الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف – المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم المدينة و العمران

الشعبة : عمران

التخصص : عمران

مذكرة مشروع تخرج لنيل شهادة الليسانس

من إعداد الطالب : عريوة السعيد ايمن

العـــــــــــنوان

إعادة تهيئة حي 206 مسكن وفق مبادئ التنمية المستدامة بمدينة المسيلة

لجنة المناقشة :

لعربي صالح	جامعة المسيلة	رئيسا
خرخاش عفاف	جامعة المسيلة	مشرفا و مقررا
بلطرش عبد المجيد	جامعة المسيلة	مناقشا

السنة الجامعية 2026/2025

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

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف –المسيلة

تصـــريح شـــرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد (ة): عريوة السعيد أيمن الصفة (أستاذ، باحث، طالب):

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 120660955 والصادرة بتاريخ: 2021.05.24

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

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

عنوانها: إعادة تهيئة حي 206 مسكن وفق مبادئ التنمية المستدامة بمدينة المسيلة.

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

التاريخ: 26.05.2020

توقيع المعني (ة)

BP: 166 – M'sila 2800
Tél : 035. 33. 23.18
ص ب : 166 - المسيلة 28000
هاتف : 035.33.23.18

بسم الله الرحمن الرحيم

شكروعرفان

الحمد لله أولًا وآخرًا، حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه، الذي أنار دربي ووفقني ومنّ عليّ بالقوة والصبر لإتمام هذه المذكرة، فلله سبحانه الفضل في كل خطوة وكل نجاح.

أتقدم بخالص الشكر والتقدير والامتنان إلى الأستاذة المشرفة المحترمة، خرخاش عفاف التي لم تبخل عليّ بتوجيهاتها القيمة ونصائحها العلمية، وكان لإرشاداتها الأثر الكبير في إنجاز هذا العمل المتواضع وإخراجه في أحسن صورة.

كما أتقدم بأسمى عبارات الحب والعرفان إلى والديّ العزيزين، اللذين كانا سندي الحقيقي في مسيرتي الدراسية، بدعائهما، دعمهما، وصبرهما الدائم، فلهما مني كل الامتنان والتقدير، وأسأل الله أن يديمهما نعمة فوق رأسي.

ولا يفوتني أن أتوجه بالشكر إلى جميع أساتذتي الأفاضل الذين استفدت من علمهم ومعارفهم طوال سنوات الدراسة، كما أشكر كل الأصدقاء وكل من قدّم لي المساعدة أو الدعم ولو بكلمة طيبة، فكان لذلك أثر جميل في نفسي.

وفي الأخير، أسأل الله تعالى أن يجعل هذا العمل خالصًا لوجهه الكريم، وأن يكون ثمرة نافعة يستفيد منها كل طالب علم .

إهداء

الحمد لله الحفيّ بعباده، الذي بنعمته تكتمل الغايات، وبفيض جوده تتيسر الخطى وتزهر المساعي.

إلى غيمتي الماطرة بالحنان.. أمي ..إلى التي كانت دعواتها في عتمة الليل سراجاً لطريقي، وصبرها الجميل سنداً لا يميل وقلباً لا يشيخ. جزاكِ الله عني فردوساً ونعيماً، ودمتِ لي عمراً من الطمأنينة.

إلى شاطئ الأمان ومنارة الهدى.. أبي ..يا من غرزت في نفسي كبرياء السعي ويقين التوكل، وحببت إليّ قناديل العلم وقيمة الأثر. حفظك الله لي ذخراً، وألبسك ثوب الصحة والعافية الممتد.

إلى أوتاد الروح وسند المأوى.. إخوتي .. "ادم و محمد" من تقاسمت معهم خطى العمر، فكانوا لي يداً بالخير تمتد، وظلاً في الهجير يستتر. أدام الله بيننا حبل الودّ ممدوداً، والرحمة موصولة.

إلى مصابيح الدجى وهداة الطريق.. أساتذتي الأفاضل ..يا من غرستم في غياهب العقول بذور المعرفة، فأنبتت في قلبي شغفاً بالصعود. شكر الله صنيعكم، وجعل غراسكم هذا في ميزان حسناتكم رفعةً وضياءً.

إلى السند الجميل وعزوة الأيام.. أصدقائي الأخلاء ..من كانوا خير صحبة في هذا الطريق، فتقاسمنا معاً فصول التعب، وبشائر التوفيق. أدام الله بيننا صدق المودة والوفاء.

إليكم جميعاً ..أهدي قطاف هذا الجهد وثمرة السهر، سائلًا المولى أن يجعله عملاً خالصاً لوجهه الكريم، وعلماً نافعاً يبقى أثره.

ملخص:

تتناول هذه الدراسة مشروع إعادة تهيئة حي 206 مسكن بمدينة المسيلة وفق مبادئ التنمية المستدامة، من خلال تشخيص الوضع العمراني والبيئي والاجتماعي للحي، وإبراز أهم النقائص والمشاكل التي تؤثر على جودة الحياة للسكان. اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي والميداني باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، والمعاينات الميدانية، والصور الجوية، إضافة إلى مختلف المخططات العمرانية .وقد شمل التحليل دراسة الإطار المبني، الفضاءات الخارجية، الشبكات القاعدية، المساحات الخضراء، مساحات اللعب، وحركة التنقل داخل الحي، حيث أظهرت النتائج وجود عدة اختلالات تتمثل في تدهور التهيئة الخارجية، نقص المساحات الخضراء المهيأة، ضعف الإنارة العمومية، وتراجع جودة الفضاءات الترفيهية والخدماتية .وبناءً على ذلك، تم اقتراح مشروع إعادة تهيئة حضرية مستدامة يهدف إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان، من خلال إعادة تنظيم الفضاءات الخارجية، تعزيز التشجير والمساحات الخضراء، تحسين الحركة والمرور، إعادة تأهيل الواجهات، وتدعيم الجوانب البيئية والجمالية باستعمال حلول مستدامة تراعي البعد البيئي والاجتماعي .

الكلمات المفتاحية: إعادة التهيئة الحضرية، التنمية المستدامة، حي 206 مسكن ،الفضاءات الخارجية، جودة الحياة الحضرية، مدينة المسيلة

Abstract:

This study addresses the redevelopment project of the 206 Housing District in M'Sila according to the principles of sustainable development. It aims to analyze the urban, environmental, and social conditions of the neighborhood and identify the main issues affecting residents' quality of life. The study relied on analytical and field-based approaches using Geographic Information Systems (GIS), field surveys, aerial imagery, and various urban planning documents. The analysis focused on the built environment, external spaces, infrastructure networks, green areas, playgrounds, and mobility within the neighborhood. The results revealed several urban deficiencies, including deteriorated outdoor spaces, lack of properly designed green areas, inadequate public lighting, and poor recreational and service facilities. Based on these findings, a sustainable urban redevelopment project was proposed to improve residents' living conditions through the reorganization of public spaces, enhancement of green areas and urban landscaping, improvement of mobility and circulation, rehabilitation of building facades, and reinforcement of environmental and aesthetic aspects using sustainable solutions that integrate environmental and social dimensions. Keywords: Sustainable urban planning, urban redevelopment, sustainable development, residential neighborhoods, public spaces, quality of urban life, 206 Housing District, M'Sila City, urban

Keywords: Urban redevelopment, sustainable development, 206 Housing District, public spaces, urban quality of life, M'Sila City.

الفهارس

فهرس العناوين:

مقدمة: 14

الإشكالية: 15

الفرضية: 15

أسباب اختيار الموضوع: 15

أهداف البحث: 15

منهجية البحث : 16

تقنيات البحث المعتمدة: 16

محتوى المذكرة 17

تمهيد 19

1-1 تعريف العمران 19

2-1 مفهوم المدينة 19

3-1 المجال العمراني 20

4-1 مفهوم التخطيط العمراني : 20

5-1 السكن الجماعي : 20

6-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: 20

7-1 مخطط شغل الأراضي: 20

2 التدخلات العمرانية: 21

1-2 مفهوم التدخلات العمرانية : 21

2-2 الترميم الحضري: 21

3-2 التجديد العمراني: 21

4-2 اعادة الهيكلة: 22

5-2 إعادة الاعتبار:. 22

6-2 مفهوم إعادة التهيئة : 22

1-6-2 التهيئة: 22

2-6-2 إعادة التهيئة: 23

3-6-2 إعادة التهيئة في السياق الجزائري: 23
4-6-2 أهداف إعادة التهيئة: 23
5-6-2 أنواع إعادة التهيئة: 24
6-6-2 خصائص إعادة التهيئة : 24
3 مصطلحات التنمية المستدامة 24
1-3 مفهوم التنمية المستدامة : 24
2-3 خصائص التنمية المستدامة : 25
3-3 الأبعاد المحورية للتنمية المستدامة : 25
1-3-3البعد الاقتصادي: 25
2-3-3 البعد الاجتماعي: 25
3-3-3 البعد البيئي: 26
4-3 مبادئ التنمية المستدامة : 26
5-3 اهداف التنمية المستدامة : 27
6-3 التنمية المستدامة في الجزائر: 28
1-6-3 تعريف المشرع الجزائري للتنمية المستدامة: 28
2-6-3 و اقع التنمية المستدامة في الجزائر: 28
3-6-3 معوقات التنمية المستدامة بالجزائر : 28
7-3 تحديات التنمية المستدامة : 29
8-3 الاحياء المستدامة: 29
1-8-3 تعريف الحي: 29
2-8-3 تعريف الحي المستدام : 30
خلاصة الفصل : 31
الفصل الثاني 32
مقدمـــة: 33
1-التعريف بمحيط الدراسة: 34
1-1 الموقع الجغرافي : 34

2-1 الموقع الفلكي : 34
3-1 الموقع الإداري : 34
4-1 المساحة : 35
2- التطور التاريخي لمدينة المسيلة : 36
3-الدراسة الطبيعية لمنطقة الدراسة: 39
1-3 المظهر الجغرافي: 39
1-1-3 الارتفاعات: 39
2-1-3 الانحدارات : 39
2-3 المعطيات الجيولوجية : 41
3-3 المعطيات المناخية: 41
4-3 الشبكة الهيدروغر افية : 41
4- الشبكات القاعدية (شبكة الطرق المهيكلة): 44
1-4 الطرق الوطنية: 44
2-4 الطرق الولائية: 44
خلاصة : ..... Erreur ! Signet non défini
المبحث الثاني: الدراسة التحليلية لحي 206 مسكن جماعي: 49
1- تقديم عام للحي: 49
2-1 الموقع: 49
3-1 الحدود والمحيط المجاور: 49
2- المنافذ: 50
3- الطبوغر افية : 52
4- الطبيعة القانونية العقارية: 53
5- العو ائق والارتفاقات: 54
6- المحيط المجاور لمنطقة الدراسة ودوره التبادلي: 56
7- العلاقة التبادلية بين الحي ومحيطه: 56
8- النقل الجماعي ومو اقف الحافلات: 58

9- الدراسة السكانية:.....59
10- دراسة الاطار المبني وغير المبني :.....60
1-دراسة الاطار المبني :.....62
1-1 دراسة السكنات:.....63
2-1 أنماط العمارات:.....64
3-1 ارتفاع المباني :.....67
4-1 وظيفة المباني :.....67
5-1 الحالة الفيزيائية للمباني وتحليل الواجهات :.....69
6-1 دراسة الواجهات :.....69
7-1 التجهيزات :.....71
2- الاطار غير المبني :.....73
1-2 شبكة الطرق :.....73
2-2 الأرصفة والممرات:.....77
3-2 مو اقف السيارات:.....79
4-2 المساحات الخضراء:.....81
5-2 مساحات اللعب :.....83
6-2 الساحات العمومية :.....85
7-2 التأثيث العمراني:.....87
1-7-2الإنارة:.....87
2-7-2 النفايات :.....88
8-2 مختلف الشبكات:.....89
الخلاصة:.....90
الفصل الثالث 92
المشروع التنفيذي:.....92
مقدمة :.....93
تحديد المشاكل:.....94

مستويات التدخل:.....96
البرمجة:.....97
محاكات ثلاثية الابعاد (3D) لجزء من حي 206 مسكن :.....105
خلاصة الفصل : 111
دفتر الشروط:.....112
الخاتمة:.....115
المراجع :.....116

فهرس الجداول :

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
جدول رقم (01)	عدد السكان من 2023	46
جدول رقم (02)	المعطيات السكانية لمنطقة الدراسة	59
جدول رقم (03)	التوزيع النسبي لمساحة حي 206	60
جدول رقم (04)	توزيع أنماط العمارات في حي 206 مسكن	64
جدول رقم (05)	ارتفاع المباني في الحي	67
جدول رقم (06)	التوزيع الوظيفي للسكنات في حي 206 مسكن	67
جدول رقم (07)	التجهيزات الموجودة في حي 208	71
جدول رقم (08)	توزيع مساحات الطرق في الحي	74
جدول رقم (09)	تجسيد مبادئ الاستدامة في مشروع إعادة التهيئة حي 206 مسكن	100

فهرس المخططات والخرائط:

رقم المخطط/الخريطة	عنوان المخطط / الخريطة	الصفحة
خريطة رقم (01)	موقع مدينة المسيلة	**35**
خريطة رقم (02)	مخطط مدينة المسيلة سنة 1920	**37**
خريطة رقم (03)	التطور التاريخي لمدينة المسيلة	**38**
خريطة رقم (04)	تصنيف الارتفاعات	**40**
خريطة رقم (05)	الشبكة الهيدروغرافية لبلدية المسيلة	**43**
مخطط رقم (06)	الطرق المهيكلة للمدينة	**45**
خريطة رقم (07)	موقع حي 206 مسكن	**50**
مخطط رقم (08)	منافذ حي 206 مسكن	**51**
مخطط رقم (09)	طبوغرافيا منطقة الدراسة	**52**
مخطط رقم (10)	الطبيعة القانونية العقارية لحي 206 مسكن	**53**
مخطط رقم (11)	ارتفاقات منطقة الدراسة	**55**
مخطط رقم (12)	المحيط المجاور لمنطقة الدراسة	**57**
مخطط رقم (13)	توزيع مواقف النقل الجماعي في حي 206 مسكن	**58**
مخطط رقم (14)	الإطار المبني وغير المبني لمنطقة الدراسة	**61**
مخطط رقم (15)	الإطار المبني (التجهيزات والسكنات) لحي 206 مسكن	**62**
مخطط رقم (16)	السكنات في الحي	**63**

مخطط رقم (17)	أنماط الوحدات السكنية في حي 206 مسكن	**66**
مخطط رقم (18)	التوزيع الوظيفي للمباني في الحي	**68**
مخطط رقم (19)	تصنيف التجهيزات في الحي	**72**
مخطط رقم (20)	تصنيف الطرقات في الحي	**76**
مخطط رقم (21)	توزيع الأرصفة والممرات في حي 206 مسكن	**78**
مخطط رقم (22)	توزيع مواقف السيارات في حي 206 مسكن	**80**
مخطط رقم (23)	توزيع المساحات الخضراء في حي 206 مسكن	**82**
مخطط رقم (24)	توزيع مساحات اللعب في حي 206 مسكن	**84**
مخطط رقم (25)	توزيع الساحات العمومية في حي 206 مسكن	**86**
مخطط رقم (26)	البطاقة الشاملة لأهم مشاكل مجال الدراسة	**95**
مخطط رقم (27)	مخطط التهيئة المقترح لحي 206 مسكن	**104**
مخطط رقم (28)	مخطط يوضح حالة حي 206 مسكن قبل وبعد التهيئة	**109**

فهرس الاشكال :

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
01	أبعاد التنمية المستدامة	26
02	تطور سكان مدينة المسيلة من 1966 إلى 2023	46
03	نسبة توزيع الإطار المبني وغير المبني	60
04	التوزيع النسبي لأنماط العمارات في حي 206 مسكن	56
05	التوزيع النسبي للطرق في الحي 206 مسكن	74
06	التوزيع النسبي للمساحات الخضراء	81

فهرس الصور:

رقم الصورة	عنوان الصورة	الصفحة
01	واجهة لإحدى عمارات منطقة الدراسة	70
02	واجهة لإحدى عمارات منطقة الدراسة	70
03	فتح أبواب أخرى وإضافة إطار من حديد	70
04	تحويل الشرفة إلى نافذة	70
05	طريق رئيسي	75
06	طريق ثانوي	75
07	طريق ثالثي	75
08	تدهور الأرصفة	77
09	تدهور الأرصفة	77
10	ممرات المشاة	77
11	موقف السيارات	79
12	موقف السيارات غير معبد	79
13	مساحات خضراء	81
14	مساحات خضراء غير مهيأة	81
15	مساحات خضراء غير مهيأة	81
16	مساحات اللعب غير مهيأة	83

17	ساحة عمومية غير مهيأة	85
18	الإنارة العمومية	87
19	الإنارة العمومية	87
20	حاويات النفايات	88
21	حاويات النفايات	88
22	حاويات النفايات	88

مدخل عام

مقدمة .

الاشكالية.

الفرضية .

أسباب اختيار الموضوع .

أهداف البحث.

منهجية البحث.

تقنيات البحث المستخدمة.

محتوى المذكرة.

مقدمة:

تُشكل المدينة الإطار الحيوي المنظّم لتلبية حاجيات الإنسان. غير أن النمو الحضري المتسارع أفرز اختلالات عميقة أثرت سلباً على جودة البيئة العمرانية، وصعّبت التوفيق بين توفير السكن والحفاظ على المعايير البيئية والوظيفة للأحياء وبناءً عليه، توجهت السياسات العالمية نحو "إعادة التهيئة العمرانية المستدامة" كآلية لمعالجة التدهور، وتحسين الإطار المعيشي، وخلق أحياء أكثر مرونة.

والمدن الجزائرية ليست بمعزل عن هذه التحولات؛ حيث أدى الضغط الديموغرافي المتزايد إلى تركيز الدولة على الجانب الكمي في توفير السكن على حساب الجوانب النوعية والبيئية، مما خلف تشوهات واختلالات وظيفية في الأنسجة السكنية الجماعية، ورغم المنظومة القانونية المعتمدة، تبرز الحاجة اليوم إلى حلول تقنية وبيئية مبتكرة (كالمساحات الخضراء وترشيد الطاقة) لإعادة الحياة لهذه الفضاءات.

في هذا السياق، تأتي هذه الدراسة لتسلط الضوء على واقع إعادة التهيئة المستدامة بمدينة المسيلة، باعتماد "حي 206 مسكن "نموذجاً تطبيقياً، نظراً لما يعانيه من تشوهات بصرية في الواجهات، ونقص في المساحات الخضراء، وتدهور شبكات الطرق والإنارة، مما يستدعي تدخلاً عاجلاً وفق معايير بيئية ووظيفية حديثة.

ولمعالجة هذا الموضوع، تم تقسيم الدراسة إلى أربعة فصول رئيسية:

- **الفصل التمهيدي** :يحتوي على الإشكالية، الفرضيات، أهداف البحث، منهجية البحث، **تقنيات البحث المعتمدة**، والهيكل العام للمذكرة.
- **الفصل الأول** :يستعرض السند النظري المفاهيم العامة المرتبطة بالمدينة، وإعادة التهيئة العمرانية، ومبادئ التنمية المستدامة في الوسط الحضري.
- **الفصل الثاني** :يتضمن دراسة تحليلية لمدينة المسيلة والتحليل الحضري لحي 206 مسكن لتشخيص واقع الإطار المبني والبيئي.
- **الفصل الثالث** :المشروع التنفيذي، حيث تم فيه تحديد المشاكل واقتراح مخطط تهيئة مستدام يرتكز على حلول تقنية بيئية، واجتماعية، واقتصادية لتحسين جودة حياة الساكن.

الإشكالية:

يواجه حي 206 مسكن عدة اختلالات عمرانية وبيئية أثرت على كفاءته الوظيفية وجودة الحياة داخله، رغم ما يتمتع به من موقع استراتيجي ومؤهلات عمرانية. وقد أظهرت الدراسة الميدانية وجود تدهور في الإطار المبني نتيجة التعديلات العشوائية، إضافة إلى نقص المساحات الخضراء وفضاءات اللعب، وتدهور شبكة الطرق والأرصفة، وضعف تسيير النفايات والإنارة العمومية، مما انعكس سلبًا على المشهد الحضري والراحة البيئية، وهو ما يبرز ضرورة إعادة تهيئة الحي وفق مبادئ التنمية المستدامة لتحسين الإطار المعيشي وجودة الفضاء الحضري.

ولمعالجة هذه الإشكالية يمكننا طرح التساؤل التالي:

إلى أي مدى يمكن لإعادة تهيئة حي 206 مسكن وفق مبادئ التنمية المستدامة ان تساهم في معالجة الاختلالات العمرانية وتحسين جودة الحياة؟

الفرضية:

إن إعادة تهيئة حي 206 مسكن وفق مبادئ التنمية المستدامة من شأنها أن تساهم في معالجة الاختلالات العمرانية والبيئية، وتحسين الكفاءة الوظيفية، والرفع من جودة الحياة للسكان.

اسباب اختيار الموضوع :

تم اختيار "حي 206 مسكن جماعي" كحالة للدراسة بناءً على الأسباب التالية:

- الحي يمثل حالة مثالية لتطبيق أهداف البحث وتجسيد أفكار التنمية المستدامة على أرض الواقع.
- يتميز بموقع استراتيجي يسهل الوصول إليه، ويعتبر من أقدم الأحياء الجماعية في المدينة، مما يجعله بحاجة ماسة لإعادة التهيئة، ويخدم أهداف الدراسة بشكل دقيق.
- يعاني الحي من نقص واضح في الصيانة، التشجير، والنظافة رغم تسميته بـ"الحي الجميل"
- قلة دراسات هذا الحي بتطبيق تنيمة المستدامة ، مما يمنح المذكرة أهمية خاصة

أهداف البحث:

يهدف هذا المشروع إلى:

تحسين جودة الإطار المبني :عبر توحيد الواجهات والحد من التعديلات العشوائية لضمان الانسجام البصري .

تحقيق الكفاءة البيئية :من خلال تكثيف التشجير واعتماد حلول طاقوية مستدامة كتركيب الألواح الشمسية فوق العمارات، مواقف السيارات، وأعمدة الإنارة العمومية، بهدف ترشيد استهلاك الطاقة وتعزيز الاستدامة البيئية داخل الحي.

العدالة الاجتماعية :عبر تغطية العجز في مساحات اللعب والساحات العمومية لتعزيز التفاعل الاجتماعي .

الاستدامة الاقتصادية :بالاعتماد على مواد بناء قليلة التكاليف في الصيانة وتثمين الفراغات المهملة .

منهجية البحث :

تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، الذي يسمح بمعالجة الظواهر العمرانية بشكل منسق ودقيق. يعتمد هذا المنهج على الجمع بين الوصف الكمي (حساب المساحات، العجز، والكثافات) والتحليل النوعي لمظاهر التدهور، بهدف استنباط استراتيجية تدخل تضمن الاستدامة في حي 206 مسكن.

تقنيات البحث المعتمدة:

نظم المعلومات الجغرافية(GIS) : استُخدمت في معالجة وتحليل المعطيات المكانية وإنجاز خرائط توضيحية ساهمت في تشخيص الوضعية العمرانية لمجال الدراسة .

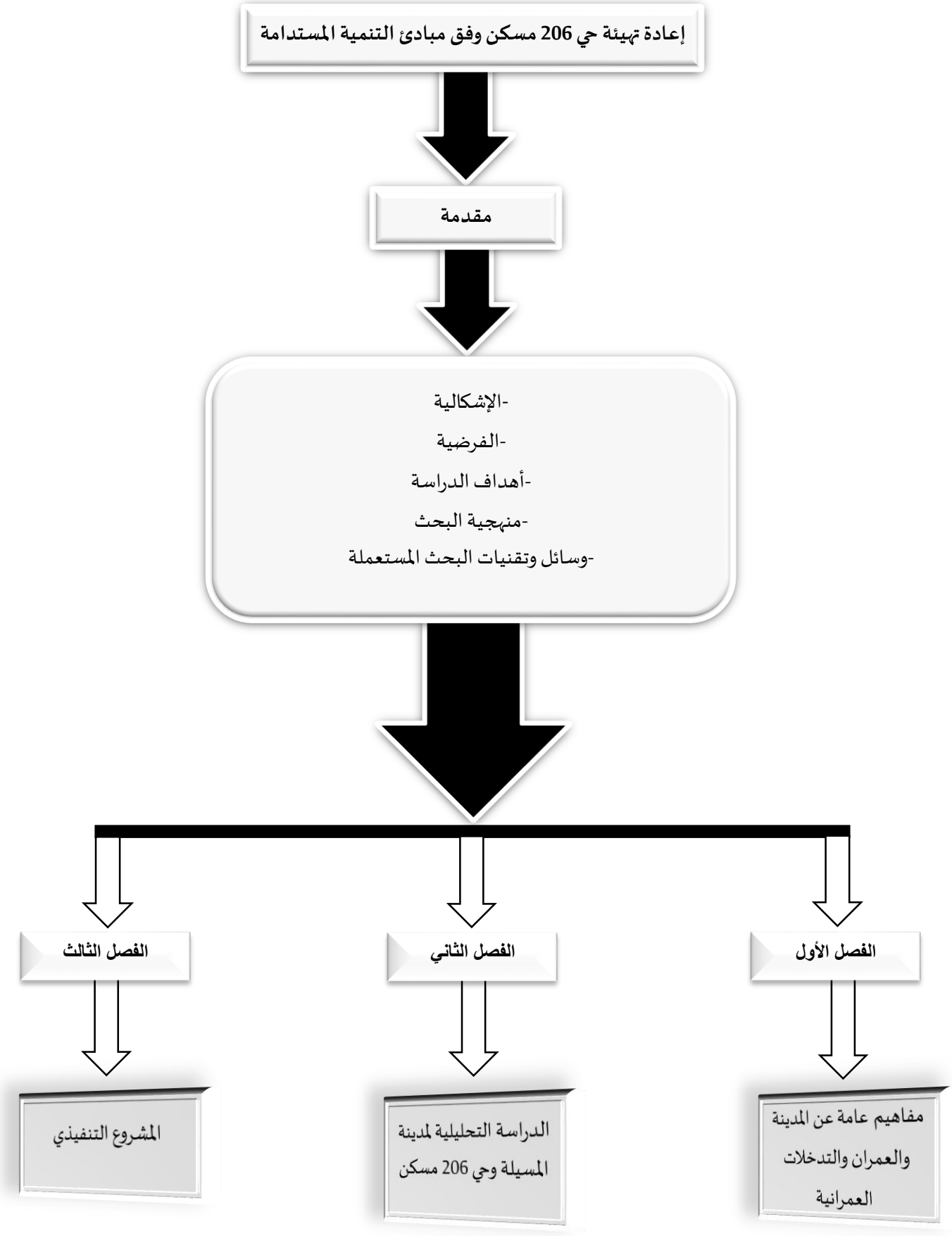
الصور الفوتوغرافية :تم توظيفها لتوثيق الحالة الراهنة للمجال المدروس وإبراز مختلف المظاهر العمرانية والمشكلات القائمة بصورة بصرية داعمة للتحليل .

المقابلات :أُجريت مع عدد من الفاعلين المحليين، من ومهندسين وإداريين، بهدف جمع معطيات نوعية تتعلق بآليات التسيير والتدخلات العمرانية داخل المنطقة .

الزيارة الميدانية :تم القيام بمعاينات ميدانية لمجال الدراسة قصد الوقوف على الواقع العمراني عن قرب، خاصة ما يتعلق بالتخطيط العام والنسيج الحضري، الأمر الذي ساعد على تشخيص الاختلالات والإشكالات المسجلة ميدانيًا .

التحليل الوثائقي :تم الاعتماد على مجموعة من الوثائق الرسمية، والتقارير البلدية، والمخططات العمرانية السابقة، بهدف فهم تطور المنطقة وتحليل مختلف التحولات التي شهدها المجال المدروس.

محتوى المذكرة :



الفصل الأول :

السند النظري

تمهيد .

مفاهيم عامة .

التدخلات العمرانية .

خلاصة الفصل .

تمهيد

يشكل الجانب النظري ركيزة اساسية في اي دراسة ميدانية، لما له من دور في تاطير البحث وتحديد مرجعياته العلمية والمنهجية، وفي هذا الفصل سيتم عرض مجموعة من المفاهيم والمصطلحات التقنية ذات الصلة بموضوع الدراسة، والتي ترتبط ارتباطا مباشرا بالجانب العمراني البيئي للمدينة، وذلك بهدف توضيح الاطار المفاهيمي الذي تستند اليه الدراسة وتحقيق فهم ادق لموضوعها .

1 مفاهيم عمرانية

1-1 تعريف العمران [1]

العمران هو علم وفن يختص بتهيئة وتنظيم المدن من خلال توفير مختلف الأنشطة والخدمات، بما يضمن تلبية ثلاثة عناصر أساسية في حياة الإنسان: السكن، العمل، والراحة. ويُعنى العمران بدراسة الظواهر والمفاهيم المرتبطة بالمجال الحضري، بهدف تحقيق انسجام وتوازن بين مكونات المدينة، وذلك بالاعتماد على معايير وتدابير اقتصادية، اجتماعية وبشرية..

كما يُعد العمران شكلًا من أشكال التنظيم المجالي الذي يسعى إلى إرساء نظام وظيفي متكامل داخل المدينة، خاصة في ظل ما تعرفه العديد من المدن من مظاهر الفوضى وعدم التوازن المجالي ..

2-1 مفهوم المدينة [2]

هي ذلك التجمع البشري البالغ الكثافة والذي يتميز بالتعقيد والتنظيم في آن واحد، كما أنها تعتبر مركز لتلبية المصالح، وقضاء الحاجيات والأغراض المتعددة والمتنوعة للسكان حيث تختلف باختلاف الامم والشعوب وتنمو وتزدهر، فهي النشاط اليومي للسكان حيث يتم التبادل الاجتماعي والتفاعل الثقافي.

[1] خلف الله، بوجمعة .المدينة والعمران . دار الهدى ، عنابة ، 2012 ،ص12
[2] خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى، عين مليلة، 2006، ص 67

3-1 المجال العمراني[3]

يشير النمو الحضري الى الزيادة المستمرة في عدد سكان المناطق الحضرية و توسع المدينة جغرافيا، نتيجة الهجرة الداخلية و النمو الطبيعي للسكان ، مما يؤدي الى تغيرات في التنظيم المجالي.

4-1 مفهوم التخطيط العمراني :[4]

يعتبر هذا المصطلح من الادوات القانونية التي تستعمل لممارسة التهيئة والتعمير، مما يعني انه تعبير عن السياسة المتبعة في تهيئة مجال ما

5-1 السكن الجماعي : [5]

نعني به العمارات المقسمة على عدة سكنات، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد، عكس السكن الفردي.

يتميز السكن الجماعي عن غيره، من أنواع السكن نصف جماعي والفردي بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان قفص السلم بهو العمارات أسطح العمارات وكذلك يتميز بعدد الطوابق، الذي يكون أكثر من اثنين (طابق + 2 ، فأكثر) .

6-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:[6]

عرفت المادة 16 من القانون رقم 29-90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه:

"أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "

7-1 مخطط شغل الأراضي:[7]

مخطط شغل الأراضي ظهر بموجب القانون رقم (90/29) الصادر في 10 ديسمبر 1990 هو عبارة عن وثيقة

---

[3] UN-Habitat, World Cities Report 2022

[4] خلف الله بومجعة العمران والمدينة، دار الهدى، عين مليلة 2005 ص 3

[5] جمال دحدوح ، 2001، ص 81

[6] **الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الصادر بتاريخ 5 ديسمبر 1990

[7] نفس المرجع

عمرانية قانونية، ووسيلة لتخطيط المجال الحضري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، و كذا حقوق استخدام الأرض و البناء، وذلك بمراعاة توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة.

2 التدخلات العمرانية:

2-1 مفهوم التدخلات العمرانية : [8]

هي عمليات تخطيطية وتنفيذية تهدف إلى تحسين وتنظيم الفضاءات الحضرية من خلال التهيئة، الترميم، إعادة الهيكلة، التأهيل،والتجديد، بما يعزز جودة الحياة، يحافظ على الهوية المعمارية، ويواكب متطلبات التنمية المستدامة .

2-2 الترميم الحضري: [9]

إعادة تأهيل المباني ذات الطابع التاريخي تهدف إلى الحفاظ على التراث المعماري مع تكييفه ليلائم الاحتياجات المعاصرة، تتضمن استصلاح المباني التي تحمل قيمة تاريخية أو معمارية لإعادة استخدامها في وظائف جديدة مثل السكن أو السياحة، هذه العملية لا تقتصر على الجوانب الجمالية بل تساهم أيضًا في زيادة القيمة العقارية وتنشيط الاقتصاد المحلي، بالإضافة إلى الحفاظ على الهوية الثقافية للمدينة.

2-3 التجديد العمراني: [10]

هي عملية تهدف إلى تحسين الواقع الحضري بواسطة عمليات تدخل سطحية وخارجية تكون على المدى القصير والمتوسط، هذا النوع من التدخل لا يؤثر على الحياة الموجودة سابقا للنسيج العمراني، ولا يحدث خلل في الإطار العمراني بقدر ما يتناسق مع الوضعية الحضرية أين يكون من الصعب تنسيق التدخلات الجذرية .

---

[8] زياد فارس، التدخل العمراني على حي عشوائي إدماجه بالمجال الحضري)حي كابس بمدينة خنشلة(، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، جامعة محمد 2,3خيضر بسكرة، ، 2019، ص2

[9] لبيض أيوب، كعوان طارق التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة حالة مدينة سكيكدة، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2015، ص 10,11

[10] زياد فارس، المرجع السابق ، 2019، ص4

4-2 اعادة الهيكلة:[11]

إعادة الهيكلة هي تدخل حضري يهدف إلى تعديل النسيج العمراني لتحسين تنظيم المجال والهيكل المعماري، تهدف إلى تصحيح الاختلالات العمرانية وتحسين ظروف العيش، كما تسعى إلى تكييف الفضاء مع متطلبات التنمية الحضرية.

5-2 إعادة الاعتبار:[12]

إعادة الاعتبار هي مجموعة من الأعمال تهدف إلى إصلاح بناية أو حي لجعله صالحًا للسكن في ظروف جيدة. تركز هذه العملية على استرجاع الحالة الأصلية للبناية مع الحفاظ على خصائصها المعمارية، لا تقتصر على تحسين السكن فقط، بل تشمل تدخلات أوسع تمس عدة جوانب عمرانية وتقنية، من بين هذه الجوانب، تقسيم البناية إلى شقق لتتكيف مع متطلبات الحجم والاستخدام.

كما تتضمن تصليح الأسقف، معالجة الواجهات، وتوحيد مظهرها لتحسين الصورة العامة للمكان.

6-2 مفهوم إعادة التهيئة :

لنتمكن من تعريف هذا المفهوم يجب أولا التطرق إلى مفهوم التهيئة

1-6-2 التهيئة:[13]

هي مجموعة التدخلات المطبقة من طرف السلطات العمومية أو من طرف الأفراد على المجال السوسيوفيزيائي بهدف التحسين من أداءه، وتهدف إلى الاستغلال الافضل للفضاء العمراني وتحسين ظروف سكن وعمل السكان والرفع من إنتاجيتهم مع المحافظة على الموارد الطبيعية.

---

[11] نفس المرجع

[12] مانع مروة وزميلة "التدخلات العمرانية على الانسجة الحضرية المتدهورة في مدينة تبسة: دراسة نقدية لحي وادي ناقص "مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، جامعة العربي تبسي ، 2022 ،ص 19

[13] مجلة العمران والتقنيات الحضرية – العدد الثاني2010 -ص.15

2-6-2 إعادة التهيئة: [14]

إعادة التهيئة هي عملية تدخل عمراني تهدف إلى تحسين البيئة المبنية دون هدمها كليا، عبر إصلاح المباني القديمة، تحسين الطرقات، توفير المرافق العمومية، تحسين ظروف العيش ، مع الحفاظ على الطابع العمراني الأصلي للمكان .

3-6-2 إعادة التهيئة في السياق الجزائري: [15]

في الجزائر، برز مفهوم إعادة التهيئة بشكل واضح منذ بداية الالفية الثالثة، كرد فعل على التموقع العشوائي للمدن، وتفاقم مظاهر التدهور العمراني داخل الاحياء القديمة، التجزئات السكنية غيرالمهيأة، وقد تم تبني هذا المفهوم ضمن مختلف برامج وزارة السكن و العمران، مثل:

برنامج إعادة تأهيل الاحياء القديمة.

المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) التي تحدد المناطق القابلة لاعادة التهيئة.

مخططات شغل الأراضي (POS) كأداة لتجسيد هذه العمليات على مستوى دقيق.

4-6-2 أهداف إعادة التهيئة: [16]

تحسين شروط الاقامة والحياة للسكان.

تقليص الفوارق الاجتماعية والمجالية داخل المدن.

المحافظة على الطابع المعماري أو التراثي للمناطق القديمة.

تعزيز الاستدامة البيئية عبر تحسين أداء البنية التحتية.

إعادة إدماج المناطق المهمشة في النسيج الحضري العام.

---

[14] Ministère de la Transition Écologique (France), Dictionnaire de l'aménagement, 2018

[15] بوهلال ياسر إعادة تهيئة مخطط شغل الاراضي رقم 03 البهجة مدينة تقرت مذكرة مشروع تخرج لنيل شهادة الليسانس جامعة محمد بوضياف – المسيلة .2025 ص 12

[16] حطاب لويزة فاطيمة، دمج مفاهيم الاستدامة في مشاريع اعادة تهيئة المناطق العمرانية / حالة مخطط شغل الارض رقم 01 بمدينة مدروسة – تيارت، مذكرة تخـــرج لنيل شهادة ليســـانس جامعة محمد بوضياف – مسيلة، 2025 ص

تحفيز التنمية الاقتصادية المحلية عبر تهيئة الفضاءات الداعمة للانشطة.

2-6-5 أنواع إعادة التهيئة: [17]

من بين هذه الانواع

1 **إعادة التهيئة الفيزيائية :** تركز على البنية التحتية والمباني.

2 **إعادة التهيئة الاجتماعية :** إدماج الفئات الهشة، وتحسين ظروف السكن .

3 **إعادة التهيئة الاقتصادية :** خلق فرص النشاط الاقتصادي داخل الحي المهيأ.

4 **إعادة التهيئة البيئية :** إدماج مساحات خضراء، تحسين جودة الهواء والبيئة الحضرية

2-6-6 خصائص إعادة التهيئة :[18]

نجد :

- لا تقوم على الهدم الكلي بل على الاصلاح التدريجي .
- تركز على الوضع القائم بدلا من ازالته
- تستند إلى مشاركة السكان في العملية، باعتبارهم المعنيين الرئيسيين .
- ترتكز على تشخيص دقيق لحالة الحي (اجتماعيا ،عمرانيا ، اقتصاديا).

3 مصطلحات التنمية المستدامة

3-1 مفهوم التنمية المستدامة :[19]

الاستغلال المثالي لجميع المصادر البيئية والاجتماعية والاقتصادية للمستقبل البعيد مع التركيز على حياة أفضل ذات قيمة عالية لكل فرد من افراد المجتمع الحاضر والمستقبل.

---

[17] بوهلال ياسر المرجع السابق، ص 12

[18] نفس المرجع ، ص 13

[19] عثمان محمد غنيم / التنمية المستدامة فلسفتها وأساليب التخطيط وأدوات قياس ، دار الصفاء عمان ، الأردن، 2006 ص41

وحسب لجنة التنمية المستدامة للأمم المتحدة فتعرفها على انها " تلبية الحاجيات الأساسية للسكان مع المحافظة على قدرة الأجيال المستقبلية لتلبية حاجياتهم "

2-3 خصائص التنمية المستدامة : [20]

تتمتع التنمية المستدامة بمجموعة من المميزات والخصائص التي تميزها عن التنمية بمفهومها التقليدي وهي :

- الاستمرارية .
- تنظيم استخدام الموارد الطبيعية.
- تحقيق التوازن البيئي
- التكامل

3-3 الأبعاد المحورية للتنمية المستدامة :[21]

تتضمن التنمية المستدامة أبعاداً متعددة ومتداخلة فيما بينها، من شأنها التركيز على إحراز تقدم ملموس في تحقيق التنمية المستهدفة، ويمكن الإشارة إلى ثلاثة أبعاد مترابطة وهي:

3-3-1البعد الاقتصادي:

من المنظور الاقتصادي تعني الاستدامة: تعظيم الرفاه الاقتصادي لأطول فترة ممكنة، أما قياس هذا الرفاه فيكون عادة بمعدلات الدخل والاستهلاك.

3-3-2 البعد الاجتماعي:

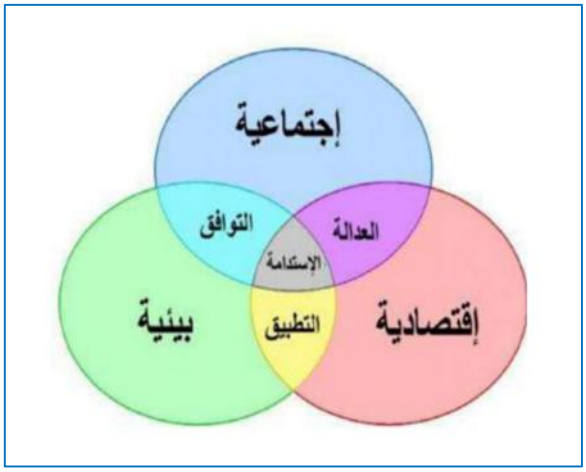
يركز البعد الاجتماعي للتنمية المستدامة على أن الإنسان هو جوهر التنمية وهدفها النهائي، ويهتم بالعدالة الاجتماعية ومكافحة الفقر وتوزيع الموارد وتقديم الخدمات الاجتماعية الرئيسية إلى كل المحتاجين لها، بالإضافة إلى أهمية مشاركة الشعوب والحصول على المعلومات التي تؤثر على حياتهم بشفافية ودقة.

[20] م. محسن إبراهيم" العمارة المستدامة" العمارة والعمران والعمران في إطار التنمية، مصر، 2003
[21] مؤتمر التقنية والاستدامة في العمران، جامعة الملك سعود، الرياد (السعودية). 2010

3-3-3 البعد البيئي :

يركز البيئيون في مقاربتهم للتنمية المستدامة على الحدود البيئية، والتي تعني أن لكل نظام بيئي طبيعي حدوداً معينة لا يمكن تجاوزها، وتجاوز هذه القدرة الطبيعية يعني تدهور النظام البيئي بلا رجعة. وبالتالي، الاستدامة من هذا المنظور تعني دائماً وضع الحدود أمام استهلاك النمو السكاني والتلوث وأنماط الإنتاج السيئة، سواء إسراف المياه أو قطع الأشجار وانجراف التربة.

الشكل رقم(01) : ابعاد التنمية المستدامة



المصدر: مدحت ابو النصر، 2017 ص 80

4-3 مبادئ التنمية المستدامة :[22]

1-4-3 مبدأ الفعالية الاقتصادية

استعمال فعال للموارد المتوفرة سواء كانت مادية أو بشرية، وإيجاد حلول اقتصادية فعالة وكذلك دمج النفقات الاجتماعية والبيئية في تقييم مشاريع التمويل.

2-4-3 مبدأ العدالة الاجتماعية

التركيز أولا على العمل و السكن ثم الخدمات المقدمة للسكان، و محاربة الفقر والتهميش.

3-4-3 مبدأ الفعالية البيئية:

تحسين ديمومة و فعالية أنظمة تحويل الموارد الطبيعية ، الاقتصاد في الثروات المهددة بالزوال، حماية الثروات

[22] www.sustainability.com.what is sustinable development

الغير متجددة و الحث على استعمال الثروات المتجددة.

3-4-4 مبدأ العمل على المدى البعيد

القرارات المتخذة يجب أن تضم التفكير في التأثيرات المستقبلية على الثروات.

3-4-5 مبدأ الشمولية:

يجب الأخذ بعين الاعتبار تأثير مختلف نشاطات الإنسان على جميع المستويات الإقليمية وبالأخص على المستوى المحلي (مدينة، حي، تجمع سكاني).

3-4-6 مبدأ الحكم الراشد:

ضرورة مشاركة السكان وجميع المستعملين والفاعلين في المدينة في تحديد أهداف مشروع ما، وضع استراتيجية معينة أو تقييم مشروع معين.

3-5 اهداف التنمية المستدامة :[23]

تسعى التنمية المستدامة من خلال آلياتها ومحتواها إلى تحقيق مجموعة من الأهداف التي يمكن تلخيصها فيما يلي :

- ✓ تحقيق نوعية حياة أفضل للسكان (الاهتمام بالنوع وليس الكم).
- ✓ احترام البيئة الطبيعية (توطيد العلاقة بين البيئة والسكان).
- ✓ تعزيز وعي السكان بالمشكلات البيئية القائمة (بمشاركتهم في إيجاد حلول لهذه المشاكل) .
- ✓ تحقق استغلال عقلاني للموارد الطبيعية (على اعتبار ان هذه الموارد محدودة).
- ✓ ربط التكنولوجيا الحديثة بأهداف المجتمع.
- ✓ إحداث تغيير مستمر ومناسب في حاجات وأولويات المجتمع.

[23] عثمان محمد غنيم، التنمية المستدامة: فلسفتها وأساليب تخطيطها وأدواتها، دار صفاء للنشر، 2007

6-3 التنمية المستدامة في الجزائر:

1-6-3 تعريف المشرع الجزائري للتنمية المستدامة: [24]

في قانون رقم 03/10المؤرخ في 19جويلية 2003م والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة نجد منه في المادة (4): هي مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار و حماية البيئة لادراج البعد البيئي في إطار تنمية تتضمن تلبية حاجيات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية .في قانون رقم 06/06المؤرخ في 20فيفري2006م والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة حيث ورد في المادة (7) تعريف للتنمية المستدامة ولو بشكل غير مباشر وهو :بصفتها إطارا متكاملا ومتعدد الابعاد والقطاعات يتم تجسيدها من خلال عدة مجالات هي.

- مجال التنمية المستدامة والاقتصاد الحضري
- التنمية المستدامة والمجال الحضري والثقافي .
- التنمية المستدامة والمجال الاجتماعي.
- التنمية المستدامة ومجال التسيير والمجال المؤسساتي

2-6-3 و اقع التنمية المستدامة في الجزائر: [25]

إن التنمية المستدامة في الجزائر تستوجب وضع استراتيجية متكاملة لتحسين الأوضاع المعيشية الاقتصادية والاجتماعية والصحية للمواطن وحماية البيئة تأخذ بعين الاعتبار الظروف التاريخية والحضارية للمنطقة والتنبؤ بالمتغيرات المستقبلية والتطورات العالمية.

3-6-3 معوقات التنمية المستدامة بالجزائر : [26]

- الفقر الذي هو أساس الكثير من المشاكل والأزمات.
- الديون بالإضافة الى الكوارث الطبيعية التي تعتبر أهم المعوقات لنجاح خطط التنمية المستدامة.

---

[24] الجريدة الرسمية، القانون التوجيهي للمدينة 06-06 المؤرخ في، 20/02/2006 الصادر في الجريدة الرسمية 12. – 03 – 2006

[25] معافي سيدأحمد وزميله اعادة تهيئة الفضاءات العمومية وفق مبادئ التهيئة المستدامة . دراسة حالة حي 1000 مسكن . مدينة المسيلة مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2020 ص 41

[26] نفس المرجع

- التضخم السكاني الغير مرشد وتدهور الأحوال المعيشية وتزايد الطلب على الموارد والخدمات الصحية.
- تدهور قاعدة الموارد الطبيعية واستمرار استنزافها مما يزيد من إعاقة التنمية المستدامة.
- عدم توفر التقنيات الحديثة والخبرات الفنية اللازمة لتنفيذ برامج التنمية المستدامة.
- المشاكل البيئية التي تتمثل في (التصحر، التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية، التلوث البيئي)

7-3 تحديات التنمية المستدامة :[27]

- ✓ إيجاد مصادر التمويل اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة.
- ✓ إعداد البرامج التنموية في الصحة والتعليم.
- ✓ تحقيق التكامل وتشجيع الاستثمار الداخلي والخارجي.
- ✓ إيجاد وسائل تدعيم جديدة لدعم جهود التنمية.
- ✓ نشر الوعي بأهمية التفكير العلمي والبحث في مجالات التنمية المستدامة

8-3 الاحياء المستدامة:

1-8-3 تعريف الحي: [28]

حسب التعريف الذي أعطاه الجغرافي(Rossi Alde) : "الحي هو وحدة مورفولوجية مهيكلة تتميز بمنظر حضري، ومحتوى اجتماعي ووظيفة محددة، هذه العناصر الثلاث هي التي تكون حدود الحي".

أما من الناحية المورفولوجية والهيكلة الداخلية فالحي يتكون من مجموعة من الكتل المبنية(ilot) محاطة بشوارع، كما يرتكز على مجموعة من النقاط الأساسية .

[27] نفس المرجع السابق ص 42

[28] برة يونس، محمد دحمان، 2013 ، الاحياء الايكولوجية ومدى مساهمتها في تحسين الصورة الميتروبولية، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي - ام البواقي - ص 45.

مثل: مفترقات الطرق والمساحات التي تلعب دورا هاما من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، والتي تشكل معالم ونقاط الالتقاء في الحي .

2-8-3 تعريف الحي المستدام :[29]

هو مجال وظيفي يمثل المكان الذي يريد الناس العيش والعمل فيه في الحاضر والمستقبل، وهو تلبية للاحتياجات المتنوعة من برامجها الحالية والمستقبلية، فهي تراعي البيئة وتساهم في ارتفاع نوعية الحياة، فهي آمنة وشاملة وجيدة للتخطيط، البناء، وتوفر تكافؤ الفرص والمساواة في نوعية الخدمات للجميع.

[29] حميدي تهاني، تحقيق عناصر الاستدامة في ظل التخطيط والتصميم البيئي، حالة دراسة جامعة محمد بوضياف المسيلة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن، جامعة المسيلة، سنة 2016-2017, ص 2.

خلاصة الفصل :

خصص هذا الفصل لتحديد الإطار النظري والمفاهيمي لموضوع الدراسة، حيث تم عرض أهم المفاهيم المرتبطة بالعمران والمدينة والتخطيط العمراني، مع التطرق إلى مختلف أشكال التدخلات العمرانية، خاصة إعادة التهيئة باعتبارها آلية أساسية لمعالجة الاختلالات الحضرية.

كما تم إبراز مفهوم التنمية المستدامة وأبعادها واهدافها ومبادئها، ودورها في توجيه عمليات إعادة تهيئة الأحياء بما يضمن تحسين نوعية الحياة، وتحقيق التوازن البيئي، وتعزيز الاستدامة الحضرية.

الفصل الثاني:

الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

وحي 206 مسكن

مقدمـــة:

تُعدّ الدراسة التحليلية من أهم مراحل الدراسات العمرانية في المدينة ، لما تتضمنه من فهم لمختلف العوامل الطبيعية والبشرية والعمرانية المؤثرة في تطور المجال الحضري. ومن خلال هذا الفصل سيتم التطرق إلى أهم خصائص المدينة من حيث الموقع، والنشأة و مراحل التطور، إضافة الى الخصائص الطبيعية والبشرية والعمرانية، كما سنقوم بالدراسة التحليلية لحي 206 مسكن، بهدف تشخيص واقعه العمراني وإبراز أهم النقائص والإمكانات التي يتميز بها.

1-التعريف بمحيط الدراسة:

1-1 الموقع الجغرافي : .[30]

تقع مدينة المسيلة في قلب القطر الجزائري بين مناطق الهضاب والتل من جهة، والصحراء الكبرى من جهة أخرى، حيث تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 والمجرى المائي (واد القصب) الذي يعد من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن.

1-2 الموقع الفلكي : [31]

تقع مدينة المسيلة فلكيا بين خطي الطول(4,65° و 5,33°)شرقا ودائرتي عرض (34,22° و 36,20°)شمالا لتحتل بذلك موقعا فلكيا متميزا بالنظر إلى الامتداد الطبيعي والجغرافي والفلكي للدولة الجزائرية.

1-3 الموقع الإداري : [32]

يحد مدينة المسيلة:

من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).

ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.

ومن الشرق: بلدية المطارقة والسوامع.

ومن الغرب: بلدية أولاد منصور.

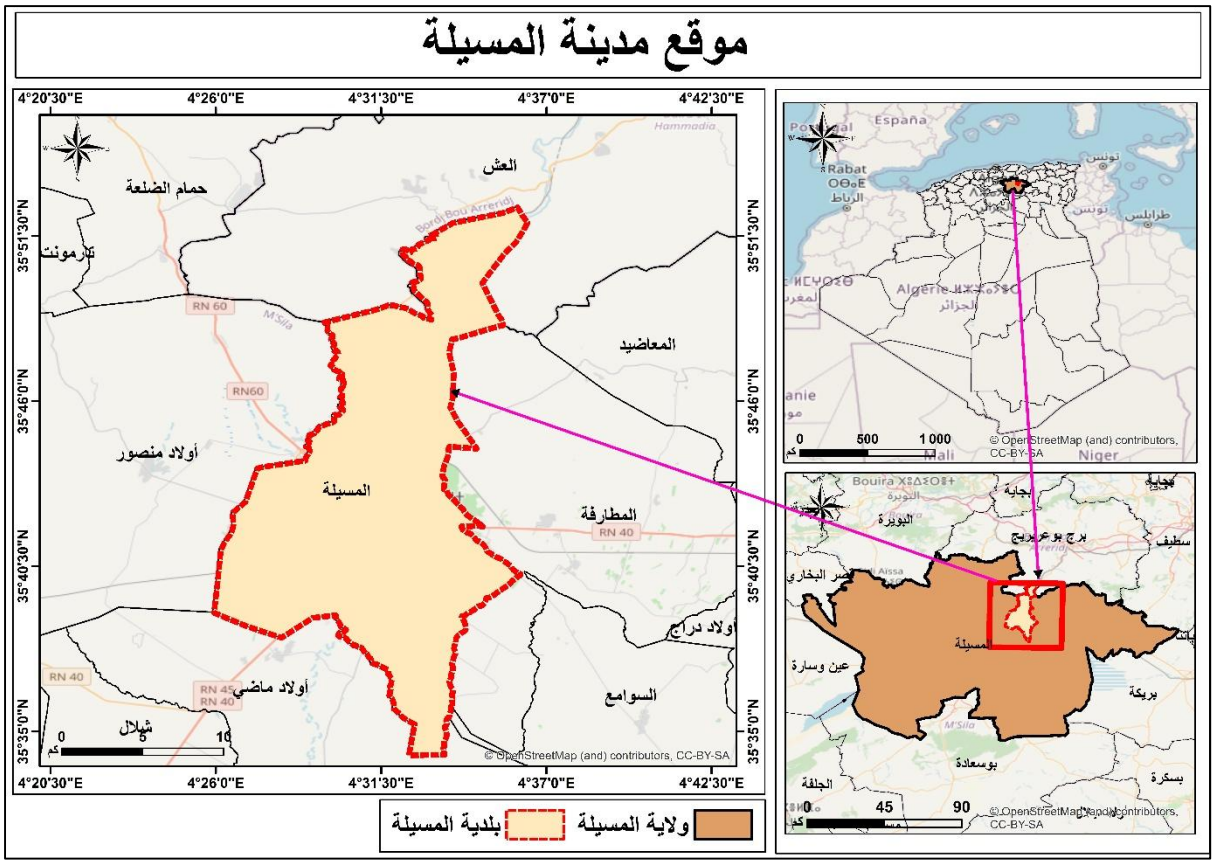
---

[30] تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المسيلة المرحلة النهائية

[31] بن عطية محمد – البحث عن اختيار أسس التدخل العمراني للسكن العشوائي لمدينة المسيلة، مذكرة ماجستير لتسيير المدينة –معهد تسيير التقنيات الحضرية – جامعة المسيلة، 2010 ص 19

[32] خرخاش عفاف، التوسع العمراني واستعمالات الأراضي ضمن مفهوم التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 3، 2022 ص 82

خريطة رقم (01) :



المصدر: من اعداد الطالب 2026

4-1 المساحة : [33]

بلدية المسيلة تتربع على مساحة قدرها 232 كلم² بما يعادل 1,27 % من إجمالي مساحة الولاية المقدرة بـ 18175 كلم².

[33] بركات زين العابدين، صغيري جمال: مدينة المسيلة، إشكالية التوسع العمراني و تحديات السكن العشوائي – دراسة حالة حي المويلحة، الندوة الدولية الخامسة حول المدينة والسكن، جامعة باتنة، 2024 ص 4

2- التطور التاريخي لمدينة المسيلة[34] :

مرت مدينة المسيلة بعدة حقب تاريخية حيث تركت كل حقبة بصمتها نذكر منها:

أ) الفترة الرومانية: حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا الذي يبعد حاليا حوالي03 كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة بزابي جوستنيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740هـ.

ب) الفترة الفاطمية: أعاد الفاطميون بناء المدينة في سنة 935م على مسافة 3 كلم من الموقع الأثري جوستنيانا.

ج) الفترة الحمادية: عندما انفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015م عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد) قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية لواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة، خربة اليس، الشتاوة، كان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال الحضاري بنشأة الحارة حيث فضاء فارغ تحيط به سكنات.

د) الفترة المرابطية: عرفت مدينة المسيلة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة وتميزت المدينة في هذه الحقبة حيث أصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م.

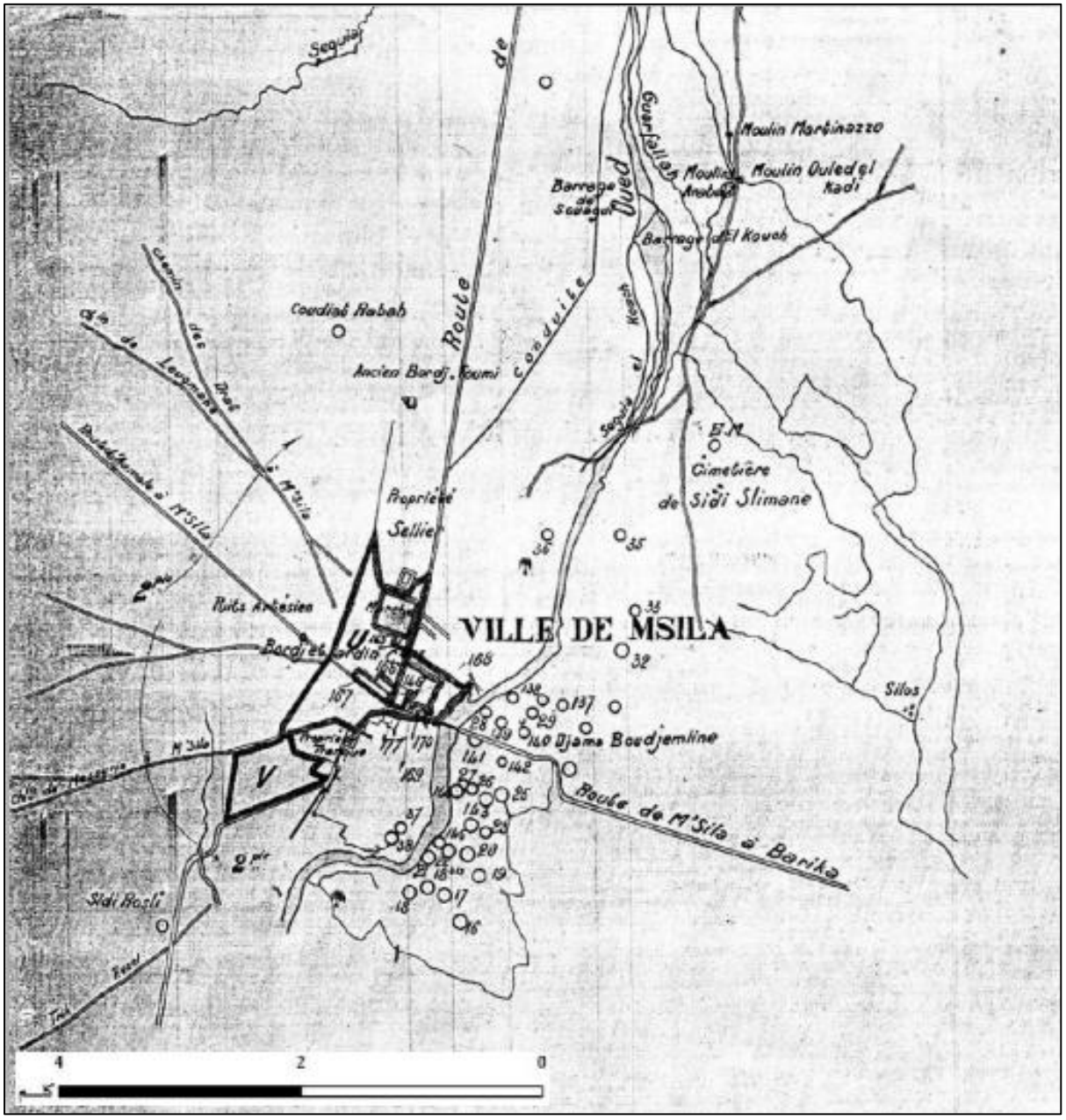
هـ) فترة ما قبل الأتراك: أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م عرفت هذه الحقبة بقدوم سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة إلى البقاع المقدسة لكنه استقر بالمدينة وشرع في إعادة بناء المدينة وسميت بمدينة سيدي بوجملين، فترة الأتراك دخلها العثمانيون سنة 1500م خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر امتداد لكل من حي الشتاوة ورأس الحارة والجعافرة.

و) مرحلة الاستعمار الفرنسي: دخل الاستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة

[34] [34] تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المرجع السابق .

الاستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة، كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان، كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات كوادرو HLM)، تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرق، ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المسقي.

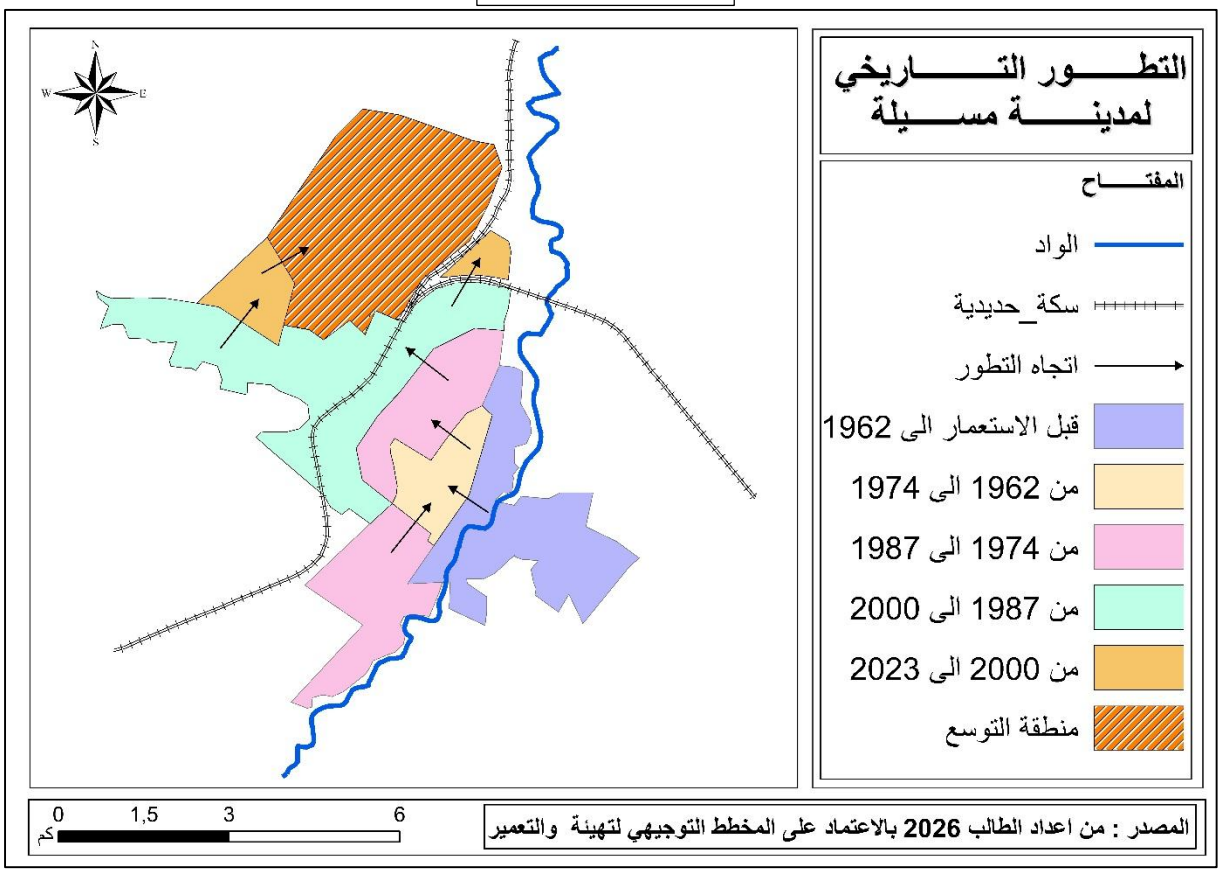
خريطة رقم (02) : مخطط مدينة المسيلة سنة 1920.



المصدر : خرخاش عفاف، ص 85

ح) فترة ما بعد الاستقلال:[35] عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث في الفترة الأولى (1962-1974م) تم إنشاء حي 300 مسكنا و500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشتاوة، رأس الحارة وخربة اليس، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف) الذي صممه المهندس رولان ROLAND ، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد أما بالنسبة للفترة الثانية -1974 1987م فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى صنف ولاية حيث استفادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدماتية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة جزيئات ترابية نذكر منه حي ،270 ،346 ،700 ،86 166 قطعة .أما فيما يخص الدراسات العمرانية فقد تم إعداد أول مخطط توجيهي (P.U.D) في سنة 1977 وفي سنة 1992 تم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتبعته عدة دراسات أخرى.

خريطة رقم (03) :



[35] نفس المرجع .

3-الدراسة الطبيعية لمنطقة الدراسة :

3-1 المظهر الجغرافي:

3-1-1 الارتفاعات: [36]

يتميز مجال بلدية المسيلة بارتفاع متوسط حيث يبلغ أقصى نقطة ارتفاع بـ: 830 م فوق سطح البحر، والتي تقع في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة) في المنطقة المسماة (جبل لمريزة)، أما أدنى نقطة ارتفاع تصل إلى 400م وتقع في أقصى الجنوب عند حدود البلدية.

وبصفة عامة يمكن تقسيم المجال المدروس إلى ثلاث مستويات من الارتفاعات:

المستوى الأول: وهو يمثل المناطق الجبلية الموجودة في الشمال ذات الارتفاعات المحصور بين 650 إلى 800 م.

المستوى الثاني: وهو يمثل منطقة الهضاب الموجودة في المنطقة الوسطى من المجال المدروس وهي محصورة على ارتفاع مابين (500 م إلى 650 م).

المستوى الثالث: وهو يمثل المناطق السهلية وهي تتميز كونها أراض منخفضة وذات انحدار ضعيف جدا وهي محصورة بين الارتفاع من (400 م- 500 م) وهذه المناطق تقع في الجهة الجنوبية من المجال المدروس.

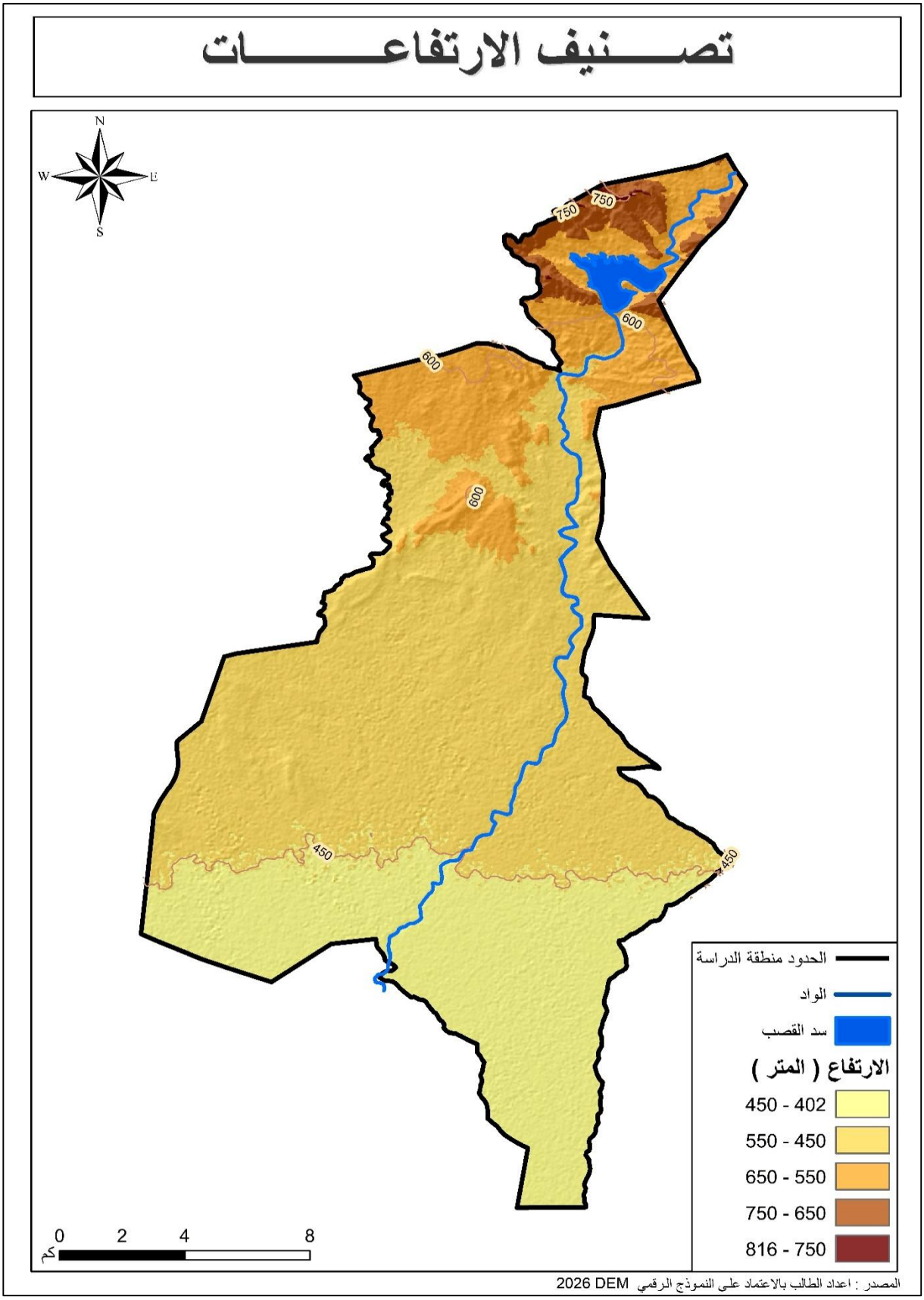
3-1-2 الانحدارات : [37]

بصفة عامة فإن الانحدار يأخذ اتجاه شمال جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس صحيح، حيث أن مدينة المسيلة توجد على أراضي ضعيفة الانحدارات، تنحصر بين 0 الى 3%.

---

[36] نفس المرجع
[37] نفس المرجع

خريطة رقم (04) :


تصـــــنيف الارتفاعـــــــات
N
W
E
S
750
750
600
600
600
450
450
0
2
4
8
كم
الحدود منطقة الدراسة
الواد
سد القصب
الارتفاع (المتر)
450 - 402
550 - 450
650 - 550
750 - 650
816 - 750
المصدر : اعداد الطالب بالاعتماد على النموذج الرقمي DEM 2026

2-3 المعطيات الجيولوجية :

أ) المؤثرات الزلزالية:[38]

إن مجال بلدية المسيلة ينتمي إلى المنطقة رقم 02 حسب الخريطة الوطنية للزلازل، وعليه فإنه يجب أن تكون جميع الأشغال الخاصة بعملية البناء والتعمير تتماشى مع المتطلبات التقنية .

3-3 المعطيات المناخية: [39]

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

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

4-3 الشبكة الهيدروغرافية :[40]

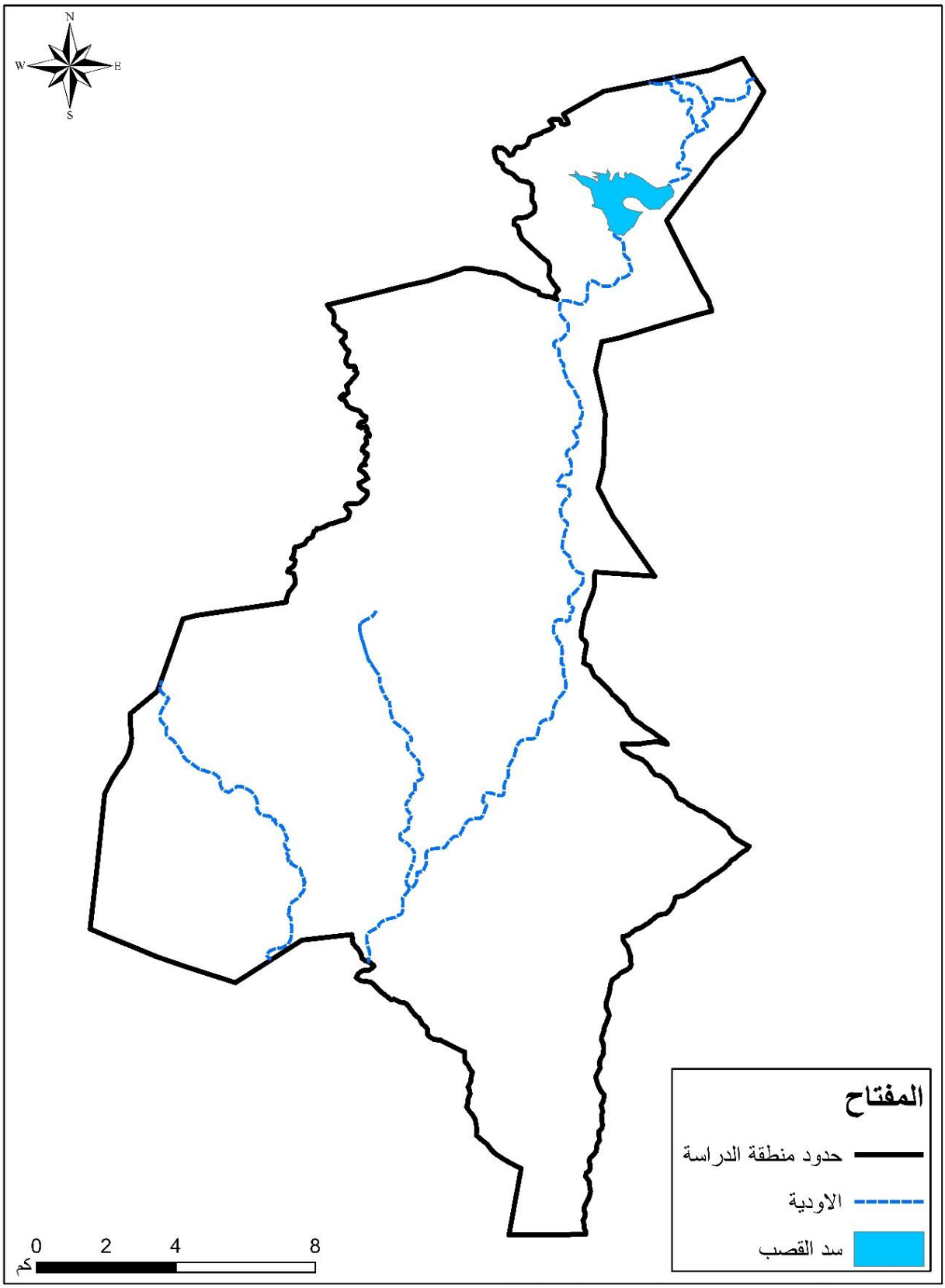
من أهم المجاري المائية التي تشق مجال منطقة الدراسة نجد واد القصب، الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولاية البرج وسطيف علما أن نسبة كبيرة من المياه التي يجمعها هذا الحوض تصب في سد القصب، الذي يوفر نسبة مهمة من مياه السقي خاصة الأراضي المتواجدة جنوب بلدية المسيلة، بالإضافة إلى واد القصب هناك مجموعة من الأودية الصغيرة التي تشق المجال البلدي والتي في الغالب تأخذ اتجاه من الشمال نحو الجنوب ،أي من مرتفعات سلسلة جبال الحضنة شمالا وتصب في شط الحضنة جنوبا حيث نجدها تشكل خطرا في بعض الأماكن التي

[38] نفس المرجع
[39] نفس المرجع
[40] نفس المرجع

تكون فيها الوديان مفتوحة، على بعض التجمعات السكانية مثل تجمع غزال كما نسجل أن هذه الوديان تنشط فيها ظاهرة جرف التربة خاصة في المناطق الجنوبية أين نجد تكوينات جيولوجية هشة (رسوبات طينية رملية)، ومن أهم المجاري المائية التي تشق المدينة بالإضافة إلى واد القصب نجد كذلك:

- ✓ واد مويلحة (فيض بورتم) الذي يشق الجهة الغربية لاشبيليا ويحمل مياه الجهة الشمالية الغربية ويصب في واد القصب في جنوب المدينة.
- ✓ واد الكرمة الذي يصب كذلك في الجهة اليمنى لواد القصب.
- ✓ واد لقمان يسيل في اتجاه الشمال جنوب ويصب في الجهة الجنوبية لواد القصب، وينشأ من حوض مائي كبير.

خريطة رقم (05): الشبكة الهيدروغرافية لبلدية المسيلة



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد علو النموذج الرقمي DEM 2026

4- الشبكات القاعدية (شبكة الطرق المهيكلة): [41]

يشمل مجال بلدية المسيلة شبكة من الطرقات منها الوطنية والولائية وكذلك البلدية.

1-4 الطرق الوطنية:

يقطع مجال منطقة الدراسة ثلاث طرق وطنية وهي:

الطريق الوطني رقم (40): الرابط بين الطريق الوطني رقم: (28) في مقرة ومدينة المسيلة أي الطريق الوطني (45) حيث نقطة تقاطع الطريق الوطني (40) مع الطريق الوطني (45)، تشكل النواة القديمة المدينة المسيلة.

الطريق الوطني رقم (45): وهو الطريق الرابط بين البرج شمالا وبلدية سيدي إبراهيم جنوبا مرورا بمدينة المسيلة ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لعبت دور مهم في تطور مدينة المسيلة.

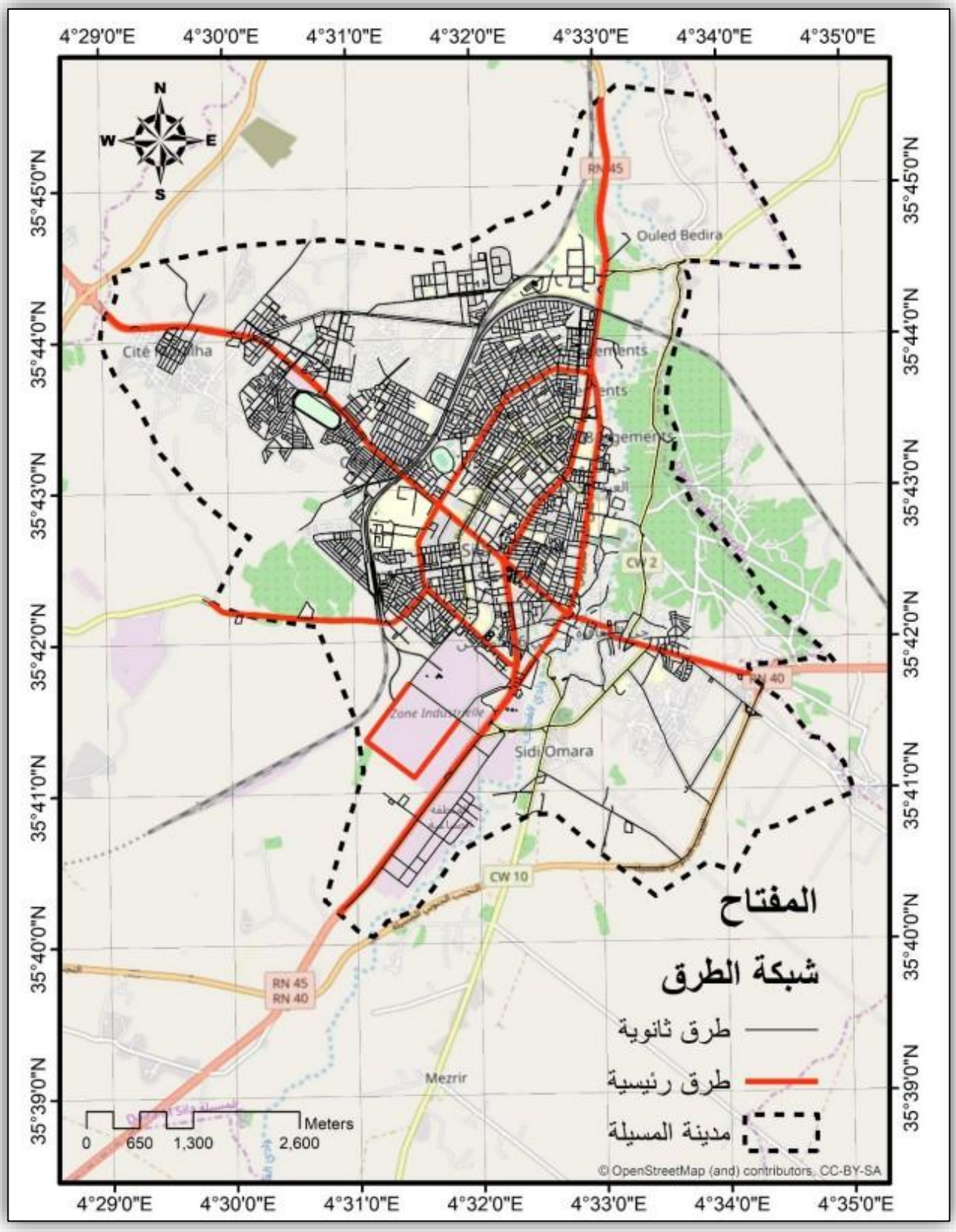
الطريق الوطني رقم (60): وهو الطريق الذي يربط مدينة المسيلة ببلدية حمام الضلعة وهو كذلك محور مهم ولعب دور في هيكلة المجال البلدي لبلدية المسيلة.

2-4 الطرق الولائية:

- **الطريق الولائي رقم (01):** والذي يشق مجال منطقة الدراسة انطلاقا من بشيلقة شرقا حتى حدود بلدية أولاد منصور غربا مرورا بمركز مدينة المسيلة.
- **الطريق الولائي رقم (02):** والذي يشق مجال منطقة الدراسة انطلاقا من قرية أولاد ابديرة شرقا ثم مقبرة الشياخ ثم حي الجعافرة، وكذلك الطريق الرابط بين أولاد ماضي المسيلة.

[41] نفس المرجع

مخطط رقم (06): الطرق المهيكلة للمدينة



المصدر: دهيمي 2020

5- التطور السكاني:

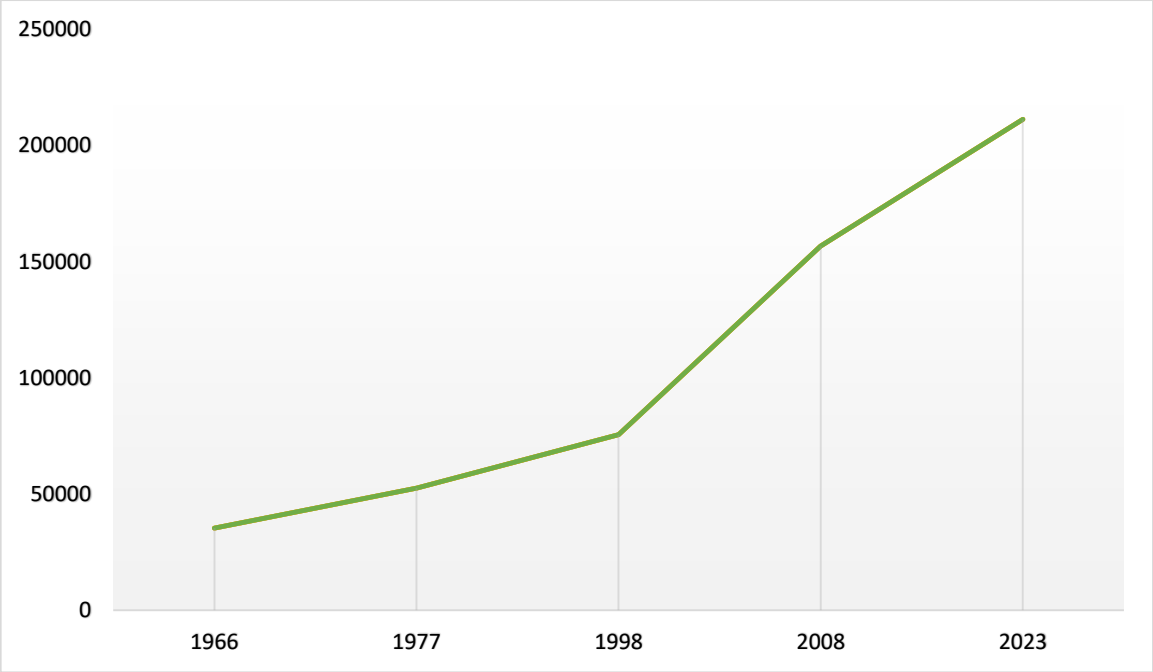
شهدت مدينة المسيلة نموا ديموغرافيا ملحوظا كغيرها من المدن الجزائرية وبحكم أنها ارتقت إلى مقر ولاية سنة 1974م فقد استفادت من عدة مشاريع مما ساهم في تطور عدد سكانها، وحتى نتمكن من متابعة هذا التطور نعتمد في ذلك على إحصائيات السكن والسكان ابتداء من سنة 1966 إلى غاية 2023، كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول رقم (01): جدول يمثل عدد السكان من 2023

السنوات	1966	1977	1998	2008	2023
عدد السكان / نسمة	35377	52600	75516	156647	211213

المصدر: مديرية التخطيط البرمجة العمرانية

شكل رقم(02): تطور سكان مدينة المسيلة من 1966 إلى 2023



المصدر: من إعداد الطالب 2026

يبين الجدول تطور عدد سكان المدينة خلال الفترة الممتدة من 1966 إلى 2023، حيث نسجل منحى تصاعديًا واضحًا في النمو الديموغرافي. فقد ارتفع عدد السكان من 35,377 نسمة سنة 1966 إلى 52,600 نسمة سنة 1977، ثم إلى 75,516 نسمة سنة 1998، ما يعكس نموًا تدريجيًا خلال هذه المرحلة.

ابتداءً من سنة 1998، يتسارع هذا النمو بشكل ملحوظ، حيث بلغ 156,647 نسمة سنة 2008، ليصل إلى 211,213 نسمة سنة 2023، وهو ما يدل على ديناميكية حضرية قوية مرتبطة غالبًا بالتوسع العمراني، وتحسن ظروف المعيشة، واستقطاب المدينة للسكان.

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة نستنتج أنها تتمتع بموقع استراتيجي ضمن المجال الوطني، ما ساهم في تعزيز ديناميكيتها الحضرية وتطورها العمراني عبر مختلف المراحل التاريخية. وقد شهدت المدينة توسعًا عمرانياً متسارعًا خاصة بعد ترقيتها إلى مقر ولاية، الأمر الذي انعكس على النمو الديموغرافي واتساع النسيج الحضري وتنوع استعمالات الأرض.

كما أظهرت الدراسة أن البنية الطبيعية، المتمثلة في التضاريس وضعف الانحدارات، ساهمت في قابلية التوسع الحضري، في حين لعبت الشبكات القاعدية، خاصة محاور النقل والطرق الوطنية، دورًا أساسياً في هيكلة المجال الحضري وتنظيم الامتداد العمراني.

وفي المقابل، كشف التحليل عن وجود تحديات عمرانية واختلالات مجالية ناتجة عن النمو الحضري السريع، ما يستدعي تبني مقاربات تهيئة مستدامة ترتكز على التحكم في التوسع العمراني، تحسين الإطار المبني، وتعزيز النجاعة الوظيفية والبيئية للمجال الحضري.

المبحث الثاني: الدراسة التحليلية لحي 206 مسكن جماعي:

1- تقديم عام للحي:

يُعد حي 206 واحدا من أقدم الأحياء الجماعية بمدينة المسيلة، حيث تم إنجازه سنة 1981. وقد عرفت المدينة خلال هذه الفترة توسعًا عمرانيًا ملحوظًا، نتيجة الارتفاع في عدد السكان الناتج عن الهجرة الريفية، بالتوازي مع برمجة وإنجاز عدة تجهيزات اقتصادية وصحية، هذا الوضع دفع بالهيئات المعنية إلى اعتماد نمط السكن الجماعي لتلبية الطلب المتزايد على السكن.

1-2 الموقع:

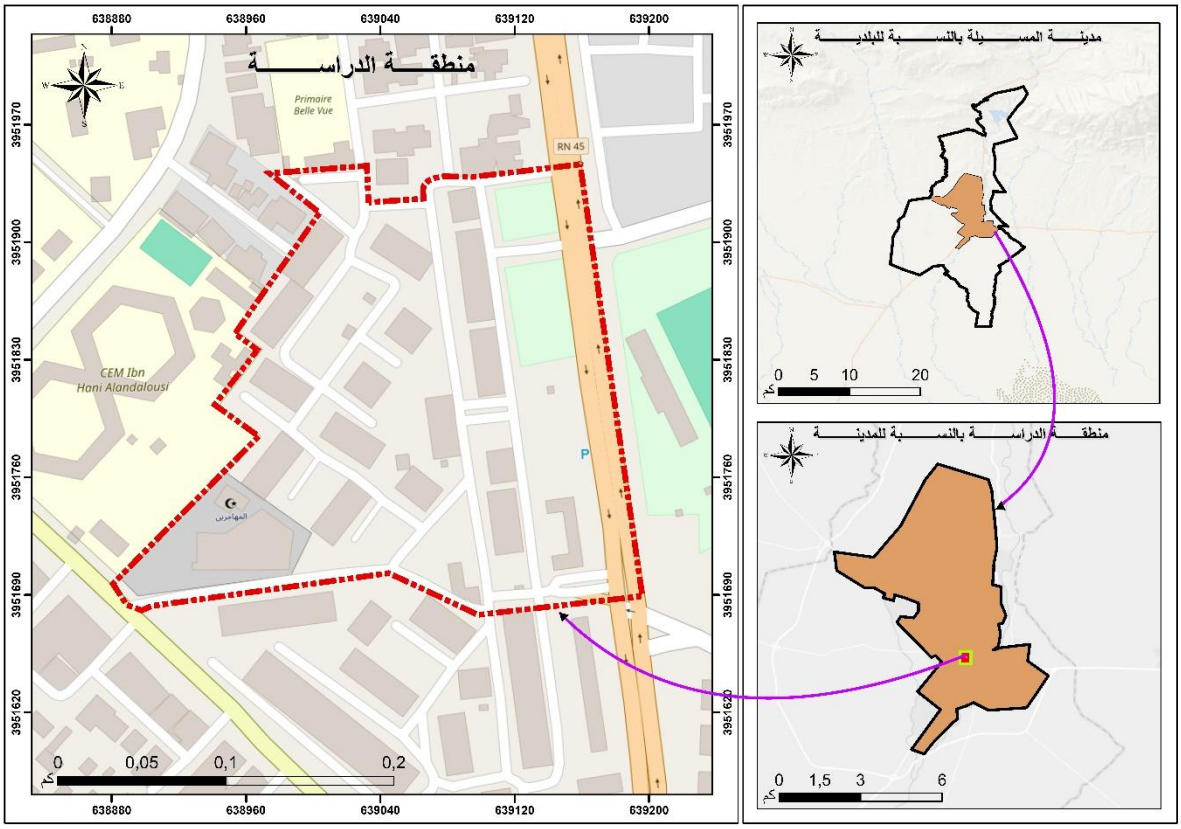
يقع حي 206 مسكن جماعي في الجهة الجنوبية لمدينة المسيلة، حيث يتربع على وعاء عقاري تقدر مساحته الإجمالية بحوالي (5.72 هكتار) . من الناحية العمرانية، يتشكل النسيج السكني للحي من 28عمارة تتبع نمطاً معمارياً موحداً بارتفاع قدره ثلاثة طوابق(R+3) ، أما من حيث الخصائص الهندسية للموقع، فيأخذ الحي شكلاً هندسياً غير منتظم في رسم حدوده الخارجية.

1-3 الحدود والمحيط المجاور:

يحد منطقة الدراسة:

- **الشمال**: حي 26 مسكن.
- **الجنوب**: حي 100 مسكن وحي 44 مسكن.
- **الشرق**: الطريق الوطني رقم (45).
- **الغرب**: متوسطة ابن هاني الأندلسي.

خريطة رقم (07): موقع حي 206 مسكن

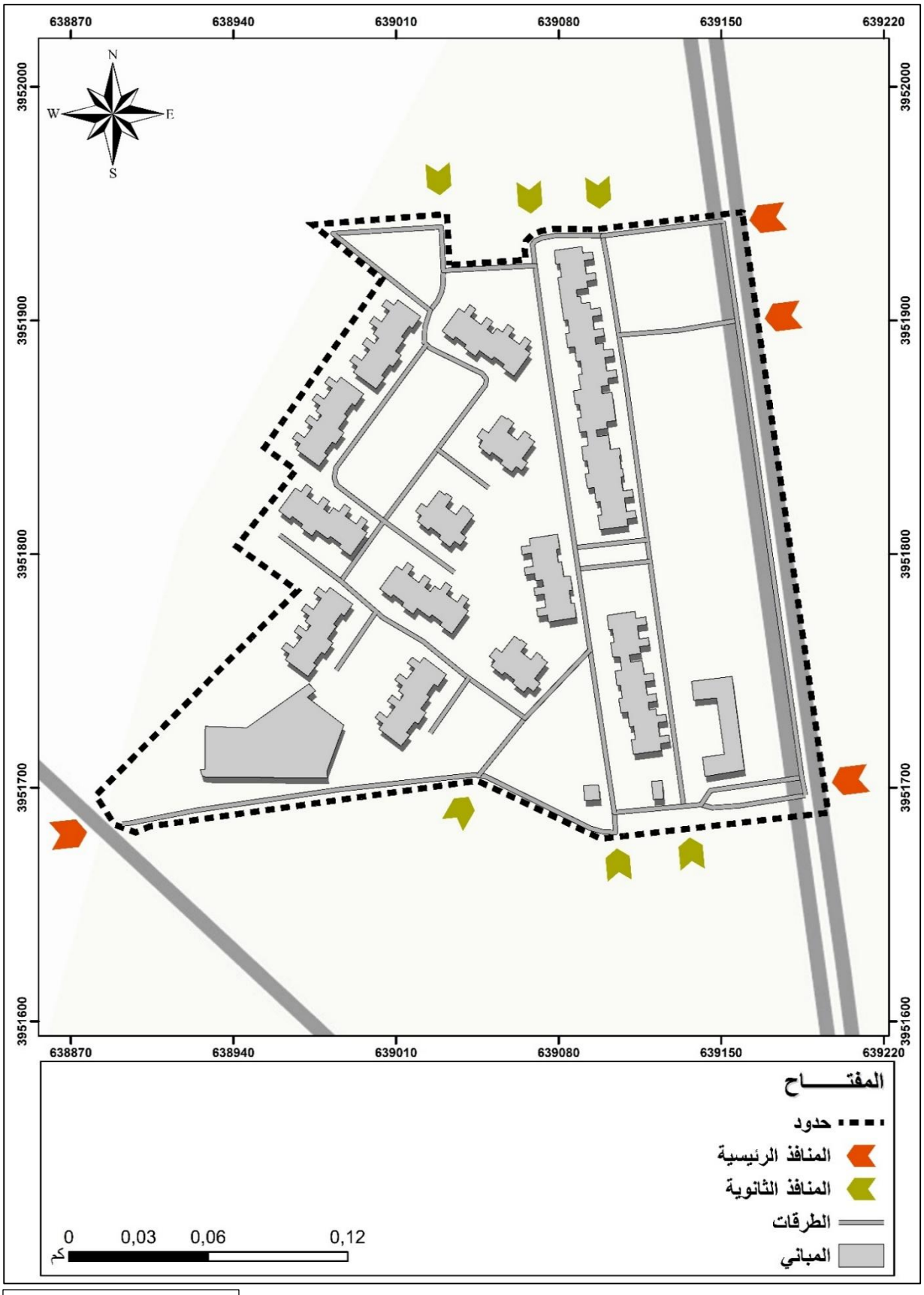


المصدر: من اعداد الطالب 2026

2- المنافذ:

يتميز الحي بشبكة مداخل منظمة تضم منافذ رئيسية على الجهتين الشرقية والغربية، إضافة إلى منافذ ثانوية تربطه بالأحياء والمجالات المجاورة، ويساهم هذا التنظيم في تعزيز النفاذية الحضرية وضمان سهولة الحركة والولوج، بما يخدم متطلبات التنقل لكل من سكان الحي ومستعمليه من المناطق المحيطة، وهو ما يعكس تكاملا وظيفيا في البنية العمرانية.

مخطط رقم (08): منافذ حي 206 مسكن

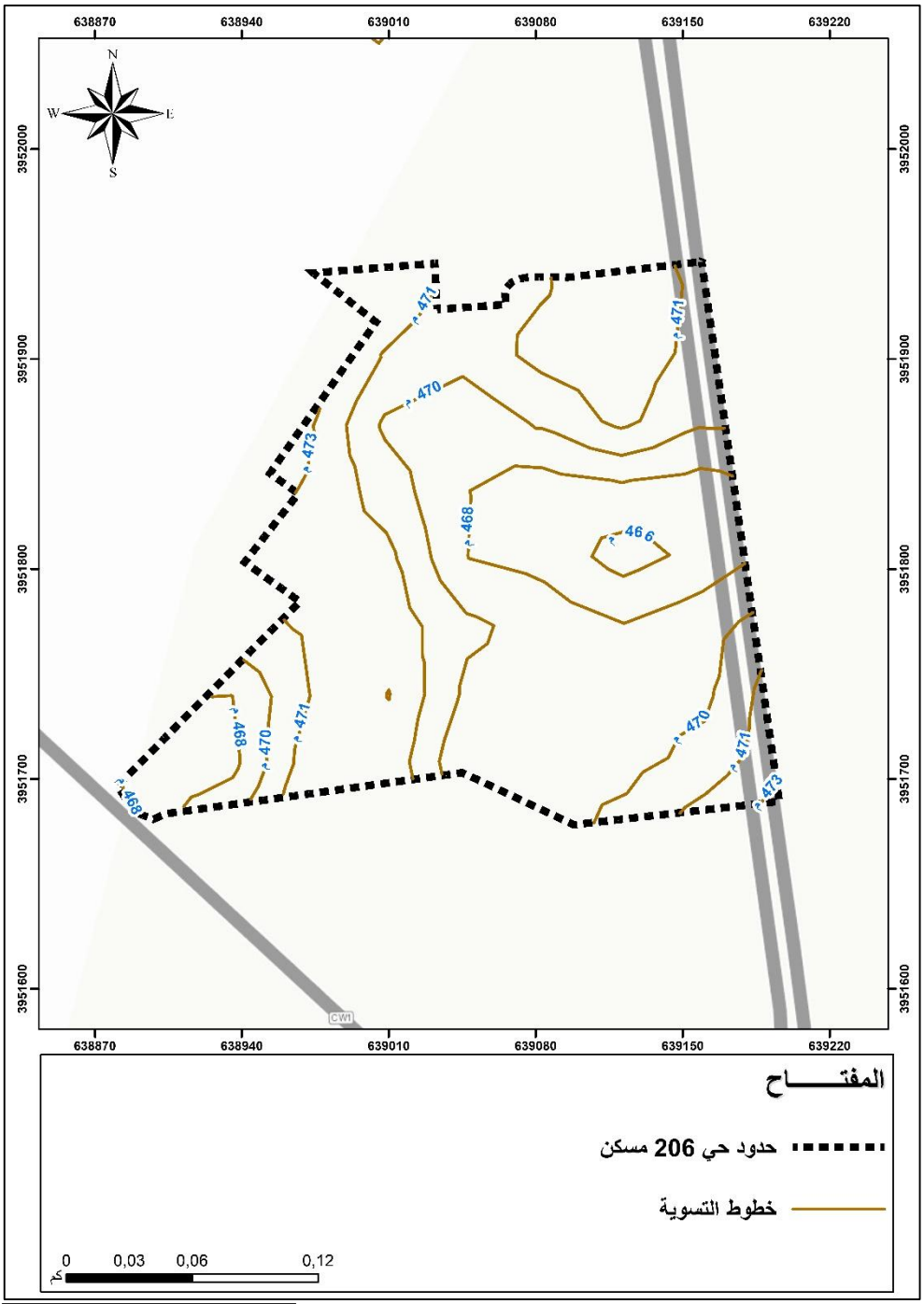


المصدر: من اعداد الطالب 2026

3- الطبوغرافية :[42]

يتميز مجال منطقة الدراسة بأرضية مسطحة وانحدار ضعيف يأخذ اتجاه شمال جنوب، وارتفاع يتراوح ما بين 475 إلى 465 متر فوق سطح البحر.

مخطط رقم (09): طبوغرافيا منطقة الدراسة



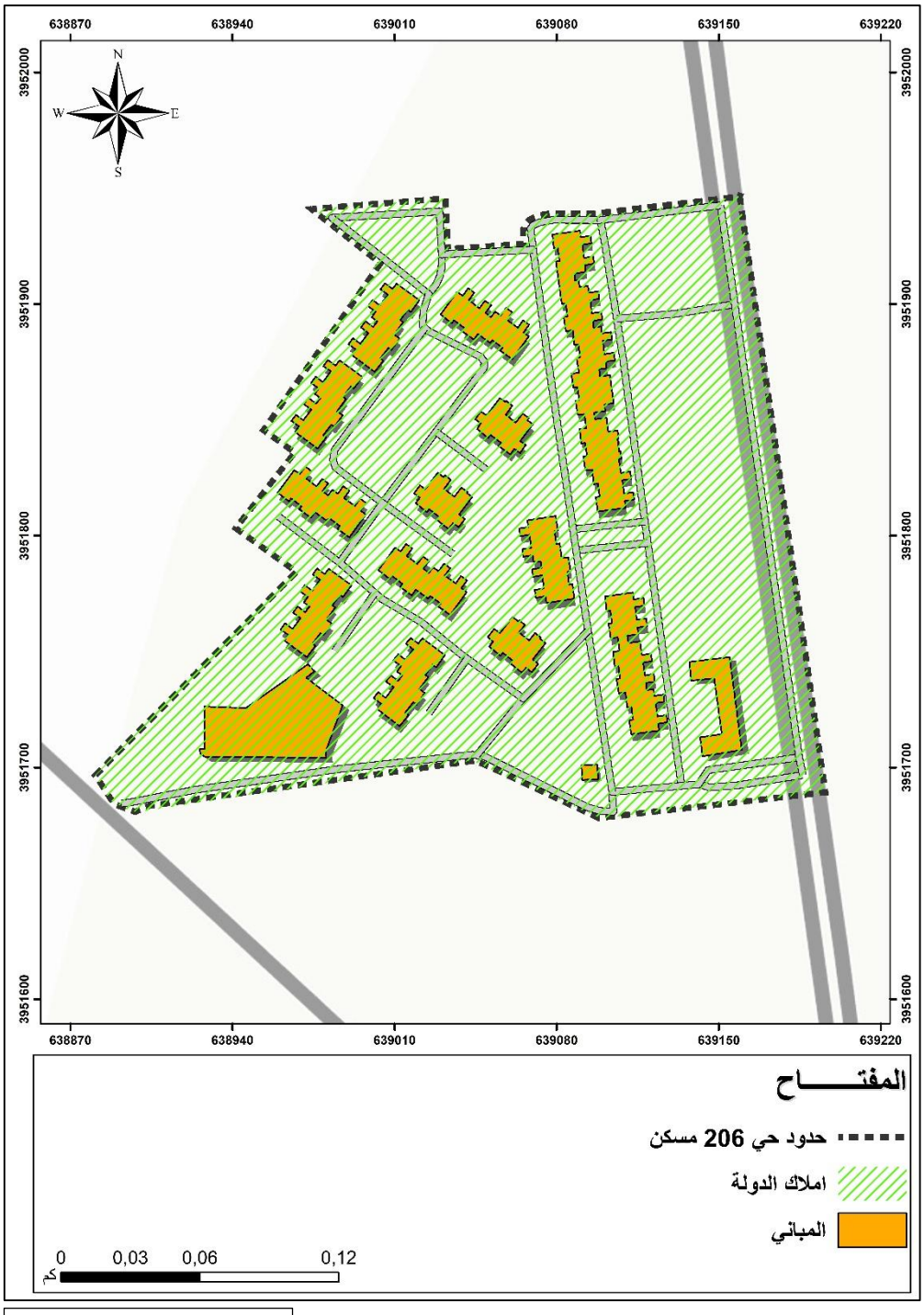
المصدر: من اعداد الطالب 2026

[42] مخطط شغل الأرض ببلدية المسيلة.

4- الطبيعة القانونية العقارية:

تندرج الملكية القانونية لحي 206 مسكن جماعي ضمن الأملاك الخاصة للدولة، حيث تعود الحيازة العقارية لـ ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) لولاية المسيلة.

مخطط رقم (10): الطبيعة القانونية العقارية لحي 206 مسكن



المصدر: من اعداد الطالب 2026

5- العوائق والارتفاقات:

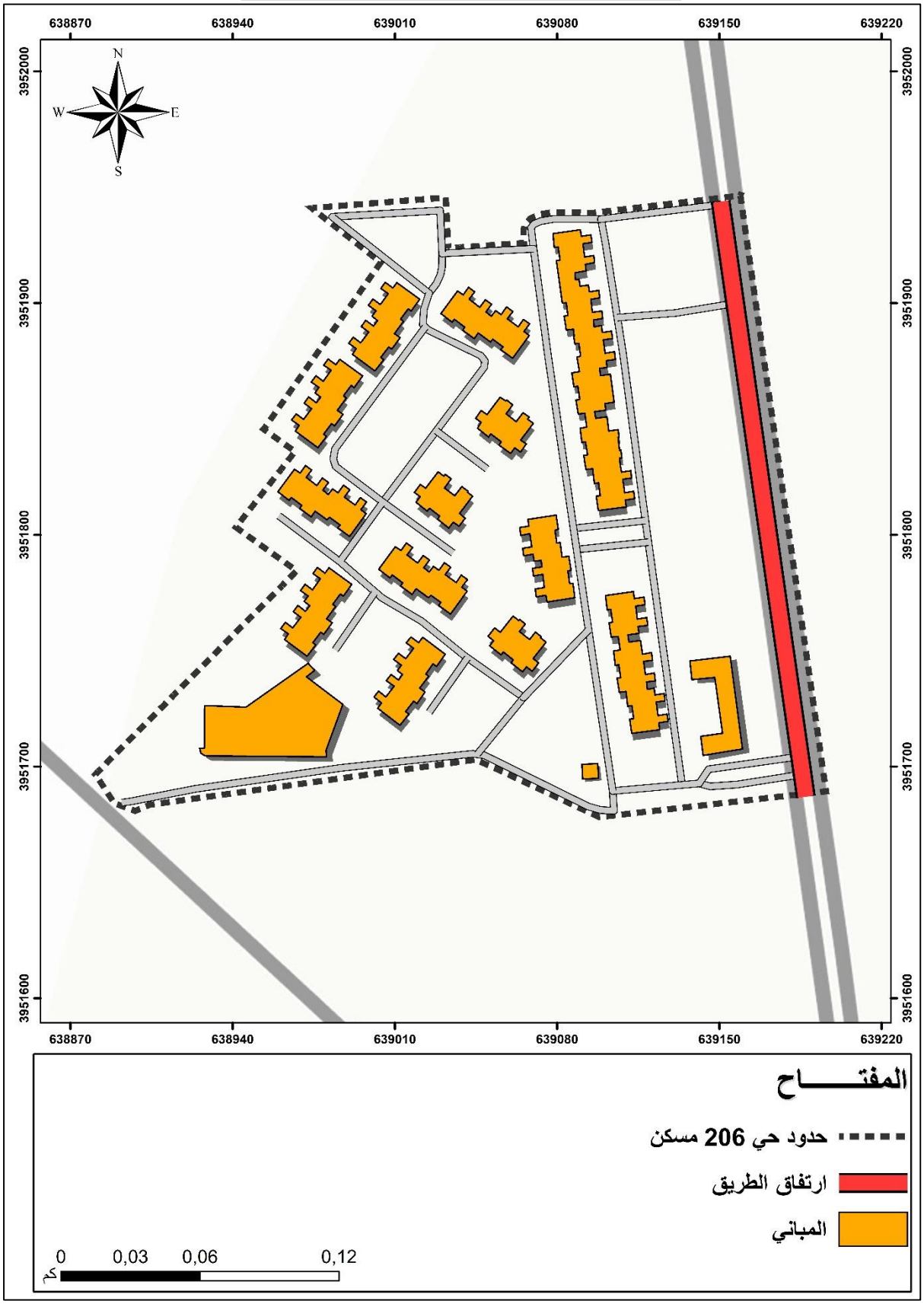
5-1 العوائق:

تضم منطقة الدراسة عائقاً اصطناعياً يتمثل في الطريق الوطني رقم 45، الواقع بالجهة الشرقية للحي، والذي يُعد أحد أهم العوامل المقيّدة للتوسع العمراني في هذه الجهة.

5-2 الارتفاقات:

نظراً لوجود هذا العائق، فإنه يستوجب فرض ارتفاقات تنظيمية للحد من المخاطر المرتبطة به وضمان السلامة العمرانية، وفي هذا الإطار، حددت المصالح المعنية ارتفاقاً يتمثل في ترك مسافة 15 متراً على جانبي الطريق.

مخطط رقم (11): ارتفاقات منطقة الدراسة



المصدر: من اعداد الطالب 2026

6- المحيط المجاور لمنطقة الدراسة ودوره التبادلي:

يتمثل المحيط المجاور لمنطقة الدراسة في مجموعة من الأحياء السكنية والتجهيزات والخدمات المحيطة بها، حيث نجد:

- **من الشمال:** حي 26 مسكن (الترقية العقارية 1 و2) بالإضافة إلى مدرسة ابتدائية المجاهد على غضبان عبد الرحمن.
- **من الجنوب:** حي 100 مسكن وحي 44 مسكن .
- **من الشرق:** طريق الوطني رقم 45، ملعب الشهيد خلفة احمد.
- **من الغرب:** سكنات فردية، مجمع إداري، ومتوسطة عثمان بن عفان.

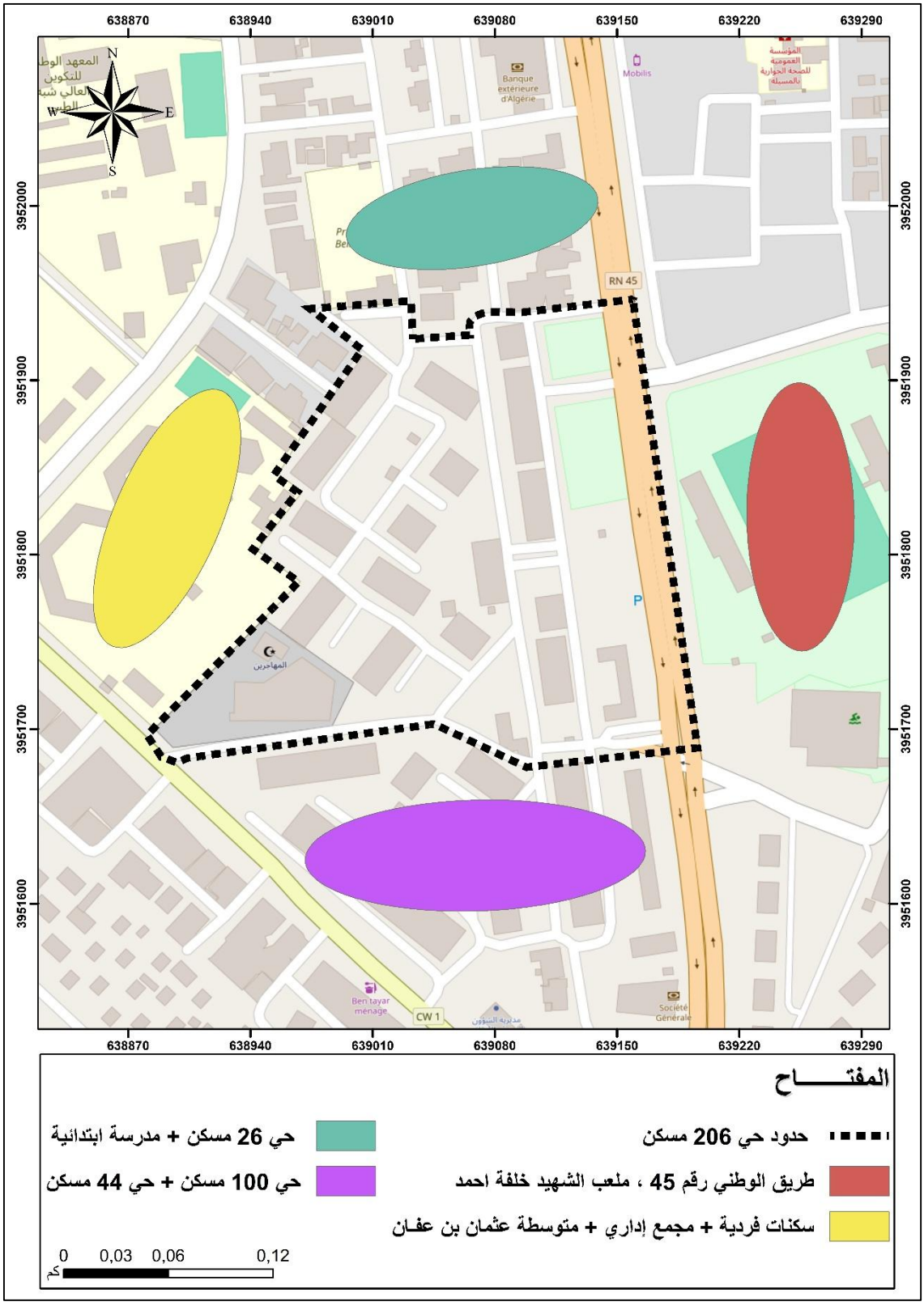
وبذلك، يتكوّن المحيط المجاور من نسيج عمراني متنوع يجمع بين السكن الجماعي والفردي، إلى جانب تجهيزات تربوية وإدارية، مما يعزز الترابط الوظيفي بين مختلف مكونات المجال.

7- العلاقة التبادلية بين الحي ومحيطه:

يساهم المحيط المجاور في خدمة الحي من خلال توفير مجموعة من الوظائف والخدمات، مثل المؤسسات التربوية (المدرسة الابتدائية والمتوسطة) التي تلبي حاجيات التمدرس، إضافة إلى المجمع الإداري الذي يقدم خدمات إدارية للسكان، فضلاً عن الطريق الرئيسي الذي يضمن سهولة الولوج والحركية ويعزز الربط مع باقي أجزاء المدينة.

في المقابل، يساهم الحي بدوره في خدمة محيطه من خلال احتضانه لعدد من التجهيزات، مثل المسجد والتجهيزات الرياضية (ملعب بالعشب الاصطناعي وملعب ماتيكو)، والتي يمكن أن تستقطب سكان الأحياء المجاورة وتوفر فضاءات لممارسة الأنشطة الدينية والرياضية، كما تساهم المحلات التجارية سواء المستقلة أو المدمجة ضمن العمارات في توفير خدمات يومية يستفيد منها المحيط القريب.

مخطط رقم (12): المحيط المجاور لمنطقة الدراسة



المصدر: من اعداد الطالب 2026

8- النقل الجماعي ومو اقف الحافلات:

يعتمد الحي في حركية سكانه وتنقلاتهم اليومية على شبكة النقل الحضري الجماعي، حيث يمر عبره خطان رئيسيان للحافلات هما الخط رقم 03 و الخط رقم 09، وبالرغم من أهمية هذه الخطوط في ربط الحي بالمحيط الخارجي، إلا أن المعاينة الميدانية تظهر وجود هياكل لمواقف الحافلات تفتقر للتهيئة القاعدية؛ حيث تتواجد فوق أرضية ترابية غير مبلطة ومنفصلة عن شبكة الأرصفة، مما يعيق وصول المسافرين إليها ويؤثر سلباً على مردوديتها الوظيفية.

مخطط رقم (13): توزيع مو اقف النقل الجماعي في حي 206 مسكن

المصدر: من اعداد الطالب 2026

9- الدراسة السكانية:

1-9 التعداد السكاني:

يقدر عدد سكان الحي بـ 1236نسمة، موزعين على 206مسكن.

2-9 الكثافة السكانية:

تقدر مساحة الحي بـ 5.72هكتار، وبذلك تكون الكثافة السكانية الخام للمنطقة تقدر بـ 216.08نسمة / هكتار.

3-9 معدل شغل المسكن:

يعد معدل شغل المسكن أحد العناصر الأساسية لإبراز رفاهية ونوعية المسكن والمعبر عن حجم السكن، حيث يُقدر معدل شغل السكن بـ 06أفراد / مسكن.

جدول رقم (02): المعطيات السكانية لمنطقة الدراسة

منطقة الدراسة	المساحة (هـ)	معدل شغل المسكن	عدد السكان	الكثافة السكانية
حي 206 مسكن	5.72	6 أفراد/مسكن	1236	216.08 ن/هكتار

المصدر : من اعداد الطالب 2026

10- دراسة الاطار المبني وغير المبني :

تُقدّر المساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة بـ **5.72هكتار**، وتتوزع بين مساحات مبنية وأخرى غير مبنية. حيث تمثل المساحات المبنية (السكنات وبعض التجهيزات)، حوالي **0.92هكتار**، أي بنسبة تقارب **16.08%**من المساحة الكلية.

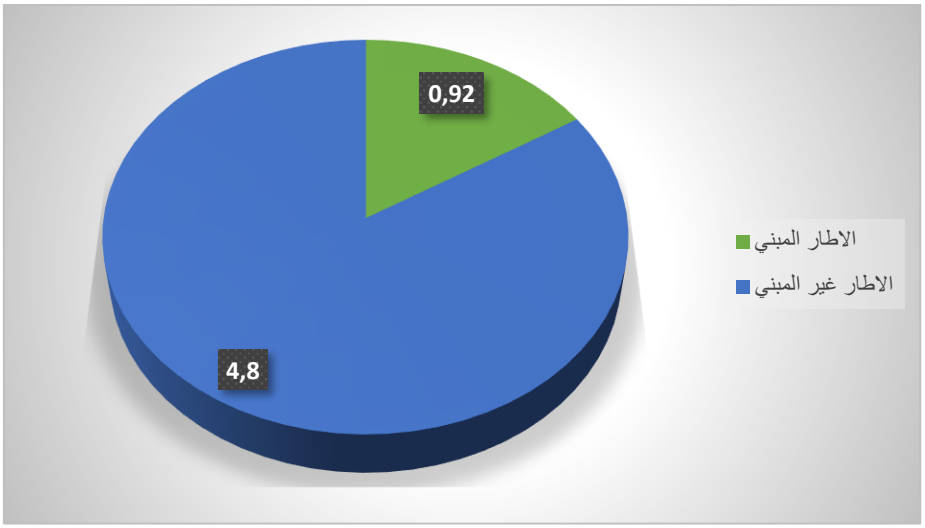
في المقابل، تشغل المساحات غير المبنية، والتي تضم الفراغات الحضرية، الطرق، مواقف السيارات وبعض التجهيزات الرياضية، مساحة تُقدّر بـ **4.80هكتار**، ما يعادل نسبة **83.92%** من إجمالي مساحة الحي .

جدول رقم (03) : التوزيع النسبي لمساحة حي 206

الصنف	المساحة (هكتار)	النسبة(%)
المساحة المبنية	0.92	16.08%
المساحة غير المبنية	4.80	83.92%
المجموع	**5.72**	**100%**

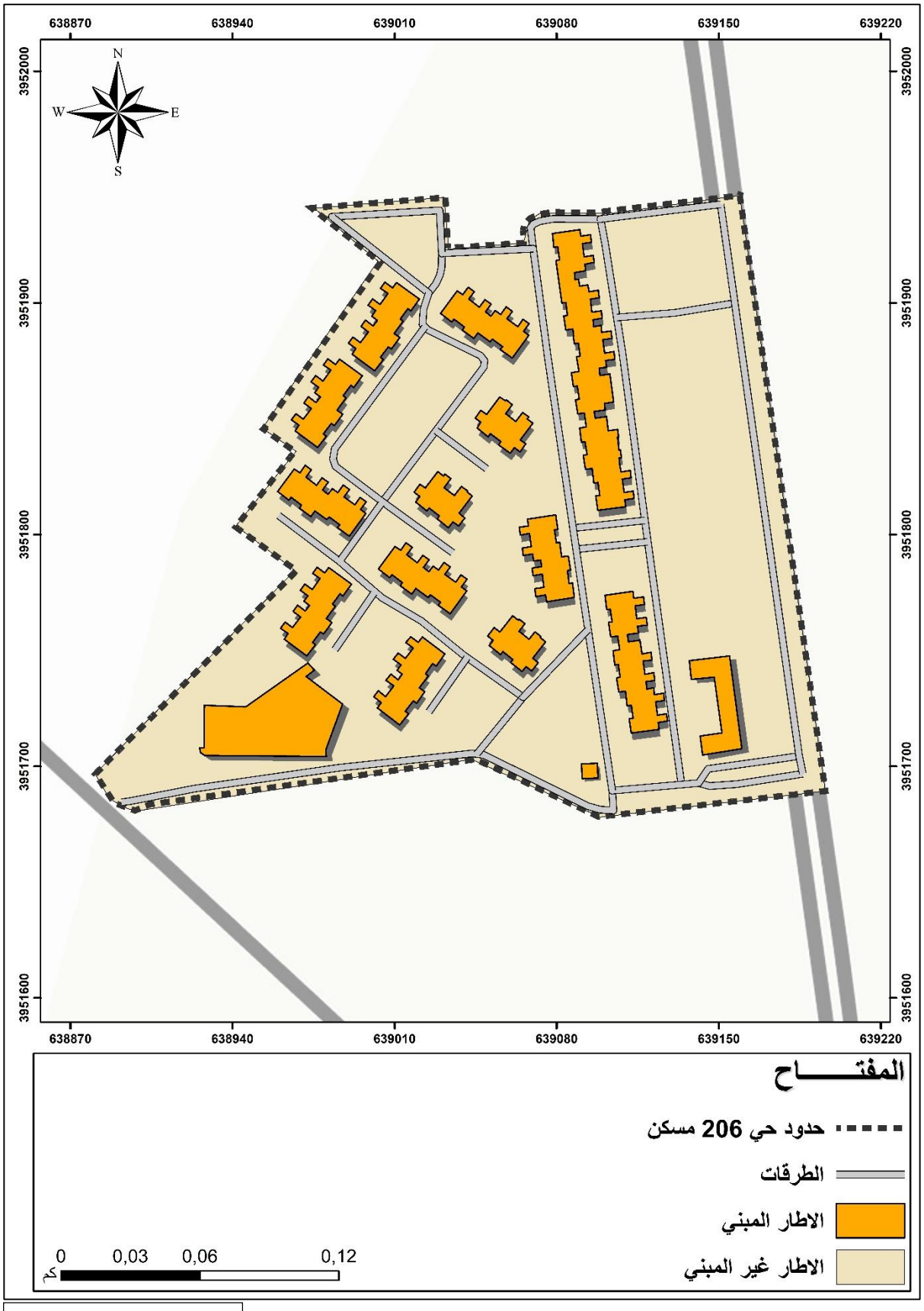
المصدر : من اعداد الطالب 2026

شكل رقم (03) : نسبة توزيع الإطار المبني وغير المبني



المصدر : من اعداد الطالب 2026

مخطط رقم (14) : الإطار المبني وغير المبني لمنطقة الدراسة

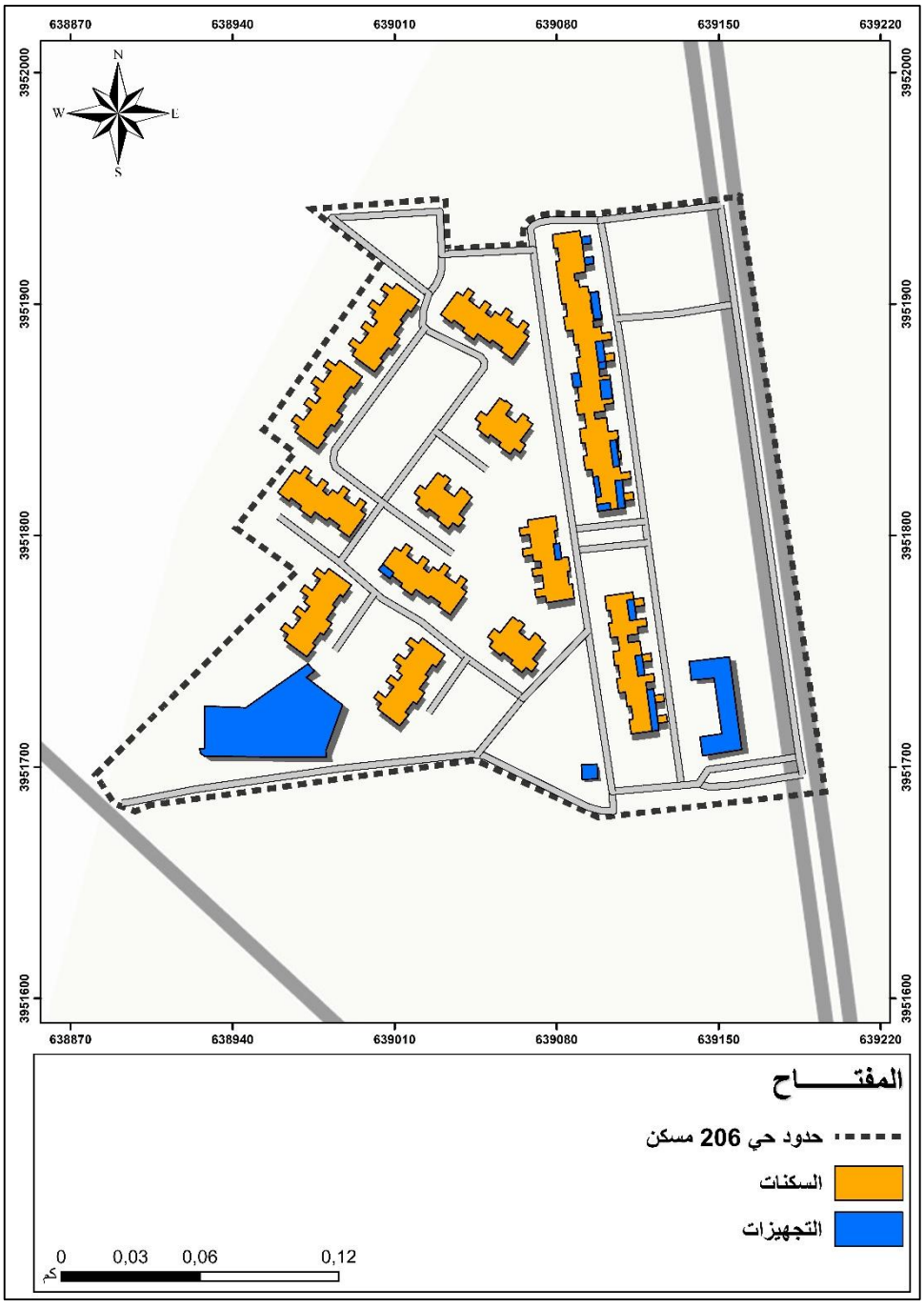


المصدر : من اعداد الطالب 2026

1-دراسة الاطار المبني :

يُعرف المجال المبني بأنه مجموع الكتل العمرانية والهياكل الإنشائية القائمة ضمن الحيز المكاني، حيث يشمل كافة الأجسام المادية المشيدة بغض النظر عن خصائصها المورفولوجية، أنماطها المعمارية، أو طبيعة الوظائف التي تؤديها (سكنية، خدمية، أو تجهيزية).

مخطط رقم (15) : الإطار المبنى (التجهيزات والسكنات) لحى 206 مسكن

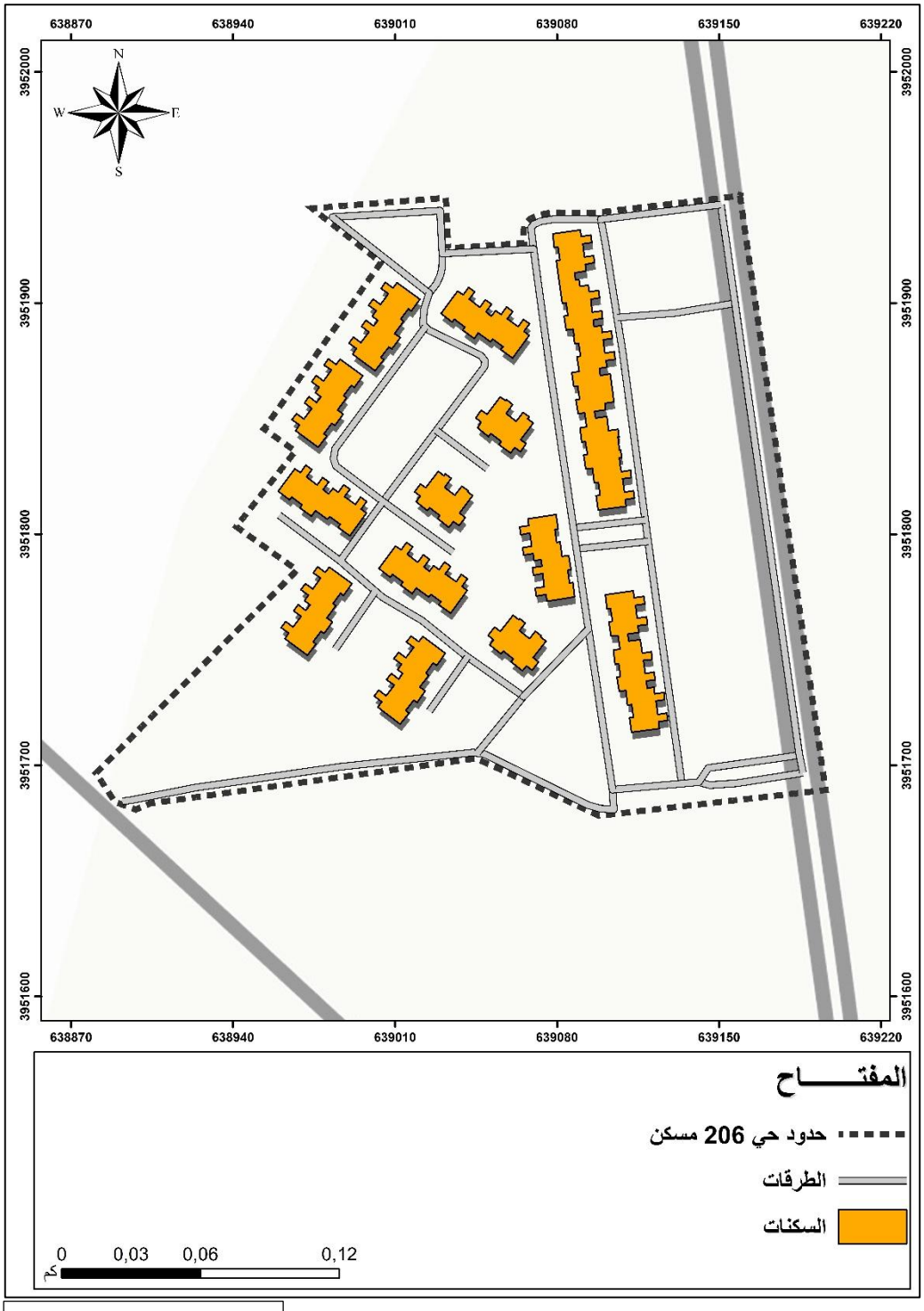


المصدر : من اعداد الطالب 2026

1-1 دراسة السكنات:

تُقدّر مساحة السكنات في منطقة الدراسة بحوالي **0.67هكتار**، أي بنسبة تقارب **53.6%**من إجمالي المساحة المبنية، حيث يتميز الحي بسيادة نمط السكن الجماعي بشكل كامل.

مخطط رقم (16) : السكنات في الحي



المصدر: من اعداد الطالب 2026

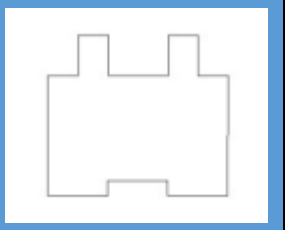
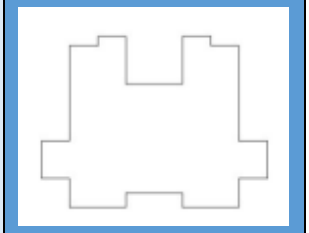
2-1 أنماط العمارات:

يحتوي الحي على 28عمارة سكنية، تتبع نمطين إنشائيين مختلفين من حيث العدد والمساحة، وذلك وفقاً للتفاصيل التالية:

النمط الأول (F3): يشكل الأغلبية العظمى(25 عمارة) بنسبة 89.3 % من إجمالي عمارات الحي، وتتميز وحداته بمساحة قدرها 231متر مربع، ويحتوي كل طابق فيها على مسكنين من صنف ثلاث غرف(F3)

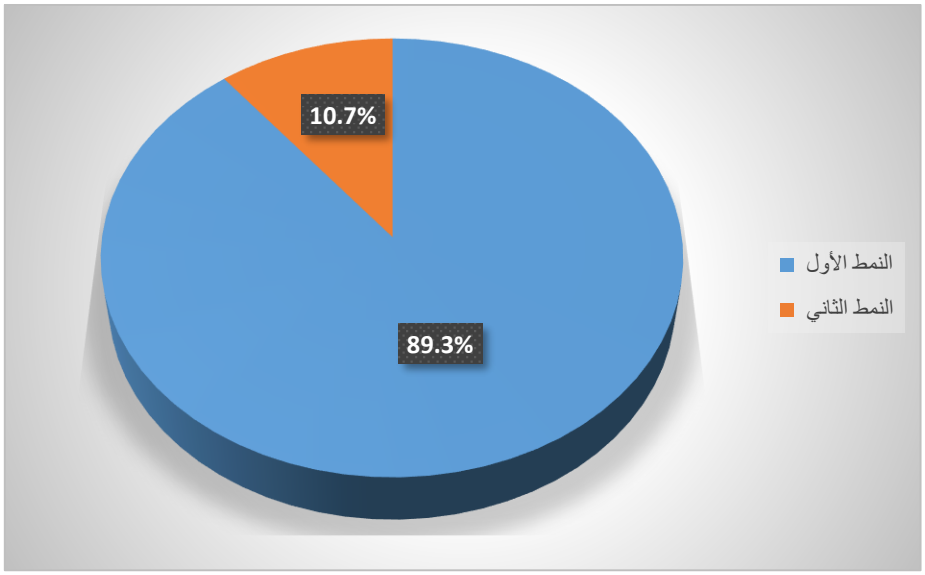
النمط الثاني (F5): يتكون من(3 عمارات) يمثل النسبة المتبقية وهي 10.7 %تقريباً، وتأتي وحداته بمساحة أكبر تبلغ 303متر مربع، وهو مخصص للشقق من صنف خمس غرف (F5) ، مع وجود مسكنين في كل طابق أيضاً.

جدول رقم (04) : توزيع أنماط العمارات في حي 206 مسكن

النمط	عدد العمارات	المساحة (م²)	نوع السكن	النسبة المئوية
النمط الأول 	25	231 م²	F3	%89.3
النمط الثاني 	3	303 م²	F5	%10.7
الإجمالي	28 عمارة	—	—	%100

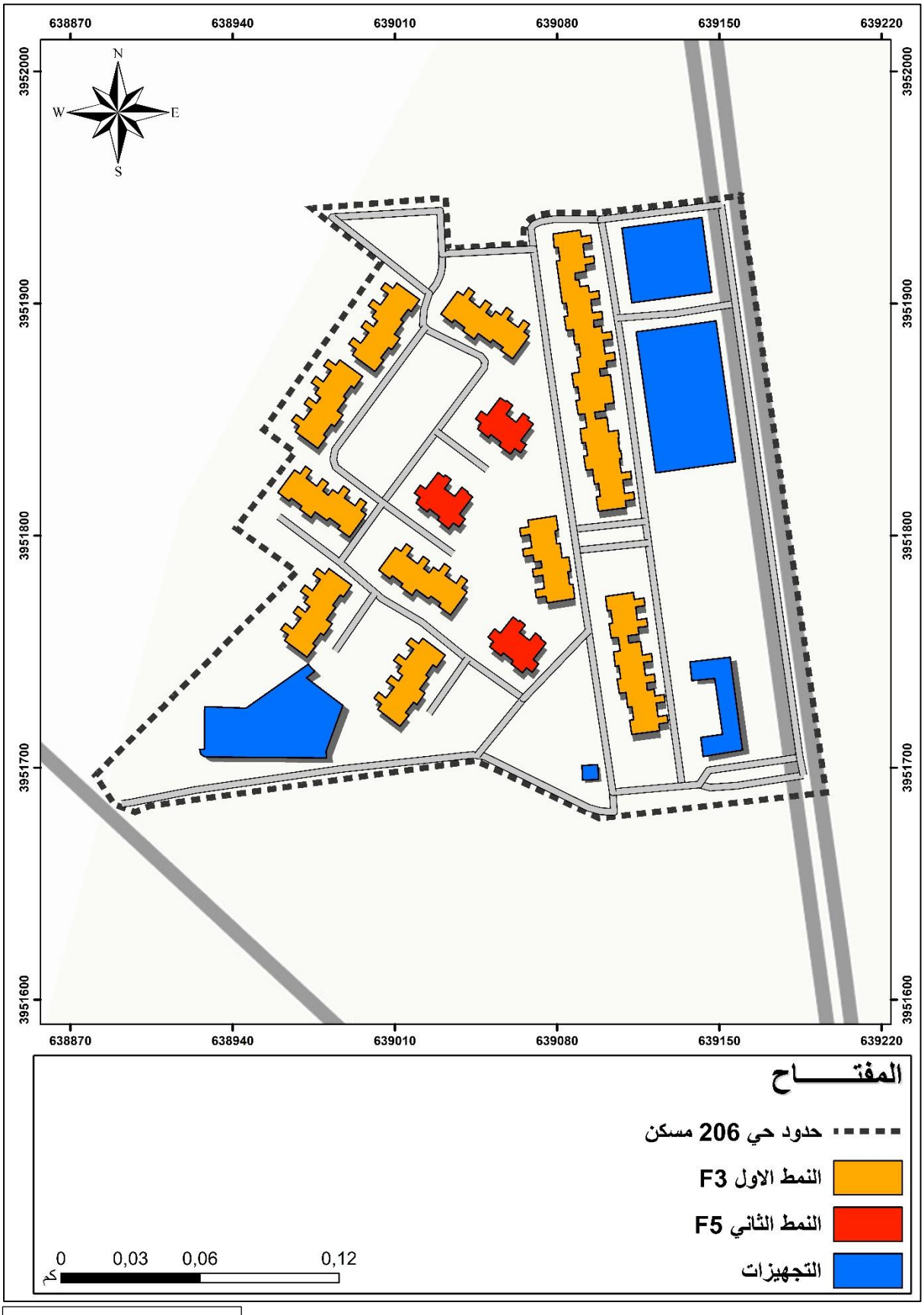
المصدر : مركز الدراسات والإنجاز العمراني بالمسيلة + معالجة الطالب 2026

شكل رقم (04) : التوزيع النسبي لأنماط العمارات في حي 206 مسكن



المصدر : من اعداد الطالب 2026

مخطط رقم (17) : أنماط الوحدات السكنية في الحي 206 مسكن



المصدر : من اعداد الطالب 2026

3-1 ارتفاع المباني :

تتسم عمارات الحي، والبالغ عددها 28 عمارة، بتجانس في الارتفاع، حيث تعتمد جميعها على نمط عمراني موحد يتمثل في طابق ارضي تعلوه ثلاثة طوابق سكنية (ط+3)، مما يعطي انسجاما شكليا على النسيج العمراني للحي.

جدول رقم (05) : ارتفاع المباني في الحي

عدد العمارات	عدد الطوابق	عدد المساكن في كل طابق
28 عمارة	R+3	2

المصدر : من اعداد الطالب 2026

4-1 وظيفة المباني :

يتميّز الحي بتعدّد وظائفه، حيث يجمع بين الاستعمال السكني والأنشطة الخدمية المختلفة، ويتوزع استغلال العمارات وفق نمطين رئيسيين:

نمط سكني : يشمل 19 عمارة مخصّصة للسكن فقط في جميع طوابقها (أرضي + 3 طوابق)، وهو ما يساهم في الحفاظ على الهدوء والاستقرار السكني داخل الحي .

نمط مختلط (سكن/خدمات) : يضم 09 عمارات، حيث تم تخصيص الطابق الأرضي لاحتواء أنشطة تجارية وإدارية وخدماتية، في حين خُصصت الطوابق العلوية للسكن، ويساهم هذا النمط في تقريب مختلف الخدمات من السكان وتلبية احتياجاتهم اليومية داخل الحي.

جدول رقم (06) : التوزيع الوظيفي للسكنات في حي 206 مسكن

الوظيفة	استغلال الطابق الأرضي	عدد العمارات	النسبة المئوية (%)
سكني	سكن	19	%67.85
مختلط	تجارة + إدارة + خدمات	9	%32.15
المجموع	————	28	**%100**

المصدر : من اعداد الطالب 2026

مخطط رقم (18) : التوزيع الوظيفي للمباني في الحي

المصدر : من اعداد الطالب 2026

5-1 الحالة الفيزيائية للمباني وتحليل الواجهات :

تُعد دراسة الحالة الفيزيائية للمباني من الركائز الأساسية لتقييم مدى ملاءمتها تقنياً ووظيفياً، والوقوف على وضعها العام بهدف تحديد التدخلات الضرورية من صيانة أو ترميم أو إعادة تأهيل، خاصة وأن تدهور المباني ينعكس سلباً على راحة السكان وجودة النسيج العمراني، وفي هذا الإطار، تظهر مباني حي 206 مسكن في حالة فيزيائية متوسطة من حيث سلامة الهيكل، غير أن هذا لا ينعكس إيجاباً على المشهد البصري، إذ يُسجَّل تدهور ملحوظ على مستوى الواجهات.

6-1 دراسة الواجهات :

تعد الواجهة المرآة العاكسة للرقي العمراني، إلا أن المعاينة الميدانية لحي 206مسكن كشفت عن تدهور بصري ملحوظ ناتج عن عاملَين أساسيَّين:

1. **التلوث البصري** :غياب التناسق في اختيار الألوان واستعمال درجات غير ملائمة، مما أدى إلى فقدان الوحدة البصرية وتشويه المنظر العام للحي.
2. **التشوه المعماري للواجهات (تغيير الفتحات)** :خضعت الواجهات لتعديلات عشوائية أخلّت بتوازنها المعماري، تمثلت في:

- **تحويل الشرفات إلى نو افذ** :مما جعل الواجهة تبدو "صماء" ومسطحة.
- **تقليص الفتحات** :تغيير نسب النوافذ وتقليل مساحتها، مما أثر على جمالية الانتظام.
- **استحداث مداخل** : فتح أبواب إضافية بطريقة غير مدروسة، مما أدى الى تشويه الانسجام المعماري للكتلة الأصلية

صورة رقم (01): واجهة لإحدى عمارات منطقة الدراسة

المصدر: من تصوير الطالب 2026

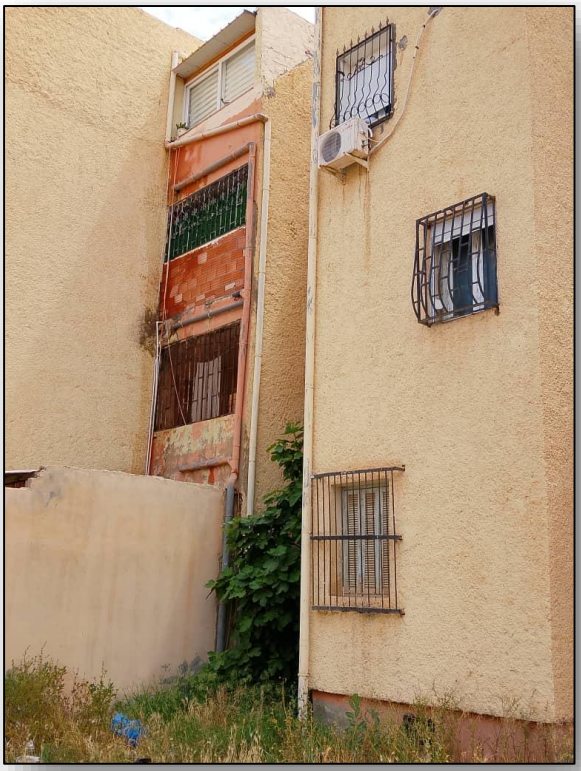
صورة رقم (02): واجهة لإحدى عمارات منطقة الدراسة

المصدر: من تصوير الطالب 2026

صورة رقم (03): فتح ابواب اخرى واضافة إطار من حديد

المصدر: من تصوير الطالب 2026

صورة رقم (04): تحويل الشرفة الى نافذة



المصدر: من تصوير الطالب 2026

7-1 التجهيزات :

تختلف التجهيزات داخل الحي من حيث طبيعتها، مجالات تأثيرها، وحجمها، إضافة إلى دورها في تنظيم وهيكلة المجال العمراني. حيث نجد داخل حي 206 مسكن نوعين رئيسيين من التجهيزات؛ تتمثل الأولى في التجهيزات المدمجة ضمن الطابق الأرضي للعمارات، مثل التجهيزات الإدارية والخدماتية والمحلات التجارية، بينما تشمل الثانية التجهيزات التي تشغل فضاءات مستقلة داخل الحي، كالتجهيزات الدينية والتجهيزات الرياضية والمحلات التجارية . وتبلغ المساحة الإجمالية المخصصة لهذه التجهيزات حوالي 0.48 هكتار، والتي تتوزع على النحو التالي:

جدول رقم (07) : التجهيزات الموجودة في حي 208

التجهيز	المساحة م^2
مسجد	1515.1349
ملعب ماتيكو	1244.1600
ملعب بالعشب الاصطناعي	2228.9022
محلات تجارية (مستقلة)	450.0362
تجهيزات إدارية، خدماتية ومحلات تجارية (الطابق الأرضي للعمارات)	353.0614
المجموع الإجمالي	**5791.2947**

المصدر: مركز الدراسات والانجاز العمراني بالمسيلة +معالجةالطالب 2026

مخطط رقم (19) : تصنيف التجهيزات في الحي

المصدر : من اعداد الطالب 2026

2- الاطار غير المبني :

يُعرف الإطار غير المبني بأنه المجال الذي يضم مختلف العناصر المشكلة للمشهد العمراني، مثل الطرقات، الأرصفة، المساحات الخضراء، وكذا فضاءات اللعب والترفيه. ويُعد هذا الإطار عنصراً أساسياً في تنظيم وتأطير المجالات الخارجية داخل الحي.

وانطلاقاً من المعطيات المستخرجة من المخططات وبرنامج الارك جيس، تم تحديد مساحة الإطار غير المبني بـ 4.8هكتار، وهو ما يمثل نسبة **83.9%**من المساحة الإجمالية للحي.

2-1 شبكة الطرق :

تعد شبكة الطرق من بين العناصر المهيكلة لمجال الدراسة و تعمل على ربطه بالمحيط المجاور , كما تقوم بتوفير الحركة و النقل بداخله , فهي تعتبر عنصر اساسي داخل المجال الحضري.

تمتد شبكة الطرق داخل حي 206 مسكن على مساحة إجمالية تقدر بـ 1.5906هكتار، وهو ما يمثل حوالي **33.13%**من إجمالي المساحة غير المبنية للحي، تتوزع هذه الشبكة وظيفياً وهيكلياً وفق التصنيفات التالية:

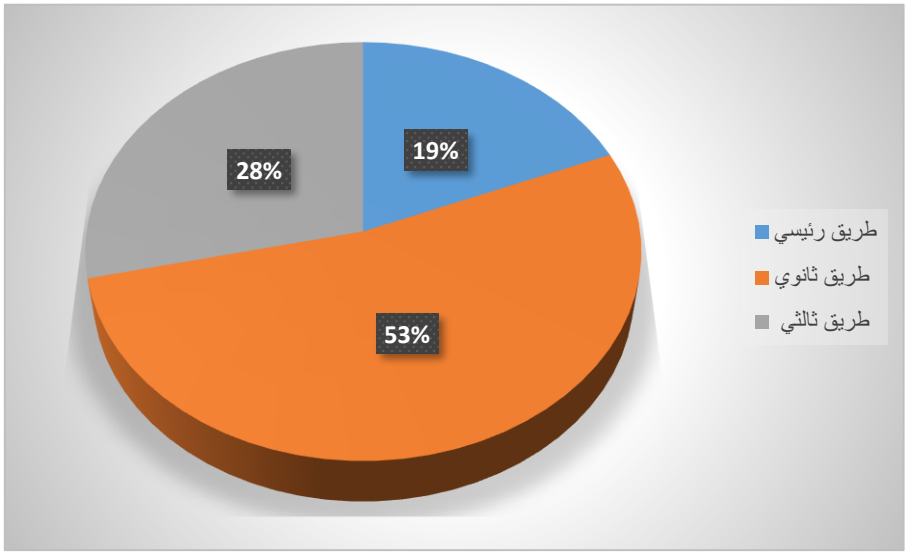
- **الطرق الرئيسية :** تمثل الشريان الحيوي الذي يربط الحي بالمحيط العمراني والأحياء المجاورة. صُممت بعرض **12مترا**ً لتوفير انسيابية عالية وتسهيل التدفق المروري الكثيف داخل الحي وخارجه.
- **الطرق الثانوية :** تعمل كحلقة وصل أساسية تربط النسيج العمراني الداخلي بالطريق الوطني رقم **45** ويبلغ عرضها **8أمتار**، إلا أنها في حالة متدهورة، الأمر الذي ينعكس سلبًا على ظروف التنقل ويعيق انسيابية الحركة داخل الحي.
- **الطرق الثالثية :** تتخلل الطرق الثانوية وعرضها يتراوح بين 4و6 متر وهي الطرق التي توصل الى العمارات ومواقف السيارات وهي في حالة سيئة جدا.

جدول رقم (08) : توزيع مساحات الطرق في الحي

الطرق	المساحة (هكتار)	النسبة (%)
طريق رئيسي	0.2981	18.74
طريق ثانوي	0.8380	52.68
طريق ثالثي	0.4545	28.58
المجموع	**1.5906**	**100**

المصدر: من اعداد الطالب 2026

شكل رقم (05) : التوزيع النسبي للطرق في الحي 206 مسكن

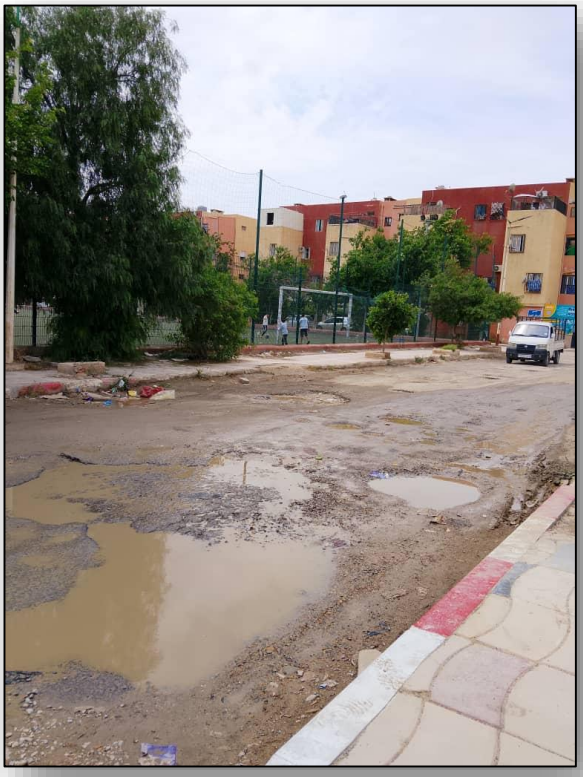


المصدر: من اعداد الطالب 2026

صورة رقم (05): طريق رئيسي

المصدر: من تصوير الطالب 2026

صورة رقم (06): طريق ثانوي



المصدر: من تصوير الطالب 2026

صورة رقم (07): طريق ثالثي

المصدر: من تصوير الطالب 2026

مخطط رقم (20) : تصنيف الطرقات في الحي

المصدر: من اعداد الطالب 2026

2-2 الأرصفة والممرات:

تُعدّ الأرصفة مسالك ثانوية مخصّصة أساساً لحركة المشاة، وتتموضع بمحاذاة الطرق الرئيسية والثانوية، غير أنّ المعاينة الميدانية تُظهر افتقارها للتأثيث الحضري، إضافة إلى تدهور حالة التبليط ، ما يؤثر سلباً على جودتها ويجعلها تؤدي وظيفة محدودة تقتصر على التنقل فقط.

فيما يتعلق بالممرات، يُسجَّل ضعف في أدائها الوظيفي وعدم توافقها مع مسارات التنقل الفعلية للسكان، حيث يلجأ العديد من السكان إلى اختصار المسافات عبر المساحات الخضراء بدل استعمالها، ويعكس ذلك اختلالًا في تخطيط شبكة الممرات من حيث التوجيه والتموضع، إضافة إلى عدم انسجامها مع ديناميكية الحركة داخل الحي.

صورة رقم (08): تدهور الارصفة

المصدر: من تصوير الطالب 2026

صورة رقم (09): تدهور الارصفة

المصدر: من تصوير الطالب 2026

صورة رقم (10): ممرات المشاة

المصدر: من تصوير الطالب 2026

مخطط رقم (21) : توزيع الأرصفة و الممرات في حي 206 مسكن

المصدر: من اعداد الطالب 2026

3-2 مو اقف السيارات:

تُعدّ مواقف السيارات من المرافق الأساسية المخصّصة لاستقبال وسائل النقل الفردية، حيث تساهم في تنظيم إيواء المركبات داخل الأحياء السكنية. وبالنسبة لمنطقة الدراسة، يضم الحي 16موقفًا جماعيًا مخصّصًا لخدمة الوحدات السكنية، وهو عدد كافٍ ومستوفٍ للمعايير العمرانية المعمول بها (والتي تقتضي توفير موقف لكل مسكنين). ورغم كفاية هذه الطاقة الاستيعابية لتغطية احتياجات الساكنة والتجهيزات، إلا أن الحي يشهد انتشاراً لظاهرة التوقف العشوائي، وهو ما يرجع إلى سوء التوزيع المجالي لهذه المواقف أو غياب التخطيط التنظيمي المحكم لحركة المرور الداخلية".

غير أنّ المعاينة الميدانية تُبين وجود اختلالات على مستوى بعض المواقف ، حيث أن جزءاً منها غير مهيّأ أو غير معبد، ما ينعكس سلباً على أدائها الوظيفي .

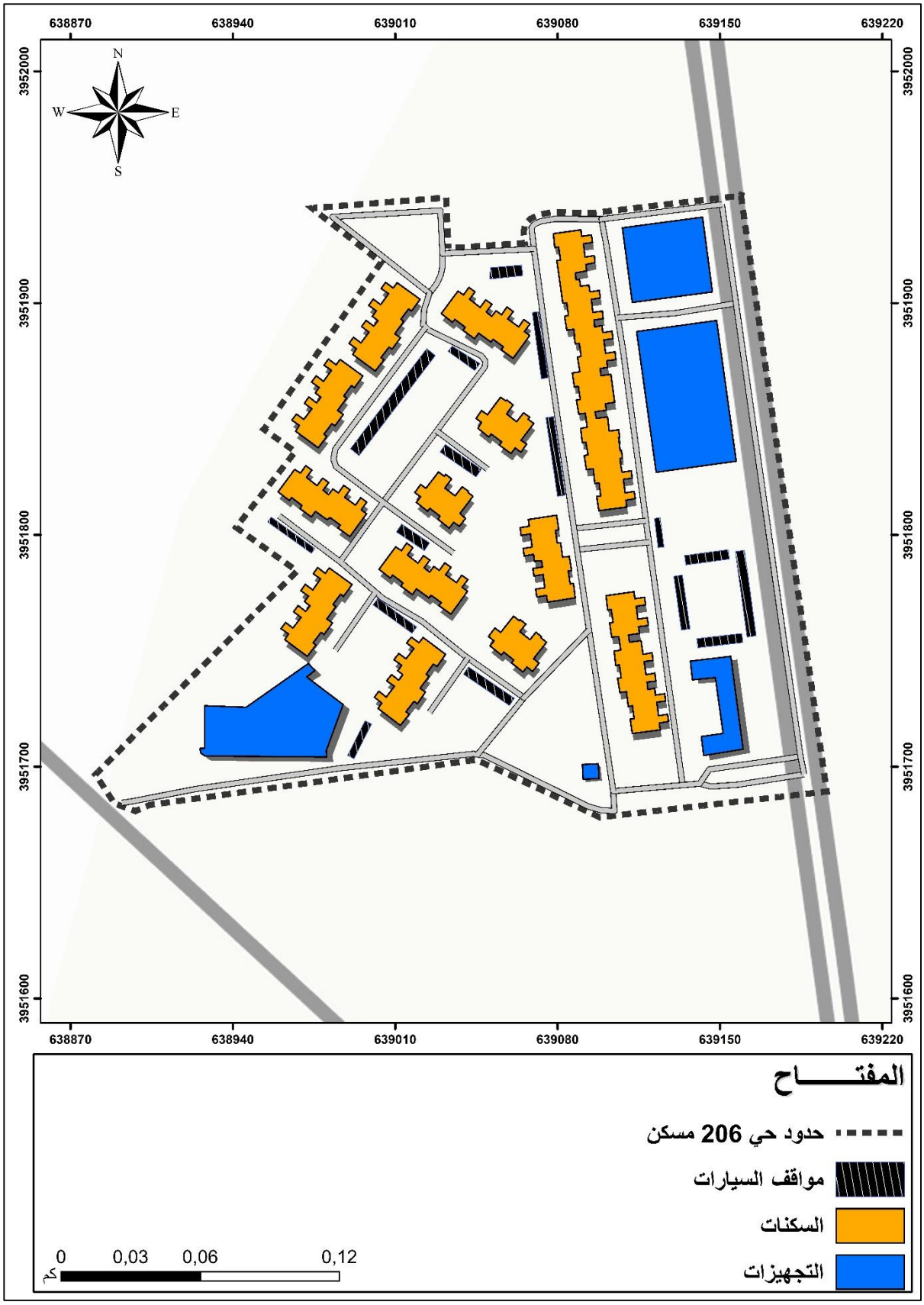
صورة رقم (11): موقف السيارات

المصدر: من تصوير الطالب 2026

صورة رقم (12): موقف السيارات غير معبد

المصدر: من تصوير الطالب 2026

مخطط رقم (22) : توزيع مو اقف السيارات في حي 206 مسكن

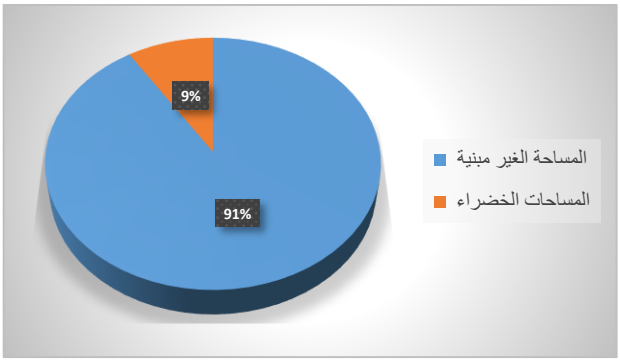


المصدر: من اعداد الطالب 2026

4-2 المساحات الخضراء:

تعرف المساحات الخضراء بأنها الفضاءات المفتوحة داخل التجمعات السكنية أو المناطق الحضرية التي يهيمن عليها الغطاء النباتي، حيث تتخذ أشكالا هندسية منتظمة وأخرى غير منتظمة، ومن خلال الزيارات الميدانية للحي، يتضح أن هذه المساحات تتوزع بشكل غير عادل (أنظر المخطط رقم 20)، كما تبقى محدودة مقارنة بعدد السكان، خاصة عند مقارنتها بالمعيار الوطني للمساحات الخضراء المقدّر بـ 6.8م²/للفرد، حيث تُقدَّر مساحتها بـ 0.47هكتار، أي بنسبة 9.79%من إجمالي المساحة غير المبنية، كما تعاني من وضعية متدهورة وتفتقر لأدنى مستويات التهيئة والتأثيث، فلولا وجود بعض الأشجار لبدت جرداء تماماً ولا تعكس الطابع الحقيقي للمساحات الخضراء.

شكل رقم (06) : التوزيع النسبي للمساحات الخضراء



المصدر: من اعداد الطالب 2026

صورة رقم (13): مساحات خضراء

المصدر: من اعداد الطالب 2026

صورة رقم (14): مساحات خضراء غير مهيئة

المصدر: من تصوير الطالب 2026

صورة رقم (15): مساحات حضراء غير مهيئة

المصدر: من تصوير الطالب 2026

مخطط رقم (23) : توزيع المساحات الخضراء في حي 206 مسكن

المصدر: من اعداد الطالب 2026

5-2 مساحات اللعب :

تُعدّ مساحات الترفيه من أهم الفضاءات داخل التجمعات الحضرية، إلا أنها تعاني من الإهمال من طرف الجهات المعنية، لا سيما مساحات لعب الأطفال، حيث يفترض أن تُجهّز هذه الفضاءات بمجموعة من التجهيزات الخاصة التي تضمن وظيفتها الترفيهية وتحقق شروط السلامة والجودة.

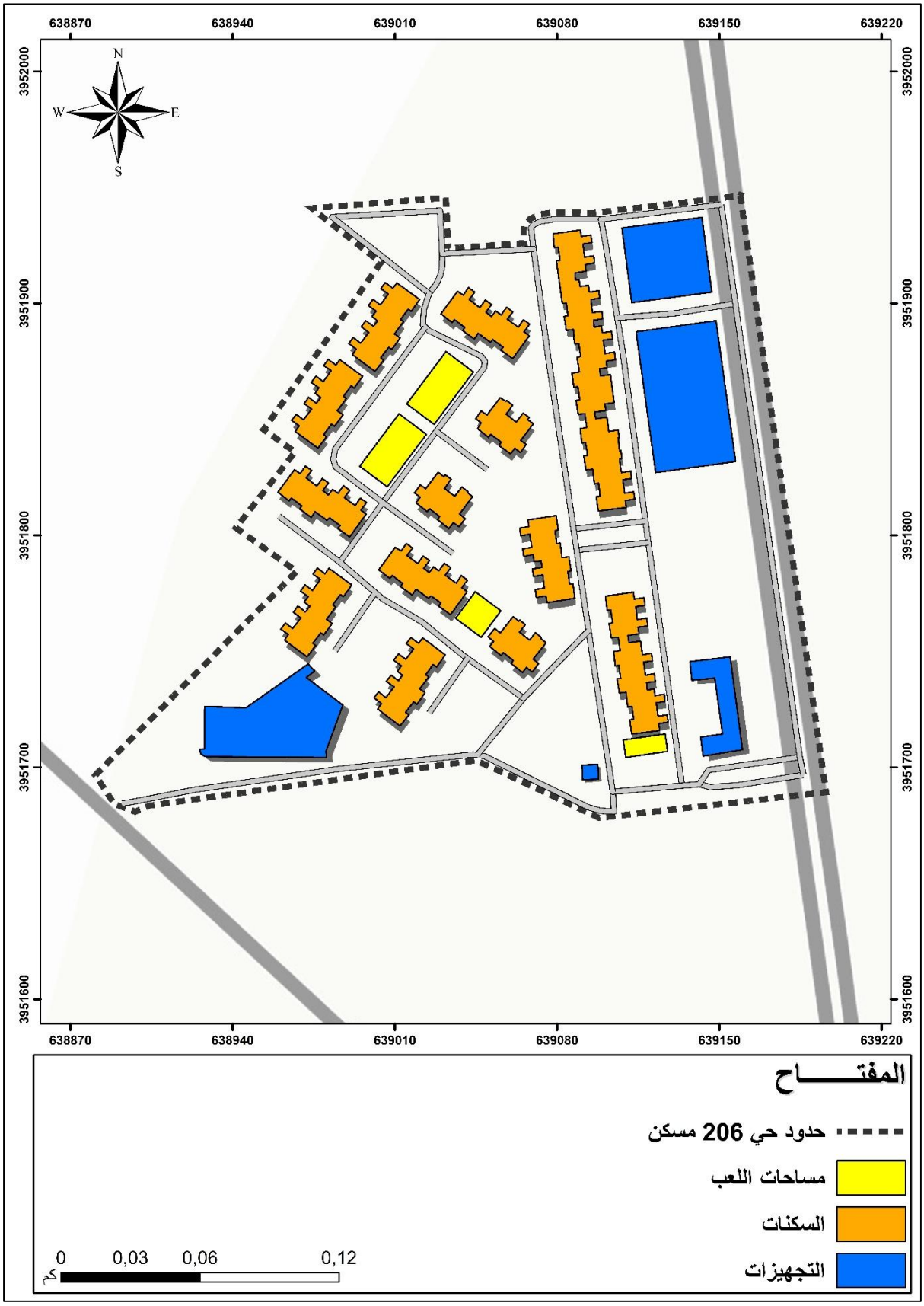
ومن خلال زيارتنا الميدانية لحي 206 مسكن، تبين أنه يتوفر على أربع مساحات لعب موزعة بشكل مناسب مع مساحة الحي ، وتُعد هذه المساحات غير كافية مقارنة بعدد السكان، خاصة وأن المعيار الوطني لمساحات اللعب يحدد بـ 4.5م² للفرد، وتقدر المساحة الإجمالية لهذه الفضاءات بـ 0.11 هكتار، أي ما يعادل نسبة 2.29% من إجمالي المساحة غير المبنية المقدرة بـ 4.8 هكتار.

غير أنّ المعاينة الميدانية تكشف عن وجود نقائص على مستوى مساحات اللعب، إذ يتبيّن أن جزءاً منها يفتقر إلى التهيئة، مما يؤثر سلباً على أدائها الوظيفي ويقلّل من فعاليتها في الاستغلال ويضعف من مردوديتها داخل الحي.

صورة رقم (16): مساحات اللعب غير مهيئة

المصدر: من تصوير الطالب 2026

مخطط رقم (24) : توزيع مساحات اللعب في حي 206 مسكن



المصدر: من اعداد الطالب 2026

6-2 الساحات العمومية :

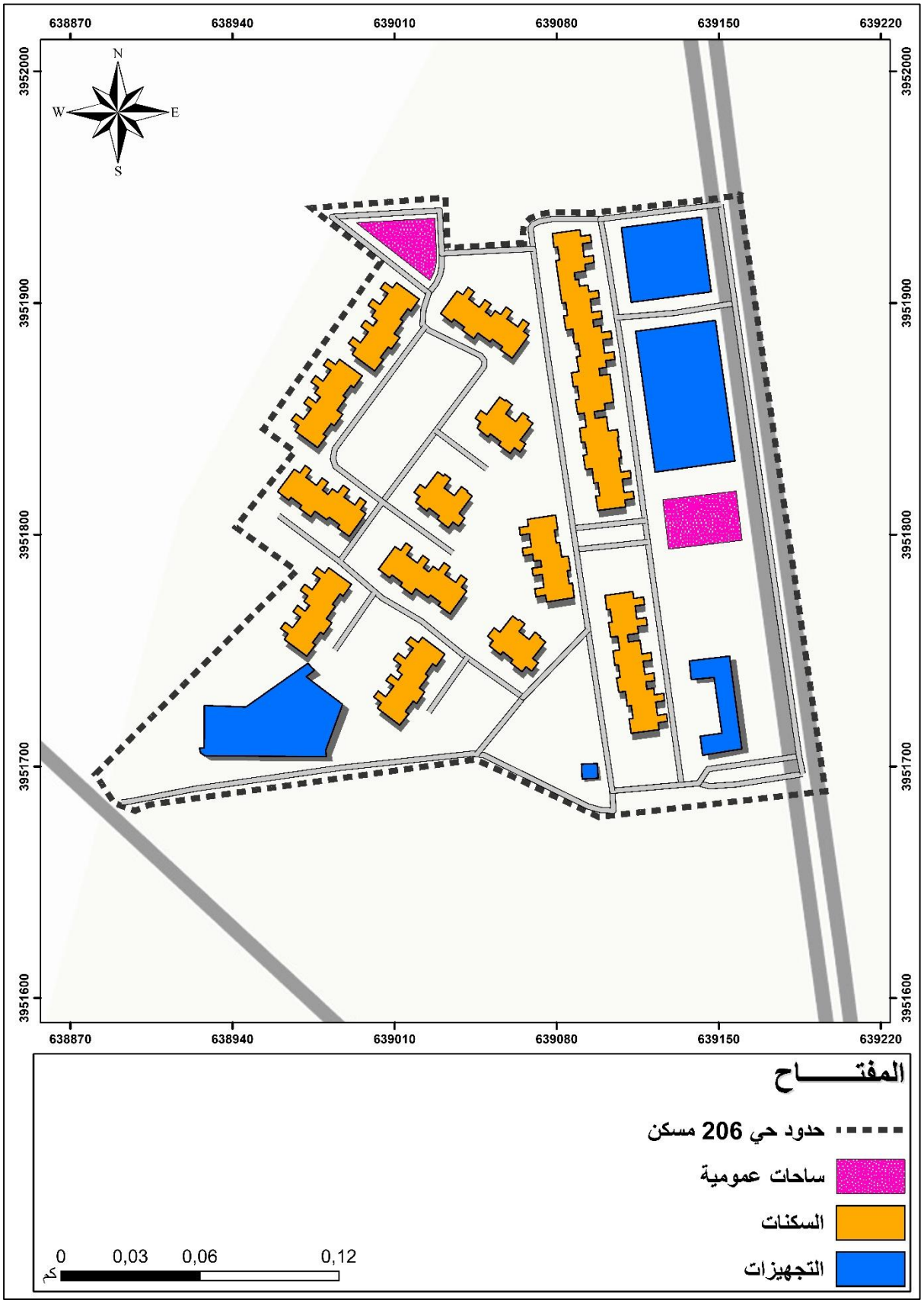
تلعب الساحات دورًا مهمًا في تعزيز العلاقات الاجتماعية بين سكان المنطقة، إذ تشكل فضاءات للتلاقي والتفاعل بين مختلف الفئات.

ومن خلال الزيارة الميدانية للحي وجدنا ان مساحتها الإجمالية تقدَّر بـ 0.12 هكتار، أي ما يعادل نسبة 2.5% من إجمالي المساحة غير المبنية في الحي. كما أنها تعاني من نقص واضح في التهيئة والتأثيث، إضافة إلى ضعف استغلالها، مما يقلل من فعاليتها كفضاءات عمومية مخصصة للتفاعل الاجتماعي.

صورة رقم (17): ساحة عمومية غير مهيئة

المصدر: من تصوير الطالب 2026

مخطط رقم (25) : توزيع الساحات العمومية في حي 206 مسكن



المصدر: من اعداد الطالب 2026

7-2 التأثيث العمراني:

يُقصد بالتأثيث العمراني مجموعة التجهيزات التي تُدمج ضمن الفضاءات الخارجية للأحياء السكنية، بهدف تحسين الصورة الجمالية للمدينة وتعزيز قابلية استعمال هذه الفضاءات. ويشمل ذلك عناصر متعددة كحاويات النفايات، أعمدة الإنارة، المقاعد العمومية وغيرها.

أما بالنسبة لمنطقة الدراسة، فقد سُجّل نقص حاد في هذا النوع من التأثيث يصل في بعض الحالات إلى حد الانعدام، خاصة فيما يتعلق بالمقاعد العمومية، مما يؤثر سلبًا على راحة السكان وجودة استعمال الفضاءات الخارجية.

2-7-1الإنارة:

تُعتبر الإنارة العمومية من المكوّنات الأساسية داخل التجمعات السكنية، لما لها من دور في ضمان الرؤية الليلية وتحسين شروط الأمن والراحة داخل المجال الحضري.

ومن خلال المعاينة الميدانية لمنطقة الدراسة، تبيّن أن توزيع أعمدة الإنارة يتم وفق مسافات تتراوح بين 15 و20 مترًا، غير أنّ هذا التفاوت في التباعد ينعكس سلبًا على تجانس التغطية الضوئية، ويؤثر سلبًا على الأداء الوظيفي لشبكة الإنارة العمومية داخل الحي.

صورة رقم (18): الإنارة العمومية

المصدر: من تصوير الطالب 2026

صورة رقم (19): الإنارة العمومية

المصدر: من تصوير الطالب 2026

2-7-2 النفايات :

ان توفر الحاويات المخصصة لجمع النفايات داخل الأحياء يساهم في الحفاظ على نظافتها والحدّ من انتشار الفوضى والتلوث داخل المجال الحضري، ومن خلال المعاينة الميدانية، تبيّن أن هذه الحاويات متوفرة بعدد كافٍ مقارنة بعدد السكان، كما أنها موزعة بشكل مناسب داخل الحي، الا أن محدودية قدرتها الاستيعابية تؤدي إلى امتلائها بسرعة، مما يتسبب في انتشار النفايات وتدهور الوضع البيئي داخل الحي.

صورة رقم (20): حاويات النفايات

المصدر: من تصوير الطالب 2026

صورة رقم (21): حاويات النفايات

المصدر: من تصوير الطالب 2026

صورة رقم (22): حاويات النفايات

المصدر: من تصوير الطالب 2026

2-8 مختلف الشبكات:

2-8-1 شبكة المياه:

تتوفر خدمة تزويد السكان بالمياه بصفة منتظمة ودائمة، حيث لا يتم تسجيل انقطاعات إلا في حالات استثنائية مرتبطة بأشغال الصيانة.

2-8-2 شبكة الصرف الصحي:

يتميز الحي بتغطية شاملة بشبكة الصرف الصحي، حيث تصل نسبة الربط بها إلى 100%، مما يضمن تصريفًا فعالًا للمياه المستعملة.

2-8-3 شبكة الغازوالكهرباء:

الحي مزود بشبكتي الغاز والكهرباء بشكل كامل، إذ تبلغ نسبة التوصيل بهما 100%، ما يعكس توفر هذه الخدمات الأساسية لكافة السكان.

خلاصة الفصل :

من خلال الدراسة التحليلية لحي 206 مسكن جماعي، تبيّن أن هذا الأخير يحتل موقعًا مهمًا داخل النسيج الحضري للمدينة، بما يتيح إمكانية تحسين جودة الحياة داخله، غير أنه، ورغم هذه المؤهلات يعاني من جملة من الاختلالات والمشاكل التي تؤثر سلبًا على وظيفته السكنية والبيئية.

وعليه، مكّننا هذا الفصل التحليلي من تشخيص أبرز النقائص والإشكالات المطروحة على مستوى الحي، نذكر منها :

1) تدهور بصري واضح على مستوى واجهات العمارات، نتيجة التعديلات العشوائية على الفتحات (تحويل الشرفات، تقليص النوافذ، إضافة مداخل).

2) نقص في المساحات الخضراء مقارنة بعدد السكان، إضافة إلى سوء توزيعها وتدهور حالتها وغياب التهيئة والتأثيث.

3) نقص التجهيزات الحضرية، حيث يفتقر الحي لبعض المرافق الضرورية، مع تسجيل عجز مماثل على مستوى المحيط المجاور، خاصة في ما يتعلق بالتجهيزات الصحية.

4) الطرق الثانوية و الثالثية في حالة متدهورة وغير مهيئة .

5) الأرصفة في حالة متدهورة وتفتقر للتأثيث الحضري، مما يحد من جودتها الوظيفية.

6) ضعف فعالية الممرات وعدم توافقها مع مسارات تنقل السكان، مما يؤدي إلى استعمال عشوائي للمساحات.

7) بعض مواقف السيارات غير مهيأة (غير معبدة).

8) نقص مساحات اللعب، حيث انها تعاني من التدهور ونقص التهيئة، مما يجعلها غير صالحة للاستعمال.

9) الساحات العمومية قليلة،تعاني من نقص في التهيئة،وغير مستغلة بشكل جيد ، مما يقلل من دورها الاجتماعي.

10) نقص حاد في التأثيث العمراني (مقاعد، تجهيزات خارجية)، يؤثر على جودة الفضاءات.

11) خلل في شبكة الإنارة العمومية (توزيعها غير منتظم).

12) مشكلة في استيعاب النفايات، حيث أن سعة الحاويات غير كافية رغم توفرها، مما يؤدي إلى انتشارها في المحيط.

الفصل الثالث

المشروع التنفيذي:

مقدمة :

بعد الدراسة التحليلية لحي 206 مسكن، تبين أنه يعاني من مجموعة من الاختلالات العمرانية والوظيفية التي أثرت على مختلف عناصر النسيج الحضري، وذلك بالرغم من توفره على إمكانيات ومقومات قابلة للتطوير والتثمين،وانطلاقا من نتائج التشخيص الميداني والمعطيات المستخلصة من تحليل واقع أرضية المشروع، والتي كشفت عن وجود فجوة بين الإمكانيات المتاحة والإشكالات المطروحة، يرتكز المشروع التنفيذي على إعادة تهيئة الحي وفق مبادئ التنمية المستدامة، وفي هذا الإطار، تم اقتراح جملة من التدخلات والتوصيات التخطيطية ذات الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية، بهدف معالجة النقائص المسجلة، وتحسين جودة الإطار المبني، والرفع من الكفاءة الوظيفية والبيئية للحي، وذلك من خلال تحديد مجموعة من الأهداف الفرعية الرامية إلى تحقيق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة.

1. تحديد المشاكل :

من خلال ما استنتجناه من خلاصة التحليل يمكن أن نلخصها في مايلي:

- ✓ تدهور بصري في واجهات العمارات بسبب التعديلات العشوائية .
- ✓ نقص المساحات الخضراء وسوء توزيعها وتدهور حالتها .
- ✓ نقص في التجهيزات الحضرية خاصة الصحية .
- ✓ طرق غير معبدة مع تدهور حالتها خصوصاً الثانوية والثالثية منها.
- ✓ أرصفة متدهورة تفتقر للتأثيث .
- ✓ ضعف فعالية الممرات واستعمال عشوائي للفضاءات .
- ✓ بعض مواقف السيارات غير مهيأة .
- ✓ نقص وتدهور مساحات اللعب .
- ✓ قلة الساحات العمومية وسوء تهيئتها .
- ✓ نقص في التأثيث العمراني .
- ✓ خلل في شبكة الإنارة العمومية .
- ✓ مشكل في استيعاب النفايات حيث أن سعة الحاويات غير كافية.

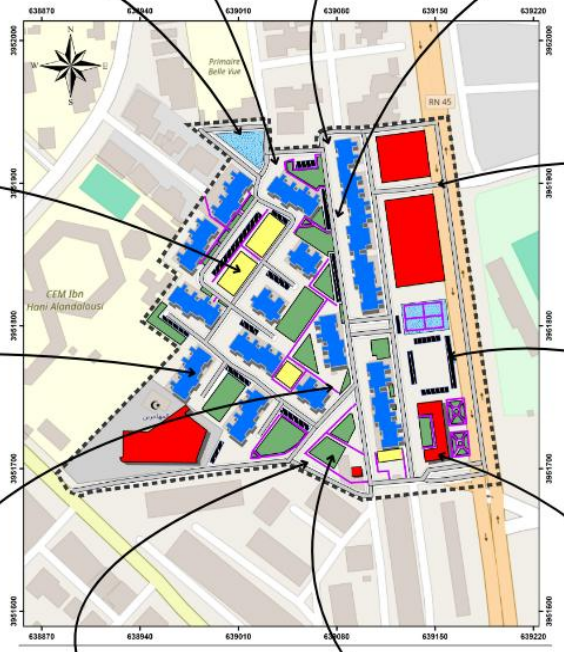
مخطط رقم (26) : البطاقة الشاملة لأهم المشاكل مجال الدراسة

التأثيث العمراني:
نقص حاد في التأثيث العمراني (مقاعد، تجهيزات خارجية)، يؤثر على جودة الفضاءات

الأرصفة:
تدهور حالة الأرصفة وافتقارها للتهيئة والصيانة

الساحات العمومية:
تعاني الساحات العمومية من نقص في العدد وضعف في التهيئة والاستغلال، مما يحد من فعاليتها الاجتماعية ودورها في تنشيط الفضاء الحضري

الإنارة العمومية:
خلل في شبكة الإنارة العمومية من حيث التوزيع



مساحات اللعب:
نقص في مساحات اللعب مع تردي حالة التجهيزات الموجودة مما يقلل من قابليتها للاستخدام

الطرقات:
تدهور حالة الطرق خاصة الثانوية والثالثية بسبب غياب أعمال التعبيد والصيانة

الواجهات:
تشوه بصري لواجهات العمارات بسبب التعديلات العشوائية التي قام بها السكان

مواقف السيارات:
بعض مواقف السيارات غير مهيأة.

الممرات:
في حالة كارثية بسبب التدهور وغياب التهيئة، مما يعيق التنقل ويشكل خطراً على المارة.

توزيع النفايات:
مشكل في استيعاب النفايات، نقص الحاويات والتموضع غير المناسب لها.

المساحات الخضراء:
النقص الفادح في المساحات الخضراء وسوء توزيعها وتدهور حالتها

التجهيزات الحضرية:
ضعف في التجهيزات الحضرية العامة خاصة الصحية منها، واستعمال عشوائي للفضاءات

المصدر: من اعداد الطالب 2026

2. مستويات التدخل:

نظرًا للتحديات المتنوعة التي تواجه منطقة الدراسة، تم تبني استراتيجيات متعددة لمعالجة هذه المشاكل بهدف تحسين الوضع القائم بما يتماشى مع مبادئ التنمية المستدامة. وفي هذا الإطار، يرتكز التدخل العمراني على الجوانب التالية:

الجانب العمراني:

- العمل على تنظيم المجال العمراني من خلال إعادة تهيئة الطرق الثانوية والثالثية وتحسين جودتها.
- إعادة تهيئة الأرصفة وضمان استمراريتها.
- تنظيم الممرات وتحديد استعمالاتها بما يساهم في تحسين الحركة داخل الحي.
- إعادة تنظيم و تهيئة مواقف السيارات للحد من الفوضى داخل المجال العمراني، مع الاعتماد على حلول مستدامة تتمثل في تظليل المواقف بهياكل حديثة مزودة بألواح للطاقة الشمسية بهدف توفير الظل للمستخدمين وإنتاج طاقة نظيفة، تساهم في تشغيل الإنارة والمرافق المرتبطة بالمواقف، بما يحقق كفاءة بيئية واقتصادية ويعزز جودة الفضاء الحضري
- إعادة تهيئة واجهات العمارات من خلال توحيد الألوان والمواد المستعملة، والحد من التعديلات العشوائية.

الجانب البيئي والجمالي:

- إعادة تهيئة المساحات الخضراء عبر خلق فضاءات جديدة وتحسين توزيعها داخل الحي.
- اقتراح عمليات تشجير باستعمال نباتات محلية لتحسين المناخ المحلي وتقليل استهلاك المياه.
- تحسين نظام تسيير النفايات عبر توفير حاويات كافية وتوزيعها بشكل مدروس.
- اعتماد إنارة عمومية صديقة للبيئة (LEDوالطاقة الشمسية) للحد من استهلاك الطاقة.

الجانب الاجتماعي والترفيهي:

- تعزيز الحي بتجهيزات صحية جوارية تساهم في تحسين مستوى الخدمات المقدمة للسكان.
- إعادة تأهيل مساحات اللعب وتجهيزها بمعدات آمنة ومناسبة لمختلف الفئات العمرية.

- اقتراح إنشاء ساحات عمومية متعددة الوظائف لتعزيز التفاعل الاجتماعي بين السكان.
- تدعيم الفضاءات بعناصر التأثيث الحضري (مقاعد، مظلات) لتحسين راحة المستخدمين.

الجانب الاقتصادي:

- اعتماد مواد وتقنيات مستدامة في تهيئة الطرقات للحد من تكاليف الصيانة على المدى الطويل.
- خلق فرص عمل محلية للساكنة :من خلال دمج الأنشطة المهنية الصغيرة والخدماتية داخل النسيج العمراني الحالي للحي، مما يساهم بشكل مباشر في امتصاص البطالة وتحسين المستوى المعيشي للمواطنين.

3. البرمجة:

تعتبر البرمجة العمرانية عملية تقديرية للاحتياجات الحالية والمستقبلية للحي، وهي معطيات ضرورية لتحديد مختلف مكونات مشروع إعادة التهيئة حسب احتياجات السكان (مساحات خضراء، مواقف، أرصفة..)، والهدف منها هو الاستغلال الأمثل للأرض وفق مبادئ التنمية المستدامة .

وحسب معطيات التشخيص للحي، سنحاول تغطية متطلبات سكان **حي 206 مسكن** والذي يتربع على مساحة **5.72هكتار** .

بعض المعطيات العامة:

- ✓ عدد سكان حي 206 مسكن 1236 :نسمة .
- ✓ عدد السكنات 206 :مسكن موزعة على 28 عمارة .

برمجة المساحات الخضراء:

- المعيار المعتمد: 6.8م² لكل ساكن (معيار وطني) .
- الحساب : 1236 X 6.8 = 8404.8 م²
- الوضع الحالي : وجدت في الواقع 4700 م² وهي قليلة مقارنة بالمعيار المعمول به .

- العجز : حدد العجز في المساحات الخضراء بـ 3704.8م².

برمجة مساحات اللعب:

- المعيار المعتمد: 4.5 م² لكل ساكن
- الحساب: 1236 X 4.5 = 5562م²
- الوضع الحالي :وجدت في الواقع 1100 م² (موزعة على 4 مساحات لعب) .
- النتيجة :حدد العجز في مساحات اللعب بـ 4462م².

برمجة الأرصفة:

- المعيار المعتمد: 0.66 م² لكل ساكن.
- الحساب : 1236 X 0.66 = 815.76 م²
- الوضع الحالي: توجد مساحة أرصفة ومسارات مشاة تقدر بـ 3077.04م² .
- النتيجة :المساحة المتوفرة حالياً تفوق المعيار المطلوب .

برمجة المو اقف:

- المعيار المعتمد :موقف لكل مسكنين (بمساحة 12.5 م² للموقف الواحد) .
- الحساب: 103 X 12.5 = 1287.5 م²
- الوضع الحالي :توجد مساحة مخصصة للمواقف تقدر بـ 1397.34م² .
- النتيجة :المساحة المتوفرة حالياً تفوق المعيار المطلوب

برمجة الساحات العمومية:

- المعيار المعتمد: 1.5م² لكل ساكن (معيار الراحة الحضرية) .
- الحساب : 1236 X 1.5 = 1854 م²

- الوضع الحالي :توجد مساحات مخصصة لساحات عمومية تقدر بـ 1173.32م² .
- العجز :حدد العجز في الساحات العمومية بـ 680.68م² .

جدول رقم (09) : تجسيد مبادئ الاستدامة في مشروع إعادة التهيئة حي 206 مسكن

المبدأ	المحور	الإشكالية	التدخلات المقترحة	الهدف / الأثر
الفعالية البيئية (حماية الموارد)	الإطار المبني	تعديلات عشوائية في الواجهات تؤثر على التهوية والإضاءة ارتفاع استهلاك الطاقة بسبب التعديلات العشوائية	إعادة تنظيم الفتحات والشرفات تحسين الغلاف الخارجي إعادة تأهيل الواجهات باستعمال ألوان ومواد عاكسة للحرارة اعتماد التهوية الطبيعية والتظليل النباتي استعمال العزل الحراري للأسطح	تقليل استهلاك الطاقة وتحسين الراحة الحرارية
	المساحات الخضراء	نقص المساحات الخضراء (0.47 هكتار فقط)	تكثيف التشجير باستعمال الأشجار التي تتلاءم مع المناخ المحلي وتتميّز بقلة استهلاكها للمياه. إنشاء ممرات خضراء داخل الحي	تحسين المناخ المحلي والحد من ضاهرة الجزر الحرارية
	تسيير المياه	الاستهلاك المرتفع للمياه وضعف استغلال الموارد الطبيعية	إنشاء نظام لتجميع مياه الأمطار فوق أسطح العمارات وتخزينها في خزانات أرضية أو علوية -إعادة استعمال المياه المجمعة في سقي المساحات الخضراء وتنظيف الفضاءات العمومية -اعتماد شبكة سقي اقتصادية بالتقطير	ترشيد استهلاك المياه وضمان الاستعمال المستدام للموارد المائية
	النفايات	تراكم النفايات ونقص الحاويات	إنشاء نقاط فرز انتقائي للنفايات	حماية البيئة والصحة العامة

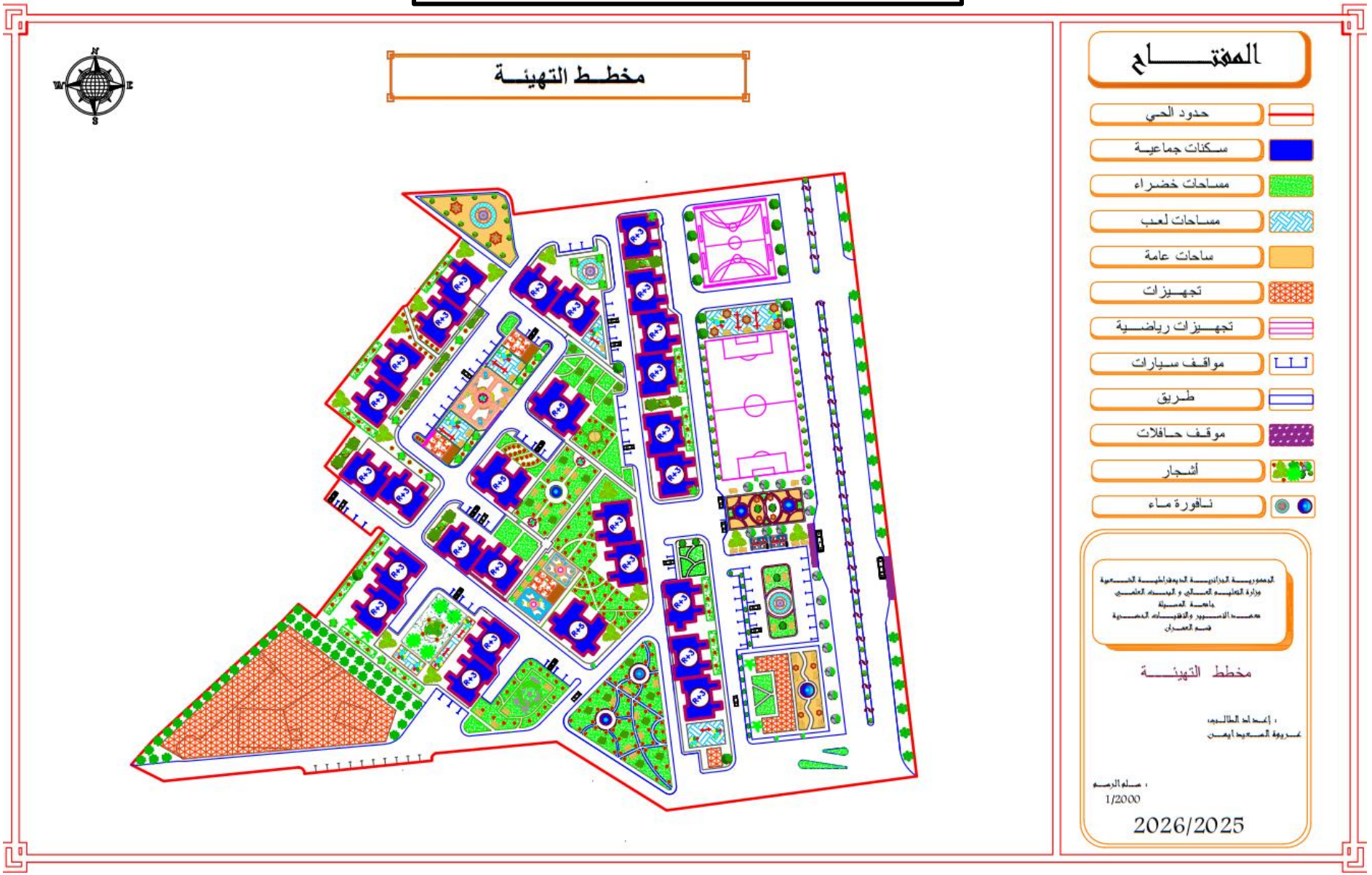
			-إدراج حاويات ذكية تعمل بمستشعرات الامتلاء	
التنقل المستدام	التنقل	هيمنة السيارات على الفضاء	انشاء "حي شبه خالٍ من السيارات" داخل بعض الأجزاء -تشجيع تنقل المشاة والدراجات الهوائية -تقليل سرعة المركبات عبر مهدئات مرورية خضراء	تقليل الاعتماد على السيارات داخل الحي
	المسارات الحضرية	ضعف البنية الخاصة بالتنقل البديل	إنشاء مسارات دراجات مظللة -توفير مواقف للدراجات الهوائية	تشجيع التنقل اللطيف
العدالة الاجتماعية	مساحات اللعب	فضاءات لعب متدهورة	إعادة تهيئة مساحات اللعب إنشاء فضاءات لعب بيئية باستعمال مواد طبيعية ومعاد تدويرها توفير فضاءات للأنشطة الثقافية والرياضية	تحسين جودة الحياة الاجتماعية
	التجهيزات	نقص المرافق الصحية والترفيهية	دعم الاحياء المجاورة بتجهيزات جديدة لتحقيق الاكتفاء الذاتي	تقليل التهميش وتحقيق العدالة المجالية
	الأرصفة والممرات	صعوبة التنقل	إعادة تهيئة الأرصفة إنشاء مسارات ملائمة للراجلين تصميم ممرات خاصة لذوي الاحتياجات الخاصة -استعمال أرضيات موجهة للمكفوفين	ضمان تنقل آمن وشامل للجميع

الفعالية الاقتصادية	الإنارة	الإنارة غير فعالة	تركيب أعمدة إنارة ذكية تعمل بالطاقة الشمسية -اعتماد حساسات الحركة لتقليل استهلاك الكهرباء -تعزيز الإنارة في النقاط السوداء	تحقيق الأمن الحضري الليلي
	الطاقة	ارتفاع استهلاك الطاقة	تركيب ألواح شمسية فوق المرافق العمومية -اعتماد محطات شحن بالطاقة الشمسية -استغلال الطاقة الشمسية لإنارة الساحات	تقليل النفقات الطاقوية
	مو اقف السيارات	فوضى في استغلال المواقف	تنظيم وتهيئة المواقف	تحسين استغلال الفضاء والانسيابية
العمل على المدى البعيد	المباني	مداخل عشوائية تؤثر على سلامة المباني	استعمال مواد بناء صديقة للبيئة وقابلة لإعادة التدوير تنظيم المداخل الحفاظ على هيكل المباني	ضمان ديمومة المباني الحفاظ على الهوية المعمارية
	الواجهات	تدهور بصري في واجهات العمارات	توحيد الألوان والمواد المعمارية تحسين المشهد الحضري بالأثاث العصري	
الشمولية	الفراغات الحضرية	وجود مساحات مهملة	تحويل الأراضي الجرداء إلى حدائق عامة استغلال الفراغات لإنشاء فضاءات استراحة	استغلال أمثل للفراغات الحضرية

الحكم الراشد	التسيير الحضري	ضعف المشاركة المحلية	إشراك السكان في اتخاذ قرارات التهيئة -إنشاء فضاءات للأنشطة الجماعية -إدراج لوحات رقمية للإبلاغ عن المشاكل الحضرية	تعزيز التفاعل ومشاركة السكان

المصدر: من اعداد الطالب 2026

مخطط رقم (27) : مخطط التهيئة المقترح لحي 206 مسكن



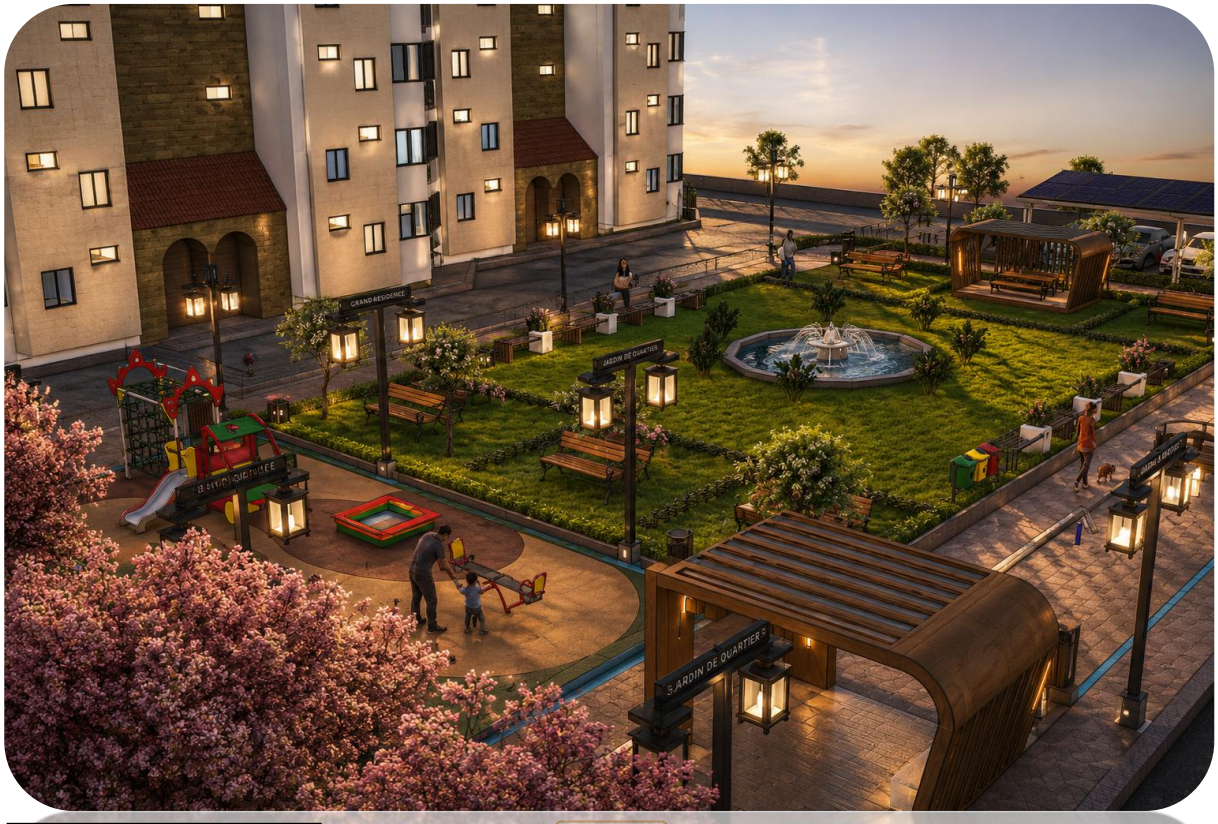
محاكات ثلاثية الابعاد (3D) لجزء من حي 206 مسكن :

المصدر: من اعداد الطالب 2026

المصدر: من اعداد الطالب 2026

المصدر: من اعداد الطالب 2026

المصدر: من اعداد الطالب 2026



المصدر: من اعداد الطالب 2026

المصدر: من اعداد الطالب 2026

المصدر: من اعداد الطالب 2026

مخطط رقم (28) : مخطط يوضح قبل وبعد التهيئة

قبل التهيئة	بعد التهيئة

المصدر: من اعداد الطالب 2026

قبل التهيئة	بعد التهيئة

المصدر: من اعداد الطالب 2026

خلاصة الفصل :

بعد إجراء دراسة تحليلية لحي 206 مسكن وتشخيص مختلف الإشكاليات العمرانية والبيئية والاجتماعية التي يعاني منها، قمنا بالتدخل عبر عملية إعادة تهيئة حضرية وفق مبادئ التنمية المستدامة، بهدف تحسين إطار الحياة داخل الحي وتحقيق التوازن بين الجوانب العمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية، بما يضمن راحة السكان ويمنح المنطقة طابعًا حضريًا أكثر تنظيمًا واستدامة، وقد تم ذلك من خلال إعداد مخطط تهيئة يشمل إعادة تأهيل الواجهات والمباني، وتحسين شبكة الطرق والأرصفة، وتنظيم الممرات ومواقف السيارات، بالإضافة إلى توسيع المساحات الخضراء وإنشاء فضاءات لعب وساحات عمومية، مع الاعتماد على حلول بيئية مستدامة كالتشجير والإنارة بالطاقة الشمسية وتحسين تسيير النفايات، بهدف الرفع من جودة الحياة وتحقيق تنمية حضرية مستدامة داخل الحي.

دفتر الشروط:

حسب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، يهدف دفتر الشروط إلى تحديد القواعد التنظيمية والتشريعية الخاصة بمشروع إعادة تهيئة حي 206 مسكن وفق مبادئ التنمية المستدامة، وذلك لضمان التطبيق الفعلي لمختلف التدخلات المقترحة وتحقيق إطار حضري متوازن ومستدام.

1-الإطار المبني:

أ/ العمارات والواجهات:

المادة 01 : إعادة تأهيل واجهات العمارات عبر توحيد الألوان والمواد المستعملة بما يحافظ على الهوية المعمارية للحي.

المادة 02 : منع التعديلات العشوائية على الواجهات والشرفات حفاظًا على السلامة الجمالية والعمرانية للمباني.

المادة 03 : استعمال مواد بناء صديقة للبيئة وقابلة لإعادة التدوير أثناء عمليات التهيئة والصيانة.

المادة 04 : تنظيم مداخل العمارات وتحسينها بما يضمن سهولة الولوج ويحافظ على سلامة المباني.

المادة 05 : اعتماد العزل الحراري للأسطح والواجهات للحد من استهلاك الطاقة وتحسين الراحة الحرارية للسكان.

2-الإطار غير المبني:

أ/ المساحات الخضراء:

المادة 06 : إعادة تهيئة المساحات الخضراء وإنشاء فضاءات خضراء جديدة داخل الحي.

المادة 07 : غرس الأشجار والنباتات المحلية قليلة الاستهلاك للمياه لتحسين المناخ المحلي والحد من التلوث.

المادة 08 : إنشاء ممرات خضراء داخل الحي وربطها بمختلف الفضاءات العمومية.

المادة 09 : توفير نظام سقي اقتصادي بالتقطير للحفاظ على الموارد المائية.

ب/ مساحات اللعب والساحات العمومية:

المادة 10 : إعادة تأهيل مساحات اللعب وتجهيزها بمعدات آمنة ومناسبة لمختلف الفئات العمرية.

المادة 11 : إنشاء فضاءات لعب باستعمال مواد طبيعية ومعاد تدويرها.

المادة 12 : برمجة ساحات عمومية متعددة الوظائف لتعزيز التفاعل الاجتماعي بين السكان.

المادة 13 : توفير فضاءات مخصصة للأنشطة الثقافية والرياضية داخل الحي.

ج/ الطرقات والأرصفة والممرات:

المادة 14 : إعادة تهيئة الطرق الثانوية والثالثية وتحسين جودة تغطيتها لضمان حركة مرورية جيدة.

المادة 15 : إعادة تهيئة الأرصفة وضمان استمراريتها مع تخصيص مسارات آمنة للراجلين.

المادة 16 : تصميم ممرات خاصة بذوي الاحتياجات الخاصة مع استعمال أرضيات موجهة للمكفوفين.

المادة 17 : تنظيم الممرات الداخلية وتحديد استعمالاتها للحد من الاستغلال العشوائي للفضاءات.

د/ المو اقف:

المادة 18 : إعادة تنظيم وتهيئة مواقف السيارات الحالية لتحسين استغلال الفضاء الحضري.

المادة 19 : تجهيز المواقف بهياكل تظليل حديثة مزودة بألواح للطاقة الشمسية.

المادة 20 : احترام المعايير التقنية الخاصة بالمواقف لضمان الراحة والسلامة للمستخدمين.

ه/ الإنارة العمومية:

المادة 21 : تركيب أعمدة إنارة عمومية ذكية تعمل بالطاقة الشمسية داخل الحي.

المادة 22 : تعزيز الإنارة في النقاط السوداء والأماكن ذات الحركة الكثيفة لضمان الأمن الحضري الليلي.

المادة 23 : اعتماد مصابيح اقتصادية من نوع LED للحد من استهلاك الطاقة.

و/ النفايات:

المادة 24 : توفير حاويات كافية للنفايات وتوزيعها بشكل مدروس داخل الحي.

المادة 25 : إنشاء نقاط للفرز الانتقائي للنفايات لتشجيع عملية إعادة التدوير.

المادة 26 : اعتماد حاويات ذكية مزودة بمستشعرات لقياس مستوى الامتلاء.

المادة 27 : تنظيم أوقات جمع النفايات للحفاظ على نظافة الحي والصحة العامة.

ز/ التأثيث الحضري:

المادة 28 : تدعيم الفضاءات العمومية بعناصر التأثيث الحضري كالمقاعد والمظلات وسلال المهملات.

المادة 29 : تحسين المشهد الحضري عبر إدراج جداريات فنية مستوحاة من الهوية المحلية.

المادة 30 : تجهيز الساحات والفضاءات العمومية بعناصر راحة ملائمة لمختلف فئات السكان.

خاتمة:

ظهرت إعادة التهيئة الحضرية كأحد أهم الآليات الحديثة في مجال التسيير الحضري، حيث تهدف إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان ومعالجة الاختلالات العمرانية والبيئية التي تعرفها الأحياء السكنية، من خلال تبني مقاربات عمرانية مستدامة تراعي الجوانب الوظيفية، الاجتماعية والبيئية. ويُعد هذا التوجه ضرورة حتمية في ظل التوسع الحضري المتسارع وما نتج عنه من تدهور في العديد من الأحياء الجماعية.

ومن خلال هذه الدراسة التي تناولت واقع حي 206 مسكن جماعي بمدينة المسيلة، تبيّن لنا حجم المشاكل والنقائص التي يعاني منها الحي، والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- تدهور الإطار المبني وظهور تعديلات عشوائية على الواجهات أثرت على الصورة الجمالية للحي .
- نقص المساحات الخضراء وضعف تهيئتها، مما قلل من جودة الفضاءات الخارجية وراحة السكان .
- تدهور مساحات اللعب وغياب التهيئة المناسبة لها، رغم أهميتها بالنسبة لمختلف الفئات العمرية .
- ضعف شبكة الأرصفة والإنارة العمومية، إضافة إلى بعض النقائص المرتبطة بالحركية والتنقل داخل الحي .
- غياب التأثيث الحضري الملائم وضعف استغلال المساحات غير المبنية داخل المجال العمراني .

وتُعزى هذه النقائص إلى غياب عمليات الصيانة والتهيئة المستمرة، إضافة إلى ضعف اعتماد مقاربات عمرانية مستدامة قادرة على مواكبة التحولات الحضرية وتحسين نوعية الحياة داخل الأحياء الجماعية.

ومن هنا، نستخلص أن نجاح مشاريع إعادة التهيئة بحي 206 مسكن يبقى مرتبطًا بمدى تضافر جهود مختلف الفاعلين، من هيئات محلية ومصالح تقنية وسكان، ضمن رؤية تشاركية شاملة تهدف إلى تحقيق بيئة حضرية متوازنة ومستدامة، تراعي متطلبات السكان الحالية والمستقبلية.

وهذا ما يثبت صحة الفرضية المطروحة، إذ تساهم عمليات إعادة التهيئة المستدامة بشكل فعّال في تحسين حي 206 مسكن من خلال معالجة اختلالات النسيج العمراني، إعادة تنظيم الفضاءات الخارجية، تحسين الحركة والتنقل، توفير المساحات الخضراء ومساحات اللعب، وتعزيز الجوانب البيئية والجمالية، بما يساهم في رفع جودة الحياة وتحقيق تنمية حضرية مستدامة داخل الحي.

المراجع :

أولاً: الكتب

- **خلف الله، بوجمعة** .(2012) .*المدينة والعمران* .دار الهدى، عنابة.
- **خلف الله، بوجمعة** .(2005) .*العمران والمدينة* .دار الهدى، عين مليلة) .*ملاحظة: ورد في القائمة عام 6200 وهو خطأ مطبعي وتم اعتماده بناءً على النسخة الأقدم المذكورة 2005.*(
- **غنيم، عثمان محمد** .(2007) .*التنمية المستدامة: فلسفتها وأساليب تخطيطها وأدواتها* .دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان.
- **إبراهيم، محسن** .(2003) .*العمارة المستدامة: العمارة والعمران في إطار التنمية* .مصر.

ثانياً: المذكرات الجامعية والأطروحات

- **بن عطية، محمد** .(2010) .*البحث عن اختيار أسس التدخل العمراني للسكن العشوائي لمدينة المسيلة* .مذكرة ماجستير في تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة.
- **بوهلال، ياسر** .(2025) .*إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 03 البهجة مدينة تقرت* .مذكرة مشروع تخرج لنيل شهادة الليسانس، جامعة محمد بوضياف - المسيلة.
- **برة، يونس؛ دحمان، محمد** .(2013) .*الأحياء الإيكولوجية ومدى مساهمتها في تحسين الصورة الميتروبولية* . مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي.
- **حطاب، لويزة فاطيمة** .(2025) .*دمج مفاهيم الاستدامة في مشاريع إعادة تهيئة المناطق العمرانية: حالة مخطط شغل الأرض رقم 01 بمدينة مدروسة – تيارت* .مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس، جامعة محمد بوضياف - المسيلة.
- **حميدي، تهاني** .(2017) .*تحقيق عناصر الاستدامة في ظل التخطيط والتصميم البيئي: دراسة حالة جامعة محمد بوضياف المسيلة* .مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص تسيير المدن، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة.

- **خرخاش، عفاف** .(2022) .*التوسع العمراني واستعمالات الأراضي ضمن مفهوم التنمية المستدامة* .أطروحة دكتوراه الطور الثالث، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 3.

- **زياد، فارس** .(2019) .*التدخل العمراني على حي عشوائي لإدماجه بالمجال الحضري (حي كابس بمدينة خنشلة)* . مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر - بسكرة.

- **لبيض، أيوب؛ كعوان، طارق** .(2015) .*التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة: حالة مدينة سكيكدة* . مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي.

- **مانع، مروة (وزميلتها)** .(2022) .*التدخلات العمرانية على الأنسجة الحضرية المتدهورة في مدينة تبسة: دراسة نقدية لحي وادي ناقص* .مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي التبسي - تبسة.

- **معافي، سيد أحمد (وزميله)** .(2020) .*إعادة تهيئة الفضاءات العمومية وفق مبادئ التهيئة المستدامة: دراسة حالة حي 1000 مسكن بمدينة المسيلة* .مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف - المسيلة.

ثالثاً: القوانين والجرائد الرسمية

- **الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية** .*القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير*، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 5 ديسمبر 1990.

- **الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية** .*القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006*، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006.

رابعاً: التقارير، المجلات والمؤتمرات

- **بركات، زين العابدين؛ صغيري، جمال** .(2024) .*مدينة المسيلة، إشكالية التوسع العمراني وتحديات السكن العشوائي – دراسة حالة حي المويلحة* .الندوة الدولية الخامسة حول المدينة والسكن، جامعة باتنة.
- *مجلة العمران والتقنيات الحضرية*، العدد الثاني، 2010.
- *مؤتمر التقنية والاستدامة في العمران*، جامعة الملك سعود، الرياض (المملكة العربية السعودية)، 2010.
- *تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة*، المرحلة النهائية.
- *مخطط شغل الأرض ببلدية المسيلة*.

خامساً: المراجع باللغة الأجنبية والمو اقع الإلكترونية(Foreign References & Websites)

- **Ministère de la Transition Écologique (France).** (2018). *Dictionnaire de l'aménagement.*
- **UN-Habitat.** (2022). *World Cities Report 2022.*
- **Sustainability Organization.** *What is sustainable development?* Available at: www.sustainability.com (Accessed/Retrieved).