

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: المدينة وال عمران

الشعبة: عمران

التخصص: عمران



مذكرة مشروع تخرج لنيل شهادة الليسانس

من اعداد الطالبين: - بوهلال ياسر

- قوال محمد فؤاد

العنوان

اعادة تهيئة مخطط شغل الاراضي رقم 03 البهجة

-مدينة تقرت-

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة المسيلة	- ابراهيمي هاجر
مشرفا ومقررا	جامعة المسيلة	-د. خرخاش عفاف
مناقشا	جامعة المسيلة	-زحاف امين

السنة الجامعية 2025/2024

الاهداء

بسم الله الرحمن الرحيم





وَكَانَ فَضْلُ اللَّهِ عَلَيْكَ عَظِيمًا

"قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " لا يشكر الله من لا يشكر الناس
الاهداء

إلى والدتي الغالية، نبض قلبي وسر تفاؤلي، التي رافقت خطواتي بدعائها الصادق وحنانها الذي لا ينضب، فكانت لي ملاذًا وحصنًا في كل محطات الطريق
وإلى والدي العزيز، قدوتي في الصبر والعزيمة، الذي غرس في ثقة لا تهتز، وشجعني دومًا على أن أحلق بأفكاري نحو قمم العلم والتميز
وإلى أخواتي وإخوتي الأعزاء، رفاق دربي، الذين عشت معهم أطيب اللحظات، وشاركوني آمالي ومخاوفي، فكونوا معًا أسرة تشارك الفرح وترسم معالم التضامن
وإلى أجدادي وجدتي الراحلة، اللذين أدخلوا إلى قلبي روح الحكايات وحب الأرض وقسوة الحياة وجمالها، فأضاءت ذكراهما طريق العلم في وجداني
وإلى كامل أعمامي وعمّاتي، وخالاتي وأخوالي وأبناء عمّتي وخالاتي وأصدقائي وأحبائي من العائلة الكبيرة، الذين كان حضورهم سننًا معنويًا ودافعًا للاستمرار
وإلى أساتذتي الأفاضل، الذين وهبوني من علمهم بلا مقابل، فتجروا أمامي أبواب الحكمة والمعرفة، وكان كل درس منهم نبراسًا أضيء به ليل البحث
وإلى زملائي وأصدقائي في قسم العمران، الذين شاركوني ليالي السهر وأوقات الجد والاجتهاد، فكان لبعضهم كلمة تشجيع، وللبعض الآخر شفاعة عند الله
وأهدي هذا العمل إلى مدينة تقرت الصامدة، أرض الأصالة والكرم، التي تعلمت منها كيف يكون للزيتون جذورًا لا تنحني، وكيف تتحمل البشرية حرارة الصحراء
إلى رمز الصمود أهلنا في غزة وإلى بلدنا الثاني فلسطين أسمى معاني الشرف والتقدير
إلى كل من كان له أثر في هذه الرحلة المعرفية، حفظكم الله ذخراً وأدام عليكم نعمة العلم والعافية لكم جميعاً أرفع هامات الشكر وأغزل كلمات الامتنان، عسى أن يكون هذا الجهد سبباً في ردّ جزء يسيرٍ من جميلكم عليّ.

فهرس العناوین

المحتویات

1.....	الفصل التمهيدي مدخل عام
2.....	مقدمة:
4.....	I-الاشكالية:
4.....	II-فرضيات الدراسة:
5.....	III-أهداف الدراسة:
5.....	IV-اسباب اختيار الموضوع:
6.....	V-منهجية البحث:
6.....	VI-وسائل وتقنيات البحث المستعملة:
7.....	الفصل الاول مفاهيم عامة
8.....	تمهيد
8.....	I-مفاهيم ومصطلحات:
8.....	1- تعريف العمران:
8.....	2- تعريف المجال العمراني:
8.....	3- تعريف النسيج العمراني:
8.....	4- تعريف التوسع العمراني:
9.....	5- تعريف المدينة:
9.....	6- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
9.....	7- تعريف مخطط شغل الاراضي:
10.....	II- التدخلات العمرانية:
10.....	1- التهيئة الحضرية:
10.....	2- التجديد:
11.....	3- الترميم:
11.....	4- اعادة الهيكلة:
11.....	5- اعادة التنظيم:
11.....	6- اعادة الاعتبار:

12	7- اعادة التهيئة:
12	اولا-إعادة التهيئة في السياق الجزائي:.....
12	ثانيا-اهداف اعادة التهيئة:.....
13	ثالثا-أنواع إعادة التهيئة:
13	رابعا- خصائص إعادة التهيئة:.....
13	خامسا- أمثلة عن أدوات إعادة التهيئة:.....
14	خلاصة الفصل.....
15	الفصل الثاني الدراسة التحليلية
16	تمهيد:
16	أولا-تقديم مدينة تقرت :
16	1-الموقع الجغرافي والاداري :
17	2-لمحة تاريخية عن مدينة تقرت :
18	-مراحل التوسع العمراني لمدينة تقرت:.....
20	1. المناخ :
20	2. التضاريس :
20	المنخفضات :
20	المرتفعات الصخرية :
21	العروق :
21	الشطوط والسبخات :
21	ثانيا/ الدراسة التحليلية لمخطط شغل الاراضي رقم : 03.....
21	1-تقديم منطقة الدراسة:.....
21	موقع مخطط شغل الاراضي رقم 03 :
22	2-المنافذ :
23	3.الطبيعة القانونية:
25	3-الطبوغرافيا :
26	4-لارتفاعات :
27	5-الدراسة السكنية:.....
27	المعطيات السكنية :
28	ثانيا/ الدراسة العمرانية:.....

28	دراسة الاطار المبني وغير المبني :
57	مختلف الشبكات :
60	خلاصة فصل :
61	الفصل الثالث المشروع التنفيذي
62	تمهيد
62	1-المشاكل الموجودة على مستوى الاطار المبني وغير المبني:
62	-على مستوى الاطار المبني:
62	-على مستوى الاطار غير المبني:
67	2-عمليات التدخل:
67	3-البرمجة:
69	4-عمليات التدخل:
77	5-التدخل على الخطر الصناعي:
83	خلاصة الفصل
84	دفتر الشروط:
86	الخاتمة

فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	الرقم
17	موقع مدينة تقرت	01
20	نواة المدينة	02
22	موقع مخطط شغل الارض رقم 03	03
23	المنافذ الموجودة	04
25	مخطط الطبيعة القانونية	05
26	الطوبوغرافية	06
27	الارتفاعات	07
30	الاطار المبني وغير المبني	08
32	توزيع أنواع السكن	09
35	مستوى ارتفاع المباني	10
37	حالة المباني	11
40	تصنيف التجيزات	12
44	تصنيف الطرقات	13
46	توزيع المواقف والارصفة	14
48	توزيع حركة التنقلات	15
50	توزيع مساحات اللعب	16
51	توزيع المساحات الخضراء	17
54	حالة المساحات الخضراء	18
56	توزيع الانارة	19
59	توزيع النفايات	20
66	البطاقة الشاملة الالهام المشاكل	21
73	الواجبات بعد التدخل	22
77	مخطط المبدأ الالهام التدخلات	23
79	الخطر الصناعي	24
80	التدخل على الخطر الصناعي	25
81	التهيئة المقترح	26
82	التهيئة المقترح	27

فهرس الاشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
24	توزيع المساحة العقارية	01
29	نسبة توزيع الاطوار المبني وغير المبني	02
31	توزيع نوع السكن	03
36	نسبة توزيع حالة المباني	04
43	نسبة توزيع الطرقات	05
52	نسبة توزيع المساحات الخضراء	06

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
24	المساحة العقارية	01
28	معدل شغل المسكن	02
29	المساحات المبنية وغير المبنية	03
31	توزيع نوع السكن	04
34-33	اشكال السكن	05
34	مستوى ارتفاع المباني	06
36	حالة المباني	07
38	التجهيزات الموجودة	08
41	استهلاك المجالي	09
42	مساحة الطرقات	10
52	حالة المساحات الخضراء	11

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
38	ثانوية البشير الابراهيمي	01
38	مستشفى الام والطفل	02
39	متوسطة احمد امين العمودي	03
39	ابتدائية المجاهد عبد القادرتاتي	04
39	مديرية الصحة	05
43	طريق ثالثي	06
43	طريق ثانوي	07
43	طريق ثانوي	08
45	الارصفة	09
45	مواقف السيارات	10
49	ملعب	11
49	مساحة لعب الاطفال	12
53	مساحة خضراء داخل مجمع سكني	13
53	مكان غرس الاشجار	14
53	مساحة خضراء غير مهياة	15
55	اعمدة الانارة العمومية	16
58	مكان جمع النفايات بين العمارة	17
58	حاويات نفايات بالقرب من الالعب	18
62	مساحة خضراء غير مهياة	19
62	مساحة خضراء غير مهياة	20
63	مساحات لعب غير مهياة	21
63	مساحات لعب غير مهياة	22
63	مساحات لعب غير مهياة	23
64	حالة الارصفة بين الطريقتين	24
64	تراكم الرمال بمحاذاة الارصفة	25
64	تراكم الرمال بمحاذاة الارصفة	26
64	حفروسط الطريق	27
65	توقف السيارات فوق الرصيف	28
65	اماكن غير كافية مقارنة بحجم السيارات	29
69	الواجهات قبل التدخل	30
69	الواجهات بعد التدخل	31
70	مساحات الخضراء قبل التدخل	32

70	مساحات الخضراء قبل التدخل	33
70	صورة لشجرة السدر	34
70	صورة لشجرة الكاليتوس	35
71	صورة لشجرة النيم	36
71	مساحات اللعب قبل عملية التدخل	37
71	مساحات اللعب قبل عملية التدخل	38
72	مساحات اللعب بعد عملية التدخل	39
72	مساحات اللعب بعد عملية التدخل	40
72	مساحات اللعب بعد عملية التدخل	41
73	الارصفة قبل عملية التدخل	42
73	الطرق قبل عملية التدخل	43
73	الارصفة بعد عملية التدخل	44
73	الطرق بعد عملية التدخل	45
74	مواقف السيارات قبل عملية التدخل	46
74	مواقف السيارات قبل عملية التدخل	47
74	مواقف السيارات بعد عملية التدخل	48
74	مواقف السيارات بعد عملية التدخل	49
75	حاويات النفايات	50
75	حاويات النفايات	51
76	كراسي في الساحات	52
76	كراسي في الساحات	53
76	لبلاط الرصيف	54
76	لبلاط الرصيف	55

الفصل التمهيدي

مدخل عام

مقدمة:

يشهد القطاع العمراني في الجزائر ديناميكية مستمرة ناجمة عن التحولات الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية التي يعرفها المجتمع، مما يولد ضغطاً متزايداً على الفضاءات الحضرية القائمة ويستدعي تبني مقاربات تخطيطية فعّالة. ويُعدّ التوسع العمراني غير المنظم، وتداخل استعمالات الأرض بين السكن والخدمات والنشاطات الصناعية، وتراجع جودة البنية التحتية، من أبرز التحديات التي تواجهها المدن اليوم. في ضوء ذلك، برزت أهمية إعادة التهيئة كضرورة استراتيجية للحفاظ على الإسكان وتوفير بيئة ملائمة تراعي احتياجات السكان وظروف المناخ.

وتُعدّ العملية التخطيطية لإعادة التهيئة بإعادة الاعتبار إلى النسيج العمراني المتدهور أو غير المنظم عبر سلسلة من التدخلات المتكاملة: ترميم المرافق الأساسية (الطرق، الصرف الصحي، الإنارة)، تنظيم الفضاءات المفتوحة (المساحات الخضراء، ساحات اللعب، المواقف)، وتعزيز التأثيث العمراني لتحسين جمالية الوظائف العامة والعمل ضمن الأطر القانونية والتنظيمية المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وفي سياق التحديات الخاصة بالبيئات الصحراوية ذات المناخ الحار والجاف، تكتسب الدراسة التطبيقية لمشاريع إعادة التهيئة أهمية مضاعفة، إذ يجب مراعاة الاختيارات النباتية الموفرة للمياه، وسبل الحدّ من التلوث الصناعي، وضمان شروط راحة ورفاهية السكان. ومن هذا المنطلق، تأتي هذه المذكرة لتطبيق هذه المبادئ العامة على مخطط شغل الأراضي رقم 03 "البهجة" بمدينة تڤرت، حيث سيتم تشخيص الواقع الميداني بدقة، ثم اقتراح حلقة متكاملة من التدخلات العمرانية والتقنية والتنظيمية لضمان تطوير فضاء الحيّ وضمان صحة ورضا سكّانه.

حيث تنقسم الدراسة الى فصل تمهيدي وثلاثة فصول رئيسية:

-الفصل التمهيدي مدخل عام لمحور الدراسة.

-الفصل الاول تناول مفاهيم عامة ومصطلحات اساسية في العمران والتدخلات العمرانية .

-الفصل الثاني يقدم دراسة تحليلية لمخطط شغل الاراضي رقم 03 البهجة بتڤرت.

الفصل التمهيدي مدخل عام

-الفصل الثالث المشروع التنفيذي تم فيه تحديد مشاكل منطقة الدراسة مع توضيح مناطق التدخل وانشاء مخطط

التهيئة المقترح مع وضع دفتر الشروط.

I- الاشكالية:

تشهد معظم المدن الجزائرية تحولات سريعة في المجال العمراني والحضري نتيجة التوسع العمراني الكبير والهجرة من الريف الى المدن او ما يعرف بالتحضر مما أدى إلى تحديات كبيرة في التخطيط العمراني وإدارة المساحات الحضرية وفي ظل أزمة السكن سعت الدولة الى وضع استراتيجيات لتوفير السكن للتصدي لهذه الازمة وتلبية احتياجات المواطنين بانتهاج سياسات سكنية متنوعة ذات تأثيرات وانعكاسات مختلفة على الوضعية العمرانية، ما نتج عنه اهمال الفضاءات الخارجية، نقص التهيئة وتدهور الاطار المبني

ومن بين هذه المدن الجزائرية نجد مدينة تقرت، والتي تتجلى فيها هذه المشاكل بوضوح، إذ تعاني من العديد من النقائص منها إهمال الفضاءات الخارجية (مساحات خضراء، مساحات لعب ،،،،،)، ويعد مخطط شغل الأراضي رقم 03 - البهجة، الواقع في الجهة الشرقية لبلدية تقرت، نموذجًا لمجال عمراني يواجه العديد من التحديات المرتبطة بنقص التهيئة وفقدانه للاهتمام من طرف السكان و الجماعات المحلية ومن خلال دراستنا لمخطط شغل الأراضي رقم 03 (البهجة)، نهدف إلى تسليط الضوء على هذه القضية، حيث يُظهر المخطط قصوراً في التهيئة وهو ما يستدعي التدخل.

ولمعالجة هذه الاشكالية يمكننا طرح التساؤلات التالية:

- ماهي العوامل التي ادت الى تدهور مخطط شغل الاراضي البهجة 03 بالمدينة؟
- هل يمكن لعملية اعادة التهيئة أن تساهم في تغيير التدهور الحاصل في مخطط شغل الاراضي رقم 03 البهجة؟

II-فرضيات الدراسة:

كإجابة افتراضية على التساؤل المطروح نقترح الفرضية الاتية:

- تعود اسباب او عوامل تدهور مخطط شغل الاراضي رقم 03 البهجة بالمدينة الى الزيادة السريعة في التوسع

العمراني الذي يفتقر الى التنظيم مما ادى الى ظهور فجوات.

- يمكن لعملية إعادة التهيئة أن تساهم بشكل كبير في تغيير التدهور الحاصل في مخطط شغل الأراضي رقم 03 البهجة و من خلال تطبيق استراتيجيات وإشراك الجهات الحكومية والمجتمع المحلي يساهم في الحد من المشكلات المرتبطة بالتنظيم ويعيد للمخطط توازنه وجودته.

III- أهداف الدراسة:

- إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 03 البهجة لمدينة تقرت وذلك من خلال مراجعة الفضاءات الخارجية الوقوف، مع العمل على تحسين توزيعها وتوظيفها بما يخدم متطلبات التنمية العمرانية.
- الكشف عن الأسباب الرئيسية للتدهور العمراني، بما في ذلك التداخل العشوائي للاستخدامات ونقص البنية التحتية والتنسيق.
- إعادة خلق جانب جمالي وتحقيق الانسجام بما يتماشى مع طبيعة المنطقة.

IV- اسباب اختيار الموضوع:

- كون الموضوع ذو أهمية كبيرة في مجال العمران.
- قلة الدراسات التي تتناول إعادة تهيئة المخططات العمرانية محلياً.
- عدم تحقيق النتائج المرجوة من عمليات التهيئة الحضرية في المخططات السابقة مما يبرز الحاجة إلى نموذج تطبيقي جديد.
- محاولة معرفة المشاكل التي يعاني منها هذا المخطط مع إيجاد حلول.
- اعطاء أهمية للفضاءات الخارجية وذلك لما لها دور في احياء الانسجة الحضرية المتدهورة.
- رغبة الطالبين في المساهمة في اقتراح حلول واقعية قابلة للتطبيق .

V-منهجية البحث:

بعد تحديد المشكل و ما قدمناه تبين لنا ان دراستنا تعتمد على النهج الوصفي التحليلي، والذي يهدف إلى تقديم تصور شامل ودقيق للوضع الراهن لمخطط شغل الأراضي رقم 03 (البهجة) بمدينة تقرت، وتحديد العوامل والمشكلات المؤثرة على جودة البيئة العمرانية.

VI-وسائل وتقنيات البحث المستعملة:

- الزيارات الميدانية: إجراء جولات تفقدية للموقع لتقييم الحالة الراهنة للمخطط من حيث البنى التحتية والفضاءات المفتوحة.
- توثيق الوضع الميداني باستخدام تقنيات التصوير الفوتوغرافي لتسجيل الوضع العمراني الحالي.
- الملاحظة المنظمة: تطبيق أسلوب الملاحظة البسيطة المنظمة لمعاينة مختلف الأنسجة العمرانية (المباني، الطرق، المساحات الخضراء والفضاءات الخارجية).
- تدوين الملاحظات بشكل منهجي لتحديد نقاط القوة والقصور في التخطيط الحضري.
- المقابلات والاستبيانات: إجراء مقابلات مع المسؤولين المحليين والمختصين في التخطيط الحضري للحصول على رؤى حول التحديات والعوامل المؤثرة في تدهور المخطط.
- التحليل الوثائقي والفني: استعراض المخططات الفنية والتقارير التقنية والوثائق الرسمية ذات الصلة بالمخطط لتحديد الإطار القانوني والتنظيمي.
- تحليل البيانات الإحصائية والمعلومات الواردة في الدراسات السابقة لدعم النتائج المستخلصة من الملاحظات الميدانية.
- استخدام تقنيات التحليل الرقمي: الاستفادة من برامج تحليل البيانات والخرائط الجغرافية (GIS) إن توفرت، لتحديد توزيع الفضاء المبني وغير المبني وتقييم كفاءة استخدام الأراضي في المخطط.

الفصل الاول

السند النظري

تمهيد

ا- مفاهيم عامة

اا- التدخلات العمرانية

خلاصة الفصل

تمهيد

تُعد المفاهيم الركيزة الأساسية لكل دراسة علمية، خاصة في ميدان العمران، ويكتسي هذا الفصل أهمية بالغة، باعتباره يؤسس قاعدة معرفية واضحة تسهّل تبسيط المفاهيم المرتبطة بهذا المجال وتسمح للقارئ بفهم المصطلحات من منظور أكاديمي دقيق. كما يُعد هذا التمهيد النظري أداة الإدراك الخلفية المفاهيمية التي تقوم عليها عملية إعادة التهيئة، والتي تمثل جوهر هذه الدراسة، باعتبارها تدخلاً حضرياً يهدف إلى معالجة الاختلالات العمرانية، تحسين الإطار المعيشي، وإعادة تأهيل الأحياء والمناطق المتدهورة.

وبالتالي، فإن الإلمام بهذه المفاهيم يمهد للدخول في صلب الموضوع الذي سنتعمق فيه لاحقاً، من خلال دراسة ميدانية لإعادة التهيئة ضمن مخطط شغل الأراضي، وتحليل أبعادها وأهدافها ضمن سياق المجال المدروس.

1- مفاهيم ومصطلحات:

1- تعريف العمران:

العمران هو علم وفن يهدف إلى تنظيم الفضاءات الحضرية والريفية من خلال وضع تخطيطات وتنظيمات تتماشى مع الحاجات الاجتماعية، الاقتصادية والبيئية، وذلك لضمان استغلال عقلائي ومتوازن للمجال¹.

2- تعريف المجال العمراني:

المجال العمراني هو الحيز الجغرافي الذي تحتله المدينة أو التجمعات الحضرية، ويتميز بكثافة عالية في البنية (التحتية، السكان، والنشاطات المختلفة) اقتصادية، اجتماعية، ثقافي².

3- تعريف النسيج العمراني:

النسيج العمراني هو طريقة توزيع وتنظيم الكتل البنائية، الطرق، الفراغات العامة، والمساحات المفتوحة³ داخل المدينة، ويُعتبر مؤشراً على شكل هيكلية المجال الحضري.

¹ قانون التهيئة والتعمير الجزائري (LOUA, 1990)، المادة 2.

² UN-Habitat, *World Cities Report 2022*.

³ Christian Devillers, "*Morphologie urbaine: Théorie et méthode*", 1994

4-تعريف التوسع العمراني:

التوسع العمراني هو عملية تمدد المجال الحضري نحو المناطق المحيطة به، عادة في شكل زحف عمراني (urban sprawl)، وغالبًا ما يتم بطرق غير منظمة تؤثر على الأراضي الزراعية والبيئة⁴.

5- تعريف المدينة:

المدينة هي تجمع سكاني كثيف، يتميز بتوفر خدمات متعددة، وتنوع في النشاطات الاقتصادية والاجتماعية، كما تعتبر مركزاً لصنع القرار والتفاعل الثقافي⁵.

6- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

هو وثيقة تخطيط عمراني تُحدّد التوجهات الكبرى لتطوير الإقليم الحضري على المدى المتوسط والبعيد، ويهدف إلى تنظيم استعمال الأرض وتوزيع الأنشطة المختلفة داخل إقليم البلدية أو مجموعة بلديات⁶.
يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التالي:

- حدود المناطق العمرانية (السكن، الخدمات، الصناعة،... إلخ)

- مناطق التوسع العمراني المستقبلية.

- الفضاءات المحمية أو غير القابلة للبناء (الغابات، الأراضي الفلاحية، المناطق الخطرة...).

7- تعريف مخطط شغل الاراضي:

هو أداة تطبيقية تهدف إلى تفصيل التوجهات العامة الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. يحدّد كيفية استخدام كل قطعة أرض بشكل دقيق (بناء، تجزئة، حفظ، منع...)⁷.
يوضح هذا المخطط ما يلي:

- حدود البناء المسموح بها (العلو، الكثافة، الواجهة...).

⁴ تقرير الامم المتحدة حول التوسع العمراني 2020

⁵ Paul Claval, "La ville", Nathan Université, 1998.

⁶ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المادة 16 والمادة 20).

⁷ نفس المرجع السابق

- شبكة الطرقات والتهيئة العامة.

- المناطق التي يُسمح أو يُمنع فيها البناء.

- توزيع قطع الأراضي المعدّة للبناء حسب طبيعتها واستعمالها.

II- التدخلات العمرانية:

تتمثل التدخلات العمرانية في:

1- التهيئة الحضرية:

التهيئة الحضرية هي مجموعة من العمليات التخطيطية والتقنية التي تهدف إلى تنظيم واستغلال الفضاءات

الحضرية بطريقة عقلانية، من أجل تحقيق توازن بين متطلبات التنمية العمرانية وحاجات السكان. وتشمل التهيئة توفير التجهيزات الأساسية (طرقات، صرف صحي، كهرباء، ماء...)، تنظيم استعمالات الأرض، تحسين الإطار المعيشي، وتوجيه التوسع العمراني بطريقة منسجمة.

وتُعتبر التهيئة الحضرية أداة لتأطير النمو الحضري وضمان التناسق بين مختلف مكونات المدينة (السكن،

الخدمات، النشاطات الاقتصادية، النقل...)، كما تساهم في الحد من الفوضى العمرانية ومظاهر التدهور الحضري⁸.

2- التجديد:

التجديد هو عملية تدخل عمراني تهدف إلى إعادة بناء أو إعادة تأهيل مناطق حضرية متدهورة أو قديمة،

سواء من حيث البنية التحتية أو السكن أو الوظائف، وذلك من خلال مشاريع شاملة تشمل الهدم، إعادة الإعمار،

تحسين الفضاءات العمومية، وتحديث الخدمات، بهدف جعل المجال أكثر ملاءمة للمتطلبات المعاصرة وتحسين جودة

الحياة للسكان⁹.

⁸ Jean-Marie Huriot et al., *L'aménagement urbain*, PUF, 2000.

⁹ أبو عمار، حسن مفاهيم ومصطلحات في التخطيط الحضري والإقليمي. دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2010.

3- الترميم:

هو عملية تهدف إلى إصلاح المباني أو المعالم العمرانية والتاريخية المتدهورة، مع الحفاظ على طابعها الأصلي ومكوناتها المعمارية، وذلك باستخدام مواد وتقنيات تتوافق مع ما كان عليه البناء في الأصل، بهدف الحفاظ على قيمته التاريخية والثقافية والمعمارية¹⁰.

4- اعادة الهيكلة:

هي عملية تهدف إلى إعادة تنظيم الأحياء الحضرية غير المهيكلية أو العشوائية، من خلال إدخال تعديلات على البنية العمرانية، وتوزيع استعمالات الأرض، وتحسين التجهيزات الأساسية، بهدف إدماج هذه المناطق في النسيج الحضري الرسمي بطريقة منسجمة وفعالة¹¹.

5- اعادة التنظيم:

هي عملية تدخل تهدف إلى إعادة توزيع الوظائف الحضرية وتعديل استعمالات الأراضي داخل منطقة معينة، بما يتماشى مع متطلبات التخطيط العمراني الجديد، وتحديث البنية التحتية والتنظيم الوظيفي للحي أو المدينة، وتستخدم هذه العملية غالباً في المناطق التي تشهد اختلالاً في التوزيع الوظيفي أو ضغطاً سكانياً أو عشوائية، لتوفير توازن وظيفي واجتماعي وبيئي أفضل¹².

6- اعادة الاعتبار:

إعادة الاعتبار هي عملية تدخل تهدف إلى إحياء أو تحسين صورة مجال حضري أو جزء من المدينة كان مهمشاً أو متدهوراً من الناحية العمرانية أو الاجتماعية أو الرمزية، وذلك من خلال توفير تجهيزات، تحسين البنية التحتية، أو ترميم معالم تاريخية، مما يسمح بإعادة دمجها وظيفياً وثقافياً في النسيج الحضري العام، وتستخدم غالباً مع الأحياء القديمة أو المناطق التي فقدت دورها أو مكانتها داخل المدينة، فتُسترجع قيمتها المادية أو الرمزية¹³.

¹⁰ Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris: Presses Universitaires de France (PUF), 2010

¹¹ Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris: Presses Universitaires de France (PUF), 2010.

¹² نفس المرجع السابق

¹³ صادق، محمد قواميس ومفاهيم التخطيط الحضري والعمراني. دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007.

7- اعادة التهيئة:

إعادة التهيئة هي عملية تدخل عمراني تهدف إلى تحسين البيئة المبنية دون هدمها كليًا، عبر إصلاح المباني القديمة، تحسين الطرقات، توفير المرافق العمومية، وتحسين ظروف العيش، مع الحفاظ على الطابع العمراني الأصلي للمكان.¹⁴

اولا-إعادة التهيئة في السياق الجزائري:

في الجزائر، برز مفهوم إعادة التهيئة بشكل واضح منذ بداية الألفية الثالثة، كردّ فعل على التوسع العشوائي للمدن، وتفاقم مظاهر التدهور العمراني داخل الأحياء القديمة والتجزئات السكنية غير المهيأة. وقد تم تبني هذا المفهوم ضمن مختلف برامج وزارة السكن والعمران، مثل:

- برنامج إعادة تأهيل الأحياء القديمة.
- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) التي تحدد مناطق قابلة لإعادة التهيئة.
- مخططات شغل الأراضي (POS) كأداة لتجسيد هذه العمليات على مستوى دقيق.

ثانيا-اهداف اعادة التهيئة:

تبرز أهداف اعادة التهيئة كما يلي:

- تحسين الإطار المعيشي للسكان (سكن لائق، خدمات حضرية...)
- إعادة تأهيل البنية التحتية (الطرقات، شبكات المياه والصرف، الإنارة...)
- مقاومة التدهور العمراني والاجتماعي.
- تحقيق الإدماج الحضري للمناطق المهمشة ضمن المدينة.
- الحفاظ على النسيج العمراني وتثمين الخصوصية المعمارية، خاصة في الأحياء القديمة.

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

ثالثا- أنواع إعادة التهيئة:

من بين هذه الانواع:

1. إعادة التهيئة الفيزيائية: تركز على البنية التحتية والمباني.
2. إعادة التهيئة الاجتماعية: إدماج الفئات الهشة، وتحسين ظروف السكن.
3. إعادة التهيئة الاقتصادية: خلق فرص النشاط الاقتصادي داخل الحي المهيأ.
4. إعادة التهيئة البيئية: إدماج مساحات خضراء، تحسين جودة الهواء والبيئة الحضرية.

رابعا- خصائص إعادة التهيئة:

نجد:

- لا تقوم على الهدم الكلي بل على الإصلاح التدريجي.
- تركز على تحسين الوضع القائم بدلاً من إزالته.
- تستند إلى مشاركة السكان في العملية، باعتبارهم المعنيين الرئيسيين.
- تركز على تشخيص دقيق لحالة الحي (اجتماعياً، عمرانياً، اقتصادياً).

خامسا- أمثلة عن أدوات إعادة التهيئة:

هناك العديد من الادوات التي تدخل في عملية اعادة التهيئة من بينها:

- تهيئة الطرق والأرصفت، وإنشاء فضاءات عمومية.
- تحسين واجهات البنايات القديمة.
- توصيل شبكات المياه والصرف والكهرباء.
- إخلاء النقاط السوداء أو تهديم البنايات المهددة بالانهيار.
- إنشاء مرافق جوارية (ملاعب، مساحات خضراء...)

خلاصة الفصل

تطرقنا من خلال هذا الفصل الى مجموعة من المفاهيم الأساسية المرتبطة بمجال العمران، والتي تُعد ضرورية لتبسيط الفهم لدى القارئ، وتوفير قاعدة معرفية تسهّل متابعة باقي فصول المذكرة، خاصة موضوع الدراسة الذي يتمثل في إعادة الهيكلة التي سنتناولها بشكل أوسع في الفصل الثالث، من خلال دراسة ميدانية لمخطط شغل الأراضي. لذلك، فإن ضبط هذه المصطلحات يُعد خطوة مهمة لفهم مجال الدراسة.

الفصل الثاني :

الدراسة التحليلية

مدينة تقرت ومخطط شغل الاراضي رقم 03

تمهيد:

تُشكّل الدراسة التحليلية خطوة محورية في مسار الدراسات العمرانية، إذ تهدف إلى فهم الخصوصيات المجالية والبنية الجغرافية والعمرانية للمدينة، مع رصد أبرز الاختلالات التي تؤثر على أدائها الحضري. وانطلاقاً من هذا الدور، يتناول هذا الفصل تحليل الواقع العمراني لمدينة تقرت، مع تسليط الضوء على مخطط شغل الأراضي رقم (03)، بهدف تحديد التحديات التي يواجهها.

أولاً-تقديم مدينة تقرت :

تقرت هي مدينة صحراوية تقع في الجنوب الشرقي للجزائر، تتميز مدينة تقرت بطابعها الصحراوي وجمالها الطبيعي، حيث تجمع بين التاريخ والحداثة، وتشتهر بكونها محطة تجارية قديمة، بقصرها العتيق وواحاتها الغناء،¹⁵ تبلغ مساحة مدينة تقرت حوالي 26,443 كيلومتر مربع، ويُقدّر عدد سكانها بحوالي 611 354 نسمة وفقاً لإحصائيات سنة 2020.

1-الموقع الجغرافي والاداري :

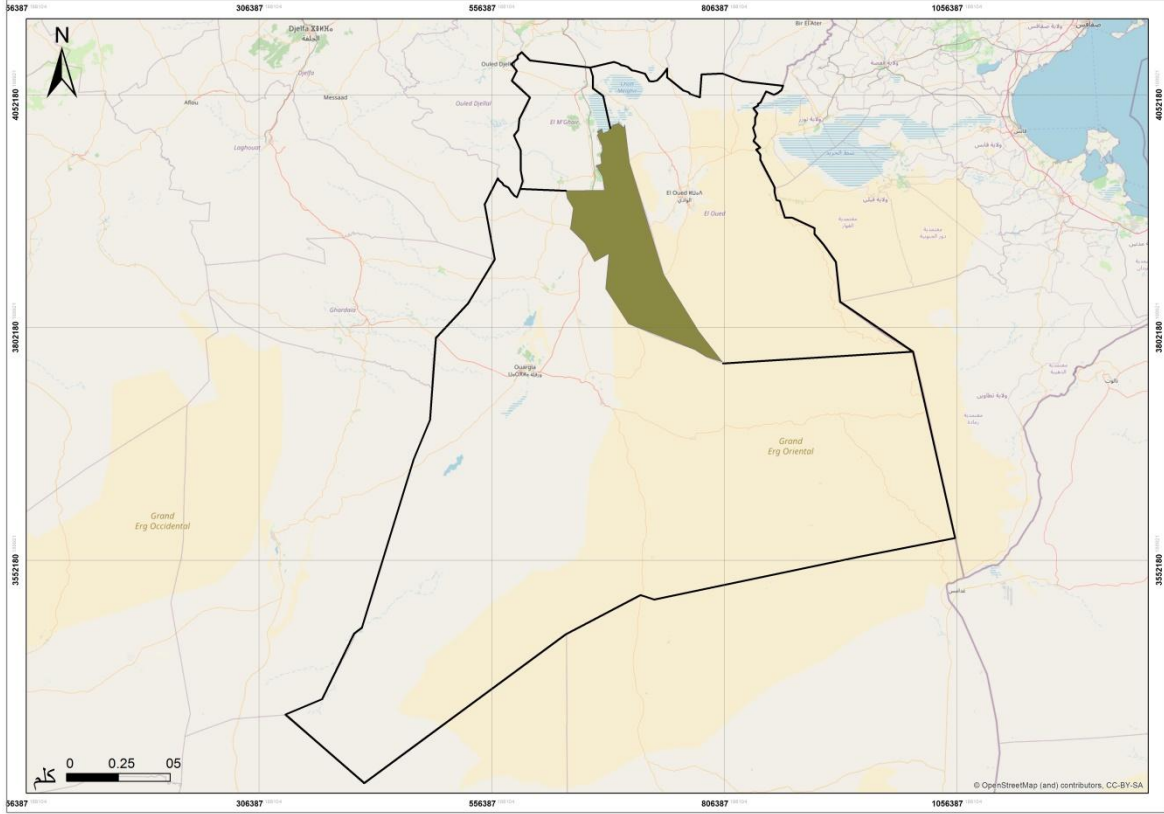
تقع مدينة تقرت شمال الجنوب الشرقي للوطن، في منخفض تتلاقى فيه أودية صحراوية تحتية وهي وادي "ايغرغر" المنحدر من قمة الهقار و وادي "ميه" المنحدر من أعالي عين صالح ، وتعتبر من أهم أقطاب وادي ريف الممتد من رأس الواد شط ملغيغ شمالاً إلى سيدي بوحنية بي فوق .

كما تقع تقرت فلكيا بين دائرتي عرض 32° و 43° شمالاً و خطي طول 4° و 32° شرقاً، وهي من الولايات التي أنشئت بعد التقسيم الإداري الأخير، حيث يحدها من الشمال ولايتي المغير وأولاد جلال و من الشرق ولاية الوادي ومن الجنوب ولاية ورقلة ومن الغرب ولايتي الجلفة وغرداية ، عند نقطة التقاء الطريق الوطني رقم 03 الرابط بين بسكرة شمالاً و حاسي مسعود جنوباً ، والطريق الوطني 16 الرابط بين تقرت و ولاية الوادي شرقاً و الطريق الوطني (1ب).
الرابط بين تقرت و مسعد غربا.

تبعد عن الجزائر العاصمة ب 630 كلم.

¹⁵مديرية الاحصاء.

الخريطة رقم (01) : موقع مدينة تقرت



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

1-2-لمحة تاريخية عن مدينة تقرت :

تقع تقرت ضمن منطقة صحراوية نشطة تاريخياً بحكم موقعها كمحور هام بين الشمال والجنوب. يرجع تاريخ عمارة تقرت إلى قرون قبل ميلاد النبي عيسى عليه السلام. وقد تعاقب على المنطقة سلاطين عدة، أبرزهم السلطان الشيخ محمد بن يحيى الإدريسي الذي حكم حوالي 40 سنة، ثم تنازل عن الحكم مقابل إسقاط ديون السكان لدى سلاطين بني جلاب.

مع الفتح الإسلامي لشمال إفريقيا في القرن السابع الميلادي، بدأت تقرت تكتسب أهمية تدريجية كمحطة للقوافل ومركز زراعي يعتمد على واحات النخيل. خلال القرون الوسطى، عُرفت المدينة ببساتينها وقصورها التي شيدها

السكان المستقرّون حول منابع المياه. تشكلت نواة المدينة التقليدية في صورة "قصر" محصن، وفق النمط العمراني الواحي، ومن أبرز القصور التاريخية التي ظهرت: قصر مستاوة وقصر بني جلاب.

2-2-مراحل التوسع العمراني لمدينة تقرت:

-الحقبة قبل الاستعمار الفرنسي:

لقد كان سكان منطقة وادي ريغ التي تمتد من رأس الوادي بمنطقة المغير إلى القوق عبارة عن بدو رحل، توافدوا على المنطقة من عدة مناطق مختلفة ، بعد أن اكتشفوا أن زراعة النخيل ناجحة بمنطقة وادي ريغ، حيث استقروا بالبساتين و بعد ذلك بدأوا في بناء القصور حيث أن معظمها بني بجوار بساتين النخيل و على ربوة مرتفعة نوعا ما، وهذا ليتمكن الأهالي من العناية بأشجار النخيل التي تتطلب عناية و مراقبة مستمرة طوال اليوم و على مدى أيام السنة ، و من أهم هذه القصور قصر مستاوة والذي كان تصميمه على شكل دائري بشبكة عمرانية شعاعية يتوسطها المسجد الكبير الذي بقي شاهدا إلى يومنا هذا و كان القصر محاط بخندق و سور يتم دخوله عن طريق جسور متحركة للوصول إلى المدخلين الرئيسيين و هما (باب السلام - باب الخضراء) مع وجود باب ثالث سري يدعى باب الغدر يقال أنه وضع للنجدة و ضرب العدو المباغت.

-الحقبة الاستعمارية:

بعد دخول الاستعمار لمنطقة وادي ريغ بتاريخ 5 ديسمبر 1854 للاحتلال كسائر مناطق التراب الجزائري سقطت مدينة تقرت بيد الاستعمار و نصب الجنرال دافو مكان سلاطين بني جلاب في هذه الحقبة عرف التطور العمراني لمدينة تقرت بأنه بطيء جدا مقارنة بالفترة الزمانية التي استغرقها بالمنطقة و المقدره بحوالي 108 سنة. حيث عرفت هذه الفترة الاستعمارية مايلي :

- تهديم ما يقارب ثلث قصر مستوة مع الحفاظ على قصر بني جلاب (الدائرة القديمة)
- إقامة السوق الأسبوعية أمام قصر بن جلاب.
- إنشاء ثكنة عسكرية بالجزء المهدم و إقامة برج مراقبة الأهالي.
- وعرفت هذه الفترة بتطور عمراني بغرب قصر مستاوة بشبكة عمرانية شطرنجية ذات شوارع عريضة وقصر تبسبت بتطور عمراني بالناحية الجنوبية و هنا بدأت المدينة تشهد تغيرا واضحا في نسيجها العمراني .

- ظهور العمارة الغربية و إدخال مواد البناء الحديثة.

أما بالنسبة لبقية القصور فلم تشهد تطورا معتبرا يذكر(قصر بني اسود – سيدي بوعزيز – الزاوية العابدية).

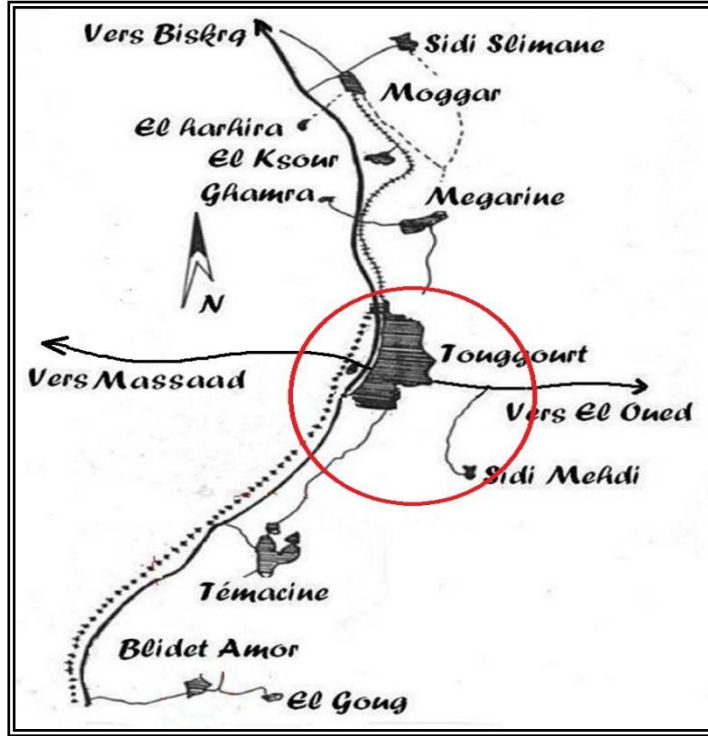
بالنسبة للتجهيزات التي أنجزت في هذه الفترة فهي نادرة (تقتصر على المحكمة و بعض المدارس الابتدائية و قاعات العلاج و المستشفى الذي بني في آخر الفترة الاستعمارية ضمن المخطط المعروف بمخطط قسنطينة و كذلك المطارين عين الصحراء و سيدي مهدي و محطة القطار لخدمة المستعمرين).

-حقبة بعد الاستقلال :

و بعد الاستقلال و لتجنب النمو الفوضوي للنسيج العمراني مثل ما حدث بحي بني اسود مثلا باشرت الإدارة بدراسة عدة تحصيصات و توزيعها كأراضي للمواطنين منها (حي لبدوعات – حي عياد – حي المجاهدين – حي الصمام – حي البدر – حي البستان – حي خمسة جويلية – حي النصر – حي عين الصحراء – حي النخيل – حي الأمير عبد القادر).و بعد المصادقة على المخطط التوجيهي لمدينة تقرت في سنة 1997 وجه توسع المدينة نحو الناحية الغربية بحي المستقبل.و في هذه الفترة شهد التطور العمراني للمدينة تسارع كبير حين تلاصق النسيج العمراني بعد أن كان عبارة عن قصور متباعدة عن بعضها و هذا راجع للأسباب التالية :

- الزيادة المعتبرة في نسبة عدد السكان و تحسن الظروف المعيشية و العناية الصحية للسكان بعد الاستقلال و استحداث مناصب شغل دائمة في مختلف الإدارات.
- توفر مواد البناء الحديثة مثل الاسمنت و الحديد بأسعار ملائمة للدخل الشهري للأفراد آنذاك.
- استحداث البلدية لعدة تحصيصات جديدة و توزيعها للقطع الأرضية على المواطنين بأثمان معقولة.
- الهجرة التي شهدتها المدينة من مختلف مدن الشمال.
- استحداث الدولة لجهاز خاص بتسيير بيع العقار(الوكالات العقارية).

مخطط رقم (02) : نواة المدينة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU لمدينة

1. المناخ :

تقع مدينة تقرت في منطقة ذات المناخ الصحراوي القاري كما أنها تتميز بالجفاف وصيف حار وشتاء بارد وبمعدل تساقط ضعيف ومحدود.

2. التضاريس :

للتضاريس تأثير كبير على المباني والمنشآت العمرانية باعتبارها المحدد الرئيسي لاتجاه التعمير ، فالانبساط و التضاريس يلعبان الدور الأساسي في تجانس النسيج العمراني وتحديد شكله العام حيث نميز بمجال الدراسة مايلي :

المنخفضات : تتمركز في الجزء الجنوبي من المدينة تتميز بارتفاع يتراوح بين 60 و 80 م و انحدار من 0 إلى 2 %.

المرتفعات الصخرية : و تتموقع في الجزء الشمالي و الغربي ، تتميز بارتفاعات تتراوح بين 100 و 160 م و بانحدار

محصور بين 2 - 4 %.

العروق: و تغطي أكبر مساحة من المساحة الإجمالية تقع في القسم الشرقي يتراوح ارتفاعها بين 20 و 80 م و تتميز بانحدار ما بين 0 و 2 % أيضا مساحات مبسطة و مكشوفة على السطح ذات تكوينات جبسية و كلسية مغطاة بتشكيلات رملية طينية.

الشطوط والسبخات: تتمثل الشطوط في بحيرات عديمة التصريف منتشرة في المناطق الجافة وشبه الجافة حيث تتغذى على مياه الأمطار القليلة هي منتشرة في تقرت كبحيرة مرجاجة بالنزلة و تحتوي على المياه طوال السنة .

خلاصة

بعد الاستقلال، اعتمدت البلدية مخططاً توجيهياً (1997) وأنشأت أحياءً جديدة في الغرب بدعم من تحصيصات معقولة وإقبال متزايد للسكان هاجروا من الشمال، فتشكل اليوم نسيج عمراني مترابط يعكس التحولات الديموغرافية والاجتماعية وصعوبات توافق النمو مع الحفاظ على الهوية التاريخية.

ثانيا/ الدراسة التحليلية لمخطط شغل الاراضي رقم 03 :

1-تقديم منطقة الدراسة:

1-موقع مخطط شغل الاراضي رقم 03 :

يقع في الجهة الشرقية لبلدية تقرت تبلغ مساحته 66.30 هكتار يحده :

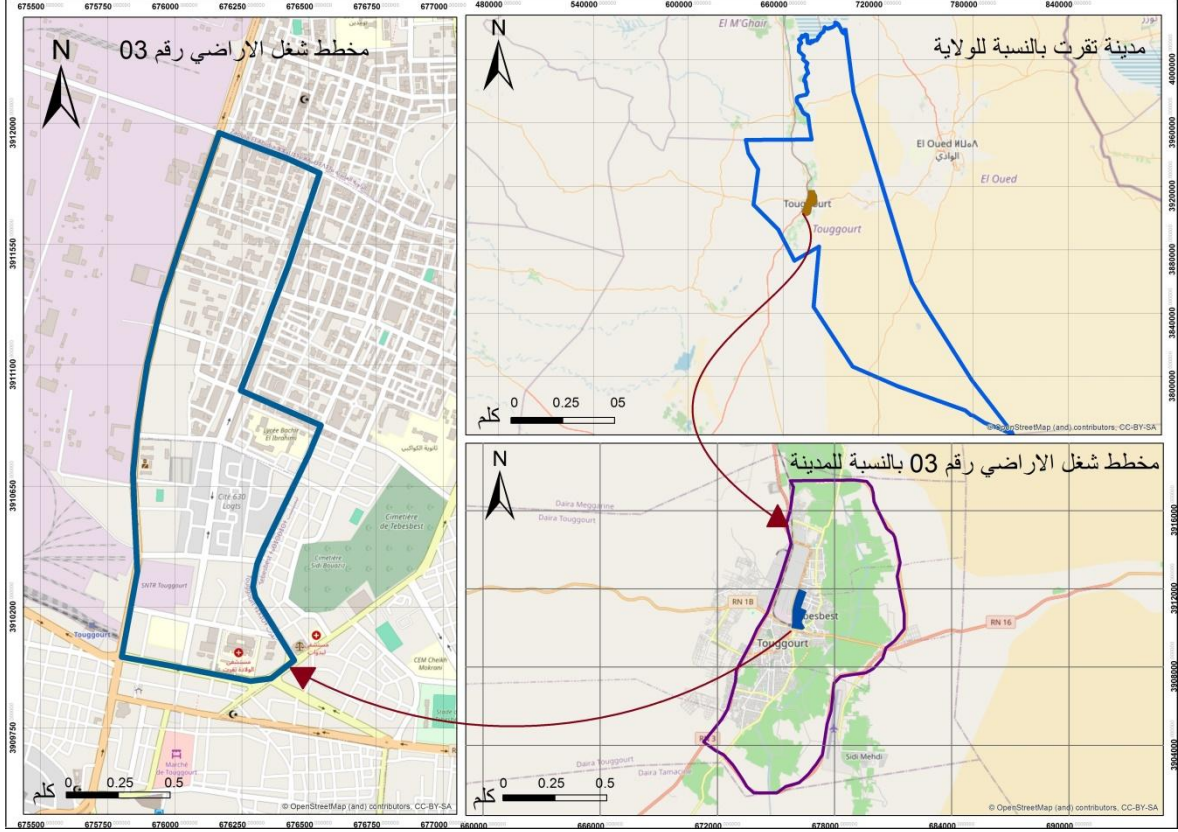
من الشمال: مخطط شغل الاراضي رقم 8 لبلدية الزاوية العابدية

من الجنوب: مخطط شغل الاراضي رقم 4.

من الشرق: مخطط شغل الاراضي رقم البهجة 2.

من الغرب: المنطقة الصناعية.

خريطة رقم (02) : موقع مخطط شغل الارض رقم 03



المصدر : من اعداد الطلبة 2025

2-المنافذ :

يتميز مخطط شغل الأراضي رقم 03 بتوزيع فعال للمنافذ، حيث يحتوي على 4 منافذ رئيسية موزعة على محاوره الخارجية، تربطه بمرافق حيوية كما يضم 3 منافذ ثانوية في الجهة الشمالية تُستخدم للربط الداخلي وتخفيف الضغط المروري وتضمن سهولة التنقل والوصول داخل الحي، ما يعكس تخطيطاً مرورياً مناسباً يعزز من ديناميكية الحركة وكفاءة الوصول.

مخطط رقم 04 :



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

3. الطبيعة القانونية:

نميز نوعين من الاراضي والتي تتمثل في :

أموال الدولة : وهي أراضي ترجع ملكيتها للدولة وهي النسبة الغالبة في محيط الدراسة و تضم الأراضي التي أنجزت عليها مختلف المرافق العسكرية و التجهيزات الإدارية و حظائر وسكنات وظيفية و الطرقات تشغل مساحة تقدر بـ 47.3 هكتار أي بنسبة 71.3% من المساحة الاجمالية.

أمالك الخواص: نسجل وجود بعض الأملاك الخاصة في محيط الدراسة وهي عبارة عن سكنات ومحلات تجارية ، و تشغل مساحة قدرها 19 هـ أي ما يعادل 28.7% من المساحة الاجمالية لمجال الدراسة .

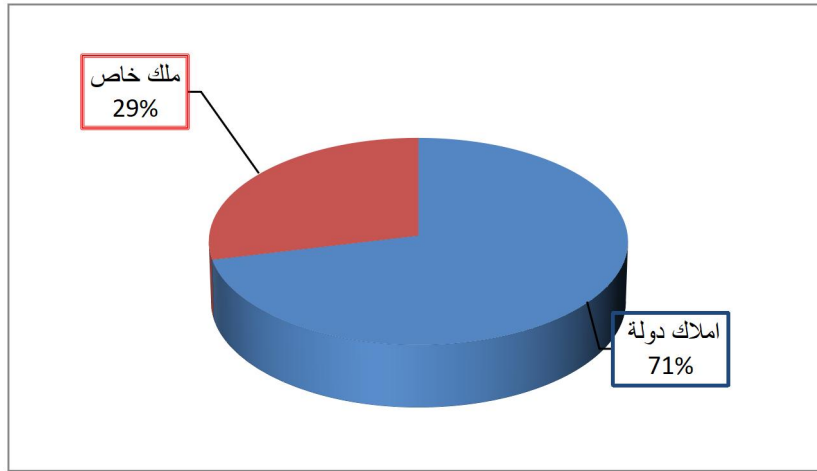
والجدول التالي يوضح ويقدم مساحة كل نوع من الملكيات ونسبته من المساحة الاجمالية لمجال الدراسة :

جدول رقم (01): المساحة العقارية لمخطط شغل الارض 03

المجموع	أمالك الدولة	أمالك خواص	الطبيعة العقارية
66.30	47.3	19	المساحة (هـ)
100%	71.3%	28.7%	النسبة (%)

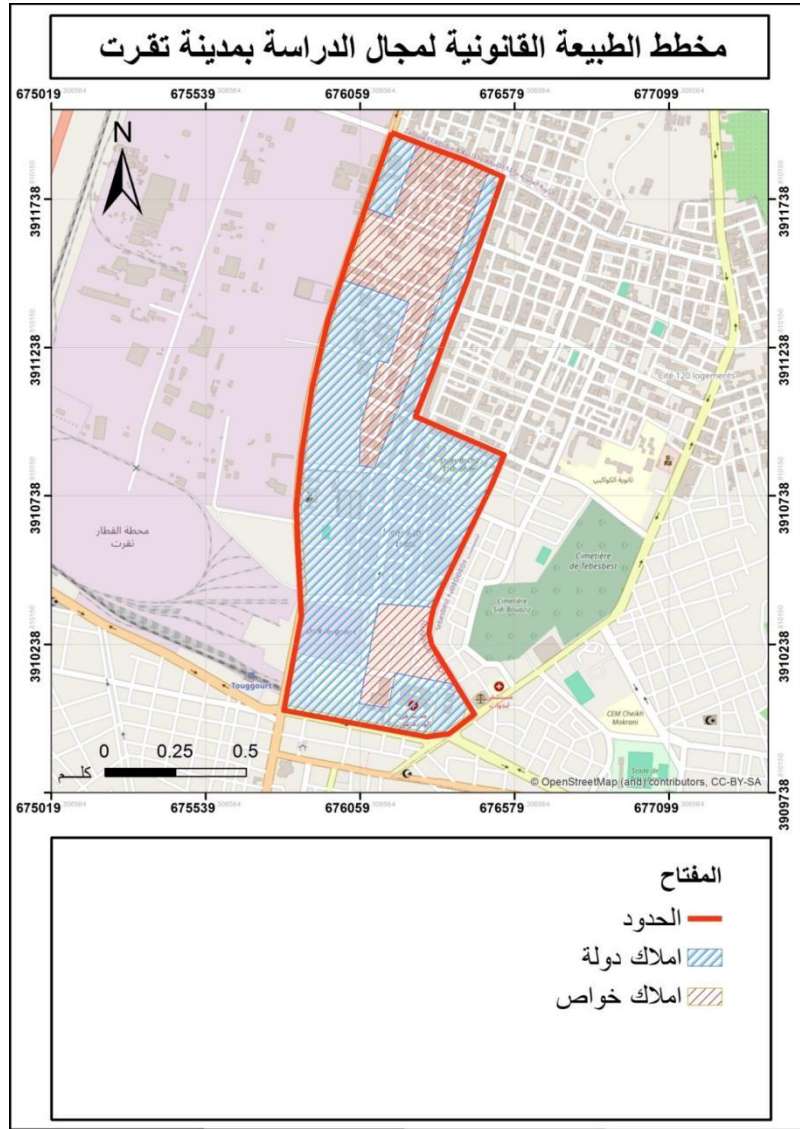
المصدر : من اعداد الطلبة 2025

الشكل رقم (01): توزيع المساحة العقارية



المصدر : من اعداد الطلبة 2025

مخطط رقم 05 :



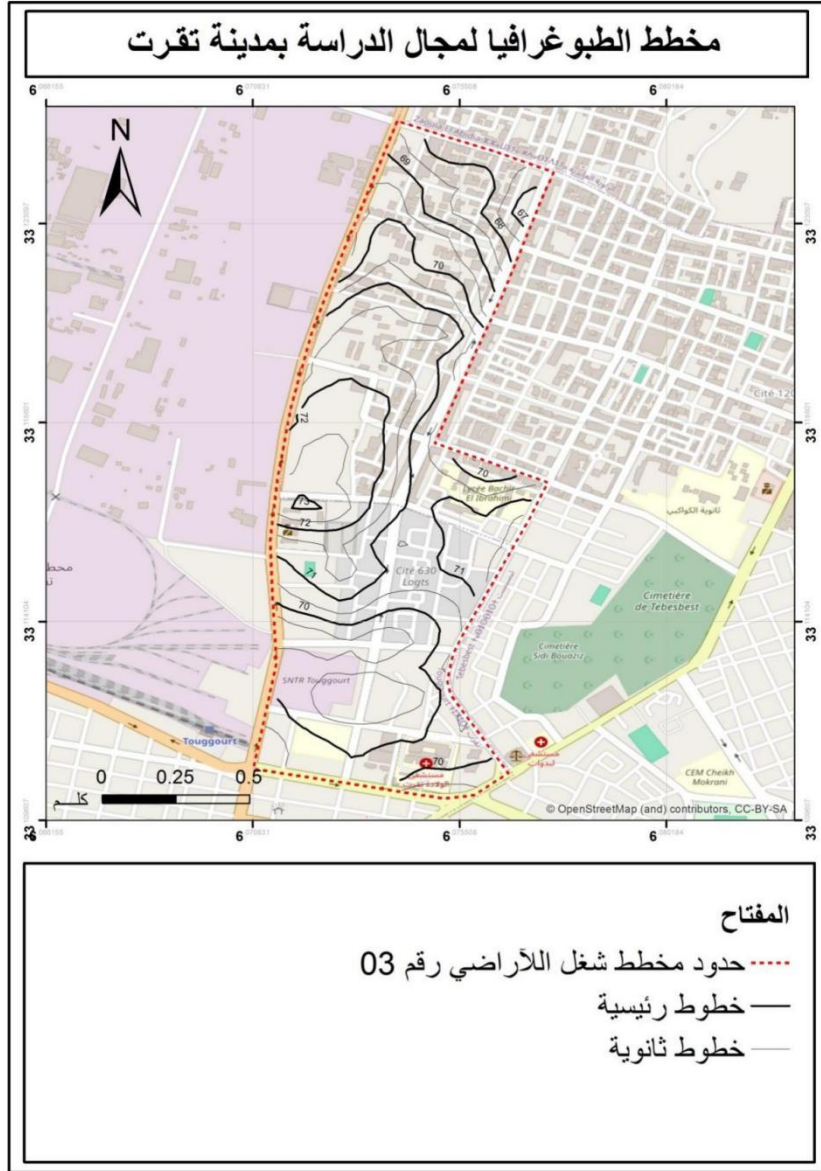
المصدر: من اعداد الطلبة 2025

3- الطبوغرافيا:

تسم مخطط شغل الأراضي رقم 03 بمدينة تقرت بطبوغرافيا شبه مستوية تتراوح ارتفاعاتها بين 70 و73 مترًا، مع انحدار طفيف باتجاه الجنوب الشرقي، ما يساهم في تسهيل تصريف المياه السطحية ويقلل من مخاطر تجمع المياه أو الفيضانات. كما أن استقرار السطح يوفّر ظروفًا مثالية لأعمال البناء وتطوير البنية التحتية، مع تقليل التكاليف

المرتبطة بتسوية الأرض. إلى جانب ذلك، فإن الموقع يتمتع بقربه من شبكات الطرق والمرافق الحيوية، ما يعزز من جاذبيته كمجال ملائم للتوسع العمراني المنظم والمستدام.

مخطط رقم 06:

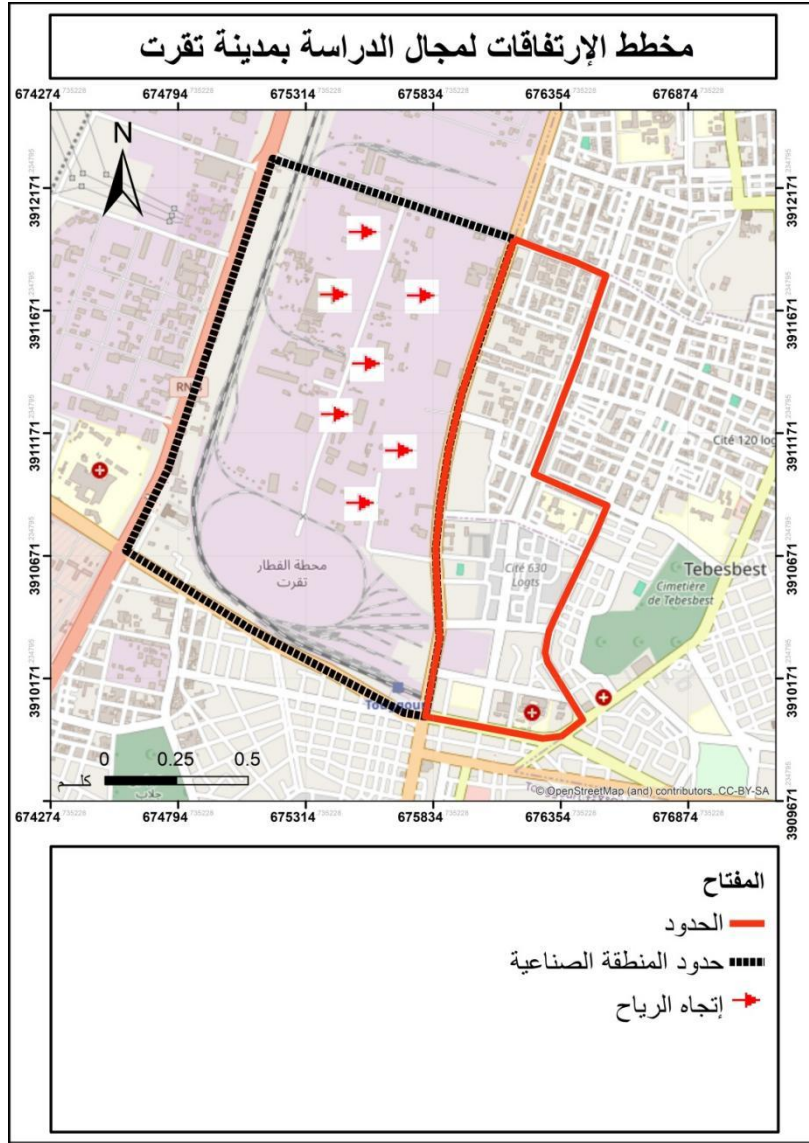


المصدر: من اعداد الطلبة 2025

4-لارتفاقات :

في الجهة الغربية من مخطط شغل الاراضي رقم 03 توجد منطقة صناعية تضم مختلف الصناعات (مثل صناعة الحديد، تعبئة اكياس الاسمنت، مواد البناء...) يفصل بينهما طريق رئيسي عرضه حوالى 13 متر.

مخطط رقم: 07



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

5-الدراسة السكنية:

5-1-المعطيات السكنية :

إن دراسة الإطار السكني يسمح لنا بأخذ صورة عامة على الإطار المبني وخصوصياته وحالة المباني حتى يتسنى لنا

معرفة التطور السكني في المنطقة كما وكيفا. والهدف هو تخفيض نسبة شغل المسكن وبصيغة خاصة نسبة شغل

الغرفة والقضاء على السكن الغير لائق.

2-5-التعداد السكاني بالحي :

حيث بلغ تعداد السكان حسب مديرية الاحصاء لسنة 2018 اجمالي عدد سكان مخطط شغل الاراضي رقم 03

هو 4500 نسمة.¹⁶

3-5-الكثافة السكانية

تقدر مساحة الحي 66.30هكتار ويقدر عدد السكان الإجمالي 4500 نسمة و بذلك نجد الكثافة الخام 67.87

نسمة/الهكتار.

4-5-معدل شغل المسكن TOL :

جدول رقم (02) : معدل شغل المسكن بمخطط شغل الاراضي رقم 03

الحي	المساحة	التعداد السكاني	الكثافة السكنية	معدل شغل المسكن
مخطط شغل الاراضي رقم 03	66.30 هكتار	4500 ساكن	67.87 نسمة/الهكتار	5 فرد/مسكن

المصدر : من اعداد الطلبة 2025

ثانيا/ الدراسة العمرانية:

1-دراسة الاطار المبني وغير المبني :

تقدر مساحة مخطط شغل الارضي رقم 03 ب 66.30 هكتار حيث بلغت فيه المساحة المبنية حوالي 30.5 هكتار

اي بنسبة 47.8% اما المساحة غير المبنية قدرت ب 35.8 هكتار اي بنسبة 52.2% من المساحة الاجمالية و التي تتمثل في

المساحة الطرق والمساحات الخضراء ومساحات اللعب و الأرصفة والمساحات الشاغرة واغلبها ليست مهيأة.

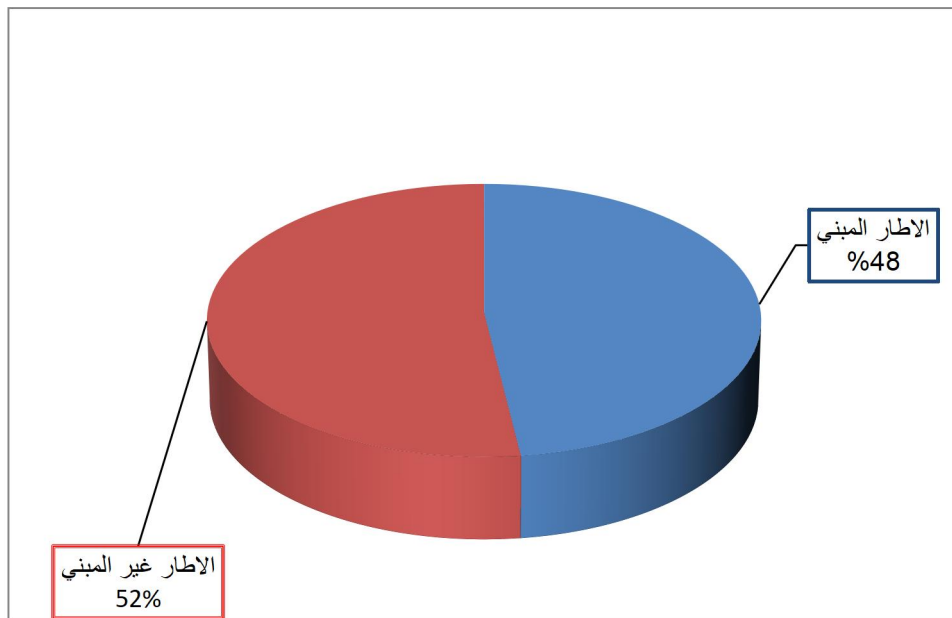
¹⁶ مديرية الاحصاء

جدول 03: يبين المساحات المبنية وغير المبنية ونسبتها

التعيين	المساحة المبنية	المساحة الغير مبنية	المساحة الكلية
المساحة (هكتار)	30.5	35.8	66.30
النسبة (%)	%47.8	%52.2	% 100

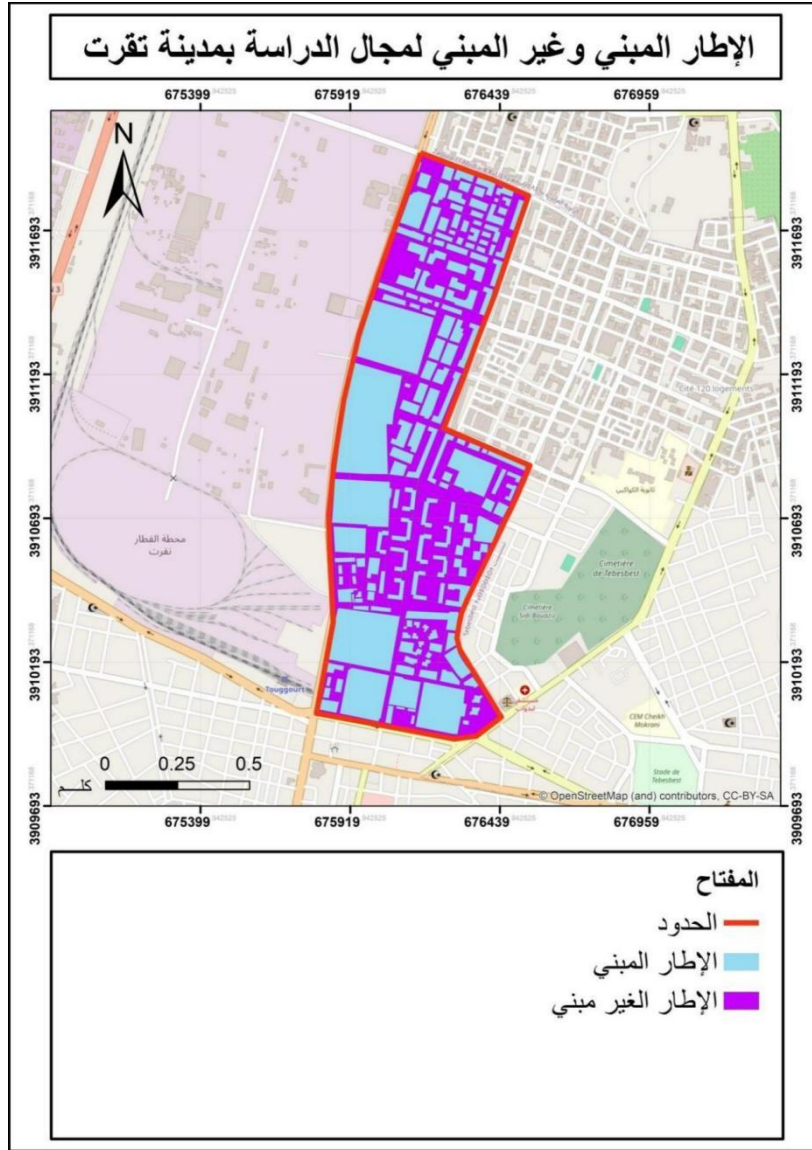
المصدر: من اعداد الطلبة 2025

الشكل رقم (02): نسبة توزيع الاطار المبنى وغير المبنى



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

مخطط رقم 08:



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

1. دراسة الاطار المبني :

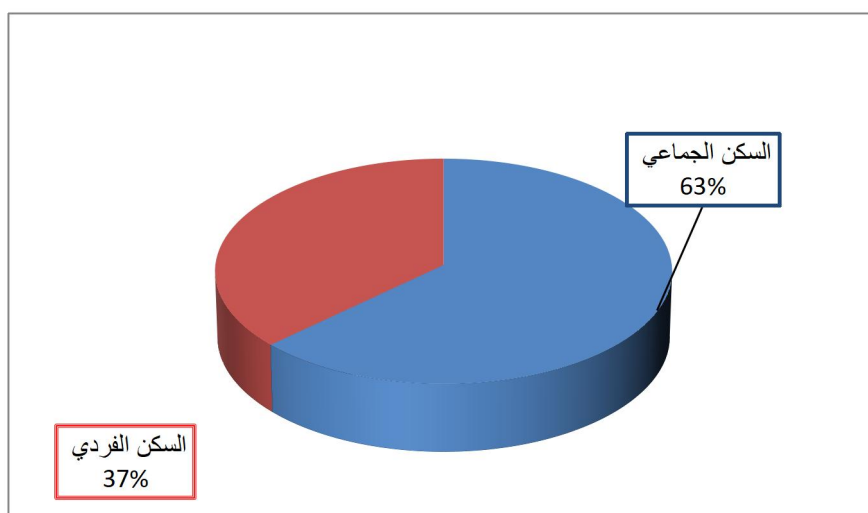
بتقييم الوضعية الحالية للأنماط السكنية المتواجدة بمجال الدراسة يظهر جليا بأن السكن الجماعي هو النمط الغالب، وذلك لتماشيه مع خصوصية المنطقة المناخية و الاجتماعية يليه السكن الفردي الذي يوفر بعدا جماليا و واجهات متناسقة ذو وظيفة مختلطة ، حيث قدرت مساحة السكن الفردي 8.9 هكتار اي نسبة 37% من مساحة السكن ، بينما قدرت مساحة السكن الجماعي 4.1 هكتار اي نسبة 63%.

جدول رقم (04): توزيع نوع السكن لمخطط شغل الاراضي 03

نوع السكنات	السكن الفردي	السكن الجماعي
المساحة بالهكتار	8.9	4.1
النسبة	%63	%37

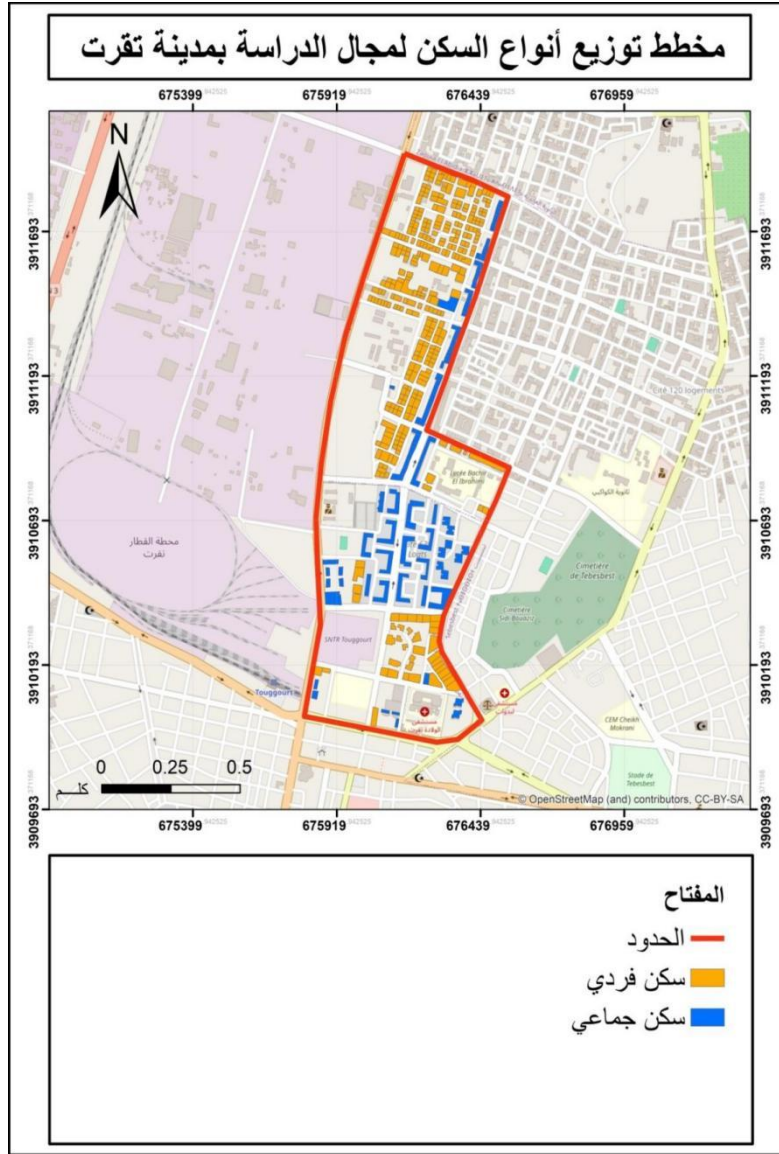
المصدر : من اعداد الطلبة 2025

الشكل رقم (03): توزيع نوع السكن



المصدر : من اعداد الطلبة 2025

مخطط رقم 09 :



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

2-السكنات (نمط وعلو البنيات):

يتجسد نمط المباني في التكوين الهندسي والأسلوب المعماري الذي يحدد الخصائص الظاهرية للواجهات، وقد

اعتمدنا في تصنيف الأنماط السكنية للمباني ضمن الحي على معيارين رئيسيين:

1-2-تصميم الواجهات.

-عدد الطوابق.

الصورة رقم (02) : مبنى من طابقين



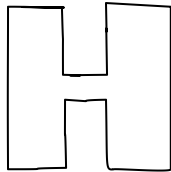



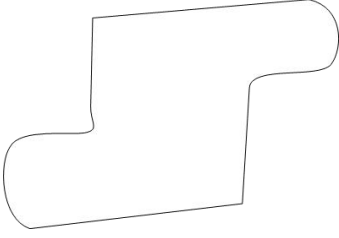

الصورة رقم (01) : مبنى ذات ثلاث طوابق



من تصوير الطلبة 2025

الجدول رقم (05) : اشكال السكن في مخطط شغل الاراضي 03

النمط	النسبة %	الشكل	التعين
سكن جماعي	%15.9		شكل معين
سكن جماعي	%28.30		شكل حرف U
سكن جماعي	%13.20		شكل حرف H
سكن جماعي	%22.62		شكل مستطيل

سكن فردي	%3		شكل تلقائي
سكن فردي	%16.98		شكل مربع

من اعداد الطلبة 2025

3-2- ارتفاع المباني :

حسب دراسات لمخطط شغل الراضي رقم 03 توصلنا الى ثلاثة مستويات من المباني وهي حسب التقسيم الموضح في الجدول التالي :

جدول رقم(06) : مستوي ارتفاع المباني في مخطط شغل الاراضي رقم 03

الارتفاع	العدد	النسبة
R+1	130	%14.5
R+2	140	%15.5
R+3	630	%70
المجموع	900	%100

من اعداد الطلبة 2025

مخطط رقم 10:



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

4-2- الحالة الفيزيائية للمباني :

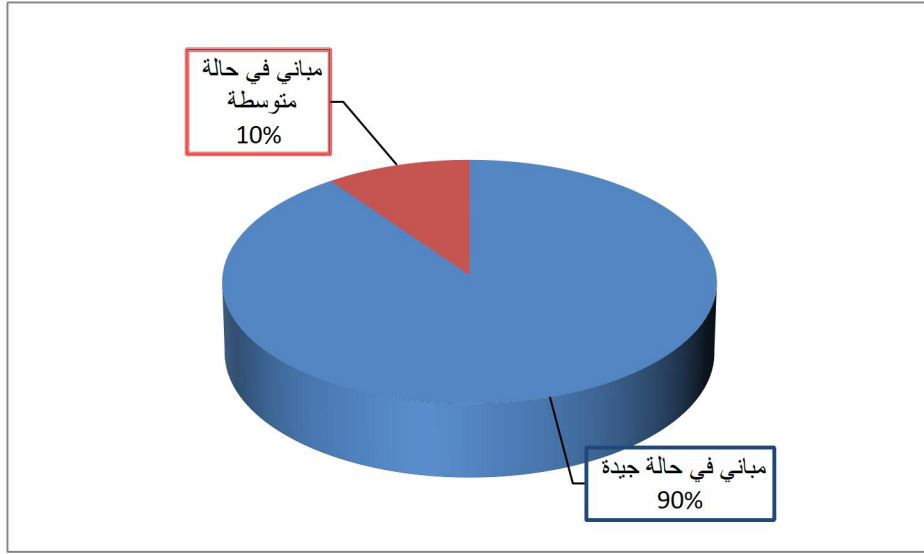
تعد هذه الدراسات أساسية في معرفة مدى صلاحية المباني والوقوف على الحالة الفيزيائية لها وتحديد المباني التي يجب ترميمها و اصلاحها او إعادة هيكلتها او صيانتها ومن خلال الدراسة الميدانية وجدنا نوعين من المباني ، عمارات التابعة لأملاك العامة وأخرى تابعة واملاك الخواص كانت في حالة جيدة ، بينما وجدنا هناك بعض المساكن في حالة متوسطة وهي ملك للخواص و تتوجد في منطقة التوسع الاولي مخطط شغل الاراضي رقم 03 .

جدول رقم(07) : حالة المباني في مخطط شغل الارضي رقم 03

التعين	المساحة بالمهكتار	النسبة %
مباني في حالة جيدة	12.6	90
مباني في حالة متوسطة	1.4	10

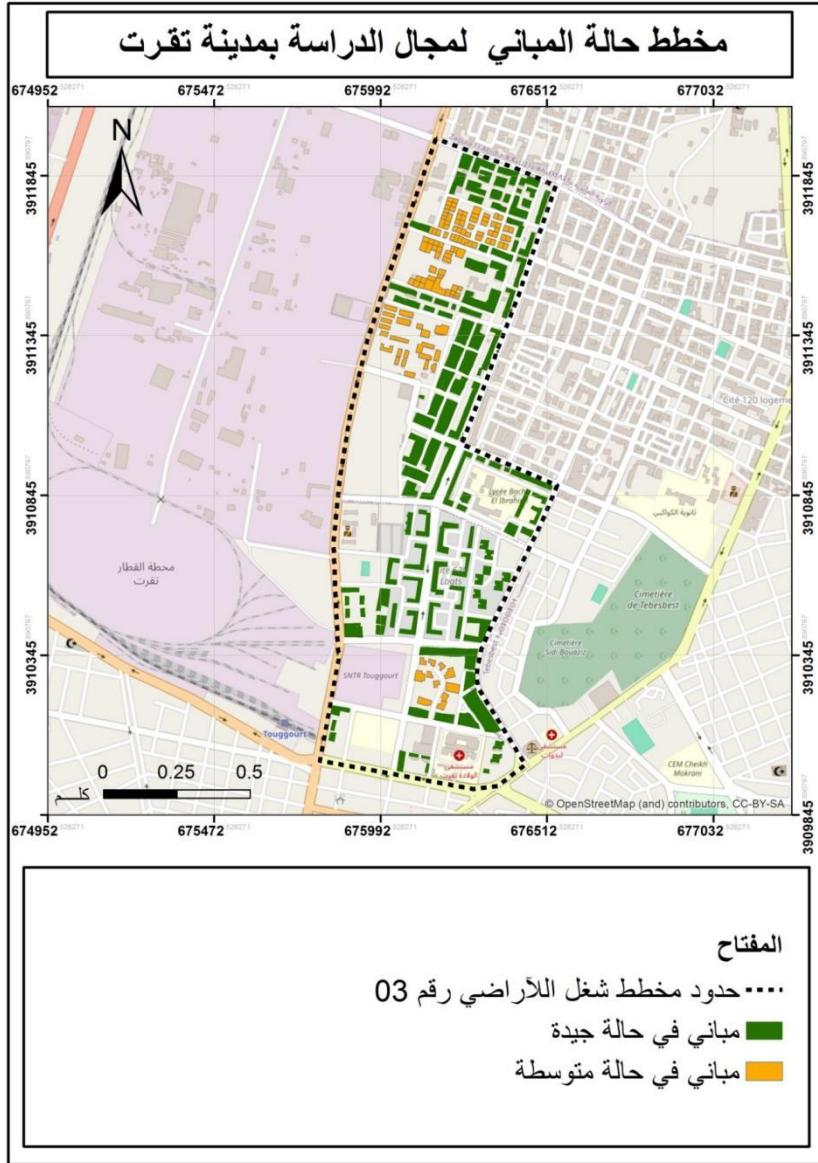
المصدر : من اعداد الطلبة 2025

الشكل رقم(04) :نسبة توزيع حالة المباني في مخطط شغل الاراضي رقم03



المصدر : من اعداد الطلبة 2025

مخطط رقم 11 :



المصدر: من اعداد الطلبة

5-2- التجهيزات :

تُعد التجهيزات مكوناً رئيسياً في تطوير المجتمعات، لما لها من دور مباشر في توزيع وتنظيم السكنات، وتأثيرها الاقتصادي، الاجتماعي والعمراني. ضمن مخطط شغل الأراضي رقم 03، تشغل التجهيزات مساحة 16.5 هكتار، بنسبة 24.8% من المساحة الإجمالية للحي، موزعة على 5 تجهيزات كما هو مبين في الجدول التالي.

جدول رقم (08) : التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الاراضي رقم 03

العدد	التجهيزات
2	تجهيزات امنية
2	تجهيزات صحية
6	تجهيزات تعليمية
2	تجهيزات ادارية
2	تجهيزات دينية

المصدر : من اعداد الطلبة

الصورة رقم (02) : مستشفى الام والطفل



المصدر : من تصوير الطلبة 2025

الصورة رقم (01) : البشير الابراهيمي



المصدر : من تصوير الطلبة 2025

الصورة رقم (04) : ابتدائية المجاهد عبد القادراتي



المصدر : من تصوير الطلبة 2025

الصورة رقم (03) : متوسطة احمد امين العمودي



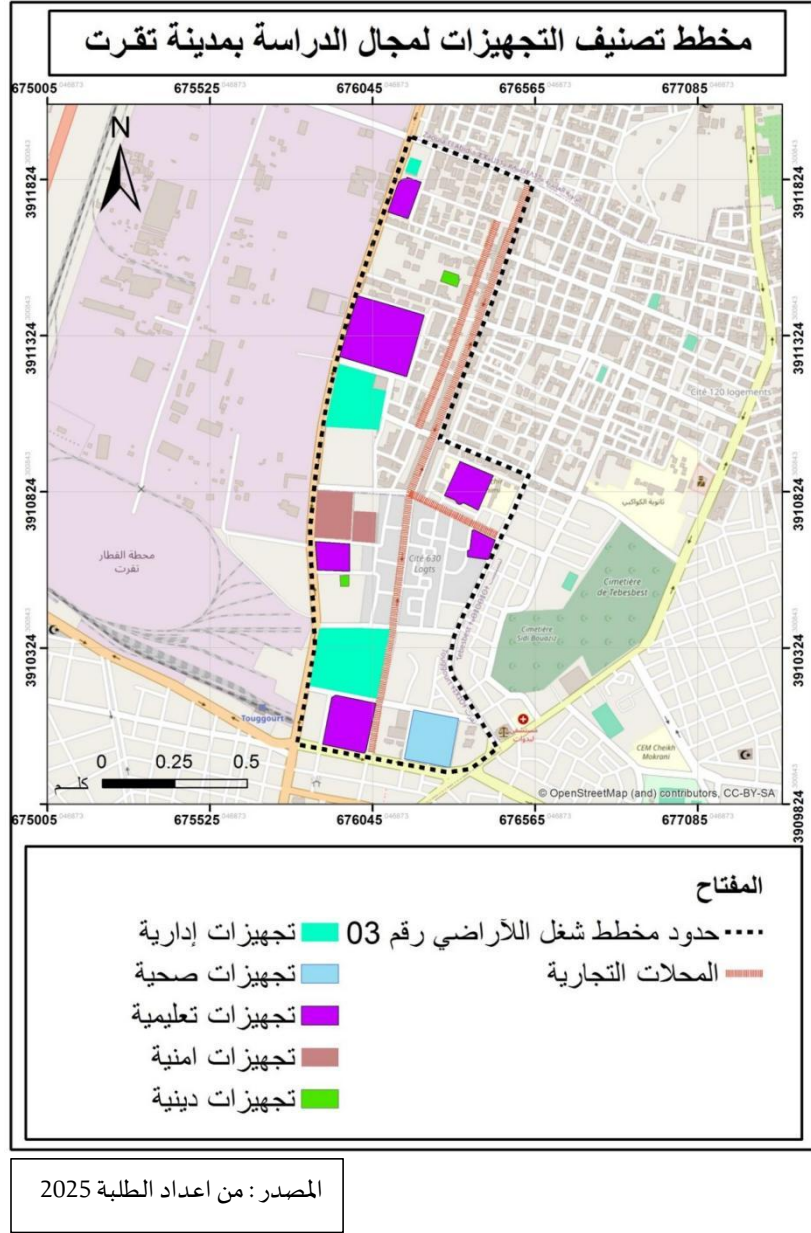
المصدر : من تصوير الطلبة 2025

الصورة رقم (05) : مديرية الصحة



المصدر : من تصوير الطلبة 2025

مخطط رقم 12:



6-2- الاستهلاك المجالي في مخطط شغل الاراضي رقم 03:

التوزيع المجالي في المخطط العمراني يحقق توازناً بين السكن والتجهيزات. السكن الفردي يشكل الغالبية ويغطي مناطق واسعة من الحي، بينما يتركز السكن الجماعي في المناطق الجنوبية والوسطى. كما تتوفر تجهيزات عمومية متنوعة موزعة بشكل يضمن تلبية احتياجات السكان بفعالية. هذا التوزيع يعزز من الوظيفة السكنية ويحسن جودة الحياة من خلال قرب الخدمات الأساسية.

2. التجهيزات :

جدول رقم(09): الاستهلاك المجالي لمخطط شغل الارض رقم 03

الملاحظة	الفارق	استهلاك المجال م ²	المساحة اللازمة م ²	المعيار	التعين
استهلاك مفرط للمجال	3400	11500	8100	م ² /تلميذ	مدرسة ثانوية
استهلاك مفرط للمجال	11200	13000	1800	م ² /سكان	مدرسة ابتدائية
استهلاك مفرط للمجال	11775	12000	225	م ² /سكا ن	مسجد
استهلاك مفرط للمجال	15785	16100	315	م ² /سكا ن	مصحة الامومة والطفولة
استهلاك مفرط للمجال	14452	16000	1575	م ² /ساك ن	مرسة متوسطة

المصدر: من اعداد الطلبة

3. دراسة الاطار غير المبني :

لإطار غير المبني هو كل ما يحيط بالمباني من طرق وأرصفة ومساحات خضراء. وتشير بيانات إلى أنه يشغل أكثر

من نصف مساحة الحي، أي حوالي 34.60 هكتار أي بنسبة 52% من المساحة الاجمالية .

1-3-الطرق :

تلعب الطرق دورًا محوريًا في هيكلية المجال العمراني حيث تُحدد مواقعها واتساعها بدقة لتسهيل التنقل وضمان توزيع متوازن للمرافق وتوجيه التوسع العمراني بشكل منظم ومستدام يتواجد بمجال الدراسة شبكة مهمة من الطرقات ، الولائية ، البلدية و كذا الحضرية ، حيث بلغت مساحتها 5.5 هكتار من المساحة الكلية و تتباين خصائصها كالتالي:

الطرق الرئيسية: هي الطرق الممتدة على طول مجال الدراسة يبلغ طوله 1.60 كلم و يبلغ عرضها 10 متر

الطرق الثانوية: وهي الطرق التي تتخلل مجال الدراسة والتي لها تفرعات مع الطرق الرئيسية والتي يبلغ طولها حوالي 5.10 كلم وعرضها يتراوح من حوالي 5 الى 7 متر.

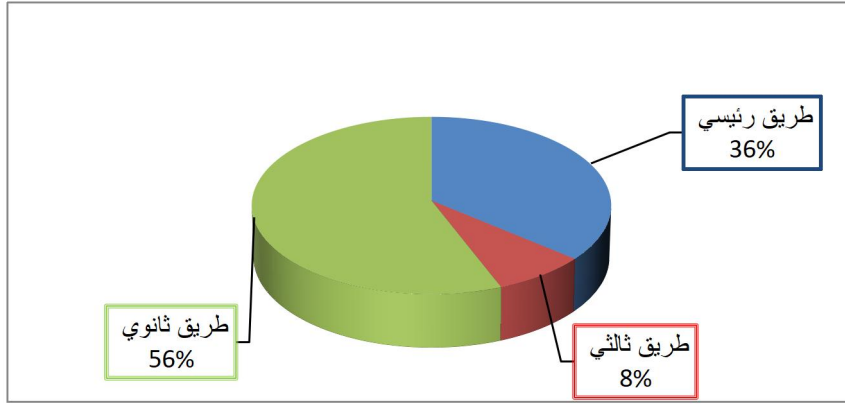
الطرق الثالثة: وهي الطرق المؤدية الى العمارة و مواقف السيارات والشوارع و يتراوح عرضها ما بين 3 الى 4 متر.

جدول رقم(10): مساحة الطرقات

نوع الطريق	المساحة بالهكتار
الطرق الرئيسية	1.6
الطرق الثانوية	2.55
الطرق الثالثة	0.34

المصدر: من اعداد الطلبة 2025

الشكل رقم (05): نسبة توزيع الطرقات



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

صورة رقم 07: طريق ثانوي



صورة رقم 06: طريق ثالثي



صورة رقم 08: طريق ثانوي



من تصوير الطلبة 2025

مخطط رقم 13:



2-3 المواقف والارصفة :

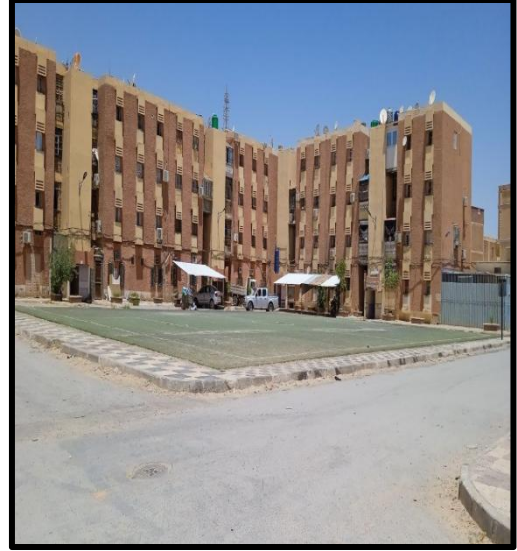
يعاني مخطط شغل الأراضي رقم 03 من اختلال واضح في تنظيم واستيعاب مواقف السيارات، حيث تسجل المنطقة نقصاً ملحوظاً في عدد المواقف المخصصة، ما ينعكس سلباً على الاستخدام اليومي لها. يضطر السكان إلى ركن سياراتهم فوق الأرصفة أو في أماكن غير مخصصة، مما يتسبب في عرقلة حركة المشاة وزيادة خطر الحوادث المرورية.

الكمية الحالية من المواقف لا تواكب الطلب المتزايد، خصوصاً في الفترات الليلية، في حين تُستغل بشكل محدود خلال النهار نتيجة تفضيل المستخدمين لأماكن أكثر ظلاً أو قريباً من المباني. كما تُظهر الأرصفت تفاوتاً في حالتها، بين ما هو مهماً للاستعمال وما يحتاج إلى تدخلات صيانة وتحسين.

صورة رقم 10: مواقف السيارات



صورة رقم 09 الارصفة



من تصوير الطلبة 2025

مخطط رقم 14 :



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

3-3- النقل العمومي :

من خلال دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 03 وجدنا أنه لا يتضمن محطة مخصصة لوسائل النقل العمومي، وذلك على اعتبار قربه من حي مجاور يحتوي على محطة نشطة. غير أن هذا التبرير لا يعكس بالضرورة الواقع الميداني، إذ أن الاعتماد الكلي على مرافق الأحياء المجاورة قد يؤدي إلى ضغط غير مبرر على تلك المحطات، إضافة إلى خلق صعوبات لساكنة المخطط الحالي، خاصة الفئات الهشة ككبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة.

إن غياب نقطة توقف أو محطة نقل عمومي ضمن الحي يُعدّ نقصاً واضحاً في البنية التحتية للخدمات الحضرية، ويؤثر سلباً على قدرة السكان على التنقل لأغراض طبية، إدارية، أو اجتماعية، خاصة في حالات الضرورة. كما أن الاعتماد على وسائل النقل الخاصة ليس خياراً متاحاً للجميع، ما يعزز الحاجة إلى خدمة نقل عمومي مدمجة ضمن المخطط.

4-3-التنقل :

تختلف كثافة السكان وحركة التنقل بين مناطق الشرق والغرب في المنطقة. ففي الشرق، حيث ترتفع الكثافة السكانية، تسود حركة مرورية نشطة وزحام واضح للمشاة والمركبات. في المقابل، تتميز مناطق الغرب بانخفاض الكثافة، ما يؤدي إلى طرق شبه خالية وتقاطعات نائية، وهو ما قد يخلق شعوراً بعدم الأمان ويحدّ من فاعلية البنية التحتية المتوفرة.

مخطط رقم 15:

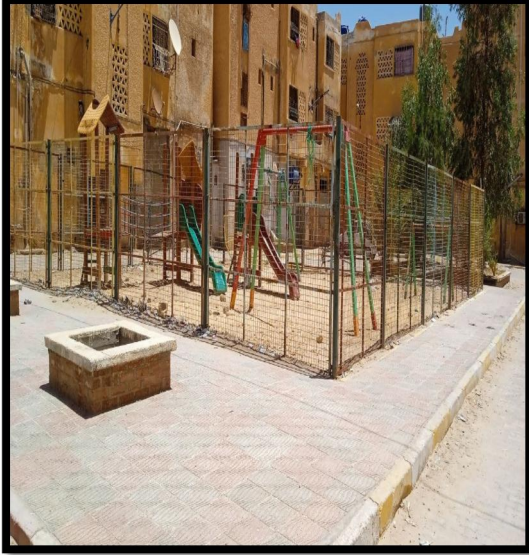


المصدر: من اعداد الطلبة 2025

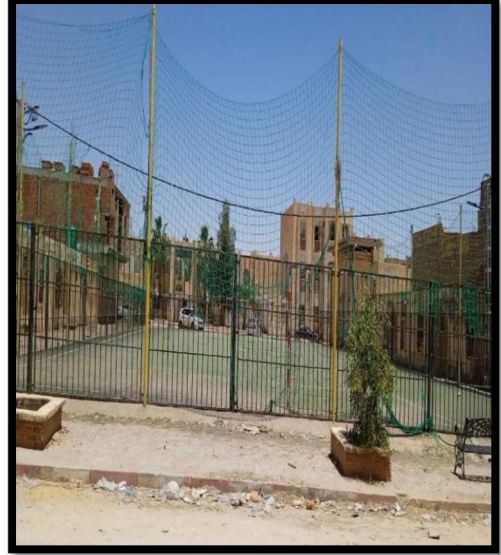
4-3- مساحات اللعب:

تعاني المنطقة من نقص في مساحات اللعب الآمنة للأطفال، سواء من حيث التوفر أو التوزيع، وغالبًا ما تكون المتاحة غير صالحة للاستخدام بسبب الإهمال، مما يهدد سلامة الأطفال ويؤثر على جودة الحياة، حيث قدرت مساحات اللعب ب0.50 هكتار أي ما يعادل 1.1م² للفرد وهذا قليل بالنسبة للمعيار الوطني (4.5م² للفرد) و بذلك نجد عجز في مساحات اللعب مقدر ب1.52 هكتار .

صورة رقم 12 : ساحة لعب للاطفال داخل حي سكني



صورة رقم 11 : ملعب



من تصوير الطلبة 2025

مخطط رقم 16:



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

3-5- المساحات الخضراء:

تتضمن منطقة الدراسة بعض المساحات الخضراء المصممة لتوفير بيئة مريحة للمقيمين، إلا أن معظمها يعاني من نقص في التهيئة والصيانة، مما يقلل من فعاليتها كفضاءات عمومية. وتقدر المساحة الإجمالية لهذه الفضاءات بحوالي 1.65 هكتار، أي بمعدل 3.6 متر مربع للفرد، وهو ما يمثل حوالي نصف المعايير الوطني (6.8 م² للفرد). وعليه، يُسجل عجز يقدر بـ 1.4 هكتار من المساحات الخضراء لتلبية احتياجات السكان بالشكل الأمثل.

مخطط 17:



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

3-5-1- حالة المساحات الخضراء :

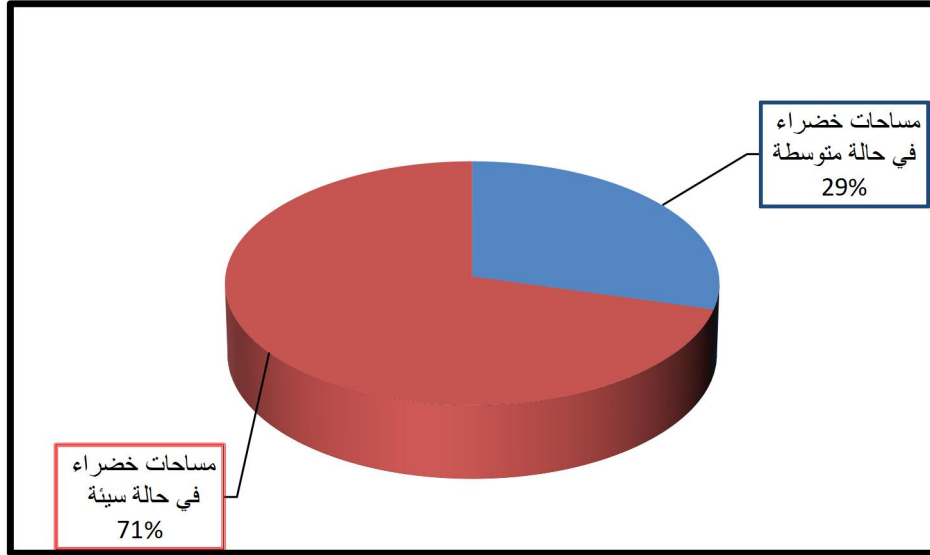
تتضمن منطقة الدراسة بعض المساحات الخضراء التي تتفاوت حالتها بين المتوسطة والسيئة؛ حيث تُقدَّر المساحات ذات التهيئة الجزئية بـ 0.48 هكتار، أي ما يعادل 29.3% من إجمالي المساحات الخضراء، بينما تمثل المساحات غير المهيأة الغالبية، بمساحة تُقدَّر بـ 1.16 هكتار، ما يعكس الحاجة إلى تدخلات في التهيئة والتأهيل لتعزيز جودة هذه الفضاءات وتحسين استخدامها.

جدول رقم (11): حالة مساحات الخضراء

النسبة	المساحة بالهكتار	حالة المساحات الخضراء
%29.3	0.483272	حالة متوسطة
%70.7	1.166306	حالة سيئة

المصدر: من اعداد الطلبة 2025

الشكل رقم (06): نسبة توزيع المساحات الخضراء



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

صورة رقم 14 : مكان غرس الاشجار فارغة



صورة رقم 13 : مساحة خضراء داخل مجمع سكني



من تصوير الطلبة 2025

صورة رقم 15: مساحة خضراء غير مهيأة



من تصوير الطلبة 2025

مخطط رقم 18:



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

3-6-التأثير:

في الواقع، يلاحظ غياب التأثير الحضري في منطقة الدراسة، حيث يفتقر العديد من الأماكن إلى بعض العناصر الأساسية مثل مقاعد الجلوس، سلال المهملات، والمساحات الخضراء.

7-3-الانارة العمومية :

تمتلك شبكة إنارة عمومية متكاملة تضمن إضاءة فعالة وآمنة لجميع الشوارع والمناطق السكنية، تعتمد الشبكة

على تقنيات حديثة لضمان الكفاءة في استهلاك الطاقة.

صورة رقم 16 : اعمدة الانار العمومية



من تصوير الطلبة 2025

مخطط رقم 19:



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

8-3-مختلف الشبكات :

1-8-3-شبكة المياه :

تعاني شبكة المياه في مجال الدراسة اختلالات تقنية تؤثر سلبيًا على جودة الخدمة المقدمة للسكان، أبرز هذه المشاكل تتمثل في ضعف الضغط المائي خصوصًا خلال فترات الذروة وعدم انتظام التوزيع الزمني للمياه، ما يُجبر السكان على استعمال مضخات إضافية كما نسجل انقطاعات متكررة للمياه خاصة في فصل الصيف نتيجة قدم الشبكة وعدم كفاءة الخزانات والمضخات الحالية.

تعكس هذه النقائص غياب الهيئته المسبقة لتوسّع الحي وزيادة الكثافة السكانية بالإضافة إلى ضعف في الصيانة الوقائية وتأخر في التدخلات عند حدوث أعطال. عليه، يُوصى بإعادة تأهيل الشبكة، تعزيز قدرة التخزين، وتحديث مضخات التوزيع لضمان استمرارية الخدمة وضغط مائي مستقر يلبي احتياجات الحي.

2-8-3-شبكة الصرف الصحي :

تمتد شبكة الصرف الصحي عبر مختلف شوارع حي مما يشير إلى وجود تغطية شاملة للبنية التحتية في هذا المجال غير أن الشبكة تواجه عدة إشكالات تقنية أبرزها انسداد القنوات في نقاط متفرقة ويُعزى ذلك أساسًا إلى ضيق أقطار الأنابيب مقارنة بالنمو السكاني المتزايد.

3-8-3-شبكة الغاز والكهرباء :

تغطية جيدة بشبكتي الكهرباء والغاز، حيث تم إيصال الخدمتين إلى معظم المساكن والمنشآت، مما يعكس مستوى متقدمًا من التجهيزات الطاقوية .

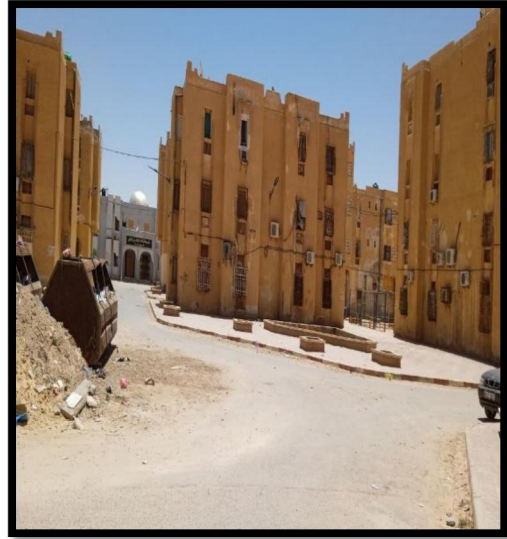
4-8-3-النفائيات:

تبين من خلال الدراسة الميدانية توفر حاويات النفائيات في مختلف الأحياء العمرانية، حيث تم تخصيص أماكن مناسبة لها تضمن سهولة الوصول وتجنب العشوائية في توزيعها، إلا أن وتيرة جمع النفائيات لا تزال دون المستوى المطلوب، إذ تُنفذ عادةً مرة واحدة فقط في الأسبوع، وهو ما لا يتناسب مع حجم إنتاج النفائيات اليومي في المناطق السكنية. هذا القصور في التردد يؤدي إلى تراكم النفائيات بشكل ملحوظ ، مما ينعكس سلبيًا على المظهر العام ويُسهم في تدهور جودة البيئة الحضرية، فضلًا عن احتمالية التسبب في مشكلات صحية وبيئية على المدى الطويل.

صورة رقم: 18 حاويات نفايات بالقرب من الالعب

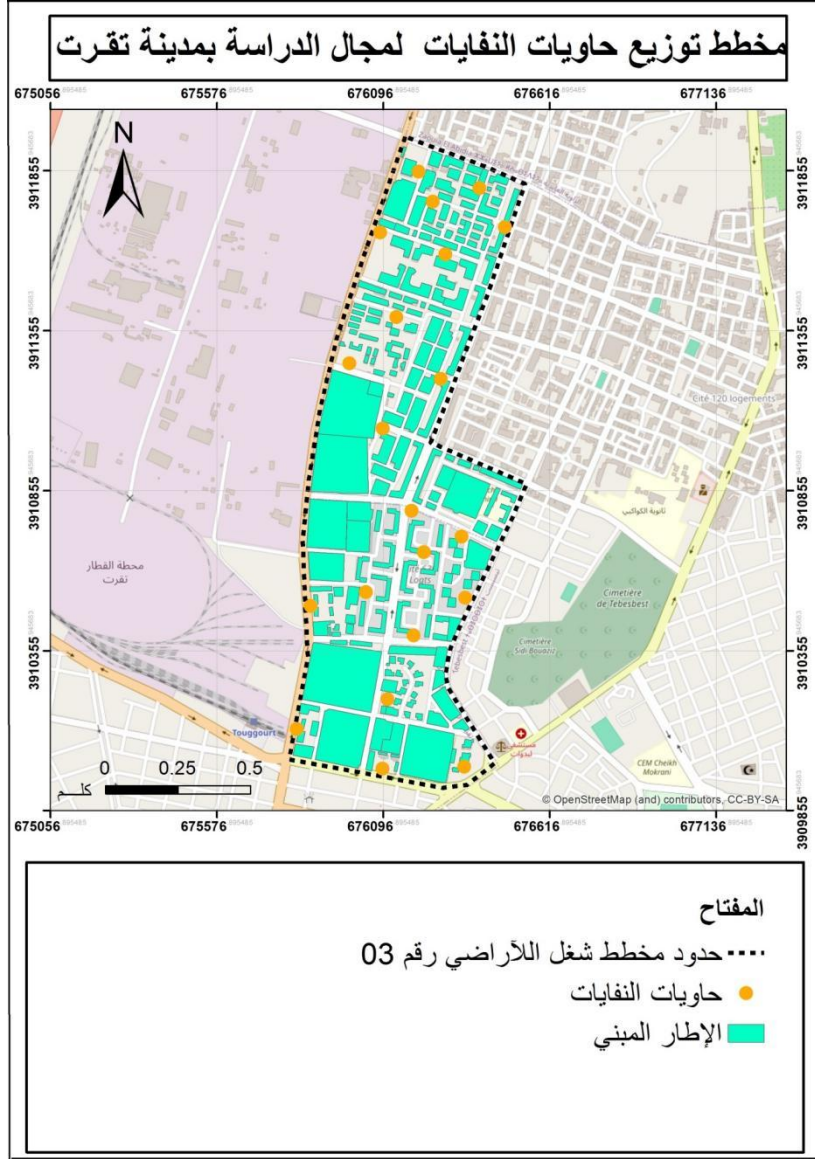


صورة رقم 17 : مكان جمع النفايات بين العمارة



من تصوير الطلبة 2025

مخطط رقم 20:



المصدر: من اعداد الطلبة 2025

خلاصة فصل :

بعد الدراسة التحليلية والميدانية لمخطط شغل الاراضي رقم 03 توصلنا للنتائج التالية:

-تراكم النفايات في الشوارع ونقص عملية المعالجة اللازمة.

-نقص المساحات الخضراء و تدهور حالتها وعدم صيانتها والاهتمام بها .

-نقص التآنيث العمراني كالكراسي، ألعاب الأطفال، ووسائل الري.

-تدهور الأرصفة وغياب الحواجز الواقية للأشجار.

-قلة مواقف السيارات وفوضى في التوقف العشوائي.

-تشوه واجهات البنايات وغياب التنسيق المعماري.

-غياب مسارات مخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة..

-تدهور حالة الطرق الثالثية والثانوية وانتشار الحفر.

الفصل الثالث

المشروع التنفيذي

تمهيد

بعد الدراسة التحليلية تبين لنا وجود بعض المشاكل في مخطط شغل الاراضي والذي يستلزم التدخل و إعادة التهيئة لمعالجة الاختلالات التي تصيب الأنسجة الحضرية. ويهدف هذا الفصل إلى تحليل واقع المجال المدروس، واستعراض أهم المشاكل العمرانية والاجتماعية والاقتصادية التي يعاني منها، مع اقتراح توجهات لإعادة تهيئته.

1-المشاكل الموجودة على مستوى الاطار المبني والغير مبني:

1-1-1-على مستوى الاطار المبني:

- تشوه في الواجهات بسبب المياه المالحة.

- تلاشي ألوان الواجهات وعدم تجديدها.

1-2-1-على مستوى الاطار غير المبني:

1-2-1-المساحات الخضراء:

- نقص كبير في المساحات الخضراء وعدم تهيئتها.

- ضعف التشجير وانعدام الصيانة (جفاف الأشجار، تراكم النفايات، زحف الرمال).

صورة رقم 20 : مساحات خضراء غير مهيأة



من تصوير الطلبة 2025

صورة رقم 19: مساحات خضراء غير مهيأة



من تصوير الطلبة 2025

3-2-1-مساحات اللعب:

-نقص في عدد مساحات اللعب وسوء توزيعها داخل النسيج العمراني.

- نقص مساحات اللعب أو سوء توزيعها داخل النسيج العمراني.

صورة رقم 22: مساحات لعب غير مهيأة



من تصوير الطلبة 2025

صورة رقم 21: مساحات لعب غير مهيأة



من تصوير الطلبة 2025

صورة رقم 23: مساحات لعب غير مهيأة



من تصوير الطلبة 2025

1-2-4-الطرق والارصفة:

- وجود حفر في الطرق.

- وجود ارصفة مهيأة واخرى غير مهيأة.

- أرصفة غير منتظمة تعرقل حركة الراجلين.

صورة رقم 25: تراكم الرمال بمحاذاة الارصفة



من تصوير الطلبة 2025

صورة رقم 27: حفر وسط الطريق



صورة رقم 24: حالة الارصفة بين طريقين



من تصوير الطلبة 2025

صورة رقم 26: تراكم الرمال بمحاذاة الارصفة



1-2-5-موافق السيارات:

-شبه انعدام لمواقف السيارات وتوقف السيارات بمحاذاة الطريق مما يعرقل حركة السير.

-غياب تنظيم واضح لمواقف السيارات.

- عدم كفاية المواقف المخصصة للسيارات مقارنة بعدد المركبات.

صورة رقم 29: اماكن غير كافية مقارنة بحجم السيارات



من تصوير الطلبة 2025

صورة رقم 28: توقف السيارات فوق الرصيف



من تصوير الطلبة 2025

1-2-6-التأثيث العمراني:

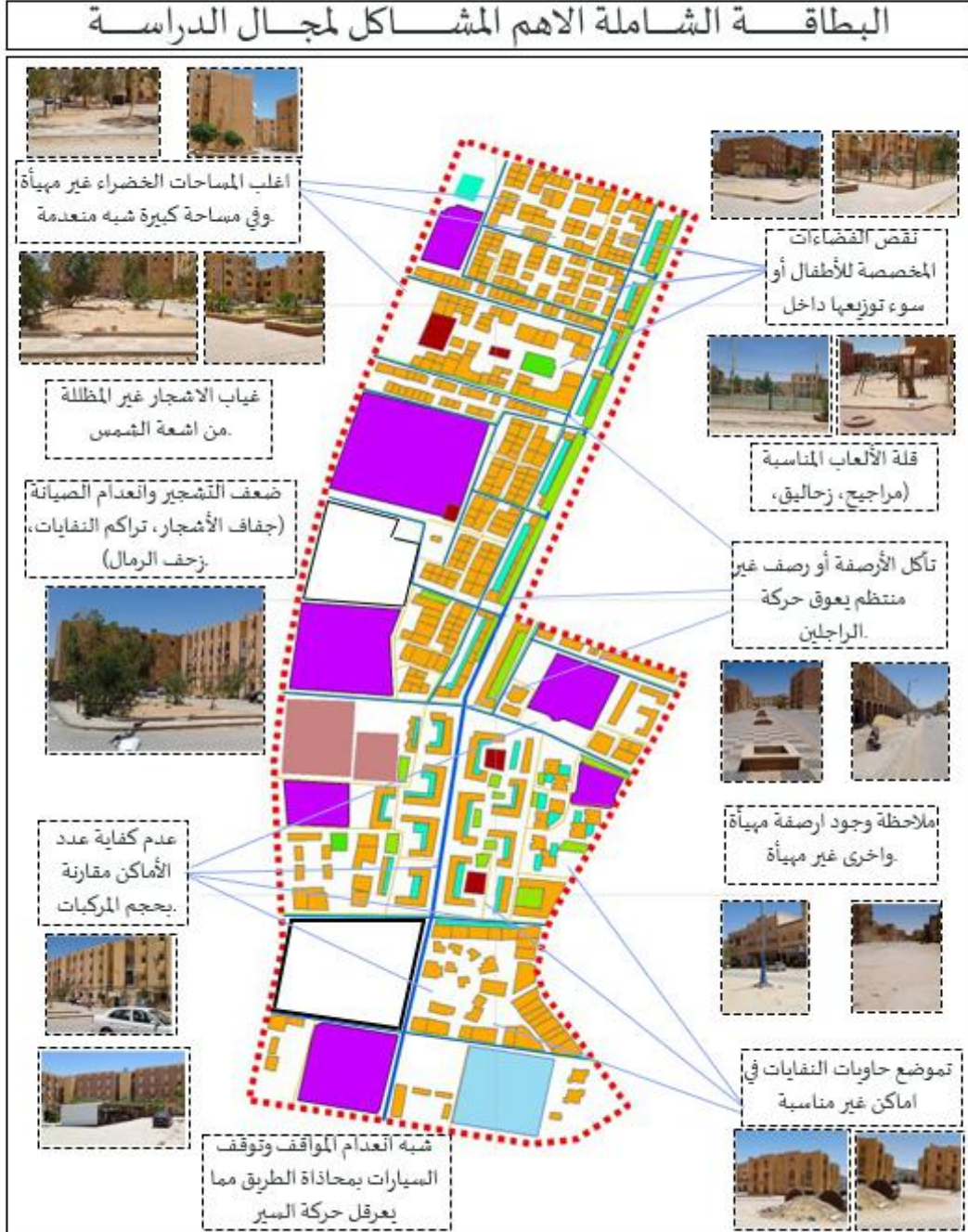
-النقص في التأثيث العمراني وخاصة في مساحات اللعب لعدم وجود كراسي وطاولات والعباب جيدة للأطفال.

-نقص في تسييج الاشجار لحمايتها من العوامل المحيطة.

-نقص في حاويات النفايات وتوزيعها بشكل غير منظم.

-قلة مظلات الحماية أو لافتات التوجيه.

مخطط رقم 21:



من اعداد الطلبة 2025

2-عمليات التدخل:

تشمل عملية التدخل (إعادة التهيئة) تحسين الوضع الحالي للمخطط وذلك من خلال:

-التدخل على الواجهات عبر إعادة طلائها مع تغيير الواجهة .

-تهيئة الطرقات الداخلية عبر إعادة تزفيتها، وتحسين تقاطع المحاور الطرقية.

-إنشاء أرصفة وممرات للمشاة تضمن سهولة الحركة، خاصة لفئات ذوي الاحتياجات الخاصة.

-توفير مواقف سيارات منظمة للحد من الفوضى المرورية.

-إعادة تهيئة الساحات والمساحات العمومية عبر تجهيزها بالأثاث الحضري (مقاعد، مظلات، حاويات نفايات...).

-إنشاء ساحات لعب مهيأة للأطفال ضمن الفراغات المتوفرة.

-تهيئة وإنشاء مساحات خضراء جديدة لتعويض النقص المسجل، خصوصاً في المناطق الكثيفة.

-صيانة المساحات الخضراء الموجودة وزراعتها بأنواع نباتية مقاومة للمناخ الصحراوي بتقترت.

-توفير نظام سقي فعال يعتمد على التقطير ويمكن أيضاً استعمال المياه المعاد تدويرها إن أمكن.

-تحديث شبكة الصرف الصحي والمياه

-تحسين شبكة الإنارة العمومية من خلال تركيب أعمدة إنارة حديثة تراعي معايير السلامة والجمالية مثل الأعمدة التي تعتمد على الطاقة الشمسية.

-دعم شبكات جمع النفايات بزيادة عدد الحاويات وتحسين آلية رفع القمامة دورياً مع تغيير أماكنها لتجنب الفوضى والرائحة.

-خلق فضاءات خدماتية صغيرة (أكشاك، مقاهي، خدمات جوارية) في بعض الفراغات لتعزيز النشاط الحي.

3-البرمجة:

بعض المعطيات الهامة:

عدد السكنات 700 مسكن

عدد السكان 4500 ساكن

1-3- برمجة المساحات الخضراء:

اخذت بمعيار 2م6.8 لكل ساكن وعليه:

$$2م30600=4500 \times 6.8$$

ويوجد 16500م2 منها اي قدر العجز ب 14100م2

2-3- برمجة مساحات اللعب:

اخذت بمعيار 4.5م2 لكل ساكن وعليه:

$$2م20250=4500 \times 4.5$$

ومنه قدر العجز ب 15200م2

3-3- برمجة الارصفة :

اخذت بمعيار 1.5م2 لكل ساكن وعليه:

$$2م6750=4500 \times 1.5$$

ووجدت 1675.64م2 اي بعجز قدر ب 5074.36م2

4-3- برمجة مواقف السيارات:

اخذت بمعيار 12.5 لكل مسكنين وعليه:

$$2م1831.25=293 \times 6.25$$

والموجودة 123 موقف ,وقدر العجز ب 23 موقف

4-عمليات التدخل :

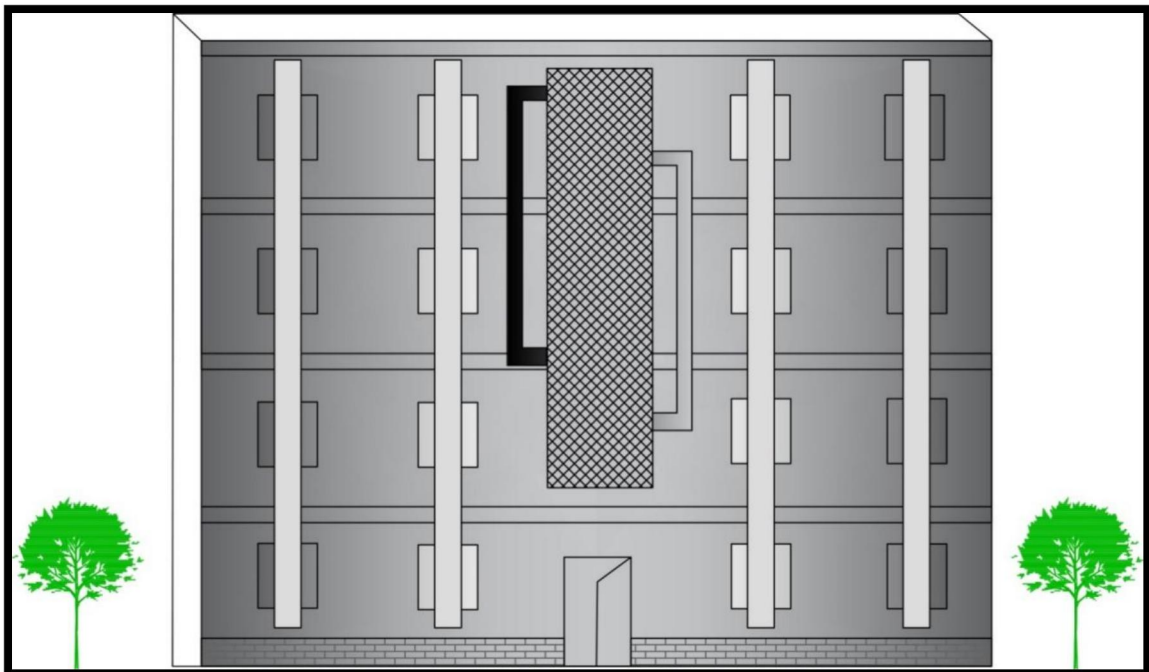
4-1-التدخل على الواجهات :

صورة رقم 30: الواجهات قبل التدخل



من تصوير الطلبة 2025

صورة رقم 31: الواجهات بعد التدخل



من اعداد الطلبة 2025

1-2-4 التدخل على المساحات الخضراء :

يتميز المناخ الصحراوي بالحرارة صيفا والبرودة شتاء وعليه فان التدخل على المساحات الخضراء سيكون بما يتناسب مع هذا المناخ وخاصة في فصل الصيف مثل النخيل وغيرها من الاشجار المقاومة للجفاف.

صورة رقم 33: صور للمساحات الخضراء قبل التدخل



صورة رقم 32: صور للمساحات الخضراء قبل التدخل



من تصوير الطلبة 2025

صور المساحات الخضراء وكذا الاشجار المراد وضعها

صورة رقم 35: صورة لشجرة الكاليتوس



صورة رقم 34: صورة لشجرة السدر



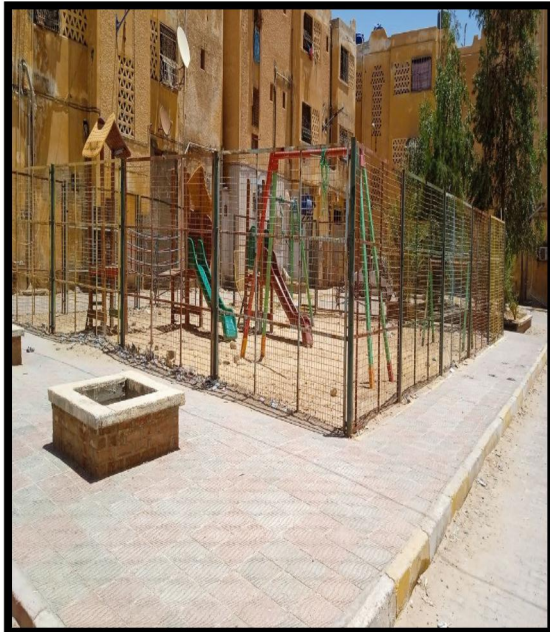
صورة رقم 36: صورة لشجرة النيم



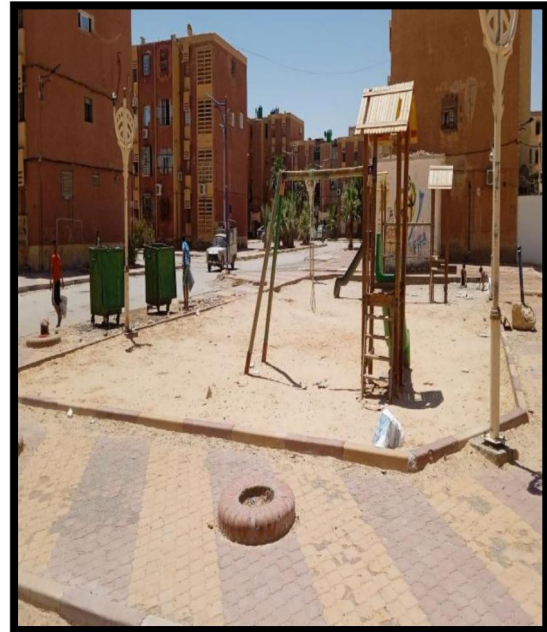
4-2-2-2- التداخل على مساحات اللعب:

توفير مساحات لعب آمنة للأطفال من الأمور الأساسية عند تهيئة حي

صورة رقم 38: صور للمساحات الخضراء قبل التداخل



صورة رقم 37: صور لمساحات اللعب قبل عملية التداخل



من تصوير الطلبة 2025

صورة رقم 40: صور لمساحات اللعب بعد التهيئة



صورة رقم 39: صور لمساحات اللعب بعد التهيئة



صورة رقم 41: صور لمساحات اللعب بعد التهيئة



4-2-3- التدخل على الطرقات والارصفة:

اعادة تعبيد الارصفة وكذا الطرقات سواء التي تم فيها القيام بعملية صيانة للشبكات او التي مر عليها فترة طويلة والتي اصبحت متآكلة وبها حفر بالإضافة الى اشارات التوجيه.

صورة رقم 43: الطرق قبل عملية التدخل

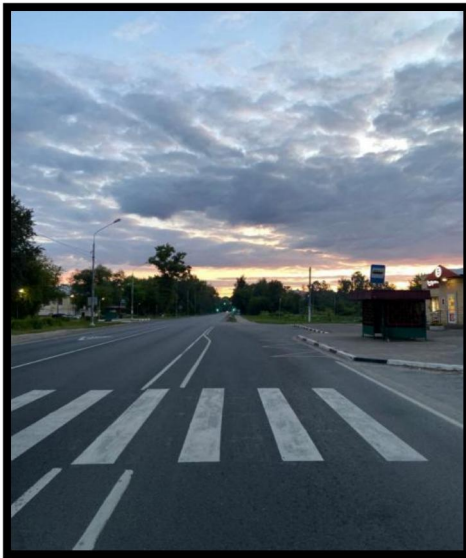


صورة رقم 42: الارصفة قبل عملية التدخل

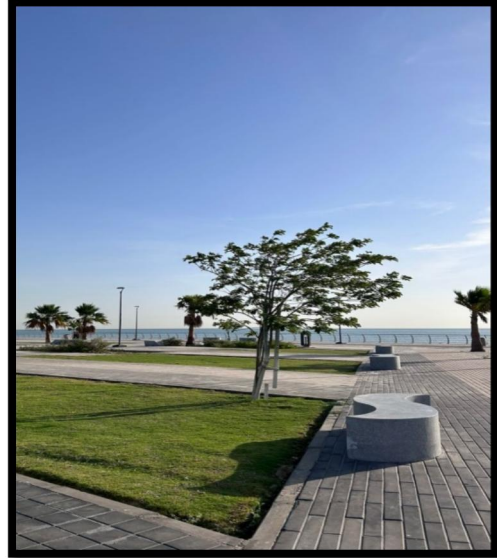


من تصوير الطلبة 2025

صورة رقم 45: الطرق بعد عملية التدخل



صورة رقم 44: الارصفة بعد عملية التدخل



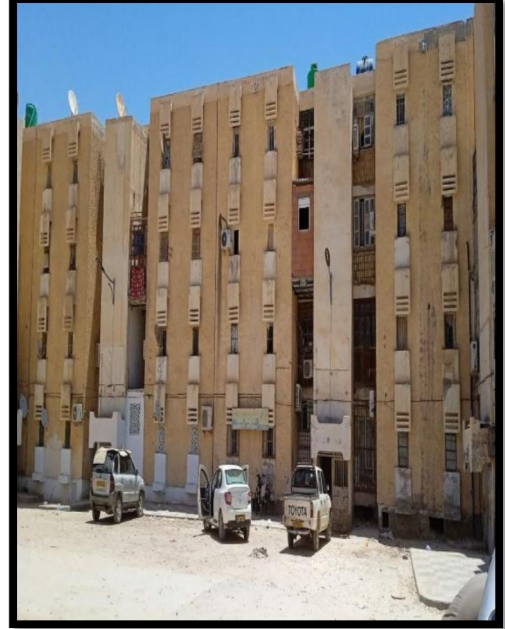
4-2-4-التدخل على المواقف:

تكثيف مواقف السيارات وتضليلها مع تقريب المواقف من المنازل.

صورة رقم 47: مواقف السيارات قبل عملية التدخل

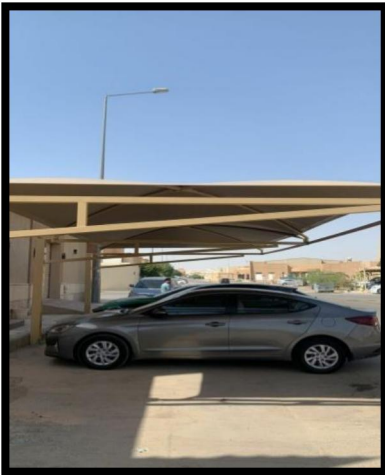


صورة رقم 46: مواقف السيارات قبل عملية التدخل

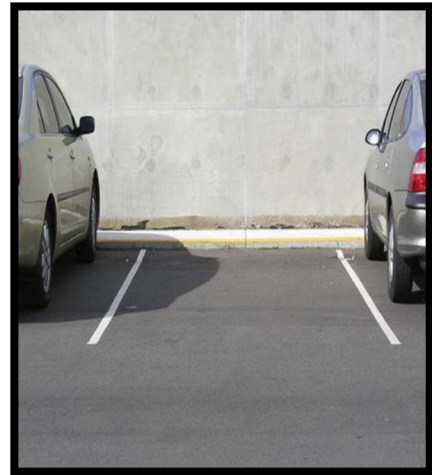


من تصوير الطلبة 2025

صورة رقم 49: مواقف السيارات بعد عملية التدخل



صورة رقم 48: مواقف السيارات بعد عملية التدخل



4-2-5-التدخل على التآييث العمراني:

-إضافة كراسي بجوار مساحات اللعب او الساحات

-إضافة حاويات نفايات تكون مثبتة على عمود للتقليل من تشويه المنظر

صو رقم 51: لحاويات النفايات



صو رقم 50: لحاويات النفايات



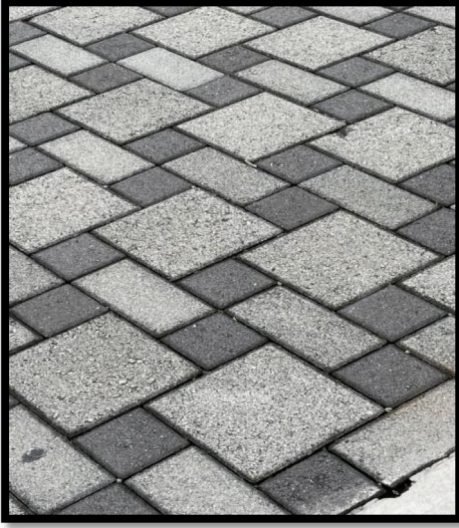
صو رقم 53: كراسي في الساحات



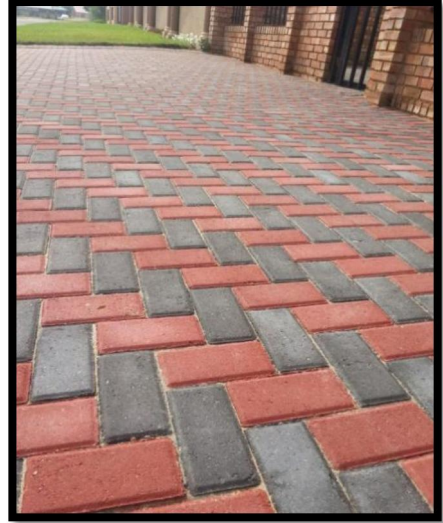
صو رقم 52: كراسي في الساحات



صو رقم 55: لبلاط الرصيف



صو رقم 54: لبلاط الرصيف



مخطط رقم 23:



5-التدخل على الخطر الصناعي:

نظراً لقرب مخطط شغل الأراضي رقم 03 البهجة بمدينة تقرت من المنطقة الصناعية، فإن السكان يواجهون خطراً بيئياً مباشراً يتمثل في الانبعاثات الهوائية الملوثة، والتي يمكن أن تؤثر سلباً على جودة الهواء والصحة العامة، خصوصاً عند غياب الحواجز الوقائية. ولمواجهة هذا التهديد، تقترح الدراسة جملة من الحلول الوقائية والبيئية، أهمها:

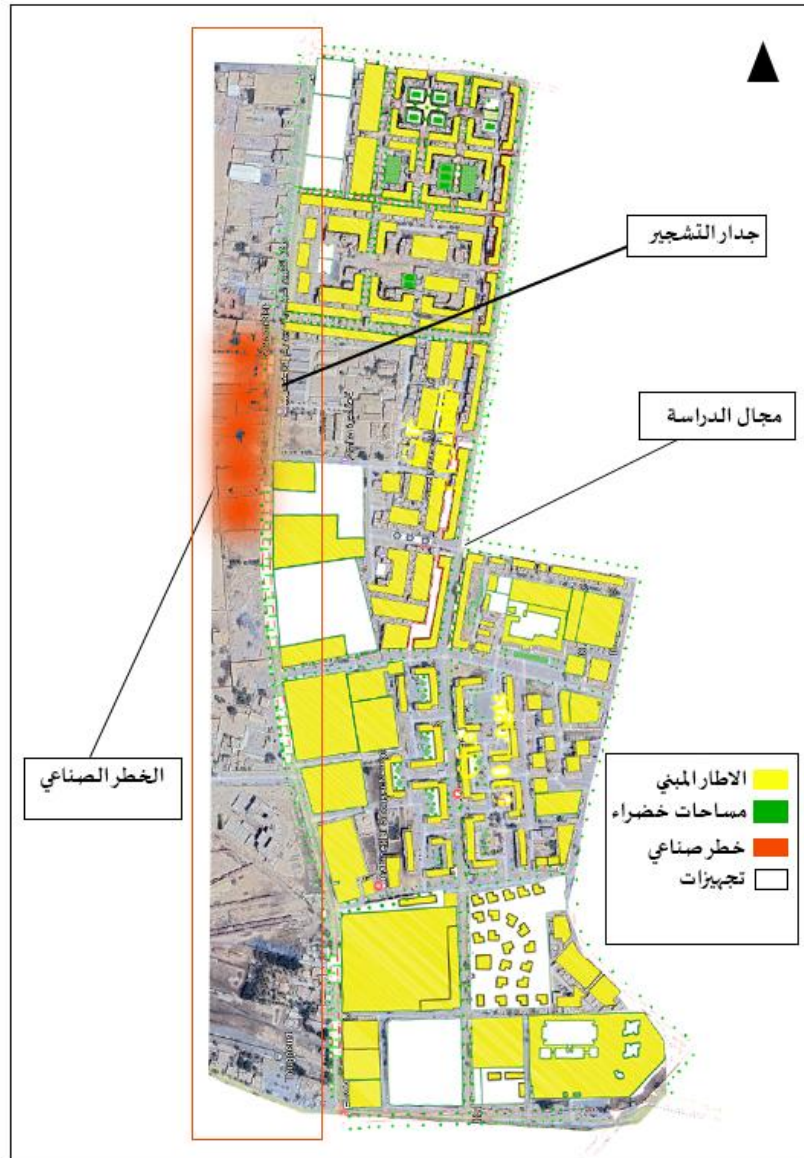
1-5- إنشاء حاجز نباتي (عازل تشجير) على طول الحد الفاصل بين الحي والمنطقة الصناعية، من خلال زراعة صف مزدوج من الأشجار الكثيفة (مثل الكافور أو الكاليتوس أو الزيتون البري ...) التي تمتاز بقدرتها على امتصاص الغبار وتنقية الهواء، إلى جانب دورها في كسر حركة الرياح المحملة بالملوثات.

2-5- تركيب مصفاة هوائية (filtres à air industriels) فوق مخرجات هواء المصانع المجاورة، وهي تقنية فعالة تحدّ من انتشار الجزيئات الضارة في الجو، خاصة تلك الناتجة عن عمليات الحرق أو التصنيع الكيميائي. وتُعد هذه المصفاة ضرورية لتقليل الانبعاثات في المصدر قبل انتشارها في المجال الحضري.

3-5- وضع أجهزة لمراقبة جودة الهواء بشكل دوري على مستوى النقاط القريبة من المصانع، بهدف تتبع نسب التلوث واتخاذ التدابير الفورية عند الضرورة.

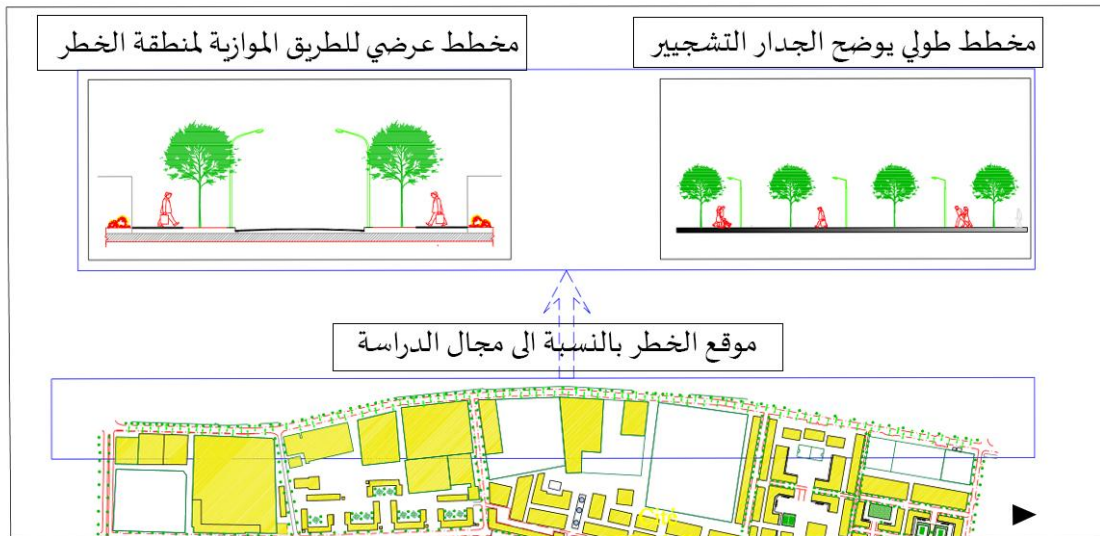
4-5- تحسيس السكان والمصانع بأهمية الوقاية البيئية من خلال حملات توعية محلية، وتفعيل الدور الرقابي للبلدية في تطبيق المعايير البيئية المعتمدة.

مخطط رقم 24: يوضح الخطر الصناعي



من اعداد الطلبة 2025

مخطط رقم 25 : التدخل على الخطر الصناعي



من اعداد الطلبة 2025

مخطط رقم 26:



من اعداد الطلبة 2025

مخطط رقم 27:



من اعداد الطلبة 2025

خلاصة الفصل

يعاني مخطط شغل الأراضي رقم 03 البهجة بمدينة تقرت، من خلال دراسة ميدانية وتحليل معمق لمختلف مكونات الإطار العمراني، سواء المبني أو غير المبني. وقد بيّنت نتائج التشخيص وجود عدة اختلالات عمرانية ومجالية، تمثلت في تدهور البنية التحتية، ضعف التأثيث الحضري، غياب المساحات الخضراء المنظمة، وسوء توزيع واستغلال الفضاءات العمومية.

بناءً على هذه المعاينة، تم اقتراح مجموعة من التدخلات في إطار إعادة التهيئة، تهدف إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان، تعزيز الوظائف الحضرية، وضمان تكامل الفضاءات بطريقة متوازنة .

تُمثل هذه الدراسة مساهمة عملية في توجيه التدخلات العمرانية نحو تحسين نوعية الحياة داخل الأحياء السكنية، مع احترام خصوصية النسيج الحضري لمدينة تقرت وواقعها المناخي والاجتماعي.

دفتر الشروط:

حسب المادة 29/90 المؤرخ في 01-12-1991 من قانون التهيئة والتعمير فان دفتر الشروط يهدف الى تطبيق الوضعيات القانونية والتشريعية وكذا تحديد الاسس و القواعد التنظيمية لتنفيذ المشروع وضمان التطبيق الفعلي لمختلف العمليات على ارض الواقع.

الاطار الغير مبني:

1-المساحات الخضراء:

المادة 01: إلزامية غرس أشجار ملائمة للبيئة الصحراوية المحلية.

المادة 02: احترام المسافات الفاصلة بين الأشجار حسب المعايير (لا تقل عن 3 أمتار).

المادة 03: تنفيذ برنامج سقي منتظم لا يقل عن مرة كل يومين، خاصة في فصل الصيف.

المادة 04: صيانة مستمرة للمسطحات الخضراء وإزالة الأعشاب اليابسة.

2-مساحات اللعب:

المادة 05: تخصيص فضاءات آمنة للأطفال ضمن كل حي فرعي، وفق المعايير العمرانية مع مراعاة المواد المصنعة لضمان السلامة.

المادة 06: استعمال معدات مصنوعة من مواد مقاومة ومناسبة للبيئة (مثل البلاستيك المعالج أو الخشب).

المادة 07: تركيب الأرضيات الماصة للصدمات (مطاطية أو رملية).

3-المواقف والارصفة:

المادة 08: تخصيص أماكن منظمة لركن السيارات في أطراف الأحياء لتقليل الاكتظاظ.

المادة 09: تهيئة الأرصفة بمقاييس موحدة (لا تقل عن 1.5 م عرضًا)، وطلاؤها بلون واضح.

المادة 10: تنظيف الأرصفة والشوارع مرة أسبوعيًا على الأقل، مع إمكانية إشراك المجتمع المدني.

4-النفائيات:

المادة 11 :جمع النفائيات مرتين أسبوعيًا على الأقل (مثلاً: الأحد والخميس).

المادة 12 :توزيع حاويات النفائيات على مسافات منتظمة (كل 100 متر).

المادة 13 :وضع لافتات تحسيسية موجّهة للمواطنين، تحث على احترام البيئة والنظافة العامة.

5-التأثيث:

المادة 17 :تثبيت مقاعد جلوس مريحة في الساحات العمومية، الأرصفة الواسعة، قرب فضاءات اللعب، مع مراعاة توزيعها المنتظم كل 30 إلى 50 متر.

المادة 18 :استعمال مواد مقاومة للعوامل المناخية (مثل المعدن المطلي أو الخشب المعالج)، وتثبيتها بشكل آمن لتفادي السرقة أو التخريب.

المادة 19 :توزيع سلال نفائيات صغيرة الحجم على طول الأرصفة، مداخل الأحياء، والفضاءات العمومية، بمعدل سلّة كل 50 متر.

المادة 20 :تصميم السلال بشكل موحد يحترم الهوية البصرية للحي، مع غلق محكم يمنع تسرب الروائح أو تراكم المياه.

المادة 21 :تركيب أعمدة إنارة ذات كفاءة طااقوية(LED) ، على مسافات منتظمة لا تقل عن 25 مترًا.

المادة 22 :إيلاء أهمية خاصة لإنارة فضاءات اللعب والممرات الرئيسية لضمان الأمن ليلاً.

المادة 23 :تثبيت لافتات تعريفية وإرشادية على مستوى مداخل الأحياء والطرق الداخلية.

المادة 24 :وضع إشارات مرور واضحة بالقرب من أماكن العبور والمدارس وممرات الراجلين، وفق ما تنص عليه القوانين التنظيمية للطرق.

المادة 25 :توفير مظلات واقية (contre-soleil) في بعض نقاط التوقف أو أماكن الجلوس، خاصة في المناطق المشمسة.

خاتمة

استعرضت هذه الدراسة تشخيصاً مفصلاً لواقع مخطط شغل الأراضي رقم 03 "البهجة" بمدينة تفرت ضمن إطار مشروع إعادة التهيئة الحضرية، وكشفت معطيات البحث الميداني عن تدهور عمراني واضح تمثل في انعدام التأثيث الحضري، وتدهور طرق الصرف والإنارة، وضعف التنظيم الوظيفي، وندرة المساحات الخضراء ومرافق الراحة العامة. كما بين التحليل غياب الصيانة الدورية وتراجع مساهمة السكان في المحافظة على البيئة الحضرية، بالإضافة إلى تشوه واجهات المباني وتداخل الاستعمالات بطريقة تعيق الحركة وتؤثر على سلامة المستخدمين.

وقد أثبتت الفرضية الأولى للدراسة أن هذه الاختلالات ناتجة عن تداخل عدة عوامل رئيسية، من أبرزها:

- غياب الصيانة المنتظمة لأنظمة البنية التحتية والفراغات المفتوحة.
- نقص الوعي الحضري لدى السكان بما يساهم في إهمال الفضاءات العامة.
- انعدام التخطيط المسبق لمرافق اللعب والخدمات الأساسية، مما جعلها لا ترقى إلى الحد الأدنى من المعايير.
- أما الفرضية الثانية، المتعلقة بإمكانية الحدّ من هذه الاختلالات عبر إعادة التهيئة، فقد تأكدت صحتها من خلال نتائج الدراسة التي أظهرت أن تنفيذ برنامج متكامل يراعي الأبعاد العمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية، قادر فعلياً على إحداث تحول جذري في المخطط. وتجسدت هذه المقاربة في مجموعة من التدخلات العملية، مثل:
 - ترميم شبكات الطرق والصرف والإنارة لضمان حركة سلسلة وأمنة على مدار اليوم.
 - إعادة تأهيل الفراغات المفتوحة عبر زيادة المساحات الخضراء المزروعة بأنواع محلية مقاومة للجفاف، وإنشاء ساحات لعب آمنة ومظللة.
 - تعزيز التأثيث الحضري بتثبيت مقاعد وشماعات ومظلات وحاويات نظافة بتصاميم متناسقة مع الهوية المحلية.
 - إنشاء عوازل نباتية على حدود الحي مع المنطقة الصناعية لامتناسك الغبار وتقليل الملوثات الهوائية.

- تفعيل آليات مراقبة الانبعاثات الصناعية وتنظيم حملات توعية بيئية تشرك السكان في صون الفضاء العام.

إن هذا المشروع لا يعتبر مجرد تدخل تقني أو تجميلي، بل يُمثّل فرصة استراتيجية لإعادة الاعتبار إلى مخطط 03 "البهجة"، وجعله نموذجًا للتهيئة العمرانية المستدامة في البيئات الصحراوية. ومن خلال تكامل التحليل النظري والبيانات الميدانية، يُمكن توجيه الجهود نحو تنزيل رؤية عمرانية شاملة تُعزز جودة الحياة لسكان الحي، وتحقق توازنًا بين متطلبات التنمية والسياقات المناخية والاجتماعية لمدينة تمرت.

أخيرًا، تُمثّل نتائج هذه الدراسة قاعدة انطلاقٍ للمشاريع المستقبلية في إعادة التهيئة، وتوجيهًا عمليًا للسلطات المحلية والفاعلين الحضريين من مهندسين ومخططين، لضمان استمرارية التطوير والتحسين.

المراجع

قائمة المراجع :

المراجع بالعربية:

الكتب :

- ✓ أبو عمار ، حسن مفاهيم ومصطلحات في التخطيط الحضري والإقليمي .دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
- ✓ تقرير الامم المتحدة حول التوسع العمراني 2020
- ✓ صادق، محمد قواميس ومفاهيم التخطيط الحضري والعمراني .دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007.
- ✓ -تهلام، عبد الواحد التهيئة الإقليمية في الجزائر: النظرية والتطبيق دار الأمان للنشر، الجزائر، 1998.
- ✓ الشامي، علي التخطيط العمراني وأدواته في العالم العربي الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 2014.

المذكرات الجامعية .:

- ✓ -ربيع ناصر وبكوش صلاح , اعادة تهيئة حي 1000 مسكن مدينة مسيلة مذكرة لنيل شهادة ليسانس 2024
- ✓ -بن قويدري خولة , التنمية المستدامة للوائح دراسة حالة مدينة تقرت مذكرة ماستر 2019
- ✓ -نورين لبني وزملائها , التحسين الحضري لمخطط شغل الاراضي مذكرة لنيل شهادة ليسانس 2024

القوانين والمراسيم:

- ✓ -القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 . المتعلق بالتهيئة والتعمير، يضع الإطار القانوني العام لإعداد وتنفيذ أدوات التهيئة العمرانية)المخطط التوجيهي SDAU، مخطط شغل الأراضي POS، دفتر الشروط...)
- ✓ -مرسوم التنفيذي رقم 178-91 المؤرخ في 10 مايو 1991 يحدد كيفية إعداد ومراقبة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (SDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS)، وشروط المصادقة عليها.
- ✓ -القانون رقم 03-83 المؤرخ في 05 يوليو 1983 . المتعلق بالممتلكات العقارية للدولة، يحدد الوضعيات القانونية (ملكية عامة/خاصة) والمقتضيات الخاصة بالتدخل على الأراضي.

المديريات والهيئات:

المصالح التقنية لبلدية تقرت.	✓
مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية تقرت.	✓
مديرية مسح الاراضي.	✓
مكاتب الدراسات.	✓
مديرية الاحصاء.	✓

المراجع بالفرنسية :

- ✓ Christian Devillers, *"Morphologie urbaine: Théorie et méthode"*, 1994
- ✓ *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris: Presses Universitaires de France (PUF), 2010
- ✓ Jean-Marie Huriot et al., *L'aménagement urbain*, PUF, 2000.
- ✓ *Ministère de la Transition Écologique (France), Dictionnaire de l'aménagement*, 2018
- ✓ Paul Claval, *"La ville"*, Nathan Université, 1998
- ✓ UN-Habitat, *World Cities Report 2022*.