جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
علوم الأرض والكون

مذكرة ماستر

تسيير التقنيات الحضرية

أدخل الفرع

عمران وتسيير المدن

رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:
جابر نجار

يوم: 26/04/2018

المدن الجديدة في الجنوب والحفاظ على الطابع والهوية العمرانية الصحراوية (المدينة الجديدة حاسي مسعود)

لجنة المناقشة:

علي لمحنط	الرتبة	محمد خيضر بسكرة	الصفة
العضو 2	الرتبة	الجامعة	الصفة
العضو 3	الرتبة	الجامعة	الصفة

السنة الجامعية : 2019 - 2020

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
علوم الأرض والكون

مذكرة ماستر

تسيير التقنيات الحضرية

أدخل الفرع

عمران وتسيير المدن

رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:
جابر نجار

يوم: 26/04/2018

المدن الجديدة في الجنوب والحفاظ على الطابع والهوية العمرانية الصحراوية (المدينة الجديدة حاسي مسعود)

لجنة المناقشة:

علي لمحنط	الرتبة	محمد خيضر بسكرة	الصفة
العضو 2	الرتبة	الجامعة	الصفة
العضو 3	الرتبة	الجامعة	الصفة

السنة الجامعية : 2019 - 2020

التشكـــرات

بسم الله الرحمان الرحيم

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيد الخلق اجمعين سيدنا وحبيبنا محمد عليه ازكى الصلاة والتسليم

مصداقا لقوله صلى الله عليه وسلم "**من لا يشكر الناس لا يشكر الله**"

بتوفيق من الله اتممت هذا البحث المتواضع حيث اتقدم بشكري الخالص لله عز وجل ثم الى الاستاذ الفاضل علي لمحنط بإشرافه عليَ وصبره معي وتوجيهه لي عن طريق نصائحه الوجيهة والقيمة فبارك الله فيه وجعله ذخرا للمجتمع والوطن.

كما أتقدم بخالص الشكر لكل الطاقم البيداغوجي لقسم علوم الأرض والكون على توفير كل الوسائل المتاحة وتقديم كل المساعدات الممكن في سبيل إنجاح هذا العمل

كما لا يسعني الا ان اشكر مؤسسة اميدول التي فتحت لي أبوابها وقدمت لي كل المساعدات التي احتجتها لا إتمام بحثي هذا

ولا ننسى كذلك كل من ساعدنا من قريب او من بعيد من خلال مدنا بالمعلومات الضرورية وتسهيل الميداني في انجاز هذا البحث سواء الادارات المحلية

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على النبي الصادق الأمين وآله وصحبه أجمعين ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين، الحمد لله الذي وهب لي هذا، ليس بعلمي ولا بعملي لكن رحمة من الله ربي.

إلى من كانا سببا في وجودي، إلى نور حياتي إلى الوالدين الكريمين

" **أمي و أبي** "

إلى أخي و أخواتي وإلى كامل العائلة الذين كانوا سندا لي في مساري التعليمي

إلى من القى النور على قلبي من بعيد

إلى كل الاساتذة الذين احترقوا كالشمعة لينيروا دربي

إلى كل أصدقائي و أحبائي

الى رفيق دربي **يونس راس النعامة**

إلى زملائي في الإقامة "**بشير وسعيد بوسنان– حسان بابا واسماعيل** "

إلى رفقائي الطلبة في قسم علوم الأرض والكون

إلى من كان سببا في تشجيعي لأكون الأفضل من قريب أو بعيد

"اللهم علمنا و انفعنا بما علمتنا وزدنا علما"

و الحمد لله رب العالمين

نجار جابر بن داود

الفصل

التمهيدي

المقدمة العامة

الجزائر تتمتع بثروة تراثية مهمة جدا تعبر عن مرور العديد من الحضارات والثقافات الداخلية، فإن حفظها وتعزيزها يشكل أحد الرهانات الكبيرة لممارسة الحفاظ على الطابع العمراني والمعماري المحلي.

هذا الموضوع لا يهتم فقط في الآثار والمواقع التاريخية ولكن يشمل أيضا نوى الأحياء التاريخية من المدن. هذا التراث الذي يعبر عن مختلف التجارب يجب أن يتم التعامل معه حسب تنوعه. فهو الذاكرة الحية ورمزا للثقافة الشعبية ذات المعاني القوية، التي تعبر عن تاريخ المنطقة وأصالة شعوبها وعن الجودة المعمارية للمباني والساحات، فضلا عن الانسجام الحضري للنسيج.

وبناء على ما سبق فإن توسع الجديد للمدن أو إنشاء مدن جديدة يتطلب دراسة شاملة للمدينة الام او للنواة من كل الجوانب (ثقافيا، اجتماعيا وعمرانيا...) ويتطلب تحاليل عمرانية مختلفة والقيام بدراسة الشكل العمراني للنسيج، كل هذا قصد انشاء توسع عمراني على شكل مدن جديدة تراعي خاصية المنطقة وتحافظ عليها وتلبي متطلباتهم.

حاليا التوسعات على شكل مدن جديدة تواجه صعوبات في انسجامها مع الأنوية والمراكز الحضرية (للمدن الأم)، هذه الظاهرة ستجلب اهتمام دراستنا {ظاهرة غياب الطابع العمراني المحلي في المدن الصحراوية الجديدة} وضرورة حمايتها من خلال دراسة قصر وارجلان (ورقلة) وتوسعات قصر آت يزجن وهي أمثلة لأنسجة عمرانية صحراوية تتطلب عمليات حفظ وتعزيز.

وفي الوقت الراهن، تواجه الجزائر، شأنها شأن جميع بلدان العالم، ظاهرة نمو ديمغرافي مصحوبة بالتنمية الاقتصادية التي تسببت في زحف حضري مفرط يتميز بهيكل موحد يؤدي إلى إهمال الأحياء القديمة في مدننا وقد أدى ذلك إلى مشكلة التخلي عن الطابع العمراني القديم وتهميشه وما زاده غياب تطبيق الدراسات والتحاليل المسبقة على التوسعات المستقبلية إذ يجب ان لا تقتصر على الدراسة فقط، فيجب ان تظهر على

ارض الواقع من هنا نقع في **إشكالية الحفاظ على الطابع العمراني والقيم الموجودة في النسيج الصحراوي في توسعات المدن الجديدة.**

1. سؤال البحث:

- ما هو دور دراسة الطابع العمراني لأنوية المدن الأم؟
- كيف نحافظ استمرارية الطابع العمراني المحلي في المدن الصحراوية الجديدة؟

2. أهداف البحث:

- تهدف الدراسة إلى المحافظة على الطابع العمراني القديم
- الاستفادة من تحليل الانسجة القديمة في تخطيط المدن الجديدة
- ضمان استمرارية الطابع العمراني للانسجة القديمة في المدن الجديدة
- الحفاظ على هوية المدن والقصور الصحراوية من خلال المدينة الجديدة لحاسي مسعود

3. الفرضيات:

- تساعد معرفة خصائص المنطقة ومتطلباتها على فهم البيئة الملائمة وحاجيات سكانها في انشاء المدن الجديدة.
- ربما التطورات الموجود في المدن الجديدة توحي بعدم احترام كل القيم الموجودة في البناء القديم.
- قد اجبروا في القدم على اعتمد مواد بناء محلية وتقنيات تقليدية لعدم توفر بدائل في حين توفر الخيارات السهلة وغير المكلفة أدى الى التغير في النمط العمراني.

4. أهمية البحث:

تتمثل أهمية البحث في أهمية موضوعه والمتعلق بالتصميم والتخطيط العمراني والذي يعتبر أهم أداة في تنظيم المدن وبالتالي في تنظيم حياة الإنسان. إذ أن التحليل الانسجة العمرانية يهدف إل على معرفة خصائص منطقة وتطلبت سكانها والمحافظة عليها وبالتالي على هويتها وتاريخها.

5. أساب اختيار الموضوع

نظرا لأهميته ولفقدان المناطق الصحراوية لهويتها ولتعرض النمط العمراني القديم للتدهور جراء التطور في شتى المجلات التكنولوجية... والعمرانية والطلب المتزايد على السكن ما ساهم في اهمال الدولة حتى السكان للطابع العمراني القديم.

الفصل الأول

المدن الجديدة

الفصل الأول: المدن الجديدة

تمهـيد:

إن جذور المدن الجديدة تعود الى أقدم الحضارات و قد كانت عمليات إنشائها رغبة ملحة من طرف الفاتحين والرجال العظماء فمنهم من وفق في مشروعه ومنهم من لم يوفق ، وكلها كانت لغرض إسعاد الرعية، وذلك بتوفير الإطار الحياتي الملائم وقد كانت تعرف باسم منشئيها كما هو الحال في الإسكندرية والقسطنطينية وغيرها من المدن إلا أنها في الوقت الحاضر تعرف باسم " المدن الجديدة " تعبيرا عن اضطرارية مسؤولي المدن القائمة في إنشاء مدن جديدة، ولتسليط الضوء على المفاهيم العامة الخاصة بموضوعنا نتطرق إلى هوية المدن الجديدة من حيث الأصل ، دوافع الإنشاء ، الأهداف، تموضعها و مختلف نظم الإنشاء ، التمويل و التسيير.

I.1 تحديد المفاهيم:

I.1.1 المخطط الوطني للتهيئة العمرانية:[1]

"المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يعطي الصورة المستقبلية لأشغال التراب الوطني بالنظر إلى استراتيجية التنمية الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية على المدى البعيد، وهو يجسد الاختيارات المتعلقة بالتهيئة وتنظيم المجال الوطني على المدى البعيد كما يعطي المراجعة من أجل توزيع وتوطين عوامل التنمية، كما يحدد التوجهات الأساسية للتنمية والتهيئة على المستوى الجهوي".

I.1.2 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:[2]

"هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "

I.1.3 مخطط شغل الأراضي[3] :

" يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء ".

I.1.4 تعريف المدينة:[4]

"هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية، هندسية، وفلسفية إيديولوجية ورمزية وهي تعبر عن تطور الفن المعماري، الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكم وتفوقه في مختلف الشؤون".

---

[1] Pierre Merlin – FRANCOISE CHEAY : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement P754.

[2] المادة رقم: 16، 31 من قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

[3] المادة رقم: 16، 31 من قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

[4] Pierre Merlin – francoise cheay : OPU– P881

-" كل تجمع حضرية ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واجتماعية و اقتصادية و ثقافية " .[5]

ويمكن القول بأن المدينة هي ذلك التجمع المعتبر من البنايات في مجال جغرافي معين، نميز فيها ما هو مخصص للسكن وأخر مخصص لتلبية حاجيات السكان من إدارات، مستشفيات، وكذا الخدمات.

I.1.5 تعريف التوسع:[6]

"هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة وهو عملية زحف النسيج العمراني نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا بطريقة عقلانية ".

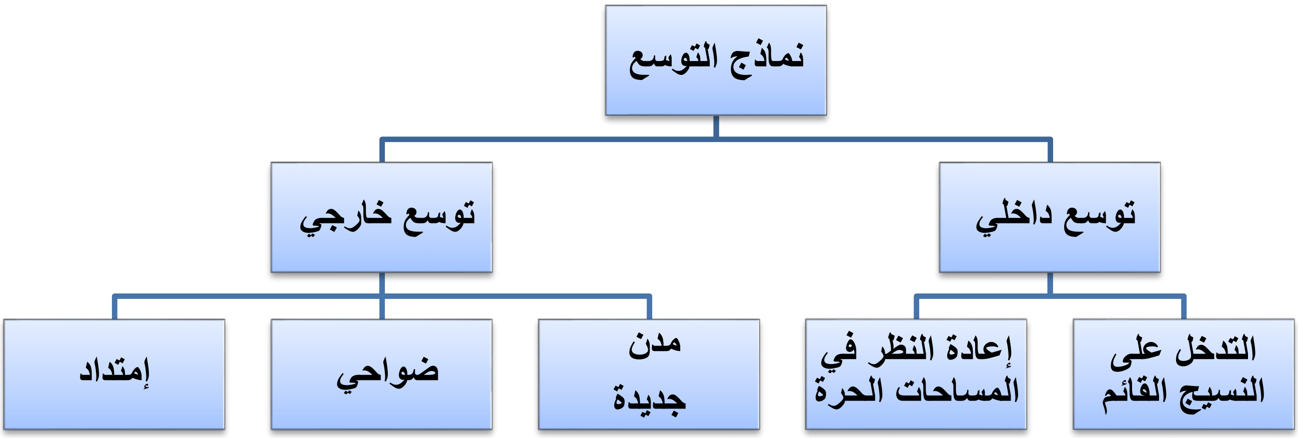
"هو عملية إنتاج مجال عمراني مرتبط بالبحث عن الأشكال المجسدة للأجوبة الخاصة بالطلبات الجديدة من خلال الاحتياجات إما: مساحات العمل، السكن، مختلف التجهيزات والبنية التحتية والقاعدية آخذين بعين الاعتبار البرمجة ،الموضع ،التنظيم "[7]

[5] القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20فيفري 2006

[6] بوزنادة بديار، مذكرة تخرج- التوسع العمراني في مدينة بسكرة- معهد تسير والتقنيات الحضرية جامعة محمد بوضياف المسيلة.

[7] **Analyse urbain élément de méthodologie, brahimi ben yousf . 1995**

I.1.6 نماذج التوسع:



الشكل 0:1 مخطط توضيحي لنماذج التدخل

المصدر: إعداد الطالب

I.1.7 تعريف العمران العملي:

"هو تحقيق أو تجسيد مشروع حضري على أرض شاغرة أو التدخل على مختلف الأنسجة القائمة بمختلف العمليات العمرانية وهذا العمران متكامل مع الإطار القانوني أي لا يمكن تحقيق مشروع حضري دون مراعاة أدوات التهيئة والتعمير "[8].

I.1.8 تعريف المدن الجديدة:

" المدن الجديدة هي إبداع مميز لمتطلبات تقنية وثقافية خاصة ، وشكلها النهائي لا يعبر عن ثمرة تطورت عبر الزمن وإنما تم تصورها كمشروع متكامل وفق رسم تم إعداده مسبقا "[9].

" هي مدن مخططة للإنشاء بقرار إداري على العموم في إطار سياسة تهيئة الإقليم "[10].

[8] Pierre Merlin – francoise cheay : OPU–P861

[9] د خلف الله بوجمعة – المدينة والعمران –الطبعة الأولى–دار الهدى عين مليلة– ص 124.

[10] Pierre Merlin – francoise cheay : OPU–P861

ويمكن القول بأنها مدن متكاملة ومتوازنة ليست فقط على المستوى العمراني وإنما على المستوى الوظيفي والنشاطات أيضا.

I.2 أصل المدن الجديدة:

إن فكرة إنشاء المدن الجديدة ليست وليدة هذا العصر وإنما هي موجودة منذ العصور القديمة ،و لقد تبناها الرومان حيث أنشأ العديد من المدن الجديدة من بينها مدينة –سُرَ مَنْ رَأَى – بالعراق لتخلف بغداد كعاصمة للحكم وقد قامت على أسس إدارية لتلبية أغراض عدة ،ولقد تطور مفهوم المدن الجديدة عبر الزمن الى أن أصبح سياسة إدارية للتحضر معتمدة منذ سنة 1864 م[11] وخاصة بعد الحرب العالمية الثانية ، وأمام تفاقم أزمة السكن وتضخم المدن ، تم اللجوء إلى هذا الاختيار لإعادة توزيع السكان ومختلف الأنشطة والوظائف من أجل تحقيق نوع من العدالة والتوازن الاجتماعي.

I.3 دوافع إنشاء المدن الجديدة [12]:

إن دوافع ظهور المدن الجديدة عديدة ومتباينة ومختلفة حسب ظروف ظهورها كما تختلف من دولة إلى أخرى والسياسات العمرانية لكل دولة، ويمكن على العموم تصنيف أسباب ودوافع ظهور المدن الجديدة فيما يلي:

I.3.1 الدوافع الديموغرافية:

إن ارتفاع نسبة نمو المدينة نتيجة النمو الديمغرافي الشديد والذي تعود أسبابه إلى تحسن الحياة الاجتماعية بالإضافة إلى تدفق تيارات الهجرة المستمرة من الريف الى المدينة، هذه الحالة التي تشهدها مختلف مدن العالم والتي تتسبب في ظهور أحياء فوضوية وانتشار بيوت قصديريه تفتقر لأدنى شروط الحياة الضرورية

[11] د خلف الله بوجمعة – المدينة والعمران –الطبعة الأولى–دار الهدى عين مليلة– ص 124.

[12] حامد عبد الهادي، المجتمعات العمرانية الجديدة بين العالمية والمحلية، دراسة للحالة المصرية، دار غريب للطباعة –القاهرة– ص 23.

كانت المدن الجديدة هي الوسيلة التي لجأ إليها المخططون في محاولة منهم الى إيجاد حل لهذا النمو الديموغرافي الهائل الذي يشكل خطر على المدن الكبرى.

I.3.2 الدوافع الاقتصادية:

تتمثل الدوافع الاقتصادية في محاولة تطوير وتنمية اقتصادية للمناطق الحضرية، كما أن إقامة المدن الجديدة في بعض الأقاليم المختلفة لها دور حضري واقتصادي في تنميتها وازدهارها فلقد كان ظهور بعض المدن الجديدة له علاقة بالجانب الاقتصادي بحيث يتم إنجاز مناطق صناعية يرافقها إنشاء مدينة جديدة مثلا :(مدينة العاشر من رمضان).

I.3.3 الدوافع السياسية:

هنالك العديد من عواصم دول العالم هي مدن جديدة كمدينة – برازيليا– عاصمة للبرازيل، ومدينة _أبوجا _ عاصمة نيجريا، أنشئت هذه المدن لأهداف سياسية من بينها:

– إعادة تكوين خريطة سياسية وعمرانية لمختلف دول العالم (مدينة برازيليا عاصمة البرازيل).

I.3.4 الدوافع البيئية:

إن الدوافع البيئية يمكن أن تكون أحد الدوافع الكامنة وراء ظهور المدن الجديدة، في كثير من دول العالم إذ تعتبر المدن الجديدة بخصائصها وملامحها العمرانية المتميزة بوجود حزام أخضر محيط بها بالإضافة الى تواجد مساحات خضراء بداخلها وهي تتسم بانخفاض الكثافة السكانية.

كل هذا من شأنه أن يوفر بيئة صحية لسكانها عكس المدن الكبرى.

I.4 أهداف المدن الجديدة:[13]

من الأهداف التي من أجلها تم إنشاء المدن الجديدة هي توفير جانب من الراحة والهدوء للسكان وضمان الجانب الصحي والوقائي بالإضافة إلى مختلف النشاطات الاقتصادية ومن خلال تجارب الدول السابقة في إنشائها نستخلص مجموعة من الأهداف:

I.4.1 أهداف عمرانية: وتتمثل في:

- تخفيف التركز الحضري على المدن الكبرى وتوفير السكن اللائق.
- التحكم في النمو الحضري المتزايد على مستو ى مراكز المدن إذ تعتبر المدن الجديدة إحدى الوسائل العمرانية الموجهة لحل إشكالية التحضر في المدن الكبرى خارج مجالها الحضري وإعادة التوازن في توزيع السكان ومختلف الوظائف والقضاء على مركزية الأنشطة والسكن.

I.4.2 أهداف اجتماعية:

وتتمثل في: الحد من التمايز الاجتماعي في المدن الكبرى مع توفير إطار حياتي مقبول لأغلبية شرائح المجتمع.

I.4.3 أهداف اقتصادية:

وتتمثل في:

- خلق فرص عمل جديدة.
- برمجة متكاملة لمختلف التجهيزات الضرورية.

[13] د خلف الله بوجمعة –المرجع السابق –ص 123

I.4.4 أهداف بيئية:

وتتمثل في: تهوية مراكز المدن عن طريق تخفيض عدد السكان وزيادة المساحات الخضراء وهذا ما يساعد على التقليل من التلوث الهوائي والبيئي.

I.5 تموضع المدن الجديدة[14]:

إن اختيار الموقع اللازم لإنشاء مدينة جديدة أمر في غاية الأهمية فلابد لهذا الأخير أن يحقق شروط حياتية جيدة تسمح بتنفيذ مختلف المنشآت والشبكات بسهولة وتكاليف معقولة، هذا ما يساعد على تطوير شروط الحياة ويحسن من الواقع الاقتصادي للمدينة، إذ نميز في هذا الموضوع ثلاثة مواضع وهي:

I.5.1 مدن واقعة خارج المواقع المعمرة:

يعبر هذا النوع من المدن على سياسة عمرانية تهدف إلى ضمان تنمية متوازنة للإقليم والوطن الواحد ويعود اختيار الموضع إلى الإمكانيات الاقتصادية المرتبطة بتوفير المواد الأولية التي تسمح ببناء مواطن للصناعة التي من شأنها ضمان توازن جغرافي للنشطات والوظائف معا.

I.5.2 مدن واقعة ضمن أقاليم غير متصلة:

يعبر هذا النوع من المدن أيضا على سياسة عمرانية تهدف إلى:

- تفادي تجميع السكان والنشطات في تجمع عمراني واحد يتطور ويتضخم إلى أن يحدث خلل مع باقي التجمعات الموجودة داخل إقليم واحد.

- الحد من توسع ونمو التجمعات على حساب ما يحيط بها.

[14] د خلف الله بوجمعة –المرجع السابق –ص 126.

I.5.3 مدن واقعة ضمن إقليم حضري:

يلجأ إلى هذا النوع من المدن إذا كانت صغيرة الحجم وليس بها مستوى مقبول من التجهيزات وفرص عمل يمكنها أن تحدث توازن مع المدينة الأم.

I.6 نشاء المدن الجديدة:[15]

هناك العديد من النظم الشائعة في إنشاء و المدن الجديدة, ويجب على كل دولة أن تختار النظام الإداري الذي يتلاءم مع ظروفها السياسية والاقتصادية وكذا نوعية المجتمع المنشأ، وفي ظل هذه النظم يتم إنشاء المدن الجديدة من خلال ما يلي:

I.6.1 أنماط المدن الجديدة (المركزية واللامركزية):

يقصد بالمركزية تجميع وتركيز سلطة إتخاذ القرارات المتعلقة بجميع عمليات تخطيط وتنفيذ وتنمية المدن الجديدة بالدولة في جهاز قوي غالبا ما يكون بالعاصمة، في حين يقصد باللا مركزية نقل وتوزيع سلطات اتخاذ القرارات المتعلقة بجميع عمليات تخطيط وتنفيذ وتنمية المدن الجديدة بالدولة على الأجهزة الإقليمية والمحلية المختصة.

I.6.1.1 النمط المركزي:

ويطبق هذا النمط في فرنسا، حيث يتولى جهاز مركزي مسئولية إنشاء وتنمية المدن الجديدة منذ بداية التخطيط لإنشائها وحتى إكتمال تنميتها، كما يقوم هذا الجهاز المركزي بالإشراف والرقابة على كل ما يتم تنفيذه وإنفاقه والهدف من تطبيق هذا النمط هو إمكانية التنسيق بين برنامج إنشاء المدن الجديدة بالدولة من ناحية وإحكام الرقابة على الاستثمارات الضخمة اللازمة لتنفيذ هذا البرنامج من ناحية أخرى.

وعندما يتم إكتمال تنمية هذه المدن تنقل مسئولية إدارتها إلى الأقاليم والمحليات.

[15] محمد فؤاد مدلوبي وآخرون في الإدارة الحضرية واستراتيجية تنميتها، ندوة: المدن الجديدة في الوطن العربي ودورها في التنمية المستدامة أغادير، المملكة المغربية 1999 م.

I.6.1.2 *النمط اللامركزي:*

يوجد هذا النمط في أستراليا وكندا والولايات المتحدة، حيث تترك للأجهزة المحلية والإقليمية مسئولية إنشاء وتنمية المدن الجديدة منذ بداية التخطيط لإنشائها وحتى ما بعد إكتمال تنميتها، ويقتصر دور الأجهزة المركزية في هذه الحالة على تقديم القروض والمشورة الفنية والدعم المالي كما يتم الرجوع إليها في المشكلات التي يتعذر على الأجهزة المحلية.

والإقليمية حلها، ويهدف هذا النمط بعث روح المنافسة بين الأقاليم والمحليات وتحاول فيه السلطات المحلية إثبات وجودها وكفاءتها.

I.6.1.3 *نمط مركزية التخطيط ولا مركزية التنفيذ:*

ويطبق هذا النمط في العديد من دول منها الهند وانجلترا وفيه تقوم الأجهزة المركزية بعمليات التخطيط وتوفير الأموال اللازمة وتقديم المشورة الفنية والإشراف على التنفيذ وذلك في المراحل الأولى لإنشاء المدنية ثم تترك عمليات التنفيذ واكتمال بقية مراحل التنمية للأقاليم والمحليات. ويهدف تطبيق هذا النمط إلى الاستفادة من الجمع بين مزايا وتجنب عيوب النمط المركزي واللا مركزي. ويمكن القول إن المركزية واللا مركزية هي من المفاهيم النسبية بمعني أنه لا توجد مركزية مطلقة او لا مركزية مطلقة وإنما يوجد ما يسمي بالميل نحو المركزية أو الميل نحو اللا مركزية بدرجات متفاوتة في مجال إنشاء وتسيير المدن الجديدة.

I.7 تمويل المدن الجديدة:[16]

تختلف سياسات التمويل بتنوع الأطر الإدارية للمدن الجديدة ، ويمكن التمييز بين ثلاثة سياسات رئيسية وهي:

[16] محمد فؤاد مدلوبي وآخرون في الإدارة الحضرية واستراتيجية تنميتها، المرجع السابق.

I.7.1 سياسة التمويل الحكومي الكامل للمدن الجديدة:

تقوم الحكومة بتحمل عبئ تمويل المدن الجديدة كاملا، ولا يترك للأفراد سوى تمويل جزء ضئيل من الاستثمارات في قطاع الإسكان داخل هذه المدن، سواء من خلال التمويل الخاص أو التمويل التعاوني أو من خلال تقديم قروض طويلة الأجل لهؤلاء الأفراد. وتطبق هذه السياسة في دول منها فنزويلا وفنلندة. والهدف من تطبيق هذه السياسة هو تحقيق التوافق مع السياسة القومية للتنمية الحضرية،وتشير الهيآت المتخصصة إلى أن تطبيق سياسة التمويل الحكومي الكامل للمدن الجديدة يؤدي إلى عدم تحقيق توازن بين مجالات التنمية المختلفة، إلا أن هذا حدث في المراحل الأولى لتنمية المدن الجديدة في بعض الدول المتقدمة.

I.7.2 سياسة تمويل القطاع الخاص للمدن الجديدة:

يتم الاعتماد على القطاع الخاص في تمويل عمليات إنشاء المدن الجديدة, ممثلا في الشركات الكبرى وكبار المستثمرين، وتطبق هذه السياسة في الولايات المتحدة الأمريكية وألمانيا. ويحصل القطاع الخاص على الجانب الأكبر من الأموال اللازمة له عن طريق الاقتراض من البنوك وشركات التأمين الخاصة، والهدف من تطبيق هذه السياسة هو استقطاب وجذب كبار المستثمرين من الشركات والأفراد لإنشاء وتنمية المدن الجديدة، وتنتقد سياسة التمويل الخاص لأنها قد تؤدي إلى تأخر الإنجاز عما هو مخطط له لأن الهدف الرئيسي للقطاع الخاص هو تحقيق الربح, وهذا ما حدث في التجربة الأمريكية.

I.7.3 سياسة المشاركة في تمويل المدن الجديدة:

يتم تمويل المدن الجديدة من خلال المشاركة بين كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص وتختلف درجة هذه المشاركة بين الدول التي تطبق هذه السياسة ومنها بريطانيا والهند وفرنسا، وتعد هذه السياسة من أفضل سياسات تمويل المدن الجديدة إذ تؤدي إلى إحداث توازن بين جميع مجالات التنمية داخلها.

I.8 نظم تسير المدن الجديدة:[17]

من أهم نظم تسيير المدن الجديدة:

I.8.1 هيئة مستقلة:

وهي إقامة هيئة خاصة لإدارة المدن الجديدة تستمد سلطتها من جهة إدارية عليا ومن منظومة تشريعية. وهذا النظام يضمن المشاركة الشعبية الفعالة عن طريق لانتخاب لولا أنه يحتاج لحجم محدود من السكان.

I.8.2 إلحاق المجتمع العمراني بجهاز بلدية قائم:

يطبق هذا النظام في إدارة المدن الجديدة التابعة داخل مركز عمراني قائم بهدف خدمته. وتكون الإدارة إدارة تقليدية ومع مرور الزمن يذوب المجتمع الجديد في المركز العمراني القائم.

I.8.3 الأمانة الانتقالية:

وهذا أسلوب مستحدث في إدارة المدن الجديدة ويتم عن طريق قيام الدولة بتعيين لجنة لإدارة المهام البلدية للمجتمع الجديد حتى يصل إلى درجة من التنمية تسمح باستقلاله الإداري، ويمكن تحديد ذلك عن طريق عدد سكان هذا المجتمع.

[17] محمد فؤاد مدلوبي وآخرون في الإدارة الحضرية واستراتيجية تنميتها، المرجع السابق.

I.8.4 جمعية الحي :

ويقصد بها قيام مالكي المساكن في المدينة الجديد بتكوين جمعية تهدف إلى صيانة المصالح وإدارة بعض المرافق أو جميعها ويعيب هذا النظام ضعف الإمكانيات ومحدودية السلطات مقارنة بسلطات الجهة القائمة على إنشاء المجتمع وتنميته.

I.9 نماذج عن المدن الجديدة

"إن فكرة المدن الجديدة أول ما ظهرت في هذا العصر و أخذت في التطبيق كانت في القرن الـ 20 وبالضبط في بريطانيا بحيث ظهرت أول مدينة سنة 1903 م باسم (ليتشورث)، ثم تلتها مدينة (ولوين) عام 1920 وقد كانت هذه البداية تجربة جديدة في تطبيق فكرة المدن الحدائقية"[18] .

بعد تقييم هاتين التجربتين من طرف متخصصين تم اعتماد هذا الأسلوب كمرجع في تخطيط المدن الجديدة عند أغلب المخططين وقد امتدت التجربة بعدها إلى فرنسا، الولايات المتحدة الأمريكية، الهند، وقد عرفت انتشار واسع في جميع جهات العالم وهذا ما أدى إلى التنوع في الخصائص والأهداف.

سنحاول عرض التجربة البريطانية باعتبارها النموذج الأول في العالم وكذا التجربة المصرية والجزائرية.

I.9.1 التجربة البريطانية:[19]

تعتبر التجربة البريطانية النموذج الأول في ميدان المدن الجديدة، وقد كانت الانطلاقة الفعلية فيها مع قرار إنشاء 14مدينة جديدة حول العاصمة وبموجب قرارات جديدة وصل عدد هذه المدن إلى 32 مدينة قسمت حسب تاريخ التنفيذ إلى ثلاثة أجيال.

---

[18] د: خلف الله بوجمعة، المرجع السابق

[19] Wydham: T: The new town in E England: Cambridge new town corporations 1999 , P 01 ،

I.9.1.1 مدن الجيل الأول (1950-1958):

برمجت في هذه الفترة 8 مدن جديدة حول العاصمة و 6 في المناطق الأخرى في أرجاء بريطانيا وكان الهدف من هذه المدن هو امتصاص الفائض السكاني في المدن الكبرى، والحد من الاكتظاظ داخلها، تحسين وضعية بعض الأقاليم المتضررة من الحرب العالمية الثانية و توفير مناصب شغل جديدة وذلك عن طريق خلق مناطق للنشاطات على مسافة تتراوح بين 30و 50كلم من المدن الكبرى، وأهم ما تتميز به هذه المناطق هو توفرها على مرافق عمومية توفر حاجيات سكان هذه المدن.

I.9.1.2مدن الجيل الثاني(1958-1960) :

جاءت هذه المدن بعد 10سنوات من مدن الجيل الأول وهي أكبر درجة من سابقتها من حيث التنطيق والكثافة السكانية لتطوير المراكز العمرانية القائمة، ولقد أخذ بعين الاعتبار عنصر الحركية الميكانيكية للسيارات في عملية تصميم المدن، وقد تم إنجاز 7مدن منها.

I.9.1.3مدن الجيل الثالث ب عد1966:

أهم ما لوحظ على هذه المدن هو ارتفاع النطاق السكاني مقارنة بمدن الجيل الثاني إذ وصل إلى 200,000نسمة والمهيكل على فكرة المناطق الصناعية.

وأهم ما يميز مدن الجيل الثالث:

– تشكلها من مجموعات عمرانية صغيرة.

– توسطها مجموعة من التجمعات العمرانية كما هو الحال في مدينة "ميلتون".

– إمكانية توسعها في شكل متوازن ومتناسق.

– الاعتماد في مخططاتها الحضرية على شبكات حضرية متطورة.

I.9.2 التجربة المصريــة:[20]

إن فكرة إنشاء المدن الجديدة في مصر بدأت متأخرة بالرغم من الكثافة السكانية والزيادة الرهيبة، هذا الخطر الذي نجم عنه بروز ضواحي فوضوية تفتقد إلى أدنى شروط الحياة الضرورية والتي أصبحت تهدد وتلاحق المناطق الزراعية والسياحية.

اتجهت سياسة مصر في إنشاء المدن الجديدة في المناطق الصحراوية بعيدا عن الشريط الضيق لوادي (النيل والدلتا) مستفيدة من مدرسة التخطيط و إعادة التعمير و تنمية مدن "قناة السويس" و استفادة من المدرسة الأمريكية في بناء مدينة" السادات" ومن المدرسة السويدية في بناء مدينة "العاشر رمضان " ومن المدرسة الألمانية في بناء مدينة "15 ماي" و مدينة " العبور" ومن المدرسة الهولندية في دراسة مدينة "برج العرب" ومن الخبرة الفرنسية في دراسة المدن الجديدة حول القاهرة إلا أنه لوحظ قصور شديد في تحقيق المعدلات المستهدفة سواء معدلات النمو الاقتصادي أو العمراني أو السكاني.

سنأخذ نموذج من بين هذه المدن الجديدة وهي مدينة "العاشر رمضان " هذه التجربة المستنبطة من التجربة السويدية.

تقع مدينة "العاشر رمضان" في الناحية الشمالية الشرقية لمدينة القاهرة الكبرى على الطريق الرابط بين الإسماعيلية والقاهرة وتبعد عن العاصمة بمسافة تقدر بـ 55كلم وهي تعتبر أول مدينة جديدة تنجز طبقا للمرسوم رقم 249 المؤرخ في 04 جوان 1976، على أن تكون مدينة صناعية ليس هدفها الإسكان فقط بل من أجل التنمية الصناعية وتوفير مناصب شغل حتى تكون مدينة مستقلة ومكتفية ذاتيا.

بدأت الأشغال بها سنة1977م، وأنجزت بها منطقة صناعية تتربع على مساحة قدرها 7كلم^2 تضم مختلف الصناعات (الخفيفة المتوسطة والثقيلة) وقد قدر عددها بـ 150 مصنع، مفصولة عن الأحياء السكنية بحزام

---

[20] محمد فؤاد مدلوبي وآخرون في الإدارة الحضرية واستراتيجية تنميتها، المرجع السابق

أخضر وقد تم إنشاء هذه المدينة على4 مراحل شريطة أن تأوي نصف مليون في آفاق سنة 2000 م وقدتم تقسيمها على عدة أحياء كل حي يضم من 8 إلى 9 وحدات جواريه بحيث كل وحدة جواريه تستوعب قرابة 5000 نسمة وقد تنوعت أنماط الوحدات السكنية بها من الطابع الكلاسيكي إلى الطابع الحديث، بالإضافة إلى مساكن وظيفية وأخرى فردية من نوع "فيلا".

إلا أنه توجد مؤشرات للدراسات العديدة بالمدينة تشير إلى أن هناك مجموعة متداخلة من العوامل أدى تفاعلها إلى النمو السريع للقاعدة الصناعية في المدينة وتواضع الأداء في مجال الجذب السكاني وتشمل هذه العوامل:

- عدم تناسب جانب من العرض السكني من حيث النوعية والتكلفة مع الطلب الموجود بالمدينة.

- غياب الاهتمام ببعض الجوانب السلوكية والاجتماعية التي تميز النمو المستهدف من السكان عند تخطيط الخدمات في المدينة.

- غياب الخدمات الترفيهية والثقافية وبعد مراكز خدمات الحرفيين والورشات الصغيرة عن السكان.

I.9.3 تجربة الجزائر في المدن الجديدة:

تبنت الحكومة الجزائرية سياسة "المدن الجديدة " لتهيئة الإقليم الذي يعاني من هوة كبيرة بين شمال مكتظ عمرانيا وجنوب شبه فارغ ولمواجهة التحضر السريع في الشمال الذي نجم عنه تضخم الضواحي وأصبحت العواصم الكبرى تعاني من اختناق، وبروز أحياء فوضوية وانتشار البيوت القصديرية والتي تنقصها التجهيزات والهياكل الضرورية للحياة، بعد ما شوهت مظاهر المدن وأصبحت تهدد الأراضي الفلاحية وتلاحق المناطق السياحية.

صادقت الحكومة الجزائرية برئاسة السيد مقداد سيفي سنة 1995 م (1) [21]على عدة مشاريع من بينها مشروع المدن الجديدة التي تندرج ضمن أحكام القانون 95/90 المؤرخ في 18نوفمبر 1990 م.

"ومع أحكام القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلقين بالتوجيه العقاري والتهيئة العمرانية وهي في إطار الاستراتيجية العامة الموضحة في مشروع (الجزائر غدا) والمخطط الوطني للتهيئة والتعمير وذلك بإنشاء 17 مدينة جديدة موزعة بين الهضاب العليا والجنوب منها مدن تنشأ بالقرب من المدن المترو بولية (الجزائر، قسنطينة) بحيث تكون المسافة الفاصلة بينهما لا تتعدى (50 – 30 كلم) والهدف منها هو استعمال وتوجيه حيوية العواصم الكبرى وذلك بتوفير مناصب شغل وخدمات للضواحي المجاورة لها"[22].

إن سياسة المدن الجديدة في الجزائر تدخل في قضية جيوستراتيجية كونها ستحد من نزوح 15 مليون نسمة إلى المدن الكبرى سنة 2025 م وهو الحاضر الذي يداهم المدن الكبرى وضواحيها.

I.9.3.1 الإطار القانوني:[23]

المدينة الجديدة عملية تعمير ممتازة تندرج في أحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 مع أحكام القانون رقم 90- 29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلقين تباعا بالتوجيه العقاري وبالتهيئة العمرانية.

والمادة 46 من ال قانون87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية تنص على أن تحقيق التماسك في مجال التهيئة العمرانية يجب أن يندرج في الأحكام التنفيذية للقوانين التي لها تداخل في استعمال الفضاء وشغله ضمن المبادئ التي تنص عليها.

[21] د: بشير التجاني، التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات ال جامعية2000 ص 74-75.

[22] وثيقة الجزائر غدا، ص 259.

[23] **وثيقة الجزائر غدا ص 259.**

1.9.3.2 *إنشاء المدن الجديد:*

"يندرج إنشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم و ذلك عن طريق المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يحدد مواقعها ووظائفه"[24]

1.9.3.3 *هيئة المدن الجديدة:*[25]

تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمي هيئة المدن الجديدة تتولى هذه الأخيرة ما يلي:

- إعداد وإدارة أعمال الدراسة والإنجاز الخاصة بالمدن الجديدة.
- إنجاز مختلف المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية.
- القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق، التسيير والترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدن الجديدة.

1.9.3.4 *المدينة الجديدة " بوغزول:*[26]

مشروع قديم حيث كان الرئيس الفرنسي الأسبق الجنرال ديغول وراء مشروع مدينة بوغزول خلال الاحتلال الفرنسي للجزائر، ثم ظهر مجددا في السبعينات عندما أطلق عليه اسم "خيار الهضاب العليا" ويتمثل في إنشاء عاصمة جديدة، وأعيد طرح المشروع في منتصف الثمانينات عندما اقترح خبراء إنشاء المدن الجديدة في ضواحي

المدن الحالية كحل لأزمة السكن التي تعانيها الجزائر وعاد مشروع العاصمة الجديدة إلى الواجهة عندما دعت اللجنة الحكومية- التي أنشأها الرئيس بوتفليقة لدراسة آثار زلزال2003 الذي ضرب منطقة الوسط

[24] المادة رقم 03 من القانون رقم 02ا -09 المؤرخ في 08ماي سنة 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، العدد 34.

[25] المادة رقم 07 من القانون رقم 02ا -09 المؤرخ في 08ماي سنة 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، العدد 34.

[26] www.ratteb.com/djalfa.infu

وأدى إلى مقتل ألاف من الأشخاص وخسائر مادية كبيرة، إلى إعادة نشر السكان والمنشآت الصناعية في مدن الجنوب التي تتعرض للزلازل بدرجة أقل من مدن الساحل، وقدمت اللجنة تقريراً في الأمر إلى مجلس الحكومة أكدت فيه ضرورة التفكير في التنمية بعيدا عن العاصمة الحالية للبلاد.

تقع" بوغزول" أقصى جنوب ولاية المدية على بعد **180** كلم من الجزائر العاصمة، وهي ملتقى الطرق شمال–جنوب وشرق غرب –وتتوسط أربع ولايات هي المدية، الجلفة، تيارت والمسيلة، كما يمر عبرها الطريق الوطني رقم 01 وخط السكة الحديدية (البليدة – الجلفة) وهو غير مستعمل منذ سنوات.

وسيتم إعداد إنشاء المدينة على مرحلتين المرحلة الأولى تمتد على مساحة أولية قدرها 4650 هكتاراً، على أن تتوسع في مرحلة لاحقة، وحسب ما هو مخطط لها كمدينة جديدة، فهي تتسم بحركية دائمة وستكون أشبه بالكائن الحي، نتيجة نموها الدائم الذي سيمتد على أجيال وسنوات، وستحتوي على كل الوظائف الأساسية الاقتصادية والتجارية والإدارية بتكنولوجية عالية وعصرية بنظام الحظيرة المعلوماتية، وسيكون بإمكان المدينة وإلى غاية 2025م.

استقطاب حوالي 350 ألف نسمة، وستوفر على امتداد هذه السنوات ما يقارب 122500 منصب شغل، وحددت آلاف الهكتارات لكل الإنجازات الحيوية، وسيكون بإمكان ساكني هذه المدينة الجديدة الاستمتاع بكل المرافق العامة ضمن فضاء طبيعي خلاب، وسيحظى قطاع السكن بأولوية الأولويات وحدد في هذا المجال 96 مسكنا في الهكتار الواحد وبمعدل 5 أشخاص بكل مسكن، وستكون بوغزول قطبا عمرانيا واقتصاديا يشبه إلى حد كبير إمارة "دبي" بأبراجها وبحيراتها الطبيعية والاصطناعية، وشكل بناياتها من مراكز تجارية ومباني سكنية وإدارية وتجهيزات تقنية في قمة الجودة والعصرنة، إضافة إلى حزام غابي ونباتي يحيط بالمدينة من جوانب ثلاثة، ناهيك عن الإقامات التربوية والجامعية ودور الثقافة والترفيه وطريق مزدوج يتوسط المدينة.

وقد رصدت الحكومة بدايتا حوالي 25 مليون دولار أمريكي لإعداد الدراسات الأولية المتعلقة بالمشروع وكانت الحكومة قد منحت عام 2000 مشروع مدينة بوغزول إلى مجموعة "الخليفة" وتولى المصمم المعماري الإسباني الشهير "ريكاردو بوفيل" إعداد الدراسات، في مقابل مبالغ مالية طائلة قدرت بالدولارات.

وفي حال إتمام المشروع ستكون بوغزول أكبر المدن التي ستحيط بالعاصمة على غرار مشروع مدينة التكنولوجيات الحديثة سيدي عبد الله (15 كلم غربا العاصمة) أو مشروع بيونان للنشاطات الترفيهية (80 كلم جنوب العاصمة).

يأمل الشغوفون بهذا المشروع والمتتبعون له منذ سنوات ، والحالمون بتجسيده أن تنطلق به الأشغال قريبا، فأهل المنطقة يعتبرون الأمر يشبه الوعد ويريدونه بالمقابل عهدا يقطعه المشرفون ويلتزمون بتنفيذه ، ومرت عدة سنوات على هذا المشروع إلا أن شيئا لم ينجز باستثناء اللافتة في مخرج المدينة تعلم زائرها أن المدينة الجديدة على بعد 2 كلم شرقا ليجد سوقا أسبوعية وعشرات البناءات الفوضوية التي تظهر كالفطريات كل يوم جديد، ويخشى أن تبقى دار بوغزول على هذا الحال أو تصبح المدينة القصديرية الجديدة طالما أن كل الملامح الحالية للمدينة توحي بهذا الاتجاه وقد سبق دوما التساؤل عن خلفية التزام السلطات المحلية الصمت إزاء انتشار البناء الفوضوي في الجانب الغربي على وجه الخصوص والتي تزداد يوما بعد آخر مع تساهل المسئولين المحليين أو تجاهلهم الخطورة والعواقب التي ستنجر في حالة ما رأى مشروع المدينة الجديدة النور وتظهر بذلك مشاكل البناءات الفوضوية والعقارات.

I.9.3.5 المدينة الجديدة علي منجلي:[27]

المدينة الجديدة على منجلي تقع جنوب مدينة قسنطينة على بعد 13 كلم متمو ضعة على هضبة ذات ارتفاع متوسط يبلغ 800م تتميز بخصائص موضعية وأرض ذات قابلية للتعمير مستمرة بدون انقطاع في سطح منبسط.

جاءت المدينة علي منجلي كحل مستعجل لفك حالة الضغط والاختناق التي تشهدها المدينة الأم "قسنطينة من:

- ارتفاع في الكثافة السكانية التي أدت إلى عجز في تلبية المتطلبات والاجتماعية من سكن وتجهيز.

- عدم وجود أراضي قابلة للتعمير كون مدينة "قسنطينة" محاطة بسفوح منحدرة جدا وغير قابلة للتعمير مع عدم وجود استمرارية في الوحدات الطبوغرافية المشكلة لها.

- صعوبة حركة المرور وتعقدها.

- نقص الموارد المزودة بالمياه الصالحة للشرب.

تتربع المدينة الجديدة علي منجلي على مساحة أولية قدرها 1500 هـ كمرحلة أولية على أن تتوسع في مرحلة ثانية إلى غاية أن تصل إلى 6000 هـ مبرمجة لإيواء 250.000 نسمة أي ما يقارب 50.000 سكن.

انطلقت الأشغال سنة 1995 م وقد تم إنجاز ما يقارب 1000 مسكن من مجموع 50.000 سكن موزعة في 5أحياء بمجموع 20 وحدة جواريه.

مخطط المدينة الجديدة علي منجلي مهيكل بطريقين أساسيين:

---

[27] مريجة صبرينة، المدينة الجديدة على منجلي، إنتاج عمراني جديد – قسنطينة – رسالة ماجيستر، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية ص 37.

الأول: الطريق الولائي الرابط بين مدينة الخروب وعين السمارة والذي يقسم المدينة إلى قسمين بحيث يضم المركز الحضري أين تتواجد مختلف التجهيزات مصطفة على جانبيه.

الثاني: الطريق الرابط بين مركز المدينة الجديدة علي منجلي والطريق السيار (شرق- غرب).

أما بقية الطرق تتجه من أطراف المدينة نحو المركز.

وقد تسببت السرعة في الإنجاز إلى تفاقم مشاكل عدة يكمن السبب الرئيسي في غياب هيئة مختصة في دراسة، تسيير وإنجاز مشروع المدينة الجديدة علي منجلي ومن بين المشاكل نذكر:

- ارتباط سكان مدينة الجديدة علي منجلي بالمدينة الأم " قسنطينة " كون عمليات إنجاز المساكن سبقت عملية إنجاز التجهيزات العمومية باعتبار هذا الأخير عنصر ضروري من شأنه تخفيف الضغط على المدينة الأم.

- انعدام شبه كلي للمساحات الخضراء رغم تواجد الحصص المخصصة لها.

- نقص معتبر في التجهيزات العمومية وخاصة التجارية.

- نقص مواقف السيارات وظهور إشكالية التنقل داخل الأحياء المنظمة.

- وجود خلل في توزيع التجهيزات إذ لوحظ وجود مرافق تعليمية على طول المحاور المهيكلة للمدينة التي تتسم بالحركية وهذا ما يشكل خطر خاصة على تلاميذ الطور الأول والثاني.

- اللاجئين إلى المدينة الجديدة هم ضحايا كوارث طبيعية (انزلاق التربة، فيضانات،) وأناس كانوا لا يملكون سكن والأغلبية قاطني بيوت قصديريه هم السبب في ظهور مشاكل اجتماعية وانحرافات خطيرة بنسب عالية جدا.

- عدم تهيئة الوحدة الجوارية رقم 07 المخصصة للبنايات الفردية وربطها بمختلف الشبكات الحضرية مما أدى بالبعض إلى البناء والعيش فيها بدون شبكات حضرية.

I.10 سلبيات إنشاء المدن الجديدة:

ويمكن حصر السلبيات في ثلاثة مستويات هي كالتالي:

I.10.1 سلبيات ما قبل التنفيذ:

نقصد بمرحلة ما قبل التنفيذ تلك المرحلة التي توضع فيها المخططات والتصميمات التنفيذية المكونة للمدينة المختلفة بغية تحقيق مجموعة من الأهداف في شتى المجالات.

- تحديد بعض مواقع المدن الجديدة بقرارات غير مدروسة واستعجالية في حل بعض المشاكل دون النظر إلى أي اعتبارات خاصة بالإقليم والمحيط.

- حجز أراضي للسكن في المراحل الأولى من قبل الدولة، الأفراد والجمعيات دون اعتبار للدراسات التخطيطية التي حددت لإسكان العاملين بها.

I.10.2 سلبيات مرحلة التنفيذ:

هناك بعض التجاوزات في مرحلة تنفيذ مشاريع المدن الجديدة.

- إغفال بعض مكونات التخطيط.

- استبدال التخطيط بتخطيط أخر.

- أخطاء في توقيع محاور الطرق.

I.10.3 **<u>سلبيات ما بعد التنفيذ:</u> (تشوه الصورة البصرية للمدينة الجديدة).**

- تعدي على الأراضي المحيطة بمراكز الوحدات السكانية، وذلك بإقامة أكشاك ومضلات كأسواق يومية أو تكون كمأوى لعمال البناء الذين يعملون بالمدينة الجديدة.

- كثير من الوحدات السكانية في المدن الجديدة حجزت لأسر كبيرة العدد مما أدى إلى القيام بعمليات تمديد على حساب شرف المنازل.

- انعدام المساحات الخضراء بالرغم من توجد الحصص المخصصة لها.

- تغيير النشاطات المتفق عليها في المخطط العام للمدينة الجديدة التي لا تتناسب مع حجم وأهداف المدينة.

خلاصة:

لقد وجدت المدن الجديدة منذ القدم، وقد أنشئت استجابة لعدة عوامل من أهمها تشبع المدن الأم وعدم قدرتها على استيعاب حجم السكان والتوسعات العمرانية، فإنشاء هذه المدن يفك عليها الضغط ويجعل تسييرها والتحكم فيها أسهل.

وقد تطرقنا في هذا الفصل الى:

- تعريف بعض المصطلحات والمفاهيم المتعلقة بالموضوع كأدوات التهيئة والتعمير، التوسع العمراني
- دوافع إنشاء المدن الجدية وهي دوافع ذات طابع ديموغرافي، اقتصادي، سياسي، وبيئي.
- أهداف إنشاء المدن الجديدة وتتكون من أهداف عمرانية، اجتماعية، اقتصادية وبيئية.
- موضع المدن الجديدة وتنقسم حسب المواضع إلى ثلاث أقسام، مدن واقعة خارج المواقع المعمرة، مدن واقعة ضمن أقاليم غير متصلة، مدن واقعة ضمن إقليم حضري.
- تصنيف المدن حسب النظام الإداري المتبع في إنشائها وتسييرها وتنقسم الى ثلاث انظمة، المركزي، اللامركزي، والنظام الذي يمزج بينهما مركزي التخطيط ولا مركزي التنفيذ.
- تمويل المدن الجديدة، حيث يمكن التمييز بين ثلاث سياسات للتمويل وهي تمويل حكومي، تمويل خاص وتمويل تشاركي بين الحكومي والخاص.
- نظم تسيير المدن الجديدة وهي تكون عن طريق الهيئة المستقلة أو إلحاق المجمع العمراني بجهاز بلدية قائم أو أسلوب مستحدث وهو الأمانة الانتقالية أما التسيير عن طريق جمعيات الأحياء فيعاب عليه نقص الإمكانيات ومحدودية سلطته.

- من خلال تجارب العالم في إنشاء المدن الجديدة تبين ان التجربة البريطانية اعتمدت كمرجع في تخطيط المدن الجديدة فتطرقنا لها وللتجربة المصرية والتجارب الجزائرية وسياستها المتبعة، الإطار القانوني، الأدوات

والمخططات المتبعة في ذلك، ودرسنا في النموذج الجزائري مدينتي بوقزول وعلي منجلي بقسنطينة.

- سلبيات انشاء المدن الجديدة عبر مختلف مراحل انجازها، قبل، اثناء وبعد التنفيذ.

بعد عرض نماذج من تجارب العالم عموما والعالم العربي والجزائر خصوصا تعتبر مدخلا أساسيا في دراسة المدينة الجديدة في الصحراء الجزائرية، وذلك بتحليلها والوقوف على أهم الإيجابيات، السلبيات وانسجامها مع العمران والمناخ الصحراوي والمشاكل التي تعوق ذلك.

الفصل الثاني

العمران الصحراوي

II. الفصل الثاني: العمران الصحراوي

تمهيد

لقد قطن الإنسان الصحراء منذ القدم، ونظرا للظروف القاسية استطاع التأقلم، وذلك من خلال إنشاء المدن ذات طابع خاص ومميز لمقاومة الظروف القاسية للمناطق الصحراوية والحد من تأثيرها خاصة كعوامل الرياح، الحرارة والجفاف ويتمثل هذا الطابع أساسا في القصر والأحياء القديمة، وهي جميع البنايات التي تظهر في فترة زمنية معية خضعت في تخطيطها لعوامل الحياة في تلك الحقبة، من حيث الهيكل العام للحي ونظامه وكذا التصميم العام للمسكن ومواد بنائه وتعتبر الأحياء القديمة هي النواة الأولى لنشأة بعض المدن الصحراوية.

II.1 الطابع العمراني

هو النمط المعماري الذي تمتاز به مدينة ما ويكون خاص بفئة ما يعبر عن خصوصيتها وتقاليدها في حقبة من الزمن.

II.1.1 الطابع العمراني الصحراوي:

وهي جميع الخصائص المميزة للمدن الصحراوية واهمها:

1 – الوظيفة: يتميز نسيج المدينة الصحراوية القديمة بتكامل ملحوظ في الوظائف فلكل عنصر دوره الخاص، فالمسجد الجامع يقوم بالوظيفة الدينية والتعليمية، أما النسيج فهو يقوم بعدة وظائف منها الوظيفة السكنية والتجارية كما تقوم المسالك والطرق بوظيفة الاتصال والربط بين هذه العناصر.

2 – الانسجام: يعد نسيج المدينة الصحراوية ذو التركيبة العمرانية المتكاملة مجال وظيفي بانسجام تام بين الجزء والكل (الخاص والعام) وفق تدرج هرمي في الوحدة الأساسية لبناء النسيج (الدار) الموجه نحو الفضاء الداخلي المركزي (الحوش) المفتوح للسماء، مشكلة بذلك واجهة داخلية مستمرة على الفضاء الخارجي، وبتجمع هذه الدور تنشأ وحدة الجوار بفراغها الخاص المتمثل في الدرب ومن مجموع هذه الوحدات يتكون الحي الذي يشترك في فراغ خاص يسمى الرحبة.

3– المركزية: هي تأثير عنصر معين من مركز معين على الأنحاء والضواحي، وهي مفهوم ترابي (هيراركي) للخدمات والجاذبية حسب (كريستالر) متعلقة بقوة الجذب والإشعاع لهذا العنصر معتمدا على فاعلية و اتصالية هذا القطب المركزي، والعنصر يمكن ان يكون مركز حضري، تجهيز يجمع عدة تخصصات (مركز تجاري ، ثقافي ، مصرفي ...) الاتصالية عامل اساسي وضروري لتحقيق المركزية، وإن

المركزية تعتبر من اهم المميزات التي تميز نسيج المدن الصحراوية، حيث يوجد فضاء مركزي تلتقي حوله جميع مجالات النسيج والذي يكون غالبا المسجد او السوق.[1]

II.1.2 القصر:

يمكن تعريف القصر لغة واصطلاحا كما يلي:

– لغة: تعني كلمة القصر المنع، لأن الغازي يكون قاصر عن الدخول أو التوغل إلى داخل البناء.

– اصطلاحا: كلمة قصر تعنى بيت فخم واسع وجمعها قصور، وقد نشأت القصور منذ أمد بعيد منذ عصر سيدنا سليمان وعصر الفراعنة حيث كان يقيم فيها الملك وأسرته وحاشيته وخدمه.

II.1.3 قصور الصحراء المغربية:

القصر عبارة عن وحدة مجالية عمرانية تضم مجموعة من المساكن المتلاصقة والمتلاحمة ذات الخصائص المعمارية المتشابهة في شكليا الخارجي وشبكة طرق عضوية ضيقة وملتوية مما ينتج في النهاية شكل عمراني بسيط ومتجانس ملائم لخصائص المجتمع المحمي والمناخ الصحراوي الحار والجاف، ويتضمن القصر عدة تجهيزات أهمها المسجد الواقع وسط القصر ما يميزه بساطة الشكل وتعدد الوظائف، أما السوق فموقعه يكون إما عند المدخل أو عند محيط القصر بالإضافة إلى تجهيزات ومرافق ذات أهمية في حياة سكان القصر الاجتماعية و الاقتصادية والثقافية كالمكتبة والمدرسة القرآنية، أما القصر كشكل أو مظهر حضري فيمتاز بالتراص والتجانس والبساطة ويعبر عن تنظيم ملائم للموروث الحضاري بشكل يستجيب لحاجيات السكان الوظيفية والبيئية.

[1] د : خلف الله بوجمعة ، المرجع السابق.

II.1.4 امثلة عن المدن الصحراوية

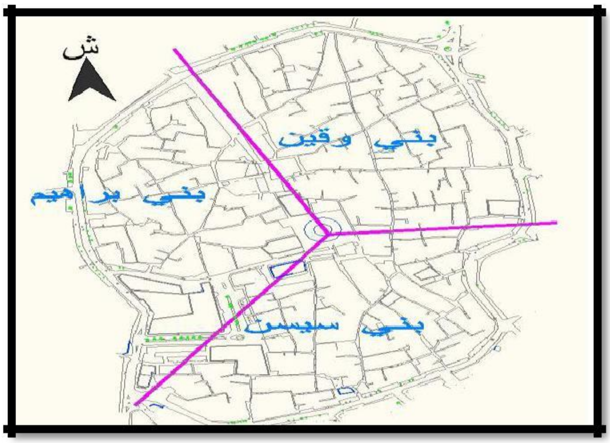
II.1.4.1 القصر العتيق ورقلة.

قصـر ورقلة هو أقدم منطقة في النسـيج الحضـري للمدينة حيث يتربع قصـر ورقلة على مسـاحة تقارب 31.50 هكتار يحده من الشـمال منطقة سـعيد عتبة وحزام من غابات النخيل ومن الجهة الشـرقية منطقة عمرانية تتمثل في سـكنات فردية ومقبرة بعض الأحياء القديمة الناتجة عن توسـع المدينة في هذه الناحية حيث كانت تحيط بالقصر واحات النخيل من كل الجهات.

- **<u>الهيكلة العامة للقصر</u>:**

نستطيع أن نلاحظ لأول وهلة النسيج المبني للقصر ككتل موحدة ومتجانسة تربط بين أجزائها شبكة ممرات معقدة تتخذ شـكل شـرايين وتتوسـط واحات النخيل التي تنطلق من محيط الكتلة المتجانســة نحو اتجاهات مختلفة متخذة شكلا كثيفا وغير منتظم.

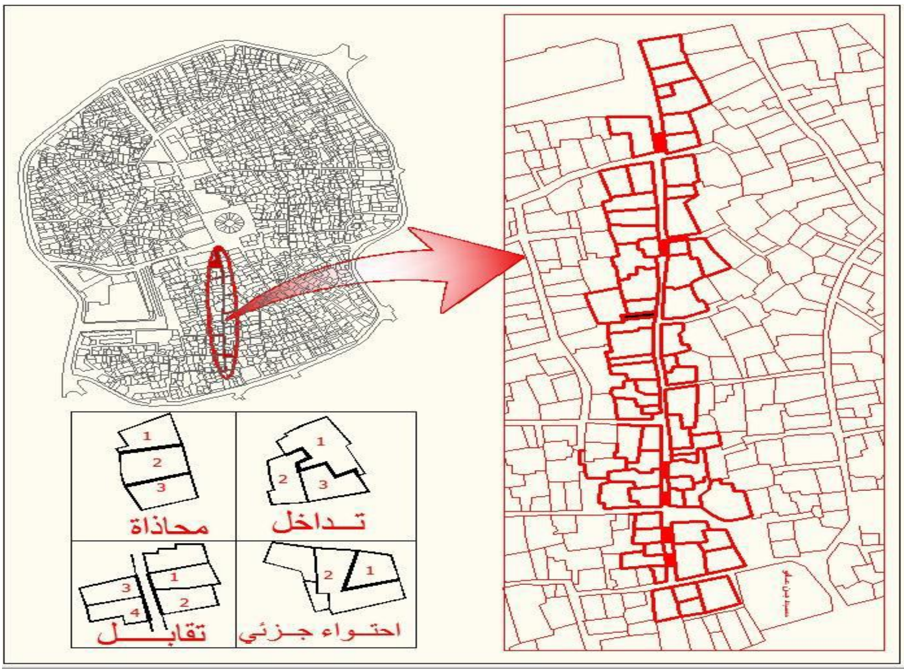
النسـيج المبني يتكوف من ثلاث أحياء ذات حدود وهمية تظهر اجتماعيا لكن لا نسـتطيع تحديدها نظرا للتداخل الفضـائي، وهي حي بني سيسين الذي يحتل الجزء الجنوبي من القصـر، حي بني واقين الذي يحتل الجزء الشـرقي، حي بني إبراهيم الذي يحتل الجزء الغربي، كما نلاحظ أن كل حي منها يتكون من مجموعة من الكتل المبنية ذات الشكل الغير منتظم تفصل فيما بينها ممرات إذ تضمن أدنى حد من الحركة (حركة المشاة، حركة العربات التي تجرها الحيوانات)، تخترقها ممرات نسميها الدروب.



الصورة II-1توضيح الأحياء المشكلة للقصر المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة، 2006 + معالجة الطالب

الكتل المبنية تتكون من مساكن متضامة فيما بينها ومتصلة مع بعضها بأكثر من واجهة ويعتبر المسكن الذي هو الوحدة البنائية في جميع الأشكال المذكورة سابقا تجده الآخر يتكون من مجموعة التجزيئات الداخلية (غرف) تتمحور حول فضاء مركزي.

نجد هذا التركيب هو السائد في القصر ويتكرر في كل مرة من المرات ليعطي الشكل العام للنسي



الصورة II-2 النسيج المتضام والتصاق المساكن مع بعضها بأكثر من جهة

المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة، 2006 + معالجة الطالب

- **مداخل القصر:**

يمكن اعتبار نسيج القصر كوحدة متكاملة تتصل بالوسط الخارجي عن طريق هذه المداخل.

قديما كانت هذه الأبواب أحدها يسـتعمل للخروج والآخر للدخول، تفتح وتغلق تبعا لمواقيت محددة حيث تغلق عندما ينادي المؤذن لصـلاة المغرب ماعدا باب وحيد في حي بني وقين (باب أبو الربيع) الذي يفتح ويغلق تبعا لمواقيت أخرى.

من خصائص هذه الأبواب أنها تتخذ شكلا مستطيلا إلى شبه المستطيل وتحمل في الأعلى الرمز ويكتب عليها عن طريق الحفر على المادة المسـتعملة في تلبيسـه (الجبس)، بعض المعلومات تخص الباب والمنطقة والأهالي، قد أعيد بناؤها في السنوات الأخيرة بصفتها معالم خاصة بالقصر.

- حي بني سيسيف

الصورة II-3 باب احميد و باب رابعة المصدر: الطالب

- حي بني إبراهيم

الصورة II-4باب البستان و باب أبواسحاق (السلطان) المصدر: الطالب

- حي بني وقين

الصورة II-5 باب عزي و باب أبي عمار و باب أبو الربيع المصدر: الطالب

- **الطرقات (الممرات)**

تعتبر من المكونات الأساسية للقصر وتمثل عناصر الربط بين أجزائه ونجدها تتدرج من:

- ممرات رئيسية على مستوى القصر.
- ممرات ثانوية على مستوى الحي.
- دروب على مستوى الجزيرات.

إن جميع أنواع هذه الطرق لا تتخذ شكلا منتظما (دائري، مستقيم) إنما تكون بشكل منحني، مفتوح (نجد أن نسبة كبيرة منها تكون مغطاة) ومنكسرة وهذا تبعا لشكل الجزيرات التي تتخذ شكلا غير منتظم.

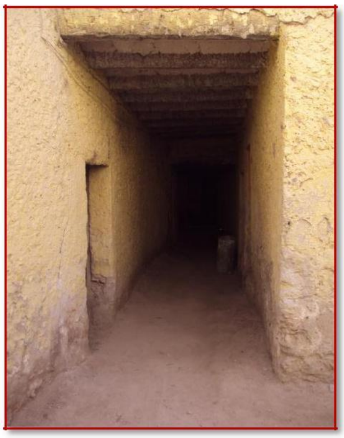
- الممرات الرئيسية: تربط بين مداخل القصر (الأبواب) وبين مساحة السوق القديمة وهي قائمة للحركة في الاتجاهين.

الصورة II-6 ممر رئيسي المصدر : الطالب

- الممرات الثانوية: تربط بين الممرات الرئيسية وهي قابلة للحركة في الاتجاهين.

الصورة II-7 ممر ثانوي المصدر : الطالب

- الدروب: هي الممرات التي تربط بين المحاور الثانوية والمساكن وتكوف بدون مخرج.



الصورة II-8 درب المصدر :الطالب

يكون استعمال شبكة الممرات بالتدرج: عمومي، شبه عمومي، ثم شبه خاص، وأبعاد هذه الممرات تتوقف على مبدأ يؤخذ فيه بعين الاعتبار بعد إنسـان مع دابته محملة مضـاعفة في الاتجاهين، تقاطعات الممرات عموما تتكوف من ثلاث فروع متخذة بذلك ثلاثة أشكال تبعا لاختلاف زاوية التقاطع، يستعمل هذا النوع من الطرقات لعدة اعتبارات أهمها:

- اجتماعي متمثل في كسر النظر للحفاظ على الخصوصية والحرمة.
- مناخي لمنع انتشار الرياح الحارة والحماية من أشعة الشمس أي تشكيل مناخ مصغر.

دفاعي بإعطاء فكرة المتاهة.

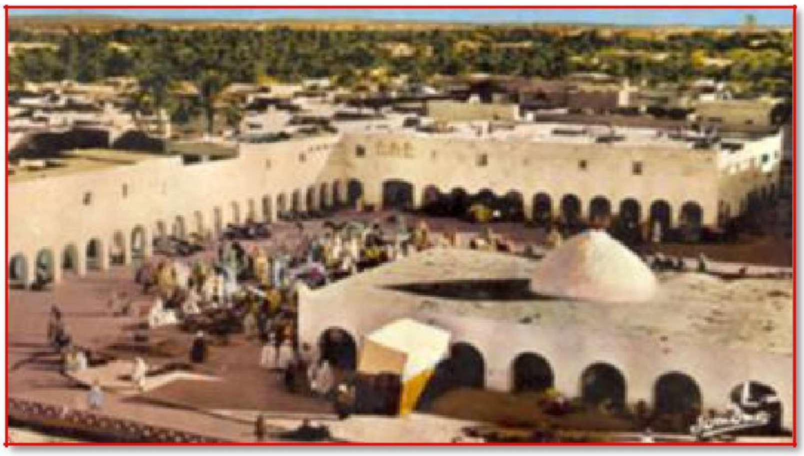
ربح المساحات الإضافية على الطابق العلوي من خال الطرق المغطاة.

الساحات:

تعتبر من أهم العناصر في النسيج وهي نوعين:

ساحات على مستوى القصر:

تتمثل في ساحة السوق التي تمثل مركز القصر وتتخذ شكلا مربعا وتكون محاطة بالمساكن التي يشكل طابقها الأرضي محلات السوق، (ساحة السوق) المدلول الرمزي الذي تتمتع به هذه الساحة هو وجود المسجدين الكبيرين، مسجد لالة مالكية (المذهب المالكي)، ومسجد لالة عزة (المذهب الاباضـي)، وتوجه نحو الداخل كونه يملك واجهات صماء وبسيطة، قليلة الفتحات على الخارج وغير بعيد عن هذه الساحة إلى الشمال نجد ساحة السوق القديمة التي تتخذ شكلا قريبا من المستطيل والتي مازالت إلى يومنا هذا وهي تحتوي على القبب.



الصورة II-9 ساحة السوق القديمة

المصدر :خويلد عبد القادر، بركاوي عبد الحميد عملية تجديد لحي بني براهيم (باب عزي) بقصر مدينة ورقلة، 2002، ص 41-42-43

- **ساحات على مستوى الحي:**

هي مكان التقاء الجماعة وتكون عموما عند مداخل القصـــر أو الأحياء أي عند ملتقى الممرات وعلى مستوى كل ساحة نجد المسجد الصغير الخاص بالجماعة والذي لا تستطيع تمييزه من بين البنايات كونه لا يحتوي على منارة.

الصورة II-10ساحة طامنة المصدر : الطالب

- **الهندسة المعمارية والعناصر المتحكمة بها:**

لقد توصل سكان قصر ورقلة القدماء إلى معرفة العناصر المناخية السائدة (الحرارة، الرياح) ووضعوا تصاميم تتأقلم معها، نستطيع أن نلمسها فيما يلي:

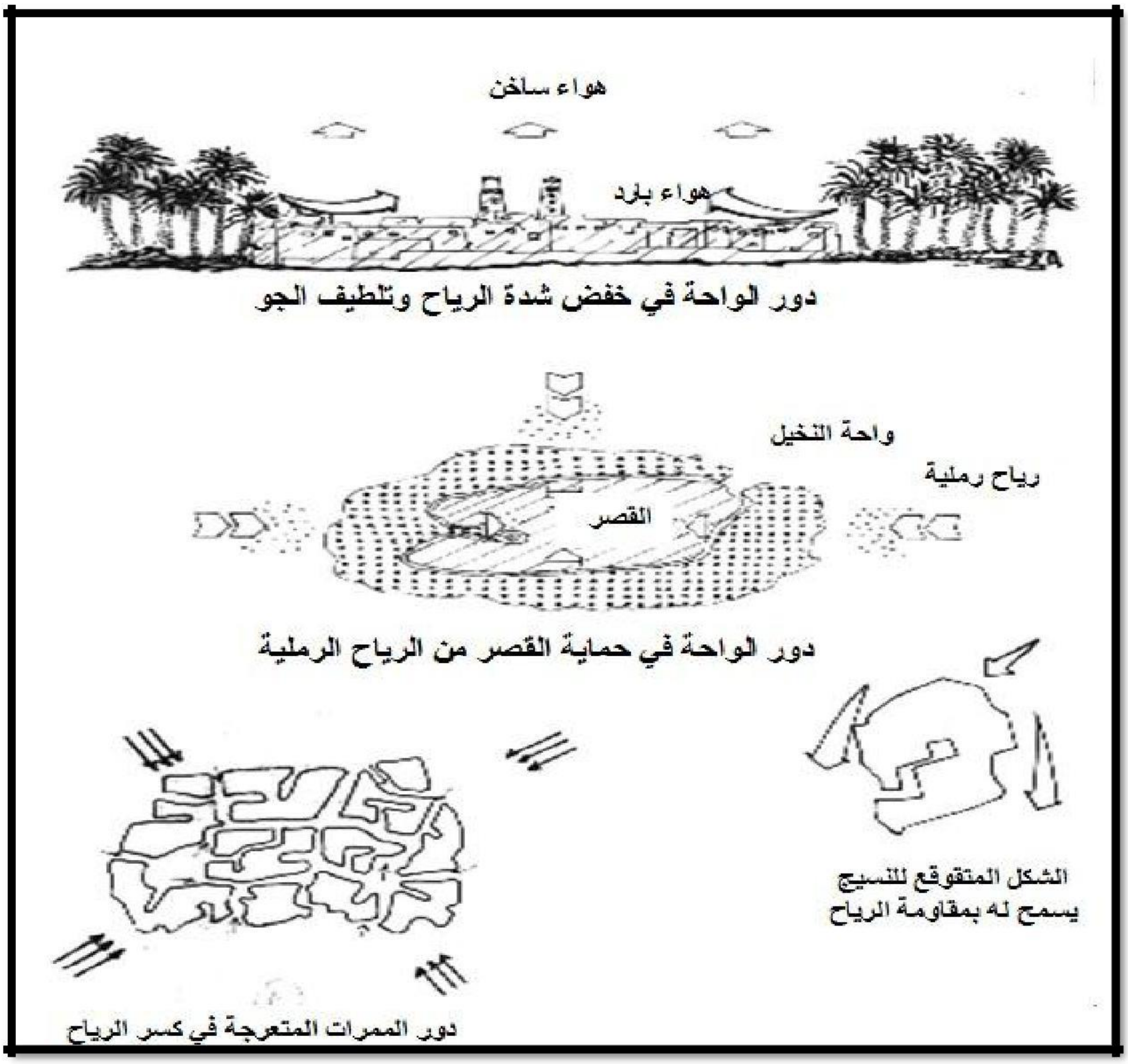
✓ **الرياح:**

وضــع النســيج داخل الواحة (واحات النخيل) يحمي من الرياح العاصــفة المحملة بالرمال فالواحة تشكل حاجز أوليا أمام هذا العنصر.

الشكل المتقوقع للنسيج يسمح النفاذية إلى الداخل عن طريق الأبواب فقط للتوجه نحو المركز.

البنية المتعرجة والمنكسرة للممرات تساهم في كسر الرياح.

توجيه المبنى يتم اختياره بعناية، وذلك بتوجيه الفتحات نحو الرياح للاســـتفادة أكثر من التهوية الطبيعية.



الصورة II-11 توضيح تكيف عمران القصر مع الرياح

المصدر: خويلد عبد القادر، بركاوي عبد الحميد عملية تجديد لحي بني براهيم (باب عزي) بقصر مدينة ورقلة، 2002، ص**79**+

معالجة الطالب

✓ **الحرارة والتشمس:**

حاول السكان من خلال أنسجة القصور التقليل من تعرض الممرات لأشعة الشمس وذلك من خلال التوجيه المناسب لها حيث نجد:

- المحاور الرئيسية تتخذ شكلا منحنيا ومتعرجا من ساحة السوق القديم نحو الأبواب، من الجنوب إلى الشمال وهو محور لا يتأثر كثيرا بأشعة الشمس، في حين المحاور الثانوية التي تربط بين المحاور

الرئيسية تكون أكثر عرضة للشمس كون معظمها يقع على المحور شرق غرب، وقد عولجت هذه المشكلة عن طريق تغطية الممرات جزئيا بالإضافة إلى تعرجها.

- المساواة في ارتفاع المباني يسمح بتوزيع جيد لأشعة الشمس على كافة أسطح المنازل.
- قلة الفتحات على مستوى الواجهات حيث لا يسمح بمرور إلا جزء ضئيل من أشعة الشمس إلى داخل البيت.
- وجود فتحة الشباك تسمح بالإضاءة الجيدة طيلة النهار.

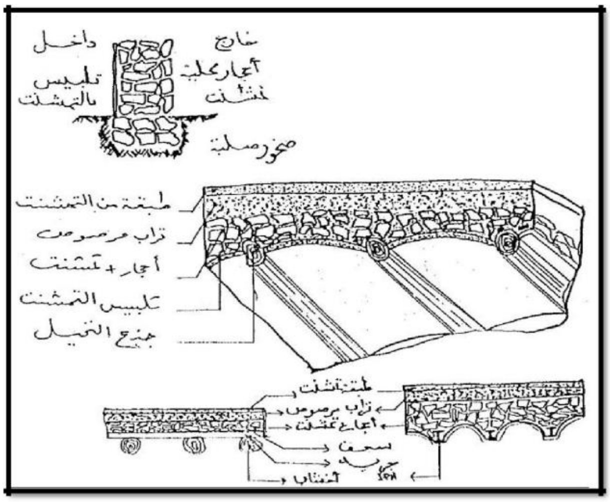
الملاحظ فيما يخص الحرارة أن:

- فرق الضغط بين الواحة والنسيج يحدث حركة تيارات هوائية باردة انطلاقا من الواحة نحو النسيج.
- محاولة ربح مساحات مظلمة في النسيج من خال الممرات المتعرجة والمغطاة بحيث يساهم في خفض درجة الحرارة داخل النسيج.
- إسهام الساحات في عملية التهوية للنسيج لأنها تسمح بتبادل الكتل الهوائية (أفقيا وعموديا)، أي أنها تستقبل كتل هوائية من الممرات ويدفع بها إلى الأعلى.
- العمل بالفرق في الضغط بين وسط الدار والممر المظلم المجاور لها يسمح بتبادل الكتل الهوائية فيما بينها.
- تراص المباني الذي يسمح بالتقليل من كمية الأشعة التي تسقط على السطح الخارجي للمبنى خلال فصل الصيف من جهة، واستعمال الجدران السميكة (من المواد المحمية) التي تمتاز بإمكانية تخزين كميات كبيرة من الحرارة، وتقل من الحرارة التي تصل إلى داخل المبنى من جهة أخرى.
- استعمال اللون الفاتح للأسطح الخارجية التي تكون معرضة لأشعة الشمس، وهذا يخفض الكمية الممتصة منها.

✓ **مواد البناء:**

إن الممرات والأسقف مبنية بمواد بناء محمية ذات توصيل حراري ضعيف، وبسمك معتبر، وذلك للتقليل من التوصيل الحراري مع الخارج ومن هذه المواد نذكر:

- الحجارة الورقلية: صخور كبيرة الامتداد تسمى (دبداية) تستخلص من تربة المنطقة على بعد 2.5 كلم تقريبا.
- الكوم: هي حجارة تستعمل في البناء، تستخدم خاصة في الأسس نظرا لصالبتها ومقاومتها الكبيرتين.
- الجبس التقليدي: (تيمشمت) يستعمل لربط الجدران والأرضيات كما يستعمل في التلبيس الداخلي والخارجي ويستخلص من نفس المصدر الذي تستخلص منه الحجارة ويشوى في أفران تقليدية لمدة زمنية تتراوح من(4 إلى 5سا) قبل استعماله مع الحجارة في عملية البناء.
- الخشب: جذع النخلة أو (الخشبة) وهي عنصر أساسي لحمل الأرضية العلوية، ويقسم حسب قطره من 2 إلى **4** أجزاء بقطع تتغير من 10 إلى 15 سم. يستعمل الجذع كذلك في العوارض المستعملة في الأبواب والنوافذ.



الصورة II-12 مواد البناء المحمية والاستعمالات المناخية

المصدر: خويلد عبد القادر، بركاوي عبد الحميد. عملية تجديد لحي بني براهيم (باب عزي) بقصر مدينة ورقلة، 2002، ص **75**+

معالجة الطالب

- **<u>النظام الاجتماعي والمشاركة الجماعية في القصر</u>**

تتم عملية تسيير الشؤون العامة للقصر عن طريق كل عرش على مستوى كل حي، حيث يهتم المجلس الأعلى للجماعة بشؤون القصر. وهذا ما يفسر استمرارية النسيج العمراني بانعكاساته الصادقة والمعبرة عن القيم الاجتماعية والثقافية للسكان، ولعل من أهم خصائص المدن القديمة هو طابعها الإنساني المتمثل في تركيبة نسيجها العمراني وتعاطفه الوثيق مع حاجيات ومتطلبات الإنسان، فالمتأمل للنسيج العمراني لقصر ورقلة يلمح من الوهلة الأولى دورها ومكانتها في تحديد شكل وهيكلة البنية العمرانية للقصر ويتجلى ذلك من خلال ما يلي:

- إعطاء الأولوية للتجهيزات الدينية ببنائها في أماكن مركزية بالقصر.
- اعتماد مبدأ الحرمة كأساس في هيكلة الممرات الخارجية والداخلية (في المسكن).
- اعتماد تشابه المنازل وتجاور الغني والفقير حيث لا نميز مسكن الفقير من مسكن الغني وهذا تجنبا للوقوع في الطبقية الاجتماعية والتكافل الاجتماعي بمشاركة الجميع (التويزة) في معظم الأعمال كإنجاز المباني، حفر الآبار، حملات تنظيم الأحياء....
- خصوصية المساكن التي تفتح إلى الداخل على حوش سماوي.
- استخدام واجهات صمَّاء ذات فتحات صغيرة للحفاظ على حرمة الدار.

الصورة II-13 التناوب في المداخل والواجهات الصماء

المصدر: خويلد عبد القادر، بركاوي عبد الحميد . عملية تجديد لحي بني براهيم (باب عزي) بقصر مدينة ورقلة، 2002، ص **39** +معالجة الطالب

- اعتماد مبدأ التناوب في المداخل (الأبواب) والفتحات المطلة على الشارع للحفاظ على حرمة الجار المقابل.
- احترام الارتفاعات في المباني إذ تتقارب ارتفاعات مساكن الجيران لتحقيق مبدأ التساوي.
- لا يسمح بإقامة جدار السطح من الناحية الشرقية أو الجنوبية للجار لكي لا يحرمه من ضوء الشمس.
- استخدام نوعين من السلالم (الدرج) في المسكن، الأول خاص بالضيوف في المدخل والثانية داخلية خاصة بالأسرة في حالة صعود النساء للسطح.

التركيبة البنيوية لنسيج القصر ماهي إلا انعكاس صادق وتعبير عن التركيبة البنيوية للمجتمع فيه انطلاقاً من أصغر وحدة (الدار) والتي تمثل الفرد وصولا إلى الحي والذي يمثل العرش، أما فيما يخص المجال الخارجي فإن المتأمل في الواجهات العمرانية ظاهرياً يلاحظ عدم مطابقة الفتحات المرتفعة للأعلى والأبواب المنخفضة مقارنة بقامة الإنسان لكن المنطق أثبت غير ذلك إذ أن عامل الحرمة بالإضافة إلى العامل المناخي كانا وراء ذلك فالأبواب جاءت منخفضة حتى لا تسمح للمار برؤية ما بالداخل حتى مع وجود السقيفة وكذا الفتحات المرتفعة والضيقة التي لا تسمح بالرؤية من خلالها.

الصورة II-14 صورة قصر ورقلة

المصدر: خويلد عبد القادر، بركاوي عبد الحميد .عملية تجديد لحي بني براهيم (باب عزي) بقصر مدينة ورقلة، 2002، ص: 26.

II.1.4.2 حي النصر (الخفجي)

يقع حي النصر في الجهة الغربية من القصر العتيق على بعد 3.5 كم منه و 165–200 م فوق سطح البحر تتميز أرضيته بطبيعة صخرية مما يبعده عن مشكل صعود المياه الذي تتخبط فيه التجمعات الحضرية الواقعة حول القصر.

حي النصر يعتبر منطقة توسع للمدينة في الوقت الحالي وهذا من توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1997، هذا التوسع الخارجي جاء بسبب الارتفاقات الطبيعية والبشرية المحيطة بالمدينة المتمثلة في السبخة وواحة النخيل وحدود بلدية الرويسات، كما يعد إنشاء القطب الجامعي أحد الأسباب التي عجلت من عملية إعمار الحي، بالإضافة إلى هذا بعد المنطقة عن كل أنواع التلوث والازدحام جعلها متنفس لسكان المنطقة، حيث تمازجت أنواع المساكن فيها من جماعية، فردية إلى نصف جماعية، إلا أن النمط الجماعي هو السائد، وهذا النمط لا يتناسب مع المناخ الصحراوي والخصائص العمرانية والمعمارية للمنطقة فهو بذلك يتعارض مع مبادئ الاستدامة، كما أن الحي أصبح قطب للمشاريع الكبرى للمدينة ولا نجد النمط المعماري المحمي الصحراوي إلا في بعض المرافق والتجهيزات العامة، بما أن المشاريع بالحي في طور الانجاز وبعد الحي عن مركز المدينة يحتم على السكان استعمال وسائل النقل أثناء تنقلهم إلى مركز .

الصورة II-15 السكن الجماعي بحي النصر المصدر: الطالب

الصورة II-16 السكن النصف جماعي بحي النصر المصدر : الطالب

الصورة II-17 تجهيز عمومي بنط عمراني محمي بحي النصر المصدر: الطاب

II.1.4.3 *قصر بني يزقن وتنميرين:*

شهد قصر بني يزقن كغيره من قصور غرداية عدة توسعات حلقية حول النواة الأولى للقصر محددة بأسوار حماية كشواهد على مراحل التوسع، أما حاليا فالقصر محاط بسور دائري طوله 1500 متر يحتوي على بوابتين رئيسيتين وهما الباب الشرقي والباب الغربي، إضافة إلى أبواب ثانوية أخرى ذات أهمية في تنظيف القصر، ويتميز قصر بني يزقن بنسيج عمراني كثيف ومتضام، يستحوذ الإطار المبني فيه على معظم المساحة ويظهر في شكل منازل ذات نمط معماري متشابه في الشكل الخارجي تميزه الفتحات الصغيرة

واللون الأصفر والبني الفاتح، أما مواد البناء المستخدمة فهي تقليدية محمية مشكلة من الحجارة، الخشب، الطين، الجير والجبس.

يخضع المخطط المعماري للمسكن لعدة عوامل منها مساحة القطعة الأرضية وشكلها، نسبة الانحدار والإمكانيات المادية لصاحب المسكن وتقنيات البناء المستعملة، إضافة إلى المسكن نجد عدة مرافق مهيكلة للقصر تتمثل في المسجد، المدارس القرآنية، أبراج الحراسة، المكتبة والسوق، هذه المرافق موزعة بشكل وظيفي محكم.

أما الإطار العام يتشكل من الشوارع والساحات العامة، الأزقة الضيقة والملتوية لتكسير الانحدار، هذا ما يمنح للقصر مخططا عضويا ملائما للمناخ الصحراوي، حيث أن من مميزات هذا المخطط أنه يسمح بتوفير الظل وكسر الرياح وتلطيف الجو.

الصورة II-18 قصر بني يزقن المصدر : الطالب

- **الخصائص العمرانية والمعمارية لقصر بني يزقن:**

تعتبر الخصائص العمرانية والمعمارية لقصور غرداية القديمة مصدر ومنطلق فكرة إنشاء قصور جديدة، من التوسع الجديد لقصر بني يزقن المتمثل في قصر تنميرين، تاونزة وتافيلالت، ولفهم أهداف وأبعاد

هذا التوسع لابد من استيعاب الخصائص العمرانية والمعمارية ومقومات العمران في القصر والمتمثلة في الأسس التالية:

- توظيف القصر في موضع دفاعي محصن بسور للحماية، وبعيد عن الفيضانات بجوار أراضي خصبة ومصدر للمياه.

- تخطيط القصر تم بشكل ملائم للمناخ الصحراوي من خلال تبني فكرة الأنسجة المتلاحمة والمتضامنة والشوارع الملتوية والضيقة التي تعمل على كسر الرياح والتقليل من امتصاص أشعة الشمس باستعمال مواد بناء محمية.

- التقسيم الوظيفي للمجال بنواة مركزية كمصدر للسلطة والقرار والتنظيم، والمجال السكني في حلقات متتالية تعبر عن مراحل التطور العمراني، ومجال للنشاط والعمل متمثل في السوق والأزقة التجارية.

- تم تخطيط القصر كوحدة اجتماعية تخضع لنظام اجتماعي فعال ومحكم نتيجة لعدد السكان المحدود ضمن مجال مغلق ما يفسر قوة التكافل الاجتماعي وشدة الانتماء للمجال عكس المدينة الحديثة المشكلة من أحياء مفتوحة حيث تضع فيها العلاقات الاجتماعية لازدياد عدد أفراد المجتمع.

- اعتماد الجانب الوظيفي في تقسيم شبكة الطرق (طرق رئيسية، ثانوية، دروب).

- المساكن ذات علو متساوي ومغلقة على الشوارع حيث يتصل المسكن بالمحيط الخارجي بباب للدخول وبعض الفتوحات الصغيرة في الواجهة مع مراعاة الحرمة، أما الفراغ فموجه نحو الداخل لحماية الخصوصية.

- يعتبر القصر مجال منتج للثروة بممارسة عدة أنشطة منتجة تساهم فيها كل أفراد الأسرة كالنسيج والصناعة التقليدية والمبادلات التجارية بالإضافة إلى النشاط السياحي.

✓ **الواجهات العمرانية:** تعتبر الواجهات العمرانية انعكاسا حقيقيا للتخطيط الاجتماعي وتعبيرا على مدى الالتزام بالقيم الاجتماعية وتعتبر الصورة الأولى للنمط المعماري وتمتاز هذه الواجهات بأنها:

- وحداتها متضامة ومتلاحمة.

- واجهات صـــماء في أغلب الوحدات المكونة للواجهة (فتحات قليلة وضـــيقة)، يرجع إلى عاملين أساسيين الأول اجتماعي بمراعاة الحرمة وذلك بوجود واجهات صماء تمنع الرؤية، والثاني مناخي للتقليل من تأثير الرياح، وكسر أشعة الشمس.

- واجهة عمرانية منسجمة مع المقياس الإنساني تقارب ارتفاع واجهات المباني.

- تستعمل الصقل التقليدي (النتوءات بالعرجون) لتقليل مساحة السطح المعرض للشمس من جهة وإضفاء مظهر جمالي من جهة أخرى.

- تستعمل عناصر معمارية صحراوية كالأقواس وعناصر التزييف.

- تستخدم مواد بناء محمية وذات عناصر طبيعية (النخيل) تمتص الحرارة وتخلق منظرا جماليا.

- مواد البناء المحلية: تمتاز هذه المواد بخصائصها البيومناخية وتتمثل في:

- الحجارة المستخرجة من الصخور الكلسية البيضاء.

- التمشمت وهو نوع من الجبس يستخرج من الهضبة الكلسية على عمق 1 متر ويعالج في الفرن مدة 24 ساعة.

- الجير الذي يتم تخميره قبل أن يستعمل في البناء أو الصقل والطلاء.

- الرمل غير الصلصالي المستخرج من حجارة الوادي.

- النخلة التي يستعمل منها جذوعها وجريدها وسعفها في البناء.

- الألوان المستعملة تتمثل في اللون الأبيض، الأزرق والأخضر الفاتحين، إضافة إلى الرملي، وهي مستخرجة من مواد البناء المحمية.

- المميزات التقنية للمساكن: المميزات فريدة ومتنوعة تتمثل في أن لها:

- علو الدار لا يفوق 15 ذراعا (7.5متر).

– لا تسمح بإقامة جدار على حدود السطح من الناحية الشرقية أو الجنوبية للجار لكي لا يحرمه من ضوء الشمس صباحا ومساءا.

– لا يجوز إسناد الدرج إلى جدار الجار إلا بإذنه وكذلك الحمام أو مكان ربط الدابة.

– لا يجوز للجار الذي يصرف ماء المطر على سطح جاره بأن يصرف معه ماء الغسيل.

– لا يحدث أحدا نافذة مهما كان حجمها إلا برخصـــة من الجيران ليحدد له المكان الذي يمكن أن يحدثها فيه وعموما تكون محاذية للسقف بحيث لا يمكنه أن ينظر إلى الجيران.

– يعين أمناء في عرف البناء ترفع إليهم الشكاوي التي تتعلق بالبناء داخل القصر.

- **التوسعات العمرانية الجديدة لقصر بني يزقن:**

للمحافظة على النمط العمراني المحلي وانطلاقا من فكرة التعمير التشـاوري والذي يسـتند إلى مبدأ الشراكة لكل الفاعلين في التصور والتفكير ثم الانجاز وصولا إلى الصيانة والمحافظة على المشروع والعمل على ترقية الحياة الحضرية، فقد تم استحداث القصر الجديد كنموذج للتوسع العمراني المحمي مستلهما من التراث العمراني للمنطقة ومخططا بشكل ملائم لخصائص المناخ ونمط عيش سكان المنطقة.

✓ **قصر تينميرين:**

يعتبر قصـر تينميرين أو توسـع عمراني لقصـر بني يزقن يتماشـى مع مبادئ التنمية المسـتديمة ويحافظ على الخصائص الاجتماعية والعمرانية للمنطقة.

الصورة II-19 أحد مداخل قصر تينميرين المصدر : الطالب

✓ **أهداف المشروع (القصر الجديد):**

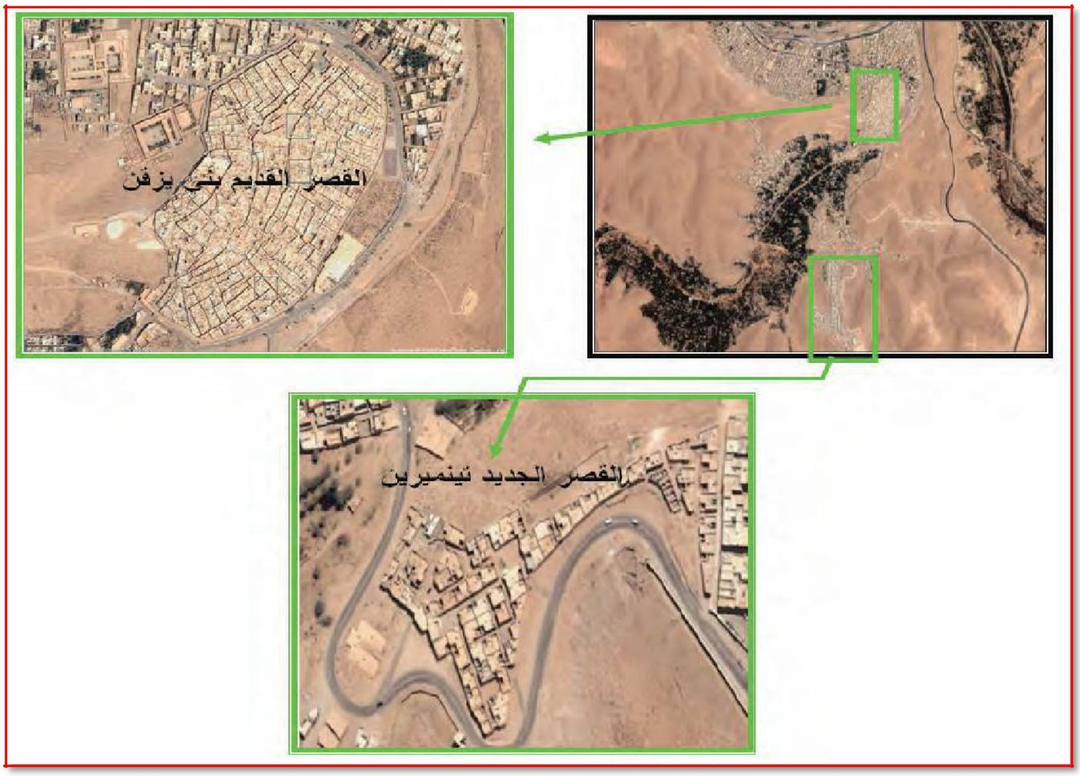
تتمثل أهم أهداف المشروع في:

- ترقية الإطار المعيشي للسكان.
- خلق بيئة هندسية ودية تساير الطبيعة وتندمج معها.
- الجمع بين التقنية الحديثة والرغبة في استمرار النموذج التقليدي.
- حماية التراث العمراني وضمان استمرار القيم العمرانية والمعمارية للقصور في التوسع الجديد.
- حماية الواحات من الامتداد العمراني العشوائي.
- تطوير الصناعة التقليدية وترقية النشاط السياحي.
- ترسيخ تقاليد التكافل الاجتماعي والحفاظ على تماسك القصر كوحدة اجتماعية.

✓ **أهمية اختيار موقع القصر:**

اختيار موقع القصــر الجديد على الجبل ذو الانحدار الكبير والأرضـية الصـخرية يهدف إلى إبقاء الامتداد العمراني نحو الواحة وتوفير السـكن بالقرب منها ومن القصــر القديم كامتدادا للمجال والزمان تعبيرا عن قوة الارتباط بالمجال.

تمت أشغال تهيئة الموضع بأسلوب أقل تكلفة ومندمج مع الوسط الفيزيائي، بحيث تم تخطيط شبكة الطرق بشكل يقلل الانحدار واستعمال مواد البناء المحلية للتقليل من تكلفة البناء.



الصورة II-20 موقع قصر الجديد بالنسبة لقصر بني يزقن المصدر: جمعية تويزة 2005

✓ **الخصائص العمرانية والمعمارية:**

– تشكل الواجهات الخلفية للمنازل سورا للقصر به بابا رئيسيا وأبوابا ثانوية.

الصورة II-21 الواجهات الخلفية للمنازل المشكلة لسور قصر تينميرين المصدر : الطالب

– يتم البناء وفق طبوغرافية الموضع دون إحداث تغييرات كبيرة بالردم أو الحفر.

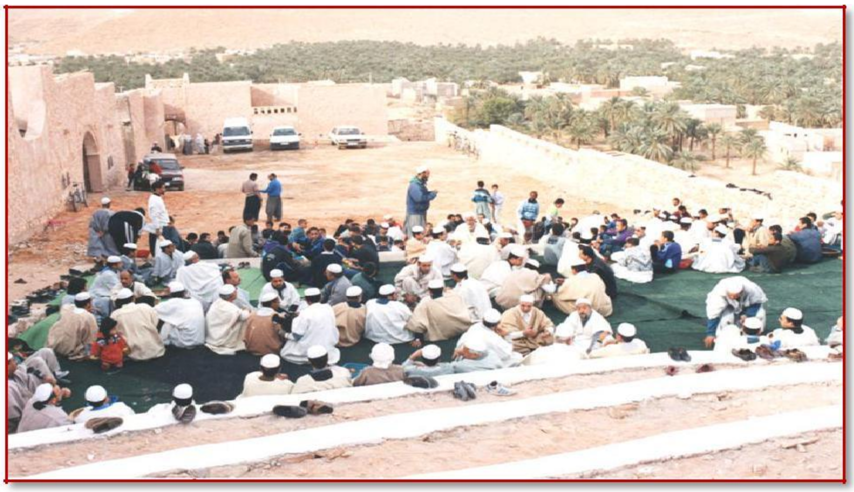
الصورة II-22 التماشي مع الطبوغرافية للتقليل من تكاليف التسوية المصدر : جمعية تويزة 1999

.

الصورة II-23 التماشي مع طبوغرافية الموضع ونحت السلالم   المصدر : جمعية تويزة 1999

– تكون الشوارع ملتوية وضيقة مع وجود ساحات عامة منتشرة عبر القصر موصولة بطرق عريضة تسمح بمرور العربات عند الضرورة دون كسر الهدوء الدائم المعتمد في تخطيط القصر.

الصورة II-24 شوارع ملتوية تلتقي بساحة عامة   المصدر : الطالب.



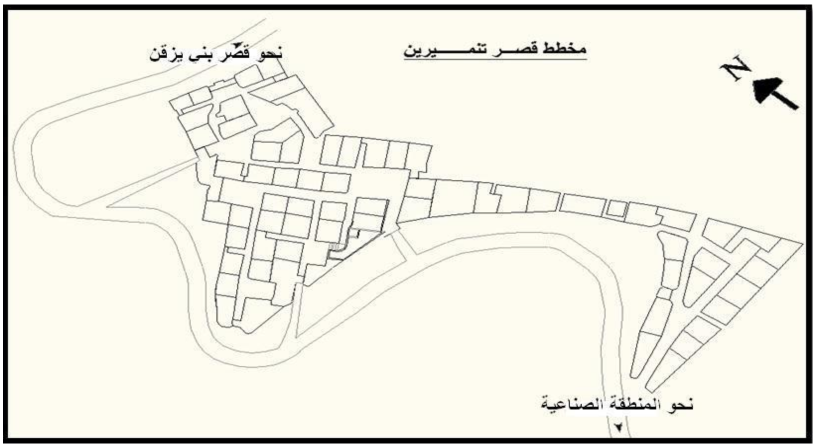
الصورة II-25 ساحة كبيرة بمدرج تقام بها احتفالات سكان القصر المصدر : جمعية تويزة 2005

– تكون المساكن ذات واجهات بسيطة ومحافظة على نفس المبادئ والخصائص المعمارية لقصر بني يزقن مع مراعاة طبوغرافية موضع المنزل حيث يأخذ كل منزله شكله الخاص، مع الربط بمختلف الشبكات.

الصورة II-26 المنازل بواجهات بسيطة ومتصلة بمختلف الشبكات المصدر : الطالب

– يكوف التخطيط ملائما للبيئة الحارة (مناخ محمي) بتكتل وتراص البنايات وتوجيه الوظائف داخل المسكن للحماية من كثافة الإشعاع الشمسي والرياح المحملة بالرمل.

الصورة II-27 تكتل وتراص البنايات　　　　المصدر : جمعية تويزة 2000



الشكل II:1 مخطط قصر تينميرين　　　　المصدر :جمعية تويزة، سنة**1999**

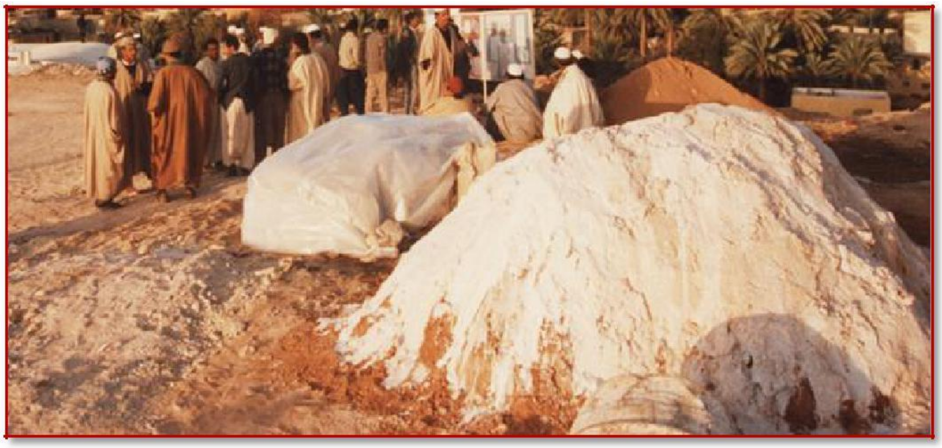
- عدم اعتماد الزوايا الحادة في الجدران وأعلى البنايات والشـــوارع لحماية البناء من تأثير الرياح والأمطار.

الصورة II-28استعمال الأشكال المنحنية وعدم استعمال الزوايا الحادة المصدر : جمعية تويزة 2006

الصورة II-29 تبن التكيف مع مختلف التضاريس المصدر : إعداد الطالب

انطلق المشـروع سـنة 1995 بمبادرة من الجمعية المحمية وكل الفاعلين من المجتمع المدني لبناء **70**مسكنا لفائدة ذوي الدخل المحدود المعينين من طرف رؤساء العشائر في شكل قصر جديد تحت شعار القضاء على أزمة السكن وحماية الواحة من التوسع العمراني ومما أضفى على المشروع طابع الاستدامة ما يلي:

- اعتماد البعد البيئي بالبناء فوق سفح صخري وبمواد بناء محمية.



الصورة II-30 تحضير مواد البناء المحمية (تخمير الجير)   المصدر : جمعية تويزة 1999

الصورة II-31 استعمال الحجارة المحمية في البناء   المصدر : جمعية تويزة 1999

اعتماد البعد الاقتصادي بتخفيض تكلفة بناء مسكن بمساحة 84 م² كمساحة مبنية مع فناء بمساحة 12 م² بمبلغ مالي يقدر **403.000,00** دج.

مشاركة المستفيد بمبلغ **60.000,00** دج مع المشاركة في أشغال البناء 120 يوم (تويزة).

مشاركة كل المستفيدين في العمل الجماعي لبناء مساكنهم يحقق الانسجام والتعارف بين سكان القصر.

الصورة II-32 مشاركة الجيران في بناء منازلهم المصدر : جمعية تويزة 1999

اعتماد البعد الاجتماعي بالبناء وفق قوانين التعمير بالإضافة إلى الاعتماد على قوانين عرفية معمول بها محليا.

توزيع المستفيدين وفق التقسيم العشائري لقصر بني يزقن للمحافظة على تماسك نفس التركيبة الاجتماعية.

تختلف مساحة وشكل القطعة السكنية باختلاف الانحدار بحيث نجد مستويين في طابق واحد.

الصورة II-33 أكثر من مستوى في طابق واحد بالمسكن المصدر: الطالب

- **تجسيد مفهوم الحفاظ على الطابع العمراني المحلي في قصر تينميرين:**

لتقييم أثر المشـــروع في ترقية التراث العمراني لابد من فهم التصـــور العمراني الذي يحمل نفس الخصـائص الاجتماعية والعمرانية لقصـر بني يزقن التي جعلت منه مقصـد سياحي يضـاف إلى القصـور الأخرى.

اســتمرار الطابع العمراني للمنطقة يعتبر من أهم معايير الاسـتدامة وذلك في ظل ظروف طبيعية صـعبة وتحولات اجتماعية سـياسـية وحضـارية متعددة، أما حاليا وأمام التحولات الاقتصـادية والاجتماعية الناتجة عن العولمة والتقدم التكنولوجي، أصبح الحفاظ على التراث العمراني والتفكير في تطوير هذا النموذج وفق مواصـفات ومتطلبات المدينة الحالية يشـك تحديا كبيرا، من أجل إبراز دور هذه المشـاريع في تحقيق مبادئ التنمية المستديمة أثناء التوسع العمراني وذلك من خلال:

- المحافظة على الهوية الاجتماعية والبيئة الثقافية والمساهمة في ترقية المنتجات السياحية.
- الحفاظ عمى الأراضي الزراعية والتنوع البيولوجي.
- استعمال مواد محلية غير ملوثة وملائمة للبيئة (مساكن أقل استهلاكا للطاقة).

- توفير السكن وفق القدرة الشرائية للمواطن.

- الحفاظ على نفس الخصـــائص العمرانية والمعمارية للقصـــور القديمة من الشـــوارع الضـــيقة والمتدرجة، ارتفاع البنايات، تراص البنايات، واجهة المسـكن بسـيطة، الإحاطة بسـور والدخول عن طريق أبواب رئيسية وثانوية.

الصورة **II**-34 التشابه بين شارع في القصر القديم وآخر في الجديد المصدر: الطالب

- الاختلافات الموجودة بين القصـر القديم وقصـر تنميرين تتمثل في غياب السـوق وأبراج المراقبة في القصـر الجديد ووجود شـبكة طرق للمركبات وتقنيات بناء حديثة لا تنقص من نجاح هذا المشـروع لكونه

يعبر عن مرحلة جديدة ضمن التجارب والخبرة الحضرية القديمة مع التقنيات والتطورات الحالية في مجال البناء والتعمير.

كما تم انجاز توسع ثاني لقصر بني يزقن وهو قصر تافلالت الموجه لجميع فئات المجتمع، بالإضافة إلى مشروع ثالث في طور الانجاز تاونزة 1 وتاونزة 2، كما توجد مشاريع توسع عمراني في طور الانجاز وعلى مشروع **550** مسكن بالنوميرات المخصص لتوسع قصر غرداية، ومشروع **600** مسكن بتنعام لتوسع قصر بنورة، ومشروع أغرم اوعزام لتوسع قصر العطف.

خلاصة:

لدراســـة المدينة الصـــــحراوية وجب التعريف ببعض المصـــــطلحات كالطابع الصـــــحراوي، العمران الصـــــــــــــحراوي

و القصر، وتطرقنا لأمثلة عن المدن الصحراوية و التي يمثل القصر النواة الأولى لها كمدينة ورقلة و قصري بني يزقن و تمنيرين بمدينة غرداية، هيكلتها، مداخلها، الطرقات والممرات، الساحات، العناصر المعمارية المتحكمة، الحرارة، التشمس، مواد البناء...الخ إضافة الى النظام الاجتماعي التشاركي والأعراف التي تعكس عادات وتقاليد سكان هذه المدن وتبين من خلال ما درسنا ان التوسعات العمرانية لمدينة ورقلة تمت بأشكال لا تتماشى مع مبادئ الحفاظ على العمران والهوية المحلية وهذا بسبب إهمال المساحات الخضراء، التوسع العشوائي للأحياء المحيطة بالقصر، والاستعمال الواسع لمواد البناء الدخيلة التي لا تتأقلم مع المناخ الصحراوي بالإضافة إلى عدم مراعاة القيم الاجتماعية المحلية في الأحياء الجديدة كحي النصر وغياب التشاور وإشراك المواطن في اختيار أنماط البناء، هذا راجع لعدم استنباط واستخدام الخصائص العمرانية والمعمارية التي تتماشى مع المبادئ المستعملة في قصر العتيق فهذا الأخير والذي يمثل النواة الأولى تم بناؤه بمواد بناء محمية تتناسب مع المناخ الصحراوي كما استخدمت تقنيات بسيطة في التخطيط وتصميم المباني وتوجيه الطرقات والشوارع لكنها ذات فعالية كبيرة في التأقلم مع العوامل الطبيعية كما تم الاهتمام بالمساحات الخضراء بإنشاء واحة النخيل المحيطة بالقصر.

بينما تميزت التوسعات العمرانية في مدينة غرداية بوضوح التشكيل العمراني والنسيج العمراني المتضام والطابع المعماري المميز، بساطة المساكن واستعمال مواد البناء المحلية والأساليب الطبيعية للتبريد والتسخين والإضـــاءة والتهوية والاهتمام بالمســـاحات الخضـــراء لمنع تلوث الهواء و تقليل آثار الرياح الرملية، بإتباع النمط العمراني الموجود في القصـــر القديم لتحقيق الاســـتمرارية له من جهة والتوافق مع البيئة بالاســـتغلال الأمثل لمصـــادر البيئة الطبيعية من جهة أخرى، دون إهمال مشـــاركة السـكان وأخذ آرائهم بعين الاعتبار

بالإضــافة إلى تعاون الجيران أثناء عمليات البناء لتقوية الروابط الاجتماعية فيما بينهم، فحافظوا بذلك على الهوية العمرانية وطابع العمران المحلي .

الفصل الثالث

القواعد والقوانين المطبقة في انشاء المدينة الجديدة

حاسي مسعود

III. الفصل الثالث: القواعد والقوانين المطبقة في انشاء المدينة الجديدة حاسي مسعود

مقدمة:

ان وضع وقوانين ضوابط تحكم إنتاج البيئة المبنية وفقاً لتوجهات خطة تنمية المدينة واستدامتها وضمان استغلال أمثل لكل مرافقها والبنى التحتية لها. كما أنه يجعل من الممكن تحديد حقوق البناء المرتبطة بكل قطعة أرض وكذلك التزامات كل من المستثمرين والسلطات العامة المسؤولة عن تنفيذ هذه الاستثمارات.

تم تصميم هذه القوانين بطريقة تضمن المرونة في استخدام الأراضي، ودعم الديناميكيات الحضرية، وجاذبية الاستثمارات والمستثمرين مع ضمان جودة البيئة المعيشية والنشاط الحضري المنصوص عليه في خطة التنمية.

كما تسمح بالحفاض على الطابع العمراني المحلي وتوفير بيئة ملائمة لساكنيها وتعطي للهيئات المختصة أداة للمراقبة وتسير مثل هذه المدن لضمان التنمية الحضرية، والسيطرة عليها.

III.1 القواعد والتعاريف المشتركة:

III.1.1 استعمالات الأرض المحظورة:

جميع البنايات التي لا تندرج ضمن إطار مخطط التهيئة ممنوعة، كذلك هي ممنوعة الأعمال، الاشغال والمنشآت الأنشطة الزراعية او المتعلقة بالماشية خارج المناطق الزراعية.

كل استعمالات الأرض السيئة التي تضر بالبيئة الحضرية محضورة، كما يُمنع منعاً باتاً الإيداع في كامل أراضي مدينة حاسي مسعود الجديدة، وإيداع الركام من أي نوع (النفايات المنزلية أو الصناعية، والركام، إلخ)، فضلاً عن استغلال المحاجر

III.1.2 استعمالا الأرض المسموحة بشروط:

في المناطق الزراعية والمساحات الخضراء:

- مناطق التخزين المخصصة للزراعة.
- البنايات المهمة للاستغلال الزراعي (خزانات المحاصيل).

في المناطق العمرانية يسمح بالأنشطة الحرفية.

III.1.3 المداخل والطرق

III.1.3.1 القواعد المتعلقة بالتحصيصات:

- جميع المساحات يجب ان تخدم بطرق عامة او خاصة، مع خصائص تجعل من الممكن تلبية متطلبات الأمن، وجمع النفايات المنزلية، ومكافحة الحرائق والحماية المدنية.
- يمكن رفض أي ترخيص شغل الأرض على الأراضي التي لا يخدمها نظام الطرق، ومع ذلك، يُسمح بإسقاط الطرق المسدودة طالما أن طولها الأقصى هو 50 مترًا. يجب أن يتم تصميم نهايتها للسماح للسيارات بالدوران.

- طرق المشاة: يجب ألا يزيد عرضها عن 3 أمتار. يجب أن تكون في متناول سيارات الصيانة والأشخاص ذوي الحركة المحدودة.

III.1.3.2 القواعد المتعلقة بالوصول إلى الطرق العامة

- كل مساحة تأثر في الحركة المرورية العامة بتهيئة خاصة لكل وسائل التنقلات (سيارات، دراجة، مواصلات عامة، إلخ) تسمح بخدمة الفضاء الحضري.

الطرق: هي التي تمكن من الولوج الى الأراضي المخصصة للبناء او المباني..

المدخل: هو المكان المفضل للانتقال من المساحات العامة الى المساحات الخاصة.

بشكل عام، يجب تحديد أماكن الوصول وتهيئتها وفقًا لسهولة المناورة عند دخول وخروج المركبات.

المداخل الممنوعة:

- التي تقع على مسافة أقل من 30 متر من مفترق الطرق الموجود على الطريق التي يساوي عرضها 25 متر او أكثر
- التي تقع على مسافة أقل من 15 مترًا من حافة مفترق الطرق الموجود على يمين المسارات التي يقل عرضها عن 25 مترًا.
- التي تقع على مسافة على مسافة أقل من 10 أمتار من المساحة المخصصة لمحطات الحافلات.
- على مسافة أقل من 5 أمتار من معابر المشاة.

III.1.3.3 الوصول إلى محطات وقوف السيارات:

- محطات وقوف السيارات الجماعية يجب ان تتوفر على الأقل على مدخلين.
- مدخل محطات الوقوف الجماعية يجب ان يكون بعرض 3 امتار على الأقل، و6 امتار للمحطات التي تتوفر على اكثر من 50 مكان توقف.

III.1.3.4 دخول المواطنين من المساحات العمومية الى البنايات:

دخول المشات الى المبنى يجب أن يتم ذلك بدرجة واحدة داخل المبنى ومنحدر للأشخاص ذوي الحركة المحدودة.

III.1.3.5 مداخل الأشخاص دوي الاحتياجات الخاصة:

تهيئة وبناء المدن يجب ان تأخذ بعين الاعتبار وصول للأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة وذلك وفقًا للتشريعات الحالية والمعايير الدولية.

III.1.4 الحد الأدنى من مساحة الأرض القابلة للبناء:

- **البنايات الفردية:** ان تكون مساحتها اقل من 240م²

  عرضها على الطريق أقل من 10م

- **البنايات نصف جماعية:** ان تكون مساحتها اقل من 360م²
- **البنايات الجماعية:** ابعاد التحصيصات لا تكون مساحتها اقل من 600م²
- **البنايات المختلطة:** ابعاد التحصيصات لا تكون مساحتها اقل من 600م²

III.1.5 موقع البناء بالنسبة للطرق العامة والمساحات العمومية:

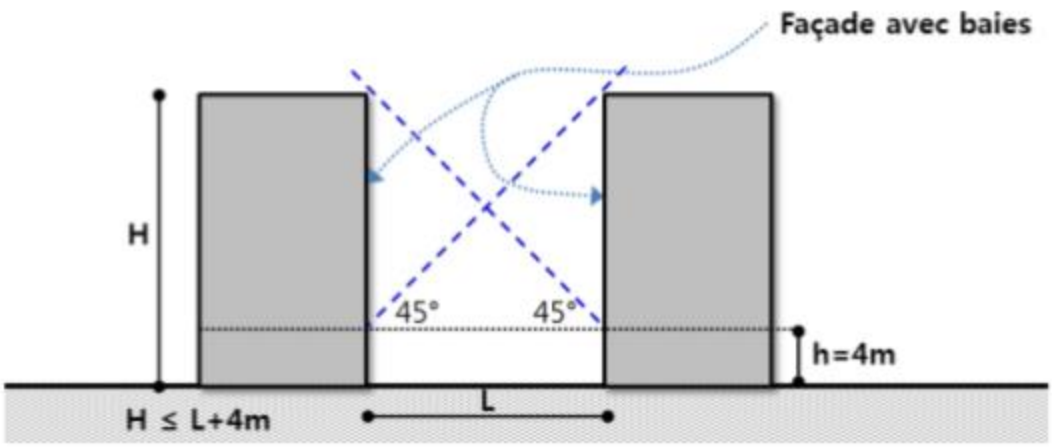
هذه القواعد خاصة بتموقع المباني على طول الطرق غير المحددة في خطط تهيئة مدينة حاسي مسعود.

في حالة إنشاء مبنى بمحاذات الطريق، يجب أن يكون ارتفاعه، على الأكثر، 16 مترًا، عندما يبلغ عرض الطريق الذي يشغله 12 مترًا كحد أقصى.

$$H \leq L + 4m$$

H: متوسط ارتفاع المباني ذات الصلة.

L: المسافة الفاصلة بين ما يسمى المباني



الشكل III: 1 العلاقة بين طول المباني المسافة بينهما

III.1.5.1 أراضي الاستخدام العام:

بعد تطبيق القواعد العمرانية تصبح كل الأراضي الناتجة مباشرة أراضي عمومية.

III.1.6معامل شغل الأرض ((COS:

معامل شغل الأراضي يضع حيز التنفيذ مختلف الكثافات السكانية، ويقسمها على النحو التالي:

- الكثافة العالية: الوسط العمراني للمدينة والبنايات المختلطة (سكني، تجاري) معامل شغل الأرض اقل او يساوي $C.O.S \leq 4$
- الكثافة المتوسطة: البنايات المختلطة في الاحياء والتجهيزات الجوارية $C.O.S \leq 2,4$
- الكثافة الضعيفة: البنايات الفردية، البنايات الشبه جماعية والتجهيزات التعليمية $C.O.S \leq 1,5$

III.1.7معامل الاستلاء على الأرض (CES):

معامل الاستلاء = المساحة المبنية / المساحة الكلية للقطعة الأرضية

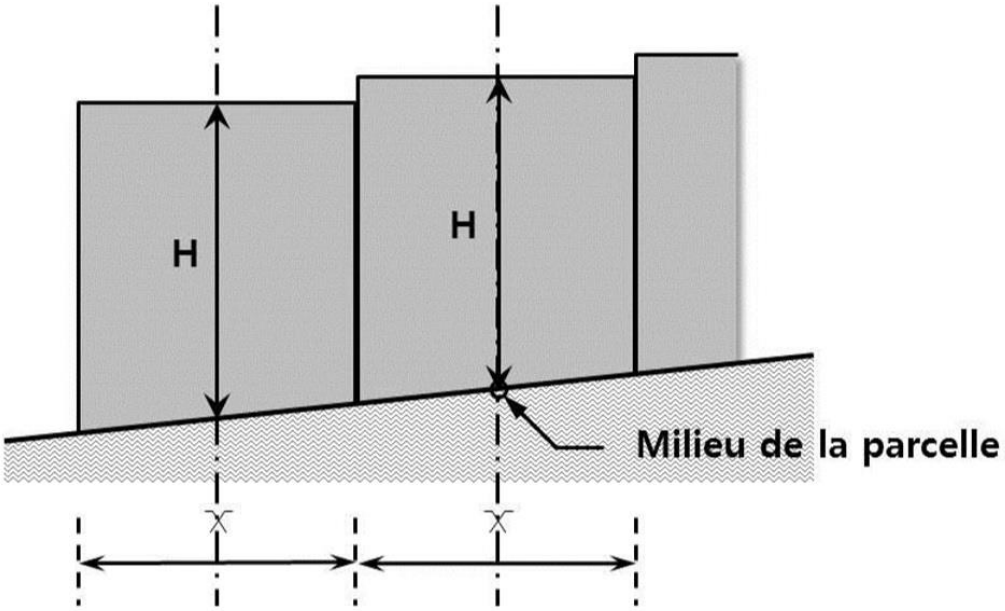
- البنايات المختلطة في وسط المدينة والتجهيزات $C.E.S \leq 0,7$
- البنايات المختلطة في الاحياء والتجارة والخدمات $C.E.S \leq 0,6$

- البنايات الفردية والبنايات الشبه جماعية والتجهيزات C.E.S ≤ 0,5
- البنايات الجماعية C.E.S ≤ 0,4

III.1.8 الارتفاع الأقصى للمباني:

يمثل الارتفاع المقاس بالأمتار و / أو بعدد المستويات.

في حالة ارض منحدرة الارتفاعات تقاس ابتداء من اعلى نقطة الى منتصف كل تحصيصة.



الشكل III:2 يبين كيفية قياس الحد الاقصى لارتفاع المبنى

ارتفاع المستويات يتوافق مع الارتفاع المحدد بموجب القانون، 3.5 متر للمباني استعمالها الرئيسي للسكن و4.5 متر للمباني الموجهة للاستعمالات الأخرى، باستثناء المرافق الكبيرة (الملاعب ومركز المؤتمرات والمتحف وما إلى ذلك)

الارتفاع الأقصى المسموح به في المدينة هو الأرضي + 5

III.1.9 الالتزامات المفروضة على شركات البناء في انجاز أماكن التوقف:

يجب أن تتوافق جميع أعمال البناء مع نسب وقوف السيارات، على النحو المنصوص عليه في القوانين.

(انظر الجدول)

الفئة	النسبة المطبقة
البنايات الجماعية والمختلطة	مكان واحد لكل مسكن
البنايات الفردية والشبه جماعية	مكان واحد لكل مسكن
الفنادق	مكان واحد لكل 200 متر²
التجارة والخدمات في الوحدات المجاورة، التجهيزات العمومية او الجماعية	مكان واحد لكل 200 متر²
المساجد	مكان واحد لكل 100 متر²
المراكز الثقافية، مراكز الأعمال، المراكز التجارية، المراكز الاستشفائية والتجهيزات الرياضية	مكان واحد لكل 150 متر²
مسبح في الهواء الطلق ومدرج في الهواء الطلق	مكان واحد لكل 15 شخص
تجهيزات أخرى	مكان واحد لكل 200 متر²
المتنزهات	نسبة 0.6٪ من مساحة الأرض (تطبق مساحة المنتزه بعد 2 هكتار)

جدول III-1 نوع البناية وعدد اماكن توقف السيارات المفروضة

- يوصى بشدة ببناء مواقف السيارات تحت الأرض والمغطاة بسبب الظروف المناخية.
- بالنسبة المباني المختلطة حجز أماكن توقف السيارات يجب ان يشمل كذلك أماكن للسكنات الموجهة لتجارة والخدمات

III.1.10 المظهر الخارجي للبنايات وتصميمها ومحيطها:

قبل السماح باي استعمال، البنايات يجب ان تكون منتهية بشكل كامل.

III.1.10.1 الواجهات:

يجب أن يعزز تصميم الواجهات الانسجام المعماري بين المباني المختلفة.

يحظر أي مادة خام على الواجهة باستثناء الحجر المقطوع الذي يجب أن يكون مبنيا بشكل جيد وفقًا لمخططات مكتب الدراسات إذا كان المقصود أن يكون مرئيًا في الواجهة.

III.1.10.2 دراسة الزاوية:

يجب أن تكون زوايا المباني الواقعة عند تقاطع الطرق المزدحمة و / أو على مستوى المعالم الحضرية موضوع دراسة خاصة ومحددة. يجب أن تكون هذه الدراسة لزاوية البناء موضع اهتمام خاص لضمان استمرارية الواجهات الأخرى وتشكل واجهة في حد ذاتها.

III.1.10.3 الاسقف:

يمكن للسقف دمج أحجام مختلفة مميزة للهندسة المعمارية للمناطق الصحراوية مثل القباب والأقواس.

في حالة السقف المسطح يلزم وجود حائط بارتفاع مترين وينصح بالأسطح الخضراء وبشكل عام يُسمح بتجهيز المباني بعناصر إنتاج الطاقة الجديدة وتحظر الاسقف المنحدر.

III.1.10.4 الفتحات:

يوصى بشدة باختيار الفتحات الصغيرة وتجنب أي نافذة كبيرة وجدران ستارة.

إذا ثبت أن الخيار ضروري للغاية، فيجب معالجة الفتحة بزجاج مزدوج أو ثلاثي بالزجاج وملف جانبي مناسب، مما يسمح لنفس العزل الحراري مثل جدار البناء الصلب البالغ 50 سم المقابل لمعامل انتقال حراري " n لا تتجاوز 2 كيلو كالوري لكل متر مربع.

تعتبر الفتحات ذات ضوء الشمس المباشر ضرورية لضمان ساعتين من أشعة الشمس.

ينصح باستخدام المظلات الشمسية المصممة لتوفير الظل في الصيف والتي يجب عليها المشاركة في تكوين الواجهة.

ينصح باستخدام الشباك الداخلي والخارجي للحماية من الشمس والتهوية.

تعتبر الإطارات ذات الفاصل الحراري إلزامية للنوافذ الزجاجية.

يجب أن تحتوي جميع الفتحات على شبابيك وأبواب لمنع مرور الحيوانات.

III.1.10.5 المواد:

يجب أن تلبي مواد البناء للمشروع المتطلبات بشكل خاص:

- التكيف مع الظروف المناخية في المنطقة.
- الجودة والمظهر والصلابة
- احترام البيئة والمناظر الطبيعية في المدينة
- الحفاظ على صحة العمال والمستخدمين وخاصة الصحة العامة. على هذا النحو، يحظر المواد القائمة على الأسبستوس وكذلك الدهانات والورنيش والمواد اللاصقة ومنتجات العزل التي تحتوي على منتجات ضارة.
- الحفاظ على العمارة المحلية

III.1.10.6 الأسوار:

- أسوار التجهيزات:

بالنسبة لتجهيزات، يوصى بشدة بتجنب الأسوار التي تواجه الشوارع. ومع ذلك، في حالة الضرورة، خاصة الأمنية، يتم اختيار تركيب الأسوار التي يجب أن تكون مسيجة.

الارتفاعات المفروضة هي:

2.4 متر لأسوار واجهة الشارع

2.2 متر للأسوار على الخطوط الفاصلة

- أسوار للسكن الجماعي والمختلط:

بالنسبة لهذه الأنواع، يُحظر استخدام الأسوار في الجزء الأمامي من الشوارع. فقط الأسوار الموجودة على مستوى حدود التقسيم مسموح بها (الجدران الفاصلة). يجب أن تكون بارتفاع 2.2 متر.

- اسوار للإسكان شبه الجماعي والفردي:

بالنسبة لهذه الأنواع، يجب أن يبلغ ارتفاع الأسوار على واجهة الشارع 2.4 متر، أما الأسوار الفاصلة فيبلغ ارتفاعها 2.2 متر.

في حالة تركيب الأسوار، تكون المحاذاة إلزامية.

III.1.10.7 الواجهات التجارية والعلامات:

يجب دمج واجهات المحلات والمباني التجارية في المساحة المحيطة بها والمساهمة في وحدة المناظر الطبيعية. كما يجب أن تكون الواجهات التجارية عالية الجودة. ويجب على أي إنشاء احترام روح الهندسة المعمارية للمباني. يجب أن تنص ترتيبات الفتحات على تبديل الأجزاء الزجاجية والأجزاء الصلبة، بما يتناسب مع الأسلوب واللون مع البناء.

يُصرح بأي شكل من أشكال الإعلان و / أو اللافتات، شريطة أن يتماشى مع توجيهات تخطيط المدن التالية:

- يجب ألا يؤثر تركيب اللافتات على سلامة حركة مرور المشاة والسيارات.
- يجب أن يتلقى أي تركيب للافتات أو اللافتات الإعلانية الجدارية الموافقة المسبقة من السلطات المختصة.

- يجب إخفاء مصدر الكهرباء للافتات الإعلان. أما بالنسبة لإضاءتها، فيجب أن تتوافق مع المعايير المعمول بها.

III.2 توصيات معمارية عامة:

III.2.1 علاقة المبنى بالتضاريس:

- سيكون من الضروري تجنب أي إعادة تشكيل في غير أوانها للتربة، مما يؤدي إلى حدوث شقوق وأعمال ترابية وحشية
- يجب تكييف مفهوم المباني وحجمها مع التضاريس وليس التضاريس مع المباني.

في حالة البناء الفردي، تجنب إنشاء الجدران الحاملة التي تهدف إلى رفع الطابق الأرضي. يمكن دراسة المستوى للتكيف بشكل أفضل مع التضاريس المنحدرة.

III.2.2 علاقة المبنى بالمساحات الخضراء:

- المساحة التي تغطيها المساحات الخضراء والمزارع الكبيرة. يشمل الغطاء النباتي العديد من المساحات الخضراء العامة الكبيرة ولكن الخاصة أيضًا والمحاذاة المزروعة على طول الطريق.
- في العديد من المناطق، فإن وجود الغطاء النباتي في النسيج الحضري يمنح طابعًا أخضر للمناظر العمرانية ويحمي من الرياح الرملية ويسمح بإنشاء مناخ محلي.
- تحدد القوانين التفصيلية لتخطيط المدن، المقالة المتعلقة بمعامل BIOTOPE لكل منطقة (CBS) لكل منطقة الحد الأدنى للمساحات الخضراء لكل عملية بناء.

III.2.3 تموضع البنايات:

المادة المتعلقة بتموقع المنشآت فيما يتعلق بالطرق العامة وحقوق الطريق ومخطة التشكيل الحضري تفرض الالتزام ببناء أو عدم البناء بمحاذات الطريق من أجل تأكيد من واجهة المبنى وفقًا لطبيعة كل منطقة أو تحصيصة.

III.2.3.1 تموضع المبنى بمحاذات الطريق:

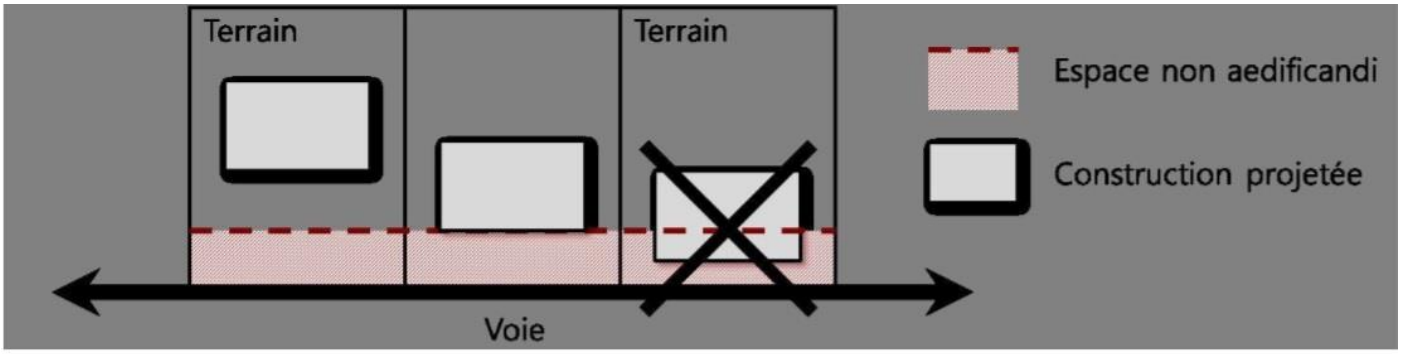
- **الخضوع للواجهات:** في حالة المحاذاة المفروضة، يجب أن تضمن هذه في نفس الوقت تجانس المظهر، ولكنها تقدم أيضًا قراءات متتابعة من أجل كسر أي تأثير للكتلة الكبيرة، التشكيلات المعمارية الخاضعة عموديا وافقيا تساعد في تحقيق هذا الهدف المزدوج.
- **إنشاء التقاطعات:** عندما يجب تثبيت الإنشاءات بترتيب مستمر، يمكن مقاطعة "تأثير الجدار" الناتج، باستثناء الواجهات ذات الممرات المغطاة، عن طريق الفتحات التي تعد جزءًا من استمرارية الواجهات مما يسمح لإدراك الجزء الداخلي من الجزيرة
- **خلق الشفافية:** إن المحاذاة والاستمرارية البصرية للإطار ليست حصرية لشفافية معينة للنسيج. على مستوى المشاة على وجه الخصوص، يمكن أن تؤدي الشفافية إلى إنشاء شرفات وممرات في الطابق الأرضي من المباني.
- بالإضافة إلى ذلك، عند تهيئة مواقف السيارات يجب ضمان الاستمرارية البصرية بين الأماكن العامة والجزء الخلفي من الجزيرة

III.2.3.2 تموضع المبنى متراجع عن الطريق

- تميز الفضاء العام من الفضاء الخاص: عندما تتراجع الإنشاءات عن المحاذاة (الانسحاب المفروض أو الحر)، سيكون من الضروري التفريق بشكل لا لبس فيه بين الملك العام والملك الخاص، دون خلق معارضة بين هذين المكانين.

  في البناية المتراجعة، الاسوار يمكن ان تجسد المحاذات في المشهد الحضري.
- تصميم التراجع: بالنسبة لجميع الأنواع، يجب التعامل مع المساحة التي تنتج عن التراجع على أنها "مساحة تمثيل" أي شبه خاص. لذلك يجب أن تكون متناغمة مع المرافق العامة

المقابلة ومن ناحية أخرى، المساحة الحرة الموجودة في داخل التحصيصة سوف يلبي تخطيطها وظيفة المساحة الخاصة والعيش المشترك.



الشكل III:3 يوضح تموضع البناية بالنسبة للطريق

III.2.4 حجم البنايات:

يختلف الحجم وفقًا لوظيفة البناية وحجم البرنامج. أيضًا، يختلف حجم المباني وفقًا لحياء المدينة حتى في نفس المنطقة.

تؤدي الرغبة في التحكم في حجم المشهد الحضري إلى تحديد الحد الأقصى لارتفاع المباني حسب المنطقة، وكذا اختيار النسب ومعالجة الأحجام يفرض انعكاسًا خاصًا.

حجم البناية يجب ان يحترم المادة المتعلقة بارتفاع المباني في قوانين العمران التفصيلية، ويجب كذلك أن يفي أيضًا بعدد معين من القيود، خاصة فيما يتعلق بالأحجام المحيطة.

- **اهمية التحصيصات:** اخذ التحصيصة بعين الاعتبار مهم بشكل خاص في المحاذاة الحضرية للقطاعات الأكثر كثافة في المدينة.

- **تقسيم الحجوم وإيقاع الواجهات:** في الواجهات الكبيرة يستحسن تقاطع الكتل او البنايات كي نتجنب تأثير البنايات المستطولة

سوف تكون الشرفات والهياكل ذات الأجسام المعدنية قادرة على إنشاء واجهات ذات أحجام وإيقاعات متنوعة.

- **إعطاء قيمة للحالات الخاصة:** بعض المباني او جزئ منها بسبب موقعها المتميز في النسيج العمراني يجب ان تكون موضوع بحث خاص مثل: المباني الزاوية ومعالجة الجوانب المقطوعة والمنشآت الموجودة عند "مدخل المدينة" والمباني المشاركة في "تأثيرات المناظر الطبيعية".

III.2.5 الأسقف:

تختلف الحلول التي تم تكييفها في تصميم السقف بين المنازل الصغيرة أو المنزل الفردي الكبير، بين المبنى السكني ومبنى المكاتب، وبين المبنى الديني والمبنى العام.

يعتبر السطح، خاصة في موقع به القليل من التضاريس مثل مدينة حاسي مسعود الجديدة معيارًا رئيسيًا في تصور المشهد الحضري.

الصورة III-1 توضح انواع الاسقف

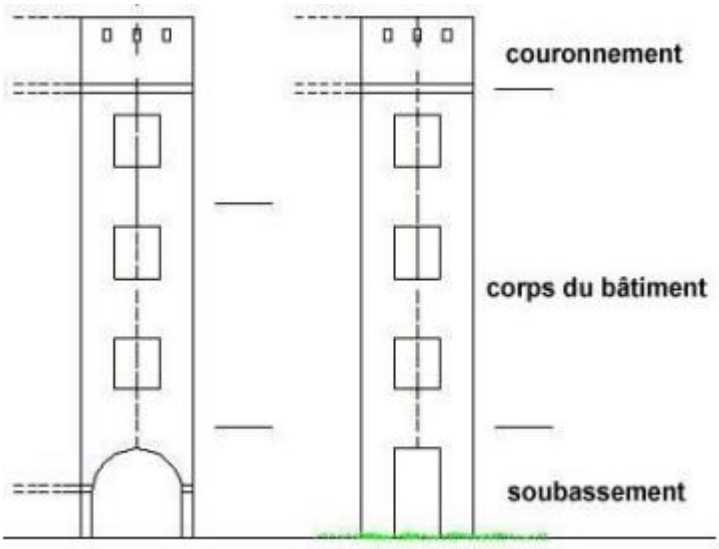
III.2.6 مكونات الواجهة:

كقاعدة عامة، يتكون الحجم

المدمج من ثلاثة عناصر متراكبة:

القاعدة وهيكل

الواجهة والتتويج.



الشكل III:4 يبين مكونات الواجهة

III.2.6.1 القاعدة: تختلف القاعدة حيث يبلغ ارتفاعها مستوى واحد أو مستويين حسب ارتفاع البناية.

باستثناء الممرات المغطاة حيث تكون الابعاد ثابتة.

- عندما يكون عرض الممر 4 أمتار يكون ارتفاع الرواق 7 أمتار.
- عندما يكون هذا العرض 3 أمتار، فإن أقصى ارتفاع للمعرض يساوي 4.5 متر.

يجب أن يعبر هذا العنصر عن "أساس" المبنى و "ارتباطه" بالملك العام.

باعتبارها "بيئة قريبة" للمشاة، يجب أن تتلقى معالجة خاصة. يمكن أن يكون التعديل مميزًا عن باقي الواجهة (مع التأكيد على أفقيتها). موادها قد تكون مختلفة أيضًا (يفضل أن تكون أكثر صلابة وأكثر مقاومة من تلك الموجودة في الأجزاء الاخرى) يفضل أن يتم تمييز الحد الأعلى بشريط متصل.

في حالة المساكن المتموضعة على حافة الطرق العمومية، الطابق الأرضي يجب ان يكون مرتفع لتوفير الخصوصية للمسكن مع توفير ممر لذوي الاحتياجات الخاصة.

III.2.6.2 هيكل الواجهة: يتكون من الطوابق المكونة للبناية ويكون بين القاعدة والتتويج.

يتكون من تسلسلات عمودية، والتي يجب أن تتحقق على الواجهات والإيقاعات الرأسية ذات السمات المؤكدة بالترتيب الرأسي للفتحات أو الإسقاطات التي قد تكون مستوحاة من المشربية[1].

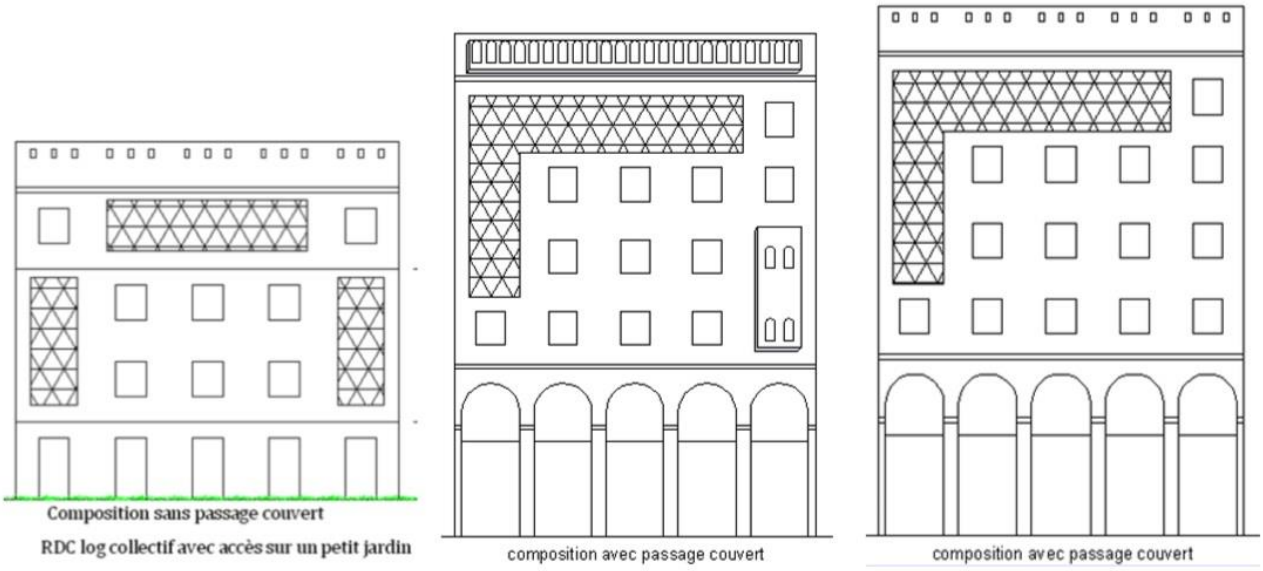
في السجل العمودي، يتم تركيب سجل أفقي يتكون من شرفات أو أفاريز (كورنيش) أو أشرطة بارزة تسلط الضوء على مستوى واحد أو أكثر.

[1] المشربية أو الشناشيل (الجمع مشربيات أو شناشيلات) هو عنصر معماري يتمثّل في بروز الغرف في الطابق الأول أو ما فوقه، يمتد فوق الشارع أو داخل فناء المبنى (في البيوت ذات الأفنية الوسطيّة). تُبنى المشربية من الخشب المنقوش والمزخرف والمبطّن بالزجاج الملون. تعدّ المشربية إحدى عناصر العمارة التقليدية الصحراوية في البلاد العربية الحارّة، بدأ ظهورها في القرن السادس الهجري (الثالث عشر الميلادي) إبّان العصر العباسي، واستمر استخدامها حتى أوائل القرن العشرين الميلادي. يكثر استخدام المشربيات في القصور والبيوت التقليدية (المباني السكنيّة)، إلا أنها استُخدمت أيضا في بعض المباني العامة مثل دور الإمارة والخانات والمستشفيات وغيرها

يتكون هيكل الواجهة من ناتج توازن الصلب والفراغ، والتجاويف والإسقاطات. إن البروز المتدلي للشرفات على الطريق العام محدود من أجل تجنب أي تأثير على تضييق الطريق، فضلاً عن التخفيف المفرط لإزالة تجانس المحاذاة.

ستكون الفتحات والإسقاطات قادرة على إنتاج تناغم مع أو بدون تناظر.

III.2.6.3 **تتويج:** إنه يحدد صورة ظليه للفضاء الحضري من مناظر بعيدة. يمكن التعبير عنها بطابق واحد أو طابقين بارزين مع التعبير عن الشرفات المستمرة أو من خلال حاجز بارتفاع 2 متر.
قد تختلف مواد التاج عن تلك الموجودة في جسم الواجهة كما يمكن للكورنيش أن يحدد الحافة أو التاج.



الشكل III:5 يوضح انواع من الواجهات

III.2.7 **الفناء:** توضح لوائح تخطيط المدن التفصيلية القضايا المتعلقة بمواقف السيارات والمساحات الخضراء في كل منطقة أو قطعة أرض لها تأثير على تصميم الساحات الداخلية.

الصورة III-2 توضح الفناء الداخلي

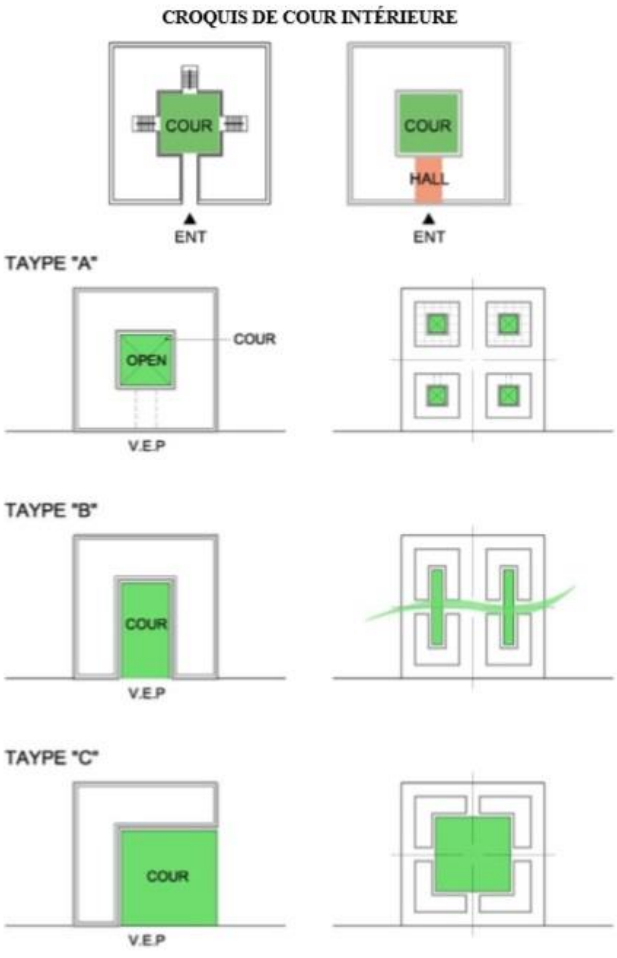
يساهم الفناء الداخلي في حماية الرياح الرملية والراحة المناخية، كما أنه مساحة للحياة والاجتماع والدوران.

III.2.7.1 فناء داخلي من مبنى على قطعة أرض واحدة:

الفناء مستوحى من النموذج التقليدي لواسط الدار الذي يعني "مركز البيت". كجزء من الإسكان، سيكون بمثابة فناء في المباني العامة.

III.2.7.2 فناء داخلي في وسط العديد من المباني الواقعة على قطع أراضي مختلفة:

يوصى بشدة بتقليل مواقف السيارات داخل الأفنية وتفضيل المساحات الخضراء والمعيشة.



الشكل III:6 يوضح انواع تموضع الافنية

كقاعدة عامة، يتكون حجم المبني داخل الأفنية مثل الواجهة الرئيسية من ثلاثة عناصر متراكبة: القاعدة وهيكل الواجهة والتاج.

في الطابق الأرضي يمكن أن تكون الساحات الداخلية ذات ممرات بها أروقة أو بدون ممرات.

III.2.8اختيار المواد:

تدعو الظروف المناخية، وكذلك بعد الموقع عن مراكز توزيع المواد الكبيرة الواقعة إلى حد كبير في شمال البلاد، إلى استخدام المواد المحلية، مع حظر المواد الضارة بالصحة العامة مثل أسمنت الأسبستوس.

يوصى ببعض المواد المناسبة لهذه الظروف. ومع ذلك، يبقى مهندس الأعمال المعمارية هو المسؤول الوحيد عن هذه الاختيارات.

تمنع حرارة النهار الشديدة استخدام مرآكم الحرارة مثل الحجر المكشوف أو حتى الجدران الخرسانية المناسبة للتجريد وكذلك الكسوة الحديدية المموجة.

يتم تشجيع الهياكل الخرسانية التي تسمى "الدعامة اللاحقة."

فيما يتعلق بالمواد الأخرى، يوصى بشدة بالاستعانة بمصادر من السوق الإقليمية والتي يمكن أن توفر أي نوع من المواد المناسبة لخصائص مدينة حاسي مسعود الجديدة. (بلاط، رخام، أنواع مختلفة من اللصقات والجص، إلخ.)

يوصى أيضًا باستخدام الطين خاصة في بناء المساكن.

III.2.8.1 اختر المواد المناسبة:

يوصى بشدة باستخدام المواد المحلية للراحة الحرارية ولدمج المبنى في السياق الثقافي المحلي.

في حالة استخدام مواد معاصرة يجب أن يضمن نظام البناء معامل نقل حراري لا يتجاوز 2 كيلو كالوري / م²

يجب أن تكون الجدران الخارجية للمباني مزدوجة الجدران بالبولسترين أو عازل من الفلين 5 سم

- الجدار الخارجي:
  - في طوب الطين المجوف أو الصلب
  - في كتلة مجوفة أو صلبة من الألواح الخشبية
  - حجر
  - الخرسانة

يجب أن يكون الجدار الداخلي بعد العزل:

- في طوب الطين المجوف أو الصلب كما يحظر الخشب
- ألواح الجبس من 15 BA وما فوق

للقاعدة:

- يجب أن تكون المواد الأساسية نبيلة وذات جودة عالية (الحجر الصلب، والخرسانة المعمارية مع مظهر الحجر المعاد تشكيله، والطوب، وما إلى ذلك)، وتستخدم في شكل صلب أو تلبيس، وتضمن مقاومة ممتازة بمرور الوقت.
- يوصى بارتفاع 1 متر من الحجر عن الأرض

هيكل المبنى:

- يجب أن تكون مواد جسم الواجهة من الحجر أو الطوب أو الجص عالي الجودة أو أي مادة نبيلة أخرى.

التتويج:

- يمكن معالجته بمادة مختلفة عن تلك الخاصة بجسم الواجهة ولكن مع مراعاة النظرة العامة.

III.2.9 اختيار الألوان:

III.2.9.1 ألوان المباني:

نطاق الألوان المعروض في اللوحة التالية محجوز حصريًا للأنواع المختلفة من البنايات.

اللون السائد: 80٪ على الأقل من السطح (باستثناء النوافذ)

-الحائط : أرقام 7265-7267-7268-7269

8030-8031-8032-8033-8034

الصورة III-3 لوحة الوان المباني

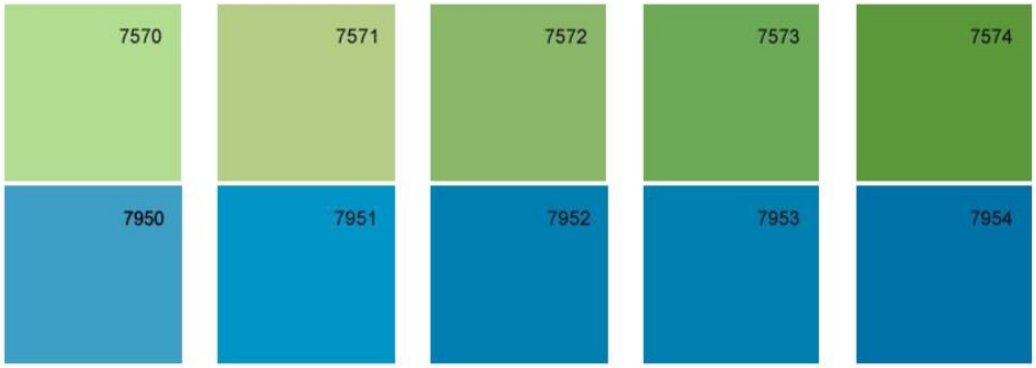
لون قوي: ألوان للتأثير الزخرفي

20٪ كحد أقصى من السطح (باستثناء النوافذ)

- النجارة والعناصر المعمارية: مع الإشارة إلى أرقام السماء

7954-7953-7952-7951-7950

- نطاق بالرجوع إلى أرقام الواحة 7574-7573-7572-7571-7570



الصورة III-4 لوحة الوان النجارة والعناصر المعمارية

الصورة III-5 توضح الوان مختلف انواع المباني

III.2.9.2 الون التجهيزات:

مجموعة الألوان المعروضة في اللوحة التالية محجوزة حصريًا للتجهيزات.

التجهيزات الكبيرة معفاة.

التجهيزات التي تخضع لميثاق معماري وطني معين معفاة.

اللون السائد: 80٪ على الأقل من السطح (باستثناء النوافذ)

- جدار التجهيزات: أرقام 7175-7176-7177-7178-7179

الصورة III-6 لوحة الوان التجهيزات

- أسوار المسجد: رال أرقام 7160-7161-7162-7163-7164

الصورة III-7 لوحة الوان أسوار المسجد

لون قوي:

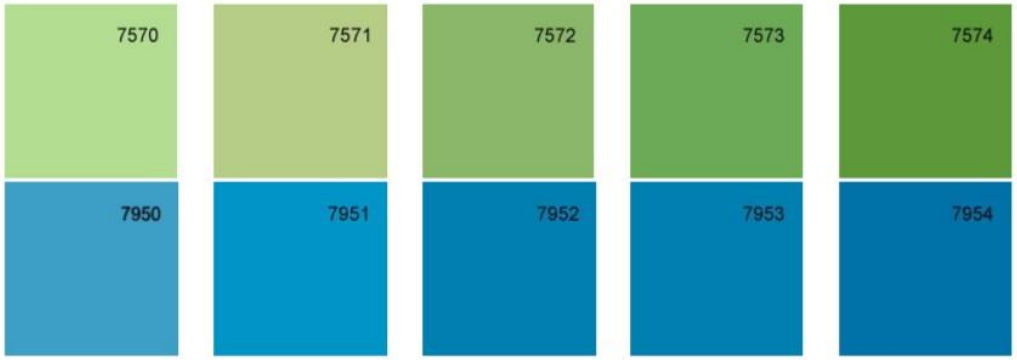
ألوان لتأثير الزخرفة

20٪ كحد أقصى من السطح (باستثناء النوافذ)

- النجارة والعناصر المعمارية: مع الإشارة إلى أرقام السماء

7954-7953-7952-7951-7950

- نطاق بالإشارة إلى أرقام الواحة 7570-7571-7572-7573-7574



الصورة III-8 تبين ألوان لتأثير الزخرفة

الصورة III-9 الوان مختلف التجهيزات

خلاصة:

ان القوانين لها أثر قوية على البيئة العمرانية حيث تساهم في الحفاظ على المحيط الحضري وتطويره بصفة منتظمة حيث تمنع الكثير من التجاوزات والمخالفات العمرانية التي تشوه المنظر العمراني للمدينة.

وكذلك تحمي الخصائص الطبيعية والاجتماعية للمناطق الصحراوية التي تعتبر موروث ثقافي يعكس تاريخ وحضارة المنطقة. وأسس هذا التقنين يجب العمل به في مدننا الجديدة ليس فقط الصحراوية منها ولكن كلها، حتى نضمن استمرارية عمران كل مدينة وحفظ تاريخها للأجيال الحالية والقادمة.

الفهارس

فهرس الاشكال

الشكل **I**:1 مخطط توضيحي لنماذج التدخل.....4

الشكل **II**:1 مخطط قصر تينميرين 55

الشكل **III**:1 العلاقة بين طول المباني المسافة بينهما **70**

الشكل **III**:2 يبين كيفية قياس الحد الاقصى لارتفاع المبنى **71**

الشكل **III**:3 يوضح تموضع البناية بالنسبة للطريق **78**

الشكل **III**:4 يبين مكونات الواجهة **80**

الشكل **III**:5 يوضح انواع من الواجهات **82**

الشكل **III**:6 يوضح انواع تموضع الافنية.....**84**

فهرس الجداول

جدول **III**-1 نوع البناية وعدد اماكن توقف السيارات المفروضة.....**72**

فهرس الصور

الصورة II-1توضيح الأحياء المشكلة للقصر 32
الصورة II-2 النسيج المتضام والتصاق المساكن مع بعضها بأكثر من جهة..... 32
الصورة II-3 باب احميد و باب رابعة 33
الصورة II-4باب البستان و باب أبواسحاق (السلطان) 33
الصورة II-5 باب عزي و باب أبي عمار و باب أبو الربيع..... 34
الصورة II-6 ممر رئيسي 35
الصورة II-7 ممر ثانوي 35
الصورة II-8 درب 35
الصورة II-9 ساحة السوق القديمة 37
الصورة II-10ساحة طامنة 37
الصورة II-11 توضيح تكيف عمران القصر مع الرياح 39
الصورة II-12 مواد البناء المحمية والاستعمالات المناخية..... 41
الصورة II-13 التناوب في المداخل والواجهات الصماء 42
الصورة II-14 صورة قصر ورقلة 43
الصورة II-15 السكن الجماعي بحي النصر 44
الصورة II-16 السكن النصف جماعي بحي النصر 45
الصورة II-17 تجهيز عمومي بنط عمراني محمي بحي النصر 45
الصورة II-18 قصر بني يزقن 46
الصورة II-19 أحد مداخل قصر تينميرين 50
الصورة II-20 موقع قصر الجديد بالنسبة لقصر بني يزقن..... 51
الصورة II-21 الواجهات الخلفية للمنازل المشكلة لسور قصر تينميرين 52
الصورة II-22 التماشي مع الطبوغرافية للتقليل من تكاليف التسوية 52
الصورة II-23 التماشي مع طبوغرافية الموضع ونحت السلالم 53
الصورة II-24 شوارع ملتوية تلتقي بساحة عامة 53
الصورة II-25 ساحة كبيرة بمدرج تقام بها احتفالات سكان القصر 54

الصورة II-26 المنازل بواجهات بسيطة ومتصلة بمختلف الشبكات.....54
الصورة II-27 تكتل وتراص البنايات 55
الصورة II-28استعمال الأشكال المنحنية وعدم استعمال الزوايا الحادة 56
الصورة II-29 تبن التكيف مع مختلف التضاريس 56
الصورة II-30 تحضير مواد البناء المحمية (تخمير الجير) 57
الصورة II-31 استعمال الحجارة المحمية في البناء 57
الصورة II-32 مشاركة الجيران في بناء منازلهم 58
الصورة II-33 أكثر من مستوى في طابق واحد بالمسكن.....59
الصورة II-34 التشابه بين شارع في القصر القديم وآخر في الجديد.....60
الصورة III-1 توضح انواع الاسقف.....**80**
الصورة III-2 توضح الفناء الداخلي **83**
الصورة III-3 لوحة الوان المباني.....**87**
الصورة III-4 لوحة الوان النجارة والعناصر المعمارية **87**
الصورة III-5 توضح الوان مختلف انواع المباني.....**88**
الصورة III-6 لوحة الوان التجهيزات **89**
الصورة III-7 لوحة الوان أسوار المسجد **89**
الصورة III-8 تبين ألوان لتأثير الزخرفة.....**89**
الصورة III-9 الوان مختلف التجهيزات.....**90**

فهرس المحتويات

الفصل التمهيدي

1. سؤال البحث:.....ب
2. أهداف البحث:.....ب
3. الفرضيات:.....ب
4. أهمية البحث:.....ب
5. أساب اختيار الموضوع.....ت

الفصل الأول: المدن الجديدة

I.1 تحديد المفاهيم: 2

I.1.1 المخطط الوطني للتهيئة العمرانية: 2

I.1.2 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : 2

I.1.3 مخطط شغل الأراضي : 2

I.1.4 تعريف المدينة: 2

I.1.5 تعريف التوسع: 3

I.1.6 نماذج التوسع: 4

I.1.7 تعريف العمران العملي: 4

I.1.8 تعريف المدن الجديدة: 4

I.2 أصل المدن الجديدة: 5

I.3 دوافع إنشاء المدن الجديدة : 5

I.3.1 الدوافع الديموغرافية: 5

I.3.2 الدوافع الاقتصادية: 6

I.3.3 الدوافع السياسية: 6

I.3.4 الدوافع البيئية: 6

I.4 أهداف المدن الجديدة:.....7

I.4.1 أهداف عمرانية: وتتمثل في:..... 7

I.4.2 أهداف اجتماعية: 7
I.4.3 أهداف اقتصادية: 7
I.4.4 أهداف بيئية: 8
I.5 تموضع المدن الجديدة: 8
I.5.1 مدن واقعة خارج المواقع المعمرة: 8
I.5.2 مدن واقعة ضمن أقاليم غير متصلة: 8
I.5.3 مدن واقعة ضمن إقليم حضري: 9
I.6 نشاء المدن الجديدة: 9
I.6.1 أنماط المدن الجديدة (المركزية واللامركزية): 9
I.7 تمويل المدن الجديدة : 10
I.7.1 سياسة التمويل الحكومي الكامل للمدن الجديدة: 11
I.7.2 سياسة تمويل القطاع الخاص للمدن الجديدة: 11
I.7.3 سياسة المشاركة في تمويل المدن الجديدة: 12
I.8 نظم تسير المدن الجديدة: 12
I.8.1 هيئة مستقلة: 12
I.8.2 إلحاق المجتمع العمراني بجهاز بلدية قائم: 12
I.8.3 الأمانة الانتقالية: 12
I.8.4 جمعية الحي : 13
I.9 نماذج عن المدن الجديدة 13
I.9.1 التجربة البريطانية: 13
I.9.2 التجربة المصريـة: 15
I.9.3 تجربة الجزائر في المدن الجديدة: 16
I.10 سلبيات إنشاء المدن الجديدة: 23
I.10.1سلبيات ما قبل التنفيذ: 23
I.10.2سلبيات مرحلة التنفيذ: 23

I.10.3سلبيات ما بعد التنفيذ: (تشوه الصورة البصرية للمدينة الجديدة). 24

II. الفصل الثاني: العمران الصحراوي

II.1 الطابع العمراني.. 29

II.1.1 الطابع العمراني الصحراوي: 29

II.1.2 القصر :..... 30

II.1.3 قصور الصحراء المغربية: 30

II.1.4 امثلة عن المدن الصحراوية 31

II.1.4.1 القصر العتيق ورقلة..... 31

II.1.4.2 حي النصر (الخفجي)..... 44

II.1.4.3 قصر بني يزقن وتنميرين:.. 45

III. الفصل الثالث: القواعد والقوانين المطبقة في انشاء المدينة الجديدة حاسي مسعود

III.1 القواعد والتعاريف المشتركة:..... 67

III.1.1 استعمالات الأرض المحظورة: 67

III.1.2 استعمالا الأرض المسموحة بشروط:..... 67

III.1.3 المداخل والطرق 67

III.1.4 الحد الأدنى من مساحة الأرض القابلة للبناء:..... 69

III.1.5 موقع البناء بالنسبة للطرق العامة والمساحات العمومية: 69

III.1.6 معامل شغل الأرض ((COS: 70

III.1.7 معامل الاستلاء على الأرض (CES): 70

III.1.8 الارتفاع الأقصى للمباني: 71

III.1.9 الالتزامات المفروضة على شركات البناء في انجاز أماكن التوقف: 72

III.1.10 المظهر الخارجي للبنايات وتصميمها ومحيطها: 73

III.2 توصيات معمارية عامة:..... 76

III.2.1 علاقة المبنى بالتضاريس:..... 76

III.2.2 علاقة المبنى بالمساحات الخضراء: 76

III.2.3 تموضع البنايات:..... 76

III.2.4 حجم البنايات:..... 78

III.2.5 الأسقف: 79

III.2.6 مكونات الواجهة:..... 80

III.2.6.3 تتويج:..... 82

III.2.7 الفناء: 83

III.2.8 اختيار المواد:..... 84

III.2.9 اختيار الألوان: 86

الخلاصة العامة

الخلاصة العامة

يعتبر النسيج العمراني التقليدي موروث ثقافي قيم يعكس وجود حضارات وثقافات في وقت مضى كما هو الحال في قصور وادي مزاب بغرداية وقصر ورجلان، الا انه نظرا لنمو الديموغرافي السريع نضطر الى التوسع و انشاء قصور ومدن جديدة لهذه القصور القديمة التي تعتبر أنوية غير ان هذه التوسعات السريع تشكل تباين كبير بينها و بين الأنوية القديمة التي تمتاز بخصوصيات وعادات وتقاليد السكان الاصليون، حيث ان لقدوم سكان لا ينتمون لهذه الحضارة ولا لعاداتها وتقاليدها، والتطورات الاجتماعية و الاقتصادية والتكنولوجية تنتج حتما تشوهات في النسيج العمراني وفي الشكل المورفولوجي له.

كعمرانيون يجب علينا تفادي قدر الإمكان هذه النتائج السلبية من التوسعات في عمليات التخطيط والتصميم وذلك بالقيام بعملية دراسة للنسيج القديم كخطوة أولى قبل الشروع في تخطيط وتصميم هذه التوسعات او انشاء مدن جديدة.

لذلك قمنا بأخذ المدينة الجديدة لحاسي مسعود كحالة لدراستنا حيث يعتبر صورة معدلة ومطورة للقصور الصحراوية هنا وقعنا في إشكالية **الحفاظ على الطابع العمراني والقيم الموجودة في النسيج الصحراوي في توسعات المدن الجديدة.**

وللإجابة على هذا السؤال قمنا بدراسة لقصر بني يزقن وتوسعاته وقصر ورقلة المتمحورة حول مورفولوجية القصر من مبنى، طرق ومساحات شاغرة وابعادها، حيث توصلنا الى ان التخطيط والتصميم يكون مستوحى من النسيج القديم في حدود التطورات في شتى المجلات اذ من غير الممكن ان ننقل القيم كما هي موجودة دون تطويرها لتتأقلم مع هذه التطورات

ولقد خرجنا ببعض التوصيات والمتمثلة في:

* وجوب القيام بدراسة للنسيج القديم في عمليات التخطيط والتصميم المستقبلي.
* استخلاص القيم الموجودة في النسيج القديم وتجسيدها في التوسعات والمدن الجديدة للمحافظة على الإرث الثقافي والطابع العمراني التقليدي الصحراوي.
* اشراك المواطن في عمليات التصميم والتخطيط لتلبية رغباته وتفادي امتناعاته لضمان تأقلمه واستدامة النسيج.

ملخص

هذا العمل هو إعداد مذكرة خاصة بدراسة النسيج التقليدي باعتباره تراث معماري شاهد على تطور الحضارة من الناحية العمرانية والثقافية .قسمت هذه الأطروحة إلى: الفصل الاول (المدن الجديدة) تناولنا فيه بعض الامثلة عن المدن الجديدة حول العالم وفي الجزائر. الفصل الثاني (دراسة الطابع العمراني الصحراوي) جاء فيه المصطلحات التي تتمحور حول الطابع العمراني الصحراوي وتحليله وتخطيطه وتصميمه اذ تم اختيار قصر بن يزقن بغرداية وتوسعاته حيث يعتبر أحد القصور الجديدة وهو نسخة معدلة ومطورة من قصور وادي مزاب القديمة التي انشات منذ مئات السنين، كما قما بدراسة لقصر ورجلان أيضا.

كان الهدف من هذه الدراسة هو معرفة أهمية الحفاظ على الطابع العمراني في عمليات التخطيط والتصميم، ومن اهم النتائج التي خرجنا بها هي ضرورة حتمية القيام بتحليل النسيج القديم قبل الشروع في تصميم وتخطيط النسج والمدن الجديدة اذ ان المشاكل التي عانت منها هذا النسج ترجع بالدرجة الأولى الى غياب هذا النوع من التحاليل المسبقة.

الكلمات المفتاحية: المدن الجديدة، التخطيط، التصميم، النسيج العمراني، التحليل، الطابع العمراني، النمط العمراني.

Résumé

Ce travail est la préparation d'un mémoire pour étudier le tissu traditionnel en tant que patrimoine architectural témoin du développement de la civilisation en termes d'architecture et de culture. Cette thèse est divisée en : le premier chapitre (Ville nouvelle) où nous avons traité les villes nouvelles à travers le monde et en niveau de l'Algérie. Le deuxième chapitre (Analyse de cachet urbain saharien), Il contient des thermes sur le cachet urbain saharien (analyse, planification, conception) on a choisi le k'sar de Ben Yazgen et k'sar d'Ouargla.
Le but de cette étude est de connaître l'importance de la préservation du cachet urbain dans la panification et de conception, et les résultats les plus importants que nous sortions est la nécessité de faire l'analyse d'ancien tissu avant de se lancer dans la conception et la planification du nouveau tissu et nouvelle ville que les problèmes subis par ce tissu sont due principalement à l'absence de ce genre de Pré-analyse.

Les mots clé : ville nouvelle, planification, conception, tissu urbain, analyse, cachet urbain, type urbain.