

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة قسنطينة 3-صالح بونبيدر-



معهد تسيير التقنيات الحضرية
القسم: تسيير المدن والتعمير

الرقم التسلسلي:.....

الرمز:.....

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

تسيير وتنظيم استخدامات الأرض بالمدينة الجديدة -علي منجلي-
- دراسة حالة الوحدة الجوارية رقم (07)-

تحت إشراف:

سويسي فوزية

مقدمة من طرف الطلبة:

• لعطر يوسف

• قارة يمينة

السنة الجامعية 2017 / 2018

دورة : جوان

الفهرس العام

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
02	الاشكالية
04	منهجية البحث
الفصل الأول: التعريف بالمدينة الجديدة - علي منجلي - وواقع الوحدة الجوارية (07)	
المبحث الأول: شرح بعض المفاهيم الأساسية	
06	مقدمة
07	مفاهيم أساسية
07	1. التسيير
07	2. التنظيم
07	3. التنظيم المجالي
08	4. مفهوم التخطيط
08	5. مفهوم التخطيط المجالي
08	6. مفهوم التخطيط العمراني
09	7. مفهوم المدينة
09	8. مفهوم المدينة الجديدة
10	9. مفهوم استخدامات الأرض
10	9-1- مفهوم جغرافي
10	9-2- مفهوم اقتصادي
10	9-3- مفهوم بيئي
11	10. مفهوم تخطيط استخدامات الأرض
11	11. مفهوم تسيير و تنظيم استخدامات الأرض
11	12. أنماط استخدامات الأرض
11	12-1- الاستخدامات السكنية
12	12-2- الاستخدامات الخدمية العامة
12	12-2-1- الاستخدامات التعليمية
12	12-2-2- الاستخدامات الإدارية و الأمنية

12	12-2-3- الاستخدامات الدينية
12	12-2-4- الاستخدامات الصحية
12	12-2-5- الاستخدامات التجارية
13	12-2-6- الاستخدامات الرياضية، الترفيهية و الثقافية
13	12-2-7- الاستخدامات الصناعية
13	12-2-8- طرق المواصلات
13	13. أسس توزيع استخدامات الأرض
14	14. أساليب تمثيل استعمالات الأرض على الخرائط
14	15. مبررات تخطيط استخدام الأرض وأهدافه
15	16. منظمي استخدامات الأرض في الجزائر
15	16-1- المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية (SNAT)
15	16-2- المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية (SRAT- SEPT)
16	16-3- مخطط التهيئة العمرانية الولائي (PAW)
16	16-4- القانون 90 - 29 (أدوات التهيئة و التعمير)
17	16-4-1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)
17	16-4-2- مخطط شغل الأراضي (POS)
المبحث الثاني: التعريف العام بالمدينة الجديدة - علي منجلي -	
18	1. نشأة المدينة الجديدة علي منجلي
18	2. موقع المدينة الجديدة علي منجلي
21	3. موضع المدينة الجديدة علي منجلي
22	4. أهمية موقع المدينة الجديدة علي منجلي
22	5. أهمية موضع المدينة الجديدة علي منجلي
24	6. الإطار العقاري للمدينة الجديدة -علي منجلي-:
27	7. عدد السكان
29	8. التقسيم المجالي للمدينة الجديدة - علي منجلي -
27	8-1- التقسيم المساحي للمدينة
29	8-2- التقسيم المجالي للمدينة الجديدة - علي منجلي - إلى وحدات جوار-
31	8-3- التقسيم المجالي للمدينة الجديدة - علي منجلي - إلى أحياء

34	4-8- التقسيم المجالي للمدينة الجديدة إلى مخططات شغل الأرض
المبحث الثالث: واقع الوحدة الجوارية رقم -07- و أهمية موقعها و موضعها	
37	1.. التعريف بالوحدة الجوارية رقم -07-
37	2.. موقع الوحدة الجوارية رقم -07-
37	3.. موضع الوحدة الجوارية رقم -07-
39	4.. أهمية موقع الوحدة الجوارية -07-
39	5.. أهمية الموضع
40	6.. المداخل
42	خلاصة
الفصل الثاني: توزيع استخدامات الأرض بالوحدة الجوارية-07-	
42	مقدمة
43	1. الإطار العقاري لموضع الوحدة الجوارية رقم -07-
45	2. التقسيم المجالي للوحدة الجوارية رقم -07- إلى جزيرات (ILOT)
47	3. الإطار المبني و الغير مبني
49	4. عدد السكان
المبحث الأول: توزيع الاستخدامات السكنية بالوحدة الجوارية رقم (07)	
50	1. دراسة توزيع الأنماط السكنية بالوحدة الجوارية رقم -07-
53	2. دراسة النمط السكني الجماعي
المبحث الثاني: توزيع الاستخدامات الخدمية العامة	
58	1. الاستخدامات التعليمية
58	1-1- التعليم الابتدائي
60	1-2- التعليم المتوسط
61	1-3- التعليم الثانوي
62	2. الاستخدامات الإدارية
63	3. الاستخدامات الأمنية
65	4. الاستخدامات الصحية
67	5. الاستخدامات الرياضية و الترفيهية
67	6. الاستخدامات الدينية

68	7. الاستخدامات الثقافية و السياحية
68	7-1- الاستخدامات الثقافية
68	7-2- الاستخدامات السياحية
69	8. الاستخدامات التجارية
المبحث الثالث: المنشآت الحضرية و الشبكات التقنية	
71	1. شبكة الطرق
74	2. شبكة المياه الصالحة للشرب
76	3. شبكة الصرف الصحي
78	4. شبكة الكهرباء
80	5. شبكة الغاز الطبيعي
82	خلاصة
الفصل الثالث: التوصيات و الاقتراحات اللازمة في ظل نتائج الدراسة	
المبحث الأول: : تقدير العجز الحالي على مستوى الاستخدامات بالوحدة الجوارية 07	
83	1. تقدير العجز الحالي على مستوى الاستخدامات السكنية
83	2. تقدير العجز الحالي على مستوى الاستخدامات الخدمية العامة
83	2-1- الاستخدامات التعليمية
83	2-1-1- مؤسسات الطور الأول
83	2-1-2- مؤسسات الطور الثاني
84	2-1-3- مؤسسات الطور الثالث
84	2-2- الاستخدامات التعليمية
84	2-2-1- الحي الإداري (فرع بلدي):
84	2-2-2- شركة توزيع الكهرباء و الغاز
85	2-2-3- الشركة الوطنية للتأمين و إعادة التأمين
85	2-2-4- البنك الوطني
المبحث الثاني: النقائص التي تعاني منها بالوحدة الجوارية -07-	
88	1. النقائص على مستوى الاستخدامات السكنية
89	2. النقائص على مستوى الاستخدامات الخدمية العامة
91	3. على مستوى الاستخدامات التقنية

المبحث الثالث: المعالجة التحليلية لنتائج الاستبيان	
93	مقدمة
93	1. الدراسة التحليلية لنتائج الاستبيان
93	1-1- السكان
93	1-1-1- نسبة الذكور و الإناث
94	1-1-2- نسب الشاغلين و نسب المتدرسين حسب الأطوار التعليمية
94	1-1-3- الفئات العمرية
94	1-2- السكن
94	1-2-1- نمط السكن
95	1-2-2- حالة السكن
96	1-2-3- توفر السكن على الشبكات
96	1-2-4- الأسر داخل المسكن الواحد و عدد الافراد في السكن
98	1-2-5- عدد غرف المسكن
98	1-2-6- الاستخدامات قريبة او بعيدة من مسكنكم
99	1-3- التجهيزات
99	1-3-1- مكان التموين بالحاجيات
100	1-3-2- معاناة السكان من نقص المرافق
101	1-3-3- نقائص التهيئة الحضرية
103	1-3-4- الآثار السلبية لحركة المرور
104	1-4- مشاكل أخرى
106	حصر النقائص وتقديم الإقتراحات والتوصيات
106	1- حصر النقائص
107	2- الاقتراحات والتوصيات
109	خلاصة الفصل
110	خاتمة عامة

الملخص

تعرف الوحدة الجوارية 07 التي تمثل جزء من مركز المدينة الجديدة علي منجلي توزيعا غير متوازن لاستخدامات الأرض بها، لذلك قمنا بتحليل و تفسير هذا التوزيع باعتمادنا على معطيات و مصادر مختلفة كمخطط شغل الأرض رقم 01 و مختلف الدراسات على المدينة الجديدة علي منجلي التي قام بها مكتب الدراسات للتهيئة و التعمير لولاية قسنطينة وديوان الترقية و التسيير العقاري وغيرها.. بالإضافة إلى قيامنا بتحقيق ميداني من خلال الاستبيان، و استنتجنا أهم النقائص التي تعانيها المنطقة كغياب بعض الاستخدامات الثقافية و الاجتماعية و النقص في أخرى كالأمنية و الرياضية و الترفيهية، و أيضا وجود مخالفات على مستوى الاستخدامات ومن هنا شملت هذه الدراسة توصيات و اقتراحات تؤكد على إعادة النظر في توزيع استخدامات الأرض من خلال تدخل مختلف الهيئات في تسييرها و المواطنين في تطبيقها، و هذا من أجل الوصول إلى تنظيم و تسيير محكم لاستخدامات الأرض بالوحدة الجوارية رقم 07.

الكلمات المفتاحية:

تسيير - تنظيم - استخدامات الأرض - المدينة الجديدة - الوحدة الجوارية - التجهيزات .

Résumé

L'unité de voisinage n°07 qui fait partie de la ville nouvelle Ali Menedjli connait un déséquilibre d'occupation du sol dans leur périmètre, c'est pour ça on a l'analysé et l'expliqué avec différents sources est des données comme le plan d'occupation du sol n°01 aussi les différents études sur la nouvelle ville Ali Menedjli qu'ont fait par le bureau d'étude d'aménagement et l'urbanisme de la wilaya de Constantine aussi l'OPGI ... etc. en plus de ça on a fait une enquête sur terrain en utilisant un questionnaire, on a retenu les défauts principaux que le cas d'étude de les souffre, par ex : l'absence d'équipements culturelles et sociaux et la manque d'autres sécurité, sport, loisir aussitôt des violations aux niveau des équipements, de ce cas cette étude on a fait des recommandations et propositions concernent la distribution de l'occupation du sol par l'intervention des divers comité et leur gestion et les citoyens dans leur application et tout ça c'est pour faire une bonne organisation et une bonne gestion d'occupation du sol de l'unité de voisinage n° 07.

Les mots clés:

Gestion - organisation - occupation du sol - la ville nouvelle - l'unité de voisinage - les équipements .