

الباب الثالث

التجديد الحضري

1-3 التنمية المستدامة:-

هي عملية تطوير الارض و المدن والمجتمعات وكذلك الأعمال التجارية بشرط ان تلبي احتياجات الحاضر بدون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية حاجاتها .

2-3 التجديد الحضري :-

"هو عملية ترميم الأبنية وتكييفها وفق متطلبات الحياة المعاصرة " ، وهو سياسة لمرحلة جديدة ، ونقلة نوعية من مرحلة قديمة ، إذ يعمل على تجديد المباني المهترئة تحت تأثير التغير الاجتماعي والتكنولوجي المتسارع ، وهو أيضا " التهديم الشامل للمناطق القديمة بطريقة تؤدي إلى ازالة مجموعة كبيرة من الأبنية والدور السكنية وتسمح بتخطيط وبناء المباني الحديثة والطرق والفضاءات المفتوحة"، ويمثل عملية تخطيط شاملة تقيم فيها جميع مكونات الهيئة الحضرية وفق متطلبات الموقع والموضع مع تحديد سقف زمني لمراحل تنفيذها ، وهو كذلك " برنامج يتعلق بتحقيق التغييرات الاجتماعية التي سيتم التحكم بها حاليا ، أو تلك القائمة على افتراضات مستقبلية حول التغيرات التي يمكن تحقيقها " ، وهو في أحد تعريفاته إعادة التطوير لمساحات كبيرة من الأحياء المختلفة في المناطق الرئيسية من المدن "، وبمعنى آخر هو أن تمتلك الحكومة مساحات كبيرة من الأرض وتعيد تخطيط المنطقة من جديد وتستخدم جزء منها في مشاريع عامة كبناء المدارس و المستشفيات وشق الطرق ثم تباع أو تؤجر الأقسام الباقية لشركات القطاع الخاص .

والتجديد الحضري يمثل تأثير حازم لتداعيات البيئة الحضرية من خلال تنظيم مخطط على مقياس واسع وكبير لمناطق المدينة الحالية حسب متطلبات الحاضر وتوقعات المستقبل من حيث مستويات المعيشة الحضرية ، فضلا عن كونه مجموعة من الاجراءات الاجتماعية والاقتصادية و العمرانية التي يكون الغرض منها تكوين الهيكل التخطيطي المصغر للمدينة أو المنطقة على أساس تأمين أحسن الظروف البيئية والحضرية لسكان المنطقة.

3-3 أساليب التجديد الحضري واتجاهاته :-

ظهر خلال العقود الأخيرة الماضية اتجاهين أساسيين لتجديد المناطق الحضرية المركزية وهي:-

1-3-3 إعادة التطوير (Redevelopment) :-

وهي عملية الإزالة التامة أو الجزء الأكبر للأبنية القائمة في المنطقة الخاضعة للتجديد الحضري، ويتضمن منهج إعادة التطوير إعادة النظر فياستعمالات الأرض القائمة ونمط التوزيع وإزالة الأبنية وإعادة بنائها من جديد ، ويرافق هذا الأسلوبعدة مشاكل تتعلق بالإمكانات المادية والبشرية ، وعدم قدرة الشريحة الاجتماعية الفقيرة على الالتزام بالكلف المادية والإيجارات للوحدات السكنية .

2-3-3 إعادة التأهيل(Rehabilitation) :-

ويتضمن هذا الأسلوب تحسين ورفع المستوى العمراني للمنطقة الخاضعة للتجديد الحضري والتي تعاني من تلف في بعض عناصرها ، وتعويض النقص في مستوى البنية التحتية والخدمات الاجتماعية والفضاءات المفتوحة من خلال هدم جزئي لبعض الأبنية المتهترئة وإنشاء أبنية مكانها ، ويعد هذا الأسلوب أكثر الطرائق استخداماً لرفع مستوى الوحدات السكنية ونوعيتها نتيجة للتقليل من الكلف الناتجة عن وحدات سكنية جديدة والهدم وإعادة البناء، والمحافظة على الروابط الاجتماعية والهيكل الاجتماعي القائم بقدر الإمكان، وقصر المدة الزمنية مقارنة مع أسلوب إعادة التطوير .

و تتم عملية المفاضلة بين المنهجين السابقين من خلال معايير عدة مثل المعيار الاقتصادي كتحليل الكلفة والمنفعة والمعيار الاجتماعي ومعيار الزمن الذي يستغرقه المنهج.

3-4 دوافع و أهداف التجديد الحضري:

إن مشروع التجديد الحضري يهدف بالأساس إلى محاولة الارتقاء بالأحياء المتدهورة من خلال تحقيق الأهداف التالية :-

- إعطاء حياة لائقة لسكان هذه الأحياء.
- إيجاد أحسن استعمال للفضاءات الموجودة قبل البحث عن التوسع.
- الحاجة لاستغلال الأرض بشكل أمثل وإعادة توقيع استعمالات الأرض .
- إيجاد التوازن بين مختلف مجالات المدينة عن طريق التركيز على المجالات الحضرية التي يعاني نسيجها من التدهور.

- الرغبة في مجارة العمارة المعاصرة، وتوسيع وتحديث أنظمة خدمات البنية التحتية ومرافق الخدمات العامة والفعاليات الاجتماعية .
- الحاجة الى التحكم في منظومة الحركة حاليًا ومستقبلاً،
- استعادة الأراضي الغير مبنية ضمن المجال العمراني لاستغلالها.

3-5 برامج التجديد الحضري :-

- 1- الواقعية ، إذ ينصب الاهتمام على البنى الاقتصادية والتعليمية والصحية.
- 2- تصنيف البرامج تبعاً لأهميتها مع أخذ دور السكان والكلفة بنظر الاعتبار.
- 3- تحديد الأهداف بوضوح .

3-6 علاقة سياسات التجديد الحضري بمناهج الاستدامة :-

أن السعي نحو تحقيق هدف التواصل و الاستمرارية للهيئات الحضرية التي تطبق عليها سياسات التجديد الحضري يجب أن يرافقه منهج واضح ومستدام كي تأتي النتائج ملبية للطموحات المرجوة من العملية ، وان سياسات التجديد الحضري ذاتها هي سياسات توقعية لماستؤول إليها الأمور بعد حين ، و استقرائية لما هو متاح من معطيات تتطلب الدراسة و البحث ، كذلك فإن هذه السياسات تكون :-

- 1- تقييمية.
- 2- هادفة .
- 3- إبداعية.
- 4- مستجيبة .
- 5- ظاهرة .
- 6- مؤثرة.

7- متكيفة .

7-3 دور الدولة في قيادة التجديد الحضري :-

تعتبر الدولة المتدخل والفاعل الرئيسي من خلال عمليات المساعدة التي تقدمها للمناطق المتضررة وكذا سكانها من جهة وحلها للمشاكل التي تعتبر من اختصاصها من جهة أخرى، فالدولة تخضع لمنطق جديد من أجل والعمل على تقوية الإمكانيات المحلية و النهوض بمستوى المعيشة ، من جهة أخرى تعتبر السلطات المحلية بمثابة الإدارة الوسطى التي تضمن التواصل بين الدولة والمواطن الذي يعتبر المتدخل الذي يضمن المحافظة على الخصائص المحلية للمشروع من خلال إشراكه في جميع أطواره من التخطيط إلى الإنجاز إلى التسيير .