الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف المسيلة

معهد التسيير و التقنيات العمرانية المسيلة يوم: 14 جانفي 2025

السنة الأولى ماستر LMD: تخصص المدينة و العمران

امتحان مقياس التخطيط و البرمجة العمرانية

الإجابة النموذجية

السؤال الأول (اجباري): 4 نقاط

السقف القانوني للكثافة وسيلة قانونية للتحكم في كثافة البناء داخل مجال عمراني محدد كقاعدة عامة لتحديد حق البناء المرتبط بملكية الأرضية، يمكن تجاوز هذا السقف وفق شروط. مثلا من أجل اعتماد COS = 2 (السقف المحدد هو COS =1) على المرقي دفع رسم أو ضريبة redevance تساوي سعر شراء الأرض لصالح البلدية). **01 ن**

من بين أهم أهداف PLD ما يلي:

يدعم خزينة البلديات بمصادر مالية إضافية مما يسمح لها بشراء أراضي بالمركز أو قريبة منها لتشييد السكنات الاجتماعية **1.5 ن**

هذا الإجراء يسمح كذلك بتخفيف أثر التمييز الاجتماعي التي لا يمكن تجنبها حيث يتم يتبنى تكثيف المركز. **1.5 ن**

الجزء الاختياري

السؤال الثاني: 6 نقاط

ابتكر المهندس والمخطط الأمريكي كلارنس بيري Clarence Perry نظريته و المتمثلة في المحلة السكنية (وحدة الجوار أو المجاورة السكنية) Neighborhood كفكرة تخطيطية أضحت فيما بعد أساس للتخطيط الشامل و المتكامل للبيئة السكنية فالمدينة. كان بيري يهدف من خلال نظريته لـ:

- الحفاظ و حماية المجتمع من أثر تضخم المدن و الذي يجر للتفكك فعمل على تجميع السكان في مناطق سكنية حول مجموعة من الخدمات المدرسة الابتدائية تشكل مركزها. **0.5**
- العمل على تحقيق مسافة سير مقبولة للعمل و الحصول على الخدمات. **0.5**

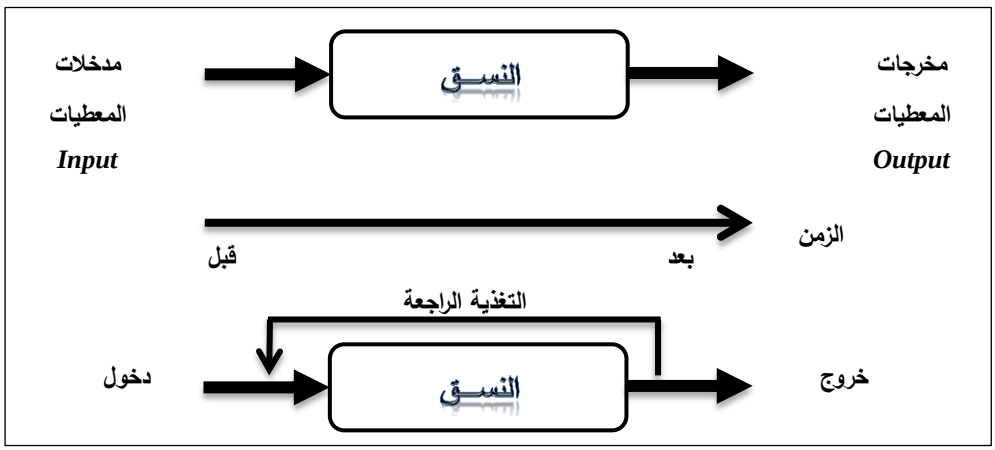
- ضمان الاحتكاك والتفاعل الاجتماعي المطلوب ما بين السكان دون التسبب في الاختناقات المرورية و بالتالي التلوث. 0.5

أما المبادئ الأساسية التي أعتمدها بيري لتخطيط المجاورة السكنية فتتمثل في النقاط التالية:

- أن تكون النقطة المحورية لوحدة الجوار هي المدرسة الابتدائية، إلى جانب المرافق المماثلة الأخرى. 0.75
- وضع الطرق الشريانية في المحيط بحيث تحدد حدود الحي (يحوي مجموعة من وحدات الجوار) 0.75
- تصميم الطرق الداخلية في تسلسل هرمي يميز بسهولة الطرق الشريانية عن الشوارع المحلية، ويجب أن يشجع على حركة مرور آمنة ومنخفضة التكلفة. 0.75
- تخصيص 10 في المائة على الأقل من الحي للمساحات الخضراء والمفتوحة. 0.75
- تقييد المناطق التجارية على أطراف الأحياء، ويفضل التقاطعات الرئيسية. 0.75
- ريجب ألا يتجاوز نصف قطر الحي ربع ميل (حوالي 450 مترا). 0.75

السؤال الثالث: 6 نقاط

يشكل مفهوم التغذية العكسية خاصية رئيسية للمقاربة النسقية، اكتسبت هذه الخاصية أهميتها من كون التغير و التحور الميزة الأساسية لكل نسق رئيسا كان أو فرعيا. يتم هذا التغيير عن طريق متغيرات (المدخلات و المخرجات)، فإن كانت المدخلات تقع تحت تأثير بيئة النسق الخارجية فالمخرجات هي نتيجة منطقية للنشاط الداخلي للنسق. لا يمكن بلوغ جودة النسق و توازنه و استمراره إلا بإدراج مفهوم حلقة التغذية الراجعة (العكسية) "*feed-back*" بإعتبارها آلية تتيح العودة لمدخلات النظام على شكل بيانات و معلومات مرتبطة بصورة مباشرة بالمخرجات. 2 ن



أما فيما يخص توظيف هذه الخاصية لتحسين جودة أداء البيئة السكنية فتعتبر خطوة أكثر من ضرورية، لكون التعامل و البيئة السكنية و مكوناتها المتضاربة أمر في غاية الأهمية و الصعوبة. فالبيئة السكنية كنسق فرعي تتألف من بعدين مادي (بيئة طبيعية و بيئة مشيدة) ثابت نسبيا و بعد اجتماعي دائم التغير، فالتفاعل ما بين هذه البعدين يشكل تعقيدات مدخلات البيئة السكنية من جهة و من جهة ثانية المعرفة الواعية لمفهوم هذه الأخيرة يشكل الخطوات الأولى للتحكم في مخرجاتها، بمعنى آخر هناك علاقة تبادلية تكاملية بين البيئة المشيدة و السلوك الانساني. **1.5 ن**

فمدخلات تصميم البيئة السكنية اتخذت من البيئة المشيدة كمحدد و متحكم في سلوك الساكنين وفق السببية الديكارتية حسب الفكر الحداثي، نتيجتها درجات عالية من عدم الرضا السكني. طبقا لمفهوم التغذية الراجعة و بناء على مخرجات تصميم البيئة السكنية (عدم الرضا السكني) من الوجوب مراجعة و تحسين المعايير التصميمية لبلوغ الرضا السكني و الذي بدوره أحد مؤشرات جودة البيئة السكنية. **2.5 ن**

السؤال الرابع: 10 نقاط

- بعد الحسابات نخلص للنتائج الواردة في الجدول

	العجز	مدى قريب	مدى متوسط	مدى بعيد	الاجمالي
السكنات	2000	2440	6660	4440	**15540 مسكنا**
النسبة	**%28.57**		**%42.86**	**%28.57**	**%100**
المساحة بالهكتار	110 هـ		165 هـ	110 هـ	**385 هكتارا**
التوسع السياحي	/		/	120هـ	**120هـ**
مناطق النشاطات	/		/	60 هـ	**60 هـ**
استصلاح فلاحي	300 هـ		/	/	**300 هـ**
المساحة الكلية	**410 هـ**		**165 هـ**	**290 هـ**	**865 هـ**

1 ن

- حساب المساحة السكنية الصافية.

1. حساب المساحة العقارية

165 X 26.91 % = 44.4 هـ **0.5 ن**

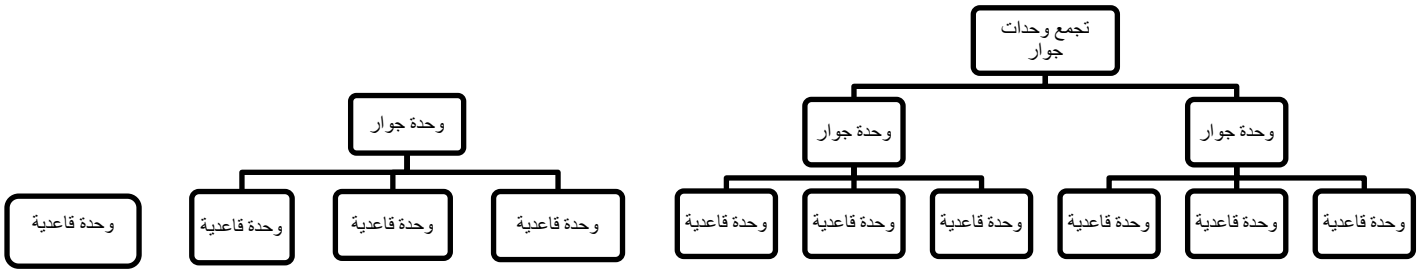
2. حساب عدد السكنات

44.4 X 57 = 2531 مسكنا **0.5 ن**

3. عدد الوحدات العمرانية

251 + 760 + 1520 = 2531

2531 = 01 (تجمع وحدات جوار) + 01 وحدة جوار + 01 وحدة قاعدية **1 ن**



4. حساب مساحة التجهيزات

مساحة التجهيزات = 01 ت وحدات جوار + 03 وحدات جوار + 10 وحدات قاعدية

مساحة التجهيزات = 1.26 + (0.98 X 3) + (0.86 X 10) = 12.8 هـ **1 ن**

5. حساب مساحة الطرق الأولية و الثانوية

44.4 هـ X 10% = 4.44 هـ **0.5 ن**

6. حساب مساحة النشاطات المدمجة مع السكن

أ حساب عدد السكان

2531 X 5 = 12655 ساكنا **0.5 ن**

ب حساب اليد العاملة

12655 X 0.4 = 5062 عاملا **0.5 ن**

ج حساب اليد العاملة في القطاع الثانوي

5062 X 25% = 1266 عاملا **0.5 ن**

د حساب اليد العاملة في القطاع الثانوي المدمجة مع السكن

1266 X 25% = 317 عاملا **0.5 ن**

ه حساب اليد العاملة في القطاع الثالثي

5062 X 75% = 3797 عاملا **0.5 ن**

و حساب اليد العاملة في القطاع الثالثي المدمجة مع السكن

3797 X 50% = 1899 عاملا **0.5 ن**

ز حساب اليد العاملة في القطاع الثالثي المدمجة مع السكن بدون اليد العاملة في التجهيزات

1899 X 40% = 760عاملا **0.5 ن**

ح حساب المساحة المخصصة للنشاطات المدمجة مع السكن

مساحة النشاطات المدمجة مع السكن = (317 X 50م^2) + (760 X 25 م^2) = 34850م^2

مساحة النشاطات المدمجة مع السكن = 3.485 هـ **0.5 ن**

7. حساب المساحة السكنية الصافية

Sf = Srn + Sequ + Svp+s + Sai

Srn = Sf – (Seq +S vp+s + Sai)

Srn = 44.4 - (12.8 + 4.44 + 4.485)

Srn = 23.675 ha **1 ن**

8. استنتاج الكثافة السكنية الصافية

$D_{nette} = N^{bre}$ logts / Srn

D_{nette} = 2531 / 23.675 = 107 logts/ha **0.5 ن**