

## المحاضرة رقم 1: مدخل الى العمران العملي

### 1- تعريف 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.
- اصطلاحاً: العمران هو علم، فن، وتقنية تنظيم المجال، وهو يضم جميع أنواع التدخلات المنظمة على المجال المبني والقابل للبناء.

### 2- أنواع العمران: ينقسم علم العمران الى جانبان:

- 1- العمران النظري أو القانوني (l'urbanisme réglementaire): الذي يتكون من القوانين المتحكمة في النسيج الحضري، هذه القوانين تتكون من: أدوات التهيئة والتعمير مثل PDAU، 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:

- شهادة التعمير: تحدد حقوق البناء وجميع الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.
- رخصة التجزئة: تسمح بتقسيم ملكية عقارية غير مبنية واحدة الى قطعتين أو أكثر، 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 أكثر.
- رخصة البناء: تمنح الحق في إقامة بناء جديد أو 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 نظراً لقيمتها الطبيعية أو التاريخية أو الثقافية.

### 2- العمران التطبيقي أو العملي (L'urbanisme opérationnel): 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):

#### 1-3 أسباب ظهور العمران العملي:

في منتصف القرن التاسع عشر (بعد انتهاء الثورة الصناعية) كانت شوارع باريس لا تزال مظلمة وضيقة وغير صحية وغي متأقلمة مع المتطلبات العمرانية للثورة الصناعية خاصة منها المتعلقة بالنقل، بالإضافة الى ان 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، وهذا ما دفع بنابليون الى التفكير في جعل باريس مدينة مرموقة أيضاً وكانت هذه نقطة البداية لعمل المحافظ الجديد جورج هوسمان، الذي قاد التحول الكبير للعاصمة باريس ووضع خطة عمل شاملة لتحسين الوضع المعماري والعمراني لهذه المدينة،

وبالتالي يرتبط تاريخ العمران العملي بالمهندس الفرنسي جورج أوجين هوسمان ( Georges Eugène Haussmann) ولد في 27 مارس 1809 في باريس وتوفي فيها في 11 جانفي 1891، وهو مهندس وسياسي فرنسي معروف وضع مخطط باريس في القرن التاسع عشر والمسمى بـ "المخطط الهوسماني" ووضع كذلك نظام البولفارد في باريس.

وقد ذكر نابليون الثالث، عن مقابلته الأولى مع هوسمان سنة 1853: "كان أمامي أحد أكثر الرجال تميزاً في هذا الوقت، ضخم البنية، وقوي وذو همة ونشاط، وفي الوقت نفسه ذكي ومراوغ ولديه حلول ناجعة لكل المشاكل".

#### 2-3 اهداف المخطط الجديد:

كان الهدف من المشاريع العمرانية الضخمة التي خطط لها جورج هوسمان هو:

- تمكين تدفق أفضل للتدفقات المرورية
- تحسين نقل البضائع لتحسين الكفاءة الاقتصادية،
- توفير الهواء والماء.
- الدافع السياسي المتمثل في منع الانتفاضات المحتملة (توفير الامن) .
- تنظيف وسط العاصمة باريس،
- توفير الإضاءة

#### 3-3 محتوى مخطط باريس:

هُدِّمَت أحياء بالكامل كانت قد بنيت في القرون الوسطى ليحل محلها شوارع حديثة التصميم، حيث كتب هوسمان في مذكراته ليتفاخر بـ "تمزيق أحشاء باريس"، حيث حول باريس إلى موقع بناء شاسع، لمدة 20 عاماً، وعلى الرغم من إجباره على الاستقالة في عام 1870 بسبب زيادة النفقات، استمر العمل بخطة هوسمان حتى أواخر عشرينيات القرن الماضي.

وتضمنت هذه الخطة، التي وُضِعَت ونُفِذت على ثلاثة مراحل:

- هدم 19 ألف و730 مبنى تاريخياً، وتشديد 34 ألف مبنى جديد.
- حلت محل الشوارع القديمة شوارع عريضة طويلة تتميز بصفوف من عمارات سكنية جديدة كلاسيكية الطراز وفسحة ذات واجهات من الحجارة البيضاء



- تصميم ميادين فخمة ومنتزهات بالمدينة على غرار منتزه الهايد بارك بلندن،
- خلق بنية تحتية حضرية من خلال: تفير شبكة عامة للصرف الصحي، وقناطر مياه جديدة لتوفير المياه النظيفة لعدد أكبر من الناس، وتوفير شبكة من أنابيب الغاز تحت الأرض لإضاءة الشوارع والمباني، ونافورات مزخرفة، ومراحيض عامة منمّقة وفاخرة، و صفوف من الأشجار التي زُرعت حديثاً.
- صُمِمت محطات السكك الحديدية الجديدة البارزة، "غار دي نورد" و "غار دي ليست"،
- 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" المحاط بإطار حديدي، الذي سماه الكاتب إيميل زولا "بطن باريس"، والشبكة البديعة البالغ 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.



ومنذ أن أعيد تسمية الساحة إلى "شارل ديغول"، أصبحت 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.

### 3-4 إيجابيات المخطط الجديد للعاصمة باريس:

لم تعرف مدينة كبيرة أخرى مثل هذا التحول الجذري في زمن السلم مثل باريس التي استعانت بعدد هائل من العاملين المهرة وغير المهرة والمهندسين المعماريين وغير المعماريين، ومصممي الحدائق، من أهم إيجابيات هذا المخطط:

4 استعادت المدينة الصحة بعد عقود طويلة من الكوليرا والتيفوس،

5 توافرت متنزهات للباريسيين للهوا والاسترخاء.



**كان حي ماريه من الأحياء التي وضعها نابليون الثالث، وجورج-أوجين هوسمان نصب أعينهما**

- 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.

### **5-3 سلبات اعمال جورج هوسمان:**

لقد نال هوسمان نصيبه من النقد، حيث كتب السياسي الشهير جول فيري (1832-1893): "تفيض أعيننا من الدمع حزناً على باريس القديمة، باريس التي احتضنت فولتير، باريس سنة 1830 و1848، كلما نرى المباني الجديدة الشاهقة التي لا تحتمل، والفوضى المكلفة، وغلبة الأخلاقيات السوقية، والمادية البغيضة التي سنورثها للأجيال من بعدنا."

أو كما قال رينيه هيرون دي فيليفس، المؤرخ في القرن العشرين، متذكراً على وجه التحديد تغيير هوسمان لمعالم "إيل دو لا سيتي"، "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 خلفت أعماله دماراً يزيد عما يسببه مئة تفجير."

### **6-3 أهمية اعمال جورج هوسمان:**

في 1944، حين كانت القوات المتحالفة تتجه لتحرير المدينة، وأصدر أدولف هتلر أوامر بدمّك باريس بالكامل، رفض القائد العسكري الألماني الميجور جنرال ديتريش فون شولتز تنفيذ أوامره. فباريس ببساطة كانت أجمل من أن تنتهك أراضيها.



إن 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. وكان هوسمان، الذي عمل موظفا حكومياً بالتدريب، شخصية مؤثرة، ولكنه لم يكن عاطفياً، برغم من أنه كان موسيقياً موهوباً، حتى أنه هدّم البيت الذي وُلد فيه، في 55 شارع فوبورغ دي رول، ولم يعبأ بكل ما به من ذكريات الطفولة العزيزة.

#### 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.

## المحاضرة رقم 2: تحليل المجال الحضري (تحليل الموقع)

### 1- تعريف التحليل الحضري:

- **تعريف التحليل:** هو ليس تجزئة مفهوم أو عنصر ما إلى أجزاء فقط، بل أيضا شرح كيفية ارتباط هذه العناصر ببعضها البعض، و التمييز بين تلك العناصر بالرسم أو الأشكال التوضيحية لتوضيح طرق التفاعل بين هذه العناصر .

### - تعريف التحليل الحضري:

هو دراسة هدفها فهم العوامل الطبيعية والبشرية الموجودة بموقع ما والتي تحدد شخصيته، وذلك من اجل ابراز أهمية كل عامل ودوره في عملية التخطيط الحضري والعكس.

### 2- اهداف التحليل الحضري:

تعتبر عملية التحليل الحضري 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، حيث 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 كوثابت 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، مسؤولي الآثار، مسؤولي البلديات، الخبراء.

- مقارنة التحليلات والمعلومات من كافة المصادر والخروج ببعض القرارات (تحليل، تشخيص، اقتراح حلول.....)

#### 4- مراحل التحليل الحضري:

◀ رصد بيانات الموقع: تتمثل هذه البيانات في:

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

◀ تفسير وشرح عناصر وظواهر الموقع:

كل هذه البيانات التي تم رصدها لها تأثير ايجابي أو سلبي أو محايد على التصميم، و بالعكس قد يكون لوجود التصميم نفس الأثر على تلك الجوانب، فيكون لكل بيان أو معلومة أو ظاهرة من ظواهر الموقع تأثيراً و تائراً، ما يؤخذ بعين الاعتبار عند عملية التصميم، فيحاول المختصون تلافي الأثر السلبي و دعم الأثر الايجابي و يستغل الجانب المحايد لصالح المشروع و مستخدميه.

◀ استنتاج موجبات قرار التدخل:

تعتبر أهم خطوة في عملية التحليل، و التي تحقق الهدف المرجو منها، فيصبح لدى الفاعلين مجموعة من الموجبات التصميمية و تعتبر في نفس الوقت مبررات منطقية و موضوعية لقراراته التصميمية 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- أبعاد التحليل الحضري:

##### 1-5 تحديد مجال الدراسة:

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،

## 2-5 التحليل البيئي: (التحليل الطبيعي)

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:

- **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.
- **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.
- **طبيعة المناخ:** من خلال تحديد نوع المناخ ثم تحليل الحرارة ( التشميس ( حركة الشمس) درجات الحرارة القصوى والدنيا والمدى الحراري) والرياح (اتجاه الرياح السائدة وشدتها القصوى ومتوسط هبوبها في السنة الواحدة) والتساقط ( تحديد القسم المطري والمتوسط المطري، والفترات الثلجية والفترات الجليدية ونسبة الرطوبة)، وتوضيح كيفية تحكمها في توجيه وشكل ومحتوى الكتل والفراغات العمرانية.
- **دراسة أنواع الغطاء النباتي والحيواني وتوزعه على مجال الدراسة:** لانها تعطي فكرة على الانواع المتاقلمة مع الظروف المناخية لمجال الدراسة وبالتالي تحديد الانواع النباتية التي يمكن اقتراحها في المستقبل.

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

المائية (مصادر المياه السطحية مثل الانهار والودية والجوفية المتمثلة في الآبار)، البحيرات،  
المساحات المشجرة، الغابات والحضائر

• **دراسة الارتفاقات:** التي تتمثل في:

- المنطقة الصناعية
- خط السكة الحديدية 80 م ، 40-40
- انابيب الغاز الطبيعي 150 م ، 75-75 والبتروك
- خط التيار الكهربائي العالي والمتوسط الشدة 30 م ، 15-15 ومحطات توليد الكهرباء
- المقابر 35 م
- التجهيزات العسكرية مثل الثكنات والمصانع العسكرية
- المواقع الاثرية والطبيعية
- قطاع التعمير المستقبلي
- المجاري المائية عمقها في 2 وبالنسبة لمنابع المياه: حتى 50 م
- المناجم والمحاجر
- المفرغات العمومية
- الساحل او شاطئ البحر 100 م
- الطرق الوطنية: 50 م ، 25-25 والطرق الولائية: 30 م ، 15-15
- شبكات صرف المياه والمياه الصالحة للشرب: 30 م، 15-15

**3-5 التحليل الاجتماعي (التحليل الديمغرافي) :**

وهي دراسة كل ما يتعلق بالمعطيات البشرية او المعطيات الاجتماعية وتخص بيانات التعداد الديمغرافي، بالاضافة الى الخصائص الوعية 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)
- الفئات العمرية (الهزم السكاني): وهي 18 فئة

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

- 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 الاسرية او حجم الأسرة (الحجم المتوسط) بعدد الأفراد وعدد الأطفال لكل امرأة: حيث يعتبر ارتفاع المعدل الأسري من علامات التقهقر الاجتماعي، لأنه يدل على عدم توفر السكن الذي يفرض إقامة أكثر من أسرة في المسكن الواحد ، كما يمكن مقارنته بالمعدل الولائي والمعدل الوطني من اجل اصدار الحكم.
- التركيبة الاجتماعية: من خلال تحديد الحالة الاجتماعية للسكان ( متزوج، عازب، مطلق، ارملة، غير معرف بها)، بالإضافة الى تحديد حجم فئة ذوي الاحتياجات الخاصة للتكفل باحتياجاتهم من حيث الجانب العمراني.
- مستوى التعليم والتكوين المهني: من خلال:
- عدد المتدربين (%) عدد الأشخاص في سن التمدرس بالنسبة للعدد الكلي للسكان وتوزيعه على مختلف المستويات التعليمية
- نسبة التمدرس (%) عدد المتدربين بالنسبة لعدد الأشخاص في سن التمدرس

- نسبة الأمية
  - 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 والثانوية:**

المكيف	آلة الغسل	آلة الطبخ	الثلاجة	التلفزيون	السيارة السياحية
متصل بشبكة الانترنت	جهاز الكمبيوتر	المقعر البرابول	الخط الهاتفي		

- **السكان والبيئة:** عدد الجمعيات المهتمة بالجانب البيئي مع تحديد النشطة والغير نشطة.
  - **4-5 التحليل الاقتصادي:** 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
  - نسبة البطالة: عدد السكان النشطين ناقص عدد السكان النشطين الحاصلين على وظائف وعدد السكان الغير راغبين في العمل، وعدد المتدرسين المحصور اعمارهم بين 15 و 59 سنة، والنتيجة هي السكان الغير موظفين بالنسبة لعدد السكان النشطين
  - 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
  - المساحة الكلية للنشاطات المدمجة داخل البنايات السكنية (بالهكتار)
  - مساحات المناطق النشاطات والصناعية المتخصصة (ZI ZAC)
  - معامل استغلال الوظائف (مساحة النشاطات/ عدد الوظائف) الكلي أو حسب كل قطاع
- 5-3 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، للبلدية او للخواص) وأسعار العقار.
- نسبة شغل الأراضي بتحديد نسبة المبنى والفراغ وتحديد معاملات الشغل 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)
- الأشكال العمرانية: وتحليلها يضم:

### ◀ تحليل الإطار المبنى:

#### ❖ السكن:

- العدد الكلي للمساكن
- المساحة السكنية الكلية = مجموع مساحات المساكن
- المساحة المتوسطة مسكن (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.
- 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
- تحديد نسبة العجز (أو الفائض) من خلال تحديد نسبة شغل المسكن الغرفة (T.O.P., T.O.L.).
- معامل شغل المنزل (TOL) = عدد السكان/ عدد المنازل
- معامل شغل الغرفة (TOP) = عدد السكان/ عدد الغرف
- 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

#### ❖ المرافق (التجهيزات):

- عدد التجهيزات وتقسيمها حسب القطاعات.
- 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)
- المساحة المبنية من الأرض للمرافق (la surface bâtie au sol des équipements)
- معامل شغل الأرض للمرافق (.C.O.S.)
- معامل استيلاء الأرض للمرافق (.C.E.S.)
- كثافة خام مرافق (la densité brute équipements) = عدد السكان / مساحة عقارية للمرافق
- كثافة صافية مرافق (les densités nettes équipements) = عدد سكان معينين / مساحة المرافق للقطاع المعني
- 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
- نسبة التردد (le taux de fréquentation) بالنسبة لعدد السكان أو للفئة المعنية.

#### ◀ تحليل الإطار الغير مبني:

❖ **العقار (Le domaine foncier):** ونقصد بالعقار المساحات العمرانية التي لم تبني بعد:

- المساحة الكلية بالهكتار
  - المساحة الغير مبنية (مجموع الجزء الغير مبني لكل البنائيات)
  - المساحة المبنية
  - المساحة الغير مستعملة (مجموع المساحات الغير مبنية لكل البنائيات ولكل استعمال)
  - مساحة الإحتياجات 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 البنائيات / عرض الطريق
- ❖ **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 10 م<sup>2</sup> للفرد الواحد.
- تحليل الساحات،
- تحليل اماكن لعب الاطفال
- ❖ الشبكات المختلفة: وتحلل من حيث:
- القدرة النظرية (la capacité théorique)
- القدرة الفعلية
- عدد المستعملين
- متوسط نصيب (حصة) الفرد (le quota par habitant) = القدرة الفعلية/ عدد المستعملين

اما الشبكات التي يتم تحليلها فهي:

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

#### 6- استنتاج المشاكل:

بعد تحليل كل الابعاد المكونة والمحيطية 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 المشاكل.

## المحاضرة رقم 03: التدخلات على النسيج الحضري

### 1- تعريف التدخلات الحضرية:

هو فعل (action) يتمثل في تنفيذ عمليات عمرانية على مناطق من المدينة تعاني من مشاكل و اختلالات وظيفية، بنوية، تنظيمية و تسييرية، وهذا بهدف تحسين الإطار المعيشي للسكان، و رسم صورة جديدة لهذه المناطق و جعلها متماشية مع المتطلبات الجديدة.

### 2- مراحل التدخلات الحضرية:

✓ إجراء التحليل العمراني: لإجراء التحليل العمراني يجب المرور بالعناصر التالية:

- تحديد الإشكالية من التحليل العمراني.

- تحديد موضوع التحليل العمراني.

- تحديد القصد من التحليل.

✓ تشخيص المجال السوسيوفيزيائي:

الذي يتشكل من مجمل المعطيات الفيزيائية والاجتماعية، وننتهي 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 مبني.

✓ ملاحظة طرق حياة السكان وسبر رغباتهم:

إن ملاحظة طرق حياة السكان أمر في غاية الأهمية من أجل التأثير على المجال الحضري، فالتأكيد على دراسة طرق حياة السكان وكذا التعمق في معرفة تصوراتهم بشأن استعمالاتهم للفضاءات التي تعينهم، يزودنا بمعطيات من أجل فهمها أكثر، ومن ثم العمل على ترسيخ تلك الطرق كونها نابعة من تصور السكان لكيفية العيش في محيطهم، أما عن إجراء سبر لرغبات السكان عن استعمالاتهم للمجال، فهو ضروري للمعرفة الدقيقة والكافية لإنجاح عملية التدخل على المجال الحضري وخاصة في المجالات السكنية.

فبالجوء لهذا الإجراء المزدوج والمتمثل في ملاحظة طرق حياة السكان وسبر رغباتهم، من شأنه أن يؤدي إلى تصور عملية التدخل المتطابقة مع تصورات السكان المرجوة لمجالاتهم، وبالتالي فإن هذا النوع من الدراسات الحضرية من شأنه أن يضع السكان في مركز إجراءات التدخل، وذلك لأن الجانب الاجتماعي يقع في صميم عملية التدخل على المجال الحضري التي تهدف إلى تحقيق مبادئ المشروع الحضري.

✓ إجراء المشاركة:

وتعرف المشاركة عدة أنماط وأساليب تتمحور حول ثلاثة أنماط رئيسية هي: الإعلام، الاستشارة، والمشاورة.

- **المشاركة بالإعلام:** يعتبر الإعلام أولى أنماط العمران التشاركي، 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، فالتواصل مع جميع الفاعلين وتجميعهم مع بعضهم أمر ضروري طوال مدة المشروع الحضري، ويمكن أن تؤدي المشاركة بالمشاورة إلى تمديد مدة آجال الدراسة لكنها تقضي حتما إلى نتائج كيفية واضحة.
- ✓ إجراء تنفيذ:**

تنفيذ عمليات التدخل الحضري على الخصوص من مراحل دراسة المشروع، حيث يقترح الباحثين أنه بعد 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 للمشاركة، إذ تسهم المشاركة الشعبية بشكل مباشر في تقليل وضبط تكلفة المشاريع، وفي تدريب العديد من أفراد المجتمع على عمليات البناء والصيانة.

### 3- أنواع التدخلات الحضرية:

لقد حدد القانون الجزائري التدخلات على النسيج العمراني من خلال المرسوم التنفيذي رقم 83-684 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، إعادة الهيكلة الحضرية، وهي عمليات تدخل جذرية وإعادة التأهيل الحضري، والترميم وهي عمليات تدخل سطحية.

غير أن صدور القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 قد أسس لآلية جديدة للتدخل على النسيج الحضري، لتحقيق العديد من الغايات لعل أهمها تحقيق استدامة المدن، تحسين نوعية حياة السكان، تحقيق الجودة في التسيير الحضري... و قد تم تسميتها ببرامج التحسين الحضري (وهو يضم التدخلات السطحية والجذرية).

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

### 1-3 عمليات التدخل السطحية:

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

✓ تعريفها:

هي التدخلات المطبقة على الفضاءات العمومية المهينة 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.

✓ الهدف منها:

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

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

- تعريف 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، وهي الأماكن المفضلة للحياة الاجتماعية والاقتصادية ووظائفها متعددة، حيث تتميز المساحات العمومية في المجال الحضري ب:

- استقباله لوظائف متعددة.
- لكل المستعملين، نتيجة مجانية الاستعمال ( او بمبالغ رمزية).
- سهولة الوصول فضاء مفتوح إليه.
- أنواع المساحات العمومية:

## ▪ الشوارع Les boulevards:

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



## ▪ المساحات الخضراء:

هي مساحات تكون داخل المدينة أو خارجها بحيث يكون أكبر قسط منها مغطى بالنباتات (أشجار، شجيرات، عشب طبيعي... الخ) مثل الحدائق وأماكن للراحة، وهي تحتوي على مجالات مخصصة للعب وتجهيزات موجودة في الهواء الطلق أو مسبح أو ملاعب وهي تعمل على تلطيف الجو وتدفئته وتعطي منظرا جميلا بالإضافة إلى الدور الصحي.

✓ أنواعها: إن تعدد واختلاف دور المساحات الخضراء داخل النسيج الحضري يجعلها تختلف فيما

بينها من حيث شكلها ومكان تواجدها ومساحتها ومكوناتها الوظيفية وعلية نجد:

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

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

أنواع المساحات الخضراء	التموضع
حديقة خاصة، فضاء لعب، أماكن الراحة وبساط اخضر	مركز سكني
ساحة وحدائق عمومية، روضة جوارية	وحدة جوارية
حظيرة التنزه	حي

مدينة	حديقة الحيوانات، حظيرة التسلية، حظيرة حضرية
-------	---------------------------------------------

■ **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.



■ **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 التآييث الحضري، والإنارة العمومية، و الطرق الثالثة المخصصة للسكان.



■ **الساحات : Les places**

هي فضاءات للتلاقي توجد بين المنشآت وقد ظهرت لتلبية احتياجات الإنسان في حياته الاجتماعية، أماكن تقام فيها أحداث متميزة وعروض يتردد عليها جميع الناس ومن مختلف الأعمار والمستويات.



### ▪ 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 وانه 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.

### ▪ 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.



✓ مكونات المساحات العمومية:

❖ الأثاث الحضري في الفضاءات العمومية:

✚ المجاميع النباتية: التي تقسم إلى:

أ- الأشجار

ب- الشجيرات

ت- الأسيجة النباتية

ث- المتسلقات والمدادات

✚ العناصر البنائية:

أ- الأرضيات (ممرات المشاة)

ب- المقاعد وأماكن الجلوس

ت- المظلات

ث- الأفواس





المجسمات الجمالية البنائية

صناديق وسلات المهملات

عناصر مائية (مسطحات مائية):

أ- الشلالات

ب- النفورات

ت- البرك والبحيرات الصناعية



الأسوار والمداخل

الهواتف العمومية

دورات المياه

الأكشاك

فوهات إطفاء الحرائق

الحواجز



الإشارة:

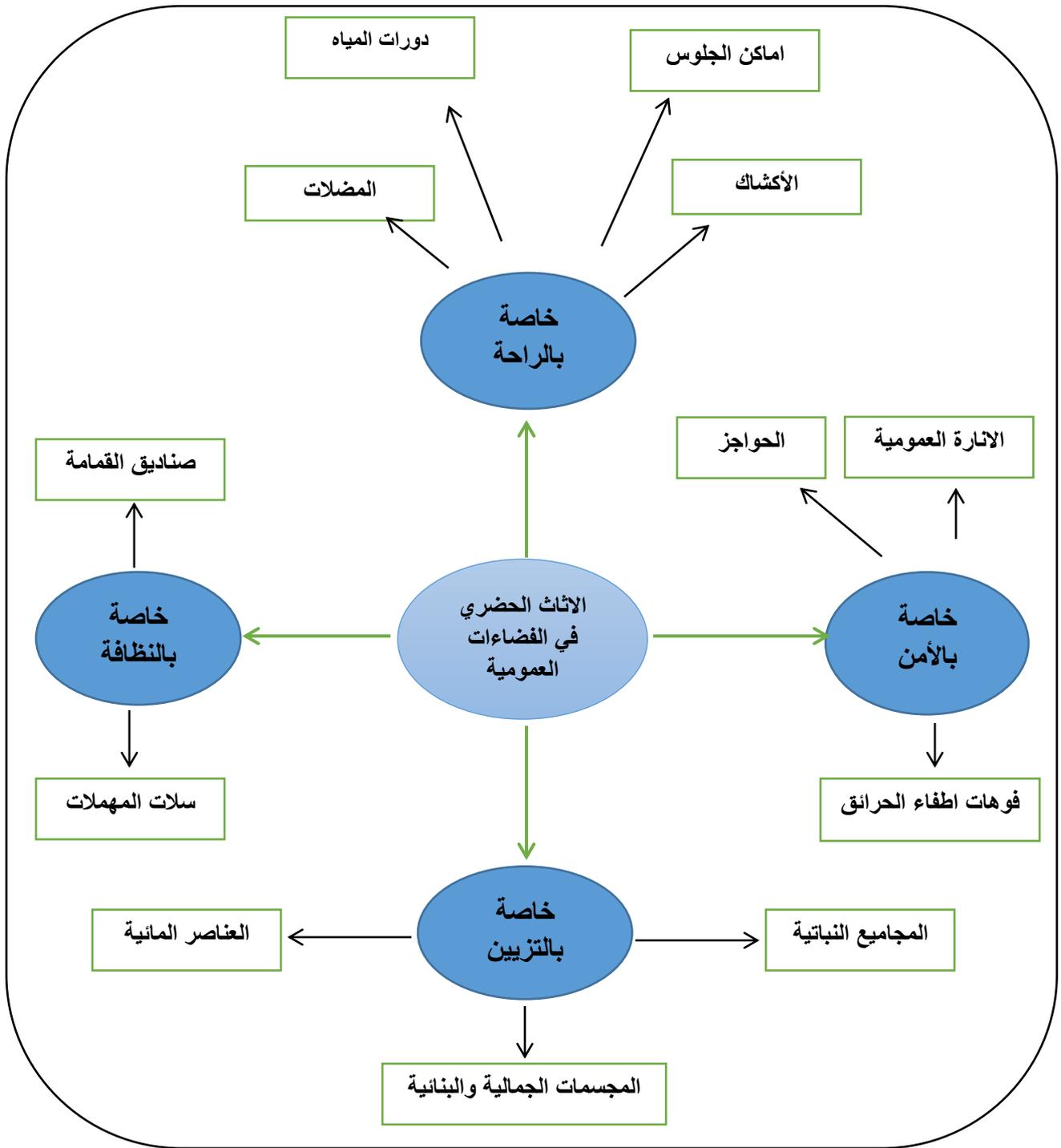
أ- إشارة الطرق وأماكن توقف:



ب- إنارة الأرصفة ومسارات الراجلين:  
❖ أعمدة الإنارة المثبتة على الأرض  
❖ وحدات الإضاءة المعلقة بالحائط

اعتمادا على التعاريف السابقة يمكن أن نصنف الأثاث الحضري في المخطط التالي:

## مخطط لتصنيف الأثاث الحضري بالفضاءات العمومية



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

### : (réhabilitation)

#### ✓ 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 للبنية، وفي هذا الاتجاه فان إعادة الاعتبار غالبا ما نعني بها تحسين السكن.

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

- إصلاح السلالم
- طلاء الواجهات
- تجديد مختلف الشبكات.
- إعادة هيكلة الداخلية للمسكن.
- تقسيم البناية إلي شقق لأجل تكيفها مع متطلبات الحجم الخاص.
- تصلح الأسقف.
- إصلاح التشققات الجدران السقوف بعملية التلييس.
- معالجة وتجانس الواجهات.

#### ✓ الهدف منها:

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

#### ✓ مجال تطبيقها: السكنات بمختلف انواعها والتجهيزات العمومية

## 3- الترميم: (la restauration)

#### ← تعريفها:

هي عملية تسمح باستصلاح عمارة أو مجموعة عمارات ذات أهمية وقيمة معمارية وتاريخية وذلك باحترام التصميم الاولي للمبنى او المنطقة الحضرية او المدينة التاريخية، وبالاعتماد على نفس التقنيات والمواد المستخدمة أثناء البناء الأولي لهذه البنايات وبلاستعانة باليد العاملة المتخصصة، دون المساس بالأحكام الواردة في الأمر 67-281 المتعلق بالحفريات وحماية المعالم والمباني التاريخية و الطبيعية، وبالتالي فهي تعتبر عملية تدخل مكلفة وجد صعبة.

هذا النوع من التدخل يعتبر الأمثل في حالة الأنسجة العمرانية المصنفة كأثار عمرانية و معمارية، إذ لا يمكن الاستغناء عنها لأنها تعبر عن تاريخ منطقة معينة كما يمكن أن يجسد كقطب سياحي في الحاضر و مستقبل.

### ← 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 إلي نوع من التجانس و تناسق لنسيج العمراني.
- المحافظة على التراث المادي (الآثار) 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.
- الحفاظ على النسيج الاجتماعي والتنوع الثقافي.
- التقليل من استهلاك الموارد الغير متجددة والتشجيع على تدويرها و اعادة 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.
- 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 على 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

### ← 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.
- **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 لا بد اولا من اجراء دراسات متعددة المناهج والابعاد، هدفها تحديد عناصر التراث الحضري والقيم التاريخية المراد الحفاظ عليها، والحصول على معرفة عميقة للموقع ومحيطه.
- **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.

### ← 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 الأصل الذي تعبر مبانيه عن القيم الثقافية و التي كانت سببا في وضعها تحت الحماية.

### 2-3 التدخلات الجذرية على النسيج الحضري:

#### 1- التجديد الحضري (la rénovation urbaine):

##### ◀ تعريفه:

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

##### ◀ الهدف منها:

- تحسين فعالية المدينة وأدائها الاقتصادي والعمراني وليس تجميل المدينة وصورتها، فهو يهدف الى جذب الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية في المناطق الحضرية،
- تكيف هيكل المدينة الحضري وقطاعاتها بشكل مستمر للمتطلبات الحديثة للأفراد والمجتمع معتمداً 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.

##### ◀ طبيعتها:

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

##### ◀ المجال الذي تتناوله عملية التجديد الحضري، الأحياء القديمة والمنهارة:

تعتبر عملية التجديد الحضري إحدى الممارسات المهمة في سياسات التصميم الحضري والتي تتعامل 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.

##### - تعريفها:

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، وعلى الرغم من الموقع الاستراتيجي الذي تحتله هذه الأحياء (فهي في اغلب الأحيان تقع في مركز المدينة)، 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.

وبالتالي فهي أجزاء من المدينة تحتاج الى التدخل بطريقة جذرية ولا تحتاج الى عملية إصلاح.

## 2- إعادة الهيكلة الحضرية (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 واشمل من التجديد الحضري.

### ← الهدف منها:

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

### ← طبيعتها:

- إعادة تأهيل الإطار المبنى.
- إعادة توزيع الكثافات السكانية و التنقل و الخدمات بشكل يسمح لها بالفعاليات الدائمة و توازن التام .
- تحسين شبكة المواصلات للربط الجيد لمختلف أجزاء المدينة .

← مجال تطبيق إعادة الهيكلة الحضرية: الجيوب الحضرية المبنية مثل الجيوب

### الصناعية

- **تعريف:** هي أراضي هجرت بعد توقف او 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 الى الانتقال الى 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.

#### ◀ 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.
- 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.
- 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.

#### ◀ طبيعتها:

- استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، بإضافة بناء أو أبنية جديدة لتشكل مجموعها نسيجاً مترابطاً وظيفياً وبصرياً، ويجب أن تكون متناعمة من حيث الارتفاع وأبعادها ومعالجة الواجهات والفتحات ومواد البناء والألوان.
- عملية رفع في كثافة المباني و عدد الطوابق داخل النسيج العمراني،
- إقامة مشاريع إنشاء البنية التحتية الخاصة بالموصلات وإنشاء النقل العام، وآلية تسعير الموصلات.
- 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 السياسات لمعاينة الخروج عن النطاق.
- توفير امتيازات البناء الكثيف والسماح بالامتداد الراسي في المناطق المرغوب فيها بالنمو.
- شراء الملكيات خارج حدود النطاق العمراني وإحاقها بمؤسسات الرقابة مثل المحميات البيئية وغيرها.
- التقييم الدوري للأثر البيئي لعمليات التنمية.

#### ◀ مجال تطبيق التكثيف الحضري: الجيوب الحضرية الفارغة

#### - تعريف الجيوب الحضرية:

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

#### المحاضرة رقم 4: 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)

#### 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 أثناء عملية التدخل.

### 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،

### 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 إلى بنىات كامنة (construction passive).
- التقليل من النفايات الناتجة عند بناء أو استعمال هذه البنىات.
- استعمال أقل حد ممكن من الموارد الطبيعية في بناء هذه البنىات.
- تسهيل استعمال هذه البنىات 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.

### 5- التحديات الاقتصادية:

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

← قائمة المراجع المستخدمة في إعداد هذه المحاضرات:

- قاسي نجاة، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2، العدد رقم 06، 2017، ص:171-186.
- Françoise choay et pierre Marlin, dictionnaire de L'urbanisme et de L'aménagement, édition des presse universitaire, paris, 1996, p :3761.
- A.ZUCHELLI, INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAN, VOLUME 2, 1984, P :50.
- Brahim ben youcef, analyse urbaine. Eléments de méthodologie, Opu, Alger,1999, p :63.
- جوناثان غلانسبي، الرجل الذي صمم مدينة باريس الجديدة، 24 فبراير 2016، متوفر على موقع: [http://www.bbc.com/arabic/artandculture/2016/02/160223\\_vert\\_cul\\_how\\_par\\_is\\_was\\_born](http://www.bbc.com/arabic/artandculture/2016/02/160223_vert_cul_how_par_is_was_born)
- عبدالله بن محمد، أوجين هوسمان.. المهندس الذي غير وجه باريس، مجلة العربية، المملكة العربية السعودية، 2017، متوفرة على موقع: <http://www.arabicmagazine.com/arabic/articleDetails.aspx?Id=5617>
- مبادئ فالتينا لحماية وإدارة المدن والبلدان التاريخية والمناطق الحضرية، أقرها الاجتماع العام السابع عشر للمجلس الدولي للآثار والمواقع، نوفمبر 2011، ص: 19.
- الجريدة الرسمية المتوفرة على موقع: <https://www.joradp.dz/HAR/Index.htm>