**المحاضرة الرابعة:**

**الممارسات الراهنة في التعمير**

**((News of the practice of town planning**

**مقدمة:**

بعد تناولنا في محاضرات سابقة حول مفهوم التعمير، النظريات الأساسية للتعمير سنحاول من خلال هذه المحاضرة التطرق لموضوع ذو صلة مباشرة بماهية التعمير (هوية التعمير) بتسليط الضوء على حاضر هذا العلم وهذا الفن بمعنى اخر سنجيب على التساؤل التالي: كيف أصبح يمارس التعمير في الوقت الراهن؟ وما هي اهم التطورات التي شهدها؟

**أولا البعد التاريخي لممارسات التعمير:**

سنحاول ذكر اهم المحطات التاريخية الموضحة لتطور الممارسة في ميدان البناء والتعمير حيث:

**1700قبل الميلاد**: شريعة حمورابي أو قوانين حمورابي هي مجموعة قوانين [بابلية](https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%A8%D9%84%D8%A7%D8%AF_%D8%A8%D8%A7%D8%A8%D9%84) يبلغ عددها 282 مادة قانونية سجلها [الملك حمورابي](https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%AD%D9%85%D9%88%D8%B1%D8%A7%D8%A8%D9%8A) سادس ملوك بابل (حكم من سنة 1792 قبل الميلاد إلى سنة 1750 قبل الميلاد) وقد ورد قانون البناء الأول في البناء اين اقر حمورابي بما يلي:  
المادة229: إذا بنى أحد البنائين منزلًا لأحد الأشخاص، وشيده بطريقة غير صحيحة، وانهار المنزل الذي بناه مما أسفر عن قتل مالكه، يُحكم على هذا البنّاء بالإعدام.

المادة 230: إذا ما أسفر الانهيار عن مقتل ابن المالك، فيُحكم على ابن البنّاء بالإعدام.  
المادة 231: وإذا ما قتل عبدًا للمالك، فعليه أن يأتي بعبد لمالك المنزل مقابل العبد الذي قُتل.  
المادة 232: إذا ما أسفر الانهيار عن تدمير بضائع، يتوجب عليه دفع تعويض عن كل ما تحطم، ونظرًا لعدم قيامه ببناء المنزل بطريقة صحيحة مما أدى إلى سقوطه، فيتعين عليه إعادة بناءه على نفقته الخاصة.  
المادة 233: إذا قام أحد البنائين ببناء منزل لأحد الأشخاص، حتى ولو لم يكن البناء قد اكتمل بعد وبدت الجدران مائلة، يتعين على البنّاء جعل الجدران صلبة على نفقته الخاصة.

**1607ميلادية**: بعد الفوضى العمرانية التي سادت عمليات البناء والتعمير في القرون الوسطى أصدر العالم سولي(Sully) سنة 1607م قانون يعمل على وضع التنظيمات على مستوى البنايات وكذلك شبكة الطرقات وكانت كل التدخلات الخاصة بالتعمير على منهجية محددة وتركز على الطابع الجمالي ومعالجة مشاكل الطرقات والصحة العمومية بإنجازات معتبرة لكنها لا تأخذ بعين الاعتبار المبادئ التنظيمية (اهمال التعمير التنظيمي على حساب التعمير التطبيقي) واهم عائق لقانون سولي هو الملكية الخاصة للعقار التي جعلت من أصحاب العقارات لهم حق التصرف الكامل في الطابع العمراني.

**1867 ميلادية:** لأول مرة يظهر مصطلح التعمير على يد المهندس الاسباني الدفونصو سيردا (Ildefonse Cerdà) من خلال مؤلفه النظرية العامة للتحضر (théorie générale de l’urbanisation )

**1874 م** : ظهرت في السويد أولى القوانين الخاصة بإنشاء المدن.

**1901م** : ظهرت في هولندا قانون خاص بمخططات التهيئة

**1902م** : اول صدور لرخص البناء (المدن الأكثر من 20الف نسمة)

**1909 م:** ظهر في بريطانيا قانون خاص بتخطيط المدن

**1924م** : ظهرت اول مشاريع التهيئة والتعمير (مخططات التعمير)

**في الجزائر :**  وخلال الحقبة الاستعمارية تم بناء مدن جديدة استعمارية وفقا لتصور عمراني (une réflexion urbanistique) للمهندس لويتي (Lyautey) ثم الاعتماد على قانون التعمير الفرنسي الذي صدر سنة 1958م وطبق على الجزائر سنة 1960م ثم ظهور أدوات التخطيط المجالي مثل PUDفي السبعينيات و POS - PDAUسنة 1990م .

ملاحظة:

من خلال الملاحظة السابقة يمكننا التطرق الى ممارسات التعمير من خلال تناول الممارسات الراهنة للتعمير كعلم وبالتالي الممارسات الراهنة للمنهجيات المعتمدة في التعمير. ثم تناول الممارسات الراهنة للتعمير كفن وبالتالي الممارسات الراهنة للتخصصات المهنية الراهنة في التعمير.

**ثانيا: ممارسات التعمير كمنهجية:**

**1- مفهوم المنهجية في البحث العلمي**

يعرف المنهج بمجموعة من الإجراءات والطرق الدقيقة المتبناة من اجل الوصول الى نتيجة حيث ان الإجراءات المستخدمة اثناء اعداد البحث وتنفيذه هي التي تحدد النتائج

وعليه فإن المنهجية او المسلك هي جزء لا يتجزأ من البحث العمراني العلمي الموضوعي، حيث انه في ميدان التعمير يمكننا ضبط مجموعة من الخطوات التي يقوم الباحث العمراني بها، وتبدأ هذه الخطوات من:

- ملاحظة الباحث للظاهرة العمرانية.

- تحديد المشكلة التي يريد أن يبحث عن حل لها (التوسع، التلوث، الاخطار، الاكتظاظ،...).

- القيام بالتجارب (التحليلات والتفسيرات) التي يتأكد من خلالها من الأسباب التي أدت لظهور هذه الظاهرة.

- يقوم بوضع فرضيات حلول للمشاكل، وبالتالي يصل إلى نتائج البحث.

**2- التعمير التنظيمي(Urbanisme réglementaire):**

يقصد بالتعمير التنظيمي ممارسة التعمير الذي تكون نتائجه متجسدة في مجموعة من الوثائق التعميرية التي يتم استعمالها في تنظيم وتسيير الوسط الحضري والتي تتميز بالوضوح والتي من خلالها يتم التعرف على حقوق والتزامات الملك العقاريين، إضافة إلى تحديد وتعريف المواصفات العامة للتجهيزات والمرافق العامة التي سيتم إنجازها. والتعمير التنظيمي يتم بواسطة تصاميم هي تصميم التنطيق وتصميم التهيئة . فتصميم التنطيق هو تصميم مرحلي يتم بوا سطته فهم وتوضيح خصائص النظام العمراني (يمهد لطرح الحلول) اما تصميم التهيئة فهو مستخرج أساسا من مخطط التنطيق ويوضح التوجيهات او العمليات العمرانية الواجب القيام بها.

إذن الممارسة الفكرية في التعمير او المنهجية المعتمدة في دراسة الظاهرة العمرانية التي تخلص الى جملة من التوصيات والتوجيهات نسميها بالتعمير التنظيمي.

**في الجزائر يمثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) نموذجا واضحا لممارسة التعمير التنظيمي حيث يتضمن الـ PDAUعلى:**

* تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
* نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.
* جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الاعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء او اخضاعها لشروط خاصة.
* الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.
* الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها او تعديلها او انشاؤها.
* المساحة التي تتداخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التداخل في الانسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها .
* **تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والاعمال ونوعها.**

# **3- التعمير العملياتي (Urbanisme opérationnel):**

ان مراحل التفكير الرامية إلى تجسيد وتنفيذ العمليات والتدخلات ومختلف التوجيهات الواردة في التعمير التنظيمي في المجال من خلال مشروع عمراني نسمي ذلك بالتعمير العملياتي بمعنى آخر ان التعمير العملياتي هو كل مجهود ذهني يمكن من تجسيد كل التفاصيل المرتبطة بإعداد مشروع عمراني بحيث يمكن تنفيذه في الميدان.

**في الجزائر يمثل مخطط شغل الاراضي (POS) نموذجا واضحا لممارسة التعمير العملياتي .**

**-ملاحظة :** هناك ما يسمى بالتعمير ما قبل العملياتي (**Urbanisme pré-opérationnel**) وهو مستوى او مرحلة من مراحل الدراسة العمرانية تتم على المشاريع العمرانية او على التوجيهات المقترحة في التعمير التنظيمي حيث ينظر لهذه المقترحات (التوجيهات والمشاريع ) بزاوية إدارية، اقتصادية واجتماعية وذلك من خلال ما يعرف بدراسات الجدوى او دراسات إمكانية الإنجاز والهدف من تقيم وتحليل هذه المقترحات هو التعرف على افضل الاليات لتنفيذ وتجسيد المشاريع العمرانية.

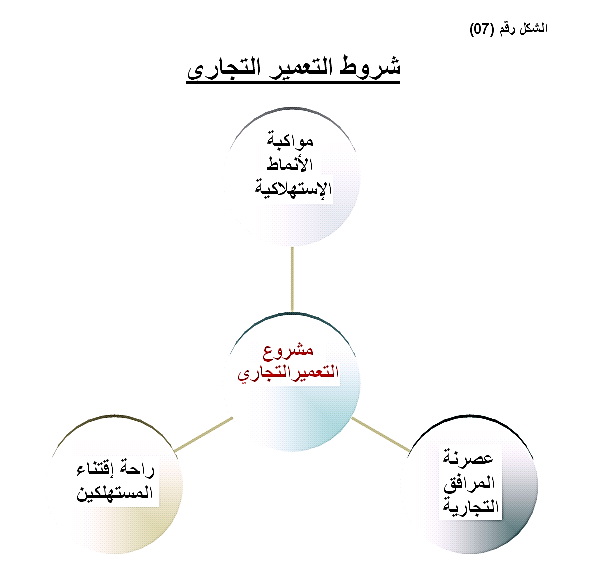
**ثالثا: ممارسات التعمير كمهنة :**

**1- التعمير التجاري (l'urbanisme commercial):**

هو تحديد قواعد إنشاء وتوسعة مساحات البيع بالتجزئة لضمان تنميتها مجاليا ولخدمة المستهلكين.

كما يعرفه قانون التعمير الفرنسي على أنه: كل توطين، توسعة وتحويل استخدام قائم بحيث يصبح يساهم بشكل مباشر في فيما يلي:

* عصرنة المرافق التجارية
* توافق هذه المرافق مع الأنماط الاستهلاكية وتقنيات التسويق
* توفير الراحة للمستهلكين وكذا تحسين شروط عمل الموظفين العاملين في هذا القطاع.



**2- التعمير السياحي (l'urbanisme Touristique):**

علم وفن انتاج الوظيفة السياحية وتغيير وتهيئة الشكل الفزيائي للاستخدام السياحي

**3- التعمير الصناعي (l'urbanisme Indus):**

علم وفن انتاج الوظيفة الصناعية وتغيير وتهيئة الشكل الفزيائي للاستخدام الصناعي

**4- - التعمير العسكري(l'urbanisme Militaire):**

علم وفن انتاج الوظيفة العسكرية وتغيير وتهيئة الشكل الفزيائي للاستخدام العسكري