

## المحور الثالث: الإستصلاح الحضري و التوسع العمراني

### المحاضرة الخامسة المحور الثالث – الجزء 01 ( التوسع العمراني)

قبل الخوض في مفهوم الاستصلاح الحضري – التخطيط الحضري – الذي يعتبر نوعا من أنواع التوسع العمراني – التوسع العمراني المخطط- سنتطرق بشيء من التفصيل إلى التوسع العمراني من حيث المفهوم ، الأنواع ، الأشكال و المعوقات

#### أولا : التوسع العمراني

##### 01/ تحديد المصطلحات

\* النمو العمراني : الملاءمة المكانية لزيادة استعمالات الأرض الحضرية في الفترة المستقبلية من الزمن و يمثل حالة طبيعية للمدينة بسبب التطورات و التغيرات التي تشهدها بمرور الزمن في مختلف الجوانب الاقتصادية و الاجتماعية و الإدارية و الثقافية بهدف امتصاص زخمها وذلك بتوفير الفضاءات الملائمة لتلك الاستعمالات لممارسة وظائفها فيها .

\* الزحف العمراني : توسع المدينة على حساب الأراضي المحيطة بها وهو توسع غير مخطط

\* التوسع العمراني : عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة سواء كان أفقيا أو راسيا بطريقة عقلانية

##### 02/ أنواع التوسع العمراني:

يمكن تقسيم أنواع التوسع العمراني إلى:

أ/ من حيث الشكل ينقسم إلى التوسع الداخلي و التوسع الخارجي

\*التوسع الداخلي : يكون خاصة في الأحياء القديمة ، حيث تكثف التجهيزات العامة أو المساكن بناء على زيادة معدلات الكثافة السكانية المحلية أو الوافدة وقد يأخذ شكل التوسع العمودي الذي يركز على زيادة عدد الطوابق في المباني وذلك في حالة الانخفاض الحاد في منسوب الأراضي السكنية .

\* التوسع الخارجي : عبارة عن امتداد عمراني ذو منحى خطي أفقي ، قد يظهر بسبب خروج المساكن إلى خارج إطار المدينة وتشكيل تجمعات حسب اتجاه شبكة المواصلات ( محاذية لها ) وتكون امتدادا خطيا للمدينة أو الحي المعني ، كما أنها قد تأخذ شكل المدن التوابع وهي تجمعات كبيرة نسبيا شبيهة بالمدينة الأم متصلة بها و مرتبطة بها وظيفيا ، أو شكل المدن الجديدة وهي مدن مستقلة بذاتها تقع على مسافة كافية من منطقة المدينة الكبرى .

ب/ من حيث التنظيم ينقسم إلى التوسع العمراني المنظم و التوسع العمراني غير المنظم

\* التوسع العمراني المنظم : يكون مبني على دراسات و تخطيط مسبق تشرف عليه مؤسسات وطنية و هيئات محلية مكلفة بالتعمير ( مخططات التهيئة العمرانية) لذلك يبدو العمران الناتج عن هذا التوسع أكثر انسجاما وظيفيا و جماليا .

\* التوسع العمراني غير المنظم : يتمثل في الأحياء و البناءات الفوضوية الناجمة عن الانفجار الديمغرافي في المدن و ارتفاع معدلات النزوح الريفي من جهة، وضعف سياسات الإسكان ( ظهور الأزمة السكنية) من جهة أخرى ، ويعبر هذا الشكل من التوسع عن ضعف سياسات التهيئة والتخطيط للتنمية محليا و إقليميا في المدن و الأرياف ويؤدي إلى تشوهات حادة في شكل النسيج العمراني .

**ج/من الناحية المؤسسية ( تخطيط التوسع) نجد التوسع العشوائي أو غير المخطط والتوسع المخطط**

\* التوسع العمراني غير المخطط : غالبا ما ينتشر على أطراف المدن و يكتسح الأراضي الزراعية بإقامة مباني غير قانونية في ظل غياب السلطة و القانون و كذا الخطة المحكمة في تسيير المناطق المحيطة و التحكم فيها ، وقد يأخذ احد الأشكال التالية :

- النمو العشوائي التراكمي : وهو ابسط نمو عرفته المدينة حيث يتم فيه إشغال المساحات و الفضاءات الشاغرة بالبناء ومع مرور الوقت تنتسج المدينة في اتجاهات مختلفة بأسلوب تراكمي حلقي ( نظرية النمو الحلقي لارنست بيرجس) – ووفقا لهذه النظرية فان البناء الداخلي للمدن يمكن أن يتطور حول دوائر تتحد في مركزها وتمثل كل دائرة نوعا من النشاط وتقطنها فئة أو طبقة اجتماعية معينة- ، أو تنتسج في شكل قطاعات تلتقي في مركز واحد ( نظرية هوايت) .

- النمو العشوائي متعدد النوايا : ينشا نتيجة لظهور مدينة أو مدن جديدة على مقربة من القديمة و ذلك لتلبية لرغبة منشئها في الانفصال أو الاستقلال عن المجال ( طبقة اجتماعية معينة) وينطبق هذا النوع على المدن التي تضم أثناء توسعها عددا من القرى و المدن الصغيرة المجاورة و التي تنمو بدورها لتتحول إلى مراكز محاذية للمدينة الأم والتي تتحول إلى مدينة ميتروبولية .

- الضواحي : وتعد امتدادا حضريا للمدينة ملحقة بها وهي ليست كيانا وظيفيا مستقلا في الغالب و يعزى تطور الضواحي وانتشارها إلى تطور النقل و المواصلات و رغبة السكان في حياة جديدة ، ويزداد حجم الضاحية بازدياد عدد السكان وتنمو و تتلاحم تدريجيا لتصبح حيا من أحياء المدينة ويصبح لها بدورها ضواحي

\* التوسع العمراني المخطط :

وهو الذي تقوم من خلاله الدولة أو السلطات المعنية بتخطيط وتوجيه النمو العمراني و الحضري وتنظيمه وفق منهج معين ودراسات مسبقة وتجهيز الإقليم بالمرافق الضرورية لحياة أفضل مع المتابعة الدورية و التدخل من حين لآخر من أجل التجديد كلما استدعى الأمر.

**03/ أشكال التوسع العمراني :**

أ/ **المخطط الشطرنجي** : يعود ظهوره الى العصور القديمة حيث استعمل في بناء المستعمرات ، يشبه في تقسيماته لوح الشطرنج يمتاز بسهولة المواصلات و التقسيمات الإدارية و تحديد الملكيات ، ويعاب عليها صعوبة تطبيقها في المناطق الجبلية و حجب الأركان للرؤية في مفترقات الطرق .

ب/ **المخطط الحلقي الإشعاعي** : يتشكل من بؤرة مركزية ( مركز المدينة) تنطلق منها الطرق و الشوارع نحو الأطراف على هيئة طرق إشعاعية قد تقطعها شوارع دائرية لتسهيل الحركة فتننتج عنها شبكة

مواصلات نجمية يسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أطراف المدينة ، من عيوبها ظهور مناطق معقدة في أشكالها الهندسية وصعوبة تطبيقها في المناطق التضاريسية .

**ج/ المخطط الخطي الشريطي :** يأخذ شكل شريحة طويلة من الخطة الشطرنجية ، ذات شكل خطي على طول المحور يعتمد على شارع رئيسي بطول المدينة .

**د/ المخطط العضوي:** يتميز بالعضوية و عدم التناقض بين الشوارع ( هناك نوع من الانسجام العضوي بين تمفصلاته) سواء من حيث الاتساع أو من حيث الاستقامة و الاتجاه، وتتكون المدينة وفقا لهذا المخطط من خلايا سعة كل منها 10 آلاف نسمة تتميز هذه الخلايا بالارتباط الوثيق فيما بينها فيما يشبه الترابط العضوي الموجود بين خلايا الكائن الحي .

**معيقات التوسع العمراني :** يمكن تصنيفها إلى :

**ا/ العوائق الطبيعية** مثل الجبال ، البحار و المجاري المائية ، الأراضي المنحدرة ، الأراضي الزراعية الخصبة التي تتخلل المناطق العمرانية ، المناطق المعرضة للأخطار وتلك غير القابلة للتعمير ، المناطق التي تحتوي على مسطحات مائية أو جوفية ، وكلها مناطق لا يسمح بالتعمير عليها أو التوسع فيها .

**ب/ العوائق الاصطناعية :** وهي متعددة كخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي مما يستدعي مساحات الارتفاق بينها وبين النسيج العمراني والتي تؤدي إلى انفصال وتقطع النسيج ، كذلك المناطق الأثرية المحمية التي يجب صيانتها و استغلالها كمعلم سياحي ، المناطق الصناعية وما ينجم عنها من أضرار على السكان كتلوث الهواء و الضجيج مما يفرض على المختصين دراسة طرق الابتعاد لتجنب أضرار هذه المناطق ، بالإضافة إلى الأملاك الوقفية ومناطق رمي و ردم النفايات والسكك الحديدية و الطرق السريعة و كلها تفرض اعتبارات معينة على التوسعات العمرانية و تسبب في كثير من الأحيان تشتت النسيج العمراني .

**ج/ العوائق المالية :** متمثلة في نقص التمويل أو عدم كفايته لإنشاء التجهيزات و المباني التي يفرضها التوسع العمراني .

**د/ مشكل الملكية العقارية :** وتعتبر من ابرز العوائق الأساسية أمام توسع أي مدينة ، ولهذا يستدعي إنشاء المشاريع ( سكنية ، اقتصادية ، اجتماعية ....) دراسة طبيعة الملكية العقارية للأراضي التي سوف ينجز عليها المشروع لتلافي أي إشكالات في المستقبل.