

| | | | |
|----|--|--|--|
| Ar | | | |
|----|--|--|--|

الكود

آليات التطوير العمرانى والإقتصادى للأحياء السكنية المتدهورة نموذج تمويل إحياء المدن الإسلامية وذات القيمة

أمير صالح أحمد أمين – خالد عبد العزيز عثمان عبد العزيز

المدرسان بكلية الهندسة – جامعة الفيوم – الفيوم – جمهورية مصر العربية

ملخص : تعد المناطق السكنية المتدهورة بأنواعها المختلفة فى المدن الإسلامية قنبلة موقوتة يمكن أن تنفجر فى أى لحظة, ولذا وجب التعرف على مشكلاتها ومحاولة علاجها, ولكن يجب التعرف أولاً على أنواع هذه المناطق, وما هى مشكلة كل نوع, وكيف يمكن التعامل معها, ولذا فإن الهدف من هذه الدراسة البحثية هو الوصول لمجموعة من التوصيات لتوضيح مدى أهمية إحياء مثل هذه المناطق ومحاولة تطويرها, ولكى يمكن الوصول لذلك يجب أولاً تنشيط هذه المناطق إقتصادياً, وبالتالي يمكن توفير مصادر متعددة لتمويل عمليات الإحياء وإعادة التأهيل, فعند تنفيذ أى من الأعمال الهامة سابقة الذكر يجب أن تتواجد القدرة على توفير الدعم المالى اللازم وإختيار المشروعات الإستثمارية المناسبة من أجل إحياء وتطوير القاعدة الإقتصادية لهذه المناطق والإبقاء على الطابع المميز لشخصيتها إلى جانب إستيفاء الإحتياجات الثقافية والإجتماعية لقاطنى تلك المناطق, بالإضافة إلى تلبية إحتياجات الأجيال الصاعدة, ولتحقيق الهدف من هذه الورقة البحثية وهو خلق مبررات لتشجيع المستثمرين والمنظمات الخاصة لتمويل عمليات التطوير لمثل هذه الأحياء عن طريق إحيائها إقتصادياً, يجب دراسة مفهوم الأحياء السكنية المتدهورة وكذلك أنواعها وبعض أسباب تدهورها ومظاهر هذا التدهور, وأيضاً مفهوم القيمة الإقتصادية وكذلك إستعراض إشكالية التغير الإقتصادى بها والتعرف على مفهوم المهجور, ومن ثم وضع لبعض آليات التطوير الإقتصادى المقترحة وخاصة دراسات مفهوم القيمة المضافة, وأخيراً إستعراض لبعض المحاولات المبدعة العالمية لإحياء مثل هذه الأحياء إقتصادياً وصولاً لمصفوفة التوصيات المستخلصة من دراسة هذه التجارب, ومن ثم يمكن فتح الباب أمام المستثمرين والمنظمات الخاصة لتمويل تنفيذ عمليات التطوير والتجديد لبعض من هذه الأحياء.

محور المؤتمر: خصائص العمارة الإسلامية – التخطيط العمرانى للمدن الإسلامية
الكلمات المفتاحية: الأحياء السكنية المتدهورة – القيمة الإقتصادية – إشكالية التغير الإقتصادى – مفهوم المهجور – القيمة المضافة

1. مقدمة

إن الفكر الأحدث في تطوير الأحياء السكنية المتدهورة يتضمن في مفهومه كل من التجديد والتطوير البيئية المادية المصنوعة وكذلك تنشيط هذه الأحياء إقتصادياً، ولكن لكي يحدث هذا التجديد ومن ثم التطوير فهو في حاجة إلى مصادر لتمويله، ولكي يمكن توفير هذا التمويل، يهدف البحث إلى دراسة كيف يمكن تنشيط هذه الأحياء إقتصادياً، فعند دراسة معظم المخططات التي تم وضعها لتطوير مثل هذه الأحياء وجد أنها تستنفذ الأموال دون وجود عائد منها لذا فهي طاردة للمستثمرين ولا تمول إلا عن طريق الجهات الحكومية المتقلة بالكثير من الأعباء الأخرى مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى توقفها أو رفضها حتى قبل البدء بها، فالإشكالية التي تفرض نفسها هنا هي كيف يمكن تنشيط هذه الأحياء إقتصادياً لتشجيع هؤلاء المستثمرين للشراكة في تطويرها، فدراسة نموذج الأنشطة الإقتصادية وجد أن ثروات هذه الأحياء تتقلب مع الوقت فتزيد أحياناً وتقل أحياناً أخرى بحيث يوجد لها ما يسمى بالعصر الذهبي " *The Golden Era* " وبعده لبعضها يحدث فقدان تدريجي لهذا العصر وذلك بفقدانها السريع لصناعاتها المتميزة، وبالتالي فقد وجدت محاولات مبدعة في أواخر القرن العشرين لكي تصل مثل هذه الأحياء إلى إعادة خلق عصر ذهبي آخر وإعادة وضع نفسها داخل خريطة دولتها الإقتصادية، ولذا فإعادة هيكلة هذه الأحياء والبحث في ميراث البيئة المصنوعة لها والوصول لعصرها الذهبي الأول وإعادة خلقه يمكن أن تصبح جزءاً حيوياً في منظومة الإقتصاد المحلي.

ولتحقيق الهدف من هذه الورقة البحثية وهو خلق مبررات لتشجيع المستثمرين والمنظمات الخاصة لتمويل عمليات التطوير لمثل هذه الأحياء عن طريق إحيائها إقتصادياً، يجب دراسة مفهوم الأحياء السكنية المتدهورة وكذلك أنواعها وبعض أسباب تدهورها ومظاهر هذا التدهور، وأيضاً مفهوم القيمة الإقتصادية وكذلك إستعراض إشكالية التغير الإقتصادي بها ومفهوم المهجور، ومن ثم وضع لبعض آليات التطوير الإقتصادي المقترحة، وأخيراً إستعراض لبعض المحاولات المبدعة العالمية لإحياء مثل هذه الأحياء إقتصادياً، وصولاً لمجموعة من التوصيات توضع في مصفوفة لعرض مدى الإستفادة من كل تجربة فيما يخص جزئية الأحياء الإقتصادية وكذلك طرق وأساليب التمويل، ومن ثم يمكن فتح الباب أمام المستثمرين والمنظمات الخاصة لتمويل تنفيذ عمليات التطوير والتجديد لبعض من هذه الأحياء.

2. فكرة مبسطة عن مفهوم الأحياء السكنية المتدهورة

2-1 مفهوم الأحياء السكنية المتدهورة:

إن مفهوم الأحياء السكنية المتدهورة ليس مفهوماً مادياً سهل التحديد أو التعريف، كما أنه يختلف من ثقافة إلى أخرى معتمداً على المرجعية الإدارية والتشريعية لكل دولة، فهناك فرق كبير بين الأحياء التي تنشأ في غياب السلطة الإدارية للدولة وبدون تخطيط مسبق والأحياء المخططة الرسمية والقانونية التي تدهورت حالتها نتيجة لإهمال هذه السلطة، وسيتم إستعراض الآن لبعض من هذه التعريفات، فالكثير من المنظرين في مجال الإسكان والتصميم العمراني يضعوا لها تعريفاً تبعاً لموقعها الجغرافي بالنسبة للمدن، فالأحياء التي تقع داخل المدن وبالتحديد في قلبها أو بالقرب من مركزها الرئيسي وبالطبع هي في حالة عمرانية سيئة متدهورة يطلق عليها بالأحياء السكنية الداخلية المتدهورة " *Inner City Slums* "، أما الأحياء التي تقع على أطراف المدن وحدودها فيطلق عليها بالأحياء السكنية الهامشية أو العشوائية " *Urban Periphery Slums* " . " *Habitat*, (1984) " والبعض الآخر من المنظرين يضعوا لها تعريفاً آخر تبعاً لقانون الإيجار العقاري أو نوعية الإسكان المتواجد بهذه الأحياء، فالأحياء التي يحدث بها هجر من قبل سكانها نتيجة لإرتفاع أسعار

مساكنها وكذلك إيجاراتها مما يزيد من تدهور حالتها نتيجة لهذه الهجرة كما تفقد الكثير من قيمتها الإقتصادية فتسمى بالأحياء السكنية المتدهورة، أما الأحياء التي تنشأ نتيجة لهذه الهجرة ويتم البناء فيها على مسطحات صغيرة من الأراضى على أطراف المدن أو التحدى على أراضى الدولة أو التحدى على الرقعة الزراعية المحرم البناء عليها ليسكنها أعداد كبيرة من السكان فيمكن تسميتها بالأحياء السكنية العشوائية، وأخيراً مجموعة المحافظين " *The Conservators* " يضعوا هذا التعريف تبعاً للقيمة العمرانية أو المعمارية أو التاريخية أو حتى الوظيفية للمكان، فالأحياء السكنية التي تحتوى على نسيج عمرانى متميز ومختلف كما تحتوى على مجموعة من المباني ذات قيمة تاريخية أو جمالية أو وظيفية خاصة أو حتى تحتوى على نسيج إجتماعى متميز فيطلق عليها بالأحياء السكنية ذات القيمة، أما الأحياء الأخرى التي لا قيمة لمبانيها بل إن صورتها البصرية تعد من أفقر ما فيها فيطلق عليها بالأحياء العشوائية.

والأحياء السكنية موضوع الدراسة هي تلك الأحياء السكنية الداخلية المتدهورة بنوعها سواء كان لها قيمة تاريخية أو جمالية أو وظيفية خاصة تميزها أو أحياء سكنية عادية لا توجد قيمة فى عمرانها ولا مجتمعتها ولكنها فى حاجة لقيمة مضافة " *Added Value* " - سيتم ذكر ذلك المفهوم لاحقاً - ولكن يجدر بالذكر أنه ما ينطبق على الأحياء السكنية الداخلية التي لا قيمة فى عمرانها بالفعل يمكن تطبيق فكر التدخل فيها وتطويرها على الأحياء السكنية الهامشية أو العشوائية التي تنمو بدون تخطيط مسبق وفى غياب السلطة الإدارية للدولة على أطراف المدن، والآن سيتم إستعراض مبسط لهذه الأنواع الثلاثة وأسباب تدهورها وكذلك مظاهر هذا التدهور.

2-2 أنواع الأحياء السكنية المتدهورة:

أولاً: الأحياء السكنية الداخلية ذات القيمة: إن الأحياء السكنية الداخلية ذات القيمة من أهم المحددات التخطيطية فى الواقع العمرانى للمدن وهى التى تشكل تحدياً كبيراً " *Challenge* " وفى ذات الوقت إمكانية " *Potential* " لحفظ التنمية بالمدن القائمة وذلك لأنها نواة العمران والمحتوى المتميز لها، كما تتميز مصر والعالم العربى والإسلامى بعدد كبير من هذه الأحياء ذات القيمة العالية سواء كانت قيمة تاريخية مثل أحياء القاهرة الإسلامية ووسط المدينة فى مصر أو أحياء ذات قيمة عمرانية وبصرية متميزة مثل حى الزمالك والمعادى أو أحياء ذات أهمية طبيعية وبصرية كنهر النيل وضفافه، فهذه الأحياء هى ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وتعظيم الإستفادة منها وكذلك إحيائها بإستمرار، ولكنها مثل غيرها من الأحياء ذات القيمة الأخرى فى العالم العربى والإسلامى تتعرض للكثير من الأخطار والمشكلات التى لا تسبب عدم الإستفادة منها فحسب بل تهدد بفقدانها إلى الأبد.

ومن أسباب تدهورها المستمر التناقض المتزايد فى عدد سكانها والذى يمكن ربطه مباشرةً بفقدان المساكن حيث يرجع ذلك إلى عوامل عدة منها على سبيل المثال: تأثير التحكم بالإيجارات الذى يؤدى إلى عدم صيانة المساكن وخرابها وكذلك الضغوط الناتجة عن المصالح التجارية التى تبحث عن أماكن للتوسع وأيضاً التدمير الإرادى للمباني من قبل ساكنيها للحصول على حق الإنتقال إلى منازل جديدة فى أماكن أخرى وكذلك التلف التدريجى لبنية المباني وإنهيارها بسبب الوضع العام بالمنطقة وإرتفاع منسوب المياه الجوفية، كما إجتاحت مثل هذه الأحياء أنشطة صناعية وتجارية جديدة لا تتفق مع طابع المنطقة كمعالجة قمامة الأوراق وتخزين البضائع غير المعبأة مما أدى إلى إرتفاع نسبة توظيف العمال غير المهرة على حساب الحرفيين والعمال المهرة، كما إن النمط التقليدى الذى كان وفقه يعيش الحرفيون والتجار يستبدل الآن بنمط جديد من المؤسسات الصناعية لا ينسجم مع البنية الحضرية القديمة، وإذا لم يتم التحكم فى هذه التطورات السريعة فسوف تؤدى إلى كبت الحياة كليا كما ستساعد على فقدان المستمر للعديد من الحرف والمهارات اليدوية والتقليدية المتميزة، وكذلك إنقراض أسلوب الحياة الذى يمكن فى الواقع أن يبقى ويذهر لو لقى التشجيع اللازم. " جيم أنتونيو وآخرون، (1984) "

ثانياً: الأحياء السكنية الداخلية المتدهورة: المقصود بالأحياء السكنية الداخلية المتدهورة بأنها الأحياء التي تقع بالقرب من مراكز المدن، وهي التي حدث نمو لها بشكل لم يخطط له جيداً بحيث أصبح الطابع العام لها عادى وليس به أى قيمة محددة سواء جمالية أو وظيفية، كما لم يرتبط نموها بالمركز الأصلي للمدينة سواء فى نسجه العمرانى أو طابعه المعمارى أو حتى فى الخليط المجتمعى الذى يتواجد به.

ثالثاً: الأحياء السكنية الهامشية والعشوائية: المقصود بالأحياء السكنية الهامشية أو العشوائية بأنها الأحياء التي تقع على أطراف المدن، وهي التي تنسم بتنوع السكان فيها ما بين الفقراء إلى الشرائح القادرة حسب نوعية المسكن، كما تنسم هذه الأحياء بإرتفاع معدلات التزاحم السكانى والكثافة السكنية العالية والنقص الواضح فى شبكات المرافق وفى تدنى الخدمات اللازمة للسكان وكذلك ظهور العديد من المشكلات الإجتماعية وإرتفاع معدلات البطالة ونفشى الأمراض وإرتفاع معدلات الجريمة، كما يمكن وصفها أيضاً من خلال طريقة نشأتها، فهي تنشأ نتيجة أزمات الإسكان وإرتفاع أسعار المساكن فى المدن وإتجاه بعض الأفراد إلى البناء على مسطحات صغيرة من الأراضى على أطراف المدن أو التعدى على أراضى الدولة أو الرقعة الزراعية المحرم البناء عليها، ويعد لإتحام القرى بالمدن المجاورة من أهم العوامل التي أدت إلى ظهور الأحياء العشوائية حيث تمتد هذه القرى ملتهمة الأراضى الزراعية المجاورة بلا أى تخطيط حتى تلتحم بالمدن الملاصقة ثم يتم ضم هذه القرى إلى كردون المدينة بكل ظروفها وخدماتها غير الملائمة لتصبح من المناطق العشوائية داخل المدن، وفى ضوء ما تقدم يمكن تعريف الأحياء العشوائية بأنها كل ما تم إنشاؤه من مباني بدون ترخيص مخالفاً لقوانين تقسيم الأراضى وقوانين البناء وقوانين الحفاظ على الأراضى الزراعية. " سيد مصطفى وآخرون (2001) "

كما يمكن وصف المناطق العشوائية بأنها مثال للإسكان غير النظامى، فإذا كان معيار التمييز بين الإسكان النظامى وغير النظامى هو الترخيص، ففي هذه الحالة يصبح نطاق الإسكان غير النظامى واسع للغاية، حيث يمثل حى دار السلام مثلاً واحداً من أحياء القاهرة الذى يوضح جيداً مفهوم الإسكان غير النظامى وهو مثال حى على التعدى على الأراضى الزراعية، لقد كانت منطقة من الأراضى شديدة الخصوبة ومن ثم فهي مثالية للزراعة ولكن فجأة إجتذبت المنطقة عدداً من المؤسسات الصناعية بدأت تقيم مصانعها على كلا جانبي طريق حلوان الزراعى، وهكذا بدأت دار السلام تستوعب الأعداد المتزايدة من العمال وبدأ التعدى بالبناء على الأراضى الزراعية لتسكين هؤلاء العمال وتحولت بعدها إلى منطقة عشوائية. " مديحة الصفتى (1984) "

ويعد من أهم أسباب تضخم الأحياء العشوائية: أولاً غياب التخطيط الشامل الذى يحوى التجمعات الحضرية والريفية وإمتداداتها العمرانية ومحددات هذه الإمتدادات، وثانياً التكدس السكانى فى بعض الأحياء بالمدن مع النقص فى وحدات الإسكان التي تتلائم مع القدرة الشرائية لمحدودى الدخل إضافة إلى إرتفاع أسعار الأراضى بالمدن مما ساعد على الإمتدادات العشوائية فى أطراف المدن، وثالثاً غياب السلطة التنفيذية والتهاون مع منتهكى القوانين ومغتصبى الأراضى وعدم توفير البدائل اللازمة، ورابعاً الإمتداد العمرانى غير المخطط للمدن والذى أدى إلى إحتواء العديد من القرى داخل كردون المدن مما أعطى الفرصة للتعدى على الأراضى الزراعية وخلق بؤر عشوائية، وأخيراً إقامة بعض الصناعات خارج النطاق العمرانى للمدن وعدم توفير السكن الملائم للعمال مما شجع على إقامة تجمعات عمرانية بالقرب منها. " سيد مصطفى وآخرون (2001) "

3. آليات التطوير الإقتصادى للأحياء السكنية المتدهورة

1-3 مفهوم القيمة الإقتصادية:

إن مبررات التطوير والإرتقاء بالأحياء السكنية المتدهورة كثيرة ومتنوعة كالإهتمام بمبانيها وإعادة تأهيلها وكذلك الإهتمام بالفراغات البنينة وزيادة مسطحاتها لخلق متنفس يمثل هذه الأحياء، ولكن فى

الأحياء التي لا يوجد لها مصادر لتمويل عمليات التطوير والإرتقاء فيعد البحث عن قيمتها الاقتصادية ضرورة ملحة لتطبيق مثل هذه المشروعات، ويتلخص مفهوم القيمة الاقتصادية للمكان في البحث في مكوناته وكيف يمكن أن تتحول هذه المكونات إلى سلع تجارية يمكن الإستفادة مادياً منها، فالمباني هي ممتلكات وهذه الممتلكات هي سلع وهذه السلع هي وسيلة لجذب أموال المستثمرين وبالتالي فيجب أن تمتلك قيمة اقتصادية، فمن أجل ذلك لكي يمكن جذب إستثمارات القطاع الخاص لتطوير مثل هذه الأحياء فإنه من الضروري أولاً خلق وفي نفس الوقت تعزيز القيمة الاقتصادية بها، ولكي يكون لأي سلعة - تشمل العقارات والأراضي - قيمة اقتصادية يجب أن تتوفر بها أربعة إشتراطات هي: الندرة، ووجود طاقة لشراء هذه السلع، ووجود رغبة في إمتلاكها، ووجود منفعة من ورائها، فكيف يمكن تحقيق ذلك. " Rypkema, D. (1992) "

2-3 إشكاليات التغير الإقتصادي بالأحياء السكنية المتدهورة:

في الأعوام القليلة الماضية ظهر مفتاحين للتغير الإقتصادي داخل المدن وخاصة في الأحياء السكنية ذات القيمة في أوروبا، وأولهما مرتبط بالنشاط الذي يمارس داخل هذه الأحياء وهو الفقدان التدريجي له وللصناعات التقليدية المميزة لمثل هذه الأحياء مما جعل العديد من المدن تتحول من كونها مراكز ضخمة للإنتاج إلى للإستهلاك، هذا بالإضافة لتغيرها لكي تلائم نوعيات الصناعة الحديثة المستحدثة بها بسبب تصميمها القديم على معطيات صناعية مختلفة مما يؤثر عليها سلبياً وكذلك على طابعها المتميز، وثانيهما خاص برؤوس الأموال وملاكها الذين يبحثون دائماً عن الربح الخالص وذلك بإعادة هيكله الرأسمالية الدولية وحلول أفكار العولمة الاقتصادية مما جعل المنظمات الغربية تفكر في نقل وحدات تصنيعها إلى الدول النامية لكي تحقق إقتصادياتها بنجاح حيث تكون تكلفة العمالة منخفضة، وذلك بالطبع يؤثر سلبياً على الأحياء المتميزة بمثل هذه الصناعات مما يفقدها تدريجياً هويتها وشخصيتها المتميزة. " Tiesdell et al, (1996) "

وحيث أن بداية حل أي مشكلة تكمن في وضع اليد عليها وتحديدها، فالمشكلة الأساسية بمثل هذه الأحياء سواء المتميز منها وذو القيمة أو العادي الذي لا قيمة في عمرانها أو حتى العشوائية، والتي تؤثر سلبياً على نوعية الحياة بها هي إنخفاض معدلات النشاط المتميز بها والذي كان يميزها ويساعدها على الحياة باستمرار أو عدم وجود نشاط أصلاً ذو طابع خاص يميزها عن باقي الأحياء الأخرى مما قلل من قيمتها الاقتصادية الذي إستتبعه تدهورها عمرانياً وعدم وجود العائد المادي المناسب من تطويرها أو الإرتقاء بها وكذلك عدم تشجيع المستثمرين على ذلك.

فهذه المدن بها مناطق وظيفية مستقلة، وغالباً ما يكون لها علاقات مع بقية المدينة ولذا يجب وضع في الإعتبار هذا الجزء الحيوي الوظيفي وأيضاً محتواه وهو بقية المدينة، ففي مركز المملكة المتحدة للبيئة والإرشاد توجد سياسة هي " لكي تحافظ على طابع المناطق يجب رؤيتها على أنها جزء لا يتجزأ من المجتمع العامل والمعيشة "، ولذلك فإن التغير في ثروات هذه المناطق من المدن والتغير في بيئتها المادية المصنوعة يمكن أن يكون من المفيد تحليلها من خلال كلمة المهجور أو المهمل " *Obsolescence* " والطريقة المثلى التي يمكن أن يتحكم بها هي إختبار مدى مقدرة السوق لعلاج هذا الإهمال. " Tiesdell et al, (1996) "

3-3 مفهوم المهجور " *Obsolescence* ":

على الرغم من أهمية المناطق ذات القيمة بالنسبة لمجتمعاتها إلا أنها تتعرض للكثير من المشاكل التي تؤثر عليها، فبعض هذه المشاكل يتعلق بمدى وجود العديد من المباني والفراغات البيئية المهجورة، فمفهوم المهجور أنه يمثل النقص الشديد في الحياة النافعة وذلك لأي منتج مادي كما يكون معبراً عن مدى الثبات النسبي للبيئة المادية المصنوعة والفراغات أيضاً، فإن المحاولات الجادة لإحياء هذه المناطق يجب أن تعالج هذا المهجور وتطيل العمر الإقتصادي للمباني، فهناك أعداد متعددة للمهجور، بعض منها يتعلق بالمبنى ووظائفه وأنشطته والبعض الآخر له علاقة بالمنطقة المحيطة

بالمبنى، وفكرة المهجور نسبية للغاية، فمثلاً إن لم يصمم المبنى لغرض وظيفي محدد وعلمي - مبنى للطاقة الذرية مثلاً - بحيث يصعب تحويله عن وظيفته الأساسية فيكون درجة المهجور صغيرة للغاية والعكس صحيح فالمبنى الذى يمكن تغيير وظيفته وكان مهماً فدرجة المهجور عالية جداً. " Tiesdell et al, (1996)

وسيتم إستعراض الآن الأبعاد المتعددة للمهجور كوسيلة لتحليل مثل هذه المناطق:
أولاً: المنشأ المادى المهجور: درجة المهجور يمكن أن ترتفع من خلال المنشأ المادى متمثلاً ذلك فى تدهور المبنى، وهذا يحدث عندما يتدهور المبنى من الناحية الإنشائية خلال مؤثرات الزمن أو الطقس أو حركة الأرض أو الإهتزازات بسبب المرور أو من خلال صيانة فقيرة للمبنى، فالمبنى يحتاج للإصلاح والترميم ومن ثم الصيانة المستمرة، فيدون تجديد المنشأ وإعادة تأهيله فالحالة المادية للمبنى تتعارض مع شغل هذا المبنى سواء بالأفراد أو الوظائف مما يستتبعه وجود درجة ولو فى البداية من هذا المهجور.

ثانياً: الوظيفة المهجورة: درجة المهجور يمكن أن ترتفع من خلال وظيفة المبنى أو المنطقة، فيمكن أن تكون طبيعة المبنى غير ملائمة للوظيفة التى صمم من أجلها أو الوظيفة المستخدمة به الآن، فمثلاً قد لا يحتوى المبنى على نظام تدفئة مركزية أو تكييف مركزى أو مصاعد أو أن المبنى لا يستطيع أن يتكيف مع خدمات الإتصالات الحديثة وأنه لا يتوافق مع طرق وخطوط الإنتاج الحديثة، وبالتالي يصبح المبنى غير قادر على تأدية وظيفته بكفاءة، وبالمثل الوظيفة المهجورة بالنسبة للمبنى يمكن أن ترتفع من خلال صفات المنطقة، فعلى سبيل المثال ربما يوجد مسطح إنتظار غير كافى فى الموقع أو الشوارع المحيطة أو ربما توجد صعوبة فى الوصول للمبنى بسبب الشوارع الضيقة أو إزدحام المرور، كل ذلك يؤثر على أداء المبنى لوظيفته.

ثالثاً: التمويل المهجور: إن الحفاظ على المباني القديمة لا يتم مساعدته بالإعتمادات المالية أو الضرائب مما لا يوفر دعم مالى لعملية الحفاظ وبالتالي لا يتم القيام بها، وهذا ما يطلق عليه التمويل المهجور، فى أعمال المحاسبات التجارية، هبوط القيمة لأى منتج هى عبارة عن نقص موجه فى قيمة الأصول الثابتة مثل الأراضى والزراعات والآلات والسيارات والأثاث مع مرور الزمن وبالتالي لأى إستهلاك لهذه الأصول الثابتة فهو جزء من التكلفة العامة والذى يجب أن يحذف من الدخل النهائى للتجارة وبالمثل المباني والمناطق ذات القيمة لو تم التعامل معها بنفس النموذج فإنه مع مرور الزمن يتم إستهلاك هذه المباني مما يقلل من قيمتها - برغم وجود قيمة ضمنية بها - وبالمقارنة الاقتصادية ما بين هذه القيمة الضمنية وإعادة البناء بالنسبة للمبنى يمكن القرار هل يتم الحفاظ عليه أو هدمه لإستغلال موقعه فى جذب إستثمارات جديدة.

رابعاً: الإقتصاد المهجور: إن فكر المهجور ليس فكراً مطلقاً ولكنه غالباً ما يكون نسبياً للمباني والمناطق، فعندما توجد الطاقة الشرائية يوجد رأس المال وبالتالي يمكن الإستثمار فى أى مكان، ولكن المشكلة فى الإستثمار فى المناطق ذات القيمة أن تكلفة الإستثمار فيها أعلى من البدائل الأخرى للإستثمار فى المناطق الأخرى مما يجعل تلك المناطق طاردة للإستثمار والمستثمرين، وهذا يوضح المفهوم الإقتصادى المهجور فى المناطق ذات القيمة.

خامساً: الموقع المهجور: الموقع المهجور هو وسيلة لوصف مدى قيام المنطقة بتأدية أنشطتها الوظيفية، فعندما يكون مبنى ما تم بناؤه فى موقع معين فيكون هذا الموقع هو المتحكم فى الوصول لهذا المبنى أو لخدماته أو المواصلات التى تصل للمنطقة ثم للمبنى وهكذا، ولكن مع مرور الزمن قد يصبح الموقع غير قادر على تحقيق هذه الوظائف وبالتالي لا يؤدى المبنى وظيفته بنجاح والتى أنشأ من أجلها، وهذا المهجور بالنسبة للموقع يحدث عندما يثبت هذا الموقع ولا يتغير برغم التغيرات التى تحدث حوله مع الزمن من حيث إمكانية الوصول للموقع وتكلفة العمالة بالموقع نفسه، فهذه الحالة من المهجور تحدث على مستويات متنوعة فتحدث دولياً بين البلاد وتحدث فى المدن بين المناطق المركزية والضواحي، فمثلاً عندما تنقل بعض المؤسسات مركز عملها من مركز المدينة إلى مواقع

جديدة يمكن الوصول لها بسهولة كالمناطق الصناعية مثلاً على أطراف المدن فبالتأكيد سيحدث تغير في مركز المدينة يمكنه أن يتسبب في جعل مركز المدينة مهجوراً وبالمثل على المستوى الدولي عندما تنقل بعض المؤسسات مراكز عملها من الدول التي تتواجد فيها إلى دولة أخرى تكون تكلفة العمالة بها منخفضة فذلك يؤدي إلى جعل الدولة الأصلية وخاصة مراكزها التجارية والتاريخية تتعرض للإهمال والهجرة.

3-4 آليات التطوير الإقتصادي للأحياء السكنية المتدهورة:

إن الفكر الأحدث في تطوير الأحياء السكنية المتدهورة يتضمن في مفهومه كل من التجديد وكذلك التطوير للبيئة المادية المصنوعة وأيضاً تنشيط هذه الأحياء إقتصادياً، ولكن لكي يحدث هذا التجديد ومن ثم التطوير فهو في حاجة إلى مصادر لتمويله، فعند دراسة معظم المخططات التي تم وضعها لتطوير مثل هذه الأحياء وجد أنها تستنفذ الأموال دون وجود عائد منها لذا فهي طاردة للمستثمرين ولا تمول إلا عن طريق الجهات الحكومية المثقلة بالكثير من الأعباء الأخرى مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى توقفها وعدم إكمال المخطط أو رفضها حتى قبل البدء في تنفيذها، فالإشكالية التي تفرض نفسها هنا هي كيف يمكن تنشيط هذه الأحياء إقتصادياً لتشجيع هؤلاء المستثمرين للمشاركة والشاركة في تطويرها، فدراسة نموذج الأنشطة الإقتصادية وجد أن: إن ثروات بعض من هذه الأحياء تتقلب مع الوقت فتزيد أحياناً وتقل أحياناً أخرى بحيث يوجد لها ما يطلق عليه بالعصر الذهبي " *The Golden Era* " وبعده لبعدها يحدث فقدان تدريجي لهذا العصر وذلك بفقدانها السريع لصناعاتها وحررها المتميزة، وبالتالي فقد وجدت محاولات مبدعة في أواخر القرن العشرين لكي تصل مثل هذه الأحياء إلى إعادة خلق عصر ذهبي آخر وإعادة وضع نفسها داخل خريطة دولتها الإقتصادية، ولذا فإعادة هيكلة هذه الأحياء والبحث في ميراث البيئة المصنوعة لها والوصول لعصرها الذهبي الأول وإعادة خلقه يمكن أن تصبح جزءاً حيوياً في منظومة الإقتصاد المحلي. " *Houghton, G. & Hunter, C. (1994)*

لذا فالأحياء السكنية وبالتحديد التي تحتوي على قيمة محددة في عمرانها غالباً ما تعاني من كونها نسبياً مهملة وهذا نتيجة لنقص المنفعة منها مقارنة بالمميزات الضخمة والمنافسة من قبل الأحياء الأخرى، وهذه المميزات المنافسة تكون نتيجة لعوامل متنوعة منها: التكلفة المنخفضة للعمالة في بعض الأحياء الأخرى، توفر القوى العاملة التي تمتلك مهارات خاصة، الوصول السهل للأسواق والمواد الخام، التنظيم العالي وطرق الإنتاج الجديدة، الوصول السهل للمؤسسات المماثلة في نفس النشاط، وجود الموارد الطبيعية والمصنوعة... إلخ، ولكي يتم معالجة إهمال مثل هذه الأحياء وإعادة الثروات الإقتصادية لها فذلك يتطلب تطوير هذه المميزات السابقة ذكرها لكي تتميز عن الأحياء الأخرى. " *Tiesdell et al, (1996)*

أما بالنسبة للأنشطة الإنسانية التي تمارس داخل المباني، فيمكن رفع القيمة الإقتصادية للحى ككل عن طريق تغيير النشاط الذي يمارس داخل المبنى، ويتم ذلك من خلال ثلاثة طرق مختلفة: أولاً عن طريق إحلال أنشطة جديدة مكان الأنشطة القديمة المهملة وذلك يطلق عليه بإعادة هيكلة أنشطة المبنى، وثانيهما هو بقاء الأنشطة القديمة ولكن يتم المحاولة في جعلها تعمل بصورة أكفأ أو جعلها مربحة وذلك يطلق عليه بإعادة توليد نفس الأنشطة، وثالثهما لتحقيق رفع القيمة الإقتصادية والذي يطلق عليه تنوع الأنشطة وإعادة تشكيلها وهو يعتبر إعادة هيكلة محدودة وهو عبارة عن وضع أنشطة جديدة قادرة على موازنة ودعم القاعدة الإقتصادية الموجودة بالحى، والقاعدة الأساسية في إستخدام أى بديل من البدائل الثلاثة السابقة هو زيادة الطلب على الفراغات والمباني وأيضاً زيادة المنفعة منها مما يرفع من القيمة الإقتصادية. " *Tiesdell et al, (1996)*

وجدير بالذكر أنه لكي تتواصل عمليات التطوير والإحياء لمثل هذه الأحياء السكنية وإستمرارية حياتها دون أى معوقات أخرى، يجب تحقيق لنمو مستمر ومتواصل داخلها وذلك قد يحدث إما من

داخل هذه الأحياء أو من خارجها، فيكون من داخلها عندما يحدث تطوير للقيمة الاقتصادية المحلية وزيادة المميزات الاقتصادية بها ومعالجتها من هجر المؤسسات المحلية لها وفقدان التنافس فيما بينها، ولتحقيق هذا النمو الداخلي يجب تشجيع الطلب الداخلي على الفراغات والمباني وذلك بجعل المؤسسات الداخلية لها قدرة أكبر على الربح ولذا يمكنها زيادة إستثماراتها داخل البيئة المادية وبالتالي هي التي تقوم بتجديدها وإحيائها وإستخدامها، فالمهم من هذه الوسيلة هو أن هذه المؤسسات من نفسها يزيد ولأنها وتزيد من إستثماراتها بها مما يرفع من قيمتها الإقتصادية، ويكون من خارجها عندما يكون النمو من داخلها صعب، فيتم جذب الإستثمارات من الخارج وزيادة الطلب على الفراغات و المباني من الخارج أيضاً مع السماح بوجود أنشطة جديدة داخلها، وفي بعض الحالات تقوم الحكومة بتقديم بعض الإعانات المالية والمحفزات للمستثمرين حتى يتم خلق أنشطة جديدة داخلها، وبعد ذلك يكون من المأمول أن تصبح مكان جاذب للإستثمار فى الأنشطة المتوفرة ويمكنها أن تتواصل بدون أى إعانات أخرى. " Tiesdell et al, (1996) "

إذا كان هذا هو الحال فى الأحياء السكنية ذات القيمة والتي تحتوى أصلاً على مجموعة من الأنشطة المتميزة التي قد تكون إختفت نتيجة للإهمال وعامل الزمن والتي يجب البحث عنها وإعادة إحيائها لرفع المستوى الإقتصادى لهذه الأحياء، فما هو الحال فى الأحياء الأخرى التي ليس بها أى قيمة سواء جمالية أو وظيفية فكيف يمكن تنشيطها ورفع قيمتها الإقتصادية، والمقترح تحقيق ذلك عن طريق مفهوم القيمة المضافة " Added Value "، وذلك بخلق قيمة وظيفية مضافة بها بأن مثلاً يتم تحويل الدور الأرضى لمعظم الأبنية إلى ورش فنية لخدمة حرفة متميزة كالمشغولات الذهبية أو الفضية مثلاً أو أعمال الديكور والأثاث أو حتى إلى مجرد محلات تجارية تتميز ببيع منتجات محددة كالمصنوعات الجلدية أو ما شابه، وهذا ما يطلق عليه بإعادة هيكلة أنشطة هذه الأحياء كما تم ذكره سابقاً ومن ثم تغيير بعض إستعمالات المباني أو الأراضى لخدمة بعد إقتصادى معين يمكن من رفع قيمة الأراضى أو المباني مما يوفر مبررات لقاطنى مثل هذه الأحياء من المحافظة عليها وعدم إهمالها بل فى بعض الأحيان قد يحدث خروج لبعض السكان غير المرغوب فى تواجدهم أصلاً وبيع عقاراتهم بحثاً عن الربح المادى نتيجة لإرتفاع قيمة عقاراتهم مما قد يغير نسبياً من الخليط الإجماعى وصولاً لخليط إجماعى آخر يكون لديه الرغبة فى المحافظة على مثل هذه الأحياء.

وجدير بالذكر أنه يمكن وضع قيم مضافة أخرى غير القيم الوظيفية، ويكون ذلك مثلاً باختيار مجموعة من المباني ذات الحالة المتدهورة جداً وعمل لهم إزالة وإحلال مكانهم لمجموعة أخرى من المباني ذات الطابع المتميز وترك بعضهم أراضى فضاء يمكن بيعها للمستثمرين وترك البعض الآخر بهدف خلق متنفس حدائق داخل هذه الأحياء ذات الكثافات السكانية العالية، وبالتالي يمكن خلق قيمة جمالية بالمكان مما يتبعه رفع لقيمة الأراضى بالمنطقة وبالتالي إرتفاع قيمتها الإقتصادية، وهكذا يمكن البحث عن قيم مضافة أخرى لتحقيق نفس الأهداف.

4. دراسة نظرية لبعض التجارب المبدعة

4-1 تطوير وإعادة تأهيل مدينة فاس، المغرب:

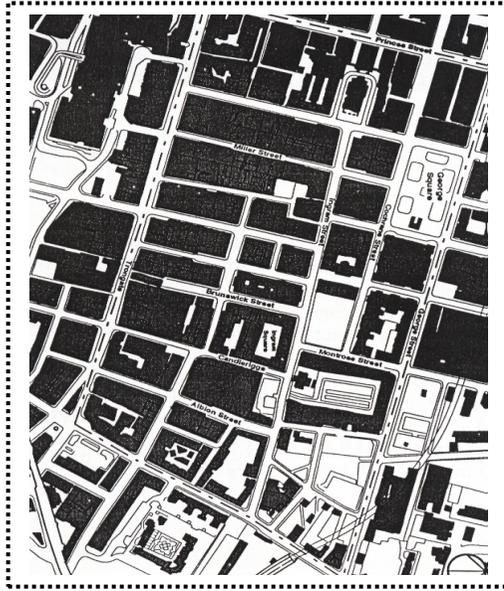
لم تحظ مدن كثيرة بهذا الكم من الدراسات المستفيضة كتلك التي حظيت بها منطقة فاس بالمغرب، وقد تم الإنتهاء من أحدث تلك الدراسات فى عام 1998 والتي شاركت فى إجرائها العديد من الجهات وهى: قسم الإسكان والتمدن بكلية التصميم التابعة لجامعة هارفارد ومنظمة الأمم المتحدة للتربية والعلوم والثقافة " اليونسكو " وكذلك الوكالة الخاصة بالحد من الكثافة السكانية وترميم مدينة فاس بالإضافة إلى البنك الدولى، ومن أهم هذه الدراسات التقييم النموذجى للتأثير البيئى وعملية جمع البيانات الإقتصادية والإجتماعية، وتكشف هذه الدراسات عن تصورات مذهلة لديناميكية الأوضاع الحضرية فى هذه المدينة. " إسماعيل سراج الدين، (2002) "

ومن أهم المشكلات التي تعرضت لها هذه المدينة وذلك من خلال التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي حدثت بها نتيجة لهجرة سكانها وحلول سكان من الطبقات الريفية وكذلك الإهمال المستمر لها وبالطبع هذا هو الحال في معظم الأحياء السكنية في قلب المدن العربية، وهي: أولاً تدهور الحرف التقليدية فيها وظهور أنشطة هامشية أخرى مرتبطة بمتطلبات المجتمعات الريفية الساكنة في هذا الوقت، وثانياً نقل النشاط العلمي لجامعة القرويين لخارج المدينة والذي أدى إلى تدهور المنشآت الأساسية من مساجد ومدارس وتعرضها للتدمير وفقدان طابعها، وثالثاً تدهور شبكات المرافق وخاصةً الصرف الصحي نتيجة الزيادة الكبيرة في عدد السكان، وأخيراً ظهور العديد من التجمعات العشوائية حول المدينة على المناطق الخضراء والتي كانت متنفساً أساسياً للمنطقة مما أدى إلى العديد من المشكلات العمرانية والصحية بها. " مصطفى مدبولي، (2001) "

وكانت من أهم توصيات هذه الدراسات ما يلي: أولاً إعادة تأهيل المركز التاريخي للمدينة وإعادة استعمال مبانيها ذات القيمة باستعمالات معاصرة تلائم الطابع العام للمنطقة كالمدارس والمستوصفات الطبية والمراكز الثقافية والخدمات الاجتماعية، وثانياً إحياء منطقة السوق المركزي عن طريق إنشاء مراكز تدريب للحرف اليدوية التقليدية الموجودة لضمان عدم إندثارها وتوفير فرص عمل جديدة للسكان وكذلك إنشاء نقابات مهنية للعاملين بهذه الحرف لضمان إستمراريتها، وثالثاً إنشاء تجمع سكني جديد بالمنطقة الشرقية من المدينة متبعاً نفس النمط التقليدي الموجود بالمركز التاريخي لتخفيف الضغط السكاني على المركز القديم وإحداث نوع من التوازن بين المناطق القديمة والأجزاء الحديثة حولها مع إحلال الحرف القديمة الموجودة بالمركز إلى تلك المنطقة الجديدة، " مصطفى مدبولي، (2001) " وأخيراً تطوير البنية التحتية وتوفير طرق أسهل للوصول إلى بعض الأماكن في المنطقة وإنشاء شبكة من الطرق للطوارئ يبلغ عرضها 1.7 متر فقط ولكنها تسمح بالمرور فيها عن طريق عربات خاصة كما سيقوم المشروع أيضاً بتقديم المساعدات لملاك المساكن وقاطنيها من أجل صيانة وإصلاح أبنيتها المتصدعة وكذلك العمل على تشجيع الأنشطة التجارية بالمدينة. " إسماعيل سراج الدين، (2002) "

وقد أحرز المشروع عدة مكاسب تضمنت كل من توفير بنية تحتية متطورة، وعلى وجه الخصوص شبكة الطرق التي تم إنشائها للطوارئ، وكذلك توفير ظروف معيشية محسنة بما في ذلك تقديم المساعدات والتسهيلات اللازمة من أجل صيانة وإصلاح الأجزاء الرئيسية من الأبنية السكنية، كما أسهم المشروع في ازدهار العديد من الأنشطة التجارية بالمدينة مما ساعد على زيادة العائدات والأرباح من مثل هذه الأنشطة الاقتصادية المتميزة، وكذلك يبدو أن معدل أرباح وإستثمارات القطاع العام مرتفع نسبياً حيث ثبت هذا المعدل بحوالي أكثر من 10% ربحاً بعد السنة الثامنة من تطبيق وتنفيذ المشروع. " إسماعيل سراج الدين، (2002) "

2-4 الإحياء السكني لمدينة مارشانت، جلاسجو، إسكتلندا:

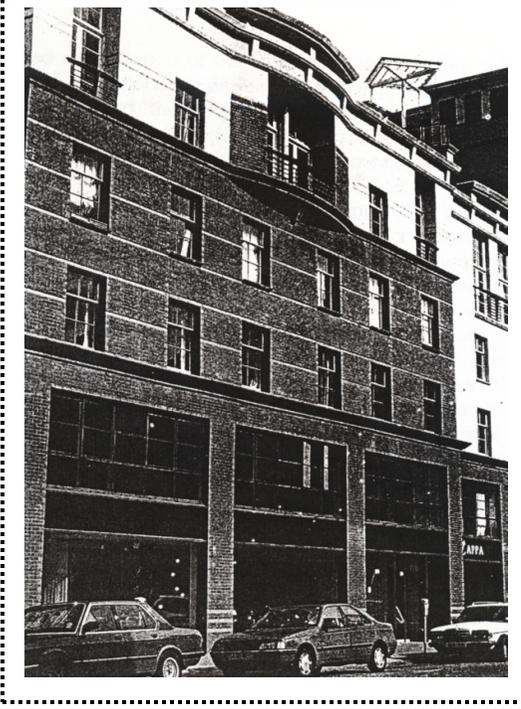


(شكل رقم 1): مخطط مدينة مارشانت، جلاسجو
المصدر: (1996) Tiesdell, S., Oc, T., Heath, T.,

تعد مدينة مارشانت بأنها الإمتداد الأول لأكثر الشوارع إزدحاماً وعراقاً في مدينة جلاسجو (شكل رقم 1)، وهذا الإمتداد قام على ثروة كبيرة من الأنشطة التجارية إزدهرت خلال القرن التاسع عشر، وما يميز أيضاً مدينة مارشانت إحتوائها على مجموعة من المباني ذات طرز معمارية متعاقبة خلال حوالي 250 عام، فحتى أواخر الستينات كان الإستعمال المسيطر على مدينة مارشانت هو نشاط تجارة الجملة لدرجة أنها كانت الوحيدة في مدينة جلاسجو المتميزة بذلك النشاط حيث كان يشغل حوالي 60% من المباني وكان حوالي 7% فقط من هذه المباني خالية أما في خلال الخمسين سنة الأخيرة تغير هذا الحال بسرعة كبيرة لدرجة أنه أصبح حوالي 35% من المباني خالية ومن ثم أصبح النشاط الإقتصادي الوحيد الذي كانت تعتمد عليه في حالة كساد شديد. " (1992) CGDC "

إن مدينة مارشانت كانت تعاني من سوء التخطيط وكذلك من الإهمال الوظيفي وإهمال أهمية موقعها، كما شغلتها مجموعة من الأنشطة غير المرغوب فيها كالمخازن مما سبب لحدوث إزدحام شديد بها وكذلك بالأماكن المحيطة بها، وهذا يفسر بالطبع مدى الإهمال الكبير لقاعدتها الإقتصادية الأساسية وهي تجارة الجملة وسيطرة بعض الأنشطة الأخرى التي تضر بحالتها الفنية والتاريخية، أما في بداية السبعينات من القرن الماضي وجدت مجهودات كبيرة لتشجيع وجود أنشطة جديدة بالمدينة ولكنها حققت نجاحات محدودة وبالتالي إستمرت المدينة في التدهور وأصبحت المباني المسجلة فيها مهددة بالخطر الشديد. " (1992) CGDC "

أما بالنسبة لمجهودات الإحياء، فكانت بلدية المدينة تمتلك حوالي 40% من العقارات منها حوالي 60% عقارات خالية، وبمنظرة متخصصة للعقارات الخالية وجد أن مدينة مارشانت في حاجة لقاعدة إقتصادية جديدة تبدأ بها عملية الإحياء وكانت هذه القاعدة هي قاعدة الإسكان، وبالتالي تم البدء في إنشاء عقارات سكنية في الأراضى الفضاء داخل المدينة هذا بالإضافة لتشجيع بعض الأنشطة التجارية الأخرى وذلك لتشجيع تدخل القطاع الخاص في عمليات الإحياء والتطوير، وذلك لدعم التحول النسبي للمدينة من الأنشطة السابقة إلى النشاط السكنى الكامل، وكان هناك ضرورة بالطبع لتدخل القطاع العام لتمويل مشروعات الإحياء بالمدينة وذلك لتحقيق هذا التحول السكنى المرغوب فيه ولذا تم منح السلطات المحلية صلاحيات كبيرة لعمل الدعم التمويلي وتوفير المنح المالية للملاك وكذلك للقائمين بعمليات التطوير، فقامت بلدية المدينة بتوفير حوالي خمسة آلاف جنيه إسترليني لكل منزل هذا بالإضافة لتوفير العقارات التي تمتلكها بأسعار جذابة لمن يريد تملكها وإستخدامها للسكن وكذلك الإمداد بمسطحات لإنتظار السيارات لإستكمال أعمال التشجيع والجذب للفئة القادرة من السكان المحليين والخارجيين. " (1996) Tiesdell et al "



(شكل رقم 2): مبنى ألبيون - شارع إنجرام
المصدر: Tiesdell, S., Oc, T., Heath, T., (1996)

كانت أول المشروعات التجريبية والتي أصبحت مثلاً يحتذى به في باقى المدينة هو مبنى ألبيون " Albion Building " فى شارع إنجرام والذي كان مكون من أربعة طوابق مستخدمة جميعها كمخازن أما الدور الأرضى فكان مستخدماً كبنك، وكان هذا المبنى خالى تماماً (شكل رقم 2)، فتم عمل مخطط تنمية له وتغيير إستعماله ليصبح مبنى سكنى يحتوى على 23 وحدة مع تغيير إستعمال الدور الأرضى للمبنى ليصبح محلاً تجارياً، وبالفعل تم بيع جميع الوحدات السكنية بالمبنى وكذلك مجموعة أخرى من العقارات المجاورة قبل أن يكتمل مشروع إحياء المبنى أصلاً، وبالتالي أثبت المشروع أنه أوجد بالفعل سوق كبيرة وفعالة للإستخدام السكنى فى مدينة مارشانت قد يمكنها من تغطية الطلب على الإسكان لمئة عام قادمة، وأخيراً فى عام 1987م تم إكمال بناء وتجهيز حوالى 550 وحدة سكنية وحوالى 1250 وحدة أخرى فى طريقها للإكمال. " Tiesdell et al, (1996) "

3-4 تطوير مدينة بخارى، أوزباكستان:

عدت بخارى مدينة أسطورية للتعلم والثقافة، فهى جوهرة العصور الوسطى للحضارة الإسلامية ولكنها إنهارت فى الأوقات العصيبة، فالسنوات التى شهدت الإحتلال الروسى غمستها فى إطار حضرى نموذجى مبتذل وكان ينظر للأبنية التاريخية الباقية على أنها مجرد آثار للعرض فقط، وما لبثت الجهود الخاصة التى تم توجيهها لإحياء تراث الماضى فى جنى ثمارها، إلا وتسبب سقوط الإتحاد السوفيتى وتكوين دولة أوزباكستان المستقلة فى إنطلاق نوع آخر من الديناميكية، ففى ظل السياسات الإقتصادية الضعيفة للجمهوريات الجديدة المستقلة مقارنةً بالأوضاع التنافسية المتزايدة فى الإقتصاد الدولى، أخذت المجتمعات المحلية على عاتقها المسؤوليات الجسام على تطوير وإحياء المدينة القديمة كجزء منها. " إسماعيل سراج الدين، (2002) "

ومن ناحية أخرى فإن العناصر الباقية للمدينة القديمة ستتداخل بعناية فى نسيج المدينة الجديدة لتكون بذلك منظومة متكاملة، وتميزت أعمال ترميم المدينة القديمة بالجودة العالية وتم التركيز على دعم خصوصية المكان والإحساس به، وحققت عملية إعادة إستخدام الأبنية التاريخية نجاحاً إقتصادياً وإجتماعياً ومعمارياً، وتم أيضاً إحياء المناطق المحيطة بها وشيدت أبنية حديثة تتسم بالدقة من ناحية القياس والمواد المستخدمة، إضافةً إلى تقديم أنشطة إقتصادية جديدة، وبالتالي أكدت تجربة تطوير مدينة بخارى أن تراث الماضى يمكنه أن يكون أكثر من كونه مجرد متحف أو مزاراً سياحياً، فقد يرقى إلى أن يصبح جزءاً هاماً من الحاضر الذى نحياه حيث يمكن لكل من السكان المقيمين والزوار الإنتفاع والإستمتاع به على حد سواء. " إسماعيل سراج الدين، (2002) "

4/4- مصفوفة التوصيات المستخلصة من التجارب:

| التوصيات المستخلصة | أفكار النجاح بكل تجربة | التجارب |
|--|--|---|
| أهمية تطبيق فكر إعادة الإستخدام للمباني ذات القيمة وذلك لجعلها حية دائماً مع ضرورة إختيار الإستخدام الملائم دون التأثير على طابع المنطقة. | إعادة تأهيل المركز التاريخي للمدينة وإعادة إستعمال مبانيها ذات القيمة بإستعمالات معاصرة تلائم الطابع العام للمنطقة كالمدراس والمراكز الثقافية. | المغرب تطوير وإعادة تأهيل مدينة فاس، المغرب |
| أهمية إعادة هيكلة هذه الأحياء والبحث في ميراث البيئة المصنوعة لها والوصول لعصرها الذهبي الأول وإعادة خلقه أو بمعنى آخر إحياء حرفها التقليدية والمميزة. | إحياء منطقة السوق المركزي عن طريق إنشاء مراكز تدريب للحرف اليدوية التقليدية الموجودة لضمان عدم إندثارها وتوفير فرص عمل جديدة. | |
| أهمية القيمة المضافة " Added Value"، وذلك بخلق قيمة وظيفية مضافة، ومن ثم تغيير بعض إستعمالات المباني أو الأراضي لخدمة بعد إقتصادي معين يمكن من رفع قيمة الأراضي أو المباني مما يوفر مبررات لقاطني مثل هذه الأحياء من المحافظة عليها. | إنشاء تجمع سكني جديد بالمنطقة الشرقية من المدينة متبعاً نفس النمط التقليدي الموجود بالمركز التاريخي لتخفيف الضغط السكاني على المركز القديم وإحداث نوع من التوازن بين المناطق القديمة والأجزاء الحديثة بها. | |
| أهمية البحث في المناطق ذات القيمة عن أي قاعدة إقتصادية سواء كانت موجودة بالفعل فيها أو يمكن إستحداثها " قيمة مضافة" ومن ثم يتم تنميتها مثل قاعدة الإسكان أو السياحة. | وبنظرة متخصصة للعقارات الخالية وجد أن مدينة مارشانت في حاجة لقاعدة إقتصادية جديدة تبدأ بها عملية الإحياء وكانت هذه القاعدة هي قاعدة الإسكان. | الإحياء السكني لمنطقة مارشانت، جلاسجو MERCHANT, GLASGO |
| أهمية تشجيع القطاع الخاص في التدخل في عمليات الحفاظ والصيانة وذلك بوضع محفزات لهم سواء مباشرة أو غير مباشرة. | هذا بالإضافة لتشجيع بعض الأنشطة التجارية الأخرى وذلك لتشجيع تدخل القطاع الخاص في عمليات الإحياء ... | |
| أهمية تدخل القطاع العام وخاصة في بدايات تطبيق أفكار الحفاظ لتمويل بعض المشروعات والتي تكون قاعدة إقتصادية تمكن القطاع الخاص من الشراكة فيما بعد. | كان هناك ضرورة لتدخل القطاع العام لتمويل مشروعات الإحياء بالمدينة وذلك لتحقيق التحول السكني المرغوب ولذا تم منح السلطات المحلية صلاحيات أكبر. | |
| أهمية تطوير وإعادة إستخدام الأبنية التاريخية وكذلك تطوير البنية التحتية والمرافق وصيانتها المستمرة لما له أكبر الأثر على رفع القيمة الإقتصادية للمنطقة وبالتالي ثقة المستثمرين في الإستثمار فيها. | حققت عملية إعادة إستخدام الأبنية التاريخية نجاحاً إقتصادياً وإجتماعياً ومعمارياً، وتم إحياء المناطق المحيطة بها وشيدت أبنية حديثة تتسم بالدقة من ناحية القياس والمواد المستخدمة. | تطوير مدينة بخاري، أوزبكستان |
| أهمية إعادة هيكلة هذه الأحياء والبحث في ميراث البيئة المصنوعة لها والوصول لعصرها الذهبي الأول وإعادة خلقه أو بمعنى آخر إحياء حرفها التقليدية والمميزة. | تقديم أنشطة إقتصادية جديدة، وبالتالي أكدت تجربة تطوير مدينة بخاري أن تراث الماضي يمكنه أن يكون أكثر من كونه مجرد متحفاً أو مزاراً سياحياً. | |

الخلاصة والتوصيات

أهمية توفير التمويل لتنفيذ أى مخطط لإحياء هذه الأحياء السكنية وذلك من خلال إحيائها إقتصادياً، أو بمعنى آخر أهمية توفير بعض الوسائل التى تحفز وتشجع المستثمرين من وضع إستثماراتهم فى مثل هذه الأحياء، ومن أهم هذه الوسائل: إعادة هيكلة أنشطة هذه الأحياء بوضع إستثمارات جديدة وحديثة قادرة على موازنة ودعم القاعدة الإقتصادية وتضمن إستمرار الحياة فيها كما تكون هذه الإستخدامات موائمة للطابع المتميز لتلك الأحياء، كما يجب أن يحدث تبني لأفكار إعادة البناء وبيع مثل هذه المباني أو تأجيرها للمستثمرين وإستخدام العائد المادى من ذلك فى تجديد الحى ككل وذلك فى حد ذاته له قدرة خاصة على جذب المستثمرين، كما يجب أن تحدث محاولة لبيع بعض الأراضى الفضاء أو المخلاء للمستثمرين أو للقادرين على الدفع من قاطنى الحى ومن ثم إستخدام العائد المادى منها فى الإنفاق على باقى الحى، كما يجب صيانة وإصلاح وتطوير ممرات المشاة وطرق المرور الألى فذلك يزيد من عامل الثقة فى مثل هذه الأحياء.

أهمية توفير وتطوير بعض المميزات المنافسة بين الأحياء وبعضها ومنها: التكلفة المنخفضة للعمالة فى بعض الأحياء الأخرى، توفر القوى العاملة التى تمتلك مهارات خاصة، الوصول السهل للأسواق والمواد الخام، التنظيم العالى وطرق الإنتاج الجديدة، الوصول السهل للمؤسسات المماثلة فى نفس النشاط، وجود الموارد الطبيعية والمصنوعة... إلخ، ولكى يتم معالجة إهمال مثل هذه الأحياء وإعادة الثروات الإقتصادية لها فذلك يتطلب تطوير هذه المميزات المنافسة السابق ذكرها لكى تتميز عن الأحياء الأخرى.

أهمية تطبيق مفهوم القيمة المضافة " *Added Value* " وذلك فى الأحياء التى لا قيمة فى عمرانها أو الأحياء العشوائية، وذلك بخلق قيمة وظيفية مضافة بها بأن مثلاً يتم تحويل الدور الأراضى لمعظم الأبنية إلى ورش فنية لخدمة حرفة متميزة كالمشغولات الذهبية أو الفضية مثلاً أو أعمال الديكور والأثاث أو حتى إلى مجرد محلات تجارية تتميز ببيع منتجات محددة كالمصنوعات الجلدية أو ما شابه، مما يمكن من رفع قيمة الأراضى أو المباني الذى يوفر مبررات لقاطنى مثل هذه الأحياء من المحافظة عليها وعدم إهمالها بل فى بعض الأحيان قد يحدث خروج لبعض السكان غير المرغوب فى تواجدهم أصلاً وبيع عقاراتهم بحثاً عن الربح المادى نتيجة لإرتفاع قيمة عقاراتهم مما قد يغير نسبياً من الخليط الإجتماعى وصولاً لخليط إجتماعى آخر يكون لديه الرغبة فى المحافظة على مثل هذه الأحياء.

أهمية تدخل القطاع العام لتمويل مشروعات الإحياء وذلك لتحقيق التحول المرغوب فيه من كون هذه الأحياء مستنفزة للأموال إلى كونها منتجة وموفرة لأى قاعدة إقتصادية مرغوب فى تواجدها، ولذا يجب منح السلطات المحلية صلاحيات كبيرة لعمل الدعم التمولي اللازم وتوفير المنح المالية للملاك وكذلك للقائمين بعمليات التطوير.

أهمية تحديد المنتفعين والذين سيحققون مكاسباً من إقامة مشروعات إستثمارية وهم : أولهم سكان المدن وقاطنيها مع التفريق بين المستأجرين وملاك العقارات المقيمين بها من ناحية وأولئك الملاك غير المتواجدين من ناحية، وثانيهم المستثمرون سواء كانوا من قاطنى تلك الأحياء أم لا وتتضمن تلك الفئة صغار المستثمرين ومستثمرى القطاع الخاص على النطاق المحلى والدولى.

قائمة المراجع:

- 1- أبو العلاء، سيد مصطفى وآخرون، (2001)، " الشراكة للإرتقاء بالمناطق العشوائية ومعوقات التنمية الحضرية "، المؤتمر العربي الإقليمي: تأمين الحيازة / الإدارة الحضرية الجيدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية فى المدينة (أبريل 2001)، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، القاهرة.
- 2- أنتونيو، جيم وآخرون، (1984)، " الحفاظ على مدينة القاهرة القديمة "، جائزة الأغاخان فى العمارة، تحديدات التوسع العمرانى " حالة القاهرة "، إسماعيل سراج الدين وآخرون، (1986)، جوائز الأغاخان، القاهرة.
- 3- سراج الدين، إسماعيل، (2002)، " إحياء المدن التاريخية "، مطابع أخبار اليوم، مدينة 6 أكتوبر، الجيزة.
- 4- الصفتى، مديحة، (1984)، " الإسكان فى القاهرة – المنظور الإجتماعى "، جائزة الأغاخان فى العمارة، تحديدات التوسع العمرانى " حالة القاهرة "، إسماعيل سراج الدين وآخرون، (1986)، جوائز الأغاخان، القاهرة.
- 5- عبد العزيز، خالد عبد العزيز عثمان، (1999)، " التنمية المستحدثة فى النطاقات ذات القيمة - فى مفهوم العلاقة التبادلية بين المحتوى وضوابط التحكم فى العمران "، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، الجيزة.
- 6- عبد العزيز، خالد عبد العزيز عثمان، (2004)، " تفعيل إدارة الحفاظ – نموذج لإدارة وتمويل وتنفيذ مشروعات الحفاظ "، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، الجيزة.
- 7- مدبولى، مصطفى، (2001)، " تجربة المغرب فى مجال تأهيل المناطق المركزية ذات القيمة التاريخية "، مصطفى مدبولى وطارق الشيخ ورأفت شمس (eds.)، (2001)، " الدورة التدريبية: تطوير آليات فعالة لإدارة وتخطيط مشروعات الحفاظ وإعادة تأهيل المناطق ذات القيمة التاريخية "، معهد التدريب والدراسات الحضرية، مركز بحوث الإسكان والبناء – مصر بالتعاون مع مركز دراسات الإسكان والتنمية الحضرية – هولندا (UTI)، القاهرة.

- 8- CGDC (City of Glasgow District Council Planning Department), (1992), "The Renewal of Glasgow's Merchant City", City of Glasgow, Glasgow.
- 9- Houghton, G. & Hunter, C., (1994), "Sustainable Cities", Jessica Kingsley Publishers, London, Great Britain.
- 10- Rypkema, D., (1992), 'Rethinking economic values', Lee, A.J. (Ed), "Past Meets Future: Saving America's Historic Environments", National Trust for Historic Preservation/The Preservation Press, Washington, USA.
- 11- Tiesdell, S., Oc, T., Heath, T., (1996), "Revitalizing Historic Urban Quarters", Architectural Press, An imprint of Butterworth-Heinemann, Oxford, England.
- 12- United Nations Centre for Human Settlements (HABITAT), (1984), "Upgrading of Inner-City Slums", UNCHS – HABITAT, Nairobi, Kenya.

Conclusion:

The *Revitalization* of the *Inner city Slums* involves both the Renewal of the physical fabric and the active Economic use, There is a need

for both physical and economic Revitalization, One may prefigure the other, but to do this Revitalization and Development, We need some sources to finance it, and to do this, we need to activate these districts economically.

In terms of the pattern of economic activities, few cities are static: The fortunes of individual areas fluctuate over time, Note how every city tends to have a *Golden Era* after which, for many, decline ensues, Part of the fascination of the twentieth century has been the attempts of some older cities to reinvent themselves after initially being written off following rapid deindustrialization, In many cities, to achieve a *Second Golden Era* and to reposition themselves within the global economy.

Then to do this paper, we need to discuss the Concept and Definition of The *Inner City Slums*, The Concept of *Economic Value*, The factors influencing all urban areas, The Obsolescence Concept and some of the fascinating trials to revitalize these districts economically, and so, We can *Revitalize, Renew, and develop* these districts.