

# جامعة محمد بوضياف المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

سنة أولى جذع مشترك نظام ل.م.د

مادة التهيئة

---

التهيئة الإقليمية أو الجهوية

أهم الخطوات المتبعة في دراسة الإقليم إن دراسة الأقاليم بغية تهيئتها أو تخطيطها يجب أن تمر بعدة مراحل دراسية بغية الوقوف على المعلومات الكمية و الإحصائية للإقليم و تحديد مكوناته و خصائصه بصفة تفصيلية و هذه المراحل يمكن إيجازها فيما يلي:

المرحلة الأولى الدراسة الطبيعية ،المرحلة الثانية الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية،المرحلة الثالثة الدراسة الخاصة باستعمالات الأرض.

المرحلة الأولى الدراسة الطبيعية : وفيها يتم دراسة المكونات الطبيعية للإقليم قصد الوقوف على المكونات و الإمكانيات الطبيعية التي يمكن ان تستغل بصفة عقلانية و مثالية للنهوض بأقتصاد الإقليم كما تساعدنا على اتخاذ التخطيط المناسب للإقليم و فق هذه الإمكانيات و من بين العناصر المدرجة في الدراسة هي :

الموقع الطبيعي و الجغرافي: ونقصد به العلاقة المكانية للمنطقة المدروسة بما يحيط بها من مكونات جغرافية و من خلال الموقع يمكن تحديد أهمية الاقليم و كذا نوع الاستغلال الذي يمكن ان يوطن فيه ، فالموقع الساحلي مغاير للموقع الصحراوي أو السهلي فلكل موقع له خصوصياته و ايجابيته و سلبياته

التضاريس: نحدد المكونات التضاريسية من جبال هضاب أودية و سهول و يحدد فيها ارتفاعاتها حد ودها اتجاهاتها .....  
التركيب الجيولوجي: يدرس في هذه النقطة الطبقات الجيولوجية مكوناتها سمكها ميلها صلابتها انكساراتها ان وجدت خصائصها المعدنية .....

التربة

الغطاء النباتي

المناخ: يتم دراسة عناصر المناخ المتمثلة في: التساقط أي كمية الأمطار الرطوبة الثلج البرد التي يتلقاها الإقليم في فترة زمنية معينة الحرارة الرياح.

الدراسة الطبوغرافية: و فيها يتناول الباحث مختلف مظاهر السطح.

# I.1.مدخل عام للتهيئة .

## مفاهيم و مصطلحات

المرحلة الثانية: الدراسة السوسيواقتصادية -حركة السكان- تعتبر حركة السكان أحد المفاهيم الأساسية في علم الإحصاء الذي يهتم بالسكان و النمو الديمغرافي الذي يهتم هو بدوره بالتغيرات الكمية و الكيفية التي تحدث في مجتمع ما خلال فترة زمنية محددة ويعبر عن هذه الظاهرة بنمو و تطور عدد السكان.

حركة السكان وعلاقتها بالتنمية الاقتصادية: هناك ارتباط قوي بين حركة السكان و التنمية الاقتصادية حيث نجد أن نمو السكان خاصة في دول العالم الثالث له أثر كبير على الموارد الاقتصادية و الموارد الاستهلاكية و بالتالي التأثير على الدخل الفردي و الادخار و الاستهلاك، وذلك لكون النمو يؤثر على تكوين رأس المال الذي يعتبر أساس التنمية الاقتصادية ، وبما أن التنمية تعتمد على المدخر النقدي فإنها مرتبطة بما يلي: انخفاض الدخل يؤدي إلى انخفاض في القدرة الشرائية و هذا يؤدي إلى انخفاض في تكوين رأس المال و الذي بدوره يؤدي إلى عدم التنمية و بالتالي الفقر. ما أن عدم الادخار يؤدي إلى ضعف رأس المال معني ذلك عدم وجود استثمار يؤدي انخفاض الإنتاج كل هذا يؤدي إلى التخلف و الفقر.

حركة السكان تعتمد في الدراسة على عدد السكان في فترات إحصائية ، دراسة التغير السكاني ، معدل النمو ، الهجرة، التركيب العمري و النوعي، توزيع السكان ، التركيب الاقتصادي للسكان.....

# I.1.مدخل عام للتهيئة .

## مفاهيم و مصطلحات

- دراسة استعمالات أرض الإقليم

بالنسبة إلى هذه المرحلة نتطرق إلى دراسة تفصيلية لمكونات الإقليم و تحديد الوظائف المقامة على الأرض بمعنى تحليل واقع أرض الإقليم. وهنا يجب التطرق إلى ما يلي:

التقسيمات الإدارية: عمدت السلطة إلى تقسيم الإقليم إلى وحدات إدارية حتى تتمكن من السيطرة في التسيير على كل الإقليم و تتمكن من التوزيع و التنظيم الأمثل لمواردها و هذه التقسيمات هي الولاية، الدائرة ، البلدية و تختلف هذه التقسيمات من بلد إلى آخر حسب سياسة كل دولة.

مراكز السكن: و نقصد بها النقاط التي يتواجد بها السكان و هنا يمكن التمييز بين نوعين الأول ريفي يمتد من السكن المنفرد و الذي يمثل أدنى نقطة للتجمع إلى مجموعة من السكنات المتقاربة و المشكلة قرية و من بين خصائص هذا النوع هو تباعد السكنات عن بعضها البعض مفضولة في غالب الأحيان بحدائق مزارع بساتين بها مخازن للأعلاف و إسطبلات مدرسة مسجد ، كما تختلف هذه القرى عن بعضها البعض حسب موقعها الجغرافي و خصائصها الطبيعية . أما النوع الثاني فهو التجمع الحضري و الذي يمثل التجمع الحضري أو ما يسمى بالمدينة و تختلف هذه الأخيرة حسب الحجم من مدن صغرى إلى أكبر تجمع الذي يضم مجموعة المدن أو ما يسمى بالمداين و الذي يمثل أكبر صفة للتجمع ، كما تختلف هي الأخرى عن بعضها البعض من حيث الحجم الوظيفة الموقع الخصائص.... وينحصر بين هذين النوعين أشكال مختلفة من التجمعات حضرية شبه حضرية ريفية ريفية وعليه يتم تحيد كل نوع ومعرفة كل الخصائص مع حصر المسافات الفاصلة بينها لمعرفة درجة التركيز و التبعثر.....

الاستعمال الزراعي: تنحصر الأهمية الاقتصادية للأراضي الزراعية بوصفها المصدر الأساسي للغذاء و عليه يتوجب على الباحث تحديدها  
حصرها تصنيفها ترتيبها حسب المساحة الأهمية المردود الزراعي كمية الإنتاج و نوع المحصول والوسائل المستعملة في السقي  
الزراع الإنتاج و غيرها و هذا من أجل حمايتها و تحسين متوسطها و استصلاح القابل منها للاستصلاح قصد الزيادة في مساحة  
المساحات الزراعية، كما يتم تحديد المساحات الغابية، المناطق المحمية، الحظائر الوطنية.....  
شبكة الري والصرف: إن ظهور أي تجمع سكاني أو نشاط زراعي أو غطاء نباتي يعتمد أساسا على توفر المصدر المائي: أمطار أودية،  
سدود، أحواض مائي أبار أو أحواض جوفية لذا فعل الباحث تحديد هذه المصادر، كمية الماء الموجودة، صبيبها، اتجاهها، سرعتها،  
نوعيتها.....الخ. مع تحديد نوعية الشبكة التي تنقل بها المياه إلى المزارع أو المدن أطوالها أقطارها سعتها اتجاهها خزاناتها.....  
شبكة الطرق: يتم دراسة شبكة الطرق الموجودة ضمن الإقليم و تصنيفها (الطرق السريعة، الوطنية، الولائية، البلدية، المعبدة، الغير معبدة  
المسالك الطرق الفلاحية.... مع تحديد أطوالها، نقاط الربط، الجسور، السكك الحديدية .....).

و يتم عرض هذه الدراسة التحليلية في تقرير كتابي مرفق بجداول، رسومات بيانية، خرائط، مخططات مع تحديد النتائج المتحصل عليها من  
خلال الدراسة و التي يبنى عليها مخطط التهيئة.

أما بالنسبة للتهيئة العمرانية تتم الدراسة مثلها مثل الدراسة الإقليمية (الدراسة الطبيعية، الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية و دراسة  
استخدام الأرض ) لكون المدينة جزء لا يتجزأ من الإقليم و احد مكوناته الأساسية إلا أن الدراسة تكون تفصيلية بالنسبة لدراسة  
استخدامات الأرض و يتم كذلك التعرض لمراحل تطور المدينة من الماضي إلى الحاضر و توقع مستقبلها و يمكن تلخيص نقاط الدراسة  
فيما يلي:

الكتلة المبنية - حالة المباني - أسعار الأرض - أرض الفضاء - شبكة الطرق و المرافق العامة

1 - الكتلة المبنية: و تدرس من جانبين الأول يهتم بدراسة التطور و النمو العمراني للمدينة مع الربط بين البنايات و تاريخ إنشائها و مراحل  
التوسع للمدينة عبر فترات زمنية معينة لكي تتمكن من معرفة محاور التوسع المستقبلي بالعلاقة مع الظروف الطبيعية التي تم  
دراستها مسبقا و تم فيها تحديد العوائق أما الجانب الثاني تعتمد الدراسة على رصد المباني مع تحديد مساحتها، عدد طابقها،  
وظيفتها..... و تركز الدراسة على الخرائط و المخططات مثل POS الذي يحدد طبيعة الاستخدامات التجارية و السكنية و المختلطة و  
عليه يجب التمييز بين هذه الاستخدامات

الاستخدام السكني: وتمثل المباني ذات الوظيفة السكنية و هي الاستخدام الأكثر بالمدينة و هنا نحدد نوعها الفردية و الجماعية والنصف  
جماعية كما نحدد عدد طوابقها و عدد الغرف ونحسب معدلات شغل المسكنة معدل شغل الغرف.....  
الاستخدام التجاري: تحديد الأماكن المخصصة للتجارة بنوعيتها و تحديد مساحتها و علاقتها في مجال الخدمة



# I.1.مدخل عام للتهيئة .

## مفاهيم و مصطلحات

الخدمات : تحديد المباني التي تؤدي وظيفة خدماتية مثل: الخدمات الصحية: تحديد البنايات الصحية (مستشفيات، مركز، مصحات، قاعات علاج، مستوصفات، عيادات،.... الخ مع تحديد مساحتها، أقسامها، التخصصات، التأطير الطبي و الشبه طبي و الى غير ذلك من المعطيات التي من شأنها تساهم على تحديد الخدمة و مجال التغطية الصحية ) كما يضاف لها القطاع الخاص الخدمات التعليمية: و تتمثل في المباني التعليمية بمختلف أنواعها: جامعات، معاهد، ثانويات، متوسطات، ابتدائيات، مراكز التكوين.... و يتطرق هنا الى المساحة، عدد الأقسام، الأماكن البيداغوجية سعتها التأطير..... الخ خدمات ترفيهية: ويتم فيها تحديد المناطق التي تؤدي فيها هذه الوظيفة مثل دور الشباب و الثقافة و السينما المسارح المساجد المكتبات و معرفة قدرة استيعابها و ما مدي تقديمها للخدمة الخدمات الإدارية: و تتمثل عموما في المباني الحكومية كمقرات البلديات الدائرة الولاية المفتشيات المديرية..... الاستخدامات الصناعية: يتم تحديد المباني التي بها النشاط الصناعي مع تحديد نوع الصناعة أو الحرفة عدد العمال المساحات نوع و كمية الإنتاج القرب و البعد عن الإحياء السكنية مع دراسة إمكانيات توسيعها استنادا إلى الإمكانيات الاقتصادية التي تتوفر عليها المنطقة. هذه بعض الأمثلة عن الاستخدامات داخل المدينة أما إذا كانت المدينة كبيرة الحجم فان الدارس يقوم بتقسيم المدينة إلى قطاعات و يحدد الاستخدام في كل قطاع حتى يتمكن من معرفة كل الاستخدامات دون إهمال أي جزء 2: حالة المباني: و المقصود بها هنا معرفة الحالة الفيزيائية للمبنى عن طرق مادة البناء المستعملة تاريخ البناء شكل البناء عدد الطوابق مدى احترام معايير البناء بالإضافة إلى مدى التجهيز أو الربط بالشبكات و هنا يمكن تحديد 3 مستويات بناءا على ما سبق مباني في حالة : سيئة و رديئة، متوسطة و أخرى جيدة.

# I.1. مدخل عام للتهيئة .

## مفاهيم و مصطلحات

3 : سعر الأرض: في هذا الشأن يجب على القائم بعملية التهيئة و التخطيط أن يعد خرائط تفصيلية توضح سعر الأرض وأخري بها سعر المباني مستندا في تحديد السعر إلى عدة معايير تتحكم في هذا الأخير منها:

الموقع: حسب أهمية و إستراتيجية موقع الأرض إذ يتناقص السعر كلما ابتعدنا من مركز المدينة المساحة: مدى توفر وتماشى هذه المساحة مع المشروع المراد انجازه الطبيعة العقارية: ملكية خاصة، وقفية، دولة.....

مدى صلاحيتها وتهيئتها لإقامة المشاريع ويتجلى ذلك من قربها و بعدها عن مختلف الشبكات و المرافق و الخدمات.

مدى خضوعها لشروط التعمير: مدى صلاحية التربة، المشاريع المسموح بها ...

4: أرض الفضاء: ويقصد بها الأرض الشاغرة الغير مستغلة و الخالية من جميع الاستخدامات، تتم دراستها كما يلي: تحديد موقعها ضمن الكتلة المبنية، تحديد مساحتها، خصائصها الطبيعية (التربة، الصلابة، الانحدار....)، التحسينات التي أدخلت عليها.....وهنا يمكن أن نميز بين نوعين من الأراضي:

أرض بكر: يمكن استغلالها لأغراض عمرانية دون إدخال تحسينات أو إصلاحات.

أرض هامشية: لا يمكن استغلالها إلا بعد تهيئتها و تحسينها و هي بذلك مكلفة.

5 : الطرق و المرافق العامة: تعتبر من أهم عناصر الدراسة التحليلية لكونها تمثل الهيكل العام للمدينة و تحدد خطتها و تتم الدراسة بالنسبة إلى شبكة الطرق من حيث : شكل الطريق مدى استقامته أهم التقاطعات الموجودة....، مدى قدرة الطريق على استيعاب حركة المرور، أهم التشريعات المنظمة لحركة المرور ....و أخيرا حالتها الفيزيائية. أما بالنسبة إلى المرافق العامة تشمل كل الشبكات ما عدا الطرق .