

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique



جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: عمران

قسم: عمران

من اعداد الطالبة: أمحمدي سوسن

مذكرة تخرج ليسانس بعنوان:

إعادة تهيئة مخطط شغل أراضي رقم 08 بمدينة سيدي عيسى

أعضاء اللجنة:

أ. زحاف امين

أ. ابراهيمي هاجر

أ. خرخاش عفاف

جامعة المسيلة

جامعة المسيلة

جامعة المسيلة

رئيسا

مشرفا ومقررا

مناقشا

دفعة جوان 2025





الإهداء

إلى من كان لي سنداً وعوناً عند الشدائد طوال عمري،

إلى الرجل الأبرز في حياتي أبي العزيز

إلى القلب المعطاء والصدر الحاني

أمي الحبيبة

إلى من شد الله بهم عضدي فكانوا خير معين

إخواني (فارس واسامة) وأختي

إلى استاذتي التي ساعدتني في كتابة هذه المذكرة،

جزاكي الله عني كل خير

إلى صديقتي أتمنى لكم الخير

إلى كل من ساعدني ولو بحرف في حياتي الدراسية

إلى هؤلاء جميعاً: أهديكم هذا

العمل

فهرس العناوين

العنوان	رقم الصفحة
الفصل التمهيدي	01
مقدمة	02
الإشكالية.	03
الفرضيات	04
أهداف الدراسة.	04
اسباب اختيار الموضوع.	04
منهجية البحث والأدوات المستعملة.	04
هيكلية المذكرة	06
الفصل الأول: السند النظري	07
تمهيد	08
1 - المفاهيم والمصطلحات.	09
1-1- العمران.	09
2-1- مفهوم المدينة	10
3-1- مفهوم التخطيط الحضري	10
4-1- أدوات التهيئة والتعمير	11
1-4-1- مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير pdau	11
2-4-1- مخطط شغل أراضي pos	11
3-4-1- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)	12

12	1-4-4- المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT)
12	1-4-5- مخطط تهيئة الولاية (PAW)
13	خلاصة الفصل
14	الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة سيدي عيسى
15	تمهيد
16	1- تقديم المدينة
16	1-1- الموقع الجغرافي والفلكي
17	1-2- الموقع الإداري
18	2 - لمحة تاريخية للمدينة.
18	3- المراحل التاريخية التطور المدينة
20	4- الطبيعة العقارية للمدينة.
20	5- الدراسة الطبيعية
21	5-1- تضاريس وطبوغرافية المنطقة
21	5-2- الدراسة المناخية
21	5-2-1- الحرارة
22	5-2-2- التساقط
22	5-2-3- الرياح
23	6- الدراسة السكانية
24	7- الدراسة العمرانية
24	7-1- الإطار المبنى
24	7-1-1- السكنات

25	7-1-2- التجهيزات
26	7-2- الإطار غير المبني
26	7-2-1- شبكة الطرق
27	7-2-2- الشبكات
28	خلاصة الفصل
29	الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمخطط شغل أراضي رقم 08
30	تمهيد
31	1 -تقديم منطقة الدراسة.
31	1-1- الموقع
32	1-2- المنافذ
33	1-3- الطبيعة العقارية
34	2- الدراسة السكانية
34	2-1- الكثافة السكانية
34	2-2- معدل شغل المسكن
34	3- الدراسة العمرانية
34	3-1- الإطار المبني
34	3-1-1- المساكن
34	3-1-2- الكثافة السكنية
34	3-1-3- أنماط السكنات
37	3-2-1- التجهيزات
38	3-3-1- دراسة المحيط المجاور
39	3-2- الأطار غير المبني

40	3-2-1-الطرق
42	3-2-2-المواقف والارصفة
43	3-2-3- أماكن رمي النفايات
44	3-2-4- الشبكات
44	3-2-5- المساحات الخضراء
46	3-2-6- ساحة اللعب
47	3-3- حساسية مخطط شغل أراضي رقم 08 للفيضانات
48	4- استخدامات الأرض
49	5- عوائق التوسع العمراني
50	الخلاصة
51	الفصل الرابع: المشروع التنفيذي
52	تمهيد
53	1- تحديد المشاكل
53	2- تحديد الاحتياجات
53	3- تحديد نوع التدخل
54	4- البرمجة
58	5- مناطق التدخل
59	6- دفتر الشروط
63	7- مخطط التهيئة
64	خلاصة
68	خاتمة عامة
69	المراجع

فهرس الجداول

الرقم	تعين الجدول	الصفحة
1	متوسط درجة الحرارة الشهري في مدينة سدي عيسى	22
2	معدل التساقط الشهري في مدينة سيدي عيسى	22
3	التطور السكاني لمدينة سيدي عيسى	23
4	الفئات العمرية لسكان مدينة سيدي عيسى	23
5	الوضعية الحالية للمساكن لمدينة سيدي عيسى	24
6	التجهيزات الموجودة في مدينة سيدي عيسى	25
7	معلومات عن مخطط شغل أراضي رقم 08	34
8	تصنيف الطرق في مخطط شغل أراضي رقم 08	41
9	استخدامات الأرض في مخطط شغل أراضي رقم 08	48
10	معطيات حول مخطط شغل أراضي 08	54
11	الارتفاع الموجود في مخطط شغل أراضي	54
12	ارتفاع المباني المبرمج في مخطط شغل أراضي رقم 08	56

فهرس الاشكال

الرقم	تعيين الشكل	الصفحة
1	الموقع الجغرافي لمدينة سيدي عيسى	16
2	الموقع الإداري لمدينة سيدي عيسى	17
3	مراحل توسع مدينة سيدي عيسى	19
4	الطبيعة القانونية لمدينة سيدي عيسى	20
5	موقع مخطط شغل أراضي رقم 08	31
6	منافذ مخطط شغل أراضي رقم 08	32
7	طبيعة العقارية لمخطط شغل أراضي رقم 08	33
8	الإطار المبني والإطار غير المبني لمخطط شغل أراضي رقم 08	35
9	توزيع المباني لمخطط شغل أراضي رقم 08	36
10	توزيع التجهيزات لمخطط شغل أراضي رقم 08	37
11	التجهيزات الموجودة في المحيط المجاور	38
12	تصنيف الطرق لمخطط شغل أراضي رقم 08	41
13	مواقف السيارات لمخطط شغل أراضي رقم 08	43
14	توزيع ساحات الخضراء لمخطط شغل أراضي رقم 08	45
15	ساحة اللعب لمخطط شغل أراضي رقم 08	46
16	حساسية مخطط شغل أراضي رقم 08 للفيضانات	47
17	استخدامات الأرض لمخطط شغل أراضي رقم 08	48
18	ارتفاع الواد الموجود في مخطط شغل أراضي رقم 08	49
19	المناطق الخاصة بالتدخل في مخطط شغل أراضي رقم 08	58
20	مخطط التهيئة	64
21	مخطط التهيئة	65
22	مخطط ثلاثي ابعاد	65

فهرس الصور

الرقم	التعين	الصفحة
1	مبنى ذو طابقين	36
2	مبنى طابق أراضي	36
3	مبنى طابق واحد	36
4	مستشفى	37
5	ابتدائية	37
11/6	تجهيزات في محيط مجاور	39
12	طريق رئيسي	40
13	طريق ثانوي	40
14	طريق ثالثي مهياً	40
15	طريق ثالثي غير مهيا	40
16	رصيف مهيا	42
17	رصيف غير مهياً	42
18	موقف سيارات فارغ	42
19	توقف السيارات على حافة الطريق	42
22/20	الرمي العشوائي فالواد	44
23	الأشجار	45
24	مساحات غير مهياً	45
25	ساحة لعب	46
26	أنواع أشجار الصنوبر	59
27	شجرة الخروب	59
28	شجيرة الدفلى	60
29	شجرة السرو	60
30	مساحة خضراء	60
31	مساحة لعب	60

60	ملعب كرة قدم	32
61	مساحة لعب	33
61	مساحة لعب	34
62	عمارة أ+3	35
62	عمارة أ+4	36
63	مسجد	37
63	ابتدائية	38
66	صور ثلاثية ابعاد لمكونات المشروع	42/41/40/39

الفصل التمهيدي

مقدمة:

عرفت المدينة، باعتبارها وعاء لمختلف الأنشطة البشرية، تحولات عميقة عبر العصور، بدءاً من الحقبة الرومانية، مروراً بالعصر الإسلامي، وصولاً إلى الفترة الاستعمارية ثم الاستقلال، وانتهاءً بالعصر الحديث. وقد مست هذه التحولات مختلف الجوانب العمرانية، سواء من حيث البنية التحتية، أو من حيث التنظيم الوظيفي والمجالي للمدينة. فالمدينة ليست مجرد فضاء مادي، بل هي كائن حي يتشكل، يتطور، ويتفاعل مع محيطه الاجتماعي والاقتصادي والسياسي، وهو ما يجعلها عرضة لتغيرات مستمرة تؤثر على ملامحها العمرانية.

غير أن هذا التطور، رغم ضرورته، لم يكن في جميع مراحلها متوازناً ولا موجهاً وفق رؤية شاملة ومستدامة، بل جاء في كثير من الأحيان عشوائياً ومتأثراً بظروف ظرفية أو قرارات غير مدروسة. وقد أدى ذلك إلى بروز عدة اختلالات في النسيج العمراني، تمثلت في التوسع غير المنظم، التفاوت في توزيع الخدمات، التدهور البيئي، وغياب التنسيق بين مختلف المتدخلين في المجال الحضري. وهو ما جعل من الضروري وضع قوانين ومراسيم تنظيمية تعنى بتنظيم المدن وضبط مجالها، إضافة إلى اعتماد أدوات واليات عمرانية حديثة تساهم في التحكم في النمو الحضري وتوجيهه نحو تحقيق التوازن والانسجام.

وتندرج المدن الجزائرية ضمن هذا الإطار، حيث عرفت بعد الاستقلال نمواً ديمغرافياً متسارعاً، صاحبه موجات توسع عمراني غير مهيكل، نتيجة للطلب المتزايد على السكن والخدمات من جهة، وسوء التسيير والفوضى في التخطيط من جهة أخرى. وقد ساهمت هذه العوامل في تفاقم الأزمات الحضرية، لاسيما في المدن المتوسطة والصغيرة، التي لم تحظ في الغالب بالاهتمام الكافي على مستوى السياسات الوطنية للتخطيط.

وفي هذا السياق، تندرج دراسة مدينة سيدي عيسى، باعتبارها إحدى المدن الجزائرية المتوسطة التي عرفت توسعاً عمرانياً سريعاً خلال العقود الأخيرة، دون أن يواكب هذا التوسع تخطيط فعال أو تصور حضري واضح. فنتج عن ذلك عدد من الإشكاليات العمرانية التي أثرت سلباً على جودة الحياة، وعلى أداء الفضاءات الحضرية. ومن هنا جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء على أبرز التحديات التي تواجه التهيئة العمرانية في مدينة سيدي عيسى، وتحليل أسبابها وانعكاساتها، مع محاولة اقتراح حلول واقعية وعملية تقوم على مقاربة شاملة، تراعي الأبعاد الاجتماعية، الاقتصادية، والقانونية، وتسعى لتحقيق نسيج حضري متكامل ومتناغم، وفقاً لمبادئ التهيئة العمرانية الحديثة.

الإشكالية:

تعنى الدراسات العمرانية بتحليل تطور المدن وتحولاتها، ما يفرض ضرورة تنظيم المجال وترشيده بما يتماشى مع الأهداف التي تحددها أدوات التهيئة والتعمير، وذلك بغرض خلق تجمعات سكنية منظمة ومؤطره بمختلف المرافق والتجهيزات .

وفي الجزائر، ظهرت مشكلات عديدة في التهيئة داخل الأحياء السكنية، خاصة بعد تفاقم أزمة السكن، حيث تم التركيز بشكل أساسي على توفير الوحدات السكنية، مع إغفال أهمية الفضاءات الخارجية كمكونات فعالة وأساسية في تنظيم الحيز الحضري. ويعد الاهتمام بجودة الحياة داخل هذه الأحياء مؤشرا هاما على مدى تطور الحياة الحضرية، سواء من الناحية الاجتماعية أو الثقافية أو الجمالية والبيئية، وذلك بهدف خلق إطار معيشي يوفر شروط التواصل الاجتماعي ويعبر عن ملامح التطور العمراني المتكامل .

يتكون الفضاء الحضري من جزأين أساسيين: الفضاء المبني، والفضاء غير المبني. وتشهد المدن الجزائرية، ومنها مدن ولاية المسيلة، توسعا عمرانيا سريعا وغير دائما منظما، إذ يمكن ملاحظة ارتقاء العديد من التجمعات السكنية نحو مراكز عمرانية جديدة، كمدينة سيدي عيسى ذات الطابع شبه الحضري، التي تواجه العديد من التحديات العمرانية. من أبرز هذه الإشكاليات. ما تعانيه المنطقة من مشاكل في المخطط التوجيهي للأرض رقم (08)،

ومن بين أهم هذه المشاكل :

- الاستهلاك المفرط وغير العقلاني للأراضي .
- التوسعات العشوائية التي لا تتماشى مع أدوات التهيئة والتعمير .

وتشير هذه الاختلالات إلى غياب تنظيم محكم وفعال، ما يبرز الحاجة الملحة إلى تدخلات عمرانية مدروسة تستجيب لحاجيات السكان وتساهم في إعادة تنظيم الأوساط شبه الحضرية وتحسين جودة الحياة فيها ، في سياق هذا التحصيل نقوم بطرح بعض التساؤلات أهمها:

- ما هي الطرق والمعايير الواجب إتباعها ومراعاتها أثناء إعادة التهيئة، وهيكله الحي للتقليل من المشاكل والوصول إلى حل يناسب متطلبات السكان ؟

الفرضيات:

- عدم تمكن السلطات المحلية من توفر وضبط المتطلبات المتزايدة.
- عدم وجود مخططات تأخذ بعين الاعتبار الأخطار الطبيعية، التقنية والصحية.

اهداف الدراسة:

- ✓ إعادة تهيئة مخطط شغل أراضي رقم 08 وبالتالي تحسين الإطار المعيشي للمواطن .
- ✓ تحسين المنظر الجمالي والمجال العمراني وهذا على أساس مشاركة سكان المنطقة وتلبية متطلباتهم من حيث الإطار المبنى المساكن والتجهيزات (مدرسة ابتدائية -مسجد) والإطار الغير المبنى (الطرق مواقف السيارات المساحات الخضراء مساحات لعب)

أسباب اختيار الموضوع:

- ✓ نظرا لأهمية الموضوع ونقص الدراسات عليه.
- ✓ عدم وجود تطابق بين المخططات وتجسيدها على أرض الواقع.
- ✓ الحث على التقيد بتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- ✓ إثراء البحوث العلمية في هذا المجال.

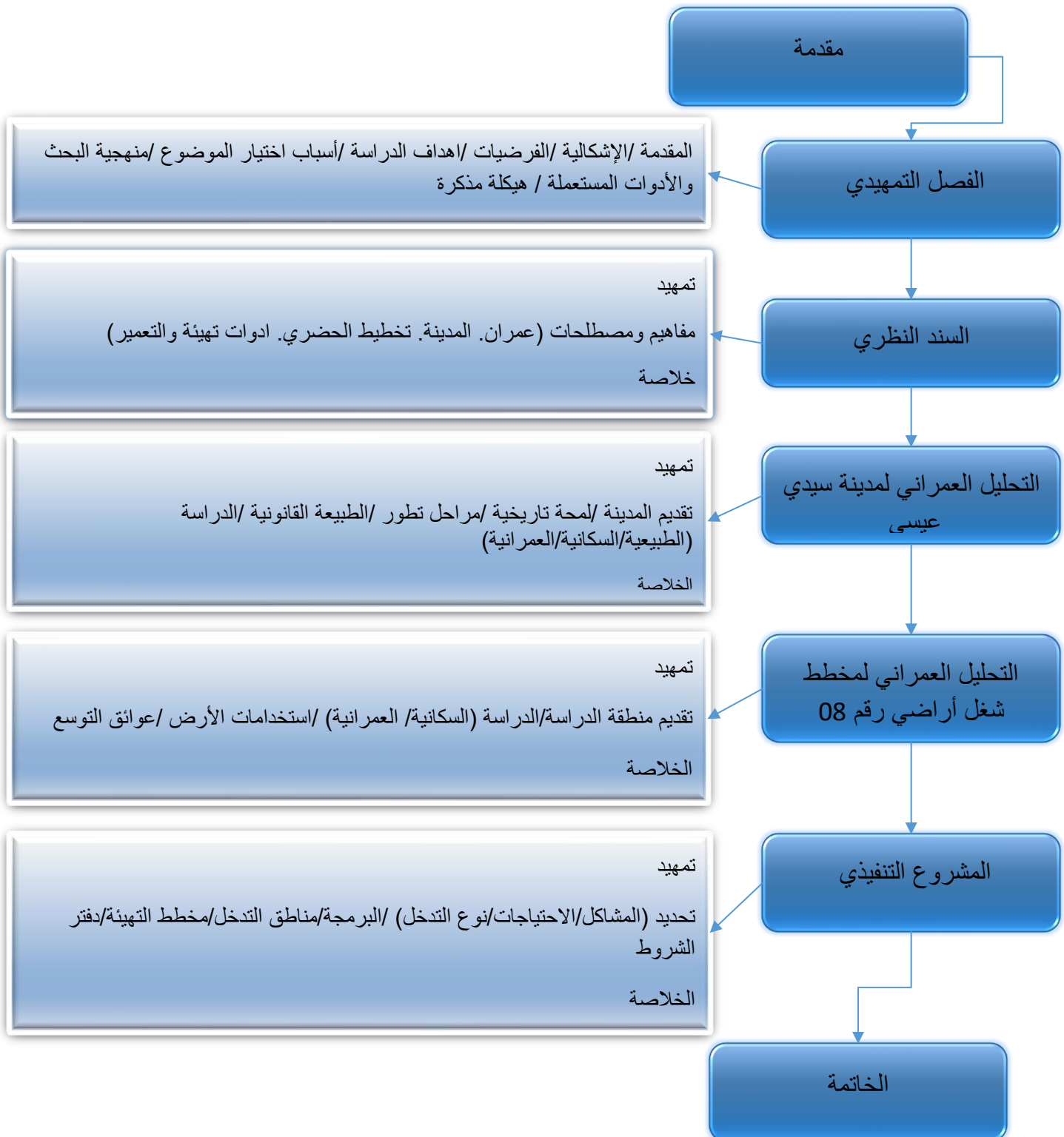
منهجية البحث والأدوات المستعملة:

- من أجل بلوغ الهدف المسطر في البحث اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي الذي يعتمد على المراحل التالية :
- المرحلة الأولى:** الاطلاع على الكتب والمواضيع المشابهة الموضوع دراستنا .
- المرحلة الثانية:** جمع لمعطيات والوثائق الخاصة بالمدينة وكل ما يتعلق بأرضية المشروع .
- المرحلة الثالثة:** تحليل المعطيات المحصل عليها ومطابقتها مع ما هو موجود في أرض الواقع .
- المرحلة الرابعة:** استنتاج النتائج تحليلها، تصنيفها وتقديم حلول واقتراحات عملية ثم تحرير البحث .

- تقنيات البحث المستعملة تم الاعتماد على جملة من التقنيات التي تساعدنا على الإلمام بالمعلومات والمعطيات اللازمة وتتمثل في :

- ✓ -الملاحظة :اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على هذه الوسيلة الملاحظة البسيطة لمختلف الأنسجة قيد الدراسة وهذا لمعاينتها ووصفها وتحليل الحقائق والمعلومات.
- ✓ -المقابلة: تتمثل هذه الأخيرة في اللقاءات المباشرة مع بعض الهيئات المختصة والتي ساعدتنا كثيرا في الحصول على معلومات أكثر دقة وهذا ما ساعدنا في إعداد التحقيقات والجداول.
- ✓ -المخططات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الارض رقم (08)
- ✓ -الصور الطوبوغرافية : تعتبر مكملة لتقنية الملاحظة وتساعد على التحليل وعملية التدخل.
- ✓ -مختلف المصالح التقنية بلدية سيدي عيسى. مديرية البناء والتعمير، محطة الارصاد الجوية.

هيكلية المذكرة



الفصل الأول: السند النظري

تمهيد:

في هذا الفصل سنتطرق الى تقديم مفاهيم ومختلف المصطلحات العمرانية منها والمعمارية المتعلقة بموضوع الدراسة بشكل نظري بينما ندرج ادوات التهيئة والتعمير مع التعمق باعتبار موضوع دراستنا متعلق بإعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي وبهذا نكون قد كونا خلفية نظرية لمباشرة المشروع التنفيذي ضمن خطوات المشروع العمراني.

1- المفاهيم والمصطلحات:

1-1- مفهوم العمران:

إذا كانت المدينة كمجتمع للسكان قد عرف منذ القدم حيث نشأت وتطورت، فإن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم واللاتوازن من الناحية الوظيفية المثالية. كما تعبير كلمة " العمران " عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن ومفهوم الكلمة يختلف من حقبة زمنية الأخرى مما يسمح لنا باعتماد تصنيفات كالعمران القديم والعمران الإسلامي والعمران الحديث... الخ، ومن الناحية اللغوية فإن العمران مشتق من كلمة لاتينية هي (Urbs) والتي تعني المدينة، ولم يعرف بمفهومه الحالي المتعدد الأبعاد إلا في الفترة الحديثة عن طريق المهندس سيردا (Ildefonso Cerda) فهذا المهندس الاسباني هو أول من استعمل كلمة (urbanization) لما كان يتصوره كعلم للتنظيم المجالي للمدن، أما في فرنسا فقد ظهر هذا المصطلح لأول مرة عام 1910 في بعض الكتابات، قبل ان يتم إنشاء (الشركة الفرنسية للعمرانيين والمعماريين) وذلك بهدف لتنظيم والهيئة المجال .

ومن هنا تستخلص بأنه إذا كان من تخطيط المدن معروفا في السابق كجزء من الأعمال الفنية التي تركز عن الأبعاد الجمالية للمجال العمراني، فإن العمران ظهر كاختصاص نظري وتطبيقي في مجال تنظيم المدينة، فهو يحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في المحال الحضري، وينظم العلاقات بينهم، ويحرص على حفظ المصلحة العامة عن طريق تحديد قواعد شغل الأراضي ومقاييس البناء .

نلاحظ اليوم، ومع تطور المدن وزيادة تعقيد تنظيمها والتحكم في تسييرها، فقد بات العمران مجالا واسعا للتدخل ومن طرف اختصاصات متنوعة، وبأدوات وآليات معروفة ومحددة كمخططات التهيئة والتعمير، ومن حيث الموضوع يقوم هذا الأخير على تصورات قبلية تقترح حولا تقنية وتشريعية لمشكلات آنية ومستقبلية المدينة يتم استخلاصها عن طريق التوقع بعد التحليل والمعاينة، ولبلوغ هذه الغاية، يستعين اختصاصيو العمران بمنهج الاستقراء والتحليل للمعطيات الديمغرافية والجغرافية والسوسيواقتصادية والتقنية.

لمدينة يتم استخلاصها عن طريق التوقع بعد التحليل والمعاينة، ولبلوغ هذه الغاية، يستعين اختصاصيو العمران بمنهج الاستقراء والتحليل للمعطيات الديمغرافية والجغرافية والسوسيواقتصادية والتقنية. (خلف الله بوجمعة. 2005).

(10/9)

2-1- مفهوم المدينة:

من الناحية اللغوية فإن كلمة مدينة ترجع في الأصل إلى كلمة " دين " ذات الأصل السامي وعرفت عند الأكديين والآشوريين بالدين أي " القانون " كما أن " الديان " يقصد بها في اللغة الآرامية والعبرية " القاضي "، وتوافق هذه التفسيرات ما ورد في القرآن الكريم والحديث النبوي الشريف، فمن خلال التفسير القرآني اتضح أن المواضيع التي أطلق عليها لفظ " مدينة " كان عليها حكام وملوك وفيها الصيغة القضائية والدينية والإدارية والسياسية (بغريش ياسمينة .2019)، كما يعرف " مصطفى الخشاب " المدينة على أنها وحدة اجتماعية حضرية، محدودة المساحة والنطاق ومقسمة إلى إدارات، ويقوم النشاط فيها على الصناعة والتجارة، وتقل فيها نسبة المشتغلين بالزراعة وتتنوع فيها الخدمات والوظائف والمؤسسات وتمتاز بكثافتها وسهولة مواصلاتها، وتخطيط مرافقها ومبانيها وهندسة أراضيها.

وتتميز فيها الأوضاع والمراكز الاجتماعية والطبقية (بغريش ،2019) أما " عاطف غيث " فيرى بأنها المكان الذي يعمل أغلب سكانه في مهن غير زراعية وما يجعل المدينة شيئا محددا، هو ذلك التكامل الوظيفي لعناصرها المختلفة على هيئة وحدة كلية (بغريش ياسمينة .2019) أما المشرع الجزائري فقد عرف المدينة من خلال القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم 1427هـ الموافق لـ : 20 فيفري 2006، حيث ورد في نص المادة الثالثة من القانون 06-06 ما يلي: "أن المدينة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني، يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية،... حيث تم الاعتماد على المعيار الإحصائي للسكان والمعيار الوظيفي للمدينة من خلال تنوع الوظائف بها (بغريش ياسمينة . 2019)

3-1- مفهوم التخطيط الحضري:

قبل التطرق لمفهوم التخطيط الحضري ينبغي أن نشير إلى مفهوم التخطيط أولا، فالتخطيط كما تعرفه الموسوعة الأكاديمية العربية للتخطيط الإقليمي " هو الأسلوب الذي يأخذ البعد المكاني لعملية التنمية بعين الاعتبار لإذابة الفوارق الاقتصادية والاجتماعية بين أقاليم الدولة و تطبيق أفضل الطرق العلمية لتحقيق أحسن استغلال للموارد الطبيعية و البشرية، فهو محاولة مدروسة للتوصل إلى الاستغلال الأكمل للموارد الطبيعية عن طريق التخصص الإنتاجي الإقليمي بحسب المزايا الطبيعية لكل إقليم من أقاليم الدولة " (بغريش ياسمينة.2019).

أما التخطيط الحضري فهو رسم للصورة المستقبلية لشكل وحجم المدينة عبر تحديد المناطق الملائمة لقيام المدن الجديدة وتوسع المدن القائمة، والأسلوب الأمثل لنموها (عموديا أو أفقيا) بما يتلاءم والعناصر الطبيعية

والمتغيرات الاجتماعية، الاقتصادية، ومعالجة مشكلات المدن الحالية والتي يترتب عليها تغيير في استعمالات الأرض القائمة، ويتم من خلال رسم الخرائط والتصاميم اللازمة (بغريش ياسمينه 2019).

أما "لويسكيب" فيعرف التخطيط الحضري على أنه علم وفن يتجلى في أسلوب استخدام الأرض، ويذهب "بوسكوف" إلى أن التخطيط عبارة عن عملية للتغير الاجتماعي ضمن إستراتيجية شاملة لحل المشكلات الحضرية، ومهما اختلفت التعاريف التي تعتبر التخطيط الحضري على أنه نوع من الهندسة الاجتماعية والتعمير المخطط ويبين تخطيط التنمية الاجتماعية فإن التخطيط الحضري وتخطيط المدينة يجمع بين الاهتمام بقضايا التحضر والمشاكل الحضرية، انتقال الاهتمام من الجوانب الفيزيكية إلى الاجتماعية.

- التخطيط الحضري مسؤولية مشتركة ترتبط أولاً بالهيئات والمصالح الحكومية وتطور التخطيط الحضري وأصباغه بالصيغة الاجتماعية، وكمفهوم إجرائي فالتخطيط الحضري هو دراسة وفهم واقع المدينة ومحاولة تطويره وتحسينه إلى الأفضل، فالمدينة ليست بناء مادي فقط بل هي أيضاً بناء اجتماعي وثقافي يضم مؤسسات اجتماعية وثقافية فالتخطيط يشمل الجانبين المادي والاجتماعي للمدينة، بما يجعلها في النهاية بيئة حضرية ملائمة لعيش الإنسان ومناسبة لمزاولة نشاطاته الاجتماعية والثقافية في مؤسسات خاصة لذلك. (بغريش ياسمينه 2019).

4-1- أدوات التهيئة والتعمير:

تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير. لا يجوز استعمال الاراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

1-4-1- مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau):

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

1-4-2- مخطط شغل أراضي (pos):

يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء. (الجريدة الرسمية. 1990)

1-4-3- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية: (SNAT)

يُعتبر المخطط الوطني للتهيئة العمرانية المادّة الأساسية والخام المشكّلة لهذا القانون، حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل وذلك في آفاق 20-25، 10-20، فطُرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعدية والبيئة، ويشكّل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة إستراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحددة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

1-4-4- المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية: (SRAT)

هو أداة التطبيق المباشرة لتجسيد توجيهات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث يتولّى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقرّرة في المخطط الوطني، ويحدّد بنفس الإجراءات التي يحدّد بها SNAT، ويتكفّل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات.

1-4-5- مخطط تهيئة الولاية (PAW):

حسب توجيهات ومبادئ كل من المخططين الوطني والجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها، حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية ومجالس المداولة بالولاية والبلديات وممثلي الجمعيات المهنية، يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي وشرحها فيما يخصّ الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجيهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكّل الولاية.

الخلاصة:

تم في هذا الفصل استعراض أهم المفاهيم التي نرى انها قد تدعم الرصيد المعرفي الذي يخدم موضوع الدراسة ابتداء من بعض المصطلحات، مع التركيز وبشيء من التفصيل على أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU و مخطط شغل الأراضي POS، المخطط الوطني لتهيئة العمرانية SNAT، المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT، مخطط تهيئة الولاية PAW.

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة سيدي عيسى

تمهيد:

تعتبر بلدية سيدي عيسى من أقطاب التوازن لولاية المسيلة ويمكن تصنيفها كقطب ثالث بعد مقر الولاية ودائرة بوسعادة لذلك فإن أهميتها ودورها كقطب فعال في التنمية الجهوية، يمكن إبرازه في النقاط التالية:

- نسبة انحدار متفاوتة.
- الانحدار العام من الشمال إلى الجنوب
- كمية الأمطار متوسطة
- قلة نفاذية التربة مما يؤدي إلى السيالان السطحي الذي تشجعه أيضا نسب الانحدار المتفاوتة وهو ما يسهل انجراف التربة، ويؤدي إلى قلة في المياه الباطنية.
- طبيعة التضاريس لا تسمح بإنشاء سدود هامة لاستقبال مياه الأمطار مما يجعل توفير مياه الشرب والمياه الصناعية مكلفا، ويعتمد على الجلب من مناطق أخرى بعيدة. (تقرير مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير)

1- تقديم مدينة سيدي عيسى:

1-1- الموقع الجغرافي والفلكي:

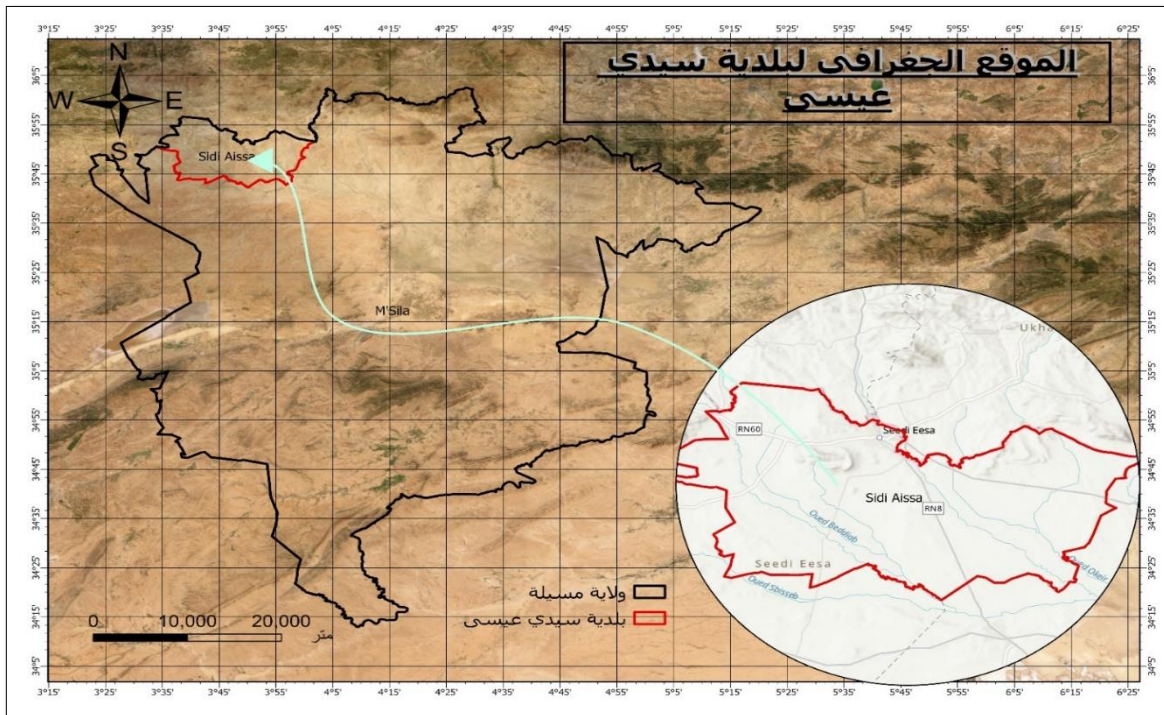
تقع بلدية سيدي عيسى في الشمال الغربي لإقليم ولاية المسيلة، وتقع في أقصى الحدود الغربية لسلسلة جبال الحضنة، وعند تقاطع الطريق الوطني رقم 60 مع الطريق الوطني رقم 08 كما أنها تدخل في حوض شط الحضنة في جهته الشمالية الغربية وتتربع البلدية على مساحة 411 كم².

- يحدها من الشمال الغربي: جبل بن عبد الله
- ومن الشمال الشرقي: جبل كاف الخيط وجبل كسكاح
- ومن الجنوب سهول وأراضي رعوية فلاحية

يشق البلدية: ثلاثة أودية هامة. من الشمال الغربي إلى الشمال الشرقي:

واد اللحم وكذلك وفي نفس الاتجاه لوادي اللحم وعلى مستوى مقر البلدية يوجد وادي قطريني وأخيرا ومن الشرق يشقها وادي الجنان وهي تقع بين خطي عرض 346 ° وخط طول 3553 °.

الشكل رقم 01:



المصدر: من اعداد الطالبة 2025

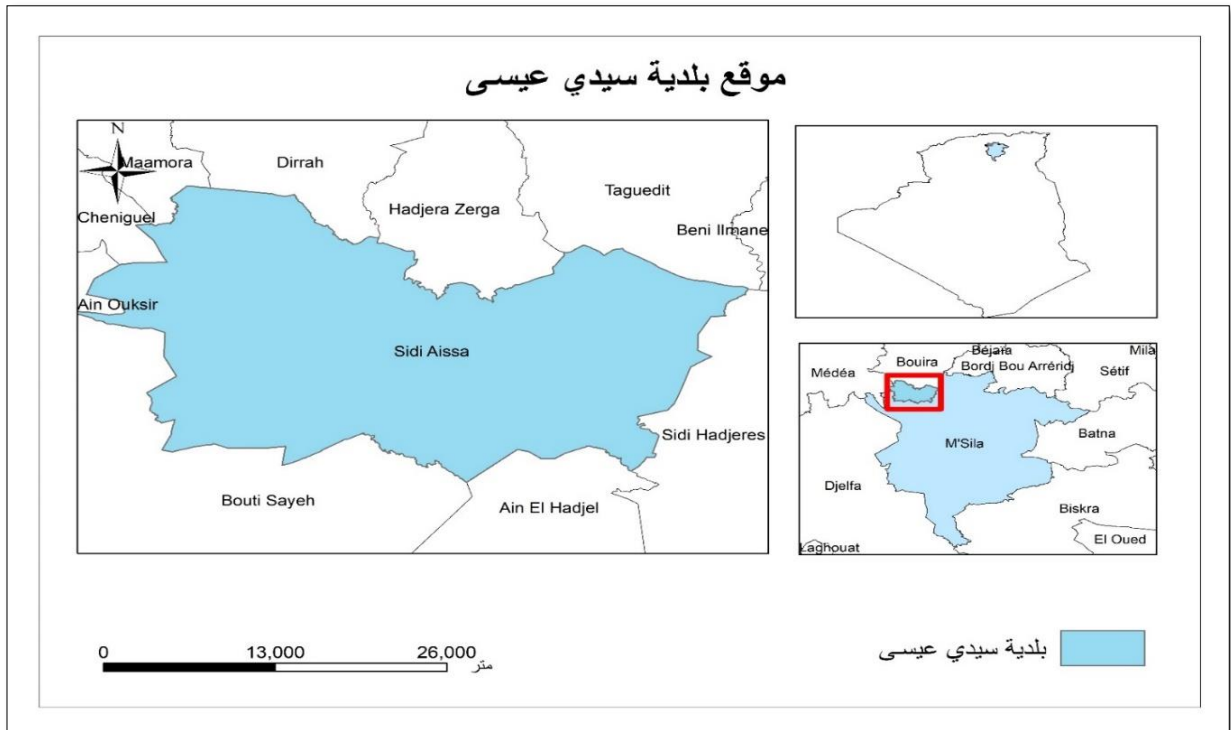
2-1- الموقع الإداري:

تبعد مدينة سيدي عيسى عن مقر الولاية المسيلة بـ 90 كم تتمحور على مستوى الطريق الوطني رقم 08 الرابط بين الجزائر وبوسعادة كما يعبرها الطريق الوطني رقم 60 الرابط بلدية بني يلان وبلدية شلالة لعداورة.

يحد بلدية سيدي عيسى:

- شمالا: ولاية البويرة (بلدية تاقديت، الحجرة الزرقاء، الديرة، المعمورة).
- شرقا: بلدية سيدي هجرس.
- غربا: ولاية المدية (بلديتي أكسير، سينقر).
- جنوبا: بلدية عين الحجل.
- جنوب - غرب: بلدية بوطي السايح.

الشكل رقم 02:



المصدر : من اعداد الطالبة 2025

2- لمحة تاريخية عن مدينة سيدي عيسى :

مدينة سيدي عيسى يرجع وجودها إلى التاريخ القديم للجزائر حيث اثارها تواجدت منذ العهد العثماني و تسمية المدينة بسيدي عيسى يعود إلى اسم سيدي عيسى بن أحمد قائد ثوري و عقائدي في فترة الاستعمار ، ترعرعت مدينة سيدي عيسى في فترتي الحكم العثماني و عهد الاستعمار الفرنسي حيث بنيت حماية عسكرية على مستوى عين قرميدي (آثار في إطار الزوال) غرب المدينة حيث هذه الحماية تشرف على المدينة و كذا آثار رومانية بمنطقة القلاية في 1815 أصبحت مدينة سيدي عيسى من 1845 إلى 1897 ككيان إداري لتصبح بعد ذلك بلدية مزدوجة تشرف على كثير من التجمعات السكانية المجاورة ,في سنة 1957 تنفصل البلدية عن باقي التجمعات لتصبح بعد ذلك عبارة عن المحيط العمراني الذي يحتويها.

بعد الاستقلال وفي سنة 1963 ضمت بلدية سيدي عيسى إلى دائرة سور الغزلان ولاية التيتري آنذاك وعرفت ذلك الوقت تطورا بطينا نوعا ما، يتمثل في القليل من الإنجازات، أهمها كان في ميدان التعليم والصحة وبعض من القرى الفلاحية النموذجية.

مع التقسيم الإداري لسنة 1974 بلدية سيدي عيسى أصبحت دائرة تضم كل من بلدية بوطي السايح و بني يلماح و ضمت إلى ولاية مسيلة الجديدة النشأة ذلك الوقت، في هذه الفترة ومع ترقية البلدية إلى صف دائرة عرفت البلدية قفزة نوعية لا بأس بها، في حين هذه القفزة لم تكن كافية، والبلدية ما زالت تعاني من نقص في الكثير من المنشآت التي يجب إنجازها.

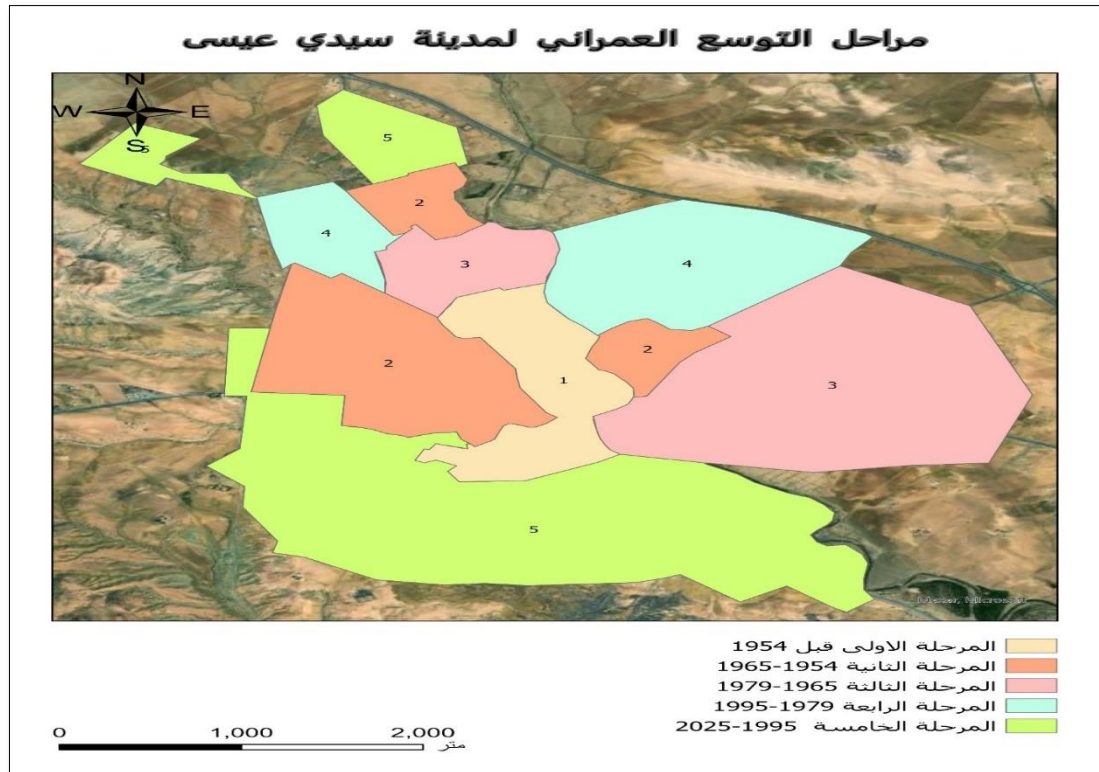
ومع الحوادث الأخيرة في الجزائر عرفت مدينة سيدي عيسى كغيرها من المدن الكبيرة نزوحا ريفيا هاما طلبا للأمن والعيش الأفضل مما جعل نسيجها العمراني يتدهور نوعا ما.

3- المراحل التاريخية للتطور المدينة:

- **المرحلة الأولى:** قبل 1954: وتتمثل في النواة القديمة التي أنشئت على ضفاف واد قطيريني.
- **المرحلة الثانية (1954-1965):** عرفت فيها المدينة توسعا عمرانيا في الجهة الغربية، وكونت أحياء غير مخططة.
- **المرحلة الثالثة (1965-1979):** عرفت فيها المدينة توسعا عمرانيا في الجهة الشرقية والجهة الشمالية.
- **المرحلة الرابعة (1979-1995):** وفيها عرفت المدينة توسعا عمرانيا كبيرا في جميع الاتجاهات ويتمثل في:

- إنشاء المنطقة السكنية الحضرية الجديدة في شمال شرق المدينة.
- إنشاء المنطقة الصناعية في جنوب شرق المدينة.
- التوسع الخطي على طول الطريق الوطني رقم (08) .
- التوسع الخطي على طول الطريق الوطني رقم (60) .
- المرحلة الخامسة (1995 – 2025): عرفت المدينة تطورا عمرانيا كبيرا وهذا ناتج لعدة أسباب
 - من بينها ظاهرة النزوح الريفي حيث توجه التوسع في الجهة الجنوبية للمدينة.
 - واتجاه التوسع المستقبلي للمدينة من خلال التوقعات المستقبلية واستنادا إلى ما هو موجود فإن مدينة سيدي عيسى ستشهد نموا في جميع الاتجاهات إلا أنه هناك تفاوت حيث تتوقع توسعا عمرانيا متواصل وكبير في الجهة الجنوبية أما باقي الاتجاهات فهو محدود لوجود عوائق.

الشكل رقم 03:



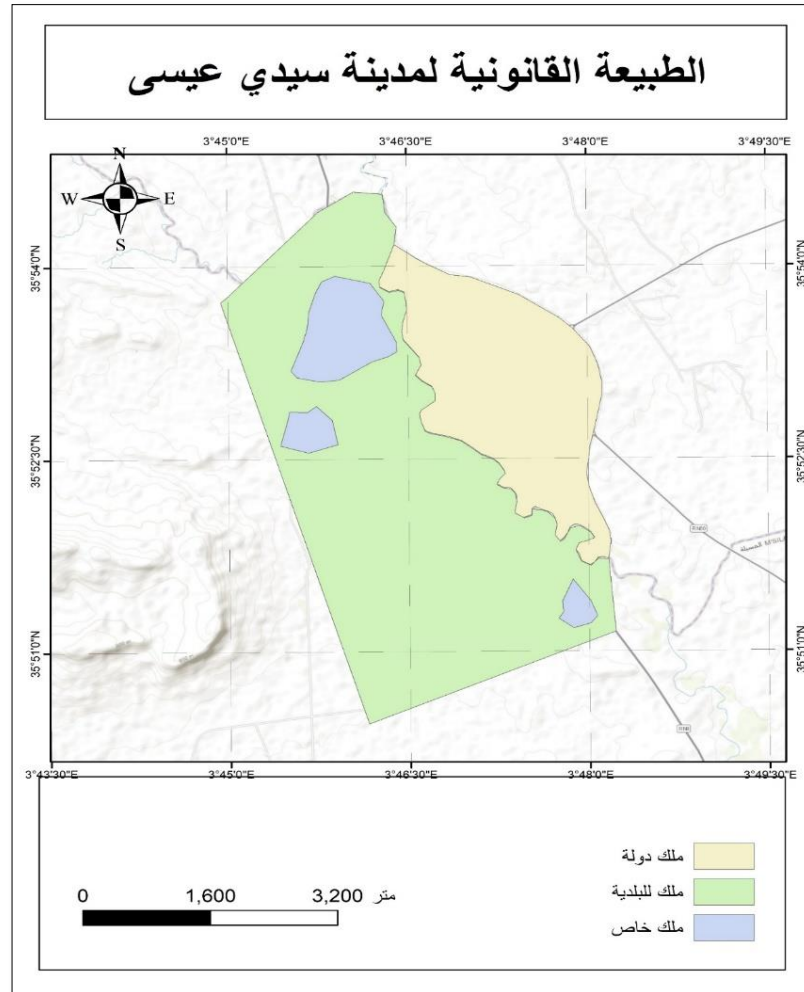
المصدر: من اعداد الطالبة 2025

4- الطبيعة العقارية للمدينة:

الحالة العقارية للمجال:

- أملاك البلدية: تتمثل في الأراضي الموجودة بالجهة الجنوبية والغربية خاصة إضافة إلى النسيج العمراني للتجمعات العمرانية وكذا مناطق التوسع الجنوبية وهي تحتل النسبة الكبيرة من مساحة مجال الدراسة.
- أملاك الدولة: تتمثل في الأراضي الموجودة بالجهة الشرقية للمجال العمراني وهي مستغلة حالياً من قبل مختلف البرامج السكنية، إضافة إلى وجود بعض المساحات الشاغرة قابلة للتعمير.
- أملاك الخواص: وتتوزع عبر مختلف مجال الدراسة توزيع نقطي.

الشكل رقم 04:



المصدر: من اعداد الطالبة 2025

5- الدراسة الطبيعية:

1-5- تضاريس وطبوغرافية المدينة:

• تكتسي الدراسة الطبيعية أهمية كبرى لما لها من علاقة متينة مع استخدامات الأراضي، فمعرفة أشكال التضاريس وتحليلها تعتبر قاعدة يرتكز عليها النشاط البشري في جميع الميادين وخاصة تلك المتعلقة بالأرض والتربة.

• محيط بلدية سيدي عيسى يعتبر همزة وصل بين الأطلس التلي والأطلس الصحراوي مما يبرز الطبيعة الطبوغرافية لهذا المحيط المشكل أساسا من مرتفعات جبلية هامة، تتمثل في جبل الناقة في الجهة الغربية لمقر البلدية وجبل أمرس في الجهة الشمالية الشرقية لمقر البلدية، من بين جملة هذه الفضاءات نجد هضبات ذات ارتفاعات مختلفة وبصفة عامة فإن إقليم بلدية سيدي عيسى يمتاز بكونه إقليما غير متجانس طبيعيا حيث ينقسم إلى قسمين أساسيين من حيث المورفولوجية:

- القسم الشمالي: يمثل سلاسل جبلية يصل ارتفاعها إلى أكثر من 1000 م على مستوى سطح البحر وتتمثل في جبل أمرس شمال شرق مقر البلدية وجبل الناقة غرب التجمع الرئيسي وجبل بربوش شمال غرب التجمع، إضافة إلى بعض المرتفعات (الكديات) ذات ارتفاعات متباينة.
- القسم الجنوبي: يمثل المناطق المنبسطة وسهول وتستغل في الميدان الرعوي والفلاحي يتراوح ارتفاعها ما بين 500 م إلى 700 م على مستوى سطح البحر.

2-5- الدراسة المناخية:

منطقة سيدي عيسى تتميز بمناخ قاري ذات عدة طبقات مناخية منها الجافة ومنها الباردة، إذ يسودها مناخ شبه صحراوي جاف يمتاز بفصلين متباينين، صيف حار وجاف وشتاء بارد.

لمعرفة المناخ فإننا نتطرق إلى العوامل المتحكمة فيه وهي :

- الحرارة: الحرارة عاملا مهما في حياة الإنسان والنبات في حد سوى وعلى هذا يترتب نشاطه وعمله، فكما هو معلوم فالحرارة لها أهمية كبرى عند تصميم البنايات والمشاريع العمرانية وذلك بأخذ كل الإجراءات اللازمة تفاديا لكل الأضرار الممكن أن يتلقاها الإنسان في حياته اليومية.

فيما يخص الحرارة في منطقة سيدي عيسى فإن درجاتها تتناقص ابتداء من شهر سبتمبر إلى غاية شهر فيفري، ثم تبدأ في الارتفاع من جديد.

جدول رقم 01: جدول متوسط درجات الحرارة الشهري

الاشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل السنوي
متوسط درجة الحرارة	07	8.2	12	15	19	25	32	34	14	13	12	07	19

المصدر: مصلحة الرصد الجوي

فالملاحظ هو أن الحرارة القصوى تسجل في شهر أوت وتصل إلى 48,6 درجة في حين تسجل أدنى درجة الحرارة في شهر ديسمبر لتصل إلى 0,00 درجة فيما يصل المعدل السنوي للحرارة إلى 19 درجة.

• التساقط:

يصل المعدل السنوي للتساقط بالبلدية إلى 309 مم وعدد أيام التساقط تقدر بـ 71 يوما في السنة حيث يسجل أعلى معدل للتساقط في شهر ديسمبر بينما سجل أقل معدل في شهر أوت (07مم) في حين الارتفاع المفاجئ لمعدل التساقط في شهر سبتمبر فهو يمثل الأمطار الفجائية التي تسقط في بداية كل فصل خريف. وفي أغلب الأحيان فإن الفترة الجافة تبدأ من شهر جوان حتى منتصف سبتمبر فترة ينخفض فيها منسوب المياه الجوفية وتنقص المردودية في الإنتاج الفلاحي وكذا التدهور في الغطاء النباتي.

جدول رقم 02: جدول معدلات التساقط الشهرية

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
المعدل بالميلتر	32	22	33	22	35	23	9	7	24	30	35	37	309
عدد الأيام	8	7	8	6	7	4	3	2	6	6	7	7	71

المصدر: مصلحة الرصد الجوي

• الرياح:

- هي عبارة عن الهواء في حالة الحركة وينشأ نتيجة الاختلاف في توزيع درجات الحرارة من منطقة إلى أخرى، وللرياح تأثير كبير على العمران حيث أنها من أهم العناصر التي يجب مراعاتها عند إنجاز أي مشروع كان، عمارات، طرق إلخ.

- يتوقف أثر الرياح على سرعتها واتجاهها، ففي حالة وجود رياح سريعة وقوية يجب تشييد منشآت تحيط بالمدينة وتكون على عكس اتجاه الرياح وذلك لحماية المدن من كل ضرر قد يسببه هذا الأخير على المنشأة أو على الفرد.

- إن الرياح السائدة بالمنطقة هي الرياح الغربية والشمالية الغربية، في معظم الحالات تكون باردة ومحملة بالرطوبة إضافة إلى الرياح الشمالية والشمالية الشرقية التي تكون باردة وقليلة الرطوبة، كما يسجل ظهور الرياح القارية وخاصة رياح السيروكو التي تظهر في فصل الصيف وقد تصل عدد أيامه إلى 34 يوم في السنة وهي رياح حارة وجافة وتكون محملة بالغبار.

6- الدراسة السكانية:

• التطور السكاني:

الجدول رقم 03: التطور السكاني لمدينة سيد عيسى

السنة	2008	2015	2023
عدد السكان	72062	87773	112776

المصدر: ANNUAIRE STATISTIQUE DE LA WILAYA DE M'SILA

• الفئات العمرية لبلدية سيدي عيسى:

الجدول رقم 04: الفئات العمرية لمدينة سيدي عيسى

الفئات	أقل من 6 سنوات	من 6 إلى 15 سنة	من 16 إلى 24 سنة	من 25 إلى 50 سنة	من 51 إلى 60 سنة	أكبر من 61 سنة
عدد الافراد	13166	20775	21132	32470	5391	5428

المصدر: ANNUAIRE STATISTIQUE DE LA WILAYA DE M'SILA

7- الدراسة العمرانية:

1-7- الإطار المبني:

- الكثافة السكانية: تقدر الكثافة السكانية بالمدينة ب 274 نسمة في الهكتار الواحد.

1-1-7- السكنات:

الوضعية الحالية للسكن والسكان لبلدية سيدي عيسى 2023:

بالاعتماد على معطيات 2023 فإن عدد السكان الذي بلغ 112776 و عدد المساكن التي هي 18747 مسكن تحصلنا على معدل شغل المسكن الذي هو 06 ف/م ومنه كانت هذه التقديرات التالية:

الجدول رقم 05: الوضعية الحالية للمساكن في مدينة سيدي عيسى

المقاييس		مقر البلدية	التجمع الثانوي (الجعافرة)	المجموع
عدد السكان		104166	8609	112776
عدد المساكن	الفردى	17230	1517	18747
	الجماعى	4321	0	4321
معدل إشغال المسكن		6	6	6

المصدر: ANNUAIRE STATISTIQUE DE LA WILAYA DE M'SILA

7-1-2-التجهيزات:

تعتبر التجهيزات مهمة في التنمية والتطور للتجمعات البشرية فهي تعكس مدى تحضر المجتمع وهنا نجد مركز سيدي عيسى يحتوي على عدة تجهيزات ذات وظائف مختلفة تتمثل في:

الجدول رقم 06: التجهيزات الموجودة في مدينة سيدي عيسى

نوع التجهيزات	التجهيزات الموجودة
تعليمي وتكويني	ابتدائية (22) متوسطة (8) ثانوية (3) متقنة (1) مركز تكوين مهني (2)
صحي	مستشفى (1) استعجالات مركز صحي (2)
ديني	مقبرة (1) مسجد (8)
اداري وأمني	مقر بلدية مقر دائرة محكمة الدرك الوطني حماية المدنية مجمع اداري بريد الجزائر (2)
ثقافي ورياضي	مسرح البلدي مركز ثقافي دار شباب مسبح نصف اولمبي قاعة متعددة الرياضات

المصدر: PDAU+ معالجة الطالبة 2027

2-7-2- الإطار غير المبني:

1-2-7- شبكة الطرق:

- يمكن تمييز الأنواع التالية من الطرق:

- الطريق الوطني رقم 08: الذي يعبر المدينة ويربطها من الناحية الشمالية الغربية بالجزائر العاصمة ومن الجهة الجنوبية الشرقية ببوسعادة وله أهمية كبرى في الهيكلة والحركة ويبلغ طوله داخل مجال البلدية حوالي 18 كم وبمساحة 9.16 هكتار
- الطريق الوطني رقم 60: الذي يربط المدينة (سيدي عيسى) بالمدينة من الناحية الغربية للبلدية وكذلك سيدي عيسى نحو بني يلان شرقا حالته الفيزيائية جيدة انطلاقا من سيدي عيسى حتى المدينة وبالجهة المقابلة في حالة متوسطة، يبلغ طوله داخل المجال حوالي 18 كم وبمساحة 12,6 هـ.
- الطريق الولائي رقم 24: الرابط بين مقر البلدية وبلدية الحجرة الزرقاء (البويرة) من الجهة الشمالية الشرقية لسيدي عيسى ويبدأ من الطريق الوطني رقم 08 ويبلغ استهلاكه من مجال البلدية حوالي 2,3 كم بمساحة 1,61 هـ. حالته الفيزيائية متوسطة.
- الطريق الولائي رقم 08: الرابط بين الطريق الوطني رقم 60 والعبازيز (مناطق مبعثرة) وذلك من الجهة الجنوبية الغربية لبلدية سيدي عيسى، ويبلغ استهلاكه من مجال البلدية حوالي 2,13 هـ، حالته الفيزيائية متوسطة.
- الطريق البلدي: الرابط بين الجعافرة باتجاه بوطي السايح وهو طريق فلاحي طوله الإجمالي 14 كم وحالته الفيزيائية رديئة بمساحة 8,4 هـ.
- الطريق البلدي: الذي يربط الطريق الوطني رقم 08 بالمنطقة المبعثرة (ديدباني) طوله الإجمالي 05 كم غير معبد.
- الطريق البلدي: الذي يربط الطريق الوطني رقم 08 مع القوادرية طوله 04 كم، معبد، حالته الفيزيائية جيدة بمساحة 2,4 هـ.
- الطريق البلدي: الذي يربط الطريق الوطني رقم 60 مع تجمع زرارة طوله 06 كم غير معبد.

7-2-2- الشبكات:

- شبكة المياه الصالحة للشرب: يبلغ طول الشبكة الإجمالي حوالي 118489 م ط، تغطي نسبة 90 % من إجمالي حضيرة السكن تتم تغذيتها من 03 خزانات ذات سعات إجمالية 5000 م3 موجودة في نفس الخط مع محيط النسيج العمراني وآخر ذو سعة 1000 م3 موجود في طريق مادجيفوت، هذه الخزانات بدورها تمون من عدة مناقب موجودة وهذه المناقب تضخ في خزاني تجميع 500 × 2 والذي بدوره يمون بجريان الخزانات الأخرى
- تعطي شبكة الصرف الصحي: الشبكة الحالية شبكة أحادية تغطي ما نسبته 70 % من حضيرة السكن هي شبكة ذات جريان جاذبي ذات أقطار تتراوح بين 200 مم و 1200 مم بطول إجمالي يصل إلى 70710 م ط، يصب في وادي اللحم خارج التجمع العمراني.
- شبكة الكهرباء والغاز: تعطي شبكة الكهرباء نسبة 98.5 % من إجمالي المساكن، إلا أن هذه الشبكة تعاني من التداخلات في بعض السكنات وعدم احترام المسافة الأمنية لها، أما شبكة الغاز تغطي نسبة 95.5 من إجمالي حضيرة السكن بالإضافة إلى شبكة الهاتف.

خلاصة:

في هذا الفصل تم التطرق لتقديم مدينة سيدي عيسى وإعطاء نبذة تاريخية لمسار تعميرها، ثم التطرق لخصائص شبكتها العمرانية والحضرية من شبكة الطرق الرئيسية ومستوى التجهيزات ثم دراسة كل من الجانب السكاني والسكني ومختلف مكونات المدينة.

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمخطط شغل أراضي رقم 08

تمهيد:

الهدف من وراء هذا الفصل هو قيام بدراسة تحليلية لمخطط شغل أراضي رقم 08 بمدينة سيدي عيسى والتتقوم على قراءة عمرانية ومعمارية شاملة للمخطط وهذا من أجل التعرف على ما يميزه, وسنعتد في هذه العملية على مجموعة من القواعد التي تسهل لنا عملية التحليل مما يمكننا استخراج مشاكل المخطط وأسباب تدهوره وهذا من أجل الوصول إلى أهداف الدراسة.

1- تقديم منطقة الدراسة:

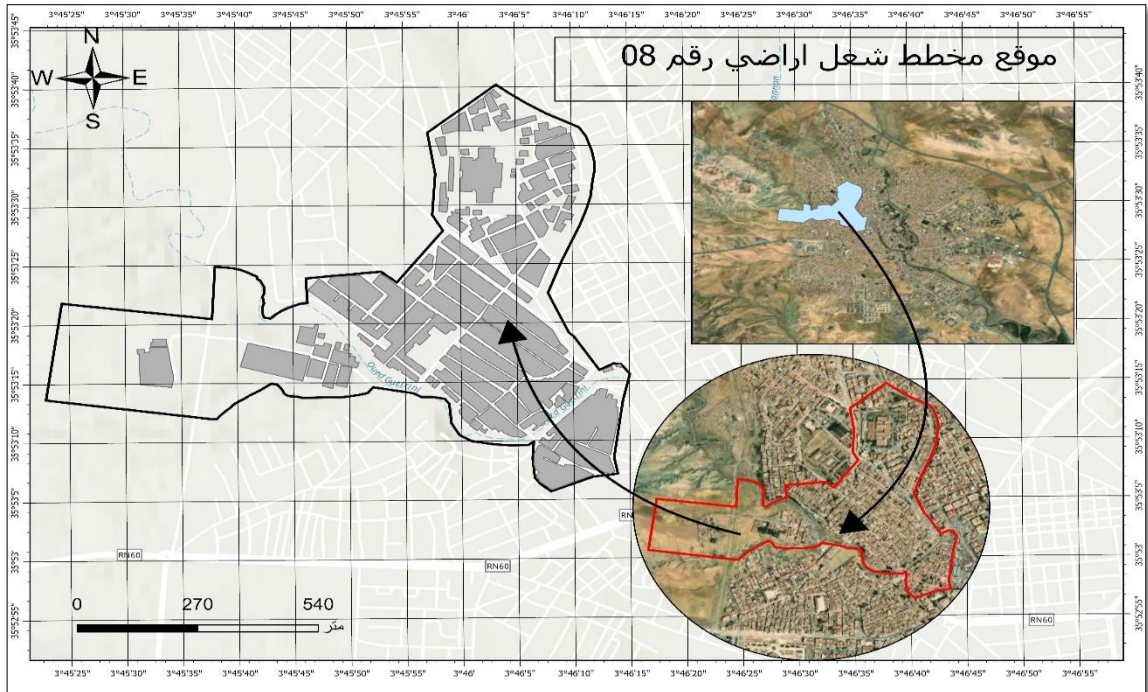
1-1- موقع مخطط شغل الأراضي رقم 08:

في الجهة الشمالية لمدينة سيدي عيسى شرق الطريق الوطني رقم 08 يحتوي على سكنات فردية لسد العجز الحاصل بالمدينة، ويتربع على مساحة تقدر بـ: 56 هكتار

حدود مخطط شغل الأراضي رقم 08:

- من الشمال: مخطط شغل أراضي رقم 10.
- من الجنوب: مخطط شغل أراضي رقم 3.
- من الغرب: جبل بن عبد الله.
- من الشرق مخطط شغل أراضي رقم 7.

الشكل رقم 05 :

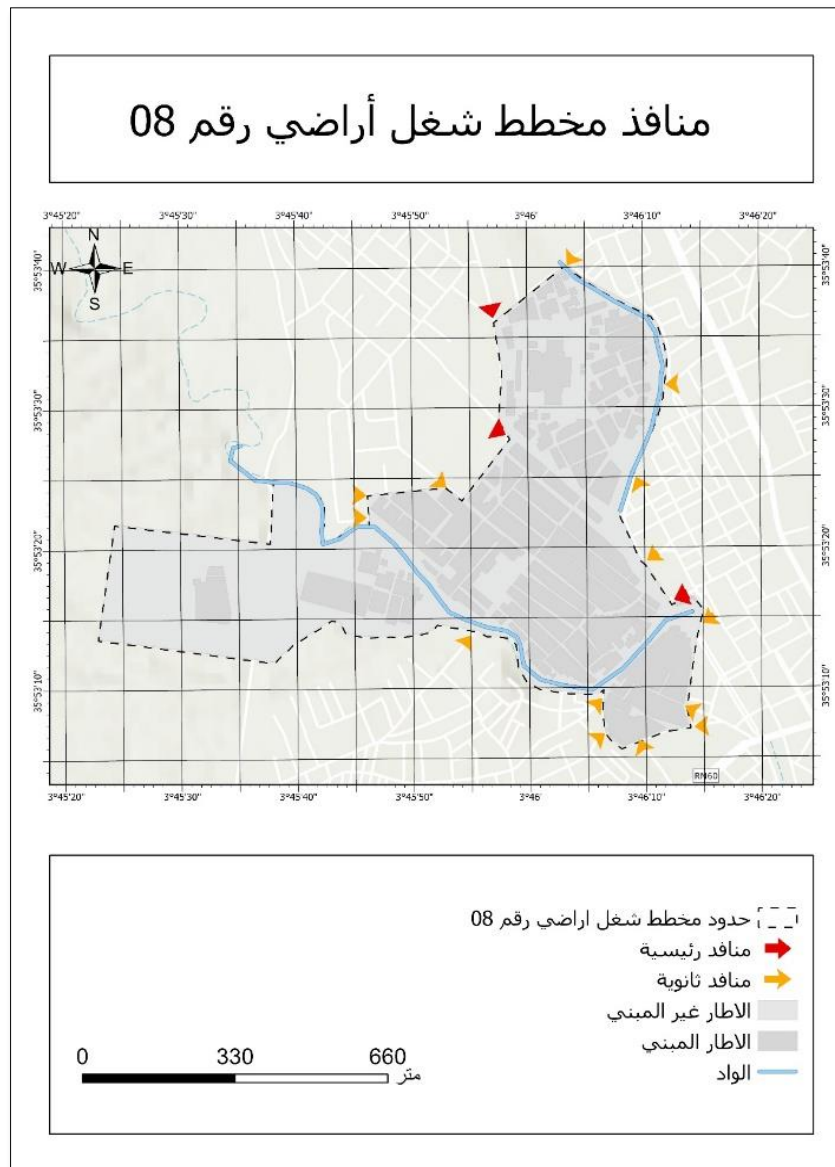


المصدر: اعداد الطالبة 2025

2-1- منافذ مخطط شغل أراضي رقم 08:

- إن موقع مخطط شغل الأراضي رقم 08 جعل إمكانية الوصول إليه سهلة، وذلك لوجود طريق رئيسي يتنصفه يوصل الى مركز المدينة ومختلف الأحياء الأخرى، بحيث يوجد به 3 مداخل رئيسية اثنان في الشمال والثالث في الجنوب و 14 منفذ ثانوي، وهي عبارة عن مسالك وطرق منها المعبدة وغير المعبدة.

الشكل رقم 06:

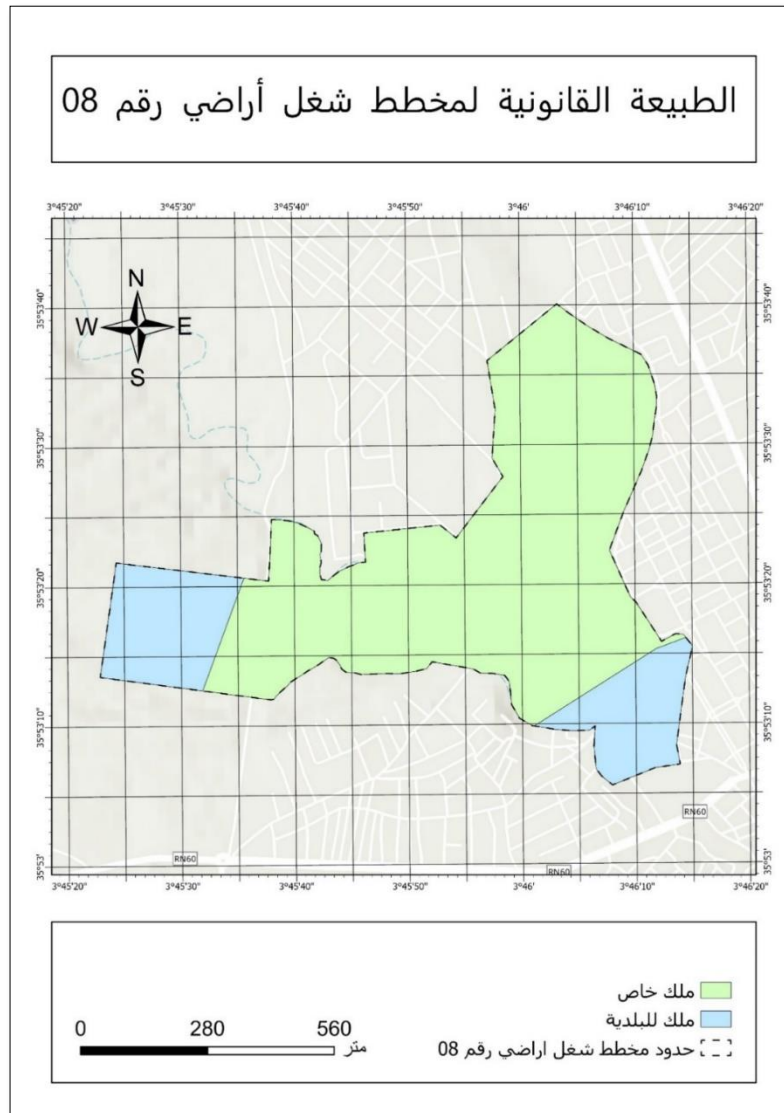


المصدر: من اعداد الطالبة 2025

3-1- الطبيعة العقارية للمخطط شغل أراضي رقم 08:

- تعود ملكية أراضي مخطط شغل أراضي 08 للخواص بمساحة 44 هكتار , ما عدى بعض الأراضي هي ملك للبلدية بمساحة 12 هكتار.

الشكل رقم 07:



المصدر: من اعداد الطالبة 2025

2- الدراسة السكانية:

بلغ عدد سكان مخطط شغل أراضي 08: 4950 نسمة، ما يمثل نسبة 4.39% من سكان المدينة.

1-2- الكثافة السكانية:

تقدر الكثافة السكانية في م ش أ 08 ب: 88 نسمة في الهكتار الواحد.

2-2- معدل شغل المسكن:

معدل شغل المسكن يعتبر اهم العناصر لإبراز رفاهية ونوع المسكن المعبر عن حجم السكن حيث يقدر ب 6.69 فرد مسكن بتقريب 7 فرد/مسكن

الجدول رقم 07: معلومات عن مخطط شغل أراضي رقم 08

الحي	المساحة	عدد السكان	عدد المساكن	الكثافة السكانية	TOL
Pos 08	56 هكتار	4950 نسمة	740 مسكن	88 ن / هكتار	7 فرد/مسكن

المصدر: من اعداد الطالبة 2025

3- الدراسة العمرانية:

1-3- الإطار المبنى:

- تقدر المساحة المبنية والمتمثلة في المباني والتجهيزات ب 27 هكتار أي ما يمثل 48.18% من المساحة الاجمالية لمنطقة الدراسات

1-1-3- المساكن:

- يقدر عدد السكنات الموجودة بمنطقة الدراسة ب 740 مسكن تتربع على مساحة عقارية تقدر ب 23.26 هكتار أي ما يمثل نسبة 41.53% من المساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة.

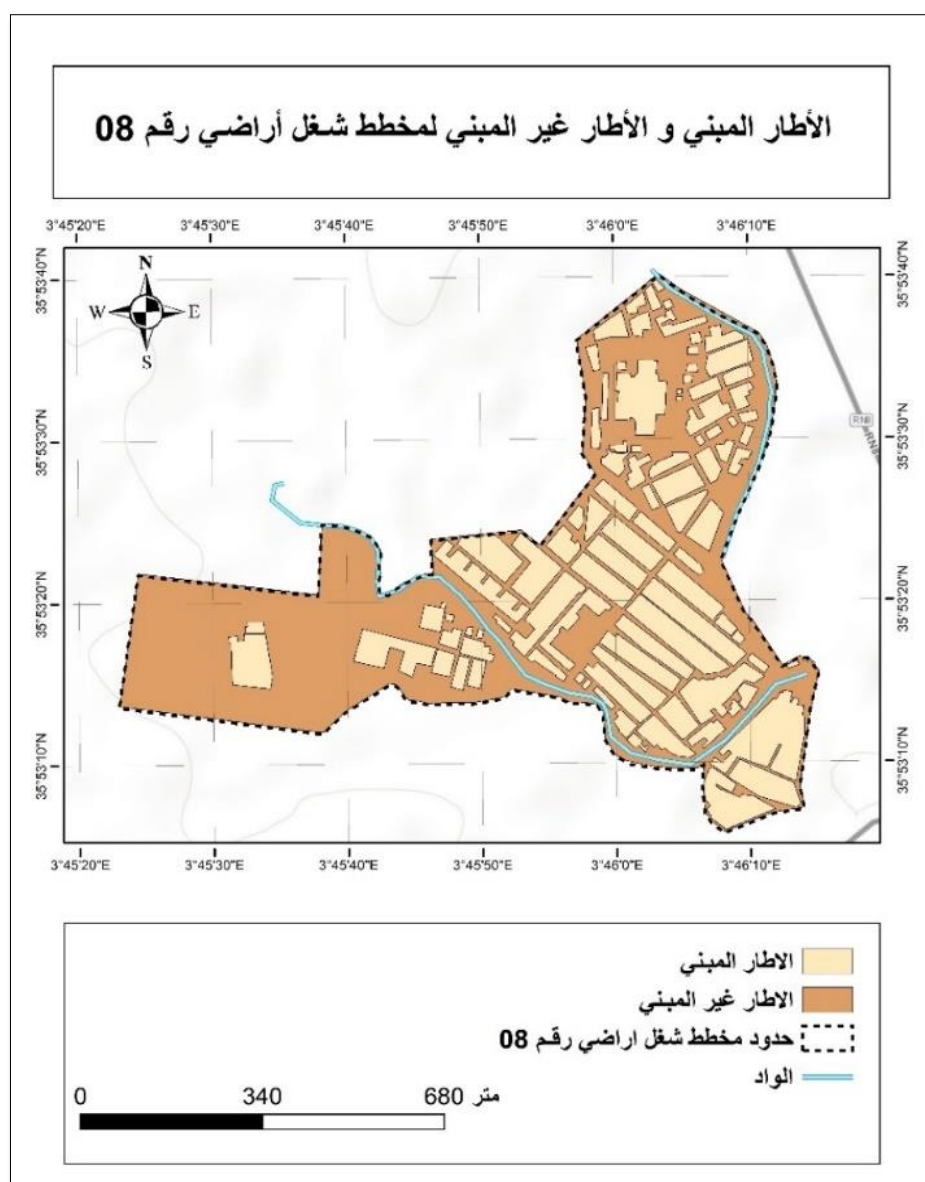
2-1-3- الكثافة السكنية:

- تقدر الكثافة السكنية بمنطقة الدراسة ب 13 مسكن / هكتار

3-1-3- انماط السكنات:

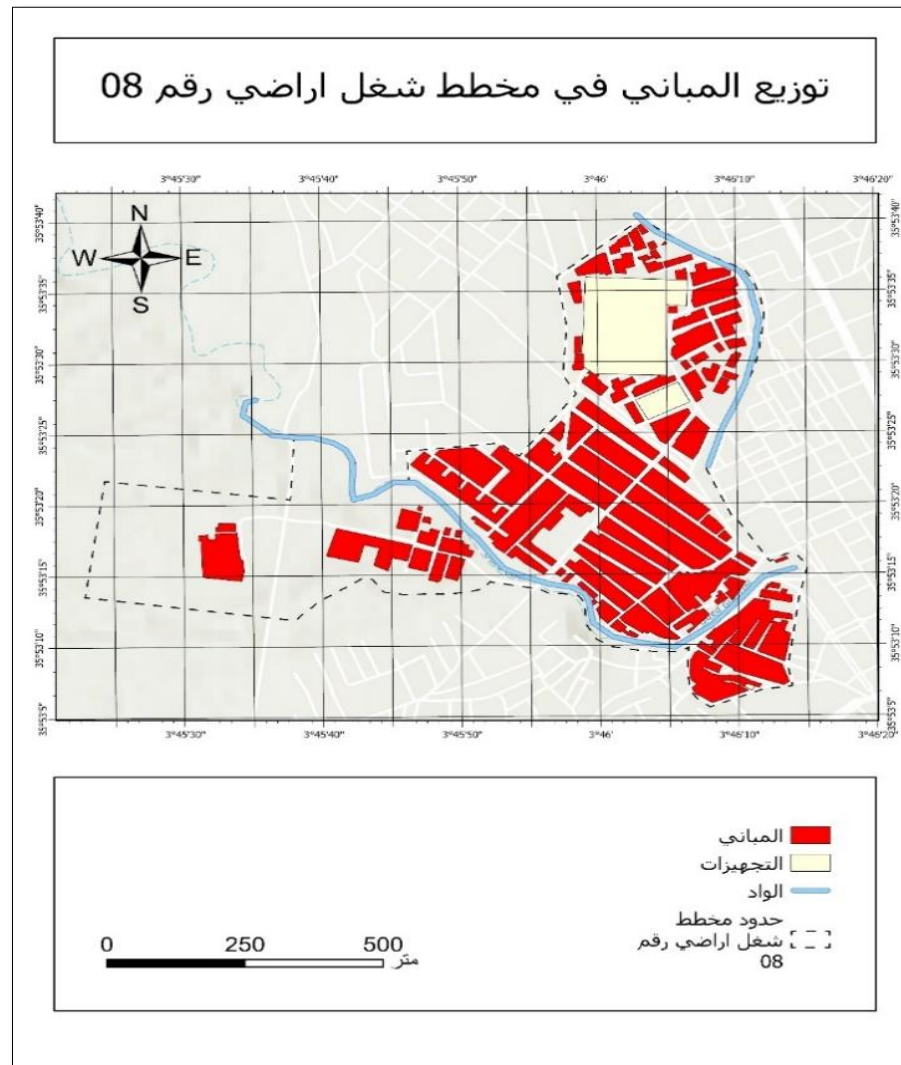
- ان مجمل السكنات الموجودة في منطقة الدراسة عبارة عن سكنات فردية.

الشكل رقم 08:



المصدر: اعداد الطالبة 2025

الشكل رقم 09:



المصدر: من اعداد الطالبة 2025

صورة رقم 03: مبنى ذو طابق واحد



المصدر: تصوير الطالبة 2025

صورة رقم 02: مبنى طابق ارضي فقط



المصدر: تصوير الطالبة 2025

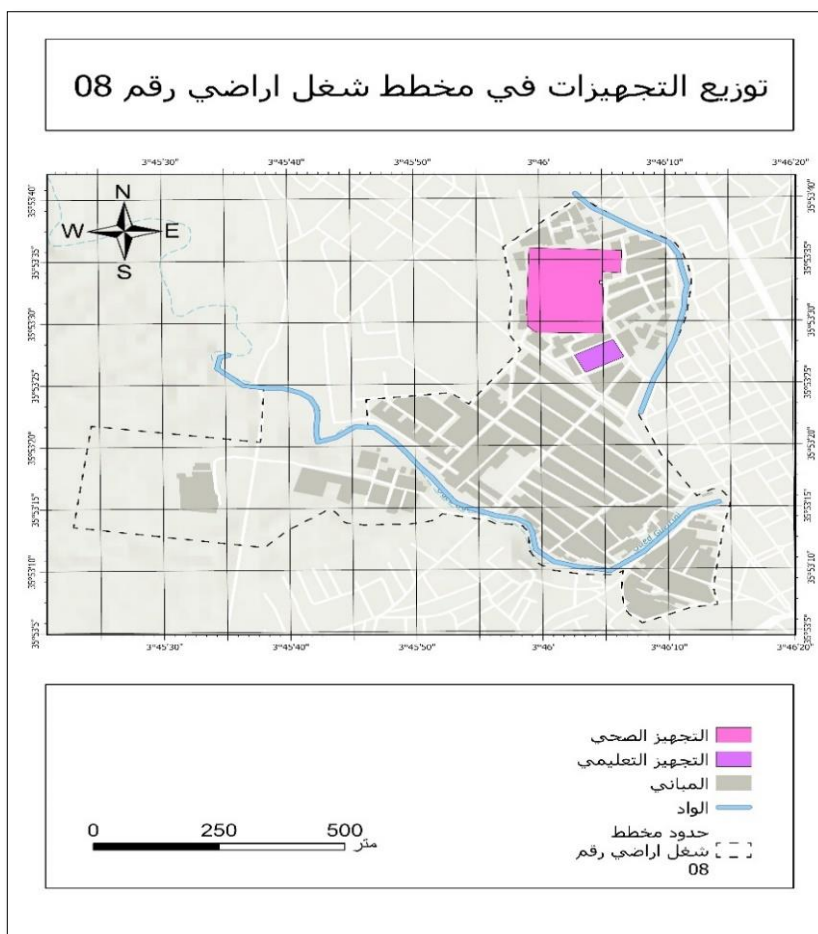
صورة رقم 01: مبنى ذو طابقين



المصدر: تصوير الطالبة 2025

3-1-2- التجهيزات: تملو منطقة الدراسة من جميع التجهيزات ماعدا وجود مدرسة ابتدائية ومستشفى. بمساحة تقدر ب 3.73 هكتار، فالحى يستفيد من الخدمات الموجودة في المحيط المجاور.

الشكل رقم 10:



المصدر: من اعداد الطالبة 2025

صورة رقم 05: ابتدائية



المصدر: تصوير الطالبة 2025

صورة رقم 04: مستشفى



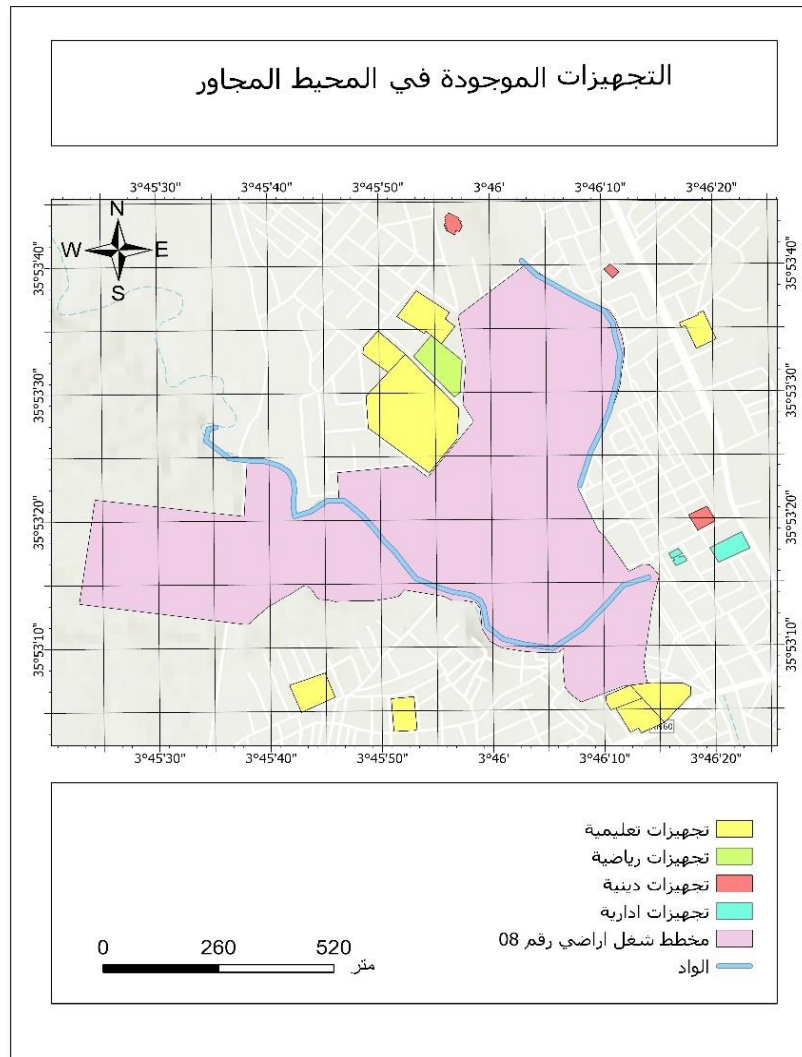
المصدر: تصوير الطالبة 2025

3-1-3- دراسة المحيط المجاور:

- إن دراسة المحيط المجاور بعد عنصر هام لمعرفة مدى تأثير وتأثير هذا الأخير بالأحياء المجاورة ومعرفة مدى توازن والانسجام من حيث توزيع السكنات والتجهيزات إذ يجعل الحي مع علاقة بالمحيط المجاور لها. حيث يحد مخطط شغل أراضي رقم 08:

- من الشمال حي العقبة التي يوجد به: مسجد. 2 متوسطات. ابتدائية. قاعة متعددة الرياضات.
- من الجنوب حي الشهداء الذي يحتوي على: ثانوية. 2 متوسطات. 2 ابتدائيات.
- من الشرق حي لا سيتي الذي يحتوي على: مركز البريد. ابتدائية. اتصالات الجزائر. 2 مساجد

الشكل رقم 11: التجهيزات الموجودة المحيط المجاور



المصدر: من اعداد الطالبة 2025

صور رقم 6 7 8 9 10 11: التجهيزات في المحيط المجاور



المصدر: تصوير الطالبة

2-3- دراسة الإطار غير المبني:

- الإطار غير المبني هو مجال يضم جل العناصر المكونة للمنظر والمشهد العمراني والتي تتمثل في الطرقات الارصفة المساحات الخضراء، ومساحات اللعب من هذا المنطلق نستنتج بانه مكون هام واساسي للمجالات الخارجية فانطلاقا من المخططات المتوفرة والارقام المستخرجة من برنامج ارك جيس قمنا بتحديد مساحة الإطار غير المبني التي تقدر ب 12 هكتار اي بنسبة 21.43% من اجمالي مساحة الحي.

- هيكلية منطقة الدراسة: من خلال الزيارة الميدانية والملاحظة يتضح أن هيكلية المنطقة تتميز بعدم

التنظيم وهي تعاني الإهمال من حيث الأرصفة والتعبيد،

3-2-3- الطرقات:

حالة الطرقات:

- تعتبر الطرقات أول عنصر مهيكّل للحي بحيث أنها تحدد التنظيم والتقسيم العام للحي، كما أنها تلعب دوراً هاماً في الربط بين مختلف أجزاء الحي من جهة وأطراف المدينة من جهة أخرى، ويحتوي الحي على ثلاثة أنواع من الطرق قمنا بتصنيفها إلى (طريق رئيسي، طريق ثانوي طريق ثالثي)، وتبلغ مساحة الطرق 56923م² أي بنسبة 10.16% من المساحة الإجمالية. تتمثل في:

- طرق رئيسية: وهي الطرق التي تربط الحي بالأحياء المجاورة، عرضها 9 متر.
- الطرق الثانوية: عرضها 7 متر في الجزء الشمالي تمثل شبكة شطرنجية وفي الجزء الجنوبي ذات شكل عشوائي وهي ذات كثافة مرورية متوسطة.
- الطرق الثالثية: تتخلل الطرق الثانوية وعرضها 5 متر وهي الطرق التي توصل إلى المنازل.

صورة رقم 14: طريق ثالثي مهيا



المصدر: تصوير الطالبة 2025

صورة رقم 13: طريق ثانوي



المصدر: تصوير الطالبة 2025

صورة رقم 12: طريق رئيسي



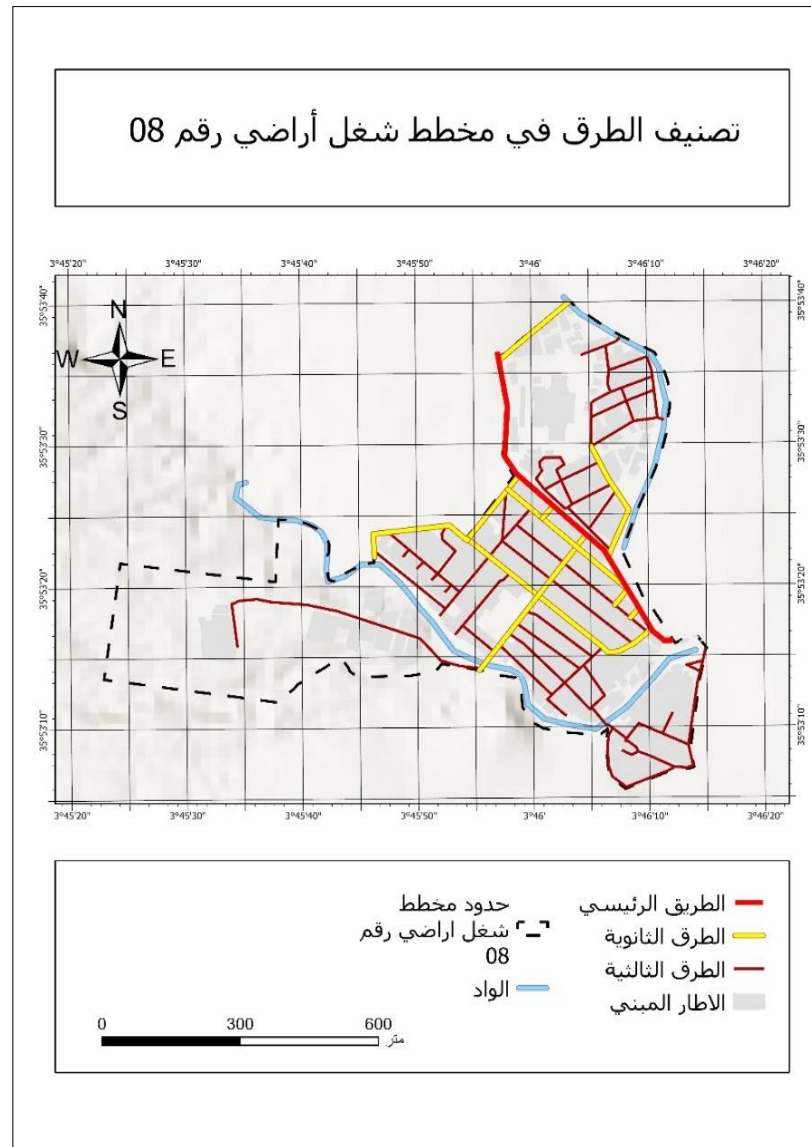
المصدر: تصوير الطالبة 2025

صورة رقم 15: طريق ثالثي غير مهيا



المصدر: تصوير الطالبة 2025

الشكل رقم 12:



المصدر: من اعداد الطالبة.

الجدول الموالي يلخص مساحة كل نوع:

جدول رقم 08: تصنيف الطرق

نوع الطريق	المساحة (m ²)	العرض (m)	الطول (m)
طريق رئيسي	7065	9	785
طرق ثانوية	15678	7	2241
طرق ثالثية	34180	5	6836
المجموع	56923	/	9862

المصدر: من اعداد الطالبة 2025

4-2-3-المواقف والأرصفة

- يحتوي مخطط شغل الأراضي رقم 08 على مواقف قليلة وغير كافية وهي في معظمها غير وظيفية في ساعات النهار لان معظم السكان يوقفون سياراتهم في أماكن الظل على طول الطريق، أن منطقة الدراسة تحوي نوع واحد وهو المواقف العمودية، وبالنسبة للأرصفة البعض منها مهيا والبعض الآخر مهمل.

صورة رقم 17: رصيف غير مهياً



المصدر: تصوير الطالبة

صورة رقم 16: رصيف مهياً



المصدر: تصوير الطالبة

صورة رقم 19: توقف على حافة الطريق



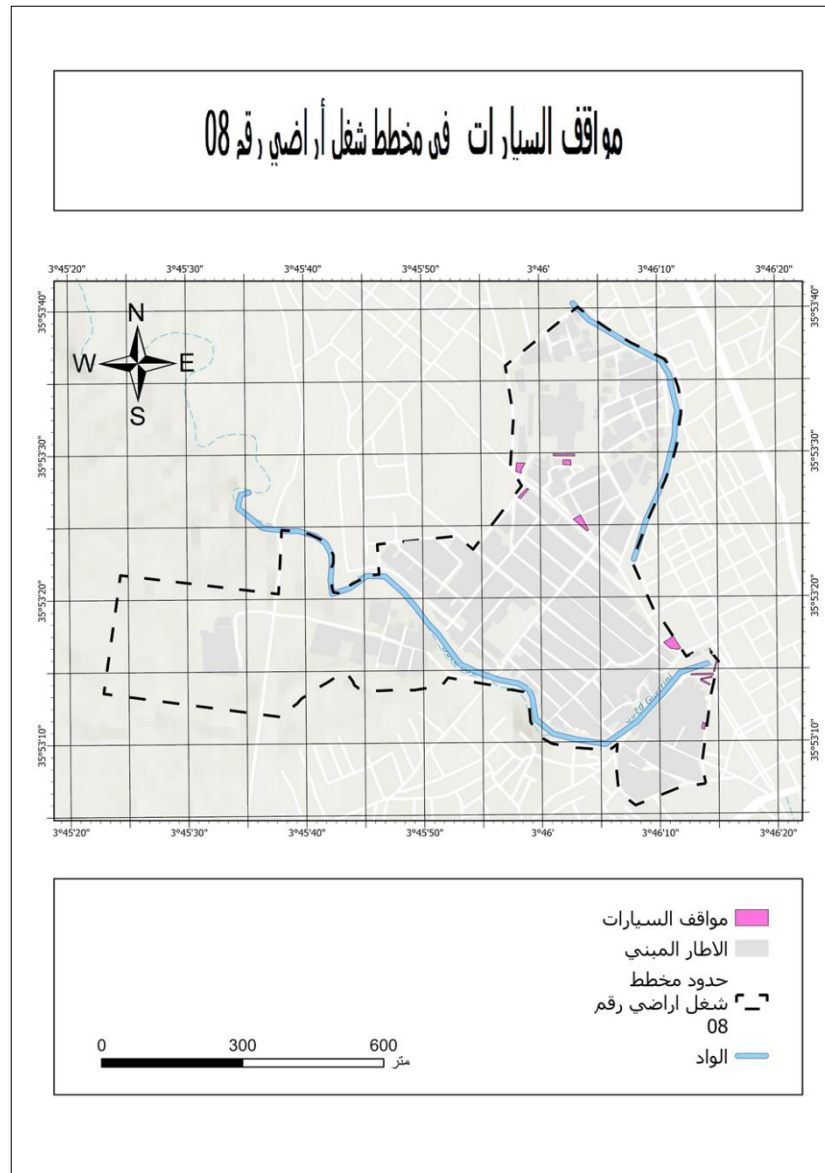
المصدر: تصوير الطالبة 2025

صورة رقم 18: موقف السيارات فارغ



المصدر: تصوير الطالبة 2025

الشكل رقم 13:



المصدر: اعداد الطالبة 2025

3-2-5- أماكن رمي النفايات:

- تعاني منطقة الدراسة من انعدام أماكن لرمي النفايات مع تواجد بعض الحاويات إلا أنها لا تفي بالغرض هذا ما يؤدي بسكان المنطقة برميها في الأماكن الشاغرة والواد ما يزيد من تشويه المنظر الجمالي للحي.

صور رقم 20 21 22: الرمي العشوائي للنفايات في الواد



المصدر: تصوير الطالبة 2025

- تُعد ظاهرة الرمي العشوائي للنفايات في مجاري الأودية من السلوكيات الخطيرة التي تعكس ضعف الوعي البيئي لدى السكان، وغياب آليات فعّالة لإدارة النفايات على المستوى المحلي. ففي مدينة سيدي عيسى، يُلاحظ بشكل جليّ تحويل بعض الأودية إلى مكبات عشوائية، حيث تُرمى فيها مختلف أنواع النفايات المنزلية، ما يؤدي إلى تدهور المنظر الطبيعي، وانبعاث الروائح الكريهة، وتكاثر الحشرات والقوارض.

- لا تقتصر مخاطر هذه الظاهرة على الجانب الجمالي أو البيئي فقط، بل تمتد لتشمل خطر انسداد مجاري المياه خلال فترات التساقط، مما يزيد من احتمالات حدوث فيضانات محلية تهدد الأرواح والممتلكات، وتؤدي إلى تآكل البنية التحتية القريبة من الوادي، كما أن هذه الممارسات تساهم في تلويث المياه الجوفية والسطحية، وهو ما يُشكل تهديدا مباشرا للصحة العمومية والأنظمة البيئية المحلية.

3-2-6- الشبكات:

- شبكة المياه الصالحة للشرب: منطقة الدراسة مزودة بشبكة المياه الصالحة للشرب وتتميز بالربط الجيد.
- شبكة الصرف الصحي: منطقة الدراسة موصولة بشبكة الصرف الصحي.
- شبكة الكهرباء والغاز: منطقة الدراسة موصولة بشبكة الكهرباء والغاز.

3-2-7- المساحات الخضراء:

- إن المساحات الخضراء عنصر حيوي داخل المجمعات السكنية حيث إنها تؤثر مباشرة على الجانب النفسي للسكان بالإضافة إلى الدور الجمالي والحيوي الذي تلعبه، والملاحظ في الحي النقص الشديد لهذه المساحات عدا بعض المساحات الضئيلة مقارنة بإجمالي المساحة وهي موزعة على شكل أشجار على طول الطريق بالرغم من أهمية العنصر الأخضر في الحي.

- الملاحظ أن مخطط شغل أراضي رقم 08 يفتقر إلى المساحات الخضراء حيث تقدر المساحة الإجمالية بـ (2891م²) أي بنسبة (2.41%) من الإطار الغير المبني وهي بذلك غير كافية.

صورة رقم 24: مساحات خضراء غير مهيئة



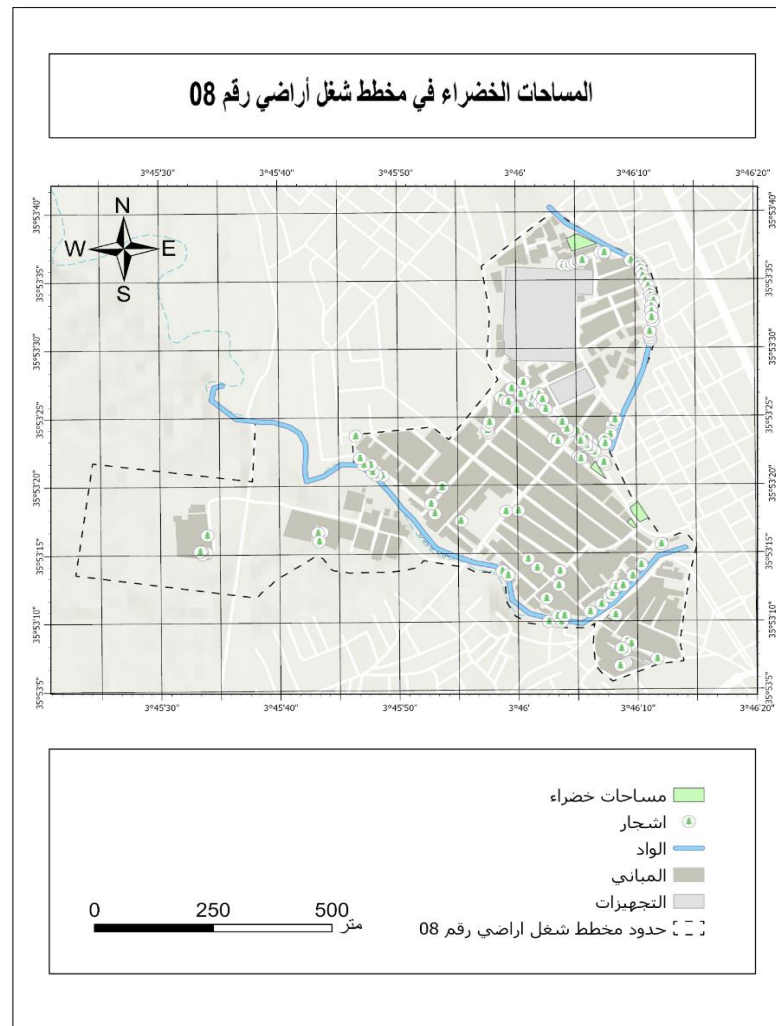
المصدر: تصوير الطالبة 2025

صورة رقم 23: الأشجار



المصدر: تصوير الطالبة 2025

الشكل رقم 14:



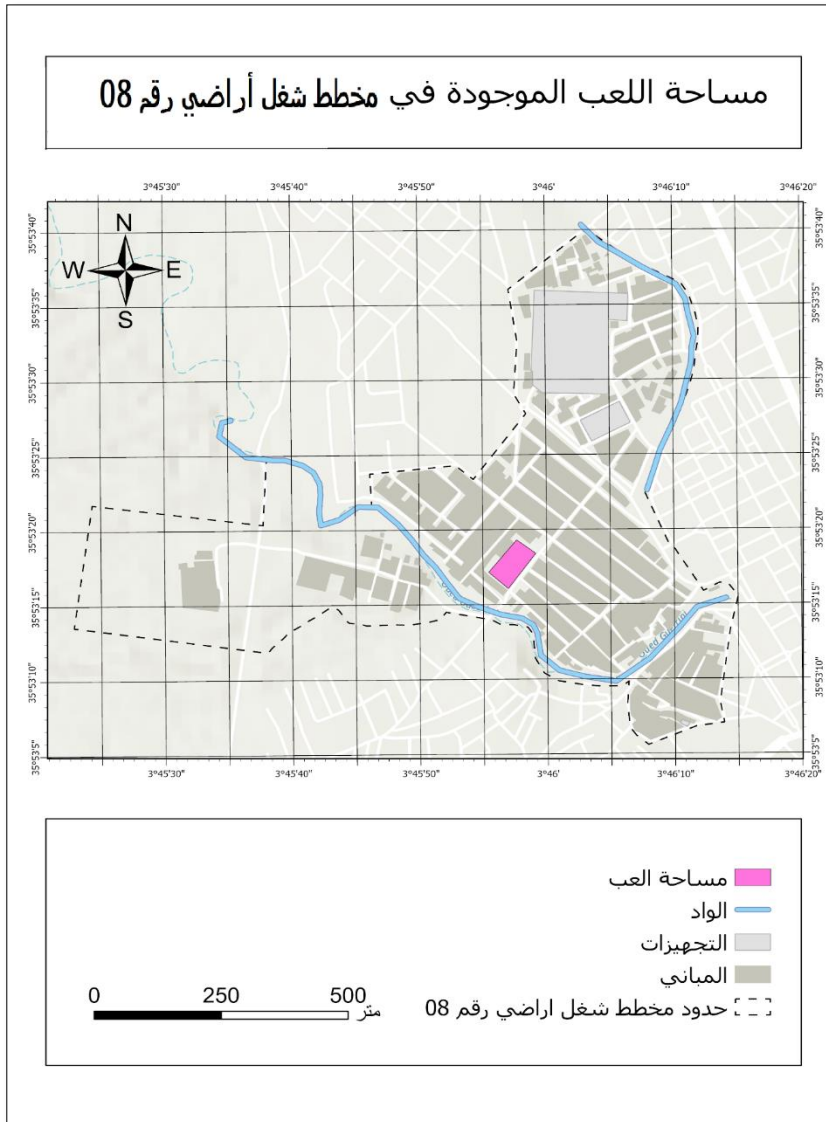
المصدر: من اعداد الطالبة 2025

3-2-6- مساحة اللعب:

- هذا النوع من المجال يمس مختلف الفئات العمرية، وهي من العناصر المهمة في تكوين المجال السكني هي تلعب دورا هاما في الترويح النفسي، من خلال الدراسة الميدانية سجلنا وجود ملعب واحد نوع ماتيكو بمساحة تقدر ب 4329 م²، ماعدا هذا الملعب لا يتوفر الحي على مساحة مهيأة لاستقبال اي نشاط ترفيهي مخصص للأطفال أو للكبار انما هي عبارة عن أرضية ترابية تستعمل من طرف الأولاد للعب مع كل ما يسببه ذلك من خطر.

الشكل رقم 15:

صورة رقم 25 : مساحة اللعب

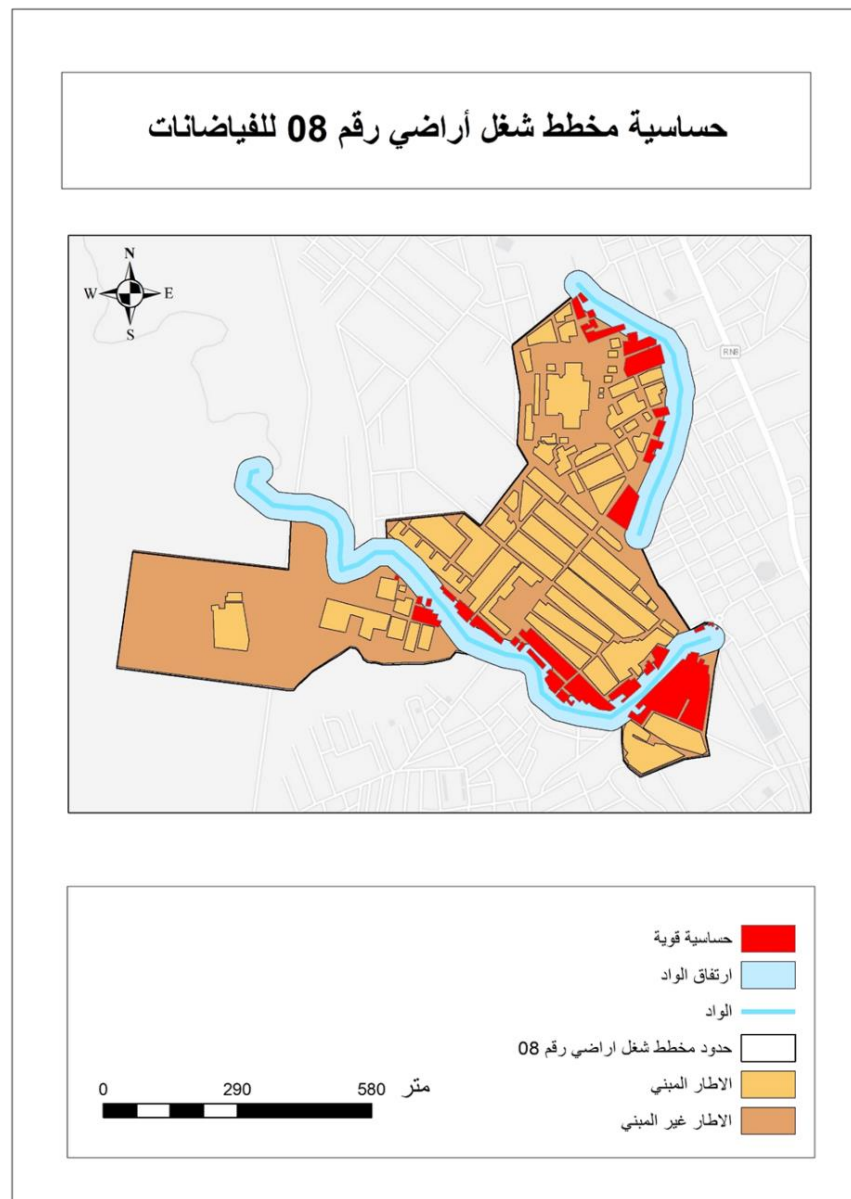


المصدر: من اعداد الطالبة 2025.

3-3- حساسية مخطط شغل أراضي للفيضانات:

- عند حدوث الفيضانات وتكون نسبة المياه عالية قد تتسرب الى المنزل التي بلون الأحمر بالدرجة الأولى.

الشكل رقم 16:



المصدر: من اعداد الطالبة 2025

4-3- استخدامات الأرض في منطقة الدراسة:

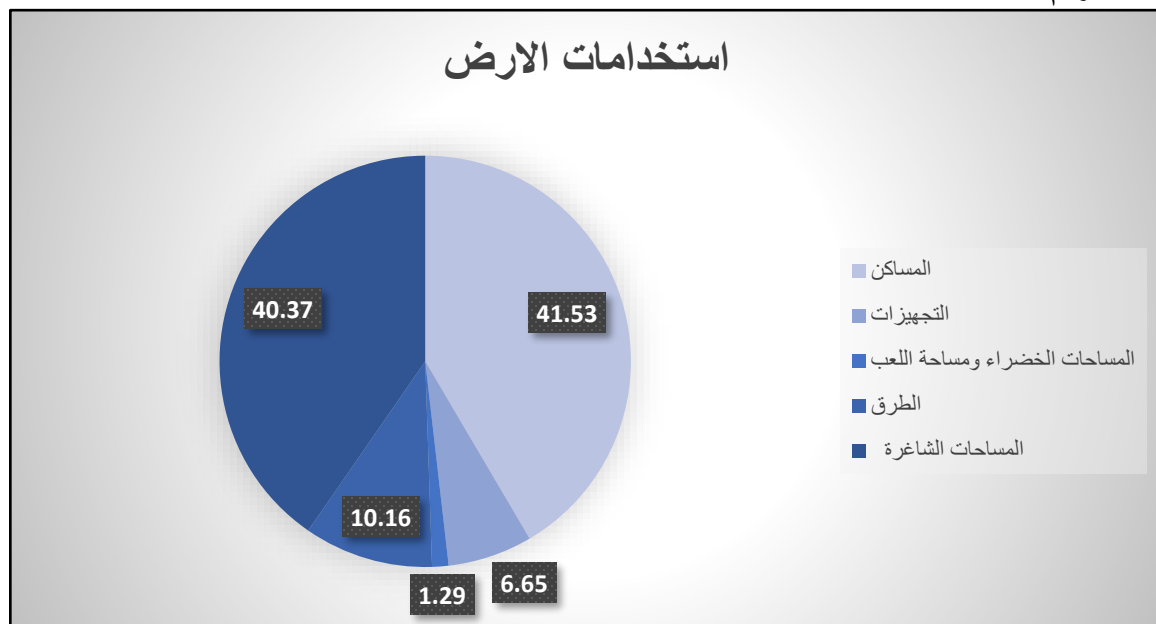
- تم استخدام ارضية المخطط كالتالي:

جدول رقم 09: استخدامات الارض

التعین	العدد	المساحة (م ²)	النسبة (%)
المساكن	740	232588	41.53
التجهيزات	2	37268	6.65
المساحات الخضراء ومساحة اللعب	/	7220	1.29
الطرق	/	56923	10.16
المساحات الشاغرة	/	226072	40.37
المجموع	/	560000	100

المصدر: من اعداد الطالبة 2025

الشكل رقم 17:

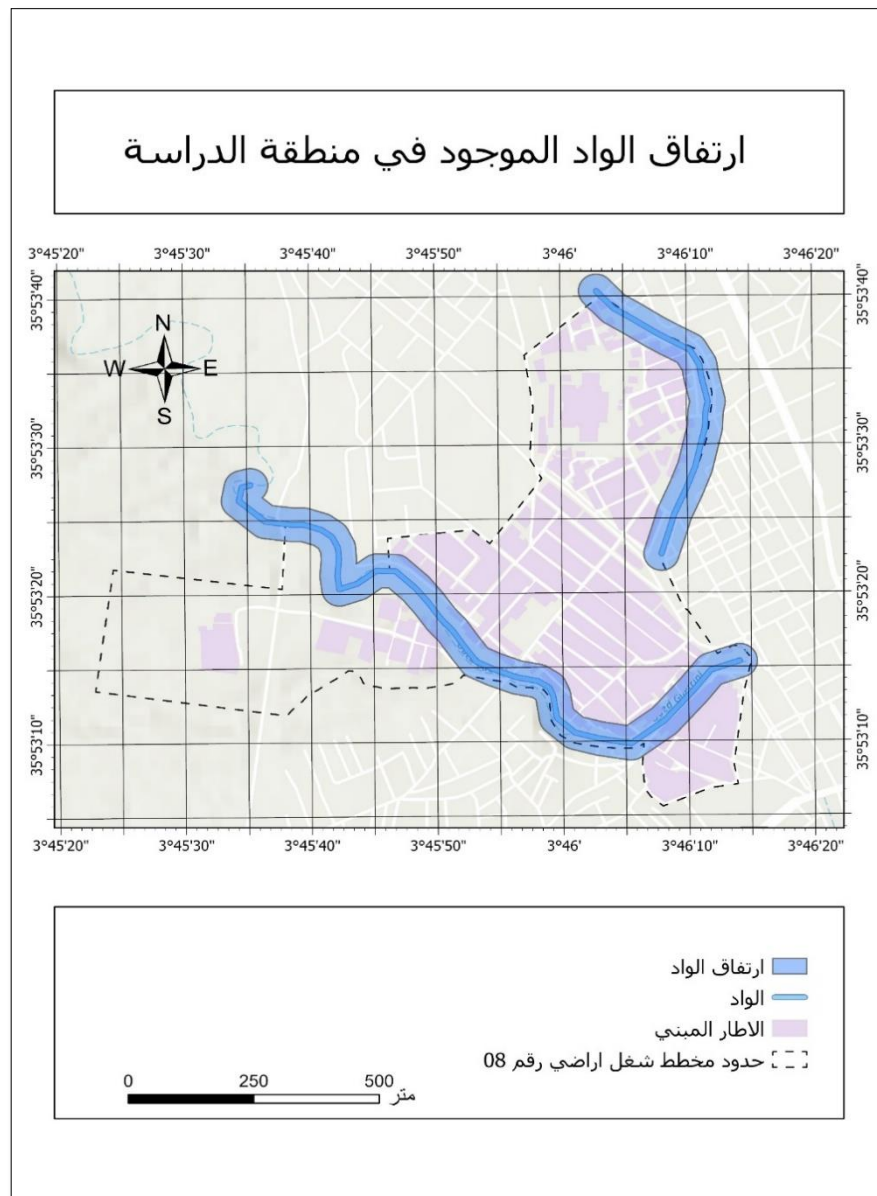


المصدر: من اعداد الطالبة 2025

5-3- عوائق التوسع:

- لا يوجد أي عائق في منطقة الدراسة. ماعدا ارتفاع الواد (واد جنان / واد قطيريني) 30 متر.

الشكل رقم 18:



المصدر: من اعداد الطالبة 2025

الخلاصة:

خلاصة التحليل لمنطقة الدراسة:

من خلال ما توصلنا إليه من دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة والملاحظة والزيارة الميدانية، تضح لنا أنها تعاني من عدة مشاكل ونقائص انعكست سلباً على النسيج العمراني، منها ما يلي:

- التوسع العمراني العشوائي الذي خلق أحياء لم تستغل بصفة جيدة.
- نقص في عدد التجهيزات عدا مدرسة ابتدائية و مستشفى واستغلال المرافق الموجودة في الحي المجاور.
- وجود مساحات شاغرة غير مستغلة .
- غياب العنصر الأخضر بمنطقة الدراسة بالإضافة إلى مساحات اللعب والمساحات العمومية، وأماكن رمي النفايات.
- الطرقات في حالة غير جيدة وتتعهد في بعض الأماكن.

المشروع التنفيذي

تمهيد:

بعد الدراسة التحليلية التي قمنا بها على مستوى أرضية المشروع توصلنا إلى عدة نتائج منها ما هو إيجابي ومنها ما هو سلبي ومن خلال هذه النتائج تحاول تجسيد بعض الاقتراحات والتوصيات وبعض الحلول للمشاكل التي تعاني منها أرضية المشروع ومن أجل الوصول إلى هذا الهدف سطرنا عدة أهداف جزئية منها:

- تحسين الوضعية الحالية وهذا بإدخال مجموعة من التغيرات.
- إيجاد نسيج عمراني منسجم ومنظم.

1- تحديد المشاكل:

من خلال ما استنتجناه من خلاصة التحليل يمكن ان نلخصها فيما يلي - :

- ✓ عدم احترام الارتفاقات الضرورية والمنصوص عليها في مخطط شغل الأرض.
- ✓ ارتفاع معدل شغل المسكن مقارنة بالمعدل الوطني لشغل المسكن.
- ✓ نقص بعض التجهيزات الضرورية .
- ✓ انعدام مساحات اللعب والمساحات العمومية.
- ✓ عجز على مستوى مواقف السيارات.
- ✓ نقص حاد على مستوى المساحات الخضراء.
- ✓ تدهور حالة الأرصفة.
- ✓ انعدام أماكن رمي القمامة مما يجعل الحي معرض للتلوث.

2- تحديد الاحتياجات:

نظرا لوجود المشاكل المتنوعة على مستوى منطقة الدراسة قمنا بالتدخل عليها بطرق مختلفة وذلك من أجل محاولة تعديلها الملائمة المعايير من أجل تحقيق الأهداف سنراعي في التدخل العمراني الجوانب التالية:

- ✓ الجانب البيئي والجمالي اقتراح مساحات خضراء وخطوط التشجير من أجل بيئة سليمة .
- ✓ اقتراح ممرات مغطاة لتفادي أشعة الشمس الحارة .الجانب الاجتماعي والترفيهي.
- ✓ اقتراح ساحات عمومية لأنها تساعد على توطيد العلاقات الاجتماعية بين سكان المدينة .
- ✓ اقتراح مساحات لعب الاطفال وملاعب.

3- تحديد نوع التدخل:

إن عملية التدخل العمراني لا بد أن تكون مدروسة بطريقة علمية لتفادي الآثار السلبية التي يمكن أن تلحق بالنسيج العمراني العام وبالبيئة الحضرية للمدينة بصفة خاصة، وهذا ما ينتج عنه ظهور الأحياء الغير منظمة. بعد الدراسة التحليلية التي قمنا بها لمخطط شغل أراضي رقم 08، حاولنا الالمام بجميع المشاكل والنقائص المطروحة، كما توجب علينا أن يكون تدخلنا يستجيب لأهداف الدراسة والتي سطرناها سابقا ومن كل هذا استخلصنا أن أفضل أنواع التدخل هو إعادة الهيئة وهي عملية ثانية تعطي محمل التدخلات في المحال السوسيوفيزيائي الحضري بقصد القيام بعدة عمليات من أجل تنظيمه وتحسينه. وتندرج ضمنه عدة عمليات وهي:

- ✓ تطبيق مبدأ احترام حق الارتفاقات.
- ✓ عملية هدم وإعادة بناء من أجل تطبيق مبدأ احترام حق الارتفاقات.
- ✓ اقتراح التجهيزات.
- ✓ تعبيد وإعادة هيكلة بعض الطرقات.
- ✓ تهيئة وتبليط الأرصفة.
- ✓ تهيئة المساحات الخضراء.
- ✓ تهيئة الساحات العمومية.
- ✓ تهيئة مساحات لعب الاطفال.
- ✓ تهيئة مواقف السيارات.

4- البرمجة العمرانية:

المعطيات:

جدول رقم 10: المعطيات حول مخطط شغل أراضي رقم 08

المساحة (هكتار)	Tol	عدد السكان (ن)	الكثافة السكنية (مسكن/ هكتار)	نسبة الطرق %
56	6.69	4950	13	10.16

المصدر: من اعداد الطالبة 2025

حساب مساحة الارتفاق:

الجدول رقم 11: الارتفاق

العائق	الارتفاق (م)	الطول (م)	مساحة الارتفاق (هكتار)
الواد	30	826	2.478

المصدر: من اعداد الطالبة 2025

المساحة الكلية: 56 هكتار

مساحة الارتفاق: 2.478 هكتار

مساحة الجزء المعمر: 33.41 هكتار

حساب مساحة التدخل: (SN)

مساحة التدخل = (مساحة الكلية) - (مساحة الارتفاق + مساحة الجزء المعمر)

$$\text{مساحة التدخل} = 20.112 = (56) - (33.41 + 2.478)$$

مساحة التدخل = 20.112 هكتار

حساب عدد السكنات اللازم: لدينا معامل شغل المسكن 6.6968.

لتحقيق معامل شغل المسكن الوطني 6 اشخاص فالمسكن نقوم بالعملية التالية:

$$\text{Tol} = \text{عدد سكان} / \text{عدد مساكن}$$

$$\text{Tol} = 4950/740$$

$$\text{Tol} = 6.69$$

نقوم بعملية التالية:

$$503 = 740 * 0.68 \text{ نسمة بتقريب}$$

نحسب عدد مساكن الذي نحتاجه:

$$84 = 6 / 503 \text{ مسكن بتقريب}$$

نحتاج 85 مسكن لتحقيق المعامل الوطني.

ستكون عبارة عن سكنات جماعية

بما ان عدد سكان المدينة حوالي 112776 نسمة. المشروع عبارة عن وحدة جوار.

ومنه مساحة التجهيزات هي: (مساحة تجهيزات وحدة جوار * عدد وحدات الجوار) + (مساحة تجهيزات وحدة

قاعدية * عدد الوحدات القاعدية)

$$\text{مساحة التجهيزات} = 9533 * 1 + 8345 * 3$$

$$\text{مساحة التجهيزات} = 3.4568 \text{ هكتار}$$

حساب مساحة الطرق الأولية والثانوية:

نأخذ نسبة الطرق الاولية والثانوية 12 %

ومنه: مساحة الطرق = $12 \times 20.112 / 100 = 2.41344$ هكتار

حساب المساحة السكنية الصافية:

$$S_{rn} = sf - (seq + svp)$$

$$(2.41344 + 3.4568) - S_{rn} = 16.326$$

$$S_{rn} = 10.50 \text{ ha}$$

مع العلم ان المساحة السكنية الصافية هي مجموعة مساحة الوحدات القاعدية الثلاثة المكونة للمشروع.

من هنا يمكن ان نستنتج ان المساحة السكنية الصافية لكل وحدة قاعدية: $10.50 / 3 = 3.5$ هكتار

تفصيل المساحة السكنية الصافية لوحدة قاعدية:

لدي نقص في المساكن ب 84 مسكن تم تقسيم العمارات كالتالي:

الجدول رقم 12: ارتفاع المباني

ارتفاع العمارة	عددها	مساحتها (متر مربع)
ارضي + 3	3	200 (شقتين لكل طابق)
ارضي + 4	6	200 (شقتين لكل طابق)

المصدر: من اعداد الطالبة 2025

المساحة المبنية: s_b

$$المساحة المبنية = 3 \times 200 + 6 \times 200$$

$$المساحة المبنية = 1800 \text{ متر مربع}$$

$$المساحة المبنية: 0.18 \text{ هكتار}$$

المساحة المرفقة S_A

لدينا: المساحة السكنية الصافية = المساحة المبنية + المساحة المرفقة

$$:SRN = s_b + s_a$$

ومنه:

$$S_a = s_{rn} - s_b$$

$$S_a = 3.5 - 0.18$$

$$S_a = 3.32 \text{ ha}$$

مساحة الطرق الثالثة: s_{vt}

$$S_{vt} = (10 \times 3.5) / 100$$

$$S_{vt} = 0.35$$

ومنه مساحة الطرق الثالثة: 0.35 هكتار

مساحة مواقف السيارات: s_{st}

لدينا: معدل امتلاك السيارة هو سيارة لكل مسكنين

ومساحة موقف السيارة الواحد هو 12.5 متر مربع

$$S_{st} = (84/2) \times 12.5$$

$$S_{st} = 525 \text{ m}^2$$

ومنه: مساحة مواقف السيارات = 0.525 هكتار

مساحة الفضاءات الحرة: s_{li}

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

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

$$(0.525 + 0.35) - S_{li} = 3.47$$

$$S_{li} = 2.6 \text{ ha}$$

مع العلم ان:

SF (Surface Foncière/ المساحة العقارية)

SEQ (Surface des equipment / مساحة التجهيزات)

SVP (Surface des routes primaires/ مساحة الطرق الأولية)

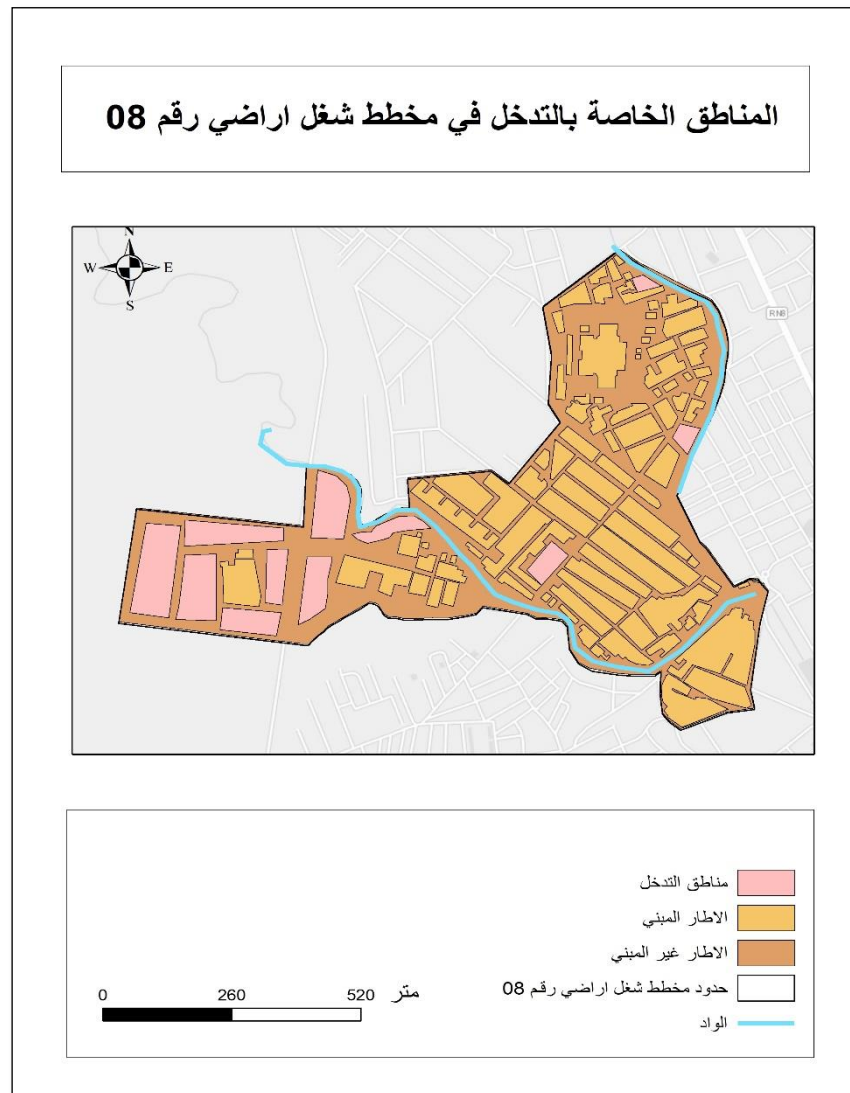
SA(surface attaché / المساحة المرفقة) SB (La surface bâtie/ المساحة المبنية)

SVT (Surface des routes tertiaires/ مساحة الطرق الثالثية)

SLI (surface libre / مساحات حرة)

5- مناطق التدخل:

الشكل رقم 19:



المصدر: من اعداد الطالبة 2025

6- دفتر الشروط:

من خلال ما جاء في نص القانون (90/29) المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يهدف الى تخصيص وتنظيم الأراضي العمرانية والبنائيات بأنواعها تم اقتراح دفتر الشروط الذي هو عبارة عن وثيقة تنظيمية تتبع المشروع المقترح وتضمن الاستغلال الأمثل له وتكمن أهميته في تطبيقه للوضعية القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والتعمير, كما يعمل على تحديد مختلف الشروط لتنفيذ المشروع المقترح والتجسيد الفعلي من المرحلة النظرية إلى المرحلة التطبيقية, حيث يحدد استعمالات المجال شكليا و وظيفيا, ويوضح المعايير الخاصة بالواجهات والارتفاقات والمساحات الحرة والنمط المعماري الخ.

1- المساحات الخضراء:

تجهيز المساحات الخضراء ب:

✓ سلات المهملات .

✓ الإنارة العمومية.

✓ مقاعد الجلوس .

✓ مواقف السيارات.

المادة 01: غرس الأشجار في المساحات الخضراء وعلى حواف الطرق مع الحفاظ على معيار المسافة بين الأشجار، لتحسين البيئة البصرية والنفسية للسكان.

المادة 02: تهيئة المساحات الخضراء والاعتناء بها وصيانتها.

الصورة رقم 27: شجرة الخروب



الصورة رقم 26: أنواع شجر الصنوبر



الصورة رقم 29: شجرة السرو



✓ الصورة رقم 28: شجيرة الدفلى



✓ الصورة رقم 30: مساحة خضراء



2- مساحات اللعب

المادة 03: تجهيز مساحات لعب مخصصة للأطفال وتجهيزها بالألعاب المناسبة لعمرهم مصنوعة بمواد تضمن سلامتهم.

المادة 04: تهيئة الأرضية المناسبة لمساحات اللعب.

المادة 05: توفير توقف سيارات بتصميم جيد.

الصورة رقم 32: ملعب كرة قدم



الصورة رقم 31: مساحة لعب



الصورة رقم 33: مساحة لعب



الصورة رقم 34: مساحة لعب



3- تسير النفايات

المادة 06: تخصيص شاحنات لجمع النفايات بعد وضعها في الأماكن المخصصة لها.

المادة 07: وضع لافتات تحسيسية بشأن النظافة والصحة العامة.

المادة 08: وضع أوقات نظامية لرمي القمامة وجمعها من قبل عمال النظافة.

4- الشبكات الأساسية

المادة 09: تجديد قنوات الصرف الصحي واحترام المقاييس الصحية والتقنية.

المادة 10: مراعاة قطر القنوات ومواد البناء المستخدمة فيها.

المادة 11: تجديد شبكة المياه الصالحة للشرب وزيادة قوة ضخ المياه في العمارات.

5- المواقف والأرصفة

المادة 12: طلاء حواف الأرصفة بألوان تزيينية لتحسين المنظر الجمالي للطريق.

المادة 13: إعادة تنظيم وتهئية المواقف الحالية لتحسين استخدام الفضاء وتوفير مساحة كافية للسيارات.

المادة 14: توفير مواقف للسيارات بتصميم جيد ومعايير محترمة تضمن الراحة والسلامة للمستخدمين.

6- العمارات:

المادة 15: السكن الجماعي بالنسبة للسكنات المقترحة يجب أن تكون كالتالي :

- هو عبارة عن عمارات بها عدة طوابق (5 و 4) وهناك نمطين من العمارات التي بها شقتين مخصصة للسكن وبها مدخل واحد .
- بعض العمارات بها طابق ارضي مخصص للمحلات التجارية المدمجة مع السكن.
- مداخل البنايات تكون في الواجهة الأساسية.
- تموضع البنايات والشوارع يجب ان يكون مراعيًا لحركة الشمس والرياح.
- الاختيار المناسب لمواد البناء المحلية والحديثة والصديقة للبيئة.
- الواجهات ذات ألوان فاتحة وكذا استعمال كاسرات الشمس.
- تزويد العمارات بمختلف الشبكات المختلفة (كهرباء، غاز، ماء، هاتف).

الصورة رقم 36: عمارة 4+4



الصورة رقم 35: عمارة 3+1



7 التجهيزات:

- المادة 16: لا يمكن تغيير مواقع التجهيزات المحددة في مخطط التهيئة .
- المادة 17: يسمح ببناء المرافق العامة مع السكنات الوظيفية التابعة لها .
- المادة 18: تمنع البنايات ذات الطابع الصناعي وكذلك يمنع الاستغلال الكلي للقطعة المخصصة للمرفق في انجاز سكنات فردية أو جماعية.

1-7- المسجد:

يكون مسجد ذو تصميم هندسي يشابه تصميم الهندسية لمسجد المنصورة بمدينة تلمسان.

الصورة رقم 37: مسجد



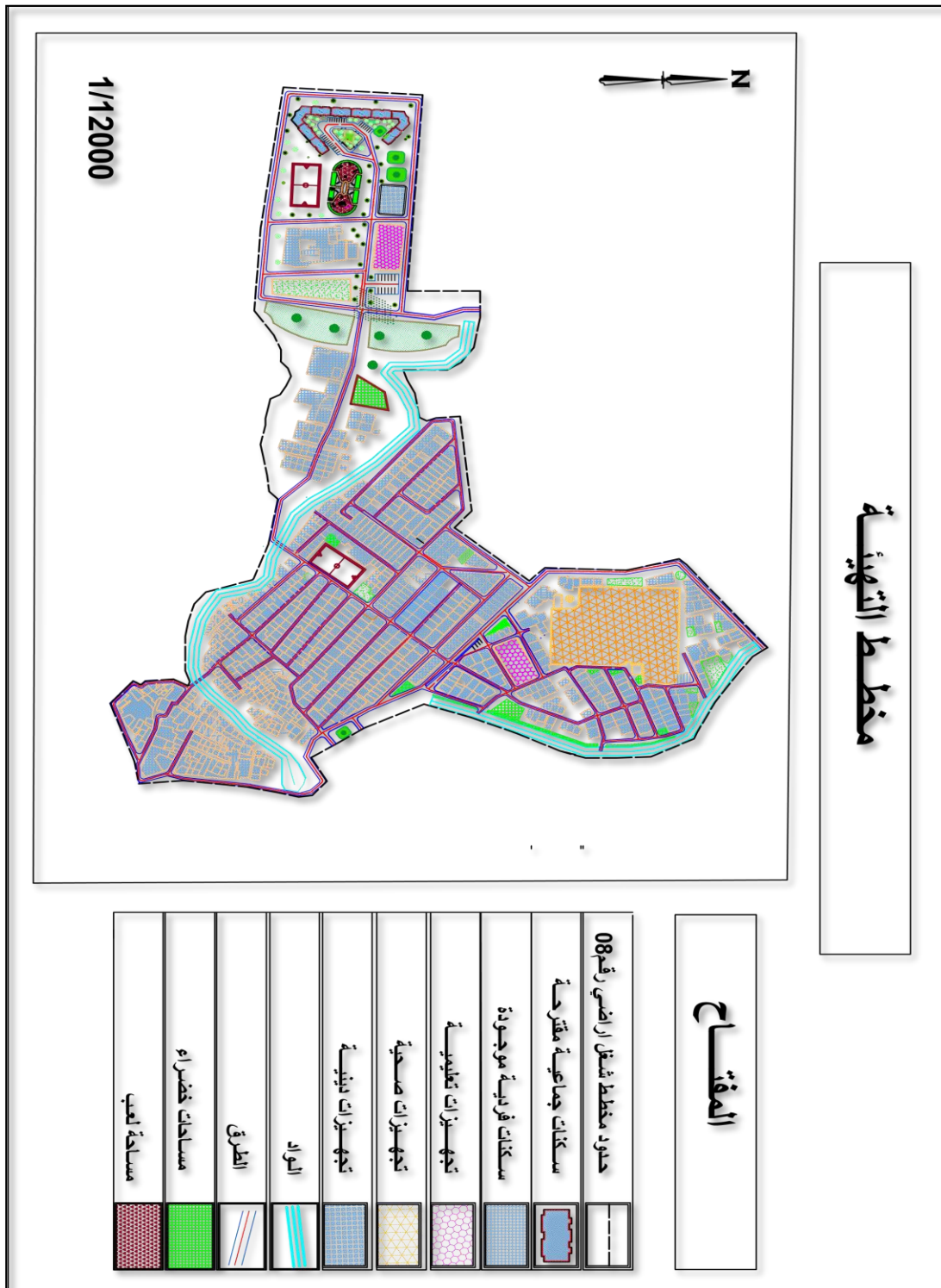
2-7- مدرسة الابتدائية:

الصورة رقم 38: ابتدائية



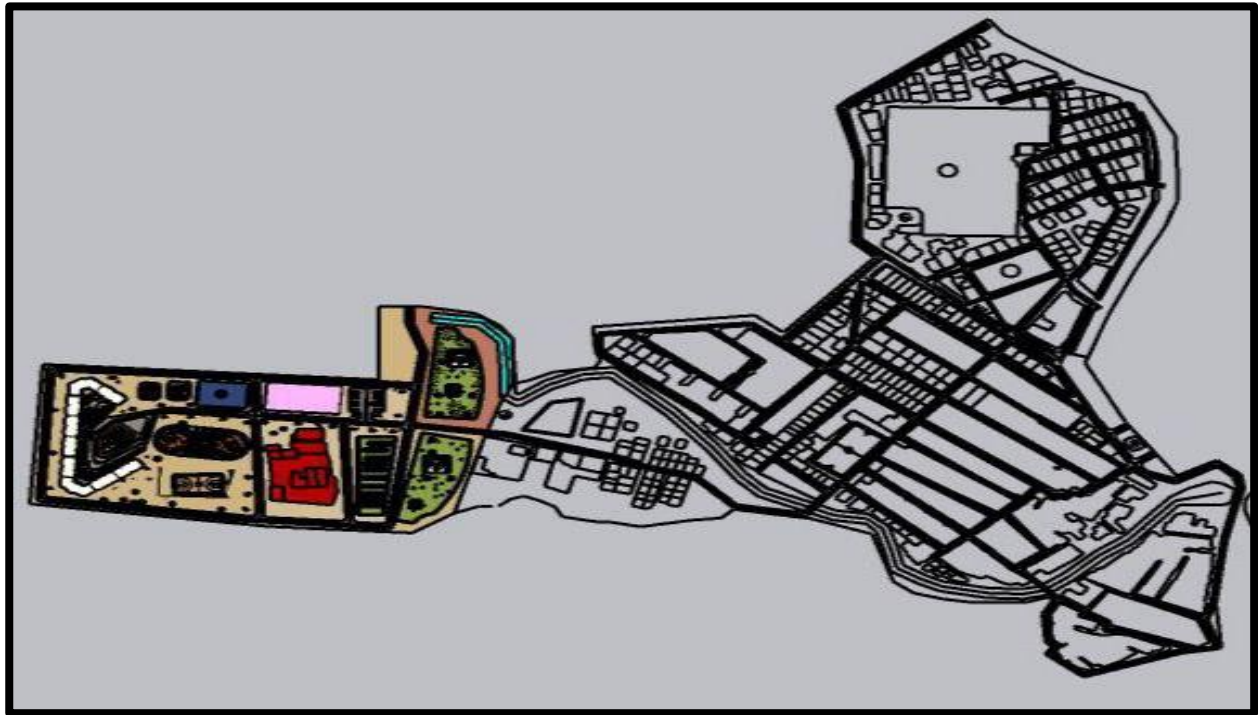
8- مخطط التهيئة:

الشكل رقم 20: مخطط التهيئة



المصدر : من اعداد الطالبة 2025

الشكل رقم 21: موقع المنطقة المهيأة



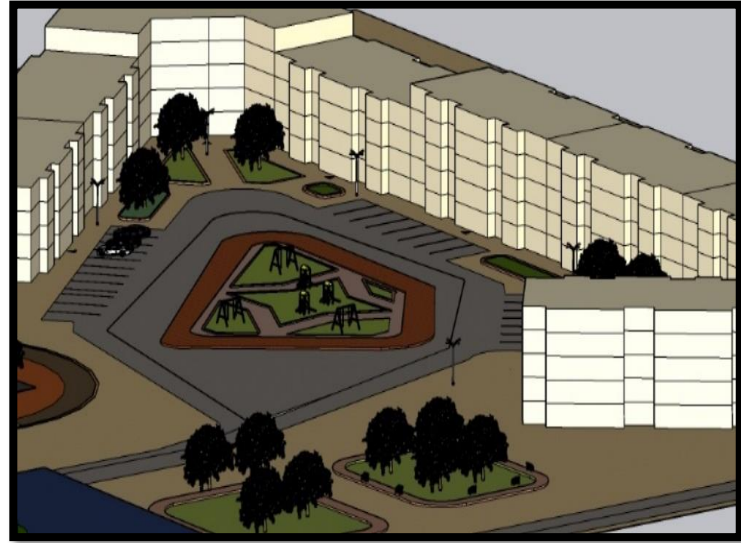
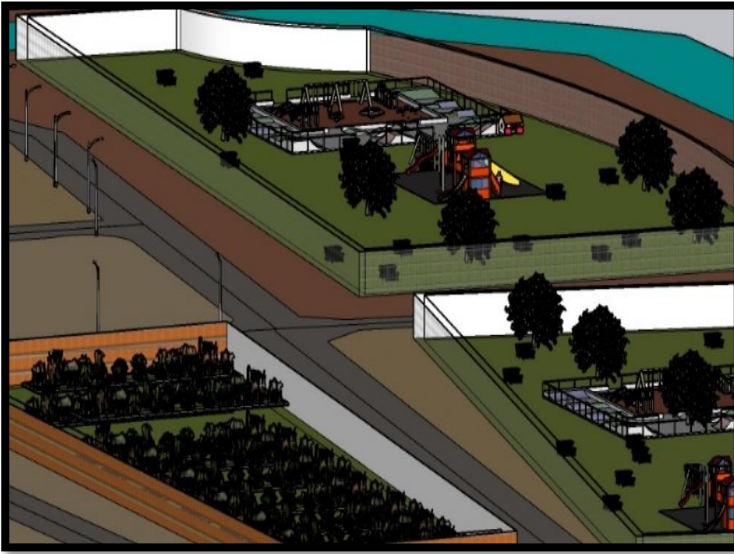
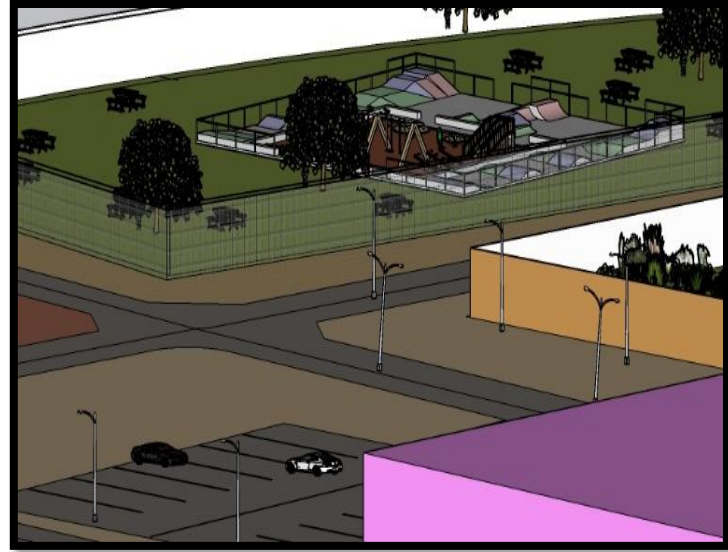
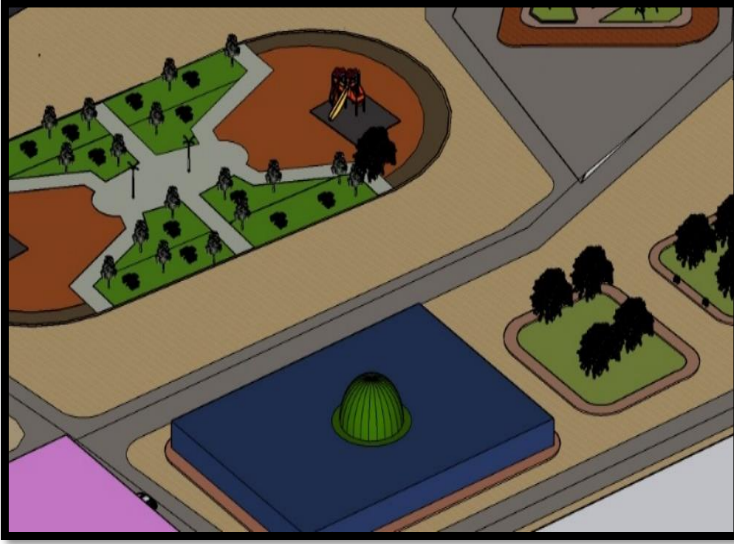
المصدر: من اعداد الطالبة 2025

الشكل رقم 22: مخطط ثلاثي ابعاد للمشروع



المصدر: من اعداد الطالبة 2025

صور رقم 39/40/41/42: صور ثلاثية ابعاد لمكونات المشروع



المصدر: من اعداد الطالبة 2025

الخلاصة:

إن تحسين إطار الحياة يتطلب منا التدخل على الإطار المبنى والفضاء الخارجي في آن واحد ومن خلال فصول ومباحث موضوعنا والدراسة التحليلية المعمقة من الجوانب العمرانية والمعمارية رصدنا حقائق عدة وهامة استخلصنا من خلالها المشاكل التي يعاني منها مخطط شغل الأرض رقم 08 بمدينة سيدي عيسى فحاولنا اقتراح تدخلات تمس مجال الدراسة حيث تعمدا ان تكون الاقتراحات تتماشى مع طبيعة المنطقة وجعلها أكثر انسجام مما كانت عليه.

وبتناولنا لهذا الموضوع نكون قد فتحنا باب النظر في نوعية المنتج العمراني الحالي، ولفت الانتباه إلى ضرورة العودة إلى الوراء لتصحيح وضعيات التدهور وذلك بوضع أهداف مسطرة للوصول إلى مخطط تهيئة يلبي حاجيات المدينة ويضمن للسكان الراحة ويستجيب لمتطلبات الحياة العصرية.

خاتمة:

ختاماً لدراستنا يتعين علينا تقديم حوصلة تتضمن مجموعة من الملاحظات النقدية التوضيحية لبعض جوانب الموضوع لتلخيص محمل الأفكار الواردة في الدراسة.

حاولنا في تناولنا الموضوع إعادة التهيئة مخطط شغل أراضي 08 تحري الموضوعية و الواقعية قدر الإمكان انطلاقاً من جمع المعطيات المتعلقة بالمنطقة ثم التفسير وتحليل وضعية التدهور، وصولاً إلى اقتراح الحلول الناجعة وفقاً للنتائج التي تم التوصل إليها التي حرصنا أن تكون قريبة للواقع وقابلة للتجسيد تراعي فيها كل الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية وقد أولينا جل اهتمامنا في عملية التدخل على الإطار المبني والغير المبني في آن واحد، ومن أجل الإلمام بكل الجوانب المختلفة والمتعلقة بالموضوع الجانب الاجتماعي، الاقتصادي، التسييري، الفيزيائي كان لابد من الوقوف على الأسباب الحقيقية لوضعية التدهور والمتمثلة في :

- انعدام المساحات الخضراء ومساحات اللعب.
- عدم وجود تطابق بين المخططات وتجسيدها على أرض الواقع.
- ومنه اقتراح الحلول الناجعة وفقاً للنتائج التي تم التوصل إليها من مختلف التجهيزات والمساكن الفردية والجماعية، فاخترنا مشروع إعادة التهيئة باعتباره الحل الأمثل للأوضاع التي يعاني منها مخطط شغل الأرض والوضع المزرى الذي آل إليه مع لفت انتباه المهنيين للمشاكل الراهنة والمعقدة التي تتخبط فيها هذه المنطقة وتحسيسهم بضرورة معالجتها والاعتماد على التدخلات العمرانية كإعادة التهيئة للتدخل على نسيجه القائم لتحسين وضعيته ودمجه في المحيط العمراني وكذا محيطه المحاور، وفي الأخير تتمنى أن تكون قد وفقنا ولو بقدر بسيط في إيجاد أفكار لإعادة تهيئة المخطط رقم 08 .
- ومنه نجد ان الفرضيتان صحيحتان.

قائمة المراجع:

الكتب:

بوجمعة خلف الله. العمران والمدينة كتاب العمران والمدينة ص 9-10- رقم الإيداع القانوني 639-2005

المكتبة الوطنية -ردمك 8-0808-0-9947-دار النشر الهدى للطباعة والتوزيع -عين مليلة (2023د. بغريش ياسمينه مسلمي أمينة جامعة قسنطينة 2. سياسة التخطيط الحضري وانعكاساتها على واقع المدينة الجزائرية المدينة الجديدة "ماسينيسا" بقسنطينة نموذج ا المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات المجلد 02- العدد 07 - شهر جوان- السنة 2019)

ANNUAIRE STATISTIQUE DE LA WILAYA DE M'SILA

الوثائق الرسمية:

الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائر

تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أرشيف مصلحة الرصد الجوي

أرشيف بلدية سيدي عيسى