



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة



ميدان: هندسة معمارية وعمران و مهن المدن

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: إدارة المدن

قسم: تسيير المدينة

## مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

إعداد الطلبة: - بن عثمان إيمان

- دشوشة سهير

تحت عنوان:

اشكالية التوسع العمراني و خيار المدن الجديدة حالة المدينة

الجديدة - علي منجلي\_قسنطينة

الاستاذ المشرف:

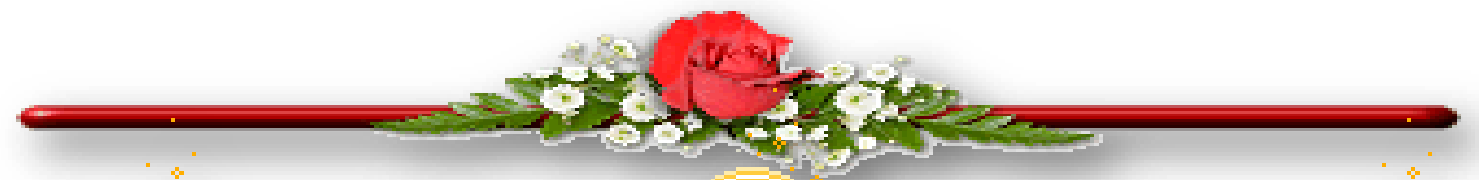
بركات زين العابدين

لجنة المناقشة:

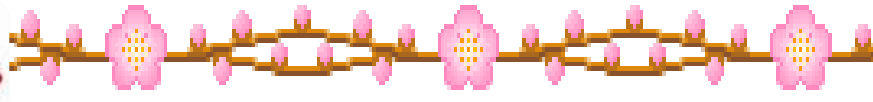
-

-

السنة الجامعية: 2021/2020



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# الإهداء

بدأنا عملنا بأكثر من يد وقاسينا أكثر من هم وعانينا الكثير من الصعوبات وها نحن اليوم والحمد لله كثيرا نطوي سهر الليالي وتعب الأيام وخالصة مشوارنا بين دفتي هذا العمل المتواضع الذي أهديه:

إلى منارة العلم و الإمام المصطفى، إلى الأمي الذي علم المتعلمين إلى سيد الخلق إلى رسولنا الكريم سيدنا محمد صلى هلا عليه وسلم.

إلى من كلله الله بالهبة والوقار، إلى من علمني العطاء بدون انتظار، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار، إلى تاج رؤسنا الذي لولا جهده وتعبه وتحمله الدائم لمسؤوليتي ومساندته ما كنت ها هنا اليوم، إلى أبي الحبيب

إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء، إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها إلى والدتي العزيزة

إلى من كان سندا لي الذي لا يمكن أن أحصي فضله علي في إنجاز هذا العمل، زوجي الحبيب " إلى من حبهم يجري في عروقي ويلهج بذكراهم فؤادي إلى أخوتي الاحباء "مسعود"، "عبد الرؤوف" و" مهدي " و اختي الحبيبة "سارة" و إلى الحفيدة الاولى لنا و إلى الأم الثانية التي أنجبت لي قرة عيني و إلى البنوة الطموحة و إلى الأخت الي لم تنجبها امي.

إلى الصديقات الغاليات أحلام , سهير,حنان ,ندين ,شروق 'آمال 'مريم

بن عثمان ايمان

## إهداء

الحمد لله الذي وفقنا في إنجاز هذا البحث وأرجوا أن أكون قد انتفعت منه ومنتفع به غيري وأهدي هذا العمل:

إلى أغلى من في الوجود ،وردة أحلامي ،النور الذي يشع في ظلمات أيامي ، و النعم الذي ينير حياتي انت حبيبتي يا "أمــــي" .  
إلى من أجد عنده سعة الصدر ولين الجانب ، الذي أعطاني ولم يزل يعطيني بلا حدود أنت حبيبي يا "أبــــي" .

واهداء خاص إلى أعز ما أملك " أخواتي عبير ونادية وإخوتي موسى، الهادي " الذين تقاسمت معهم عشرة العمر .

إلى أختي اسمهان وزوجها عادل قروم ، إلى حفدتنا الصغيرة **أمنة رحاب الجنة** .  
إلى أختي وزميلتي بن عثمان إيمان والى كامل عائلتها من صغيرها إلي كبيرها .  
إلى أعمامي وعماتي وأبنائهم وأخوالي وخالاتي وأولادهم من صغيرهم إلى كبيرهم .  
إلى أغلى صديقاتي **أحلام،إيمان،نهلة،مروة،أمال،يسرى،سهام،مامية،سمية،صليحة،سارة** .  
إلى كل من اتسع قلبي لحبهم ولم تتسع الصفحات لذكرهم فأقول "شكرا".  
إلى كل من لم يذكر على السطور فهو في القلب محفور .

**دشوشة سهير**

# تشكرات

الحمد لله الواحد الأحد و الفضل للذي خلق السموات بلا عمد ,وقسم الرزق و لم ينسى احد ,له الحمد حتى

يرضى و له الحمد اذا رضى ,وأثار عقولنا وثبت خطانا حتى وصلنا الى مبتغانا ونحمده كثيرا على ان

يبسر لنا أمرنا في القيام بهذا العمل ,وإتمامه بنجاح وتوفيق منه وحده.

كما نتقدم بخالص شكرنا بعد ذلك وجميل عرفاننا للأستاذ المشرف «**بركات زين العابدين**» الذي لم يبخل

بنصائحه وتوجيهاته القيمة فكان نعم الموجه والناصح و لولا توفيقنا من الله ما رأى هذا العمل النور في

هذا الوقت كما نتوجه بأسمي عبارات الشكر والتقدير والامتنان الى صفوة أساتذتنا الافاضل ,وأدامهم الله

في خدمة العلم.

شكرا الى كل من جمعنا بهم مقاعد الدراسة من زملاء ومعلمين واساتذة في جميع الاطوار ,وكل عمال

وطلبة معهد «تسيير التقنيات الحضرية» .

شكرا الى كل من ساعدنا من قريب او بعيد ولو بكلمة او ابتسامة صادقة او دعاء خالص

والحمد لله رب العالمين

# شكرا



# الفهارس

الصفحة	العنوان
1	الفصل  التمهيدي: مدخل عام للدراسة
1	- تمهيد
3	- مقدمة
4	- الإشكالية
4	- الهدف من الدراسة
5	- منهجية البحث
6	- الصعوبات و العوائق

الصفحة	العنوان
7	الفصل الأول: التوسع العمراني بين النماذج الكلاسيكية و خيار المدن الجديدة 
7	- مقدمة
7	- المبحث الأول:المدن الجديدة نموذج من نماذج التوسع العمراني
7	- تمهيد
7	أولا:المدينة الجديدة ,التعريف و أصل النشأة
8	1_تعريف المدينة الجديدة
9	2_أصل فكرة إنشاء المدن الجديدة
10	3_أهداف إنشاء المدن الجديدة
11	ثانيا :المدينة الجديدة ,خصائصها و أنماط التوضع
11	1_خصائص المدن الجديدة
11	2_الأنماط العامة لتوضع المدن الجديدة
12	_خلاصة
12	المبحث الثاني :سياسة المدن الجديدة في الجزائر بين النجاح و الفشل
12	_تمهيد
13	أولا:المدن الجديدة بالجزائر سياستها و أهدافها
13	1_سياسة المدن الجديدة في الجزائر
14	2_أهداف المدن الجديدة في الجزائر
14	ثانيا:المدن الجديدة بالجزائر الإطار القانوني و التسيير الإداري

14	1_الإطار القانوني للمدن الجديدة في الجزائر
15	2_التسيير الإداري للمدن الجديدة في الجزائر
16	خلاصة الفصل الأول

الصفحة	العنوان
17	الفصل الثاني: المدينة الجديدة علي منجلي_قسنطينة 
17	- مقدمة
17	المبحث الاول: المدينة الجديدة علي منجلي_قسنطينة
17	- تمهيد
17	اولا: فكرة المدينة الجديدة -علي منجلي
17	1_نشأة فكرة المدينة الجديدة -علي منجلي-
18	2_أسباب و دوافع إنشاء المدينة الجديدة _علي منجلي_
18	2_1_آفاق و تقديرات المخطط التوجيهي للتعمرير (PUD) لسنة 1982
19	2_1_1_التقديرات السكانية
19	2_1_2_الاحتياجات من حيث السكن
20	2_1_3_الاحتياجات العقارية
21	2_2_تحاليل و آفاق التقرير الأولي لماذا مدينة جديدة ؟حسب 1991(URBACO)
21	2_2_1_حالة الأراضي المخصصة لبناء السكنات
23	2_2_2_الإسقاطات السكانية و تقدير الاحتياجات من حيث السكن
23	2_2_3_تقدير الأنشطة و الشغل
24	2_3_دراسات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمرير (PDAU) سنة 1998
25	ثانيا: دراسة عامة للمدينة الجديدة _علي منجلي
25	1_موقع المدينة الجديدة _علي منجلي_
26	2_الوضعية الادارية و القانونية للمدينة الجديدة _علي منجلي
26	2_1_الوضعية الإدارية للمدينة الجديدة -علي منجلي

27	2_2_ الإطار القانوني للمدينة الجديدة _علي منجلي
29	3_ الإطار الطبيعي(الفيزيائي) للمدينة الجديدة _علي منجلي
29	3_1_ خصائص الأرضية
29	❖ الطبوغرافيا
30	❖ الانحدارات
31	التكوين الصخري
32	جيوتقنية الاراضي
35	3_2_ العوامل المناخية
36	○ التساقط
36	○ الحرارة
37	○ الرياح
37	4_ طبيعة الملكية العقارية للأراضي
39	5_ العوائق و الارتفاقات
39	6_ الدراسة السكانية للمدينة الجديدة _علي منجلي
39	6_1_ الحجم السكاني الحالي للمدينة الجديدة _علي منجلي
40	6_2_ الأصل الجغرافي لسكان المدينة الجديدة _علي منجلي
41	6_3_ اسباب المجئ الى المدينة الجديدة _علي منجلي
43	6_4_ التركيبة السكانية للمدينة الجديدة -علي منجلي
43	ا_ التركيب من حيث النوع
43	ب_ التركيب من حيث العمر
44	7_ تنقلات السكان
45	7_1_ التنقل من اجل التعليم
45	7_2_ التنقل من اجل الصحة
45	7_3_ التنقل من اجل الترفيه
46	7_4_ التنقل من اجل قضاء الاحتياجات الدينية
46	7_5_ التنقل من اجل التسوق
46	8_ المدينة الجديدة _علي منجلي _المعانة داخل المسكن
48	8_1_ المدينة الجديدة _علي منجلي_ التغيرات و التعديلات التي ادخلت على المساكن

49	المبحث الثاني: التنظيم المجالي والبنية العمرانية للمدينة الجديدة _علي منجلي
49	1_البنية العمرانية للمدينة الجديدة _علي منجلي
49	2_التنظيم المجالي للمدينة الجديدة _علي منجلي
50	1_2_تقسيم المدينة الجديدة _علي منجلي _الى وحدات جوار
51	• حجم المدينة الجديدة _علي منجلي
52	2_2_تقسيم المدينة الجديدة _علي منجلي _الى احياء
53	2_3_المركز الحضري للمدينة الجديدة _علي منجلي_ و هيراركية المراكز
55	2_4_ مبادئ التهيئة الحضرية للمدينة الجديدة _علي منجلي
56	2_5_الوضعية الحالية لاشغال البناء بالمدينة الجديدة _علي منجلي
60	خلاصة الفصل الثاني

الصفحة	العنوان
61	👉 الفصل الثالث: تقييم سياسة المدن الجديدة في الجزائر
61	مقدمة
61	المبحث الاول: المدينة علي منجلي_ قسنطينة المشاكل و النقائص
62	تمهيد
62	المدينة الجديدة _ علي منجلي
62	1_طبيعة المشاكل
62	1_1_على مستوى الإشراف ,الانجاز ,و التسيير
63	1_2_على مستوى المركز الحضري
64	1_3_على مستوى الإطار المبني
65	خلاصة
65	المبحث الثاني: المدينة الجديدة الحلول و الاقتراحات

65	تمهيد
66	المدينة الجديدة _ علي منجلي
66	1_المبادئ
66	1_1_الاستفادة من تجارب الدول السابقة
66	1_2_احترام أدوات التهيئة و التعمير
67	1_3_مراعات تطلعات السكان
68	2_توجيهات التهيئة
68	2_1_في اطار الاشراف,التسيير و الانجاز
69	2_2_على مستوى المركز الحضري
70	2_3_على مستوى الاطار المبني
71	2_4_المدينة الجديدة ضمن الاطار ضمن الاطار الجهوي
71	خلاصة
71	خلاصة الفصل الثالث
	الخاتمة العامة
	الملخص

## فهرس الجداول

الرقم	الجدول يوضح	الصفحة
01	التقديرات السكانية ما بين 1982_2020	19
02	توزيع السكنات عبر المراكز الحضرية للتجمع القسنطيني	20
03	الامكانات العقارية بمراكز التجمع الحضري القسنطيني سنة 1982	21
04	حالة الاراضي المخصصة لبناء السكنات و القابلة للتوزيع	22
05	تقديرات الشغل و الانشطة حسب التقرير الاولي لماذا المدينة الجديدة ؟ في سنة 1991	24
06	الطبقات و المواد المكونة للتركيب الصخري لارضية المدينة الجديدة	33

35	المدينة الجديدة علي منجلي المتوسطات الشهرية للامطار للفترة 2020_2008	07
36	المدينة الجديدة علي منجلي المتوسطات الشهرية للحرارة للفترة 2008_2020	08
37	المدينة الجديدة علي منجلي سرعة الرياح للفترة 2020_2008	09
38	المدينة الجديدة علي منجلي الملكية العقارية للاراضي	10
40	المدينة الجديدة علي منجلي عدد السكان للفترة 2020_2008	11
40	المدينة الجديدة علي منجلي الاصل الجغرافي للاسر	12
42	اهم اسباب المجئ الى المدينة الجديدة علي منجلي	13
43	التركيب النوعي لسكان المدينة الجديدة علي منجلي لسنة 2020	14
44	التركيب العمري لسكان المدينة الجديدة علي منجلي لسنة 2020	15
45	المدينة الجديدة علي منجلي _ عدد المؤسسات التعليمية	16
47	المدينة الجديدة علي منجلي المعاناة داخل المسكن	17
47	المدينة الجديدة علي منجلي المعاناة داخل المسكن	18
48	المدينة الجديدة علي منجلي التغيرات و التعديلات بالمسكن	19
50	توزيع وحدات الجوار للمدينة الجديدة	20
52	توزيع وحدات الجوار عبر مختلف احياء المدينة الجديدة علي منجلي	21

## فهرس الخرائط

الصفحة	الخريطة توضح	الرقم
26	موقع المدينة الجديدة علي منجلي	01
27	الموقع الإداري علي منجلي	02
30	المدينة الجديدة علي منجلي _ الطبوغرافيا	03
30	المدينة الجديدة علي منجلي _ الانحدارات	04

32	المدينة الجديدة علي منجلي _التركيب الصخري	05
34	المدينة الجديدة الخريطة التركيبية (انحدار+تولوجيا)	06
38	المدينة الجديدة علي منجلي _الملكية العقارية	07
53	المدينة الجديدة علي منجلي التقسيم المجالي إلى وحدات و أحياء	08

## فهرس الصور

الصفحة	صورة توضح	الرقم
55	المدخل الشرقي للمركز الحضري بالمدينة الجديدة علي منجلي وحدة الجوار رقم 7	01
55	الشمال الغربي لوحدة الجوار رقم 1	02
57	وحدة جوار رقم 6 بعد انتهاء الأشغال بها و التي توضح غياب تهيئة الطرق و الأرصفة	03
57	وحدة جوار رقم 6 بعد انتهاء الأشغال بها	04
57	شمال وحدة جوار رقم 13	05
57	وحدة جوار رقم 3 القطب الجامعي بالمدينة الجديدة علي منجلي	06
58	الجنوب الشرقي لوحدة الجوار رقم 10	07
58	جنوب وحدة الجوار رقم 4	08
58	جنوب وحدة الجوار رقم 4	09

# الفصل التمهيدي

## مدخل عام

➤ المقدمة

➤ الاشكالية

➤ أهداف الدراسة

➤ منهجية البحث

➤ الصعوبات و العوائق

### تمهيد:

فكرة المدن الجديدة رددت منذ أقدم العصور ، ففي القديم بناء المدن الجديدة يعود أساسا الى تطور الحضارات عمرانيا فبنيت مدن بأكملها كقلاع أثناء الحروب و بجانب المقالع و التوسع على الأراضي المستعمرة ،المدن الجديدة أصبحت تمثل سياسة تخطيطية قائمة بذاتها أصبحت المدن الجديدة في الوقت الحاضر نموذج معماري يقتدي به التوسع العمراني في مختلف بلدان العالم المتطورة او السائرة في طريق النمو التي تملك الإمكانيات المالية الضخمة و الخبرة التي يتطلبها انشاء مثل هذه المستوطنات الحضرية الراقية في مجال التجهيزات الحضرية المتنوعة و المتكاملة أو الوظائف و الخدمات التي تؤدي بها هذه المدن الجديدة في اطار شبكة حضرية متزنة و متناسقة ، تبنت الدولة إستراتيجية المدن الجديدة لمواجهة التحضر السريع في الجزائر ،خاصة عبر الشريط الساحلي و التل ، أين وصل التشبع الحضري أقصاه في المدن الكبرى و المتوسطة الحجم ، و ما نتج عنه من انعكاسات خطيرة على الوسط الطبيعي إلا أن فكرة المدن الجديدة في حد ذاتها تحتاج إلى إستثمارات ضخمة لانجاز مثل هذه المشاريع الطموحة ،لأن المدن الجديدة بالمفهوم العمراني المعاصر لا يقتصر على إنشاء مرقد للسكان فقط ، بقدر ما يشترط في مخططاتها العمرانية أن توفر جميع الهياكل الأساسية ، و التجهيزات التجارية ،الاجتماعية ، و الثقافية و الإدارية الضرورية ، زيادة على تواجد المؤسسات الاقتصادية التي تضمن لها نوعا من الاستقلالية ، و إلا فإن هذه المشاريع تعقد النظام الحضري اكثر و تصبح هذه الكويكبات العمرانية الجديدة المبرمجة<sup>1</sup>،تعتمد كليا على المدن الرئيسية المجاورة في مختلف التجهيزات الحضرية و مناصب الشغل ، و بالتالي و بدلا من أن تكون عائلا لها تصبح عالية عليها ،عموما لقد ظهرت الفكرة في السبعينات القرن الماضي و بقيت حبيسة الإدراج و عاد الحديث عنها في التسعينات ، إلا ان العشرية السوداء التي عانت منها البلاد انعكست أيضا على قانون التعمير بسنوات قحط حالت

<sup>1</sup> -المدن الجديدة مبرمجة بمعنى أنها غير مخططة عبر مدة طويلة بل تم تطويرها كمشروع متكامل بكل تجهيزاته

دون تجسيد فكرة المدن الجديدة على أرض الواقع كمشاريع ذات منفعة وطنية بل تم تبنيها في البداية بطريقة جد محتشمة على المستوى المحلي , و ظل هذا الفراغ القانوني إلى غاية سنة 2002 أين جاء القانون 08-02 ،المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها<sup>2</sup> و الذي جاء بفكرة إنشاء المدن الجديدة كسياسة واضحة المعالم من حيث التعريف و الشروط و لاسيما التسيير ، و من خلاله بدأت هذه الفكرة ترى النور, وخص بها الهضاب العليا و الجنوب ،و استثناء المدن الكبرى، و في سنة 2004 تمت المصادقة على القوانين المنشئة لمدن الجيل الأول ، و بدأت هذه السياسة تتجسد على أرض الواقع.

<sup>2</sup> -القانون رقم 08\_02 المؤرخ في 08/05/2002 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها الجريدة الرسمية العدد

### مقدمة:

عرفت المدن في العالم تحولات سريعة منذ مطلع القرن التاسع عشر بحيث شملت جميعا الميادين الاقتصادية والاجتماعية و العمرانية وغيرها من المجالات الاخرى نتيجة للثورة الصناعية التي تبنتها الدول في تلك الفترة ، حيث إن تمركز معظم الانشطة والخدمات في المدن ترتب عنه انفجار ديمغرافي كبير بسبب ارتفاع الزيادات الطبيعية والنزوح الريفي نظرا للوظائف والخدمات التي تقدمها المدن . مما أدى الاستنزاف عشوائي للعقار وإنتشار غير منظم للتجمعات السكنية خاصة في المدن الكبرى.

فالتطور الكبير و المتسارع للمدن والاحتفاظ الكبير للسكان نجم عنه مشاكل عديدة ،اجتماعية واقتصادية وغيرها. فأصبح من الضروري إيجاد حلول سريعة وفعالة للتحكم في توسعها وحل مشاكلها والتي إن اختلفت يبقى هدفها واحد،وغايتها هوتحقيق العيش المرفه لسكان المدن .

إن المدينة باعتبارها ظاهرة ديناميكية ذات خصائص متغيرة لابد أن تحدث فيها ظاهرة التوسع ف هيكلها العمراني، حيث يتطلب تزايد السكان الحضري مساحات شاسعة لإنشاء الوحدات السكنية والتجهيزات الأساسية والمرافق الخاصة .

عرفت المدينة الجزائرية خلال السنوات الأخيرة نموا سكانيا كبير رافقه نموا مجالي متزايد ، أدى الى تطور عمراني عشوائي واستنزاف مساحات عقارية كبيرة ، رغم اعتماد الجزائر على سياسة التشريع و التخطيط العمراني .

## الإشكالية:

أصبحت المدن تعاني متاعب و مشاكل عديدة فرضها عليها كل من التحضر و النمو الحضري الناتج اساسا عن التطور العلمي و التكنولوجي في مختلف الميادين لكن مع هذا التقدم عجز الانسان عن حلها بشكل واضح و صريح , و المشكلة التي تؤثر على الفرد و المجتمع هي مشكلة الإسكان الحضري. ومدينة قسنطينة تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه الظاهرة نظرا لزيادة النمو السكاني بها خاصة في السنوات الأخيرة ، كما أن ارتفاع معدل إمتلاك السيارة للفرد القسنطيني جعل شوارعها لا تستوعب حركة المرور اليومية , وهنا نطرح السؤال: هل المدينة الجديدة علي منجلي كان خيارا أم حتمية؟

## 2\_الهدف من الدراسة:

يكمن الهدف من هذه الدراسة :

- ❖ معرفة إمكانيات وعوائق التوسع العمراني في مدينة علي منجلي بقسنطينة من اجل برمجة توسع عمراني يتماشى مع الآفاق المستقبلية للمدينة والاستغلال العقلاني للعقار الحضري.
- ❖ إبراز مشكلات التنظيم العمراني للمدن الجديدة
- ❖ من أجل الوصول إلى حلول عمرانية لتسوية للمشاكل التي تعاني منها المدينة الجديدة علي منجلي.

## 3\_ منهجية البحث:

○ مرحلة البحث النظري:

هذه المرحلة كانت ضرورية من اجل التعرف على المجال أكثر، بالاعتماد على جمع كل ما يمكنه خدمة البحث بصورة مباشرة أو غير مباشرة، من بحوث شبيهة و مذكرات ،بالتساؤلات التي طرحت من قبل، الدراسات لمختلفة بالمدينة، وجمع الخرائط و المخططات ذات الصلة.

### ○ مرحلة البحث الميداني:

هي المرحلة التي تتطلب الاحتكاك و التواصل المباشر بالمصالح المعنية إن لم نقل جميع المصالح المشكلة للمدينة و حتى من خارجا لمدينة ونعني بذلك على الخصوص ولاية قسنطينة و مصالحها الادارية .

### ○ مرحلة التحليل والكتابة:

هي مرحلة فرز المعطيات وتحليل كل ماتم الحصول عليه من معلومات ميدانية خاصة بهذا الموضوع وتنقسم إلى ثلاث فصول :

### ○ الفصل الأول:

يتحدث عن التوسع العمراني بين النماذج الكلاسيكية و خيار المدن الجديدة حيث يتضمن مبحثين :

- المبحث الاول: المدن الجديدة نموذج من نماذج التوسع العمراني .
- المبحث الثاني: سياسة المدن الجديدة في الجزائر بين النجاح و الفشل .

### ○ الفصل الثاني:

نتطرق في هذا الفصل للدراسة التحليلية لمدينة \_علي منجلي\_ قسنطينة

- المبحث الاول: المدينة الجديدة علي منجلي\_ قسنطينة .
- المبحث الثاني: التنظيم المجالي و البنية العمرانية للمدينة الجديدة\_علي منجلي

### ○ الفصل الثالث :

يتضمن تقييم سياسة المدن الجديدة في الجزائر يتضمن مبحثين هما:

- المبحث الاول: المدينة علي منجلي -قسنطينة " المشاكل و النقائص" .
- المبحث الثاني : المدينة الجديدة \_علي منجلي" الحلول و الإقتراحات.

### ▪ مجال البحث الزماني والمكاني:

- المقياس الزمني: إمتدت فترة معالجة المعطيات و المعلومات بعد جمعها من شهر فيفري 2020 الى غاية شهر اوت 2020.
- المقياس المجالي: المدينة الجديدة \_ علي منجلي\_ قسنطينة.

#### 4. الصعوبات و عوائق البحث:

وفي الأخير لا يفوتنا أن نذكر أننا كغيرنا من الدارسين و الباحثين واجهتنا عدة مشاكل و صعوبات نذكر

منها ماكان له تأثيرا مباشرا على دراستنا هذه لعلنا نعذر في بعض هفواتنا و التي تتمثل في:

+ نقص المعلومات و صعوبة الحصول عليها من عدة جهات .

+ التعقيدات الإدارية لدى بعض المصالح خاصة في عامنا الدراسي هذا وذلك بسبب فيروس

الكوفيد 19 و إجراءات الحجر الصحي ,مما رافقتها من غلق المصالح الإدارية .

+ تضارب المعطيات و البيانات الإحصائية وعدم دقتها.

+ بسبب غلق الطرقات و الجامعات لم تسمح لنا الفرصة في المناقشة مع الأستاذ المشرف

مع العلم أنه لم يتركنا و واصل معنا المشوار حتى النهاية لكن للأسف لا تكفي للحصول

على أفضل عمل.

# الفصل الأول

التوسع العمراني بين النماذج الكلاسيكية و خيار  
المدن الجديدة

➤ مقدمة

➤ المبحث الأول: المدن الجديدة نموذج من نماذج التوسع

العمراني

➤ المبحث الثاني: سياسة المدن الجديدة في الجزائر بين

النجاح و الفشل

➤ خلاصة الفصل الأول

## مقدمة :

يعتبر التوسع العمراني من أهم المواضيع التي تلقى اهتماما واسعا وكثيرا في الوقت الراهن وهذا لما يحمله من عناصر للارتقاء بمختلف الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والمعيشية للسكان ، ففي هذا الوقت أصبح استهلاك المجال بالأمر المفروض الذي فكر مخطوطو المدن في إيجاد نماذج للتوسع العمراني تكون بمثابة حلول يمكن من خلالها توجيه حركة توسع المدن ومن بين هذه النماذج التي توصلو إليها نجد المدن الجديدة التي في نظرهم تعتبر النموذج الذي يمكن الاقتداء به في توسع المدن ونموها .

وبهذا سنحاول من خلال هذا الفصل تقديم نظرة عامة حول المدن الجديدة وذلك بإعطاء مفهومها واصل نشأتها والأهداف التي أنشأت من أجلها .

## المبحث الأول : المدن الجديدة نموذج من نماذج التوسع العمراني

## تمهيد :

أصبحت المدن الجديدة نمودجا يقتدي به في عملية التوسع العمراني بين مختلف الدول إذ أنها تعتبر حلا لمعالجة إشكالية التحولات السكانية التي تعاني منها المناطق المعمرة وذلك حسب الظروف التي تقتضيها ، وعادة ما تظهر كأداة لفك الاختناق على المدن الكبرى أو لتقادي حدوث اشكالية التوسع العمراني أو لرد الاعتبار لمنطقة ما في التراب الوطني .

## أولا : المدينة الجديدة :التعريف واصل النشأة

## 1- تعريف المدينة الجديدة :

- إن فكرة إنشاء مدن جديدة تعود للعصور القديمة لاسيما المستعمرات الرومانية وليس وليد النهضة الحديثة وبالتالي فان هذا المصطلح قديم.

- وقد قامت هذه المدن لتلبية أغراض معينة إلا أن مفهومها تطور كثيرا في القرن العشرين وأصبح يمثل سياسة قائمة بذاتها تعيد هيكله الإقليم بطريقة نموذجية ومنتظمة فبعد الحرب العالمية الثانية وأمام أزمة تضخم المدن وما أنجز عنها من أزمة السكن تم اللجوء إلى هذه السياسة لتحقيق العدالة والتوازن في توزيع الأنشطة والسكان وهذا يدعونا للوقوف عند هذا المصطلح الذي يعتبر قديما بوجوده حديثا بمفهومه وأبعاده<sup>1</sup>.

وفي الجزائر جاء إنشاء المدن الجديدة كرد الحالة التي آلت إليها المدن ، من عدم التجانس في توزيع التنمية ، وعلى الانتهاكات الكبيرة للأراضي الفلاحة جراء غزو الاسمنت لها ، وهذا قيد مدن في الجزائر بشروط عديدة لا يجوز الخروج عن دائرتها<sup>2</sup>.

- وتعرف المدن الجديدة بأنها " كل مدينة غير مخططة ولكنها مبرمجة وتم تصنيف إنشائها والتفكير فيه والرغبة فيه ضمن إطار السياسة الجهوية كمدينة وهي تجسد إرادة التهيئة العمرانية وتتميز بطرح متجدد للتنظيم العمراني<sup>1</sup>."

1-الانترنت ,مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02

2-المرجع نفسه

## 2\_ أصل فكرة إنشاء المدن الجديدة :

إن فكرة إنشاء المدن الجديدة ليست وليدة النهضة الحديثة ، فمنذ بدأ الإنسان بناء قرى والحصون والآثار والرموز التي خلفها الإنسان في عهود مختلفة خير دليل وشاهد على ذلك ، فهناك المدينة المصرية القديمة بطرقها ومعابدها وأطرافها تؤكد أن من أنشأها كانوا على دراية بعلم وفن تخطيط المدن في هذه الآونة وهذا ما أكده ( J.Basite ) في قوله ان المدن الجديدة ليست وليدة النهضة الحديثة وإنما هي موجودة منذ العصور القديمة خاصة في المستعمرات الرومانية<sup>2</sup>.

وتجدر الإشارة انه في القرن التاسع عشر اول من اقترح مدينة جديدة هو ابنيزر هوارد (Ebenezer Howard) عام 1898 م في كتابه الذي يحمل عنوان " الغد: مسار سلمي للإصلاح الحقيقي " ، وفي عام 1902 أعيد طبعها باسم مدن الحدائق في مورو ، وكان الهدف الأساس هو إنشاء مدينة جديدة هادئة بعيدة عن ضوضاء المدينة العاصمة ، وفي أطراف مدينة لندن ، وقد سميت " مدينة الهدوء والراحة " للتكنولوجيا الحديثة وزيادة سكان مدينة لندن السبب في ذلك تطبيق فكرة المدن الحدائقية كان في بداية القرن العشرين ، وكانت أول مدينة في بريطانيا بضواحي مدينة لندن ليتشورث تجربة نيو تاون سنة 1903 ، ثم شيدت مدينة ويلوين سنة 1920م ، وتبقى هذه التجربة هي النموذج المرجع في نظر مصممي المدن الجديدة<sup>3</sup>.

1 -كتاف كريمة مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02\_08 مذكرة ماستر في القانون العام ,كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1 2013ص33+مركزية المدينة الجديدة علي منجلي بين إمكانيات المراكز التجارية و التنافسية الوظيفية ,مذكرة ماستر ص16

2 -مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في الهندسة المعمارية تحت عنوان دور التكنولوجيا الخضراء في تحسين المشهد الحضري

\_حالة المدينة الجديدة علي منجلي بقسنطينة \_ص103

3 -المرجع نفسه ص103

## 3- أهداف إنشاء المدن الجديدة :

تتنوع الأهداف التي تدفع السياسة وصناع القرار الى اللجوء الى إنشاء مدن جديدة وغالبا ما تسعى تلك الأهداف إلى حل مشكلة عمرانية ما ، او لخدمة أهداف تنموية او اقتصادية للدول او تكون الأهداف من إنشائها أهداف سياسية او عسكرية ويمكن إيجاز تلك الأهداف فيما يلي :

أ/ أهداف عمرانية<sup>1</sup> ومن أهمها :

\* محاولة تخفيض التركيز الحضري على المدن الكبرى وخاصة العواصم

\* خلق بعض التوازن المجالي

\* توفير السكن اللائق .

ب/ أهداف تنموية من أهمها :

\* توفير الخدمات الاجتماعية والخدمات العامة التي تلبي كافة احتياجات السكان .

\* رفع مستوى البنية التحتية كأحد الدعائم الأساسية للتنمية بالمدن بوجه عام

ج/ أهداف اجتماعية:

\* الحد من التمايز الاجتماعي السائد في المدن الكبرى وتوفير إطار حياتي ملائم والتنوع في النشاطات

التي تخدم السكان<sup>1</sup> .

د/ أهداف اقتصادية :

<sup>1</sup> -بوجريو مهدي المشروع الحضري كوسيلة لتطوير النقل الحضري بالمدينة الجديدة ،مذكرة ماستر تسيير تقنيات حضرية جامعة ام البواقي 2016 ص 39 الرجع نفسه ص 19

\* خلق فرص عمل جديدة عن طريق تنوع الوظائف والنشاطات الاقتصادية وبرمجة التجهيزات المختلفة الضرورية للسكن<sup>2</sup>.

## ثانيا : المدينة الجديدة . خصائصها وأنماط التوضع

1- خصائص المدن الجديدة<sup>3</sup>:

- غياب النواة القديمة في غالب الأحيان

- تخطيط مسبق وفق خطط هندسية وجود طابع محدد للمدينة

- الحرص على التوازن بين السكن و فرص العمل

- توفير التجهيزات المختلفة

2- الأنماط العامة لتموضع المدن الجديدة :

يمكن تقسيم المدن الجديدة من منظور التنمية إلى ثلاث فئات رئيسية تنقسم بدورها إلى ثلاثة فئات فرعية وذلك كما يلي :

1- الاستقلالية : من حيث استقلالها عن المدن الكبرى او تبعيتها لها ، حيث يمكن تقسيمها الى مدن مستقلة ، تابعة ، ومدن المشروعات القومية غير المرتبطة بالمدن الأخرى .

<sup>1</sup> - المرجع السابق ص 19

<sup>2</sup> -بوجريو مهدي ,المشروع الحضري كوسيلة لتطوير النقل الحضري بالمدينة الجديدة علي منجلي ص39+مركزية

المدينة الجديدة علي منجلي بين إمكانيات المراكز التجارية و التنافسية الوظيفية ,مذكرة ماستر ص20

<sup>3</sup> -مركزية المدينة الجديدة علي منجلي بين إمكانيات المراكز التجارية و التنافسية الوظيفية ,مذكرة ماستر ص20

2- الهدف : حيث يمكن تقسيمها إلى : مدن جديدة أقطاب تنمية ومدن جديدة أقطاب تخفيف ، ومدن جديدة متعددة الأهداف .

3- التنفيذ : ويمكن تقسيمها إلى ، مدن جديدة قائمة غير مكتملة الإنشاء ، ومدن جديدة في طور الإنشاء ، في طور الدراسة .

### خلاصة الفصل :

عرفت المدن الجديدة اليوم تحولات عديدة وتغيرات كبرى ناتجة عن ما تم التوصل اليه وكثافة العلاقات المتميزة بالتطور التكنولوجي .

وتعتبر الجزائر واحدة من بين الدول التي انتهجت هذه الفكرة والتي جاءت في سياق السياسة العمرانية ، وفي المبحث الذي يليه سنقوم بالتطرق الى التجربة الجزائرية في ميدان المدن الجديدة

### المبحث الثاني : سياسة المدن الجديدة في الجزائر بين النجاح والفشل

#### تمهيد :

إن إشكالية التعمير هي لب جوهر سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر وذلك لان بلوغ جميع الأهداف المستقبلية للجزائر يتوقف أساسا على التحكم في النمو السكاني المتزايد الذي سيفوق ال 50 مليون نسمة في سنة 2025 م ، وفي هذا الصدد تبنت الحكومة الجزائرية إستراتيجية المدن الجديدة لمواجهة ظاهرة التحضر السريع خاصة عبر المناطق التلية والشريط الساحلي أين وصل التشعب الحضري أقصاه في المدن الكبرى والمتوسطة الحجم ، وفي 1995 م صادقت على عدة مشاريع بالقرب من المدن الكبرى في كل من الجزائر ، وهران ، قسنطينة ...

وانطلاقا من هذا يمكننا التساؤل عن :

- ما هي السياسة العامة التي ادرجت ضمنها المدن الجديدة ؟

**اولا : المدن الجديدة بالجزائر سياستها وأهدافها**

**1-سياسة المدن الجديدة في الجزائر :**

تتضح سياسة الجزائر اتجاه المدن الجديدة من خلال الإستراتيجية العامة الموضحة في مشروع الجزائر غدا والمخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT والتي تنص على إنشاء مدن جديدة خاصة في المنطقة التلية ومنطقة الهضاب العليا ومناطق الجنوب ضمن خيارات تنمية الهضاب العليا والصحراء وتطوير الشبكة الحضرية في الجزائر .

وعلى اختلاف المدن الجديدة التي انشأت بعد الاستقلال مثل مدينة بومرداس ، ومدينة

. حاسي مسعود التي انشأت بسبب استغلال المحروقات هي ذات بعد وطني بالإضافة إلى بعض المدن الأخرى التي هي عبارة عن توسع لنواة عمرانية سابقة حيث كان الهدف منها تقريب الخدمات الإدارية إلى المواطن والتحكم أكثر في تسيير وتنمية التراب الوطني .

ومن خلال هذا نجد أنها تقتضي مسعى جريء وذلك بهدف خلق :

\*-مدن مدمجة في منطقة عمرانية

\*-مدن متوازنة من ناحية الشغل

\*-مدن ذات مركز قوي مهيكول ومنتوع تعطي فيه الأهمية للسكن والشغل والخدمات .

\*-مدن تحترم بيئتها وتحمي الأراضي الفلاحية المحيطة بها

انه لمن الواضح إن اقتراح إنشاء مثل هذه المشاريع ضمن خطة وطنية بطبيعة الحال يكون وراء هذا الاقتراح الهام أهداف منشودة وآفاق مستقبلية يراد تحقيقها .فما هي هذه الأهداف من وراء إنشاء المدن الجديدة بالجزائر ؟

2/ أهداف المدن الجديدة في الجزائر :

\*-التحكم في إعادة التوازن للكتل الحضرية في شمال البلاد وخاصة حول المدن الكبرى

\*- تدعيم التجمعات الحضرية القائمة في المناطق الداخلية اي الهضاب العليا والجنوب

\*- إعادة هيكلة المجال الوطني

\*- تنظيم توسع المدن وتوجيهها

\*- تحقيق لا مركزية الأنشطة والسكن انطلاقا من الشمال .

\*-مواجهة تسارع حركة التعمير

ثانيا :المدن الجديدة في الجزائر - الإطار القانوني والتسيير الإداري -

1-الإطار القانوني للمدن الجديدة في الجزائر :

إن الإستراتيجية العامة للمخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT والذي انجز بموجب القانون رقم

87/03 المؤرخ في 1987/01/27م المتعلق بالتهيئة العمرانية ، بحيث يتضمن هذا المخطط إنشاء

المدن الجديدة بالجزائر وكذا الوثيقة المتمثلة في مشروع "الجزائر غدا " الذي أعدته وزارة التجهيز والتهيئة

العمرانية وذلك بخلق نوع من التوازن المجالي .

ولكن الملاحظ هو انه تم اقتراح مدن جديدة في ظل غياب نصوص قانونية تتعلق بشروط وكيفيات إنشاء المدن الجديدة وانجازها ؟ فظهر وفي وقت متأخر القانون رقم 02/08 المؤرخ في 08/05/2002 م المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها .

كما إن هذا القانون جاء ليدعم ما تضمنه المخطط الوطني للتهيئة العمرانية في مجال مواقع المدن الجديدة والتي لا يمكن أن تتوضع إلا في الهضاب العليا والجنوب بهدف إعادة التوازن في توزيع السكان عبر مختلف مناطق الوطن .

## 2- التسيير الإداري للمدن الجديدة بالجزائر :

بعد صدور القانون رقم 02/08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، والذي بدوره دعا الى ضرورة تأسيس هيئة تسمى " هيئة المدينة الجديدة " لكل مدينة جديدة حيث تتولى المهام الآتية :

- 1- إعداد وإدارة أعمال الدراسة والانجاز بهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية .
- 2- انجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة لحساب الدولة بصفتها صاحب المشروع المفوض .

3- تحديد مخطط تنموي سنوي يشمل جميع التخصصات والمساعدات والإعانات .

## خلاصة المبحث :

من خلال ماسبق ذكره يمكننا تلخيصه فيما يلي :

\* النمو السكاني المتزايد الذي عرفته الجزائر في السنوات الأخيرة اجبر المسؤولين على التفكير في ضرورة وتوجيه هذا النمو الكبير من السكان ، وذلك عن طريق انشاء مدن جديدة لامتناس هذه الزيادة السكانية .

\* الهدف السياسي والمخطط الذي دعا إلى إنشاء المدن الجديدة بالجزائر كانت له أبعاد نبيلة وذلك قصد النهوض بالمجال الجزائري

\* محاولة انتهاج خطط تنموية مستديمة

\* إنشاء مدن جديدة بهدف فك الاختناق على المدن الكبرى .

\* مشروع المدن الجديدة يعتبر بمثابة مشروع طموح بالنسبة للسلطات الجزائرية

### خلاصة الفصل :

إن تجربة المدن الجديدة في الجزائر وان حاولت محاكاة الفكرة البريطانية يبدو أنها لم تستوعب تماما المفهوم أو الهدف الوظيفي أو السياق العام الذي تنظم على أساسه الفكرة .

وفي الواقع إن إنشاء مدينة جديدة هي عملية تدريجية تتطلب جمع الأموال اللازمة العمومية والخاصة وتشكيل المؤسسات المؤهلة تصورا وإعدادا وتنفيذا ، وهذا ماتقتره الجزائر أثناء مبادرتها في برمجة وإنشاء المدن الجديدة وذلك ما أدى إلى نجاح البعض منها مثل المدينة الجديدة -علي منجلي- بقسنطينة ، والبعض الآخر بقي في شكل مخططات ودراسات وضعت في الإدراج وأصبحت في طي النسيان .

ولمعرفة أسباب نجاح وفشل مشاريع المدن الجديدة في الجزائر سنقوم بإجراء دراسة تحليلية للمدينة الجديدة -علي منجلي- في الفصل الموالي.

# الفصل الثاني

## المدينة علي منجلي \_ قسنطينة

➤ تمهيد

➤ المبحث الأول: المدينة الجديدة علي منجلي \_ قسنطينة

➤ المبحث الثاني التنظيم المجالي و البنية العمرانية للمدينة الجديدة

علي منجلي

➤ خلاصة الفصل

**مقدمة :**

أصبحت المدن تعاني متاعب و مشاكل عديدة ، فرضها عليها كل من التحضر و النمو الحضري ، الناتج أساسا عن التطور العلمي و التكنولوجي في مختلف الميادين لكن مع هذا التقدم ، ثمة مشكلة عجز الإنسان عن حلها بشكل واضح و صريح ، و هي مشكلة الإسكان الحضري ، التي تعد مشكلة أساسية تؤثر في الفرد و المجتمع ' حيث تبنت الجزائر سياسة المدن الجديدة و ذلك للتقليل من مشكلة التوسع الحضري الكبير في المدن الكبرى .

فالعديد من الجماعات المحلية عبر مختلف ولايات الوطن اقترحوا انجاز مدن جديدة ، فإحدى أهم المدن الجديدة المقترح إنشاءها المدينة الجديدة -علي منجلي - قسنطينة هدفها تخفيف العبء وفك الأزمة الخانقة على المدينة الأم قسنطينة ونجد بان مدينة علي منجلي قد تم انجازها على ارض الواقع .

وهنا نطرح السؤال هل إقتراح المدينة الجديدة علي منجلي بقسنطينة كان توجهها إختياريا أم حتميا ؟

**المبحث الاول : المدينة الجديدة علي منجلي \_ قسنطينة \_****تمهيد :**

إن التزايد السكاني الكبير الذي عرفته مدينة قسنطينة أدى إلى برمجة مشروع المدينة الجديدة "علي منجلي" بالجهة الغربية من هضبة عين الباي على اعتبارها مشروع استعجالي لاستيعاب الانفجار الكبير للمدينة الأم والتي تم التخطيط لها لتكون مدينة مستقطبة بإمكانياتها و تجهيزاتها وخلال هذه السنوات الأخيرة شهدت المدينة الجديدة \_علي منجلي\_ في ظل وجود القوتين التجاريتين على مستوى التجمع القسنطيني (المدينة القديمة وسيدي مبروك). ومن خلال هذا سنحاول دراسة أسباب نشأتها و كيفية تخطيطها .

**اولا : فكرة المدينة الجديدة علي منجلي****1-نشأة فكرة المدينة الجديدة "علي منجلي**

عادت مدينة قسنطينة الى انتهاج سياسة المدن الجديدة هذا الحل الذي طرح منذ بداية الثمانينات كخيار استراتيجي على المدى البعيد ، وهذا بعد استنفاد معظم الاحتياطات العقارية على مستوى توابعها . وتتمثل هذه الاستراتيجية في انشاء مدينة جديدة "علي منجلي" قائمة بذاتها جنوب مدينة قسنطينة تتربع على مساحة واسعة تقدر ب 1073 هـ ، معظمها غير صالحة للزراعة ، وبطاقة 103 الف نسمة في حدود 2310 تحتل موقع وسط بينة مدينة قسنطينة شمالا ، وبين مركزي عين السمارة غربا والخروب شرقا ، يبعد مسافته 25 كلم

" ان فكرة انشاء المدينة الجديدة "علي منجلي" جاءت في اطار توجيهات المخطط العمراني الرئيسي PUD لسنة 1982، الذي يشمل منطقة قسنطينة الكبرى ، حيث كان القرار الاول في دراسة التهيئة والتعمير الخاصة بالمدينة الجديدة "علي منجلي عين الباي في المجلس الوزاري يوم 1983/05/22 ، بعدها تمت المصادقة عليه وفق القرار الوزاري رقم 88/19 المؤرخ في 1988 /01/18 ."

انشأت المدينة الجديدة "علي منجلي" وفق ما جاءت به السياسة الجديدة التي تبنتها الجزائر ميدان تاسيسها، وذلك في اطار استراتيجية عامة للمخطط الوطني للتهيئة العمرانية الذي انجز بموجب القانون رقم 87/03 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ولكن ومن خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي انجز وفقا للقانون رقم 90/20 المؤرخ في 1990/12/01 والذي حددت فيه ادوات التهيئة والتعمير وهذا لتخفيف الضغط على المدن الكبرى ، وغياب الاطار القانوني لانشاء هذه المدن وقبل ظهور القانون رقم 08/02 المؤرخ في سنة 2002 ظهرت العديد من المشاكل التنظيمية ، حيث بدأت اولى عمليات انجاز المشاريع بالوحدة الجوارية رقم 06 وذلك في فيفري سنة 1993 تحت اشراف مكتب الدراسات والمتابعة "دمبري" وكان البرنامج يحتوي على 1890 مسكن خاصة بالبلدية بعد ذلك تبنت عملية الانجاز للعديد من البرامج السكنية مؤسسات لها خبرة في ميدان البناء الاجتماعي من بينها ECOTEC-EST ومنه فقد بدأت عملية الانجاز بصفة رسمية ومكثفة حتى سنة 1999 .

ومن خلال دراستنا نجد ان اقتراح المدينة الجديدة "علي منجلي" بمدينة قسنطينة لم يكن صدفة ولا يعتبر عملية عشوائية ، بل وراءه دوافع ومسببات تلح على ذلك .فيا ترى ماهي هذه الاسباب وما الدوافع التي ادت الى انشائها؟

## 2- أسباب ودوافع انشاء المدينة الجديدة "علي منجلي"

ان الاسباب التي دفعت الى اقتراح المدينة الجديدة "علي منجلي" وانشائها ليست مماثلة في كل الدراسات التي اتت في فترات مختلفة ففي كل دراسة نلتلمس اسباب جديدة تضاف الى اسباب دراسة سابقة لها لذا سنحاول ذكر هذه الاسباب والدوافع حسب كل دراسة .

## 2-1-1 آفاق وتقديرات المخطط التوجيهي للتعمر (PUD) 1982 :

## 2-1-1-1-1 التقديرات السكانية:

في سنة 1982 تم تقدير عدد السكان في مدينة قسنطينة ب 452314 نسمة وبعد عدة دراسات تبين ان هناك احتمال لارتفاع العدد إلى 542000 نسمة سنة 1990، والى 80500 نسمة عام 2000، وبحسب هذه الاحتمالات والتقديرات فان الحجم السكاني للمدينة عام 2000 سيكون ضعف ما عليه سنة 1982، وهذا يتطلب احتياجات كثيرة ومختلفة يصعب تلبيتها. في حين بلغ عدد سكان -علي منجلي- 62793 نسمة سنة 2008، وذلك حسب التعداد السكاني للديوان الوطني للإحصاء ، وقد شهدت موجات ترحيل متكررة بعد سنة 2008 من أهمها سنة 2012 بترحيل حي "بودراع صالح" وتوزيعهم على وحدات الجوار (18/17/13) ، وكذلك سنتي (2013-2014) ، بترحيل احياء " فج الريح" ، "واد الحد" ، وتوزيعهم على وحدات الجوار (19/18/17/14/09) وعليه ارتفع عدد سكان المدينة سنة 2012م الي 100386 ساكن ، ليصل عدد سكانها سنة 2014م الي 243855 ساكن وفي سنة 2017 فوصل عدد السكان الي 270080 نسمة<sup>1</sup> الي ان وصل تقدير عدد السكان في سنة 2020 الي 303295 نسمة .

## جدول رقم 01: التقديرات السكانية ما بين 1982-2020

السنوات	1982	1990	2000	2008	2012	2014	2017	2020
عدد السكان (نسمة)	40032	45000	55000	62793	100386	243855	270080	303295

المصدر: SOURCE - +CIRCONSCRIPTION ADMINISTRATIVE ALI MENGLI 2020+

URBACO,PUD DE GROPEMENT DE CONSTANINE, DECEMBER 1982.P27 المصلحة التقنية

للمندوبية بلدية علي منجلي 02

## 2-1-1-2-2 الاحتياجات من حيث السكن:

أزمة السكن تعتبر من الأزمات الكبيرة والحادة التي يعاني منها الجميع بصفة عامة ومدينة قسنطينة بصفة خاصة، فبحسب تقديرات الموجودة بالمخطط التوجيهي للتعمر (PUD) 1982 الخاص بالسكان فان احتياجات هذا العدد السكاني إلى غاية سنة 2000 هي 156858 مسكن كما هو مبين في الجدول

<sup>1</sup> - الوثيقة التقنية -علي منجلي- مديرية البناء والتعمير سنة 2009 ص 24

رقم(2) حيث أن عدد السكنات الواجب بنائها في المدينة الجديدة مابين فترة 1990 إلى غاية 2000 هي 12500 مسكن<sup>1</sup> لتستقبل 76000 ساكن<sup>2</sup> إلى غاية نهاية هذه الفترة...

**جدول رقم02: توزيع السكنات عبر المراكز الحضرية للتجمع القسنطيني**

عدد السكنات				المراكز الحضرية
2000	1990	1982	1977	للتجمع
105127	---	54627	49096	قسنطينة
18855	8855	6075	4915	الخروب
8959	2084	887	373	عين اسامرة
7193	2876	2252	2052	ديدوش مراد
4224	3804	3142	3092	حامة بوزيان
12500	---	---	---	المدينة الجديدة
<b>156858</b>	---	<b>66983</b>	<b>59528</b>	<b>اجمالي التجمع</b>

SOURCE – URBACO,PUD DE GROPEMENT DE CONSTANINE, DECEMBER 1982.P31

**2-1-3- الاحتياجات العقارية:**

إلى غاية سنة 2000 يتطلب هذا النمو الديموغرافي المحتمل احتياجات عقارية تقدر ب4072 هكتار، سجل عجز في الاحتياجات العقارية قدر ب370 هكتار في حين أن الامكانيات المتاحة في المراكز العقارية ومحيط توسعها لا يتعدى 3702 هـ كما هو مبين في الجدول رقم (3)، ومن هنا تتبين ضرورة البحث عن موضع جديد للتعمير لتغطية العجز المسجل في فترة الدراسة ويكون قادرا على استيعاب النمو الحضري في الأفق المستقبلية ما بعد سنة 2000.

<sup>1</sup> – SOURCE –URBACO,PUD DE GROPEMENT DE CONSTANINE, DECEMBER 1982.P31

<sup>2</sup> –الرجع السابق نفسه ، ص 32

## جدول رقم 03: الامكانيات العقارية بمراكز التجمع الحضري القسنطيني سنة 1982

المساحة (الهكتار )				المراكز الحضرية
الاحتياج	المجموع(المحيط المحدد بPUD	الصالحة للتعمير	المعمرة	
---	5437	2167	3270	قسنطينة
---	1336	941	395	الخروب
---	254	214	40	عين اسمايرة
---	483	338	145	ديدوش مراد
---	137	42	95	حامة بوزيان
4072	7647	3702	3945	اجمالي التجمع

SOURCE – URBACO,PUD DE GROPEMENT DE CONSTANINE, المصدر:  
DECEMBER 1982.P43

## 2-2-تحاليل وآفاق التقرير الأولي لماذا مدينة جديدة ؟ حسب مركز الدراسات (URBACO) سنة 1991:

### 2-2-1- حالة الأراضي المخصصة لبناء السكنات:

خصت مساحات جد معتبرة لبناء السكنات من طرف السلطات المحلية وذلك بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتعمير الخاص بولاية قسنطينة (PUD) سنة 1982، وهذا التخصيص جاء حسب الطلبات والاحتياجات المسجلة في مجال السكن.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (4) أن مساحة 1778 هـ قد خصت في السنوات الثمانية الأولى (1990/1982)، وهي مساحة جد معتبرة بالنسبة للمساحة المقدرة ب3110 هـ التي كانت معمرة سنة 1982، وتمثل نسبة 63% من المساحة الإجمالية مخصصة للتعمير (2848 هـ) للفترة الممتدة ما بين

(1982-2000)، بما فيها المساحة المعينة في المدينة الجديدة المقدر ب370هـ من المساحة الكلية لهذه الأخيرة (1500هـ)<sup>1</sup> .

الأراضي المخصصة تسمح ببناء حوالي 59403 مسكن في الفترة ما بين (1982-2000)<sup>2</sup>، وهذا الحجم يستدعي عشرين من نشاط قطاع السكن بالوتيرة المسجلة ما بين 1977-1978 والمقدرة ب2500 مسكن/ سنة.

ومن هنا تبين انه من الواجب توضيح الاولويات والتفكير في الطرق التي تمكننا من تجنب هذه الوضعية ونذكر بالتالي التاخيرات المسجلة. انظر الجدول رقم 04

#### جدول رقم 04: حالة الاراضي المخصصة لبناء السكنات والقابلة للتوزيع

اجمالي التجمع	حامة بوزيان	ديدوش مراد	عين اسمارة	الخروب	قسنطينة	التجمعات الحضرية المساحة (هـ)
3110	116	275	48	360	2311	المساحة المعمره سنة 1982
7647	137	483	254	1336	5437	المساحة المحددة في PUD سنة 1982
1828	0	0	0	120	1708	المساحة غير القابلة للتعمير
2448	127	172	206	806	1137	المساحات الممكن تخصيصها خارج التجمعات
1778	100	147	206	351	974	المساحة المخصصة بين 1982-1990
964	64	104	138	251	407	بناء السكن الجماعي
823	36	43	68	100	576	التخصيصات
790	30	25	0	335	400	المساحة الممكن ايضا تخصيصها
الانجازات فوق الاراضي المخصصة:						

<sup>1</sup>-SOURCE-URBACO: LE RAPPORT PRELIMINIAIRE, POURQUOI UNE VILLE NOUVELLE ? : (2)/(1)CONSTANTINEFEVRIER 1991 .P8

35115	1592	2836	4732	7237	18718	السكن الاجتماعي والترقوي الجماعي
24288	1275	1308	2546	3746	15413	السكن الاجتماعي في شكل تخصيصات فردية
59403	2867	4144	7278	10983	34131	المجموع (السكنات)

SOURCE -URBACO: LE RAPPORT PRELIMINIAIRE, POURQUOI UNE VILLE NOUVELLE ?.CONSTANTINEFEVRIER 1991,P11

### 2-2-2- الإسقاطات السكانية وتقدير الاحتياجات من حيث السكان:

إحتمال تناقص النمو الطبيعي تدريجيا إلى أن يصل إلى معدل 2% سنويا سنة 2020، ويجب أن تزداد الحظيرة السكنية بـ 150% مما هي عليه في سنة 1991 للوصول إلى معدل إشغال المسكن (5 فرد/مسكن) في أفق 2020.

- وستقدر الاحتياجات السكنية خلال العشرينات الثلاثة القادمة بـ 134500 مسكن بمعدل 4500 مسكن/ السنة، والاحتياجات خارج المدينة الجديدة يجب أن توزع 45100 مسكن.
- كما يمكن انجاز اكثر من 20000 مسكن في الأراضي التي لم تخصص بعد والتي تقدر مساحتها بـ 970 هـ، وفي المجموع نجد 65100 مسكن<sup>1</sup>.

\* هذا الاحتمال الواجب تأخيره إلى أبعد أجل لان انجاز وتطبيق هذا البرنامج ( وضعية افتراضية "النظرية") سيؤثر على تشبع المنطقة ومختلف المواضيع.

- وقد تم تقدير الاحتياجات لسنة 2008 بـ 65000 مسكن لتلبية الاحتياجات الجديدة والتقليص من العجز، وتغيير وتجديد السكنات المتداعية المقدرة بـ 23000 مسكن سنة 1990 وتزداد الاحتياجات السكنية وتتبع المنطقة سنة 2002.
- يسمح برنامج توزيع السكنات في المدينة الجديدة انطلاقا من سنة 1995 (توزيع 1000 مسكن 1995-2005) بتمديد تشبع المنطقة والمراكز الحضرية.

### 2-2-3- تقدير الأنشطة والشغل حسب التقرير الأولي لماذا مدينة جديدة ؟ سنة 1991؟

إحتمال استمرارية انخفاض نسبة البطالة في فترة مابين 1977 و 1987 إلى أن تصل 5 % سنة 2020 ، في انتظار خلق فرص عديدة للعمل حوالي 14600 منصب شغل جديدة إلى غاية سنة 2020، حيث

<sup>1</sup>-SOURCE- URBACO: LE RAPPORT PRELIMINIAIRE, POURQUOI UNE VILLE NOUVELLE ?. CONSTANTINEFEVRIER 1991 .P16

30% من هذه المناصب ينحصر في القطاع البناء والأشغال العمومية الذي سيشهد تطورا وذلك عن طريق بدء ورشات بناء السكنات من جهة، ومن جهة أخرى إنعاش النشاط الصناعي، وقد تم تخصيص مساحة تقدر بحوالي 440 هكتار للنشاط الصناعي وكذا ورشات البناء. وذلك في افق 2020 .

جدول رقم 05: تقديرات الشغل والانشطة حسب التقرير الاولي لماذا المدينة الجديدة ؟ في سنة 1991.

2020	2010	2000	1990	1987	1977	الافاق
1120000	920000	733000	572280	528319	385981	اجمالي سكان التجمع (نسمة)
5	6.89	8.79	9.50	9.55	18.94	نسبة البطالة (%)
272000	206000	151000	125660	115806	58660	مناصب الشغل
66000	55000	25000	---	---	---	مناصب شغل جديدة
81700	68000	52800	383000	35290	22276	مناصب الصناعة والاشغال العمومية
30	33	35	---	---	---	نسبة مناصب الصناعة والاشغال العمومية (%)
13700	15200	14500	---	---	---	مناصب جديدة للقطاع الثاني
36	40	45	48	46	41.74	نسبة مناصب الاشغال العمومية من القطاع الثاني (%)
64	60	55	52	54	58.26	نسبة مناصب الصناعة من القطاع الثاني %
10800	11600	10600	---	---	---	المناصب الجديدة في مناطق النشاطات
180	193	67	---	---	---	المساحة اللازمة (هـ)
440	260	67	---	---	---	الاحتياجات المتجمعة (هـ)

SOURCE-URBACO: LE RAPPORT PRELIMINIAIRE, POURQUOI UNE VILLE NOUVELLE ?.CONSTANTINEFEVRIER 1991,P18

## 2-3- دراسات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) سنة 1998:

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 تحتاج مدينة قسنطينة وفقا لحاجاتها من السكن سنة 2013 حوالي 1910 هكتارا من الأراضي. وما هو متوفر من الاراضي حسب المخطط لما بين بلديات المجمع القسنطيني محدود في 210 هكتار فقط. و بالتالي فالعجز قدر بـ1700 هكتار لذلك ركز المخطط على توسيع مجال استكشاف مواقع جديدة عبر أراضي البلديات الخمس .

في هذا الصدد دعمت بتوسعة جديدة في المدينة الجديدة على منجلي، و استحداث 03 مخططات شغل الأرض في المدينة الجديدة الثانية ماسينيسا [بلدية الخروب] . مع استحداث أقطاب حضرية أخرى جديدة مثل: عين النحاس بالقرب من الخروب، وقطب الرتبة بديوش مراد .

" فالديناميكية الحضرية السريعة للمدينة وتجمعاتها المحيطة بها التهمت الأراضي الحضرية المخصصة للتعمير على المدين المتوسط والطويل حتى قبل الانتهاء من الفترة المتوسطة الأمد. وأمام هذه الوضعية شرعت ولاية قسنطينة في مراجعة جميع المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية وعددها ثمانية " .

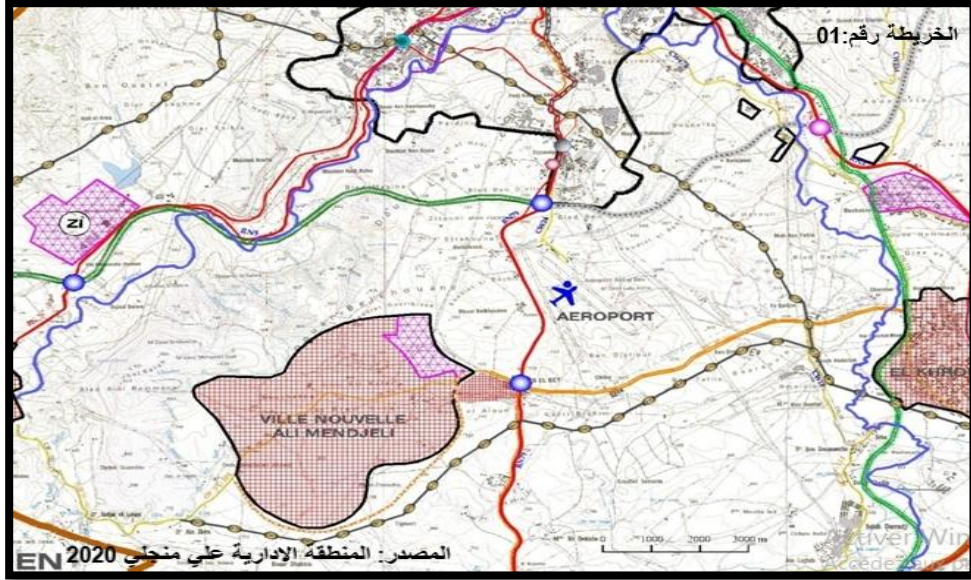
## دراسة عامة للمدينة الجديدة -علي منجلي

### 1-موقع المدينة الجديدة \_علي منجلي:

تقع المدينة الجديدة \_علي منجلي \_في الجهة الغربية من هضبة عين الباي ( انظر خريطة رقم 01) على محور الطريق الولائي رقم 101 الرابط بين مدينتين الخروب و عين السمارة والذي يقطعها و يجزئها الى قسمين شمالي و جنوبي وهي تتوسط شبكة حضرية على راسها التجمعات الثلاث الكبرى لقسنطينة و هي قسنطينة شمالا \_الخروب شرقا \_ عين السمارة غربا و تبعد عن مدينة قسنطينة ب 13 كلم و عن مدينة الخروب ب 12 كلم و عن عين سمارة ب 10 كلم ,يحد المدينة الجديدة علي منجلي من الشمال الطريق السريع شرق -غرب و من الشمال الشرقي مطار محمد بوضياف و من الشرق الطريق

الوطني رقم 79 و تجمع قايدي عبد الله و من الغرب سفوح هضبة عين الباي ومن الجنوب قطار

العيش.انظر الخريطة رقم 01



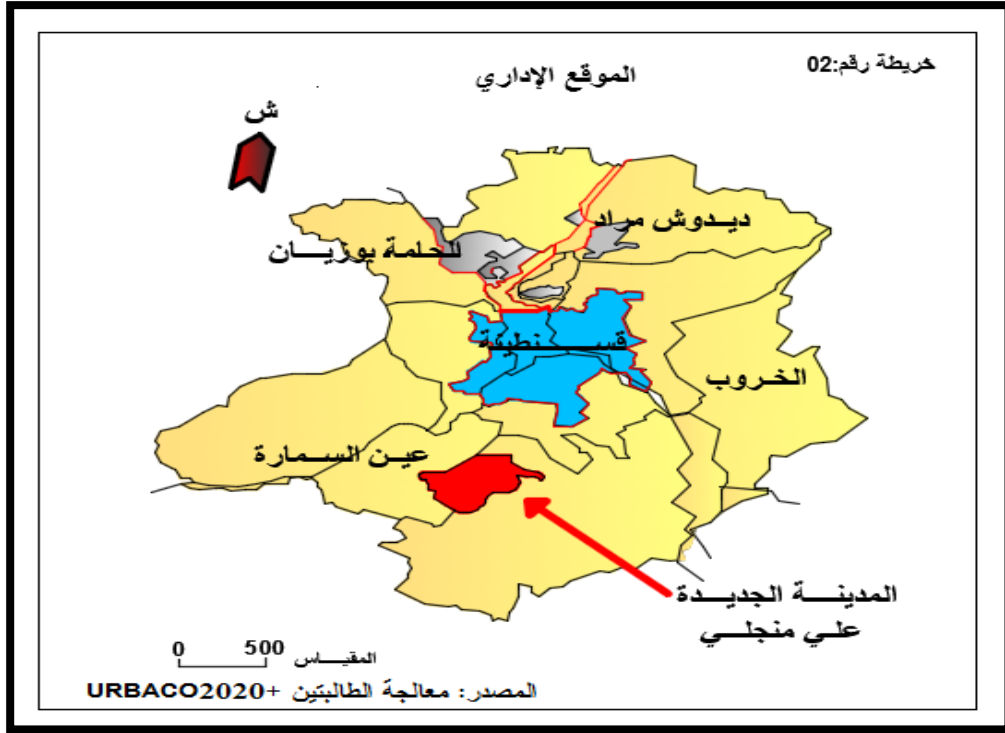
مساحتها تقدر 1500 هكتار يعتبر موقعها جيد بالنسبة لمدينة قسنطينة التي تبعد عنها جنوبا ب 15 كم<sup>1</sup>

2\_الوضعية الادارية و القانونية للمدينة الجديدة \_علي منجلي\_:

2\_1الوضعية الادارية للمدينة الجديدة \_علي منجلي\_:

ان هضبة عين الباي تقع ضمن بلديات وهم :قسنطينة،الخروب و عين السمارة و المهم هو الموقع

الاداري للمدينة الجديدة علي منجلي \_ انظر الخريطة رقم (02) توضح الموقع الاداري للمدينة الجديدة .



حيث المساحة المبرمجة لانجاز هذا المشروع تقع بين حدود بلديتين: الخروب و عين السمارة تمتد على تراب بلديتين على مساحة تقدر ب 1500 هكتار موزعة كالتالي :

1000 هكتار<sup>1</sup> موجودة ببلدية الخروب

500 هكتار<sup>2</sup> توجد ببلدية عين السمارة.

## 2\_2 الإطار القانوني للمدينة الجديدة \_علي منجلي\_:

المدينة الجديدة \_علي منجلي\_ ظهرت في اطار المخطط التوجيهي للتعمرير (DUP) لسنة 1982 الذي يغطي قسنطينة الكبرى (قسنطينة ' الخروب ' عين السمارة، بوزيان و ديدوش مراد) و تمت المصادقة عليه

1 - لعرووق محمد الهادي .المدينة الجديدة عين الباي في ممارسات و تصورات السكان توجيهات التهيئة ملخص الملتقى

الوطني المدينة الجديدة لماذا ص11

2 - المرجع السابق نفسه

وفق القرار الوزاري رقم 88 / 16 المؤرخ في 18 جانفي 1988 كما تقرر في المجلس الوزاري في جلسته يوم 22 ماي 1983 في دراسات التهيئة و التعمير المتعلقة بموضع المدينة الجديدة بعين الباي .

حيث تلخصت أهم توصيات هذا المخطط في<sup>1</sup>:

- \_ نقل الفائض السكاني لمدينة قسنطينة الى المدن الصغيرة المتواجدة على محور الخروب ,عين السمارة وديدوش مراد لان هذه التجهيزات تتوفر على تجهيزات يمكن الاستفادة منها و التي انشأت في اطار برامج المخطط العمراني السابق للمجمع العمراني لقسنطينة 1973\_1974 .
- \_ تخفيف عدد السكان لغاية سنة 2002 لحل مشكل النزوح الريفي و الزيادة الطبيعية .
- \_ انشاء مدينة جديدة بهضبة عين الباي التي تعتبر من الاراضي الزراعية ضعيفة المردود .
- انشاء مناطق سكنية حضرية جديدة في الجهة الغربية (بوصوف ) الشمال الشرقي (جبل الوحش ,سركينة)

و منه نسجل غياب نص قانوني يتعلق بإنشاء المدينة الجديدة "علي منجلي " بصفة عامة .

لكن مع الشروع في إنشاء المدينة الجديدة "علي منجلي" و الغياب القانوني التام لها ظهر القانون رقم 02/08 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها .حيث يهدف هذا القانون الى شروط إنشاء المدن الجديدة بالجزائر و تهيئتها باعتبارها تندرج ضمن السياسة الوطنية الرامية الى تهيئة الإقليم و تنميته من اجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم .

و بالتالي فان المدينة الجديدة \_علي منجلي \_ قد انشأت من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي أنجز وفقا للقانون 90 / 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلقة بأدوات التهيئة و التعمير بهدف تخفيف الضغط عن قسنطينة و تحويل الفائض السكاني اليها وتمت المصادقة على المخطط التوجيهي

1 - بلخير خديجة التوسع الحضري في المدينة الجديدة علي منجلي و مدى تماشي المشروع الحضري المستدام ص144

للهيئة و التعمير للمجمع الحضري القسنطيني سنة 1998 بمقتضى القرار الوزاري رقم 83 /98 المؤرخ في 25 فيفري 1998.

ثم أصبحت المدينة تتمتع بإطار إداري خاص إذ صنفت كمقاطعة إدارية مستقلة عن بلديتي " الخروب " و" عين اسامرة " في انتظار ترقيةها الى ولاية منتدبة قريبا بعد اجراء دراسات نظرية بحكم وصول عدد سكانها الى 600000 ساكن بحلول 2019 حسب تصريح مسؤول بمديرية البناء و التعمير لولاية قسنطينة.

### 3\_الاطار الطبيعي (الفيزيائي) للمدينة الجديدة -علي منجلي\_ :

نقوم بالدراسة الطبيعية لهذا الموضع وذلك للاستخراج مميزاته المتعلقة بمؤهلات التعمير

- دراسة جيو تقنية الاراضي: لتحديد ارتفاع المباني
- دراسة المناخ: لأهميته في توضع المباني

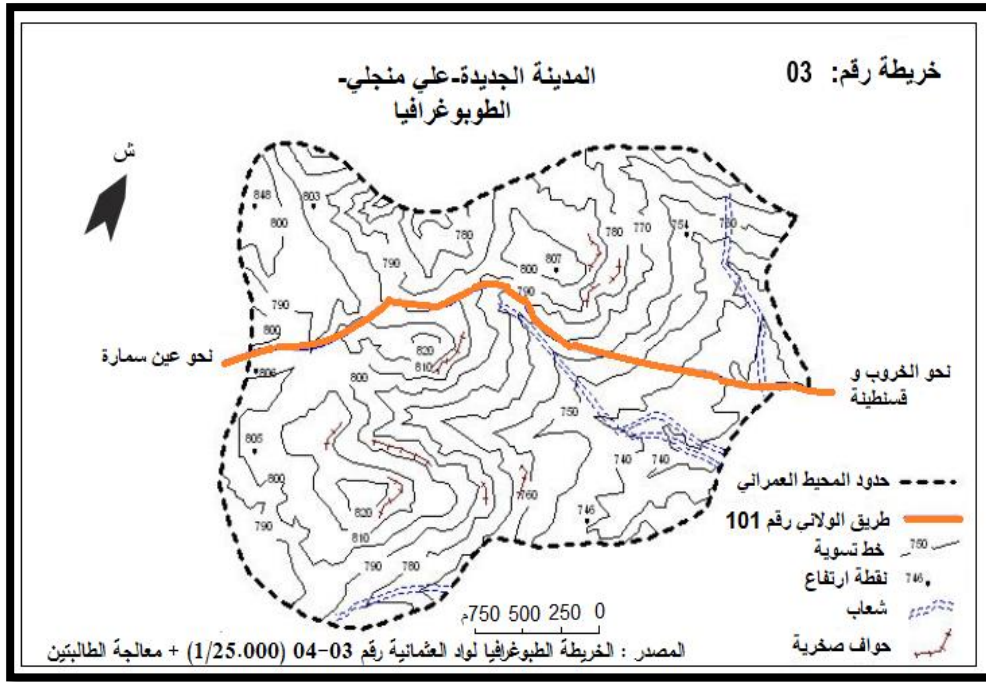
ولذلك سنقوم بتحديد الاطار الفيزيائي لموضع المدينة الجديدة -علي منجلي\_ لإبراز خصائص الأرضية و العوامل المناخية .

### 3\_1 خصائص الأرضية :

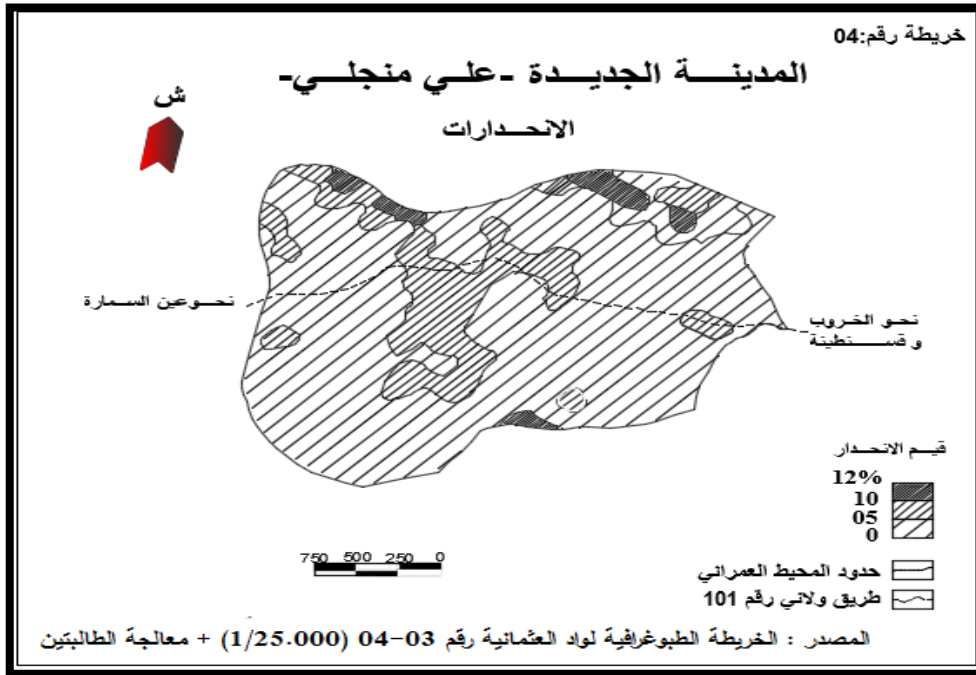
لقد وقع اختيار موضع المدينة الجديدة- علي منجلي - من طرف فريق من الدراسة المتكون من تقنيين أجانب سنة 1974 وهو عبارة عن أراضي شاغرة.

❖ **الطوبوغرافيا:** يقع موضع المدينة الجديدة \_علي منجلي\_ على ارتفاع يتراوح بين (750 م

\_800 م) ،و يتميز سطحه المنخفض المغلق بالتضرس القليل انظر الخريطة رقم (03)



❖ الانحدارات : انظر الخريطة رقم (4)



تسمح لنا دراسة الانحدارات من معرفة المناطق المعرضة و الغير معرضة للانجراف ،وفي حالة تكون الارضية معرضة للانجراف تتخذ اجراءات المعالجة من خلال التشجير ' فالملاحظ في موضع المدينة الجديدة "علي منجلي " أن المساحة الكبيرة تمتاز بالانبساط مع وجود بعض النتوءات الأكثر ارتفاعا و نسبة

الانحدار تتميز من الميل الضعيف الى الميل المتوسط و يمكن تحديد ثلاث فئات للانحدارات بالموضع وهي :

✓ الفئة الأولى (0 - 5) % :تغطي هذه الفئة مساحة كبيرة من الموضع تقدر بـ : 1311.6 هكتار أي بنسبة 87.44% وهي أراضي منبسطة حيث تعتبر هذه الأراضي متوسطة الصلاحية للتعجير حيث يؤدي انبساطها إلى صعوبة الجريان فيها ، إلا أنه في هذه المناطق يكون مد الشبكات التقنية سهل بالإضافة إلى التقليل من تكاليف الحفر و الردم و عمليات التسوية .

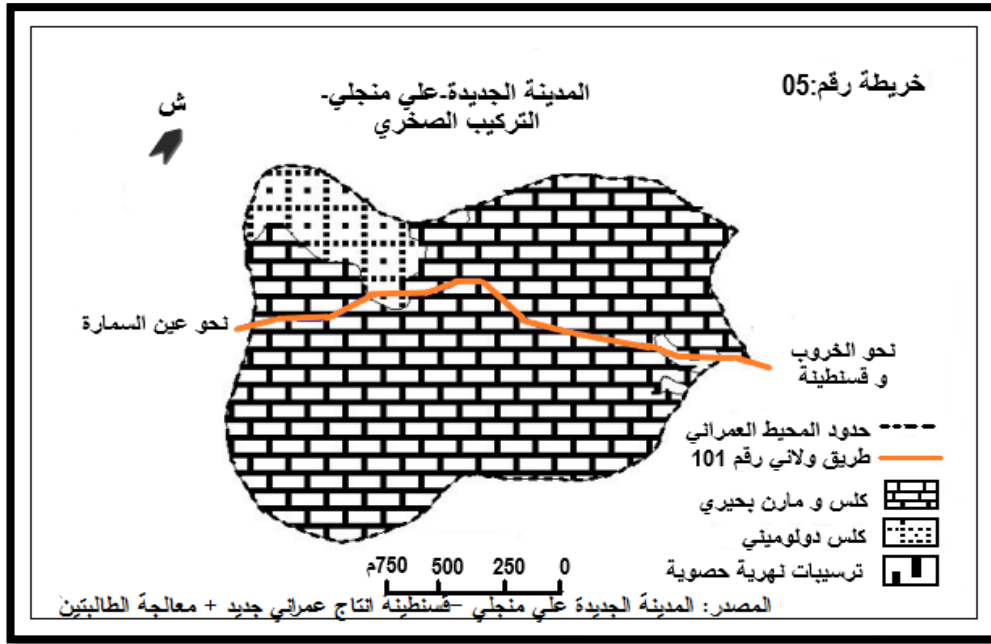
✓ الفئة الثانية (6 - 9) % :تمثل نسبة 11.2% أي مايعادل :168 هكتار، و هي تشغل المنطقة الوسطى ، كما تنتشر في الجهة الشمالية الشرقية و الشمالية الغربية ، بالإضافة إلى بعض المناطق في الجهة الجنوبية كما تعتبر أراضي هذه الفئة الأكثر ملائمة للتعجير خاصة وانها لا تشكل أي عائق أمام مد مختلف الشبكات .

✓ الفئة الثالثة:(10-12) % تمثلاصغر نسبة من مساحة الموضع و التي تقدر بـ : 1.36%أيمساحة 20.40 هكتار، حيث تتركز في جهتين هما الشمالية الشرقية و الشمالية وتعتبر هذه الفئة صالحة للتعجير، إلا انها تتطلب تكاليف اكبر من سابقتها لمد الشبكات التقنية والطرق و أيضا عمليات التسوية .

ومنه يمكن القول بأن أغلب أراضي الموضع منبسطة و قابلة للتعجير، و لا تحتوي على أي عوائق من الناحية الطبوغرافية .

❖ **التكوين الصخري** :انظر الخريطة رقم ( 05 ) الموضحة للتكوينات الصخرية بموضع المدينة

الجديدة " علي منجلي " يمكن الكشف عن التكوينات الصخرية للموضع وهي كالتالي :



✓ كلس و مارن بحيري :تغطي هذه التكوينات أغلبية الموضع، وهي تعود الى الزمن

الثالث(البلوسان)

✓ كلس دولوميني :تتركز هذه التكوينات في الجهة الغربية من الموضع وهي تعود الى

الزمن الثالث (السيلوماني) .

✓ ترسبات نهريّة حصوية :و هي رواسب حالية و حديثة تعود الى الزمن الرابع نجدها

بالجهة الشرقية من الموضع .

❖ جيو تقنية الأراضي :

من خلال دراسة التركيب الصخري لأرضية المدينة الجديدة على عمق ستة مائة متر، كان التقرير حول

الطبقات كالاتي :انظر الجدول رقم 06

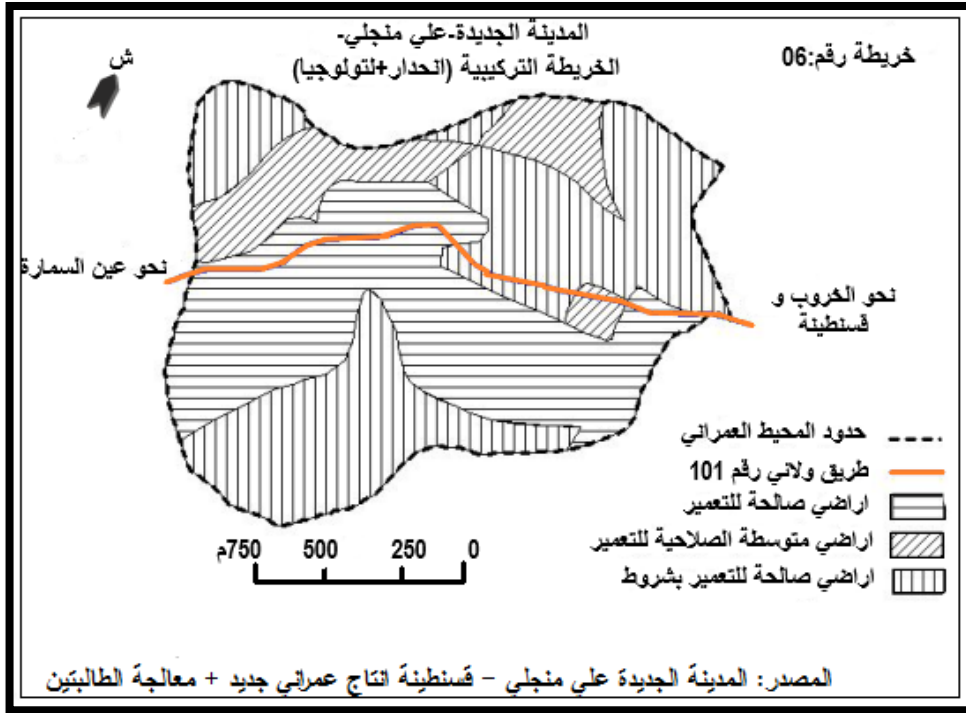
## الجدول رقم 06: الطبقات و المواد المكونة للتركيب الصخري لارضية المدينة الجديدة

الطبقات	المواد المكونة
الطبقة الاولى	تتكون من غطاء مركب بشكل متناوب من الحجر الكهفي الكلسي الابيض و الوردى و الصلصال الاحمر بارتفاع من 0 الى 23 م
الطبقة الثانية	تتكون من طبقة معقدة من الكلس و مستويات من الصلصال الارتفاع من 23 الى 150م
الطبقة الثالثة	تتكون من سلسلة كبيرة من الحجر الكلسي يكون اغلبه مشبعا بالماء و هي على ارتفاع من 150 الى 420م
الطبقة الرابعة	تتكون من طبقة من الحجر المارني والكلسي الولوجيني بارتفاع 420 الى 600م

المصدر: مذكرة نيل الماجيستر دور التكنولوجيا الخضراء في تحسين المشهد الحضري \_حالة المدينة

الجديدة علي منجلي \_ قسنطينة ص112

انظر الخريطة رقم (06) توضح لنا الأراضي الصالحة و الغير صالحة للتعيمير :



• أراضي صالحة للتعيمير : وهي اكبر مساحة من مجال المدينة 'تتكون من الطبقات

الحجر الكلسي الصلب صالحة لكل انواع المباني .

• أراضي متوسطة الصلاحية للتعيمير :

تتواجد بالجهة الشمالية الغربية للمجال ' تتشكل من الكلس الرمادي الصلب,مناطق متصدعة

تصعب عملية الحفر و مد الشبكات المختلفة و يمكن البناء عليها مع خطر تسوس الاساسات .

• أراضي ذات صلاحية شرطية التعيمير :

تتشكل من المران الاحمر تحوي على مياه جوفية يتوجب اخراجها قبل البناء عليها صالحة

للمباني الخفيفة و استعمال اسمنت للماء للاساسات

• أراضي غير صالحة للتعيمير :

و يلاحظ تموقعها جنوب المدينة الجديدة فهي وعرة و غير صالحة للبناء و يفضل إستعمالها

كمساحات خضراء .

## 3-2 العوامل المناخية :

يعد المناخ أحد العوامل الهامة المؤثرة في نشأة المدينة و في اتجاه محاور نموها و توسعها خاصة من الناحية الهندسية لمبانيها و طرقها فالتاثير المباشر يكمن في نشاط الانسان التعرف على عناصر المناخ : ( تساقط ,حرارة ,رياح ...).

## ○ التساقط :

دراسة عنصر التساقط له تأثير على شبكة الصرف الصحي .انظر الجدول رقم 07

## جدول رقم 07:المدينة الجديدة على منجلي المتوسطات الشهرية للأمطار للفترة [ 2020/ 2008 ]

الاشهر	المتوسط(مم)	الاشهر	المتوسط(مم)
سبتمبر	46.33	مارس	41.30
اكتوبر	31.33	افريل	50.50
نوفمبر	64.30	ماي	43.15
ديسمبر	93.92	جوان	13.82
جانفي	80.10	جويلية	2.3
فيفري	42.20	اوت	9.54
المجموع :518.79			

المصدر:محطة الرصد الجوي عين الباي \_قسنطينة\_2008\_2020

من خلال الجدول رقم 07 نجد ان مدينة \_علي منجلي\_ تتلقى معدل تساقط سنوي يقدر بـ :518.79 ملم للفترة الممتدة من سنة 2008 إلى سنة 2020 حسب معطيات محطة الرصد الجوي بعين الباي بقسنطينة. حيث سجلت أعلى كمية في شهر ديسمبر تقدر بـ :93.92 ملم و أدنى كمية سجلت في شهر جويلية تقدر بـ :2.3ملم.

الهدف: هو الأخذ بعين الإعتبار هذه القيم عند مد قنوات الصرف الصحي، وإختيار نمط شبكة الصرف متصلة أم منفصلة .

### ○ الحرارة :

إن دراسة عنصر الحرارة هو ايضا له أهمية كبيرة و دور على راحة الإنسان سواء بارتفاعها أو بانخفاضها و ذلك مما يؤدي الى اختيار مواد البناء، و الجدول الموالي يبين المتوسطات الشهرية للحرارة بالمدينة الجديدة \_علي منجلي\_.

جدول رقم 08:المدينة الجديدة\_علي منجلي\_المتوسطات الشهرية للحرارة للفترة [ 2008- 2020 ]

الاشهر	المتوسط(م°)	الاشهر	المتوسط(م°)
سبتمبر	22.02	مارس	9.03
اكتوبر	18.01	افريل	14.02
نوفمبر	12.02	ماي	19.20
ديسمبر	8.50	جون	22.70
جانفي	5.99	جويلية	25.53
فيفري	6.4	اوت	27.13
المتوسط: 15.87			

المصدر: محطة الرصد الجوي عين الباي \_قسنطينة 2008\_2020

من خلال النتائج المدونة في الجدول نجد بان المتوسط السنوي لدرجات الحرارة في الفترة الممتدة ما بين

2008 و2020 يقدر ب 15.87م° بحيث تسجل اقصى قيمة ب: 27.13م° في شهر أوت بينما أدنى قيمة

سجلت في شهر جانفي و المقدر ب : 5.99م°.

○ الرياح :

الرياح لها دور صحي يتمثل في تجديد الهواء و نقل الملوثات و الجدول رقم (09) يوضح سرعة الرياح

بموضع المدينة الجديدة \_علي منجلي .انظر الجدول رقم 09

جدول رقم 09:المدينة الجديدة \_علي منجلي\_سرعة الرياح - للفترة [ 2008- 2020 ]

الاشهر	المتوسط(م°)	الاشهر	المتوسط(م°)
سبتمبر	1.02	مارس	2.7
اكتوبر	1.03	افريل	2.8
نوفمبر	1.04	ماي	2.9
ديسمبر	1.08	جون	2.92
جانفي	2.3	جويلية	2.93
فيفري	2.6	اوت	2.99
المتوسط: 2.19			

المصدر:محطة الرصد الجوي عين الباي \_قسنطينة 2008\_2020

من خلال الجدول نلاحظ تسجيل معدل سنوي لسرعة الرياح يقدر بـ: 2.19م/ثا حيث تزداد سرعتها في

شهر مارس بقيمة 2.7م /ثا و تنقص في شهر نوفمبر بقيمة 1.04 م /ثا وفي الأخير مدينة علي منجلي

لها مناخ شبه جاف ذو شتاء بارد و رطب و صيف حار و جاف .

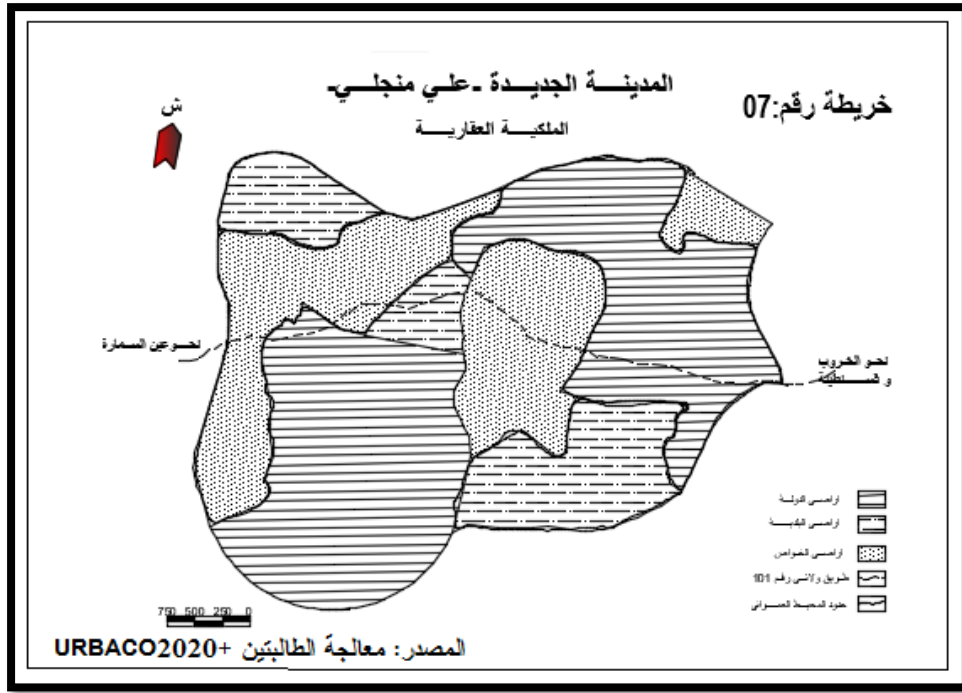
4. الطبيعة القانونية لملكية الأراضي :

مما ذكر سابقا فموضع المدينة الجديدة-علي منجلي- موقعها في حدود بلديتي الخروب و عين أسمارة ,

يجب معرفة ملكية الاراضي و دراسة اهميتها لان الملكية العقارية للاراضي تعتبر عامل لتنشيط او لعرقلة

عملية التعمير .ومن خلال الجدول رقم (10) والخريطة رقم 07 نوضح طبيعة الملكية العقارية لموضع

المدينة الجديدة -علي منجلي-. انظر الخريطة رقم (07)والجدول رقم 10



جدول رقم 10: المدينة الجديدة - علي منجلي - الملكية العقارية للأراضي

المجموع	الخواص	البلدية	الدولة	طبيعة الملكية
1500	322.50	206.4	971	المساحة (هكتار)
100	21.50	13.76	65	النسبة (%)

المصدر: الفرع الإقليمي لمسح الأراضي - قسنطينة - 2009

من خلال الجدول رقم 10 نلاحظ بأن أكبر مساحة من أراضي الموقع هي أملاك الدولة حيث تمتد على مساحة 971.10 هكتار أي بنسبة 64.74% من المساحة الإجمالية للموقع، أما ملكية البلدية فهي بنسبة منخفضة تقدر بـ: 13.76% أي بمساحة تقدر بـ: 206.40 هكتار، والنسبة المتبقية من أراضي الموقع فتمثل نسبة 21.50% أي بمساحة 322.50 هكتار وهي تابعة لبعض الخواص.

**5\_ العوائق و الارتفاعات :**

هناك بعض العوائق الموجودة بموضع المدينة الجديدة\_ علي منجلي\_والمتمثلة في:

- المزارع الموجودة بالجهة الشرقية للموضع .
- منطقة تجميع حطام السيارات بحيث تقع في الجهة الشرقية للموضع .
- خط كهربائي ذو ضغط مرتفع بحيث انه يمر خارج موضع المدينة الجديدة.

بالإضافة إلى وجود المحاجر التي تقع خارج الموضع باتجاه مدينة عين أسمارة ،لكن هذه عوائق عموما لا تشكل عائقا أمام عملية التعمير بالموضع <sup>1</sup>.

**6\_الدراسة السكانية للمدينة الجديدة علي منجلي:****6\_1\_الحجم السكاني الحالي للمدينة الجديدة \_علي منجلي\_:**

بلغ عدد سكان مدينة "علي منجلي" 62793 نسمة سنة 2008، و ذلك حسب التعداد السكاني للديوان الوطني لإحصاء، وقد شهدت المدينة موجات ترحيل متكررة بعد سنة 2008 م، أهمها سنة 2012 بترحيل حي "بودراع صالح" و توزيعهم على وحدات الجوار(13،17،18)، و كذلك سنة 2013-2014 بترحيل أحياء 'فج الريح' ، 'واد الحد' ، 'بسيف'، و توزيعهم على وحدات الجوار(14،19)، 17، 18، 09) و عليه ارتفع عدد سكان المدينة سنة 2012 م إلى 100386 ساكن ، ليصل عدد سكانها سنة 2014م إلى 243855 ساكن، اما سنة 2020 فيقدر عدد سكانها 303295 ن.انظر الجدول رقم 11

## الجدول رقم 11: المدينة الجديدة علي منجلي عدد السكان للفترة [ 2008 – 2020 ]

السنوات	2008	2012	2014	2017	2020
عدد السكان [ نسمة ]	62793	100386	243855	270080	303295

SOURCE :circonscription administratif ali mendjeli 2020

## 2\_6\_2 الاصل الجغرافي لسكان المدينة الجديدة -علي منجلي :

دراسة الاصل الجغرافي معتمدة على التحقيق الميداني في شهر فيفري 2020, و كانت على 800 اسرة و التي تمثل نسبة 9% من اجمالي الاسر البالغ عددها 8000 اسرة . و بعد عملية الفرز و التحليل تم

التوصل الى النتائج الموضحة في الجدول رقم (12). انظر الجدول رقم 12

## الجدول رقم 12: المدينة الجديدة \_علي منجلي\_ الأصل الجغرافي للأسر

البلديات	قسنطينة	الخروب	عين اسماة	حامة بوزيان	ديدوش مراد	المجموع
العدد [ الاسرة ]	646	100	22	17	15	800
النسبة [ % ]	80.75	12.5	2.75	2.12	1.87	100

المصدر:تحقيق ميداني فيفري 2020

يوضح الجدول رقم(12) ان اكبر نسبة من الوافدين تقدر بـ 80.75% تمثلها مدينة قسنطينة بمختلف

احيائها خاصة حي باردو، الأمير عبد القادر، سيدي مبروك ،رومانيا، فكرينة ، الزيادة، فضيلة سعدان،

المنظر الجميل ويرجع هذا الإرتفاع إلى سياسة تفريغ الفائض السكاني بمدينة قسنطينة باتجاه المدينة

الجديدة وتخفيض الضغط عنها، تاليها مدينة الخروب بنسبة %12.5 وهو ما يمثل 100 أسرة وفدت إلى المدينة الجديدة، أما بقية النسبة %6.74 فهي موزعة على ثلاث بلديات و هي :

\* عين اسمازة بنسبة %2.75 ، وهو ما يمثل 22 أسرة .

\* حامة بوزيان %2.12 ، أي مايعادل 17 أسرة

\* ديدوش مراد %1.87، وهو ما يمثل 15 أسرة .

نلاحظ من خلال المعطيات السابقة أن كل السكان وافدوا من بلديات المجمع الحضري القسنطيني، و أكبر نسبة من الوافدين يمثلها سكان مدينة قسنطينة.

### 6\_3\_ أسباب المجيء إلى المدينة الجديدة :

من بين الأسباب التي أدت بالسكان بالمجيء إلى المدينة الجديدة-علي منجلي- تمثلت فيما يلي :

- البحث عن مسكن بسبب الضيق .
- العمل .
- الكوارث ( إنهيار المسكن، فيضانات، إنزلاقات أرضية ) .
- أسباب أخرى .

النتائج المدونة في الجدول رقم (13) يبين هذه الاسباب. انظر الجدول رقم 13

الجدول رقم 13: أهم أسباب المجئ الى المدينة الجديدة \_علي منجلي

المجموع	اسباب اخرى	العمل	الكوارث			البحث عن مسكن	الاسباب
			انزلاقاتأرضية	فياضانات	انهيار المسكن	الضيقة	
800	112	69	32	19	191	377	العدد (اسرة)
100	14	8.62	4	2.37	23.87	47	النسبة%

المصدر:تحقيق ميداني فيفري2020

من خلال الجدول يتبين:

من أهم الأسباب للمجئ للمدينة الجديدة هو : البحث عن المساكن بنسبة 47% ما يعادل 377 أسرة

تأتي بعدها نسبة الوافدين بسبب الكوارث بنسبة 30.24 % ،حيث تتوزع إلى :

• الوافدين بسبب الانهيار المسكن 23.87%.

• الوافدين بسبب انزلاق الأرضية 4%.

• الوافدين بسبب الفياضانات2.37%.

• نسبة الوافدين بسبب العمل 8.62%.

إضافة إلى نسبة أخرى قدرت ب 14%تتمثل في الوافدين الى المدينة الجديدة لأسباب أخرى

مرتبطة بالبحث عن الاستقرار و المشاكل العائلية .

## 6\_4 التركيبة السكانية للمدينة الجديدة \_علي منجلي \_:

تتركب أي مجموعة سكانية من ذكور و إناث ، و من خلال دراسة هذا العنصر يمكننا معرفة خصائصهم من حيث العمر، النوع و حتى التركيبة الاقتصادية لهم .

## أ- التركيب من حيث النوع :

التركيب النوعي يكشف نسبة الذكور من الإناث في مختلف المدن ،ويمكن حساب النسبة بين الذكور والإناث وبالتالي يمكن حسابها بالنسبة لمجموع سكان المدينة أو لفئة معينة ،وتتحكم في نسبة النوع عدة عوامل منها معدلات المواليد و الوفيات ، الهجرة الوافدة إلى المدينة أو الخارجة منها .

والجدول رقم 14 يوضح التركيب النوعي لسكان المدينة الجديدة علي منجلي انظر الجدول رقم 14

## الجدول رقم 14: التركيب النوعي لسكان المدينة الجديدة \_علي منجلي لسنة 2020

النوع	عدد السكان(نسمة)	النسبة(%)
ذكور	151781	50.04
اناث	151514	49.95
المجموع	303295	100

SOURCE: Circonscription administratif alimendjli 2020

من خلال النتائج في الجدول :نسبة النوع<sup>1</sup> تقدر ب100اي ما يكافئ 100 ذكر لكل 100 انثى .

1 - نسبة النوع= (عدد الذكور / عدد الاناث )\*100

**ب\_التركيب من حيث العمر :**

من خلال دراسة تركيب السكان من حيث العمر تمكنا من معرفة عدد الافراد الداخلة في قوة العمل وفي نفس الوقت معرفة الأفراد الخارجون عن قوة العمل ، وعليه نجد بان التركيب العمري بصفة عامة ينقسم إلى ثلاث فئات كما هو مبين في الجدول رقم(15) .انظر الجدول رقم 15.

**الجدول رقم 15:التركيب العمري لسكان المدينة الجديدة \_علي منجلي\_لسنة 2020**

الفئات العمرية	العدد (النسمة)	النسبة (%)
14_0 سنة	87630	28.89
60_15 سنة	194553	64.14
اكبر من 60 سنة	21113	6.96
المجموع	303295	100

SOURCE: Circonscription administratif alimendjli 2020

من خلال النتائج يتبين لنا بان اكبر فئة عمرية لسكان المدينة الجديدة تتراوح اعمارهم بين (60\_15) سنة ثمتاتي فئة مابين (14\_0) سنة و بعدها فئة الاكبر من 60 سنة.

**7\_تنقلات السكان:**

ما تتميز به المدينة الجديدة -علي منجلي- في عملية الاسكان بانها ذات طابع سريع و كثيف مباشرة بعد الانتهاء من انجاز المساكن بوحدات الجوار المختلفة.

و عند تمكن السكان من السكن فلا بد من توفر الحاجيات الضرورية و المختلفة او ينتقلون الى اماكن اخرى لقضاء مختلف حاجياتهم ,وهذا ما سنتطرق اليه في هذا العنصر .

## 7\_1\_التنقل من أجل التعليم:

من خلال النتائج المتحصل عليها خلال العمل الميداني نجد بأن التلاميذ في جميع الاطوار يدرسون بالمدينة الجديدة- علي منجلي - بنسبة 100 % ،وهذا دليل على انه ليس هناك عجز في التجهيزات التعليمية لحد الان, و الدليل من خلال الجدول رقم (16). انظر الجدول رقم 16

الجدول رقم 16:المدينة الجديدة \_علي منجلي - عدد المؤسسات التعليمية

المجموع	التكوين المهني	الطور الثانوي	الطور المتوسط	الطور الابتدائي	
86	3	12	23	48	المدينة الجديدة علي منجلي

SOURCE: Circonscription administratif alimendjli 2020

## 7\_2\_التنقل من أجل الصحة :

يوجد مستشفى بالمدينة الجديدة -علي منجلي- ووجود عيادات خاصة و قاعات علاج و بالرغم من هذا اننا نعاني من نقص في التجهيزات الصحية ,سجلنا نسبة 45.72% من السكان ينتقلون لاجراء مختلف الفحوصات الطبية خارج المدينة الجديدة متجهين الى قسنطينة.

**7\_3\_التنقل من أجل الترفيه :**

بما أن الاولوية في إنجاز المدينة الجديدة-علي منجلي- قد اعطيت للسكن ،لذلك نجد أن مجالات الترفيه تأخرانجازها مما أدى بالسكان بالتوجه إلى مناطق أخرى لتلقي مثل هذه المستلزمات بحيث نجد:

- ✓ نسبة % 48 يتوجهون إلى مدينة قسنطينة من أجل الترفيه.
- ✓ بينما نجد نسبة %11 يكتفون بقضاء أوقات الفراغ بالمدينة الجديدة -علي منجلي- .
- ✚ ولحد الان لم يوفرو مجالات الترفيه فهي منعدمة تماما .

**7\_4\_التنقل من اجل قضاء الحاجيات الدينية :**

من خلال النتائج للتحقيق الميداني تبينت نسبة % 30.20 من السكان يتجهون خارج المدينة الجديدة لقضاء الحاجيات الدينية ( خاصة صلاةالجمعة و العدين )

- ✚ نجد في المدينة الجديدة مسجد واحد ومستعمله نسبة %38.13 .

**7\_5\_التنقل من أجل التسوق :**

توجد سوق بالمدينة الجديدة- علي منجلي- اضافة إلى المحلات التجارية الموجودة في مختلف الاحياء ،وذلك ما يخفف على السكان عبئ المسافة التي يمكن قطعها من اجل التسوق و قضاء مختلف الإحتياجات من خضر، فواكه، ألبسة ومواد اخرى.

**8\_المدينة الجديدة - علي منجلي - المعاناة داخل المسكن :**

من خلال نتائج العمل الميداني قمنا بتسجيل النتائج المبينة فيالجدول الموالي رقم(17).انظر الجدول

رقم 17 .

## جدول رقم 17: المدينة الجديدة\_علي منجلي\_المعانة داخل المسكن

المجموع	المعانة داخل المسكن		
	لا	نعم	
850	369	481	العدد(اسرة)
100	43.41	56.58	النسبة (%)

المصدر: تحقيق ميدلني فيفري 2020

من خلال الجدول رقم(17) نلاحظ بأن هناك إرتفاع في عدد الأسر التي تعبر عن معاناتها داخل المسكن و المقدرة بـ481 أسرة أي بنسبة%56.58 وبطبيعة الحال هناك أسباب من وراء هذه المعاناة يوضحها الجدول رقم (18).انظر الجدول رقم 18.

## جدول رقم 18: المدينة الجديدة\_علي منجلي\_المعانة داخل المسكن

المجموع	سبب المعاناة				
	اسباب اخرى	طبيعة تخطيط المسكن	كثرة افراد الاسرة	الضييق	
481	44	128	59	250	العدد(اسرة)
100	9.14	26.61	12.26	51.97	النسبة (%)

المصدر : تحقيق ميدلني فيفري 2020

من خلال النتائج الموضحة في الجدول رقم(18) نلاحظ:

- ارتفاع نسبة المعاناة بسبب الضيق حيث تقدر نسبتها %51.97، تليها المعاناة بسبب طبيعة تخطيط المسكن بنسبة % 26.61.
- ثم تأتي بعدها نسبة %12.26 من بين الأسر الذين يعبرون عن معاناتهم بسبب كثرة أفراد الأسرة.
- وأخيرا نجد نسبة %9.14 من إجمالي الأسر التي تعاني من أسباب مختلفة مثل وقوع المسكن في الطابق الأخير مما يجعله عرضة لتسرب مياه الامطار من السقف ، أو في الطابق الأرضي مما يجعلهم يعانون من مشاكل خاصة بقنوات الصرف الصحي.

#### 8\_1\_ المدينة الجديدة - علي منجلي التغييرات و التعديلات التي ادخلت على المساكن :

في هذا الوضع و لمختلف الأسباب التي يعاني منها السكان داخل مساكنهم، ذلك ادى بالعديد من الأسر إلى القيام بعدة تعديلات على مستوى المسكن، حيث نجد 520 أسرة من إجمالي الأسر البالغ عددهم 800 أسرة ، حيث يوضح لنا الجدول رقم (19) ذلك .انظر الجدول رقم 19

#### جدول رقم 19: المدينة الجديدة\_علي منجلي\_التغييرات و التعديلات بالمساكن

التعديلات	توسعات الغرف	تحويل الشرفة الى مطبخ	غلق نوافذ وفتح اخرى	اعادة الطلاء	المجموع
عدد السكنات	67	58	28	368	520
النسبة(%)	12.88	11.15	5.38	70.76	100

المصدر:تحقيق ميداني فيفري 2020

من خلال نتائج الجدول نلاحظ أن معظم التعديلات تتعلق بالتشطيبات النهائية للسكن حيث نجد عملية إعادة طلاء الشقق تكون بنسبة %70.76 رغم أن هذه المساكن جديدة، أما التعديلات المتعلقة بمشاكل ضيق الغرف فتتمثل في تحويل الشرفة إلى مطبخ نجدها بنسبة %11.15 ، و توسيع بعض الغرف وذلك بهدم غرف أخرى بنسبة %12.88 بالإضافة إلى غلق نوافذ و فتحات و فتح أخرى تكون بنسبة %5.38

## المبحث الثاني : التنظيم المجالي والبنية العمرانية للمدينة الجديدة علي منجلي

### 1- البنية العمرانية للمدينة الجديدة علي منجلي :

تتمركز المدينة الجديدة علي منجلي بالجهة الغربية من هضبة عين الباي على موضع تبلغ مساحته 1500 هـ ، حيث ان هذه الاخيرة من شانها استقبال حوالي 50000 الف مسكن وعددا كبيرا من التجهيزات الكبرى مثل ( الجامعة ، مستشفى عسكري ،منطقة متعددة الخدمات) لذلك يجب معرفة الخطة التي تمت عليها هيكله هذه المكونات على موضع المدينة الجديدة ومن خلال النظر الى الخريطة نجد ان الطريق الولائي الرابط بين بلديتي الخروب وعين السمارة وهو المحور الاساسي المهيكل للمدينة الجديدة يقطعها افقيا من الشرق الى الغرب مع تواجد طريق رئيسي اخر يكون عمودي من الشمال الى الجنوب ، ومن خلال هذا التعامد للمحورين نجد خطة المدينة الجديدة علي منجلي تتخذ شكلا شطرنجيا وذلك راجع الى مختلف الطرق التي تصب بها بشكل متعامد .

✚ في الاخير نستنتج ان البنية العمرانية للمدينة الجديدة علي منجلي هي بنية ذات شكل متجمع ومتراص محددة بشبكة من الطرق التي بدورها تتأثر بخصائص الموضع .

### 2- التنظيم المجالي للمدينة الجديدة - علي منجلي - :

اعتمد تخطيط المدينة الجديدة" علي منجلي "على النماذج العالمية كتجربة إنكلترا و السويد و هولندا، حيث تم تقسيم المدينة الجديدة إلى وحدات جوار رئيسية و جزيرات، و من أجل التحكم في تنظيم المدينة تم توزيع المتوازن بين السكان و مختلف التجهيزات و المرافق، منها المرافق التجارية والصحية و التعليمية و الإدارية و الترفيهية و الثقافية و الاجتماعية<sup>1</sup> ...

1 - مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية + دور التكنولوجيا الخضراء في تحسين المشهد الحضري  
حالة المدينة الجديدة علي منجلي بقسنطينة سنة 2015/2014 - الطالبة بن مشيرح جمعة + ص 118

**2-1- تقسيم المدينة الجديدة - علي منجلي - إلى وحدات الجوار:**

اعتمد التنظيم المجالي للمدينة الجديدة - علي منجلي - على تقسيم الأحياء الى مجموعة من وحدات الجوار، حيث لكل وحدة جوارية تشمل مجموعة سكنية مسيطرة ومبرمجة و منظمة مجاليا، مع توفير مختلف الوظائف منها السكنية و الراحة و الترفيه و نشاطات أخرى إنتاجية و يقول ( A. Zucchelli) عن تجسيد الحاجيات المجالية بأنها تتجسد الحاجيات مجاليا من خلال توقيع عدد من التجهيزات المختلفة والمتنوعة المعتمدة على شبكة التجهيزات بصورة نسبية في تحديد مواصفاتها ضمن سلم التجهيزات و برمجتها في كل وحدة جوارية<sup>1</sup> .

▪ قسمت المدينة الجديدة" علي منجلي "إلى جزيرات تعبر كل منها عن وحدات الجوار، يصل عددها الى عشرون وحدة جوارية رقمت من 1 إلى 20 اعتمد التوزيع المجالي لهذه الوحدات وفقا للموضع، ففي اتجاه شمال الطريق الولائي رقم 101 وصل مجموع الوحدات الى 8 وحدات وهي الوحدة الجوارية رقم (05-06-07-08-13-14-15-16) ، أما في الجهة الجنوبية من الطريق الولائي رقم 101 فوصل مجموع وحدات الجوار الى 12 وحدة و هي وحدة الجوار رقم (01-02-03-04-09-10-11-12-17-18-19-20) والملاحظ أن الفرق بين وحدات الجوار هو التباين في الشكل والمساحة<sup>2</sup> . انظر الجدول رقم 20

**جدول رقم 20 : توزيع وحدات الجوار للمدينة الجديدة -علي منجلي-**

رقم وحدة الجوار	المساحة (هكتار)	رقم وحدة الجوار	المساحة (هكتار)
01	75.04	11	85.56
02	45.43	12	33.02
03	34.04	13	58.45
04	72.67	14	48.51
05	86.32	15	60.31
06	40.37	16	16.04
07	73.09	17	83.03

1 - المرجع نفسه ص 118

2 - المرجع نفسه صفحة 118

87.08	18	19.96	08
63.98	19	69.54	09
68.19	20	39.10	10

المصدر: مديرية السكن والتعمير والبناء (DUCH) لولاية قسنطينة +طالبين

نلاحظ من خلال الجدول انه هناك تباين من الناحية المساحة بين وحدات الجوار ويكمن هذا التباين في :

✚ الخصائص الطبوغرافية للموقع .

✚ نمط السكن المقترح والحجم السكاني في كل وحدة جوار بالإضافة الى نوع التجهيزات المقترحة في كل وحدة جوار .

### ➤ حجم المدينة الجديدة علي منجلي :

تمت برمجة المدينة الجديدة -علي منجلي- لاستقبال 300000 نسمة<sup>1</sup> اذن هي مصنفة ضمن المدن المتروبولية ، عند مقارنة هذا الحجم مع حجم المدن الجديدة في بعض دول العالم نجد مثلا في بريطانيا حدد عدد سكانها في المدن الجديدة حول العاصمة لندن وذلك لتخفيف الضغط عنها ما بين 20000-60000 نسمة<sup>2</sup> ومن كل هذا نلاحظ انه لم يتم تحقيق التوازن الملائم والتنوع في ميدان الشغل ، اما في هولندا قدر حجمها ما بين 110000-200000 نسمة<sup>3</sup>

من خلال ماتم التطرق اليه لاحظنا انه كلما كان حجم المدن الجديدة صغيرا لايمكننا تحقيق التوازن المطلوب والتنوع في ميدان الشغل. لهذا كلما كان حجم المدينة كبيرا يمكن خلق مركز متعدد الوظائف اذن جميع التوجيهات الحالية تنص على انجاز مدن جديدة بحجم كبير .

➤ ومن هنا نستنتج ان هناك استعادة من التجارب في هذا الميدان في تحديد حجم المدينة الجديدة -علي منجلي- وبالتالي هناك طموح الى خلق مركز حضري متعدد الوظائف لا سيما ان هذه المدينة الجديدة برمجت لاستقبال الفائض السكاني القسنطيني وتخفيف الضغط عن المدينة الام قسنطينة .

### 2-2- تقسيم المدينة الجديدة- علي منجلي -الى أحياء :

الفكرة الأساسية لتخطيط المدينة الجديدة هي عبارة عن فكرة بسيطة ناتجة عن تقاطع محورين ، حيث يمثل المحور الأول الشارع الكبير الممتد من الشمال الشرقي لمدينة قسنطينة نحو الجنوب الغربي لعين السمارة و هو بمثابة الشريان الرئيسي في المدينة الجديدة، أما المحور الثانوي و الذي يمثل الطريق

1-URBACO plan D'OCCUPATION DES SOLS ,VILLE NOUVELLE DE AIN EL BAY ,POS 02,MARS 1999,P03

2- خلف الله بوجمعة ،العمران والمدينة ،مرجع سابق ص 126

3- المرجع نفسه ص 126

الثانوي المتجه نحو الجهة الشمالية لمشروع الطريق السريع شرق غرب، و ينتج عن هذا التقاطع تشكيل أربعة أحياء و أضيف حي آخر فأصبح تقسيم المدينة يشمل خمسة أحياء، كل حي يشمل أربع وحدات جوارية مقاسها يختلف حسب شغل الأرض و النشاط، و كل وحدة جوار تشمل جزيرات، و هي تعتبر أصغر مقاس على السلم الهيكلي للمدينة.

والجدول رقم 21 يوضح ذلك :انظر الجدول رقم 21

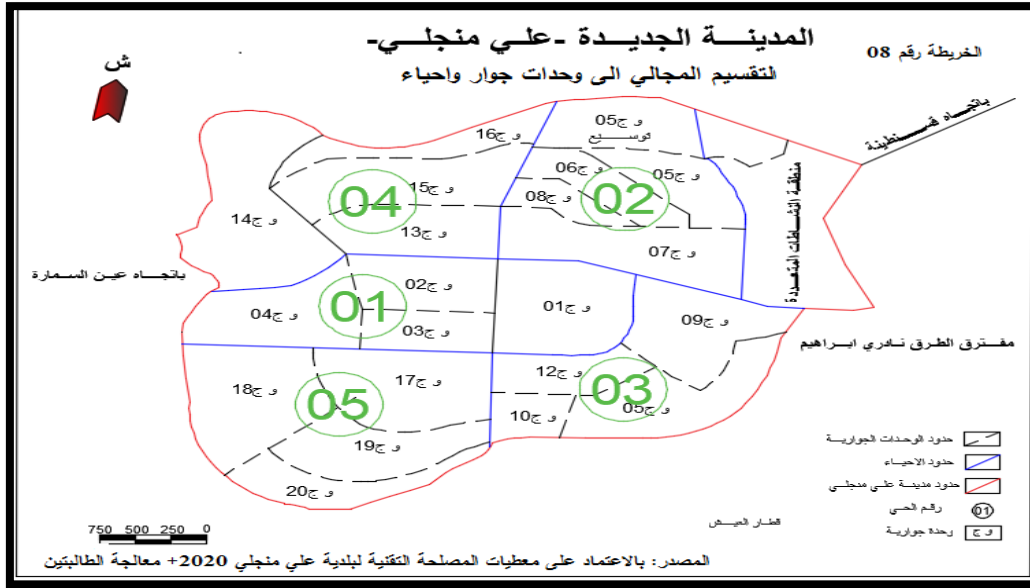
جدول رقم 21: توزيع وحدات الجوار عبر مختلف احياء المدينة الجديدة - علي منجلي -

رقم الحي	وحدات الجوار المكونة لكل حي
01	04/03/02/01
02	08/07/06/05
03	12/11/10/09
04	16/15/14/13
05	20/19/18/17
المجموع	20 وحدة جوار

SOURCE : CIRCONSCRIPTION ADMINISTRATIVE ALI MENGLI 2020

نلاحظ أن هناك تباين في المساحة وهذا راجع الي كيفية توزيع المشاريع السكنية والتجهيزات على الوحدات الجوارية فهناك بعض الوحدات الجوارية المخصصة كليا للمرافق التعليمية مثل الجامعة بالوحدة الجوارية رقم 03 ومرافق صحية مثل المستشفى العسكري بالوحدة الجوارية رقم 13 .  
ومن خلال الجدول رقم 21 نلاحظ أن كل الاحياء تتشكل من مجموع 04 وحدات جوار ، وتقسيمها يخضع لترتيب وحدات الجوار تبعا لرقمها كما أن المساحة بين مختلف الاحياء تكاد تكون متساوية ، في حين تبقى منطقة النشاطات منعزلة عن الوحدة الجوارية وغير مدمجة في اي حي،بمساحة تقدر ب 120هـ.

انظر الخريطة رقم 08 تبين التقسيم المجالي للمدينة الجديدة علي منجلي الى وحدات جوار واحياء



### 2-3- المركز الحضري للمدينة الجديدة-علي منجلي- وهيراقية المراكز:

قبل ان نبدأ بحثنا حول معرفة هيراقية المراكز بالمدينة الجديدة علي منجلي يجب ان نميز بين

مصطلحين اثنين وهما مركز المدينة والمركز الحضري حيث ان :

\* تعريف مركز المدينة :

" تعددت تعاريف المدينة واختلفت آراء الباحثين حول تعريف مضبوط وموحد للمدينة وان كانت المدينة كمظهر عمراني مألوف يمكن تمييزها عن القرية بوضوح سواء بشكلها المرفولوجي الخارجي أو حتى نموها وتطورها التاريخي وعلى العموم تتفق آراء الباحثين على أن المدينة هي حيز التمرکز السكاني والعمل والترفيه ويعد الحجم السكاني عنصرا مشتركا في كثير من الآراء التي قبلت في تعريف المدينة وهو بدوره متباين إلى حد كبير بين الدول عن بعضها البعض."

ان اعطاء تعريف لمركز المدينة او مراكز المدن يبقى غير دقيق خاصة في المدن الكبرى والقديمة

اعتمادا على ما ورد في كتب بعض الباحثين فانهم عرفو مركز المدينة كما يلي:

" ان مركز المدينة هو تاريخ انطلاق المدينة او النواة الأولى للمدينة والذي يتميز بتجمع مختلف الأنشطة والتجهيزات ويمكن ان يحتل المركز الجغرافي للمدينة، ويعتبر ايضا مكانا للالتقاء والتقارب ومكان الجذب والنزوح وايضا هو ملتقى للمحاور الكبرى<sup>1</sup>."

### المركز الحضري :

"يحتوي على وظائف متنوعة يوجد في المدن الجديدة او المدن التي اعادت تهيئة مراكزها، من اهداف انشائه فك الضغط عن المراكز القديمة لذلك عادة مانجدهم متجاورين".

ومن خلال الابحاث التي قمنا بها وماتمت دراسته نجد ان توزيع المراكز بالمدينة الجديدة علي منجلي يخضع لنظام هيراركي حيث نجد ان :

**المركز الحضري :** يعتبر المركز الرئيسي للمدينة الجديدة والذي يمتد على طول محور الطريق الولائي رقم 101 بحيث يخدم مجموع سكان المدينة الجديدة اين يجدون به خدمات ذات مستوى عال.

**مركز الحي :** يمثل المستوى الثاني بعد المركز الحضري في النظام الهيراركي ، يكمن دوره في خدمة عدد محدد من السكان في وحدات الجوار التي يحتويها ويوجد بالمدينة الجديدة 05 مراكز احياء موزعة عبر الاحياء الخمسة الموجودة .

1 - الطالب لشرط الامين-مذكرة ماستر مركزية المدينة الجديدة "علي منجلي" بين امكانات المراكز التجارية والتنافسية

الصورة رقم 02: تمثل الشمال الغربي لوحدة الجوار رقم 01



الصورة رقم 01: تمثل المدخل الشرقي للمركز الحضري بالمدينة الجديدة علي منجلي وحدة الجوار رقم 07



المصدر: الانترنت + معالجة الطالبتين

#### 2-4- مبادئ التهيئة الحضرية للمدينة الجديدة - علي منجلي - :

ان تنظيم المدينة الجديدة - علي منجلي - يستجيب لجملة من متطلبات التهيئة مع الأخذ بعين الاعتبار لبعض الجوانب لمدينة قسنطينة وقد جاء هذا التنظيم طبقا لمجموعة من المبادئ<sup>1</sup> ونذكر منها ما يلي :

✓ **الأمن:** من الضروري والانتباه والاخذ بعين الاعتبار الطبيعة الزلزالية للمنطقة ، لذا من الضروري احترام قواعد البناء المضادة للزلازل ، ومن التدابير الواجب اتخاذها تجهيز المدينة الجديدة بعدة منافذ من اجل اخذ الحيطة والحذر من اي مشاكل متوقعة ووضع نظام للاتصال يسهل عملية الطوارئ في حالة حدوث كوارث او اي امر طارئ كما يدعم هذا النظام جملة من المناطق المفتوحة تسمح بتجمع السكان مثل: الحدائق ، الساحات ... الخ

<sup>1</sup> -URBACO : PLAN D'OCCUPATION DES ,PREMIERE TRANCHE, RAPORT D'ORIENTATION ,JUN 1994,P68-69

✓ **سهولة الوصول** : من خلال استقراء المدينة وسهولة التنقل عبر مسارات المدينة ، والتعرف على الهدف المراد الوصول اليه.

✓ **الجاذبية** : هذا من اجل ان تكون المدينة جاذبة ومستقطبة للسكان وهذا كله من خلال تدعيمها بمجموعة من التجهيزات والمرافق ذات البعد الاقليمي، وذلك مثل المستشفى العسكري الجهوي

✓ **المرحلية في الانجاز** : ان انجاز مدينة جديدة يبدأ بانجاز المركز الذي يضمن العديد من المرافق العمومية والتجهيزات ، حيث يضمن حياة مريحة للسكان ويسمح باستقطاب المستثمرين الخواص والعموميين .

## 2-5- الوضعية الحالية لاشغال البناء بالمدينة الجديدة - علي منجلي - :

لقد عرفت عملية انجاز المدينة الجديدة عدة تغييرات وتقدمات منذ بداية الاشغال سنة 1993 الى غاية وقتنا الحالي حيث قام جل تركيزها على انجاز اكبر عدد من المساكن وهذا من اجل الازمة السكنية التي تعاني منها المدينة الام (قسنطسنة) ، واول عملية انطلاق الاشغال كانت بوحدة الجوار رقم 06 وهذا لانها تضم اكبر عدد من المساكن الاجتماعية ثم تليها الوحدات الجوارية الاخرى .

ومن اجل توضيح مدى تقدم الاشغال لبناء المدينة الجديدة وبالإضافة الى بعض الدراسات التي قمنا بها اتضح لنا أو امكننا الخروج بالنتائج الآتية :

**1-الوحدات الجوارية رقم 01-05-06-07-08-09-10 التي انتهت بها الاشغال** : حيث انتهت بها مختلف التجهيزات(الادارية والصحية والتعليمية ...) وايضا انتهت بها عملية انجاز المساكن بالاضافة الى مختلف الطرق والشبكات الا ان عملية الاسكان بدأت في وحدة الجوار رقم 06 سنة 1998م ثم بعدها الوحدات الجوارية الاخرى .لكن الشيء الملاحظ بعد انتهاء الاشغال بها وهذا من خلال الصورتين الاتيتين هو غياب الطرق والارصفة . انظر الصورتين رقم 03 و04

الصورة رقم 04 : تمثل وحدة الجوار رقم 06 بعد انتهاء الأشغال بها والتي توضح غياب تام لتهيئة المجالات السكنية الجامعية بالإضافة الى تدهور الاطار المبني

الصورة رقم 03 : تمثل وحدة الجوار رقم 06 بعد انتهاء الأشغال بها والتي توضح غياب تهيئة الطرق والارصفة



المصدر: الانترنت + معالجة الطالبتين

2- وحدات جوارية 02/03/17 التي اقترنت الأشغال بها من الانتهاء : حيث انتهت بها عمليات

انجاز المساكن تقريبا بالإضافة الي القيام بعمليات التهيئة للطرق والارصفة ، وان نسبة الأشغال في وحدة

الجوار رقم 03 تصل الي 90% والتي تضم القطب الجامعي. انظر الصورتين رقم 05 و06

الصورة رقم 06 : تمثل وحدة الجوار رقم 03 القطب الجامعي بالمدينة الجديدة علي منجلي

الصورة رقم 05: تمثل شمال وحدة الجوار رقم 13 التي تتمثل اشغال الانجاز بها في تهيئة الطرق والارصفة



المصدر: الانترنت + معالجة الطالبتين

3- وحدات الجوار رقم 19/12/10 التي ما تزال في طور الانجاز : حيث تتمثل الاشغال بها في انجاز

المباني وتوزيع الوظائف على مختلف وحدات الجوار. انظر الصورة رقم 07

الصورة رقم 07 : تمثل الجنوب الشرقي لوحدة الجوار رقم 10 التي ما تزال في طور الانجاز



المصدر: الانترنت + معالجة الطالبتين

4- وحدات جوارية رقم 20/18/04 في بداية الاشغال: حيث ان الاشغال بها تتمثل في عملية تسوية

الارضية وحفر الاساسات. انظر الصورتين رقم 08 و 09

الصورتين 09/08 : تمثلان جنوب وحدة الجوار رقم 04 التي ما تزال في بداية الاشغال



المصدر: الانترنت + معالجة الطالبتين

5- وحدات جوارية 14/15/16 في طور الدراسة : وهذا يعني ان هذه الوحدات قد تم تغطيتها بمخططات

شغل الارض ولم تتطلق بها الاشغال بعد .

ومن خلال ما تمت دراسته حول عملية الانجاز بالمدينة الجديدة -علي منجلي- نجد ان

العملية مستمرة وانه تمت تغطية كل وحدات الجوار بمخططات شغل الارض وان مراحل الانجاز

تتوافق مع التسلسل الزمني لانجاز مخططات شغل الارض .

## خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما سبق نستنتج النتائج التالية :

➤ المشاكل التي تعاني منها مدينة قسنطينة بصفة خاصة والمجمع الحضري القسنطيني بصفة عامة

ادت الى ضرورة التفكير في انشاء المدينة الجديدة -علي منجلي -

➤ التنظيم المجالي للمدينة الجديدة -علي منجلي- اعتمد على مبدا هيراركي حيث قسمت المدينة الى

20 وحدة جوار موزعة على 05 احياء .

# الفصل الثالث

## تقييم سياسة المدن الجديدة في الجزائر

➤ تمهيد

➤ المبحث الأول: المدينة علي منجلي - قسنطينة المشاكل و

النقائص

➤ المبحث الثاني: المدينة الجديدة \_ علي منجلي الحلول و

الاقتراحات

➤ خلاصة الفصل

## مقدمة :

إستراتيجية المدن الجديدة تحدد في مختلف دول العالم ضمن إدارة سياسة وطنية تنتهج من طرف الدولة لمواجهة إشكالية التحضر و إعادة توازن الشبكة الحضرية الوطنية أو الجهوية . و من هذا المنطلق فإنها تظهر في مخططات وطنية أو إقليمية ذات دراسات كفيلة بتحديد حجمها السكاني وإعطائها الدور الذي تلعبه في محيطها لتحقيق الأهداف المسطرة لها ، وتكتسي بذلك إطار قانوني خاص يبرر وجودها ويكسبها شخصيتها الشرعية ، ويضع لها نظام تسيير وتمويل المشاريع .

إلا أننا نجد بأن المدينة الجديدة - علي منجلي تختلف عن المدن الجديدة المبرمجة في الوطن و تلك التي ظهرت في مختلف دول العالم حيث نجد بأن المدينة الجديدة - علي منجلي - جاءت بإرادة محلية بحيث أن المخطط الذي جاء بها لا يتعدى مجال دراسته حدود البلديات الخمسة المشكلة للتجمع الحضري القسنطيني ، ولكن بعد ذلك اكتسبت إطارا قانونيا والذي يعتبر الدعامة الأساسية لأي مشروع كان وذلك ما أدى إلى نجاحها مما جعلنا نطرح بعض التساؤلات حول المدينة الجديدة يا ترى هل المدينة الجديدة - علي منجلي - تمتلك مميزات وخصائص المدن الجديدة ؟ أين توجد النقائص؟

و ماهي المقترحات والحلول الممكن التي يمكن تقديمها ؟ وهذا ما يتم التطرق إليه من خلال هذا الفصل

## المبحث الأول : المدينة -علي منجلي- قسنطينة

## -المشاكل والنقائص-

## تمهيد:

بعد القيام بإجراء دراسة تحليلية للمدينة الجديدة - علي منجلي - في الفصل السابق ، حيث اعطى الوضعية الحالية للمدينة الجديدة - علي منجلي - والتي لم يكتمل انجازها بعد ، فان تقييم حالة وواقع المدينة الجديدة بالجزائر، بحيث أن هذه النتائج سنستغلها لوضع جملة من التدخلات والمقترحات الخاصة بالتهيئة، وقبل اقتراح مختلف هذه التدخلات لا بد من معرفة طبيعة المشاكل الموجودة على مستوى مجال الدراسة والتي سيتم عرضها من خلال المبحث الآتي.

## المدينة الجديدة -علي منجلي- :

### 1\_ طبيعة المشاكل :

إن المشاكل التي تتميز بها المدينة الجديدة - علي منجلي - في الوقت الحالي متعددة الجوانب وغير واضحة لأن المدينة الجديدة لم يكتمل انجازها بعد ، وهي ليست نقائص وذلك لانه قد خطط لها مسبقا ، وبالتالي فإن كل المشاريع بها سوف تنجز لكن هناك بعض المشاكل التي يمكن حصرها فيمايلي :

### 1\_1\_ على مستوى الإشراف,الانجاز و التسيير<sup>2</sup>:

تعتبر سياسة إنشاء المدن الجديدة - علي منجلي - غير واضحة رغم ورودها في مخطط التوجيه العمراني لسنة 1982 ، ثم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمجمع الحضري القسنطيني لسنة ، حيث يلاحظ أن الدولة لم تولي اهتماما بهذه السياسة لإنشاء المدن الجديدة رغم انها وضعت في الإستراتيجية العامة للمخطط الوطني للتهيئة العمرانية ( SNAT ) ، ويتضح ذلك من خلال غياب هيئة مختصة في دراسة وإنجاز وتسيير المدينة الجديدة - علي منجلي - مما تسبب في تدخل بعض الفاعلين

<sup>2</sup> من انجاز الطالبين بوبكر جمال +بلعابية عز الدين

\_ تحت عنوان التوسع العمراني وخيار المدن الجديدة دراسة نقدية لسياسة المدن الجديدة حالة المدينتين الجديدتين \_علي

منجلي \_امدغاسن \_دفعة جوان 2007\_2008

بشكل فوضوي وغير واضح , كما أن المدينة الجديدة - علي منجلي - تقع بين حدود بلديتي الخروب وعين اسامرة ، هنا تطرح إشكالية الإنتماء والتسيير الإداريين على المدى الطويل ، فهناك من ينادي باستقلاليتها كجماعة محلية مستقلة بذاتها ، والبعض الآخر يفضلون إخضاعها لتسيير احد البلديات الثلاثة : قسنطينة ، الخروب ، عين اسامرة . فأأي الحل أنجح ؟ .

ان إخضاع مدينة بحجم سكاني يقدر بـ 300.000 نسمة للتسيير والتبعية لإحدى البلديات الثلاث يعد أمرا صعبا وبالغ الخطورة ، إذ يهددها بفقدان هويتها ويجعلها عالة على البلدية المسيرة لها وهذا ما ينعكس سلبا على سكانها بالدرجة الأولى وعلى توازن الشبكة الحضرية بالدرجة الثانية.

كما أن منحها إستقلالية إدارية يعني ترقيتها إلى رتبة ادارية ( بلدية )، مما يستدعي تقسيما إداريا جديدا لا يمكن أن يجري إلا على المستوى الوطني وهذا ما يدعو إلى الانتظار .

## 1\_2\_ على مستوى المركز الحضري:

كما هو معروف أن كل مدينة تبدأ في النمو من المركز لتتوسع فيما بعد نحو الأطراف لكن ما يلاحظ مجاليا في حالة المدينة الجديدة - علي منجلي - حدث العكس حيث بدأت الأشغال في وحدات الجوار بالجهة الشمالية بدءا بوحدة الجوار رقم 06 و ذلك للحد من أزمة السكن التي تعاني منها المدينة الام قسنطينة , دون البداية بالمركز الحضري الذي يتوسط المركز الجغرافي و الهندسي للمدينة باعتباره يظم وظائف اساسية يمكن من خلالها التحكم في تسيير المدينة الجديدة ككل والإشراف على حسن سيرها، لأن البدء بإنجاز المركز الحضري يعني ضمان وجود تجهيزات ضرورية تجعله فعال و مستقطب و ذلك ما يولد في نفسية السكان الشعور بالانتماء إلى مجالهم الجديد، كما أن اقتراح مركز

حضري بشكل خطي يعبره طريق رئيسي يتميز بمرور كثيف، سيؤدي<sup>3</sup> إلى تركيز كل التدفقات بداخله، و إن من بين أهداف خلق وإنجاز مدينة جديدة هو إحداث توازن بين مناصب الشغل والسكن وذلك من خلال توقيع وحدات الشغل بالتوازي مع إنشاء المساكن إلا أن في المدينة الجديدة -علي منجلي- قد تم الشروع مباشرة في إنجاز السكن دون الاهتمام بمجالات الشغل ، و نظرا للتبعية التي تربطها مع المدينة الأم قسنطينة ، تترتب عنه مشاكل أخرى تزيد من حدة الضغط على مركز مدينة قسنطينة ، وذلك لأن المساكن توجه مباشرة للسكن فور إنهاء الأشغال بها دون إنجاز التجهيزات و الوظائف وذلك استجابة للازمة السكنية المطروحة بالمدينة الأم<sup>4</sup>.

### 1\_3\_ على مستوى الإطار المبني:

- إن المباني المنجزة هي عبارة عن كتل مبعثرة على مساحات واسعة ، كما لاحظنا أيضا تكرار الاشكال العمرانية في النمط الجماعي للسكن الإجتماعي الذي ينتج عنه رتابة في المظهر العمراني .

\_ غياب تام لتهيئة المساحات الخاصة بالمجالات السكنية الجماعية .

\_ كما سجلنا من خلال العمل الميداني انها تعاني من مشكلة انسداد في قنوات الصرف الصحي

داخل بعض العمارات ، بالإضافة إلى المعاناة التي يعانيها منها مختلف السكان داخل المساكن

خاصة تلك المتعلقة بطبيعة تخطيط و هندسة المساكن .

\_ عدم تمكن السكان من الإستجابة للصور العمرانية المنتجة وذلك نظرا للبعد لاجتماعي والثقافي

للمجتمع الجزائري ، حيث انه من خلال العمل الميداني لاحظنا مجموعة من الأسر قامت بتغطية

<sup>3</sup> \_urbaco plan d'occupation des sols premier tranche rapport d'orientation juin 1994 p79

<sup>4</sup> \_من إنجاز الطالبين بوبكر جمال +بلعائية عز الدين تحت عنوان التوسع العمراني و خيار المدن الجديدة دراسة نقدية

لسياسة المدن الجديدة حالة المدينتين الجديدتين \_علي منجلي ,امدغاسن \_دفعة جوان 2007\_2008

وتسييج الشرفات لأسباب تعود إلى العادات و التقاليد الخاصة بالمجتمع الجزائري ، وذلك ما ينتج عنه تشويه في الواجهة العمرانية للبناية مما يترتب عنه رداءة المظهر العمراني والجمالي للمدينة ككل .  
 \_كما نجد بأن هناك تدهور مبكر في البنايات المنجزة رغم حداثتها حيث يوجد مجموعة أيضا من الأسر تعاني من تسرب المياه إلى داخل المساكن خاصة تلك الواقعة في الطوابق الأخيرة ، وذلك راجع إلى حالات الغش في استعمال مواد البناء و حماية الأسقف و السطوح<sup>5</sup>.

### خلاصة:

من خلال ماتم دراسته ومعالجته نجد أن المدينة الجديدة - علي منجلي - لها مشاكل عديدة تعاني منها لا تزال في طور الانجاز وهذه المشاكل عديدة ومتعددة ، فيا ترى كيف يكون مصيرها مستقبلا في ظل هذه المشاكل ؟ و بالتالي هذه المشاكل و النقائص تستدعي وضع جملة من التدخلات المقترحة للتهيئة وذلك من أجل الوصول إلى مدينة كاملة الإنجاز كما خطط لها، وعليه يمكن تحقيق الاهداف المرجوة التي أنشأت من اجلها المدينة الجديدة - علي منجلي\_

### المبحث الثاني: المدينة الجديدة \_علي منجلي - الحلول و الإقتراحات

#### تمهيد:

مما سبق نجد بانه لابد من البحث عن حلول عقلانية و استعجالية يمكن من خلالها استدراك معظم المشاكل والنقائص التي تعاني منها المدينة الجديدة - علي منجلي- مادامت هذه الاخيرة في طور الانجاز قبل ان تستفحل هذه المشاكل ويصبح من الصعب جدا حلها ، لذا لابد من اقتراح بعض الحلول التي نراها بمثابة حلول عقلانية يمكن من خلالها التحكم في الإشكالية.

<sup>5</sup> \_ المرجع السابق نفسه

## المدينة الجديدة \_ علي منجلي \_ :

### 1\_المبادئ:

حتى يكون تدخلنا مبهرا وفعالا لابد من تحديد بعض المبادئ التي يجب مراعاتها واخذها بعين الإعتبار و هي كالتالي :

#### 1\_1\_الإستفادة من تجارب الدول السابقة :

بما أن المدن الجديدة هي وسيلة عمرانية حديثة و لم تعتمدھا الجزائر من قبل لذا لابد من الإطلاع على بعض التجارب الأجنبية في هذا الميدان والإستفادة منها وتجنب اخطائهم، فمشروع المدينة الجديدة يتطلب امكانيات مادية كبيرة ، لذا لابد من وضع دراسة محكمة وذلك لعدم الوقوع في الالخطاء ، و الجدير بالذكر أن وفد من الخبراء المصريين في ميدان التعمير عندما زار الجزائر بدعوة من وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية في منتصف التسعينات ، لفت نظراته للنتائج غير المحسوبة في تجربة المدن الجديدة في مصر<sup>6</sup>

مبديا رايه بتوخي الحذر عند تبني فكرة المدن الجديدة في الجزائر .

#### 1\_2\_احترام ادوات التهيئة و التعمير:

يجب الاخذ بعين الإعتبار الوسائل التخطيطية المتمثلة في :

<sup>6</sup> فوزي ابو دقة :جوانب عن تجربة المدن الجديدة في العالم العربي ,ملخص الملقى :المدينة الجديدة لماذا ؟22\_23  
ماي 47

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU): الخاص بالمجمع الحضري القسنطيني و الذي اعطى في توجيهاته العامة لإنجاز المدينة الجديدة - علي منجلي - على مساحة قدرها 1500 هكتار ، والهدف منها هو تخفيف الضغط عن المدينة الام قسنطينة .
- مخططات شغل الارض (POS) : وذلك بتطبيق كل التفاصيل الدقيقة في هذه المخططات وذلك باحترام قواعد استعمال الأرض مثل : معامل الاستيلاء CES ، ومعامل شغل الأرض COS وتخصيص الأراضي وفق الوظائف المختلفة المسطرة في كل وحدة جوار .

### 1-3- مراعاة تطلعات السكان :

تميل الاتجاهات الحديثة في دراسات التهيئة الحضرية الى الاهتمام بالابعاد الاجتماعية، الثقافية و الاقتصادية للمجتمع الحضري في صياغة خيارات التهيئة بما يضمن المرونة الكافية للتعامل مع طموحات السكان لتاهيل انتمائهم إلى المجال وضمان استمراريته<sup>7</sup> وبالتالي يجب أن نأخذ بتطلعات السكان أثناء تدخلنا حتى لا تحدث قطيعة بين إجراءات التهيئة والسكان .

وحسب نتائج التحقيق الميداني فإن تطلعات السكان كانت كالاتي : (توفير المساحات الخضراء ، توفير المدارس القرآنية والمساجد ، توفير التجهيزات الترفيهية ،توفير النظافة والأمن ) ، بالإضافة إلى تطلعات اخرى مثل : تعبيد الطرقات، توفير النقل و المواصلات ، توفير المحلات التجارية ، الإنارة العمومية الخ...

<sup>7</sup> \_ لعروق محمد الهادي :مرجع سابق ص 10

## 2-توجيهات التهيئة:

إن من بين الاقتراحات التي سيتم تقديمها تمس الاحتياجات المستقبلية والحالية لسكان المدينة الجديدة وهذا من أجل تجنب الفشل لمشروع المدينة الجديدة -علي منجلي- حتى لا تصبح تجمع عمراني لا تختلف كثيرا عن المناطق السكنية الحضرية الجديدة وتتخلص أهم هذه التوصيات والتوجيهات في ما يلي

### 2-1- في إطار الإشراف ، التسيير والانجاز:

إن إنشاء مدينة جديدة مرتبط بالسلطة المركزية بحيث أنها تقوم باختيار الموقع ، تحديد الحجم والتمويل ، الأساسية لنجاح أو فشل المدن الجديدة ، لذلك سنقدم جملة من الاقتراحات من أجل نجاح هذه المشاريع العمرانية الهامة وهي كالتالي :

وجود هيئة مختصة في دراسة ، انجاز وتسيير المدينة الجديدة وذلك من أجل إعطاء تصور موحد للمدينة الجديدة ، كما يمكننا مراقبة كل مراحل الانجاز والإشراف على تسييرها الإداري ، وتضم هذه الهيئة الاختصاصات التالية :

### اختصاصات الهيئة المختصة<sup>8</sup>:

\*مهندسين معماريين: لإعطاء الصورة الجمالية والمعمارية التي تليق بالمدينة الجديدة .

\*مهيئين: بهدف تنظيم المجال ، توزيع العقلائي للسكان والتجهيزات والأنشطة عبر مختلف وحدات الجوار .

<sup>8</sup> - من انجاز الطالبين بوبكر جمال +بلعائية عز الدين

\_تحت عنوان التوسع العمراني و خيار المدن الجديدة دراسة نقدية لسياسة المدن الجديدة حالة المدينتين الجديتين \_علي

منجلي ,امدغاسن \_دفعة جوان 2007\_2008

\*أخصائيين في علم الاقتصاد: وذلك من أجل ضبط الاحتياجات المالية الضرورية لانجاز هذا المشروع.

\*أخصائيين في علم الاجتماع: لدراسة مدى ملائمة هذا المشروع مع تصورات السكان .

\*أخصائيين في علم البيئة: وذلك للمحافظة على التوازن البيئي للمنطقة .

**وعلى مستوى الانجاز فاننا نقترح ما يلي :**

\*وضع إستراتيجية أحسن لانجاز المشاريع المبرمجة حسب الإمكانيات التي توفرها الدولة . ثم تسلم هذه

المشاريع إلى الجماعات المحلية لتسييرها واستغلالها وهذا الانتقال هو النقطة

\*الإسراع في انجاز المركز الحضري باعتباره نواة المدينة الجديدة وهو النقطة الأساسية التي تنتظم حولها

مجموع المدينة .

\* استكمال تغطية بقية الموضع بانجاز مخططات شغل الأرض حتى تكتمل المدينة الجديدة .

## **2-2- على مستوى المركز الحضري :**

إن برمجة الحجم السكاني بالمدينة الجديدة \*علي منجلي- يتطلب وجود مركز حضري متعدد

الوظائف يضمن حياة مستمرة داخله وداخل المدينة ، وعليه يجب أن يضم هذا المركز مختلف التجهيزات

ذات مستوى أعلى مما يجعله مستقطبا من جهة ، ومن جهة أخرى أن يحتوي على تجهيزات يقل تواجدها

بمركز المدينة الأم قسنطينة وهذا أدى إلى استقطابه.

## 2-3- على مستوى الإطار المبني:

من خلال المشاكل المسجلة على مستوى الإطار المبني وبالإضافة إلى النتائج المتحصل عليها الخاصة بتطلعات السكان نقوم بطرح جملة من الاقتراحات من أجل تحسين وضعية السكان في مجالهم الجديد وهي كالتالي :

\*التنوع في المحلات التجارية على طول محاور الطرق الرئيسية وذلك لاحتوائها العديد من المحلات بالطوابق الأرضية للعمارات .

\* توفير التجهيزات الأمنية من أجل ضمان سلامة وأمن المواطنين .

\* بناء المساجد.

\* تشجير محاور الطرق . بعض المحاور مشجرة بشكل جيد

\* تهيئة الفضاءات المكتملة للوظيفة السكنية وذلك لتوفر بعض مساحات خضراء منها .

\* إنشاء حدائق عمومية .

\* توفير النظافة وذلك من اجل إعطاء نظرة جميلة للمدينة الجديدة .

\* إصلاح قنوات الصرف الصحي المسدودة في مختلف بعض العمارات ومعالجة مشكلة التسرب

وانعكاساته السلبية على الصحة والبيئة الحضرية .

## 2-4- المدينة الجديدة ضمن الإطار الجهوي :

لكي يكون التدخل صحيحا وفعالاً ويخدم تحقيق مدينة جديدة بكل مقوماتها يمكننا طرح بعض الاقتراحات في هذا المجال وهي :

\* من الأفضل إحاطة المدينة الجديدة -علي منجلي- بحزام اخضر لتفادي حدوث ظاهرة الزحف العمراني هذا من جهة ومن جهة أخرى حمايتها من الأمطار .

\* توقيف عملية تحويل السكان بالمدينة الجديدة مؤقتا والاستمرار في عملية الانجاز المنصوص عليها في مخططات شغل الأرض ، وذلك لتفادي الاكتفاء بالسكن فقط وبقاء التبعية للمدينة الأم قسنطينة

### خلاصة :

من خلال ما تم وما سبق فان الاقتراحات المقدمة غايتها الأساسية منها هي :

- انجاح تجربة المدينة الجديدة -علي منجلي- ما دامت هي الأخرى في طور الانجاز ، حتى تصبح نموذجا يقتدى به في انجاز مشاريع مماثلة عبر المجال الوطني .

### خلاصة الفصل الثالث :

انطلاقا من المشاكل المسجلة على مستوى مجال الدراسة فان الاقتراحات المقدمة جاءت استجابة لهذه المشاكل ، والتي تهدف في مجملها إلي توفير كل التجهيزات الضرورية بالمدينة الجديدة -علي منجلي- لتتلاءم مع طموحات السكان وذلك من أجل تأهيل انتماءهم إلي المجال وضمان ديمومته، مما سيؤدي حتما إلى تحسين نوعية الحياة بالمدينة الجديدة وبذلك ترتقي إلى مدينة جديدة باتم معنى الكلمة .

## خاتمة عامة :

تشهد مدن العالم تطورا سريعا في نمو سكانها وفي توسعها العمراني ، وتشمل هذه الظاهرة بلدان العالم المتقدم وبلدان العالم النامي على حد سواء .

مدينة قسنطينة مدينة عريقة بتاريخها مرت عليها عدة حضارات أكسبتها طابع متميز لنسيجها العمراني ونمطها المعماري فكل حضارة تركت بصماتها على المدينة في مختلف المجالات ، من العهد الروماني إلي عهد الاستعمار الفرنسي التي ترسمت فيها معالم المدينة الحديثة ، فعرفت نموا حضريا سريعا سمح لها بتوسع خارج موضعها الأصلي لتوصف من المدن الكبرى وكعاصمة لشرق الجزائري .

وتعتبر المدينة الجديدة -علي منجلي- نموذجا نسبيا في الجزائر بصفتها مجسدة على ارض الواقع ، والتي ظهرت كأمر حتمي لحل إشكالية النمو العمراني الذي تعاني منه المدينة الأم قسنطينة

من خلال دراستنا لمختلف عناصر البحث استخلصنا ان هناك عدة عوامل تحكمت في اتجاه توسع المدينة

وبما أن الجزائر انتهجت سياسة المدن الجديدة بهدف إعادة تنظيم المجال الوطني ، فلا بد لها من وضع هذه المدن ضمن سياسة وطنية وحكمة ، من اجل إنجازها .

## ملخص المذكرة :

يعتبر التوسع العمراني من أهم المواضيع التي تلقى اهتماما واسعا وكثيرا في الوقت الراهن وهذا لما يحمله من عناصر للارتقاء بمختلف الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والمعيشية للسكان ،

ففي هذا الوقت أصبح استهلاك المجال بالأمر المفرط الذي فكر مخطوطو المدن في إيجاد نماذج للتوسع العمراني تكون بمثابة حلول يمكن من خلالها توجيه حركة توسع المدن ومن بين هذه النماذج التي توصلو إليها نجد المدن الجديدة التي في نظرهم تعتبر النموذج الذي يمكن الاقتداء به في توسع المدن ونموها .

تعتبر المدينة الجديدة \_علي منجلي\_ نموذجا ناجحا نسبيا كونها مجسدة على ارض الواقع إلا إنها تعاني من النقائص الكثيرة فالمدينة الجديدة علي منجلي ظهرت كأمر حتمي استراتيجي لحل إشكالية النمو العمراني الذي تعاني منه المدينة الأم قسنطينة.

## الكلمات المفتاحية :

مدينة قسنطينة \_التوسع العمراني\_ المدينة الجديدة \_علي منجلي\_ الوحدات الجوارية \_المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير(PUD)

## Résumé du mémoire :

L'expansion urbaine est l'un des thèmes les plus importants qui reçoivent une large et beaucoup d'attention à l'heure actuelle, et cela en raison des éléments qu'elle comporte pour améliorer les différents aspects sociaux, économiques et vivants de la population,

À l'heure actuelle, la consommation d'espace est devenue une question excessive que les urbanistes ont pensé à trouver des modèles d'expansion urbaine qui serviraient de solutions pour diriger le mouvement d'expansion urbaine, et parmi ces modèles qu'ils ont atteints, nous trouvons de nouvelles villes qui, à leur avis, sont considérées comme le modèle qui peut être imité dans l'expansion et la croissance des villes .

La nouvelle ville - Ali Mendjali est considérée comme un modèle relativement performant car incarné sur le terrain, mais elle souffre de nombreuses lacunes. La nouvelle ville d'Ali Mendjali est apparue comme impératif stratégique pour résoudre le problème de croissance urbaine dont souffre la ville mère de Constar

## Mots clés :

-la ville de constantine –exitontion urbaine –la ville nouvelle –ali mendjeli- unités voisinage \_plan d'orientation d'aminagment urbaine.



قلمه المصادر والمراجع

## المصادر و المراجع

### I - المصادر و المراجع باللغة العربية :

#### 1- الكتب :

- الجزائر غدا مرجع مهم في موضوع المدن الجديدة  
- بشير التجاني : التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر  
. 2000  
- بشير مقييس : مدينة وهران . دراسة في جغرافية العمران . المؤسسة الوطنية للكتاب . الجزائر  
. 1983  
- خلف الله بوجمعة : المدينة و العمران . دارالهدى للطباعة و النشر و التوزيع . عين مليلة 2005  
- محمد كامل عارف : مستقبلنا المشترك " إعداد اللجنة العالمية للبيئة " . المجلس الوطني للثقافة  
و الفنون و الآداب . الكويت 1978 .

#### 2- المجلات :

- مجلة التهيئة العمرانية : ملخص الملتقى الوطني . مدينة جديدة لماذا ؟ 22 - 23 ماي 2001 .  
العدد 02 . مخبر التهيئة العمرانية . جامعة منتوري قسنطينة 2004 .

#### 3- رسائل جامعية :

- مريجة صبرينة : المدينة الجديدة - علي منجلي - قسنطينة إنتاج عمراي جديد . مذكرة  
ماجستير . كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية . جامعة قسنطينة 2001 .

#### 4- مذكرات تخرج :

- بن مشريح جمعة : دور التكنولوجيا الخضراء في تحسين المشهد الحضري \_ حالة المدينة  
الجديدة علي منجلي بقسنطينة جامعة الحاج لخضر -باتنة-  
-بوبكر جمال ,بلعابية عز الدين : التوسع العمراني و خيار المدن الجديدة دراسة نقدية لسياسة  
المدن الجديدة حالة المدينتين الجديدتين -علي منجلي ,امدغاسن جامعة الحاج لخضر -باتنة-  
2008  
- خميس الربيع ، ناصر محمد رضا : المدينة الجديدة علي منجلي - عين الباي - بين التخطيط و  
الواقع . مذكرة تخرج في التهيئة الحضرية . معهد علوم الأرض . جامعة قسنطينة 2003 .  
- سليم العمور، عبد الحليم بوشمال : الإشكالية العقارية - حالة مدينة باتنة - مذكرة تخرج في  
التهيئة الحضرية . معهد علوم الأرض . جامعة باتنة 2005 .

- عبد الجبار عدوان ، الطاهر بن احمد : إشكالية و عوائق التوسع العمراني بقصر بلزمة .  
مذكرة تخرج في التهيئة الحضرية . معهد علوم الأرض . جامعة باتنة 2006 .
- عبد المالك عبد الحليم ، باحمد عمر : متطلبات التنمية المستدامة في المشروع العمراني -  
دراسة حالة مدينة برج بوعريريج - مذكرة تخرج في تسيير التقنيات الحضرية . جامعة مسيلة  
2007 .
- كنزة بن عمران ، عفاف بن منصور: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية باتنة  
مذكرة تخرج في التهيئة الحضرية . معهد علوم الأرض . جامعة باتنة 2006 .
- لشطر الامين . مركزية المدن الجديدة علي منجلي بين امكانيات المراكز التجارية و التنافسية  
الوظيفية جامعة العربي بن مهيدي - ام البواقي -  
- مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 جامعة قسنطينة 01 كلية الحقوق 2013
- وليد بن الصغير ، نصر الدين بوغادة : المحاور المهيكلية و أثرها على العقار الحضري -  
دراسة حالة مدينة باتنة - مذكرة تخرج في التهيئة الحضرية . معهد علوم الأرض . جامعة باتنة  
2006 .
- يحيى اوي ايمان , سالمية مروة تاثير تمديد خط ترامواي قسنطينة على حركية النقل بمدينة علي  
منجلي دراسة للواقع و بدائل للمستقبل جامعة قسنطينة 01 2019 .

## 5- الوثائق الحكومية :

- وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية : " الجزائر غدا " وضعية التراب الوطني ، إسترجاع  
التراب الوطني . ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر 1995 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية :  
\* القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية .
- \* القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .
- \* القانون رقم 29/90 المتعلق بأدوات التهيئة و التعمير .
- \* القانون رقم 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها .

## II - المصادر و المراجع باللغة الفرنسية :

### 1- Ouvrages :

- la nouvelle ville ali mendjeli etat de fait 2020
- JEANPELLETIER-CHARES DELFANTE:Villes et Urbanisme Dans Le  
Mande . Paris 2000 .

ZUCCHELLI ALBERTO : Introduction à L'urbanisme Opérationnel et à La Composition Urbaine , OPU 1983 , Vol 03 .

**2-Etude et revues spécialisées :**

- URBACO : Plan D'urbanisme Directeur du Groupement de Constantine 1982 .

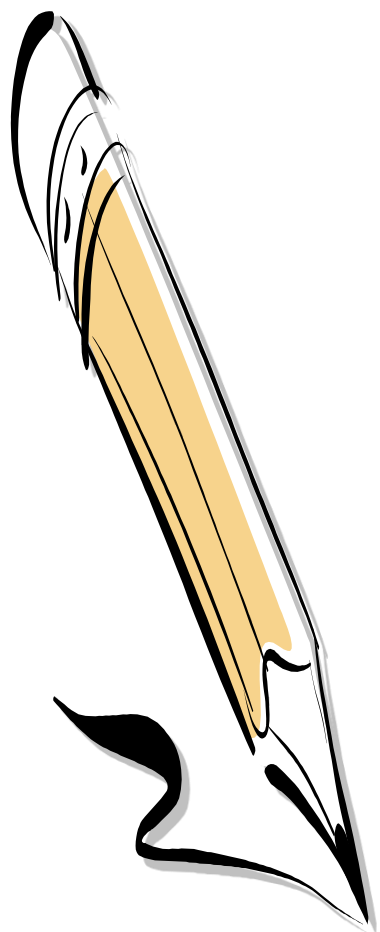
- URBACO : Rapport preleminaire ,Pourquoi une Ville Nouvelle ? Constantine ,Février 1991 .

- URBACO : Plan Directeur D'aménagement et D'urbanisme , Groupement D'urbanisme ( Constantine , El khroub , Ain Smara , Hamma bouziane , Didouchemourad . 1998 .

- URBACO : Plan D'occupation du Sol ,Ville Nouvelle Ain El Bey . POS n<sup>0</sup>01 , 02

- DUCH : Fiche Technique . Ville Nouvelle " Ali mendjeli "2020

-circoncription administratif ali mendjeli 2020.



الملاحق



تخصص : إدارة المدن

معهد تسيير التقنيات الحضرية

إعداد مذكرة ماستر أكاديمي بعنوان :  
إشكالية التوسع العمراني و خيار المدن الجديدة حالة المدينة الجديدة علي منجلي - قسنطينة  
استمارة بحث علمي موجهة لسكان المدينة الجديدة - علي منجلي - فيفري 2020

**ملاحظة :** هذه الاستمارة الهدف منها هو إنجاز بحث علمي , و أن البيانات الواردة فيها لا يمكن استخدامها إلا في الأغراض العلمية للبحث , فالرجاء منكم ملاءمة بدقة و عناية تامة مع وضع علامة (x) في الخانة المناسبة .  
و لكم منا جزيل الشكر و التقدير .

رقم الإستمارة : .....

### أولا : معطيات خاصة بالسكان

#### 01- معطيات عامة عن مكان الإقامة :

\*مكان الإقامة السابق " اذكر اسم المنطقة بدقة " : الولاية ..... البلدية ..... الحي .....  
\*مكان الإقامة الحالي بالمدينة الجديدة: الحي ..... وحدة الجوار .....  
\*ما نوع السكن السابق: 01-عمارة:  02- سكن قديم:  03- فوضوي صلب:   
04- فوضوي قصديري:  05- نوع آخر ( اذكره ) .....  
\*ما هو سبب قدومك إلى المدينة الجديدة (مكان الإقامة الحالي) هل هو:  
01- العمل :  02- انهيار:  03- فيضانات:  04- زلزال:   
05- الضيق:  06- أسباب أخرى (حددها بدقة) .....  
\*تاريخ المجيء لهذا المسكن ( حدده بدقة): .....

#### 02- التعريف بالأسرة :

\*كم عدد أفراد الأسرة (العدد الإجمالي):  - صنفهم حسب الجنس, منهم : الذكور  الإناث   
قم بتصنيفهم كذلك حسب الفئات العمرية التالية :

الفئات العمرية	أقل من 06 سنوات	06- 14	15- 21	22- 59	أكبر من 60 سنة	المجموع
عدد الذكور						
عدد الإناث						
المجموع						

#### 03- المستوى التعليمي لأفراد الأسرة :

\*قم بتصنيف أفراد الأسرة حسب المستوى التعليمي المبين في الجدول الموالي:

المستوى التعليمي للفرد	أمي	ابتدائي	متوسط	ثانوي	تعليم عالي- جامعي-
العدد					

#### 04- وضعية الشغل و التشغيل:

\*كم عدد العمال في الأسرة:  - مهنة الأب ( اذكرها بدقة ): .....  
\*هل هم عمال في: 01- القطاع العام:  02- القطاع الخاص:   
\*هل هم عمال بصفة : 01- دائمة:  02- مؤقتة:  03- متقاعد:  04- بطال:   
\*قم بتوزيعهم حسب التصنيف التالي للقطاعات الاقتصادية :  
01- الفلاحة:  02- الصناعة:  03- البناء و الأشغال العمومية:   
04- مهن أخرى: الخدمات: ( التعليم- الصحة- التجارة ..... )   
\*مكان العمل: 01- داخل المدينة الجديدة:  02- خارج المدينة الجديدة:  , أين بالضبط .....  
يتبع في الصفحة الموالية

الصفحة رقم : 01

## 05- التسوق وقضاء الاحتياجات:

\*من أين تقضون احتياجاتكم (اليومية, الأسبوعية, السنوية) هل من:

01- المحلات التجارية الموجودة بحيككم:  لماذا؟ .....

02- السوق الموجودة بالمدينة الجديدة:  لماذا؟ .....

03- خارج المدينة الجديدة:  اذكر اسم السوق أو المكان المقصود .....

\*ما هو سبب ذلك هل هي: 01- وفرة السلع:  02- ملائمة السعر:  03- جودة السلع:

04- القرب من مقر السكن:  05- أسباب أخرى (اذكرها): .....

\*أين تقضون مختلف احتياجاتكم, وضخوا ذلك في الجدول الموالي:

الخدمات	إدارية			تعليمية					صحية	تجارية			دينية	ترفيهية
	إدارة	تعليم	إدارة	مدرسة	مدرسة	مدرسة	مدرسة	مدرسة		مدرسة	مدرسة	مدرسة		
بالمدينة الجديدة														
خارج المدينة الجديدة														

ملاحظة: إذا كانت الإجابة- خارج المدينة الجديدة- أين بالضبط؟ .....

## 06- التنقلات:

\*هل تملكون سيارة؟: نعم:  لا:

\*ما هي وسيلة التنقل المفضلة إلى (العمل, التسوق, الدراسة....)؟:

01 - سيارة خاصة:  02 - سيارة أجرة:  03 - الحافلة:  04 - سيرا على الأقدام:

\*ما هو السبب في ذلك؟: 01 - طلبا للراحة:  02 - ملائمة التسعيرة:  03 - ربحا للوقت:

## ثانيا: معطيات خاصة بالسكن

### 01- التعريف بالمسكن:

\*ما هو نمط مسكنكم؟ هل هو: 01- عمارة:  02- فيلا:  03- نمط آخر (اذكره): .....

\*ما هو نوع مسكنكم؟ هل هو: 01- فردي:  02- نصف جماعي:  03- جماعي:

04- سكن تطوري:  05- سكن تساهمي:  06- نوع آخر (اذكره): .....

\*كم عدد الغرف بمسكنكم: (باستثناء قاعة الاستقبال, المطبخ, الحمام):

\*كم عدد الطوابق بمسكنكم: 01- طابق ارضي (R+0):  02- طابق واحد (R+1):

03- طابقين (R+2):  04- أكثر من طابقين (R+2+):

\*ملكية المسكن الذي تسكنونه هل هي: 01- ملك خاص:  02 - ملك للدولة:  03- مؤجر:

04- حالات أخرى (وضحها بدقة): .....

### 02- التجهيزات داخل المسكن:

\*هل مسكنكم متوفر على؟: 01- حمام:  02- مطبخ:  03- مرحاض:  04- هاتف:

05- فناء:

\*هل مسكنكم مرتبط ب؟: 01- شبكة الكهرباء:  02- شبكة الغاز الطبيعي:

03- شبكة المياه الصالحة للشرب:  04- شبكة الصرف الصحي:

\*ما هو وقت مجيء مياه الشرب إلى منزلكم, هل هي: 01- كل يوم:  02- كل (03) أيام:

03- كل أسبوع:  04- وقت آخر (اذكره): .....

\*هل حجم مسكنكم يتلائم مع حجم الأسرة و عدد أفرادها؟: نعم:  لا:

### 03- حالة المسكن و التعديلات المدخلة عليه :

- \*هل تحسون بالمعاناة داخل مسكنكم ؟ : نعم  لا:  لماذا؟ وهل ذلك بسبب :01- الضيق:
- 02- كثرة عدد أفراد الأسرة :  03- طبيعة تخطيط المسكن:  04- أسباب أخرى(اذكرها): .....
- \*هل قمت بإجراء تعديلات و تغييرات على مسكنك؟: نعم:  لا:  إذا كانت الإجابة بنعم فما هي :
- 01- هدم بعض الجدران لتوسعت الغرف:  02- تحويل الشرفة إلى مطبخ:
- 03- غلق نوافذ و فتحات و فتح أخرى:  04- إعادة الطلاء:
- \*هل قمت بتغطية و تسييج شرفات و نوافذ مسكنك نعم:  لا:  إذا كانت الإجابة بنعم فما سبب ذلك :
- 01- حتى لايرى المارة ما بداخل المسكن(الحرمة) :  02- أسباب أمنية :
- 03- أسباب أخرى(وضحها بدقة): .....

### ثالثا: المدينة الجديدة واقعها- المشاكل و النقائص التي تعانيها

- \*هل أنت راض بإقامتك في المدينة الجديدة : 01- راض تماما:  02- راض نسبيا:  03- غير راض:
- لماذا؟: .....

\*ماذا تمثل المدينة الجديدة بالنسبة لك؟:

- 01- مكان امثل للحياة:  02- مكان للديناميكية الاجتماعية:  03- مكان للنوم فقط :
- \*ما هي المشاكل و النقائص التي تعانيها المدينة الجديدة(اذكرها بإيجاز)?: .....

\*ماذا تقترحون من اجل تحسين وضعية المدينة الجديدة؟:

- \*هل المظهر العمراني للمدينة الجديدة من الناحية الجمالية?: 01 - جيد:  02- حسن:  03- رديء(سيئ):
- \*ما هي تطلعاتكم و نظرتكم لمستقبل المدينة الجديدة التي تعيشون فيها?: .....