

المحاضرة رقم 01:

مدخل الى العمران العملي

مقياس: العمران العملي السنة الثانية ليسانس تخصص تسيير المدن 2019-2020

الاستاذة بركاني فطيمة الزهراء

1- تعريف علم العمران

- **لغة:** في اللغة عمر المكان أي كان مسكوناً بالناس وعمر الدار أي بناها والعمران هو البنيان أو ما يعمر به البلد بواسطة الصناعة والتجارة والبناء.

1- تعريف علم العمران

- اصطلاحاً: العمران هو علم، فن، وتقنية تنظم المجال،

- يعتمد على قواعد علمية دقيقة

- يعتمد على الموضوعية

- ممارسه يحتاج الى الذكاء

يمكن الحكم عليه

- يعتمد على الذوق والاحساس

- يعتمد على الذاتية

- ممارسه يحتاج الى الموهبة والابداع

لا يمكن الحكم عليه

- علم

- فن

1- تعريف علم العمران

تقنية ← استعمال الأدوات والمواد من اجل حل المشاكل البشرية الناتجة عن خطأ بشري وهي تجمع بين العلم والفن **واستعمالها يحتاج الى المهارة**، حيث:

Technologie ← Techno ← فن
← Logia ← علم

تنظيم ← التجميع المنظم للأجزاء المتماثلة وفق منهجية معينة، من اجل تكوين كيان موحد،

شرح تعريف العمران

واجب يتم احضاره الأسبوع القادم،

واحسن إجابة يتحصل على نقطة

إضافية في TP

2- أنواع العمران

1- العمران النظري او القانوني

(l'urbanisme règlementaire)

2- العمران العملي او التطبيقي

(l'urbanisme opérationnel)

1- العمران النظري

الذي يتكون من القوانين المتحكمة في النسيج الحضري، هذه القوانين التي تتكون من:

- أدوات التهيئة والتعمير مثل PDAU و POS،

- القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير،

- وأدوات المراقبة التي تستخدمها الدولة في مراقبة التدخل على النسيج الحضري مثل عقود

التعمير المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد

لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير، وهي سبعة بهذا الترتيب:

1- العمران النظري

- شهادة التعمير: تحدد حقوق البناء وجميع الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.
- رخصة التجزئة: تسمح بتقسيم ملكية عقارية غير مبنية واحدة الى قطعتين أو اكثر، بهدف تشييد بناية جديدة.
- شهادة قابلية الاستغلال: تثبت أن التجزئة موصولة بجميع الشبكات الضرورية وهي شرط لبيع حصص الأرض المجزئة.
- شهادة التقسيم: تسمح بتقسيم ملكية عقارية واحدة مبنية الى قسمين أو اكثر.

1- العمران النظري

- رخصة البناء: تمنح الحق في إقامة بناء جديد او تعديل بناء قائم، بعد التحقق من مطابقة البناء لقواعد التعمير.
- شهادة المطابقة: تثبت الانتهاء من أشغال البناء، وتمكن المستفيد من استغلال العقار.
- رخصة الهدم: تسمح بأعمال الهدم الكلية أو الجزئية الواقعة في الأقاليم المصنفة نظرا لقيمتها الطبيعية أو التاريخية أو الثقافية.

2- العمران العملي

هو تطبيق هذه القوانين على ارض الواقع، سواء :

- على أراضي فارغة وفي هذه الحالة تسمى عملية التهيئة (l'aménagement) أي تهيئة وتحضير هذه القطعة الأرضية لاستقبال أنشطة حضرية معينة،
- أو على أراضي معمرة من قبل وفي هذه الحالة يتم الاعتماد على أنواع وأساليب التدخل على النسيج الحضري والتي يمكن تصنيفها الى نوعين: التدخلات السطحية والتدخلات الجذرية.

3- تاريخ العمران العملي (قصة العاصمة باريس)

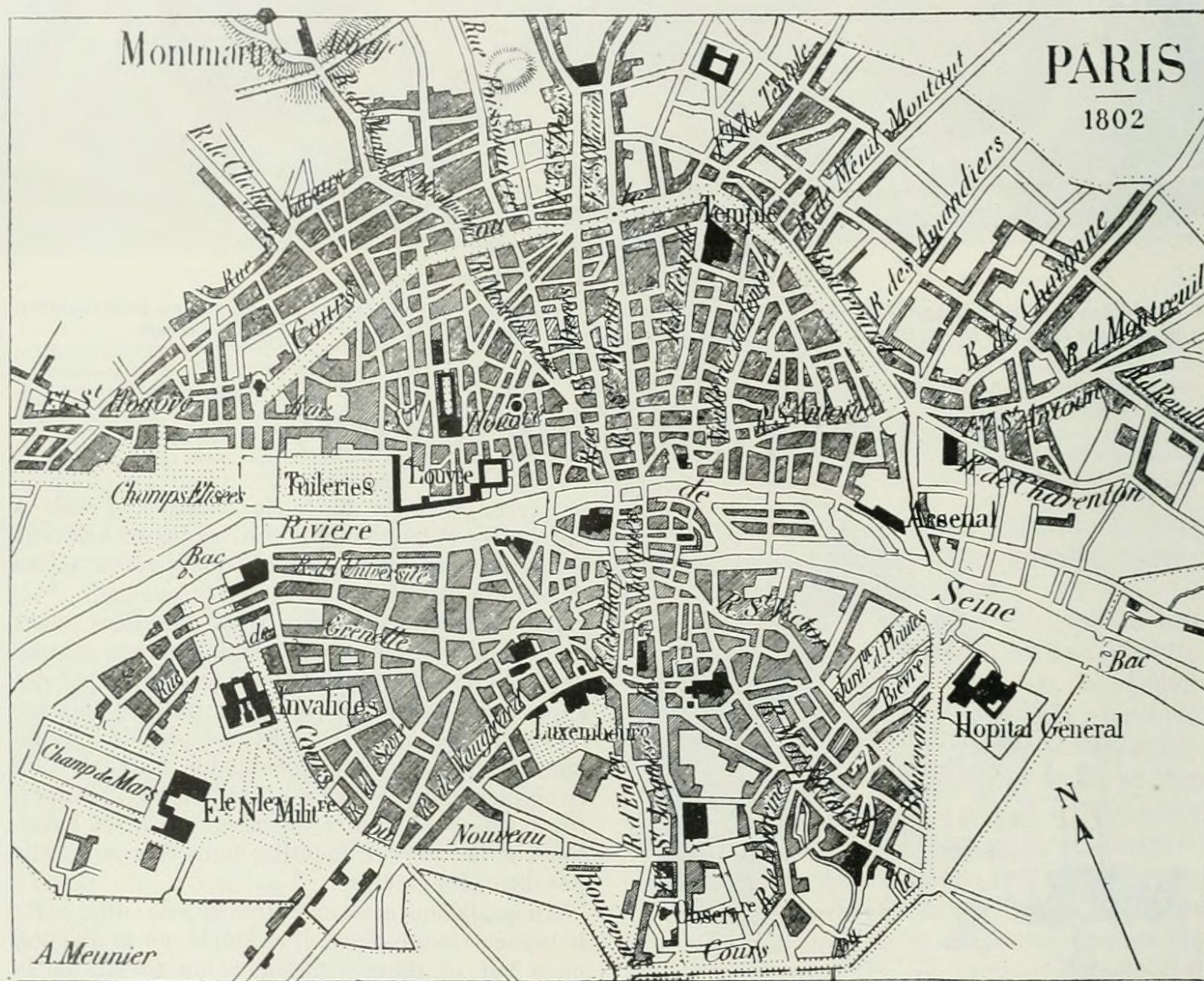
1- أسباب ظهور العمران العملي في فرنسا:

2

الملك لويس نابليون بونابرت كان قد أعجب كثيرا بإعادة إعمار العاصمة لندن بعد حريق كبير في عام 1666، حيث أصبحت هذه المدينة معيارا للنظافة والتخطيط العمراني الحديث،

1

في منتصف القرن التاسع عشر (بعد انتهاء الثورة الصناعية) كانت شوارع باريس لا تزال مظلمة وضيقة وغير صحية وغير متأقلمة مع المتطلبات العمرانية للثورة الصناعية خاصة منها المتعلقة بالنقل،



PLAN GÉNÉRAL DE PARIS EN 1802.

Dressé d'après les documents du temps par A. Meunier. — (Collection Charles Simond.)

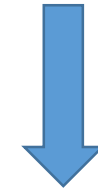
3- تاريخ العمران العملي



وهذا ما دفع بنابليون الى التفكير في:

- اقلمت العاصمة باريس مع متطلبات الثورة الصناعية.

- جعل باريس مدينة مرموقة مثل مدينة لندن.



على يد جورج هوسمان، الذي قاد التحول الكبير للعاصمة باريس ووضع خطة عمل شاملة لتحسين الوضع المعماري والعمراني لها.

3- تاريخ العمران العملي

2- اهداف المخطط الجديد لمدينة باريس:

- تمكين تدفق أفضل لحركة المرور

- تحسين نقل البضائع لتحسين الكفاءة الاقتصادية،

- توفير الهواء والماء.

3- تاريخ العمران العملي

- الدافع السياسي المتمثل في منع الانتفاضات المحتملة (توفير الامن) .
- تنظيف وسط العاصمة باريس،
- توفير الإضاءة
- تحسين الصورة المعمارية والعمرانية للمدينة

3- تاريخ العمران العملي

3- محتوى مخطط باريس:

✓ انشاء شوارع حديثة التصميم،

✓ هُدمت أحياء بالكامل كانت قد بنيت في القرون الوسطى حيث وصف هوسمان هذا المخطط بـ "تمزيق أحشاء باريس"،

حيث حول باريس إلى موقع بناء شاسع لمدة 20 عاما، وعلى الرغم من إجباره على الاستقالة في عام 1870 بسبب زيادة النفقات، استمر العمل بخطة هوسمان حتى 1920.

3- تاريخ العمران العملي



وتضمنت هذه الخطة، التي وُضِعَتْ ونُفِذَتْ على
ثلاثة مراحل:

- هدم 19730 مبنى تاريخي، وتشبيد 34 ألف مبنى
جديد.

- حلت محل الشوارع القديمة الضيقة والملتوية،
شوارع عريضة طويلة تتميز بصفوف من عمارات
سكنية جديدة كلاسيكية الطراز وفسحة ذات
واجهات من الحجارة البيضاء المصقولة.

3- تاريخ العمران العملي

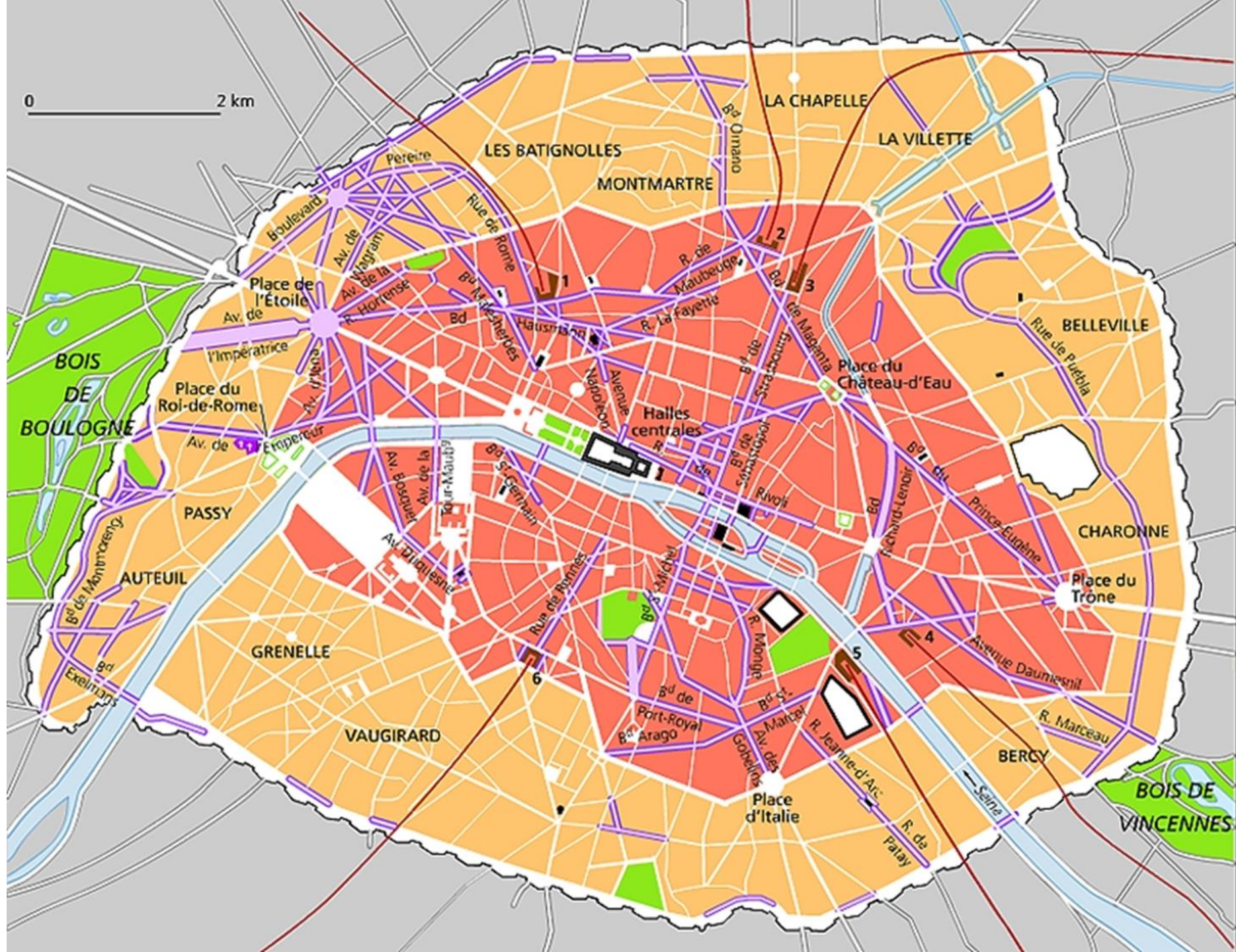
في شكل شبكة بديعة يبلغ عدد شوارعها 12 شارعاً تتفرع من قوس النصر في ساحة ليتوال التي صممها هوسمان، معتمداً في ذلك على خطة الانطلاق من الصفر (la table rase) ولذلك تعتبر أعمال George Haussmann تدشيناً للعمران الحديث.

حيث أعيد تسمية الساحة إلى "شارل ديغول"، وأصبحت كابوساً لكل قائد سيارة أجنبي، إذ يحاول التعامل مع السيارات السريعة من 12 اتجاهًا في آن واحد، وذلك أثناء الدوران بصعوبة حول قوس النصر التذكاري الذي أقامه نابليون بونابارت.



3- تاريخ العمران العملي

- تصميم ميادين فخمة ومنتزهات بالمدينة على غرار منتزه الهايد بارك بلندن،
- خلق بنية تحتية حضرية من خلال: توفير شبكة عامة للصرف الصحي، وقناطر مياه جديدة لتوفير المياه النظيفة لعدد أكبر من الناس، وتوفير شبكة من أنابيب الغاز تحت الأرض، إضاءة الشوارع والمباني، ونافورات مزخرفة، ومراحيز عامة منمّقة وفاخرة، و صفوف من الأشجار.



0 2 km

Enceinte de Thiers, construite de 1840 à 1845

Annexions de 1859

Travaux exécutés sous le second Empire

- 1 - Gare S^t-Lazare
- 2 - Gare du Nord
- 3 - Gare de l'Est
- 4 - Gare de Lyon
- 5 - Gare d'Orléans
- 6 - Gare Montparnasse

3- تاريخ العمران العملي

- خلق العديد من التجهيزات الراقية مثل أوبرا باريس الفخمة، و مدارس جديدة وكنائس وأربعة وعشرين ساحة في المدينة، وعدد من المسارح في ساحة دو شاتليه، وسوق الطعام "ليه آل"، الذي سماه الكاتب إيميل زولا "بطن باريس"،

- صُممت محطات السكك الحديدية الجديدة البارزة مثل "غار دي نورد" و "غار دي ليست"،

ورشة بناء دار الأوبرا مارس 1864



3- تاريخ العمران العملي

4- إيجابيات الاعمال التي قام بها جورج هوسمان:

- استعادت المدينة الصحة بعد عقود طويلة من الكوليرا والتيفوس،
- توافرت متنزهات للباريسيين للهو والاسترخاء.
- بفضل شوارع باريس العريضة، أصبح بمقدور القوات الحكومية التحرك بحرية لحفظ النظام العام في أوقات التظاهرات، وأعمال الشغب، وغير ذلك من الاضطرابات.
- حتى حين تضاعف حجم المدينة وتضاعف أيضاً عدد السكان ثلاث مرات، أضفت هذه الشوارع على باريس روح الوحدة الممزوجة بشعور الرخاء البرجوازي.

حي ماريه



3- تاريخ العمران العملي

5- سلبيات اعمال جورج هوسمان:

لقد نال هوسمان نصيبه من النقد، حيث كتب السياسيّ جول فيري: "تفيض أعيننا من الدمع حزناً على باريس القديمة، باريس التي احتضنت فولتير، كلما نرى المباني الجديدة الشاهقة التي لا تحتمل، والفوضى المكلفة، وغلبة الأخلاقيات السوقية، والمادية البغيضة التي سنورثها للأجيال من بعدنا."

أو كما قال المؤرخ رينيه هيرون "نسف البارون هوسمان سفينة باريس القديمة بالطوربيد وغرقت في عهده، وهذه أبشع الجرائم التي ارتكبتها هذا المحافظ المصاب بجنون العظمة وأيضاً أكبر خطأ ارتكبه، لقد خلّفت أعماله دماراً يزيد عما يسببه مئة تفجير."

3- تاريخ العمران العملي

6- أهمية اعمال جورج هوسمان:

في 1944، حين كانت القوات المتحالفة تتجه لتحرير المدينة، وأصدر أدولف هتلر أوامر بّدك باريس بالكامل، رفض القائد العسكري الألماني الميجو ديتريش تنفيذ اوامره، فباريس ببساطة كانت أجمل من أن تنتهك أراضيها.

كما أن خطة هوسمان البارزة، على رغم ما بها من فخامة مبالغ فيها، تظل مُبهرة، ولا سيما لأنه نفذ الكثير بهذه السرعة الفائقة وبهذا المستوى العالي والموحد، فهوسمان كان شخصية مؤثرة، ولكنه لم يكن عاطفيًا، برغم من أنه كان موسيقيًا موهوبًا، حتى أنه هَدَم البيت الذي وُلد فيه، في 55 شارع فوبورغ دي رول، ولم يعبأ بكل ما به من ذكريات طفولته.

4- تعريف العمران العملي

هو تطوير وتجسيد مشروع للتهيئة على إقليم معين يمكن ان يكون مجال فارغ او نسيج حضري موجود، وبالتالي فهو يتعلق بتصميم وتجسيد المشاريع الحضرية حسب ما تمليه قواعد العمران النظري، لكن في حالة المشاريع الكبرى والمهمة يمكن العودة الى هذه القاعد وتعديلها حسب ما تملي عليه الحاجة.

حيث يرى البيرتو زيكولي بان العمران العملي هو «مرحلة تطبيق محتوى السياسات الحضرية المبرمجة المخططة والمحددة للادوات التوجيهية والتنفيذية والتسييرية»

المحاضرة رقم 02: تحليل المجال الحضري (تحليل الموقع)

1- تعريف التحليل الحضري

2- اهداف التحليل الحضري

3- خطوات التحليل الحضري

4- مراحل التحليل الحضري

5- ابعاد التحليل الحضري

6- استنتاج المشاكل

1- تعريف التحليل الحضري

- **تعريف التحليل:** هو ليس تجزئة مفهوم أو عنصر ما إلى أجزاء فقط، بل ايضا شرح كيفية ارتباط هذه العناصر ببعضها البعض، و التمييز بين تلك العناصر بالرسم أو الأشكال التوضيحية لتوضيح طرق التفاعل بين عناصر منظومة ما، وبالتالي فان:
- **التحليل الحضري:** هو دراسة هدفها فهم العوامل الطبيعية والبشرية الموجودة بموقع ما والتي تحدد شخصيته، وشرح العلاقات الموجودة بين هذه العوامل، وذلك من اجل ابراز أهمية كل عامل ودوره في عملية التخطيط الحضري والعكس.

2- اهداف التحليل الحضري

تعتبر عملية التحليل الحضري اهم مرحلة ضمن منهجية عملية التدخل على المجال الحضري، وهي عملية فاصلة و حرجة بشكل دقيق و مؤثرة في كثير من القرارات، كما تؤثر في المنتج النهائي، في المقابل فإن إهمالها سواء بعدم اجرائها بصفة نهائية أو اختصارها في دراسة بعض الظواهر بصفة سطحية يؤدي إلى انتاج تدخل غير متوافق على الاطلاق مع المحيط سواء الطبيعي أو المشيد، ومع مستعمل هذا المحيط،

2- اهداف التحليل الحضري

وبالتالي فان معالجة المشاكل التي يعاني منها المجال الحضري لا يمكن ان تكون مجدية اذا لم تسبقها عملية تحليل معمقة ودقيقة للمجال المحيط بهذه المشاكل، لان التحليل الصحيح يمكننا من الحصول على تشخيص صحيح لهذه المشاكل وبالتالي القدرة على اقتراح الحل الامثل (اسلوب التدخل الامثل)

2- أهداف التحليل الحضري

• يمكن اختصار أهداف عملية التحليل الحضري في ما يلي:

- التعرف على عناصر البيئة الطبيعية و المشيدة المحيطة بالمشروع و التي قد تكون ذات تأثير سلبي أو إيجابي أو محايد
- التعرف على الخصائص الديمغرافية والاجتماعية للمجتمع المحلي مما يسمح باقتراح مشاريع تلبي رغبات وتطلعات السكان والمستعملين.
- رفع مستوى الأداء الوظيفي و تخفيض تكاليف المشاريع
- تحقيق توافق المباني كمنتج متغير مع الأرض و الموقع كثوابت كائنة

3- خطوات التحليل الحضري

- زيارة الموقع: حيث يمكن استنباط المعلومات الأولية من خلال الموقع والمنطقة المحيطة
- البحث عن مصادر المعلومات: تحليل مصادر المعلومات الحالية، صور جوية، خرائط، تحليل تربة، مخططات المرافق.
- أسئلة ومقابلات: يتم إجراء استبيانات ومقابلات مع من هم ذوي الصلة من سكان، مسئولو الآثار، مسئولو البلديات، الخبراء.
- مقارنة التحليلات والمعلومات: من كافة المصادر والخروج ببعض القرارات (تحليل، تشخيص، اقتراح حلول.....)

4- مراحل التحليل الحضري

اولا رصد بيانات الموقع: تتمثل هذه البيانات في:

- بيانات هندسة الأرض
- بيانات **المحتوى** و **المحيط** الطبيعي
- بيانات **المحتوى** و **المحيط** البشري
- بيانات **المحتوى** و **المحيط** الاقتصادي
- بيانات **المحتوى** و **المحيط** المشيد

4- مراحل التحليل الحضري

ثانيا تفسير وشرح عناصر وظواهر الموقع:

كل هذه البيانات التي تم رصدها لها تأثير ايجابي أو سلبي او محايد على التدخل المقترح، و بالعكس قد يكون لتنفيذ هذا التدخل نفس الأثر على تلك الجوانب، فيكون لكل بيان أو معلومة أو ظاهرة من ظواهر الموقع تأثيرا و أثرا، فيحاول المتدخل على المجال الحضري تلافي الأثر السلبي و دعم الأثر الايجابي و يستغل الجانب المحايد لصالح المشروع و مستخدميه.

4- مراحل التحليل الحضري

ثالثا استنتاج موجهات قرار التدخل:

تعتبر أهم خطوة في عملية التحليل، و التي تحقق الهدف المرجو منها، فيصبح لدى المتدخل على المجال الحضري مجموعة من التوجهات التي تعتبر مبررات منطقية وموضوعية لقراراته المتعلقة باختيار نوع التدخل المناسب على المجال الحضري، التي يهدف الى جعلها تتماشى و تتوافق بنسبة كبيرة مع موقعه ، فينتج لنا نسيج مرغوب فيه متفاعل مع محيطه من النواحي الوظيفية و الجمالية.

5- ابعاد التحليل الحضري

المرحلة الاولى: رصد بيانات الموقع

- 1- تحديد مجال الدراسة
- 2- التحليل البيئي
- 3- التحليل الاجتماعي
- 4- التحليل الاقتصادي
- 5- التحليل العمراني

1- تحديد مجال الدراسة (بيانات هندسة الارض)

كل عملية تحليل حضري تبدأ بتحديد وتوضيح حدود مجال الدراسة (périmètre d'étude)، إذ يمكن أن يشمل التحليل الحضري تجمع سكني، أو حي، أو مدينة كاملة، ويتم ذلك من خلال:

- تحديد موقع المجال
 - تحديد موضع المجال
 - المساحة الكلية،
 - الأبعاد،
 - الشكل الهندسي،
- الموقع الجغرافي
 - الموقع الفلكي
 - الموقع الاداري
- التأكد جيدا من توضيح الفرق بين المدينة والبلدية



موقع ولاية أم البواقي في الشرق الجزائري



موقع دائرة عين البيضاء في ولاية أم البواقي



موقع بلدية عين البيضاء في الدائرة



موقع مدينة عين البيضاء في البلدية

2- التحليل البيئي (تحليل طبيعي)

ونقصد به تحليل الموقع ومكوناته الطبيعية، لان الموقع يضم مجموعة من المعطيات والتوجيهات والعراقيل والإرفاقات التي يجب أن تؤخذ بعين الإعتبار عند التدخل على المجال الحضري، حيث يتم تحليل الموقع من خلال:

2- التحليل البيئي (تحليل طبيعي)

- دراسة الطبوغرافية وتكوينات سطح الأرض: اي دراسة الانحدارات دراسة جيدة لانها تتحكم في توجيه الطرقات وتصريف مياه الأمطار، وتجنب الفيضانات والتموين بشبكات المياه الصالحة للشرب وشبكات الصرف الصحي، حيث:
 - انحدار بين 0 و 5 % غير قابلة للتعمير
 - انحدار بين 5 و 10 % قابلة لانشاء السكنات بمختلف انواعها
 - انحدار بين 10 و 15 % قابلة لانشاء المناطق الصناعية
 - انحدار فوق 20 % غير قابلة للتعمير.

2- التحليل البيئي (تحليل طبيعي)

- **الدراسة الجيولوجية:** وهي دراسة المكونات السطحية للأرضية ونوعية التربة التي تسمح بتحديد الأراضي القابلة للبناء، وعدد الطوابق الذي يمكن ان تتحمله كل نوع من التربة، كما تستوجب منع أو تحديد البناء في الأراضي الزراعية.
- **الدراسة الجيوتقنية:** لمكونات الطبقات التحتية للتربة التي تحدد مدى استقرار أرضية المجال المدروس مما يقلل نسبة التعرض لأخطار الزلازل.

2- التحليل البيئي (تحليل طبيعي)

- المناخ: من خلال تحديد:
 - نوع المناخ (مناخ البحر الابيض المتوسط، مناخ قاري، مناخ صحراوي)
 - التشميس (حركة الشمس)
 - تحليل الحرارة (درجات الحرارة القصوى والدنيا والمدى الحراري)
 - الرياح (اتجاه الرياح السائدة وشدتها القصوى ومتوسط هبوبها في السنة الواحدة بالايام)
 - التساقط (تحديد القسم المطري والمتوسط المطري، والفترات الثلجية والفترات الجليدية ونسبة الرطوبة)،
- ثم توضيح كيفية تحكمها في توجيه وشكل ومحتوى الكتل والفراغات العمرانية.

2- التحليل البيئي (تحليل طبيعي)

• دراسة الإرث الطبيعي (Le patrimoine naturel): المتمثل في:

- المصادر والمجري المائية (مصادر المياه السطحية مثل الانهار والودية والجوفية المتمثلة في الآبار)،
- البحيرات،
- المساحات المشجرة،
- الغابات
- الحضائر

2- التحليل البيئي (تحليل طبيعي)

- دراسة الارتفاقات: التي تتمثل في:
 - المنطقة الصناعية (على حسب الأهمية)
 - خط السكة الحديدية 80 م ، 40-40
 - أنابيب الغاز الطبيعي والبتروول 150 م ، 75-75
 - خط التيار الكهربائي العالي والمتوسط الشدة 30 م ، 15-15 ومحطات توليد الكهرباء

2- التحليل البيئي (تحليل طبيعي)

- المناجم والمحاجر (على حسب النشاط)
- الممرات العمومية (على حسب الحجم)
- الساحل او شاطئ البحر 100م
- لطرق الوطنية:50م ، 25-25 والطرق الولائية: 30م ، 15 - 15
- شبكات صرف المياه والمياه الصالحة للشرب:30م، 15 - 15

2- التحليل البيئي (تحليل طبيعي)

- المقابر 35م
- التجهيزات العسكرية مثل الثكنات والمصانع العسكرية
- المواقع الاثرية والطبيعية
- قطاع التعمير المستقبلي
- المجاري المائية عمقها في 2 وبالنسبة لمنابع المياه: حتى 50م

3- التحليل الإجمالي (تحليل ديمغرافي)

وهي دراسة كل ما يتعلق بالمعطيات البشرية او المعطيات الاجتماعية وتخص بيانات التعداد الديمغرافي، بالإضافة الى الخصائص النوعية لهذا الحجم الديمغرافي، ومن أجل تسهيل فهم ومقارنة واستغلال المعطيات البشرية يجب تقديمها في شكل مخططات بيانية وتتمثل في:

- تطور حجم السكان

- عدد السكان الحالي اذا كان متوفر وحسابه اذا كان غير متوفر

- الكثافة السكانية (ساكن/الهكتار)

3- التحليل الإجمالي (تحليل ديمغرافي)

- الفئات العمرية (الهرم السكاني): وهي 18 فئة

فئة العمر
4-0 سنة
9-5 سنة
14-10
19-15
24-20
29-25
34-30
39-35
44-40
49-45
54-50
59-55
64-60
69-65
74-70
79-75
84-80
85 و+

3- التحليل الإجمالي (تحليل ديمغرافي)

- نسبة النمو الديمغرافي.

- نسبة الهجرة (ويعبر عنها بالنسبة المئوية من العدد الكلي للسكان) نستعملها في حساب نسبة النمو

- نسبة النمو الطبيعي (%) نحصل عليها بالإحصاءات للولادات والوفيات

- البنية الأسرية أو حجم الأسرة (الحجم المتوسط) بعدد الأفراد وعدد الأطفال لكل امرأة: حيث يعتبر

ارتفاع المعدل الأسري من علامات التقهقر الإجمالي، لأنه يدل على عدم توفر السكن الذي

يفرض إقامة أكثر من أسرة في المسكن الواحد ، كما يمكن مقارنته بالمعدل الولائي والمعدل

الوطني من أجل إصدار الحكم.

3- التحليل الإجمالي (تحليل ديمغرافي)

- التركيبة الاجتماعية: بتحديد الحالة الاجتماعية للسكان (متزوج، عازب، مطلق، ارمل، غير معرف بها)، بالإضافة الى تحديد حجم فئة ذوي الاحتياجات الخاصة للتكفل باحتياجاتهم من حيث الجانب العمراني.
- مستوى التعليم والتكوين المهني: من خلال:
 - عدد المتدرسين وهو عدد الأشخاص في سن التمدرس بالنسبة للعدد الكلي للسكان وتوزيعه على مختلف المستويات التعليمية والتكوينية.
 - نسبة التمدرس (%) عدد المتدرسين بالنسبة لعدد الأشخاص في سن التمدرس
 - نسبة الأمية ← لا يمكن الحكم على نسبة معينة بانها مرتفعة او منخفضة او مقبولة الا بعد مقارنتها مع النسبة الولائية والوطنية

3- التحليل الإجمالي (تحليل ديمغرافي)

- الرفاهية الإجتماعية للسكان : تعد نسبة إمتلاك الأجهزة الإلكترونية منزلية ودرجة الإستفادة من تكنولوجيات الإعلام والإتصال ، أحد المؤشرات التي تدل على مستوى الرفاهية الإجتماعية لسكان أي مدينة، هذا من جهة ،ومن جهة أخرى إنتشار إستعمال هذه الأجهزة المنزلية (خاصة منها ذات النوعية الرديئة) يدل أيضا على الإرتفاع في إستهلاك الطاقة خاصة الكهربائية منها:

✓ الاجهزة المنزلية الرئيسية: السيارة، التلفزيون، الثلاجة، آلة الطبخ، آلة الغسل، المكيف

✓ الاجهزة المنزلية الثانوية: الخط الهاتفي، المقعر البرابول، الكمبيوتر، متصل بشبكة الانترنت.

- السكان والبيئة: عدد الجمعيات المهمة بالجانب البيئي مع تحديد النشطة والغير نشطة.

4- التحليل الإقتصادي

المعطيات الاقتصادية تشمل:

- نسبة السكان النشطين (%) بالنسبة لمجموع السكان: وهي الفئة العمرية المحصورة بين 15 و 59 سنة.

- عدد الموظفين ونسبة التوظيف: وهي نسبة السكان النشطين الحاصلين على وظائف من الفئة النشطة

عدد السكان النشطين الحاصلين على وظائف
عدد السكان الغير راغبين في العمل
عدد المتدربين المحصور اعمارهم بين 15 و 59 سنة

- نسبة البطالة: عدد السكان النشطين ناقص:



النتيجة هي السكان الغير موظفين بالنسبة لعدد السكان النشطين.

4- التحليل الإقتصادي

- توزيع الفئات المهنية على القطاعات الاقتصادية المختلفة (زراعة، صناعة وقطاع الخدمات)، بالإضافة الى عدد الوظائف في كل قطاع
- مستوى الدخل
- عدد وحدات الإنتاج والخدمات (كلية وفي كل قطاع)
- المساحة الكلية للنشاطات الثانوية (بالهكتار) وبالنسبة (%) بالنسبة للمساحة الكلية للعمران.

4- التحليل الإقتصادي

- المساحة الكلية للنشاطات المدمجة داخل البنايات السكنية (بالهكتار)
- مساحات المناطق النشاطات والصناعية المتخصصة (ZI ZAC)
- معامل استغلال الوظائف (عدد الوظائف/مساحة النشاطات) الكلي أو حسب كل قطاع

4- التحليل العمراني

وتضم كل من العقار، ومجالات الوظائف والنشاطات، وأيضا خصائص الأشكال العمرانية، وهي أكثر معطيات تخص عمل المسير الحضري، وتتمثل في:

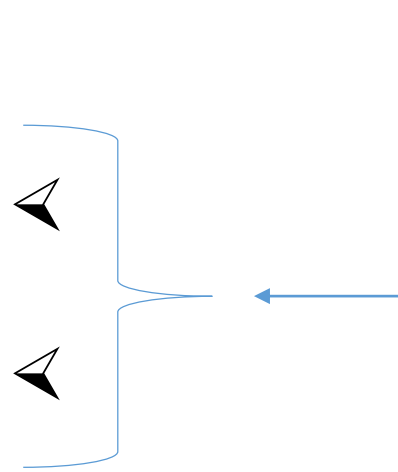
- الوضعية العقارية لمجال الدراسة من أنواع الملكيات (ملك للدولة، ملك للبلدية، ملك للخواص) وأسعار العقار.
- نسبة شغل الأراضي بتحديد نسبة المبني والفراغ وتحديد معاملات الشغل الراهنة للمجال (COS, CES)
- تحديد نسبة نشاطات ووظائف المجال المدروس، وتتمثل في ثلاث وظائف أساسية وهي (الهيكل القاعدية، المرافق العامة والسكن) أو ما يسمى باستعمال الأراضي (usage des sols) أو بالتنطيق (zonage ou zoning)

5- التحليل العمراني

- الأشكال العمرانية: وتحليلها يضم:

تحليل الإطار المبني

تحليل الاطار الغير مبني



1- تحليل الاطار المبني

✓ تحليل السكن

✓ تحليل التجهيزات

1- تحليل السكن

- العدد الكلي للمساكن

- المساحة السكنية الكلية = مجموع مساحات المساكن

- المساحة المتوسطة للسكن (surface plancher) = مساحة الكلية / عدد السكنات

- تصنيف السكنات حسب النوع: عدد السكنات الفردية (مع عدد الغرف لكل منزل)، عدد السكنات

الجماعية (مع عدد الغرف لكل شقة)، عدد السكنات النصف جماعية

- تصنيف السكنات حسب الصنف: حديث، تقليدي، استعماري.

- تصنيف السكن حسب الحالة: جيدة، متوسطة، متدهورة.

1- تحليل السكن

- معامل شغل الأرض للسكن (COS) = المساحة السكنية الكلية للسكن / المساحة العقارية السكنية
- معامل استيلاء الأرض للسكن (CES) = المساحة الكلية المبنية من الأرض للسكن / المساحة العقارية السكنية
- تحديد نسبة العجز (أو الفائض) من خلال تحديد نسبة شغل المسكن ونسبة شغل الغرفة (T.O.P., T.O.L.)، ثم مقارنتها بالنسب الولائية والوطنية، حيث:
 - ✓ معامل شغل المنزل (TOL) = عدد السكان / عدد المنازل
 - ✓ معامل شغل الغرفة (TOP) = عدد السكان / عدد الغرف

1- تحليل السكن

- الحالة العقارية للسكنات (نسبة الملكية، الكراء....)

- الكثافة الخام للسكن (ساكن/ الهكتار) = عدد السكان/ المساحة العقارية السكنية

- الكثافة الصافية للسكن (ساكن/ الهكتار) = عدد السكان لكل فئة/ المساحة العقارية

حسب الفئة، مثلا عدد السكان في السكن الجماعي/ مساحة السكن الجماعي.

2- تحليل التجهيزات

- عدد التجهيزات وتقسيمها حسب القطاعات (تعليمية، صحية، دينية، روحية، ثقافية، رياضية، ادارية...)
- تصنيف التجهيزات حسب الحالة: جيدة، متوسطة، متدهورة.
- (la surface plancher des équipements) المساحة المغطات للمرافق (كلية أو حسب القطاعات تعليمية، صحة، تجارة.....)
- المساحة العقارية الخام للمرافق (la surface foncière brute équipements)
- المساحة العقارية الصافية للمرافق لكل قطاع (la surface foncière nette équipements)

2- تحليل التجهيزات

- معامل شغل الأرض للمرافق (.C.O.S)
- معامل استيلاء الأرض للمرافق (.C.E.S)
- الكثافة الخام للمرافق (la densité brute équipements) = عدد السكان / مساحة عقارية للمرافق
- الكثافة الصافية للمرافق (les densités nettes équipements) = عدد سكان معينين / مساحة المرافق للقطاع المعني

2- تحليل التجهيزات

- معامل التجهيز المتوسط (le coefficient d'équipement moyen) = مساحة عقارية للمرافق لكل ساكن / مساحة مبنية مغطاة للمرافق لكل ساكن
- مستوى التجهيز لكل ساكن (le niveau d'équipement ou quota par habitant) حسب كل قطاع مثل عدد الأسرة لكل ساكن بالنسبة لقطاع الصحة.....
- نسبة الإستعمال (le taux d'occupation) حسب كل قطاع مثل عدد التلاميذ في القسم في قطاع التربية
- نسبة التردد (le taux de fréquentation) وتحدد بالنسبة المئوية بالنسبة لعدد السكان أو للفئة المعنية.

2- تحليل الاطار الغير مبني

1- تحليل العقار

2- تحليل المساحات العمومية

3- تحليل مختلف الشبكات

1- تحليل العقار

ونقصد بالعقار المساحات العمرانية التي لم تبني حيث يتم تحليل:

- المساحة الكلية بالهكتار
- المساحة الغير مبنية (مجموع الجزء الغير مبني لكل البنايات)
- المساحة المبنية
- المساحة الغير مستعملة (مجموع المساحات الغير مبنية لكل البنايات ولكل استعمال)

1- تحليل العقار

- مساحة الإحتياطات العقارية بالهكتار
- ثمن المتر المربع من الأرض (المتوسط)
- الثمن المتوسط (م/2) للتعمير (تهيئة +بناء)
- ثمن البناء (عملة/م2)
- معامل استيلاء الأرض (CES)
- معامل شغل الأرض (COS)
- ارتفاع المباني
- معامل الارتفاع: ارتفاع البنايات / عرض الطريق

2- تحليل المساحات العمومية

- تحليل الطرق والارصفة من خلال: مساحة الطرق (أولية، ثانوية، ثالثة مع مساحات التوقف)، حالة الطرق والارصفة (جيدة، متوسطة رديئة)
- حساب مساحات التوقف (les aires de stationnement) ويعبر عنه بعدد المواقف أو بـ % بالنسبة للمساحة الكلية
- تحليل المساحات الخضراء بمختلف انواعها من خلال: مساحة المساحات الخضراء (% بالنسبة للمساحة العقارية، ثم مقارنة متوسط مساحة المساحات الخضراء للفرد الواحد مع المساحة المفروضة في شبكة التجهيزات والمقدرة بـ 10م² للفرد الواحد.
- تحليل المساحات العمومية،
- تحليل اماكن لعب الاطفال

3- تحليل مختلف الشبكات

وتحلل من حيث:

- القدرة النظرية (la capacité théorique)
- القدرة الفعلية
- عدد المستعملين
- متوسط نصيب (حصّة) الفرد (le quota par habitant) = القدرة الفعلية / عدد المستعملين

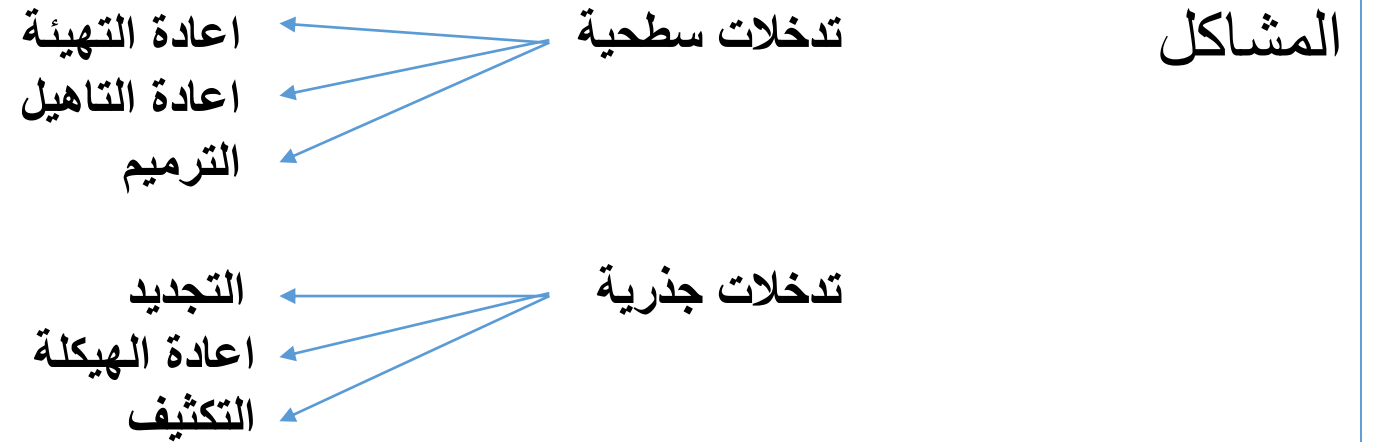
3- تحليل مختلف الشبكات

اما الشبكات التي يتم تحليلها فهي:

- الكهرباء
- الغاز
- الهاتف
- الانترنت
- تزويد بالمياه الصالحة للشرب
- تصريف المياه

5- استنتاج المشاكل

بعد تحليل كل الابعاد المكونة والمحيطه بمجال الدراسة، يتم استنتاج المشاكل التي يعاني منها كل بعد واسقاط كل هذه المشاكل في مخطط واحد يسمى بالبطاقة الاستخلاصية (la carte synthèse)، هذه البطاقة تسمح لنا باختيار نوع التدخل المناسب حسب درجة تعقيد



المحاضرة رقم 03:

التدخلات على المجال الحضري

1- تعريف التدخلات الحضرية

2- مراحل التدخلات الحضرية

3- انواع التدخلات الحضرية

- التدخلات السطحية

- التدخلات الجذرية



1- تعريف التدخلات الحضرية

هو فعل (action) يتمثل في تنفيذ عمليات عمرانية على مناطق موجودة من المدينة تعاني من مشاكل و اختلالات وظيفية، بنيوية، تنظيمية و تسييرية، وهذا بهدف:

- تحسين الإطار المعيشي للسكان،
- رسم صورة جديدة لهذه المناطق
- جعلها متماشية مع المتطلبات الجديدة.

2- مراحل التدخلات الحضرية

1- إجراء التحليل العمراني

2- تشخيص المجال السوسيوفيزيائي

3- ملاحظة طرق حياة السكان وسبر رغباتهم

4- إجراء المشاركة

5- إجراء تنفيذ

2- مراحل التدخلات الحضرية

1- إجراء التحليل العمراني: لإجراء التحليل العمراني يجب المرور بالعناصر التالية:

تحديد الإشكالية من التحليل العمراني. ← تحديد المشكلة

تحديد القصد من التحليل. ← تحديد الهدف

تحديد موضوع التحليل العمراني. ← تحديد الطريق المناسب من المشكلة

الى الهدف

2- مراحل التدخلات الحضرية

2- تشخيص المجال السوسيوفيزيائي:

الذي يتشكل من مجمل المعطيات الفيزيائية والاجتماعية، ونتهي التحليل العمراني باستنتاج المشاكل التي تعاني منها كل الميادين التي يتشكل منها المجال، والتي أجملها الباحثون في أربعة ميادين رئيسية كالتالي: الجانب الطبيعي، السكان (المعطيات الديمغرافية والاجتماعية)، النشاطات الاقتصادية، والإطار المبنى والغير مبنى.

2- مراحل التدخلات الحضرية

3- ملاحظة طرق حياة السكان وسبر رغباتهم: وهو أمر في غاية الأهمية لانه:

- يسمح بالتعمق في معرفة تصوراتهم بشأن استعمالاتهم للفضاءات التي تعنيهم،

- يزودنا بمعطيات من أجل فهمها أكثر،

- يمكننا من العمل على ترسيخ تلك الطرق كونها نابعة من تصور السكان لكيفية العيش في محيطهم،

- يوفر لنا معرفة دقيقة وكافية لإنجاح عملية التدخل على المجال الحضري وخاصة في المجالات السكنية.

- يسمح بتصوير عملية التدخل المتطابقة مع تصورات السكان المرجوة لمجالاتهم،

- يضع السكان في مركز إجراءات التدخل،

2- مراحل التدخلات الحضرية

4- إجراء المشاركة: وتعرف المشاركة عدة أنماط وأساليب تتمحور حول ثلاثة أنماط رئيسية هي:

- المشاركة بالإعلام: إلا أنه طريقة ذات اتجاه واحد فالسلطات العمومية تقوم بإعلام السكان فقط دون التعرض للشرح وتقبل المعارضة أو الملاحظة على أقل تقدير، مما يجعل السكان يتعاملون بطريقة سلبية مع هذا الإجراء.

- المشاركة بالاستشارة: التي تزيد على النمط الأول بأنها تطلب من السكان بعد أن يتم إعلامهم بتسجيل آرائهم وملاحظاتهم لدى أصحاب القرار، وعادة ما يتم إجراؤها على شكل استقصاء عمومي إلا أنه وفي أغلب الأحوال تكون قواعد اللغة لهذه الطريقة غير مفهومة من طرف السكان.

- المشاركة بالمشاورة: التي تترجم التعبير عن القبول باقتسام سلطة القرار والسعي المشترك لإيجاد الحلول المتوافقة للإشكالات، ويمكن أن تؤدي المشاركة بالمشاورة إلى تمديد مدة آجال الدراسة لكنها تفضي حتما إلى نتائج كيفية واضحة.

2- مراحل التدخلات الحضرية

5- إجراء التنفيذ:

- فبعد الاتفاق على نوع التدخل المناسب، من الضروري إشراك مكاتب دراسات مؤهلة ومتخصصة في التحقق في قابلية الإنجاز وكذا كلفة تنفيذ المشروع، وينظر البعض إلى أن إشراك السكان في العمليات التنفيذية من الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للمشاركة، لأنها:
- تسهم بشكل مباشر في تقليل وضبط تكلفة المشاريع،
 - تسهم في تدريب العديد من أفراد المجتمع على عمليات البناء والصيانة.
 - تعزز الاحساس بالانتماء للمجال.

3- انواع التدخلات الحضرية

لقد حدد القانون الجزائري التدخلات على النسيج العمراني من خلال المرسوم التنفيذي رقم 684-83 المؤرخ في 26 نوفمبر 1983م و الذي يحدد شروط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة، حيث ذكر هذا المرسوم التنفيذي 4 أنواع من هذه التدخلات تتمثل في:

التجديد الحضري، اعادة الهيكلة الحضرية، وهي عمليات تدخل جذرية

اعادة التاهيل الحضري، والترميم وهي عمليات تدخل سطحية.

3- انواع التدخلات الحضرية

غير أن صدور القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 قد أسس لآلية جديدة للتدخل على النسيج الحضري، قد تم تسميتها ببرامج التحسين الحضري (وهو يضم التدخلات السطحية والجذرية)، وذلك لتحقيق العديد من الغايات أهمها:

- تحقيق استدامة المدن،
- تحسين نوعية حياة السكان،
- تحقيق الجودة في التسيير الحضري.

3- انواع التدخلات الحضرية

اما في الادبيات و التجارب العالمية فتوجد أنواع أخرى من التدخلات العمرانية التي تطبقها على النسيج الحضري تبعا لخصوصياتها المجالية، الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية، من أبرزها: اعادة التهيئة الحضرية، التكثيف الحضرية وغيرها من التسميات الاخرى التي تختلف باختلاف السياسات العمرانية المتبعة.

1- التدخلات الحضرية السطحية

1- اعادة التهيئة

2- اعادة التاهيل

3- الترميم

1- اعادة التهيئة: (la réaménagement) أو إعادة التنظيم (la réorganisation)

✓ تعريفها:

هي التدخلات المطبقة على الفضاءات العمومية المهيئة سابقا، لكن نتيجة لظروف معينة أصبحت تعاني من اختلالات وظيفية أو جمالية.

✓ طبيعتها:

- غرس المساحات الخضراء بمختلف مكوناتها: اشجار، شجيرات، نباتات متسلقة.....
- تحسين حالة الطرق والارصفة المهترئة وتوفير الممرات ومواقف السيارات.
- توفير التاثيث الحضري بمختلف انواعه حسب نوع المساحة العمومية.
- توفير الانارة العمومية.

1- إعادة التهيئة: (la réaménagement) أو إعادة التنظيم (la réorganisation)

✓ الهدف منها:

تحسين أداء المساحات العمومية
تحسين الصورة الحضرية للمدن،
تحسين نوعية حياة السكان.

1- اعادة التهيئة: (la réaménagement) أو إعادة التنظيم (la réorganisation)

✓ مجال تطبيق إعادة التهيئة الحضرية: الفضاءات (المساحات) العمومية

هي المساحات الخارجية المحددة بالبنائيات أيا كانت طبيعتها، وهي المكان الذي تلتقي فيه جميع شرائح المجتمع لتتفاعل فيما بينها، يتطور عبر الزمن ويختلف من مكان لآخر كما أنها تشكل المكان المفضل للحياة الحضرية، حيث تتميز المساحات العمومية في المجال الحضري ب:

- استقباله لوظائف متعددة.

- لكل المستعملين، نتيجة مجانية الاستعمال (او بمبالغ رمزية).

- سهولة الوصول فضاء مفتوح إليه.

1- اعادة التهيئة: (la réaménagement) أو إعادة التنظيم (la réorganisation)

❖ انواع المساحات العمومية:

- الشوارع Les boulevards:

هي فضاءات للحركة والتنقل في المدينة سواء للراجلين أو الحركة الآلية، وظيفتها الربط بين مختلف المساكن والتجهيزات وأماكن النشاطات.



1- اعادة التهيئة: (la réaménagement) أو إعادة التنظيم (la réorganisation)

- المساحات الخضراء:

هي مساحات يكون أكبر قسط منها مغطى بالنباتات (أشجار، شجيرات، عشب طبيعي...الخ) مثل الحدائق وأماكن للراحة، وهي تعمل على تلطيف الجو وتدفيئته وتعطي منظرا جميلا بالإضافة إلى الدور الصحي، من اهم انواعها:

- الحدائق
- الغابات الحضرية
- الحظائر الوطنية
- ممرات التجول
- المساحات المفتوحة كمساحات اللعب

1- اعادة التهيئة: (la réaménagement) أو إعادة التنظيم (la réorganisation)

كما يتم ترتيب المساحات الخضراء حسب كيفية تموضعها في المدينة كالآتي:

أنواع المساحات الخضراء	التموضع
حديقة خاصة، فضاء لعب، أماكن الراحة وبساط أخضر	مركز سكني
ساحة وحدائق عمومية، روضة جوارية	وحدة جوارية
حظيرة التنزه	حي
حديقة الحيوانات، حظيرة التسلية، حظيرة حضرية	مدينة

1- اعادة التهيئة: (la réaménagement) أو إعادة التنظيم (la réorganisation)

- الساحات العمومية:

هي فضاء هندسي، فيزيائي، اجتماعي، اقتصادي، تتشكل عبر الزمن، وتختلف من مكان إلى آخر، وهي مجموعة من مساحات محددة بالبنائيات والمنشآت وتحتوي على عدد من الأنشطة تخدم حاجيات الإنسان المختلفة أو تمثل فضاء حر كالطرق والساحات.



1- اعادة التهيئة: (la réaménagement) أو إعادة التنظيم (la réorganisation)

- الفضاءات العمومية الحضرية المجاورة للمساكن الجماعية:

هي مساحات عمومية مرافقة للسكن، استعمالها موجه على مستوى الفضاءات السكنية وهي تتكون أساسا من طرق، مواقف للسيارات، مساحات خضراء، ومساحات اللعب، وكذلك نجد بها التأثيث الحضري، والإنارة العمومية، و الطرق الثالثية المخصصة للسكان.



1- اعادة التهيئة: (la réaménagement) أو إعادة التنظيم (la réorganisation)

- الطرق: (les routes):

الطريق هو هيكل رئيسي للمدينة فهو مسلك أو وسيلة اتصال اصطناعية لعملية السير والمرور والنقل فهو يسمح بربط مختلف نقاط الخلايا السكنية داخل وخارج المحيط العمراني ونميز 3 أنواع من الطرقات على أساس أهميتها الخاصة ونشاطها الاقتصادي والإداري هي:

- الطرق الابتدائية : ما يميز هذا النوع هو الاتساع و انه يشق الخلايا السكنية و السرعة به اكبر من 80 كلم/سا.

- الطرق الثانوية: السرعة فيها محصورة بين 60 و 80 كلم/سا وهي تربط الأحياء ببعضها البعض.

- الطرق الثالثية: هي الطرق التي تربط بين الطرق الثانوية والمباني وتحتوي على مواقف السيارات والسرعة فيها محددة بأقل من 60 كلم/سا.

1- اعادة التهيئة: (la réaménagement) أو إعادة التنظيم (la réorganisation)

- الأرصفة:

وهي مخصصة لسير المارة، بينما تستعمل بصورة استثنائية لتوقف السيارات عليها في الحالات العرضية، ويجب أن تكون مرتفعة للإقلال من الحوادث المفاجئة.

- مواقف السيارات:

هي مكان توقف السيارات وتوجد في الأماكن العامة والخاصة، يضم التوقف على حاف الطرق والمساحات الموجهة للتوقف الموجودة داخل الأحياء.

2- إعادة التأهيل أو التهذيب الحضري أو إعادة الاعتبار (la réhabilitation)(la requalification):

✓ تعريفها:

تتمثل في إحداث إصلاحات على البنايات (خاصة منها السكنية) التي تحتاج الى ذلك، من اجل ان نعيد له الخصائص التي تجعله صالحا للاستعمال، و نضمن إعادته إلي حالته الأولى مع الحفاظ على خصائص المعمارية للبناية، وفي هذا الاتجاه فان إعادة الاعتبار غالبا ما نعني بها تحسين السكن.

2- إعادة التأهيل أو التهذيب الحضري او إعادة الاعتبار (la réhabilitation)(la requalification):

✓ طبيعتها: في حقيقة الأمر إعادة الاعتبار عملية واسعة تمس عدة جوانب فهي مثلا:

- إصلاح السلاالم
- تجديد مختلف الشبكات.
- تصليح الأسقف.
- تقسيم البناية إلى شقق لأجل تكيفها مع متطلبات الحجم الخاص.
- إصلاح التشققات الجدران السقوف بعملية التلبيس.
- طلاء الواجهات
- إعادة هيكلة الداخلية للمسكن.
- معالجة وتجانس الواجهات.

2- إعادة التأهيل أو التهذيب الحضري أو إعادة الاعتبار (la réhabilitation)(la requalification):

✓ الهدف منها:

- توفير الراحة للمستعملين.
- إعطاء نوع من الرفاهية للسكان.

✓ مجال تطبيقها: السكنات بمختلف انواعها والتجهيزات العمومية (الاطار المبني)

3- الترميم: (la restauration):

✓ تعريفها:

هي عملية تسمح باستصلاح عمارة أو مجموعة عمارات ذات أهمية وقيمة معمارية وتاريخية وذلك ب:

- احترام التصميم الاولي للمبنى او المنطقة الحضرية او المدينة التاريخية،

- الاعتماد على نفس التقنيات والمواد المستخدمة أثناء البناء الأولي لهذه البنايات

- الاستعانة باليد العاملة المتخصصة،

و دون المساس بالأحكام الواردة في الأمر 67-281 المتعلق بالحفريات وحماية المعالم والمباني

التاريخية و الطبيعية، وبالتالي فهي تعتبر عملية تدخل مكلفة وجد صعبة.

3- الترميم: (la restauration):

◀ هدفها:

- إعادة إدماج عنصر أو مجموعة من عناصر في الوسط الذي توجد فيه وذلك باسترجاع خصائصها المفقودة عبر زمن دون المساس بجانب المعماري والعمراني.
- الوصول إلى نوع من التجانس و تناسق لنسيج العمراني.
- المحافظة على التراث المادي (الأثار) الموجودة داخل المدن.
- الحفاظ على الانماط الحضرية، الشكل والمظهر الداخلي والخارجي للمباني، العلاقة بين المدينة ومحيطها الحضري والطبيعي، الوظائف المتعددة التي اكتسبتها المدينة عبر الزمن، التقاليد الثقافية والتقنيات التقليدية وروح المكان وهويته.

3- الترميم: (la restauration):

- الحفاظ على النسيج الاجتماعي والتنوع الثقافي.
- التقليل من استهلاك الموارد الغير متجددة والتشجيع على تدويرها واعدة استخدامها.
- ادماج وظائف جديدة مع مراعاة التوافق مع الانشطة الأخرى القائمة، ويجب ان تراعي هذه الوظائف متطلبات التنمية المستدامة،
- ادماج بنايات حديثة ومساحات عمومية جديدة عند الضرورة، تكون متجانسة مع النسيج العمراني والمعماري القائم، حيث ان
- اضافة هه البنايات يجب ان يخضع الى تحليل حضري سابق يتناول الخصائص السائدة مثل ارتفاع البنايات والالوان ومواد البناء المستعملة والاشكال وطريقة بناء الواجهات والاسقف، بالاضافة الى العلاقة بين حجم البنايات والفراغات، بالاضافة الى تحليل المظهر الحضري والصورة الحضرية العامة للمدينة.

3- الترميم: (la restauration):

- ادخال الاجهزة الحديثة الى داخل المياني التاريخية لتلبية احتياجات السكان.
- ان بناء الشوارع الرئيسية لسير المركبات لا يجب ان يخرق المدن التاريخية بل يجب ان يحسن الوصول اليها فقط، لان المدن والمناطق التاريخية مخصصة للمشاة وادخال السيارة اليها يؤدي الى تدهورها، وهذا ما يدعو الى تزويدها بوسائل النقل المستدامة (الناعمة).
- يجب ان تاخذ عملية الترميم في الحسبان الاثار المتوقعة للسياحة سواء على الاطار العمراني وعلى حياة السكان المحليين.
- توفير الطاقة بالاعتماد على مصادر الطاقة المتجددة تحسين الكفاءة الطاقوية للبنايات والمساحات العمومية، للتقليل من الجزيرة الحرارية.
- اشراك كل الفاعلين في عملية الترميم الحضري، بالاعتماد على تكنولوجيات الاتصال

3- الترميم: (la restauration):

◀ طبيعتها: او معايير عملية الترميم الحضري:

- القيم: يجب ان تحترم عملية الترميم الحضري القيم المادية والغير مادية للمنطقة التاريخية.
- النوع: يجب ان تهدف عملية الترميم الحضري الى تحسين نوعية حياة السكان والبيئة.
- الكم: ان تراكم التغيرات قد يؤثر سلبا على المدينة التاريخية وقيمتها، ولهذا يجب تجنب التغيرات الكبرى، اما التغيرات الملازمة للزيادة العمرانية فيجب السيطرة عليها وتسييرها بعناية للتقليل من نائيراتها الفيزيائية والبصرية على المدينة التاريخية.

3- الترميم: (la restauration):

- **الترابط:** يجب ان تؤكد عملية الترميم الحضري على تحقيق الترابط بين المدينة التاريخية والمجال المحيط بها سواء من الناحية الفيزائية او الوظيفية.
- **الحفاظ على التوازن والتوافق:** المجالي والبيئي والاجتماعي والثقافي والاقتصادي للمدينة التاريخية، وهذا ما يتطلب وضع اجراءات تسمح بالحفاظ على السكان الاصليين مع الترحيب في نفس الوقت بالسكان الوافدين المقيمين او المستخدمين.
- **الوقت:** يجب التحكم في سرعة وتيرة التدخل (عملية الترميم الحضري) ويجب موافقتها مع مراحل وثائق التخطيط الحضري والدراسات الحضرية والمعمارية.
- **الاسلوب والنظام العلمي:** قبل القيام باي عملية للترميم الحضري لابد اولا من اجراء دراسات متعددة المناهج والابعاد، هدفها تحديد عناصر التراث الحضري والقيم التاريخية المراد الحفاظ عليها، والحصول على معرفة عميقة للموقع ومحيطه.

3- الترميم: (la restauration):

- المراقبة والصيانة المستمرة: لحماية المدينة التاريخية بفعالية.
- التوثيق والتسجيل الدقيق لكل مراحل المشروع.
- الاستشارة المباشرة والحوار المستمر: مع السكان وشركاء التنمية الآخرين لان مشروع الترميم يتعلق بهم في المقام الاول.

3- الترميم: (la restauration):

◀ مجال تطبيقها:

- تعريف المدن والمناطق الحضرية التاريخية:

هي مجالات تتشكل من عناصر مادية وغير مادية وهي تعتبر دليل حي للماضي الذي كونها، حيث تشمل العناصر المادية التكوين الحضري والعناصر المعمارية والمناطق المنسقة داخل وحول المدينة والاطلال الاثرية والبانورامات وخطوط السماء ومناظر المدينة ومواقع المعالم، اما العناصر الغير مادية فتشمل الانشطة والوظائف التاريخية والممارسات الثقافية والعادات والذكريات التي تشكل جوهر القيمة التاريخية لهذه المنطقة.

- تعريف المناطق المحمية:

هي جزء من المدينة تمثل فترة تاريخية أو مرحلة من تطورها، و تشمل المباني الأثرية و النسيج الحضري الأصيل الذي تعبر مبانيه عن القيم الثقافية و التي كانت سببا في وضعها تحت الحماية.

2- التدخلات الجذرية على النسيج الحضري

1- التجديد الحضري

2- اعادة الهيكلة الحضرية

3- التكتيف الحضري

1- التجديد الحضري (la rénovation urbaine):

• تعريفه:

تتمثل في الهدم الكلي للبنايات القديمة وتعويضها بأخرى جديدة على أسس معمارية حديثة، دون تغيير الطابع الرئيسي للحي ومع الأخذ بعين الاعتبار تناسق هذه البنايات الجديدة مع النسيج الحضري القائم، مع المحافظة على الوظيفة والحدود الأصلية للمجال (أي المحافظة على الخصائص الأصلية للمجال الحضري).

1- التجديد الحضري (la rénovation urbaine):

الهدف منها:

- تحسين فعالية المدينة وأدائها الاقتصادي والعمراني وليس تجميل المدينة وصورتها، فهو يهدف الى جذب الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية في المناطق الحضرية،
- تكييف هيكل المدينة الحضري وقطاعاتها بشكل مستمر للمتطلبات الحديثة للأفراد والمجتمع معتمدا على الإمكانيات الاقتصادية والفنية المتاحة .
- إعادة استغلال الجيوب الحضرية المبنية التي تعاني من التدهور، من اجل تجنب التمدد الحضري وبالتالي حماية الأراضي الزراعية والريفية المحيطة بالمدينة.

1- التجديد الحضري (la rénovation urbaine):

طبيعتها:

- عملية مادية لا تتطلب تغيير في وظيفة المجال وحدوده بمعنى أن المجال يحافظ على وظيفته وحدوده الأصلية.
- تتمثل هذه العملية في إزالة البنايات القديمة، وتهديمها (الموجودة في حالة رديئة وليس لها أي قيمة تاريخية) و التي تشكل خطورة على ساكنها،
- إعادة بنائها وتعويضها ببنايات أخرى جديدة على أسس معمارية حديثة، مع الأخذ بعين الاعتبار تناسقها مع النسيج الحضري القائم (نسيج القديم)، بنفس طبيعة و في نفس الموضوع.

1- التجديد الحضري (la rénovation urbaine):

◀ المجال الذي تتناوله عملية التجديد الحضري، الأحياء القديمة والمنهارة (الجيوب الحضرية المبنية خاصة منها السكنية):

تتعامل عملية التجديد الحضري مع المناطق ذات الوضع العمراني المتدهور، والذي تصاحبه أوضاع اجتماعية واقتصادية سيئة، و لا تملك مقومات أو قيمة عمرانية، معمارية، ثقافية أو تاريخية مهمة مثل الأحياء السكنية القديمة والمنهارة.

1- التجديد الحضري (la rénovation urbaine):

– تعريف الأحياء القديمة والمنهارة:

يقصد بها الأحياء السكنية القديمة الغير قابلة للاستعمال والتي ليس لها أي قيمة تاريخية او اقتصادية، هذه الأحياء التي تمثل مصدرا للعقار الحضري وإعادة استعمالها يمكننا من التقليل من ظاهرة التمدد الحضري، بالإضافة الى الموقع الاستراتيجي الذي تحتله هذه الأحياء (فهي في اغلب الأحيان تقع في مركز المدينة)، وبالتالي فهي أجزاء من المدينة تحتاج الى التدخل بطريقة جذرية ولا تحتاج الى عملية إصلاح.

1- التجديد الحضري (la rénovation urbaine):

الا انه يوجد العديد من التحديات التي تواجه اقتناء هذه العقارات من طرف الجماعات المحلية واقتراح مشاريع فيها من بينها:

- مشكل الملكية فمعظم هذه العقارات ليس لها أي وثائق تثبت ملكيتها لشخص معين، لأنها جد قديمة.
- مشكل القيمة الجد مرتفعة لهذه العقارات، والتي تمثل في معظم الأحيان عائق امام البلديات التي لا تملك ميزانيات تمكنها من اقتناء هذه العقارات.
- الإجراءات الجد مطولة لاقتناء هذه العقارات خاصة في حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، وإذا كانت الملكية لمجموعة من الافراد.

2- إعادة الهيكلة الحضريّة (la restructuration):

تعريفها:

تتمثل في هدم جزئي للبنىات والتدخل على مختلف الشبكات مع تغيير في الوظيفة والحدود الأصلية للمجال (تغيير الخصائص الأصلية للمجال)، وبالتالي فهي أوسع وأشمل من التجديد الحضري.

2- إعادة الهيكلة الحضرية (la restructuration):

◀ الهدف منها:

- إعادة استعمال الجيوب الحضرية المبنية الغير مستعملة خاصة منها المبنية مثل الجيوب الصناعية.

- تغيير الهيكل العام للنسيج العمراني بمعنى تنظيم مختلف الوظائف العمرانية الموجودة أو خلق وظائف أخرى،

- تحسين وظيفة النسيج العمراني و إعطائه صورة جديدة وحيوية متميزة لجميع وظائفه،

2- إعادة الهيكلة الحضرية (la restructuration):

طبيعتها:

- إعادة تأهيل الإطار المبني.

- إعادة توزيع الكثافات السكانية و التنقل و الخدمات بشكل يسمح لها بالفعاليات الدائمة و توازن التام .

- تحسين شبكة المواصلات للربط الجيد لمختلف أجزاء المدينة .

2- إعادة الهيكلة الحضرية (la restructuration):

◀ مجال تطبيق إعادة الهيكلة الحضرية: الجيوب الحضرية المبنية مثل الجيوب الصناعية

- تعريفها:

هي أراضي هجرت بعد توقف أو انتقال النشاطات الصناعية التي كانت تضمها، حيث ظهرت في البلدان الغربية مع تطور المجتمعات الصناعية التي باتت ترفض توضع المصانع في الوسط الحضري، وهذا ما دفع بالمصانع الموجودة داخل المدن إلى الانتقال إلى المناطق المتخصصة بالنشاطات الصناعية (المناطق الصناعية).

3- التكتيف الحضري او الإملاء الحضري (la densification):

تعريفه:

هي نوع من التوسع العمراني واستهلاك للمجال، من خلال إعادة استعمال الجيوب الحضرية الغير مبنية، بالإضافة الى رفع كثافة المباني داخل المدينة بزيادة عدد الطوابق، للوصول إلى مدينة ذات كثافة معقولة.

3- التكتيف الحضري او الإملاء الحضري (la densification):

◀ الهدف منها:

- إنتاج المجال الحضري واستغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة.
- يدعم الحيوية الاقتصادية،
- يعطي خيارات كثيرة ومتنوعة في السكنات،
- يمكن من تحسين جودة الهواء.
- يعطي مكانة لتطوير النقل الجماعي الفعال .

3- التكتيف الحضري او الإملاء الحضري (la densification):

- استغلال الجيوب الشاغرة بالمدينة، التي تعتبر أوعية عقارية يمكن استغلالها في توطين المشاريع التي تحتاج إليها المدينة دون اللجوء الى زيادة مساحة المدينة.
- محاولة الحد من الآثار السلبية لعملية التمدد على المجال الفلاحي والريفي المحيط بالمدن والذي يمثل حوض حياة المدينة الذي يوفر لها احتياجاتها الأولية.
- الحاجة لاستغلال الأرض بشكل أمثل (الاقتصاد في استهلاك العقار)، لان العقار يعتبر مصدر من المصادر الطبيعية وهو مصدر نادر أي انه لا يتحدد بعد استهلاكه.

3- التكتيف الحضري او الإملاء الحضري (la densification):

- الحاجة الى التحول من التوسع العمودي الى الأفقي، الحفاظ على المجالات الطبيعية المحيطة بالمدينة، في حالة المدن التي تعاني من ظاهرة التمدد الحضري الغير متحكم فيه على حساب الأراضي الزراعية والأرياف المحيطة بالمدينة.
- تقليل التنقلات وتشجيع النقل الجماعي (بتحسين نوعيته) والنقل الناعم، وذلك بالاعتماد على الدمج بين الوظائف الحضرية والاستعمال المزدوج للبنىات.

3- التكتيف الحضري او الإملاء الحضري (la densification):

طبيعتها:

- استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، بإضافة بناء أو أبنية جديدة لتشكل بمجموعها نسيجا مترابطا وظيفيا وبصريا ،ويجب أن تكون متناعمة من حيث الارتفاعها وأبعادها ومعالجة الواجهات والفتحات ومواد البناء والألوان.
- عملية رفع في كثافة المباني و عدد الطوابق داخل النسيج العمراني،
- اقامة مشاريع إنشاء البنية التحتية الخاصة بالموصلات وإنشاء النقل العام.

3- التكتيف الحضري او الإملاء الحضري (la densification):

- توفير مناظر طبيعية عبر الحفاظ على مساحات خضراء والاهتمام بالمواقع التاريخية.
- توفير متطلبات الحد الأدنى لمواقف السيارات وإعادة تأهيل المناطق التاريخية.
- تحديد النطاق العمراني ووضع السياسيات لمعاينة الخروج عن النطاق.
- توفير امتيازات البناء الكثيف والسماح بالامتداد الراسي في المناطق المرغوب فيها بالنمو.
- شراء الملكيات خارج حدود النطاق العمراني وإلحاقها بمؤسسات الرقابة مثل المحميات البيئية وغيرها.

3- التكتيف الحضري او الإملاء الحضري (la densification):

◀ مجال تطبيق التكتيف الحضري: الجيوب الحضرية الفارغة

- تعريف الجيوب الحضرية:

هي كل مجال حضري غير مستعمل وغير مبرمج للاستعمال في المستقبل، سواء كان مبني او غير مبني، بحالة جيدة او مهدم، ذات ملكية عامة او خاصة وذات وظيفة سكنية او خدماتية او صناعية او غيرها،

المحاضرة رقم 04:

التحديات التي تواجه عمليات التدخل على النسيج الحضري

2- تحديات اجتماعية

2- تحديات اقتصادية

3- تحديات بيئية

4- تحديات عمرانية

التحديات التي تواجه عمليات التدخل على النسيج الحضري

1- التحديات العمرانية:

- الاستغلال الأمثل للمجال بهدف الحد من ظاهرة التمدد الحضري،
- التأقلم مع المخاطر الحضرية (les risques urbaines) الطبيعية منها والبشرية،
- التقليل من الإزعاجات الناتجة عن ورشات البناء
- الاستغلال الأمثل للمواد الأولية وذلك من خلال تشجيع استعمال المواد التي تحترم البيئة
- في عمليات البناء (والتي تتمثل غالباً في المواد المحلية)

التحديات التي تواجه عمليات التدخل على النسيج الحضري

2- التحديات الاجتماعية:

- ضمان إمكانية الوصول (l'accessibilité) المتساوية إلى الخدمات العمومية
- دعم الروابط الاجتماعية في المدينة
- تحسين نوعية الحياة المحلية (la qualité de vie locale)
- ضمان السكن اللائق لكل شخص
- مراعات الخصائص الاجتماعية للسكان اثناء عملية التدخل.

التحديات التي تواجه عمليات التدخل على النسيج الحضري

3- التحديات السياسية:

وذلك بتشجيع المشاورة (la concertation) بين الفاعلين، والسماح بهم بالمشاركة (la participation) من أجل تحقيق المشاورة التشاركية (la concertation participative)، بالإضافة إلى العمل على خلق شراكة (la partenariat) بين الفاعلين الاقتصاديين، كل هذه المصطلحات تندرج ضمن استراتيجية أكبر هي تجسيد مبدأ الحكم الراشد (le bon gouvernement) الذي تكون بموجبه الإدارة مهتمة بانشغالات المواطنين، وتعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية،

التحديات التي تواجه عمليات التدخل على النسيج الحضري

4- التحديات البيئية: دعم النوعية البيئية للبنىات وذلك من خلال:

- الاهتمام بالنوعية الجمالية للمباني
- التقليل من استهلاك الطاقة عن طريق استعمال مواد البناء العازلة والاعتماد على التزود الذاتي بالطاقة (مثلا بالاعتماد على الواح الطاقة الشمسية)، والعمل على تحويل البنىات الى بنىات كامنة (construction passive).
- التقليل من النفايات الناتجة عند بناء أو استعمال هذه البنىات.
- استعمال اقل حد ممكن من الموارد الطبيعية في بناء هذه البنىات.

التحديات التي تواجه عمليات التدخل على النسيج الحضري

- تسهيل استعمال هذه البنيات من قبل المسنين وأصحاب الاحتياجات الخاصة.
- حماية المصادر الطبيعية (les ressources naturels) والتنوع البيئي (la biodiversité)
- محاربة التغيرات المناخية (les changements climatiques) بالتوجه نحو استعمال وسائل النقل التي تعتمد على الطاقات المتجددة (les énergies renouvelables)، ووسائل النقل الناعمة (les transports doux) كالدراجات مثلا.
- حماية وتثمين المناظر الطبيعية في المدينة هذا الهدف الذي لا يمكن للمساحات الخضراء المسورة والواقعة في الضاحية تحقيقه، بل يجب توفير الممرات المشجرة والحدائق العمومية المفتوحة التي تكسر الإحساس بالكثافة الحضرية، تحسن نوعية الحياة وتحسن الصورة الحضرية للمدينة.

التحديات التي تواجه عمليات التدخل على النسيج الحضري

6- التحديات الاقتصادية:

- الاقتصاد في الطاقة

- تهمين الجاذبية الاقتصادية للمدن (l'attractivité économique): وذلك من خلال خلق الظروف المناسبة للاستثمار في المدن وهذا ما يؤدي الى جذب المستثمرين السياح وبالتالي النهوض بالاقتصاد المحلي للمدن،