

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة والعلوم الطبيعية والحياة
علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

الهندسة المعمارية, عمران ومهن المدينة
تسيير التقنيات الحضرية
عمران وتسيير المدن

رقم:-2019

إعداد الطالب:

لبنى فزاعي

يوم: جويلية 2019

الكثافة والتكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن) بسكرة

لجنة المناقشة:

رئيس	أ. مس أ	جامعة بسكرة	شباب اسماعيل
مقرر	أ. مس أ	جامعة بسكرة	بوطبة سمير جموعي
مناقش	أ. مس أ	جامعة بسكرة	صيد صالح

السنة الجامعية : 2018 - 2019

الاهداءات

أهدي هذا العمل المتواضع الى اللذين قال فيهما الله سبحانه (وبالوالدين إحسانا) إلى
أعلى ما في الوجود إلى أول ما نطق بها اللسان , إلى نبع العنان إلى التي دعوت لي
طوال هذه السنين.

والدتي الغالية أطال الله في عمرها.

إلى الذي كان قدوتي , وقرة عيني , ومسير دربي إلى الذي جند حياته لتربيتي .

والدي الغالي أطال الله في عمره .

إلى إخوتي وأخواتي.

إلى كل عائلتي .

إلى أصدقائي في الدراسة وخارج الدراسة

الذبي

التشكرات

أُتقدم بالجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف
"بوطبة" على توجيهاته ونصائحه، وكذلك جميع
الأساتذة الذين رافقوني طيلة مسيرتي التعليمية،
كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى كل أسرة علوم
الأرض والكون.

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

مقدمة الفصل الثاني:

سننظر من خلال هذا الفصل إلى إعطاء تعريف شامل لمدينة بسكرة وكذلك تسليط الضوء على التطور السكاني للمدينة مع التركيز على تطور المساحات الخضراء وتنوع الوظائف على مستوى المدينة وعلاقتها بالأحياء الجماعية المتواجدة في المدينة.

للإجابة عن سؤال البحث المطروح سوف نقوم باختيار أحد أحياء مدينة بسكرة والمتمثل في حي 1000 مسكن، وإقامة دراسة تحليلية حول الحي.

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

1- تقديم عام لمدينة بسكرة:

تقع مدينة بسكرة في الناحية الجنوبية الشرقية للبلاد؛ تحت سفوح كتلة جبال الأوراس، التي تمثل الحد الطبيعي بينها وبين الشمال، وتتربع على مساحة تقدر بـ 21 509.80 كلم² وتضم 33 بلدية و 12 دائرة.

يحدّها:

- من الشمال ولاية باتنة
- من الشمال الغربي ولاية مسيلة.
- من الشمال الشرقي ولاية خنشلة.
- من الجنوب الغربي ولاية الجلفة.
- من الجنوب الشرقي ولاية الوادي ولاية ورقلة.

صورة(8): توضح موقع مدينة بسكرة



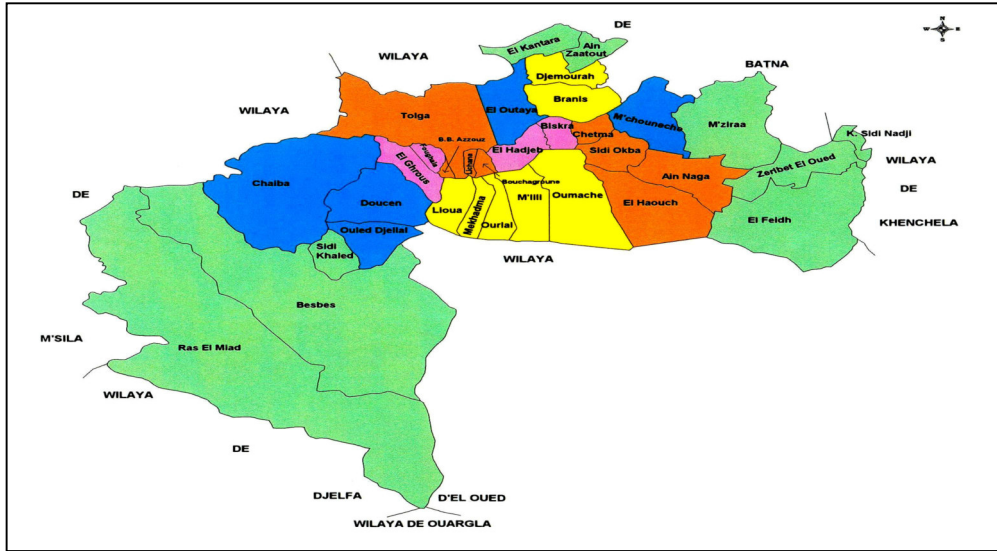
الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل(1000 مسكن)

الموقع الإداري:

بعد التقسيم الإداري لسنة 1984 أصبحت ولاية بسكرة تضم 33 بلدية وأربعة (4) دوائر، هي أولاد جلال، سيدي عقبة، طولقة، الوطاية، كما ألحقت بالولاية بلديات جديدة على إثر هذا التقسيم تتمثل في:

- ✓ بلدية خنقة سيدي ناجي من ولاية تبسة.
- ✓ بلدية القنطرة و عين زعطوط من ولاية باتنة.
- ✓ بلدية الشعبية (أولاد رحمة) من ولاية المسيلة.

خريطة(1): موقع الإداري لولاية بسكرة



المصدر: لمونغرافيا بسكرة 2017+ معالجة الطالبة.

2-الوسط الطبيعي لمدينة بسكرة

2-1-التضاريس:

2-1-1 المنطقة الجبلية :

تتركز أساسا في الشمال كما تمثل نسبة قليلة (13%) من مساحة الولاية, تتركز أغلبية الجبال في الشمال كما تعتبر أغليبيتها فقيرة من الغطاء النباتي.

2-1-2 الهضاب:

تتمثل في مناطق السفوح وتمتد حتى الناحية الجنوبية الغربية مكونة ما يعرف بهضبة أولاد جلال (دائرتي أولاد جلال وسيدي خالد).

2-1-3 منطقة السهول :

تمتد على محور الوطاية-طولقة ممتدة إلى الشرق لتشمل سهول سيدي عقبة وزربية الوادي, تتميز منطقة السهول بتربة خصبة .

2-1-4 منطقة المنخفضات :

تقع في الناحية الجنوبية الشرقية, و هي عبارة عن مسطحات ملساء من الغضار و التي تحجز طبقات رقيقة من المياه ممثلة بذلك الشطوط وأهمها (شط ملغيغ) و التي يبلغ متوسط انخفاضها (-33 م) تحت مستوى سطح البحر و تعتبر المجمع الطبيعي الرئيسي للمياه السطحية في المنطقة .

2-1-5 الجيولوجيا:

جيولوجية المنطقة يغلب عليها الكريطاسي وخاصة في المناطق التي تتبين فيها الجبال من الناحية الشمالية للولاية: القنطرة، جمورة، برانيس والوطاية.

من الناحية الشمالية الغربية للولاية: فوغالة، طولقة، الشعبية، رأس الميعاد والبسباس أغلبية التكوينات هي الميوليوسين.

أما المناطق الباقية فهي عبارة عن ترسبات الحقبة الرباعية.

2-1-6 الشبكة الهيدروغرافية :

نظرا لموقعها الجغرافي و وجود سفوح الزاب و الأوراس بسكرة تتميز بغطاء هيدروغرافي كثيف مؤقت و قصير من أهمه: وادي بسكرة (وادي سيدي زرزور)، وادي الجدي و وادي الزمر.

3- المناخ:

يعرف مناخ المدينة بشبه جاف إلى جاف، يمتاز فصل الصيف بالحرارة والجفاف وفصل الشتاء بالبرودة والجفاف أيضا.

3-1 الحرارة:

تمثل متوسط درجة الحرارة لمدينة بسكرة ما يقارب 23 م⁰، أما بالنسبة لدرجات الحرارة القصوى والدنيا المسجلة على مستوى محطة بسكرة، فنسجل خلال سنة 2017 متوسط درجة الحرارة القصوى التي قدرت بـ 34.9 م⁰ و الدرجة الأدنى المتوسطة التي قدرت بـ 11 م⁰.

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

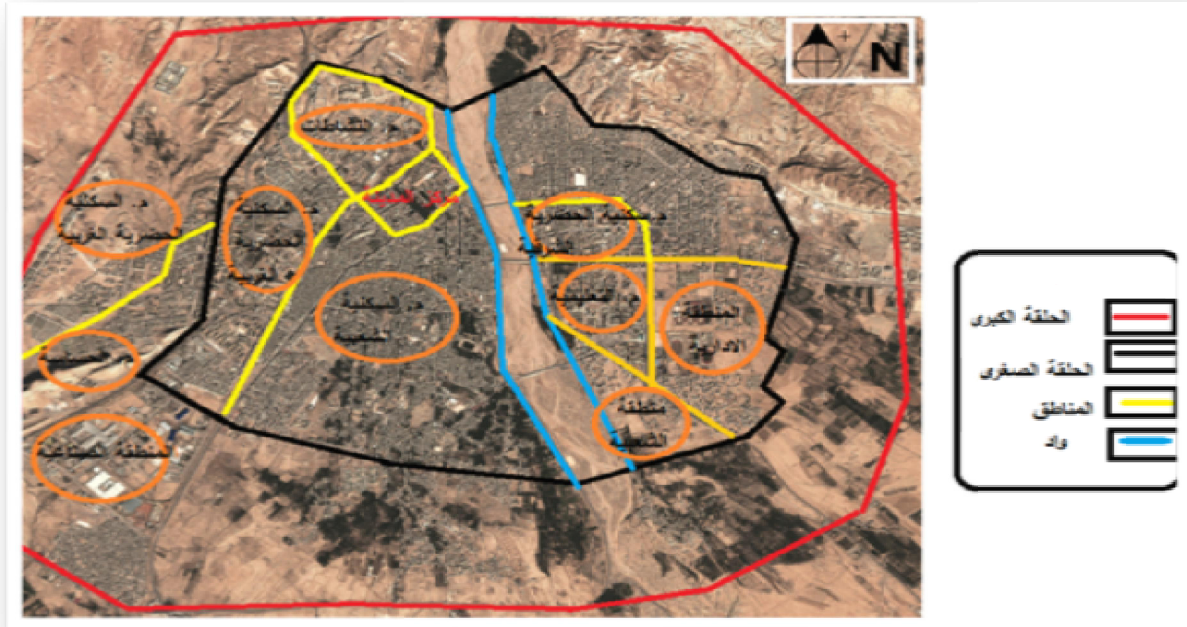
3-2 الأمطار:

إذا أخذنا بعين الاعتبار معدلات الأمطار خلال 25 سنة الأخيرة؛ فإن بسكرة تقع في منطقة 0 - 200 ملم ما عدا المناطق الجبلية أو السنوات الممطرة.

تقدر كمية الأمطار التي تساقطت خلال سنة 2017 والمقدرة بـ 50 ملم وهي كمية ضئيلة إذا ما قورنت بالسنوات الماضية ، تجدر الإشارة إلى أن أكبر كمية تساقط عرفت في الولاية وصلت مقدار 294.1 ملم سنة 2004.

4- هيكلية مدينة بسكرة:

صورة (9): هيكلية مدينة بسكرة



المصدر: E.G + معالجة الطالبة

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل(1000 مسكن)

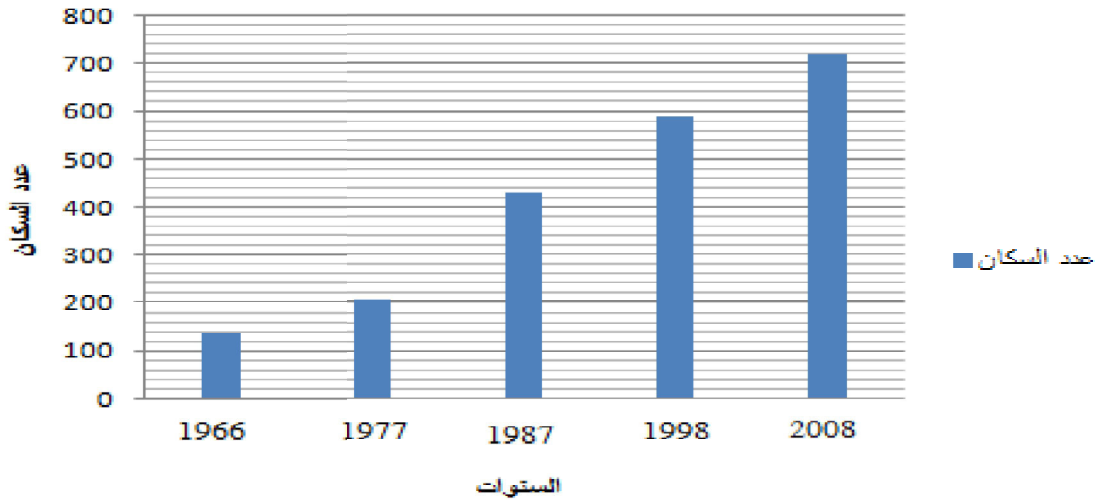
من خلال الصورة الموضح أعلاه والتي تبين هيكله لمدينة بسكرة، تقسم المدينة إلى مجموعة من المناطق والمتمثلة في:

- المنطقة التعليمية (ZED), المنطقة الإدارية (ZA), المنطقة السياحية (ZET), المنطقة الصناعية (ZI), المنطقة السكنية الحضرية الغربية (ZHUN OUEST), المنطقة السكنية الحضرية الشرقية (ZHUN EST), المنطقة الشعبية (ZUP), منطقة النشاطات (ZAC)

5- الدراسة السكانية والسكنية:

5-1 تطور عدد سكان المدينة في الفترات (1966-1977-1987-1998-2008)

رسم بياني 01: تطور عدد سكان مدينة بسكرة



المصدر: مونوغرافيا بسكرة+ معالجة الطالبة

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل(1000 مسكن)

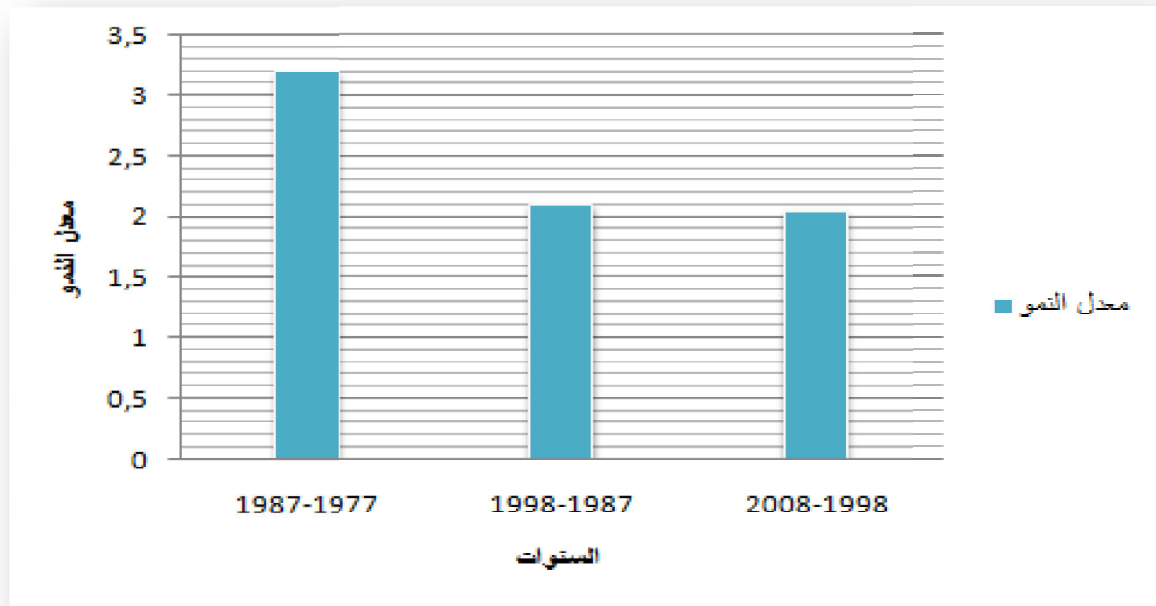
من خلال الرسم البياني المبين أعلاه نلاحظ وجود زيادة معتبرة بالنسبة لعدد سكان المدينة ويظهر هذا في سنة 2008 مقارنة لسنوات الأخرى (1966-1977-1987-1998), حيث تترجم هذه الزيادة بتحسن الوضعية المعيشية لسكان من جهة وعامل الهجرة (أصبحت المدينة كمركزا لاستقطاب السكان من القرى والمدن المجاورة).

5-2 تطور معدل النمو لمدينة بسكرة:

سنقوم بدراسة تطور معدل نمو لمدينة بسكرة في الفترات التالية:

1977-1987 / 1987-1998 / 1998-2008 وهذا من خلال الرسم البياني التالي:

رسم بياني رقم 02: يوضح تطور معدل النمو لمدينة بسكرة



المصدر: مونوغرافيا بسكرة + معالجة الطالبة

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل(1000 مسكن)

شهدت مدينة بسكرة انخفاض في معدل النمو ويظهر في الفترة ما بين (1998-2008) وهذا راجع

الظروف السائدة التي مرت بها البلاد في تلك الفترة.

3-5 تقديرات عدد السكان لمدينة بسكرة لسنة 2017:

عرفت مدينة بسكرة زيادة كبيرة في عدد السكان سنة 2017 مقارنة بالسنوات السابقة (1966-1977-1987-1998-2008) وهذا راجع إلى الاستقرار وتحسن الوضعية المعيشية لسكان المدينة.

جدول 02: يوضح تقديرات السكان لسنة 2017

عدد السكان لسنة 2017	الكثافة السكانية	نسبة النمو السنوي
909656 ن	42 ساكن/ كم ²	2.30%

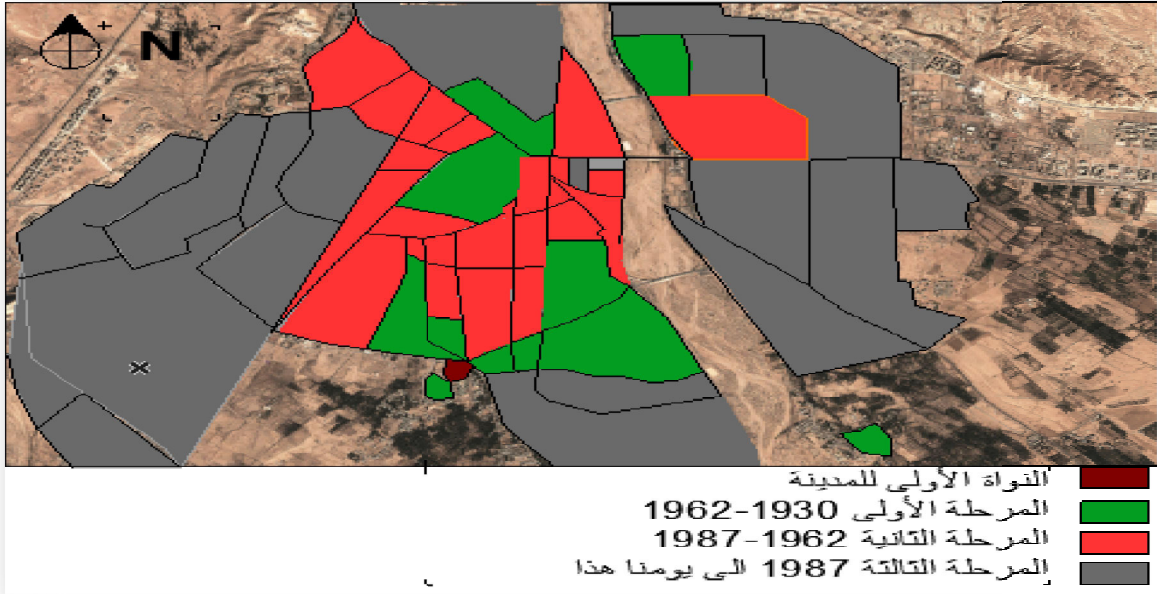
المصدر: جدول مركب من طرف الطالبة + مونوغرافيا بسكرة

4-5 الدراسة السكنية لمدينة بسكرة:

شهدت الحاضرة السكنية لمدينة بسكرة عدة تطورات بالنسبة لنسيجها العمراني وكان العامل والمحرك الأساسي هو الزيادة السكانية، حيث نقسم هذه التطورات عبر عدة مراحل نبينها في الصورة التالية:

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

صورة (10): توضح تطور النسيج العمراني للمدينة



المصدر: E.G + مخطط توجيهي لتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة

المرحلة الأولى 1962-1830

تواجدت النواة الأولى حي القلعة الأتراك والأبواب السبعة والمتمثلة في (باب الضرب, باب

الفتح, مجنيش, رأس القرية, لمسيد, قداشة, وحي فلياش.

بعد سنة 1949 تحولت مدينة بسكرة إلى مركز إداري وشهدت توسعا عمرانيا وظهور

أحياء أخرى (حي سطر لملوك, حي بني مرة, حي المحطة, حي العالية الشمالية وشارعين

مهمين شارع حكيم سعدان وشارع الأخوة مناني وحي 8 مارس.

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل(1000 مسكن)

المرحلة الثانية 1962-1987:

شهدت المدينة في هذه المرحلة تزايد عدد السكان وهذا راجع إلى تحسن ظروف المعيشة مما أدى ظهور بعض الأحياء والتمثلة في: حي الدرومان, حي الفردوس, حي البخاري, حي المجاهدين, حي ساحة الحرية ... وغيرها من الأحياء التي ظهرت في هذه الفترة.

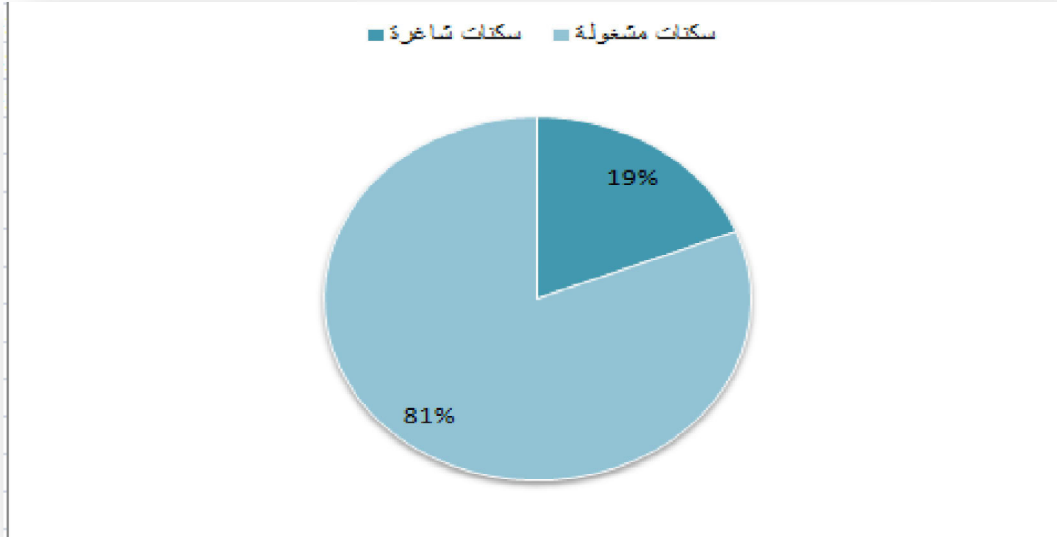
المرحلة الثالثة 1987

تميزت هذه الفترة بالتزايد المستمر في عدد السكان وهذا ماينتج عنه الزيادة في انجاز السكنات وكذلك الزيادة في الأنشطة و الخدمات.

تم تقدير الحضيرة السكنية لمدينة بسكرة في نهاية سنة 2017 ب 182 775 سكن منهم:
كالتالي:

- سكنات مشغولة 138 810 سكن
- سكنات شاغرة 32 500 سكن

الشكل رقم 3: يمثل السكنات المشغولة والشاغرة للمدينة.



المصدر: مونوغرافيا بسكرة+معالجة الطالبة

من خلال الشكل المبين أعلاه نلاحظ أن جل السكنات مشغولة وتشكل أكبر نسبة مقارنة بالسكنات الشاغرة.

6- توزيع المجال الأخضر بالنسبة للمجال العمراني لمدينة بسكرة:

يعتبر المجال الأخضر عنصرا مهما في العملية التخطيطية للمدن لما لها من فوائد بيئية كتقليل درجة التلوث وتحسين الظروف المناخية المحلية إضافة إلى فوائدها الاجتماعية والنفسية وهو ما جعلها من العناصر الأساسية التي ينبغي تواجدها في المدن.

سنقوم بدراسة توزيع المجالات الخضراء داخل المجال العمراني من أجل معرفة توفر هذا العنصر داخل المدينة كما تعتبر المجالات الخضراء عنصرا مهما ومطلبا رئيسا للسكان.

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

نلاحظ من خلال الصورة الموضحة أعلاه أن أغلبية المساحات الخضراء تتركز في الجهة الجنوبية للمدينة بالإضافة إلى وجود نقص في هذه المساحات داخل التجمعات السكنية بصفة عامة وغيابها بالأحياء الجماعية بصفة خاصة.

صورة (11) توضح: توزيع المجال الأخضر داخل وخارج المجال العمراني وعلاقتها بالمناطق السكنية



المصدر: E.G + معالجة الطالبة

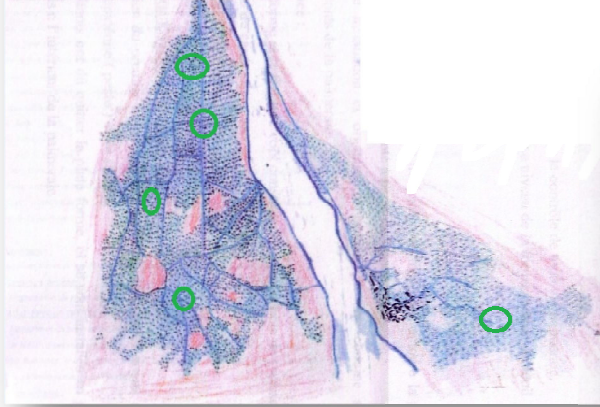
7- دراسة تطور المجال الأخضر لمدينة بسكرة:

لشرح العنصر السابق بأكثر دقة سنتعرف على أسباب نقص المجال الأخضر لمدينة بسكرة عبر فترات زمنية سابقة، الصور التالية توضح ذلك.

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

صورة رقم (12): توضح مدينة بسكرة في العهد الإسلامي

العهد الإسلامي: القرن 7-14



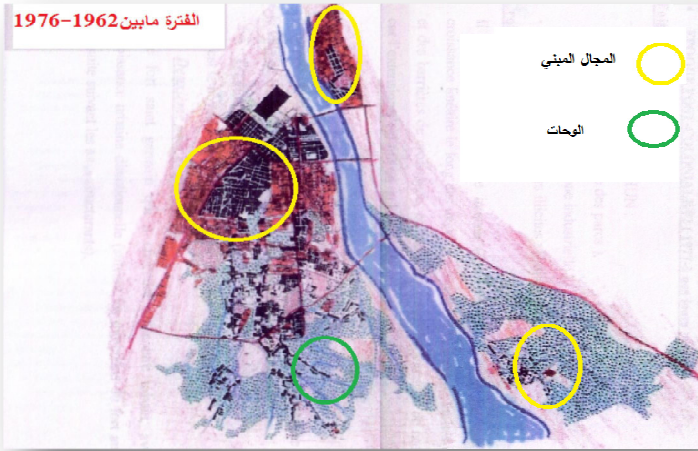
صورة (13) مدينة بسكرة في فترة 1865-1932

الفترة 1865-1932



صورة (14): مدينة بسكرة في فترة 1962-1976

الفترة ما بين 1962-1976



المصدر: م.دراسات المغير

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل(1000 مسكن)

في العهد الإسلامي: نلاحظ أن أغلبية المدينة كانت عبارة عن مدينة واحاتية مع وجود بعض السكنات في الجهة الشرقية للمدينة.

فترة 1865-1932 نلاحظ التدخل على الواحات من خلال إقامة سكنات من طرف المستعمر

فترة 1962-1976: نلاحظ الغياب التدريجي للمجال الأخضر في المدينة من خلال هيمنة المجال المبني على هذه المساحات.

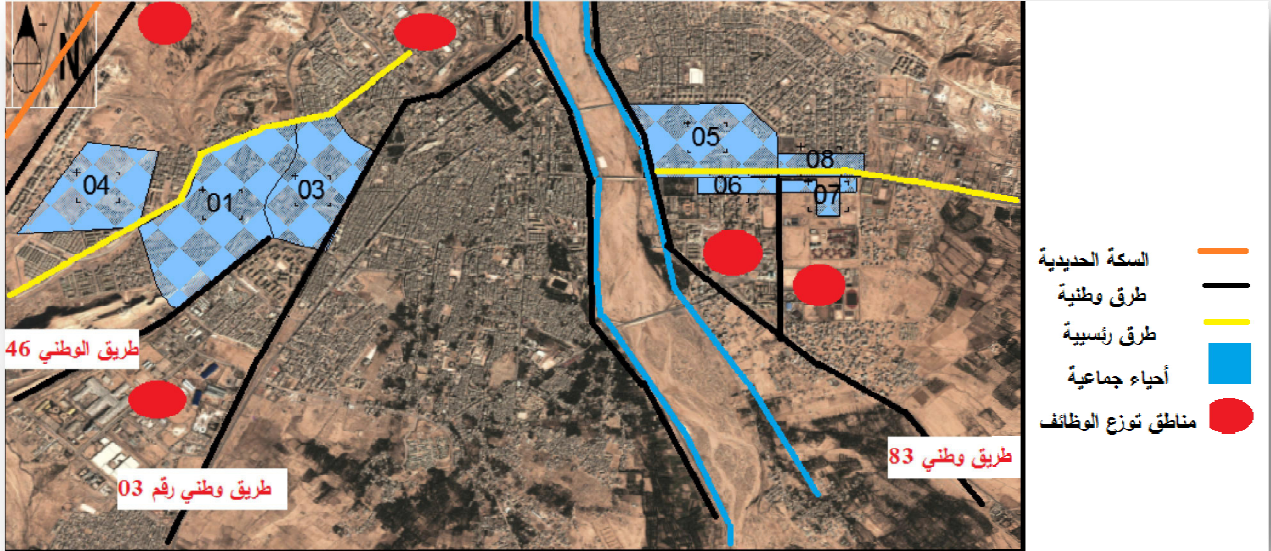
من خلال هذه الملاحظات نشير بصفة عامة إلى نقص المجال الأخضر في مدينة بسكرة وهذا بفعل التوسع العمراني والزحف على هذه المساحات.

8-دراسة توزيع الوظائف داخل المدينة وعلاقتها بالأحياء الجماعية :

إن تطور الوظائف داخل المدينة يجب أن يواكب التطور العمراني والسكاني لها, حيث تعتبر الوظائف من أهم العناصر الموجودة داخل النسيج العمراني والتي لا بد من توفيرها للأفراد في أي تجمع سكني .

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

صورة (15): توضح علاقة الأحياء الجماعية بالوظائف



المصدر: E.G+معالجة الطالبة

نلاحظ أغلبية الوظائف والتي تتمثل في الوظائف التعليمية والإدارية, النشاطات... تتواجد جلها داخل النسيج العمراني ماعدا المنطقة السياحية والتي تتواجد خارج المجال العمراني أما فيما يخص المنطقة الصناعية والتي أصبحت داخل المدينة وهذا بفعل التوسع العمراني وبالتالي فهي تسبب عرقلة لنمو العمراني.

من خلال قراءة خريطة مدينة بسكرة وجدنا هناك ربط بين الأحياء الجماعية المتواجدة في المنطقة وكذا الوظائف المختلفة, ويكمن هذا الربط بتوفر الطرق الوطنية والمتمثلة في الطرق الوطنية رقم (03-46-83) وكذا الطرق الرئيسية وخط السكة الحديدية.

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

تمهيد:

لتبسيط الضوء على عملية التكثيف العمراني ومعرفة إمكانية تطبيق معايير هذه الأخيرة داخل الأحياء الجماعية, حيث سنخص الدراسة على اختيار احد الأحياء الجماعية المتواجدة في مدينة بسكرة والمتمثل في حي الأمل بحيث سنتطرق الى الدراسة التحليلية للحي ومعرفة الخصائص العمرانية له.

9- الدراسة التحليلية لحي الأمل (1000 مسكن):

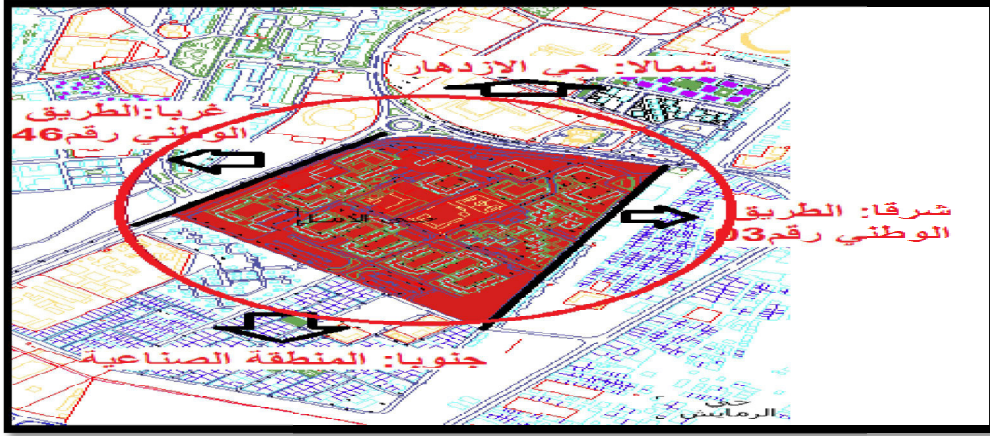
تعتبر الدراسة التحليلية عنصرا مهما لأي دراسة عمرانية إذ من خلالها التعرف على الخصائص العمرانية ومميزات المنطقة المدروسة.

9-1 تعريف موقع الدراسة:

- يقع حي الأمل (حي 1000 مسكن) في شمال المنطقة الغربية لمدينة بسكرة .
- يحده شمالا:حي الازدهار
- شرقا: منطقة سياحية والطريق الوطني رقم 03
- غربا: طريق وطني رقم 46 و حي السعادة
- جنوبا: المنطقة الصناعية.

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

مخطط (1): يوضح موقع حي الأمل



المصدر: مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2014+ معالجة الطالبة.

10- الدراسة السكانية والسكنية للحي:

سنتعرف من خلال الجدول على المعطيات التي تخص عدد السكان, الكثافة والمساحة لحي الأمل .

جدول (03): يوضح: معطيات حول الحي

عدد السكان	المساحة	الكثافة السكانية	عدد السكنات	الكثافة السكنية
5993.88	23.88 هكتار	251 ن/الهكتار	1000 سكن	41.87 سكن/الهكتار

المصدر: معالجة الطالبة +مخطط شغل الأرض

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل(1000 مسكن)

11-دراسة التجهيزات المتواجدة على مستوى الحي:

يتواجد على مستوى مجال الدراسة مجموعة من التجهيزات الإدارية والخدماتية والمتمثلة (مديرية الديوان والتسيير العقاريOPG,الوكالة العقارية, فرع البلدية وكذلك مديرية الصحة والسكان, وتجهيزات خاصة بالأمن الحضري, الدرك الوطني).

صورة(17): توضح تجهيز الفرع البلدي



صورة (19) توضح مكان توقف



صورة(16): توضح تجهيز الأمن



صورة(18) توضح الدرك الوطني



المصدر: التقاط الطالب 2019

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

صورة (21) توضح: ديوان الترقية والتسيير



صورة (20) توضح: مديرية الصحة



صورة (23): توضح: الوكالة العقارية



صورة (22): توضح: تجهيز البريد والموصلات في طور الانجاز



المصدر: التقاط الطالبة 2019

أما التجهيزات التعليمية المتمثلة (متوسطة أبوبكر مصطفى بن رحمون, ابتدائية عميروش أيت حمودة).

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

صورة (25) توضيح: متوسطة أبوبكر مصطفى بن رحمون



صورة (24) توضيح: ابتدائية عميروش أيت حمودة

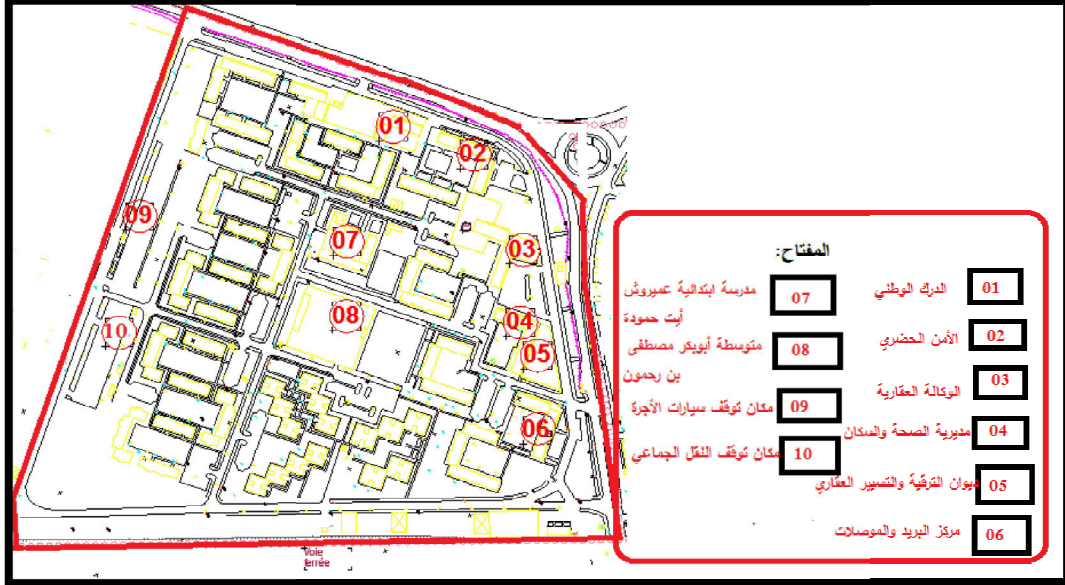


المصدر: التقاط الطالبة 2019

عند زيارة موقع الدراسة لاحظنا أن معظم التجهيزات الموجودة في حالة جيدة مثل: (الوكالة العقارية, مديرية الديوان والتسيير العقاري, مديرية الصحة والسكان وكذلك بالنسبة لتجهيزات التعلمية) بالإضافة إلى وجود تجهيز في قيد الانجاز والمتمثل في البريد والموصلات.

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

مخطط 02 يوضح: مواقع التجهيزات الموجودة في مجال الدراسة



المصدر: مخطط شغل الأرض + معالجة الطالبة 2019.

من خلال المخطط نلاحظ تواضع جل الوظائف الإدارية والخدماتية بجانب المحاور الهيكلية

للمدينة، أما التجهيزات التعليمية فهي تتواجد داخل الحي وتتوسطه.

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

جدول 04: مساحات بعض التجهيزات

المساحة	التجهيز
4330.84 m2	الدرك الوطني
2318.29 m2	الأمن الحضري
11665.7 m2	محطة السكة الحديدية
15439.82 m2	أماكن توقف الحافلات

المصدر: مخطط شغل الأرض + معالجة الطالبة

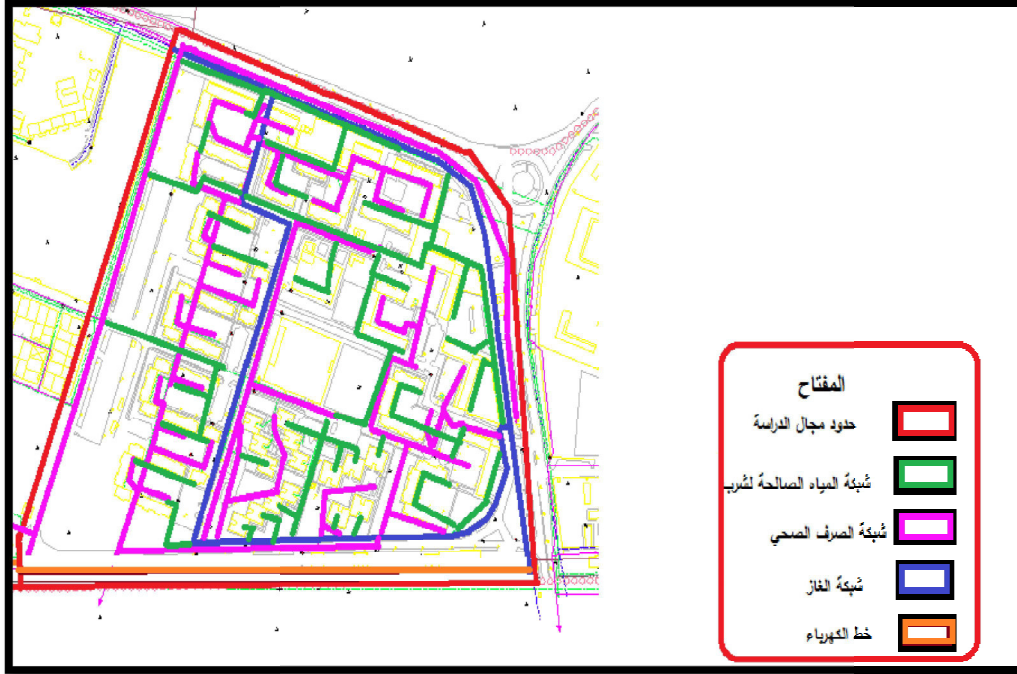
12- دراسة الشبكات الموجودة في حي 1000 مسكن:

تعتبر مختلف الشبكات (شبكة الغاز والكهرباء، الصرف الصحي وغيرها) عنصرا مهما ومن

متطلبات الحياة لدى السكان وبالتالي وجوب توفره داخل التجمعات السكانية.

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

مخطط (3): يوضح الشبكات الموجودة في مجال الدراسة



المصدر: م.ش.أ+ معالجة الطالبة

من خلال المخطط نلاحظ أن حي 1000 مسكن مزودة بشبكة المياه الصالحة لشرب, وشبكة الصرف الصحي, وخط الكهرباء متوسط الضغط والغاز.

13-دراسة الحالة الفيزيائية لطرق:

بعد الزيارة الميدانية لمجال الدراسة لاحظنا وجود طرق أولية مهيكلة للحي في حالة جيدة

نذكرها:

- الطريق الوطني رقم 03 في الجهة الشرقية
- الطريق الوطني رقم 46 في الجهة الغربية

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل(1000 مسكن)

أما الطريق الثالثي الفاصل بين الحي المدروس والسكنات النصف الجماعية والسكنات

الفردية جنوبا, تتميز بحالة متوسطة.

كما يتوفر مجال الدراسة على محطة السكة الحديدية في الجهة الغربية, والتي أعطت للحي

أهمية كبيرة.

مخطط (4) يوضح: الطرق وحالتها الفيزيائية

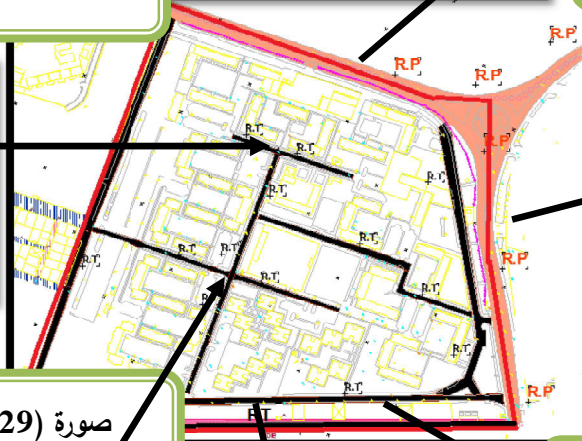
صورة(26) توضح: طريق أولي في حالة جيدة



صورة (27) طريق أولي في حالة جيدة



صورة(28) : طريق ثالثي في حالة متوسطة



المقياس:	
خط منطقة الدراسة	[Red box]
طرق أولية	[Yellow box]
طرق ثالثية	[Yellow box]
خط السكة الحديدية	[Pink box]

صورة (29) : طريق ثالثي في حالة رديئة



صورة(30) : طريق ثالثي في حالة متوسطة



صورة(31): خط السكة الحديدية حالة متوسطة



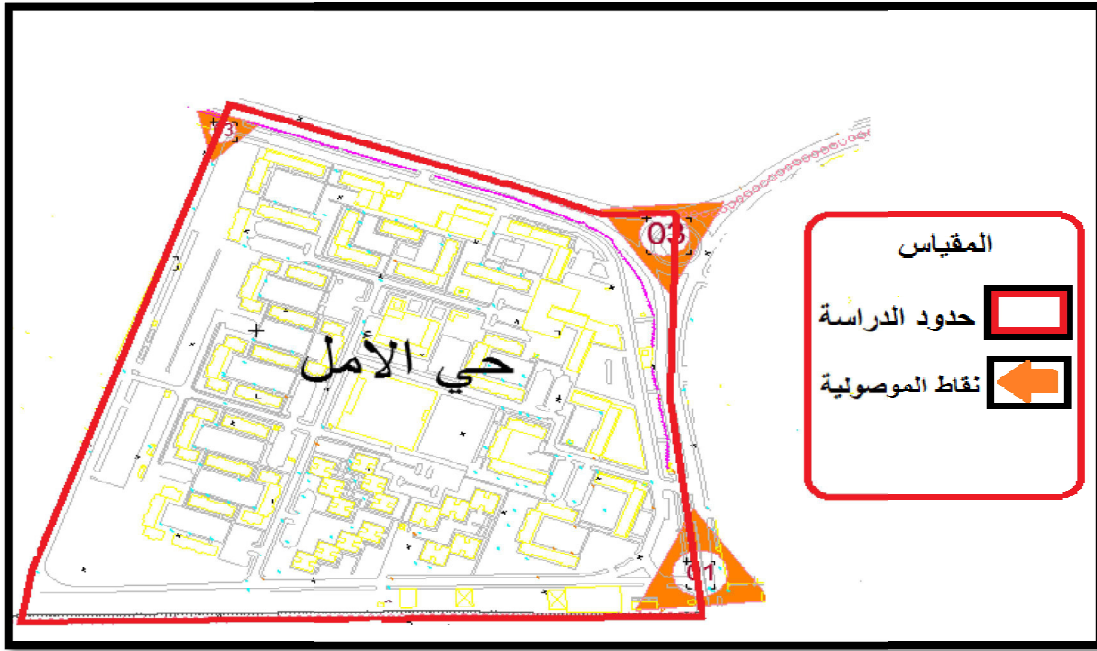
المصدر: مخطط ش. أ+ معالجة الطالبة+ التقاط الطالبة 2019

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي
الأمّل (1000 مسكن)

14-دراسة الموصولية للحي:

يتميز الحي بوجود ثلاث مداخل لتوغل داخله والمتمثلة في: الطريق الوطني رقم 03 في الجهة الشرقية والطريق الوطني رقم 46 في الجهة الغربية بالإضافة إلى الطريق الثالثي الفاصل بين حي 1000 مسكن و السكنات النصف جماعية والفردية في الجهة الجنوبية وهذا مايبينه المخطط التالي:

مخطط (5) يوضح: نقاط الموصولية



المصدر: مخطط شغل الأرض+معالجة الطالبة

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

15-دراسة الإطار المبني و الإطار الغير مبني:

سنقوم من خلال هذه الدراسة تحديد كيفية استغلال العقار داخل الحي من خلال حساب المساحة المبنية والمساحة الغير مبنية, بغية معرفة هل هناك وجود لتوازن بين المجالات المبنية والغير مبنية داخل الحي المدروس.

جدول رقم(5): يوضح معطيات سكانية للحي

المساحة الخام	الكثافة الصافية للسكن	المساحة المبنية	المساحة الغير مبنية
2م238800	158سكن/ الهكتار	2م208800	30000 م2
		بنسبة: 87.43%	بنسبة: 12.56%

المصدر: مخطط شغل الأرض + معالجة الطالبة

استنتجنا من خلال قراءة الجدول أن المساحة المبنية تستحوذ على نسبة لا بأس بها مقارنة

بالمساحة الغير مبنية.

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

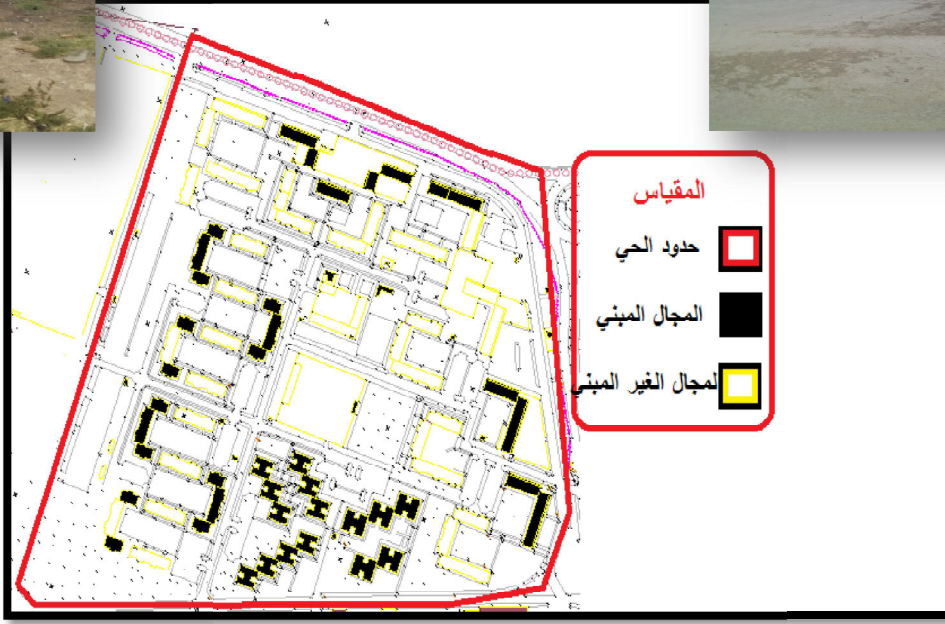
صورة (32): توضح المساحات الشاغرة



صورة (33): توضح المساحات الشاغرة



مخطط رقم (06): يوضح المجال المبني والغير مبني

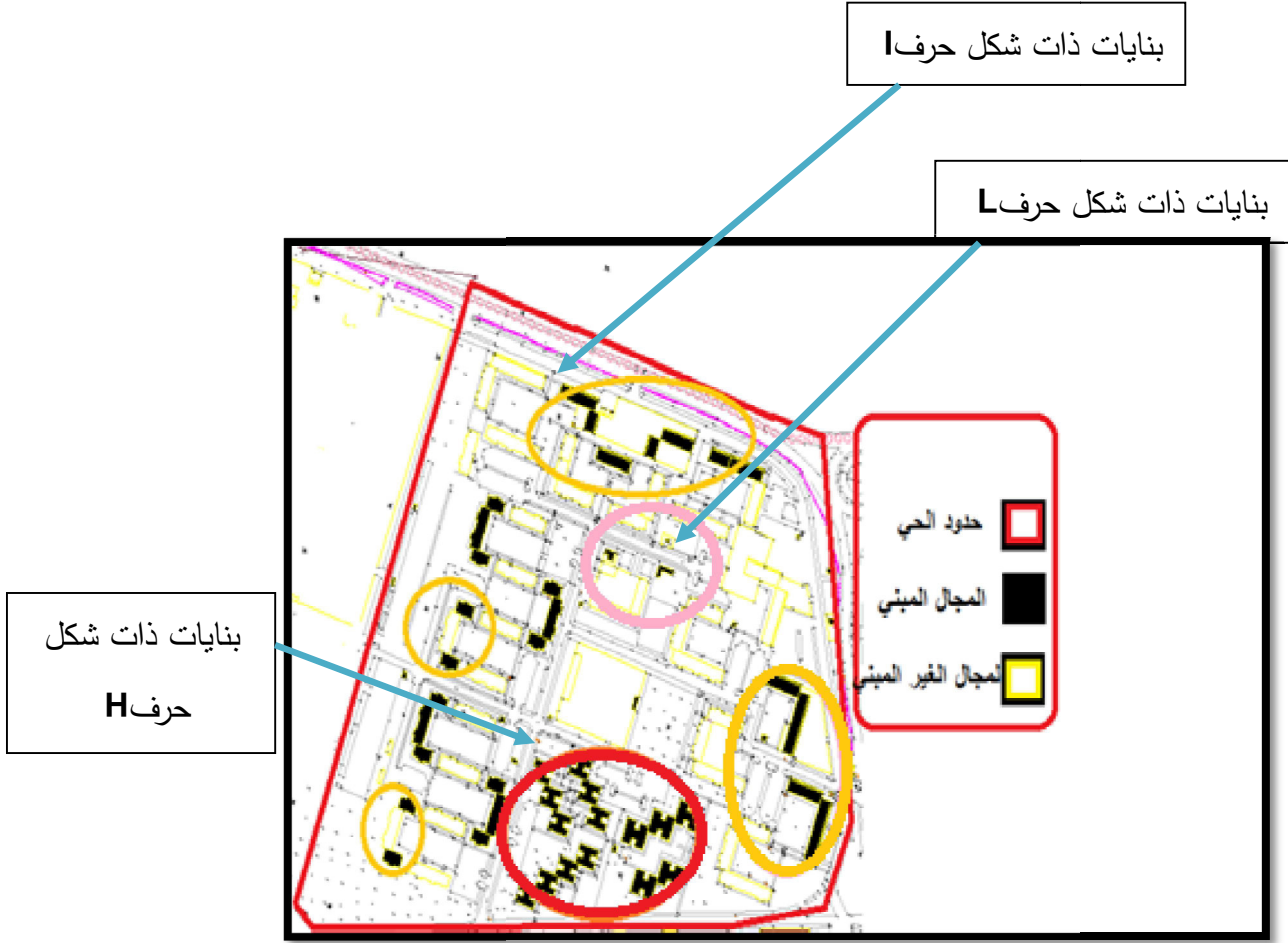


الطالبة+ صور من التقاط الطالبة.

نلاحظ من خلال الزيارة الميدانية للمجال الدراسة, وجود مساحات كبيرة شاغرة وغير مستغلة بالإضافة إلى غياب المساحات الخضراء و أماكن لعب الأطفال وكذلك غياب أماكن توقف لسيارات.

1-15 الدراسة المرفولوجية لسكنات:

مخطط 07: يوضح شكل العمارات الموجودة في الحي



المصدر: مخطط شغل الأرض+معالجة الطالبة.

من خلال المخطط السابق نلاحظ وجود 03 أنواع من أشكال السكنات ذات أحرف L -

(H-I).

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

15-2 دراسة عدد طوابق السكنات:

أما فيما يخص عدد طوابق البنايات المتواجدة في مجال الدراسة نلاحظ وجود بنايات من

نوع R+2 / R+3.

صورة (35): توضح عدد الطوابق



صورة (34): توضح عدد الطوابق



المصدر: التقاط الطالبة 2019

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

15-3 دراسة حالة السكنات:

أغلبية السكنات المتواجدة في مجال الدراسة تتميز بحالة متوسطة.

صورة (37): بناية في حالة متوسطة



صورة (36): بناية في حالة جيدة



المصدر: صور من التقاط الطالبة 2019

يمثل الجدول (6): أنواع السكنات المتواجدة بالحي

نوع السكنات	عدد كل نوع	مساحة كل نوع	مساحة كل نوع من العمارات
نوع غرفتان	120 سكن	56.25 متر	377.90 متر
نوع ثلاث غرف	682 سكن	74.55 متر	220.04 متر
نوع أربعة غرف	100 سكن	89.55 متر	517.69 متر
نوع خمس غرف	98 سكن	107.73 متر	256.30 متر

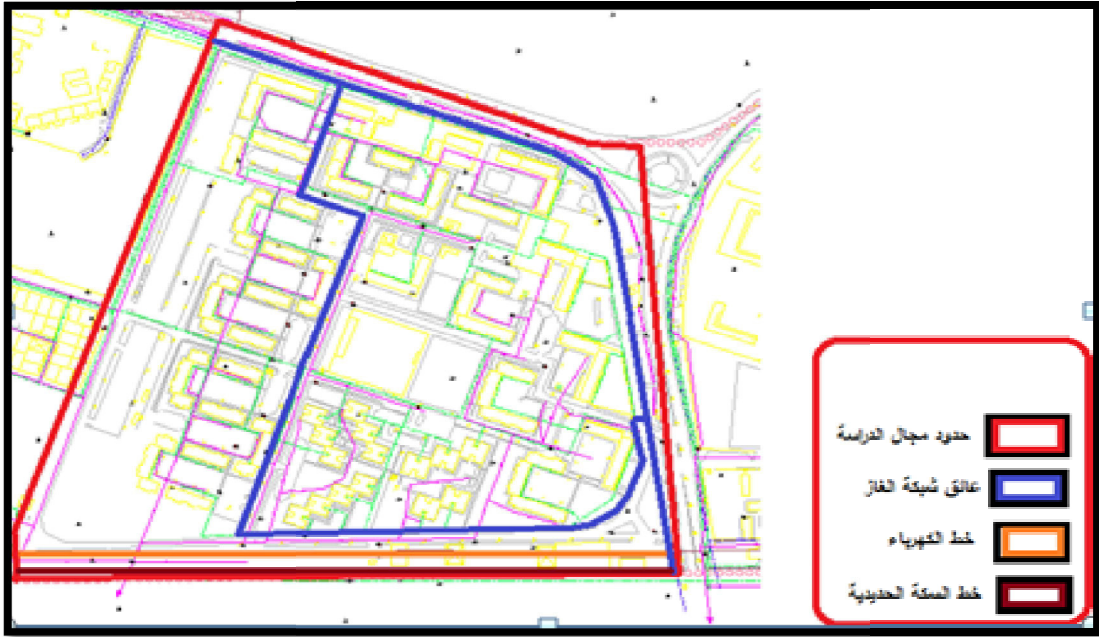
المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري - بسكرة -

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

16-العوائق المتواجدة على مستوى مجال الدراسة:

في مجال الدراسة يوجد العديد من العوائق والمبينة في المخطط التالي:

يمثل المخطط (08):العوائق الموجودة في مجال الدراسة



المصدر: مخطط شغل الأرض+معالجة الطالبة.

17- نتائج الدراسة التحليلية لمجال الدراسة:

من خلال الدراسة التحليلية والزيارة الميدانية لحي الأمل (1000 مسكن) لاحظنا أن الحي لا يختلف عن باقي أحياء مدينة بسكرة، وعليه فإن الحي يتميز بمجموعة من السلبيات وكذلك بعض الإيجابيات نذكرها:

➤ الاستغلال اللاعقلاني للمساحات العقارية بحيث وجود الكثير من المساحات العمرانية الشاغرة داخل الحي والغير مهيأة.

➤ تدهور حالة الطرق التالفة وغياب التأثيث العمراني داخل الحي (سلة القمامة، الرصيف...)

➤ غياب المساحات الخضراء والمساحات العمومية والتي تعتبر عنصر مهم داخل أي تجمع سكاني.

➤ غياب أماكن الترفيه ولعب الأطفال واستعمال الأماكن الشاغرة كأماكن للعب.

➤ لا يوجد أماكن لتوقف السيارات بشكل منتظم.

➤ غياب المنظر الجمالي للحي وكذلك غياب عنصر النظافة داخل الحي المدروس.

وعلى غرار ذلك يوجد بعض الإيجابيات في الحي وتتمثل في:

➤ يتميز الحي على موقع استراتيجي مهم من خلال توفره على المحاور المهيكلية والمتمثلة في

الطرق الوطنية رقم 03 و46 بالإضافة إلى وجود خط السكة الحديدية.

➤ توفر الحي على مجموعة من التجهيزات المهمة والمتمثلة في التجهيزات الإدارية والخدماتية، التعليمية .

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

تمهيد:

بعد الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة بصفة عامة ودراسة حي الأمل بصفة خاصة, سوف نقوم بتطبيق معايير التكثيف العمراني على حي 1000 مسكن وتعميم النتائج المتحصل عليها على باقي الأحياء الجماعية لمدينة بسكرة.

18- تطور السكان وتطور السكن:

تشهد مدينة بسكرة زيادة في عدد السكان رافق هذا الطلب المتزايد لسكن, وبالتالي تم انجاز الأحياء الجماعية لامتناس فائض السكان في المدينة.

19- تنوع الوظائف

يعرف هذا المعيار على وجود بعض المؤشرات والمتمثلة في:

- مؤشر الموصولية:

بعد الدراسة التحليلية لحي الأمل نلاحظ أن الحي يتمتع ببنية من الهياكل القاعدية مثل: الطرق المهيكلة وخط السكة الحديدية بالإضافة إلى الطرق الرئيسية وبالتالي نستطيع القول أن حي الأمل يتحقق فيه عنصر الموصولية.

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل(1000 مسكن)

يتوفر حي الأمل على مجموعة من الوظائف الخدماتية والإدارية المتواجدة بجانب المحاور المهيكلية للمدينة أما الوظيفة التعليمية تتوسط الحي، وبالتالي فإن مجال الدراسة يشهد تنوعا وظيفيا من ناحية اختلاط السكن والتجهيزات، يعتبر عنصر التنوع الوظيفي محققا في مجال الدراسة.

20-إطار الحياة:

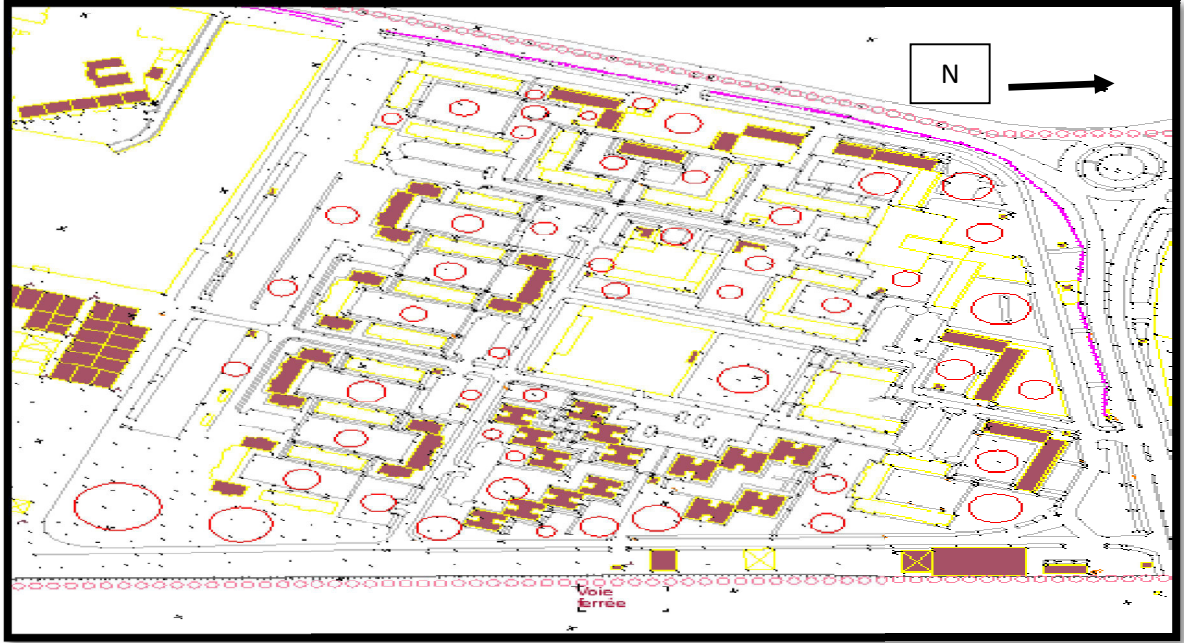
يتحقق إطار الحياة بتوفر جميع متطلبات الحياة (السكن -التجهيزات- الوظائف وغيرها فيما يخص حي 1000 مسكن نلاحظ نقص المساحات الخضراء وكذلك المساحات العمومية والتي تعتبر عنصرا أساسيا داخل التجمع السكاني. من خلال الزيارة الميدانية لاحظنا تدهور في شبكة الصرف الصحي وكذا شبكة المياه الصالحة لشرب وبالتالي يعتبر هذا العنصر غير محققا بصفة كاملة.

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

21- إمكانية تطبيق التكتيف العمراني:

ويكمن هذا بتحديد الأماكن الشاغرة داخل النسيج العمراني فالمخطط التالي يوضح ذلك:

مخطط (09) يوضح المجالات الشاغرة داخل النسيج العمراني



مخطط شغل الأرض+معالجة الطالبة.

-معامل شغل الأرض (CES): يقدر معامل شغل الأرض للحي المدروس ب 0.55 يعتبر قليل

جدا في منطقة الدراسة.

-معامل استيلاء الأرض (COS): نعلم أن معامل استيلاء على الأرض ينحصر بين

قيمتين (0-1) وبالتالي يقدر ب 0.2 قليل جدا في منطقة الدراسة.

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

إمكانية التكتيف العمراني: عدد المساحات الشاغرة داخل الحي الجماعي

المساحة الإجمالية للحي

من خلال المخطط المبين أعلاه تقدر عدد المساحات الشاغرة للحي تقريبا 48 مساحة شاغرة.

المساحة الإجمالية: 23.88 هكتار.

$$2.01 = 23.88/48$$

إذن معامل إمكانية التكتيف العمراني يقدر ب 2.01

الفصل الثاني: إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

الاقتراحات والتوصيات:

- المحافظة على العقار من خلال العمل على تطبيق إستراتيجية التكثيف العمراني داخل النسيج العمراني .
- العمل على إقامة عمليات تهيئة المجالات الشاغرة داخل الأحياء الجماعية.
- دمج المساحات الخضراء والمساحات العمومية وأماكن الترفيه داخل التجمعات السكنية.
- احترام معايير التخطيط العمراني والمتمثلة بالأخص في معامل شغل الأرض ومعامل استيلاء على الأرض.
- احترام الحد الأدنى والحد الأقصى للكثافة داخل الأحياء السكنية.
- الحفاظ على الجانب الجمالي لواجهات .
- دمج التآنيث العمراني داخل الأحياء السكنية.
- العمل على رفع إطار حياة الفرد من خلال تحسين البني التحتية والهياكل القاعدية في المدينة.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال مما سبق حيث تطرقنا إلى دراسة إمكانية تطبيق عملية التكتيف العمراني, وهذا

من خلال ثلاث مؤشرات وتتمثل في:

- معامل شغل الأرض
 - معامل الاستيلاء على الأرض
 - معرفة عدد المساحات الشاغرة داخل النسيج العمراني.
 - عدد المجالات الشاغرة/ المساحة الإجمالية للحي
- تسمح لنا هذه المعايير بتحديد إمكانية التكتيف لمجال عمراني ما.

الفصل الثاني: إمكانية التكتيف العمراني بالأحياء الجماعية دراسة حالة حي الأمل (1000 مسكن)

الخاتمة العامة:

ختاماً لدراستنا هذه يتعين علينا تقديم حوصلة تضم مجموعة من الملاحظات التوضيحية

لموضوع الكثافة والتكتيف العمراني بالأحياء الجماعية:

- تعتبر الكثافة الحضرية وسيلة فعالة في مجال التخطيط الحضري.
- تعتبر تقنية التكتيف العمراني تقنية جديدة شهدت نجاحاً كبيراً في الدول الأوروبية، فلقد حاولنا من خلال هذه الدراسة معرفة المؤشرات التي تقوم عليها هذه العملية ودراستها على مستوى حي الأمل في مدينة بسكرة وهذا بتعميم النتائج المتحصل عليها على حي الأمل بصفة خاصة و الأحياء الجماعية لمدينة الجزائر بصفة عامة.
- وعليه حاولنا من خلال هذه الدراسة معرفة وجود إمكانية للقيام بعملية التكتيف العمراني على مستوى التجمعات السكنية حيث استخلصنا أنه: توجد إمكانية للقيام بعملية تكتيف المناطق الشاغرة داخل الحي المدروس (حي الأمل) بصفة خاصة كما نستطيع تعميم إمكانية التكتيف العمراني على باقي الأحياء الجماعية.

الفصل الأول

الفصل الثاني

التاسع

مقدمة:

تعتبر المدن الكبيرة من بلدان العالم تعاني العديد من المشاكل أهمها الزيادة المضطردة في عدد السكان ويرجع السبب الرئيسي إلى الزيادة الطبيعية للسكان أو عامل الهجرة والذي يعتبر محركا أساسيا في نمو السكان.

كما تخلف هذه الزيادة ظهور عملية الزحف العمراني الغير مخطط إذ تعتبر هذه الظاهرة مقلقة لا تستثني بلدا متطور أو بلد ناميا, لكن واقعها وتأثيرها أشد على البلدان النامية وهذا بافتقارها للوسائل والإمكانيات لحماية البيئة والتحكم في الحركة العمرانية للمدينة, مع ذلك فقد تعتبر هذه العملية أشد خطورة على المجال العمراني, يعتبر الزحف العمراني ينقص من المساحات الشاسعة الزراعية الواقعة في ضواحي المدن وتنامي العشوائيات على أطرافها.

إذ يعتبر السكن الجماعي نهجا جديدا تم الاعتماد عليه من أجل امتصاص الفائض الكبير للسكان كما يهدف هذا النمط إلى إمكانية التوسع العمودي للبناء وهذا من أجل استغلال هذه المجالات كمساحات خضراء ولعب للأطفال.

ظهرت عملية التكتيف العمراني في فترة الستينيات مرافقة مع ظهور المجمعات الكبرى في الدول الأوروبية, فهي تعتبر وسيلة فعالة للحد من عمليات الزحف العمراني وكذا الاستغلال الأمثل للأراضي العقارية.

الإشكالية:

يعد التدخل على النسيج العمراني احد برامج التهيئة والقصد منها إعادة إدماج هذا النسيج في محيطه ليصبح مكملا للمدينة بشكل كفي ووظيفي من خلال جملة المرافق والتجهيزات التي تنتزع به، إضافة إلى شبكة من الطرق التي تضمن اتصال هذا النسيج بباقي إرجاء المدينة.

إن هذا التمازج والاختلاط بين مجموع الوظائف وجميع مكونات الأنسجة العمرانية من شبكات، مساحات خضراء وحتى المساحات الشاغرة يخلق لنا حركة ديناميكية داخل المدينة بحيث يصبح كل قطاع مكملا لغيره من القطاعات ويعطي حلقة متكاملة تتطور بنفس الوتيرة، فالزيادة في عدد السكان تتطلب إنتاج كم اكبر من السكن وهذا الأخير يدفع بعجلة تطور الأنشطة ولأن الإنسان معروف بطابعه الحسي فان أول ما يستهويه في المدينة هو الفضاء الأخضر حيث يمكنه الحصول على السكن والراحة.

هذه المكونات مجتمعة تخلق لنا ما يسمى بعملية التكتيف العمراني التي سعت فيها بعض الدول المتقدمة لخلق ربط بين جميع المجالات وفي نفس الوقت وضع حلول للطلب الزائد للسكن من خلال رفع كثافة الإطار المبني، وفي هذا البحث سندرس مدى إمكانية الوصول إلى تطبيق هذا التدخل في المدينة الجزائرية، انطلاقا من احد الأحياء الجماعية بتطبيق هذه المعايير عليه لكون هذا النمط هو سياسة الدولة في حل أزمة السكن، وعليه جاء سؤال البحث كالاتي:

هل يوجد إمكانية لتطبيق التكتيف العمراني على الأحياء الجماعية؟

-أهمية البحث:

يعتبر موضوع الكثافة والتكثيف العمراني موضوعا بالغا الأهمية على الصعيد العالمي كما يعتبر وسيلة من وسائل تحقيق التنمية المستدامة .

2-أسباب اختيار الموضوع:

يعود السبب الرئيسي في اختيار موضوع "الكثافة والتكثيف العمراني بالأحياء الجماعية" كونه موضوع بالغا الأهمية خاصة على الصعيد العالمي وكذلك يواكب التطورات الحالية.

-قلة الدراسات العلمية المحلية حول هذا الموضوع, فمن خلال هذا البحث سأحاول دراسة هذا الموضوع مبرزة الأهمية الكبيرة له.

- كونها تجربة جديدة ولم تطبق في الجزائر.

3-منهجية البحث:

تعتبر المنهجية المتبعة في الدراسات العلمية من أهم الأمور التي ينبغي على الباحث أن يوليها الكثير من الاهتمام, فهي وسيلة تضبط مسار بحثه وتوجه سبل إعدادة وفق لطريقة العلمية وتتوقف نجاعة المنهجية المتبعة في أي بحث على أمرين أساسيين هما:

اختيار المنهج المناسب لطبيعة البحث وكذا الاختيار السليم لتقنيات المستعملة في جمع المادة العلمية.

▪ المنهج:

اعتمدنا من خلال هذا البحث اختيار المنهج الوصفي التحليلي والذي يعتبر شكل من أشكال الوصف والتحليل والتفسير العلمي بهدف وصف الظاهرة كما ونوعا.

➤ الإطار المعلوماتي:

من خلال جمع البيانات ومختلف المعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة, وهذا باستعمال طرق جمع المادة العلمية

-الاتصال بمختلف الهيئات والمصالح التقنية

-الزيارة الميدانية للمجال الدراسة

التقنيات المستعملة:

الملاحظة: بهدف وصف وتشخيص مجال الدراسة

التحليل: تحليل المخططات واستخلاص المعطيات الخاصة بعملية التكتيف العمراني .

الكثافة والتكثيف العمراني بالأحياء الجماعية

المقدمة العامة

الفصل التمهيدي

1- الإشكالية

2- الفرضيات

3- أهمية البحث

4- أسباب اختيار الموضوع

5- منهجية الدراسة

6- هيكلية المذكرة

الفصل الثاني:

الفصل الأول:

إمكانية التكثيف العمراني بالأحياء
الجماعية

دراسة حالة حي 1000 مسكن
بسكرة

الكثافة والتكثيف العمراني

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

مقدمة الفصل الأول:

تتطرق الدراسة في هذا الفصل إلى التعرف على السياسة السكنية في الجزائر ومنه التعرف على السكن الجماعي وكذا سلبيات وإيجابيات هذا النمط.

للكثافة الحضرية أهمية كبيرة في التخطيط الحضري فهي وسيلة فعالة في التعرف على خصائص المجال الحضري من الوهلة الأولى, ومن هذا المنطلق سنتعرف في هذا الفصل على تاريخ ظهور هذه الأخيرة وكذا مراحل تطورها ومن ثم معرفة تاريخ ظهور التكثيف العمراني والمعايير الأساسية التي يقوم عليها.

تمهيد:

ظهرت فكرة السكن الجماعي بعد الحرب العالمية الأولى من أجل حل مشاكل السكن والإسكان التي عرفتها الدول الأولية نتيجة للدمار الذي حدث في قطاع الإسكان, فبعد الحرب العالمية الثانية أصبحت هذه الدول أكثر إنتاجا لهذا النمط من الإسكان نتيجة للفوائد الاقتصادية التي يقدمها وكذلك المردود المرتفع مقارنة بالسكن الفردي.

عرفت الجزائر هذا النمط في عهد الاستعمار الفرنسي في فترة الخمسينيات, كما استمرت الجزائر بانتهاجها لهذا النمط بعد الاستقلال نظرا للفوائد الاقتصادية التي يحققها السكن الجماعي.

1-السياسية السكنية في الجزائر:

تعرف السياسة السكنية في أي بلد " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة, والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل واليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة"(دليلية زرقة, 2016, ص63)

2-1 آليات السياسة السكنية:

هناك ثلاث آليات أساسية للتحكم في السياسة السكنية والمتمثلة في:

▪ القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن:

تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن وسيلة هامة لتوجيه السياسة السكنية، تأخذ بعين الاعتبار هذه القوانين والمراسيم الوضعية الاقتصادية والاجتماعية لبلد ما وكذا توفره على الإمكانيات اللازمة لانجاز السكنات والهدف الأساسي يكمن في القضاء أو التقليل من أزمة السكن.¹

▪ خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

تعمل الدولة على خلق هذه المؤسسات كطريقة لرسم سياستها السكنية بالإضافة إلى تكفل كل مؤسسة بجميع إجراءات المتعلقة بانجاز السكنات (تمويلها, بيعها, توزيعها) نذكر منها:

✓ ديوان الترقية والتسيير العقاري

✓ مؤسسة ترقية السكن العائلي

✓ وكالة تطوير وتحسين السكن (جربو فاتح, 2016, ص27)

الضرائب والإعانات المفروضة:

✓ الضرائب: يتضمن التخفيض في نسبة الضرائب على العقارات وكل ما يتعلق بانجاز السكنات.

✓ الإعانات: هي المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل اقتناء سكنات . (نفس المرجع

السابق, ص28)

¹دليلة زرقة, سياسة السكن والاسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية لمدينة وهران,مذكرة لنيل شهادة الدكتوراة, جامعة محمد بن أحمد, وهران, 2016,

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

3-1 تعريف السكن الجماعي:

يعرف هذا النمط من الإسكان على تجمع عدة عمارات مقسمة إلى عدة سكنات, تتميز بكثافة سكانية عالية, يصل عدد طوابق هذا النمط من طابقين (طابق+2) فأكثر, يستعمل سكان الأحياء الجماعية فضاءات هذه العمارات جماعيا مثل (السلم, بهو العمارات, أسطح العمارات). (طلحة خولة, 2014, ص54)

4-1 تعريف المجمعات السكنية:

يعرفها الكاتب LABORDE PIERRE على أنها :

"المجمع كلمة تشير إلى تجمع عضوي لعدة عمارات جماعية, وعندما تحوي على الأقل ألف مسكن تكون تجمعا

كبيرا" (جربو فاتح, 2017, ص11)

5-1 السكن الايجاري (الاجتماعي):

حسب ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 فالسكن الايجاري

هو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات محلية, الموجه للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة

والتي لا تملك سكن أو تقطن في سكنات غير لائقة. (حاج موسى سليم, 2016, ص 18).

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

✓ ايجابيات وسلبيات السكن الجماعي:

- السلبيات:

إن تجمع عدد كبير من السكان على مساحة صغيرة، ينتج عنه كثافة سكانية عالية وينجر على ذلك آثار سلبية تتمثل في الاكتظاظ والازدحام الضغط على المرافق العمومية.

نلاحظ في أغلب الأحياء الجماعية انتشار الآفات الاجتماعية وغياب المسؤولية والروح الجماعية في هذه الأحياء.

- الايجابيات:

من مزايا هذا النمط استغلال المساحات العقارية وتنوع الوظائف والاستعمالات داخل هذه الأحياء الجماعية، بالإضافة إلى خفض في تكاليف الانجاز وتحقيق الربح الاقتصادي. (طلحة خولة، 2014، ص58)

2-تاريخ ظهور الكثافة الحضرية:

عرفت الكثافة الحضرية في العصور الوسطى كعامل لانتشار الأمراض و صفة لضيق المساكن وقد تم تداول هذه الأفكار منذ بداية القرن 19 في الخطابات الرسمية, وبمراعاة التأثيرات الصحية التي تسببها الكثافة المرتفعة ينصح استخدام الكثافات المنخفضة في المناطق الحضرية من أجل توفير وتعزيز الإضاءة والتهوية... وغيرها. (Anastasia Touati ; 2010 ;p24)

2-1 تعريف الكثافة الحضرية:

تعبر الكثافة الحضرية عن العلاقة الموجودة بين المؤشرات الإحصائية (السكان, السكن, الوظائف, ...) والمساحة المشغولة. (Pierre Merlin ET Françoise choay 2010 ; p242)

3-مراحل تطور الكثافة الحضرية:

مرت الكثافة الحضرية بعدة مراحل نتطرق إليها:

الفترة (1945-1970):

طورت الكثافة الحضرية في منتصف القرن العشرين في استخداماتها وتصورها فأصبحت عبارة عن وسيلة وأداة تقنية بسيطة, تستعمل في وصف ومعرفة منطقة معينة.

أمرت السلطات في هذه الفترة بتطوير السكنات الجماعية, مما أدى إلى ظهور المجمعات الكبرى عام 1950 وهي عبارة عن كتلة عمرانية تتميز بكثافة مرتفعة, ارتبط مفهوم الكثافة الحضرية في هذه

الفترة بالمجمعات الكبرى.(Anastasia Touati ; 2010 ; p26)

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

الفترة ما بين (1970-1990):

شهدت هذه الفترة عدة تغيرات أهمها:

- ✓ الاهتمام بالبيئة والإطار المعيشي للفرد .
- ✓ إعادة ترميم المراكز القديمة والتركيز على السكن الفردي.
- ✓ التوقف عن بناء المجمعات الكبرى.
- ✓ الاهتمام بتنظيم المدينة من خلال دمج بعض العناصر والمتمثلة في مشاركة السكان في اتخاذ القرارات وكذلك التركيز على إطار حياة الفرد والاهتمام بجودة السكنات.
- ✓ ارتبطت فترة السبعينيات بتركز السكان في المناطق الريفية و الابتعاد عن المدينة وبنائاتها الكثيفة.
- ✓ ظهور قانون ((Galley)) في فرنسا سنة 1975 يهدف إلى تقليل الكثافات العالية في التجمعات الحضرية وخاصة في مراكز المدن. (Anastasia Touati ; 2010 ; p25)

فترة التسعينيات:

- ✓ وضع فكرة الكثافة الحضرية تحت أضواء التنمية المستدامة ومكافحة الظواهر المضرة بالبيئة (ظاهرة الاحتباس الحراري، و التلوث) فوجدوا أن عملية التكثيف العمراني أفضل وسيلة للتخطيط ومواجهة هذه الظواهر.
- ✓ العمل على مكافحة التمدد العمراني.

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

بصفة عامة تم التركيز في هذه المرحلة على ضرورة تنفيذ مبادئ التنمية المستدامة والتأكيد على مفهوم الكثافة الحضرية التي أصبحت مفهوما رئيسا وكذلك وسيلة لتنظيم المدن, أصبحت الكثافة الحضرية في هذه المرحلة أداة هامة في المدينة عكس ما كانت عليه في السابق. (Anastasia Touati ; 2010 ; p26)

4-الكثافة في التخطيط الحضري:

أصبحت الكثافة أداة التخطيط الحضري حسب القانون التوجيهي العقاري Loi Orientation Foncière المؤرخ في 30 ديسمبر 1967 الذي يحدد الأدوات الرئيسية للتعمير والتهيئة المحلية (Anastasia Touati ; 2010 ; p26)

تتعدد مقاييس الكثافة الحضرية في التخطيط الحضري أهمها:

4-1 الكثافة الحضرية :

أشرنا في ما سبق إلى تعريف الكثافة الحضرية, والتي نعبر عنها بالعلاقة التالية: (Afef Haoum 2016 ; p11)

$$\text{الكثافة الحضرية:} \quad \frac{\text{عدد (السكان, الوظائف, ...)}}{\text{مساحة الأرضية}}$$

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

4-2 الكثافة السكانية:

هو مقياس ديمغرافي يختص بدراسة الخصائص السكانية، ويعتمد في حسابها على عاملين أساسيين

يتمثلان في التعداد السكاني والمساحة الجغرافية. (B .Lefort et F.Léonard ; C.Meuris ;2012 ; P17)

$$\text{الكثافة السكانية:} = \frac{\text{عدد السكان لمنطقة ما}}{\text{مساحة المجال المدروس ن/كم}^2}$$

4-3 كثافة السكنات:

تمثل العلاقة بين عدد السكنات والمساحة المشغولة. (Pierre Merlin et Francoise

Choay ;2010 ;P243)

$$\text{الكثافة السكنية:} = \frac{\text{عدد السكنات}}{\text{المساحة المشغولة}}$$

4-5 الكثافة المبنية:

الكثافة المبنية تعبر عن العلاقة بين معامل استيلاء الأرض (CES) مضروبة في متوسط الارتفاع

على مساحة الاجمالية. (B .Lefort et F.Léonard ; C.Meuris ;2012 ; P19)

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

العلاقة كالتالي:

$$\frac{\text{الكثافة المبنية: CES * متوسط الارتفاع}}{\text{مساحة الأرضية}}$$

4-6 الكثافة الصافية والكثافة الخام (La densité Brut et La densité Nette):

- الكثافة الصافية:

يأخذ بعين الاعتبار جميع المناطق المشغولة من السكن والتجهيزات داخل التخصيص باستثناء المساحات العمومية والمساحات الشاغرة.

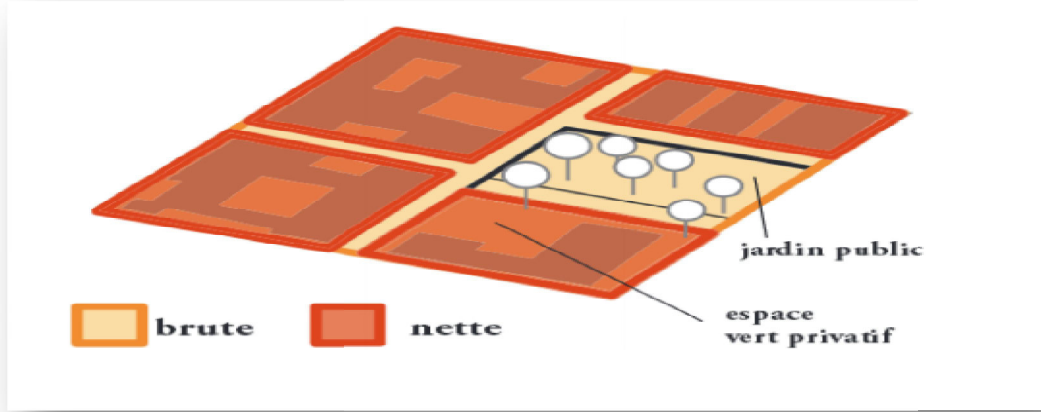
- الكثافة الخام:

يأخذ بعين الاعتبار جميع المساحات المستغلة لتجهيزات العمومية, السكن, طرق والمساحات

الخضراء (Lefebvre Mégane ;2013 ;p13)

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

صورة رقم 01 توضح: الكثافة الصافية والكثافة الإجمالية



المصدر: L.Mégane.2013.P13

4-7 كثافة النشاط البشري (DAH):

يسمح هذا المؤشر بمعرفة كثافة استعمال المجال من طرف السكان وتعبير بالعلاقة التالية: (Haoum

Afef ; 2016 ; p13)

كثافة النشاط البشري: عدد الوظائف + عدد السكان

المساحة الإجمالية

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

5- مؤشرات الكثافة الحضرية:

تتمثل هذه المؤشرات في معامل شغل الأرض (Cos) ومعامل استيلاء الأرض (CES)

5-1 معامل شغل الأرض (Cos):

يعتبر معامل شغل الأرض أداة تنظيمية في التخطيط الحضري, يحدد الحق في البناء وكذلك الكثافة

القصى للبناء المسموح بانجازه على الأرضية. (Haoum Afef ; 2016 ; p15)

$$\text{معامل شغل الأرض:} \frac{\text{المساحة المبنية}}{\text{المساحة الإجمالية}}$$

5-2 معامل استيلاء الأرض CES:

يعرف بالعلاقة بين المساحة المبنية على مساحة التخصيص, محصور دائما بين قيم 0 و1

(Haoum Afef ; 2016 ; p17)

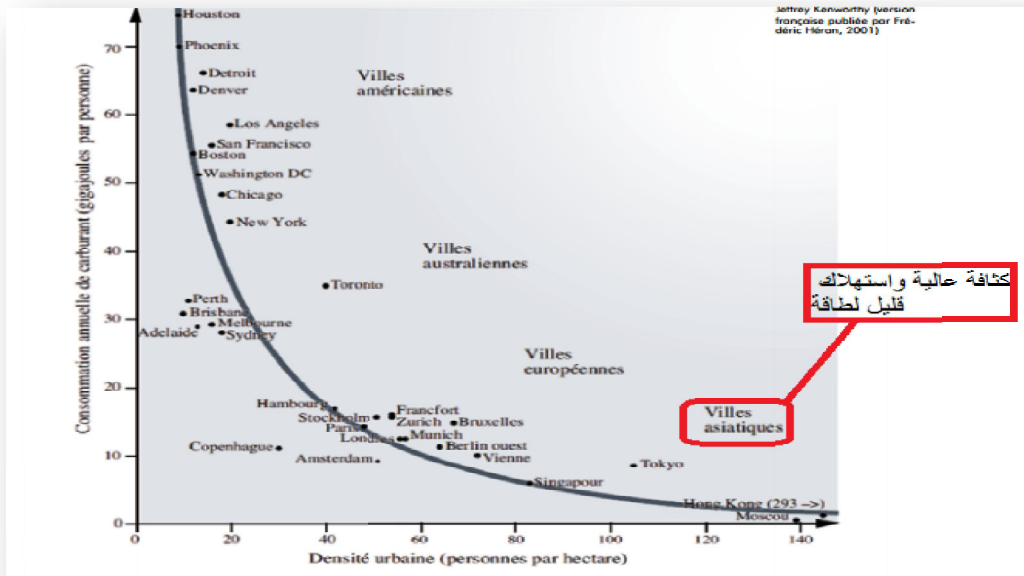
$$\text{معامل استيلاء الأرض} \frac{\text{المساحة التي يشغلها المبنى}}{\text{المساحة الإجمالية}}$$

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

6- العلاقة بين استهلاك الطاقة والكثافة الحضرية (منحنى Newman et Kenworthy):

قام العالمان الأستراليان Jeffrey Kenworthy et Peter Newman بدراسة العلاقة بين كثافة التجمعات السكانية واستهلاك الطاقة من طرف السكان.

الشكل 01 يوضح: العلاقة بين استهلاك الطاقة والكثافة الحضرية



المصدر: Xavier. D, 2010, p28

يبين المنحنى ثلاث مجموعات من المدن :

➤ المدن الشمالية الأمريكية والأسترالية:

تتميز هذه المدن بكثافة ضعيفة واستهلاك كبير للطاقة

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

➤ المدن الأوروبية: وتتميز هذه المدن بكثافة حضرية واستهلاك للطاقة بنسبة متوسطة.

➤ المدن الآسيوية: المدن التي لها كثافة عالية وتتميز باستهلاك قليل للطاقة.

من أجل إجراء العلاقة بين الطاقة والشكل الحضري, قام (Newman et Kenworthy) بتقييم

الطاقة في المدن الكبرى على الأسس التالية:

➤ عدد الكيلومترات المنجزة للسيارات

➤ معدل متوسط شغل السيارات

➤ تقدير استهلاك الطاقة المتوسطة لحظيرة السيارات

➤ عدد الرحلات لكل نوع من النقل الجماعي

➤ المسافة المتوسطة لكل رحلة للنقل الجماعي

➤ تقدير استهلاك الطاقة لمختلف أنواع النقل الجماعي (Xavier Desjardins ; 2010 ; p27 /29)

6- 1 النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة المنحنى المبين للعلاقة بين استهلاك الطاقة

الخاصة بالنقل والكثافة الحضرية المنجزة من طرف (Newman et Kenworthy) :

➤ المدن التي تتواجد بها كثافة عالية نجد استهلاك قليل للطاقة عكس المدن ذات الكثافات

القليلة نجد استهلاك كبير للطاقة .

➤ الزيادة في الكثافة الحضرية داخل المدن تسهل الموصولية بالنسبة للأشخاص مستعملي

السيارات وكذلك بالنسبة لغير مستعملي السيارات.

➤ كما أعطى العالمان أولوية للمشبي واقتناء الدراجات الهوائية وتشجيع النقل الجماعي, والتخلي

عن النقل الفردي (السيارات) بغية خفض الطاقة ومنه التخلص من التلوث في الهواء.

(Xavier Desjardins ; 2010 ; p29)

7- ظهور عملية التكثيف العمراني:

نظريا يعرف التمدد الحضري الانتشار على المجال بشكل سطحي, ومن المؤشرات الدالة على هذه العملية ظاهرة النمو الديمغرافي المتواجدة في أطراف المدينة, أما كميا هو الزيادة والنمو للمساحة المبنية يفوق في وتيرته نسبة الزيادة السكانية.¹

مما ينتج عن هذه العملية فصل الوظائف الاقتصادية والاجتماعية و السكنية بالإضافة إلى مؤشرات أخرى كاستنزاف للثروات والموارد الطبيعية وتدهور نوعية الحياة للسكان المتواجدين في ضواحي المدينة بالإضافة إلى ارتفاع تكلفة الحياة المعيشية في المراكز الحضرية. (Charly Maréchal ; 2015 ; p31)

للتخلص من هذه الظاهرة والحد من استهلاك العقار بطريقة الغير عقلانية تم ظهور عملية التكثيف العمراني في بداية القرن الواحد والعشرين من أجل تطوير المدن الأوروبية.

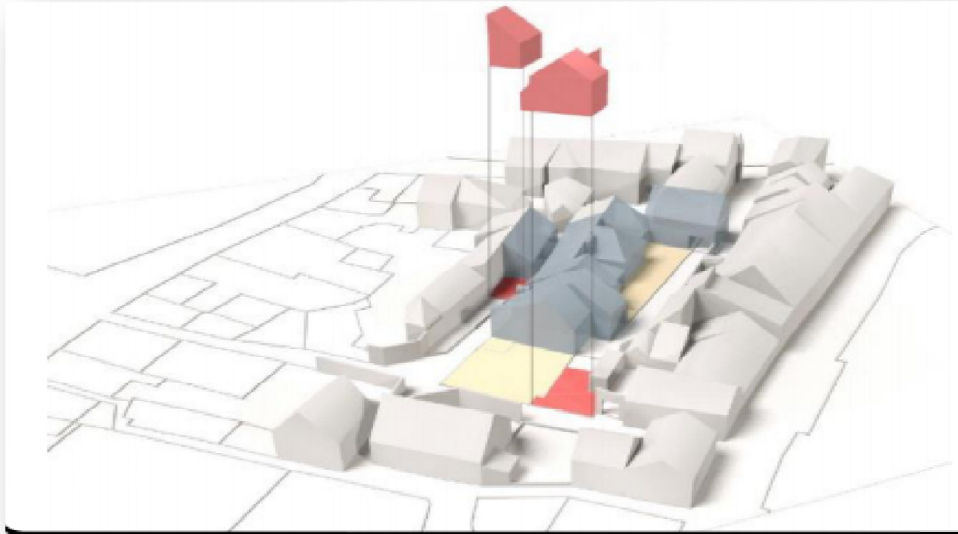
7-1 تعريف التكثيف العمراني:

تعتبر عملية التكثيف العمراني وسيلة لاستهلاك المجال الحضري من خلال استغلال الفراغات داخل النسيج العمراني واستغلاله بطريقة فعالة لتلبية حاجيات السكان ويكمن هذا من رفع قيمة الإطار المبنى أو الزيادة في عدد الطوابق وصولا لكثافة سكانية معقولة. (زاوي فاتح, 2015, ص09)

لا تقتصر هذه العملية في وسط المدينة فقط بل تضم أيضا الضواحي, وكذلك القرى الصغيرة وبنالي فهي وسيلة فعالة لمكافحة استهلاك المناطق الحضرية الطبيعية. (Charles Wallon ; 2015 ; p05)

¹ thesis.univ-biskra.dz

صورة رقم 02: توضح عملية التكثيف العمراني



المصدر: 2016 ;Haouam ; A

2-7 مصطلحات مرتبطة بظهور عملية التكثيف العمراني:

تم ظهور مصطلحات جديدة في فترة الستينيات توافقت مع ظهور التكثيف العمراني سنقوم بالتطرق

إليها:

1-2-7 المدن المتراسة:(la ville compacte)

أ- تعريفها

"تعرف إستراتيجية المدينة المتراسة, على أنها ذلك التوجه المستدام, الذي يعمل على السيطرة على النمو والتوسع الحضري للمدينة, من خلال زيادة الكثافة السكنية والإسكانية وتكثيف الأنشطة الاقتصادية, والاجتماعية,

والثقافية, والحضرية..."(أنعام أمين البزاز وأشواق فاضل العميري,العدد2, 2016)

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

ب- مبادئها:

ترتكز المدينة المتراسة على 03 مبادئ أساسية والمتمثلة في:

- مبدأ التضام:

"يعد مبدأ التضام للبيئة المشيدة إستراتيجية مقبولة لتحقيق شكل حضري مستدام ويعكس الترابط الحضري بشكل واضح كما يمكن أن يقلل الانتشار العشوائي للمدن..."

تكمّن إستراتيجية التكثيف من خلال استعمال الأرض الحضرية بكفاءة, عن طريق الزيادة في الكثافات الحضرية.

- مبدأ التنوع في استخدامات الأرض:

"تم الاعتماد على هذا المصطلح في التوجهات والنظريات التخطيطية الجديدة..." كما أشارت الصحفية (Jacobs Jane) أن المناطق الحضرية التي تتميز بالتنوع في الأنشطة وتحقق التقارب فيما بينها, تعتبر أكثر المناطق جاذبة للسكان.

يشمل هذا المفهوم التنوع بالنسبة للأنماط السكنية (عموديا, أفقيا), حجم الأسر, مستويات الدخل الفئات العمرية, الثقافات...

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

أي أن التنوع في استخدامات الأرض يشمل الجوانب الاجتماعية والثقافية.

• مبدأ الموصولية:

2-2-7 ظاهرة الهيمنة أو السيطرة على العقار (GENTRIFICATION):¹

يعود أصل هذه الظاهرة إلى الستينات منذ بداية القرن الواحد والعشرين باكتشاف من العالم الاجتماعي البريطاني روث جلاس, نشأت هذه الظاهرة في الدول المتحدة الأمريكية.

-تعريفها:

تعرف بالتغير في البنية الاجتماعية والاقتصادية لصالح الطبقة السائدة على حساب الطبقات الفقيرة في المجال الحضري, مما ينتج عنه تحول سريع في المركز بالنسبة لحي أو مدينة معينة كما تؤثر هذه الظاهرة على معظم المدن الكبرى.

3-2-7 الشدة العمرانية (INTENSIFICATION):

عرف العمراني Jean-Yves Chapuis بأن "الشدة العمرانية لا تعبر عن مرادف مصطلح الكثافة الحضرية بل تعبر عن النوعية العمرانية وعلاقتها بالطبيعة بمعنى دمج الجانب الزراعي والخدمات المتنوعة والخدمات الاجتماعية والعمومية في تصميم المدينة".

تتميز هذه المواقع على الوظائف الرئيسية مما يجعل المدينة لها مستوى رفيع من ناحية توفر الخدمات.

(¹) <https://e-rse.net/gentrification-definition-enjeux>

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

تحتوي مدن الشدة العمرانية على ثلاث مكونات أساسية والتي تحقق نوعية في إطار المعيشي للفرد والمتمثلة في: توفر خدمة النقل الجماعي, وجود الطبيعة داخل النسيج العمراني (توفر المناظر الطبيعية والمساحات العمومية...), توفر العرض التجاري والخدمات.¹

8- معايير الخاصة بالشدة العمرانية والتكثيف العمراني:

هناك فرق بين التكثيف العمراني والشدة العمرانية, حيث يعبر الأول عن الزيادة في نسبة الإطار المبنى داخل النسيج العمراني أما الثاني فيعبر عن زيادة تركيز النشاطات داخل النسيج العمراني.

جدول رقم 01 : يمثل معايير التكثيف العمراني والشدة العمرانية

معايير الشدة العمرانية: ((La Intensification))	معايير التكثيف العمراني: ((La densification))
الكثافة- التنوع الاجتماعي-تنوع الوظائف- نوعية المساحات العمومية-وجود الطبيعة في المدينة- الأشكال الحضرية الجذابة-إمكانية الوصول إلى النقل.	التطور السكان -تطور السكنات- تطور الأنشطة-تطور إطار الحياة- تطور المساحات العمومية -إمكانية التكثيف العمراني.

المصدر: (B .Lefort et F.Léonard ; C.Meuris ;2012 ; P26)

(1) agence du urbanisme ; ville intense ville intime l'armature d'une métropole attractive 2012 ; p 01;02

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

*المعيار الأول: تطور عدد السكان و عدد السكنات

يعرف النمو الديمغرافي أو التغير في عدد السكان يكون النمو بفعل ثلاث عناصر أساسية هم المواليد، الوفيات والهجرة و بزيادة عدد السكان يزداد الطلب على السكن. هناك علاقة طردية بين الطلب على السكن والزيادة في عدد السكان

يعرف هذا المعيار بدراسة تطور السكان عبر فترات زمنية مدروسة من أجل معرفة معدل النمو وهذا مايساعد في عملية البرمجة و التخطيط العمراني.¹

*المعيار الثالث: تطور إطار الحياة

فهو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس مختلف نشاطاته ويضم هذا الوسط المكونات التالية:

- مكونات فيزيائية: وتتمثل في السكنات والتجهيزات وغيرها
- مكونات فراغية: وهي المجالات العمومية المجالات خارجية(الفضاء الغير مبني)
- عوامل بيئية: وتتمثل في المحيط البيئي - التهوية - الإضاءة

"إن إطار الحياة باعتباره الوسط الذي يحتضن مختلف الأنشطة والوظائف الحضرية يؤثر بصفة مباشرة على نوعية الحياة، إذ تتوقف هذه الأخيرة على ما يوفره هذا الإطار من ترابط وانسجام بين مختلف هذه المكونات، وعلى مدى قدرته على تلبية احتياجات السكان".²

¹ <https://ar.wikipedia.org/wiki/>

¹ <https://digiurbs.blogspot.com>

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

*المعيار الرابع: تطور المساحات الخضراء

تعتبر المساحات الخضراء عنصرا مهما داخل المدينة وكذلك من احتياجات الأساسية لسكان,

تقسم كالآتي:

على مستوى المدينة:وهي جميع المساحات المستخدمة في الحدائق الحضرية والحدائق العامة

والساحات من حجم معين.

على مستوى العمارات أو المساكن: وهي المساحات المتواجدة داخل التجمعات السكنية.¹

يقصد بتطور المساحات الخضراء ويكمن هذا بدراسة توزيعها عبر فترات زمنية مختلفة.

*المعيار الأول: تنوع الوظائف

يحتوي هذا العنصر على ثلاث مؤشرات رئيسة والمتمثلة في:

مؤشر 01: الموصولية ويعرف هذا العنصر بالربط بين مختلف الأنشطة والخدمات و السكن.

مؤشر 02: وجود توفر للخدمات والأنشطة داخل الحي أو المدينة.

مؤشر 03:يجب المزج بين الوظائف والتجهيزات الأخرى (التعليمية, الخدماتية ... مع الوظيفة السكنية.

¹ https://fr.wikipedia.org/wiki/Espace_vert

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

*المعيار الثاني: إمكانية التكثيف العمراني

يوجد مؤشرات أساسية في مجال العمران والمرتبطة ارتباطا وثيق بإمكانية التكثيف العمراني وهي كالتالي:

- معامل شغل الأرض (COS) والذي يبين حق البناء
- معامل استتلاء على الأرض CES
- عدد المساحات الشاغرة / dents creuse / المساحة الإجمالية للحي

(B. Le Fort et F. Léonard, C. Meuris ,2012 ;p21)

9-عمليات التكثيف العمراني:

تظهر عملية التكثيف العمراني في 03 عمليات تظهر كالتالي:

9-1 تكثيف النسيج الحضري:

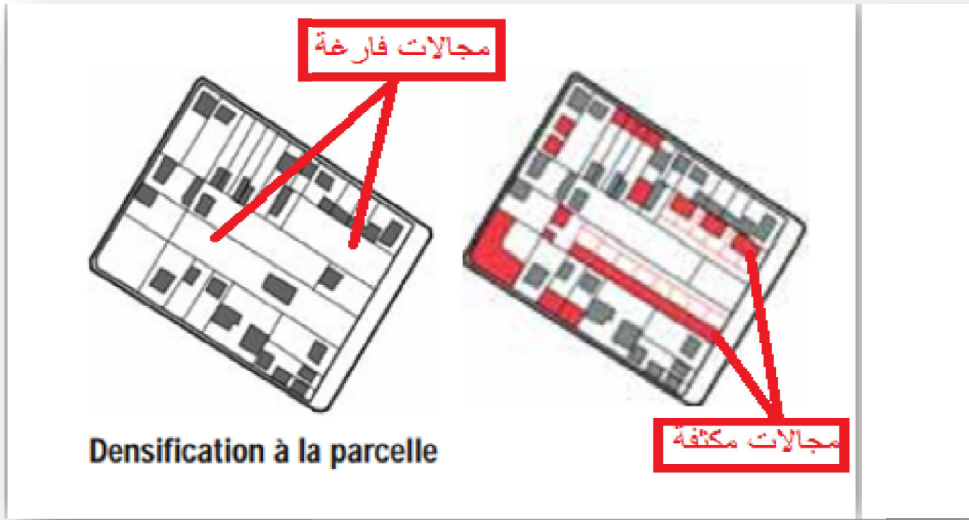
تتمثل هذه العملية إما عن طريق ملأ الجزيرات الشاغرة للمجال العمراني أو الزيادة في ارتفاعات

المباني في المجال العمراني.

تهدف هذه العملية إلى إعطاء قيمة للأراضي العقارية. (Muriel Naudin et Etinne Berthon ; Vincent

Fouchier ; 2009 ; P10)

صورة 03: يوضح تكثيف الجزيرة



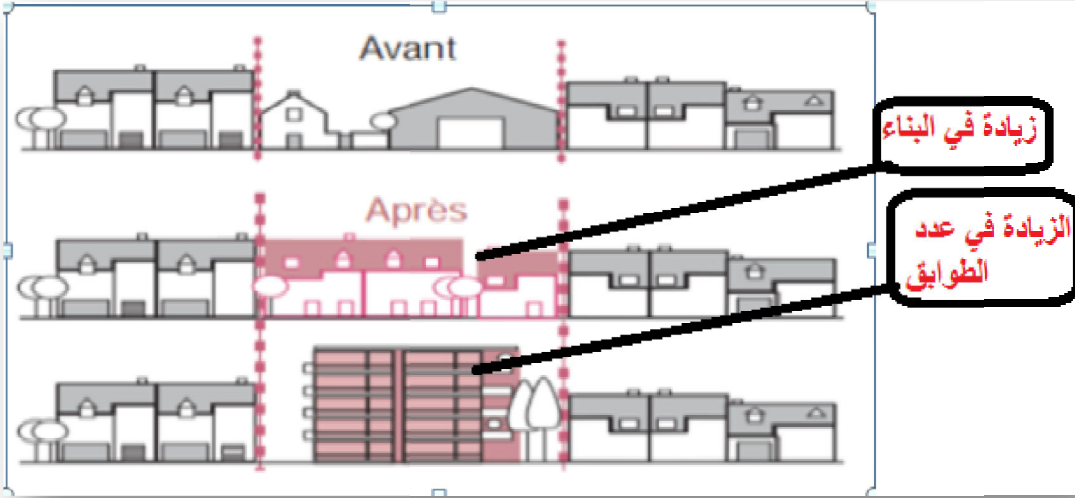
المصدر (Muriei. N , Etinne. B , Vincent. F ; 2009)

2-9 إعادة البناء (reconstruction):

تخص هذه العملية الزيادة في متوسط الارتفاع المباني أو الزيادة في الإطار المبني بغية تطوير

الشكل الحضري للمدينة (Muriei Naudin et Etinne Berthon ; Vincent Fouchier ; 2009 ; P10)

صورة 04: توضح عملية إعادة البناء



المصدر: (Muriel .N ,Etinne . B , Vincent . F ; 2009)

3-9 تغيير الاستخدام:

تتمثل هذه العملية في إعادة استعمال الأراضي المتروكة والغير مستغلة, ففي عامي 1982-1999 تم التخلي عن 2600 هكتار من الأراضي الصناعية في جزيرة فرنسا وهذا ما يوفر إمكانية كبيرة في تكثيفها وإعادة استغلالها لوظائف أخرى. (Muriel Naudin et Etinne Berthon ; Vincent Fouchier ; 2009 ; P10)

10- التكثيف اللين (la densification douce):

تعتبر هذه العملية نوع من عملية التكثيف العمراني

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

1-10 تعريف عملية التكثيف اللين:

تعتبر سياسة جديدة لتكثيف نسيج عمراني وكذا الحد من استهلاك العقار, تحدث على مستوى السكنات ذات الأجنحة (Pavillonnaire) تشمل على مجموعة من العمليات, بشرط عدم إحداث تغييرات أو إتلاف لنسيج العمراني الموجود.¹

2-10 عمليات تكثيف اللين:

تعتبر عملية التكثيف اللين من عمليات إنتاج الإطار المبني, كما تتضمن هذه العملية مجموعة من الأشكال التي سنتطرق إليها بالتفصيل:

➤ تقسيم الجزيرة:

يعني تقسيم الأرضية إلى قطع و البناء فوق تخصيصات منفصلة.

الهدف من هذه العملية تشييد بناء جديد أو بهدف بيع هذه القطعة, مع مراعاة تخطيط طرق جديدة للوصول للبناء. (Vincent Legrand ;2016 ;p09)

بناء بنايات ملحقة (بنايات إضافية):

البنايات الملحقة أو الإضافية هي بنايات مستقلة عن السكن الرئيسي, نجد هذا النوع من البنايات

في الأحياء ذات السكنات الجناحية (Pavillonnaire) (Vincent Legrand ;2016 ;p09)

¹ La densification douce pour renouveler la ville ; 2016 ;Institut Régional du développement durable ; N°3 ;P06

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

من الممكن دمج السكن الإضافي داخل السكن الرئيسي و يسمى هذا النوع بالسكن الإضافي الداخلي ويتميز هذا الأخير بوجود مدخل مستقل, كما يمكن أن يكون السكن الإضافي خارج السكن الرئيسي ويسمى هذا النوع بالسكن الإضافي الخارجي.

صورة 06: توضح السكن الإضافي الخارجي



صورة 05: توضح السكن الإضافي الداخلي



المصدر: Vincent .L , 2016

➤ تجديد العقار (إعادة الاستعمال):

بصفة عامة تعني هذه العملية بالتجديد الوظيفي للأراضي الشاغرة والغير مستغلة سواء كانت أراضي زراعية أو مباني صناعية بغية إعادة استغلالها واستعمالها لوظائف أخرى.

➤ السكن الجماعي المكثف:

تعد هذه العملية نموذج من عملية التكثيف اللين و تخص إنشاء سكنات جماعية , بحيث أن في إطار المشروع الجماعي فسكان هذه السكنات الجماعية لهم الأهمية في تصميم البناء وكذلك إدارة هذه المساكن.

11-أهداف عملية التكثيف العمراني:

- نستنتج مما سبق أن زيادة الكثافة أو بالأحرى عملية تكثيف المدن لها أهمية كبيرة في استغلال الطاقة من خلال الحث على الخفض من استعمال السيارة وتشجيع استعمال النقل العام من أجل توفير الطاقة ومنه تحقيق مبدأ التنمية المستدامة.
- لعملية التكثيف العمراني أهمية كبيرة من خلال تلبية حاجيات السكان من ناحية توفير السكن ويمكن هذا في زيادة الإطار المبني والزيادة في عدد طوابق المباني.
- حماية المناظر الطبيعية والزراعية وهذا من خلال الحد من عملية التمدد العمراني.
- تعزيز التنوع الاجتماعي والتنوع الوظيفي وينتجى ذلك في خلق أحياء تتمتع بالتنوع الوظيفي أي دمج وظيفة السكن مع الوظائف الأخرى.¹

(¹) Patrice Duny ; faire évoluer les quartier d'habita individuel les formes de la densification ; 2015 ;qu'en savon-nous ;n°78 ;p01

12- نموذج عن عملية التكثيف اللين

أ- حركة BIMBY (Build In My BackYard) (Construire dans mon jardin)

تعني هذه العملية البناء في الفضاء الخلفي للبناءية تم اختيار هذه الحركة سنة 2009 من قبل وكالة الأبحاث الوطنية في إطار تحقيق مدن مستدامة, طورت هذه العملية من طرف معماريين (Benoit Le Foll et David Miet) (Haouam Afef ; 2016 ; p30)

▪ دوافع التوجه إلى هذه الحركة (BIMBY):

هناك العديد من الدوافع التي جعلت المعمارين (Benoit Le Foll et David Miet) التفكير في هذه الحركة (BIMBY) في فرنسا:

- أغلبية السكنات المتواجدة في فرنسا ذات النمط الفردي
- استهلاك كبير للأراضي العقارية.
- وجود كثافات ضعيفة واستغلال مساحات كبيرة من العاصمة.

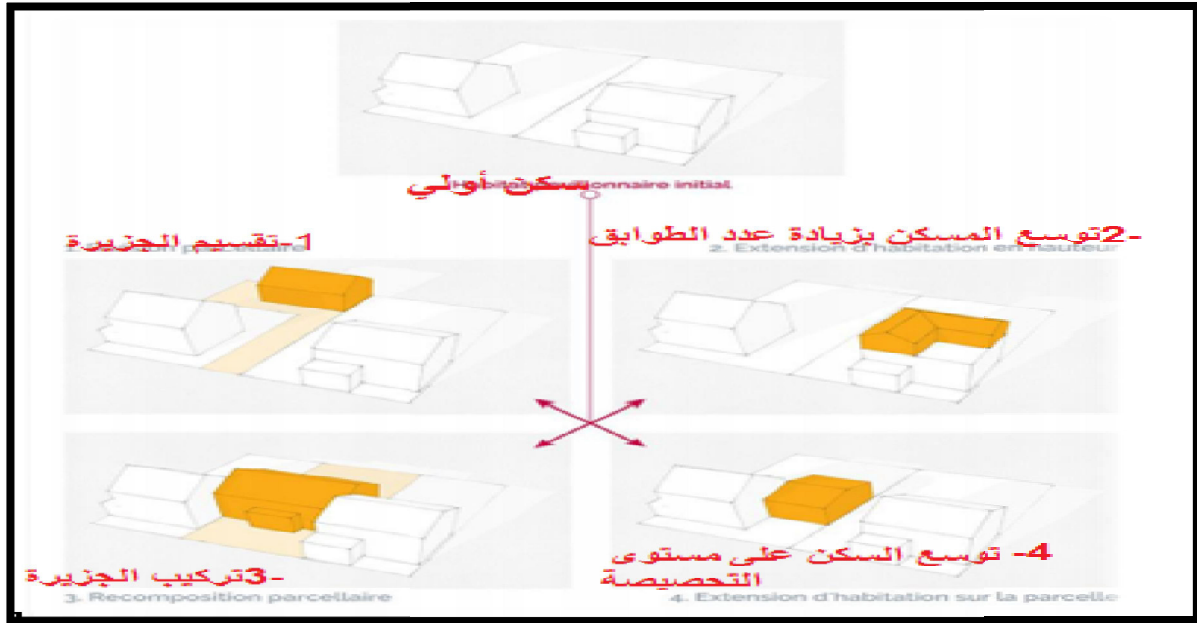
تم انتهاج هذه الحركة من أجل تكثيف هذه المدن في صيغة التجديد والتحسين العمراني (Emilien

Robin ;N°12 ; P88)

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

هناك العديد من العمليات لتطبيق هذه الحركة (BIMBY) إما عن طريق تقسيم الجزيرة أو تركيبها، الزيادة في ارتفاع البناية، أو توسعة البناء على مستوى التخصيص (الشكل التالي يبين هذه العمليات:

صورة رقم 07: توضح عمليات حركة (BIMBY)



المصدر: (Haouam. A ,2016)

الفصل الأول: الكثافة والتكثيف العمراني

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تم التطرق إليه سابقا ومعرفة أهمية الكثافة في التخطيط الحضري نستنتج النقاط التالية:

- لعملية التكثيف العمراني أهمية كبيرة, كما تعتبر عنصرا محركا للوصول على النحو المستدام
- تهدف هذه العملية المحافظة على العقار ويظهر ذلك من خلال ملأ المجالات الشاغرة داخل النسيج العمراني الموجود.

كما تعتبر عملية التكثيف العمراني وسيلة فعالة في مكافحة التوسع العمراني الغير مخطط.

الفهرس

الصفحة	العنوان
	الفصل التمهيدي
أ	مقدمة
ب	الإشكالية
ج	فرضيات البحث
ج	أهمية الدراسة
ج	أسباب اختيار الموضوع
ج	منهج الدراسة
د	التقنيات المستعملة
ن	هيكلية البحث
	الجزء النظري
	الفصل الأول
01	مقدمة الفصل
02	1- السياسة السكنية في الجزائر
03	1-2 آليات السياسة السكنية
04	1-3 تعريف السكن الجماعي
04	1-4 تعريف المجمعات السكنية
04	1-5 السكن الايجاري (الاجتماعي)
06	2-تاريخ ظهور الكثافة الحضرية
06	2-1 تعريف الكثافة الحضرية
06	3-مراحل تطور الكثافة الحضرية
08	4-الكثافة في التخطيط الحضري
08	4-1 الكثافة الحضرية
09	4-2 الكثافة السكانية
09	4-3 كثافة السكنات
09	4-5 الكثافة المبنية
10	4-6 الكثافة الصافية والكثافة الخام
11	4-7 كثافة النشاط البشري(DAH)

12	5- مؤشرات الكثافة الحضرية
12	5-1 معامل شغل الأرض (Cos)
12	5-2 معامل استيلاء الأرض CES
13	6- العلاقة بين استهلاك الطاقة والكثافة الحضرية
15	7- ظهور عملية التكتيف العمراني
15	7-1 تعريف التكتيف العمراني
16	7-2 مصطلحات مرتبطة بظهور عملية التكتيف العمراني
16	7-2-1 المدن المتراسة
18	7-2-2 الهيمنة العمرانية
18	7-2-3 الشدة العمرانية
19	8- معايير الخاصة بالشدة العمرانية والتكتيف العمراني
22	9- عمليات التكتيف العمراني
22	9-1 تكتيف النسيج الحضري
23	9-2 إعادة البناء
24	9-3 تغيير الاستخدام
24	10- التكتيف اللين
25	10-1 تعريف عملية التكتيف اللين
25	10-2 عمليات تكتيف اللين
27	11- أهداف عملية التكتيف العمراني
28	12- نموذج عن عملية التكتيف اللين
30	خلاصة الفصل
	الجزء التطبيقي
	الفصل الثاني
28	مقدمة الفصل
29	1- تقديم عام لمدينة بسكرة
31	2- الوسط الطبيعي لمدينة بسكرة
31	2-1 التضاريس
31	2-1-1 المنطقة الجبلية

31	2-1-2 الهضاب
31	3-1-2 منطقة السهول
31	4-1-2 منطقة المنخفضات
31	5-1-2 الجيولوجيا
31	6-1-2 الشبكة الهيدروغرافية
31	3-المناخ
32	1-3 الحرارة
33	2-3 الأمطار
33	4- هيكل مدينة بسكرة
34	5- الدراسة السكانية والسكنية
34	1-5 تطور عدد سكان المدينة في الفترات
35	2-5 تطور معدل النمو لمدينة بسكرة
36	3-5 تقديرات عدد السكان لمدينة بسكرة لسنة 2017
36	4-5 الدراسة السكانية لمدينة بسكرة
39	6- توزيع المجال الأخضر بالنسبة للمجال العمراني لمدينة بسكرة
40	7-دراسة تطور المجال الأخضر لمدينة بسكرة
42	8-دراسة توزيع الوظائف داخل المدينة وعلاقتها بالأحياء الجماعية
44	9- الدراسة التحليلية لحي الأمل (1000 مسكن)
44	1-9تعريف موقع الدراسة
45	10- الدراسة السكانية والسكنية للحي
46	11- دراسة التجهيزات المتواجدة على مستوى الحي
50	12-دراسة الشبكات
51	13-دراسة الحالة الفيزيائية لطرق
53	14-دراسة الموصولية للحي
54	15-دراسة الإطار المبني و الإطار الغير مبني
56	1-15 الدراسة المرفولوجية لسكنات
57	2-15 دراسة عدد طوابق السكنات
58	3-15دراسة حالة السكنات

59	16-العوائق المتواجدة على مستوى مجال الدراسة
60	17-نتائج الدراسة التحليلية لمجال الدراسة
61	18- تطور السكان وتطور السكن
61	19- تنوع الوظائف
62	20-إطار الحياة
63	21-إمكانية تطبيق التكثيف العمراني
65	- الاقتراحات والتوصيات
66	-خلاصة الفصل
67	-الخاتمة العامة

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
11	الكثافة الصافية والكثافة الإجمالية	01
16	توضح عملية التكتيف العمراني	02
23	يوضح تكتيف الجزيرة	03
24	توضح عملية إعادة البناء	04
26	توضح السكن الإضافي الداخلي	05
26	توضح السكن الإضافي الخارجي	06
29	توضح عمليات حركة (BIMBY)	07
29	توضح موقع ولاية بسكرة	08
33	هيكله مدينة بسكرة	09
37	تطور النسيج العمراني للمدينة	10
41	توزيع المجال الأخضر داخل وخارج المجال العمراني وعلاقتها بالمناطق السكنية	11
41	مدينة بسكرة في العهد الإسلامي	12
41	مدينة بسكرة في فترة 1865-1932	13
41	مدينة بسكرة في فترة 1962-1976	14
43	توضح علاقة الأحياء الجماعية بالوظائف	15
46	توضح:تجهيز الأمن	16
46	تجهيز الفرع البلدي	17
46	الدرك الوطني	18
46	مكان توقف	19
47	مديرية الصحة	20
47	ديوان الترقية والتسيير	21
47	توضح :تجهيز البريد والمواصلات في طور الانجاز	22

47	الوكالة العقارية	23
48	ابتدائية عميروش أيت حمودة	24
48	متوسطة أبوبكر مصطفى بن رحمون	25
52	طريق أولي في حالة جيدة	26
52	طريق أولي في حالة جيدة	27
52	طريق ثالثي في حالة متوسطة	28
52	طريق ثالثي في حالة ربيئة	29
52	طريق ثالثي في حالة متوسطة	30
52	خط السكة حديدية حالة متوسطة	31
55	توضيح المساحات الشاغرة	32
55	توضيح المساحات الشاغرة	33
57	عدد الطوابق	34
57	عدد الطوابق	35
58	بناية في حالة جيدة	36
58	بناية في حالة متوسطة	37

فهرس المخططات والخرائط		
45	موقع حي الأمل	01
49	مواقع التجهيزات الموجودة في مجال الدراسة	02
51	الشبكات الموجودة في مجال الدراسة	03
52	الطرق وحالتها الفيزيائية	04
53	نقاط الموصولية	05
55	المجال المبني والغير مبني	06
56	شكل العمارات الموجودة في الحي	07
59	العوائق الموجودة	08
63	المجالات الشاغرة داخل النسيج العمراني	09
30	موقع الإداري لولاية بسكرة	الخريطة 01

فهرس الجداول		
الصفحة	العنوان	الرقم
19	يمثل معايير التكتيف العمراني والشدة العمرانية	01
36	يوضح تقديرات السكان لسنة 2017	02
54	معطيات حول الحي	03
50	مساحات بعض التجهيزات الموجودة	04
54	معطيات سكانية للحي	05
58	أنواع السكنات المتواجدة بالحي	06

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
13	العلاقة بين استهلاك الطاقة والكثافة الحضرية	01
34	تطور عدد سكان مدينة بسكرة	02
35	يوضح تطور معدل النمو لمدينة بسكرة	03
39	يمثل السكنات المشغولة والشاغرة للمدينة	04

قائمة المراجع

قائمة المذكرات:

دليلة زرقة, سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية لمدينة وهران,مذكرة لنيل شهادة الدكتوراة, جامعة محمد بن أحمد, وهران2, 2016.

طلحة خولة, دراسة التغيرات الواجهات المعمارية والاستحواذ على الفضاءات الخارجية في المجمعات السكنية دراسة حالة حي الأمل 1000 مسكن -بالمنطقة الغربية مدينة بسكرة-, مذكرة لنيل شهادة ماستر, جامعة محمد خيضر, بسكرة, 2014.

زاوي فاتح, التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية, مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية و البيئة,2015

جربو فاتح, التدهور ومظاهره داخل السكنات الجماعية الاجتماعية ومتطلبات الارتقاء بها دراسة حالة حي 200 مسكن بمدينة المسيلة, مذكرة لنيل شهادة الماستر, جامعة محمد بوضياف, المسيلة, 2017.

حاج موسى سليم, السكن الجماعي الاجتماعي بين القانون والتطبيق -دراسة حالة حي 320 مسكن بمدينة سيدي عيسى-مذكرة لنيل شهادة الماستر, جامعة محمد بوضياف, مسيلة, 2016.

Le Lefebvre Mégane, densité et forme urbain vers une meilleure qualité de vie ,2013

Haouam Afef, létude des formes urbaines dans le cadre dun développement urbain durable ,le cas de la ville de Tébessa ,2016

قائمة الكتب:

Anastasia, Touati La densification en débats ,2010

Pierre Merlin et Françoise Chouay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement ,2010.

B. Le Fort, F. Léonard, C. Meuris, Densité et densification ,2012

agence du urbanisme ; ville intense ville intime l'armature d'une métropole attractive 2012

(Muriel Naudin et Etinne Berthon,Vincent Fouchier ,Comment encouragement l'intensification urbaine,2009

Emilien Robin, imposture BIMBIY

قائمة المجالات:

Institut Régional du développement durable, N°3 , La densification douce pour renouveler la ville ; 2016

Patrice Duny , faire évoluer les quartier d'habita individuel les formes de la densification°78 ;p01,2015

أنعام أمين البزاز وأشواق فاضل العميري, المدينة المتضامه والاستدامة الحضرية العدد2, 2016

المواقع الالكترونية:

<https://e-rse.net/gentrification-definition-enjeux>

<https://ar.wikipedia.org/wiki>

https://fr.wikipedia.org/wiki/Espace_ver

<https://digiurbs.blogspot.com>

الفصل الثاني عشر

المخلص

يعد التكتيف العمراني من أهم التدخلات العمرانية في المجال الحضري, لان الهدف منه هو الاستغلال الأمثل للمجال عن طريق رفع قدرة الإطار المبني وملا الفراغات العمرانية لخلق التوازن داخل المحيط العمراني.

إن الهدف من دراسة هذه العملية هو معرفة المعايير التي تركز عليها للتأكد من إمكانية استحداثها كأسلوب جديد للتدخل على المدينة الجزائرية , ونظرا لصعوبة تطبيق هذه الظاهرة وجهدنا مسار الدراسة نحو الأحياء الجماعية لأنه من الأنماط السكنية المعروفة بالكثافة العالية ولان نظام السكنات الجماعية يتفق مع الهدف من تطبيق التكتيف العمراني وهو المحافظة على العقار مع إنتاج اكبر عدد من السكنات.

Résumé

La densification urbaine est l'une des interventions urbaines les plus importantes dans l'espace urbain, car son objectif est d'optimiser celui-ci en augmentant la capacité du bâti et en remplissant les espaces urbains pour créer un équilibre dans l'environnement urbain.

Le but de cette étude est de connaître les critères qui la sous-tendent afin de s'assurer qu'il peut être développé comme une nouvelle méthode d'intervention dans la ville algérienne, ce qui a rendu difficile l'application de ce phénomène, car il s'agit d'un des types de logements les plus densément peuplés , La densification urbaine est la préservation du bien avec la production du plus grand nombre de logements.