

جامعة وهران 2

محمد بن احمد  
Université d'Oran 2  
Mohamed Ben Ahmed



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران 2 محمد بن احمد

جامعة وهران 2

محمد بن احمد  
Université d'Oran 2  
Mohamed Ben Ahmed



كلية علوم الأرض والكون

قسم الجغرافيا والتهيئة الإقليمية

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر

تخصص المدن، الديناميكية المجالية والتسيير

بعنوان

# آليات التعمير بين الدراسة والواقع حالة مدينة تيسمسيلت

من اعداد الطالبين ✦

- رمضاني محمد

- خروبي أمينة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
بدر الدين يوسف	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
سفيان سكوم	أستاذ محاضر - ب-	مشرفا
الطيب عدون	أستاذ مساعد - ب-	ممتحنا

تاريخ المناقشة : 06 أكتوبر 2019 ✦

السنة الجامعية 2018/2019

## إهداء

الحمد □ و الشكر □ و الصلاة والسلام على رسول الله

بعد شكر ربنا القدير على نعمه و فضله و توفيقه لي في إتمام هذا العمل  
أهدي ثمرة جهدي هذا إلى من كلفه الله بالهبة والوقار، من علمني العطاء  
بدون انتظار إلى مثالي الأعلى والدي العزيز.

إلى ملاكي ، بسمه الحياة و سر الوجود ، من كان دعائها سر نجاحي، إليك  
أمي الغالية.

إلى من قاسموني دفاء الأسرة أختي و أخواتي ، و كل أفراد العائلة كبيراً  
و صغيراً.

إلى رفقاء الدرب ، كل من تربطني بهم صلة الصداقة و الأخوة إلى كل من  
أعرفهم ولم أذكر أسمائهم.

إلى من حملتهم ذاكرتي و لم تحملهم مذكرتي.

محمد

# شكرو وعرفان

الحمد □ و الشكر □ جل ثناؤه و تقدست أسمائه الذي أنعم علينا و منحنا القوة و العزيمة والإرادة لإنجاز هذا العمل .

نتقدم بجزيل الشكر و الإمتنان إلى الأستاذ المشرف د. سكوم سفيان على الإهتمام الذي خصنا به و على الرعاية التي أحاطنا بها، و حرصه الشديد على تقديم الإرشادات و النصائح القيمة التي كانت سندا لنا في إتمام هذا العمل .

و نتقدم بخالص الشكر و الاحترام للأستاذ يوسف بدر الدين على قبوله ترأس لجنة المناقشة ، ثم الشكر و التقدير الجزيل للأستاذ عدون الطيب على تقييم ومناقشة هذا العمل .

و لا يفوتنا أن نشكر كافة أساتذة و طلاب كلية علوم الأرض و الكون الذين كان لهم الفضل علينا في مشوارنا الدراسي .

و إلى عمال المصالح، الإدارات و المؤسسات التي كانت محل إستقائنا للمعطيات، أشكرهم على الإستقبال ، المساعدة و الصبر .

من لم يستطع أن يرد الشكر فعلا فليرده قولاً ، فألف شكر و امتنان لمن غدنا بعلمه و لم يبخل ، من أمدنا بوقته و أفكاره و كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد و لو بكلمة طيبة أو دعاء لإنجاز و إتمام هذا العمل .

رمضاني | خروبي

# إهداء

إلى الجنة التي تحرسها ملائكة الحب والطهارة، إلى إبتسامة القلب، إلى الحضن الدافئ، ونبع

الحنان، إلى سندي ومصدر قوتي وكبريائي أمي، ثم أمي، ثم أمي .

إلى من نطق به لساني ولن تراه عيني أبي رحمه الله

إلى جدتي أطل الله في عمرها وأدام عليها الصحة والعافية.

إلى من سهرت على تربيتي جدي وخالي رحمهما الله.

إلى أختي وزوجها وملاكهما الصغير (محمد إسلام).

إلى كل من أعمامي وعماتي وخالي وخالتي وأولادهم وكل من عائلة خروبي، مرسي، حداد...

إلى من أخشى إلا أنصفهم حقهم أصدقائي وأحبائي (أمال، فاطمة نجاة، حنان، أحلام، فاطمة،

مليكة، نبيلة، نورالهدى...)

إلى أصدقاء طفولتي، وزملائي وزميلاتي في الدراسة (الإبتدائي، المتوسط، الثانوي)، وإلى

زميلاتي في معهد تسيير التقنيات الحضرية بجامعة قسنطينة، وزملاء الجغرافيا والتهينة الإقليمية

بجامعة وهران 2 وخاصة دفعة 2019.

إلى كل من علمني حرفا من معلم وأستاذ.

إلى من رافقني في إنجاز وإتمام هذا العمل زميلي محمد رمضان أهديه شكري الخاص وتقديري

الخالص.

إلى من وسعتهم ذاكرتي ولم تذكرهم مذكرتي، وإلى كل قارئ لهذه المذكرة أهدي هذا العمل

المتواضع.

وشكرا

أمينة

# المدخل العام

تعتبر المدينة تجمع حضري لها مميزات معينة ومورفولوجية خاصة بها، وهي تشكل إرثا عمرانيا يتميز بظواهر مادية واجتماعية وتنظيمية تتجلى في تنسيق التخطيط الحضري، ويكسب المدينة شخصيتها التجانس في العلاقات الإجتماعية التي تحدده وفرة المرافق والخدمات والتقارب بين الأسر، كما أنها العمود الفقري للنمو الإقتصادي المتوازن والرواج التجاري المتطور.<sup>1</sup>

لذا شهدت المدن الجزائرية تراكم المشاكل العمرانية منذ بداية نشأتها ومازالت تعاني منها نتيجة تفاعل عدة عوامل تاريخية، سياسية، اقتصادية واجتماعية، فقد مرت منها بفترة إستعمارية إستغلالية طبقت المظاهر العمرانية المتدنية والفوارق الجهوية التي تميز شمال البلاد عن جنوبه، لتمر بعد ذلك بتجربة نهوض واجهتها صعوبات الوضعية الموروثة وغياب الخبرة اللازمة لتحدي أزمة التعمير الفوضوي الذي نتج عن تسارع وتيرة التحضر وخاصة بعد الإستقلال.<sup>2</sup>

فقد اعتمدت الجزائر منذ إستقلالها في تنظيم مجالها العمراني على عدة وسائل وأساليب جاءت في شكل مخططات للتهيئة والتسيير المجالي، تشرف عليها مصالح تقنية وإدارية في الدراسات والتنفيذ، وفي منتصف السبعينيات جاءت العديد من المخططات كأداة لمراقبة وتوجيه التوسعات العمرانية والتحكم في الحيز الحضري لها، ولكن أغلب هذه المخططات المنجزة لم ترى النور بسبب غياب السلطة القانونية لها وعدم احترامها من قبل الهيئات الوصية أو بسبب النقائص التي شملتها الدراسات لضعف التأهيل في تلك الفترة<sup>3</sup>، وبعد صدور قانون التهيئة الإقليمي 87-03 ظهرت أدوات ووسائل جديدة للتهيئة ترجمت

- 1 . محمد قيصر، 2006، مجلة العلوم الانسانية ، بسكرة، العدد 34.
- 2 . سنوسي رفيقة 2010، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة، رسالة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
3. رباح سارة 2013، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين الدراسة والواقع حالة مدينة تيارت، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية، تخصص تهيئة الوسط الحضري، جامعة وهران.

في مخططات تغطي مستويات مجالية متعددة (المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية والمخطط الولائي للتهيئة).

وكذلك بعد التوجه السياسي للدولة نحو التعددية السياسية وفتح السوق سنت جملة من التشريعات لتسيير وتنظيم المجال العمراني في الجزائر يتماشى مع هاته التحولات الجديدة، وقد أوجد إستراتيجية قادرة على التحكم والتسيير في المدينة بإتباع العديد من الطرق والسياسات للتخطيط والتنظيم، وشرعت عدة قوانين عمرانية أهمها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي صدر في 01 ديسمبر 1990 والذي كان له دورا في هذا المجال كونه دعم بأدوات تطبيقية مباشرة والتي تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير، وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

## الإشكالية

إن أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها في الجزائر تواجه صعوبات التطبيق الفعلي بالرغم من وضعها في إطار تنظيمي مقنن وتحديد لها لأدوار مختلف الفاعلين في تنظيم وتسيير المجال الحضري وإبرازها لمختلف التدخلات المعمارية والعمرانية .

فقد اعتمدت الجزائر كغيرها من الدول بعد استقلالها على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني، جاءت هذه الوسائل على شكل مخططات تشرف عليها مختلف المصالح الحكومية التي لها علاقة بتهيئة وتسيير المجال الحضري، حيث اعتمدت على وسائل تقنية وتشريعية في مجال التهيئة العمرانية، وهذا ما يستدعينا لطرح التساؤل التالي: ما هي هذه الأدوات وظروف ظهورها ومدى تطبيقها على الواقع ؟

للإجابة على هذا التساؤل اخترنا مدينة تيسمسيلت لأنها عرفت على غرار باقي المدن الجزائرية تحولات إجتماعية وإقتصادية وتوسع عمراني، والذي بدوره أدى إلى زيادة عدد السكنات بمختلف أشكالها وأنواعها، بالإضافة إلى مختلف التجهيزات، ولهذا فهي تحتاج إلى تخطيط هادف لتلبية الإحتياجات السكانية وتحقيق نمو عمراني متوازن ومنسجم، فمعرفة خصائص المدينة هي نقطة الإنطلاق للتخطيط الناجح والمتوازن، لذا تم طرح التساؤل التالي: كيف تؤثر خصائص مدينة تيسمسيلت على تخطيطها الحضري؟

ولأن مدينة تيسمسيلت استفادت من عدة دراسات أهمها دراسة مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1992، وعدد من مخططات شغل الأراضي موزعة على أحيائها، إلا أنه لم تطبق إلا نسب ضئيلة من هذه المخططات، مما استدعى مراجعتها سنة 2015، وبدورها انتهت هذه المراجعة، و قد مرت هذه المخططات إلى المراجعة الثانية التي انطلقت مع بداية 2018، الأمر الذي دفعنا إلى دراسة مقارنة لهذه المخططات، ومدى تنفيذها على واقع المدينة والأسباب التي تعيق تطبيق هذه المخططات، فما مدى

تطبيق مراجعة المخطط التوجيهي لمدينة تيسمسيلت ؟



## 1 - الهدف من الدراسة :

نظرا للتحويلات التي مرت بها الفضاءات العمرانية في الجزائر، عن طريق مختلف التدخلات المتعاقبة منذ الإستقلال، والتي ثمنت بتطبيق محتوى القانون 90-29 الذي ضبط مختلف توجهات السياسة العمرانية عن طريق آليتين هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأرض، ولذلك تركز دراستنا في التعرف على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 1992 ، وكذلك محتوى مراجعته سنة 2005، وهذا من أجل المقارنة بين الواقع والدراسات التي إحتوتها هذه المخططات، كما تهدف دراستنا أيضا إلى تحديد العلاقة الموجودة بين التخطيط والتوسعات العمرانية لمدينة تيسمسيلت، وكذا مدى تطبيق مراجعة المخطط على أرض الواقع.

## 2 - أسباب اختيار الموضوع:

- نمو الظاهرة العمرانية بشكل كبير، وتقلص العقار الحضري دون أن يتبع ذلك بمجهودات من الدولة للحفاظ عليه وترشيد استهلاكه.
- الإختلالات في شغل المساحات بالمدن في ظل غياب سياسة عقارية شاملة، أدى إلى تنمية عشوائية وضياع مساحات عقارية كبيرة.
- عدم التطبيق الفعلي للمخططات، دفعنا إلى دراسة مدينة تيسمسيلت كنموذج.
- التسيير السيئ للمدن.

## 3 - منهجية البحث:

مررنا بعدة مراحل في إنجاز هذا البحث، أهمها ما يلي:

نظرا لطبيعة موضوع البحث والذي يركز أساسا على ملاحظة ووصف الظواهر، وتحليل النتائج الناجمة عن التغيرات التي طرأت عليها، فإن المنهج المتبع في دراسة آليات التعمير بين الواقع والدراسة هو

المنهج الوصفي التحليلي الذي يعتمد على المعطيات الإحصائية من الهيئات الرسمية، وكذا اللقاءات الشخصية المباشرة مع مسؤولي القطاع على جميع المستويات، حتى نتمكن من تحديد وحصر الظاهرة التي نحن بصدد دراستها وفق الشروط الأكاديمية المعمول بها ولهذا إتبعنا الخطوات التالية :

### 3-1 - مرحلة البحث النظري

تخص عملية جمع الوثائق والمعطيات، وقراءة كل ما يتعلق بموضوع البحث وذلك لفهم واستيعاب الفكرة الأساسية التي يتمحور حولها البحث، وكذلك الإطلاع على بعض أعمال المؤلفين والباحثين والدراسات والتقارير التي تفيد محور الموضوع قصد الإستفادة من المنهجيات المتبعة .

### 3-2 - مرحلة البحث الميداني

من خلال البحث النظري وإطلاعنا على عدد من الدراسات والكتب التي لها علاقة بالموضوع ، تكونت لدينا خلفية علمية وتصور عن كيفية معالجة هذه الدراسة، توجهنا بعدها إلى الدراسة الميدانية وذلك قصد جمع أكبر قدر ممكن من المعطيات والمعلومات حول موضوع الدراسة وكذا مختلف الخرائط والبيانات التي تخدم الموضوع حيث توجهنا إلى مختلف المديريات بولاية تيسمسيلت نذكر منها :

- مديرية مسح الأراضي

- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية

- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

- مديرية السكن والتجهيزات العمومية

- الديوان الوطني للإحصاء

- المصالح التقنية للبلدية والدائرة

### 3-3 - مرحلة المسح الميداني

يهدف المسح الميداني إلى تكملة المعطيات الناقصة ومعرفة ما تم إنجازه على أرض الواقع، من خلال معاينة كل مناطق مدينة تيسمسيلت.

### 3-4 - مرحلة الفرز والتحليل

تعتبر أهم مرحلة قمنا فيها بفرز البيانات وتبويبها ووضعها في جداول وأشكال، كما قمنا بمختلف العمليات الحسابية والإحصائية اللازمة في عملية التحليل من أجل تبسيط المعلومات ومن ثم الوصول إلى النتائج.

### 4 - محاور البحث : ينقسم إلى ثلاثة فصول:

#### الفصل الأول : مفاهيم حول التخطيط الحضري ومراحله في الجزائر

ويتضمن هذا الفصل المفاهيم المتعلقة بالتخطيط الحضري وكذلك مراحل السياسات العمرانية المتعاقبة منذ الحقبة الإستعمارية، وكذلك أهم التشريعات التنظيمية التي أثمرت الآليات الحديثة للتسيير الحضري.

#### الفصل الثاني : الخصائص الطبيعية والسكانية والعمرانية لمدينة تيسمسيلت

سنتناول في هذا الفصل مختلف العوامل الطبيعية والسكانية الأكثر ضرورة في عملية التعمير، والتي من المستحيل الإستغناء عنها في أي تجمع سكاني، وذلك بإستعمال جملة من العوامل المتوفرة لدينا والتي نراها مفيدة في عملية التحليل.

#### الفصل الثالث : المخططات العمرانية بين الدراسة والواقع والآفاق

يتضمن هذا الفصل دراسة وتحليل محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يتضمن دراسة مختلف الإسقاطات المبرمجة في مختلف الآجال، ومدى تطبيقها على أرض الواقع، وكذا معرفة أهم التناقضات الموجودة في كلا المخططين .

## 5 - صعوبات البحث

- شساعة مساحة منطقة الدراسة.
- عدم تجاوب بعض الإدارات المعنية.
- شح الدراسات التي تناولت الموضوع والمنطقة.
- ضيق الوقت بالمقارنة مع أهمية الموضوع.

# الفصل الأول:

مفاهيم حول التخطيط الحضري ومراحله في

الجزائر

## مقدمة الفصل الأول

لقد ظهر مفهوم التهيئة العمرانية مع بداية الثلاثينات في الإتحاد السوفياتي ثم تطور في الدول الرأسمالية، إلا أن تعريفها يختلف من بلد إلى آخر وهذا حسب النظام الاجتماعي المطبق ومستوى التقدم الاقتصادي والاجتماعي الذي يعرفه.

عموما يمكننا أن نعرف التهيئة العمرانية كما عرفها الدكتور "تيجاني البشير" بأنها نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو بواسطة الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية<sup>1</sup>

فقد مرت سياسة التعمير في الجزائر بالعديد من المراحل المتعلقة بالحضارات المتعاقبة عليها، وكذلك الإستعمار الفرنسي وامتزاج التعمير العشوائي من طرف السكان من جهة أخرى، وبعد الإستقلال باشرت الجزائر بإنجاز مشاريع مستعجلة بدون تخطيط واضح، وجاءت بعدها عدة مخططات انتهت في مطافها بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي لا بد من التعرف عليها، ومعرفة محتواها وأهدافها ومراحل انجازها وحالات مراجعتها قبل التعرض إلى مدى تطبيقها على أرض الواقع (مدينة تيسمسيلت).

1. بشير التيجاني، 2000، *التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر*، ديوان المطبوعات الجامعية، بلعكنون، ص 84.

## 1 - مفاهيم أساسية حول التخطيط الحضري ومراحله بالجزائر

يعتبر التخطيط دراسة منتظمة ومتسلسلة للوصول إلى الغاية أو الهدف الموجود بأقل كلفة أو أعلى مردود، والتخطيط عملية متغيرة باستمرار مع تغير الزمن وظروف البيئة، وقد وجد في أصله لوضع الحلول العديدة للمشاكل المعاصرة والتي تعاني منها المدينة أو قد تحدث في المستقبل<sup>1</sup>.

### 1-1- مفهوم التخطيط الحضري

هو علم واسع يجمع بين متغيرات عدة طبيعية وإجتماعية وإقتصادية وهندسية من أجل توجيه نمو المدينة، ومعالجة مشاكلها بما يخدم سكانها ويوفر لهم متطلبات الحياة الحضرية ومحاولة إيجاد حل للمشاكل السيئة وهو يجسد الرؤية المستقبلية للمدن من خلال وضع استراتيجيات تتبعها الجهات المسؤولة لتنمية وتوجيه نمو وتوسع العمران في المدن بما يحقق أهداف إجتماعية وإقتصادية وبيئية وفق خطة تمر بمراحل وتتطلب عمليات مسح وجمع معلومات ووضع أهداف وتحليل وتنبؤ مستقبلي بمعنى آخر يهدف التخطيط الحضري إلى رسم الصورة المستقبلية لشكل وحجم المدينة من خلال تحديد المناطق الملائمة لقيام مدن جديدة وتوسيع المدن القائمة بما يتلاءم مع المتغيرات الاجتماعية والإقتصادية والسياسية ويتم معالجة مشاكل المدن القائمة والتي قد يترتب عليها تغيير استعمالات الأرض القائمة، ويعتبر التخطيط بشكل عام عملية تنظيمية لخدمة المجتمع يقوم بها مجموعة كاملة من المتخصصين لمسح منطقة عمرانية بها مشكلة ما يراد حلها وذلك للحصول على أفضل قدر ممكن لإنتاجها وراحة سكانها وتنظيم السكن والعمران والاستفادة قدر المستطاع من طبيعتها ومواردها .

1 - يحيياوي محمد، كرمة عبد القادر 2014، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين الدراسة والواقع، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، تخصص تهيئة الوسط الحضري، جامعة وهران.

1-2- أهداف التخطيط الحضري<sup>1</sup>

يسعى التخطيط الحضري إلى تحقيق جملة من الأهداف والتي هي عبارة عن ترجمة للإحتياجات الإجتماعية والإقتصادية للمجتمعات الحضرية والتي ترتبط بالموارد المالية والبشرية المتاحة وبشكل عام يرمي التخطيط الحضري إلى بلوغ الأهداف التالية:

- التحكم في النمو الحضري والعمراني للمدن .
- تحقيق التنمية الحضرية المتوازنة والمستدامة والمحافظة على النظام البيئي .
- ضبط عملية النمو العمراني والحيلولة دون التوسع خارج حدود المخططات والتحكم في الشكل الخارجي للتجمع العمراني .
- ضمان المحافظة على الموارد الطبيعية من التوسع العمراني .

"يجاد الترابط والانسجام بين المساحات الفارغة والمبنية بالمدينة، وتحقيق التوازن بين المناطق في الوسط الحضري".<sup>2</sup>

## 2- التخطيط الحضري في الجزائر

فقد مرت سياسة التعمير في الجزائر بعدة مراحل، بحيث كانت مرهونة بوضعية عمرانية موروثية من الحضارات المتعاقبة عليها وكذلك الإستعمار الفرنسي والتي تركت أثرها على المجال الحضري سياسيا واقتصاديا واجتماعيا، وبعد الاستقلال تم انتهاج عدة سياسات للنهوض بقطاع التعمير والعمران والتي سنبينها هذا الفصل.

1 - يحيى محمد، كرمة عبد القادر 2014، ذكر سابقا

2 - هوري سعاد 2015، مخططات شغل الأرضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة الدقسي عبد السلام سركينة وتافرن مدينة باتنة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية ، فرع التهيئة الحضرية ، قسنطينة .



**2-1- مرحلة ما قبل الإستعمار الفرنسي**

تميزت هذه المرحلة بتعاقب عدة حضارات على المجال الجزائري فقد تم تأسيس عدة مدن من طرف الفينيقيين، الرومان والبيزنطيين لأهداف تجارية وعسكرية فشيدت قلاعا ومراكز لتحصين الجنود ونمت لتصبح مدنا ضخمة بعد ذلك، وهنا ظهرت أولى نواة التشريع العمراني، حيث أسس الرومان مدنا تخضع في تنظيمها وهيكلتها إلى قوانين وقواعد تخطيطية يراعى فيها كل جوانب الحياة كمدنية تمقاد وجميلة.<sup>1</sup>

لتأتي الفتوحات الإسلامية في القرن الثالث للهجرة حيث انتعشت الشبكة العمرانية في هذه الفترة وأنشأت الكثير من المدن أو تطورت على نمط الحضارة العربية الإسلامية ليزداد تطورها مع تعاقب الدويلات السلامية التي حكمت الجزائر، في نهاية القرن الخامس عشر ميلادي خلال فترة الحكم العثماني ظهرت الحياة الحضرية بشكل بارز وبدأ ظهور المفهوم الإقليمي، وتوعدت الحياة الحضرية وأنشطة المدن في مختلف المجالات الثقافية والإقتصادية والسياسية خاصة بهجرة العرب المسلمين من الأندلس، " وهذا التشريع العمراني للعرب المسلمين يتناسب مع متطلبات الحياة في تلك الفترة لما يتميز من تفصيل من حيث تحديد عرض الشوارع وتصنيف البناءات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية"<sup>2</sup>، ويظهر هذا في المدن القديمة كمدينة تيارت، تلمسان، قسنطينة، الجزائر وغرداية.

**2-2- مرحلة الإستعمار الفرنسي**

قام المستعمر الفرنسي بتهميش الإرث العربي الإسلامي في كثير من المدن بإدخال تغيرات في بنيتها العمرانية والمعمارية من خلال تطبيق قوانين جائزة لم تراعي خصوصيات المجتمع الجزائري، حيث تميزت سياسة التعمير بتطبيق مخطط التصنيف والإحتياطات (plan d'alignement et de réserves)

1 - يحيواوي محمد، كرمة عبد القادر 2014، ذكر سابقا

2 . رياض تومي 2006، أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية مدينة الحروش نموذجا، رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير في علم الإجتماع الحضري الأخوة منتوري، قسنطينة.

في الفترة الممتدة من 1830 إلى 1919 حيث يقوم المخطط بتنظيم وتصنيف الطرقات وعرضها، المجالات العمومية، المساحات الخضراء، والاحتياجات العقارية من أجل التجهيزات والمعالم، وكان بذلك أولى أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر .

"بعد الحرب العالمية الأولى في الفترة الممتدة من 1919 إلى 1948 نشأ لأول مرة التخطيط الحضري في فرنسا ومستعمراتها من خلال قانون كورنيديات (la loi CORNUDAT) بإنشاء مخططات التهيئة وتوسيع وتحسين المدن، وتأسيس مخابر متخصصة في تطبيق هذه المخططات في الجزائر، حيث ضمنت هذه الأدوات أفكار التخطيط والوثائق البيانية في تطبيق الخطط العمرانية وفقا لمخططات تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة لاسيما شبكة الطرق والنقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات الذي بدأ العمل به لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة بعد أن كانت المخططات السابقة عامة، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير لكر بيزي"<sup>1</sup>، وقد اعتمد في خطته على شق وتوسعة الطرقات وبناء الواجهة البحرية وبناء أحياء واسعة في أعلى المدينة القديمة وإنشاء التجهيزات على المنهج الغربي الأوروبي.

بعد الحرب العالمية الثانية في الفترة من 1948 إلى 1962 تم إلغاء مخططات التهيئة وتحسين وتوسيع المدن، وتم استحداث مخططات أخرى تستجيب للأوضاع الإقتصادية والإجتماعية الجديدة بسبب نزوح الأهالي وتركزهم في أطراف المدن على شكل أحياء فوضوية، وأيضا تم الإهتمام بتخطيط الشبكات المختلفة وبالأخص شبكة النقل والتجهيزات، وفي نهاية الخمسينات أوجد التشريع الفرنسي أدوات تعمير جديدة من أجل مناهضة النمو الديموغرافي والإقتصادي، وتم تطبيق نفس الأدوات بالجزائر سنة 1958 في إطار مخطط قسنطينة من أجل تهدئة الثورة التحريرية.

1. رياض تومي 2006 ، مصدر سبق ذكره

## 2-3- مرحلة ما بعد الإستقلال

ترك الإستعمار الفرنسي فراغ داخل البلاد الذي شكل أزمة إضافية على ضرورة إعادة تأهيل ما تم تخريبه من طرف الفرنسيين، وتنمية ما يجب تنميته، حيث تم الشروع في عمليات إعادة التوازنات الجمالية بطريقة استعجالية عن طريق برامج وقوانين تنظم مجال التعمير والعمران في إطار التوازن الجهوي التي تعتمد على التخطيط الإقتصادي وسياسة التصنيع بعد موجة الهجرة الواسعة داخل البلاد من المناطق الداخلية والهضاب نحو الشمال والمدن الكبرى والتي سنفصلها لاحقاً.

3 - الفترة 1962-1966: النهوض بالتنمية في إطار النظام الاشتراكي<sup>1</sup>

لقد انصب إهتمام الدولة آنذاك على المعالجة المستعجلة للقضايا السياسية والإجتماعية والإقتصادية معتمدة على قانون التعمير الموروث (قانون 1958)، الذي حاولت فرنسا تطبيقه في الجزائر سنة 1960، مع حرص الدولة الجزائرية على مطابقة نصوصه مع الأوضاع الوطنية بصورة تدريجية كما جاء في المادة الأولى من القانون (يمدد التشريع المعمول به إلى غاية 1962/12/31 باستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية)، كما صدر الأمر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة جراء الهجرة الجماعية للفرنسيين ونظمت هذه الأملاك بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18.

كما أن الدولة الجزائرية خلقت المناطق الصناعية (ZI) سنة 1965، حيث تسيير من طرف الصندوق الوطني للتهيئة القطرية (CADAT)، التي تقوم بشراء الأراضي من أجل تهيئتها وتزويدها بمختلف الشبكات ثم تعيد بيعها لغرض إنجاز المناطق الصناعية وقد تم إدماج مساحة 10000 هكتار آنذاك في هذه العملية .

---

1- رفيقة سنوسي 2010 ، مصدر سابق

**4- " الفترة 1967-1977: إعادة التوازن الجهوي والتخطيط السوسيو إقتصادي**

بدأ التأكيد على حقيقة الإهتمام بإعادة التوازن الجهوي من خلال تطبيق نمط جديد من التنظيم الإقتصادي الموجه، حيث استعملت فيه وسائل التخطيط المركزي وأهم هذه المخططات الاقتصادية الوطنية :

**4-1- المخطط الإقتصادي الثلاثي الإنتقالي (1967-1969)**

تمت برمجة هذا المخطط من أجل تكوين قاعدة جديدة للتنمية تنطلق من توجيه الإهتمام إلى المناطق الفقيرة من البلاد عبر مجموعة من المخططات الخاصة، التي تهتم بدرجة أولى بالتجهيزات والبنية القاعدية .

**4-2 - المخطط الرباعي الأول ( 1970-1973 )**

من بين أهم ما جاء به هذا المخطط مبدأ اللامركزية في سياسة التهيئة العمرانية واهتم بإعداد أشغال البرمجة الحضرية للمدن الكبرى، وتم من خلال هذا المخطط إنشاء عدة مناطق صناعية .

**4-3- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)**

في هذا المخطط بدأ بروز اهتمام الدولة بالعمران، فظهرت سياسة إنتاج السكن المتعلق بالمجموعات الكبرى ( Les grands ensembles ) من خلال إنشاء المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN)، إلا أن هذه السياسة اهتمت بالحجم (أكبر عدد من السكنات) دون النوع (النوعية الجيدة والمعايير المعمارية والعمرانية الصحيحة في إنجاز المسكن).

إن هذه المخططات مهما كانت ماهيتها، فهي لم تساير النصوص القانونية التي تم تشريعها في تلك الفترة، ولم تكن متناسقة معها ( قانون الإحتياجات العقارية سنة 1974، قانون رخصة البناء ورخصة

التجزئة سنة 1975، قانون التعاونيات العقارية سنة 1976).<sup>1</sup>

1- رفيقة سنوسي 2010 ، مصدر سابق

## 5- نشأة أدوات التهيئة والتعمير من أجل تنظيم وتسيير المجال العمراني للتجمعات السكانية

شهدت هذه الفترة صدور عدة قوانين فرضتها متطلبات المصلحة العامة وضرورة تغيير المخططات العمرانية المعمول بها، أدت إلى قفزة نوعية في ميدان التعمير:

° القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

° القانون رقم 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية.

° القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي جاء بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) "1.

## 5-1 - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

" جاء هذا المخطط بموجب القانون 29/90 الصادر في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبموجب المرسوم 177/91 الصادر في 1991/05/28 المحدد لآليات الإنجاز والمصادقة على المخطط، كما حدد هذا القانون القواعد العامة المنظمة لإنتاج العقار المبني وتنظيم تكوين وتحويل الإطار المبني ضمن تسيير المقصد العقاري، وإيجاد توازن ما بين الوظائف الثلاثة السكن، الزراعة والصناعة والمحافظة على البيئة في الأوساط الطبيعية والتراث "2

1. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52

2. بلمنور محمد ، جدنا علي عبد المالك 2014 ، مصدر سبق ذكره

## 5-1-1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

هو وسيلة لتخطيط وتسيير المجال الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للمجال المدروس، الذي يشمل بلدية واحدة أو مجموعة من البلديات المتجاورة تربطها مصالح مشتركة ومرافق عمومية متداخلة ويوجب على كل بلدية تغطية مجالها بهذا النوع من المخططات، كما أنه يأخذ بعين الإعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويدعم بعدة مخططات لشغل الأرض حيث يحافظ على توجهاتها ويضبط صيغتها المرجعية في إستخدام الأرض حاضرا ومستقبلا، ولا يهتم هذا المخطط بالتهيئة العمرانية للمجال المعني فقط بل ويتعداه إلى الأوساط الريفية عكس مخطط التعمير الموجه.<sup>1</sup>

5-1-2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>2</sup>

- يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأوساط المعنية فيه فهو يعتبر أداة تخطيط مجالي وتسيير حضري.  
- إيجاد توازن ما بين الوظائف الثلاث: السكن، الزراعة، الصناعة وحماية الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي.

- يحدد التوزيع العام للأراضي لكامل الإقليم الذي يغطيه (بلدية أو مجموعة من البلديات).
- يحدد آجال التدخل على المستوى القريب والمتوسط والبعيد.
- يحدد توسع التجمعات البشرية وتموقع الخدمات والأنشطة.
- يحدد طبيعة وتوطن التجهيزات الكبرى والمنشآت القاعدية، وينظم السوق العقارية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية (تجدي، ترميم، تأهيل، إعادة الهيكلة) إضافة إلى المناطق الواجب حمايتها.
- يحدد عدد ومعايير مخططات شغل الأراضي .

1 - رحوي مصطفى، 2008، مخطط سغل الأرض بين الدراسة والواقع حالة حي أوجليدة جنوب بلدية تلمسان، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية، جامعة وهران.

2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52

- تكوين صورة مجاليه للمدينة وينظم إنتاج التعمير .
- يقسم المجال الذي يغطيه إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية وقطاعات الغير قابلة للتعمير .
- حماية المواقع الحساسة الطبيعية، الثقافية، المناطق الأثرية، السياحية والغابية .

### 5-1-3 - قطاعات التعمير

حدد "القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 91-177 الصادر في 28 ماي 1991<sup>1</sup>" خصوصيات القطاعات التالية :

#### . القطاعات المعمرة (Secteurs urbanises)

يرمز لها بالحرفين اللاتينيين (SU)، تشمل كل الأراضي المعمرة الواقعة داخل النسيج الحضري القائم، والمساحات الفارغة ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة، والأراضي التي عليها مشاريع في طور الإنجاز كما يضم المنطقة الصناعية، فإنه قد يفرض المخطط إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني في صورة تكثيف، أو تصحيح بعض الوضعيات وتفعيلها وربطها في النسيج العمراني والقيام ببعض العمليات الخاصة لحماية بعض الأماكن ذات القيمة التاريخية والمعمارية التي تشكل قطاعات ذات خصوصية تتطلب المصلحة العامة حمايتها".<sup>2</sup>

#### . القطاعات المبرمجة للتعمير (Secteurs à urbaniser)

يرمز لها بالرمز (SAU)، " فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط أي في أفق 10 سنوات، فالمشرع أراد من هذه القطاعات أن يجعلها أراضي إحتياطية تستعمل في الأجل المتوسطة قصد مواجهة الإحتياجات العامة".<sup>3</sup>

1. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52

2. كرمة عبد القادر + يحيوي محمد 2014 ، مصدر سبق ذكره

3. بلمنور محمد ، جدنا علي عبد المالك 2014 ، مصدر سبق ذكره

### . قطاعات التعمير المستقبلية (Secteurs d'urbanisation future) <sup>1</sup>

ويرمز لها بالحرفين اللاتينيين (SUF)، و هي تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد في أفق 20 سنة، فكل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات خاضعة مؤقتا للإرتفاق وعدم البناء، ولا يرفع هذا الإرتفاق في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، حيث تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات كافة الإستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم، غير أنه يرخص في قطاعات التعمير المستقبلي بـ:

- تحديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي .
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية .
- البناءات التي تبرزها مصلحة البلدية ومرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد اخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

### - القطاعات غير قابلة للتعمير ( Secteurs non urbanisables ) <sup>2</sup>

- ويرمز لها بالحرفين اللاتينيين (SNU)، وتشمل هذه القطاعات جزء من الأراضي التي تكون داخل المحيط العمراني إلا أنه يمنع فيها البناء منعا باتا بسبب وجود عوائق و ارتفاعات خاصة بـ:
- الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية .
  - الأراضي ذات الإستغلال المنجمي .
  - المناطق التي تحتوي مناظر طبيعية ذات قيمة عالية .
  - المناطق الساحلية الحساسة.

1 . بلمنور محمد، جدنا علي عبد المالك 2014، مصدر سبق ذكره

2 . رقيقة سنوسي 2010، مصدر سبق ذكره



- المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية ( الفيضانات، الزلازل، انزلاقات التربة، المخاطر الناتجة عن خطوط الكهرباء والغاز ..... الخ ).

- المناطق الأثرية والسياحية والغابية .

هذه المناطق يمنع فيها البناء وفي حالة إمكانيته فبنسبة ضعيفة جدا واستثنائية مثل إمكانية إنجاز مسكن صغير يسهل لصاحبه استغلال ومراقبة قطعه الأرضية الفلاحية، فالقطاعات الأربعة المذكورة هي القطاعات التي يحددها القانون بصفة رسمية داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلا أن هناك مناطق أخرى تم خلقها من طرف المخطط العمراني الموجه سابقا، غالبا ما تترك بأسمائها الأصلية، مثل: مناطق النشاطات التجارية (ZAC)، مناطق التوسع السياحي (ZET)، المناطق السكنية الحضرية (ZHUN)، وهذا بالإضافة إلى مناطق أخرى تخصص للمفارغ العمومية، المقابر ... الخ .

#### 5-1-4 - محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يحتوي ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على وثائق كتابية ووثائق بيانية وهي:

#### ▣ الوثائق الكتابية:

- **التقرير التوجيهي** : يقدم فيه تشخيص الوضع القائم وتحليل شامل حول وضعية البلدية أو البلديات المعنية وإعطاء الاحتمالات الرئيسية لتنميتها والاحتياجات المستقبلية بالنظر الى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي .

- **التقنين** : يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات والمساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي وتحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية وشروط البناء في المناطق الحساسة.

#### ▣ الوثائق البيانية:

- مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.  
- مخطط تهيئة يبين حدود جميع القطاعات والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية.

#### 5-1-5 - إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>

يعتمد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 وهي كما يلي:

#### - مداولة الإعداد للمجلس البلدي أو المجالس البلدية المعنية

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تتضمن المداولة التوجهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية، القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية وكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده، وتبلغ هذه المداولة الى الوالي المختص إقليميا، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

1. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26

- قرار تحديد المحيط : يتم إصدار القرار الذي يرسم محيط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة الإعداد من طرف:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

- إبلاغ المؤسسات والهيئات العمومية<sup>1</sup>

أكد قانون التعمير على ضرورة الإستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات وكل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثلهم، وبعد إنقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط وينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي، وتمنح لها مهلة 60 يوما لإيداع ملاحظاتها وأرائها حول مشروع هذا المخطط، وذلك بطريقة صحيحة ومكتوبة، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة يعد رأيها بالموافقة .

1. كرمة عبد القادر + يحيوي محمد 2014 ، مصدر سبق ذكره

- قرار إجراء التحقيق العمومي<sup>1</sup>

بعد موافقة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الناحية التقنية يأتي دور المواطن في المشاركة وإعطاء آرائه كفاعل رئيسي في هذا المشروع، حيث يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للإستقصاء العمومي لمدة 45 يوما، فيصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بهذا الصدد، ومن أجل توعية المواطن وإعلامه بهذا المشروع، لا ينشر القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية وحتى في الصحف الوطنية، مبينا ما يلي :

- المكان الذي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه .
- المفوض المحقق الذي يتم تعيينه .
- تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها .
- كيفيات إجراء التحقيق العمومي .
- يبلغ قرار فتح الاستقصاء العمومي للوالي المختص إقليميا .
- تدون جميع ملاحظات المواطنين في سجل خاص مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، ثم يغلق سجل الإستقصاء عند المهلة القانونية عن طريق محضر غلق الإستقصاء العمومي الذي يتم إمضاؤه من طرف المحافظ المحقق، ويرسل في مدة 15 يوما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع جميع الاستنتاجات .

---

1. رفيقة سنوسي 2010 مصدر سبق ذكره

. المصادقة النهائية<sup>1</sup>

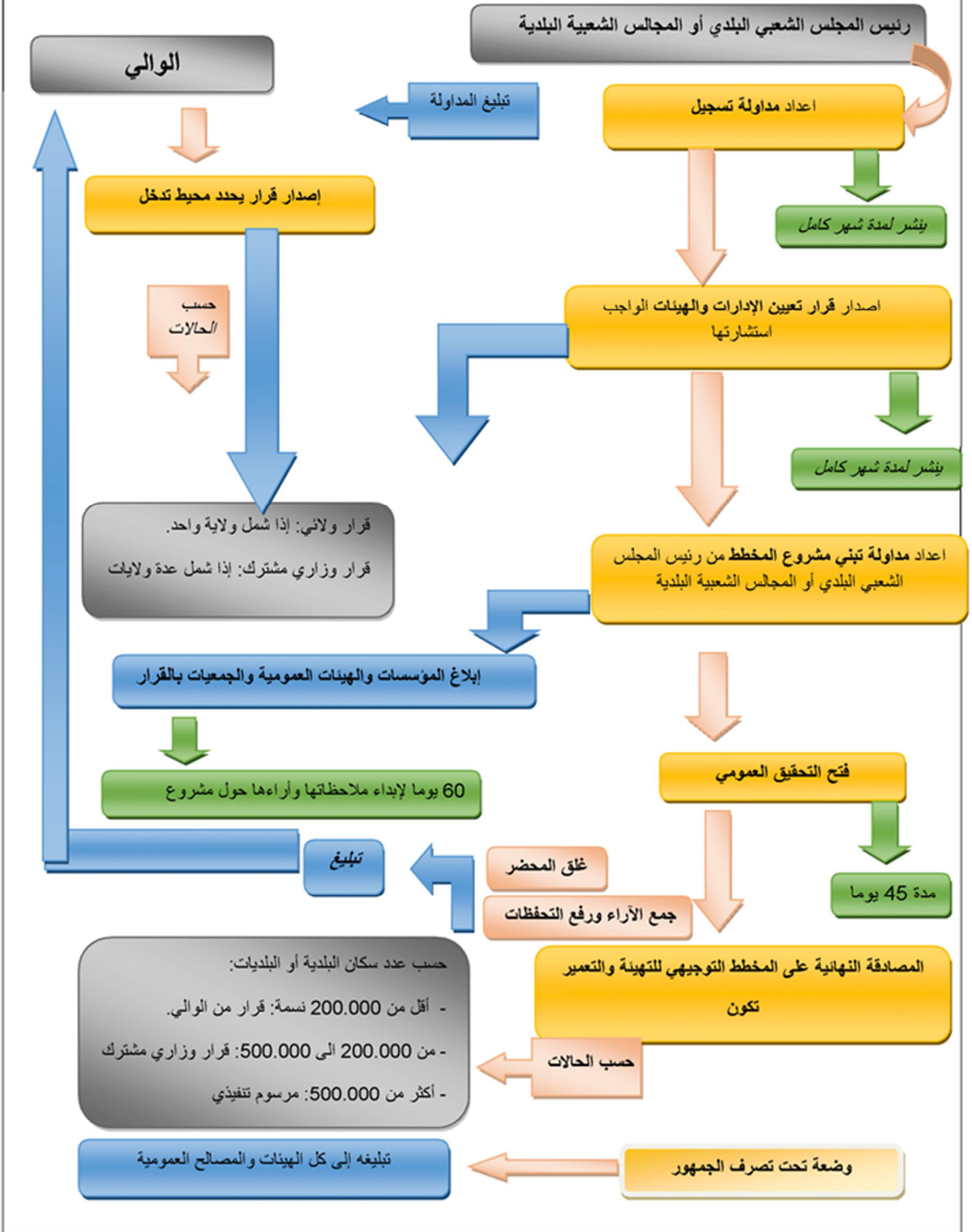
يرسل المخطط مصحوبا بسجل الإستقصاء العمومي وبمحضر قفل الإستقصاء إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى بدوره رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم من تاريخ استلام الملف، وتتم المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف الجهة المختصة حسب الحالات التالية:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل سكانها عن 200000 ساكن.
  - بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن ويقل عن 500000 ساكن.
  - بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يتجاوز عدد سكانها 500000 ساكن .
- وبالتالي يصبح المخطط عبارة عن أداة قانونية فلا تتدخل الدولة أو السلطات المحلية أو المواطن في التهيئة التي يقترحها، وهو ما يبينه المخطط التالي.

---

1. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26

الشكل رقم (1): مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



المصدر : هواري سعاد 2015

**5-1-6 - مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>**

حسب المادة 28 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه لا تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للأسباب التالية:

- إنتهاء مدة صلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير التي تقدر ب 20 سنة.
- إذا كانت القطاعات المزعم تعميمها قد تشبعت.
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.
- حدوث كوارث طبيعية أو نقص في تطبيق المخطط تقنيا.

**5-2-2- مخطط شغل الأراضي (POS)**

جاء هذا المخطط من أجل تكملة المخطط التوجيهي والتعمير للتهيئة الذي يحدد محيط تدخلاته و يعطي توجيهاته العامة، بموجب "القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمكمل بالمرسوم 05-138 المؤرخ في 10 نوفمبر 2005 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها".<sup>2</sup>

**5-2-1- تعريف مخطط شغل الأراضي<sup>3</sup>**

هو وسيلة عمرانية تقنية تنظم إستخدام الأرض وتحدد تفاصيل الإرتفاعات ونمط المباني والتجهيزات وأشكالها الخارجية واستعمالاتها، كما يضبط تنظيم وحقوق البناء، وهو إلزامي لكل منطقة معينة بتوسع حضري، يتم تحضير مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته وتتم الموافقة عليه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي، وتدخل دراسته في إطار التوجيهات والصيغ المرجعية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأرض.

1. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26

2. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52

3. رحوي مصطفى، 2008، مصدر ذكر سابقا

## 5 - 2 - 2 - أهداف مخطط شغل الأراضي

- يعتبر أداة فعالة في تنظيم المجال الحضري .
- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها وإرتفاعاتها والمظهر الخارجي لها .
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة ، وتخطيطات وميزات طرق المرور والإرتفاعات.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديد وإصلاحها.
- يحدد بصفة مفصلة للشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية والتنظيم وحقوق البناء وإستعمال الأرض.

- جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة.

5 - 2 - 3 - محتوى مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>

يحتوي مخطط شغل الأراضي على ملف يتكون من تقرير كتابي ومخططات كالأتي:

□ الوثائق الكتابية: تتمثل في:

- مذكرة تقديم: وهي التي تثبت مدى تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبرنامج البلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.
- التقنين : بحيث يتم تقسيم مخطط شغل الأراضي إلى مناطق متجانسة وكل منطقة تقنن وتطبق عليها القواعد الخاصة بها المتمثلة في طبيعة شغل الأراضي، شروط البناء، الممرات والطرق، المساحات الحرة، أشكال البناء وكثافتها والارتفاعات المحتملة ... الخ.

1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52



❖ الوثائق البيانية : تتمثل في:

- مخطط موقع مقياسه 2000/1 أو 5000/1 .
- مخطط طبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1/1000 .
- مخطط جيوتقني مقياسه 500/1 أو 1000/1 مصحوب بتقرير تقني.
- مخطط الواقع القائم مقياسه 500/1 أو 1000/1 يبين الإطار المشيد، الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات.
- نخطط التهيئة العامة مقياسه 500/1 أو 1000/1 يحدد مواقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة، خطوط مرور الطرق والشبكات المختلفة والمساحات الواجب الحفاظ عليها.
- مخطط التركيبية العمرانية مقياسه 500/1 أو 1000/1 .

#### 5- 2- 4 - إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>

تتم هذه الإجراءات عبر نفس المراحل التي يمر بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع بعض الاختلافات وهي:

- مداولة الإعداد:

يعددها المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية، حيث تبين هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به وكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده.

- قرار تحديد المحيط :

تتم إجراءات قرار تحديد محيط تدخل مخطط شغل الأراضي بنفس الطريقة فيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52

**- إبلاغ الهيئات والمؤسسات العمومية:**

يتم إصدار هذا القرار بنفس الإجراءات التي يخضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة إلى الهيئات التي أضيفت مؤخرا فيما يتعلق بالبيئة، السياحة، التخطيط والتهيئة العمرانية .

**- قرار فتح الاستقصاء العمومي:**

كذلك الاستقصاء العمومي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينطبق على مخطط شغل الأراضي ما عدا المدة الزمنية المحددة لهذا الأخير التي تقدر بـ 60 يوما بدلا من 45 يوما.

**. المصادقة النهائية:**

يتم تعديل مخطط شغل الأراضي إذا اقتضى الأمر بعد انتهاء فترة الإستقصاء العمومي ثم يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي ليصبح بدوره أداة قانونية مكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فلا يجب إجراء أي تدخل على المجال من طرف الدولة والسلطات المحلية أو المواطن ويلزم الجميع باحترام التهيئة التي إقترحها المخطط .

الشكل رقم (2): مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي



5- 2 - 5 - حالات مراجعة مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا للأسباب التالية:

- إذا لم ينجز في الجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في للتقدير الأولي .
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- إذا تطلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي.
- إذا إستعدت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية.

1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26

## خلاصة الفصل الأول

إن الإستنزاف العقاري الذي حصل في فترة ما قبل التسعينات أثبت للدولة عدم نجاعة وسائل التخطيط الحضري المعتمدة في تلك الفترة من مخطط التعمير الموجه إلى مخطط التعمير المؤقت..... إلخ . ونظرا للنقائص والانتقادات التي وجهت لها أدى بالدولة إلى البحث عن سياسة عمرانية جديدة، تجلت في وضع مخططات قوانين صارمة من شأنها أن تضع حد للتوسع العمراني غير المنظم. فقد تم في سنة 1990 اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض كآلات جديدة للتخطيط الحضري، وذلك بناء على ما جاء في القانون 29/90 والذي حدد التوجهات العامة لسياسة التعمير في الجزائر.

واجهت هذه المخططات العديد من المشاكل في تطبيقها، وبهذا مرت إلى المراجعة سنة 2005 التي لم تسلم بدورها من المشاكل والنقائص، وهذا ما سنتطرق إليه في دراستنا، ولكن قبل كل شيء لابد من التعرف على خصائص مدينة تيسمسيلت التي أخذناها كنموذج للدراسة، ومن هذا المنطلق يمكننا تحديد العلاقة بين خصائص المدينة وتطبيق هذه المخططات خاصة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيسمسيلت لسنة 2005 الذي ارتكزت عليه دراستنا.

# الفصل الثاني:

الخصائص الطبيعية والسكانية والعمرانية لمدينة  
تيسمسيات

## مقدمة الفصل الثاني

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها الجانب الطبيعي والبشري في الفهم المعق للتحولات الحضرية، سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى مختلف التفاعلات القائمة بين الإنسان والمجال ، وذلك من خلال معرفة دور العناصر الطبيعية في الديناميكية المجالية كتحديد إتجاهات نمو المراكز وطرق البناء، وكذلك دور العامل البشري في الحد من العوائق وإستغلال الإمكانيات المتاحة في شتى الميادين فهذا التفاعل القائم بين للإنسان ووسطه كان له الأثر الكبير في بروز الحياة الحضرية بالمنطقة .

إن التعرف على إمكانيات مدينة تيسمسيلت ومعوقاتنا وتطورها السكاني والعمرائي هو المدخل الأساسي لدراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهذه العناصر هي الأساس في وضع خطة عمرائية تتناسب مع كل جزء من المدينة وتضبط تهيئتها واستخدامات الأرض فيها، كما توجه توسع المدينة حسب خصائصها، وسنتطرق في هذا الفصل إلى إبرز أهم المقومات والعوائق الطبيعية والتقنية التي تساهم وتحد من نمو مدينة تيسمسيلت، وكذلك إتجاهات التوسعات الحديثة التي شهدتها المدينة في الفترة الأخيرة.

## 1- الخصائص المجالية والطبيعية لمدينة تيسمسيلت

## 1-1- الخصائص المجالية

1-1-1- الموقع الجغرافي والإداري لبلدية تيسمسيلت<sup>1</sup>

تقع بلدية تيسمسيلت جنوب الولاية، حيث تتربع على مساحة قدرها 210 كلم<sup>2</sup>، منها 19.272 هكتار صالحة للزراعة، يحدها:

- من الشمال : بلدية اولاد بسام و بلدية سيدي عابد.
- من الجنوب : بلدية حمادية(ولاية تيارت).
- من الشرق :بلدية خميستي.
- من الغرب : بلدية عماري.

## 1-1-2- موقع مدينة تيسمسيلت وأبعادها

" يقصد بموقع المدينة وضعيتها الجغرافية بالنسبة لاقليمها، فموقع المدينة هو الذي يبين اهميتها عن طريق العلاقات التي تربطها بالمجال المجاور وكذا المبادلات التجارية ومختلف العناصر التي توضح قوتها الاستراتيجية وهيمنتها المجالية." <sup>2</sup>

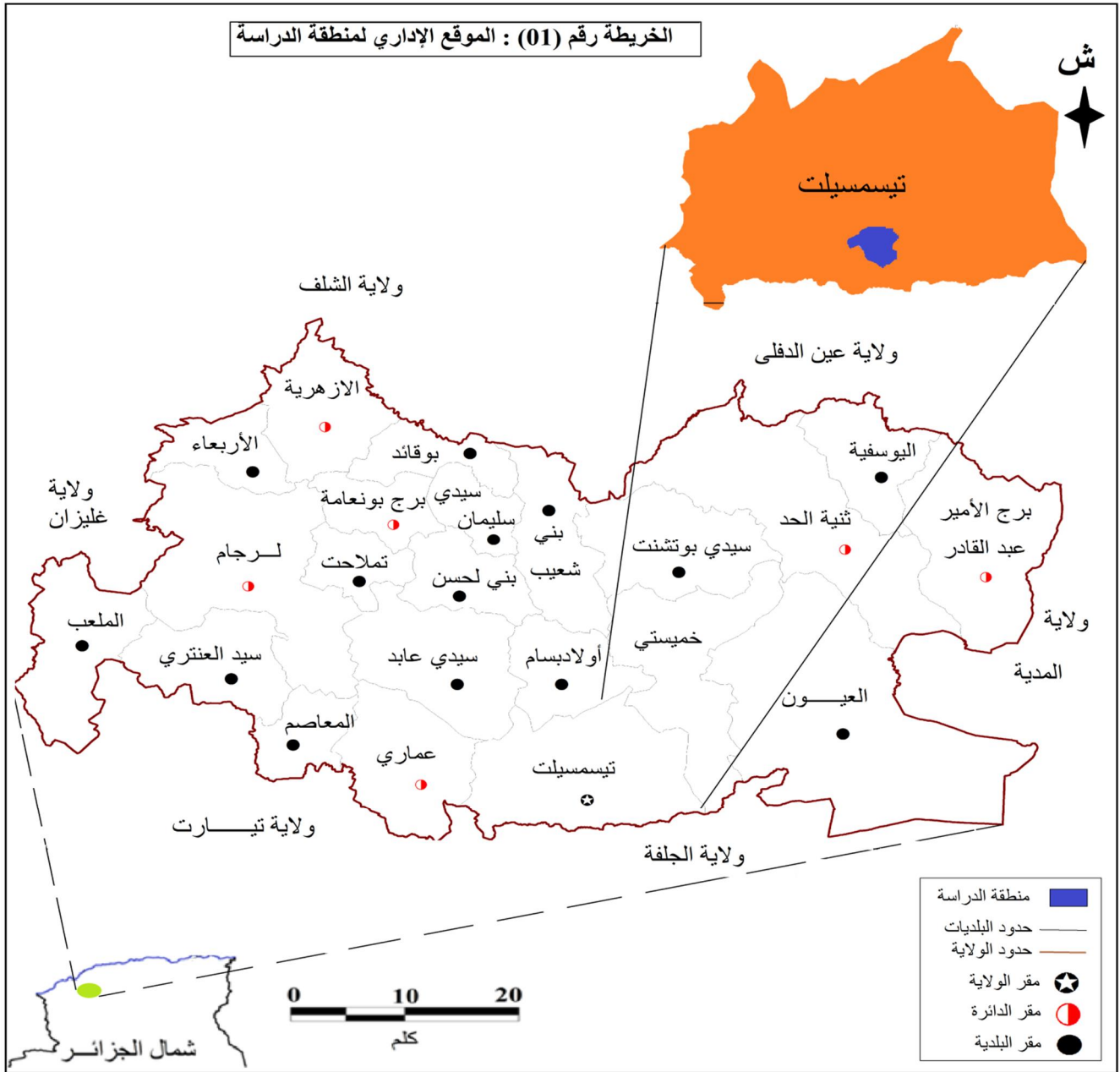
"تقع مدينة تيسمسيلت على أقدام سفوح جبال الونشريس، جنوب غرب الجزائر العاصمة على مسافة 220كلم، وتتميز بموقعها الإستراتيجي فهي نقطة وصل بين العاصمة والمدن الواقعة جنوبها كمدينة تيارت و الجلفة"<sup>3</sup>، وتقع على محور الطريق الوطني رقم 14 الذي يربط الطرق الوطنية رقم 1 ، 4 ، 6 ، 21 ، 23 وهي شبكة كافية لربط المدينة بباقي نواحي الوطن، أما بالنسبة للشبكة العمرانية فالمدينة

1، 3 . تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تيسمسيلت، 2005.

2 . pierre merlin et Françoise choay, 2005, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement édition quadrillage, paris, p 830



مرتبطة مباشرة بواسطة الطريق الوطني رقم 14 بكل من ولاية تيارت، الشلف ، عين الدفلى و المدينة، أما على المستوى المحلي فهي مرتبطة بكل دوائر وبلديات الولاية بواسطة الطريقين الوطنيين رقم 14 و 19 وشبكة من الطرق الثانوية.



المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية تيسمسيلت+معالجة الطالبين رضاني م+خروبي أ

## 1-1-3- موضع مدينة تيسمسيلت

تتموضع مدينة تيسمسيلت فوق هضبة السرسو على إرتفاع 891 متر، تتميز بانحدارات متوسطة تتراوح من 0% الى 15%، وتتزايد درجة الإنحدار كلما اتجهنا غربا وتتخفض كلما اتجهنا نحو الشرق، في حين تتميز الناحية الجنوبية بانحدارات متوسطة وأراضي زراعية ذات مردود متوسط، أما الناحية الشمالية تتميز بانحدارات ضعيفة وأراضي زراعية ذات جودة عالية.

## 1-2- الخصائص الطبيعية لمدينة تيسمسيلت

إن العوامل الطبيعية تؤثر في نشأة المدينة واتجاه تمددها الذي تحدده التضاريس المتواجدة حولها، وكذلك نمط وهندسة المباني التي تحددها هذه العوامل أهمها المناخ.

1-2-1- طبوغرافية مدينة تيسمسيلت<sup>1</sup>

تقع المدينة في السهول التلية والتي تحدها من الشمال كتلة صخور الونشريس، وفي الجنوب جبل الناظور، ومفتوحة على هضبة السرسو من الشرق والغرب، فأراضيها مسطحة بشكل عام مع ميل متوسط يتراوح من 1 % الى 15 %.

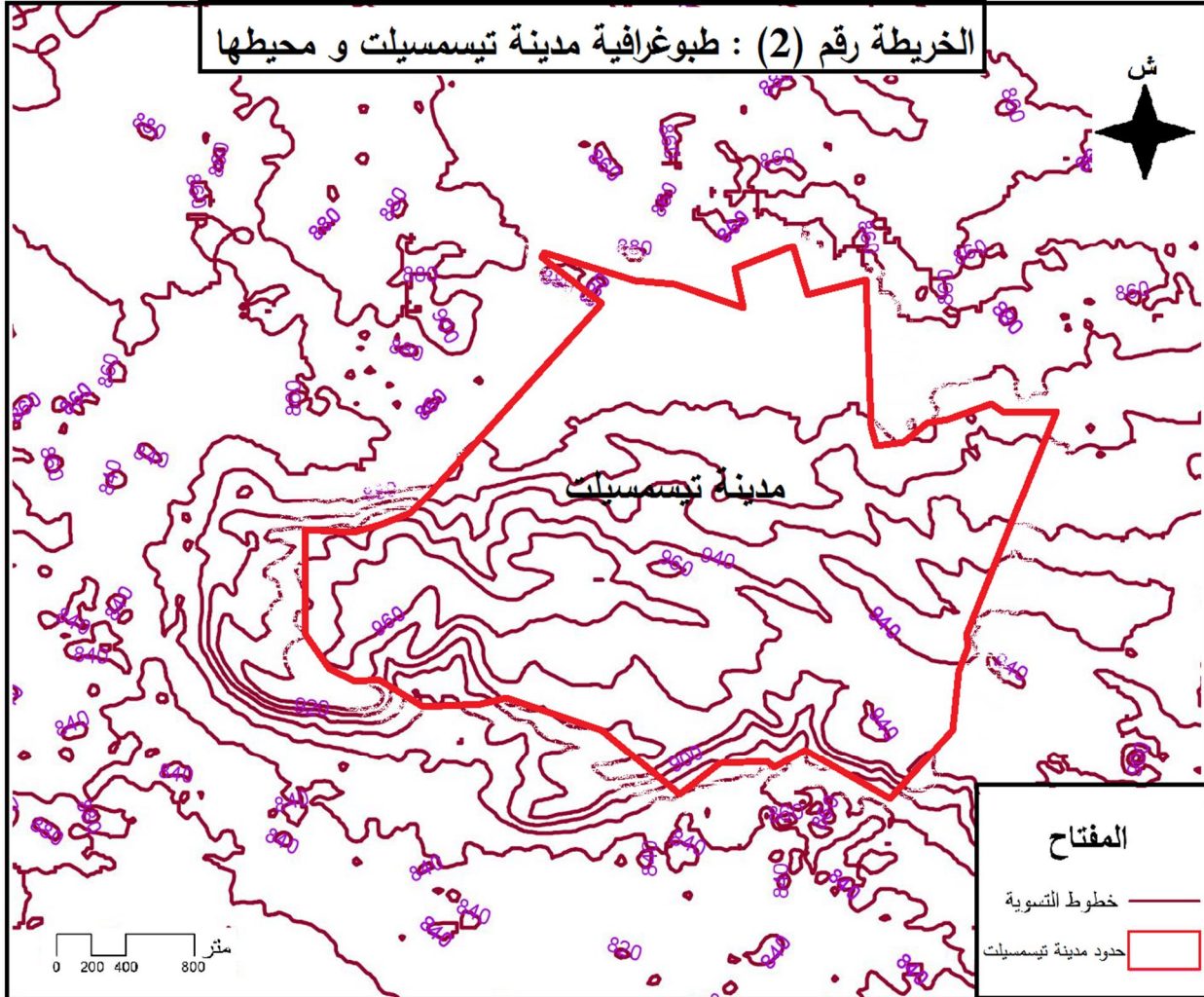
- الإنحدار من 0 % الى 1%: يتوافق مع الأراضي المناسبة للتوسع العمراني فهي منحدرات ضعيفة نجدها في المنطقة الشمالية (النوادر، المرجة)

- الإنحدار من 1 % الى 5 %: هي مناطق مواتية بشكل معتدل للتوسع العمراني حيث توجد إمكانية الإسكان فيها، يقع هذا النوع من النمحر في الشرق والشمال الشرقي (عين البرج).

- الإنحدار من 5 % الى 15 % : هذه الفئة ذات إنحدار كبير، وهي تتوزع في الجهة الجنوبية والغربية للمدينة (منطقة سيدي بن تمر).

1. تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تيسمسيلت

- الإنحدار أكبر من 15 % : تقع في الغرب والجنوب الغربي للمدينة، وهذه الأراضي ليست مواتية بشكل جيد للتعمير (منطقة عين لورة)



المصدر: الإعتماد على الإرتفاع الرقمي+معالجة الطالبين رضاني م+خروبي أ

### 1-2-2- المناخ

يعد المناخ من أهم العوامل الرئيسية التي تؤثر على مدى استقرار السكان و نشاطاتهم المختلفة حيث يسود على المدينة أو المنطقة المتواجدة فيها المناخ القاري شبه الجاف الذي يتميز بشتاء بارد وممطر وصيف حار وجاف، وتقسّم السنة إلى موسمين، موسم دافئ من شهر ماي إلى شهر أكتوبر وموسم بارد من نوفمبر إلى أبريل.

## - الحرارة

تعد الحرارة من أهم العناصر المناخية في الدراسات الجغرافية، بحيث تلعب دورا هاما في اختيار مواد البناء ونمط المباني، ويبلغ المتوسط السنوي لدرجة الحرارة بمدينة تيسمسيلت بين 12° م و 16° م .

## الجدول رقم (1) : المتوسط السنوي لدرجة الحرارة بمدينة تيسمسيلت

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
معدل الحرارة	8.10	8.80	12.1	13.5	18.1	22.8	27.7	27.6	23.7	17,4	12.3	8.42

المصدر : الديوان الوطني للأرصاد الجوية بوشقيف 2009 م

## - التساقط

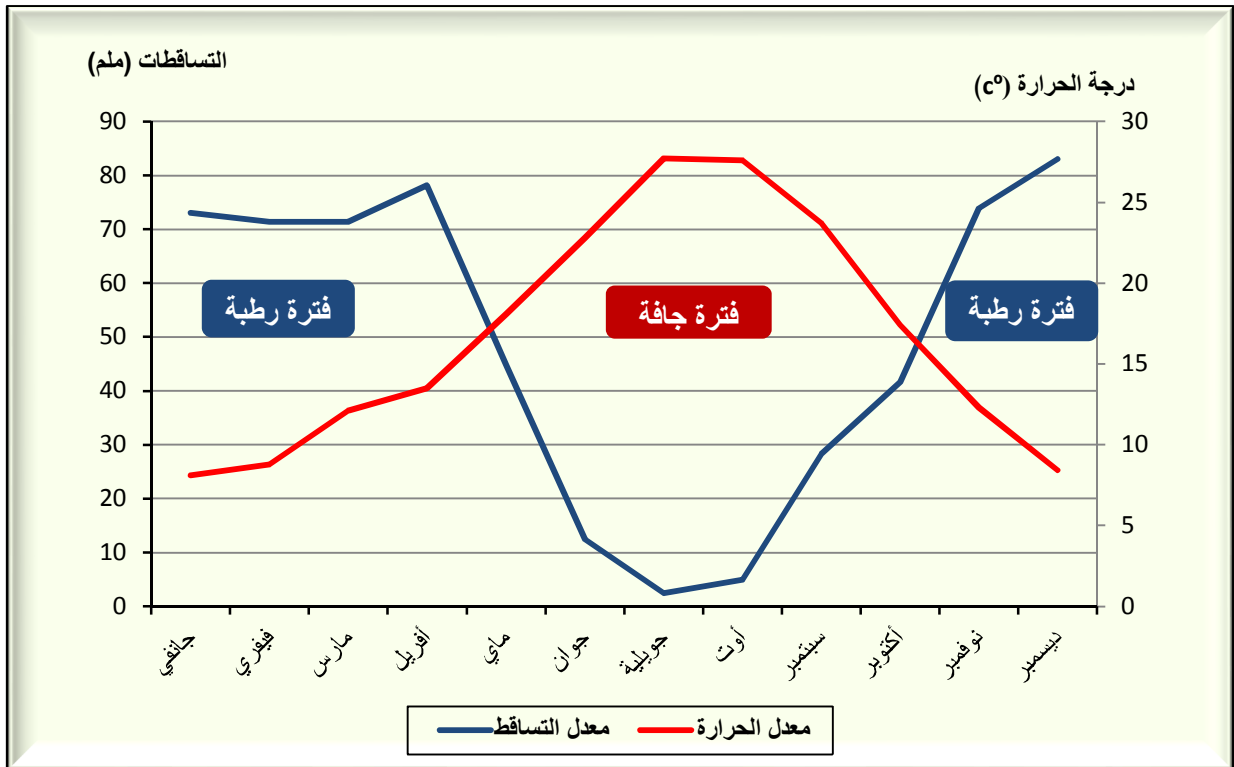
يبلغ معدل التساقط السنوي للأمطار لمدينة تيسمسيلت بين 400 ملم و 600 ملم ، أما الثلوج فتسقط بنسب متفاوتة من 5 سم الى 10 سم

## الجدول رقم (2) : معدل التساقط السنوي للأمطار لمدينة تيسمسيلت

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
معدل التساقط	73.04	71.38	71.38	78.14	44.82	12.45	2.49	4.98	28.22	41,5	73.87	83.0

المصدر : الديوان الوطني للأرصاد الجوية بوشقيف 2009 م

## الشكل رقم (3) : الفترات المناخية لمدينة تيسمسيلت



المصدر : الديوان الوطني للأرصاد الجوية بوشقيف 2009 م

من خلال الجدولين رقم (1) ، (2) والشكل رقم (3) نلاحظ أن هناك فترتين هما الفترة الجافة والتي تمتد من شهر أبريل إلى غاية شهر أكتوبر، وهي تتميز بدرجة حرارة متوسطة في حدود 25 °م، ومتوسط تساقط في حدود 9 ملم، أما الفترة الرطبة فهي تمتد من شهر أكتوبر إلى شهر أبريل وتتميز بدرجة حرارة منخفضة في حدود 12 °م، وارتفاع كمية التساقط في حدود 65 ملم.

## - الرياح

مدينة تيسمسيلت تسودها غالبا رياح معتدلة تهب من الجهة الشمالية الغربية كما نجد رياح السيركو التي تهب من الجهة الجنوبية، وهي حارة محملة بالغبار في الغالب سرعتها متوسطة وأحيانا قوية تمتد على فترة من 30 إلى 40 يوم في السنة مع تركيز ملحوظ خلال شهري جويلية وأوت. عموما تتواجد المدينة ضمن نطاق مناخي شبه جاف يتميز بصيف حار وجاف وشتاء رطب وبارد.

1-3- الدراسة الجيولوجية<sup>1</sup>

تنتمي جيولوجية المنطقة إلى الوحدة التكتونية الشمالية، هذه الوحدة تتميز بمجموعة من المناطق المحمولة دائمة الحركة ذات تكتونية مرنة وهي على النحو التالي من الشمال إلى الجنوب:

## - الحجر الرملي وتكوينات الميوسين السفلي

هي عبارة عن ترسب قريب من نهاية الثلاثي التكتوني، كما تتميز المنطقة بانحدارات ضعيفة وبنية منضدية حيث تتوضع طبقات الحجر الرملي على طبقة من المارن الغير نفوذ مما يساعد على تواجد مياه جوفية.

- **الرباعي الهولوسين** : وهي ثاني وآخر فترة من العصر الرباعي يمثل الهولوسين الفترة الأخيرة من الزمن الجيولوجي .وعلى هذا الأساس يعدّ الهولوسين أو "العصر الحديث" استمراراً لعصر البليستوسين من حيث توزع القارات والمحيطات والكائنات الحية.

وهو أحدث العصور الثلاث لحقبة الحياة الحديثة في مقياس الزمن الجيولوجي. وهو يلي عصر الثلاثي العلوي ويضم فترتين جيولوجيتين هما : البليستوسين والهولوسين.

- **العصر الطباشيري**: يعرف العصر الطباشيري بالعصر الكرياتسي، وقد جاء هذا العصر بعد العصر الجوراسي، وقد ظهر العديد من الأشجار كالبوط، وانفصلت قارتي أفريقيا وأميركا الجنوبية عن بعضهما البعض في هذا العصر، وعند التمعن جيداً إلى الخرائط الخاصة بالقارتين نجد أنه من الممكن القيام بإطباق القارتين على بعضهم بتلازم كامل، وتوقفت حركة الالتواءات بشكل تام في أواسط أوروبا في هذا العصر، وقد زادت البراكين داخل الجبال خاصة جبال الأنديز.

1. تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2005

### - الصخور الكلسية والمارنية في الحوض السفحي لوادي نهر واصل

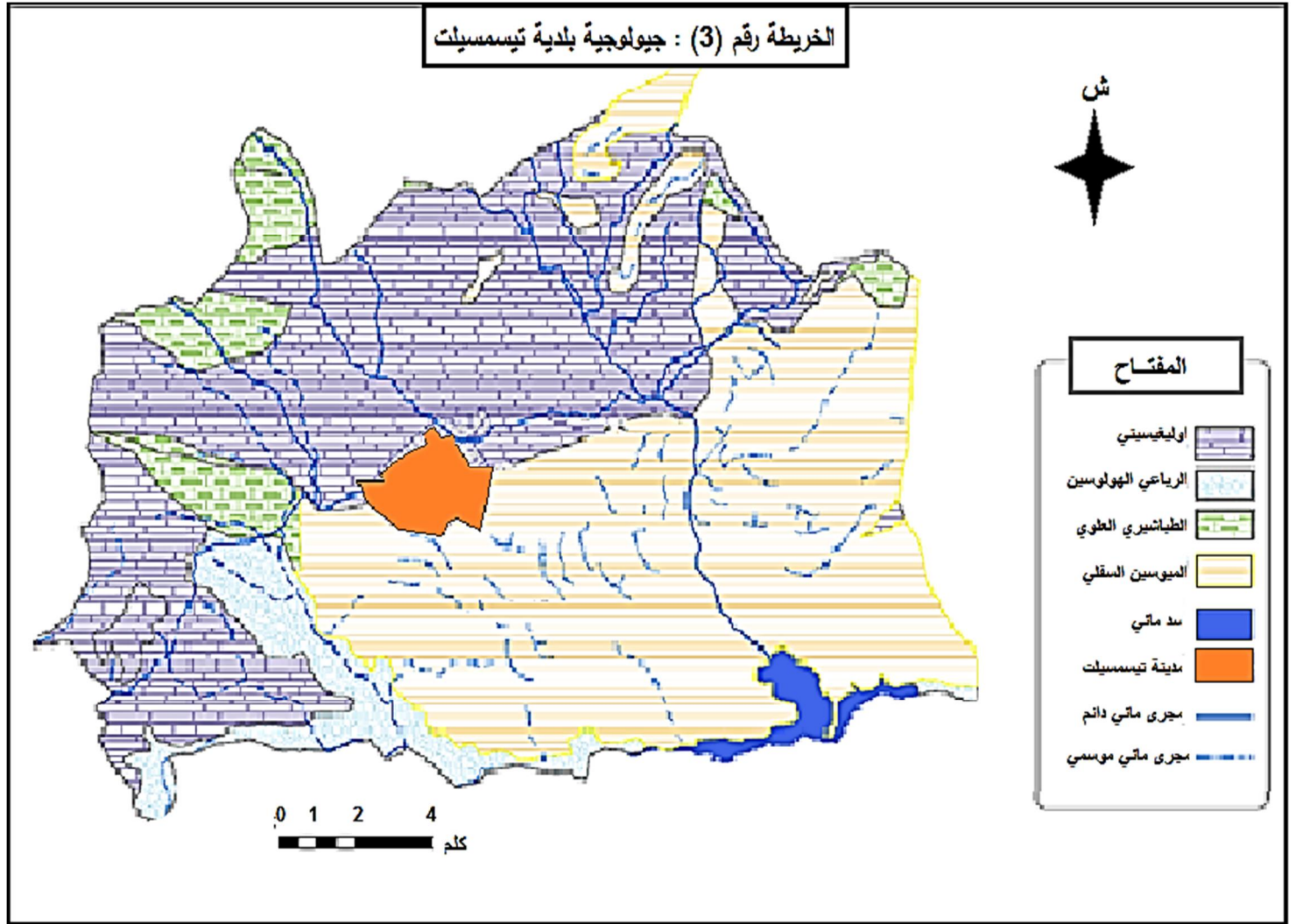
يتربع وادي نهر واصل جنوب مدينة تيسمسيلت على مساحة 9,323 هكتار حيث يكون سمك البروز الكلسية أكبر من المارن وتتميز بجريان مكثف وحت واضح مما ينتج عنه عدم تكوين مياه جوفية.

- **الطمي المدعم** المساحة المتشكلة من الطمي المدعم في الحوض السفحي لوادي نهر واصل بمساحة 5,816 هكتار كما يعتبر هذا الطمي المدعم مقاوم لكن لا يساعد على تواجد طبقات مياه جوفية بسبب ضعف سمكها.

- **رواسب البليوسين** يشكل البليوسين هضبة السرسو تظهر رواسبه في الضفة اليسرى لوادي نهر واصل على شكل تلال شاهدة يتراوح ارتفاعها بحوالي عشرات الأمتار وتتكون من الحصى، الحصىات، الرمل، الغضار والغرين المغطاة بقشرة من الكلس ، كما تميل الطبقات نحو الجنوب مما يدل على وجود تكتونية خفيفة في البليوسين.

### - توزيع الطبقات المقاومة للتعرية

إن طبقات التربة لبلدية تيسمسيلت قليلة المقاومة وهذا ما نلاحظه من خلال الخريطة الجيولوجية وكذا الإنحدارات واتجاه المنحدرات، هذا ما يؤدي إلى استنتاج أن الوسط الطبيعي لبلدية تيسمسيلت هو وسط معرض للتعرية.



المصدر: الخريطة الجيولوجية لبلدية تيسمسيلت+معالجة الطالبين رضاني م+خروبي أ

من خلال دراستنا للخصائص المجالية والطبيعية لمدينة تيسمسيلت، نلاحظ أن المدينة تحتل موقعا استراتيجيا، فهي همزة وصل بين المدن التالية كمدينة الشلف وعين الدفلى ومدن الهضاب العليا كمدينة تيارت والجلفة، وهذا بفضل وقوعها على الطريق الوطني رقم 14.

كما تمتاز المدينة بموضع يصعب تحديده من جهة هو يساعد على التوسع لأن الإنحدارات ضعيفة والتكوينات الجيولوجية للمنطقة متجانسة، ومن جهة أخرى هناك عامل أساسي يعيق التوسع العمراني هو الأراضي الفلاحية ذات المردودية العالية.



## 2- الخصائص العمرانية للمدينة:

2-1- نشأة مدينة تيسمسيلت:<sup>1</sup>

إن أصل تسمية تيسمسيلت تعود الى كلمة أمازيغية أطلقها السكان الأوائل على المنطقة مركبة من عبارتين: "تيسم" وتعني غروب، و" سيلت" يقصد بها الشمس، لتكون العبارة مركبة بمعنى " غروب الشمس. "

كانت تيسمسيلت نقطة إستراتيجية حيث يلتقي فيها التجار والمسافرين، وقد بنيت سنة 1890 في الحقة الإستعمارية وأطلق عليها إسم فيالار (vialar) نسبة إلى الفيلسوف الفرنسي (AntoineEtienneAugustin Vialar) وكانت بلدية مشتركة تابعة لبلدية ثنية الحد، سنة 1909 أصبحت فيالار بلدية متفرعة تابعة إلى دائرة مليانة، سنة 1924 بموجب مرسوم صدر في 1924/08/08 ، وقد أجرت البلدية أول مداولة في 1924/12/31 و كان أول رئيس لبلدية فيالار هو الدكتور " شارل أوكيني " (Aucaigne Charle) وفي سنة 1957 أصبحت المدينة الرئيسية تابعة لمقاطعة تيارت وخلال حرب التحرير كانت تحت قيادة الولاية الرابعة .

وبعد الإستقلال استعادت فيالار اسمها الأول تيسمسيلت، وفي سنة 1984 مع ظهور القانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد، أصبحت تيسمسيلت ولاية بصلاحيات كاملة تحت ترقيم إداري 38 تضم 22 بلدية و 8 دوائر وعاصمتها مدينة تيسمسيلت.

## 2-2- مراحل التطور العمراني لمدينة تيسمسيلت:

تعتبر الدراسة العمرانية من أهم الدراسات التي تساعد المخططين على تشخيص المشاكل التي يعاني منها العمران في كافة المستويات خاصة في الإسكان، والتي ترتبط إرتباطا كبيرا بمشاكل السكان وخصائصهم وتوزيعهم، والهدف من ذلك تنظيم استعمال الأرض وفق شروط ومعايير عمرانية حديثة نظرا لأهمية الدراسات العمرانية في جميع المخططات التتموية .

1. تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2005

## 2-2-1- تطور الحضيرة السكنية بمدينة تيسمسيلت

عرفت حضيرة السكن قفزة نوعية في مدينة تيسمسيلت، بحيث بلغت 3622 مسكن سنة 1987، بينما بلغت 19604 وحدة سكنية سنة 2018، بزيادة قدرت بـ 15982 مسكن، وترجع هذه الزيادة إلى الحاجة الملحة إلى السكن خاصة بعد العشرية السوداء التي جعلت من مدينة تيسمسيلت مركز إشعاع لإستقطاب السكان النازحين من البلديات المجاورة، أما فيما يخص معدل شغل المسكن سجلنا التطور الملحوظ من سبعة (07) أشخاص في المسكن سنة 1987 إلى أربعة (04) أشخاص في المسكن سنة 2018، وهذا المعدل أحسن بكثير من المعدل الوطني المقدر بـ 6 أشخاص/المسكن، ويرجع ذلك لعدة أسباب منها البرامج السكنية المقدمة من طرف الدولة لتحسين الجانب الإجتماعي للسكان، تحسن مستوى الدخل الفردي، والجدول رقم (03) يبين ذلك.

## الجدول رقم (3): تطور الحضيرة السكنية بمدينة تيسمسيلت

السنة	1987	1998	2008	2018
عدد السكنات	3622	8961	11038	19604
معدل شغل المسكن	7.24	5.85	5.15	4.35

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية تيسمسيلت+ معالجة الطالبين رضاني م + خروبي أ

2-2-2- مراحل توسع النسيج العمراني لمدينة تيسمسيلت<sup>1</sup>

- المرحلة الأولى 1890 - 1962: تم خلال هذه المرحلة إنشاء المركز الإستعماري سنة 1890 تحت اسم وفق خطة شطرنجية، ثم توسعت المدينة خلال الحرب العالمية الثانية أين زادت الهجرة الريفية نحو المدينة مما أدى الى ظهور حي الدرب، وبالتالي أصبحت المدينة تتكون من جزئين سكنيين، جزء سكني حضري يسكنه الأوروبيون (مركز المدينة حاليا)، وجزء سكني ريفي تسكنه الطبقة الفقيرة المسلمة المتمثل

1. مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

في حي الدرب، وكانت المدينة مهيكلة بمحور رئيسي الذي يتمثل في الطريق الوطني رقم 14 الرابط بين الجزائر وتيارت وآخر عمودي يربط بين بوقارة وسيدي عابد.

- **المرحلة الثانية 1962 - 1974:** وتمثل مرحلة الركود حيث كان التوسع بشكل ملحوظ حول النواة المركزية خاصة في الناحية الجنوبية والجنوبية الشرقية كما توسع حي الدرب بشكل ملحوظ، وظهرت بعض الأحياء الصغيرة حي عين البرج ( جزء مستقل عن المدينة ) وحي 20 أوت في المحيط الشمالي الشرقي وحي قيمور في المحيط الجنوبي الغربي، ويرجع هذا الركود إلى السياسة المنتهجة آنذاك والمتمثلة في الثورة الزراعية التي شجعت سكان الأرياف على المكوث في مناطقهم.

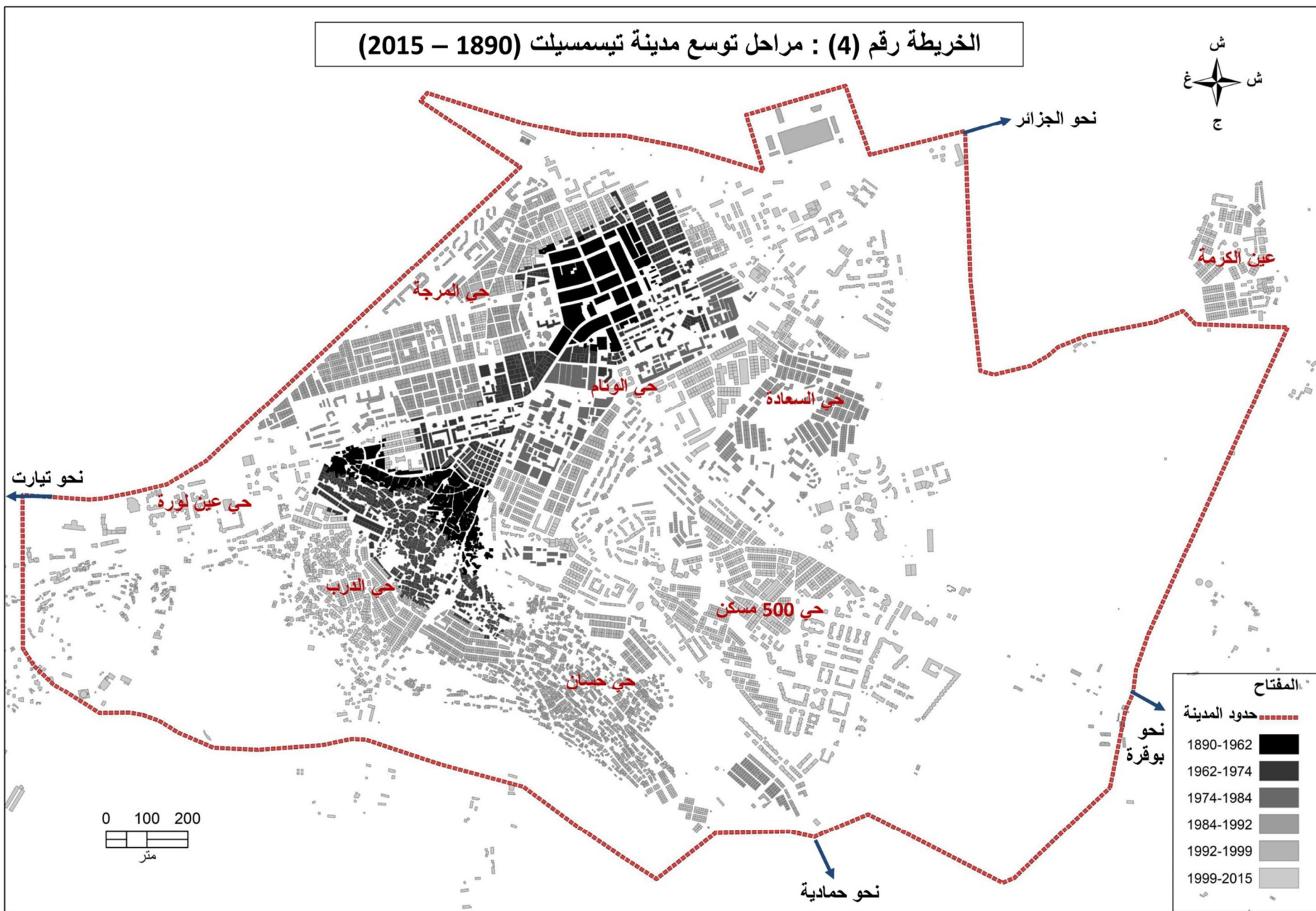
- **المرحلة الثالثة 1974 - 1984:** في هذه المرحلة بقي إتجاه التوسع موافق تقريبا لاتجاه توسع المدينة في المرحلة السابقة حيث عرفت المدينة عدة تكتلات سكنية كلها مرتبط بمركز المدينة وتم انجاز عدة أحياء سكنية والمناطق السكنية الحضرية الجديدة مثل حي 20 أوت، حي الأمل في الجهة الجنوبية، حي 100 مسكن على طول الطريق الرئيسي، وحي السعادة على المحور العمودي ( الطريق الولائي رقم 14 الرابط بين بوقارة وسيدي عابد ) وكذلك التجزئات: 119 تجزئة، 200 تجزئة، دالاس (132 تجزئة)، كما عرفت هذه المرحلة توسع الحي الإسباني نحو الشمال.

- **المرحلة الرابعة 1984 - 1992:** تزامنت هذه الفترة مع التقسيم الإداري ( 1984 ) مما جعل المدينة تشهد عدة مشاريع خاصة ذات الطابع الإداري مثل الحي الإداري، إضافة إلى التجهيزات الثقافية، التعليمية، الصحية والرياضية، وإنجاز عدة مشاريع سكنية كحي 132 مسكن، حي 320 مسكن وحي 60 مسكن، حيث توسعت المدينة في الناحية الشمالية وكان ذلك على حساب الأراضي الزراعية، و كذلك على طول الطريقين الولائيين رقم 17 و 14 ، وكذلك عرفت توسع لحي الدرب.

- المرحلة الخامسة 1992 - 2000 : تزامنت هذه الفترة مع صدور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتطبيقه على جميع البلديات، ويمكن وصف هذه المرحلة بمرحلة الانفجار العمراني لمدينة تيسمسيلت، و كان اتجاه التوسع نحو الغرب، الجنوب والجنوب الشرقي، حيث شهدت إنجاز العديد من الأحياء السكنية 465 مسكن، 190 مسكن، 235 مسكن، 119 مسكن، 165 مسكن ، 106 مسكن، وكذلك العديد من التجهيزات المختلفة، كما أن خطة التوسعات الجديدة موافقة للخطة الشطرنجية للمدينة، عموما تميزت هذه المرحلة بإنجاز عدد كبير من السكنات وهذا ما يعكس حجم الأزمة السكنية التي تعاني منها المدينة بسبب الأزمة الأمنية التي عرفتها البلاد والتي أدت إلى هجرة سكانية ونزوح ريفي كبير نحو المدينة.

- المرحلة السادسة من 2000 - 2015 : عرفت هذه المرحلة توسعا كبيرا للمدينة باتجاه الجنوب والجنوبي الشرقي، كما عرفت ظهور منطقة النشاطات على طول الطريق الولائي رقم 17، وظهرت تجهيزات مختلفة منها التعليمية كالمركز الجامعي، المعهد المتخصص في التعليم المهني والتمهين على طول الطريق الولائي رقم 17، وكذلك المعهد المتخصص في التكوين المهني والتمهين على طول الطريق الوطني رقم 14، العديد من التجهيزات للأطوار الثلاثة، وكذلك إنشاء العديد من التجهيزات الإدارية مثل الحية الإداري والخدماتية محطة المسافرين، وهذا ما تمثله الخريطة رقم (4).

الخريطة رقم (4) : مراحل توسع مدينة تيسمسيلت (1890 – 2015)



المصدر: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء + إنجاز الطالبين رضاني م + خروبي أ

## 3- عوائق التوسع العمراني لمدينة تيسمسيلت

## 3-1 - العوائق الطبيعية

- الجبال: تعتبر الجبال عائقا في وجه التوسعات العمرانية وذلك لصعوبة التهيئة فيها، وعندما تجد المدينة هذا العائق تغير اتجاه توسعها، ومن خلال هذه الدراسة نجد أن مدينة تيسمسيلت تعرف وجود جبل البخته الواقع في الجهة الشرقية على إرتفاع 1011 م، والذي حد من توسعها في هذا الإتجاه، وجبل بلقروم في الجنوب بـ 890 م، كذلك جبل الفكارين 922 م.

- الأراضي المتضرسة : وهي ذات الميل الكبير، والتوسع فيها يتطلب وجود إستنادات وتسوية الأرضية لتوسع عليها، ولكنها تكلف مبالغ مالية معتبرة وهذه الأراضي تقع في الجنوب الغربي والشمال الغربي للمدينة.

الصورتين رقم (1)، (2): الأراضي المتضرسة في مدينة تيسمسيلت



المصدر : تحقيق ميداني 2019



المصدر : تحقيق ميداني 2019

- التوسع على حساب المناطق الزراعية الخصبة:

تعتبر الأراضي الزراعية اللبنة التي تبنى عليها جل المشاريع الريفية، ولقد أصبح التعدي عليها إجراما وخسارة إقتصادية، حتى وإن كانت سهلة التوسع، وأقل تكلفة ولكنها أثمن من حيث المردود الفلاحي، بحيث تقع هذه الأراضي في الجهة الشمالية والشرقية لمدينة تيسمسيلت وبالتالي الحد من إمكانية التوسع على حسابها .

## الصورة رقم (3): التوسعات المقترحة على حساب الأراضي الزراعية الخصبة



المصدر : تحقيق ميداني 2019

## - التعدي على المناطق الغابية

وهي ذات أهمية إيكولوجية بحتة، ولقد وضعت قوانين تشريعية تحميها من خطر التوسع العمراني عليها، وتحمل المناطق الغابية مساحة معتبرة بإقليم المدينة والتي تقع في الجهة الغربية والجنوبية الغربية بها .

## 3-2 - العوائق التقنية

- خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط : التوسع هنا يتطلب ترك مسافة الأمان (حق الأرتفاق) وهي تقع في الجهة الشمالية للمدينة .

## الصورة رقم (4) : خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي وقربها من التجمعات



المصدر : تحقيق ميداني 2019

- الطريق الوطني رقم 14 : والذي يمر بمأحذات المدينة من الجهة الشمالية .

الصورة رقم (5): الطريق الوطني رقم 14



المصدر : تحقيق ميداني 2019

- السكة الحديدية : والتي تمر من الجهة الشمالية والشرقية.
- المقابر : تقع في الجهة الجنوبية مثل مقبرة سيدي الهواري والتي تشغل مساحة كبيرة.
- مركز الردم التقني : والذي أصبح يشكل أهم عائق في التوسعات بالإتجاه الشرقي للمدينة نظرا لوضعه بدون دراسات مسبقة.

- منطقة النشاطات : تقع هذه المنطقة بالقرب من النسيج العمراني للمدينة، بالضبط في الجهة الجنوبية الشرقية بمحذاة الطريق الولائي رقم 17 ( بوقرة).

### 3-3- العوائق المالية وتأثيرها في التوسعات العمرانية

يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من أهم العوائق التي تقف حاجزا في وجه التوسعات وعرقلة عملية البناء، وزيادة الهياكل المبنية، أما عدم دفع مستحقات الإنشاء والصفقات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء أو تأخرها، وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني.



## 4 - الخصائص السكانية

دراسة توزيع وخصائص السكان مهمة للغاية في هذا المجال، من أجل تخطيط مشاريع مستقبلية تتماشى مع تطورهم، وتكون قادرة على أداء وظائفها كما ينبغي ومجيبية لتطلعاتهم، كما بلغ سكان المدينة سنة 2018 حوالي 85365 نسمة، ومعدل التحضر بلغ 87.4 %.

## 4 - 1- تطور النمو السكاني لمدينة تيسمسيلت

" إن دراسة المحتوى البشري لمدينة ما يمثل نقطة الإنطلاق لدراسة عمرانية هادفة، وذلك من أجل حصر مشاكل المدينة، وإيجاد حلول مناسبة لها" <sup>1</sup> .

إن أغلب سكان بلدية تيسمسيلت يقطنون بالتجمع الرئيسي، وهذا ما يوضحه الجدول رقم (4)، ويثبته معدل النمو المتقارب بين البلدية والمدينة.

الفترة من 1966 م . 1977 م : إرتفع سكان المدينة من 11357 نسمة في سنة 1966 م إلى 17203 نسمة في سنة 1977 م، بمعدل نمو بلغ 3.84 % ، وهذه الزيادة مرتفعة نوعا ما .

الفترة من 1977 م . 1987 م : بلغ سكان المدينة 26250 نسمة سنة 1987 م بزيادة قدرت بـ 9047 نسمة بالنسبة للتعداد السابق ثم إرتفع معدل النمو إلى 4.31 % و يرجع ذلك إلى البرامج و الهياكل التي إنجزت بمدينة تيسمسيلت بعد ترقيتها إلى مفر ولاية سنة 1984 م وهذا ما جعها تستقطب هذا العدد الكبير من السكان .

الفترة من 1987 م . 1998 م : عرفت هذه الفترة نمو سكاني كبير حيث تضاعف عدد السكان إلى ضعفين من 26250 نسمة إلى 52451 نسمة، بمعدل نمو مرتفع جدا بلغ 6.49 % متجاوزا معدل نمو البلدية 5.44 %، وكذلك المعدل الوطني الذي بلغ 2.15 % خلال هذه الفترة، ويمكن تفسير هذه الزيادة

1 . العربي عبد الكريم ، 1997 : التوسع العمراني وأسبابه لمدينة داخلية صغيرة حالة مدينة تلاغ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، تخصص تهيئة الوسط الحضري، جامعة وهران، ص 85.

السكانية السريعة إلى إنجذاب السكان نحو التجمع الرئيسي بفضل الخدمات والتجهيزات التي إنجزت بعد الترقية، والسبب الأكثر أهمية ألا وهو عامل الهجرة الريفية بسبب الظروف الأمنية التي دفعت عدد كبير من السكان إلى الإستقرار داخل المدينة .

**الفترة من 1998 م . 2008 م :** إرتفع سكان المدينة إلى 66084 نسمة سنة 2008 م وإنخفض معدل النمو إلى 2.33 %، ويمكن تفسير هذا النقص إلى تراجع موجات الهجرة على المدينة بسبب تحسن الأوضاع الأمنية بالمنطقة، والأهتمام بتنمية المناطق الريفية.

**الفترة من 2008 م . 2018 م :** نلاحظ في هذه الفترة إرتفاع ملحوظ في عدد سكان المدينة بحيث قدر بـ 85365 نسمة سنة 2018 م بمعدل نمو بلغ 2.59 % وترجع هذه الزيادة إلى إستقطاب المدينة للسكان بسبب أن جل مشاريع التنمية موجهة لها كذلك البرامج السكنية التي برمجت بها .

#### الجدول رقم (4) : تطور النمو السكاني لمدينة تيسمسيلت حسب تعدادات مختلفة

الفترة	سكان المدينة (نسمة)	سكان البلدية (نسمة)	معدل نمو البلدية (%)	معدل نمو المدينة (%)
1966	11357	14660	/	/
1977	17203	21025	3.67	3.84
1987	26250	34131	4.28	4.31
1998	52451	61155	5.44	6.49
2008	66084	75197	2.09	2.33
2018	85365	97137	2.35	2.59

المصدر : الديوان الوطني للإحصائيات + معالجة الطالبين رضاني م + خروبي أ

## 5- أنماط السكنات بمدينة تيسمسيلت

## 1-5- النمط السكني الأوروبي

هذا النمط من المساكن يعود إلى الحقبة الإستعمارية، أين كان يقيم فيها المعمرين الفرنسيين وهي النواة الأصلية للمدينة ذات مظهر مورفولوجي متميز من خلال طبيعة أشكالها الخارجية المنظمة والجذابة . وهو معروف بشكله الشطرنجي إلى قطع هندسية تحتلها المباني المحدودة الإرتفاع بطابق أو طابقين على الأكثر، عكس نمط المباني الريفية الفرنسية المبنية بالحجارة أو الأجر، لها مساحة داخلية مفتوحة وواجهتها الرئيسية تطل على الشارع، وتتهيكّل هذه المباني حول المحور الرئيسي (الطريق الوطني رقم14) تقطعه طرق عمومية تؤدي إلى الداخل .

الصورة رقم (6) : النمط السكني الأوروبي بمدينة تيسمسيلت



المصدر:التحقيق الميداني2019

## 5-2- النمط السكني التقليدي

نسيج قديم ذو مخطط شطرنجي يضم سكنات ذات نمط قديم، يقع بمحاذاة النمط المعماري الأوربي وكان يقيم فيه الأهالي في الحقبة الإستعمارية أما بالنسبة لحالة السكن فنجد أن أغلبها في حالة متوسطة، كما يتوفر على مختلف الشبكات والتجهيزات العمومية مع غياب المساحات الخضراء ومساحات اللعب .

## الصورة رقم(7): النمط السكني التقليدي بمدينة تيسمسيلت



المصدر: التحقيق الميداني 2019

## 3-5- النمط السكني المعاصر

ظهر هذا النمط في الثمانينات، وهي مساكن ذات طوابق لا تزيد عن ثلاثة وفي المتوسط تصل إلى (R+2) لها أشكال خارجية مختلفة نتيجة التغيير التقني في التصاميم، التنظيم العام والمستوى المعيشي لسكانها، يتميز هذا النمط بأسقف موصولة (Dalle) تختلف في تقسيماتها الداخلية وأحجامها، يتواجد هذا النوع من السكنات في محيط وضواحي المدينة .

## الصورة رقم(8): النمط السكني المعاصر بمدينة تيسمسيلت



المصدر: التحقيق الميداني 2019

## 5-4- البنايات الفوضوية

يتميز هذا النمط من السكن بعشوائية أشكاله ، ووضعيته سواء من الحالة القانونية اللاشريعة، أو الحالة الفيزيائية الرديئة التي تعاني منها جل المساكن فأغلبها بنايات قصديرية، والتي تفتقر للشبكات الضرورية بالأخص شبكة الصرف الصحي وتدهور الطرقات ، ظهر هذا النوع بعد الإستقلال وانتشر بصورة ملحوظة خصوصا بعد 1990 إثر نزوح سكان الأرياف نحو التجمع الرئيسي بسبب الأوضاع الأمنية خلال هذه الفترة، وتشغل البنايات الفوضوية مساحة كبيرة من مدينة تيسمسيلت حيث تنتشر في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة بحي الدرب، حي حسان، حي سيدي الهواري.

## الصورة رقم(9): البنايات الفوضوية بمدينة تيسمسيلت



المصدر: التحقيق الميداني 2019

### 5-5 - النمط السكني الجماعي :

هي عبارة عن عمارات ذات نمط معماري موحد تتشابه في الواجهات ، الشرفات ، النوافذ ، الزخرفة المعمارية...إلخ، تتكون من عدة طوابق (ط+3 ، ط+4) تختلف فيما بينها من حيث عدد الغرف (F2 ; F3 ; F4)، ينتشر هذا النمط بوسط المدينة (حي الوئام) والضواحي (حي عين لورة، حي 320)، وتختلف أنواعها من سكنات إجتماعية، سكنات ترقيوية عمومية....

## الصورة رقم(10): النمط السكني الجماعي بمدينة تيسمسيلت



المصدر: التحقيق الميداني 2019

## 6 - إستخدامات الأرض بمدينة تيسمسيلت

6 - 1- المناطق السكنية : تعتبر المناطق السكنية من أهم مكونات النسيج العمراني خاصة في الوقت الحالي ، لكونها تشغل الجزء الأكبر من الوعاء العقاري المشكل لإطارها المبني و الذي يعتبر الركيزة الأساسية لإستجابة متطلبات جميع الإستخدامات الأخرى ، كما أن لهذه المناطق دور كبير في البناء الداخلي للمدينة و إعطائها الملامح العامة لتخطيطها المستقبلي .

- السكن الفردي : "يسيطر هذا النوع من السكان بأغلبية الساحقة على الحظيرة السكنية الموجودة بالمدينة بنسبة 68% أي ما يعدل 13134 سكن من مجموع السكان الموجودة،"<sup>1</sup> ويرجع ذلك لعدة أسباب أهمها: الهجرة الداخلية من البلديات الأخرى (بلدية بني شعيب ، لرجام .....الخ)، بسبب الظروف الأمنية التي مرت بها الولاية ككل، والتي أنتجت السكان العشوائية والفوضوية مثل حي درب، حي حسان .....الخ، الأنفصال عن العائلة الكبيرة، حب التملكو تحسن مستوى الدخل الفردي.

1 . مديرية السكن و التجهيزات العمومية، تيسمسيلت

## الصورتين رقم (11) ، (12) : سكنات ذات نمط فردي بمدينة تيسمسيلت



المصدر: التحقيق الميداني 2019

المصدر: التحقيق الميداني 2019

- السكن الجماعي والنصف جماعي : يعرف هذا النوع من السكن نسبة معتبرة من مجموع السكان الموجودة بالحظيرة، ولقد قدر بـ 6470 بنسبة 32%،<sup>1</sup> ولقد عرف هذا النوع تطورا ملحوظا في الآونة الأخيرة بسبب الإستنزاف المفرط للعقار وكذا سياسة التوجية المنتهجة من طرف الدولة للحفاظ على الأراضي وخاصة الزراعية منها .

1 . مديرية السكن و التجهيزات العمومية، تيسمسيلت



## الصورتين رقم (13) ، (14) : السكن الجماعي والنصف جماعي بمدينة تيسمسيلت



حي دقيش عالى

23/06/2019



حي الونام

23/06/2019

المصدر: التحقيق الميداني 2019

المصدر: التحقيق الميداني 2019

## 6-2- التجهيزات الأساسية بمدينة تيسمسيلت

وتأتي بعد المناطق السكنية، حيث تمثل عنصر أساسي لسد مختلف حاجيات ومتطلبات السكان، وبالتالي تجنب تنقلاتهم اليومية للبحث عنها في مناطق أخرى، ومع زيادة الطلب على السكن وارتفاع عدد السكان "زادت الحاجة إلى مختلف التجهيزات خاصة التعليمية بنسبة 26.42% والتي تتمثل في 27 ابتدائية، 16 متوسطة، 10 ثانويات و مؤسسات تعليمية أخرى، والإدارية منها بمجموع 55 تجهيز إداري أي بنسبة 28.49% من مجموع التجهيزات الموجودة في مدينة تيسمسيلت، وتقل التجهيزات الثقافية والسياحية التي لا تتجاوز نسبتها 3.62%<sup>1</sup>، بسبب إهمال هذين القطاعين من طرف السلطات المعنية، وهذا ما يمثله الجدول رقم (5) .

1. مديرية التجهيزات العمومية، تيسمسيلت

## الجدول رقم (5) : التجهيزات الموجودة بمدينة تيسمسيلت

النوع	التعليمية	الصحية	الإدارية	الدينية	الثقافية	الرياضية	السياحية	الأمنية	المجموع
العدد	51	15	55	32	7	15	7	11	193
النسبة (%)	26.42	7.78	28.49	16.59	3.62	7.78	3.62	5.70	100

المصدر: مديرية التجهيزات العمومية 2018+إنجاز الطالبين رمضاني م +خروبياً

## الصورة رقم (15): تجهيز بمدينة تيسمسيلت



المصدر: التحقيق الميداني 2019

## 6 - 3 - مناطق الإستخدام التجاري

تلعب التجارة دورا هاما في وظائف المدينة وحركية إقتصادها، ولقد شهدت مدينة تيسمسيلت تطورا ملحوظا في النشاط التجاري والمتمثل في عدد كبير من المحلات بمختلف أنواعها وكذلك الأسواق (الأسبوعية، اليومية، المغطاة).

ارتفع عدد محلات التجزئة إلى 1201 محل سنة 2018، فهو يقارب نصف المحلات الموجودة في مدينة تيسمسيلت بنسبة 48.68 %، تليها المحلات الخدمائية بنسبة 31.16 %، كون هذان النوعان من التجارة جد مهمين في حياة السكان، وهي منتشرة في جميع أنحاء المدينة وبكثافة عالية في المركز، أما

بالنسبة للأسواق فهي متنوعة منها 5 أسواق جوارية، وسوقين أسبوعيين، و3 مراكز تجارية، كما يوضحه الجدول الموالي .

#### الجدول رقم (6) : المحلات التجارية والأسواق في مدينة تيسمسيلت

النوع	الخدماتية	التجزئة	الحرفية	الجملة	الأسواق	المجموع
العدد	785	1201	429	94	10	2519
النسبة (%)	31.16	47.68	17.03	3.73	0.4	100

المصدر: مديرية التجارة 2018 + إنجاز الطالبين رضاني م +خروبي أ

#### 6-4- المساحات الخضراء وفضاءات اللعب والترفيه

تعتبر المساحات الخضراء رئة المدينة نظرا للدور الإيكولوجي الذي تلعبه في تحسين صورة المدينة، وكذا مساهمتها في تلطيف الجو لها، وفي هذا الصدد تعرف مدينة تيسمسيلت نقسا فادحا في المساحات الخضراء حيث بلغ عددها 2 فقط، ويرجع السبب في ذلك إلى عدة إعتبارات أهمها غياب إهتمام السلطات بعدم إدراجها في مختلف البرامج، وكذا عدم وعي السكان بأهميتها . وكذا فضاءات اللعب والترفيه بين الأحياء، أما بالنسبة لفضاءات اللعب والترفيه قدر عددها بـ 18 فضاء في مختلف أرجاء المدينة، وتشهد تدهور كبير بالرغم من تأطير عدة مشاريع و برامج خصصت لتهيأتها، والجدول رقم (7) يبين ذلك.

#### الجدول رقم (7) : المساحات الخضراء وفضاءات اللعب والترفيه في مدينة تيسمسيلت

النوع	المساحات الخضراء	فضاءات اللعب و الترفيه	الساحات العمومية	المجموع
العدد	2	18	2	22
النسبة (%)	9.09	81.82	9.09	100

المصدر: مديرية الرياضة 2018 + إنجاز الطالبين رضاني م +خروبي أ

الصورة رقم(16): مساحة خضراء بمدينة تيسمسيلت



المصدر: التحقيق الميداني 2019

الصورة رقم(17): فضاء لعب بمدينة تيسمسيلت



المصدر: التحقيق الميداني 2019

## خلاصة الفصل الثاني

نظرا للموقع الإستراتيجي الذي تحتله مدينة تيسمسيلت جعلها تكتسي خصائص طبيعية وبشرية مميزة، أهلتها لأن تكون أحد الأقطاب المهمة في إقليم الهضاب العليا الغربي فهي ذات أراضي مستوية عموما ومردود فلاحى كبير، وقد قدر عدد سكانها بـ 85365 نسمة سنة 2018، فهي تعتبر مركز الثقل الذي بعث بها إلى تحولات مجالية تبرزها توسعاتها الحديثة، شهدت الحضيرة السكنية قفزة نوعية من 3622 مسكن سنة 1987 إلى 19604 مسكن سنة 2018، كما قدر معدل شغل المسكن في هذه السنة بـ 4 أشخاص في المسكن الواحد .

ولقد مرت مدينة تيسمسيلت بستة مراحل في توسعاتها العمرانية منذ نشأتها سنة 1890 إلى يومنا هذا، وتعرف التوسعات الحديثة جملة من العوائق التي تقف أمامها وأهمها (العوائق الطبيعية مثل الأراضي المتضرسة، الأراضي الغابية، الأراضي الفلاحية ... إلخ، وكذلك العوائق التقنية مثل مركز الردم التقني، خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي ... إلخ).

فهذه العوائق أدت إلى مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير التي لم تأخذها بعين الإعتبار في مخططاتها السابقة، بالإضافة إلى ذلك إعادة النظر في إتجاهات التوسع التي برمجت في المخطط السابق على حساب الأراضي الزراعية.

## الفصل الثالث:

المخططات العمرانية بين الدراسة والواقع والآفاق

لمدينة تيسمسيلت

## مقدمة الفصل الثالث

إذا كانت التنمية تعتمد على التخطيط الصحيح الذي يشمل بالضرورة تسطير أهداف خطة متكاملة، فلا بد أيضا أن تركز على عملية تنظيم شامل لمختلف هياكل البلاد وأجهزتها، وبعبارة أخرى فإن الأسلوب في التنمية الشاملة يتضمن رسم خطة إقتصادية وإجتماعية تحقق أهدافا معينة في فترة محددة، وهذا ما سعت إليه الدولة الجزائرية منذ الإستقلال، بحيث إنتهجت عدة سياسات لتطوير وتنظيم فضاءاتها العمرانية، بحيث انتقلت الجزائر من فترة المشاريع المستعجلة الى ايجاد تشريع عمراني يتماشى مع مبدأ التنمية المستدامة للمجال الحضري، وذلك من خلال التوجهات التي أطرها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي أعطى نظرة جديدة سمحت بإعادة بعث المجال الحضري وتنظيمه، من خلال إحداث توازن عميق بين المجال الحضري وسياسات التهيئة العمرانية المبرمجة عامة، والتي من شأنها تحسين صورة المجال العمراني وتلبية حاجات السكان .

ومن بين الأدوات التي أثمرها القانون 90-29، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأرض (POS)، بحيث " تبدو هاتين الأدوات من خلال الاطار النظري الذي يشملها بأنها متوافقة مع المعايير النظامية المثالية، ووسيلة فعالة للتدخل العملي المباشر على المجال الحضري خاصة مع القوة القانونية التي يمنحها لها التشريع"<sup>1</sup>

وسنتطرق في هذا الفصل إلى أهم التوجهات والمشاريع التي برمجها هذين المخططين في مختلف الأجال ( القريب، المتوسط، القصير)، وكذا معرفة مدى فعالية تطبيق محتوى هذا المخططين على أرض الواقع، كما سنتطرق إلى أهم الأسباب التي أدت إلى مراجعة فحوى هذا المخطط لضبطها وفق الحاجيات والمتطلبات في الواقع.

1- سنوسي ربيعة 2010، ص118.

## 1- المعايير المعتمدة في دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تسمسيلات:

### 1-1 - الإجراءات الإدارية

#### 1-1-1 - المناقصة

" المناقصات المتعلقة بالمخططات التوجيهية والتعمير تكون إما وطنية أو جهوية أو تكون استشارة محلية فقط على حسب أهمية المشروع" <sup>1</sup> ، وبعد الإعلان عن إجراء مناقصة لدراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تسمسيلات حدد تاريخها و مكان إجراؤها وشروط المسابقة فيها، فحاز عليها مكتب الدراسات (URBATIA) الذي توفرت فيه جميع الشروط المطلوبة والتي تسمح له بدراسة معمقة للمخطط .

#### 1-1-2 - اللجنة التقنية المكلفة بمتابعة إنجاز المخطط

تتكون لجنة متابعة إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من مثلي المديرية والمصالح التالية :  
 . مديرية التعمير والبناء: تعتبر المشرف على المشروع ودورها يتمثل في القيام بالإجراءات الإدارية والتقنية ومتابعة الدراسة من بدايتها إلى غاية المصادقة النهائية للمخطط، وإستدعاء ممثلي المصالح التقنية لجلسات المناقشة، كما تشرف على تسير الإعتمادات المالية لإنجاز المخطط.

. البلدية: من مهامها تبليغ المصالح المعنية بمواقيت إجراء المناقشات المتعلقة بالمخطط بالتشاور مع مديرية التعمير والبناء . كما أنها مطالبة بإيداع مقترحتها خلال إجراء مراحل الدراسة، كما يكمن دورها في إصدار مداولة المجلس الشعبي البلدي لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهي أيضا تقوم بفتح الإستقصاء العمومي وتعيين المحقق المفوض .

. الهيئات التقنية: " ويقصد بها الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المعنية بمتابعة دراسة

مخططات التعمير ومنها المديرية التالية : النقل- الصناعة - مسح الأراضي - البريد والمواصلات -

التخطيط والتهيئة العمرانية - الفلاحة - الأشغال العمومية - أملاك الدولة... إلخ " <sup>2</sup>

1،2. يحيوي محمد ، كرمة عبد القادر 2014، ص71.



### . الجمعيات المحلية ولجان الأحياء

يمثلون المجتمع المدني وهم الأقرب إلى الواقع والأكثر معرفة بخصوصيات المجال فحضورهم المناقشات العلنية يساعد مكتب الدراسات على تشخص المجال ومعرفة إحتياجاته بأكثر دقة، لكن عدم تطلع هؤلاء على قوانين التعمير يقلل من أهمية مشاركتهم الفعالة في الدراسة، ومن خلال الإستبيان الذي أجريناه مع مكتب التعمير في البلدية حاولنا معرفة مدى مشاركة السكان في الاستقصاء العمومي الذي تم فتحه على مستوى مقر البلدية لمدة 45 يوما لإبداء الرأي وتقديم الاقتراحات، إكتشفنا أن السكان ليست لديهم أدنى فكرة عن المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير ومشاركتهم في الاستقصاء العموم كانت معدومة بحسب رأي البلدية و مكتب الدراسات.

### . الاجتماعات الدورية

يجتمع أعضاء اللجنة التقنية المذكورة سابقا دوريا وهذا بعد انتهاء كل مرحلة من مراحل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك لمناقشتها وإبداء رأي كل الممثلين فيها وتقديم اقتراحات بناءة كل حسب اختصاصه، مع إبراز كل الإيجابيات والسلبيات .

تعتبر الاجتماعات الدورية فرصة لتدارك النقائص المسجلة في مراحل الدراسة وإعادة توجيهها والأخذ بعين الاعتبار المستجدات (الزيادة السكانية، المشاريع الجديدة... إلخ).

### 2- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تيسمسيلت 1992م

جاء هذا المخطط سنة 1992 بمجموعة من التوجهات التي لم ترى النور في تلك الفترة، ولم يصادق عليه إلا سنة 1998 بسبب الظروف الأمنية الصعبة، وسنتطرق إلى المرحلة النهائية لهذا المخطط التي تمت المصادقة عليه سنة 1998.

2 - 1 - أهم الأهداف والتوجهات التي أثمرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1992م

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيسمسيلت (1992) أتى بجملة من التوجهات، والتي طبقت بنسب متفاوتة بسبب مختلف العراقيل التي واجهتها على أرض الواقع، فمن بين التوجهات التي لم تطبق الحفاظ على الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة، وكذلك إنشاء محطة معالجة المياه المستعملة، إعادة تأهيل 881 مسكن قديم من النوع الإستعماري مع التجديد الجزئي في المدى القريب، ويرجع هذا إلى عدة أسباب منها إستنزاف الوعاء العقاري المبرمج وكذلك تدخلات صناع القرار في برمجة مشاريع غير مدروسة وعدم إحترام توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا ما يبينه الجدول رقم (8) .

الجدول رقم (8): أهم الأهداف والتوجهات التي أثمرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1992م

التوجهات الأساسية	تطبيقها على أرض الواقع
الحفاظ على الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة.	لم تطبق
توجيه التحضر نحو المراكز المتكتلة بضواحي المدينة ( عين لورة ، عين البرج .... إلخ)	طبقت
إمكانية التوسع في الغرب و الجنوب الغربي ضعيفة ، و أقل أهمية في الجنوب و أكثر أهمية في الشرق و الشمال الشرقي ( الطبوغرافية المناسبة).	طبقت و لكن التوسع على حساب الأراضي الزراعية
إقتراح محطة نقل للمسافرين تتوافق مع المعايير الوطنية .	طبقت و لكن بعد المراجعة
تحسين الطرق و الأرصفة في أحياء المدينة .	طبقت بنسب متفاوتة
إعادة تأهيل 881 مسكن قديم من النوع الإستعماري مع التجديد الجزئي في المدى القريب.	تطبيق جزئي
إعادة تأهيل مداخل المدينة	طبقت و لكن بعد المراجعة
البحث عن مصادر جديدة لتزويد المدينة بالمياه الصالحة للشرب	طبقت
إنشاء محطة معالجة المياه المستعملة	لم تطبق
تأهيل قنوات الصرف الصحي ، بما يتوافق مع حجم المياه الجارية فيها و خاصة مياه الأمطار في فصل الشتاء .	طبقت بنسب متفاوتة
إقتراح تجهيزات للسكان القاطنين بحي 105 مسكن ، و تتمثل في : متوسطة ، سوق ، صيدلية ، مكتبة ، مساحة خضراء	طبقت بنسب متفاوتة

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء + معالجة الطالبين رضاني م + خروبي

## 2 - 2 - الوضعية السكنية حسب المخطط التوجيهي (سنة 1998)

يعتبر السكن من أهم المكونات المشكلة للمدينة، والمهيكله لنسيجها الحضري وفي الصدد بلغت الحضيرة السكنية حسب إحصاء 1987 ، 3622 سكن ، وتمت برمجت 5953 مسكن بمعدل شغل 6 أشخاص في المسكن .

قدرت السكان الجماعية المبرمجة بـ 2998 مسكن أي بنسبة 50.34 % من مجموع السكان المبرمجة في المخطط، بينما قدرت عدد السكان الفردية المبرمجة بـ 2955 مسكن أي بنسبة 49.66% من مجموع السكان المبرمجة في المخطط، ويرجع هذا التقارب في نسبة السكان المبرمجة إلى عدم وجود أزمة خانقة في الحضيرة السكنية بسبب الإسقطات التي أعتمدت على تعداد 1987 م، وكذلك توفر الوعاء العقاري الذي ساعد على هذه البرمجة .

## الجدول رقم (9) : السكنات المبرمجة قبل مراجعة المخطط التوجيهي بالمدينة

الموقع	نوع السكن	العدد	مدى التطبيق (2004)
الوئام 1	جماعي	288	إنتهت الأشغال بها
طريق الحمادية	جماعي	138	إنتهت الأشغال بها
	جماعي	210	لم يشرع في إنجازها
	فردى	165	لم يشرع في إنجازها
طريق بوقرة	جماعي	118	إنتهت الأشغال بها
	جماعي	48	في طور الإنجاز
	شبه جماعي	126	إنتهت الأشغال بها
طريق الحمادية (La rocade)	فردى	566	مازلت الأشغال قائمة بها
	جماعي	48	في طور الإنجاز
	جماعي	30	لم يشرع في إنجازها
المرجة	جماعي	600	إنتهت الأشغال بها
	جماعي	402	في طور الإنجاز
	فردى	625	إنتهت الأشغال بها
عين البرج	جماعي	800	لم يشرع في إنجازها
	فردى	407	إنتهت الأشغال بها
طريق الجزائر	جماعي	190	في طور الإنجاز
وسط المدينة	فردى	158	إنتهت الأشغال بها
حي 105	فردى	122	إنتهت الأشغال بها
طريق المستشفى	فردى	15	إنتهت الأشغال بها
النوادر	فردى	146	مازلت الأشغال قائمة بها
سيد الهواري ( الدرب )	فردى	496	لم يشرع في إنجازها
عين لورة	فردى	101	لم يشرع في إنجازها
دلاس	فردى	154	إنتهت الأشغال بها

المصدر : مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية + معالجة الطالبين رضاني م + خروبي أ 2019

### 2-2-3- التجهيزات

تلعب التجهيزات دورا هاما وفعالاً في الحفاظ على استقرار السكان وثبيتهم بالمنطقة فهي تعد أهم المرافق لأي تجمع عمراني ، كما أنها إحدى ركائز التنمية المحلية والوطنية، بحيث عرفت مدينة تيسمسيلت برمجة جملة من التجهيزات التي من شأنها أن تلبي حاجيات السكان، وكانت أغلب هذه التجهيزات تمس الجانب الإداري مثل توسعة مقر الولاية، مديرية الشؤون الدينية، مديرية التعمير، مديرية السكن والتجهيزات العمومية .....إلخ، ويرجع ذلك إلى الترقية الإدارية التي عرفتتها ولاية تيسمسيلت وباعتبار المدينة مركز الولاية فهي تحتضن جل المقرات الإدارية .

الجدول رقم (10) : أهم التجهيزات الإدارية والخدماتية المبرمجة قبل مراجعة المخطط التوجيهي

الموقع	التجهيز	مدى الإنجاز سنة 2004
طريق بوقرة	مركز جامعي	إنتهت الأشغال به
	إقامة جامعية	مازالت الأشغال قائمة بها
	قاعة محاضرات	مازالت الأشغال قائمة بها
مركز المدينة	توسعة مقر الولاية	في طور الإنجاز
	مركز أرشيف	متوقف
	مديرية الشؤون الدينية	في طور الإنجاز
	مديرية التعمير	في طور الإنجاز
	مديرية المجاهدين	في طور الإنجاز
	مقر البلدية	في طور الإنجاز
	مقر الدائرة	في طور الإنجاز
	مديرية السكن و التجهيزات العمومية	في طور الإنجاز
	مديرية الشباب و الرياضة	في طور الإنجاز
	مدرسة ابتدائية	في طور الإنجاز
المرجة	حضانة	إنتهت الأشغال بها
	مجمع مدرسي	في طور الإنجاز
	مركز ذوي الإحتياجات الخاصة	إعادة البرمجة
	مقر الأمن الحضري	إنتهت الأشغال بها
	2 - مكتب بريد	إنتهت الأشغال بها
	2 - مركز ثقافي	إنتهت الأشغال بها
	2 - قاعة علاج	إنتهت الأشغال بها
المنطقة السكنية الحضرية الجديدة	ثانوية 1000 مقعد	في طور الإنجاز
	مركز للتكوين المهني	في طور الإنجاز
حي البلاطو	الفرع الإقليمي للسكن	لم يشرع في إنجازها
	دار الثقافة	لم يشرع في إنجازها
طريق تيارت	الوحدة الرئيسية للحماية المدنية	في طور الإنجاز
طريق الجزائر	مقر مديرية الحماية المدنية	في طور الإنجاز
---	مجلس قضاء	لم يشرع في إنجازها

المصدر : مديرية التعمير و البناء و الهندسة المعمارية + معالجة الطالبين رضاني م + خروبي أ 2019

### 3- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيسمسيلت 2005

#### 3-1- ظروف نشأة عملية المراجعة

لقد حدد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أسباب مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتي من بينها تشبع النسيج العمراني، هذا السبب الذي نجده مدونا في ملف دراسة المراجعة ولكن شكليا فقط، لتجد نفس الملف يتناقض مع نفسه بذكر توفر جيوب عقارية فارغة داخل المحيط العمراني التي يجب استغلالها، ولعل أهم الأسباب التي أدت إلى المراجعة هي :

. إستنزاف الوعاء العقاري قبل الأجال المحددة له بسبب تسارع وتيرة التعمير الناتجة عن الهجرة الريفية الناتجة عن العشرية السوداء.

. تسارع وتيرة نمو الأحياء الفوضوية والعشوائية (حي حسان ، سيد الهواري... إلخ )

. الزيادة السكانية التي عرفتها المدينة والتي تطلبت مشاريع جديدة

. إتجاه التوسع كان على حساب الأراضي الزراعية .

" فيبدو أن عملية المراجعة جاءت في ظروف غامضة من ورائها أسباب سياسية لا علاقة لها بالاشكاليات الأساسية لمدينة تيسمسيلت المطروحة على أرض الواقع"<sup>1</sup>

#### 3-2- أسباب تأخر مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموعة بلديات (تيسمسيلت،

#### خميسي، العيون)

حسب تصريحات رئيس مكتب أدوات التهيئة والتعمير لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء استغرقت دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أربع سنوات (2005 - 2009) أكبر من المدة القانونية والمحددة بـ 18 شهرا على الأكثر، ويرجع هذا لعدة أسباب من بينها:

1 . سنوسي رفيقة 2010، ص 119.

- ضعف التنسيق بين المصالح المكلفة والمشاركة في الدراسة وتعيين ممثلين ذوي كفاءات ضعيفة .
- تدخل أصحاب القرارات السياسية ونقص وعيهم بأهمية المخطط التوجيهي.
- التأخر في إعلان المداولات من طرف البلدية.
- غياب معظم ممثلي المصالح خلال جلسات المداولات.
- التأخر في تسديد مستحقات الدراسة لمكتب الدراسات.

#### 4. توجهات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموعة البلديات

- تشير دراسة موقع مدينة تيسمسيلت وفقا لما جاء في مرحلة التشخيص أن إمكانيات التوسع المستقبلي تكون قابلة في الجنوب والجنوب الشرقي (هضبة بوقرة) وغير قابلة في الإتجاهات الأخرى.
- يجب أن تستمر عملية التعمير في المساحات الفارغة الموجودة داخل النسيج الحضري ثم التوجه نحو الضواحي .
- يجب أن يتم التعمير بإحترام الإستمرارية والإنسجام مع قطاعات النسيج العمراني دون ترك الجيوب العقارية فارغة.

#### 5- اقتراحات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2005

- جاءت عملية المراجعة باقتراحين أساسيين متمثلين في التدخل في النسيج الحضري الموجود والتوسعات المستقبلية.

##### 5-1- التدخل في النسيج الحضري الموجود: ويتم وفق عمليتين:

- 5-1-1- عملية إعادة هيكلة نسيج المدينة القديمة : تم إختيار مركز المدينة الحالي من أجل البدء في إعادة الهيكلة وذلك ب :

. تهيئة وترميم المباني القديمة التي يمكن أن تشكل خطرا على السكان.



. تحسين صورة وسط المدينة .

. إعادة تهيئة الساحات العمومية.

. إبعاد الأنشطة والوظائف غير الصحية خارج مركز المدينة.

5-1-2- إستعادة الأراضي الشاغرة في المدينة: ويتم ذلك بإستعادة الجيوب العقارية والأراضي غير

مطورة وغير مأهولة وتخصيصها للتعمير .

5-2- آفاق التوسع : ويتم ذلك بناء على الإحتياجات المحددة في مرحلة التشخيص التي تم فيها تحديد

التهيئة المستقبلية لمدينة تيسمسيلت وفق 3 إقتراحات ( القوي، المتوسط والضعيف )

6- الإقتراحات المبرمجة في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تيسمسيلت :

6-1- الإقتراح الأول ( الإقتراح القوي)

6-1-1- آفاق التوسع : سيكون نحو هضبة بوقرة في الجنوب الشرقي للمدينة بسبب:

. قابلية التوسع في هذا الاتجاه بفضل العوامل التقنية والطبوغرافية للأرض.

. انخفاض قيمة الأراضي الزراعية.

. الطبيعة القانونية للأرض.

6-1-2- إسقاطات السكان

طرح الإقتراح القوي إختيارين للإسقاطات السكانية في مختلف الأجال (القريب، المتوسط والبعيد)، بحيث

قدر عدد السكان في المدى القريب حسب الإختيار (أ) بـ 86156 نسمة بينما قدر عدد السكان حسب

الإختيار بـ 90 378 نسمة، ولقد قدر معدل النمو في هذا المدى بـ 4 % و 5 % على التوالي، كما

هو موضح في الجدول رقم (11).

## الجدول رقم (11) : إسقاطات السكان حسب الإقتراح القوي

2026		2016		2011		2006	2005	المدى
الإختيار ب	الإختيار أ	الإختيار ب	الإختيار أ	الإختيار ب	الإختيار أ			
187890	170743	115348	109959	90 378	86156	70814	68090	المدينة
205402	188255	128232	122843	101 739	97517	81122	78174	البلدية

المصدر : تقرير مراجعة مخطط التهيئة و التعمير 2005

## 6- 1- 3 - إسقاطات السكن

بلغت نسبة العجز بمدينة تيسمسيلت سنة 2005 م حوالي 92.79 % من مجموع العجز في البلدية ، ولقد بلغ عدد السكان المبرمجة على المدى القصير في الإختيار (أ) ب 2557 مسكن ، كما بلغ عدد السكان في الإختيار (ب) ب 3261 مسكن ، وقد عدد السكان المبرمجة على المدى البعيد في الإختيار (أ) ب 8390 مسكن، وبلغ عدد السكان في الإختيار (ب) ب 12090 مسكن ، و هناك تقارب كبير بين السكان المبرمجة بالفرق بين البلدية والمدينة في مختلف الأجال ويرجع ذلك إلى الثقل السكاني الذي تعرفه المدينة مقارنة بمجموع سكان البلدية، ولقد تم أخذ معدل شغل المسكن 6 أشخاص / المسكن، والجدول رقم (12) يبين ذلك.

## الجدول رقم (12) : إسقاطات السكن حسب الإقتراح القوي

2026		2016		2011		العجز 2005	المدى
الإختيار ب	الإختيار أ	الإختيار ب	الإختيار أ	الإختيار ب	الإختيار أ		
12090	8390	4162	3111	3261	2557	2561	المدينة
12862	9421	4415	3365	3436	2732	2760	البلدية

المصدر : تقرير مراجعة مخطط التهيئة و التعمير 2005

### 6-1-4- الإحتياجات العقارية

إن الإحتياجات العقارية المتعلقة بالسكن تأخذ حصة الأسد في مختلف الأجال مقارنة بالإحتياجات الخاصة بالتجهيزات، بحيث سجلت مساحة الإحتياجات العقارية المتعلقة بالسكن على المدى القريب في الإختيار (أ) ب 34.80 هكتار، وفي الإختيار (ب) ب 44.39 هكتار، أما المدى البعيد في الإختيار (أ) قدر ب 114.2 هكتار والإختيار (ب) ب 164.56 هكتار، بينما سجلت الإحتياجات العقارية الخاصة بالتجهيزات أكبر مساحة لها على المدى القريب ب 6.21 هكتار في كلا الخيارين، و هذا ما يوضحه الجدول رقم (13)، ولقد إتمتت الدراسة على معايير تقنية هي :

. 30 مسكن / هكتار بالنسبة للسكن الفردي بنسبة 5 %.

. 60 مسكن / هكتار بالنسبة للسكن الشبه الجماعي بنسبة 25 %.

. 90 مسكن / هكتار بالنسبة للسكن الجماعي بنسبة 70 %.

الجدول رقم (13) : الإحتياجات العقارية حسب الإختيار القوي

2026		2016		2011		2006		المدى الإحتياجات
الإختيار ب	الإختيار أ	الإختيار ب	الإختيار أ	الإختيار ب	الإختيار أ	الإختيار ب	الإختيار أ	
164.56	114.20	56.65	42.34	44.39	34.80	34.86	34.86	السكن
5.94	5.94	3.47	3.47	6.21	6.21	-	-	التجهيزات
170.5	120.14	60.12	45.81	50.60	41.01	34.86	34.86	المجموع

المصدر : تقرير مراجعة مخطط التهيئة و التعمير 2005

## 6-2- الإقتراح الثاني ( الإقتراح المتوسط )

## 6-2-1- آفاق التوسع

يتم توجيه التوسع نحو المناطق الموجودة على طول النسيج الحضري أي نحو الشرق والجنوب والجنوب

الغربي من منظور التنمية الحضرية المتناسقة، بسبب :

.الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي في الجهة الشرقية.

. أراضي ذات طبيعة قانونية خاصة في الجنوب والجنوب الغربي.

. الإنحدار والصخور في الجنوب .

## 6-2-2- إسقاطات السكان

قدر عدد السكان في المدى القريب بـ 86156 نسمة والمتوسط بـ 103568 نسمة، المدى البعيد بـ

132575 نسمة، كما قدر معدل النمو في هذا الإختيار بـ 4 % في المدى القصير، و 3.73 % في

المدى المتوسط، و 2.5 % في المدى البعيد و هذا ما يبينه الجدول رقم (14).

## الجدول رقم (14) : إسقاطات السكان حسب الإقتراح المتوسط

المدى	2005	2006	2011	2016	2026
المدينة	68090	70814	86156	103568	132575
البلدية	78174	81122	97517	116452	150088

المصدر : تقرير مراجعة مخطط التهيئة و التعمير 2005

## 6-2-3- إسقاطات السكن

بلغ عدد السكان المبرمجة على المدى القصير 2557 مسكن، وعلى المدى المتوسط 2902 مسكن

وعلى المدى البعيد 4835 مسكن، ولقد تم أخذ نفس معدل شغل المسكن 6 أشخاص / المسكن، هذه

المعطيات ممثلة في الجدول رقم (15).

## الجدول رقم (15) : إسقاطات السكن حسب الاقتراح المتوسط

المدى	العجز	2011	2016	2026	المجموع
المدينة	2561	2557	2902	4835	12855
البلدية	2760	2732	3157	5607	14256

المصدر : تقرير مراجعة مخطط التهيئة و التعمير 2005

## 6-2-4- الاحتياجات العقارية

قدرت مساحة الإحتياجات العقارية المتعلقة بالسكن على المدى القريب بـ 34.80 هكتار، والمدى المتوسط بـ 39.50 هكتار، أما المدى البعيد قدرت بـ 65.81 هكتار، بينما الإحتياجات العقارية الخاصة بالتجهيزات بقيت نفسها كما في الإقتراح الأول، وكذلك إعتمدت الدراسة على نفس المعايير التقنية، كما هو مبين في الجدول رقم (16) .

## الجدول رقم (16) : الاحتياجات العقارية حسب الاقتراح المتوسط

المدى	2006	2011	2016	2026
الإحتياجات السكن	34.86 هكتار	34.80 هكتار	39.50 هكتار	65.81 هكتار
التجهيزات	-	6.21 هكتار	3.47 هكتار	5.94 هكتار
المجموع	34.86 هكتار	41.01 هكتار	42.97 هكتار	71.75 هكتار

المصدر : تقرير مراجعة مخطط التهيئة و التعمير 2005

## 6-3- الإقتراح الثالث (الإقتراح الضعيف)

## 6-3-1- آفاق التوسع : يتم توجيه التوسع نحو المناطق الموجودة على طول النسيج الحضري أي

نحو الشرق والجنوب الشرقي، وذلك بسبب :

. الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي في الجهة الشرقية.

. الانحدار المناسب في هذا الإتجاه.

## 6-3-2 إسقاطات السكان

قدر عدد السكان في الإسقاطات السكانية للأقترح الضعيف في المدى القريب بـ 86156 نسمة، والمدى المتوسط بـ 103568 نسمة، أما المدى البعيد بـ 132575 نسمة، ولقد قدر معدل النمو في هذا الإقترح بـ 2.5 % في جميع الآجال، و هذا ما يبرزه لنا الجدول رقم (17).

## الجدول رقم (17) : إسقاطات السكان حسب الإقترح الضعيف

المدى	2005	2006	2011	2016	2026
المدينة	68090	70814	80119	90647	116036
البلدية	78174	81122	91480	103532	133549

المصدر : تقرير مراجعة مخطط التهيئة و التعمير 2005

## 6-3-3 إسقاطات السكن

بلغ عدد السكان المبرمجة في المدى القصير 1561 مسكن، وعلى المدى المتوسط 1755 مسكن وعلى المدى البعيد 4231 مسكن، ولقد تم أخذ نفس معدل شغل المسكن 6 أشخاص / المسكن، و هو مبين في الجدول رقم (18) .

## الجدول رقم (18) : إسقاطات السكن حسب الإقترح الضعيف

المدى	العجز	2011	2016	2026	المجموع
المدينة	2561	1561	1755	4231	10108
البلدية	2760	1726	2009	5003	11498

المصدر : تقرير مراجعة مخطط التهيئة و التعمير 2005

## 6-3-4 - الإحتياجات العقارية

قدرت مساحة الإحتياجات العقارية المتعلقة بالسكن على المدى القريب بـ 21.11 هكتار، والمدى المتوسط بـ 23.89 هكتار، أما المدى البعيد قدرت بـ 57.59 هكتار، بينما الإحتياجات العقارية الخاصة بالتجهيزات بقيت نفسها كما برمجت في الإقتراح القوي و المتوسط ، وكذلك تم إعتداد نفس المعايير التقنية السابقة، و هذا ما يقدمه الجدول رقم (19).

## الجدول رقم (19) : الإحتياجات العقارية حسب الإقتراح الضعيف

المدى	2006	2011	2016	2026
الإحتياجات السكن	34.86 هكتار	21.11 هكتار	23.89 هكتار	57.59 هكتار
التجهيزات	—	6.21 هكتار	3.47 هكتار	5.94 هكتار
المجموع	34.86 هكتار	27.32 هكتار	27.3 هكتار	63.53 هكتار

المصدر : تقرير مراجعة مخطط التهيئة و التعمير 2005

## 6-4 - قراءة نقدية للإقتراحات الثلاثة

- من خلال ما سبق يمكننا القول بأن الإقتراحات الثلاث برمجت نفس الإحتياجات العقارية المتعلقة بالتجهيز في مختلف الأجال بالإضافة إلى نوعية التجهيز المبرمج والذي لا يتوافق مع الزيادة السكانية المقترحة .

- الإسقاطات السكانية المتقاربة في مختلف الإقتراحات والتي لا تتوافق مع الزيادة السكانية في الواقع، وهذا ما يؤدي إلى إستنزاف الإحتياجات العقارية المبرمجة.

- الإحتياجات العقارية المبرمجة في مختلف الأجال لا تتوافق مع وتيرة التعمير في الواقع .

## 7- الإقتراح المطبق :

7-1- إتحاه التوسع المطبق في المراجعة: تم أخذ الإختيار (أ) في الإقتراح الأول (القوي) والذي تطرقنا إليه سابقا. (الخريطة رقم 5)

الخريطة رقم (05): اتجاه التوسع العمراني لمدينة تيسمسيلت المطبق في المراجعة



المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير  
+ إنجاز الطالبين رضاني م + خروبي أ



## 7-2- الآفاق السكنية ومساحتها بمدينة تيسمسيلت

سجل السكن الجماعي أكبر نسبة للسكان المبرمجة في مختلف الأجل إذ قدر عدد السكان في المدى القصير بـ 1790 وحدة سكنية بمساحة 19.89 هكتار، كما قدر عدد السكان في المدى المتوسط والبعيد بـ 2178 وحدة سكنية بمساحة 24.20 هكتار و 5873 وحدة سكنية بمساحة 65.26 هكتار لكل منهما، ويرجع هذا الإرتفاع المحسوس للسكن الجماعي إلى السياسة التوجيهية للعقار التي إعتمدها الدولة في الآونة الأخيرة للحفاظ عليه وخاصة الأراضي الفلاحية التي تآكلت بسبب الزحف العمراني وكذلك البرامج الإستعجالية لترحيل قاطني الأحياء الفوضوية ( الدرب ، سيد الهواري).

بينما سجل السكن الفردي تطورا ملحوظا في السكان المبرمجة من 128 سكن في المدى القريب إلى 420 سكن في المدى البعيد بمساحة 14 هكتار، ويرجع النقص في هذا النوع من السكان إلى محدودية الأوعية العقارية الموجودة وطبيعتها القانونية، وهذا من أجل إستدراك العجز المسجل، وكذا توفير السكن لاحتواء عدد السكان المقترح، والذي يبرزه الجدول رقم (20).

## الجدول رقم (20) : الآفاق السكنية ومساحتها بمدينة تيسمسيلت

مجموع المساحات	البعيد 2026		المتوسط 2016		القصير 2011		2006		المدى نوع المسكن
	المساحة هـ	العدد	المساحة هـ	العدد	المساحة هـ	العدد	المساحة هـ	العدد	
27.70	13.98	420	5.19	156	4.26	128	4.27	128	الفردي
69.24	34.96	2098	12.96	778	10.65	639	10.67	640	الشبه جماعي
129.26	65.26	5873	24.20	2178	19.89	1790	19.91	1793	الجماعي
226.20	114.20	8391	42.35	3112	34.80	2557	34.85	2561	المجموع

المصدر : تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2005

## 7-3- التجهيزات المبرمجة في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تم إختيار المرافق لسد الفجوة والحاجيات في المحيط العمراني لخلق التوازن بين السكان والتجهيزات المقترحة، ويجب أن يكون هذا الأخير متنوعا وموزعا على جميع المناطق الحضرية المقترحة (المستقبلية)، وفي حالة مالم تنجز يتم تحويلها إلى مناطق أخرى، كما أثمرت مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جملة من التجهيزات المختلفة (الثقافية، الإدارية، الإجتماعية، الرياضية.....)، في مختلف الآجال، حيث أن نفس التجهيزات المبرمجة في المدى القصير هي نفسها في المدى المتوسط والبعيد بالرغم من تضاعف عدد السكان، كما هو مبين في الجدول الموالي.

## الجدول رقم (21) : التجهيزات المبرمجة في المراجعة

المدى	القصير		المتوسط		البعيد	
	المشروع	المساحة هـ	المشروع	المساحة هـ	المشروع	المساحة هـ
الإدارية	مركز التأهيل	0.25	---	---	---	---
التحضيرية	2 - حضانة	0.6	حضانة	0.3	2 - حضانة	0.6
	روضة أطفال	0.1	---	---	روضة أطفال	0.1
التعليمية	إبتدائية	---	إبتدائية	---	إبتدائية	---
	متوسطة	---	متوسطة	---	متوسطة	---
	---	---	ثانوية	---	ثانوية	---
الصحية	قاعة ولادة	0.5	قاعة متعددة الخدمات	0.27	---	---
	صيدلية	---	صيدلية	---	صيدلية	---
الثقافية و الترفيهية	---	---	---	---	---	---
الرياضية	3 - ملعب جوارى	2.7	ملعب جوارى	0.9	2 - ملعب جوارى	1.8
	فضاء اللعب	1.07	فضاء اللعب	1.22	فضاء اللعب	2.03
	مساحة خضراء	0.26	مساحة خضراء	0.29	مساحة خضراء	0.49
	مسبح	---	---	---	---	---
الإجتماعية	محطة مسافرين	0.2	فندق	0.06	مركز تجاري	0.2
	مذبح	0.38	مذبح	0.43	مذبح	0.72
	حظيرة سيارات	---	حظيرة سيارات	---	حظيرة سيارات	---
	المجموع	6.26	3.47	5.94		

المصدر : تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2005

## 8- تقسيم مدينة تيسمسيلت إلى قطاعات التعمير حسب المراجعة

### 8-1- القطاع المعمر

يشمل القطاع المعمر المحدد في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جميع الأراضي المبنية منذ انشاء المدينة سنة 1890 إلى غاية سنة 2005 (بداية المراجعة) سكن، تجهيزات، المساحات الفارغة داخل هذا القطاع ، وتقدر مساحته بـ 624.25 هكتار.

### 8-2- القطاع القابل للتعمير

يشمل الأراضي التي سيتم تعميمها في المدى القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات حسب ترتيب الأولوية التي جاءت في المراجعة، وتبلغ المساحة المخصصة له بـ 121.68 هكتار.

- **المدى القصير** : يقع في جنوب وغرب النسيج الحضري محدود بالنسيج الموجود في الجهة الشمالية والشرقية، وبالأراضي الشاغرة في الجهة الجنوبية، يمتد إلى غاية 2011، وقد خصصت له 75.87 هكتار.

- **المدى المتوسط** : يقع في الجنوب الشرقي للنسيج العمراني، يمتد إلى غاية 2016، مساحته صغيرة جدا مقارنة بمساحة المدى القصير حيث خصصت له مساحة 45.81 هكتار.

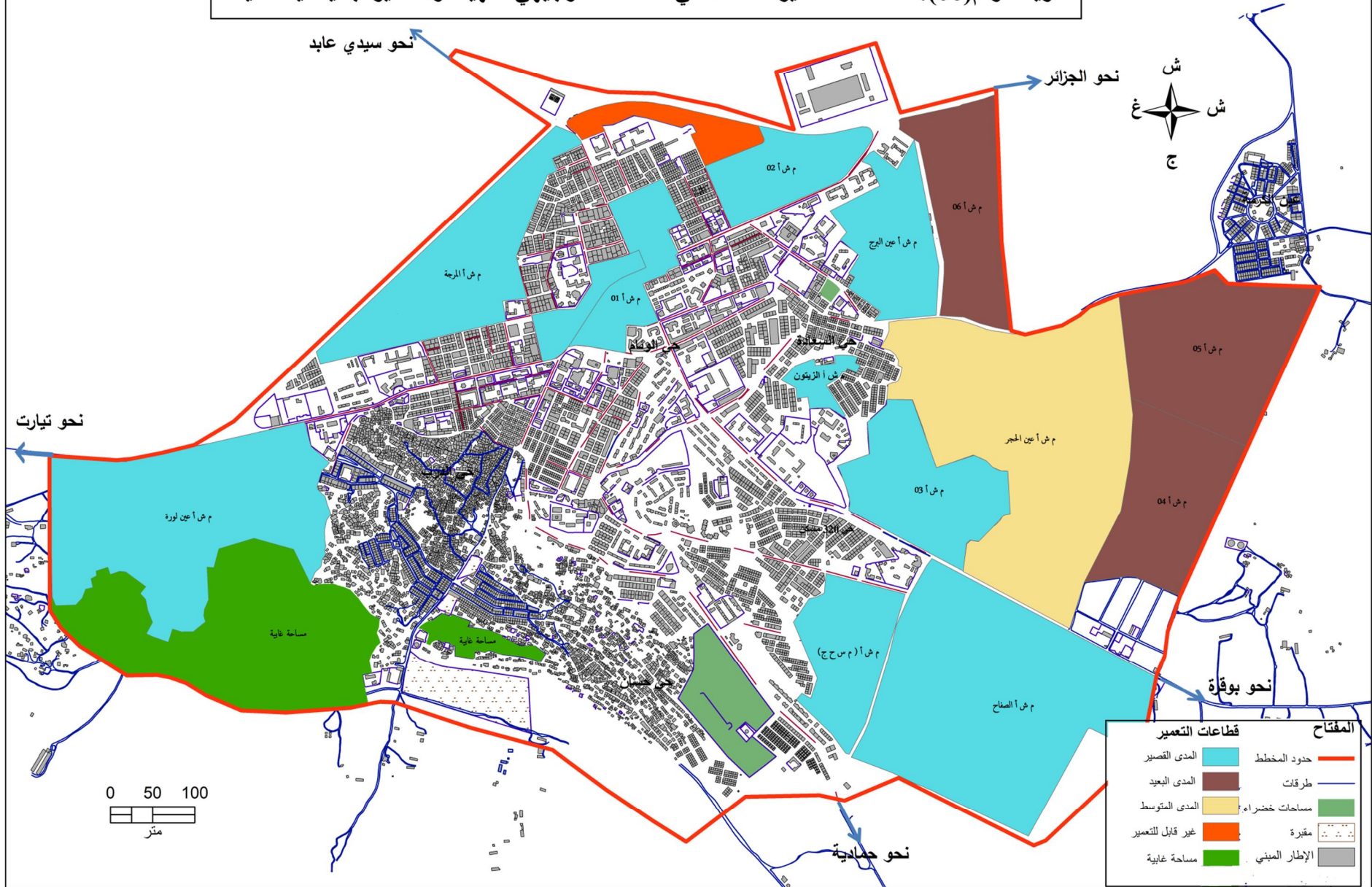
### 8-3- قطاع التعمير المستقبلي

يقع شرق وجنوب شرق المدينة، يشمل هذا القطاع الأراضي التي يمكن تعميمها في المدى البعيد (2026) مع المواعيد النهائية التي حددت في المراجعة، بحيث خصصت له مساحة تقدر بـ 120.14 هكتار.

### 8-4- القطاع غير القابل للتعمير: يشمل هذا القطاع الأراضي الفلاحية خارج حدود المخطط مختلف

والمناطق التي لا تصلح للبناء، وكذلك الأراضي السيئة مثل الأودية، الأراضي ذات الإنحدار الشديد، الغابات، الأراضي الفلاحية ..... إلخ . الخريطة رقم(06).

خريطة رقم(06): قطاعات التعمير المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تيسمسيلت



المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير  
+ إنجاز الطالبين رضاني م + خروبي أ

### 9- إقتراحات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمخططات شغل الأراضي بمدينة تيسمسيلت

اقترح المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير 13 مخططا لشغل الأرض شملت مختلف مناطق المجموعة الرئيسية، وتركزت أغلبها في مناطق التوسعات الحديثة، صاحبته مختلف الإسقاطات للسكن والتجهيزات في مختلف الآجال، حيث قدر عدد السكنات المبرمجة بـ 17376 وحدة سكنية متنوعة منها 12358 جماعي، و3539 شبه جماعي و1479 فردي، بينما سجل مخطط شغل الأرض 02 أعلى عدد في السكنات والتجهيزات المبرمجة، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب أهمها القرب من الجامعة ومنطقة النشاطات وهذه المخططات مبينة في الخريطة السابقة رقم (6)، و الجدول الموالي يبرز أهم البرامج المقترحة في مخططات شغل الأراضي.

الجدول رقم (22) : مخططات شغل الأراضي المقترحة في المراجعة لمدينة تيسمسيلت

إسم مخطط شغل الأرض	المدى	هدف المخطط و طريقة التدخل	الموقع	المساحة (هـ)	برنامج التعمير المقترح	
					السكن	التجهيزات
م ش أ 01	القصير	إعادة تأهيل مركز المدينة و الذي هو قيداً لانتهاه من الأشغال ، و التدخلات التي تتطلبها الشبكات، وكذلك إنجاز سكانات جديدة و تجهيزات ، هدفها تحسين النسيج العمراني	مركز المدينة	16	تجديد و تأهيل المساكن	-----
م ش أ 02	القصير	تدخلات على النسيج الموجود، عن طريق إعادة التأهيل المنطقة 02 (منطقة الحضائر)	شمال المدينة	30	200 سكن LSP 114 شبه جماعي	حضانة ، متوسطة ، مركز صحي ، مسجد ، محلات تجارية ، ملعب جوارى ، فضاءات اللعب ، مساحات خضراء ، حضائر سيارات
م ش أ 03	القصير	إعادة التأهيل المنطقة 03 (الجامعة و المركب الرياضي) تدخل عن طريق تهيئة الشبكات من أجل تحسين صورة المدينة تعمير المنطقة الجامعية و تجهيزها، و المنطقة المخصصة لتوسعة المستشفى	الجنوب الشرقي	58	إقامة جامعية 1000 سرير	توسعة المستشفى ، توسعة الجامعة ، مسجد ، محلات تجارية ، مرفق رياضي ، ملعب جوارى ، فضاء اللعب ، مساحة خضراء ، حضائر السيارات
م ش أ عين البرج	القصير	هذا المخطط قيد الدراسة يشمل مختلف البرامج السكنية و التجهيزات.	شرق المدينة	20	968 سكن جماعي	مجمع مدرسي ، جناح إداري ، مركز صحي ، مركز ثقافي ، محلات تجارية ، حمام ، فضاءات لعب ، مساحات خضراء
م ش أ المرجة	القصير	إنتهت دراسته و هو الآخر يضم سكانات و تجهيزات	غرب المدينة	35	1340 سكن جماعي 116 شبه جماعي 537 سكن فردي	مدرستين إبتدائيتين ، مركز ثقافي ، حضانة ، مركز صحي ، ملحق بلدي ، ملحق أشغال عمومية ، أمن حضري ، محطة سيارات الأجرة ، فضاءات لعب ، مساحات خضراء ، حضائر السيارات .
م ش أ (المنطقة السكنية الحضرية الجديدة)	القصير	هذا المخطط قيد الدراسة يشمل مختلف البرامج السكنية و التجهيزات	الجنوب	25	648 جماعي 42 شبه جماعي 198 فردي	إبتدائية ، ثانوية ، مركز صحي ، أمن حضري ، مسجد ، محلات تجارية ، مرفق رياضي ، ملعب جوارى ، فضاءات لعب ، مساحات خضراء
م ش أ عين لورة	القصير	إنتهت دراسته و يشمل مختلف البرامج السكنية و التجهيزات	الغرب	68	1425 جماعي 100 شبه جماعي 346 فردي	إبتدائية ، متوسطة ، ثانوية ، سوق مغطاة ، محطة مسافرين ، فضاءات لعب ، مساحات خضراء

م ش أ الصفاح	القصير	هذا المخطط قيد الدراسة يضم مختلف البرامج السكنية والتجهيزات	الجنوب	84	2260 جماعي 306 شبه جماعي	إبتدائية ، مركز حضري ، حضانة ، جناح إداري ، دار الشباب ، فضاءات لعب ، مساحات خضراء ، ملعبين ، حضائر سيارات
م ش أ الزيتون	القصير	هذا المخطط قيد الدراسة يضم مختلف البرامج السكنية والتجهيزات	جنوب الشرقي	4	196 جماعي 56 شبه جماعي	إبتدائية ، تجهيز إداري ، مركز ثقافي ، فندق ، حضانة، مركز تجاري ، قاعة متعددة الخدمات ، خدمات متنوعة ، فضاء لعب ، مساحات خضراء ، حمام
م ش أ عين الحجر	متوسط	يتدخل على قطاع المدى المتوسط وهو يلبي حاجيات التجمع الرئيسي حتى 2016	الجنوب	66.6	639 شبه جماعي	إبتدائية ، متوسطة ، قاعة ولادة ، حضانة ، صيدلية ، دار الشباب ، فضاءات لعب ، مساحات خضراء ، ملعب جوارية ، مسبح ، مذبح ، حضيرة سيارات
م ش أ 04	بعيد	يتدخل على قطاع المدى البعيد ويلبي حاجيات التجمع الرئيسي حتى 2026	الجنوب الشرقي	45	2173 جماعي 776 شبه جماعي 156 فردي	إبتدائية ، متوسطة ، حضانة ، صيدلية ، مركز تجاري ، فضاءات لعب ، مساحات خضراء ، ملعب جوارية ، حضيرة سيارات
م ش أ 05	بعيد	يتدخل على قطاع المدى البعيد وهو يلبي حاجيات التجمع الرئيسي حتى 2026	الجنوب	44.7	2467 جماعي 882 شبه جماعي 176 فردي	إبتدائية ، متوسطة ، ثانوية ، حضانة ، صيدلية ، مركز تجاري ، قاعة ولادة ، فضاءات لعب ، مساحات خضراء ، ملعب جوارية ، مذبح ، حضيرة سيارات
م ش أ 06	بعيد	يتدخل على قطاع المدى البعيد وهو يلبي حاجيات التجمع الرئيسي حتى 2026	الجنوب الشرقي	25.45	678 جماعي 778 شبه جماعي 66 فردي	إبتدائية ، متوسطة ، ثانوية ، حضانة ، صيدلية ، قاعة متعددة الخدمات ، فندق ، فضاءات لعب ، مساحات خضراء ، ملعب جوارية ، مذبح ، حضيرة سيارات

المصدر : تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتنهية و التعمير 2005 + معالجة الطالبين رضاني م + خروبي أ

### 10- مقارنة بين محتوى مراجعة المخطط التوجيهي ومخططات شغل الأرض

تعتبر الإسقاطات السكانية الركيزة الأساسية التي تعتمد عليها برمجة مختلف المشاريع العمرانية التي تحتاج إلى وعاء عقاري يحويها، فمخططات التهيئة سواء مخططات شغل الأرض أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تبرمج مختلف الإحتياجات في مختلف الآجال وبصدد معرفة مدى تطابق مختلف الإحتياجات في المخططين الجدول الموالي رقم(25) يوضح لنا مقارنة بين محتوى مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخططات شغل الأرض.

حيث لوحظ إختلاف كبير بين محتوى المخططين فالإحتياجات السكنة والعقارية المبرمجة في مخططات شغل الأرض أكبر منها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بحيث سجل السكن الفردي أكبر عدد له في مخطط شغل الأرض بـ 1479 سكن بالمقارنة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي قدرت به عدد السكنات بـ 882 سكن، هذا من جهة ومن جهة أخرى قدرت الإحتياجات العقارية في محتوى مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بـ 241.82 هكتار، بينما مخططات شغل الأرض قدرت إحتياجاتها العقارية بـ 464.75 هكتار، وهذا الإختلاف الكبير في الإحتياجات يترجم لنا واقع الدراسة لهذه الآليات التي لا تتوافق مع بعضها البعض بالرغم من أنه هناك تراتبية تضبطها في مختلف المستويات، فكيف سيتوافق الواقع مع الدراسة ؟

### الجدول رقم (23) : مقارنة بين محتوى مراجعة المخطط التوجيهي ومخططات شغل الأرض

مجموع الإحتياجات السكنية	الإحتياجات السكنية			الإحتياجات العقارية	الإحتياجات المحتوى
	الجماعي	الشبه جماعي	الفردي		
16621	11634	4155	882	241.82	محتوى مراجعة المخطط التوجيهي
17376	12358	3539	1479	464.75	محتوى مخططات شغل الأرض
755	724	616	588	222.93	الفرق بين محتوى المخططين

المصدر : تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2005 + معالجة الطالبين رضاني م + خروبي أ



**11- أهم التوجهات التي أثمرها مخطط تهيئة الولاية.**

- الحفاظ على الأراضي الزراعية ذات المردود العالي.
- الحفاظ على البيئة والوسط الطبيعي.
- تقوية وتطوير شبكة المواصلات وإنجاز السكة الحديدية ومحطة القطار.
- إزدواجية الطرق الوطنية والولائية.
- حماية المعالم الأثرية وتأهيلها.
- إعادة تأهيل المدينة وجعلها مجال ذات إشعاع إقليمي .

**12- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين الدراسة والواقع****12-1- النقائص في المقترحات العامة للتهيئة**

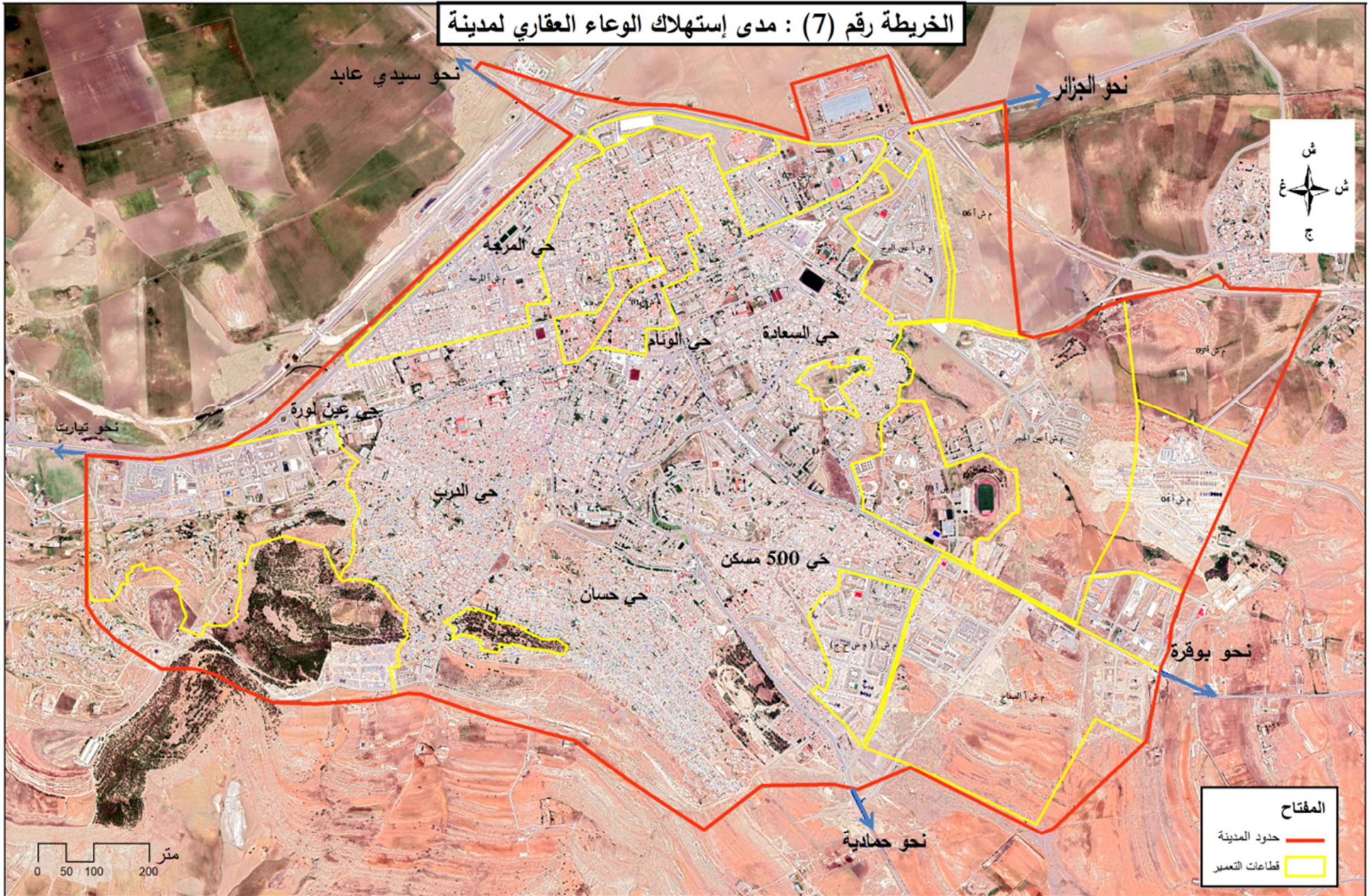
- التوجه العمراني الذي اقترحه المخطط الأول كان في اتجاه الجنوب والجنوب الشرقي للمدينة، وقطاعات التعمير برمجت في إتجاهات مختلفة وهنا التناقض.
- كان من المفروض لمكتب الدراسات في كافة التقديرات الخاصة بالإحتياجات السكانية والسكنية والعقارية أن يقدم ثلاث فرضيات، ولكن تم إعتداد فرضيتين في الإحتياجات السكانية والسكنية وفرضية واحدة فقط في الإحتياجات العقارية، لكن مكتب الدراسات أخذ فرضية واحدة (الإقتراح القوي)، في كل التقديرات للأجل الثلاثة (قصير، متوسط ، بعيد).
- فيما يخص التقديرات السكانية فإن المخطط قدم عدد السكنات الإجمالي على طول عمر المخطط (20سنة) ، ولكنه لم يقدم توزيع هذه السكنات حسب النوع ( فردي، شبه جماعي، جماعي) وإكتفى بتقديم مساحتها فقط.

- تم إدراج مخطط رباعي إستعجالي (2005-2009) جاء فيه برمجة 600 مسكن خارج دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك المراجعة بغية التقليل من العجز الذي عرفته المدينة خلال

الفترة (1998-2005) والمقدر بـ 1117 مسكن، وهذا ما سبب إستنزاف الأوعية العقارية المبرمجة من طرف المخطط على المدى المتوسط والقريب.

- التقديرات السكانية التي إقترحها المخطط أكبر من عدد السكان الموجود بالرغم من هذا إلا أنه تم استهلاك الوعاء العقاري الذي خصص في المراجعة قبل الأجل المحددة له (2026) و هذا ما توضحه الخريطة الموالية رقم(7)

الخريطة رقم (7) : مدى إستهلاك الوعاء العقاري لمدينة



المصدر : google earth 2018 + إنجاز الطالبين  
رمضاني م + خروبي أ

## 12-2- واقع ما تم إنجازه على مستوى السكن

" يعتبر المسكن من أهم مكونات النسيج الحضري، فهو الوحدة الأساسية في أي مجموعة عمرانية"<sup>1</sup>، ونظرا لأهميتها تطرقنا في هذا العنصر إلى المقارنة بين البرامج المقترحة والمنجزة على أرض الواقع، بحيث قدر عدد السكان في 1988 م بـ 8961 مسكن ليرتفع إلى 19604 مسكن سنة 2018 م، كما قدر عدد البرامج المنجزة في الفترة 1998-2018 م بـ 10643 وحدة سكنية، بينما قدر عدد السكان خلال الفترة ما بين 2005-2018 بـ 9373 مسكن، وهذه الأخيرة كانت موزعة عبر كافة أرجاء المدينة بنسب إنجاز متفاوتة من منطقة إلى أخرى وهذا ما يبرزه الجدول الموالي.

## الجدول رقم (24) : المقارنة بين البرامج المقترحة والمنجزة على أرض الواقع

البرامج المنجزة سنة	الحضيرة	البرامج المقترحة	الحضيرة	البرامج المقترحة	الحضيرة السكنية	البرامج
2018 . 1998	السكنية 2018	في المراجعة	السكنية 2005	في المخطط	1998	العدد
10643	19604	14038	10231	5953	8961	عدد السكان

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + تقرير مراجعة المخطط 2005 + معالجة الطالبين رضاني م + خروبي أ

## 12-3- واقع ما تم إنجازه على مستوى التجهيزات

تختلف التجهيزات من حيث أهميتها والمساحة التي تشغلها، فهي تلعب دورا هاما في استقطاب السكان وتثبيتهم، كما أن توزيع هذه التجهيزات خاصة التي لها وزن كبير يؤثر على توزيع السكان وتنقلاتهم اليومية.

وبما أن مدينة تيسمسيلت هي مقر الولاية لهذا لا بد من توفرها على مختلف التجهيزات ولهذا تم أدرج مجموعة منها في مراجعة المخطط التوجيهي ومخططات شغل الأرض التي جاء بها، وتم إنجاز معظمها

1 . لحسن فرطاس، 1995: السكان والسكن وتنظيم المجال الريفي في بلديات السهول العليا لمنطقة سطيف رسالة ماجستير،

معهد علوم الأرض، قسنطينة.

مثل عيادة متعددة الخدمات، توسعة الجامعة ومقر الولاية وإنجاز مجموعة من الهياكل التعليمية (إبتدائية، متوسطة، ثانوية) في المدى القريب والمتوسط، وتخلف البعض منها مثل قاعة علاج (المرجة)، قاعة ولادة (عين الحجر)، مكتب بريد (المرجة)، مركزين ثقافيين (المرجة وعين البرج)، دار الشباب (الصفاح)، دار الشباب (عين الحجر)، المساحات الخضراء وفضاءات اللعب بمختلف مخططات شغل الأرض، وهناك تجهيزات أخرى تم إنجازها ولكن لم تدرج في مراجعة المخطط و لا حتى في مخططات شغل الأرض مثل مديرية الموارد المائية، مديرية البيئة، مديرية الطاقة، مديرية التربية، مركز الردم التقني، المجموعة الإقليمية للدرك الوطني، مقر أمن حضري، مقر تدريب الشرطة، مجمع إقليمي لتدريب الدرك الوطني، وحدة التدخل السريع وسبعة مساجد....إلخ. والأهم من هذا أن بعض التجهيزات موجودة في خريطة مراجعة المخطط التوجيهي على أنها مبنية وهي لا توجد أصلا في أرض الواقع مثل دار الشباب، مركز العطل....إلخ، كما أن هناك بعض التجهيزات المبرمجة في مخططات شغل الأرض لا تتوافق مع ما هو موجود في الواقع مثل ما هو موجود في حي المرجة، عين البرج، الصفاح والدرج....إلخ .

هذا التناقض الحاصل بين ما هو موجود في الدراسة وما هو موجود في أرض الواقع استدعى السلطات المعنية إلى إنشاء لجنة إختيار الأراضي، وهي مكلفة بإختيار موقع المشاريع خاصة التجهيزات المهمة إذا ما وجد أن الموقع التي برمجت فيه في الدراسة قد تم استغلاله أو لا يتوافق مع حجم ونوع هذا التجهيز

(الجدول رقم 25)

الجدول رقم (25): واقع ما تم إنجازه على مستوى التجهيزات

النوع	مراجعة (م ت) 2005	مراجعة (م ش أ)	الموجودة في 2005	التي لم تنجز في المراجعة (مخططات شغل الأرض+ المخطط التوجيهي)	التي أنجزت بفعل المخططات الأخرى وقرارات سياسية
التعليمية والتكوينية الصحية	تم نكرها سابقا في الجدول رقم (22)	تم نكرها سابقا في الجدول رقم (23)	16 - ابتدائية، 9 - متوسطة، 7 - ثانويات، 2 - مراكز التكوين المهني، معهد، جامعة، إقامة جامعية 1000 سرير	متوسطة (عين الحجر)، حضانة (المرجة)حضانة(الصفاح)	5- ابتدائيات، 3متوسطات، ثانوية
الإدارية			مستشفى، إستعجالات، مركز صحي، 3- قاعات علاج، قاعة متعددة الخدمات، قاعة علاج خاصة، 15 صيدلية	قاعة علاج (المرجة)، قاعة ولادة (عين الحجر)	قاعة متعددة الخدمات، قاعة عيادة سرطان
الأمنية			مقر الولاية، 5 - مديريات ( المجاهدين، الشباب و الرياضة، السكن و التجهيزات العمومية، الشؤون الدينية، الحرس البلدي، 3 - مكاتب بريدية، -الضمان الإجتماعي، الغرفة التجارية، حظيرة الأشغال العمومية، حظيرة الولاية، محافظة الغابات،، المراقبة التقنية، مديرية سونلغاز، 2- مراكز الإتصالات، وحدة سونلغاز، مديرية الأشغال العمومية،، الفرع الإقليمي للموارد المائية، مديرية الخدمات الفلاحية، الصندوق الوطني للسكن، مديرية البرمجة و التهيئة العمرانية، مديرية التكوين المهني، بنك التنمية المحلية، القرض الشعبي الجزائري، مقر جديد للبلدية، مقر جديد للدائرة، بنك الفلاحة و التنمية الريفية، الصندوق الوطني للعمال الأجراء، ديوان الترقية و التسيير العقاري، قصر العدالة، مديرية النقل، المراقبة التقنية للبناء، مديرية الضرائب، 60 - مكتب(النقل، السياحة، تشغيل الشباب)، مديرية	مكتب بريد (المرجة)	مدرية الموارد المائية، مديرية البيئة، مديرية الطاقة، مديرية التربية، مركز الودم التقني،
الإجتماعية			2 - مقرات أمن حضري، أمن الولاية، 2- مقرات الدرك الوطني، القطاع العسكري، الحماية المدنية	مقر الأمن الحضري في المنطقة السكنية الحضرية الجديدة	المجموعة الإقليمية للدرك الوطني، مقر أمن حضري، مقر إقليمي لتدريب الشرطة، مجمع إقليمي وحدة التدخل السريع
الثقافية			مذبح، تجارة المواد (الأولية، التكميلية، المدمجة)، فندقين، محطتين نפטال، 4- محطات خدمات، بيت الشباب، كشك، محطتين طاكسي، سوق الفلاح، سوق أسبوعي، 3- مقابر، محطة نقل المسافرين، سوقين مساحات خضراء	مركز ثقافي (المرجة)، مركز ثقافي (عين البرج)، دار الشباب (الصفاح)، دار الشباب (عين الحجر)	مركز ثقافي (المرجة)، مركز ثقافي (عين البرج)، دار الشباب (الصفاح)، دار الشباب (عين الحجر)
الدينية	5- مساجد، 10- مدارس قرآنية	7- مساجد	مسجد، مسجد (مسحج)	مسجد، مسجد (مسحج)	

## 13- أهم التجاوزات المخالفة لتوجهات مراجعة المخطط التوجيهي لمدينة تيسمسيلت

لم يقف الأمر عند النقاط المذكورة سابقا بل تعدى إلى برمجة مشاريع خارج حدود المخطط في منطقة سيدي بن تمرة وطريق بوقرة بالرغم من وجود مساحات فارغة داخل النسيج العمراني، والتعدي على جزء من المساحة الغابية بحي سيدي الهواري، وتم إنجار حديقة التسلية فاميلي بارك (family parc) ومركز تجاري والعديد من السكنات في منطقة غير قابلة للتعمير كما حددها المخطط التوجيهي، والخريطة رقم (8) بعنوان أهم التجاوزات في تطبيق مراجعة المخطط التوجيهي لمدينة تيسمسيلت، توضح ذلك. و الصور التالية توضح بعض التجاوزات المخالفة لتوجهات المراجعة.

## الصورتين رقم (18) و(19): أراضي شاغرة داخل النسيج العمراني بمدينة تيسمسيلت



المصدر: التحقيق الميداني 2019



المصدر: التحقيق الميداني 2019

الصورة رقم(20): ملعب جوارى غير مهيب



المصدر:التحقيق الميداني2019

الصورة رقم(21): مساحة خضراء غير مهينة



المصدر:التحقيق الميداني2019

الصورة رقم(22): مشروع الحديقة المائية المتوقف منذ عامين



المصدر:التحقيق الميداني2019

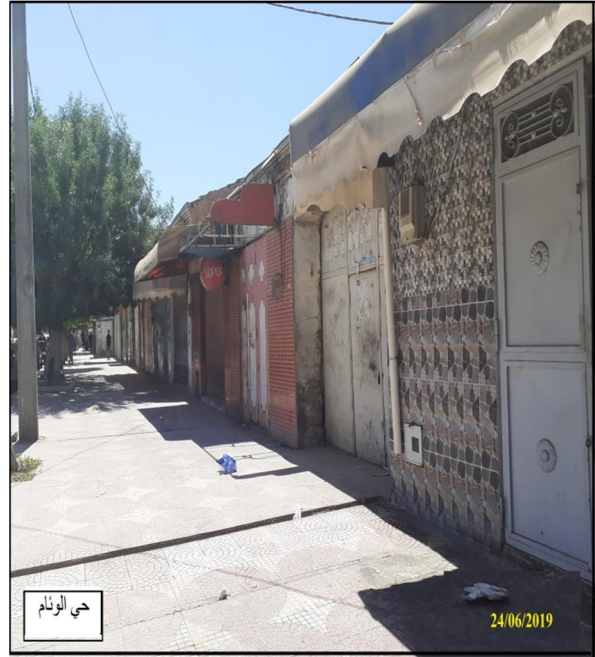


الصورتين رقم (23) و(24): بنايات هشة بمركز مدينة تيسمسيلت



حي دالاس

25/06/2019



حي الونام

24/06/2019

المصدر: التحقيق الميداني 2019

المصدر: التحقيق الميداني 2019

الصورة رقم (25): التعدي على الأراضي الزراعية الخصبة

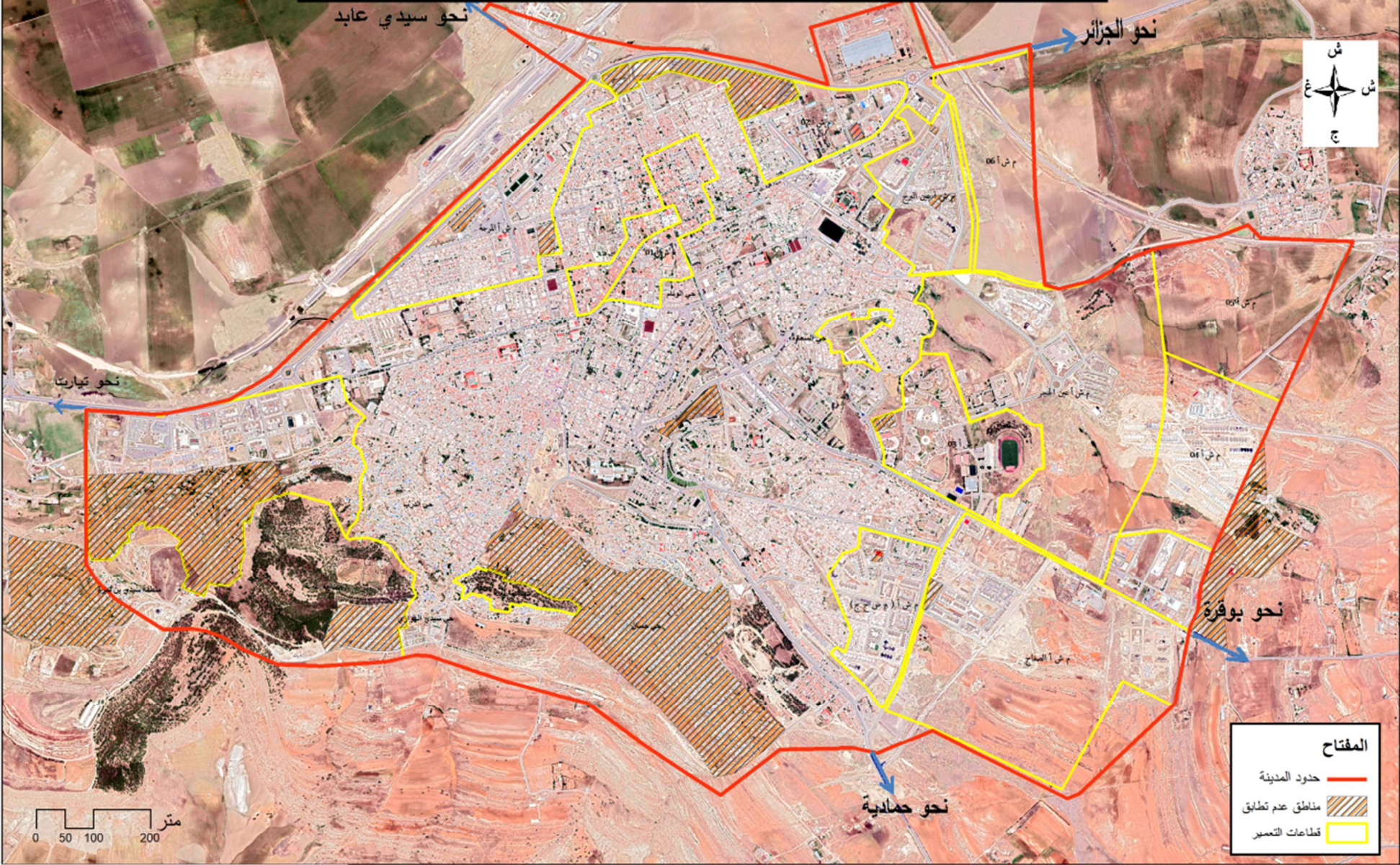


حي عين البرج

25/06/2019

المصدر: التحقيق الميداني 2019

الخريطة رقم(08): أهم التجاوزات في تطبيق مراجعة المخطط التوجيهي لمدينة تيسمسيلت



المصدر : google earth 2018 + إنجاز الطالبين  
رمضاني م + خروبي أ

**14- أهم المشاكل التي عرقلت تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>**

من خلال هذا العمل سنتطرق إلى أهم العراقيل التي تقف حاجزا في تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمتمثلة في :

. تأخر دراسة المخطط (2005-2009) وبالتالي يفقد الصلاحية بسبب تطور السكان والعمران.  
 . عدم التنسيق بين مختلف الفاعلين وغياب البعض في جل مراحل الدراسة أو إرسال أشخاص ذوي كفاءات محدودة.

. تأخر البلديات في إتباع إجراءات المصادقة.

. طبيعة الأراضي الزراعية والعوائق التقنية.

. الطبيعة القانونية للأراضي (ملك خاص).

. وضع التجهيزات والبرامج عشوائيا ووفق قرارات سياسية.

**15- حلول وإقتراحات<sup>2</sup>**

. إعادة النظر في فحوى القانون 29/90 .

. إيجاد هيئة تضمن التناسق بين مختلف الفاعلين.

. الرقابة العمرانية لإنهاء الأشغال في الآجال المحددة .

. حجز مساحات خاصة للبرامج المستعجلة التي لم تكن ضمن مضمون المخططات .

. إجراء مداولات المصادقة في اجالها المحددة .

. أخذ بعين الإعتبار ذوي الكفاءات في الإختصاص .

. تلبية الحاجيات السكانية في التهيئة المقترحة .

1 ، 2 . التحقيق الميداني ، مقابلة أوت 2019

### خلاصة الفصل الثالث

لقد عرفت مدينة تيسمسيلت إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي تم إنجاز دراسته سنة 1992 م، ولقد مرت بثلاث مراحل أساسية، تم فيها تقدير الإحتياجات العقارية للمدينة لمدة 20 سنة، ومن خلال دراستنا له اتضح لنا أن تهيئته ارتكزت على التعداد السكاني لسنة 1987 م، الأمر الذي جعل الإسقاطات السكانية أقل بكثير من الزيادة الحقيقية للسكان، وكذلك إتجاه التوسع المبرمج في هذا المخطط الذي كان على حساب الأراضي الزراعية ذات المردود العالي، وبالتالي أصبح المخطط غير مجدي مما إستدعى من الهيئات المشرفة عليه إعادة مراجعته سنة 2005 ، من طرف مكتب الدراسات الذي أشرف على دراسته وبغية إستدراك النقائص الموجودة فيه بحيث قدمت المراجعة ثلاث إقتراحات لتقدير الإحتياجات السكانية، العقارية والسكنية، ولقد أخذت الدراسة الإختيار القوي كنموذج لبرمجة الإسقاطات في مختلف الآجال (القريب والمتوسط والبعيد).

وبالرغم من المراجعة التي أنجزت إلا أنها لم تجدي نفعاً وذلك بسبب الإسقاطات السكانية التي لم تكن مدروسة بشكل دقيق الأمر الذي أدى إلى إستنزاف الجيوب العقارية المبرمجة في المدى البعيد 2026 م، وكذلك مساحة التجهيزات التي برمجت في مختلف الآجال لم تتغير بالرغم من الزيادة السكانية المتسارعة، بالإضافة إلى هذا تأخر وتيرة إنجاز في المدة المحددة لها، وهذا بين لنا أن ما اقترح للتهيئة لم يجسد كله على أرض الواقع .

## خاتمة عامة

إن التشريع الخاص بأدوات التهيئة والتعمير تبين لنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع أنه لم يصدر إلا بعد تعاقب عدة تشريعات ومخططات أخرى في التعمير، وهذه الأخيرة كانت مورثة عن الإستعمار الفرنسي، وبعد الإستقلال توجهت سياسة الجزائر إلى تنمية الإقتصاد الوطني، مما أدى إلى إنجاز مشاريع مستعجلة لم تأخذ بعين الإعتبار قاعدة عمرانية واضحة، فسياسة التعمير في هذه الفترة كانت عبارة عن مشاريع لا تشريعات.

وبعدها أثمرت السياسات العديد من الأدوات والوسائل التخطيطية، لم تأخذ هذه المخططات مبادئ وأبعاد التهيئة والتعمير مما جعلها غير فعالة، وتعرضت لعدة انتقادات وبرزت العديد من سلبياتها . تأثرت سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر بعد سنة 1988 بالأوضاع السياسية والإقتصادية العالمية، فنتج عن ذلك نظام جديد ظهر خلاله تشريع جديد سنة 1990، من أجل تصحيح سلبيات المخططات السابقة، والذي خلق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، وهذه الأدوات تعتبر وسيلة فعالة للتدخل العملي المباشر على المجال الحضري.

ولإستيعاب الموضوع أكثر لا بد من إسقاط المعطيات السابقة على مجال الدراسة المتمثل في مدينة تيسمسيلت، نظرا لموقعها الإستراتيجي المحاط بالأراضي الفلاحية، واعتبارها نقطة ربط مهمة، كما عرفت المدينة نموا سكانيا معتبرا، حيث أثر على تطور النسيج العمراني الذي يعرف وتيرة متسارعة خاصة في الآونة الأخيرة .

فهذا النمو المتسارع نتج عنه تزايد المتطلبات السكنية، ومختلف التجهيزات الضرورية للسكان، وهذا ما خلق فوضى في التعمير الذي أدى لاستنزاف العقار بصورة كبيرة وعلى حساب الأراضي الفلاحية .

هذه الفوضى في التعمير نتج عنها تشعب الوعاء العقاري الذي يعد السبب الرئيسي لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 2005 قبل انتهاء الأجل المحددة بـ 20 سنة، وحتى هذه المراجعة لم تأخذ الدراسات بها المعايير العمرانية الازمة، لأنها لم تأخذ توجهات المخططات الأعلى منها، وهذا ما استدعى من السلطات الفاعلة في هذا المجال إلى المرور للمراجعة الثانية التي انطلقت الدراسة بها سنة 2018، وأخذت تشعب الوعاء العقاري كحجة لها بالرغم من توفر أوعية عقارية فارغة داخل النسيج العمراني الموجود .

إن تأخر الإجراءات الإدارية هي السبب الرئيسي الذي أدى إلى تأخر دراسة مراجعة المخطط التوجيهي أربع سنوات كاملة (2005 – 2009) أكبر من المدة القانونية المحددة بـ 18 شهرا على الأكثر، وهذا ما جعل التطور العمراني يسبق هذه الدراسة، الأمر الذي جعلها غير مطابقة للواقع.

# المراجع

## قائمة المراجع

### 1 - قائمة المراجع باللغة العربية

#### الكتب:

- بشير التيجاني 2000، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بلعكنون.
- بشير مقييس 1983، دراسة في جغرافية العمران مدينة وهران، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.

#### المذكرات ورسائل التخرج:

- محمد يحيوي، كرمة عبد القادر، 2014، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين الدراسة والواقع، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، تخصص تهيئة الوسط الحضري، جامعة وهران.

- سعاد هوارى، 2015، مخططات شغل الأرضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة الدقسي عبد السلام، سركينة وتافرنط مدينة باتنة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، فرع التهيئة الحضرية، قسنطينة.

- سارة رباح، 2013، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين الدراسة والواقع حالة مدينة تيارت، جامعة وهران.

- رياض تومي، 2006، أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية مدينة الحروش نموذجا، رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري الأخوة منتوري، قسنطينة.

- العربي عبد الكريم، 1997، التوسع العمراني وأسبابه لمدينة داخلية صغيرة حالة مدينة تلاغ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، تخصص تهيئة الوسط الحضري، جامعة وهران

- لحسن فرطاس 1995، السكان والسكن وتنظيم المجال الريفي في بلديات السهول العليا لمنطقة سطيف رسالة ماجستير، معهد علوم الأرض قسنطينة.



- رقيقة سنوسي 2010، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة، رسالة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع، جامعة الحاج لخضر، باتنة.

- محمد بلمنور جدنا علي عبد المالك 2014، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين الدراسة والواقع حالة مدينة زمورة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، تخصص تهيئة الوسط الحضري، جامعة وهران.

### 3 - وثائق أخرى

- محمد قيصر، مجلة العلوم الإنسانية، بسكرة، العدد 34.

- تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، 2005.

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26.

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.

- قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- مرسوم تنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه .

- مرسوم تنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بمحتوى

وإنجاز مخطط شغل الأرض والمصادقة عليه .

### 4- قائمة المصادر والمراجع بالفرنسية

-Pierre Merlin et Françoise Choay, 2005, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement édition quadrillage, Paris, p 830.

الملاحق

جامعة وهران 2 - محمد بن أحمد -

كلية علوم الأرض و الكون

قسم الجغرافيا و التهيئة الإقليمية

دليل محاورة خاص بمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

حول مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأرض

مكتب: أدوات التهيئة و التعمير

1 - هل قمت بالمشاركة في دراسة مخططات التهيئة؟

نعم لا

- نوعه: PDAU POS

2 - ما هو دور المديرية في دراسة هذه المخططات؟

3 - ما دور هذا المكتب في الدراسة؟

4 - ما هي أسباب مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير؟

5 - ما هي التوجهات التي قمتم باقتراحها في مراجعة المخطط التوجيهي؟

6 - هل واجهتم مشاكل أثناء الدراسة؟ ما هي؟

7 - ما هي المعايير المعتمدة في اختيار مكتب الدراسات؟

8 - ما مدى مشاركة المديرية و المصالح المعنية في الدراسة؟

9- من يتابع هذه المخططات بعد المصادقة؟ و كيف تتم المتابعة؟

10 - ما مدى فعالية هذه المخططات على أرض الواقع؟ و أهم الصعوبات التي تلقاها في ذلك؟

11 - ما هي الإجراءات المتبعة ضد من يخالف توجهات هذه المخططات؟ و كيف يتم ذلك؟

جامعة وهران 2 - محمد بن أحمد -

كلية علوم الأرض و الكون

قسم الجغرافيا و التهيئة الإقليمية

دليل محاورة خاص بالبلدية

حول مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأرض

مكتب: التعمير

1 - هل قمت بالمشاركة في دراسة مخططات التهيئة؟

نعم لا

- نوعه: PDAU POS

2 - ما هو دور البلدية في دراسة هذه المخططات؟

3 - هل شارك جميع أعضاء اللجنة التقنية للبلدية في الدراسة؟

4 - ما هي أسباب مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير؟

5 - ما هي التوجهات التي قمتم باقتراحها في مراجعة المخطط التوجيهي؟

6 - ما مدى فعالية السكان في الإستقصاء العمومي؟

7 - ما أهمية المخطط التوجيهي بالنسبة للبلدية؟

8 - من يتابع هذه المخططات ؟ و كيف؟

9- ما مدى فعالية هذه المخططات على أرض الواقع؟

10 - ما هي الإجراءات المتبعة ضد من يخالف توجهات هذه المخططات؟ و كيف يتم ذلك؟

جامعة وهران 2 - محمد بن أحمد -

كلية علوم الأرض و الكون

قسم الجغرافيا و التهيئة الإقليمية

دليل محاورة خاص بمكتب الدراسة (URBATIA)

حول مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأرض

مكتب: المهندسين

1 - هل قمت بالمشاركة في دراسة مخططات التهيئة؟

نعم لا

- نوعه: POS PDAU

2 - ما هي المؤهلات التي جعلت مكتبكم يفوز بالمناقصة؟

3 - ما هي مراحل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير؟

4 - ما مدى مشاركة الهيآت و المصالح المعنية في هذه الدراسة؟

5 - ما مدى مشاركة السكان في الإستقصاع العمومي؟

6 - ما هي المدة التي استغرقتها الدراسة؟

7 - ما هي الصعوبات التي واجهتكم أثناء الدراسة؟

8 - ما هي الخصوصيات التي راعيتموها في إعداد المخطط؟

7 - هل إحترامت مخططات شغل الأراضي توجهات المخطط التوجيهي

الفهرس

## قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
40	المتوسط السنوي لدرجة الحرارة بمدينة تيسمسيلت	1
41	معدل التساقط السنوي للأمطار لمدينة تيسمسيلت	2
46	تطور الحضيرة السكنية بمدينة تيسمسيلت	3
51	تطور النمو السكاني لمدينة تيسمسيلت حسب تعدادات مختلفة	4
62	التجهيزات الموجودة بمدينة تيسمسيلت	5
63	المحلات التجارية والأسواق في مدينة تيسمسيلت	6
63	المساحات الخضراء وفضاءات اللعب والترفيه في مدينة تيسمسيلت	7
71	أهم التوجهات التي أثمرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1992	8
72	السكنات المبرمجة قبل مراجعة المخطط التوجيهي بالمدينة	9
74	أهم التجهيزات المبرمجة قبل مراجعة المخطط التوجيهي	10
78	إسقاطات السكان حسب الإقتراح القوي	11
78	إسقاطات السكن حسب الإقتراح القوي	12
79	الإحتياجات العقارية حسب الإختيار القوي	13
80	إسقاطات السكان حسب الإقتراح المتوسط	14
81	إسقاطات السكن حسب الإقتراح المتوسط	15
81	الإحتياجات العقارية حسب الإقتراح المتوسط	16
82	إسقاطات السكان حسب الإقتراح الضعيف	17
82	إسقاطات السكن حسب الإقتراح الضعيف	18
83	الإحتياجات العقارية حسب الإقتراح الضعيف	19
85	الآفاق السكنية ومساحتها	20
86	التجهيزات المبرمجة في المراجعة	21
90	مخططات شغل الأراضي المقترحة في المراجعة لمدينة تيسمسيلت	22
92	مقارنة بين محتوى مراجعة المخطط التوجيهي ومخططات شغل الأرض	23
96	المقارنة بين البرامج المقترحة والمنجزة على أرض الواقع	24
98	واقع ما تم انجازه على مستوى التجهيزات	25

## قائمة الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	رقم الخريطة
37	الموقع الإداري لمنطقة الدراسة	1
39	طبوغرافية مدينة تيسمسيلت	2
44	جيولوجية بلدية تيسمسيلت	3
49	مراحل توسع مدينة تيسمسيلت	4
84	إتجاه التوسع المطبق في المراجعة	5
89	قطاعات التعمير المحددة في المراجعة	6
97	مدى استهلاك الوعاء العقاري لمدينة تيسمسيلت سنة 2018	7
101	أهم التجاوزات في تطبيق مراجعة المخطط التوجيهي لمدينة تيسمسيلت	8

## قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
25	مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	1
30	مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي	2
41	الفترات المناخية لمدينة تيسمسيلت	3



## فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
50	الأراضي المتضرسة لمدينة تيسمسيلت	1 ، 2
51	التوسعات المقترحة على حساب الأراضي الزراعية الخصبة	3
51	خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي وقربها من التجمعات	4
52	الطريق الوطني رقم 14	5
55	النمط السكني الأوروبي بمدينة تيسمسيلت	6
56	النمط السكني التقليدي بمدينة تيسمسيلت	7
57	النمط السكني المعاصر بمدينة تيسمسيلت	8
58	البنائات الفوضوية بمدينة تيسمسيلت	9
59	النمط السكني الجماعي بمدينة تيسمسيلت	10
60	سكنات ذات نمط فردي بمدينة تيسمسيلت	11 ، 12
61	السكن الجماعي والنصف جماعي بمدينة تيسمسيلت	13 ، 14
62	التجهيزات بمدينة تيسمسيلت	15
64	مساحة خضراء بمدينة تيسمسيلت	16
64	فضاء لعب بمدينة تيسمسيلت	17
99	أراضي شاغرة داخل النسيج العمراني بمدينة تيسمسيلت	18 ، 19
100	ملعب جوارى غير مهيب	20
100	مساحة خضراء غير مهيبنة	21
100	مشروع الحديقة المائية المتوقف منذ عامين	22
101	بنائات هشة بمركز مدينة تيسمسيلت	23 ، 24
101	التعدي على الأراضي الزراعية الخصبة	25

## فهرس الموضوعات

2	مقدمة عامة
4	الإشكالية
5	1 - الهدف من الدراسة
5	2 - أسباب اختيار الموضوع
5	3 - منهجية البحث
6	3-1 - مرحلة البحث النظري
6	3-2 - مرحلة البحث الميداني
7	3-3 - مرحلة المسح الميداني
7	3-4 - مرحلة الفرز والتحليل
7	4 - محاور البحث
8	5 - صعوبات البحث
9	الفصل الأول
10	مقدمة الفصل الأول
11	1 - مفاهيم أساسية حول التخطيط الحضري و مراحلها بالجزائر
11	1-1- مفهوم التخطيط الحضري
12	1-2- أهداف التخطيط الحضري
12	2- التخطيط الحضري في الجزائر
13	2-1- مرحلة ما قبل الإستعمار الفرنسي
13	2-2- مرحلة الإستعمار الفرنسي
15	2-3- مرحلة ما بعد الاستقلال
15	3 - الفترة 1962-1966: النهوض بالتنمية في إطار النظام الإشتراكي
16	4 - الفترة 1967-1977: إعادة التوازن الجهوي والتخطيط السوسيو إقتصادي
16	4-1- المخطط الإقتصادي الثلاثي الإنتقالي (1967-1969)
16	4-2- المخطط الرباعي الأول ( 1970-1973 )
16	4-3- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)
17	5- نشأة أدوات التهيئة والتعمير من أجل تنظيم وتسير المجال العمراني للتجمعات السكانية

17	5-1-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
18	5-1-1-1 تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
18	5-1-2 أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
19	5-1-3 - قطاعات التعمير
21	5-1-4 - محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
22	5-1-5 - إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
27	5-1-6 - مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
27	5-2 مخطط شغل الأراضي ( POS )
27	5-2-1 - تعريف مخطط شغل الأراضي
28	5-2-2 - أهداف مخطط شغل الأراضي
28	5-2-3 - محتوى مخطط شغل الأراضي
29	5-2-4 - إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
32	5-2-5 - حالات مراجعة مخطط شغل الأراضي
33	خلاصة الفصل الأول
34	الفصل الثاني
35	مقدمة الفصل الثاني
36	1- الخصائص المجالية والطبيعية لمدينة تيسمسيلت
36	1-1- الخصائص المجالية
36	1-1-1- الموقع الجغرافي والإداري لبلدية تيسمسيلت
36	1-1-2- موقع مدينة تيسمسيلت وأبعادها
38	1-1-3- موضع مدينة تيسمسيلت
38	1-2- الخصائص الطبيعية لمدينة تيسمسيلت
38	1-2-1- طبوغرافية مدينة تيسمسيلت
39	1-2-2- المناخ
42	1-3- الدراسة الجيولوجية
45	2- الخصائص العمرانية لمدينة تيسمسيلت
45	2-1- نشأة مدينة تيسمسيلت
45	2-2- مراحل التطور العمراني لمدينة تيسمسيلت
46	2-2-1- تطور الحاضرة السكنية بمدينة تيسمسيلت

46	2-2-2- مراحل توسع النسيج العمراني لمدينة تيسمسيلت
50	3 - عوائق التوسع العمراني لمدينة تيسمسيلت
50	3-1- العوائق الطبيعية
51	3-2- العوائق التقنية
52	3-3- العوائق المالية وتأثيرها في التوسعات العمرانية
53	4 - الخصائص السكانية
53	4 -1- تطور النمو السكاني لمدينة تيسمسيلت
55	5- أنماط السكنات بمدينة تيسمسيلت
55	5-1- النمط السكني الأوروبي
56	5-2- النمط السكني التقليدي
56	5-3- النمط السكني المعاصر
57	5-4- البناءات الفوضوية
58	5-5- النمط السكني الجماعي
59	6 - إستخدامات الأرض بمدينة تيسمسيلت
59	6-1- المناطق السكنية
61	6-2- التجهيزات الأساسية بمدينة تيسمسيلت
62	6-3- مناطق الإستخدام التجاري
63	6-4- المساحات الخضراء و فضاءات اللعب والترفيه
65	<b>خلاصة الفصل الثاني</b>
66	<b>الفصل الثالث</b>
67	<b>مقدمة الفصل الثالث</b>
68	1 - المعايير المعتمدة في دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تيسمسيلت
68	1-1- الإجراءات الإدارية
68	1-1-1- المناقصة
68	1-1-2- اللجنة التقنية المكلفة بمتابعة إنجاز المخطط
69	2- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تيسمسيلت 1992م
70	2-1- أهم الأهداف والتوجهات التي أثمرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1992م
72	2-2- الوضعية السكنية حسب المخطط التوجيهي (سنة 1998)
72	2-2-1- السكن الجماعي

73	2-2-2- السكن الفردي
74	2-2-3- التجهيزات
75	3 - مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيسمسيلت 2005
75	3-1- ظروف نشأة عملية المراجعة
75	3-2- أسباب تأخر مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموعة بلديات (تيسمسيلت، خميستي، العيون)
76	4 - توجهات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
76	5- اقتراحات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2005
76	5 - 1- التدخل في النسيج الحضري الموجود
76	5 - 1 - 1 - عملية اعادة هيكلة نسيج المدينة القديمة
77	5 - 1 - 2 - استعادة الأراضي الشاغرة في المدينة
77	5 - 2 - آفاق التوسع
77	6 - الإقتراحات المبرمجة في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تيسمسيلت
77	6 - 1- الاقتراح الأول ( الاقتراح القوي)
77	6 - 1 - 1 - اتجاه التوسع
77	6 - 1 - 2 - إسقاطات السكان
78	6 - 1 - 3 - إسقاطات السكن
79	6 - 1 - 4 - الإحتياجات العقارية
80	6 - 2 - الاقتراح الثاني ( الاقتراح المتوسط )
80	6 - 2 - 1 - آفاق التوسع
80	6 - 2 - 2 - إسقاطات السكان
80	6 - 2 - 3 - إسقاطات السكن
81	6 - 2 - 4 - الإحتياجات العقارية
81	6 - 3 - الاقتراح الثالث ( الاقتراح الضعيف)
81	6 - 3 - 1 - آفاق التوسع
82	6 - 3 - 2 - إسقاطات السكان
82	6 - 3 - 3 - إسقاطات السكن
83	6 - 3 - 4 - الإحتياجات العقارية
83	6 - 4 - قراءة نقدية للإقتراحات الثلاثة
83	7 - الإقتراح المطبق

83	7-1- إتجاه التوسع المطبق في المراجعة
85	7-2- الآفاق السكنية ومساحتها بمدينة تيسمسيلت
86	7-3- التجهيزات المبرمجة في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
87	8 - تقسيم مدينة تيسمسيلت إلى قطاعات التعمير
87	8 - 1 - القطاع المعمر
87	8 - 2 - القطاع القابل للتعمير
87	8 - 3 - قطاع التعمير المستقبلي
87	8 - 4 - القطاع غير القابل للتعمير
89	9 - مخططات شغل الأراضي المقترحة
92	10 - مقارنة بين محتوى مراجعة المخطط التوجيهي ومخططات شغل الأرض
91	11 - أهم التوجهات التي أثمرها مخطط تهيئة الولاية
91	12 - مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير بين الدراسة الواقع
91	12 - 1 - النقائص في المقترحات العامة للتهيئة
96	12 - 2 - واقع ما تم إنجازه على مستوى السكن
96	12 - 3 - واقع ما تم إنجازه على مستوى التجهيزات
99	13- أهم التجاوزات المخالفة لتوجهات مراجعة المخطط التوجيهي لمدينة تيسمسيلت
103	14 - أهم المشاكل التي عرقلت تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
103	15 - حلول وإقتراحات
104	خلاصة الفصل الثالث
108	خلاصة عامة
110	المراجع
113	الملاحق