مقدمة :

تعتبر الأحياء السكنية أجزاء مهملة تتميز بالافتقار للمتطلبات البيئية والاحتياجات الأساسية التي تخدم السكان فهي متواجدة في المدينة بحيث تعاني أغلب هذه الأحياء من جملة من المشاكل التي أفقدتها هويتها العمرانية والمعمارية وجعلتها غير قادرة على الاستجابة لمختلف المتطلبات العصرية لسكانها .

فمع مرور الوقت صارت تفتقد الأحياء السكنية إلى عملية التنظيم ، جاءت دراستنا المتعقلة بإعادة تنظيم حي زيادنة علي بمدينة عين أرنات وهذا من أجل الحفاظ عليه والارتقاء به وإعطائه المكانة اللازمة وتحسين إطار الحياة حتى يتماشى مع متطلبات العصر .

ومن أجل تحسين البيئة الحضارية لهاته الأحياء السكنية التي تفتقد الى شروط التنظيم السليم ولا تمثل نسيجا حضريا أصليا وهذا نتيجة لغياب الدراسات العلمية المتخصصة ، نلجأ في الكثير من الحالات الى الاعتماد على مجموعة من التدخلات العمرانية التي تساهم فعليا في معالجة الاختلالات والنقائص الموجودة في الكثير من الأحياء السكنية .

وقصد الوقوف على أهمية هذه التدخلات العمرانية وبالأخص إعادة التنظيم الحضري نتطرق من خلال دراستنا الى تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات التي تمكننا من إعطاء نظرة شاملة عن موضوع الدراسة المتمثل في إعادة تنظيم حي زيادنة علي.

1.تحديد المفاهيم و المصطلحات :

تعد المفاهيم و المصطلحات أهم إجراء يجب القيام به قبل التطرق لأي دراسة على المجال العمراني ، و في دراستنا سنتناول بعض المفاهيم و المصطلحات التي لها علاقة مباشرة بالموضوع محل الدراسة .

1.1- تعريف المدينة[1]:

هي مجال حضري تهتم به كثير من التخصصات و دراستها تأخذ أبعاد فضائية ،إجتماعية ، اقتصادية ، مفهومها يختلف من شخص إلى آخر ، إلا إن الجميع يتفق على أن المدينة هي عبارة عن عينة (أو هيئة) تركيبية (مركبة) تجمع و ظائف عمومية و خاصة في مجال محدود ، فهي بذلك وحدة كلية و جامعة ، وتبقى مسرح للاستعراض و القوة المتنازعة ، كما تقترح التعددية و تسمح لكل فرد باختيار نمط حياته .

و عند أرسطو تمثل المدينة مجموعة من الذكريات الصخرية التي نتمكن من إدراك معانيها و مكوناتها .

أما عند العرب فيرى " ابن خلدون " أن المدن و الأمصار ذات هياكل و أجرام عظيمة و بناء كبير ، و هي موضوعة على العموم و لا للخصوص ، فنحتاج إلى اجتماع الأيدي و كثرة التعاون .

هي رمز التعامل الودي و العلاقات الوطيدة بين الناس ، و العلاقات الودية بين العلم و الدين و الفن و الثقافة.

[1] د خ بوجمعة ،العمران والمدينة ، دار الهدى ، عين مليلة 2005 ،ص12.

2.1- تعريف العمران :

من الصعب إعطاء تعريف دقيق و شامل للعمران لكونه العامل الذي يِشمل دراسة مختلف مجالات الحياة البشرية ، و كذا للوصول إلى تناسق و استخدام و استغلال المجال بجميع مكوناته من اجل خدمة و إعطاء عدة تعاريف نذكر منها :

هو العلم الذي ينظم المدن، عن طريق دراسة المفاهيم التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية و الاجتماعية و البشرية

3.1- العمران العملي[1]:

هو دراسة تتعلق بتطبيق برنامج تدخل عمراني على المجال المبني و الغير مبني ، بحيث يدخل في إطار سياسة التخطيط الحضري لتحقيق أهداف سياسة التهيئة و التعمير ، فالعمران العملي يكون موجه من طرف السلطات القائمة بالتسبير من جهة و من طرف المخططات العمرانية من جهة أخرى

4.1- النسيج الحضري[2]:

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق ، الفضاء المبني ، الفضاء

الغيرمبني ، الفضاء الحر ، الموقع و التجاوب بين هذه العناصر و يعرف بخصائص الفضاء

[1] المرجع السابق ص 12

[2] طاخ علي ،إعادة تنظيم مذكرة تخرج ليسانس تسيير التقنيات الحضرية مدينة ب ب ع ، عام 2015 ، ص 9

الحضـري الـذي يعـرف تحـولات ثابتـة وراجعـة للتطـور الذي تتعرض له هذه العناصـر المكونـة عبـر مرور الزمن

5.1-السكنات الغير لائقة[1]:

هي بناءات متدهورة لا تستجيب للمعايير التقنية ، المبنية بالطوب و الطين أو ذات جدران و سقوف متهرئة موصولة بالشبكات المختلفة.

6.1-الارتفاق[2]:

هو مجموعة العوائق الطبيعية أو المنجزة المعدة على شكل قاعدة إجبارية تحترم من اجل استعمال و تهيئة الأرضيات و من اجل كل بناء على مستوى إقليم مغطى.

7.1-التقنين[3]:

هو الوثيقة التي تجمع كل النصوص التشريعية ، أو كل ما يعرف قواعد التموقع ، التوزيع ، الحجم ، هيئة البنايات.

8.1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير " p.d.a.u" [4]:

هو وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، حيث تحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية

---

[1]نفس المرجع السابق ص 12

[2]مذكرة تخرج ليسانس تسيير التقنيات الحضرية ، إعادة تنظيم حي الصالح عبد العزيز مدينة سور الغزلان ، 2016، تومرت بلال

[3]نفس المرجع السابق ص 15

[4]الجريدة الرسمية ق،ر 90/29

أو عدة بلديات ، يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي .

9.1-مخطط شغل الأراضي " p.o.s"[1]:

هو وثيقة عمرانية و تقنية تصاحب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و هو وسيلة للتهيئة و التخطيط

المجالي ، يحدد بصفة مفصلة القواعد العامة لاستخدام الأرض و البناء ، و ذلك بمراعاة توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، يحدد أنواع التدخل التي تكون على الأنسجة العمرانية الموجودة ، كما يكمل البرمجة العمومية في إطار ترتيب الفضاء العمراني .

2.أنواع التدخلات :

1.2- عملية إعادة الاعتبار :

هي مجموعة الأعمال التي تهدف إلى تحويل بناية أو حي ،و ذلك بإعادة الخصائص التي تجعله صالحا للسكن في ظروف جيدة للعيش و الإقامة ، وأن نضمن إعادته إلى حالته الأولى مع الحفاظ على الخصائص المعمارية للبناية ، و في هذا الاتجاه فان إعادة الاعتبار غالبا ما نعني بها تحسين السكن و في حقيقة الأمر ان إعادة الاعتبار هي عملية واسعة تمس عدة جوانب منها :

- إعادة الهيكلة الداخلية للمسكن .
- تقسيم البناية إلى شقق لأجل تكييفها مع متطلبات الحياة .

[1]الجريدة الرسمية ق،ر 90/29

- تصليح الأسقف .
- التلبيس .
- الحرص على تجانس الواجهات .

2.2- عملية التجديد الحضري :

هي عملية من عمليات التدخل العمراني على الأنسجة العمرانية القائمة ، و هي تمس الأجزاء و المباني القديمة غير الملائمة و ذلك بهدف تحسين صورتها ، و تتم عملية التجديد بهدم المباني غير اللائقة و استرجاع المساحات العقارية ، ثم إعادة إنشاء مباني جديدة في نفس موضع البنايات الـقديمة .

3.2- عملية الترميـم[1]:

تتمثل في المحافظة على مبنى أو العديد من المباني القديمة و خصوصا المصنفة و ذلك للمحافظة على التراث المعماري (مثال قصر أحمد باي أو حي القصبة بقسنطينة) و هي عبارة عن تدخل يتمثل في إعادة البناء حسب الأصل و بتصاعد طرق التثمين للوصول إلى أهداف تنافسية و سياحية فإن الترميم يدمج في الفضاءات الحضرية كديكور .

[1] د خ بوجمعة مرجع سابق، س، 2005 ، ص، 09

4.2- عملية إعادة التأهيل[1]:

هي عملية تهدف إلى تحسين وضعية المجال السكني ، بالنسبة للمجال الداخلي و الخارجي و لتكون ملائمة للسكن كتنظيف السقوف ، تحسين الواجهات ، تعبيد الطرقات ، إقامة الإنارة و الاهتمام بالفراغات الموجودة داخل السكن .

5.2- عملية إعادة الهيكلة[2] :

هي من العمليات العمرانية التي تمس الأحياء و القطاعات الحضرية و حتى المدينة ككل بهدف تحسين وظيفة النسيج العمراني و إعطائه صورة جديدة و حيوية متميزة لجميع وظائفه .

6.2- الحي السكني[3]:

حسب التعريف الذي أعطاه " اواد روسي " (مهندس معماري فرنسي) ، هو وحدة مورفولوجية مهيكلة تتميز بمنظر حضري موحد ، و محتوى اجتماعي و وظيفة محددة ، هذه العناصر الثلاث هي التي تكون حدود الحي

7.2- إعادة التنظيم العمراني[4]:

هي عملية تهتم بتحسين و إصلاح الشروط التنظيمية و الوظيفية في المجال العمراني ، أما تعريفها حسب " ألبرتو زيكيلي " : فهي مجموعة العمليات و الترتيبات المقصودة على المدى القصير لأجل

---

[1] د خ بوجمعة مرجع سابق ، س، 2005 ، ص، 09

[2] د خ بوجمعة ، س، 2005 ، ص، 09

[3] Ministèrede l'habitat" :recommendtion architecturales"EDTION-ENAG alger. 1993 p 97

[4] د خ بوجمعة ، س، 2005 ، ص 20

إقليم عمراني ، و تطمح إلى تجميع شروط التنظيم و استخدام و تسيير المجال (الاجتماعي ، الفيزيائي) للعمران الحالي ، و هذا على مستوى السكن ، الهياكل القاعدية و النشاطات و التجهيزات ، بفعل تأثير الطبيعة (الفيزيائية و المجالية) القادرة ، التي تستوجب التهديم و التشييد و تهيئة الأرض و تصحيح الطرق ...الخ .

1.7.2. أمثلة عن التنظيم الحضري لحي الوايلي بالقاهرة :[1]

كمثال عن إعادة التنظيم العمراني، مشروع إعادة تنظيم في العاصمة المصرية القاهرة وبالتحديد حي الوايلي، وهو المشروع المشترك بين محافظة القاهرة ووزارة الاسكان المصرية.

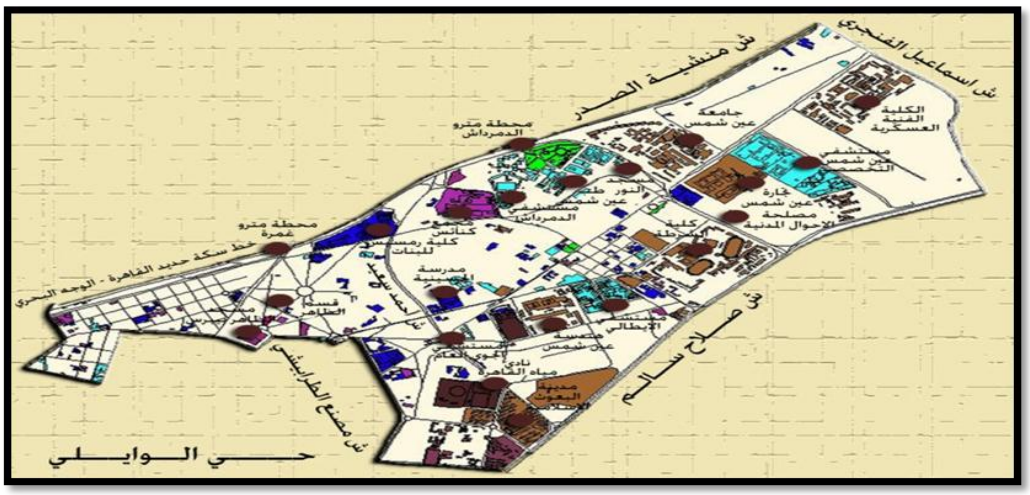
يهدف هذا المشروع إلى إعادة تنظيم وتحسين جودة الحياة بالمدن المصرية، من خلال الارتقاء بمعدلات الرفاهية مع وقف التدهور العمراني السريع وصياغة ضوابط واشتراطات تخطيطية وتنموية.

1. حي الوايلي يقع ضمن أحياء المنطقة الغربية بمحافظة القاهرة، بمساحة كلية تقدر ب 13.94 م^2 ومساحة ماهولة تقدر ب 2.86 م^2 .

يبدأ تطبيق المشروع في حي الوايلي لعدة أسباب ، منها تعرض بعض مناطقه إلى تدهور عمراني و مرور عدد من المحاور التجارية و الطرق الرئيسية و خطوط الميترو به ، بالاضافة إلى تزايد الطلب على استخدامات الاراضي و المنشآت ، فضلا عن وجود مناطق ناشطة عمرانيا و وجود مساحات كبيرة نسبيا لإعادة التوظيف وتركز شديد لبعض الخدمات الاقليمية، ويتم تجسيد المشروع كالآتي:

[1] http://www.cairo.gov.eg

صورة رقم 01: مخطط توضيحي لحي الوايلي بالقاهرة



المصدر: الموقع الرسمي لمحافظة القاهرة http://www.cairo.gov.eg

صورة رقم 02: حي الوايلي قبل التدخل



المصدر: الموقع الرسمي لمحافظة القاهرة

http://www.cairo.gov.eg

صورة رقم 03: حي الوايلي بعد التدخل (إعادة تنظيم)



المصدر: الموقع الرسمي لمحافظة القاهرة http://www.cairo.gov.eg

خلاصة الفصل :

حاولنا من خلال هذا الفصل إعطاء بعض المعلومات التي نستطيع من خلالها تدعيم الدراسة و إعطاء نظرة حول الجوانب المتعلقة بموضوع الدراسة ،إبتداء بتقديمنا لبعض المفاهيم و المصطلحات التي رأينا أنها ستخدم الموضوع و لو نسبيا .

بالإضافة إلى الشرح و التعريف بالمحتوى النظري لتعريف إعادة التنظيم العمراني ، و الذي سنعتمده مع بقية التعاريف في الدراسة و الفصول الموالية ، دون اهمال المثال المقدم على حي الوايلي في القاهرة و الذي يعتبر قريب جدا جدا من محتوى دراستنا ..

- رفع كفاءة ادارة العمران من خلال انشاء قاعدة بيانات عمرانية ووحدة مراقبة العمران .
- رفع كثافة الحركة والانتظار من خلال انشاء مواقف متعدد الطوابق وانشاء مركز ثانوي للتجارة الخدمات وتحسين المناطق ذات الأولوية بالحي واعادة النظر في الاطار غير المبني و استغلاله بشكل يتلائم مع طبيعة الحي.