الفصل الرابع

المشروع التنفيذي

I. تمهيد
II. الهدف
III. كيفية تحقيق الأهداف المسطرة
IV. التدخل على القصر
V. المشروع المقترح
VI. دفتر الشروط
VII. التوصيات والاقتراحات



I. تمهيد:

من الدراسة التحليلية لقصر تمنطيط تم استخلاص المميزات والخصائص التي تميزه ، ومن خلال ما توصلنا له إذ أنه ذو أهمية بالغة ،كونه يشكل معلما سياحيا بارزا من خلال خصائصه المعمارية والعمرانية ، ومن خصوصية موقعه البارز المتمثل في عاصمة توات وممر للقوافل التجارية (طريق الذهب) . بالرغم من هذه الأهمية والمميزات إلا أن القصر يعاني من تدهور جعل بعض سكانه يتخلون عن مساكنهم ويلجئون إلى الأحياء الحديثة نتيجة الإهمال لهذا النمط العمراني القديم ، وعدم وجود سياسة واضحة في كيفية الاستفادة منه سياحيا وحماية هذا التراث من الزوال.



II. الهدف :

يتمثل الهدف المنشود من دراستنا هو الوصول إلى الحل الأنسب للحفاظ على هذا التراث العمراني (قصر تمنطيط) دون التغير في السمات العمرانية والمعمارية له والرقي به من أجل تحقيق تنمية سياحية مستدامة .

III. كيفية تحقيق الأهداف المسطرة :

تمت برمجة مشروعين المشروع الأول تدخل على مستوى القصر ، والمشروع الثاني مخطط تهيئة في منطقة التوسع به مختلف الوظائف التي تساعد على إنجاح عملية الحفاظ وكذا تحقيق تنمية سياحية مستدامة . وتم الاستفادة من تجارب عالمية ناجحة في مجال الحفاظ على التراث العمراني والسياحة المستدامة كتجربة محمية ضانا من الجانب التسييري للمشروع والتي سنورد مضمونها في ما يلي :

1. التعريف بمحمية ضانا :

"تقع هذه المحمية في جنوب الأردن ،بمحافظة الطفيلة و قد تأسست عام 1989 و تعتبر هذه المحمية أكبر محمية طبيعية في الأردن حيث تتجاوز مساحتها 300 كم(2) وتمتد المحمية على سفوح عدد من الجبال التي ترتفع أكثر من 1500 م عن سطح البحر و تتخلل جبال المحمية بعض الوديان ، وتتنوع التركيبة الجيولوجية فيها ما بين الحجر الجيري و الجرانيت "[1].

2. أهداف مشروع محمية ضانا:

- إدارة الموقع بصورة مستدامة.
- تحديد نوعية الزوار المستهدفين.
- إشراك المجتمع المحلي في المشروع ومدى تأثرهم وتأثيرهم به

3. التخطيط لمشروع محمية ضانا :

1. تم تأسيس جمعية لإدارة المشروع .
2. تم دراسة الإمكانية الاقتصادية لنجاح المشروع .

1- ريهام كامل الخضراوي : الحفاظ على التراث العمراني لتحقيق التنمية السياحية المستدامة من خلال مؤسسات المجتمع المدني ، أطروحة ماجيستير ، تحت إشراف : عمر محمد الحسيني وعمرو عبدالله عطية ،كلية الهندسة ، جامعة عين شمس ،مصر ، 2012،ص 85.



3. تم دراسة الفوائد الاقتصادية التي يمكن أن يوفرها المشروع للموقع وللسكان المحليين.
4. تم دراسة أساليب وطرق تسويق الموقع سياحياً ، داخلياً وخارجياً.
5. تم تحديد طرق الوصول للمحمية، والتي تهدف لتحديد طريقة السيطرة على تدفق الزوار ودخولهم للموقع وخروجهم .
6. تم تحديد نقاط الدخول للمحمية، وهي ثلاث نقاط أساسية، تضمنت مرافق خاصة لاستقبال الزوار .
7. تم منع دخول أي نوع من وسائل النقل إلى داخل المحمية، وتم بناء مواقف للسيارات والحافلات تتناسب وطبيعة الموقع ، وعدد الزوار.
8. تم توفير خدمة نقل للزوار وأمتعتهم، من نقطة الاستقبال إلى داخل المحمية بواسطة حافلة سميت حافلة الطبيعة.
9. تم تحديد ممرات محددة للمشاة ، وتحديدها بعلامات خاصة.
10. تم تحديد أماكن التخييم.
11. تم دراسة وتحديد أنواع النشاطات التي يمكن للزوار القيام بها.
12. تم تحديد طرق البيان التي يجب استخدامها ، مثل اللوحات الإرشادية والتوضيحية والتعليمية و المطويات والكتيبات وكذلك توفير قاعة خاصة لعرض الصور والأشكال التوضيحية لطبيعة المشروع.
13. تم تحديد السعة الاحتمالية من أعداد الزوار لكل من المخيمات وممرات المشاة ، وبشكل قطعي صارم لا يتم تجاوزه.
14. تم توظيف عدد من السكان المحليين ، وتدريبهم للقيام بتقديم مختلف أنواع الخدمات السياحية مثل الإدلاء، والإداريين ، والاستقبال ، وخدمة الطعام والشراب.
15. تم تحديد خطة مراقبة لتأثير السياحة على طبيعة الموقع[1].

1- عمروش تومية :السياحة المستدامة في الجزائر الإشكالية والمتطلبات دراسة حالة مدينة بومرداس ، مذكرة ماجستير ، تحت إشراف:د.خلف الله بوجمعة،جامعة مسيلة،مسيلة،2008 ص 35 ، 36 .

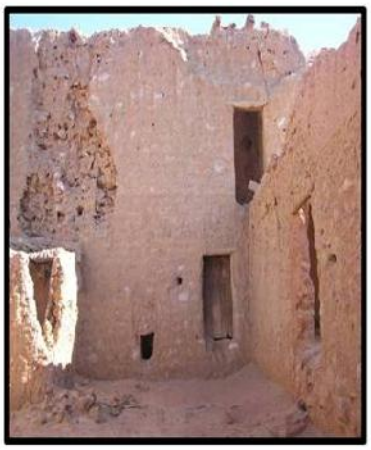


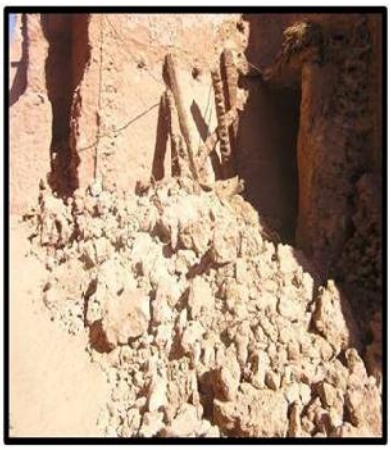
IV. التدخل على القصر :

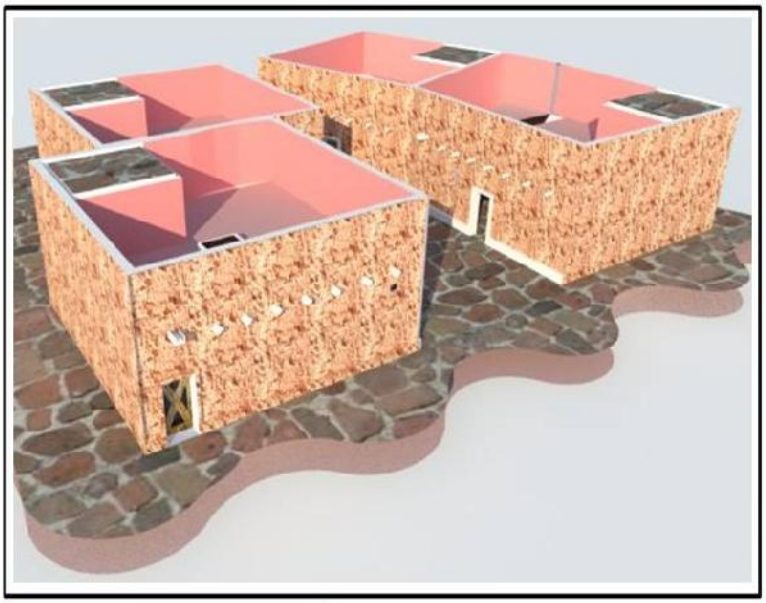
- الإطار المبني :

1. **السكنات** :(أنظر اللوحة 05 ،06) .

اللوحة رقم 05 : التدخل على مساكن القصر







يتم التدخل على مساكن القصر بالإعتماد على أساليب الحفاظ على المواقع التراثية .

-1- **إعادة البناء :** يتم إعادة بناء الأجزاء المنهارة من مساكن القصر وإرجاعها إلى الصورة التي كان عليها في الأول .

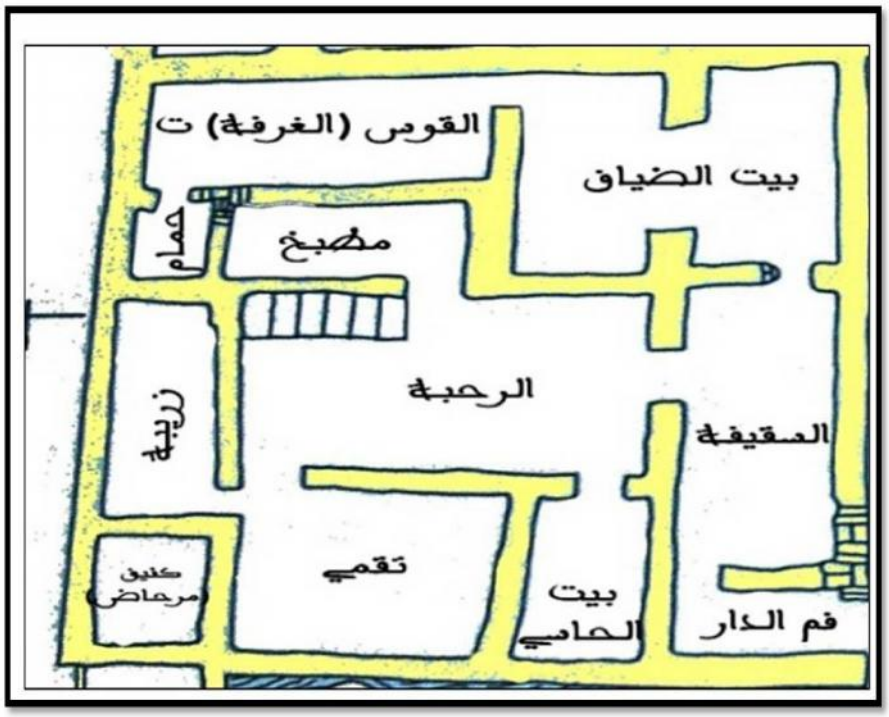
-2- **الإبقاء :** تطبق عملية الإبقاء على المساكن التي لم تتعرض إلى أي تغيرات تصميمية أو شكلية .

-3- **الصيانة :** ويتم ذلك للأبواب والنوافذ المكسرة والمتآكلة لبعض المساكن .

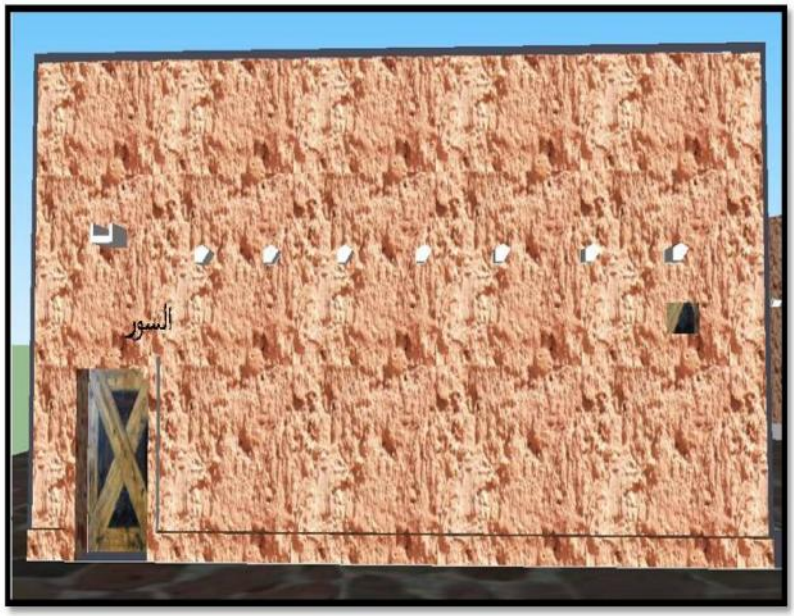
-4- **التحسين :** ويتم ذلك لواجهات المساكن المتآكة أو المشققة أو المتعرضة إلى ثقوب .

المصدر : من اعداد الطلبة 2013

اللوحة رقم 06 : التدخل على تصاميم مساكن القصر



الحفاظ على التصميم الأصلي للمساكن

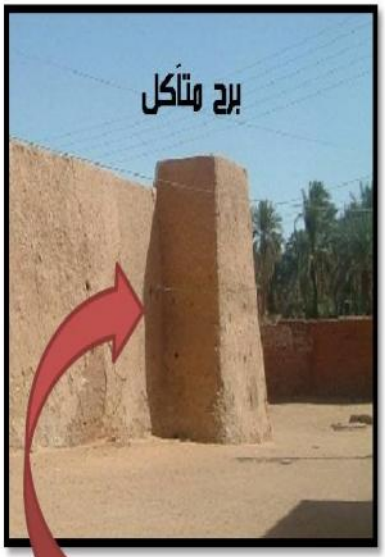


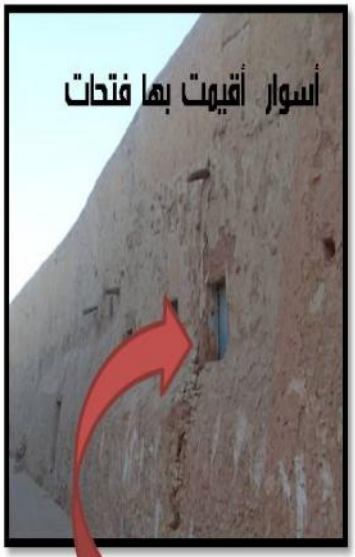
الحفاظ على الواجهة الأصلية

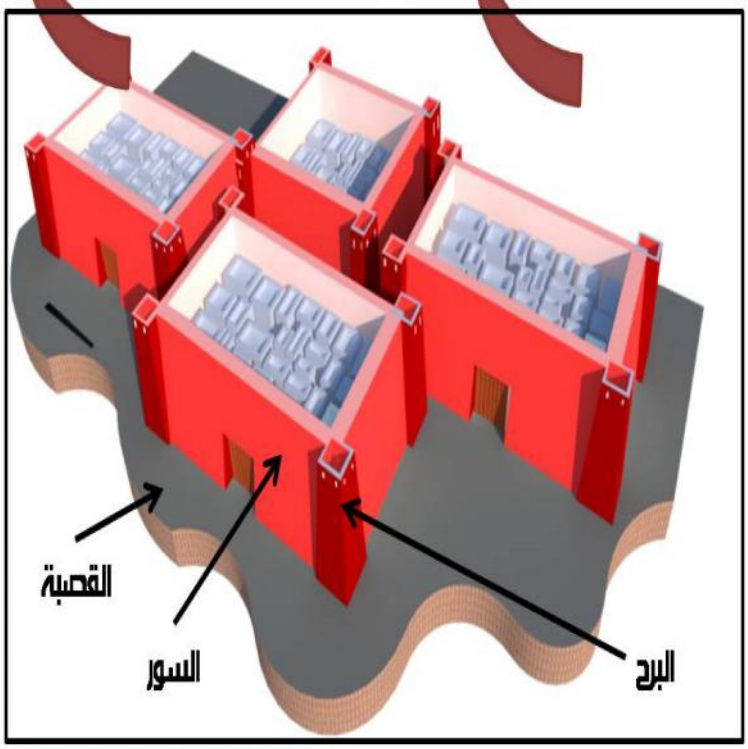
المصدر : من اعداد الطلبة 2013

2. **الأسوار و الأبراج:** (أنظر اللوحة رقم 07) .

اللوحة رقم 07 : التدخل على أسوار وأبراج القصبات







المصدر : من اعداد الطلبة 2013

-1-الأسوار :

- أسوار بها تشققات يتم ترميما
- أسوار بها فتحات يتم غلقها
- أسوار مهدمة يتم بنائها
- أسوار مالت يتم هدمها وإعادة بنائها من جديد
- كما توجد أسوار في حالة جيدة يتم تركها في وضعها الذي هي عليه

-2-الأبراج :

هنا بعض القصبات بها بعض الأبراج تحتاج إلى ترميم ومنها ما تحتاج إلى عملية البناء ومنها ماهي في حالة جيدة يتم إبقائها على حالها .

3. **الأضرحة:** (أنظر اللوحة رقم 08) .

اللوحة رقم 08 : التدخل على الأضرحة



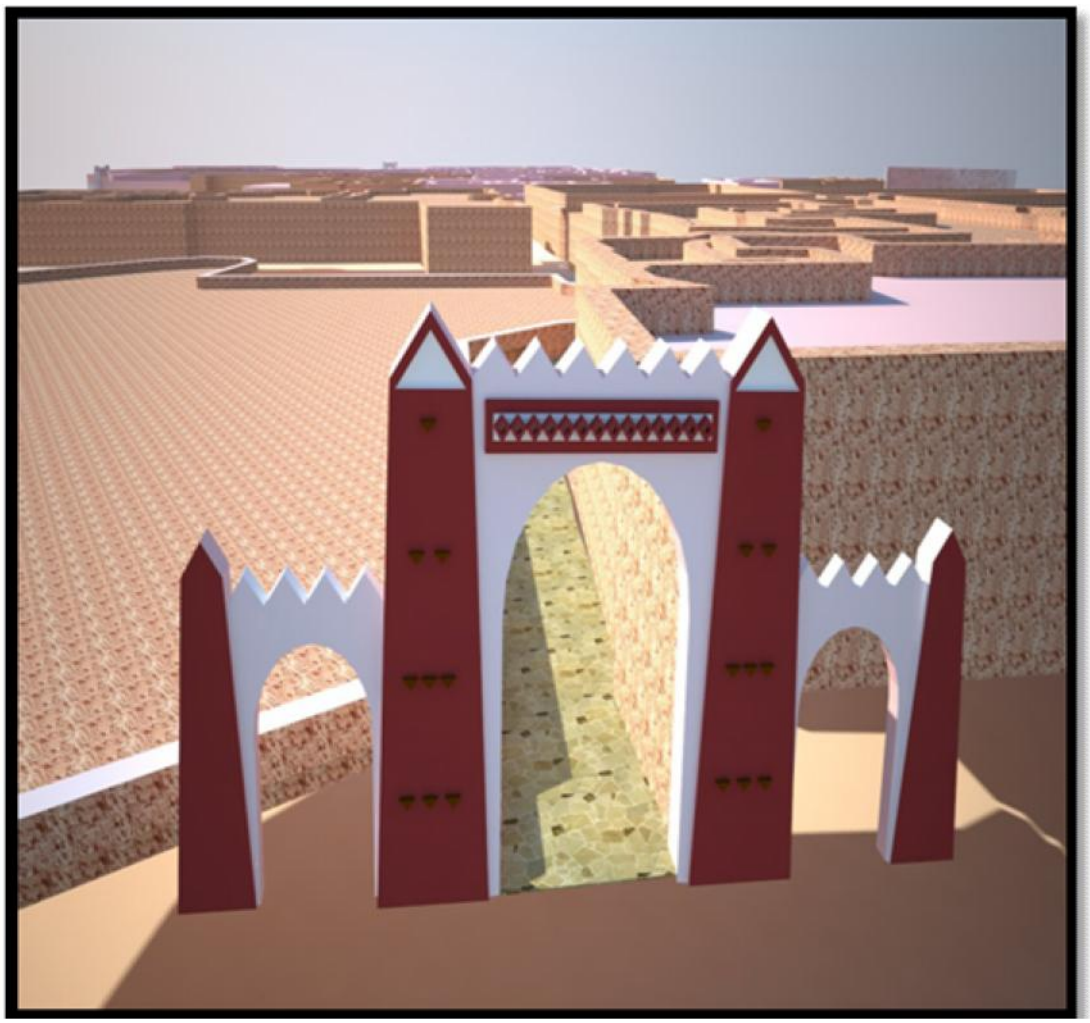


كل الأضرحة الموجودة في القصر يتم الحفاظ عليها بطبيعتها الحالية

المصدر : من إعداد الطلبة 2013

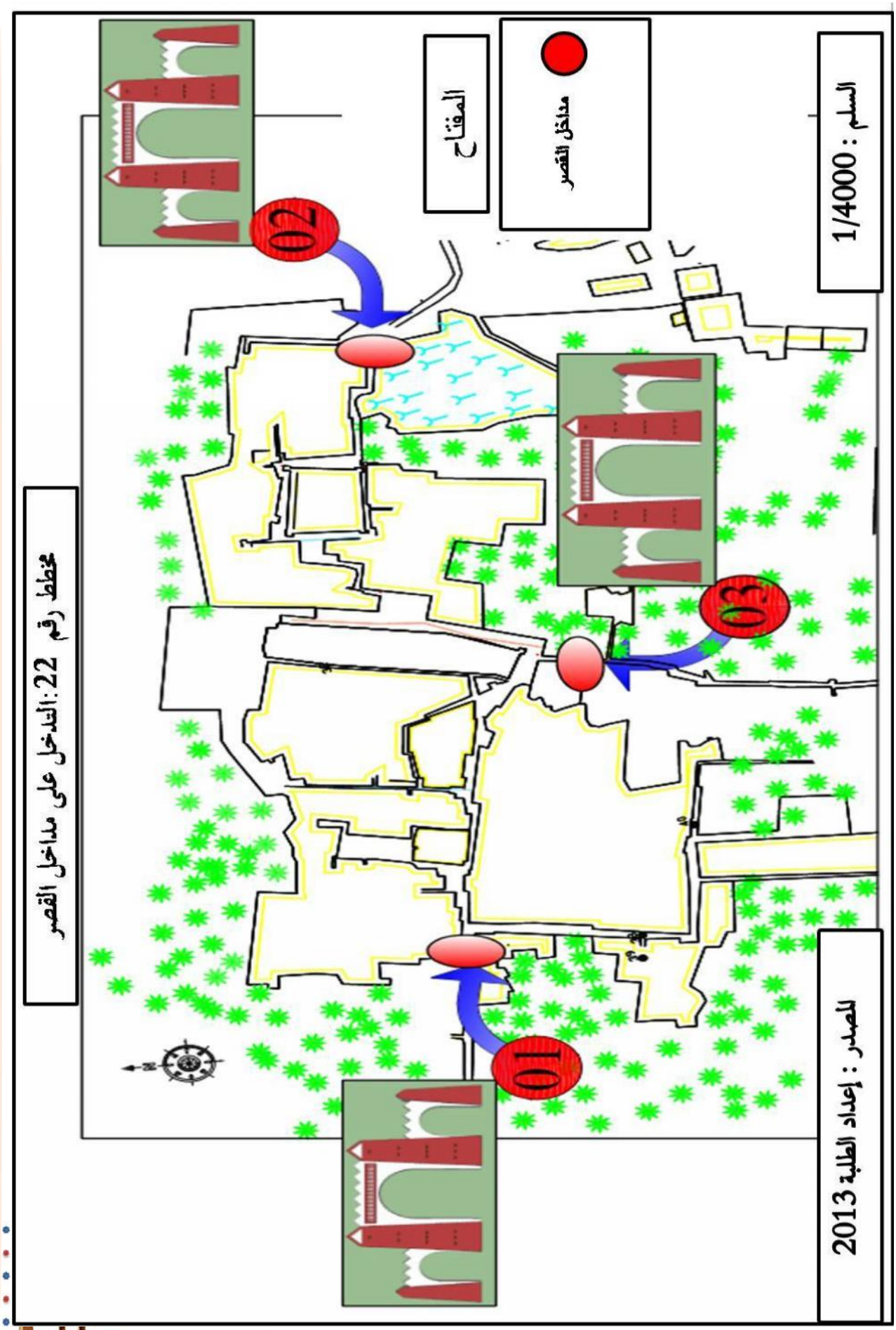
4. **المداخل الرئيسية** : بناء ثلاث مداخل رئيسية للقصر تساهم في إبراز أهمية القصر وتضفي طابع جمالي على القصر ، كما أن بها مرافق لاستقبال الزوار .(أنظر المخطط رقم 22 ص 159) :

الصورة رقم 40: تهيئة المداخل الرئيسية للقصر



الصورة رقم 41:مدخل رئيسي للقصر




مخطط رقم 22:المدخل على مداخل القصر
المفتاح
مداخل القصر
السلم : 1/4000
المصدر : إعداد الطلبة 2013
01
02
03

5. **الركائز**: (أنظر اللوحة رقم 09):

اللوحة رقم 09 : التدخل على الركائز



كل الركائز الموجودة داخل القصر تتم عليها عملية الترميم .



المصدر : من إعداد الطلبة 2013

6. الواجهة العمرانية: (أنظر اللوحة رقم 10):

اللوحة رقم 10 : التدخل على الواجهة العمرانية للقصر





- الإبقاء على الواجهات الجيدة
- ترميم الواجهات المتآكلة والتي بها تشققات
- تحسين الواجهات المشوهة

المصدر : من إعداد الطلبة 2013

- **الإطار غير مبني :**

1. **الشوارع:** (أنظر اللوحة رقم 11 ،12):

اللوحة رقم 11 : التدخل على ممرات القصبة





- لتجنب الإنكسار السريع للخشب الحامل لأسقف الممرات نقوم بإضافة ركائز متموضعة على طول الممر من اجل تدعيم الخشب مع إضفاء بعض الجمالية على الممر
- إعادة تسقيف الممرات التي انهارت باستعمال المواد التقليدية (خشب ، كرناف ، ألياف النخيل) من اجل الحفاظ على النمط التقليدي وتدعيمها بالركائز كما ذكرنا سابقا .
- تبليط أرضية الممرات بالحجارة الطبيعية من اجل تقليل تصاعد الغبار داخل الممر عند المرور به .

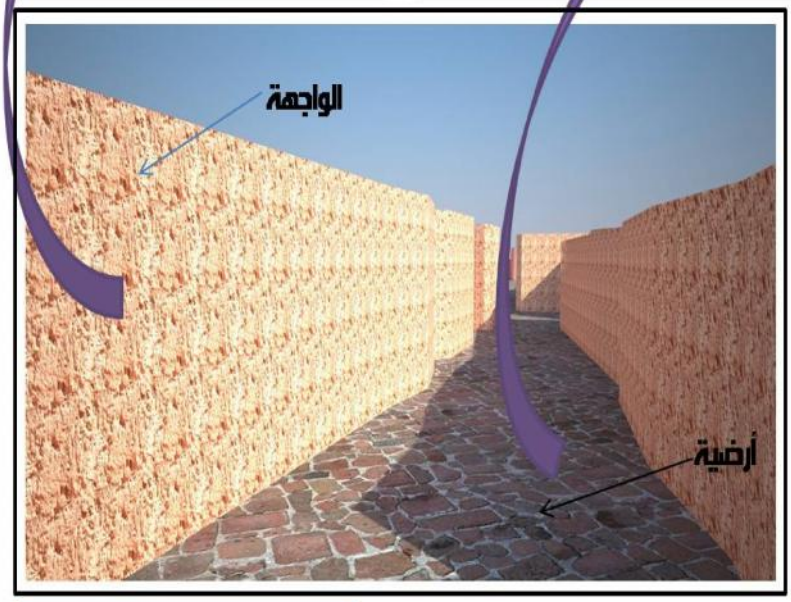


المصدر : من إعداد الطلبة 2013

اللوحة رقم 12 : التدخل على مسالك القصر





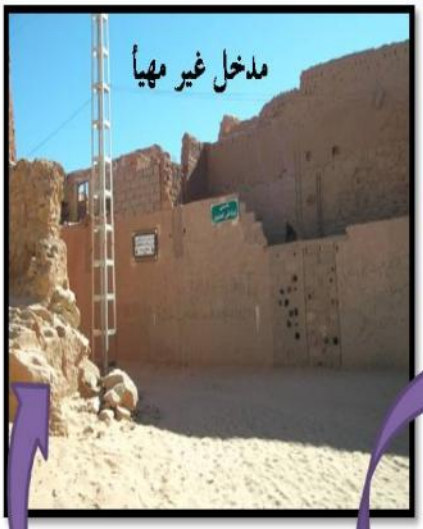


- تهيئة المسالك داخل القصر خاصة المسالك الرابطة بين المداخل الرئيسية للقصر بتبليط أرضيتها بالحجارة الطبيعية

المصدر : من إعداد الطلبة 2013

2. **الرحبات:** (أنظر اللوحة رقم 14،13) :

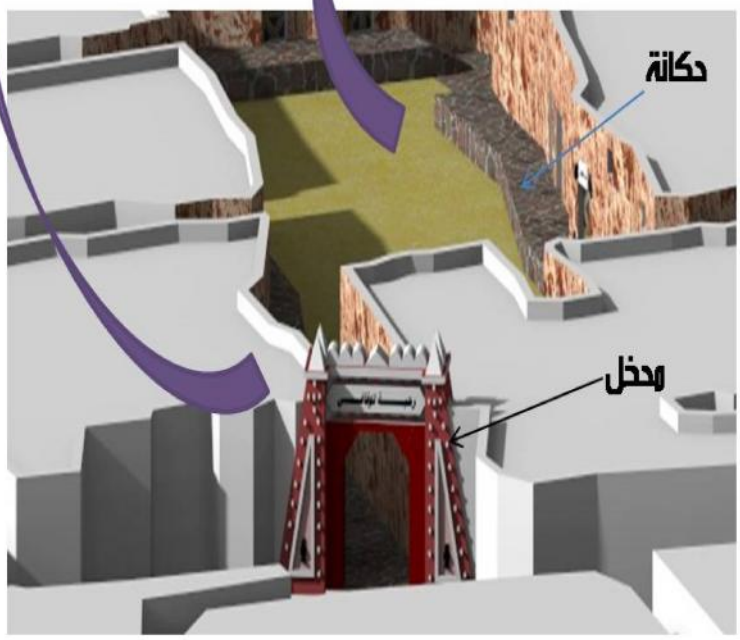
اللوحة رقم 13 : التدخل على الرحبات





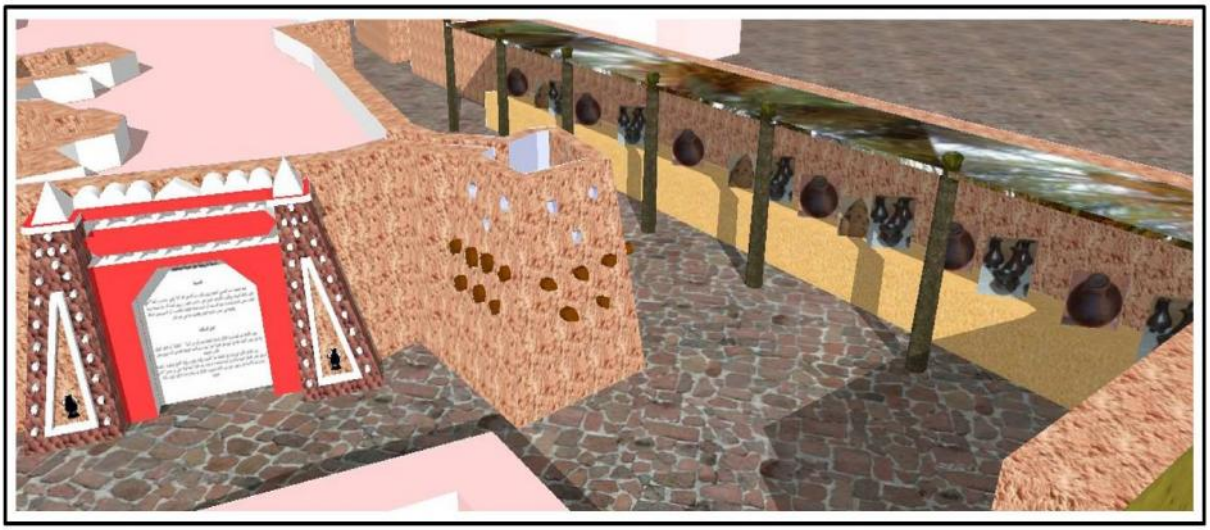
تهيئة الرحبات على حسب الوظيفة التي تؤديها داخل القصر فمنها من تتم تبليط أرضيتها ومنها ما يتم تبديل تربتها بتربة نظيفة (رمل) وتبليط جميع الممرات المؤدية لها

- تهيئة مداخل الرحبات بإنشاء مداخل تقليدية من اجل تحسين الرحبة وإعطاء بعد جمالي لها.



المصدر : من إعداد الطلبة 2013

اللوحة رقم 14 : التدخل على الرحبة السوق





يتم تهيئة أرضيتها وبرمجة أماكن لعرض المنتوجات التقليدية المحلية ولافتة تعريفية بالمنطقة وأماكن لالتقاط الصور التذكارية

المصدر : من إعداد الطلبة 2013

3. واحة النخيل :

تتم عملية التدخل على الواحة من خلال تجريدها من الأشجار الميتة وتبديلها بأشجار من نفس النوع (النخيل) جيدة و أفضل إن كانت مثمرة.

كما يتم بالواحة تهيئة طريقان رئيسيان محيطان بالقصر ومؤديان إلى أرضية المشروع وإحاطتهم بسياج للحفاظ عليها ومنع العبور العشوائي لها وكتحديد للبيئة المحيطة بالموقع التراثي وبرمجة مجموعة من الخيم التقليدية للتخييم بداخلها.

V. المشروع المقترح :

1. الهدف :

من أجل الحفاظ على قصر تمنطيط كموروث عمراني قائم ولتحقيق التنمية السياحية المستدامة اقترحنا مشروع يدخل ضمن المشاريع السياحية يستجيب لمتطلبات السكان ويعمل على تلبية متطلباتهم ، ويكون في مستوى مناسب للسائح والزائر حيث يتماشى مع خصوصيات المنطقة المناخية والاجتماعية ويستمد أفكاره التصميمية من الموروث العمراني القائم .

2. دراسة وتقديم ارضية المشروع :

أ. **أسباب ودوافع اختيار المنطقة :**

- وقوعها بمحاذاة القصر مباشرة .
- أرضية المشرع ملك للدولة .
- وقوعها في جهة التوسع المستقبلية .

ب. **موقع أرضية المشروع** :تقع أرضية المشروع من الناحية الشمالية الشرقية لمدينة تمنطيط ومن الناحية الشرقية بالنسبة لقصر تمنطيط (أنظر المخطط رقم 23 ص168) .

ج. **المحيط المجاور**: يحد أرضية المشروع شمالا العرق ، جنوبا القصر ، شرقا أراضي شاغرة ، غربا مقبرة سيدي الناجم ،يتربع على مساحة تقدر ب 30هكتار . (أنظر المخطط رقم 24ص 169) .

د. **الطبيعة العقارية**: حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نجد أن أرضية المشروع تقع في محيط أملاك الدولة.

هـ. **طبوغرافية المنطقة**: تمتاز أرضية المشروع بالانبساط حيث يتراوح ميلها مابين 0.5 % و 2 %(أنظر



المخطط رقم 25 ص170) .

و. **العوائق:** يوجد مسجد في طور الانجاز سيتم الحفاظ عليه ،يتربع على مساحة قدرها 6117.75م² (أنظر المخطط رقم 26 ص 171) .

ز. **المنافذ:** يمكن الوصول إلي أرضية المشروع من عدة منافذ (أنظر المخطط رقم 27 ص 172) .

أ- منافذ على مستوى الجهة الغربية لأرضية المشروع عن طريق قصر تمنطيط

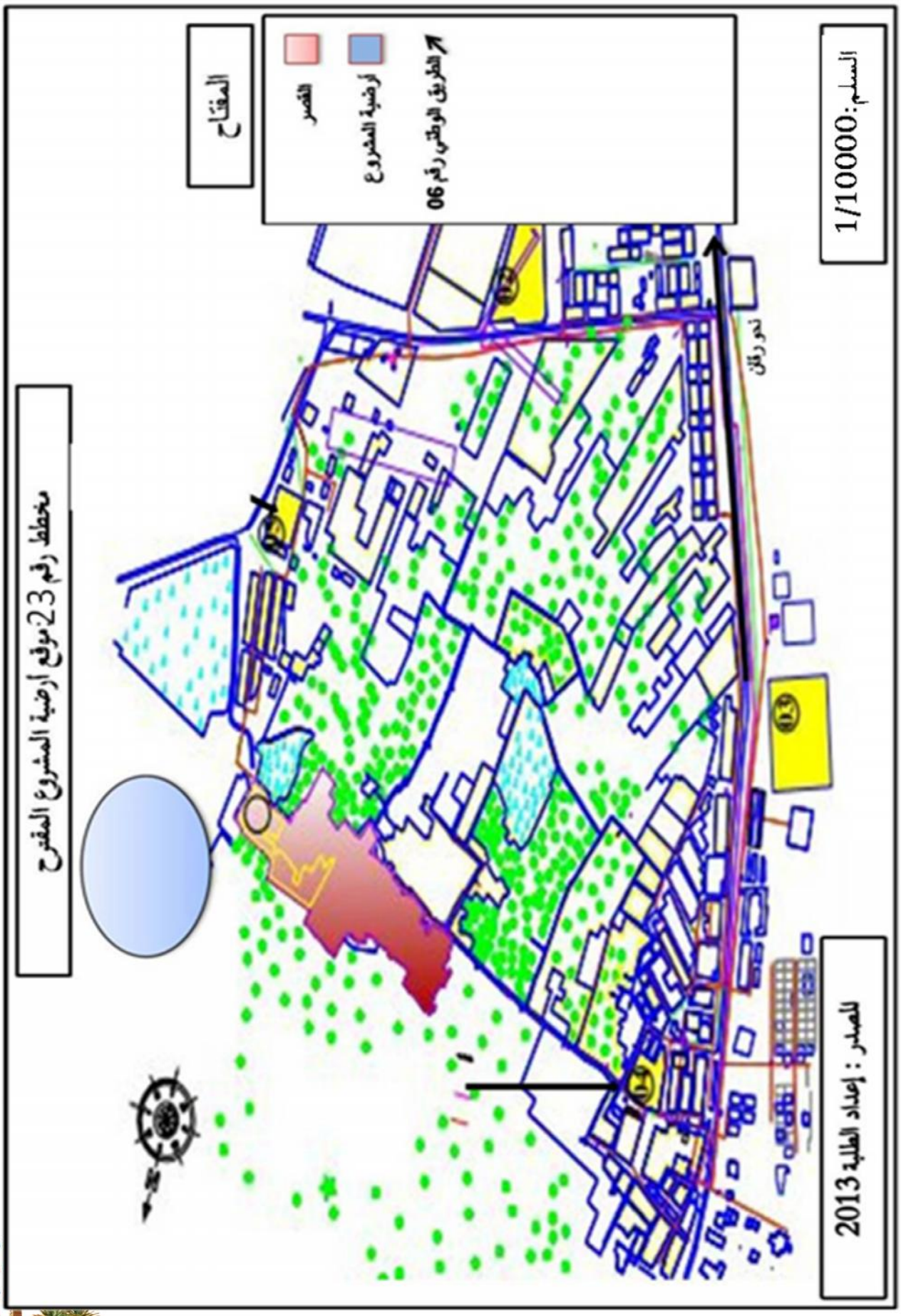
ب- منفذ من الجهة الجنوبية بالنسبة لأرضية المشروع عن طريق القصر وكذا الأراضي الشاغرة .

ت- منفذ من الجهة الشمالية لأرضية المشروع عن طريق الأراضي الشاغرة .

ث- منفذ من الجهة الشرقية لأرضية المشروع عن طريق الأراضي الشاغرة

ح. **الربط بالشبكات:** لا توجد شبكات قريبة من محيط أرضية المشروع لتتم عملية الربط بها، بل مختلف الشبكات (الغاز، الكهرباء، الصرف الصحي، الماء، الهاتف) موجودة على مستوى الطريق الوطني رقم 06، وحتى شبكة الطرق المعبدة فهي بعيدة عن الأرضية. فلهذا قمنا بإنجاز طريقان متصلان بالطريق الوطني رقم 06 و محيطان بقصر تمنطيط ومؤديان لأرضية لتحقيق عملية الربط بالشبكات المختلفة كما لهما دور في التوسع المستقبلي على حساب الأراضي الشاغرة المجاورة للمشروع المشروع .




مخطط رقم 23:موقع أرضية المشروع المقترح
المفتاح
القصر
أرضية المشروع
الطريق الوطني رقم 06
السلم: 1/10000
المصدر : إعداد الطلبة 2013

مخطط رقم 24:المحيط المجاور لأرضية المشروع

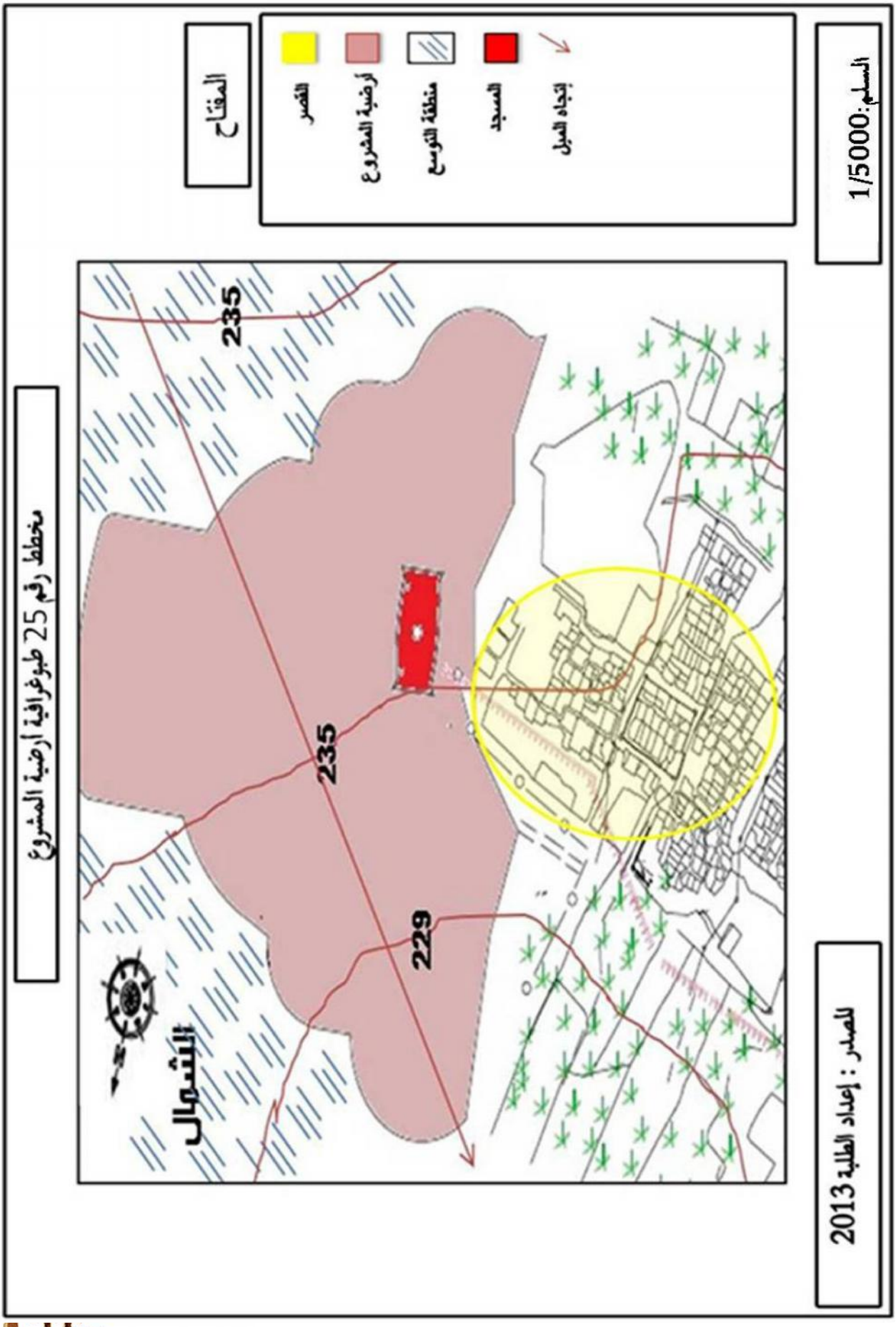


المفتاح

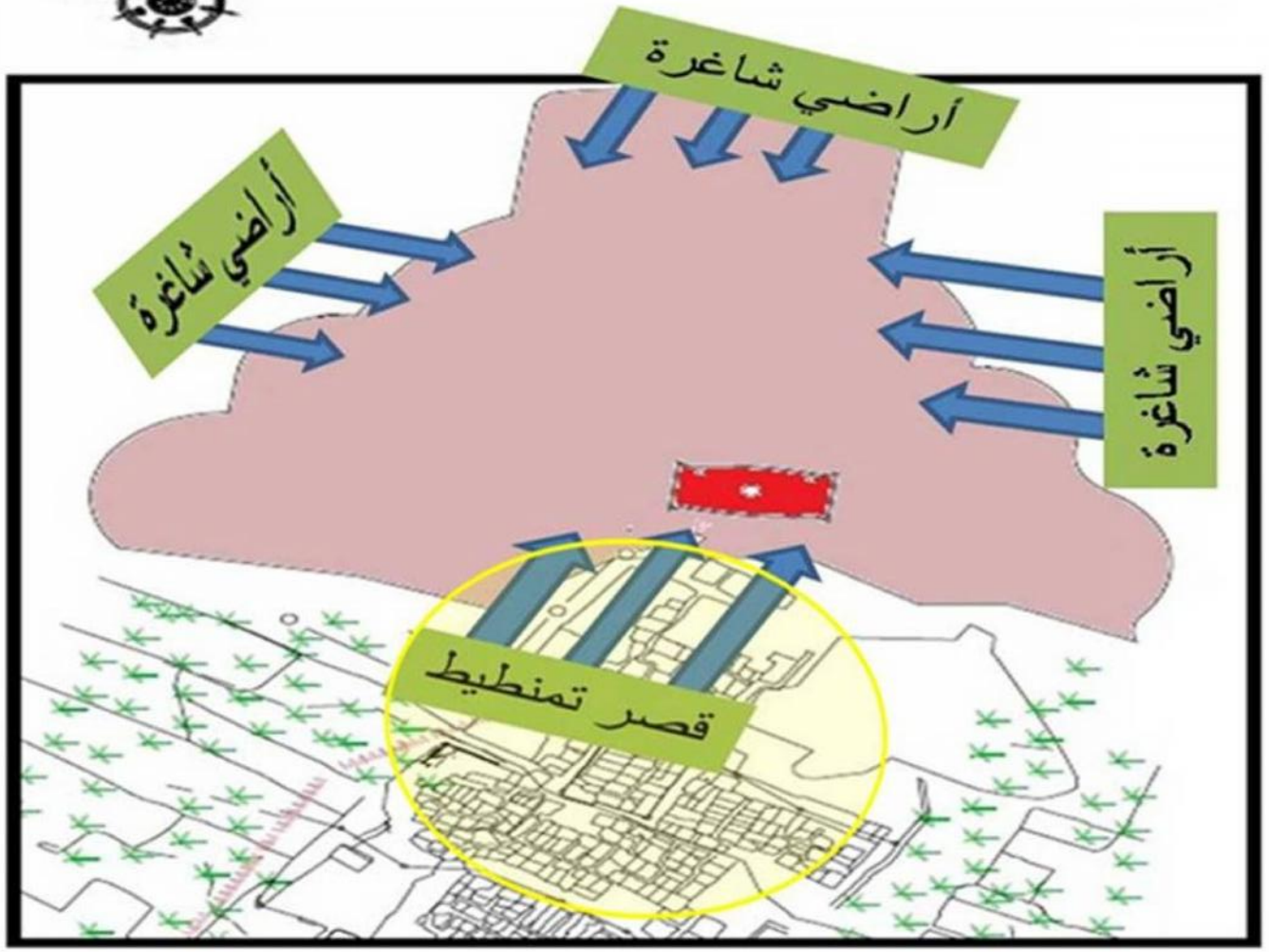
- القصر
- أرضية المشروع
- الطريق الوطني رقم 06

السلم:1/10000

المصدر : إعداد الطلبة 2013


مخطط رقم 25 طبوغرافية أرضية المشروع
المفتاح
القصر
أرضية المشروع
منطقة التوسع
المسجد
إتجاه الميل
السلم: 1/5000
235
235
229
الشمال
المصدر : إعداد الطلبة 2013

مخطط رقم26 :المنافذ لأرضية المشروع



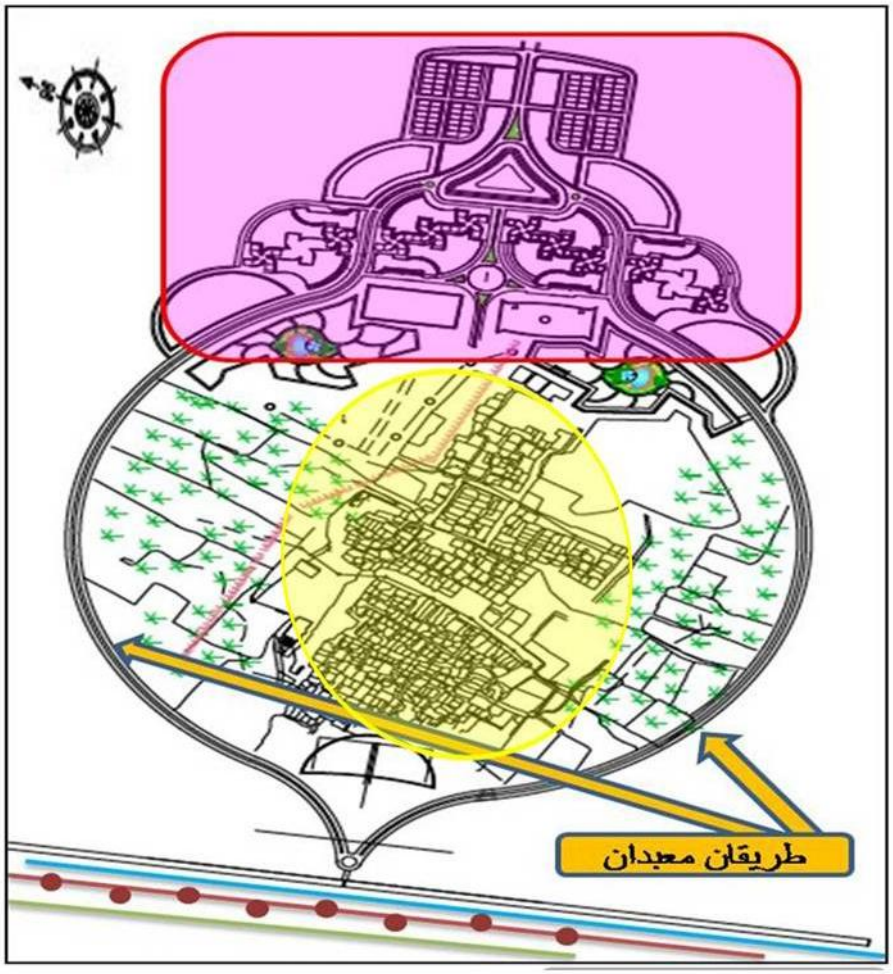
المفتاح

- القصر
- أرضية المشروع
- المسجد
- منافذ

السلم:1/5000

المصدر : إعداد الطلبة 2013

مخطط رقم 27:الشبكات



المفتاح

- القصر
- أرضية المشروع
- شبكة الكهرباء
- شبكة الغاز
- شبكة الماء
- شبكة الصرف الصحي

السلم:1/8000

المصدر : إعداد الطلبة 2013



3. برمجة المشروع:

تعتبر البرمجة العمرانية من المعطيات الضرورية لتحديد مختلف المكونات الأساسية للمشروع العمراني ، حيث تمت برمجة المشروع على مساحة 30 هكتار لإسكان 564 فرد من سكان القصر وهم السكان الذين أبدو استعدادهم لمغادرة مساكنهم من مجموع 94 مسكن ، ولإنجاز مجموعة من الاحتياجات و المتطلبات التي لها دور في عملية الحفاظ على هذا التراث العمراني (قصر تمنطيط) من جهة و تحقيق التنمية السياحية المستدامة من جهة أخرى .

أ. مساحة التدخل :

مساحة التدخل = المساحة العقارية للمشروع – مساحة العائق (المتمثل في المسجد) .

المساحة العقارية للمشروع تقدر بـ30 هكتار .

مساحة العائق المسجد = 6117.75 م ² .

إذن مساحة التدخل = 300000-6117.75= 293882.25 م ² .

ب. برمجة السكنات :

المساحة العقارية للمساكن الفردية المقترحة =المساحة المتوسطة للسكن الفردي× عدد المساكن الفردية المقترحة

المساحة العقارية للمساكن الفردية المقترحة =150 ×94

جدول رقم 41: نمط السكنات المقترحة في أرضية المشروع :

النوع	مساحة المسكن م2	معدل شغل المسكن شخص/المسكن	عدد الطوابق للمسكن	عدد السكنات	المساحة الإجمالية هـ	النسبة من المساحة الإجمالية %
فردي	150	06	R+1	94	1,41	4,7

ج. مواقف السيارات:

- بالنسبة للسكن الفردي يوجد موقف لكل 03 مساكن .عددها 31 موقف

المساحة الإجمالية = 542.5 م ²

- مواقف السيارات موزعة بمحاذاة التجهيزات و المرافق العمومية عددها 100موقف .

المساحة الإجمالية للمواقف = 1750 م ²



د. **المساحات الخضراء**:احتياجات السكان من المساحات الخضراء=عدد السكان الإجمالي×نصيب الفرد من المساحات الخضراء علماً أن :

- عدد السكان الإجمالي هو 564ساكن
- نصيب الفرد من المساحات الخضراء هو 10م ² وذلك لخلق مناخ محلي وتحقيق الجانب الايكولوجي.

إذن احتياجات السكان من المساحات الخضراء: 564 ×10 =5640 م ² .

- مساحات خضراء بجوار التجهيزات مساحتها الإجمالية 8254.24 م ² .

هـ. **برمجة التجهيزات**:تم برمجة التجهيزات على أساس أهميتها البالغة للوصول إلى الهدف المسطر إليه الذي وهو الحفاظ على قصر تمنطيط لتحقيق تنمية سياحية مستدامة .

جدول رقم42 : برمجة التجهيزات لأرضية المشروع

التجهيزات	مساحة الوحدة م2	العدد	عدد الطوابق
مسجد في قيد الإنجاز	6117.75	01	R+1
متحف	1538 .86	01	R+1
مركز الصناعة التقليدية	1538.86	01	R+1
مركز خدماتي	1538.86	01	R+1
مركز تجاري	6497.6	01	R+1
حديقة	20498	01	/
موقف السيارات والحافلات	9136.71	02	R+1
برج مراقبة (المنظار)	1756.87	01	R+3
ساحة عمومية	20498	01	/
عيادة متعددة الخدمات + صيدلية	7020	01	R+1
حظائر المخطوطات	1538.86	01	R+1
مركز امن	3200	01	R+1
فرع وكالة سياحية	1538.86	01	R+1
فرع البريد والموصلات	1538.86	01	R+1
مركب رياضي	1600.50	01	R+1
ملعب	391.52	02	/
بنك	1538.86	01	R+1
مركز ثقافي	1538.86	01	R+1
دار السينما	1538.86	01	R+1
حماية مدنية	1538.86	01	R+1
فندق	6497.6	01	R+1
المجموع:	108131.38		

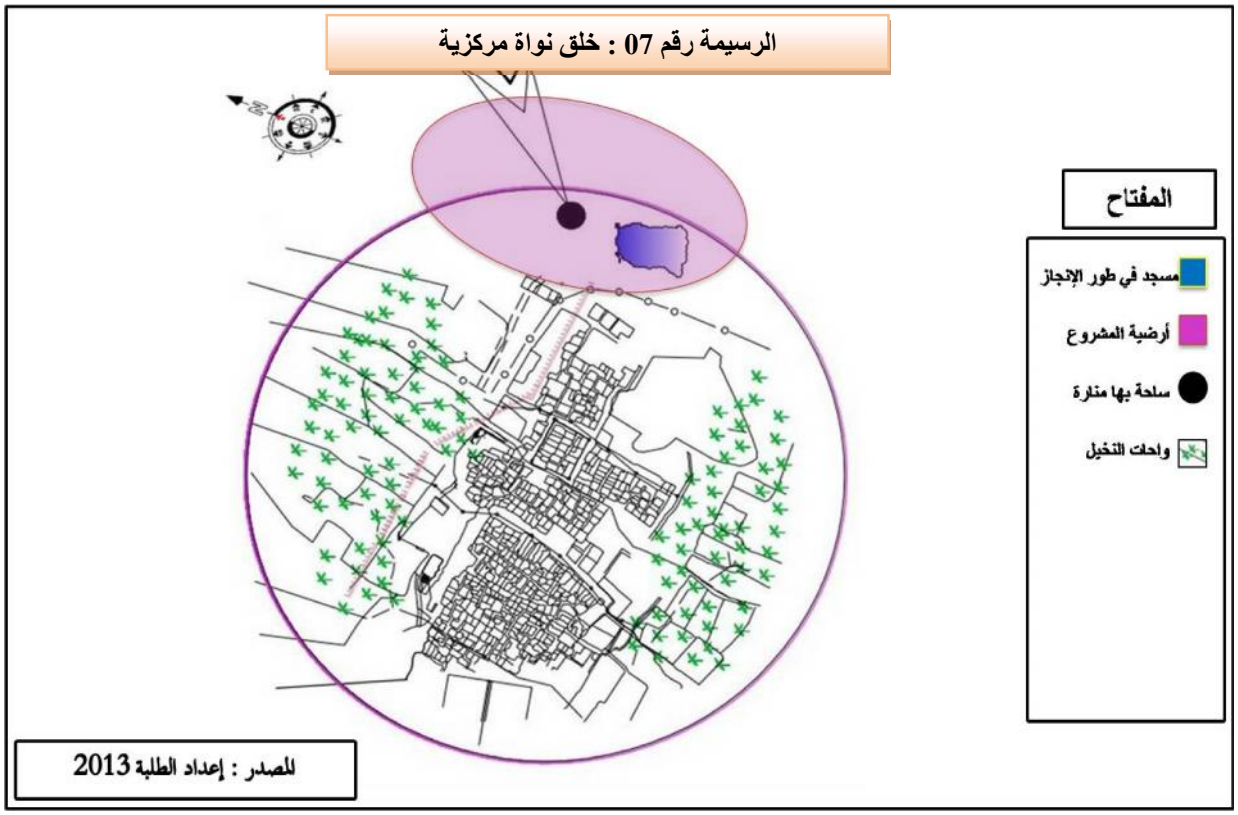


و. برمجة الطرقات :

مساحة الطرقات تقدر بـ 12.41 هكتار .

4. استعمالات الأرض في المشروع المقترح :

الرسيمة رقم 07 : خلق نواة مركزية

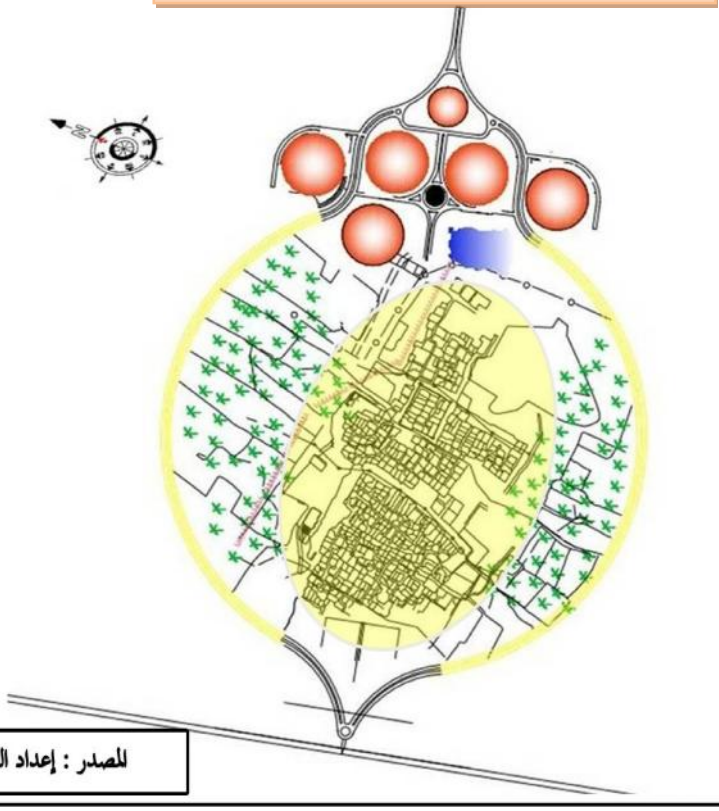


الرسيمة رقم 08 : هيكلة الطرق



المصدر : إعداد الطلبة 2013

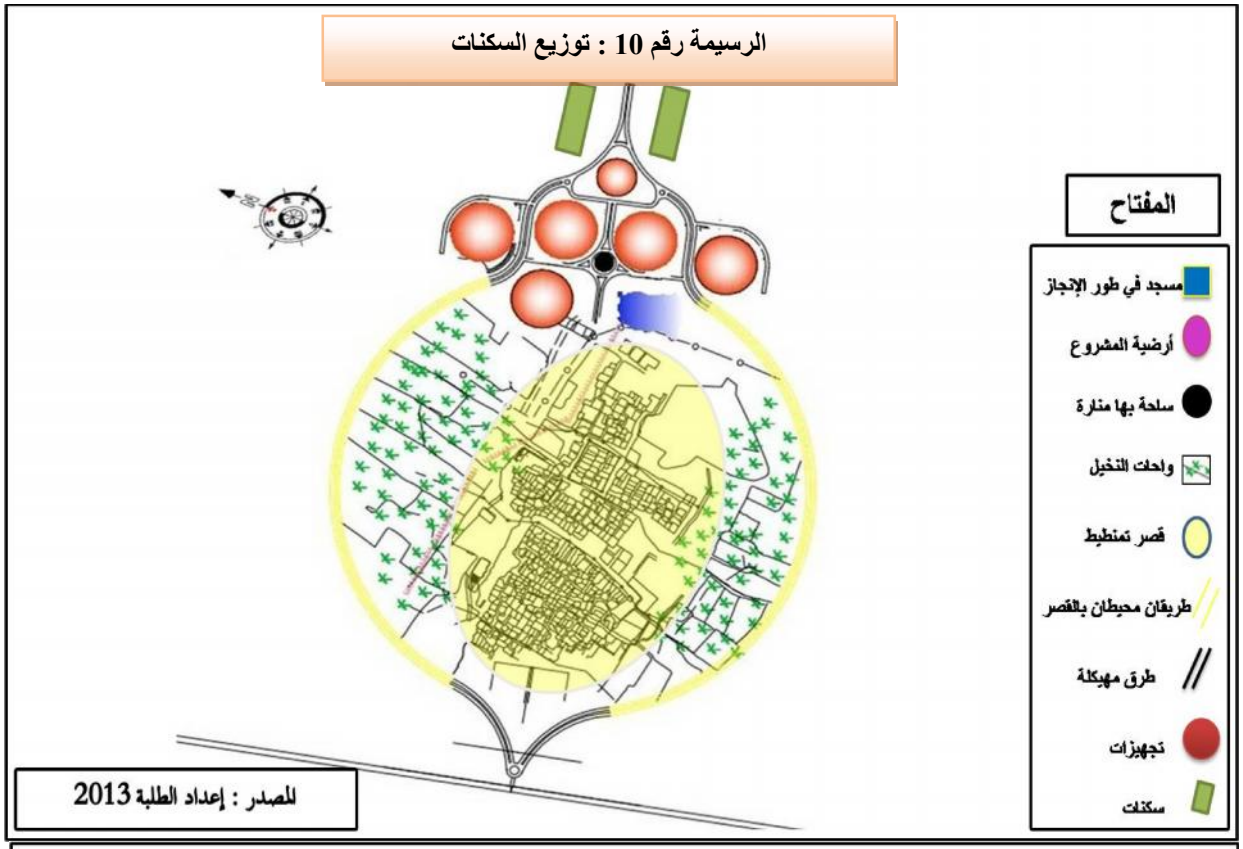
الرسيمة رقم 09 : توزيع التجهيزات



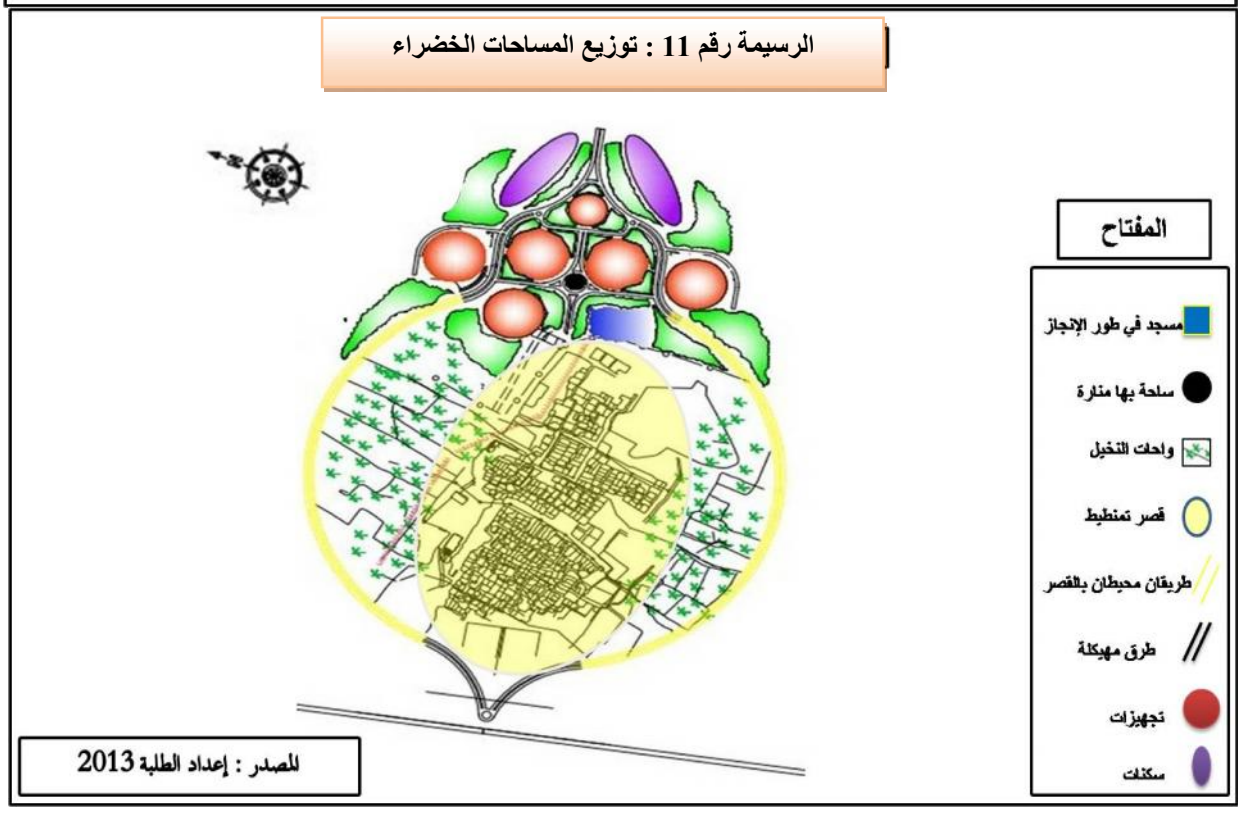
المصدر : إعداد الطلبة 2013



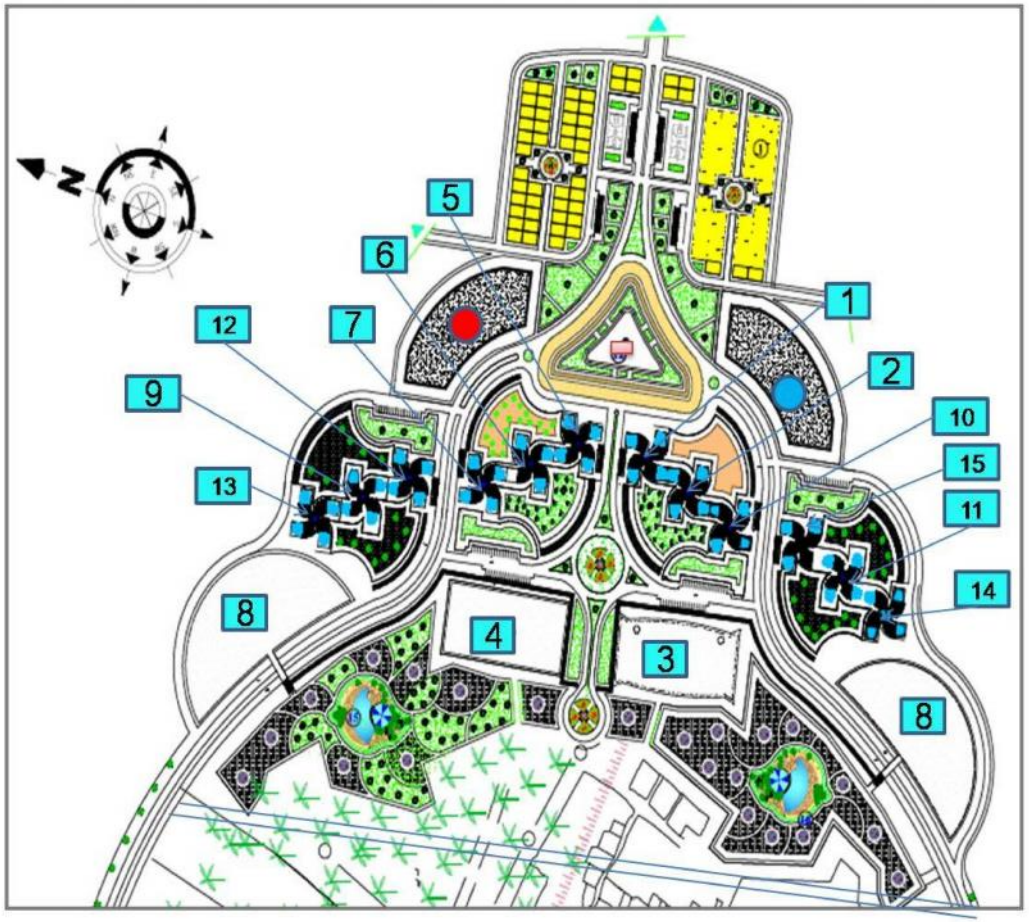
الرسيمة رقم 10 : توزيع السكنات



الرسيمة رقم 11 : توزيع المساحات الخضراء



مخطط التهيئة المقترح

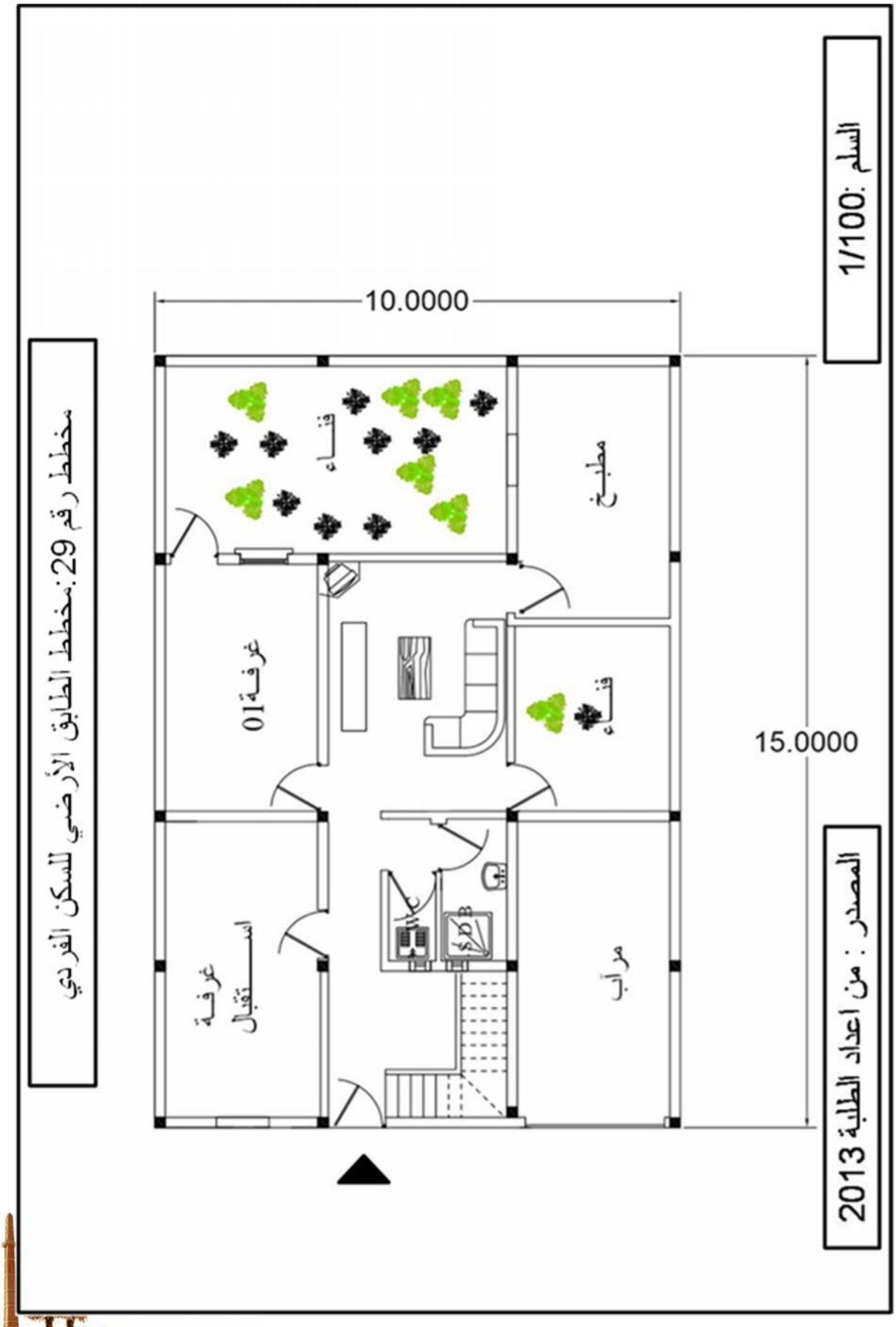


السلم :1/4000

المفتـــــــاح :

حدود الأرضية		5	متحف		
سكنات فردية		6	مركز الصناعة التقليدية		
مساحة خضراء		7	مقهى ومطعم		
ساحة لعب		8	موقف سيارات مغطى		
فندق			حديقة		
مركز تجاري			ساحة عمومية		
مركز ثقافي	1	9	مركز الأمن		
حظيرة المخطوط	2	10	فرع وكالة سياحية		
مسجد	3	11	فرع البريد المواصلات		
منارة		12	مركب رياضي		
عيادة	4	13	بنك		
حماية مدنية	14	15	دار السينما		

5. نمط المساكن المقترحة :



مخطط رقم 30:مخطط الواجهة الأمامية للسكن الفردي



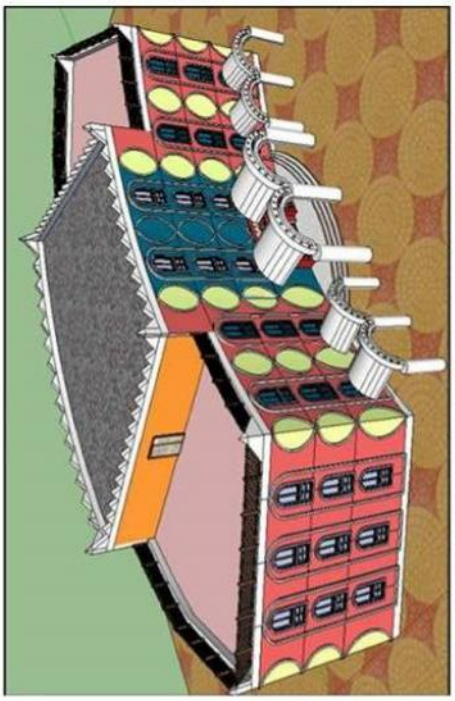
السلم :1/100

المصدر : من اعداد الطلبة 2013

اللوحة رقم 15:الواجهة النهائية والمنظور للتجهيز المقترح

المنظـــــــور

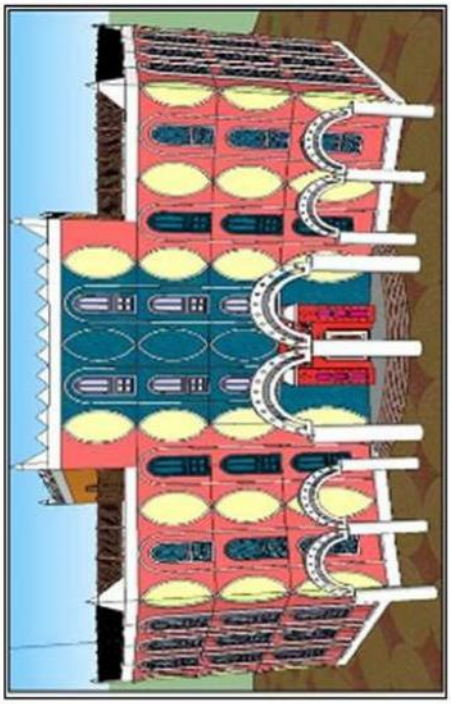
الواجهـــــــة

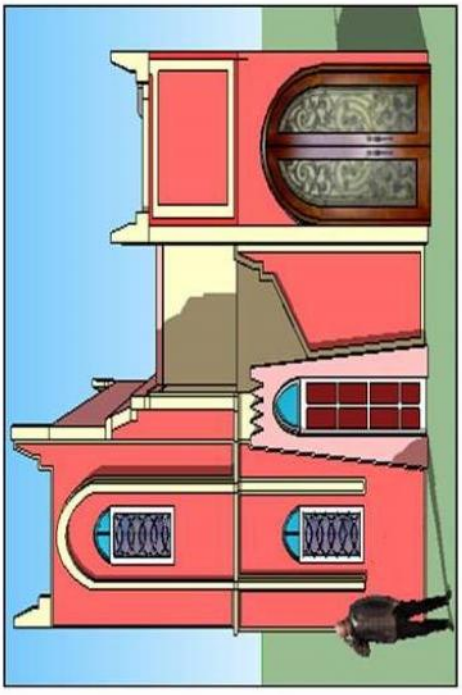


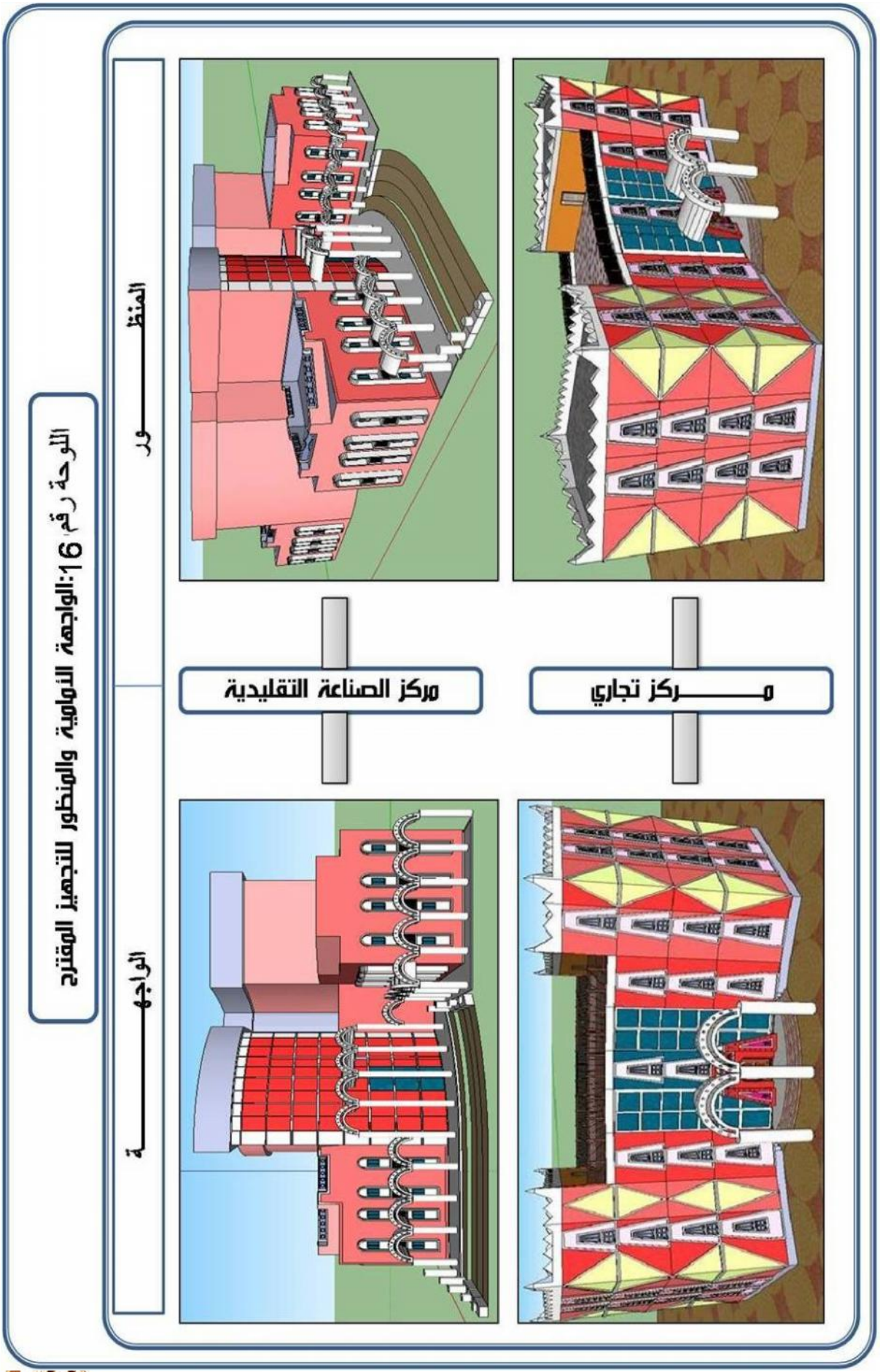


فنـــــــدق

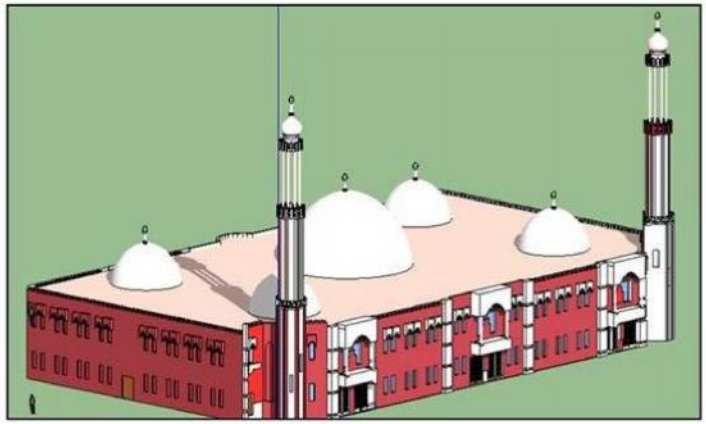
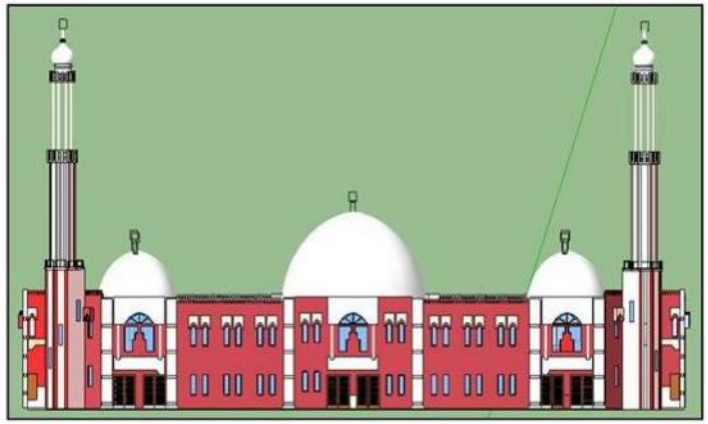
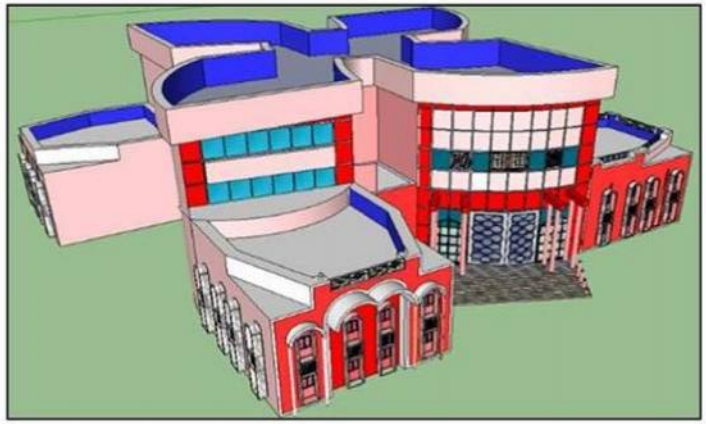
المسكـــــن المقترح



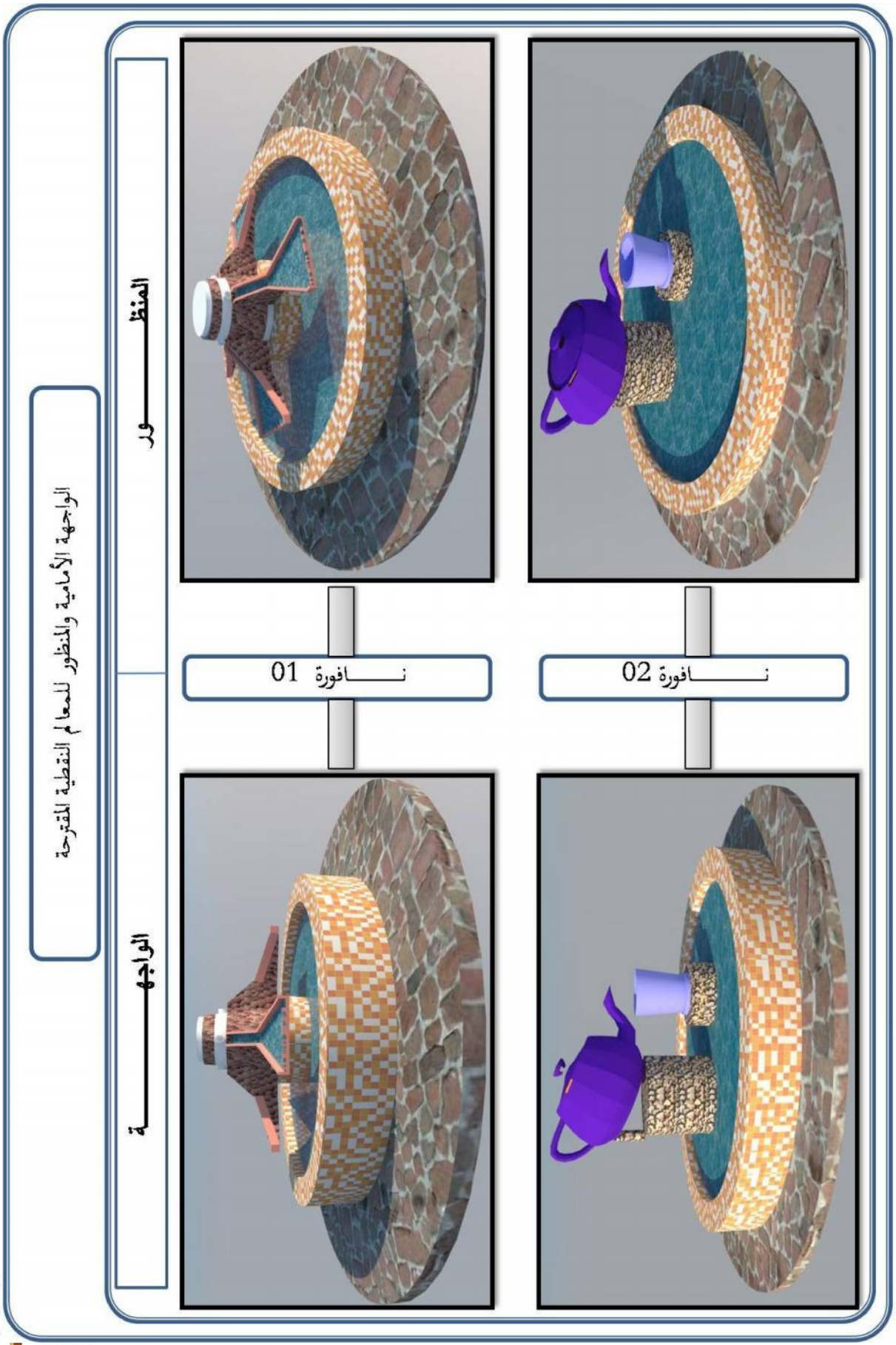



اللوحة رقم 16:الواجهة الأمامية والمنظور للتجهيز المقترح
المنظـــــــور
الواجهـــــــة
مـــــــركز تجاري
مركز الصناعة التقليدية
المصدر : من اعداد الطلبة

اللوحة رقم 17: الواجهة الأمامية والمنظور للتجهيز المقترح

المنظـــــــــــور		الواجهـــــــــــة
	المسجد	
	فرع وكالة سياحية	

المصدر : من اعداد الطلبة


الواجهة الأمامية والمنظور للمعالم النقطية المقترحة
المنظـــــــور
الواجهـــــــة
نـــــــافورة 01
نـــــــافورة 02
المصدر : من اعداد الطلبة

VI. دفتر الشروط :

تكمن أهمية إعداد دفتر الشروط في تطبيق الوضعيات القانونية والتشريعية في مجال التهيئة المحددة في المادة 05 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 كما يحدد المقاييس و الأحكام التنظيمية و التسييرية للتهيئة المقترحة بغية الوصول إلى تنفيذ المشروع والتجسيد الفعلي من المرحلة النظرية إلى المرحلة التطبيقية ، تتماشى مع الأهداف الاجتماعية والاقتصادية و البيئية ، وفق كل هذا وضعنا دفتر الشروط مقسم إلى ثلاثة أقسام (الإطار المبني ، الإطار غير مبني ، الجانب التسييري) .

المادة 1: يلتزم المستفيد باحترام الشروط الواردة في ملف رخصة التجزئة و جميع الوثائق التي يحتويها (مخطط التهيئة، برنامج الأشغال والطرق التقنية للبناء، الارتفاقات ... إلخ) وكل التغييرات التي من المحتمل أن تجرى عليها، والمصادق عليها من طرف المصالح المعنية بتسليم رخصة التجزئة.

كما يجب عليه أيضا أن يحترم التنظيمات طبقا لمخطط شغل الأرض أو تنظيمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التنظيمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير كما هو منصوص عليها في القوانين المعمول بها .

المادة 02 : موضوع دفتر الشروط:

إن دفتر الشروط هذا يهدف إلى تحديد القاعد العامة و المجالات الأمنية الوظيفية ذات المنفعة العامة و كذا الشروط التي تنجز عليها البنايات المعروضة على المستفيدين، ويحدد كذلك العلاقات التي تربط أصحاب المشروع المستفيدين والمستثمرين و السياح للحصول على نسيج عمراني وظيفي.

المادة 03: مجال التطبيق :تطبق تنظيمات الدفتر الحالي على كل التجزئة والقصر كما هي محددة في مخطط القطعة الأرضية و مخطط التهيئة و مختلف الشبكات...الخ، هذه الأحكام تجبر المستفيد مهما كانت صفته بأن يحرص على تطبيق محتوى التنظيم الموضوع في هذا الدفتر.

يجب ذكر دفتر الشروط هذا في جميع عمليات تحويل الملكية في حالات البيع أو الكراء المتتالية او الاستثمار .

المادة 04 :أسباب و ظروف النشأة.

إن نشأة هذه التجزئة جاءت لتغطية احتياجات مواطني قصر تمنطيط في قطع أرضية صالحة للبناء، هذه التجزئة ذات طابع اجتماعي وسياحي ، مخصصة لبناء سكنات فردية ، وتجهيزات سياحية وإدارية .



المادة 05 : موقع التجزئة و مساحة القطع .

تقع أرضية المشروع في بلدية تمنطيط، ولاية ادرار حدودها كالتالي:

من الشمال: العرق

من الشرق: ارضي شاغرة

من الجنوب: القصر

من الغرب: مقبرة سيدي الناجم

المادة 06 : أصل الملكية

الأرض المعنية بدفتر الشروط تقع في المنطقة القابلة للتعمير على المدى المتوسط و البعيد في الجهة الشرقية بالنسبة للقصر ، ملكيتها تؤول للبلدية.

أ. السكنات :

المادة 07: جميع السكنات الموجودة في القصر و المقترحة في المشروع هي سكنات فردية .

المادة 08:تباع السكنات او تملك وفقا للقانون العقاري مع ضرورة احترام المقاييس المحددة عند البناء.

المادة 09 : يجب استعمال الأنماط العمرانية التقليدية بالنسبة للسكنات الجديدة في القصر ويتم الحفاظ على أنماط السكنات فيه.

المادة 10: يمنع منع باتا إقامة السكن الفوضوي أو إقامة أي تجهيز غير مبرمج أو أي نشاط غير مرخص.

المادة 11: يمنع استعمال السكنات في أي نشاط قد يؤثر على راحة السكان والسياح .

المادة 12 : لا يمكن ترخيص بأية بناية دون حصولها على رخصة البناء .

المادة 13 : لا يتم تغير واجهات المسكن أو تغير الطلاء المحدد لاي سبب .

ب. التجهيزات :

المادة 14 : يسمح بإقامة المنشاءات ذات الطابع الاجتماعي و الاقتصادي و السياحي و الإداري و الثقافي وتكون هذه التجهيزات إما عامة أو خاصة .

المادة 15 :تتحمل الدولة كل الأعباء المادية لإقامة التجهيزات .

المادة 16: يجب احترام مدة انجاز التجهيزات و أن تنجز كليا بجميع لواحقها

المادة 17 :يجب احترام وضعيتها و توزيعها وفق مخطط التهيئة.

المادة 18: أن تكون الهندسة المعمارية للمرافق لها صيغة تقليدية لاسيما من حيث الواجهات .

المادة 19 : يجب الا يتم استغلال التجهيز إلا لوظيفته المبرمجة له .



المادة 20:يجب أن تخدم التجهيزات المشروع السياحي بالدرجة الأولى.

على مستوى الطرق و مواقف السيارات :

المادة 21:يجب أن تحتوى أرضية المشروع على شبكة الطرقات بمختلف أنواعها.

المادة 22: يجب احترام المساحة المخصصة لها مع احترام القوانين الخاصة بالطرق أثناء الانجاز.

المادة 23:يجب تبليط الأرصفة على جانبي الطريق و السهر على صيانة الطرقات و إصلاحها.

المادة24: تهيئة مواقف السيارات حتى تساعد في تنظيم حركة المرور.

المادة 25: يجب المحافظة على الطرقات الموجودة داخل القصر .

المادة26: يجب التشجير على جانبي الطريق كلما أمكن ذلك للتقليل من التلوث و الضجيج.

المادة27: لا يجوز للمستفيد أن يتسبب في أي وقت كان بإلحاق أضرار على طرقات التجزئة مهما كانت طبيعتها أو صفتها، وفي حالة وقوع ذلك يصبح المستفيد المسئول الأول، وعليه يتحمل أعباء و مصاريف الترميمات و الإصلاحات الناتجة عن ذلك

–على مستوى الشبكات المختلفة:

المادة 28: تزويد أرضية المشروع والقصر بمختلف الشبكات (الصرف الصحي، الإنارة العمومية ،شبكة المياه الصالحة للشرب ، شبكة الكهرباء و الغاز)

المادة 29:الصيانة الدائمة لهذه الشبكات .

المادة 30: يجب أن يستفيد الجميع من هذه الشبكات .

المادة31: يجب أن تعاد الأرضية إلى حالتها الأولى بعد (الانتهاء من الأشغال المتعلقة بالربط) .

المادة32: يجب احترام اقطار القنوات والابعاد المعمول بها والمحدد في الشروط التقنية .

– على مستوى المساحات الخضراء و مساحات اللعب :

المادة33: تحتوى أرضية المشروع على مساحات خضراء و ساحات لعب ، يجب احترامها و انجازها و فقا لمخطط التهيئة و التعمير و احترام تموضعها .

المادة34: يمنع استعمال المجال المخصص لها لأي غرض و يعاقب قانونيا كل من يتعدى على مجالها .

المادة35 :صيانة هذه المساحات بصفة دائمة و عدم إهمالها من طرف المسؤولين .

المادة36 :مراقبة مساحة اللعب المخصصة و حماية أثاثها من الإهمال و التخريب

المادة37 :تخصص مساحات لعب بجوار المجمعات السكنية.

المادة38: :بعد إمضاء المستفيد وحصوله على عقد ملكيته ينبغي عليه أن يحترم كل المواصفات التي تحملها



قطعته من حدود قياسات، مرافق و مساحات خضراء ويبقي مطالب بتحقيق و تجسيد هذه الشروط في الميدان.

المادة39 :لا يسمح للمستفيدين تفريغ مواد البناء المتبقية أو القمامات في الطرق و مواقف السيارات و المساحات الخضراء أو في قطعة أرض في التجزئة.

المادة40:أي عم ة تخريب أو تهديم سواء كانت إرادية أو غير إرادية تمس المنشآت التحتية أو المسطحة و التجهيزات العمومية و لأي سبب كان يقوم بها المستفيد يجب ترميمها و إعادتها إلى حالتها الأولى

المادة 41: يجب الحفاظ على الرحبات الموجودة داخل القصر .

يمنع منعاً باتاً رمي النفايات في الرحبات او استغلالها في نشاطات مخالف لنشاطها الأصلي .

VII. التوصيات والاقتراحات :

إن حماية التراث العمراني والحفاظ عليه وتفعيله لتحقيق تنمية سياحية مستدامة بصوره فاعله كما هو مقترح في هذه الدراسة يمكن أن يحقق من خلال العمل وتفعيل التوصيات التالية :

- جعل الحماية و الحفاظ على التراث العمراني جزءا من أهداف التخطيط العمراني وفق مشاريع متكاملة وتشمل مشاريع الترميم والصيانة والتأهيل
- جذب الاستثمارات لمواقع ومناطق التراث العمراني بمنطقة الدراسة من خلال استخدامات سياحية جديدة (مطاعم ، فندق ، متاحف ، .....الخ)
- تاهيل إطارات و كوادر بشرية عاملة في مجال التراث العمراني فنيا وإداريا .
- ادراج مواقع ومعالم التراث العمراني في منطقة الدراسة ضمن استراتيجية التنمية السياحية على المستوى الوطني والمحلي .
- تأسيس ادارة متخصصة في البلديات تحت مسمى (الإدارة العامة للتراث العمراني) بحيث تكون مهمتها الرئيسة الحفاظ على التراث والقيام بأعمال ومهام التخطيط والدراسات والتنسيق في هذا المجال .
- العمل على إحياء وتطوير الحرف المهنية التراثية وإيجاد مكان مناسب لها ضمن منطقة التراث العمراني



- التوعية الإعلامية بأهمية التراث وقيمته ومعانيه ودلالاته التاريخية والثقافية والفنية والجمالية.
- يجب إشراك القطاعات 3 التي توثر على استغلال التراث العمراني سياحيا وتحقيق الاستدامة وهذه القطاعات هي :

القطاع الحكومي :ودوره الرئيسي يكمن في وضع قوانين وسياسيات الحفاظ .

القطاع الخاص : ودوره يتمثل في تمويل ودعم المشروعات السياحية

القطاع الأهلي : ودوره يتمثل في رفع الوعي المجتمعي وتدريب وإشراك المجتمع المحلي في المشروعات السياحية .

- تسهيل الاستثمارات الفندقية مع اقتراح إطار قانوني خاص بالجنوب والمناطق المعزولة .
- إعداد برنامج ترقوي لمركز الأعلام السياحي والتوجيه الذي تم انجازه بالولاية وتحديد الإطار القانوني له
- إعادة تأهيل فنادق القطاع العمومي التي لم تعرف إعادة تجهيز منذ أكثر من 30 سنة.
- تحديد إستراتيجية للسياحة الداخلية بالتوافق مابين المتعاملين والوزارات (النقل، السياحة، الفنادق)
- فتح مجال الاستثمار في مجال النقل الجوي إلى المتعاملين الجزائريين والأجانب .

