

مقدمة الفصل:

سنحاول في هذا الفصل الأول الإحاطة بجميع المعلومات المتعلقة بمراحل التاريخية لتطور الأحياء السكنية في العالم وأهم تصنيفات المجمعات السكنية حسب المشرع الجزائري وغيرها، والإحاطة بأهم معايير ومبادئ تخطيط هذه التجمعات. بالإضافة إلى الجانب التشريعي المتعلق بإعداد وتهيئة الحي السكني.

1. التطور التاريخي لتخطيط الأحياء السكنية:**1-1. الأحياء العمالية:**

عندما ساءت الظروف الصحية والبيئية بالمناطق السكنية لعمال الصناعة بأوروبا في القرن التاسع عشر كواحدة من أسباب الثورة الصناعية في ذلك الوقت. عندئذ ظهرت الحاجة الملحة إلى أسلوب التخطيط كضرورة للخروج من هذه المشاكل.

ولقد شهدت مطلع القرن التاسع عشر قيام احد أصحاب مصانع النسيج بإنجلترا (روبرت اوينز 1816م robert owens) بتخطيط حي سكني لعماله تبلغ مساحتها حوالي 90 قدما وتستوعب 1200 شخص تقريبا... وقام بتوزيع المساكن فيها حول منطقة مفتوحة تحتوي على الخدمات اللازمة بدلا من قصر الحاكم في مدن الأساور بالعصور الوسطى والقديمة... ولقد تتابع ظهور كثير من هذه الأحياء بعد ذلك في كل من إنجلترا وأوروبا ثم لنتقل إلى أمريكا في نفس هذه الفترة⁽¹⁾.

1-2. النظريات التخطيطية في أوروبا:

يعود ميلاد نظريات التخطيط مع بداية عصر الثورة الصناعية منتصف القرن الثامن عشر وذلك بسبب التأثير الملموس للثورة الصناعية على نمو مدنها عموما. وبهذا فقد سببت الثورة الصناعية في إحداث تحول جذري على كيان المدينة، فقد كان نموها سريعا للغاية، فكانت العديد من المشاكل منها مشاكل اجتماعية متمثلة في انتشار الأمراض، ومشاكل متعلقة بالحركة إذ صممت الشوارع لحركة المشاة والعربات التي تجرها الدواب لذا فإن السيارة تسببت في عملية ازدحام الشوارع وانغلاقها فقط... ومن ظهرت العديد من النظريات لتخطيط المدن وتبناها بعض الرواد والمصلحين، ونذكر بعض النظريات منها:

✓ نظرية المدينة الشريطية للرائد سوريا ماتا.

✓ نظرية المدن الحدائقية لاینزار هوارد ظهرت في لندن عام 1898م.

✓ نظرية المدن التوابع للرائد ريموند يونين⁽²⁾.

1-3. نظرية المجاورة السكنية:

ظهرت فكرت المجاورة السكنية للمخطط الأمريكي كلارنس بيرري في الربع الأول من القرن العشرين وبالضبط سنة 1929م. في وقت غابت فيه الكثير من القيم الاجتماعية والطبيعية في المدن الأمريكية والأوروبية. ولذا

(1) د.عاطف حمزة حسن. تخطيط المدن أسلوب ومراحل. ص.9.

(2) د.عاطف حمزة حسن. مرجع سابق. ص.45/15.

اهتم بييري بتأكيد وتنشيط هذه القيم الضائعة من خلال توزيعه لاستعمالات الأراضي وتخطيط الحركة. كما تعكس فكرته الاهتمامات المتزايدة بالخدمات المختصة بالبلديات مثل المدارس والخدمات الصحية والإدارية... الخ

وتقوم الفكرة أساساً على تجميع المساكن مع بعضها البعض ومع ما يحيط بها بطريقة تعمل على الحد من تأثير المرور الآلي ولذا فإنه يرى أن المجاورة السكنية تضم المساكن والخدمات (المدرسة الابتدائية .المحلات التجارية) وتلعب تلك الخدمات دوراً هاماً في تنشيط الحياة الاجتماعية⁽³⁾.

1-4. تخطيط الأحياء السكنية في العالم العربي:

لقد اتجهت مدن العالم الثالث بما فيها عالمنا العربي إلى التخطيط في الستينات وحتى أوائل السبعينات من القرن التاسع عشر خاصة بعد طفرة البترولية التي ظهرت في تلك الفترة. وتركيز النخب القومية الجديدة على محاكاة النموذج الغربي العمراني. الأمر الذي أسرع بالتوجه إلى تخطيط أحياءها السكنية بصورة تتواءم مع متطلبات الظروف التي تعيشها بعد الاستقلال. ونتيجة لذلك أن ظهر عدد لا بأس به من الأحياء السكنية الجديدة وبالنمط الحديث في العديد من مدن هذه الدول⁽⁴⁾.

1-5. التخطيط العمراني المستدام (التخطيط البيئي):

فإذا ما تتبعنا على سبيل المثال نشأة التخطيط البيئي، لم يأت إلا كنتيجة منطقية بعد تجارب متعددة في التعامل مع مشكلات البيئة والتنمية، وكنظرية للإصلاح الحضري أيضاً التي ظهرت في الولايات المتحدة الأمريكية وانجلترا في القرن الواحد والعشرين. حيث أن الآثار السلبية الناجمة عن مشاكل الانفجار السكاني، وعدم الاستغلال الرشيد للموارد الطبيعية، والتلوث البيئي، وانتشار المستوطنات العشوائية من جانب، وزيادة وسائل الترفيه والحركة السهلة للسكان من جانب آخر، كل ذلك شكل تهديداً حقيقياً وضغوطات قوية على سلامة البيئة في المدينة. ويهدف التخطيط العمراني المستدام أو ما يعرف بالتخطيط البيئي إلى جعل المدن مبنية على مبادئ صديقة للبيئة بينما تكون المدن مرنة في التصميم بحيث يتم المحافظة على مختلف الموارد من النفاذ من خلال التوزيع الملائم لها واستخدامها المناسب. وتعتبر هذه أرقى مستويات التخطيط الحالي للأحياء السكنية على المجال الحضري⁽⁵⁾.

(3) د.احمد كمال الدين عفيفي. نظريات في تخطيط المدن.ص.71.

(4) د.عاطف حمزة حسن. مرجع سابق.ص.17.

(5) د.عاطف حمزة حسن. مرجع سابق. ص.187.

1-6. السياسة السكنية في الجزائر:

شهد قطاع السكن في الجزائر استفاقة تدريجية واهتمام بطيء من طرف الدولة التي أدخلته ضمن أولويات اهتماماتها بعد أن تخطت لدوره في الحياة الاجتماعية للسكان بل وفي الحياة الحضرية والتنمية الوطنية. وكانت بدايته في خلال المخطط الثلاثي فقد تم برمجة 15843سكن، وتم تسليم 10770 سكن فقط، ورغم ارتفاع معدل التحضر بين سنة " 1967 - 1966 " بـ 4% فقد تم انجاز 12101 سكن حضري بين سنتي 1963 و 1967. ولتجسيد سياساتها السكنية اعتمدت الدولة على ثلاث وسائل ضخمة في حجمها وفي استثماراتها كما اعتبرتها وسائل تنظيمية للمجال الحضري وتمثل هذه الوسائل في المناطق السكنية الحضرية الجديدة " ZHUN " . المجموعات السكنية الكبرى. المدن الجديدة.

2. أنواع التجمعات السكنية:

نذكر هنا معيارين خاصة بتصنيف للتجمعات السكنية الأول حسب القانون الجزائري والثاني حسب دراسة شركة بول سيرفس البولندية:

2-1. تصنيف التجمعات السكنية حسب القانون الجزائري (المرسوم التنفيذي 01/86) كالأتي⁽⁶⁾:

- 2-1-1.** الوحدات السكنية: مفهومها حسب المرسوم التنفيذي هي الوحدات أو المجمعات السكنية التي يصل عددها إلى 400 مسكن المزودة بالتجهيزات والاجتماعية والتربوية والتجارية هذا على الأقل.
- 2-1-2.** وحدة المجاورة: وتعرف حسب المرسوم التنفيذي هي الوحدة الأساسية لهيكل الاسكان الحضري، و تتكون من بنايات ذات استعمال سكني تصل إلى 1000 مسكن، وتجهيزات اجتماعية وثقافية وتربوية وتجارية، وتجهيزات خدماتي وإنتاج من شأنها أن توفر متطلبات السكان اليومية.
- 2-1-3.** الحي السكني: هو العنصر الرئيسي لتنظيم الهيكل الحضري، ويحدد تبعا لمهام مختلفة ومتعددة:
- الاسكان يصل حتى إلى 4000 سكن.
- تتوفر فيه تجهيزات التربية والصحة والثقافة والتجارة، والخدمات التي يمكنها أن تسخر لفائدة التجمع السكاني كالأنشطة. ويشتمل الحي على عدة وحدات مجاورة.

(6) المرسوم التنفيذي رقم 01/86 المؤرخ 7 يناير 1986 الذي يحدد تصنيف الطرق والشبكات المختلفة وتكوينها وكيفية التكفل بها. جريدة رسمية

2-2. تصنيف التجمعات السكنية حسب شركة بول سيرفس البولندية:

تم إعداد هذه المعايير من طرف شركة بول سيرفس البولندية المطبقة في بعض الدول العربية، في عملية تخطيط وتصميم الأبنية والفضاءات المفتوحة والخدمات في المجمعات السكنية وتتقسم هذه التجمعات السكنية حسب تدرجها كمايلي⁽⁷⁾:

1-2-2. المجاورة السكنية:

- معدل حجم الأسرة 6 أشخاص.
- معدل حجم المجاورة السكنية 2400-3600 نسمة.
- عدد الوحدات السكنية في المجاورة السكنية 400-600 وحدة سكنية.

الخدمات الاجتماعية العامة للمجاورة السكنية:

- مدرسة ابتدائية (18 صف).
- مدرسة متوسطة / ثانوية (9-12 صف).
- سوق محلي.
- جامع (محل عبادة).
- مركز صحي (رعاية صحية أولية).
- بناية إدارة (مجلس بلدي).
- روضة وحضانة.

2-2-2. الحي السكني:

- معدل حجم الأسرة 6 أشخاص.
- معدل حجم الحي السكني 9600-14400 نسمة.
- عدد الوحدات السكنية في الحي السكني 1600-2400 وحدة سكنية.

الخدمات الاجتماعية العامة للحي السكني: تضاف الخدمات الاجتماعية الآتية:

- مكتب بريد.

(7) كراس معايير الإسكان الحضري. إعداد من طرف شركة بول سيرفس البولندية. 2010. ص 8/10.

- مركز إطفاء +مطعم.

- مركز شرطة.

- سوق .

- مدرسة إعدادية مهنية.

يمكن إن ترحل بعض هذه الخدمات إلى (القطاع السكني) وتعتمد المساحات المبينة في المعايير الخاصة بالقطاع السكني.

2-2-3. القطاع السكني:

- معدل حجم الأسرة 6 أشخاص.

- معدل حجم القطاع السكني 38400 - 57600 نسمة.

- عدد الوحدات السكنية في القطاع السكني 6400 - 9600 وحدة سكنية.

الخدمات الاجتماعية العامة للقطاع السكني: تضاف الخدمات الاجتماعية الآتية:

- سوق مركزي.

- محطة تزويد الوقود.

- ورش تصليح وخدمات (سيارات - أجهزة منزلية).

- مكتبة عامة.

- مركز ثقافي / مركز شباب.

3. مبادئ ومعايير تخطيط التجمعات السكنية المثالية:

هناك العديد من المبادئ والمعايير الأساسية في تخطيط وتصميم الأحياء السكنية التي يفترضها دفتر الشروط التقني لمختلف المشاريع أو تحددها الهيئات التقنية بالتشاور مع المختصين، والتي تعد بمثابة خطوط أساسية لتخطيط أي حي سكني، هذه المبادئ تعالج العديد من المحاور والمتطلبات الرئيسية للحي السكني. وسنتناول هذه المبادئ بشيء من التفصيل⁽⁸⁾:

3-1. التقسيم العام للحي السكني:**3-1-1. النسب العامة للاستخدامات في التجمع السكني:**

تصميم الحي السكني مهما كان نمطه (فردي. نصف جماعي. جماعي)، وفيما يخص تقسيم نسب استعمال الأرض في الحي السكني ليس هناك معايير محددة، فأصبح العمران الحديث يسمى بالعمران التشاوري، بحيث تكون نسب مساحات الاستخدامات كالتالي:

- الأرضية السكنية: 40%-50%.

- المساحات الخضراء والخدمات: 30%-45%.

- الطرق: 10%-20%.

3-1-2. تقليل المساحات الغير مستخدمة:

تصميم التجمع السكني بحيث يقلل من المساحات الضائعة والجيوب العقارية الفارغة واستغلالها في احتياجات أخرى.

3-2. تصميم الطرق وممرات المشاة:**3-2-1. الطرق ومواقف السيارات:****3-2-1-1. تقليل المساحة الكلية للطرق ومراعات التسلسل النمطي للطرق:**

تصميم الطرق بما يقلل المساحة الكلية لها والالتزام بنسبة 10-15% من المساحة الكلية للتجمع. ومراعاة تصميم الطرق بحيث تكون هناك طريق رئيسي في الحي (18-20م) وطرق فرعية داخلية (10-16م) بحيث يتم تحديد مستويات السرعات الداخلية في الحي مثل استخدام الطرق المتعرجة أو مطبات المشاة بحيث تحد من السرعة المستخدمة في الحي وتجعل رحلة المشي أكثر أماناً ومرونة.

(8) هاجر الخانجي وحمد الهاشمي. توصيات تصميم المجمعات السكنية الجديدة. 2013. ص 1/15.

3-2-1-2. تقليل مواقف السيارات:

تصميم الحي بشكل يقلل من مواقف السيارات في المناطق السكنية ومناطق توافر الخدمات، والتركيز على الوصول إلى هذه المناطق عن طريق المشي وبالتالي تقليل حركة المركبات داخل الحي. إلا أن الحد الأدنى في المعايير العالمية يتطلب إيجاد موقفين لكل مسكن (مساحة الموقف مقدرة بـ 25م²).

3-2-2. ممرات المشاة:

ويمكن تقسيم حركة المشاة حسب تدرجها الأتي:

- **مماشي المداخل:** عبارة عن مداخل المساكن الفردية أو مدخل لمجموعات المساكن.

- **مماشي خدمة:** تخدم مجموعة من المساكن، وترتبط مماشي المداخل مع المماشي الرئيسية.

- **مماشي رئيسية:** وترتبط مباشرة بين أجزاء المجمعات الرئيسية وبين مراكز الخدمات العامة للحي ووسائل النقل العام كما توصل إلى المماشي الرئيسية الموجودة خارج التجمع، وفي مجموعة سكنات جماعية ملاصقة يجب توفير تقاطع (مماشي) لتقصير مسافات المشاة.

ملاحظة: وضع الاعتبارات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة في ممرات المشاة وتزويدها بالأنظمة (انحدارات الأرصفة) التي تساعدهم على التنقل في التجمع بكل راحة وأمان.

في حين يجب مراعاة هذه المبادئ الأساسية لحركة المشاة:

- توفير ممرات مظلة:

تصميم ممرات المشاة بحيث تكون مظلة وهذا باستخدام عوامل مختلفة من مثل استغلال ظل المساكن على طريق الأمامية أو تشجير ممرات المشاة كما يمكن استخدام أنظمة التظليل المختلفة للمرات، ويجب ألا يقل عرض الرصيف المشجر عن 3 أمتار وعادة يصل إلى 5م. وفي حالات خاصة، يجب ألا يقل عرض الرصيف بدون المغروسات النباتية 1.5م، ويحدث هذا في بعض المناطق السكنية حتى لا تتعارض أشجار الأرصفة مع الأبنية السكنية فتحجب مجالات الرؤية والإضاءة وأشعة الشمس من النفاذ إليها.

- سهولة الوصول إلى الخدمات:

تصميم الخدمات على مقربة من المساكن وتوزيعها في الحي بشكل يسهل على جميع السكان الوصول إليها مشيا على الأقدام مع دراسات شبكة المشاة لتوفير اقرب وأسهل الطرق للوصول للخدمات. بحيث تكون أقل من المتعارف عليه عالميا مثلا 500-800م و 500 م للمسجد أو المدرسة الابتدائية.

3-3. المساكن:

- التنسيق بين حجم السكن والأرض:

تقسيم الأراضي بما يتناسب مع مساحات السكن وتنوعها حسب احتياجات المستخدمين. وحيث تتراوح معدلات الكثافة الإسكانية للتجمعات السكنية النموذجية والمنوعة السكن (فيلات وسكن نصف جماعي وجماعي....) بين 20-40% من المساحة الكلية لأرضية التجمع، والتي بإمكانها إيجاد الحيوية المطلوبة. وتكون المساحة المبنية للسكن الواحد بين 60-250م² بالنسبة للسكن الجماعي وشبه جماعي، إلا أن المسكن المحبذ هو السكن الفردي والذي تتجاوز مساحته المبنية أكثر من 150م²، ويكون عادةً ارتفاع المسكن من 3.4 . 5 م.

3-4. التصميم العام للتجمع:**3-4-1. تنوع النمط المعماري العام في الحي:**

من مواصفات التجمع السكني الجيد، هو تنوع خيارات السكن، فكل تجمع لابد أن يحتوى على عدد من أنواع السكن (سكن فردي وشبه جماعي وجماعي). يرى بعض المماريين أن التنوع هذا يساهم أيضاً في إيجاد بيئة معمارية متنوعة من حيث التخطيط والارتفاعات في الحي السكني، وهو ما يزيد عملية التفاعل بين السكان والبيئة السكنية.

3-4-2. اعتبار عامل الرياح في تصميم التجمع السكني:

تصميم الحي وتوجيه الطرق والمساكن باتجاه الرياح السائد، لإعطاء بيئة داخلية مناسبة في المجتمع للمشى واستغلال التهوية الطبيعية والأماكن المفتوحة.

3-4-3. تشجيع التواصل مع التجمعات:

تصميم الحي بما يساعد على التواصل مع التجمعات المجاورة وتحقيق عامل الربط عن طريق الخدمات أو عامل الحركة والتنقل وهذا مع تحقيق الخصوصية في الوقت ذاته.

3-4-4. توفير الحدائق بمختلف أنواعها:

حيث يكون للمنزل واجهة على الطريق الأمامي وواجهة خلفية على الحديقة مما يسهل على السكان استخدامها في أوقات مختلفة، وحدد معايير المساحات الخضراء في العالم في التجمعات المعاصرة لكل مواطن لديه الحق في 10م² من المساحات الخضراء.

والتي هي أيضا موزعة كالاتي⁽⁹⁾:

- 1.5م² لحدائق الأطفال.

- 4.5م² للمتزهات والحدائق المعتمدة.

- 4م² لأماكن اللعب.

وتزيد أكثر من 10م² في بعض الدول ففي برلين عاصمة المانيا لديهم الحق في 13م² للساكن من المساحات الخضراء.

3-5. الأمن والأمان:

من المهم جداً تخطيط الأحياء السكنية ضمن إطار سلامة الساكنين، ويشمل هذا المعيار جانبين، الأول يتعلق بالأمن داخل الحي السكني والتقليل من إمكانيات حدوث جرائم التعدي أو السرقة، وذلك من خلال اختيار لأنماط تخطيطية تساهم في عدم وجود مناطق داخل الحي السكني تساهم في حصول هذه الجرائم كالمناطق الغير مرئية أو الأزقة أو عدم إضاءة الأماكن. أما الجانب الثاني فيتعلق بأمان وسلامة الساكنين من حيث الحوادث والإصابات التي ممكن أن تحدث داخل الحي، كالتقاطعات المرورية أو وجود مناطق خطيرة في الحي.

3-6. التميز:

يجب أن يكون لكل حي ميزة تميزه عن بقية الأحياء السكنية، بعض الأحياء تمتاز بمواقعها وأخرى بجمال تخطيطها وتصميمها. لكن الأهم هو أن يكون الحي مميز على عدة مستويات. تساهم هذه المميزات في جذب السكان إلى الحي، خصوصاً تلك الأحياء السكنية الجديدة، ولذلك يهتم المخططون بهذا الجانب أثناء تصميم وتخطيط الأحياء السكنية الجديدة. البعض يستخدم تصاميم معمارية معينة أو مواد تشطيبه محددة كنوع من التميز، وأي كان التوجه فإنه لابد أن يكون ملائم للمجتمع المستهدف.

(9) محمد حماد. تخطيط المدن الانساني عبر العصور، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 2005، ص341.

4. المتدخلين في إعداد معايير الحي السكني:

تبدو الأحياء السكنية أكثر تعقيدا في تخطيطها وتطبيقاتها، وهو ما خلق صعوبات في إعدادها وتهيتها وكذا الوصول إلى نماذج مقبولة وفعالة تعكس توافقا بين معايير التصميم وطموحات المستعمل، لذلك تطلب الأمر تظافر الجهود فريق من المختصين يساهم فيه كل واحد في ميدانه وحسب مجال معرفته وتجاربه، لذلك فالإشارة إلى أهم المتدخلين في إعداد الأحياء السكنية أمر أساسي لكشف مدى عملهم في الوصول إلى أحياء أكثر وظيفية. ويمكن تحديد مجموع المتدخلين كمايلي⁽¹⁰⁾:

4-1. العمرانيون (التهيئة العمرانية):

يكن دور العمراني انه المتدخل الأول في تخطيط المجمعات السكنية والذي يحمل نظرة شاملة في التخطيط، كما أن له دور أساسي ومهم في إبراز مختلف التطبيقات الواقعية والموازية لرغبات وطموحات السكان، ويبرز عمله بالطرق القانونية والتصميمية، وانطلاقا من هذا يمكن القول أن العمراني قادر على تقديم نماذج جيدة من تخطيط الأحياء السكنية.

4-2. المهندسين المعماريين:

إن الاهتمام الكبير للمعماريين هو الجانب المعماري والوظيفي للمباني، وكذلك الجوانب الداخلية والخارجية للمسكن، حيث يعملون على إظهار التفاصيل المعمارية للحي السكني والتي من خلال هذه الأخيرة يتم اكتشاف وملاحظة كل تلك التفاصيل، فيتم الحكم على الإخفاق الفني أو عدمه بالنسبة للمباني وتصميمها. إن عمل الإبداع في الأحجام والتصميمات ومختلف الجماليات هو مجال تخصص المعماري، فهو يساهم في خلق السكن العالي النوعية والراقي، وهذا من خلال التناغم في الأشكال والألوان والدلالات والرموز التي قد تحمل تعبيرا على الماضي وحاضر ومستقبل المدينة.

4-3. علماء الطبيعة:

هم المتدخل الذي يهتم بالجانب الحيوي للحي السكني والمتمثل في إدراج العناصر الطبيعية في تصميمه وتهيته، وهذا للأثر الهام الذي يتركه استعمال النباتات والأشجار والمياه وغيرها من العناصر الطبيعية على احساس المشاهد والحياة الحضرية، فبرغم من بساطة دورهم إلا انه ضروري في إعداد الحي السكني، إذ يعملون على إحداث التناغم بين العناصر الطبيعية والمواد المصممة، محاولة منهم لخلق جاذبية في المكان.

(10) عبد المطلب احمد غانم. التخطيط ومشاركة المواطن أو التخطيط التشاركي. ص20/8.

4-4. الفنانون والحرفيين:

يملك الفنانون والحرفيون إبداعات متميزة وتصورات جمالية ورائعة، والتي يبدعونها انطلاقاً من وعيهم بدور الجمال على تعديل الحياة الحضرية، ويكمن سر عملهم في رفع من قيمة الجمال على مخططات الحي السكني وواقعها، ومن خلال أعمالهم الفنية الرائعة ذات الدلالات الرمزية التي تجسد على واجهات المباني أو على التشكيلات المنفردة من النحت والتماثيل والرسوم المعبرة وكذا من استعمال الألوان المختلفة... أن انتشار الأعمال الفنية في الأحياء السكنية يزيد من أهميتها ويبعد الملل والضجر عن زوارها، وهو ما يجعل فضاءها أكثر حيوية وإمتاعاً للمشاهدين بالفنون وتناغم الألوان والصور.

4-5. المسير والسياسي:

لسياسي دور كبير في إعداد الحي السكني، فبرغم كونه لا يشارك مباشرة في تصميمه إلا أنه يقدم موافقته أو معارضته لهذه التصميمات، كما يمكنه تقديم اقتراحاته حول بعض الأمور التصميمية أو الخاصة بتهيئته من ذلك وضع تمثال معين أو رمز معين به وكذا الإشارة إلى موقعه ومساحته العقارية... ورأي السياسي قد يكون حول الحي نفسه أو حول مشاريع ومخططات أكبر تحتويها مثل مخطط شغل الأرض أو التجزيئات الترابية أو غيرها من طرق التعمير، أيضاً يمكن تدخل السياسي من خلال القوانين التنظيمية التي تعد نقطة فاصلة في عمل وسير مشروع إنجاز الحي السكني انطلاقاً من الفكرة إلى غاية التنفيذ، كما يمكن أن يتعدى إلى أمور خاصة بأداء الحي ووظائفه المنوطة به بأحسن وجه كإقرار الأمن والإسهام في وضع الأمور التنظيمية.

4-6. المواطنين:

إن نجاح التخطيط العمراني يتوقف على درجة إسهام الجماهير أيضاً في تقديم المقترحات والأفكار التي تلبى متطلباتهم احتياجاتهم في المجمعات السكنية، فلن تحل مشاكل التخطيط العمراني حتى وإن جلبت لها خبراء من كل مكان ما لم يشارك الناس في التخطيط والقرار. في حين تساهم مشاركة السكان في تعزيز عملية التنمية والارتقاء بنمط الحياة إلى التميز من جانب، ويعمل على المحافظة الهوية الثقافية التي تميز طابع حياة السكان من جانب آخر. فالجلسات التشاورية مع السكان تهدف إلى ارتقاء التخطيط نحو الاستدامة بجميع نواحيها الاجتماعية والثقافية والبيئية... .

4-7. البلدية:

في مجال التهيئة العمرانية والتجهيز يقوم المجلس الشعبي البلدي بمتابعة تطور وتوسع النسيج العمراني والحرص على تطبيق المخطط الرئيسي التوجيهي للتهيئة. كما يسعى للمحافظة على المواقع الأثرية وحماية الطابع العمراني، وتهتم أيضاً بالهياكل القاعدية والشبكات الحضرية من طرقات، وصرف المياه القذرة

ومراقبة مخازن المياه الصالحة للشرب، وتقوم بالتحكم في مخططات النقل، وإقامة المراكز الصحية والتعليمية، المراكز الثقافية، معالجة النفايات وصرف المياه القذرة، كما تختص برسم النسيج العمراني والمحافظة عليه مع مراعاة النصوص القانونية. ومكافحة التلوث وحماية البيئة وذلك بالمحافظة وإنشاء المساحات الخضراء. كما يسهر على حماية الموارد المائية.

وفي المجال الاجتماعي يقوم المجلس الشعبي البلدي بانجاز بعض المؤسسات المختلفة والصغيرة للمراقبة والصيانة الدورية (صيانة الإنارة وتوفير النظافة للحي) للأحياء.

5. أمثلة عن تجمعات سكنية:**5-1. مجمع فلل بالشيخ زايد في مصر:**

هو مجمع سكني فاخر في مدينة الشيخ زايد يقع في القلب من المدينة ويتوسط العديد من المشاريع السكنية والمشاريع الكبرى. ومن أهم ما يميزه أنه يعتبر مجمع سكني مغلق، مما يضيف عليه خصوصية شديدة تتميز بالجو الأسري الهادئ. والمجمع تتنوع فيه الوحدات السكنية التي تتكامل مع خدمات وعناصر المشروع. ومن مميزاته ومحتوياته كمايلي (11):

الصورة رقم (01): توضح المخطط العام للتجمع.

المصدر: www.almoez.com

5-1-1. مميزات تجمع الشيخ زايد:

- يقع المجمع في الحي السابع عشر بمدينة الشيخ زايد ويتوسط أرقى التجمعات السكنية حيث يحيط به من كافة الجهات وحدات سكنية راقية وعلى مسافة قريبة جدا منه.
- المجمع أيضا يتميز بموقع جيد، حيث يسهل الوصول إليه من أربعة طرق رئيسية وهي شارع 26 يوليو، شارع النهضة، وطريق مصر اسكندرية الصحراوي، وطريق وصلة دهشور حيث أن كل تلك الطرق تعمل كمداخل ومخارج بديلة في حالات الازدحام التي تكاد تكون منعدمة بالمدينة.

(11) <http://www.almoez.com/ar/property/current-ar/residential-current-ar/continental-residence-ar/> مجمع فلل بالشيخ زايد في مصر

- يتميز المجمع بطبيعة الأرض بارتفاع الموقع المقام عليه المشروع عن مستوى سطح البحر حيث الهواء النقي كما يتمتع أيضا بمناخ صحي ونظيف.
 - يتميز الدور الأرضي للمسكن بحديقة أمامية وموقف خاص لسيارات الوحدة إضافة إلى حديقة خلفية.
 - يتميز المجمع انه قريب من منطقة خدمات متنوعة
 - المجمع توجد فيه أماكن البحيرات الصناعية والحدائق الكثيفة حتى تتمتع كافة الوحدات فيه بإطلالة خلابة ومميزة من الحدائق وأماكن الترفيه.
 - من أهم ما يميز الوحدات الموجودة المجمع هو امتلاك كافة الوحدات السكنية لحدائق خاصة أمامية وخلفية وذلك استكمالاً لهدف الخصوصية والاستمتاع بالمسطحات الخضراء.
 - تميز المجمع باختيار اللمسات المعمارية والتصميمات المتميزة للوحدات والمشروع ككل أنه تم اختيار تصميمات عصرية مميزة وألوانا مبهجة حيث تم تصميم المخطط العام للمشروع ودراسة كافة عناصره من خلال مكتب المجموعة الإستشارية الهندسية وتحت إشراف الأساتذة المتخصصين فى التخطيط والعمارة لتوفير أقصى درجات الخصوصية. و يحتوي التجمع على نماذج ومساحات مختلفة من الوحدات تتنوع تلك المساحات ما بين (169م² - 196 م² - 266 م² - 298 م² - 322 م² - 350م² - 362 م²).
- 5-1-2. محتويات ومكونات المجمع:**
- يتكون المشروع من 5 عناصر رئيسية وهي:

الصورة رقم(02): الحديقة والبحيرات الصناعية.



المصدر: www.almoez.com

- ✓ البوابات الرئيسية للمشروع: يحتوي المجمع على بوابتين رئيسيتين فقط مما يوفر مزيدا من الأمن والطمأنينة لأسرة المجمع حيث يسهل تطبيق إجراءات الأمن والسلامة على كافة زوار المجمع من خلال مكاتب الأمن الملحقة بالبوابتين ورجال الأمن.
- ✓ المركز التجاري الإداري والطبي: يقع المركز التجاري على مدخل المجمع مطلا على الطريق الرئيسي ليجمع بين خدمة الحي والمناطق المحيطة به، وإضافة إلى عيادات طبية تلبى كافة الاحتياجات كما أنه يحتوي على مجموعة من المكاتب الإدارية.
- ✓ يتوفر على العديد من الأنشطة المختلفة والتي تتمثل في الأنشطة الرياضية والاجتماعية للشباب في أجواء متميزة حيث الملاعب المتعددة التي تتسع لرياضات متنوعة بالإضافة إلى قاعات وقاعات المناسبات إضافة إلى المطاعم والمقاهي.
- ✓ الحدائق والبحيرات الصناعية: حيث أن المساحات الخضراء والبحيرات من أهم أسباب الراحة النفسية والاستجمام وتعتبر متنفسا حقيقيا لجميع أفراد الأسرة فقد راع المخططين في تصميم هذا المجمع أن تكون جميع وحداته ذات إطلالة مميزة على الحدائق والمساحات الخضراء كما تم اختيار أماكن البحيرات الصناعية الواسعة بعناية لتتمتع معظم الوحدات بالمشروع بإطلالة مباشرة أو جانبية عليها.
- ✓ ملاعب الأطفال: استمتع الأطفال بالحرية واللعب الآمن في الأماكن المفتوحة من أهم الدعائم الصحية والنفسية لهم، وصممت منطقة واسعة خصيصا لهم مجهزة بألعاب تناسب الأعمار المختلفة في قلب المساحات الخضراء.

الصورة رقم(03): واجهات المساكن.



المصدر www.almoez.com

5-2. منطقة إيكزامبل في برشلونة إسبانيا:

إيكزامبل هي منطقة في مدينة برشلونة الإسبانية، تقع بين المدينة القديمة والمدن الصغيرة المحيطة بها. تم بناءها امتدادا لمدينة برشلونة خلال أعمال التوسعة في منتصف القرن الـ19.

الصورة رقم(04): صورة جوية للمنطقة.



المصدر: www.albayan.ae.

وأحياء إيكزامبل التي تغطي مساحة 7.5 كم² تتميز ب⁽¹²⁾:

- بشوارعها الواسعة والمستقيمة والطويلة يصل عرضها إلى 20م. وبمبانيها المتراسة في كتل مستطيلة مقطوعة الزوايا وهو تصميم معماري تتميز به برشلونة. هذا التصميم الحضاري للمنطقة صممه المخطط المعماري "الديفونز سيردا" Ildelfons Cerdà الذي اعتمد التصميم المستطيل والشوارع العريضة لتسهيل حركة المرور والسماح بدخول أشعة الشمس والتهوية لجميع المباني.
- فحرص سيردا أيضا على بناء بنايات على ارتفاع محدود، تكون بينهما ساحة أو حديقة صغيرة لضمان دخول أشعة الشمس والتهوية إلى جميع المنازل. وتسمح الزوايا المقصوفة على توسعة الشارع في النقاطات وجعلها أكثر وضوحا للسائقين وتدفق حركة المرور في جميع الاتجاهات.
- وخطط سيردا أيضا لإنجاز ترام بخاري في الحي ولذلك فكر بأن قص الزوايا سيمنح مساحة كافية لدوران الترام في أي زاوية من زوايا المباني، ولكن مشروع الترام لم ينجز أبدا وللأسف لم يستغل المخططون المدنيون الفرص التي يوفرها التصميم المذهل والذكي للشارع.

(12) <https://www.albayan.ae/editors-choice/asfar/2013-07-07-1.1918059> منطقة إيكزامبل في برشلونة إسبانيا

- وحرص أيضا سيردا أن تكون الكتل السكنية موجهة إلى الشمال الغربي لضمان دخول أشعة الشمس إلى جميع الشقق خلال النهار. وأن يكون كل حي متكون من عشرين كتلة سكنية، تحتوي جميعها على محلات تجارية وخدمات أساسية، فضلا عن تخصيص لكل كتلة مساحة لا تقل عن 800م² لبناء الحدائق. وعلى مدى السنوات القليلة الماضية بدأت المدينة في محاولة لتنفيذ أفكار سيردا فيما يخص المساحات الخضراء وراء المباني. فكلما تم إخلاء كتلة بسبب نقل الأعمال التجارية، يعاد تصميمها ثانية مع توفير مساحة للحدائق ومساحات مفتوحة، والهدف النهائي الذي تسعى إليه المدينة حالياً هو تخصيص حديقة لكل تسع بنايات سكنية على الأقل.

الصورة رقم(05):التصميم المتميز للمنطقة.



المصدر: www.albayan.ae.

وكان هدف سيردا الرئيسي هو التغلب على المشاكل الاجتماعية باستخدام كتل رباعية بحجم واحد.

الصورة رقم(06): شوارع واسعة لتسهيل الحركة.



المصدر: www.albayan.ae.

ولكن تصميم سيردا لم يطبق بحذافيره، إذ تم زيادة الطوابق في المباني ووصل ارتفاعها أعلى بكثير مما خطط له سيردا، وتقلصت مساحة الحدائق الداخلية بعدما تحولت معظمها إلى مواقف للسيارات، وورش عمل ومراكز للتسوق. وأصبحت الشوارع أضيق، وكان السكان من العائلات الراقية عكس ما حلم به سيردا أن يكون لتركيبية مختلطة من السكان. ولكن مع ذلك لم يفقد هذا النمط المعماري قيمته وأضحى السمة المميزة لمنطقة إيكزامبل، في برشلونة.

خلاصة الفصل:

بعد التطرق إلى هذا الفصل استخلصنا أهم المعلومات النظرية المتعلقة بموضوع الدراسة، فمن خلال ما تم تناوله يجدر الإشارة إلى أهمية قيمة المبادئ والمعايير التخطيطية في العملية التنظيمية والتخطيطية للأحياء السكنية. وكخلاصة لهذا الفصل نعيد اختصار أهم المبادئ والمعايير التي يجب مراعاتها في تخطيط المجمعات السكنية كمايلي:

- يجب أن يوفر تخطيط التجمعات السكنية أنواعا مناسبة من الاستعمالات المختلفة من سكن توفر خدمات تجارية وترفيهية ، إضافة إلى المساجد والخدمات الأخرى.... .
 - يجب أن يوفر التجمع السكني أكبر قدر من التكامل والتداخل الاجتماعي للسكان.
 - يجب أن يراعى في التصميم الفصل بين حركة المشاة وحركة السيارات وإعطاء المشاة الأولوية.
 - يجب تشجيع إرشادات التصميم العمراني والمعماري على محاولة استمرارية الطابع العمراني والمعماري المتميز.
 - يجب أن يوفر المخطط المتطلبات الاجتماعية المحافظة مثل احترام حرمة الجوار (الخصوصية).
 - يجب أن يركز التصميم على توفير الأمن في التجمع وإمكانية التعرف على الغريب.
- ورغم كل هذه المبادئ والمعايير إلا أن التشريعات والنصوص القانونية الجزائرية لم تذكر أهم المعايير التخطيطية.