

جامعة ملحد نلضر بسكرة  
كلية العلوم والتكنولوجيا  
قسم الهندسة المعمارية



# مذكرة ماستر

الميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة

الشعبة: هندسة معمارية

التخصص: هندسة معمارية

الموضوع: العمارة الحضرية

إعداد الطالب:

رمضانل محمد الصالح

يوم: 26/06/2022

الموضوع : التصميم الحضري للمجمعات السكنية الجماعية

المشروع : المجمع سكني الحضري النصف جماعي 167 مسكن ببلدية وادي سوف

## لجنة المناقشة:

رئيس	أ مساعد أ	جامعة بسكرة	مقران يوسف
مناقشة	أ مساعد أ	جامعة بسكرة	مكيحل خديجة
مقرر	أ مساعد أ	جامعة بسكرة	صخرابي ناصر

السنة الجامعية: 2021 - 2022

## الإهداء

إلى كل من علمني حرفا في هذه الدنيا

إلى روح والدي الزكية الطاهرة

إلى روح أمي العزيزة الغالية

إلى أخي و أخواتي

إلى زوجتي ورفيقة دربي وابني الغالي وابنتي العزيزة

والى جميع أساتذتي في جميع مراحل عمري

أهديكم جميعا ثمرة هذا الجهد المتواضع

كما اسأل الله تعالى أن أكون و ما اعمل صدفة جارية لوالدي

سائلين الله أن يسكنهما فسيح جناته في الفردوس الأعلى مع الأنبياء والصديقين و الشهداء

و الصالحين وحسن أولئك رفيقا اللهم نور مرقدهم وعطر مشهدهم أمين.

إليكما أمي وأبي الحاضرين دوماً رغم الغياب.

## شكر و تقدير

الحمد لله على تيسره و توفيقه لنا في انجاز هذا العمل المتواضع .  
كما أتقدم بجزيل الشكر و التقدير و الاحترام إلى استاذنا الفاضل المشرف : صخراوي ناصر  
لما أسداه لنا من توجيهات قيمة و التشجيع المستمر لإخراج هذا العمل في الصورة المطلوبة،  
ما يستوجب منا كل الامتنان و العرفان.  
كما نتقدم بالشكر و التقدير إلى أعضاء اللجنة الموقرة لموافقتها على مناقشة المذكرة وكذلك إلى  
الأساتذة الذين ساهموا في تكويننا و تدريسينا لكم مني جميعا اسمي معاني التقدير و الاحترام.  
و إلى كل من ساعدني و مد لي يد العون من الأصدقاء و الزملاء من قريب أو بعيد لكم خالص  
التحيات و التشكرات ، واسأل الله أن يجزي الجميع عني كل خير و أن يجعل هذا العمل منفعة  
لكل منتفع به ، وان يغفر لنا ذنوبنا ويكفر عنا سيئاتنا ويتجاوز عن تقصيرنا ' فان الكمال لله  
وحده.

و الله الموفق

الطالب

رمضاني محمد الصالح

## المخلص :

لقد شهدت مدينة الوادي تطورا عمرانيا متسارعا و توسع نسيجها الحضري بنشوء مجمعات سكنية حضرية جديدة كباقي المدن الجزائرية ، لتلبية الاحتياجات المتزايدة على السكن ، دون الخضوع إلى الضوابط و معايير و متطلبات أدوات التعمير، التخطيط العمراني ، التصميم الحضري و التصميم المعماري ولم يأخذ بعين الاعتبار عند إنشائها إلى المقومات التاريخية ، الدينية ، الثقافية ، الاجتماعية ، الاقتصادية و البيئية لمنطقة وادي سوف ، فكانت بعيدة كل البعد عن مبدأ الاستدامة الحضرية و لم توفر لشاغلها الراحة و الأمان و الرفاهية المنشودة بشكل عام ، و مما أدى أيضا إلى وجود اختلالات و عدم تجانس في النسيج الحضري و المشهد الحضري لتلك المناطق ، فأصبحت بذلك تمثل واقعا يشكل تحديا للسلطات المحلية .

فهدفنا من هذه الدراسة هو معرفة أهمية و دور التصميم الحضري و عناصره و معايير و أهدافه الكفيلة بتحقيق الإطار المعيشي الملائم للإنسان و تحسين من جودة الحياة الحضرية و ترقيتها داخل المجمعات السكنية النصف جماعية و ما مدى خضوع تصاميم هذه المجمعات إلى الضوابط و معايير التصميم الحضري ، إضافة إلى الإلمام بمختلف مكامن القصور و النقائص و الايجابيات إن وجدت على مستوى المجمعات السكنية النصف جماعية بمجالها الخارجي و الداخلي لتصميم مجمع سكني نصف جماعي في سياق الحضري ، و يستجيب للمعايير التصميم و التشكيل العمراني و يلبي الاحتياجات الأساسية لمستعمليه و يحقق لهم الرفاهية و الراحة و الأمان.

الكلمات المفتاحية : المدينة ، التخطيط العمراني ، التصميم الحضري ، المجمعات السكنية الحضرية

الاستدامة الحضرية، المجمع السكني النصف جماعي ، جودة الحياة.

## Résumé:

**La ville** d'El Oued a connu un développement urbain rapide et l'expansion de son tissu urbain avec l'émergence de nouveaux **ensembles urbains d'habitation** comme le reste des villes algériennes, pour répondre aux besoins croissants en logements, sans être soumis à des contrôles et des normes Et les exigences d'outils d'urbanisme, **planification urbaine** , **design urbain** et de conception architecturale, et ne prenaient pas en compte les composantes historiques, religieuses, culturelles, sociales, économiques et environnementales de la région d'Oued Souf, on était donc loin du principe de **durabilité urbaine** et n'a pas fourni à son occupant le confort et la sécurité et le luxe voulu, ce qui a également conduit à l'existence de déséquilibres et d'hétérogénéités dans le tissu urbain et le paysage urbain de ces zones, devenant ainsi une réalité qui constitue un défi pour les autorités locales.

Notre objectif dans cette étude est de connaître l'importance et le rôle de design urbain et de ses éléments, normes et objectifs pour assurer la réalisation d'un **cadre de vie** adapté à l'homme et pour améliorer et mettre à niveau la qualité de vie urbaine au sein des **ensembles résidentiels semi-collectifs** , et dans quelle mesure les conceptions de ces ensembles sont soumises aux contrôles et aux normes d'urbanisme, En plus de connaître les différents manquements, lacunes et points positifs, le cas échéant, au niveau des ensembles d'habitations semi-collectives, avec leur extérieurs et intérieurs, pour concevoir un ensemble d'habitations semi-collectives dans son contexte urbain. Et Il répond aux normes de conception et de formation urbaines et répond aux besoins fondamentaux de ses utilisateurs et leur apporte luxe, confort et sécurité.

**Mots-clés** : la ville, planification urbaine, design urbain, ensembles résidentiels urbains, Durabilité urbaine, habitat semi-collectif, qualité de vie.

الترتيب	الفهرس	الصفحة
	شكر و تقدير	
	إهداء	
	الملخص	
	الفهرس	I
	قائمة الجداول	IX
	قائمة البيانات	X
	قائمة الأشكال	XI
	قائمة الصور	XII
<b>المدخل العام</b>		
	المقدمة	2-1
1	الإشكالية	3
2	الفرضية	4
3	الأهداف	4
4	المنهجية	5-4
5	هيكلية المذكرة	5
6	مخطط عمل المذكرة	6
<b>الفصل الأول: الدراسة المفاهيمية التصميم الحضري و المجمعات السكنية النصف جماعية</b>		
<b>المحور الأول : مفاهيم و مصطلحات عمرانية</b>		
	المقدمة	7
1	العمران	7
2	تعريف المدينة	8
3	تعريف التخطيط وجه عام	9
4	التخطيط العمراني	9
5	التخطيط العمراني فيالتشريع الجزائري	9
6	التخطيط الحضري	10
7	التصميم الحضري	11
8	المجمعات السكنية الحضرية	11

12	الأحياء السكنية	9
12	جودة الأحياء	10
13	مفهوم الاستدامة	11
13	مفهوم الاستدامة الحضرية	12
13	مفهوم الحي المستدام	13
<b>المحور الثاني : السياسة العمرانية في الجزائر</b>		
14	المقدمة	
16-15-14	مراحل تطور التخطيط العمراني بالجزائر	1
19-18	أدوات التهيئة و التعمير	2
20	ملخص لقواعد التهيئة و التعمير	3
20	الخلاصة	
<b>المحور الثالث : التخطيط الحضري و التصميم الحضري</b>		
21	-تمهيد	
21	-مفهوم التخطيط	1
21	- التخطيط الحضري	2
23-22	1-2 : خصائص التخطيط الحضري	
24	- التصميم الحضري	3
25	1-3 : عناصر التصميم الحضري	
26	2-3 : مهام التصميم الحضري	

<b>المحور الرابع : السياسة السكنية للجزائر</b>		
27	-تمهيد.	
27	-سياسة و إستراتيجية الدولة في مجال السكن	1
29-28	-التوجيهات العامة لسياسة السكن	2
30	السكن :	3
30	1-3 : تعريف السكن من الناحية اللغوية	
30	2-3 : تعريف السكن اصطلاحا	
30	3-3 : أنماط السكن	

30	السكن الفردي	
31	السكن النصف جماعي	
32	السكن الجماعي	
33	الفصل الثاني : المقاربة التحليلية الدراسة التحليلية دراسة الأمثلة و حالة الدراسة	
34	المقدمة	
34	1-دراسة الأمثلة : 1-الأمثلة الكتابية 2-الأمثلة الواقعية	
35	- دراسة الأمثلة الكتابية	
35	01- : 100 سكن نصف جماعي بتقرت الدراسة العمرانية	
35	البطاقة الفنية للمشروع .....	
35	الإدماج العمراني .....	
36-35	التركيبية العمرانية على مستوى المخطط الكتلي .....	
	الدراسة المعمارية :	
37	الجانب المعماري .....	
37	الأنظمة الإنشائية .....	
38	الواجهات العمرانية .....	
39	الخلاصة .....	



	<b>02- : 402 سكن نصف جماعي بلدية الوادي</b>	
	الدراسة العمرانية :	
35	البطاقة الفنية للمشروع .....	
36	الإدماج العمراني.....	
	الدراسة المعمارية :	
37	الأنظمة الإنشائية .....	
39-38	الواجهات العمرانية .....	
40	الخلاصة .....	
	<b>03- المجمع السكني لموظفي وزارة الخارجية بالرياض</b>	
42-41	أسس تصميم المجمع.....	
44-43	عناصر نجاح المجمع .....	
45	المناطق السكنية.....	
46-45	المرافق العامة.....	
47	الخلاصة.....	
	<b>04- مجمع المرافق العربية السكني بدبي</b>	
48	البطاقة الفنية للمشروع .....	
48	مبادئ التصميم العمراني للمجمع .....	
49	تنظيم الحركة داخل المجمع .....	
49	الواجهات العمرانية .....	
50-49	تنسيق المواقع .....	
	<b>05- مجمع الفردان السكني في الدوحة قطر</b>	
48	البطاقة الفنية للمشروع .....	
48	مبادئ التصميم العمراني للمجمع.....	
49	المشهدية داخل المجمع .....	
50-49	عناصر تنسيق المواقع .....	
55/.../51	خلاصة.....	

	100 سكن نصف جماعي بالديبيلة ولاية الوادي :	- 06
56	..... البطاقة التقنية	
57	..... التركيبة العمرانية	
58	..... الموصولية و حركة السير	
59	..... المحجمية	
60	..... الواجهات	
61	..... الحبكة و الألوان و مواد البناء	
62	..... الساحات و الفضاءات الخارجية	
63	..... التنظيم الجمالي للسكن	
64	..... الخلاصة	
	200 سكن نصف جماعي بأولاد جلال ولاية بسكرة:	-07
56	..... البطاقة التقنية	
57	..... التركيبة العمرانية	
58	..... الموصولية و حركة السير	
59	..... المحجمية	
60	..... الواجهات	
61	..... الحبكة و الألوان و مواد البناء	
62	..... الساحات و الفضاءات الخارجية	
63	..... التنظيم الجمالي للسكن	
64	..... الخلاصة	

ب- تقديم حالة الدراسة :

65	التعريف بولاية الوادي.....
65	الموقع.....
65	المساحة.....
65	السكان.....
66	أهم نشاطات الولاية .....
67	التعريف بأرضية المشروع .....
67	المساحة.....
68	حدود الأرضية.....
68	المحيط المجاور للأرضية.....
69	الموصولية .....
69	طبوغرافية الأرضية و العوائق .....
70	المشهدية .....
70	الواجهات العمرانية .....
72-71	المعطيات المناخية .....
73	نقاط قوة و ضعف الأرضية .....
74-73	الخلاصة .....
75.76.77	البرنامج المساحي المقترح

الفصل الثالث : المسار التصميمي للمشروع		
79	المقدمة	
79	الأهداف و العزوم	1
80	عناصر العبور	2
80	1-2 على مستوى الكتلي .....	
81	2-2 على مستوى التجميعات .....	
81	3-2 على مستوى الخلية .....	
83-82	الفكرة التصميمية	3
	العرض الجرافيكي للمشروع	4
84	مخطط الكتلة	
85	مخططات التوزيع الطابق الأرضي	
86/85	مخطط التوزيع الطابق الأول	
86	مخطط التجميع	
88/87	الواجهات	
89	المقاطع	
94/90	الخلاصة العامة (اهم النتائج و التوصيات)	
97/95	المصادر و المراجع	
	الملاحق	

## قائمة الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
<b>الفصل الأول</b>		
30	السكن الفردي	01
31	سكنات نصف جماعية	02
32	سكن جماعي	03
<b>الفصل الثاني</b>		
67	صورة جوية لموقع الأرضية	04
67	موقع الأرضية	05
68	المحيط المجاور للموقع	06
68	المحيط المجاور للموقع	07
68	المحيط المجاور للموقع	08
68	حدود الأرضية	09
69	الطريق المزروع المحاذي للموقع	10
69	الموصلية	11
69	طبوغرافيا الأرضية	12
69	طبوغرافيا الأرضية	13
70	المشهدية في الاتجاهات الأربعة	14
70	الواجهة العمرانية	15
70	الواجهة العمرانية	16
70	الواجهة العمرانية جهة الثانوية	17
71	تعرض الأرضية للشمس	18
71	حركة الشمس	19
72	حركة الرياح	20

## قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
	المدخل العام	
06	هيكلة المذكرة	01
	الفصل الأول	
25	عناصر التصميم الحضري	02
26	كيفية تحقيق مهام التصميم الحضري	03

## قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
	الفصل الثاني	
35	البطاقة الفنية للأمثلة الكتابية داخل الوطن (مثال 1 و 2)	01
36	الجانب العمراني للأمثلة الكتابية داخل الوطن (مثال 1 و 2)	02
37	الجانب المعماري للأمثلة الكتابية داخل الوطن (مثال 1 و 2)	03
38	الجانب المعماري للأمثلة الكتابية داخل الوطن (مثال 1 و 2)	04
39	الجانب المعماري للأمثلة الكتابية داخل الوطن (مثال 1 و 2)	05
41	الجانب المعماري للأمثلة الكتابية في العالم العربي (مثال 03)	06
42	الجانب العمراني للأمثلة الكتابية في العالم العربي (مثال 03)	07
43	الجانب العمراني للأمثلة الكتابية في العالم العربي (مثال 03)	08
45-44	الجانب العمراني للأمثلة الكتابية في العالم العربي (مثال 03)	09
47-46	الجانب العمراني للأمثلة الكتابية في العالم العربي (مثال 03)	10
48	البطاقة الفنية للأمثلة الكتابية في العالم العربي (مثال 04 و 05)	11
49	الجانب العمراني للأمثلة الكتابية في العالم العربي (مثال 04 و 05)	12
50	الجانب المعماري للأمثلة الكتابية في العالم العربي (مثال 04 و 05)	13

56	البطاقة التقنية للأمثلة الواقعية (مثال 05 و 06)	14
57	التركيبة العمرانية للأمثلة الواقعية (مثال 05 و 06)	15
58	الموصلية و حركة السيارات و المشاة	16
59	المحجمية	17
60	الواجهات	18
61	الحبك و الألوان و مواد البناء	19
62	الساحات و الفضاءات الخارجية	20
63	التنظيم المجالي للسكن	21
64	الخلاصة للأمثلة الواقعية (مثال 05 و 06)	22
75	البرنامج المقترح	23
76	البرنامج المقترح للوحدات السكنية	24
77	التجهيزات المرفقة المقترحة	25
77	البطاقة التقنية للمجمع السكني النصف جماعي	26

### قائمة الرسوم البيانية

الصفحة	عنوان المنحنى	الرقم
الفصل الثاني		
71	منحنى بياني يمثل درجات الحرارة في ولاية الوادي	01
71	منحنى بياني يمثل تساقط الامطار في ولاية الوادي	02

### قائمة الخرائط

الصفحة	عنوان الخرائط	الرقم
الفصل الثاني		
65	موقع ولاية الوادي في خريطة الجزائر	01
65	حدود ولاية الوادي	02
67	خريطة شبكة الطرق ولاية الوادي	03
68	خريطة الموقع و المحيط القريب	04

## قائمة المخططات

الصفحة	عنوان المخططات	الرقم
الفصل الثالث		
83-82	الفكرة التصميمية	01
84	مخطط الكتلة	02
85	مخططات التوزيع	03
86	صيغ تجميع الوحدات السكنية	04
88-87	الواجهات	05
89	المقاطع الطولية و العرضية	06



## المقدمة:

إن تاريخ أساليب الأبنية هو رحلة الإنسان في بحثه عن التفرد و التميز وفي خلق أسلوب الملائم له ،حيث أن كل عصور الحضارات قدمت أسلوبها الخاص به ، إن أي طابع معماري على مر العصور كان دائما انعكاسا للبيئة الحضارية التي كانت تسود في كل مرحلة من المراحل التاريخية وهذه الحضارة ليست إلا نتيجة لتفاعلات كثيرة بين العوامل الدينية و الاجتماعية و الثقافية ..وغيرها من المؤثرات التي تطبع كل مجتمع بطابع خاص وهوية معمارية تختلف من عصر إلى آخر .

إن مشاهد العالم اليوم بعد الثورة الصناعية و ما واكبه من تطور تكنولوجي و اجتماعي و اقتصادي وعمراني و معماري في مختلف المجالات وافقه تطور و نمو مستمر للمجتمع مما أطلق على هذا العصر تسمية عصر المدينة ، فهي أفضل بيئة استطاع الإنسان إقامتها مسخرا كل أبدعته و مهارته و إمكانات البيئة و الموارد الطبيعية في تحقيق ذلك فهي تعتبر نسق عضوي حي ،يخضع لعمليات تحول ديناميكية مستمرة و مختلفة . وفي سياق المدينة يكتسب الحديث عن المكونات و العناصر الأساسية للمدينة أهمية استثنائية ففيها يمكن اختبار قبول المدينة و استيعابها للتغيرات و التحولات وكذلك مدى مرونتها في التكيف مع متطلبات المتغيرة و المتنامية للسكان ، ولعل أهم هذه المكونات هو المجال السكني لما يمثله من بنية مادية نشطة متطورة و متغيرة و مؤثرة على شاغليها "حياة السكان" فهذه المفاهيم كلها تصف حالة و ظروف نشوئها او نشوء كل منها . فالمجمعات السكنية من مكونات المدينة ، إذ يمكن لهذه المجمعات بمكوناتها المتكاملة فيما بينها ،من تأدية وظائفها المختلفة

( الحركة و التنقل و الشبكات المختلفة و الالتقاء و تبادل الأفكار و اللعب والراحة و الترفيه ) .

لقد أصبح اليوم التخطيط العمراني و التصميم الحضري للمجمعات السكنية لمختلف الصيغ السكنية (السكن نصف جماعي ) ذو أهمية كبرى لتأثيرها المباشر على حياة السكان وما ينتج عنها من نماذج و أشكال معمارية و تشكيل للفضاءات الخارجية و المباني مختلفة غايتها في النهاية تلبية الاحتياجات و المتطلبات الوظيفية و الإنسانية للسكان من رفاهية و راحة و تعايش اجتماعي تشاركي وخصوصية و هوية نابعة من قيم تاريخية ، دينية ، ثقافية ، بيئية و معمارية وعمرانية .في مدننا و بالأخص في المدن الصحراوية.

إن ما ذهب إليه الجزائر في تلبية الاحتياجات المتزايدة للمواطنين على السكن وذلك بإنشاء و بناء مجمعات سكنية حضرية جديدة بتخطيط وتصميم أو بدونهما ، و حاءات كحلول أنية فقط ، مخلفة العديد من التدايعيات السلبية عمرانيا و معماريا ، ووظيفيا و بيئيا و لم توفر لشاغلها شروط الرفاهية و الراحة و السلامة و الأمان و الإطار المعيشي الملائم ومبدأ الاستدامة الحضرية .

واعتبر ذلك إخفاقا في بعض الحالات في التوفيق بين الاحتياجات التي من شأنها ترقية حياة الفرد داخل الأحياء السكنية، لذلك نجد انه مع تطور الحركة الحضرية وحركة العمرانية كان لابد من مراعاة احتياجات و متطلبات الفرد داخل الإطار الذي يعيش فيه، بحيث يجب أن يولى اهتمام كبير للإنسان عند القيام بأي عملية حضرية من شأنها أن تحسن من **جودة الحياة الحضرية** وترقيتها.

انطلاقا من هنا جاء موضوع دراستنا لتسليط الضوء على **المجمعات السكنية الحضرية** بتشكيلها و تركيبها الحالية هل تستجيب للمعايير و الضوابط التصميم الحضري والى رفاهية بشكل عام ، و كيفية الارتقاء بجودة الحياة بداخلها .

1- الإشكالية:

تعتبر مدينة الوادي من المدن الجنوب التي تقع في الجنوب الشرقي ذات الطابع الصحراوي، مدينة تجارية و ثقافية و بمميزات اقتصادية و خدماتية معتبرة ، وكباقي المدن الجزائرية شهدت المدينة تطورا عمرانيا متسارعا و توسع مجالي بنشوء مجمعات سكنية حضرية بتخطيط عمراني أو بدون تخطيط لتلبية الاحتياجات المتزايدة على السكن بنظرة كمية أكثر منها كيفية بغض النظر على مستوى جودة الحياة بداخلها ، تفنقد إلى المقومات التاريخية و البيئية و الثقافية والاقتصادية وكذا المعمارية للمنطقة بعيدة كل البعد عن مبدأ الاستدامة ، فأصبحت بذلك تمثل واقعا يشكل تحديا للسلطات المحلية .

وفي نفس السياق فالعمارة السكنية بمدينة الوادي عرفت وجود أشكال و نماذج سكنية متعددة وتشارك هذه الأشكال و النماذج السكنية الحديثة في عدم تلبيتها للمتطلبات المعمارية و العمرانية من حيث الوظيفة و التشكيل الخارجي للواجهات و معالجة الفضاءات الخارجية وعدم مراعاة للجانب المناخي الحار و الجاف ( البيئة الصحراوي) إضافة إلى عدم تلاؤمها مع الاحتياجات المتغيرة للسكان ، كما أنها في كثيرا من الأحيان بعيدة كل البعد عن القيم المعمارية و الهوية الثقافية و التاريخية للمنطقة ، رغم أن النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بأدوات التهيئة و التعمير<sup>1</sup> و شروط الإنتاج المعماري<sup>2</sup> ، أكدت على أهمية إدماج المشروع في الوسط المحيط به والأخذ بعين الاعتبار البيئة المحلية أثناء التصميم ، مما يستوجب إعادة توظيف العناصر المعمارية و العمرانية التي زخرت العمارة التقليدية بها في منطقة وادي سوف التي لازمت نشوءها و تطورها و كان وراء كل عنصر من هذه العناصر فكر معين و فلسفة خاصة به ، إن عدم تطبيق المعايير و الضوابط الحضرية أثناء عملية تخطيط و تصميم المجمعات السكنية الحضرية خلف تداعيات سلبية اجتماعية و عمرانية و معمارية .. الخ وأدت إلى تدني مستوى الرفاهية بشكلها العام داخل هاته المجمعات .

سنحاول انطلاقا من هذا الإشكال إبراز كل الجوانب التي لها علاقة بموضوع الدراسة من خلال السؤال الجوهرى التالي:

- هل المجمعات السكنية الحضرية النصف جماعية بتشكيلها و تصميمها الحالي تخضع للمعايير و ضوابط التصميم الحضري وتتميز بالرفاهية بشكل عام ؟

<sup>1</sup> - القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية العدد 52

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم: 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة

مهنة المهندس المعماري الجريد الرسمية رقم 32 .

## 2- الفرضيات:

\* إن واقع الحياة الحضرية داخل المجمعات السكنية النصف جماعية اليوم، تعرف العديد من النقائص بدرجات متفاوتة تعود بالأساس إلى عدم تطبيق أسس ومعايير التصميم الحضري الكفيلة بتحسين مستوى الرفاهية للمجمع السكني بشكل عام .

\* أم أن هناك قصور في التخطيط العمراني و تراخي في تفعيل أدوات التهيئة و التعمير إلى جانب عدم ايلاء التقدير الكافي و اللازم لدور التصميم الحضري و التشكيل العمراني وقدرتهما على تحقيق الرفاهية و الاستدامة للمجمعات السكنية من طرف الفاعلين و المتدخلين لمختلف القطاعات .

## 3- الأهداف:

هدفنا من خلال دراستنا لموضوع " التصميم الحضري للمجمعات السكنية النصف جماعي "

- هو معرفة مدى و درجة خضوع التصاميم الحضرية للمجمعات السكنية النصف جماعية إلى الضوابط ومعايير التصميم الحضري والى الرفاهية .

-الإلمام بمختلف مكامن القصور و النقائص و الايجابيات إن وجدت على مستوى المجمعات السكنية النصف جماعية بمجالها الخارجي و الداخلي لتصميم مجمع سكني يستجيب للمعايير التصميم الحضري و يلبي الاحتياجات الأساسية لمستعمليه و يحقق لهم الرفاهية والراحة و الأمان .

## 4-منهجية البحث:

يتناول البحث دراسة المشكلة البحثية من خلال إتباع المنهج النظري التحليلي لمحاولة الوصول

لتحقيق أهدافه ،ويتطور البحث في الدراسة من خلال المنهجية التالية

أولاً - المنهج النظرية : تم في هذه المرحلة جمع الوثائق و المراجع ذات الصلة المباشرة بموضوع البحث والذي يخص بالأساس التصميم الحضري للمجمعات السكنية النصف جماعية و تتمثل في رسائل الماجستير والكتب والمقالات و مذكرات التخرج و المجالات العلمية

ثانياً - المنهج التحليلي : حيث سيتم التطرق في هذه المرحلة إلى تحليل الأمثلة الواقع و الكتبية التي لها علاقة بموضوع الدراسة والاحتكاك المباشر بمجال الدراسة لمعرفة و جمع كل المعطيات الاجتماعية و المرفولوجية و المناخية و الوظيفية و معرفة حدود أرضية المشروع و كل الخصائص الحضرية المتواجدة لتصميم مجمع سكني يتلاءم مع طبيعة المنطقة

و يوفر سبل الراحة و الرفاهية ويبي طموحات وأمال مستعمليه ، وذلك بالاعتماد على مشاركة قاطني هاته المجمعات السكنية عن طريق الاستبيان .

**ثالثا -المرحلة الأخيرة:** فسيكون المنهج تطبيقيا حيث سيتم توظيف وتطبيق عصارة البحث و النتائج المتوصل إليها عبر الدراسة التحليلية من الأمثلة والاستبيانات على المسار التطبيقي لتصميم مشروع المجمع السكني النصف جماعي.

## 5- هيكلية المذكرة:

هيكلت المذكرة على مدخل عام وثلاثة فصول أساسية:

-المدخل العام : حُصّ بالمنطلقات العلمية للولوج في الموضوع والصياغة المنهجية بدءا بالمقدمة العامة

و مرورا بالإشكالية ثم إلى الفرضيات ، الأهداف ، و المنهجية المتبعة في العمل

-الفصل الأول يتعلق بالدراسة المفاهيمية للمذكرة ؛حيث نتعرف على الجانب النظري من خلال كل ما يتعلق

بالمفاهيم والتعارف النظرية على المستويين ، موضوع المذكرة و مشروع نهاية الدراسة و يشمل أيضا

محور السياسة العمرانية في الجزائر بما في ذلك التخطيط الحضري و التصميم الحضري،ومحور متعلق

بالسياسة السكنية للجزائر .

-الفصل الثاني من المذكرة فتضمن المقاربة التحليلية من خلال تحليل الأمثلة كتبية و واقعية و تعريف بمدينة

الوادي مع دراسة تحليل أرضية مشروع الدراسة المعماري مع تحليل و استقراء مخرجات البحث (الملاحظة

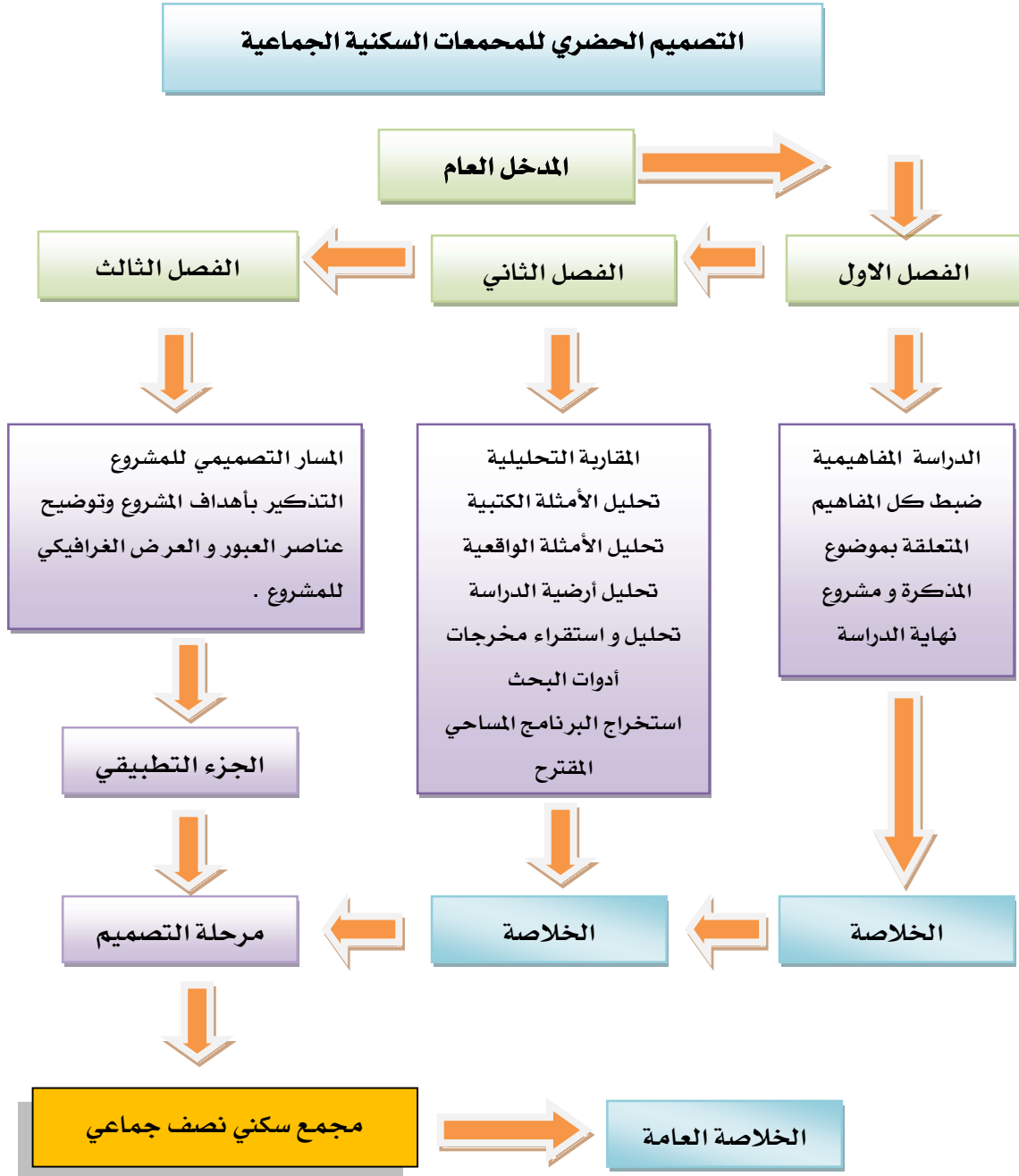
،الاستبيان ا، التشخيص..الخ) ،

- الفصل الثالث: نوضح فيه المسار التصميمي للمشروع حيث يتم التذكير بأهداف وعزوم المشروع وتوضيح

عناصر العبور والعرض الجغرافي للمشروع .و أخيرا صياغة الخلاصة العامة حيث نبرز فيها أهم النتائج

و التوصيات .

6- مخطط عمل المذكرة :



الشكل (1) : مخطط العمل

المصدر : الطالب 2021

## تمهيد:

تعتبر المفاهيم والتعريفات ذات أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة، وذلك لما لها من دور في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها و انطلاقا من هذا، تطرقنا إلى جملة من المفاهيم الأساسية و التعريفات التي نرى أن لها علاقة مباشرة بالموضوع.

## 1- العمران:

العمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة لاتينية (urbs) والتي تعني المدينة ، و يعد المهندس الإسباني الدوفونسيردا (ildefonscerda) أول من استعمل كلمة (urbanisation) لما كان يتصوره كعلم للتنظيم المجالي للمدن، و يمكن إعطاء عدة تعاريف نذكر منها<sup>1</sup> .

التعريف الأول: هو العلم الذي ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم و التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية و الاجتماعية و البشرية.

التعريف الثاني: العمران هو فن تهيئة المدن من أجل توفير ثلاث عناصر أساسية: السكن، العمل ، الراحة .

التعريف الثالث : هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم ، و اللاتوازن من الناحية الوظيفية المجالية "كما تعبر كلمة "العمران" عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن.

حسب منجد روبرار (Le Robert) " العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكييف السكن، خاصة السكن الحضري مع متطلبات الإنسان ، و هو أيضا مجموعة التقنيات المختلفة التي تطبق هذه الطرائق ."

التعريف الرابع : العمران هو تنظيم مجالي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، بتعبيره عن اللاتوازن من ناحية الوظيفة للمجال، فالعمران يعبر عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهدها المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن، كما انه علم ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم التي تسمح بتكييف مساكنها وفق حاجيات البشر بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية، الاجتماعية والبشرية<sup>2</sup>

التعريف الخامس : هو العلم الذي يهتم بدراسة العمران والاستيطان البشري<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - زهير معيوف ،مخططات شغل الأرضي بين جدوى الإعداد و إشكالية التجسيد مذكرة ماستر جامعة محمد بوضياف لمسيلة سنة 2016 ص 12

<sup>2</sup> - نويات منى - خليف اسيا - الدراسة التحليلية لواقع الفضاءات العمومية الحضرية بمدينة عين ارنات - حالة المحور الرئيسي للمدينة و مداخلها مذكرة مكملة لينل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية - تخصص مدن و مشروع حضري - قسم تسيير التقنيات الحضرية - جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي 2015 ص 08.

<sup>3</sup> - ابن خلدون موسوعة ويكيبيديا .

## 2- تعريف المدينة :

- إن المدينة هي أعظم حدث حضري وأعقد نمط عمراني شديده عقليه الإنسان، و يمكن التعرف على المدينة من مظهرها الخارجي وشكلها الهندسي الذي يؤكد ثراءها التاريخي وتطورها الحضاري بالإضافة إلى تراثها القومي ويعرف RATZEL المدينة، على أنها بمثابة نتاج أو محصلة ذلك التفاعل الإيكولوجي الصادر عن فعل الإنسان وأثره العمراني في البيئة الطبيعية، وتغييره الدائم لأنماط حياته.<sup>1</sup>

- المدينة هي تجمع حضري لعدد كبير من السكان على مساحة أرض كبيرة نوعا ما .  
وتعريف المدينة تعريف قديم قدم التاريخ، ومن أشهر المدن التي عملت على تشكيل مدننا الحديثة هي المدينة الرومانية " روما . لقد أصبحت المدن تعرف نموا حضاريا كبيرا حيث أصبحت تشبه غابات من المباني الشاهقة بالإضافة إلى أنها امتلأت بالمرافق الضرورية لحياة حضارية بعيدا عن ما كانت تعرفه من حياة شبيهة بحياة البدو حيث بدأ الاهتمام بالمظهر العمراني الذي اختلف من معمار تقليدي إلى معمار من نوع متطور نظرا إلى التزايد الديموغرافي الذي عرفه القرن العشرين فالتطور لم يطل فقط الجانب المعماري بل تخطاه إلى مجال المواصلات والتكنولوجيا.<sup>2</sup>

- يعرفها القانون التوجيهي للمدينة على أنها كل تجمع حضري ذو حجم سكاني و يتوفر على عدد من وظائف الإدارية الفلسفية الهندسية التشكيلات الرياضية وهي تلك التصميمات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والأيدولوجية وهي تعبر عن تطور العمران .<sup>3</sup>

- أما لويس ويرث فهو يعتبر أن المدينة هي المكان الذي يحتوي على تجمعات هائلة من السكان كما تقام فيها مراكز محددة تعمل على إشعاع الأفكار و الممارسات التي تنمي أسلوب و نمط الحياة الحضرية الحديثة داخل المدينة .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - الدكتور قباري محمد إسماعيل - منشأة المعارف بالإسكندرية - ص 283 .

<sup>2</sup> - نفس المرجع السابق ص 283 .

<sup>3</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد 15 ، القانون رقم 06 المؤرخ في 20 أفريل 2006 المتضمن

القانون التوجيهي للمدينة، المادة 03 ، ص 18 .

<sup>4</sup> - محمد عباس إبراهيم، التنمية والعشوائيات الحضرية دار المعرفة لنشر مصر، 2000 ، ص 22 .



**3- تعريف التخطيط بوجه عام :**

عرف التخطيط بأنه أسلوب للعمل يدعو المجتمع لإتباع منهج علمي لرسم المستقبل و حل مشاكله، سواء في المجالات السياسية أو الاقتصادية أو الاجتماعية أو الاجتماعية أو العمرانية.....وقد زاد الاهتمام بالتخطيط حتى أصبح ظاهرة عامة تشترك فيها كل الدول ، مما جعل بعض الفقهاء يرون ان اصطلاح التخطيط أصبح مقدسا بسبب علمية التخطيط و مدى أهمية

بالنسبة للدول . اكتسبه من الدراسات العلمية التي يقوم عليها في حل مشكلات المجتمعات .<sup>1</sup>

كما عرف البعض التخطيط بأنه التدبير الذي يرمي الى مواجهة المستقبل بخطط منظمة سلفا لتحقيق اهداف محدد في مجال محدد.<sup>2</sup>

**4- التخطيط العمراني :**

عبارة عن خطة عمل متكاملة لمواجهة أحوال وأحداث مرتقبة للتجمعات وتحقيق أهداف معينة في فترة زمنية محددة بحيث يكون مرنا ويتماشى مع ديناميكية الحياة وظروفها و تتماشى مع الإطار السليم.

**5-التخطيط العمراني في التشريع الجزائري.**

التخطيط في مجال العمران يهدف إلى التحكم في توجيه النشاط الذي يقوم بتعمير منطقة معينة في جهة معينة ،وقصد به تحقيق مستوى الأداء عند تعمير مدينة جديدة أو تعمير مدينة من المدن أو تطويرها ورفع مستوى العمران بها ،

و ذلك بوضع الأسس العلمية لتنفيذ المشروع و تحديد مراحلها، بما يتناسب مع مقتضيات العصر و ظروف المكان و السكان الذين سيعيشون فيه .<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - الدكتور محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية و التطبيق ، دار النهضة العربية ، مصر، 1995 ، ص 09

<sup>2</sup> - الدكتور : سليمان العلاموي، مبادئ علم الإدارة العامة، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الخامسة، 1972 ، ص 186

<sup>3</sup> - الأستاذ : عزيزه الشريف ، مبادئ علم الإدارة العامة ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1986 ، ص 163

كما عرف التخطيط العمراني بأنه التخطيط الذي يتعلق بمنطقة جديدة بغرض تعميمها او رفع مستواها الاجتماعي أو الاقتصادي ، فتقوم الجهة المختصة بوضع الأسس المستقبلية لتنفيذ المشروع و توضيح خطوات تنفيذه ، و حسن استغلال الثروات التي يتضمنها <sup>1</sup>.

و من خلال التعريفين السابقين يفهم بان التخطيط العمراني هو مفهوم علمي لتعمير منطقة معينة ، بقصد مواجهة مقتضيات العمران الحديث ، من حيث الطرق و أماكن المباني العامة و الحدائق و المرافق و المساكن بكافة أنواعها ، و ضمان كثافة سكانية متجانسة ، وكذا تجنب تداخل المناطق الصناعية و المناطق التجارية في المناطق السكنية ، و شق الطرق الواسعة حتى تكون قادرة على استيعاب حركة المرور المتزايدة في تلك المناطق بتزايد سكانها <sup>2</sup>.

## 6-التخطيط الحضري Urban planning :

هو علم واسع يجمع بين متغيرات عدة طبيعية واجتماعية واقتصادية وهندسية من اجل التوجيه نمو المدينة ومعالجة مشاكلها بما يخدم سكانها ، ويوفر لهم متطلبات الحياة الحضرية ومحاولة إيجاد حل للمشاكل السيئة وهو يجسد الرؤيا المستقبلية للمدن من خلال وضع استراتيجيات تتبعها الجهات المسؤولة لتنمية وتوجيه نمو وتوسع العمران في المدن بما يحقق أهداف اجتماعية واقتصادية وبيئية وفق خطة تمر بمراحل وتتطلب عمليات مسح وجمع معلومات ووضع أهداف وتحليل وتنبؤ مستقبلي بمعنى آخر يهدف التخطيط الحضري إلى رسم الصورة المستقبلية لشكل وحجم المدينة من خلال تحديد المناطق الملائمة لقيام مدن جديدة وتوسيع المدن القائمة بما يتلاءم مع المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية ويتم معالجة مشاكل المدن القائمة والتي قد يترتب عليها تغيير استعمالات الأرض القائمة.

<sup>1</sup> - الدكتور :محمد عبد الحميد ، مبادئ الإدارة العامة ، دار النهضة العربية ، مصر 188 ، ص 70

<sup>2</sup> - الدكتور محسن العبودي ، المرجع السابق ص ، 05

## 7- التصميم الحضري Urban design :

وهو تصميم المساحات التخطيطية فمثلا التخطيط الحضري يحدد أن مركز المدينة يوضع في مكان

ما فيأتي التصميم الحضري ليشكل الفراغات و المساحات فيها .

يختص التصميم الحضري بدراسة جزء أو أجزاء من قطاعات المدينة تشكل مجموعة أبنية او لنسيج حضري متكامل ويركز على العناصر المادية الفيزيائية كالكتل البنائية والفضاءات التي حولها وعلاقتها مع بعضها بالبعدين الثاني والثالث مع الدخول في التفاصيل الرئيسية التي تحدد العلاقة الأفقية والعمودية للقطاعات لتحديد محاور الحركة ومدخل الأبنية ونقاط التجمع والانحراف والتقاطعات والتداخلات بين محاور الحركة والمحاور البصرية... ويتعامل المخطط الحضري مع المدينة أو القطاع بتقسيمها إلى مناطق تجريدية والمصمم الحضري يأخذ حقوق التصميم من الجهات المالكة أو رب العمل ويتصرف ضمن منطقة معينة وينتج عن ذلك تماسك داخلي عالي أو يتعامل مع خطوط الملكية للقطاع أو جزء منه . ويتم التعبير عن التخطيط الحضري بالمخطط الأساس للمدينة بينما يعبر عن التصميم الحضري بالمخططات التفصيلية والتصميمية للأبنية والمساكن والعناصر الأخرى .

## 8-المجمعات السكنية الحضرية:

نجد في المنجد، تعريفا يحدد فيه "المجمع هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكبيرة وتستفيد من بعض التجهيزات الجماعية".

، أما الكاتب ، ' ' LABORDE Pierre ' ' كان تعريفه أكثر تحديدا ،حيث

يقول 'المجمع كلمة تشير إلى تجمع عضوي ،لعدة عمارات جماعية ، وعندما تحوي على الأقل ألف مسكن ، تكون

تجمعا كبيرا " <sup>1</sup>

هي عبارة عن أحياء سكنية جديدة متواجدة بالمدينة تتكون من مجموعة من العمارات، لها طابع الرتابة، الهدف منها هو تلبية الطلب الكبير و السريع للسكن و هي تسعى إلى تحسين نوعية الحياة أكثر ، و إلى خلق التوازن في المجال الحضري و المجمعات السكنية الحضرية هي أيضا عبارة عن وحدات سكنية تقع ضمن نسيج حضري معين، تشتمل على مباني و مرافق و تجهيزات. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> - جمال دحدوح وآخرون، السكن الاجتماعي بالجزائر ومدى تماشي مع الخصائص البيئية العالية: حالة 520 مسكن اجتماعي بالمسيلة،

ندوة التنمية العمرانية الأولى: التطوير العقاري والإسكان المستدام، كتاب البحوث وأوراق العمل، 2010 ، ص 6

<sup>2</sup> - د | محمد عاطف غيث- التغيير الاجتماعي و التخطيط - دار المعرفة الجامعية الإسكندرية. 1987 -ص 65

## 9- الأحياء السكنية:

يعني بها منطقة سكنية تضم مجموعة من العائلات التي تربطها ببعضها علاقات اجتماعية كثيرة كالتعارف وتبادل الزيارات والحاجات والخدمات والقيام بفعاليات مشتركة كالاتماعات وغيره وقد اتخذ المخططون هذا المفهوم كوحدة أساسية ينطلقون منها عند المباشرة بعملية تخطيط المناطق السكنية، فهم يحاولون أن يجعلوا كل حي وحدة سكنية متجانسة بقدر الإمكان من حيث الطبقة الاجتماعية ومستوى المعيشة.<sup>1</sup>

كما وتم تعريفها على أنها المجال السكني الذي يحتوي بداخله مجموع من نشاطات خاصة ونشاطات عمومية، وتتكون الأحياء السكنية من الإطار المبني والمساحات التابعة له والطرق والأرصفة والمساحات المخصصة للنشاطات والمتمثلة في الحدائق وساحات اللعب والمحلات التجارية.<sup>2</sup>

**10- جودة الحياة :** ولجودة الحياة معان مختلفة وتعريفات عديدة ومصطلحات تختلف باختلاف مجال الدراسة ومن بين هذه التعريفات نذكر منها ما يلي:

تعتبر جودة الحياة مسمى ذاتي يشير إلى الرفاهية الاجتماعية للأفراد والبيئة التي يعيشون فيها وهي تضم كل جوانب الحياة التي تساعد على إشباع حاجات الأساسية للأفراد.<sup>3</sup>

وكما ويقصد بها أنها نتاج تفاعل بين الحالة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية التي تؤثر على السكان.<sup>4</sup> كما وتعتبر عن مستوى رقي الخدمات المادية والاجتماعية التي تقدم للأفراد المجتمع وتوجه نحو أنماط الحياة تتميز بالترف.<sup>5</sup>

ومن التعاريف السابقة نجد أن جودة الحياة يعني التمتع بمستوى جيد في قطاعات الحياة اليومية (القطاع الاجتماعي، العمراني ، الخدمات الأساسية والبنية التحتية ) مما يسمح للفرد بالشعور بالرضا والسعادة .

<sup>1</sup> - مشان فوزي، أثر تخطيط الأحياء السكنية، مجلة العلوم الاجتماعية الإلكترونية 2017 ، د ص

<sup>2</sup> - جمال دحوح وآخرون، السكن الاجتماعي بالجزائر ومدى تماثيه مع الخصائص البيئية العالية: حالة 520 مسكن اجتماعي بالمسيلة، ندوة التنمية العمرانية الأولى: التطوير العقاري والإسكان المستدام، كتاب البحوث وأوراق العمل، 2010 ، ص6

<sup>3</sup> - جعجو محفوظ، تقييم جودة الحياة الحضرية في ظل التحولات المجالية بالمدن الجزائرية الكبرى مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية ، 2015 ، ص17

<sup>4</sup> - فؤاد بن غضبان، جودة الحياة بالتجمعات الحضرية تشخيص مؤشرات التقييم، دار المنهجية لنشر وتوزيع عمان الأردن، 2015 ، ص48

<sup>5</sup> - حكيم بوعمامة، جودة الحياة : المفهوم والأبعاد، مجلة العلوم النفسية والتربوية، 2019 ، ص347

**11- مفهوم الاستدامة:**

الاستدامة (Sustainability) هي مفهوم يُطلق على البيئة الحيويّة متنوعة الكائنات الحية، والعوامل الطبيعية التي تحافظ على وجودها لأطول فترة زمنية ممكنة، وتعرف الاستدامة بالنسبة للبشر بأنها الحفاظ على نوعية الحياة من خلال التأقلم مع البيئة عن طريق استغلال الموارد الطبيعيّة لأطول مدى زمنيّ ممكنٍ يؤدّي إلى المحافظة على استمرار الحياة.

**12- مفهوم الاستدامة الحضرية:**

تعني تنظيم عمليات تنمية المدينة دون الاعتماد المفرط على الظهير الريفي لهذه الموارد الطبيعية ، وهذا يعني اعتمادها على مصادر الطاقة البديلة والمتجددة للوصول إلى تقليل البصمة البيئية لها مع إنتاج اقل للملوثات ، واستخدام أكثر كفاءة للأرض الحضرية ، و اعتماد اكبر على عمليات إعادة التدوير ، ومن ثم تقليل مساهمة المدينة في تغيير المناخ . أما من الناحية الاجتماعية فان الاستدامة الحضرية تعني : التطبيق العملي للتخطيط المجتمعي لضمان نظم حضرية تتمتع بقبالية أطول للبقاء وجودة حياة أفضل وذات اكتفاء ذاتي مستدام بحيث أن عمليات التنمية لا تتجاوز حدود القدرة الاستيعابية والقدرة على تجديد الموارد للنظام الطبيعي لذلك المجتمع . ويمكن القول إن الاستدامة الحضرية هي حالة توازن وإعادة صياغة للمحددات والأهداف البيئية والاقتصادية والاجتماعية وحتى السياسية والمؤسسية للمدينة والتي تمكن أو تتيح فرصة اكبر لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة ، وهكذا فان الاستدامة الحضرية تجمع في الحقيقة بين استدامة الموارد الطبيعية والاستدامة التقنية والتمويلية والمجتمعية لتلك المدينة تحت ظلال التنمية الحضرية المستدامة.<sup>1</sup>

**13 - الحي المستدام :**

يتميز الحي المستدام بوسائل النقل العام ؛ المسارات اللينة ( المشاة وراكبي الدراجات ) إنه يدمج التنوع الاجتماعي والوظيفي للسكن الكثيف لتجنب هدر المساحات ، والتوجيه الجيد والعزل الجيد للمباني ، والبحث عن استخدام الطاقات المتجددة ( الطاقة الشمسية ) ، الأشكال الحضرية الجيدة والأماكن العامة ، توفر المساحات الخضراء، وإدارة المياه ( جمع مياه الأمطار لأغراض الري ، وما إلى ذلك )، التحكم الجيد في تسير النفايات، مشاركة جميع السكان الحي في عملية التسيير والمراقبة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - محمد علي الانباري و هيام حميد عبد المجيد ، مجلة الهندسة والتنمية المستدامة - الجامعة المستنصرية - المجلد 20 العدد 3 لسنة 2016 ص 2.

<sup>2</sup> - نحو المدينة المستدامة: منكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 1995 ص 96

## - المقدمة:

التخطيط بصفة عامة اصطلاح كثير الاستعمال في الوقت الحاضر، سواء على مستوى الدول أو على مستوى الأفراد ، فالكل له تخطيطه الخاص الذي بني عليه مستقبله و الذي يحقق به منفعته ، ولذلك أصبح التخطيط من مميزات العصر ، <sup>1</sup> إذ لا يمكن دونه الخوض في أي مجال من مجالات .

و يعتبر مجال العمران من أهم الأمثلة التي تبرز لنا أهمية التخطيط في وقتنا الحاضر ، إذ لا يمكن تفعيل القوانين التي تنظم البناء و التعمير إلا إذا استحدثت بشأنها أدوات معينة يتسنى من خلالها تطبيق هذه القوانين على ارض الواقع ، على نحو يضمن الموازنة بين حق الأفراد في البناء على باعتبارها مصلحة مشروعة ، وحق المجتمع أن يعمل قدرا من الرقابة على أعمال البناء ، و بمقتضى هذه الأدوات تتجسد لدينا فكرة التخطيط في مجال التعمير .

**1-مراحل تطور التخطيط العمراني بالجزائر:**

مر التخطيط العمراني بالجزائر بعدة مراحل و فترات تم تلخيصها فيما يلي:

**أ -العهد العثماني:**

خلال هاته الفترة كان باي الجزائر هو من يتولى سلطة و قيادة المجتمع، إذ أن جميع الأراضي تنتسب إلى هاته الأخيرة (السلطة) بصفتها ملكية جماعية، و قد تم تقسيم هاته الأراضي إلى:

أراضي البيك : و تعود ملكية هاته الأراضي إلى الوصي أي الباي الذي يحدد استخدام الأرض و كذلك مؤسسات الدولة العثمانية، أما الاستغلال فيعود على الفلاحين أو العاملين بها .

- أراضي العزل : هي الأراضي التي يصادرها أو يشتريها الباي من القبائل و يتنازل عنها لصالح:

\* كبار موظفي "الباي" الذين يوكلون أمر زراعتها إلى الفلاحين من أجل الانتفاع.

\* أفراد المزارعون الذين يدفعون الآتاوات المفروضة عليهم عينا .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - لدكتور محسن العبودي، التخطيط العمراني بين التطبيق و الواقع ، دار النهضة العربية، مصر، 1995 ،ص 09

<sup>2</sup>- ليفة آسيا - تطور انتاج أنظمة العقار الحضري ببلدية قسنطينة-رسالة ماجستير 2001/2000 ص27

- أراضي العرش : هي أراضي تملكها القبائل و يتولى زعماءها توزيعها على أرباب العائلات حسب المقدرة، بحيث لكل عضو قطعة أرض يعمل بها بواسطة معدات و ماشية، و حينما يموت المالك يرث أرضه الذكور فقط من ذريته، فإن لم يكن للمتوفي ورثة ذكور تعود حينئذ الأرض على القبيلة التي تتولى إعادة توزيعها بين أعضاءها .<sup>1</sup> و يمكن كذلك لملكية الأرض أن تنتقل بالميراث أو الهبة.

أراضي الملك : و هي ملكية الأفراد للأراضي عن طريق حجج مكتوبة، و هي تعود إلى العائلات و القبائل أمثال النظام المنتشر بالقبائل الكبرى و الصغرى، و لا يمكن لأحد التصرف فيها إلا بموافقة كل أفراد العائلة أراضي الأوقاف أو الحبوس : و هي الأراضي التي تهبها القبائل و العائلات إلى المساجد أو الجمعيات الدينية أو الخيرية، و بمجرد أن تتحول الملكية تصبح في أيدي من يرعي هاته الأخيرة.

#### ب - العهد الاستعماري:

حدثت في هاته الفترة تغيرات جذرية في طبيعة الأراضي الجزائرية، حيث غيرت من صورتها و أنماط حيازتها و أشكال استغلالها، حيث تقلصت ملكية أراضي الجزائريين و إتسعت سلطة المعمرين. و قد تم خلال هاته المرحلة إصدار قوانين فرنسية تسهل لهم مصادرة الأراضي و العقارات في الأول بطريقة تعسفية ثم انتقلت إلى الصفة القانونية.

#### ج - عهد ما بعد الاستقلال:

في غد الاستقلال لم تمتلك الجزائر على أية سياسة لتهيئة الإقليم، فالتهيئة العمرانية كانت عبارة عن أعمال تطوعية لأفراد أو جماعات.

إن التقسيم الإداري للجزائر وضع منذ 1848 من طرف الاستعمار الفرنسي حيث تم خلق 631 مناطق استعمارية (Périmètres coloniales) و كذا تم إنجاز 475 قرية villages للأوروبيين القادمين من خارج الوطن، أما بالنسبة للجزائريين فقد كان نصيبهم في هذا المشروع ما يسمى بالدوار و يتأسسه "Caïd" و هذه الإستراتيجية أستعملها المعمر من أجل تمكنه من مراقبة البلد و امتلاكها. و بعد استعادة الجزائر لسيادتها الوطنية، استرجعت بعض الوثائق و المستندات التي تخص أملاك الدولة، و أملاك الخواص حيث تم استرجاع حوالي 8873364 هكتار<sup>(2)</sup> منها:

- 4694214 هكتار ملك للدولة.

- 4179150 هكتار ملك للبلديات.

<sup>1</sup> - نصر الدين سعيدوني-دراسات في الملكية العقارية-المؤسسة الوطنية للكتاب ط. 1986 ص73

و أهم ما ميز هاته المرحلة هو تطبيق أسلوب التسيير الذاتي و تطبيق الثورة الزراعية . ففي غياب أدوات التهيئة كان التعمير يتم بطريقة عشوائية، مما أدى بالدولة الجزائرية بالأخذ بعين الاعتبار بهاته المشكلة، حيث تم في عام 1980 تأسيس وزارة التخطيط، و كذلك إنشاء الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم للقيام بالدراسات بالإضافة إلى مديريات التهيئة بكل ولاية ففي سنة 1986 أنشأ على المستوى الوطني المخطط الوطني لتهيئة الإقليم "SNAT" و على المستوى الجهوي المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم ، "SRAT" أما لكل ولاية على حدى فقد أنشأ ما يعرف بمخطط تهيئة الولاية ، "PAW" بالإضافة إلى مخطط تنمية البلدية أو مخطط تهيئة البلدية "PAC" .

إلا أن هذا لم يكن كافيا لتطویر و تحديث قطاع التهيئة و التعمير بكل ما يحمله من مشاريع مما دعى الدولة الجزائرية إلى إنشاء مخططين جديدين وفقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير وهما :

- (PDAU)المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

- (POS)مخطط شغل الأراضي

و يمكننا تقسيم هاته المرحلة إلى 3 فترات متفاوتة نلخصها :

\* فترة ما بين 1962- 1978

اتسمت هاته المرحلة بظهور المخططين الرباعيين (1973-1973) و(1974-1977) و الذي إهتم بإعادة التوازن الجهوي و تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى، و كذا برمجة عمليات على المستوى المحلي بالمخططات الولائية، المخططات البلدية للتنمية و مخططات التجديد العمراني.

و قد أعطت في الحقيقة هاته النشاطات و العمليات نتائج إيجابية كالتقليص من الفوارق في ميدان الشغل، في ميدان التربية و تنمية الهياكل الأساسية و التجهيزات و الكهرباء و تطوير المدن الصغرى و المتوسطة.

\* فترة ما بين 1978- 1986 :

تم خلال هاته الفترة و بالضبط عام 1980 إنشاء أول وزارة للتخطيط و التهيئة العمرانية ثم جاءت بعدها و في سنة 1981 الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية و التي اهتمت على الخصوص بإعداد خطط على المستوى الوطني للتهيئة العمرانية ، و في سنة 1986 صدر قانون و وضع و حدد أدوات للتهيئة العمرانية لهاته الأخيرة على المستويين الوطني و الجهوي.



وقد كان تطبيق أحكام القرارات في إطار سياسة التهيئة العمرانية محدودا جدا للأسباب التالية:

-السياق التأسيسي من جهة و إجراءات التخطيط المطبوعة بثقل القرار المركزي و التي أحال ضرورات التهيئة العمرانية إلى درجة ثانية من جهة أخرى.

-عدم استقرار مهمة التهيئة العمرانية و عمليات ربطها المتعاقبة بعدة سلطات وزارية.وزارة التخطيط و وزارة الإسكان. كما أن منهج التخطيط كان يعطي الأولوية للنظرة القطاعية دون أن يولي اهتماما بواجب التناسق إزاء التوجهات المحلية.

تفضيل التنمية القطاعية على حساب الجانب المجالي يؤدي إلى التضحية بنظرة طويلة الأمد لتحقيق النتائج ذات الأمد القصير.

و من جهة أخرى فإن إضفاء الطابع الاجتماعي و شبه المجاني على الموارد الطبيعية(الماء،الأرض) قد أسهما كثيرا في تدميرها باستبعادها من الحقل الاقتصادي،

و أخيرا فإن غياب المناقشة العامة و التشاور قدسهما أكثر في تهميش الخصوصيات المحلية.

\* فترة ما بين 1986 - 2001 :

خلال هاته المرحلة صدر القانون 07/86 بتاريخ : 1986/03/04 الخاص بالترقية العقارية و الذي تزامن مع الوضع المزري للظروف الاقتصادية التي مرت بها البلاد بسبب انخفاض سعر البترول، الشيء الذي أدى بالدولة إلى التخلي عن جزء كبير من عمليات التهيئة العمرانية.

أما في سنة 1988 ، فقد صدرت قوانين متعلقة باستقلالية المؤسسات و تخلي الدولة عن مسؤوليتها التمويلية و تسييرها للقطاع العام، دون التخلي عن دورها كمنظم عن طريق هيئات مختلفة كوكالة تحسين و تطوير المسكن، و الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري.

أما مرحلة ما بعد التسعينات فقد تميزت بتكفل الدولة التام بالبرامج و المشاريع السكنية و مختلف عمليات التهيئة العمرانية، و لم يكن هذا بالأمر الهين، فضخامة المشاريع الموضوعية و قلة الخبرة و نقص المواد الأولية التي كان جزء معتبرا منها مستوردا،

كانت عوائق أتعبت كاهل الخزينة العمومية، و من هذا ارتأت الدولة تغيير النظام، و فتح الباب أمام المستثمرين الخواص و العموميين، من أجل المساهمة البناءة في تسيير المجال الحضري و العمراني و التحكم فيه.

## 2- أدوات التهيئة و التعمير :

لقد حدد القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، الإجراءات القانونية الجديدة

في مجالي التهيئة والتعمير عبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) و كذلك مخطط شغل الأراضي (pos) فقد انتهجت الجزائر هاتين الأداتين محاولة بذلك التحقيق الآمال التي يريجوها المجتمع بإتباع وسائل علمية ، إذ أن هاته المخططات مرتبطة بمبدأ الاختيار الذي يبنى على التقييم و المقارنة، و في ضوء ذلك كله يكون الإنتقاء و المفضلة، و خاصة إذا كانت هنالك مجموعة متعددة من الأهداف التي يسعى المجتمع إلى تحقيقها، و هكذا لا بد أولاً من إختيار الأهداف ثم تحديد الأسلوب المتبع في مثل هاته الدراسات و أخيراً تأتي مرحلة تنفيذ الأسلوب المقترح.

و من الأهداف العامة لأدوات التهيئة و التعمير :

- 1- التحكم في سياسة التهيئة و التعمير بصورة دقيقة.
  - 2- إعطاء الصبغة القانونية في التعامل مع البناء و التعمير
  - 3- إشراك جميع القطاعات و المصالح و المواطنين في تهيئة المحيط
  - 4- التعامل مع الوعاء العقاري بطريقة اقتصادية و عقلانية و علمية
- أ / المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

\* تعريف :

إن المخطط التوجيهي هو أداة لتخطيط المجال و التسيير العمراني، يقوم بتحديد التوجهات الأساسية لتهيئة إقليم البلدية أو البلديات المعنية بذلك، آخذاً بذلك مختلف الخرائط و المخططات الخاصة بالتنمية في مجال التهيئة و التعمير، كما انه يقوم بتحديد المفاهيم المرجعية لمخطط شغل الأرض.

\* أهدافه :

- 1- يحدد التوجهات العامة للأراضي على مستوى الإقليم لبلدية او عدة بلديات
- 2- يقوم بتحديد التوسعات الخاصة بالمؤسسات الإنسانية مع مختلف المصالح و الأنشطة ، و كذا أهم التجهيزات و الهياكل الخاصة بالمجال الطبيعي.
- 3- (zones d'intervention) يحدد مناطق التدخل على المجال الحضري، و كذا المناطق المراد حمايتها.

\* مهامه : إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقسم منطقة مجال الدراسة إلى قطاعات، و هاته القطاعات تتمثل في:

- القطاع المعمر

- القطاع القابل للتعمير على المدى القريب و المتوسط

- القطاع القابل للتعمير على المدى البعيد

- القطاع الغير قابل للتعمير

ب / مخطط شغل الأراضي:

\* تعريفه:

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة أساسية من أدوات و سياسات التخطيط و التهيئة العمرانية في الجزائر، إذ يأتي في قاعدة الأدوات المتبعة في هذا الميدان منذ الاستقلال. فقد جاء هذا المخطط لينظم المجال المعني أو المبرمج على المديين القريب و المتوسط (5-10 سنوات) كمرحلة أولى مجسدة مبدئيا، التوجيه العام للمخطط التوجيهي.

كما يمكن تعريفه بكونه أداة من أدوات التهيئة له علاقة مع مخططات سابقة في معظم الأحيان، يحمل الصبغة القانونية في التعامل مع إستخدامات الأرض المختلفة من حيث أنه المنظم للمجال على جميع المستويات، و بالرغم من ذلك فلا يمكن اعتباره في أي حال من الأحوال على أنه مخطط قابل للتنفيذ (ETUDE D'EXECUTION)، بل يبقى في إطار الدراسات الموجهة.

\* أهميته العمرانية:

لمخطط شغل الأراضي أهمية أساسية في تخطيط أو تنظيم و هيكلية المجال الحضري أو الريفي، لأنه من صلاحيات الجماعات المحلية ( تصور محلي ) ، و هو بالتالي يسمح لمسؤولي البلدية من التحكم في ميداني التهيئة و التعمير بصرامة و فعالية، مراقبة و إنجازا، بمعنى آخر فهو من آليات التسيير الأساسية على هذا المستوى.

\* أهدافه:

إن مخطط شغل الأراضي هو المحدد لحقوق استخدام الأرض بطريقة تفصيلية في إطار المخطط التوجيهي فهو يعمل على:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري، التنظيم، حقوق البناء و إستخدام الأرض بالنسبة لكل قطاع.

- تعيين النسبة الدنيا و القصوى من البناء المسموح به، معبرا عنها بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البناءات

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي لل بنايات .
- يحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و مواقع المنشآت و مميزات الطرق .
- يحدد الارتفاعات .
- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع الواجب حمايتها أو تجديدها أو إصلاحها .
- يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .

### 3- ملخص لقواعد التهيئة و التعمير :

ضبطت هاته القواعد من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91 / 175 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير ، الذي يحدد حسب المادة الأولى منه : الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء ، تطبيقا لأحكام القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المذكور سابقا .

و قد تضمن هذا المرسوم التنفيذي لثلاث فصول هي :

الفصل الأول : يتمثل في القواعد العامة للتهيئة و التعمير و ينقسم إلى :

القسم الأول : موقع البناء و الطرق المؤدية إليه .

القسم الثاني : موقع البناءات و حجمها .

القسم الثالث : كثافة البناءات في الأرض .

القسم الرابع : مظهر البنايات .

الفصل الثاني فقد تضمن إجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني .

الفصل الثالث : و قد تمثل في أحكام خاصة

### الخلاصة:

يعتبر التخطيط العمراني أسلوب علمي يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديث، لاسيما من حيث ضمان الكثافة السكانية المتجانسة وتوفير المرافق والمسكن بكافة أنواعها، وانسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها، وحماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء... الخ وتتجسد فكرة التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة حسب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير -PDAU- ومخطط شغل الأراضي POS-<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - \* الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية رقم 52 لسنة 1990 القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

\* المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة دراسة ميدانية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة سكنية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري من إعداد الطالبة :قماص زينب 2005/2006

**- التمهيد :**

لا شك أن التخطيط الحضري والتصميم الحضري هما تقريبا في نفس الرتبة التخطيطية وهي مرحلة المخطط التفصيلي لمنطقة ما، ولكن يمكن أن يكون الفرق الأساسي بينهما هو فرق مقياس (Scale)، وان التخطيط الحضري والتصميم الحضري هما حقلان مترابطان يكمل احدهما الآخر ، فالتخطيط الحضري يتناول إدارة استعمالات الأرض ضمن فترة زمنية

(قصيرة- بعيدة ) من ( 5 إلى 20 ) سنة من خلال تخطيط تلك الاستعمالات ضمن حيز مكاني على مستوى المدينة والمناطق الحضرية والأحياء السكنية (وحدة الجيرة) بينما يأتي التصميم الحضري كمكمل للتخطيط الحضري وتنفيذ تفاصيله ومعالم البيئة المرافقة حيث يتعامل مع تصميم التفاصيل ضمن الأحياء والمناطق الحضرية في الوقت الحاضر أو ضمن مدة زمنية قصيرة ويعبر عنه بالمخططات التفصيلية كالمباني وتصميم الحدائق والمساحات الخضراء (land scape) وتصميم الشوارع ، وان التقارب بين العمليتين يقلل من الحاجة إلى إعادة النظر في سياسات التخطيط التي عادة تتطلب فترة طويلة وكلفة إضافية.

**1- مفهوم التخطيط:**

يمكن تعريف مصطلح التخطيط على انه الأسلوب العلمي الهادف إلى تقديم الحلول أو بدائل الحلول للمشكلات الحالية أو المتوقعة للمجتمع ، و ذلك في إطار خطة منظمة ذات سياسة و أهداف واضحة ، خلال فترة زمنية محددة تأخذ في الاعتبار الإمكانيات و الموارد ، وكذلك المحددات الحالية و المستقبلية سواء كانت بشرية أو طبيعية. (1)

**2- التخطيط الحضري urban planning :**

هو علم واسع يجمع بين متغيرات عدة طبيعية واجتماعية واقتصادية وهندسية من اجل التوجيه نمو المدينة ومعالجة مشاكلها بما يخدم سكانها ويوفر لهم متطلبات الحياة الحضرية ومحاولة إيجاد حل للمشاكل السيئة وهو يجسد الرؤيا المستقبلية لتمدن من خلال وضع استراتيجيات تتبعها الجهات المسؤولة لتنمية وتوجيه نمو وتوسع العمران في المدن بما يحقق أهداف اجتماعية واقتصادية وبيئية وفق خطة تمر بمراحل وتتطلب عمليات مسح وجمع معلومات ووضع أهداف وتحليل وتنبؤ مستقبلي بمعنى آخر يهدف التخطيط الحضري إلى رسم الصورة المستقبلية لشكل وحجم المدينة من خلال تحديد المناطق الملائمة لقيام مدن جديدة و توسيع المدن القائمة بما يتلاءم مع المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية و السياسية ويتم معالجة مشاكل المدن القائمة والتي قد يترتب عليها تغيير استعمالات الأرض القائمة.

و بالنظر لسعة مفهوم التخطيط الحضري فقد اخترنا له عدة تعاريف منها ما يأتي :

أ- هو عملية إبداعية موضوعية لكيفية عمل مواضع لممارسة الحياة الإنسانية وتسهيل مهامها بحيث يتوفر

أكبر قدر ممكن من الحرية للفرد والجماعة بما يكفل لهم العيش بسلام وامن (تعريف كيبل ).

ب- هو تصور الحياة المستقبلية وأن يربط بين السياسة الاقتصادية والاجتماعية مع التصميم البيئي-

لحل المعضلات الحضرية كالإسكان و النقل . (تعريف ميرسون) <sup>1</sup>

ج- هو إستراتيجية أو مجموعة استراتيجيات التي تتبعها الجهات المسؤولة لاتخاذ قرارات لتنمية وتوجيه وضبط

نمو وتوسع العمران في المدينة بحيث يتاح لأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي وللسكان أكبر

فائدة. <sup>2</sup>

د - توجيه نمو المناطق الحضرية و الذي يتحقق من خلال أهداف اجتماعية و اقتصادية تتجاوز المظهر

العام لاستعمالات الأرض الحضرية أو طبيعة البيئة الحضرية ، ويتم ذلك من خلال فعاليات حكومية لأنه

يحتاج إلى تطبيق أساليب خاصة في المسح و التحليل و التنبؤ . <sup>3</sup>

هـ- رسم الصورة المستقبلية لشكل وحجم المدينة من خلال تحديد المناط الملائمة لقيام مدن جديدة وتوسع المدن

القائمة ، و الأسلوب الأمثل لنموها (عموديا أو أفقيا) ، وبما يتلاءم و العناصر الطبيعية و المتغيرات

الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية ، و معالجة مشاكل المدن الحالية و التي يترتب عليها تغيير في

استعمالات الأرض القائمة ، ويتم ذلك من خلال رسم الخرائط و التصميم اللازمة .

## 2-1 خصائص التخطيط الحضري :

أ- مراعاة الجوانب الاجتماعية و الثقافية و النفسية كمكونات أساسية في المخططات التي توضع للبيئة

الحضرية، وبذلك يؤكد التخطيط الحضري علو الربط بين الجوانب المعمارية والسلوكية.

ب- التعامل مع الخصائص الطبيعية والظواهر المختلفة في المناطق الحضرية .

<sup>1</sup> - د . هشام ابوسعده؛ الكفاءة والتشكيل العمراني ، مدخل لتصميم وتخطيط المواقع ، المكتبة-أكاديمية القاهرة 1994 ص18

<sup>2</sup> - د . إسحاق يعقوب العطب ود . عبد الإله أبو عياش؛ النمو والتخطيط الحضري في دول الخليج العربي ، الكويت 1980 ص207

<sup>3</sup> - د . علي الحوت ، التخطيط الحضري ، دار الجماهير للنشر والتوزيع والإعلام ، ليبيا 1990 - ص169

- ج- معالجة المنطقة الحضرية كوحدة مترابطة في جميع مكوناتها وعناصرها مع بعضها ، فمعالجة أي جزء يشكل عنصرا أساسيا من النظام الحضري ، والتخطيط الحضري يتكون مهن عنصرين أساسيين هما :
- \* الخصائص الطبيعية المتمثلة بالتضاريس والتربة والمياه وعناصر المناخ .
- \* النشاط البشري من مؤسسات إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية و نقل وكل ما يمارسه الإنسان ، إذ ينتج عن تفاعل هذين العنصرين نظام استعمالات الأرض لأنشطة والخدمات المختلفة.
- د- ارتباط التخطيط الحضري كغيره من أنواع التخطيط الأخرى بقرارات سياسية وإدارية ومالية والتي على ضوءها تحدد الصلاحيات والدور الذي تمارس أجهزة التخطيط.
- هـ- التخطيط الحضري عبارة عن عمليات مترابطة وعلى مستويات عدة، الدولة ، الإقليم، المدينة .
- ي- يتعامل التخطيط الحضري مع بيئة غير متجانسة اجتماعيا لوجود فوارق بين السكان في العادات و التقاليد
- و- الثقافة و الدين وهذا ما يجب مراعاته في وضع المخططات و التصاميم الحضرية.
- ز- تحقيق التوازن في توزيع السكان في المناطق الحضرية ، بشكل يحقق التجانس الاجتماعي و الحيولة دون إقامة تكتلات عرقية التي تؤدي إلى إضاعة خصوصية المدينة الأصلية .
- ر- تحقيق توازن إقليمي بين جميع المناطق الحضرية من حيث توفير الخدمات والاستثمارات دون حصرها في مكان واحد فينتج عن تركزها مشاكل عديدة.

## 3- التصميم الحضري urban design :

وهو تصميم المساحات التخطيطية فمثلا التخطيط الحضري يحدد أن مركز المدينة يوضع في مكان ما فيأتي التصميم الحضري ليشكل الفراغات و المساحات فيها.

يختص التصميم الحضري بدراسة جزء أو أجزاء من قطاعات المدينة تشكل مجموعة أبنية أو لنسيج حضري متكامل ويركز على العناصر المادية الفيزيائية كالكتل البنائية والفضاءات التي حولها وعلاقتها مع بعضها بالبعدين الثاني والثالث مع الدخول في التفاصيل الرئيسية التي تحدد العلاقة الأفقية والعمودية للقطاعات لتحديد محاور الحركة ومدخل الأبنية ونقاط التجمع والانحراف والتقاطعات والتداخلات بين محاور الحركة والمحاور البصرية... ويتعامل المخطط الحضري مع المدينة أو القطاع بتقسيمها إلى مناطق تجريدية والمصمم الحضري يأخذ حقوق التصميم من الجهات المالكة أو رب العمل ويتصرف ضمن منطقة معينة وينتج عن ذلك تماسك داخلي عالي أو يتعامل مع خطوط الملكية للقطاع أو جزء منه . ويتم التعبير عن التخطيط الحضري بالمخطط الأساس للمدينة بينما يعبر عن التصميم الحضري بالمخططات التوصيلية والتصميمية للأبنية والمسكن والعناصر الأخرى .ثم يأتي التصميم المعماري لتصميم الفراغات من الداخل بموجب المخططات المعمارية. ان جذور التصميم الحضري يمكن متابعتها إلى أوقات ليست بالقريبة إلا أن اختلاط مفاهيم التخطيط الحضري معها وتداخلها جعل من غير السهل التمييز تاريخيا بينهما وبشكل عام لم يكن هناك مفهوم واضح للتخطيط الحضري وفق أسس الخدمة او توزيع الموارد وإنما ظهرت بعض المحاولات التخطيطية لتخطيط وتوقيع الطرق وتقسيم الشوارع للمدن ،ثم تتوزع الفعاليات طبيعيا وفق العوامل المحلية المؤثرة ، إن مساهمة المصمم الحضري لازالت واضحة وكفوءة في مجالين هم تصميم الأبنية أو العناصر المعمارية المنفردة للبيئة الحضرية كالنصب والجسور وتنظيم أجزاء القطاعات داخل المدينة وارتباطها مع بعضها البعض.

( <https://www.dorar-aliraq.net/threads/105439> 2017 )

ومن أهم مبادئ التصميم الحضري : توفير وسيلة آمنة وسهلة للتنقل بين الساحات والمناطق وإتاحة مساحات للناس تمكنهم من الاجتماع بحرية مع بعضهم البعض كمواطنين الأمر الذي يشكل عنصرا هاما في بناء مدينة اجتماعية يتمتع أفرادها بالتواصل الحضري .وكذلك لابد من التعامل مع المنطقة ككل بصورة شاملة وليس بدراسة عنصر واحد لكي نصل إلى تخطيط مناسب لها / ( - <https://ar.wikipedia.org/wiki> ) تصميم عمراني ، 2017.



### 3-1 عناصر التصميم الحضري:

أ- مسالك الحركة : وهي قنوات الحركة التي يتخذها السكان للانتقال عبر أجزاء المدينة وتتمثل بالطرق والشوارع والأزقة

ب- الساحات : الفضاءات المفتوحة والفضاءات العامة وساحات التجمع.

ج- الحافات والحدود: وهي عناصر خطية ليستخدمها السكان كمسالك وإنما يدركها وتكون بشكل حدود فيزيائية كالجدران والمناطق الخضراء والجسور.

د- القطاع: وتمثل أجزاء معينة من النسيج الحضري.

هـ- الكتل البنائية والقطاعات الحضرية ذو الوظيفة المتشابهة كمجاميع الأبنية السكنية والإدارية.

و- المعالم والدلالات: وهي الأبنية والمعالم المتميزة كالنصب والتماثيل التي تعطي للمدينة خصوصيتها.

ي- الفن المعماري المستخدم في تصميم الأبنية وما يترتب عليه من عناصر فنية من كتل وألوان

ز- عناصر تنسيق الموقع وتتمثل في الآتي

- الأرضيات Pavements

- التشجير Tree and Plants

- عناصر التشكيل والقطع النحتية Sculptures

- النافورات Fountains

- الحواجز والعوائق Bollards

- عناصر الإضاءة Lighting devices

- العلامات ولافتات الإعلان Graphic Design

- عناصر أثاث الشارع Street Furniture



الشكل (02) : عناصر التصميم الحضري داخل المجموعات المعمارية

### 2-3 مهام التصميم الحضري:

تتحدد مهام التصميم الحضري في إمكانية الوصول إلى توفير وسيلة آمنة وسهلة لتتنقل بين المساحات والمناطق المختلفة، توفير مساحات للناس حيث يمكنهم الاجتماع بحرية مع بعضهم البعض كمواطنين متساويين، مشكلاً عنصراً هاماً في بناء مدينة اجتماعية . لابد من التعامل مع المنطقة بصورة شاملة وليس بدراسة عنصر واحد لكي يصل إلى تخطيط مناسب لتلك المنطقة . كما يعتبر من أهم مهام التصميم الحضري هو حلقة الوصل بين تخطيط المدن والتصميم المعماري . لابد من وجود الفراغات العامة للمدينة لكي تكون لها حياة ولابد من الاهتمام بالشوارع والميادين. و يقول كينين لينش: لابد من عدم الاستعانة عند تصميم المدينة أو التصميم الحضري برأي المصمم فقط ولكن لابد من عمل استبيان لآراء الناس كلها، فكلهم يشاركون في التصميم وجمع الأفكار، ولابد من جمع أفكار من كل الناس لكي يستطيعوا أن يتعايشوا مع العمران .

و من أهم المهام التي يختص بها التصميم الحضري ما يلي :

\* تعزيز الجيران وفصل المداخل عن بعضها .

\* محاولة تحقيق الاستدامة للمجتمعات العمرانية المحلية .

\* إضافة المساحات النباتية الخضراء في كل مكان .

\* تحديد الصورة الذهنية والتواصل البصري و الإدراك الحسي للمدينة .

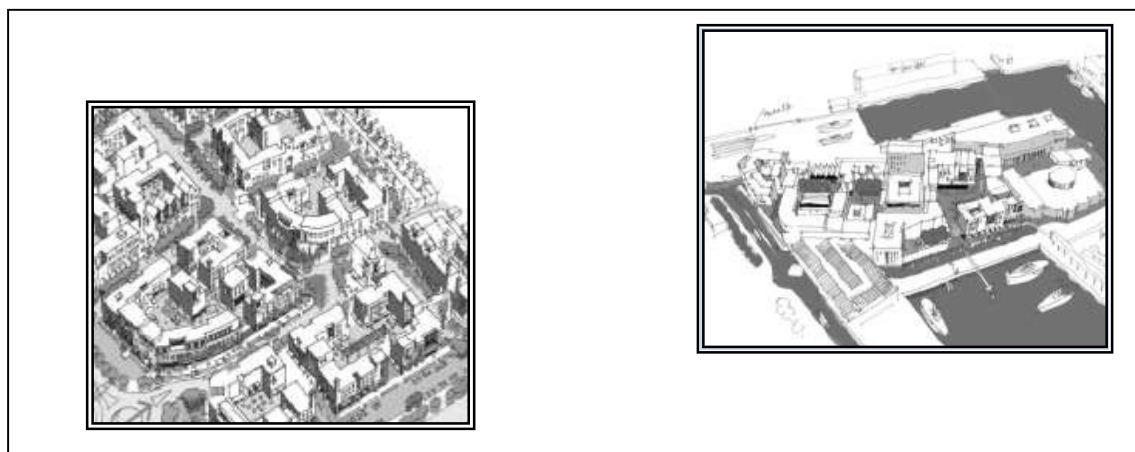
\* خلق الأماكن العامة وأماكن التجمعات والأنشطة .

\* التأكد من مطلات الغرف والحرص على توفير أفضل مطل لكل غرفة .

\* حركة أبواب المباني بالنسبة لحركة الشوارع .

\* توفير حركة المشاة وأماكن انتظار السيارات و مسارات السير لراكبي الدراجات الهوائية .

\* يختص التصميم الحضري بدراسة التكامل مع السياق العمراني لعناصر البيئة المحيطة ( Urban Context ) .



الشكل رقم ( 03 ) الشكل يوضح كيفية تحقيق مهام التصميم الحضري

**التمهيد:**

يعتبر توفير السكن من الانشغالات التي تشغل بالأفراد والدول سواء كانت متقدمة أو نامية ، هذا ما جعلها تعتبر معيار تقاس به الأمم حيث كل دولة تسعى جاهدة لتوفير السكن لمجتمعها نظرا لأهميته البالغة في تحقيق الاستقرار و توفير الأمن و السلام وبناء جيل سوي . يعد مجال السكن قاطرة من قاطرات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية لذا أقرت الدولة في المراسيم والقوانين وكل إجراءاتها المتعلقة بالسكن على حق الفرد في السكن كونه يعد ضرورة أساسية للاستقرار النفسي و الاجتماعي الذي ينعكس بصورة آلية على جميع الميادين والقطاعات .

**1- سياسة و استراتيجية الدولة في مجال السكن :**

اعتمدت سياسة السكن بعد الاستقلال على الفرضيتين التاليتين:

أ- إن هجرة الأعداد الضخمة من الأوروبيين يعني توفير إمكانات حديثة للسكن للمواطنين الجزائريين بتسليمهم ما كان يسكنه الأوروبيون من مساكن.

ب- إن الاستقلال الوطني و تأميم الأراضي التي كانت بحوزة المعمرين يمكن أن يساعد سكان الضواحي القصدية في الرجوع إلى الريف، وحتى إلى النشاطات الزراعية، أي تحقيق إعادة الهجرة، مما يعني انخفاض الطلب على المساكن في المدن و المراكز الحضرية.

و من خلال هاتين الفرضيتين، أتضح الاتجاه العام في ميدان السكن:

1- إعادة بناء القرى التي هدمت أثناء الحرب، بهدف تسهيل الهجرة إلى الريف و خدمة الأرض.

2- تأجيل بناء مساكن جديدة في المدن، و العمل على الاستفادة من مساكن الأوروبيين الذين تركوها بعد هجرتهم، و توجيه الإمكانات المالية المتاحة لإنجاز مشاريع إنتاجية مباشرة.<sup>1</sup>

مع أن الحكومة قد قامت بإكمال بعض المشاريع السكنية، التي توقف المعمرون عن إنجازها بناء على المخطط الثلاثي 1967-1970 فإن جهودها لم تكن بالمستوى المطلوب و ظلت المعالجات جزئية مما تسبب في بروز ضغط قوي في مجال السكن.

<sup>1</sup> - فريدة بن ماجات إسطاني-مشكلة السكن في ولاية قسنطينة و دور قطاع البناء في معالجتها ما بين 1966 و 1995

بدأ يمارس تأثيره تدريجيا حتى شكل بداية أزمة سكنية حادة و قد ظهرت هذه الأخيرة أولا في الجزائر العاصمة، ثم في قسنطينة، وهران و عنابة . و في المرحلة الثانية كل ذلك بسبب ضعف البرامج المقررة لبناء المساكن قياسا بالطلب عليها و بالرغم من بداية ظهور الأزمة، لم تحتل قضية السكن مركزها بين انشغالات الحكومة إلا بعد المخطط الرباعي الثاني 1974-1978 ، إذ أشار هذا الأخير إلى تدهور حالة قطاع السكن مبينا آثار ذلك على الحياة الاجتماعية.

## 2- توجيهات العامة لسياسة السكن :

ظهرت ضرورة الاهتمام بالسكن بهدف تخفيف الأزمة التي كانت تزداد خطورة بإستمرار و من هنا ظهر التفكير بقطاع البناء والسكن كدفاع للتنمية و التطور من ناحية و كعامل لعرقلتها من ناحية أخرى. و قد أصبح الضغط المتزايد في ميدان السكن، يشكل مضايقة بسبب عدم تلائم بين القوى الصناعية التي لم تظهر بعد آثارها و المحيط الذي لا بد منه حتى يمكن لمجموع العمال من إيجاد السكن اللائق و العمل الصحي و التربية و الحياة الثقافية التي تمثل الوجود الاجتماعي . و أصبح من واجب الدولة أن تولي كل الأهمية لقطاع السكن، حتى تتمكن من محاولة حل مشاكل هذا القطاع و تجميع كل الشروط لتحسين الإنتاجية.

لهذه الأسباب أنشأت سنة 1999 وزارة البناء و السكن، كان هدفها توفير الوسائل الضرورية لبناء و تنظيم جهاز متكامل لأداء جميع المهام اللازمة لمعالجة مشكلة السكن، بما في ذلك القيام بالدراسات و العمران و التهيئة العقارية، و تنظيم برامج السكن و البناء و تنشيط مؤسسات البناء و تكوين اليد العاملة الماهرة، و تحديد و مراقبة استعمال التراث العقاري الوطني و تشجيع ملكية السكن العائلي و لتحقيق هذه الأهداف كان لا بد من سياسة متناسقة و تخطيط متكامل للتهيئة العقارية المدنية، و للسكن، و الإنشاءات المرافقة، حتى يمكن أمام عمران عنيف و فوضوي و متسارع، تطور و إنجاز منشآت بشرية متناسقة سواء في المدن أو في الريف.

إن السياسة السكنية في الجزائر تعرف على أنها "عبارة عن مجموعة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة .<sup>1</sup>

إن التزايد السكاني الذي شهدته الجزائر، والذي تضاعف ثلاث مرات من 12 مليون نسمة عشية الاستقلال إلى أكثر من 34 مليون نسمة ، حسب آخر إحصائية للسكان تمت منتصف سنة 2008 جعل من الاهتمام بالسكن مسألة لا يمكن فصلها عن مخططات تنمية البلاد .

ويعد السكن الجماعي من أهم الصيغ التي تم انتهاجها في ميدان الإسكان نتيجة لعدة اعتبارات مجالية، اجتماعية و اقتصادية، ومن خصائص هذا النمط من السكنات تقاسم ساكنيه لمساحات وظيفية مهمة كالفضاءات العمومية المشتركة، إضافة إلى تقاسم بعض المكونات والمحتويات المعمارية في العمارة الواحدة في حد ذاتها، و الجزائر من البلدان التي انتهجت النمط الجماعي لا سيما من خلال برامج الإسكان الكبرى أو مشاريع المناطق السكنية والحضرية الجديدة، كما تم الاستمرار في إنجاز هذا النمط من السكن، بصيغ مختلفة، التي عملت على تخفيف حدة الأزمة السكنية إلا أنها واجهت انتقادات من الواجهة الاجتماعية والثقافية والمعمارية.

<sup>1</sup> - مناصرية ميمونة، التحول الديمغرافي وآثاره على التشويه العمراني، مذكرة ماجستير في علم اجتماع التنمية، بسكرة، الجزائر، 2005، ص 05

### 3- تعريف السكن والمسكن:

1-3 من الناحية اللغوية: المسكن من السكن والسكون حيث أن:

المسكن هو مقر الإقامة ( المنزل ، الدار أو المأوى ) المكان المهيأ للسكن في مجتمع معين لتأمين استقرار الحياة .<sup>1</sup>

السكون أي ثبوت الشيء بعد تحركه يستعمل في الاستيطان، نقول نذهب لسكن لفلان أي مكان استوطنه فلان .<sup>2</sup>

2-3 -اصطلاحا: السكن هو الإيواء و الانتفاع قال تعالى" و الله جعل من بيوتكم سكنا " <sup>3</sup>

للمسكن مرادفات مثل : البيت و الدار والمأوى تعتبر مكان إقامة ومكان استقرار الإنسان فهو مكان النزول أي الحلول بالمكان والتوطن فيه ،تختلف المساكن باختلاف ظروف وثقافة كل بلد ، فهي من أهم أشكال الثقافة المادية للمجتمع .<sup>4</sup>

فالمفهوم البسيط للمسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له.

### 3-3- أنماط السكن:

أ- السكن الفردي: هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له عموديا له مدخل خاص ويمكن

أن نجده بنوعين:

• منعزل :مفتوح على جميع واجهاته

( مستقل عموديا وأفقيا )

• مجتمع : له واجهات محدودة ( مستقل عموديا فقط )



الصورة: 01 السكن الفردي

المصدر :شبكة الانترنت

1 - حمد زكي- معجم مصطلحات العلوم الاجتماعية - مكتب لبنان -1996-ص65 1

2 - إبراهيم يوسف : إشكالية العمران والمشروع الإسلامي ،مطبعة أبو داود، سنة 1992 ص 4.

3 - سورة النحل : الآية 79 برواية ورش .

4 - حمد زكي- معجم مصطلحات العلوم الاجتماعية - مكتب لبنان -1996-ص6



الصورة رقم 02 سكنات نصف جماعي

المصدر الطالب: 2021

### ب- سكن نصف جماعي :

هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي وعبارة عن خلايا سكنية مركبة و متصلة ببعضها عن طريق الجدران أو السقف تشترك في الهيكلية وفي بعض المجالات الخارجية مواقف السيارات ، الساحات العامة ولكنها مستقلة في المدخل

### ما هي سكنات النصف جماعية (L'habitat semi-collectif) ؟

هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي، وعبارة عن خلايا سكنية مركبة و متصلة ببعضها عن طريق الجدران و الأسقف. تشترك في الهيكلية وفي بعض المجالات الخارجية كمواقف السيارات، والساحات العامة، لكن لكل منهما وصول مستقل بمعنى آخر، يمكن اعتبارها موطن وسيط يجمع بين مزايا الفرد والجماعة.

#### خصائص السكنات نصف جماعية:

- الوصول الفردي كونها مستقلة المدخل.
- يمكن لأي شخص التمتع بحديقة خاصة أو سطح مميز في سكنه.
- ارتفاع منخفض (عدد الطوابق لا يزيد عن 3 طوابق).
- الملكية المشتركة الأفقية أو الرأسية.

#### مزايا و عيوب سكنات النصف جماعية:

تتعدد مميزات سكنات النصف جماعية التي قد تضمن لك حياة كريمة، أبرزها: الوصول الفردي للمسكن، عدد محدود من الشقق، التحكم في الكثافة السكانية. هذه المزايا الرئيسية التي تجعل السكن نصف جماعي نوعاً معيناً. يُضاف إلى ذلك الهندسة المعمارية الأصلية التي تقدم صفات، وخصائص قريبة من السكن الفردي. بالإضافة إلى ذلك، قد تلاحظ عيوباً قليلة في هذا النمط كحجم الشقة التي تكون أحياناً صغيرة جداً أو القرب من الأحياء التي تنتشر فيها الضوضاء والإزعاج.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - UNESCO Beirut, 2011

## ج- السكن الجماعي :

هو عبارة عن بناية عمودية تسمى عمارات تحتوي على عدة مساكن،

لها مدخل مشترك ومجالات رئيسية مشتركة

وهو يعتبر أقل تكلفة اقتصاديا من السكن الفردي

والنصف جماعي فهو نمط عمراني حديث لحل أزمة

السكن والتي أصبحت تعاني منها جل مناطق العالم،

كما تتيح فرصة استغلال الأرض بشكل عقلاني دقيق من

حيث الاقتصاد في تكاليف العقار، و استقطاب كثافة سكانية

عالية، وتكون فيه البنايات ملتصقة ببعضها البعض.



الصورة رقم 03 سكن جماعي agrafa Biskra

**الخلاصة :** من خلال الفصل الأول الخاص بالدراسة النظرية ( المفاهيمية ) المتعلقة بموضوع البحث، نكون قد

تعرفنا على مختلف المفاهيم ذات الصلة بالتصميم الحضري و ماهيته و فوائده واهم العناصر التي يتركز عليها

و التي يمكن أخذها بعين الاعتبار كقاعدة انطلاق في منظومة البحث من جهة ، ومن جهة ثانية يمكننا من

خلال الفصل الثاني القادم المتضمن للدراسة التحليلية للأمثلة الكتابية و الواقعية التي بدورها نتطرق فيها إلى

العديد من الجوانب المختلفة ؛ العمرانية، المعمارية ، الاجتماعية و البيئية المشكلة لصورة الحضري للمجمعات

السكنية النصف جماعية، والتي لها أهمية بالغة في العملية التصميمية في سياقها الحضري.



الفصل الثاني  
الدراسة التحليلية  
دراسة الأمثلة الكتابية و الواقعية  
وحالة الدراسة

## - مقدمة:

سنتطرق خلال هذا الفصل إلى تحليل بعض الأمثلة منها الكتبية والواقعية لمشاريع سكنات نصف جماعية , مختارة في ضوء دراسة أهمية التصميم الحضري للمجمعات السكنية النصف جماعية في رفع من مستوى الرفاهية و تحسين الإطار العام للمجمع ثم التطرق إلى أهم المجالات والخصائص المتعلقة بالسكن النصف الجماعي ونتائج تحليل أرضية المشروع من خلال معرفة نقاط القوة والضعف التي تساعدنا في عملية تصميم المشروع ,وسنتعرف أيضا إلى النقائص و المتطلبات المختلفة للمواطنين ومعرفة وجهات نظرهم و انشغالاتهم وأمالهم و طموحاتهم من اجل تحسين الظروف المعيشية .

## 1-تحليل الأمثلة:

في العرض المفصل لتحليل الأمثلة اخترنا سبعة مشاريع كما سيأتي ذكرها كالآتي:

### الأمثلة الكتبية :

- \* مثال 01 : مشروع 100 سكن نصف جماعي بتقريت .
- \* مثال 02 : مشروع 402 سكن نصف جماعي بالوادي .
- \* مثال 03 : المجمع السكني لموظفي وزارة الخارجية بالرياض.
- \* مثال 04 : مجمع المربع العربية السكني بدبي .
- \* مثال 05 : مجمع الفردان السكني في الدوحة قطر

### الأمثلة الواقعية :

- \* مثال 06 : مشروع 100 مسكن عمومي إيجاري نصف جماعي ببلدية الدبيلة بولاية الوادي.
- \* مثال 07 : مشروع 200 مسكن نصف جماعية بأولاد جلال ولاية بسكرة .

البطاقة الفنية : الأمثلة الكتابية

مشروع 2 : 402 سكن نصف جماعي بالوادي



الموقع : بلدية الوادي وسط المدينة  
المهندسين : المصريين هاني المنياوي  
و عبد الرحمان المنياوي  
التصميم : سنة 1985-1986  
الانجاز : 1988-1990  
الاستغلال : 1990-1991  
مساحة الأرضية : 40.000 م<sup>2</sup> = 4  
هكتارات

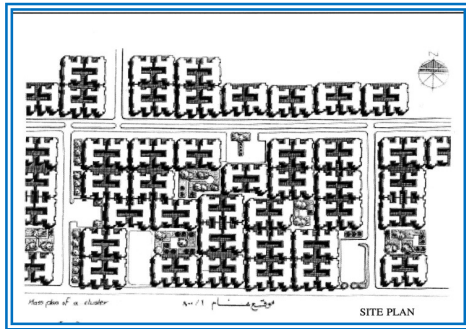
مساحة الطابق الأرضي : 24.000 م<sup>2</sup>  
المساحة المبنية الإجمالية للطوابق : 60.000 م<sup>2</sup>  
البرنامج : انجاز 402 وحدة سكنية متوسطة التكلفة مع محاولة تكوين نسيج  
عمراني في بيئة صحراوية يتم ترتيب الوحدات حول الأماكن العامة التي تطل على  
ساحات الأفنية والشرفات ، والجدران والأسقف المزودة المبنية من الحجر الجيري  
تسمح بتدوير الهواء .

التسمية الشعبية للمشروع : قصبة المنياوي ( واحة المنياوي  
عدد الوحدات السكنية : 400 وحدة  
نوع السكن :

60 وحدة نوع 02 غرف بمساحة : 57.14 م<sup>2</sup> + 13.5 م<sup>2</sup> للأفنية  
282 وحدة نوع 03 غرف بمساحة : 68.20 م<sup>2</sup> + 13.5 م<sup>2</sup> للأفنية  
20 وحدة نوع 04 غرف بمساحة : 89.80 م<sup>2</sup> + 16.20 م<sup>2</sup> للأفنية  
40 وحدة نوع 05 غرف بمساحة : 102 م<sup>2</sup> + 16.50 م<sup>2</sup> للأفنية  
الارتفاع : ( طابق ارضي + 3 طابق )

عدد العمارات : 100 عمارة في كل عمارة 04 وحدات سكنية  
استخدام الأرض :

مساحة استيلاء العمارات : نسبة 60 %  
الساحات الداخلية ، الساحات الخضراء و الساحات اللعب : تمثل 25 %  
مساحة الطرق و المواقف و الحركة : تمثل 15 %  
الكثافة : 4/402 = 100 سكن غي الهكتار  
معامل شغل الأرضي = 1.5  
معامل استغلال الأرض = 0.6



مشروع 1 : 100 مسكن نصف جماعي بتقرت

الموقع : حي عين صحراء بلدية نزلة دائرة تقرت ولاية تقرت  
الموقع على يمين الطريق الوطني رقم 03 الرابط مابين ورقلة و  
بسكرة  
المشروع متحصل على الجائزة الوطنية الثانية للعمارة لسنة 2004.  
المهندسين : عبد الكريم اومان و إبراهيم عربوات  
صاحب المشروع : وكالة تحسين و تطوير السكن (AADL)  
تاريخ بداية الانجاز : جويلية 2001  
تاريخ التسليم المؤقت : جانفي 2004  
مساحة الأرضية : 24000 م<sup>2</sup>  
عدد الوحدات السكنية : 100 وحدة  
نوع السكن : 03 غرف و 04 غرف  
المساحة المسكونة 70.00 م<sup>2</sup>  
و 85.00 م<sup>2</sup>  
الارتفاع : طابقين (طابق ارضي +  
طابق )  
عدد العمارات : 25 عمارة في كل  
عمارة 04 وحدات سكنية



المساحة المسكونة الإجمالية للعمارة : 310 م<sup>2</sup>  
المساحة الإجمالية للمشروع : 7750.00 م<sup>2</sup>  
استخدام الأرض :  
المساحة الإجمالية للأرضية : 2.4 هكتار  
مساحة استيلاء الأرض (العمارات ) : 0.64 هكتار تمثل نسبة  
26.66 %

مساحة الفضاءات الخضراء و الساحات اللعب : 1.088 هكتار تمثل  
45.33 %

مساحة الطرق و المواقف و الحركة : 0.672 هكتار تمثل 28 %  
معامل شغل الأرضي : 0.32  
الإدماج العمراني :

الجانب العمراني : المشروع يندرج ضمن مخطط شغل الأراضي  
المرتبط بتوسعة بلدية تقرت و النزلة الممتدتين على طول الطريق  
الوطني رقم 03 مشكلتين تجمع حضري كبير و معنيتين بالمشروع .  
مدينة تقرت لاتملك مواقع توسعة عمرانية باستثناء منطقة عين  
الصحراء أين يتواجد موقع قابل للتعمير ، علما أن بلدية النزلة و  
تقرت محاطة بواحات من النخيل التي تحدد المجال العمراني الذي  
وصل إلى درجة الإشباع ولم يبقى إلى الجهة الممتدة على طول  
الطريق الوطني رقم 03.



حرص المهندسان على رد الاعتبار للتراث العمراني و المعماري  
التقليدي باستوجاء بعض خصائصه المتمثلة في تنظيم العمران العام  
انطلاقا من الساحة  
المركزية عامة تراعي أسلوب الحياة الجماعية التقليدية ، بحيث تتفرع  
عنها مختلف الأحياء السكنية ،

مشروع 01 : 100 مسكن نصف جماعي بتقרת

مشروع 02 : 402 مسكن نصف جماعي بالوادي

الإدماج العمراني :

في الواقع ، كان نية المهندسين المعماريين هي تقديم بيئة مماثلة لتلك التي اعتاد عليها السكان. ونتيجة لذلك ، تم إضافة غرفة نوم للضيوف (madiafa) ، مع إمكانية الوصول المباشر من المدخل. بالإضافة إلى ذلك ، تم إضافة فنائين: أحدهما مركزي ومتصل بشكل مباشر بغرفة المعيشة العائلية ، والآخر يسمى فناء النساء (حريم) ومتصل مباشرة بـ مساحات المرافق. تم تقديم ستين وحدة منفصلة (دوبلكس) لتلبية احتياجات العائلات الكبيرة.

ومن الواضح أن البرنامج المعماري الذي اقترحه إخوان المنياري استند إلى الدراسات الاجتماعية التي أجروها في أوائل الثمانينيات ، واستخدمت نتائج هذه الدراسات في هذا المشروع وكذلك في مشاريع الإسكان الاجتماعي الأخرى التي طوروها في المنطقة. بشكل أساسي ، مهدوا الطريق لاستكشاف طرق لدمج عناصر العمارة التقليدية للمنطقة في برامج الإسكان الاجتماعي. لذلك، تم اقتراح استخدام القباب والأقبية بالإضافة إلى إضافة مساحات الفناء.

تطور مفاهيم التصميم

في البداية ، أجرى المهندسون دراسات استقصائية اجتماعية والتقى ببعض المستخدمين المتوقعين للتحقيق في تقاليدهم الثقافية وأنماط حياتهم ومتطلباتهم المكانية. جاء ذلك بناءً على طلب من حكومة لإعداد دراسة تصميمية أولية لبرنامج الإسكان في المنطقة. كانت نتيجة هذه العملية أن المهندسين المعماريين كانوا قادرين على تحديد وتعريف برنامج معماري يفي بالمعايير التي تفرضها سلطة الإسكان مع تلبية متطلبات المستخدمين المتوقعين.



تحديد موقع المشروع من قبل السلطات المحلية . والجدير بالذكر أن المناخ كان العامل الأكثر تأثيرًا في التصميم. تم حل هذه المشكلة عن طريق تقديم الكتل و المناورة بها في المجمع وإسقاط الغرف في الطوابق العليا لزيادة الظل إلى أقصى حد. سمحت الفتحات الصغيرة والضيقة بأدنى حد من اكتساب الحرارة. تمت تغطية بعض الفتحات الكبيرة بجهاز محلي يسمى كلوسترا ، ويتكون من شاشات جيسية كثيفة التركيب ذات أشكال تقليدية. قدمت الوحدات المتداخلة و التجاور الكتل فكرة تطوير مساحات هرمية وإنشاء ممرات مظلة. على ما يبدو ، يبدو أن التعديلات التي أدخلها المهندسون المعماريون على البرنامج الأولي قد زادت من جودة وكمية المساحات الاجتماعية. كان القصد من ذلك هو توفير منظمة مكانية أكثر استجابة تتناسب مع المتطلبات الاجتماعية المكانية للمستخدمين المتوقعين.

بذلك يبقى " الحي السكني " أهم مفهوم حضري محلي عمدا على اندماجه و تعريفه ميدانيا بواسطة باب مقوس كبير يسمح بتعيين مدخله و حدوده ، فهو يعتبر مجالا حيويًا هاما للغاية يحمل دلالات نفسية و اجتماعية و حضرية بليغة .



على مستوى المخطط العمراني :

إدماج عناصر تقليدية معمارية و حضرية على الواجهة العمرانية مثل المشربية و العريشة لإعطائها حيوية و ديناميكية و جمال .

-ضمان استمرارية الواجهة العمرانية و تناسقها بتوجيه بعض العمارات على امتداد الطريق بين الموقع و المحيط المجاور لها .  
- تخصيص أفضل للأرضية بإعطاء الفضاءات الخضراء و مساحات لعب لتمكين للبعد البيو مناخي الضروري لمثل هاته المناطق في ظل احترام التقاليد الاجتماعية المحلية .



الجدول 02 : الجانب العمراني للأمتلة الكتبية المدروسة

مشروع 01 : 100 مسكن نصف جماعي بتقرت

الجانب المعماري :



حرصا المهندسان على مراعاة المعطيات المناخية المحلية للمنطقة و أوليا اهتماما خاصا لبعض العناصر المعمارية الخارجية مثل الأشكال المدرجة و الألوان الفاتحة

التي تساهم في تظليل الواجهات و تساعد على انعكاس الأشعة الشمسية من جهة أخرى ، ثم اختيار مواقع العمارات في اتجاهات معاكسة للرياح الرملية ، التي تعد من بين أهم المضايقات المناخية المحلية . و غيرها من الاعتبارات المعمارية التي تضمن راحة السكان الداخلية و الخارجية .

توظيف عناصر العمارة التقليدية المحلية ( الطابع المحلي ) هيمنة الكتل المملوءة على الفارغ لاعتبارات اجتماعية و دينية و مناخية .

المبادئ الأساسية للتصميم :

-ضمان قدر من الحيوية للواجهة ، و ذلك باستعمال عناصر ارشيتكتونية متنوعة ، أحجام الألوان ، مستوى الشرفات ، و عناصر النتوءات -تخفيض اكبر قدر من السطوح المعرضة للأشعة الشمس الحارة صيفا بواسطة تراكيب حجمية تارة بالبروز و تارة بالانسحاب

-البحث على التوازن الكتلي بإعادة ترميم الجزء المركزي كعنصر مهيمن مميز بواسطة القوسين المحددة لمداخل السكنات . -معالجة الواجهات في محاولة لتجنب التكرار الناتج على توظيف لعناصر منتظمة .

الأنظمة الإنشائية المستعملة :

استعمال النظام الإنشائي الأعمدة + و الروافد الجدران بالأجر الأحمر من مصانع تقرت .



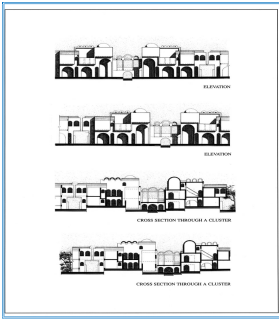
مشروع 02 : 402 سكن نصف جماعي بالوادي

الجانب المعماري :



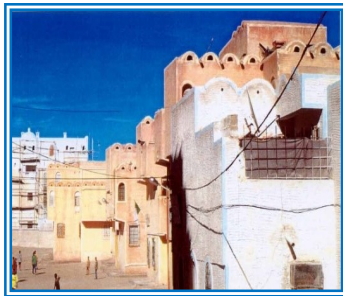
جميع الوحدات مرتفعة - معظمها من ثلاثة طوابق فوق مستوى الأرض -يستخدم

الطابق الأرضي كمساحة مغطاة للعب الأطفال ، مع بعض الأنشطة التجارية .المجمع عبارة عن كتلة متداخلة من الأحجام المكعبة مع الحد الأدنى من التعبير بخلاف الفتحات الضيقة للنوافذ .



الواجهات صلبة في الغالب مع الحد الأدنى من الفراغات.تعمل الأفنية الخارجية كأماكن عامة بين الأحجام وهي مخصصة للتفاعل الاجتماعي العام .تم وضع تصور لمستويات مختلفة من الخصوصية في تصميم الوحدات الفردية لتتلاءم بشكل حساس مع التقاليد المحلية لهذا المجتمع المسلم .من الواضح أنه تم إيلاء اهتمام محدود لتنسيق الحدائق .الأرصفة وبعض ممرات المشاة

مزينة بالبلاط الفولاذي غير المكلف والمتوفر بسهولة والمتانة . يستخدم بلاط الأسمنت لأرضيات بعض الممرات .المساحات الخارجية خالية من أي



عناصر ناعمة وغالبا ما تكون مفصلية بأسطح صلبة مثل الأرصفة والرمل المدبب .

حاول المهندسون المعماريون تطوير نسيج حضري صحراوي في اتجاهين :الأول هو النسيج الاجتماعي للأماكن العامة ، بما في ذلك الباحات وممرات المشاة ومناطق اللعب المغطاة والمفتوحة للأطفال . ، ومساحات للأنشطة النسائية ؛ والثاني هو نسيج مناسب مناخيا مع مناطق مظلمة بكثافة وتهوية مباشرة للمساعدة في مقاومة حرارة الصيف .

الجدول 03 : الجانب المعماري للأمانة المكتبة المدرسية

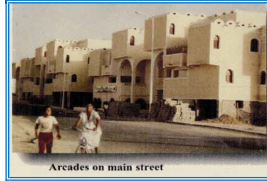
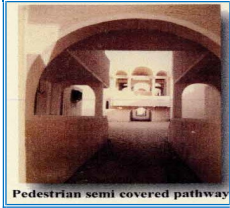
المصدر الطالب 2021

مشروع 02 : 402 سكن نصف جماعي بالوادي

الواجهات صلبة في الغالب مع الحد الأدنى من الفراغات. تعمل الأفنية الخارجية

كأماكن عامة بين الأحجام وهي مخصصة للتفاعل

الاجتماعي العام. تم وضع تصور لمستويات مختلفة من الخصوصية في تصميم الوحدات الفردية لتتلاءم بشكل حساس مع التقاليد المحلية لهذا المجتمع المسلم. من الواضح أنه



تم إيلاء اهتمام محدود لتنسيق الحدائق. الأرصفة وبعض ممرات المشاة مزينة بالبلاط الفولاذي غير المكلف والمتوفر بسهولة والمتانة. يستخدم بلاط الأسمنت لأرضيات بعض الممرات. المساحات الخارجية خالية من أي عناصر ناعمة وغالبًا ما تكون مفصلية بأسطح صلبة مثل الأرصفة والرمل المدب.

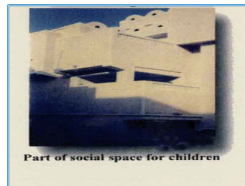
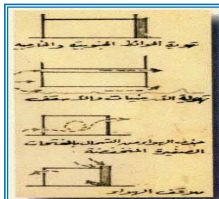
حاول المهندسون المعماريون تطوير نسيج حضري صحراوي في اتجاهين : الأول هو النسيج

الاجتماعي للأماكن العامة ، بما في ذلك الباحات وممرات المشاة ومناطق اللعب المغطاة والمفتوحة للأطفال ، ، ومساحات للأنشطة النسائية ؛ والثاني هو نسيج مناسب مناخيًا مع مناطق مظلة بكثافة وتهوية مباشرة للمساعدة في مقاومة حرارة الصيف.

بشكل كبير ، خلق مشروع إسكان الوادي صورة جديدة للمدينة. أدخلت العديد من المشاريع الحديثة نفس الميزات والعناصر المعمارية ، وهي الحشود والقباب والأقبية والأروقة.

نظام الإنشائي عبارة عن هيكل خرساني. جميع العناصر الإنشائية مبنية من الخرسانة المسلحة وكذلك الأسطح والأرضيات والسلالم. الأقواس والأقواس مصنوعة أيضًا من الخرسانة المسلحة. مادة الحشو الأساسية هي الطوب الأسمنتي ، بسمك 25 سم ، للجدران الداخلية والخارجية ، على الرغم من أنه في بعض الحالات يتم استخدام طوب التافرة بدلاً من ذلك. يتم استخدام ملاط الأسمنت لربط الطوب ، بينما يتم استخدام بلاط الأسمنت مع الحصى الخشن للأرضيات.

الخرائن والقباب مبنية من طوب التوفلا فوق الأسطح الخرسانية. في حالات قليلة ، تحل القباب محل الأسقف الخرسانية. يستخدم الجص المطلي كتشطيب للجدران الداخلية ، بينما يتم وضع الجبس المحترق الممزوج بالرمل على الجدران الخارجية بطريقة تخلق ملمسًا قاسيًا ومبطنًا



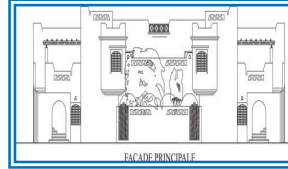
الجدول 04 : الجانب المعماري للأمتة الكتبية المدرسية

مشروع 01 : 100 مسكن نصف جماعي بتقريت

الجانب المعماري :

حرصا المهندسان على مراعاة المعطيات المناخية المحلية للمنطقة و أوليا اهتماما خاصا لبعض العناصر المعمارية الخارجية مثل الأشكال المدرجة و الألوان الفاتحة

التي تساهم في تظليل الواجهات و تساعد على انعكاس الأشعة الشمسية من جهة أخرى



، ثم اختيار مواقع العمارات في اتجاهات معاكسة للرياح الرملية ،



التي تعد من بين أهم المضايقات المناخية المحلية . و غيرها من الاعتبارات المعمارية التي تضمن راحة السكان الداخلية و الخارجية .

توظيف عناصر العمارة التقليدية المحلية ( الطابع المحلي ) هيمنة الكتل المملوءة على الفراغ لاعتبارات اجتماعية و دينية و مناخية .

المبادئ الأساسية للتصميم :

- ضمان قدر من الحيوية للواجهة ،و ذلك باستعمال عناصر ارشيتكتونية متنوعة ، أحجام الألوان ، مستوى الشرفات ، و عناصر النتوءات
- تخفيض اكبر قدر من السطوح المعرضة للأشعة الشمس الحارة صيفا بواسطة تراكيب حجميه تارة بالبروز و تارة بالانسحاب .
- البحث على التوازن الكتلي بإعادة تميمين الجزء المركزي كعنصر مهيمن مميز بواسطة القوسين المحددة لمداخل السكنات .
- معالجة الواجهات في محاولة لتجنب التكرار الناتج على توظيف لعناصر منتظمة .



مشروع 02 : 402 سكن نصف جماعي بالوادي



Women's social space & private pathwa



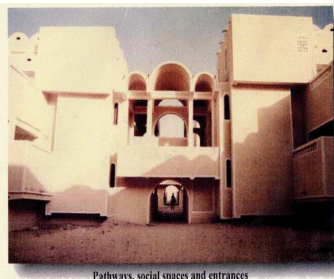
Part of social space for children

إن الروابط بين هندسة هذا المشروع والعمارة العامية (التقليدية) واضحة وتبدو مقصودة ، ويتجلى ذلك في الاستخدام المتكرر للأجهزة المعمارية المطورة محلياً مثل القباب والأقبية والأروقة .  
يخضع تصميم البيئة الداخلية للمعايير التي تقرضها هيئة الإسكان .

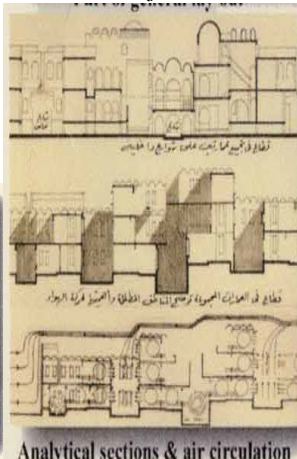
ومع ذلك ، من المهم ملاحظة أن المهندسين المعماريين طبقوا مدخلاتهم الفكرية بناءً على الدراسات الاجتماعية التي أجريت في مرحلة مبكرة . يبدو أن التنظيم المكاني للمساحات الداخلية



والفناءين مرتبطان بنجاح . يؤسس الفناء المركزي الدورية المرغوبة اللازمة للخصوصية ، في حين أن الفناء الآخر المخصص للنساء يبدو أنه يتناسب مع احتياجات معظم السكان . يوفر الهيكل العنقودي الذي يربط بين هذه الأقنية بصرياً وجسدياً المزيد من الفرص للتفاعل الاجتماعي بطريقة مناسبة للمستخدمين . وبالتالي ، يبدو أن الخصوصية هي أحد أهم محددات التصميم . كما يتم تحقيقه إما عن طريق العزلة الأفقية أو الرأسية لمساحات المعيشة والمضيافة في منطقة واحدة ،



Pathways, social spaces and entrances

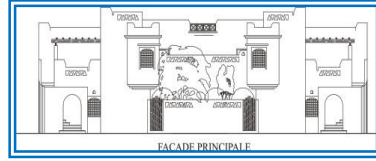


Analytical sections & air circulation

يتكون التصميم المعماري من عدة أنواع من المباني سواء على الممرات العامة أو المداخل (الشوارع الرئيسية) تتميز بأروقة ومساحات داخلية ، وتأخذ في الاعتبار تقاليد وثقافة سكانها المسلمين من خلال الفصل بين الأماكن العامة والخاصة ، وجعل منطقة الزائرين في الباحة الأمامية للمنزل .

مشروع 01 : 100 مسكن نصف جماعي بتقرت

الوحدة السكنية :

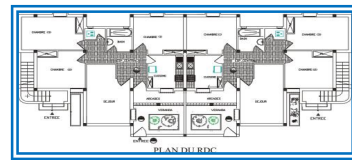


الطابق الأرضي مخصص لسكنات نوع 4 غرف و الطابق الأول من نوع 3 غرف مع شرفة ( سطح )  
التنظيم الفضائي للوحدة السكنية انطلق من مبدء الفناء المركزي و من حوله يتم تنظيم جميع المجالات الاخرى ، أما المجالات الخدماتية ( دورة المياه ، الحمام ، المطبخ) فقد تم تجميعهم بالقرب من بعضهم من اجل تسهيل عملية تركيب مختلف الشبكات من التزود بالماء و الغاز و تصريف المياه



الخلاصة :

- إتباع التشكيل العمراني بنظام الجزيرات متقاوثة الحجم محتوية على مجموعة من العمارة وفق تشكيل متناسق محاطة بشبكة سير ميكانيكية و ممرات مشاة موازية لها مع خلق فضاء داخلي للمشاة و المساحات الخضراء و ساحات اللعب بالجزيرات لخلق جو بيومناخي بالمجمع .
- التصميم مع مراعاة خصوصية المنطقة و اخذ المعطيات الاجتماعية والدينية و التقاليد
- توظيف عناصر معمارية محلية محاولة للإدماج المشروع في البيئة المجاورة .
- توزيع منتظم للمجالات .
- محاولة إعطاء اكبر قدر للمساحات الخضراء و التشجير خاصة بالجهة المهيمنة للرياح جنوب -شرق .
- أهمية الاعتناء و الاختيار الأنسب لعناصر تنسيق الموقع .



الجدول 05 : الجانب المعماري للأمتلة الكتبية المدروسة

## خلاصة:

للمشروع : 402 مسكن نصف جماعي بالوادي

محجمية المجمع تستجيب للاحتياجات الاجتماعية-المكانية للسكان .على الرغم من أن المجمع عبارة عن كتلة متداخلة من الأحجام المكعبة الهندسية ، إلا أن الارتفاعات والألوان الأصلية للجدران الخارجية سمحت للمشروع بالاندماج مع المناظر الطبيعية للمنطقة .يعتمد هذا على افتراض أن الأشكال المعمارية لا ينبغي أن تنافس البيئات الطبيعية ولكن يجب أن تكملها .في هذا السياق ، يمكن اعتبار تغيير اللون الخارجي إلى اللون الأبيض أمرًا مزعجًا لأنه ينتج عنه الوهج في البيئة المشمسة في الوادي.

للتلخيص ، يمكن تحديد عدد من ميزات التصميم:

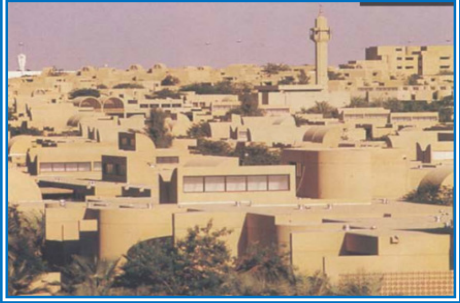
- الاستخدام المفرط للأقواس والأروقة والقباب والأقنية.
- التأثير المتدرج للأحجام.
- الحد الأدنى من التعبير عن الواجهات ، مقرونًا بكمية الأسطح الصلبة.
- استخدام الفتحات الضيقة.
- إدخال الأفنية الداخلية.
- استخدام السلالم الخارجية كحلقات وصل بين الوحدات
- استخدام نسيج شبه حضري مناسب مناخيًا عبر ممرات مظلة ومساحات خارجية اعتمادًا على تقارب و تجاوز الكتل المبنية بجانب بعضها البعض.
- خلق فضاءات داخلية لتفاعل الاجتماعي التشاركي ،دمج المشروع وفق السياق العام للقيم الدينية و الاجتماعية .



تحليل أمثلة لمشاريع كتيبة

المثال 03 : لمجمع السكني لموظفي وزارة الخارجية بالرياض

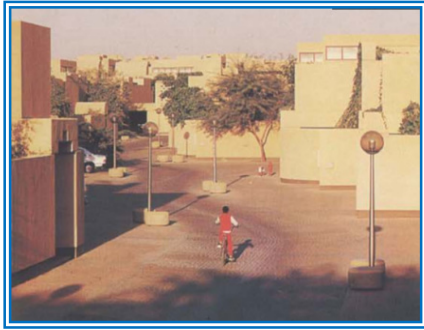
المجمع السكني لموظفي وزارة الخارجية يمثل المملكة في جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب للمشروع الإسكاني رشحت لجنة فنية في وزارة الأشغال العامة والإسكان، المجمع السكني لموظفي وزارة الخارجية الذي أقامته الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، لتمثيل المملكة في جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب



للمشروع الإسكاني لعام 1990م وذلك بعد دراسة عدة مشاريع من قبل اللجنة كانت مرشحة لتمثيل المملكة في هذه الجائزة

ويطرح المجمع بتخطيطه وتصميمه الذي يلتزم بروح الطابع المعماري والعمراني المحلي، حلولاً مبتكرة للعديد من القضايا المرتبطة بمشاريع

الإسكان. فهو ذو تنسيق عمراني واضح وملائم اجتماعياً، كما أنه متجاوب مع الظروف المناخية والتضاريس، حيث أمكن تطويعها وإيجاد شكل جمالي متناسق يوفر الأمان والراحة عبر قسوة المناخ، دون التضحية بالخواص الوظيفية والمتطلبات السكانية المختلفة.



أقيم هذا المجمع لتوفير السكن الملائم لموظفي وزارة الخارجية المنتقلين من مدينة جدة إلى الرياض. ويقع بمنطقة المحمدية، شمال غرب مدينة الرياض، ، ويطل على طريق الملك فهد من جهة الشرق ويحاذي شارع التخصصي من جهة الغرب.

وقد تم تصميم هذا المجمع وتهيئته بما يتوافق مع المتطلبات الاجتماعية والثقافية لسكانه، وإيجاد مرافق اجتماعية وثقافية وتعليمية وترويحية وافية

باحتياجات جميع السكان على اختلاف أعمارهم ومستوياتهم، مع الحرص على أن يكون التصميم متفرداً ومتميزاً، وإبراز السمات الثقافية والبيئية المميزة في الهياكل العمرانية، إضافة إلى توفير أكبر قدر ممكن من الخصوصية لحماية حرمة المنازل، وحمايتها من الظروف المناخية، وإعطاء السكان شعوراً بالراحة والاستقرار، من خلال المزج المتوافق بين الملامح البيئية وأسباب الرفاهية العصرية.

تم اعتماد خمس قواعد أساسية عند وضع تصميم هذا المجمع وهي :

- إيجاد منطقة مركزية هادئة خالية من حركة السيارات لاستخدام السكان في وسط المجمع.
- إيجاد مناطق سكنية محددة وواضحة سواء على مستوى الفئات السكانية أم داخل الفئة الواحدة.
- وضع الخدمات العامة في مركز الجاذبية للكثافة السكانية مع الحفاظ على ارتباطها مع بقية الخدمات.
- اعتماد شبكة منفصلة للمشاة وتحديد حركة السيارات داخل الحي، إضافة إلى توفير إمكانية وصول السيارات لكل منزل.
- إدخال العناصر الموجودة في الموقع ضمن التصميم والتعامل مع الطبوغرافية الموجودة في الموقع.

الجدول 06 : الجانب العمراني للامثلة الكتيبة - المصدر زايد للإسكان (توصيات تصاميم المجمعات السكنية الجديدة)

يضم المجمع مناطق سكنية تتباين في نوع الوحدة وحجمها والنمط العمراني، وتشكل هذه المناطق المخطط العام وتحدد بقية الخدمات العامة في المجمع السكني.

وكانت طبيعة الأرض من أكبر العوامل المؤثرة في توزيع الوحدات السكنية، التي تم توزيعها إلى فئات ثلاث على أساس اعتبار المركز الوظيفي ومستوى الدخل مع مراعاة حجم الأسرة والأسلوب المعيشي كما تم تحقيقاً للتنوع في التصميم والمظهر اعتماد 13 تصميماً للمساكن، وتتباين من حيث المساحة والاستخدام والمظهر الخارجي تبعاً للموقع والحجم. وقد صممت العمارات بمستويات ارتفاع مختلفة لتلائم تفاوت المنحدرات المقامة عليها. وقد صممت الوحدات السكنية داخلياً بحيث تتوفر الإضاءة الطبيعية طوال النهار، وذلك من خلال قناطر خاصة تسمح بنفاذ الضوء منه دون أن تنفذ الحرارة.

وتم استخدام زجاج مزدوج للنوافذ يساهم في عزل الضوضاء الخارجية، ويخفف من نفاذ أشعة الشمس، كما أن المادة المستخدمة في الحوائط الخارجية لها خاصية عزل الضوضاء والحرارة بشكل ملموس.

وقد هئى المجمع بجميع المرافق العامة مثل المياه والكهرباء التي تتصل بشبكات المرافق الرئيسية التابعة للمدينة، إضافة إلى شبكة متكاملة للصرف الصحي وتصريف السيول، ومحطة لتنقية مياه الصرف لإعادة استخدامها في ري المحطات الخضراء داخل المجمع.

#### كما هيء المجمع بخدمات عامة وافية بحاجة السكان، وتشمل هذه الخدمات ما يلي :

- مسجد جامع يستوعب ألف مصلى وبه مكان خاص للنساء، ومسجد محلي يتسع لثلاثمائة وخمسين مصلياً.
- ثلاث رياض أطفال يتسع كل منها لحوالي 75 طفلاً.
- مدرستان ابتدائيتان للبنين والبنات تضم كل منها 12 فصلاً وتتسع لـ 420 تلميذاً.
- مركز صحي للرعاية الصحية الأولية.
- ناد للرجال وآخر للنساء مجاور لمدرسة البنات لإمكانية الاستفادة من المرافق المتوفرة فيها.
- مركز تجاري مساحة أرضه 4600 متر مربع، ويخترقه ممر مشاه مغطى.



وتم توفير شبكة من المساحات الخضراء تتكون بصورة أساسية من مجموعة من المساحات المتفاوتة الأحجام والتنسيق والوظائف، وهي متصلة ببعضها البعض لتكون سلسلة من المناطق الترويحية التي تغطي المجمع السكني. وإلى جانب السمات التجميلية لهذه المساحات، فإن لها وظيفة اجتماعية رئيسية تتمثل في توفيرها مجالاً متميزاً للأنشطة الترويحية، كما أن قربها من المساكن يجعل من الممكن استخدامها كممرات للمشاة بين المناطق السكنية والمرافق المركزية.

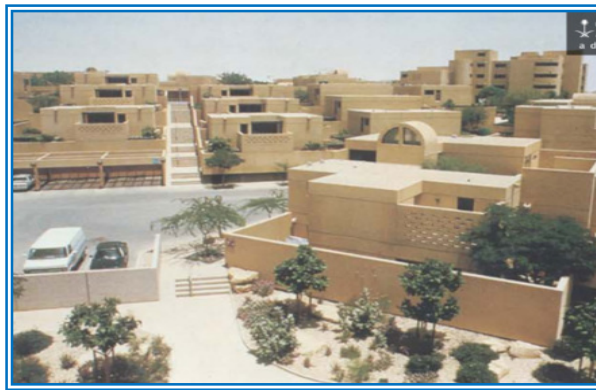
الجدول 07 : الجانب العمراني للامتلة الكتبية - المصدر زايد للاسكان (توصيات تصاميم المجمعات السكنية الجديدة)



وتمثل منطقة الحديقة العامة التي تمتد بطول 500م، ويعرض يتفاوت بين 50 إلى 60م أبرز المساحات الخضراء، حيث زودت بنباتات ملائمة لبيئة المنطقة ومناخها. وقد صممت هذه المنطقة على شكل واد تحف به من الجانبين مرتفعات بسيطة بحصى الوديان، ويخترق المنطقة طريق متعرج يستخدم كممر رئيسي بين المناطق السكنية ومنطقة المرافق العامة. وتضم هذه المنطقة 5 ملاعب للأطفال، منها ملعب مائي وثلاثة مراكز ألعاب على مقربة من المناطق السكنية، يتألف كل منها من ثلاثة ملاعب

#### المجمع كما يراه معماري مختص :

تحدث المهندس عبد الرحمن السري مدير برنامج التطوير العمراني في الهيئة عن مشروع إسكان موظفي وزارة الخارجية قائلاً: يلجأ المخططون والمصممون العمرانيون عند تخطيط المجمعات السكنية بأجواء المدن الإسلامية القديمة، حيث يعيش السكان في جو هادئ بعيد عن صخب الآلات العصرية، ويتمتعون بترايط اجتماعي، ويتوافق كبير بين المسكن والبيئة المحيطة به. ويعكس صفو هذه الأحلام عادة عدة حقائق تتعلق بتوفير متطلبات الحياة العصرية لهذه المجمعات السكنية ابتداءً بمتطلبات السيارة التي أصبحت عنصراً هاماً مؤثراً على التخطيط إلى الخدمات التحتية وتجهيزات الكهرباء والتكييف وغيرها. وبالرغم من أن الأسس التخطيطية في معظم الأحيان تبدأ بدراسات تاريخية وتحليلات للمدن الإسلامية، إلا أنها في النهاية غالباً ما تتجح في تطبيق اليسير من المفاهيم والقيم الإسلامية في التخطيط. ولعل هذا المشروع (إسكان موظفي وزارة الخارجية) يمثل قفزة جريئة في نجاحه في نقل كثير من هذه المفاهيم من حيز النظرية إلى حقيقة الواقع.



الجدول 08 : الجانب العمراني للمثلة الكتبية - المصدر زايد لاسكان (توصيات تصاميم المجمعات السكنية الجديدة)

ومن وجهة نظره فإنه يمكن تلخيص أهم عناصر النجاح فيما يلي:

- التوازن بين توفير المتطلبات اللازمة لحركة السيارات وتوفير حركة مشاة آمنة: ويظهر ذلك في النجاح في صرف المرور العابر عن استخدام الشوارع الداخلية للمنطقة، وذلك بتصميمها بشكل منحني لا تسفر بإمكانية نفاذها للجهة الأخرى مع إيجاد شبكة حركة مشاة مستقلة، وعند الحاجة إلى تقاطع حركة المشاة مع حركة السيارات تمر السيارات في منطقة مرصوفة بنفس مادة ممرات المشاة مما يشعر السائق بأنه في منطقة مشتركة مع المشاة، وفي إمكانية إيصال السيارات إلى كل منزل، وذلك بتصميم الشوارع الداخلية بشكل مشترك يلائم استخدامها للحركة المحلية للسيارات وللمشاة في آن واحد.
- إيجاد بيئة تشجع على الاندماج الاجتماعي: وقد تم ذلك من خلال توفير الخدمات التي يحتاجها المجمع كالمساجد والمدارس والأندية على مسافات تمكن من السير إليها، كما أن قرب المساكن من بعضها ووجود ساحات التجمع بينها أدى إلى توفير مناخ جيد للالتقاء وتكوين العلاقات الاجتماعية، بالإضافة إلى وجود الحديقة الوسطية التي مكنت من توفير مساحة ضخمة خالية من حركة السيارات تطل عليها معظم مساكن المجمع.
- توفير الخصوصية: وقد تم توفير الخصوصية لكل منزل في المجمع، بمعنى حماية المنزل وساحاته من أن تكشف من المنازل الأخرى. وقد أخذ هذا الأمر بجدية كبيرة حيث أجريت اختبارات ميدانية أثناء التنفيذ أدت إلى إدخال تحسينات لضمان الخصوصية.
- تحقيق أشكال وفراغات عمرانية ومعمارية منتمية إلى البيئة المحلية: استفاد المشروع من كثير من التجارب العمرانية في البلدان الإسلامية، ولكنه في شكله العام يمثل انتماءً واضحاً للعمارة المحلية لمنطقة الرياض. يظهر ذلك في أحجام الكتل المعمارية وتداخلها بالإضافة إلى الألوان المستخدمة.



الجدول 09 : الجانب العمراني للامتة الكتبية - المصدر زايد للاسكان (توصيات تصاميم المجمعات السكنية الجديدة)

روعي في تصميم الحي وتنفيذه أعلى المستويات، وعهد إلى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الإشراف على تصميم المشروع وتنفيذه، حيث يقع المجمع على مساحة تصل مساحتها إلى 39 هكتاراً ويتكون من أكثر من ستمائة وحدة سكنية فضلاً عن المرافق العامة، ويستوعب حوالي ثلاثة آلاف وستمائة ساكن.

في العام الماضي حصل إسكان وزارة الخارجية على جائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب كمثال الحي النموذجي في المدن العربية.



ويتكون المجمع السكني من عدد العناصر الوظيفية الرئيسية وأبرزها العناصر التالية :

### المناطق السكنية

يتكون المجمع من 612 وحدة سكنية تستوعب حوالي 3600 نسمة، وهذه الوحدات السكنية متنوعة ما بين فلل مستقلة، أو متلاصقة، أو شقق في عمائر، وزعت حسب تكوين أرض المجمع، فوضعت الوحدات السكنية الكبيرة ذات

الحدائق الكبيرة في الجهة الغربية المنبسطة من الموقع، فيما وضعت الوحدات الأصغر والعمائر في المنطقة الشرقية ذات التلال شديدة الانحدار، وتتضمن الوحدات السكنية ثلاث فئات، فهناك الفلل الكبرى التي تتراوح مساحتها بين 500 - 1000 متر مربع، وتمثل % 12 من إجمالي الوحدات، وهناك الوحدات المتوسطة وهي فلل شبه منفصلة أو متلاصقة تتراوح مساحتها بين 250 و 500 متر مربع وتمثل % 48 من إجمالي الوحدات السكنية، وهناك الوحدات السكنية الصغرى التي تتراوح مساحتها بين 175 و 340 متر مربع، وتمثل النسبة المتبقية من الوحدات السكنية. وقد تم اعتماد اثني عشر تصميماً مختلفاً للوحدات السكنية لتحقيق أكبر قدر من التنوع المعماري داخل الحي، وقد شكلت الفلل 85 % من إجمالي الوحدات السكنية، كما وفرت سلام حجرية وخرسانية ضمن التكوينات الطبيعية للموقع لتسهيل تنقل المشاة بين المستويات المختلفة من الحي، ويتميز التجهيز الداخلي للوحدات السكنية بتوفير الإضاءة الطبيعية طيلة النهار من خلال قناطر تسمح بنفاذ الضوء دون نفاذ الحرارة.

### المرافق العامة :

يتسم الحي بتكامل المرافق العامة التي روعي في إنشائها أن تكون في وسط المجمع لخدمة السكان كافة وتشتمل هذه المرافق على المساجد، والمدارس، ومرافق الخدمة الصحية، والنوادي، والمراكز التجارية.

#### • المساجد

يتوفر في الحي مسجداً، الأول جامع يقع في الطرف الشرقي من المنطقة المركزية ويستوعب ألف مصل وفيه مقصورة خاصة بالنساء، وتشكل منارة الجامع التي وضعت على محور حركة المشاة نادي النساء ما يتيح إمكانية الاستفادة من المدرسة والنادي في وقت واحد وبصورة متكاملة.



الجدول 10 : الجانب العمراني للامتلة الكتبية - المصدر زايد للإسكان (توصيات تصاميم المجمعات السكنية الجديدة )

• المركز الصحي

يضم المجمع السكني مركزاً للرعاية الصحية الأولية يتبع لوزارة الصحة، ويخدم هذا المركز المجمع السكني وكامل سكان حي المحمدية، والمركز مجهز بما يخدم الاحتياجات الفورية في مجالات الطب الوقائي والعلاجي، ويتبع برنامج الرعاية الأولية الذي تديره وزارة الصحة ومن خلاله تحول الحالات العلاجية إلى المستشفيات الكبيرة.

• النوادي الترفيهية

بينها ملعب مائي، وتمتاز ملاعب الأطفال بتخصصها حسب الفئات العمرية، فمنها ما هو مخصص للأطفال الصغار، ومنها ما هو مخصص للبالغين، ومنها للصغار الذين ترافقهم أمهاتهم، وجميع الملاعب مجهزة بالألعاب والمقاعد، ويشكل عنصر الأمان والسلامة قاسماً مشتركاً بين كل الموجودات وقد روعي في الحديقة أن تزرع نباتات محلية قادرة على تحمل الظروف المناخية للمنطقة.

• الطرق والممرات

يقدم الحي نموذجاً راقياً في مجال النقل وخصوصاً شبكة الطرق الخاصة بالمشاة، وقد بنيت شبكة النقل داخل المجمع على أساس تحديد حركة السير الداخلية بالمناطق السكنية، وإيجاد منطقة مركزية خالية من السيارات قدر الإمكان، مع الاعتماد على شبكة متطورة من ممرات المشاة في كل نواحي المجمع، تتوافر فيها أماكن الجلوس والمظلات وتسمح بحركة الصغار والمعاقين، ويتوفر فيها عنصر الأمان، كما أن طبيعة الطرق المخصصة للسيارات تحتم على السائقين مراعاة أنها مخصصة أيضاً للمشاة، من خلال تعبيدها ببلاطات مختلفة الألوان، وسلسلة من مخففات السرعة، وجميع الشوارع وممرات المشاة مضاءة ومزروعة على جانبيها، وروعي في تصميم الشوارع الأخذ بالعوامل المساعدة على خفض الضوضاء، مثل تقليل التقاطعات، والإكثار من اللوحات الإرشادية، وعوامل الرؤية الجيدة واتساع مداها.

والمجمع مزود بنظام إرشادي تفصيلي يتدرج في توزيع المعلومات من الأعم إلى الأكثر تفصيلاً، وصولاً إلى النبوت التي يحمل كل منها رقماً خاصاً به.

وتتوافر في المجمع ثلاثة أنماط من مواقف السيارات، فهناك المواقف الملحقة بالوحدات السكنية وعددها 1,700 موقف، وهناك

مواقف المرافق العامة وعددها 160 موقفاً، بالإضافة إلى مواقف الشوارع

العامة.

• البنى التحتية

يعد المجمع من الأحياء المكتملة المرافق والبنى التحتية، حيث تتوفر فيه شبكات المياه والكهرباء المتصلة بشبكات الخدمة الرئيسية في المدينة.

يزود المجمع بالماء من الشبكة الأساسية في المدينة، غير أنه مجهز

بخزان أرضي يتسع لحوالي 1,250,000 جالون، وتزود الوحدات

السكنية ومرافق المجمع بالماء بواسطة الضغط الذي تولده عدة مضخات لإيصال المياه إلى أعلى النقاط في المجمع.



وهناك شبكة متكاملة للصرف الصحي، وشبكة لتصريف مياه السيول، ومحطة لتتقية مياه المجاري بقدرة 1,200 متر مكعب يومياً،

يعاد استخدامها في ري المسطحات الخضراء، إما بواسطة التنقيط عبر شبكة ضخ تعمل حسب مواعيد مبرمجة صيفاً وشتاءً، إما عبر قنوات أسمنتية للساحات والأفنية الداخلية.

يطرح المجمع في تصميمه وتنفيذه حلولاً مبتكرة ومميزة للعديد من المشاكل الحساسة المحيطة بمشاريع الإسكان، فيمتاز بتنسيق عمراني متفرد و واضح و ملائم اجتماعياً، كما أنه يتجاوز مع الظروف المناخية والتضاريس حيث استفاد منها وجعلها جزءاً من العنصر الجمالي في المجمع، فضلاً عما يقدم من رفاهية وجودة لساكنيه، ويوفره لهم من خدمات متكاملة.

### خلاصة :

فاز مشروع المجمع السكني لموظفي وزارة الخارجية بالرياض، بجائزة مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب للعام الحالي، لينضم المشروع إلى قائمة مشاريع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض التي حققت جوائز معمارية عالمية في مقدمتها جائزة «الاغا خان» وجوائز منظمة المدن العربية.

وأوضح عبد العزيز بن عبد الملك آل الشيخ مدير إدارة البحوث والتخطيط بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض لـ«الشرق الأوسط»، بأن المشروع الفائز أقيم على مساحة 39 هكتاراً في حي المحمدية بشمال مدينة الرياض على شبكة متكاملة من الخدمات والمرافق التي تشتمل على مسجد جامع ومسجد محلي ومركز تجاري ومجمع تعليمي وناديين للنساء والرجال وحديقة عامة.

كما صمم المشروع لاستيعاب 3.6 ألف نسمة موزعين على 612 وحدة سكنية ما بين فيلات مستقلة وأخرى متلاصقة وشقق في عمارات متعددة الأدوار متوزعة على مناطق سكنية تتباين في نوع الوحدة وحجمها والنمط العمراني بحسب فئات السكان على اعتبار المركز الوظيفي والمستوى المعيشي.

واهتم المشروع بتميز تصميمه وإبراز السمات الثقافية والبيئية في هياكله العمرانية وسط محيط يتوفر على المتطلبات الاجتماعية والثقافية والتعليمية والترفيهية مع الحفاظ على أكبر قدر من الخصوصية من خلال المزج المتوافق بين الملامح البيئية وأسباب الرفاهية العصرية.

وتابع آل الشيخ بأن تصميم المشروع يتميز بايجاده منطقة مركزية هادئة خالية من السيارات لاستخدام السكان، ووضع الخدمات العامة في مركز الجاذبية للكثافة السكانية مع ارتباطها مع مختلف أرجاء المشروع، إضافة إلى وضع شبكة منفصلة للمشاة والحد من استخدام السيارات للحد من مخاطر كثافة حركة السير والحفاظ على أدنى مستوى للتلوث مع سهولة إمكانية وصول السيارات المباشر للمنازل.

وتحقيقاً للتنوع في مباني المشروع، تم استخدام 13 تصميماً مختلفاً للمساكن، كما صممت المباني بمستويات ارتفاع مختلفة لتلائم وتقاوت المنحدرات المقامة عليها، وتم توفير السلالم على ممرات المشاة لتسهيل التنقل بين جوانب الحي المختلفة

مثال 05 : مجمع الفردان السكني في الدوحة قطر



تم تصميم مجمع حدائق الفردان السكني ليوفر الأجواء المريحة للأسر ، بوجود نادي حديث و مرافق متطورة .  
وقد أصبح عناوين المناطق و المجمعات السكنية المرموقة في الدوحة حيث يتكون المجمع من 150 فيلا سكنية .  
المخطط العام للمشروع : تحيط المساكن بالمرافق المخصصة للسكن لتكون منطقة تجمع العائلات محور الاهتمام ولكي تشجعهم على مشاركة أفرادها لهذه المرافق المخصص لهم .



التشجير في  
أطراف الطرقات و  
على الدورات  
الذي يوفر مناظر  
خالية في طرقات  
المجمع

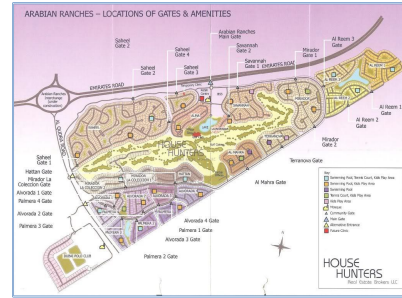


توفير  
مساحات  
مظللة  
لمواقف  
السيارات

مثال 04 : مشروع مجمع السكني المربع العربية - دبي

معاومات عن

المشروع :



المربع العربية

مشروع سكني يحتوي على مايزيد عن 1800 فيلة و 400 منزل يتميز بوجود مركز للفروسية و رياضة البولولو لمعبين غولف .  
المخطط العام للمشروع : يتميز المشروع بمخططة العضوي المتمركز حول منطقة القولف المركزية .



التصميم العضوي للمجمع السكني يتضمن للحدائق الداخلية



يتميز هذا النمط بانسيابيته و تماشيه مع الطبيعة

الجدول 11 : البطاقة الفنية للامثلة الكتابية

المصدر : زايد للاسكان (توصيات تصاميم المجمعات السكنية الجديدة )



مثال 05 : مجمع الفردان السكني في الدوحة قطر



توفير مساحات معتدلة لزراعة الأشجار مما يحسن المنظر العام للمجمع



توفير المرافق الترفيهية ليشارك فيها أفراد العائلة

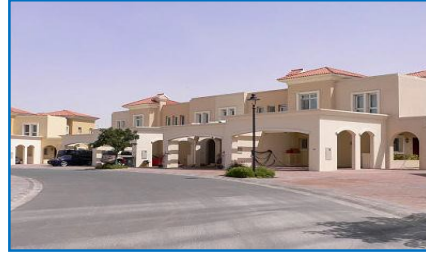


تعتبر الألوان الخارجية المختارة للمساكن مندمجة بيئيا اما الداخلية فهي موافقة لميول ومتطلبات الأسر و العائلات



غرف مطلة  
على سماء  
حدائق الفردان

مثال 04 : مشروع المربع العربية — دبي



إعطاء منظور مختلف للواجهات اثناء التنقل في المجمع (سواء بالسيارة او مشيا على الأقدام)



التصميم العضوي للشوارع في المجمع يكسبه طابع من الحيوية و التجدد شكل الشوارع المتعرجة يقلل من السرعة داخل المجمع و بالتالي يشجع على المشي و يجعل رحلة المشي أكثر أمانا .  
بناء المنازل في مقدمة الأرض وزراعة جوانب الشوارع الداخلية تظلل ممرات المشاة



الجدول 12 : الجانب العمراني و المعماري للامتلة الكتبية  
المصدر زايد للاسكان (توصيات تصاميم المجمعات السكنية الجديدة

مثال 05 : مجمع الفردان السكني في الدوحة قطر



في الوسط ملاذ أخضر مورق ، وتراسات مفتوحة ومناطق لعب للأطفال ؛ . تتكون حدائق الفردان من 150 فيلا عائلية رائعة تقع في عاصمة قطر تدمج الهندسة المعمارية بين التصاميم العربية بلمسة مستوحاة من البحر الأبيض المتوسط ، وتنسق بين أفضل اللمسات لتأثير مذهل. توفر مساحات المعيشة داخل المنازل تخطيطاً واسعاً وديكورات داخلية أنيقة وأثاث عالي المستوى وأجهزة منزلية. أكثر من مجرد عقار واحد ، فإن حدائق الفردان ليست مجرد منتجع للعطلات ، حيث يمكن للسكان الاستمتاع بوسائل الراحة التي تتراوح من مسبح رائع وصالة ألعاب رياضية مجهزة تجهيزاً كاملاً وملاعب اسكواش وتنس وناد ترفيهي ، وكل ذلك في راحة وخصوصية مركب خاص



مثال 04 : مشروع المربع العربية — دبي



أهمية دراسة الواجهات وتوحيد أنماطها



أهمية دراسة مساحات الأرض وتقسيماتها



تطوير نماذج وحدات سكنية تتماشى مع النمط العام



الاستغلال الأمثل للمساحات الغير مستخدمة

الجدول 13 : الجانب المعماري للامتثلة الكتبية

المصدر زايد للاسكان (توصيات تصاميم المجمعات السكنية الجديدة

### خلاصة عامة :

من خلال الدراسة التحليلية للأمثلة الكتبية و الواقعية للمجمعات السكنية و اكتشاف تنوع التصميم الحضري المعتمدة لتلبي المتطلبات العامة للمجتمع و المستخدمين و تستجيب لاحتياجاتهم المستمرة ، بحيث تشجع التواصل الاجتماعي بين السكان و توفر لهم بيئة مستدامة و رفاهية وفق احدث المعايير التصميمية ، وعليه فإننا نرى انه من الضروري إعطاء توصيات من اجل تصميم المجمعات السكنية كمعايير نراها مهمة :

#### 1- تقليل المداخل والمخارج للمجمع :

التركيز على وجود مدخل ومخرج رئيسي وفرعي فقط من الطرق الرئيسية المحيطة بالمجمع مع وجود مدخل ومخرج فرعي من أحد الشوارع الفرعية وهذا لزيادة عامل الأمان والخصوصية في المجمع .كما يجب مراعاة التدرج في توزيع الطرق داخل المجمع ومدى ارتباطها بالمداخل الرئيسية.

#### 2- تصميم الطرق بشكل انسيابي ومرن :

يمكن استخدام أنماط مختلفة في توزيع الطرق مع مراعاة الانسيابية والمرونة فيها، حيث يمكن أن يكون التصميم العام عضوي تماما أو يكون مزيج بين العضوي والنظام الشبكي.

#### 3- توفير حدائق داخلية بين مجموعة من المساكن :

حيث يكون للمنزل واجهة امامية على الطريق و واجهة خلفية على الحديقة مما يسهل على السكان استخدامها في أوقات مختلفة .يمكن توزيع هذه الحدائق والخدمات على مناطق مختلفة في المجمع بحيث يكون هنالك نمط معين لتوزيع الحدائق والخدمات.

#### 4- تشجيع المشي في المجمع :

يجب ان تكون هنالك شبكة متصلة للمشاة من المساكن تمر على جميع مراكز الخدمات، مع مراعاة تظليل هذه الممرات، وتكون الخدمات في مسافة لا تزيد عن 250 متر من المساكن لتسهيل الوصول إليها.

#### 5- النظر بعين الاعتبار إلى عامل الرياح و البيئة الحارة و الجافة في تصميم المجمع :

تصميم المجمع وتوجيه الطرق والمساكن باتجاه الرياح السائدة لا عطاء بيئة داخلية مناسبة في المجمع للمشبي واستغلال التهوية الطبيعية في المساكن والأماكن المفتوحة مع الاخذ بعين الاعتبار عامل التشجير كمصدات للرياح و المحافظة على التوجيه الامثل للمباني مع حركة الشمس و المجال الداخلي للفضاءات .

6- تشجيع التواصل مع المجمعات المجاورة :

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

7- تقسيم وتصميم الاراضي بما يتناسب مع التصميم العام واحتياجات المساكن :

يمكن تقسيم الاراضي بشكل مختلف مع اختلاف حجم المسكن، كما يمكن تغيير أشكال الاراضي ومقاساتها بما يتناسب مع التصميم العام للمجمع مع الحفاظ على نفس المساحة الكلية لقطعة الارض.

8-تصميم الطرق و الممرات :

### السيارات:

ا- تقليل المساحة الكلية :

تصميم الطرق بما يقلل المساحة الكلية لها والالتزام بنسبة % 15 - 10 من المساحة الكلية للمجمع.

ب- استخدام عامل الاكتشاف والمفاجأة في التصميم :

تصميم الطرق بطريقة تقلل من الامتداد البصري المتكرر والمعتاد، وخلق طرق تتمتع بعامل من الاكتشاف مع خلق مناطق مميزة للاستدلال داخل المجمع.

ج- تصميمها بما يساعد على تقليل السرعة الداخلية :

يمكن تحقيق ذلك باستخدام العديد من أنماط التصميم مثل استخدام الطرق المتعرجة أو مطبات المشاة بحيث تحد من السرعة المستخدمة في المجمع وتجعل رحلة المشي أكثر أماناً ومرونة.

د- تقليل مواقف السيارات :

تصميم المجمع بشكل يقلل من مواقف السيارات في المناطق السكنية ومناطق توافر الخدمات، والتركيز على الوصول إلى هذه المناطق عن طريق المشي وبالتالي تقليل حركة المركبات داخل المجمع.

هـ- التشجير على جوانب الطرق :

مراعاة التشجير في تصميم الطرق الداخلية لإعطاء منظر جمالي للمجمع وتوفير عامل التظليل لممرات المشاة علي جوانب الطرق.

و- مراعاة التسلسل النمطي للطرق :

تصميم الطرق بحيث يكون هناك طريق رئيسي في المجمع وطرق فرعية داخلية بحيث يتم تحديد مستويات السرعات الداخلية في المجمع.

### المشاة:

1- توفير ممرات مظلة :

تصميم ممرات المشاة بحيث تكون مظلة وهذا باستخدام عوامل مختلفة مثل استغلال ظل المساكن على الطرق الامامية أو تشجير ممرات المشاة كما يمكن استخدام أنظمة التظليل المختلفة للممرات.

ب- سهولة الوصول إلى الخدمات :

تصميم الخدمات علي مقربة من المساكن وتوزيعها في المجمع بشكل يسهل على جميع السكان الوصول إليها مشيا على الاقدام، مع د ا رسة شبكة المشاة لتوفير أقرب وأسهل الطرق للوصول للخدمات.

ج- مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة في الحركة داخل المجمع :

وضع اعتبارات خاصة بذوي الاحتياجات الخاصة في ممرات المشاة وتزويدها بالانظمة التي تساعدهم على التنقل في المجمع بكل راحة وأمان.

### المنظور العام:

1- توحيد النمط المعماري العام في المجمع :

استخدام نمط تصميمي موحد في المساكن يظهر بشكل متناسق بحيث يمكن أن ينعكس هذا النمط في تصميم المناطق المفتوحة والطرق الداخلية مع اختلاف الحول التصميمية للمناطق المختلفة.

2- خلق وقفات بصرية :

مراعاة المنظور البشري في المجمع وكسر التكرار في استمرار واجهات المنازل عن طريق خلق وقفات بصرية مختلفة تضيف طابع الحيوية والتجدد .ويمكن تحقيقها عن طريق اضافة الحوائق والخدمات ومناطق تجمعات عامة للخط العام للواجهات على الطرق الداخلية.

3- توزيع المساكن حسب ارتفاعها :

مراعاة توزيع المساكن حسب ارتفاعاتها بحيث تراعي المنظور العام للمجمع وتحقق الخصوصية للسكان.

4- الاعتناء في اختيار و تنسيق عناصر الموقع بما يتلاءم مع البيئة المحلية .

5- ادخال العنصر الاخضر لخلق جو مناخي مصغر داخل المجمع .

6- ادخال البرك و المياه في التصميم لمالها من دلالات جمالية و حسية في تشكيل الحيزات الحضرية .

### المساكن:

#### 1- التنسيق بين حجم المسكن و الارض :

تقسيم الاراضي بما يتناسب مع مساحات المساكن وتوزيعها حسب احتياجات المستخدمين .وبالتالي يمكن زيادة عدد الاراضي الكلية في المجمع.

#### 2- بناء المسكن في مقدمة الارض :

تصميم المساكن بحيث يتم الاستغناء عن السور الخارجي والاستعاضة عنه بالواجهة الرئيسية للمنزل حيث يتم بناء المسكن في مقدمة الارض بما يساعد في تعريف الفراغ العام بشكل أفضل ويتم استغلال الارض بشكل أكبر يساعد على التوسعة المستقبلية

#### 3- تحديد أماكن مواقف السيارات للمساكن :

دراسة مواقف السيارات المخصصة للمساكن والمواقف الجانبية أو الخارجية الخاصة بها والعمل على تقليدها وتخصيص أماكن خاصة بالزوار في الشوارع الداخلية لتنظيم الحركة والحفاظ على المنظور العام للمجمع.

4-الاهتمام بتشكيل و تنسيق الفراغ الحضري ليكون ذا جاذبية و جمالية ، دون اغفال الفراغ الداخلي (المباني)التي تعتبر غلافها من محددات الفراغ الحضري ، و ذلك بتوفير الرفاهية الداخلية بشكل عام من خلال اتباع معالجات معمارية للحوائط ، الاسقف،

الفتحات ، اختيار مواد التشطيب ...الخ ،قصد التقليل من تعرض النسيج العمراني للظروف المناخية الخارجية و توفير مناخ ملائم للمعيشة.

### التقسيم العام للمجمع:

- 1- تقليل المساحات الغير مستخدمة :  
تصميم المجمع بحيث يقلل من المساحات الضائعة واستغلالها في احتياجات أخرى.
- 2- استخدام التصميم و التشكيل المناسب للكتل المبنية للتوافق مع المناخ الحار و الجاف لموقع المشروع .
- 3- تقليل مسطحات الطرق الاسفلتية .
- 4- ادراج داخل المجمع في التصميم العام للفضاءات : الحدائق ، ساحات للقاء و التفاعل الاجتماعي ،ساحات لعب ،..
- 5- استخدام فكرة المراكز التجارية و الخدماتية ذات الاحتياجات الاولية لسكان المجمع .
- 6- برمجة بعض المرافق الضرورية بالمجمع كدور الحضانة و روضة اطفال ، والمسجد وفق رؤية و دراسة للجوار المحيط .

## الأمثلة الواقعية

### البطاقة التقنية :

مشروع 06 : 100 مسكن عمومي إيجاري نصف جماعي بالوادي	مشروع 07 : 200 مسكن نصف جماعية بأولاد جلال ولاية بسكرة
<p>الموقع : بلدية الدبيلة ولاية الوادي المهندس : قروي جمال الدين تاريخ بداية الانجاز : جويلية 2015 تاريخ التسليم المؤقت : نوفمبر 2017 مساحة الأرضية : 23000 م<sup>2</sup> عدد الوحدات السكنية : 100 وحدة نوع السكن : 03 غرف المساحة المسكونة 70.00 م<sup>2</sup> الارتفاع : طابق ارضي + طابق عدد العمارات : 25 عمارة في كل عمارة 04 وحدات سكنية عدد سكان البلدية : 25.158 ( إحصاء 2008 ) الكثافة السكانية لبلدية : 322.54 ن/كلم<sup>2</sup> بعد الحي عن وسط المدينة 1.5 كلم الكثافة : 2.3/100 = 43 مسكن في الهكتار</p>	<p>المشروع عبارة عن مجمع سكنات نصف جماعية الموقع : بأولاد جلال يضم 200 وحدة سكنية. الانجاز من طرف المهندسين المعماريين : هاني المنياوي ؛ وعبد الرحمان المنياوي. بداية الأشغال كانت سنة 1988 إلى غاية 1993 بداية عملية الاستغلال سنة 1995 . يضم ثلاث أنواع من الوحدات السكنية : 03 غرف ، 04 غرف ، 05 غرف و 02 غرف مساحة الأرضية : 63000 م<sup>2</sup> عدد الوحدات السكنية : 200 سكن الارتفاع : طابق ارضي + طابق</p>
	
	 

عبد الرحمان المنياوي  
المصدر : ويكيبيديا ، 2001

الجدول 14 : البطاقة التقنية للأمثلة الواقعية

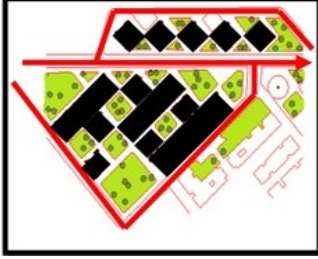
المصدر الطالب 2021



التركيب العمرانية

مشروع 07 : 200 مسكن نصف جماعية بأولاد جلال ولاية  
بسكرة

تموضع المباني على مستوى المخطط الكتلتي بتشكيل منفصل  
متقارب يعطي الانطباع بتسلسل  
و التكتل مكونا فضاءات مهينة على شكل  
ساحات خضراء محاطة  
بجميع المباني داخل  
المجمع محاولة من  
المهندس تلطيف الجو  
الداخلي للحي المعروف  
بالحار و الجاف.



المصدر الطالب 2021



مخطط الكتلة 200 مسكن نصف جماعي  
المصدر الطالب 2021

مخطط التركيبة العمرانية

خضوع شكل المباني و اتجاهها شمال -جنوب وفق شكل المباني  
المجاورة

الرجوع إلى الخلف في تموضع المباني على جانبي المحور  
الرئيسي

واستعمال تلك الفضاءات مساحات خضراء و تشجيرها كستار  
عازل صوتي .

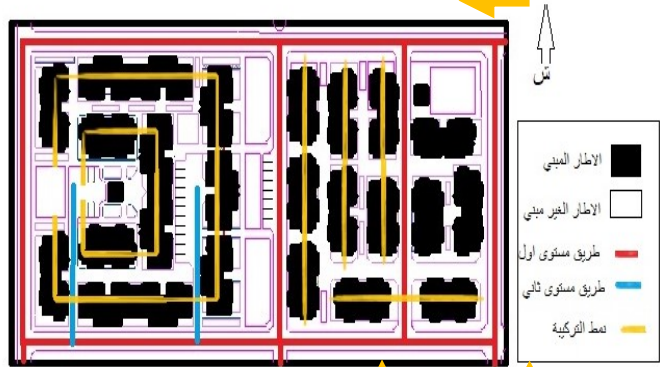
الجزء المبني فالمشروع عبارة عن سكنات نصف جماعية يمثل 40  
بالمائة من المساحة الإجمالية للأرضية

و، أما الغير مبني فيتمثل في الفضاءات الداخلية ومواقف السيارات  
والمساحات الخضراء و الساحات و ممرات المشاة و يمثل 60  
بالمائة.

شارع رئيسي  
شارع ثانوي

مشروع 06 : 100 مسكن عمومي إيجاري نصف جماعي بالوادي

التركيبة العمرانية جاءت ببناء خليط بين التجميع الحلقي للعمارات و البناء  
الخطي بشكل منفصل يعطي الانطباع بتموضع النقطي محاولا تشكيل  
فضاءات داخلية بين المباني



مداخل رئيسي

مداخل ثانوي

مداخل ثانوي

مخطط التركيبة العمرانية المصدر الطالب 2021

مساحة المبني تمثل 6000 م<sup>2</sup> من 23000 م<sup>2</sup> أي نسبة 26 % من  
مساحة الأرضية (معامل استغلال الأرض =0.26)

مساحة الطرق للسيارات 5650 م<sup>2</sup> أي نسبة 25 % من مساحة الأرضية  
مساحة خضراء + مساحة لعب :1880 م<sup>2</sup> أي نسبة 07 % من مساحة  
الأرضية الإجمالية

فراغات + مساحة طرق المشاة :9470 م<sup>2</sup> أي نسبة 42% من مساحة  
الأرضية

معامل شغل الأراضي =0.30



مخطط الكتلة 100 مسكن نصف جماعي

وجود ثلاث نماذج من العمارات (ط+1) بتركيبات مختلفة صعبة التجميع و  
التشكيل .

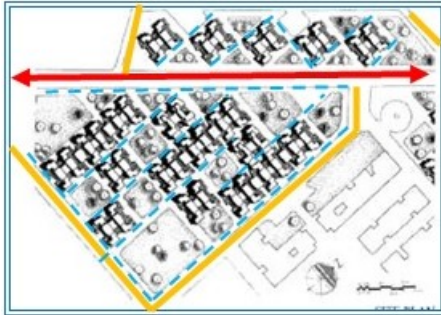
الجدول 15 :التركيبة العمرانية للأمتلة الواقعية المدروسة

المصدر الطالب 2021

الموصلية وحركة السيارات و المشاة :

مشروع 06: 100 مسكن عمومي إيجاري نصف جماعي بالوادي  
مشروع 07: 200 مسكن نصف جماعي بأولاد جلال ولاية بسكرة

موصلية مباشرة لان المشروع متموضع على طريق رئيسي , أما المسارات ففي منتظمة ، فتصميم المجمع بنية على فكرة عزل و حمايته حيث أحاطه بشبكة طرق ثانوية للمسير السيارات على الأطراف مع طرق مشاة داخل الحي و بموازاة الشارع الرئيسي و الشوارع الثانوية . وذلك قصد توفير مبدأ الحماية للمشاة و السلامة



مخطط السير 200 مسكن نصف جماعي

المصدر الطالب 2021

شارع رئيسي حركة السيارات

شارع ثانوي حركة السيارات

طرق مشاة مع وجود منافذ للنجدة

و الحماية .

عند دراسة مخطط السير نجد أن المهندسين

قسما مجال الحركة إلى قسمين مجال حركة خاص بالسيارات و آخر خاص بالمشاة ، لكن ماهو في الواقع فإننا نجد أن أغلب طرق المشاة والتي كانت مخصصة للراجلين قد تحولت أغلبها إلى ممرات مختلطة بين السيارات والإنسان . و بذلك انخفضت درجة الأمان بالنسبة للمشاة .



مخطط قوئل توضيحي للموصلية

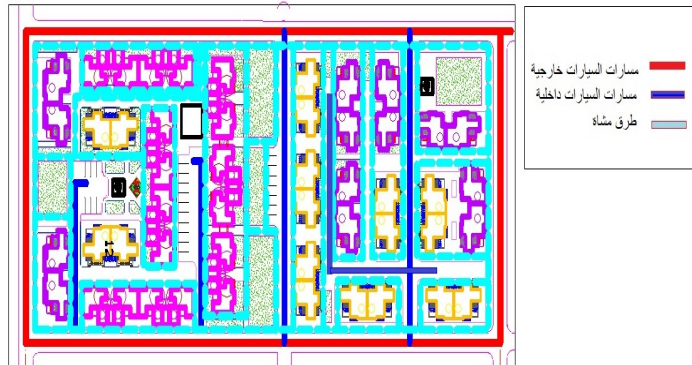
المصدر الطالب 2021

طريق ولائي 404

طريق ثانوي

طريق مستوى ثالث

المجمع يقع على بعد 300 م من الطريق الولائي 404 و له مدخلين من هذا المحور الرئيسي ثم تأتي شبكة طرق مستوى ثالث تحيط بالمجمع و تمتد إلى داخله مقسمة له على شكل جزيرات كبيرة نوعا ما .



مسار طرق المشاة غير منتظم هناك تداخل و تقاطعات مع مسار حركة السيارات درجة أمان المشاة منخفضة .

استعمال نظامين طرق : ربط محيطي وربط وسطي لطرق السيارات زاد من حركة داخل المنطقة السكنية و أعطاه أولوية للسيارة أكثر من الأمان و الخصوصية للحي .

الجدول 16 :الموصلية و حركة السيارات و المشاة للأمتلة الواقعية المدروسة

المصدر الطالب 2021

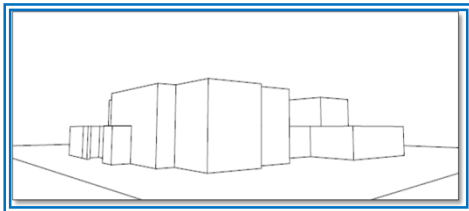
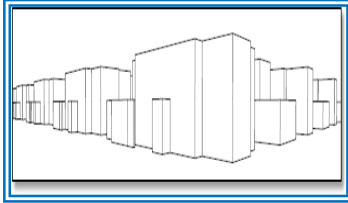
الدراسة المعمارية:

المحجمية :

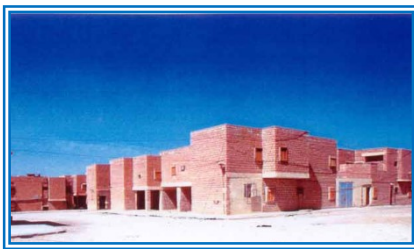
مشروع 07 : 200 مسكن نصف جماعية بأولاد جلال  
ولاية بسكرة

مشروع 06 : 100 مسكن عمومي إيجاري نصف جماعي  
بالوادي

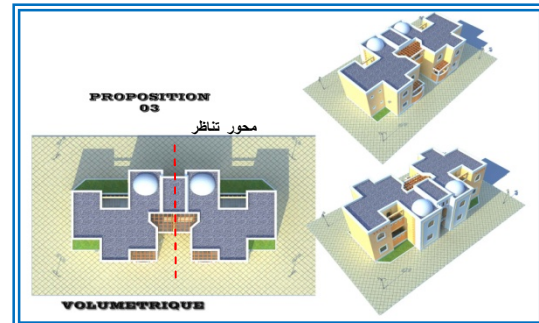
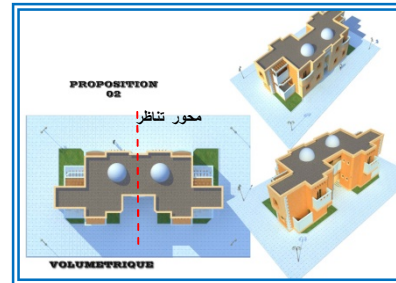
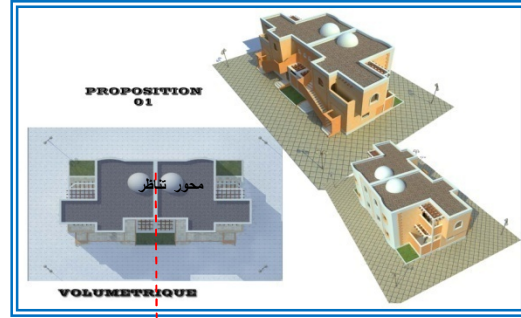
محجمية وحدة



محجمية عدة وحدات



ما يسجل من حيث تصميم المباني هو استعمال أحجام وأشكال بسيطة منتظمة ، المربع والمستطيل ، كوحدة أساسية مكونة أحجام مكعبة ، كما قام المهندس بإبراز عناصر من البناء تارة و إدخالها تارة أخرى بغرض إسقاط أكبر قدر من الظل على الواجهات .  
فالشكل العام لتركيبية المعمارية يعبر على الاتزان و الاستقرار ، أما عن ارتفاع المباني فكانت كلها ذات ارتفاع متساوي R+1 متناسق



استعمال أشكال بسيطة منتظمة بين المربع والمستطيل مكونة أحجام مكعبة مع إبراز كتل إلى الأمام و تأخير أخرى بهدف زيادة كمية الظل على الغلاف الخارجي للكتل المبنية .  
فالشكل العام و الارتفاع المتساوي للبنىات (ط+1) يعطي الانطباع بالثبات .

الجدول 17 :المحجمية للأمثلة الواقعية المدروسة

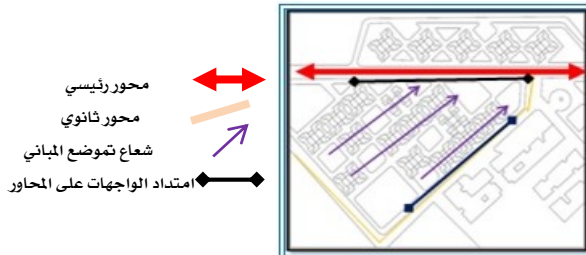
المصدر الطالب 2021

مشروع 07 : 200 مسكن نصف جماعية بأولاد جلاله بسكرة

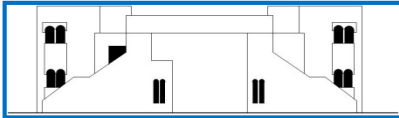
مشروع 06 : 100 مسكن عمومي إيجاري نصف جماعي بالوادى



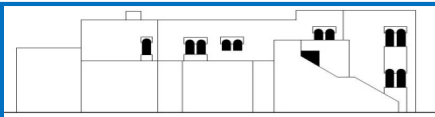
الواجهة العمرانية على امتداد الطريق الرئيسي



عند ملاحظة مخطط الكتلة نجد أن الوحدات متوضعة على شكل خطي وهذا ما منح الواجهة العمرانية الامتداد الأفقي وهذا ما ساعدت عليه المساواة في ارتفاع المبنى R+1



الاتجاه الأفقي هو الاتجاه المهيمن على الواجهة العمرانية

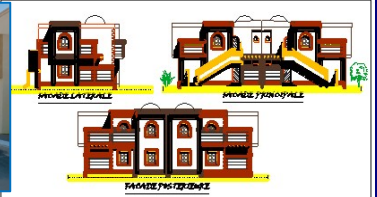
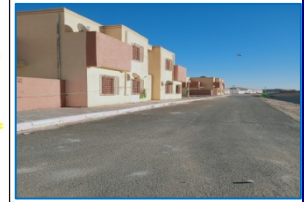
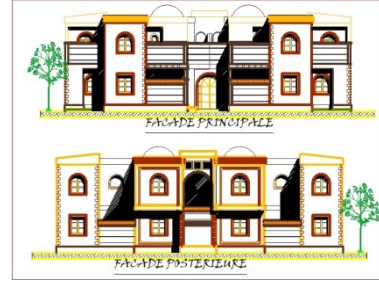


الواجهة

الرئيسية للوحدة F3 و F4 نسبة الفراغ 4,06 % أما عن نسبة المملوء 95,94 %

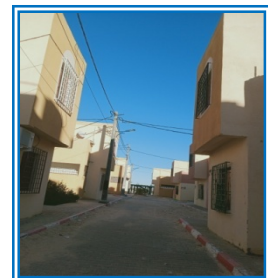
واجهة رئيسية للوحدات F3 F2 نسبة الفراغ 5,4 % أما عن نسبة المملوء 94,6

عرف تصميم الواجهات بالبساطة في الشكل و تقليل في مساحة الفتحات نحو الخارج قدر الإمكان لتكيف مع المناخ الحار و الجاف و المحافظة على التقاليد و العادات الاجتماعية للمنطقة و إضفاء الطابع الخصوصي للمبنى .



التقليل من الفتحات قدر الإمكان رغم أن نماذج المباني المصممة تعتمد على الانفتاح نحو الخارج وتجميعها بشكل خطي منفصل وبشكل حلقي أو خط متدرج أدى إلى وجود نسبة من المباني لا تحصل على التوجيه الجيد ، و واجهاتها تفتقد للمعالجات للحد من الأشعة الشمسية خاصة الواجهات ذات الاتجاه الغربي و الجنوبي.

الافتقاد إلى الخصوصية البصرية في بعض المحاور



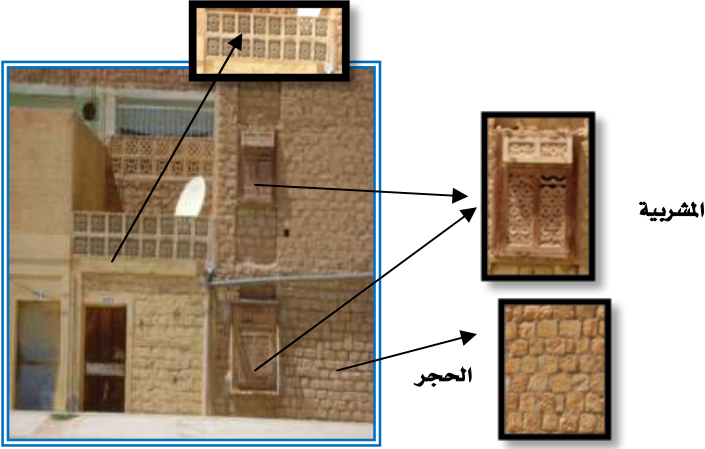
الجدول 18 : الواجهات للأمتلة الواقعية المدروسة

المصدر الطالب 2021

الحبكة والألوان ومواد البناء:

مشروع 07 : 200 مسكن نصف جماعية بأولاد جلال ولاية بسكرة

مشروع 06 : 100 مسكن عمومي إيجاري نصف جماعي بالوادي



المواد المستخدمة في البناء  
المصدر: الطالب ، 2021

استعمال المشربيات في الواجهات من أجل خفض درجة الحرارة وإضاءة الغرف في نفس الوقت و حجب الرؤية المباشرة من منطلق السترة و توفير الخصوصية البصرية مادة البناء المستعملة هي الحجر على طبيعته و يعتبر من المواد المحلية المستعملة في بناء المساكن التقليدية بالجهة ولذلك تم توظيف الحجر على أساس المحافظة على النمط المعماري المحلي . إضافة إلى خاصية الحجر في مقاوماته للحرارة ويساعد في خفض خفض انتقال الحرارة إلى داخل الوحدات السكنية كما تعتبر اقتصادية و غير مكلفة .

المشروع ذو حبكة خشنة مكونة من الحجر الطبيعي هي الغالبة على المظهر الخارجي .

اللون المهيمن اللون الترابي الطيني للبيئة الصحراوية المقام عليها المشروع وذلك بهدف دمجها في البيئة الطبيعية .



الواجهة العمرانية  
المصدر الطالب 2021



الخامات المستعملة من الاسمنت و الخرسانة الهيكل الإنشائي من الأعمدة و الكمرات و السقف الجدران من الأجر الأحمر ، مواد غير متوافقة مع البيئة الحارة و الجافة

يمكن تحقيق ذلك باستخدام مواد تركيبية معينة كالمواد ذات سعة حرارية عالية و مواد ذات موصلية قليلة للحرارة و استخدام عوازل .

العناصر المعمارية المحلية المستعملة مقتصرة في القباب و شكل القوس للفتحات النوافذ غالبية اللون الفاتح على الغلاف الخارجي للمباني متناسق بتدرج ترابي حسب الأرضية الرملية للمنطقة .



عدم استعمال العناصر المعمارية للتظليل الجدران و السقوف لتقليل نسبة الأشعة الشمسية .

افتقار المجمع إلى التشجير و الذي يعد عنصر هام من عناصر التصميم الحضري في إثراء المشهد الحضري و خلق مناخ مصغر .

\*التوجيه المفضل للمباني في المناطق الحرة والجافة هو شمال /جنوب

الملاحظ انه لم يتم إعطاء العناية اللازمة بحيث سجلنا 25/16 عمارة توجيه ناقص 25/9 توجيه مناسب .

الجدول 19 : الحبكة والألوان و مواد البناء للأمتثلة الواقعية المدروسة

المصدر الطالب 2021

الساحات و الفضاءات الخارجية :

مشروع 07 : 200 مسكن نصف جماعية بأولاد جلال ولاية بسكرة

مشروع 06 : 100 مسكن عمومي إيجاري نصف جماعي



مخطط الفضاءات المصدر الطالب 2021

من خلال المخطط التصميمي للمهندس لاحظنا انه اعتمد على التشكيل الحلقي للبيانات السكنية مكونا فضاءات خضراء مهيأة لخلق مناخ مصغر داخلي الحي و تكون أماكن حيوية لتفاعل و الانسجام الاجتماعي و تدعيم الروابط بين القاطنين ،وإبعاد حركة السيارات إلى الخارج و إعطاء الأولوية للمشاة للحركة داخل المجمع بكل أمان و راحة و اطمئنان فتتجسد بذلك الخصوصية.

غير أن ما هو مصمم على المخططات لم يتم تجسيده على ارض الواقع و بقيت هاته الفضاءات دون تهيئة أو تشجير.



الواجهة العمرانية المصدر الطالب 2021

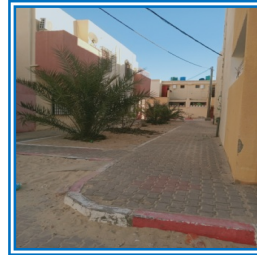


♦ توجيه المباني نحو الشمال جنوب و هو مناسب بالمناطق الحارة و الجافة



تموضع المساحات الخضراء و ساحات اللعب على مستوى المخطط التصميمي لم تكن متزنة لمجموعة المباني و جاءت على الأطراف و المنتصف صعبة المراقبة . ميدانيا هاته الفضاءات غير مهيأة غير جاذبة غير مميزة و تقتقد لتأثير الحضري اللازم .

مرات المشاة كان من الأجدر معالجتها لتوفير الحماية للمارة من حر الشمس و العوامل المناخية



بعناصر معمارية ، و نباتية

مختارة بعناية لتحسن الصورة الجمالية للغلاف الحضري . التوجيه المتنوع للمباني السكنية مع ثبات شكل المساقط الأفقية فلا يوجد اعتبار - لتوجيه كل فراغ حسب استخدامه ،سأهم ذلك في عدم توفير الإضاءة و التهوية المناسبة لكل الوحدات فبعضها له توجيه جيد و بعضها ليس له توجيه جيد

الجدول 20 :الساحات و الفضاءات الخارجية للأثلة الواقعية المدروسة

المصدر الطالب 2021



الخلاصة :

مشروع 07 : 200 مسكن نصف جماعية بأولاد جلال

بسكرة

مشروع 06 : 100 مسكن عمومي إيجاري نصف جماعي بالوادي

- تشكيل المباني و تجميعها بطريقة خطية و حلقة مكونة فراغ حضري (ساحة خضراء) حسب التصميم محاولة لخلق بيئة مناخية مصغرة داخل المجمع و تجميل المشهد الحضري .  
-تشجيع المشي في المجمع بتصميم شبكة متصلة للمشاة مابين الفضاءات الداخلية و أماكن الالتقاء و الراحة و تبادل الآراء و لعب الأطفال ،(ساحات للأنشطة الاجتماعية المختلفة )  
-استعمال مواد بناء محلية على أساس اندماج و التأقلم مع البيئة ، و أن تكون الحبكة خشنة و ألوان فاتحة .  
-مراعاة الجانب الاجتماعي و الديني و التقاليد في التصميم بتوفير الخصوصية البصرية و تجنب الرؤية المباشرة .  
-التنوع في الوحدات السكنية (f2+f3+f4+f5) ليتيح أكثر فرص و أريحية للعائلات بما يتناسب مع متطلباتهم و يعطي أكثر قدر من الاستقرار بالمجمع .  
-مراعاة التشجير على جوانب الطرق في عملية التصميم ، لإعطاء منظر جمالي للمجمع و توفير عامل التظليل للممرات المشاة .  
-استخدام نمط تصميمي موحد في المساكن يظهر المجمع بشكل متناسق  
-المشروع جسد دون اتمام المجال الخارجي من مساحات خضراء و ساحات لعب و ممرات المشاة حسب المخطط .

-أهمية تقليل المداخل و المخارج للمجمع و ذلك بالتركيز على وجود مدخل و مخرج رئيسي و فرعي من الطرق الرئيسية المحيطة بالمجمع وهذا لزيادة عامل الأمن و الخصوصية في المجمع .  
-كما يجب مراعاة التدرج في توزيع الطرق داخل المجمع و مدى ارتباطها بالمداخل الرئيسية .  
-التقليل من المساحة الكلية لطرق السيارات و اختيار المادة المناسبة للإكساء المتأقلمة مناخيا .  
-مراعاة أثناء التصميم المجمع والمباني التقليل من المساحات الضائعة .  
-افتقار المجمع للمرافق العامة .  
-توفير المساحات الخضراء و اختيار نوعية الأشجار المناسبة للمناطق الحارة و الجافة و التشجير على جوانب الطرق و ممرات المشاة .  
-عدم وجود عناصر حضرية مميزة للاستدلال داخل المجمع .  
-اختيار التوجيه الأمثل للمباني و عدم الاستفادة من عامل ارتفاع الموقع لإعطاء أكثر قدر من الإطلال للمشروع .  
-الأخذ في الحسبان عامل الرياح السائدة بالمنطقة من أجل أفضل توجيه .  
-تصميم الطرق بطريقة تقلل من الامتداد البصري المتكرر و خلق طرق تتمتع بعامل من الاكتشاف .  
-تصميم فضاءات لتفاعل الاجتماعي و الرفع من درجة الخصوصية للمجمع  
-احترام أبعاد و مقاييس ممرات المشاة و تجنب أي شكل من أشكال إعاقة السير  
-أهمية مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة في الحركة داخل المجمع .  
-احترام معايير التباعد بين المباني المتقابلة و تجنب الرؤية المباشرة .  
-تحديد أماكن مواقف السيارات المخصصة للمساكن وفق مبدء تصميمي رئيسي لنظم الطرق .  
-أهمية تحسين الغلاف الحضري للمجمع بإنتاج وقفات بصرية بكسر التكرار لواجهات المساكن وذلك عن طريق إضافة الحقائق و الخدمات او مناطق التجمعات من أجل إعطاء طابع من الحيوية و التجدد.  
افتقار التصميم المعماري و العمراني إلى النظرة المتوافقة مع البيئة بتعرض مساحات كبيرة من سطوح المباني بأبعادها المختلفة للإشعاع الشمسي الغير مرغوب فيه بالمناطق الحارة و الجافة ، وذلك جراء التركيب العمراني المنفصل للمباني المنتهج من جهة و من ناحية أخرى عدم استعمال العناصر المعمارية المناسبة التي تعمل على زيادة نسبة الظل على الأسطح .  
-أهمية تميز مداخل المجمع بعناصر معمارية من التقاليد العمارة المحلية .

الجدول 22 : الخلاصة للأتمثلة الواقعية المدروسة

المصدر الطالب 2021



## تحليل الأرضية

### تعريف بالولاية الوادي :



خريطة رقم: 01 موقع ولاية الوادي في خريطة الجزائر  
المصدر : المونوغرافي، 2019،

- لمحة تاريخية حول الولاية :  
ولاية الوادي أو ولاية وادي سوف هي ولاية جزائرية انبثقت عن التقسيم الإداري لسنة 1984 وتنقسم إلى منطقتين ذات أصول عرقية مختلفة: منطقة وادي سوف ومنطقة وادي ربيع، عاصمة الولاية هي مدينة الوادي وهي تعرف بمدينة الألف قبة وقبة، كما تعرف أيضا بعاصمة الرمال الذهبية مونوغرافي الوادي (2017).

- الموقع الفلكي :

تقع ولاية الوادي بين خطي طول  $7^{\circ}$  -  $5^{\circ}$  شرقا، وبين دائرتي عرض  $33$  -  $36$  شمالا.

- الموقع الجغرافي:

تقع ولاية الوادي في الجنوب الشرقي من الجزائر، و هي تنتمي للعرق الشرقي الكبير. كما تبعد ولاية الوادي عن العاصمة الجزائرية بنحو 650 كلم.



الخريطة رقم: 02 حدود ولاية الوادي  
تاريخ الوادي في سطور بقلم عمار بن ياسر

الموقع والمساحة : تقع ولاية الوادي من الناحية الجنوبية الشرقية للبلاد و تتربع على مساحة تقدر بحوالي ( 44586.80 كلم<sup>2</sup> ) أي بنسبة 1,87% من مساحة التراب الوطني للقطر الجزائري المقدرة (2.381.740 كلم<sup>2</sup>).

تعتبر ولاية الوادي البوابة الأولى للصحراء الجزائرية ، أما حدودها فهي كما يلي:

• ولاية تبسة من الشمال الشرقي.

• ولاية خنشلة من الشمال.

• ولاية بسكرة من الشمال الغربي.

• ولاية الجلفة من الغرب.

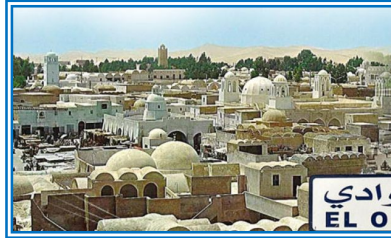
• ولاية ورقلة من الجنوب و الغرب.

• الجمهورية التونسية من الشرق ( حدود برية على مسافة 260 كلم).

الوادي .. مدينة الألف قبة في انتظار مكتشفها -

المساء

<https://www.el-massa.com>



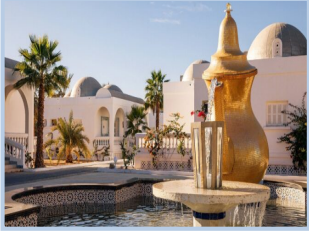
عدد السكان و الكثافة السكانية :

- يقدر عدد سكان ولاية الوادي ب : 990.000 نسمة

- الكثافة السكانية : 12 نسمة/كلم<sup>2</sup>

### أهم النشاطات بولاية الوادي:

تحولت إلى قبلة سياحية ومصدر للغذاء وادي سوف.. الولاية المنتجة والصحراء النموذج في السنوات الأخيرة تحولت ولاية الوادي



إلى قبلة سياحية، وأصبحت من أهم مصادر الغذاء في الجزائر، نظرا لسياسة استصلاح الأراضي التي حولت المناظر الصفراء إلى حقول خضراء في قلب الصحراء.



على مد البصر تنتشر مساحات زراعية خضراء مترامية الأطراف، فولاية الوادي كانت سباقة إلى وضع إستراتيجية فلاحية أتت بنتائج جد إيجابية، رفع من خلالها الفلاحون التحدي وواجهوا بها كل الظروف الصعبة أتت بعدها توجيهات الحكومة وتشديدها على إحداث ثروة محلية بعيدا عن الجباية البترولية، بعد السقوط الحر لأسعار النفط في الأسواق العالمية، ما أدى بالجزائر إلى فقدان 70 بالمائة من مداخيلها التي تعتمد كليا على البترول، فالجزائر كلها الآن تعرف أن بطاطا وادي سوف من أجود الأنواع في السوق، كما يدرك الجميع أن بطيخها ذو جودة عالية، بالإضافة إلى الطماطم وكل أنواع الخضر التي تباع في الجزائر إلا ولوادي سوف نصيب فيها،



الزائر لولاية الوادي يكتشف صحراء أخرى... صحراء منتجة ومستصلحة تتخللها مساحات زراعية شاسعة، تحمل العديد من الخيرات فوق الأرض وتحت الأرض،

وبالإضافة إلى الفلاحة، حققت ولاية الوادي في الآونة الأخيرة قفزة نوعية في العديد من القطاعات التنموية أهمها السياحة، وذلك في إطار تجسيد إستراتيجية الحكومة المتعلقة بخلق الثروة والتنمية المحلية عن طريق الفلاحة والصناعة والسياحة وكذا التكفل بانشغالات المواطن الذي يعد شريكا محوريا في التنمية المحلية، كما مكنت الإستراتيجية المتبعة من توفير جملة من الامتيازات والتسهيلات للمستثمرين في هذه المجالات، عبر جعل هذه الولاية ذات الموقع الإستراتيجي الممول رقم واحد في البلد بالخضر والفواكه، حيث تقع بمنطقة الواحات بالجنوب الشرقي وتتربع على مساحة قوامها 45 ألف كلم. واجتاحت الولاية السوق الجزائرية وأصبحت الولاية رقم واحد في إنتاج العديد من المحاصيل الزراعية.

كما تحولت الوادي إلى قطب استثمار سياحي، أكده ارتفاع عدد السائحين، كما تزخر مدينة الألف قبة وقبة بمعالم سياحية عديدة ومتميزة، جعلتها مثالا حيا لتنشيط السياحة وجلب السواح الذين يعشقون الصحراء وغروب الشمس على الكثبان الرملية.





**موقع مدينة الوادي على مستوى الولاية :**

-تقع مدينة الوادي وسط الولاية بمساحة 77.20 كلم

-حدود المدينة : مدينة الوادي محدودة كالتالي:

-شمالا : بلدية كونين

-جنوبا : بلدية البيضاء

-شرقا : بلدية الطريفايوي

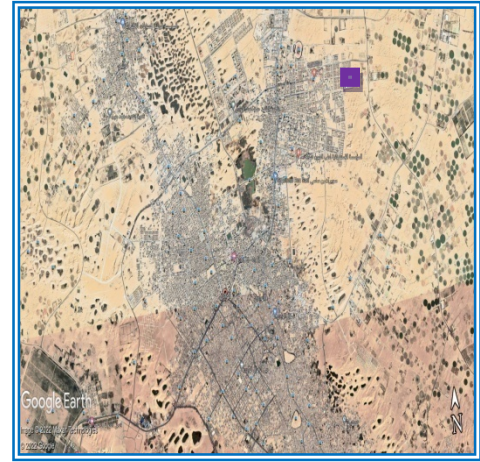
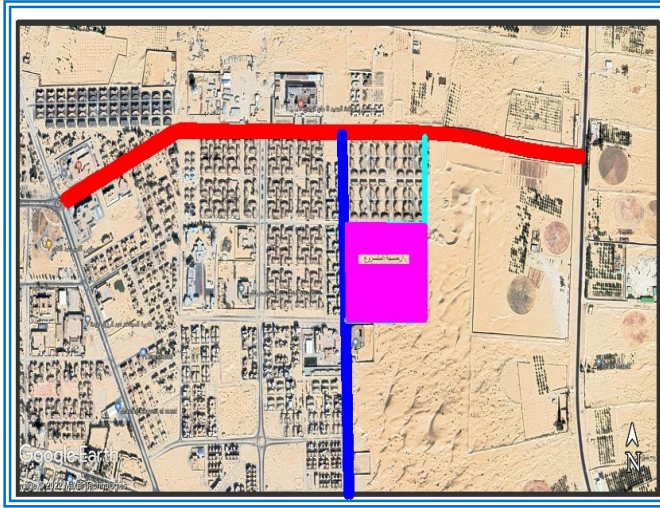
-غربا: بلدية وادي العنقدة

عدد السكان : 134699 نسمة.

الكثافة السكانية : 1964.64 نسمة /كلم

**موقع الأرضية :**

خريطة رقم 03 : شبكة الطرق ولاية الوادي



الصورة 04.: صورة جوية المصدر قوقل ارث 2021

الصورة 05 : موقع الأرضية.

المصدر: الطالب 2021

طريق رئيسي مزدوج	==
طريق ثانوي مزدوج	==
طريق مستوى ثالث	==
طريق مستوى ثالث مقترح	==

الأرضية تقع بحي 08 ماي بمخطط شغل الأراضي رقم 43 ، أين تعرف بلدية الوادي توسعة عمرانية بهذا الاتجاه .مشكلة قطب سكاني و مرافق و تجهيزات حيوية . الأرضية شبه مستوية مستطيلة الشكل ذات أبعاد (260\*210 م) مساحتها : 5.46 هكتار .

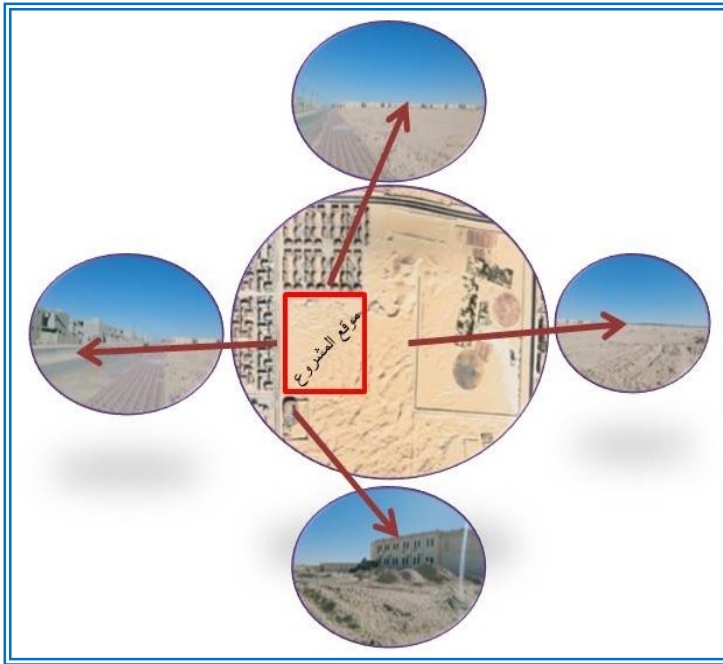
حدودها : شمال : طريق ثم مجمع سكني اجتماعي

جنوب : طريق ثم ارض بيضاء و مدرسة ابتدائية

شرقا : ارض بيضاء (ارض شاغرة )

غربا : طريق مزدوج ثم سكن ترقوي

ضبط حدود الارضية :

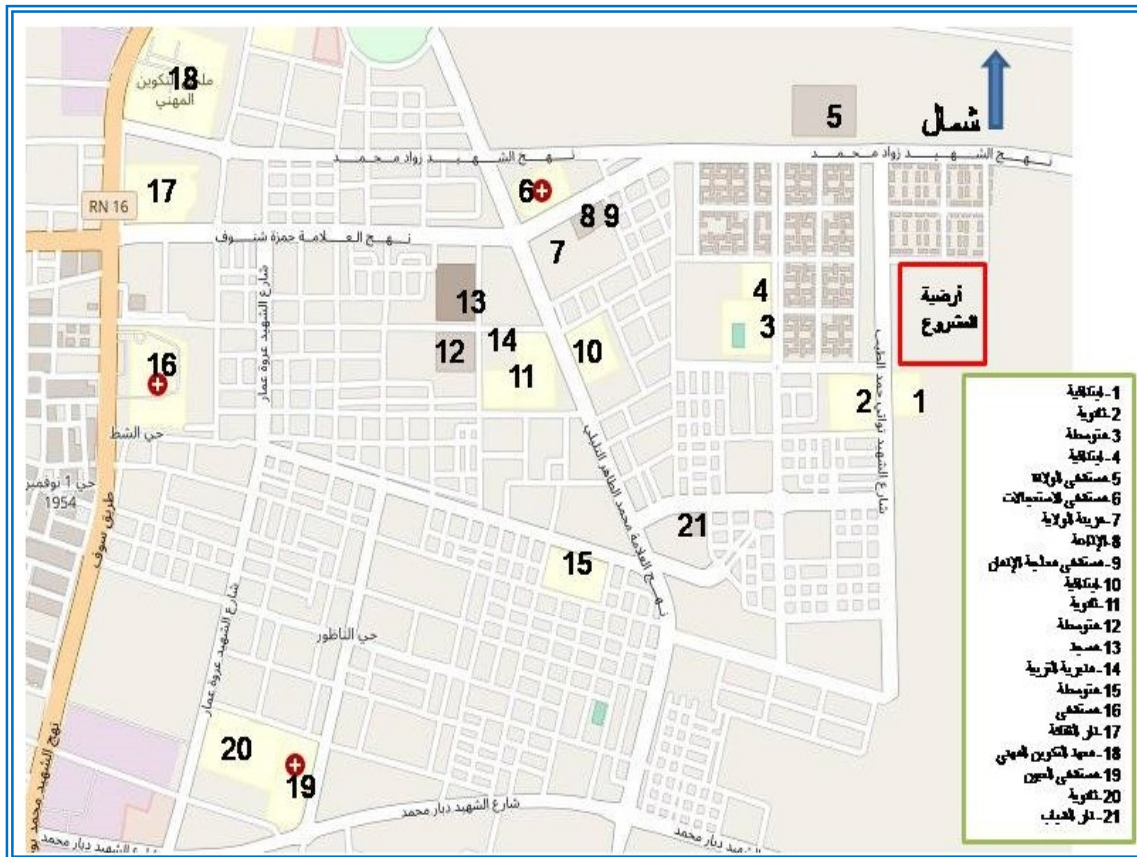


الصورة : 09 حدود الأرضية المصدر الطالب 2021



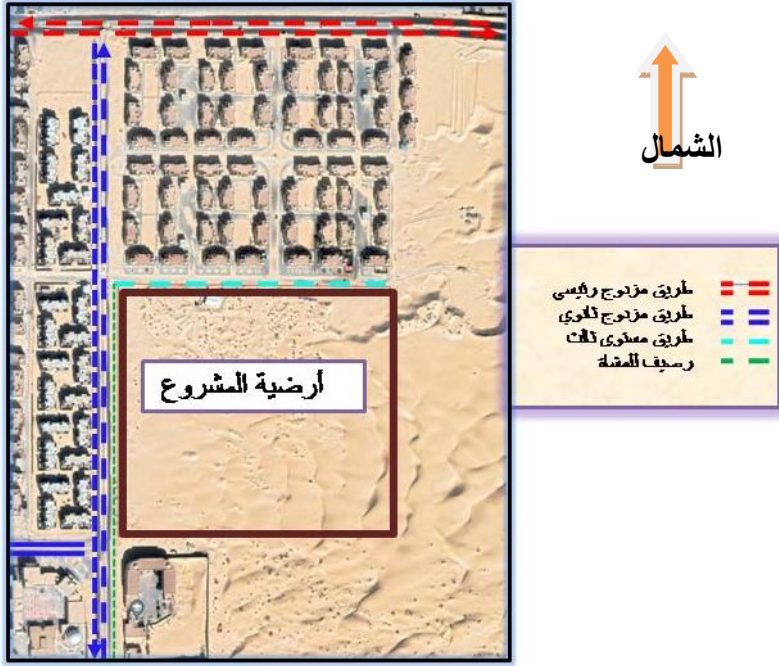
الصور: 06، 07، 08 المحيط المجاور للموقع

الموقع و المحيط القريب :



الخريطة رقم 04 خريطة الموقع و المحيط القريب (المرافق العمومية)

المصدر الطالب 2021



الموصلية :  
الوصول إلى الأرضية يكون بطريقة مباشرة من الطريق المزدوج المار بجوارها من الجهة الغربية و المتضمن لمسارات السيارات و الأرصفة الموازية له على الأطراف للمشاة . وهناك اتصال غير مباشر من الطريق المستوى الثالث المار بين الأرضية و المجمع السكني الموجود (سكن اجتماعي أيجاري )

الطرق الموصلة للأرضية مهيكلتة و منظمة  
للأرضية المشروع موصلية جيدة  
لتموضعها بمحاذاة محور مهم ضمن نظام طريقي شبكي بمنطقة توسعه العمرانية الحضرية الجديدة.



الصورة 11 : الموصلية

منظر باتجاه الشمال المصدر الطالب 2021

الصورة 10 : الطريق المزدوج المحاذي للأرضية

المصدر الطالب 2021

### الطبوغرافيا و العوائق :

غياب أي عوائق على مستوى الأرضية  
الأرضية شبه مستوية وجود قليل من الكثبان الرملية بمستويات منخفضة  
تحتاج الأرضية إلى تسوية إجمالية خفيفة .



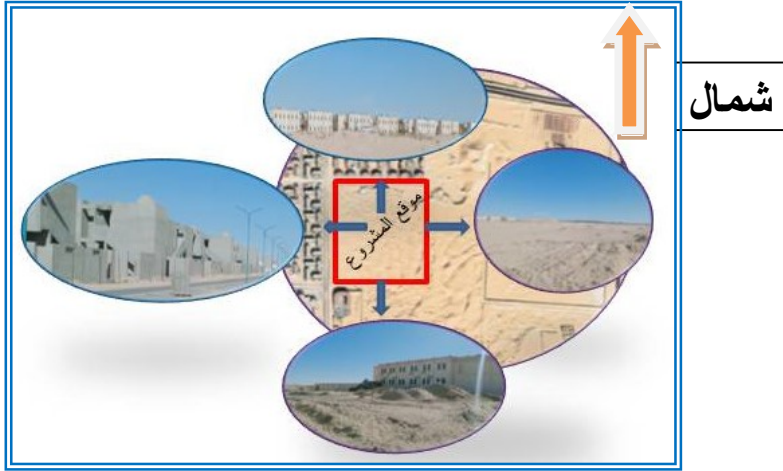
الصورة 12 : طبوغرافيا الأرضية

المصدر الطالب 2021

الصورة 13 : طبوغرافيا الأرضية

المصدر الطالب 2021

المشهدية :



الصورة 14 :المشهدية في الاتجاهات الأربعة

الواجهات العمرانية :



الصورة 15 : الواجهة العمرانية للمجمع السكني النصف جماعي المجاور للأرضية



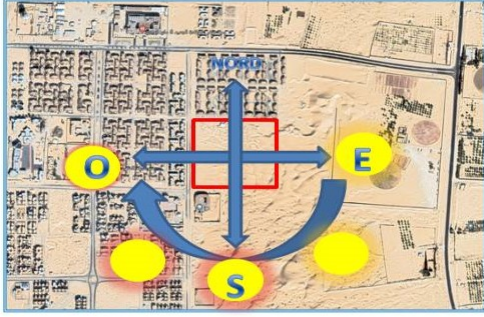
الصورة 16 : الواجهة العمرانية للمجمع السكني الترقوي النصف جماعي



الصورة 17 : الواجهة العمرانية جهة الثانوية

الواجهات العمرانية ذات إيقاع بسيط ، الاتجاه الأفقي هو المهيمن ، الحبكة لمساء ، الألوان المستعملة ، التربّي الفاتح و اللون الأبيض ثانوي على مساحات صغيرة غالب عليها التكرار للوحدة التركيبية .

**المعطيات المناخية :**



الصورة 19 : حركة الشمس على مستوى الارضية

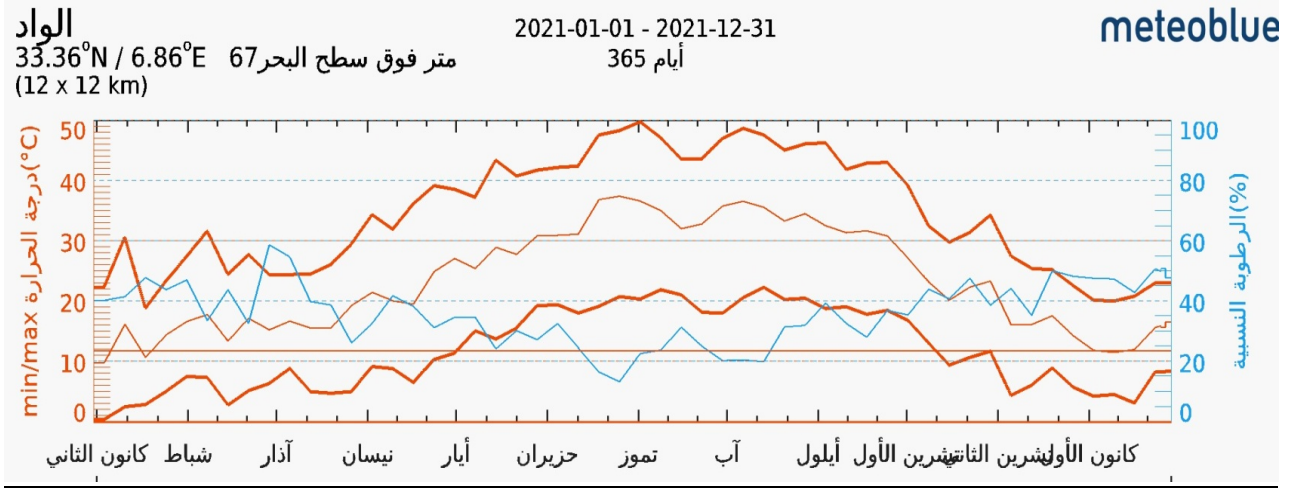
**حركة الشمس :**

مجمل مساحة الأرضية  
عرضة للشمس طول النهار  
لعدم وجود حواجز فيزيائية  
و عمرانية (بنايات).



الصورة 18 : توضح تعرض الأرضية لشمس

**درجة الحرارة :**

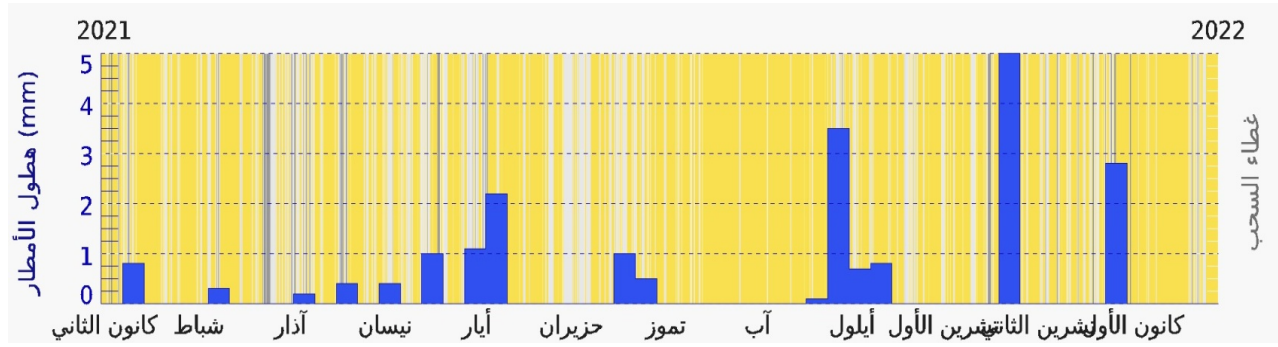


منحنى 01.: منحنى بياني يمثل درجات الحرارة في ولاية الوادي سنة 2021

المصدر : موقع أرشيف الأحوال الجوية الوادي ، 2021

قد تتجاوز مدة الأشهر الحارة خمسة أشهر ، من ماي حتى سبتمبر ، وتبلغ أوجها في جويلية و أوت ، حيث وصل معدل درجة الحرارة 35° بينما أدناه سجل في ديسمبر و جانفي و يعتبر الجو الحار عنصر مناخي هام يجب أخذه بعين الاعتبار أثناء عملية التصميم .

**التساقط :**



منحنى 02 : أعمدة بيانية تمثل تساقط الأمطار في ولاية الوادي سنة 2021

المصدر :موقع أرشيف الأحوال الجوية الوادي ، 2021

أقصى كمية للأمطار لسنة 2021 تسجل خلال شهري نوفمبر وديسمبر ، أما أنداها تسجل خلال أشهر جانفي ، افريل، ماي ، ( حوالي 1 الى 2 مم ) ويستثنى في ذلك الأمطار الموسمية المفاجئة و الجارفة صيفا، التي تؤدي إلى كوارث طبيعية وأخرى مادية، كسقوط البنائات الرديئة، وإتلاف المحاصيل الزراعية، لكن هذه الأمطار الفجائية ذات تردد زمني كبير قد يصل إلي أكثر من عشرة سنوات .

بالتالي يسودها مناخ صحراوي جاف ، و الذي يتميز بقلّة الأمطار و ارتفاع درجات الحرارة صيفا و اعتدالها شتاءا .

و للمناخ أثر كبير في المنطقة سواء على الجانب الإقتصادي ، العمراني أو الغطاء النباتي .

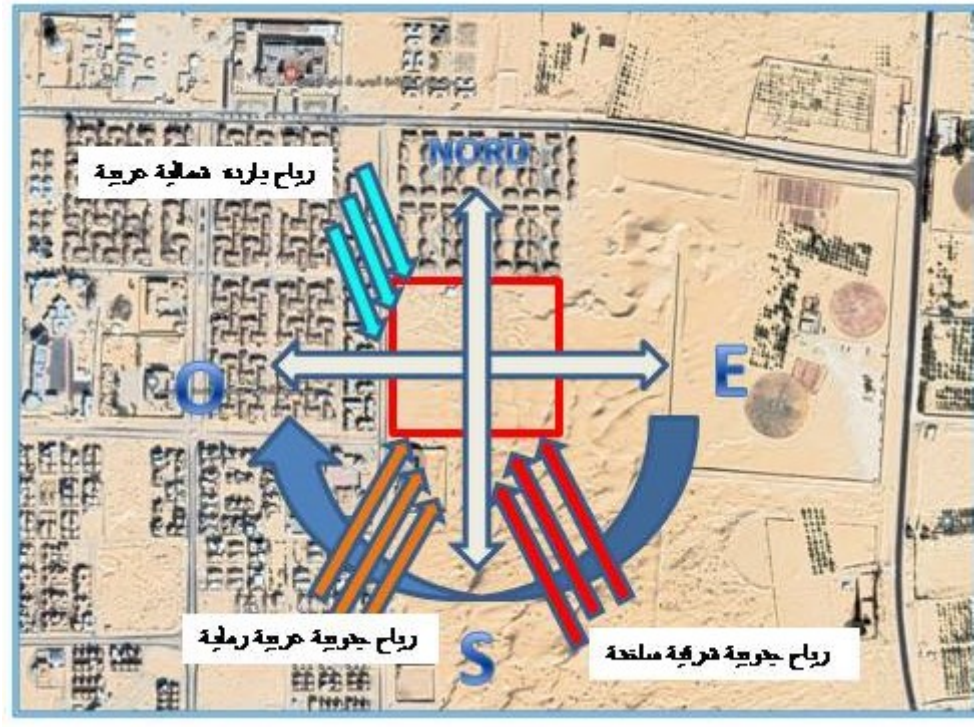
### الرياح :

تتعرض المنطقة إلى هبوب رياح نشطة على مدار السنة تقريبا و هذه الرياح هي :

- هبوب رياح مستمرة في فصل الربيع كما تهب الرياح الجنوبية الشرقية و الجنوبية الغربية في فصل الصيف ، و تعرف بإسم الرياح الجنوبية ( السيركو ) .

في الصيف تنشط رياح السيركو و هي المسبب للجفاف في المنطقة و تعتبر رياح مدمرة ، و ذات سرعة قد تصل إلى 108 كلم /ساعة

اما الرياح الشمالية الغربية الباردة فهي تهب في اواخر فصل الخريف و غصل الشتاء .



الصورة 20 : حركة الرياح

\*تعرض الأرضية لرياح لعدم وجود حواجز طبيعية أو عمرانية من الجهة الجنوبية .



## - نقاط قوة وضعف الأرضية:

### نقاط القوة:

- الأرضية تقع في منطقة توسع عمراني جديد يضم العديد من المجمعات السكنية.
- تمتاز الأرضية بموصولة جيدة. خاصة المحور المزدوج المار بجوار الأرضية والرابط بين الجهة الشمالية بالجهة الجنوبية.
- أرضية شبه مستوية و تحتاج إلى تسوية خفيفة.
- \* الأرضية بجوار مجمعات سكنية نصف جماعية وهذا عامل مهم لتميز و تكامل
- الأرضية وسط نسيج عمراني في طور التوسع ثري بالمرافق الحيوية.
- الأرضية محاطة بأكثر من طريق مما يعطيها مداخل متنوعة.
- توجيه الأرضية جيد نحو الشمال مما ينعكس إيجابا على المشروع لاحقا.

### نقاط الضعف:

- الأرضية معرضة للشمس طوال النهار لغياب حواجز طبيعية و عمرانية .
- الأرضية معرضة للرياح لغياب الحواجز الطبيعية و العمرانية .
- غياب الظلال عن الأرضية بسبب الجوار الخالي من العمران من جهة ،والبنائات المجاورة منخفضة الارتفاع (ط+1).
- غياب بعض المرافق حاليا عن جوار الأرضية كالمراكز التجارية و الخدماتية ...دور الحضانة و روضة الأطفال و ساحات اللعب.

### خلاصة:

من خلال الدراسة التحليلية للنماذج الكتبية و النماذج الواقعية ذات الصلة بموضوع ومشروع الدراسة ( التصميم الحضري للمجمعات السكنية النصف جماعي ) و التعرف على أهمية ودور التصميم الحضري وأهدافه و مدى التقيد بمحدداته وعناصره الكفيلة بتحقيق الرفاهية و الرفع من مستوى الإطار المعيشي للمجمعات السكنية ، هذا من جهة و من جهة ثانية إدراك و التطرق إلى العديد من التصورات و الأفكار التصميمية العمرانية و المعمارية المتخذة في مجال التصميم و التشكيل الفضاء الحضري لبعض المهندسين في البيئة الصحراوية الحارة و الجافة ، كما تعرفنا على أساليب المتبعة في دمج المشاريع في سياقها الحضري مع الأخذ بعين الاعتبار المعطيات، التاريخية ، الثقافية ، الدينية ،الاقتصادية ، السياسية و البيئية و الاجتماعية كإبعاد ذات أهمية بالغة للنجاح أي مشروع حضري .

و من بين أهم المعايير و الأسس و المميزات التصميمية التي استخلصتها كنتائج للدراسة التحليلية كالاتي :

- مراعاة البعد التاريخي ،الثقافي و الاجتماعي للموقع الدراسة في عملية تنظيم و تشكيل الفضاءات الداخلية و الخارجية.

- توفير الخصوصية العمرانية للمجمعات السكنية من خلال عملية التصميم .
- التنظيم الجيد و المحكم لحركة السير بالمجمع السكني .
- الأخذ بعين الاعتبار الطابع المعماري المحلي في التشكيل و التركيبة المعمارية و العمرانية .
- إدراج مفهوم الفاعلية الطاقوية عبر إدخال مبدأ التصميم البيومناخي ، مع الحفاظ على الطاقة الطبيعية
- أهمية اخذ الجانب البيئي و الخصائص المناخية للبيئة الصحراوية في التصميم العام للمشروع .
- تحقيق الثراء و التنوع في التصميم المجمع للحصول على قدر من الجمال و الرفاهية.
- تحقيق مفهوم الحي بتعزيز اندماجه و فضاءاته الخاصة .
- العناية بعناصر تنسيق المواقع و مواءمتها مع البيئة المحلية .
- إضفاء طابع التميز للمجمع السكني و إعطاء المشروع طابعا حضريا خاصا.
- الاستغلال الأمثل و العقلاني لشكل و تضاريس الأرضية من اجل أفضل تركيبة عمرانية و معمارية .
- الوصول إلى تصميم منسجم بالجمع بين أفضل استغلال للمساحة العقارية و بين الإثراء في الأشكال و الأحجام.
- توفير المرافق العامة و الخدماتية لتلبية الاحتياجات الشاغلين .
- تشجيع المشي داخل المجمع و تجنب تداخل حركة المشاة مع الحركة الميكانيكية .
- تصميم فضاءات لتفاعل الاجتماعي و الرفع من درجة الخصوصية للمجمع
- أهمية مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة في الحركة داخل المجمع .
- أهمية تحسين الغلاف الحضري للمجمع بإنتاج وقفات بصرية بكسر التكرار لواجهات المساكن وذلك عن طريق إضافة الحدائق و الخدمات و مناطق التجمعات من اجل إعطاء طابع من الحيوية و التجدد.
- كما تعرفنا على مدينة وادي سوف وأهم ما يميزها ومن ثم تحليل موقع المشروع وخصائصها المناخية وجمع كل المعطيات ذات الصلة وكذا الإلمام بتوصيات وقوانين أدوات التعمير الخاصة بالموقع و المتمثلة في مخطط شغل الأراضي رقم 43 و من ثم استخراج نقاط القوة و نقاط الضعف ، التي سيتم التعامل معها في مرحلة العملية التصميمية و إيجاد الحلول و المعالجات اللازمة لها
- كما قمنا باستهداف عينتين ، الأولى من سكان الحي المجاور للموقع و العينة الثانية من ذوي الاختصاص من مهندسين و موظفين في مجال التعمير و الهندسة المعمارية حيث قدمنا لهم استمارات الاستبيان لملائها و ثم قمنا بجمعها و تحليل نتائجها التي ساعدتنا أيضا في استخراج البرنامج المقترح للمشروع و المفصل كالتالي :

البرنامج المقترح		موقع المشروع	402 سكن ن ج بالوادي	100 سكن ن ج بتقريت	200 سكن ن ج أولاد جلال	100 سكن ن ج الديبية	
		54600	40000	24000	63000	23000	مساحة الأرضية 2م
		2.47-1.2 1+ط	1.5 3+ط	1+ط 0.30	1+ط	0.30 1.5-1.2	Cos معامل شغل الأرض
		0.82-0.4	0.6	0.26	%40	0.30 0.75-0.55	Ces معامل استغلال الأرض
			60%	%26	40 %	%30	نسبة مساحات استخدامات الأرض السكنية
			25%	46%	45%	20%	نسبة مساحات استخدامات الأرض مساحات الخضراء و ساحات
		/	15%	28%	15%	50%	نسبة مساحات استخدامات الأرض الطرق و الحركة
F4	F5	F3 -F4-F5	F2,F3 ,F4,F5	F3 ,F4	F2,F3 ,F4,F5	F3	نوع السكن
110	124 F3 94	94-110-124	58-68-90- 100 البرنامج الرسمي 60 م 2 الى 100 م 2	70-85 البرنامج الرسمي 70 م 2 85 م 2	55-72-87- 100 البرنامج الرسمي 68-70 م 2	70 البرنامج الرسمي 68-70 م 2	مساحة السكن م2(المسكونة)
			100	42	32	43	عدد السكنات /هكتار
2م 4350		%07	2500 م 2 1000 م 2 850 م 2	+	/	/	محلات تجارية و خدماتية دار حضانية+روضة أطفال مسجد
2م 20250		%39	/	/	/	/	مساحات خضراء +ساحات لعب +حركة المشاة
2م 9000		%16	/	/	/	/	الطرق
2م 21000		%38	/	/	/	/	المساحة السكنية المستغلة من الأرضية
2م 54600		%100	/	/	/	/	المساحة الإجمالية للاستخدامات الأرض
167 سكن		167 سكن	402	100	200	100	عدد السكنات

جدول رقم 23 :البرنامج المقترح

التوزيع المساحي لبرنامج الوحدات السكنية النصف جماعية المقترحة

المجالات السكن	البرنامج الرسمي (م2)	وحدة السكنية ذات 03 غرف	وحدة السكنية ذات 04 غرف	وحدة السكنية ذات 05 غرف
غرفة الجلوس	20-18	18	18	18
غرفة 01	14-12	14	14	14
غرفة 02	14-12	13	13	13
غرفة 03	14-12	/	14	14
غرفة 04	14-12	/	/	14
وسط الدار	/	16	16	16
المطبخ	12-10	12	12	12
دورة مياه للضيوف	/	6	6	6
حمام	4	4	4	4
مرحاض	1.5	1.5	1.5	1.5
وحدات التخزين	1	1	1	1
الحركة	لا تقل 10%	% 10	10%	10%
المساحة القابلة للسكن (م2)	<b>F3 = 70</b> <b>F4=85</b> <b>F5=100</b>	2م 94	2م 110	2م 124
فناء	/			
سطح	/			
عدد الوحدات السكنية		96	55	16

جدول رقم 24 : البرنامج المقترح للوحدات السكنية

**التجهيزات المرافقة للمجمع السكني :**

بالاعتماد على توصيات مخطط شغل الأراضي من حيث المرافق المقترحة ضمن مجال الدراسة وتحديديه للاستخدامات الأرض خاصة ما تعلق بالمناطق المختلطة ( محلات تجارية و خدماتية مع السكن ) وكذا الاحتياجات الضرورية المعبر عنها من طرف الشاغلين بالحي المجاور لموقع المشروع عن طريق الاستبيان الموجه إليهم ، و من مبدأ التنوع و تحقيق مجال حضري متوازن و منظم و يضيف نوع من الحركة التجارية و الخدماتية و الصحية و الترفيهية بتشكيل عمراني و معماري منسجم مدعومة للمستوى الحضري للحي . وعليه، تم اقتراحنا ضمن المجمع السكني النصف جماعي المرافق التالية :

الملاحظة	المساحة م <sup>2</sup>	التجهيزات المرفقة
ضمن المنطقة المختاطة	2500	محلات تجارية و خدماتية
مساحة مستغلة على الأرض	1000	درا حضانة وروضة أطفال
مساحة مستغلة على الأرض	850	مسجد
	4350	المساحة الإجمالية (م <sup>2</sup> )

جدول رقم 25: التجهيزات المرفقة المقترحة

**البطاقة التقنية للمجمع السكني النصف جماعي :**

التعین	المساحة (م <sup>2</sup> )	معامل شغل الاراضي	معامل استغلال الارض	الكثافة السكنية مسكن/ هـ
الأرضية	2م 54600	2.47-1.2	0.82-0.4	
المساحة الإجمالية المستغلة من الأرضية	/	/	(0.5)	
المساحة الإجمالية المبنية			/	
مساحة الإجمالية للتجهيزات	2م 4350			
مساحة الحركة المستغلة	2م 9000			
	16%			
مساحة المساحات الخضراء+ساحات لعب +حركة المشاة المستغلة من الأرض	2م 20250			
	39%			
متوسط المساحة المسكونة من السكن	2م 109.00			
متوسط المساحة المبنية للسكن	2م 170			
عدد السكنات	167 وحدة			37 مسكن/هـ
المساحة المستغلة من الأرضية للسكنات	2م 21000			
	38%			
المساحة المستغلة من الأرضية للتجهيزات	2م 4350			
	7%			
المساحة الإجمالية المطلوبة	2م 54600			

جدول رقم 26: البطاقة التقنية للمجمع السكني النصف جماعي

الفصل الثالث: الدراسة التطبيقية  
المسار التصميمي للمشروع

## مقدمة :

بعد استكمال الفصلين الأول و الثاني الذين خصصا للدراسة المفاهيمية و الدراسة التحليلية للأمثلة الكتابية و الواقعية و استخلاص النتائج ، سوف نتطرق في الفصل الثالث إلى مسار الفكرة التصميمية لمشروع تصميم حضري لمجمع سكني نصف جماعي بمدينة وادي سوف مرورا بعناصر العبور المتمثلة في التفاصيل و التقنيات التي ستطبق في المشروع لتحقيق الأهداف و العزوم المنشودة ، مع تقديم و توضيح وعرض مختلف الوثائق الضرورية الكفيلة لفهم ، شرح وقراءة جيدة للبعد التصميمي للمشروع .

### 1- الأهداف و العزوم :

- تصميم مجمع سكني حضري يتميز بتنوع و ثراء ، ذا جاذبية و يمنح الشعور بالراحة و الانتماء .
- إدماج المشروع في سياقه الحضري عبر تشكيله العمراني و المعماري .
- خلق فضاءات حضرية مميزة ذات معني وقيمة وتعزز من التفاعلات الاجتماعية .
- تصميم مجمع سكني وفق معايير التصميم الحضري لتحقيق الراحة و الرفاهية لشاغله.
- الأخذ بعين الاعتبار الطابع المعماري المحلي في التشكيل و التركيبة المعمارية و العمرانية .
- تقديم المشروع على انه امتداد وعلى علاقة بالنسيج العمراني المحلي في هويته و تاريخه .
- مراعاة البعد التاريخي ،الثقافي ، الاقتصادي ، الاجتماعي و البيئي في عملية تصميم و تشكيل المشروع .
- الاستغلال المحكم و العقلاني في تنظيم و توزيع مجال المشروع .
- الأخذ بعين الاعتبار المعطيات المناخية في عملية التصميم بأتباع أسلوب التراص للكتل المبنية إضافة إلى خلق مناخ مصغر بالمجمع السكني من خلال إنشاء المساحات الخضراء و المسطحات المائية داخل المجموعات السكنية و الفضاءات الحضرية الأخرى بالمجمع .

## 2- عناصر العبور :

### 1-2 على مستوى الكتلي :

- تصميم المجمع السكني بميزة الانسيابية و المرونة
- التركيبة المتراسة و المتجاورة للكتل المبنية هي الأنسب للبيئة و المناخ الصحراوي الحار و الجاف حيث يوفر أكبر قدر من الظلال و تكون الحرارة المتسربة للمباني في أضيق الحدود.
- المداخل للمجمع السكني يجب أن تكون واضحة وقليلة قدر الإمكان لتوفير الأمان .
- التقيد بتوصيات و تقنين مخطط شغل الأراضي في عملية التصميم
- النفاذية للمشروع بحيث يتم إنشاء شبكة الحركة منتظمة و آمنة و تعطي الأولوية للمشاة و راكبي الدراجات .
- توفير الخصوصية للمجمع السكني .
- استغلال المحور الرئيسي المزدوج الرابط الشمال بالجنوب محاذاة الموقع بالجهة الغربية لتصميم المنطقة المختلطة (محلات تجارية و خدماتية + سكن) على امتداده .
- دمج بعض المرافق العامة لتلبية احتياجات الشاغلين بطريقة منسقة و فعالة.
- الاهتمام بالوسط المحيط للمبنى و عناصر تنسيق الموقع من نباتات و مسطحات مائية و حواجز الرياح لما لها من دور في تنقية و ترطيب الهواء المحيط قبل دخوله للمبنى.
- يلعب التوجيه العام للمبنى دور هام في توفير الطاقات المستهلكة ,من حيث تأثيره على الإضاءة و التهوية الطبيعية بفراغات المبنى ,و يعتبر التوجيه الأمثل في المناطق الجنوبية هو نحو الجهة الجنوبية أو الشمالية لسهولة التحكم في التشميس .
- دمج الساحات الخضراء و ساحات اللعب و الحدائق ضمن التشكيل منظم لإعطاء التوافق و الاستمرارية البصرية للمشهدية الحضرية .
- التحسين من اختيار عناصر تنسيق المواقع للتشجيع على استعمالها و جعلها فعالة و سهلة الوصول.
- المزج و المصاهرة بين الأصالة و الحداثة .
- التأكيد على الشكل الحضري مع الحرص على الاستغلال الأمثل و الحكيم لاستخدامات الأرض .



## 2-2 على مستوى التجميعات :

- دمج الساحات الخضراء و ساحات لعب الأطفال على مستوى المجموعة السكنية .
- أن تكون بيئة المشروع الداخلية حميمية وذلك بأن يكون فيها تفاعل بين الناس بتوفير أماكن تجمعات و فضاءات للالتقاء و تبادل الآراء و التفاعل الاجتماعي لمختلف النشاطات و تعزيز روابط الجوار .
- التشجير على أطراف الطرق يوفر مناظر جميلة وفي نفس الوقت يعمل على تظليل ممرات المشاة
- الأخذ بعين الاعتبار ذوي الاحتياجات الخاصة في عملية التهيئة و التصميم .
- توفير أماكن للالتقاء أسر المجمع لتوطيد العلاقات الاجتماعية .
- توضيح المدخل الأساسي وتعريفه بشكل واضح وتقليل عدد المداخل.
- توفير مواقف السيارات قريبة و بالقدر الكافي .

## 2-3 على مستوى الخلية :

- دمج فضاء إضافي داخل الوحدة السكنية متمثل في وسط الدار (غرفة معيشة).
- تنظيم مجالي الوحدة السكنية ( المجالات النهارية و المجالات الليلية).
- توظيف بعض العناصر المعمارية المحلية تعكس طابع المنطقة.
- توفير الخصوصية البصرية و السمعية.
- التوجيه الجيد للسكنات مواءمة للمعطيات المناخية .
- إبراز المداخل للوحدات السكنية و تميزها معماريا .
- الاهتمام وتشجيع عملية التشجير ( الجانب الطبيعي) بجانب الوحدات السكنية .
- توفير التنوع للوحدات السكنية بالمجمع .
- إضفاء الطابع المعماري المحلي على الواجهات الخارجية لتأقلم مع البيئة .

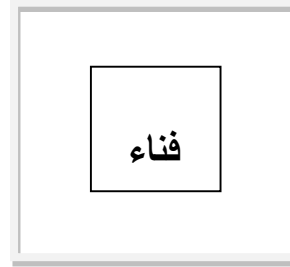
### 3-الفكرة التصميمية للمشروع :

الفكرة التصميمية مستوحاة من مبدئين أساسيين:

- المبدأ الأول : دور و أهمية الفناء الداخلي في المسكن التقليدي المحلي المعتمد على الانغلاق على الخارج و الانفتاح نحو الداخل و يكتسي أهمية بالغة وظيفيا و مناخيا .
- المبدأ الثاني : تميز شكل النسيج العمراني المحلي بتراص و التدرج في الفضاءات لاعتبارات اجتماعية و مناخية .



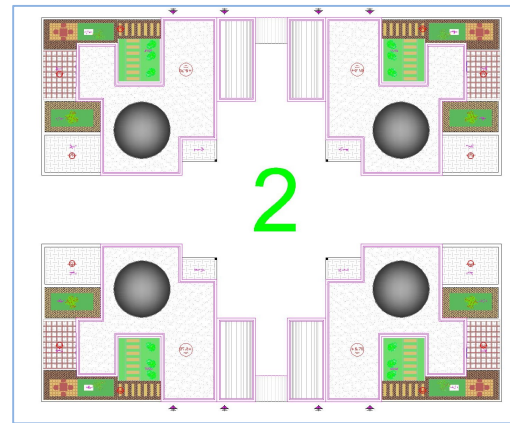
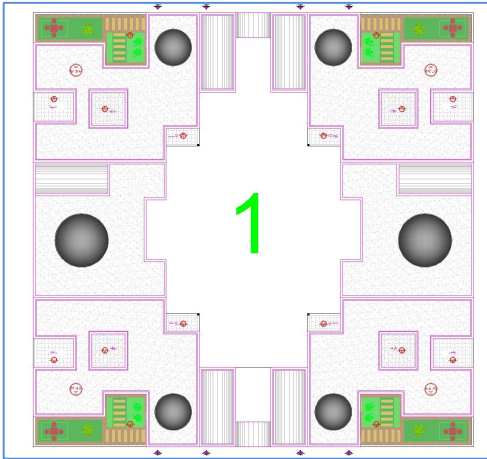
الفناء الداخلي بالمنزل التقليدي



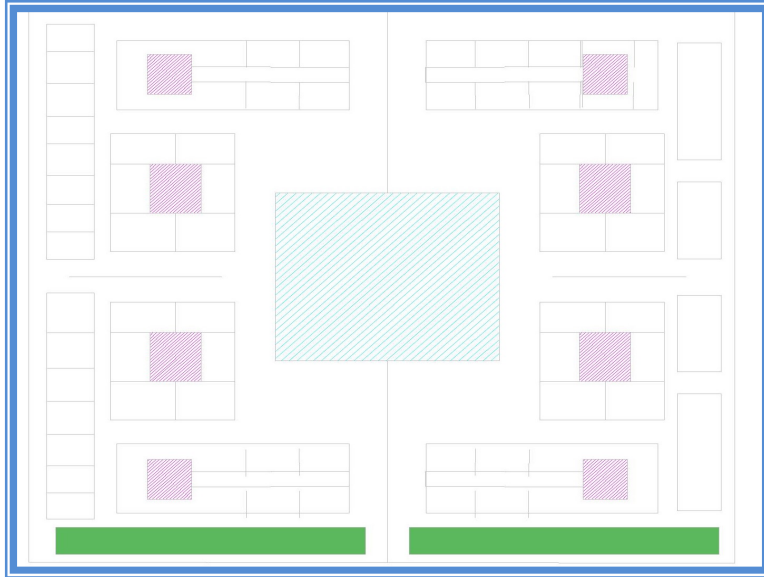
المنزل المحلي

قمنا بإدراج فناء بالوحدة السكنية المقترحة ثم التدرج في خلق فضاء (فناء) لمجموعة سكنية بأشكال مختلفة تتميز بالخصوصية ( فناء بالجزيرة )

إذا اللجوء إلى فكرة الفناء كوحدة تركيبية للإطار المبني و يكون بمستويات مختلفة في عملية التركيب العمراني.



على مستوى التركيب الاعتماد على مبدأ التراص و التجاور للكتل و التوجيه الجيد مراعاة للجانب المناخي للمنطقة مع استخدام محوري التناظر الأفقي و الشاقولي على مستوى الأرضية .

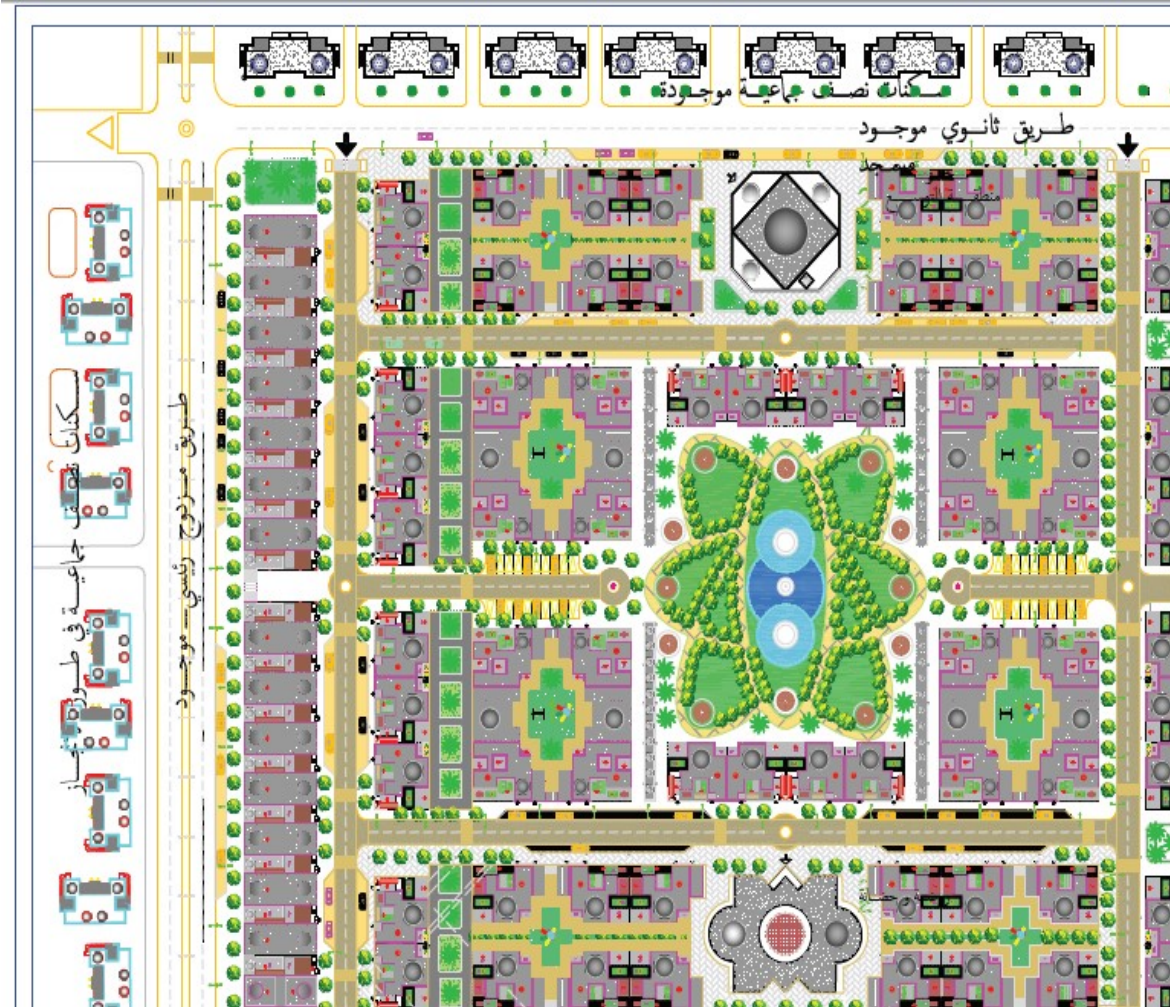


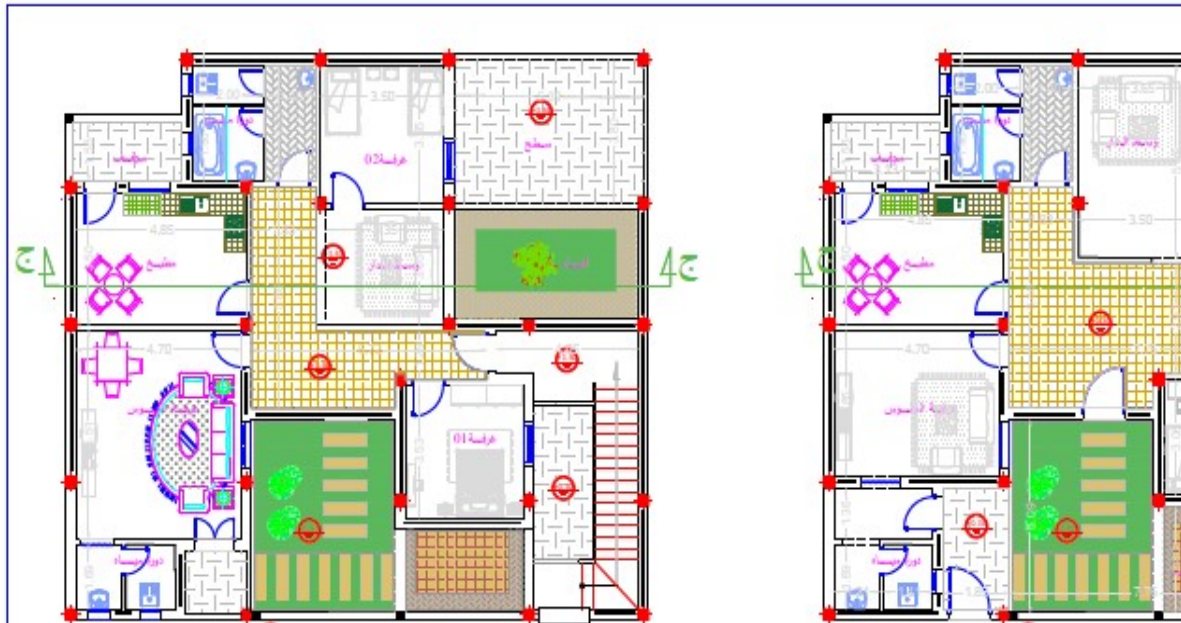
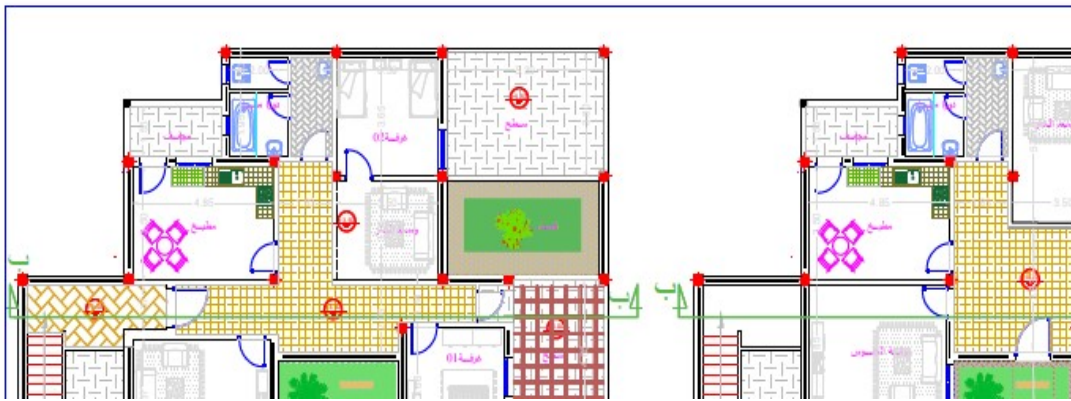
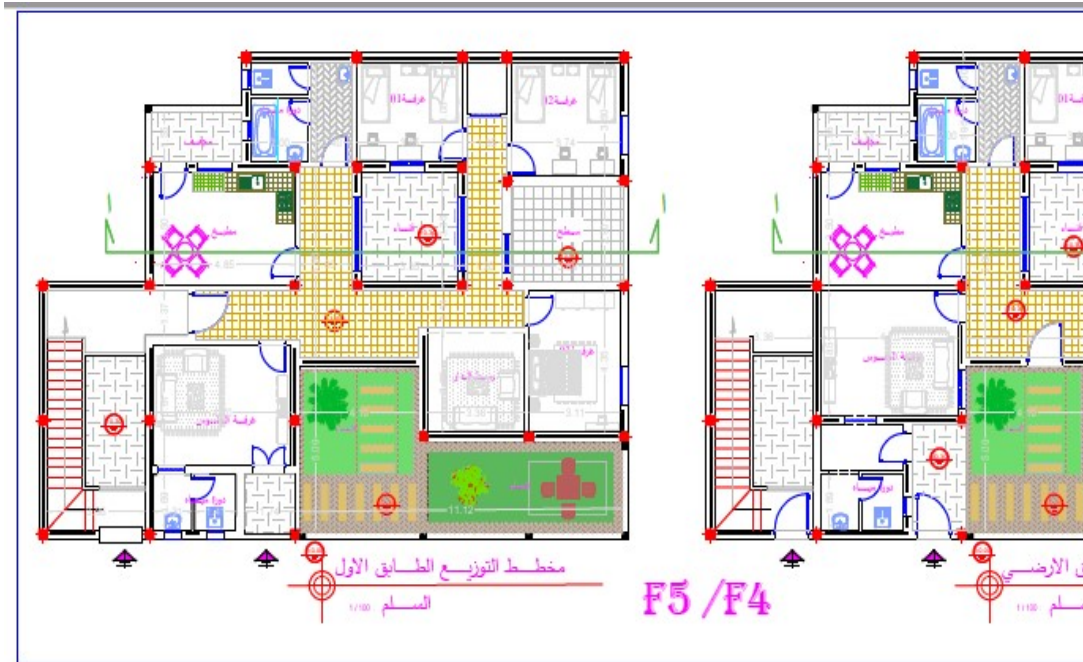
فناء داخل مجموعة سكنية

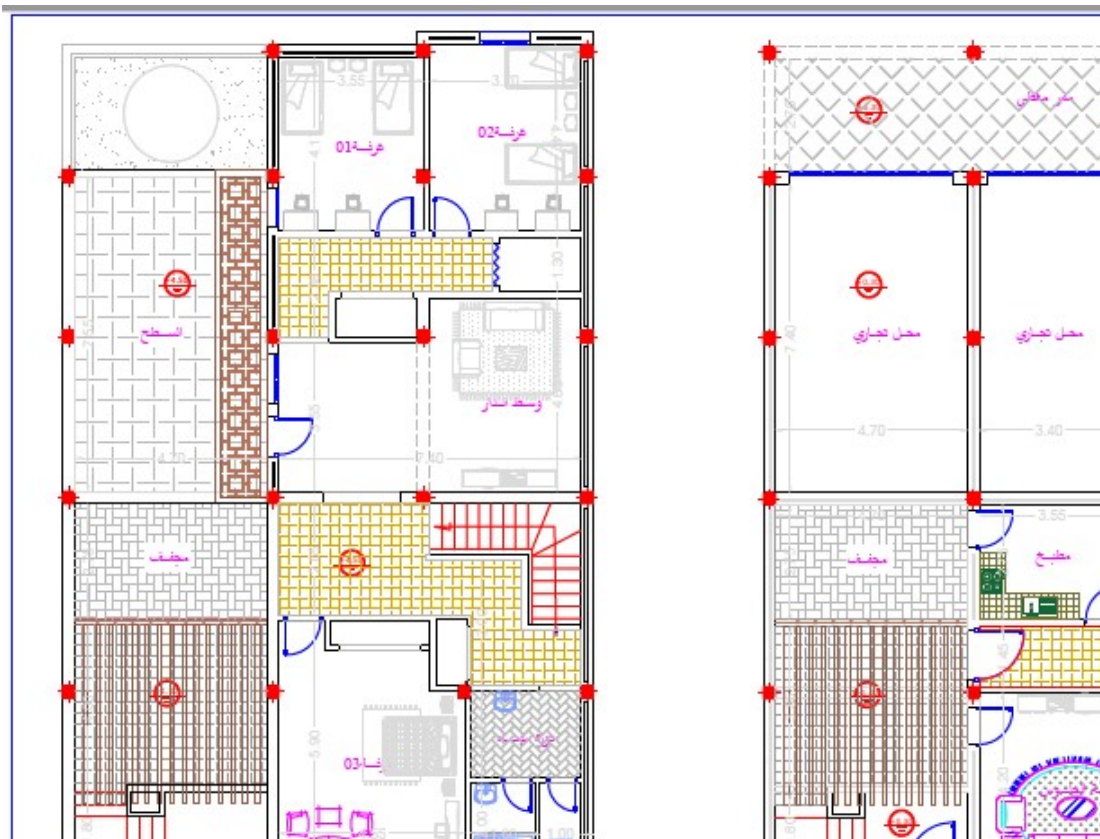


فناء مركزي

#### 4- العرض الجغرافي للمشروع :



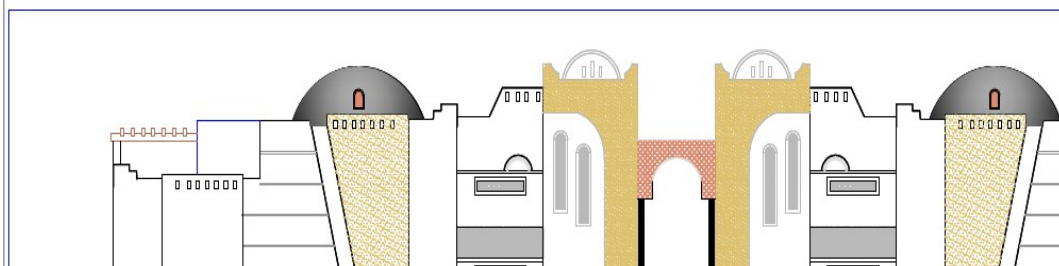
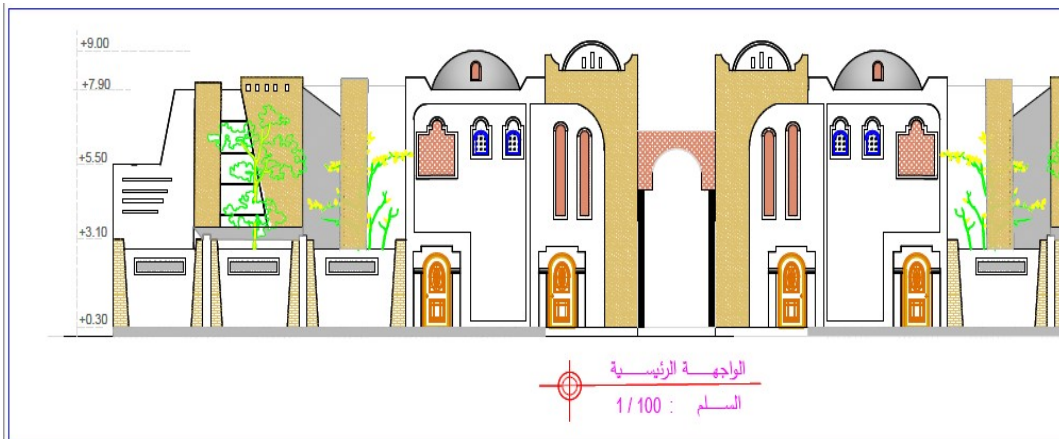
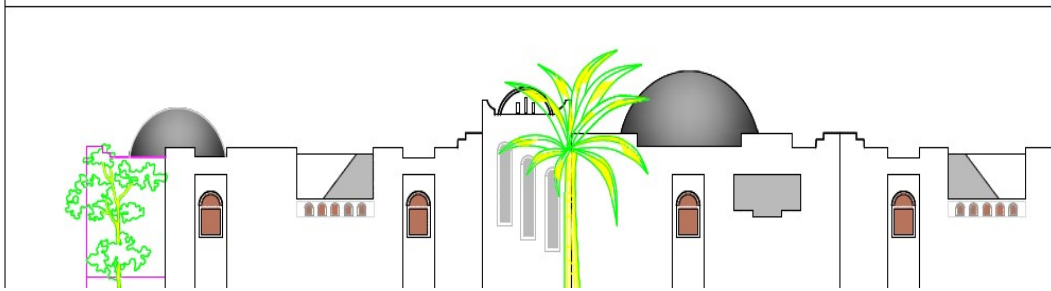
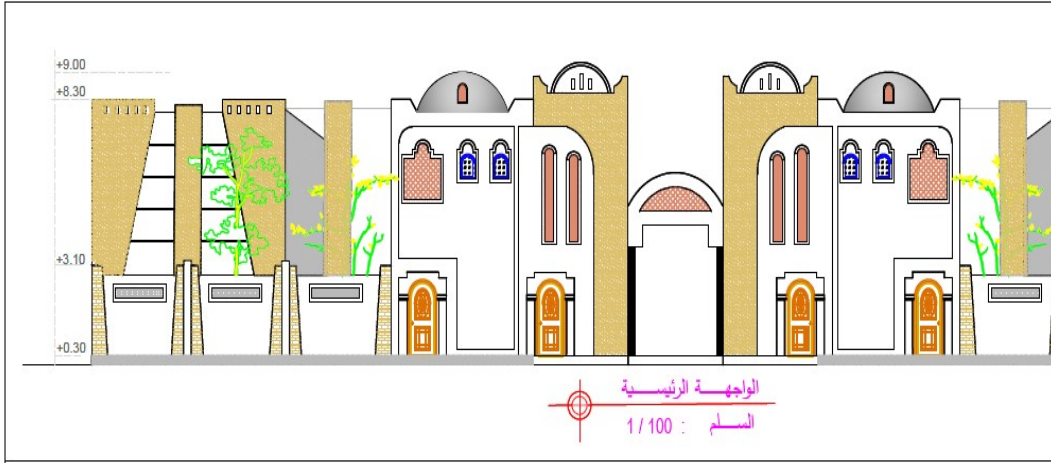


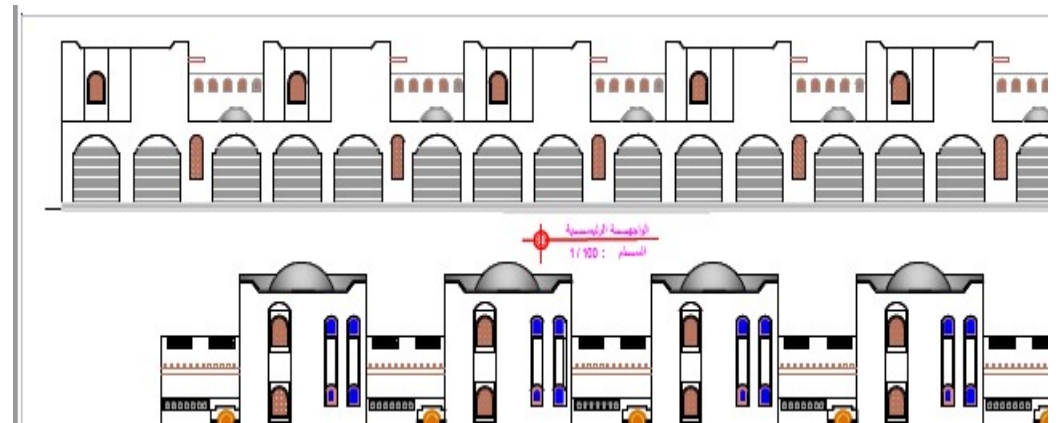
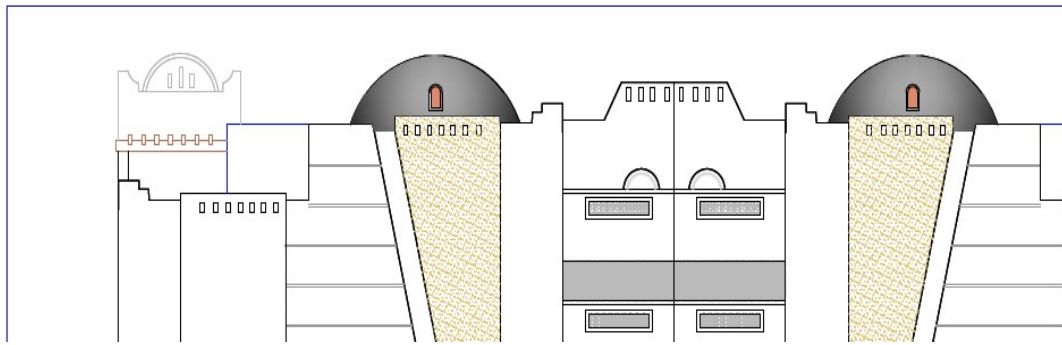
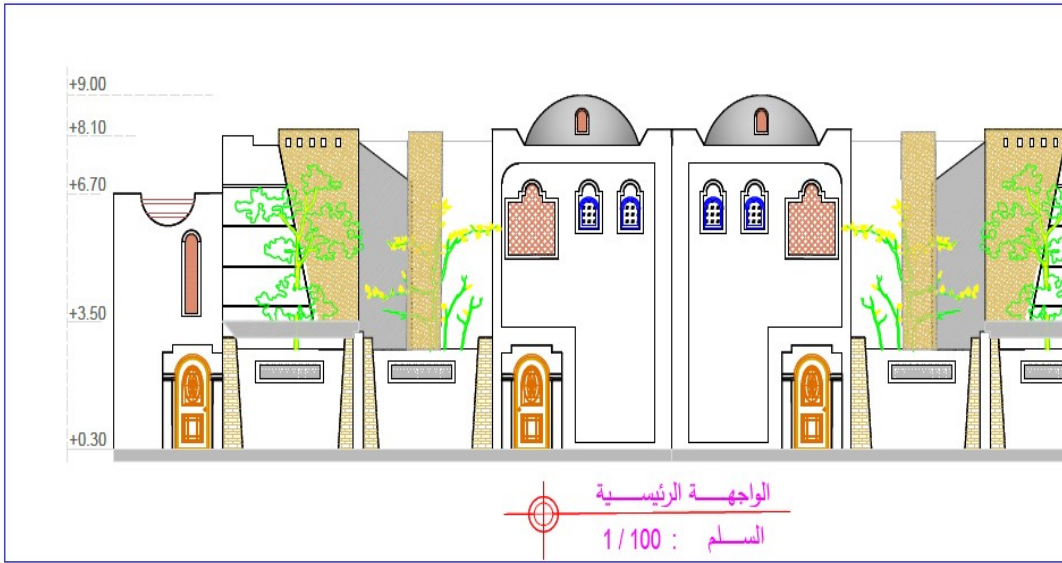


صيف تجميع الوحدات السكنية

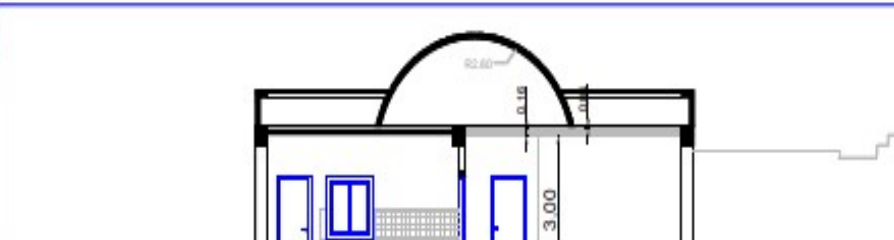
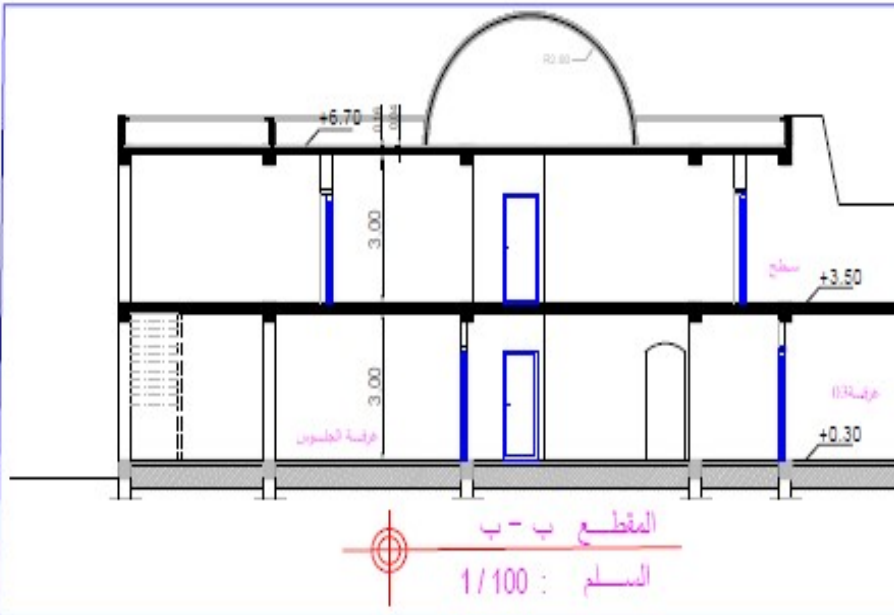
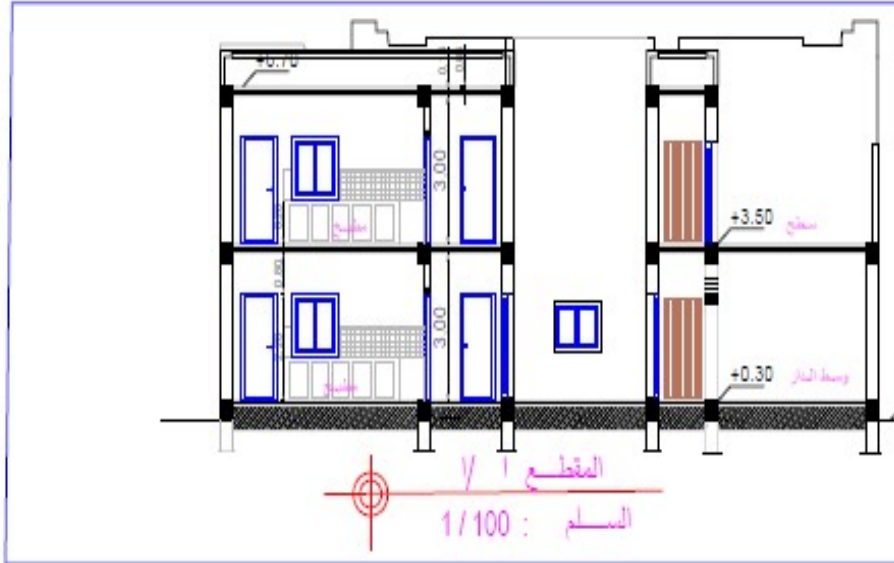


الواجهات :









## الخلاصة العامة

## الخلاصة :

إن البيئة السكنية المتكاملة و ما تحتويه من متطلبات الأساسية للسكان بتوفر المرافق العامة و الخدمات الضرورية في إطار بيئة حضرية صحية متناسقة و متجانسة بمشهديتها و تشكيلها الجذابة و الرائع وبتوفرها على أساسيات الحياة من استقرار ، الأمان ، الراحة و الرفاهية لكل الساكنين ولا يتحقق ذلك إلا بإتباع المعايير و الضوابط التصميم الحضري للمجمعات السكنية.

## النتائج:

- و من خلال السرد التفصيلي لمختلف فصول البحث والذي اظهر أن واقع الحياة الحضرية داخل المجمعات السكنية النصف جماعية اليوم، يعرف العديد من النقائص بدرجات متفاوتة تعود بالأساس إلى عدم تطبيق أسس ومعايير التصميم الحضري الكفيلة بتحسين مستوى الرفاهية للمجمع السكني بشكل عام .
- ومن جهة ثانية أن هناك قصور وعي بأهمية التخطيط العمراني و تراخي في تفعيل أدوات التهيئة والتعمير إلى جانب عدم ليلاء التقدير الكافي و اللازم لدور التصميم الحضري و التشكيل العمراني وقدرتهما على تحقيق الرفاهية و الاستدامة للمجمعات السكنية من طرف الفاعلين و المتدخلين لمختلف القطاعات .
- مما يستوجب من الجهات المختصة دورات تكوينية و تحسيسية بأهمية تفعيل دور التصميم الحضري و مناقشة وإثراء و صياغة لدليل شامل يتضمن دراسة لمختلف التوصيات و المعايير الأساسية التصميمية للمجمعات السكنية الحضرية يلزم الجميع بتطبيقه في ظل الاحترام التام لقوانين البناء و التعمير .

## أهم التوصيات:

## توصيات مستنبطة من الدراسة التحليلية للأمثلة الواقعية و الكتابية :

- مراعاة البعد الاجتماعي ، الثقافي والبيئي في عملية التصميم.
- توفير المرافق و الخدمات الضرورية لسكان المجمع
- تقليل المداخل و المخارج للمجمع السكني بهدف زيادة عامل الأمان و الخصوصية.
- تصميم الطرق بشكل منظم مرن ، انسيابي، مع إعطاء الأولوية لحركة المشاة داخل المجمع وان تكون آمنة.
- توفير الحدائق الداخلية بين مجموعة من المساكن.
- الأخذ بعين الاعتبار العوامل المناخية في عملية التصميم .
- تشجيع التواصل الداخلي للمجمع و كذا التواصل مع المجمعات المجاورة في ظل تحقيق الخصوصية و الامن.
- الاستغلال العقلاني و الحكيم لاستخدامات الأرض.
- خلق فضاءات و مساحات خضراء و مسطحات مائية لتوفير بيئة مناخية مصغرة داخل المجمع .
- توفير ممرات مظلة للمشاة.

- استخدام عامل الاكتشاف و المفاجأة في التصميم مع خلق مناطق مميزة للاستدلال داخل المجمع السكني
- مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة في الحركة داخل المجمع السكني.
- توحيد النمط المعماري العام في المجمع بشكل متناسق .
- مراعاة المنظر البشري في المجمع بخلق وقفات بصرية مختلفة تضيف طابع من الحيوية و التجدد.
- إعطاء العناية اللازمة في اختيار الخامات الضرورية في تنسيق المواقع .
- إتباع مبدأ الاستدامة في عملية التصميم .

### توصيات مستخلصة من الاستبيان :

- الإبداع في التصميم و ابتكار نمط نابع من الطابع المعماري التقليدي للمنطقة .
- التنوع في نماذج الوحدات السكنية داخل المجمع السكني.
- توفي جانب الخصوصية العمرانية على مستوى الوحدة السكنية .
- أهمية توجيه المباني جيدا في البيئة الصحراوية.
- مراعاة عادات و تقاليد سكان المنطقة في عملية التصميم .
- أهمية توفر الحي على المرافق و الخدمات الأساسية لسكان .
- تنظيم حركة المركبات و المشاة داخل المجمعات السكنية .
- الأخذ في الاعتبار أثناء التصميم متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة .
- الاهتمام بالبيئة السكنية و الاهتمام بالبيئة الخارجية، المناظر الطبيعية عموما و التشطيبات الخارجية و الداخلية.
- توفير مساحات خضراء و مسطحات مائية كافية و ساحات لترفيهه واللعب .
- عدم وجود أماكن الالتقاء و الترفيه داخل المجمع السكني.
- أهمية وجود فضاءات للنشاطات المختلفة لتطوير العلاقات الاجتماعية .
- تطبيق معايير التصميم و المتابعة الدقيقة أثناء عملية التنفيذ.
- المشروع المعماري (المجمعات السكنية النصف جماعية ) يجب أن يكون متنسق مع محيطه الحضري.
- الاعتناء بالواجهات العمرانية الحضرية القائمة لتحقيق جانب الوحدة و التنوع في الشكل الحضري.
- الالتزام بمبادئ و ضوابط تصميم المجمعات السكنية النصف جماعية في بعدها الحضري .
- يجب استنباط تصميم من البناء القديم للمنطقة و تصحيح الأخطاء الموجودة فيه و تطوير مواد بناء خاصة بالمنطقة عازلة للحرارة و البرد كما يجب إعطاء قيمة اكبر للمساحات الخضراء و الزرقاء و التشجير .وكذلك يجب الزيادة في مساحة السكنات.

- جعل دورات تكوينية من أجل إبراز جل المعايير العالمية في تصميم سكن نصف جماعي وإسقاطها على المحيط العمراني مع الأخذ بعين الأهمية معالم التراث المعماري الخاص بكل منطقة وأعرافها.
  - إعطاء أهمية أكبر للنتاج المعماري تصاميم معاصرة مستمدة من الطراز معماري المحلي دمج النشاطات التجارية و حرفية ضمن المحيط السكني لخلق حركية اقتصادية إعطاء أهمية أكبر لمواد البناء خاصة لعملية الأكساء الخارجية و ضمان الانجاز الجيد لها استخدام مواد بناء أكثر استدامة و ملائمة لمناخ.
  - استخدام أشجار ملائمة للمناخ الصحراوي ( أشجار السدر كمثال بدل أشجار الفكييس)
  - الاهتمام بالصيانة الدورية للخلية السكنية.
  - تجنب التكرار في تصميم الوحدات والمجمعات والمجاورات السكنية
  - اعتماد أسس التصميم المستدام وإعادة صياغة النمط المحلي للعمارة
  - تحسيس و توعية بدور المهم للتصميم الحضري و أهدافه ، أبعاده و إتباع معاييرهِ .
  - احترام خصوصيات المنطقة وإعادة النظر في مساحة السكن وإدخال التشجير و فضاءات أخرى كالمرافق العمومية و التجارية ودمجها مع المخططات التنفيذية .
  - إتباع تصميم يراعي خصوصية المنطقة.
  - الآخذ بعين الاعتبار لخصوصية الأفراد و المنطقة وتحسين المستوى المعيشي
  - توظيف التصميم البيو مناخي .
  - الاهتمام بالجانب التصميمي و البعد الاجتماعي و الطابع المحلي
  - الرجوع إلى الطابع المحلي و الموازنة بين الأصالة و الحداثة
  - إعطاء الأهمية اللازمة لتصميم الحضري و تطبيق المعايير و الأسس و الضوابط المحدد لتشكيل
- عمراني ناجح
- إنشاء تصميم لمجمع سكني ذو مساحة واسعة لتوسيع السكن النصف جماعي لأنه يتصف حالياً بكلمة مرقد لصغر مساحته ومساحة غرفه .
  - تزويد الحي بالإضاءة الكافية التي تغطي جميع زوايا المجمع السكني النصف جماعي

## توصيات خاصة بالجهات الإدارية المختصة :

- زيادة وعي المهندسين والفنيين بالتدريب الجيد لهم من خلال ورش وندوات تكوينية في مجال التخطيط العمراني و التصميم الحضري.
- الحرص على تنفيذ و احترام توصيات أدوات التعمير و قواعد البناء .
- صياغة دليل شامل خاص بالموصفات العمرانية و المعمارية في تصميم المجمعات السكنية من طرف الوزارة الوصية وإلزام أصحاب المشاريع و المهندسين بتقيد بها عند عملية التصميم.
- المراقبة و المتابعة الدقيقة أثناء عملية تنفيذ المشروع .
- إجراء عملية التقييم دوري للمجمعات السكنية للوقوف على مكامن القصور لتفاديها مستقبلا .
- المراجعة الدورية للوائح و توصيات من خلال التنسيق بين مختلف الفاعلين .
- تحديد دور و صلاحيات مختلف المتدخلين في إنجاز برامج السكن لمختلف الصيغ في إطار تنسيقي منظم.

## قائمة المراجع

قائمة المراجع باللغة العربية :

الكتب :

- أسس التصميم و التشكيل العمراني ،الدكتور المهندس جهاد عيسى و الدكتور المهندس غسان البدوان جامعة دمشق كلية الهندسة المعمارية -قسم التخطيط و البيئة.
- التصميم الحضري تاريخ الفكر و حصيلة التحولات، هشام ج ابو سعدة ، القاهرة 2018 مصر
- الدكتور خلف الله بوجمعة ، العمران و المدينة ، دار الهدى للطباعة و النشر ، 2005،
- في تصميم و تخطيط المناطق السكنية ،د نسمات عبد القادرة و د سيد محمد التوني القاهرة 1988
- تحليل الموقع ، الدكتور طارق فاروق ابو عوف ، المعهد العالي للهندسة و التكنولوجيا بالعريش 2014
- الدكتور قباري محمد إسماعيل -منشأة المعارف بالإسكندرية .
- محمد عباس إبراهيم، التنمية والعشوائيات الحضرية دار المعرفة لنشر مصر ، 2000 ،
- الدكتور :محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية و التطبيق ، دار النهضة العربية ، مصر، 1995 ،
- الدكتور : سليمان العلاموي، مبادئ علم الإدارة العامة، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الخامسة، 1972 ،
- الأستاذ : عزيزه الشريف ، مبادئ علم الإدارة العامة ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1986 ،
- الدكتور :محمد عبد الحميد ، مبادئ الإدارة العامة ، دار النهضة العربية ، مصر ، 188 ،
- جمال دحدوح وآخرون، السكن الاجتماعي بالجزائر ومدى تماشيه مع الخصائص البيئية العالية :حالة 520 مسكن اجتماعي بالمسيلة، ندوة التنمية العمرانية الأولى :التطوير العقاري والإسكان المستدام، كتاب البحوث وأوراق العمل، 2010 ،
- د |محمد عاطف غيث- التغيير الاجتماعي و التخطيط -دار المعرفة الجامعية الإسكندرية. 1987 -
- نصر الدين سعيدي-دراسات في الملكية العقارية-المؤسسة الوطنية للكتاب ط. 1986
- د .هشام ابوسعده ؛الكفاءة والتشكيل العمراني ، مدخل لتصميم وتخطيط المواقع ، المكتبة-أكاديمية القاهرة 1994 ،
- د .إسحاق يعقوب القطب ود .عبد الإله أبو عياش؛ النمو والتخطيط الحضري في دول الخليج العربي ،الكويت 1980
- د .علي الحوت ، التخطيط الحضري ، دار الجماهير للنشر والتوزيع والإعلام ، ليبيا 1990 -
- حمد زكي- معجم مصطلحات العلوم الاجتماعية - مكتب لبنان -1996 -

المجلات و المقالات :

- مشان فوزي، أثر تخطيط الأحياء السكنية، مجلة العلوم الاجتماعية الإلكترونية 2017 ،
- فؤاد بن غضبان، جودة الحياة بالتجمعات الحضرية تشخيص مؤشرات التقييم، دار المنهجية لنشر وتوزيع عمان الأردن، 2015 ، ص48
- حكيم بوعمامة، جودة الحياة :المفهوم والأبعاد، مجلة العلوم النفسية والتربوية، 2019 ،
- محمد علي الانباري و هيام حميد عبد المجيد ، مجلة الهندسة والتنمية المستدامة - الجامعة المستنصرية - المجلد 20 العدد 3 لسنة 2016
- فريدة بن ماجات إسطاني-مشكلة السكن في ولاية قسنطينة و دور قطاع البناء في معالجتها ما بين 1966 و1995
- برنامج الشيخ زايد للإسكان توصيات تصاميم المجمعات السكنية الجديدة مارس 2013 قسم التصميم و الخدمات الفنية

مذكرات التخرج :

- ماهية التصميم الحضري ،إعداد محمد علي نجيب بكير برنامج ماجستير سنة 2012/2013
- دانية الكيلاني ، تأثير البيئة الصحراوية على أنماط البناء في التجمعات السكنية ،بحث ماجستير ،جامعة دمشق، كلية الهندسة المعمارية سنة 2010
- زهير معيوف ،مخططات شغل الأرضي بين جدوى الإعداد و إشكالية التجسيد مذكورة ماستر جامعة محمد بوضياف لمسيلة سنة 2016
- نسبية إبراهيم علي ،تطبيق معايير التصميم الحضري في مجمع النصر السكني بالخرطوم ،مذكورة ماجستير 2021
- نويوات منى - خليف اسيا - الدراسة التحليلية لواقع الفضاءات العمومية الحضرية بمدينة عين ارنات - حالة المحور الرئيسي للمدينة و مداخلها مذكورة مكملة لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية - تخصص مدن و مشروع حضري قسم تسيير التقنيات الحضرية - جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي 2015 .
- جعجو محفوظ، تقييم جودة الحياة الحضرية في ظل التحولات المجالية بالمدن الجزائرية الكبرى مذكورة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية ، 2015 ،ص17
- نحو المدينة المستدامة :مذكورة تخرج لنيل شهادة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 1995
- ليفة آسيا - تطور انتاج أنظمة العقار الحضري ببلدية قسنطينة رسالة ماجستير 2000/2001
- المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة دراسة ميدانية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة سركينة مذكورة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري من إعداد الطالبة : قماص زينب 2005/2006
- مناصرية ميمونة ،التحول الديمغرافي وآثاره على التشويه العمراني ،مذكورة ماجستير في علم اجتماع التنمية ،بسكرة ،الجزائر ، 2005 ،



المراجع باللغة الفرنسية :

- Eléments D'analyse Urbaine ,PHILIPPE PANERAI ,J-C DEPAULE ,M DEMORGON ,M VEYRENCHÉ  
EDITIONS :ARCHIVE D'ARCHITECTURE MODERNE 1980
- Recommandations architecturales , ministère de l'habitat – ENAG/EDITIONS 1994
- Eléments de Composition Urbaine , ministère de l'habitat – ENAG/EDITIONS 1994

القوانين و النصوص التنظيمية :

- <sup>1</sup> - القانون رقم:29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية العدد 52
- مرسوم تنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الجريدة الرسمية العدد26.
- مرسوم تنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية العدد26.
- مرسوم تنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها الجريدة الرسمية العدد26.
- المرسوم التشريعي رقم :07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري الجريد الرسمية رقم 32 .
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد 15 ، القانون رقم 06 المؤرخ في 20 أبريل 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة،
- مرسوم تنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في 01 فيفري 2014 يحدد المواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب الجريدة الرسمية العدد06.

المواقع و المنشورات :

- ابن خلدون موسوعة ويكيبيديا .
- ( <https://www.dorar-aliraq.net/threads/105439> 2017 )
- ( <https://ar.wikipedia.org/wiki> )
- ( <https://www.el.massa.com> )
- [www. Google .com](http://www.Google.com)
- ( <https://ouadisoufnew.blogspot.com> )
- [www. Google image .com](http://www.Googleimage.com)
- [www. Google earth .com](http://www.Googleearth.com)
- [open street map.org](http://openstreetmap.org)
- [www.windy.com](http://www.windy.com)

# الملاحق

## الاستبيان:

استبيان من أبرز الأدوات المستخدمة في الأبحاث العلمية، وعلى وجه الخصوص ، فهو سبيل الباحث للحصول على البيانات والمعلومات المتعلقة بمفردات الدراسة، سواء أكان البحث مسحيًا أو جزئيًا، وفي الغالب يستخدم الاستبيان للتعرف على توجهات العينة الدراسية ودراسة السلوكيات الخاصة بها، واكتشاف معلومات مهمة تلزم الباحث لتنفيذ البحث العلمي، حيث قمنا بإعداد قائمتين من الأسئلة ( استبيانين ) يعبران عما نرغب في معرفته عن طريق عينة الدراسة ذات العلاقة بموضوع البحث ، حيث تم تركيزنا على عينة قاطنة بجوار مجال الدراسة ( مجمعات سكنية نصف جماعية ) و العينة الثانية خصصت لذوي الاختصاص من المهندسين بصورة عامة ومهندسي التعمير و الهندسة المعمارية ، تم عرض قائمتي الاستبيان على العينتين (نموذج استمارة الاستبيان ضمن الملاحق) ، و تحصلنا على (95) إجابة صالحة للتحليل من سكان مجال الدراسة و (30) ردا صالحة للتحليل من ذوي الاختصاص ، وبعد ذلك تم تبويبها وتصنيفها، ومن ثم قمنا بتحليلها بدقة، والوصول إلى النتائج النهائية التي تدعم بحثنا العلمي و التي لخصتها أسفل نماذج الاستبيان.

### النموذج الأول : العينة المستهدفة سكان مجال الدراسة

#### وزارة التعليم العالي و البحث العلمي



جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية العلوم و التكنولوجيا

قسم الهندسة المعمارية

#### استمارة استبيان

من منطلق الاهتمام براحة الإنسان وأهمية توفير له بيئة سكنية مريحة ، يطيب لي أن أضع بين ايديكم الموقرة هذا الاستبيان لجمع بيانات لبحث التخرج المعنون : التصميم الحضري للمجمعات السكنية النصف جماعية وذلك للحصول على درجة الماجستير 2 قسم الهندسة المعمارية و العمران تحت إشراف الأستاذ صخرأوي ناصر . فالرجاء تعبئة الاستبيان بدقة مع العلم ان البيانات لن تستخدم إلا لغرض البحث العلمي فقط .

تقبلوا منا فائق الاحترام و التقدير .

الطالب : رمضان م. م. ص

-البيانات الشخصية :-

ضع العلامة ( X ) في المكان المناسب و أملئ الفراغ

<input type="checkbox"/>	أنثى	<input type="checkbox"/>	ذكر	الجنس
	سنة	.....		العمر
		.....		المهنة
		.....		المؤهل العلمي

## أولاً : مقياس الرفاهية داخل الوحدة السكنية

لا	نعم	السؤال	
		هل حجم المسكن متوافق مع حجم الأسرة ؟	01
		هل تؤيد فكرة تنوع الوحدات السكنية بالحي : 03 غرف ، 04 غرف و 05 غرف	02
		هل تشعر بالخصوصية البصرية داخل المسكن ؟	03
		هل تشعر بالخصوصية الصوتية داخل المسكن؟	04
		هل تشعر بالأمان داخل السكن ؟	05
		عند فتح النوافذ هل تشاهد المناظر الطبيعية ؟ إذا كانت الإجابة (لا) صف ما تشاهد : .....	06
		هل الإضاءة الطبيعية متوفرة بشكل كافي خلال النهار بالمسكن ؟	07
		هل أشعة الشمس تدخل إلى داخل الغرف بالقدر الكافي ؟	08
		هل أنت راض عن تصميم السكن ؟ إذا كانت الإجابة (لا) اذكر الميزات التي تريدها أن تكون بالمسكن: .....	09
		إذا كنت تسكن بالطابق الأرضي ، هل تحتاج إلى فناء ؟ الفناء يستغل : للنشاطات اليومية المنزلية <input type="checkbox"/> نشاطات أخرى اذكرها : .....	10
		إذا كنت تسكن بالطابق الأول ، هل تحتاج إلى سطح ؟ لماذا تحتاجه : .....	11

## ثانياً : مقياس توفر المرافق والخدمات بالحي (تنوع النشاطات)

لا	نعم	السؤال	
		هل توجد في حييك مرافق وخدمات ؟ انكرها : .....	01
		هل يحتاج حييك إلى مرافق عمومية وخدماتية ؟ انكر أهمها : .....	02
		هل تؤيد فكرة التنوع في استخدامات الأراضي من (الصحة ، التعليم ، التجارة ، مرافق) داخل الأحياء السكنية ؟	03
		الاستعمال المختلط للأراضي (تجاري وخدماتي و سكني) مهم داخل الأحياء السكنية؟	04
		وجود المناطق التجارية و الخدماتية المرتبطة بالنشاطات اليومية للشاغلين يقلل من عناء التنقل ؟	05
		توفر الحي على المرافق العامة ، و النشاطات التجارية و الخدماتية يزيد من أواصر الالتقاء و يقوى علاقات الجوار ؟	06
		هل تنوع النشاطات المختلفة بالحي يزيد من ارتباط الناس بحييهم ؟	07
		هل يتوفر الحي على مختلف الشبكات الخدماتية ( الماء ، الصرف الصحي ، الكهرباء ، الطرق ، الهاتف،.....) ؟ إذا كانت الإجابة (لا) انكر الشبكات الناقصة : .....	08
		هل يوجد بالحي أماكن أو ساحات للالتقاء و الترفيه و التفاعل الاجتماعي بالحي ؟	09
		هل هناك مساحات لعب و الترفيه لمختلف شرائح الشاغلين ؟	10

### ثالثا : مقياس التنقل الخاص بالمركبات و المشاة

لا	نعم	السؤال
		01 هل تحبذ دخول السيارات داخل الحي السكني ؟
		02 هل تعتقد أن حركة السيارات إمام المباني تعرض السكان للخطر و تسبب الإزعاج؟
		03 هل وجود مواقف للسيارات داخل المجمع السكني يمثل مصدر إزعاج لكم ؟
		04 هل من السهل الحصول على موقف للسيارات داخل الحي ؟
		05 هل مسارات المشاة داخل المجمع السكني آمنة ؟
		06 تأثيث و تشجير الشوارع هل يشجعك على المشي ؟
		07 هل ممرات المشاة مظلة ؟
		08 هل عرض الرصيف و تشكيله يساعد على المشي المريح ؟ إذا كانت الإجابة ( لا ) كيف تحبه أن يكون: .....
		09 هل يوجد عدد كاف من مساحات توقف السيارات داخل الحي؟
		10 هل روعي أثناء تهيئة الفضاءات متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة ؟
		11 هل توجد عوائق على الأرصفة تعيق حركة المشاة ؟ إذا كانت الإجابة (نعم) أذكرها: .....

### رابعا : مقياس رفاهية و جمالية الفضاءات الخارجية للحي

لا	نعم	السؤال
		01 هل الواجهات الخارجية لمباني الحي جميلة ؟
		02 هل المظهر الخارجي للمباني الحي يعكس طابع المعماري المحلي ؟
		03 هل هناك بالواجهات عناصر معمارية تقليدية (محلية) ؟ اذكر أهمها: .....
		04 لون الواجهات للحي مناسب و متناسق ؟ فما هي الألوان التي تحب أن تكون بالواجهات: .....
		05 في نظرك هل مداخل المباني ملائم و جذاب ؟ فكيف تحبذها: .....
		06 هل أنت راض عن شكل المبنى الذي تسكن فيه ؟ فما شكل المبنى الذي ترغب فيه .....
		07 هل توجد خصوصية داخل المجمع السكني ؟
		08 هل تشعر بالأمان داخل المجمع السكني ؟
		09 هل الحي يتوفر على المساحات الخضراء ؟ فهل موقعها داخل الحي مناسب ؟ <input type="checkbox"/> مناسب <input type="checkbox"/> غير مناسب
		10 هل يوجد مسطحات مائية لتلطيف الجو داخل المجمع السكني ؟
		11 هل يوجد بالحي ساحات لعب و أماكن ترفيهية مهيأة ؟
		12 أعمدة الإنارة الخارجية متوفرة بالحي ؟
		13 هل هناك عناصر أو علامات مميزة بالحي ؟ اذكرها: .....

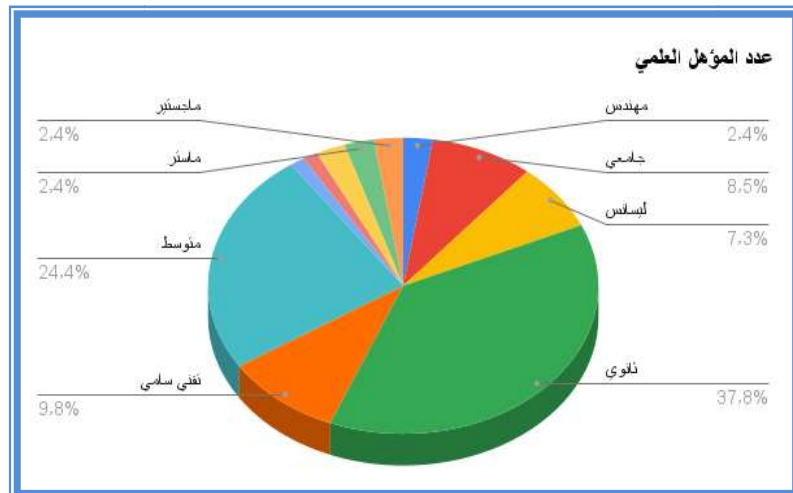
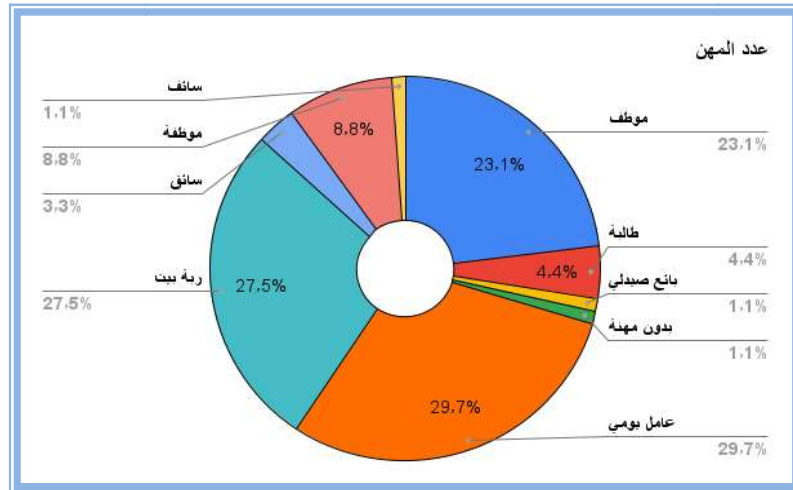
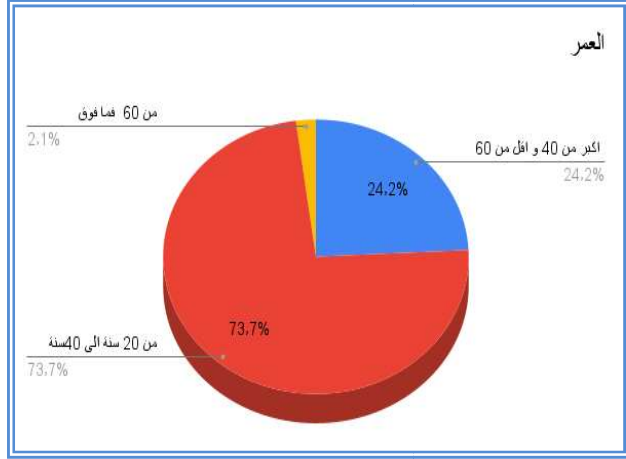
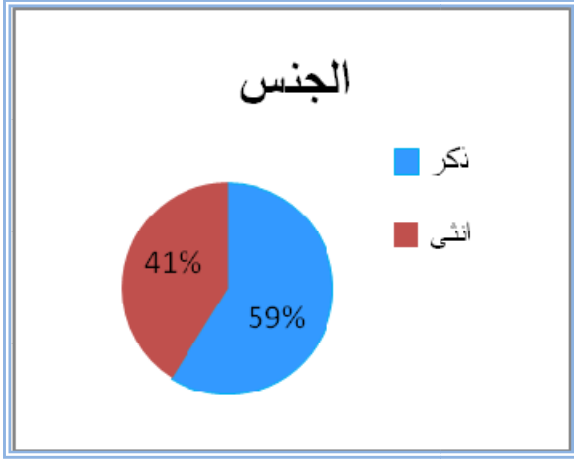
		هل يتوفر الحي على مدخل مميز؟	14
		هل يوجد بالحي التأثيث الحضري (كراسي ، سلال قمامة ، لوحات إرشادية ..... )؟	15
		هل هناك فراغات و أماكن غير مستغلة داخل الحي؟	16

### خامسا : مقياس الجانب الاجتماعي

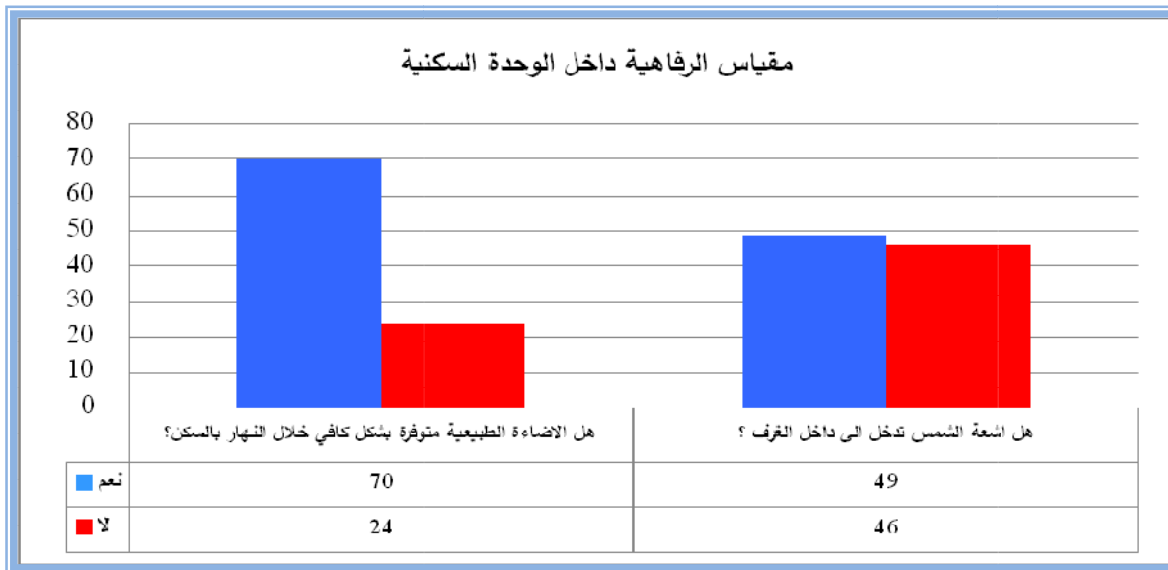
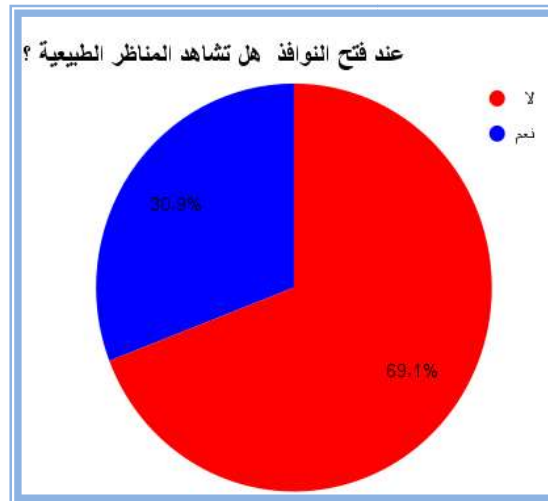
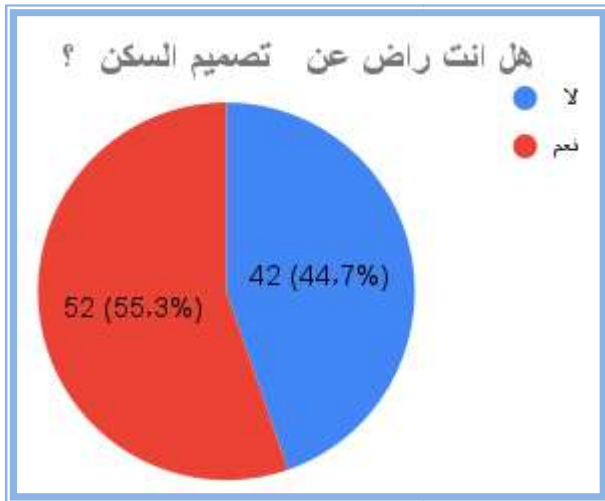
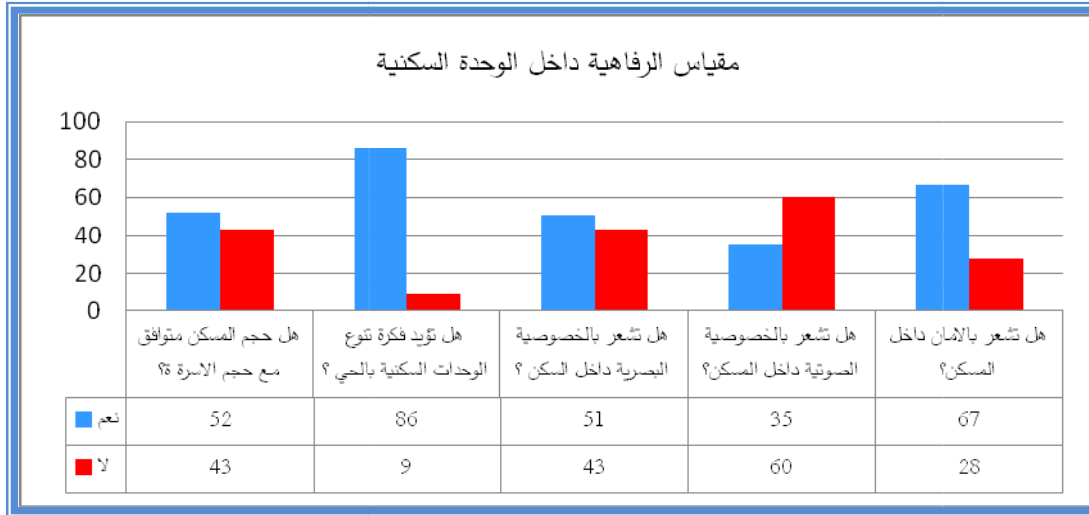
		علاقتك بجيرانك طيبة؟	01
		هل تقضي أوقات فراغك داخل الحي؟	02
		هل هناك أماكن تلتقي فيها مع أصدقائك أو جيرانك داخل الحي ؟ إذا كانت الإجابة ( نعم ) اذكر المكان :.....	03
		هل تعتقد أن تصميم فضاءات لترفيه و الالتقاء داخل الحي يشجع و يدعم أوامر الجوار؟	04
		هل هناك أنشطة مختلفة لسكان الحي تعزز العلاقات الاجتماعية؟	05
		هل تؤيد فكرة توفير مساحات مفتوحة تتوسط المجمعات السكنية لتطوير العلاقات الاجتماعية؟	06
		هل العمل التعاوني بين أفراد الحي يحسن من صورته و يميزه عن غيره؟	07

ممتنون لمشاركتكم معنا في هذا البحث و لكم منا جزيل الشكر

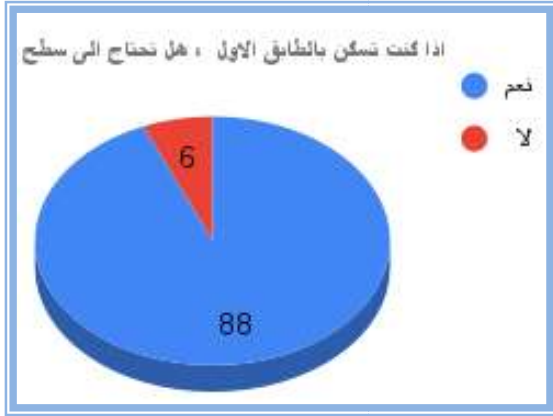
النتائج الرقمية للاستبيان : الموجة لعينة السكان  
البيانات الشخصية :



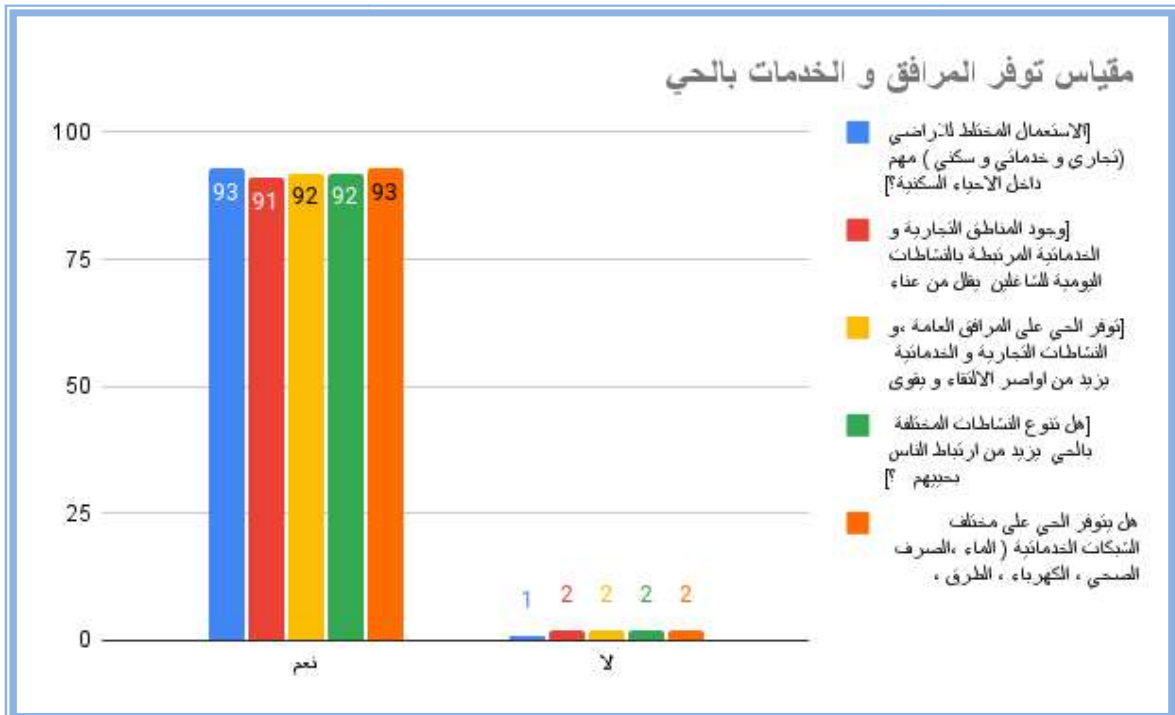
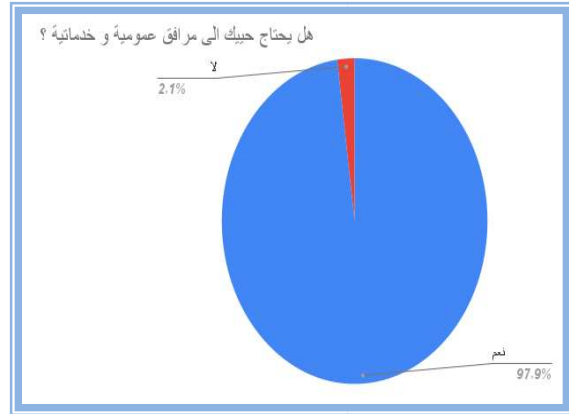
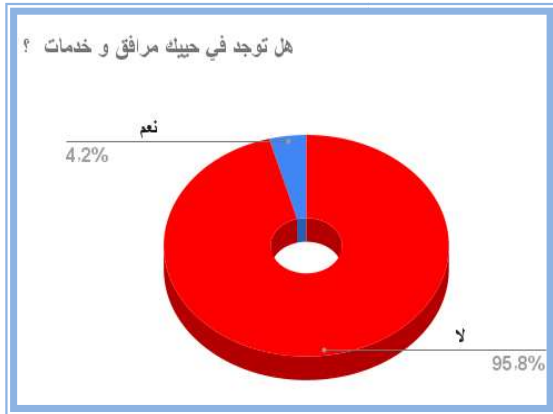
أولاً : مقياس الرفاهية داخل الوحدة السكنية



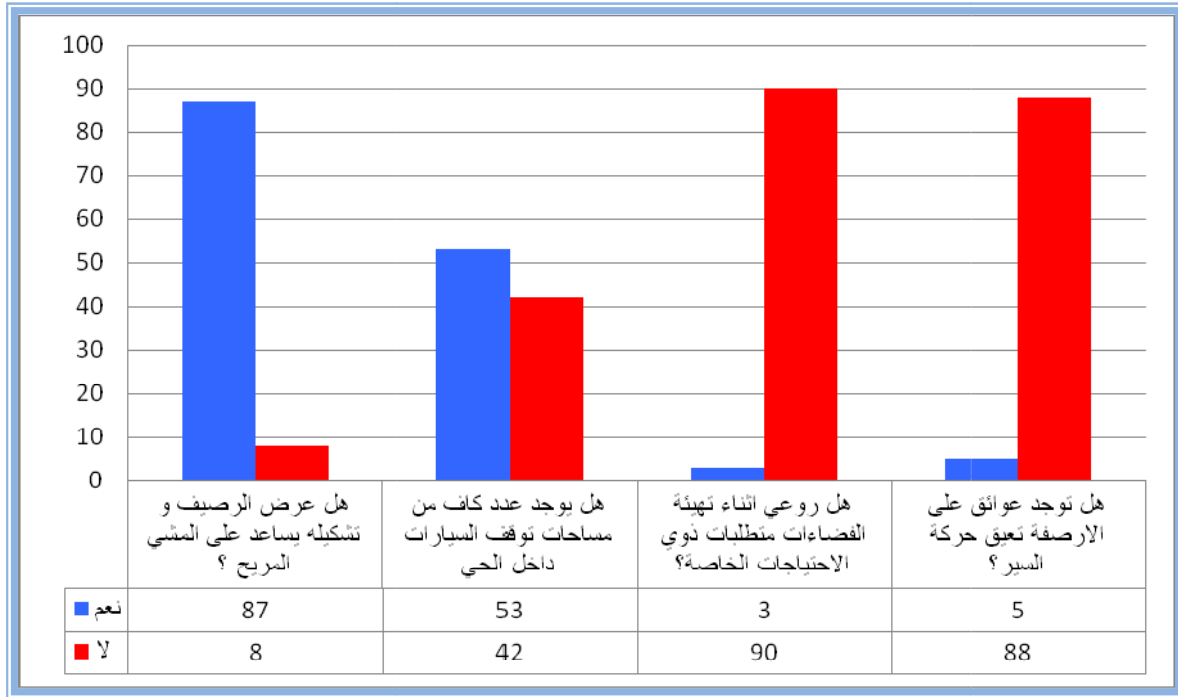




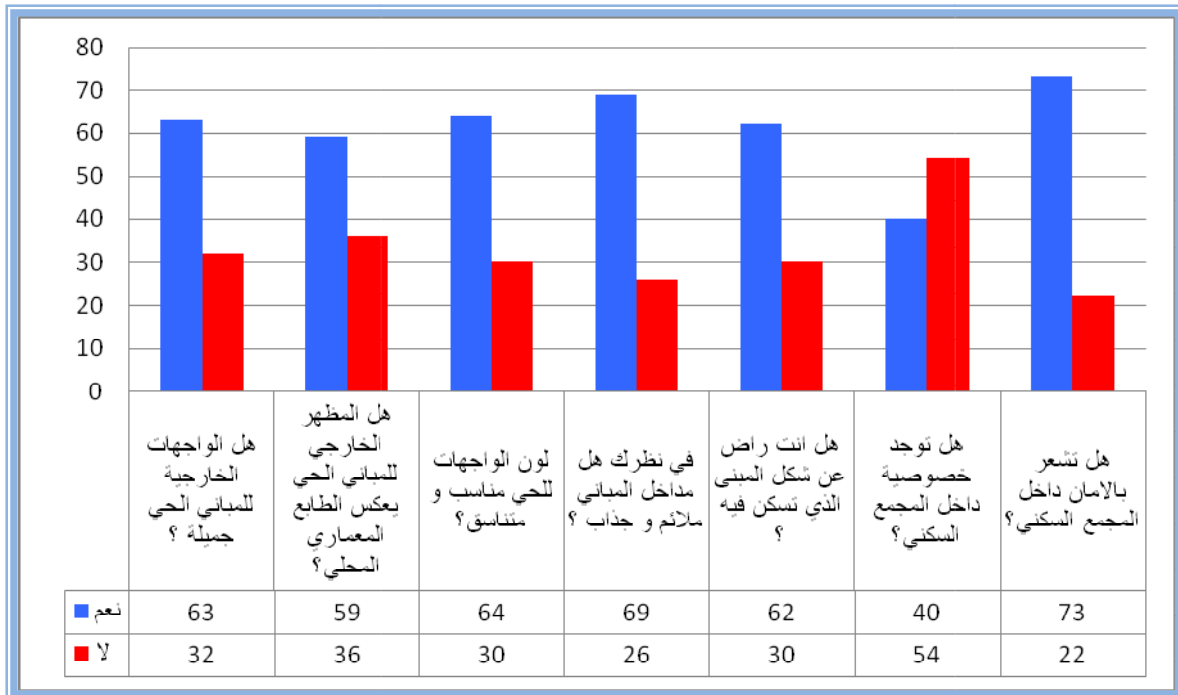
ثانيا : مقياس توفر المرافق و الخدمات بالحي (تنوع النشاطات)

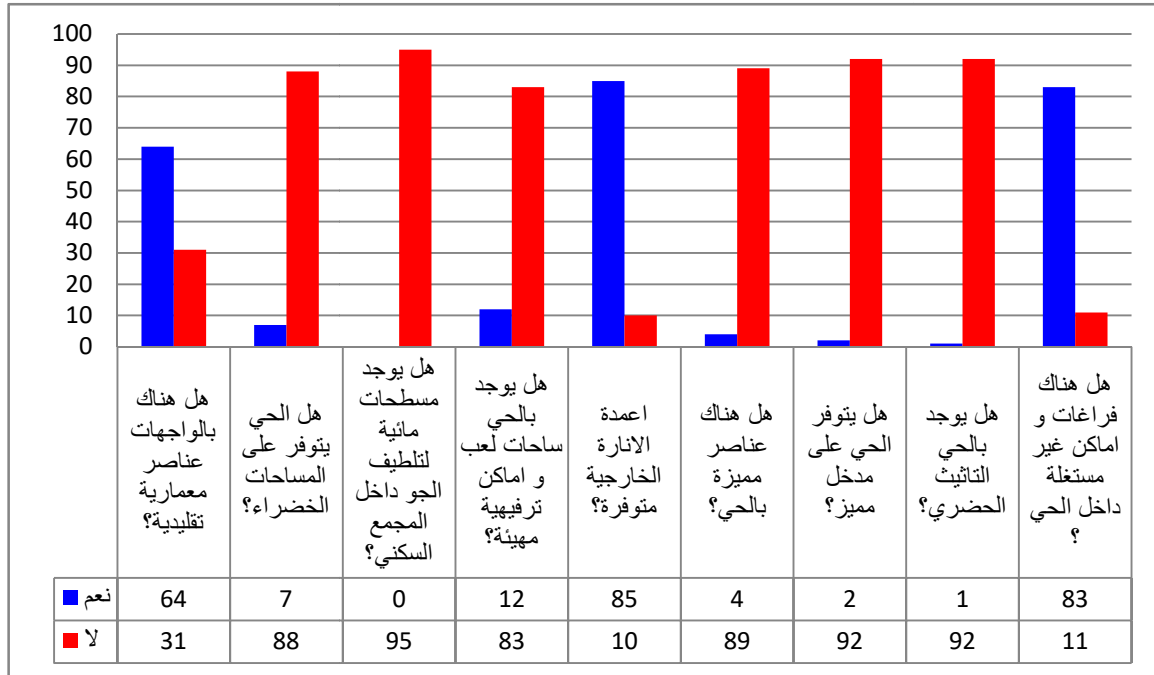




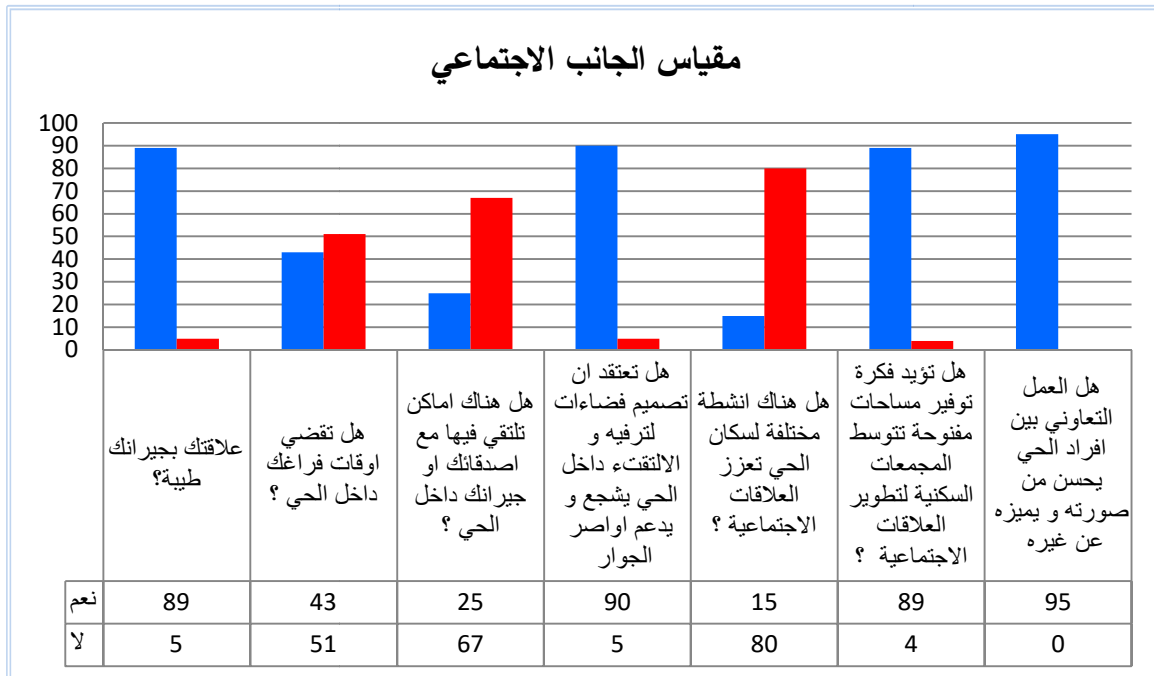


رابعا : مقياس رفاهية و جمالية الفضاءات الخارجية للحي





### خامسا : مقياس الجانب الاجتماعي



### ملخص نتائج الاستبيان الموجه لسكان المنطقة :

لقد مست عملية الاستبيان مختلف شرائح المجتمع من الجنسين ، ومستويات اجتماعية و مؤهلات علمية متنوعة نلخصها حسب نتائج كل محور على حدى :

#### أولا :مقياس الرفاهية داخل الوحدة السكنية :

- تأييد بالموافقة على فكرة التنوع الوحدات السكنية داخل المجمع السكني.
- الإجابات حاءات بوجود نقص في الخصوصية العمرانية على مستوى الوحدة السكنية .
- تسجيل عدم توجيه المباني جيدا في البيئة الصحراوية .
- هناك نسبة معتبرة في عدم الرضى عن تصميم السكن .
- الموافقة بشكل كبير على إدراج الفناء و السطح بالوحدة السكنية .
- اقتراح زيادة في المساحة المسكونة بالوحدة السكنية .

#### ثانيا : مقياس توفر المرافق بالحي

- الغالبية من الإجابات تؤكد على عدم توفر الحي على المرافق و الخدمات الأساسية وهم في حاجة ماسة إليها .

#### ثالثا :مقياس التنقل بالمركبات و المشاة

- لا يوجد قبول بدخول السيارات داخل الحي السكني .
- نسبة معتبرة ترى أن مسارات المشاة غير آمنة .
- الغالبية تؤكد أن ممرات المشاة غير مظلمة .
- عدم الأخذ في الاعتبار أثناء التصميم متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة .

#### رابعا : مقياس رفاهية و جمالية الفضاءات الخارجية

- افتقاد الحي إلى الفضاءات الخضراء و المسطحات المائية .
- عدم وجود التآثير الحضري بالمجمع السكني.
- هناك نسبة لا بأس بها غير راضية على تشكيل الخارجي للمباني .
- هناك شعور بعدم وجود خصوصية بالمجمع السكني.
- لا يوجد بالمجمع السكني عناصر أو علامات مميزة.
- وجود فراغات غير مستغلة داخل المجمع السكني.

#### خامسا : مقياس الجانب الاجتماعي

- عدم وجود أماكن الالتقاء و الترفيه داخل المجمع السكني.
- أهمية وجود فضاءات للنشاطات المختلفة لتطوير العلاقات الاجتماعية .
- تأيد فكرة العمل التعاوني التشاركي بين أفراد الحي.

## النموذج الثاني : المخصص لذوي الاختصاص من مهندسين

## وزارة التعليم العالي و البحث العلمي



جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية العلوم و التكنولوجيا

قسم الهندسة المعمارية

## استمارة استبيان

إن الإنسان في سعي حثيث عن الراحة و الرفاهية وبيئته القسوى جهده من اجل توفير بيئة سكنية تستجيب لتطلعاته ، و احتياجاته و تمنحه الشعور بالسعادة و الراحة و الأمان ، و من هذا المنطلق يعتبر التصميم الحضري من الأدوات الهامة و الهادفة إلى تحسين جودة الحياة داخل الأحياء السكنية ، و لهذا الغرض يطيب لي أن أضع بين أيديكم الموقرة هذا الاستبيان الموجه لذوي الاختصاص في مجال التعمير و الهندسة المعمارية و البناء و التصميم بشكل عام بمختلف القطاعات ، قصد جمع بيانات لبحث التخرج المعنون : التصميم الحضري للمجمعات السكنية النصف جماعية، وذلك للحصول على درجة الماجستير 2 قسم الهندسة المعمارية و العمران تحت إشراف الأستاذ صخراوي ناصر .

فالرجاء التكرم بتخصيص جزء من وقتكم الثمين لتعبئة الاستبيان بدقة مع العلم ان البيانات لن تستخدم الا لغرض البحث العلمي فقط .

تقبلوا منا فائق الاحترام و التقدير .

الطالب: رمضان محمد الصالح

-البيانات الشخصية :-

ضع العلامة ( X ) في المكان المناسب و أملئ الفراغ

.....	الوظيفة
.....	المؤهل العلمي
<input type="checkbox"/> اقل من 5 سنوات <input type="checkbox"/> 5 و اقل من 10 سنوات	الخبرة المهنية
<input type="checkbox"/> 10 و اقل من 20 سنة <input type="checkbox"/> اكثر من 20 سنة	
<input type="checkbox"/> عام <input type="checkbox"/> خاص	القطاع
.....).	اخرى (.....).

المحور الاول : مدى تأثير التصميم المعماري للمباني السكنية النصف جماعية على المشهد الحضري		
لا	نعم	السؤال
		01 هل المجمعات السكنية النصف جماعية القائمة يغلب عليها طابع التكرار التام و شبه التام ؟
		02 هل هناك عناصر معمارية مميزة بالمباني السكنية مستوحاة من التراث المحلي ؟ إذا كانت الإجابة (نعم) اذكرها : .....
		03 هل الغلاف الخارجي للمباني السكنية مندمج مع البيئة المحلية ؟ إذا كانت الإجابة (نعم) اذكر مايميزه : .....
		04 هل المشروع المعماري (المجمعات السكنية النصف جماعية ) متسق مع محيطه الحضري ؟
		05 هل التصميم المجمعات السكنية القائمة مطابق للأدوات التعمير ؟ إذا كانت الإجابة (لا) ماسبب في ذلك : .....
		06 الخلية السكنية بمساحتها و فضائها مناسبة لحجم وتقاليد سكان وادي سوف ؟ إذا كانت الإجابة (لا) فماذا تقترح: .....
		07 هل يأخذ المعطى المناخي كمحدد أساسي عند تصميم المشاريع السكنية ؟
		08 هل تؤيد فكرة التنوع في استخدامات الأراضي للمشاريع السكنية ؟ إذا كانت الإجابة (نعم) فما هي النشاطات التي تقترحها : .....
		09 هل الواجهات العمرانية الحضرية تحقق جانب الوحدة و التنوع في الشكل الحضري ؟
		10 السكن النصف جماعي بنماجه الحالية هل يوفر الرفاهية و الراحة لشاغليه ؟ إذا كانت الإجابة (لا) فماذا تقترح : .....

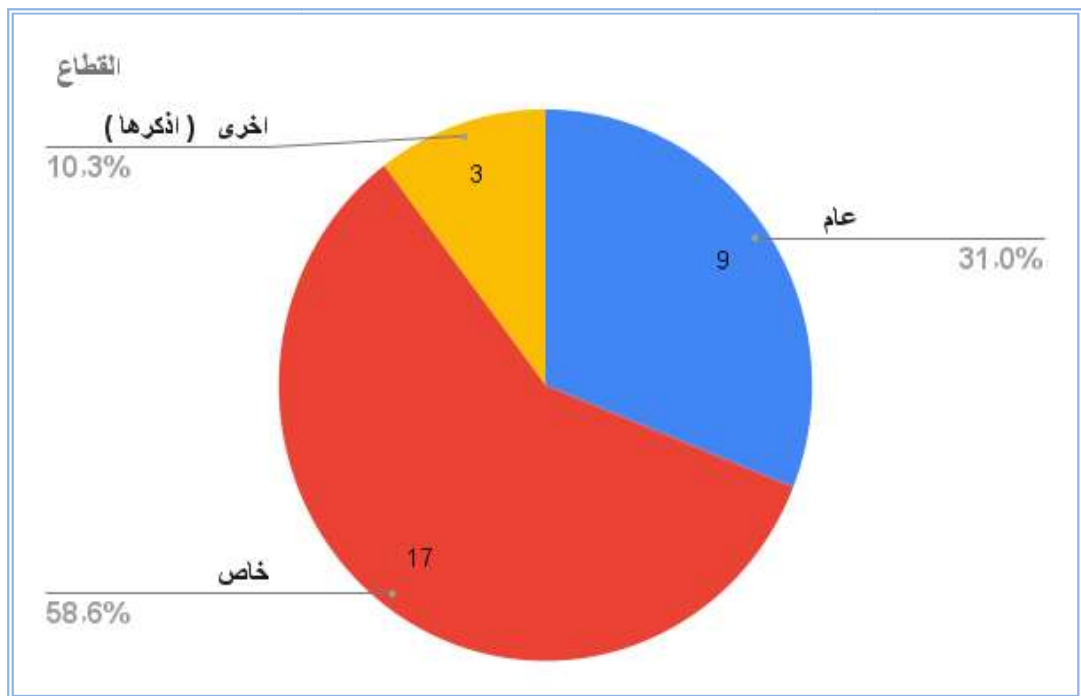
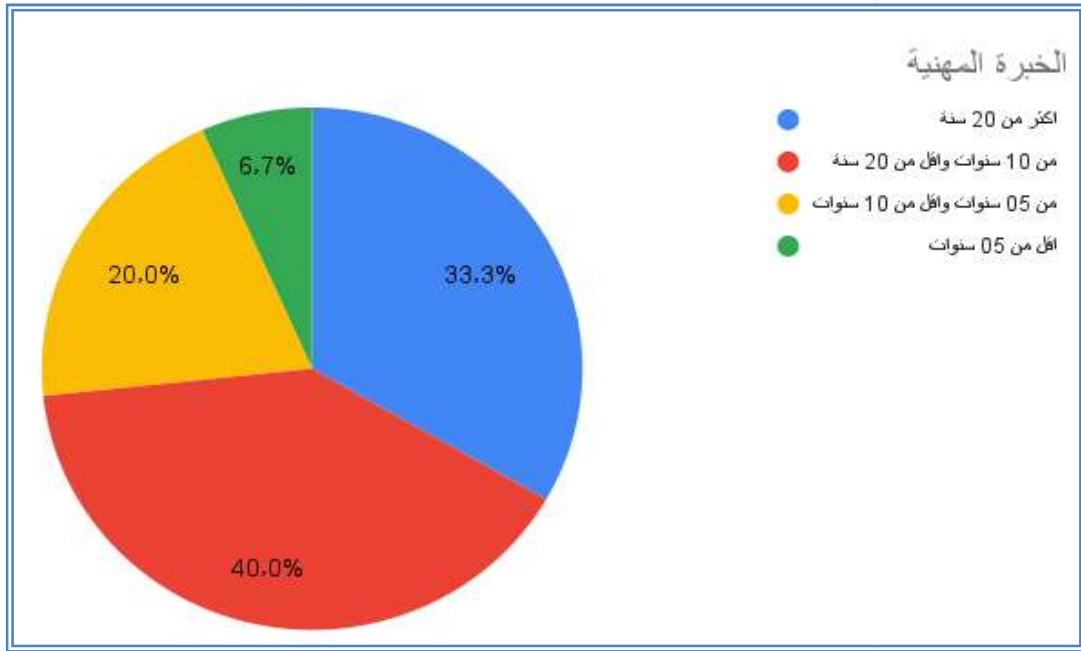
ثانيا : مدى تطبيق معايير التصميم الحضري الكفيلة بتحقيق الرفاهية بشكل عام

لا	نعم	السؤال	
		يعتبر نجاح تصميم حركة المشاة و السيارات (شبكة الحركة) عامل مهم لنجاح تشكيل المواقع السكنية؟	01
		في رأيكم هل تتمتع المجمعات السكنية النصف جماعية بالخصوصية و الأمان؟	02
		هل التصميم و التشكيل العمراني القائم لمجمعات السكنية يتوافق ويتلاءم مع المناخ الصحراوي ؟	03
		هل المواد و التشطيبات المستخدمة في المباني مناسبة للبيئة الحارة و الجافة ؟	04
		هل روعي أثناء التصميم متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة ؟	05
		هل هناك اهتمام بعناصر تنسيق المواقع (فرش الأرضيات ، التشجير ، المساحات الخضراء، المسطحات المائية ، الإضاءة ..) ؟	06
		هل يتم انجاز المجمعات السكنية بصفة كلية وفق التصاميم التنفيذية ؟ إذا كانت الإجابة (لا) فما هي الأسباب لذلك:.....	07
		هل يؤخذ البعد الاجتماعي للمجمعات السكنية في التصميم ؟	08
		هل الجانب الاقتصادي من عوامل عدم اكتمال بعض المشاريع السكنية ؟	09
		المجمعات السكنية النصف جماعية وصفت على كونها مرافد ؟	10
		توفير الأماكن الترفيهية وساحات النشاطات الاجتماعية يعزز العلاقات و يقوي الإحساس بالانتماء للحي؟	11
		هل عملية التشجير تتم وفق خطة مدروسة مع بداية تنفيذ المشروع ؟	12
		التشكيل العمراني للمجمعات السكنية القائمة يتضمن فضاءات غير مستغلة ؟	13
		المشهدية الحضرية يغلب عليها التكرار و الرتابة و فقدان التنوع ؟	14
		هل طبقت مبادئ الاستدامة الحضرية في المشاريع السكنية القائمة ؟	15
		التصميم الحضري يكتسي أهمية بالغة في تحسين الصورة الحضرية وتوفير البيئة المريحة بالمجمعات السكنية؟	16
		هل هناك وعي لدى الفاعلين و المختصين بالدور المهم للتصميم الحضري وقدرته على تحقيق الرفاهية و الاستدامة ؟	17
		هل توافق على تقديم ندوات تحسيسية و تكوينية لتعريف بدور و مبادئ و أهداف التصميم الحضري ؟	18
		هل نحتاج الى تحديث وصياغة معايير تصميمية للمجمعات السكنية ؟	19
		تقييمك للمجمعات السكنية القائمة من حيث إتباعها للمعايير التصميمية من 1 إلى 10 1 ضعيف .....2.....3.....4.....5.....6.....7.....8.....9.....10 ممتاز	20
		بماذا تفيدنا من مقترحات و توصيات لتصميم مجمع سكني نصف جماعي ناجح ..... .....	21

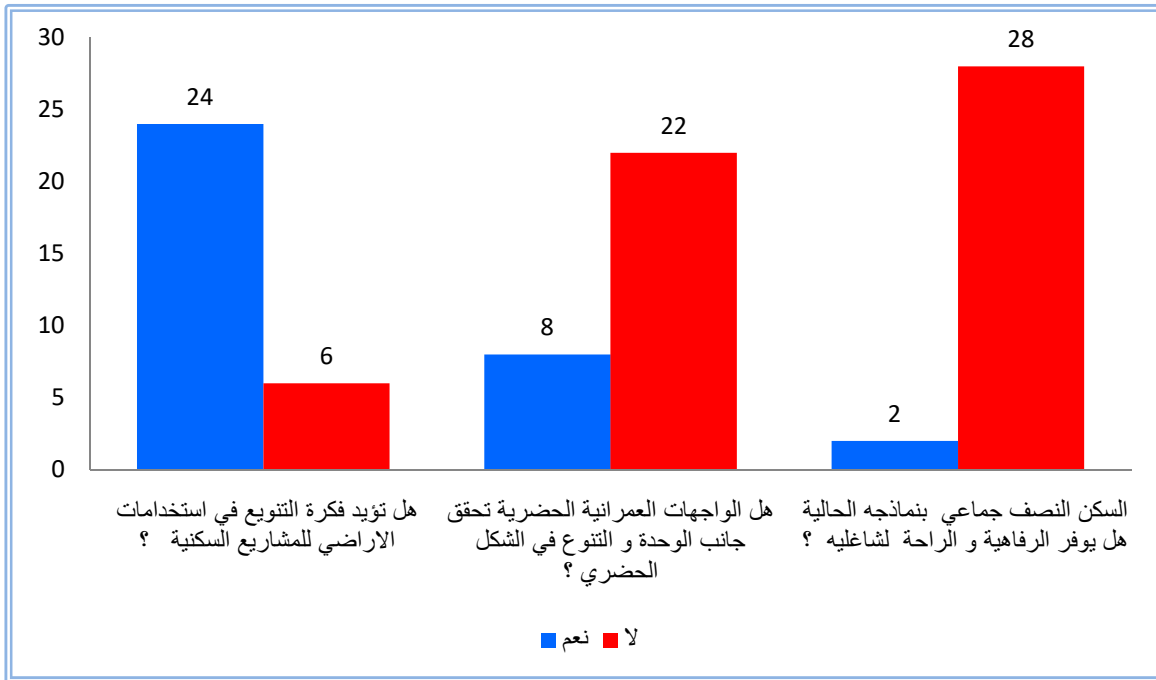
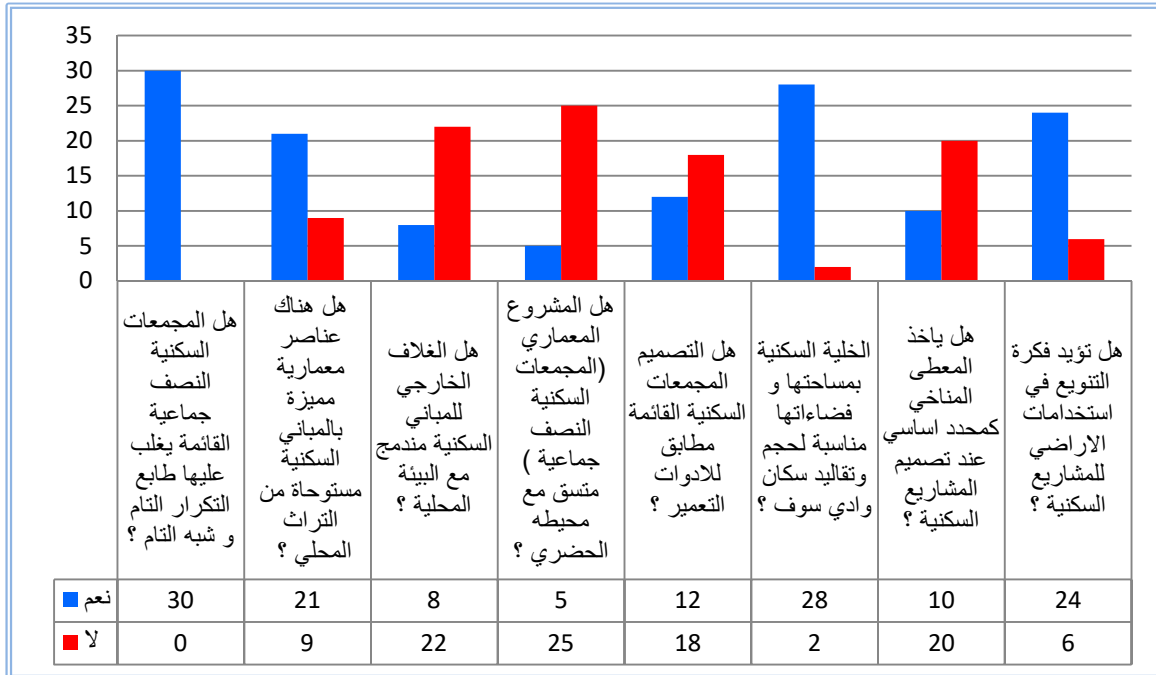
ممتنون لمشارككم معنا في هذا البحث و لكم منا جزيل الشكر



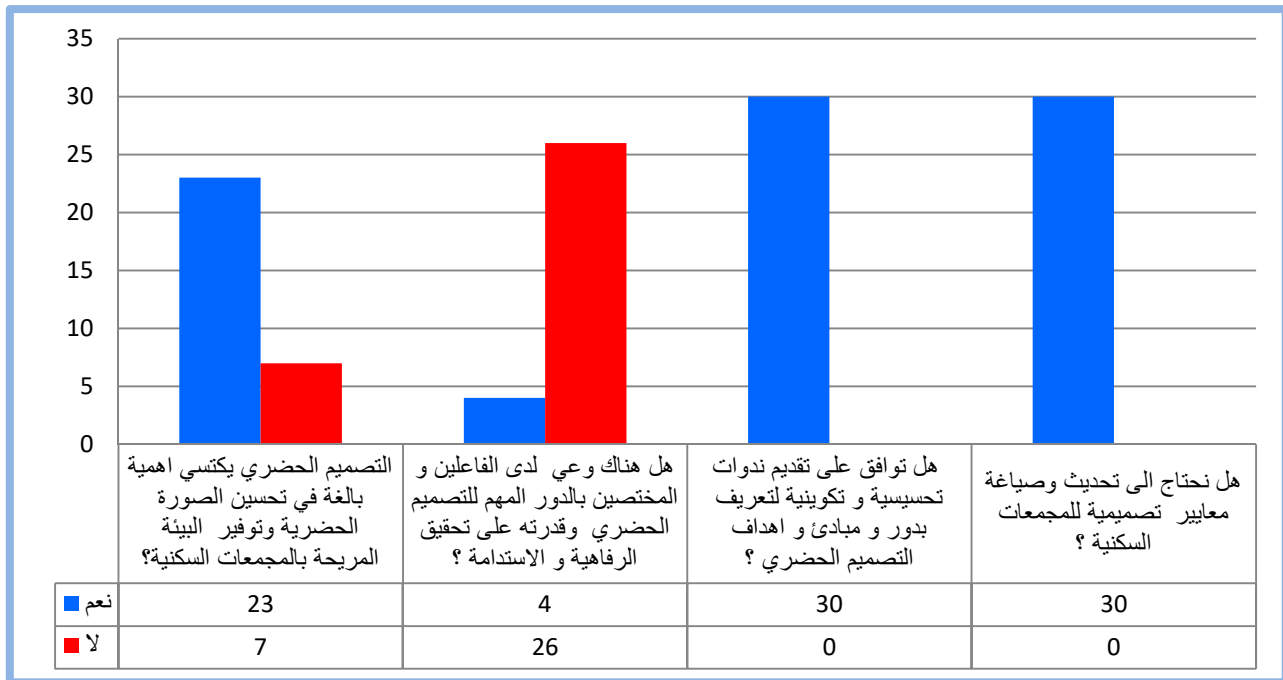
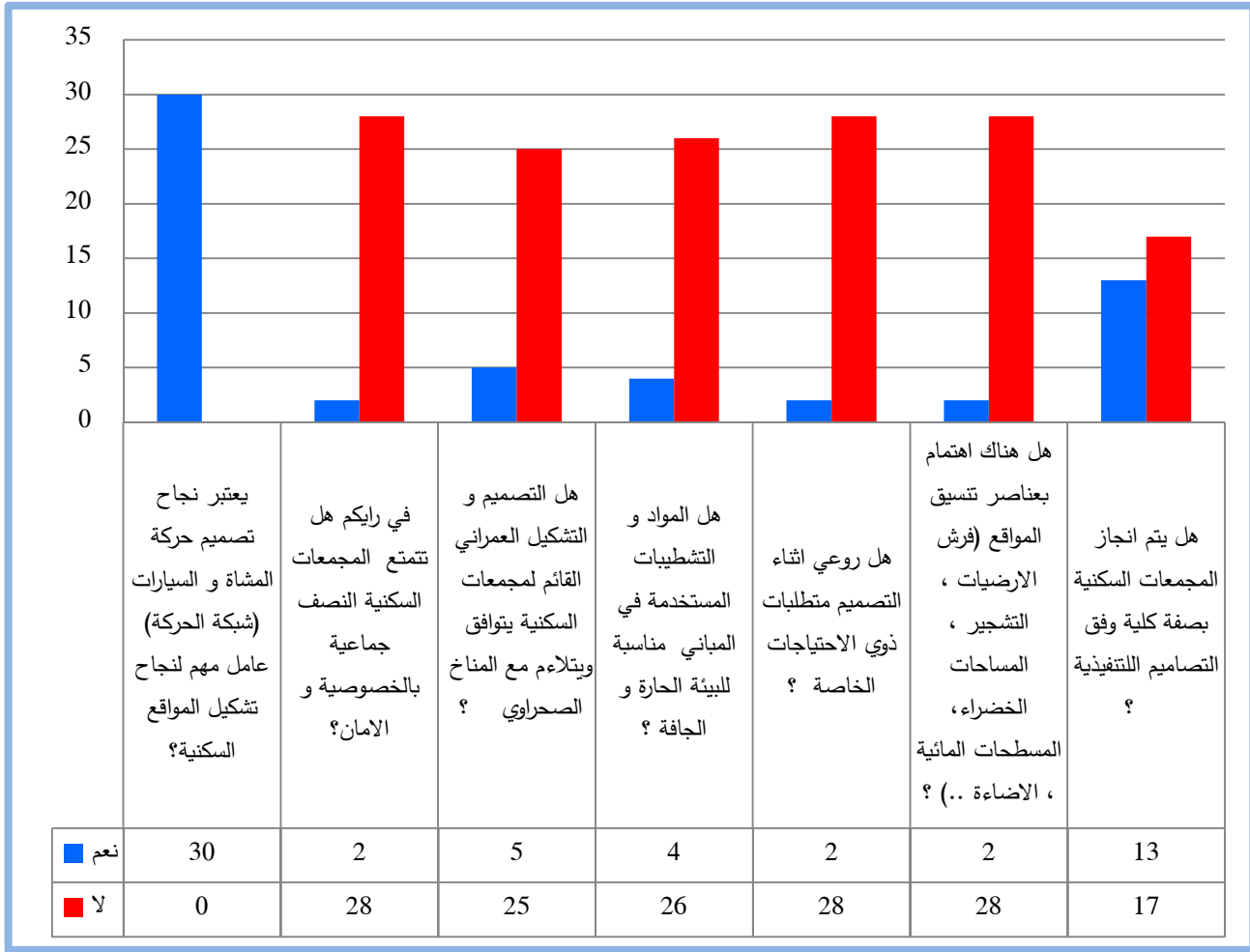


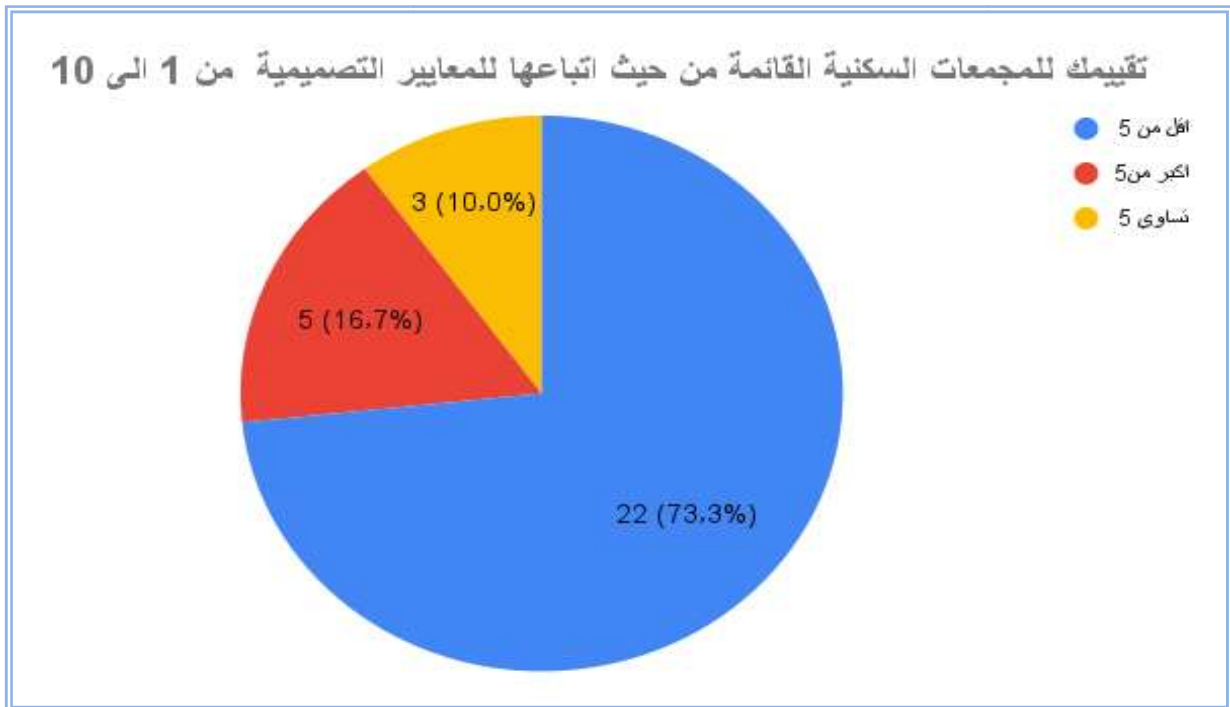
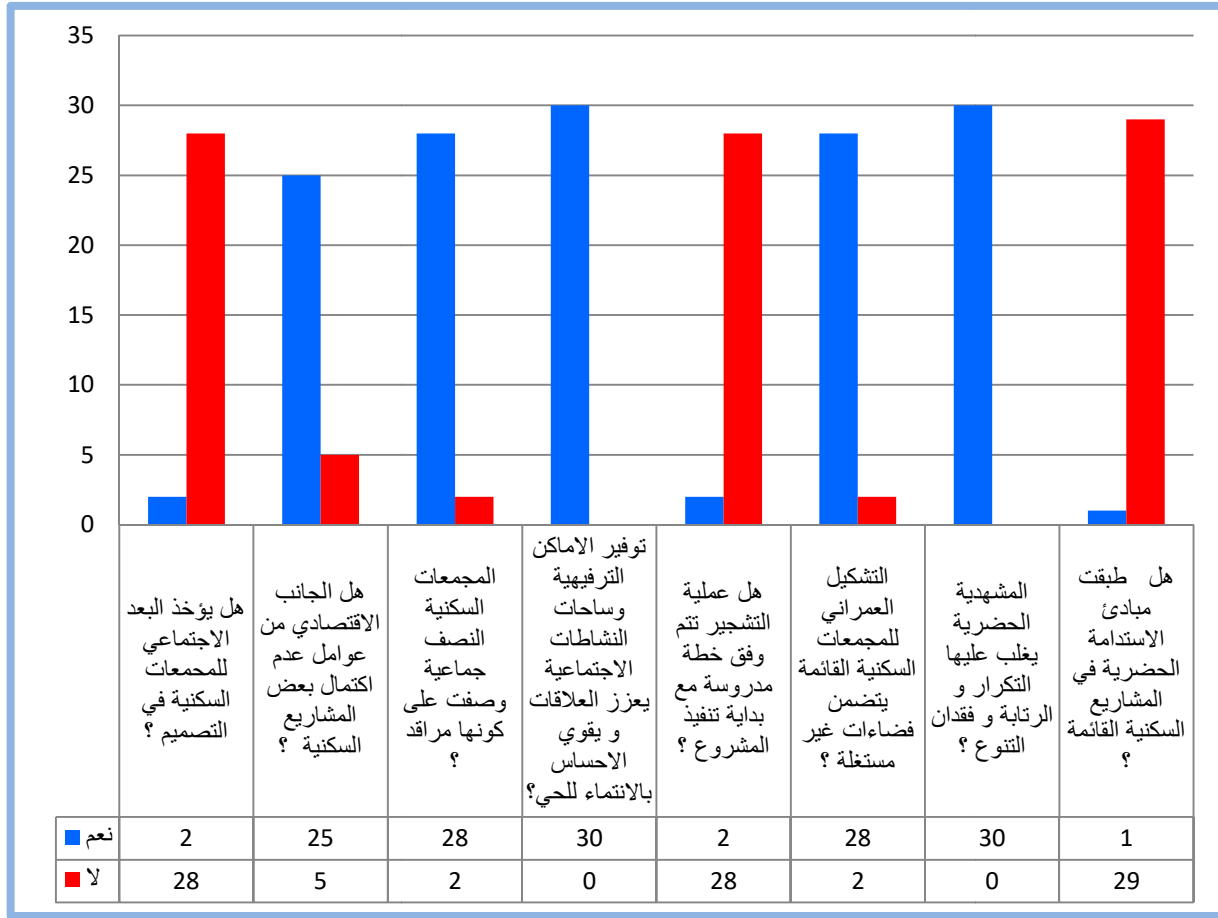


المحور الأول : مدى تأثير التصميم المعماري للمباني السكنية النصف جماعية على المشهد الحضري



ثانيا : مدى تطبيق معايير التصميم الحضري الكفيلة بتحقيق الرفاهية بشكل عام





## ملخص نتائج الاستبيان الموجه لنوبي الاختصاص:

تم تصميم عينة الاستبيان الثانية وطرحها على نوبي الاختصاص من المهندسين لمعرفة تقييمهم للمجمعات السكنية النصف جماعية وتوصياتهم للحصول على مجمعات سكنية مريحة في المستقبل. نلخصها حسب نتائج كل محور على حدى :

### المحور الأول : مدى تأثير التصميم المعماري للمباني السكنية النصف جماعية على المشهد الحضري

- الإجابات تؤكد أن المجمعات السكنية النصف جماعية القائمة يغلب عليها طابع التكرار التام و شبه التام
  - هناك عناصر معمارية مميزة بالمباني السكنية مستوحاة من التراث المحلي
  - الغلاف الخارجي للمباني السكنية غير مندمج مع البيئة المحلية.
  - المشروع المعماري (المجمعات السكنية النصف جماعية ) ليست متنسق مع محيطها الحضري
  - التصميم المجمعات السكنية القائمة غير مطابق للأدوات التعمير
  - السكن النصف جماعي بنماذج الحالية لا يوفر الرفاهية و الراحة لشاغله.
  - عدم اخذ المعطى المناخي كمحدد أساسي عند تصميم المشاريع السكنية .
  - نعم هناك تأييد لفكرة التنوع في استخدامات الأراضي للمشاريع السكنية .
  - الواجهات العمرانية الحضرية القائمة لا تحقق جانب الوحدة و التنوع في الشكل الحضري.
  - الخلية السكنية بمساحتها و فضاءاتها غير مناسبة لحجم و تقاليد سكان وادي سوف .
- عموما هناك قصور في الالتزام بمبادئ و ضوابط تصميم المجمعات السكنية النصف جماعية في بعدها الحضري .

### ثانيا : مدى تطبيق معايير التصميم الحضري الكفيلة بتحقيق الرفاهية بشكل عام

من خلال الإجابات المتعلقة بمدى تطبيق معايير التصميم الحضري وتقييم أفراد العينة للمجمعات السكنية القائمة من حيث إتباعها للمعايير التصميمية و التي كانت نتيجتها أن علامة اقل من 5 من 10 كانت نسبتها 73.3 % هي تمثل أعلى نسبة تم الوصول إليها ومن ذلك نستنتج أن هنالك قصور في تنفيذ المعايير التصميمية على المجمعات السكنية النصف جماعية .

أما بالنسبة للسؤال الأخيرة الموجه للأفراد العينة:

بماذا تفيدنا من مقترحات و توصيات لتصميم مجمع سكني نصف جماعي ناجح فجاءت التوصيات و المقترحات كالآتي :

- يجب استنباط تصميم من البناء القديم للمنطقة و تصحيح الأخطاء الموجودة فيه و تطوير مواد بناء خاصة بالمنطقة عازلة للحرارة و البرد كما يجب إعطاء قيمة اكبر للمساحات الخضراء و الزرقاء و التشجير .وكذلك يجب الزيادة في مساحة السكنات.
- جعل دورات تكوينية من أجل إبراز جل المعايير العالمية في تصميم سكن نصف جماعي وإسقاطها على المحيط العمراني مع الأخذ بعين الأهمية معالم التراث المعماري الخاص بكل منطقة وأعرافها.
- يجب محو الأفكار القديمة وإتباع أفكار جديدة على التهيئة تكون مدروسة

- إعطاء أهمية أكبر للناتج المعماري تصاميم معاصرة مستمدة من الطراز معماري المحلي دمج النشاطات التجارية و حرفية ضمن المحيط السكني لخلق حركية اقتصادية إعطاء أهمية أكبر لمواد البناء خاصة لعملية الأكساء الخارجية و ضمان الانجاز الجيد لها استخدام مواد بناء أكثر استدامة و ملائمة لمناخ.
  - استخدام أشجار ملائمة للمناخ الصحراوي ( أشجار السدر كمثال بدل أشجار الفكييس )
  - الاهتمام بالصيانة الدورية للخلية السكنية.
  - تجنب التكرار في تصميم الوحدات والمجمعات والمجاورات السكنية
  - اعتماد أسس التصميم المستدام وإعادة صياغة النمط المحلي للعمارة
  - تحسيس و توعية بدور المهم للتصميم الحضري و أهدافه ، أبعاده و إتباع معاييره .
  - احترام خصوصيات المنطقة وإعادة النظر في مساحة السكن وإدخال التشجير و فضاءات أخرى كالمرافق العمومية و التجارية ودمجها مع المخططات التنفيذية .
  - إتباع تصميم يراعي خصوصية المنطقة.
  - الأخذ بعين الاعتبار لخصوصية الأفراد و المنطقة وتحسين المستوى المعيشي
  - توظيف التصميم البيو مناخي .
  - الاهتمام بالجانب التصميمي و البعد الاجتماعي و الطابع المحلي
  - الرجوع إلى الطابع المحلي و الموازنة بين الأصالة و الحداثة
  - إعطاء الأهمية اللازمة لتصميم الحضري و تطبيق المعايير و الأسس و الضوابط المحدد لتشكيل عمراني
- ناجح

- إنشاء تصميم لمجمع سكني ذو مساحة واسعة لتوسيع السكن النصف جماعي لأنه يتصف حالياً بكلمة مرقد لصغر مساحته ومساحة غرفه .
- التزويد من المساحات الخضراء و حديقة للأطفال الصغار مع تواجد العاب .
- تزويد الحي بالإنارة الكافية التي تغطي جميع زوايا المجمع السكني النصف جماعي .