

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العلي والبحث العلمي
جامعة حمد بوضياف - المسيلة -
معهد تسيير التقنيات الحضرية

أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم
بعنوان:

تقييم إعادة تأهيل المباني التاريخية
حالة مدينة وهران

تحت إشراف البروفيسور: نوبيات إبراهيم

من إعداد: بكري فاطيمة الزهراء

أمام لجنة المناقشة:

نوقشت يوم:

مقررا ومشرفا	أستاذ التعليم العالي جامعة محمد بوضياف المسيلة	نوبيات إبراهيم
أستاذ مشرف مساعد	أستاذ التعليم العالي جامعة وهران 2 أحمد بن بلة	سويح سيد أحمد
رئيسا	أستاذ محاضر أ جامعة محمد بوضياف المسيلة	أوذينة فاتح
ممتحنا	أستاذ محاضر أ جامعة مستغانم	جرادي مصطفى عامر
ممتحنا	أستاذ محاضر أ جامعة باجي مختار عنابة	صيد أحمد سفيان
ممتحنا	أستاذ محاضر أ جامعة محمد بوضياف المسيلة	وليد أعراب

السنة الجامعية: 2024-2025

تقييم إعادة تأهيل المباني التاريخية
حالة مدينة وهران

التشكرات

التشكرات

قال الله تعالى " لئن شكرتم لأزيدنكم "

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " لا يشكر الله من لا يشكر الناس " الحمد والثناء والشكر الله العلي القدير على نعمه الظاهرة والباطنة وتوفيقى لإنجاز هذا البحث.

واعترافا بالفضل وتقديرا للجميل ليسعني إتمام إعداد هذا البحث إلا أن أتوجه إلى الأستاذين اللذان كانا حافزا ومنبعا لجهدي الأستاذ نوبيات إبراهيم و الاستاذ سويح سيد أحمد لقبولهما الإشراف على الأطروحة، وعلى التوجيهات السديدة، والنصائح الدقيقة، والملاحظات القيمة.

وأقدم بالشكر والعرفان إلى الأساتذة "لجنة المناقشة" الذين تحملوا عناء القراءة وتفحص هذه الأطروحة

كما أشكر جميع إدارات مديرية التعمير والبناء لولاية وهران، ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران، المصالح التقنية لبلدية وهران، الديوان الوطني للإحصائيات بمدينة وهران، مكتب الدراسات على استقبالهم تعاونهم معنا، وعلى المعلومات المقدمة من طرفهم

والى كل اللذين غمروني برحابة صدر وتابعوني بصدق ويسرو لي الطريق في إعداد هذه الأطروحة

التي نرجو أن تكون مرجعا يستفاد منه.

الإهداء

الإهداء إلى من أفضلها على نفسي، ولمَ لا؛ فلقد ضحّت من أجلي ولم

تدّخر جهدًا في سبيل إسعادي على الدّوام (أمّي الحبيبة).

رقم الصفحة	فهرس المحتويات
	الملخص
	Abstract
01	المقدمة
03	1- إشكالية البحث
04	2- فرضية البحث
04	3- تساؤلات البحث
05	4- هدف البحث
05	5- أهمية البحث
05	6- المنهجية المستعملة في البحث
08	7- خطة البحث
	الفصل الأول: المفاهيم العامة وسياسات التعامل مع المباني التاريخية
10	1- مقدمة الفصل
10	2- الإطار العام للتعامل مع المباني التاريخية
10	3- مفهوم المناطق التاريخية
11	4- مفهوم المباني التاريخية
11	5- مفهوم المباني التاريخية وفقاً للمواثيق الدولية
12	6- أهمية المناطق والمباني التاريخية
12	7- تصنيف المباني التاريخية
12	7-1- تصنيف المباني من حيث الأهمية
12	7-2- تصنيف المباني من حيث الحالة الفيزيائية
13	8- العوامل المساهمة في تدهور المباني التاريخية
13	8-1- العوامل البشرية
13	8-2- تدهور ناتج عن المؤسسات الحكومية المسؤولة عن المناطق التاريخية
13	8-3- عامل الحداثة
13	8.2- التدهور الناتج عن العوامل البيئية
14	8.3- التدهور الناتج عن العوامل الاقتصادية
14	9- سياسات التعامل مع المباني التاريخية
14	9-1- سياسة الحفاظ
15	9.2- سياسة الحفاظ المعماري والصيانة

15	9-3- سياسة إعادة التأهيل
15	9-4- سياسة الصيانة
15	9-5- سياسة التقوية
15	9-6- سياسة إعادة البناء من خلال النقل
15	9-7- سياسة الحماية
16	9-8- سياسة التجديد العمراني
16	9-9- سياسة الترميم والتجديد
16	9-10- سياسة إعادة الاستعمال
16	9-11- سياسة الاستسناخ
17	9-12- سياسة إعادة التشكيل
17	9-13- سياسة الإزالة والإحلال
17	9-14- سياسة إعادة البناء
19	9- الاتفاقيات الدولية المتعلقة بالحفاظ على المباني التاريخية وتأهيلها
19	10- تطور المواثيق الاتفاقيات الدولية المتعلقة بالحفاظ على المباني التاريخية وتأهيلها
19	10-1- مرحلة ما قبل الحرب العالمية الأولى
19	مرحلة ما بعد انتهاء الحرب العالمية الأولى
21	10.2- مرحلة ما بعد الحرب العالمية الثانية:
26	11- لإطار المرجعي لسياسة إعادة تأهيل المباني التاريخية في الجزائر
26	11-1- قرارات الحفاظ على المواقع الأثرية والتاريخية:
26	11-2- قانون التراث الثقافي الوطني رقم /98-04/ لعام (1998م):
27	11-3- قانون التدخل على الأنسجة العمرانية القديمة رقم /16-55/ لعام (2016 م)
30	12- خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني تأهيل المباني التاريخية في ضوء التجارب العالمية	
32	1- المفاهيم العامة لعمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية
33	2- الاتجاهات العامة المتبعة في إعادة تأهيل المباني التاريخية
33	3-1- الاتجاه الأول: المحافظة على المباني التاريخية (Conservation)
34	3-2- الاتجاه الثاني: الاتجاه التفاعلي (Interactive)
35	3-3- الاتجاه الثالث: المباني التاريخية إرث ثقافي يجب الحفاظ عليها
36	3- معايير اختيار المباني التاريخية التي سيتم إعادة تأهيلها
38	4- مراحل إعادة تأهيل المباني التاريخية
39	5- مستويات إعادة تأهيل المباني التاريخية

39	6- أساليب إعادة تأهيل المباني التاريخية
40	7- التجارب العالمية لتأهيل المباني التاريخية
41	8-1 التجربة الأولى: إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة أصيلة/ المغرب
44	8-2 التجربة الثانية: إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة فاس/ المغرب
47	8-3 التجربة الثالثة: إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة نيقوسيا/ قبر
50	8-4 التجربة الرابعة: إعادة تأهيل المباني التاريخية في حي الحفصية/ تونس
53	8-5 التجربة الخامسة: إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة حلب/ سوريا
56	8-6 مقارنة تقييم تجارب إعادة تأهيل المباني التاريخية
58	8- خلاصة الفصل الثاني
الفصل الثالث تحليل الوضع الراهن للمباني التاريخية بمدينة وهران	
60	1- تقديم مدينة وهران
60	1.1- لمحة تاريخية عن مدينة وهران
60	2-2- أصل التسمية
61	2- الموقع الجغرافي لمدينة وهران
62	3- التطور العمراني للمدينة
63	4-1- المرحلة الأولى
64	4.2- لمرحلة الثانية
66	4.3- المرحلة الثالثة
68	4.4- المرحلة الرابعة
69	5- التراث المعماري والتاريخي للمنطقة
71	6- واقع عملية إعادة التأهيل العمراني للمباني
71	7- تجارب عمليات إعادة التأهيل المباني التاريخية بمدينة وهران
72	7-1- مشروع 1990 fond propre
76	7.2- مشروع إعادة تأهيل البنابات 1995(500مليون دج)
78	7.3- مشروع الشراكة الألمانية الجزائرية 1997
78	7.4- برنامج تحسين 5000 بناية (250مليون دينار)
81	7.5- مشروع إعادة تأهيل 200 بناية
90	7.6- عملية إعادة تأهيل 400 بناية
91	7.7- برنامج إعادة تأهيل حي سيد الهواري
91	7.8- برنامج ترميم البناء القديم 2012

92	7.9- برنامج تأهيل البناء القديم 1×2 (MDA)
92	8- خلاصة الفصل
الفصل الرابع تقييم العمليات وتجارب إعادة تأهيل المباني بمدينة وهران	
94	1- تحليل إجراءات عملية التدخل بالمدينة
94	2- الطريقة والمنهجية المتبعة لتقييم إعادة المباني التاريخية بالمدينة
94	2-1- العمل الميداني
95	2-2- طريقة التقييم المعتمدة
95	أ- تقييم العمليات المنجزة بالمركز القديم النواة التاريخية سيد الهواري
99	ب- تقييم العمليات المنجزة بمركز المدينة الحالي
100	ت- توثيق عمليات إعادة التأهيل بالمدينة
114	3- تشخيص النسيج العمراني بالمدينة
114	4- تحليل الطريقة المتبعة في التحليل والتشخيص
114	5-1- التشخيص على مستوى الأجزاء المشتركة (مدخل العمارة)
117	5-2- التشخيص على مستوى المناطق المشتركة (الفناء والطابق السفلي والسطيحة)
121	5-3- التشخيص على مستوى المناطق المشتركة (الواجهات)
123	4.5- تقنيات التدخل على البنايات
123	5.5- تنظيف جميع الأسطح.
125	5.6- تنظيف النقاط السوداء
125	5.7- إعادة بناء وتشكيل العناصر الزخرفية (Modillon)
129	5.8- تدعيم الهيكل
129	5.9- عملية الترميم
131	5.10- تدعيم الشقوق الداخلية
132	5.11- تدعيم الأرضيات
132	5.12- العزل ضد تسرب الماء
144	6- تقييم عملية إعادة تأهيل المباني التاريخية وفق نظرية إعادة تأهيل المدن المتوسطة
158	7- مناقشة النتائج
191	الخلاصة العامة
192	التوصيات والاقتراحات
194	قائمة المراجع

رقم الص فحة	فهرس الصور
34	الصورة (1): توضح شكل المتحف من الخارج
34	الصورة (2): توضح المعروضات داخل المتحف
35	الصورة (3): توضح الهرم الزجاجي داخل متحف اللوفر بباريس
35	الصورة (4): توضح مبنى متحف اللوفر من الخارج
36	الصورة (5): توضح المعروضات داخل بيت الشيخ سعيد مكتوم
36	الصورة (6): بيت الشيخ سعيد مكتوم من الخارج
43	الصورة (7): أنواع المساكن في المدينة بعد إعادة تأهيلها
44	الصورة (8): الرسوم الجدارية على المباني التي تم إعادة تأهيلها
45	الصورة (9): يوضح مخطط مدينة فاس
48	الصورة (10): المدينة المسورة في نيقوسيا والحزام الأخضر الفاصل بين شطري المدينة
48	الصورة (11): المدينة القديمة في مدينة نيقوسيا المقسمة
52	الصورة (12): مجسم يوضح مراحل تنفيذ إعادة تأهيل حي الحفصية بمرحلتيه الأولى والثانية
53	الصورة (13): توضح مدينة حلب القديمة عام 1980م
62	الصورة (14): موقع مدينة وهران من الجزائر
64	الصورة (15): المخطط الإسباني سنة 1732 لمدينة وهران.
65	الصورة (16): مدينة وهران 1796 وأهم المناطق التي أنشأت في هذه المرحلة.
65	الصورة (17) توضح مسجد الباشا
68	الصورة (18): أهم الطرق الرئيسية في المدينة سنة 1831
69	الصورة (19): مخطط مدينة وهران سنة 1885
69	الصورة (20): موقع النواة القديمة سيد الهواري
70	الصورة (21) توضح المعالم المصنفة بالنواة التاريخية
70	الصورة (22)(23) قصر Rosalcazae ومقر الولاية الفرنسية سابقا
70	الصورة (24) موقع مركز المدينة القطاع الحضري الأمير
71	الصورة (25) توضح إعادة تأهيل مقر ديوان الترقية والتسيير العقاري المتواجد بحي سيد الهواري
73	الصورة (26) توضح تجديد بناية بشارع معطي محمد الحبيب
73	الصورة (27) ترميم البنايات ذات القيمة التاريخية بوسط المدينة
74	الصورة (28) توضح الأحياء التي شملها برنامج مشروع fond
77	الصورة (29) (30) توضح البناية بحي (Maréchal des Logis , St Pierre) قبل التدخل وبعد التدخل
78	الصور (31) (32) توضح أمثلة عن البنايات التي تم تحسينها

79	الصورة (33) توضح تقسيم المدينة إلى قطاعات حسب الأولوية
82	الصورة (34) تمثل منظر عام للنواة التاريخية سيد الهواري وبعض المعالم التاريخية المصنفة 2022
82	الصورة (35) تمثل الساحة الرئيسية والمعلم التاريخي باب كناستيل 2022
83	الصورة (36) المعلم التاريخي المصنف قصر الباي 2022
83	الصورة (37) غرفة التهوية التابعة المعلم التاريخي مسجد الباشا 2022
84	الصورة (38) تجاوزات البناء في المعلم التاريخي قصر الباي 2022
84	الصورة (39) تجاوزات البناء والتغيير الواضح في الحي التاريخي
85	الصورة (40) حالة تدهور متقدمة للمباني في الحي التاريخي
85	الصورة (41) توضح المعلم التاريخي مسجد الامام الهواري
86	الصورة (42) منظر عام لشارع معطى محمد الحبيب
86	(موقع المناطق الي مسها مشروع تأهيل 200 بناية الصورة الصورة (43)
87	الصورة (44) توضح حالة البنايات 2022
88	الصورة (45) توضح منظر عام للشارع الرئيسي لعربي بن مهدي
97	الصورة (46) توضح حالة المباني المعرضة للهدم بالحي
97	الصورة (47)(48) توضح المعالم التاريخية المصنفة التي يجب الحفاظ عليها وصيانتها
98	الصور من (49 إلى 54) توضح التدهور الذي تعاني المباني بالنواة التاريخية سيد الهواري
99	الصورة(55) توضح بناية بشارع معطى محمد الحبيب بعد ترميمها في مشروع 200 بناية
112	الصورة (56) توضح توثيق العمليات بنظام المعلومات الجغرافية
114	الصورة (57) توضح التشخيص لبناية على مستوى المدخل
115	الصورة (58) توضح التشخيص لبناية على مستوى حائط المدخل
117	الصور من (59) توضح أهم المشاكل التي يعاني منها الفناء الداخلي والسطح
118	الصور(60) اتوضح اهم المشاكل البارزة في السطح
119	الصورة(61) توضح توسعات السكان على مستوى السطح
119	الصورة(62) توضح تدخلات السكان للجدران الداخلية
120	الصورة(63) توضح تدهور على مستوى الشرفات
120	الصورة(64) توضح تقنية ترميم الواجهات
121	الصورة (65) توضح حالة مدخل البناية
121	الصورة (66) توضح حالة مدخل لبناية بالشارع الرئيسي لعربي بن مهدي
122	الصورة (67) توضح أهم الألوان المستعملة
123	الصورة (68) توضح مرحلة التحضير لعملية تنظيف الواجهات

123	الصورة (69) توضح طريقة تنظيف الاسطح
124	الصورة (70) توضح تنظيف وإزالة الرواسب والبقايا من العناصر الزخرفية
125	الصورة (71) توضح إعادة إنشاء العنصر الزخرفي
126	الصورة (72) توضح إنشاء القوالب الخشبية
126	الصورة (73) صب المكون داخل الطبقات باستخدام
126	الصورة (74) توضح نموذج إعادة بناء وإنشاء العنصر النهائي
126	الصورة (75) توضح تركيب النموذج
127	الصور (76) (77) توضح كيفية إعادة بناء العناصر الزخرفية
127	الصورة (78) (79) توضح الحو النهائي للعنصر قصد التثبيت
128	الصورة (80) (81) توضح طريقة تدعيم الهيكل
128	الصورة (82) توضح ترميم الزخارف
129	الصورة (83)(84) توضح ترميم الزخارف واستعادة الديكورات
130	الصورة(85) (86) (87) توضح الأجزاء المتدهورة بعد عملية الترميم
131	الصورة (88) (89) تمثل نموذج لترميم التشققات الداخلية وتدعيمها
131	الصورة (90) تمثل تدعيم أرضية الشرفات
132	الصورة (91) توضح طريقة العزل المائي
132	الصورة (92) توضح واجهة بناية بعد عملية الترميم وتشويها من قبل السكان
133	الصورة (93) توضح واجهة بناية بعد عملية الترميم وتشويها باللافتات الإشهارية
133	الصورة (94) توضح واجهة بناية بعد عملية الترميم
134	الصورة(95) توضح واجهة بناية بعد عملية التدخل الشارع الرئيسي العربي بن مهدي
134	الصورة(96) توضح البنايات التي تم ترميمها الشارع الرئيسي العربي بن مهدي
135	الصورة(97) (98) توضح واجهة بناية بعد عملية التدخل الشارع الإخوة بن سليمان 2024
135	الصورة(99) توضح واجهة الخلفية لنفس البناية قبل عملية التدخل
135	الصورة(100) توضح واجهة الخلفية لنفس البناية بعد عملية التدخل
136	الصورة (101) توضح عملية الترميم التجهيزات العامة بحي خميستي محمد
136	الصورة (102) توضح واجهة بناية بعد عملية الترميم وتشويها باللافتات الإشهارية
137	الصورة (102) توضح حالة البنايات بشارع محمد خميستي التي لم ترمم بعد
138	الصورة (103) توضح واجهة البنايات بعد عملية الترميم
138	الصورة (104) توضح تدهور واجهة البناية بعد الترميم
139	الصورة (105) توضح واجهة البنايات قبل عملية الترميم 2017
139	الصورة (106) توضح واجهة البنايات بعد عملية الترميم 2024
140	لصورة (107) توضح الفناء الداخلي للبناية قبل التدخل
140	الصورة (108) توضح الفناء الداخلي للبناية بعد عملية ترميم 2018

141	الصورة (109) توضح واجهة البنايات بعد عملية الترميم 2024
141	الصورة (110) توضح واجهة البنايات بعد عملية الترميم 2024
142	الصورة (112) توضح منظر شارع الصومام
142	الصورة (113) توضح ترميم بناية من الداخل بشارع الصومام
143	الصورة (114) توضح التشويه البصري للشوارع الرئيسية بعد إزالة المباني التراثية وتعويضها بأنماط مغايرة

فهرس الجداول

رقم الصفح	عنوان الجدول
18	الجدول (01) يوضح السياسات المتبعة للتعامل مع المباني التاريخية حسب مفهوم القيمة
25	الجدول (02) يوضح سياسات التدخل على المباني التاريخية بالمواثيق والمعاهدات الدولية
58	الجدول (03): يوضح تحليل التجارب العالمية في إعادة تأهيل المباني التاريخية
73	الجدول (04) يبين البنايات وموقعها ونوع التدخل عليها وفق هذا البرنامج
77	الجدول (05) يوضح موقع البنايات التي تم التدخل عليها ونوع العملية
81	الجدول (06) موقع البنايات المتدهورة بمدينة وهران
152	الجدول (07) يوضح العمليات التي تم تحويلها إلى مديرية التعمير والبناء لإنجاز ما تبقى منها
157	الجدول (08) يوضح مقارنة تقييم التجارب من عدة جوانب
158	جدول (09) المباني التي تم ترميمها في إطار مخطط 1990 ومخطط 1995
166	الجدول (10) تكاليف خطة تحسين 5000 مبنى (2003)
169	الجدول (11) تحليل موقع وعدد البنايات المتدهورة
173	الجدول (12) تقسيم المناطق التي شملتها عملية إعادة تأهيل 200 بناية
175	الجدول (13) يوضح مقارنة عدد البنايات المبرمجة وعدد البنايات المنجزة
178	الجدول (14) تحليل البنايات المبرمجة والبنايات التي تم ترميمها في إطار عملية إعادة تأهيل 200 بناية
181	الجدول (15) ملخص لعدد البنايات المنجزة على مستوى مركز المدينة بعد تحويل مهمة الترميم إلى مديرية التعمير والبناء
185	الجدول (16) يقارن البنايات المبرمجة في كل العمليات والبنايات المنجزة

فهرس الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الشكل
144	الشكل (01) الآليات التقنية التي يتم وفقها نجاح عملية إعادة تأهيل المباني التاريخية
147	الشكل (02) مرحلة تقييم مراحل إعادة التأهيل من حيث تنفيذ المشروع
148	الشكل (03) تقييم عمليات إعادة تأهيل البناء القديم بمدينة وهران حسب دور المتدخلين
159	شكل 04. العدد الإجمالي للتدخلات حسب السنة
160	شكل 05. العدد الإجمالي للتدخلات حسب الموقع
161	شكل 06. عدد التدخلات حسب الموقع والسنة
162	شكل 07. أنواع التدخلات حسب السنة
162	شكل 08. نسبة أنواع التدخلات
163	شكل 09. توزيع الحالات حسب الفئة
164	شكل 10. العدد الإجمالي للتدخلات حسب النوع والسنة
166	شكل 11. العدد الإجمالي للتدخلات حسب النوع والسنة
168	شكل 12. عدد التدخلات حسب الموقع والنوع
170	شكل 13. إجمالي أنواع التدخلات حسب الموقع (1990 و 1995)
171	شكل 14. عدد التدخلات حسب الموقع والفئة
172	شكل 15. تكاليف الترميم حسب الموقع
173	شكل 16. نسبة التكاليف الإجمالية حسب الموقع
174	شكل 17. توزيع درجات التدهور
175	شكل 18. درجة التدهور حسب الحي
176	شكل 19. درجات التدهور حسب الحي
178	شكل 20. المباني الخاصة مقابل مباني OPGI حسب الحي
179	شكل 21. عدد الممتلكات حسب نوع الملكية
179	شكل 22. توزيع عدد الممتلكات حسب النوع
180	شكل 23. توزيع النسب المئوية لأنواع الممتلكات
181	شكل 24. توزيع الممتلكات حسب المنطقة
183	شكل 25. المباني المبرمجة والمنجزة حسب المنطقة
184	شكل 26. توزيع أنواع الأجزاء التي تم تجديدها
185	شكل 27. العدد الإجمالي للمباني حسب المنطقة

فهرس المخططات

رقم الصفحة	عنوان المخطط
29	المخطط (01) يوضح كيفية التدخل على الأنسجة العمرانية وفق القانون الجزائري
88	المخطط (02) يوضح المنطقة الأولى من مشروع عملية إعادة تأهيل 200 بناية
89	المخطط (03) يوضح المنطقة الثانية من مشروع عملية إعادة تأهيل 200 بناية
89	المخطط (04) يوضح المنطقة الثالثة من مشروع عملية تأهيل 200 بناية
90	المخطط (05): توضح المنطقة الأولى مركز المدينة في مشروع 400 بناية
91	المخطط (06) توضح المنطقة الثانية حي سيد البشير
149	مخطط (07) يوضح ملخص شامل لكل للمباني المبرمجة إعادة التأهيل بالمدينة
150	المخطط (08) يوضح عدد البنائات المبرمجة في مشروع 200 و 400 بناية
151	المخطط (09) يوضح المباني التي تم انجازها على مستوى مركز المدينة
153	المخطط (10) يوضح العمليات التي حولت لمديرية التعمير والبناء
154	المخطط (11) يوضح عملية إعادة تأهيل المباني القديمة المبرمجة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري

المخلص:

تعتبر المباني التاريخية ثروة تحمل العديد من القيم التاريخية والتراثية والحضارية التي يتوجب علينا الحفاظ عليها والذي أصبح مطلباً عالمياً وطرح في عدة مؤتمرات ومعاهدات دولية تدعو إلى المحافظة عليه عن طريق التدخلات العمرانية التي تضمن إعادة تأهيله بعد التدهور والإهمال الذي شهده وعمل بشكل أو آخر على محو واندثار أجزائه في أغلب الأحيان، حيث تهدف هذه الدراسة بشكل أساسي إلى إلقاء الضوء على تجربة إعادة تأهيل المباني التاريخية بمدينة وهران وتقييم العمليات وفق عدة معايير ومؤشرات، حيث تم عرض كل التجارب التي استفادت منها مدينة وهران بهدف فهم أهم المراحل المتبعة بدءاً من اختيار الموقع حتى تنفيذ مشاريع إعادة تأهيل المباني التاريخية، وتحليل كل تجربة من أجل توفير الأرض الخصبة لدراسات قادمة وتعميمها على باقي المدن الجزائرية التي تحوي تراثاً عمرانياً والعمل على توجيه وتطوير سياسات مشاريع إعادة التأهيل العمراني، وتخلص الدراسة إلى أنه لم يكن هناك مشروع متكامل وموجه لإعادة تأهيل المباني التاريخية، إنما كان مجرد إصلاح للمباني المتهاكلة على مستوى الواجهات، وإعادة تأهيل القليل من المباني الهامة للمدينة التي تتمركز حول الساحات العمومية المهمة والشوارع الرئيسية، والذي لم ينجح بسبب العديد من الأسباب، إضافة إلى وجود مخطط تطويري شمل المدينة القديمة لم يتم تنفيذه على أرض الواقع.

وتوصي الدراسة من أجل تحسين مشاريع إعادة التأهيل العمراني في المدن الجزائرية كما ونوعاً، جملة من التوصيات التي من خلالها يتم ضبط التدخلات العمرانية.

الكلمات المفتاحية:

التقييم ، المباني التاريخية، إعادة التأهيل العمراني، مدينة وهران.

Les immeubles historiques sont considérés comme une richesse qui porte de nombreuses valeurs historiques, patrimoniales et culturelles que nous devons préserver, ce qui est devenu une demande mondiale et a été présentée dans plusieurs conférences et congrès internationaux appelant à sa préservation à travers des interventions urbaines, qui assurent sa réhabilitation après la détérioration et la négligence, dont elle a été témoin et ont travaillé d'une manière ou d'une autre à effacer et à faire disparaître ses parties le plus souvent.

Cette étude vise principalement à mettre en lumière l'expérience de réhabilitation des immeubles historiques de la ville d'Oran et à évaluer les processus selon

plusieurs critères et indicateurs. Toutes les expériences dont la ville a bénéficié ont été présentées dans le but d'en comprendre les plus importantes.

Les étapes se sont succédées, depuis le choix du site jusqu'à la mise en œuvre des projets de réhabilitation des immeubles historiques, Il s'agissait plutôt d'une simple réparation des immeubles délabrés au niveau des façades et de la réhabilitation de quelques immeubles importants de la ville centrés autour d'importantes places publiques et des rues principales, qui n'ont pas abouti pour de nombreuses raisons, outre l'existence d'un plan de développement incluant la vieille ville qui n'a pas été mis en œuvre sur le terrain. Afin d'améliorer les projets de réhabilitation urbaine dans les villes algériennes en quantité et en qualité, l'étude recommande un ensemble de recommandations à travers lesquelles les interventions urbaines peuvent être contrôlées.

Mots-clés :

Évaluation, les immeubles historiques, réhabilitation urbaine, ville d'Oran.

Abstract:

Historical buildings are a valuable resource with significant historical, heritage and cultural values that we must preserve, a global demand that has been emphasized in several international conferences and treaties. They are urged to be preserved through urban interventions, ensuring its rehabilitation after deterioration and neglect, which often leads in one way or another to the erasure and disappearance of its parts.

The current study aims to examine the experience of rehabilitating historical buildings in the city of Oran and to evaluate its processes using various criteria and indicators. All experiences the city of Oran has benefited from are examined in order to understand and explore the most important stages applied, starting from selecting the site until implementing the projects of historical building rehabilitation.

The study also aims to provide insights for future studies and apply them to other Algerian cities with urban heritage, moving forward to direct and develop policies for urban rehabilitation projects. It concludes that there was no integrated and directed project for rehabilitating historical buildings, only repair of the buildings, such as repairing their dilapidated facades.

The rehabilitation of a few important buildings of the city, centered around public squares and main streets, failed due to many reasons.

In addition, a development plan that included the old city was not actually implemented on the ground. To improve urban rehabilitation projects in Algerian cities, in quantity and quality, the present study sets several recommendations, through which urban interventions can be controlled.

Keywords: *assessment, historical buildings, urban rehabilitation, the city of Oran*

المقدمة

إن استمرارية المدينة القديمة بشكلها ومضمونها التقليدي يعتمد بشكل كبير على الإمكانيات الاقتصادية والاجتماعية المتوفرة لصيانة وإعادة تأهيل المباني التاريخية فيها، وقد أثر التطور العمراني الذي شهدته مراكز المدن في العديد من الدول بشكل سلبي على الأحياء التاريخية في المدينة القديمة وجعلها تعاني من تدهور مبانيها نتيجة عوامل عديدة كالظروف البيئية والاجتماعية والاقتصادية أو عوامل الزمن أو غياب أعمال الصيانة الدورية من قبل الحكومات المحلية أو الأفراد الأمر الذي دفع إلى ظهور يقظة عمرانية ومعمارية كبيرة على مستوى العالم الهدف منها الحفاظ على المناطق التاريخية والنسيج العمراني من خطر التشويه والتدهور فتطورت الأساليب والمناهج المتعلقة بعمليات الحفاظ على هذه المناطق بشتى الطرق سواء من خلال عمليات الترميم والصيانة وإعادة التأهيل وغيرها بما يرقى إلى تنمية المجتمع المحيط به دون تغيير معالمه وذلك وفقاً للمواثيق الدولية المعمول بها.

وفي ظل هذه الظروف سعت الدولة الجزائرية إلى إعادة تحسين الإطار المعيشي للسكان خاصة ضمن الأحياء التاريخية من خلال العديد من السياسات المتبعة والتي هدفت إلى تحسين المباني السكنية للقاطنين التي تمثل جزء لا يتجزأ من المجال العمراني، وذلك من خلال جهود مكثفة وسياسة تسيرية صارمة خاصة بعد تحديد الأسباب الكامنة وراء تدهور هذه المباني وبالتالي تحديد الآلية التي سيتم بها إصلاح هذه المباني وصولاً إلى عملية تدخل دقيقة بعد عمليتي التحليل والتشخيص والتي وضحت وحددت وفق مرسوم تنفيذي يشخص الحالة الموجودة، والتي تتطلب بدورها وضوح عملية التدخل بتحديد مشاركة جميع الفاعلين والمعنيين لضمان نجاح المشروع، خاصة السكان على اعتبار أن مشاركتهم في عمليات التأهيل ليست مقتصرة على جانب محدد فضلاً على أنها تتطلب إشراكهم من خلال العديد من المخططات والندوات التي تضمن تأهيل المباني التاريخية والحفاظ على عناصر أصالتها واستخدامها لأداء وظيفة جديدة تتناسب مع المكان والبيئة المحيطة به.

وتعتبر مدينة وهران إحدى المدن الكبرى الجزائرية التي استفادت من تجربة إعادة تأهيل المباني والتي بدأت فيها بوادر الحفاظ على المناطق التراثية التاريخية والتي ظهرت بشكل كبير وواضح من خلال التشخيص والتحليل للأنسجة العمرانية القديمة لتتطلق بشكل رسمي سنة 2007 عمليات التدخل على المباني التي تحتاج إلى الحفاظ والصيانة، لكن الملاحظ ان هذا التشخيص لم يركز على النسيج العمراني ككتلة واحدة بل وقع الاختيار عدد من البنايات الواقعة في الساحات الهامة والشوارع الرئيسية فقط دون مراعاة نسبة وحالة التدهور في حين أن مجمل ومعظم البنايات بحاجة ماسة إلى إعادة التأهيل والترميم.

حاولنا في هذا الجانب من الدراسة التطرق إلى أهم المشاريع والعمليات التي مست أجزاء فقط من المدينة لنقوم بعد ذلك للعرض المفصل لكل عملية على حدى بغية تقييم نقاط النجاح للمشروع أو عدمه. لننتقل بعد ذلك إلى تقييم شامل لمختلف هذه التدخلات العمرانية التي كانت مقصودة ومخصصة لأجزاء من المدينة والمتمثلة فقط في تحسين صورة المركز الحالي للمدينة ويترك المركز القديم الذي يعتبر النواة الأصلية لنشأة المدينة والذي تراكبت عليه عدة حضارات برزت من خلال العناصر العمرانية والمعمارية للمباني وظهرت كموروث عمراني يتوجب الحفاظ عليه وإنقاذه من التدهور.

ركزت دراستنا على الطريقة التحليلية الوصفية للآليات المتبعة في تنفيذ المشروع انطلاقا من فكرة الاختيار إلى العملية الترميمية، حيث أبرزنا مواطن الضعف والقوة في كل عملية ومشروع والتي مكنتنا بدورها إلى تحديد العديد من الأسباب والمعايير التي ساعدتنا في تقييم عملية إعادة التأهيل للمباني والتي استوحيناها من خلال جمع المادة العلمية النظرية ، ضف إلى ذلك المقابلات التي تمت على مستوى الهيئة والقسم المكلف بتنفيذ عملية التدخل كذلك والزيارة الميدانية للأحياء مما جعلنا نطرح عدة تساؤلات واقتراح فرضيات ليتم التحقق منها بعد التحليل المعمق والتقييم وفقا لمؤشرات ستوضح فيما بعد.

حيث اختلفت وتنوعت المؤشرات والمعايير المعتمدة حسب كل حالة ولكن في مجملها هدفت على تحديد الجوانب العمرانية والاقتصادية وحتى الوظيفية منها لعملية التدخل وتضمنت أيضا فهم أدوار مختلف المتدخلين ومصادر التمويل، لنلخصها فيما بعد في جملة من التوصيات واقتراحات من شأنها أن تثري الموضوع.

1- الإشكالية

إن الحفاظ على المباني التاريخية والتراثية منها بات محل انشغال العديد من دول العالم لما لها من دور في إبراز الهوية العمرانية للمدينة، حيث طرحت إشكالية المحافظة على الأنسجة العمرانية القديمة ضمن الكثير من الملفات والمؤتمرات التي ناقشت بدورها إطالة ما تبقى منه وتبني أفكار وحلول تجعله يواكب العصر ونددت عدة اتجاهات ومذاهب بضرورة التشخيص المعمق للوصول إلى العلاج الوقائي له ككتلة واحدة متماسكة تتجسد في إنتاج مجالي عمراني ومعماري متناسق وفق لبرنامج تدخل يمر بعدة مراحل تطمح لاسترجاع ملامح الهوية العمرانية لكل مبنى الذي يرتبط بمجاله الذي لا ينفصل عنه.

وتعتبر الجزائر من بين الدول التي تعمل على إعادة إحياء النسيج العمراني التاريخي من خلال إعادة تأهيل المباني باعتبارها الوحدة الرئيسية له، خلال استصدار مراسيم أهمها قانون حماية التراث الثقافي وقانون حماية الأنسجة القديمة وتضمن العملية التشخيص المعمق للأنسجة المتدهورة، لتباشر فيما بعد بانطلاق مشاريع كبرى لإعادة التأهيل والترميم التي مست كبريات المدن الجزائرية. وتعتبر مدينة وهران من بين المدن الجزائرية الكبرى التي تزخر بتراث عمراني عريق يشهد على مرور وتعاقب الحضارات، والذي تعاني فيه معظم الأحياء بالمدينة من تدهور بالغ على مستوى المباني التاريخية والمتمثل في حالة البنايات بما فيها تدهور الأجزاء المشتركة من تشقق للجدران وتلفها، تشوه للواجهات، سقوط الأسقف والشرفات وغيرها من المشاكل المعمارية والعمرانية، وعلى الرغم من المشاريع العديدة التي طرحتها الدولة لمواجهة هذه المشاكل سواء على الجانب المبني أو غير المبني ومحاولات التحسين المستمرة في إطار تجسيد مبادئ التنمية المستدامة التي ظهرت في سنة 1992 في ريو دي جانيرو في البرازيل مثل قرار تسيير المباني الشاغرة عام 1964 م الذي أجبر السكان على دفع ديون الإيجار بالإضافة إلى تكليف ديوان الترقية والتسيير العقاري كهيئة منتدبة عن وزارة السكن والعمران بمهمة الإصلاح والترميم وغيرها من المشاريع الأخرى التي سنتطرق لها في دراستنا، ولكن الملاحظ أن الانطلاقة الأولى لعملية إعادة التأهيل التي استفادت منها المدينة والتي اعتبرت كمشروع نموذجي أنه بعد مرور فترة من الزمن ظهرت عدة مشاكل على مستوى الواجهات من تشوه وتشقق الجدران وتلف طلائها وتدهور بعض الأجزاء المشتركة وتلف الأبواب الخارجية وتراكم النفايات وغيرها وهذا ما جعلنا نتبنى هاته الحالة لتقييم لمشاريع إعادة التأهيل كمحل لدراستنا لكن بعد التقصي المعمق للعديد من التجارب أن العملية واجهت العديد من العوائق التي تم استدراك البعض منها فيا بعد في حين البعض كانت سببا في قصور وعدم استكمال بعض المشاريع.

ومما دفعنا ذلك إلى تحديد المشكلة الرئيسية للبحث المتمثلة في قصور مشاريع إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة وهران وضعفه من الجانب التقني والتسييري المتمثل في آليات إدارة المشروع والمتابعة المستمرة من قبل المسؤولين للمشروع بعد إتمام عمليات التدخل المطلوب.

بالإضافة إلى تحديد مشكلتين ثانويتين هما:

- ضعف الجانب التمويلي وعمليات التدخل المناسبة في الجانب التقني للمباني السكنية في الأحياء التاريخية في إطار عمليات إعادة التأهيل لها.
- ضعف المشاركة المجتمعية في عمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية في المدينة من خلال تحديد المشاكل التي يعاني منها القاطنون وآرائهم وتطلعاتهم المستقبلية للارتقاء بواقع هذه المباني.

2- الفرضيات

الفرضية الأولى عمرانية تسييرية: إن القصور في تطبيق عمليات الرقابة والمتابعة المستمرة من قبل الهيئة المكلفة والمسؤولين عن مشاريع إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة وهران قد ساهم في عدم قدرة هذه المشاريع على تحقيق الأهداف المرجوة منها في الحفاظ على المباني التاريخية بحالة جيدة بعد الانتهاء من أعمال إعادة التأهيل والصيانة والترميم.

الفرضية الثانية اجتماعية اقتصادية: ضعف كل من الجانب التمويلي والمشاركة المحلية من قبل الساكنين في المشاريع المقترحة لتطوير وتأهيل هذه المباني قد ساهم أيضاً في عودة المشاكل من الناحية العمرانية والمعمارية إليها.

3- تساؤلات البحث

بناء على مشكلة البحث فقد تم طرح الأسئلة التالي:

- ماهي أسباب تدهور المباني التاريخية في مدينة وهران وكيف تتم عملية التحليل العمراني والمعماري للمباني فيها بهدف تحديد نوع التدخل الأنسب عليها؟
- ما مدى تحقيق عمليات التدخل (الحفاظ، الترميم إعادة التأهيل) وغيرها لأهدافها في المحافظة على المباني التاريخية في مدينة وهران وضمان استمرارية مشاريع التدخل السابقة على المدى البعيد؟

- ماهي المعايير والمؤشرات المستخدمة لتقييم إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة وهران؟

4- هدف البحث

يتمثل الهدف الرئيسي: في تقييم عمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة وهران

أما بالنسب للأهداف الثانوية فتمثل في:

- تحديد أهم المعايير التي من شأنها أن تساهم في استمرارية المشروع.
- فهم آلية التحليل العمراني والمعماري لهذه المباني بهدف ضبط التشخيص المساهم في تحديد درجة التدهور ومعالجتها بطرق تقنية دقيقة.
- تحديد مدى ملائمة التدخلات المعمارية والعمرانية للأهداف المرجوة من (إصلاح وصيانة وترميم وتحسين وإعادة تأهيل) بهدف المحافظة على هذه المباني من التدهور.

5- أهمية البحث

تبرز أهمية البحث من خلال تقييم عمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة وهران وتحديد الأسباب الكامنة وراء تدهور الحالة الفيزيائية للمباني فيها بعد الانتهاء من عمليات إعادة التأهيل، ومدى ملائمة عمليات الترميم والصيانة التي تتم على هذه المناطق من الناحية المعمارية والعمرانية بهدف المحافظة عليها وضمان استمرارها على المدى البعيد.

6- المنهجية المستعملة في البحث

بعد تحديدنا للإشكالية ووضعنا لفرضيات البحث، كان لابد من العمل على تحقيق أهداف الدراسة وفق منهج محدد بمجموعة من الطرق الدقيقة، من أجل الوصول إلى النتائج التي تقودنا إلى التحقق من الفرضيات معتمدين في ذلك على المنهج الوصفي التحليلي الأقرب لموضوعنا، حيث تم عرض تجارب عمليات إعادة التأهيل التي مست المدينة بعد القيام بالبحث الميداني والزيارة المتكررة لأحياء المدينة معتمدين على الملاحظات التي تم تسجيلها لتحول بعد ذلك إلى أسئلة وفرضيات منها ما تم استنباطه من خلال إجراء المقابلات مع مختلف المتدخلين والقيام بالمقابلات لننتقل بعدها إلى تمييز نتائج البحث باستخدام بعض

المعايير والمؤشرات كدراسة للمقارنة وتقييم سير العمليات خاصة في عرضنا للجزء التقييمي والتي مكنتنا من استخراج أسباب ونتائج جعلتنا نفهم سياق وإجراءات عملية التدخل وسنذكر الطريقة المعتمدة للإحاطة بإشكالية البحث.

6-1- جمع المعارف الوثائقية: تتعلق الدراسة والبحث في تحديد الإشكالية ضمن إطارها المفاهيمي، وهذا عن طريق جمع الوثائق والمراجع التي تدور حول موضوع دراستنا:

✓ تم الاطلاع على المراجع المنتقاة والتي تبحث في جوانب البحث المختلفة والممثلة في المباني التاريخية، التأهيل العمراني، ماهية التدخلات العمرانية على المباني التاريخية.

✓ الاطلاع على أهم المواثيق والمعاهدات الدولية في تثمين المباني التراثية والتاريخية.

✓ الاطلاع على التشريعات وأهم القوانين المعمول بيها في الجزائر عن طريق البحث في الجريدة الرسمية عن أهم المراسيم التنفيذية التي تدعو للحفاظ على التراث العمراني ولدى الهيئات المعنية في حالة التعليمات الوزارية. الاطلاع على بعض الدراسات العالمية التي تناولت موضوع استعمالات ترميم وإعادة تأهيل وتحسين التراث العمراني بما فيه المبنى التاريخي.

✓ **6-2- العمل الميداني:** يمكن أن نحول عملنا الميداني في منطقة الدراسة بالإجراءات التالية: الزيارة والمعaine المتكررة لمنطقة الدراسة وقد مكنتنا هذه المعaine من حسن استغلال تقنيات البحث المستعملة في البحث.

أ- الملاحظة من أجل تفصي ومعرفة أماكن التدخلات العمرانية والتقاط الصور اللازمة.

ب- إجراء المقابلات مع كل المتدخلين والفاعلين الذين ارتأينا أنهم الأكثر تأثيرا في إعداد مخطط التدخل وهم: مصالح التقنية لبلدية وهران، المصالح التقنية للقطاع الحضري الأمير، مديرية التعمير والبناء لولاية وهران، ديوان الترقية والتسيير العقاري، مكاتب الدراسات المعنية.

حيث تركز الدراسة لتحقيق الأهداف المطلوبة منها على محورين رئيسيين أحدهما يمثل الإطار النظري معتمدين بجمع المادة العلمية والوثائقية كما سبق الذكر والآخر يمثل الإطار العملي الذي اعتمدنا فيه على المسح الميداني لمنطقة الدراسة وتم تقسيم ذلك كالآتي:

المحور الأول: يمثل الإطار العام النظري للدراسة من خلال مراجعة ودراسة مفاهيم المباني التاريخية والمشاكل التي تعاني منها هذه المباني وأسباب تدهورها وتحديد سياسات التدخل المناسبة على هذه المباني بالإضافة إلى تحليل التجارب والدراسات العربية والعالمية المشابهة في مجال إعادة تأهيل المباني التاريخية وإبراز الإيجابيات والسلبيات بهدف الاستفادة منها وتوظيفها في عمليات التأهيل للمباني التاريخية في مدينة وهران.

المحور الثاني: ويمثل الدراسة الميدانية (المسح الميداني لمنطقة الدراسة) من خلال مايلي:

- عمل مسح شامل للحالة الفيزيائية للمباني التاريخية في مدينة وهران من خلال جمع كافة المعلومات المتعلقة بهذه المباني والتي تحدد خصائصها وقيمتها الجمالية والوظيفية والتاريخية ودراسة واقع هذه المباني ومشكلاتها والحالة الإنشائية لها بحيث يتم توفير قاعدة بيانات شاملة لمباني الحي خلال مرحلة التحليل وذلك باستخدام نظام المعلومات الجغرافية (SIG) والتحليل الإحصائي للبيانات ببرنامج (Spss).
- إجراء مقابلات تستهدف الخبراء والمسؤولين المحليين في مجال ترميم وصيانة وتأهيل الأحياء التاريخية في الجزائر الذي تم استغلالها في معالجة الأسباب الكامنة وراء نجاح عملية التدخل من عدمها بهدف تقييم سياسات التأهيل الحالية التي تتم على المباني التاريخية بغرض تحديد أسباب قصور عمليات التأهيل الحالية وتدهور المباني التاريخية فيها بعد.
- عرض النتائج وتقييم هاته المشاريع بناء على المؤشرات والمعايير التي سيتم تحديدها من خلال التجارب السابقة ومن نظريات إعادة تأهيل المباني التاريخية ومن ثم وضع النتائج وتحليلها ومناقشتها واقتراح التوصيات.

7- خطة البحث:

سوف يتم دراسة البحث في 4 فصول رئيسية وتضم النقاط والمحاور الرئيسية التالية:

• الفصل الأول: المفاهيم العامة وسياسات التعامل مع المباني التاريخية:

يهتم هذا الفصل بدراسة مفهوم المباني التاريخية وتطور مفاهيم الحفاظ عليها والسياسات الدولية المتبعة للمحافظة على هذا النوع من المباني بهدف ضمان استمراريتها، وتخصيص جزء يوضح أهم الاتفاقيات والمواثيق الدولية التي تطرقت إلى مفهوم الحفاظ وإعادة تأهيل المباني التاريخية في المدن والإطار القانوني المتبع من قبل الحكومة الجزائرية لإعادة تأهيل هذه المباني.

• الفصل الثاني: اتجاهات إعادة تأهيل المباني التاريخية في ضوء التجارب المحلية والعالمية

يهتم هذا الفصل بدراسة إعادة تأهيل المباني التاريخية من خلال تحديد المفاهيم العامة لإعادة التأهيل المباني التاريخية ودواعي وأسباب عمليات إعادة التأهيل بالإضافة إلى الاتجاهات المتبعة في تأهيل المباني التاريخية، بينما يركز الجزء الآخر منه إلى تحليل وتقييم عدد من التجارب المحلية والعالمية التي ركزت على عمليات التأهيل كأحد الأساليب المتبعة في الحفاظ على المباني التاريخية فيها ومحاولة الاستفادة منها والخروج باستنتاجات ونقاط توجيهية تساعد في عمليات تأهيل المباني التاريخية في مدينة وهران.

• الفصل الثالث: تحليل الوضع الراهن للمباني التاريخية في مدينة وهران - الدراسة التطبيقية

يهتم الفصل الأول بدراسة تحليلية للمدينة من حيث الموقع والتاريخ والتحليل المعماري والعمراني والعرض التفصيلي لكل التجارب التي مست المباني بغية الحفاظ وإعادة التأهيل.

• الفصل الرابع: تقييم إعادة تأهيل المباني التاريخية لمدينة وهران - الدراسة التطبيقية

يتطرق الفصل لدراسة تقييم إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة وهران من خلال تحليل كل التجارب والتدخلات العمرانية التي مست المدينة واستنباط النتائج بناء على عدد من المعايير التي سيتم تحديدها استنادا إلى التجارب السابقة.

يؤدي البحث في النهاية إلى وضع معايير ومؤشرات لتقييم سياسة تأهيل المباني التاريخية في مدينة وهران التي تساعدنا في الوصول إلى نتائج وتوصيات هادفة ترمي إلى توجيه عمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية في الجزائر بشكل عام وفي مدينة وهران بشكل خاص وضمان إعادة ملامح المدينة القديمة والحفاظ على المباني القديمة والهوية الحضارية والتاريخية لها.

الفصل الأول: المفاهيم العامة وسياسات التعامل مع المباني التاريخية

- 1- مقدمة الفصل
- 2- الإطار العام للتعامل مع المباني التاريخية
- 3- مفهوم المناطق التاريخية
- 4- مفهوم المباني التاريخية
- 5- مفهوم المباني التاريخية وفقاً للمواثيق الدولية
- 6- أهمية المناطق التاريخية
- 7- تصنيف المباني التاريخية
- 8- العوامل المساهمة في تدهور المباني التاريخية
- 9- السياسات المتبعة في التعامل مع المباني التاريخية
- 10- الاتفاقيات الدولية المتعلقة بالحفاظ على المباني التاريخية وتأهيلها
- 11- تطور المواثيق والاتفاقيات الدولية المتعلقة بالحفاظ على المباني التاريخية وتأهيلها
- 12- الإطار المرجعي لسياسة إعادة تأهيل المباني التاريخية في الجزائر:
- 13- خلاصة الفصل

1- مقدمة الفصل

إن الاهتمام بالمباني التاريخية والحفاظ عليها من المطالب العالمية التي تسعى إليها معظم الدول من أجل حماية هذه العناصر الهامة المشكلة لثقافتها، خاصة في ظل ما تتعرض له من عوامل التقادم والإهمال في بعض الأحيان وإهمال الجوانب المعمارية والعمرائية لها على حدٍ سواء، وقد بدأت عمليات الحفاظ على هذه المباني قديما بعد الثورة الصناعية ولكن مع نهاية الحربين العالمية الأولى والثانية بدأت تتزايد الأصوات العالمية التي تدعو للحفاظ على التراث المعماري بشكل أكبر وأشمل من ذي قبل.

في هذا الجزء سيتم التعرف على مفهوم المباني التاريخية وأهميتها والعوامل المساهمة في تدهورها ومن ثم سيتم التطرق إلى أساليب التعامل معها والقوانين والتشريعات الدولية الناظمة لهذه التدخلات إضافة إلى لمحة عامة عن أهم القوانين المحلية التي سنت للحفاظ عليها.

2- الإطار العام للتعامل مع المباني التاريخية

في أوائل القرن العشرين بدأ اهتمام بعض الدول في أوروبا بالمباني التاريخية باعتبارها قيمة تراثية يتوجب الحفاظ عليها، ومع الدمار الكبير الذي لحق بمعظم هذه المباني خاصة بعد الحرب العالمية الأولى والثانية بدأت العديد من هذه الدول بانتهاج سياسات تجديد وإحياء مراكز مدنها القديمة المتدهورة، وفي النصف الثاني من القرن نفسه بدأ الاهتمام بهذه المباني يتوسع ليشمل العديد من الدول العربية والإسلامية، وتم ظهور العديد من الأساليب المعمارية والتخطيطية لتطوير المناطق والمباني التاريخية والتي اختلفت في طريقة تعاملها مع هذه المباني وفقاً لدرجة الدمار وحجم التلف الذي أصابها فضلاً عن قيمها المادية والمعنوية عبر الأجيال المختلفة.

3- مفهوم المناطق التاريخية

تعرف المناطق التاريخية وفقاً لمعاهدة اليونسكو عام (1976) بأنها جميع الأبنية والفراغات العمرانية بما فيها من مواقع أثرية التي شكلت مستوطنات بشرية في بيئة عمرانية أو ريفية وتتميز بتماسكها وقيمتها الأثرية أو التاريخية أو المعمارية أو الجمالية أو الاجتماعية أو الثقافية.

كما يمكن تعريفها بأنها المناطق التي تتميز ببيئة عمرانية مشيدة في عصر تاريخي معين وتعكس أحداث الفترة الزمنية التي واكبتها بحيث تشكل تراث يحفظ الحضارة وسماتها العامة، وتجسد قيم ومفاهيم وأعراف ونظام تخطيطي معين يربط هذه الفترة التاريخية بما قبلها بانسجام واضح (Feilden, 1994).

4- مفهوم المباني التاريخية

تعرف المباني التاريخية بأنها المباني التي تشكل التراث المعماري لمنطقة ما وتحمل قيم تاريخية وجمالية اكتسبتها من خلال طابعها المعماري المميز أو من خلال الحقبة التاريخية الطويلة التي شهدتها أو ارتباطها بأحداث (سياسية، دينية، اقتصادية اجتماعية) مهمة حدثت في المنطقة، وقد تشمل المباني التاريخية جميع المباني التي يتجاوز عمرها المائتي عام كما هو الحال في القانون الإيطالي. ويعرف فيلدن المباني التاريخية على أنها "المباني التي تعطيني شعور بالإعجاب تجاهها ونشوقنا إلى معرفة المزيد عن قاطنيها وثقافتهم وتحمل قيم جمالية أو معمارية أو تاريخية أو أثرية أو اقتصادية أو اجتماعية أو سياسية (أبو الهيجاء، 2002)

5- مفهوم المباني التاريخية وفقاً للمواثيق الدولية:

تطرفت العديد من القوانين الدولية الصادرة عن اليونسكو والمجلس الدولي للآثار والإيكوموس إلى مفهوم المباني التاريخية والتي يمكن تعريفها وفق التالي:

- "ميثاق فينيسيا عام (1946) م: يعرف المبنى الأثري على أنه العمل المعماري الذي يوجد فيه دليل يعبر عن حضارة معينة أو تطور مهم أو حدث تاريخي معين، ولا ينطبق هذا التعريف على العمل المعماري الواحد بل يشمل البيئة العمرانية أو الريفية المحيطة ويمتد ليشمل جميع الأعمال المعمارية العظيمة والمتواضعة.
- تصريح أمستردام الأوروبي عام (1975) م: يتفق مع التعريف السابق ويضيف أن التراث المعماري مجموعة لا يمكن استعاضتها من القيم الدينية والثقافية والاجتماعية والاقتصادية والفنية.
- مبادئ لاهور عام (1980) م: يتفق مع كل ما سبق ويضيف إلى ذلك الحقائق التاريخية الإسلامية والمسكن العادية التي يقيم فيها المسلمون في القرى والمدن، فالعمارة التقليدية تشكل بيئة مادية تتميز بالتلاؤم مع الطابع الإسلامي والحضارة الإسلامية.
- القانون العربي الموحد عام (1981) م: يتفق مع كل ما ورد سابقاً ويضيف إلى ذلك أطلال وبقايا المباني والمدن والكهوف والقلاع والمباني والأسوار التي تركتها الأجيال السابقة ويؤكد على اعتبار الآثار المنقولة المرتبطة بالمبنى الأثري أو المكمل له هي جزء من هذا المبنى" (لمعي، 2010).

6- أهمية المناطق والمباني التاريخية: تتمثل أهمية هذه المناطق والمباني في النقاط التالية: (المالكي، 2004):

- أ- تمثل جزء أساسي من ملامح المدن والقرى التي تتواجد فيها وتعطيها طابع مميز من حيث الأصالة والجمال بالنسبة للمناطق الأخرى.
- ب- تقدم نماذج معمارية وعمرانية وبيئية متميزة عن أساليب استغلال الفراغ وظيفياً وجمالياً بالشكل الأمثل، واستخدام مواد البناء المحلية الملائمة للبيئة المحيطة.
- ت- الدور الوظيفي الهام لها من خلال مواقعها الفريدة في المدن والقرى والقدرة على تكيف هذه المناطق والمباني مع متطلبات العصر الحالي بشكل يضمن استمراريتها والحفاظ عليها.
- ث- تعكس المباني والمناطق التاريخية الفترة الزمنية التي شهدتها مما يعطيها قيم رمزية هامة بالإضافة إلى القيم الأثرية والتاريخية وأحياناً الدينية والسياسية.
- ج- الأهمية السياحية الكبيرة لها والناجمة عن أصالتها وندرته الأمر الذي يؤدي إلى أهميتها أيضاً من النواحي الاقتصادية والاجتماعية.

7- تصنيف المباني التاريخية:

7.1- من حيث الأهمية: يتم تصنيفها إلى قسمين رئيسيين هما (Tancredi, 2005):

- الأوابد الأثرية: والتي تشمل كافة المباني الهامة والتي لها قيمة عالمية أو إقليمية أو دينية ويتم الحفاظ عليها من خلال إعادتها إلى الحالة الأصلية لها كما هو الحال في (قبة الصخرة بالقدس، مبنى الكولوسيوم بروما، الجامع الأموي الكبير بحلب، معبد بعل بتدمر... وغيرها) من المباني الهامة.
- المباني الموثقة تاريخياً: تشمل كافة المباني التي توثق مراحل تاريخية معينة وعادة تكون ذات أهمية أقل من الأوابد الأثرية وتتواجد غالباً في المناطق التاريخية للمدن والقرى.

7.2- من حيث الحالة الفيزيائية: يتم تصنيف المباني التاريخية وفقاً لحالتها الفيزيائية على الشكل التالي:

- مبان قديمة ماتزال تؤدي وظيفتها الأصلية وهي بحالة جيدة.
- مبان مهدمة جزئياً وتعرضت للعديد من عوامل التلف.
- مبان مهدمة كلياً وأصبحت على شكل بقايا أطلال متناثرة.
- مبان مهملة توقف استخدامها (شاهر، 2005).

8- العوامل المساهمة في تدهور المباني التاريخية:

توجد عدد من العوامل الرئيسية التي ساهمت في تدهور العديد من المباني التاريخية نذكر منها ما يلي:

8.1- العوامل البشرية: المتمثلة فيما يلي:

- غياب الوعي لدى المواطنين بأهمية المباني والمناطق التاريخية خاصة في حال عدم توفر عوائد مادية مناسبة تعود على سكان هذه المناطق مما يدفعهم إلى عدم الاهتمام بها والحفاظ عليها.
- الكثافة السكانية العالية في هذه المناطق وما يرافقها من أوضاع اقتصادية وصحية صعبة، حيث باتت هذه المناطق تشكل أماكن تجمع للطبقات الفقيرة من السكان.
- الإضافات والتعديلات على الأبنية السكنية التاريخية من خلال استعمالها بشكل مناقض لوظيفتها الأصلية بإضافة عناصر جديدة على أقسام المبنى الأساسية، تقسيم المبنى إلى أكثر من قسم بهدف استعمالها لأغراض تجارية مما يساهم في إضعاف بنية المبنى من الناحية الإنشائية، بالإضافة إلى التشويه البصريين والمتمثل بأسلاك الكهرباء على الواجهات الخارجية وعلب الهاتف وغيرها.
- تعقد الملكيات وتشابكها مما يؤدي إلى غياب مسؤولية الحفاظ على هذه المباني ويزداد اهمالها سواء من قبل الملاك أو القاطنين فيها على حد سواء (علام وآخرون، 1997).

8.2- تدهور ناتج عن المؤسسات الحكومية المسؤولة عن المناطق التاريخية: بسبب قيامها ب:

- بتأجير المباني التاريخية لتؤدي وظائف لا تتناسب مع وظيفتها الأصلية بالإضافة
- إلى القصور في القوانين والتشريعات التي تهتم بهذه المناطق وغياب الإشراف التخطيطي من قبل البلديات والجهات المعنية.

8.3- عامل الحداثة:

- دخول التقنيات الحديثة التي ساهمت في حدوث التشويه البصري للمبنى.
- توفير الخدمات العامة والمرافق الأساسية بشكل غير ملائم.

8.4- التدهور الناتج عن العوامل البيئية (علام وآخرون، 1997)

والمتمثل فيما يلي:

- تلف الواجهات والزخارف في هذه المباني نتيجة تراكم الغبار على الأسقف والجدران المشكلة لها.
- تدهور الحجارة المشكلة لجدران المباني التاريخية وتآكلها بفعل تسرب حمض الكبريتيك الموجود في مياه الصرف الصحي المتدهورة إلى داخل هذه الجدران.

- تآكل الطبقات العازلة الموجودة في أسقف العديد من هذه المباني مما يسبب تسرب مياه الأمطار إلى داخل الجدران والأسقف وانهارها وتدايعها مع الزمن.
 - التدهور الناتج عن الظروف البيئية كالزلازل والبراكين وغيرها بالإضافة إلى التغيرات في طبيعة التربة وتدهور المباني المهجورة بفعل القوارض والحشرات وغيرها.
 - تلوث الهواء الناتج عن عوادم السيارات نتيجة دخول وسائل النقل إلى المناطق التاريخية أو إنشاء صناعات داخل هذه المناطق أو بالقرب منها الأمر الذي يسبب أضرار للمباني التاريخية، بالإضافة إلى الاهتزازات الناتجة عن حركة وسائل النقل التي تؤثر على سلامة هذه المباني.
- 8.5- **التدهور الناتج عن العوامل الاقتصادية (المالكي، 2004) والمتمثل فيما يلي:**
- الاستثمار المهدد للنسيج العمراني في المناطق التاريخية الناتج عن الفرق بين المردود الاقتصادي للمباني التاريخية وقيمة الأراضي المقامة عليها هذه المباني أو انخفاض الاستثمار في تلك المناطق
 - ارتفاع تكاليف الصيانة والترميم للمباني التاريخية خاصة بالنسبة للقائنين فيها والذين عادة ما يكونون من ذوي الدخل المنخفض.

9- سياسات التعامل مع المباني التاريخية

تتنوع سياسات التعامل مع المباني التاريخية وتعد عمليات الحفاظ والترميم من أهم سياسات إصلاح المباني والارتقاء بها والتي تضمن استمرارية تأدية هذه المباني لدورها الوظيفي وتصبح صالحة للاستخدام ضمن النسيج العمراني للمناطق التاريخية، وهذه السياسات ليست قوانين مفروضة بل هي توجهات عامة مبنية على تراكم الخبرات السابقة وتشجع المساهمين والمسؤولين في عمليات الحفاظ على اتخاذ القرارات الواجبة حول السياسات الواجب اتباعها للحفاظ على هذه المناطق، ويمكن تصنيف سياسات التعامل مع هذه المباني (حريلي والصالح، 2011، ص 1) وفق التالي:

9.1- سياسة الحفاظ (Préservation):

لا تسمح هذه السياسة بإجراء أي تغيير على المباني التاريخية ولكنها تسمح بإضافة مواد غير ظاهرة بهدف الحفاظ عليها، كما لا تسمح أيضاً بإزالة هذه المباني أو تغيير استعمالاتها، فالهدف من هذه السياسة هي الحفاظ على المباني والنسيج العمراني الخاصة بالمنطقة التاريخية كقيمة علمية ورمز تاريخي يجب الحفاظ عليه في شكله الأصلي (Feilden, 1994).

9.2- سياسة الحفاظ المعماري والصيانة (Conservation):

تتيح هذه السياسة استخدام الإضافات والمواد الداعمة التي تحافظ على هيكل المبنى بهدف ضمان استمراريته وعدم تلفه وتكيفه مع التغيرات المستمرة في المناطق التاريخية المتواجدة ضمنها، كما تسمح هذه السياسة بإجراء بعض التعديلات والإضافات ولكن ضمن ضوابط محددة. بالإضافة إلى إمكانية تغيير وظيفة المبنى الأصلية في حال كونها دينية وهدم وإزالة أجزاء من المبنى في حال كونها لا تؤثر على قيمة المبنى التاريخي (حسن، 1998).

9.3- سياسة إعادة التأهيل (Réhabilitation):

"تهدف هذه السياسة إلى الحفاظ على المباني التاريخية من حيث (ترميمها وتجديدها وحمايتها وصيانتها وإعادة استعمالها) بالإضافة إلى الحفاظ على محيطها العمراني من حيث (تحسين الطرق وتزويدها بالبنية التحتية والمرافق والخدمات العامة)، ومن خلال هذه السياسة يتم تهيئة المبنى وإعادة استعماله مرة أخرى إما بنفس وظيفته الأصلية أو بوظيفة أخرى بعد إجراء التعديلات التي تتناسب مع وظيفته الجديدة، وتضمن هذه الطريقة بقاء المبنى التاريخي في حالة عمرانية جيدة بسبب أعمال الصيانة المستمرة له من قبل الأشخاص المستفيدين منه كما تضمن استرداد المبالغ المصروفة على المبنى عند صيانتها" (المالكي، 2004).

9.4- سياسة الصيانة (Restauration):

"تهدف إلى إعادة بناء الأجزاء المفقودة والتالفة والمتعرضة للضرر في المباني التاريخية من خلال استخدام مواد جديدة متلائمة مع مواد البناء الأصلية بهدف إعادة الشكل الأصلي للمبنى" (المالكي، 2004).

9.5- سياسة التقوية (Consolidation):

"تتم هذه السياسة من خلال إضافة مواد مثبتة أو لاصقة إلى النسيج الأصلي للمبنى التاريخي بهدف تقويته والمحافظة عليه" (المالكي، 2004).

9.6- سياسة إعادة البناء من خلال النقل (Transfer):

تستخدم هذه السياسة في الحالات التي تتطلب نقل المبنى التاريخي من موقع إلى آخر أكثر ملائمة له (المالكي، 2004).

9.7- سياسة الحماية (Protection):

لا تركز هذه السياسة على حماية المبنى من الناحية المعمارية والإنشائية والبصرية فحسب بل تشمل أيضاً تحديد المعايير اللازمة لصيانة هذه المباني وفق إطارها التشريعي والعمراني، وهي تهدف إلى منع تدهور

المباني من خلال حمايتها من العوامل الخارجية سواء كانت بيئية أو عمرانية والتي تؤثر بشكل سلبي عليها وعلى محيطها العمراني (حسن، 1998).

9.8- سياسة التجديد العمراني (Renovation Urbaine):

تهدف إلى تحقيق بيئة عمرانية جديدة من خلال إصلاح المباني وتجديدها أو اعتماد الإزالة والإحلال في حال كون هذه المباني غير قابلة للإصلاح، بالإضافة إلى تنسيق المواقع المحيطة وتجديد المرافق والخدمات العامة أي أن التركيز في هذه السياسة ينصب على إحياء القيم الثقافية والجمالية والرمزية للعناصر العمرانية إلى جانب الاهتمام بالقيم الاقتصادية والوظيفية (حسن، 1998).

9.9- سياسة الترميم والتجديد (Restauration et Renovation):

" تهتم هذه السياسة بالتركيز على التعامل مع المباني الواقعة في المناطق التاريخية بشكل فردي بعيداً عن الإطار العمراني والاجتماعي لها، وتهتم فقط بالقيمة الثقافية للمبنى وليس قيمته الوظيفية أو الاقتصادية حيث تهدف هذه السياسة إلى إعادة المبنى التاريخي أو الأثري ذو الطابع المميز إلى حالته الأصلية من خلال أعمال الترميم الإنشائية وأعمال التشطيب الداخلية والخارجية للواجهات، بالإضافة إلى إجراء أعمال الصيانة اللازمة للمحافظة على الأثر في حالته الأصلية وبالتالي التركيز على النواحي الروحية والرمزية للمباني باعتبارها قيم تراثية تعكس العصر التاريخي الذي شيدت فيه" (حسن، 1998).

9.10- سياسة إعادة الاستعمال (Réutilisation)

تهتم هذه السياسة بالقيم الوظيفية والاقتصادية للمباني التاريخية بهدف الحفاظ على قيمها التاريخية والمعمارية العالية، من خلال التركيز على إعادة توظيفها في استعمالات جديدة تتلاءم مع التطورات الحاصلة مع إحداث أقل تغيير في التوزيع الداخلي للفراغات أو الواجهات الخارجية بالإضافة إلى استمرارية الصيانة لهذه المباني والحفاظ عليها بشكل عملي (حسن، 1998).

9.11- سياسة الاستنساخ (Reproduction):

هي عملية نقل طبق الأصل لعنصر بهدف تعويض الأجزاء التالفة أو المفقودة في المبنى وغالباً ما تكون هذه العناصر أجزاء زخرفية (المالكي، 2004).

9.12- سياسة إعادة التشكيل (Reconstitution):

تهدف إلى إعادة بناء المبنى في حال تعرضه لانتهيار من خلال استعمال بقايا الأجزاء الأصلية لنفس المبنى (المالكي، 2004).

9.13- سياسة الإزالة والإحلال (Substitution et remplacement)

تم تطبيق هذه السياسة بعد الحرب العالمية الأولى بهدف التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة خاصة في المناطق المركزية للمدن التاريخية من خلال إزالة المباني المتدهورة دون التركيز على قيمة هذه المباني من الناحية التاريخية والثقافية ومن ثم إقامة المشاريع المختلفة من مباني سكنية جديدة ومراكز تجارية بهدف تحقيق أهداف اقتصادية واستثمارية بحتة، وبالتالي فقد ارتبطت هذه السياسة مع التجديد العمراني وإعادة البناء في التعامل مع المناطق التاريخية على نطاق واسع عمرانياً واجتماعياً (المالكي، 2004).

9.14- سياسة إعادة البناء (Reconstruction):

تهتم هذه السياسة بالبعد الوظيفي والقيم الاقتصادية للمباني التاريخية، وتتميز بإمكانية تغيير النسيج العمراني والاستعمالات الأصلية للمبنى وشبكات الحركة بحيث تتلاءم مع متطلبات العصر على حساب القيم والثقافية والتاريخية لهذه المباني في كثير من الأحيان، ولكنها تهتم بشكل خاص بإعادة بناء المباني التاريخية المتدهورة في موقعها أو إعادة بناء جزء كبير منها لإكمال المبنى وإعادته إلى شكله الأصلي قدر الإمكان من خلال الاعتماد على الوثائق المتوفرة في المبنى (المالكي، 2004).

ويمكن تلخيص سياسات التعامل مع المباني التاريخية وفقاً لما تعكسه من قيم والتي قد تكون نفعية (وظيفية ومادية) أو معنوية (تراثية ورمزية) أو الإثنين معاً كما هو موضح في الجدول رقم (1)

سياسات التعامل مع المباني التاريخية حسب مفهوم القيمة			
الاتجاه	قيمة المباني التاريخية	السياسة المتبعة	
تتمثل في القيمة الوظيفية (قيمة الاستعمال) والقيمة الاقتصادية للعناصر المعمارية والعمرانية	قيمة مادية نفعية	الإزالة والإحلال	المجموعة (1)
		التقوية	
		التجديد العمراني	
		الصيانة	
تعكس النواحي الروحية والجمالية والرمزية والثقافية والتراثية والعلمية للمبنى التاريخي والموقع المحيط به	قيمة معنوية	الترميم والتجديد	المجموعة (2)
		الحماية	
		الحفاظ	
		إعادة البناء من خلال النقل	
		الاستنساخ	
تتكامل فيه النواحي الوظيفية مع النواحي الثقافية والاجتماعية والتكنولوجية والعلمية والاقتصادية والسياسية	قيمة معنوية ومادية	إعادة البناء	المجموعة (3)
		إعادة الاستعمال	
		إعادة التأهيل	
		الحفاظ المعماري والصيانة	
		إعادة التشكيل	

جدول (1): يوضح السياسات المتبعة للتعامل مع المباني التاريخية حسب مفهوم القيمة

10- الاتفاقيات الدولية المتعلقة بالحفاظ على المباني التاريخية وتأهيلها

تعد مسألة الحفاظ على المناطق والمباني التاريخية من أكثر المسائل تعقيداً نظراً لاختلاف وجهات النظر المقترحة للتعامل معها، بالإضافة إلى تعدد الجهات المسؤولة عن حمايتها وطريقة تعاطيها مع المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية المتغيرة باستمرار، لذا قامت العديد من الهيئات الدولية والمؤسسات الحكومية وغير الحكومية بعقد الورشات والمؤتمرات الدولية بهدف التنبيه إلى الأخطار التي تواجه هذه المباني، وتم إصدار العديد من المواثيق والقوانين والتشريعات الضرورية لعملية الحفاظ عليها. وقد قدمت جميع المواثيق السابقة خطوط عريضة للمفاهيم ذات الصلة بحماية المباني التاريخية وصيانتها وعدم التعرض لها بشكل يحط من قيمتها التاريخية، بالإضافة إلى تقديم التعاريف المصطلحات العامة والمبادئ المساعدة في تحقيق عملية الحفاظ، ولكن لم تناقش أي هذه القوانين التفاصيل المتعلقة بكل مبنى تاريخي على حدة مثل النسيج العمراني المتواجد ضمنه و حالته الفيزيائية التي تتطلب مداخلات على عدة مستويات، والتقنيات الدقيقة المستخدمة، والقرارات الواجب اتخاذها بالاستناد إلى الدراسات الدقيقة لهذه المباني، والتي تمكن المسؤولين من اتخاذ القرارات الصحيحة في عمليات الترميم من خلال الموازنة بين إيجابيات وسلبيات كل قرار يتم اتخاذه، بالإضافة إلى أساليب التمويل الاقتصادية الضرورية لعمليات الصيانة الدورية لهذه المباني بعد الانتهاء من أعمال الترميم (لفاح، 2001).

11- تطور المواثيق والاتفاقيات الدولية المتعلقة بالحفاظ على المباني التاريخية وتأهيلها:

يمكن تقسيم مراحل الاهتمام بصيانة وترميم المباني التاريخية وظهور المواثيق والاتفاقيات الدولية المعنية وفق ما يلي:

11.1- مرحلة ما قبل الحرب العالمية الأولى:

ظهر مفهوم الحفاظ على المباني التاريخية لأول مرة في القرن التاسع عشر ميلادي عندما استخدم المعماري "غوسيب فالادبير" حجر الترافرتين الرخامي ذو الشكل المثقب عند ترميمه قوس تيتوس في الميدان الروماني عام (1821م) والمختلف بلونه عن الحجر الأصلي للقوس، وذلك بهدف تمييز عمليات المداخلات الحديثة عن الشكل الأصلي لرخام الزخارف والأعمدة القديمة المهترئة، كما قام بوضع رقعة صغيرة توضح تاريخ هذه المداخلات، وقد اعتبر أسلوب الترميم السابق واحترام البناء الأصلي للمبنى بهذا الشكل غير اعتيادي في ذلك الوقت.

• عام (1877) م: ظهر في ذلك الوقت تيار معماري ترأسه المعماري الفرنسي " فيوليت لودوك" والذي اعتبر أن ترميم المبنى وفق قوله " هو أن تعيد تأسيسه في الوضعية الكاملة والتي من الجائز أنها لم

تكن موجودة أبداً في أي فترة تاريخية سابقة“، وبالتالي فإن عمليات الترميم وفقاً لوجهة نظره يجب أن تتم من خلال إزالة كافة المداخلات التاريخية التي أضيفت للمبنى عبر الزمن بغض النظر عن أهميتها الفنية أو المعمارية أو التاريخية بالإضافة إلى الطبقات المترابطة عليه للوصول إلى وحدة الطراز المعماري للمبنى (قصاب، 2006).

- **عام (1879) م:** ظهر تيار معماري جديد معارض لفكر " فيوليت لودوك" تزعمه كل من " جون رسكن ووليم موريس" حيث قاما بإنشاء جمعية لحماية المباني التاريخية وكان من أهم أهدافها احترام جميع المراحل التاريخية التي مرت على المبنى وإعطائها قيم متساوية من حيث الأهمية، وبالتالي ضرورة اتباع مفاهيم الحفاظ والحماية عوضاً عن أسلوب الترميم المقترح من قبل " فيوليت لودوك".
- **عام (1883) م:** أصدرت الحكومة العثمانية نظام لحفظ وصيانة الآثار القديمة واعتماد أعمال التنقيب والحفريات للكشف عنها، وقد تألف هذا النظام من (37) مادة.
- **عام (1888) م:** تم إنشاء أول معمل متخصص لفحص المواد الأثرية في مدينة برلين الألمانية وذلك باستخدام الأشعة السينية وفوق البنفسجية، وفي عام (1891) م تم إنشاء معمل آخر لفحص المواد الأثرية في مدينة فيينا بالنمسا.
- **عام (1900) م:** ظهر تيار جديد معارض لأساليب الترميم المتبعة في القرن التاسع عشر ميلادي وقد تبناه " لويس ريجيل" وأكد من خلاله على ضرورة الحفاظ على المباني التاريخية دون أي تدخل أي أن يكون عملية الحفاظ على هذه المباني نقية إلى أقصى حد، وقد حدد كل أثر بقيمتين رئيسيتين هما (حريتاني، 2011).

أ- **قيمة التقادم:** حيث قدس خلالها التعرية الطبيعية على الأثر وفق قوله" نحن نقدر بشكل خاص الدورة الطبيعية حول الوجود والفناء، وكل شيء مادي مصنوع يتم النظر إليه باعتباره كياناً طبيعياً لا يجب إقلاقه"، وبذلك عارض كافة أنواع التدخلات عليه سواء كانت تخريب متعمد أو بهدف الوقاية من التدهور الطبيعي بفعل الزمن، واكتفى بمراقبة هذه المباني وهي تتآكل وتزول تدريجياً.

ب- **القيمة التاريخية:** تضم أيضاً القيم الفنية والمعمارية والجمالية ويجب الامتناع عن التدخل فيها باعتبارها وثائق تاريخية يجب الحفاظ عليها ونقائها قدر الإمكان.

ويكمن الاختلاف الرئيسي بين القيمتين في أن القيمة التاريخية للآثار تكبر كلما زاد الاهتمام بها والحفاظ عليها من عوامل التشويه والتلف، على عكس القيمة الزمنية التي تقل كلما زادت عمليات الحفاظ عليها، وبذلك يرى " ريجيل" أن الأطلال تظهر بشكل أكثر بهاءً وجمالاً كلما تطورت حالة تلفها ولكن ضمن حدود

معينة، بحيث يبقى أثر للشكل الأصلي لهذه المباني يمكن إدراكه كنتاج من عمل الإنسان، فكومة من الحجارة لا شكل لها لن تكون قادرة على إيصال القيمة الزمنية لهذه المباني (حريتانى،2011).

- **عام (1921) م:** تم إنشاء معمل لفحص وترميم المواد الأثرية في بريطانيا، وفي عام (1930) م تم إنشاء معمل لصيانة الآثار في مدينة بوسطن الأميركية وآخر في متحف اللوفر بباريس في فرنسا.

11.2- مرحلة ما بعد انتهاء الحرب العالمية الأولى:

تتبعه العديد من المهتمين بالتراث إلى الخسائر الكبيرة التي دمرت المباني والأوابد التاريخية بعد الحرب العالمية الأولى وضرورة الحفاظ عليها خاصة مع غياب الدراية الكافية بأساليب الترميم التي تضمن سلامته واستمراريتها، لذا تم عقد مؤتمر دولي في مدينة أثينا اليونانية ضم عدد كبير من المعمارين والفنيين المهتمين بالآثار عام (1931) م وقد صدر عنه ميثاق شهير حدد لأول مرة المبادئ الأساسية لصيانة المباني التاريخية وحمايتها عرف بميثاق أثينا، وساهمت هذه المبادئ في تطوير حركة دولية واسعة على شكل وثائق وطنية و إنشاء مؤسسات دولية مثل اليونسكو (UNESCO) والمركز الدولي للمتاحف (ICOM) والإيكوموس (ICOMOS) (حريتانى،2011).

أ- **ميثاق أثينا عام (1931) م:** نظمه المكتب الدولي للمتاحف ووضع مبادئ أساسية لصياغة مدونة دولية لممارسة الحفاظ على المباني التاريخية.

ب- **الإيكوموس (ICOMOS):**

هي جمعية مهنية تعمل من أجل حفظ وحماية واستدامة أماكن التراث الثقافي في جميع أنحاء العالم، يقع مقرها الدولي في باريس، فرنسا.

تأسست إيكوموس في عام 1965 نتيجة لميثاق البندقية عام 1964، وهي تقدم توصيات لمنظمة اليونسكو عن مواقع التراث العالمي. (Wikipedia,2024) ومن أهم مبادئه ما يلي:

- احترام القيمة الفنية والتاريخية للمباني دون إهمال طراز أي عصر من العصور.
- الحفاظ على المباني الأثرية والاهتمام بها بشكل يؤدي إلى استمراريتها أو إعادة استخدامها بوظائف تحترم طابعها التاريخي والفني.
- تبني الاتجاه العام الذي يشجع على ضم ملكية هذه المباني إلى الملكية العامة (الاستملاك) وضرورة وجود هيئة عامة في كل دولة لها كامل الصلاحية في تحديد المعايير الخاصة بالحفاظ على المباني التاريخية.
- ضرورة احترام المباني الحديثة التي تنشأ في المدينة القديمة للطابع والتكوين العام لهذه المدينة.

- ضرورة إزالة كافة أنواع التعديات والصناعات الملوثة بصرياً وبيئياً لنسيج المدينة التاريخي.
- إمكانية استخدام المواد الحديثة مثل الإسمنت المسلح في أعمال تدعيم المباني التاريخية بشكل يحافظ على طابع المبنى وفي أماكن غير ظاهرة للعيان.
- ضرورة التعاون بين المختصين من (معماريين وأثريين) للتوصل إلى حلول ومعالجات يمكن تطبيقها في مختلف الحالات.
- ضرورة القيام بدراسة تحليلية معمقة ودقيقة قبل تنفيذ إجراءات الصيانة والترميم للمباني والآثار، والتعاون وتبادل الخبرات بين الدول على مستوى حماية التراث الأثري والمعماري وزيادة التوعية الجماهيرية بضرورة الحفاظ على التراث (Zawawi, 2000)
- وتوثيق المباني التاريخية ذات الأهمية ضمن أرشيف خاص بكل بلد بغية المحافظة عليها.

11.3- مرحلة ما بعد الحرب العالمية الثانية:

تعرضت العديد من المباني التاريخية للتدهور خاصة في المدن الأوروبية بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية فظهرت اتجاهات تدعو إلى إعادة بناء المباني التاريخية المدمرة التي تجسد تاريخ هام للمدن المتواجدة ضمنها، وهنا اصطدم الأوروبيون بواقع أن مبادئ الحفاظ والصيانة للمباني التاريخية الصارمة التي كانت تتادي بها جمعيات حماية المباني التاريخية غير واقعية ومنافية للمنطق وإن التركيز عليها في عمليات إعادة الترميم سيؤدي إلى المزيد من التلف لهذه المباني.

فكان لا بد من عملية إعادة تقييم للمباني والأوابد التاريخية، حيث وجدوا أن المباني التاريخية المستعملة يجب ألا تعامل بنفس طريقة المباني التاريخية غير المستعملة، ومن هنا ظهرت قيمة الاستعمال والقيمة المعنوية والأصالة أي الحفاظ على مواد البناء الأصلية وأي كتابات أو رسومات بما في ذلك مظاهر القدم التي أضيفت إلى قيمة التقادم والقيمة التاريخية (قصاب، 2006).

وتم عقد العدد من المؤتمرات التي صدر عنها وثائق تعتبر استكمال لميثاق أثينا نذكر منها ما يلي:

أ- ميثاق البندقية (Charte deVenice) عام (1964م):

انبثق عن المؤتمر الدولي الثاني للمعماريين والمهتمين بالمعالم التاريخية في العالم وشكل ميثاق دولي للحفاظ على الآثار والمواقع، الذي حل محل ميثاق أثينا (Athens Charter) واعتمده المجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS) عام 1956م ونشر عام 1966م، حيث أكد هذا الميثاق على أهمية النسيج الأصلي للمباني التاريخية وعلى التوثيق الدقيق لأي عمليات تدخل تتم عليها، والتأكيد على أهمية جميع

الفترات المتعاقبة عليها، والحفاظ على المباني التاريخية بهدف إفادة المجتمع، كما حدد الميثاق الأساسيات والنهج المعتمد في التعامل مع هذه المباني (قصاب، 2006).

ب- ندوة عن بداية العمارة المعاصرة في مجموعة من المباني القديمة عام (1972م): والتي شددت على ضرورة الاستخدام المناسب للكتلة، المقاسات النمط والمظهر وتجنب التقليد.

ت- إعلان أمستردام (Declaration Amsterdam) عام (1975م): انبثق عن مؤتمر عن التراث المعماري الأوروبي وقدم ملاحظات حول أهمية التراث المعماري ومبررات الحفاظ عليه، وضرورة وضع عمليات الحفاظ على أسس ثابتة ودائمة ودمج عمليات الحفاظ السابقة في عملية التخطيط الحضري واعتبارها واحدة من أهم العوامل.

ث- ميثاق بورا (Charte Burra) عام (1981م): طور هذا الميثاق المبادئ الواردة في ميثاق البندقية لتلائم الاحتياجات المحلية الأسترالية، وتضمن قائمة تعرف موضوعات مثل المكان والحفاظ والصيانة وصون وترميم وإعادة الإعمار وإعادة الاستخدام، كما أنه يتطور إلى مفاهيم ذات أهمية ثقافية مثل الجمالية والتاريخية والعلمية والقيمة الاجتماعية، ويفترض أن تستخدم هذه التعاريف في كل مكان وأن تكون خطط الحفاظ التي سيتم الاعتماد عليها مبررة قبل أي عملية تدخل على المباني التاريخية كما يتضمن شرح مفصل لعمليات الحفاظ وإعادة التأهيل الجيدة (قصاب، 2006).

ج- ميثاق فلورنسا (Charte Florence) عام (1982م): المتعلق بالحدائق التاريخية حيث يعرف الميثاق " الحديقة التاريخية، ويحتوي على العديد من المبادئ التي تشرح كيفية الحفاظ على الحدائق التاريخية وضمان استمراريتها.

ح- إعلان تلاكسكالا (Declaration de Tlaxcala) عام (1982م): المتعلق بإحياء المستوطنات الصغيرة ويعد مبادرة في لحماية المجتمعات المحلية التي تعيش في مستوطنات صغيرة وبيئات تقليدية.

خ- ميثاق أبلتون (Charte Abelton) عام (1983 م): يعبر هذا الميثاق عن مستويات التدخل اللازمة في البيئة التاريخية، ويلاحظ أن احترام النسيج الأصلي يشكل أساس جوهري لأنشطة الحماية، ويعتبر أن التأهيل الجيد يحتاج إلى عمليات التوثيق وتجنب التخمين واستخدام المواد والتقنيات التقليدية والحفاظ على مظهر المباني بطريقة راجعة واحترام سلامة بنية هذه المباني.

د- ميثاق واشنطن (charter Washington) عام (1987م):

المتعلق بالحفاظ على المدن والمناطق التاريخية حيث يعد وثيقة تتكون من عدة مبادئ العامة ترمي إلى حماية المناطق العمرانية والتاريخية يمكن من خلال هذا الميثاق أن نستخلص بعض المبادئ ذات العلاقة بصيانة المباني التاريخية وهي:

- المادة 8: ينبغي أن تكون الوظائف والأنشطة الجديدة المتلائمة مع طبيعة المنطقة التاريخية
- المادة 10: عندما يكون من الضروري انشاء بناء جديد أو إعادة توظيف بناء قديم فإنه يجب احترام التخطيط المكاني من حيث المقاس وحجم الرض.
- المادة 14: ينبغي حماية المدن التاريخية من تأثير الكوارث الطبيعية والتلوث وأي اهتزازات؛ وذلك حفاظا على المباني القديمة والسكان على حد سواء، ويجب اتخاذ جميع التدابير الوقائية والعلاجية لهذا الغرض (ICCOROM,1987)

ذ- ميثاق لحماية وإدارة التراث الأثري عام (1990م):

الذي وضع موضوع علم الآثار تحت العناوين التالية: التعاريف وسياسات الحماية المتكاملة التشريعات، المسح الصيانة والحفظ الإظهار وإعادة البناء والتعاون الدولي.

ر- ميثاق الحفاظ على المدن والمناطق التاريخية في الولايات المتحدة عام (1992 م):

يقدم بيان شامل حول أهمية المدينة التاريخية والأحياء والمواقع وينص على ما ينبغي القيام به لمعالجة قضايا الحفاظ بطريقة متماسكة وشاملة.

ز- المبادئ التوجيهية للتعليم والتدريب في مجال حفظ الآثار- فرقة العمل والمواقع

عام (1993 م) تهدف هذه الوثيقة إلى وضع معايير ومبادئ توجيهية للتعليم والتدريب للمحافظة على المباني التاريخية والمناطق والمدن التاريخية والمواقع الأثرية والمناظر الطبيعية والثقافية، كما تؤكد على ضرورة وضع نهج شامل لقضايا التراث والمهارات المطلوبة لعمليات الحفاظ.

س- ميثاق دبي عام (2004 م): يعتبر أول ميثاق عربي يهتم بالمباني التاريخية التعامل

التعامل مع المباني التاريخية وأليات التدخل.

ويمكن تلخيص مدى ارتباط سياسات التدخل على المباني التاريخية بالمواثيق والمعاهدات الدولية وفق ما هو موضح في الجدول (02).

إعادة التأهيل	الصيانة	التجديد	الترميم	إعادة الإشياء	إعادة الاستخدام	الإحياء	الحماية	الحفاظ	تاريخه	الميثاق
*			*	*				*	1931	أثينا
*	*		*	*				*	1964	فينسيا
*								*	1975	إعلان أمستردام
*	*		*	*	*			*	1981	ميثاق بورا
*						*	*		1982	إعلان تلاكسكالا
*							*	*	1983	ميثاق أبلتون
*	*		*	*			*		1987	ميثاق واشنطن
*	*		*	*			*	*	1990	ميثاق لحماية وإدارة التراث الأثري
*	*	*	*	*	*	*	*	*	2004	ميثاق دبي

الجدول (2): يوضح سياسات التدخل في المباني التاريخية وفقاً للمعاهدات والاتفاقيات الدولية
المصدر: (عبد الحميد دهنه، 2012)

12- الإطار المرجعي لسياسة إعادة تأهيل المباني التاريخية في الجزائر:

12.1- قرارات الحفاظ على المواقع الأثرية والتاريخية:

- تعد الجزائر من أوائل الدول العربية التي أولت اهتمام كبير للتراث من خلال عدة قرارات هدفت إلى الحفاظ على هذه المناطق منها القانون رقم /167/ لعام (1961م) الخاص بحماية الآثار والذي عني بالأماكن والمواقع التاريخية والأثرية والحفاظ عليها وإعادة الاستعمال مع إحياء الطابع المتميز في المناطق الجديدة (البهنسي، 2002).
- في عام (1973م) تم عقد ملتقى للبحث في تجديد وإعادة بناء المراكز التاريخية زكان من أبرز نتائجه تشكل العامل الهام والمنطلق الأساسي لكافة نشاطات وأعمال المجلس الشعبي لبلدية الجزائر، حيث تم التوصل إلى أن المدينة التاريخية كيان عمراني منعزل بتكوينه الاجتماعي ونشاطاته الاقتصادية وظروفه العامة وموروثه الثقافي والفني (البناء، 2002)

12.2- قانون التراث الثقافي الوطني رقم /98-04/ لعام (1998م):

يعد هذا القانون هو القانون الرئيسي والمتحكم في بالعمليات المتعلقة بالتراث في الجزائر، والذي أحدث تغييراً في المفاهيم والمعايير والضوابط المتعلقة بحماية وصيانة التراث العمراني حيث يعالج القانون القواعد العامة والمعايير المتعلقة بالقيم التاريخية والمواقع الأثرية والمجموعات الحضرية أو الريفية (مراكز المدن التاريخية المصنفة أو القطاعات المحفوظة) الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا بالإضافة إلى كافة الضوابط التي لها تأثير مباشر في المحافظة وإعادة تأهيل المباني والمواقع التاريخية والأثرية (البناء، 2002).

وقد تزودت المعالم والمواقع ومراكز المدن التاريخية وفق قانون التراث الوطني /98-04/ السابق بالعديد من المخططات الخاصة والمتمثلة فيما يلي:

12-2-1- مخطط حماية المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها: حيث يتم تطبيقه على المناطق الأثرية التي تعرف بأنها مساحات مبنية أو غير مبنية دونما "وظيفة نشطة" وتشهد بأعمال الإنسان أو تفاعله مع الطبيعة.

12.2.2- لمخطط العام لتهيئة الحظيرة: حيث يتم تطبيقه في الحظائر الثقافية ذات المساحات الواسعة والتي تتميز بتنوع التراث المادي وغير المادي إضافة إلى التراث الطبيعي.

12.2.3- المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة:

يتم تطبيقه في مراكز المدن التاريخية المصنفة والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها.

وبهذا ألغيت مخططات أدوات التخطيط الحضري التي كانت مطبقة على مراكز المدن التاريخية والمقيدة بمعايير تخطيطية لا تتناسب مع طابع المدينة التاريخي الأصيل واستبدلت بمخططات الحماية والاستصلاح (البناء، 2002).

12.3- قانون التدخل على الأنسجة العمرانية القديمة رقم /16-55/ لعام (2016 م):

تم وضع القانون السابق بهدف تحديد شروط وآليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ومنح التراخيص الإدارية، وقد تم توضيح النسيج العمراني القديم المتطلب عمليات التدخل وفق القانون السابق بأنه " مجموعة العفارات والبنائيات التي هي في حالة قدم ولا تتوفر فيها شروط النظافة وبها نقائص بالنظر للمتطلبات التنظيمية من حيث صلاحية السكن والراحة والأمن والهياكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية (القانون الجزائري للتدخل على الأنسجة العمرانية القديمة، 2016).

وسنورد فيما يلي بعض بنود عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة كما وردت في قانون التدخل على الأنسجة العمرانية القديمة رقم /16-55/ لعام (2016 م):

أ- المادة /3/ هدف التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة:

- إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية القديمة بقصد تحسين مقاومتها وديمومتها ومنظرها وشروط قابلية استعمالها السكني.

- تجديد الأحياء القديمة من خلال إعادة هيكلة وإعادة تأهيل وتجديد حالة الشبكات والعمارات والبنائيات والهياكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية.

ب- المادة /8/ التدابير المستخدمة في عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة:

- تحسين الإطار المعيشي للسكان ونوعية البيئة.

- توعية السكان للمحافظة على الأملاك ونوعية الإطار المعيشي.

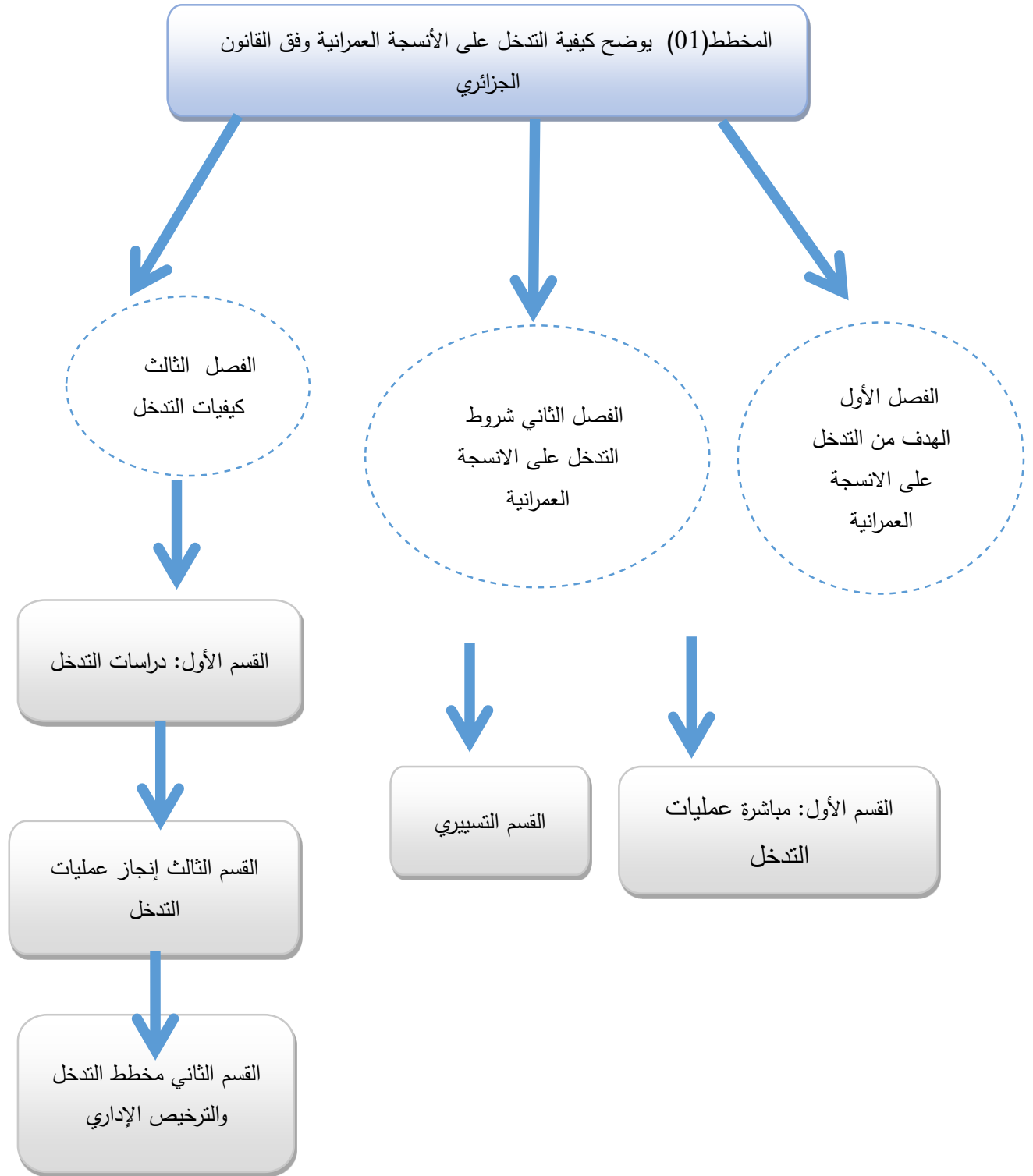
- ترقية ثقافة الحفاظ على الملكية المشتركة وتسييرها.

- التكوين في مجال التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

ت- المادة /10/ تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة حسب درجة تدهورها لتحديد آلية التعامل معها:

يتم تحديد إحصاء وتصنيف الأنسجة العمرانية القديمة من طرف الولاية حسب درجة تدهورها وعدم توفرها على شروط النظافة وفق ما يلي:

- البنايات المهتدة بالانهار والأعمال الخاصة التي ينبغي القيام بها.
- الأنسجة العمرانية القديمة ذات الأولوية التي تتطلب عمليات إعادة تأهيل ثقيلة تتمثل في ترميم الهياكل و/أو تعزيز الأساسات.
- الأنسجة العمرانية القديمة التي تتطلب عمليات التجديد و/أو إعادة الهيكلة العمرانية (القانون الجزائري للتدخل على الأنسجة العمرانية القديمة).
- الأنسجة العمرانية القديمة التي تستدعي علامات التدهور فيها عمليات إعادة تأهيل متوسطة تتمثل في ترميم الأجزاء المشتركة والشبكات والتجهيزات التقنية.
- الأنسجة العمرانية القديمة التي تتطلب عمليات إعادة تأهيل خفيفة مثل ترميم الواجهات والمساكة.
- ث-المادة /36/ المتعلقة بألية تمويل عمليات التدخل على الأنسجة العمرانية القديمة:
تتم تغطية تمويل عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة عن طريق ما يلي:
- حساب التخصيص الخاص رقم /114-302/ الذي عنوانه "الصندوق الخاص لإعادة الاعتبار للحظيرة العقارية لبلديات الولاية".
- إعانات من الدولة والجماعات المحلية.
- العمليات الخاصة بميزانية التجهيز للدولة والمخصصة للتكفل بالقيام بالدراسات والأشغال الخاصة بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.
- الإعانات العمومية الممنوحة في إطار إعادة التأهيل.
- مساهمات المالكين في إطار مشاركتهم في الأشغال
- الهبات والوصايا.



تم في هذا الفصل التعرف على مفهوم المباني التاريخية وأهمية الحفاظ عليها وفقاً لقيمتها (التاريخية، الفنية، الاقتصادية، الاجتماعية الجمالية... وغيرها) باعتبار أن كل ما يضمه المبنى من فترات مختلفة يتوجب الحفاظ عليه خاصة في ظل الظروف والمشاكل التي يعاني منها والتي غالباً ما تكون نتيجة عوامل الزمن والإهمال وضعف عمليات الرقابة من قبل المؤسسات المعنية وغيرها والتي تساهم في مجملها بتدهور هذه المباني بشكل كبير، كما تم التعرف أيضاً على تطور أساليب الحفاظ على المباني التاريخية والتي وجدنا أن معظمها جاء بعد الحرب العالمية والثانية نتيجة اصطدام العديد من الدول بمبادئ الحفاظ الصارمة التي موجودة سابقاً، ولاحظنا أن هذه السياسات تشمل أعمال واسعة من التدخلات وفقاً للحالة الفيزيائية للمبنى ومقدار التهلك الذي لحق به سواء من خلال (إعادة بناء هذه المباني المتهالكة في موقعها أو إعادة بناء الأجزاء المتهالكة وإعادتها إلى شكلها الأصلي باستخدام بقايا الأجزاء الأصلية للمبنى أو مواد مشابهة بالإضافة إلى أعمال الصيانة والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وغيرها).

الفصل الثاني: تأهيل المباني التاريخية في ضوء التجارب العالمية

1- مقدمة الفصل

2- المفاهيم العامة لعمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية

3- الاتجاهات العامة المتبعة في إعادة تأهيل المباني التاريخية

4- معايير اختيار المباني التاريخية التي سيتم إعادة تأهيلها

5- مراحل إعادة تأهيل المباني التاريخية

6- مستويات إعادة تأهيل المباني التاريخية

7- أساليب إعادة تأهيل المباني التاريخية

8- التجارب العالمية لإعادة تأهيل المباني التاريخية

8-1- التجربة الأولى: إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة أصيلة/ المغرب

8-2- التجربة الثانية: إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة فاس/ المغرب

8-3- التجربة الثالثة: إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة نيقوسيا/ قبرص:

8-4- التجربة الرابعة: إعادة تأهيل المباني التاريخية في حي الحفصية/ تونس

8-5- التجربة الخامسة إعادة تأهيل المباني التاريخية في حلب القديمة سوريا

9- مقارنة تقييم تجارب إعادة تأهيل المباني التاريخية

10- خلاصة الفصل

1- مقدمة الفصل

سيتم في هذا الفصل التعرف على المفاهيم العامة لإعادة تأهيل المباني التاريخية والاتجاهات المتبعة في سياسة إعادة تأهيل هذه المباني ومعايير اختيار المباني التي سيتم إعادة تأهيلها ومستوياتها ومرآحها وأساليب إعادة تأهيلها، إلى جانب تحليل عدد من التجارب العربية والعالمية المعتمدة في تأهيل هذه المباني بهدف الحفاظ عليها واستمرار بقائها على المدى البعيد.

2- المفاهيم العامة لعمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية

تعد عمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية مع إضافة تعديلات عليها أحد أفضل الحلول التي اعتمدها العديد من الدول حول العالم لمواجهة مشكلات الحفاظ على هذا النوع من المباني وإرضاء جميع الأطراف، كما هو الحال في مدينة كارديف البريطانية والتي اعتمدت الحكومة فيها سياسة إعادة تأهيل المباني التاريخية وتحسينها بعد معارضة القاطنين لهدمها.

وغالبا ما تعتمد الحكومات التي تلجأ إلى سياسة إعادة تأهيل المباني التاريخية في العديد من دول أوروبا وأميركا إلى إجبار المالكين على إعادة التأهيل والاستخدام بهدف التغلب على المشاكل التي قد تعيق عمليات إعادة التأهيل من حقوق الملكية وغيرها، كما هو الحال في أميركا والتي اعتمدت على النهج السابق للحفاظ على المباني التاريخية التي تعود إلى القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين.

وفي حال عدم القدرة على منع التغييرات التي يطالب السكان بإحداثها داخل المباني من إعادة تشكيل الواجهات وغيرها، عندها يكون للحكومة المحلية الحق في الحفاظ على المظهر الخارجي لهذه المباني، كما حدث في جنيف بسويسرا حين أقرت الحكومة قانون " شراء الواجهات" وهو مشروع مماثل لتعويضات نزع ملكية العقارات، وتعتمد هذه السياسة على شراء واجهات المباني القديمة من قبل الحكومة المحلية ومن ثم إعطاء الحرية للمالكين في ترميم هذه المباني من الداخل ومن ثم تقوم الحكومة باعتماد ميزانيات للحفاظ على الواجهات الخارجية باعتبارها أصبحت ملك عام وليس خاص وهي تجسيد لذاكرة المجتمع المحلي بأكمله.

3- الاتجاهات العامة المتبعة في إعادة تأهيل المباني التاريخية

اختلفت اتجاهات إعادة تأهيل المباني التاريخية باختلاف طريقة تعامل الدول مع المناطق التاريخية والمباني المتواجدة ضمنها ويمكن تصنيف هذه التوجهات على النحو التالي:

3-1- الاتجاه الأول: المحافظة على المباني التاريخية (Conservation):

يعتمد هذا النوع من التوجهات على المحافظة على المباني التاريخية دون إجراء أي تعديلات عليها باعتبار أن هذه المباني شاهدة على حقبات تاريخية هامة مما يتوجب الحفاظ عليها دون إجراء أي تغييرات أو تعديلات عليها، مع الاكتفاء بإجراء عمليات الترميم والتدعيم بهدف الحفاظ عليها من الانهيار، وقد أيد هذه الاتجاه المهندس الإيطالي "رافائيل ستان" والذي عرف الحفاظ على المباني التاريخية بأنها " عمليات التدعيم الإنشائي لها لحمايتها من الانهيار"، وقد قام في القرن التاسع عشر ميلادي بتدعيم مبنى الكولوسيوم في روما باستخدام جدار حامل من الإسمنت على نحو ظاهر بكل وضوح (Tancredi, 2005)، كما قام المهندس الإيطالي "جوزيف فالادي" فيما بعد ببناء بعض الأجزاء المتهدمة في مبنى الكالسيوم محافظاً على الشكل الأصلي له، لكنه اعتمد على استخدام الطوب والحجر ليعطي الجدار الحامل شكل معماري لاعتقاده بأن التدخلات الإنشائية الضرورية في عمليات التدعيم يجب ألا تظهر بشكل واضح في المباني التاريخية. وكمثال عن هذا الاتجاه نذكر مبنى "متحف الآثار المصرية في تورينو" والذي اتخذ من مبنى مقر أكاديمية العلوم مقر له، حيث تم استحداث المبنى القديم الذي يعود للقرن التاسع عشر ميلادي من قبل المعماري "كارلو فيليس" عام (1826م) ويعد من أهم متاحف الآثار في العالم وثاني أكبر متحف لآثار الحضارة المصرية القديمة بعد متحف القاهرة، ويضم مئات التماثيل وأوراق البردي وآلاف التحف الأثرية والتي جمعها الإيطاليون منذ منتصف القرن السابع عشر ميلادي خلال رحلاتهم إلى مصر (Tancredi, 2005).



الصورة (2): توضح المعروضات داخل المتحف
المصدر: <https://www.saaih.com/>



الصورة (1): توضح شكل المتحف من الخارج
المصدر: <https://ar.wikipedia.org/wiki/>

3-2 - الاتجاه الثاني: الاتجاه التفاعلي (Interactive):

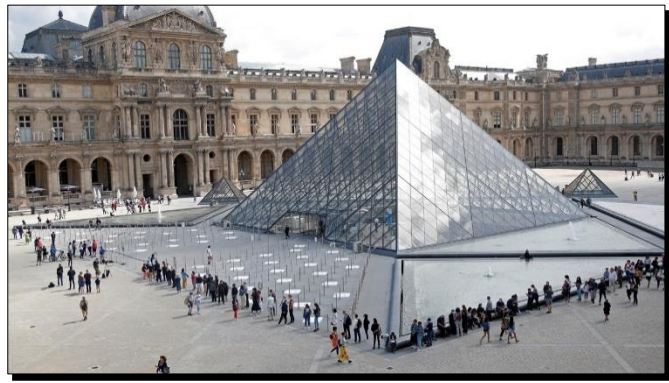
يعتمد هذا المبدأ على ضرورة إعادة الإحياء والإنشاء والتجديد في تأهيل المباني التاريخية على اعتبار أن هذه المباني تشكل جزء من الحياة المعاصرة، ومن أنها لا بد وأن تخضع للتطور كونها شيدت في فترات تاريخية سابقة وهي تستخدم في الوقت الراهن، وقد اعتمد هذا النهج عدد من المماريين من أمثال "جيمس وات" الذي اعتمد على إحداث تغييرات جوهرية في المباني التاريخية بهدف تحسينها والسماح بإزالة عناصر قد تكون هامة جداً، كما هو الحال عندما أقدم على هدم الجدران المنتصبة أمام مذبح أحد الكنائس لتحسين الفراغ ضمنها، وقد ازدهر هذا التيار على يد المماري الفرنسي "فيوليه ليودوك" الذي حاول الحصول على رؤية متكاملة للمباني التاريخية لما يرى في وقت محدد فقط، وقد قام بتطبيق رؤيته السابقة في ترميم العديد من كنائس العصور الوسطى التي تعود للفترة القوطية ومن أهمها كنيسة نوتردام بباريس، وتميزت أفكاره برفضه الحفاظ على المباني التاريخية كما هي فالترميم وفقاً لوجهة نظره " لا يعني أن تحافظ على المبنى كما هو وإنما أن تكمل الشكل وتحصل على تصميم جديد قد لا يكون موجود أبداً في تاريخ المبنى" (العمد، 2006).

وقد اعتمد هذا النهج عدد من المماريين من أمثال "جيمس وات" الذي اعتمد على إحداث تغييرات جوهرية في المباني التاريخية بهدف تحسينها والسماح بإزالة عناصر قد تكون هامة جداً، كما هو الحال عندما أقدم على هدم الجدران المنتصبة أمام مذبح أحد الكنائس لتحسين الفراغ ضمنها (Tancredi, 2005)، وقد

ازدهر هذا التيار على يد المعماري الفرنسي " فيولي ليدوك" الذي حاول الحصول على رؤية متكاملة للمباني التاريخية لما يرى في وقت محدد فقط، وقد قام بتطبيق رؤيته السابقة في ترميم العديد من كنائس العصور الوسطى التي تعود للفترة القوطية ومن أهمها كنيسة نوتردام بباريس، وتميزت أفكاره برفضه الحفاظ على المباني التاريخية كما هي فالترميم وفقاً لوجهة نظره " لا يعني أن تحافظ على المبنى كما هو وإنما أن تكمل الشكل وتحصل على تصميم جديد قد لا يكون موجود أبداً في تاريخ المبنى". ومن الأمثلة التي جسدت الفكر السابق نذكر متحف اللوفر بباريس الذي شيد عام (1559م) كمقر للملك ومن ثم تحول فيما بعد لعدة وزارات حكومية، وفي عام (1793م) تم تحويله إلى متحف لعرض مقتنيات العائلة المالكة، وفي عام (1983-1989م) قرر الرئيس الفرنسي تطوير المتحف وقد قدم المعماري "I.M.Pei" بتطوير المتحف من خلال إضافة صالة تتوسط أجنحة اللوفر الثلاثة في الفناء الداخلي للقصر، تتوضع تحت سطح الأرض ويمكن الوصول إليها مباشرة من خلال أي قسم في المتحف، يعلوها هرم زجاجي ضخم ارتفاعه (21 م) وطول قاعدته (25 م)، هيكله معدني ومغلف بوحدات زجاجية شفافة من طبقتين، وتحول هذا الهرم الزجاجي إلى المدخل الرئيسي للمشروع وساهم في زيادة مسطحات العرض بنسبة 80% وزيادة مسطحات خدمة الجمهور بنسبة 160%.



الصورة (4): توضح مبنى متحف اللوفر من الخارج
المصدر : <https://ar.wikipedia.org/wiki/>



الصورة (3): توضح الهرم الزجاجي داخل متحف اللوفر بباريس
المصدر : <https://ar.wikipedia.org/wiki/>

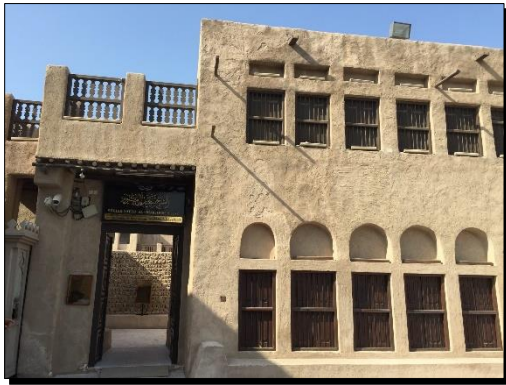
3-3 - الاتجاه الثالث: المباني التاريخية إرث ثقافي يجب الحفاظ عليها:

يعتمد هذا الاتجاه على أن المباني التاريخية تعد إرث ثقافي يجب المحافظة عليها وعدم إهمال التطورات الطارئة عليها، وذلك من خلال النظر إلى كافة المشاكل التي تعاني منها هذه المباني بهدف وضع الخطط والاستراتيجيات اللازمة لتطويرها لتبقى نابضة بالحياة من خلال الارتقاء بها وإعادة تأهيلها. (زريق، 2004.

ص(4)

وقد بدأ هذا النهج بالانتشار بين المعماريين في نهاية القرن التاسع عشر ميلادي بعد تزايد القلق من آثار ممارسات "ليدوك" فظهر تيار يعارضه بزعامة كل من المعماريين "جون رسكن ووليم موريس" اللذان قاما بإنشاء جمعية لحماية المباني التاريخية القديمة هدفت إلى إعطاء جميع المراحل التاريخية التي مرت على أي مبنى تاريخي قيم متساوية، مما يفرض اتباع مفاهيم الحفاظ والحماية عوضاً عن الأفكار التي طرحها "ليدوك" حيث كتب موريس منتقداً أفكار "ليدوك" ما يلي "إن الترميم بموجب هذا المفهوم ما هو إلا تعبير لطيف ومنمق لاجتماع التخريب مع أشنع أنواع التدنيس للمباني التاريخية.

ومن الأمثلة على المباني التي اعتمدت هذا النهج في تأهيل المباني التاريخية نذكر " تجربة إعادة تأهيل بيت الشيخ سعيد المكتوم" حيث قامت إدارة ترميم المباني التاريخية في دبي بترميم وإعادة تأهيله عام (1996م) ليصبح متحف وطني توثيقي يعرض مراحل التطور العمراني التي شهدتها إمارة دبي، ويشتمل على عدة أجنحة تعرض أنماط التطور العمراني للإمارة عبر العصور الماضية ويضم صور لمراحل ترميم المبنى وتوثيق للمعايير التاريخية والاجتماعية، وقد اعتمدت فكرة إعادة تأهيله على إضافة كل ما يحتاجه المبنى من تقنيات وتحديثات دون أن تكون ظاهرة للعيان بشكل يحترم كامل تفاصيل المبنى مع مراعاة الاستفادة من طبيعته التاريخية في إظهار المعروضات في الداخل" (الحيدري وآخرون، 2002، ص52).



الصورة (6): بيت الشيخ سعيد مكتوم من الخارج
المصدر: <https://jbhsc.ae/>



الصورة (5): توضح المعروضات داخل بيت الشيخ سعيد مكتوم
المصدر: <https://jbhsc.ae/>

4- معايير اختيار المباني التاريخية التي سيتم إعادة تأهيلها

تخضع عملية اختيار المباني التاريخية التي سيتم الحفاظ عليها إلى عدة معايير واعتبارات عامة نذكر منها ما يلي (الزهراني، 2005، ص 29):

4- **عمر المبنى:** يقصد به زمن تشييد المبنى وعمره التاريخي الذي يلعب دور كبير في إعطاء قيمة المبنى فكلما زاد عمر المبنى زادت قيمة الحفاظ عليه.

4.1- **القيمة المعمارية والجمالية:** حيث أن بعض المباني التاريخية تمثل طراز معماري متميز سواء في التصميم أو الإنشاء أو استخدام المواد وغيرها.

4.2- **القيمة التاريخية:** حيث ترتبط بعض المباني بأحداث تاريخية أو وطنية مميزة تجعل عملية الحفاظ عليها واجبة.

4.3- **القيمة الاجتماعية:** ترتبط بعض المباني التاريخية بأحداث اجتماعية مهمة أو ثقافية أو بشخصيات لها دور في المجتمع أو التاريخ كالأدباء والعلماء والسياسيين وغيرهم فيكون بيته جزء من التراث الذي يتوجب الحفاظ عليه.

4.4- **القيمة الدينية:** بعض المباني التاريخية يكون لها قيمة دينية حسب الثقافة المرتبطة لها وحسب القوة العقائدية للناس.

4.5- **القيمة البيئية وتجانس الموقع وأهميته:** يوجد تأثير متبادل بين المباني التاريخية وبين البيئة المحيطة بها، حيث أن ما يجاور هذه المباني لها دور في إعطاء القيمة لها والعكس بالعكس، وبالتالي فإن وجود مبنى تاريخي يعطي القيمة إلى المباني المجاورة له ويجعل من الضرورة الحفاظ على النسيج العمراني المتواجدة ضمنه ككل.

4.6- **قيمة التفرد والندرة:** يشكل تفرد المبنى التاريخي وتميزه سواء من حيث عمارته أو طرازه أو طريقة إنشائه سبب كبير للحفاظ عليه، كما قد تكون لندرته وإن كان لا يملك المقومات الأخرى لإعطائه الأهمية سواء من الناحية الجمالية أو المعمارية أو غيرها الدافع لترشيحه للحفاظ عليه.

4.7- **القيمة السياحية:** تبرز قيمة بعض المباني التاريخية في الجانب السياحي وما يتبعه من أهمية اقتصادية إلى جانب الأمور الفنية الأخرى مثل:

- تكلفة الترميم والصيانة.
- إمكانية إجراء عمليات الترميم والصيانة دون التأثير سلباً على قيمة المبنى التاريخي.
- دقة المعلومات والوثائق المتوفرة عن المباني التاريخية والتي تؤثر بدورها على مدى نجاح عمليات الحفاظ على هذه المباني.

4-9- **القيمة السياسية:** بعض المباني التاريخية تثبت بوجودها هوية معينة أو فكرة معينة.

وليس بالضرورة أن تجتمع كافة المعايير السابقة في مبنى تاريخي ليكون مؤهلاً للحفاظ عليه، بل يكفي أن بروز معيار واحد فقط من المعايير السابقة ليكون مؤهلاً للحفاظ عليه وإعادة تأهيله (الزهراني، 2005، ص30-34)

5- مراحل إعادة تأهيل المباني التاريخية

يتم تصنيف مراحل إعادة تأهيل المباني التاريخية وفق ما يلي (السرطان، 2008):

- 5.1- **مرحلة تسجيل المباني التاريخية وتحديد المباني التي يجب إعادة تأهيلها:** يتم ذلك بناءً على المعايير السابقة التي سيتم على أساسها اختيار المباني التي سيتم إعادة تأهيلها والحفاظ عليها وتحديد قيمتها وأهميتها.
- 5.2- **مرحلة جعل المباني التاريخي ومحيطه آمن:** يتم تطبيق هذه المرحلة خاصة في المباني والمناطق التاريخية التي تعاني من التهدم والانحيار وغيرها من المشاكل الإنشائية.
- 5.3- **مرحلة التوثيق والدراسة للمباني التاريخية:** تتمثل أهمية هذه المرحلة في توثيق الوضع الراهن للمباني التاريخية ودراسة مراحل تطورها التاريخي لفهم عميق وواضح لكافة المراحل التاريخية المتعاقبة عليها مما يساعد المختصين في عمليات الترميم والصيانة التي ستتم لاحقاً.
- 5.4- **مرحلة التحليل واتخاذ القرارات:** تضم هذه المرحلة فريق من المختصين في كافة المجالات (عمارة، آثار، التاريخ التصميم الداخلي، ... وغيرها) مهمتهم تحليل الوضع الراهن للمباني التاريخية سواء من الناحية الإنشائية أو الفيزيائية على كافة مستويات المباني لتحديد درجات التدخل على هذه المباني.
- 5.5- **مرحلة الترميم والتنفيذ:** هي المرحلة التي يتم فيها ترميم المباني واتخاذ القرارات المناسبة لعمليات الترميم والصيانة تحت إشراف الخبراء والمختصين.
- 5.6- **مرحلة التشغيل والاستخدام:** يتم فيها تشغيل الخطة المعتمدة من أجل تشغيل المواقع المرممة واستخدامها ووضع الهياكل الإدارية اللازمة واحتساب الجدوى الاقتصادية.
- 5.7- **مرحلة التقييم:** وهي المرحلة التي لا يقتصر القيام بها عن الانتهاء من عمليات الترميم.
- 5.8- **مرحلة الصيانة:** حيث يتوجب أن تتبع أي عملية ترميم للمباني التاريخية عمليات صيانة دورية للمحافظة على هذه المباني.

6- مستويات إعادة تأهيل المباني التاريخية

تم تقسيم مستويات إعادة تأهيل المباني التاريخية وفقاً لـ (عتمة، 2007) إلى عدة مستويات تبعاً لحجم ونوع هذه المباني وأهميتها ويمكن تصنيفها وفق الآتي (عتمة، 2007):

أ- **إعادة تأهيل العناصر التراثية:** يقصد بها الحفاظ على القطع والعناصر الأثرية بعد ترميمها ومعالجتها بشكل يضمن بقائها وسلامتها ويتم عادة اتباع هذا الأسلوب في المتاحف.

ب- **إعادة تأهيل المبنى الواحد:** تشمل عمليات ترميم وتجديد وصيانة المباني التاريخية الهامة بهدف تحويلها إلى متاحف أو مزارات سياحية.

ت- **إعادة تأهيل مجموعة من المباني:** في حال وجود مجموعة من المباني التاريخية المتجاورة يتم الحفاظ عليها كمجموعة كاملة وتظهر القيمة التاريخية للمجموعة أهمية كل وحدة.

ث- **إعادة تأهيل ممر تاريخي:** تتم عمليات التأهيل هذه في حال وجود مجموعات من المباني التاريخية التي تمثل نقطة اتصال بين منطقة وأخرى على جانب ممر أو طريق.

ج- **إعادة تأهيل منطقة تراثية كاملة:** تتم في حال وجود منطقة كاملة تمثل التراث العمراني ويشمل ذلك المباني والممرات التاريخية.

ح- **إعادة التأهيل على المستوى الإقليمي:** ويتم التخطيط له على مستوى الإقليم أو الدولة ويتضمن مستويات الحفاظ السابقة ويتكامل مع الحفاظ على مناطق أو ممرات تاريخية أخرى.

خ- **إعادة التأهيل على المستوى الدولي:** ويتضمن الحفاظ على نماذج من التراث العمراني كمثال على التطور الإنساني عامة وعادة ما تشارك فيه الهيئات العالمية مثل اليونسكو (عتمة، 2007).

7- أساليب إعادة تأهيل المباني التاريخية

يؤكد (Afify, 2016) أن المباني التاريخية يجب أن تحتفظ بشكلها الخارجي قدر الإمكان حتى في حالة تدهم أجزاء من البناء فإنه يتم إعادة بناؤها كما في السابق، أما فيما يتعلق بالتشكيل الفراغي الداخلي فتتعدد الأساليب بين حذف جزء من المبنى أو عن طريق ابتكار عناصر وأشكال معمارية تضاف إليه كما هو موضح وفق الحالات التالية (Afify, 2016):

7.1- **تعديل تشكيل الفراغات الداخلية:** بعد إعادة اختيار الوظيفة الجديدة للمبنى وتحديد مكوناته

واحتياجاته من المسطحات، يبدأ المعماري في إعادة تنظيم الفراغات الداخلية سواءً من خلال ضم

الفراغات مع بعضها، أو تقسيمها إلى وحدات أصغر أو من خلال إضافة عناصر خدمات جديدة كالحمامات والمطابخ والأدراج والمصاعد الكهربائية، أو من خلال استغلال دور البدروم في الطوابق العلوية بإضافة مسطحات للمبنى بحيث لا تؤثر هذه التعديلات على التشكيل الفراغي للمبنى.

7.2- **إزالة جزء من المبنى:** يتم اللجوء إلى هذا الأسلوب لاستيفاء احتياجات الوظيفة الجديدة للمبنى والاندماج مع التكوين المعماري ككل أو مع الموقع، وغالباً ما يكون ذلك في حال ضم المبنى ذو القيمة التاريخية مع مباني وعناصر معمارية أخرى في تكوين جديد، أو عدم انتمائه للمبنى الأصلي أو عدم أهمية هذا الجزء تاريخياً أو فنياً وتشويبه للصورة البصرية للتكوين المعماري ككل، وبشكل عام يجب ألا تؤثر هذه الإزالة في المظهر العام للمبنى أو قيمته التاريخية.

7.3- **إضافة عنصر معماري إلى المبنى:** يجمع هذا الأسلوب بين الناحية التاريخية والأثرية للمبنى ذو القيمة والإضافة المعمارية المعاصرة لتوفير الفراغات المطلوبة لأداء الوظيفة الجديدة، ويراعى أن إضافة العنصر المعماري يجب أن تكون متناسبة مع المبنى ذو القيمة في الشكل المعماري، اللون، مواد وأسلوب البناء وإلى حد ما في التفاصيل الزخرفية بحيث تصعب التفرقة بين القديم والجديد في المبنى، وقد تكون الإضافة عبارة عن عناصر ذات أشكال معمارية جديدة تختلف عن المبنى الأصلي من مواد وأسلوب البناء كذلك في التعبير المعماري لدرجة تصل لحد التباين ولكنها في نفس الوقت تحقق التوافق المعماري مع المبنى والموقع ككل (Afify, 2016).

8- التجارب العالمية لإعادة تأهيل المباني التاريخية

تتباين نسب نجاح تجارب الحفاظ على المباني التاريخية بناءً على ظروف كل دولة، وقد أظهرت العديد من الدول العربية القدرة على المحافظة على المباني التاريخية فيها بشكل جيد في إطار سعي هذه الدول للحفاظ على تراثها المعماري والعمراني من التدهور، فمنذ مطلع ستينيات القرن الماضي ظهرت مشاريع عدة في العديد من الدول العربية والإسلامية تهدف إلى إعادة تأهيل مدنها ومناطقها ومبانيها القديمة استشعاراً منها بأهميتها وضرورة المحافظة عليها وصيانتها، وقد اتجهت هذه الدول إلى أكثر من سياسة منها الحفاظ والصيانة والترميم قبل الوصول إلى إعادة التأهيل وذلك بسبب مشكلاتها المتمثلة في تدهور المباني التاريخية فيها بشكل كبير، وبناء عليه سوف نقوم في هذا الفصل بتحليل عدد من التجارب من المدن الواقعة في محيط دُول البحر الأبيض المتوسط وذلك لتشابهها مع حالة الدراسة في التاريخ والتكوين العمراني والديموغرافي، بهدف التعرف على أسباب نجاح بعضها وفشل البعض الآخر في محاولة لتفادي

أسباب القصور في عمليات إعادة تأهيل هذه المباني والاستفادة من عوامل نجاح بعض الدول في عمليات التأهيل السابقة.

8.1 - التجربة الأولى: إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة أصيلة/ المغرب

8.1.1 - الموقع

تقع مدينة أصيلة في الجزء الشمالي من المملكة المغربية على شواطئ المحيط الأطلسي، وهي مدينة صغيرة الحجم يبلغ عدد سكانها حوالي (25 ألف نسمة) ويعيش ما يقارب (20% من سكانها في المدينة القديمة)، وتحاط المدينة بشكل كامل بجدران دفاعية برتغالية، وتحتوي على ميناء طبيعي في الجزء الشمالي الغربي منها وعلى مجموعة من المنتجعات في القسم الشمالي (الإيباري، 2006)، بالإضافة إلى مجموعة من المستوطنات التي تم الاستيلاء عليها وتدعى (مكسيك) وتقع جنوب شرق المدينة، ولا تحتوي على أي مصانع وتحاط بالمزارع من كافة جهاتها.

8.1.2 - أهمية مدينة أصيلة

تتميز المدينة بعدد من العوامل التي أكسبتها أهمية كبيرة نذكر منها ما يلي:

- تعتبر أحد أهم وأجمل المدن القديمة التي تم الحفاظ عليها في المملكة المغربية.
- تتميز بأهميتها التجارية حيث تمثل مركز التجارة مع البرتغال.
- ترتبط أهمية التركيب البنائي لها بوقوعها على ميناء طبيعي حيث استخدمت كميناء للتجارة.
- تتميز بموقع فريد مما جعلها عرضة للاحتلال من قبل القرطاجيين والبيزنطيين والرومان والإسبان.
- تتميز بأهميته السياحية حيث تشكل المدينة موطن المهرجان الثقافي الذي يضم كافة أنواع الموسيقى والرسم والنحت ويقام في شهر أغسطس من كل عام (The Aga Khan Award for Architecture, 1989).

8.1.3 - هدف تجربة تأهيل المباني التاريخية في مدينة أصيلة

كان الهدف الرئيسي هو ترميم وإعادة تأهيل المباني التاريخية في المدينة القديمة بمشاركة السكان المحليين لاستضافة النشاطات الثقافية في موسم المهرجانات الصيفية، وقد ركزت التجربة على جعل الثقافة مصدر الدخل الرئيسي للقاطنين وذلك من خلال مشاركة السكان سواء بالأيدي العاملة أو المواد اللازمة لترميم المباني التاريخية وإنشاء مباني جديدة مكان البقايا المهدامة بالإضافة إلى رصف الشوارع وتحسين البنية التحتية ومظهر المدينة وإعادة تنظيم الفراغات العامة للأنشطة التجارية (الإيباري، 2006).

8.1.4 - مراحل تنفيذ مشروع إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة أصيلة

تم تنفيذ عمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية وفق المراحل التالية:

- أ- ترميم أحد القصور الكبيرة ليضم مراسم ومشاكل وقاعة اجتماعات ثقافية.
- ب- ترميم وتجديد وصيانة المنازل التاريخية القديمة المبنية بأساليب وطرق تقليدية وإعادة تأهيل المباني التاريخية واستردادها.
- ت- تزويد المناطق التاريخية بوظائف جديدة من خلال تبرع الحكومة الإسبانية بقصر الريزوني وتحويله إلى قصر للثقافة، حيث استخدم القصر كمزار سياحي خلال فترة انعقاد المهرجان.
- ث- إحلال المنازل الجديدة مكان المنازل القديمة على أن يتم بناؤها بنفس الطراز والطريقة التي تم فيها بناء المباني الإسبانية والبرتغالية.
- ج- التحكم في سرعة زيادة نسبة المباني التي يتم تجديدها بحيث لا يسمح ببناء فنادق أو مناطق إيواء بسهولة بالإضافة إلى إعادة استخدام المباني القائمة في المدينة عن طريق تنظيمها فقط.
- ح- إعادة تنظيم الفراغات العامة في المدينة لإقامة الأنشطة التجارية فيها بهدف الحفاظ على النسيج العمراني المميز للمدينة (The Aga Khan Award for Architecture, 1989).

8.1.5 - تقييم تجربة إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة أصيلة

- أ- اعتمدت التجربة على المبادرات والخبرات المحلية والجهود الذاتية في عمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية دون أي عون من الحكومة إلا في تحسين البنى التحتية ومشروع استعادة بعض المباني.
- ب- التاريخية الكبرى، إلى جانب مشاركة عدد من الدول والهيئات الأجنبية بترميم وإعادة استخدام وتأهيل العديد من المباني التاريخية الهامة والذي جاء نتيجة الإعلام المنظم والوعي الثقافي الذي اكتسبه المجتمع المحلي.
- ت- المشاركة المجتمعية الكبيرة في عمليات إعادة التأهيل السابقة سواء من (الرجال، الأطفال، النساء، أو حتى كبار السن) نتيجة الوعي الرسمي والجماهيري ووجود القناعة لدى المجتمع بأهمية التراث الحضاري والعائد الثقافي والاقتصادي من إحيائه.

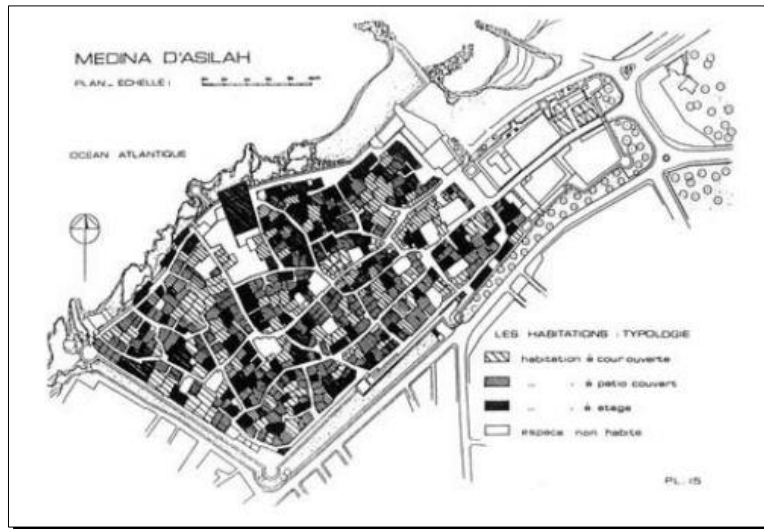
ث- كان من أهم إيجابيات التجربة نجاحها في تحريك القوى الذاتية للقاطنين ليصبحوا مسؤولين عن إعادة تأهيل وصيانة منازلهم والبيئة المحيطة بها.

ج- الاحتفاظ بمعظم المباني التاريخية بصورتها التقليدية وترميمها بمواد مشابهة لمواد بنائها الأصلية مما شجع عودة الورش والصناعات التقليدية في كافة أرجاء المملكة.

ح- امتدت عمليات الترميم إلى خارج أسوار المدينة القديمة حيث شملت أجزاء كبيرة من المدينة الجديدة (خارج الأسوار) باعتبارها عملية ذاتية وغير مكلفة إلى حد كبير.

خ- تغير التركيبة الاجتماعية لسكان المدينة بعد قيام نخبة من الفنانين والمتقنين بشراء منازل فيها الأمر الذي دفع العديد من القاطنين إلى بيع منازلهم بعد ارتفاع ثمنها ومغادرة المدينة خاصة بعد توقف الأنشطة الغير مرتبطة بالثقافة والفن مما تسبب بارتفاع نسبة البطالة بين ذوي الحرف والأعمال الغير فنية بشكل دائم أو مؤقت وخاصة بعد انتهاء أعمال المهرجان.

د- هدف المشروع الأساسي كان الحفاظ على المدينة وتتميتها وتطويرها لكن مع النجاح في صيانة وترميم كثير من المباني توقفت حياة المدينة على المهرجان وتوقفت كل مشاريع التنمية حتى على مستوى المرافق التعليمية والخدمات إلا فيما يخدم المهرجان.



الصورة (7): أنواع المساكن في المدينة بعد إعادة تأهيلها

المصدر: Agha Khan Foundation

8.2 - التجربة الثانية: إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة فاس/ المغرب

8.2.1 - الموقع

تقع مدينة فاس في شمال المملكة المغربية وتبعد عن مدينة الرباط حوالي /198 كم/ إلى الجهة الشرقية وتعد ثالث أكبر مدن المملكة المغربية، تمتد المدينة على مساحة /282 هكتار/ وتقسّم إلى قسمين:

- **فاس البالي:** وهي المدينة القديمة وقد تأسست بحي الأندلسيين على يد إدريس الثاني عام (808 م) وجعل منها عاصمة للدولة الإدريسية في المغرب الأقصى.
- **فاس الجديد (دار الدبيغ):** وهي المستوطنة التي بناها الفرنسيون بالمغرب، أما حديقة جنان سبيل فهي تمثل المنطقة الحضرية الواصلة بين فاس البالي وفاس الجديد، وقد ساهمت عمليات الفصل بين



الصورة (8): الرسوم الجدارية على المباني التي تم إعادة تأهيلها
المصدر: Agha Khan Foundation

- المنطقتين في الحفاظ عليها إلا أنه أدى إلى توجه السكان نحو المدينة الجديدة والتي شكلت نقط جذب كبيرة لهم مقارنة بالمدينة القديمة.

يحيط بالمدينة سور يضم /15/ باب، وتحتوي على برجين هما (البرج الشمالي والبرج الجنوبي) وعلى عدد كبير من المباني الهامة نذكر منها (قصة الشراردة، أضرحة مرينية، مسجد الأندلسيين جامع القرويين، مدرسة العطارين.. وغيرها) بالإضافة إلى عدد كبير من الأسواق.

8.2.2 - هدف تجربة تأهيل المباني التاريخية في مدينة فاس

انطلاقاً من إدراك الحكومة المغربية لأهمية مدينة فاس التاريخية فقد أعدت وزارة الثقافة المغربية في بداية السبعينات تقرير عن الوضع القائم في المدينة، وبناء عليه قامت وزارة الإسكان بإعداد المخطط العام للمدينة عام (1975م) وفي عام (1976م) وجهت منظمة اليونسكو نداء لإنقاذ مدينة فاس الذي شارك فيه جميع الفاعلين العلميين من منظمة اليونسكو والحكومة المحلية والمواطنين.

وفي عام (1978م) تم إعداد المخطط العام الذي ينظم المدينة والذي انبثق عنه مشروع إنقاذ مدينة فاس وفي عام (1981م) تم إنشاء وكالة إنقاذ مدينة فاس والتي تعد أول خطو حقيقية في مجال إعادة تأهيل



الصورة (9): يوضح مخطط مدينة فاس

المصدر: platform. almanhal

المباني التاريخية في المدينة والحفاظ عليها، وقد هدف المشروع إلى تحقيق الخطوات التالية (وزارة الشباب والثقافة والتواصل، المملكة المغربية):

1. ترميم المساجد والمدارس في المدينة القديمة وإعادة الحياة الوظيفية إليها بعد أن تحولت إلى مجرد مزارات أثرية.
2. إعداد التشريعات اللازمة لترميم وصيانة المباني التاريخية.
3. إعادة بناء المباني المنهارة في المدينة القديمة ودراسة واجهاتها بحيث تتلاءم مع الطابع العام للمدينة.
4. نقل الورشات والمصانع إلى خارج أسوار المدينة للحد من تأثيرها الضار على المباني التاريخية.
5. توفير أماكن لوقوف السيارات خارج المنطقة التاريخية للحد من آثارها السلبية على المباني التاريخية وربطها بشبكة ممرات مشاة.

8.2.3 - مراحل تنفيذ مشروع إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة فاس

تم تنفيذ إعادة تأهيل المباني التاريخية في المدينة القديمة وفق المراحل الآتية:

- إعادة تأهيل المباني ذات القيمة التاريخية مثل (المدارس، المساجد، الخانات..... وغيرها) وذلك من خلال ترميم الواجهات والأرضيات والزخارف وكافة العناصر الأخرى باستخدام مواد البناء التقليدية (نفس مواد البناء الأصلية التي استعملت في بناء هذه المباني مثل الجبس والقرميد والرخام وغيرها) بالإضافة إلى استخدام تقنيات جديدة بهدف الحفاظ على ثبات هذه المباني خاصة تجاه الزلازل.
- إعادة تأهيل المباني السكنية المتواجدة في المدينة القديمة.
- تم إنشاء مداخل خاصة من أجل الخدمات العامة (توزيع السلع، جمع القمامة وغيرها) وذلك بالاستثمار بين القطاعين العام والخاص، إلى جانب الربط بين مختلف مداخل المدينة القديمة بطرق لها أرصفة بهدف فصل حركة المشاة عن السيارات، وتوفير مواقف سيارات خارج المدينة القديمة بهدف تسهيل الحركة.
- تحسين شبكة مياه مدينة فاس التقليدية والتي يقدر طولها ب(70 كم) من خلال ترميمها باستعمال المواد التقليدية ذاتها التي شيدت بها.

- تقليل الصناعات الملوثة داخل المدينة القديمة من خلال نقل ورشات الصناعات التقليدية إلى خارجها.

8.2.4 - تقييم تجربة إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة فاس

ساهمت التجربة في تحسين مستوى المدينة التاريخية القديمة سواء من حيث (تأهيل المباني التاريخية الهامة، تقديم الإعانات من قبل الحكومة المحلية لذوي الدخل المنخفض متمثلة في مواد البناء واليد العاملة المؤهلة من خلال الشراكة مع الجمعيات واللجان المحلية مما ساهم في تعزيز المشاركة المجتمعية، إلى جانب تحفيز الملاك ذوي الدخل المتوسط على إنجاز أعمال التأهيل بالشكل الأمثل من خلال تقديم منحة مالية على شكل دفعات حسب القيمة الإجمالية للتدخل تعطى مع التقدم في عمليات التأهيل، إلى جانب تحسين مستوى الخدمات والمرافق العامة في المدينة، وتحسين الحركة الديناميكية على المداخل وغيرها) مما أعطى الحكومة المحلية الخبرة في مجال إعادة تأهيل هذه المباني والمناطق التاريخية المتواجدة ضمنها بشكل يضمن الحفاظ عليها والاستغلال الجيد لها بما يدر النفع عليها دون الإضرار بها.

8.3- التجربة الثالثة: إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة نيقوسيا/ قبرص

8-3-1-الموقع

يرجع تاريخ تأسيس مدينة نيقوسيا إلى العصر الآشوري وقد شهدت قرون من الحكم الأجنبي متمثلاً في (البطالمة، الرومان، البيزنطيين الصليبيين، البندقية العثمانيين، البريطانيين) قبل أن تصبح عاصمة مستقلة لجمهورية قبرص عام /1960م/، وتبلغ مساحة المدينة الدائرية المسورة حوالي (2كم²) ويبلغ قطرها حوالي (1,6 كم) وهي تمثل قلب مدينة نيقوسيا (The Aga Khan Award for Architecture, 1983). وتضم المدينة عدد من المباني التاريخية الهامة من فترات زمنية مختلفة وهي تشكل منطقة الأعمال المركزية في المدينة، ويتميز جدار المدينة بمخططه الهندسي الفريد من نوعه حيث يتكون من دائرة مع أحد عشر معقلاً متساوية الرأس على شكل رأس الحربة مدببة للخروج منه، وقد تم بناؤه من قبل البندقية بين عامي (1567 - 1570م) ليحل مكان جدران العصور الوسطى، وكان الهدف منه هو حماية المدينة من غزو العثمانيين الذين تمكنوا من غزوها بعد أقل من عام واحد على اكتمال بناء الجدار.

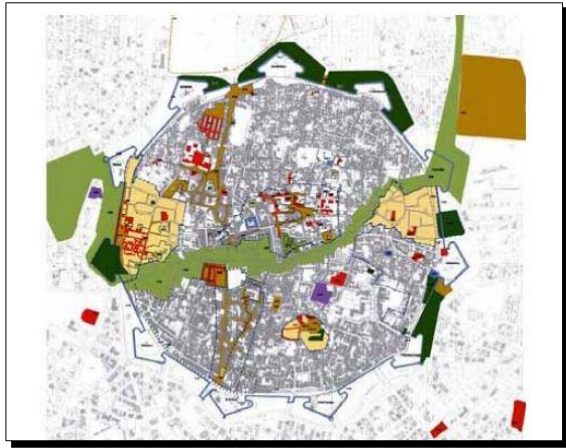
وقد عانت المدينة من التقسيم الذي حدث عقب الاضطرابات المسلحة بين القبارصة الأتراك والقبارصة اليونانيين بعد الاستقلال 1960 م مما اضطر الأمم المتحدة إلى التدخل وإرسال جنود حفظ السلام، وتم ترسيم الخط الأخضر الذي قسم المدينة وقد تسبب عاملان رئيسيان في الضرر الكبير الذي حدث للمدينة المسورة وجدارها المحيط هما:

أ- قوى الحداثة حيث تم تحت الحكم البريطاني هدم وتوسيع كثير من البوابات والمباني لتسهيل حركة مرور السيارات واستبدال المباني القديمة بأخرى جديدة.

أ- المنطقة العازلة التي قسمت المدينة وكانت تسيطر عليها قوات حفظ السلام فتحوّلت من مركز حضري حيوي تجاري مأهول بالسكان إلى منطقة خالية غادرها سكانها إلى أجزاء أخرى من المدينة أو إلى خارج المدينة المسورة، وقد تسبب هذا في تدهور حالة المباني في المنطقة وتجاوزتها إلى المناطق المجاورة لها إلى الجنوب والشمال حيث تقطعت الروابط بين الأحياء في المدينة ونسيجها الحضري (The Aga Khan Award for Architecture, 1983).



الصورة (11): المدينة القديمة في مدينة نيقوسيا المقسمة
المصدر: <http://ontheworldmap.com/cyprus/city/nicosia/large-detailed-map-of-nicosia.jpg>



الصورة (10): المدينة المسورة في نيقوسيا والحزام الأخضر
الفاصل بين شطري المدينة
المصدر: Agha Khan Foundation

8-3-2- هدف تجربة تأهيل المباني التاريخية في مدينة نيقوسيا

كان الهدف الأساسي من المشروع هو الانتهاء من تنفيذ خطة الصرف الصحي للمدينة، وبعدها إطلاق المخطط الشامل للمدينة ومشروع إعادة التأهيل الذي كان يحتوي خطا ودراسات استقصائية للمدينة بشطريها، وقد تم تنفيذ المشروع في العام (1979م) حين اجتمع عمدتي قطاعي المدينة (الشمالي/التركي) مصطفى أكينسي و(الجنوبي/القبرصي) ليلوس ديميترايس تحت رعاية الأمم المتحدة بخصوص الاتفاق على العمل معا على القضايا الحضرية الخاصة بالمدينة القديمة (The Aga Khan Award for Architecture, 1983).

8.3.3 مراحل تنفيذ مشروع إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة نيقوسيا

تم تنفيذ إعادة تأهيل المباني التاريخية في المدينة وفق ما يلي:

- مسح المباني ذات الأهمية التاريخية والمعمارية ووضعها على قائمة الحماية.

- وضع إطار قانوني لضمان استمرار عملية الحماية.
 - تنظيم حركة مرور المركبات ووضع أماكن مخصصة لوقوف السيارات في أجزاء مختلفة من المدينة.
 - اعتماد الترميم كسياسة معتمدة لإعادة بناء المباني المتدهورة في المدينة.
 - إعادة استخدام المباني المرممة كمعارض ومتاحف فنية ومزارات سياحية بهدف إعادة الحياة للمدينة.
 - دعم المباني السكنية بتخفيض قيمة الأجرة لها بهدف تشجيع عودة السكان إلى المدينة القديمة
- (The Aga Khan Award for Architecture, 1983).

8.3.4 - تقييم تجربة إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة نيقوسيا

- رفع وتوثيق عدد كبير من المباني التاريخية في المدينة وتسجيلها بغرض ترميمها وإعادة استخدامها حسب أهميتها التاريخية والمعمارية في النسيج الحضري للمدينة.
- أصبحت المدينة المسورة/القديمة قبلة للسواح والزوار، حيث ساهم تحويل عدد من المباني التاريخية إلى فنادق وبيوت ضيافة إلى تقديم تجربة متفردة في الإقامة والسياحة، وانتعاش الاقتصاد ودفع كثير من الناس لإقامة مشاريع صغيرة لدعم هذه الخدمات داخل المدينة وحولها.
- تحسين البيئة السكنية داخل المدينة لتشجيع عودة السكان إليها.
- محافظة قدر الإمكان على الشكل العام للمدينة باستخدام متخصصين من الطرفين التركي والقبرصي.
- تم توحيد شطري المدينة من خلال العمل على مشروع واحد يهدف إلى حماية المدينة القديمة والحفاظ على إرثها التاريخي والحضاري وإعادة ربطها بمحيطها الحضري.
- ارتفاع قيمة الممتلكات داخل المدينة بشكل كبير وهو ما أدى إلى بيع القاطنين الأتراك لممتلكاتهم في القسم التركي والتي تعود ملكيتها إلى القبارصة اليونانيين الذين فروا إلى الطرف الآخر عند حدوث الاضطرابات السياسية (عوض، 2006).

- بسبب سياسات الدعم (إعانات الترميم الخاص) ينظر كثير من سكان خارج المدينة على أنها مكان موبوء للفقر والجهل والجريمة، بينما يرى سكانها الأصليين أنها تستعيد رونقها وطابعها المميز.

8.4- التجربة الرابعة: إعادة تأهيل المباني التاريخية في حي الحفصية/ تونس

8-4-1- الموقع

يقع الحي في قلب المدينة القديمة بتونس العاصمة وكان يُطلق عليه قديماً اسم الحارة، ويشكل 15% من مساحة المنطقة القديمة في العاصمة تونس، وقد تدهور وضع الحي منذ مطلع عشرينات القرن الماضي عندما غادر السكان الأصليون الحي باتجاه المدينة الجديدة، وخلال عام (1930م) شهد الحي عملية هدم وإعادة بناء لعدد كبير من مبانيه، وأما بقية المباني التي لاتزال قائمة فكان يشغلها مواطنون من أصحاب الدخل المحدود تحت إشراف البلدية، وفي مطلع الستينيات أصبحت أحياء المركز التاريخي لتونس ملاذا للفقراء المهاجرين من الأرياف المجاورة بعد أن هجرها أهلها إلى أحياء أكثر حداثة، فتصدعت المنازل وتحول عدد منها إلى ما يعرف باللهجة التونسية " الوكائل" والتي تعني المنازل التي تنقسمها عدة عائلات من الطبقة الشعبية في ظل غياب الخدمات والمرافق الأساسية والبنى التحتية.

8.4.2- هدف تجربة تأهيل المباني التاريخية في حي الحفصية/ تونس

هدف المشروع إلى المحافظة على الإرث الحضاري للمدينة القديمة بتونس بالإضافة إلى تجديد وتحسين البيئة التي يعيش فيها سكان هذه المدينة، وذلك من خلال إعادة إحياء المعالم التاريخية للحي وتجديد وترميم المباني التاريخية فيه، مع إضافة عناصر عصرية والحرص على إعطاء هذا الحي الشعبي في بعض مجموعاته السكنية بعداً لا يخلو من الترف والرفاهية، بالإضافة إلى وحل مشكلة السير عبر إعادة تنظيم شبكات المرور وحفر نفق يخفف من ضغط العبور، وقد انطلق المشروع من الإعلان عن المسابقة الدولية عام (1959م) والتي هدفت إلى وصل القصبه بباب البحر من خلال اختراق القلب التاريخي والأحياء القديمة، وتم تنفيذه على مرحلتين المرحلة الأولى خلال عام (1977م) والمرحلة الثانية عام (1986م) (عوض، 2006).

8.4.3- مراحل تنفيذ مشروع إعادة تأهيل المباني التاريخية في حي الحفصية/ تونس

تم تنفيذ المشروع كما ذكرنا سابقاً على مرحلتين:

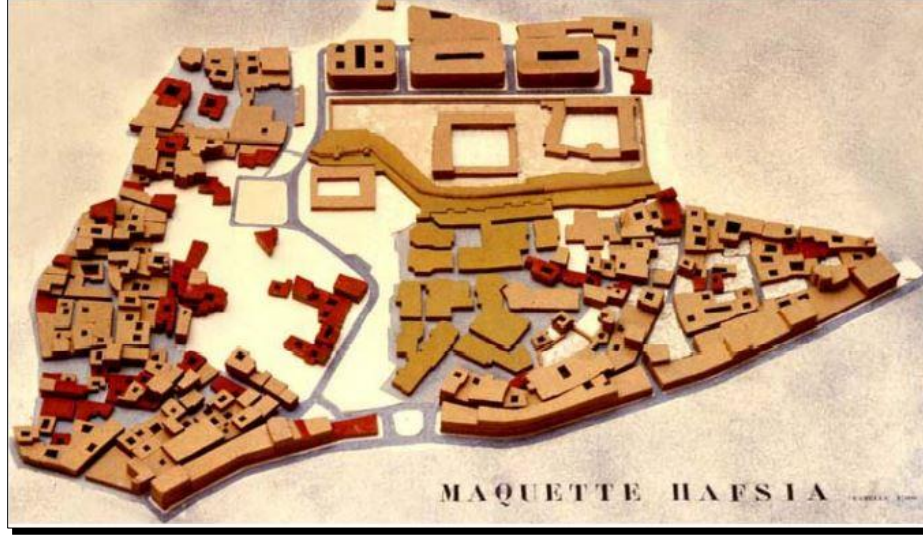
أ- خلال المرحلة الأولى عام (1977م) تم تنفيذ ما يلي:

- إعادة بناء مباني سكنية المتهدمة وفق تصميمات معمارية تتماشى مع روح العصر مع احتفاظها بالطابع التقليدي لمباني الحي الأصلية.

- تم ترميم ما يقارب حوالي /95/ مبنى ووحدة سكنية و /22/ محل تجاري.
- تم استحداث سوق تجاري يحتوي على /100/ محل بهدف الربط بين الربط بين طرفي المدينة وقد تم تعديله لمخطط سابق وضع في فترة الستينات.
- تم توفير ساحات مصممة وفق الطريقة التقليدية لتنماشى مع النسيج الحضري للحي.
- إعادة استخدام بعض المباني التاريخية الهامة بعد الانتهاء من أعمال ترميمها وتحويلها إلى متاحف ومباني إدارية مكتبية.

ب- خلال المرحلة الثانية عام (1986م) تم تنفيذ ما يلي (عوض، 2006):

- تم تعديل 400 مبنى سكني بنظام القروض السكنية مما ساعد الكثير من السكان من ذوي الدخل المحدود محدود الدخل في ترميم وتعديل منازلهم.
- تم تحسين الخدمات والمرافق العامة وشبكة الطرق وبناء مرافق عامة جديدة في مواقع تم تفريغها بعد الهدم.
- إنشاء صندوق وطني للإقراض تم من خلاله إعادة تأهيل المنشآت، وتشجيع السكان لتملك وترميم مساكنهم وبذلك وصلت نسبة الملكية الخاصة حوالي 80%.
- إلغاء قانون تثبيت الإيجارات الذي كان يشكل أكبر عقبة تواجه إعادة الإحياء للوحدات المؤجرة والممولة بهدف استثماري.



الصورة (12): مجسم يوضح مراحل تنفيذ إعادة تأهيل حي الحفصية بمرحلتيه الأولى والثانية
المصدر: Agha Khan Foundation

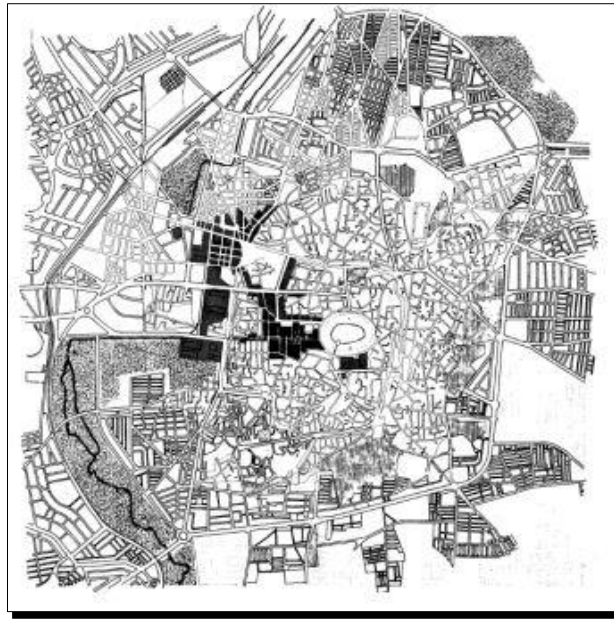
8.4.4 - تقييم تجربة إعادة تأهيل المباني التاريخية في حي الحفصية/ تونس:

- إنقاذ المدينة من مخططات الحداثة التي لا تراعي شخصية المدينة القديمة ونسيجها المعماري.
- إيقاف التدهور والدمار في المدينة والتدخل بالترميم وإعادة البناء للمحافظة على تكوين الحي وبالتالي المدينة.
- رفع القيمة المعمارية والحضارية للحي بالعمل الجيد في الترميم وإعادة البناء مما انعكس على جذب السكان والاستثمارات للحي والمدينة.
- استخدام مواد وعناصر معمارية تقليدية في البناء والترميم ساهم في إحياء العديد من هذه الصناعات وبالتالي إعادة فتح واستحداث ورش داخل الحي يعمل فيها أبناءه.
- ساهم المشروع بمرحلتيه في تحقيق معظم أهدافه وأهمها إيقاف هجرة سكان الحي إلى خارجه وإنقاذه "كجزء من المدينة القديمة" من الإهمال والدمار ومنح سكانه ذوي الدخل المحدود مكان ملائم للعيش الكريم مع توفير كافة الخدمات والمرافق العامة اللازمة للحي.

8.5- التجربة الخامسة: إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة حلب/ سوريا:

8.5.1- الموقع

تقع مدينة حلب في أقصى الشمال الغربي من الهضبة الواقعة في سوريا الشمالية، وتعود نشأة المدينة إلى الألف الخامسة قبل الميلاد، وفي الألفية الثالثة أصبحت مملكة مستقلة وفي نهاية القرن التاسع أصبحت تابعة لحكم الآشوريين ثم سقطت بيد البابليين وفي نهاية العصر الحديدي



الصورة (13): توضح مدينة حلب القديمة عام 1980م

المصدر: UNESCO Report

سيطر عليها الفرس، ثم فتحها اليونان من قبل الإسكندر المقدوني في القرن الثالث قبل الميلاد، وأصبحت منذ منتصف القرن الأول قبل الميلاد وحتى القرن السادس الميلادي تحت حكم اليونان، ثم فتحها خالد بن الوليد وحكمها العرب الأمويون ثم العباسيون، وقد حوصرت مرتين خلال الحملات الصليبية ولكن لم يدخلوها، وخلال فترة الحكم العثماني أصبحت جزء من الإمبراطورية العثمانية منذ عام (1516م) (Ancient City of Damascus, 2008).

ومن خلال تحليل النواة التاريخية لمدينة حلب القديمة يلاحظ أن معظم أحيائها القديمة التي شيدت قبل عام (1850م) لا تزال قائمة وتغطي حوالي (400 هكتار) من مساحة المدينة وهي ذات كثافة سكانية عالية، وهذه الكثافة توضح أن المدينة القديمة لم تتحول إلى منطقة عشوائية للمهاجرين من المناطق الريفية، على

الرغم من مغادرة العديد من القاطنين إلى الأحياء الجديدة، ويلاحظ أن العديد من مباني المدينة القديمة تركت عرضة للإهمال المقصود بهدف تحويلها إلى مباني مهدمة يتوجب إزالتها وبالتالي إمكانية استثمار الأرض بشكل أكثر ربحية.

وقد شهدت المدينة القديمة العديد من التغيرات في بنيته التخطيطية أهمها إعادة تخطيط المدينة عام (1954م) وفق مخطط المعماري الفرنسي " أندريه جوتون" الذي اقترح شق العديد من الطرق العريضة عبر المدينة لتتناسب مع دخول السيارات وبطول حوالي (30م)، وقد تم هدم العديد من الأحياء التاريخية في المدينة لتنفيذ المخطط السابق، وفي عام (1979م) ألغي العمل بالمخطط السابق واستعيض عنه بمخطط المهندس السويسري "ستيفانو بيانكو" والذي أطلق فكرة المحافظة على النسيج العمراني القديم لمدينة حلب، مما دفع اليونسكو إلى ضم مدينة حلب إلى قائمة التراث العالمي عام (1986م) (" Ancient City of Damascus", 2008).

8.5.2- هدف تجربة تأهيل المباني التاريخية في مدينة حلب/ سوريا:

كان الهدف الأساسي من التجربة هو الحفاظ على التراث الحضاري للمدن القديمة في سوريا من التغيرات وجعله قادر على مواجهة التغيرات السريعة التي تحدث فيها، وبناء على الطلب الذي تقدمت به الحكومة السورية إلى اليونسكو عام (1980م) فقد قامت اليونسكو بتكليف لجنة من المختصين والخبراء مهمتها وضع تقرير شامل عن مدينة حلب ورصد أهم المشاكل التي تعاني منها المدينة القديمة، بالإضافة إلى تحديد الخطوات والمشاريع اللازمة للحفاظ على تراثها التاريخي والمعماري والثقافي.

8.5.3- مراحل تنفيذ مشروع إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة حلب/ سوريا

تم تنفيذ المشروع وفق المراحل التالية ("Ancient City of Damascus". 2008):

- إجراء عمليات رفع ومسح وتوثيق شاملة لكافة أجزاء المدينة القديمة بهدف المساعدة في دراسة وتوثيق كافة مبانيها العامة والخاصة.
- تشكيل لجنة حماية للمدينة القديمة.
- إيقاف العمل بالمخططات التنظيمية داخل المدينة أو المشاريع المقترحة لاستثمار المدينة القديمة.
- تسجيل مدينة حلب ومحيطها التاريخي على لائحة التراث العالمي.
- وضع خطط للشوارع والمواصلات العامة تساهم في تنظيم حركة المرور مع الحفاظ على النسيج التقليدي للمدينة.

- إنشاء مجموعة من المباني للبيع بالتجزئة والمخازن بالإضافة إلى البنك التجاري لتنشيط الحركة الاقتصادية.
- إنشاء قاعة جديدة للمدينة ومخططات مبدئية للمركز الثقافي ودار الأوبرا.
- التنمية الإسكانية لذوي الدخل المنخفض بهدف تخفيف الضغط السكاني عن المدينة إلى جانب التغير السلبي للمباني السكنية التقليدية فيها.
- إنجاز قسم كبير من مشاريع البنى التحتية وتنفيذ بعض أعمال استبدال شبكاتي المياه والصرف الصحي في بعض المناطق، إلى جانب تمديد شبكات الهاتف تحت الأرض.
- تطوير صندوق الإقراض وزيادة رأسماله والسعي لإنشاء صندوق إقراض للاستثمارات الصغيرة والمتوسطة يهدف لتنشيط اقتصاد المدينة القديمة.
- إعادة النظر في نقاط التقاء الشوارع وتنظيمها معمارياً وتخطيطياً إلى جانب إعادة توزيع المساحات الخضراء.
- تحديد المسارات السياحية وإنشاء نقاط إسعاف ووحدات صحية للعائلات وملاعب للأطفال ("Ancient City of Damascus", 2008).

8.5.4 - تقييم تجربة إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة حلب

- توثيق تطور المدينة التاريخي بشكل دقيق وذلك من خلال جمع الدراسات السابقة لكامل أجزاء المدينة القديمة ودراسة التطورات السابقة والمستقبلية لنمو المدينة الحديثة.
- تطوير شبكات الطرق والمواصلات العامة وتوزيعها حول وداخل المدينة مما يضمن تخفيف الضغط والتلوث الناتج عن حركة وسائل النقل.
- ترميم وإصلاح عدد من المباني التاريخية مثل (أسواق-خانات- قصور-منازل-..... إلخ)، وفتح الباب للمواطنين لترميم وحداتهم السكنية وإعادة استخدامها.
- تخصيص مناطق للمشاة فقط داخل المدينة.
- إعادة ترتيب المخطط العام للمدينة ونقل أنشطة بشكل دائم أو مؤقت حسب حاجتها للمساحة وحركة السيارات وتأثيرها على البيئة المحيطة.

- إنشاء مشروع إسكاني لذوي الدخل المنخفض يساهم في التخفيف من الكثافة العالية للسكان في قلب المدينة والمساعدة في المراحل الانتقالية للمدينة.
- وضع مراكز تحوي مواقف سيارات ومحطات وقود وورش وكل ما يلزم المركبات على الأطراف الخارجية للمدينة لمنع دخولها إلى قلب المدينة.
- ارتفاع أسعار الأراضي والمباني الواقعة في المحيط التجاري أدى إلى رفض الدخول في برنامج إعادة التأهيل وبيعها أو إعادة بنائها والانتفاع منها.
- عدم وجود سياسة واضحة لإدارة المباني المعاد استخدامها أ وحتى المستخدمة حالياً وفقدان الناحية التنظيمية بين الملاك الحاليين والمستقبليين ومديرية المدينة القديمة المستحدثة لإدارتها.
- فتح طرقات جديدة داخل المدينة حسب مخطط 1954 م تسبب في هدم العديد من الأحياء القديمة وكان السبب في ظهور كثير من البنايات العالية التي أثرت على محيطها من المنازل ومنعت عنهم الشمس والهواء مما اضطر سكانها إلى التخلي عنها والانتقال إلى خارج المدينة.
- طول المدة الزمنية للدراسة وبطء العمل على المشروع وعدم قدرة لجنة حماية المدينة على بسط نفوذها والتحكم بالأمور داخل المدينة وتنظيمها بشكل كامل أفرز حالة من الفوضى العمرانية والديموغرافية أثرت في مسار المشروع وغيرت كثيراً من مبادئه وتصميماته.

9- مقارنة تقييم تجارب إعادة تأهيل المباني التاريخية

سوف يتم تقييم التجارب السابقة بناء على الجوانب العمرانية والاجتماعية والتشريعية والتمويلية واستخلاص النتائج الخاصة بكل منها وفق الجدول التالي

مقارنة تقييم تجارب إعادة تأهيل المباني التاريخية من الجوانب العمرانية والاجتماعية والتشريعية والتمويلية

التجربة		مدينة أصيلة /المغرب/	مدينة فاس /المغرب/	حي حفيفة /تونس/	مدينة نيقوسيا /قبرص/	مدينة حلب /سوريا/
الجانب العمراني	الفكر التخطيطي	تم تحديد مجموعة من السياسات للحفاظ على المدينة القديمة وإعمار المناطق المحيطة بنفس الطابع	تم الحفاظ على النسيج العمراني القديم للمدينة مع توفير أماكن انتظار للسيارات خارج المدينة القديمة	تم وضع سياسة إعادة تأهيل النسيج التقليدي للمدينة وتطوير البنية التحتية وتوفير ساحات جديدة تتماشى مع الطابع التقليدي	تم اعتماد مخطط لإعادة التأهيل للمدينة القديمة بشرطها بشكل كامل	يتوفر مخطط عام يراعي الحفاظ على المناطق التاريخية مع اعتماد سياسة صيانة المعالم التاريخية
	الفكر التصميمي	تم اعتماد سياسة الإصلاح والتجديد وإعادة الاستعمال مع الحفاظ على الأنشطة القديمة وإعادة إحيائها	تم اعتماد سياسة ترميم المباني التاريخية وإعادة استخدامها لتساير المتطلبات الحديثة إلى جانب إنشاء مباني جديدة مكان المباني المنهارة	تم اعتماد سياسة ترميم وإعادة تأهيل المباني التاريخية وتوفير ساحات مصممة بالطريقة التقليدية لتتماشى مع النسيج التقليدي	ترميم المباني التاريخية وإعادة استخدامها إلى جانب إيقاف الدمار في محيط المنطقة العازلة وإعادة ربطها بالمحيط الحضري	تم اعتماد سياسة ترميم المباني التاريخية وإعادة توظيفها بالإضافة إلى المحافظة على الطرز التقليدية
الجانب الاجتماعي		ساهم الوعي الجماهيري الكبير بأهمية التراث والعائد الثقافي والاقتصادي من إحيائه	تعكس التجربة مشاركة المواطنين في عملية إعداد مخطط إنقاذ المدينة القديمة الذي يشكل جوهر هذه التجربة	لم تغفل التجربة العوامل الاجتماعية	عمدت إلى تحسين مستوى المعيشة وعمل توازن بين مشروع التأهيل وتحسين بنية المدينة	تعكس التجربة الوعي الجماهيري والتجاوب من قبل القاطنين في عمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية

<p>حدد القانون الجهة الإدارية المختصة وعلاقتها بالجهات الأخرى، إلى جانب وضع قانون يحوي أدق التفاصيل مع سجل كامل للمباني التاريخية</p>	<p>تم إلغاء قانون تثبيت الإيجار مما ساعد في إعادة تأهيل المباني السكنية المؤجرة إلى جانب إنشاء صندوق الإقراض الوطني لمساعدة القاطنين في تأهيل مبانيهم</p>	<p>تم وضع القوانين اللازمة لصيانة وترميم المباني التاريخية</p>	<p>تم وضع جهاز إنفاذ خاص بكل مدينة والتنسيق مع هيئة الآثار كما أن الإطار القانوني العام يحوي أدق التفاصيل بما لا يدع مجالاً للتأويل</p>	<p>الجانب الإداري والتشريعي</p>
<p>منظمة اليونسكو / مؤسسة الآغا خان / مؤسسة ألمانيا / التقنية GTZ / مجموعة من المعاهد العالمية</p>	<p>بلدية تونس وصندوق تحسين المسكن / البنك الدولي ومنظمة اليونسكو / صندوق وطني</p>	<p>الحكومة المغربية / منظمة UNESCO</p>	<p>المجهود الذاتي للسكان / المهرجان الثقافي "موسم أصيلة الثقافي"</p>	<p>الجانب التمويلي</p>

الجدول (3): يوضح تحليل التجارب العالمية في إعادة تأهيل المباني التاريخية
المصدر: تعديل الباحثة بالاعتماد على المراجع السابقة

10- خلاصة الفصل

إن مفهوم إعادة تأهيل المباني التاريخية أخذ في اعتباره الحفاظ على الروح الأصلية ومقومات المدينة متمثلة في صياغتها ومحتواها العميق، وضمان استمرارية وهذه المقومات في الجوهر دون المظهر، ولا يقتصر هذا المفهوم على مجرد توفير المسكن الملائم، بل هو بمثابة تحول كامل من مجتمعات غير ملائمة إلى مجتمعات ملائمة تتوافر فيها كل مقومات البيئة الاجتماعية الاقتصادية الصالحة.

ويلاحظ أن تطوير وتأهيل المباني التاريخية عملية مستمرة تتطلب التدريب والتأهيل المستمر للقائمين بالإدارة البيئية المحلية، لضمان الحفاظ على مستوى الخدمات والعمل على التطوير المستمر بما يتلاءم واحتياجات هذه المباني مستقبلاً، ويضمن تحقيق الاستدامة بهذه المشروعات، كما أن تأهيل هذه المباني يتطلب مشاركة المجتمع والقطاعات الأهلية والمتطوعين في مشروعات لمواجهة ضعف وقصور الإمكانيات والموارد التي يمكن أن تعيق سبل تحقيق أهداف وطموحات التنمية، كما أن الجهود الأهلية يجب أن يسايرها دعم وجهه حكومي ورسمي لدعم برامج تطوير المناطق التاريخية

الفصل الثالث تحليل الوضع الراهن للمباني التاريخية في مدينة وهران

- 1- مقدمة الفصل
- 2- تقديم مدينة وهران
- 3- الموقع الجغرافي لمدينة وهران
- 4- التطور العمراني للمدينة
- 5- التراث المعماري والتاريخي للمنطقة
- 6- تجارب عمليات إعادة التأهيل المباني التاريخية بمدينة وهران
- 7- خلاصة الفصل

1- مقدمة الفصل

سنحاول في هذا الفصل أن نعرف بمجال البحث وذلك عبر إلقاء لمحة تاريخية عن مدينة وهران وموقعها الجغرافي، ونتطرق للدراسة المركز القديم للمدينة والمركز الحالي وأهم العمليات التي مست الحيين لننتقل بعدها إلى تقييم كل العمليات حسب عدة جوانب ومعايير استخرجت من خلال الفصول النظرية، ليتم مناقشة النتائج المتحصل عليها فيما بعد.

2- تقديم مدينة وهران

2.1- لمحة تاريخية عن مدينة وهران

شهدت مدينة وهران منذ القدم اهتمام الحضارات المختلفة وأطماعها، فتقلب حكمها بين سلالات حاكمة محلية من بربر وعرب وأتراك عثمانيين وبين محتلين إسبان وفرنسيين وضع كل منهم بصمته لتزين المدينة فسيفساءها التراثي والثقافي.

أما لنشأتها فذكر الحافظ أبو راس في عجائب الأسفار بنتها مغراوة فلذة أمراء الأندلس الأمويين، والذي شيدها وكان المخطط لها خرز بن حفص بن صولات، والذي أمر ببنائها هو الخليفة الأموي بالأندلس أبو محمد عبد الله بن محمد عبد الرحمن الذي تولى الحكم سنة 275هـ، وتوفي في ربيع الأول سنة 300هـ. وبفهم من هذا أنها بنيت في أواخر القرن الثالث الهجري على ربوة صغيرة يحيط بها حوض زراعي يخترقه واد صغير (بوعزيز، 1985، ص ص 25،33) كما حملت اسم بايليك الغرب طوال الحكم التركي العثماني بالجزائر، فاختلطت فيها أحياء تاريخية من عمارة إسبانية والتركية والفرنسية

2.2- أصل التسمية:

وفقا للتفسير الأكثر شيوعا بين العامة، فكلمة وهران هي مثنى اللفظة العربية "وهر" وتعني الأسد غير أن كلمة وهر تعني أسد حسب لسان العرب والصحاح في اللغة والقاموس المحيط وغيرها، إضافة إلى أن أغلب المؤرخين لم يوردوا هذا التفسير، لذا فإن من المرجح أن يكون الاسم من أصل بربري، نسبة إلى واد الهاران أو إلى أسود الأطلس التي كانت تعيش في المنطقة ولعل ذلك يرجع إلى قرب المدينة من جبل أغار، ومعناه في اللهجة البربرية المزابية "الأسد" الذي يسمى بجبل الأسد الممتد شرق مدينة وهران، فالأسطورة تحمل تفسيراً للرواية الأولى وتقول أنه تم اصطياد الأسود الأخيرة لهذا الساحل المتوسطي في الجبل المجاور لوهران المدعو الجبل الأسود، وأعطى للمدينة هذا الاسم صائد الأسود السابق سيدي معقود المهاجي تكريماً

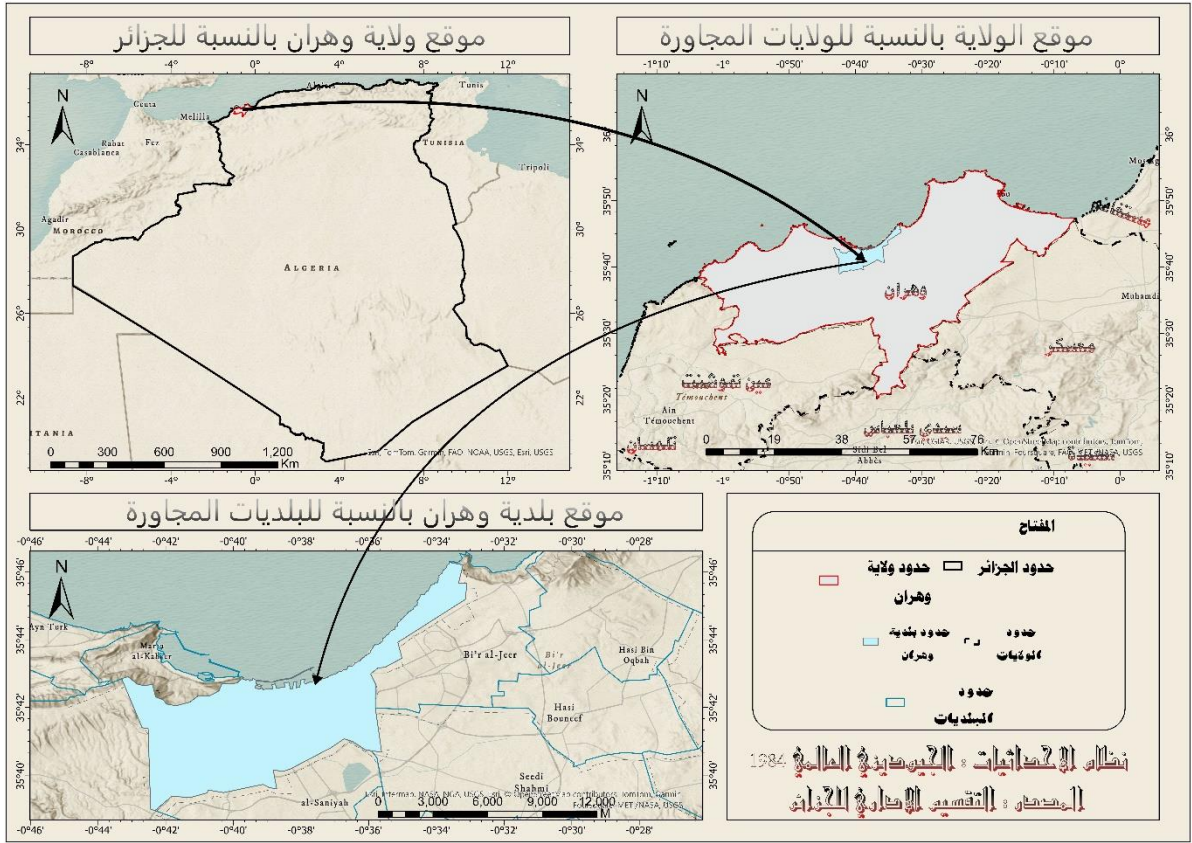
لأسدين قام بترويضهما، ولقد تم تنصيب تمثالين برونزيين كبيرين لأسدين أمام مقر البلدية في إشارة إلى اسم المدينة، وضريح قبة سيدي معقود المهاجي التي توجد في مقبرة سيدي الفيلاي في حي الصنوبر.

3- الموقع الجغرافي لمدينة وهران

تعتبر مدينة وهران ثاني أكبر مدن الجزائر بعد العاصمة وأحد أهم مدن المغرب العربي، تقع في شمال غرب الجزائر، بالارتفاع عن مستوى البحر يقدر 0.9 أمتار، وعلى بعد 450 كيلومترا عن الجزائر العاصمة، مطلة على خليج وهران في غرب البحر الأبيض المتوسط، ظلت المدينة منذ عقود عديدة ولا تزال مركزا اقتصاديا وميناء بحريا هاما.

يحد ولاية وهران من الشرق مستغانم ومن الغرب ولاية عين تموشنت ومن الشمال البحر الأبيض المتوسط ومن الجنوب سيدي بلعباس ببعده 80 كلم ومن الجنوب الشرقي ولاية معسكر ببعده 100 كلم (تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، 2010، ص3) كما توضحها الصورة (14).

أما بلدية وهران فتحتل موقعا هاما في الطرف الغربي للضفة الجنوبية لحوض البحر الأبيض المتوسط على خليج وهران، يحدها من الغرب جبل مرجاجو والذي يفصلها عن بلدية المرسى الكبير، ومن الجنوب تحدها بلدية السانية في هضبة مولاي عبد القادر الكيلاني، أما من الجنوب الغربي فتحدها سبخة كبيرة بئر الجير هي أحد ضواحيها إلى الغرب، ويرتفع جبل مرجاجو بسفوح وعرة محددة، وهو يتألف من صخور ترجع إلى اللياسي والجوراسي، ويرتفع لأكثر من 500م بشكل شبه شاقولي، وعلى سفوح هذا الجبل وبالقرب من الأحواض القديمة تنتشر أحياء قديمة مثل حي بلانتور ورأس العين، كما تقسم وهران إلى 12 دائرة تسمى أيضاً مناطق حضرية، لكل دائرة أو منطقة فرعها الإداري الخاص بها يديره ممثل منتخب للبلدية والذي يهتم بالمسائل الإدارية والتقنية والسياسية والاجتماعية وتترى على مساحة قدرها 2,121 كم.



الصورة (14): موقع مدينة وهران من الجزائر

المصدر: إعداد الباحثة

4- التطور العمراني للمدينة

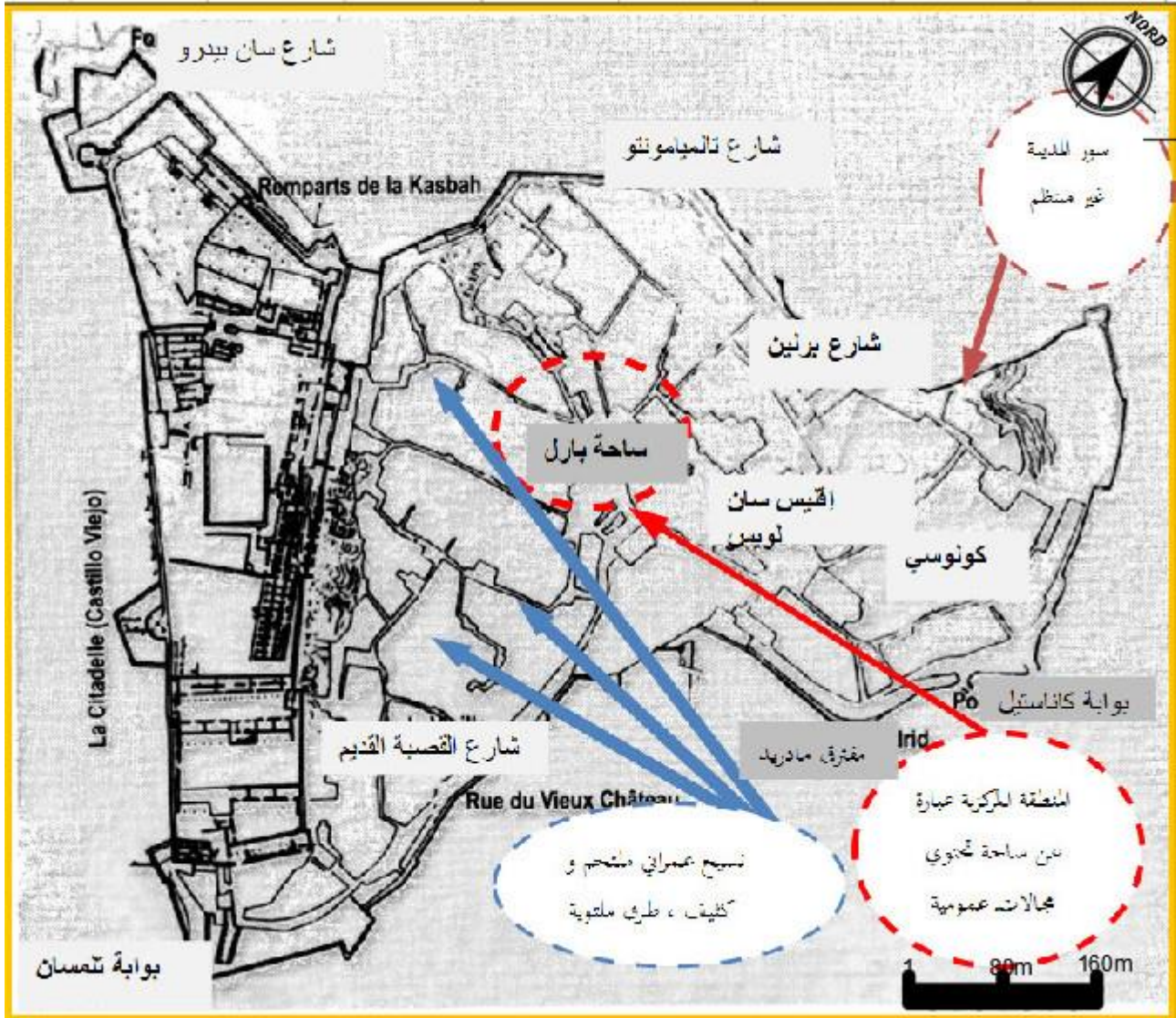
إذا كانت المرحلة الأولى من نشأة المدينة قد تمت حول تلك الرقعة الصغيرة من الأرض التي كانت تملكها قبيلة إزدرجية بربرية، وشيدت عليها النواة الأولى لوهران فوق روبة مجاورة إلى البحر شمالا وعلى ضفة واد الرحي غربا الذي يمتاز بأراضي منخفضة، وأقيمت عليها أبراجا دفاعية متينة، حيث بدأ العمران ينمو نحو الساحل ويعود ذلك لمن بناها واختارها أن تكون في ذلك الموضع الذي جذب إليها بمرور الزمن عددا كبيرا من السكان البدو وقدم لها بعض سكان المناطق المجاورة تبعا لما تتميز به من أراضي خصبة تتخللها الحقائق والبساتين من كل جانب، ومع هذا التطور وقعت فريسة للغزو الإسباني سنة 1509م وتميزت هذه المرحلة بإنشاء برج القديس أندري عام 1518-1534 ثم برج العيون، وبعد أن تمت السيطرة على المدينة أقيمت أسوار ووسعت قلعة القصبية وبوابتي المدينة التي تقع في الجنوب وتسمى ببوابة تلمسان والثانية بوابة كانستال لربط الحصن الجديد بالمدينة.

وفي أواخر القرن 17 تم إنشاء الطرق وتوسيع المساحات الرئيسية مثل ساحة المستشفى حاليا ويعتبر هذا العرض هو البداية الأول من مراحل النمو وامتداد العمران في وهران التي يمكن تمييزها في 4 مراحل رئيسية وهي:

4-1- المرحلة الأولى:

وهي مرحلة بداية تكوين المدينة منذ الربع الأول من القرن الثامن عشر 1732 حتى عام 1832 يعتبر تحول المدينة نحو البناء المتوسط وخروجه عن سور المدينة القديم، التي كانت تشكل القصبه قاعدتها الأصلية والتي اندثرت بسبب زلزال سنة 1790 وظلت المدينة محصورة بين سورها القديم الذي بلغ طوله 2157م والذي يتحدد مساره ببوابتين بوابة تلمسان جنوبا والتي تقع عند ساحة الأخوة بن خدة حاليا وبوابة كانستال وتعتبر هذه مدخلا رئيسيا للمدينة أقيمت ووسعت في الفترة 1734-1738 وقد أضيفت إليها بوابة سانتون في سنة 1754 وأصبحت عبارة عن ممر يؤدي نحو الحصن والمرسى الكبير ظل التوسع بالضفة الغربية للوادي وباتجاه البحر في محور طولي والتي قدرها الباحث kahel بمساحة 10هكتار في بداية القرن 18 و 500 منازل يسكنها حوالي 2000 نسمة كما قدر عدد سكانها 1780 بنحو 12000 نسمة مما يدل على أن سكان المدينة تضاعفوا ستة مرات خلال 80 سنة وتمثلت بوجود بيت المال ومخازن للذخيرة والزاد ومعسكرات للجيش وقصور الحكام وكنائس، وشبكة الطرق بلغت حوالي 27 شارعا أهمها (carrera) وشارع القصبه القديم وشارع برلين وكانت جميعها تلتقي عند الساحة الرئيسية التي تواجد بها مجموعة من الدكاكين ودار المدينة "casa de la cuidad" وأخيرا يمكن اعتبار العمران مشكلا من ثلاث كتل سكنية منفصلة عن بعضها البعض بواسطة الوادي وحدائقه أو بواسطة سور المدينة وتعرف الكتل بالأحياء التالية:

- حي القصبه أو حي la blanca كما سماها الأسبان بعد الزلزال وتشمل كل بقايا المدينة القديمة.
- حي البحرية يقع في شمال المنطقة السابقة وظهرت بها عدة بلوكات سكنية وتجارية وحكومية يخرقها شارعان رئيسيان (orséans, arsenal).
- حي اليهودية يقع شرق الوادي ممتد إلى جوار السور الذي بين بوابتي تلمسان وكنستال وهنا أخذ الحي الجديد يتبلور (مقييس، 1983 ص ص 94-96، 99).

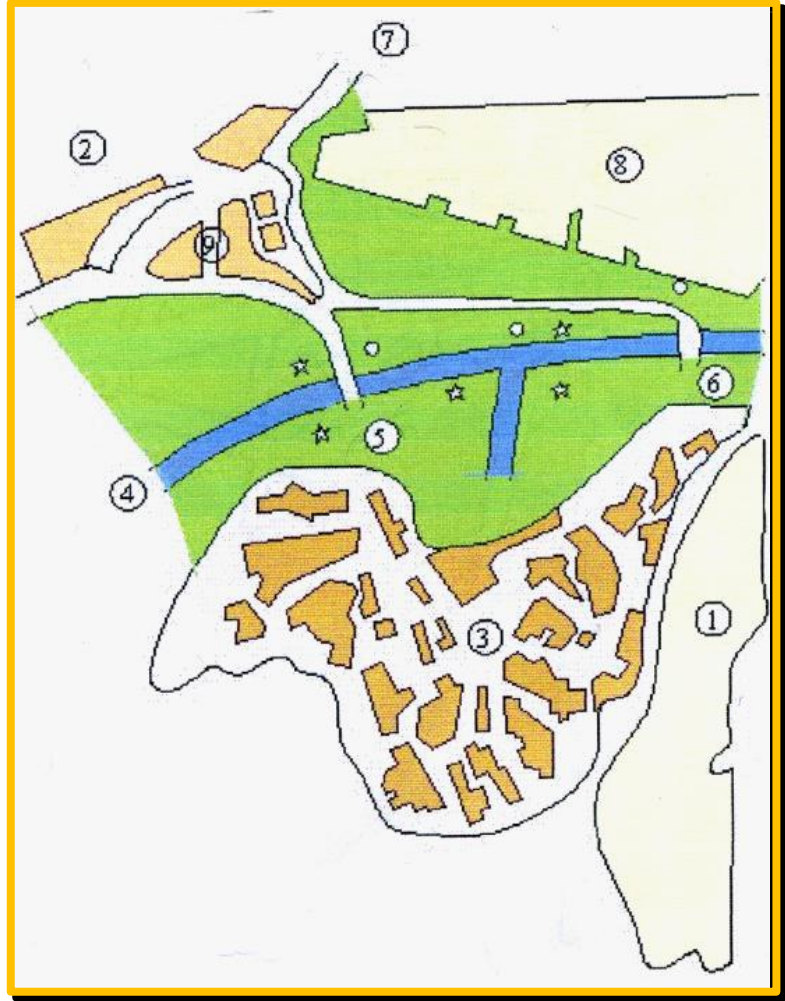


الصورة (15): المخطط الإسباني سنة 1732 لمدينة وهران.
المصدر: أرشيف المصالح التقنية لبلدية وهران + معالجة الباحثة

الصورة توضح المخطط الإسباني سنة 1732 الذي يعبر عن ثاني تعمير لمدينة وهران من طرف الأسبان الذين بنو مدينة عسكرية بحت محمية ببنائات محصنة بأسوار، يحيط بالمدينة سور مبني بشكل غير منتظم بهدف يقضي خلق أرضية صعبة وهيكلية عمرانية معقدة ومركبة، أما ما يميز النسيج العمراني للمدينة فهو عبارة عن نمط محلي يتميز بطرقه الملتوية والمتعرجة وجزيرات كثيفة وملتحمة مع بعضها البعض تحتوي المنطقة المركزية ساحة (la perle) عن مجالات عمومية هامة بالمدينة.



الصورة (17) توضح مسجد الباشا



القصبه -2- شاطوناف - 3 - لابلونكا-4- واد الريح - 5 - بوابة كناستيل-6- - 1-
بوابة تلمسان-7- طريق كناستيل-8-الدرب-9- مسجد الباشا

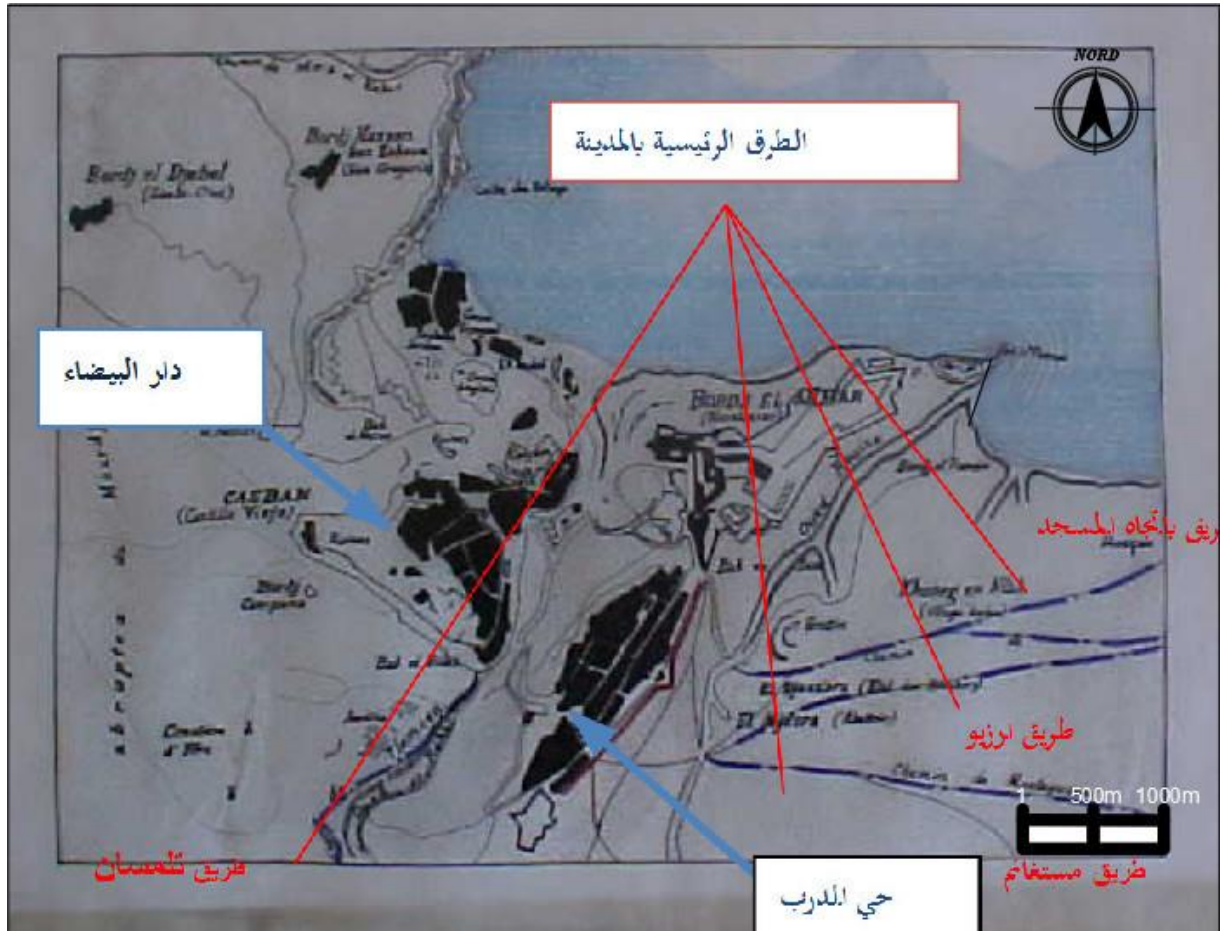
الصورة (16): مدينة وهران 1796 وأهم المناطق التي أنشئت في هذه المرحلة.

المصدر : أرشيف المصالح التقنية لبلدية وهران .

4.2- المرحلة الثانية:

وهي مرحلة النمو المعتدل 1832-1881 وتعتبر فترة تعمير وملء الفراغات العمرانية مع نمو عمراني خارج سور المدينة عام 1866 حتى ما بعد تحول المدينة إلى حكم مدني 1881، تميزت المرحلة بنمو الأكواخ التي يقع إحداها على بعد 300م تقريبا من بوابة القديس أندري في الجنوب وعرفت هذه الكتلة السكنية باسم قرية القلعة كما تميزت بتوسيع وتوصيل بعض الشوارع مثل شارع الأخوة حاليا (oudinot) ودخلت وهران مرحلة تاريخية جديدة وأصبحت بلدية بمرسوم ملكي صدر في 31 يناير 1848 ومن هذا التاريخ أخذت المدينة تنمو نموا معتدلا حتى ثمانينات القرن 19

وذلك بإقامة البلدية في شارع باسانو، ومركز البريد وبيت المال بشارع مونتبيلو وقصر العدالة بشارع موسكو ومقر العمالة في سنة 1852 والمستشفى العسكري في سنة 1854 شمال كنيسة القديس لويس، وقدّر عدد السكان في عام 1861 إلى 26.494 نسمة بزيادة قدرها حوالي 4036 نسمة (مقييس، 1983، ص 102-103).



الصورة (18) : أهم الطرق الرئيسية في المدينة سنة 1831

المصدر: أرشيف المصالح التقنية لبلدية وهران مع تعديل الباحثة.

4.3 - المرحلة الثالثة 1881-1948:

وهي فترة ازدهار المدينة، وتمتد الفترة من أواخر القرن 19م حتى أواخر الأربعينات من القرن العشرين وهي المرحلة التي دخل فيها التخطيط الشبه منظم لامتداد عمران المدينة واستغرقت هذه الفترة 76 سنة تميزت المرحلة باستقرار الوضع السياسي، تحول شكل المدينة إلى نصف دائري تبلغ مساحته حوالي 5 كلم² وبقي الجزء الغربي منها محافظا على معظم مساحاته الخالية من العمران دون التغيير من ملامحه بسبب العوائق الطبيعية التي وقفت أمام التوسع في هذا الاتجاه،

وتميزت المرحلة بالتوسع الرئيسي يغزو مناطق الخدمات في المدينة القديمة باتجاه شارع oudinot وشارع malakoff حيث اعتبر هذا الأخير أهم مركز للأعمال وشريان الحياة المدينة ووصل عدد السكان في سنة 1881 إلى 12721 نسمة.

ثم زادت السلطات البلدية في توسيع وإنشاء شوارع جديدة أهمها شارلماني وأقيم في سنة 1881 حوالي 21 مسكنا يسكنها 279 نسمة وشارع المعسكرات وبها 26 مسكنا يسكنها 599 نسمة، وإنشاء مكتب للإسكان في سنة 1922 وقدم عدد من الشركات الفرنسية (foyers oranais) التي بدأ اهتمامها بتشبيد مباني جديدة ذات طراز حديث في ضواحي maraval – choupot – boulange غرب طريق وهران، الجزائر ثم جاء المخطط الذي وضعه wolf عام 1927 كإشارة لنمو عمراني حديث يراعي كافة المرافق الضرورية وشروط الصحة العامة للمدينة وما تضمنته المخططات التفصيلية التي وضعها المهندس danger سنة 1934 التي تبين منها جميع معالم المدينة العمرانية والفضاءات التي يمكن استغلالها للبناء خاصة الواقعة منها في الجنوب والشرق وتزايد عدد السكان 1936 إلى 200671 نسمة مما دفع سلطات البلدية ومصلحة الأشغال إلى البدء بتوسيع الشوارع وتوزيع المياه والكهرباء، وتطبيق لقوانين البناء وتشبيد المباني السكنية الجديدة يصل ارتفاعها إلى 10 أدوار وطرق عرضها 40م. ويمكن تلخيص هذا على أن عمران هذه المرحلة امتد على ثلاثة محاور:

- المحور الجنوبي محور ظهر به عدة تجمعات سكنية برأس العين جنوب غرب المدينة وتميز بضيق المساحة، ونقطة تفرع الطريق الوطني رقم 2، وتوسعا كبيرا في إنشاء المباني باتجاه شارع وجدة لمسافة 2.3 كلم ومن بينها cité petit، وامتداد بيوت سكنية التي تقع على أطراف شارع العقيد عميروش لمسافة 1.5 كلم أي أن هذا النطاق التزم بطريقين هما الطريق الوطني رقم 2 وطريق معسكر.

- المحور الشرقي يضم النطاق الشرقي للمدينة وظل منعزل عن باقي النطاقات، ولم يشهد نموا عمرانيا إلا على الطرق الرئيسية مثل طريق سيد الشحمي، وتبلور عدة تجمعات سكنية على جانب سكة حديد وهران الجزائر أما الجانب الذي يمثله طريق مستغانم فقد تميز عن سابقه في كثرة وتعدد مبانيه التي تتكون من طابق أو طابقين ووصل العمران لمسافة 1.5 كلم (مقيس، ص 105، 108-109).



الصورة (19) مخطط مدينة وهران سنة 1885
المصدر: المصالح التقنية لبلدية وهران + معالجة الباحثة.

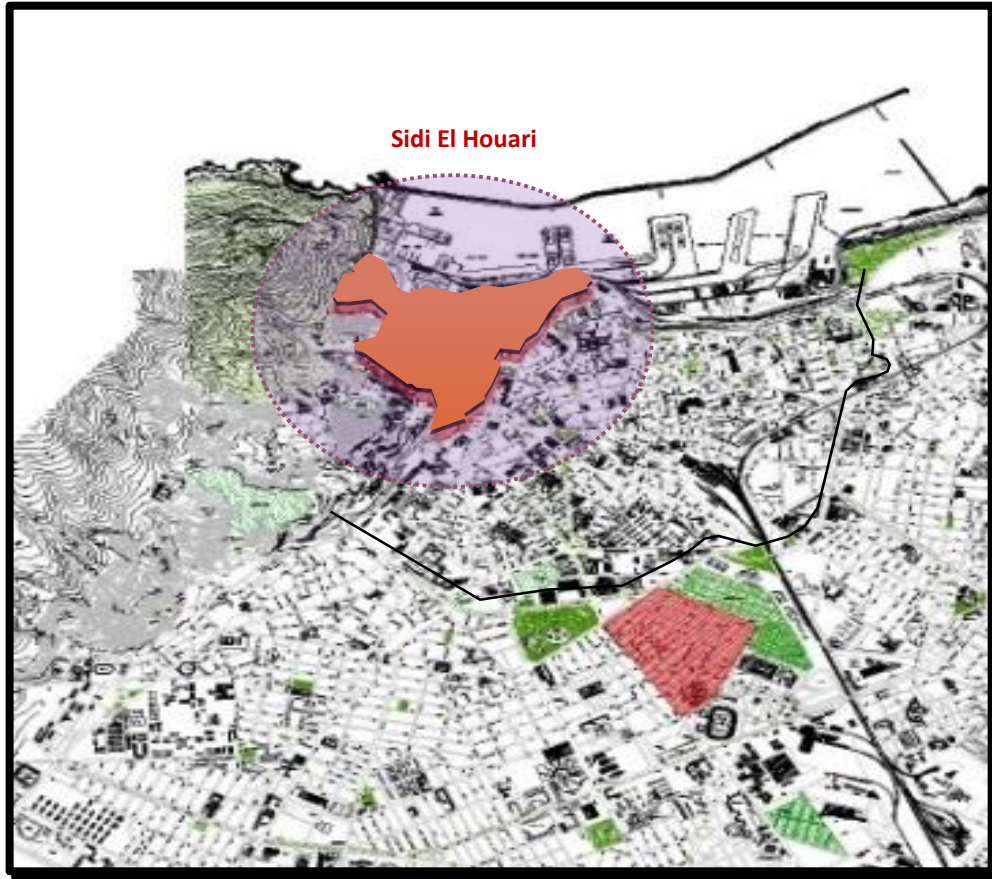
4.4- المرحلة الرابعة:

هي مرحلة التخطيط المنظم والبناء الحديث، وتبدأ من عام 1948 إلى عام 1976 ورغم قصر مدتها ومرورها بفترات مضطربة من الحرب والدمار، إلا أنها امتازت فيها المدينة بالتطور والنمو الحديث بشكل لم يسبق له مثيل، حيث تراوح امتداد عمرانه ما بين 2-2.5 كلم من الحدود السابقة حتى ضاحية جامبيطا، لم يقتصر العمران على التوسع الخارجي فحسب وإنما شمل تغييرا كبيرا في المعالم العمرانية الداخلية من حيث الهدم وإعادة البناء في المناطق القديمة وإنشاء عمارات سكنية يصل ارتفاعها إلى 20 طابق على الواجهة البحرية وفي أحياء أخرى منها الدار البيضاء وحي العثمانية وحي السلام وتعرف حاليا ب: Cité Les Cures, Castors, Hlm Gambetta, Cité Jeanne D'arc, Maraval Cité Les Planteurs, Cité Dar Al- Beida

وبعد الاحتلال الفرنسي شهدت المدينة تدهور على مستوى المؤسسات العامة وواجهت عام 1965 (مقييس، ص ص 106، 108) صعوبات لتحقيق كل رغبات السكان والمهاجرين إليها للحصول على مساكن وإمكانية الحصول على المرافق، فعملت السلطات البلدية على ترميم المساكن وتطهير أطراف المدينة من المساكن العشوائية باستثناء تلك التي لا تزال موجودة غرب المدينة، وإنشاء مجمعات سكنية ومؤسسات علمية وصحية وثقافية.

5- التراث المعماري والتاريخي للمنطقة

بعد التطرق للتطور التاريخي للمدينة والذي نتج عنه الكثير من المباني والمنشآت العمرانية التي تعبر عن كل حقبة مرت بالمدينة سنحاول في هذه الدراسة تسليط الضوء على العمليات التي مست مركز المدينة الحالي والمركز القديم وهو النواة الأولى لنشأتها والمصنف ضمن التراث العمراني الوطني كمنطقة محمية والمعروفة بسيد الهواري ذات الطابع الأوروبي والمهدد بالانهيار والذي يحتوي بدوره على عدة معالم مصنفة وأخرى غير مصنفة حيث أعتبر حي سيد الهواري النواة التاريخية للمدينة المطل على البحر، يقع في شمال غرب المدينة على طول رأس العين على سفح جبل مرجاجو يحتفظ بآثار تشهد على مرور عدة حضارات الإسبانية العثمانية والفرنسي، فنجد الحصون الإسبانية ومسجد الباشا، مقر الولاية الفرنسية السابق بنهج ستالين غراد المسمى حالياً نهج خديم مصطفى

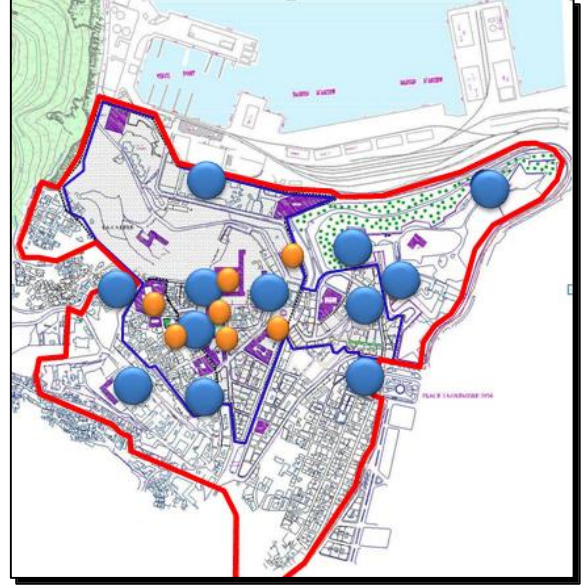


الصورة (20): موقع النواة القديمة سيد الهواري
المصدر: مديرية التعمير والبناء

وحيث تم تحديد 63 معلم تاريخي منها ما هو مصنف وغير مصنف

● المعالم غير المصنفة = 40

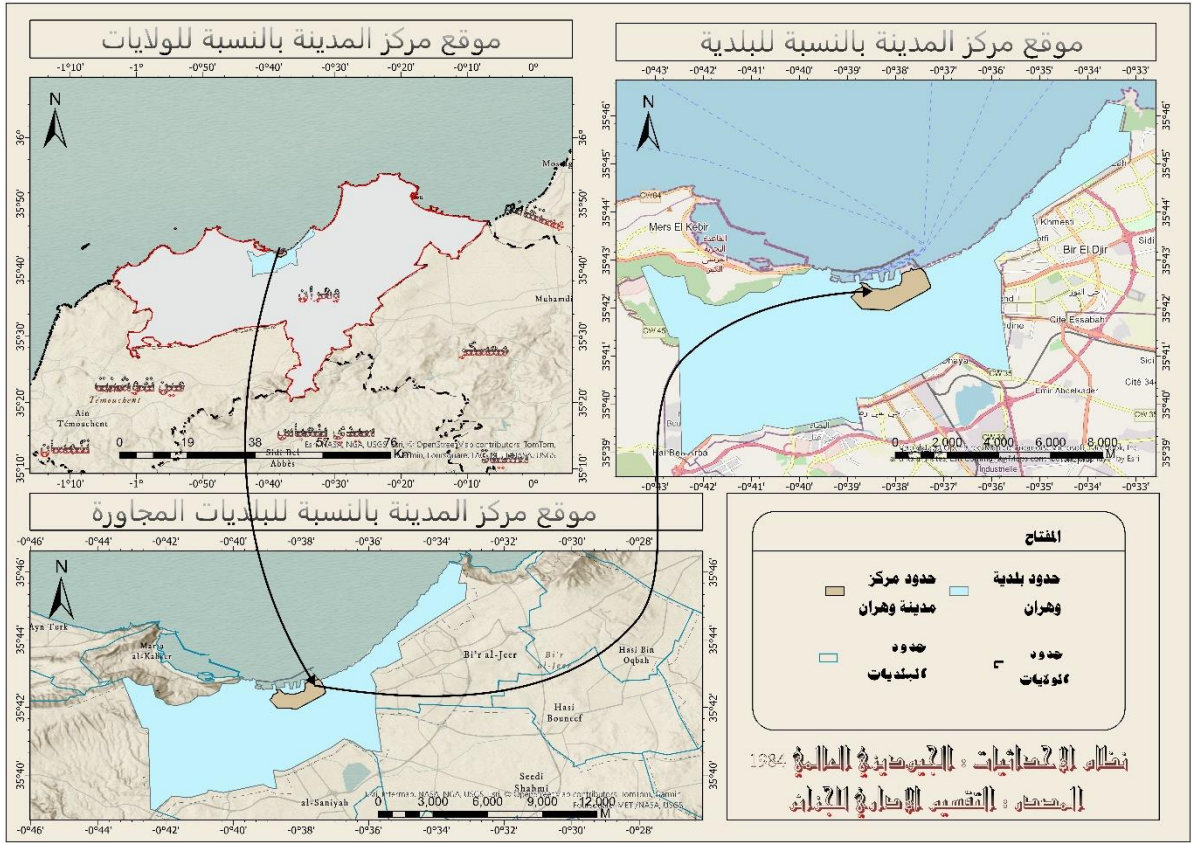
● المعالم المصنفة = 23



الصورة (21) توضح المعالم المصنفة بالنواة التاريخية
المصدر: مديرية التعمير والبناء بمدينة وهران 2019



الصورة (22)(23) قصر Rosalcazae ومقر الولاية الفرنسية سابقاً



الصورة (24): موقع مركز المدينة القطاع الحضري الأمير

المصدر: الباحثة

6- واقع عملية إعادة التأهيل العمراني للمباني:

سمحت لنا الزيارة الميدانية لمدينة وهران وإلقاء نظرة على الأحياء التي شملها مشروع التأهيل وترميم المباني القديمة وبعد الاطلاع على الملخص العام لوضعية البيئة السكنية بأحياء المدينة كما جاء في تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة وهران الذي حدد بدوره بعد الدراسة الشاملة لأحياء المدينة بتحديد التدخلات العمرانية التي يمكن تطبيقها على كل حي بعد مرحلة التشخيص والتي نوجزها في جداول فيما بعد، ومن خلالها استنتجنا ما يلي: حددت عدة برامج لتأهيل الإطار المبني، خاصة التركيز على الأحياء التي تقع وسط المدينة التي تتميز بتركيبة عمرانية قديمة ذات طابع أوروبي حيث انطلقت فيها أشغال الترميم الواسعة لإعادة تأهيل البناء القديم المدينة، وتمثلت المراحل الأولى من هذه العملية في تشخيص معمق للأنسجة العمرانية خاصة القديمة التي تقع وسط المدينة (وزارة السكن والعمران، 2010، ص 63)، وتم تحديد درجة التدهور التي سيتم عرضها فيما بعد.

7- تجارب عمليات إعادة التأهيل المباني التاريخية بمدينة وهران

تميزت المدينة بموقعها الجغرافي فكانت لؤلؤة الشمال وبوابة لكل قادم غير التاريخ قديما وحديثا فانعكس ذلك بتميز بنائها الاستعماري الذي يوحى بالحضارات التي مرت على المدينة والتي تنوعت فيها الزخارف

المعمارية ومواد البناء وفي هذه الدراسة سيتم عرض لأهم مشاريع إعادة التأهيل وأولى انطلاقتها بغية تحليل أماكن الضعف والقوة في كل تجربة وكذا اليات التشخيص والتحليل.

استفادت المدينة من عدة عمليات التدخل على مستوى المباني القديمة التراثية والتي ترأسها ديوان الترقية والتسيير العقاري في انطلاقتها الأولى في سنة 1990 وفيما يلي سنعرض بشكل تفصيلي لهذه العمليات.

7.1 - مشروع 1990 fond propre

يعتبر أول برنامج بالمدينة حيث خصص لتأهيل المباني القديمة وانطلق سنة 1990 كان الهدف منه هو إيجاد مصادر للتمويل وكان أول تجربة ترأسها ديوان الترقية والتسيير العقاري حيث تم اختيار 23 بناية في بعض الأحياء خاصة في النواة القديمة للمدينة حي سيد الهواري وشملت عمليات التدخل الطفيفة في تثبيت وتجديد مرافق الصرف الصحي والكهرباء أما التدخل المتوسط والتدخل الذي يشمل عمليات نوعا ما المعمقة فيتميز بتدعيم هيكل البناية حسب ما توضحه الصور التي سنعرضها فيما بعد

رقم البناية	عنوان البناية	الموقع	نوع التدخل
01	16, rue de l'Abricotier	سان بيار St pierre	متوسط
02	11, rue de wagram	الدرج Derb	معمق
03	32, rue de wagram	الدرج Derb	معمق
04	05, rue de l'Hopital	سيد الهواري Sidi El Houari	متوسط
05	01, rue PONTE BAT	سيد الهواري Sidi El Houari	معمق
06	02, rampe de Madrid	سيد الهواري Sidi El Houari	متوسط
07	09, rue Montabord	الدرج Derb	معمق
08	11, rue Montabord	الدرج Derb	معمق
09	05, rue Cavaignac	سان أنطون St Antoine	متوسط
10	Immeuble Bousville	عين الترك Ain El Turck	معمق
11	10 rue frères Belhadj	بولونجي Boulanger	متوسط
12	08, rue des jardins	سيد الهواري Sidi El Houari	متوسط
13	13 rue des jardins	سيد الهواري Sidi El Houari	متوسط
14	04, rue Frères Rahal	سان أنطون St Antoine	طفيف
15	16, rue du Manoir	سان بيار St pierre	طفيف
16	56, Bendahmane Saada	الخميل Ekhmuhi	متوسط
17	15, rue des jardins	سيد الهواري Sidi El Houari	طفيف
18	06, rue St André	سان أنطون St antoine	طفيف
19	19, 09 rue Sidi Snouci	مرفال Maraval	طفيف
20	03, rue Marie Feuillet	إقامة بر وتان Cité protin	طفيف
21	Immeuble Château neuf	سيد الهواري Sidi El Houari	طفيف

طفيف	Sidi El Houari سيد الهواري	05, BD Stalingrad	22
متوسط	C/ville مركز المدينة	12, rue Mostaganem	23

الجدول (04) يبين البناءات وموقعها ونوع التدخل عليه وفق هذا البرنامج
المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري (opgi2018)



الصورة (25) توضح إعادة تأهيل مقر ديوان الترقية والتسيير العقاري المتواجد بحي سيد الهواري
المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري بمدينة وهران



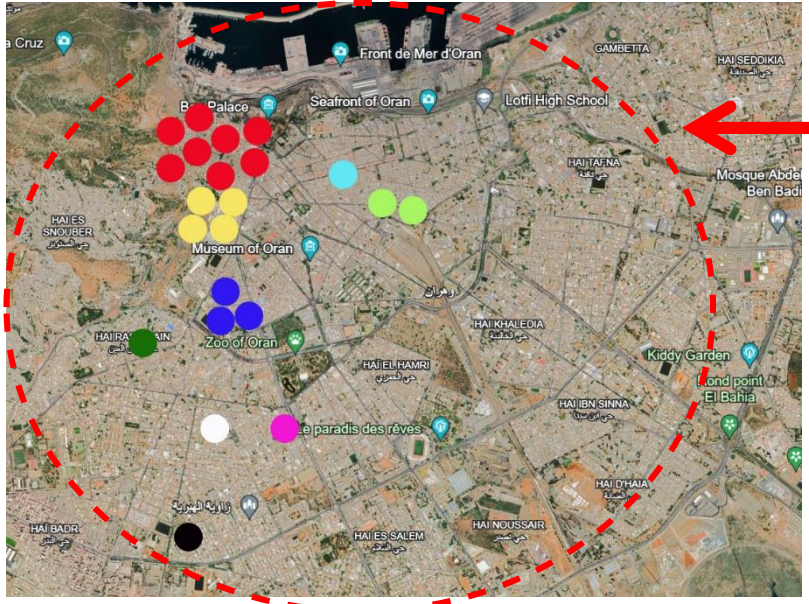
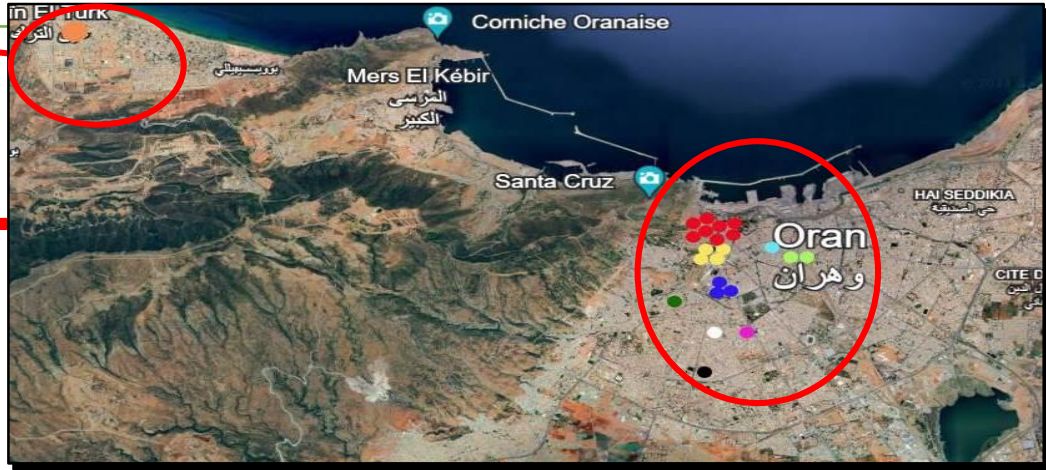
الصورة (26) ترميم البناءات ذات القيمة التاريخية بوسط المدينة



الصورة (27) توضح تجديد بناية بشارع معطى محمد الحبيب
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري بمدينة وهران

الصورة (28) توضح الأحياء التي شملها برنامج مشروع fond propre

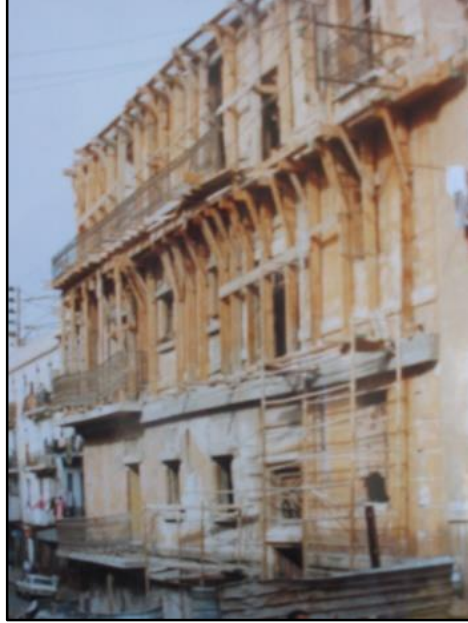
التدخلات خارج المدينة



Cité protin	○	C/ville	●	Ekhmul	●	Derb	●	St antoine	●
Ain turk	●	St pierre	●	Sidi el Houari	●		●	Boulangier	●
		Maraval	●						

7.2 - مشروع إعادة تأهيل البنايات 1995 (500 مليون دج)

في سنة 1995 تم تخصيص مبلغ مالي مقدر ب 500 مليون دينار مدعم من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتأهيل 33 بناية ركزت العملية في بدايتها على البنايات الفارغة (Opgi) ((Rapport, 2008, p. 24)) ليتم توجيهها بعد ترميمها إما للسكن أو استغلالها كإدارة والجدول التالي يوضح موقع البنايات التي تم التدخل عليها ونوع العملية وكذا استعمالها فيما بعد وتوجيهها



الصورة (29) (30) توضح البناية بحي (Maréchal des Logis , St Pierre) قبل التدخل وبعد التدخل
المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري بمدينة وهران

رقم	العنوان	الموقع	نوع التدخل	لتوجيه
1	2,Rue Safri Mohamed	سيد الهواري	معمق	السكن
2	22, Rue Frères Guerrab	سيد الهواري	معمق	السكن + تجارة
3	4, Rue des Frères Guerrab	سيد الهواري	متوسط	السكن + تجارة
4	10, Rue des Jardins	سيد الهواري	معمق	إدارة
5	30, Rue des Jardins	سيد الهواري	معمق	السكن + تجارة
6	42, Rue des Jardins	سيد الهواري	متوسط	إدارة
7	8, place kleber	سيد الهواري	معمق	إدارة
8	14, rue Vieux Chateaux	سيد الهواري	معمق	السكن + تجارة
9	5, Rue de l'Hopital	سيد الهواري	متوسط	السكن
10	29,Rue Dahou Kada	الدرب	متوسط	السكن
11	10, Rue Benyamina	المرسى	معمق	السكن
12	1,Rue Colonel Amirouche	المرسى	معمق	السكن
13	6, Rue lutzen	الدرب	معمق	إدارة
14	7, Rue de la Revolution	الدرب	معمق	السكن
15	6, Rue Zurich	الدرب	معمق	السكن + تجارة
16	1,Rue Marechal Des Logis	سان بير	معمق	السكن + تجارة
17	2, Rue Flatters	سانانطيطوان	متوسط	السكن
18	17, Ravin Blanc	كارتو	متوسط	السكن + تجارة
19	15,Rue Alexandre Nobel	قامبيطا	متوسط	إدارة
20	24, Rue Dahou Kada	الدرب	متوسط	السكن + تجارة
21	11, Rue Denfert Rocheraux	سانانطيطوان	متوسط	السكن
22	9, Rue Denfert Rocheraux	سانانطيطوان	معمق	السكن
23	4,Rue Bautzen	الدرب	معمق	إدارة
24	4,Rue Lutzen	الدرب	معمق	معمق
25	4, Rue Thuillier	سيد الهواري	معمق	السكن + تجارة
26	45, Rue des Jardins	سيد الهواري	معمق	السكن + تجارة
27	43,Rue des Jardins	سيد الهواري	معمق	السكن + تجارة
28	1, Rue Hamelin	سان بير	متوسط	السكن
29	6, Rue Camps St Philipe	الدرب	متوسط	السكن
30	3, Rue de Turin	سيد الهواري	متوسط	السكن
31	13, Rue Bitsch	سانبير	متوسط	السكن
32	3,Rue Denfert Rocheraux	سانانطيطوان	متوسط	السكن
33	Place Bariat	مديوني	معمق	إدارة

الجدول (05) يوضح موقع البنايات التي تم التدخل عليها ونوع العملية

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري

7.3 - مشروع الشراكة الألمانية الجزائرية 1997

من أجل تحسين البيئة السكنية وإعادة إحياء الهيكلة الحضرية للمدينة تم عقد شراكة جزائرية ألمانية سنة 1997 (DRCB Rapport,nd) لتحسين المجمعات السكنية ensembles d'habitat des تم فيها تنويع مصادر التمويل لتهيئة الفضاءات الخارجية وإعادة تهيئة قنوات الصرف الصحي، الطرقات بحي اللوز وحي بييري (Amandiers et Cité Perret les)، أما بالنسبة لتحسين السكن فتم تمويله كالاتي:

- 40% ممولة من قبل وزارة السكن والعمران عن طريق الصندوق الوطني للسكن (Fonds National du Logement (FONAL

- 40% مبلغ مالي ويمثل في الضريبة عن السكن (la Taxe d'Habitation).

- 20% مبلغ ممول من مشاركة المالكين للسكن

7.4 - برنامج تحسين 5000 بناية (250 مليون دينار)

بطلب من والي الولاية سنة 2003 لتحسين البيئة السكنية للمجمعات السكنية تم اختيار مجموعة من البنائيات ب 23 حي وكان الهدف منها ترميم الأجزاء المشتركة ممولة من طرف وزارة السكن والعمران بمبلغ مالي مقدر ب 250 مليون دج (Décision Ministère de l'Habitat, 2003) حيث خصصت حصة كل مسكن ب 50000 دج حيث ترأس العملية ديوان الترقية والتسيير العقاري ممثلا عن وزارة السكن والعمران، وتمت عملية التدخل كما يلي: إعادة تجديد السطح (étanchéité) وقنوات تفريغ المياه المتواجدة بالقبو



الصور (31) توضح أمثلة عن البنائيات التي تم تحسينها Cité Jean Lafontaine



الصور (32) توضح أمثلة عن البنايات التي تم تحسينها Cité Plein Ciel

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري بمدينة وهران

في سنة 2007 اهتمت الدولة الجزائرية بتشخيص المباني القديمة داخل النسيج الحضري لكبريات المدن الجزائر عنابة وهران قسنطينة (3 p. 2014, Mazouz) خاصة المبنية ما قبل الفترة الاستعمارية وخلال الاستعمار حيث لوحظ تدهور وقدم البنايات التي باتت تهدد حياة السكان لتوجه الدولة اهتمامها بخلق استراتيجية لتحسين الأوضاع المزرية التي آلت إليها المباني التراثية القديمة لتعتبر هذه السنة الانطلاقة الفعلية لعملية التحليل والتشخيص المعمق للأنسجة الحضرية لتصنف إلى: المباني المهتدة بالانهيار، المباني التي تتطلب تجديد الهيكل القاعدي، المساكن الصحية لتحديد فيما بعد نوع عملية التدخل حسب حالة التدهور ودرجتها انظر الجدول (06)

✓ **الدرجة الأولى:** حالة تدهور متقدمة للغاية تتطلب إعادة التأهيل للإطار المبنى الذي يتطلب الإخلاء الكلي للسكان بغرض الهدم أو ترميم وتأهيل الإطار غير مبني.

✓ **الدرجة الثانية:** تتطلب تأهيل بعض الطوابق وإخلاء جزئي للسكان.

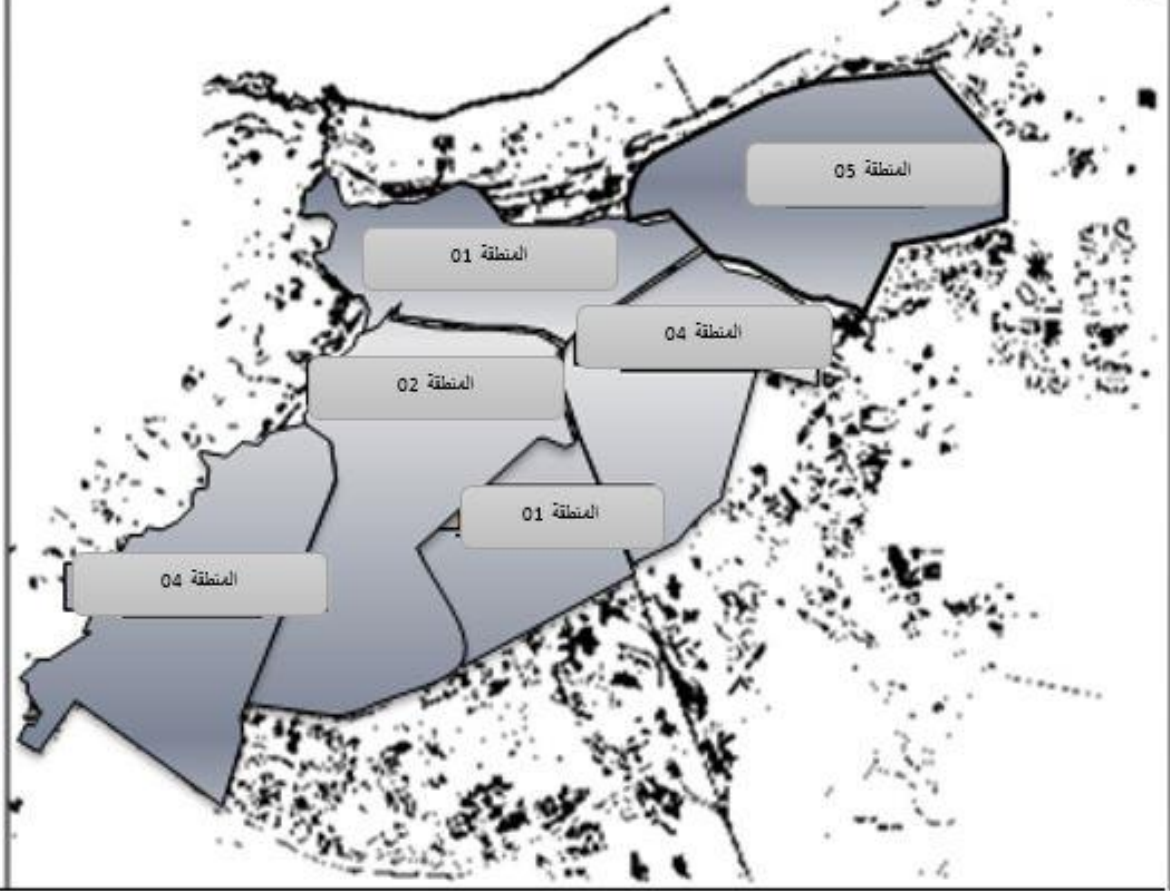
✓ **الدرجة الثالثة:** تتطلب إعادة تأهيل الأجزاء المشتركة، ويمكن تنفيذ العملية دون نقل للسكان."

(OPGI Rapport, 2008, p.6) حيث تم فحص وتشخيص 54500 وحدة سكنية بمبلغ مالي

قدر ب 6325 مليون ديج من سنة 2007 إلى 2014 مما سمح إلى تقسيم المدينة إلى ستة

(06) قطاعات حسب الأولوية ودرجة التدهور كما يوضحها المخطط التالي:

تقسيم المدينة إلى قطاعات حسب الأولوية



الصورة (33) يوضح تقسيم المدينة إلى قطاعات حسب الأولوية
المصدر من إعداد الباحثة بالاعتماد على معلومات من مديرية التعمير والبناء لولاية وهران

- 01 القطاع الأول: سيد الهواري، الأمي، المجاهدين، العمارية، ياغمورسن، الحمري.
- 02 القطاع الثاني: المقراني، سيدي عقبة، سيدي البشير
- 03 القطاع الثالث: محي الدين، رأس العين، البدر، الفتح
- 04 القطاع الرابع: التافنة، المقرري، الخالدية
- 05 القطاع الخامس: المقطع، ابن رشد، الصديقية

درجة التدهور			عدد الأسر والمساكن	المباني ذات الملكية الخاصة	عدد المباني المتدهورة	عدد المباني المتدهورة	الأحياء
3	2	1					
42	167	115	2458	26	298	324	ستي بيار
119	139	33	2414	50	241	291	وسط المدينة
79	137	51	2066	57	210	267	بلاطو
1	50	133	1374	53	133	186	سيتي أنطون
47	32	85	1070	41	123	164	الدرج
4	30	136	1196	61	109	170	سيد الهواري
10	26	110	508	15	54	145	سانتوجان
7	31	31	508	15	54	69	شوبو
1	26	36	498	12	51	63	قارتو
5	12	29	373	12	34	46	سنناس
11	5	27	273	25	18	43	مديوني
2	20	20	381	3	39	42	جمبيتا

الجدول (06): موقع البنايات المتدهورة بمدينة وهران

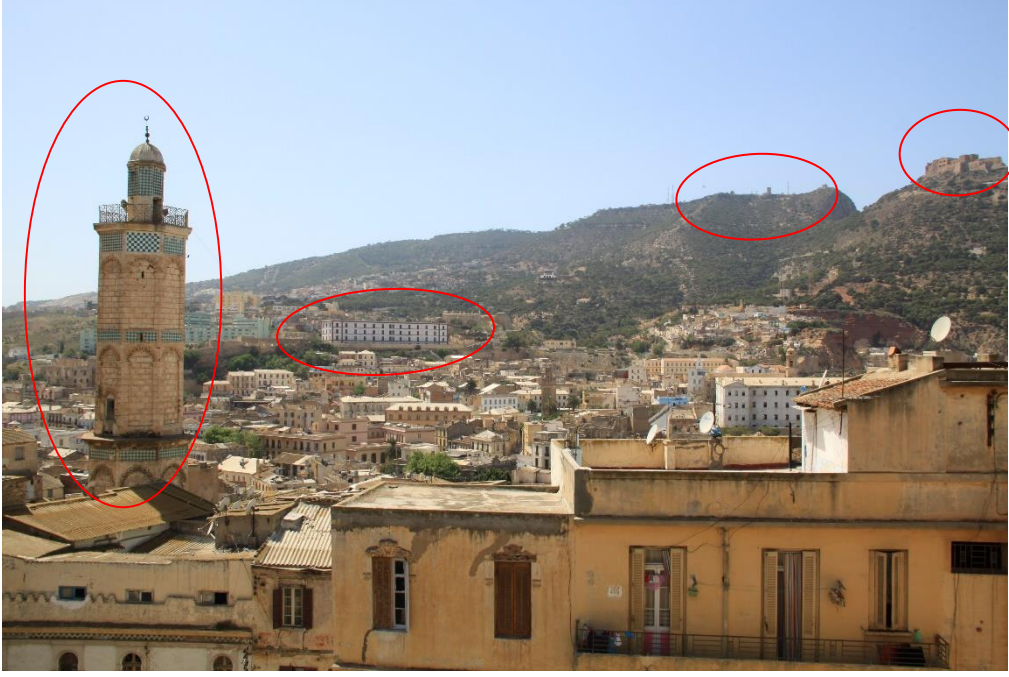
المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري لمدينة وهران

7.5- مشروع إعادة تأهيل 200 بناية

من أجل بعث وإعادة الحيوية للمدينة تم التركيز في عملية إعادة تأهيل 200 بناية على البنايات المتواجدة في الساحات العمومية والشوارع الرئيسية لمركز المدينة الحالي ، واختير الشارع الرئيسي من المركز القديم حيث قسمت إلى ثلاث مناطق (3) وكل منطقة أيضا قسمت إلى مناطق، كما سنوضحها في مخططات فيما بعد.

المنطقة الأولى:

يمثل شارع خديم مصطفى المعروف سابقا بستالين غراد الشارع رئيسي في المركز القديم سيد الهواري بالمدينة، تم تحديد 31 بناية رشحت لعملية الترميم منها ما هو ذات ملكية مشتركة وأخرى ذات الملكية الخاصة.



الصورة (34) تمثل منظر عام للنواة التاريخية سيد الهواري وبعض المعالم التاريخية المصنفة 2022



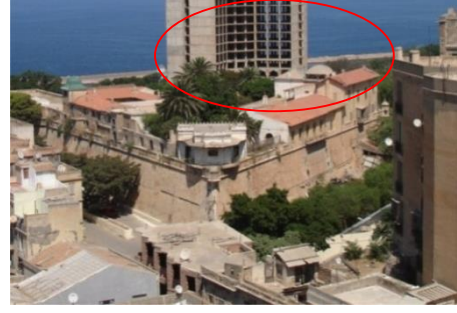
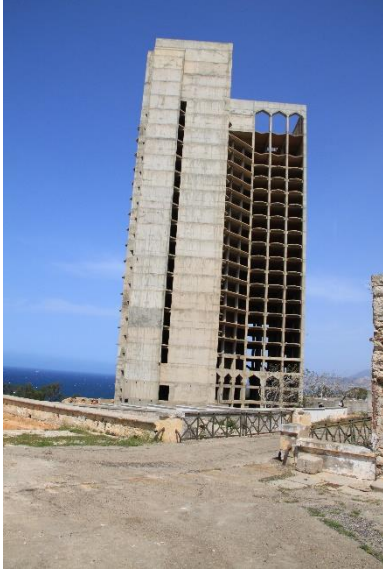
الصورة (35) تمثل الساحة الرئيسية والمعالم التاريخية باب كناستيل 2022



الصورة (36) المعلم التاريخي المصنف قصر الباي 2022



الصورة (37) غرفة التهوية التابعة المعلم التاريخي مسجد الباشا 2022



الصورة (38) تجاوزات البناء في المعلم التاريخي قصر الباي 2022



الصورة (39) تجاوزات البناء والتغيير الواضح في الحي التاريخي



الصورة (40) حالة تدهور متقدمة للمباني في الحي التاريخي



الصورة (41) توضح المعلم التاريخي مسجد الامام الهواري

المنطقة الثانية: شارع معطى المتواجد بمركز المدينة الحالي تم اختيار 49 بناية قصد ترميمها 39 منها مشتركة و 08 خاصة.

الصورة (42) منظر عام لشارع معطى محمد الحبيب



الصورة (43) موقع المناطق الي مسها مشروع تأهيل 200 بناية



المصدر: إعداد الباحثة



الصورة (44) توضح حالة البنايات 2022

المنطقة الثالثة:

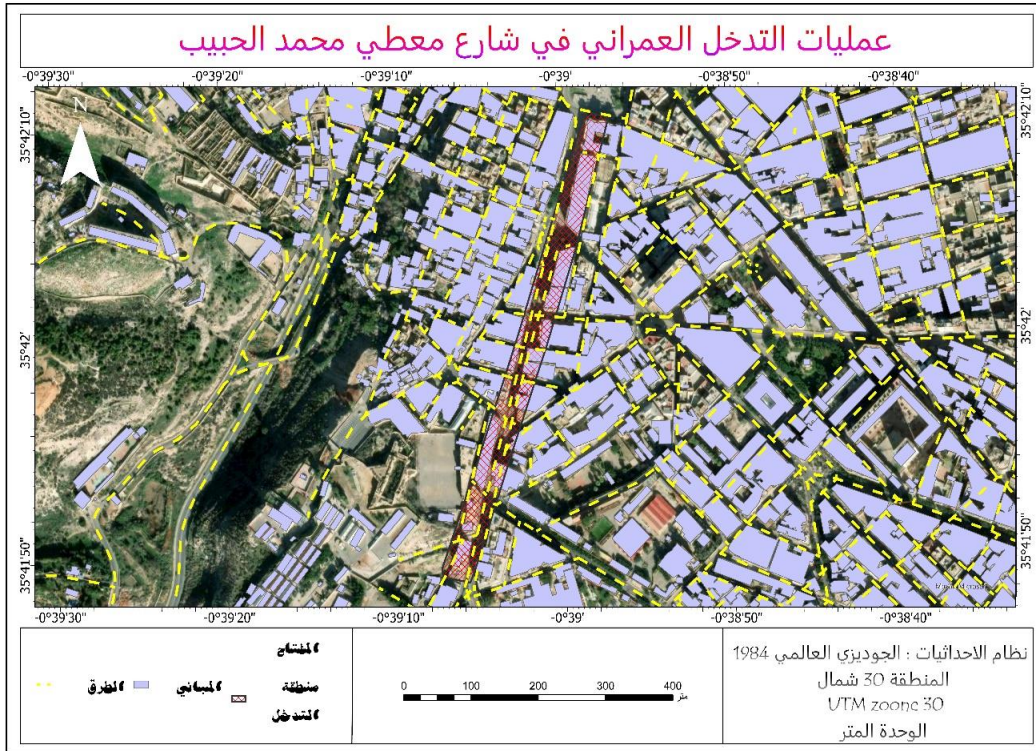
الشوارع الرئيسية المتواجدة بمركز المدينة في القطاع الحضري الأمير بمعدل 120 بناية اختيرت للترميم منها ما هو ملك مشترك ومنها ما هو خاص والملحق رقم (01) يوضح تقسيم المناطق، حيث استفادت ولاية وهران سنة 2007 من مبلغ مالي قدر ب 700 مليون دينار. (Décision du 26/11/2008) تمت العملية بإشراف من قبل ستة مكاتب دراسات للدراسة والمتابعة، ممثلة عن مديرية التعمير والبناء كصاحب مشروع وينوب عنه ديوان الترقية والتسيير العقاري كصاحب مشروع ممثل (Décision du SG de la Wilaya d'Oran) (maître d'ouvrage délégué) (n°04, 2008)



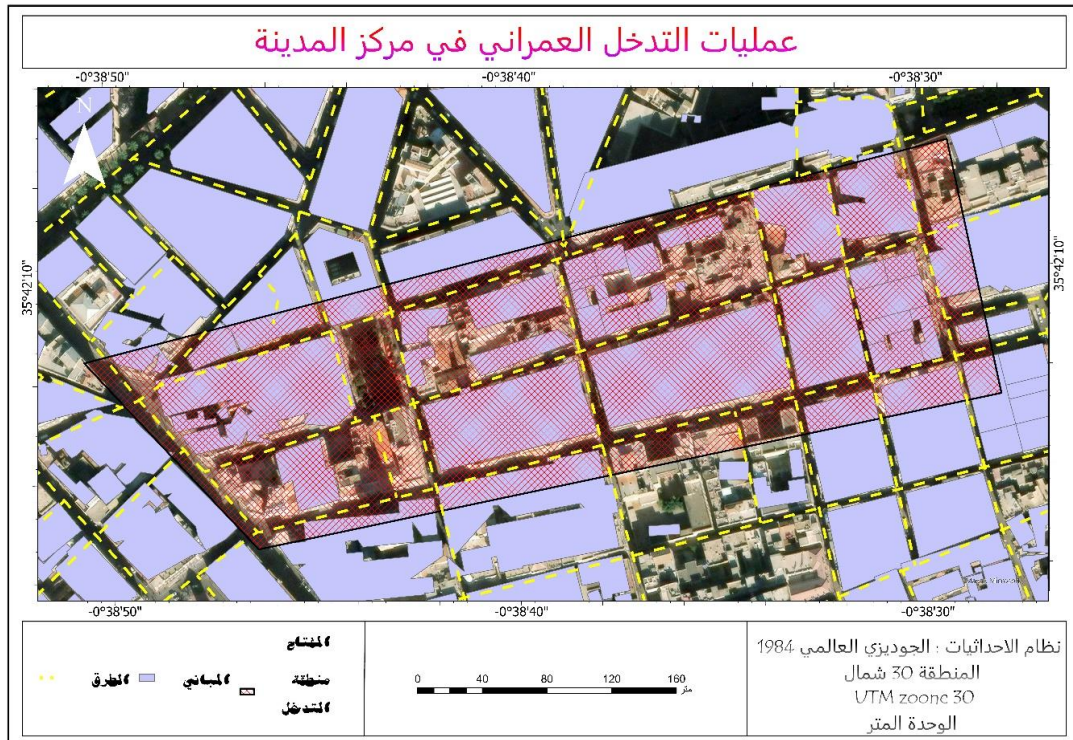
الصورة (45) توضح منظر عام للشارع الرئيسي لعربي بن مهدي



المخطط (02) يوضح المنطقة الأولى من مشروع عملية إعادة تأهيل 200 بناية المصدر: إعداد الباحثة



المخطط (03) يوضح المنطقة الثانية من مشروع عملية تأهيل 200 بناية
المصدر: إعداد الباحثة



المخطط (04) يوضح المنطقة الثالثة من مشروع عملية تأهيل 200 بناية
المصدر: إعداد الباحثة

7.6 - عملية إعادة تأهيل 400 بناية

يعتبر مشروع 400 بناية عملية لإعادة تأهيل المباني القديمة ومكملا ومتما لمشروع 200 بناية سجل أيضا في سنة 2008 (Opération d'un montant AP, 2008) استفادت منها ولاية وهران بمبلغ مالي قدر 1500 مليون دينار خص لإنجاز الدراسة التفصيلية للمباني وإنجاز اشغال ترميم الواجهات والأجزاء المشتركة بما فيها القبور والأدراج والبهو الداخلي، وترميم السطح.

شمل المشروع خمس مناطق: ثلاث مناطق في مدينة وهران والمنطقة الرابعة والخامسة خارج المدينة انظر الملحق رقم (04)

المنطقة الأولى:

شملت 250 بناية في الشوارع الرئيسية الواقعة في مركز المدينة شارع العربي بن مهدي شارع محمد خميستي، شارع الصومام (ex Magenta)، شارع 20 أوت (ex Vieille Mosqué)

المنطقة الثانية: ثلاث بنايات من شارع معطي محمد الحبيب

المنطقة الثالثة: 107 بناية من حي سيد البشير (ex Plateaux)

شارع بن دزجرب (Boulevard Bendjerzeb (Ex Sébastopol)

شارع ديدوش مراد (Didouche Mourad (Ex Fulton)

شارع عدة بن عودة (Adda Benaouda (Ex Hypolite Giraud)

المنطقة الرابعة والخامسة: 09 بنايات مطلة على الواجهة البحرية من بلدية المرسى الكبير و 31 بناية واقعة على الواجهة البحرية في بلدية أرزيو. المخطط (04) (05) يوضح تقسيم مناطق عملية 400 بناية.



المخطط (05): توضح المنطقة الأولى مركز المدينة
المصدر: إعداد الباحثة



المخطط (06) توضح المنطقة الثانية حي سيد البشير
المصدر: إعداد الباحثة

7.7 - برنامج إعادة تأهيل حي سيد الهواري

سجل سنة 2008 (décision CF5.721.8.262.131.08.08.d'un montant AP de 14MDA) خصص لإعادة تأهيل حي سيد الهواري الذي يعتبر النواة القديمة للمدينة من أجل دراسة وانجاز أشغال الترميم، والذي لم تنطلق به الأشغال إلى وقتنا الحالي و ترك لعائق وزارة الثقافة ، حيث تم تصنيفه سنة 2015 (المرسوم التنفيذي رقم 15-13)، يتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لسيد الهواري وتعيين حدوده) يتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لسيد الهواري وتعيين حدوده (وفق المادة 2: تمثل "المدينة العتيقة لسيد الهواري" المركز التاريخي للحي مجمعا عقاريا حضريا متجانسا يتميز بتنوع نسيجه المعماري والعمراني وبغلبة منطقته السكنية ويكتسي أهمية تاريخية ومعمارية وفنية وتقليدية فريدة وتراثا ثقافيا غير مادي غنيا، وهي ثمرة تعايش عدة حضارات تعبر عن مختلف الحقب التاريخية التي عرفتها هذه المدينة العتيقة.

7.8 - برنامج ترميم البناء القديم 2012

عبارة عن برنامج تكميلي أيضا لترميم البناءات القديمة سجل سنة 2012 بمبلغ مالي قدر ب 1,6مليار دينار جزائري لترميم البناء القديم بالمدينة قسم بدوره إلى مناطق حيث شملت العملية (Cahier de charge: Opération de Réhabilitation Vieux Bâties d'Oran, p4):

المنطقة الأولى: بناية واحدة في شارع خميستي

المنطقة الثانية: البناية المخصصة لمديرية المجاهدين شارع عدى غربي ((rue Adda Gherbi

المنطقة الثالثة: غرفة التجارة (Chambre de commerce) الواقعة في شارع الصومام

المنطقة الرابعة: دار البلدية (Hôtel de Ville) الواقعة في ساحة أول نوفمبر

المنطقة الخامسة: مقر قنصلية الولايات المتحدة الأمريكية (Square Bamako)

7.9- برنامج تأهيل البناء القديم 1×2 (MDA)

سجلت العملية سنة 2014 خصصت لتأهيل البناء القديم وقسم إلى منطقتين الأولى مركز المدينة وخصص فيه الشارعين الرئيسيين شارع خميستي وشارع العربي بن مهدي، والمنطقة الثانية حي الحمري التي حول المبلغ المخصص له إلى إعادة تأهيل المباني القديمة بمركز المدينة، وتم اختيار 29 بناية واقعة في الشارع الرئيسي العربي بن مهدي (décision n°605,2014) و19 بناية واقعة في الشارع الرئيسي خميستي محمد. (décision n°604, 2014),

8- خلاصة الفصل

تعد مدينة وهران، ثاني أكبر مدينة في الجزائر، موطنًا لتراث معماري غني ومتنوع يعكس تاريخها الطويل وتأثيرات مختلف الحضارات والفترات. ومع ذلك، فقد واجه هذا التراث العمراني تحديات كبيرة على مر السنين، مما أدى إلى تدهور العديد من المباني التاريخية والأحياء. استجابةً لهذا الوضع، تم تنفيذ العديد من مشاريع الترميم والتجديد في وهران منذ تسعينيات القرن الماضي، بهدف الحفاظ على هذا الإرث الثقافي الثمين وإعادة تأهيل النسيج الحضري.

الفصل الرابع

1- مقدمة الفصل

2- الطريقة والمنهجية المتبعة لتقييم إعادة المباني التاريخية بالمدينة

العمل الميداني

3- طريقة التقييم المعتمدة

أ- تقييم العمليات المنجزة بالمركز القديم النواة التاريخية سيد الهواري

ب- تقييم العمليات المنجزة بمركز المدينة الحالي

ت- توثيق عمليات إعادة التأهيل بالمدينة

4- تشخيص النسيج العمراني بالمدينة

5- خلاصة الفصل

1- مقدمة الفصل

تعاني معظم المباني في مدينة وهران من الإهمال وعدم قيام مالكيها بالصيانة والترميم بشكل دائم باستثناء بعض الحالات القليلة التي نجحت في عملية الحفاظ والتي تكون في الغالب ذات ملكية خاصة لأسرة واحدة أو مستغلا من قبل شركة معينة هذا من جهة أما المباني ذات الملكية العامة فإن معظمها تعاني من التدهور والذي من بين أسبابه قلة وعي الساكن بمفهوم المليكة المشتركة وعدم معرفته بالقيمة الوظيفية للمبنى ضف إلى ذلك عدم إدراج المشاركة الشعبية في عملية الترميم وإعادة التأهيل عن طريق برامج وندوات تنطرق إلى أهمية وعي السكان ومساهمته في الحفاظ على المبنى وإبراز دوره الكبير في ديمومة عمليات الحفاظ ولا يتم إلا وفقا لدراسة تحليلية وتشخيصية تسير وفق منهج علمي للوصول الى حل وظيفي أكثر فاعلية تبرز فيه الهوية العمرانية للمبنى التراثي قبل البدء في أعمال وأشغال التدخل وفقا لاستراتيجية تبرز الحلول لمواجهة تدهور المباني (TEMMAR, 2008).

2- تحليل إجراءات عملية التدخل بالمدينة

من أجل التعرف على كيفية التدخل على المباني القديمة والتاريخية في مدينة وهران بغية تقييمها والتي وجدنا أنها اتخذت عدة وجهات بعد أن قمنا بعرضها في الفصل السابق منذ 1990 معتمدين بذلك على المنهج الوصفي التحليلي الذي ركزنا فيه في البداية على الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة أولا والتنقل إلى الهيئة المكلفة بعملية إعادة التأهيل والترميم لإجراء المقابلات وطرح الأسئلة التي كانت محررة وفقا للفرضيات المقترحة وجمع المعلومات اللازمة لتعالج فيما بعد بنظام المعلومات الجغرافي (SIG) كما سنوضحها في الصور فيما بعد.

3- الطريقة والمنهجية المتبعة لتقييم إعادة المباني التاريخية بالمدينة

3.1- العمل الميداني

يمكننا حوصلة عملنا الميداني فيما يلي:

- المعاينة المتكررة لمنطقة حالة البحث من أجل المعرفة التامة بالمكان وبسكانه والنقاط الصور اللازمة.
- تحديد الشوارع المختارة والبنائات المبرمجة لعملية إعادة التأهيل.

- إنشاء قاعدة بيانات لكل بناية باستعمال نظم المعلومات الجغرافية بعد ضبط لمواقع حيث قمنا بإدخال المعلومات على شكل جداول احتوت موقع المبنى وخصوصيته من حيث عدد المساكن الطبيعية القانونية للمبنى، عدد الطوابق والوظيفة لتليها فيما بعد.
- تحديد الهدف من استخدام البرنامج وهو توثيق عمليات إعادة التأهيل من حيث عدد العمليات التي مست المدينة.
- تمييز عدد المتدخلين في كل عملية، الهيئة المكلفة على الاشراف والتسيير، مكاتب الدراسات المنجزة للدراسة والتشخيص واقتراح تقنيات التدخل وشركات الإنجاز.
- انتاج الخرائط التي سنعرضها بالتفصيل فيما بعد.
- توقيع عدد البنائيات المبرمجة والمواقع المختارة.
- تحديد حصيلة ما أنجز خلال السنوات الماضية.
- مقارنة كل العمليات بالاعتماد على التحليل الاحصائي ببرنامج SPSS الذي كان الغرض منه تحليل الفرضيات واستخراج النتائج.
- فهم آليات عملية إعادة التأهيل من مرحلة اتخاذ القرار إلى مرحلة الإنجاز ومما جعلنا نتحقق من الفرضيات المقترحة التي مكنتنا من التأكد من نقاط الضعف والقوة لكل مشروع، والأسباب الكامنة التي ساهمت بشكل أو آخر إما في نجاح العملية أو قصورها.
- اعتماد طريقة في عملية التقييم بإسقاط مبادئ نظرية إعادة تأهيل المدن المتوسطة REHABIMED على المشاريع القائمة بالمدينة لانتقاء أهم المعايير لتقييم كل عملية تدخل والمبينة في الشكل رقم (01).

3.2- طريقة التقييم المعتمدة

سندأ تقييمنا من المركز التاريخي حي سيد الهواري باعتباره النواة الأولى للمدينة، ثم الانتقال إلى العمليات والمشاريع التي استفادت منها المدينة خاصة في المركز الحالي القطاع الحضري الأمير حيث سنتطرق إلى شرح تقييمي لكل عملية بالتطرق إلى ما هو مبرمج ونسبة ما أنجز من تدخلات ونحاول تحليل الجانب المالي والجوانب المعمارية والعمرانية وآليات تسيير العملية ودور المتدخلين عن طريق عرض نتائج التقييم في جداول ومخططات توضيحية لكل عملية على حدى وبعدها مقارنة كل العمليات.

أ- تقييم العمليات المنجزة بالمركز القديم النواة التاريخية سيد الهواري

يعتبر المركز القديم لمدينة وهران المعروف بسيد الهواري تراثا غنيا لا يزال يحافظ على مظهره التراثي وخصوصياته وتصاميمه العمرانية التي تبرز الحضارات المختلفة التي تعاقبت عليه رغم الإهمال الذي يشهده جراء العوامل السلبية التي عملت بشكل أو آخر إلى إنقاص قيمته التاريخية والعمرانية والجمالية والتي كان من الممكن استغلالها كمنطقة جذب سياحي تبرز تاريخ إنشاء مدينة وهران والذي يتطلب بدوره التوصل إلى مشروع واقعي لحمايته وصيانته خاصة بعد تصنيفه كمنطقة تراثية محمية لما تحمله من معالم تاريخية قيمة يتوجب الحفاظ وصيانتها لإطالة عمرها.

- نلاحظ أن معظم العمليات الترميمية منذ سنة 1990 كان المركز محور الاختيار أخذت منه عينات لترمم وتحسن والتي سنقوم بتحليل الغرض منها عند مناقشتنا للنتائج المتحصل عليها.

- تعتبر سنة 2008 الانطلاقة الرسمية لعمليات الترميم والحفاظ على النسيج العمراني القديم حيث تم اختياره كهدف محوري في عملية إعادة تأهيل 200 بناية التي مست بدورها وركزت على الشارع الرئيسي ستالين غراد المسمى حاليا خديم مصطفى الذي تم اختياره كمنطقة رئيسية وذات أولوية وتم اختيار 31 بناية منذ سنة 2008 رشحت لعملية إعادة التأهيل.

- ترميم بعض البنايات حيث تم التدخل على الواجهات العمرانية فقط لعدة أسباب نستطيع ذكر الرئيسي منها العامل المادي ولما تستهلكه هذه البنايات من تقنيات مكلفة لترميم البناية الواحدة وهذا ما يؤكد فرضيتنا المقترحة حول الجانب المالي الذي يساهم بشكل كبير في قصور أو نجاح عمليات إعادة التأهيل.

- تجدر الإشارة على توقف الأشغال بالحي ولم يبرمج به أي عملية إلى يومنا الحالي.

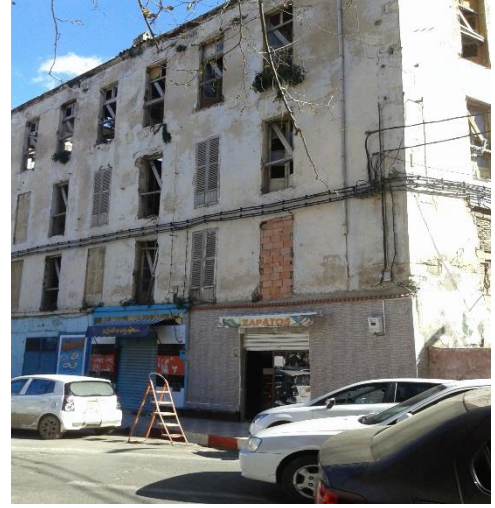
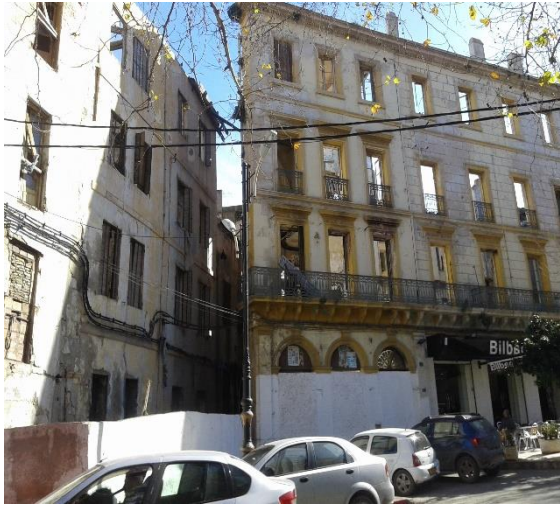
كما أثر غياب وعي السكان بمدى قيمة المباني التي تترك عملية ترميمها على عاتق الدولة بالمقارنة مع الدول الأوروبية التي يتم فيها تقسيم أعباء المشروع بمساهمة المالك للمبنى والذي بدوره يعبر عن الاستفادة الأولى لمثل هذه المشاريع وفي هذا الإطار يمكن القول أن نجاح مثل هذه المشاريع لا يكمن إلا إذا تجسدت المشاورة الفعلية للسكان عن طريق عرض المشروع في ندوة عامة يتم فيها "شرح أهداف المشروع وإعداده وطرق تمويله وأهم التدخلات التي ستقام في حييهم" لتسهيل عملية الترميم والوصول إلى مخطط تنفيذي ومستدام الذي يعبر عن مبدأ من مبادئ التنمية المستدامة وهو ما يؤكد فرضية دور المشاركة الشعبية له الدور الكفيل في نجاح عملية إعادة تأهيل المباني.



الصورة (46) توضح حالة المباني المعرضة للهدم بالحى



الصورة (47)(48) توضح المعالم التاريخية المصنفة التي يجب الحفاظ عليها وصيانتها



الصورمن (49 إلى 54) توضح التدهور الذي تعاني المباني بالنواة التاريخية سيد الهواري

ب- تقييم العمليات المنجزة بمركز المدينة الحالي

تعتبر سنة 2008 الانطلاقة الفعلية للاهتمام بمركز المدينة الحالي بدأت بواره في مشروع إعادة تأهيل 200 بناية حيث شملت العملية الشارع الرئيسي منه والمتمثلة في شارع العربي بن المهدي وشارع الأوراس وشارع خميستي بمعدل 120 بناية مرشحة للترميم وإعادة التأهيل قسمت إلى ثلاث مناطق وكل منطقة بدورها إلى مناطق تمت الدراسة الأولية إلى تشخيص كل بناية من حيث الطبيعة القانونية للملكية وعدد المساكن وعدد الطوابق ليحدد فيما بعد نوع التدخل فبالنسبة للبنىات ذات الملك الخاص ترمم فيها الواجهات فقط أما ذات الملك العام فترمم فيها الواجهات والأجزاء المشتركة للعمارة.

أما بالنسبة لمشروع إعادة تأهيل 400 بناية شملت ولاية وهران وهو مشروع مكمل للسابق والذي أيضا ركز على المركز الحالي للمدينة وأضاف شوارع رئيسية التي تم ذكرها في عرضنا لتجارب ومشاريع إعادة التأهيل بالمدينة والتي سنوضحها في جداول فيما بعد ونوضح عدد البنىات المبرمجة والبنىات التي تم التدخل عليها وعدد المتدخلين والتقييم المالي للعملية.

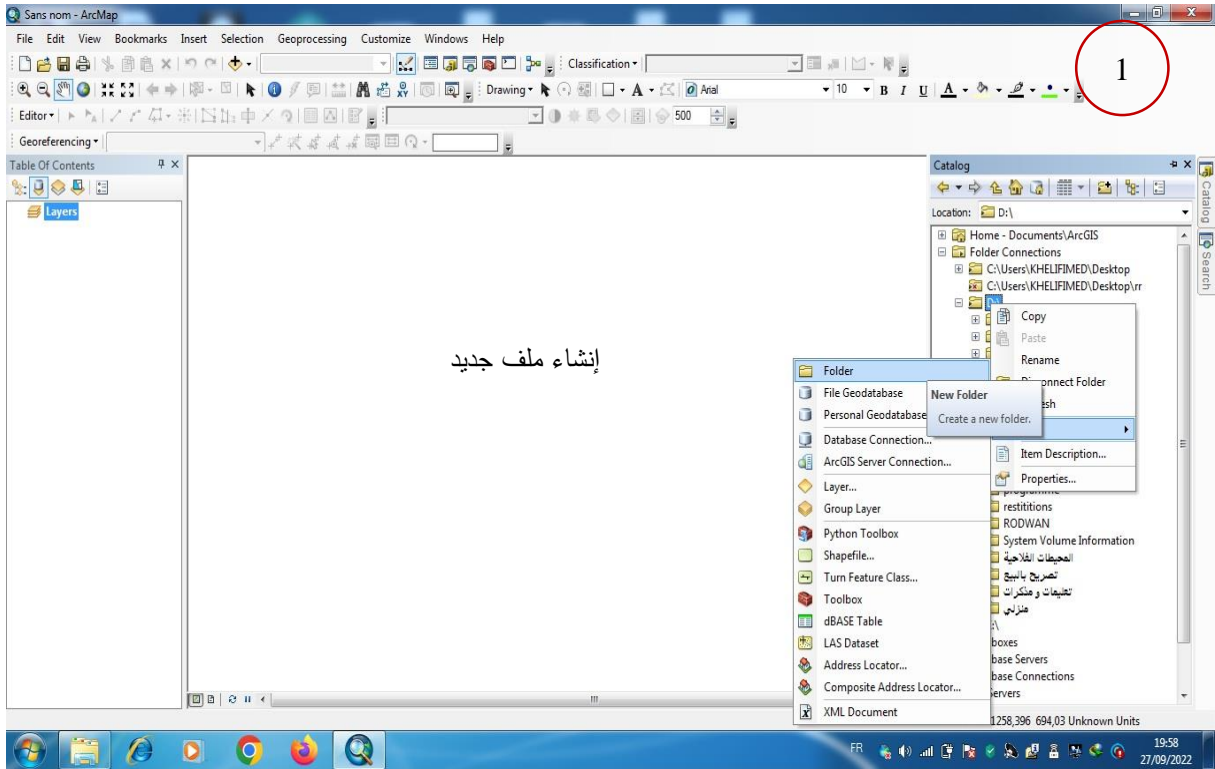
نلاحظ من خلال عرضنا لتجارب إعادة التأهيل أن لتداخل دور الفاعلين كان له أثر سلبي في التسيير.



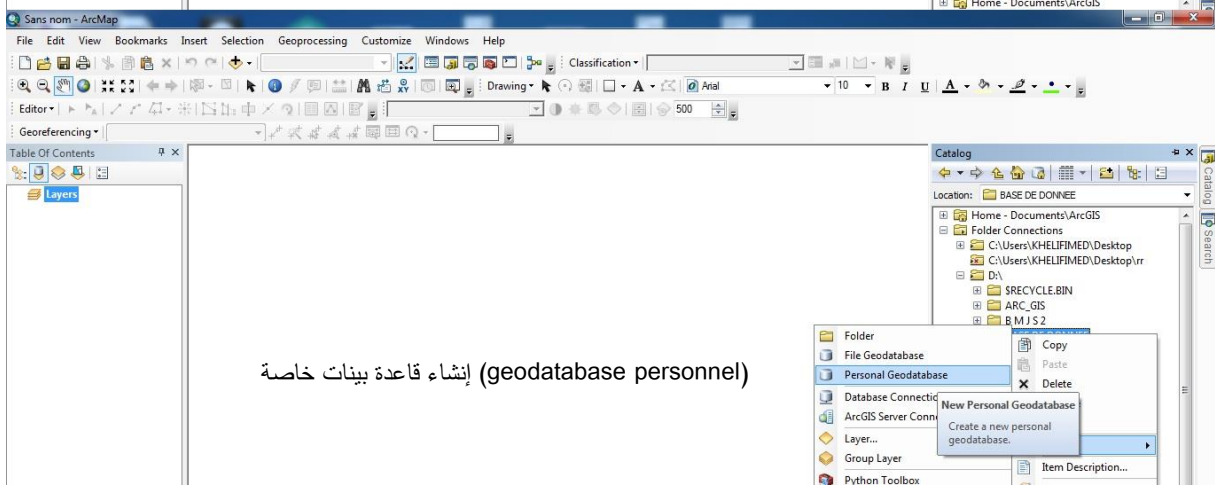
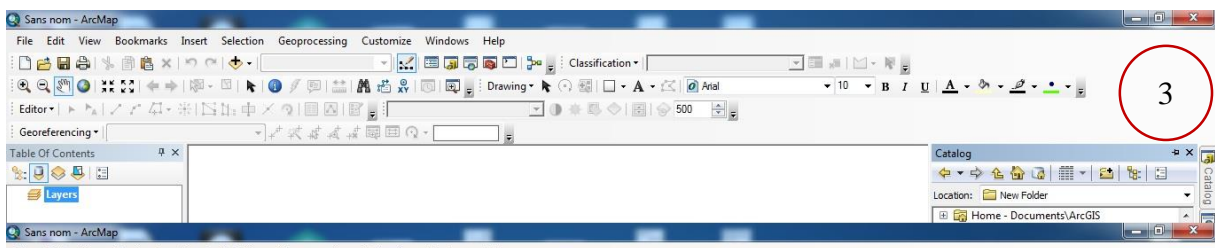
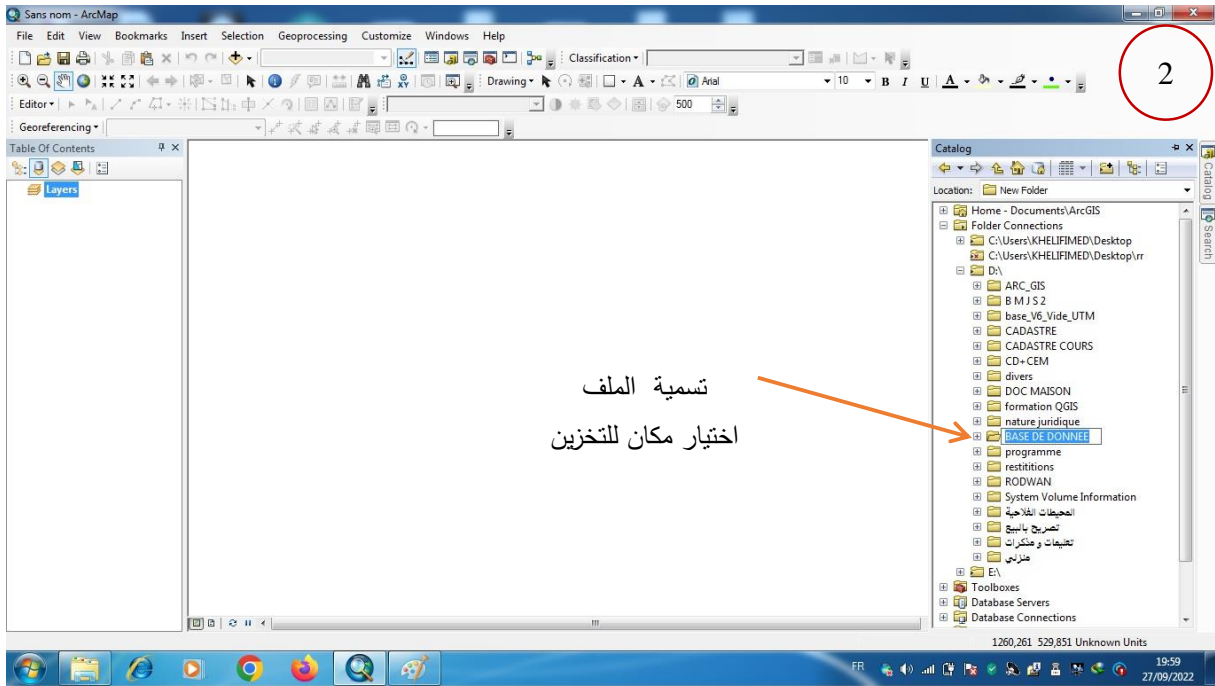
الصورة(55) توضح بناية بشارع معطى محمد الحبيب بعد ترميمها في مشروع 200 بناية

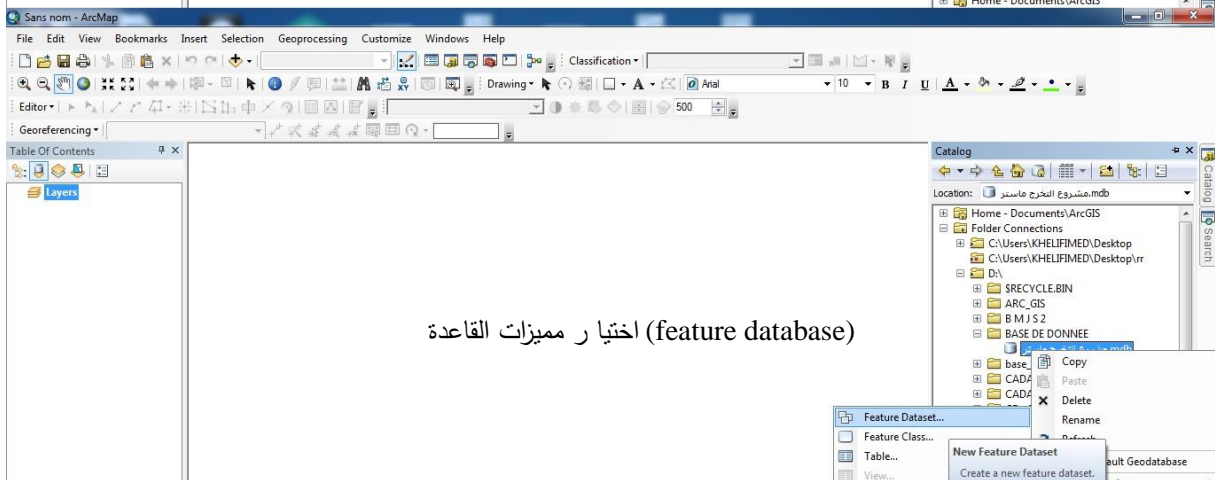
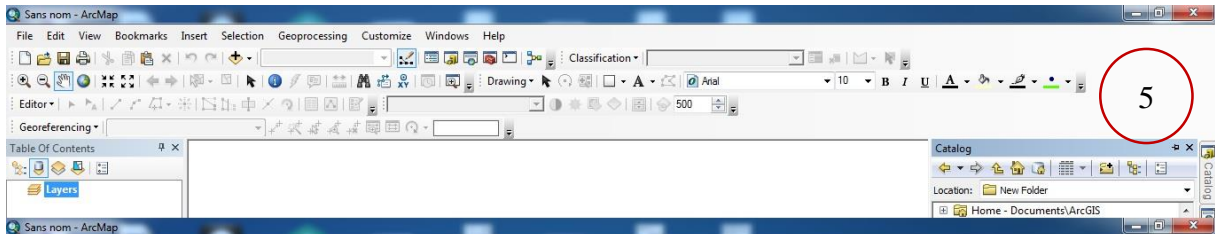
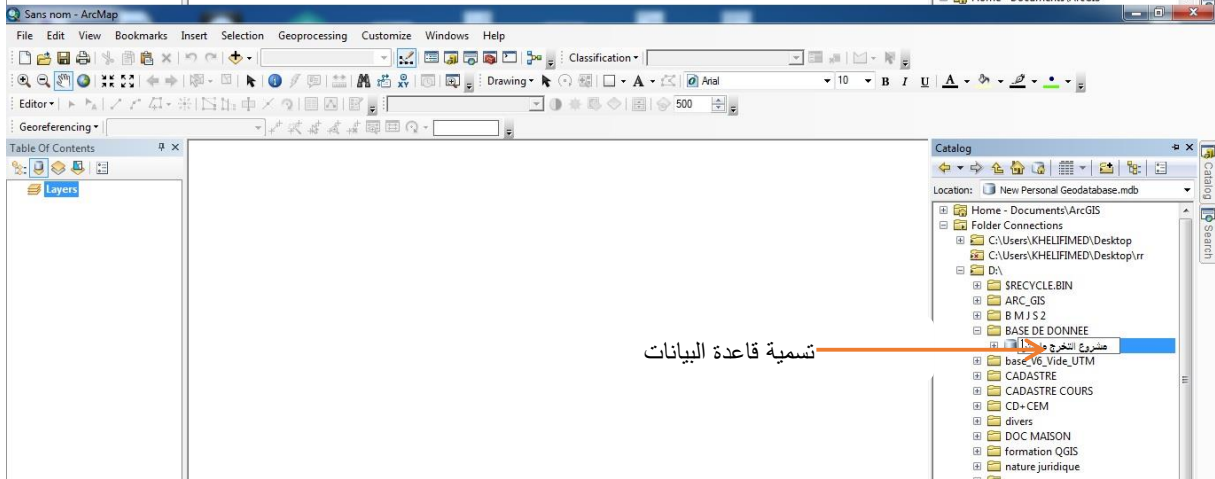
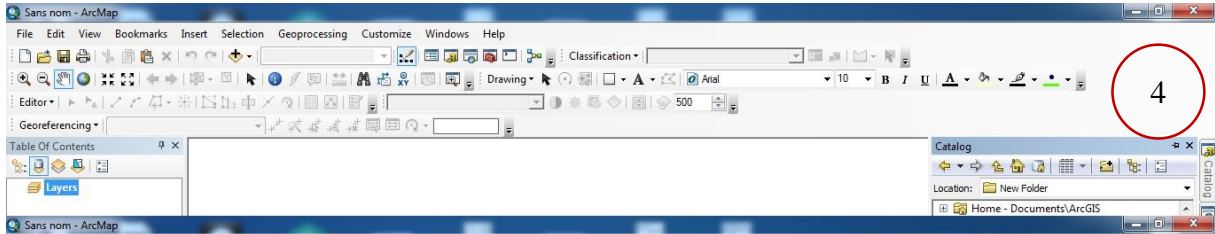
ت- توثيق عمليات إعادة التأهيل بالمدينة

بعد جمع المعلومات الكافية لمنطقة الدراسة قمنا بمحاولة إنشاء قاعدة بيانات كما سنوضحها وفقا للصور التالية التي تمثل المراحل بالتفصيل قصد توثيق كل عملية وتعيين حدود منطقة الدراسة ليتم بذلك انتاج الخرائط التي توضح المناطق التي ركزت عليها عملت الترميم وإعادة التأهيل ونبين عدد البنائات المبرمجة ونقوم بتوقيعها لنمر بعد ذلك وأخيرا تحدد حصيلة ما أنجز في مخطط شامل وتوضيحي.

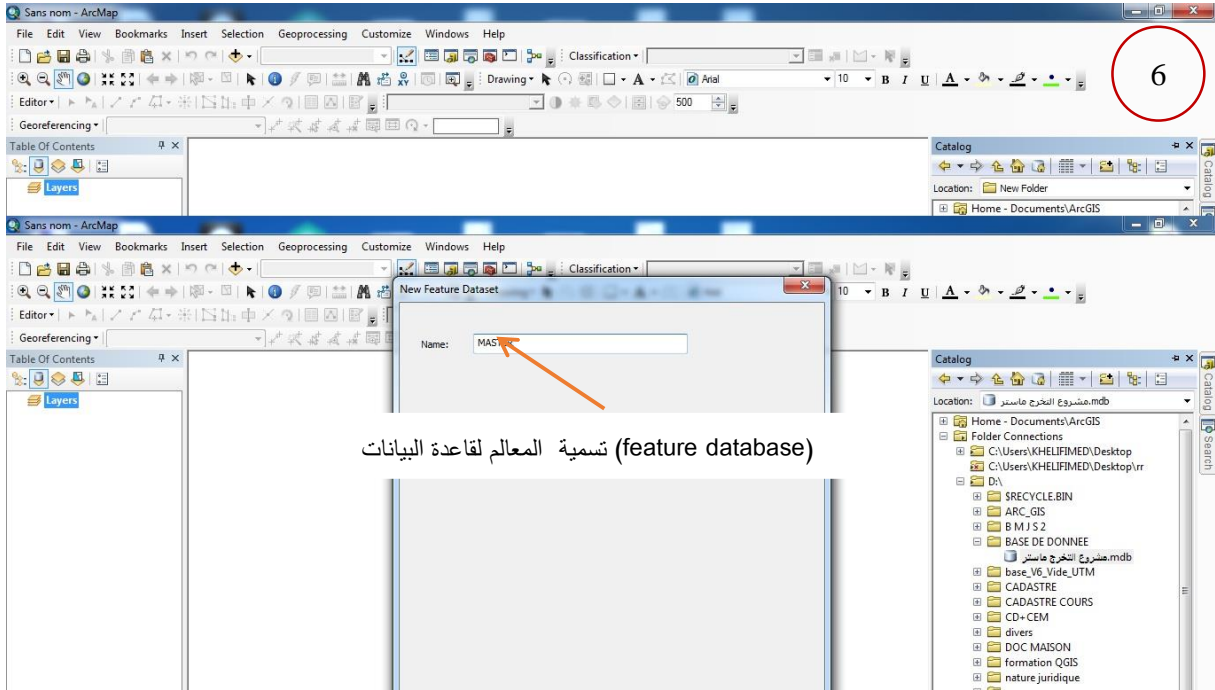


المصدر: إعداد الباحثة





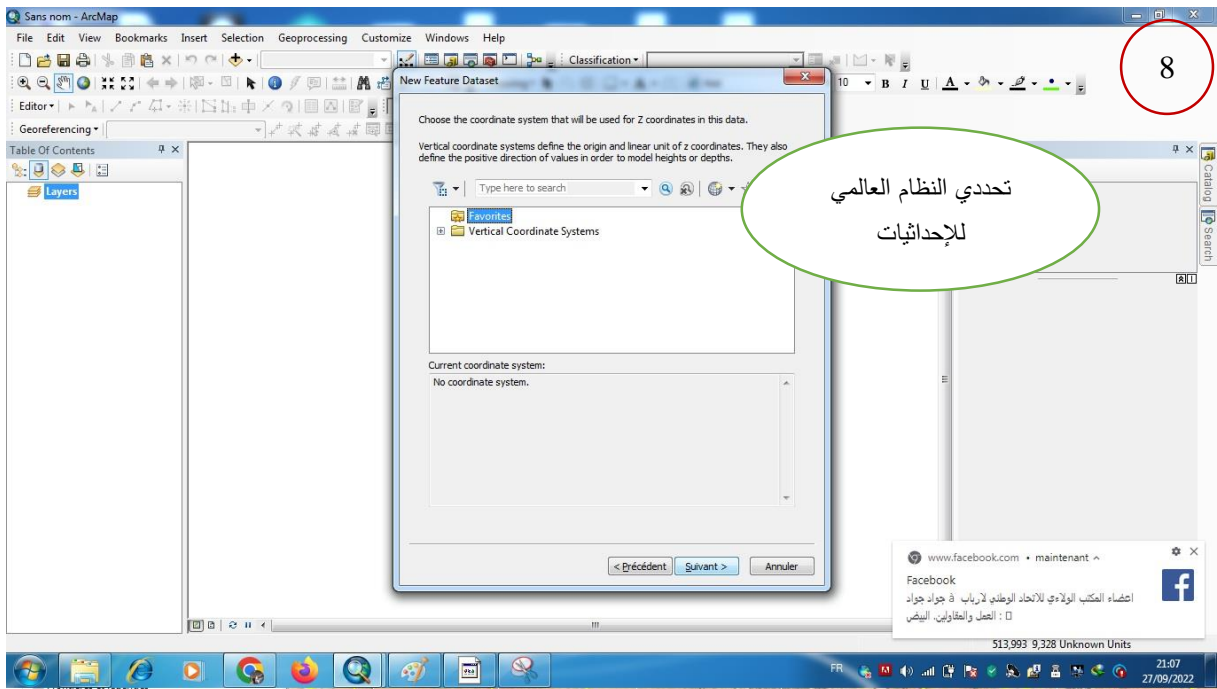
المصدر: إعداد الباحثة

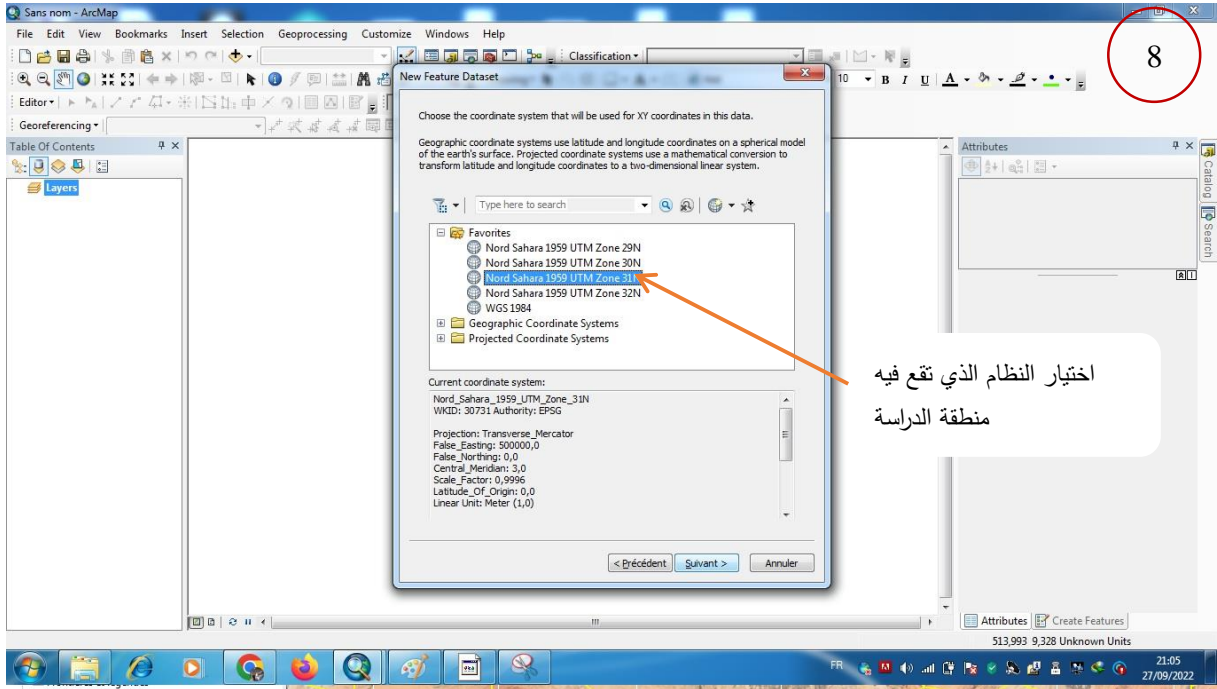


المصدر: إعداد الباحثة

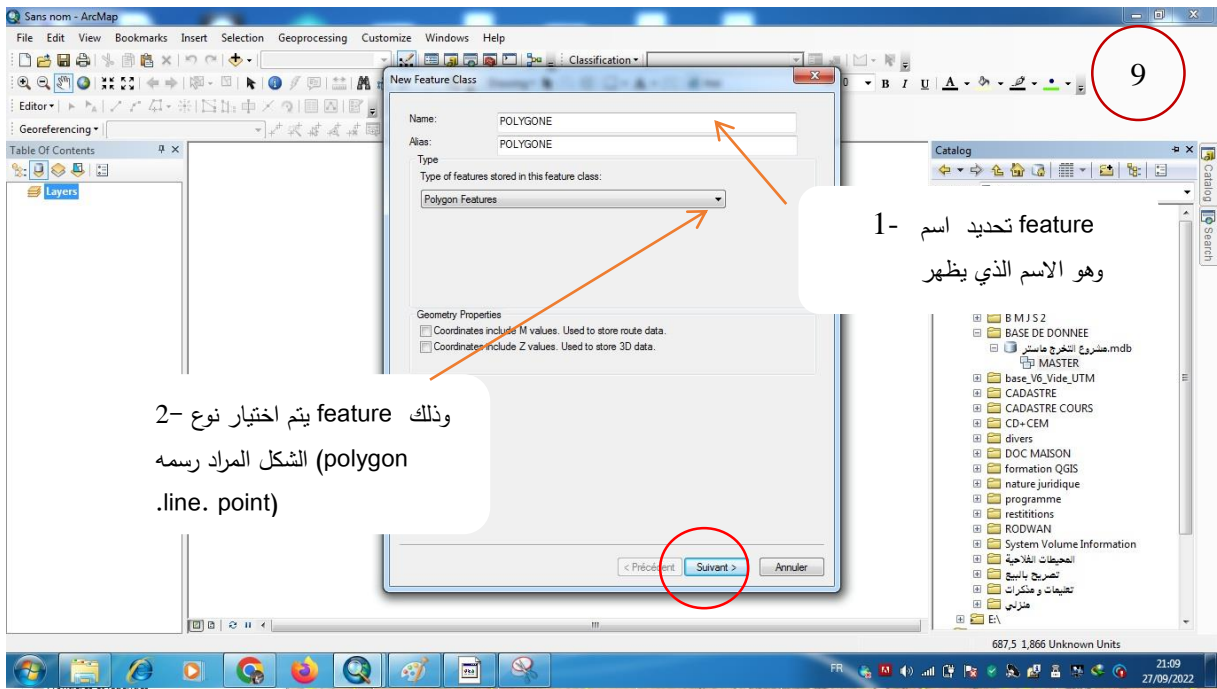


المصدر: إعداد الباحثة

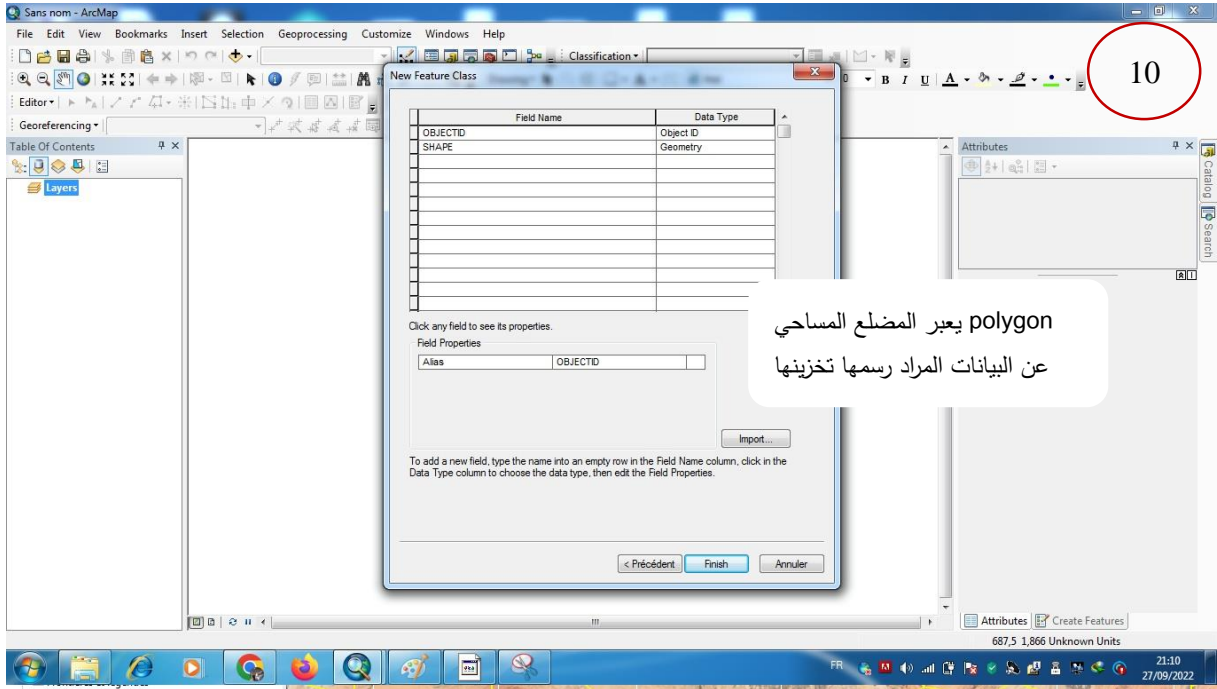




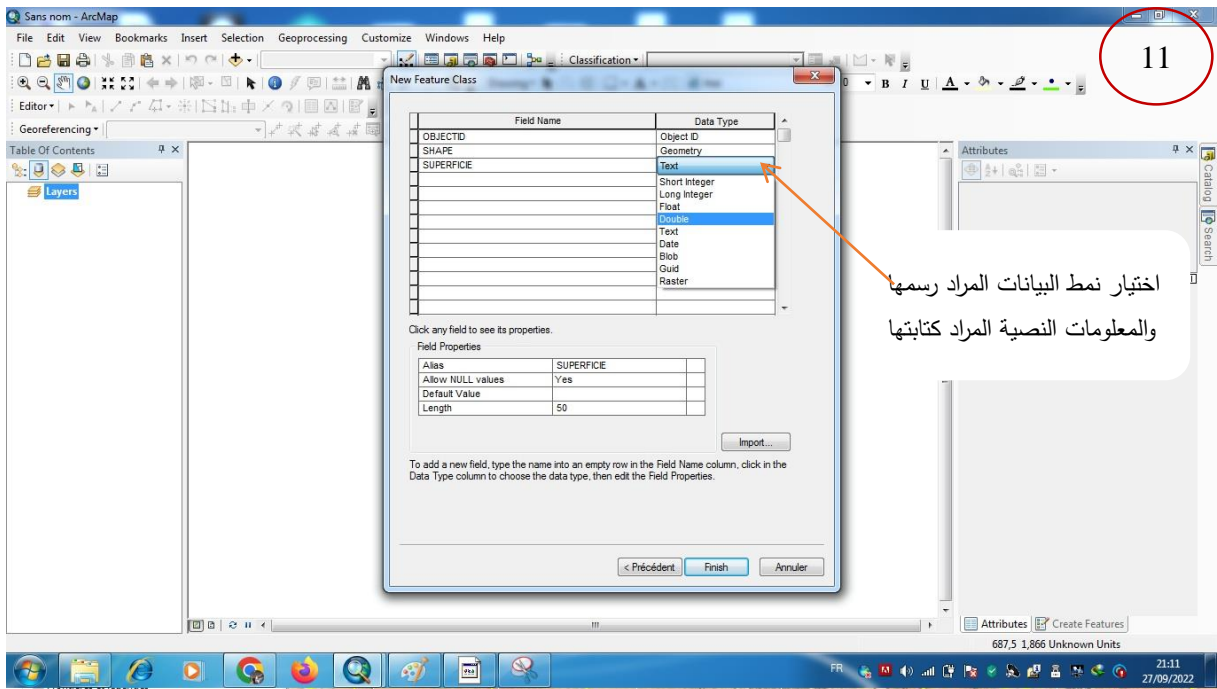
المصدر: إعداد الباحثة



المصدر: إعداد الباحثة

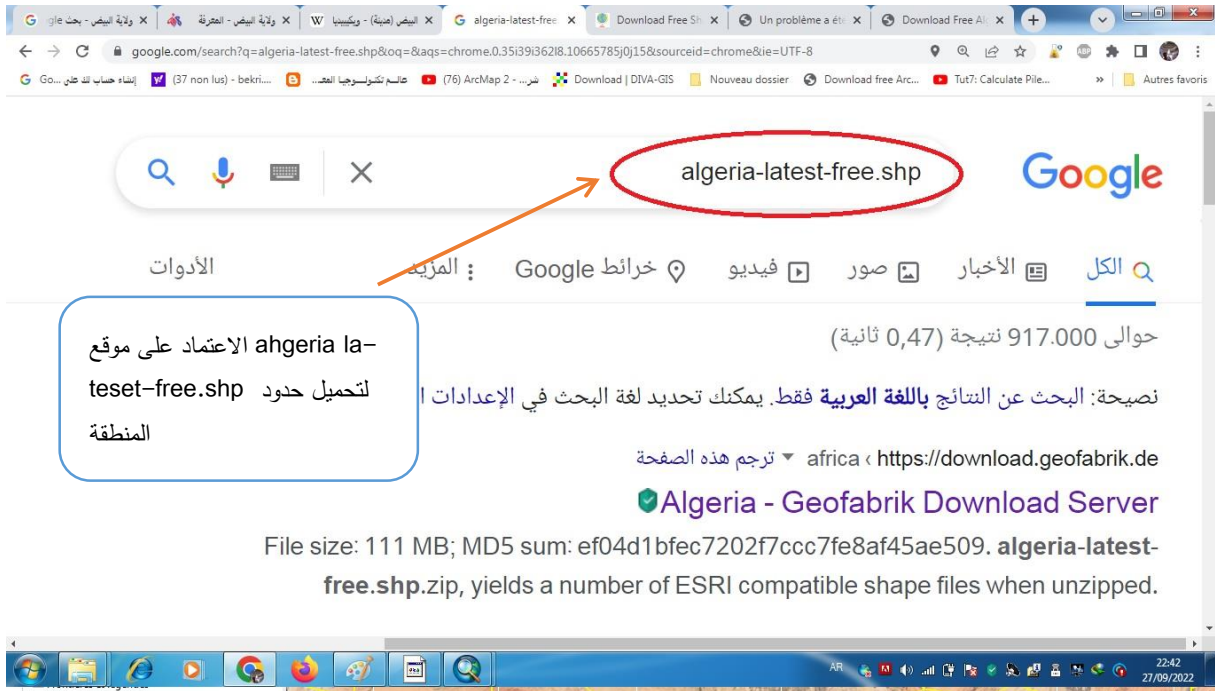


المصدر: إعداد الباحثة

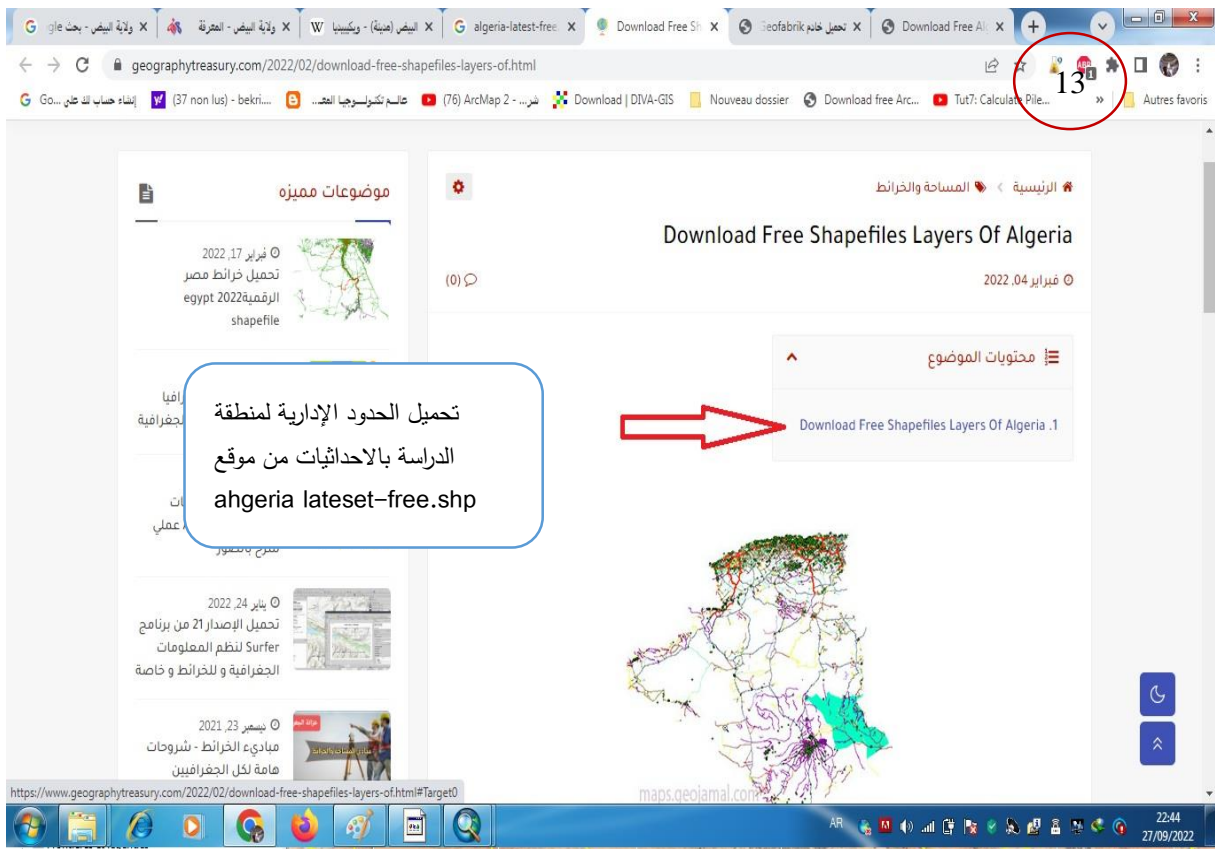


المصدر: إعداد الباحثة

12

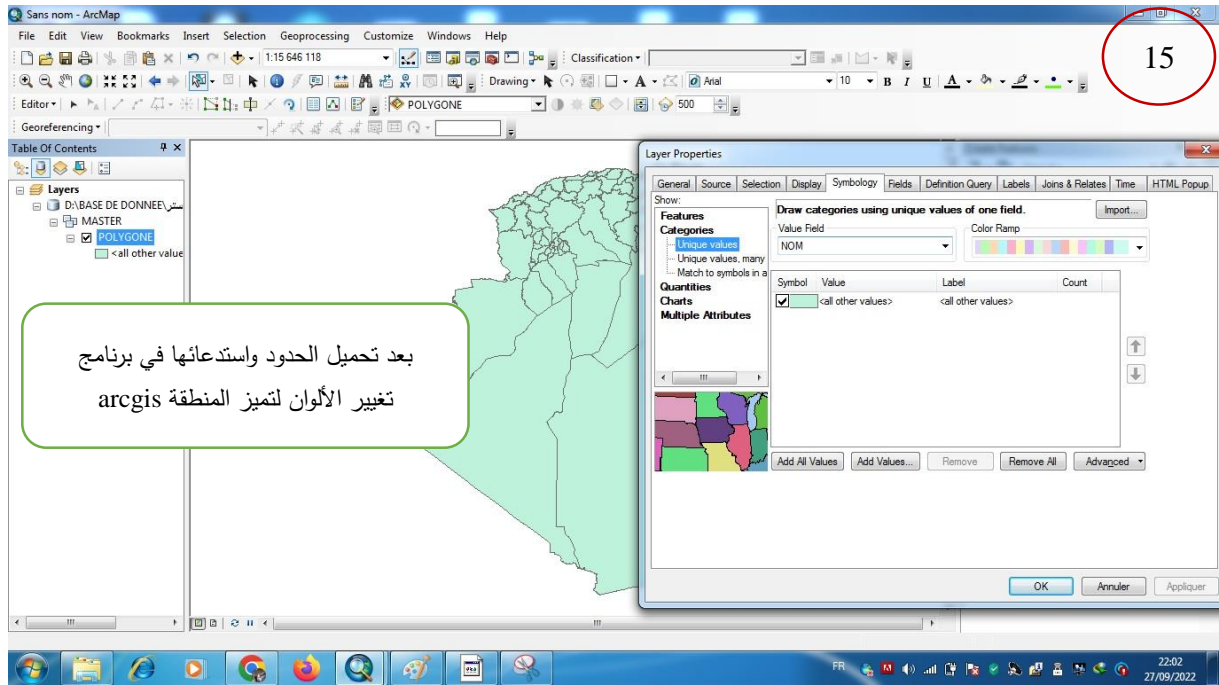


المصدر: إعداد الباحثة

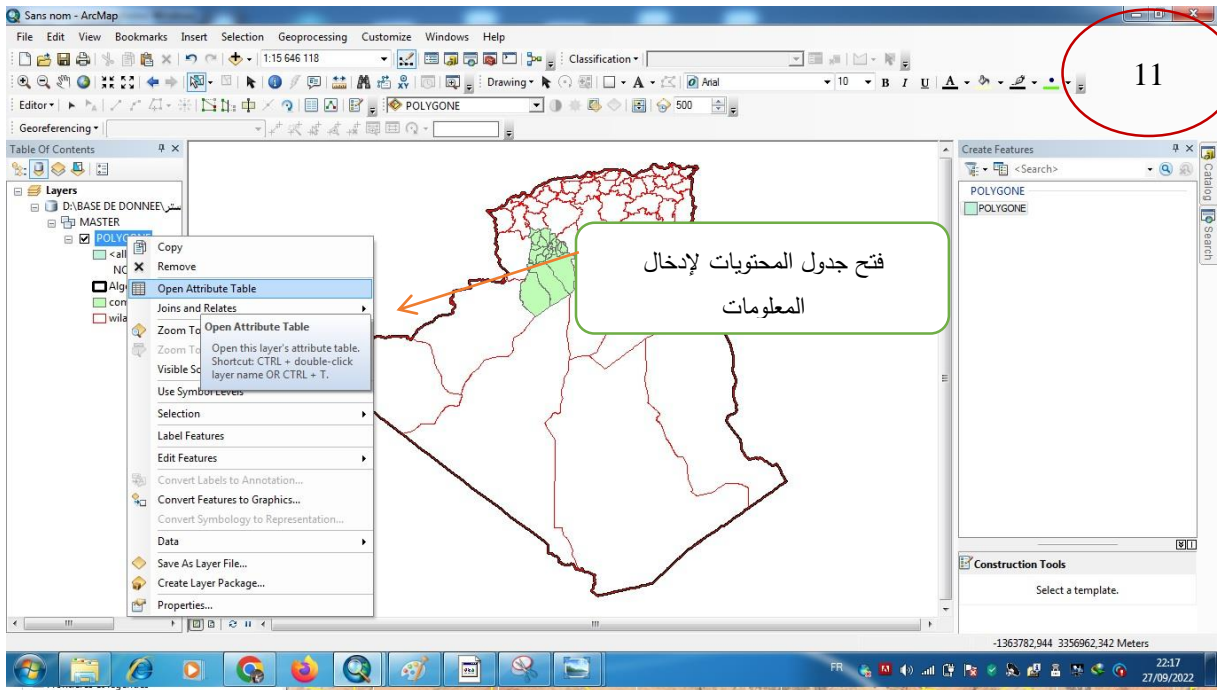




المصدر: إعداد الباحثة



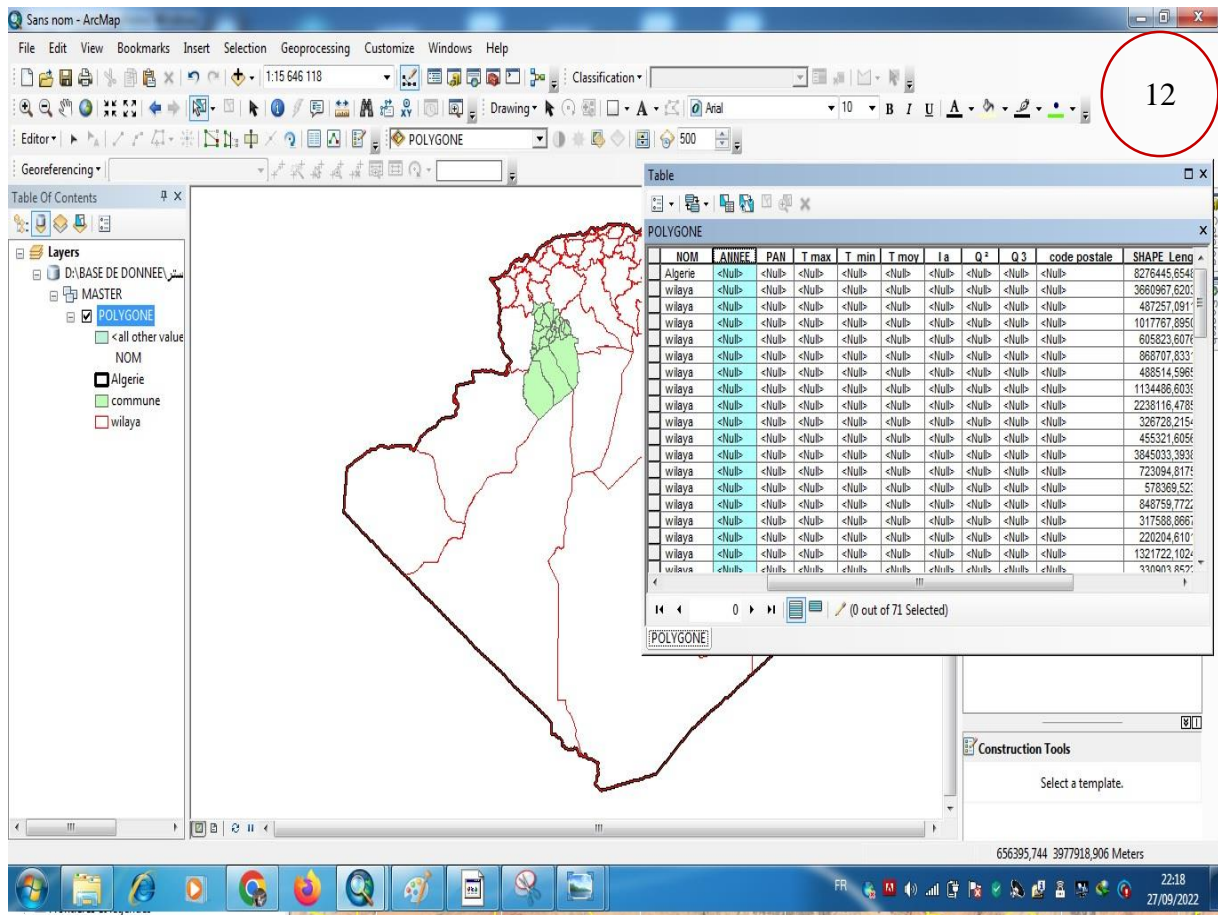
المصدر: إعداد الباحثة



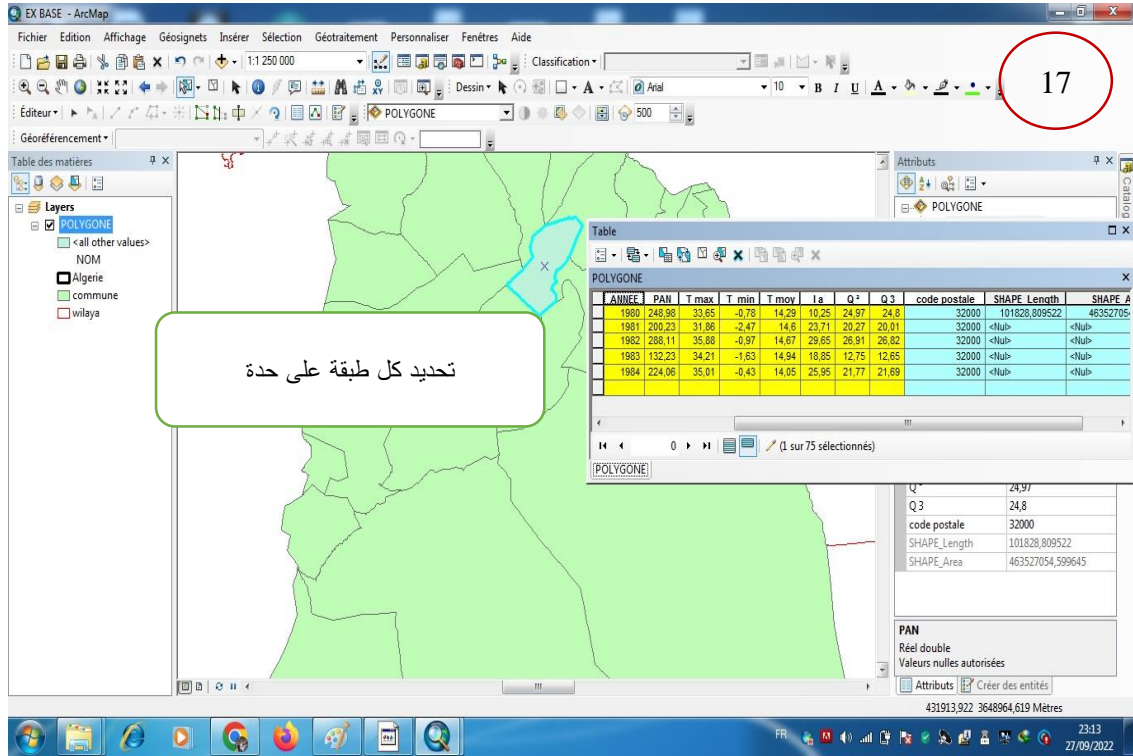
المصدر: إعداد الباحثة

لإدخال المعلومات للطبقات المراد
رسمها إذا كانت نقطة أو خط أو

لإدخال المعلومات البيانات للطبقات



المصدر: إعداد الباحثة



المصدر: إعداد الباحثة

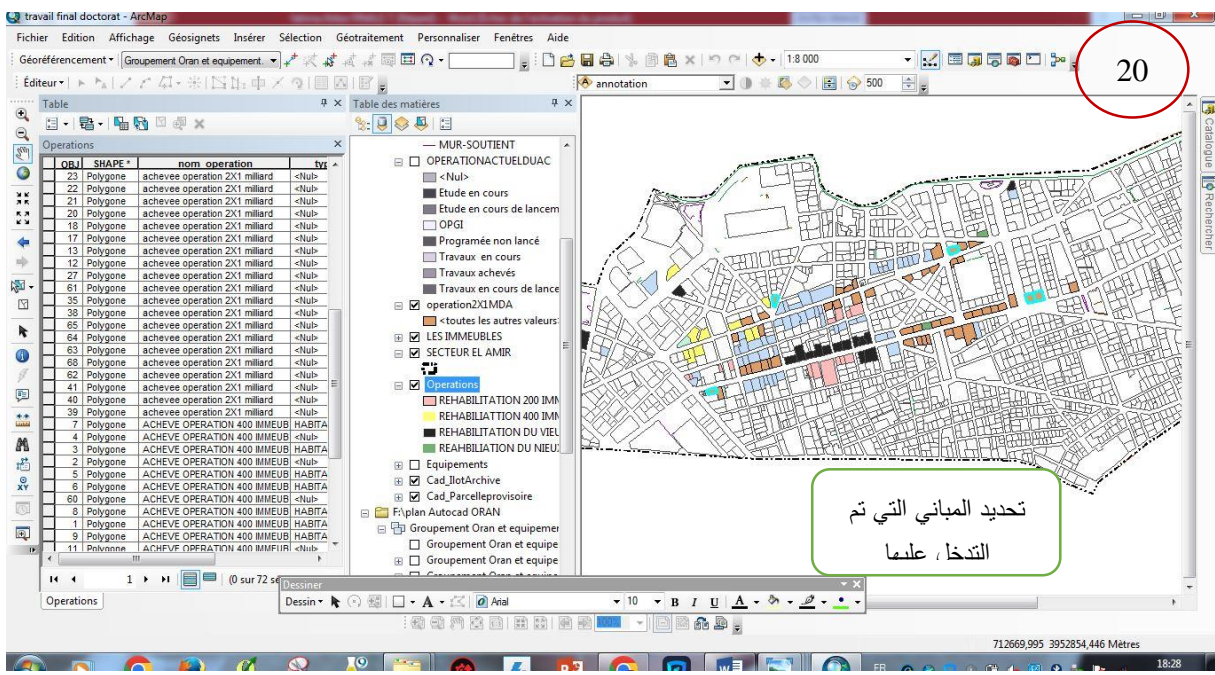
رسم حدود المنطقة مع تحديد أهم الطرقات و ذلك بالاعتماد على المرئية الفضائية التي يتيحها البرنامج



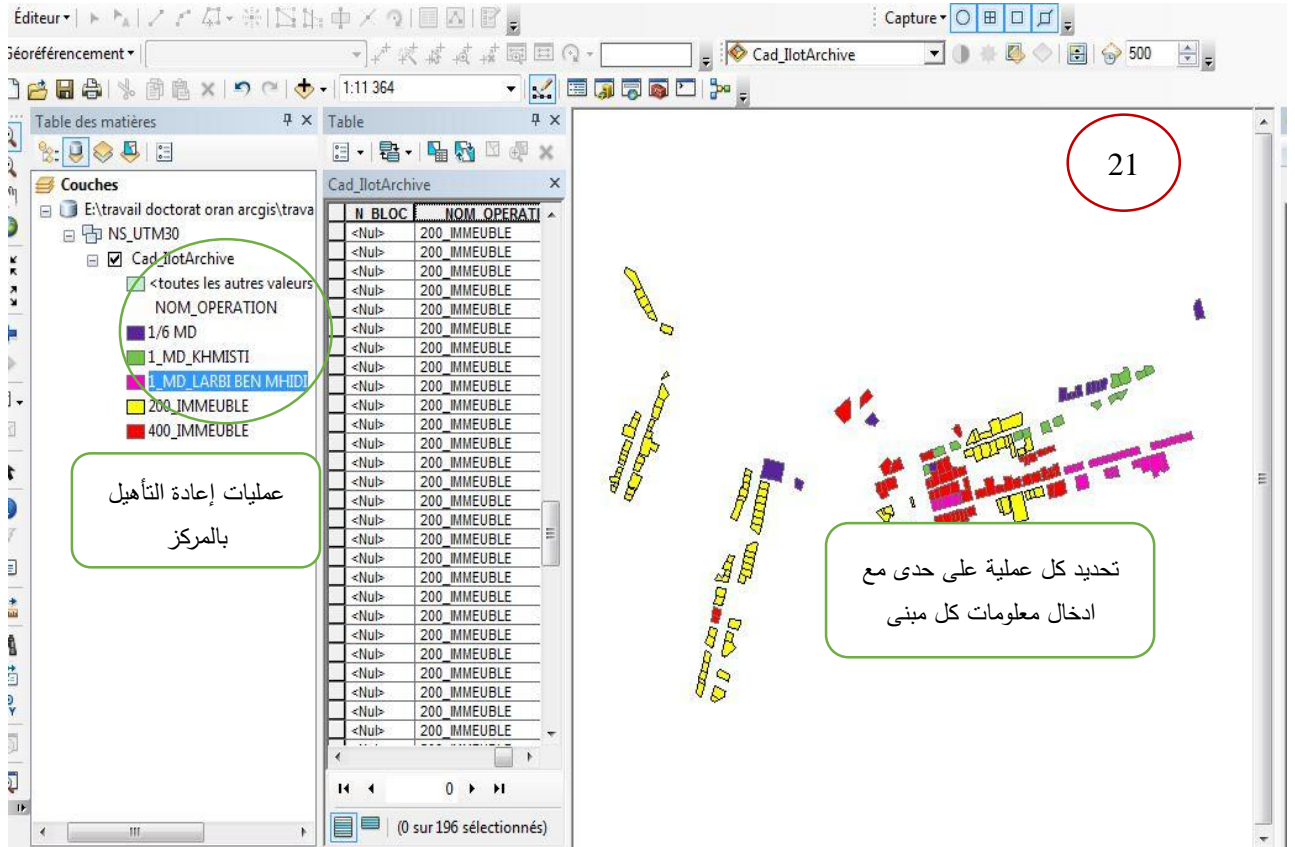
المصدر: إعداد الباحثة



المصدر: إعداد الباحثة



المصدر: إعداد الباحثة



الصورة (56) توضح مراحل توثيق العمليات بنظام المعلومات الجغرافية

المصدر: إعداد الباحثة

4- تشخيص النسيج العمراني بالمدينة

لفهم الطريقة التي تم بها دراسة الدراسة التحليلية والتشخيصية، قمنا بتحليل جميع المراحل المتبعة، وقد تمثلت طريقة التحليل العمراني، في بدايتها على تحديد الأنسجة العمرانية القديمة التي حددت فيها حالة البناءات ودرجة التدهور وذلك تحت اشراف الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناءات ليتم بعد ذلك تقسيم المدينة إلى قطاعات حسب الأولوية ويعتبر القطاع الحضري الأمير الممثل في المركز الحالي للمدينة و المركز القديم سيد الهواري ذات الأولوية لتليها بعد القطاعات الأخرى كما سبق لنا توضيحها في الصورة رقم (33) من الفصل السابق .

5- تحليل الطريقة المتبعة في التحليل والتشخيص

تعتبر هذه المرحلة من مراحل التحليل من أهم المراحل لما لها أهمية في تحديد تقنية التدخل فيما بعد والتي تحدها نتائج التشخيص لكل بناية

انطلق بدايته التحليل العمراني في الدراسة الأولية للبنىات الواقعة في الشوارع الرئيسية والتي تمثلت في تحديد الموقع، تحديد عدد المساكن والطوابق، عدد السكان في بعض الأحيان، تحديد الوظيفة إذا كان سكني أو مخصص لوظيفة إدارية كانت أو تجارية، وتحديد الطبيعة القانونية للبنىات والتي كانت سبب في اختيار البنىات واقتراحها للترميم

تحديد عدد البنىات المبرمجة كما تم توضيحها عند عرضنا لتجارب عمليات إعادة التأهيل لتقسم على شكل مناطق والتي بدورها أيضا تقسم الى مناطق أخرى، لتأتي بعدها مرحلة التشخيص لكل بناية على حدى من قبل مكاتب الدراسات المنتقاة في المشروع وسيتم عرض نموذج لدراسة التشخيص التي توافقت مع زيارتنا الميدانية للبنىات بغية تقصي أهم المشاكل رفقة المكلفين والاطلاع على معظم الدراسات ورفع المشاكل التي تعاني منها البنىات التاريخية والتي سنحوصلها في نموذج بالتفصيل وهو كالآتي:

5.1- التشخيص على مستوى الأجزاء المشتركة (مدخل العمارة، البهو الداخلي للبنىة)

تم في هذه المرحلة التشخيص التفصيلي للأجزاء المشتركة والمتمثلة في مداخل العمارة والبهو الداخلي والتي عملت على التحليل الدقيق لكل المشاكل التي تظهر على مستوى هذه الاجزاء كما توضحها الصور المأخوذة كنموذج متبع لإحدى مكاتب الدراسات لأحد البنىات الواقعة في الشارع الرئيسي لعربي بن مهدي وهي كالآتي



التدخل من طرف الساكنين
عن طريق إضافة الأجزاء
الناقصة بغية الترميم

إضافة جدار بجوار
(الدرج) (إمكانية الدعم)

إضافة دعائم للسلم لا تتناسب مع
جماليات المبنى

تدهور طلاء الجدران والدهانات

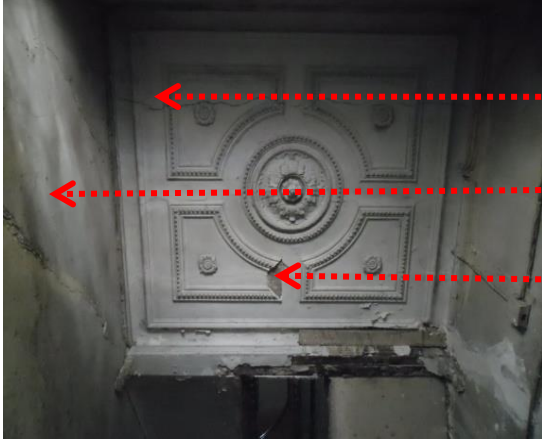


تدهور بباب البناية

مكان تواجد البقايا

المصدر: صور مكتب دراسات مع تعديل الباحثة

الصورة (57) توضح التشخيص لبناية على مستوى المدخل



تصدع سقف البناية

استعمال مادة الاسمنت لتغطية التصدعات

اختفاء واندثار بعض الأجزاء

تساقط أجزاء من السقف



انتشار الشقوق في سقف وجدران المستوى الأخير من الدرج.

لا يوجد نافذة.

وجود رطوبة على جدران الدرج مما يؤدي إلى تدهورها.



المصدر: صور مكتب دراسات مع تعديل الباحثة

الصورة (58) توضح التشخيص لبنانية على مستوى حائط المدخل

يمكن أن نستخلص أهم نتائج التشخيص أولاً على الأجزاء المشتركة والمتمثلة في المدخل الرئيسي للبنية وركزت العملية في رفع أهم المشاكل بدءاً من:

- مدخل البنية وأهم مكوناته، حالة الطلاء.
- مكان تواجد النفايات.
- مشاكل التدهور على مستوى الحائط.
- الإضافات المنجزة من طرف السكان بغية ترميم الأجزاء المتدهورة.
- ظهور مشكل الرطوبة والذي حدد كعامل رئيسي لتدهور البنية.
- تتشقق وتصدع الجدران.
- ظاهرة التوصيل العشوائي للأسلاك

5.2- التشخيص على مستوى المناطق المشتركة (الفناء والطابق السفلي والسطحية)

يمكن أن نحصل مراحل التشخيص على مستوى المناطق المشتركة والمتمثلة في الفناء الداخلي للبنية، الطوابق السفلية (القبو) والطابق الأخير (السطح) والتي هي مشتركة بين كل البنايات التي قمنا بتفقدتها والبيت سنوضحها بالصور:

- ظهور تشققات مقلقة في الواجهة الداخلية (الفناء).
- استغلال المكان لوضع القمامات والبقايا.
- ظهور تشققات في الجدران.
- تحولات الفوضوية على مستوى شبكة المياه والصرف صحي.
- تكاثر النباتات على مستوى الجدران يدل على تسرب المياه.
- تركيب واستعمال أنابيب الصرف جديدة لتصريف مياه الأمطار.
- استخدام مادة الإسمنت غير مناسب لتلييس الجدار.
- التوسعات والبناء على مستوى السطح



تراكم القمامة في الفناء



الدرج المؤدي إلى الطابق السفلي
مسدود بالقمامة.



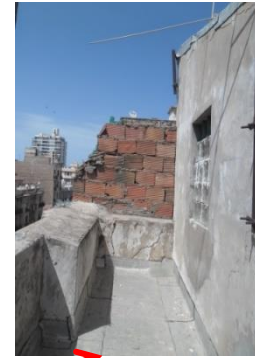
ظهور تشققات الواجهة
(الداخلية) الفناء.



ظهور تشققات في عدة
مستويات من المبنى.



شبكة مياه وصرف صحي
فوضوية (تحولات واضحة)



إضافة جدار يفصل بين
مبنيين

الصور من (59) توضح أهم المشاكل التي يعاني منها الفناء الداخلي والسطح

المصدر: مكتب الدراسات تعديل الباحثة



ظهور شقوق وتكاثر النباتات يدل على تسرب المياه.

تدهور مجاري مياه الأمطار



ظهور شقوق كبيرة على واجهة الجدار الأخير للدرج.

تركيب انابيب صرف جديدة لتصريف مياه الأمطار.



استخدام مادة الاسمنت غير مناسب لتلييس الجدار

الصور (60) اتوضح أهم المشاكل البارزة في السطح



الصورة(61) توضح توسعات السكان على مستوى السطح



الصورة(62) توضح تدخلات السكان للجدران الداخلية

5.3- التشخيص على مستوى المناطق المشتركة (الواجهات)

بالنسبة للواجهات والتي كانت تؤخذ بعين الاعتبار في عملية إعادة التأهيل والترميم للوصول على الهدف المنشود من مشاريع التدخل والمتمثل في تحسين الصورة العمرانية لأحياء المدينة حيث حظيت البنايات

ذات الملكية الخاصة بترميم للواجهات فقط وأما بالنسبة للبنايات ذات الملكية المشتركة بترميم الواجهات والأجزاء المشتركة كما وذكرناه وتجدر الإشارة أن الواجهات خضعت لعملية تشخيص دقيقة تم التركيز فيها على كل أجزاء ومكونات الواجهة من شرفات وغيرها من العناصر التزيينية للواجهة والتي سنعرضها في الصور الآتية



الصورة(63) توضح تدهور على مستوى الشرفات



الصورة(64) توضح تقنية ترميم الواجهات

المصدر: مكتب الدراسات 2018



الصورة (65) توضح حالة مدخل البناية



الصورة (66) توضح حالة مدخل لبناية بالشارع الرئيسي لعربي بن مهدي

6- تقنيات التدخل على البنايات

بعد الدراسة التحليلية والتفصيلية لمختلف أجزاء البنايات تأتي عملية التدخل بغية ترميم البنايات المختارة وفيما يلي أهم مراحل التحضير للتدخل:

6.1- **الدراسة التقنية** : بالنسبة للدراسة التقنية يتم فيها ما يلي:

أولا إعداد تقرير التدخل الكامل والذي يشمل:

أ- التقرير الطبقي (Stratigraphique) والذي يتمثل في البحث أن مختلف الألوان المناسبة للطلاء وصولا للون الأصلي للبنية



الصورة (67) توضح أهم الألوان المستعملة

- ب-التقرير التقني والوصفي.

- ج-البحث في تركيبية مواد البناء المستعملة.

6.2- **تنظيف جميع الأسطح.**

تتم في هذه المرحلة التجهيز لعملية التدخل وذلك بتنظيف وغسل الواجهات بالماء (hydro lavage) وذلك عبر يتدفق الماء بضغط مرتفع مع تغيير السرعة للتخلص من تراكمات الغبار وتصريف المياه وذلك بتركيب نظام تجميع المياه وإيصاله مباشرة بشبكة التصريف.



الصورة (68) توضح مرحلة التحضير لعملية تنظيف الواجهات

المصدر: تقرير الدراسة التقنية لعمليات الترميم 2018



الصورة (69) توضح طريقة تنظيف الاسطح

المصدر: تقرير الدراسة التقنية لعمليات الترميم 2018

ثم تنظيف العناصر التزيينية بعد عملية الغسل والتنظيف بالماء وذلك لإزالة الرواسب من الطلاء والمتمثلة في زخارف معمارية (Moulure) التي تضاف إلى حواف الجدران أو الاسقف أو الأعمدة وتتنوع فيها الاشكال، الحافة المعمارية (corniche) تكون بارزة وتستعمل لتزيين الواجهة وخاصة الجزء العلوي منها وتضفي طابع جمالي كما سنوضحها في الصورة الموالية



الصورة (70) توضح تنظيف وإزالة الرواسب والبقايا من العناصر الزخرفية

المصدر: مكتب الدراسات

تجدر الإشارة على أن عمليات الترميم المقترحة في المدينة ارتكزت في بدايتها على الإ اعتماد على الأيدي الأوروبية لما تكتسبه من خبرة في مجال وإعادة ترميم المباني التاريخية والتلائية والتي قامت بدورات تكوينية ورشات عمل داخل البناية التي ستخضع لعملية الترميم وإعادة التأهيل (école chantier) وذلك لتكوين لليد العاملة ومكاتب دراسات، والصورة أعلاه توضح الورشة التكوينية لمكتب دراسات.

6.3 - تنظيف النقاط السوداء (la croute noir)

تستخدم تقنية تنظيف القشرة السوداء من أجل ترميم المباني الأثرية أو الأعمال الفنية الحجرية وذلك لمعالجة الأسطح شديدة الإتساخ (نزع هاته الطبقة) الناتج عن التلوث البيئي أو تراكم الأوساخ على الأسطح تمت العملية باستخدام طريقة وضع كمادات لب الورق (مسحوق السليلوز) المشربة بمحلول مشبع من البيكربونات وملح الأمونيوم لمدة متوسطها 24 ساعة، وكل ذلك من أجل التنظيف بما في ذلك شطف ونزع هاته الرواسب.

6.4 - إعادة بناء وتشكيل العناصر الزخرفية (Modillon)

يتم في هذه المرحلة البحث عن الشكل المناسب الذي يحمل نفس النموذج ليتم إعادة بنائه، يقسم إلى عناصر بسيطة كما توضحه الصور فيما بعد، إنشاء طبقات من مادة السيلكون بالاعتماد على القوالب الخشبية، حيث تصب مادة (jesmonite) والمعروفة بخصائصها المتعددة كبديل للمواد التقليدية وتتميز بمورنتها وخفته وزنها مما يجعلها مناسبة لتقليد الحجر والمعادن والخشب من أجل

صنع النماذج والديكورات، لتثبت فيما بعد في الجدران باستعمال الحديد نوع (T12 و T08 و T06)
ثم تجمع العناصر المعاد تشكيلها وحشو وتغطيته العنصر بطبقة .



تقسيم النموذج إلى عناصر بسيطة.
تنفيذ طبقات السيليكون.

الصورة (71) توضح إعادة إنشاء العنصر الزخرفية
المصدر: تقرير إعادة تأهيل المباني، الورشة التكوينية 2018



الصورة (73) صب المكون داخل الطبقات باستخدام مادة الجسمونيت (jesmontine) ومسحوق الرخام



الصورة (72) توضح إنشاء القوالب الخشبية



الصورة (74) توضح نموذج إعادة بناء وإنشاء العنصر النهائي

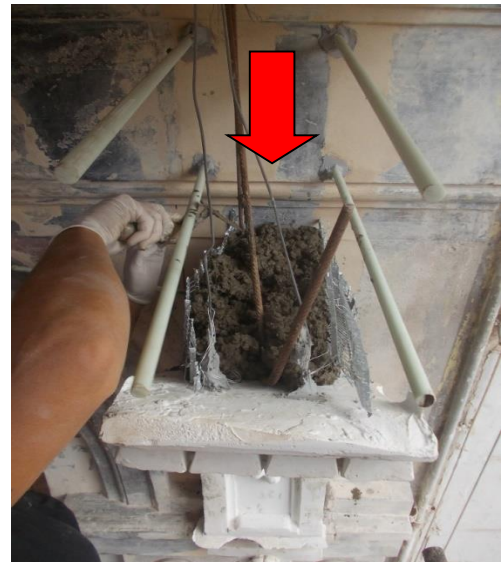


الصورة (75) توضح تركيب النموذج



T06 و T08 و T12 لتثبيت العنصر في الجدران باستعمال الأعمدة الحديدية نوع
تجميع العناصر المعاد تشكيلها

الصور (76) (77) توضح كيفية إعادة بناء العناصر الزخرفية
المصدر : تقرير إعادة تأهيل المباني، الورشة التكوينية 2018



الصورة (78) (79) توضح الحو النهائي للعنصر قصد التثبيت
المصدر : تقرير إعادة تأهيل المباني، الورشة التكوينية 2018

6.5- تدعيم الهيكل

بالنسبة لتدعيم هيكل الخاص بالشرفات يمر التدعيم الإنشائي لأرضيات البلكونات والشرفات بثلاث مراحل :

- أ- إزالة غطاء الشرفة أي أجزاء غير مستقرة على مستوى الشرفة.
- ب- معالجة الحديد بمضاد الجريان والتثبيت بواسطة هيكل معدني (نوع T12) على كامل الشرفة.



الصورة (80) (81) توضح طريقة تدعيم الهيكل

المصدر: تقرير إعادة تأهيل المباني، الورشة التكوينية 2018

6.6- عملية الترميم: تشمل العملية مايلي:

- أ- علاج التشققات.
- ب- ترميم الزخارف.
- ت- التدعيم ويشمل تدعيم أرضيات البلكونات تدعيم السلام



الصورة (82) توضح ترميم الزخارف

المصدر: تقرير إعادة تأهيل المباني، الورشة التكوينية 2018

يتم في مرحلة ترميم الزخارف والتي تمثل العناصر الفنية والزخرفية المستخدمة لتزيين المباني سواء أكانت نقوشا أو تماثيل تضيف جمالية للمبنى حيث تتم العملية بمليء الشقوق بطبقة نهائية تتكون من مسحوق الرخام والكلس الهيدروليكي ومواد مضافة (adjuvant) تستعمل للتحسين والرمل.



الصورة (83)(84) توضح ترميم الزخارف واستعادة الديكورات
المصدر: تقرير إعادة تأهيل المباني، الورشة التكوينية 2018

الصورة تمثل ترميم عنصر زخرفي باستعمال الجير الهيدروليكي وهو نوع يتميز بقدرته على التصلب في وجود الماء ويستخدم بكل كثير في أعمال البناء والترميم لما يتميز به من خصائص ميكانيكية وهو مقاوم للرطوبة واستعمال أيضا مادة صديقة للبيئة وتسمى (éco-pouzzolane) تضاف للإسمنت لزيادة القوة والمتانة كما تعمل على تقليل الانبعاثات الكربونية وتستخدم بكثرة في ترميم المباني الاثرية لتعزيز الخائص الكيميائية والفيزيائية

كما يتم ترميم الأجزاء المتدهورة كما توضحها الصور الآتية



ب- عملية ملء والحشو

• أ- إزالة حجم الأجزاء غير المستقرة

• المصدر: تقرير إعادة تأهيل المباني، الورشة التكوينية 2018



الصورة (85) (86) (87) توضح الأجزاء المتدهورة بعد عملية الترميم

المصدر: تقرير إعادة تأهيل المباني، الورشة التكوينية 2018

6.7- تدعيم الشقوق الداخلية:

تتم عملية تدعيم الشقوق الداخلية باستعمال الجير الهيدروليكي



الصورة (88) (89) تمثل نموذج لترميم التشققات الداخلية وتدعيمها
المصدر: تقرير إعادة تأهيل المباني، الورشة التكوينية 2018

6.8- تدعيم الأرضيات

تتم العملية باستعمال الإسمنت من خاص للمباني القديمة يتكون من الألياف الزجاجية والمواد المضافة.



الصورة (90) تمثل تدعيم أرضية الشرفات
المصدر: تقرير إعادة تأهيل المباني، الورشة التكوينية 2018

6.9- العزل ضد تسرب الماء

تتم عملية العزل باستعمال مادة تسمى (élastomère léger) وهي مادة مرنة تشبه السيليكون وهي مقاومة للتآكل توضع على أرضية السطح كمادة عازلة كما توضحها الصورة التالية



الصورة (91) توضح طريقة العزل المائي

المصدر: تقرير إعادة تأهيل المباني، الورشة التكوينية 2018

بعد ذكر تقنيات التدخل على المباني قصد إعادة تأهيلها وترميمها سنتعرض بعض الصور للبنىات التي تم التدخل عليها حيث سنبرز بعض أهم المشاكل التي عادت مثل التوصيل العشوائي للمكيفات، اللافتات الإشهارية للمحلات، تغيير المواد البناء رغم الجهود التي تبذلها الدولة في تنفيذ مشاريع وعمليات إعادة التأهيل والترميم إلا أن الملاحظ لا توجد قوانين صارمة تمنع تشوية الواجهات العمرانية ومنع عرض اللافتات الاشهارية للمحلات واعتماد مواد بناء مخالفة للمبنى



الصورة (92) توضح واجهة بناية بعد عملية الترميم وتشويها من قبل السكان



الصورة (93) توضح واجهة بناية بعد عملية الترميم وتشويها باللافتات الإشهارية



الصورة (94) توضح واجهة بناية بعد عملية الترميم



الصورة(95) توضح واجهة بناية بعد عملية التدخل الشارع الرئيسي العربي بن مهدي



الصورة(96) توضح البنايات التي تم ترميمها الشارع الرئيسي العربي بن مهدي



الصورة (97) (98) توضح واجهة بناية بعد عملية التدخل الشارع الإخوة بن سليمان 2024



الصورة (99) توضح واجهة الخلفية لنفس البناية قبل عملية التدخل

المصدر: مكتب دراسات



الصورة (100) توضح واجهة الخلفية لنفس البناية بعد عملية التدخل



الصورة (101) توضح عملية الترميم التجهيزات العامة بحي خميسني محمد



الصورة (102) توضح واجهة بناية بعد عملية الترميم وتشويها باللافتات الإشهارية



الصورة (102) توضح حالة البنايات بشارع محمد خميستي التي لم ترمم بعد



الصورة (103) توضح واجهة البنايات بعد عملية الترميم



الصورة (104) توضح تدهور واجهة البناية بعد الترميم



الصورة (104) توضح التغيرات على واجهة البناية بعد عملية الترميم



(105) توضيح

الصورة

واجهة البنايات قبل عملية الترميم 2017



الصورة (106) توضيح واجهة البنايات بعد عملية الترميم 2024



الصورة (107) توضح الفناء الداخلي للبناءية قبل التدخل
المصدر: مكتب الدراسات



الصورة (108) توضح الفناء الداخلي للبناءية بعد عملية ترميم 2018



الصورة (109) توضح واجهة البنايات بعد عملية الترميم 2024



الصورة (110) توضح واجهة البنايات بعد عملية الترميم 2024



الصورة (112) توضح منظر شارع الصومام



الصورة (113) توضح ترميم بناية من الداخل بشارع الصومام



الصورة (114) توضح التشويه البصري للشوارع الرئيسية بعد إزالة المباني التراثية وتعويضها بأنماط مغايرة

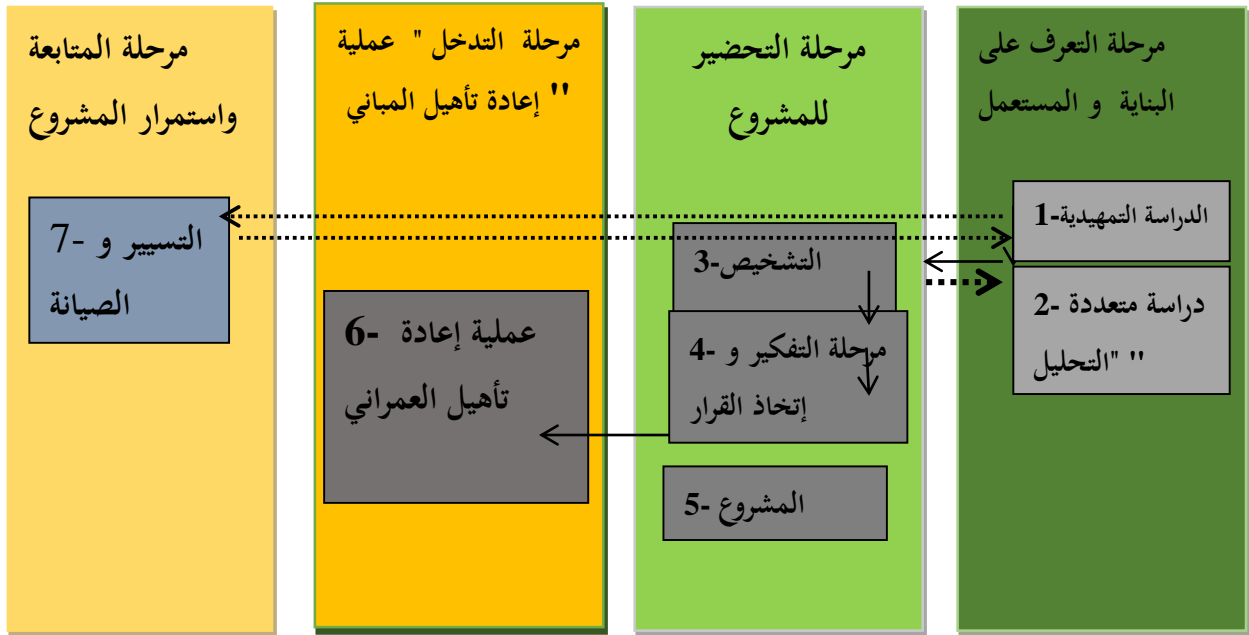
7- تقييم عملية إعادة تأهيل المباني التاريخية وفق نظرية إعادة تأهيل المدن المتوسطة

إن عملية إعادة تأهيل المباني التاريخية وإعادة دمجها في نسيج عمراني ملائم شغلت العديد من دول العالم فظهرت عدة اتجاهات ونظريات تندد بالحفاظ على التراث العمراني وإطالة عمره وصيانته ومن المهم النظريات التي اهتمت بالحفاظ على المباني التاريخية والتراثية منها فيدول المطة على البحث الأبيض المتوسط وسميت النظرية إعادة تأهيل المدن المتوسطة التي عملت على طرح الاليات اللازمة لضمان التحليل و الشخيص المعمق للمباني التاريخية كوحدة لا تتجزأ من النسيج العمراني حيث حاولنا استنباط أهم المعايير الي استعملناها من خلال التقييم لمشاريع التدخل سواء من حيث الدراسة التقنية ،سير عملية التحليل أهم المتدخلين وغيرها.

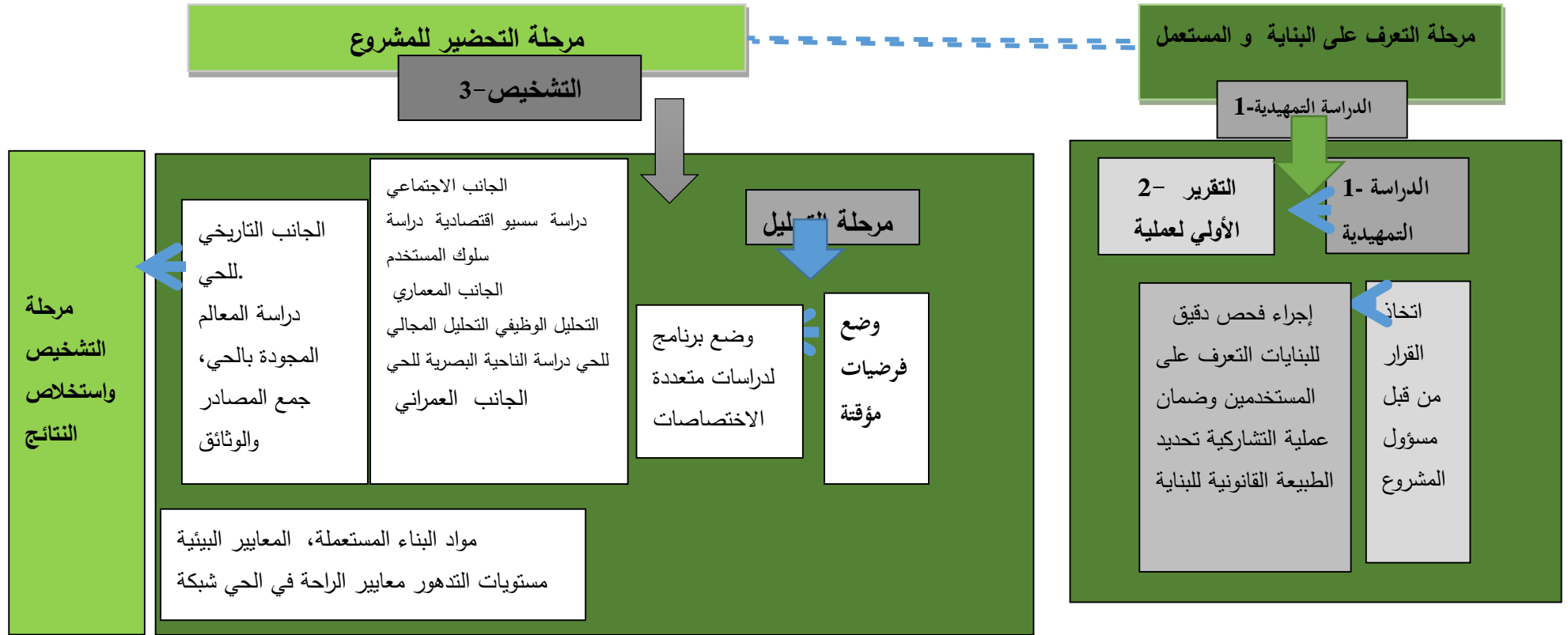
وركزت منهجية النظرية على عدة مراحل أهمها ضرورة التعرف على البناية والمستعمل لتليها مرحلة التحضير للمشروع عن طريق عمليتي التحليل والتشخيص ويتم فيه التطرق إلى الجانب الاجتماعي، الدراسة السسيو اقتصادية، دراسة سلوك المستخدم، تحليل الجانب المعماري والمعماري، دراسة الجانب التاريخي ،التحليل الوظيفي والتحليل المجالي للحي دراسة الناحية البصرية للحي، التعرف على المواد المستعملة في البناء وصولاً إلى اقتراح الآلية اللازمة للتدخل حسب كل حالة، أما بالنسبة لضمان

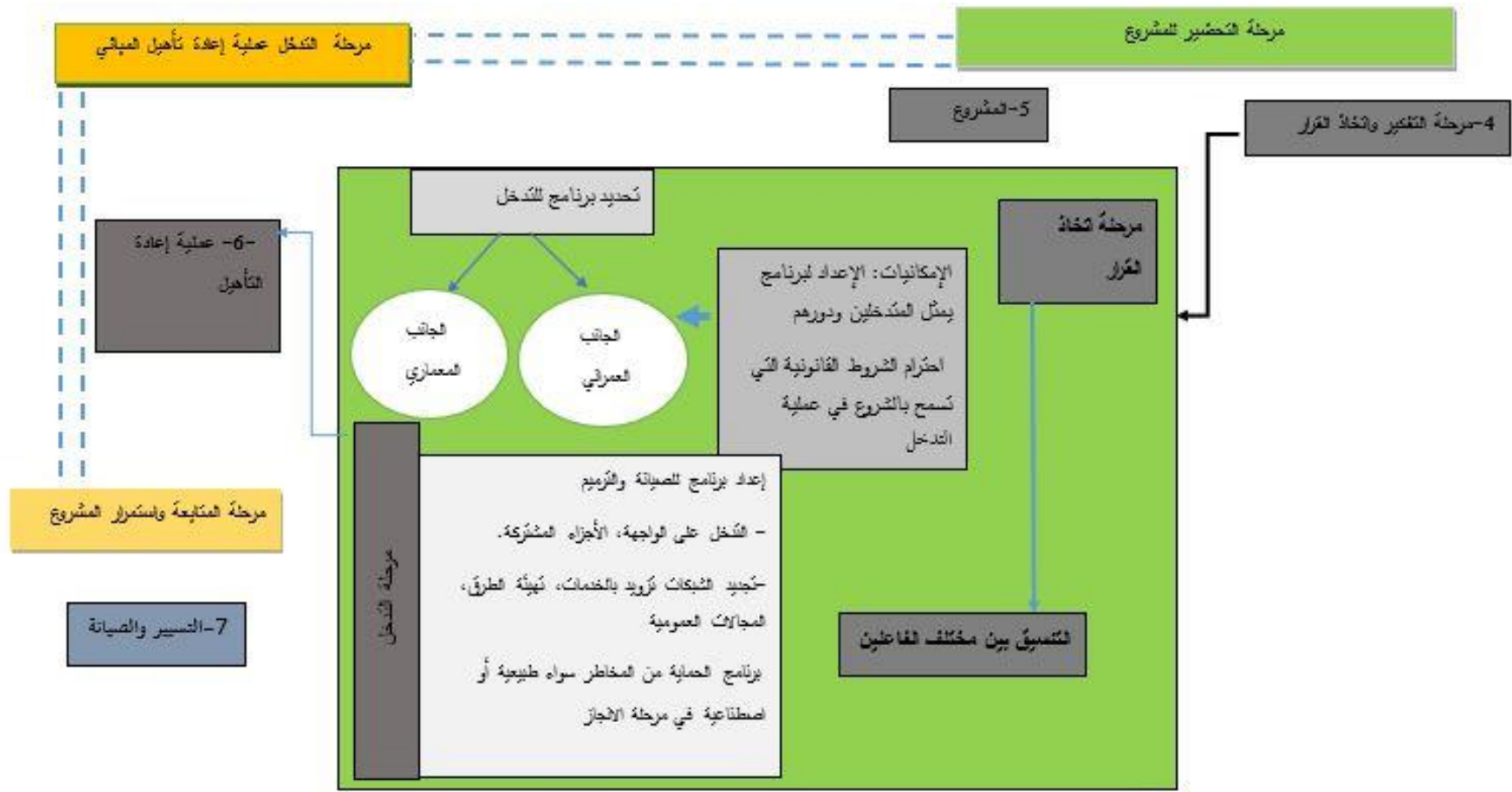
ونجاح مشاريع الترميم والحفاظ فذلك لا يتأتى إلا بالمتابعة والصيانة المستمرة والتي استتبطننا منها معايير ومؤشرات لتقييم العملية بشكل من مراحل الاعداد وتنفيذ المشروع، لننتقل فيما بعد إلى تحديد دور الفاعلين وأثره في سير المشروع والذي تم تقييمه بنجاح تقنية التدخل التي ذكرناه فيما سبق بعد بفصل المتدخلين من حيث التسيير كما يبينها الجدول (06) والذي يمثل العمليات التي تم تحويلها إلى مديرية التعمير والبناء لإنجاز ما تبقى منها، حاولنا بعد مقارنة جميع العمليات التي مست المدينة من حيث دور المتدخلين، دراسة الجوانب المعمارية والعمراني للمشاريع، مقارنة عدد البناءات المبرمجة في كل عملية، وحصيلة ما أنجز منها كما، وأخيرا حوصلة وغيرها من المعايير التي سنبرزها ونوضحها بالتفصيل في الأشكال والمخططات الموالية.

تقييم مراحل الإعداد للتدخل وفق نظرية إعادة تأهيل المدن المتوسطي



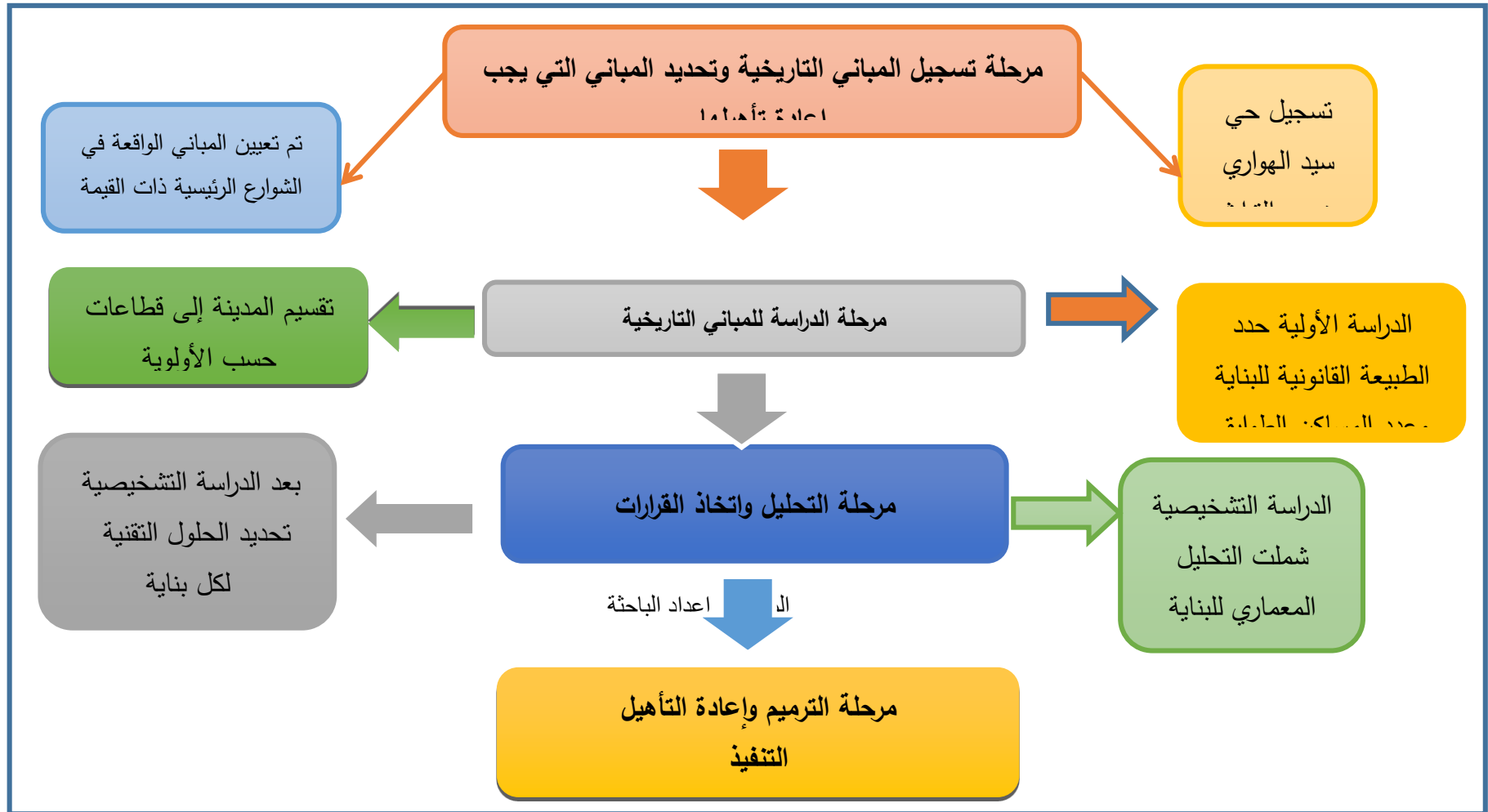
الشكل (01): الآليات التقنية التي يتم وفقها نجاح عملية إعادة تأهيل المباني التاريخية وفق نظرية RéhabiMED



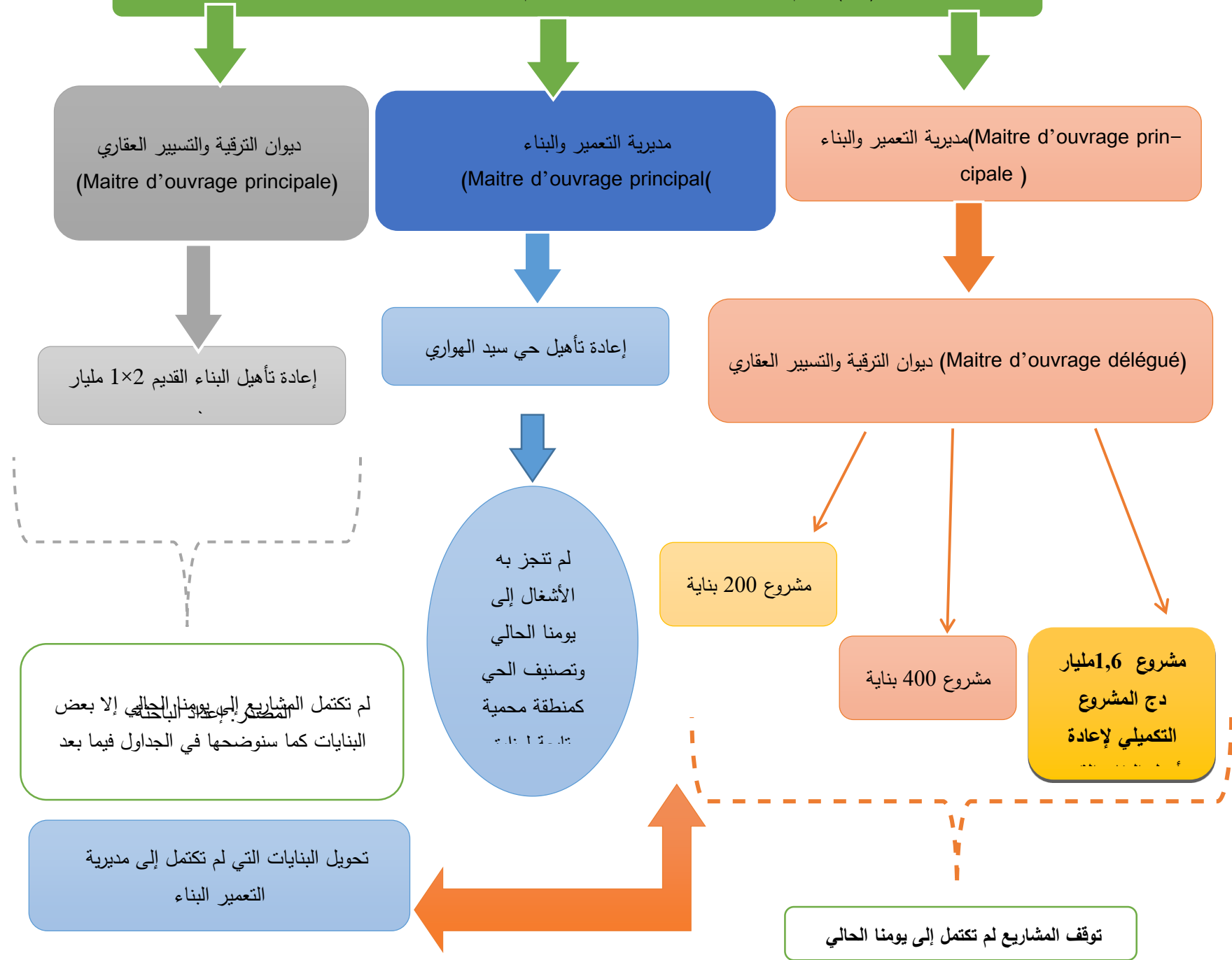


المصدر: (Xavier,2007) مع تعديل الباحثة

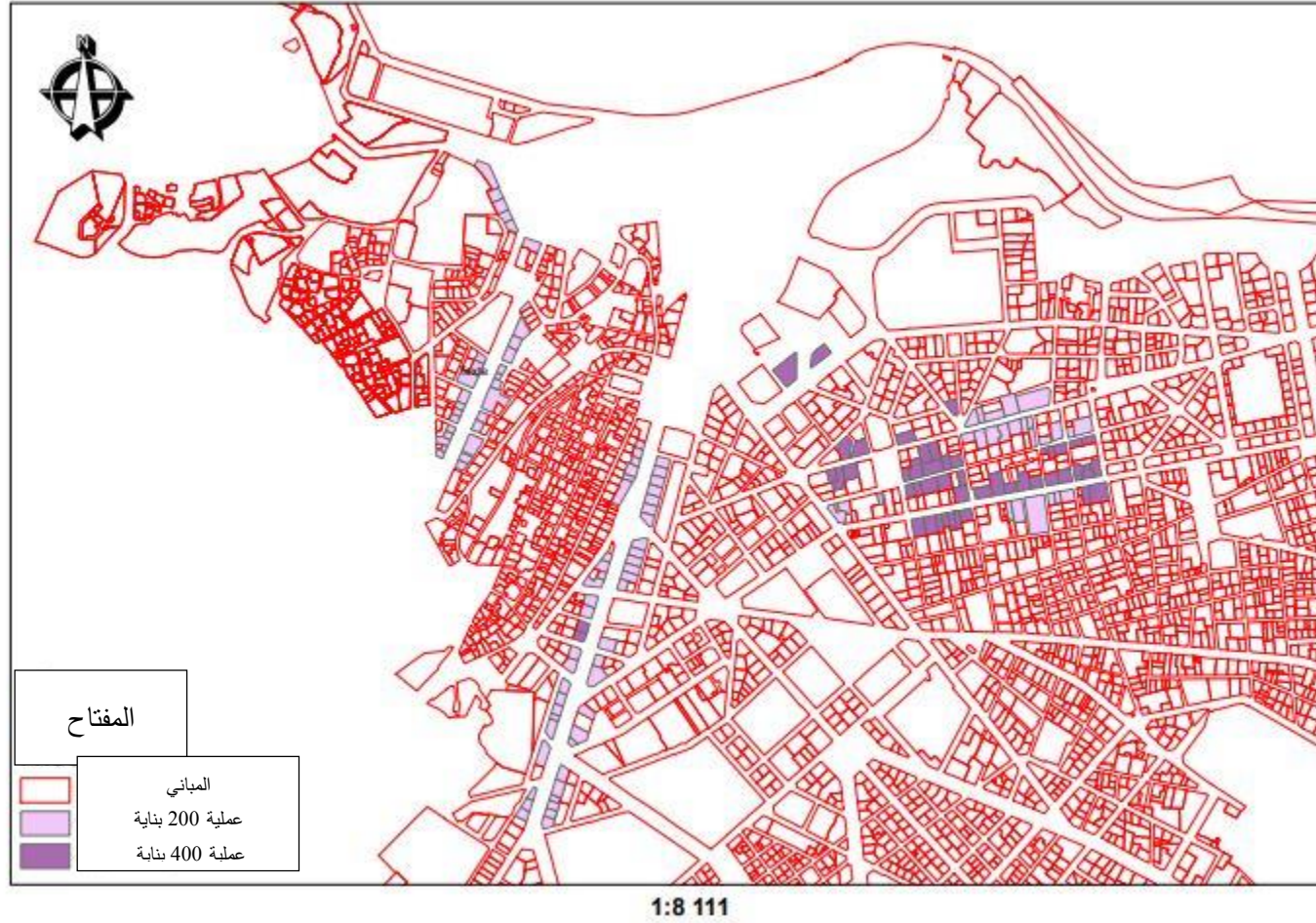
الشكل (02) مرحلة تقييم مراحل إعادة التأهيل من حيث تنفيذ المشروع



الشكل (03) تقييم عمليات إعادة تأهيل البناء القديم بمدينة وهران حسب دور المتدخلين

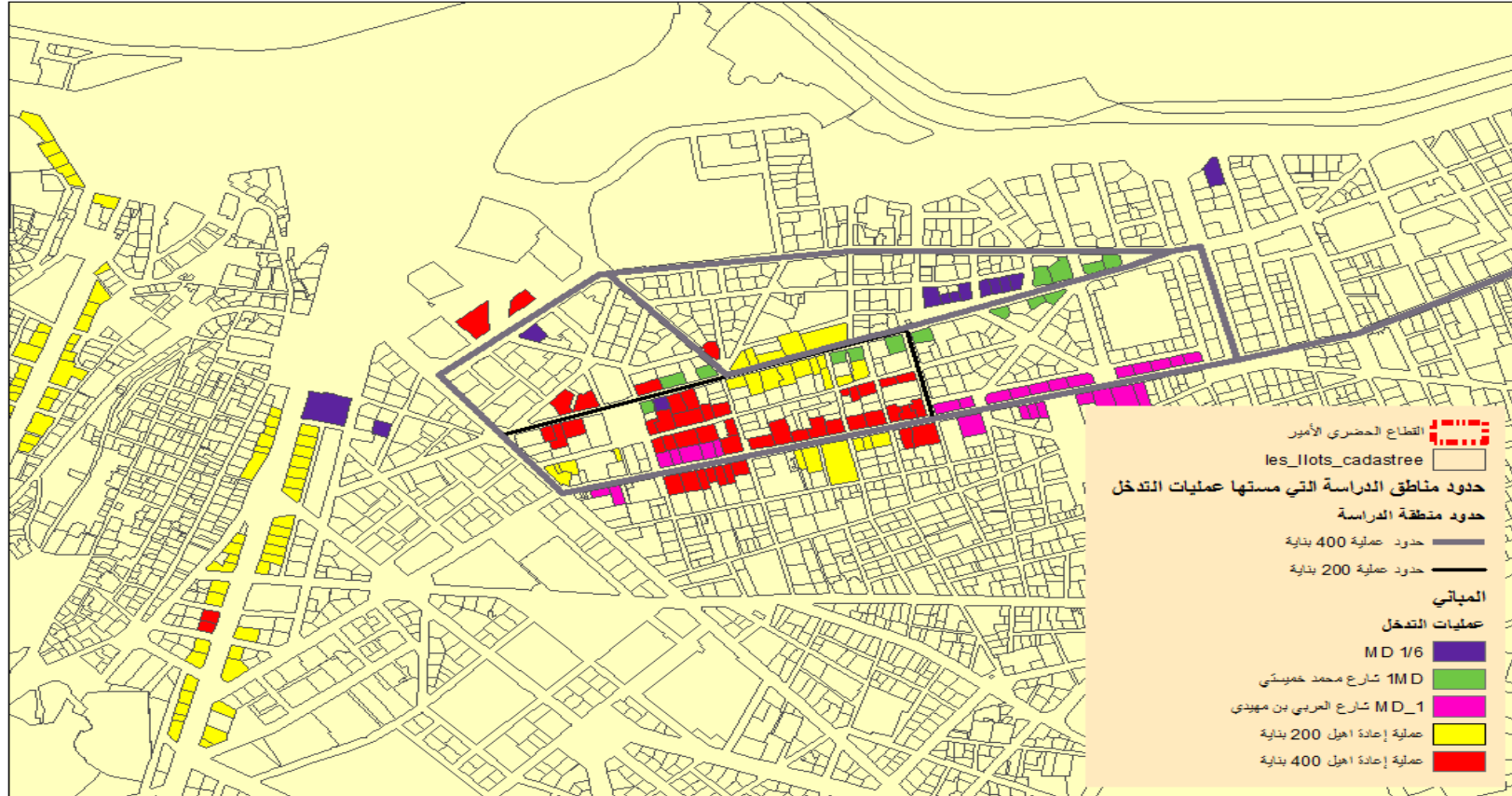


المخطط (07) يوضح البنايات المبرمجة في عمليتي 200 و 400 بناية



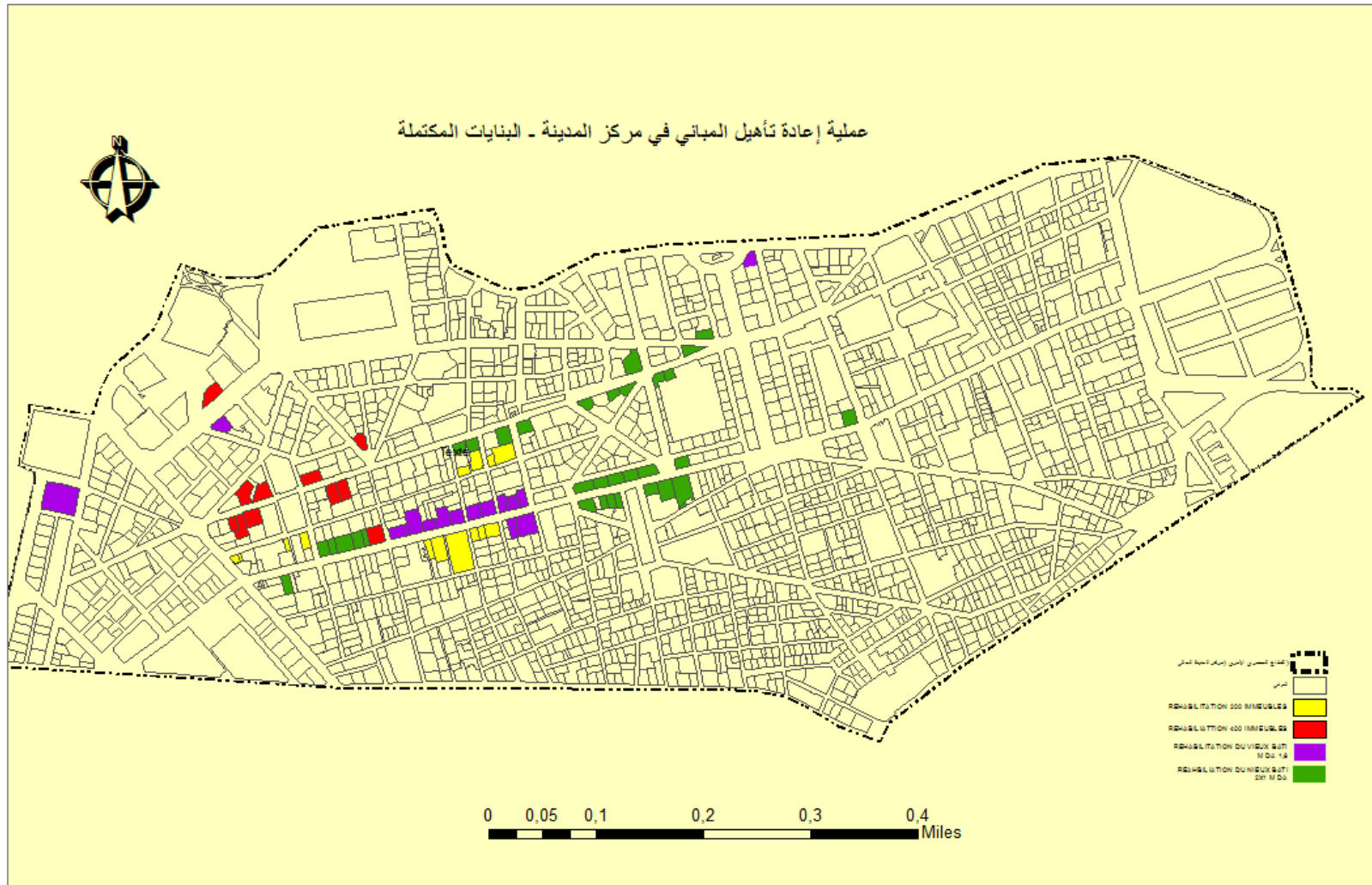
المصدر: إعداد الباحثة

البنيات المبرمجة لعملية إعادة التأهيل بمركز المدينة



1:6 551

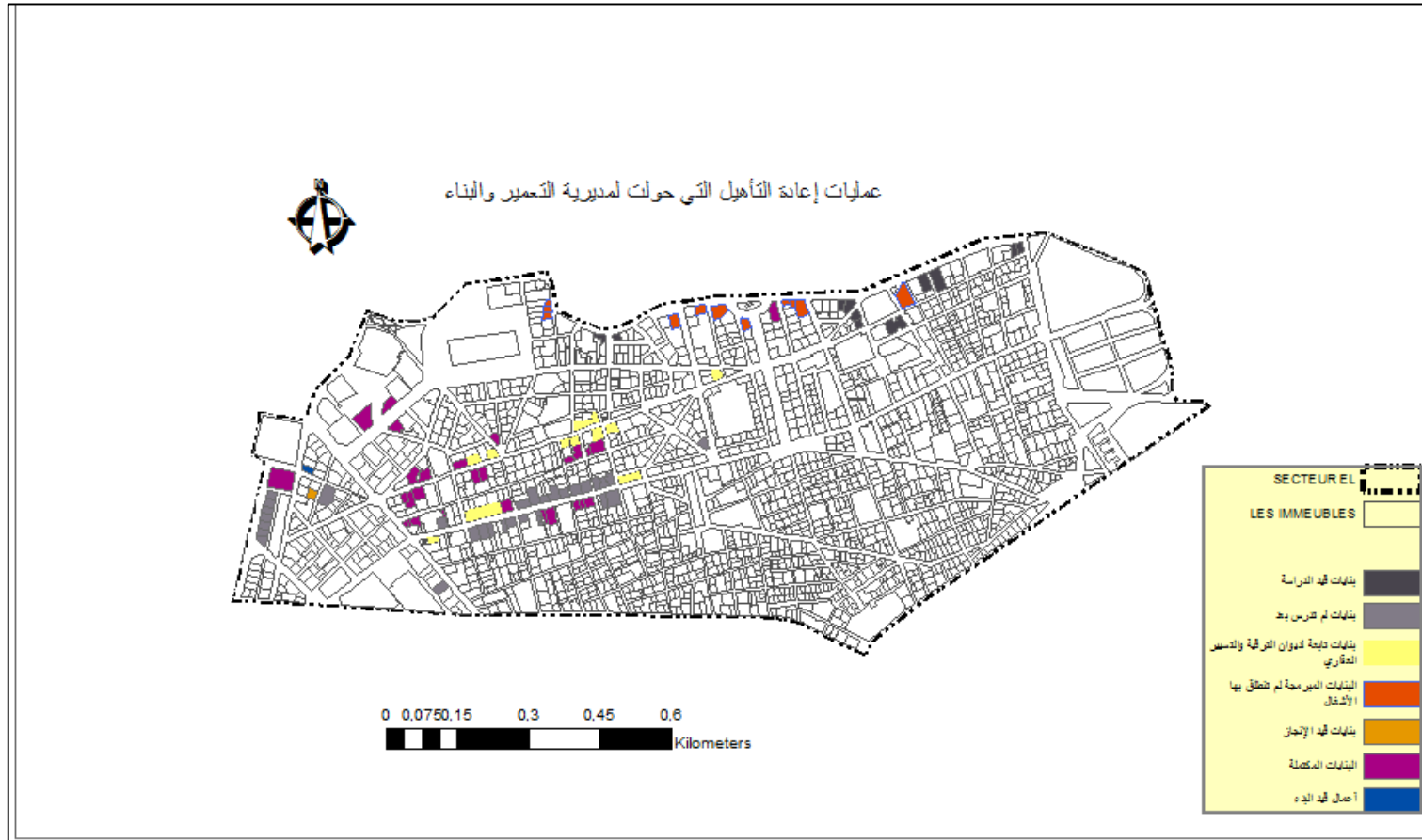
المخطط (08) يوضح ملخص شامل لكل للمباني المبرمجة إعادة التأهيل بالمدينة
المصدر: إعداد الباحثة



المخطط (09) يوضح ملخص شامل لكل للمباني المنجزة إعادة التأهيل بالمدينة
المصدر: إعداد الباحثة

اسم العملية	رقم البناية	الموقع	اسم شركة الانجاز
200 بانية	bis,4234,36,38,40	العربي بن مهدي	Arabi
	bis,37,39,02,04,06,10,passage Clausel35,35	الأوراس	Drouiech cheikh
400 بانية	04,06	محمد خميستي	REFIT ALGERIE
	18، 16	محمد خميستي	HASSNAOUI TERMMIM
	29	العربي بن مهدي	REFIT ALGERIE
	05	شارع الصومام	REFIT ALGERIE
	09	شارع الصومام	HASSNAOUI TERMMIM
	29	شارع الإخوة سليمان	HASSNAOUI TERMMIM
	(place 1 ^{er} novembre (APC ORAN 01	ساحة أول نوفمبر	BTPH HASSNAOUI
(SQUARES BAMAKO (USA 14	سكوار بماكو	MESMOUDI ABDELHAMID	
(Adda Gharbi (ONM8	عدا غربي	KHLIFI Djamel	
chambre de commerce)08)	شارع الصومام	BTPH HASSNAOUI	
المجموع	26 بناية تم تكملتها وانجازها من قبل مديرية التعمير والبناء		

الجدول (07): يوضح العمليات التي تم تحويلها إلى مديرية التعمير والبناء لإنجاز ما تبقى منها
المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على معلومات من مديرية التعمير والبناء لولاية وهران



المخطط (10) يوضح العمليات التي حولت لمديرية التعمير والبناء
المصدر: إعداد الباحثة

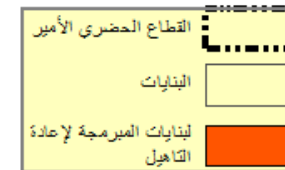


عملية إعادة تأهيل المباني القديمة



Système de coordonnées: Nord Sahara 1959 UTM Zone 30N
Projection: Transverse Mercator
Datum: Nord Sahara 1959
False Easting: 500 000,0000
False Northing: 0,0000
Central Meridian: -3,0000
Scale Factor: 0,9996
Latitude Of Origin: 0,0000
Unités: Meter

0,0375 0,15 0,225 0,3
Miles



المخطط (11) يوضح عملية إعادة تأهيل المباني القديمة المبرمجة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري
المصدر: إعداد الباحثة

مقارنة تقييم تجارب إعادة تأهيل المباني التاريخية من حيث الجوانب العمرانية المعمارية والتمويلية

اسم العملية	عدد البنائيات	الهدف	عملية التدخل	مؤشر التقييم
Fond propre 1990	23 بناية	خصص لتأهيل المباني القديمة إيجاد مصادر للتمويل ترميم البنائيات ذات القيمة التاريخية	عمليات التدخل الخفيفة: تجديد مرافق الصرف الصحي والكهرباء التدخل المتوسط الذي يشمل عمليات نوعا ما ثقيلة فيتميز بتدعيم هيكل البناية	الجانب العمراني التهيئة الخارجية الجانب المالي الجانب المعماري تقوية الاساسات
مشروع إعادة تأهيل البنائيات 500 مليون (دج) 1995	33 بناية	ركز المشروع على البنائيات الفارغة ليتم توجيهها بعد ترميمها إما للسكن أو استغلالها كإدارة	تدخل طفيف تدخل متوسط تدخل معمق	الجانب المعماري ترميم الواجهات ترميم الأجزاء المشتركة تقوية الأساسات إعادة توظيف المباني
مشروع الشراكة الألمانية الجزائرية 1997		تنويع مصادر التمويل	لتهيئة الفضاءات الخارجية وإعادة تهيئة قنوات الصرف الصحي والطرق وتطوير البنية التحتية	الجانب العمراني الجانب المالي
برنامج تحسين 5000 بناية 250 مليون دينار (2003)	23 حي	5000 تحسين البيئة السكنية للمجمعات السكنية	إعادة تجديد السطح وقنوات تفريغ المياه المتواجدة بالقبو	الجانب المعماري
صاحب المشروع الرئيسي: ديوان الترقية والتسيير العقاري				

اسم العملية	عدد البنايات	الهدف	عملية التدخل	الوصف	مؤشر التقييم
200 إعادة تأهيل مشروع إعادة تأهيل بناية 2008	200	إعادة تأهيل وترميم البنايات المتواجدة في الساحات العمومية والشوارع الرئيسية لمركز المدينة	التدخل على الواجهات و	استعادة و ترميم الواجهات ، اصلاح	الجانب المعماري الحفاظ على هوية البناية
400 إعادة تأهيل مشروع إعادة تأهيل بناية 2008	400	إعادة تأهيل وترميم البنايات المتواجدة في الساحات العمومية والشوارع الرئيسية لمركز المدينة وأيضا خارج المدينة	الأجزاء المشتركة	العناصر التزيينية و الزخرفية للعمارة ترميم الأجزاء المشتركة	الجانب المعماري ترميم الواجهات
<u>صاحب المشروع الرئيسي: مديرية التعمير والبناء</u> <u>صاحب مشروع مكلف: ديوان الترقية و التسيير العقاري</u>					

اسم العملية	عدد البنايات	الهدف	عملية التدخل	الوصف	مؤشر التقييم
برنامج تأهيل البناء القديم (MDA(1×2	48 بناية	إعادة تأهيل وترميم البنايات المتواجدة في الشوارع الرئيسية لمركز المدينة	التدخل على الواجهات و الأجزاء المشتركة	استعادة و ترميم الواجهات ، اصلاح العناصر التزيينية والزخرفية للمعمارة ترميم الأجزاء المشتركة	الجانب المعماري العمري
<u>صاحب المشروع الرئيسي: ديوان الترقية والتسيير العقاري</u>					
برنامج ترميم البناء القديم (1,6) 2012	4 بنايات مخصصة للتجهيزات	ترميم التجهيزات الواقعة في	الترميم الكلي التجهيزات تم اعتماد سياسة التجديد	استعادة وترميم الواجهات اصلاح العناصر التزيينية والزخرفية للبناية	الجانب المعماري

	تحسين المنظر العام للساحات العمومية	إعادة الاستعمال مع الحفاظ على الأنشطة القديمة وإعادة إحيائها	الساحات الرئيسية تم اعتماد سياسة ترميم المباني التاريخية وإعادة توظيفها بالإضافة إلى المحافظة على طراز		
صاحب المشروع الرئيسي: مديرية التعمير والبناء					

الجدول(08) يوضح مقارنة عدد البنايات المبرمجة والبنايات المنجزة
المصدر: إعداد الباحثة

8- مناقشة النتائج

تهدف هذه الدراسة إلى تقديم تحليل معمق لمشاريع ترميم المباني في مدينة وهران بين عامي 1990 و2024، مع التركيز بشكل خاص على بدايات التفكير في الاهتمام بالمباني التاريخية في سنة 1990 و1995 وخطة التحسين لعام 2003 التي شملت 5000 مبنى من خلال دراسة البيانات المتعلقة بنطاق التدخلات، ودرجات التدهور، وأنواع الملكية، ومعدلات الإنجاز، وتكلفة المشروع، وذلك بتسليط الضوء على الإنجازات والتحديات الرئيسية التي واجهت عماية التدخل، وكذلك استخلاص الدروس المستفادة لتوجيه الجهود المستقبلية في مجال الترميم والحفاظ على التراث العمراني، الذي برزت بوادره في سنة 2008 كانطلاقة فعلية في الحفاظ على الصورة الجمالية للمدينة.

بالإضافة إلى تحليل الجوانب المتعلقة ببرمجة واختيار البنايات و المناطق التي ركزت عليها التدخلات، وأولويات الترميم وأهمية مشاركة المجتمع التي كانت غائبة تماما في هاته المشاريع، وتطوير المهارات في عملية الترميم وإعادة التأهيل والتي صنعت الفارق في نجاح عملية التدخل وهذا ما حاولنا ابرازها في انطلاق مشروع 200 بناية وأهم التدابير التي تم أخذها بعناية بعد فشل التدخل على البنايات في بدايتها للتحسن بعد ذلك جودة المشاريع والتي حاولنا تبينها في أهم الآليات التقنية فيما سبق خاصة لتتوصل في الأخير إلى أهمية التنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة وتقديم رؤى حول

العوامل التي تسهم في نجاح أو فشل مشاريع الترميم، وتحديد المجالات التي تحتاج إلى تحسين من أجل تعزيز فعالية وكفاءة هذه المشاريع في المستقبل.

حيث ناقشت الدراسة سياسات وممارسات المنتهجة على التراث العمراني والمباني التاريخية في مدينة وهران والجزائر بشكل عام كما تهدف إلى تزويد صانعي القرار والمخططين والممارسين بأساس قوي لتطوير استراتيجيات وبرامج ترميم أكثر استدامة وشمولاً كما وضحتها سابقاً في نظرية إعادة تأهيل المدن، التي توجب الأخذ في الاعتبار الأبعاد العمرانية، الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والتقنية وهذا ما كان غائب تماماً في هاته مشاريع المبرمجة التي تدرس المبنى على أنه كتلة منفصلة عن النسيج العمراني، حيث قمنا أولاً بتصنيف المعلومات المتاحة وتحليلها وذلك لمعرفة أهم الأحياء التي تم التركيز عليها منذ سنة 1990 كما يبينها الجدول الموالي الذي جمعنا فيه مختلف الأحياء المشتركة بين العمليتين وحاولنا تجسيد المقارنة بين العدد الاجمالي للتدخلات في كلا السنتين كما يوضحه الشكل (04) لنمر بعدها

المجموع	نوع التدخل						السنة
	1995			1990			
	مكثف وشامل	متوسط	طفيف	مكثف وشامل	متوسط	طفيف	الموقع
1	0	0	0	1	0	0	عين الترك
1	0	0	0	0	1	0	بولانجيه
1	0	0	0	0	1	0	وسط المدينة
1	0	0	0	0	0	1	مدينة بروتين
12	5	3	0	4	0	0	ديرب
1	0	0	0	0	1	0	إخمول
1	0	0	0	0	0	1	مارافال
21	9	4	0	1	4	3	سيدي الهواري
7	1	3	0	0	1	2	سانت أنطوان
5	1	2	0	0	1	1	سانت بيير
2	2	0	0	0	0	0	المرسى
1	0	1	0	0	0	0	كارتو
1	0	1	0	0	0	0	غامبيتا
1	1	0	0	0	0	0	مديوني
56	19	14	0	6	9	8	المجموع
	33			23			

جدول (09). المباني التي تم ترميمها في إطار مخطط 1990 ومخطط 1995

المصدر: إعداد الباحثة

بالنسبة للتدخلات نميز ثلاث أنواع:

التدخلات الطفيفة (intervention légère) تشمل:

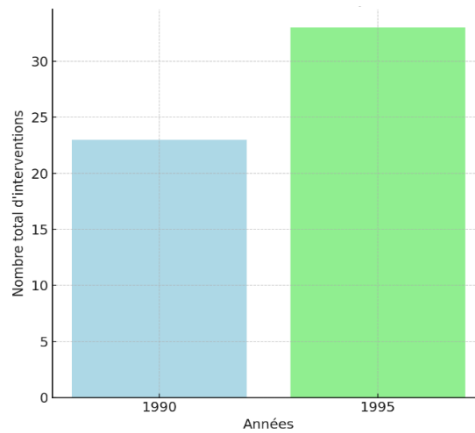
- الصيانة الدورية التي تتم بتنظيف الواجهات والأجزاء المعمارية بغرض إزالة الرواسب والبقايا.
 - إصلاح الشقوق الصغيرة في الجدران والأسقف.
 - الحماية الوقائية وتشمل طلاء الأسطح بمضادات الرطوبة ومنع تسرب المياه.
 - إعادة طلاء الأسطح الداخلية والخارجية وذلك لتحسين المظهر العام للبنية.
- اما بالنسبة للتدخلات المتوسطة (intervention moyenne) وتشمل.

- إصلاح التشققات الكبيرة في الجدران أو الأسقف دون استبدال أجزاء كبيرة من الهيكل.
- استبدال بعض المواد التالفة جزئيا من الاسقف والأرضيات.
- إصلاح النوافذ والأبواب المتضررة.
- تحسين شبكات الكهرباء أو السباكة بشكل جزئي لتحسين كفاءتها.

وأخيرا النوع الثالث التدخلات الكثيفة أو المعقدة (intervention lourde) وتشمل:

- إعادة بناء أجزاء كبيرة من المبنى واستبدال الأجزاء المتدهورة والتالفة بشكل من جدران وأعمدة.
- تجديد كلي للبنية التحتية بما فيها أنظمة الكهرباء، التدفئة وغيرها من أنظمة التهوية وذلك لتلائم مع المعايير الحالية الحديثة.
- استرجاع التفاصيل المعمارية الدقيقة وإعادة بنائها، ترميم الزخارف والنقوش وبعض التفاصيل التي تآكلت وتعرضت للتلف.

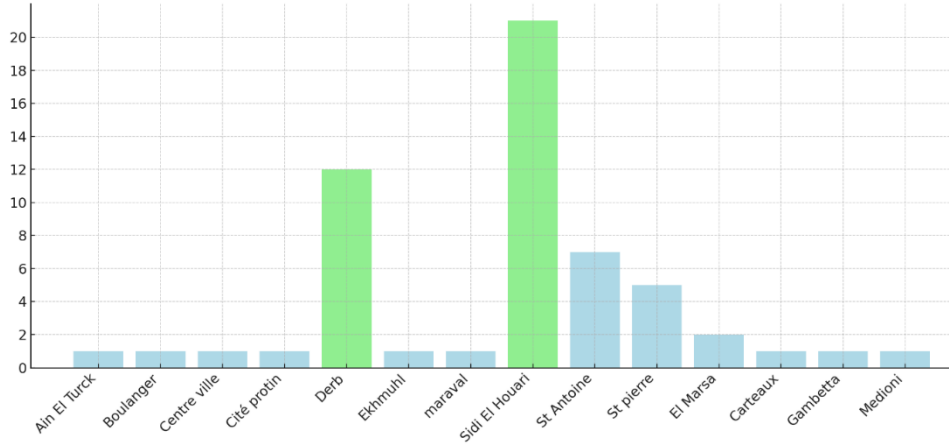
شكل 04. العدد الإجمالي للتدخلات حسب السنة



المصدر: إعداد الباحثة

يبين الرسم البياني العدد الإجمالي للتدخلات (المشاريع) التي تمت في إطار مشروع 1990 و 1995 والذي يعادل 56 تدخل ويتضح من الرسم أن عدد التدخلات في خطة 1995 كان أكبر مقارنة بمشروع 1990، حيث بلغ 33 (58.93%) تدخلاً مقابل 23 (41.07%) تدخلاً فقط في خطة 1990 وهذا ما يجعلنا نقول أن انطلاقاً الأولى لمشاريع تحسين البيئة السكنية بما فيها المبنى عرف اهتماماً كبيراً بعد أول تجربة لديوان الترقية والتسيير العقاري والتي تم فيها البحث عن مصادر التمويل لعملية ترميم وإعادة تأهيل المباني وزيادة اختيار مواقع أخرى حسب حالة تدهور المباني والتي تمثلها في الشكل التالي مقارنة أهم الأحياء التي اختيرت لعملية الترميم.

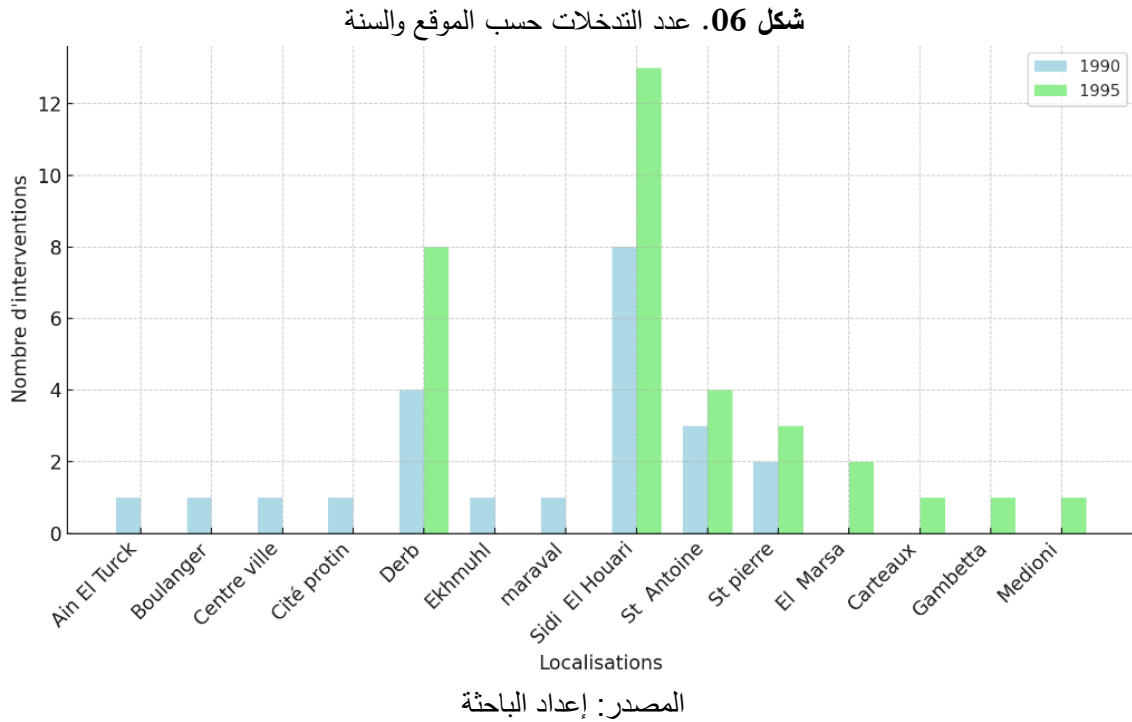
شكل 05. العدد الإجمالي للتدخلات حسب الموقع



المصدر: إعداد الباحثة

حيث توزعت التدخلات على 14 موقع في المدينة ويتبين أن منطقة سيدي الهواري استفادت من أكبر عدد من التدخلات، حيث بلغت 21 تدخلاً، وهو ما يفوق بكثير المناطق الأخرى، تليها منطقة الدرب بـ 12 تدخلاً، كما شهدت مناطق سانت أنطوان وسانت بيير عدداً لا بأس به من التدخلات، بواقع 7 و 5 تدخلات على التوالي، أما بقية المناطق، فلم تستفد سوى من تدخل واحد أو إثنين فقط هذا ما يجعلنا نتأكد أن عمليات التدخل ركزت في انطلاقها في الحفاظ على المباني التراثية والتاريخية الواقعة في المركز التاريخي سيد الهواري وبعض الأحياء التاريخية التي تتميز بقيمتها التاريخية. تقودنا هاته النتائج المستنبطة أن جهود عمليات الترميم والتجديد ركزت في مناطق محددة، مثل سيدي الهواري والدرب، مما قد يشير إلى أن هذه المناطق أكثر احتياجاً لعمليات الترميم لما تمتلكه أهمية تراثية خاصة.

هناك تفاوت كبير بين المناطق الأكثر استفادة والمناطق الأخرى التي لم تحظ إلا بعدد ضئيل من التدخلات، مما يطرح تساؤلات حول احتمال إهمال بعض المناطق نسبياً.



ولتأكيد جهود ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته المكلف أردنا في هذا الرسم البياني عرض عدد التدخلات حسب الموقع لكل من عامي 1990 و 1995. يمكننا استخلاص ما يلي:

- زيادة ملحوظة في بعض المواقع.

مواقع مثل "سيدي الهواري" و"درب" شهدت زيادة كبيرة في عدد التدخلات بين العامين. في "سيدي الهواري"، ارتفع عدد التدخلات من 8 في عام 1990 إلى 13 في عام 1995. أما في "درب"، فزاد العدد من 4 إلى 8. هذه الزيادات تشير إلى تفاقم المشاكل في هذه المناطق أو ظهور تحديات جديدة تتطلب تدخلات أكبر.

- زيادة طفيفة في بعض المواقع:

بعض المواقع شهدت زيادات طفيفة في عدد التدخلات بين العامين. على سبيل المثال، ارتفع عدد التدخلات في "سانت أنطوان" من 3 في عام 1990 إلى 4 في عام 1995، وفي "سانت بيير" من 2

إلى 3. هذه الزيادات الطفيفة قد تعكس تغييرات محدودة في هذه المناطق أو زيادة طفيفة في النشاطات التي تتطلب تدخلات عمرانية ملحة.

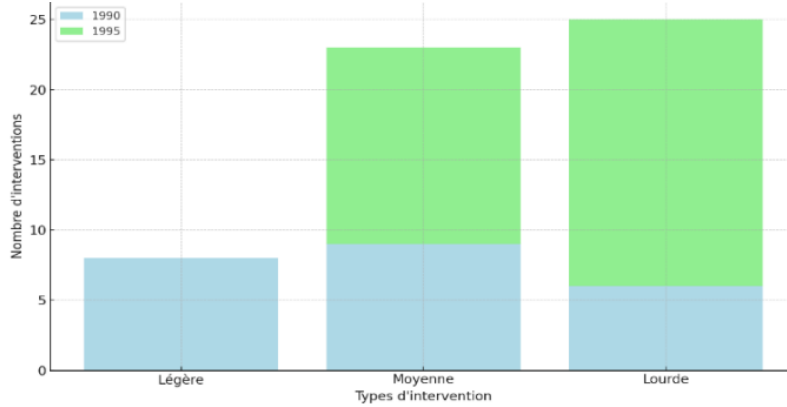
- أما بالنسبة للمواقع التي استفادت من تدخل واحد:

هناك مواقع شهدت تدخلات في عام 1990 فقط ولم تشهد أي تدخلات في عام 1995. من بين هذه المواقع "عين الترك"، "بولونجي"، "وسط المدينة"، "سيت بروتين"، و"إكمول". هذا يشير إلى أن المشاكل في هذه المناطق لم تعد من أولويات إعادة التأهيل والترميم مقارنة بالمباني التي تعاني من تدهور كبير في الأحياء التاريخية المذكورة أعلاه.

هناك أيضاً مواقع لم تشهد أي تدخلات في عام 1990 ولكن شهدت تدخلات في عام 1995. هذه المواقع تشمل "المارسا"، "كارتو"، "غامبيتا"، و"ميدوني". هذا قد يشير إلى ظهور مشاكل جديدة في هذه المناطق أو تغييرات في الظروف التي تستدعي تدخلات.

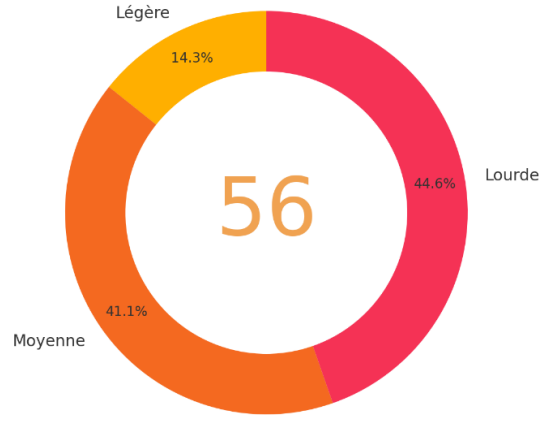
الرسم البياني يعكس تبايناً في الحاجة إلى التدخلات عبر المواقع المختلفة بين عامي 1990 و1995. يمكن أن تعزى هذه التغييرات إلى عوامل متعددة منها التغييرات الاجتماعية، الاقتصادية، أو البيئية، ومشاكل التدهور التي تعترى حالة المباني.

شكل 07. أنواع التدخلات حسب السنة



المصدر: إعداد الباحثة

شكل 08. نسبة أنواع التدخلات



المصدر: إعداد الباحثة

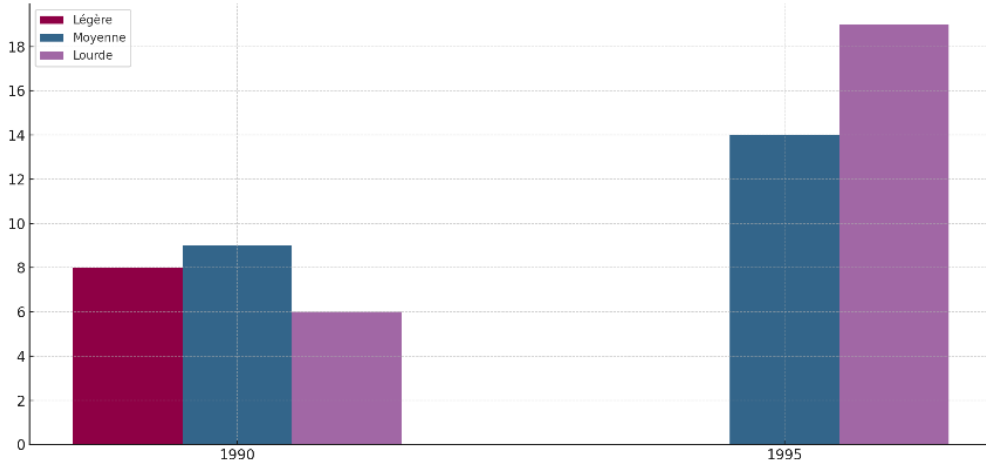
يوضح الرسم البياني

توزيع أنواع التدخلات (الطفيفة، المتوسطة، المعمقة) من حيث النسبة المئوية. ويتبين أن التدخلات التي تمت بشكل معمق تشكل النسبة الأكبر بواقع 44.6%، تليها التدخلات المتوسطة بنسبة 41.1%، في حين تمثل التدخلات الطفيفة 14.3% فقط من إجمالي 56 تدخل. ومن أبرز الملاحظات والاستنتاجات:

- هيمنة التدخلات المتوسطة والمعمقة، التي تشكل معاً 85.7% من إجمالي التدخلات، مما يشير إلى أن معظم المباني كانت بحاجة إلى أعمال ترميم وتجديد واسعة النطاق.
- النسبة المحدودة للتدخلات الطفيفة (14.3%) قد تعكس أن عدداً قليلاً نسبياً من المباني كان في حالة جيدة تتطلب فقط صيانة طفيفة، أو أن التركيز كان منصباً على المباني الأكثر تدهوراً.
- التوازن النسبي بين التدخلات المتوسطة والتي تمت بشكل معمق يشير إلى نهج متدرج في الترميم، يأخذ بعين الاعتبار مختلف مستويات الضرر والاحتياجات، بدلاً من الاقتصار على نوع واحد من التدخلات وهذا ما يحدد بعد عملية التشخيص والتحليل.
- غياب تفاصيل إضافية، مثل الميزانية المخصصة لكل نوع من التدخلات أو مدى رضا السكان، يحد من إمكانية تقييم فعالية وكفاءة الاستراتيجية المتبعة بشكل شامل.

تسلط هذه النسب الضوء على التركيز الواضح على التدخلات المتوسطة التي تشمل ترميم الأجزاء المشتركة والمعمقة التي تشمل دعم الهيكل في أعمال الترميم، مع هامش أقل للتدخلات الطفيفة.

شكل 09. العدد الإجمالي للتدخلات حسب النوع والسنة



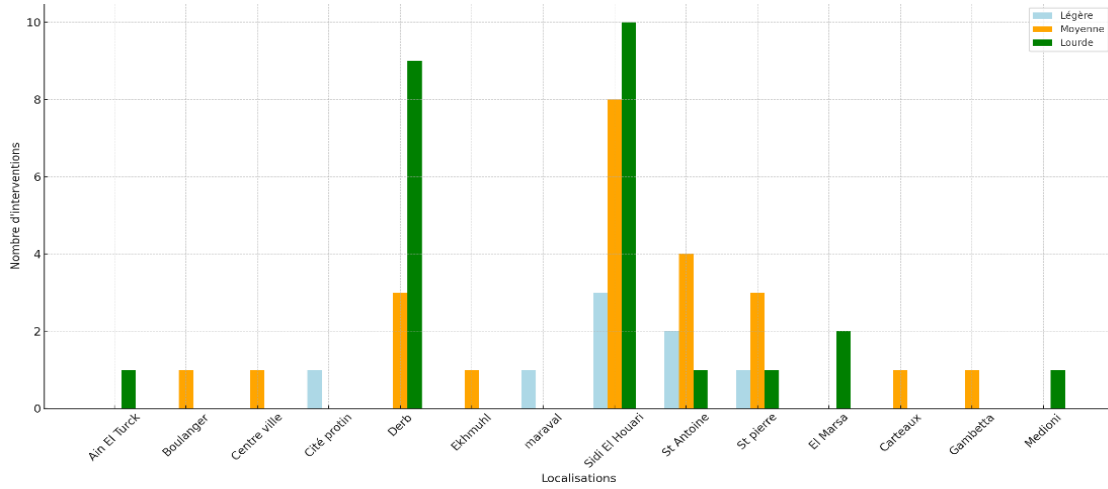
المصدر: إعداد الباحثة

يقارن الرسم البياني بين أنواع التدخلات (الطفيفة، متوسطة، المعمقة) التي تمت في إطار خطتي 1990 و1995. ونلاحظ اختلافات واضحة بين الخطتين من حيث توزيع أنواع التدخلات. ففي خطة 1990، كانت التدخلات المتوسطة هي الأكثر شيوعاً بواقع 9 تدخلات، تليها التدخلات الطفيفة بـ 8 تدخلات، ثم التدخلات المعمقة بـ 6 تدخلات فقط. أما في خطة 1995، فقد تغير الوضع بشكل ملحوظ، حيث أصبحت التدخلات المعمقة هي الأكثر عدداً بـ 19 تدخلاً، في حين بلغ عدد التدخلات المتوسطة 14 تدخلاً، ولم تشهد أي تدخلات طفيفة، وهذا ما يؤكد زيادة تدهور المباني بعد مرور 5 سنوات التي تستدعي عملية تدخل معمقة تشمل تدعيم الأساسات. ومن أبرز الاستنتاجات التي يمكن استخلاصها:

- يعكس التحول في توزيع أنواع التدخلات بين الخطتين تغييراً في نهج الترميم، حيث أصبح التركيز أكبر على التدخلات المعمقة والمتوسطة في خطة 1995، مما يشير إلى زيادة حجم الأعمال والموارد المخصصة للترميم.
- غياب التدخلات الطفيفة تماماً في خطة 1995 قد يدل على أن الحالة العامة للمباني كانت أسوأ وتتطلب تدخلات أكثر جذرية، أو أن معايير تصنيف التدخلات قد تغيرت بين الخطتين.
- الزيادة الكبيرة في عدد التدخلات المعمقة (من 6 إلى 19) تعكس توسعاً ملحوظاً في نطاق أعمال الترميم وعمقها، والذي قد يكون مرتبطاً بتوفر موارد إضافية أو بتطور الرؤية والأهداف.
- رغم التحول الإيجابي في خطة 1995 نحو تدخلات أكثر شمولية، إلا أن غياب التدخلات الطفيفة قد يثير تساؤلات حول استدامة سياسة تمتد على المدى الطويل، إذ قد تكون هناك حاجة للجمع بين التدخلات الوقائية والتصحيحية.

يسلط هذا الرسم الضوء على تطور استراتيجية الترميم بين الخطتين، مع تحول واضح نحو تدخلات أكثر عمقاً في خطة 1995.

شكل 10. عدد التدخلات حسب الموقع والنوع



المصدر: إعداد الباحثة

يعرض الرسم البياني عدد التدخلات في كل منطقة، مع تصنيفها حسب نوع التدخل (الطفيفة، المتوسطة، المعمقة). ويتضح أن هناك تبايناً كبيراً في عدد التدخلات بين المناطق المختلفة. فمنطقة سيدي الهواري تصدرت القائمة بـ 21 تدخلاً، توزعت بين الأنواع الثلاثة، مع غلبة للتدخلات الثقيلة (10) والمتوسطة (8). تليها منطقة الدرب بـ 12 تدخلاً، أغلبها من النوع العميق (9 من النوع الثقيل / 3 من النوع المتوسط). أما باقي المناطق، فتتراوح عدد التدخلات فيها بين 1 و 7، مع اختلافات في توزيع أنواع التدخلات.

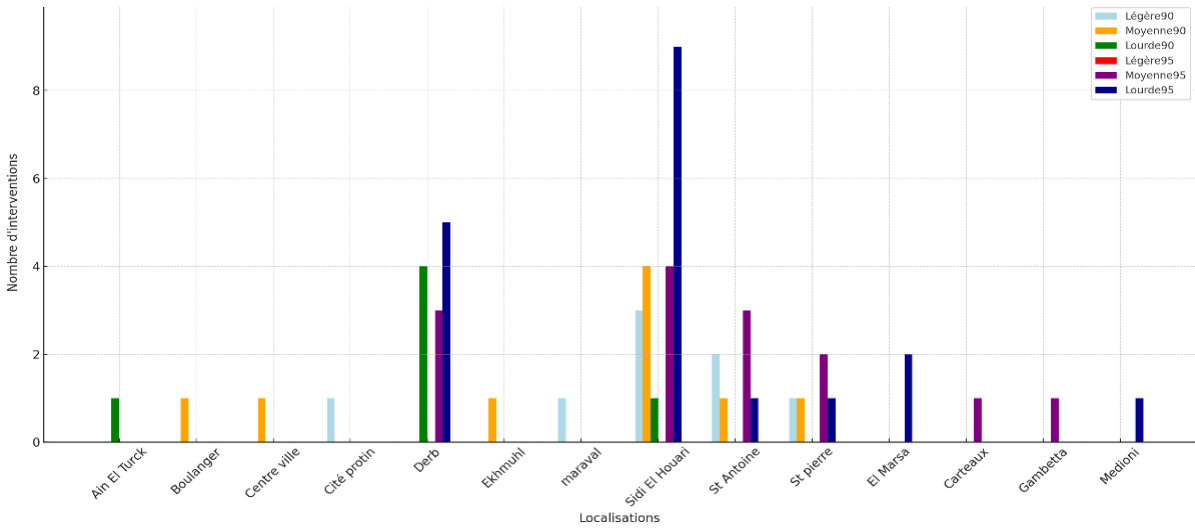
ومن أبرز الاستنتاجات المستخلصة:

- التفاوت الكبير في عدد التدخلات بين المناطق يشير إلى أن بعض المناطق، مثل سيدي الهواري والدرب، كانت أولوية قصوى في خطط الترميم، في حين حظيت مناطق أخرى باهتمام أقل لما تحتضيه من أهمية وقيمة تاريخية للحيين.
- غلبة التدخلات التي أخذت الشكل المعمق في الأحياء القديمة التاريخية الدرب وسيدي الهواري تعكس حجم التحديات والاحتياجات الكبيرة في هذه المناطق، والتي تطلبت تدخلات جذرية لإعادة التأهيل.
- تنوع أنواع التدخلات في بعض المناطق، مثل سيدي الهواري، يشير إلى نهج أكثر شمولية يأخذ بعين الاعتبار مختلف مستويات الضرر والمتطلبات.

- قلة عدد التدخلات في بعض المناطق، مثل عين الترك وبولونجي، قد تثير تساؤلات حول كفاية الجهود المبذولة فيها، أو احتمال ترحيل بعض التدخلات إلى خطط لاحقة.

يظهر هذا الرسم التباين الكبير في توزيع التدخلات بين المناطق، مع تركيز واضح على مناطق محددة وغلبة للتدخلات المعقدة فيها.

شكل 11. عدد التدخلات حسب الموقع والفئة



المصدر: إعداد الباحثة

حسب الرسم البياني الذي يوضح عدد التدخلات حسب الموقع والفئة في إطار خطط الترميم، يمكننا ملاحظة واستنتاج عدة نقاط رئيسية:

- تتميز منطقة سيدي الهواري بأكبر عدد إجمالي للتدخلات (21 تدخل: 8 في سنة 1990 و 13 في سنة 1995)، موزعة بشكل أساسي بين فئتي المتوسطة والثقيلة. وهذا يشير إلى أن هذه المنطقة كانت من أولويات جهود الترميم.
 - تأتي منطقة الدرب في المرتبة الثانية (12 تدخل: 4 من النوع الثقيل في سنة 1990 و 8 في سنة 1995 منهم 5 من نوع تدخل معمق و 4 من النوع المتوسط).
 - كما خضعت مناطق سانت أنطوان (7 تدخلات: 3 في سنة 1990 و 4 في سنة 1995) وسان بيير (5 تدخلات: 2 في سنة 1990 و 3 في سنة 1995) لعدد كبير من التدخلات.
 - باقي المواقع لم تشهد سوى تدخل واحد، ما عدى موقع المرسى الذي تم التدخل فيه مرتين في سنة 1995 بنوع تدخل معمق.
 - لم تشهد منطقتا المرسى ومديوني وعين الترك سوى تدخلات مكثفة ومعقدة، ربما بسبب الحالة المتدهورة للمباني التي تتطلب أعمالاً كبيرة.
- يسلط الرسم البياني الضوء على تركيز جهود الترميم في مناطق معينة (سيدي الهواري، الدرب)، مع اختلاف مستويات التدخل حسب الموقع. وهذا يثير تساؤلات حول المعايير التي حددت أولويات المناطق واختيار نوع التدخلات التي يتعين القيام بها.

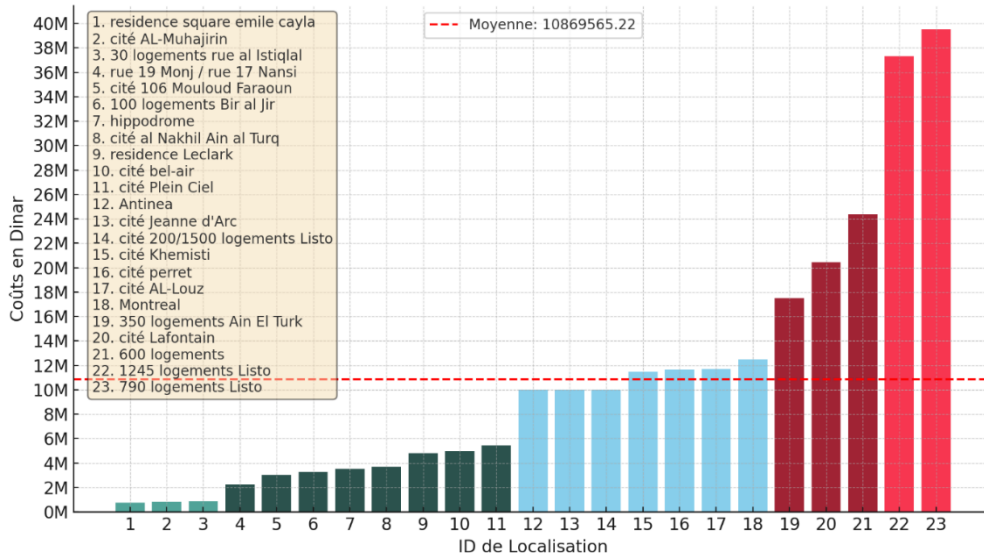
الجدول (10) تكاليف خطة تحسين 5000 مبنى (2003)

الموقع	التكاليف بالدينار
إقامة ساحة إميل كايلا	750000
مدينة المهاجرين	825000
30 مسكن شارع الاستقلال	875000
شارع 19 مونج / شارع 17 نانسي	2250000
مدينة 106 مولود فرعون	3050000
100 مسكن بئر الجير	3275000
ميدان سباق الخيل	3550000
مدينة النخيل عين الترك	3700000
إقامة لوكلارك	4800000
مدينة بيل-إير	5000000
مدينة السماء الصافية	5425000
أنتينيا	10000000
مدينة جان دارك	10000000

10000000	مدينة 1500/200 مسكن ليستو
11500000	مدينة خميسي
11650000	مدينة بيريه
11700000	مدينة اللوز
12500000	مونتريال
17500000	350 مسكن عين الترك
20450000	مدينة لافونتين
24400000	600 مسكن
37300000	1245 مسكن ليستو
39500000	790 مسكن ليستو
25000000	الدموع

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري

شكل 12. تكاليف الترميم حسب الموقع



المصدر: إعداد الباحثة

تظهر البيانات تباينًا كبيرًا في تكاليف الترميم بين المواقع المختلفة. حيث تبدأ التكلفة من 750,000 دينار جزائري في "ساحة إقامة إميل كايل" وتصل إلى 39,500,000 دينار جزائري في "790 مسكن ليسطو".

في تحليل بيانات تكلفة الترميم حسب المواقع المختلفة، يمكننا ملاحظة تقسيم التكاليف إلى خمسة مجموعات رئيسية بناءً على قيمها النسبية بالمقارنة مع المتوسط.

القيم أعلى بكثير من المتوسط (اللون الأحمر الفاتح) تقع تكاليف هذه المواقع في نطاق مرتفع جداً مقارنة بالمتوسط، مما يشير إلى احتمالية وجود عوامل خاصة أو تحديات كبيرة تسببت في زيادة هذه التكاليف. القيم أعلى قليلاً من المتوسط (اللون الأحمر الداكن) هذه الفئة تحتوي على مواقع بتكاليف تتجاوز المتوسط ولكن ليس بشكل كبير كما في الفئة السابقة. قد تكون هذه المواقع تحتاج إلى مراجعة دقيقة للعمليات لضبط التكلفة.

والقيم ضمن المتوسط (اللون الأزرق) المواقع في هذه الفئة تُظهر تكاليف ضمن حدود المتوسط، مما يدل على إدارة جيدة للموارد والتكاليف.

القيم أقل من المتوسط (اللون الأخضر الداكن) هذه المواقع تتميز بتكاليف أقل من المتوسط، القيم أقل بكثير من المتوسط (اللون الأخضر الفاتح) هذه الفئة تُظهر المواقع ذات التكاليف الأقل بكثير من المتوسط، مما يعكس كفاءة عالية في عمليات الترميم أو سهولة في التنفيذ.

المتوسط العام لتكاليف الترميم هو 10,869,565.22 دينار جزائري. تقع معظم المواقع أسفل هذا المتوسط، مما يشير إلى أن هناك عدد قليل من المواقع التي ترفع المتوسط بشكل كبير بسبب تكاليفها العالية.

- المواقع الثلاثة التي تمثل أعلى نسب من التكاليف هي:

• 790 مسكن ليسطو بنسبة 15.8%

• 1245 مسكن ليسطو بنسبة 14.9%

• 600 مسكن بنسبة 9.8%

هذه المواقع الثلاثة مجتمعة تشكل أكثر من 40% من إجمالي تكاليف الترميم.

في المقابل، هناك العديد من المواقع التي لا تمثل سوى نسبة ضئيلة من إجمالي التكاليف، تتراوح بين 0.3% و 2% لكل منها (مثل ساحة إميل كايل، وحي المهاجرين، و 30 مسكناً في شارع الاستقلال، إلخ).

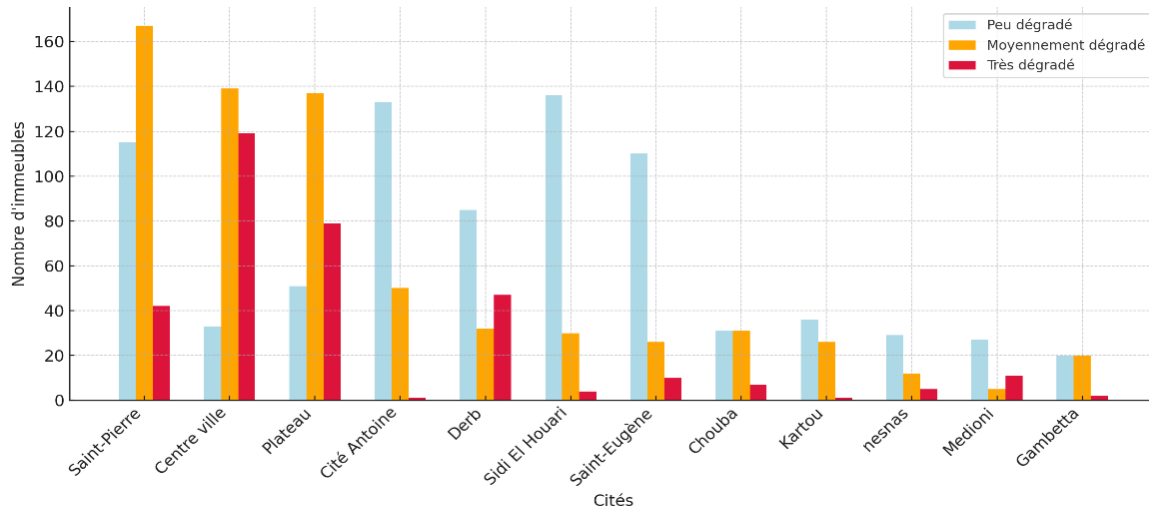
تتوزع باقي التكاليف بشكل متجانس نسبياً بين العديد من المواقع، حيث تتراوح نسبة كل منها بين 4% و 8% تقريباً.

يسلط هذا المخطط الضوء على أن التكاليف تتركز في عدد قليل من المجمعات السكنية الكبيرة التي تضم عدة مئات من الوحدات السكنية، بينما لا تمثل المواقع الأصغر حجماً سوى نسبة هامشية من إجمالي ميزانية ترميم هذه المباني الـ 5000.

تحليل موقع وعدد البنايات المتدهورة						
الأحياء	عدد البنايات المتدهورة	عدد البنايات المسيرة من طرف opgi	البنايات الخاصة	درجة التدهور		
				1 تدهور في حالة منخفضة Peu dégradé	2 تدهور في حالة متوسط Moyennement dégradé	3 تدهور في حالة جد متقدمة Très dégradé
سان بيار	324	298	26	115	167	42
مركز المدينة	291	241	50	33	139	119
حي بلاطو	267	210	57	51	137	79
سان انطون	186	133	53	133	50	1
الدرب	164	123	41	85	32	47
سيد الهواري	170	109	61	136	30	4
سان تودان	145	54	15	110	26	10
شوبو	69	54	15	31	31	7
كارطو	63	51	12	36	26	1
ساناس	46	34	12	29	12	5
مديوني	43	18	25	27	5	11
قامبيطا	42	39	3	20	20	2
المجموع	1810	1364	370	806	675	328

الجدول (11) تحليل موقع وعدد البنايات المتدهورة
المصدر: تقرير ديوان الترقية والتسيير العقاري 2008+تعديل

شكل 13. درجة التدهور حسب الحي

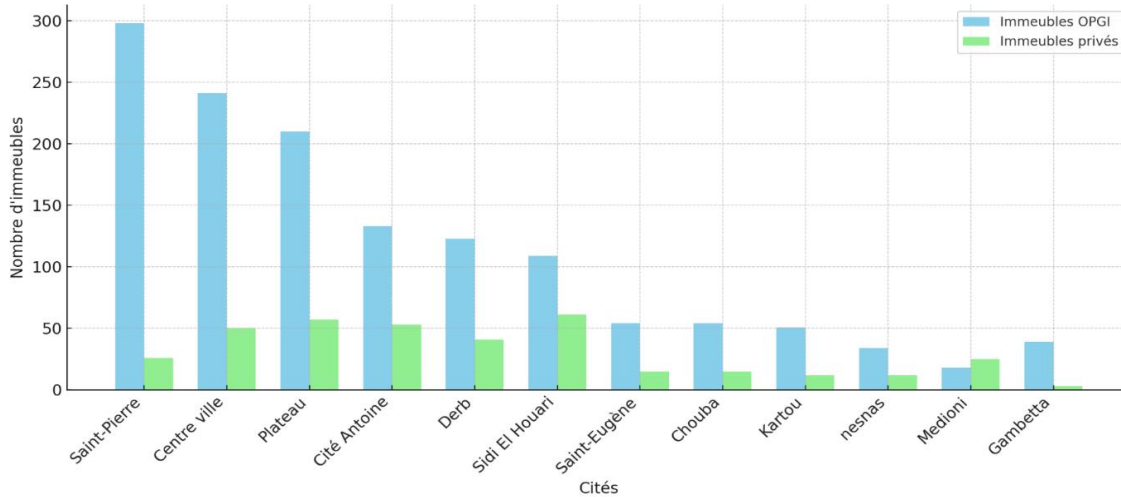


المصدر: إعداد الباحثة

يعرض الرسم البياني توزيع درجات تدهور المباني في مختلف الأحياء. البيانات تُصنف المباني إلى ثلاث فئات: تدهور بنسبة قليلة (1) تدهور بنسبة متوسطة (2)، التدهور بنسبة كبيرة (3). هناك تفاوت واضح في مستويات تدهور المباني بين الأحياء، حيث يظهر أن بعض الأحياء مثل سانت بيير ووسط المدينة تحتوي على مستويات تدهور مرتفعة بجميع الفئات الثلاثة، بينما تحتوي أحياء أخرى مثل سيدي الهواري وسانت-يوجين على نسبة أكبر من المباني قليلة التدهور.

يظهر بعض الأحياء تركيزاً عالياً في فئة معينة، مثل وسط المدينة في فئة المباني شديدة التدهور وسانت بيير في فئة المباني المتوسطة التدهور، مما يشير إلى الحاجة لتدخلات محددة في تلك الفئات لتلك الأحياء.

شكل 14. المباني الخاصة مقابل مباني OPGI حسب الحي



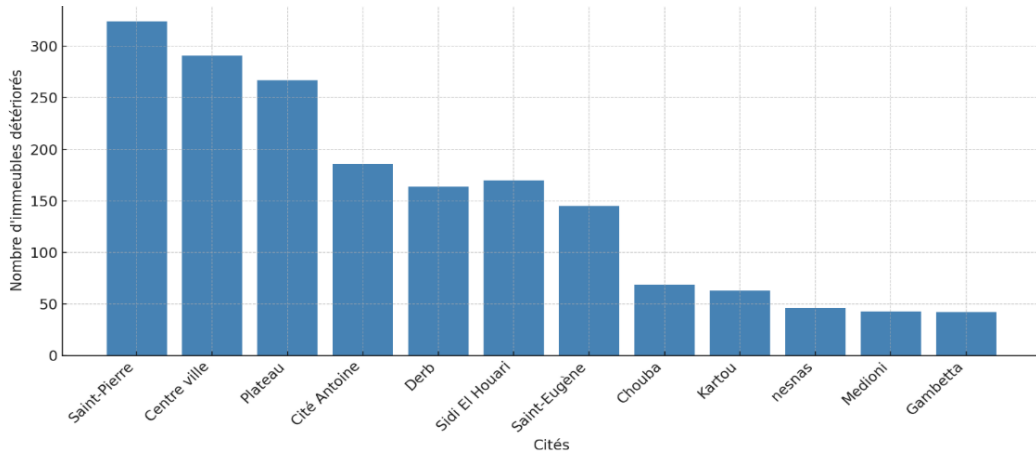
المصدر: إعداد الباحثة

في جميع المناطق، نلاحظ أن عدد المباني التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) يفوق بشكل كبير عدد المباني الخاصة. هذا يشير إلى أن القطاع العام يتحمل الجزء الأكبر من مسؤولية صيانة وترميم هذه المباني.

تظهر منطقة سانت بيبير أعلى عدد من المباني المتدهورة التابعة للديوان الترقية والتسيير العقاري (298) (OPGI)، تليها وسط المدينة (241) وبلاتو (210). هذا يلفت الانتباه إلى ضرورة تركيز جهود الصيانة على هذه المناطق بشكل خاص.

بالنسبة للمباني الخاصة، فإن أكبر عدد منها يتواجد في منطقة سيدي الهواري (61)، بلاطو (57)، أنطوان (53) ووسط المدينة (50)، في حين أن مناطق مثل قامبيطا (3)، كراتو (12) وسنناس (12) لديها عدد أقل نسبياً، وهذا ما يجعلنا نتأكد أن الحي التاريخي سيد الهواري تتم اختياره في مشروع سنة 2003 رغم أن العملية كانت موجهة لتحسين البيئة السكنية للمجمعات السكنية لكن الملاحظ أن الحالة المتدهورة لمعظم البنايات خصت له حصة في كل برنامج.

شكل 15. عدد الممتلكات حسب نوع الملكية



المصدر: إعداد الباحثة

تحتل منطقة سانت بيير المرتبة الأولى من حيث عدد المباني المتدهورة، حيث يوجد 324 مبنى في هذه الحالة. هذا يشير إلى أن هذه المنطقة تواجه تحديات أكبر فيما يتعلق بالحفاظ على حالة المباني والبنية التحتية.

تأتي منطقة وسط المدينة في المرتبة الثانية بـ 291 مبنى متدهور، تليها منطقة بلاتو بـ 267 مبنى. هذا يلفت الانتباه إلى ضرورة تركيز الجهود والموارد على هذه المناطق المركزية لمعالجة مشكلة التدهور العمراني.

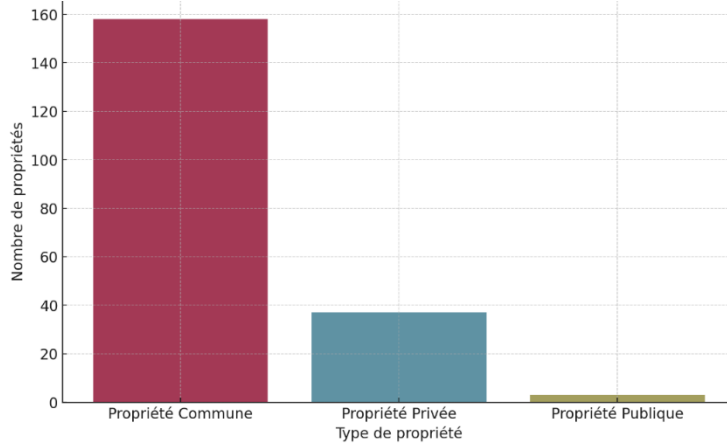
على الطرف الآخر، تظهر مناطق مثل سناس وميديوني وجامبيتا أقل عدد من المباني المتدهورة، حيث لا يتجاوز عددها 50 مبنى في كل منها.

هذا ما يقودنا بشكل عام، إلى وجود تفاوت واضح في عدد المباني المتدهورة بين مختلف المناطق. لننتقل بعدها إلى تحليل عملية إعادة تأهيل 200 بناية ونستهلها بطريقة تقسيم المناطق كما يوضحها الجدول التالي لنمر بعدها إلى تحليل كل المعطيات على حدا.

تقسيم المناطق التي شملتها عملية إعادة تأهيل 200 بناية					
المنطقة	الموقع	الملكية المشتركة	الملكية الخاصة	الملكية العامة	المجموع
1	شارع خديم مصطفى (ستالين غراد, المركز) لقديم سيد الهواري	26	5	0	31
2	حي معطى مركز المدينة الحالي	39	8	0	47
3	مركز المدينة الحالي, شارع محمد خميستي, العربي بن مهدي, الاوراس	93	24	3	120
	total	158	37	3	200

الجدول (12) تقسيم المناطق التي شملتها عملية إعادة تأهيل 200 بناية
المصدر: تقرير ديوان الترقية والتسيير العقاري 2008

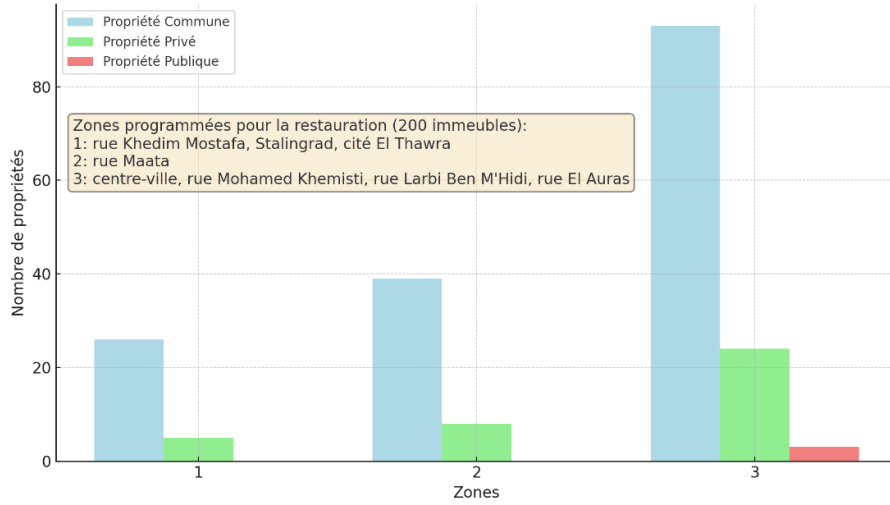
شكل 16. توزيع عدد الممتلكات حسب النوع



المصدر: إعداد الباحثة

تشكل الملكية المشتركة النسبة الأكبر من إجمالي الممتلكات بنسبة 79.8%، تليها الملكية الخاصة بنسبة 18.7%، بينما تشكل الملكية العامة نسبة ضئيلة تبلغ 1.5% فقط.

شكل 17. توزيع الممتلكات حسب المنطقة



المصدر: إعداد الباحثة

يُظهر الرسم البياني توزيع الممتلكات حسب نوع الملكية في ثلاث مناطق مختلفة. يمكننا ملاحظة ما يلي:

في المنطقة 1 التي تشمل النواة التاريخية سيد الهواري (شارع خديم مصطفى)، تحتوي هذه المنطقة على 26 ملكية مشتركة، وهي العدد الأكبر من الممتلكات في هذه المنطقة، بينما يوجد بها 5 ممتلكات خاصة ولا توجد ممتلكات عامة.

في المنطقة 2 (شارع معطى)، تحتوي هذه المنطقة على 39 ملكية مشتركة، وهي أيضاً الأكثر شيوعاً في هذه المنطقة، بالإضافة إلى 8 ممتلكات خاصة، ولا توجد ممتلكات عامة في هذه المنطقة أيضاً. أما المنطقة 3 (وسط المدينة، شارع محمد خميستي، شارع العربي بن مهدي، شارع الأوراس)، فتنتمتع بأكثر عدد من الممتلكات المشتركة حيث تحتوي على 93 ملكية، بالإضافة إلى 24 ملكية خاصة، وهو العدد الأكبر بين المناطق الثلاث، وهناك 3 ممتلكات عامة، وهي الوحيدة التي تحتوي على ممتلكات عامة من بين المناطق.

تُظهر البيانات أن الممتلكات المشتركة هي النوع الأكثر شيوعاً في جميع المناطق الثلاث، مع تركيز أعلى بكثير في المنطقة 3 (93 ممتلكة) مقارنة بالمنطقتين 1 و 2. تظهر الممتلكات الخاصة بشكل متزايد من المنطقة 1 إلى المنطقة 3، مما قد يعكس تطور النشاط الاقتصادي والتجاري في المناطق المركزية. أما الممتلكات العامة، فتقتصر على المنطقة 3 فقط، مما يشير إلى أن هذه المنطقة قد تكون مخصصة لأنشطة ذات طابع عام أكثر، مثل المرافق الحكومية أو المؤسسات العامة.

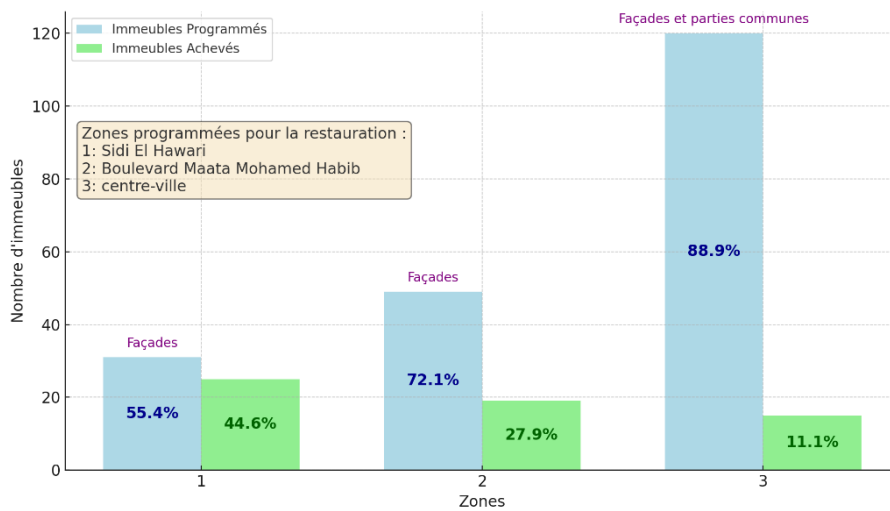
يمكن استنتاج أن توزيع الممتلكات يعكس نمطاً واضحاً حيث تكون الممتلكات المشتركة هي السائدة. والتي ستكون لها عناية خاصة في عمليات الترميم وإعادة التأهيل، حيث ان البنايات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري تتم فيها معالجة الأجزاء المشتركة في حين ان البنايات الخاصة ترمم فيها الواجهة فقط.

حيث سنعرض بشكل عام عدد البنايات المبرمجة للعملية وحصيلة ما أنجز منها في الجدول التالي ليتم مناقشتها فيما بعد.

الجدول (13) يوضح مقارنة عدد البنايات المبرمجة وعدد البنايات المنجزة

الأجزاء المرممة	عدد البنايات المكتملة	عدد البنايات المبرمجة	عملية إعادة تأهيل 200 بناية
الواجهات فقط	25	31	المنطقة الاولى سيد الهواري
الواجهات فقط	19	49	المنطقة الثانية شارع معطي محمد الحبيب
الواجهات والاجزاء المشتركة	15	120	المنطقة الثالثة مركز المدينة الحالي

شكل 18. المباني المبرمجة والمنجزة حسب كل المنطقة
المصدر: إعداد الباحثة



المصدر: إعداد الباحثة

يقدم الرسم البياني مقارنة بين عدد البنايات المبرمجة (Immeubles Programmés) وعدد البنايات المنجزة (Immeubles Achevés) في ثلاث مناطق مختلفة: المنطقة 1 (سيدي الهواري)، المنطقة

2 (شارع معطى محمد الحبيب)، والمنطقة 3 (وسط المدينة). كما يوضح أنواع الترميمات التي خضعت لها هذه البنايات.

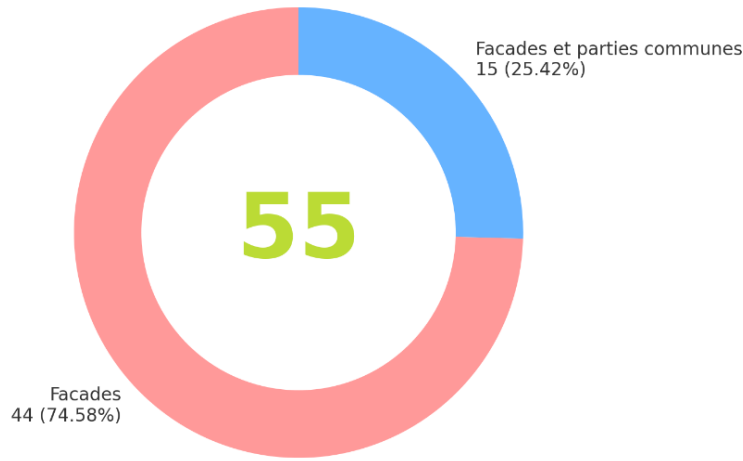
في المنطقة 1 (سيدي الهوارى)، تم برمجة 31 بناية وإنجاز 25 منها بنسبة إنجاز بلغت 80.6%. تركزت عمليات الترميم في هذه المنطقة على الواجهات فقط، مما يعني أن البنايات ذات الملكية الخاصة حافظت على هويتها الزخرفية بشكل جيد.

أما في المنطقة 2 (شارع معطا محمد حبيب)، فقد تم برمجة 49 بناية وإنجاز 19 منها بنسبة إنجاز بلغت 38.8%. نسبة الإنجاز المنخفضة نسبياً قد تكون نتيجة للتحديات المالية أو نقص التنسيق. وكما هو الحال في المنطقة 1، تركزت عمليات الترميم على الواجهات فقط، مما يعزز الحفاظ على الهوية الزخرفية للمباني ذات الملكية الخاصة.

في المنطقة 3 (وسط المدينة)، تم برمجة 120 بناية وإنجاز 15 منها فقط بنسبة إنجاز بلغت 12.5%. أدنى نسبة إنجاز قد تكون نتيجة لنطاق الترميم الأوسع الذي يشمل الواجهات والأجزاء المشتركة، مما يزيد من تعقيد وكلفة الأعمال. البنايات ذات الملك العمومي في هذه المنطقة خضعت لعمليات ترميم شاملة، تشمل الأسطح، الواجهات، والقبو. هذه الجهود تهدف إلى تحسين البنية التحتية والحفاظ على التراث المعماري.

يظهر التحليل أن البنايات ذات الملكية الخاصة تركز على ترميم الواجهات فقط، بينما البنايات ذات الملك العمومي تخضع لعمليات ترميم شاملة، مما يؤدي إلى تفاوت في نسب الإنجاز بين المناطق. كما تشير نسبة الإنجاز المنخفضة في المناطق التي تشمل أعمال الترميم الأجزاء المشتركة إلى وجود تحديات مالية أكبر في هذه المناطق. التركيز على ترميم الواجهات فقط في بعض المناطق يعكس أهمية الحفاظ على الهوية الزخرفية للبنايات، مما يساهم في الحفاظ على التراث المعماري المحلي.

شكل 19. توزيع أنواع الأجزاء التي تم تجديدها



المصدر: إعداد الباحثة

يوضح الرسم البياني الدائري توزيع الأجزاء المرمة في المباني، حيث يتم تقسيمها إلى فئتين رئيسيتين: الواجهات فقط، والواجهات مع الأجزاء المشتركة.

تشكل الواجهات وحدها النسبة الأكبر بواقع 74.6% من إجمالي الأجزاء المرمة. وهذا يشير إلى أن التركيز الأساسي في عمليات الترميم ينصب على الواجهات الخارجية للمباني، نظراً لأهميتها في الحفاظ على المظهر العام وجماليات المبنى.

أما الواجهات والأجزاء المشتركة معاً، فتمثل 25.4% من إجمالي الأجزاء المرمة. وهذه النسبة، وإن كانت أقل من نسبة الواجهات المنفردة، إلا أنها تعكس اهتماماً ملحوظاً بترميم الأجزاء المشتركة في المباني إلى جانب واجهاتها. وتشمل الأجزاء المشتركة عادةً المداخل والسلالم والممرات وغيرها من العناصر التي يستخدمها السكان بشكل جماعي.

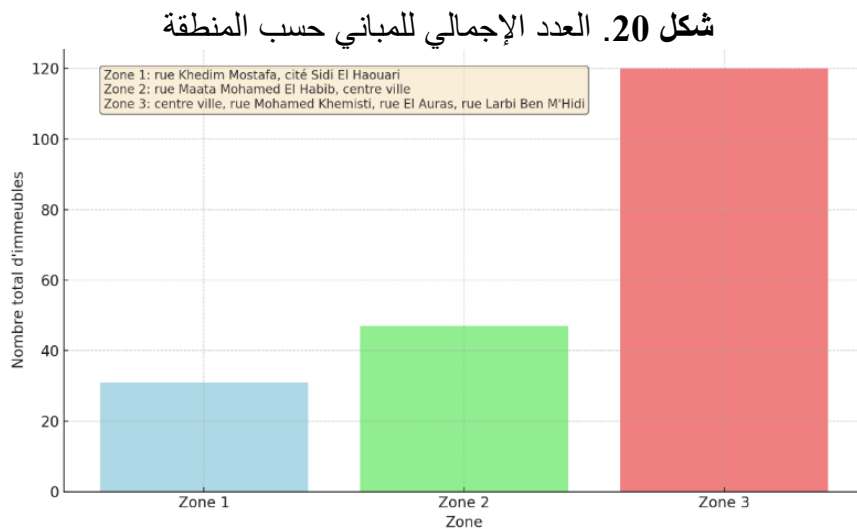
يتضح أنه يتم إيلاء اهتمام أكبر للواجهات الخارجية مقارنةً بالأجزاء المشتركة. ومع ذلك، فإن وجود نسبة لا بأس بها من الأجزاء المشتركة ضمن الأجزاء المرمة يعكس إدراكاً لأهمية هذه العناصر في الحفاظ على حالة المبنى وراحة السكان.

تحليل البيانات المبرمجة والبنيات التي تم ترميمها في إطار عملية إعادة تأهيل 200 بناية

المناطق	الموقع	الملكية المشتركة	الملكية الخاصة	الملكية العامة	المباني المرمة	الأجزاء التي تم التدخل عليها
01	شارع خديم مصطفى , حي سيد الهواري	26	5	0	25	الواجهات فقط
02	شارع معطى محمد الحبيب مركز المدينة	39	8	0	19	الواجهات فقط
03	شارع العربي بن مهدي , خميسي , الأوراس	3	24	93	15	الواجهات والاجزاء المشتركة

الجدول (14) تحليل البنايات المبرمجة والبنايات التي تم ترميمها في إطار عملية إعادة تأهيل 200 بناية

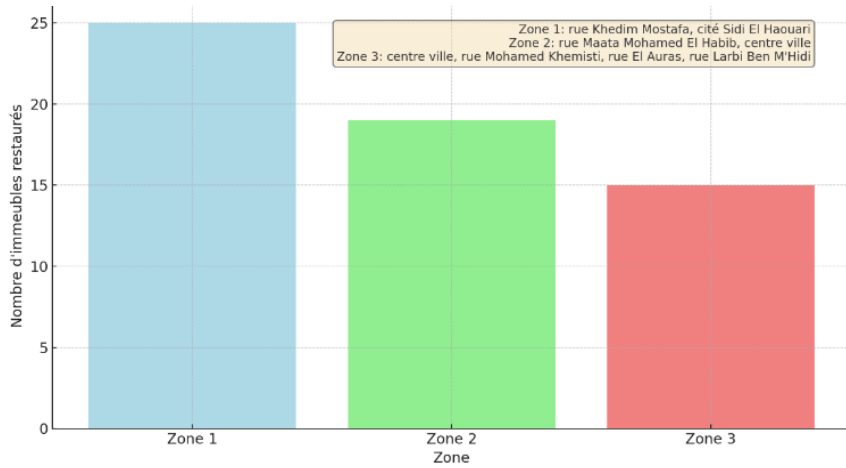
المصدر: إعداد الباحثة



المصدر: إعداد الباحثة

يُظهر الرسم البياني العدد الإجمالي للمباني في كل منطقة من المناطق الثلاث المقترحة في الدراسة. تحتوي المنطقة 3 على العدد الأكبر من المباني، حيث يصل إلى 120 مبنى، وتشمل هذه المنطقة مركز المدينة والممثل في الشوارع الرئيسية محمد خميستي والأوراس والعربي بن مهدي. تليها المنطقة 2 التي تضم 47 مبنى، وتقع في شارع معطى محمد الحبيب بوسط المدينة. أما المنطقة 1، فتحتوي على 31 مبنى، وتشمل شارع خديم مصطفى في حي سيدي الهواري النواة التاريخية أي نلاحظ أن برمجة عمليات إعادة التأهيل ركزت في مجملها على المركز الحالي للمدينة.

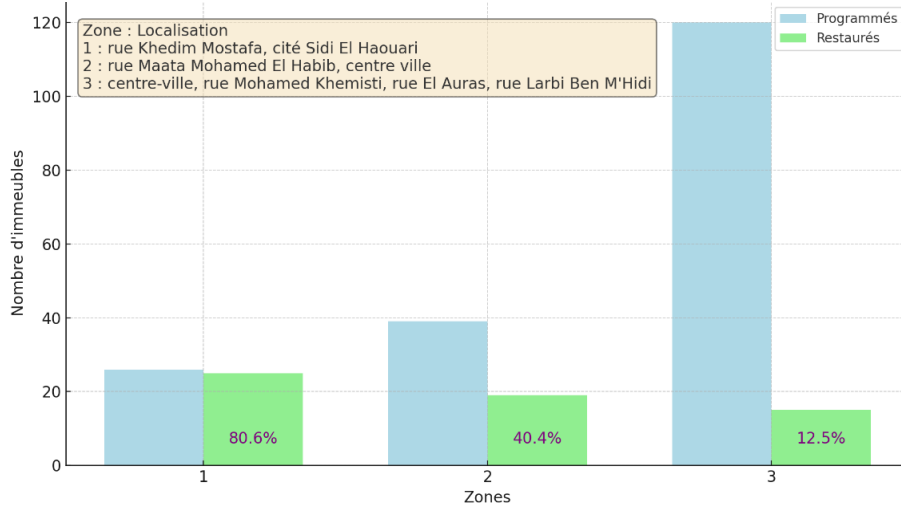
شكل 21. مقارنة عدد المباني التي تم ترميمها حسب المنطقة



المصدر: إعداد الباحثة

يوضح الرسم البياني مقارنة بين عدد المباني المرممة في ثلاث مناطق مختلفة. تحتوي المنطقة 1 على أكبر عدد من المباني المرممة (25 مبنى من أصل 31)، تليها المنطقة 2 (19 مبنى من أصل 47)، ثم المنطقة 3 (15 مبنى من أصل 120).

شكل 22. المباني المبرمجة مقارنة بالمباني التي تم التدخل عليها



المصدر: إعداد الباحثة

يشير الرسم البياني إلى مقارنة بين عدد المباني المبرمجة والمباني التي تم ترميمها في ثلاث مناطق محددة. المناطق هي كالتالي: المنطقة 1 (شارع خديم مصطفى، حي سيدي الهواري)، المنطقة 2 (شارع معطى محمد الحبيب، وسط المدينة)، والمنطقة 3 (وسط المدينة، شارع محمد خميستي، شارع الأوراس، شارع العربي بن مهدي).

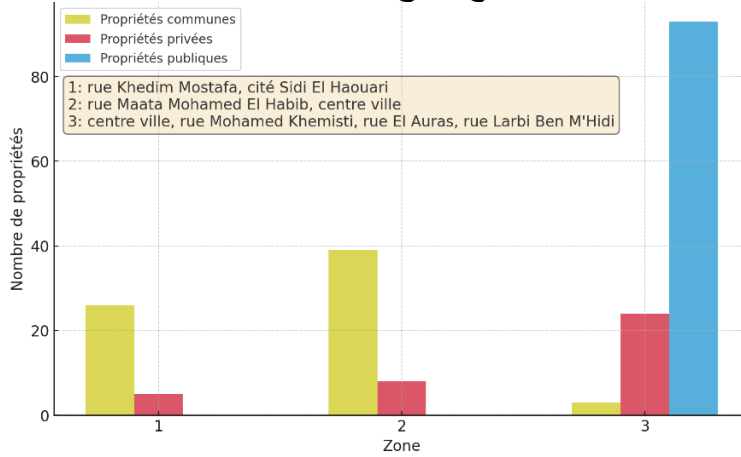
بالنسبة للمنطقة 2، تم برمجة 39 مبنى للترميم، ولكن فقط 19 منها تم ترميمها، مما يمثل نسبة ترميم تبلغ 40.4%. هذه النسبة تعكس تحديات أكبر وعراقيل واجهت عمليات الترميم في هذه المنطقة والتي أهمها الجانب المالي وما تستلزمه العملية من تقنيات لتحسينها وترميمها.

أما المنطقة 3، وهي المنطقة ذات العدد الأكبر من المباني المبرمجة، حيث تم برمجة 120 مبنى للترميم، فإن عدد المباني التي تم ترميمها فعلياً هو 15 فقط، ما يمثل نسبة ترميم منخفضة جداً تبلغ 12.5%. هذه النسبة المنخفضة تشير إلى وجود مشاكل كبيرة في تنفيذ خطط الترميم تتعلق بعدة أسباب أهمها تداخل دور الفاعلين دون أن ننسى الجانب المالي.

نلاحظ أن توزيع أنواع الأجزاء التي تم ترميمها في مشروع معين. تُظهر البيانات أن هناك تبايناً كبيراً بين نسب ترميم الواجهات وترميم الأجزاء المشتركة. حيث تشكل الواجهات النسبة الأكبر من الترميمات بنسبة 74.58%، مما يشير إلى أن التركيز الأكبر كان على تحسين الواجهات الخارجية للمباني. هذا قد يكون ناتجاً عن الأهمية البصرية والجمالية للواجهات، بالإضافة إلى تأثيرها المباشر على الصورة العمرانية للمدينة.

من جهة أخرى، تشكل الواجهات والأجزاء المشتركة نسبة 25.42% فقط من إجمالي الترميمات. هذا يمكن تفسيره بعدة طرق؛ من بينها احتمال أن الأجزاء المشتركة قد تكون أقل تعرضاً للعوامل البيئية مقارنة بالواجهات، أو أن ترميمها يتطلب تكاليف أعلى ووقتاً أطول مما يحد من القدرة على تنفيذها بكثرة.

شكل 23. توزيع أنواع الممتلكات حسب المنطقة



يعرض هذا الرسم البياني توزيع أنواع الملكيات حسب المناطق الثلاث. تُظهر النتائج تبايناً واضحاً في توزيع الملكيات المشتركة والخاصة والعامة عبر هذه المناطق.

في المنطقة الأولى (شارع خديم مصطفى، حي سيدي الهواري) تبرز الملكيات المشتركة بنسبة 26 ملكية، بينما عدد الملكيات الخاصة هو 5، ولا توجد أي ملكية عامة.

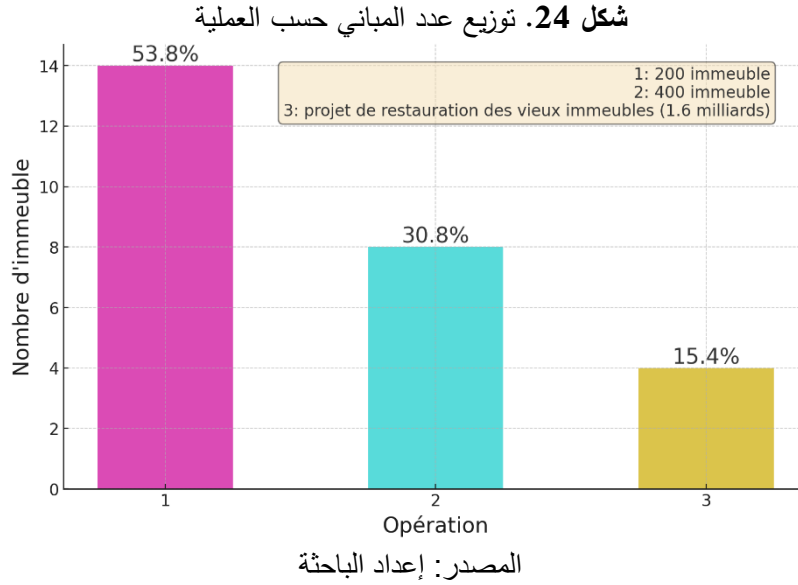
أما في المنطقة الثانية (شارع معطى محمد الحبيب، وسط المدينة)، فهناك زيادة في عدد الملكيات المشتركة لتصل إلى 39، مع وجود 8 ملكيات خاصة وعدم وجود أي ملكية عامة. يُظهر هذا التوزيع تركيزاً أكبر على الملكيات المشتركة.

وفي المقابل، تبرز المنطقة الثالثة (وسط المدينة، شارع محمد خميستي، شارع الأوراس، شارع العربي بن مهدي) بشكل لافت بوجود 93 ملكية عامة، مع 24 ملكية خاصة و3 ملكيات مشتركة فقط. هذا التوزيع يشير إلى أن المنطقة الثالثة تحتوي على عدد كبير من المنشآت العامة تعتبر دراسة الطبيعة القانونية للعقار كدراسة أولية ليحدد فيما بعد أليات التدخل إما على الواجهة فقط أو ترميم أيضا الأجزاء المشتركة.

بدأت عملية إعادة التأهيل بمتدخلين رئيسيين وهذا ما أدى إلى عدم استكمال عمليات الترميم وإعادة التأهيل على أتم وجه لذلك حولت عمليات التدخل على المباني المبرمجة إلى مديرية التعمير والبناء، واقتراح عمليات أخرى ترأسها كل متدخل لوحده والجدول يوضح ملخص لعدد البنايات المنجزة على مستوى مركز المدينة بعد تحويل مهمة استكمال عملية 200 و400 بناية إلى مديرية التعمير والبناء.

ملخص لعدد البنايات المنجزة على مستوى مركز المدينة بعد تحويل مهمة الترميم إلى مديرية التعمير والبناء			
عدد العمليات	عدد البنايات	الموقع	أسماء شركات الإنجاز
1	5	العربي بن مهدي	عربي
	9	الأوراس	ديدوش مراد
2	2	محمد خميستي	Refit
	2		حسناوي ترميم
	1	العربي بن مهدي	Refit
	1	شارع الصومام	Refit
	1		حسناوي ترميم
	1	شارع الإخوة بن سليمان	حسناوي ترميم
3	1	ساحة أول نوفمبر	BTPH حسناوي
	1	مربع باماكو	مصمودي عبد الحميد
	1	عدا غربي	KHLIFI Djamel
	1	شارع الصومام	BTPH حسناوي

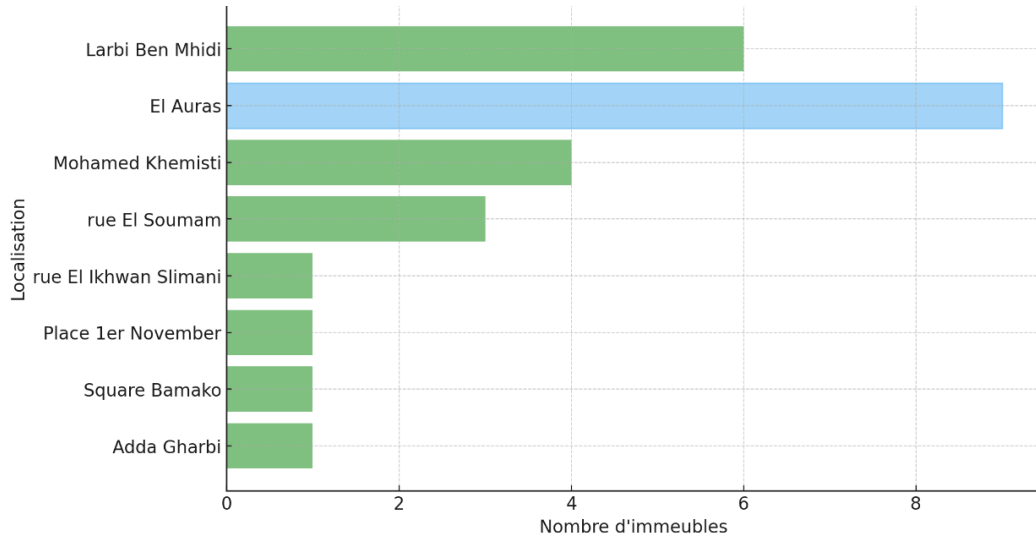
الجدول (15) ملخص لعدد البنايات المنجزة على مستوى مركز المدينة بعد تحويل مهمة الترميم إلى مديرية التعمير والبناء
المصدر: إعداد الباحثة



يظهر الرسم البياني توزيع عدد المباني عبر ثلاثة عمليات ترميم. بالنسبة العملية الأولى (200 بناية) شملت مما يشكل 53.8% 14 مبنى في كل من شارع العربي بن مهدي وشارع الأوراس ، وهو أكبر عدد بين العمليات الثلاث. تلتها العملية الثانية (400 بناية) بعدد 08 مباني بنسبة 30.8% ، في كل من شارع محمد خميستي، العربي بن مهدي، الصومام، الإخوة سليمان، ثم العملية الثالثة (مشروع ترميم البناء القديم - 1,6مليار) شاملة 04 مباني بنسبة 15.4%. في كل من ساحة أول نوفمبر، ساحة بامكو، عدا غربي، شارع الصومام.

يمكننا استنتاج أن الجهود الترميمية تركزت بشكل أكبر على العملية الأولى، تليها العملية الثانية، في إطار استكمال البنايات المبرمجة، ثم العملية الثالثة. يشير ذلك إلى تفاوت في حجم وكمية العمل المخصص لكل عملية، مما يمكن أن يرتبط بأولويات مختلفة أو تخصيصات ميزانية متفاوتة.

شكل 25. عدد المباني حسب الموقع



المصدر: إعداد الباحثة

يوضح الرسم البياني توزيع عدد المباني التي تم ترميمها حسب الموقع. يحتل موقع الأوراس الصدارة بعدد 9 مباني، حيث تشكل 34.6%. هذه النسبة العالية تشير إلى المنطقة كانت ذات أولوية قصوى في عمليات الترميم، بسبب نسبة المباني المتدهورة وباعتبار أن المنطقة تتميز بالوظيفة التجارية.

يليه موقع العربي بن مهدي بـ 5 مباني تم ترميمها، تشكل 19.2% من المباني المُرَمة. تعتبر هذه النسبة كبيرة أيضاً، مما يدل على اهتمام كبير بهذه المنطقة.

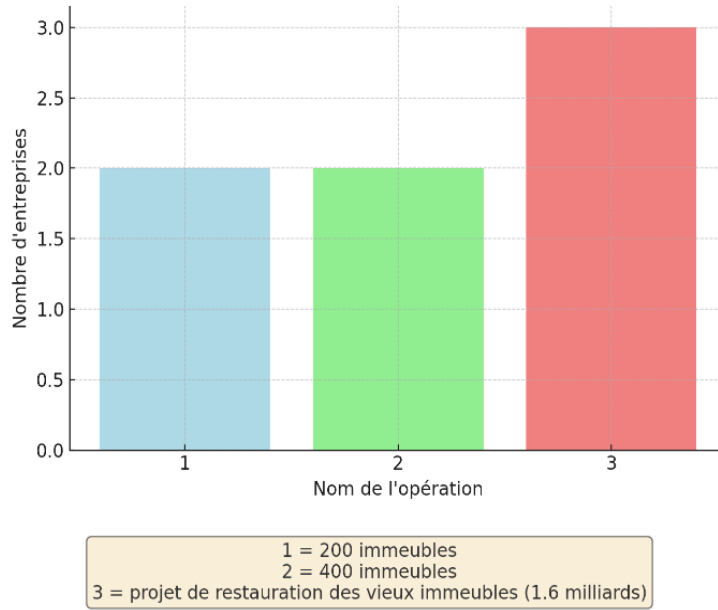
ثم شارع محمد خميستي بعدد 4 مباني. تحتوي على 15.4% من المباني المُرَمة. هذه النسبة تعكس جهوداً ملحوظة في هذه المنطقة، وإن كانت أقل من المنطقتين السابقتين.

ثم شارع الصومام بثلاث مباني، تشكل 11.5% من المباني المُرَمة. نسبة جيدة تشير إلى اهتمام معتبر بترميم المباني في هذه المنطقة، وهذا يؤكد على توسعة المشاريع لم تبقى محصورة على مناطق فقط بحيث نلاحظ زيادة معتبرة في عدد المباني من عملية إلى أخرى.

في حين تم ترميم مبنى واحد في كل من الأماكن التالية: ساحة 1 نوفمبر، ميدان بامكو، عدة غربي. تحتوي كل من هذه المناطق على 3.8% من المباني المُرَمة. هذه النسبة الصغيرة تعكس تركيزاً أقل على هذه المناطق، ويفسر بأن العملية منذ البداية ركزت على المباني الواقعة في الشوارع الرئيسية والساحات العامة، وهذا ما اتم ملاحظته من خلال عملية 1,6 مليار دينار.

هذه الأرقام تسلط الضوء على الجهود المبذولة في ترميم المباني وتوزيعها في المنطقة. كما يمكن استنتاج أن المواقع التي شهدت أكبر عدد من عمليات الترميم، مثل لعربي بن مهدي والأوراس، تحمل توزيع أعمال الترميم، لما تحمله من أهمية تاريخية وقيمة وظيفية.

شكل 26. عدد العمليات حسب عدد الشركات



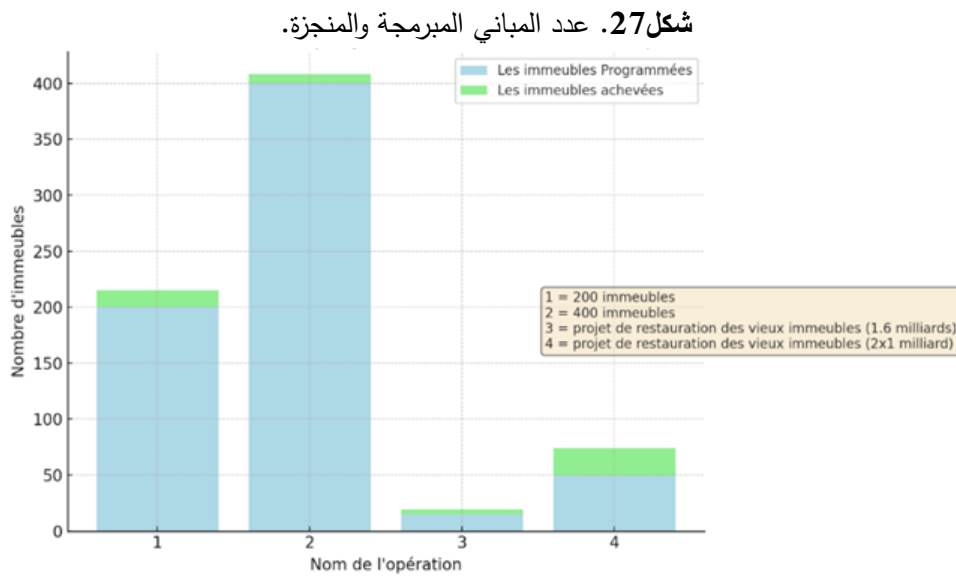
المصدر: إعداد الباحثة

يُظهر الرسم البياني توزيع عدد الشركات المشاركة في عمليات الترميم في كل عملية. نلاحظ أن العملية الثالثة (مشروع ترميم المباني القديمة بميزانية 1.6 مليار دينار) شاركت فيه 03 شركات 42.9. في حين العمليتان الأولى (200 مبنى) والثانية (400 مبنى) تنطوي كل منها على مشاركة شركتين. يمكن استنتاج أن مشروع ترميم المباني القديمة (العملية الثالثة) تطلب أكبر مشاركة من الشركات نظرًا لحجمه الكبير وتعقيده. أما العمليتان الأولى والثانية، فقد تم توزيع العمل فيهما بشكل متساوٍ من حيث نسبة مشاركة الشركات، على الرغم من الاختلاف في عدد المباني المشمولة في كل منهما. وهذا يشير إلى اعتماد استراتيجيات مختلفة لتحقيق أهداف الترميم. من أجل معرفة حصيلة المباني المنجزة قمنا بمقارنتها مع عدد البنائات المبرمجة وذلك لمناقشة أهم الأسباب التي ساعدت بشكل أو آخر في نجاح وسير العملية من عدمها. كما يوضحها الجدول (16)

البنائات المنجزة	البنائات المبرمجة	اسم العملية
مركز المدينة 15	200	200 بناية
08	400	400 بناية

4	15	ترميم البناء القديم (MDA1,6)
25	49	ترميم البناء القديم (X1MDA2)
52	664	المجموع

الجدول (16) يقارن البناء المبرمجة في كل العمليات والبناء المنجزة
المصدر: إعداد الباحثة



المصدر: إعداد الباحثة

يمثل الرسم البياني عدد المباني المبرمجة والمكتملة حسب العمليات. ففي المشروع الأول، تم برمجة 200 مبنى، لكن لم يتم إنجاز سوى 15 مبنى فقط. أما في المشروع الثاني، فقد تم التخطيط لـ 400 مبنى، ولكن تم إنجاز 8 مبانٍ فقط. وبالنسبة للمشروع الثالث الذي يتضمن ترميم المباني القديمة بتكلفة 1.6 مليار، فقد تمت برمجة 15 مبنى، لكن تم إنجاز 4 مبانٍ فقط. وفي المشروع الرابع الذي يشمل أيضاً ترميم المباني القديمة بتكلفة 2 مليار، تم التخطيط لـ 49 مبنى، وتم إنجاز 25 مبنى. هذه الأرقام تشير إلى وجود تحديات جوهرية في تنفيذ هذه المشاريع وتحقيق الأهداف المرجوة منها. فالفجوة الكبيرة بين عدد المباني المبرمجة والمنجزة تستدعي تحليلاً معمقاً للأسباب الكامنة وراء هذه الإشكالية.

خلاصة الفصل

كشفت خطط 1990 و 1995 عن إجمالي 56 تدخلاً، موزعة على 23 تدخلاً في عام 1990 و 33 في عام 1995. تركزت معظم التدخلات في الأحياء التاريخية المتدهورة، مثل سيدي الهواري (21)، تليها درب (12)، سانت أنطوان (7)، وسانت بيير (5). استفادت المناطق الأخرى من 1 إلى 2 تدخلات فقط. شكلت التدخلات المكثفة 44.6% من الإجمالي، والمتوسطة 41.1%، والطفيفة 14.3%. في عام 1990، كانت غالبية التدخلات متوسطة (9)، تليها الخفيفة (8) والثقيلة (6). أما في عام 1995، فقد حدث تحول نحو التدخلات الثقيلة (19)، مع التدخلات المتوسطة (14) وعدم وجود تدخلات خفيفة. ركزت التدخلات بشكل رئيسي على المناطق ذات الكثافة السكانية العالية والتدهور الشديد، مما يعكس استراتيجية ترميم تعطي الأولوية للمناطق الأكثر حرجاً.

أظهرت خطة التحسين لعام 2003، التي شملت 5000 مبنى، تفاوتاً كبيراً في التكاليف حسب الموقع، حيث تراوحت من 750,000 د.ج (الإقامة في ساحة إميل كايل) إلى 39,500,000 د.ج (790 مسكن ليستو)، مما يشير إلى تحديات واحتياجات متباينة بين المواقع. وبتحليل درجات التدهور، تبين أن 44.6% من المباني كانت متدهورة قليلاً، و 37.3% متوسطة التدهور، و 18.1% شديدة التدهور. وكانت معظم الملكيات مشتركة (79.8%)، تليها الملكيات الخاصة (18.7%) والعامية (1.5%).

عند مقارنة المباني المبرمجة والمكتملة، كان معدل الإنجاز الكلي منخفضاً، حيث تم الانتهاء من 7.3% فقط من المباني (52 من أصل 664). وفي المشاريع المحددة، تم إنجاز 15 مبنى فقط من أصل 200 مبرمجة، و 8 من أصل 400، و 4 من أصل 15 (بتكلفة 1.6 مليار د.ج) و 25 من أصل 49 (بتكلفة 1×2 مليار د.ج) ضمن مشاريع ترميم المباني القديمة.

ركزت عمليات الترميم بشكل رئيسي على الشوارع الرئيسية في وسط المدينة، مثل شارع العربي بن مهدي، محمد خميسي والأوراس، مما يعكس أولوية للمناطق المركزية والأكثر ظهوراً. استهدفت عملية 1.6 مليار د.ج المرافق العامة في الساحات والشوارع الرئيسية، مما يبرز أهمية هذه المناطق للصورة والوظيفة الحضرية. تم ترميم المباني الخاصة بشكل رئيسي على مستوى الواجهات فقط، مع الحفاظ على هوية وتفاصيل المباني الزخرفية، في حين استفادت المباني العامة من ترميمات أكثر شمولاً تغطي الأجزاء المشتركة والأسطح والواجهات والأقبية، مما يشير إلى جهد أكثر عمقاً وتكاملاً.

أعاق غياب المشاركة المجتمعية استمرارية المشاريع، لا سيما في المباني التي تتطلب إعادة إسكان السكان بشكل جزئي أو كامل، مما يسلب الضوء على أهمية النهج التشاركي لنجاح مشاريع الترميم. نجحت الواجهات المرممة في الحفاظ على هوية المباني، لا سيما العناصر الزخرفية والنحتية، وهو أمر

بالغ الأهمية للحفاظ على التراث. واجه مشروع ترميم الـ200 مبنى تحديات بشكل أساسي بسبب تحديد التكلفة بمبلغ 3.5 مليار د.ج لكل مبنى في دفتر الشروط الأولى، وهو قيد مالي كان عاملاً رئيسياً في الفشل الجزئي للمشروع. تم تطبيق الدروس المستفادة من مشروع الـ200 مبنى في مشروع الـ400 مبنى، مع زيادة مرونة التكاليف بعد إجراء دراسة تحليلية، مما سمح بتخصيص أفضل للموارد.

شكل نقص التدريب والخبرة عقبة رئيسية في مشروع الـ200 مبنى، وتمت معالجته في مشروع الـ400 مبنى من خلال تدريب العمال ومكاتب الدراسات من خلال "مدارس موقع البناء" التي يديرها خبراء أوروبيون. بدأت المشاريع بمشاركة مديرية التعمير والبناء التي تمثل وزارة السكن والتعمير، ثم تم تفويضها إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI). تولت كل مديرية مشروعها الخاص، مما يشير إلى الحاجة إلى توضيح الأدوار لتحسين الكفاءة. لم يتم تنفيذ أي مشروع في النواة القديمة لسيدي الهواري بسبب حالة التدهور الشديد للمباني، حيث أن العديد منها مهدد بالانهيار. تم نقل المشاريع غير المكتملة التي يديرها ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) إلى مديرية التعمير والبناء لاستكمال الأعمال، مما يشير إلى إعادة تخصيص المسؤوليات استجابةً للتحديات التي واجهتها. توقفت الأعمال في عام 2019 بسبب عدم كفاية الأموال المخصصة لترميم كل مبنى، والتي غطت الواجهات فقط، مما يبرز الحاجة إلى إعادة تقييم الميزانية لضمان ترميمات كاملة ومستدامة.

وختامًا، يكشف هذا التحليل المتعمق عن العديد من النقاط الرئيسية والدروس المستفادة لمشاريع الترميم المستقبلية، بما في ذلك: أهمية المرونة المالية، واعتماد نهج تشاركي، وتطوير المهارات والخبرات المحلية، وتحسين التنسيق وإدارة الأدوار بين مختلف الهيئات. وتعد هذه العناصر أساسية لتحسين كفاءة وتنفيذ مشاريع الترميم في المستقبل. وللمضي قدمًا، سيكون من المهم دراسة الأسباب الجذرية لفشل المشاريع السابقة من حيث الإدارة المالية والتخطيط، ودمج النهج التشاركي بشكل أكثر فعالية في المشاريع المستقبلية، وتحديد أنواع التدريب والخبرة المطلوبة لتعزيز المهارات المحلية في مجال الترميم والحفاظ على التراث، ووضع آليات تنسيق لضمان إدارة أفضل لمشاريع الترميم بين مختلف الهيئات. إن الجمع بين التحليل الشامل والدروس المستفادة من التجارب السابقة يوفر أساسًا قويًا لتطوير استراتيجيات وسياسات ترميم أكثر فعالية واستدامة في وهران والجزائر ككل.

الخلاصة العامة

الخلاصة العامة:

في ختام هذا البحث سنحاول استخلاص بعض النتائج التي تم حوصلتها من جمع وتحليل المعطيات وتأويل النتائج التي أفرزتها الدراسة فقد كان انشغالنا منذ البداية منصبا على محاولة فهم آلية سير عملية إعادة تأهيل المباني التاريخية بأحياء المدينة كأحد الحلول العمرانية من أجل الحفاظ المباني القديمة والتراثية، ومساهمة هاته المشاريع في تطوير الأحياء السكنية القديمة وجعلها أكثر حيوية ودمجها ضمن النسيج العمراني الكلي للمدينة.

انطلقنا في بحثنا إلى عرض تجارب عمليات إعادة تأهيل في مدينة وهران التي تم ذكرهما بالتفصيل فيما سبق التي كان موضوعها يدور حول عملية إعادة بناء صورة مثالية للمباني الواقعة في الشوارع الرئيسية، ومكننا ذلك من التعرف على أسباب التفاوت بين تطبيق الأهداف الأولية لسير العملية، وما طبق منها على أرض الواقع لنمر بعدها لفهم مراحل العملية والدراسة التقنية التي مر بها المشروع و الذي كان من بين أهداف هاته الدراسة.

كما قادتنا دراستنا الميدانية إلى إبراز إجراءات الاختيار، الإعداد ومحتوى الدراسة التحليلية والتقنية انطلاقاً من اتخاذ القرار إلى تنفيذ عملية التدخل التي كان الهدف منها الحفاظ على المباني القديمة التاريخية والتراثية منها وبعث صورة جمالية لأهم أحياء المدينة وقد سمحت لنا هذه الزيارة المتكررة أيضاً طيلة سنوات البحث أيضاً للمواقع المختارة التعرف على تفاصيل العملية خاصة مرحلة التشخيص والتحليل التي قامت بها مكاتب الدراسات المعنية إلى عملية التدخل والتي استطعنا من خلالها استنباط العديد من مواطن الضعف والقوة والتي مكنتنا من التحقق من الفرضيات المقترحة، كما ساعدتنا الفصول النظرية التي استوحينا منها معايير التقييم من عدة جوانب العمرانية والمعمارية والمالية وتم استنتاج بعض المتطلبات والأليات التي رأيناها ضرورية لنجاح هذه عملية والتي حاولنا تلخيصها في الأشكال السابقة والتي اعتمدت على نظرية إعادة تأهيل المدن المتوسطة.

وسمحت لنا الدراسة أيضاً بتحديد الأسباب الكامنة وراء عدم نجاح العملية في بدايتها والتي تداخل فيها دور الفاعلين في المتابعة والتسيير كما سبقت الإشارة له في النتائج المستخلصة، واستطعنا أن نستخلص عدة نتائج على المستوى الميداني ونبرزها في النقاط التالية:

النتائج على المستوى الميداني من أهم النتائج المستنتجة:

وقعت عملية الاختيار على البنايات الواقعة في الشوارع الرئيسية والواقعة في الساحات العمومية الاستراتيجية كان الهدف المنشود من هذا الاختيار تحسين الصورة العمرانية للمدينة إعادة إحياء التراث المعماري والعمراني للمباني ومحاولة النهوض والحفاظ عليه.

- ركزت العملية على ترميم المباني الواقعة في الشوارع الرئيسية للمركز.
- تم ترميم التجهيزات العمومية الواقعة في الساحات العمومية وفي الشوارع الرئيسية للمركز.
- خضعت البنايات ذات الملكية الخاصة إلى ترميم الواجهات فقط.
- أما بالنسبة للبنايات ذات الملك العمومي شمل الترميم الأجزاء المشتركة للعمارة، الأسطح، الواجهات والقبو،
- عدم إشراك المواطن في العملية له الدور الكفيل في عرقلة صيرورة المشروع خاصة في المباني التي تتطلب ترحيل جزئي أو كلي للسكان
- البنايات التي رمت بها الواجهات حافظت في مجملها على هوية المبنى بعناية خاصة التماثيل الزخرفية

- حصيلة ما أنجز من مشروع 200 بناية وعدم نجاح العملية في مجملها كان سببه الرئيسي تحديد كلفة المشروع كشرط أساسي في دفتر الشروط والتي حددت بـ 3,5 MDA للبنائة الواحدة، ليتم تدارك ذلك فيما بعد في عملية 400 بناية والتي لم يحدد فيها المبلغ والذي قدر بعد الدراسة التحليلية.
- قصور عملية 200 بناية وعدم اكتمال عملية الترميم نظرا لنقص التكوين والخبرة في إطار إعادة التأهيل والترميم ليتم تدارك ذلك وأخذ هذه النقطة بعين الاعتبار في عملية 400 بناية و تكوين الأيدي العاملة ومكاتب الدراسات في مدارس تكوينية سميت "Ecole Chantier" ترأستها أيادي أوروبية نظرا لخبرتها في هذا المجال،
- انطلقت المشاريع في بداياتها بمتدخلين مديريةية التعمير والبناء ممثلة عن وزارة السكن والعمران وتتوب عنها ديوان الترقية والتسيير العقاري كما وضحناها في المخططات السابقة لتكلف كل مديريةية فيما بعد بمشروع خاص بها وتأتى ذلك بعد عدم نجاح التسيير بوجود فاعلين
- عدم انجاز أي مشروع بالنواة القديمة سيد الهواري نظرا للحالة التي يعاني من الحي وجل البنائات مهددة بالانهيار
- تحويل كل البنائات التي كان يسيرها ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى مديريةية التعمير والبناء لتكتملة إنجاز الأشغال التي توقفت.
- توقف الأعمال بالمشاريع منذ 2019 لعدم كفاية المبلغ المخصص لترميم البناية الواحدة والذي استهلك فقط لترميم الواجهات فقط.
- عدم التدخل على النواة القديمة للمدينة بعد تصنيفها كتراث ثقافي تابع لوزارة الثقافة.

الاقتراحات والتوصيات:

- من خلال ما توصلنا إليه من نتائج طرح بعض الاقتراحات التي يمكن استغلالها عند الانطلاق في عملية إعادة تأهيل المباني التاريخية والتي نقدم منها ما يلي:
- مراعاة متطلبات عمليات إعادة تأهيل المباني التاريخية التي تتمثل أساسا في الوقوف على خصائص المنطقة المراد دراستها ويمكننا ذلك من إدراك مجموعة المشاكل المتواجدة به ومحاولة فهمها، وتحديد المحتوى الاجتماعي للسكان وطبيعتهم والإطار الفيزيائي للحي وذلك الوظائف المتواجدة بها، وتحديد أماكن التدهور ومستوياته.
 - فرض على مكاتب الدراسات المعنية بعملية الترميم وعمليات إعادة التأهيل القيام بتريصات وتكوينات لتحسين المباني والتقنيات التي تساعد على ديمومة الماني بعد عملية التدخل
 - التركيز على مرحلة التحليل العمراني باعتبارها أهم المراحل التي تعمل على نجاح عملية إعادة تأهيل المباني، وأخذ الوقت الكافي عند مرحلة التشخيص التي نستطيع من خلالها الامام بمتطلبات واحتياجات الحي والسكان.

- ارتكاز مرحلة التحليل والتشخيص على الجانب الاجتماعي للسكان لمعرفة مع من نتعامل
- فتح مكاتب إعلامية قبل الشروع في عملية التدخل لتقديم مخطط أولي للمشروع وذلك لكسب ثقة السكان ومساهماتهم في المساعدة على ذلك. حيث يلعب الإعلام والاتصال بين الساكن ولجنة المشروع دور مهم في نجاح أي مشروع، يتم فيه شرح أهداف المشروع عن طريق الحوار والمناقشة وهما بدورهما بداية المشاركة و كسب ثقة الساكن وتعتبر هذه المرحلة من أهم مراحل المشروع.
- جمع كل المعطيات عن الموروث وأرشفتها باستعمال تقنيات رقمية حديثة يوثق فيها التراث وأهم العمليات الي مسته.
- محاولة البحث عن طرق ومصادر جديدة للتمويل.
- تشجيع القطاع الخاص والمستثمرين في مجال عمليات الترميم وإعادة التأهيل.
- تشجيع وتثمين العمل الجموعي في الأحياء التاريخية لما له أهمية ودور في التوعية وعمليات التحسيس.

قائمة المراجع

قائمة المراجع العربية:

1. أبو الهيجاء، أحمد حسين .(2002). *البحث في توجيه عمليات الحفاظ والترميم المعماري في فلسطين لحماية البيئة العمرانية والتراث المعماري الفلسطيني، القدس.*
2. البناء، السيد محمود. (2002). *المدن التاريخية خطط ترميمها وصيانتها، مكتبة زهراء الشرق، القاهرة، مصر.*
3. البهنسي، عفيف. (2002). *العمارة العربية -الجمالية والوحدة والتنوع، المجلس القومي للثقافة العربية، الرباط.*

4. الحيدري، علي، وآخرون. (2002). *التصميم الحضري، الطبعة الأولى القاهرة: عربية للطباعة والنشر.*
5. الزهراني، عبد الناصر بن عبد الرحمن. (2005). *إدارة التراث العمراني، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية.*
6. السرحان، ميسون. (2008). "إعادة تأهيل المنشآت وتحديثها"، *مجلة الهندسة والتكنولوجيا.*
7. العمدة، إيمان. (2006). محاضرة بعنوان "أساليب الحفاظ المعماري"، نابلس جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا.
8. القانون الجزائري للتدخل على الأنسجة العمرانية القديمة. (2016). *الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07.*
9. المالكي، قبيلة فارس. (2004). *التراث العمراني والمعماري في الوطن العربي (الحفاظ، الصيانة، إعادة التأهيل)*، عمان، مؤسسة الوراق.
10. وزارة السكن والعمران. (2010). "المشاريع الكبرى: وهران تكتسي حلة جديدة". *مجلة السكن، العدد 05.*
11. المرسوم التنفيذي رقم 15-13 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1436 الموافق 22 يناير سنة 2015، يتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لسيدي الهواري وتعيين حدوده.
12. الإيباري، ناهد نجا. (2006). "النمو العمراني للمدن المصرية وتأثيره على المناطق الأثرية"، رسالة دكتوراه، جامعة طنطا، مصر.
13. بوعزيز، يحيي. (1985). *مدن تاريخية وهران المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة رعاية، الجزائر.*
14. حربلي، لميس والصالح، عماد. (2011). "أسس ومعايير ترميم وإعادة توظيف المباني التاريخية-مثال مدينة حلب"، *مجلة بحوث جامعة حلب، العدد.*
15. حربيتاني، محمود. (2011). "الأسس التخطيطية للأحياء في مراكز المدن: دراسة مقارنة بين عدة حالات أوروبية وعربية"، بحث مقدم إلى ندوة التراث العمراني في المدن العربية بين المحافظة والأصالة، حمص، سوريا.

16. حسن، أحمد محمود يسرى. (1998). "إطار نظري مقترح لسياسات التعامل مع المناطق التاريخية"، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني.
17. زريق، ثريا. (2004). *المواثيق الدولية التي ظهرت للحفاظ على التراث العالمي، حلب: عاصمة الثقافة الإسلامية.*
18. عبد الحميد، دهنه. (2012). "أسس وضوابط إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة حلب القديمة، ماجستير، جامعة حلب، حلب، سوريا.
19. عتمة، محمد علام فوزي. (2007). "إعادة تأهيل المباني التاريخية في فلسطين حالة دراسية: تجربة مدينة نابلس منذ عام 1994"، ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
20. علام، أحمد خالد وآخرون. (1997). *تجديد الأحياء، القاهرة، مكتبة الأنجلو المصرية.*
21. عوض، جهاد عبد اللطيف. (2006). *تجربة الخليل في إعادة إعمار البلدة القديمة دراسة تحليلية لتقييم التجربة ومقارنتها مع التجارب الأخرى، مكتبة البحوث.*
22. شاهر، مسرة بكر الحنبلي. (2005). "التخطيط واستراتيجيات إعادة إعمار وتطوير الوسط التاريخي لمدينة نابلس" رسالة ماجستير، كلية الهندسة المعمارية، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين.
23. قصاب، رامي. (2006). *المواثيق الدولية التي ظهرت للحفاظ على التراث العالمي، دمشق.*
24. لفاح، ماهر. (2001). "نحو التنمية المستدامة للتراث العمراني في المركز التاريخي لمدينة دمشق"، بحث مقدم إلى ندوة التراث العمراني في المدن العربية بين المحافظة والأصالة، حمص، سوريا.
25. لمعي مصطفى، صالح. (2010). "أسس ترميم المعالم الأثرية طبقاً للمواثيق الدولية"، *مجلة شادروان، العدد الأول.*
26. مديرية التعمير والبناء لولاية وهران. (2010). "تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية وهران"، الجزائر.

27. مقييس، بشير. (1983). مدينة وهران، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة

الرغاية، الجزائر.

قائمة المراجع الأجنبية:

1. Afify, Ayman M. Nour. (2016). "New Approaches for Rehabilitation and Conservation of Urban Heritage".
2. "Ancient City of Damascus (Syrian Arab Republic) (C 20)". (2008). *Mission Report WHC*.
3. Cahier de charge: Opération de Réhabilitation Vieux Bâties d'Oran.
4. Décision CF5.721.8.262.131.08.08.d4. (2008). Un montant AP de 14MDA.
5. Décision. (2008). du SG de la Wilaya d'Oran n°04, portant gestion du programme de la réhabilitation de 200 immeubles à Oran par l'OPGI d'Oran du 08/03/2008
6. Décision. du 26/11/2008. n°61 portant numéro d'opération 57229.262.131.09.1 inscrite en 2007.
7. Décision Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2003). n°2/Spm/SG/03 du 17 mars.
8. Feilden, Bernard M. (1994). *Conservation of Historic Buildings. London: Butterworth Architecture*.
9. *ICOMOS. (1987). The Washington charter: the ICOMOS charter for the conservation of historic towns and urban areas. Arabic translation. In: UNSPECIFIED, (ed.) . ICCROM. (2023). Sharjah, United Arab Emirates, pp. 26-27. ISBN 978-92-9077-301-6 [Book Section]. Available at: https://openarchive.icomos.org/id/eprint/3151/1/Charter_ICOMOS_Washington_1987_AR_ICCROM-Sharjah.pdf*

10. Mazouz, Fatima. (2014) «Patrimoine et société civile – conception et rapport ». *Colloque Francophone International Cultures, Territoires Et Développement Durable*, p3
11. Opération d'un montant AP de 1 500 millions de Dinars." (2008). "Inscrite en 2008 visant la réhabilitation de portant n°5 722 9.262.131.08.01. »
12. OPGI Rapport. (2008). «Situation du vieux bâti à Oran et actions menées par l'Opgi dans le cadre de la réhabilitation, texte dactylographié. » OPGI.
13. Rapport de DRCB. (n.d). Synthèse des opérations menées par le DDPIFR ex DRCB (Département de Développement de la Promotion Immobilière et Foncière et de la Réhabilitation ex Département de la Réhabilitation du Cadre Bâti).
14. Tancredi, Prof. (2005). "Carunchio: historical and theoretical aspects of Restoration." *The Specialized training course in Algiers for Cultural Heritage operators*, Algeria.
15. Temmar, Abdelwahid. (2008). "Problématique de la rénovation Urbaine à Oran", *Collque International à Oran*, 19 au 21 Octobre, *Actes du Colloque*, pp. 90–93.
16. The Aga Khan Award for Architecture–Rehabilitation of Chrysalinotissa and Arab Ahmet Nicosia. (1983). Cyprus.
17. The Aga Khan Award for Architecture–Rehabilitation of Asilah. (1989). Morocco. Aga Khan Foundation.
18. Wikipedia.
19. Xavier, Casavovas. (2007), "Méthode RehabiMed Architecture Traditionnelle Méditerranéenne II Réhabilitation Bâtiments."Barcelone.

20. Zawawi, Z. (2000). "Management of the Cultural Heritage Resources of Sa-
bastia," Unpublished master thesis in Urban and Regional Planning, *AnNajah
National Univesity*, Nablus, Palestine