

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
- جامعة محمد بوضياف - مسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم: المدينة والعمران
تخصص: العمران



مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس
من اعداد الطلبة:
حطاب لويزة فاطيمة
تحت عنوان

دمج مفاهيم الاستدامة في مشاريع اعادة تهيئة المناطق
العمرانية / حالة مخطط شغل الأرض رقم 01 بمدينة
مدروسة - تيارت -

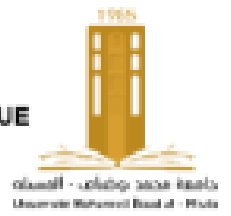
لجنة المناقشة:

ممتحنا
مشرفا
رئيسا

جامعة محمد بوضياف المسيلة
جامعة محمد بوضياف المسيلة
جامعة محمد بوضياف المسيلة

د. علال أحمد
د. دغة محمد سفيان
د. صغيري جمال

السنة الجامعي: 2024 / 2025



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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرقي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: خطاب لويزة فاطيمة الصفة (أستاذ. باحث. طالب) : طالب

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 110040448001730005 والصادرة بتاريخ : 30/05/2024

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

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

عنوانها : دمج مفاهيم الاستدامة في مشاريع إعادة تهيئة المناطق العمرانية/حالة مخطط شغل الأراضي رقم 01 مدينة مدروسة تجارت

.....

.....

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

التاريخ : 06/10/2025

توقيع المعني [ة]

A collection of white tulips with green leaves scattered across a white background. The flowers are in various stages of bloom, some fully open and others as buds. The text is centered in the middle of the image.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

الحمد لله أولاً وآخرًا، الذي وفقني لإتمام هذا العمل، ومنَّ عليَّ بالصبر والعزيمة في جميع
مراحله.

والصلاة والسلام على سيدنا محمد، خير خلق الله، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أتقدم بأسمى عبارات الشكر، والتقدير، والعرفان إلى أستاذي الفاضل دوعة محمد سفيان،
الذي كان سندًا حقيقيًا لي خلال فترة إعداد هذا البحث، فلم يدخر جهدًا في توجيهي ومرافقتي
خطوة بخطوة.

لقد كان أستاذي نعم الموجه والداعم،

حيث لم يبخل عليَّ بملاحظاته القيمة وتوجيهاته السديدة،

التي كان لها الأثر البالغ في رفع مستوى البحث، وتحسين مضمونه، وصقل رؤيتي العلمية
والمنهجية.

ولا يفوتني أن أعبر له عن بالغ امتناني لما تحلى به من روح طيبة، وصبر، وتشجيع مستمر،
فقد كان لهذا الدعم المعنوي الأثر الكبير في تخطي الصعوبات، ومواصلة العمل بعزم وثقة.

جزاه الله عني كل خير،

وجعل كل ما قدمه لي من توجيه وعون في ميزان حسناته،

وأدام عليه نعمة الصحة والعطاء.

اهـءاء

لم تكن الرحلة قصيرة ولا الطريق محفوفا بالتسهيلات لكنني فعلتها.
فالحمد لله الذي يسر البدايات وبلغنا النهايات بفضلته وكرمه اهءي هذا النجاح لنفسى الطموحة او لا
ابتءأت بطموح وانتهت بنجاح .

وبكل حب اهءي ثمرة نجاحى وتخرجى:

اهءى تخرجى وثمره جهءى وحصاد ما زرعته سنينا طويلة فى سبيل العلم إلى من أكرمى الله به
وجعله من بين صفوف الرجال ابا لى وزاءنى به شرفاً وعلواً واعتزازاً
(أبى الحبيب)

وإلى أنيسة العمر وحببته الروح وأعظم نعم الله على التى ضمت اسمى بعواتها فى ليلها ونهارها
واضاء بالحب دربى وانارت باللطف والود طرىقى وكانت لى سحاباً ما طراً بالحب والبذل والعطاء
وكانت سبباً بعء الله فىما أنا عليه الآن.

(أمى الحبببة)

وإلى النور الذى شع ضياءه على قلبى ودربى وكل حىاتى من سقوا الفؤاء ءوماً بطيب كلماتهم
وعطاياهم السخبة وبوجودهم استشعرت معنى أن يكون للمرء وجهه يستمد منها بهجته وشغاف الحىاة
وايقنت معهم إنى حظيت بخير

اخوتى ورفاقى وسنءى

(مصباح، يوسف، كنزة)

لوىزة

المخلص:

تهدف هذه المذكرة إلى دراسة واقع الاستدامة في مشاريع إعادة تهيئة المناطق العمرانية، من خلال تحليل وتقييم مخطط شغل الأراضي رقم 01 بمدينة مدروسة بولاية تيارت، كنموذج يعكس التحديات المرتبطة بالتوسع العمراني غير المنظم وضعف التخطيط المستدام.

جاء هذا العمل في إطار تشخيص مظاهر القصور في البنية العمرانية والاجتماعية والبيئية، وتبيان مدى الحاجة إلى إدماج مبادئ الاستدامة في السياسات التخطيطية الحالية. وقد تم التركيز على تحديد أوجه الخلل في التنظيم الحضري، كضعف البنية التحتية، نقص التجهيزات، التدهور البيئي، وغياب العدالة في توزيع الخدمات.

اعتمدت الدراسة على تحليل عمراني وبيئي شامل، من خلال العمل الميداني وتحليل الوثائق التخطيطية والصور الجوية، بالإضافة إلى توظيف أدوات التحليل cartographique ونظم المعلومات الجغرافية (GIS) لإنتاج قاعدة بيانات دقيقة حول واقع المنطقة.

كما اقترحت المذكرة رؤية تخطيطية مستدامة من خلال إعادة هيكلة المخطط العمراني رقم 01، بما يضمن تحسين جودة الحياة، والرفع من كفاءة البنية التحتية، وتحقيق التوازن بين الأبعاد الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية، وذلك من أجل الوصول إلى مدينة أكثر مرونة وقدرة على التكيف مع التحولات المستقبلية.

الكلمات المفتاحية:

الاستدامة، إعادة التهيئة، التخطيط العمراني، مخطط شغل الأراضي، بلدية مدروسة، تيارت، البنية التحتية، العدالة المجالية، التنمية المستدامة، التهيئة الحضرية.

Abstract:

This thesis aims to examine the state of sustainability in urban renewal projects through the analysis and evaluation of Land Use Plan No. 01 in the city of Medroussa, Tiaret Province, as a model that reflects the challenges associated with unregulated urban expansion and the lack of sustainable planning.

The study was conducted within the framework of diagnosing the shortcomings in the urban, social, and environmental structure, and highlighting the urgent need to integrate sustainability principles into current planning policies. The focus was placed on identifying dysfunctions in urban organization, such as weak infrastructure, lack of public facilities, environmental degradation, and the absence of equity in service distribution.

The research relied on a comprehensive urban and environmental analysis, based on fieldwork, the review of planning documents, and aerial imagery, in addition to employing cartographic analysis tools and Geographic Information Systems (GIS) to develop an accurate database on the area's current conditions.

Furthermore, the thesis proposes a sustainable planning vision through the restructuring of Urban Plan No. 01, aiming to improve quality of life, enhance infrastructure efficiency, and achieve a balance between economic, social, and environmental dimensions—ultimately contributing to a more resilient city capable of adapting to future transformations.

Keywords:

Sustainability, Urban Renewal, Urban Planning, Land Use Plan, Medroussa Municipality, Tiaret, Infrastructure, Spatial Equity, Sustainable Development, Urban Development.

فهرس المحتويات

شكر وتقدير
اهداء
فهرس
قائمة الجداول
قائمة الأشكال
قائمة المخططات
قائمة الصور

الفصل التمهيدي: مدخل عام

1. المقدمة.....	2
2. الاشكالية.....	3
3. الأهداف.....	3
4. دوافع اختيار الموضوع ومنطقة الدراسة.....	3
5. منهجية البحث.....	4
6. محتوى المذكرة.....	5

الفصل الأول: مفاهيم عامة التدخلات العمرانية والاستدامة

تمهيد.....	7
1. أنواع التدخلات العمرانية.....	6
1.1 اعادة التأهيل العمراني.....	7
2.1 اعادة التنظيم.....	7
3.1 الترميم.....	7
4.1 التجديد العمراني.....	7
5.1 اعادة الهيكلة.....	8
6.1 اعادة الاعتبار.....	8
7.1 التهيئة.....	8
8.1 اعادة التهيئة.....	8
1.8.1 أهداف اعادة التهيئة.....	8
2.8.1 مراحل اعادة التهيئة.....	9
3.8.1 العناصر الأساسية لاعادة التهيئة.....	9
2. مفاهيم حول الاستدامة.....	10
3. الأبعاد المحورية للاستدامة.....	10
4. الأبعاد المحورية للاستدامة في مجال العمران.....	12

5. مبادئ الاستدامة في اعادة تهيئة المناطق العمرانية 12
6. أهداف الاستدامة في مشاريع اعادة تهيئة المناطق العمرانية..... 13
7. اليات تحقيق الاستدامة في مشاريع اعادة تهيئة المناطق العمرانية 15
9. نموذج عن تطبيق اليات الاستدامة في الجزائر (حاسي مسعود – الجزائر)..... 16
21. خلاصة الفصل 21

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة مدروسة ومنطقة الدراسة

تمهيد..... 23

الجزء الأول: الدراسة التحليلية لمدينة مدروسة

1. تقديم مدينة مدروسة..... 23
- 1.1 الموقع الفلكي 23
- 2.1 الموقع الجغرافي 23
2. الدراسة الطبيعية..... 25
- 1.2 المناخ..... 25
- 2.2 التساقط..... 25
- 2.3 الحرارة 26
- 2.4 المعطيات الهيدروجيولوجية 27
- 2.5 التضاريس 27
- 1.5.2 المرتفعات والتلال 27
- 2.5.2 الجبال 28
- 3.5.2 الهضاب والسهول 28
- 4.5.2 الأودية 28
2. الدراسة السكانية والاقتصادية 31
- 1.3 التطور السكاني 31
- 2.3 توزيع السكان 32
- 3.3 تركيب السكان من حيث الجنس 32
- 4.3 تركيب السكان من حيث الحالة الاجتماعية 33
- 5.3 الحالة الفردية للسكان 33
- 6.3 توزيع السكان حسب المستوى التعليمي 34
4. الدراسة العمرانية..... 35
- 1.4 الحضرة السكنية..... 35
- 2.4 مراحل نشأة المدينة..... 36
- 3.4 الطرقات المهيكلية للمدينة..... 36

39.....	4.4 اتجاه التوسع.....
41.....	5.4 الاطار المبني.....
43.....	6.4 التجهيزات.....
الجزء الثاني: الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة (مخطط شغل الأرض رقم 01)	
47.....	أ.الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم 01
47.....	1.تقديم منطقة الدراسة
47.....	1.1 موقع منطقة الدراسة
47.....	2.1 حدود منطقة الدراسة
49.....	3.1 دراسة المحيط المجاور لمنطقة الدراسة
51.....	2.المنافذ.....
53.....	3.الطبيعة القانونية
55.....	4.الطبوغرافيا.....
57.....	5.الارتفاقات.....
59.....	6.المعطيات السكانية.....
59.....	1.6 الكثافة السكانية.....
59.....	2.6 معدل شغل المساكن.....
59.....	ب.الدراسة العمرانية
59.....	1.دراسة الاطار المبني والغير مبني.....
62.....	1.1 دراسة الاطار المبني
64.....	1.1.1 السكنات
69.....	2.1.1 الحالة الفيزيائية للمباني.....
72.....	3.1.1 التجهيزات
75.....	2.2 دراسة الاطار غير المبني
75.....	1.2.2 الطرق
78.....	2.2.2 المواقف.....
78.....	3.2.2 الأرصفة.....
80.....	4.2.2 التنقل.....
82.....	5.2.2 المساحات الخضراء والتشجير.....
85.....	6.2.2 التآثير.....
85.....	7.2.2 الانارة العمومية.....
86.....	8.2.2 النفايات.....
88.....	خلاصة الفصل.....

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

90.....	تمهيد
90.....	1.تحديد المشاكل
92.....	2.مستويات التدخل
92.....	1.1.الجانب العمراني
92.....	2.2 الجانب البيئي والجمالي
92.....	3.2 الجانب الاجتماعي والترفيهي
92.....	4.2 الجانب الاقتصادي
93.....	3.البرمجة العمرانية لمخطط شغل الأراضي رقم 01 لمنطقة الدراسة
100.....	4.مبادئ الاستدامة المطبقة في عملية اعادة التهيئة
106.....	5.دفتر الشروط
108	خلاصة الفصل
109.....	الخلاصة العامة
110.....	المراجع

قائمة الجداول:

- الجدول رقم (01): اليات تطبيق الاستدامة في المدينة الجديدة "حاسي مسعود".....16
- الجدول رقم (02): متوسطات كمية التساقط.....25
- الجدول رقم (03): متوسطات درجة الحرارة.....26
- الجدول رقم (04): تطور عدد السكان في الفترة ما بين 1987 و2007.....31
- الجدول رقم (05): تركيبة السكان من حيث الجنس.....32
- الجدول رقم (06): الحالة الاجتماعية للسكان.....33
- الجدول رقم (07): الحالة الفردية للسكان.....33
- الجدول رقم (08): توزيع سكان البلدية حسب المستوى التعليمي.....34
- الجدول رقم (09): تصنيف الطرقات لمدينة "مدرسة".....37
- الجدول رقم (10): التجهيزات التعليمية.....43
- الجدول رقم (11): المساحة العقارية لمخطط شغل الأراضي رقم 01.....53
- الجدول رقم (12): معدل شغل المسكن بمخطط شغل الأراضي رقم 01.....59
- الجدول رقم (13): نسبة توزيع الاطار المبني والغير المبني.....59
- الجدول رقم (14): التوزيع النسبي للسكنات في مخطط شغل الأراضي رقم 01.....62
- الجدول رقم (15): يوضح أشكال السكن في مخطط شغل الأراضي رقم 01.....66
- الجدول رقم (16): يوضح ارتفاعات المباني في مخطط شغل الأراضي رقم 01.....67
- الجدول رقم (17): الحالة الفيزيائية للمباني.....69
- الجدول رقم (18): التجهيزات على مستوى مخطط شغل الأراضي رقم 01.....72
- الجدول رقم (19): تصنيف الطرقات بمخطط شغل الأراضي رقم 01.....75
- الجدول رقم (20): مختلف المجالات المكونة للمشروع.....93
- الجدول رقم (21): التقديرات السكانية على المدة القريب.....94
- الجدول رقم (22): النسب المئوية حسب الأنماط السكنية.....94
- الجدول رقم (23): الاحتياج السكاني على المدى القريب.....95
- الجدول رقم (24): مواصفات السكنات الجماعية.....95
- الجدول رقم (25): مواصفات السكنات الفردية.....97

- الجدول رقم (26): الاحتياجات المساحية لمخطط شغل الأراضي رقم 01.....98
- الجدول رقم (27): التجهيزات المقترحة على المدى القريب.....99
- الجدول رقم (28): مبادئ الاستدامة المطبقة في عملية اعادة التهيئة.....100

قائمة الأشكال:

- الشكل رقم (01): محتوى المذكرة.....5
- الشكل رقم (02): متوسطات درجة الحرارة26
- الشكل رقم (03): تركيب السكان من حيث الجنس.....32
- الشكل رقم (04): الحالة الاجتماعية للسكان.....33
- الشكل رقم (05): الحالة الفردية للسكان.....34
- الشكل رقم (06): توزيع السكان حسب المستوى التعليمي.....35
- الشكل رقم (07): توزيع المساحة العقارية.....53
- الشكل رقم (08): نسبة توزيع الاطار المبني والغير المبني.....60
- الشكل رقم (09): نسبة توزع السكنات.....62
- الشكل رقم (10): ارتفاع المباني لمخطط شغل الأراضي رقم 01.....67
- الشكل رقم (11): مختلف المجالات المكونة للمشروع.....93
- الشكل رقم (12): توزيع السكنات المقترحة للمشروع.....95

قائمة المخططات :

- 24.....المخطط رقم (01): مخطط الموقع لبلدية "مدروسة"
- 29.....المخطط رقم (02): مخطط الارتفاعات لبلدية مدروسة.
- 30.....المخطط رقم (03): مخطط الحوض النهري والشبكة المائية لبلدية مدروسة.
- 38.....المخطط رقم (04): الطرقات المهيكلة لمدينة مدروسة.
- 40.....المخطط رقم (05): اتجاه توسع مدينة "مدروسة".
- 42.....المخطط رقم (06): نمط السكنات في مدينة "مدروسة".
- 47.....المخطط رقم (07): التجهيزات والمرافق بمدينة مدروسة.
- 48.....المخطط رقم (08): مخطط الموقع لمجال الدراسة
- 50.....المخطط رقم (09): مخطط المحيط المجاور لمجال الدراسة.
- 52.....المخطط رقم (10): مخطط المنافذ الموجودة بمجال الدراسة.
- 54.....المخطط رقم (11): مخطط الطبيعة القانونية للعقار لمجال الدراسة
- 56.....المخطط رقم (12): مخطط الطبوغرافيا لمجال الدراسة
- 58.....المخطط رقم (13): مخطط الارتفاعات لمجال الدراسة
- 61.....المخطط رقم (14): مخطط الاطار المبني وغير المبني لمجال الدراسة
- 63.....المخطط رقم (15): مخطط توزيع أنواع السكنات لمجال الدراسة
- 68.....المخطط رقم (16): مخطط ارتفاع المباني لمجال الدراسة.
- 71.....المخطط رقم (17): مخطط حالة المباني لمجال الدراسة.
- 74.....المخطط رقم (18): مخطط تصنيف التجهيزات لمجال الدراسة.
- 77.....المخطط رقم (19): مخطط تصنيف الطرقات لمجال الدراسة
- 79.....المخطط رقم (20): مخطط توزع المواقف لمجال الدراسة.
- 81.....المخطط رقم (21): مخطط توزع حركة التنقلات لمجال الدراسة.
- 83.....المخطط رقم (22): مخطط توزيع الخضراء والتشجير لمجال الدراسة
- 87.....المخطط رقم (23): مخطط توزع حاويات النفايات لمجال الدراسة
- 91.....المخطط رقم (24): مخطط المشاكل لمجال الدراسة.

المخطط رقم (25): مخطط التهيئة المقترح لمخطط شغل الأراضي رقم 01 مدينة "مدروسة" وفق
مبادئ الاستدامة.....104

قائمة الصور:

- 11..... الصورة رقم (01): أبعاد الاستدامة.
- 14..... الصورة رقم (02): أهداف الاستدامة.
- 18..... الصورة رقم (03): صورة جوية للمدينة الجديدة "حاسي مسعود".
- 19..... الصورة رقم (04): توضح توجيه الشوارع والمباني.
- 19..... الصورة رقم (05): التخطيط العام للمدينة الجديدة "حاسي مسعود".
- 20..... الصورة رقم (06): مخطط ثلاثي الأبعاد لهيئة المدينة الجديدة "حاسي مسعود".
- 43..... الصورة رقم (07): مركز التكوين المهني.
- 43..... الصورة رقم (08): ملحق تعليمي.
- 44..... الصورة رقم (09): قاعة متعددة الخدمات.
- 45..... الصورة رقم (10): وحدة الحماية المدنية.
- 45..... الصورة رقم (11): مقر حماية الغابات.
- 55..... الصورة رقم (12): مقطع طولي لمجال الدراسة.
- 55..... الصورة رقم (13): مقطع عرضي لمجال الدراسة.
- 57..... الصورة رقم (14): خط كهرباء متوسط الشدة.
- 57..... الصورة رقم (15): خط كهرباء عالي الشدة.
- 64..... الصورة رقم (16): مبنى ذو 05 طوابق.
- 64..... الصورة رقم (17): مبنى ذو 04 طوابق.
- 65..... الصورة رقم (18): مبنى ذو 03 طوابق.
- 65..... الصورة رقم (19): مبنى ذو 02 طوابق.
- 70..... الصورة رقم (20): سكنات في حالة جيدة.
- 70..... الصورة رقم (21): سكنات في حالة متوسطة.
- 70..... الصورة رقم (22): سكنات في حالة سيئة.

- 72..... الصورة رقم (23): مدرسة ابتدائية.....
- 72..... الصورة رقم (24): مكتبة.....
- 73..... الصورة رقم (25): ملحق مدرسي.....
- 73..... الصورة رقم (26): مقر الدائرة.....
- 73..... الصورة رقم (27): مركز بريد.....
- 73..... الصورة رقم (28): مسجد مالك ابن أنس.....
- 76..... الصورة رقم (29): طريق ثانوي.....
- 76..... الصورة رقم (30): طريق أولي.....
- 76..... الصورة رقم (31): طريق ثالثي.....
- 78..... الصورة رقم (32): مواقف السيارات.....
- 78..... الصورة رقم (33): تدهور حالة الأرصفة.....
- 84..... الصورة رقم (34): غياب المساحات الخضراء.....
- 84..... الصورة رقم (35): مساحات غير مهيئة.....
- 84..... الصورة رقم (36): غياب الصيانة.....
- 84..... الصورة رقم (37): تدهور المساحات الخضراء.....
- 85..... الصورة رقم (38): أعمدة الإنارة.....
- 85..... الصورة رقم (39): أعمدة الإنارة.....
- 85..... الصورة رقم (40): حاوية نفايات.....
- 86..... الصورة رقم (41): رمي العشوائى للنفايات.....
- 86..... الصورة رقم (42): غياب حاويات نفايات.....
- 86..... الصورة رقم (43): تواجد نفايات على الأرصفة.....

الفصل التمهيدي : مدخل عام

1. المقدمة:

تعد الدراسات العمرانية أداة رئيسية في تحليل المشهد الحضري وفهم ديناميكياته المتغيرة، حيث تهدف إلى تطوير استراتيجيات تخطيطية متكاملة تسهم في تحسين جودة الحياة الحضرية، ويعد التوسع العمراني المتزايد والنمو السكاني السريع من أبرز التحديات التي تواجه المدن المعاصرة، مما يستلزم إعادة النظر في أساليب التخطيط واستراتيجيات التنمية الحضرية لضمان تحقيق الاستدامة العمرانية بالمدن من خلال العدالة الاجتماعية في توزيع الخدمات والبنى التحتية.

أصبح مفهوم الاستدامة العمرانية أحد المحاور الأساسية في النقاشات المعاصرة حول تخطيط وتسيير المجال الحضري، وذلك في ظل التحديات المتزايدة التي تفرضها التحولات البيئية، والاجتماعية، والاقتصادية على المدن. وقد أضحت هذه التحديات تُحتمّ تبني مقاربات جديدة لإعادة التهيئة الحضرية، تركز على مبادئ الاستدامة بوصفها خيارًا استراتيجيًا لتحقيق التوازن بين حاجات النمو العمراني والمحافظة على الموارد، وضمان نوعية حياة أفضل للسكان.

وفي هذا السياق، تُعد مدينة مدروسة، الواقعة بولاية تيارت، مثالاً حيًا للمدن المتوسطة التي عرفت خلال السنوات الماضية توسعًا عمرانيًا غير متحكم فيه، ما نتج عنه تشكّل نسيج حضري غير متجانس، يفنقر في كثير من مناطقه إلى التهيئة الملائمة وتوزيع عادل للخدمات. وقد زادت هذه الوضعية من هشاشة البنية التحتية، وفاقت من حدة الاستغلال غير الرشيد للمجال، وهو ما يُبرز محدودية المقاربات التقليدية المعتمدة في التسيير العمراني، خاصة في ظل غياب رؤية تنموية تعتمد مبادئ الاستدامة العمرانية.

ويُعد مخطط شغل الأراضي رقم 01 بمدينة مدروسة من بين الآليات التنظيمية التي تهدف إلى ضبط وتوجيه التوسع العمراني. غير أن دراسة محتوى هذا المخطط تبرز مجموعة من الاختلالات المرتبطة بضعف إدماج مفاهيم الاستدامة العمرانية ضمن توجهاته. الأمر الذي يستدعي قراءة تحليلية نقدية لهذا المخطط، من أجل الوقوف على مواطن القصور، واقتراح البدائل التخطيطية التي من شأنها تحسين فعاليته وتعزيز دوره في تحقيق التحول نحو مدينة أكثر توازنًا واستدامة.

2. الإشكالية :

شهدت المدن الجزائرية تحولات عمرانية سريعة صاحبها تحديات متعددة ناتجة عن غياب مبادئ الاستدامة العمرانية. أدى التوسع غير المنظم وضعف التهيئة إلى استنزاف الموارد وتدهور البيئة الحضرية، بالإضافة إلى نقص الخدمات الأساسية في العديد من الأحياء. هذا الواقع تسبب في تفاقم الفوارق الاجتماعية والاقتصادية بين المناطق. لذلك، تبرز الحاجة الملحة لاعتماد استراتيجيات تخطيطية مستدامة تراعي الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية. يهدف ذلك إلى تحقيق توازن حضري وتحسين جودة الحياة.

وفي هذا السياق، يُطرح مخطط شغل الأراضي رقم 01 بمدينة "مدروسة" كنموذج يعكس هذه الإشكالات، حيث يواجه مشكلات تتعلق بغياب مفاهيم الاستدامة العمرانية في مشاريع التدخلات العمرانية، وذلك من خلال تداخل الاستعمالات، وعدم تناسق النسيج العمراني، فضلاً عن العشوائية في تخطيط الأراضي. ومن أبرز التحديات التي يواجهها هذا الحي المتمثل في المخطط شغل الأرض رقم (01):

- غياب الاستدامة في المشاريع العمرانية تسبب في ضعف تنظيم الحي، نقص الخدمات الأساسية، وتدهور البيئة، مما أثر سلباً على راحة السكان وزاد من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية.

1. ماهي الأسباب التي أدت الى ظهور هذه المشاكل؟

2. ماهي الحلول الممكنة لدمج مفاهيم الاستدامة في مشاريع اعادة تهيئة المشاريع العمرانية؟

3. الأهداف :

نهدف من خلال دراستنا الى:

- إرساء نسيج عمراني متجانس ومتوازن يلي احتياجات السكان ويوفر بنية تحتية مستدامة.
- توضيح طرق ادماج مفاهيم الاستدامة في اعادة تهيئة المشاريع العمرانية.

4. دوافع اختيار الموضوع ومنطقة الدراسة: تتعدد الدوافع التي أسهمت في اختيار هذا

الموضوع ومنطقة الدراسة، ومن أبرزها ما يلي:

- تزايد أهمية الموضوع مقابل قلة الدراسات التي تتناوله.
- تبين أن مجال الدراسة يشكل منطقة ملائمة لدمج مفاهيم الاستدامة العمرانية، نظراً للإمكانات والتحديات التي يطرحها والتي تستدعي تبني استراتيجيات تخطيطية مستدامة.

5. منهجية البحث :

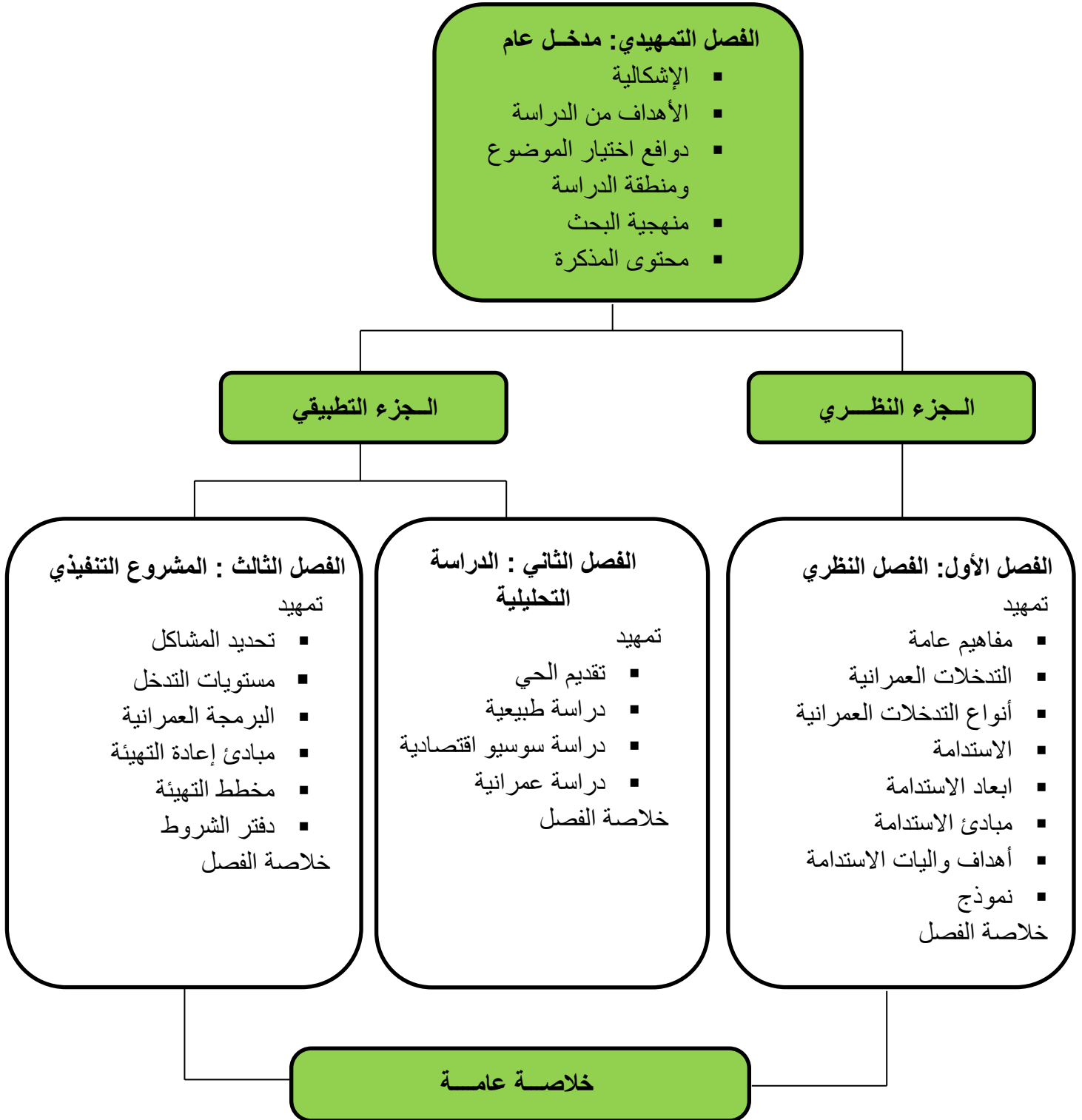
اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وهو من المناهج العلمية الدقيقة التي تتيح للباحث فهم الظواهر المدروسة بشكل متعمق وشامل، معتمدين في ذلك على مجموعة من الأدوات والوسائل، من خلال اتباع الخطوات المنهجية المتكاملة التالية:

- مراجعة الأدبيات والقوانين المتعلقة بالتهيئة والاستدامة.
- معاينة ميدانية للخصائص العمرانية.
- تحليل وثائق التخطيط والخرائط والصور الجوية.
- جمع بيانات عبر الملاحظة والوثائق الرسمية.

6. محتوى المذكرة :

تم بناء هذه الدراسة استنادًا إلى الهيكل التنظيمي المعتمد.

الشكل رقم (01): محتوى المذكرة



الفصل الأول:

مفاهيم عامة "التدخلات العمرانية والاستدامة"

تمهيد:

تلعب المفاهيم وتعريفاتها دورًا محوريًا في تشكيل الإطار النظري لأي بحث أو دراسة، حيث تساهم في توجيه مسار البحث وتحديد أسسه المنهجية. كما أنها تساعد في توضيح أبعاد الواقع المرتبط بالسياق العام الذي تنشأ فيه الظاهرة قيد الدراسة. ومن دون تعريف دقيق لهذه المفاهيم، يصبح من الصعب وضع تعريفات إجرائية واضحة للمفاهيم المستخدمة في البحث. ونظرًا لأن بعض المفاهيم لا تزال بحاجة إلى مزيد من التوضيح، فإن تحديدها بدقة يُعد ضرورة أساسية لضمان وضوح الإطار النظري للموضوع المدروس.

1. أنواع التدخلات العمرانية:

التدخلات العمرانية هي مجموعة من العمليات التخطيطية والهندسية التي تهدف إلى إصلاح، تطوير أو إعادة تنظيم النسيج العمراني القائم. تشمل هذه التدخلات تحسين الإطار الفيزيائي والاجتماعي للمدن بما يعزز من جودتها ووظائفها¹:

1.1 إعادة التأهيل العمراني: هذا التدخل يهدف إلى دمج القطاعات العمرانية الهامشية مع البقية من المدينة عبر تدخلات تمس الإطار الفيزيائي والاجتماعي.

2.1 إعادة التنظيم: ويشمل إعادة تحسين نسيج عمراني معين عبر تدخل في المساحات الحرة والمساحات الخضراء في منطقة سكنية كما يشمل إعادة إدماج جزء مهم في نسيج عمراني أو خلق طرق وممرات جديدة.

3.1 الترميم: هو عملية تدخل على نسيج عمراني موجود الهدف منه استعادة الطابع المعماري للبنىات التي لحقت بها أضرار جراء عوامل خارجية لتظهر كما كانت عليه قبل تضررها كما يمس أيضا وبشكل كبير المعالم الأثرية.

4.1 التجديد العمراني: هو عملية تدخل على نسيج عمراني موجود بإحداث تغيير جزئي فيه ويظهر ذلك في إعادة أقلت جزء من النسيج العمراني مع الشروط الوظيفية العمرانية من ناحية النظافة والأمن و الوظيفة العمرانية والطابع العمراني.

¹ مذكرة: "مجموعة التدخلات الرامية لتهيئة المجال وإعادة التأهيل – دراسة حالة حي القماص" المؤسسة: جامعة قسنطينة 3 – معهد تسيير التقنيات الحضرية

5.1 إعادة الهيكلة: هي عملية من عمليات التدخل الهدف منها إعطاء تصور وتغيير جذري لنسيج عمراني في الإطار المبني والهيكل العمراني العام.

6.1 إعادة الاعتبار: هي عملية تهدف إلى دمج قطاعات هامشية مع النسيج العام للمدينة وضمن الإطار المبني كإعادة تأهيل المناطق أو الأحياء العشوائية ودمجها في النسيج العام للقضاء على الآفات الاجتماعية والمشاكل العمرانية.

7.1 التهيئة: هي جميع الترتيبات التي تقوم بها الهيئات العمومية والهدف منها هو تحسين وتنظيم فضاء غير مبني فارغ الاحتياجات السكان ومتطلبات الأفراد على المستوى البعيد و المتوسط.

8.1 إعادة التهيئة:

تُعد إعادة التهيئة الحضرية عملية تدخل تخطيطي وعمراني تهدف إلى معالجة اختلالات وتدهور النسيج العمراني القائم، من خلال تحسين أو تجديد البنية التحتية، المرافق العمومية، الفضاءات العامة، والبيئة المبنية، دون اللجوء إلى الهدم الكلي أو إعادة البناء الشامل.

وتمثل إعادة التهيئة مرحلة لاحقة لعملية التهيئة، حيث تركز على تجديد الأنسجة الحضرية الموجودة بدلاً من توسيع المجال العمراني. وهي تتداخل أحياناً مع مفاهيم مثل "التجديد الحضري" و"التأهيل الحضري"، إلا أن لها خصوصيتها كعملية تستند إلى تحسين النوعي دون المساس الجذري بالبنية القائمة².

1.8.1 أهداف إعادة التهيئة:

- تحسين شروط الإقامة والحياة للسكان.
- تقليص الفوارق الاجتماعية والمجالية داخل المدن.
- المحافظة على الطابع المعماري أو التراثي للمناطق القديمة.
- تعزيز الاستدامة البيئية عبر تحسين أداء البنية التحتية.
- إعادة إدماج المناطق المهمشة في النسيج الحضري العام.
- تحفيز التنمية الاقتصادية المحلية عبر تهيئة الفضاءات الداعمة للأنشطة.

² د. محمد سالم الكركري الناشر: دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن سنة 2011 الفصل الثالث " مفاهيم التهيئة وإعادة التهيئة ومراحلها في التخطيط الحضري"

2.8.1 مراحل إعادة التهيئة:

تمر عملية إعادة التهيئة بعدة مراحل متكاملة، يمكن تلخيصها كما يلي³:

أ. مرحلة التشخيص:

- دراسة الوضع القائم (العمراني، الاقتصادي، الاجتماعي، البيئي).
- تحديد المناطق المتدهورة وأسباب التدهور.

ب. مرحلة التخطيط:

- إعداد خطة شاملة للتدخل تضم رؤية استراتيجية وأهداف واضحة.
- تحديد أولويات التدخل، الشركاء، التمويل، والوسائل.

ج. مرحلة التصميم:

- صياغة مشاريع هندسية ومعمارية لإعادة تأهيل المرافق والمباني والفضاءات العامة.
- ضمان توافق التصاميم مع معايير الاستدامة وخصوصيات الموقع.

د. مرحلة التنفيذ:

- إطلاق عمليات التهيئة على مستوى الميدان (تجديد الشبكات، الترميم، إعادة التنظيم...).
- إشراك المجتمع المحلي في التنفيذ لتشجيع التملك المجتمعي.

هـ. مرحلة المتابعة والتقييم:

- مراقبة مدى تحقيق الأهداف المسطرة.
- تقييم الأثر الاجتماعي والاقتصادي والبيئي للتدخلات.
- تصحيح المسار عند الحاجة لتحقيق الاستدامة على المدى الطويل.

3.8.1 العناصر الأساسية لإعادة التهيئة

- البنية التحتية: تحسين أو تجديد شبكات المياه، الكهرباء، الصرف الصحي، الطرق.
- الإسكان: ترميم أو إصلاح المباني السكنية المتدهورة.
- الفضاءات العامة: إعادة تأهيل الحدائق، الساحات، الأرصفة، الملاعب.
- المرافق العامة: تحديث المدارس، المستوصفات، المرافق الثقافية والخدماتية.
- النسيج الاجتماعي والاقتصادي: دعم الأنشطة الاقتصادية المحلية ودمج الفئات الضعيفة.

³ د. محمد سالم الكركري الناشر: دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن سنة 2011 الفصل الثالث " مفاهيم التهيئة وإعادة التهيئة ومراحلها في التخطيط الحضري "

- الإطار البيئي: حماية الموارد الطبيعية، تحسين التشجير، تقليل التلوث.
- المشاركة المجتمعية: ضمان إشراك السكان في اتخاذ القرار والتخطيط للتدخلات.

2. مفاهيم حول الاستدامة:

▪ مفهوم الاستدامة:

هي عملية يتناغم فيها استغلال الموارد وتوجيهات الاستثمار ومناحي التنمية التكنولوجية وتغير المؤسسات على نحو يعزز كلا من إمكانات الحاضر والمستقبل للوفاء بحاجيات الإنسان وتطلعاته⁴ كما تعرف أيضاً بأنها التنمية الحقيقية ذات القدرة على الاستمرار والتواصل من منظور استخدامها للموارد الطبيعية والتي يمكن أن تحدث من خلال استراتيجية تتخذ التوازن البيئي كمحور ضابط لها لذلك التوازن الذي يمكن أن يتحقق من خلال الإطار الاجتماعي البيئي والذي يهدف إلى رفع معيشة الأفراد من خلال النظم السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي تحافظ على تكامل الإطار البيئي.

▪ الاستدامة في مجال العمران :

الاستدامة العمرانية هي عملية تخطيط وتصميم وإدارة المدن والمناطق الحضرية بطريقة تحقق التوازن بين الأبعاد البيئية، الاقتصادية، والاجتماعية، بهدف ضمان استدامة الموارد الطبيعية وتحقيق جودة حياة مستدامة للأجيال الحالية والمستقبلية. يعتمد هذا النهج على مبادئ الاستدامة في استخدام الأراضي، أنظمة النقل، كفاءة الطاقة، وإدارة الموارد المائية والبيئية.

3. أبعاد الاستدامة:

تعتبر الاستدامة عملية متعددة الأبعاد تشمل على إعادة التنظيم وإعادة التوجيه للاقتصاد الداخلي والنظام الاجتماعي بالإضافة للنظام البيئي، ويمكن توضيح أبعاد الاستدامة في الشكل الموالي⁵.

1.3 البعد الاقتصادي: يتمحور البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة حول الانعكاسات الراهنة والمستقبلية للاقتصاد على البيئة، إذ يطرح مسألة اختيار وتمويل وتحسين التقنيات الصناعية في مجال توظيف الموارد الطبيعية، ويشترط على النمو الاقتصادي أن لا يكون على حساب البيئة⁶، كما يجب أن يكون مقترنا بخلق

⁴ مزريق عاشور الإدارة البيئية ودورها الفعال في خلق لإنتاج الأنظف وتحقيق الاستدامة في الدول العربية، ورقة البحث.

⁵ عرب، محمد صابر (مترجم). (2005). البيئة والاستدامة: الطريق نحو المستقبل، ترجمة لمنظمة الأمم المتحدة للبيئة UNEP، القاهرة.

⁶ عبد الله، عبد الله محمد. (2009). الاقتصاد البيئي والاستدامة. الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة.

مزيد من فرص التشغيل وبما لا يؤدي إلى زيادة تركيز الثروة وإفقار غالبية شرائح المجتمع. وتمثل العناصر التالية للبعد الاقتصادي في النمو الاقتصادي المستديم، العدالة الاقتصادية وإشباع الحاجات الأساسية.

2.3 البعد الاجتماعي: والذي يمثل البعد الإنساني للتنمية المستدامة، حيث يهتم بتحقيق المتطلبات المادية والنوعية للحياة للأفراد مجتمعاً متماسكاً، كما يهتم بتنمية قدرات أفراد المجتمع من خلال الاهتمام بالصحة والتعليم والحد من الفقر وعدالة التوزيع وتوسيع نطاق الحريات السياسية والمشاركة الفعالة، هذا ما يجعل الأفراد مستعدين للعطاء والتضحية والعمل الجماعي القيم باختيارات النمو وفقاً لـ رغباتها ورغبات الأجيال القادمة⁷. وتتمثل أهم عناصر البعد الاجتماعي في مايلي: المساواة في التوزيع المشاركة الشعبية، التنوع الثقافي والإنصاف والعدل في اختيارات النمو.

3.3 البعد البيئي: يهتم البعد البيئي بالمحافظة على الموارد الطبيعية والاستخدام العقلاني لها على أساس دائم ومستديم والتنبؤ لها بغرض الاحتياط والوقاية، فالاهتمام بالبيئة هو أساس التنمية الاقتصادية وذلك باعتبار أن الموارد الطبيعية أساس كل نشاط زراعي أو صناعي أو حضري ويتمحور البعد البيئي حول مجموعة من العناصر أهمها: الطاقة، التنوع البيولوجي، القدرة على التكيف والإنتاجية البيولوجية.



المصدر: (خلود هندية 2017)

⁷ برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP). (2016). تقرير التنمية البشرية في الدول العربية: الشباب وأفاق التنمية. نيويورك: الأمم المتحدة.

4. الأبعاد المحورية للاستدامة المستدامة في العمران:

تشمل ثلاثة أبعاد رئيسية تتمثل فيما يلي 8:

1.4 البعد البيئي:

- تعزيز التخطيط العمراني الصديق للبيئة من خلال تقليل البصمة الكربونية للمدن.
- تشجيع المباني الخضراء وتقنيات كفاءة الطاقة والمياه.
- حماية المساحات الخضراء والموارد الطبيعية من التوسع العمراني غير المنظم.

2.4 البعد الاقتصادي:

- تطوير بنى تحتية ذكية ومستدامة لتعزيز الاقتصاد المحلي.
- دعم مشاريع الإسكان المستدامة التي توفر وحدات سكنية ميسورة التكلفة.
- تقليل التكاليف التشغيلية للمباني والمدن عبر تقنيات البناء الذكي.

3.4 البعد الاجتماعي:

- تحقيق العدالة العمرانية من خلال توزيع متوازن للمرافق والخدمات.
- تعزيز المشاركة المجتمعية في قرارات التخطيط وإعادة التهيئة العمرانية.
- تطوير مساحات عامة مستدامة تساهم في تحسين جودة الحياة في المدن.

5. مبادئ الاستدامة في إعادة تهيئة المناطق العمرانية:

ترتكز على المبادئ الأساسية وهي 9:

- الفضاء الوظيفي والأنشطة الإسكان النفايات الضجيج الصحة النظافة.
- تحقيق الاستخدام الأمثل للمساحة.
- إعادة تأهيل المواقع الملوثة والمصابة بالتلوث.
- العلاقات العامة جودة التجارة وجود تجهيزات وخدمات جودة العمارات.
- جودة السكنات و رضا المستخدمين.
- إدارة النفايات المنزلية.
- نظافة المنطقة والحصول على الرعاية والصحة.

⁸ البكوش، بدر خير علي. مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية – جامعة بني وليد.

⁹ إعادة تهيئة المناطق الحضرية الجديدة وفق مبادئ الاستدامة – حي مصطفى بن بولعيد، مذكرة ماجستير، جامعة أم البواقي.

6. أهداف الاستدامة في مشاريع إعادة تهيئة المناطق العمرانية:

تسعى الاستدامة في مشاريع إعادة تهيئة المناطق العمرانية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف التي تضمن تحسين نوعية الحياة للسكان، وتعزيز الوعي البيئي، وترشيد استغلال الموارد، وربط التكنولوجيا بالتنمية، بما يحقق التوازن بين متطلبات التنمية والاعتبارات البيئية والاجتماعية. ويمكن تلخيص أهم هذه الأهداف فيما يلي¹⁰:

1.6 تحقيق نوعية حياة أفضل للسكان:

تهدف مشاريع إعادة تهيئة المناطق العمرانية إلى تحسين مستوى معيشة السكان من خلال توفير بيئة آمنة ومستدامة، وتعزيز الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والنفسية والروحية للأفراد. ويرتكز هذا الهدف على تبني سياسات تنموية عادلة وديمقراطية تراعي الجوانب النوعية للنمو وليس الكمية فقط¹¹.

2.6 تعزيز وعي السكان بالمشكلات البيئية:

تلعب الاستدامة دورًا رئيسيًا في رفع مستوى الوعي البيئي لدى السكان، من خلال تحفيز إحساسهم بالمسؤولية تجاه بيئتهم المباشرة، وحثهم على المشاركة الفعالة في إيجاد حلول مستدامة للمشكلات العمرانية والبيئية. كما يشمل ذلك إشراكهم في إعداد وتنفيذ ومتابعة مشاريع التهيئة العمرانية لضمان استدامتها.

3.6 تحقيق استخدام واستغلال عقلائي للموارد:

تعتمد الاستدامة على مبدأ التوازن في استغلال الموارد الطبيعية، حيث تتعامل معها باعتبارها موارد محدودة يجب استثمارها بشكل عقلائي لضمان استدامتها للأجيال القادمة. وفي سياق إعادة تهيئة المناطق العمرانية، يتم توظيف استراتيجيات تهدف إلى تقليل الهدر، وتحسين كفاءة استخدام الموارد، والحفاظ على النظم البيئية¹².

¹⁰ الطراونة، سليمان. (2014). الاستدامة والتحول نحو الاقتصاد الأخضر. مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، مجلد 30.

¹¹ Beatley, T. (2011). *Biophilic Cities: Integrating Nature into Urban Design and Planning*. Washington, DC: Island Press.

¹² WCED (World Commission on Environment and Development) (1987). *Our Common Future* (تقرير برونفلاند). Oxford: Oxford University Press.

4.6 ربط التكنولوجيا الحديثة بأهداف المجتمع:

يساهم توظيف التكنولوجيا الحديثة في مشاريع التهيئة العمرانية في تحقيق الاستدامة من خلال تطبيق حلول ذكية في مجالات الطاقة، والمياه، وإدارة النفايات، والتخطيط الحضري. كما يساعد ذلك في تحسين إدارة المدن وتعزيز مرونتها في مواجهة التحديات البيئية والاجتماعية، مع ضمان توعية السكان بأهمية هذه التقنيات¹³.

5.6 إحداث تغيير مستمر ومناسب في حاجات وأولويات المجتمع:

تستهدف الاستدامة في مشاريع إعادة التهيئة العمرانية التكيف المستمر مع حاجات المجتمع المتغيرة، وفق رؤية تحقق التوازن بين التنمية الاقتصادية والحفاظ على البيئة. ويتم ذلك من خلال تبني سياسات تنموية مرنة، تسمح بالسيطرة على المشكلات البيئية، وتقديم حلول مستدامة دون استنزاف الموارد الطبيعية اللازمة لدعم التنمية المستقبلية.



المصدر : (مجلة ادراك)

¹³ Batty, M. (2013). The New Science of Cities. MIT Press.

7. آليات تحقيق الاستدامة في مشاريع إعادة تهيئة المناطق العمرانية:

تحقيق الاستدامة في إعادة تهيئة المناطق العمرانية يعتمد على¹⁴:

- تبني معايير الاستدامة في التخطيط الحضري مثل تصاميم المدن الذكية والمدن الخضراء.
- إعادة تأهيل البنية التحتية الحضرية من خلال تحسين شبكات الطرق، الصرف الصحي، وإمدادات المياه والطاقة.
- إشراك السكان في عملية إعادة التهيئة لضمان تلبية احتياجاتهم وتعزيز حس الانتماء والاستدامة.
- استخدام التكنولوجيا الحديثة في إدارة المدن مثل أنظمة الطاقة المتجددة والمباني الذكية.
- تعزيز السياسات العمرانية المستدامة من خلال قوانين وتشريعات تدعم التنمية الحضرية المتوازنة.

¹⁴ برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat). المدن الذكية والاستدامة.

8. نموذج عن تطبيق اليات الاستدامة في الجزائر (حاسي مسعود – الجزائر) :

المدينة الجديدة حاسي مسعود وأبعاد الاستدامة¹⁵:

الجدول رقم (01): اليات تطبيق الاستدامة في المدينة الجديدة "حاسي مسعود"		
التطبيقات	العناصر	أبعاد الاستدامة
<ul style="list-style-type: none"> -ستضم 80000 ألف ساكن: من المقيمين والعاملين . -ستضم مختلف الفئات العمرية بشكل عام وفئة الشباب بشكل خاص . -تجمع المدينة جميع العرقيات ومختلف الجنسيات من المستثمرين واليد العاملة . -المدينة تعطي أهمية للمساواة بين الرجل والمرأة . 	التنوع البيولوجي	البعد الاجتماعي
<ul style="list-style-type: none"> -18400 وحدة سكنية . -بناء مستشفى للحروق (60 سرير) . -اماكن العمل والترفيه والتسلية والسكن متقاربة مما يسهل عملية التنقل . -توفير بنية تحتية متطورة لضمان الاتصال وسيرورة المعلومة . 	تنوع المرافق الحضرية الاتصالات ونقل المعلومات	
<ul style="list-style-type: none"> -توفير وسائل النقل الجماعي داخل المدينة والحد من استعمال السيارات الفردية لأغراض ايكولوجية . -انجاز ممرات ذات أسقف للتحفيز على المشي وركوب الدراجات الهوائية . -انجاز طريق سكك حديدية لتسهيل التنقل بين مدينة توقرت والواحة العمرانية ومنطقة الأنشطة اللوجستية. 	النقل والمواصلات	
<ul style="list-style-type: none"> -خلق نحو 40000 منصب شغل . -تحديد مواقع 60 مشروعا استثماريا. -المدينة في استقطاب مستمر لجميع المستثمرين سواءا: العام أو الخاص . 	الاستثمار	البعد الاقتصادي
<ul style="list-style-type: none"> -انشاء محطة توليد الطاقة الشمسية التي ستمد العديد من الأنشطة الأخرى داخل المدينة بالطاقة . -نصب ألواح كهروضوئية على حواف المدينة قادرة على مساعدتها في امدادها بالكهرباء بطريقة ايكولوجية . 	الطاقة الشمسية	
<ul style="list-style-type: none"> -تهوية طبيعية نتيجة حسن اختيار موقع المدينة مع اتجاه الرياح. -المباني موجهة نحو زاوية 45 درجة من شروق وغروب الشمس للاستفادة بأكبر قدر ممكن من الظل (مايسمح بالاستفادة من 03 ساعات من الظل يوميا داخل أحياء 		

¹⁵ حلبي، حكيمة. تهيئة المدن الصحراوية وفق أبعاد الاستدامة – المدينة الجديدة (حاسي مسعود، الجزائر) نموذجًا. جامعة سوق أهراس. ص. 166.

<p>المدينة) والتصميم الضيق للممرات لتوليد نسيم عليل , جميعه هذه الجهود ستساهم في خفض درجة حرارة المدينة بدرجات أقل عن مدينة حاسي مسعود الحالية . -غرس المساحات الخضراء لتلطيف الجو وبناء المنشآت بطريقة تستفيد أكثر من الاضاءة الطبيعية دون دخول الحرارة الى المباني . -انشاء خارج المدينة مزارع للرياح تساهم في انتاج الطاقة التي يتم الاستفادة منها في عدة مجالات داخل¹⁶ المدينة .</p>	الطاقة الهوائية	
<p>-انشاء مجمع لتوفير الماء الصالح للشرب يتضمن ابار البيانية ومنشآت لتبريد المياه ومحطة لتحلية المياه ونزع المعادن ومحطة ضخ ,بالاضافة الى محطة لتصفية المياه المستعملة ومركز للردم التقني . وضع مشروع لمحطة تصفية المياه . -تجميع مياه الأمطار واعادة تدويرها للمحافظة على المياه واستخدامها مع المياه الرمادية من الاستحمام والمغاسل .</p>	ادارة المياه	
<p>-فرز النفايات المنزلية لاعادة استخدامها في نشاطات صناعية .</p>	ادارة النفايات	
<p>-انشاء حزام أخضر من أشجار النخيل على مساحة 313 هكتار والذي هو أشبه مايكون بمثابة اطار لحماية المدينة من المؤثرات البيئية الصحراوية ويجلب النسمات الباردة لوسط المدينة. التناغم في استخدام مكونات المساحات الخضراء المفتوحة و المغطاة من ممرات المشاة والمسطحات المائية . -انشاء امتداد اخضر أشبه بالغابات داخل المجمعات السكنية مما يخلق تناغما منسجما مع النسيج الأخضر ناهيك عن الحديقة المركزية وسط المدينة .</p>	النسيج الأخضر	البعد البيئي
<p>-يستثمر المشروع في تزويد المدينة بالطاقة من مصادر متجددة (الشمسية ,الهوائية,المائية ,الحرارية) وادماجها في بناء المدينة وأسلوب العيش بها .</p>	الطاقات المتجددة	
<p>-اقامة مركز لاعادة تدوير النفايات المنزلية مع امكانية استعمال مواد بناء محلية قد أعيد تدويرها من قبل .</p>	سياسة اعادة التدوير	

¹⁶ حلبي، حكيمة.تهيئة المدن الصحراوية وفق أبعاد الاستدامة – المدينة الجديدة (حاسي مسعود، الجزائر) نموذجا. جامعة سوق أهراس. ص. 166.



المصدر: لملومة علي، وآخرون (2021)، ص.38

مخطط تهيئة مدينة حاسي مسعود :

مخطط التهيئة للمدينة الجديدة يعتمد على مايلي:

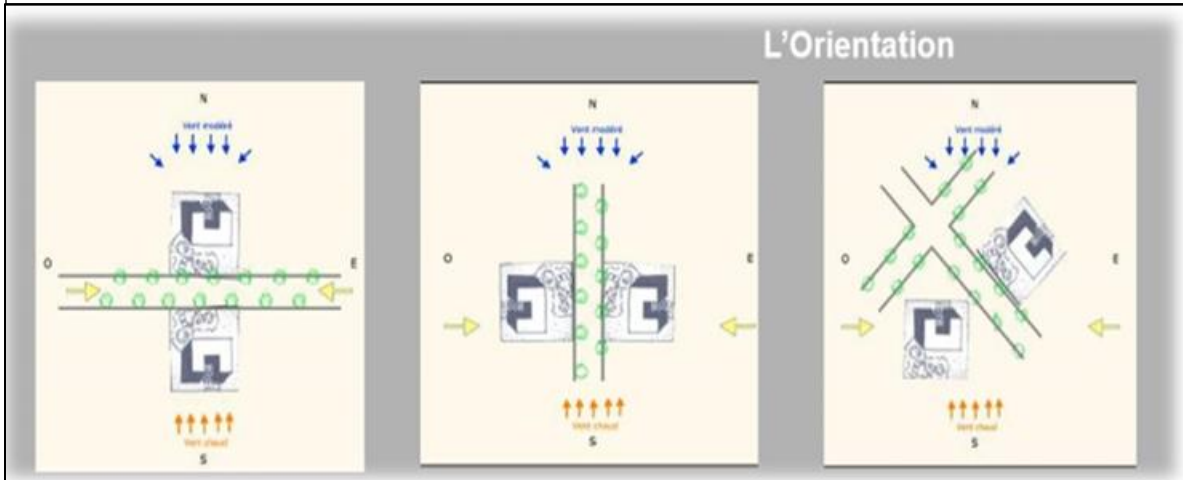
التوجيه العمراني الاستراتيجي للمدينة وذلك بـ:

- توجيه المدينة والمساكن.
- اختيار وقاية جيدة للمدينة والمساكن من الرياح وخاصة الرياح.
- التوجيه الجيد للطرق والتقليل منها.

على مستوى السكنات: الاعتماد على النمط التقليدي للمدن الصحراوية مع مراعاة الجانب البيئي في التهوية والانارة الطبيعية والفتحات.

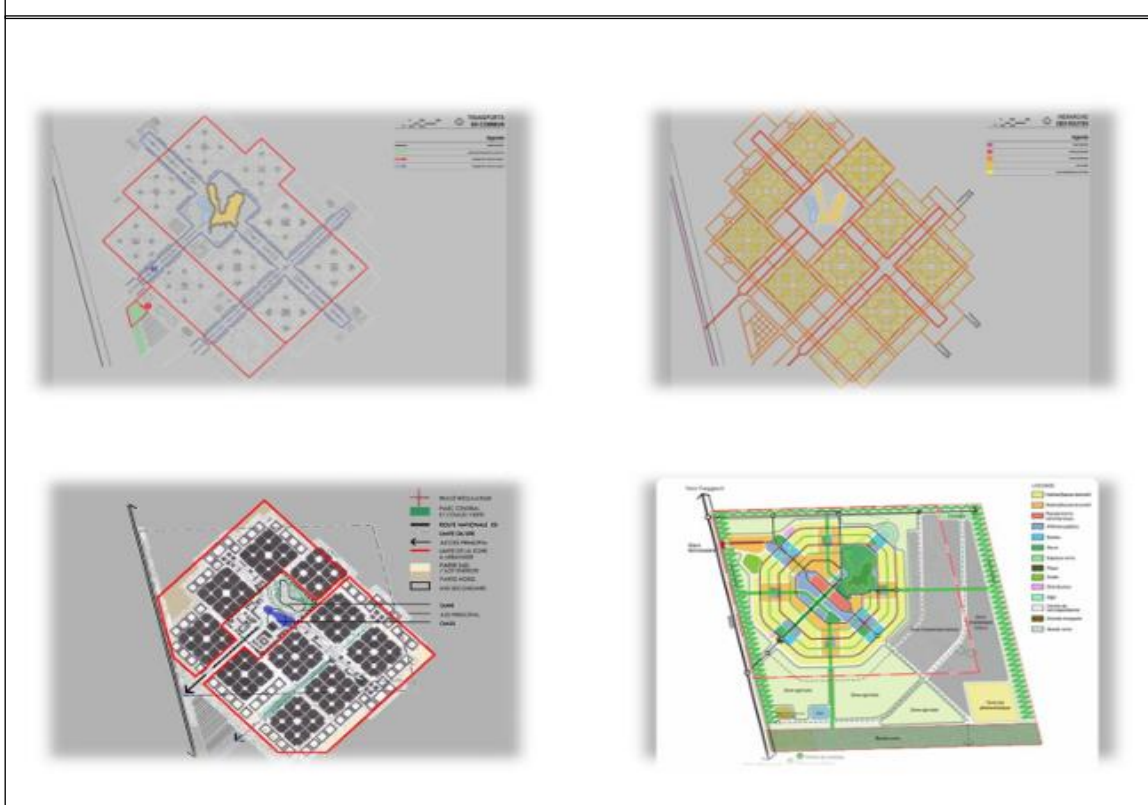
- استعمال المواد المحلية والمتجددة في جميع البناءات.
- استعمال نمط الألوان في الواجهات.

صورة رقم (04): توضح توجيه الشوارع والمباني



المصدر: لملومة علي. واخرون (2021)، ص.38

صورة رقم (05): التخطيط العام للمدينة الجديدة حاسي مسعود



المصدر: لملومة علي. واخرون (2021)، ص.38

صورة رقم (06): مخطط ثلاثي الأبعاد لتهيئة المدينة الجديدة "حاسي مسعود"



المصدر: لملمومة علي. واخرون (2021)، ص. 38.

خلاصة الفصل:

في نهاية هذا الفصل، نستنتج أنه قد تم التطرق إلى مجموعة من المفاهيم النظرية والعملية المتعلقة بالتدخلات العمرانية والاستدامة في مجال إعادة تهيئة المناطق العمرانية. جميع هذه المفاهيم تهدف إلى تحقيق تنمية حضرية أكثر انسجامًا مع البيئة، من خلال تبني ممارسات تحترم التوازن بين الأبعاد الاقتصادية، الاجتماعية، والبيئية.

تعكس هذه التدخلات العمرانية نهجًا متكاملًا يسعى إلى :

- تحسين نوعية الحياة الحضرية من خلال تطوير البنية التحتية والخدمات الأساسية.
 - الحفاظ على الموارد الطبيعية عبر تبني حلول بيئية فعالة.
 - تعزيز العدالة الاجتماعية من خلال تقليص الفوارق بين الأحياء وتحقيق الإدماج الحضري.
 - تشجيع المشاركة المجتمعية في عمليات التخطيط والتنفيذ.
 - تحقيق مرونة حضرية قادرة على التكيف مع التغيرات المناخية والاقتصادية
- إن جوهر هذه المفاهيم يتمثل في إيجاد نموذج عمراني متوازن يحقق الاحتياجات الحالية دون المساس بحقوق الأجيال المستقبلية، وذلك من خلال نهج يعكس وعيًا جماعيًا ومسؤولية مشتركة تجاه البيئة والطبيعة، لضمان استدامة المدن ومجتمعات أكثر مرونة وقدرة على التكيف مع المتغيرات المستقبلية.

الفصل الثاني:

الدراسة التحليلية لمدينة "مدروسة"
ومنطقة الدراسة

الجزء الأول: الدراسة التحليلية لمدينة مدروسة.

تمهيد:

تُعَدُّ الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي خطوة أساسية لفهم الواقع العمراني وتشخيص الإشكاليات التي تؤثر على تنظيم واستغلال الفضاءات الحضرية. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل المعطيات الحالية، تقييم مدى توافق المخطط مع متطلبات الاستدامة، واقتراح حلول لإعادة تهيئته بشكل يحقق التوازن بين الاستخدامات المختلفة. من خلال هذا التحليل، يتم تسليط الضوء على نقاط القوة والضعف، مما يسهم في وضع رؤية واضحة لإعادة تكييف المخطط بما يخدم تطور النسيج العمراني ويستجيب للحاجات المستقبلية. لذلك يتعين علينا إجراء دراسة تحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم (01) لمدينة "مدروسة" محل دراسة هذا البحث، بغية اعطاء صورة توضيحية شاملة ومتكاملة على الوضعية الحالية التي يشهدها المخطط من جميع النواحي سواء كانت "اجتماعية، اقتصادية، عمرانية...."

1. تقديم مدينة "مدروسة":

من الناحية التاريخية، كانت "مدروسة" نقطة عبور تُعرف باسم "بدلة" والتي تعني التبادل، حيث كان سعاة البريد (حاملو الرسائل) القادمين من فرندة يتوقفون فيها لاستبدال خيولهم قبل مواصلة رحلتهم. تمت ترقية "مدروسة" إلى مركز بلدية رئيسي ومدينة مقر للدائرة منذ عام 1984، لكنها في ذلك الوقت لم تكن تحتوي إلا على عدد قليل من التجهيزات العامة، رغم دورها الإداري وموقعها كقطب إداري هام داخل الإقليم. وتضم البلدية تجمعين ثانويين رئيسيين هما:

▪ عين القطا.

▪ المطمر الأبيض.

كما تمتد على مساحة واسعة، مما يجعلها تتمتع بمقومات فريدة تميزها عن باقي البلديات، حيث تُعتبر إحدى أهم المناطق الاستراتيجية في الهضاب العليا.

1.1 الموقع الفلكي لمدينة "مدروسة":

تقع مدينة "مدروسة" في ولاية تيارت ضمن الإحداثيات الفلكية التالية تقريباً:
دائرة العرض: 35.945° شمالاً و خط الطول: 1.750° شرقاً.

2.1 الموقع الجغرافي لمدينة " مدروسة " :

تقع بلدية " مدروسة " في الجزء الجنوبي الغربي من ولاية تيارت، وتبعد بحوالي 25 كلم عن مقر الولاية. تمتد على مساحة 219.49 كم²، وتحدها:

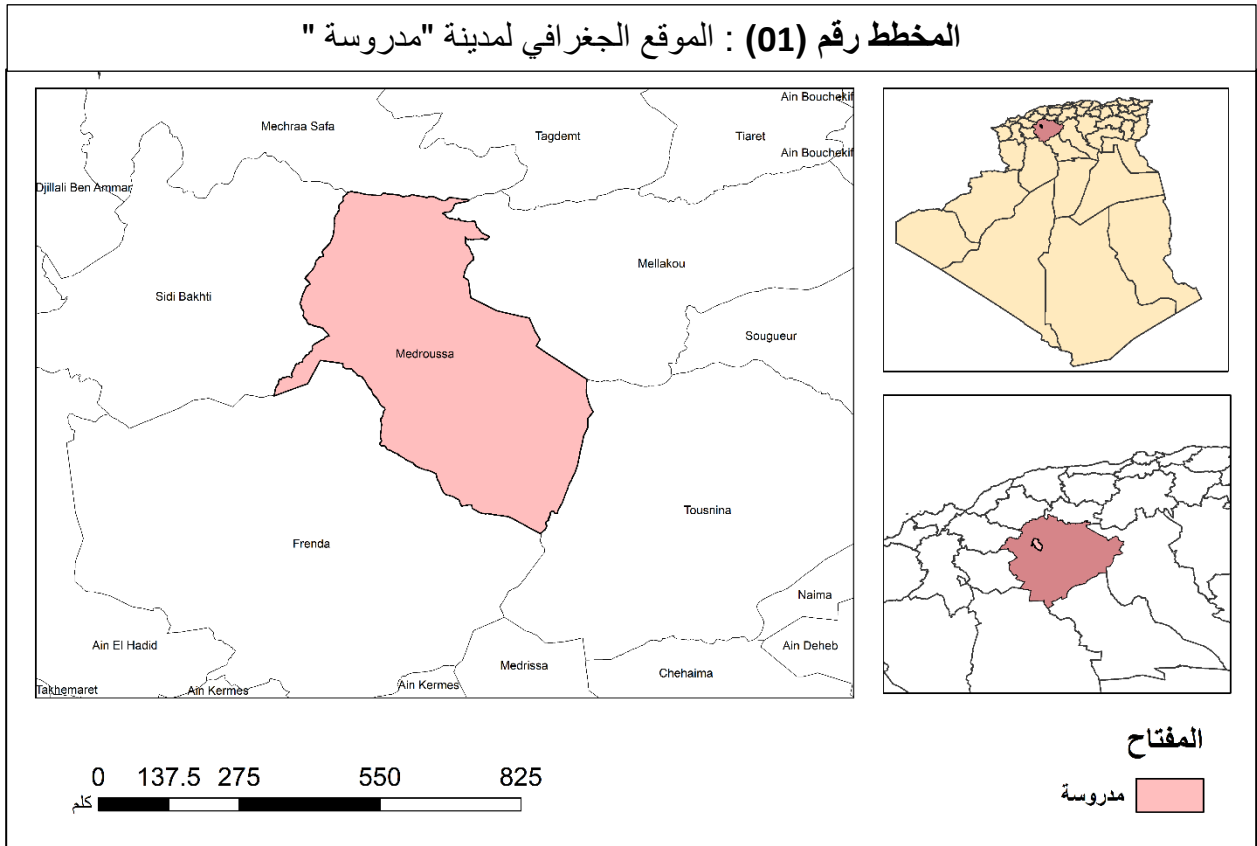
من الشمال: بلدية مشرع الصفا.

من الجنوب: بلدية فرندة.

من الغرب: بلدية سيدي بختي.

من الشرق: بلدية ملاكو.

من الجنوب الغربي: بلدية توسنينة.



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

2. الدراسة الطبيعية:

ان الدراسة الطبيعية تسمح لنا بالتطرق الى أهم العناصر المناخية ,بالإضافة الى الشبكة الهيدروغرافية للمدينة , من أجل الوصول في النهاية الى أهم المميزات والخصائص التي تتميز بها مدينة "مدروسة" . تُساهم الدراسة الطبيعية في فهم المعطيات البيئية والجغرافية الخاصة بمدينة "مدروسة" بشكل عام، مع التركيز على مخطط شغل الأراضي رقم 01. وتشمل هذه الدراسة تحليل مختلف العوامل المناخية والطبوغرافية، مثل درجات الحرارة، كميات الأمطار، التضاريس.....

1.2 المناخ:

تتميز بلدية " مدروسة " بمناخ متوسطي شبه قاري، حيث يكون الشتاء باردًا ورطبًا والصيف معتدلاً إلى حار. تتساقط الأمطار بمعدلات متوسطة، مما يجعلها مناسبة للزراعة وتربية المواشي.

2.2 التساقط:

تُعد بلدية " مدروسة " إحدى البلديات التابعة لولاية تيارت، وتتميز بموقعها الجغرافي ضمن المنطقة شبه الجافة. تقع بلدية "مدروسة" ضمن النطاق المحصور بين خطي التساوي المطري 400 و500 ملم/سنة، وهو ما يؤثر بشكل مباشر على الغطاء النباتي والأنشطة الزراعية في المنطقة. وتُعد كمية التساقطات المحدودة نسبياً من العوامل الطبيعية المحددة لاستخدامات الأراضي.

الجدول رقم (02):متوسطات كمية التساقط						
الشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري
الحجم	15	41.16	60	60.5	66.5	66
مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	المجموع
66.92	52.9	40.95	14.94	2.14	9.1	4916.11

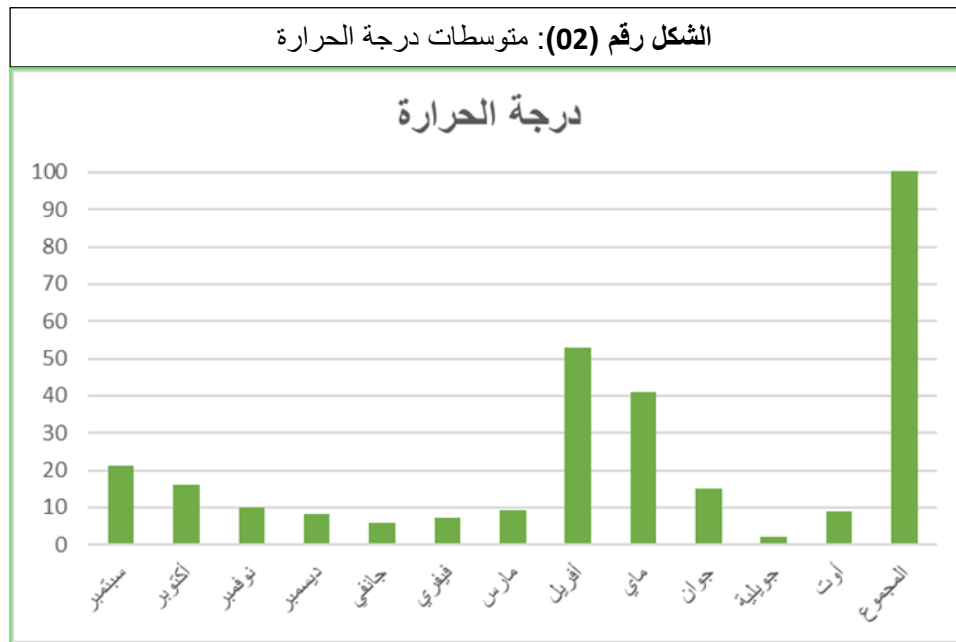
المصدر: (الديوان الوطني للأرصاد الجوية – محطة بوشقيف)

3.2 درجات الحرارة:

تشير البيانات المناخية إلى أن درجات الحرارة تمثل معدلات شهرية محسوبة على امتداد فترة زمنية تمتد لعشر سنوات. وتُستخدم هذه المعطيات لتمثيل التغيرات الحرارية السنوية بشكل دقيق، مما يسمح بفهم الديناميكية المناخية للمنطقة وتحديد انعكاساتها على مختلف الأنشطة الاقتصادية، خاصة الفلاحية منها.

الجدول رقم (03): متوسطات درجة الحرارة						
الشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري
الحرارة	21.15	16.28	10	8.31	6	7.4
مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	المجموع
9.25	52.9	40.95	14.94	2.14	9.1	4916.11

المصدر: (الديوان الوطني للأرصاد الجوية – محطة بوشقيف)



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

- إذا رجعنا إلى هذا الجدول، فإن المتوسط السنوي سيكون 14.44 درجة مئوية. لكن في الواقع، تتسم درجات الحرارة بتفاوت أكبر خلال نفس الشهر. يمكن أن تنخفض إلى 0 درجة مئوية أو أقل خلال شهري ديسمبر ويناير، مع احتمالية حدوث صقيع. أما في فصل الصيف، فقد تصل درجات الحرارة إلى أكثر من 40 درجة مئوية، لاسيما في الهضاب، بفعل الرياح الجنوبية الحارة والجافة المعروفة باسم "السرّوكو". وباختصار، فنحن أمام مناخ حار وجاف صيفاً، وممطر شتاءً. وإذا عدنا إلى هذا الجدول، فإن المعدل السنوي سيكون 14.44%.

4.2 المعطيات الهيدروجيولوجية:

تشكّل التكوينات الجيولوجية المكوّنة لتربة إقليم بلدية "مدروسة" أربعة (04) خزانات مائية جوفية رئيسية. تتّسم هذه الخزانات بتكوين غير متجانس، حيث تتكوّن أحياناً من صخور رملية، وأحياناً أخرى من صخور كربونائية تحتوي هذه الخزانات على طبقات مائية تكون جدرانها غالباً مارلية، ويتم استغلالها من خلال عدد من الآبار، إضافة إلى بئر ارتوازي موجود بمنطقة "المطمر لبيض". كما تتم تغذية هذه الطبقات من خلال عدد من العيون (الينابيع)، نذكر منها على سبيل المثال: عين زيد، عين القبائل. ومن الجدير بالإشارة أن الاستغلال المتزايد لهذه الموائد المائية لمواجهة الحاجيات الاجتماعية والاقتصادية، بالإضافة إلى موجات الجفاف المتكررة، قد أدى إلى نضوب عدد كبير من العيون، منها:

عين قطا، عين العمية، عين نوفل، الزاوش....

5.2 التضاريس في بلدية "مدروسة":

تتميز بلدية "مدروسة" بتضاريس متنوعة تعكس طبيعة المنطقة الجغرافية، حيث تنقسم إلى مناطق جبلية وسهول وهضاب، مما يجعلها ذات طابع جغرافي متنوع يؤثر على أنشطتها الاقتصادية وخاصة الفلاحة والرعي.

1.5.2 المنطقة الجبلية (المرتفعات والتلال):

تغطي المناطق الجبلية جزءاً كبيراً من مساحة البلدية، وتشكل حوالي 70% من المساحة الإجمالية، أي ما يقارب 15,084 هكتار. تتميز هذه المناطق بارتفاعاتها الكبيرة ومنحدراتها الحادة التي تتجاوز في بعض الأحيان 13%، مما يجعلها أقل ملاءمة للأنشطة الزراعية مقارنة بالمناطق السهلية.

أهم الجبال في "مدروسة":

في الشمال: جبال توميات، هوديات بيرتا، حومية.

في الوسط: جبال برخيصة، العسة، القعدة.

في الجنوب: جبال برخيصة، بدعة قلطر، لجدار.

♦ أعلى نقطة في البلدية تقع في جبل لجدار وتصل إلى ارتفاع 1291 متراً عن سطح البحر.

2.5.2 سفوح الجبال:

تشكل هذه المنطقة 20% من مساحة البلدية، أي حوالي 4398 هكتار، وهي عبارة عن مناطق انتقالية بين الجبال والسهول، وتتميز بمنحدرات أقل حدة تبلغ حوالي 3%. تعتبر هذه المناطق مناسبة لبعض الأنشطة الزراعية والرعية، حيث يتم استغلالها لزراعة الحبوب وتربية المواشي.

3.5.2 الهضاب والسهول:

تمثل السهول والهضاب 10% من مساحة البلدية، أي حوالي 2150.9 هكتار. تقع هذه الأراضي في مناطق أكثر انبساطاً، مما يجعلها الأنسب للزراعة، خاصة زراعة الحبوب كالمح والشعير، إلى جانب بعض الزراعات الأخرى مثل الخضروات والأشجار المثمرة.

مميزات السهول والهضاب في "مدروسة":

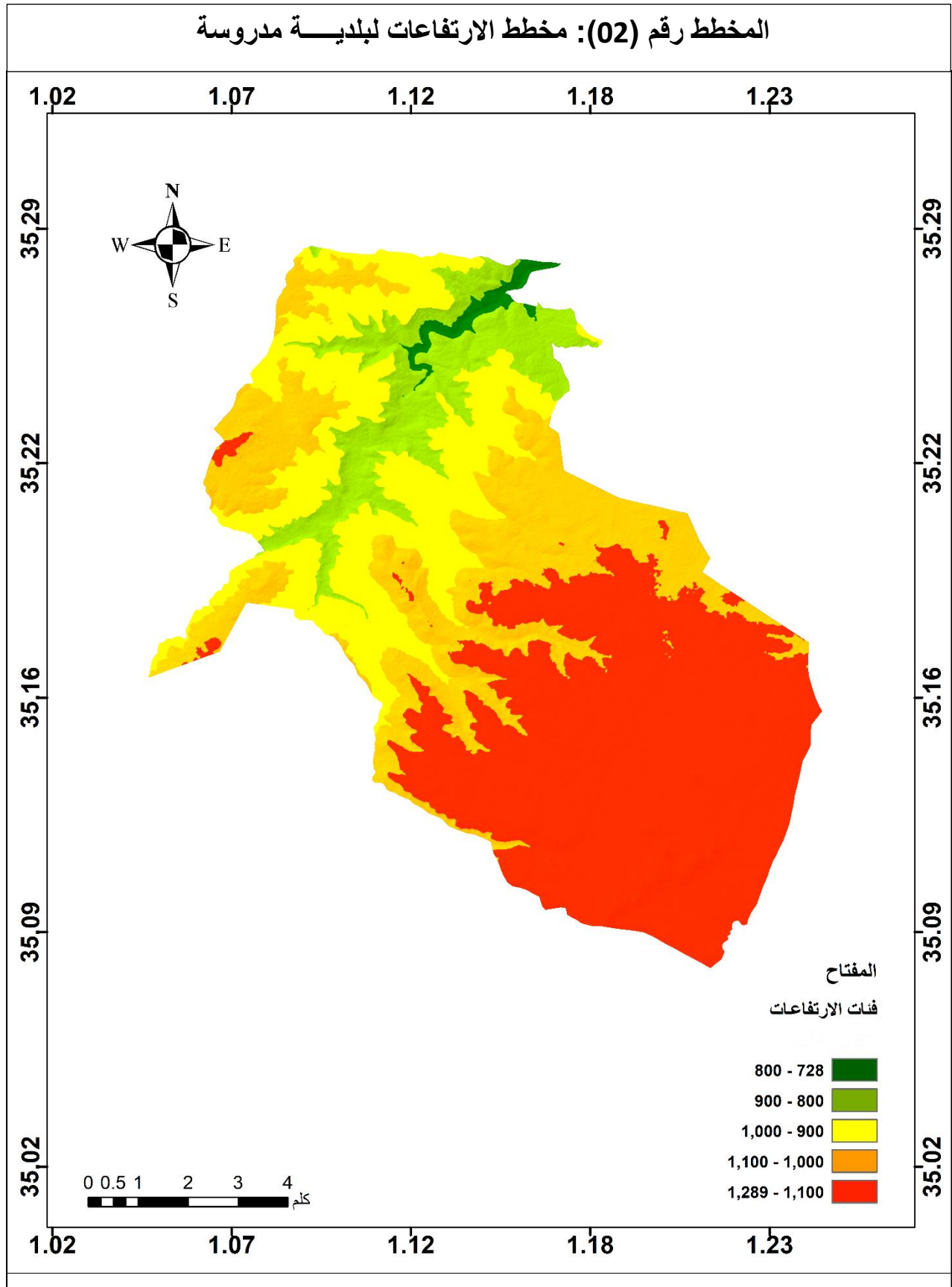
- تعتبر الأراضي في هذه المناطق أكثر خصوبة من المناطق الجبلية.
- تتوفر على بعض مصادر المياه الجوفية التي تدعم الأنشطة الزراعية.
- يسهل الوصول إليها بسبب طبيعتها الأقل وعورة مقارنة بالمناطق الجبلية.

4.5.2 الأودية:

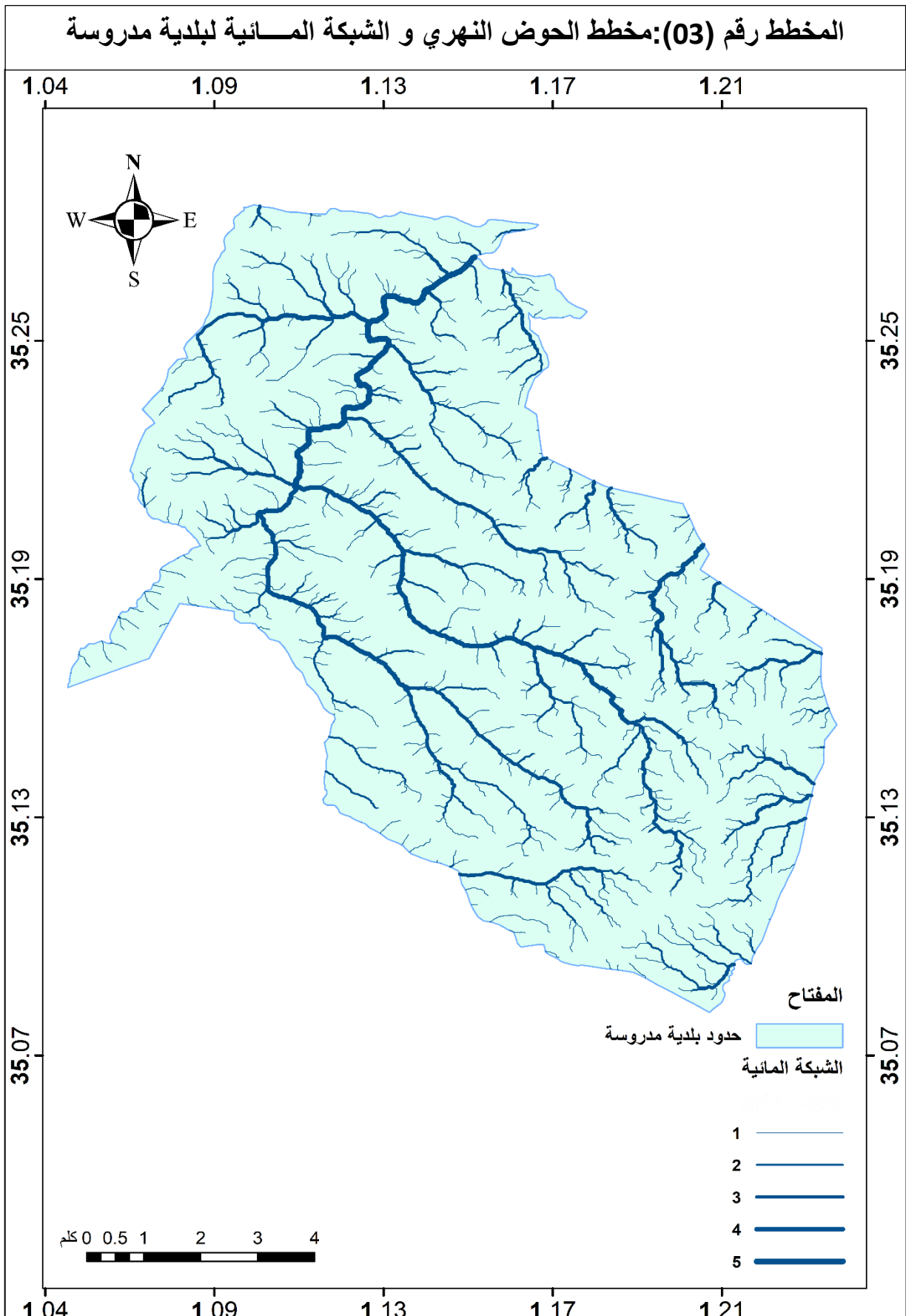
وادي لو هو – (Oued Louhou) : يعد من الأودية الرئيسية التي تعبر البلدية، ويمتد لمسافة 4 كم.

وادي يفصر – (Oued Yefser): يمتد لمسافة 9 كم، وهو أيضاً من المجاري المائية المهمة في المنطقة

تمثل هذه الأودية جزءاً مهماً من الشبكة الهيدرولوجية للبلدية، حيث تلعب دوراً في تغذية الأراضي الزراعية.



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

3. الدراسة السكانية والاقتصادية:

تُعد دراسة الظاهرة الديموغرافية ضرورة أساسية، إذ تشكل أحد العناصر الجوهرية لأي سياسة اقتصادية، وتمثل الأساس لكل عملية تخطيط وتعمير على مستوى البلدية المعنية. تعتمد هذه الدراسة بالدرجة الأولى على تحليل الوضع القائم. وفي هذا الإطار، سنتناول تطور السكان خلال الفترات التالية:

1.3 تطور عدد سكان بلدية "مدروسة" ما بين سنتي 1987 و 2007:

الجدول رقم (04): تطور عدد السكان في الفترة ما بين 1987 و 2007				
التوزيع السكاني	1987	1993	1998	2007
التجمعات السكانية	4225	5200	7.876	10.183
المناطق المتفرقة	3678	4500	1.162	916
المجموع	7903	9700	9.038	11.099

المصدر: (تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير)

تحليل الجدول يبرز الملاحظات التالية:

- المدن السكنية شهدت زيادة كبيرة في حجم السكان، بل تكاد الزيادة تصل إلى الضعف بين عامي 1993 و 2007.
- حيث ارتفع عدد السكان من 5,200 نسمة في 1993 إلى 10,183 نسمة في 2007 على العكس من ذلك، شهدت المناطق الريفية تراجعًا حادًا في عدد السكان، حيث انخفضت أعدادهم بمعدل خمس مرات بين عامي 1993 و 2007.
- ففي عام 1993 كان عدد سكان المناطق المتفرقة 4,500 نسمة، ليصل في 2007 إلى 916 نسمة فقط. يمكن تفسير هذا الظاهرة (الهجرة الريفية) من خلال عدة عوامل:
- قلة التجهيزات في المناطق الريفية، مثل نقص في الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية.
- غياب اقتصاد ريفي قوي يمكنه جذب السكان والاحتفاظ بهم.
- السنوات العشرية السوداء التي مرت بها الجزائر قد ساهمت بشكل كبير في تفاقم ظاهرة الهجرة الريفية نحو المدن السكنية والمناطق الحضرية الثانوية.

2.3 توزيع السكان على مستوى بلدية "مدروسة":

يتركز سكان بلدية "مدروسة" على مستوى 03 مراكز أساسية وهي كما يلي:

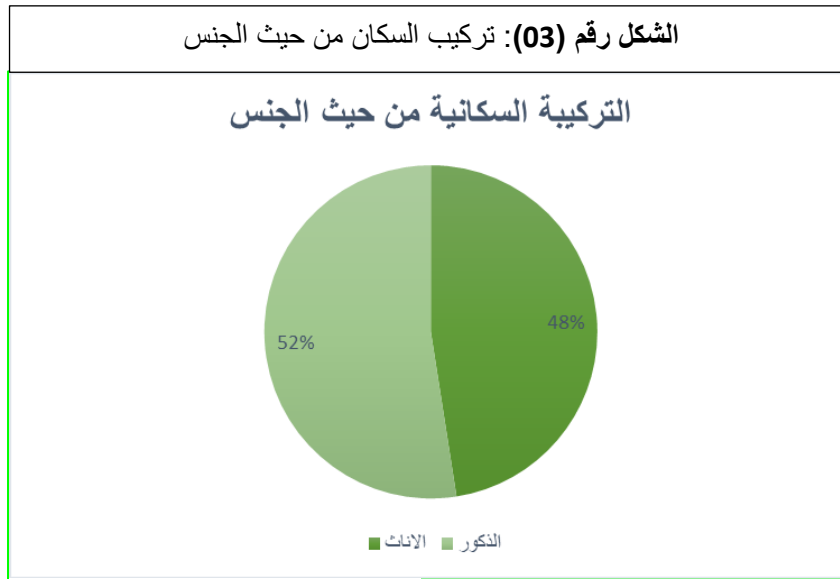
- **ACL مدروسة: 10.183 نسمة**، أي ما يعادل 91.74% من إجمالي السكان.
- **المطمر لبيض: 1,491 نسمة.**
- **عين القُطا: 651 نسمة.**

أما باقي السكان، فيتوزعون بشكل متفرق عبر التراب البلدي في تجمعات سكانية صغيرة.

3.3 تركيبة السكان من حيث الجنس:

الجدول رقم (05): تركيبة السكان من حيث الجنس(2007)				
عدد السكان	عدد الذكور	النسبة	عدد الاناث	النسبة
7115	5430	52,46 %	4753	47,53 %

المصدر: (تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير)

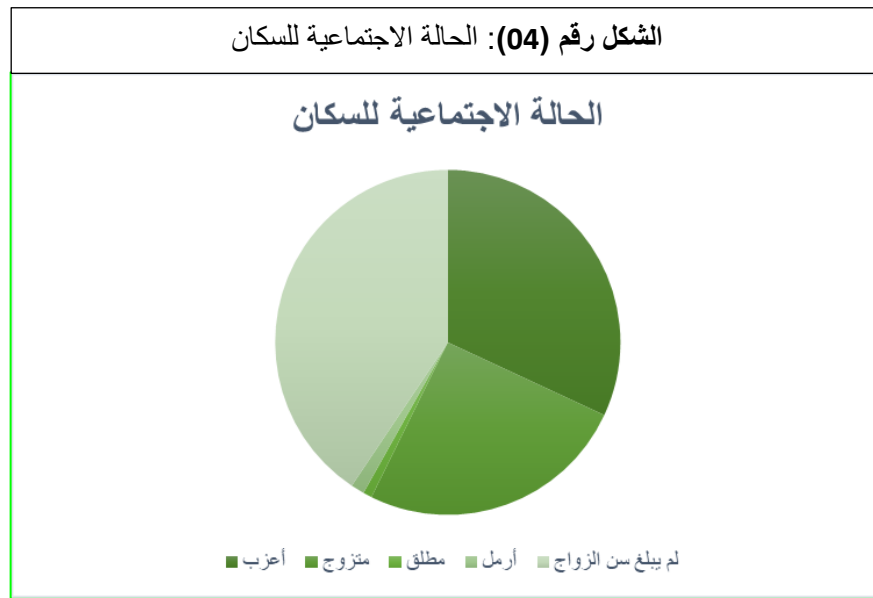


المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

4.3 الحالة الاجتماعية للسكان:

الجدول رقم (06): الحالة الاجتماعية للسكان (2007)						
الحالة	أعزب	متزوج	مطلق	أرمل	لم يبلغ سن الزواج	المجموع
العدد	2283	1813	60	91	2868	7115
النسبة	32.08	25.48	0.84	1.27	40.8	100

المصدر: (تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية)

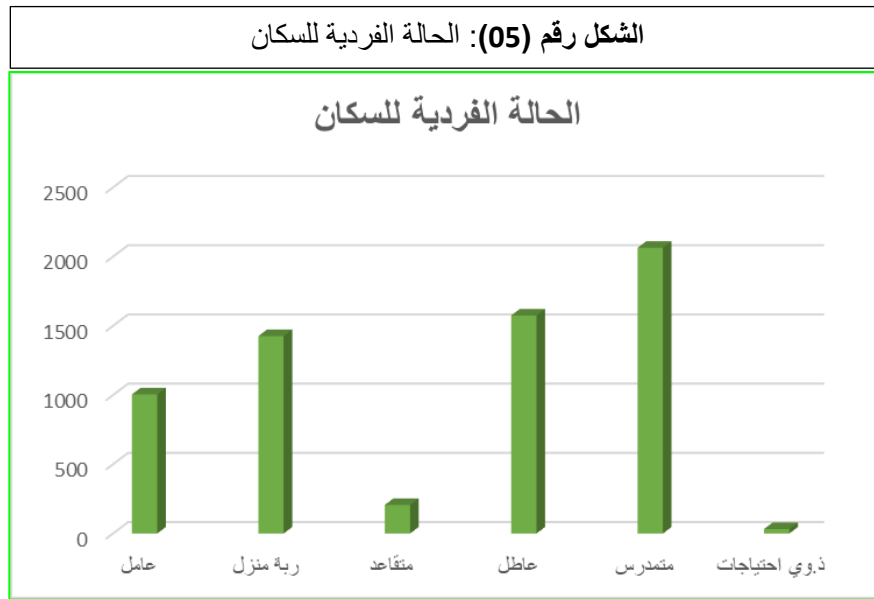


المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

5.3 الحالة الفردية للسكان:

الجدول رقم (07): الحالة الفردية للسكان (2007)						
الحالة	عامل	عاطل	ربة منزل	متمدرس	متقاعد	ذوي احتياجات
العدد	1005	1575	1426	2064	206	32

المصدر: (تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير)



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

بعد تحليل هذا الجدول، نلاحظ ما يلي:

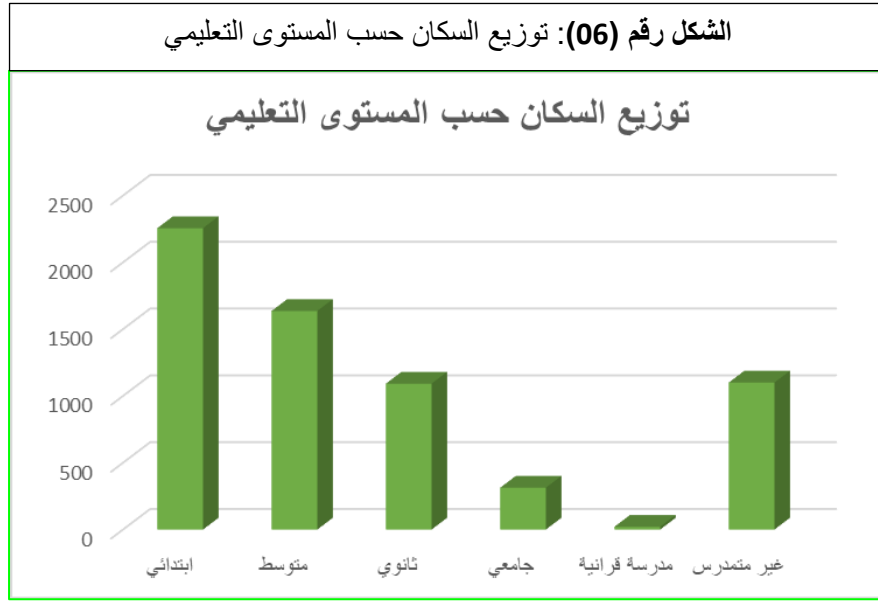
- تشكل الفئة العاملة نسبة ضعيفة، حيث لا تمثل سوى 14.12%.
- معدل البطالة مرتفع جداً، حيث بلغ 22.13%.

6.3 توزيع السكان (ACL) حسب المستوى التعليمي:

الجدول رقم (08): توزيع سكان البلدية حسب المستوى التعليمي (2007)

المستوى	ابتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي	مدرسة قرآنية	غير ممتدرس
العدد	2256	1636	1092	313	21	1100
النسبة	31.7	22.99	15.34	4.39	0.29	15.46

المصدر: (تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير)



المصدر: (من اعداد الطلبة، 2025)

4. الدراسة العمرانية:

1.4 الحظيرة السكنية :

تُعد الحظيرة السكنية في مدينة مدروسة ذات طابع ريفي تقليدي يغلب عليه الامتداد الأفقي، حيث يبلغ عدد السكنات في النواة الحضرية الرئيسية (ACL) حوالي 1299 وحدة سكنية، تُؤوي ما يزيد عن 8041 نسمة حسب إحصائيات سنة 2007، بمعدل إشغال مرتفع يُقدّر بـ 6,69 أشخاص لكل سكن، وهو ما يعكس أزمة سكن حادة ناجمة عن عوامل اجتماعية واقتصادية وأمنية، أبرزها النزوح من الأرياف خلال العشرية السوداء، وغياب بدائل سكنية للشباب. كما تعرف الجهة الشرقية والجنوبية الشرقية من المدينة توسعاً عشوائياً غير مهيكّل، يتجلى في وجود بنايات غير قانونية. ويتبيّن من خلال هذه المؤشرات أن السكن الفردي هو النمط السائد تقريباً في كامل المجال الحضري لمدروسة، مقابل ضعف شديد في السكن الجماعي أو شبه الجماعي. وتبرز الحاجة الملحة إلى تطوير الحظيرة السكنية عبر إنجاز مشاريع جديدة خاصة بالسكن الجماعي وشبه الجماعي، لا سيما في الجهة الشمالية من المدينة حيث تتوفر الأراضي القابلة للتهيئة، مع العمل على تسوية أو إعادة إسكان قاطني الأحياء غير القانونية.

2.4 مراحل نشأة المدينة :**المرحلة الأولى ماقبل الاستعمار الفرنسي:**

أنشأت مدينة مدروسة قبل الاستعمار الفرنسي فكانت عبارة عن نقطة لتبادل الرسائل والأحصنة وذلك راجع لموقعها الاستراتيجي في الهضاب الغربية لولاية تيارت. حيث كانت تحتوي على بعض المنشآت القليلة المبعثرة بطريقة عشوائية.

المرحلة الثانية 1843-1962:

بدأت بدخول الاستعمار الفرنسي الى مدينة تيارت في 23 مارس 1843 حيث تم انشاء مركز استعماري متقدم و تفرع الى مختلف الأنحاء ليصل الى مدينة مدروسة بحيث تم انشاء مستوطنات وأبراج مراقبة الى جاب بعض المنشآت الفردية الجديدة المسماة حاليا بحي "الاصاص"، في هذه المرحلة تم انشاء أهم الطرقات من بينها الخط الرابط بين تيارت وسعيدة المار بمدينة مدروسة.

المرحلة الثالثة منذ 1962 الى يومنا الحالي:

بدأت بمغادرة الاغلبية من الأوروبيين. حيث تغيرت البنية الاجتماعية والاقتصادية بصورة عميقة بمجئ أعداد كبيرة من السكان ذات الأصل الريفي، وخاصة بعد أن أصبحت مدروسة تابعة إدارياً لولاية تيارت بعد التقسيم الإداري الجديد الذي تبنته الدولة الجزائرية. وهذا ما تسبب في تسجيل عمليات توسع عمراني غير منظم بعد هذه الفترة، ما أدى إلى ظهور أحياء عشوائية.

3.4 الطرق المهيكلة للمدينة:

تتكون الشبكة الطرقية في بلدية مدروسة من حوالي 45 كلم من الطرق المعبدة.

الطريق الوطني رقم 14 (تيارت - سعيدة):

يُعد الطريق الوطني رقم 14 أهم محور مروري في بلدية مدروسة، حيث يمتد على طول 13.101 كلم. يربط هذا الطريق بين ثلاث تجمعات سكانية رئيسية: مركز مدروسة، والتجمعين الثانويين عين قطة ومطمار لبيض، ويخدم بذلك سكاناً يبلغ عددهم 10,183 نسمة، أي ما يعادل 91.74% من إجمالي سكان البلدية. كما يربط هذا الطريق بلدية مدروسة بعاصمة الولاية تيارت، وكذا بالبلديات الواقعة جنوباً مثل فرنده، عين الحديد وتخمرت. ويُعتبر وضع الطريق حالياً مقبولاً من حيث الصيانة والجاهزية.

الطريق الولائي رقم 9 (CW9):

يربط الطريق الولائي CW9 بلدية مدروسة ببلدية عين كرمة على امتداد 4 كلم، ويُعتبر في حالة جيدة. ويخدم هذا الطريق فقط المناطق الواقعة في الجنوب الشرقي للبلدية.

الطريق البلدي:

يمثل الطريق البلدي المسلك الرابط بين مدروسة وتوسنينة على مسافة 3 كلم، وهو أيضًا في حالة جيدة.

الطريق القروي رقم 1 (CV1):

يربط الطريق القروي CV1 بلدية مدروسة ببلدية سيدي بختي على طول 21 كلم. وتتنوع حالته بين متوسطة إلى متدهورة في بعض المقاطع.

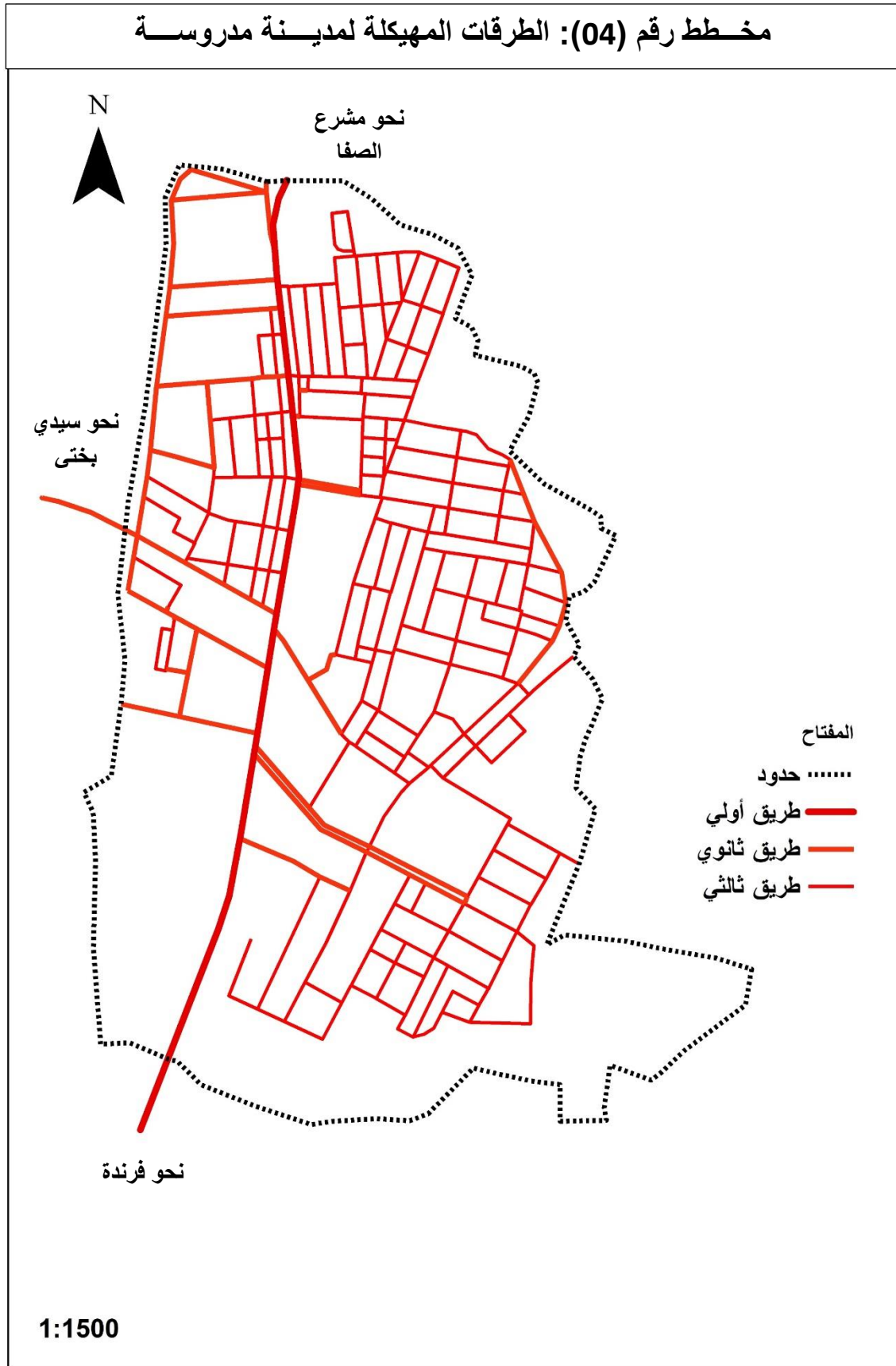
يحظى هذا الطريق بأهمية محلية، حيث يلعب دورًا حيويًا على المستويين الاجتماعي والاقتصادي، خاصة في ما يتعلق بدعم النشاط الفلاحي في مناطق وادي اللحو وسيدي بختي.

المسالك الريفية:

تتميز بلدية مدروسة بوجود شبكة معتبرة من المسالك الريفية، تتيح الربط بين غالبية المناطق المبعثرة. وقد تم إطلاق برنامج طموح لفتح هذه المسالك وتحسينها، حيث يعتزم قطاع الغابات إنجاز 65 كلم من المسالك في إطار برنامجي PPDR والهضاب العليا.

الجدول رقم (09): تصنيف الطرقات لمدينة "مدروسة"			
التصنيف	الربط	الطول	الحالة
الطريق الوطني رقم 14 RN	يمر عبر البلدية	13 كلم	جيد
الطريق الولائي رقم 9 CW	مدروسة - عين كرامة	4 كلم	جيد
الطريق البلدي	مدروسة - توسنينة	3 كلم	جيد
الطريق القروي CV 1	مدروسة - فرندة	21 كلم	متوسط
مجموع المسالك	/	41	/

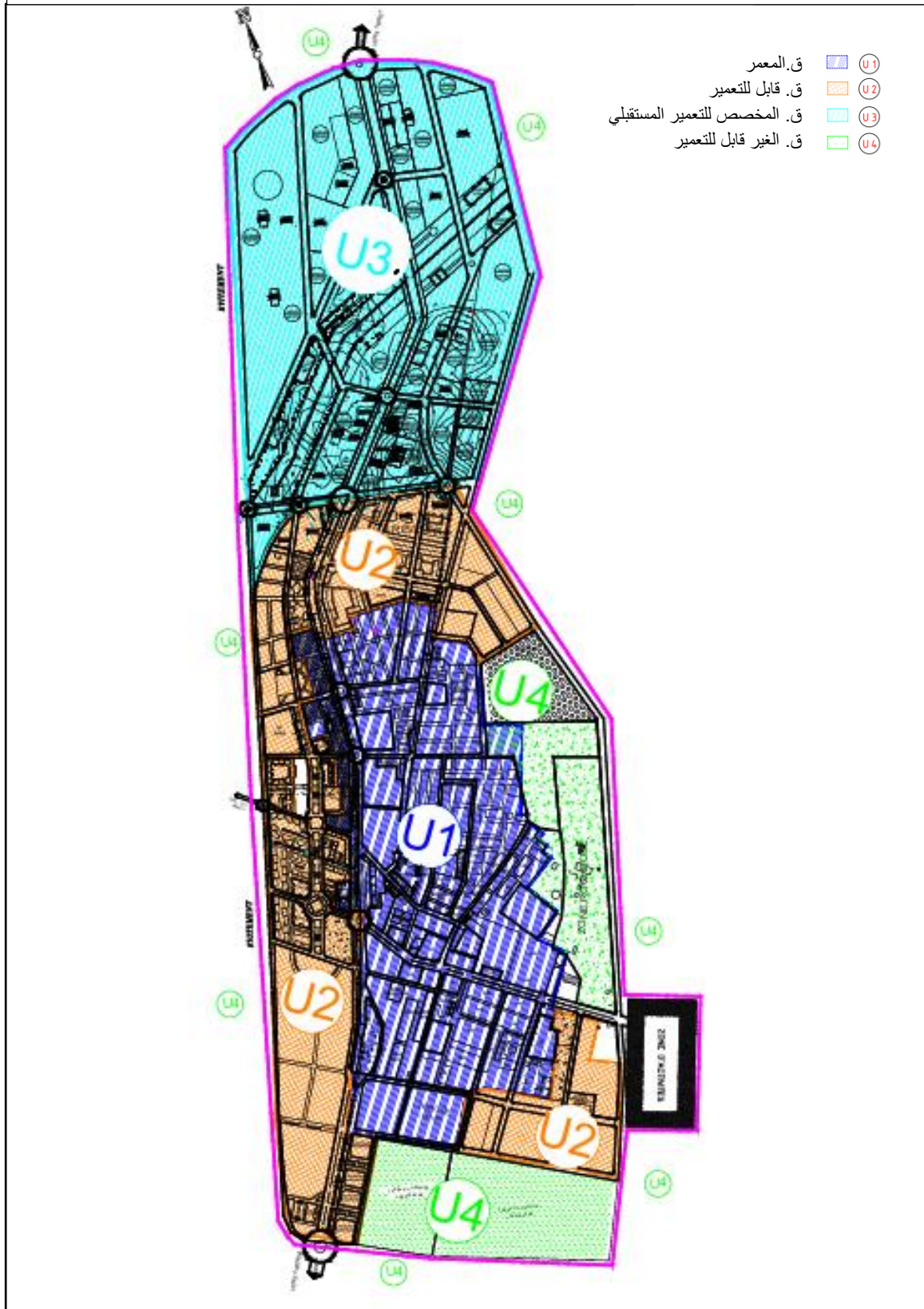
المصدر: (تقرير مخطط التهيئة والتعمير 2007)



4.4 اتجاه التوسع:

- الشكل الذي يأخذه التوسع العمراني لمدينة مدروسة له ارتباط وثيق بالعوائق الطبيعية التي يتميز بها موضع المدينة حيث نجد حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة مدروسة اتجاه التوسع كالتالي:
- الجهة الشمالية والغربية: باتجاه كل من بلديتي مشرع الصفا وملاكو.
 - الجهة الجنوبية: باتجاه بلدية فرنده.
 - الجهة الشرقية: صعوبة التوسع نظرا لطبيعة التضاريس (منطقة جبلية).

المخطط رقم (05): التوسع العمراني لمدينة مدروسة



المصدر: (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014)

5.4 الاطار المبني:**السكن:**

يمثل السكن أحد المكونات الأساسية في المدينة، كما يُعد عنصرًا محوريًا في تشكيل الديناميكية العمرانية وتطور النسيج الحضري. ويُسهّم تنوع الأنماط السكنية في إضفاء طابع مميز على المشهد العمراني، كما يُعد مؤشرًا يعكس مستوى المعيشة للسكان.

السكن الفردي القديم:

يوجد هذا النمط في الأحياء القديمة الواقعة في مركز المدينة، وتتميز هذه المساكن بحالة تتراوح بين المتوسطة والمتدهورة. وقد شهدت هذه السكنات تدخلات من طرف مالكيها في شكل ترميمات أو تعديلات. وتعود أصول معظمها إلى الحقبة الاستعمارية الفرنسية، حيث أنشئت وفق أنماط معمارية تقليدية تعكس تلك الفترة.

السكن الفردي:

يُعد هذا النمط الأكثر انتشارًا في المدينة، وقد بدأ ظهوره بشكل واضح منذ الثمانينيات. ويتكون من مباني سكنية متعددة الطوابق، قد تصل إلى أربع طوابق (أرضي+3). وتتميز بتنوع في التصميم والمظهر الخارجي من مبنى إلى آخر، مما يعكس الطابع الفردي في إنجازها.

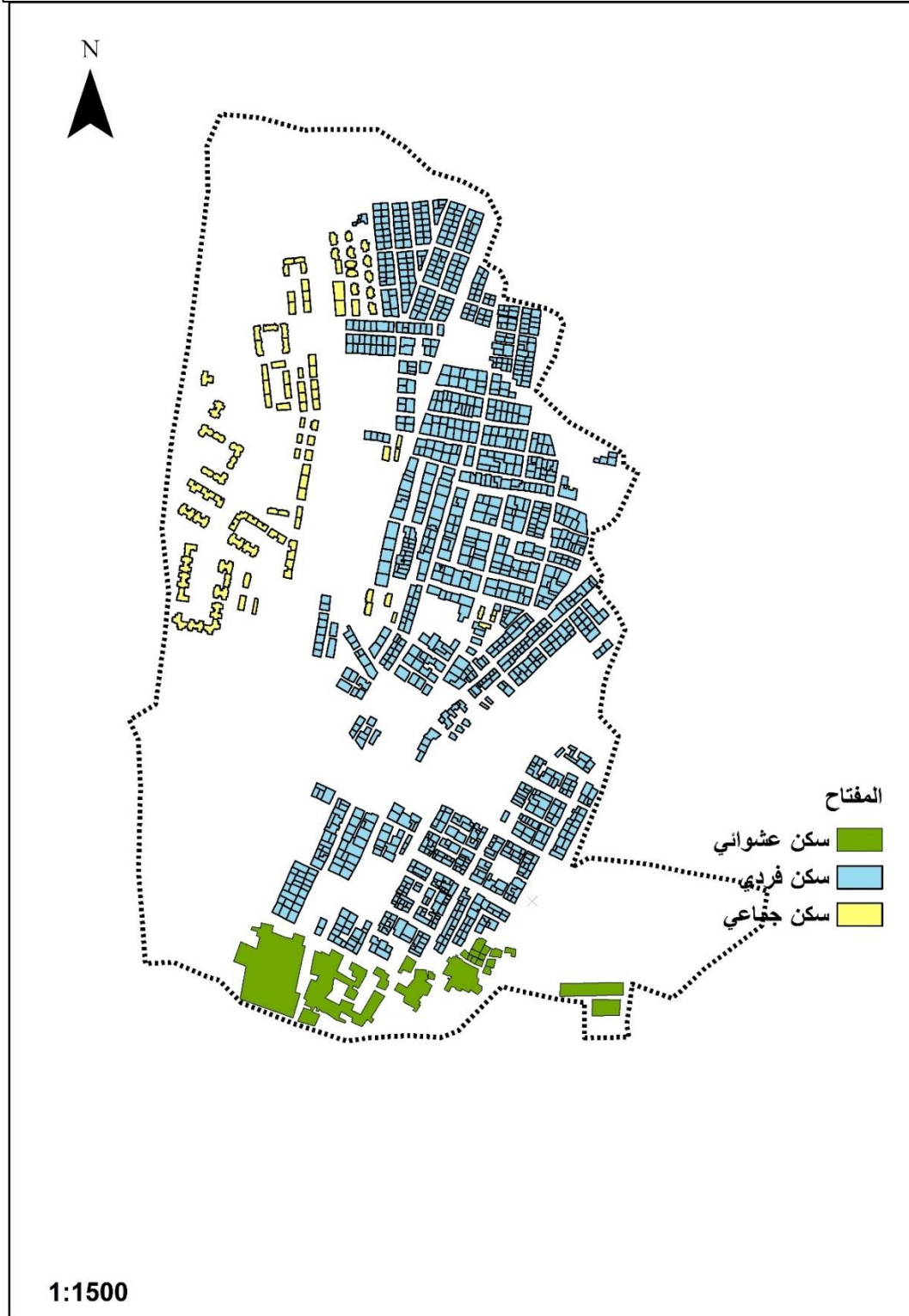
السكن الجماعي:

يتكون هذا النمط من عمارات سكنية تختلف من حيث الشكل وعدد الطوابق. وتتميز بحالة إنشائية تتراوح بين الجيدة والمتوسطة. وتتركز أغلب هذه السكنات في الجهة الغربية من المدينة، ضمن إطار برامج الإسكان الجماعي التي تهدف إلى تلبية الطلب الحضري.

السكنات العشوائية:

يتصف هذا النمط بعدم الانتظام سواء من حيث الشكل المعماري أو الوضعية القانونية. ويعاني من تدهور في حالته الفيزيائية، ويتمركز بشكل رئيسي في الجهة الجنوبية الشرقية من المدينة. وتستدعي هذه السكنات تدخلًا عاجلاً من خلال برامج إعادة التهيئة الحضرية، نظرًا لمخالفتها لمعايير البناء والتنظيم العمراني.

المخطط رقم (06): نمط السكنات في مدينة "مدروسة"



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

6.4 التجهيزات:

تعتبر التجهيزات عاملاً أساسياً في التنمية والتطور للتجمعات البشرية لما لها من انعكاسات مباشرة في توزيع السكان وتنظيمهم واستقرارهم كما تختلف وظائف التجهيزات باختلاف مجال تأثيرها حسب وعيها وحجمها، وأيضاً لها دور مهيكلي في المجال بحيث تحتل مواقع معينة في المدينة ومن هذا المنطلق يجب إعطاء التجهيزات الأهمية البالغة عند التخطيط لأي مشروع عمراني، وتوجد في مدينة "مدروسة" مرافق مختلفة تتمثل فيما يلي:

التجهيزات الإدارية:

تتركز معظم التجهيزات على طول الطريق الوطني رقم 14 بحيث تحتوي على:

01 مقر بلدية.

01 مقر دائرة.

التجهيزات التعليمية:

تحتوي مدينة مدروسة على العديد من التجهيزات التعليمية المبينة في الجدول التالي:

الجدول رقم (10): التجهيزات التعليمية				
الطور	عدد المؤسسات	عدد الأقسام	عدد المتدربين	عدد الأساتذة
الأساسي	05	45	1750	45
المتوسط	02	32	1224	58
الثانوي	01	20	800	48
ملحق	01	08	280	14

المصدر: (الاحصائيات العامة للولاية 2014)

كما تحتوي على مركز تكوين مهني :

الصورة رقم (08): ملحق تعليمي



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

الصورة رقم (07): مركز التكوين المهني



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

التجهيزات الرياضية:

تتوفر بلدية "مدروسة" على عدد من المرافق الرياضية التي تلبي احتياجات الشباب والممارسين للرياضة، وتشمل ملعباً رئيسياً وقاعة رياضية مغطاة، بالإضافة إلى ملاعب جوارية صغيرة موزعة عبر مختلف الأحياء.

التجهيزات الثقافية والدينية:

تشمل المدينة مجموعة من الهياكل ذات الطابع الثقافي والديني، والتي تؤدي دوراً مهماً في التأطير الروحي والتربوي، وتتمثل في:

02 دار شباب

02 مساجد.

02 مدارس قرآنية.

01 مكتبة.

التجهيزات الصحية:

يتولى قطاع الصحة في دائرة مدروسة تقديم الخدمات الصحية لفائدة سكان المركز الرئيسي وكذا التجمعات السكانية الثانوية مثل المطمر وغير القطا.

وتتوفر البلدية على قاعة متعددة الخدمات الصحية، تقدم العلاجات الأساسية وتستجيب للحاجات الصحية الأولية للسكان.



المصدر: (موقع بلدية مدروسة)

لتجهيزات الأمنية:

تعزز المدينة من أمنها واستقرارها من خلال تواجد عدة هياكل أمنية، تشمل:

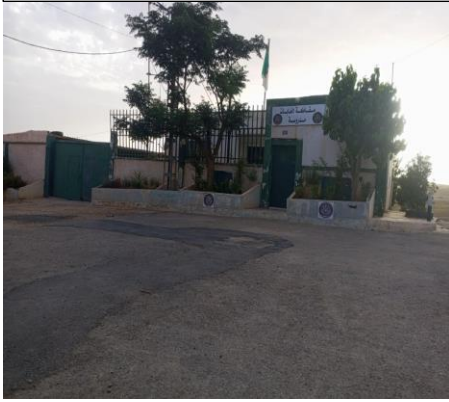
01 مركز شرطة.

01 مقر فرقة الدرك الوطني.

01 وحدة الحماية المدنية.

01 مقر حماية الغابات.

الصورة رقم (11): مقر حماية الغابات

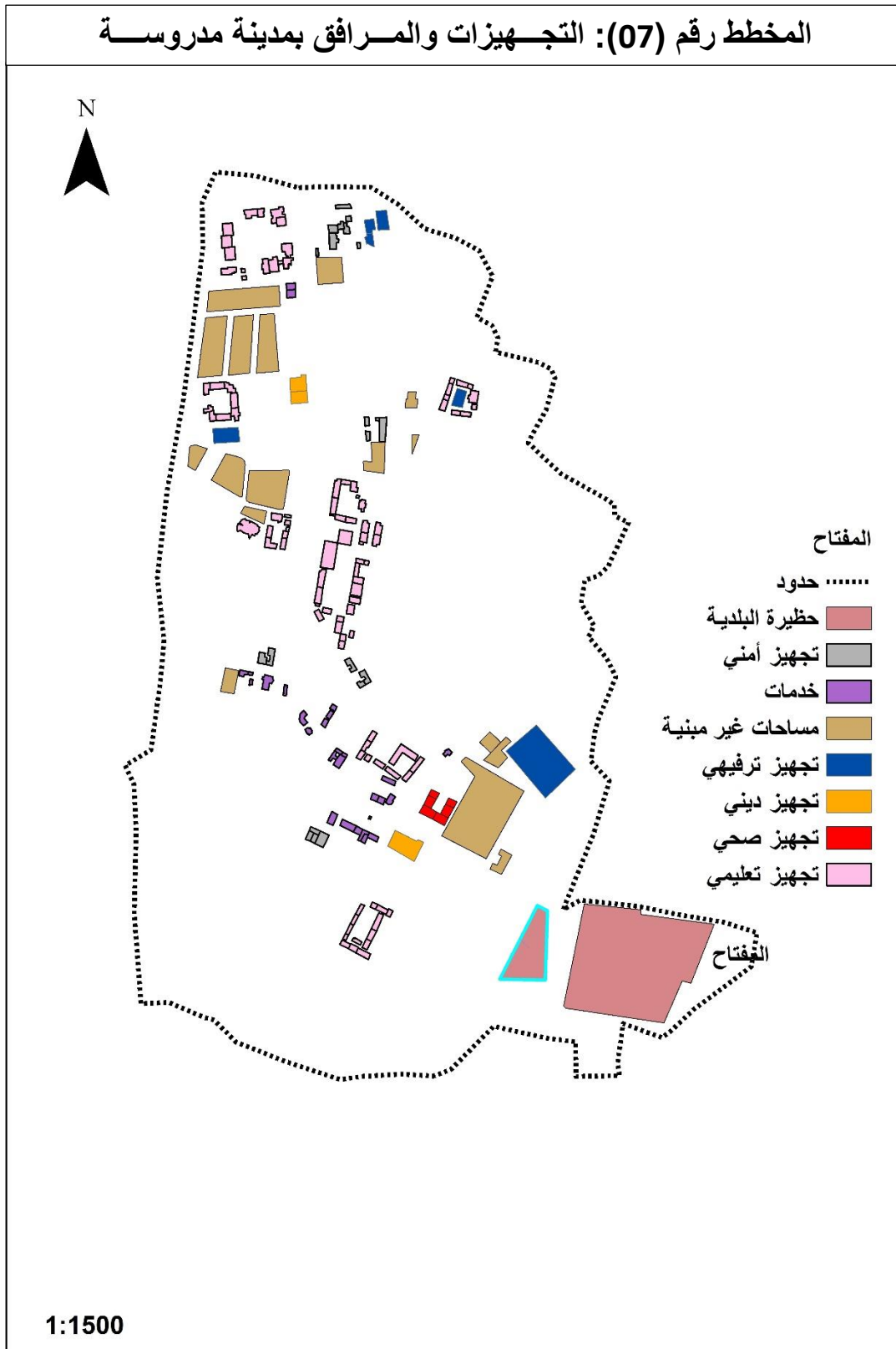


المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

الصورة رقم (10): وحدة الحماية



المصدر: (موقع بلدية مدروسة)



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

الجزء الثاني: الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة (مخطط شغل الأرض رقم 01).

1. تقديم منطقة الدراسة:

1.1 موقع مخطط شغل الأراضي رقم 01:

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 1 (POS I) في بلدية "مدروسة" في المناطق الزراعية المدمجة داخل النسيج العمراني بعد المصادقة على مخطط التهيئة والتعمير (PDAU). هذه الأراضي كانت تابعة للأملاك العمومية ذات الطابع الزراعي وتم تحويلها إلى مناطق قابلة للتعمير وفقاً للقوانين العمرانية.

▪ يقع POS I على امتداد الطريق الوطنية رقم 14 (RN 14) على مساحة تقدر بـ: 50 هكتار.

2.1 حدود مخطط شغل الأراضي:

شمالاً: مخطط شغل الأراضي رقم 03 ومدخل الطريق الوطني رقم 14.

جنوباً: التجزئة السكنية رقم 2 و3.

شرقاً: حدود المحيط العمراني.

غرباً: أراضي زراعية.

المخطط رقم (08)

مخطط الموقع لمجال الدراسة مدينة مدروسة



المفتاح

حدود مخطط شغل الأراضي رقم 01

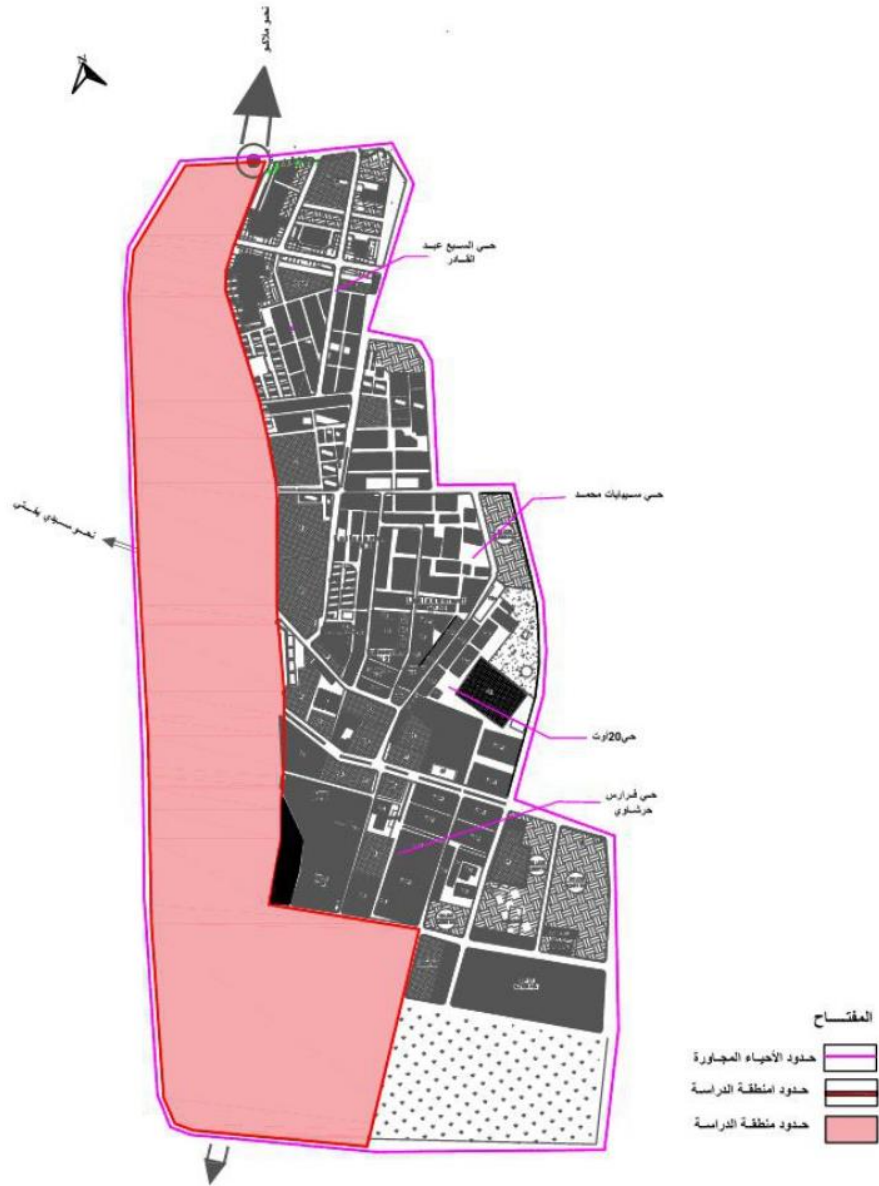
3.1 دراسة المحيط المجاور لموقع الدراسة:

تُعد دراسة المحيط المجاور خطوة أساسية لفهم السياق العمراني والاجتماعي الذي يحتضن مشروع إعادة التهيئة، كما تساهم في تحديد طبيعة التدخلات اللازمة ومدى قابلية تطبيق مبادئ الاستدامة في هذا الإطار.

يقع موقع الدراسة ضمن نسيج عمراني يعرف توسعاً تدريجياً، يتميز بتركيبة عمرانية غير متجانسة نتيجة تطور الحي خارج الأطر التنظيمية الرسمية في فترات سابقة. وقد تم الاعتماد في تحليل المحيط المجاور على المعاينة الميدانية، ودراسة بعض المعطيات التقنية والعمرانية المتوفرة. تتنوع استخدامات الأراضي في المحيط بين السكنية والتجارية، مع كثافة سكانية متوسطة وبنية تحتية تشمل شبكة طرق رئيسية وخدمات عامة جيدة. يؤثر هذا المحيط بشكل إيجابي على مشروع الدراسة من حيث سهولة الوصول والخدمات المتوفرة، لكنه يواجه تحديات مثل الازدحام المروري في بعض الأوقات بسبب تواجد الطريق الوطني رقم 14.

المخطط رقم (09)

مخطط المحيط المجاور لمجال الدراسة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

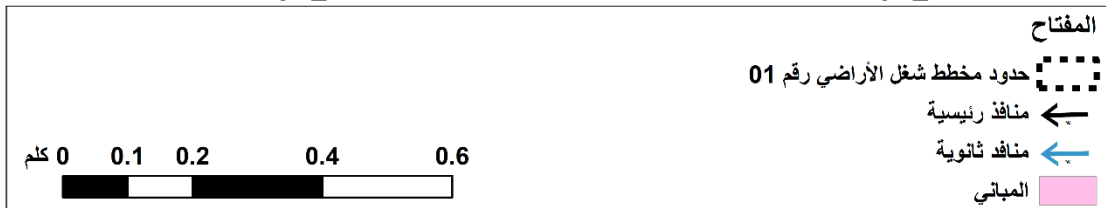
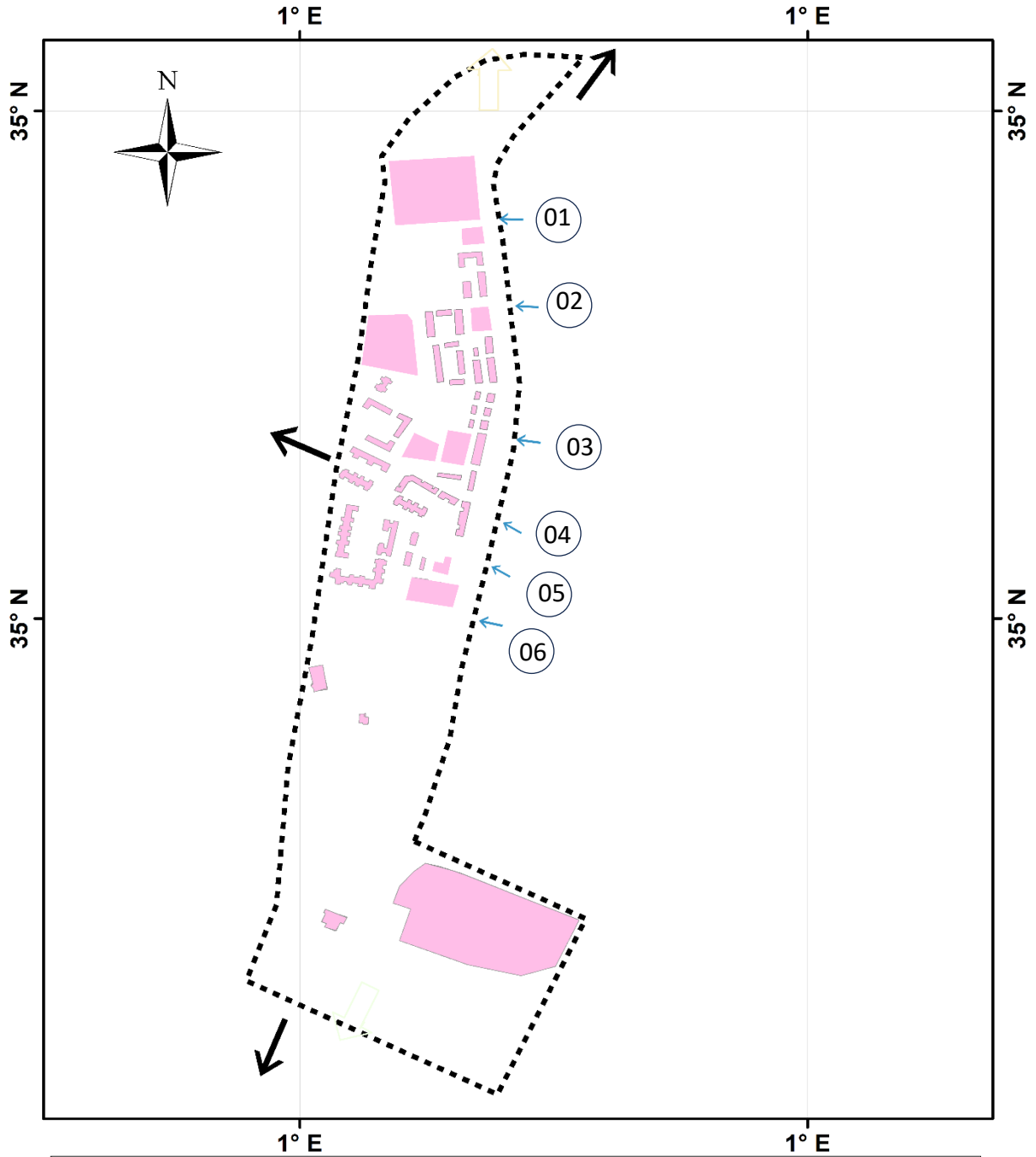
2. المنافذ:

ان موقع مخطط شغل الأراضي رقم 01 جعل امكانية الوصول اليه سهلة وذلك لوجود طريق رئيسي بمنتصفه الرابط بين مدينة "مدروسة" ومدينة تيارت بحيث يوجد ثلاث مداخل رئيسية أحدهما من الشمال والثاني في الجنوب و الثالث في الجهة الغربية الجنوبية ، و ستة منافذ ثانوية. بحيث توفر النفاذية وتعمل على التقليل من الحركة الميكانيكية التي تترتب عنها الضوضاء والتلوث الجوي داخل الحي.

1.2 توزيع المنافذ: تتوزع أغلب المنافذ على طول الطري الوطني رقم 14 مما يجعل عملية الوصول الى الحي سهلة. مما يقلل من الازدحام المروري وتكدس المركبات في أوقات الذروة. نلاحظ أن السكان يستخدمون كل من المنافذ 03، 04، 05 بكثرة نظرا لارتباطها بالعديد من التجهيزات الموجودة بالحي كما أنها تصل الطريق الرئيسي بالتجمعات السكنية الكبرى الموجودة على مستوى الحي.

المخطط رقم (10)

مخطط المنافذ الموجودة بمجال الدراسة بمدينة مدروسة



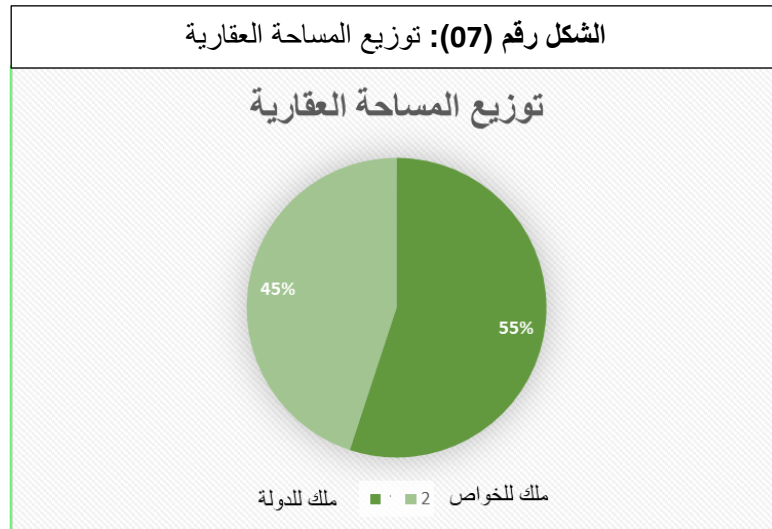
المصدر : (من اعداد الطالبة 2025)

3. الطبيعة القانونية:

وفقاً للبيانات المتوفرة لدى ملحقة ديوان الترقية والتسيير العقاري، فإن مخطط شغل الأراضي رقم 01 يضم مساحة عقارية مخصصة لأمالك الدولة تُقدَّر بـ 27.53 هكتار، تُصنَّف ضمن الملكية العامة. في المقابل، تتوزع مساحة أخرى تُقدَّر بـ: 22.47 هكتار ضمن نطاق الملكية الخاصة، أي أنها تعود لأشخاص طبيعيين أو معنويين، مما يعكس وجود تداخل في طبيعة الملكيات داخل هذا المخطط.

جدول رقم (11): المساحة العقارية لمخطط شغل الأراضي رقم 01		
النسبة %	المساحة هكتار	التعيين
55.06	27.53	املاك الدولة
44.94	22.47	الملك الخاص
100	50	المساحة العقارية

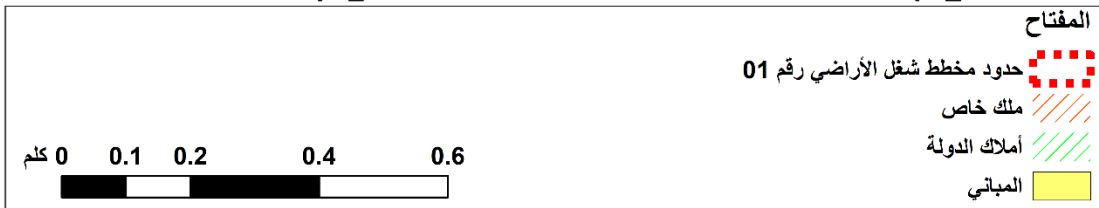
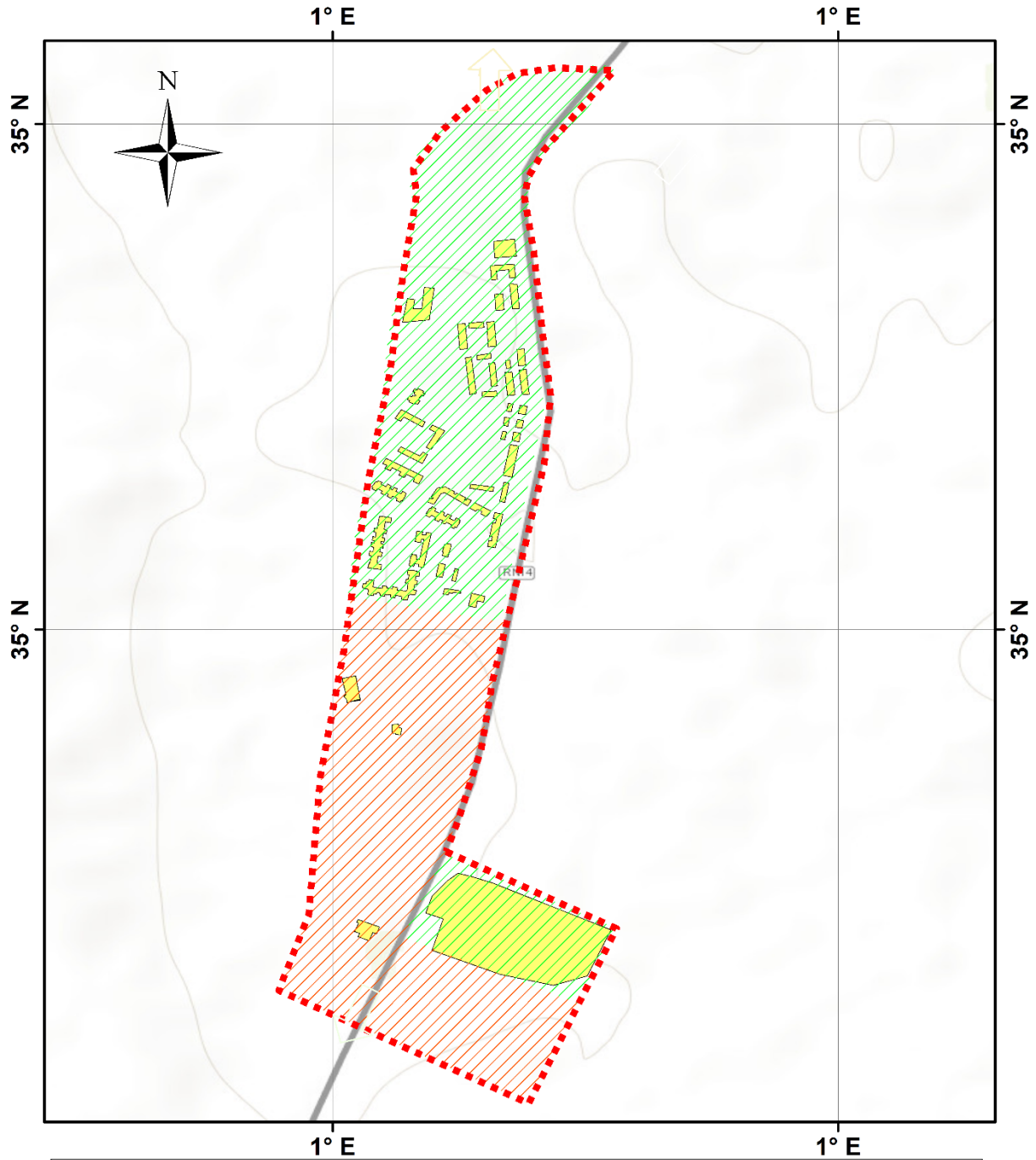
المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

المخطط رقم (11)

مخطط الطبيعة القانونية للعقار لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



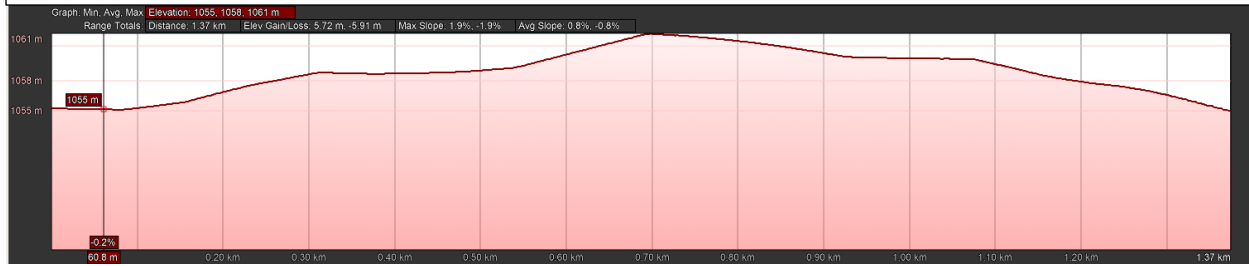
المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

4. الطبوغرافيا:

مخطط شغل الأراضي رقم 01 بمدينة "مدروسة" يُبرز من خلال خطوط التسوية الرئيسية والثانوية معطيات دقيقة تتعلق بالارتفاعات والانحدارات، مما يجعله أداة فعالة في توجيه عمليات التخطيط والتطوير العمراني للمناطق السكنية أو التجارية.

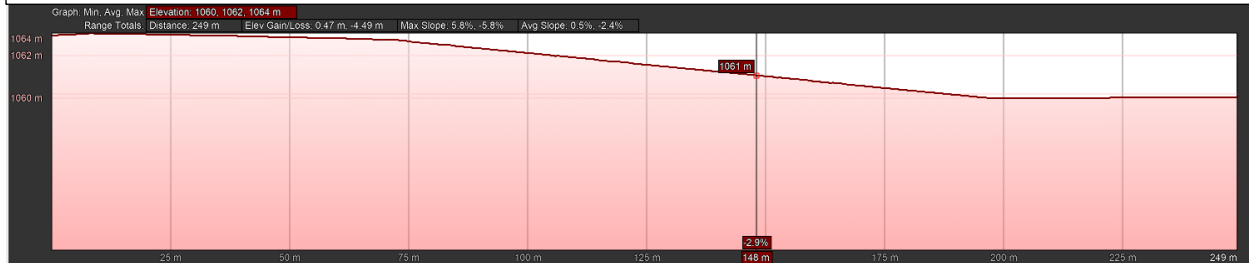
تساعد في فهم الخصائص الطبيعية للموقع، لاسيما من حيث الانحدارات، الارتفاعات، وتوزيع التضاريس، يسمح هذا النوع من المخططات بتحديد المناطق المناسبة للتعمير. وتوجيه البنية التحتية بطريقة فعالة تراعي طبيعة الأرض. مما يساهم في تقليل الأشغال الترابية وتكاليف الانجاز. كما يستخدم لتقييم المخاطر الطبيعية المحتملة مثل الفيضانات أو الانزلاقات الأرضية، مما يعزز من أمان وفعالية التخطيط الحضري. بالإضافة الى ذلك، يساهم المخطط الطبوغرافي في تحقيق مبادئ الاستدامة من خلال توجيه استعمالات الأرض بطريقة تحترم البيئة وتحافظ على التوازن الطبيعي للموقع.

الصورة رقم (12): مقطع طولي لمجال الدراسة



المصدر: (قولل ايرث)

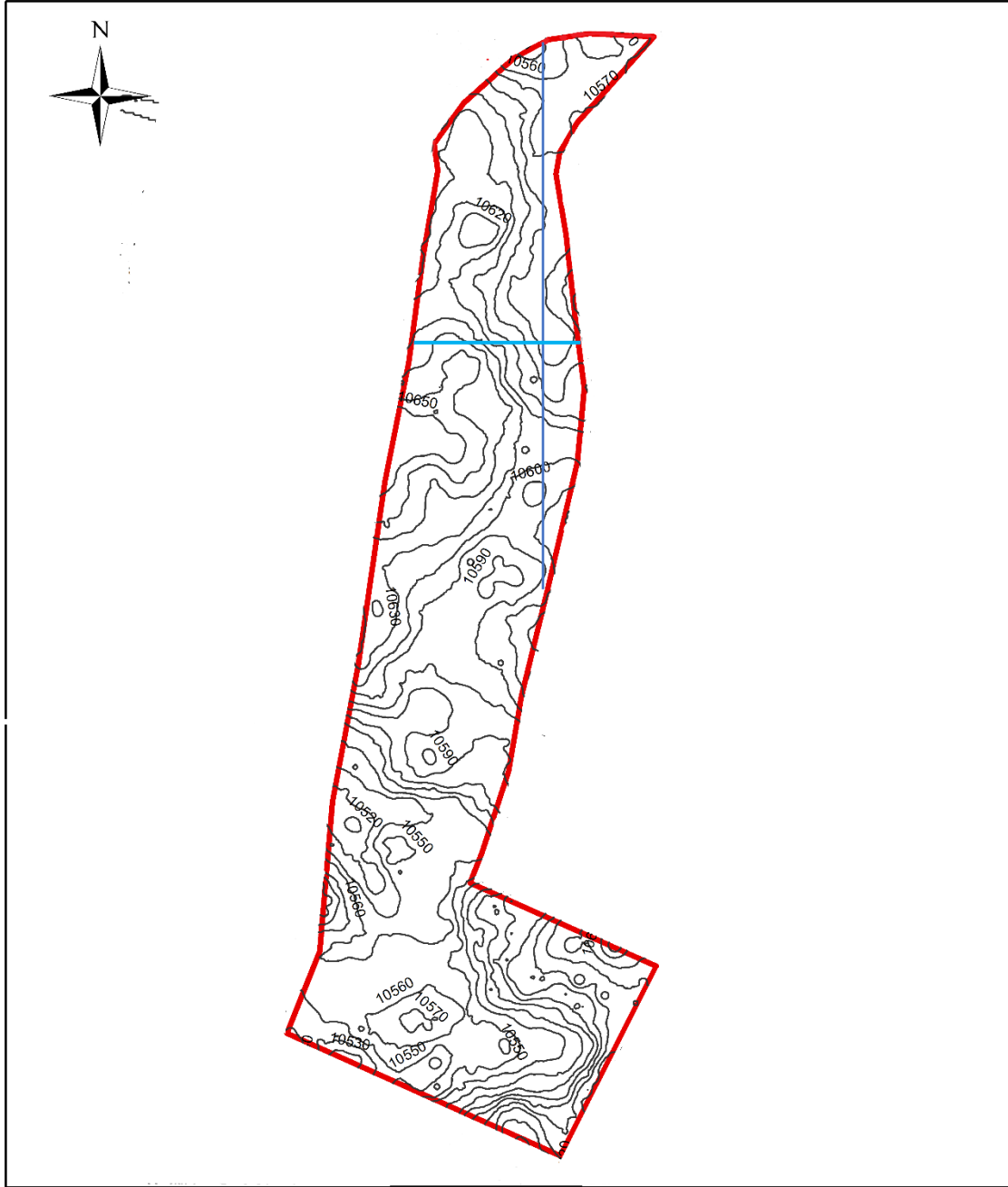
الصورة رقم (13): مقطع عرضي لمجال الدراسة



المصدر: (قولل ايرث)

المخطط رقم (12)

مخطط الطبوغرافيا لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



0 0.1 0.2 0.4 0.6
كلم

المفتاح
حدود مخطط شغل الأراضي رقم 01
الخطوط الكنتورية

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

5.الارتفاعات:

بالنسبة للارتفاعات، لا توجد بشكل عام في منطقة الدراسة، حيث تم ملاحظة وجود خطين للكهرباء فقط، أحدهما خاص بالشدة المتوسطة والآخر بالشدة العالية. اضافة الى ارتفاع الطريق الرئيسي (الطريق الوطني رقم 14).

صورة رقم (15): خط كهرباء عالي الشدة



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

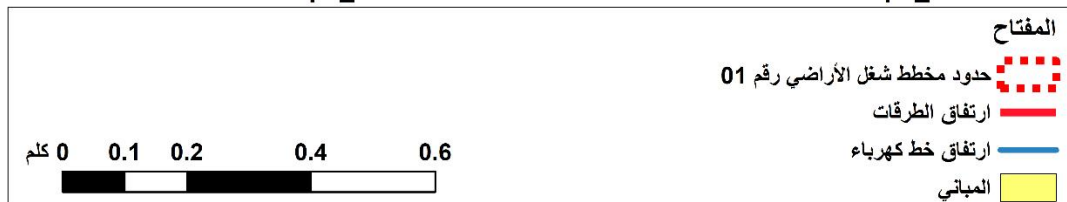
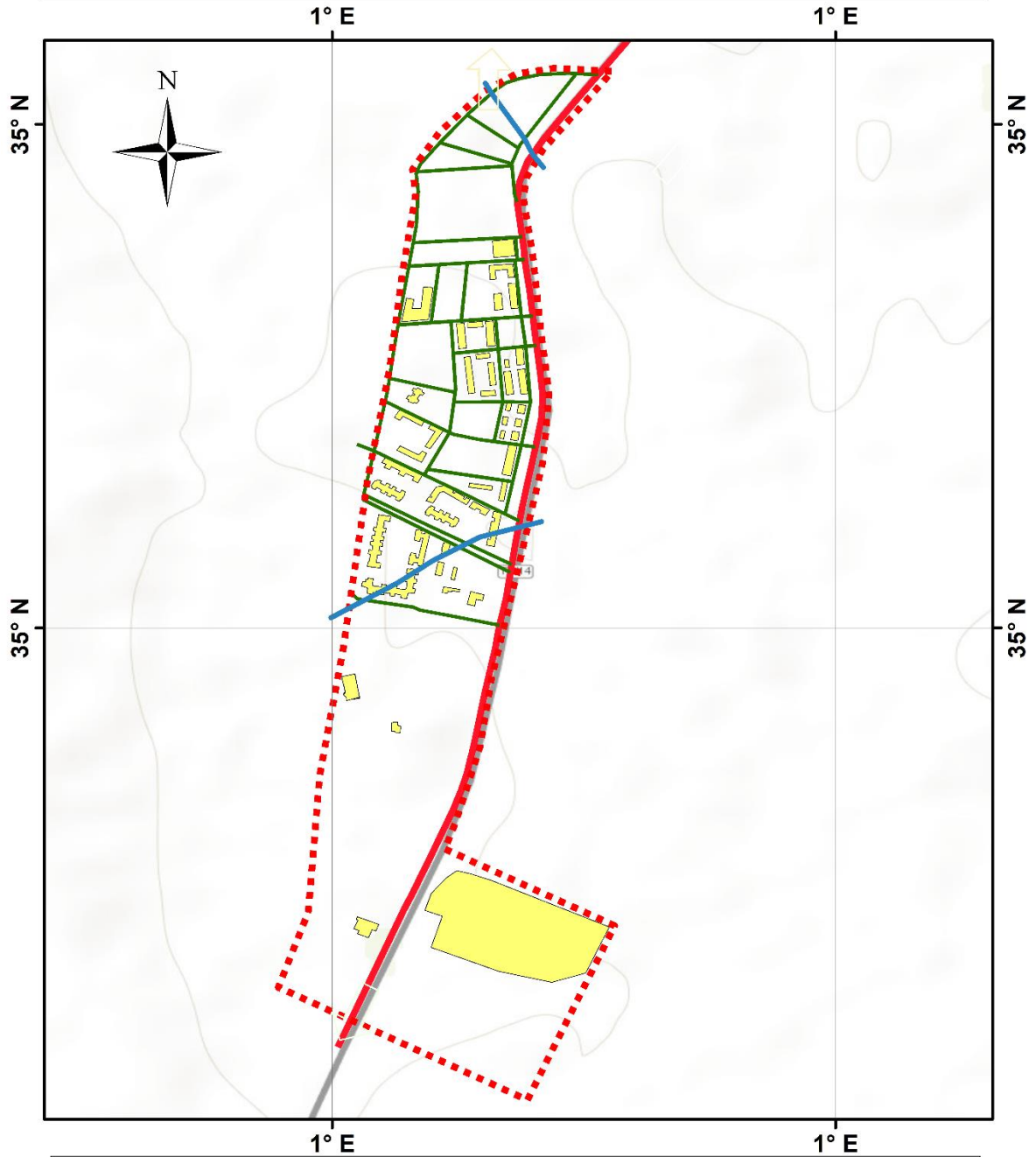
صورة رقم (14): خط كهرباء متوسط الشدة



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

المخطط رقم (13)

مخطط الارتفاعات لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

6. المعطيات السكانية:

يُقدَّر عدد سكان مخطط شغل الأراضي رقم "01" لسنة 2024 بحوالي 3216 نسمة. أي حوالي 21.12 % من إجمالي سكان المدينة .

1.6 الكثافة السكانية:

يبلغ مساحة مخطط شغل الأراضي 50 هكتارًا، وباحتساب عدد السكان المذكور، يكون الناتج التقريبي للكثافة السكانية الأولية للحي هو: 64.32 نسمة/هكتار.

2.6 معدل شغل المسكن:

يُعد معدل شغل المسكن مؤشرًا أساسيًا في تقييم جودة ونوعية السكن، إذ يُقدَّر المعدل بـ: 6 أفراد/مسكن، مما يتماشى مع المعدل الوطني البالغ 5 أفراد لكل مسكن.

جدول رقم (12): معدل شغل المسكن بمخطط شغل الأراضي رقم 01				
الحى	المساحة	التعداد السكاني	الكثافة السكانية	معدل شغل المسكن
Pos 01	هكتار 50	3216	64.32 ن/هـ	6فرد / مسكن

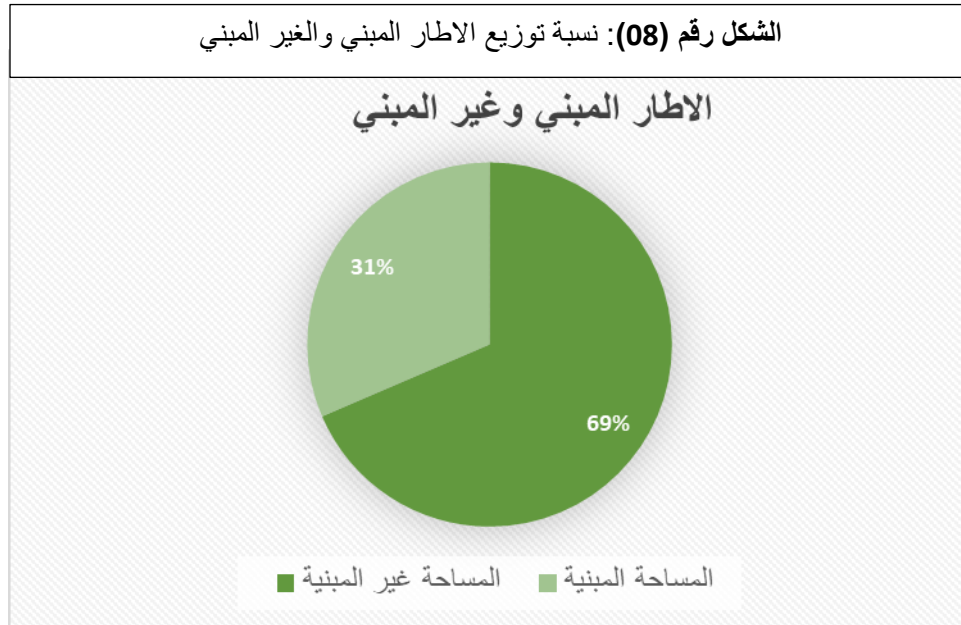
المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

ب. الدراسة العمرانية:**1. دراسة الاطار المبني والغير مبني:**

يُقدَّر إجمالي مساحة مخطط شغل الأراضي رقم 01 بحوالي 50 هكتار، حيث يُشكّل الجزء المبني منه مساحة تُقدَّر بـ 15.73 هكتار، مما يعادل نسبة 31.46% من المساحة الكلية. بينما تبلغ مساحة الجزء غير المبني حوالي 34.27 هكتار، وهو ما يمثل 68.54% من إجمالي مساحة المخطط. ويشمل هذا الجزء غير المبني مكونات متعددة مثل الطرق، والمساحات الخضراء، ومناطق اللعب، والأرصفة، إلى جانب بعض المساحات الشاغرة سواء المهيأة أو غير المهيأة للبنية التحتية.

جدول رقم (13): نسبة توزيع الاطار المبني والغير المبني		
التعيين	المساحة (هكتار)	النسبة %
المساحة المبنية	15.73	31.46
المساحة غير المبنية	34.27	68.54
المساحة الكلية	50	100

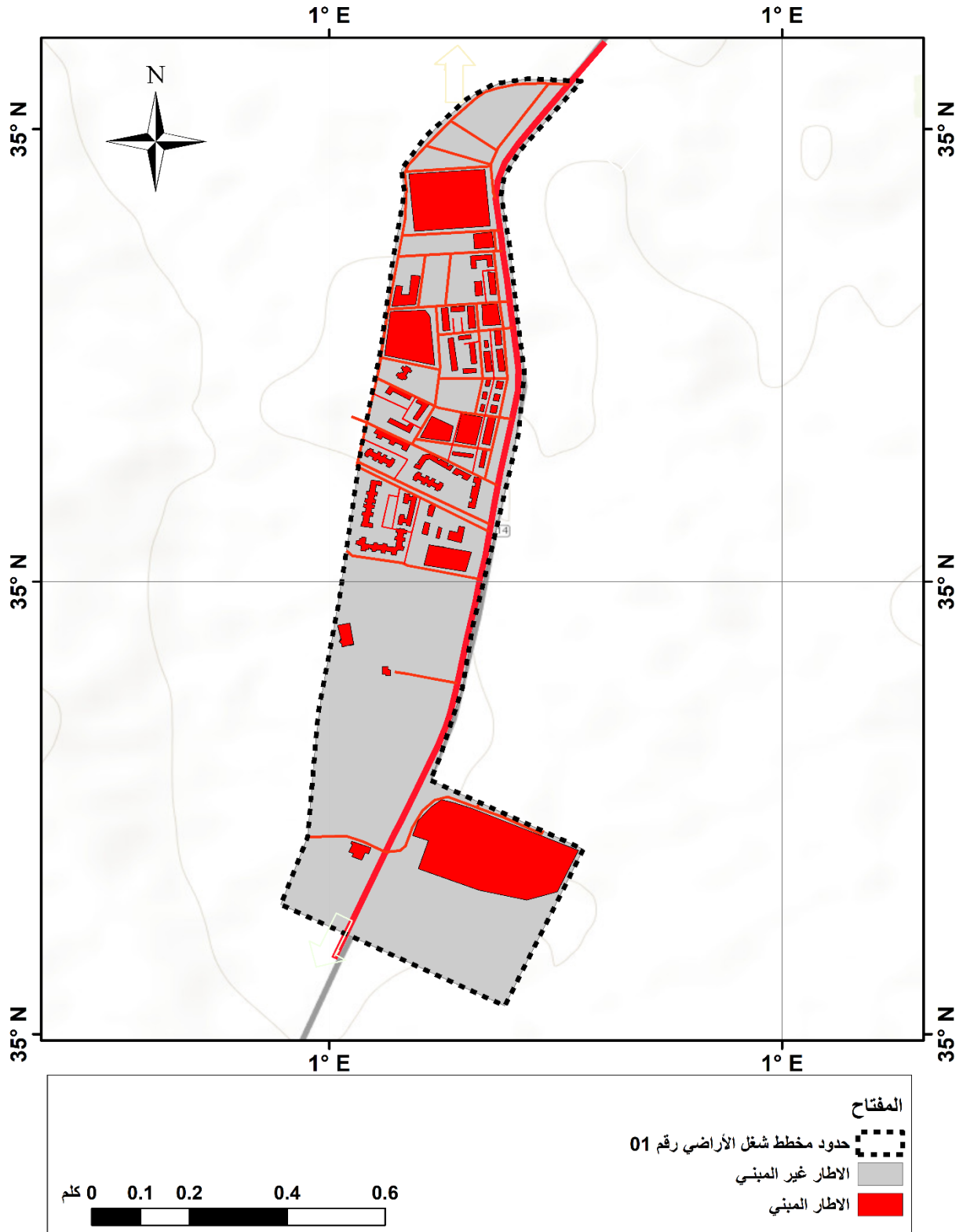
المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)



المصدر: (من اعداد الطلبة، 2025)

المخطط رقم (14)

مخطط الاطار المبني وغير المبني لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

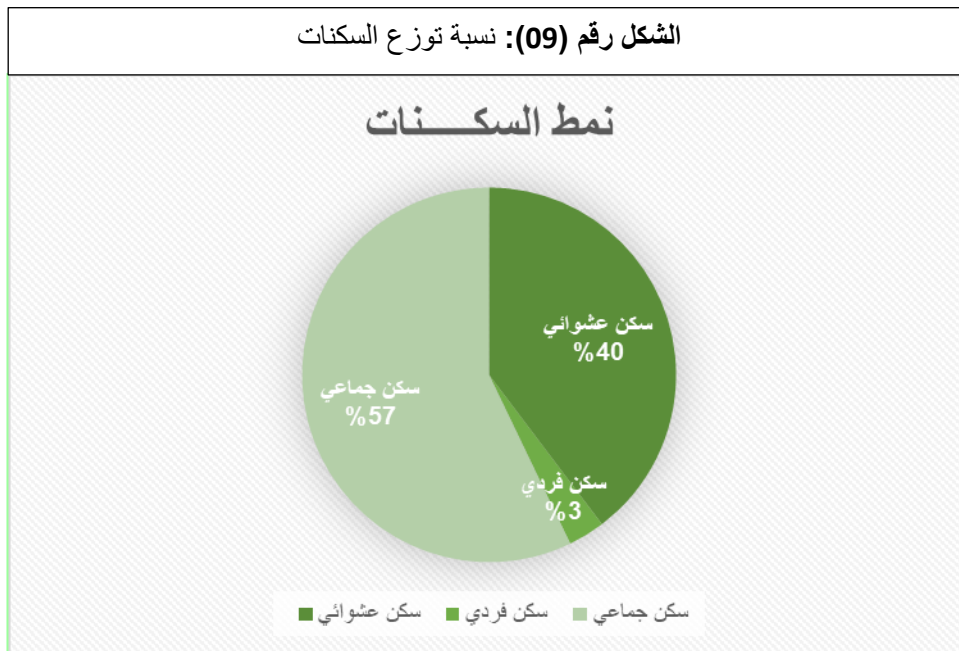
1.1 دراسة الاطار المبني:

تقدر مساحة الاطار المبني (تجهيزات وسكنات) بـ 15.73 هكتار أي مايمثل نسبة 31.46% من اجمالي المساحة الكلية.

1.1.1 سكنات: يغلب على الحي نمط السكن الجماعي التابع لاملاك الدولة حيث تقدر بـ 4.32 هكتار بنسبة 57.14% باستثناء المساحة التابعة للخوادم البالغ مساحتها 0.24 هكتار بنسبة 3.17% . وسكنات عشوائية بمساحة 3 هكتار تمثل نسبة 39.69% من اجمالي مساحة السكنات.

جدول رقم (14): التوزيع النسبي للسكنات في مخطط شغل الأراضي رقم 01		
النسبة	المساحة هكتار	نوع السكنات
57.14	4.32	سكنات جماعية
3.17	0.24	سكنات فردية
39.69	3	سكنات عشوائية
100	7.56	المساحة الاجمالية للسكنات

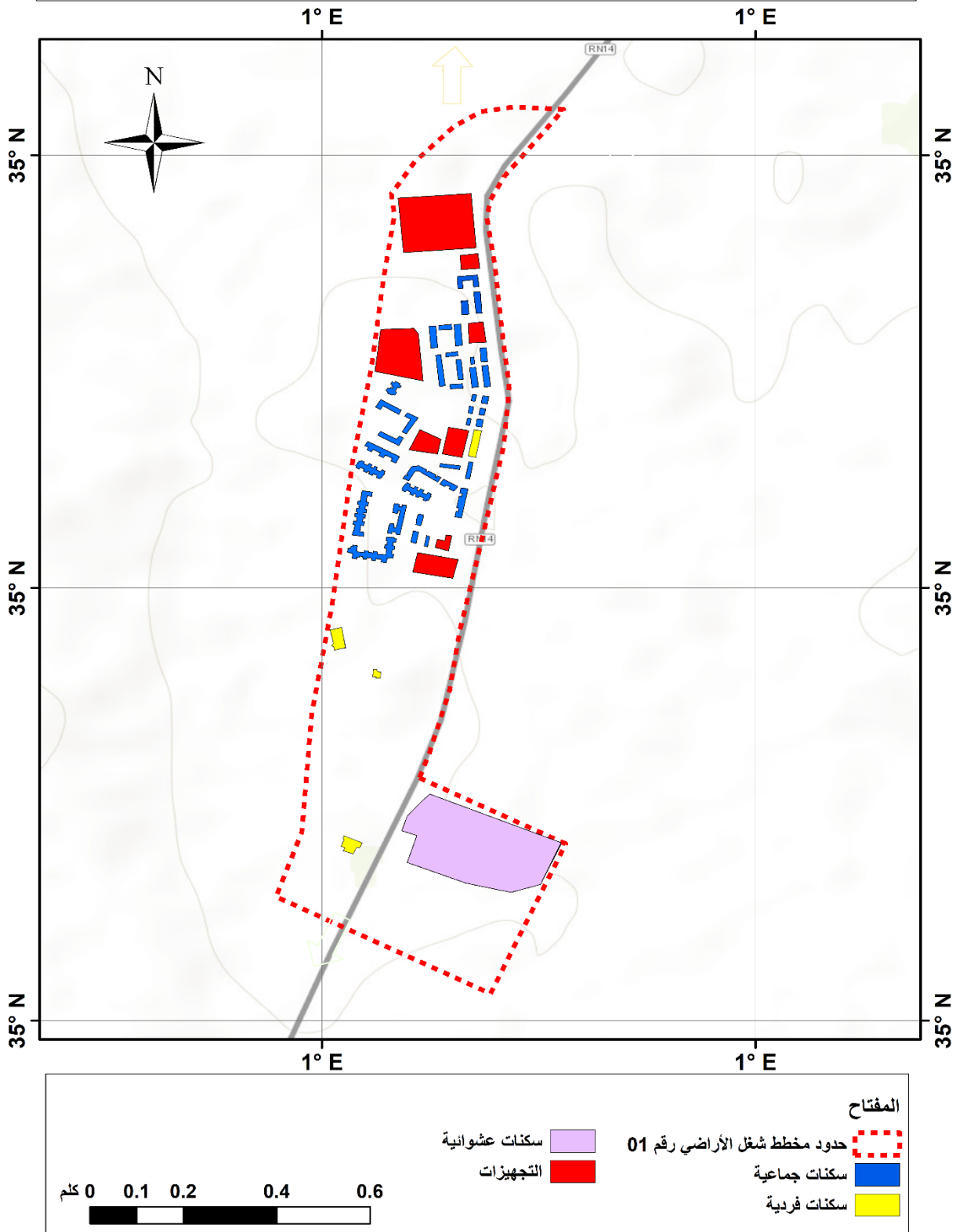
المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

المخطط رقم (15)

مخطط توزيع أنواع السكنات لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

1.1.1 السكنات (علو ونمط البناءات):

يقصد بنمط المباني ذلك التكوين العام الذي يتخذه المبنى من حيث الشكل الهندسي والطابع المعماري الذي يميزه، وهو ما يُعبر عن مجموعة من الخصائص البصرية التي تظهر على الواجهة الخارجية للمبنى. ويُعد هذا النمط مؤشراً مهماً لفهم التوجهات التصميمية والمعمارية المعتمدة داخل النسيج العمراني للحي. وفي إطار تصنيف الأنماط السكنية الخاصة بالعمارات داخل الحي المدروس، تم الاعتماد على معيارين أساسيين هما:

أولاً: ارتفاع المباني، والذي يتمثل في عدد الطوابق، ويُعتبر عاملاً حاسماً في تحديد الكثافة البنائية والانسجام البصري داخل الحي.

ثانياً: شكل المباني، ويشمل دراسة التصميم الخارجي، نوعية الكتل، توزيع النوافذ، الشرفات، واللمسات المعمارية التي تضيف طابعاً مميزاً لكل عمارة.

صورة رقم (17): مبنى ذو 04 طوابق



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

صورة رقم (16): مبنى ذو 05 طوابق



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

صورة رقم (19): مبنى ذو 02 طوابق



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

صورة رقم (18): مبنى ذو 03 طوابق

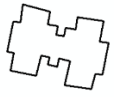
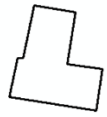


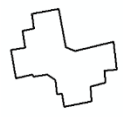



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

أشكال المباني:

هناك 06 أشكال من المباني خاصة بالسكنات وهي كالآتي:

جدول رقم (15): يوضح أشكال السكن في مخطط شغل الأراضي رقم 01

النمط	النسبة	العدد	الشكل	التعيين
سكن جماعي	18.92	14		شكل H
سكن جماعي	8.11	06		شكل حرف L
سكن جماعي	56.76	42		شكل مستطيل
سكن جماعي	9.46	07		شكل حرف U
سكن جماعي	4.05	03		شكل X
سكن جماعي	2.7	02		شكل حرف T

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

-ارتفاع المباني:

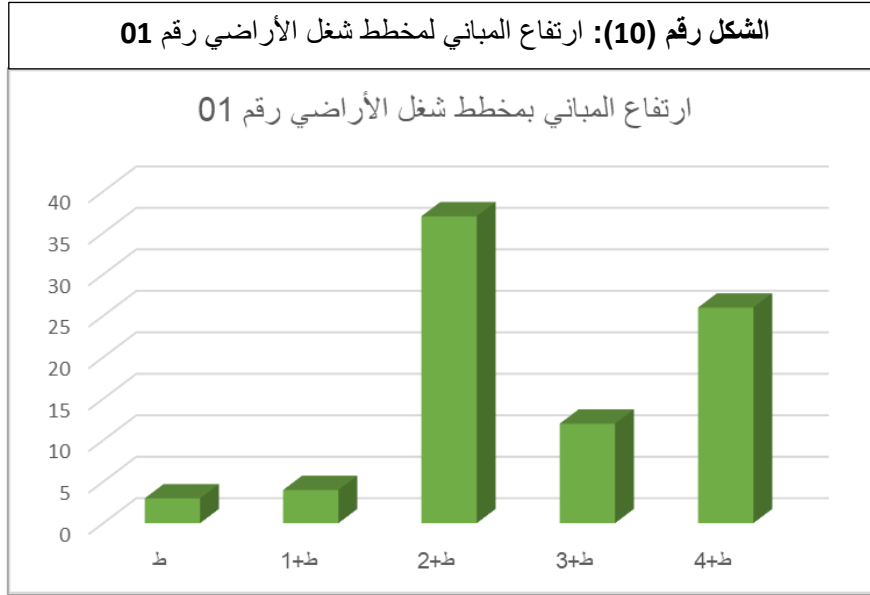
يتم تصنيف ارتفاع المباني في مخطط شغل الأراضي رقم 01 إلى 05 مستويات رئيسية، وهي كما يلي:

الجدول رقم (16): يوضح ارتفاعات المباني في مخطط شغل الأراضي 01

ارتفاع	العدد	النسبة
ط	03	3.66
ط+1	04	4.88
ط+2	37	45.12
ط+3	12	14.64
ط+4	26	31.70

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

الشكل رقم (10): ارتفاع المباني لمخطط شغل الأراضي رقم 01

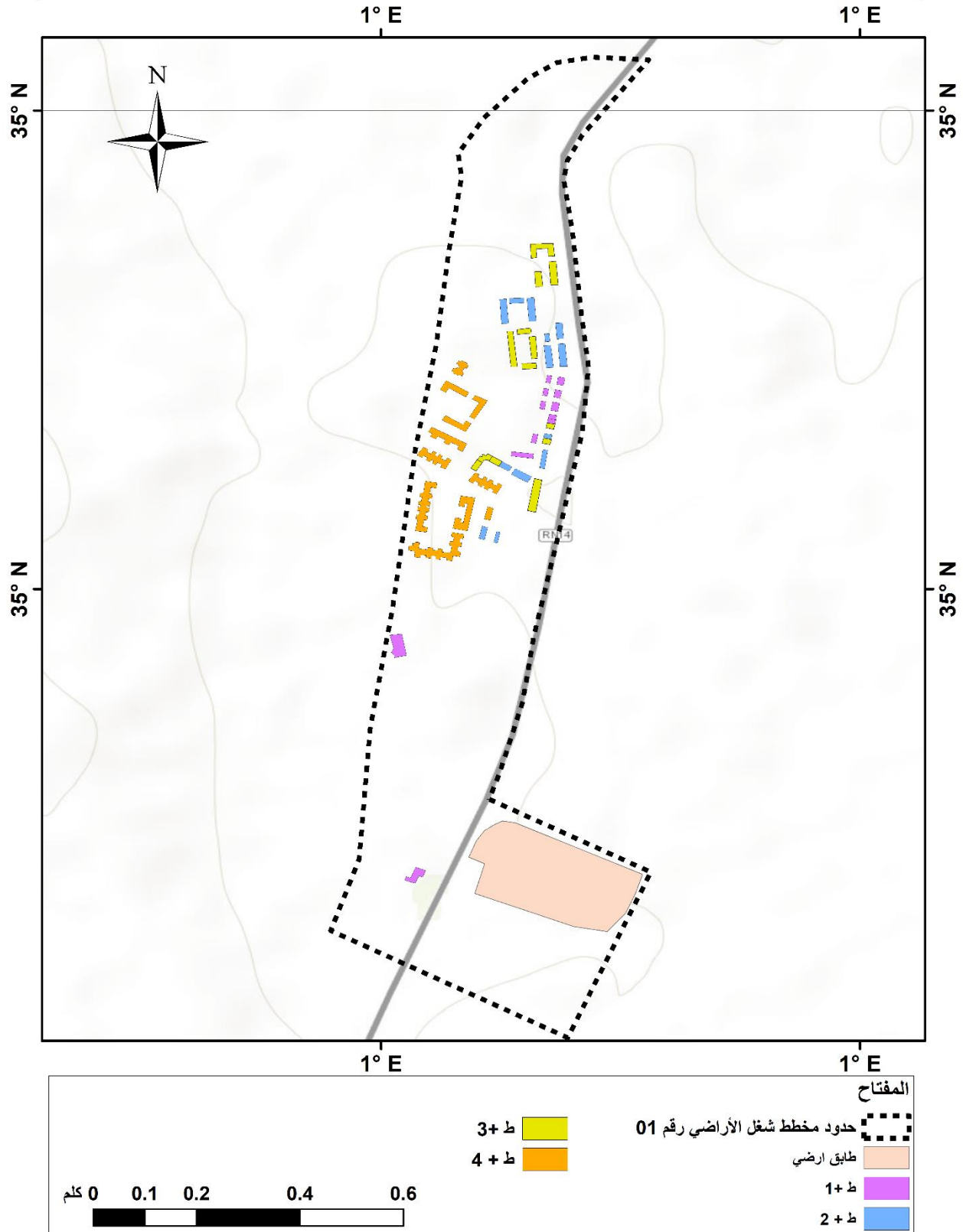


المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

من خلال الجدول نلاحظ أن أغلب المباني بمخطط شغل الأراضي رقم 01 هي عبارة عن مباني ذات ارتفاع ط+2.

المخطط رقم (16)

مخطط ارتفاع المباني لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

2.1.1 الحالة الفيزيائية للمباني:

تعد هذه الدراسة اساسية في معرفة مدى صلاحية المباني والوقوف على الحالة الفيزيائية لها وتحديد المباني التي يجب ترميمها واصلاحها او اعادة هيكلتها او صيانتها و اذ ان تدهور المباني يشكل خطرا على السكان ويؤثر على النسيج العمراني. عمارات الحي التابعة لأملاك الدولة في حالة جيدة على العموم حيث تقدر مساحتها بـ: 3.32 هكتار مقارنة بالأملاك الخواص التي تعتبر في حالة متوسطة تقدر بـ : 2.79 هكتار و بنايات متدهورة الحالة تقدر بـ : 1.43 هكتار.

الجدول رقم (17): الحالة الفيزيائية للمباني		
النسبة %	المساحة (هكتار)	التعيين
44	3.32	مباني في حالة جيدة
37	2.79	مباني في حالة متوسطة
19	1.43	مباني في حالة سيئة

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

صورة رقم (20): سكنات في حالة



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

مباني في حالة جيدة:

المباني التي تكون في حالة جيدة تُصنف بناءً على حداثة تاريخ إنشائها ومدى صلاحيتها للسكن، حيث تشكل حوالي 44% من إجمالي المساكن. وتعود هذه المباني غالباً للأسر ذات الدخل المرتفع، وتتميز بتوفرها على الشروط المناسبة والملائمة للسكن.

صورة رقم (21): سكنات في حالة



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

مباني في حالة متوسطة:

المباني التي تظهر عليها علامات نقص في المظهر الخارجي، مثل نقص الطلاء والتشطيب، تعود أسبابها بشكل رئيسي إلى محدودية دخل أصحابها، وتمثل هذه الفئة حوالي 37% من إجمالي المباني.

صورة رقم (22): سكنات في حالة سيئة



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

مباني في حالة سيئة:

تُشكّل السكنات التي تفتقر لمتطلبات الحياة العصرية، والمخصصة للعائلات الأكثر فقراً في الحي، نحو 19% من إجمالي المساكن، وتعاني هذه الوحدات من مشاكل متعددة تستوجب تدخلاً عاجلاً لتحسين ظروفها.

المخطط رقم (17)

مخطط حالة المباني لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



3.1.1 التجهيزات:

تعتبر التجهيزات عاملا اساسيا في تنمية وتطوير المجتمعات البشرية لما لها من انعكاسات مباشرة في توزيع السكنات وتنظيمها وتعد بجميع انواعها وأنماطها عنصرا عاما سواءا من الناحية الاقتصادية أو الناحية الاجتماعية أو العمرانية وتحتل في مخطط شغل الأراضي رقم 01 مساحة تقدر بـ: 4.53 هكتار بنسبة 9.06% من المساحة الاجمالية للحي.

الجدول رقم (18): التجهيزات على مستوى مخطط شغل الأراضي رقم 01			
التجهيزات	العدد	المساحة (هـ)	النسبة
تجهيزات تعليمية	04	3.34	73.73%
تجهيزات دينية	01	0.18	3.98%
تجهيزات أمنية	01	0.33	7.28%
تجهيزات ثقافية	01	0.22	4.86%
تجهيزات خدماتية	02	0.46	10.15%

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

الصورة رقم (24): مكتبة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

الصورة رقم (23): مدرسة ابتدائية



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

الصورة رقم (26): مقر الدائرة



المصدر: (الصورة من Google)

الصورة رقم (25): ملحق مدرسي



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

الصورة رقم (28): مسجد مالك ابن أنس



المصدر: (الصورة من Google)

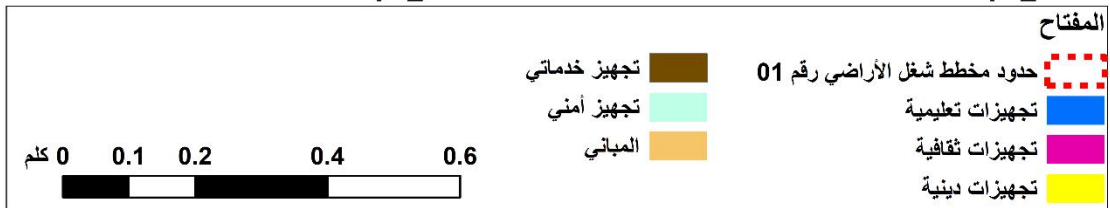
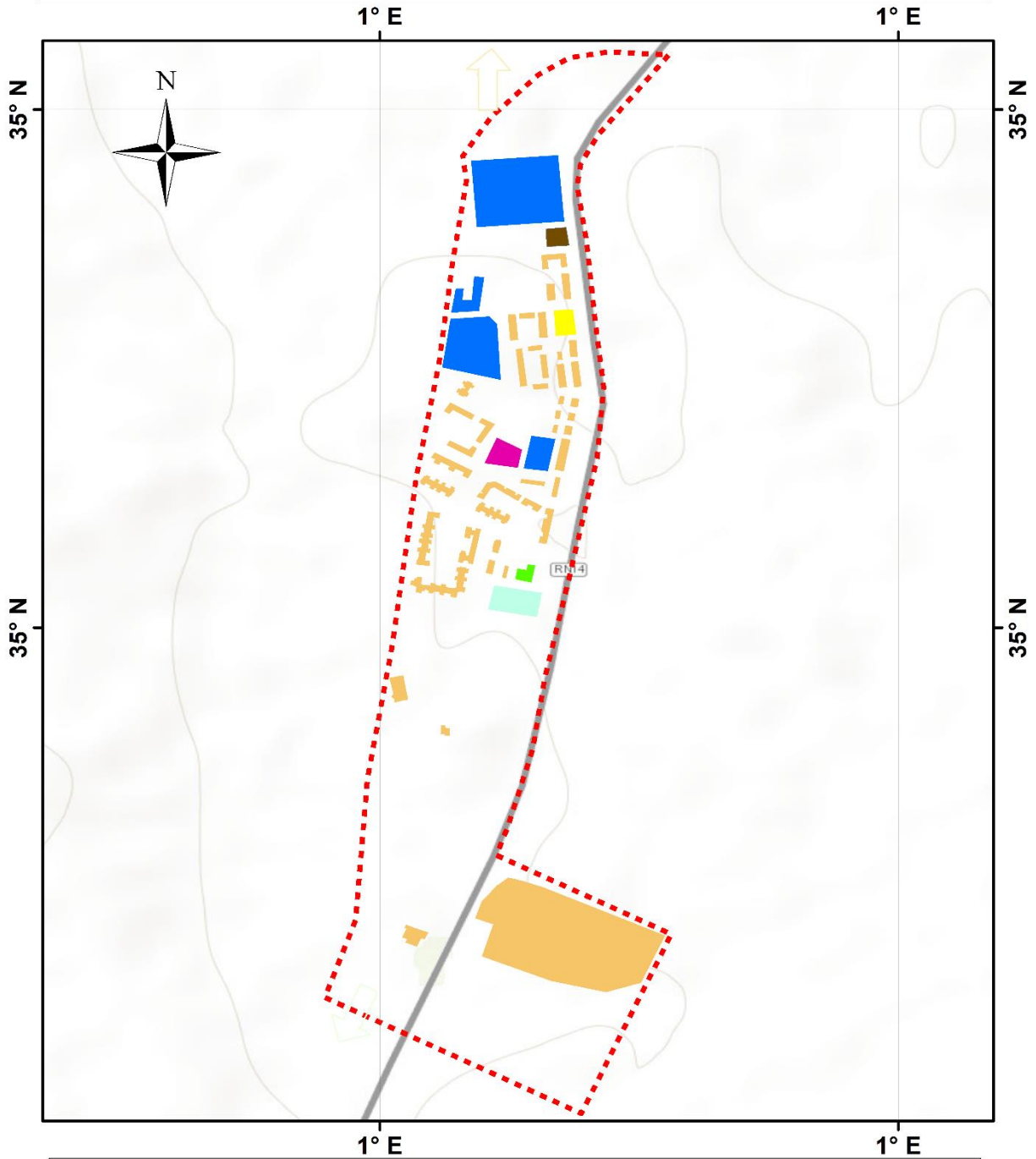
الصورة رقم (27): مركز بريد



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

المخطط رقم (18)

مخطط تصنيف التجهيزات لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

2.2 دراسة الاطار غير المبني:

الاطار غير المبني هو مجال يضم جل العناصر المكونة للمنظر والمشهد العمراني والتي تتمثل في: الطرقات، الارصفة، المساحات الخضراء، ومساحات اللعب من هذا المنطق نستنتج بانه مكون هام واساسي للمجالات الخارجية فانطلاقا من المخططات المتوفرة قمنا بتحديد مساحة الاطار غير المبني التي تقدر بـ: 34.27 هكتار ال بنسبة 68.54% من اجمالي مساحة مخطط شغل الأراضي.

1.2.2 الطرق:

تعتبر الطرقات أول عنصر مهيكلي للحي بحيث أنها تحدد التنظيم والتقسيم العام للحي كما أنها تلعب دورا هاما في الربط بين مختلف أجزاء الحي من جهة وأطراف المدينة من جهة أخرى وهي تمثل نسبة 12.63م² من المساحة الكلية.

فيما يخص حالة الطرق داخل الحي فأبرزها وأهمها الطريق الذي يتوسط الحي عرضه من 06 الى 10. متر أما بالنسبة للجهة الشرقية والجنوبية للحي فهناك طريقان ثانويان تقل الحركة فيهما كما يتوسط منطقة الدراسة طريق رئيسي مهم ذو حركة كبيرة وهو يربط منطقة الدراسة بالمدينة حالة الطرق في العموم متدهورة نوعا ما بسبب حفر وتكسرات.

يحتوي الحي على ثلاثة أنواع من الطرق قمنا بتصنيفها حسب الكثافة المرورية والوظيفة تتمثل في :
أ- **الطرق الرئيسية** : هي الطريق التي تتخلل منطقة الدراسة في المنتصف عرضها من 12 متر الى 20 متر وهي ذات كثافة مرورية كبيرة.

ب- **الطرق الثانوية** : يتراوح عرضها بين 8 متر الى 12 متر في الجزء الشمالي تمثل شبكة شطرنجية وفي الجزء الجنوبي ذات شكل عشوائي وهي ذات كثافة مرورية متوسطة.

ج- **الطرق الثالثة** : تتخلل الطرق الثانوية وعرضها يتراوح بين 6متر و 10 متر وهي الطرق التي توصل الى العمارات ، المباني، مواقف السيارات.

الجدول رقم (19) : تصنيف الطرقات بمخطط شغل الأراضي رقم 01			
نوع الطريق	الطول (كلم)	العرض (المتر)	الحالة
طريق رئيسي	02	12	جيدة
طريق ثانوي	12	08	متوسطة
طريق ثالثي	1.06	06	جيدة

المصدر: (تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير)

صورة رقم (30): طريق أولي



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

صورة رقم (29): طريق ثانوي



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

صورة رقم (31): طريق ثالثي



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

المخطط رقم (19)

مخطط تصنيف الطرقات لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

2.2.2 المواقف:

يحتوي مخطط شغل الأراضي رقم 01 على مواقف غير كافية مقارنة بعدد العمارات والسكنات. لكن معظم هذه المواقف غير وظيفية خاصة في الفترة الصباحية، حيث يضطر السكان الى ركن سياراتهم في أماكن الظل وأمام العمارات.



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

3.2.2 الأرصفة:

نلاحظ أن الأرصفة في مخطط شغل الأراضي مهيئة ومبلطة بشكل جيداً لكن نلاحظ في بعض المناطق تدهورها بشكل ملحوظ، وذلك راجع لنقص الصيانة .



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

المخطط رقم (20)
مخطط توزيع المواقع لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

4.2.2 التنقل:

نلاحظ في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية متواجدة في الجهة الشمالية من مخطط شغل الأراضي وهذا راجع الى العمارات ذات الكثافة السكانية الكبيرة والتجهيزات التعليمية وغيرها لتوافد السكان عليها مما يخلق حركة مشاة وحركة ميكانيكية للسيارات كثيفة على عكس المناطق المتواجدة في الجهة الجنوبية المنطقة ذات مساحات شاغرة و كثافة سكنية منخفضة جدا فهذا المنطقة لأنها لا تشهد تدفق للسكان.

من خلال تحليل الخريطة والعوامل التي توضحها يمكن استخلاص عدة مشاكل محتملة :

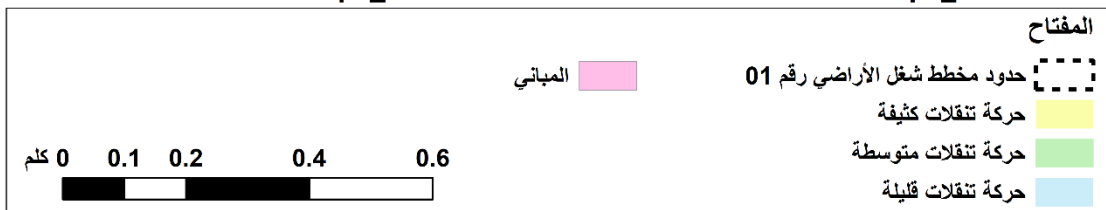
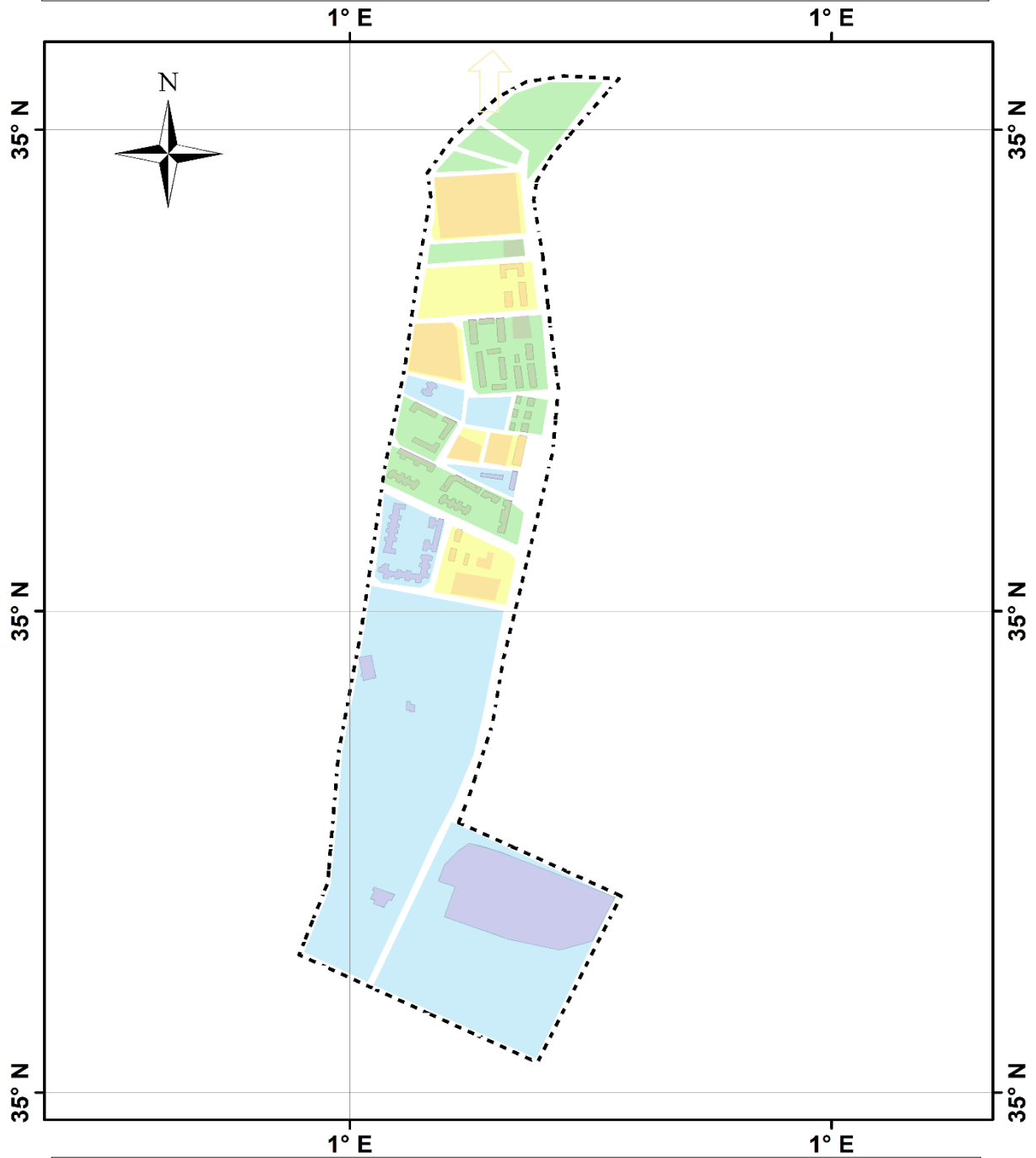
-ازدحام المرور والتنقلات الكثيفة: في المناطق ذات الحركة الميكانيكية الكثيفة والتي يوجد بها تجهيزات تجذب السكان.

-نقص وسائل النقل العامة: في حالة توجه السكان نحو استخدام وسائل النقل العامة ,قد تكون هنالك حاجة ملحة لتحسين البنية التحتية وزيادة توفر وسائل النقل العامة لتلبية الطلب المتزايد عليها وتقليل الازدحام المروري.

-تفاوت في كثافة السكان والحركة: يمكن أن يؤدي تفاوت كثافة السكان وحجم الحركة في المناطق المختلفة الى عدم توازن في استخدام الطرق والتقاطعات, مما يؤدي الى تكديس في بعض المناطق وتخفيف في الاخر.

المخطط رقم (21)

مخطط توزيع حركة التنقلات لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

5.2.2 المساحات الخضراء والتشجير:

تُعد المساحات الخضراء من المكونات الأساسية في البيئة العمرانية، لما لها من دور فعّال في تحسين جودة الحياة داخل المجمعات السكنية، سواء من الناحية البيئية أو الجمالية، بالإضافة إلى مساهمتها المباشرة في تعزيز راحة السكان. ومن خلال المعاينة الميدانية للمنطقة محل الدراسة، تبين وجود عدد من المساحات الخضراء الموزعة بين العمارات، إلا أن حالتها تختلف من مساحة إلى أخرى، حيث تتراوح بين الجيدة والمتوسطة والرديئة، إلى جانب وجود بعض المساحات الشاغرة غير المهيأة القابلة للاستغلال. ورغم توفر هذه المساحات، إلا أن تحليل المعطيات أظهر أن نصيب الفرد من المساحة الخضراء داخل منطقة الدراسة يبقى ضعيفاً جداً، إذ لا يتجاوز 0.62 هكتار، أي ما يعادل 1.54 متر مربع للفرد، وهو ما يُعد أقل بكثير من المعيار الوطني المحدد بـ 6.8 متر مربع للفرد الواحد. وبناءً على ذلك، فإن العجز المسجل في المساحات الخضراء يُقدَّر بـ: 2.11 هكتار.

المخطط رقم (22)

مخطط توزيع المساحات الخضراء والتشجير لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

الصورة رقم (35): مساحات غير مهينة



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

الصورة رقم (34): غياب المساحات



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

الصورة رقم (37): تدهور المساحات الخضراء



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

الصورة رقم (36): غياب الصيانة



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

6.2.2 التآثيث:

بما ان منطقة الدراسة تتوفر على نسبة قليلة جدا من المساحات الخضراء وعلى مساحات خضراء غير مهيأة فاننا نسجل انعدام الاثاث العمراني باستثناء بعض حاويات القمامة وأعمدة الانارة.

7.2.2 الانارة العمومية:

نلاحظ أن مخطط شغل الاراضي رقم 01 يتوفر على انارة عمومية لا تغطي كامل الحي بحيث أنه بعض المناطق ينقص فيها الانارة نظرا لغياب الصيانة الدورية.

الصورة رقم (39): أعمدة الانارة



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

الصورة رقم (38): أعمدة الانارة



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

الصورة رقم (40): حاوية نفايات



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

8.2.2 النفايات:

من خلال ملاحظة الواقع في منطقة الدراسة، لاحظنا وجود نقص كبير في حاويات النفايات، وإن وُجدت فهي غالبًا غير صالحة للاستعمال. هذا الوضع جعل السكان يضطرون لرمي النفايات أمام العمارات وفي المساحات الخضراء، مما أثر سلبيًا على نظافة البيئة والمظهر العام. وتعود هذه المشكلة إلى عدة أسباب:

- ✓ سوء تنظيم وتخطيط عمليات جمع ونقل النفايات.
- ✓ قلة عدد الحاويات وصغر حجمها، مما يؤدي إلى امتلائها بسرعة وتراكم القمامة.
- ✓ قلة أماكن مخصصة لرمي النفايات، بالإضافة إلى تأخر في جمعها، وهو ما يتسبب في انتشار الروائح الكريهة.
- ✓ وضع الحاويات في أماكن غير مناسبة مثل أمام مداخل العمارات أو في الممرات، مما يُزعج السكان ويُشوّه صورة الحي.

الصورة رقم (42): غياب حاويات نفايات



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

الصورة رقم (41): رمي العشوائي للنفايات



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

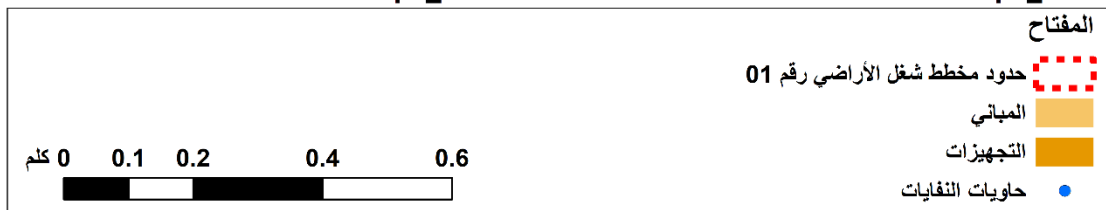
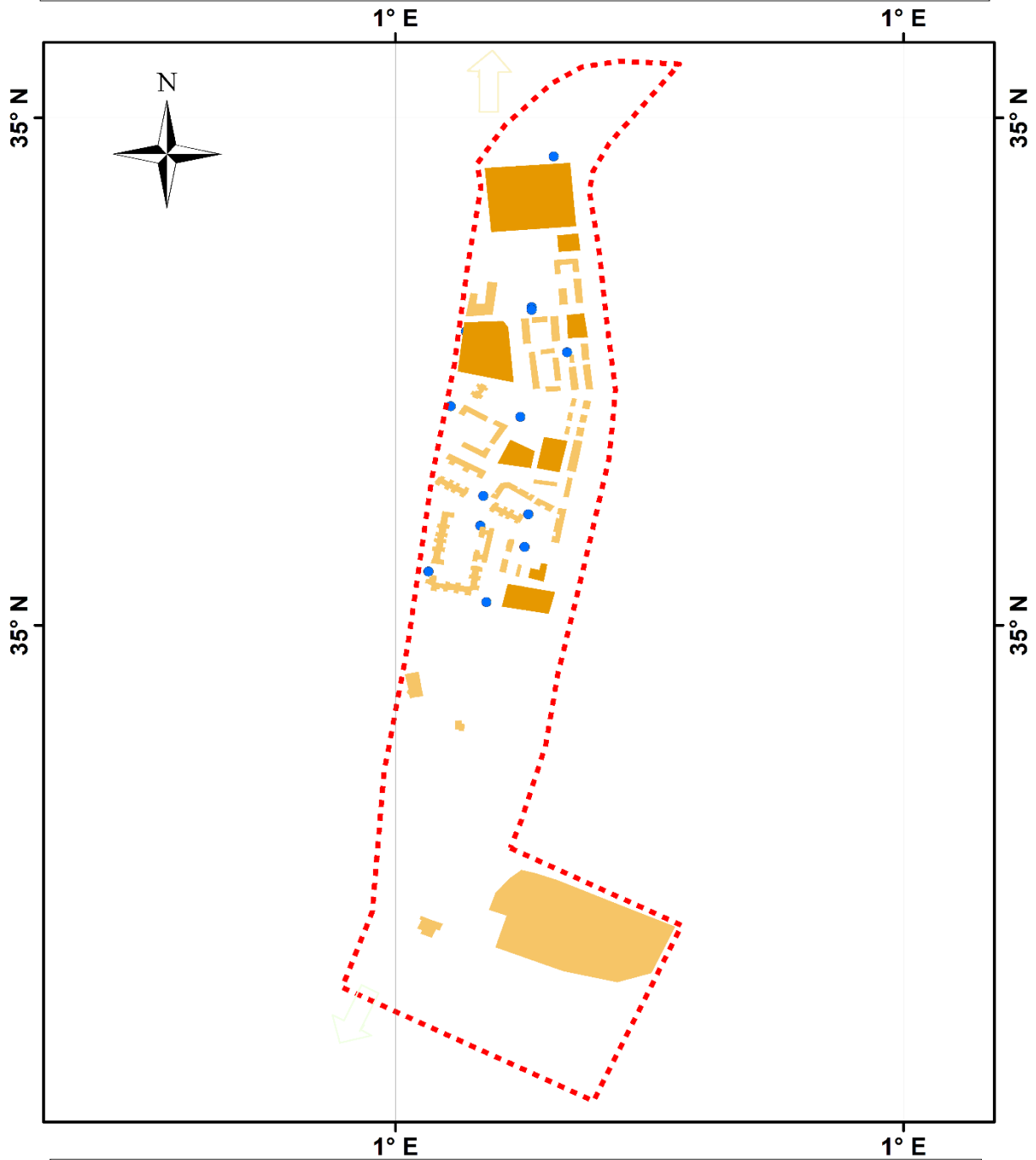
الصورة رقم (43): تواجد نفايات على



المصدر: (من تصوير الطالبة، 2025)

المخطط رقم (23)

مخطط توزيع حاويات النفايات لمجال الدراسة بمدينة مدروسة



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة "مدروسة ومخطط شغل الأراضي رقم ٢٠٧، توصلنا إلى مجموعة من الملاحظات والمشكلات التي تُعيق تحقيق تنمية عمرانية مستدامة داخل المدينة، وتتمثل أهمها فيما يلي:

- ✓ انتشار النفايات في الشوارع، وهو ما يؤثر بشكل سلبي على المظهر الجمالي للمدينة ويُسبب أضرارًا بيئية تمسّ بجودة الحياة وتتنافى مع مبادئ الاستدامة.
- ✓ النقص الكبير في المساحات الخضراء، إلى جانب تدهور المتوفر منها بسبب غياب الصيانة، مما يُقلل من دورها البيئي والترفيهي، ويُضعف من قدرة المدينة على مقاومة التغيرات المناخية.
- ✓ وجود ضعف في تجهيز الفضاءات العمومية، مثل قلة الكراسي، وندرة مساحات اللعب، وهو ما يُؤثر على راحة السكان خاصة الأطفال وكبار السن، ويُقلل من جودة الفضاءات الحضرية.
- ✓ تدهور الأرصفة وعدم صيانتها، مما يُعيق حركة الراجلين، خاصة الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة، ويُخالف مبادئ التخطيط العمراني المستدام الذي يهدف إلى توفير بيئة حضرية آمنة ومتكاملة.
- ✓ نقص مواقف السيارات، مما يؤدي إلى مشاكل في حركة المرور، ويزيد من الضغط على الفضاءات العمومية، وهو ما يتطلب حلولاً تراعي التوازن بين التنقل والمجال.
- ✓ انتشار التلوث البصري الناتج عن تدهور الواجهات العمرانية وغياب المساحات الخضراء، وهو ما يُؤثر على جمالية المدينة ويُضعف من جاذبيتها.
- ✓ مرور خطوط كهرباء عبر المدينة، مما يُشكل خطرًا على السكان ويتطلب معالجات تخطيطية تأخذ بعين الاعتبار سلامة السكان ضمن منظور الاستدامة.

الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

3. المشروع التنفيذي:**تمهيد:**

بعد إجراء الدراسة التحليلية لأرضية المشروع، تم التوصل إلى مجموعة من النتائج التي تضمنت جوانب إيجابية وأخرى سلبية. استنادًا إلى هذه النتائج، نسعى إلى تقديم مجموعة من الاقتراحات والتوصيات، بالإضافة إلى حلول عملية للمشكلات التي تواجه أرضية المشروع. ولتحقيق الهدف العام، تم تحديد عدد من الأهداف الجزئية، منها:

1. تحديد المشاكل:

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

- ✓ غياب مساحات اللعب والمساحات العمومية.
- ✓ انتشار التلوث البصري الناتج عن تدهور الواجهات العمرانية.
- ✓ وجود ضعف في تجهيز الفضاءات العمومية، مثل قلة الكراسي.
- ✓ نقص مواقف السيارات.
- ✓ نقص المساحات الخضراء، مما يقلل من جودة الهواء والتنوع البيولوجي.
- ✓ تدهور الأرصفة، مما يحد من سهولة وأمان التنقل للمشاة.
- ✓ انتشار رمي النفايات في أماكن غير مخصصة، مما يضر بالنظافة والصحة العامة ويبرز الحاجة لإدارة نفايات مستدامة.

الفصل الثالث

الواجهات :

- انتشار التلوث البصري الناتج عن تدهور الواجهات العمرانية.



الارتفاعات :

- مرور خطوط كهرباء عبر المدينة، مما يُشكل خطراً على السكان.
- عدم الالتزام بالارتفاعات المحددة في pos



التأثيث العمراني :

- وجود ضعف في تجهيز الفضاءات العمومية، مثل قلة الكراسي.



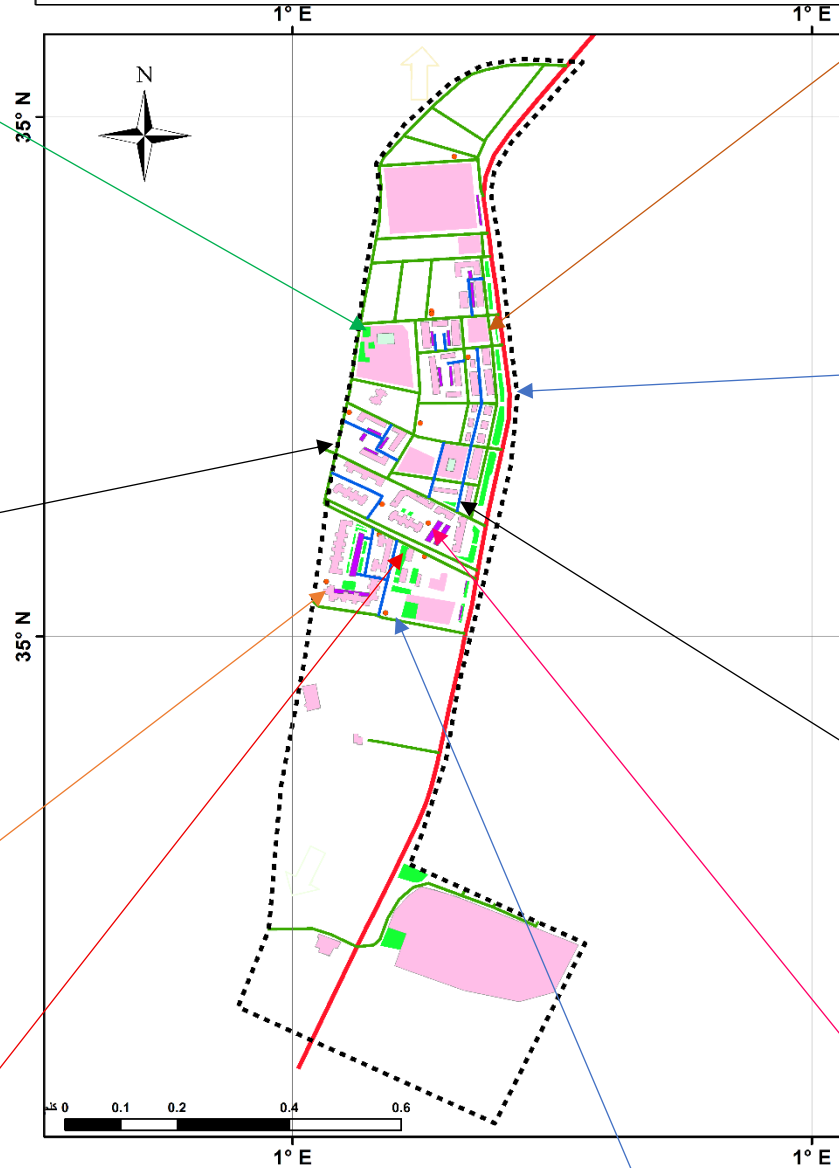
مساحات اللعب :

- غياب تام أو محدود جداً لمساحات اللعب داخل الحي.



المخطط رقم (24)

البطاقة الشاملة لأهم مشاكل مجال الدراسة



المواقف :

- مواقف السيارات المتواجدة في الحي قليلة مقارنة بعدد السكنات.



المشروع التنفيذي

المساحات الخضراء :

- النقص الكبير في المساحات الخضراء، إلى جانب تدهور المتوفر منها بسبب غياب الصيانة.



النفايات :

- انتشار النفايات في الشوارع والأرصفة.
- تكس النفايات أمام العمارات وفي الزوايا.
- نقص حاويات نفايات.



الطرق :

- طرق ضيقة في بعض التجمعات السكنية مما يصعب الوصول.
- غلق بعض التجمعات مما يخلق مشاكل النفاذية.



الأرصفة :

- تدهور الأرصفة، مما يحد من سهولة وأمان التنقل للمشاة.
- ضيق المساحة وانعقاد التبليط في بعض الأرصفة.



2. مستويات التدخل:

نظرًا للتحديات المتنوعة التي تواجه منطقة الدراسة، تم تبني استراتيجيات متعددة لمعالجة هذه المشاكل بهدف تعديل الوضع الحالي بما يتماشى مع المعايير المطلوبة لتحقيق الأهداف المنشودة. في إطار التدخل العمراني، سيتم التركيز على الجوانب التالية:

1.2 الجانب العمراني:

- العمل على تنظيم المجال العمراني من خلال تنفيذ مشاريع لإعادة التهيئة.
- تلبية الاحتياجات السكنية وتوفير التجهيزات الأساسية بما يتماشى مع النمو السكاني ومتطلبات التطور العمراني.

2.2 الجانب البيئي والجمالي:

- اقتراح إنشاء مساحات خضراء وتشجير المناطق بهدف تحسين البيئة وجعلها أكثر صحة وراحة للسكان.
- تقديم حلول تتعلق بإنشاء ممرات مغطاة لتقليل التعرض المباشر لأشعة الشمس الحارة، مما يساهم في تحسين الراحة العامة في الأجواء الحارة.

3.2 الجانب الاجتماعي والترفيهي:

- تقديم مقترحات لإقامة ساحات عمومية تعمل على تعزيز الروابط الاجتماعية بين السكان، بما يساهم في تحسين التفاعل المجتمعي.
- اقتراح تخصيص مساحات للعب الأطفال وملاعب ترفيهية للمساهمة في ترفيه وتنمية الجوانب الاجتماعية للأطفال والشباب.

4.2 الجانب الاقتصادي:

- اقتراح إنشاء محلات تجارية بهدف توفير فرص عمل جديدة ومحاربة البطالة.
- التركيز على تنمية وتعزيز النشاط الاقتصادي في المنطقة عبر إقامة مشاريع تجارية تساهم في تنشيط الحركة الاقتصادية المحلية.

3. البرمجة العمرانية لمخطط شغل الأراضي رقم 01 لمنطقة الدراسة "مدرسة":

حسب المجالات المكونة للمشروع :

- المساحة العقارية 50 هكتار.
- مساحة الارتفاقات 2 هكتار.
- مساحة التدخل 48 هكتار.
- الطرق الأولية والثانوية 10 %.

جدول رقم (20): مختلف المجالات المكونة للمشروع		
المجال	المساحة بالهكتار	مجموع
مساحة الارتفاقات	02	
مساحة التدخل	48	
المساحة العقارية	50	

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

التقديرات السكانية للمدينة خلال 5 سنوات:

عملية تقدير حجم السكان لأي مدينة مهمة جدا لما ذلك من مزايا في التنبؤ بحجم المساكن والمرافق والتجهيزات العمومية، وكذا المساحات العمومية، وكذلك المساحة اللازمة للتوسع المستقبلي لتوفيرها في اجالها المحددة. بلغ عدد السكان لمدينة مدروسة 3216 نسمة بمعدل نمو 4.73 %، وقد تم الاعتماد على المعادلة التالية لتقدير حجم السكان الحالي والمستقبلي.

$$P1 = P0 \times (R+1)^N$$

P1 : عدد السكان المستقبلي

P0 : عدد السكان الحالي

R : معدل النمو

N : عدد السنوات

التقديرات السكانية 2029:

$$P_{2029} = P_{2024} \times (R+1)^N$$

$$P_{2029} = 3216 \times (4.73\% + 1)^5$$

$$P_{2029} = 4052$$

التقديرات السكانية للمدى الحالي والمدى القريب:

جدول رقم (21): التقديرات السكانية على المدى القريب		
السنة	2024	2029
عدد السكان (نسمة)	3216	4052

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

تقدير الاحتياجات السكنية لمختلف الاماد:

اعتمدنا في تقدير الاحتياجات الضرورية لحظيرة السكن في مدينة مدروسة للمدى القريب على معدل شغل السكن 5 أفراد /مسكن حسب العلاقة التالية:

$$\text{عدد المساكن} = \text{عدد السكان (ن)} \div \text{معدل شغل المسكن (ن / م)}$$

على المدى القريب 2029:

يتوقع أن يبلغ السكان سنة 2029 حوالي 4052 نسمة، وبالتالي الزيادة السكانية تكون كالتالي :
 $836 = 4052 - 3216$ نسمة.

والاحتياج من المساكن سيكون:

$$168 = 836 \div 5 \text{ مسكن}$$

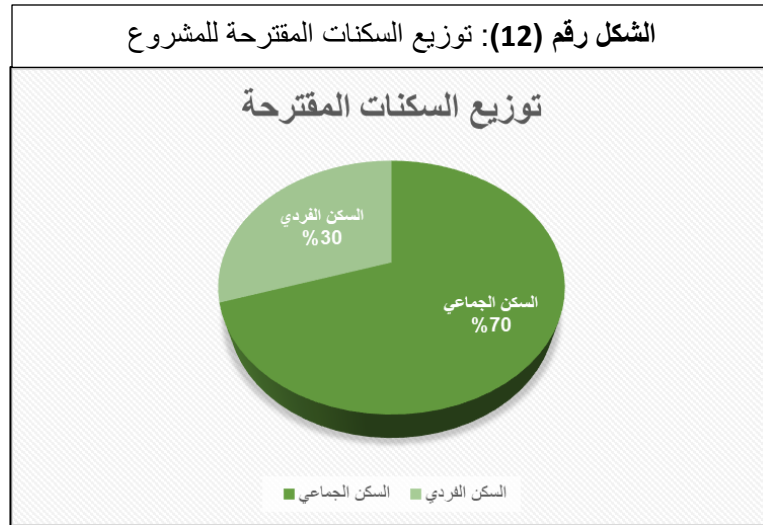
تقدير مساحة الاحتياجات المستقبلية للمساكن:

نقتر توزيع النسب المئوية للأنماط السكنية كالآتي:

الجدول رقم (22): النسب المئوية حسب الأنماط السكنية	
النسبة %	نمط السكن
70%	-السكن الجماعي
30%	-السكن الفردي

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

وهذا لتحقيق التوازن بين الأنماط السكنية في مخطط شغل الأراضي رقم 01، نظرا لأن النمط السائد هو النمط الجماعي.



المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

على المدى القريب 2029/2024:

- قدرت الاحتياجات في عدد المسكن على المدى القريب بـ : 168 مسكن.
- حساب عدد المساكن المخصصة للسكن الجماعي:
- عدد المساكن الجماعية : $(168 \times 70\%) \div 100 = 118$ مسكن.
- حساب عدد المساكن المخصصة للسكن الفردي:
- عدد المساكن الفردية : $(168 \times 30\%) \div 100 = 50$ مسكن.

الجدول رقم (23): الاحتياج السكني على المدى القريب

النوع	الاحتياج	عدد الطوابق
عدد المساكن الجماعية	118 مسكن	4 طوابق
عدد المساكن الفردية	50 مسكن	/

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

مساحة السكنات الجماعية:

من أجل حساب السكنات الجماعية يجب الأخذ بعين الاعتبار مايلي:

الجدول رقم (24): مواصفات السكنات الجماعية

ارتفاع العمارات	ط 4+
الكثافة السكانية	80 مسكن / هكتار
متوسط مساحة السكن	75 م

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

مواقف السيارات: موقف سيارة لكل مسكنين

✓ حساب المساحة العقارية:

80 مسكن → 1 هكتار

X → 118

المساحة العقارية : 1.475 هكتار

✓ معامل استخدام الأرض:

معامل استخدام الأرض = الكثافة السكنية × متوسط مساحة المسكن

$$0.60 = 80 \text{ م/هـ} \times 0.0075$$

✓ المساحة السطحية للمساكن:

المساحة السطحية للمساكن = متوسط مساحة المسكن × عدد

$$75 \text{ م}^2 \times 118 = 8625 \text{ م}^2 = 0.86 \text{ هكتار}$$

المساحة المبنية:

المساحة المبنية = المساحة السطحية ÷ عدد الطوابق

$$8625 \div 5 = 1725 \text{ م}^2 = 0.17 \text{ هكتار}$$

✓ معامل الاستيلاء على الأراضي:

معامل الاستيلاء على الأرض = المساحة المبنية ÷ المساحة العقارية .

$$0.1 = 1725 \div 17250$$

عدد العمارات:

عدد العمارات = عدد المساكن ÷ عدد الطوابق × 2

$$118 \div (2 \times 5) = 12 \text{ عمارة}$$

المساحة الحرة الكلية:

المساحة الحرة الكلية = المساحة العقارية – المساحة المبنية .

$$1.305 = 0.17-1.475 \text{ هكتار}$$

-المساحة الحرة الكلية الى:

- مساحة الطرق الفرعية (S.V.T).
- مساحة توقف السيارات (S.S).
- المساحة الحرة للمسكن (S.L).
- مساحة الطرق الفرعية : وتمثل 10 % من المساحة العقارية .

$$0.1475 = 100 \div (1.475 \times 10) \text{ هكتار}$$

مساحة توقف السيارات: لدينا معامل امتلاك السيارة : 05 سيارات /المسكن , ومساحة توقف كل سيارة هي : 25 م وعليه تكون المساحة المخصصة للتوقف :

$$0.1475 = 118 \times (25 \times 0.5) \text{ هكتار}$$

المساحة الحرة للمسكن:

المساحة الحرة للمسكن = المساحة الحرة الكلية – (مساحة التوقف +مساحة الطرق الفرعية)

$$0.808 = (0.1475+0.1475)-1.103 \text{ هكتار}$$

مساحة التجهيز:

مساحة التجهيز = مؤشر التجهيز × المساحة السطحية للمساكن

مساحة السكنات الفردية:

الجدول رقم (25): مواصفات السكنات الفردية	
ارتفاع المباني	ط+2
الكثافة السكنية	50 مسكن /هكتار
متوسط مساحة المسكن	120 م ²

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

المساحة العقارية:

50مسكن ----- 1 هكتار

50مسكن ----- x

$$1 \text{ هكتار} = 50/1 \times 50$$

معامل استخدام الأرض:

معامل استخدام الارض = الكثافة السكنية × (متوسط × عدد)

$$1.8 = (0.012 \times 3) 50$$

المساحة السطحية للمساكن:

المساحة السطحية للمساكن = متوسط مساحة المسكن × عدد

$$0.6 = 120 \times 50 \text{ هكتار}$$

المساحة المبنية:

المساحة المبنية = المساحة السطحية ÷ عدد الطوابق

$$0.2 = 6 \div 0.6 \text{ هكتار}$$

معامل الاستيلاء على الأرض:

معامل الاستيلاء على الأرض = المساحة المبنية / المساحة العقارية

$$0.2 = 1 \div 0.2 \text{ هكتار}$$

المساحة الحرة الكلية:

المساحة الحرة الكلية = المساحة العقارية - المساحة المبنية

$$0.8 = 1 - 0.2 \text{ هكتار}$$

المساحة الحرة الكلية الى:

- مساحة الطرق الفرعية.
- المساحة الحرة للمسكن.

مساحة الطرق الفرعية: وتمثل 10 % من المساحة العقارية .

$$0.1 = 100 \div (10 \times 10000) \text{ هكتار}$$

المساحة الحرة للمسكن:

المساحة الحرة للمسكن = المساحة الحرة الكلية - مساحة الطرق

$$0.7 = 0.8 - 0.1 \text{ هكتار}$$

مساحة التجهيز:

مساحة التجهيز = مؤشر التجهيز × المساحة السطحية للمساكن

مؤشر التجهيز = معدل شغل المسكن = نصيب الفرد من المساحة السطحية للمسكن

$$0.21 = 5/24 = \text{مؤشر التجهيز}$$

الاحتياجات المساحية لمخطط شغل الأراضي على المدى القريب:

الجدول رقم (26): الاحتياجات المساحية لمخطط شغل الأراضي رقم 01			
المساحة الاجمالية			نوع المساحة
المجموع (هكتار)	مساكن فردية (هكتار)	مساكن جماعية (هكتار)	
2.475	1	1.475	المساحة العقارية
1.46	0.6	0.86	المساحة السطحية للمساكن
0.37	0.2	0.17	المساحة المبنية
0.947	0.8	0.147	المساحة الحرة الكلية
0.24	0.1	0.14	مساحة الطرق الفرعية
0.202	0.062	0.14	مساحة توقف السيارات
1.508	0.7	0.808	المساحة الحرة للمسكن
168	50	118	عدد المساكن اللازمة
/	50	80	الكثافة السكنية (مسكن /هـ)
/	1.8	1.8	COS
/	0.6	0.2	CES
/	3	5	عدد المستويات

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

برمجة التجهيزات:

بالاعتماد على الشبكة النظرية للتجهيزات , وجب علينا توفير الاحتياجات الناقصة واللازمة على المدى القريب ,بالاضافة الى تجهيزات كبيرة لها تأثير اقليمي تعمل على تنمية المدينة وجعلها أكثر جاذبية تتماشى مع الموقع الاستراتيجي التي تحتله مدينة مدروسة وخاصة مخطط شغل الأراضي رقم 01.

برمجة التجهيزات على المدى القريب 2024 – 2029:

المرافق الصحية:

عيادة:

حسب الشبكة النظرية للتجهيزات في الجزائر يقدر نصيب الفرد بـ : 1.125 م²

مساحة الوحدة تصل الى 4500 م²

حساب المساحة اللازمة:

$$. 2 \text{ م } 4529 = 4052 \times 1.125$$

التجهيزات الثقافية والدينية:

دار الشباب:

حسب الشبكة النظرية للتجهيزات في الجزائر , يقدر نصيب الفرد ب : 0.333 م²
مساحة الوحدة 2000 م²

$$2 \text{ م } 2013 = 4025 \times 0.500$$

التجهيزات الرياضية:

قاعة رياضة:

حسب الشبكة النظرية للتجهيزات في الجزائر , يقدر نصيب الفرد ب : 0.187 م²
مساحة الوحدة 750 م²

$$2 \text{ م } 753 = 4025 \times 0.187$$

الجدول رقم (27): التجهيزات المقترحة على المدى القريب	
نوع التجهيز	مساحته (متر مربع)
مساحات خضراء	400
مساحات عمومية	6000
قاعة رياضية	750
دار شباب	2000
عيادة	4500
متوسطة	/

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)



4. مبادئ الاستدامة المطبقة في عملية اعادة التهيئة:

الجدول رقم(28): مبادئ الاستدامة المطبقة في عملية اعادة التهيئة

أبعاد الاستدامة	نوع المعيار	تطبيقات المعيار	صور توضيحية
البعد الاجتماعي	التنوع الاجتماعي	<ul style="list-style-type: none"> تخصيص انواع متعددة من السكن (F3 ,F4). تفادي انشاء أحياء مغلقة أو عزل فئات اجتماعية عن بعضها البعض. 	
	تنوع المرافق الحضرية	<ul style="list-style-type: none"> ادماج مرافق متنوعة (تعليم ,صحة, ترفيه, عبادة,....). توزيع هذه المرافق بشكل متوازن لتقليل الحاجة للتنقل البعيد. 	
	النقل والمواصلات	<ul style="list-style-type: none"> انشاء شبكة طرق واضحة تربط الأحياء. دعم استخدام الدراجات والمشبي من خلال إنشاء ممرات خاصة وآمنة. تقليل الاعتماد على السيارات الخاصة لتخفيف الازدحام والتلوث. إنشاء أرصفة منخفضة وممرات مخصصة لذوي الكراسي المتحركة. 	 

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ضمان تغطية شبكات الانترنت والاتصالات. ▪ ادماج أعمدة الإنارة الذكية 	<p>الاتصال ونقل المعلومات</p>	<p>البعد الاجتماعي</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تصميم الفضاءات المفتوحة (ساحات, حدائق وملاعب) ▪ لتشجيع اللقاء والتفاعل الاجتماعي. ▪ منع التخطيط المغلق الذي يعزل السكان عن بعضهم البعض . 	<p>الاندماج المجتمعي</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ادماج ملاعب جوارية قاعات رياضية أو ثقافية. ▪ تصميم حدائق وفضاءات يمكن للشباب استخدامها بأنشطة مختلفة. 	<p>الترفيه والأنشطة الشبابية</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تخصيص أراض لانشاء مؤسسات تعليمية من مختلف المستويات. ▪ التفكير في ادماج مراكز تكوين مهني تخدم سكان المنطقة. 	<p>التعليم والتكوين</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ استغلال الطاقة الشمسية في البنايات والمرافق العامة . ▪ ادماج الطاقة الهوائية في المواقع المناسبة حسب الظروف المناخية. 	<p>الطاقات المتجددة</p>	<p>البنـعد الإقتصادي</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ترشيد استهلاك المياه. ▪ استخدام المياه المعالجة لري المساحات الخضراء. 	<p>ادارة المياه</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تخصيص مساحات خضراء داخل الأحياء. ▪ انشاء أحزمة خضراء عازلة حول المدينة. ▪ لربط بين المساحات الخضراء عبر ممرات ايكولوجية. 	<p>النسيج الأخضر</p>	<p>البنـعد البيئي</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ منع البناء في المناطق المعرضة للأخطار الاصطناعية ▪ (خطوط الكهرباء متوسطة وعالية الشدة). 	<p>بيئي</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تخصيص نقاط لفرز النفايات داخل الأحياء. ▪ اقتراح مراكز لاعادة التدوير ضمن مختلف المناطق أو خارج النسيج السكني. 	<p>سياسة اعادة التدوير</p>	

المصدر: (من اعداد الطالبة، 2025)

5. دفتر الشروط:

يُعتبر دفتر الشروط أداة تنظيمية أساسية تُحدد الضوابط والمواصفات الواجب الالتزام بها في مشاريع التهئية والتعمير، ويستند في ذلك إلى المادة 05 من القانون رقم 20/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990. تمثل هذه الوثيقة مرجعاً قانونياً يُرافق المشروع، وتُستخدم لتأطير جميع مراحلها من خلال تحديد الأهداف، وتوضيح المهام، وتبيان الشروط التي يجب احترامها أثناء التخطيط والتنفيذ.

المادة 01: الالتزام بتطبيق دفتر الشروط

- يلتزم جميع المتدخلين في مشروع التهئية باحترام وتطبيق كافة المواد الواردة في دفتر الشروط، وذلك بهدف تحقيق الأهداف المسطرة في مخطط التهئية.
- تبني مبادئ الاستدامة من خلال ترشيد استخدام الموارد الطبيعية، والحفاظ على البيئة، وتحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة.

المادة 02: الارتفاعات

- تُحترم جميع حقوق الارتفاع، حيث يُفرض ارتفاع يتراوح بين 5 إلى 15 متراً بالنسبة لخط الكهرباء متوسط الشدة، في حين يُحدد ارتفاع الطريق الوطني رقم 14 بـ 15 متراً انطلاقاً من محور الطريق.
- يُمنع منعاً باتاً أي نوع من البناء داخل مناطق الارتفاع.
- منع استغلال هذه المساحات في تهئية المساحات الخضراء أو الطرق أو المساحات المشجرة، وذلك حفاظاً على الوظيفة التقنية لمناطق الارتفاع وضماناً لاستدامة الشبكات والبنية التحتية.

المادة 03: الطرق ومواقف السيارات

- انجاز شبكة طرق وفق ما هو مقترح في وثيقة التهئية.
- توفير مواقف للسيارات في أماكن مدروسة من أجل تنظيم حركة المرور والحد من الازدحام.
- اعتماد نظام صيانة دوري يضمن ديمومة الطرق وجودة استعمالها، في إطار تصور عمراني مستدام.

المادة 04: التجهيزات العمومية

- احترام المواقع المخصصة للتجهيزات العمومية وفق المخطط التوجيهي لتسهيل الوصول.
- تحديد ارتفاع التجهيزات من 4 إلى 7 أمتار.
- استخدام مواد بناء ذات كفاءة طاقوية وتلائم المعايير البيئية، بما يعزز من الاستدامة الطاقوية للتجهيزات ويقلل من الأثر البيئي لها.

المادة 05: السكنات

- ❖ تخصيص لكل وحدة سكنية مساحة تقدر بـ 120 م²، مع الالتزام بتوزيع السكنات وفق ما ورد في المخطط.
- ❖ مراعاة في تصميم السكنات اعتماد معايير عمرانية مستدامة، كاستخدام الطاقات المتجددة، وتحسين العزل الحراري، وتوفير الإنارة والتهوية الطبيعية.

المادة 06: المساحات الخضراء

- ❖ انجاز المساحات الخضراء طبقاً لما هو محدد في المخطط.
- ❖ توزيع المساحات الخضراء بشكل متوازن في محيط التجهيزات العمومية والتجمعات السكنية.
- ❖ الصيانة الدورية للمساحات الخضراء داخل وخارج التجمعات السكنية.

المادة 07: الساحات العمومية وساحات اللعب

- ❖ تخصيص ساحات لعب في كل تجمع سكني.
- ❖ توفير انارة عمومية تعتمد على الطاقة الشمسية للحفاظ على الطاقة وتعزيز الاستدامة.
- ❖ تخصيص متنزهات وأماكن للتجمع لتعزيز الروابط المجتمعية.

المادة 08: الواجهات

- ❖ انجاز الواجهات وفق النمط المعماري المحلي، مع الحرص على تناسق فتحاتها مع الخصائص المناخية والاجتماعية للمنطقة.
- ❖ تشجيع استخدام مواد صديقة للبيئة، ذات مقاومة عالية للعوامل المناخية كالرطوبة والحرارة، كما يتم اختيار ألوان متناسبة مع معايير الاستدامة لتقليل امتصاص الحرارة وتعزيز الراحة الحرارية داخل المباني.

المادة 09: الشبكات التقنية

- ❖ انجاز الشبكات التقنية (مياه الشرب، الصرف الصحي، الكهرباء...) وفق ما هو وارد في المخطط، على أن تضمن الربط الكامل بين جميع السكنات والتجهيزات.
- ❖ يشترط الحصول على ترخيص من الجهات المختصة قبل إنجاز أي شبكة، مع التشجيع على استخدام تقنيات حديثة تضمن الاستعمال الرشيد للموارد.

المادة 10: النفايات

- ❖ توزيع حاويات النفايات بشكل منتظم في الحي.
- ❖ منع رمي النفايات في المساحات الخضراء وأماكن التجمع.

توصيات عامة:

- ❖ لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة، ينبغي أن تتسم المشاريع بمجموعة من المعايير والمقومات، نذكر منها ما يلي:
- ❖ ضرورة دراسة المشاريع من زوايا متعددة لتحديد النقائص والعمل على معالجتها بما يتماشى مع متطلبات وأهداف الاستدامة.
- ❖ تنظيم أنشطة توعوية تهدف إلى رفع مستوى إدراك السكان بأهمية الاستدامة ودورهم في تحقيقها.
- ❖ العمل على ترسيخ مبدأ الإنصاف الاجتماعي وضمان تكافؤ الفرص بين جميع شرائح المجتمع.
- ❖ الحرص على تنظيم عملية جمع النفايات في أماكنها المحددة وفي الأوقات المناسبة للحد من أثارها البيئية.

خلاصة الفصل:

بعد ما درسنا مخطط شغل الأراضي رقم 01 وحللنا المشاكل الموجودة فيه، قررنا التدخل من خلال عملية إعادة تهيئة تعتمد على مبادئ الاستدامة، بهدف تحسين ظروف العيش وتوفير بيئة مناسبة للسكان. بدأنا بوضع مخطط تهيئة يشمل عدة مستويات؛ على المستوى العمراني، قمنا بتحسين البنية التحتية وتنظيم الفضاءات العامة مثل الساحات والحدائق وممرات المشاة. أما على المستوى المعماري، فركزنا على ترميم وتحسين واجهات المباني القديمة، وإعادة تأهيل المباني التي لم تكن صالحة للسكن مع الحفاظ على طابعها المعماري. من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، حرصنا على توفير المرافق الأساسية مثل المدارس والمراكز الصحية والفضاءات الثقافية. كما اهتمنا بالجانب البيئي، فاعتمدنا حلولاً مستدامة مثل استخدام مواد بناء صديقة للبيئة وأنظمة طاقة فعالة، بالإضافة إلى إدخال المساحات الخضراء لتحسين جودة الهواء والبيئة بشكل عام.

خلاصة عامة:

مع التوسع السريع للمدن وتزايد الضغط على الموارد الطبيعية، لم يعد من الممكن التعامل مع الفضاءات العمرانية بعقلية التجزئة أو الحلول المرحلية. إنّ الحاجة إلى مداخل بيئية في التخطيط الحضري أصبحت ضرورة ملحة، لا مجرد خيار تقني أو اتجاه حديث. فالمداخل البيئية تقوم على رؤية شمولية ومتكاملة، تأخذ بعين الاعتبار العلاقة المتبادلة بين الإنسان ومحيطه، وتضع البيئة في صلب كل قرار عمراني، من لحظة التفكير الأولى إلى لحظة الإنجاز الميداني.

البيئة، باعتبارها الحاضنة الأولى لحياة الإنسان، إذا تعرّضت للتدهور أو الفقدان، فإن تداعيات ذلك تمتد إلى جميع مجالات الحياة: الصحية، والاجتماعية، والاقتصادية. وهذا ما يجعل من الواجب الأخلاقي والعملي أن تكون اعتبارات البيئة حاضرة في كل مرحلة من مراحل التخطيط والتصميم، لا كإجراء تعويضي أو لاحق، بل كأساس أصيل لأي مشروع عمراني. وفي النهاية، يبقى الإنسان المتضرر الأول من أي اختلال بيئي، سواء على مستوى الصحة الجسدية أو جودة الحياة بوجه عام.

وفي هذا السياق، لم تعد الاستدامة مجرد شعار يُرفع أو مفهوم نظري يُداول في الخطابات الرسمية والأكاديمية، بل أصبحت نهجًا عمليًا وأداة توجيهية للتعامل مع التحديات المتعددة التي تواجه المدن المعاصرة. فهي مفهوم ديناميكي، يتأقلم مع التغيرات المناخية والديموغرافية والاقتصادية، ويعمل على ضمان نوعية حياة أفضل للأجيال الحالية والمقبلة، من خلال خلق توازن بين النمو الحضري وحماية البيئة والموارد.

يتجلى هذا التوجه الاستدامي بشكل خاص في كيفية تصميم المباني والمجالات العمرانية. إذ لم يعد من المقبول أن يكون البناء عنصرًا غريبًا عن محيطه، بل من الضروري أن يتفاعل مع البيئة الطبيعية بطريقة ذكية وفعّالة. ويشمل ذلك استغلال الموارد الطبيعية المتاحة مثل أشعة الشمس، واتجاهات الرياح، وانحدارات الأرض، واستخدام مواد بناء محلية تقلل من البصمة الكربونية وتتماشى مع الخصوصيات المناخية والثقافية للمنطقة.

المراجع:

الكتب:

- عبد الله محمد عبد الله (2009)، الاقتصاد البيئي والاستدامة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية.
- محمد صابر عرب (مترجم) (2005)، البيئة والاستدامة: الطريق نحو المستقبل.

مذكرات التخرج:

- إعادة تهيئة المناطق الحضرية الجديدة وفق مبادئ الاستدامة – حي مصطفى بن بولعيد، أم البواقي.
- مجموعة التدخلات الرامية لتهيئة المجال وإعادة التأهيل – دراسة حالة حي القماص " جامعة قسنطينة.
- أطروحة دكتوراه: أسامة عبد النبي قبر – بحث مسجل لدرجة الدكتوراه في هندسة العمارة، جامعة الأزهر.
- لمومة علي واخرون، (2014) تهيئة مخطط شغل الأراضي وفق البعد البيئي للتنمية المستدامة، دراسة حالة مخطط شغل الأراضي رقم 06 (بئر علي قاصد). نيل شهادة ليسانس جامعة المسيلة.

أبحاث علمية:

- د. حليمي حكيم – تهيئة المدن الصحراوية وفق أبعاد الاستدامة (حاسي مسعود – الجزائر).
- مزريق عاشور – الإدارة البيئية ودورها الفعال في تحقيق الاستدامة في الدول العربية.

المخططات:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة مدروسة سنة 2007.
- مخطط شغل الأراضي رقم 01 لمدينة مدروسة 2004.

تقارير:

- تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية.
- المدن الذكية والاستدامة – تقرير من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat).
- برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP)، تقرير التنمية البشرية في الدول العربية 2016: الشباب وآفاق التنمية.

الملتقيات والمؤتمرات:

- قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 : المتعلق بالتهيئة والتعمير ,الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ,العدد 52.
- لجنة الاستدامة، الأمم المتحدة.

المجلات:

- موقع مجلة ادراك .
- سليمان الطراونة (2014)، "الاستدامة والتحول نحو الاقتصاد الأخضر"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية.
- د. بدر خير علي البكوش، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية – جامعة بني وليد.

الصور:

- خرائط قوقل إيرث Google Earth.
- La ville nouvelle de hashi Messaoud-oued el marra-Alger

المراجع الاجنبية:

- Batty, M. (2013). The New Science of Cities. MIT Press.
- WCED (World Commission on Environment and Development) (1987). Our Common Future (تقرير برونتلاند). Oxford: Oxford University Press.
- Beatley, T. (2011). Biophilic Cities: Integrating Nature into Urban Design and Planning. Washington, DC: Island Press.