

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



ميدان : العمران , الهندسة المعمارية و مهن المدينة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير المدينة

رقم :

فرع : تسيير التقنيات الحضرية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب (ة) : طلحي عبد المالك

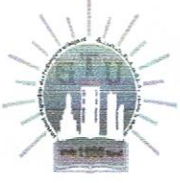
تحت عنوان

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض
دراسة حالة: طريق حمام الضلعة-المسيلة pos

لجنة المناقشة :

رئيسا	جامعة	إسم و لقب الأستاذ (ة)
مشرفا ومقررا	جامعة : محمد بوضياف المسيلة	مخلوفي حجاب
مناقشا	جامعة	إسم و لقب الأستاذ (ة)

السنة الجامعية: 2022/2021



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

تصريح شرقي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: محمد عبد المالك الصفة (أستاذ، باحث، طالب): طالب

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 400888223 والصادرة بتاريخ: 2016/09/22

المسجل [ة] بكلية /معهد: تسيير تقنيات حضرية قسم: تسيير المدن

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

عنوانها: دراسة نقدية للتهيئة الحضرية

لمخروط شغل الأرض

حالة: حريق حمام الخيلعة - المسيلة - 05

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

ل. عامر

توقيع المعني [ة]

7

نظر: للمصادقة على توقيع
السيد: محمد عبد المالك
صاحب وثيقة الهوية ب.ت.و / رس
رقم: 400888223
الصادرة بتاريخ: 2016/09/22
موقع: مسيلة

التاريخ: 2022/06/12

رئيس المجلس الشعبي البلدي
ويتفويض منه
العربية للإجازة الرئيسية
رفيعي كريمة



12 جوان 2022

الإهداء

إلى نور حياتي ودربي إلى من اسعى لبلوغ رضاها في حياتي

أهدي عملي هذا إلى كل من كان سببا في وجودي

أبي وأمي الكريمين إلى جميع إخوتي وسندي في الحياة

إلى جميع أحبائي وزملائي و أساتذتي في الجامعة

عبد المالك

شكر و تقدير

أتوجه بجزيل الشكر إلى كل من ساهم من بعيد أو قريب في إنجاز هذه المذكرة

أخص بذلك الأستاذ مخلوفي حجاب المشرف على هذا العمل المتواضع

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى مدير المعهد

وكافة الأساتذة و الطاقم الإداري وجميع طلبة المعهد و الشكر

الجزيل إلى كل الأساتذة الذين أمدونا ولو بحرف طول

المشوار الدراسي لإتمام هذا العمل

خطة البحث

الفصل التمهيدي (مدخل عام):

مقدمة

- 1- الإشكالية والفرضيات البحثية
- 2- تحليل الدراسات السابقة
- 3- أسباب إختيار الموضوع و منطقة الدراسة.
- 4- منهجية البحث.
- 5- تقنيات البحث المستعملة.

الفصل الأول: الاطار النظري والمفاهيمي:

تمهيد.

- 1- تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات.
- 2- أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر.
- 3- التنمية المستدامة
- 4- قراءة في السياسة العمرانية في الجزائر.
- 5_القوانين المسيرة للتعمير بالجزائر

الفصل الثاني (الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة)

1_تمهيد

- 2_لمحة تاريخية عن المدينة
- 3_دراسة موقع مدينة المسيلة
- 4_دراسة المعطيات الطبيعية
- 5_الدراسة السكانية
- 6_الدراسة الاجتماعية
- 7_الدراسة البيئية

الفصل الثالث (الدراسة التحليلية للحي):

تمهيد.

- 1- تقديم الحي.
- 2- الدراسة الطبيعية.
- 3-دراسة الوضعية الحالية للاطار المبنى والغير مبني
- 4 -دراسة الشبكات .
- 5_ دراسة النفاذية لارضية المشروع.
- 6_ الدراسة البيئية

الفصل الرابع المشروع التنفيذي:

تمهيد.

- 1- تحديد عملية التدخل .
- 2- أهداف عمليات التدخل .
- 3- البرمجة.
- 4- مبادئ التهيئة.
- 5- دفتر الشروط.

خاتمة عامة.

الفصل التمهيدي

_ المقدمة

1_ الاشكالية والفرضيات البحثية

2_ تحليل الدراسات السابقة

3_ أسباب اختيار الموضوع البحثي

4_ المنهجية وتقنيات البحث المستعملة

مقدمة:

ان توسع المدن في العالم مر بمرحلتين بارزتين مرحلة ما قبل الثورة الصناعية حيث كانت المدن تنمو وتتوسع بشكل طبيعي وعقلاني وغير منافي للبيئة والطبيعة وذلك لاستعمال الادوات والوسائل والمواد الطبيعية الصديقة للبيئة في البناء والتوسع الحضري اما المرحلة الثانية وهي مرحلة ما بعد الثورة الصناعية وهي المرحلة التي ظهرت فيها الصناعة وتطور العالم تكنولوجيا حيث أصبحت المدن تعاني من عدة مشاكل منها ما له علاقة بالسياسات التنموية التي تم تبنيها وتوظيفها ميدانيا ومنها ما له علاقة بالإنسان في علاقته مع البيئة، وهو ما أدى بالباحثين والمهتمين بالمدن إلى التفكير في حل مثالي يقلل من حدة هذه المشاكل فظهر مفهوم التنمية المستدامة¹.

لقد ظهر مفهوم التنمية المستدامة بشكل ثابت مع الزامية تطبيقه لدى الباحثين والمهتمين بالبيئة والعمرانيين في اواخر القرن العشرين والمراد من هذا الاهتمام هو إيجاد الحلول للمشاكل التي تغرق فيها المدن لكونها تهتم بمختلف الجوانب(الاقتصادية، الاجتماعية، البيئية) التي لها علاقة بالتجمعات السكانية والمدن كما أنها تراعي الحاضر والمستقبل، وقد أخذت التنمية المستدامة عدة تعاريف غير ان أهدافها تشكل منطلقا للاستراتيجيات الوطنية للمستوطنات البشرية أي سياسات التهيئة العمرانية و التعمير والسكن².

بالرغم من ان التهيئة العمرانية تهدف إلى تنظيم المجال العمراني بطريقة عقلانية ومحكمة تتماشى مع التطورات الديمغرافية والاجتماعية والاقتصادية إلا ان الدراسات الخاصة بها لم تطبق في الجزائر إلا بعد نهاية التسعينات وذلك بعد ان عرفت المدن الجزائرية آنذاك مشاكل عديدة تسبب فيها النزوح الريفي نتيجة إنشاء المصانع وإهمال الجانب الزراعي، ولكن وبالرغم من تطبيق الجزائر لهذه الدراسات إلا أنها بقيت بعيدة كل البعد عن التطبيق الأمثل للتهيئة العمرانية التي تتناسب مع مبادئ العمران المستدام وذلك لعجزها عن الحد من النزوح الريفي وعدم التحكم في اسغلال العقار بشكل عقلاني ومنظم ومسيير من طرف ادوات التهيئة والتعمير وخاصة القوانين الخاصة بمخططات شغل الاراضي .

رغم التطورات التي يشهدها ميدان التعمير و له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية رغم ما جاء به من أهداف الرقي للنسيج الحضري و دمج جزء من مبادئ التعمير و مخطط شغل الأرض

¹ د . عبد الرحمن عبد الهادي محمد_كتاب التخطيط العمراني المستديم_الجملة الإسلامية بكلية الهندسة قسم المعمارية_سنة 2008_ص

10 و 11

² مرجع سابق _ كتاب التخطيط العمراني

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الفصل التمهيدي

حيث صار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي مخططين يمثلان أداتي التخطيط و التهيئة العمرانية في الجزائر إلى يومنا هذا فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يكون مجال تداخله في البلدية أو مجموعة من البلديات وذلك من خلال تحديد توجهات التنمية بالنظر إلى الوضع الديمغرافي و الإقتصادي و الإجتماعي للبلدية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي الذي يحدد مجال إستعماله في قطاع واحد من المدينة ويحدد بالتفصيل حقوق إستخدام الأراضي و البنائيات أي يحدد بصفة دقيقة لكل قطاع حقوق البناء و إستعمال الأرض و عليه فهو الأقرب إلى الواقع الميداني

أما الفاعلون في تفعيل و إعداد و تطبيق مخططات شغل الأرض

- 1- السلطة التنفيذية المتمثلة في وزارة السكن و العمران و المدينة
- 2- الجماعات المحلية
- 3- المديريات و الهيئات المستشارة
- 4- الجمعيات

1 _ الاشكالية والفرضيات البحثية:

الاشكالية:

عرفت مدينة المسيلة تحولات سريعة في كل الميادين، فتعميرها جرى بسرعة لتلبية طلبات السكان خاصة في مجال الإسكان غير أن التوسعات الميدانية التي شهدتها المدينة أفرزت أحياء عشوائية غير مخططة وغير متجانسة، كل هذا كان في غياب المخططات التنموية كما ظهرت مخططات إنمائية نتيجة التحولات الغير طبيعية . والتنمية المستدامة تهتم اهتماما بليغا بجمل النظم بشتى صورها كما أن المتخصصين في مجال التنمية المستدامة لا تنحصر علاقتهم بالتنمية الطبيعية فحسب بل تتعداها إلى العلاقة القائمة في التنمية العمرانية والاجتماعية وكذا الاقتصادية

فمدينة المسيلة تعاني العديد من المشاكل (الاجتماعية، الاقتصادية...)، كما تعود هاته المشاكل وغيرها إلى مخططات تنموية شاملة تتضمن ديمومة للتهيئات العمرانية في ظل المشاريع التنموية، جاء هذا جراء الاستخدام السيئ لأدوات التهيئة والتعمير وفق مبادئ التنمية المستدامة، ومن بين هذا نذكر الاستخدام اللاعقلاني للمجال العقاري والتخطيط السيئ الذي انجر عنه طرح إشكالية ما إذا كان هناك تهيئة عمرانية وفق مبادئ التنمية المستدامة. تساؤل 1: ماهو النقص الذي تعاني منه معظم المناطق الحضرية والذي له علاقة بين السكان ومختلف المتدخلين بالتهيئة فيها؟

تساؤل 2: كيف نعتبر ان السكان عنصر معرقل في نجاح سير مبادئ التنمية المستدامة ضمن مخططات شغل الاراضي و عوامل ظهور المشروع الحضاري

تساؤل 3: كيف يمكن تفسير مختلف التدهورات البيئية في المناطق الحضرية من الناحية التشريعية؟

_الفرضيات البحثية:

_قمنا بتقسيم الفرضيات إلى ثلاث اقسام مراعاة للمنهجية السليمة، و التبسيط في الطرح:

_فرضية تخص الجانب السوسيوفيزيائي :

ان غياب فعالية ادوات التهيئة والتعمير خاصة مخططات شغل الاراضي في رقابة عمليات التهيئة من الناحية التسييرية والتخطيطية هوالنقص الذي تعاني منه مختلف المناطق الحضرية

_ فرضية تخص الجانب الاجتماعي :

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الفصل التمهيدي

غياب الوعي البيئي لدى عامة السكان وكذلك المنتخبين هو ما يعكس غياب لجان متخصصة في الحفاظ على البيئة لدى أغلب المجالس المنتخبة، وقصور عملها إن وجدت.. و هذا يعكس المحيط العام حيث أن الوعي البيئي حديث ذلك أن أول جمعية مختصة لم تظهر إلا سنة 1991 ولم تظهر في وزارة للبيئة إلا مؤخرًا أي سنة 1995.

الفرضية ذات الطبيعة القانونية (التشريعية):

ان وجود الفراغ القانوني في ما يتعلق بحماية البيئة يجعل عتبة التلوث المسموح بها كبيرة وغير محددة ويسمح للصناعيين بمعدلات مرتفعة. مع صعوبة التأقلم في اغلب المناطق مع القوانين الجديدة للتعمير

2_ تحليل الدراسات السابقة

للاطلاع أكثر عن الموضوع جاري الدراسة يجب الرجوع الى الدراسات السابقة التي من خلالها نستخلص منها مجموع الزوايا التي تم التطرق اليها والنتائج المحصل عليها من خلال الاطلاع عن بعض الدراسات السابقة التي تشمل عدة جوانب من الموضوع المطلوب منا ونذكر منها:

تقديم المذكرة رقم 1: تحت عنوان التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية من اعداد الباحث والاستاذ فاتح اوزينة مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تخصص : " التسيير و التقنيات الحضرية" فرع : " التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري" المذكرة مكتوبة باللغة العربية والتي نوقشت علنا يوم 11-04-2009

الهدف من البحث:

ادماج البعد البيئي ضمن المخططات العمرانية من خلال دراسة اهم الملوثات البيئية والطبيعية والبشرية المؤثرة على المدينة بصفة عامة وعلى تصميم مخططات شغل الاراض بصفة خاصة

حيث احتوت على مدخل عام وسبعة فصول و خلاصة عامة ، حيث تناول الباحث في المدخل العام مقدمة

ثم التصميم البيئي و التنمية المستدامة (الاتجاهات الحديثة للتصميم البيئي) ثم الإشكالية ثم يليها تحليل الدراسات السابقة للموضوع والفرضيات والهدف من البحث وأسباب اختيار الموضوع

والمنهجية المتبعة و تقنيات البحث المستعملة

في الفصل الاول تناول فيه الباحث بعض المفاهيم و المصطلحات المستعملة في الدراسة اضافة الى ذلك تطرق الى العمران و التخطيط العمراني والبيئة و التصميم البيئي .

أما في الفصل الثاني فقد تناول الباحث العوامل البيئية في النظام البيئي الحضري ثم الإنسان في بيئته الإيكولوجية ثم ذكر مفهوم البيئة والبيئة الحضرية ثم العوامل البيئية في النظام البيئي الحضري ثم ذكر الطاقة كعامل من العوامل الطبيعية .

اما في الفصل الثالث تناول الباحث المخططات العمرانية كأداة للتصميم العمراني البيئي فوضح مفهوم العمران العملي ثم التصميم العمراني كأداة من أدوات العمران العملي ثم ذكر تشريعات التخطيط العمراني ثم تطرق فيه الى

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الفصل التمهيدي

التوجهات العامة للعمران في الجزائر ثم قام بقراءة تحليلية للتوجهات التشريعية - السياسة العمرانية في الجزائر - ثم ذكر مختلف مشاكل التعمير في الجزائر بعد الاحتلال.

أما في الفصل الرابع فقد قام الباحث بالتطرق ببعض المفاهيم المتعلقة بالتنمية المستدامة كالأستدامة و التصميم البيئي وإدراج نظام المعلومات الجغرافية SIG في التصميم البيئي وكذلك دراسة دور المساحات الخضراء في تحسين التصميم البيئي ثم تقييم التأثير البيئي ثم ذكر بعض النماذج لمدن بيئية.

الفصل الخامس قام الباحث في هذا الفصل بتحليل الفرضياتمن خلال تحليل الفرضيات ذات الطبيعة القانونية و التنظيمية والتشريع البيئي في الجزائر وعلاقته بالتنمية المستدامة ثم قام بقراءات في السياسة الإيكولوجية في الجزائر ثم ذكر الانشغالات الكبرى للسلطات العمومية ثم قام بتحليل التشريع البيئي في الجزائر - قراءات في القوانين البيئية في الجزائر ثم حلل فرضية تخص الجانب السوسيو مجالي هو التوعية البيئية .

اما في الفصل السادس فقد ذكر مقدمة عن مدينة المسيلة ثم قام بدراسة شاملة لمدينة المسيلة ثم الدراسة التحليلية العمرانية للمدينة ثم الدراسة التحليلية البيئية للمدينة ثم خلاصة شاملة عن الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة .
اما في في الفصل السابع قام الباحث بدراسة حالة مخطط شغل الأرض POS طريق حمام الضلعة بالمسيلة مع ربطه بالدراسة التحليلية العمرانية للمدينة والدراسة التحليلية البيئية للمدينة - ثم خلاصة شاملة عن تحليل منطقة الدراسة .

التحليل:

من اهم الملاحظات التي سجلناها بعد اطلاعنا لمختلف الجوانب والمنطلقات العلمية الموجودة في المذكرة المدروسة هي:

- _ ابراز العلاقة بين التخطيط العمراني والتصميم البيئي
- _ كيفية سير النظام البيئي الحضري وكيف يؤثر الانسان عليه
- _ البعد البيئي احد الاعمدة والعناصر الاساسية التي تساهم في سير التنمية المستدامة خاصة في المناطق الحضرية.

3 _ أسباب إختيار الموضوع البحثي:

- إن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع كثيرة ومتعددة حيث لخصناها في النقاط التالية:
- _ مدينة المسيلة بما تحضر سريع وهذا سيؤدي إلى استنفاد احتياطاتها العقارية.
- _ نظرا لأهمية الموضوع ودوره في تسيير المدن والتحكم في المجال
- _ الموضوع من المواضيع التي تهدف إلى معرفة العلاقة بين اعادة التهيئة ومتطلبات التنمية المستدامة.
- _ حدة المشكل المعالج في العالم عامة و في الجزائر خاصة.

_ الاهداف الرئيسية للموضوع:

- _ إدراج المعايير البيئية في عملية التصميم العمراني

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الفصل التمهيدي

__ الوصول إلى تهيئة عمرانية مستدامة لمخطط شغل الأرض POS طريق حمام الضلعة بحيث يتوافق مع استخدامات الأرض داخل المجال الحضري

__ تحقيق التكامل بين الجانب الاقتصادي والاجتماعي والبيئي والجانب العمراني في ظل مبادئ العمران المستديم

4 _ المنهجية وتقنيات البحث المستعملة :

__ المنهجية المتبعة:

تعتبر منهجية البحث من بين أهم أسباب نجاح البحث العلمي، لذلك تكتسي أهمية كبيرة في البحث ويجب أن يعطيها الباحث قسطاً كبيراً من عمله وتفكيره، قصد اختيار المنهجية التي تتلاءم مع طبيعة عمله من جهة وتخصصه من جهة أخرى، ولكون موضوع بحثنا فضائي (مجالى) فإننا نعتمد في الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي الذي يعتمد على وصف الظاهرة كما هي في الواقع، وبعدها نقوم بتحليلها لذلك تبيننا المنهج الوصفي لنقوم بتحليل منطقة الدراسة.

__ تقنيات البحث المستعملة:

-بناء على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها و الأهداف المسطرة قمنا بتحديد التقنيات التي تساعدنا على الإلمام بالمعلومات والمعطيات اللازمة للتحليل وتمثل فيما يلي :

__الملاحظة:

اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية والملاحظة البسيطة ووصف واسع للمشروع على أرض الواقع.

__المقابلة:

وهي من التقنيات المستعملة في البحث عند جمعنا للمعلومات والبيانات التي لا يمكن الحصول عليها من الاستمارة والملاحظة، لأنها تتميز بدرجة عالية من الدقة والموضوعية.

__المخططات:

تساعدنا على تحديد وتحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع ونقد الواقع.

الفصل الأول

تمهيد.

- 1- تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات.
- 2- أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر.
- 3- قراءة في السياسة العمرانية في الجزائر.
- 4- القوانين المسيرة للتعمير بالجزائر

تمهيد:

لا شك أن للمفاهيم وتعريفاتها أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من ناحية وتوجيه سيرها من ناحية أخرى، وذلك لأن للمفاهيم دور كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها، كما أن لها دور في توضيح الرأي بأبعاد الواقع المرتبط بالظروف العامة أين تتواجد الظاهرة المدروسة، بدون المفاهيم والتعريفات الدقيقة لها لا نستطيع أن نقدم التعريفات الإجرائية للمفاهيم التي نستخدمها في دراستنا، خاصة أن تلك المفاهيم ما تزال تحتاج لمزيد من الوضوح وذلك لتحديد الإطار النظري للموضوع.

أ_ تحديد المفاهيم والمصطلحات:

المدينة^[1]:

تقاربت تعريف المدينة من مختص لآخر ومن بلد لآخر الجغرافي يرجعها لاحتلالها نقطة الامتياز في الموقع الجغرافي، الاقتصادي يرجعها إلى نسبة العمالة و أشكالها، الاجتماعي يرجعها إلى مستوى الحضر مبرزاً نسبة العاملين في الزراعة والوظائف الأخرى "المعماري يبرزها على مستويات الإحساس والتفاعل للنسق الوظيفي للكتلة المبنية وحدود الحراك" خلص المختص العمري إلى تعريف مشترك يسعى فيه إلى التدقيق أكثر فأكثر لمختلف العوامل والفاعليات المساهمة في التشكل العمراني: " المدينة هي في نفس الوقت.

_المشروع العمراني^[2]:

- يسمح بالقياس الشكلي للفضاء العمراني المحدد و توقع الاستعمالات التي تستنتج من الدراسة.
- مفهومه يتركب من مجموعة التقنيات و المصادر الثقافية و الشكلية بينى على فهم المواقع و مرفولوجية و كيفية شغله للأراضي و استعمالها وضع أشغاله يتطلب:

- ضرورة وجود قياس صحيح للأشغال العمرانية.
- كونه موجه و سديد أي يجيب على المشاكل المطروحة.
- كونه شرعي و ذلك لقياس الأشغال العمرانية.
- كونه إنجازي و ذلك آخذين بعين الاعتبار الشروط العقارية ومالية وتقنية لإنجازه وتطوره المعقول

_ مفهوم التقنين العمراني^[3]: التقنين العمراني يعتبر أحد مكونات العمران، وبالفعل فإن جميع امتيازات التخطيط

المستنبطة والمستخلصة من خلال إقامة وإنشاء الاختصاصات الأخرى فهي مرخصة ومعتمدة من طرف أصحاب القرار

1 هيمة عمارة، الارتقاء الإيكولوجي للأحياء السكنية الجماعية، رسالة ماجستير، 2000، ص 27
2 د عباس حيدر . تخطيط المدن و القرى. مركز دالتا للطباعة . الطبعة الأولى ص 4 ، 19 سنة 2006
COLLOQUE INTERNATIONAL TISSU URBAIN ORAN 1-3 Décembre 1987.. ENAG Edition. p: 25 - 26 3

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الإطار النظري والمفاهيمي

السياسيين (الدولة، الجماعات المحلية المستعملين) تترجم عاجلا أم آجلا، وذلك مهما كان نوع النظام بإصدار معايير قانونية.

القانون ليس فقط مركبة من مركبات العمران، لكن يمثل أيضا " فرعا من فروع الحق العمومي الملم بالقواعد التي تتحكم في نشاطات الدولة، أو الأشخاص الذين يتصرفون من اجل الصالح العام. فهي إذا تمثل إجمالي الإجراءات القانونية المسيرة للمستعمل واستغلال الأرض، بما في ذلك تهيئتها مع ضمان أهداف وتوصيات حماية المحيط، الأمن، النظافة، الراحة والاقتصاد.

__ **التهيئة** : هي مجموعة الترتيبات التي تقوم بها الهيئات من أجل تحسين المجال السوسيو فيزيائي المكون من أفراد وكذا مختلف نشاطاتهم الفردية و الجماعية زيادة على الأشياء المبنية. فالتهيئة بشكل عام تغطي مجمل التدخلات الجارية التطبيق في المجال من أجل تحسينه وتنظيمه.

__ **إعادة التهيئة**: هي عملية ثانية تغطي مجمل التدخلات في المجال السوسيو فيزيائي الحضري بقصد القيام بعدة عمليات منها (إعادة التنظيم، التجديد، هدم، التكتيف، الترميم....)، من أجل تنظيمه وتحسينه.

__ **العمران**: هو مجموع المقاييس التقنية، الإدارية، الاقتصادية والاجتماعية التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان. و بصيغة أخرى نستطيع القول أن العمران هو علم يهتم بتهيئة المدن وتوسعها، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن لتموضع الطرق والمساحات الحرة و مراكز الخدمات العمومية، بطريقة تجعل المحيط صحي و مناسب بالنسبة لسكانه^[4]. و من منظور آخر فإن العمران هو مجموعة المعارف التاريخية، الثقافية و التقنيات التي لها صلة وثيقة بإشكالية تنظيم و تحويل الفضاء العمراني، و هو أيضا مجموعة المبادئ، الوسائل و البنات و كذلك محتوى السياسات العمرانية المؤهلة، المطبقة أو المفترقة في مختلف النصوص التاريخية و السياسية، الاجتماعية، الثقافية و الاقتصادية^[5].

__ **معامل شغل الارض**: إن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة، بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض (أو معامل شغل الأرض= 1)

__ **العمران العملي كأداة لتصنيع المجال العمراني**:

إذا كان العمران يخص معرفة و تحليل الإجابة العلمية لمشاكل تهيئته الفضاء الاجتماعي الفيزيائي. فلفظ العملي يوضح فترة النشاط أو العمل و تجسيده تحت شكل فضاء مبني و غير مبني. و العمران العملي هو مرحلة لتطبيق مضامين السياسة العمرانية المبرمجة، المخططة و المخصصة لهذه الوسائل التوجيهية للإنجاز و التسيير، كما أنه يعالج مشاكل التنظيم و تشكيل الفضاء على مستوى صورة عمرانية معقولة .

P. Merlin. DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT. P.U.F.2^{ème} Edition 96.p816. ⁴

A Zucchelli. INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONAL.V2.OPU Alger.83.P:68 ⁵

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos ————— الإطار النظري والمفاهيمي

و هو دراسة تتعلق بتطبيق برنامج تدخل عمراني على الفضاء السوسيو- فيزيائي كالإنشاء، التجديد و الترميم بحيث يدخل في إطار سياسة التخطيط الحضري لتحقيق الأهداف السياسية للتهيئة العمرانية. العمران العملي يكون موجه من طرف السلطات القائمة بالتسيير من جهة، و من طرف المخططات العمرانية.⁶

الوسائل العملية للعمران العملي:

إن العمران العملي يعتمد على الكثير من الوسائل و الأدوات من أجل تحقيق الأهداف المسطرة في برنامج التدخل، فهو يستخدم كل الأدوات ذات الأبعاد الإستراتيجية العلمية و العملية، رغم أن هذه الأدوات تختلف من بلد لآخر حسب سياسة التهيئة و التعمير، فهي توضح المبادئ و التوجيهات العامة و كفاءات استغلال الأراضي. قبل عرض المشروع على المتدخلين العموميين أو الخواص المستخدمين.⁷

— مفهوم التصميم العمراني المستدام: قد يعبر عنه أيضاً بعدة تعبيرات أخرى منها العمارة الخضراء ، التصميم البيئي ، أو التصميم مع البيئة أياً كان التعبير فكلها تعني أن ينتمي العمران للبيئة ويكون صديقاً لها حيث يستهلك من مصادرها بالقدر الذي يحقق البيئة الصحية لقاطنيه ولا يخل بحقوق الأجيال المستقبلية في تلبية احتياجاتهم من مصادر الطبيعة. في الحقيقة هذا المفهوم ليس جديداً فقد وجدت العديد من سمات ما يعرف بالتصميم العمراني المستدام في مختلف الحضارات الإنسانية منذ فجر التاريخ. التقدم التكنولوجي في القرن العشرين كان سبباً مباشراً في تديني اهتمام الإنسان بالحفاظ على بيئة الأرض نظيفة نتيجة للتوظيف غير المرشد لهذا التقدم التكنولوجي منذ الأزمة النفطية في السبعينات من القرن الماضي بدأ التوجه العالمي لترشيد استهلاك مصادر الطاقة التقليدية وتطوير استخدام مصادر الطاقة المتجددة. لذلك فالتصميم العمراني المستدام أصبح هدفاً لمصممي ومنتجي العمران المهتمين بالحفاظ على بيئة الأرض صالحة لحياة الإنسان في الحاضر والمستقبل.⁸

— التهيئة الحضرية: "هي نوع من أساليب، وتقنيات التدخل المباشرة، سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات، ووسائل التنفيذ والأنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على مستوى المحلي أو الإقليمي"⁹.

وتشكل التهيئة الحضرية كل التدخلات المطبقة في الفضاء لأجل ضمان تنظيمه وسيره الحسن وكذا تنميته .
يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً لفهم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد، "وتعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة والتخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه ومراقبة التوسع الحضري، وهي

⁶ فاتح اوزينة_التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية_ مذكرة ماجستير سنة 2008 _ص 85

⁷ فاتح اوزينة _مرجع سابق_ص 85

⁸ فاتح اوزينة _مرجع سابق_ص 122

⁹ د محمد عبد اللطيف عصفور. د/ سعيد إبراهيم البدرابي: الدراسة العمرانية في جغرافية العمران 2000، ص 84

مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم السكان، الأنشطة، البنايات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال" ¹⁰.

ب_ أدوات التهيئة والتعمير

1_ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

_تعريفه: إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة من أدوات التخطيط والتسيير العمراني للمجال المدروس. يهدف إلى إعطاء حركة منظمة وإطار متكامل للتهيئة المجالية وخلق انسجام بين القطاعات المختلفة ويحدد التوجهات العامة للمجال مع الأخذ بعين الاعتبار التوجيهات التي خلصت إليها الدراسات السابقة . إن النتائج التي يخلص إليها المخطط التوجيهي للتهيئة تتمثل في التخصيص العام للأراضي داخل المجال و ذلك بتعيين مناطق التوسع للمراكز العمرانية ، مناطق النشاطات والمناطق الخاصة بالمرافق والهياكل الأساسية حيث يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، مجال الدراسة إلى قطاعات معمرة ، وقابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط ومخصصة للتعمير على المدى البعيد وقطاعات غير قابلة للتعمير ويحدد المناطق التي تتطلب دراسة مخطط شغل الأرض وبصفة عامة يضبط ويحدد القواعد العامة للاستعمال الأمثل بمختلف أشكال استغلال الأرض .¹¹

_اهدافه: إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل فيما يأتي:

_تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.

_يحدد شروط عقلنة استعمال المجال ويهدف إلى الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية .

_يحدد أجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني .

_يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة ، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط ، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخري غير قابلة للتعمير .

_تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة.

_يحدد توقعات التعمير وقواعده.

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني ، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها .

تظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له ، كما تظهر أهميته أيضا في تحديد

¹⁰ . ZUCHELLE alberto, 1983, P32

¹¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : مركز الدراسات والإنجاز العمراني بسطيف 2007

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الإطار النظري والمفاهيمي

الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية ، طبيعتها وكذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياطات الأساسية داخلها .

يوضع على مستوى البلدية أو مجموعة من البلديات من أجل التوجيه والتحكم في التنمية وبهدف صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها.¹²⁽²⁾

2_مخطط شغل الارض :

تعريفه: هو أداة من أدوات التعمير يغطي جزء من تراب البلدية أو بكاملها حسب حجم هذه الأخيرة ، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء من حيث الحجم و الارتفاع ، مع تحديد المساحات العمومية والخضراء ، وخطط الشوارع ، النصب التذكارية ، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها الخ وفي إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (4).¹³

اهدافه: لقد أكد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقا لما يلي :

__ تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاعات المعنية ، حقوق البناء واستعمال الأراضي .

__ تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها ب م²من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها يضبط المظهر الخارجي للبنىات .

__ تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات وميزات طرق المرور .

__ تحديد الارتفاعات .

__ تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديد وإصلاحها .

__ بيان خصائص القطع الأرضية .

__ بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها ، وموقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة .

__ تحديد ارتفاع المباني والمظهر الخارجي .

__ بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة و المغارس .

¹² غواس حسينة ،الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ،كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2011-2012 ص 120

¹³ المادة 31 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير من الجريدة الرسمية رقم 52 ص 1656

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الإطار النظري والمفاهيمي

__ تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة ، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك أجال إنجازها.

أضاف القانون 04-05 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء ومن الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضا في التنظيم مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها¹⁴

__ مراحل اعداده¹⁵:

يقرر إعداد مخطط شغل الأرض عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

- التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به .

- بيانا لكيفيات مشاركة الإدارة العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي .
- تبلغ المداولة المذكورة للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية .

- يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما ينص عليه القانون رقم 90-29 في 1 ديسمبر 1990 استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين الحدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي و المداولة المتعلقة به حسب الحالة .

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة
- إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل ترابا بلديتين أو عدة بلديات .

- يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات

__ محتواه¹⁶: يحتوي مخطط شغل الأرض من تقرير تقديمي، وثائق بيانية ، تقنين ، ملحق .

¹⁴ غواس حسينة ،مرجع سابق ، ص 28

¹⁵ قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52، ص 1656

¹⁶ لجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ص 981، مرسوم تنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسجلة POS _____ الإطار النظري والمفاهيمي

التقرير التقديمي: يجب أن يدرج في هذا التقرير :

- عرض لمستقبل النمو الديمغرافي ، الاقتصادي، الاجتماعي للإقليم الذي سيغطيه الـ POS وكذلك تلك المتعلقة بالمسكن ، النشاطات الاقتصادية والتجهيزات العمومية .
- تحليل للوضع الأولي والمحيط .
- تحديد مستقبل تطور الأجزاء العمرية للبلدية المعنية .
- التعليل بان التنظيم المعمول به متلائم مع قوانين التهيئة والتعمير وتوجيهات الـ PDAU و احترام الارتفاقات ذات الإستعمال العمومي .
- **التقنين** : يعتبر الجزء المهم المكون لملف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ويحتوي على: POS وهو يحدد القواعد
- 1- مذكرة التقديم يبين فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- 2- يحدد بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري.
- 3- يحدد معامل شغل الأرض و العلاقة بين مساحة الأرض وارتفاع البناء .
- 4- يعين أنماط البناء و استعمالاتها.
- 5- يبين بصفة عامة :
 - الطرق والممرات
 - وصول الشبكات المختلفة إلى منطقة الدراسة .
 - خصائص الأرضية .
 - موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية.
 - موقع المباني بالنسبة إلى بعضها البعض.
 - ارتفاع المباني .
 - مواقف السيارات و الحافلات .
 - المساحات الخضراء ، و مساحات اللعب ، والمساحات العمومية .
 - يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .
 - يحدد المناطق الواجب حمايتها و ترميمها .
- 6- بالإضافة إلى ذلك يحدد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية ومواقعها وكذلك يحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة .
- **الوثائق البيانية** : المخططات التي يتكون منها مخطط شغل الأراضي:

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الإطار النظري والمفاهيمي

- 1- مخطط الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1 .
 - 2- مخطط طبوغرافية بمقياس 500/1 أو 200/1 .
 - 3- مخطط جيوتقني بمقياس 500/1 أو 1000/1 . يبين نوعية التربة ومدى مقاومتها
 - 4- مخطط الوضعية الحالية بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبين فيه الشبكات المختلفة والبنائيات الموجودة .
 - 5- مخطط التهيئة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد ما يلي :
 - المناطق المتجانسة .
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة .
 - المساحات الواجب حمايتها نظرا لخصوصيتها .
 - 6- مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 ، وهذا الأخير يجسد الأشكال العمرانية و المعمارية المراد إقامتها بالنسبة إلى القطاع المقصود أو عدة قطاعات .
- عوامل ظهور المشروع الحضاري :

تمدد حضري

البحث عن أدوات عمرانية جديدة

تخطيط إستراتيجي للمدينة

تراجع المقاربة العملية المركزية

البحث عن مقاربة حضرية جديدة

ظاهرة العولمة

مركزية عالمية

تجزئة حضرية

د_ قراءة في السياسة العمرانية بالجزائر

_مراحل سياسة التعمير في الجزائر:

_مرحلة ما قبل 1962: إن وضعية التراب الموروث عند انتهاء عهد المعمرين كان يمتاز بكونه بنية عمرانية أنشئت على أساس العلاقات الاقتصادية المتبادلة و التبعية التي كانت تربط المعمرين بالبلد الأم من جهة، و من جهة أخرى التصحيح الفيزيائي أو الطبيعي و القضاء على النظام الاقتصادي المحلي المعتمد على استغلال الفلاحة و الأراضي الجيدة الخصبة، و النشاطات الصناعية الأساسية و كذلك التغذية. لهذه فإن التعمير تركز على المدن الواقعة في الشريط الساحلي، و أسندت السياسة العمرانية إلى التشريع الفرنسي سنة 1919م. و في عام 1958م عرفت تحركا نوعا ما نظراً لما علق على المخطط العام للتنمية [مشروع قسنطينة] . و عرفت فرنسا خلال هذه السنة القانون الجديد للعمران الذي امتد إلى الجزائر سنة 1960م، و كان أكثر تقدماً من سابقه (43-45-53-1954م).¹⁷

_مرحلة ما بعد الاستقلال: في سنة 1962 دخل ما يسمى بالمخطط العمراني (المبدأ) كل هذه الوسائل وضعت لفهم العمران ليس فقط التنظيم و رسم الحدود بل للتدخل على شكل عمليات التنمية العمرانية، و أثناء الاستقلال واجهت الجزائر عدة مشاكل موروثه من العهد الاستعماري حيث:

- 1- التوزيع العشوائي و الغير منتظم للسكان .
- 2- التخريب الحاصل في القرى و المداشر.
- 3- تجريد الفلاحين من أراضيهم و بروز مشاكل النزوح الريفي، الأحياء القصدية.
- 4- النزيف الحاصل بين خروج الأجانب من الوطن.

- السياسة العمرانية في سنة 1965م : [18]

أنشأت الوزارة ما يسمى (وزارة الأشغال العمومية) لكنها لم تبدأ عملها إلا في سنة 1966. من جهة أخرى، في إطار جزارة الوطن أنشأت الجزائر في سنة 1968م [L'E.T.A.U] " مكتب الدراسات و الأشغال العمومية و الهندسة المعمارية و العمرانية " مكلف بإنشاء المخططات الكبرى للمدن الكبرى الجزائرية .

¹⁷ فاتح اوزينة _مرجع سابق_ ص92

زيداني حليلة ،مرجع سابق، الفصل الثالث. ص88

¹⁸ بريكي عبد القادر وزملاؤه ،مرجع سابق، ص 70.

– السياسة العمرانية في سنة 1975:

عرفت ما يسمى بـ " M.T.P.C " هذه الوسيلة تحمل ما يسمى بـ " Z.H.U.N " المنطقة السكنية العمرانية الجديدة. و إلى حد الساعة استعملت الدولة عدة مخططات نذكر منها:

– المخطط العمراني المؤقت " P.U.P " يحدد الخطوط العريضة و هو مخطط طويل المدى يتراوح مدته بين 15 و 20 سنة.

– مخطط التحديث العمراني " P.M.U " : في انتظار إعداد مخططات للتحكم العمراني، أعدت وزارة الأشغال العمومية و البناء و التعمير قائمة اسمية للبلديات الكبرى التي عليها أن تعد مخطط للتحديث.

–المخطط البلدي للتنمية " P.C.D " : يعتبر هذا المخطط عمليا تطبيقا جاء ضمن أهداف المخطط الخماسي الوطني، حيث يعد و يقرر هذا المخطط من طرف السلطات البلدية و تقدم للسلطات العليا.

– المرحلة ما بين 1978 – 1986م: إبتداء من سنة 1980 تم تجسيد سياسة التهيئة العمرانية أكثر تأكيد و جلاء عن طريق سلسلة من الإجراءات، فظهرت التهيئة العمرانية لأول مرة ضمن صلاحيات دائرة وزارة و ذلك بإحداث وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية و كما تأسست في سنة 1981 الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية التي كلفت على الخصوص بإعداد المخطط الوطني للتهيئة و التعمير " SNAT " و تم تزويدها بأدوات خاصة للتهيئة: المخطط الولائي للتهيئة " PAW " و المخطط البلدي للتهيئة، و تزودت التهيئة العمرانية أيضاً سنة 1987 بأدوات على المستويين الوطني و الجهوي.

– مرحلة ما بعد 1987م:

تم التخلي عن كل إستراتيجية فتعرضت التهيئة العمرانية كغيرها من السلبيات الأخرى التي انتهجتها الدولة لصدمة أزمة الدولة و تحملت عواقبها إثر انخفاض سعر البترول نتج عنه انسحاب الدولة و تخليها عن كل أعمال التهيئة العمرانية^[19] ومع بداية 1990 ظهرت أول القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير ، و المحددة لأدوات التعمير، كالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "PDAU" ، و مخطط شغل الأرض " POS " ، وبذلك ألغت الأدوات القديمة المستمدة من القوانين الفرنسية - POS و SDAU - بظهور الأدوات الجديدة للتعمير التي تحدد بدقة قوانين استعمال الأرض العمرانية و إذا كانت هذه نظرة مختصرة عن تطور المسار التاريخي للتشريع العمراني و أدوات التعمير في الجزائر.

¹⁹ : د محمد الهادي لعروق، التخطيط الحضري في الجزائر ملتقى حول التحكم في التوسع و تسيير المدن الكبرى في الجزائر – جامعة هواري بومدين الجزائر – 7 مارس 1996 ص 14.15.

_ القانون 90_29 المعدل والمتمم:

أهم ما جاء في هذا القانون ، هو التدقيق في أدوات التهيئة والتعمير ، والبحث عن وسائل للتعمير الحضري تتلاءم مع الواقع الجزائري ، والذي يعكس تصورات للتخطيط الحضري على المستوى المحلي ، على المدى القصير ، المتوسط والبعيد ، ويحدد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير ، وتكوين وتحويل المباني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وحماية المحيط ، والأوساط الطبيعية والمناطق والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية ، كما ان القانون يحرص على كفاءة شغل الأراضي ، بطريقة عقلانية عن طريق منع البناء على القطع الأرضية التي لا تراعي الاقتصاد الوطني ، واحترام الأراضي الفلاحية والمعالم الأثرية ، ويضع التزامات تقنية خاصة باحترام المسافات والارتفاعات ونظافة المحيط. وقد جاء هذا القانون بأدوات جديدة للتهيئة والتعمير كوسائل لتطبيقه ولضبط توقعات البناء والتعمير تتمثل فيما يلي:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) ²⁰

- مشاكل التعمير في الجزائر بعد الاحتلال :

- 1- بروز أقاليم ومدن على حساب مناطق أخرى ناتج عن التخطيط المركزي في غياب التخطيط .
- 2- افتقاد التجمعات السكنية الجديدة لمرافق و المنشآت الاجتماعية و الاقتصادية و الخدماتية بنسبة كبيرة .
- 3- ظهور نمو عمراني و معماري عشوائي لا يستجيب لتحقيق أدنى شروط الصحة و الراحة ... وغيرها.
- 4- أزمة السكن و التسابق نحو الكم على حساب النوع و نقص التسيير و المراقبة التقنية .²¹

_ القوانين المسيرة للتعمير بالجزائر:

الإطار القانوني ²²:

ويقصد بالإطار القانوني العديد من القوانين والمراسيم المختلفة التي تحدد أدوات التهيئة والتعمير ومن أهمها القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وكذلك المراسيم التنفيذية رقم 177-176-175 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991 ، وكذلك القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المشار إليه أعلاه ، المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 وخاصة منه المادة 50 التي حددت مجموعة المخالفات العمرانية المرتكبة .

(1) تشيد بناء بدون رخصة على أرض تابعة للأمولاك العمومية أو الخاصة أو الوطنية .

²⁰ المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة ، مذكرة ماجستير سنة 2011 ص96

²¹ فاتح اوزينة _مرجع سابق_ص108

²² القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، وكذلك المراسيم التنفيذية رقم 178-177-176-175 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991 ، وكذلك القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المشار إليه أعلاه ، المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 وخاصة منه المادة 50 التي حددت مجموعة المخالفات العمرانية المرتكبة

- (2) تشييد بناء على أرض ملك للغير .
 - (3) تشييد بناء دون رخصة على أرض ذات عقد ملكية .
 - (4) تجاوز معامل شغل الأرض .
 - (5) تجاوز معامل الإستلاء على الأرض .
 - (6) عدم احترام العلو المرخص به.
 - (7) الاستيلاء على جزء من ملكية الغير .
 - (8) تغيير الواجهة .
 - (9) إنجاز منافذ غير مقررة بالمخطط المصادق عليه.
 - (10) عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء .
 - (11) عدم التصريح بانطلاق الأشغال وعدم التصريح بنهاية الأشغال .
- وقد تم تحديد هذه المخالفات العمرانية ، لأن النمو الذي تحقق بمختلف أشكاله وأطواره لم يحترم الأطر القانونية المرتبطة بميدان التعمير والبناء والهندسة المعمارية ، وهذه المخالفات أرغمت الوزارة الوصية إصدار المرسوم التشريعي (محضر معاينة المخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان التعمير والهندسة المعمارية) حسب ما جاء في المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 .
- لأن التوسع المجالي الذي تحقق بمختلف أشكاله وأطواره لم يحترم الأطر القانونية المرتبطة بميدان التهيئة والتعمير والهندسة المعمارية ... ، وقد جاءت المراسيم التنفيذية السالفة الذكر ، وهي 175/91 في 28 ماي 1991 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، حيث جاء في مادته الأولى أن هذا المرسوم يضبط القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء ، تطبيقاً لأحكام القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 ، كما أشارت المادة 02 إلى شروط منح رخصة البناء أو رخصة التجزئة ورفضها في حالة وجود خطر أمام قيام هاته البناية مثل الفيضانات أو الانجراف ، وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تنظمها القوانين والتنظيمات المعمول بها .
- كما جاء في المادة رقم 05 أنه إذا كانت البناءات أو السكنات من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة
- المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

الفصل الثاني :

1_ ملحة تاريخية عن المدينة

2_ دراسة موقع مدينة المسيلة

3_ دراسة المعطيات الطبيعية

4_ الدراسة السكانية

5_ الدراسة الاجتماعية

6_ الدراسة البيئية

تمهيد:

تكتسي عملية التحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات والأبحاث العلمية، غير أن أهميتها كبيرة وضرورية بالنسبة للدراسات العمرانية فهي محور ارتكاز بالنسبة للباحثين في هذا المجال والتخصص من أجل الوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة، لذلك تعين علينا إجراء دراسة تحليلية لمدينة المسيلة والتي يتواجد بها محل الدراسة في هذا البحث، وذلك من أجل إعطاء صورة واضحة ومتكاملة على الوضعية الحالية التي تشهدها المدينة و الحي سواء من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية والعمرانية.

__مدينة المسيلة:

1_ ملحة تاريخية عن نشأة المدينة:¹

مرت مدينة المسيلة بعدة حقب تاريخية منها:

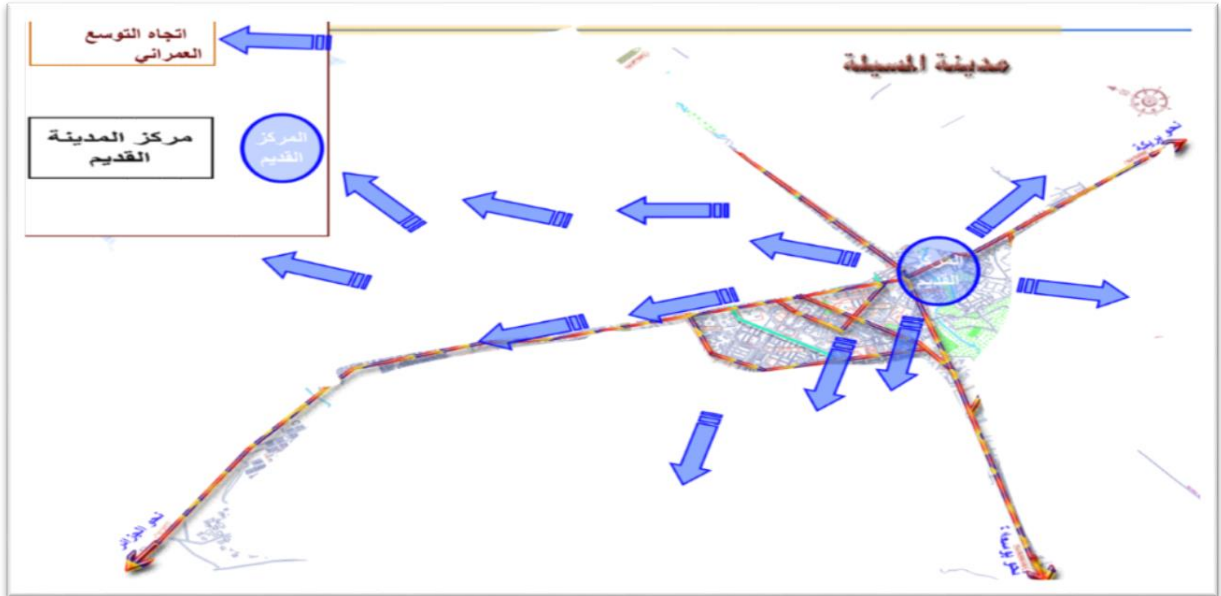
فترة ما قبل الاستعمار: وفيها الحقبة الرومانية سنة 740 هـ ثم الفاطمية حيث هلفت هذه الحقبات بعض المواقع الاثرية في مدينة المسيلة منها مدينة (بزاي جوستينا) ثم المرحلة الحمادية سنة 1015 م التي خلفت الموقع الاثري بالمدينة (بني حماد) ثم الفترة المرابطية سنة 1350م حيث شهدت المدينة في هذه الفترة توسعا كبيرا ثم فترة ما قبل الاتراك التي امتدت من 1350م إلى 1500م ومن مخرقاتها الاثرية بالمدينة هي (حي الشتاوة _وراس الحارة _الجعافرة) مرحلة الاستعمار الفرنسي: امتدت هذه المرحلة من 1840م الى 1940م حيث تميزت هذه المرحلة بظهور منشآت عسكرية (ثكنة عسكرية بواد القصب) كما تركت مجموعة من المخرقات العمرانية الاوربية كالكنايس كما نشأت ايضا في هذه الفترة احياء مثل حي العرقوب وحي الكوش

مرحلة ما بعد الاستقلال: تميزت هذه المرحلة بظهور احياء تم انشائها بسبب الزلزال الذي ضرب المدينة سنة 1965 (حي 500مسكن _حي 300مسكن) هذه الفترة ظهرت عدة احياء فوضوية منها حي لاروكاد في الجهة الشرقية، وإن من اهم ما ميز هذه الفترة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة الى مصنع ولاية منها بدأ ظهور مجموعة الهياكل الادرية والخدمات والصناعية أما فيما يخص الدراسات العمرانية فقد تم إعداد أول مخطط توجيهي P.D.U في سنة 1977 وفي سنة 1992 تم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

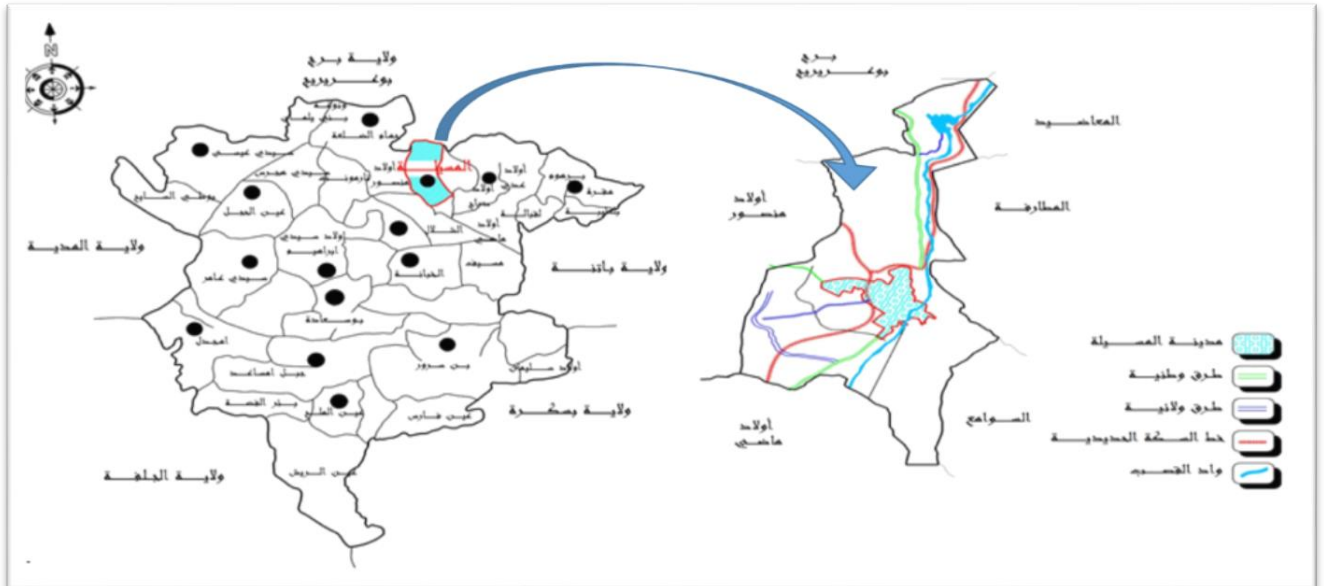
دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

شكل التوسع العمراني عبر الزمن في مدينة المسيلة:



المصدر: من اعداد الطالب 2022

الموقع الجغرافي: شكل يوضح موقع مدينة المسيلة من الولاية:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2007+معالجة الطالب 2022

2_ دراسة موقع مدينة المسيلة: إن مجال محيط الدراسة يشمل مجال بلدية المسيلة التي تتميز بموقع جغرافي وإداري

مميز.

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، و هي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 والمجرى المائي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن تقدر مساحة مجال منطقة الدراسة ب 233 كلم²، يشغله حوالي 147945 نسمة حسب تعداد 2005 أي بمعدل 635 نسمة/كلم².

ب- الموقع الإداري²: تقع بلدية المسيلة في أقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة، حيث يحدها:

من الشمال: ولاية البرج (بلدية العرش).

ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.

ومن الشرق : بلدية المطارفة والسوامع

ومن الغرب: بلدية اولاد منصور

3_دراسة المعطيات الطبيعية³

تهدف دراسة المعطيات الطبيعية الى تحليل الاطار الفيزيائي لمختلف المعطيات الطبيعية قصد تحديد جميع الامكانيات المالية التي يتوفر عليها المجال المدروس وماهي السبل العقلانية التي يمكن ان توظف بها هذه الامكانيات وجعلها عناصر تساهم في عملية التهيئة المقترحة على المدى البعيد والمتوسط وكذلك تحديد جميع المعوقات المجالية التي يعاني منها المجال المدروس وماهي السبل التي تساعدنا في تخطي هذه المعوقات وتوظيفها بالشكل الذي يضمن عدم تفاقم اضرارها في المدى البعيد والمتوسط ومن اهم العناصر التحليلية التي يمكن تناولها في تحليل الاطار الفيزيائي نذكر ما يلي:

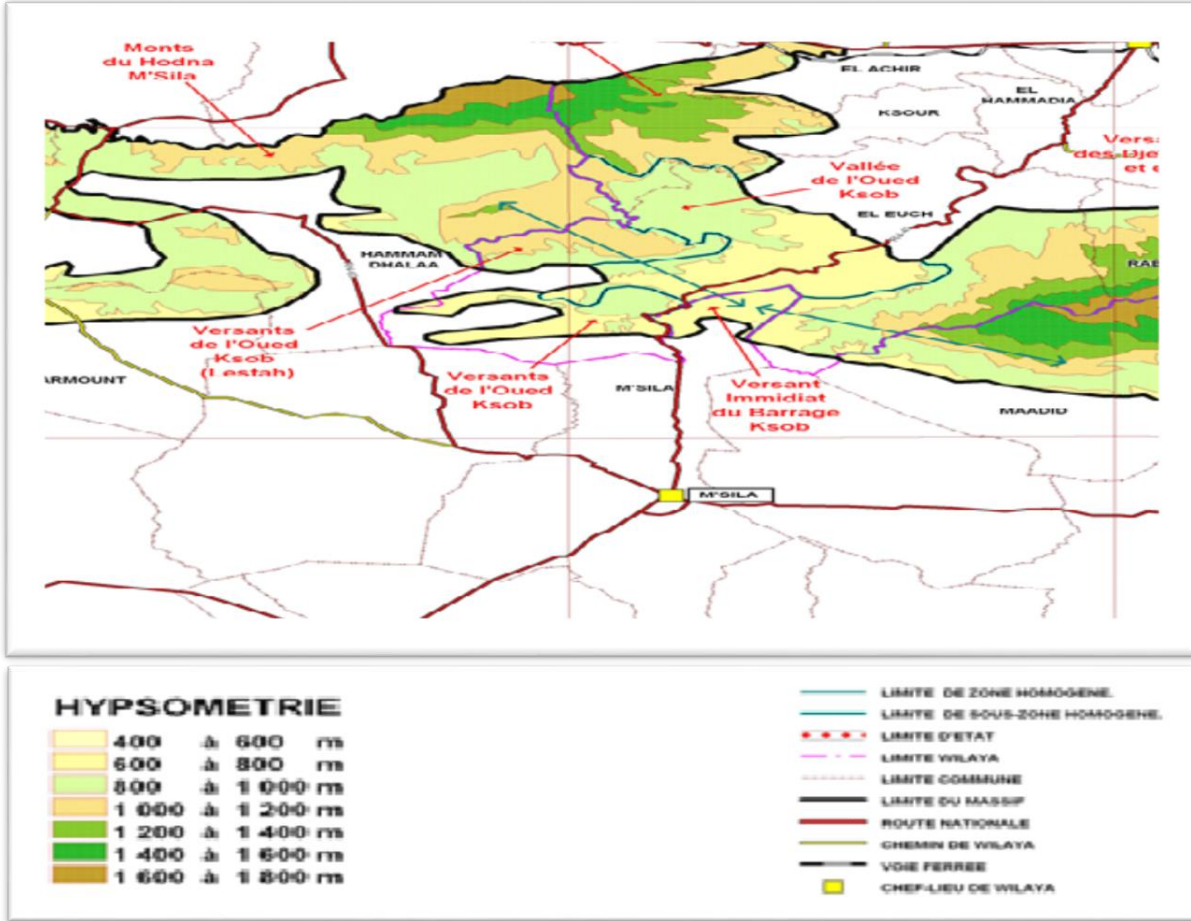
_الارتفاعات: يتميز مجال منطقة الدراسة بارتفاع متوسط حيث يبلغ اقصى ب: 830 م فوق سطح البحر والتي تقع في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة)

اما ادنى نقطة ارتفاع تصل الى 400 م وتقع في اقصى الجنوب عند الحدود البلدية

² مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة سنة 2008
³ نفس المرجع

خريطة رقم (1): توضح خريطة الارتفاعات

سلم الرسم: 1/100000



المصدر: Etude relative a la DU HODNA .Phase II. Juin 2008 Caractérisation MASSIF

4- المعطيات الجيولوجية⁴:

إن معظم التكوينات الجيولوجية المنكشفة في هذا المجال تنتمي إلى الزمن الرابع وهي عبارة عن رسوبات منها الحديثة المنشأ (ALLUVIONS RÉCENTES) وهي تغطي أجزاء كبيرة من الجهة الجنوبية للمجال الدراسة، أما القديمة المنشأ (ALLUVIONS AN CIENNES) فهي تتواجد في الجهة الشمالية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة وتمتد من جنوب مرتفع بورجام حتى الطريق الوطني 45 وغالبا ما تتكون هذه الرسوبات من الرمل أو الطين الرمل، مع بعض الجسيمات الرملية (CONGLOMÉRATS) كما توجد بعض التكوينات تنكشف على إرتفاع يفوق 500 م أغلبها يوجد في المناطق الشمالية هذه التشكيلات نرتبها من الأحدث إلى الأقدم. حسب المناطق :

⁴ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة سنة 2008

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

Terrasses de cailloutis conglomérats (ذراع أم رجام + ذراع مجامع + ذراع كداد + بوحديب) _
(pc)

Argiles sableuse grés grossiers conglomérats (mi) شرق ذراع أم رجام _

Lutétien supérieur Argiles vertes et lits de gypse (e) الشعبة الحمراء القصب _

Lutétien inférieur –calcaires et marnes gris clair (e1) جبل قرون _

Palerme – marnes noires gypsifères – calcaires كاف لوراد + كاف شوف زراب _

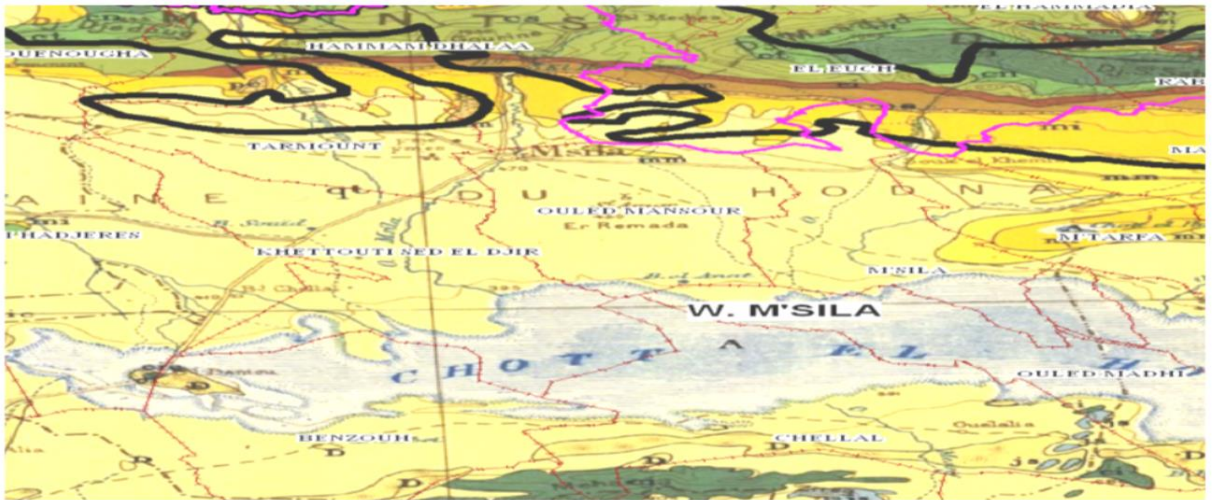
المناطق الشمالية:

أي شمال المناطق المذكورة أعلاه، فإن معظم التكوينات الصخرية وهي عبارة عن مارن وكلس (marnes et calcaires)

الفوالق:

من خلال دراستنا للخريطة الجيولوجية فإنه تبين لنا معظم الفوالق تظهر في الجهة الشمالية من المجال المدروس وهي تأخذ اتجاه شمال غربي جنوب شرقي، وتظهر بشكل جيد في المناطق الشمالية الغربية لسد القصب المؤثرات الزلزالية:

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 ومتطلبات التقنية التي تميز القطعة رقم 02 حسب الجدول الوطني خريطة رقم (2) توضح الزلازل في مدينة المسيلة :



Etude relative a la DU HODNA. Phase II. Caractérisation MASSIF:المصدر

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

5- المعطيات المناخية⁵: تعتبر منطقة مجال الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المر فولوجي، وهي: الأطلس التلي في الشمال ممثلا في الهضاب السطائية والأطلس الصحراوي في الجنوب ممثلا في سلسلة جبال أولاد نايل وشط الحضنة- انظر الخريطة رقم (3)، 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

أ- التساقط: لا تتأثر منطقة المسيلة بالرطوبة نظرا للحواجز الجبلية للناحية الشمالية والشمالية الشرقية للمنطقة

تأثيرات من السهوب الغربية والصحراء نظرا لانفتاحهما، ومنه مناخ ولاية المسيلة قاري. ملم 220: أن ما ذكرناه من عوامل طبيعية تساهم سلبا في تساقط كمية الامطار بكميات قليلة .

جدول رقم (1) معدل تساقط الامطار لمدينة المسيلة فترة 2010

الاشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
كمية الامطار	29	31	27	14	22	12	05	03	22	20	20	24

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتعمير لمدينة المسيلة لسنة 2010

ب- المناخ

جدول رقم (2) يمثل المعطيات المناخية سنة 2014:

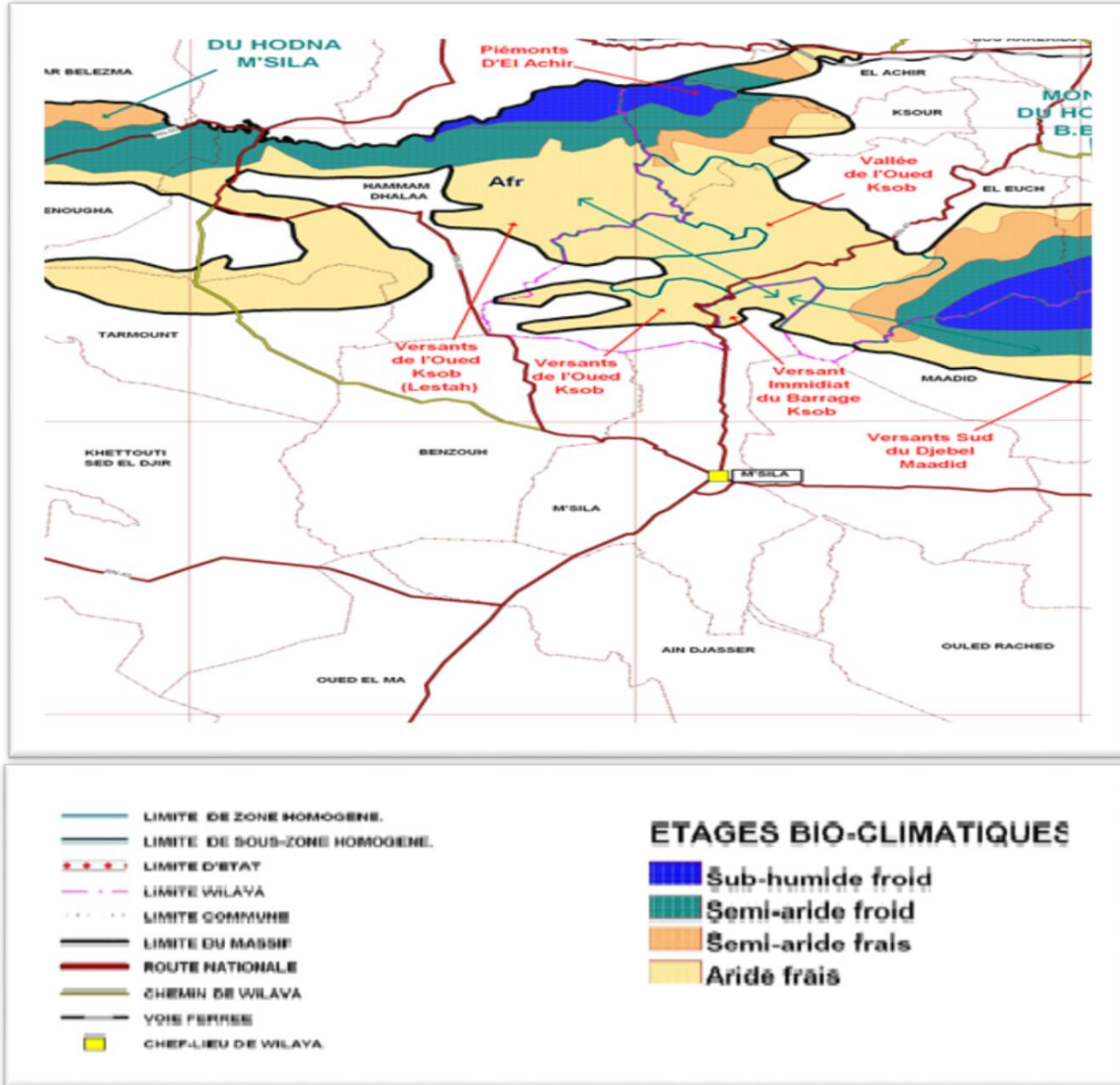
الاشهر	Température (C°) درجة الحرارة	Precipitation plie (mm) المطر	Humidity (%) الرطوبة	Vents (m/s) الرياح
جانفي	9.6	20	77	4.0
فيفري	11.5	7	64	4.4
مارس	12.8	19	61	5.0
افريل	19.7	0	44	4.5
ماي	23.2	50	43	5.0
جوان	27.6	11	41	4.8
جويلية	31.8	6	28	4.2
اوت	32.5	0	31	3.6
سبتمبر	28.1	13	43	3.4
اكتوبر	22.1	2	45	3.4
نوفمبر	15.4	27	64	3.9
ديسمبر	9.1	13	76	4.5
المجموع والمعدل	20.3	14	51.4	4.2

المصدر: 2014 / ANNEE PAR LES CHIFFRES DE WILAYA DE M'SILA

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

سالم الرسم: 1/100000

خريطة رقم (3) : المعطيات البيو مناخية



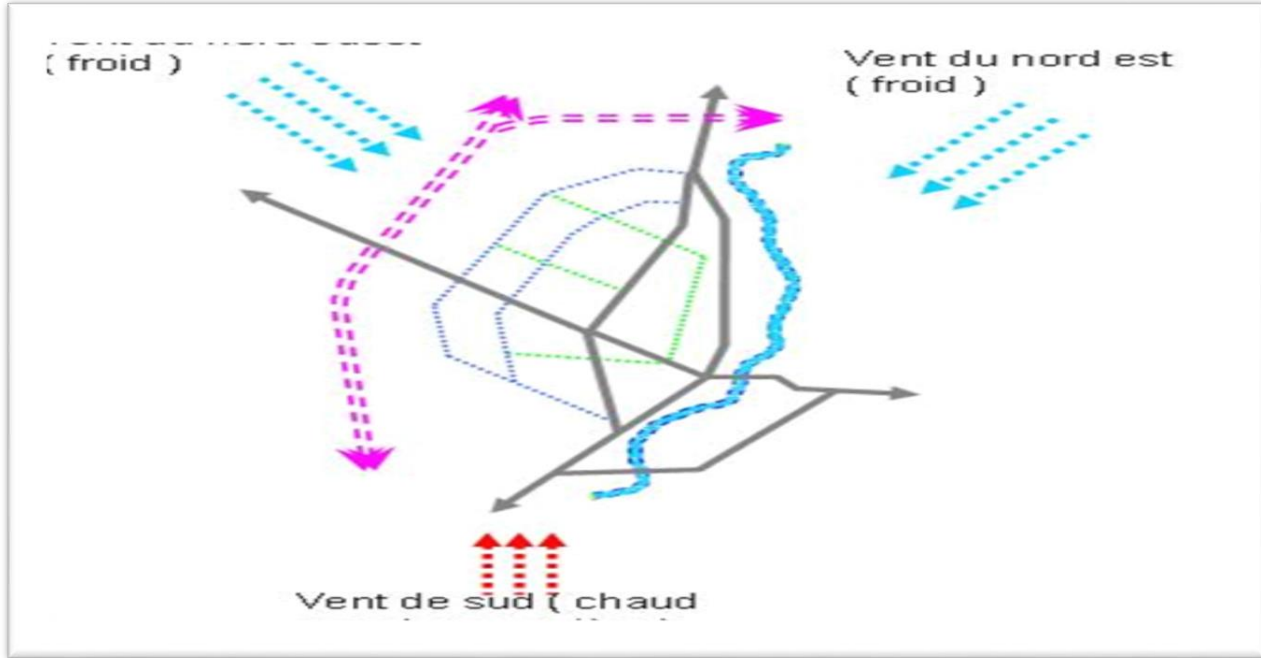
المصدر: Etude relative a la Caractérisation MASSIF DU HODNA. Phase II. Juin 2008

ج -الرياح: إن اتجاه الرياح الغالب، هو الاتجاه الشمالي الغربي والشمال الشرقي أما في فصل الصيف نجد الرياح الغالبة ذات الاتجاه الجنوبي - انظر الخريطة رقم (5)

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

_ خريطة رقم (5) : دراسة الرياح في مدينة المسيلة

سلم الرسم: 1/10000



المصدر : مركب من طرف الباحث بعد مراجعة تقنية 2007 .

رياح شمالية غربية باردة
رياح جنوبية ساخنة

- الشبكة الهيدروغرافية⁶:

من أهم المجاري المائية التي تشق مجال منطقة الدراسة نجد واد القصب، الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولاية البرج و سطيف، علما أن نسبة كبيرة من المياه التي يجمعها هذا الحوض تصب في سد القصب، الذي يوفر نسبة مهمة من مياه السقي خاصة الأرض المتواجد 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 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- انظر الخريطة رقم (4) :

⁶ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos ————— الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

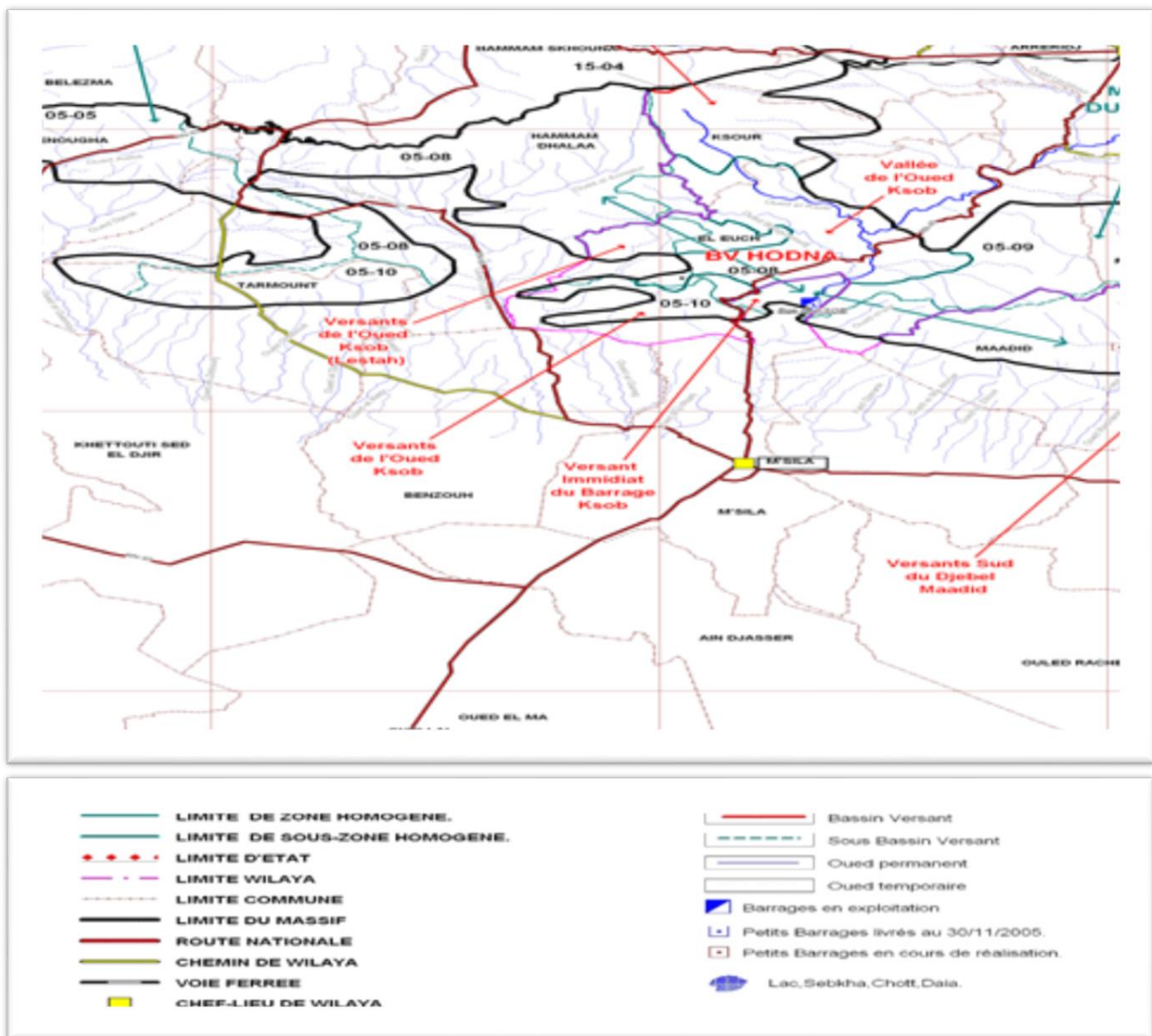
— واد مويلحة (بنية) الذي يشق الجهة الغربية لشبيليا ويحمل مياه الجهة الشمالية الغربية ويصب في واد القصب في جنوب المدينة .

— 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

خريطة رقم (4) تمثل الشبكة الهيدروغرافية

سلم الرسم: 1/100000



المصدر: Etude relative a la Caractérisation MASSIF DU HODNA. Phase II. Juin 2008.

4_ الدراسة السكانية⁷:

تعداد السكان في 2014 لولاية المسيلة :
ويقدر عدد سكان الدائرة في 2014 /12/31 ب 1 669 200 نسمة، مقابل 513 983 نسمة في 2008/12/31، أي بزيادة مطلقة من حوالي 156 217 نسمة، كثافة 66 نسمة/كم² مع 925 التركيبة السكانية: الهيكل العمري للسكان يكشف عن السكان الشباب عموماً، وسكان الذين تقل أعمارهم عن 25 حساب لأكثر من نصف مجموع السكان، 69.58٪، في حين أن عدد السكان الذين تزيد أعمارهم عن 60 عاماً لا تمثل سوى 5.66٪.

موقع السكان بالنسبة للولاية:

ان موقع السكان في جميع أنحاء أراضي الدائرة لا يزال غير متناسب جداً ولا يزال الشمال أكثر سكاناً من الجنوب أكثر من 60٪ من مجموع السكان، وأيضاً أكثر من 38٪ من السكان تقع في ثلاث مدن رئيسية وهي: المسيلة بوسعادة وسيدي عيسى، حيث أن أكثر من 62٪ من السكان تكمن في الرأس المدن -Place، 12٪ في المناطق الثانوية و 26٪ من السكان في منطقة قليلة السكان.

الحركة الطبيعية للسكان :

وبلغ مجموع الولادات المسجلة في عموم المحافظة خلال عام 2014 ل 29243، وعدد الوفيات الإجمالية 3700 الزيادة الطبيعية من 25543 نسمة بمعدل نمو سنوي مركب في عدد السكان في منتصف السنة جدول رقم (3) الكثافة السكانية لبلدية المسيلة:

Communes	Superficie (km2)	Population au 31/12/2014	Densité (hab/km2)
M'sila	300	214661	1000

المصدر: DPSB

جدول رقم (4) السكان حسب الجنس في مدينة المسيلة:

المجموع	نسبة الذكور	نسبة الاناث	مدينة المسيلة
214661	109477	105184	

المصدر: DPSB

جدول رقم (5) توزيع السكان في مدينة المسيلة :

المجموع	المناطق قليلة السكان	المناطق الثانوية لتركز السكان	المنطقة الرئيسية لتركز السكان	مدينة المسيلة
214661	24728	23052	166881	

المصدر: DPSB

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos ————— الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

جدول رقم (6) عدد سكان الولاية حسب فئات العمر:

النسبة % بالنسبة لعدد سكان الولاية	فئات العمر
21.28	0 الى 4 سنوات
16.13	من 5 الى 9 سنوات
12.74	من 10 الى 14 سنة
11.12	من 15 الى 19 سنة
8.31	من 20 الى 24 سنة
5.74	من 25 الى 29 سنة
3.67	من 30 الى 34 سنة
3.81	من 35 الى 39 سنة
3.68	من 40 الى 44 سنة
3.25	من 45 الى 49 سنة
2.43	من 50 الى 54 سنة
2.19	من 55 الى 59 سنة
1.68	من 60 الى 64 سنة
1.71	من 65 الى 69 سنة
0.99	من 70 الى 74 سنة
1.28	من 75 سنة فما فوق
%100	المجموع

المصدر: DPSB + معالجة لطالب 2022

جدول رقم (7) تغير عدد السكان من 2008 الى 2018:

السكان في	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
مدينة المسيلة	161647	167480	175080	183803	194735	203822	214661

المصدر: DPSB + معالجة لطالب 2022

جدول رقم (8) يوضح نسبة الولادات والوفيات لمدينة المسيلة في 2018:

نسبة الولادات	نسبة الوفيات	
5639	432	الاناث
6143	511	الذكور
11782	943	المجموع

المصدر: DPSB + معالجة لطالب 2022

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

جدول (9) يمثل الزيادة الطبيعية سنة 2014:

الزيادة الطبيعية	وفيات الرضع	معدل الوفيات	معدل الولادات	
5.05	1.18	4.39	54.89	مدينة المسيلة

المصدر: DPSB + معالجة الطالب 2022

الدراسة العمرانية⁸:

السكن: ان مدينة المسيلة تتويع أشكال الحصول على سكن لديها، على الرغم من الصعوبات تنفيذ بعض منها، إلى الحد بشكل كبير من معدل الإشغال في مسكن وحدة سكنية، وخفض معدل السكن الإشغال بنسبة 6.2 (RGPH 1998) إلى 5.72 في عام 2014. وسيقام المشروع في صالح برامج في التقدم لتصل إلى 5.5 شخص لكل مسكن.

جدول رقم (10) يمثل تقديرات مساحات مواقف الاسكان في 2014 لمدينة المسيلة:

المجموع	مناطق قليلة السكا	المناطق الثانوية	مدينة الرئيسية	
38137	1464	2731	33943	مدينة المسيلة

المصدر: DPSB + معالجة لطالب 2016

جدول رقم (11) شبكة الطرق في مدينة المسيلة:

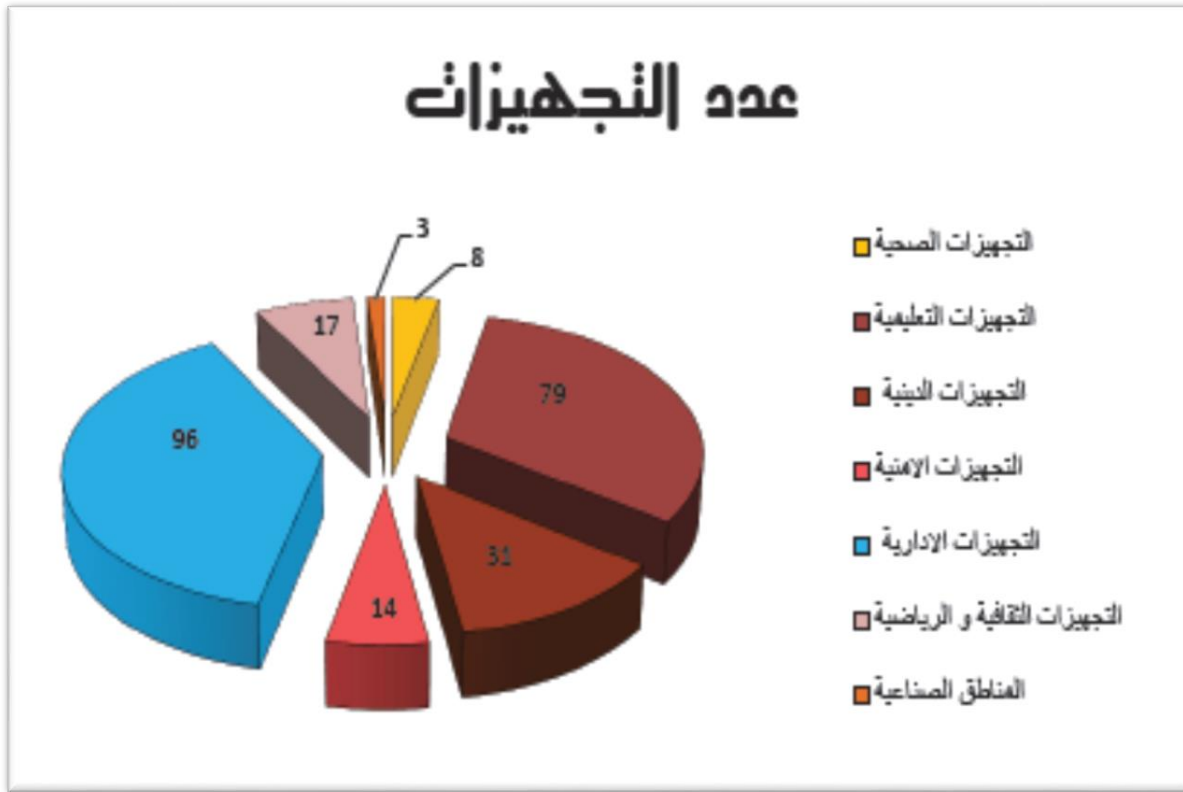
	outes Nationales (km)	Chemins Wilaya (km)	Chemins mmunaux (km)
M'sila	49.10	26.70	55.05

المصدر: DTP + معالجة لطالب 2022

التجهيزات:

إن توزيع التجهيزات في المدينة كان مركزا، بحوالي " 65 تجهيز"، و لم يكن موزعا توزيعا عادلا عبر كل المدينة لتوزيع الحركة بانتظام، و هذا ساعد في تركيز النشاطات في مكان معين، و توجيه الحركة و التنقل نحو مكان محدد للسكان، إذ يعتبر من النقاط التي تؤدي إلى الاكتظاظ في المدينة من جهة و صعوبة في التنقلات خاصة في مناطق التوسع الجديدة ومن ثم غياب الوصولية " ضياع الوقت"، إضافة إلى أنها أخلت بالتوازن الحركي، فأصبحت الهياكل المرورية في كثير من أنحاء المدينة غير فعالة، و لا تقوم بالدور الذي أنشئت من أجله، إذ يبلغ عدد التجهيزات حوالي 248 تجهيز بنسبة 139.6%

شكل يمثل عدد التجهيزات في المدينة



المصدر: من اعداد الطالب 2022 + البلدية

8_ الدراسة الاجتماعية⁹:

التعليم: حسب الارقام التي صرحت بها مديرية التربية والتعليم لسنة 2017/2018 للدليل الولائي 2018 هي ان عدد الثانويات هو 14 وعدد المتوسطات هو 27 وعدد المدارس هو 80 جدول رقم (12) يوضح عدد الحجرات بالنسبة لعدد الطلبة:

الطور	الطور الابتدائي	الطور المتوسط	الطور الثانوي
عدد الطلبة	700	500	300
عدد الحجرات	90	80	70

المصدر: Direction de l'éducation + معالجة لطالب 2022

6_ الدراسة البيئية¹⁰:

النفائيات: يتم تفريغ النفائيات في مدينة المسيلة في المفرغة الرئيسية الموجودة بالمويلحة والتي تقوم بمراقبتها (CET)
opérati onnele) بحيث تقدر كمية الجمع في سنة 2018
حسب الدليل الولائي 2018 ب: 129.28 (T/J)

_ شبكة الصرف الصحي: إن شبكة الصرف الصحي بالمدينة هي من النوع الموحد (Unitaire) حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية والصناعية ومياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه رئيسيا من الشمال إلى الجنوب إلى المصب النهائي بواد القصب حيث هو مبرمج محطة للتصفية.

_ صرف مياه الأمطار: باستثناء منطقة غزال التي تعاني من أخطار الغمر في فصل الأمطار الغزيرة فإن كل التجمعات الثانوية (بوخميسة والقصب) وبحكم تموضعها في أعالي المجاري الطبيعية فهي بعيدة عن أخطار الفيضانات، أما مركز المدينة وبسبب نقص التسيير وقدم الشبكة وكذا نقص البالوعات في كثير من الشوارع فكثيرا ما تكون هذه الأخيرة عرضة للغمر مما يستلزم الاهتمام والتدخل.

تأثير المنطقة الصناعية على محيط بلدية المسيلة¹¹:

تلوث التربة : توجد هناك مساحات زراعية هامة في محيط البلدية منها محيط غزال ومحيط مزيرير وهما يقعان جنوب المنطقة الصناعية و نسبة كبيرة منها تقع على مستوى واد القصب ويعتمد أصحاب هاته المزارع في عملية السقي بنسبة كبيرة على واد القصب وكما نعلم فان جميع النفائيات السائلة الصناعية منها و الحضرية تصرف في الواد ، معنى ذلك ان المواد العضوية و المواد الصناعية تختلط بالتربة و تنطلق الى المحاصيل الزراعية فتصبح هاته المنتجات ملوثة ، ونجد ان هاته المحاصيل تسوق الى المدينة وهذا ما له من تأثير على صحة السكان .

كما انه بعد المتابعة الميدانية لاحظنا بأنه توجد مزرعة بجوار المنطقة الصناعية حيث يقوم صاحبها بوضع مواد لغلغ المشعب الخاص بتجميع المياه الصناعية المستعملة حيث تتراكم المياه لتخرج عن المشعب ويقوم بعد ذلك يستعملها في سقى المساحات الزراعية ، وعند زيارتنا للمزرعة لاحظنا تلون التربة بلون المواد الملونة المستعملة في مصنع تيندال .

_ تلوث المياه الباطنية : اضافة الى ما ذكر سالفا فان جميع النفائيات السائلة الناتجة عن المعالجة الصناعية للمواد الخام (المياه المستعملة) تصب في القناة الرئيسية والتي بدورها تصرف في واد القصب هذا ما له كل التأثير على المياه الجوفية (البئر الارتوازي بمزيرير) الذي يمول جزء من المدينة :

هنا تتم عملية ترشح أو نفاذية المخلفات الصناعية السامة مما يؤدي الى التأثير السلبي على الصحة العمومية

¹⁰ ANNUAIRE STATISTIQUE 2014

¹¹ فاتح اوزينة_ التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية_ مذكرة ماجستير سنة 2008 _ص 56

الفصل الثالث

1 _ الموقع

2 _ الطبيعة العقارية

3 _ الإرتفاعات ودراسة الوضعية الحالية للاطار المبني والغير مبني

4 _ دراسة الشبكات المختلفة

5 _ دراسة النفاذية لارضية المشروع

6 _ الدراسة البيئية

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

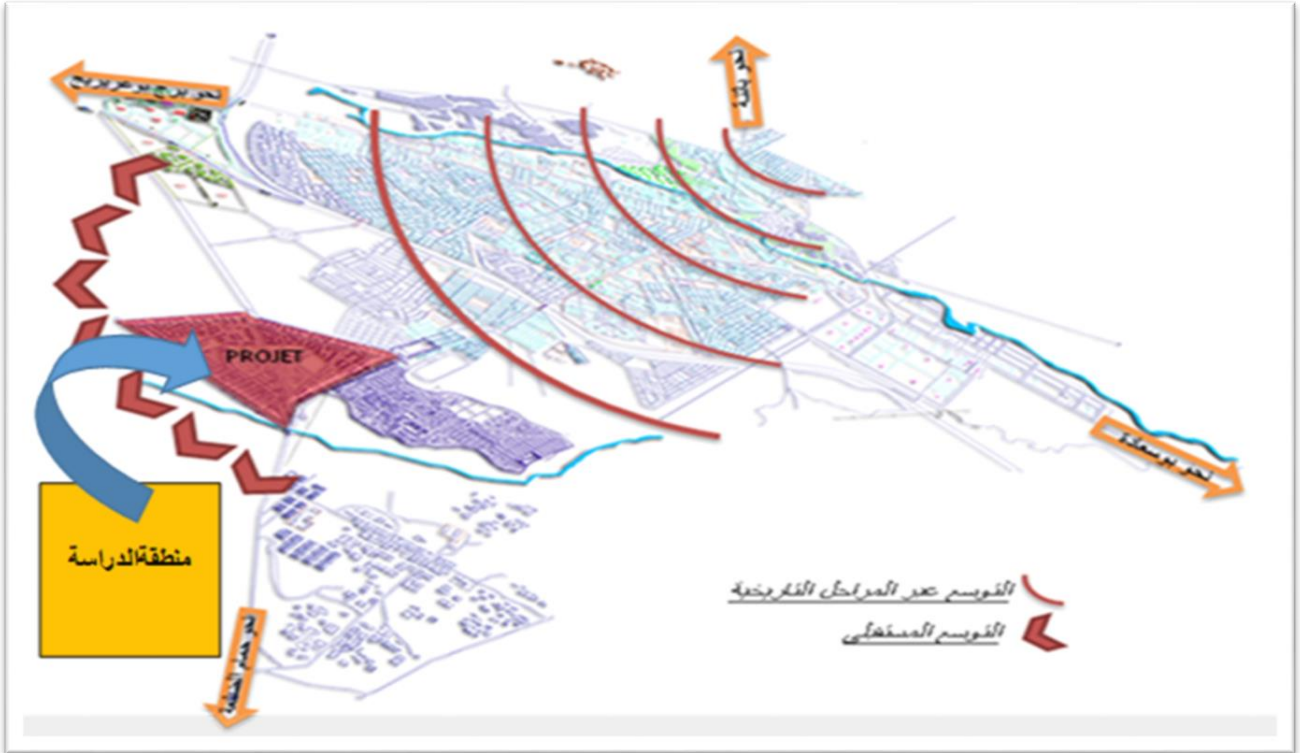
تمهيد :

سنتطرق في هذا الجزء إلى تحليل منطقة الدراسة الا وهي (مخطط شغل الارض رقم 6 طريق حمام الضلعة) وذلك من اجل استخراج الخصوصيات المميزة للمنطقة والكشف عن السلبيات والايجابيات الموجودة فيها كما يعطينا نظرة شاملة لخصوصيات المنطقة الطبيعية والعمرانية والتي تساعدنا على وضع مخطط تهيئة يراعي اهداف المشروع من خلال توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

1- الموقع والمساحة:

تقع منطقة الدراسة في الشمال الغربي لمدينة المسيلة :

- مساحة أرضية الدراسة موضوع على مساحة تقدر بـ 119 هـ وحدودها الفيزيائية تتمثل في :
- من الشمال : أراضي شاغرة.
- من الجنوب : الطريق الوطني رقم 60 المؤدي إلى حمام الضلعة .
- من الشرق : حضيرة شركة كوسيدار.
- من الغرب : خط كهربائي على التوتر.
- شكل يمثل موقع منطقة الدراسة من المدينة :



المصدر: معالجة الطالب 2022

شكل يوضح موقع المشروع :

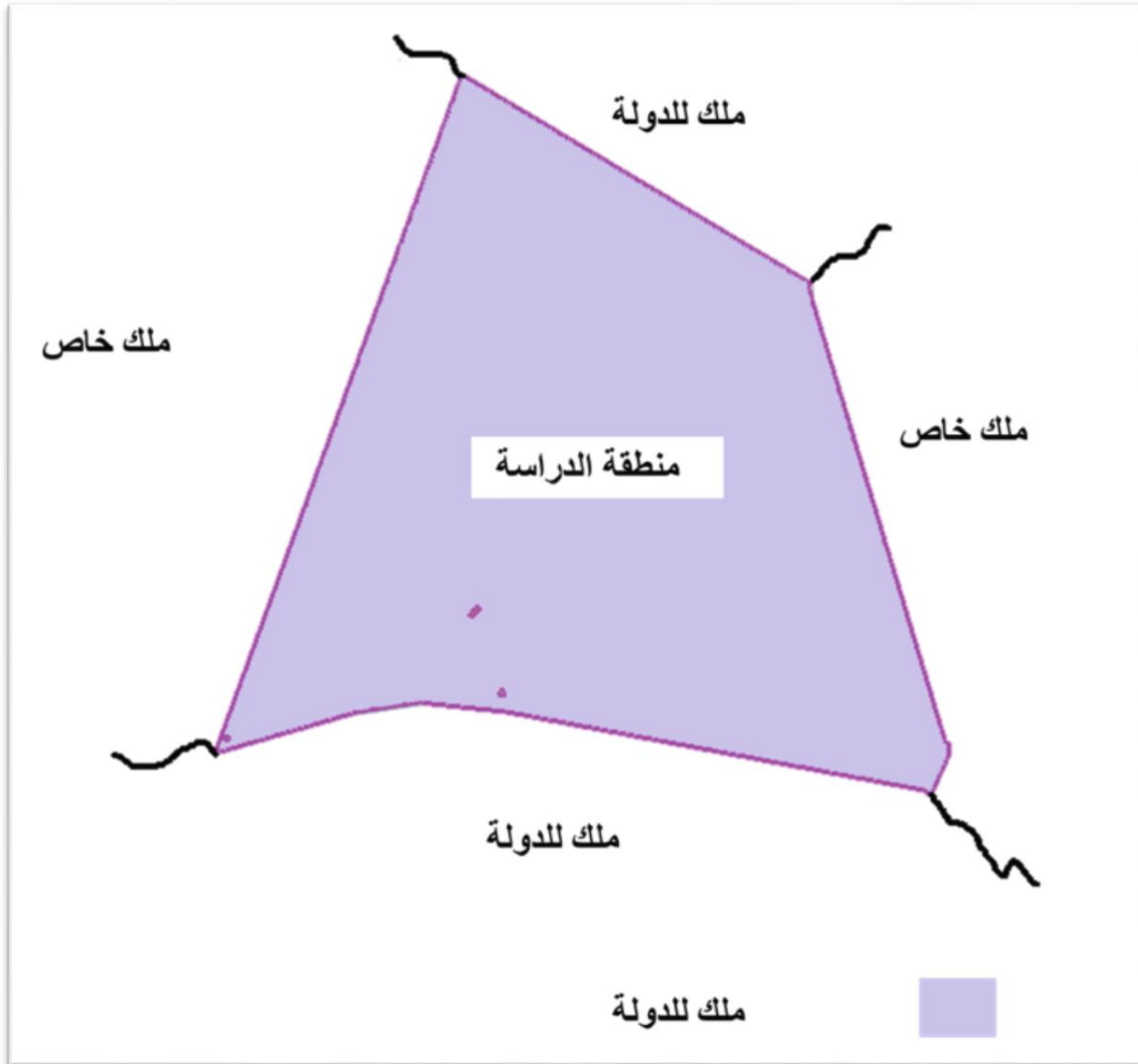


المصدر : googl earth + معالجة الطالب 2022

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

2- الطبيعة العقارية :

ان ارضية المشروع عبارة عن ارض ملك للدولة 100% وهذا يساعدنا في عملية التهيئة والتدخل عليها .
شكل يمثل الملكية العقارية لمنطقة الدراسة والمحيط المجاور:



المصدر: OPGI معالجة الطالب 2022

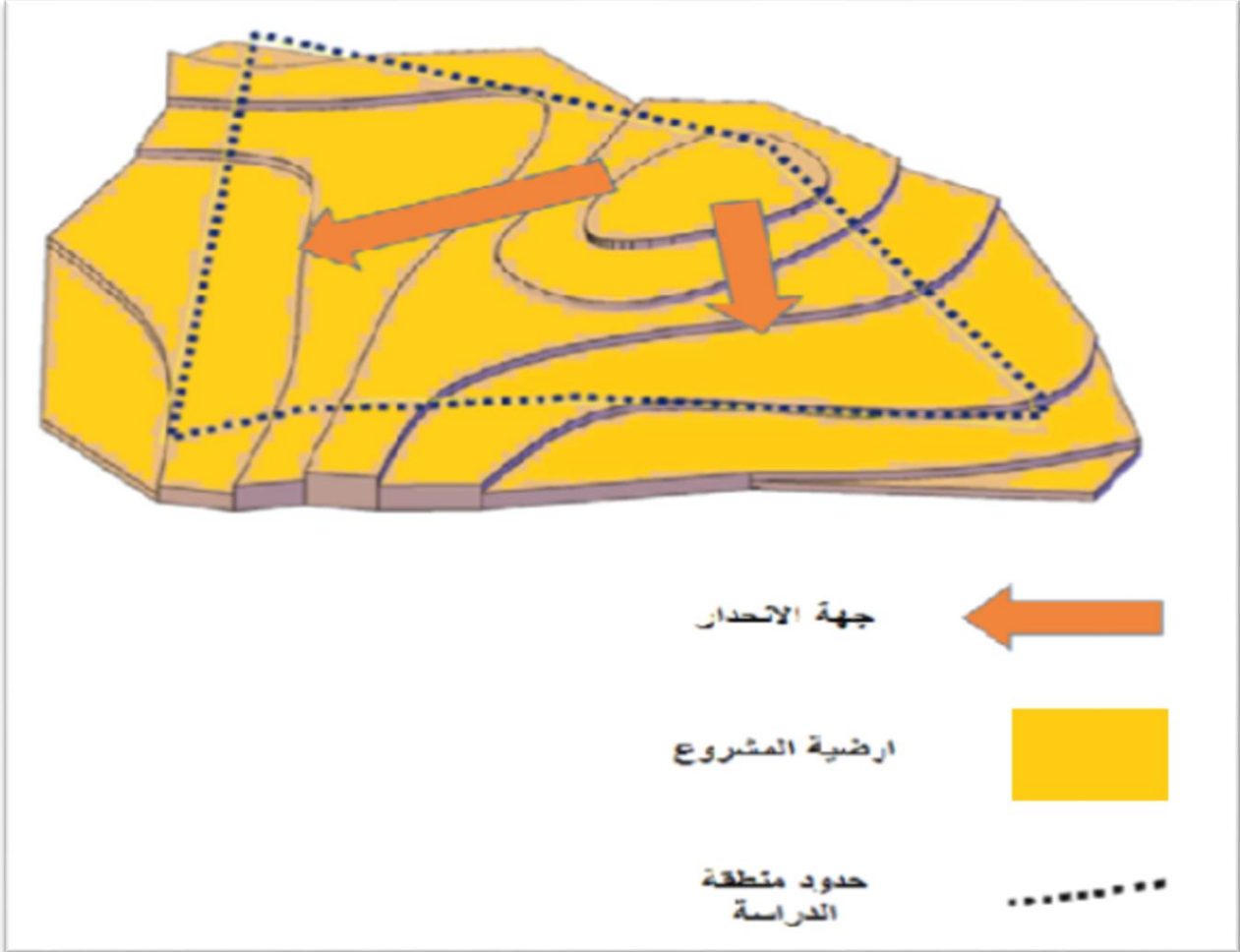
مرفولوجية المنطقة:

ان منطقة الدراسة عبارة عن ارضية ذات ميل خفيف حيث تكون ذروة الميل في الجهة الشمالية الشرقية ومنها يتجه الميل نحو الجهة الغربية ومن جهة اخرى الي الجهة الشرقية الجنوبية ، هذه الارضية صالحة للبناء حيث تكون نسبة الحفر فيها قليلة .

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

شكل يوضح مرفولوجية منطقة الدراسة:

سلم الرسم: 1/10000



المصدر : معاجة الطالب 2022

الطبيعة الجيوتقنية للتربة:

حسب تحليل التربة فان تربة ارضية المشروع من حيث الثبات فهي ثابتة من الانزلاقات لان الاراضي تحتوي على تضاريس تقريبا مستوية اذن فان ثبات التربة مكتسب مما يجعلها ذات صلاحية جيدة للبناء مع بعض الحذر جراء التغير في خواص الارض.

المناخ: مناخ ارضية المشروع وهو نفسه مناخ مدينة المسيلة وهو مناخ شبه رطب في الشمال وشبه جاف في الجنوب، حيث يعتبر المناخ من احد العوامل المؤثرة في مرفولوجية المدينة وتحديد اتجاه محاورها خاصة نمط البناء وابعاد واتجاهات الشوارع والواجهات ونمط النسيج العمراني.

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

الرياح: تتعرض منطقة الدراسة الى مجموعة من الرياح الشمالية الشرقية والغربية الباردة شتاء كما تتعرض الى رياح جنوبية حارة صيفا .

سالم الرسم: 1/5000

شكل يوضح دراسة الرياح في منطقة الدراسة :



المصدر : معاجة الطالب 2022

3-دراسة الارتفاعات :

وهي جميع العناصر التي تشكل حاجز او عائق امام التطور العمراني سواء عن طريق حواجز تمنع التوسع في اتجاه معين او طابع يتعارض مع تطور التجمع السكاني .

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

ان ارضية الدراسة ملائمة للتهيئة من ناحية الارضية ومن ناحية الطوبوغرافية ايضا .ولكن لا تخلو من بعض العوائق الاصطناعية والطبيعية ، حيث يتخلل مجال الدراسة مجموعة من العوامل التي تتطلب اي لا تصلح للبناء وهي :

المجالات الامنية الخاصة بالخطوط الكهربائية متوسطة التوتر:

تشكل العائق الاساسي امام تهيئة الارض حيث يتطلب مجالها الامني 15 م عرضا وتمثل في ثلاث مجالات تجتاز ارضية المشروع فهي داخل الطريقين الرئيسيين للحي وفي الحدود الغربية لمنطقة الدراسة بحيث تقدر مساحتها حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ب 58 هكتار ، كذلك توجد خطوط كهربائية عالية التوتر مما يمنع التوسع من الجهة الغربية لارضية المشروع .

المجالات الامنية الخاصة بالطريق الوطني رقم 60 :

وهذا الاخير ايضا يعتبر من احد العوائق التي تمنع البناء داخل ارتفاعها وهو 15 م عرضا من الطريق .

شكل يمثل حقوق الارتفاع بمنطقة الدراسة:



المصدر: مذكرة فاتح اودينة + معالجة الطالب 2022

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

ملاحظة: يمكن استغلال مجال الارتفاق في انجاز مشاريع اخرى من غير الاطار المبني كالطرق و المساحات الخضراء والتشجير .

4- دراسة الشبكات المختلفة :

الطرق :

توجد بأرضية المشروع طريقين رئيسيين وهي طرق معبدة وهي مبينة في مخطط العوائق ، كما توجد ايضا مجموعة من الطرق الثانوية داخل أرضية المشروع كما تحده الطريق الوطني رقم 60 من الجهة الجنوبية كما هو مبين في الشكل

شكل يوضح شبكة الطرق داخل منطقة الدراسة:



المصدر : معالجة من طرف الطالب 2022

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

شبكة المياه الصالحة للشرب:

ان ارضية المشروع مغطاة بالكامل بشبكة المياه الصالحة للشرب .

شبكة الصرف الصحي وصرف مياه الامطار :

ان شبكة الصرف الصحي بارضية المشروع من النوع الموحد حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية والصناعية ومياه الامطار في شبكة واحدة تتجه رئيسيا من الشمال الى الجنوب الى المصب النهائي بواد القصب حيث هو مبرمج محط التصفية انظر الصور رقم (1) و(2).

الصورة رقم (1) تمثل شبكة الصرف الصحي بارضية المشروع



الصورة رقم (2) تمثل شبكة صرف مياه الامطار بارضية المشروع



دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

شبكة الانارة العمومية : شبكة الانارة تغطي كامل الطرق الرئيسية بارضية المشروع الا انه هناك مجموعة من الاعمدة المتلفة والغير مستعملة كما هو مبين في الصورة رقم (3).



صورة رقم (3) أمثلة عن أعمدة الانارة داخل أرضية المشروع
شبكة الهاتف :

كامل أرضية المشروع تحمل شبكة الهاتف .

شبكة الغاز :

كامل مجال منطقة الدراسة يحتوي على شبكة الغاز .

دراسة الوضعية الحالية :

— دراسة الاطار المبني:

نوع البناء:

يوجد في الارضية نوعين من البناء سكن جماعي وسكن نصف جماعي .

حالة البناء :

كل السكنات الموجودة داخل القطاع حديثة البناء ، بحيث تكون المواد المستعملة حديثة اي الاسمنت المسلح والطوب الاسمتي وكذلك الاجر ، ومن هذا المنطلق تستنتج ان المباني الموجودة في حالة جيدة .

ارتفاع المباني :

ان ارتفاع المباني مرتبط بنوع البناء اي السكن الجماعي يصل الى (ط+3) و (ط+4) والسكن النصف الجماعي فهو (ط+2)

شكل يوضح الوظيفة السكنية بالمنطقة :



المصدر: من اعداد الطالب 2022

التجهيزات في مجال الدراسة:

تحتوي ارضية المشروع على مجموعة من المرافق والتجهيزات منها التربوية والدينية والصحية والامنية ،لكن في هذه الدراسة ستكون على النحو العكسي اي دراسة المرافق الموجودة في الانسجة المجاورة والمبرمجة داخل المخططات المستقبلية ،او التي ستبرمج من خلال ما تراه التهيئة الجديدة التي يراعى من خلالها الجانب البيئي للتنمية المستدامة وايضا لاهمية موقعها حيث تقدم خدماتها على مستوى القطاع ومنها من تتعدى خدماتها ووظيفتها الى الاحياء المجاورة .

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

1_التجهيزات الراهنة في مجال الدراسة :

شكل يوضح التجهيزات الراهنة لارضية المشروع :



المصدر: البلدية+معالجة الطالب 2022

5-دراسة النفاذية لارضية المشروع :

بما ان مجال الدراسة امتداد للمدينة ويحيط به سكنات جماعية وفردية كل هذا يزيد من اندماج ارضية المشروع مع المحيط المجاور ، كما تتضمن ارضية المشروع على طريق معبد على حدود ارضية المشروع في الجهة الشرقية نحو الجهة

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة POS _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

الشمالية والموصولة بالطريق الوطني رقم 60 وايضا تحتوي ارضية المشروع علي طريق غير معبد في الجهة الغربية لارضية المشروع والموصولة كذلك بالطريق الوطني رقم 60 نحو مويوحة .

المنافذ:

تتوفر منطقة الدراسة على ثلاث منافذ رئيسية، منفذين في الجهة الشرقية يربطان منطقة الدراسة بالمدينة المنفذ الثالث يربط منطقة الدراسة بالطريق الوطني، اما المنافذ الثانوية فهي ستة منها منفذ في الجهة الشمالية ومنفذ في الجهة الشرقية ومنفذين في الجهة الغربية بحيث يربطان منطقة الدراسة بجهة التوسع المستقبلية ومنفذين في الجهة الجنوبية بحيث يربطان منطقة الدراسة بحي لمويوحة .

شكل يوضح المنافذ بمنطقة الدراسة:



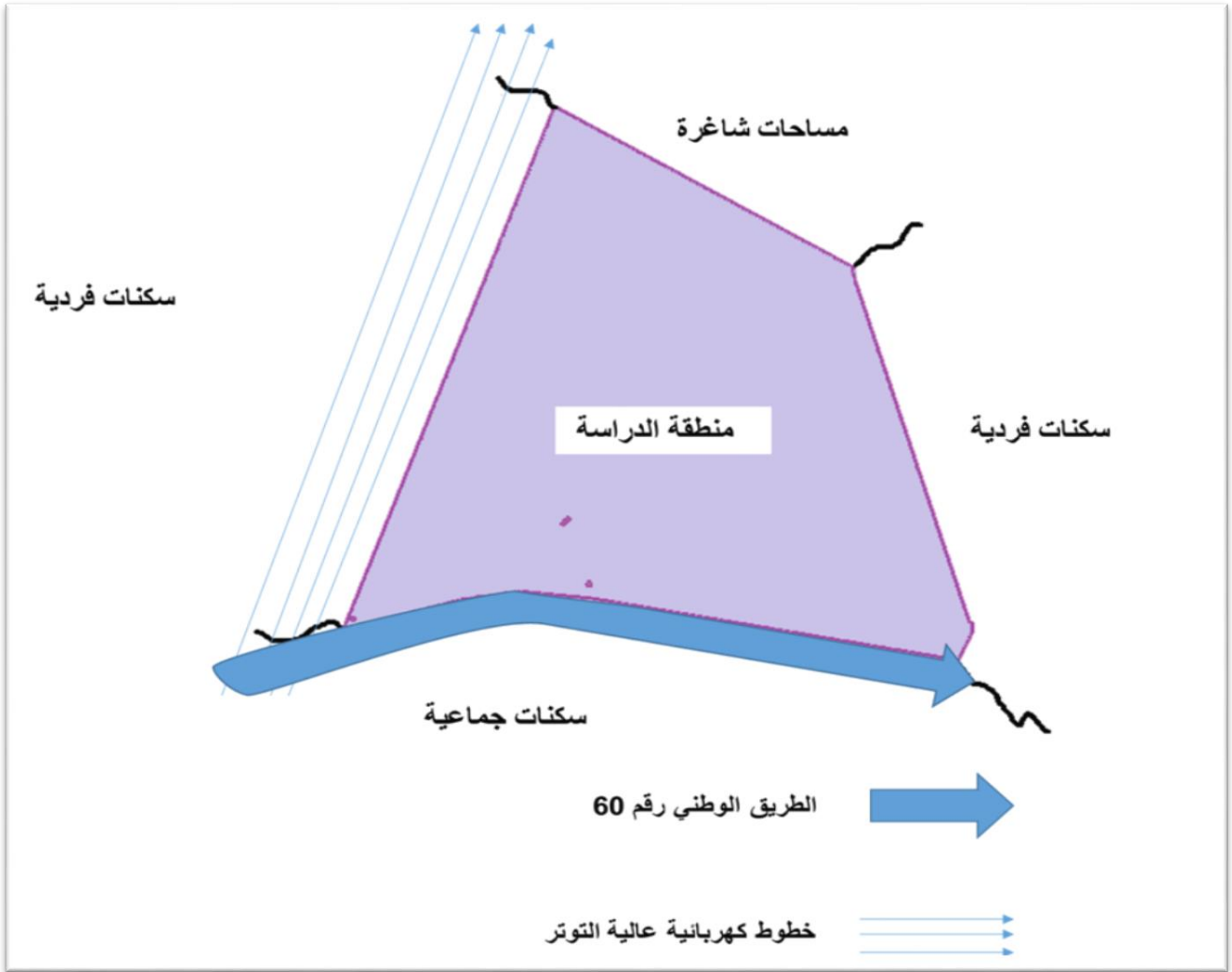
المصدر: معالجة من طرف الطالب 2022

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

دراسة المحيط المجاور :

لاعطاء مردود احسن لمنطقة الدراسة لابد من دراسة المحيط المجاور ، حيث نجدها جزء من المنطقة الغربية لمدينة المسيلة وهي عبارة عن جزء من النسيج الحضري الحديث للمدينة ،وكما تعتبر دراسة المحيط المجاور وقفة هامة لمعرفة مدى تاثير وتأثر هذا الاخير بارضية المشروع ومعرفة مدى التوازن والانسجام من حيث توزيع التجهيزات وكذا انماط السكنات الموجودة بالمحيط المجاور لارضية المشروع ، اذ يجعل ارضية المشروع على علاقة بمحيطها ، وللاحاطة بالموضوع والصور رقم (4) و(5) و(6) و(7).

شكل المحيط المجاور بالنسبة لنوعية السكنات:



المصدر: معالج من طرف الطالب 2022

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

شكل يوضح التجهيزات المحيطة بالمحيط المجاور:



المصدر: معالج من طرف الطالب 2022

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

بعض الصور عن التجهيزات الموجودة بالمحيط المجاور:



صورة رقم (1) تمثل تجهيزات المحيط المجاور في الجهة الجنوبية لارضية المشروع وهي مركز تجاري ترفيهي ومديرية العتاد "كوسيدار"



صورة رقم (2) تمثل تجهيز المحيط المجاور في الجهة الشرقية لارضية المشروع وهي مسجد ومركز لسباق الخيول

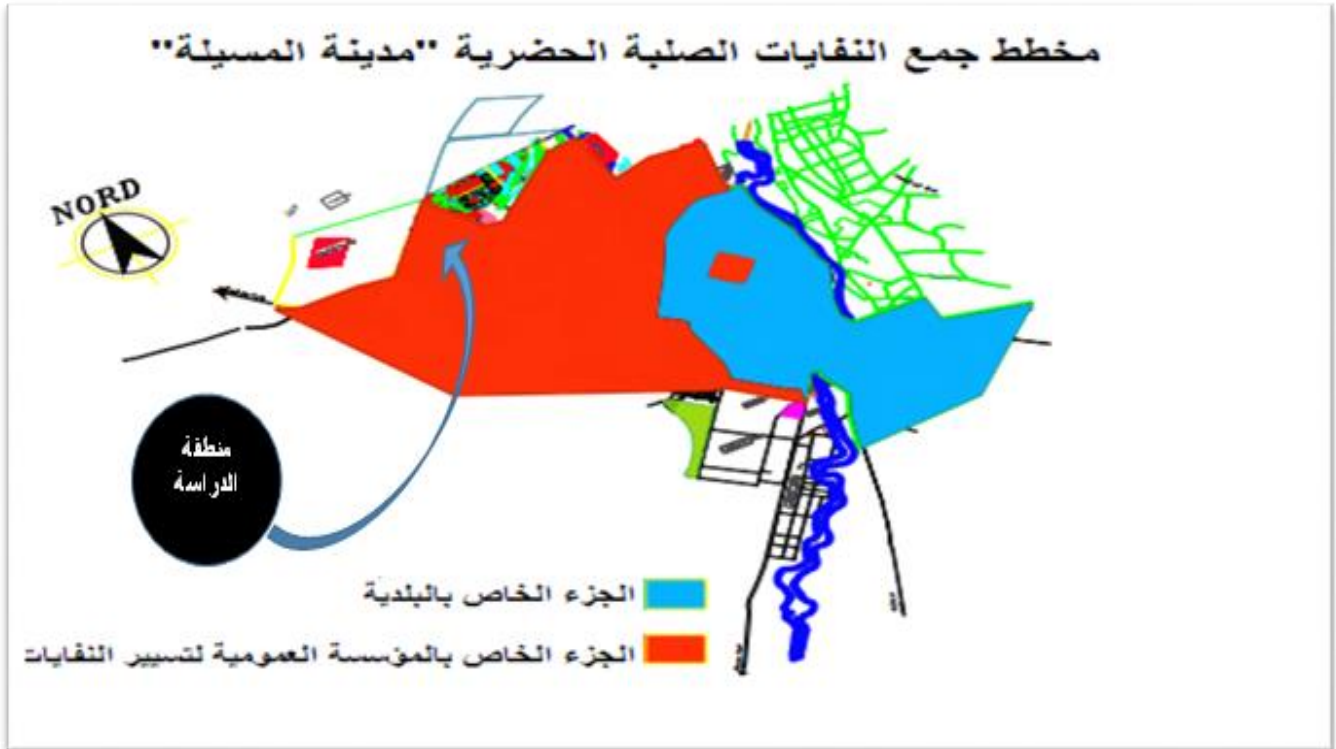
6- الدراسة البيئية :

تتعرض البيئة العمرانية الى مجموعة من التغيرات المتلاحقة نتيجة التطور السريع في مختلف النواحي الاقتصادية والتكنولوجية والانسانية ، كما يواكب هذا التطور السريع تعرض البيئة لمختلف انواع التلوث ومن اهم التلوثات التي ارتاينا اليها في تحليل منطقة الدراسة هو التلوث البيئي والتلوث البصري وكل هذا يعود لاسباب مختلفة منها النفايات الصلبة و اختلاف الواجهات العمرانية واختلاف ارتفاعات المباني ، كما تعتبر المساحات الخضراء عنصر اساسي في الحفاظ على توازن البيئة الطبيعية الا ان تحليلنا في هذا الجانب أكد ان هناك اهمال بالكامل لهذا العنصر وكل هذا ستطرق اليه في العناصر التالية :

النفايات :

لقد تم تقسيم بلدية المسيلة الى قطاعات جديدة في 2018 حيث قسمت الى 19 قطاع ، 08 قطاعات منها المسؤول في تسييرها هي المؤسسة العمومية لتسيير مركز الردم التقني ، و 11 قطاع من مسؤولية البلدية اما بالنسبة لمنطقة الدراسة فانها تنتمي للقطاعات التي تسيير من طرف المؤسسة العمومية لتسيير مركز الردم التقني . كما هو مبين في الشكل

شكل يوضح مخطط جمع النفايات الصلبة لمدينة المسيلة :



دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

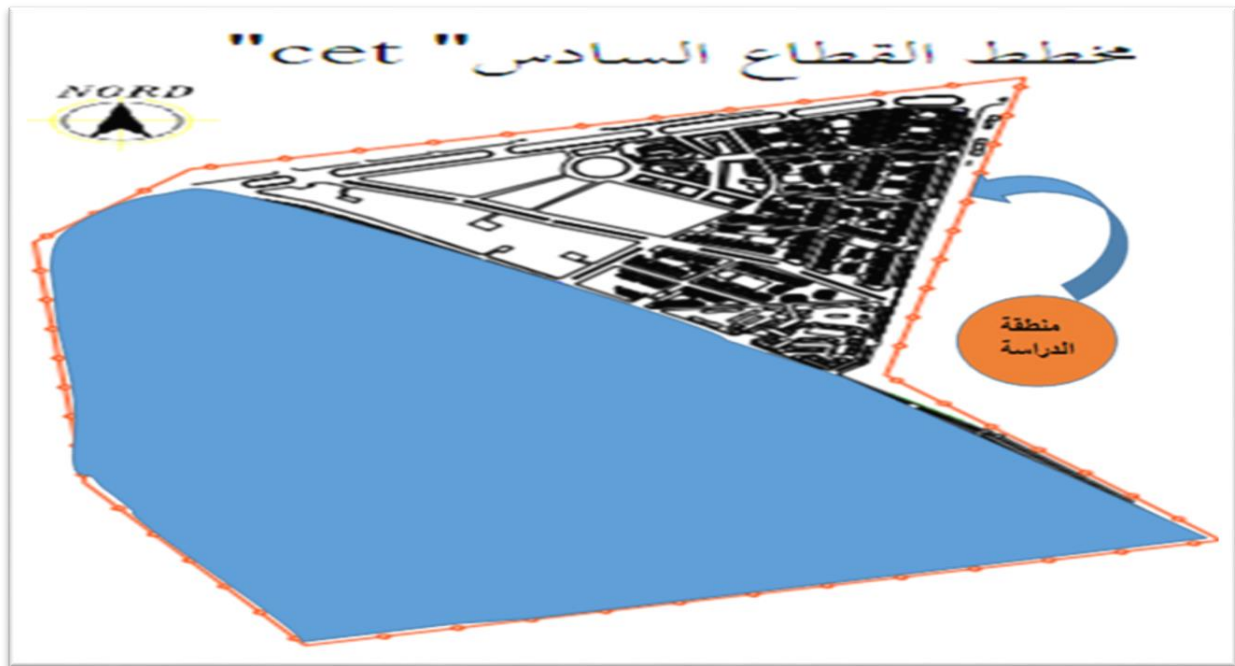
القطاعات الخاصة بتسيير النفايات في منطقة الدراسة :

لقد تم تقسيم منطقة الدراسة الى قسمين لتسيير النفايات من طرف المؤسسة العمومية لتسيير مركز الردم التقني كالاتي:
 القسم الاول : وهو ينتمي الى القطاع رقم 06 كما هو مبين في الجدول رقم (13) والشكل رقم (17)
 جدول رقم (13) يوضح كمية الجمع في القطاع رقم 06

رقم القطاع	الأحياء	عدد السكان نسمة	كمية النفايات المفترزة في اليوم/ طن
06	ديار الرحمة . سكنات cni . حي 124 مسكن . حي 05 جويلية . سكنات التساهمي الى غاية الكيا . القطب الحضري الجديد الى غاية الكيا . المويلحة .	27408	5.86

المصدر: C.E.T + معالجة الطالب 2022

شكل يوضح القسم الاول من منطقة الدراسة الذي ينتمي الى القطاع السادس :



المصدر: C.E.T + معالجة الطالب 2022

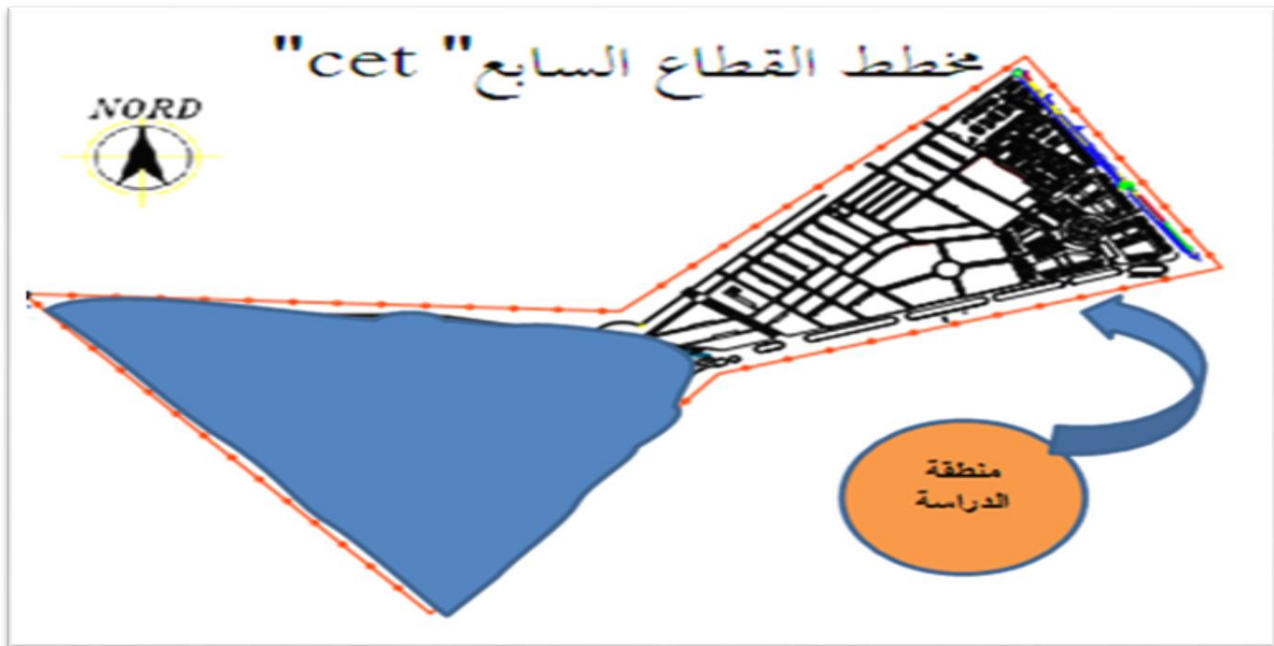
دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

القسم الثاني : وهو ينتمي الى القطاع رقم 07 كما هو مبين في الجدول رقم (14)
جدول رقم (14) يوضح كمية الجمع في القطاع رقم 07

رقم القطاع	الأحياء	عدد السكان نسمة	كمية النفايات المفترزة في اليوم/ طن
07	القطب الحضري الجديد الى سكنات كيا +مويلحة	19002	6.83

المصدر: C.E.T + معالجة الطالب 2022

شكل يوضح القسم الثاني من منطقة الدراسة الذي ينتمي الى القطاع السادس :



المصدر: C.E.T + معالجة الطالب 2022

حالة النفايات بأرضية المشروع :

بعد المعاينة الميدانية والدراسة البيئية لارضية المشروع وجدنا انها تعاني كثيرا من مشكل النفايات الصلبة وذلك بانتشارها في الطرقات والممرات وداخل التجمعات السكنية واماكن الراحة وداخل المساحات الخضراء وكل ذلك بسبب نقص الحاويات الخاصة بالنفايات وعدم التوفيق بين انتشار النفايات وجمعها من طرف المصالح المختصة وهي المؤسسة العمومية لتسيير مركز الردم التقني

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

شكل يوضح مختلف المناطق التي تنتشر فيها النفايات:



المصدر: البلدية+ معالجة الطالب 2022

التلوث البصري :

يقصد بالتلوث البصري جميع التشوهات الناجمة من المخالفات المعمارية والعمرانية، بالإضافة الى الظواهر التي تعتبر في حد ذاتها مظاهر سلبية تسيء الى ما حولها، وغالبا ما تكون تاثيراتها السلبية على البيئة والمجتمع ومن اهم العناصر

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

التي تثبت وجود التلوث البصري هي تنافر الاشكال والالوان والحركة ووجود الاشياء الدخيلة على البيئة وكل العوامل التي تقلل من تكامل الاحساس الجمالي للبيئة¹.

ومن اهم مظاهر التلوث البصري التي ارتاينا اليها من خلال تحليلنا لارضية المشروع هي :

- _ سوء التخطيط العمراني لبعض الابنية سواء من حيث الفراغات او من شكل بنائها
 - _ ارتفاعات اعمدة الانارة في بعض الشوارع لاتتناسب مع الشوارع من خلال علاقة ارتفاع عمود الانارة مع عرض الشارع
 - _ تدهور المساحات الخضراء وانتشار القمامات بجانبها
 - _ وجود الاشجار التي تحجب واجهة المباني في بعض المناطق في مجال الدراسة
 - _ رمي النفايات الحضرية الصلبة في الشارع وعلى حواف الطرقات
- انظر الصور رقم (8) و(9)



صورة رقم (9) توضح جيب الواجهات من طرف الاشجار

صورة رقم (8) تعبر عن بعض مظاهر التلوث البصري داخل مجال الدراسة

المساحات الخضراء:

تعرف المساحات الخضراء على انها مساحات تكون داخل المناطق الحضرية او خارجها بحيث يكون اكبر قسط منها مغطي بالنباتات (اشجار ، مروج ، نافورات ، كراسي الخ) وهذه المساحات تستعمل كحدائق واماكن للراحة وهي

¹ محمد طلال جميل خالد . جامعة النجاح الوطنية . كتاب تحليل وتقسيم التشوهات البصرية في مدينة طولكوم . ص 09 سنة 2007

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

تحتوي ايضا على مجالات مخصصة للعب وقاعات موجودة في الهواء الطلق كالمساح والملاعب ،فهي تعتبر وسيلة لتلطيف الجو وتنقيته كما تعطي للمجال العمراني منظرا جمالي اضافة الى دورها الصحي والمناخي² كما تكمن اهمية المساحات الخضراء في انعكاساتها الايجابية على حياة الافراد ونوعية الوسط بالنظر الى وظائفها المتعددة التي تعتبر من انواع المنفعة العامة فهي :

- _ اماكن للراحة والهدوء النفسي للسكان
- _ ترقية ادواق المواطنين وحسهم المدني وثقافتهم البيئية
- _ تقوية العلاقات بين المواطنين وشعورهم بالالفة والانتماء لمناطق اقامتهم

وضعية المساحات الخضراء داخل مجال الدراسة :

حسب تحليلنا لمنطقة الدراسة وجدنا ان هناك ثلاث انواع من المساحات الخضراء داخل مجال الدراسة منها :_
مساحات خضراء داخل التجمعات السكنية : تتوفر السكنات الجماعية على مساحة تهيئة المساحات الخضراء ولكن للاسف فهي غير مهيئة بالكامل فهي عبارة عن مساحات ترابية فقط تتخللها في بعض الاحيان شجيرات مهملة .
انظر الصور رقم (10) و(11) و(12) .



صورة رقم (12) توضح تدهور ساحات اللعب

صورة رقم (11) توضح اختلاف الاشجار

صورة رقم (10) توضح غياب المروج

²الدكتور عاطف حمزة حسن .استاذالتخطيط المساعد بجامعة الازهر . كتاب تخطيط المدن اسلوب ومراحل ص 32 سنة 2008

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

_____ مساحات خضراء مخصصة للراحة : تحتوي منطقة الدراسة على مساحات مخصصة للراحة الا انها غير مهمة بعنصر الاخضرار والمروج والماء فهي تقتصر على التبليط والكراسي والنافورات المتلفة كما هو مبين في الصور رقم (13) و(14)



صورة رقم (14) توضح اتلاف النافورات وعنصر الماء

صورة رقم (13) توضح غياب عنصر الاخضرار في اماكن الراحة

التشجير على مستوى الطرقات : معظم الطرقات داخل مجال الدراسة تعاني من غياب عنصر الاشجار وان وجدت فهي مهملة تماما. انظر الصور رقم (15) و(16)



صورة رقم (16) توضح غياب الاشجار نهائيا في بعض الطرقات

صورة رقم (15) توضح اهمال الاشجار واتلافها

الخلاصة

من خلال الدراسة التحليلية والبيئية التي قمنا بها على مستوى المنطقة تبين لنا ان منطقة الدراسة ذو طبيعة عقارية ملك للبلدية %100 مع توفر مختلف الشبكات داخل ارضية المشروع (الكهرباء،الماء،الغاز،الصرف الصحي) كما وجدنا ان مجال الدراسة يتخلله بعض الارتفاقات التي يجب احترامها واخذها بعين الاعتبار في اعداد مخطط التهيئة، وكل هذا يساهم في ادماج المنطقة العمرانية الجديدة مع النسيج الحضري للمدينة الحالي مع امكانية ادراج مبادئ العمران المستدام في مجال الدراسة، كما ان هناك مجموعة من الملاحظات التي سجلناها من الدراسة التحليلية لارضية المشروع منها توزيع عشوائي في المجال العمراني وانتشار مختلف التلوثات داخل ارضية المشروع ويعود ذلك لعدم وجود تخطيط وغياب المراقبة الميدانية من طرف السلطات المعنية والمصالح المختصة والدليل على ذلك :

- وجود نسيج عمراني غير منسجم
- مواد البناء المستعملة لا تتوافق مع طرق البناء والتعمير الحديثة
- الواجهات معظمها رديئة وغير متجانسة ادى إلى تشوه المظهر العمراني
- توزيع الكثافة بشكل غير منتظم بسبب تراصف بنايات وتبعثرها تارة أخرى .
- تدهور المساحات الخضراء وانعدامها في بعض المناطق
- انتشار التلوث السمعي بسبب الحركة المرورية الكثيفة في الطريق الوطني رقم 60 وخاصة على الجهة الجنوبية لارضية

المشروع

- التلوث البصري بسبب تدهور الواجهات والتفاوت في ارتفاع بنايات
- تراكم النفايات الحضرية الصلبة ونقص حاويات الجمع .

الفصل الرابع: المشروع التنفيذي

1_ تحديد عملية التدخل

2_ اهداف عملية التدخل

3_ البرمجة

4_ مبادئ التهيئة

5_ دفتر الشروط

6- مخطط رسيمات المبدئية للتهيئة

7- مخطط للتهيئة

8- خاتمة عامة

ملخص المذكرة

1_ تحديد عملية التدخل :

من خلال الدراسة التحليلية لمخطط شغل الارض طريق حمام الضلعة وعلى ضوء النتائج المحصل عليها، والتي من خلالها سيتم اعادة تهيئة ارضية المشروع وفق ابعاد العمران المستدام ، وقصد اقتراح مشروع يُرتقي لحل المشاكل التي يعانِي منها مجال الدراسة بحيث تتم عملية التدخل على الاسس التالية :

_ على مستوى الإطار المَبني:

_التوزيع الجيد للمباني بحيثُ يحقق مبدأ الخصوصية.

اقتراح واجهة للمباني تحقق متطلبات السكان.

_ على مستوى الإطار غير المَبني:

_ تهيئة المساحات الخضراء ومساحات اللعب لكل تجمع سكاني

_ تهيئة الطرقات ومواقف السيارات بشكل يتناسب مع متطلبات السكان

_ ربط كل المباني بمختلف الشبكات.

_ على المستوى الاجتماعي:

_ توطيد العلاقات الاجتماعية وذلك من خلال خلق مساحات مغلقة خلال توزيع مختلف العناصر العمرانية .

2_ أهداف عملية التدخل : تهدف عملية التدخل الى :

_ الهدف الرئيسي:

ادراج البعد البيئي للتنمية المستدامة في مخطط شغل الارض

_ اقتراح مخطط تهيئة تتناسب وظيفياً وفيزيائياً بالمحيط المجاور.

_ تهيئة الفضاءات الخارجة بشكل يتلاءم مع طبيعة ومتطلبات السكان.

_ مراعات البعد الاقتصادي في مجال الدراسة وهذا بإنشاء محلات تجارية في مجال الدراسة

3_ البرمجة :

تعتبر البرمجة عملية تقديرية للحاجيات الحالية والمستقبلية للمدينة من (سكن ، تجهيزات ومرافق) كما انها عنصر بالغ الاهمية في تحديد استغلال شغل الارض القابلة للتعمير والتحم في ذلك كماً ، حيث تقوم بتوجيه استعمالات الاراضي ضمن ما يعرف بالتخطيط والتوجيه وهذا يتوافق واحتياجات المجتمع وخصائصه الاجتماعية والثقافية .

وقد اعتمدنا في برمجتنا هذه على تجسيد مبادئ العمران المستدام وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي

يحدد على مستوى مخطط شغل الاراضي محل الدراسة مايلي :

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ المشروع التنفيذي

— ارضية المشروع عبارة عن منطقة توسع عمراني على المدى القريب
— الزيادة السكانية لمدينة المسيلة في 2021 هي 25831 ساكن والاحتياج من السكن فيها هو 6 / 2583 وهو 4305 مسكن والاحتياج من المساحة القابلة للتعمير هي 336 هكتار اذن الكثافة السكنية المقدرة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي $4305/336 = 12$ مسكن/الهكتار
المعطيات :

— المساحة الاجمالية لارضية المشروع هي: 119 هكتار
— الكثافة السكنية: 12 مسكن/الهكتار
— معامل شغل المسكن المعتمد: 6 افراد/المسكن
— مساحة الارتفاقات: و هي عبارة عن طرقات مساحتها 41,36 هـ
— مساحة الطرقات : 20% من المساحة الاجمالية وهي 23,8 هـ
— المساحات الخضراء: وهي 20% من المساحة الاجمالية وهي: 23,8 هـ

المساكن المقترحة :

من خلال الدراسة التحليلية لارضية المشروع قد تم اقتراح نوعين من السكنات وهي السكنات الجماعية والسكنات الفردية وذلك من اجل ربط ومزج ارضية المشروع مع المحيط المجاور (علاقة تاتير وتاتر) وتجنب التلوث البصري واختلاف ارتفاعات بنايات من مكان لآخر، لذا قد اقترحنا السكنات الجماعية في الجهة الجنوبية والغربية و ذلك لتناسبها مع واجهات وارتفاعات السكنات الجماعية بالمحيط المجاور وكذلك لاستغلال السكنات الجماعية في البعد التجاري والاقتصادي اي انشاء محلات تجارية اسفل السكنات الجماعية والموجودة على طول الطريق الوطني رقم 60 ، كما تم اقتراح السكنات الفردية في الجهة الشمالية الشرقية لارضية المشروع وذلك لتوفر المساحة العقارية القابلة للتعمير مع وجود العجز في السكن على مستوي مدينة المسيلة باعتبار ان مخطط شغل الارض طريق حمام الضلعة جهة توسع للمدينة
— **المرافق المقترحة :**

وتتمثل في جميع المرافق الضرورية لاي تجمع سكني (المرافق التعليمية، الدينية، الثقافية، الادارية، الصحية، الترفيهية والتجارية) وحسب شبكة المعايير فقد برمجنا التجهيزات حسب احتياجات سكان ارضية المشروع، وكذلك حسب احتياجات المحيط المجاور.

جدول رقم (15) يوضح التجهيزات المقترحة

التجهيزات	المساحة م ²
حضانة	2110,95
مدرسة ابتدائية	4738,39

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ المشروع التنفيذي

1033,53	دار الحضانة
5652,75	إكمالية
5801,54	إكمالية
7267,86	ثانوية
4058,17	مدرسة إبتدائية
2000	مسجد
4415,11	مركز صحي
8325,70	عيادة التوليد
8635,98	ملعب رياضي
5143,74	قاعة متعددة النشاطات
1122	قاعة متعددة الرياضات للمعاقين
8627,60	فندق
1869,66	مكتبة بلدية
2047,92	ملحق للبلدية
2270,88	مركز الحماية المدنية
2294,86	دار الثقافة
2110,95	حضانة
2438,43	الأمن الحضري
2308,32	وكالة بريدية
8427434	المجموع

المصدر : معالجة الطالب 2022

حساب مساحة التدخل :

_ مساحة التدخل = المساحة الاجمالية للارضية _ (مساحة المرافق المقترحة + مساحة الارتفاقات + الطرقات
الموجودة+المساحات)

_ مساحة التدخل = 119 _ (23,8+23,8+41,36+8,42)

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة **pos** _____ المشروع التنفيذي

_ مساحة التدخل هي 21,62 هـ

_ تم توزيع السكنات حسب الانماط كالاتي:

1_ النمط الفردي : 50% من مساحة التدخل:

حساب مساحة السكنات الفردية الاجمالية:

$$\text{مساحة السكنات الفردية الاجمالية} = 50 \times \text{مساحة التدخل} / 100$$

$$\text{مساحة السكنات الفردية الاجمالية} = 50 \times 21,62 / 100 = 10,81 \text{ هكتار}$$

المساحة المتوسطة للسكن الفردي هي 200م²

حساب عدد السكنات الفردية المقترحة:

$$\text{عدد السكنات الفردية} = \text{مساحة السكنات الفردية الاجمالية} / \text{المساحة المتوسطة للسكن الفردي}$$

$$= 108100 / 200 = 540 \text{ مسكن}$$

المساحات الخاصة بالسكنات الفردية :

- عدد الطوابق (N) = 01 طوابق.

- معامل المساحات الحرة (K) = 1.

- معامل شغل الأرض (COS) = $(NK+1) \div N = (1 \times 1 + 1) \div 1 = 0.5$.

* حساب المساحة السطحية للمساكن: (SP):

$$SP = \text{المساحة المتوسطة للسكن} \times \text{عدد المساكن} = 200 \times 540 = 108000 \text{ م}^2 = 10,8 \text{ هـ}$$

* حساب المساحة العقارية للمساكن: (SF):

$$SF = \text{المساحة السطحية (SP)} / \text{معامل شغل الأرض} = 108000 / 0.5 = 216,000 \text{ م}^2 = 21,6 \text{ هـ}$$

* حساب المساحة المبنية: (SB):

$$SB = \text{المساحة السطحية (SP)} / \text{عدد الطوابق} = 108000 / 1 = 108,000 \text{ م}^2 = 10,8 \text{ هكتار}$$

* حساب المساحة الملحقة للسكن: (SA):

$$SA = \text{المساحة العقارية (SF)} - \text{المساحة المبنية (SB)} = 216,000 - 108,000 = 108,000 \text{ م}^2 = 10,8 \text{ هكتار}$$

المساحة الملحقة للسكن (SA) تتكون من:

- مساحة الطرق الثالثة (SVt).

- مساحة المواقف (Sst).

- مساحة الحرة المرتبطة بالسكن (SI).

دراسة نقدية للهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسبلة pos _____ المشروع التنفيذي

1- مساحة الطرق الثالثة يمكن حساب قيمتها على أنها تستحوذ على نسبة 05% من المساحة العقارية للمساكن الفردية.

$$SVt = \text{المساحة العقارية} (SF) \times 0.05 = 0.05 \times 21,6 = 1,8 \text{ هكتار.}$$

2- مساحة المواقف ويمكن حسابها بالاستناد إلى المعايير التالية:

معدل امتلاك السيارة بالنسبة لكل مسكن فردي ، ويقدر في الجزائر موقف لكل 4 مساكن، أما مساحة مناورة وتوقف السيارة 25م².

مساحة المواقف (Sst) = معدل امتلاك السيارة × مساحة المناورة × عدد المساكن.

$$= 0,25 \times 25 \times 540 = 0,33 \text{ هكتار.}$$

وعدد المواقف هو 135 = 4/540 موقف

3- المساحة الحرة المرتبطة بالسكن: (SI):

$$SI = \text{المساحة الملحقة للسكن} (SA) - (\text{مساحة الطرق الثالثة} (SVt) + \text{مساحة المواقف} (Sst))$$

$$= 10,8 - (0,33 + 1,8) = 9,39 \text{ هكتار.}$$

* حساب الكثافة السكنية: (Dn):

$$Dn = \text{عدد المساكن} / \text{المساحة العقارية} (SF) = 21,6 / 540 = 25 \text{ مسكن/هكتار.}$$

* حساب الكثافة السكانية: (Dh):

$$Dh = \text{الكثافة السكنية} \times \text{معدل شغل المسكن} = 6 \times 25 = 150 \text{ نسمة/هكتار.}$$

* حساب معامل استغلال الأرض: (CES):

$$CES = \text{المساحة المبنية} (SB) / \text{المساحة العقارية} (SF).$$

$$CES = 21,6 / 10,8 = 0.5$$

2_ النمط الجماعي: 50% من مساحة التدخل :

$$\text{مساحة العمارة} = \text{مساحة المسكن} \times 2 + \text{مساحة السلام} = 2 \times 114 + 14 = 242 \text{ م}^2$$

المساحة المتوسطة للمسكن الجماعي هي 228م² حيث ان نوع المسكن الجماعي هو F3

_ حساب المساحة الاجمالية للسكنات الجماعية :

$$\text{المساحة الاجمالية للسكنات الجماعية} = 50 \times \text{مساحة التدخل} / 100$$

$$\text{المساحة الاجمالية للسكنات الجماعية} = 50 \times 21,62 / 100 = 10,81 \text{ هكتار}$$

عدد الطوابق المقترحة هي (ط+3) و(ط+4) بالنسبة للسكنات الجماعية التي تحتوي على المحلات التجارية.

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ المشروع التنفيذي

_حساب عدد السكنات الجماعية :

عدد السكنات الجماعية= المساحة الاجمالية للسكنات الجماعية/ المساحة المتوسطة للسكن الجماعي

$$= 242/108100 = 446 \text{ عمارة}$$

عدد المساكن = عدد العمارات $\times 8 = 446 \times 8 = 3568$ مسكن

عدد السكان هو $3568 \times 6 = 21408$ ساكن

- المساحات الخاصة بالمسكن الجماعي:

عدد الطوابق (N) = 4 طوابق.

معامل المساحات الحرة (K) = 1.

$$\text{معامل شغل الأرض (COS)} = (NK + 1) / N = (1 \times 4 + 1) / 4 = 0.83$$

حساب المساحة السطحية للمساكن الجماعية: (SP):

$$SP = \text{المساحة المتوسطة للمسكن الجماعي} \times \text{عدد العمارات} = 242 \times 446 = 107932 \text{ م}^2 = 10,79 \text{ هكتار}$$

* حساب المساحة العقارية للمساكن: (SF):

$$SF = \text{المساحة السطحية للعمارات (SP)} / \text{معامل شغل الأرض} = 0.83 / 10,79$$

$$= 13 \text{ هكتار.}$$

* حساب المساحة المبنية: (SB):

$$SB = \text{المساحة السطحية (SP)} / \text{عدد الطوابق} = 4 / 10,79 = 2,69 \text{ هكتار}$$

* حساب المساحة الملحقة للسكن (SA):

$$SA = \text{المساحة العقارية (SF)} - \text{المساحة المبنية (SB)} = 13 - 2,69 = 10,31 \text{ هكتار.}$$

المساحة الملحقة للسكن (SA) تتكون من:

- مساحة الطرق الثالثية (SVt).

- مساحة المواقف (Sst).

- المساحة الحرة المرتبطة بالسكن (SI).

1- مساحة الطرق الثالثية يمكن حساب قيمتها على أنها تستحوذ على نسبة 05% من المساحة العقارية للمساكن الجماعية.

$$SVt = \text{المساحة العقارية (SF)} \times 0.05 = 0.05 \times 13 = 0,65 \text{ هكتار.}$$

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة **pos** _____ المشروع التنفيذي

2- مساحة المواقف ويمكن حسابها بالاستناد إلى المعايير التالية: معدل امتلاك السيارة بالنسبة لكل مسكن، ويقدر في الجزائر موقف لكل أربع مساكن، أما مساحة المناورة وتوقف السيارة 25م².

$$\text{مساحة المواقف (Sst)} = (\text{عدد المساكن} / 4) \times 25 = 25 \times (4 / 3568) = 2,23 \text{ هـ}$$

وعدد المواقف هو $4 / 3568 = 892$ موقف

3- المساحة الحرة المرتبطة بالسكن (SI):

$$SI = \text{المساحة الملحقة للسكن (SA)} - (\text{مساحة الطرق الثالثة (SVt)} + \text{مساحة المواقف (Sst)})$$

$$= 10,31 - (2,23 + 0,65) = 7,43 \text{ هكتار.}$$

* حساب الكثافة السكنية: (Dn):

$$Dn = \text{عدد المساكن} / \text{المساحة العقارية (SF)} = 13 / 3568 = 274 \text{ مسكن/هكتار.}$$

* حساب معامل استغلال الأرض: (CES):

$$CES = \text{المساحة المبنية (SB)} / \text{المساحة العقارية (SF)} = 13 / 2,69 = 0,2.$$

حساب الكثافة السكانية:

$$Dh = \text{الكثافة السكانية} = \text{عدد السكان} / \text{مساحة التدخل} = 10,81 / 21408 = 1980 \text{ نسمة/الهكتار}$$

جدول رقم (16) يبين ملخص البرمجة:

المساحة (هـ)	نوع الاستغلال
10,81	السكنات الفردية
10,81	السكنات الجماعية
8,42	التجهيزات
23,8	الطرق
41,36	حقوق الارتفاق
23,8	مساحات خضراء
119	المجموع

المصدر: معالجة الطالب 2022

4- مبادئ التهيئة:

تعدد الأنوية :

وأساس هذا المبدأ هو ربط أرضية المشروع ببعضها البعض وكذلك لخلق الحيوية والنشاط وذلك بخلق مر وظيفية بحيث تضمن الربط بالمحيط المجاور ومركز المدينة وذلك بمحصر بعض التجهيزات الاقليمية في منطقة افق الدراسة وتخفيف الضغط عن عن المدينة.

إحترام حقوق الارتفاعات واستغلالها في هيكلية الطرق الرئيسية:

هيكلية منطقة الدراسة التي اعتمدت على المداخل الرئيسية للحي والطرق الغير معبدة واستغلالها ، مع احترام حقوق الارتفاع للخط الكهربائي المتوسط الضغط ، واستغلاله في انشاء الطرق الرئيسية للحي . وكذلك لتخطي مشكل العوائق داخل ارضية المشروع (خط كهربائي متوسط التوتر_ خط كهربائي عالي التوتر في الحدود الغربية لارضية المشروع_ الطريق الوطني في الحدود الجنوبية لارضية الدراسة)

توزيع السكنات:

تم توزيع السكنات على منطقتين ، سكنات جماعية (ط+3) للسكن فقط وسكنات جماعية من نوع (ط+4) كنواة خامسة باستغلال الطابق الأرضي محلات تجارية، بحيث تكون السكنات الجماعية في الجهة الجنوبية والغربية وذلك لوجود الحركة الميكانيكية وحركة المشاة الكثيفة في الطريق الوطني رقم 60 واستغلالها في البعد التجاري لارضية المشروع ، اما السكنات الفردية في الجهة الشمالية الشرقية للحي ، وذلك للتناسق والتكامل والانسجام مع السكنات الموجودة بالمحيط المجاور وكذلك لتجنب تباين الارتفاعات والواجهات مع السكنات المجاورة .

توزيع التجهيزات:

تم توزيع التجهيزات في ارضية المشروع عبر خمس انوية ، ثلاث انوية منها نواة في الجهة الجنوبية الشرقية ونواة في الجهة الشمالية الغربية ونواة في الجهة الجنوبية الغربية بحيث يكون توزيع التجهيزات في هذه الانوية حسب احتياج سكان ارضية المشروع مع احتياج المحيط المجاور لها ايضا، اما النواة الرابعة فهي عبارة عن مكتبة البلدية ومسجد وفندق وقاعة متعددة الرياضات بحيث يعتبروا كنواة مركزية وذلك لخلق الحيوية بالحي ودجمه بالمحيط المجاور والمدينة ككل .

توزيع المساحات الخضراء:

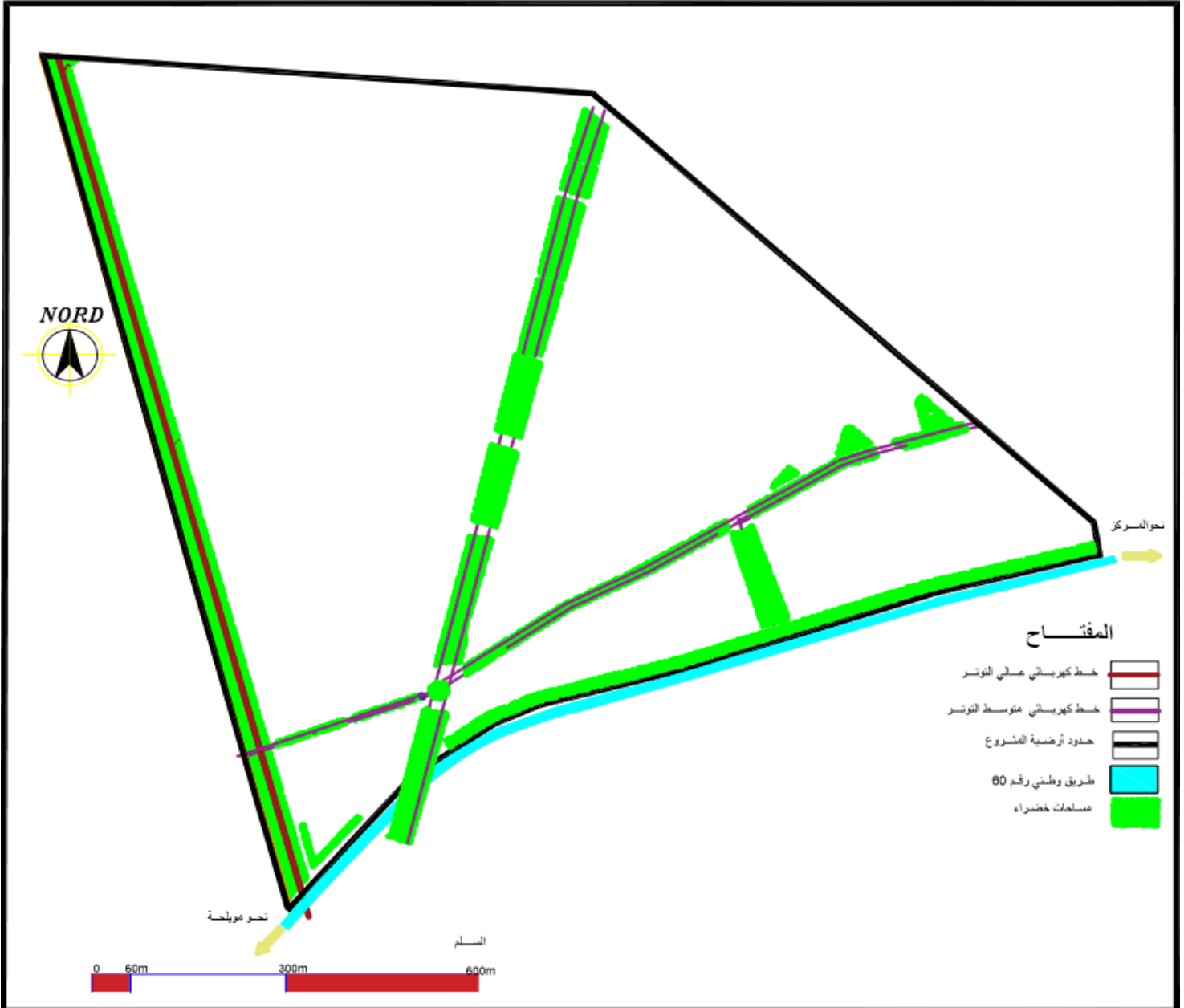
ويتم توزيع المساحات الخضراء مع ما يتلاءم مع المبدأ الرئيسي (تعدد الأنوية)، وكذلك ما يتلائم مع الاحتياج من المساحات الخضراء بالنسبة للمساحات الخاصة بالسكنات الفردية والجماعية إضافة إلى استغلال حقوق الارتفاعات في المساحات الخضراء والتشجير

توزيع السكنات



تم توزيع السكنات في ارضية المشروع حسب ما يقابله من المحيط المجاور تجنباً للتلوثات البصرية كما نلاحظ ان عدد السكنات الجماعية بمساحة أكبر وذلك لتحقيق أكبر قدر من السكن ومحاولة القضاء على العجز من السكن باعتبار ارضية المشروع مساحة توسع للمدينة

توزيع المساحات الخضراء



استغلال اكبر قدر ممكن من مساحات حقوق الارتفاقات في انشاء المساحات الخضراء

5_ دفتر الشروط:

المادة 01: موضوع وحدود التنظيم :

إن هذا التنظيم يندرج وفق إجراءات قانون 09/29 المؤرخ في: 90/12/01 الخاص بالتهيئة والتعمير و بتطبيق المادة 18 للباب 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 و الذي يحدد إجراءات الإنجاز و المصادقة على مخطط شغل الأراضي وكذا محتويات ملفاته المقدمة .

إن موضوع التنظيم العمراني هو :

- تمديد قواعد التعمير و اختيار شغل الأراضي الموجود داخل إقليم مخطط شغل الأراضي .
- التعريف بالارتفاقات ذات الأهمية العامة.
- تحديد قوانين البناء.

المادة 02 : ميدان تطبيق التنظيم :

- إن هذا التنظيم يطبق على المنطقة التي تحتويها مخطط شغل الأراضي (حمام الضلعة المسيلة).
- مساحة أرضية الدراسة موضوع على مساحة تقدر ب : 119 هـ وحدودها الفيزيائية تتمثل في
- من الشمال : أراضي شاغرة.
- من الجنوب : الطريق الوطني رقم 60 المؤدي إلى حمام الضلعة .
- من الشرق : حضيرة شركة كوسيدار.
- من الغرب : خط كهربائي على التوتر.

المادة 03 : تقسيم أرضية الدراسة إلى منطقتين متجانسة :

تقسم أرضية الدراسة إلى منطقتين متجانستين وهي السكنات الجماعية والسكنات الفردية .

مادة 04: تم تقسيم مساحات منطقة التدخل حسب الجدول التالي:

المساحة (هـ)	نوع الاستغلال
10,81	السكنات الفردية
10,81	السكنات الجماعية
8,42	التجهيزات

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة pos _____ المشروع التنفيذي

23,8	الطرق
41,36	حقوق الارتفاق
23,8	مساحات خضراء
119	المجموع

المادة 05 : أنواع شغل الأراضي الممنوعة :

- المؤسسات الصناعية مهما كان حجمها.
- مخازن المواد و الشاحنات مهما كان نوعها.
- المباني الخاصة بتربية الحيوانات .
- المحاجر.
- مواقف الآليات الثقيلة مهما كان نوعها .

المادة 06: أنواع شغل الراضي المسموح بها :

إن الحد الأدنى لمستويات بناءات المخطط لايتعدى ط +4

كل المباني المستعملة من طرف المواطنين تكون مرخصة بشرط :

- يجب أن تخضع للاحتياجات الضرورية للحياة و رفاهية سكان المنطقة.
- أن لا تخضع لأي نشاط يؤثر سلبا على الحياة الإجتماعية للسكان و راحتهم .
- المباني الخاصة بالإستعمال العام يجب أن تخضع للإحتياجات العامة للحياة .

شروط شغل الأراضي :

المادة 07: التمويل عن طريق شبكة الطرق :

- كل مبنى يجب أن لايشيد على فراغ مخصص للطرق الخاصة بالتمويل.
- جميع الأراضي المبنية يجب أن تمول من طرف الطرق العامة أو الخاصة تتناسب مع أهمية شغل و إستعمال الأراضي المقصودة.

إن مداخل المباني تكون موجهة مباشرة للطرق الخاصة بالتمويل.

إن الطرق الجديدة(المقترحة) لتنقل السيارات يجب أن يكون عرضها المأخذ اكبر من 8 م و اقل من 12م.

المادة 08 : تصنيف الطرق :

كل الطرق موجودة في مجال الدراسة سواء كانت أولية ، ثانوية ، ثالثية .انظرشكل (توزيع الطرقات)

دراسة نقدية للتهيئة الحضرية لمخطط شغل الأرض المسيلة POS _____ المشروع التنفيذي

المادة 09 : التمويل بالشبكات المختلفة :

(1) شبكة المياه الصالحة للشرب:

- كل مبنى يجب أن يمول بقناة لتوزيع المياه الصالحة للشرب تحت الضغط .
- إن شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب يجب أن تكون موافقة للتنظيم الخاص بالإحتراس ضد الحرائق.

(2) شبكة الصرف الصحي :

- كل مبنى يجب أن يمول بشبكة الصرف الصحي و السيولة تكون مباشرة ودون تجمع للمياه المستعملة مهما كانت طبيعتها ، و بالشروط الخاصة بالقوانين السارية المفعول و كل تصريف للمياه بطرق عشوائية تعتبر ممنوعة.
- (3) تصريف مياه الأمطار و الاستفادة منها :

إن التهيئة بصفة عامة يجب أن تكون بحيث تضمن السيولة العادية للمياه الأمطار و أن تتجه نحو المشاريع الخاصة بتجمعها .

(4) شبكة الكهرباء :

- كل مسكن يجب أن يمول بشبكة الكهرباء ذات الضغط الضعيف .
- إن الخط الكهربائي المتوسط الضغط الذي يقطع مجال الدراسة يجب أن يكون له شريط أممي عرضه 30 م .
- المادة 10 : نقل النفايات السكنية :

إن النفايات السكنية يجب أن توضع في أماكن مخصصة لهذا الغرض و يكون داخل أكياس بلاستيكية أو سلات خاصة ، و لاتوضع على حافة الطريق العامة إلا عند حضور الشاحنات الخاصة لنقلها.

المادة 11 : الإرتفاعات :

- محصورة في المجال الخاص بالخط الكهربائي المتوسط الضغط الذي يقطع مجال الدراسة.
- أشرطة الحماية للشبكات الخاصة بالصرف الصحي و التي تقدر ب: 03 م على الطرفين .
- أشرطة الحماية الخاصة بالكهرباء والتي تقدر ب: 5 م على الطرفين (خطوط كهربائية متوسطة الضغط).
- المادة 12 : تثبيت البناءات بالنسبة للأماكن العامة (الشوارع) :
- يستحسن أن يكون وضع البناءات بحافة الرصيف على طول الشوارع .
- يصبح وضع البناءات بحافة الرصيف واجبا بالنسبة للمرافق الجماعية و المباني العمومية .
- في الحالة الخاصة التي يسمح بها التراجع إلى الخلف يجب أن لاتزيد مسافة التراجع عن 3 م على أن يقوم صاحب المشروع بتهيئة هذه المساحة و تسليمها إلى السلطات المعنية.

المادة 13:

- (1) المظهر الخارجي: إن البناءات التي ستنشأ في مجال الدراسة يجب أن تكون موضوعة ومبنية بشكل معماري حديث ، يفضل أن تكون ذات حدائق مطلة على الطريق المحاذية لها لإعطاء شكل طبيعي للمسكن ، أما المساكن المزودة بالمحلات التجارية فتكون تحت سلسلة من الأقواس لتسهيل حركة الراجلين في ضلال هذه الأخيرة.
- (2) السقوف: سقوف العمارات أو المباني المبرمجة يجب أن تكون سهلة الوصول إليها ، و تختلف سقوف هذه المباني حسب نوع الطراز المعماري المراد تحقيقه حيث ترى أن تكون سقوف السكن الجماعي سقوف قرميدية مائلة ، كما ترى تصميم سقوف ذات مستويات مختلفة لخلق نوع من الإيقاع الذي من شأنه كسر الروتين المتكرر في الواجهات العمرانية. أما مواد البناء فتكون خرسانة مسلحة مع كسر الجدران الخاصة بالحدائق المبرمجة للسكن الفردي بالحجارة الطبيعية.

(3) السياج :

- يجب تسييج كل المباني الواقعة على بعد مغين من هامش الطريق للحفاظ على التصنيف.
- يجب أن تنشأ الأسيجة بطريقة متناسقة مع المباني الرئيسية ، مع إحترام الأحكام الخاصة بالهندسة و البناء.
- لايجوز أن يتعدى إرتفاع الأسيجة 2,00 م على طول طرق المرور، و الجزء المبني أقل من أو يساوي 1,50 م.
- يجب أن يضم إلى الملف الهندسي مخطط التسييج يتلائم مع النوعية المحددة سابقا .

المادة 14: المساحات الحرة و الخضراء :

- كل قطعة أرض مخصصة لإستقبال مساحات خضراء أو مساحات تخصص للوظيفة المناسبة إليها فقط .
- يتحتم غرس صفيين من الأشجار على حافتي الطرق الثانوية.

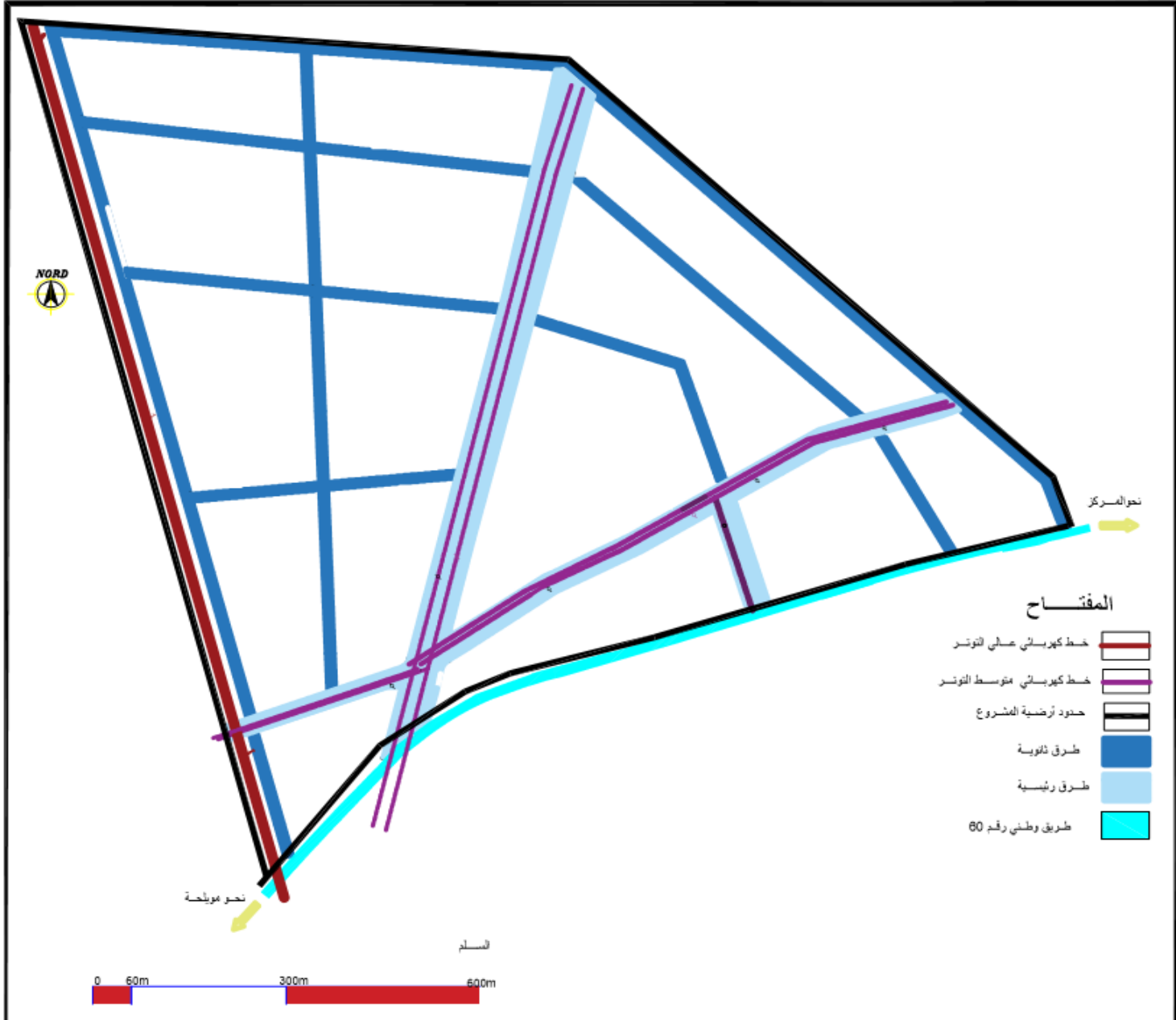
المادة 15 : المواقف :

إن منح رخصة البناء يكون مشروط بتوفير فضاءات لتوقف السيارات حسب إحتياجات المباني المبرمجة

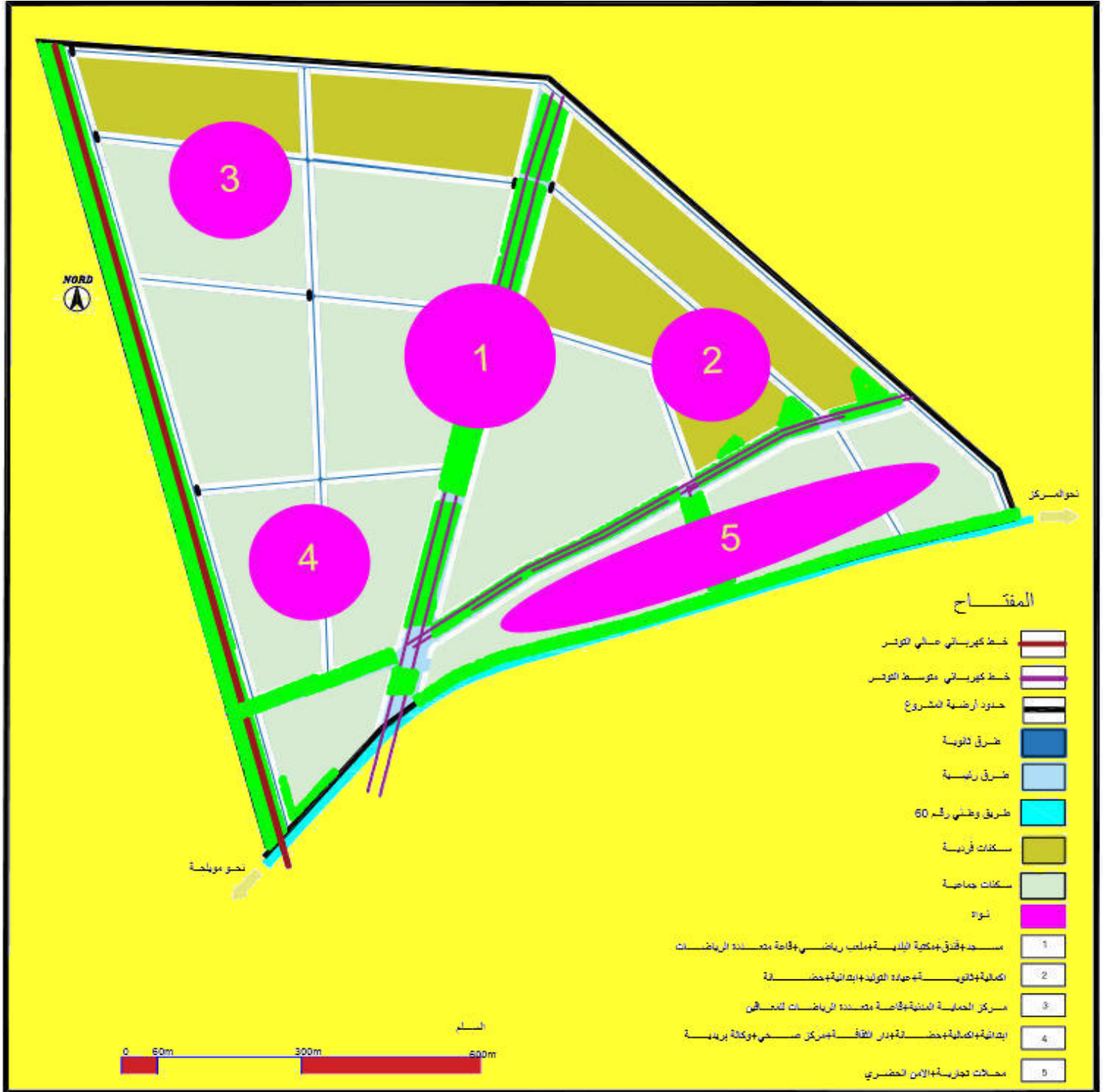
دراسة نقدية لمخطط شغل الأرض :

- 1- منطقة مختلطة : تتوزع بها العديد من الأنشطة التجارية بالإضافة إلى سكنات فردية
- 2- منطقة السكن الفردي المقترح هي أرض مقترحة لإستقبال سكنات فردية جديدة
- 3- منطقة السكن الجماعي المبرمج هي أرض مقترحة و مبرمجة للسكنات الجماعية الجديدة
- 4- منطقة المرافق الموجودة و المبرمجة تتمثل في مختلف المرافق العامة الموجودة بمجال الدراسة
- 5- منطقة المرافق المقترحة تشمل الأراضي المخصصة لتوقيع المرافق العمومية المقترحة
- 6- منطقة المساحات العمومية و اللعب المقترحة تشمل ساحات عمومية نموذجية
- 7- منطقة المساحات الخضراء تتمثل في مساحات خضراء جديدة

مخطط تكملة رسيمات المبدئية للتهيئة



مخطط للتهيئة بما يتوافق مع الأهداف المقترحة



خاتمة عامة :

إن التنظيم والقراءة المستقبلية لتوسع أي مدينة والتخطيط الأمثل لها قد يجنبنا الكثير من المشاكل العمرانية، إلا أنه لا يقضي عليها نهائيا مهما كانت الدراسة المستقبلية، حيث تطرقنا في خاتمتنا هذه عن الحديث عن إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض طريق حمام الضلعة بمدينة المسيلة وهذا لما يحضى به الموضوع بأهمية كبيرة خاصة في الوقت الحالي أين نجد جل المدن الجزائرية عامة وفي مدينة المسيلة خاصة حيث أصبحت تشتكي من مشاكل عمرانية ومعمارية، وهذه المشاكل نتيجة عدم التهيئة والتخطيط وفق معايير قانونية مع إهمال الجانب الاجتماعي والسوسيوفيزيائي للمناطق المراد تهيئتها وتخطيطها مما يجعل منها مدن فوضوية وغير منسجمة تعاني من مختلف المشاكل منها العجز في تلبية السكن بسبب الاستغلال العشوائي والغير منظم للعقار مع عدم التوفيق بين القانون والعوامل المؤثرة على البيئة وإهمال العديد من الجوانب منها إهمال المساحات الخضراء، فجاءت هذه المحاولة منا كمختصين في المجال الحضري، من أجل إيجاد مركز حيوي ذو كثافة ونشاط عاليين آخذين بعين الاعتبار الجانب الاجتماعي والسوسيوفيزيائي والجانب البيئي من أجل تحقيق إنسجام بين الانسان وبيئته الحضرية والارتقاء به إلى الاستدامة، حيث جاء إقتراحنا الذي يشمل إعادة تهيئة مخطط شغل الأرض طريق حمام الضلعة لنلخصها بمخطط يظهر فيه تجمعات سكنية

ومن خلال هذه الدراسة نستنتج أن مخطط شغل الأرض لم يصل بعد إلى مرحلة الإكتمال و الإستقرار و التطبيق الفعلي على أرض الواقع رغم ماشهده من مراجعة في الفترة الأخيرة و التدخل من أجل تحسين الوجهة العمرانية و هو مجرد جزء آخر ملتصق بالمدينة دون أي إرتكاز أو تكامل مع ماسبقه من إطار عمراني إلى درجة أن التكامل غائب حتى من حيث المناطق المتجانسة على مستواه مما يستلزم مراجعة واقعية لتوجيهاته مايتماشى مع الواقع و الإسراع في وضع إستراتيجيات و آليات ترابط و تكامل بين المشروع الحضاري و مخطط شغل الأرض للحد من الظواهر السلبية التي أعاقت عمليات التنمية و إنجاز المشاريع في المخطط و تطبيق التوجيهات على أرض الواقع.

فهرس الإشكال:

الصفحة	العنوان	الرقم
22	التوسع العمراني عبر الزمن في مدينة المسيلة	01
23	موقع مدينة المسيلة من الولاية	02
33	عدد التجهيزات في المدينة	03
35	موقع منطقة الدراسة من المدينة	04
36	يوضح موقع المشروع	05
37	الملكية العقارية لمنطقة الدراسة والمحيط المجاور	06
38	يوضح مرفولوجية منطقة الدراسة	07
39	دراسة الرياح في منطقة الدراسة	08
40	حقوق الارتفاع بمنطقة الدراسة	09
41	شبكة الطرق داخل منطقة الدراسة	10
44	الوظيفة السكنية بالمنطقة	11
45	التجهيزات الراهنة لارضية المشروع	12
46	المنافذ بمنطقة الدراسة	13
47	المحيط المجاور بالنسبة لنوعية السكنات	14
48	التجهيزات المحيط المجاور	15
50	مخطط جمع النفايات الصلبة لمدينة المسيلة	16
51	القسم الاول من منطقة الدراسة الذي ينتمي الى القطاع السادس	17
52	القسم الثاني من منطقة الدراسة الذي ينتمي الى القطاع السابع	18
53	مختلف المناطق التي تنتشر فيها النفايات	19

فهرس الجداول:

الصفحة	العنوان	الرقم
26	معدل تساقط الامطار لمدينة المسيلة	01
27	المعطيات المناخية	02
30	الكثافة السكانية لبلدية المسيلة	03
30	السكان حسب الجنس في مدينة المسيلة	04
30	توزيع السكان في مدينة المسيلة	05
31	عدد سكان الولاية حسب فئات العمر	06
31	تغير عدد السكان	07
31	نسبة الولادات والوفيات لمدينة المسيلة	08
32	الزيادة الطبيعية	09
32	تقديرات مساحات مواقف الاسكان	10
32	شبكة الطرق في مدينة المسيلة	11
45	ملخص البرمجة	12
51	مساحات منطقة التدخل	13
52	كمية الجمع في القطاع	14
59	توضيح التجهيزات المقترحة	15
64	ملخص البرمجة	16
68	مساحات منطقة التدخل	17

فهرس الصور :

الصفحة	العنوان	الرقم
42	شبكة الصرف الصحي بارضية المشروع	01
42	شبكة صرف مياه الامطار بارضية المشروع	02
47	اعمدة الانارة داخل أرضية المشروع	03
48	تجهيزات المحيط المجاور في الجهة الجنوبية	04
48	تجهيزات المحيط المجاور في الجهة الجنوبية	05
48	تجهيز المحيط المجاور في الجهة الشرقية	06
48	تجهيز المحيط المجاور في الجهة الشرقية	07
53	بعض مظاهر التلوث البصري داخل مجال الدراسة	08
54	ججب الواجهات من طرف الاشجار	09
55	توضح غياب المروج	10
55	توضح اختلاف الاشجار	11
55	تدهور ساحات اللعب	12
55	غياب عنصر الاخضرار في اماكن الراحة	13
56	عنصر الماء و إتلاف النافورة	14
56	توضح إهمال الأشجار	15
56	غياب الأشجار في بعض الطرقات	16
56	غياب الأشجار	17

فهرس الخرائط :

الصفحة	العنوان	الرقم
24	خريطة الارتفاعات	01
25	خريطة الزلازل في مدينة المسيلة	02
27	خريطة المعطيات البيو مناخية	03
28	خريطة الشبكة الهيدروغرافية	04
28	خريطة الرياح في مدينة المسيلة	05

قائمة المراجع :

الكتب:

- _ د . عبد الرحمن عبد الهادي محمد_ كتاب التخطيط العمراني المستديم_ الجامعة الإسلامية كلية الهندسة قسم المعمارية_ سنة 2008
- _ د عباس حيدر . تخطيط المدن و القرى. مركز دالتا للطباعة . الطبعة الأولى سنة 2006
- _ P. Merlin. DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT. P.U.F.2^{ème}
- _ A Zucchelli. INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONAL.V2.OPU_
- _ الدكتور عاطف حمزة حسن . استاذالتخطيط المساعد بجامعة الازهر . كتاب تخطيط المدن اسلوب ومراحل سنة 2008

المذكرات :

- _ فاتح اوزينة_ التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية_ مذكرة ماجستير سنة 2008
- _ غواس حسينة ،الأليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة سنة 2012 كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة
- _ هيمة عمارة، الارتقاء الايكولوجي للأحياء السكنية الجماعية،رسالة ماجستير، 2000
- _ زيداني حليلة – مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير. تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة.المركز الجامعي العربي بن مهيدي بأم البواقي. معهد التسيير والتقنيات الحضرية. سنة 2006-2007م
- _ بريكي عبد القادر وزملاؤه. تهيئة حي وفق مبادئ التنمية المستدامة. دراسة حالة مدينة المسيلة. معهد التسيير والتقنيات الحضرية. جامعة المسيلة. دفعة جوان 2007م مذكرة الطالب خضور زيان جامعة المسيلة 2005

المخططات:

_ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : مركز الدراسات والإنجاز العمراني بسطيف سنة 2008

_ ANNUAIRE STATISTIQUE 2014

ملتقى دولي:

_ COLLOQUE INTERNATIONAL TISSU URBAIN ORAN 1-3 Décembre 1987..

الجريدة الرسمية :

_ قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .

ملخص المذكرة

إن هذا البحث الذي قمنا به هدف إلى الإجابة عن التساؤل الرئيسي الذي إنطلقنا منه وهو كيف يمكن جعل محتوى و مراحل إعداد و تنفيذ مخطط شغل الأرض موافقة لمبادئ المشروع الحضري وذلك من خلال المرور بعدة مراحل تهدف إلى تأكيد الفرضية الرئيسية و تنفيذ مخططات شغل الأرض و دعمها لتصبح أكثر واقعية و ذلك من خلال خلق أليات الترابط و التكامل لجميع مخططات شغل الأرض

أما فيما يتعلق بالمشاكل التي تواجهها المدن الجزائرية بما فيها مدينة المسيلة فهي وليدة تراكمات لسنوات سابقة حيث أنه في مرحلة من المراحل كان هناك الإهتمام بالجانب الإقتصادي و خاصة الصناعي على حساب الجانب العمراني ما أنتج مشاكل في مجال السكن و العمران إلى غاية اليوم لم تتمكن الدولة من تداركه رغم محاولاتها العديدة في وضع قوانين تعالج هذا المشكل

وهذا التضارب في مجال تهيئة الإقليم و التعمير واضح في مخططات شغل الأراضي التي تشكل الحد الأدنى من ضمان الحقوق العامة في مجال التعمير و يتضح الإختلاف أكثر بين الجانب النظري و الجانب التطبيقي .

Remarque Résumé

Cette recherche que nous avons menée visait à répondre à la question principale dont nous sommes partis, qui est de savoir comment rendre le contenu et les étapes de préparation et de mise en œuvre du plan d'occupation des sols conformes aux principes du projet urbain. Cela se fait en passant par plusieurs étapes visant à confirmer l'hypothèse principale et à mettre en œuvre les plans d'occupation du sol et à les accompagner pour devenir plus réalistes en créant des mécanismes d'interdépendance et d'intégration de tous les plans du territoire. Quant aux problèmes rencontrés par les villes algériennes, dont la ville de Messila, ils sont le résultat de l'accumulation des années précédentes.

Puisqu'à un moment on s'est intéressé à l'aspect économique, notamment industriel, au détriment de l'aspect urbain.

Ce qui a causé des problèmes dans le domaine du logement et de l'urbanisation à ce jour, l'État n'a pas été en mesure de remédier malgré ses nombreuses tentatives pour mettre en place des lois qui traitent de ce problème.

Cette incohérence dans le domaine de l'aménagement du territoire et de la construction se manifeste dans les plans d'occupation du sol qui constituent la garantie minimale des droits publics en matière d'aménagement, la différence est plus nette entre les deux camps.