



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية العلوم والتكنولوجيا
قسم الهندسة المعمارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي

ميدان : هندسة معمارية ، عمران ومهن المدينة

شعبة: الهندسة المعمارية

تخصص: هندسة معمارية

إعداد الطالب: رمزي ذواوي

تحت عنوان:

واقع المجال الخارجي في السكنات الفردية، حالة

"حي الشيخ العربي التبسي السكاسكا1" بمدينة تبسة

نوقشت في يوم : 2021/06/24، أمام اللجنة المكونة من طرفه:

رئيس اللجنة.

مشرفا.

مشرفا مساعدا

ممتحنا.

ممتحنا.

1 - الدكتور قريب عيسى

2- الدكتور محمد غربي،

3- الأستاذ: سليم دغيش،

4- الأستاذ تومي فهمي

5- الأستاذ فارس علي

السنة الجامعية: 2021/2020

-إهداء:

(واخفض لهما جناح الذل من الرحمة) ... وقال أيضا (وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا)

الى من كانت الرجل والمرأة.... من جاهدت وصبرت.... من حرمت نفسها واعطت

الى زهرة حياتي التي لا تذبل.... نبع الحنان الذي لا يفنى.... امي

الحبيبة لست املك الا ان أقول لك:

شكرا.... لكن أي شكر يكفي امام ما قدمته

والى ابي الحبيب.... ابي الحنون.... ابي المعطاء

ولا يمكنني ان أنسى.... شموع الحياة.....مساند الدرب اخوتي

واخواتي.....وعائلتي الكبيرة والصغيرة..... وخاصة براعم العائلة

و الى رفقاء الدرب وسند الحياة.....الى كل من شاركوني مشواري....

شكر كبير لمشرفيا

* الدكتور محمدعربي

*والاستاذ سليم دغيش

و أعضاء لجنة التحكيم لموافقتهم على تقييم عملي البحثي.....

و الى كافة قسم الهندسة المعمارية.....

الى أصدقائي واخوتي في الإسلام.....

الى أصدقاء الطور الجامعي

والى كل زملائي الذين لا تكفهم عبارات الاحترام والامتنان.....

الى كافة اساتذتي من الطور الابتدائي الى الجامعة....

الى كل من عرفتهم وعرفوني ولم تسعفني الذاكرة لا نذكرهم....

ولكل قسم الهندسة المعمارية في جامعة..... الشيخ العربي التبسي.

ولكل من وسعهم قلبي ولم تسعهم صفحتي اهدي عملي هذا.....

شكر وعرهان:

قال الله تعالى

" وقال رب اوزعني ان اشكر نعمتك التي انعمت على وعلى والدي وان اعمل صالحا

ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين " الآية 19سورة النمل

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبفضله تنزل البركات وبركمه اعاننا على إتمام هذا العمل

المتواضع اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضى.

لك الحمد على كل شيء تحب ان تحمد عليه بأرب.

أتقدم بجزيل الشكر الى اساتذتنا الكرام ومؤطرينا الافاضل اللذان لم يبخلا علينا بأفكارهما النيرة ومن

منابع علمهما واقتراحاتهما الحكيمة فكان لنا كل الفخر ان اكون تحت اشرافهم على هذا العمل

*الدكتور المحترم : غربي محمد

*الأستاذ المحترم : دغيش سليم

كما نتقدم بالشكر الجزيل الى كل أعضاء لجنة التقييم والمناقشة:

كما لا يسعنا الا ان نتوجه بالشكر الجزيل الى كل اساتذتي الفضلاء: م وكل الذين درسونا خلال هذا

المشوار من حياتنا.

فأسأل الله ان يجعل هذا في ميزان حسناتهم ويرزقهم من الجنة مقعدا ان شاء الله.

كما لا ننسى كل الاحباب والاصحاب.

الى كل هؤلاء نقدم هذا الجهد المتواضع مع تحيات الطالب- : ذوادي رمزي

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	العنوان
I	الاهداء
II	شكر وعرهان
الفصل التمهيدي : المقدمة العامة	
VIII	مقدمة عامة
IX	1. الإشكالية
X	2. الفرضية
X	3. أهداف البحث
X	4. منهجية البحث
XII	5. هيكله المذكرة
الجزء النظري	
الفصل الأول: التجزئة والمجموعة السكنية	
01	تمهيد
02	1. مفهوم رخصة التجزئة
04	2. أنواع التجزئة
06	3. التطور التشريعي لرخصة التجزئة
08	4. شروط التجزئة

12	5. علاقة رخصة التجزئة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء
13	6. علاقة رخصة التجزئة بمخطط شغل الأاضي
15	7. علاقة رخصة التجزئة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
17	8. علاقة رخصة التجزئة بعقود التعمير
18	9. تمييز رخصة التجزئة عن شهادة القسمة
19	10. تمييز التجزئة عن المجموعة السكنية
20	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: السكن الفردي والتدرج المجالي	
21	تمهيد
22	1. مفهوم السكن والمسكن
24	2. أبعاد المسكن (الاجتماعي و لهندسي و الاجائي)
28	3. وظائف المسكن
30	4. مفهوم الفضاء العمالي
30	5. تنوع الفضاء العمالي
32	6. خصائص الفضاء العمالي
36	7. تدرج الفضاء العمالي
38	8. محددات الفضاء العمودية والأفقية
39	خلاصة الفصل

الجزء التطبيقي

الفصل الثالث: تحليل الأمثلة

40	تمهيد
40	1. أسباب اختيار الأمثلة المدروسة
41	❖ مثال 01: منازل التاون هاوس في منطقة الفيلات في لاجازدموت. منطقة مونبلييه فرنسا
43	❖ مثال 02: L'ilot de l'arc de triomphe saintes (Charente-Maritime)
45	❖ مثال 03: Zac des vignesservon-sur-vilaine (île-et-vilaine)
47	❖ مثال 04: Le clos de l'erdrenantes (Loire-Atlantique)
49	❖ مثال 05: Résidence du chemin vert, Tremblay-: en France (Seine-Saint-Denis)
53	❖ مثال 06: مشروع مجمع سكني - باندلو كوس ديس ميوزيكينز - منطقة بيوديسرت، ميرينياك (جيروندي)
55	❖ مثال 07: Les bosquets, Le petit-Betheny, Reims (Marne)
57	خلاصة الفصل

الفصل الرابع: تحليل حالة الدايوة

58	تمهيد
58	1. أسباب اختيار حالة الدراسة
58	2. تقديم المشروع
59	3. الموقع
59	4. البرنامج الكمي
61	5. الفكرة والمبادئ التصميمية
62	6. الوصلية
63	7. تحليل الإطار المبني والغير المبني
65	8. دراسة تشكل الجزيرات
65	9. العناصر الخطية والنقطية
66	10. دراسة الحركة الميكانيكية وحركة المشاة
67	11. دراسة التدرج المجالي
68	12. المجالات الجماعية
69	13. مواقف السيارات
69	14. المجالات الانتقالية
70	15. نمط توزيع الحركة
71	خلاصة الفصل

الفصل الخامس: المسار التصميمي والمشروع المبني	
72	تمهيد
73	1. المسار التصميمي للمشروع
74	2. الاستراتيجيات المستعملة في المشروع
75	3. معطيات الفكرة التصميمية
76	4. أهم المبادئ المطبقة في المشروع
77	5. الجانب العمراني
78	6. الجانب المعماري
79	7. الجانب الوظيفي
80	8. التدرج المجالي
81	خلاصة الفصل
82	الخلاصة العامة
83	قائمة المراجع والمصادر
87	قائمة الجداول
87	قائمة المخططات
88	قائمة الصور
ملخص المذكرة	

الفصل التمهيدي

مقدمة عامة:

شهدت المدن الجزائرية منذ الاستقلال تسارع في وثيرة النمو الحضري وتوسع كبير في المدن والناطقة من خلال تحولات اقتصادية واجتماعية وثقافية وكذا نتيجة سياسة التصنيع وظاهرة النزوح الريفي بالإضافة إلى سياسة الدولة التي ساهمت في تطور وظهور تجمعات سكنية جديدة وذلك من خلال الترقية الإدارية لسنتي اربعة وسبعون واربعة وثمانون من القرن الماضي و التي مست العديد من المدن المتوسطة والتي ارتقت بها إلى مستويات عليا داخل المنظومة الحضرية.

"بعدما ضمت الدولة كل الأراضي الداخلة بالمحيط العمراني و نزعها من مالكيها بمرسوم رقم 74 /26 للاحتياطات العقارية نجد أن الجزائر استنفذت مجال تعمير واسع قبل 1990 أي قبل صدور قانون التوجيه العقاري حوالي 600 ألف قطعة للقطاع العمومي و 500 ألف قطعة للقطاع الخاص (سكن فردي) (ثاب أحمد أمين ، 2005)

فالسكن الفردي بهذه الطريقة استنزف مساحات شاسعة وأموال باهظة لما عليه من طلب. لما له من إيجابيات عديدة بالنسبة للسكان من توفير الراحة الاستقلالية بتملك الفضاء الداخلي. إلا أن المجال الخارجي داخل هذه الأحياء بقي مهملا لا من ناحية التصميم ولا من ناحية الصيانة. حيث تلعب البيئة غير المبنية دورا رئيسيا في الجودة المادية و المعنوية للفضاء الكلي ،ومن ابرز عناصرها المجالات الانتقالية وهي عناصر عمرانية تشكل همزة وصل بين الداخل والخارج تضمن بدورها تحولات مكانيه بين المجالات الخاصة والعامة .

سنحاول في بحثنا هذا فهم العلاقة بين السكان و مختلف هذه المجالات و مدى تأثيرها على سلوكهم و استغلالها كمولد لأماكن تفضي الى التجمعات و اللقاءات و تساهم في تطوير العلاقات بينهم في رحلة انتقالية من محيط الموقع الى السكن و لفهم تدرج الفضاءات من العام الى الخاص مرورا بالفضاءات التي توفر الانتقال السلس بين المجالات الخاصة والعامة وتحسن من جودة الحياة العامة او على الأقل الجودة المكانية للسكن يلزم فهم الحدود و تحديد أولويات في التحولات المكانية من خلال استكشاف الطرق المختلفة التي يتم من خلالها الانتقال بين المجالات العامة والخاصة ويشكل اكثر تحديا العمل على مجالات وسيطيه يمكن لها ان تحسن من نوعية حياة المستخدمين على الصعيد الاجتماعي و الشخصي و تعطي جوده اكثر للمكان معماريا في سياق المباني السكنية .

-الإشكالية :

يواجه واقع الأحياء السكنية و خاصة الفردية منها إدخال نظم عمرانية جديدة لا تحترم طرق وأشكال تملك الفضاء وخصوصياته مما نتج عنه تجاهل الخصائص المكانية، حيث أصبح المسكن اليوم عبارة عن فضاء جاف يفتقر للعلاقة بين مختلف مجالاته فانقطعت الاستمرارية بين المجالات المترابطة وغاب الإحساس بالتغير بين المجالات المنفصلة ، بسبب فقدانها لخواصها سواء من ناحية الشكل او الحجم او اللون وغيرها من الخصائص التي تضمن وظيفية المجال .

حيث تشهد معظم المدن الجزائرية انتشار كبير للسكن الفردي الحديث بمختلف أشكاله وصيغته بصفة مغايرة تماما للنمط الذي اعتاده الجزائريون. حيث غاب فيه مفهوم التدرج المجالي الذي هو سمة بارزه في هيكلة العمارة . ومدينة تبسة لا تعتبر استثناء من هذه القاعدة فكغيرها من المدن الجزائرية أصبحت تفتقد في عمارتها للآليات و النظم العمرانية المعمول بها و التي تحدد دور كل عنصر على حدى و العلاقة بين مجالات الفضاء المعماري .

وكمثال على هذه الظاهرة مناطق التوسع العمراني الجديدة حي شيخ العربي لتبسي سكانسكا الذي تنتشر به سكنات فردية بصيغة تجزئات ذات نسيج عمراني متكون من كتل (جزيرات) متلاحمة و تقسمها طرق رئيسية فقط ، حيث لم تعطى عناية كبيرة لتنظيم المجالات الخارجية و يكون الانتقال فيها عبر مستويات محدودة وغير متدرجة ، وهذا ما يدفعنا إلى طرح التساؤل التالي:

* كيف نستطيع اظهار انعكاس جديد لمفهوم التدرج المجالي بمجالات انتقاليه تتناسب مع حاجيات السكان ونوعية حياتهم في سياق المجموعة السكنية ؟ .

وتتدرج من هذا التساؤل تساؤلات فرعية أخرى من شاكلة:

- ما العلاقة بين المجموعة السكنية والتجزئة كأسلوب تنظيمي للمجال؟.
- ما العلاقة بين التجزئة والقواعد العامة للبناء والتهيئة والتعمير؟
- ماهي مميزات التدرج المجالي داخل المجموعة السكنية؟
- كيف يمكن أن تعزز معالجة المساحات المشتركة الخصوصية والشعور بالأمان مع تشجيع الناس على العيش معاً؟

-الفرضية .

الاعتماد على مفاهيم ومبادئ التدرج المجالي في معالجة الانتقال في الفضاءات العمرانية عند اعداد رخص التجزئة قد يعطي مستويات أكثر من درجات الخصوصية في المجال الخارجي للسكنات الفردية.

-اهداف البحث .

- التعرف على مميزات السكن الفردي عن ما سواه.
- معرفة دور المجالات الانتقالية كفضاءات عمرانية .
- معرفة طرق معالجة الفضاءات العمرانية وآليات تحقيق التدرج والفصل بين المجالات.
- معرفة الاطار التعاقدية والعناصر التصميمية للتجزئة وكذا الادوات التنظيمية ذات الصلة.
- اقتراح استراتيجية كفيلة بتحقيق تدرج مجالي يضمن انسيابية الانتقال بين فضاءات المشروع السكني.

-منهجية البحث

انطلاقا من طبيعة هذا الموضوع المتمثل في دراسة واقع المجال الخارجي في السكنات الفردية . وجب الاعتماد على منهج دراسة حالة أي وصف الظاهرة المراد دراستها والوصول إلى القوانين ووضع النظريات بالإضافة إلى التحقق من صحة الفروض. ومن ثم استعمال تقنيات للبحث وهي وسائل تسمح بجمع المعطيات من الواقع ولقد تم الاعتماد في هذا البحث على الوسائل التالية:

- المخططات و الوثائق المكتوبة.

-المقابلة: تم الاعتماد على هذه الوسيلة من أجل الحصول على معلومات أكثر دقة من المختصين في ميدان العمران. سواء أساتذة أو مدراء مؤسسات أو رؤساء مصالح مختلفة. حيث كان الهدف من ورائها هو معرفة مختلف الآراء تجاه إنشاء التجزئات السكنية.

-الملاحظة: استخدام هذه الوسيلة (الملاحظة البسيطة المنظمة) لمختلف التجزئات المدروسة وهذا بمعابنتها ووصفها وتحميل الحقائق والمعلومات.

-تحميل الإحصائيات : تعتبر الإحصاءات والتقارير الرسمية كأداة من أدوات جمع البيانات الخاصة بموضوع البحث، وهي عبارة عن الإحصاءات التي تقوم بها مختلف المؤسسات أو الجماعات أو مراكز البحث أو أفراد باحثين في مواضيع مختلفة من أجل تفسير ظاهرة أو إعداد لظروف معينة. وقد اعتمدنا على الإحصائيات الرسمية والمتمثلة في التعداد السكاني والسكني لمدينة تبسة بعد حصولنا عليه من مكتب الإحصاء لبلدية تبسة. ومن أجل إنجاز هذا البحث فقد تم إتباع المراحل التالية:

مرحلة البحث النظري:

وهي مرحلة البحث البيبلوغرافي، والتي تم من خلالها الاطلاع على المراجع التي تخدم الموضوع أولها صلة به وتتمثل في أطروحات التخرج ورسائل الماجستير والكتب والمقالات، وذلك قصد تكوين خلفية عملية والإحاطة بموضوع الدراسة، كما تم من خلالها جمع الوثائق والمعلومات الخاصة بمجال الدراسة.

* - مرحلة العمل التحليلي:

يتم في هذه المرحلة التطرق الى تحليل الأمثلة الواقعية والكتيبة التي لها علاقة بموضوع الدراسة والاحتكاك المباشر بمجال الدراسة لمعرفة ملامح العمارة المحلية لمدينة تبسة ونتحقق مما إذا كان التسلسل الهرمي موجوداً أم لا وكيف يتم إجراء التنقلات والتخصيصات المختلفة للمساحات من قبل المستخدمين وتحديد التناقضات والغموض وتأثيرها على التجزئات ومدى تحقيقها للتدرج المجالي والتعرف على خصائص وحدود أرضية المشروع لإنجاز مجمع سكني يتلاءم مع خصائص المنطقة .

* - مرحلة العمل التطبيقي:

العمل على تصميم مجمع سكني ترقوي فردي بمدينة تبسة يحترم طرق معالجة الفضاءات العمرانية ويحقق التدرج في المجالات الانتقالية ويعطي عدة مستويات من الخصوصية.

- هيكلية المذكرة.

1. الفصل التمهيدي :

يضم المقدمة العامة لوضع المذكرة تحت فكرة عامه رئيسيه تساعد القارئ على فهم محتوى ومضمون المذكرة وكذلك اشكاليه عامه تحدد سؤال البحث الذي يخدم أجزاء وفصول المذكرة ويتضمن الأهداف المرجوة مع ابراز المنهجية المتبعة في هذا العمل.

2. جزء خاص بالمفاهيم والتعريفات :

وينقسم هذا الجزء الى فصلين الأول يتطرق الى مفهوم المجموعة السكنية وعلاقتها بالتجزئات مع تفصيل اهم النصوص التشريعية والتنظيمية المحددة لهما أما الفصل الثاني فيتم التطرق فيه الى مفهوم السكن الفردي وأبرز السياسات والعروض السكنية واطر تصميمها ، كما نتطرق فيه الى مفهوم التدرج المجال وكذلك معرفة طبيعة المحددات والفواصل بين الفضاءات العمرانية أبرز المفاهيم والنظريات المتعلقة بالمجالات الانتقالية ومعرفة اهم خصائصها وأنواعها ونختمه بمفهوم المجالات الخاصة والعامة ودرجة تملك الفضاء العمراني.

3. الجزء التطبيقي :

يتم تقسيم هذا الجزء الى ثلاث فصول: أولها الفصل الثالث الخاص بتحليل الامثلة الكتبية والمحلية ومحاولة استخلاص العبر والحلول الناجحة وتضمينها في المقترحات المستقبلية . أما الفصل الرابع فيتم التطرق فيه الى تحليل أرضية المشروع الواقعية و التحقق من النظريات السابقة في حالة الدراسات لتحديد أوجه القصور ومن ثم يتم استخدامها لاقتراح الحلول البرنامج لتجسيدها في المرحلة التصميمية. ونختتم هذا الجزء بالفصل الخامس بالتطرق الى المسار التصميمي والمشروع المبدئي : حيث يتم التطرق فيه الى عرض مختلف مخططات المشروع وتوضيح اليات المجالات الانتقالية التي تضمن التدرج المجالي المنجزة في المشروع.

4. الخلاصة العامة:

تتضمن الخاتمة العامة على بناء استراتيجية كفيلة بإنجاح أي عملية اسكان فردي مستقبلية وهذا بتحديد التوصيات الخاصة وعلى كل المستويات القانونية والعمرانية والمعمارية وحتى الاجتماعية

الفصل الأول:

التجزئة و المجموعة السكنية

الفصل الأول: التجزئة والمجموعة السكنية

تمهيد

ليست كل عملية تقسيم هي تجزئة، وإنما هناك مجموعة من المقاييس والقواعد المنظمة التي تضبط عملية التجزئة العقارية والتي تكون خاضعة لرخصة التجزئة، والتي نص عليها المشرع من خلال المادتين 57، 58 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمواد 2، 3، 4، 5، 62، 68، 72، 73، 74، 75، 76، 77 من القانون رقم 08-15 المحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والمواد من 7 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعليه فحتى تكون الملكية العقارية خاضعة لأحكام رخصة التجزئة لا بد أن تقع هذه الأرض داخل المحيط العمراني كأصل عام و التي يريد صاحبها سواء كان شخص طبيعي أو معنوي أن يقوم بتقسيمها إلى قطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية فوقها، أو أن يستعمل القطع الناتجة عن هذه التجزئة للاستعمال الذاتي كبيعها أو كرائها.

إن إصدار هذه الرخصة يكون في شكل قرار إداري صادر عن جهات إدارية محددة قانونا، وقبول منحها أو رفضها مرهون بمدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المطبق في المنطقة وفي غيابة لقواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتتمتع هذه الرخصة بمدى صلاحية محددة قانونا تكون ملغاة إذا لم يقم صاحب التجزئة بتنفيذ الأشغال المفروضة عليه بموجبها.

ولضبط مفهوم رخصة التجزئة وجب الإحاطة بها من عدة جوانب وهذا بدءا بتبيان معنى التجزئة العقارية كعملية تعميمية في التشريع الجزائري ثم إلى توضيح معنى رخصة التجزئة وتبيان نطاقها القانوني، وعليه سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول مفهوم رخصة التجزئة، ونتناول في المبحث الثاني علاقتها بادوات التعمير وعقود التعمير والمجموعة السكنية وغيرها.

المبحث الأول : مفهوم رخصة التجزئة

إن لرخصة التجزئة أهمية بالغة في تنظيم وتناسق البناءات وحماية الطابع الجمالي للمحيط العمراني، فقد اشترطها المشرع الجزائري لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها (1)، وعليه فهي تصدر في شكل قرار إداري عن جهات إدارية معينة و هذا بعد التحقق من مدى تطابقها مع أدوات التعمير التنظيمي وعند انعدامها مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير . وعليه سنحاول في هذا المبحث التعرف على القواعد القانونية والمنظمة لرخصة التجزئة، وهذا بتبيان تعريفها في المطلب الأول، ثم تبيان علاقتها بأدوات التعمير الجماعي والفردى وكذا تمييزها عما يشابهها من الوسائل الإدارية الأخرى في المطلب الثاني .

المطلب الأول : تعريف رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من أهم قرارات العمران الفردية لما لها من أهمية في تنظيم المجال العمراني، فقد أولاهها المشرع عناية خاصة من خلال تبيان أحكام تطبيقها وإجراءات الحصول عليها وهذا بموجب القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19، لكن باستقراء مواد هذا التنظيم يتضح أن المشرع لم يقم بتحديد مفهومها وعليه من الضروري الوقوف عند تعريف هذه الرخصة، وهذا بتحديد المقصود بالتجزئة بصفة عامة (فرع أول)، ثم التطرق لتعريف رخصة التجزئة وتحديد طبيعتها القانونية (فرع ثانٍ).

الفرع الأول : المقصود بالتجزئة

لقد اختلفت التسميات وتنوعت المصطلحات وتعددت التعريفات المتعلقة بالتجزئة، وعليه سأطرق إلى معنى التجزئة (أولاً)، ثم نبين مختلف أنواع التجزئات (ثانياً)، لنتطرق بعد ذلك لمعايير التجزئة (ثالثاً).

أولاً : تعريف التجزئة

سنبين في هذا الجزء مختلف التعاريف الفقهيّة، القانونية والاقتصادية التي تمكننا من معرفة معنى مصطلح التجزئة بصفة عامة.

1-التعريف اللغوي للتجزئة

عرف الأديب فؤاد أفرام البستاني التجزئة (2) بأنها : التجزئة: من جزأ- (جزأ-جزأ) الشيء: قسمه أجزاء، أخذ منه جزء. (وتجزأ واجتزأ) بالشيء: اكتفى (جزأ تجزئة وتجزئاً) الشيء (فتجزأ) قسمه فانقسم. (جزأه أجزاءه) بالشيء: أفنعه. "أجزأ عنه" أغنى. (الجزء) المصدر بمعنى بعض الشيء والجمع أجزاء.

(1) المادة 57 من القانون رقم 90-29 . (2) فإاد أفرام البستاني: **منجد الطلاب**، دار المشرق، بيروت، الطبعة السابعة والعشرون، 1983، ص82 .

ويقال أيضا: جزأً تجزئةً وتجزئاً. 1- الشيء: قسمه أجزاء. 2- الشيء: أخذ منه جزءاً. 3- بيت الشعر: حذف الجزء الأخير من كل شطريه. 4- بالشيء: قنع به واكتفى. 5- الشيء: شدّه. (1)

و"التجزئة": تقسيم أرض و توزيعها قطعاً عديدة: "تجزئة ملك"... وتجزأ: إنقسم أجزاء: تجزئات قطع صغيرة'. (2)

2- التعريف الاصطلاحي للتجزئة

عرفت التجزئة من قبل العديد من الفقهاء، فقد عرفت (3) على أنها "الإفراز والتقسيم، أي تجزئة الملك لبيع أو ليؤجر أقساماً، وتخضع إجراءات الفرز لشروط فنية وإدارية يقتضي مراعاتها". كما عرفها آخر على أنها "تقسيم الملكية إلى قطع بغرض البناء عليها" (4)، كما عرفت بأنها "عملية تقسيم ملكية عقارية إلى عدة قطع لاستقبال بنايات عليها" (5)، كما عرفت أيضاً على أنها "عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى عدة أقسام موجهة لاستقبال بنايات" (6).

3- التعريف الاقتصادي والاجتماعي للتجزئة

يطلق على مصطلح التجزئة مصطلح آخر وهو التخصيص، ويعتبر علماء الإقتصاد أن التخصيص عملية مضاربة لبيع قطع أرضية بالتجزئة (vente d'un terrain en detail) وهي معالجة على السلم الضريبي لنظام بائعي الأملاك. (7)

أما اجتماعياً، فهي فضاء منظم من أجل حياة اجتماعية، وهي عبارة عن طريقة للتعمير الفردي، على كل شخص أن يحترم مجموعة من القوانين والتوصيات ذات طابع عمراني ومعماري، منصوص عليها

(1) جبران مسعود: الرائد، معجم لغوي عصري، دار العلم لل ل ال "ن، بروت، لبنان، الطبعة السابعة، 1992، ص 274.

(2) المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق، بروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2001، ص 197. (3) أحمد زك بدوي: معجم المصطلحات القانونية، دار الكتاب المصري ودار الكتاب اللبناي، مصر، لبنان، 2003.

(4) patrick Gérard: **pratique du droit de l'urbanisme**, urabnisme réglementaire individuel et opérationnel, EYROLLES, 4^{ème} édition, paris, France, 2003, p220.

(5) Henri Jacquot , François Priet : **Droit de l'urbanisme** : Dalloz, Delta , 3^{ème} édition, Paris, France, 1998, p 415 .

(6) Jacqueline Morand-Deville : **Droit de l'urbanisme** , dalloz, 5^e Edition, Paris, France, 2001, p 113.

(7) بوشلوش عبد الغن: **التخصيصات السكنية في مدن فرجيو، ميله والقرارم، الإطار القان ون، كلفة التعمّر والانعكاسات المجالّة والاجتماعيّة**، مذكرة ماجستير، كلّة علوم الأرض والجغرافيّة والتّهئية العمرانّة، جامعة منتوري، قسنطنّة، الجزائر، 2009، 2008، ص 9.

في دفتر الشروط الخاص بالتحصيص، من أجل ضمان خصوصية كل أسرة وتوطيد العلاقات الاجتماعية.⁽¹⁾

4- التعريف القانوني للتجزئة

عرفت التجزئة، على أنها: " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها ."⁽²⁾
كما عرفت أيضا: " القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير."⁽³⁾

بناء على التعاريف السابقة يتبين أن معظم إن لم نقل كل التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالبناء والتعمير سواء التشريع الجزائري أو التشريعات الأجنبية قد اهتمت بتنظيم تجزئة الأراضي الموجهة للبناء ، فقد اتفقت كلها في تعريفها بأن التجزئة هي تقسيم لقطعة أرض واحدة إلى قطعتين أو إلى عدة قطع من أجل تشييد بناية فوقها، وهذا التقسيم يخضع وجوبا لضرورة الحصول المسبق على رخصة إدارية تمنحها الإدارة المختصة بالتعمير التي تسمح بإنجاز الأشغال والتهيئة المطلوبة لإقامة البناء، والتي تعتبر أداة لممارسة الرقابة السابقة على أعمال البناء والتي تسعى من خلالها الإدارة المختصة لحماية الملكيات العقارية والأراضي مهما كان نوعها في الحدود المقررة قانونا.

ثانيا: أنواع التجزئة

لقد صنفت التحصيصات السكنية (التجزئات) إلى عدة أنواع وهذا على حسب الدور الذي تؤديه أو الوظيفة الموكلة إليها، بحيث تتمثل في التجزئات السكنية، التجزئات الحداثية، التجزئات الصناعية والتجزئات اللاشعرية.

1- التجزئات السكنية

هي عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد، تستعمل في مختلف النشاطات الخاصة والراحة والترفيه والعمل و الحياة العائلية وامتداداتها من أنشطة عمومية وجماعية، يشغل مساحة من الأرض مزودة ببعض المرافق والخدمات اللازمة للحياة الاجتماعية والصحية بالإضافة إلى التجهيزات الضرورية للحياة اليومية من مؤسسات تعليمية و دينية ..، أي أن التجزئات السكنية عبارة عن مجال

⁽¹⁾ بوشلوش عبد ال غن: المرجع السابق، ص9. ⁽²⁾ المادة 24 من القانون رقم 02-82، ال مآرخ ف

1982 / 02/06، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة

الأراضي للبناء، الجرّدة الرسمّة عدد 6، ال مآرخة ف09⁽³⁾ فف ري1982 . ⁽³⁾ المادة 02 من القانون رقم

08-15، ال مآرخ فّ 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام

إنجازها، الجرّدة الرسمّة عدد 44، ال مآرخة ف03/08/2008 .

للمبادلات الإجتماعية و استعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات .

ويمكن تقسيم هذه التجزئات إلى قسمين ، تجزئات عمومية وتجزئات خاصة .

التجزئات السكنية العمومية وتتمثل في التجزئات المنجزة من قبل البلدية، وهي ذات طابع إجتماعي، وتجزئات الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري التي تقوم بإنجاز تجزئات إجتماعية موجهة لفئة الاجتماعية محدودة الدخل، والتجزئات الترقية الموجهة لفئة الدخل المرتفع .

أما التجزئات السكنية التابعة للخواص فهي تلك التجزئات التي تكون عن طريق الترقية العقارية للأراضي وهنا يكون دور المتعاملين الخواص هو القيام بإنجاز مختلف الأشغال المتعلقة بالأرضية انطلاقا من عملية التجزئة مرورا بمختلف عمليات التهيئة والتعمير من تسطیح الطرق ومد مختلف الشبكات، بالإضافة إلى التجزئات التي تكون عن طريق الترقية العقارية السكنية وهي العملية التي تمتد إلى إنجاز المباني بنمط راقي وجذاب على شكل فيلات ويقوم بهذه العملية إما مستثمرون خواص أو تعاونيات عقارية.

2- تجزئات حدائقية

هي الأمكنة المخصصة للفضاء الأخضر (مساحات خضراء)، يمكن استغلالها للغرض السكني إذا كانت ضمن منطقة مخصصة للسكن، حسب ما تملیه الوثائق التعميرية .

3- تجزئات صناعية

و هي عبارة عن تجزئات مخصصة للمناطق الصناعية أو مناطق النشاط التجاري والحرفي وعادة ما تتوضع في مناطق بعيدة عن المناطق السكنية .⁽¹⁾

4- تجزئات الماشرعية : lotissements non réglementaire

وهي تجزئات مخالفة يقوم بإنجازها بعض ملاك الأراضي دون القيام بالإجراءات الإدارية والقانونية المرافقة لها، من رخصة التجزئة ورخصة البناء، حيث يعتمد هؤلاء القيام بتقسيم القطعة الأرضية وتوزيعها دون القيام بعمليات التهيئة من تسطیح الطرق ومد مختلف الشبكات.⁽¹⁾

بعدها تطرقنا إلى المقصود بالتجزئة في الفرع الأول سنتناول فيما يلي التطور التشريعي لرخصة التجزئة.

⁽¹⁾ بوشلوش عبد الغنّ : المرجع السابق ، ص 9.

⁽¹⁾ بوشلوش عبد الغنّ : المرجع السابق ، ص 9 ، 10، 30، 31، 32 و 33.

ثالثا : التطور التشريعي لرخصة التجزئة

قبل التطرق للتطور التشريعي لرخصة التجزئة وجب التطرق لأول من أتى بفكرة التجزئة، وعليه فإن فكرة التجزئة العقارية تنسب إلى المهندس المعماري البريطاني ريموند يونين – (Raymond Unwin) الذي أتى بنظرية المدينة التابعة أو مدينة الضواحي – Satellite towns⁽¹⁾ والتي تهدف إلى إنشاء أحياء ومدن جديدة حول المدن الرئيسية وربطها بالشبكات الحيوية تحت إشراف الدولة وهذا نتيجة توسع التجمعات السكانية وازدهار اقتصاد المدينة وتطور عوامل الجذب الاقتصادية، الثقافية والترفيهية.

وتطورت هذه الفكرة بعد الحرب العالمية الأولى ليتم تبنيها في فرنسا بموجب قانون 12 جويلية 1924 والذي ينص على إلزامية الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل القيام بأية عملية التجزئة وذلك للتأكد من أن مشروع التجزئة يندرج ضمن مشاريع تنمية التجمعات السكانية وكذا التأكد من أن القطع المقترحة من قبل المجزئ مجهزة وصالحة لتشييد بنايات.⁽²⁾

يقصد بالتجزئة تلك العملية التي تهدف إلى تقسيم الملكية العقارية إلى عدة قطع من أجل تشييد بنايات عليها، حيث كان المشرع الفرنسي يعتبر حق تجزئة الأرض من خصائص حق الملكية، بل إن هذه العملية تعتبر في أصلها عملية خاصة بحتة تتيح للمالك حرية التصرف فيها، لكن بعد الحرب العالمية الأولى نتج عن هذه العملية عدة تجاوزات كبيع المجزئ لقطع أرضية صالحة للبناء غير مجهزة، هذا ما استوجب تدخل المشرع لتنظيم هذه العملية.⁽³⁾

⁽¹⁾ ريموند يونين يعتبر من أهم رواد الإسكان صاحب نظرة الضواحي الحداثية، ظهرت نظريته في عام 1922 أن طالب بضرورة الاقتصاد في عدد الشوارع التي لا لزوم لها وتوفير الأماكن الفضاء والحداثة العامة والعب، واقترح ضرورة الإشراف على استغلال الأراضي الحضرية استغلالا فعالا وذلك عن طريق تملك الدولة للأرض، كما اقترح فكرة إنشاء ضواحي حول المدن فكل ضاحية تراوح حجمها بين 12 و 18 ألف نسمة بحيث ترتبط بالمدن التي بواسطتها شبكة مواصلات سريعة، وبمعنى آخر فإن هذه النموذج تكون من نواة مركزية محاطة من جميع الجهات بالضواحي التي تمثل مجموعات سكنية ومهنية بحيث تكون حاضنة اجتماعية شبيهة مستقلة لكل منها مركزها الخاص بها الذي يضم المبانئ الإدارية والعامة والترفيهية وغيرها وفصل بينهم الحداثة العامة والغابات، وإكديف نظريته على التخطيط السلبي الذي وفر أكبر قدر من الخدمات بؤقل تكلفة الاقتصاد في الشوارع وضرورة إشراف الدولة على أرض المدن، وقد طبقت هذه النظرية في إنجلترا وغيرها

من الدول بعد الحرب العالمية الثانية. ناهد نجا عباس الأثري: النمو العمراني للمدن المصرية وتأثيره على المناطق الأثرية، أطروحة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة طنطا، مصر، 2006، ص 36، أنظر أيضا مجموعة باحثين تحت إشراف الدكتور علاء العشي: نظريات تخطيط المدن، ص 33، نشرت من طرف المهندس فإد النصري، في 30 مارس

2013،

^{2/} Isabelle Savarit-Bourgeois: **l'essentiel du droit de l'urbanisme**, Gualino éditeur, 2^{eme} édition, Paris, France, 2004, p131 ; Henri Jacquot, François Priet : **Droit de l'urbanisme**: Dalloz, Delta, 3^{eme} édition, Paris, France, 1998, p 415 .

وعليه فكان أول قانون صدر في فرنسا وينص على رخصة التجزئة هو قانون كورنودي "Cornudet" المؤرخ في 14 مارس 1919 الذي نص على ضرورة أن تغطي التجزئات بمخطط التهيئة العمرانية، إلا أن مقتضيات هذا القانون ظلت حبرا على ورق لعدم توقيعه لجزاءات على مخالفيها.⁽²⁾ ليعتبر بعد ذلك قانون 12 جويلية 1924 أول تنظيم قانوني حقيقي ينظم التجزئة العقارية⁽³⁾، حيث تم إلزام المجزئ لأول مرة بضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل القيام بعملية التجزئة وذلك للتأكد من كون مشروع التجزئة العقارية يندرج ضمن مشاريع تنمية التجمعات السكنية من جهة، والتأكد من أن القطع المقترحة من قبل المجزئ مجهزة ومعدة للبناء وذلك قبل بيعها من جهة أخرى.⁽⁴⁾ وتلى ذلك صدور عدة قوانين تكميلية ومراسيم تطبيقية منها القانون المؤرخ في 15 مارس 1928 والمرسوم المؤرخ في 18 أوت 1935، ليأتي بعد ذلك قانون التعمير المؤرخ في 15 جوان 1943 والذي يعد أهم إصلاح، والذي نسخ أحكام القوانين السابقة وبين مجال تطبيق قانون التجزئات العقارية وحدد مضمونها والذي تلاه المرسوم المؤرخ في 31 ديسمبر 1958 والمرسوم المؤرخ في 29 جويلية 1959⁽⁵⁾، والذي حيز التطبيق في الجزائر بموجب المرسوم رقم 60-650 المؤرخ في 06 سبتمبر 1960⁽¹⁾، واستمر العمل به بعد الاستقلال⁽²⁾ إلى غاية سنة 1975 وهذا حتى صدور الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، وهذا بعد موجة التحولات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر في تلك الفترة.⁽³⁾

وعليه، فإن أول وأهم نص تنظيمي تضمن رخصة التجزئة كان بموجب الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء وهذا من خلال الباب الثاني منه و المعنون برخصة التجزئة⁽⁴⁾، إذ نجد المادة 13 من هذا الأمر تنص على وجوب توفر رخصة التجزئة لكل عملية ترمي إلى قسمة جزأين أو عدة أجزاء من الملكيات العقارية مهما كانت الأسباب التي أدت إلى ذلك قصد إنشاء مساكن ومؤسسات إدارية صناعية أو تجارية، أما فيما يخص كيفية تحضير رخصة التجزئة وكيفيات تسليمها فقد نظمت بموجب المرسوم رقم 75-109 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق الأمر رقم 67-75

(2) Henri Jacquot, François Priet: op-cit , p 415.

(3) Isabelle Savarit- Bourgeois: op-cit, p131.

(4) Henri Jacquot, François Priet: op-cit, p415.

(5) IDEM, p416.

(1) عربي باي يزيد: المرجع السابق، ص 53 .

(2) في هذا الشأن يمكن التذكير بأن بعد استقلال الجزائر عملت الدولة الجزائرية على تمديد التطبيق بالتشريع الفرنسي إلى وقت لاحق إلا في الأحكام المخالفة للسيادة الوطنية، أنظر الأمر رقم 62-157 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري.

(3) الأمر رقم 67-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 18 أكتوبر 1975 .

(4) أنظر المواد من 13 إلى 32 من الأمر رقم 67-75، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء

وكذا المرسوم رقم 75-110 المتضمن تنظيم البناء التابعة للأمر رقم 75-67 السابق الذكر .
ليأتي بعد ذلك القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء
ومراسيمه التنفيذية، المرسوم رقم 82-304 المحدد كفيات تطبيق القانون رقم 82-02 ، والرسوم رقم
82-305 المتضمن تنظيم البناءات الخاضعة للقانون 82-02 السابق الذكر .
ليصدر بعد ذلك الأمر رقم 85-01 المتعلق بقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها
(5)، ليصدر بعدها القانون المطبق حاليا وهو القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل
والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 (6)، الذي حاول من خلاله المشرع الجزائري التحكم في العملية
التعميرية أكثر وتنظيم المجال العمراني وذلك مسابرة للتطورات التي شهدتها الجزائر في مجال العمران،
والذي ألغى جميع أحكام القوانين السابقة ولتظهر بعد سنة من صدوره مراسيمه التطبيقية ، ومن بينها
المرسوم الذي تطرق لكيفيات تحضير رخصة التجزئة وإجراءات تسليمها وهو المرسوم رقم 176-91
المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة
ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، والذي ألغى سنة 2015 وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-15
لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

من خلال ما سبق يتضح أن المشرع الجزائري عمل على سن ترسانة من النصوص القانونية
الخاصة بتنظيم البناء والتعمير بصفة عامة و بتحديد كيفية تحضير وتسليم رخصة التجزئة بصفة خاصة،
كل هذا من أجل تدارك الأخطاء والثغرات القانونية التي تظهر بعد التطبيق الميداني والعملية لهذه
النصوص القانونية .

رابعا : شروط التجزئة

تخضع عملية تقسيم الملكية العقارية للنظام القانوني الخاص بالتجزئة العقارية بعد توافر مجموعة
من المقاييس والقواعد التنظيمية، والتي يؤدي تخلف أي قاعدة منها إلى عدم خضوع هذه الملكية للنظام
القانوني للتجزئة، وتمثل هذه المقاييس في المعيار الموضوعي، المعيار الغائي، المعيار الكمي، المعيار
الزمني. (2)

(2) Pierre Soler Couteaux: **Droit de l'urbanisme**, 3^{eme} edition, Dalloz, Paris, France, 2000, 382.

(5) الأمر رقم 85-01، المؤرخ في 13 أوت 1985، المتعلق بقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها
وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 أوت 1985 .

(6) القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 29-90، المتعلق بالتهيئة
والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2004 .

1- المعيار الموضوعي

يجب أن يكون هناك توافق مادي وقانوني حتى نكون أمام عملية تجزئة قانونية، فلا بد أن تكون الملكية العقارية المراد تجزئتها قطعة واحدة ومملوكة لشخص واحد (المجزئ)، وعليه لتحقق هذا المعيار لابد من توفر شرطين، شرط الوحدة العقارية وشرط وحدة المالك.⁽³⁾

أ- شرط الوحدة العقارية

يجب أن تشكل الملكية العقارية المراد تجزئتها وحدة عقارية محددة إما بطرق عامة أو بملكيات مجاورة مملوكة للغير، ويستوي أن تكون ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات بحيث يتشترط في هذه الأخيرة أن تكون متلاصقة وتشكل وحدة عقارية واحدة.

ب- شرط وحدة المالك

يتمثل هذا الشرط في أن تكون الوحدة العقارية مملوكة من طرف شخص واحد ويستوي أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، عاما أو خاصا⁽¹⁾، فمثلا نفترض زوجين يملكان قطعتين أرضيتين متلاصقتين وكل قطعة تمثل ملكا مفرزا وخصوصا بأحدهما، ففي هذه الحالة فإن تلاصق هاتين القطعتين لا يمثل وحدة عقارية، وإنما تعتبر كل قطعة وحدة عقارية مستقلة عن الأخرى وبالتالي فإنه يجب تقديم طلب ترخيص بالتجزئة لكل قطعة على حدة.⁽⁵⁾

2- المعيار الغائي

حتى نكون أمام عملية تجزئة خاضعة لرخصة التجزئة يجب أن يكون الهدف من تقسيم الملكية

(1) Fernard Bouyssou, Jean Hugot : **lotissement et divisions foncière**, sans édition, Paris, France, 1982, p 42, 43, Isabelle Savarit-Bourgeois: op-cit, p 132.

(5) Henri Jacquot, François Priet: op-cit, p418.

(3) Isabelle Savarit-Bourgeois: op-cit, p 132.

العقارية إلى قطعتين أو أكثر هو إقامة بناية أو مجموعة بنايات فوقها تكون للاستعمال السكني أو التجهيزي أو الصناعي أو التجاري أو الخدماتي أو الفلاحي.¹

فبالنسبة لأشغال توسيع العقارات الموجودة ذات الأهمية لا تشكل إنجاز عمارات وبالتالي لا تخضع لرخصة التجزئة، وكذلك الأمر بالنسبة لأشغال التجديد المتعلقة بالطابع الخارجي للبناية كتتمديد البناءات القائمة أو إصلاحها أو تسويرها أو تسييجها.⁽²⁾

كما يمكن أن يكون تقسيم الأرض من أجل بيعها أو إيجارها⁽³⁾ إلا أنه يجب أن يكون استعمال القطعة الناتجة عن التجزئة المخصصة للبيع أو الإيجار مخصصا لتشييد بناية أو عدة بنايات.

وتجدر الإشارة إلى أن عملية التجزئة هي عملية تقسيم ارض وليس تقسيم فضاء⁽⁴⁾، ومنه فإنه يستبعد من نطاق تطبيق النظام القانوني للتجزئة عمليات التقسيم التي تتم بين الأرض وباطن الأرض. وجدير بالذكر أيضا أن الأراضي الخاضعة لرخصة التجزئة هي الأراضي العمرانية، فليست كل الأراضي خاضعة لرخصة التجزئة، فمثلا تجزئة الأراضي الفلاحية لا تخضع لهذه الرخصة وإنما تخضع لرخصة التقسيم المنظمة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.⁽⁵⁾

3- المعيار الكمي

حتى نكون أمام تجزئة خاضعة لرخصة التجزئة يجب أن يكون عدد القطع المحصل عليها بعد عملية التجزئة هي قطعتين أو أكثر وهذا حسب المادة 57 من القانون رقم 90-29 والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وتجدر الإشارة إلى المشرع الفرنسي اشترط لخضوع تقسيم الأرض للنظام القانوني للتجزئة أن تكون عدد القطع المحصل عليها بعد عملية التقسيم تفوق القطعتين (أي ثلاثة قطع) وهذا في حالة التقسيم العادي، وأن تفوق أربع قطع (أي خمسة قطع) وهذا في حالة قسمة ميراث أو التصرفات المشابهة مثل قسمة هبة شائعة.⁽⁶⁾

⁽⁶⁾ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، أنظر أيضا،

Armel pécheul: **droit de l'urbanisme**, ellipse, sans edition, france, 2003, p136.

Armel pécheul: op-cit, p 136⁽⁴⁾.

⁽⁵⁾ المرسوم التنفذي رقم 97-490، ال مَارخ فَّ 20 دُسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية،

الجرودة الرسم عدد 84، ال مَارخة فَّ 21 دُسمبر 1997. ⁽⁶⁾ Bernard Drobenko : op-cit, p 149.

4- المعيار الزمني

حسب هذا المعيار حتى نكون بصدد عملية تجزئة خاضعة للنظام القانوني لرخصة التجزئة لا بد أن تتم عملية التجزئة خلال مدة لا تتعدى ثلاث سنوات، وهذا بالنسبة للتقسيم العادي أما إذا كان تنفيذ هذه العملية يتم على مراحل فإن هذه الأجال تطبق على أشغال المراحل المختلفة ويحسب ذلك من يوم التبليغ بالترخيص بمنح رخصة التجزئة.

المطلب الثاني : علاقة رخصة التجزئة بأدوات التهيئة والتعمير وتمييزها عما يشابهها

سنتناول في هذا المطلب إلى كيفية تجسيد هذه الرخصة للأحكام الواردة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير والمخططات العمرانية، وكذا توضيح علاقة هذه الرخصة بعقود التعمير الأخرى، كما سنحاول تمييز رخصة التجزئة عن ما يشابهها من مصطلحات قانونية والتي سندرس كل منها بفرع مستقل .

الفرع الأول : علاقة رخصة التجزئة بأدوات التهيئة والتعمير

من أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها، وتوحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي والبيئي جاء القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بجملة من الضوابط والميكانيزمات الهدف منها وضع حد للاستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء .⁽³⁾

فقد استحدث المشرع الجزائري أدوات التهيئة والتعمير من أجل فرض رقابة مسبقة على عمليات البناء وحماية المجال العمراني، بحيث قسمها إلى قسمين: تتمثل الأولى في الوسائل الجماعية أو ما يطلق عليها التعمير التنظيمي وتتمثل في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حال غيابها يتم إعمال القواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء، أما الثانية فتتمثل في الوسائل الفردية أو ما يطلق عليها التعمير الفردي وتتمثل في عقود التعمير.

وعليه سنتطرق لعلاقة رخصة التجزئة بأدوات التهيئة والتعمير التنظيمية (أولا) ثم إلى علاقة رخصة

التجزئة بعقود التعمير (ثانيا).

(1) حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر، 2014، ص 107 .

أولا : علاقة رخصة التجزئة بأدوات التهيئة والتعمير التنظيمية

استنادا للفقرة الأولى من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء نصها كآلاتي:
 " يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به..."
 وعليه سنحاول في هذا الجزء تبيان العلاقة التي تربط رخصة التجزئة بأدوات التهيئة والتعمير، وهذا من خلال تعريف كل أداة منها، تحديد موضوعها، تبيان محتواها وذكر أهدافها.

1- علاقة رخصة التجزئة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

نصت المادة 03 من القانون رقم 90-29 على مايلي:
 " مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل."
 إن دور قواعد التهيئة والتعمير يكمن في تحديد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهذا تطبيقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .
 لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، إلا أن الفقه¹ عرفها كآلاتي:
 " هي مجموعة القواعد العامة والوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذا حماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، كما تهتم هذه القواعد بتنظيم البناء، والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده وطريقة التسييج، وتهيئة المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنميتها."

¹(مجاجي منصور: المرجع السابق ، ص125، 124.

إن قرار منح رخصة التجزئة أو رفض منحها مرتبط بمدى مطابقتها للشروط المنصوص عليها في القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، والمتمثلة في القواعد العامة المتعلقة بالصحة والأمن العمومي، وتطبيقاً لمواد المرسوم رقم 91-175 فإن من بين أهم الأسباب التي تؤدي لرفض منح رخصة التجزئة ما يلي:

- إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها.
 - إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف.
 - إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها وحجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة
 - إذا كانت البناءات ذات الاستعمال السكني يجب تزويد هذه البناءات بالماء الصالح للشرب والتطهير بواسطة الضغط وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة، كما يجب التزود بالإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحرائق
- كما لا بد أن نشير إلى أن فرض المشرع لضرورة مطابقة ملف طلب التجزئة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حال غياب أدوات التهيئة والتعمير يعتبر حالة استثنائية حسب رأينا لأن من المفروض أن كل إقليم الوطن تم تغطيته بمخططات التهيئة والتعمير (مخطط شغل الأراضي، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير) منذ صدور القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير سنة 1990 حيث أجبر المشرع جميع رؤساء البلديات بضرورة تغطية الإقليم بجميع المخططات العمرانية.¹

2- علاقة رخصة التجزئة بمخطط شغل الأراضي

يخضع مخطط شغل الأراضي (POS) le plan d'occupation des sols إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.²

¹ المادون 24 و 34 من مل لقانون رقم 90-29.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، ال مبرخ ف 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جر دة الرسم ة عدد 26 ، ال مبرخ ة ف 01 جوان 1991 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318-05 ال مبرخ ف 10 سبتمبر 2005 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 ال مبرخ ف 04 فبراير 2012، ال جر دة لرس م ة عدد 21.

فقد عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-29 بأنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء.

وعليه فإن مخطط شغل الأراضي يعتبر أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كيفية استعمالها، لا سيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والارتفاعات المقررة عليها، والنشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجهات الأساسية، علما أن هذه التوجيهات لا بد أن تتطابق من أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (1)

إن منح رخصة التجزئة أو رفضها مرهون بمدى مطابقة ملف الطلب للشروط المحددة في مخطط شغل الأراضي وهي التي تحدد أوجه العلاقة بين رخصة التجزئة ومخطط شغل الأراضي وهذا من خلال ما أشارت له المادة 31 في فقرتها الثانية من القانون رقم 90-29 بنصها أن مخطط شغل الأراضي يحدد ما يلي:

- بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- الارتفاعات.
- الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

(1) منصور مجّج: أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمة، العدد الأول، المركز الجامعّج فارس، المدّة، الجزائر، نوفمبر 2007، ص13.

3- علاقة رخصة التجزئة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظمت أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد للإجراءات الخاصة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والموافقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به وفقا للقانون رقم 90-29.⁽¹⁾

لقد عرف المشرع⁽²⁾ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يلي:

" أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ". ، وعليه فهو أداة تخطيط ويعتبر مرجع أساسي لمخطط شغل الأراضي . واستنادا لنص المادة 18 من القانون رقم 90-29 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مايلي:

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
 - توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
 - مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها . ، ومن ثم يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة توجيه وأداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير ولا يجب مخالفة توجيهاته تحت طائل المخالفة القانونية والإجراءات الردعية⁽³⁾، كما أن الهدف الأساسي للمخطط يكمن في تحديد المناطق الممكن تعميمها وكذا تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية، الغابية والمناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي...
- يعمل هذا المخطط على تقسيم الإقليم أو أراضي البلدية إلى مجموعة من القطاعات محددة كما يلي:⁽⁴⁾

⁽¹⁾ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .
⁽²⁾ المادة 16 من القانون رقم 90-29 .
⁽³⁾ عربّ باي زُود : المرجع السابق، ص 77 .
⁽⁴⁾ أنظر المواد من 19 إلى 23 من القانون رقم 90-29.

- القطاعات المعمرة، وتشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها، كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية، كما تشمل هذه القطاعات أيضا كل المناطق الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.
 - القطاعات المبرمجة للتعمير، وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
 - قطاعات التعمير المستقبلية، وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
 - القطاعات غير القابلة للتعمير، وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات .
- تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتطبيقه على أرض الواقع إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية حددتها المواد من 25 إلى 30 من القانون رقم 90-29 ، ومن المادة 2 إلى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177. (1)
- وبناء على ما سبق يتضح أن علاقة رخصة التجزئة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تكمن في أن إصدار قرار رخصة التجزئة يرتبط بالقطاع الذي تنتمي له الأرض المراد تجزئتها من أجل البناء عليها فهل تنتمي للقطاعات المعمرة، المبرمجة للتعمير، المبرمجة للتعمير المستقبلي أو غير القابلة للتعمير؟ ، وهل تصنف هذه الأرض المعنية بالتجزئة ضمن الأراضي الفلاحية، الغابية أو العمرانية أو إلى الأراضي الواجب حمايتها أو غيرها؟، كما تكمن العلاقة في مدى تهيئة الأرض ومدى توفرها على التجهيزات العمومية والهياكل الأساسية، وعليه فإن صدور رخصة التجزئة تكون خاضعة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا في حال غياب مخطط شغل الأراضي .

(1) إن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تنطلق بإجراء مداولة من قبل رؤس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمخطط، وتبلغها للوالد المختص إقراراً ما مع نشرها في البلدية لمدة شهر، لصدور قرار بعد ذلك من قبل الوالد أو الوزير المكلف بالعمران حدد في موقع الرقعة الجغرافية التمهيدية للمخطط، لتبلغ بعد ذلك الماسسات والشركاء الاجتماعيين فإعداد هذا المخطط مع منحهم مهلة 15 يوم لإبداء آرائهم ورغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط، تمنح مدة 60 يوم للشركاء الاجتماعيين الذي أبدوا رغبتهم في المشاركة وهذا بإبداء رأيهم والحظاتهم حول مشروع المخطط لوضع المشروع بعد ذلك للتحقق العموم لمدة 45 يوم وهذا بقرار صريح من الوالد حدد في مكان المشروع فإعداد المخطط وعرضه للمفوض المحقق وبتاريخ بداية التحقق ونهايته وتم نشر القرار بمقر البلدية مع فتح سجل التحقق لتسجيل جميع الاعتراضات المبلغة من قبل الالك المعنيين، لحوال بعد ذلك مشروع المخطط وسجل التحقق إلى الوالد المختص إقراراً ما من أجل المصادقة النهائية على المخطط وهذا باخالف الكثافة السكان لكل بلدية شملها المخطط وتبلغه رسمياً مع الماسسات والشركاء الاجتماعيين .

استنادا لما سبق ذكره فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد التفاصيل الكبرى لتخصيص الأراضي والتجهيزات العمومية الموجودة بينما تحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير التفاصيل الدقيقة الواجب احترامها أثناء تشييد البناء، وتطبيقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن تطبيق هذه القواعد يكون في حال انعدام مخطط شغل الأراضي وإن وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يغني عن تطبيق هذه القواعد .

وتطبيقا لنص المادة 18 من المرسوم رقم 15-19 فيمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة قرار محل تأجيل يتم الفصل فيه بعد سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، وعليه يتضح أن المشرع قد ربط منح إصدار الترخيص بالتجزئة بمدى توافقها مع توجيهات المحددة بموجب المخططات العمرانية المطبقة في المنطقة وفي غيابها للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

ثانيا: علاقة رخصة التجزئة بعقود التعمير

من أجل تنظيم المجال العمراني وحمايته أقر المشرع الجزائري عقود التعمير والمتمثلة في الرخص والمتمثلة في رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، والشهادات والتي تتمثل في شهادة التعمير، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة.

حدد المشرع هذه الرخص والشهادات الإدارية والتي تجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير أو تعطي معلومات للمالك حول حقوق البناء في العقار المراد تشييد مبنى أو منشأة فوقه. (1)

عرفت عقود التعمير (2) بأنها: " عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به تبرم وفق الشروط المنصوص عليها في تشريعات العمران قصد البناء أو التجزئة أو التقسيم أو التعمير أو تحقيق المطابقة بما يضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم والأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم. .

(1) حمدي باشا عمر: المرجع السابق ، 108. (2) بدرة لعور: دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العمراني الجزائري، مجلة الإجتهد القضائي، العدد

الثان عشر، جامعة محمد خضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2016، ص 120.

الفرع الثاني : تمييز رخصة التجزئة عما يشابهها

تشابه رخصة التجزئة مع عدة مصطلحات قانونية مماثلة تلك المتعلقة بمصطلح التجزئة وأخرى متعلقة بمصطلح الترخيص وهذا ما يؤدي إلى الخلط فيما بينها وبالتالي وجب تمييزها عما يشابهها، وعليه سنتطرق للتمييز بين مفهوم التجزئة عن المفاهيم القريبة والعمليات المشابهة لها (أولاً)، لتتطرق بعد ذلك لتمييز رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم والوسائل الإدارية المشابهة لها (ثانياً).

أولاً: تمييز التجزئة عن المفاهيم القريبة منها

سنتطرق في هذا الفرع إلى تمييز التجزئة عما يلتبس بها من العمليات (عملية القسمة) والمصطلحات المشابهة لها (المجموعة السكنية).

1- التجزئة و القسمة

القسمة ترد على الملكية الشائعة⁽¹⁾ فتزيل الشيوع وتعطي كل شريك حصة مفرزة عينية أو نقدية يستثمرها ويستغلها ويتصرف فيها بحرية، بوصفه مالكا مستقلا عن شركائه، لا سلطة لهم على إرادته فالشيوع مهما طال مدتة، فهو حالة مؤقتة تنتهي إما باستقلال أحد الشركاء أو الغير بالمال الشائع، وإما بتحول حق كل شريك إلى ملكية مفرزة من خلال قسمة المال الشائع .

وبناء على الأحكام الخاصة بالملكية الشائعة في القانون المدني يلاحظ أن المشرع لم يشترط أي إجراءات أو شكلية إدارية خاصة تلك المتعلقة بالخروج من حالة الشيوع، فقد منح لكل شريك في الشيوع الحق في الخروج من حالة الشيوع وهذا بقسمة المال الشائع، وللشركاء في الشيوع أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة المناسبة التي يرونها ، أما إذا وجد بينهم شريك ناقص الأهلية وجب مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون، في حين إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فيمكن لمن يريد الخروج من حالة الشيوع أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، لتقوم هذه الأخيرة بتعيين خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته.

⁽¹⁾ تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري اهتم أكثر بتنظيم النشاط العمراني وسعى لوضع حد لظاهرة البناء العشوائي (الفوضوي) وهذا بسبب الظهور المستمر للبناءات المشددة غير المكتملة وغير القانونة على مستوى الإقليم الوطني، حيث قام سنة 2008 بإصدار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والذي يمكن اعتباره بمثابة تعديل وتتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث أتى

بجملة من الضوابط الجديدة المتعلقة بوسائل التهيئة والبناء مع استحداث جزاءات وعقوبات لم تكن موجودة في القانون السابقة المتعلقة بالتهيئة والتعمير، أنظر أيضا المواد 78، 77، 76 من القانون رقم 90-29، والمواد

من 81 إلى 88 من القانون رقم 08-15.

واستنادا لما تم ذكره سابقا بخصوص مفهوم التجزئة فإنه يمكن القول أن التجزئة تختلف تماما عن القسمة، فالقسمة هي عملية تقسيم العقار المملوك على الشيوع بهدف الخروج من حالة الشيوع أما التجزئة هي عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى قسمين أو أكثر من أجل تشييد بناية على التقسيمات الجديدة. كما أن قسمة الأملاك الشائعة (القسمة الإتفاقية) تنظم بموجب عقد رسمي مدني يطلق عليه: عقد القسمة والغرض منه هو التقسيم أو فرز الحصص بين الملاك على الشيوع ولم يقيدده المشرع بأي إجراءات أو شكليات معينة فهو لا يحتاج إلى الموافقة المسبقة من طرف الجهة الإدارية المختصة بالعمران، والقانون الذي ينظم الأحكام المتعلقة بها هو القانون المدني، أما عملية التجزئة فهي تخضع لترخيص إداري (رخصة التجزئة) من قبل الجهة الإدارية المختصة كما يستلزم الحصول عليها إتباع إجراءات إدارية محددة بموجب القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما أن الغرض من الحصول على رخصة التجزئة هو تهيئة العقار المعد للبناء وتجهيزه ووصله بمختلف شبكات المنفعة العمومية .

إن القسمة تكون بطريقة رضائية أو قضائية أما رخصة التجزئة تكون بناء على إرادة المالك في تقسيم ملكيته العقارية من أجل إقامة بناية عليها، كما تطلب هذه الأخيرة إلا في العقارات غير المبنية والمخصصة لاستقبال البناء أما الأولى فقد تكون على العقارات المبنية أو غير المبنية.

واستنادا لنص المادة 22 من المرسوم رقم 15-19 والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني فإن عقد القسمة ينتشابه مع رخصة التجزئة في خضوعه لأحكام الشهر العقاري ، إلا أنهما تختلفان من حيث الهدف ، فشهر عقد القسمة يهدف إلى شهر الحقوق العينية الأصلية الواردة على كل جزء مفرز، إلا أن رخصة التجزئة يحدث شهرها أثرا قانونيا يتمثل في اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة وبالتالي يكون الهدف منها إنشاء بطاقة عقارية لكل وحدة من الوحدات الجديدة لكن الملكية العقارية تبقى على الشيوع .

2- التجزئة والمجموعة السكنية

لقد عرف المشرع الجزائري المجموعة السكنية ⁽¹⁾ بنصه كالاتي:

" مجموعة سكنية: تشكل مجموعة من السكنات والبنائيات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف الملاك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية."

⁽¹⁾ الفقرة 9 من المادة 2 من القانون رقم 08-15.

وبالرجوع لتعريف التجزئة الوارد في القانون رقم 08-15⁽¹⁾، فإنه يلاحظ أن مفهوم التجزئة يتشابه مع مفهوم المجموعة السكنية من حيث إقامة بناية سكنية على هذه الأرض العارية، كما أخضعهما المشرع لنفس النص القانوني ألا وهي المادة 2 من القانون رقم 08-15.

ومن خلال المادة 03 من القانون رقم 08-15 التي نصت على:

" يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

يمنع أيضا تشييد كل بناية في تجزئة غير مرخصة."

يلاحظ أن المشرع قد ذكر المصطلحين (التجزئة والمجموعة السكنية) بصفة مستقلة عن بعضهما إلا أنه أخضع كلا منهما لضرورة الحصول على الترخيص المسبق والمتمثل في رخصة التجزئة.

خلاصة الفصل

ولعل اهتمام المشرع بهما على نفس المستوى يكمن فيما لهما من تأثير على المجال السكني والمعماري للمدينة وما تحتاجان إليه من تجهيزات ضرورية قبل مباشرة عمليات البيع أو الكراء إلى الغير، فالمالك كما لا يمكنه أن يجزئ ملكيته كما يريد لا يمكنه كذلك إحداث مجموعة سكنية كما يرغب، إذ يتطلب الأمر الحصول المسبق على ترخيص من الإدارة والالتزام بمجموعة من الالتزامات مقابل التمتع بعدة حقوق، ولعل هذا ما دفع بـ A.Grillet إلى تشبيه المجموعات السكنية بالتجزئات ذلك أن بيع مختلف العمارات التي تحتوي عليها المجموعة بالتقسيم يعني بالضرورة تقسيم الأرض، وبهذا تعتبر المجموعة السكنية إلى حد ما تجزئة.⁽²⁾

إلا أنهما تختلفان في كون أن التجزئة هي عملية تقسيم لملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل بيعها أو إيجارها إلى الغير قصد إقامة بنايات سكنية أو تجارية، صناعية...، في حين أن المجموعة السكنية هي إقامة مجموعة من البنايات فردية أو جماعية ذات طبيعة سكنية فقط يمكن إنشاؤها دون اللجوء لعملية التجزئة.

(¹) المادة 2 من القانون رقم 08-15. كمال تكراشت: رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، مجلة الحقوق والعلوم الساسية، العدد 6، كل سنة

(²) الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، جوان 2016، ص 159، 158.

³ المادة 3 من القانون رقم 08-15.

الفصل الثاني:

السكن الفردي
والتدرج المجالي

الفصل الثاني : السكن الفردي والتدرج المجالي

تمهيد

خصصنا هذا الفصل للتعريف بالمفاهيم الرئيسية التي صادفناها في الاشكالية لفهم موضوع التدرج المجالي والمجال الانتقالي وللاحاطة بحالة المجموعات السكنية في مدننا اليوم واللام بأهم مشاكلها يجب التعرف على اهم مفاهيم السكن الفردي اطر تقسيمها والتعمق في الفضاء العمراني لادراك خصائصه واهم انواعه ومكوناته التي من خلالها يتحقق الوجود المادي المعنوي للفضاء العمراني والغوص في مختلف أنواع التحولات المجالية وفهم علاقة المستخدم بالفضاءات الانتقالية ومدى تأثيرها على سلوكه لتوفير مجالات متناغمة تطور من جودة المكان عمرانيا وتحسن من نوعية حياة المستعملين،

وقد حاولنا في هذا الفصل التركيز على مفهوم السكن الفردي من خلال استعراض اهم المفاهيم والانواع والسياسات والعروض السكنية ومن ثم تطرقنا الى مفهوم الفضاء المجالي واهم مكوناته المادية والطبيعية ومحدداته الافقية والعمودية وفي الاخير تعمقنا في مفهوم المجال الانتقالي وعلاقته بالمستعملين،

المبحث الاول : المسكن لغة واصطلاحا

من الناحية اللغوية: المسكن من السكن والسكون.

فالسكون أي ثبوت الشيء بعد تحركه ويستعمل في الاستيطان، فنقول نذهب إلى سكن فلان أو مكان سكن فلان أي المكان الذي أستوطنه فلان.¹

اصطلاحا:

- السكن هو الإيواء والانتفاع لقوله تعالى " والله جعل من بيوتكم سكنا"²

وللمسكن مرادفات مثل : البيت والمزل والدار والمأوى وتعرف على أنها مكان الإقامة، وهو الذي يؤمن استقرار الحياة للناس.³

- والمزل كمصطلح مرادف يعني مكان التزول أي الحلول بالمكان والتوطن فيه.⁴

- والمسكن هو المزل الذي تسوده العلاقات الإنسانية والذي يكفل تماسك الأسرة ورفقها وفيه يبلور كل فرد منها ذاته وكيانه الاجتماعي ويحمي حياته الخاصة بشكل عادي. ويكون بذلك من أهم حاجات حياة الفرد والأسرة وشكل من أشكال ثقافتها المادية.

ويعرف "بيار جورج" المسكن بأنه عنصر أساسي للارتباط بين الفرد والأسرة والوسط الاجتماعي، وهو يصنع نموذجاً من الإنسانية.⁵

- واعتبر المسكن على أنه مكان يوفر الراحة ووظائف مهمة، فهو نمط تنظيمي لحياة الناس في الوسط الذي يعيش فيه الإنسان، فالمسكن هو خلق مساحة يومية للعديد من العلاقات الأسرية، حيث يعيش الفرد علاقات حب وود اتجاه مسكنه ومن يشاركونه المسكن، بهذا يكون شيئاً حياً له خصوصيته ومميزات هندسية تعزز ملامح الألفة بين أفراد الأسرة فيه.⁶

وفي بحث حول التكوين الوظيفي للمدينة الإسلامية ترى "سارة ميمنة" أن المسكن يحمي من عوارض الطبيعة ومكان مقدس يحفظ النساء والأهل. هذا ما نجده في قوله تعالى "لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْذِنُوا وَتَسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا"⁷.

³ : إبراهيم يوسف : إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، سنة 1992، ص.4.

² : سورة النحل: الآية 79، برواية ورش.

⁵ : أحمد صبور: المعرفة والسلطة في المجتمع العربي، مج 3، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959، ص. 59.

⁶ : الشيخ أحمد رضا : معجم فن اللغة ، المجلد 2 ، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959، ص. 57.

² : محمد عاطف غيث: قاموس علم الاجتماع، الهيئة المصرية للكتاب، القاهرة، د س ن، ص. 80.

⁶ : غاستون باشلار: جمالية المكان، تر: غالبا ماسا، دار المجد، بيروت، سنة 1987، ص.42.

⁷ : سورة النور، الآية 27، برواية ورش.

وتعرف "ليتا. بان (Lita. Bane)" -إحدى خبيرات الإسكان بمجال العلوم المتزلية في الهند- المسكن: أنه المكان الذي يقيم فيه أفراد تربط بينهم روابط حب وتعاطف، وهو المكان الذي تنبع منه علاقة المحبة بين الأبوين وبين كل فرد في الأسرة، والتي يسعد بها الصغار والكبار وهو المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة والخصوصية والذي يشعر فيه بالأمان. وهو المكان الذي يسعد فيه الفرد بممارسته لهواياته، وهو المكان الذي يحفظ فيه الفرد خزانة ماله. وهو المكان الذي يشعر فيه الفرد باحترام الآخرين، والوفاء والإخلاص، والأمانة، وأشياء أخرى يشعر ويتمتع بها الفرد. إنه مصدر العطاء والوفاء ومكان لممارسة الهوايات، والإبداع، وتضيف لينا أنه من المسلم به في عصرنا الحاضر، أن حق السكن هو أحد الحقوق الأساسية والمشروعة للإنسان، هذا الحق يتسم بأهمية خاصة في سائر بلاد العالم عامة، وفي العالم العربي خاصة، حيث اقتناء المسكن يشكل إحدى القيم الاجتماعية، ويرمز إلى الهوية الشخصية والأسرية، وهو فوق كل ذلك دليل انتماء وكرامة الأسرة.¹

فقدما كانت الأسر العربية تمارس نظام السكن الأبوي أي السكن في بيت الزوج، ولكن حالياً وبسبب التحضر والتصنيع تعرض النظام الأبوي للأسرة الممتدة إلى الضعف والتفكك ومعه ضعفت أسس هذه الأسرة وتبعثرت علاقاتها القرابية. وهذه الحقيقة المهمة أسهمت إسهاماً فعالاً في تحويل نظام سكن الأسرة إلى نظام السكن في منزل جديد. ونظام السكن في بيت جديد يعني قيام الزوجان بالعيش معاً في مسكن مستقل عن مسكن أهل الزوج، وأهل الزوجة، إلا أن التغير الذي طرأ على نظام مسكن الأسرة كان بطيئاً، وتدرجياً.

واستناداً للتعريف السابقة نصل إلى التعريف الإجرائي التالي وهو: أن المسكن هو ذلك الإنشاء الهندسي المصمم بطريقة فنية وجمالية راقية، فهو بذلك وعاء فيزيائي وضع لتنظيم تحت سقفه الأسرة بكل ما تحمله من خصوصية وعادات وتقاليد، فيصنع بالطابع الإنساني ليصبح مكاناً حياً يعبر عن معنى الحياة فيه بلغة بصرية، ويشترط أن يكون ملائماً للسكن الآدمي بحيث يؤدي وظائف متنوعة وراقية يستجيب فيها لحاجات ومتطلبات مستعمليه. فهو باختصار مأوى مصمم لحماية الأسرة وتلبية حاجاتها المختلفة ويعكس الصورة الحقيقية لشخصيتها وكل ما تحمله من مبادئ.

¹ : الدكتور سولوى محمد سعيد: الإسكان، المسكن والبيئة، دار الشروق، جدة، 1986، ص.ص. 17-18.

2- أبعاد المسكن:

للمسكن ثلاثة أبعاد أساسية مهمة لبنائه حتى يؤدي وظيفته على أكمل وجه ويساهم في إيجاد بيئة محفزة على العطاء الإنساني فكرياً و مادياً، ونشير إلى أن هذه الأبعاد توضح لنا بعض الممارسات الخاطئة في البناء نجدها في تحليل أبعاد المسكن.

وهذه الأبعاد الأساسية الثلاثة هي:

* البعد الاجتماعي. ** البعد الهندسي. *** البعد الإجرائي.

* البعد الاجتماعي¹

المقصود بالبعد الاجتماعي تلك المعايير الاجتماعية المؤثرة في تصميم وتشيد المسكن، وهذه المعايير تأخذ بأسس عملية تصميم وبناء المسكن والتي يمكن أن نوجزها في النقاط التالية:

- النمطية المسيطرة على التصميم والتشييد وذلك بسبب مجارات الآخرين وتماشياً مع وضع سائد في حقبة معينة (مودا) فنجد في كل فترة معينه ما بين كل خمسة أعوام إلى عشرة أعوام يعود نمط معين من أنماط التصميم ومواد البناء ومن أمثلة ذلك زوايا قائمة ثم تحول النمط إلى زوايا دائرية، وهكذا فيما يخص عنصر معين. وفيما يخص العناصر الأخرى تتكرر نفس الدورة في أعمال الواجهات من تصميم ومواد الطلاء وغير ذلك.

- الاحتياط للمستقبل وهو أن يفكر الفرد في تغيير وظيفة المسكن مستقبلاً، فقد يتحول المسكن إلى وحدات للاستثمار وقد يحوله إلى مبنى إداري أو تجاري أو غير ذلك مما يجعله يضع من الاحتياطات والمبالغات ما يرفع التكلفة ويحيد بالمسكن عن وظيفته.

- التعميم وعدم مراعاة خصوصية المكان والزمان، فنجد أن نوعية التصميم والبناء في الشمال والجنوب والغرب والشرق والوسط، وفي السهول والجبال وفي المناطق الباردة والحارة والمعتدلة والجافة وذات الرطوبة، كما في المدينة والقرية واحدة، كما أن نفس النوعية تطبق في مساكن المراكز الحضرية وفي الأرياف ولم تؤخذ تلك الاعتبارات في الحسبان، كما أن الاعتبارات الزمنية في تغير أنماط الأسرة وتغير

¹: سلوى محمد سعيد: الإسكان والمسكن والبيئة، دار الشروق، جدة، 1986، ص.53.

سبل العيش والتحول في عدد وتكوين أفراد الأسرة عما كان سابقاً أيضاً لم تؤخذ كما ينبغي في مسألة المسكن.

-**الاعتقاد الزائد بالمعرفة** وهو قناعة الفرد بأنه أدرى بشؤونه وهو يعرف بالضبط ما يريد حتى في المسائل الفنية التي يجهلها، فنجده يحول وظيفة المعماري والمهندس من مهمة التفكير والإبداع إلى مجرد منفذ لتعليمات يصدرها بحجة المعرفة كما أسلفنا وبحجة أن المال ماله وله الحق فيما يشاء وهذا مرتبط بالوعي الاجتماعي والثقافي.

-**التركيز على الفراغات المعمارية للضيافة** من مجلس للرجال وآخر للنساء وصالة طعام وربما صاليتين وغرف نوم للضيوف بالرغم من تناقص استخدامها خصوصاً في المدن بظهور بدائل أخرى كثيرة مثل صالات المناسبات والنوادي والمطاعم والفنادق.

** البعد الهندسي¹:

ويقصد بهذا البعد ما يتعلق بأمور الهندسة والعمارة في مسألة السكن، وهذه نوردتها في النقاط التالية:

-**التصميم المعماري**: وهو تحويل المتطلبات الوظيفية إلى أشكال وفراغات معمارية ذات علاقة تكاملية فيما بينها. هذه الفراغات إما أن تصمم حسب الوظيفة المطلوبة لكل فراغ أو أن تصمم وفق مؤثرات أخرى قد تكون شخصية أو اجتماعية، والملاحظ لأعمال التصميم يجد أن المؤثرات الشخصية والاجتماعية طاغية في موضوع التصميم حتى نتج عن ذلك كثيراً من الزيادات في العناصر والتضخيم لمساحاتها مما أوجد عناصر لا تؤدي وظيفتها بكفاءة أو لا تؤدي أي وظيفة. كما أن الفصل التام داخل المسكن بين الرجال والنساء في مرحلة التصميم يترتب عليه تكاليف كثيرة في المواد المعمارية، كالأبواب والجدران وما يتبعهما وزيادة في المساحات بالرغم من أن هذا الفصل من الناحية الوظيفية محدود بزمن قصير جداً وهو تواجد ضيوف وكان من الممكن تحقيق الفصل في هذه الأوقات المحدودة عن طريق حلول إبداعية وابتكارات مدروسة اقل تكلفة وتضفي على المسكن مسحة جمالية هو بحاجة إليها. يضاف إلى ما سبق من استيراد أنماط جمالية من بيئات مختلفة ومناخ مغاير لمجرد التفرد ولفت الانتباه.

¹: المرجع السابق، ص.54.

-**التصميم الهندسي:** وهو يشمل النظم الإنشائية والكهربائية والميكانيكية التي تكمل التصميم المعماري وتجعل من المسكن بيئة مريحة لساكنيه، فالنظام الإنشائي السائد هو نظام الهيكل من قواعد وأعمدة وهذا النظام مكلف، يضاف إلى ذلك أن التصميم الإنشائي يبني على دراسات علمية لتربة الموقع مما يجعل التصميم الإنشائي يقوم على فرضيات محافظة جداً الأمر الذي يؤدي إلى مبالغة في الاحتياطات المكلفة جداً.

أما النظم الكهربائية فنرى كثيراً من المبالغات ذات التكلفة العالية، فالإسراف في الإنارة واضح جداً وبشكل جلي فنجد كثرة المصابيح في جميع أرجاء المسكن وبنفس قوة الإضاءة و في أماكن لا تحتاج إلا لترير اليسير من الضوء وكأن الإضاءة الصناعية عنصر زخرفة معمارية. يضاف لذلك استخدام أنظمة كهربائية متطورة بالرغم من عدم الحاجة إليها .

تأتي بعد ذلك الأنظمة الميكانيكية وهذه الأنظمة تشمل التكييف بشقيه (التبريد والتدفئة) وكذلك الأنظمة الميكانيكية الأخرى كأنظمة التزود بالماء الصالح للشرب والصرف الصحي وغيرها من الأنظمة التي تقع تحت هذا التصنيف، ففي هذا الجانب نجد المبالغات الكثيرة خصوصاً في موضوع التكييف والتدفئة.

-**التنفيذ:** وهو المرحلة الأخيرة في تشييد المسكن، وهذه المرحلة تبرز أهميتها في مجال ارتفاع التكلفة لسببين:

السبب الأول: غياب مواصفات دقيقة ومدروسة، هذا ما يؤدي إلى المساهمة في إدخال مواد إنهاء المبني ذات كلفة عالية لأن توفيرها يكون وليد لحظة الحاجة إليها مما يؤدي إلى الشراء الغير مدروس والاعتماد على المواد المتوفرة في هذه الفترة وعلى ضوء محددات السوق وبراعة التسويق ومجارات المواد السائد من مواد قد تكون دخيلة أصلاً على تصميم المبني، مثل استخدام القرميد والأسطح المائلة والقلدة من بيئات أخرى، يضاف إلى ذلك التعديلات التي يتم إدخالها كالعقب وغيرها.

السبب الثاني: إهمال جانب الإشراف على التنفيذ بشكل علمي و منهجي صحيح، فيؤدي إلى ضعف الجودة وضعف منهجية التعديلات والتغييرات التي يتم إدخالها أثناء التنفيذ مما يجعلها تتم بأعلى تكلفة ممكنة.

ثالثاً: البعد الإجرائي¹

يقصد بالبعد الإجرائي المسائل المتعلقة بالنظم واللوائح المالية والإدارية التي تطبق على تصميم وبناء المسكن من قبل الجهات الرسمية، وفي هذا السياق نرى أن المسكن تأثر تأثيراً مباشراً بالجهات الممولة للبناء والمشرفة عليه منها المؤسسات الحكومية والمؤسسات الخاصة بالبناء وصناديق العقارات. تشكل هذه الأبعاد وحدة مركبة متكاملة وأساسية في البناء والتشييد فيجب إذن الابتعاد عن مختلف الممارسات الخاطئة وتوظيف تلك الأبعاد بطرق عملية وعلمية وفنية .

¹ : المرجع السابق، ص.55.

3- وظائف المسكن:

للمسكن أكثر من وظيفة هي سبب وجوده، وهذه الوظائف لا بد له أن يحققها لقاطنيه بكل فعالية وكفاءة، وبأقل تكلفة ليكون مسكنا ملائما اجتماعيا واقتصاديا.

لقد اختلفت وجهات النظر وتعددت الآراء وتنوعت بؤر الاهتمام وتباينت المصالح حول دراسة موضوع المسكن بصورة عامة وتحديد وظائفه بصورة خاصة. وهناك من الباحثين الذين أحاطوا هذا الموضوع بالبحث والدراسة نذكر منهم:

« Pierre George », « Jacqueline Palmed », « Robert Leroux »,
« Elizabeth Wood »

* قام « Robert Leroux » بدراسة حول إيكولوجية الإنسان، فتوصل في كتابه أن المسكن يستجيب إلى وظائف ثلاث هي:¹

1- مكان يلعب دور وقاية الإنسان والأسرة من العواصف والأمطار والثلج وحر الشمس (وظيفة وقائية).

2- يؤدي دور أمني حيث أنه يحافظ على أمن وسلامة الأسرة من العدوان الخارجي.

3- يحافظ على الحياة الخاصة للأسرة وأشياءها السرية، التي لا ترغب أن يطلع عليها الغير.

* وتبين نتائج « Jacqueline Palmed » إثر الدراسة التي قامت بها حول شكل المسكن، أنه يؤدي أربع وظائف أساسية هي:²

1- وظيفة الحماية من كل ما هو خارج عن المسكن وفي الوقت نفسه يقوم بدور العازل بين الوسط الداخلي والخارجي بحيث يتيح للأسرة إمكانية الاهتمام بأمورها الخاصة وعدم الاكتراث بالغير والعكس صحيح، فلا يمكن لأحد أن يرانا ونحن في مساكننا إلا كما نرغب نحن، هكذا ترى جاكليين الوظيفة الأولى للمسكن.

2- وظائف متعددة الاختصاصات، ويقصد بها أنه يجب أن يتوفر المسكن على مجالات متنوعة تلي كل الحاجات الاجتماعية للأسرة وتضمن تماسكها كأن يوفر المسكن مجالا خاصا بالأطفال، مجالا للحياة الخاصة بكل فرد وآخر لالتقاء أفراد الأسرة وتعزيز وحدتهم.

3- وظيفة الحفظ وهي تدرج ضمن الوظيفة السابقة من حيث أن المسكن يوفر لكل فرد من أعضاء الأسرة الاستقلال في المجال الذي تشغله.

¹ : عبد الحميد دليمي: دراسة في العمران السكن والإسكان، مخبر الإنسان والمدينة دار الهدى للطباعة والنشر، ص.36.

² : المرجع نفسه، ص.37.

4- وظيفة اجتماعية تخص حالات استقبال الأهل والأقارب والأصدقاء والجيران لتقوية العلاقات السكنية والحياة الاجتماعية كعلاقة الجيرة.

وتضيف "جاكلين" أن أي مسكن يسمح للأسرة بإدماج وسائل حياة عصرية كآلات الكهرومنزلية وأجهزة الإعلام والاتصال وكل هذا يكون طبعا للتنظيم الحر الذي اختارته الأسرة لمجالات مسكنها. * وفي دراسة أخرى قام بها « Pierre George » وضح لنا أن المسكن يقدم للأسرة وظيفة عضوية¹، فيرى أن الأسرة تستمر وتنمو وتحتاج إلى وسط اجتماعي مغذى بالعلاقات الحميمة بين أعضائها، فيجب على المسكن أن يؤدي وظيفة الربط بين الأفراد كأنهم سلسلة واحدة لا يجب أن تفقد إحدى حلقاتها، هذا ما يؤدي إلى تقوية الصلة اليومية بينهم وديمومتها لتشكّل يوما بعد يوم المرجع التاريخي للأسرة، ثم توطيد تلك الرابطة بين أفراد الأسرة والوسط الخارجي (الثقافي، البيئي، الإنساني) هذه العناصر تجتمع متحدة لتعطي للمسكن صورة أكثر جمالية وإنسانية، وعلى الدرب نفسه سارت « Elizabeth Wood »² لتؤكد أن المسكن الملائم والذي يوفر للعائلة كامل الاستقرار والرفاهية، هو ذلك الذي يسمح لها بصيانة حرمتها والمحافظة على كرامتها وعزة نفسها، ويساعد على تدعيم الاتصال الأسري، ويبي كل الضروريات اليومية للأسرة، ولا يسمح بوجود أي نوع من العوائق التي تكبح السير الحسن لأعمالها، ونرى أنه يكون أفضل إذا توفر المسكن على مجالات إضافية تسمح بمواجهة المفاجآت أو تسمح بممارسات الهوايات.

من خلال هذا التقديم لوجهات النظر حول وظائف المسكن يتضح أن كل من يهتم بهذا المجال يتفق على وظائف بارزة: كالحماية، المحافظة على كل ما هو خاص وسري، الخصوصية، تكوين علاقات أسرية واجتماعية وبيئية وتوطيدها، الجمالية في المجالات الفضاءات الداخلية والتوزيع المتوازن للتجهيزات الفيزيائية المنزلية والاستقرار والاستمرارية.

والمسكن بشكل عام مقسم إلى قسمين: القسم الأول يشمل المجالات المستخدمة دائما من طرف العائلة ومنها: المطبخ وقاعة الغسيل والحمام وقاعة الأكل والرواق والفناء والسلالم، أما القسم الثاني يتضمن غرف النوم وغرفة الاستقبال، وكثيرا ما تؤدي غرفة واحدة عدة وظائف منها الأكل والشرب والاستقبال ولعب الأطفال ومشاهدة برامج التلفاز والنوم³.

¹ Bouata farouk : L'habitat dans le tiers monde – le cas de l'Algérie, 1980, p.18 :

² Elizabeth wood : cite en revue schssubst sociologie de l'habitat social, (archives d'architecture, Bruxel, 1978, p.78 :

³ : كمال قسوم: الإسكان الصحراوي في تفرت، دراسة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة في الهندسة المعمارية، قسنطينة، سنة 1999، ص.03.

4* - الفضاء العمراني والمجالات الانتقالية.

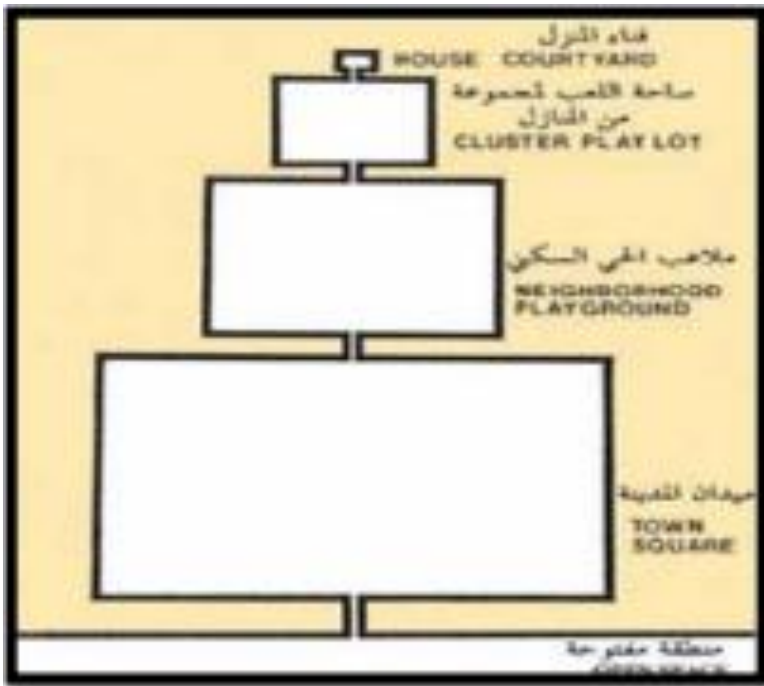
ان التصميم الجيد للفضاءات العمرانية هو الذي يأخذ جميع المحددات البصرية والجمالية ويعمل على تحقيق التدرج المجالي من العام الى الخاص لخلق استمراريه في النسيج وخصوصيه داخل المسكن حيث سنتعرف على الفضاء العمراني واهم خصائصه وأنواعه والعناصر الاساسية المكونة له المادية منها والطبيعية التي من خلالها يتحقق الوجود المادي للفضاء الذي يدركه المستخدم من خلال تدرج الفضاء من داخلي خاص الى خارجي عام عبر مجالات ومفاصل انتقاليه.

1- مفهوم الفضاء العمراني :

جاء تعريف الفضاء العمراني بأنه مجموعة نقاط تتحقق من خلالها خصائص هندسية ذات أبعاد ثالثة وقد عرف "سنكليز جولدي" coldie Snclairz " بأنه الفراغ الذي ينتج عندما يكون حاجز أو أكثر لواحدة من الحواس أو أكثر فالغرفة تغلف فراغا كما أن الحائط المنفرد يولد فراغا ذو شخصية مختلفة ومميزات الفضاء تعتمد على خواص الحواجز التي تشكله وتفاعله مع الفضاءات المحيطة . (سنكليز جولدي، 2007)

1- تنوع الفضاءات العمرانية من حيث المستخدمين .

لنوعية المستخدمين على مستوى الفضاء العمراني تأثير كبير على الفضاء من حيث شكله وطبيعته وصفاته كما لطبيعة الغرض الذي يتواجدون من اجله في الفضاء دور أيضا في تقسيم الفضاء العمراني من حيث الاستعمال ولذلك يقسم الفضاء العمراني الى فضاء عام نصف خاص وفضاء خاص وخص.



الصورة 01: توضح تدرج الفضاء

العمراني

المصدر: twentytomg22, 2015

1- الفضاء العام يكون الفضاء عام من خالل مستخدميه حيث يتواجد فيه أنواع مختلفة من الناس وذلك من اجل القيام بأغراض ووظائف متعددة حسب طبيعة الفضاء.

2- الفضاء نصف العام :

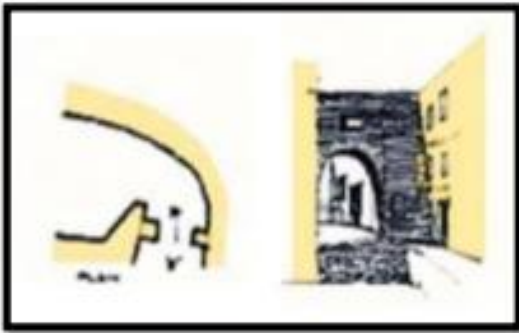
هو المجال الذي يتواجد فيه نوعيات مختلفة من المستخدمين ولكن لغرض محدد يتفرع من المجال الرئيسي العام وظيفته حلقة وصل بين الفضاء العام والنصف خاص.

3- الفضاء نصف الخاص :

هو مجال الذي يتواجد فيه نوعيات محددة من المستخدمين وذلك من اجل القيام بأعمال ووظائف متعددة وذلك حسب طبيعة المجال ينتهي غالبا في المجال الخاص بشكل فضاء مقفول ليقصر على استخدام سكان المنزل.

4- الفضاء الخاص :

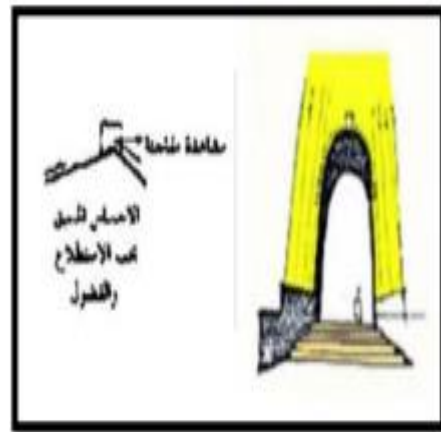
يكون على مستوى هذا الفضاء نوعيات محددة من المستخدمين وذلك من اجل القيام بأغراض ووظائف محددة وذلك حسب طبيعة الفضاء.



الصورة 02: مجال يعطي الإحساس بالمفاجئة
المصدر: twentytomg22, 2015

2 تنوع الفضاءات العمرانية من مفتوحة إلى مغلقة:

*الانفعالات التي يتركها الفضاء العمراني:
يترك الفضاء في المستخدم شعور مختلف
ومتنوع حسب نوع المجال.

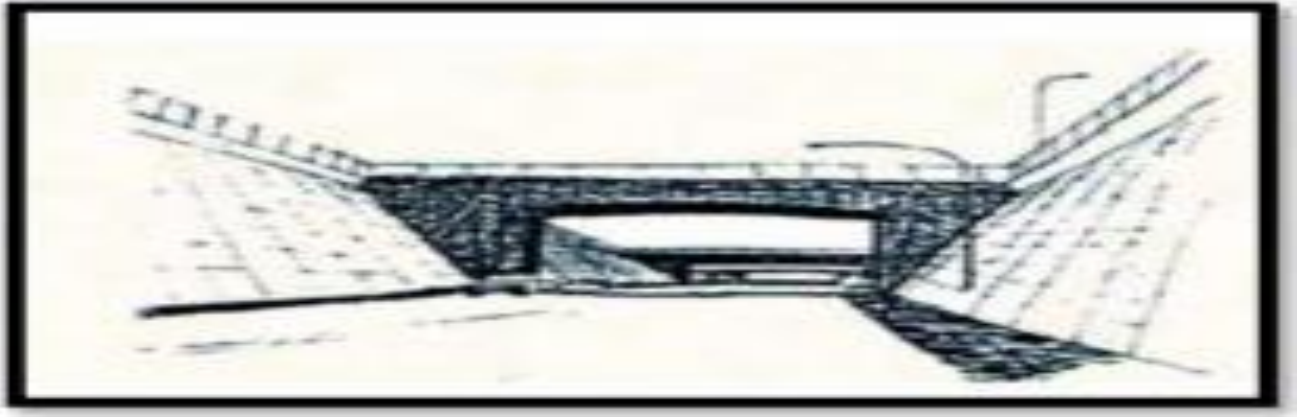


الصورة 03: توضح مجال يعطي الإحساس
المسبق بحب الاطلاع بالفضول



الصورة 04 : توضح مجال يعطي الإحساس بالسيطرة والسيادة
المصدر: twentytomg22, 2015

المصدر: twentytomg22 , 2015



الصورة 05: توضح مجال يعطي الإحساس بالاحاطة والمحاصره

المصدر: twentytomg22, 2015

3 * خصائص الفضاء العمراني ما بين النسب، المقياس والحتواء :

ترتبط خصائص الفضاءات العمرانية أساسا بالمستخدمين وطبيعة الأنشطة والوظائف التي يقومون بها على مستوى هذه الفضاءات، ولخصائص الفضاءات العمرانية دور أساسي في تحديد نشاط المستخدمين و ردود أفعالهم ومشاعرهم داخل هذه الفضاءات ويمكن توضيح هذه الخصائص من خلال

3-1- النسب :

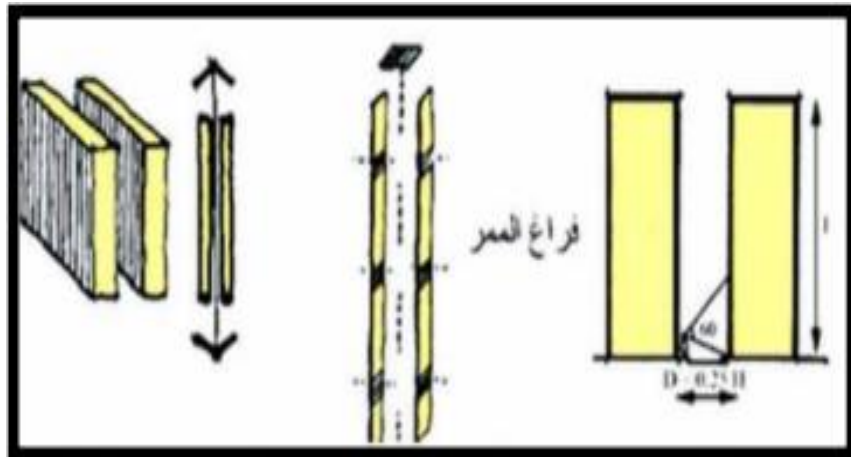
تكمن أهمية مراعاة النسب في تصميم الفضاء العمراني بإبراز جمالية تكوينه و العالقة بين مختلف عناصره ما بين الارتفاع والنخفاض و الممتلئ والفراغ ومختلف اللوان. وتنقسم الفضاءات من حيث النسب إلى فضاء طولي، فضاء عميق وفضاء متسع .

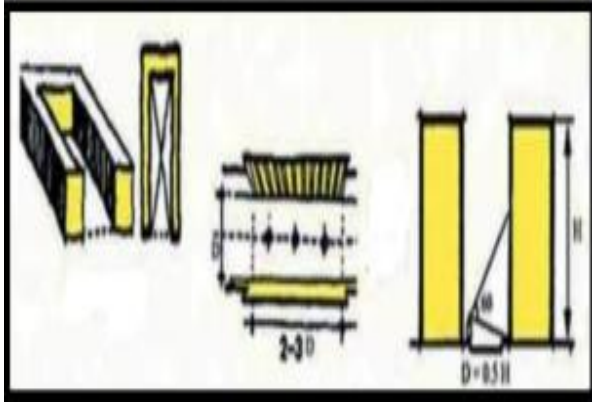
3-1-1 الفضاء الطولي(الممر):

هو الفضاء الطولي المحدد جانبيا الذي يعطي الإحساس بالمحورية والتوجيه للمستعمل وليس بالضرورة أن يكون مستقيما.

الصورة 06: توضح الفضاء الطولي.

المصدر: twentytomg22, 2015





2-1-3 الفضاء العميق: هو

الفضاء حدوده مرتفعة ونسبة طوله

لعرضه أكبر من 1/1. ويكون المجال

سطحي عندما يكون

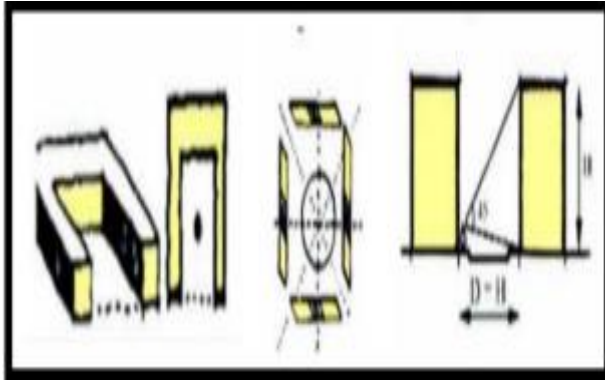
ارتفاع حدوده قليل بالإضافة الي ان طول

المجال 2-3 مرات من عرض المجال.

الصورة 07: توضح الفضاء العميق

المصدر: twentytomg22,2015

3-1-3 الفضاء المتسع:



هو الفضاء المركزي الذي يصلح للساحات

العامة وأماكن التجمع حيث تكون النسبة

بين طوله وعرضه

مساوية إلى 1/1.

الصورة 08: توضح الفضاء المتسع

المصدر: twentytomg22,2015

3-2- المقياس :

عرف "Hamlin" مقياس الفضاء بأنه الاحتياجات الوظيفية للفضاء بمعنى أن يكون مقياس الفضاء مائمه

لحركة الناس وأنشطتهم و استخداماتهم طبقا لطبيعة هذا الفضاء Hamlin Tabatfata .

1-2 المقياس الودود :

وهو الذي يحقق الحثواء ويشجع على التآلف الاجتماعي وتحقيق الخصوصية، هذا المقياس تكون فيه

التفاصيل للمحددات المحيطة واضحة جدا بحيث ال يزيد اتساعه عن 4 م وهو أقصى مسافة لتحديد

مالمح أي شكل.

2-2 المقياس الانساني :

يقال في هذا المقياس الإحساس بتفاصيل المحددات المحيطة مع زيادة الإحساس بالكتل بصفة عامة وأقصى اتساع له 35 م وهي أقصى مسافة لتميز حركة الجسم.

2-3 المقياس التذكاري :

حيث ينعدم فيه الإحساس بالتفاصيل وهو الذي يعطي الإحساس بالرهبة والهيبة ويصل اتساعه إلى 100م.

3-3- الاحتواء :

تحدد درجة الاحتواء بالعلاقة بين مسافة الرؤية وارتفاع المبنى وهي النسبة بين عرض المجال وارتفاع حدوده فتزداد درجة الاحتواء باستمرار حدود المجال وتقل بكثرة الفتاح في الحدود وكلما تزداد درجة الاحتواء تزداد الخصوصية.

3-3-1 فضاء متوسط الاحتواء :

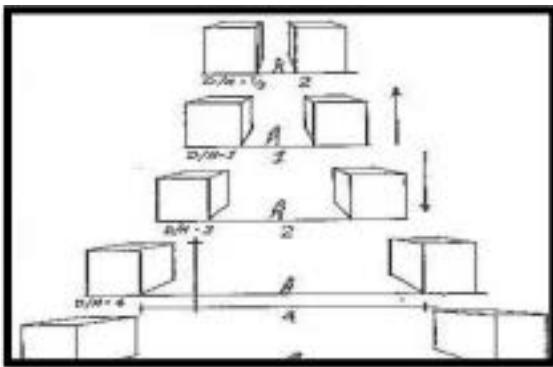
وتكون فيه النسبة بين عرض الفضاء وارتفاع المحددات المحيطة مساوية $1/2$ وزاوية الرؤية 30 درجة.

3-3-2 فضاء ضعيف الاحتواء :

وتكون فيه النسبة بين عرض الفضاء والمحددات المحيطة به مساوية $1/3$ وزاوية الرؤية 18 درجة وهو أقل انغلاق واحتواء.

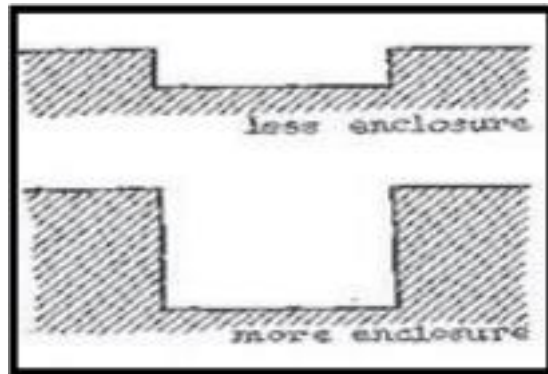
3-3-3 فضاء منعدم الاحتواء :

وتكون النسبة فيه بين عرض الفراغ وارتفاع المحددات المحيطة مساوية $1/4$ وزاوية الرؤية 14. وتزداد درجة الاحتواء كلما زادت العناصر المحددة للفضاء، وتقل كلما زادت الفتحات في الحوائط أو العناصر المحددة للفضاء ووجود فواصل كبيرة بين العناصر وبعضها.



الصورة 10 توضح درجات احتواء الفضاء

المصدر: kevin lynch , 1971



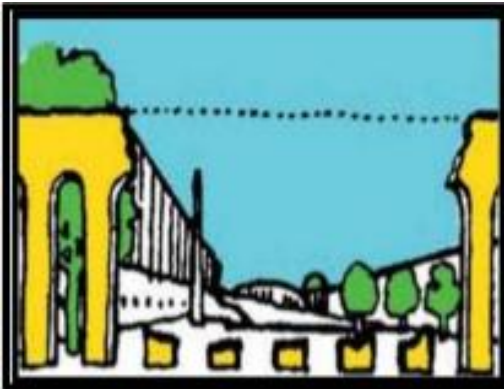
الصورة 09 توضح درجة الاحتواء

المصدر: kevin lynch, 1971

4-3 الإحساس البصري بطبيعة الاحتواء:

المجال المحتوى الممتد بصريا حيث نجد حيث نجد المحددات العمودية له من أشجار واساور ونباتات منخفضة الارتفاع الى انه بالرغم من الإحساس بالاحتواء المجالي يمكن التمداد بصريا خارج حدود هذا المجال.

الصورة 11 : توضح فضاء محتوى ممتد
بصريا المصدر: twentytomg22,2015



الصورة 12 توضح فضاء محتوى شبه ممتد
بصريا المصدر: twentytomg22,2015



الصورة 13 :فضاء محتوى غير ممتد
بصريا المصدر: twentytomg22,2015

4- تدرج الفضاءات العمرانية.

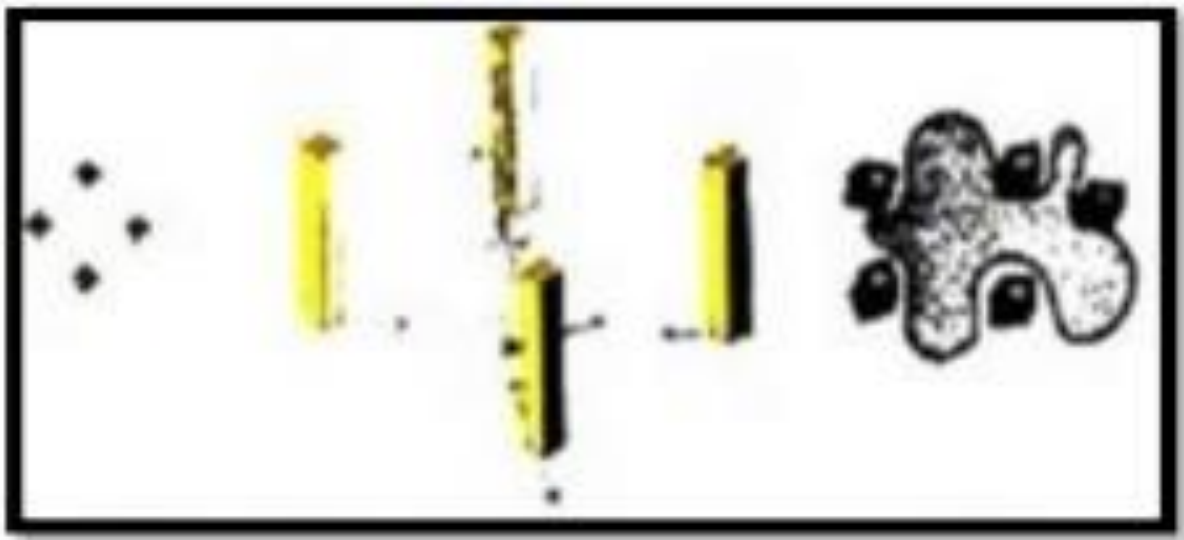
يلعب تدرج الفضاءات العمرانية دورا مهما في إدراك المحيط العمراني، حيث يمكن من خلاله تمييز وظائف الفضاءات ومعرفة خصائصها ومن خلال هذا التدرج نستطيع تقسيم الفضاءات العمرانية إلى فضاءات خاصة وعامة وانتقالية . (عماد المصري، 1999)

5- تنوع الفضاءات العمرانية من مفتوحة إلى مغلقة .

يؤثر شكل الفضاء وحجمه على إدراك الفضاء و الإشارات المنقولة إلى المستخدم فألشكال البسيطة مثل المربع المستطيل الدائرة لها تعبير رمزي مباشر يحقق الاستيعاب السريع للفضاء من أي مكان أو نقطة فيه، في حين أن الأشكال المركبة يحتاج إدراكها بصريا إلى الحركة والتنقل داخل الفضاء كما أنها يمكن أن تخلق فضاءات أكثر تنوعا، كذلك الحال بالنسبة إلى حجم الفضاء الخارجي حيث توحى المقاييس الحميمة بأنشطة واستعمالات خاصة أو شبه خاصة في حين أن المقاييس الكبيرة تالئم الاستعمالات العامة للفضاءات الخارجية . كما أن شدة غلق الفضاء توحى بطبيعة استعمال هذا الفضاء وتتحدد نوعية وشدة الغلق من العالقة بين محددات الفضاء العمراني مع بعضها البعض . (1978, Jim Cluskey)

وتقسم الفضاءات العمرانية من حيث الغلق إلى فضاء مفتوح ، فضاء شبه مغلق وفضاء مغلق .

1-5 الفضاء المفتوح : هو الفضاء الذي تكون المسافات بين محدداته بعيدة بحيث ال تؤدي إلى الشعور بالغلق ومن الصعب على الإنسان إدراكه في الطبيعة.



الصورة 14 توضح الفضاء المفتوح

المصدر: twentytomg22, 2015

2-5 الفضاء الشبه مغلق :

هو فضاء يتكون تلقائيا نتيجة وجود بعض المباني المتجمعة وهو وسط بين الفضاء المغلق والفضاء المفتوح من حيث الاستمرارية البصرية ويتكون من خالل العالقة بين المباني والعناصر الطبيعية.

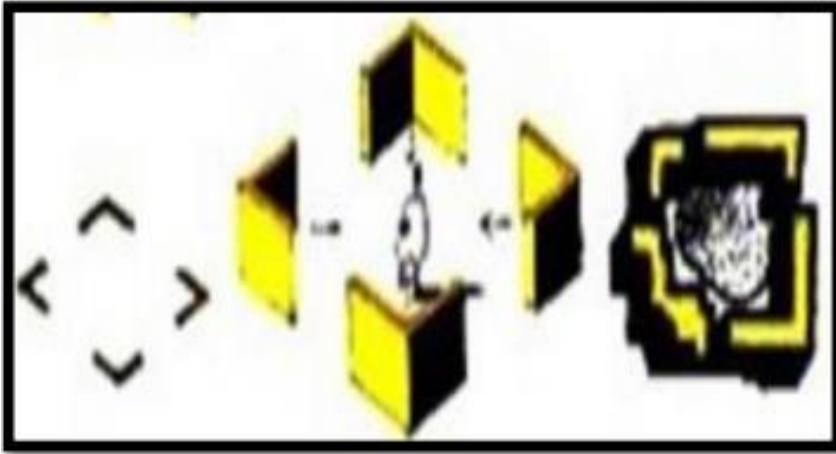


الصورة 15 توضح الفضاء شبه المغلق

المصدر: twentytomg22, 2015

3-5 الفضاء المغلق: وهو الفضاء المحدد الجوانب ويعطي الإحساس بالحماية والأمان ويستطيع

أن يدركه الإنسان بوضوح وللفضاء المغلق عدة أشكال.



الصورة 16: توضح الفضاء المغلق

المصدر: twentytomg22, 2015

6 - درجة تملك الفضاءات حسب طبيعة الاستعمال

تختلف درجة تملك الفرد للفضاءات العمرانية بحسب استعمال هذه الفضاءات كما يتعلق أيضا بعوامل أخرى. فامتلاك الفضاء العمراني يتعلق أيضا بالفرد أو الشخص نفسه أي حسب جنسه وسنه وثقافته وعاداته وتقاليده، وذلك دلالة على أن الفضاء الواحد يمكن أن يستعمل بأشكال مختلفة من فرد إلى آخر حسب الحالة النفسية له. كما للصورة والهئية التي عليها المحيط أو الفضاء يمكن أن تخلق معاني واضحة أو غامضة وهذا يؤثر على كيفية استعمال الإنسان لهذا الفضاء، وبالتالي تؤثر على درجة

امتالك الفضاء .فامتالك الإنسان للفضاء ليس بالضرورة أن يتم في مرحلة واحدة بل قد ينتج عن عمليات متالحقة من تردد الإنسان على نفس الفضاء وفي كل مرة يكتسب معارف جديدة عنه ،كما يتمكن من إزالة الغموض عن بعض حيثياته وهذا من اكتشافه لعناصر وجزيئات جديدة فيه تمكنه من الاستعمال الأمثل والأفضل لهذا الفضاء وبالتالي تكون درجة التملك أكثر فأكثر .وهذا ما يمكن تلخيصه من مفاهيم في مجال دراستنا للفضاء.

7- تحديد الفضاء العمراني من خلال مكوناته المادية ، الطبيعية والتجهيزات.

يتكون الفراغ العمراني انطلاقاً من البنية المادية التي تعطي بدورها للفضاء العمراني شكله وطابعه الخاص وكذلك الإنسان وكل ما يتعلق به من أنشطة وسلوك وتصرفات داخل هذا الفضاء، أي أن المكونات المادية والأنشطة الإنسانية هما المحددان الرئيسيان لشخصية الفضاء وتشكيله إضافة إلى

المحددات الطبيعية. (Simons. Johan, 1983)

1- المكونات المادية :

1-1 المستوى العمودي (الحوائط)



الصورة 17: الأشجار كحوائط طبيعية لتحديد الفضاء

المصدر: kevin lynch ,1971

تعتبر الحوائط إحدى محددات الفضاء العمراني التي تمثل بدورها المستوى العمودي الذي يحدد الشكل والحجم والخصائص المختلفة للفضاء، وتتنوع ما بين طبيعية كصفوف الأشجار والمادية كالحوائط الجامدة والأسوار الخفيفة والأعمدة، وجميع التجهيزات العمودية مثل أعمدة النارة والأشجار..... وللحوائط تأثير كبير على النطباع النفسي الذي يشعر به الإنسان داخل الفضاء بالإضافة إلى توجيه الحركة وتحقيق الخصوصية.

2- المحددات العمودية :

و تشمل العناصر العمودية الخطية التي تتمثل في الأعمدة و الجدران وتعد من العناصر المهمة فالجدران هي العناصر الأولية التي تعرف الفضاء الداخلي و تحكم حجم الفضاء و شكله و تفصل فضاء عن آخر و توفر لمستخدمي أي فضاء خصوصية بصرية و صوتية و اعتبار الجدران من عناصر الفضاءات الداخلية الأكثر أهمية يرجع إلى أنها أكثر العناصر التي تشاهدها العين أو التي تقع في مستوى البصر نسبة إلى المحددات الأخرى كالأرضيات و الأسقف كما يمكن استخدام الجدران الغير مرتبطة بالأسقف كعوازل فضائية في الأماكن التي ال يشترط فيها عزل صوتي . كما تلعب أيضا الحبكة والألوان المستعملة على مستوى الفضاءات الداخلية دور في الفصل وإعطائها خواص تميزها، وتكون الحبكة والألوان حسب طبيعة استعمال هذه الفضاءات، مثال الألوان الباهتة تعطي إحساس بالراحة والترحيب فيتم استعمالها على مستوى قاعات الجلوس و، الألوان الداكنة التي تعطي إحساس بالخصوصية يتم استعمالها مثال على مستوى الغرف، كذلك بالنسبة للحبكة فيجب أن تكون خشنة على مستوى الفضاءات الرطبة كالحمامات. (نمير قاسم خلف، 2005)

-إذن هذا ما يساعد أيضا في إعطاء خصائص للفضاءات الداخلية.

الخلاصة:

من خلال هذا الفصل والذي تناولنا فيه اهم المصطلحات و التعاريف التي تخص كل من الفضاء العمراني و السكن الفردي (تخصيصات) والسياسات السكنية المستعملة حيث تطرقنا في فصلنا على أن التصميم الجيد للفضاءات العمرانية هو الذي يعمل على تحقيق التدرج المجالي من العام الى الخاص لخلق استمراريه في النسيج وخصوصيه داخل المسكن كما تعرفنا في فصلنا على أنه لا يتم هذا التنظيم الا على أسس و قوانين وأدوات تضبط هذه التدرج لاعطاء المجمع السكني طابع جمالي بالإضافة الى حفظ الخصوصية من أجل مجموعات سكنية راقية تخضع لمعايير الجودة والرفاهية العمرانية وذلك على مستوى المجالات الخارجية والداخلية ,بالإضافة الى مجالات انتقالية تعمل على خلق علاقات اجتماعية بين المستخدمين مما له دور في الرقي بالمجمعات السكنية الحديثة وتجاوز اهم مشاكلها.

الفصل الثالث:

تحليل الأمثلة

الفصل الثالث :تحليل الامثلة.

*مقدمة:

يعرض هذا الفصل التجارب الناجحة التي تم إجراؤها بالفعل لتحديد العناصر والمبادئ الأساسية لتدرج المجالات الخارجية بالنسبة للإسكان الفردي (تجزئة) التي تم تطبيقها جميعًا في بلدان مختلفة ولكن في سياق خصوصياتها المحلية ، ولكن وفق الشبكة التحليلية المفصلة وللحجم المحدود والمقيد للمذكرة نضطر لعرض الامثلة عرضا بصورة مختصرة بانتقاء العناصر الأهم لموضوع الدراسة.

-أسباب اختيار الأمثلة المدروسة:

تم انتقاء الأمثلة المدروسة بعناية وفق الأسباب التالية:

- اختيار امثلة جديدة وغير مدروسة مسبقا لتنمية وتطوير الخبرات واكتساب أفكار جديدة.
- اختيار مجتمعات سكنية فردية (تجزئة) للإمام بمشروع الدراسة.
- اختيار مجتمعات سكنية اهتم المهندس فيها بالتوزيع المتدرج لمختلف الفضاءات العامة والخاصة. وأبرز دور المجالات الانتقالية في ذلك، للإمام بموضوع الدراسة.
- اختيار مجتمعات سكنية اهتم المهندس خلالها بدور الحدود في الفصل المتدرج بين مختلف الفضاءات الخارجية ، للإمام بموضوع الدراسة.
- اختيار مجتمعات سكنية متنوعة ومختلفة للاطلاع الجيد وتجنب النمطية في التصميم.

تحليل المثال 01:

* منازل التاون هاوس في منطقة الفيلات في لا جراند موت . منطقة كليمنت فيل في مونبلييه و قرية بولهان الدائرية.

-**الكثافة السكنية الإجمالية** : تتوافق هذه الكثافات السكنية المتوسطة مع الأشكال الحضرية مثل منازل القرية مع الحدائق ، أو منازل الصفوف أو العمليات المختلطة ، أو المساكن الجماعية أو المتوسطة أو الفردية.

الافراز السكني الكثيف ، الذي تم تطويره على أساس تجزئة الأرض من 250 إلى 300 متر مربع ، يمكن أن ينتج عنه كثافة قريبة من 30 مسكن / هكتار .



الصورة 18: منطقة كليمنتفيل في مونبلييه.

المصدر : Architecte : Atelier J. Balladur

1. تقدم منطقة كليمنتفيل في مونبلييه مثالا لعملية سكنية مختلطة من الستينيات.
2. يتألف من مساكن فردية منفصلة وشبه منفصلة ومتوسطة (منازل متعددة العائلات) ومجموعات صغيرة، وهو يطور مشهداً حضرياً معاصراً ذا جودة.
3. تتناقض محاذاة الأحجام المكعبة ، والمدرجات الكبيرة ، المرتبطة بالستائر ، مع الصور الظلية لأشجار الصنوبر التي تتبع من الحدائق.
4. هذه العملية تشكل كلاً هيكلياً أكثر من السكن الفردي المعزول في منتصف قطعة الأرض يسمح بتنظيم حدود مبنية، مرحباً بها على حافة الحديقة العامة.
5. يتم تنظيمها في نمط منتظم عمودي على محور الشارع المركزي. وهي موزعة حول فناء جماعي مستطيل الشكل، اليوم يمتلك كل ساكن عتبة الباب عن طريق ترتيب الطاولات والكراسي وأواني الزهور والتخزين الخشبي.



الصورة 19: فناء لمدخل منزل التاون هاوس في منطقة الفيلات في لا جراند موت.

المصدر : caue34-carnet01

مخطط 1 : لمنازل التاون هاوس في منطقة الفيلات في لا جراند موت.

المصدر : caue34-carnet01

6. المنازل المدرجات في منطقة الفيلات في La Grande-Motte كثيفة نسبياً. = 20 مسكن / هكتار - مساحة عامة وجماعية حوالي 24٪.



الصورة 20 : قرية بولهان الدائرية المصدر : caue34-carnet01-

7. : يتكرر نفس نمط "منازل مزارعي الكروم" بما يتماشى مع الشارع. في القرن التاسع عشر أو أوائل القرن العشرين ،

مخطط 2

: رسم تخطيطي للموئل في شكل

مجموعات صغيرة

المصدر : caue34-carnet01-



***تحليل المثال 02: L'ÎLOT DE L'ARC DE TRIOMPHE, SAINTES (Charente-Maritime)**

-تقديم المشروع و البرنامج .

-مساحة العملية: 6,006 م² -مساحة الفضاء العام (الأزقة): 1,012 م² -الانجاز: 2004

صاحب المشروع ، معماريون (رينود) . -تكلفة العملية: 5,086,000 يورو

وإنشاء مواقف للسيارات في الشارع و 30 مساحة تحت الأرض وحوالي 60 مسكنا / هكتار.

64 وحدة سكنية منها 29 وحدة سكنية أعيد تأهيلها و 35 وحدة سكنية جديدة.



الصورة 021 L'ÎLOT DE L'ARC DE TRIOMPHE, SAINTES (Charente-Maritime)

المصدر : HABITER SANS S'ÉTALER --: CARNET 1 page40

***الفكرة والمبادئ التصميمية للمشروع**

الهدف هو التكتيف مع الحفاظ على الشكل. الصيانة وإعادة التأهيل والهدم في الموعد المحدد والمنشآت الجديدة من هذا النهج الدقيق. تنقسم المساكن إلى 53 مسكناً جماعياً و 11 مسكناً فردياً.

***على مستوى مخطط الكتلة.**

مخطط 3: خطة شاملة .

المصدر : caue34-carnet01



1- نوع توزيع المجمعات السكنية

1. يعتمد مشروع إعادة تكوين جزيرة قوس النصر على تحليل النسيج الحضري المكون من قطع أراضي في شرائط طويلة وضيقة وشبكة من الأزقة.
2. مشكلة وقوف السيارات ؟
3. يتم تنظيم السيارات من خلال موقف سيارات تحت الأرض يضم ثلاثين مكانًا ومن خلال إنشاء مساحات إضافية لوقوف السيارات على شبكة الطرق .

مخطط4 : خطة التركيب مع إدخال المساكن الفردية ووالفضاءات الخضراء في النسيج.
المصدر : caue34-carnet01-



22الصورة: تعبر ممرات المشاة المنطقة من جانب إلى جانب آخر

المصدر : caue34-carnet01-

لا يتميز هذا التطور بتناسق وانتظام الطرق الجديدة، بل على العكس من ذلك بعدم انتظامها: هنا أو هناك، يتم هدم مبنى أو مجموعة من المنازل لإنشاء مربع به حديقة، رئة صغيرة في حي قديم.

تحليل المثال 03: (2008) ZAC DES VIGNES, SERVON-SUR-VILAINE (Ile-et-Vilaine)*-تقديم المشروع و البرنامج.**

-الجهة المتعاقدة: مجموعة لوناى - سيرفون سور فيلان.

-صاحب العمل الفني : Atelier JAM .

-مساحة العمليات: 1.35 هكتار. 80 مسكن / هكتار.

-هدف المشروع :

هو تكوين مجموعة منظمة حولها مساحات جماعية - أزقة، ساحات مشجرة - متصلة بشوارع جديد.



مخطط 5: مخطط الكتلة plan de mass

المصدر : caue34-carnet01-

***الموقع :**

- 109 وحدة سكنية و 4 محلات تجارية في الامتداد المباشر لوسط المدينة ، هذه العملية

يقدم 109 مسكن شاغر، متنوع جدا من وجهة نظر.

-الأنماط :

70 وحدة سكنية جماعية تتخلل الجديدة .

39 منزلاً فردياً مجمعة أو منعزلة وأخيرا المحلات التجارية تهدف إلى تعزيز نشاط المركز.

*نوع توزيع المجمعات السكنية على مستوى مخطط الكتلة.

4. كل برنامج سكني يعيد تفسيره بأسلوب معماري معاصر ، فإن الأنماط التقليدية الخاصة

بالقرية بأكملها مرتبطة بوسط المدينة وتضم المحلات التجارية في الطابق 01.

*يتم تنظيم هذه الوحدة السكنية حول قلب كتلة مفتوحة تخدم منازل فردية ومنازل مكدسة.



الصورة 23: كتل مفتوحة تخدم منازل فردية ومنازل مكدسة

المصدر : caue34-carnet01



الصورة 24: قلب كتلة مفتوحة تخدم المنازل.

المصدر : caue34-carnet01

*الموصلية :

5. تضمن الأزقة استمرارية المسارات بين الوحدات السكنية المختلفة.



الصور 25: الأزقة استمرارية المسارات بين الوحدات السكنية المختلفة

المصدر : caue34-carnet01

*** تحليل المثال 04 : LE CLOS DE L'ERDRE, NANTES (Loire-Atlantique)**

مخطط 6: خطة

التكوين.

المصدر:

Agence Insitu

A & E

-

تقديم المشروع

-الاكتمال: 2004 -الجهة المتعاقدة: خاصة -حوالي 37 مسكن / هكتار

-إدارة المشروع: في الموقع A. & E. -منطقة العمليات: 4260 متر مربع

-المساحة الجماعية: 1700 م² , مساحة المعيشة: 1,245 متر مربع.

-قيمة الأعمال: 1,205,000 يورو شاملة الضريبة.

-مناطق وقوف السيارات في الفضاء الجماعي.

- 16 وحدة سكنية متوسطة وفردية، مسجلة في قطعة أرض ذات مناظر طبيعية .

-الفكرة والمبادئ التصميمية للمشروع:

مسجلة في قطعة أرض سابقة المناظر الطبيعية في قطاع المدينة المكون من نسيج فضفاض

وأحادي الوظيفة ، حصص Clos de l'Erdre على قطعة أرض خاصة تتكون من نباتات كثيفة و

مستأنسة.

-العلاقات المجالية:



6. الحبكة الجماعية تلعب على الاستمرارية في الشارع ، بينما تتداخل المساكن الفردية أو تنفصل حسب قيود الموقع خلف المؤامرة. لوحة مهنة ينظم المشاة قلب الجزيرة ، ويؤسس بعداً جماعياً بين الشارع والسكن.

الصورة 26: تقع الوحدات المبنية على حافة الشارع.

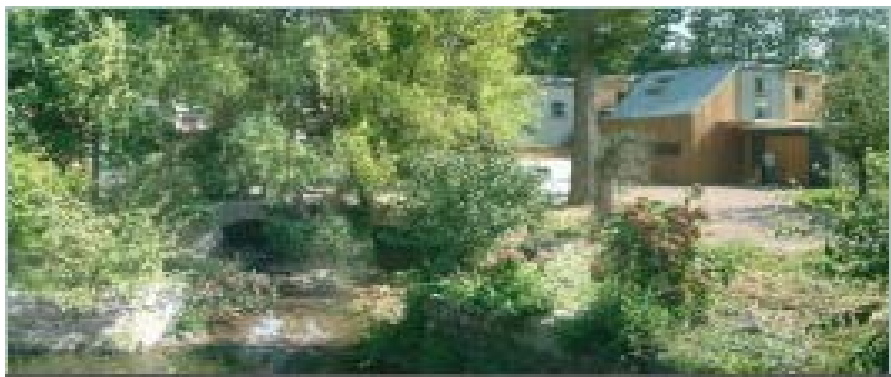
المصدر : Agence Insitu A&E :



1. تقع الوحدات المبنية على حافة الشارع.
2. الموائ الجماعية والفردية الصغيرة تتداخل بنفس الروح.
3. تخلق النباتات والأرض المستأنسة أجواء قلب الجزيرة.

الصورة 27: لموائ الجماعية والفردية الصغيرة تتداخل بنفس الروح.

المصدر : Agence Insitu A&E :



الصورة 28 : تخلق النباتات والأرض المستأنسة أجواء قلب الجزيرة.

المصدر : Agence Insitu A&E :

***تحليل المثال 05 : RÉSIDENCE DU CHEMIN VERT, TREMBLAY-EN-FRANCE (Seine-Saint-Denis)**

: مخطط 7 مخطط .

الموقع - إقامة الطريق
الاخضر ، (سين سان
دينيس).فرنسا

المصدر : (HABITER
(SANS S'ÉTALER

- كارنيت 1 ص 48

- تقديم المشروع و البرنامج:

إقامة - (CHEMIN VERT) - (سين سان دينيس).فرنسا .

-صاحب المشروع : SAGE . صاحب العمل الفني: مهندس معماري. (P. Leboucq) .

-منطقة التشغيل: 12072 متر مربع . نهاية الاشغال كليا : 2004.

-المساحة: 5,208 م 2 -المساحة العامة: 6750 م 2

50 مسكن فردي - 41 مسكن / هكتار.

- تكلفة العملية: 3,125,000 يورو غير شاملة. 90 مكانًا لوقوف السيارات

-الفكرة والمبادئ التصميمية للمشروع :

- تصميم مشروع لا يتقيد بالشارع المجاور ولا المنطقة العامة فالهدف الرئيسي ليس حضريا بقدر ما هو وظيفي وذلك بتصميم هيكل قادر على استيعاب مجال داخلي .

- هيكل عمراني مغلق يخلق خصوصيه بين المساكن.

-التقسيم الجزيري:

1. يتم تطوير هذه العملية على موقع كبير ومنبسط.. تتكون من عدة مساكن فردية ، هي

تنتشر على أربع جزر صغيرة تخدمها طرق متقاطعة.

2. يحدد تقسيم قطعة الأرض حدائق مسيجة صغيرة مرتبطة بكل مسكن ،على حافة الكتلة وفي قلب الكتلة.

3. تظهر المخططات اختلافات في أنواع المساكن اعتمادًا على الموقع في قطعة الأرض.

-نوع توزيع المجمعات السكنية :

4. المنازل محاذاة الجملونات الخاصة بهم على الطريق الرئيسي.

5. يتم إعطاء وحدة العملية حسب الأحجام العلية (R + 1) حتى (R+4) ، واختيار المواد.



الصورة 29: جدار خشبي يرافق ويحمي المنشآت من ازعاج الشارع.

المصدر : J.M. Monthiers



مخطط 08: مخطط مستوى الكتلة

المصدر : caue34-carnet01

-الموصلية :

. هيكل عمراني مغلق يخلق خصوصيه بين المساكن.

- فصل الحركة الميكانيكية عن حركة المشاة بإعطائها مداخل خارجيه.

-دراسة التدرج :

1. الحجب المفرط للإسكان .

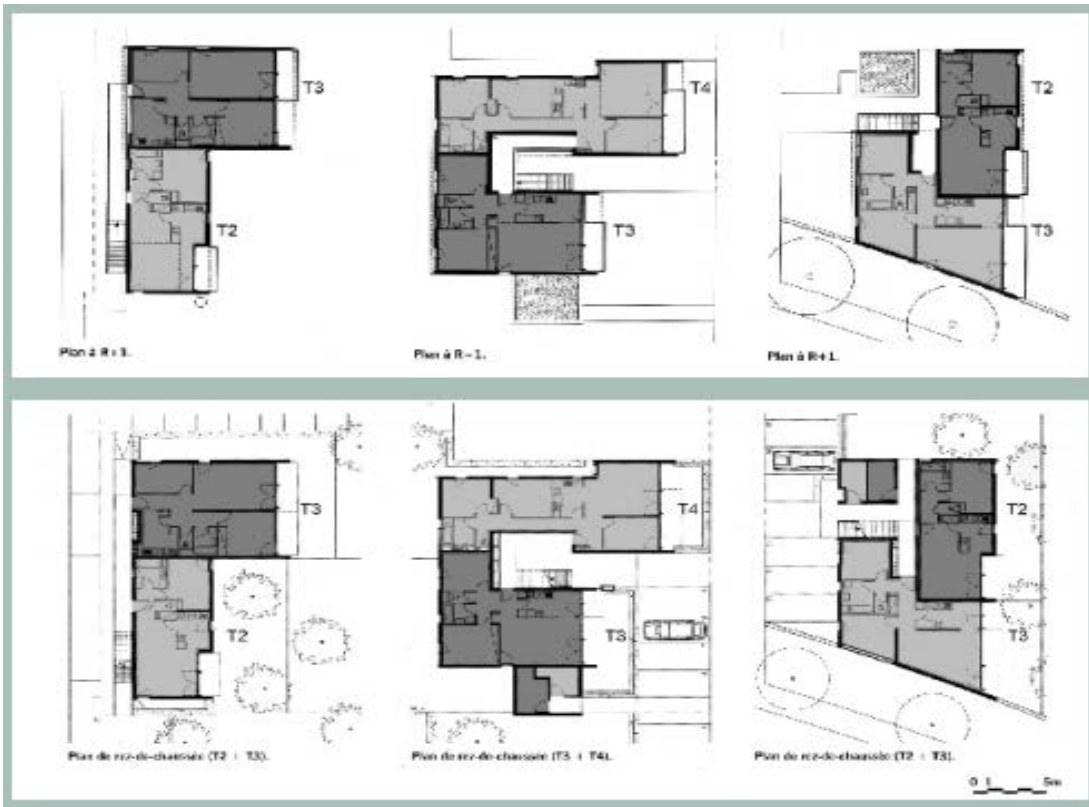
2. جدار خشبي بارتفاع 1.80 متر يرافق ويحمي المنشآت من ازعاج الشارع.

3. وقوف السيارات على حافة المبنى.

4. المداخل مشتركة ، في الهواء الطلق ، مع إمكانية الوصول إلى السكن عن طريق درج معدني

وممر .

5. تحتوي جميع أماكن الإقامة في الطابق الأرضي على حدائق صغيرة وشرفات فسيحة .



مخطط 9: تظهر قطع الأراضي اختلافات في أنواع المساكن اعتمادًا على الموقع في قطعة الأرض.

المصدر : caue34-carnet01



مخطط 10: لمقطع عرضي.

المصدر : caue34-carnet01

6. يتم تركيب الشقق المتطابقة وفقاً لمنطق المجموعة الصغيرة. فقط الازدواج يفلت من هذه القاعدة.



الصورة 30: والمناطق الخارجية لتوقف السيارات و واجهات البناء ذات ألواح خشبية ومصاريع.

المصدر : الباحث

7. تم إحياء واجهات البناء ذات الألوان الفاتحة بألواح خشبية ومصاريع.

8. تشكل المباني الملحقة (صناديق القمامة والدراجات والمحولات) أدوات مساعدة صغيرة مجاورة

للمنازل.

*تحليل المثال 06 :

*باند لوكلوس

ديس ميوزيكنز

. منطقة

، بيوديسرت

ميرينياك

(جيروند).



مخطط 11: مخطط موقع باند لوكلوس ديس ميوزيكنز. منطقة بيوديسرت ، ميرينياك (جيروند).

المصدر : caue34-carnet01

- تقديم المشروع و البرنامج.

-الاكتمال: 2002

صاحب العمل الفني: ب. بوهرلر مهندس معماري

-منطقة العمليات: 8,115 م² -مساحة عامة: 2936 م².

- 24 مرآب وحوالي 29 مسكن / هكتار. 24 مسكن فردي.

-التقسيم الجزيري .

البيوت تشكل أربعة فرق يخدمها طريقان مسدودان.



المصدر : CARNET 1 ص56

الصورة 31: تبيين واجهات المنازل بين الوظائف والجمال.

معالجة الفراغ الحضري :

1. يطل على الطريق المسدود ، عتبة مزروعة تحدد المدخل المغطى ومرآب. على الجانب الآخر ، يفتح المنزل على حديقة صغيرة.
2. في مركز العملية ، تم إنشاء حديقة جماعية يمكن للصغار أن يفتحوا عليها حدائق خاصة. يتم عبوره من خلال مسار للمشاة مواز للطريقين المسدودين.
3. في الطرف الشمالي من العملية ، تم الحفاظ على الأشجار العالية والمساهمة في جودة المساحات الجماعية.



مخطط 2:1 المقطع العرضي.

المصدر : caue34-carnet01 ص56



مخطط 13: مخطط الكتلة.

المصدر : caue34-carnet01

***تحليل المثال 07 : LES BOSQUETS, LE PETIT-BETHENY, REIMS (Marne)**

- تقديم المشروع و البرنامج :

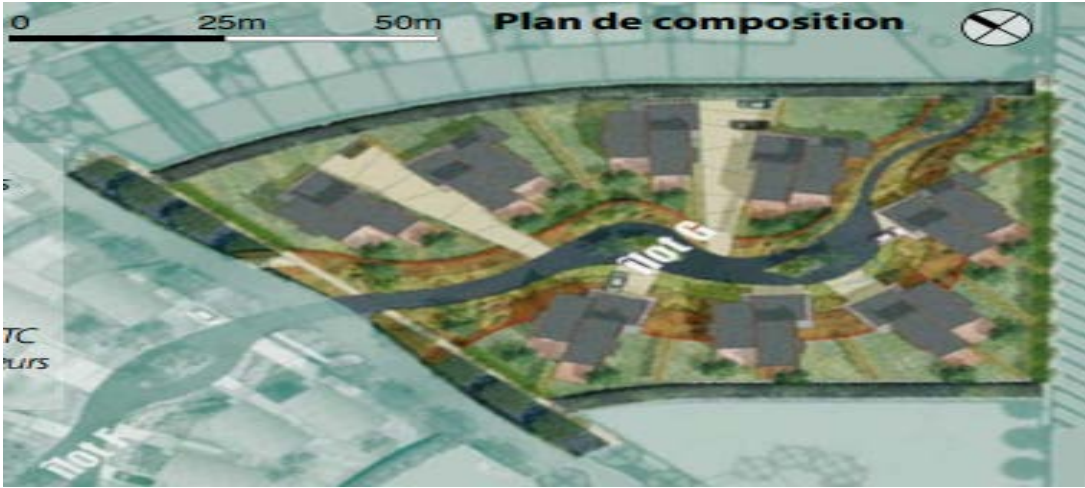
-الاكتمال: 2005. صاحب المشروع : SAHLM le Foyer Rémois :

صاحب العمل الفني: في الموقع & A. E. -مساحة العملية: 6500 م².

-مساحة الفضاء العام: 2500 م². -مساحة المعيشة: 1500 م².

-حجم الأعمال: 1,555,000 هـ. -25 مسكنا / 1هكتار. 16 مرآب وموقف سيارات خارجي.

16 منزلاً خشبياً فردياً للإيجار.



مخطط 14 : مخطط الكتلة.

المصدر : caue34-carnet01

-الفكرة والمبادئ التصميمية للمشروع :

العملية هي جزء من الجودة البيئية العالية التي يتم تنفيذها ZAC® موقع صناعي سابق ،
ودمج مبادئ مدن الحدائق في عشرينيات القرن الماضي.

الصورة 32: عتبة المرآب والمدخل خضراء
تدرجياً وتخضع للاعتمادات الشخصية.

المصدر : Agence In situ A&E





-دراسة الحركة الميكانيكية والمشاة :

محور المشاة في الحديقة الجماعية.

ممر المشاة عند الحد الشمالي.

الصورة33 : محور المشاة في الحديقة الجماعية.

المصدر : *Agence In situ A&E*



الصورة34 : ممر المشاة عند الحد الشمالي.

المصدر : *Agence In situ A&E*

-دراسة التدرج: منظمة بطريقة الاتصال

بالأثر العضوي. من هذا العنصرمركزي ،

هناك طبقات تقديمية ، من الفضاء العام إلى

المجال الخاص.

تشكل المناظر الطبيعية للمرج المشجر مقدمة للإنشاءات. المنصات الكبيرة التي يمكن استخدامها

كمواقف لخدمة المنازل.

أصبحت عتبة المرآب والمدخل خضراء تدريجياً وتخضع للاعتمادات الشخصية.

الشريط "المرن" والمغطى بالنباتات بمثابة انتقال بين الطريق والحدائق الخاصة.



الصورة64 : الشريط "المرن" والمغطى بالنباتات بمثابة انتقال بين الطريق والحدائق الخاصة.

المصدر : *Agence In situ A&E*

*** خلاصة :**

من خلال التحليل المفصل للأمتلة المدروسة التي تم عرضها في المذكرة او التي عرضت سابقا نستخلص اهم الأفكار المعمارية التي طبقها المهندسون في المجمعات السكنية المدروسة في سياق موضوع الدراسة سواء على مستوى مخطط الكتلة او المجالات الانتقالية منها وتوجيهنا في الفصل التطبيقي لمشروع الدراسة:

* التوزيع المتدرج لمختلف المجالات لتحقيق أكبر قدر من الخصوصية.

* تصميم هياكل مغلقة بمجالات داخلية أكبر خصوصية.

* استخدام المجال الأقرب لطريق للغرض التجاري او الخدماتي.

* فصل الحركة الميكانيكية عن حركة المشاة.

* تصميم مساحات خاصة مجاورة لكل وحدة سكنية.

* استخدام حدود عمودية وافقية للفصل بين المجالات الانتقالية:

* ادخال الحركة العمودية لمركز المبنى لإعطاء خصوصية أكثر للمجال.

* التدرج في تنظيم المجالات الليلية والنهارية.

* الفصل بين المجالات الخاصة والعامة..

* استخدام ممرات كلما اتجهنا من المجالات العامة الى الخاصة.

*من خلال الجمع بين الوظائف والجمال ، فإن معالجة الواجهات في طريق مسدود تحافظ على الخصوصية.

الفصل الرابع:

تحليل حالة الدراسة

الفصل الرابع: تحليل حالة الدراسة

مشروع : (تجزئة حي الشيخ العربي التبسي - سكانسكا-) تبسة

تمهيد :

الغرض من هذا الفصل هو التطبيق العملي أو بشكل أكثر دقة رسمة المفاهيم والأسس التي طورناها في الجزء الأول من عملنا البحثي ، والمخصص للمجموعة النظرية لمفاهيم تدرج المجالات الخارجية بالنسبة للإسكان الفردي (تجزئات). حيث نقوم بتحليل حالة الدراسة لاستخراج اوجه القصور وكذا تطبيق التسلسل الهرمي وفقاً للنماذج النظرية للتحقق منها ومناقشة الاراء المختلفة لاقتراح افضل الحلول الممكنة

* أسباب اختيار المثال المدروس :

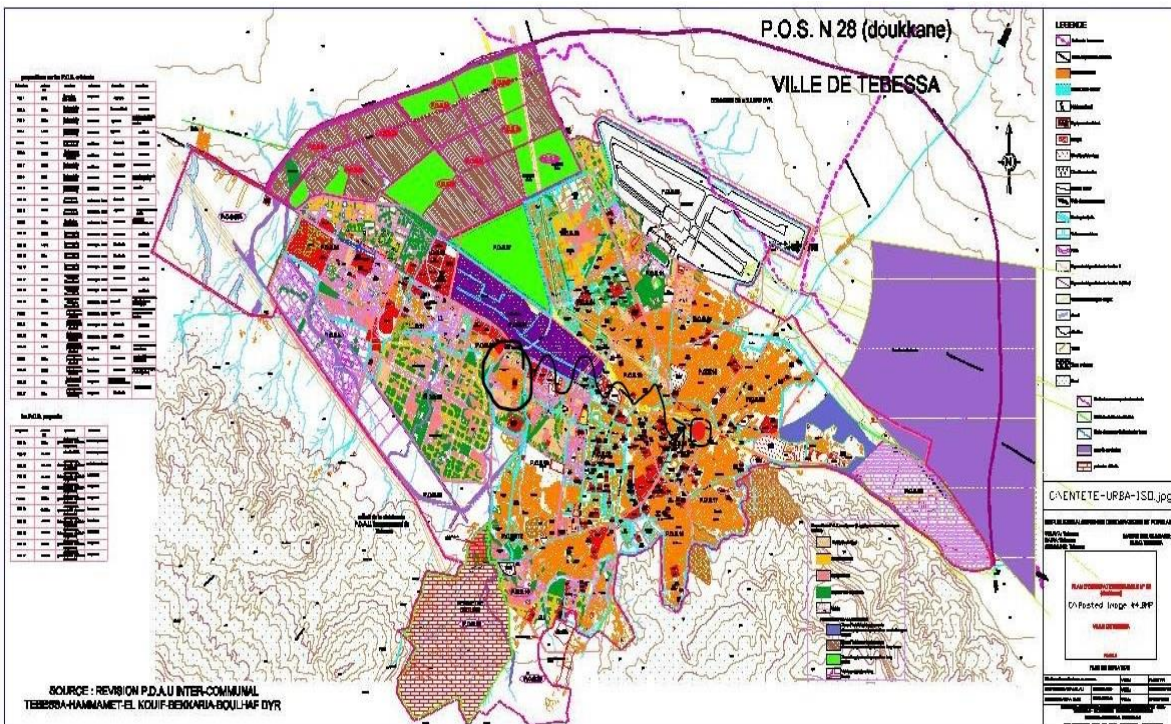
-اختيار مجمع سكني فردي (تجزئة سكنية) كمثال جديد وغير مدروس مسبقاً لتنمية وتطوير الخبرات واكتساب أفكار جديدة .

* - تقديم المشروع :

. الموقع: مدينة تبسة - -

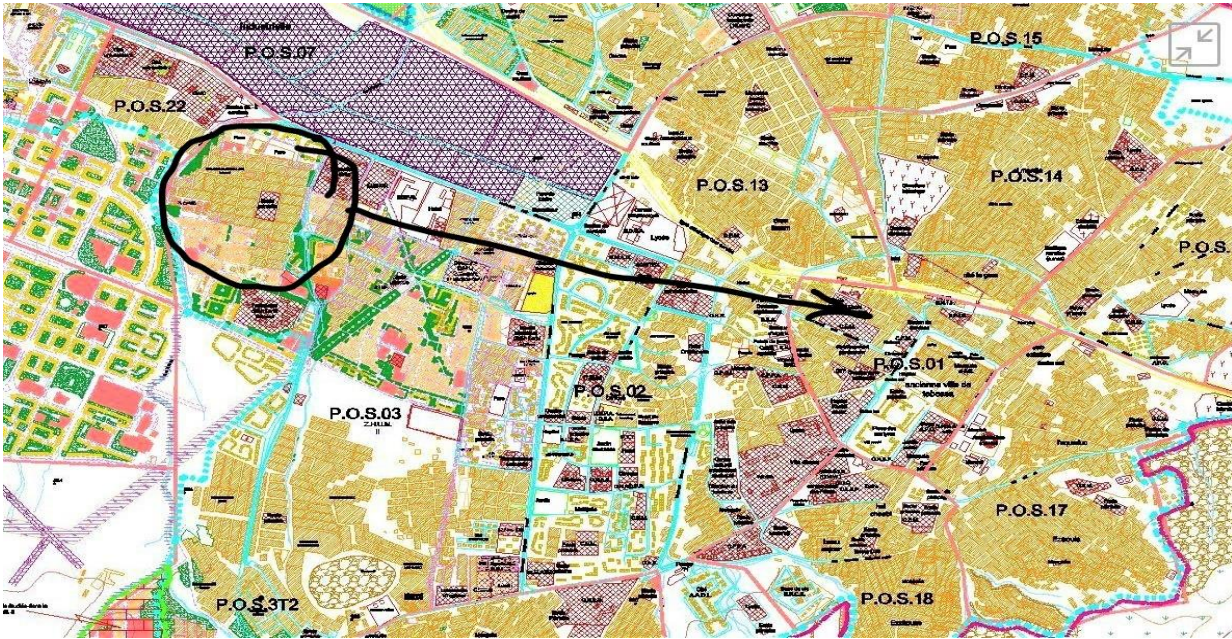
مخطط : 15 موقع الحي بالنسبة للمدينة

-المصدر : REVISION P.D.A.U INTER-COMMUNAL



-الموقع .

- . يوجد واد غرب المشروع .
- . طريق رئيسي شرق امشروع .
- . طريق وطني رقم 10 شمال المشروع .
- . ثانوية جنوب المشروع.



مخطط 16 : مخطط الموقع لتحصيصات الشيخ العربي التبسي .

-المصدر : مخطط التتمية Plan D'aménagement

بطاقة تقنية للمجمع السكني.

- البعد عن مركز مدينة تبسة 970 متر . -موقع الارض جنوب غرب مركز بلدية تبسة .
- . المهندس المعماري: مكتب دراسات فجر هندسة - تبسة - .
- . البرنامج: 253 مسكن فردي بصيغة تجزئة. - أنواع المساكن : مساكن فردية (تخصيصات)
- . السياق: بنايات جديده في سياق التوسع .

تجهيز م	مساحة (م *)	(%)
1. مساحة قابلة للتحويل	58694.50	56.69
2. مساحة الخدمات	10800.00	10.43
3. وقوف السيارات على الطريق	27258.00	26.32
4. مساحة خضراء عامة	6780.25	06.56
5. مجموع	103532.76	100

جدول 01 يبين برنامج المساحات

-المصدر : مخطط التهيئة لتجزئة الشيخ العربي التبسي (Plan D'aménagement)

نوع السكن	أبعاد (م×م)	مساحة (م ²)	عدد التقسيمات	مساحة اجمالية (م ²)
مسكن A	18,00×12,50	225	144	32400
B	(4,50) (18,00×12,50)	220.50	109	24034.50
C	20,00×12,50	250	02	900.00
تجارة D	10,00×10,00	100	10	1000.00
E	10,00×9,00	90	06	540.00
F	10,00×11,00	110	02	220.00
مجموع			273	58694.50

. جدول 02 يبين برنامج قياسات مختلف المساحات

-المصدر : مخطط التهيئة لتجزئة الشيخ العربي التبسي (Plan D'aménagement)



- مورفولوجيا الأرضية

الأرضية عبارة عن وعاء عقاري يأخذ شكل غير منتظم.

- طوبوغرافية الأرضية

الأرضية مستوية تقريبا.

مخطط 17 : مخطط طوبوغرافي لتحصيصات الشيخ العربي التبسي

-المصدر : مخطط التهيئة لتجزئة الشيخ العربي التبسي (Plan D'aménagement)

الطبيعة القانونية للعقار :

تصف الأرضية وفقا للملكية القانونية الى ملكية خاصة تتمثل في المنازل وملكه وقف تتمثل في المدرسة.

* الفكرة والمبادئ التصميمية للمشروع.

- تصميم مشروع لا يتقيد بالشارع ولا المنطقة العامة فالهدف الرئيسي ليس شكلي بقدر ما هو وظيفي وذلك بتصميم هيكل قادر على استيعاب مجال داخلي فقط .

-دمج الحركة الميكانيكية مع حركة المشاة.

* البرنامج.

. نوع المساكن : سكنات فردية في صيغة تحصيل .

. عدد المساكن : 153 تحصيل مسكن .

بالإضافة الى 20 تخصيص تجارة .

على مستوى مخطط الكتلة :

1 - نوع توزيع المجمعات السكنية

- نمط التوزيع على مستوى مخطط الكتلة خطي متوضع بطريقه ترافقية وهو عبارة عن إضافات

خطيه لوحداث متماثله .



مخطط 18: شكل نسيج تجزئة الشيخ العربي التبسي

-المصدر : مخطط التهيئة لتجزئة الشيخ العربي التبسي (Plan D'aménagement)

1. الموصولية : . يتم الوصول الى الموقع عبر طرق ميكانيكية من جهات مختلفة

-إمكانية الوصول عبر الطريق الميكانيكي رئيسي من الجهة الشمالية والشرقية.

- إمكانية الوصول عبر طريق ثانوي من الجهة الجنوبية.

اختلاف أنواع الطرق المحيطة بالأرض:

-طريق رئيسي مجاور .

- طريق ثانوي .

-تقع هذه التقسيمات على بعد 50 م من الطريق الوطني رقم 10 .



الصورة 36: تبين الحدود التي يرسمها الطريق الرئيسي (بولفار)

المصدر: الباحث 2021



الصورة 37 : الطريق الثانوية (تربط بين التقسيمات)

المصدر: الباحث 2021

2. -المبني والغير

مبني :

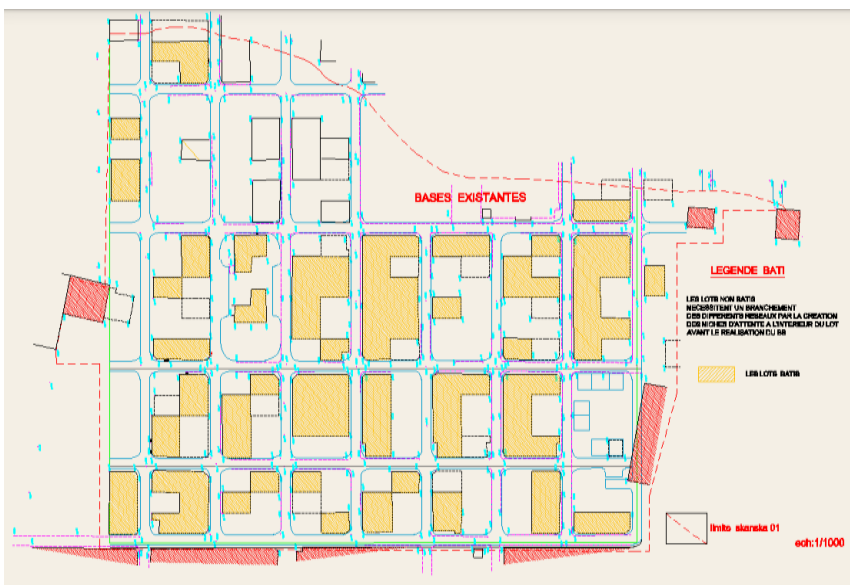
مخطط 19 : يوضح المجالات

المبنية و الغير مبنية

-المصدر : مخطط التهيئة

لتجزئة الشيخ العربي التبسي (

Plan D'aménagement





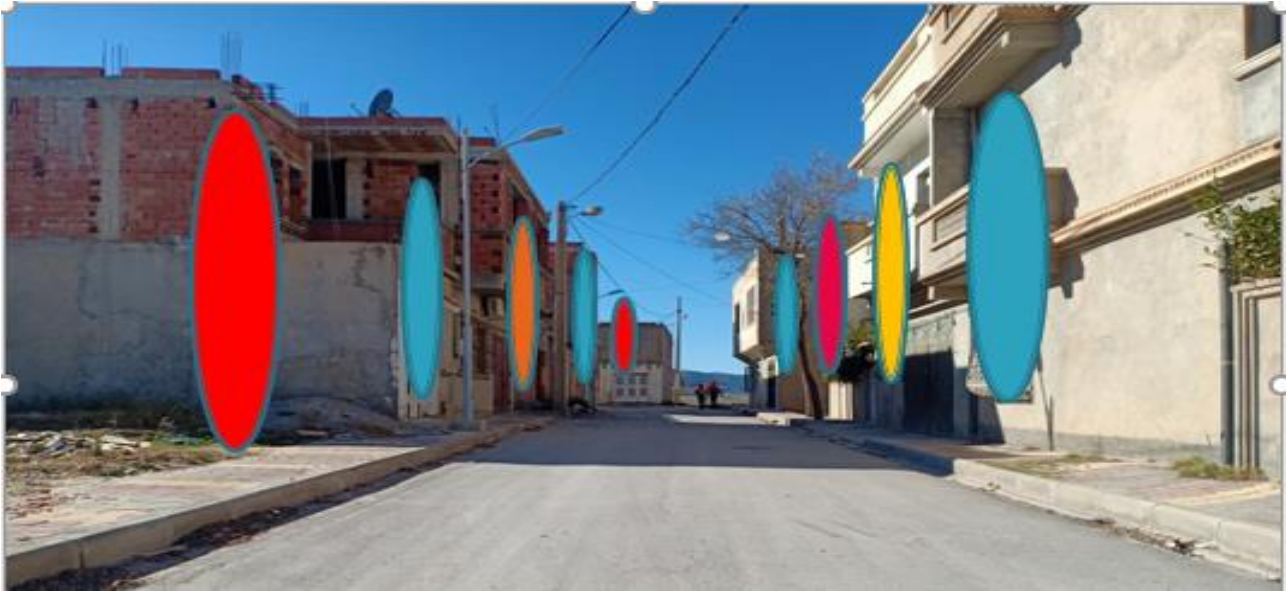
صورة 38 توضح المجالان المبني و الغير مبني

المصدر : الباحث 2021

* لم يعطي المهندس اهتمام كبيرا بالمساحة الخارجية التي تربط بين الوحدات السكنية.

***على مستوى المجال المبني .**

التجميع على مستوى مخطط الكتلة : . نمط التجميع على مستوى مخطط الكتلة خطي من الاتجاه الافقي او العمودي وهو عبارة عن إضافة محورية للوحدات السكنية المتماثلة.



صورة 39 توضح الاضافة المحورية

المصدر : الباحث.

3. تشكل الجزيرات:

المجال الداخلي للحركة الثانوية الميكانيكية و مسارات المشات قسم جزيرة المشروع الى جزر متوضعة جانبيا متراصفة مع الطريق الميكانيكي عرضيا او طوليا .



صورة 40 : توضح جزر المشروع .

المصدر : الباحث.

* دراسة الفراغ الحضري:

1- ابراز العناصر الخطية والنقطية:

. لاتوجد طرق ثانوية .

. اتصال الطريق الميكانيكي مع المسار الخاص بالمشات.

. انعدام مواقف السيارات.

. انعدام المساحات الخضراء العامه .



صورة 41 لمجالات الحركة الميكانيكية و المشات المصدر : الباحث. 2021

* غياب المساحات الخضراء العامة وندرتها في الخاصة .

* غياب الطرق الفرعية الخاصة بمسارات المشات .

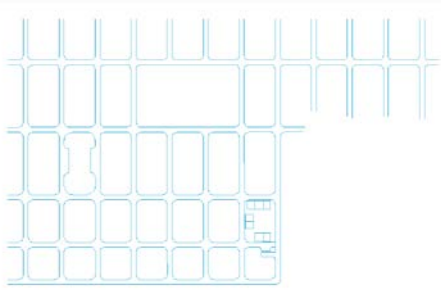
* غياب مواقف السيارات .

* أبرز العناصر الخطية في المجال كانت الطرق الميكانيكية و مسارات المشات .

- دراسة الحركة الميكانيكية والمشات:

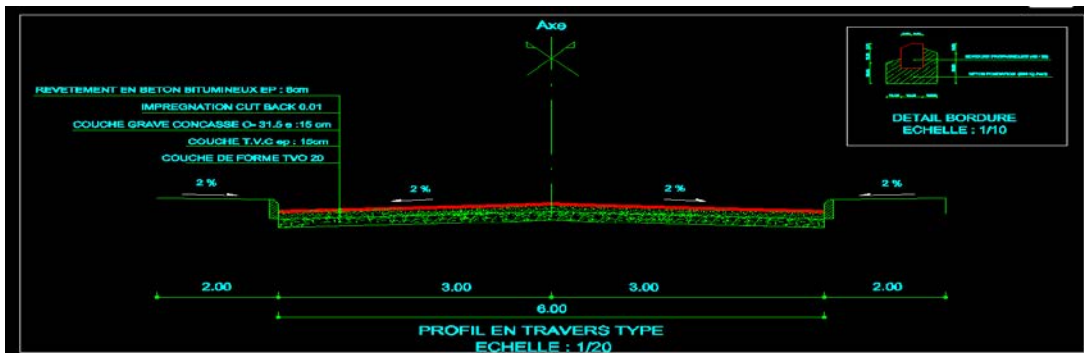
. غياب التدرج في الطرق حيث يوجد طرق ثانوية فقط .

. دمج الحركة الميكانيكية مع مسار المشاة.



المصدر : بتصريف من الباحث 2021 .

مخطط 20: يوضح الحركة الميكانيكية و مسارات المشات.



21 مخطط : لمقطع عرضي لمجال الحركة الميكانيكية و المشات



صورة 42 : مجالات الحركة الميكانيكية مع مسارات المشاة.

المصدر : الباحث. 2021.

1. دراسة التدرج :

- . مجال عام يتشكل من الطرق الرئيسية المجاورة .
- .. مجال خاص يتكون من الشقق السكنية.



صور 43 : لمجالات الحركة الميكانيكية الرئيسية المجاورة..

المصدر : الباحث. 2021.

- . مجال نصف عام يتشكل من الطرق الثانوية الميكانيكية و مسارات المشاة.

- غياب أماكن توقف السيارات .



صورة 44 : لمجال نصف عام الحركة الثانوية الميكانيكية و مسارات المشات.

المصدر : الباحث، 2021.

. عدم فصل الحركة الميكانيكية عن مسارات المشات . مما ادى الى اختلال في التدرج و الاستلاء على المجال النصف عام .

. ندرة المجالات النصف خاصة.

***المجالات الجماعية :**

. نقص المجالات المشتركة على مستوى الجانب المبني لطبيعة المجمع السكني الفردي

- غياب الفضاءات المختلفة الخارجية .



مخطط 22 : يوضح تموقع المجالات الجماعية

المصدر : مخطط التهيئة لتجزئة العربي التبسي Plan D'aménagement

معالجة الفراغ الحضري:

1. موقف السيارات

غياب مواقف السيارات .



صورة 45: الاستلاء على مسارات المشاة من طرف السيارات .

المصدر : الباحث.2021

2. المجالات الانتقالية

3. لا يوجد تدرج في مداخل التقسيمات حيث بعد المجال العام المتمثل في الطرق الرئيسية

الميكانيكية نجد المجال الخاص و المتمثل في باب المنزل. مما أدى إلى الاستلاء على

مسارات المشاة لحماية مدخل رئيسي و الوحيد للمسكن.

4. غياب المجالات الانتقالية .

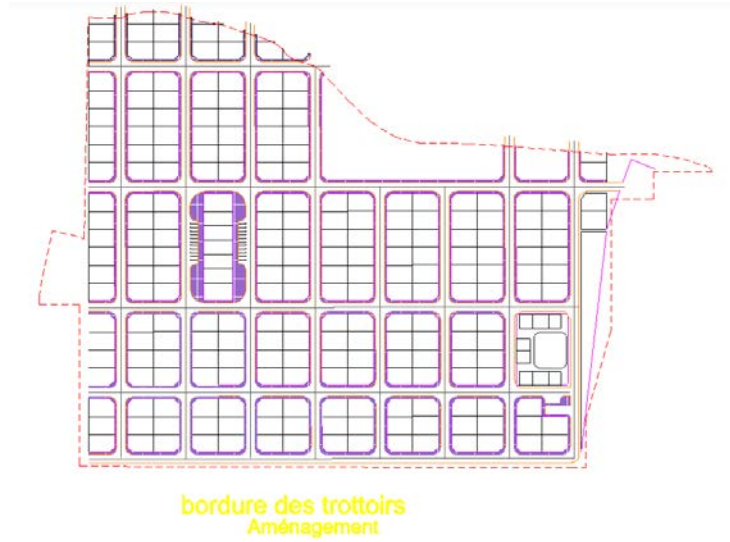


صورة 46 :الاستلاء على مسارات المشاة من طرف المجال المبني .

المصدر : الباحث.2021

نمط توزيع الحركة

5. نجد على مستوى الفضاء الخارجي للمجمع السكني الفردي حركه خطيه بالنسبة لكل من الحركة الميكانيكية و مجال حركة المشات .



مخطط 23 : مجال الحركة الخارجية

المصدر : مخطط التهيئة لتجزئة العربي التبسي D'amenagement Plan

*الخلاصة :

لم يعطي المهندس اهتماما كبيرا للمساحة الخارجية التي تربط بين الوحدات السكنية. من حيث انه اهمل عناصر مهمة كثيرة وخاصة المبادئ التي تنضم تدرج المجالات الخارجية , ولهذا حاولنا ذكر هذه العناصر في مايلي :

1. تقييد تقسيم جزيرة المشروع.
2. غياب الطرق الفرعية الخاصة بمسارات المشات.
3. غياب مواقف السيارات.
4. أبرز العناصر الخطية في المجال كانت الطرق الميكانيكية و مسارات المشات وغياب العناصر النقطية.
5. غياب التدرج في الطرق حيث يوجد طرق ثانوية فقط.
6. عدم فصل الحركة الميكانيكية عن مسارات المشات. مما ادى الى اختلال في التدرج و الاستلاء على المجال النصف عام.
7. ندرة المجالات النصف خاصة.
8. لا يوجد تدرج في مداخل التقسيمات حيث بعد المجال العام المتمثل في الطرق الرئيسية الميكانيكية نجد المجال الخاص,
9. الاستلاء على مسارات المشات لحماية مدخل رئيسي و الوحيد للمسكن.
10. غياب المجالات الانتقالية.
11. غياب الفضاءات المختلفة الخارجية .
12. غياب المساحات الخضراء العامة وندرتها في الخاصة.

الفصل الخامس:
المسار التصميمي
والمشروع المبدئي

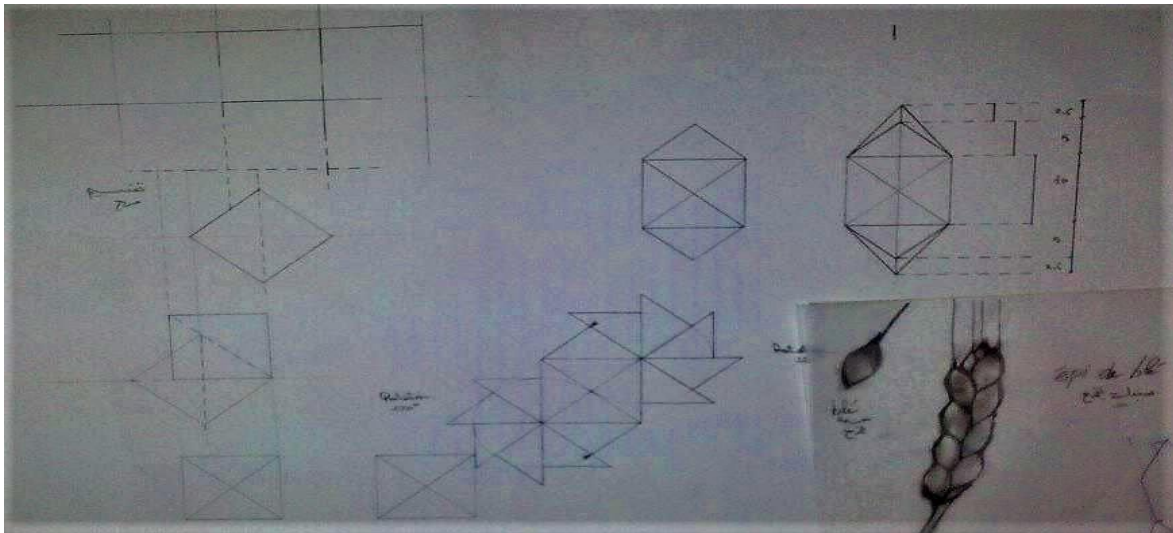
تمهيد

بعد الالمام بعناصر الموضوع ، وكذا دراسة الامثلة والارضية ، سوف نخصص هذا الفصل لعرض مشروع تصميم لمجمع سكني فردي ، بصيغة تقسيمات مقترح بمدينة ت بسة. حيث سنقوم بدراسة المراحل التطبيقية الخاصة بالمجمع السكني ، مروراً بعناصر العبور المتمثلة في التقنيات والتفاصيل التي ستطبق في المشروع والأهداف ، مع عرض مفصل للفكرة التصميمية ، مدعمة بوثائق تقنية خاصة بالمشروع ، من مخططات وواجهات ومقاطع ومناظير داخلية وخارجية لإعطاء صورة واضحة للعمل المنجز.

المسار التصميمي للمشروع

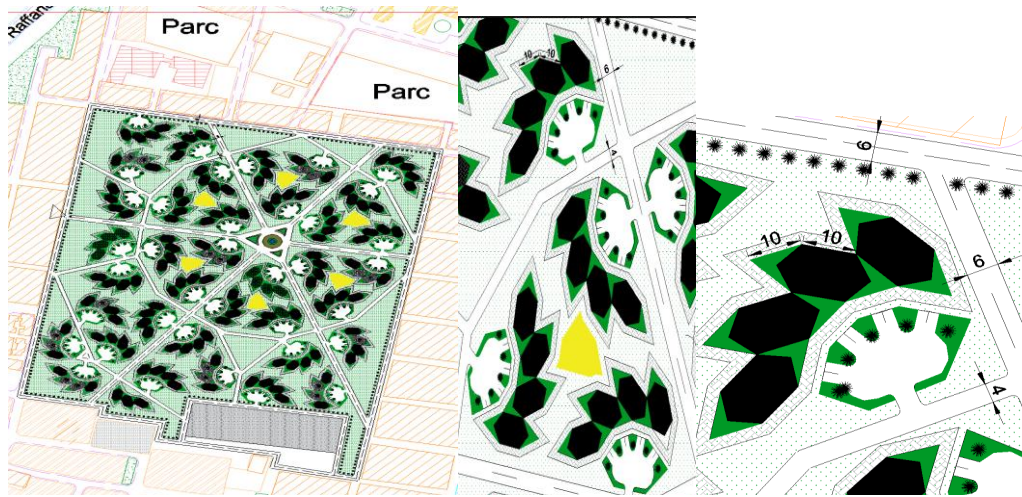
في قول الله تعالى في سورة البقرة : بعد بسم الله الرحمن الرحيم "مثل الذين ينفقون أموالهم في سبيل الله، كمثل حبة انبتت سبع سنابل، في كل سنبلة، مائة حبة، والله يضاعف لمن يشاء، والله واسع عليم "

باعتبار ارض المشروع قطعة تم تقسيمها الى مربعات متساوية تعبر عن المساكن، ناخذ مربعا ونطبق عليه عملية الدوران (تعبر عن الوظائف المختلفة و الدورية للمسكن)، لنتحصل في الأخير على شكل سداسي مثل حبة القمح التي تنمو وتتوحد لتشكل سنبلة، والتي بدورها تعبر عن الوحدة السكنية).



-الصورة 47 :توضح خطوات الفكرة التصميمية.

- المصدر:الباحث.2021

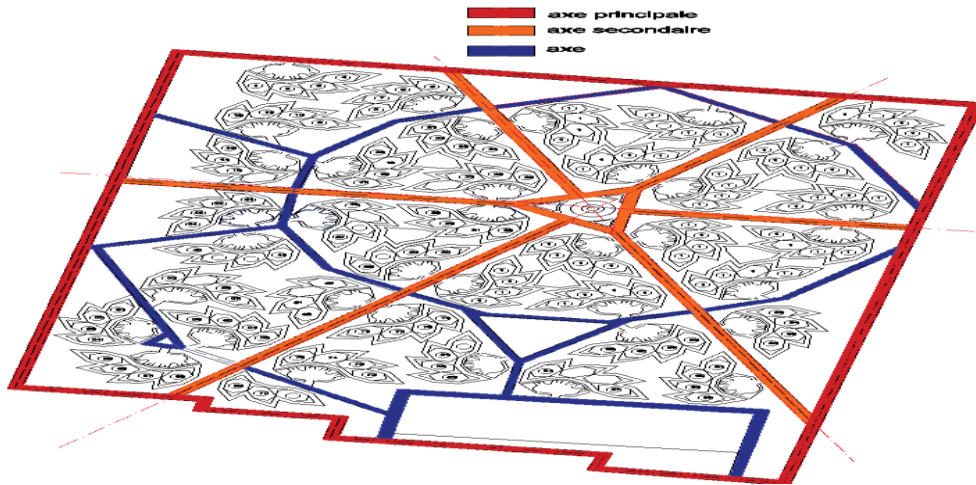


مخطط 24: يوضح مراحل تطور الوحدات السكنية

المصدر: الباحث. 2021.

- الاستراتيجيات المستعملة في المشروع .

- وظيفيا : الهدوء والخصوصية والتدرج" بالانتقال من الطريق الوطني رقم 10 عبر طريق رئيسي (بولفار)، ومن هذا الاخير الى طريق ثانوي عبر المحور الرئيسي لحركة المشاة ، نجد أننا ننتقل عبر مستويات متدرجه من الهدوء والخصوصية وصولا الى غايّة الشقة.

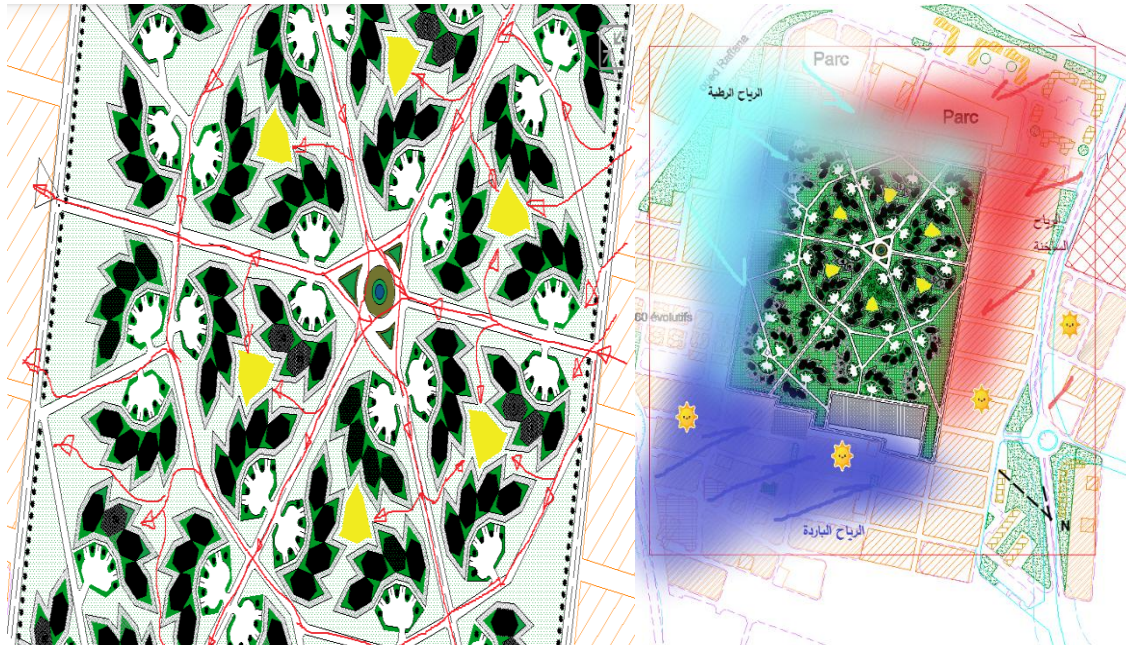


مخطط 25 : يوضح كيفية ربط الطرق الرئيسية والثانوية .

المصدر: الباحث. 2021.

- التعامل مع الظروف الطبيعية:

لحماية المجمع السكني من الرياح الساخنة والباردة ، وفرنا جدارا نباتيا للحماية وتلطيف أشعة الشمس الصيفية.



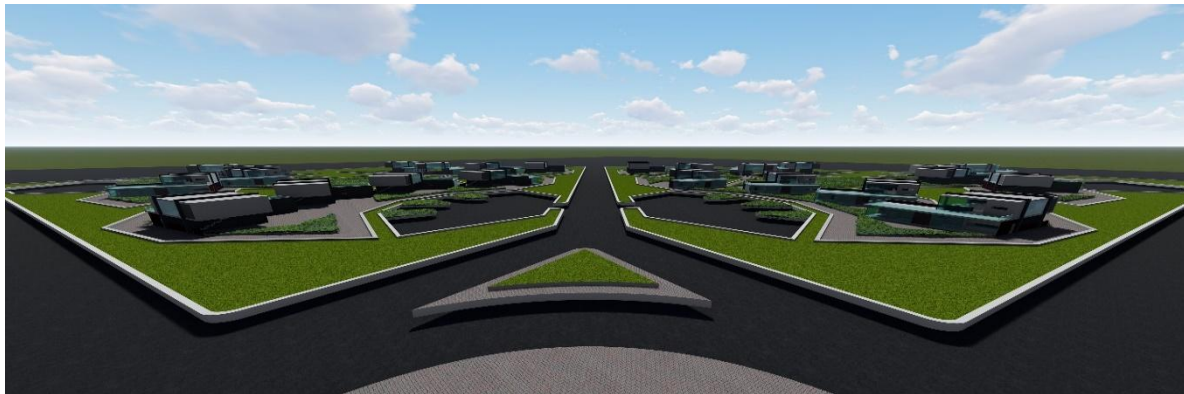
- الصورة 48 : توضح تموضع المجمع السكني بالنسبة-الصورة 49 : توضح تموضع المجمع السكني بالنسبة للحركة الرياح الساخنة والشمس والرياح .

- المصدر: الباحث 2021

- المصدر: الباحث 2021

- معطيات الفكرة التصميمية .

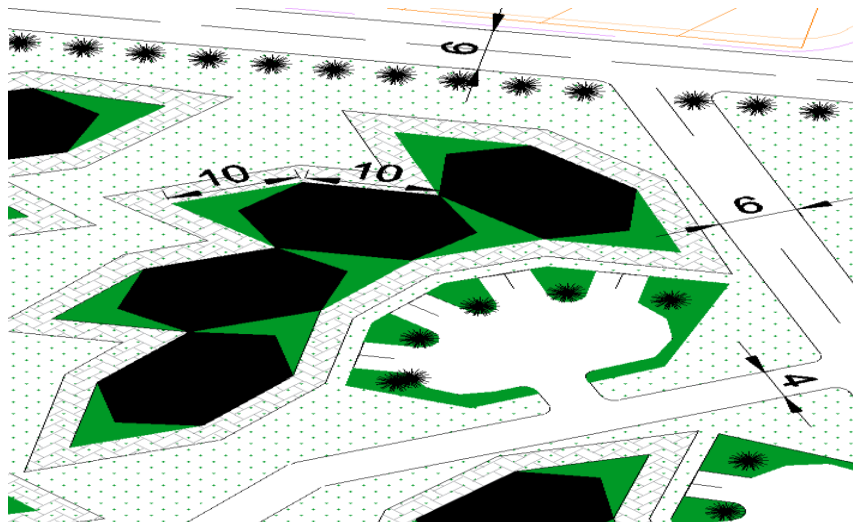
في الفكرة التصميمية ، اعتمدنا على التواصل الحركي والبصري لتدفق الحركة الميكانيكية و المشاة من الطريق الوطني رقم 10 المجاور نحو أرضية المشروع. - فتح مجال الرؤية لتحقيق التواصل البصري مع المحور الرئيسي للحركة الميكانيكية .



- الصورة 50 : توضح التواصل البصري مع المحور الرئيسي للحركة الميكانيكية .

- المصدر: الباحث 2021

الهدف هو التكنيف مع الحفاظ على الشكل والصيانة واعادة التأهيل. - تصميم مساحات خاصة مجاورة لكل وحدة سكنية.

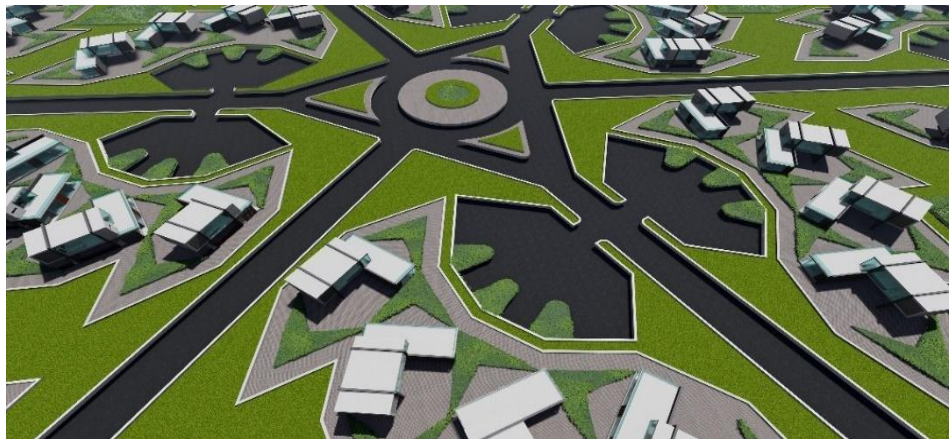


-الصورة 51 : توضح كيفية تجميع 4 وحدات سكنية على مستوى مخطط الكتلة

-المصدر:الباحث

- الفصل بين المجالات الخاصة والعامة.

- تصميم مشروع يتقيد بالشارع والمنطقة العامة ، فالهدف الرئيسي شكلي بقدر ما هو وظيفي، وذلك بتصميم هيكل قادر على استيعاب مجال داخلي وخارجي.



-الصورة 52 : وضع الساحات بالمجمع السكني.

المصدر:الباحث 2021

- اهم المبادئ المطبقة في المشروع .

- تدرج مستويات الخصوصية : تمت معالجة الانتقال المجالي في المجمع السكني عبر مستويات متدرجة من الخصوصية على مستوى مخطط الكتلة، والمبنى، والشقة السكنية

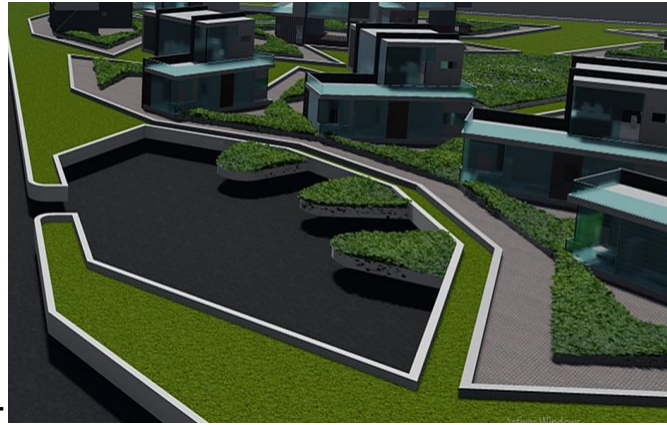
- فصل الحركة الميكانيكية عن حركة المشاة.



-الصورة 53 :توضح الحركة الميكانيكية و حركة المشاة داخل المجمع السكني.

-المصدر:الباحث2021

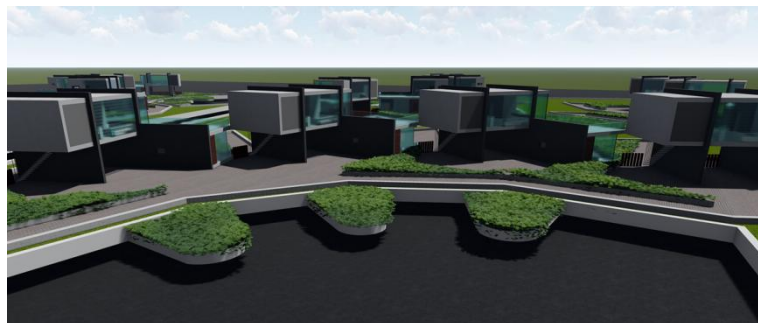
- في المجمع السكني، تم فصل الحركة الميكانيكية نهائيا عن حركة المشاة باستثناء حالة الطوارئ، إضافة الى جمع مواقف السيارات لـ04 وحدات سكنية لتجنب الصخب والضجيج الناتج.
- التصميم المتدرج للواجهات.



-المصدر:الباحث2021

اصورة 54 : توضح مدخل الشقة النصف جماعية

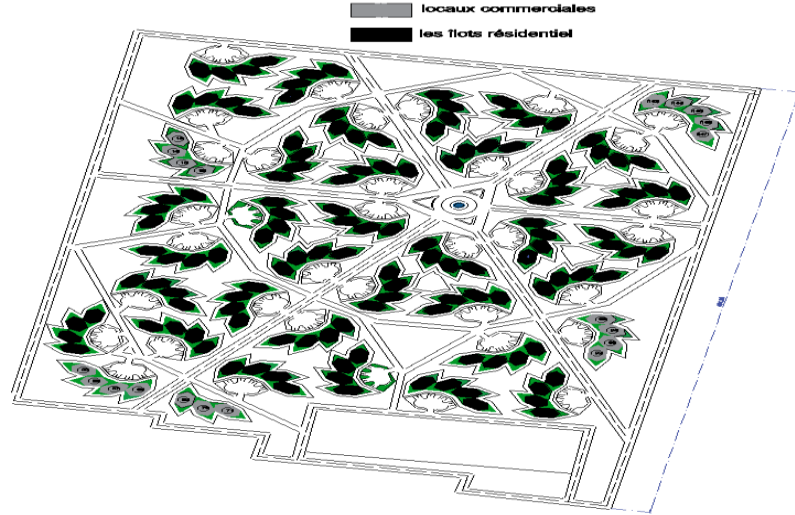
- المجال التجاري والخدماتي للساحات.
- لزيادة الخصوصية داخل المجمع السكني ، تم جمع مواقف السيارات لـ04 وحدات سكنية في الجزء الأقرب لطريق الرئيسي، لتجنب نشاطها داخل المجمع.
- امتلاك كل ساكن عتبة الباب عن طريق ترتيب المداخل ومواقف السيارات والكراسي وأواني الزهور.



-الصورة 55 :توضح ترتيب المداخل عتبة الباب ومواقف السيارات وأواني الزهور -المصدر:الباحث2021

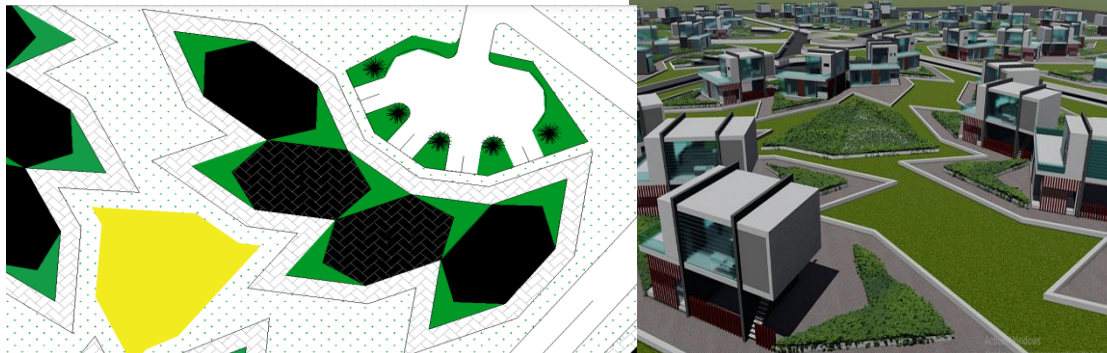
-التقسيم الجزيري:

تم تطوير هذه العملية على موقع كبير ومنبسط ، مكونة من عدة مساكن فردية التي تنتشر على شكل جزر صغيرة تخدمها طرق متقاطعة.



مخطط 26 : يوضح توزيع القطع السكنية والتجارية المصدر: الباحث 2021

يحدد تقسيم قطعة الأرض، حدائق مسيجة صغيرة، مرتبطة بكل مسكن، على حافة الكتلة.



مخطط 27 : يوضح توزيع

-الصورة 56 : توضح الحدائق ومسار المشات.

حدائق مسيجة صغيرة مرتبطة بكل مسكن

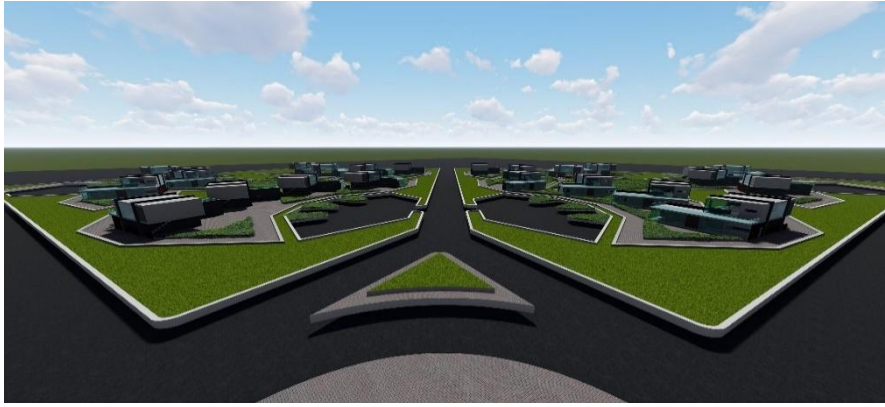
المصدر: الباحث 2021

المصدر: الباحث 2021

فصل الحركة الميكانيكية عن حركة المشاة بإعطائها مداخل خارجة.

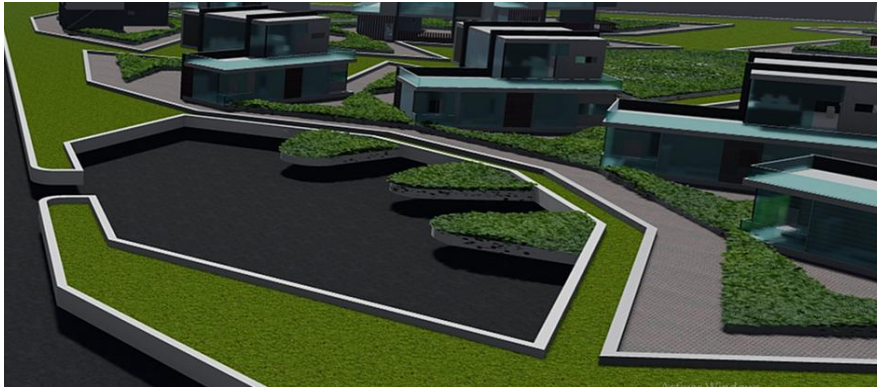
-الجانب العمراني: تصميم واجهة عمرانية متدرجة لزيادة الحماية الذاتية للمبنى ودمجها عمرانيا من خلال الاحجام والألوان.

-الجانب المعماري: الحبكة الجماعية تلعب على الاستمرارية في الشارع، بينما تتداخل المساكن الفردية أو تنفصل حسب قيود الموقع.



-الصورة 57 : يوضح المجال الانتقالي الجماعي -المصدر:الباحث2021

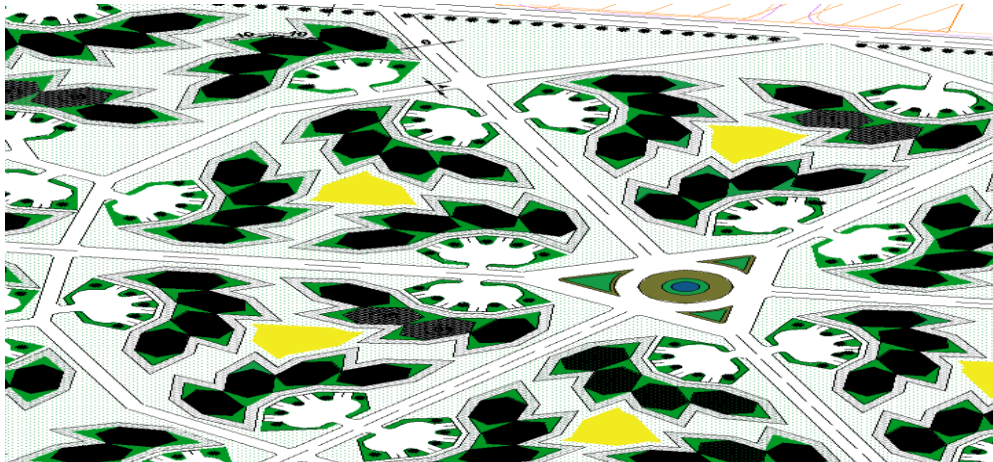
تم تصميم ساحات داخل المجمع السكني لتشكيل مكان للالتقاء والاجتماع يفضي الى خلق وتطوير علاقات اجتماعية، إضافة الى دورها في تحسين جودة المجمع معماريا.



-الصورة 58 : يوضح المجال الانتقالي النصف الجماعي -المصدر:الباحث2021

الجانب الوظيفي :

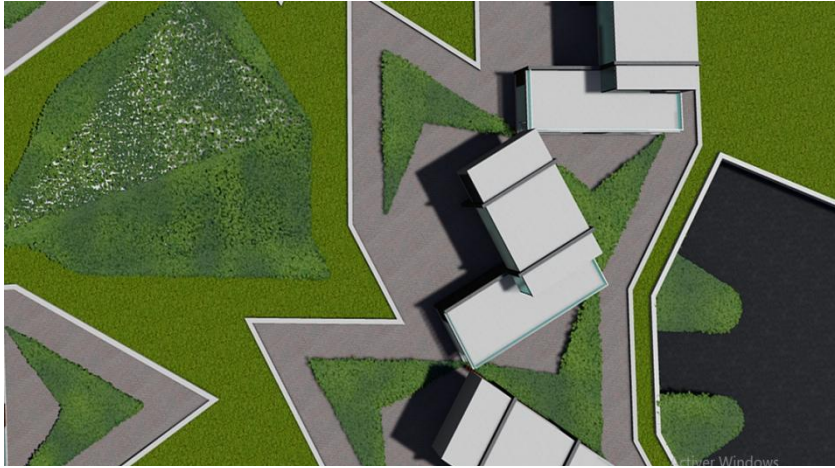
- تحويل المتطلبات الوظيفية إلى أشكال وفراغات معمارية ذات علاقة تكاملية فيما بينها. إذ تم التصميم حسب الوظيفة المطلوبة لكل فراغ أو وفق مؤثرات أخرى شخصية كانت أو اجتماعية.



مخطط 28: يوضح المجال الداخلي للمجمع السكني المصدر:الباحث2021

وظائف متعددة الاختصاصات:

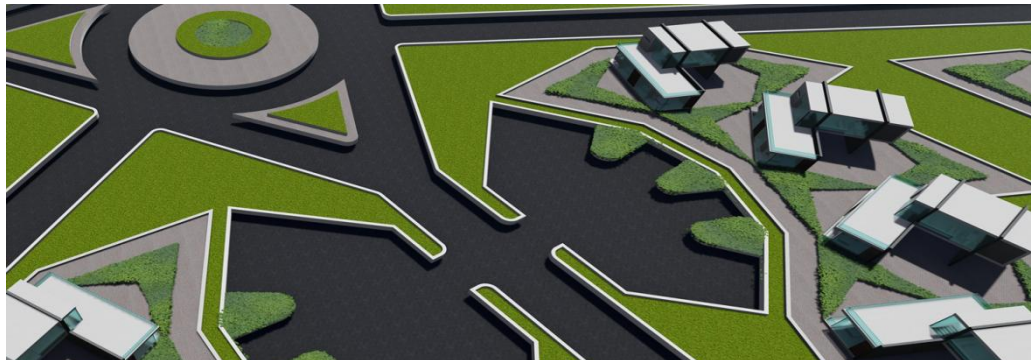
يتوفر المسكن على مجالات متنوعة تلبي الحاجات الاجتماعية للأسرة ، كالمجال الخاص للأطفال، والمجال للحياة الخاصة لكل فرد، و كذا المجال للالتقاء أفراد الأسرة وتعزيز وحدتهم.



صورة 59: توضح المجال الداخلي للمجمع السكني و مجالات المسكن المتنوعة تلبي كل الحاجات الاجتماعية للأسرة.
المصدر: الباحث 2021

-وظيفة اجتماعية تخص حالات استقبال الأهل والأقارب والأصدقاء والجيران تقوية العلاقات السكنية والحياة الاجتماعية كعلاقة الجيرة.

○ **التدرج المجالي:** -المدخل مشتركة، في الهواء الطلق، مع إمكانية الوصول إلى السكن عن طريق ممر، إذ تحتوي جميع أماكن الإقامة في الطابق الأرضي على حدائق صغيرة وشرفات فسيحة. يتم تركيب الشقق وفقاً لمنطق المجموعة الصغيرة.



-الصورة 60: تبيين تموضع الشقق السكنية و توضح مداخلها المصدر: الباحث 2021
مجال عام يتشكل من الطرق الرئيسية المجاورة. (متمثلة باللون الاحمر).
مجال خاص يتكون من الشقق السكنية و الحدائق الداخلية. (متمثلة باللون الاصفر).



مخطط 29 : توضح تموضع المجالات الانتقالية المختلفة. - المصدر: الباحث 2021.



-الصورة 61 : توضح تموضع المجالات الانتقالية المختلفة

- المصدر:الباحث2021

المجالات النصف خاصة تتمثل في الحدائق الامامية والشرفات. (متمثلة بخطوط زرقاء) وموقف السيارات (البرتقالي).المجال النصف عام مسارات المشاة الخارجية .

خلاصة الفصل

لقد أولينا خلال تصميم المجمع السكني الفردي بصيغة تقسيمات بمدينة تبسة عناية كبيرة لتنظيم المجالات، ليظهر المجمع بشكل كتلة واحدة متلاحمة يكون الانتقال فيها عبر عدة مستويات متدرجة: من الخصوصية للمستخدم في رحلته من محيط الموقع الى السكن ، وهذا ما وفر الانتقال السلس من المجالات الخاصة الى العامة ، عبر المجالات الانتقالية التي ساهمت في تطوير العلاقات الاجتماعية بين المستخدمين وحسنت من نوعية الحياة العامة وجودة المكان معماريا ووظيفيا.

الخلاصة العامة

الخلاصة العامة

حسب النتائج التي توصلت إليها الدراسة، أن المساحات الجماعية تحولت إلى مساحات منزلية بعد استيلاء السكان عليها، لذلك وجب أن تكون السبل من الفضاء العام إلى عتبة الشقة مصممة لراحة السكان وقادرة على استيعاب مجموعة متنوعة من الاستخدامات أو الوظائف.

اتضح كذلك من خلال الدراسة، أن الواجهة التي تفصل بين المساحة الخاصة والمساحة الجماعية لا تكون مقتصرة على الأجهزة المكانية البسيطة مثل الباب أو النافذة، بل عليها أن تكون قادرة على التكيف مع أنماط الحياة المختلفة والاحتياجات المختلفة لخصوصية السكان وأمانهم، وأن تستغل جيدا ولما لا بطريقة ذكية، بلعبارها مساحة انتقالية بين الخارج والداخل أو مساحة تصف هوية الحي السكني.

ومن ناحية أخرى، اتضح جليا، أن التصميم المتدرج للمجالات الانتقالية بين الفضاءات العامة والخاصة له دور هام في الحفاظ على عامل الخصوصية داخل المجتمعات والحرمة في الأنماط الجديدة للسكن، كما أن تصميم المجالات الانتقالية يساهم في تحقيق الانتقال السلس بين مختلف الفضاءات، أين يكون للحدود في الفصل بين مختلف المجالات والفضاءات دورا هاما، إلى جانب التوزيع الجيد لمختلف الفضاءات، لإعطاء خصوصيات أكثر للمستخدم، وإدخال المساحات الخضراء والمسطحات المائية والتشجير لما لها من أثر في تحقيق الرفاهية داخل المبنى.

وبناء عن كل ما سبق، تبنى المشروع فكرة الاستغلال الجيد لنقاط القوة الموجودة في أرضية المشروع ومحيطه القريب، و أيضا فكرة تطور الاستخدامات الغير المتوقعة للمساحات الخارجية، لا سيما، المساحات المخصصة للتواصل الاجتماعي، بحيث يسمح للمشروع، النظر بشكل أفضل في الاستخدامات لضمان استدامة أنظمة الفضاء.

قائمة المراجع والمصادر

قائمة المراجع والمصادر

1. قائمة المراجع باللغة العربية

✓ الكتب والمجلات

- القرآن الكريم: سورة النور الآية 27، برواية ورش. - سورة النحل، الآية 79، برواية ورش.
- نمير قاسم: ألف باء التصميم الداخلي، جامعة ديال، 2005.
- حسن اسماعيل: الدالات الحضرية في اللغة المقدسة عند ابن خلدون. ثاب أحمد أمين، 2005
- فواد أفرام البستان : منجد الطلاب، دار المشرق، بروت، الطبعة السابعة والعشرون، 1983، ص8.
- جبران مسعود :الرائد، معجم لغوي عصري، دار العلم لل آل ن، بروت، لبنان، الطبعة السابعة، 1992، ص.274 .
- سكليز جولدي: تذوق الفن المعماري، دار قابس للطباعة والنشر والتوزيع 2007، ص 304.
- المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2001، ص 197.
- أحمد زك بدوي : معجم المصطلحات القانونية، دار الكتاب المصري ودار الكتاب اللبناني، 2003.
- منصور مجاج: أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد الأول، المركز الجامعي يحي فارس ، المدينة، الجزائر، نوفمبر 2007.
- حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر، 2014، ص, 107 و 108.
- بدرة لعور : دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العمراني الجزائري، مجلة الإجت هلد القضائي، العدد الثاني عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2016، ص 1.
- كمال تكواشت : رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 6 كلية الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، جوان 2016، ص. 158، 159.
- إبراهيم يوسف: إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، سنة 1992، ص4.
- أحمد صبور: المعرفة والسلطة في المجتمع العربي، مج 3 مكتبة الحياة ، بيروت، سنة 1959،

ص59.

- الشيخ أحمد رضا: معجم فن اللغة ، المجلد 2 ، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959، ص57.
- محمد عاطف غيث: قاموس علم الاجتماع، الهيئة المصرية للكتاب، القاهرة، ص، د س ن، 80.

- جمالية المكان، ترغاستون باشلار: غالبا ماسا، دار الهدى، بيروت، سنة 1987، ص42.
- سلوى محمد سعيد: الإسكان، المسكن والبيئة، دار الشروق، جدة، 1986.
- عبد الحميد دليمي: دراسة في العمران السكن والإسكان، مخبر الإنسان والمدينة دار الهدى للطباعة.

-مجاجي منصور: ، ص12.

-عرب بايزيد : ص . 77.

مذكرات التخرج

- بوشلوش عبد الغزي، التخصيصات السكنية في مدن فرجيو، ميله والقرارم، الإطار القانوني، كلفة التعمير والانعكاسات المجالية والاجتماعية، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009.
- قسوم كمال: الإسكان الصحراوي في تقرت، دراسة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة في الهندسة المعمارية، قسنطينة، سنة 1999.
- عماد المصري ، تقسيم تطور الفراغات العمرانية في المدينة العربية المعاصرة) رسالة دكتوراه (كليةالهندسة جامعة عين الشمس 1999.

النصوص القانونية

- المادة 24 من القانون رقم 82-02 المؤرخ في 02/06/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 6، المؤرخة في 09 فيفري 1982.
- المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في20/07/2008 والمحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03/08/2008.
- الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 18 أكتوبر1975.
- الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 المتعلق بقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة على هويتها و حمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 أوت 1985.

- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51 المؤرخة في 15 أوت 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 جوان 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166-12. المؤرخ في 04 افريل 2012، الجريدة الرسمية عدد 21 .
- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.
- المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19 م
- المادة 16 من القانون رقم 90-29.
- المادة 2 من القانون رقم 15-08 .
- المادتان من 19 إلى 24 و 34 إلى 57 من القانون رقم 29-90. الفقرة 9 من المادة 2
- المواد من 13 إلى 32 من الأمر رقم 67-75. المادة 3 من القانون رقم 3.
- مواقع الانترنت

- www.amaltilimsan.net-
- www.elbilad.net-
- www.memrise.com-

قائمة المراجع باللغة الفرنسية والانجليزية

- Patrick Gérard: pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme réglementaire individuel et opérationnel, Eyrolles, 4ème édition, Paris, France, 2003, 220p.
- Henri Jacquot & François Priet : Droit de l'urbanisme, Dalloz, Delta , 3eme édition, Paris, France, 1998, pp. 415-418.
- Jacqueline Morand- Deviller : Droit de l'urbanisme, Dalloz, 5e Edition, Paris, France, 2001, p. 113.
- Isabelle Savarit –Bourgeois: l'essentiel du droit de l'urbanisme, Gualino 3éditeur, 2eme édition, Paris, France, 2004, pp.131-132.
- Pierre Soler Couteaux: Droit de l'urbanisme, 3eme édition, Dalloz, Paris, France, 2000, p. 382.

- Fernard Bouyssou & Jean Hugot : lotissement et divisions foncière, sans édition, Paris, France, 1982, pp. 42-43.
- Arnel Pécheul: Droit de l'urbanisme, ellipse, sans édition, France, 2003, p.136.
- Bernard Drobenko: op -cit, p 149.
- Bouata Farouk : L'habitat dans le tiers monde– le cas de l'Algérie, 1980, p.18.
- Elizabeth Wood : cite en revue schssubsat sociologie de l'habitat social, (archives d'architecture, Bruxel, 1978, p.78.
- Kevin. Lynch: Site planning cambering, the M.I.T, 1971, p. 209.
- Simonds. Johan: Landscape Architecture, USA, 1983.
- Hilman Tabatfata: function of the 20 th Centry Architecture Columbia new York, 1952, p100.
- Cluskey Jim: Rood form and Townscape, The architecture press. London, 1978, pp. 112-132.

قائمة الجداول، المخططات والصور

1. قائمة الجداول

جدول 01: برنامج المساحات.

جدول 02: برنامج قياسات مختلف المساحات.

2. قائمة المخططات

مخطط 01: المنازل التاون هاوس في منطقة الفيلات في لا جراند موت.

مخطط 02: رسم تخطيطي للموئل في شكل مجموعات صغير.

مخطط 03: خطة شاملة.

مخطط 04: خطة التركيب مع إدخال المساكن الفردية ووالفضاءات الخضراء في النسيج.

مخطط 05: مخطط الكتلة. Plan de masse.

مخطط 06: خطة التكوين.

مخطط 07: مخطط الموقع لإقامة الطريق الاخضر ،سين سان دينيس. فرنسا .

مخطط 08: مخطط مستوى الكتلة.

مخطط 09: قطع الأراضي اختلافات في أنواع المساكن اعتمادا على الموقع في قطعة الأرض.

مخطط 10: المقطع العرضي.

خط 11: مخطط موقع باند لوكلوس ديس ميوزيكنيز. منطقة بيوديسرت ، ميرينياك (جيروند).

مخطط 12: المقطع العرضي.

مخطط 13: مخطط الكتلة.

مخطط 14: مخطط الكتلة.

مخطط 15: موقع الحي بالنسبة للمدينة.

مخطط 16: مخطط الموقع لتحصيصات الشيخ العربي التبسي.

مخطط 17: مخطط طوبوغرافي لتحصيصات الشيخ العربي التبسي.

مخطط 18: شكل نسيج تجزئة الشيخ العربي التبسي.

مخطط 19: يوضح المجالات المبنية و الغير مبنية.

مخطط 20: يوضح الحركة الميكانيكية و مسارات المشات.

مخطط 21: المقطع العرضي لمجال الحركة الميكانيكية و المشات.

مخطط 22: تموقع الممجالات الجماعية.

مخطط 23: مجال الحركة الخارجية.

مخطط 24: مراحل تطور الوحدات السكنية.

- مخطط 25: كيفية ربط الطرق الرئيسية والثانوية.
 مخطط 26: توزيع القطع السكنية والتجارية.
 مخطط 27: توزيع حدائق مسيجة صغيرة مرتبطة بكلمسكن.
 مخطط 28: المجال الداخلي للمجمع السكني.
 مخطط 29: تموضع المجالات الانتقالية المختلفة.

3. قائمة الصور

- الصورة 01: تدرج الفضاء العمراني.
 الصورة 02: مجال يعطي الإحساس بالمفاجئة.
 الصورة 03: مجال يعطي الإحساس.
 الصورة 04: مجال يعطي الإحساس بالسيطرة والسيادة.
 الصورة 05: مجال يعطي الإحساس بالاحاطة والمحاصره.
 الصورة 06: الفضاء الطولي.
 الصورة 07: الفضاء العميق.
 الصورة 08: الفضاء المتسع.
 الصورة 09: درجة الاحتواء.
 الصورة 10: درجات احتواء الفضاء.
 الصورة 11: فضاء محتوى ممتد.
 الصورة 12: فضاء محتوى شبه ممتد.
 الصورة 13: فضاء محتوى غير ممتد.
 الصورة 14: الفضاء المفتوح.
 الصورة 15: الفضاء شبه المغلق.
 الصورة 16: الفضاء المغلق.
 الصورة 17: الاشجار كحوائط طبيعية لتحديد الفضاء.
 الصورة 18: منطقة كليمنتفيل في مونبلييه.
 الصورة 19: فناء لمدخل منزل التاون هاوس في منطقة الفيلات في لا جراند موت.
 الصورة 20: قرية بولهان الدائرية.
 الصورة 21: L'îlot de l'arc de triomphe, saintes (charente-maritim).
 الصورة 22: ممرات المشاة المنطقة من الجانب إلى الجانب الآخر.

- الصورة 23: كتل مفتوحة تخدم منازل فردية ومنازل مكدسة.
- الصورة 24: قلب كتلة مفتوحة تخدم المنازل.
- الصورة 25: الأزقة استمرارية المسارات بين الوحدات السكنية المختلفة.
- الصورة 26: الوحدات المبنية على حافة الشارع.
- الصورة 27: الموائل الجماعية والفردية الصغيرة تتداخل بنفس الروح.
- الصورة 28: تخلق النباتات والأرض المستأنسة أجواء قلب الجزيرة.
- الصورة 29: جدار خشبي يرافق ويحمي المنشآت من ازعاج الشارع.
- الصورة 30: المناطق الخارجية لتوقف السيارات وواجهات البناء ذات ألواح خشبية ومصاريع.
- الصورة 31: واجهات المنازل بين الوظائف والجمال.
- الصورة 32: عتبة المرآب والمدخل خضراء تدريجياً وتخضع للاعتمادات الشخصية.
- الصورة 33: محور المشاة في الحديقة الجماعية.
- الصورة 34: ممر المشاة عند الحد الشمالي.
- الصورة 35: الشريط "المرن" والمغطى بالنباتات بمثابة انتقال بين الطريق والحدائق الخاصة.
- الصورة 36: الحدود التي يرسمها الطريق الرئيسي بولفار.
- الصورة 37: الطريق الثانوية تربط بين التقسيمات.
- الصورة 38: المجالان المبنى والغير المبنى.
- الصورة 39: الإضافة المحورية.
- الصورة 40: جزر المشروع.
- الصورة 41: مجالات الحركة الميكانيكية والمشاة.
- الصورة 42: مجالات الحركة الميكانيكية مع مسار المشاة.
- الصورة 43: مجالات الحركة الميكانيكية الرئيسية المجاورة.
- الصورة 44: مجال نصف عام للحركة الثانوية الميكانيكية ومسارات المشاة.
- الصورة 45: الاستلاء على مسارات المشاة من طرف السيارات.
- الصورة 46: الاستلاء على مسارات المشاة من طرف المجال المبنى.
- الصورة 47: خطوات الفكرة التصميمية.
- الصورة 48: تموضع المجمع السكني بالنسبة للشمس والرياح.
- الصورة 49: تموضع المجمع السكني بالنسبة لحركة الرياح الساخنة.
- الصورة 50: التواصل البصري مع المحور الرئيسي للحركة الميكانيكية.

- الصورة 51: كيفية تجميع 4 وحدات سكنية على مستوى مخطط الكتلة.
- الصورة 52: الساحات بالمجمع السكني.
- الصورة 53: الحركة الميكانيكية وحركة المشاة داخل المجمع السكني.
- الصورة 54: مدخل الشقة النصف جماعية.
- الصورة 55: ترتيب المداخل عتبة الباب ومواقف السيارات وأواني الزهور.
- الصورة 56: الحدائق ومسار المشاة.
- الصورة 57: يوضح المجال الانتقالي الجماعي.
- الصورة 58: المجال الانتقالي النصف الجماعي.
- الصورة 59: المجال الداخلي للمجمع السكني و مجالات المسكن المتنوعة تليي كل الحاجات الاجتماعية للأسرة.
- الصورة 60: تموضع الشقق السكنية ومدخلها.
- الصورة 61: تموضع المجالات الانتقالية المختلفة.

الملخص

يتمحور هذا البحث حول إظهار انعكاس جديد لمفهوم التدرج المجالي بمجالات انتقالية تتناسب وحاجيات ونوعية حياة الساكنين في سياق المجموعة السكنية، كإشكالية أساسية، ودراسة العلاقة التي تربط من جهة، المجموعة السكنية بالتجزئة كأسلوب تنظيمي للمجال، والتي تربط التجزئة بقواعد العامة للبناء، والتهيئة والتعمير من جهة أخرى.

اعتمد هذا البحث على فهم وتحليل مبادئ التدرج المجالي في معالجة الانتقال في المجالات العمرانية، عند إعداد رخصة التجزئة لإعطاء مستويات أكثر من درجات الخصوصية في المجال الخارجي للسكنات الفردية، وكذلك معرفة طرق معالجة الفضاءات العمرانية واليات تحقيق التدرج والفصل بين المجالات ومعرفة الإطار التعاقدية والعناصر التصميمية للتجزئة وكذا الأدوات التنظيمية ذات الصلة، للوصول إلى بناء استراتيجية كفيلة بتحقيق تدرج مجالي والتي تضمن الكيفية المناسبة للانتقال الانسيابي والسلس بين أجزاء المشروع السكني (خاصة من المجالات العامة إلى المجالات الخاصة)، أين يراعى في تصميمه إدراك نوعية الفضاءات المعمارية ونوعية مستخدميها. ومن أهم النتائج التي توج بها هذا البحث، هو تصميم مشروع تقسيمات فردية بحي الشيخ العربي التبسي السكانسكا 1 بمدينة تبسة كنموذج تطبيقي، وفقا لأسس التدرج المجالي.

الكلمات المفتاحية: 1- السكن الفردي (التقسيمات)، 2- المجالات الخاصة، 3- المجالات العامة، 4- التدرج المجالي، 5- المجالات الانتقالية.

Résumé

Cette recherche se fonde sur le nouvel effet du concept de la hiérarchie spatiale dans les espaces de transition adéquats aux besoins et au vécu particulier des habitants dans un ensemble résidentiel comme problématique principale qui traite, entre-autre, la relation nouée entre, d'un côté, l'ensemble résidentiel et le lotissement comme outil d'organisation spatial, de l'autre côté, entre le lotissement et les règles générales de construction, d'aménagement et d'urbanisme.

Pour cela, cette recherche repose à comprendre et analyser les principes de la hiérarchie spatiale dans le traitement de la transition dans les espaces urbains au moment de l'instruction du permis de lôtir afin de : a- fournir des niveaux de degré de privatisation dans les espaces extérieurs des habitations individuelles ; b- connaitre les méthodes de traitement des espaces urbains et les procédures de réalisation de la hiérarchisation et de

la séparation spatiales ; c- et enfin, connaitre le cadre coopérationnel et les éléments conceptuels et organisationnels du lotissement.

Le but étant d'arriver à concevoir une stratégie qui facilite la mise en oeuvre de la hiérarchie spatiale permettant la souplesse de transition (entre les espaces publics et ceux privés) dans le projet d'habitat, où sa conception tient compte, des types d'espaces urbains et architecturaux et de leurs utilisateurs.

Parmi les principaux résultats de cette étude est la conception d'un projet de lotissement d'habitat individuel comme sd'application, qui a été projeté dans le quartier Cheikh Larbi Tebessi à Skanska 1 dans la ville de Tébessa, selon les principes de la hiérarchie spatiale.

Mots-clés : 1- Habitat individuel (lotissement), 2- Espaces privés, 3- Espaces pulics, 4- Hiérarchie spatiale, 5- Espaces de transition.

Abstract

This research is based on the new effect of the concept of the spatial hierarchy in appropriate transitional areas to needs of inhabitants in a residential complex as the main issue that deals the relationship between the residential group and the subdivision as a spatial organization tool, but also between the subdivision and the general rules of construction, development and urban planning.

For this, this research is based on analyzing the principles of the spatial hierarchy in the treatment of the transition in urban spaces at the period of the instruction of the subdivision permit in order to: a- provide levels of degree of privatization in the outdoor spaces of individual dwellings; b- know the methods of treatment of urban spaces and the procedures for achieving separation spaces and spatial hierarchy; c- and finally, to know the collaboration framework and the conceptual and organizational elements of subdivisions.

The aim is to build a strategy that can facilitate the implementation of the spatial hierarchy allowing the transitional flexibility (between public and private areas) in the housing project, where its design integrates types of urban and architectural areas and their users.

Among the main results of this study is the design of an Individual dwellings (subdivisions) project as an applied case, which was projected in the Cheikh Larbi Tebessi neighborhood at Skanska 1 in the city of Tébessa, according to principles of the spatial hierarchy.

Keywords: 1- Individual dwellings (subdivisions), 2- Private spaces, 3- Public spaces, 4- Spatial hierarchy, 5- Transitional areas.