2-المصادر الرسمية و القانونية :

_تقرير مخطط شغل الأراضي رقم 05 بوسعادة

_مكتب الإحصاء ببلدية بوسعادة + مديرية البرمجة ومراقبة الميزانية. 2019.

_الجريدة الرسمية ، قانون التهيئة والتعمير 29 / 90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990.

_الجريدة الرسمية القانون -06-06- المؤرخ في 20 فيفري ،2006 العدد 15.

___المرسوم التنفيذي رقم 21-414

3- المراجع باللغة العربية (كتب و المجلات):

_ محمد كامل عارف وعلي حسين حجاج ،تقرير مستقبلنا المشترك اللجة العالمية للبيئة و التنمية ،سلسلة عالم المعارف ، العدد 124 ، الكويت ، 1989، ص:69

4-المراجع باللغة الأجنبية :

Françoise Choya et Pierre Merlin, Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement, Edition des presse universitaire, Paris

ملخص

تهدف هذه المذكرة إلى دراسة موضوع إشكالية التوسع العمراني و التحولات الوظيفية التي تشهدها المدن و ما ترتب عنها من تشتت إداري و هدر عقاري حيث تم إسقاط هذه الإشكالية على مدينة بوسعادة إثر ترقيتها إلى مصاف الولايات النتدبة و هو مافرض الحاجة ملحة لاستعاب المؤسسات الإدارية الجديدة وللإجابة على هذه المتطلبات إنطلقت المذكرة من شق نظري يظبط المفاهيم التنموية المستدامة و آليات التهيئة و التعمير ثم إنتقلت إلى جانب تطبيقي تمثل في التشخيص الميداني لمخطط شغل الأراضي رقم 05 برصد نقائصه العمرانية وصولاً إلى صياغة مقترح تنموي متمثل في مشروع حي إداري مستدام ويرتكز هذا المشروع على إستراتيجية التكتيف العمودي لتجمع 14 مديرية مستحدثة داخل قطب سيادي موحد مع تفعيل عصب حيوي يربط الأقطاب الإداري ، السكنية ، التجارية و تأمين حركة المشاة عبر محاور خضراء مما يضمن في النهاية تحقيق توازن مستدام بين المتطلبات الوظيفية و الوعاء العقاري ويرفع من جودة الحياة و الأداء العمراني للمدينة

الكلمات المفتاحية :

التعمير المستدام ، الحي إداري مستدام ، التنمية المستدامة ، مدينة بوسعادة ، مخطط شغل الأراضي رقم 05، التكتيف العمودي .

Absterct

This thesis aims to study the issue of urban sprawl and the functional transformations experienced by cities, along with the resulting administrative fragmentation and real estate waste. This issue is applied to the city of Bou Saada following its promotion to the status of a delegated province, which created an urgent need to accommodate new administrative institutions.

To address these requirements, the research begins with a theoretical section that defines concepts of sustainable development and the mechanisms of urban planning and development. This is followed by an applied section consisting of a field diagnosis of the Land Use Plan (POS) No. 05, identifying its urban deficiencies.

Ultimately, the study proposes a developmental project for a sustainable administrative district. This project is based on a vertical densification strategy to group 14 newly established directorates within a unified sovereign hub. It also activates a vital axis connecting the administrative, residential, and commercial poles, securing pedestrian movement through green axes. This ensures a sustainable balance between functional requirements and available land, ultimately enhancing the quality of life and the city's urban performance

Keywords

Sustainable urbanism Sustainable administrative quarter Bou Saada city

Land Use Plan 05 Vertical densification