- **تمهيد:**

للمعلومات النظرية دور هام في الدراسة الميدانية خاصة في التدخل العمراني، لذا يجب على الباحث أن يحرص على أن تكون المعلومات المقدمة شاملة ومرتبطة بالموضوع.

ولهذا سنتطرق في الفصل الأول إلى بعض التعريفات والمفاهيم و المصطلحات التقنية المستعملة و المتعلقة بموضوع الدراسة والتي تساعدنا في فهم هذا البحث وتسهيل الدراسة التطبيقية المتعلقة ب إعادة التنظيم ومتطلباته، هذا بالإضافة إلى دراسة أمثلة عن إعادة التنظيم الحضري الحضري في دولة مصر كتجربة مساعدة في فهم هذا التدخل .

I. مفاهيم ومصطلحات

قصد قراءة المذكرة بكل يسر، وجب علينا في البداية تعريف ببعض المصطلحات والمفاهيم التي ترتبط بموضوع الدراسة.

1-إطار الحياة الحضرية[1]:

هو المحيط العملي الذي يختلف من شخص لأخر (حسب كل فرد) ويشمل على عناصر الوسط الذي يؤثر على سلوكيات الأفراد وتصرفاتهم، وهو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس فيه مختلف نشاطاته ويضبط فيه علاقته بمحيطه، ويضم هذا الوسط المكونات التالية:

- ✓ مكونات فيزيائية: سكنات – تجهيزات – عناصر طبيعية.
- ✓ مكونات فراغية: مجالات عمومية – مجالات خارجية – مجالات داخلية.
- ✓ عناصر اجتماعية: أشخاص من مختلف الفئات والأعمار–علاقات اجتماعية.
- ✓ عوامل بيئية: المحيط البيئي – التهوية – الإضاءة.

[1] Michel-jean bertrand : « pratique de la ville », maison paris.1987-p79.

2-تدهور إطار الحياة[2]:

هو ذلك التغير التدريجي نحو الأسوأ الذي يطرأ على مجموعة المجال العمراني أو جزء منه، ويؤدي إلى فقدان قيمته وخصائصه مما يؤثر مباشرة على نوعية الحياة.

هذا التدهور له مسببات ناتجة عن الفعل الإنساني (الإهمال وسوء التسيير، سوء التخطيط، غياب الهيئات المختلفة، نقص الوعي...) وأخرى طبيعية، وأهم الجوانب التي يمسها هذا التدهور هي:

- ✓ الإطار المبني؛
- ✓ الإطار البيئي؛
- ✓ الجانب الاجتماعي.

صورة رقم (01-02): تمثل تدهور إطار الحياة





المصدر:الموقع **http://www.cairo.gov.eg**

[2] Ministère de l'habitat : « recommandation architectural », EDITION/ENAG Alger.1993-97.

II. - التدخلات العمرانية :

- هي مجموعة من إلا جراءات القصد منها الحصول على توافق بين المجال ومتطلبات السكان في جميع الميادين .

1-إعادة التنظيم العمراني[3]:

- ♦ هي عملية تهتم بتحسين واصلاح الشروط التنظمية والوظيفية في المجال العمراني

أما حسب " البرتو زيكيلي " فهي مجموعة العمليات والترتيبات المقصودة على المدي القصير لأ جل اقليم عمراني وتطمح الي تجميع شروط التنظيم واستخدام وتسير المجال (الاجتماعي ،الفزيائى) للعمران الحالي وهذا علي مستوى السكن ، الهياكل القاعدية والنشاطات والتجهيزات .

بفعل تأثير الطبيعة (الفزيائية والمجالية) القادرة والتي تستوجب التهديم وتشيد وتهيئة أ رض وتصحيح الطرق ....الخ

تأثير طبيعة المجال وذلك حسب الخصائص السياسية ، وتسيرها والقدرة علي تنويع التنظيم المشروط في سياق نشيط ومتغير واجاد طرق استغلال المجال والاطار المبني ، هذا التأثير يكون ببرنامج يتناسق مع توجيهات (PUP)-المخطط العمراني الموجه- وربطها مع المراحل التنفذية ،وأخيرا تامين السياسة العامة للتهيئة وتطوير المجال العمراني قصد التوازن بين التجمعات التوسعية والتجمعات الحديثة .

2-التهيئة العمرانية[4]:

[4]-[3] ZUCHELLIALBERTO "introductiona ALUrbanisme Operationnel etlacomposition urbaine-volume02-alger1983p59-

تعني في مفهومها الشامل الاستخدام الأفضل للمجال من خلال التدخل المباشر بالأفكار والقرارات والدراسات لتطوير الشبكة العمرانية بصفة عامة.

3 -التجديد الحضري[5]:

- هي مجموعة الممارسات القانونية، الإدارية، العقارية، المالية والتقنية المهمة، التي تمس نسيج عمراني (منطقة عمرانية قديمة أو منطقة متدهورة) ذات الوضع العمراني البيئي الردىء، والذي تصاحبه أوضاع عمرانية واجتماعية واقتصادية سيئة.

4-الترميم[6]:

- موجه لكينونة ذات بعد ثقافي ومعماري مهددة بالاندثار والتي تتطلب معايير المحافظة عليها، وإرجاعه إلى أصله في حالة كاملة التي كان عليها، وهي تتطلب مجموعة من الوسائل التقنية.

5-إعادة الهيكلة العمرانية[7]:

- هي مجموعة الترتيبات والعمليات المسخرة من أجل تغيير مجال عمراني أي إنتاج تشكيل جديد للكينونة، بإحداث تغيير جذري في النسيج وخاصة الطرق من أجل الإسترجاع والاستعمال الأحسن للمجال الحضري.

6-إعادة التأهيل العمراني[8]:

- إعادة التأهيل العمراني هي عملية إدماج لقطاعات عمرانية مهمشة في الضاحية (أحياء فوضوية) أو مركز المدينة (النواة الأولى ذات القيمة التاريخية) مع المدينة وجعلها تتلاءم مع

[5]-[6]-[7]-[8]- مايكة لعباني وزميلتها مذكرة تخرج تنظيم وإعادة هيكلة المراكز القديمة – حالة مدين سكيكدة – جامعة قسنطينة 1996- 1997 ص177- 178

حاجيات ومتطلبات السكان الضرورية وإعادة تثمينه اقتصاديا جماليا مع الاحتفاظ بمعظم الخصائص المعمارية والعمرانية.

7-التحسين الحضري [9]:

هو عملية سياسية بأبعاد ومؤشرات تقنية تمس الجانب المادي للمدينة الهدف منها هو تحسين صورتها وتوفير ظروف حياتية ملائمة لسكانها.

III. مفاهيم تتعلق بتنظيم و استغلال المجال العمراني:

يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي جاء به قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1م ببرنامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي.

أ) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU:[10]

المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري تحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي .

ب) مخطط شغل الأراضي POS:[11]

مخطط شغل الأرض هو وثيقة قانونية تحدد في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير القواعد العامة لاستعمال الأرض و البناء ،و ذلك بمراعاة توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد انواع التدخل التي تكون على الأنسجة العمرانية الموجودة , كما يكمل البرمجة العمومية في اطار ترتيب الفضاء .

[9] OCDS:"Mieux vivre en ville".organisatiana de Cooperationa et dedeveloppement Economique.1978,p26

[10] الأمر رقم: « 29/90 »، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، 15 جمادى الأولى 1411ه، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد (52)، ص1654.

[11] الأمر رقم: « 29/90 »، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، 15جمادى الأولى 1411هـ، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد (52)، ص1656.

IV. – مقاربة الأستاذ معاوية سعيدوني [12] :

لمعالجة هذه الإشكالية اعتمدنا على مقاربة الأستاذ معاوية سعيدوني في كتابه « Éléments d'introductions urbanisme » لتسهيل فهم الحقيقة العمرانية واستخلاص المشاكل التي يعاني منها الكيان المدروس والتي تقود إلى تحديد نوع التدخل المناسب **للتحليل العمراني** الذي يستجيب لهذه المشاكل. وتعتمد منهجية هذه المقاربة الأخيرة على ما يلي:

المرحلة الأولى: في هذه المرحلة ندرس مراحل التطور التاريخي لمجال الدراسة وتحديد اتجاه التوسع العمراني (خطي، قطب نمو، مستمر، غير مستمر...) و كذا العوائق التي واجهتها هذه التوسعات العمرانية وتطور الأنسجة العمرانية لمعرفة وفهم الواقع الحضري.

المرحلة الثانية: بعد تقسيم مراحل التطور التاريخي لمجال الدراسة ندرس الواقع الحالي، وما إذا كان هناك تدخلات عمرانية مسبقة على النسيج الحضري، لتصنيفها إلى الكيانات الخمسة التي يعالجها الكتاب (كيان ذو هوية مورفولوجية قوية، كيان ذو هوية ثقافية ومعمارية قوية، كيان صارم، كيان في طور التكوين، كيان غير معمر آو متروك)، ويتم هذا التصنيف وفق المعايير التالية:

- ✓ التنظيم المورفولوجي والوظيفي للمجال العمراني (سكن، تجارة، مطارات، عسكري ...).
- ✓ موقعها في المدينة (وسط المدينة، ضواحي المدينة...).
- ✓ الكثافة السكنية للمجال الدراسة.
- ✓ هيكلة المجال الحضري (بناء حديث، بناء قديم، بناء غير منظم، مجال غير مبني...).

وفق هذه المعايير الأخيرة نعرف هوية الكيان و تحديد نوع التدخل المناسب على النسيج العمراني لمجال الدراسة...نذكرها فيمايلي

[12] Maouia Saidouni Eléments d'introduction à l'urbanisme ,Histoire ,Méthodologie ,Règlementation, éditions CASBAH, Alger ,2000, P : 127/128/129/130/131/255

[12]-بركان طرق وزملائه مذكرة تخرج التحسين الحضري لحي 600 مسكن –سطيف- جامعة المسيلة 2016-2017ص 22-23

1- كيان ذو هوية مورفولوجية قوية:

حالة الكيانات المركزية، ذات كثافة عالية، تنظيم معقد للوظائف (تجارة؛ خدمات؛ مساكن؛ بنايات عامة ...)؛ الإطار المبني يرد وفق وحدة وتوافق كبيرين، مستوى تنظيم جيد؛ يقدم هيكلة عمرانية منظمة بشكل خاص وكذا مجالات عامة مركبة تساهم في تثمين العمارة محترمة وبحد أدنى للقواعد المشتركة (الساحات وممرات الراجلين)؛ يمكن تحديد ومعرفة النمطية المعمارية بسهولة. هذا النوع من الكيان لا يسمح بتحويرات جذرية للنسيج الموجود فيما يخص مخطط وشغل الأرض.

2- كيان ذو هوية ثقافية ومعمارية قوية:

2-1* كيان ذو هوية ثقافية: كيان يملك إطارا مبنيا له قيمة تاريخية ورمزية، شاهدا على تطور المجال العمراني أو ما يسمى بالإرث الحضري أو العمراني إذ يشكل ذاكرة حية للسكان الحضر. التدخل العمراني في هذه الحالة يخضع لقواعد صارمة أو قد تكون ممنوعة، إنه حالة النسج العتيقة.

2-2* كيان ذو هوية معمارية: أشكال معمارية تشكل خصوصية بارزة بالنسبة للغة المعمارية السائدة والتي تميز عهدا خاصا للإنتاج المعماري. التدخل العمراني يتلخص أو يترجم عن طريق المحافظة على هذا الكيان واعتباره كمصدر للإلهام للمصممين والمهيئين المستقبليين.

3 -كيان صارم: حالة الكيانات التي تقدم صرامة وظيفية صارمة غالبا تدعم بصرامة مرفولوجية وقانونية يترجم هذا بوظيفة أحادية أو تخصص في الوظيفة يديرها عموما سلطات تسيير قطاعي (مواقع عسكرية، سكك حديدية، موانئ أو مطارات.

4 – كيان في طور التكوين: المجال يقدم خصائص مرفولوجية ووظيفية في طور الإنشاء، نلاحظ أن جوارها غير محدد بشكل جيد، بالمقابل التدخل ا1لعمراني المحبذ لأجل تثمين النسيج الموجود وتكثيفه وإدماجه مع الكل. هذه الكيانات توجد عموما في ضاحية المدن كنطاقات التوسع العمراني.

5 – كيان غير المعمر أو المتروك: تتمثل في القطاعات غير الكثيفة سواء داخل النسيج العمراني أو في ضاحيته (نظرا لحتميات وظيفية)، الحالة التي نصادفها في مواقع خاصة بالسكك الحديدية والعسكرية داخل المدن، تغيير تخصيص هذه الأخيرة يشكل فرصة مناسبة للتعمير بالنسبة للمدن حيث الأوعية العقارية نادرة.

V. دراسات سابقة[13] :

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

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

حي الوايلي يقع ضمن أحياء المنطقة الغربية بمحافظة القاهرة، بمساحة كلية تقدر ب 13.94م^2 ومساحة ماهولة تقدر ب 2.86 م^2 .(**الموقع الرسمي لمحافظة القاهرة**)

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

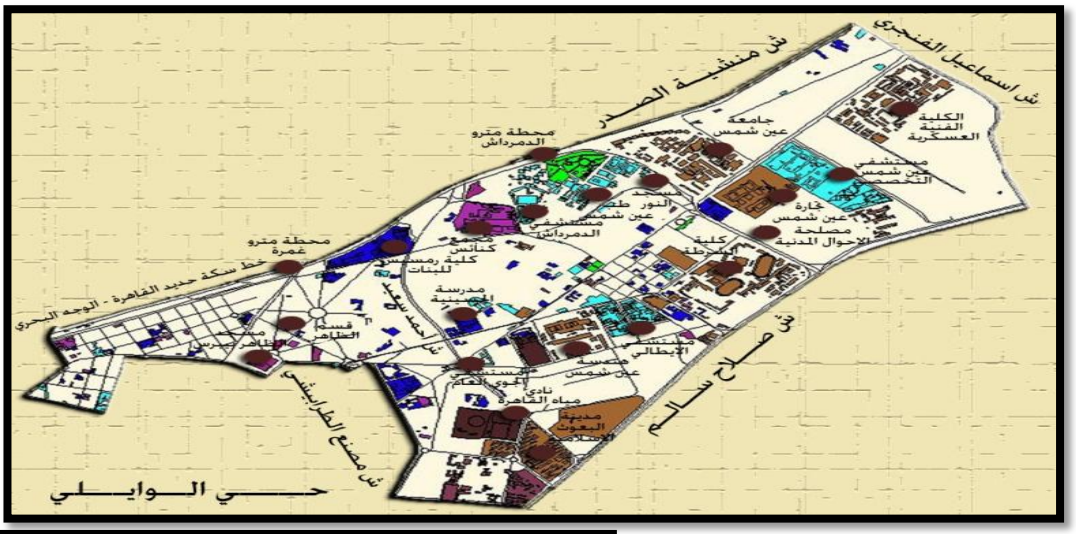
1. رفع كفاءة إدارة العمران من خلال إنشاء قاعدة بيانات عمرانية ووحدة مراقبة البناء والعمران.

[13] **http://www.cairo.gov.eg**

2- رفع كفاءة شبكة الحركة والإنتظار من خلال إنشاء مواقف متعددة الطوابق، وإنشاء مركز ثانوي للتجارة والخدمات وتحسين المناطق ذات الاولوية بالحي.

3- إعادة النظر في الإطار الغير مبني واستغلاله بشكل يتلاءم مع طبيعة الحي.

صورة رقم (3) تمثل مخطط توضيحي لحي الوايلي بالقاهرة



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

صورة رقم04 : حي الوايلي قبل التدخل صورة رقم 05:حي الوايلي بعد التدخل





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

خلاصة:

إن إعادة التنظيم الحضري هو موضوع في غاية الأهمية ،لأنه من المعروف علميا أنه كلما أمكننا الإ رتقاء بمستوى الأداء الوظيفي للاحياء بمكوناتها وعناصرها المختلفة فإن التأثير الإيجابي المتوقع على الجوانب النفسية والصحية للسكان سيكون كبيرا ، مما ينعكس علي رفع المستوى الإ جتماعي والإ قتصادي وإيجاد نوع من الترابط بين الإنسان والمجال ، ويؤدي ذلك إلي مساهمة السكان في الحفاظ على المحيط الدي يعيشون فيه ومشاركتهم في التخلص من مظاهره السيئة .

إذ أصبح الإ هتمام بهذا الموضوع كبيرا في الأونة الأخيرة من طرف كل الدول ،لكن كل بلد ونظرته الخاصة بتطبيق هذا المشروع ، ويتضح ذلك جليا في التجربة المصرية ، حيث أثبتت أن هناك تشابه في الخطوات العامة لتسير عملية التنظيم الحضري إنطلاقا من رسم إستراتجية عامة تسطر الأهداف بدقة ثم البرمجة ، وأخيرا القيام بعملية التدخل ، وكل هذا بتجريبها على حي ثم تعميمها والجزائر كغيرها تبنت هذه العملية وتسعى لإنجاحها .