مفاهيم عامة:

1-**تعريف العمران**:[1] هو مجموع المقاييس التقنية والإدارية والاقتصادية التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان.

يهتم العمران بتهيئة المدن وتوسعها، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن لتموضع الطرق والمساحات الحرة ومراكز الخدمات العمومية بطريقة تجعل المحيط صحي ومناسب لسكانه .

2-**تعريف المدينة :**[2] لقد اختلف الباحثون في الأسس التي يستخدمونها في تعريفهم للمدينة فكل باحث يركز في تعريفها على الجانب الذي يخدم اختصاصه، فمن خلال المظهر الخارجي تتميز المدينة عن الريف ببناياتها ومنشآتها التي أسست لأغراض مختلفة كالمصانع ، المحلات التجارية، البنوك، الفنادق، عمارات مرتفعة والتي غالبا ما تتركز في قلب المدينة التجاري حيث تعطي هذه المنشآت للمدينة طابع خاص يميزها عن المناطق الريفية، إضافة إلى هذا تكون المدينة نقطة التقاء لوسائط النقل كالسكك الحديدية، الطرق العامة وتربط مختلف أجزاء المدينة الداخلية وتوصلها بمدن المناطق المجاورة .

3- **النسيج الحضري**:[3] نطلق هذا المفهوم على"الخلايا المبنية المتضامنة، والفراغات والوسط الحضري، كما نطلقه من وجهة نظر فضائية على الشكل الحضري الذي يتألف من العناصر الفيزيائية (الشبكات المختلفة، الفضاءات المبنية وغير المبنية، الأبعاد، شكل ونوعية البناء) والعلاقات التي تربط بينه". يرتبط مفهوم النسيج الحضري بتيبولوجيا العمارة خصوصاً بالمورفولوجية العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية)كما ترتبط عموماً بإدراك السكان و خصوصاً الإطار المبني.

ومفهوم النسيج الحضري قد يأخذ شكلاً ستاتيكياً (ثابتا) مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة، ويتخذ شكلاً ديناميكياً لإمكانية تطور ونمو هذه الأشكال.

4-**التعمير**[4]: إذا كان العمران هو فن و علم تهيئة المدن ، الذي بدوره يعالج جوانب مختلفة من أجل الوصول إلى أهداف معينة .فإن التعمير هو استهلاك المجال بصورة منتظمة وعقلانية حتى يتحول هذا لأخير من مجال فارغ إلى مجال مشغول .

5- السكن[5]**:**

1 - قاموس العمران، الطبعة الثانية، جويلية 1996، ص 240 .

2 - محاضرات السنة الثالثة في مقياس جغرافية المدن، من إشراف الأستاذ : مالك خضور

3 - شاهد علي وزملائه، دفعة جوان 2001، إبراز الخصوصيات العمرانية والمناخية في التخطيط المجالي بالمناطق الصحراوية، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص "تسيير المدن"، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، ص 7.

4 -سيد محمد التوني ، في تصميم و تخطيط المناطق السكنية،مدخل و تطبيق،مطبعة العربي القاهرة ط1 ، 1984 ، ص7

5 -د. بوذراع أحمد (1997) ، التطور الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن،مركز المنشورات جامعة باتنة،الجزائر،ص49.

لا يوجد تعريف وحيد وموحد من الباحثين حول السكن, لكن هناك وجهة نظر متقاربة بين الباحثين كل حسب اختصاصه، من عمرانيين، معماريين، اجتماعيين...الخ، إلا أن مجملها يصب في عموم التعريف التالي:

1-5- تعريف السكن [6]: يعرف على انه كل مجال يتردد عليه الفرد كي يتنقل، يعمل، يستجمم، يأكل، يستريح وينام و منه نميز ما يلي :

2-5-السكن الغير صحي: السكن الغير الصحي هو كل سكن الذي لا يتوفر على شروط النظافة والصحة الدنيا، هذا السكن عموما هو متواضع في مواضع لا تتوفر فيها أدنى شروط الحياة وتشكل تهديد لصحة السكان.

6-البناء العشوائي[7]: هو كل بناء يتم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير ويمس جانبين هما, المخالفة التقنية والمخالفة القانونية العقارية .

7- التدخلات العمرانية[8]: هي مجموعة من الإجراءات القصد منها الحصول على توافق بين المجال ومتطلبات السكان في جميع الميادين، كما يمكن أن يشمل إحدى العمليات التالية:

7-1-**إعادة التنظيم**: ويشمل إعادة تحسين نسيج عمراني معين عبر تدخل في المساحات الحرة والمساحات الخضراء في منطقة سكنية كما يشمل إعادة إدماج جزء مهمل في نسيج عمراني و خلق طرق وممرات جديدة.

7-2-**إعادة الهيكلة**: الهدف منها إعطاء تصور وتغيير جذري لنسيج عمراني في الإطار المبني والهيكل العمراني العام.

7-3- **إعادة الاعتبار**: هي عملية تهدف إلى دمج قطاعات هامشية مع النسيج العام للمدينة وضمن الإطار المبني كإعادة تأهيل المناطق أو الأحياء القصديرية ودمجها في النسيج العام للقضاء على الآفات الاجتماعية والمشاكل العمران

4-7- التهيئة العمرانية:

هي جميع الترتيبات التي تقوم بها الهيئات العمومية والخاصة من أجل تحسين المجال السوسيوفيزيائي الذي يشمل الأفراد ومختلف نشاطاتهم الفردية والجماعية،زيادة على الأشياء المبنية والمحسوسة إضافة إلى المجالات المحتمل استغلالها وهي تغطي مختلف العمليات الجارية التطبيق في المجال .

5-7- إعادة التهيئة:

هي كل العمليات التقنية التي تهدف إلى تغيير الهيكل العام للمجال السوسيوفيزيائي.

6-7- الترميم العمراني:

يعد الترميم إحدى الأساليب المتبعة في عمليات التدخل والتي تفرض على البنايات التاريخية والوحدات السكنية التي أصابها التصدع والتشقق بفعل العوامل الطبيعية والحركة الإنسانية،والتي ألحقت الضرر المادي بهياكلها الأصلية،ويكون الترميم بمثابة مطلب ضروري للإصلاحات اللازمة لمثل تلك الأبنية والوحدات السكنية،وعلى أن تكون

---

[6]-المرجع السابق ص52 .

[7]-المرجع السابق ص 52.

[8]-محاضرات السنة الخامسة في مقياس العمران العملي، من إشراف الأستاذ : حسيني رابح سنة 2011

الإصلاحات اللازمة تتناسب مع الإطار الحقيقي للأبنية دون المساس بجوهرها التاريخي و المعماري، كالبنايات الأثرية التي تملك طابع معماري مميز .

7-7- إعادة التنظيم :

هو عبارة عن مجموعة من العمليات والإجراءات العمرانية المسطرة غالبا على المدى القصير،عن طريق عمليات ذات طابع فيزيائي أو تسييري أو فيزيائي تسييري معا،و تكون على المجال العمراني ،وتعمل على تحسين شروط استعمال المجال السوسيوفيزيائي،على مستوى السكن،الهياكل القاعدية، التجهيزات...الخ .

7-8- إعادة التأهيل:

هي عملية عمرانية لها مجموعة من الإجراءات،تشمل عملية الهدم للأبنية الآيلة للسقوط والمتدهورة،وكذلك الترميم لبعضها الأخر،وتحسين وتكملة جميع النقائص المتعلقة بالخدمات الاجتماعية المرافق العامة،وذلك بتوفير المدارس والمصحات والمحلات التجارية والشوارع والمساحات الخضراء والحدائق العامة.

7-9- التجديد العمراني :

أ- تعريفه:هو كل عملية مرتبطة بإعادة بناء وحدة أو حي معين , والتجديد الحضري هو تجديد للنسيج العمراني الموجود ببناء بنايات جديدة بعد إزالة القديمة المتداعية.

حسب قاموس العمران « التجديد العمراني يكون على مستوى الأحياء القديمة، وتتطلب هذه العملية هدم هذه البنايات القديمة لتحل محلها بنايات جديدة مدروسة وفق المتطلبات التقنية العمرانية والمعمارية ».

كما إن عمليات التجديد العمراني تشتمل على عملية الهيكلة العمرانية .

ب- أنواعه :

1- التجديد الكلي الراديكالي « الإزالة »:

هو عملية تجديد واسعة النطاق أو بالأحرى هو عملية التخلص النهائي و الكلي من الأنسجة العمرانية التالفة ،واستخلافها بنسج أخرى حديثة ، وفي معظم الأحيان تكون هذه الأنسجة العمرانية قديمة و تفتقر إلى أهم عناصر الحياة الضرورية ولا تتماشى مع المتطلبات المعمارية و العمرانية الحديثة أو أنسجة عمرانية تعرضت لقدر كبير من التلف والأضرار نتيجة الزلازل ، الفيضانات ، الحرائق أو نتيجة للحروب والصراعات .

ومن بين عمليات التجديد الراديكالي للأنسجة العمرانية نجد : لشبونة في عام 1755 ، لندن في عام 1666 ، شيكاغو في عام 1871 ، سان فرانسيسكو في عام 1906 ، وبرلين في عام 1945 ، هيروشيما 1945 وبيروت في 1980 .

والهدف الرئيسي من عمليات الإزالة هو تكوين نسيج عمراني جديد مصمم وفق مبادئ وأسس عمرانية حديثة .

وإذا كانت عمليات التجديد الكلي للأنسجة العمرانية المتضررة بشكل كبير نتيجة التأثر بالنوازل الغير متوقعة كالزلازل والفيضانات المدمرة تتم بناءا على حالات استثنائية، فان أسباب الإزالة الخاصة بالأنسجة العمرانية القديمة تختلف من حالة إلى أخرى وتكون عموما للأسباب التالية:

أ- النسيج لا يحمل قيمة تاريخية وأثرية :

و نقصد به حالة وجود نسيج قديم لا يحمل دلالة تاريخية و أثرية للمنطقة وغير مصنف ضمن الموروث الحضاري للمنطقة.

ب - الحالة السيئة جدا للنسيج العمراني :

وهي حالة افتقار الحي أو النسيج العمراني إلى شروط الحياة الضرورية كالسكن اللائق وشبكات التزويد والتصريف المختلفة وتهيئة واضحة المعالم حيث يسود النسيج حالة من الفوضى و الاضمحلال نتيجة تلاشي السكنات وتهاويها .

ج - موقع النسيج العمراني :

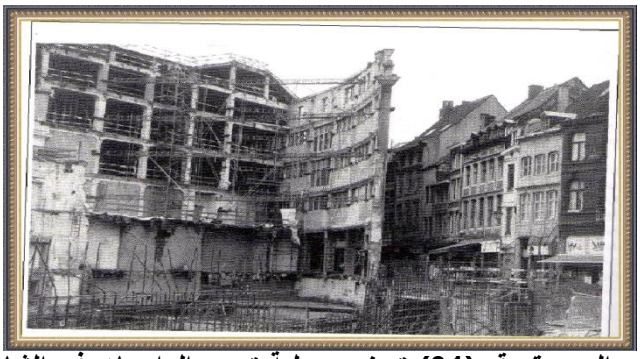
ونقصد موقعه بالنسبة للمدينة و درجة الخطورة التي يمثلها في الجانبين « طبيعيا وجماليا» فالخطر الطبيعي هو تموضع النسيج العمراني على أرضية قد تكون غير صالحة للبناء والخطر الجمالي يتمثل في وجود النسيج بموقع استراتيجي هام للمدينة مما يجعل النسيج يشوه المنظر العام للمدينة.

2 - التجديد الجزئي:

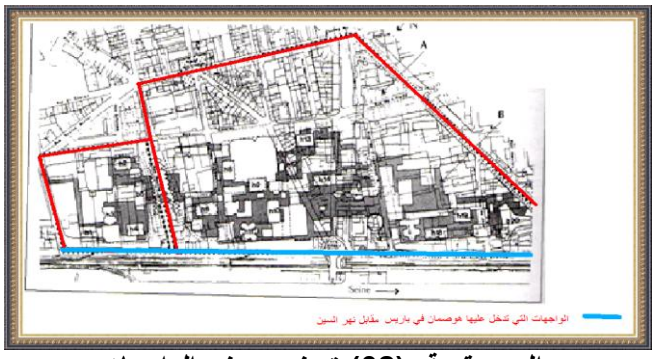
وينقسم إلى قسمين :

أ - تجديد الواجهات العمرانية [9] :

وتتمثل هذه العملية في تجديد الواجهات العمرانية للأحياء والأنسجة العمرانية الواقعة في مناطق مميزة بالمدينة ،ويتم ذلك بالتدخل على المباني المقابلة للطرقات والشوارع الرئيسية وإعطائها مواصفات خاصة كالارتفاع وشكل الفتحات وميل الأسطح ،وهذه العملية شبيهة بتدخل هوصمان في مدينة باريس حيث عمل هوصمان على إعطاء المباني المقابلة للشوارع الرئيسية والمحاذية لنهر السين واجهات عمرانية تتميز بالنوافذ الطولية والأسطح المائلة بـ 45 درجة وأبقى المناطق الداخلية على حالها، أو كما كان عليه الحال في التجديد العمراني للواجهات في الشارع العتيق للياج ببلجيكا .



- الصورة رقم (01) توضح عملية تجديد الواجهات في الشارع العتيق ب: لياج ببلجيكا



- الصورة رقم (02) توضح بعض الواجهات التي تدخل عليها هوصمان في باريس

ب-التجديد النقطي:

[9] -الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية القانون 29/90 المؤرخ في أول سبتمبر 1990

وتكون هذه العملية في المناطق المختلطة أي بمعنى آخر في المناطق التي تحوي على مزيج من البنايات ذات الحالة الفيزيائية الجيدة وعلى بنايات في حالة فيزيائية متدهورة ،أو تحوي بنايات ذات قيمة ودلالة تاريخية كبيرة بحيث يتم تجديد البنايات واحدة بواحدة أي نقطيا و ذلك من خلال هدم البنايات المتداعية والآيلة للسقوط واستخلافها ببنايات جديدة تراعي الخصائص الجمالية والتاريخية للمنطقة والحفاظ على البنايات الجيدة وتدعيمها.

8- الوسائل التي اعتمدت عليها الجزائر في تنظيم المجال العمراني:[10]

اعتمدت الجزائر على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني تعرف بأدوات التهيئة العمرانية حيث اعتمدت قبل سنة 1990 على المخطط العمراني المؤقت و المخطط العمراني الموجه.

واستعمل هذان المخططان في تنظيم وضبط التوسع العمراني بالمدن و التجمعات الحضرية وشبه الخضرية، و أما مخطط التحديث العمراني فهو اعتماد مالي مرفق بمخطط ضمن ميزانيات المستوطنات الحضرية، أما بعد سنة 1990 جاء القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث استبدل المخطط العمراني الموجه بوسيلة جديدة تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يهدف هذا القانون إلى تحديـــد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبـنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية .

8-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU):

- هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو بلديات معنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ويتجسد في تقرير توجيهي ومستندات بيانية ومرجعية ويحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

- القطاعات المعمرة
- القطاعات المبرمجة للتعمير
- قطاعات التعمير المستقبلية
- قطاعات غير قابلة للتعمير

8-2- مخطط شغل الأراضي (POS):

[10]- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية القانون 29/90 المؤرخ في اول ديسمبر 1990.

- هووثيقة جاءت حسب القانون رقم: 29-90 المؤرخ في 01-12-1990م والمرسوم التنفيذي رقم: 178-91 المؤرخ في 28-05-1991م، تصاحب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتسمح بإعطاء القواعد العامة بهدف تنظيم المجال والمحافظة على المحيط والأماكن الطبيعية (الإرث) الثقافي والتاريخي في إطار السياسة الوطنية للتهيئة الإقليمية، كما تحدد الوظائف والمجال المخصص لها على تجزءات مختلفة في القطاعات القابلة للتعمير، إضافة إلى تحديد حدود الارتفاقات المطبقة.
- حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير برمج حي القرابة ضمن مخطط شغل الأرض رقم "03" يتضمن عملية هدم السكنات المتعدية على ارتفاق الواد ، إعادة الهيكلة للنسيج الغير منظم .

خلاصة :

ومن هذا الفصل نستخلص أن المدينة هي عنصر بالغ الأهمية لدى أي مجتمع فهي القلب النابض له وكلما كانت المدينة ذات صورة وظيفية جيدة كلما زادها استقطاب ورغبة لدى السكان والمدينة هي تعبير على مدى قوة وعراقة الشعوب ونموذج للحضارات السابقة لذا وجب علينا وكأهل الاختصاص المحافظة عليها واقتراح الحلول للمشاكل التي تأثر عليها. خاصة الأحياء القديمة التي تعد ذات أهمية كبيرة في المدينة سواء من الناحية التاريخية، السياسية ، الاقتصادية أو الاجتماعية الثقافية فهي تعبير عن حياتها وبؤرة نشاطها وللحفاظ على هذا الإرث العمراني فانها توجد عدة تدخلات عمرانية يستعمل منها كل تدخل على حسب الحاجة والمشاكل الموجودة .

و اعتمادا على جملة التعاريف التي ستكون بمثابة السبيل الأمثل لاقتراح حلول لهذه المشاكل سنحاول توفير فضاء عمراني ومعماري يليق بسكان االحي وحياتهم الاجتماعية .