



جامعة عين شمس  
كلية الهندسة  
قسم التخطيط العمراني

رسالة مقدمة للحصول على درجة ماجستير في التخطيط العمراني بعنوان:

## دراسة تحليلية للأساليب المتبعة لتنمية المناطق المتدهورة

### ذات الطابع التراثي

مقدمة من:

المهندسة/ بثينة سميح إسماعيل أبو الخير بدر

بكالوريوس عمارة - قسم التخطيط والتصميم العمراني

كلية الهندسة - جامعة عين شمس

إشراف:

أ.د/ عمر محمد الحسيني عبدالسلام

أستاذ التصميم العمراني ورئيس قسم التخطيط والتصميم العمراني

كلية الهندسة - جامعة عين شمس

أ.م.د/ مهاب عبدالمنعم الرفاعي

أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني

كلية الهندسة - جامعة عين شمس

أ.د/ غادة فاروق حسن

أستاذة بقسم التخطيط العمراني

كلية الهندسة - جامعة عين شمس

القاهرة ٢٠١٢

جامعة عين شمس  
كلية الهندسة  
قسم التخطيط العمراني

## رسالة ماجستير

أسم الطالبة: المهندسة/ بثينة سميح إسماعيل أبو الخير بدر

عنوان الرسالة: دراسة تحليلية للأساليب المتبعة لتنمية المناطق المتدهورة ذات الطابع التراثي

أسم الدرجة: ماجستير في التخطيط العمراني

## لجنة الإشراف:

- أ.د/ عمر محمد الحسيني عبدالسلام  
أستاذ التصميم العمراني ورئيس قسم التخطيط والتصميم العمراني- جامعة عين شمس
- أ.د/ غادة فاروق حسن  
أستاذة التخطيط العمراني بقسم التخطيط والتصميم العمراني- جامعة عين شمس
- أ.م.د/ مهاب عبدالمنعم الرفاعي  
أستاذ التخطيط العمراني بقسم التخطيط العمراني- جامعة عين شمس

## لجنة الحكم:

- أ.د/ سهير زكي حواس  
أستاذ العمارة والتصميم العمراني بكلية الهندسة جامعة القاهرة
- أ.د/ بشاير السيد محمد خيري  
أستاذ متفرغ بقسم التخطيط العمراني بكلية الهندسة جامعة عين شمس
- أ.د/ عمر محمد الحسيني عبدالسلام  
أستاذ التصميم العمراني ورئيس قسم التخطيط والتصميم العمراني- جامعة عين شمس
- أ.د/ غادة فاروق حسن  
أستاذة التخطيط العمراني بقسم التخطيط والتصميم العمراني- جامعة عين شمس

تاريخ المناقشة: ٢٠١٢/٦/٢٣

## الدراسات العليا:

أجيزت الرسالة بتاريخ: / / ٢٠١٢

ختم الإجازة:

موافقة مجلس الجامعة:

موافقة مجلس الكلية:

جامعة عين شمس  
كلية الهندسة  
قسم التخطيط العمراني

## صفحة العنوان:

اسم الطالبة: المهندسة بثينة سميح إسماعيل أبو الخير بدر

الدرجة العلمية: بكالوريوس عمارة

القسم: قسم التخطيط والتصميم العمراني

اسم الكلية: كلية الهندسة

اسم الجامعة: جامعة عين شمس

سنة التخرج: ٢٠٠٥

سنة المنح: منح درجة الماجستير - ٢٠١٢

## إقرار

هذه رسالة مقدمة إلى جامعة عين شمس للحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية – قسم التخطيط و التصميم العمراني.

العمل الذي تحويه هذه الرسالة قد تم إنجازه بمعرفة الباحثة في قسم التخطيط والتصميم العمراني في الفترة من أكتوبر ٢٠٠٦ إلى يونيو ٢٠١٢.

هذا ولم يتقدم بأى جزء من هذا البحث لنيل أى مؤهل أو درجة علمية لأى كلية أو معهد علمي آخر.

و هذا إقرار مني بذلك.....

الباحثة: المهندسة/ بثينة سميح إسماعيل أبو الخير بدر

التاريخ : ٢٣ / ٦ / ٢٠١٢

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ"

(سورة التوبة آية ١٠٥)

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

## شكر وتقدير

أحمد الله واشكره على فضله العظيم وعلى نعمه الذي أنعم بها عليّ، وأشكر الله على ما أعطاني من وقت وجهد وقدرة على إتمام هذا البحث .

وأتوجه بخالص الشكر والامتنان إلى أساتذتي الكرام الذين قدموا لي العون، وأشكرهم على ما منحوه لي من وقت وما بذلوه معي من جهد وعلى توجيهاتهم القيمة التي أفادتني وساعدتني وأعانتني لأخرج هذه الرسالة إلى النور .

و اشكر أسرتي وعائلتي لما قدموه لي من عون وسند لإنهاء هذه الرسالة.

ويشرفني أن أتقدم بخالص الشكر لكل من قدم لي العون والمساعدة من الهيئات والمؤسسات المختلفة ومن أصدقائي وزملائي وكل من ساهم في هذا البحث.

وادعوا الله أن يكون هذا البحث عوناً لغيري وأن تنال هذه الرسالة القبول والنجاح ....

المهندسة/ بثينة سميح إسماعيل أبو الخير بدر

جامعة عين شمس  
كلية الهندسة  
قسم التخطيط العمراني

## الإهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك... ولا يطيب النهار إلى بطاعتك... ولا تطيب اللحظات إلا  
بذكرك... ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك... ولا تطيب الجنة إلا بروؤيتك... الله جل جلاله  
إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة... إلى نبي الرحمة ونور العالمين... سيدنا محمد صلى الله  
عليه وسلم

إلى من افتقده في مواجهة الصعاب... إلى من أحمل اسمه بكل فخر... إلى من يرتعش قلبي  
لذكره... أبي العزيز (رحمه الله)  
إلى كل من في الوجود بعد الله ورسوله... إلى بسمة الحياة... إلى من كان دعائها سر نجاحي...  
أمي الغالية

إلى من رافقوني منذ أن حملنا حقايب صغيرة... ومعهن سرت الدرب خطوة بخطوة... إلى من  
أظهروا لي ما هو أجمل ما في الحياة... إخوتي الأحباء

إلى توأم روحي ورفيق دربي... إلى من ساندني وساعدني... زوجي الحبيب  
إلى قرة عيني... إلى من أرى السعادة في ضحكته... إلى الوجه المفعم بالبراءة... أبنني  
الحبيب

إلى أطيّب وأغلى الناس... إلى من أتمنى أن أحقق لها أمنياتها... جدتي الغالية  
إلى من أتمنى أن أذكرهم إذا ذكروني... إلى من أتمنى أن تبقى صورهم في عيوني...  
أصدقائي وزملائي

إلى عائلتي الكبيرة بشيوخها وكبارها وشبابها وبأطفالها...  
وإلى أساتذتي الكرام...

أهدي لكم هذا البحث المتواضع راجيةً من المولى عز وجل أن يجد القبول والنجاح...

المهندسة/ بثينة سميح إسماعيل أبو الخير بدر

## ملخص البحث:

عانت المناطق التراثية من العديد من المشاكل والتدهور بسبب تداخل هذه المناطق مع المناطق العمرانية القديمة التي تدهورت مع مرور الوقت، وبالرغم من كل الدراسات وكل مشروعات الترميم والتطوير للمناطق التراثية إلا أنها تتدهور مع مرور الوقت وليس فقط نتيجة لنقص الصيانة ولكن أيضاً نتيجة لإغفال البيئة العمرانية المحيطة بالمباني التراثية في المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي، وسيتم تناول دراسة هذه المشكلة وإيجاد أفضل الأساليب للتدخل لتقادي هذه المشكلة بهدف إيجاد أفضل الطرق لإستدامة مستوى التنمية لهذه المناطق.

تستعرض الرسالة المفاهيم المختلفة للمناطق التراثية وللمناطق المتدهورة بهدف الوصول إلى تعريف محدد للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي والوصول إلى معايير تحديد المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي ومظاهر التدهور فيها، وسيتم تحليل أسباب التدهور للمناطق التراثية والمناطق المتدهورة بهدف تحديد أهم المشاكل التي تعاني منها المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي. كما يتم عرض الأساليب المختلفة للتعامل مع المباني التراثية والمنطقة العمرانية المتدهورة المحيطة بالمباني التراثية في ضوء التنمية المستدامة، حيث يتم اتباع المنهج التحليلي المقارن لبعض مشروعات التنمية الحضرية العالمية والمحلية التي تم تنفيذها من قبل بهدف التوصل إلى أنسب الطرق لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي بما يتوافق مع مبادئ التنمية المستدامة.

ويتوصل البحث من خلال ما سبق إلى تحديد خطوات إرشادية لتطوير وتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي التي تحقق مبادئ التنمية المستدامة كما يوضح الإعتبارات التي تخص كل منطقة والتي يجب مراعاتها أو تعديلها وفقاً لظروف كل منطقة يراد تطويرها.

أ	الإهداء
ب	شكر وتقدير
ج	ملخص البحث
د- ح	قائمة المحتويات
ط- ن	قائمة الأشكال
س	قائمة الجداول
ع- ش	مقدمة البحث

## الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي: ٤٥-١

٢	المقدمة
٣	الفصل الأول: المناطق المتدهورة:
٣	١-١- تعريف المناطق المتدهورة:
٤	٢-١- معايير تحديد المناطق العمرانية المتدهورة:
٦	٣-١- أسباب تدهور بعض المناطق العمرانية:
٨	٤-١- أنماط المناطق المتدهورة:
٢٢	الفصل الثاني: المناطق التراثية:
٢٢	١-٢- تعريف المناطق التراثية:
٢٥	٢-٢- معايير تحديد المناطق التراثية:
٢٩	٣-٢- أسباب تدهور المناطق التراثية:
٣٠	١-٣-٢- أسباب إجتماعية:
٣١	٢-٣-٢- أسباب عمرانية:
٣١	٣-٣-٢- أسباب إقتصادية:
٣٢	٤-٣-٢- أسباب طبيعية:
٣٣	٥-٣-٢- أسباب تنظيمية وقانونية:
٣٥	٦-٣-٢- أسباب بيئية:

## الفصل الثالث: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي: ٣٦

٣٦	١-٣- تعريف المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:
٤١	٢-٣- مقارنة المناطق المتدهورة والمناطق التراثية:
٤٣	٣-٣- مظاهر تدهور المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:
٤٤	٤-٣- معايير تحديد المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:
٤٥	خلاصة الباب الأول:

## الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية: ٩٧-٤٦

٤٧	المقدمة
٤٨	الفصل الرابع: مبادئ التنمية المستدامة:

٤٨	١-٤ مفهوم التنمية Development:.....
٤٨	٢-٤ التنمية المستدامة/الإرتقاء المستدام (Sustainable Development/ Upgrading):.....
٥٠	٣-٤ أهداف التنمية المستدامة:.....
٥٠	٤-٤ عناصر ومستويات التنمية المستدامة:.....
٥٢	٥-٤ التنمية المستدامة للمناطق التراثية:.....
٥٥	٦-٤ مؤشرات التنمية المستدامة:.....
٦١	<b>الفصل الخامس: مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:</b> .....
٦١	١-٥ الإرتقاء Upgrading:.....
٦٦	٢-٥ أساليب التعامل المختلفة:.....
٦٦	١-٢-٥ أساليب بحثية/ نظرية:.....
٧١	٢-٢-٥ أساليب عملية:.....
٧١	١-٢-٥ أساليب التعامل مع المباني التراثية:.....
٧٧	٢-٢-٥ أساليب التعامل مع البيئة العمرانية المتدهورة المحيطة بالمباني التراثية:.....
	<b>الفصل السادس: خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية:</b>
٨٥	١-٦ خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة:.....
٨٨	٢-٦ خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية:.....
٩٣	٣-٦ مدى تحقيق خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية لمبادئ التنمية المستدامة:.....
	٤-٦ خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:.....٩٤
٩٧	خلاصة الباب الثاني:.....
٢٠١-٩٩	<b>الباب الثالث: دراسة بعض تجارب التنمية الحضرية:</b> .....
١٠٠	المقدمة:.....
١٠١	<b>الفصل السابع: التجارب العالمية:</b> .....
١٠١	١-٧ مدينة فاس- المغرب:.....
١٠٢	١-٧-١ الخلفية التاريخية لمدينة فاس القديمة:.....
١٠٣	١-٧-٢ موقع مدينة فاس القديمة:.....
١٠٥	١-٧-٣ أسباب تدهور مدينة فاس القديمة:.....
١٠٥	١-٧-٤ المشاكل التي تهدد مدينة فاس القديمة:.....
١٠٦	١-٧-٥ الجهات الممولة والمنفذة للمشروع:.....
١٠٦	١-٧-٦ أهداف المشروع:.....
١٠٧	١-٧-٧ مراحل المشروع:.....
١٠٧	١-٧-٨ برنامج المشروع:.....
١٠٨	١-٧-٩ تنفيذ المشروع:.....
١١٠	١-٧-١٠ تحليل خطوات إعداد المشروع:.....

١١١	١١-١-٧- تقييم المشروع:
١١٣	٢-٧- مدينة حلب القديمة- سوريا:
١١٤	١-٢-٧- الخلفية التاريخية لمدينة حلب القديمة:
١١٧	٢-٢-٧- موقع مدينة حلب القديمة:
١١٨	٣-٢-٧- أسباب تدهور مدينة حلب القديمة:
١٢٠	٤-٢-٧- المشاكل التي تهدد مدينة حلب القديمة:
١٢٢	٥-٢-٧- الجهات الممولة والمنفذة للمشروع :
١٢٣	٦-٢-٧- أهداف المشروع:
١٢٣	٧-٢-٧- مراحل المشروع:
١٢٤	٨-٢-٧- برنامج المشروع :
١٢٥	٩-٢-٧- تنفيذ المشروع:
١٢٧	١٠-١-٧- تحليل خطوات إعداد المشروع :
١٢٩	١١-٢-٧- تقييم المشروع:
١٣٠	٣-٧- الحفصية- مدينة تونس - تونس:
١٣١	١-٣-٧- الخلفية التاريخية لحى الحفصية:
١٣١	٢-٣-٧- موقع حى الحفصية :
١٣٣	٣-٣-٧- أسباب تدهور حى الحفصية:
١٣٤	٤-٣-٧- المشاكل التي تهدد حى الحفصية:
١٣٤	٥-٣-٧- الجهات الممولة والمنفذة للمشروع :
١٣٥	٦-٣-٧- أهداف المشروع:
١٣٥	٧-٣-٧- مراحل المشروع:
١٣٦	٨-٣-٧- برنامج المشروع:
١٣٧	٩-٣-٧- تنفيذ المشروع:
١٤٠	١٠-٣-٧- تحليل خطوات إعداد المشروع :
١٤٢	١١-٣-٧- تقييم المشروع:
١٤٣	٤-٧- مدينة صنعاء القديمة - اليمن:
١٤٤	١-٤-٧- الخلفية التاريخية لمدينة صنعاء القديمة:
١٤٤	٢-٤-٧- موقع مدينة صنعاء القديمة:
١٤٧	٣-٤-٧- أسباب تدهور مدينة صنعاء القديمة:
١٤٨	٤-٤-٧- المشاكل التي تهدد مدينة صنعاء القديمة:
١٤٨	٥-٤-٧- الجهات الممولة والمنفذة للمشروع :
١٤٨	٦-٤-٧- أهداف المشروع:
١٤٩	٧-٤-٧- مراحل المشروع:
١٥٠	٨-٤-٧- برنامج المشروع:

١٥١	٧-٤-٩- تنفيذ المشروع :
١٥٣	٧-٤-١٠- تحليل خطوات تنفيذ المشروع :
١٥٤	٧-٤-١١- تقييم المشروع:
١٥٦	<b>الفصل الثامن: التجارب المحلية:</b>
١٥٦	٨-١-١- حارة درب الأصفر - منطقة الجمالية- القاهرة:
١٥٦	٨-١-١- الخلفية التاريخية لحارة درب الأصفر:
١٥٨	٨-١-٢- موقع حارة درب الأصفر:
١٥٩	٨-١-٣- أسباب تدهور حارة درب الأصفر:
١١٩	٨-١-٤- المشاكل التي تهدد حارة درب الأصفر:
١٦٠	٨-١-٥- الجهات الممولة والمنفذة للمشروع:
١٦٠	٨-١-٦- أهداف المشروع
١٦٠	٨-١-٧- مراحل المشروع:
١٦١	٨-١-٨- برنامج المشروع:
١٦١	٨-١-٩- تنفيذ المشروع:
١٦٤	٨-١-١٠- تحليل خطوات إعداد المشروع :
١٦٦	٨-١-١١- تقييم المشروع:
١٦٧	٨-٢-٢- منطقة درب الأحمر- القاهرة:
١٦٨	٨-٢-١- الخلفية التاريخية لمنطقة درب الأحمر:
١٦٨	٨-٢-٢- موقع منطقة درب الأحمر:
١٦٩	٨-٢-٣- أسباب تدهور منطقة درب الأحمر:
١٧١	٨-٢-٤- المشاكل التي تهدد منطقة درب الأحمر:
١٧١	٨-٢-٥- الجهات الممولة والمنفذة للمشروع:
١٧٢	٨-٢-٦- أهداف المشروع:
١٧٢	٨-٢-٧- مراحل المشروع:
١٧٦	٨-٢-٨- برنامج المشروع:
١٧٨	٨-٢-٩- تنفيذ المشروع:
١٨٥	٨-٢-١٠- تحليل خطوات إعداد المشروع :
١٨٦	٨-١-١١- تقييم المشروع:
١٨٧	<b>الفصل التاسع: الخطوات الإرشادية للتنمية الحضرية:</b>
١٨٧	٩-١- الأنشطة التفصيلية لتجارب التنمية الحضرية:
١٨٨	٩-٢- خطوات إعداد تجارب التنمية الحضرية:
١٩١	٩-٣- مدى تحقيق تجارب التنمية الحضرية لمبادئ التنمية المستدامة:
١٩٤	٩-٤- الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:
٢٠٠	خلاصة الباب الثالث:

**الباب الرابع: النتائج والتوصيات:** ٢٠٦-٢٠٢

١٠- النتائج: ٢٠٢

١١- التوصيات: ٢٠٥

**الملاحق:** ٢٤٠-٢٠٧

ملحق رقم (١): المناطق المتدهورة: ٢٠٧

ملحق رقم (٢): المناطق العشوائية: ٢١٩

ملحق رقم (٣): المفاهيم المختلفة الخاصة بالتراث: ٢٣٢

المراجع العربية ٢٤٩ - ٢٤١

المراجع الأجنبية ٢٥٥-٢٥٠

ملخص البحث بالإنجليزي a.....

مقدمة البحث بالإنجليزي b-f.....

**قائمة الأشكال:****الباب الأول: المناطق المتدهورة ذات الطابع التراثي**

- شكل ١ - ١: هيكل الباب الأول..... ١
- شكل ١ - ٢: تدهور الكتلة المبنية وسوء حالة الطرق (منطقة بولاق)..... ٥
- شكل ١ - ٣: سوء استغلال الأراضي الفضاء (منطقة عين شمس)..... ٥
- شكل ١ - ٤: تلوث البيئة العامة (بولاق)..... ٦
- شكل ١ - ٥: انتشار القمامة (منشية ناصر)..... ٦
- شكل ١ - ٦: نقص عام للخدمات والمرافق (حكر أبودومة)..... ٦
- شكل ١ - ٧: تدهور المرافق والبنية الأساسية (حى السلام)..... ٦
- شكل ١ - ٨: أنماط المناطق المتدهورة..... ٨
- شكل ١ - ٩: توزيع أنماط المناطق المتدهورة بالقاهرة الكبرى..... ٩
- شكل ١ - ١٠: موقع عزبة الهجانة..... ١٠
- شكل ١ - ١١: تدهور منطقة عزبة الهجانة..... ١٠
- شكل ١ - ١٢: موقع منطقة المرج..... ١١
- شكل ١ - ١٣: تدهور منطقة المرج..... ١١
- شكل ١ - ١٤: مقابر السيدة نفيسة..... ١٢
- شكل ١ - ١٥: تدهور مقابر السيدة نفيسة والإمام الشافعي..... ١٢
- شكل ١ - ١٦: مواقع المناطق العشوائية بإقليم القاهرة الكبرى لسنة ١٩٩٣م..... ١٣
- شكل ١ - ١٧: عزبة أبو حشيش بالنسبة لحي حدائق القبة..... ١٤
- شكل ١ - ١٨: تدهور عزبة أبو حشيش..... ١٤
- شكل ١ - ١٩: موقع عزبة علي أبو النور بالنسبة لحي الوايلي..... ١٥
- شكل ١ - ٢٠: عزبة علي أبو النور..... ١٥
- شكل ١ - ٢١: عزبة علي أبو النور قبل التطوير..... ١٥
- شكل ١ - ٢٢: موقع منطقة إمبابة..... ١٦
- شكل ١ - ٢٣: التدهور بمنطقة إمبابة..... ١٦
- شكل ١ - ٢٤: موقع منطقة عين الصيرة..... ١٧
- شكل ١ - ٢٥: تدهور منطقة عين الصيرة..... ١٧
- شكل ١ - ٢٦: موقع منطقة زينهم..... ١٨
- شكل ١ - ٢٧: مساكن إيواء زينهم..... ١٩
- شكل ١ - ٢٨: موقع مدينة القاهرة الجديدة..... ١٩
- شكل ١ - ٢٩: مساكن إيواء مدينة القاهرة الجديدة..... ١٩
- شكل ١ - ٣٠: موقع منطقة العباسية..... ٢٠
- شكل ١ - ٣١: تدهور منطقة العباسية..... ٢٠

- شكل ١- ٣٢: موقع منطقة الشرايية..... ٢٠
- شكل ١- ٣٣: تدهور حى الشرايية..... ٢٠
- شكل ١- ٣٤: موقع حى وسط (منطقة الدرب الأحمر)..... ٢١
- شكل ١- ٣٥: موقع منطقة الدرب الأحمر..... ٢١
- شكل ١- ٣٦: تدهور منطقة الدرب الأحمر..... ٢١
- شكل ١- ٣٧: ميدان طلعت حرب..... ٢٢
- شكل ١- ٣٨: منطقة الأهرام..... ٢٢
- شكل ١- ٣٩: دير سانت كاترين بسيناء..... ٢٣
- شكل ١- ٤٠: معبد أبوسمبل بأسوان..... ٢٣
- شكل ١- ٤١: موقع منطقة مصر الجديدة..... ٢٤
- شكل ١- ٤٢: مباني منطقة مصر الجديدة..... ٢٤
- شكل ١- ٤٣: موقع منطقة وسط البلد (القاهرة الخديوية)..... ٢٥
- شكل ١- ٤٤: مباني منطقة القاهرة الخديوية..... ٢٥
- شكل ١- ٤٥: حدود منطقة مصر الجديدة..... ٢٨
- شكل ١- ٤٦: منطقة الزمالك..... ٢٩
- شكل ١- ٤٧: تفنتت الأحجار نتيجة للمياه الجوفية (قصر الأمير بشتاك- منطقة الجمالية)..... ٣٣
- شكل ١- ٤٨: تآكل بالأحجار نتيجة للرطوبة(قصر الأمير بشتاك- منطقة الجمالية)..... ٣٣
- شكل ١- ٤٩: قصر عبود باشا (كلية الفنون الجميلة جامعة حلوان حالياً)..... ٣٤
- شكل ١- ٥٠: قصر شجرة الدر (كلية تربية موسيقية جامعة حلوان حالياً)..... ٣٤
- شكل ١- ٥١: كثرة التعدييات على المباني التراثية (منطقة الجمالية)..... ٣٥
- شكل ١- ٥٢: الأختناقات المرورية أسفل كوبري الأزهر..... ٣٥
- شكل ١- ٥٣: الأختناقات المرورية بحى الموسيقى..... ٣٥
- شكل ١- ٥٤: خريطة لمناطق محافظة القاهرة..... ٣٦
- شكل ١- ٥٥: خريطة لأحياء المنطقة الجنوبية..... ٣٧
- شكل ١- ٥٦: خريطة لحي السيدة زينب..... ٣٧
- شكل ١- ٥٧: مسجد السيدة زينب..... ٣٧
- شكل ١- ٥٨: مسجد أحمد بن طولون..... ٣٧
- شكل ١- ٥٩: التدهور في حى السيدة زينب..... ٣٨
- شكل ١- ٦٠: خريطة لحي مصر القديمة..... ٣٨
- شكل ١- ٦١: مسجد عمرو بن العاص..... ٣٨
- شكل ١- ٦٢: الكنيسة المعلقة..... ٣٨
- شكل ١- ٦٣: التدهور في حى مصر القديمة..... ٣٩
- شكل ١- ٦٤: خريطة لأحياء المنطقة الغربية..... ٣٩
- شكل ١- ٦٥: خريطة لحي وسط(حى الجمالية)..... ٤٠

- شكل ١-٦٦: مشيخة الأزهر..... ٤٠
- شكل ١-٦٧: مستشفى الحسين..... ٤٠
- شكل ١-٦٨: التدهور في شارع المعز لدين الله..... ٤٠
- شكل ١-٦٩: خريطة لحى الموسكي..... ٤١
- شكل ١-٧٠: قسم شرطة الموسكي..... ٤١
- شكل ١-٧١: دار الكتب..... ٤١
- شكل ١-٧٢: تدهور حى الموسكي..... ٤١

### الباب الثاني: دراسة الأساليب المختلفة للتنمية الحضرية

- شكل ٢-١: هيكل الباب الثاني..... ٤٦
- شكل ٢-٢: كروكي يوضح مفهوم التنمية المستدامة..... ٤٩
- شكل ٢-٣: كروكي يوضح شمولية الإرتقاء..... ٦٢
- شكل ٢-٤: كروكي يوضح تدرج الإرتقاء..... ٦٢
- شكل ٢-٥: كروكي يوضح الجهود الذاتية..... ٦٣
- شكل ٢-٦: كروكي يوضح ذاتية التمويل..... ٦٣
- شكل ٢-٧: كروكي يوضح استثمار المشاكل القائمة..... ٦٤
- شكل ٢-٨: كروكي يوضح تنوع جهات المساهمة في مشروع الإرتقاء..... ٦٤
- شكل ٢-٩: كروكي يوضح تداخل القرارات..... ٦٥
- شكل ٢-١٠: كروكي يوضح مستويات اتخاذ القرارات..... ٦٥
- شكل ٢-١١: بيت سكر بالقاهرة التاريخية قبل الترميم..... ٧٣
- شكل ٢-١٢: بيت سكر بالقاهرة التاريخية بعد الترميم..... ٧٣
- شكل ٢-١٣: وكالة الغوري بعد أعمال الترميم..... ٧٤
- شكل ٢-١٤: وكالة الغوري بعد إعادة الإستخدام..... ٧٤
- شكل ٢-١٥: المدرسة الكاميلية قبل إعادة البناء..... ٧٦
- شكل ٢-١٦: المدرسة الكاميلية بعد إعادة بناء الحوائط التالفة..... ٧٦
- شكل ٢-١٧: منطقة المواردي قبل الإزالة (حى السيدة زينب)..... ٧٨
- شكل ٢-١٨: منطقة المواردي بعد الإزالة (حى السيدة زينب)..... ٧٨
- شكل ٢-١٩: منطقة زينهم قبل الإحلال والتجديد (حى السيدة زينب)..... ٧٩
- شكل ٢-٢٠: منطقة زينهم بعد الإحلال والتجديد (حى السيدة زينب)..... ٧٩
- شكل ٢-٢١: خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة..... ٨٧
- شكل ٢-٢٢: حدود منطقة القاهرة الخديوية..... ٨٨
- شكل ٢-٢٣: تصنيف منطقة القاهرة التاريخية..... ٨٩
- شكل ٢-٢٤: خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية..... ٩٢

شكل ٢-٢٥: خطوات إعداد مشروع التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي.....٩٦

### الباب الثالث: دراسة بعض تجارب التنمية الحضرية

- شكل ٣-١: هيكل الباب الثالث..... ٩٩
- شكل ٣-٢: مدينة فاس القديمة..... ١٠١
- شكل ٣-٣: مدينة فاس..... ١٠٣
- شكل ٣-٤: فاس البالي وفاس الجديد..... ١٠٤
- شكل ٣-٥: فاس البالي (فاس القديمة)..... ١٠٤
- شكل ٣-٦: فاس الجديد..... ١٠٤
- شكل ٣-٧: تدهور المباني في مدينة فاس القديمة..... ١٠٥
- شكل ٣-٨: تدهور أسوار مدينة فاس القديمة..... ١٠٥
- شكل ٣-٩: تلوث نهر مدينة فاس القديمة..... ١٠٦
- شكل ٣-١٠: إحدى الطرق داخل المناطق السكنية بمدينة فاس القديمة..... ١٠٦
- شكل ٣-١١: المباني التي تم ترميمها بمدينة فاس القديمة..... ١٠٩
- شكل ٣-١٢: بعض المباني السكنية بعد الترميم بمدينة فاس القديمة..... ١١٠
- شكل ٣-١٣: باب أبي الجنود بعد الترميم بمدينة فاس القديمة..... ١١٠
- شكل ٣-١٤: إحدى بوابات مسجد القرويين بعد الترميم بمدينة فاس القديمة..... ١١٠
- شكل ٣-١٥: مدينة حلب القديمة..... ١١٤
- شكل ٣-١٦: المسجد الأموي الكبير بمدينة حلب القديمة..... ١١٥
- شكل ٣-١٧: قلعة حلب..... ١١٥
- شكل ٣-١٨: سوق زرب بمدينة حلب القديمة..... ١١٦
- شكل ٣-١٩: باب أنطاكية بمدينة حلب القديمة..... ١١٦
- شكل ٣-٢٠: باب قنسرين بمدينة حلب القديمة..... ١١٦
- شكل ٣-٢١: موقع مدينة حلب..... ١١٧
- شكل ٣-٢٢: موقع مدينة حلب القديمة..... ١١٨
- شكل ٣-٢٣: المخطط العمراني لمدينة حلب عام ١٩٠٠م..... ١١٨
- شكل ٣-٢٤: المخطط العمراني لمدينة حلب عام ١٩٣٠م..... ١١٩
- شكل ٣-٢٥: المخطط العمراني لمدينة حلب عام ١٩٥٤م (مخطط كوتون)..... ١١٩
- شكل ٣-٢٦: المخطط العمراني لمدينة حلب عام ١٩٨٠م..... ١٢٠
- شكل ٣-٢٧: تدهور المباني بمدينة حلب القديمة..... ١٢١
- شكل ٣-٢٨: تدهور المباني التراثية بمدينة حلب القديمة..... ١٢١
- شكل ٣-٢٩: خريطة النمو العمراني لمدينة حلب القديمة..... ١٢٢

- شكل ٣- ٣٠: ترميم وإعادة توظيف مبنى الشيباني بمدينة حلب القديمة..... ١٢٦
- شكل ٣- ٣١: ساحة الحطب بعد التطوير بمدينة حلب القديمة..... ١٢٦
- شكل ٣- ٣٢: تطوير الشوارع بمدينة حلب القديمة..... ١٢٧
- شكل ٣- ٣٣: ترميم وتطوير بعض المساكن في حلب القديمة..... ١٢٧
- شكل ٣- ٣٤: حى الحفصية..... ١٣٠
- شكل ٣- ٣٥: مدينة تونس بالنسبة لدولة تونس..... ١٣٢
- شكل ٣- ٣٦: مدينة تونس..... ١٣٢
- شكل ٣- ٣٧: حى الحفصية..... ١٣٣
- شكل ٣- ٣٨: تدهور المباني السكنية بحى الحفصية..... ١٣٤
- شكل ٣- ٣٩: تدهور حى الحفصية..... ١٣٤
- شكل ٣- ٤٠: مخطط حى الحفصية يوضح مرحلتى التنمية..... ١٣٦
- شكل ٣- ٤١: حى الحفصية قبل التطوير..... ١٣٩
- شكل ٣- ٤٢: حى الحفصية بعد التطوير..... ١٣٩
- شكل ٣- ٤٣: سوق الحوت بعد التطوير بحى الحفصية..... ١٣٩
- شكل ٣- ٤٤: قطاعات في سوق الحوت بحى الحفصية..... ١٣٩
- شكل ٣- ٤٥: تدهور المباني السكنية والطرق قبل التطوير بحى الحفصية..... ١٤٠
- شكل ٣- ٤٦: المباني السكنية والطرق بعد التطوير بحى الحفصية..... ١٤٠
- شكل ٣- ٤٧: مدينة صنعاء القديمة..... ١٤٣
- شكل ٣- ٤٨: مدينة صنعاء..... ١٤٥
- شكل ٣- ٤٩: خريطة لجزئي مدينة صنعاء..... ١٤٥
- شكل ٣- ٥٠: النسيج العمراني لمدينة صنعاء القديمة قبل عام ١٩٣٠م..... ١٤٦
- شكل ٣- ٥١: النسيج العمراني لمدينة صنعاء الحديثة بعد عام ١٩٣٠م..... ١٤٦
- شكل ٣- ٥٢: التدهور في أسوار مدينة صنعاء القديمة..... ١٤٧
- شكل ٣- ٥٣: تدهور المباني في السوق بمدينة صنعاء القديمة..... ١٤٧
- شكل ٣- ٥٤: تدهور في إحدى المباني بمدينة صنعاء القديمة..... ١٤٧
- شكل ٣- ٥٥: التدهور في الساحات المفتوحة والطرق بمدينة صنعاء القديمة..... ١٤٧
- شكل ٣- ٥٦: المباني بعد الترميم وأعمال الصيانة بمدينة صنعاء القديمة..... ١٥٢
- شكل ٣- ٥٧: البساتين التي تتخلل المباني السكنية بمدينة صنعاء القديمة..... ١٥٢
- شكل ٣- ٥٨: شق ورفص الطرق بمدينة صنعاء القديمة..... ١٥٢
- شكل ٣- ٥٩: ترميم أسوار المدينة بمدينة صنعاء القديمة..... ١٥٢
- شكل ٣- ٦٠: إحدى المباني التي تم إعادة استخدامها بمدينة صنعاء القديمة..... ١٥٢
- شكل ٣- ٦١: حارة درب الأصفر..... ١٥٦
- شكل ٣- ٦٢: مباني حارة درب الأصفر..... ١٥٧
- شكل ٣- ٦٣: منطقة الجمالية بالنسبة للقاهرة..... ١٥٨

- شكل ٣- ٦٤: حارة الدرب الأصفر بالنسبة لمنطقة الجمالية..... ١٥٨
- شكل ٣- ٦٥: تدهور المباني بحارة الدرب الأصفر..... ١٥٩
- شكل ٣- ٦٦: مباني حارة الدرب الأصفر قبل أعمال الترميم..... ١٦٢
- شكل ٣- ٦٧: مباني حارة الدرب الأصفر بعد أعمال الترميم..... ١٦٢
- شكل ٣- ٦٨: بيت السحيمي أثناء أعمال الترميم..... ١٦٣
- شكل ٣- ٦٩: منطقة بيت السحيمي قبل أعمال الترميم..... ١٦٣
- شكل ٣- ٧٠: منطقة بيت السحيمي بعد أعمال الترميم..... ١٦٣
- شكل ٣- ٧١: الأنشطة الثقافية التي تقام في بيت السحيمي..... ١٦٣
- شكل ٣- ٧٢: بيت السحيمي من الداخل بعد الترميم..... ١٦٣
- شكل ٣- ٧٣: حارة الدرب الأصفر بعد أعمال الترميم..... ١٦٤
- شكل ٣- ٧٤: حارة الدرب الأصفر بعد ٦ سنوات من أعمال الترميم..... ١٦٤
- شكل ٣- ٧٥: صورة جوية توضح حديقة الأزهر ومنطقة الدرب الأحمر..... ١٦٧
- شكل ٣- ٧٦: خريطة منطقة الدرب الأحمر بالنسبة للقاهرة..... ١٦٨
- شكل ٣- ٧٧: خريطة لموقع حديقة الأزهر..... ١٦٩
- شكل ٣- ٧٨: تدهور منطقة الدرب الأحمر..... ١٧٠
- شكل ٣- ٧٩: تدهور المباني السكنية بمنطقة الدرب الأحمر..... ١٧٠
- شكل ٣- ٨٠: تدهور المباني الملاصقة للسور الأيوبي بمنطقة الدرب الأحمر..... ١٧٠
- شكل ٣- ٨١: تمهيد أرض حديقة الأزهر وصهاريج المياه..... ١٧٣
- شكل ٣- ٨٢: مخطط حديقة الأزهر والسور الأيوبي ومشروعات الدرب الأحمر..... ١٧٤
- شكل ٣- ٨٣: مخطط يوضح مشروعات الدرب الأحمر..... ١٧٥
- شكل ٣- ٨٤: المشروع المقترح حول بوابة المحروق بمنطقة الدرب الأحمر..... ١٧٧
- شكل ٣- ٨٥: موقع حديقة الأزهر قبل إزالة المخلفات وتسوية الأرض..... ١٧٩
- شكل ٣- ٨٦: حديقة الأزهر بعد الإنشاء والتنفيذ..... ١٧٩
- شكل ٣- ٨٧: السور الأيوبي قبل وأثناء وبعد أعمال الترميم..... ١٨٠
- شكل ٣- ٨٨: مسجد أم السلطان شعبان قبل وأثناء وبعد أعمال الترميم..... ١٨١
- شكل ٣- ٨٩: مجموعة خاير بك قبل وأثناء وبعد أعمال الترميم..... ١٨٢
- شكل ٣- ٩٠: مدرسة درب شغلان قبل وأثناء وبعد أعمال الترميم..... ١٨٣
- شكل ٣- ٩١: بعض المباني السكنية في المنطقة قبل وبعد أعمال الترميم..... ١٨٤
- شكل ٣- ٩٢: التنمية الاجتماعية والإقتصادية لسكان منطقة الدرب الأحمر..... ١٨٤
- شكل ٣- ٩٣: رسم بياني يوضع درجات تحقيق مؤشرات التنمية المستدامة لتجارب التنمية الحضرية..... ١٩٣

**قائمة الجداول:**

- جدول ١-١: مقارنة بين المناطق التراثية والمناطق المتدهورة..... ٤٢
- جدول ١-٢: كيفية قياس مؤشرات التنمية المستدامة..... ٥٨
- جدول ٢-٢: مؤشرات قياس التنمية المستدامة..... ٦٠
- جدول ٢-٣: أساليب التعامل مع المباني التراثية..... ٨١
- جدول ٢-٤: أساليب التعامل مع البيئة العمرانية المتدهورة المحيطة بالمباني التراثية..... ٨٣
- جدول ٢-٥: قياس مدى تحقيق خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية لمبادئ التنمية المستدامة..... ٩٣
- جدول ٢-٦: مقارنة خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية..... ٩٥
- جدول ٣-١: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية مدينة فاس القديمة..... ١١١
- جدول ٣-٢: مدى تحقيق مشروع تنمية مدينة فاس القديمة لمبادئ التنمية المستدامة..... ١١٢
- جدول ٣-٣: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية مدينة حلب القديمة..... ١٢٨
- جدول ٣-٤: مدى تحقيق مشروع تنمية مدينة حلب القديمة لمبادئ التنمية المستدامة..... ١٢٩
- جدول ٣-٥: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية حى الحفصية..... ١٤١
- جدول ٣-٦: مدى تحقيق مشروع تنمية حى الحفصية لمبادئ التنمية المستدامة..... ١٤٢
- جدول ٣-٧: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية مدينة صنعاء القديمة..... ١٥٣
- جدول ٣-٨: مدى تحقيق مشروع تنمية مدينة صنعاء القديمة لمبادئ التنمية المستدامة..... ١٥٥
- جدول ٣-٩: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية حارة درب الأصفر..... ١٦٥
- جدول ٣-١٠: مدى تحقيق مشروع تنمية حارة درب الأصفر لمبادئ التنمية المستدامة..... ١٦٦
- جدول ٣-١١: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية منطقة درب الأحمر..... ١٨٥
- جدول ٣-١٢: مدى تحقيق مشروع تنمية منطقة درب الأحمر لمبادئ التنمية المستدامة..... ١٨٦
- جدول ٣-١٣: تحليل أهداف الأنشطة التفصيلية لكل خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية..... ١٨٧
- جدول ٣-١٤: مقارنة دراسات الوضع الراهن والدراسات التحليلية لتجارب التنمية الحضرية..... ١٨٩
- جدول ٣-١٥: مقارنة الخطوات التنفيذية لتجارب التنمية الحضرية..... ١٩١
- جدول ٣-١٦: مقارنة مدى تحقيق تجارب التنمية الحضرية لمبادئ التنمية المستدامة..... ١٩٢
- جدول ٣-١٧: الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي..... ١٩٤

## المقدمة:

تزخر مصر بالكثير من الآثار المختلفة التي تنتمي إلى عدة عصور، الفرعونية والبطلمية والرومانية والقبطية والبيزنطية والإسلامية والعصر الحديث، وهذه الآثار تمثل تراث لمصر ولهذا التراث أهميته وقيمه الحضارية والعمرانية والثقافية، ويعتبر هذا التراث ميراثنا من الماضي وما نعيش معه اليوم وما يجب علينا أن ننقله للأجيال المقبلة.

ولكن مع مرور الزمن تأثر هذا التراث وتدهور بسبب الزحف العمراني الناتج عن زيادة الكثافة السكانية الذي أدى بدوره إلى الضغط على المرافق والبنية الأساسية وتلوث البيئة العمرانية، وبالتالي تأثرت المنطقة ككل وأصبحت المناطق التي تحتوي على هذا التراث متدهورة عمرانياً واجتماعياً وإقتصادياً وبيئياً وبذلك تحولت تلك المناطق من مورد إقتصادي وقيمة عمرانية وثقافية إلى مناطق متدهورة تعاني من مشاكل ونقاط ضعف كثيرة جعلتها عبء على الدولة.

حظيت المناطق التراثية باهتمام الكثير من الهيئات والمؤسسات الحكومية والغير حكومية وأيضاً المنظمات العالمية لحماية هذا التراث كما اهتم الكثير من المتخصصين من مخططين ومعماريين وأثريين بهذه المناطق لما تحتويه على تراث له قيمته الثقافية والجمالية .

ولقد أقيمت العديد من المشروعات لحماية تلك المناطق والحفاظ عليها ومن تلك المشروعات مشروع الإرتقاء بحى الجمالية (دراسة مقدمة من مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بالقاهرة ١٩٨٣) ، مشروع تطوير شمال الجمالية( شارك فيه وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية والهيئة العامة للتخطيط العمراني ومركز التخطيط العمراني لإقليم القاهرة الكبرى)، مشروع إنشاء نفق الأزهر (بناءً على مشروع اليونسكو عام ١٩٨١ ومشروع الهيئة العامة للتخطيط العمراني) وغيرها من المشروعات ، كما تم الإهتمام بهذه المناطق من قبل الباحثين فمنهم من اهتم بالتأثير السلبي للعمران والنمو العمراني على المناطق الأثرية ، أو كيفية إعادة استخدام المباني التراثية وذات القيمة، أو إحياء التجمعات السكانية المتمركزة حول المجموعات الأثرية ، أو ترميم المباني الأثرية للحفاظ عليها.

وبالرغم من إعداد مشروعات الترميم والتطوير للمناطق التراثية وتنفيذ البعض منها إلا أن المناطق التراثية سرعاناً ما تتدهور من جديد نظراً لسوء الإستخدام من قبل سكان المنطقة وذلك نتيجة للإهتمام فقط بالمباني التراثية وإهمال البيئة المحيطة.

## المشكلة البحثية:

إن بعض المناطق التراثية متداخلة مع الأحياء القديمة سواء كان هذا التداخل كلي أو جزئي، وتدهور الأحياء القديمة نتيجة للزيادة السكانية والضغط على المرافق والبنية الأساسية أدى إلى تدهور البيئة العمرانية للأحياء القديمة مما أثر بالسلب على تلك المناطق التراثية، التي مورد إقتصادي ذو قيمة حضارية وثقافية، وتدهورها وتدهور المنطقة المحيطة بها يعتبر عائقاً لتنمية هذه المناطق .

## أهداف البحث:

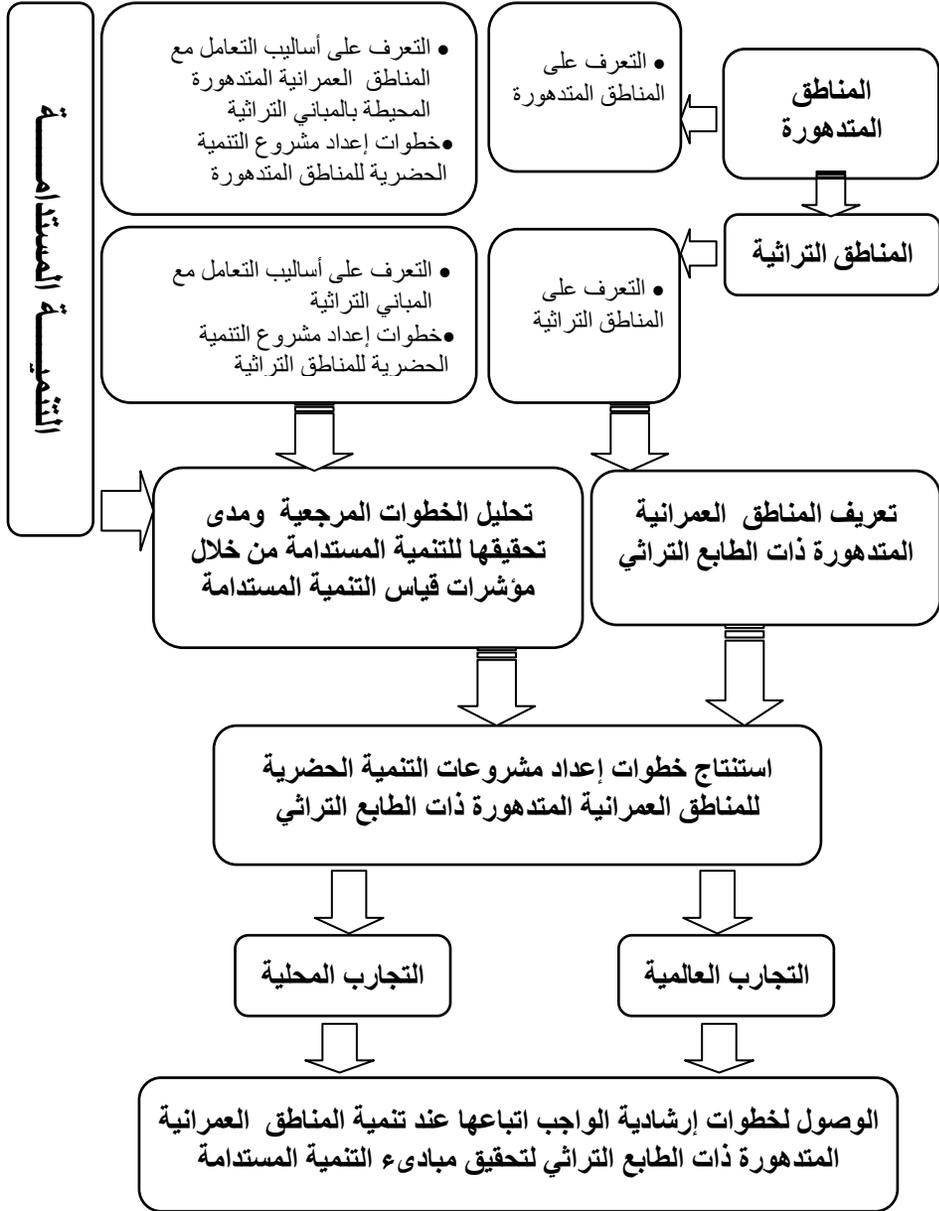
يهدف هذا البحث إلى التوصل لمفهوم محدد للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي كما يهدف للوصول إلى أنسب الطرق للتعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي في ضوء تحقيق مبادئ التنمية المستدامة .

## فرضية البحث:

عملية تنمية المناطق التراثية الواقعة داخل المناطق العمرانية المتدهورة لا تحقق الإستدامة المرجوة نتيجة لفصل برامج تنمية المباني التراثية عن برامج تنمية المناطق المتدهورة المتداخلة معها.

## منهجية البحث:

تم اتباع المنهج الإستقرائي التحليلي لتوضيح التعريفات المختلفة وأسباب التدهور ومعايير تحديد المناطق العمرانية المتدهورة وأنماطها المختلفة ، ومن ثم عرض التعريفات المختلفة للمناطق التراثية ومعايير تحديدها وأسباب التدهور وذلك للتوصل إلى تعريف محدد للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي، ومن خلال اتباع منهج التحليل المقارن للأساليب المختلفة للتدخل لحل المشاكل التي تعاني منها المناطق العمرانية المتدهورة والمناطق التراثية في ضوء تحقيق مبادئ التنمية المستدامة، ومن خلال تحليل بعض الأمثلة المحلية والعالمية المماثلة في هذا الشأن تم استنتاج خطوات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي. وخلص البحث إلى الخطوات الإرشادية الواجب اتباعها عند تنمية وتطوير المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي في إطار تحقيق التنمية المستدامة ومدى تطبيقها والأنشطة التفصيلية لكل خطوة في كل خطوات الإعداد.



**هيكل البحث:**

يتكون هذا البحث من أربعة أبواب مقسمة كالآتي:

**الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:****الفصل الأول: المناطق المتدهورة:**

يتناول هذا الجزء من البحث تعريف المناطق المتدهورة وأسباب تدهور تلك المناطق، ومعايير تحديد المناطق العمرانية المتدهورة، ومن ثم عرض الأنماط المختلفة للمناطق المتدهورة .

**الفصل الثاني: المناطق التراثية:**

يتناول هذا الجزء تعريف المناطق التراثية، ومعايير تحديد المناطق التراثية، واستعراض أسباب تدهور المناطق التراثية من أسباب عمرانية واجتماعية وطبيعية وبيئية واقتصادية وأسباب تنظيمية وقانونية .

**الفصل الثالث: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:**

يتناول هذا الجزء تعريف المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي، وبمقارنة المناطق المتدهورة والمناطق التراثية سيتم الوصول إلى مظاهر تدهور المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي ، ومعايير تحديدها.

**الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية:****الفصل الرابع: مبادئ التنمية المستدامة:**

يتناول هذا الجزء التعرف على مفهوم التنمية ومفهوم التنمية المستدامة (الإرتقاء المستدام) وأهدافها وعناصر ومستويات التنمية المستدامة، وتوضيح مفهوم التنمية المستدامة للمناطق التراثية، مع توضيح مؤشرات التنمية المستدامة لقياس مدى تحقيق التنمية المستدامة .

**الفصل الخامس: مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:**

يتناول هذا الجزء مفهوم الإرتقاء وأهدافه وسياسات الإرتقاء، ومن ثم تحليل الأساليب المختلفة للتعامل مع المباني التراثية وتحليل الأساليب المختلفة للتعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة المحيطة بالمباني التراثية .

**الفصل السادس: خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية:**

يتناول هذا الجزء التعرف علي خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة وخطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية ومن ثم مقارنة هذه

الخطوات بمؤشرات التنمية المستدامة لقياس مدى تحقيقها لمبادئ التنمية المستدامة وذلك بهدف الوصول إلي خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة ذات الطابع التراثي.

### الباب الثالث: دراسة بعض تجارب التنمية الحضرية:

#### الفصل السابع: التجارب العالمية:

يتناول هذا الجزء دراسة وتحليل بعض التجارب العالمية المختلفة التي اهتمت بتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي وذلك من خلال تحليل خطوات إعداد المشروع من جمع بيانات وتحليلها إلى وضع المخطط التنفيذي والتنفيذ والإدارة ، وتقييمها من خلال مؤشرات التنمية المستدامة.

#### الفصل الثامن: التجارب المحلية:

يتناول هذا الجزء دراسة وتحليل بعض التجارب المحلية المختلفة التي اهتمت بتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي وذلك من خلال تحليل خطوات إعداد المشروع من جمع بيانات وتحليلها إلى وضع المخطط التنفيذي والتنفيذ والإدارة، وتقييمها من خلال مؤشرات التنمية المستدامة.

#### الفصل التاسع: الخطوات الإرشادية للتنمية الحضرية:

يتناول هذا الجزء تحليل الأنشطة التفصيلية للتجارب المحلية والعالمية، ومقارنة تلك المشروعات ومدى تحقيقهم لمبادئ التنمية المستدامة، والتوصل إلى الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي.

### الباب الرابع: النتائج والتوصيات:

#### الفصل العاشر: النتائج :

سيتم التوصل إلى نتائج الدراسات السابقة والنتائج التي تم التوصل إليها في هذا البحث.

#### الفصل الحادي عشر: التوصيات :

سيتم ذكر التوصيات المختلفة التي يوصي بها البحث.

<p>الباب الأول خلاصة الباب الأول</p>	<p>الفصل الثالث: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع</p>	<p>الفصل الثاني: المناطق التراثية</p>	<p>الفصل الأول: المناطق المتدهورة</p>	<p>الباب الأولى : المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تعريف المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي</li> <li>- معايير تحديدها</li> <li>- مظاهر التدهور</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تعريف المناطق التراثية</li> <li>- معايير تحديدها</li> <li>- أسباب التدهور</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تعريف المناطق المتدهورة</li> <li>- معايير تحديدها</li> <li>- أسباب التدهور</li> <li>- الأنماط</li> </ul>	
<p>الباب الثاني خلاصة الباب الثاني</p>	<p>الفصل السادس: خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية</p>	<p>الفصل الخامس: مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي</p>	<p>الفصل الرابع: مبادئ التنمية المستدامة</p>	<p>الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية والمتدهورة ومدى تحقيقها لمبادئ التنمية المستدامة</li> <li>- خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الإرتقاء</li> <li>- أساليب التعامل مع المباني التراثية</li> <li>- أساليب التعامل مع البيئة العمرانية المتدهورة المحيطة بالمباني التراثية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مفهوم التنمية والتنمية المستدامة وأهدافها</li> <li>- مؤشرات التنمية المستدامة</li> <li>- العناصر والمستويات</li> <li>- التنمية المستدامة للمناطق التراثية</li> </ul>	
<p>الباب الثالث خلاصة الباب الثالث</p>	<p>الفصل التاسع: الخطوات الإرشادية للتنمية الحضرية</p>	<p>الفصل الثامن: التجارب المحلية</p>	<p>الفصل السابع: التجارب العالمية</p>	<p>الباب الثالث: دراسة بعض تجارب التنمية الحضرية</p>
	<p>تحليل الأنشطة التفصيلية للمشروعات العالمية والمحلية ومقارنتها ومدى تحقيقهم لمبادئ التنمية المستدامة والتوصل إلى الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة التجارب المحلية وتحليلها خطوات إعداد المشروعات ومدى تحقيقهم لمبادئ التنمية المستدامة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة التجارب العالمية وتحليلها خطوات إعداد المشروعات ومدى تحقيقهم لمبادئ التنمية المستدامة</li> </ul>	
<p>الفصل العاشر: النتائج</p>				<p>الباب الرابع: النتائج والتوصيات</p>
<p>الفصل الحادي عشر: التوصيات</p>				

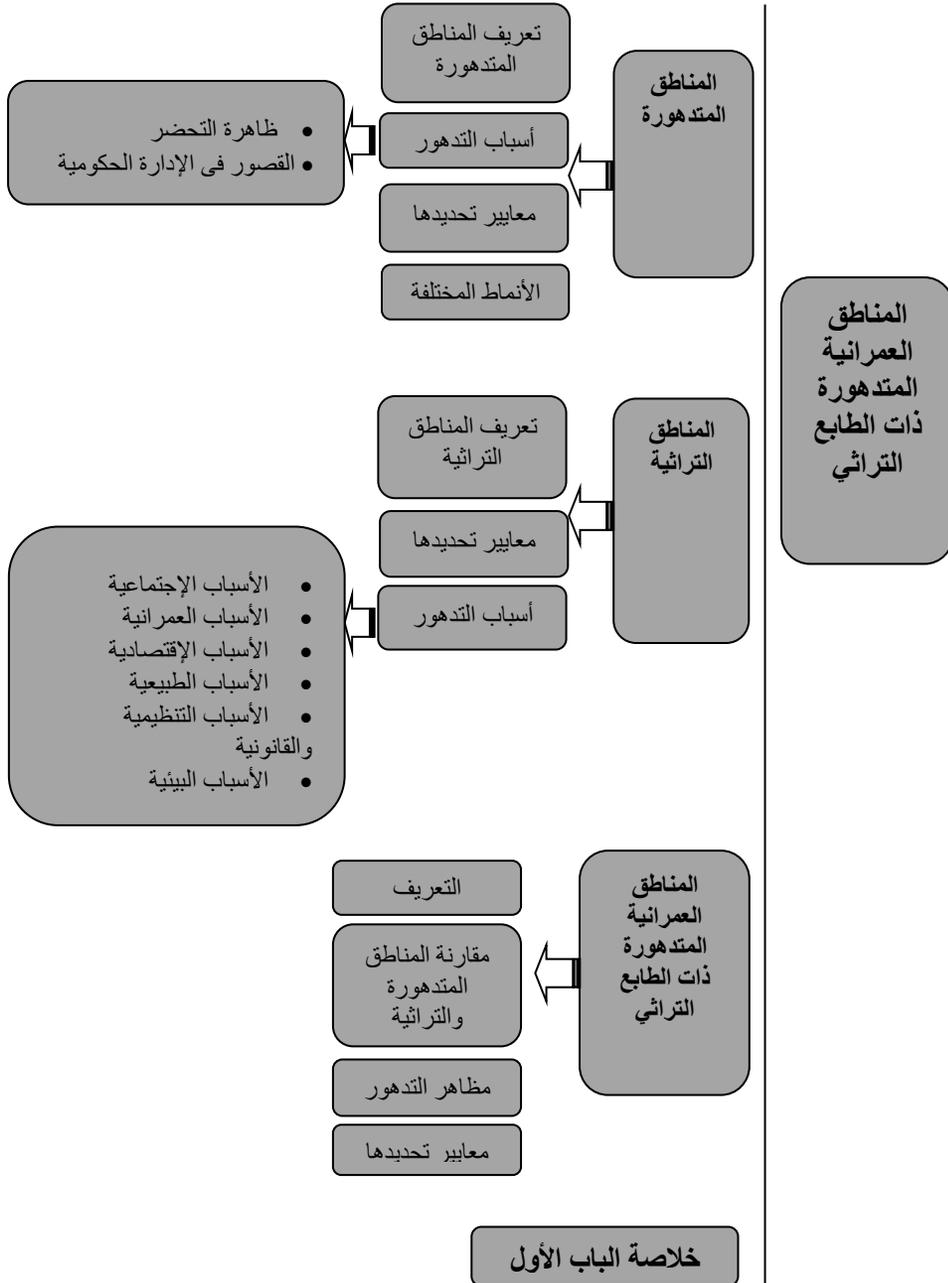
الباب الأول : المناطق العمرانية  
المتدهورة ذات الطابع التراثي

الفصل الأول: المناطق المتدهورة

الفصل الثاني: المناطق التراثية

الفصل الثالث: المناطق العمرانية المتدهورة  
ذات الطابع التراثي

الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي



شكل ١- ١: هيكل الباب الأول

المصدر: الباحثة

## المقدمة:

تميزت القاهرة عبر تاريخها الطويل بألية شديدة التعقيد صاحبت تطور كنهاتها العمرانية متأثرة بتغيرات سياسية واقتصادية واجتماعية وثقافية متتالية تركت بصماتها الواضحة على عمران القاهرة. وصاحب هذا النمو- خاصة في القرن العشرين- تدهور عمراني عام وتباين وتداخل واضح بين أنماط العمران المتعددة مما أدى إلى التجاور بين الأنماط غير المتجانسة في كثير من الأحيان. وبدأت تظهر على وجه المدينة ثلاثة ظواهر فرضتها الحاجة الضاغطة للسكن والتي تختلف كماً وكيفاً من مدينة لأخرى حسب حجمها ومقومات جذب العمالة إليها ونمط السلوك الاجتماعي والعمراني بها، وعلاقتها بالمناطق والأقاليم الأخرى وهي:

- استيعاب الأحياء القديمة المتدهورة السكان الجدد.
- إقامة أحياء كاملة غير مخططة وغير مرخص بها قانونياً من حيث تقسيم الأرض الفضاء وتنظيم المباني وهي ما تعرف - بالعشوائية - حول المدينة أو بداخلها.
- إقامة ما يسمى بالعشش الصفيح في أماكن متناثرة خارج وداخل المدينة<sup>١</sup>.

وإن كانت القاهرة من أكثر المدن التي تنتشر فيها الإسكان الغير رسمي- المناطق العشوائية - إلا إنها أيضاً من أكبر المدن التي لها قدرة على استيعاب الوافدين الجدد بأحيائها القديمة<sup>٢</sup>، والتي تؤثر بالسلب على مختلف عناصر العمران والبيئة المحيطة مما يؤدي إلى تدهور تلك الأحياء، وهنا تظهر تعارض هذا النمو والتدهور على المناطق التراثية المتداخلة مع هذه المناطق المتدهورة، ولذلك كان يجب التعرف عليهما بهدف الوصول إلى تعريف محدد للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي .

١ شريف عبدالمنعم كامل السيد، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة، ٢٠٠٤.

٢ أحمد خالد علام وآخرون، تجديد الأحياء، مكتبة الأنجلو المصرية، ط١، القاهرة، ١٩٩٧.

## الفصل الأول: المناطق المتدهورة

١-١- تعريف المناطق المتدهورة

٢-١- معايير تحديد المناطق العمرانية المتدهورة

٣-١- أسباب تدهور بعض المناطق العمرانية

٤-١- أنماط المناطق المتدهورة

## ١-١- تعريف المناطق المتدهورة\*\*:

بالرغم من أن تعريف المناطق المتدهورة يتم التعامل معه لأول وهلة باعتباره مفهوم سهل تصوره ومتفق عليه ، إلا أنه تحت هذا المصطلح تدرج مفاهيم كثيرة تعكس أنماط مختلفة من التجمعات العمرانية<sup>٤</sup>. وقد تعددت التعريفات حول المناطق المتدهورة وأصبحت الحاجة ضرورية لمعرفة مفهوم المناطق المتدهورة منذ بداية ظهور مشكلة المناطق المتدهورة، وذلك بسبب تعقد الظاهرة ذاتها وتعدد أشكالها واختلاف أنماطها ومواقعها ونشأتها ونسيجها العمراني وتركيبها وخصائصها السكانية<sup>٥</sup>.

ويستخدم مصطلح "المناطق المتدهورة" بشكل عام ليصف نطاق واسع من تجمعات محدودى الدخل أو/ ولوصف تجمعات ذات ظروف معيشية صعبة وفقيرة<sup>٦</sup>. وكلمة المناطق المتدهورة فى أبسط صورها تصف "المناطق الحضرية شديدة الكثافات والتي تتصف بكونها أقل من المستوى الملائم لسكانها". وهذا التعريف قد جمع الخصائص والسمات الرئيسية التي تتميز بها جميع المناطق المتدهورة وهي:

- الكثافات العالية
- المستويات المتدنية من الإسكان (كهيكل عمراني وخدمات)
- المستوى الإقتصادي المتدني للسكان

ومن دراسة التعريفات المختلفة للمناطق المتدهورة يمكن تحديد مجال البحث بالتعريف التالي للمناطق المتدهورة:

" هي المناطق التي تعاني من نقص في الخدمات الأساسية والمرافق ومعظم مبانيها متهدمة أو متهالكة والتي تعاني أيضاً من الكثافة السكانية العالية وانخفاض في المستوى المعيشي ".

<sup>3</sup> UN-Habitat, The Challenge of Slums : Global Report on Human Settlement, UN-habitat, 2003

<sup>٤</sup> شريف عبدالمنعم كامل السيد، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة فى مدينة القاهرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة، ٢٠٠٤.

<sup>5</sup> UN-Habitat, Slums of the world: The Face of Urban Poverty in New Millennium, UN- Habitat, 2003.

<sup>6</sup> UN-Habitat, The Challenge of Slums : Global Report on Human Settlement, Un-habitat, 2003.

\*\* ملحق رقم (١): توضيح المفاهيم المختلفة وخصائص وأسباب تدهور والأنماط المختلفة للمناطق المتدهورة.

**١-٢ - معايير تحديد المناطق العمرانية المتدهورة:****١- تدهور في الكتلة المبنية:**

والتي تظهر في الحالة المتردية للمباني الناتجة عن التقادم في غياب الصيانة، أو عن طريق عدم توافر المعايير الإنشائية والصحية والتصميمية السليمة والتي تنتج غالباً عندما يكون البناء مخالفاً لقوانين واشتراطات البناء (شكل ١-٢)٧.

**٢- تدهور في استعمالات الأراضي:**

والناتجة عن عدم التوافق بين الاستعمالات المتعارضة مثل وجود الورش بداخل المناطق السكنية أو ارتفاع نسبة النشاط التجاري بالنسبة للسكني أو النمو العمراني الجديد غير المتوافق مع القديم، فضلاً عن تحول الشوارع إلى مناطق انتظار للسيارات إلى غيرها (شكل ١-٣).

**٣- تدهور في المرافق والبنية الأساسية:**

نتيجة عدم توافر أو عدم كفاءة شبكات البنية الأساسية أو زيادة الضغط عليها بشكل لا يتوافق مع تصميمها بالإضافة إلى نقص الصيانة مما يسبب أعطالاً متكررة<sup>٨</sup> (شكل ١-٧).

**٤- تدهور في شبكة الطرق والمسارات:**

حيث تنسم الشوارع بالضيق في العرض عن العروض القانونية مما يسبب المزيد من المصاعب في حالة الطوارئ (حوادث - حريق - إسعاف)، كما يؤدي ارتفاع الكثافات البنائية والسكانية غير المتوافق مع تخطيط شبكة الطرق والممرات إلى عدم توفر التهوية المناسبة فضلاً عن مشاكل الإزدحام والضوضاء والتلوث البيئي (شكل ١-٢)٩.

**٥- عدم توفر أو كفاية الخدمات:**

حيث تفتقر المناطق المتدهورة إلى الخدمات (الصحية- الإدارية- التجارية- الترفيهية) من حيث الكم أو التوزيع (شكل ١-٦).

**٦- الإفتقار إلى المساحات المفتوحة والخضراء:**

وهي المناطق التي تستعمل كمتنفس للسكان (حدائق- ملاعب) فضلاً عن عدم الصيانة والمحافظة على المناطق المفتوحة إن وجدت مما يؤدي إلى انتشار التعديات وزحف التدهور والإهمال إليها<sup>١٠</sup>.

٧ شاهدان أحمد شبكة، نحو الإرتقاء بعمران القاهرة، من قضايا التنمية: القاهرة في لحظة تحول، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم الساسية، جامعة القاهرة، ١٩٩٨.

٨ شريف عبدالمعتم كامل السيد، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة، ٢٠٠٤.

٩ حسين محمد ابوبكر، التغير والتدهور في المناطق الحضرية التقليدية القديمة، ١٩٩٠.

١٠ أحمد خالد علام، النمو العشوائي للتجمعات السكنية في مصر وأساليب معالجته، بحث مقدم لإحلقة النقاش حول "العشوائيات"- أولويات التطوير والبدائل، جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية بالتعاون مع مؤسسة فريد ريش ناومان الألمانية، القاهرة، ١٥-١٧ مايو، ١٩٩٤.

**٧- عدم توافر النظافة بالبيئة العامة الخارجية للمنطقة:**

حيث يلاحظ غياب أو عدم كفاءة نظام تجميع القمامة والنظافة العامة بالمنطقة<sup>١١</sup>، فتتحول الشوارع إلى مقابل قمامة. (شكل ١-٤)، (شكل ١-٥).

**٨- غياب الصيانة وعدم كفاءتها:**

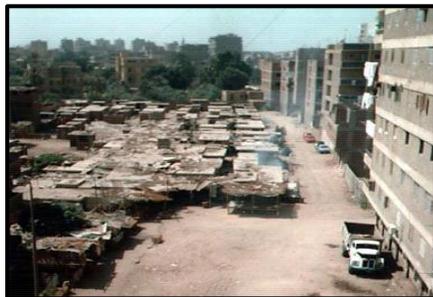
حيث لا تتوافر في الغالب عملية متابعة وصيانة للأحوال العمرانية بالمناطق على جميع المستويات (المسكن- العمارة - الميادين والحدائق - الشوارع والطرق - المرافق العامة) وهو ما يؤدي إلى تهالك هذه المساكن مع مرور الزمن ودخولها في حالة من التدهور العمراني والبيئي<sup>١٢</sup>.

**٩- التشوه البصري العمراني:**

وهو الناتج عن اختلاف الإرتفاعات والتشكيلات والتصميمات المعمارية وألوان الواجهات، إلى جانب التعديلات على الأرصفة وفوضى الإعلانات والتي تؤدي إلى غياب المظهر الحضاري اللائق بالمنطقة<sup>١٣</sup>.

**١٠- تلوث البيئة العامة المحيطة:**

انتشار نسب التلوث بالمناطق المتدهورة من التلوث الهوائي والضوضاء والأدخنة<sup>١٤</sup> (شكل ١-٤)، (شكل ١-٥).



شكل ١-٣: سوء استغلال الأراضي الفضاء  
(منطقة عين شمس)

المصدر: الهيئة العامة للتخطيط العمراني، (٢٠٠١)

شكل ١-٢: تدهور الكتلة المبنية وسوء حالة الطرق  
(منطقة بولاق)

المصدر: <http://alwakei.com/news/0/0/0/1417/> (2010)

١١ حسين محمد ابوبكر، التغير والتدهور في المناطق الحضرية التقليدية القديمة، ١٩٩٠.  
١٢ شريف عبدالمعتمد كامل السيد، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة، ٢٠٠٤.  
١٣ شاهدان أحمد شبكة، نحو الإرتقاء بعمران القاهرة، من قضايا التنمية: القاهرة في لحظة تحول، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ١٩٩٨.  
١٤ دعاء محمود الشريف، تجديد وإحياء المناطق السكنية بالدول النامية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٩٦.



شكل ١- ٥: انتشار القمامة (منشية ناصر)  
المصدر: <http://www.hsn-m.com/new.php?action=view&id=852>, (2012)



شكل ١- ٤: تلوث البيئة العامة (بولاق)  
المصدر: <http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=172516&eid=1953>, (2010)



شكل ١- ٧: تدهور المرافق والبنية الأساسية (حى السلام)  
المصدر: <http://www.egynews.net/wps/portal/news?params=98307> (2010)



شكل ١- ٦: نقص عام للخدمات والمرافق (حكر أبودومة)  
المصدر: <http://www.ahram.org.eg/Archive/1999/9/17/INVE1.HTM>

### ١- ٣- أسباب تدهور بعض المناطق العمرانية\*:

من الصعب حصر كافة العوامل التي لها علاقة بظهور المناطق المتدهورة داخل المدينة، والتي تنوعت ما بين عوامل ذات تأثير مباشر وأخرى غير مباشر على عملية ظهور هذه المناطق، ولكن من الواضح أن ظاهرة المناطق المتدهورة عبارة عن محصلة لظروف عديدة إقليمية ومحلية<sup>١٥</sup>. فبالرغم من اختلاف المدن فيما بينها في أسباب تفاقم مشكلات الإسكان وانتشار أشكال الإسكان المتدني والمتدهور، إلا أنه أمكن تحديد مجموعة كبيرة من الآليات والضوابط التي أدت إلى تفاقم هذه الظاهرة، والتي يختلف بطبيعة الحال ترتيبها وأهميتها باختلاف النظم والدول والمدن وظروف كل منها<sup>١٦</sup>،

١٥ عبد الهادي الجوهري، العشوائيات- الأسباب والأبعاد، من "العمران العشوائى فى مصر: الجزء الأول"، المركز الأعلى للثقافة، لجنة الجغرافيا، ٢٠٠٢

\*\* سيتم تناول أسباب التدهور بالتفصيل فى الملحق رقم (١).

١٦ عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضرى غير الرسمى والمتدنى فى مصر، خصائصه وآلياته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة "أوضاع الطفل فى المناطق العشوائية"، ١٩٩٨

وقد تم جمع هذه الآليات داخل مجموعتين رئيسيتين هما<sup>١٧</sup>:

### ١-٣-١ - ظاهرة التحضر:

إن نمو حجم السكان الحضري يعد من أكثر العوامل المؤثرة على ظهور المناطق المتدهورة<sup>١٨</sup>، وترتبط ظاهرة التحضر بعدة ظواهر تشكل في مجملها الصورة النهائية لهذه الظاهرة والتي من أهمها<sup>١٩، ٢٠</sup>:

- النمو العمراني والإقتصادي للمدن
- تدهور البيئة الريفية
- تغير النظام السياسي والإقتصادي في معظم الدول النامية
- زيادة سكان الحضر

### ١-٣-١ - القصور في الإدارة (الحكومة):

ولقد توصلت الكثير من الدراسات والأبحاث التفصيلية إلى أن بناء وانتشار أنماط الإسكان المتدني والمتدهور ما هي إلا ردود أفعال الفقراء وإجاباتهم على عيوب سياسات الإسكان على المستويين العام والخاص، كما تعكس قصور الحكومات وفشلها في تلبية حاجات السكان السكنية وفساد الإدارة واللامساواة الإجتماعية والتخلف الإقتصادي وعدم استقرار العمالة<sup>٢١</sup>، وفيما يلي أهم مظاهر القصور في الإدارة (الحكومة): نقص الموارد المالية لدى الحكومات والمحليات، فشل السياسات والتشريعات المختلفة ومن أهمها: فشل سياسات الإسكان<sup>٢٢</sup>، والتشريعات البنائية وتدخل الجهات الحكومية<sup>٢٣</sup>، وارتفاع أسعار الأراضي ودور المضاربة العقارية<sup>٢٤</sup>، واللامساواة الإقتصادية والإجتماعية وقصور التشريعات والقوانين<sup>٢٥</sup>.

١٧ هبة الله عاصم الغولي، مدى اتباع مهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

١٨ عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتدني في مصر، خصائصه وآليته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة للندوة "أوضاع

الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨

٢٠ هبة الله عاصم الغولي، مدى اتباع مهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

٢١ عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتدني في مصر، خصائصه وآليته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة للندوة "أوضاع الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨

٢٢ أمين إبراهيم كامل، استراتيجية إدارة الأراضي في المناطق الهامشية - نحو إدارة فعالة لمشكلة التداخل بين النمو العمراني وحماية الأرض الزراعية، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١.

٢٣ عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتدني في مصر، خصائصه وآليته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة للندوة "أوضاع الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨.

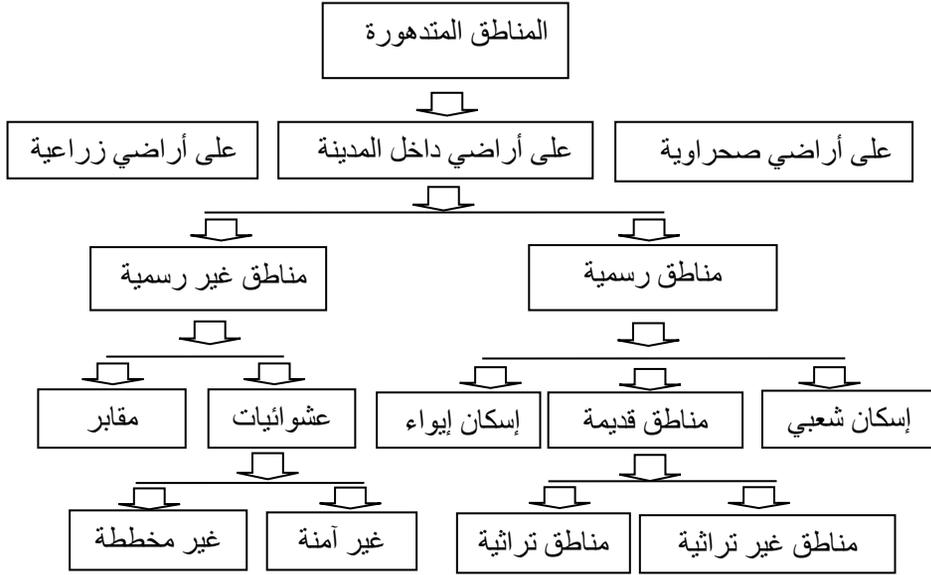
٢٤ حمدي أحمد الديب، السكن العشوائي بمدينة سوهاج: دراسة جغرافية، من العمران العشوائي في مصر: الجزء الثاني، المركز الأعلى للثقافة، لجنة الجغرافيا، ٢٠٠٢.

٢٥ عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتدني في مصر، خصائصه وآليته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة للندوة "أوضاع الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨.

## ٣-١- أنماط المناطق المتدهورة :

تناولت العديد من الدراسات والأبحاث محاولة تحديد النواعيات المختلفة للمناطق المتدهورة في المدينة المصرية، وتتميز عملية التمييز بإبراز السمات والخصائص المختلفة لمنطقة ما، ويتميز النمط بأن له صفة التكرار والتميز في آن واحد، كما تقوم عملية التمييز على مجموعة من الصفات المتجانسة والمتوافقة مع بعضها البعض<sup>٢٦</sup>.

لقد تم تمييز المناطق المتدهورة بعدة طرق مختلفة ولقد لخصت أنماط المناطق المتدهورة كالتالي: (شكل ١-٨)، (شكل ١-٩): وسيتم توضيح هذه الأنماط كالتالي:



شكل ١-٨: أنماط المناطق المتدهورة

المصدر: الباحثة



- مناطق نشأت على الأراضي الزراعية
- مناطق نشأت على أراضي صحراوية
- مناطق على أراضي داخل المدينة (المناطق التراثية)

شكل ١-٩: توزيع أنماط المناطق المتدهورة بالقاهرة الكبرى

المصدر: هبة الله عاصم الفولي، (٢٠٠٧)

## ١- مناطق نشأت على أراضي صحراوية:

والذي يتكون من إسكان خاص تم بناؤه على أراضي الدولة بشكل غير رسمي وبدون تراخيص بناء، مثل منطقة عزبة الهجانة (شكل ١٠-١) و(شكل ١١-١).



شكل ١٠-١: موقع عزبة الهجانة

المصدر: <http://wikimapia.org/#lat=30.0667165&lon=31.383605&z=14&l=10&m=b&search>



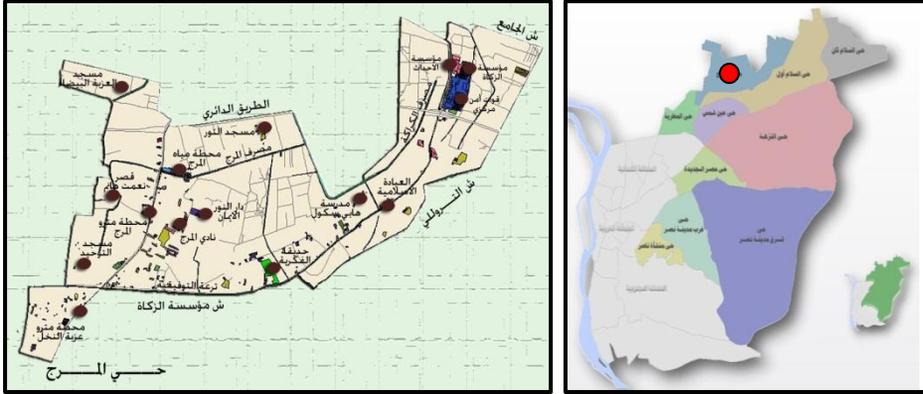
شكل ١١-١: تدهور منطقة عزبة الهجانة

المصدر: <http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=56884&eid=976> (2010)

المصدر: [www.almasry-alyoum.com](http://www.almasry-alyoum.com)

## ٢- مناطق نشأت على الأراضي الزراعية:

والذي يتكون من إسكان خاص تم بناءه على أراضي زراعية بعد شرائها بطريقة غير رسمية من المزارعين وبدون تصاريح للبناء، مثل منطقة المرج (شكل ١٢-١) و(شكل ١-١٣).



شكل ١- ١٢: موقع حي المرج  
المصدر: <http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx> (2012)



شكل ١- ١٣: تدهور منطقة المرج  
المصدر: <http://mw2.google.com/mw-photos/medium/5075994.jpg> (2012)  
المصدر: <http://gate.ahram.org.eg/NewsC/panoramio/Provinces/131211> (2011)

### ٣- مناطق على أراضي داخل المدينة:

وتنقسم المناطق داخل المدينة إلى مناطق رسمية ومناطق غير رسمية نشأت على غفلة من الحكومة كالاتي:

#### ١- مناطق غير رسمية:

##### أ- المقابر:

تتفرد القاهرة بظاهرة سكني المقابر وبذلك أصبحت مقابرها تؤدي غرضين وهما: دفن الموتى وإقامة الأحياء، ويعاني سكان المقابر من نقص في خدمات البنية الأساسية حيث أنها لم تصمم أساساً لغرض السكن، وإنما للإقامة بها بعض الوقت تبعاً للتقاليد المصرية القديمة كزيارة المقابر والإقامة بها في الأعياد والمواسم الدينية، وسبب سكن المقابر هو أزمة الإسكان والنمو السريع للمدينة في الأطراف، وارتفاع الكثافة السكانية بداخل

## الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

المدينة، ويوجد نوعين من المقابر من المقابر الشواهد ومقابر، وفيما يخص المرافق، فقد اتصل كثير من الأحواش بشبكة الكهرباء وبعضها اتصل بشبكة المياه وقليل منها اتصل بشبكة المجاري، وشبكة الشوارع في منطقة المقابر مستقيمة وواسعة، ويتركز معظم سكان المقابر في قسم الخليفة ثم الجمالية في مقابر الإمام الشافعي والسيدة نفيسة ومقابر الغفير وغيرها<sup>٢٧</sup> (شكل ١-١٤) و(شكل ١-١٥).



شكل ١-١٤: مقابر السيدة نفيسة

المصدر: <http://maps.google.com.eg/maps?hl=ar&tab=wl> (2012)



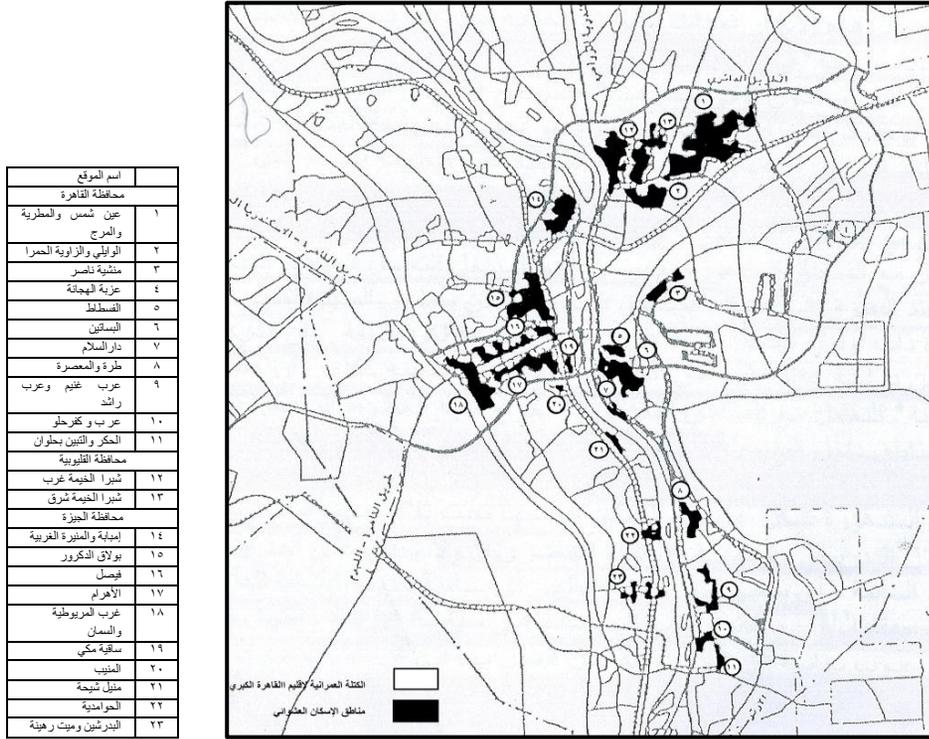
شكل ١-١٥: تدهور مقابر السيدة نفيسة والإمام الشافعي

المصدر: <http://www.alraimedia.com/alrai/e> (2008) <http://alwakei.com/news/2680/index.htm> (2010)

٢٧ نعمات محمد نظمي، الإرتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة ( تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣.

ب- العشوائيات\*\*:

يوجد عدة تعريفات للعشوائيات وهذا التعريف المعتمد لدى الأجهزة الحكومية المعنية بالموضوع فقد عرفتها على أنها: "المجمعات السكانية التي نشأت في غيبة التخطيط وخارج نطاق الإشراف الرسمي للأجهزة التخطيطية والإدارية، وبالمخالفة لقوانين البناء والتخطيط العمراني والزراعة، وتعدياً على الأراضي الزراعية وأملاك الدولة، وغالباً ما تكون هذه المناطق محرومة من الحد الأدنى لكافة أنواع الخدمات ومرافق البنية الأساسية"<sup>٢٨</sup>. وتوجد المناطق العشوائية داخل المدن أو خارجها، على أراضي زراعية أو فضاء أوصحراوية، ذات ملكية قانونية أو غير قانونية، وأرض حكر أو وقف<sup>٢٩</sup> (شكل ١- ١٦)، ومن أمثلة المناطق العشوائية عزبة أبو حشيش (بحى حدائق القبة) (شكل ١- ١٧) و(شكل ١- ١٨) وعزبة على أبو النور (بحى الوايلي) (شكل ١- ١٩) و(شكل ١- ٢٠).<sup>٣٠</sup>

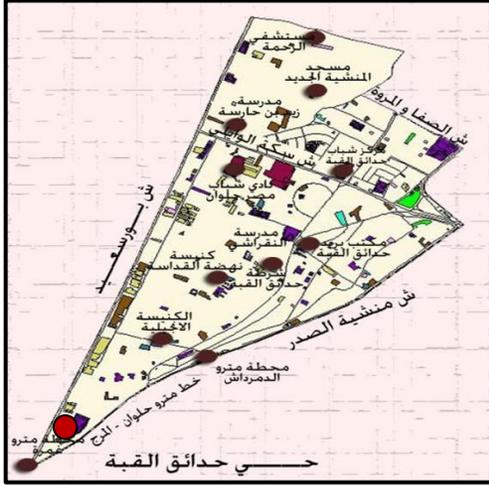


شكل ١- ١٦: مواقع المناطق العشوائية بإقليم القاهرة الكبرى لسنة ١٩٩٣م  
المصدر: هبة الله عاصم الفولي، (٢٠٠٧)

٢٨ سلسلة تقارير مجلس الشوري، لجنة الخدمات: الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية، التقرير رقم ٢٠ مجلس الشوري، جمهورية مصر العربية، ١٩٩٤.

٢٩ نعمات محمد نظمي، الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة (تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣.

\*\* ملحق رقم (٢): توضيح المفاهيم المختلفة وخصائص وأسباب ظهور وإيجابيات وسلبيات المناطق العشوائية.

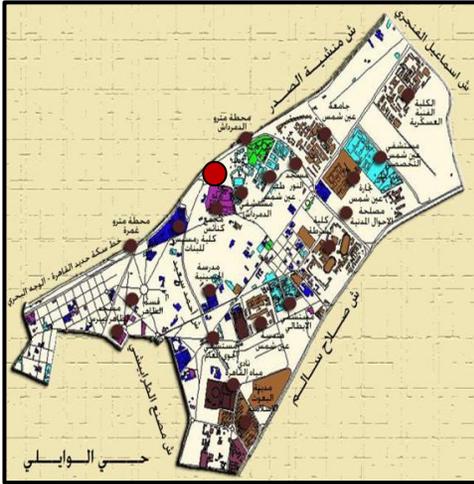


شكل ١- ١٧: موقع عزبة أبو حشيش بالنسبة لحي حدائق القبة  
المصدر: <http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx?> (2012)



شكل ١- ١٨: تدهور عزبة أبو حشيش  
المصدر: <http://www.cairo.gov.eg/C8/farming/Document/> (2011)

المصدر: <http://www.youm7.com/> (2009)



شكل ١- ١٩: موقع عزبة علي أبو النور بالنسبة لحي الوهابي  
المصدر: <http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx?> (2012)



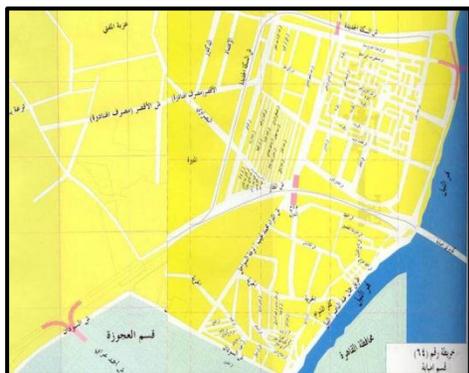
شكل ١- ٢١: عزبة علي أبو النور قبل التطوير  
المصدر: <http://www.cairo.gov.eg/C8/farming/Document%20Library/> (2011)

شكل ١- ٢٠: عزبة علي أبو النور  
المصدر: <http://maps.google.com.eg/maps> (2012)

٢- مناطق رسمية:

أ- مناطق الإسكان شعبي:

- هي تلك المناطق التي تحتوي على مساكن قامت الدولة ببنائها لحل مشكلة الإسكان لمحدودي الدخل، فأصبحت تمثل مشكلة وذلك لتدهورها السريع وعدم قدرة الدولة على صيانة الأعداد الكبيرة التي قامت ببنائها، وعدم قدرة قاطنيها أو عدم اهتمامهم بإصلاح الأعطال المستمرة بمرافقها، كما أدت عدم مناسبة وحداتها صغيرة المساحة لأحجام الأسر كثيرة العدد التي تسكنها من محدودي الدخل إلى حدوث تعديلات على الأراضي الفضاء حولها بإضافة حجرات أمام هذه المباني أو على أسطحها مما أدى إلى الضغط على مرافقها وتهديد سلامة مبانيها مثل منطقة إمبابية (شكل ١-٢٢) و(شكل ١-٢٣) ومنطقة عين الصيرة (شكل ١-٢٤) و(شكل ١-٢٥).



شكل ١- ٢٢: موقع منطقة إمبابية

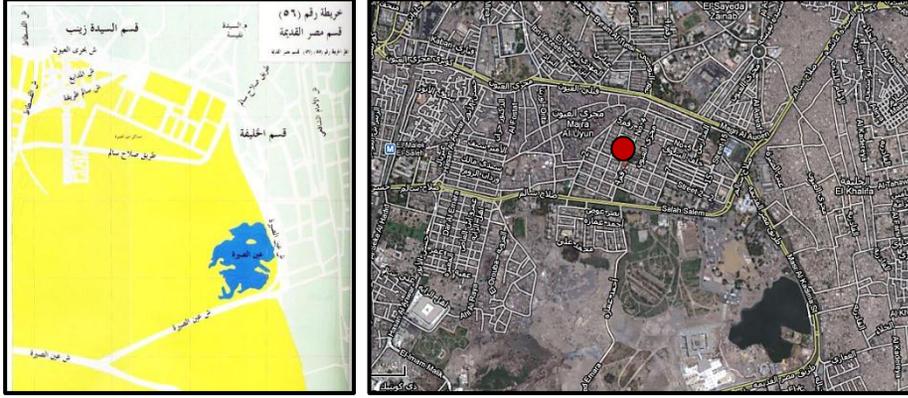
المصدر: <http://www.egyptsons.com/misr/> (2012)

المصدر: <http://maps.google.com.eg/maps?> (2012)



شكل ١- ٢٣: التدهور بمنطقة إمبابية

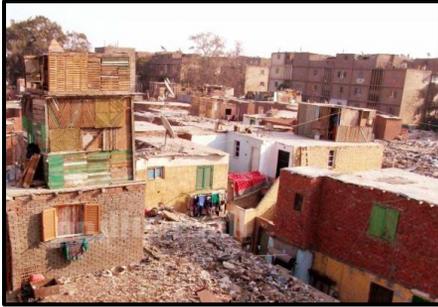
المصدر: <http://maps.google.com.eg/maps?> (2012)



شكل ١- ٢٤: منطقة عين الصيرة

المصدر: <http://www.egyptsons.com/misr/> (2012)

المصدر: <http://maps.google.com.eg/maps?> (2012)



شكل ١- ٢٥: تدهور منطقة عين الصيرة

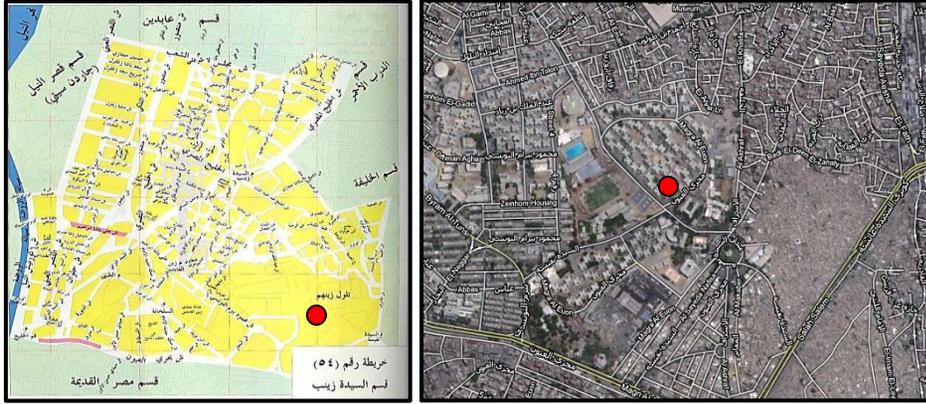
المصدر: <http://www.almasryalyoum.com/> المصدر: <http://www.alarabynews.com/?p=28856> (2012)

### ب- مناطق إسكان الإيواء:

- هي المناطق التي تضم مساكن قامت الدولة ببنائها لإيواء السكان الذين تهدمت مساكنهم أو صدر أمر إخلاء إداري لها لقدمها، ولا تختلف حالة المساكن بها عن حالة المساكن العشوائية إلا في كونها موفرة من الدولة. ورغم أن هذه المساكن تؤدي خدمة كبيرة لمن فقدوا مساكنهم والذين كان من الممكن أن يبقوا بلا مأوى بدونها، إلا أنها تمثل مستوى من الإسكان لا يمكن أن يعتبر آدمياً / لا من حيث البنية الأساسية ولا من حيث الظروف البيئية والمعيشية، حيث أنها لا تطابق المواصفات الفنية للمباني ولا تتوفر فيها الشروط الصحية، واستخدمت فيها مواد البناء الرديئة، وأقيمت على أسوأ مستوى

من التنفيذ، وقامت الدولة بإقامة عدة نوعيات من مساكن الإيواء وهى كالآتي: (شكل ١-٢٦) و(شكل ١-٢٧) و(شكل ١-٢٨) و(شكل ١-٢٩):

- ١- وحدات عبارة عن حجرات من الخشب (أكشاك) كما تلال زينهم وقد استبدلها بعض السكان بمباني، وخصص للمنطقة أربع دورات مجمعة .
- ٢- بلوكات من دور واحد تحتوي على وحدات مكونة من حجرتين ودورة مياه مستقلة وركن طهو ، وقد قام السكان بتعليقها على نفقتهم مع كبر حجم الأسرة.
- ٣- بلوكات من دور تحتوي على عدة مداخل، ويؤدي المدخل الواحد إلى وحدة مكونة من حجرتين وحمام ومطبخ مع ظهور بعض التعديلات أمامها ببناء العرش وأكشاك خشبية لعدم ملائمة التصميم لإحتياجات السكان.
- ٤- مباني من عدة أدوار وقد بنيت فيها من حوائط وأرضيات خرسانية ويعاني السكان من انعدام المياه والصرف الصحي.
- ٥- مناطق الخيام وتقوم الدولة بتسكين السكان الذين تهدمت مساكنهم القديمة فى خيام لحين توفير الإسكان البديل ، وقد يقوم سكان الخيام باستبدالها بعشش من مخلفات البناء<sup>٣١</sup> .



شكل ١- ٢٦: موقع منطقة زينهم

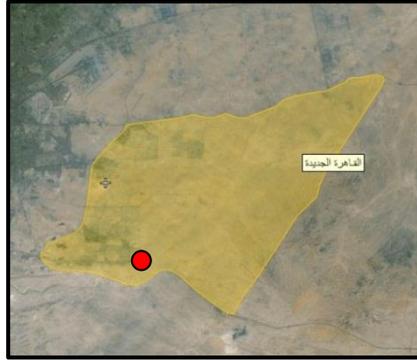
المصدر: (2012): <http://maps.google.com/eg/maps?> المصدر: <http://www.egyptsons.com/misr/> (2012)

٣١ نعمات محمد نظمي، الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة ( تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣.



شكل ١- ٢٧: مساكن إيواء زينهم

المصدر: [www.cpas-egypt.com/pdf/Ayman\\_Afify/2nd%20%20Paper.pdf](http://www.cpas-egypt.com/pdf/Ayman_Afify/2nd%20%20Paper.pdf)



شكل ١- ٢٩: مساكن إيواء مدينة القاهرة الجديدة

المصدر: <http://massai.ahram.org.eg/Inner.aspx?ContentID=32588> (2011)

شكل ١- ٢٨: موقع مدينة القاهرة الجديدة

المصدر: <http://wikimapia.org> (2012)

### ج- المناطق القديمة:

وهي المناطق القديمة المتداعية التي كانت بحالة جيدة في فترة ما ثم ساءت حالة مبانيها ومرافقها بعد رحيل سكانها الأصليين وتنقسم إلى:

١- مناطق غير تراثية: مثل منطقة العباسية (شكل ١- ٣٠) و(شكل ١- ٣١) وحى الشرايية (شكل ١- ٣٢) و(شكل ١- ٣٣).

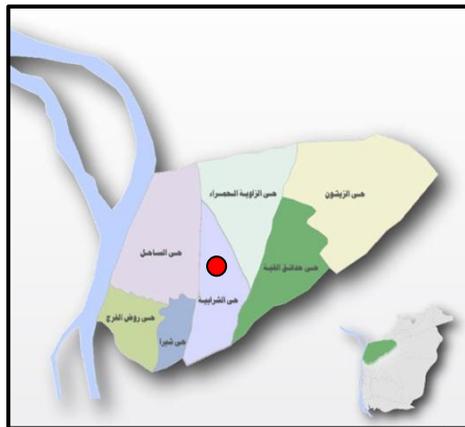
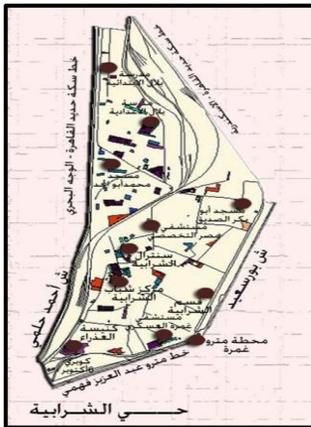
٢- مناطق تراثية: مثل منطقة درب الأحمر<sup>٣٢</sup> (شكل ١- ٣٤) و(شكل ١- ٣٥).

٣٢ نعمات محمد نظمي، الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة ( تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣.



شكل ١- ٣١: تدهور منطقة العباسية  
المصدر: الباحثة (٢٠١١)

شكل ١- ٣٠: موقع منطقة العباسية  
المصدر: [http://maps.google.com.eg/maps?\(2012\)](http://maps.google.com.eg/maps?(2012))



شكل ١- ٣٢: موقع منطقة الشرايبة

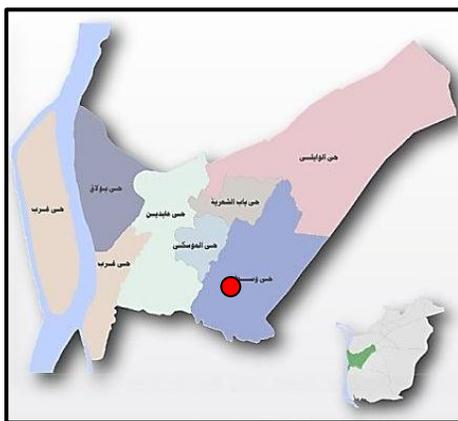
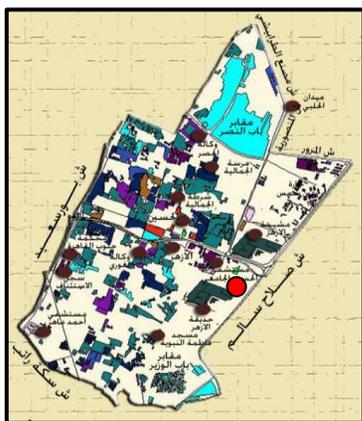
المصدر: <http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx> (2012)



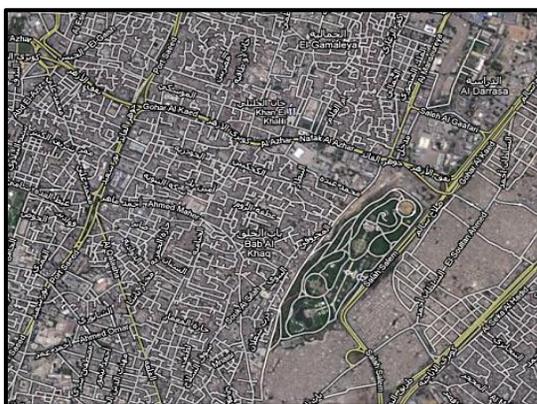
شكل ١- ٣٣: تدهور حي الشرايبة

المصدر: <http://www.egyptianswift.com> (2012)

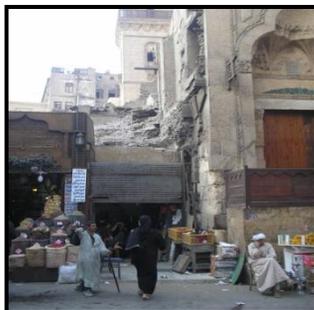
المصدر: <http://www.sharabia.com/home/305.html> (2012)



شكل ١- ٣٤: موقع حى وسط (منطقة درب الأحمر)  
المصدر: <http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx> (2012)



شكل ١- ٣٥: منطقة درب الأحمر  
المصدر: <http://maps.google.com.eg/maps?> (2012)



شكل ١- ٣٦: تدهور منطقة درب الأحمر  
المصدر: <http://maps.google.com.eg/maps?> (2012)، الباحثة، ٢٠٠٦

## الفصل الثاني: المناطق التراثية

٢-١- تعريف المناطق التراثية



٢-٢- معايير تحديد المناطق التراثية



٢-٣- أسباب تدهور المناطق التراثية

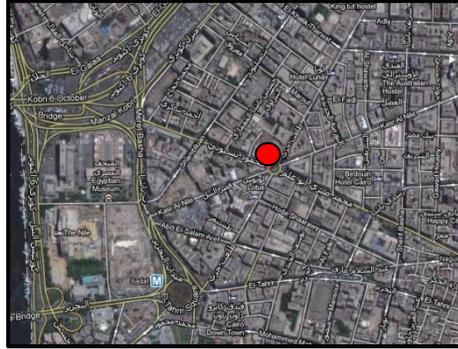


## ٢-١- تعريف المناطق التراثية\*\*:

- ولقد تم تصنيف المناطق التراثية من حيث مكانها كالاتي:

أ- مناطق ذات أبنية تقع داخل الحيز العمراني:

هذا النوع من المباني يتسم بمزجه مع النسيج العمراني ويدعي محاولة تجانسه معه وفي هذه الحالة يكون الأثر مرتبط بما حوله من بيئة مبنية وحياة إجتماعية وإقتصادية، ومثال على هذا موقع القاهرة الفاطمية والآثار التي توجد بها وموقع القاهرة الخديوي إسماعيل (شكل ١-٣٧) ، حيث نجد أنه في كلا المثلين قد التحمت المنطقة التاريخية بالنسيج الجديد المحيط الناتج عن النمو العمراني الجديد.



شكل ١-٣٧: ميدان طلعت حرب

المصدر: <http://wes6elbalad.blogspot.com> (2011)

المصدر: <http://maps.google.com.eg/maps?> (2012)

ب- مناطق ذات أبنية تقع خارج الحيز العمراني: ويمكن تقسيم هذه المناطق إلى ما يلي:  
- مجموعة أبنية تقع على حدود المناطق العمرانية أو قريبة منها وأغلبها يمكن أن يحتويها العمران مثال: هضبة الأهرام (شكل ١-٣٨).



شكل ١-٣٨: منطقة الأهرام

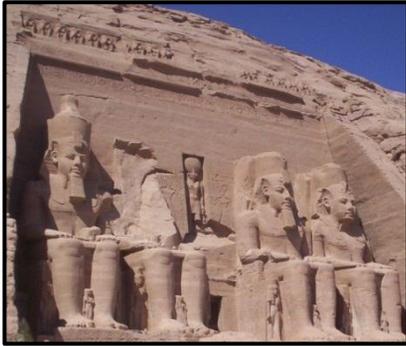
المصدر: <http://maps.google.com.eg/maps?>

- مجموعة أبنية تقع بعيدة عن المناطق العمرانية ولا يتوفر لها وسائل الانتقال المنتظمة وهي تمثل الغالبية العظمى من الأديرة المسيحية (شكل ١-٣٩) والأبنية الفرعونية (شكل ١-٤٠).<sup>٣٣</sup>



شكل ١-٣٩: دير سانت كاترين بسينا

المصدر: <http://maps.google.com/eg/maps>



شكل ١-٤٠: معبد أبوسمبل بأسوان

المصدر: <http://maps.google.com/eg/maps>

- تم تعريف المناطق التراثية من قبل جهاز التنسيق الحضاري على أنها "المناطق ذات الملامح التاريخية المتميزة عمرانياً ومعماريًا سواء كانت نشأتها في العصور القديمة المختلفة كالعصور القبطية أو الإسلامية، أو تلك التي نشأت خلال القرن التاسع عشر ومطلع القرن العشرين".

<sup>٣٣</sup> أحمد عبد الوهاب السيد، صيانة وإعادة استخدام مباني أثرية ذات قيمة، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، ١٩٩٠. ملحق رقم (٣): توضيح المفاهيم المختلفة للتراث.

- لذلك فإن المناطق ذات القيمة التراثية وما يحيط بها يجب اعتبارها بأكملها بما فيها من مباني وميادين وحدائق وشوارع، هي مجموهة لا تتجزأ، حيث يعتمد التوازن بين أجزائها على طبيعة وتناسق مكوناتها، ويمثل نوع الإستعمال والأنشطة الموجودة بها جزءاً أساسياً من التراث العمراني جنباً إلى جنب مع التراث المعماري، وبالتالي فإن نوعيات التجارة والحرف والصناعات هي جزء مهم من الإعتبارات التراثية والإجتماعية التي يلزم الحفاظ عليها وتدعيمها في المناطق التراثية وذلك طبقاً للمواثيق الدولية في مجال الحفاظ على التراث العمراني<sup>٣٤</sup>.

ومن دراسة التعريفات المختلفة للمناطق التراثية يمكن تحديد مجال البحث بالتعريف التالي :  
"هي المناطق التي تقع داخل الحيز العمراني التي تحتوي على مجموعة من المباني التاريخية والأثرية التي ترجع إلى عصور مختلفة والتي لها طابع معماري وعمراني مميز وتتداخل مع النسيج العمراني للمنطقة المحيطة ومن ثم تكون مرتبطة بما حولها من بيئة مبنية وحياة إجتماعية وإقتصادية".

- و من أمثلة المناطق التراثية التي تم تحديدها في مجال البحث:



شكل ١ - ٤٢: مباني منطقة مصر الجديدة  
المصدر: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، ٢٠١٠

شكل ١ - ٤١: منطقة مصر الجديدة  
المصدر: [http://maps.google.com.eg/maps?\(2012\)](http://maps.google.com.eg/maps?(2012))

٣٤ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الدليل الإرشادي: أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة، الطبعة الأولى، ٢٠١٠.



شكل ١- ٤٢: مباني منطقة القاهرة الخديوية  
المصدر: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، ٢٠١٠

شكل ١- ٤٣: موقع منطقة وسط البلد (القاهرة الخديوية)  
المصدر: [http://maps.google.com.eg/maps?\(2012\)](http://maps.google.com.eg/maps?(2012))

## ٢- ٢ - معايير تحديد المناطق التراثية:

قبل وضع البرامج التنموية في المناطق التراثية، يتم القيام بعملية التحديد المكاني لها، وذلك للتحكم بالمتغيرات العمرانية، وسهولة تطبيق القوانين ومخططات التنمية العمرانية فيها، حيث أن الهدف الأساسي من تحديد هذه المناطق هو السيطرة الكاملة بطريقة قانونية فعالة لتحقيق الأهداف المرجوة من سياسات التنمية الشاملة<sup>٣٥</sup>.

ويمكن وصف بيئة أو منطقة ما بأنها تراثية في حالة توافر بعض المؤشرات التي يتم على أساسها تقييم وتصنيف المباني التراثية إلى فئات مختلفة وهذه المؤشرات هي<sup>٣٦</sup>:

- تميز الطابع المعماري للمباني.
- ارتباط المبنى بأحداث وجذور تاريخية ذات تواصل يتم خلالها تناقل أو توارث القيم والتقاليد.
- تميز منطقة تحتوي على مبنى أو أكثر له أهمية معمارية أو تاريخية.
- عمر المبنى.

٣٥ أحمد خلف عطية، التصميم المستحدث في المناطق التراثية وذات القيمة : منهج لرصد الطابع المعماري لتحقيق الإستمرارية البصرية مع المحتوى (حالة دراسة: حى العزيزية بمدينة حلب-سوريا)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣  
٣٦ صلاح زكى سعيد، الحفاظ على التراث المعماري والعمراني وتصنيف المناطق المحمية والمباني التراثية بالمدينة المصرية، المؤتمر التاسع للمعماريين المصريين، التراث المعماري والتنمية العمرانية، القاهرة، ١٩٩٩

ويمكن تحديد المناطق التراثية بثلاثة طرق وهي كآلاتي:

#### ١- الحدود العمرانية الفاصلة:

يمكن تحديد المناطق التراثية من خلال الحدود الفاصلة الواضحة والمميزة كوجود نهر أو شارع سريع الحركة، كما يمكن التحديد من خلال حدود مصطنعة لإدارتها بشكل مناسب وتنقسم المناطق التراثية من حيث نمط النسيج العمراني إلى ثلاثة أنماط وهي:

أ- المناطق التراثية المتلاحمة: تتميز هذه المناطق بنسيجها المتضام حيث تتلاصق المباني مع بعضها لينفتح كل منها للداخل ويفصلها الأزقة الضيقة وتتعدم الساحات المفتوحة ولكن يحقق نسيجها العمراني أداء بيئي عالي والخصوصية الإجتماعية.

ب- المناطق التراثية شبه المنفصلة: تتميز هذه المناطق بتجمع مبانيها في نسيج مميز يختلف عما حواه معمارياً وعمرانياً.

ج- المناطق التراثية المنفصلة: تتميز هذه المناطق بأنفصالها التام عن العمران المحيط، وتميزها عن نسيجه السائد ووجودها كمجموعات أو عناصر منفصلة في شكل يحقق لها أعلى تميز بصري.

#### ٢- الطابع المميز والهوية:

تمتاز المناطق التراثية بطابع معماري وعمراني مميز التي تمنح هذه المناطق الشخصية المميزة، ومن أهم عوامل نجاح الحفاظ على هذه المناطق هو دقة تعريف وتحديد هذه المناطق، ويجب أن يكون التحديد بناء على مجموعة من المباني ذات الكيان البصري والهوية المحلية .

#### ٣- الملامح الوظيفية والإقتصادية:

تمثل المناطق التراثية ذات القيمة جزءاً حيوياً هاماً مأهولاً بالسكان، وتتميز بوجود الأسواق التقليدية ذات المسارات الخطية بالإضافة إلى الخانات والوكالات التي تضم الحرف التقليدية، وبالتالي يمكن أن تستمد المناطق التراثية ذات القيمة طابعها المميز من خلال تجمع الفعاليات التي تقوم على نشاط إقتصادي واحد، لذا يمكن الإستفادة من هذا النشاط الإقتصادي والاستعمالات في تحديد هذه المناطق لإعطاءها الحيوية والتأكيد على طابعها المميز<sup>٣٧</sup>.

<sup>٣٧</sup> أحمد خلف عطية، التصميم المستحدث في المناطق التراثية وذات القيمة: منهج لرصد الطابع المعماري لتحقيق الإستمرارية البصرية مع المحتوى (حالة دراسية حى العزيرية بمدينة حلب-سوريا)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣

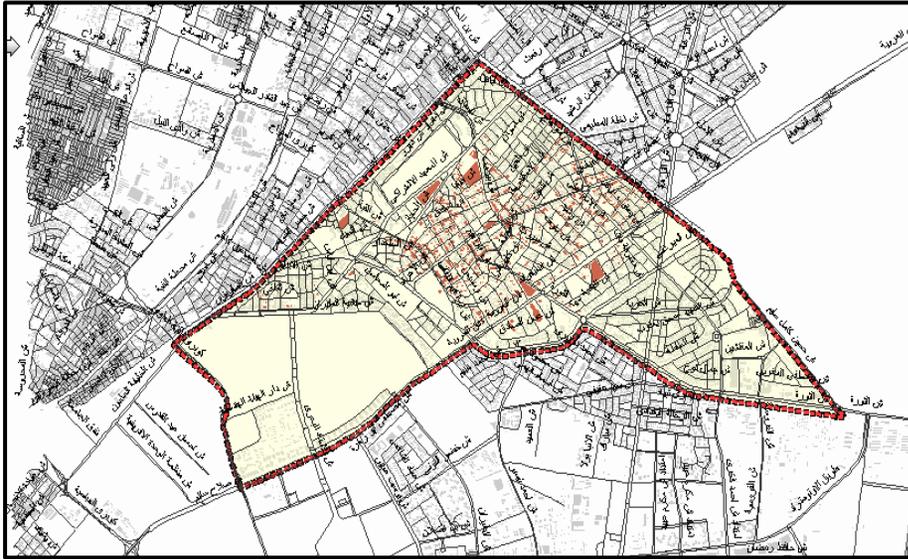
ويمكن أن تحدد المناطق التراثية تبعاً لتاريخ وخصائص المنطقة وأيضاً بناءً على تواجد مجموعات من المباني التراثية بهذه المنطقة، تشمل المناطق التراثية مناطق بأكملها كمنطقة وسط البلد (القاهرة الخديوية) أو الحى التركي والحى الأوروبي بالإسكندرية أو أماكن محددة داخل المنطقة أو الحى طبقاً لنوعية تخطيطها وسماتها العمرانية أو طبقاً لكثافة المباني التراثية بها، ويمكن أيضاً اعتبار ميدان أو شارع بأكمله كمنطقة تراثية متميزة سواء كان ذلك داخل منطقة الحفاظ أو خارجها<sup>٣٨</sup>.

ويقوم جهاز التنسيق الحضاري بتحديد المناطق التراثية وذات القيمة المتميزة طبقاً للأسس والمعايير التي يضعها للحفاظ عليها، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، على أن يراعى فى تحديد هذه المنطقة أن يتحقق فيها عنصر أو أكثر من العناصر التالية:

- أن تكون المنطقة ذات طابع عمراني متميز أو تعبير جمالى أودات شبكة طرق أو نسيج عمراني يمثل أحد مراحل النمو العمراني أو التطوير التاريخي.
- أن تكون بالمنطقة مباني أثرية وفقاً للقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن حماية الآثار أو مباني ذات طراز معماري متميز وفقاً للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المباني غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، وأن تكون مؤثرة فى الطابع العمراني للمنطقة ككل.
- أن تكون مرتبطة بأحداث ثقافية أو تاريخية أو سياسية أو عسكرية، أو معبرة عن قيم إجتماعية أو إقتصادية أو فنية أو وظيفية، أو أن تحتوي على دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة فى أحد المجالات المذكورة.
- أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح فى تاريخ الدولة.
- أن تكون المنطقة محوراً أو مساراً للحركة يصل إلى مناطق أو مباني أو استعمالات مهمة أو ذات قيمة متميزة.
- أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية أو حاضرة.
- أن تكون منطقة ذات قيمة طبيعية تتصف بمعالم جمالية أو تشكيلات طبيعية أو جيولوجية متميزة، أو أن تكون أحد مواقع المحميات الطبيعية وفقاً لقانون المحميات الطبيعية رقم ١٠٢ لسنة ١٩٨٣ وقانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤<sup>٣٩</sup>.

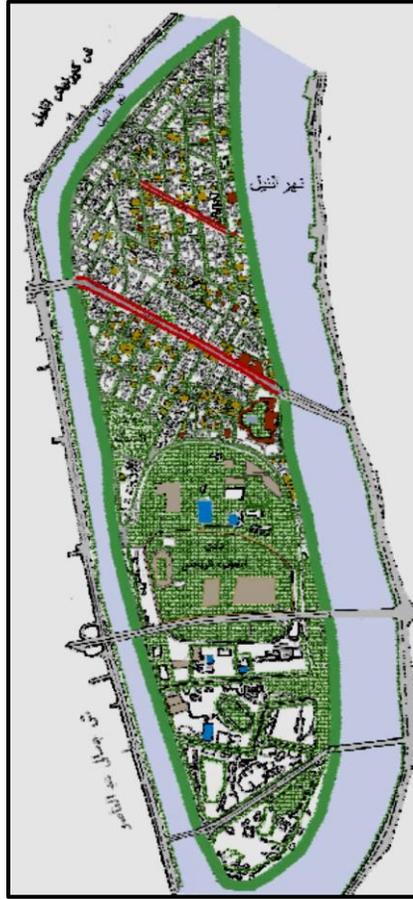
٣٨ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الدليل الإرشادي: أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة، الطبعة الأولى، ٢٠١٠.  
٣٩ اللائحة التنفيذية لقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، الباب الثاني- الفصل الثاني: المناطق ذات القيمة المتميزة، مادة رقم ٨٠، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، القاهرة، ٢٠٠٨.

وهناك مناطق عديدة يجب إدراجها كمناطق تراثية بعد تحديد نطاقها حيث تتميز بمخطط عمراني فريد يمثل في بعض الحالات تجربة تخطيطية مهمة على الصعيد القومي أو العالمي مثل منطقة "هليوبوليس" (شكل ٤٥-١) ومنطقة "الزمالك" (شكل ٤٦-١). وفي هذه الحالات يتم توثيق المدينة أوالحي بأكمله واعتباره منطقة تراثية متميزة تخضع لكل قوانين الحماية والحفاظ، كما يجب استثنائها من قوانين خطوط التنظيم. وأغلب هذه المناطق هي مناطق سكنية حية بها الكثير من الأنشطة التي يجب أن تستكمل دورها وتستمر في وظيفتها التي من أجلها تم إنشاؤها.



شكل ٤٥-١ : حدود منطقة مصر الجديدة

المصدر: <http://www.urbanharmony.org> (2012)



شكل ١-٤٦: منطقة الزمالك

المصدر: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، ٢٠١٠

### ٢-٣- أسباب تدهور المناطق التراثية:

مرت أحياء القاهرة التاريخية (التراثية) بعدة مراحل تطور اختلفت فيها أحوال البيئة والسكان من مرحلة لأخرى<sup>٤٠</sup>، وواجهت بشكل مفاجئ نوعية جديدة من المشاكل التي طرحها العصر الحديث وقت لم يكن نسيجه العمراني ولا أى من المكونات الرئيسية لهيكله العمراني على استعداد لمواجهةها أو التأقلم معها<sup>٤١</sup>، ولذلك تتعرض المناطق التراثية ومبانيها المميزة للعديد من مشاكل تؤثر سلباً سواء على الصورة البصرية أو الحالة المادية أو عليهما معاً، وبالتالي تؤدي

٤٠ هناء محمود شكري، التنمية العمرانية للمناطق التاريخية في المدن القديمة (حالة خاصة الأزهر- الحسين- الغورية)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٠.

٤١ مروان أنطوان جرجس جبور، التغير العمراني في مراكز المدن العربية متوسطة الحجم ذات الأصل التاريخي (١٩٤٥-٢٠٠٠) دراسة مقارنة: حلب- صنعاء- تونس)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٥.

هذه المشاكل إلى تدهور المناطق التراثية وبالتالي يؤدي ذلك إلى ضياع وتخريب وتدمير هذا التراث فلا بد من تحديد أسباب هذا التدهور ومنها<sup>٤٢</sup>:

### ٢-٣-١- أسباب إجتماعية:

#### ١- الزيادة الطبيعية لسكان المناطق التراثية :

أصبحت هذه المناطق بطبيعتها تشكلها العمراني وما تضمنه من أنشطة وحرف بؤرة جذب لشريحة سكانية من خارج المنطقة، صاحب ذلك تزايد الهجرة الريفية إلى المدينة في ظل انعدام الخدمات وغياب التخطيط القومي للريف الذي أخل بالتوازن بين القرية والمدينة، وأسفر ذلك عن تغير في نسب إشغال الأنشطة داخل هذه المناطق ازدادت معه الكثافة السكانية إلى معدلات مرتفعة نسبياً تجاوزت قدرة الهيكل العمراني على احتوائها، لينعكس ذلك سلباً على حالته ويؤدي إلى تدهوره بمرور الزمن<sup>٤٣</sup>.

#### ٢- الهجرة من المناطق التراثية:

الهجرة إلى الأحياء والمناطق الجديدة وتغير نوعية السكان أمام عجز المناطق القديمة عن تلبية احتياجات العصر الحديث، فقد هاجرت فئة سكان الدخل المرتفع والمتوسط من هذه المناطق واتجهوا إلى الأحياء الجديدة ليشغل الوافدين من الريف بيوت هؤلاء المهاجرين بنمط سلوكياتهم ومعيشتهم، ساعد ذلك على تدهور النسيج العمراني والبيئي والاجتماعي في المناطق التراثية القديمة وإهدار المضمون التراثي والثقافي فيها، بالإضافة لفقدان التنوع الاجتماعي الإقتصادي الذي كان يدعم عملية الإحياء الذاتي عبر الزمن<sup>٤٤</sup>.

#### ٣- التحول الاجتماعي وتعديل عدد أفراد الأسرة:

مع بداية القرن العشرين لم يعد السكن التقليدي في هذه المناطق ملائماً لمتطلبات واحتياجات الأسر الوافدة التي تفتقر للوعي الكافي بقيمة تلك المساكن التي عملت على تقسيمها بطريقة عشوائية أهدرت قيمتها التصميمية والبيئية، ليؤدي ذلك إلى ضياع الكثير من مفردات ومكونات هذه المناطق التي كونت شخصيتها وهويتها وطابعها المميز<sup>٤٥</sup>.

#### ٤- غياب الوعي الثقافي لدى السكان:

نتيجة لغياب الوعي الثقافي لدى السكان وثقافتهم المحدودة أدى إلى كثرة التعديلات الفردية على مباني هذه المناطق، سوء الاستخدام واللامبالاه التي تميز نمط التعامل مع هذه النوعية من المباني<sup>٤٦</sup>.

٤٢ أحمد خلف عطية، التصميم المستحدث في المناطق التراثية وذات القيمة : منهج لرصد الطابع المعماري لتحقيق الإستمرارية البصرية مع المحتوى (حالة دراسة: حي العزيزية بمدينة حلب-سوريا)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣.

٤٣ علاء الدين لولح، التداخل العمراني الحديث في المركز التاريخي للمدينة العربية، بحث منشور من أبحاث الندوة العالمية لحماية حلب القديمة، مجلة عالم البناء: العدد (٤٠)، ١٩٨٣.

٤٤ مروان أنطوان جرجس جبور، التغير العمراني في مراكز المدن العربية متوسطة الحجم ذات الأصل التاريخي ١٩٤٥-٢٠٠٠ (دراسة مقارنة: حلب-صنعاء-تونس)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٥.

٤٥ مروان أنطوان جرجس جبور، التغير العمراني في مراكز المدن العربية متوسطة الحجم ذات الأصل التاريخي ١٩٤٥-٢٠٠٠ (دراسة مقارنة: حلب-صنعاء-تونس)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٥.

٤٦ علاء الدين لولح، التداخل العمراني الحديث في المركز التاريخي للمدينة العربية، بحث منشور من أبحاث الندوة العالمية لحماية حلب القديمة، مجلة عالم البناء: العدد (٤٠)، ١٩٨٣.

### ٢-٣-٢- أسباب عمرانية:

- ١- إسناد أعمال الترميم والصيانة إلى شركات مقاولات غير متخصصة: لمباني تراثية لا تعوض، كما يوجد من بين المعاهد الأثرية الأجنبية والتي أسند إليها مشروعات الترميم الآثار من لا يجيد هذا الفن<sup>٤٧</sup>.
- ٢- ظهور مواد بناء وأساليب إنشاء جديدة في مجالات التنفيذ: عمل ذلك على تشويه المفهوم التقليدي في البناء، وبالتالي إلى قطع وحدته العمرانية ومقياسه الإنساني وتفكك نسيجه المتماسك ليسهل دخول السيارة إليه.
- ٣- تأثير عروض الشوارع على المناطق التراثية: ساعد تصميم السيارة على التوسع الأفقي للمدن بصورة كبيرة فقدت معه مقياسها في زمن قصير، وانعكس ذلك على هذه المناطق الذي امتدت فيه الشوارع العريضة لتسهيل حركة السيارات وتوفير الخدمة للمنشآت التجارية، وربط الكثير من المناطق التي تفقر للإتصال الجيد من خلال هذه المنطقة، الأمر الذي أدى إلى تجزئته وعزل مناطقه وتدهوره بمرور الزمن<sup>٤٨</sup>.

### ٢-٣-٣- أسباب إقتصادية:

- ١- ظهور أشكال جديدة للتبادل الإقتصادي: لقد تحول الإقتصاد من الإعتماد على التجارة والحرف اليدوية إلى الإعتماد على الصناعات ذات المواصفات الخاصة والأحجام المختلفة التي تطلبت أنواع معينة من العمال المهرة، وأدى ذلك إلى حدوث خلل إقتصادي في المناطق التراثية فتراجعت الأسواق التقليدية والخانات ليحل محلها المخازن الكبرى التي تفي بحاجات السكان المعاصرة<sup>٤٩</sup>، هذا فضلاً على أنه حدث تدهور في الصناعات الحرفية في النطاق التراثي، واقتصر النشاط على بعض الحرف المعتمدة على الأنشطة السياحية
- ٢- الإستثمارات الجديدة: أدت الإستثمارات الجديدة إلى إنشاء مراكز تجارية فرعية تتلائم مع الإستثمارات الحديثة وأهملت المناطق التراثية كمركز تجاري، وتركت للأسلوب الفردي في علاج مشاكلها مما أدى إلى زيادة مشكلات هذه المناطق تعقيداً، فكثيراً من المناطق والمباني التي لها صلة بالقيم الإجتماعية فقدت تحت اسم الجدوى الإقتصادية، ومن جهة أخرى فإن الإستثمارات العقارية داخل المنطقة التراثية نفسها أدت إلى تحويل كثير من المباني التراثية إلى مستودعات وورش<sup>٥٠</sup>.

٤٧ رانيا إسماعيل أحمد أحمد، تكنولوجيا الترميم الحديثة آية لإستمرار حياة المباني التراثية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٦.

٤٨ علاء الدين لولح، التداخل العمراني الحديث في المركز التاريخي للمدينة العربية، بحث منشور من أبحاث الندوة العالمية لحماية حلب القديمة، مجلة عالم البناء: العدد (٤٠)، ١٩٨٣.

٤٩ أسامة أحمد مسعود، المناطق القديمة بمصر (حى الجمرك بالإسكندرية)، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة الإسكندرية، ١٩٨٥.

٥٠ محمد رشدي رضوان، تنمية وتجديد المناطق الحضرية، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٨٥.

### ٣- صعوبة تأمين التمويل:

من الصعب تأمين التمويل اللازم لمشاريع التنمية في المناطق التراثية، وهذا يعود إلى أن مشاريع "ملأ الفراغات" التي تستهدف بعض المناطق التراثية التي تتميز بالتدهور العمراني والإقتصادي، تشكل مخاطرة مالية، أو عدم جدوى بالنسبة للعديد من المصارف والمستثمرين، وبالتالي زيادة التدهور، هذا بالإضافة للعديد من الأسباب:

- ١- إن مشاريع التنمية في هذه المناطق التراثية داخل المدينة تتميز بالتمويل التدريجي وإن بعض الجهات الممولة هي شركات ربحية والبعض الآخر مؤسسات لا ربحية، وبالتالي من الصعب جداً التنسيق بين هذه الجهات من حيث صياغة الأهداف.
- ٢- مستوى المجازفة: وهي سياسات تعرف من قبل المصارف وبعض المستثمرين، حيث يعرف مستوى المجازفة من خلال موقع المنطقة المطلوب الاستثمار فيها.
- ٣- التوجه الأساسي للتنمية يكون نحو المناطق السكنية التي يقطنها أصحاب الدخل وذلك بسبب الطبيعة الحكومية للتمويل في مشاريع التنمية الحضرية.
- ٤- ارتفاع قيمة الأراضي في وسط المدينة لعدم توفر أراضي فضاء بها، إلى جانب تركيز المصالح الحكومية والأنشطة الإدارية والتجارية والترفيهية بها، كل هذا يشجع التعديلات على المباني التراثية والتي تتركز غالباً في هذه المناطق، لتحقيق أكبر استفادة منها وتوظيفها في ما لا يتناسب مع وظيفتها الأصلية.
- ٥- ضعف قيمة الإيجارات لهذه المباني بما لا يتناسب مع مساحتها وقيمتها الفعلية، مما لا يكفي لإجراء الصيانة اللازمة، وضياع المسؤولية بين المالك والمستأجر<sup>٥١</sup>.

### ٢-٣-٤- أسباب طبيعية:

#### ١- مشكلة المياه الجوفية:

إن ارتفاع مستوى المياه الجوفية نتيجة تداعي شبكات الصرف الصحي، وتداخلها مع المياه العذبة، مما ينتج عنه مشاكل صحية للسكان في تلك المناطق، بالإضافة إلى التأثير الكبير على أساسات المباني، وبالتالي حدوث هبوطات غير متساوية في الأساسات تؤدي إلى حدوث التشققات في الجدران، مما يؤدي إلى حدوث انهيارات جزئية أو كلية للمباني (شكل ٤٧-١).

#### ٢- الكوارث الطبيعية:

كالزلازل والأعاصير والسيول، حيث تلحق أضراراً بالغة في المناطق التراثية.

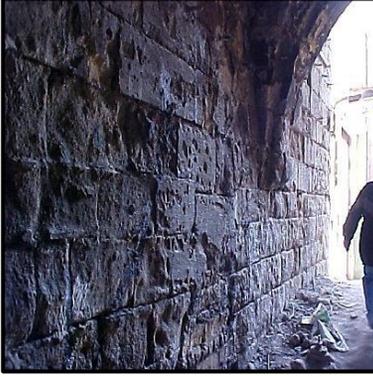
#### ٣- عوامل التعرية والمناخ:

كالأمطار والرياح، واختلاف درجات الحرارة، التي تسبب تآكل الأسطح الخارجية وصدأ المعادن الموجودة فيها (شكل ٤٨-١).

٥١ أحمد خلف عطية، التصميم المستحدث في المناطق التراثية وذات القيمة: منهج لرصد الطابع المعماري لتحقيق الإستمرارية البصرية مع المحتوى (حالة دراسة: حى العزيزية بمدينة حلب-سوريا)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣.

#### ٤- الفطريات والبكتريا:

عدم مقاومة بعض المواد المستخدمة في هذه المباني لهذه الفطريات، مما يؤدي إلى تلف هذه لأجزاء بصورة تهدد سلامة المباني في المناطق التراثية<sup>٥٢</sup>.



شكل ٤٨-١: تآكل بالأحجار نتيجة للرطوبة  
(قصر الأمير بشتاك - حى الجمالية)  
المصدر: الباحثة، ٢٠٠٣



شكل ٤٧-١: تفتت الأحجار نتيجة للمياه الجوفية  
(قصر الأمير بشتاك - حى الجمالية)  
المصدر: الباحثة، ٢٠٠٣

#### ٢-٣-٥- أسباب تنظيمية وقانونية:

##### ١- قصور من بعض أجهزة الدولة المعنية بالآثار:

- عن تسجيل وتوثيق كافة الآثار الموجودة .
- تأخير المباني الأثرية والتاريخية دون النظر لنوعية الوظائف التي قد لا تتسجم مع المبنى وتضر به.
- عدم وجود الأجهزة الفنية المؤهلة والمدربة القادرة على تنفيذ أو متابعة تنفيذ مشاريع الحفاظ على هذه المناطق، وإجراء أعمال الصيانة والترميم من غير ذوي الخبرة، مما يعرض هذه المناطق والمباني للتلف والتدهور.
- عدم وجود هيئات أو معاهد فنية متخصصة في تدريب المهنيين العاملين بالترميم المعماري، والإعتماد على المرممين الأثريين رغم اختلاف طبيعة المبنى كأثر ترميمه عن اللوحات أو التماثيل وغيرها من الآثار الفنية<sup>٥٣</sup>.
- عمدت سياسة التأمين (في مصر بعد ثورة يوليو ١٩٥٢) إلى نزع ملكية بعض المباني التراثية، وإسنادها إلى من قد لا يقدر قيمتها وبالتالي تعرضت للإهمال وبشكل لا ينسجم مع قيمتها التاريخية مما عرضها للتلف والتدهور (شكل ٤٩-١) و(شكل ٥٠-١).

٥٢ علاء الدين لولح، التداخل العمراني الحديث في المركز التاريخي للمدينة العربية، بحث منشور من أبحاث الندوة العالمية لحماية حلب القديمة، مجلة عالم البناء: العدد (٤٠)، ١٩٨٣.

٥٣ صالح لمعى مصطفى، الترميم المعماري للتراث الحضري، بحث مقدم لندوة أماتة جدة، ١٩٨٦.



شكل ١-٥٠٠: قصر شجرة الدر (كلية تربية موسيقية جامعة حلوان حالياً)  
المصدر: (2012) <http://www.helwan.edu.eg/music/>

شكل ١-٤٩: قصر عيود باشا  
(كلية فنون الجميلة جامعة حلوان حالياً)  
المصدر: (2012) <http://maps.google.com.eg/maps?>

## ٢- قوانين الإيجار:

تجعل قوانين الإيجار المستأجر مالكا للوحدة أكثر من صاحبها الأصلي، وبنفس الوقت فالمستأجر غير مستعد للقيام بالصيانة لأنه يعتقد في ذاته أنه ليس مالكا، بالإضافة إلى ظروفه المادية التي تحول دون ذلك، في حين أن المالك الأصلي يرغب بإخراج المستأجر للإنتفاع بشكل أكبر من وحدته<sup>٥٤</sup>.

## ٣- قصور فى القوانين والتشريعات:

- أدى قصور القوانين والتشريعات للحفاظ على المباني الأثرية، وخاصة فيما يتعلق بالعمران المحيط إلى التعدي على هذه المباني، ولضعف العقوبة المطبقة فى حالات التعدي أو الهدم أو الإضرار أدى ذلك لتتحول التعديت إلى أمر واقع (شكل ١-٥١).
- تعامل القانون مع المبنى الأثري بنفس الأحكام التي يتعامل بها مع الأثر الفني، مع اختلاف طبيعة كلاً من هما، فالمبنى يتعرض إلى مشاكل أكبر نتيجة وجود وظائف نفعية له بخلاف النواحي الجمالية، هذا إلى جانب تأثيره وتأثره بالبيئة المحيطة.
- عدم وجود قوانين وتشريعات صارمة خاصة بتنظيم أعمال البناء المستحدث داخل المناطق التراثية، مما يؤدي إلى المبالغة فى ارتفاع المباني الحديثة، دون التقيد بخط السماء للمباني التراثية المجاورة، وتشويه الصورة البصرية وتعيير تشكيل البيئة التراثية.

٥٤ أحمد خلف عطية، التصميم المستحدث فى المناطق التراثية وذات القيمة : منهج لرصد الطابع المعماري لتحقيق الإستمرارية البصرية مع المحتوى (حالة دراسة: حى العزيرية بمدينة حلب-سوريا)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣.



شكل ١-٥١: كثرة التعدادات على المباني التراثية (منطقة الجمالية)  
المصدر: <http://al-mashhad.com/Articles/45230.aspx> (2011) المصدر: الباحثة (٢٠٠٦)

## ٢-٣-٦- الأسباب البيئية:

### ١- المرور الإلي الكثيف:

وذلك بمختلف أنواعه وأحجامه في المناطق الأثرية، والذي يؤدي إلى انتشار عوادم السيارات الذي يؤدي إلى تلف الأحجار، بالإضافة إلى الإهتزاز والضوضاء الناتج عن مرور السيارات<sup>٥٥</sup> (شكل ١-٥٢) و(شكل ١-٥٣).



شكل ١-٥٣: الأختناقات المرورية بحى الموسكى  
المصدر: <http://www.inattaba.com/ar/?p=360> (2011)

شكل ١-٥٢: الأختناقات المرورية أسفل كوبري الأزهر  
المصدر: <http://maps.google.com/eg/maps?> (2012)

٥٥ سبهر زكى حواس، الصيانة والمحافظة والتحكم فى العمران ودورها فى استمرار حياة البنية العمرانية، بحث منشور، المؤتمر العلمى الدولى الرابع، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة، ١٩٩٣.

## الفصل الثالث: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

١-٣- تعريف المناطق العمرانية  
المتدهورة ذات الطابع التراثي

٢-٣- مقارنة المناطق المتدهورة  
والمناطق التراثية

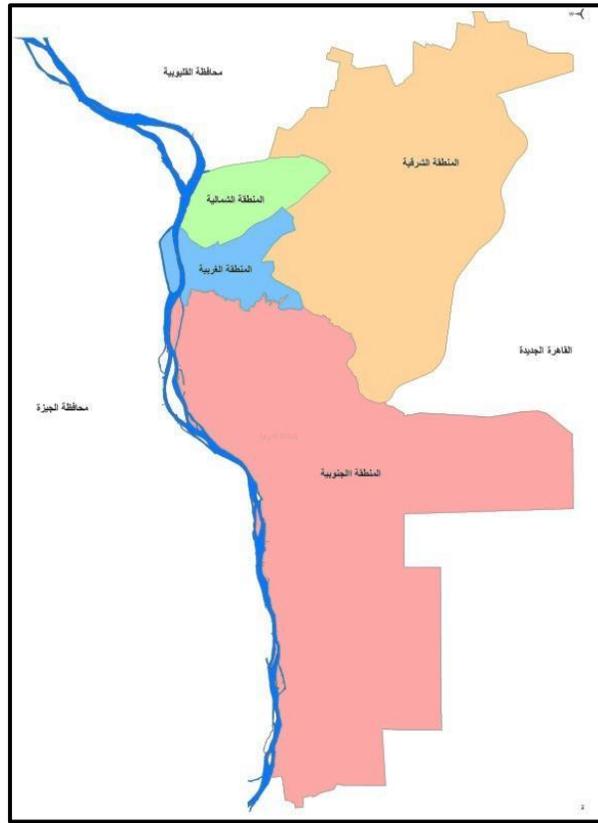
٣-٣- مظاهر تدهور المناطق العمرانية  
المتدهورة ذات الطابع التراثي

٤-٣- معايير تحديد المناطق العمرانية  
المتدهورة ذات الطابع التراثي

### ١-٣- تعريف المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:

من خلال التعرف على المناطق العمرانية المتدهورة والتعرف على المناطق التراثية يمكن تعريف المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي كالتالي: "هي المناطق العمرانية المخططة والمتدهورة التي تحتوي على مجموعة من المباني التاريخية والأثرية التي ترجع إلى عصور مختلفة والتي لها طابع معماري وعمراني مميز وتدهورت على مر العصور وتهاكت مبانيها وتهدم بعضها، مع تدهور حالة المرافق والبنية الأساسية والبيئة المحيطة بالمباني الأثرية، مع تدني الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها".

ومن أمثلة المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي بالقاهرة (شكل ١-٥٤): حي باب الشعيرية - حي الخليفة- حي الأزبكية- حي عابدين - حي الموسكي - حي السيدة زينب (من شكل ١-٥٥ إلى شكل ١-٥٤) - حي مصر القديمة (من شكل ١-٥٥ إلى شكل ١-٥٨) - حي الجمالية (من شكل ١-٥٩ إلى شكل ١-٦٢) .<sup>٥٦</sup>



شكل ١-٥٤: خريطة لمناطق محافظة القاهرة  
المصدر:

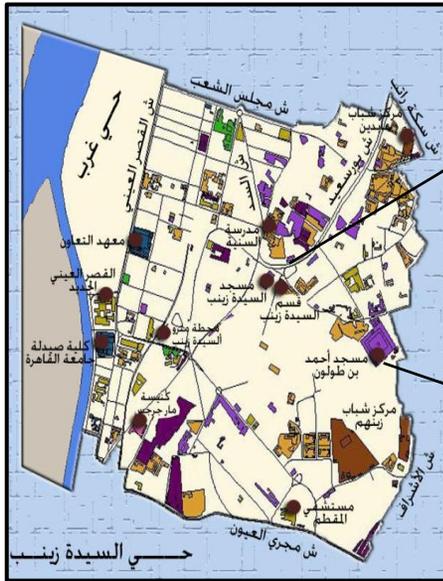
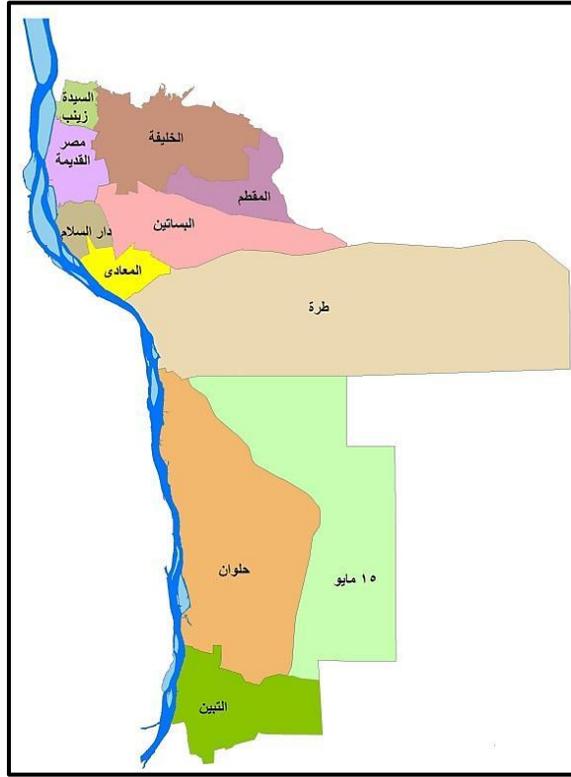
<http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx>  
(2012)

المنطقة الشرقية  
المنطقة الغربية  
المنطقة الشمالية  
المنطقة الجنوبية

<sup>٥٦</sup> دينا معروف أحمد محمد ضيف الله، التخطيط كوسيلة لحماية المناطق الأثرية من النمو العمراني، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١

**الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي، المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي**

شكل ١-٥٥: خريطة لأحياء المنطقة الجنوبية  
المصدر:  
[http://www.cairo.gov.eg/areas/Ma\(2012\)ps.aspx](http://www.cairo.gov.eg/areas/Ma(2012)ps.aspx)



شكل ١-٥٦: خريطة لحي السيدة زينب  
المصدر: [http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx\(2012\)](http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx(2012))



شكل ١-٥٧: مسجد السيدة زينب  
المصدر: [http://maps.google.com.eg/maps?\(2012\)](http://maps.google.com.eg/maps?(2012))



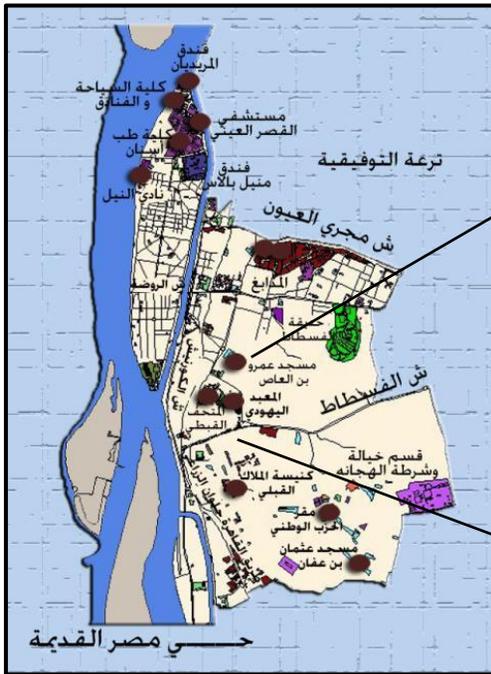
شكل ١-٥٨: مسجد أحمد بن طولون  
المصدر: [http://maps.google.com.eg/maps\(2012\)](http://maps.google.com.eg/maps(2012))

**الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي**



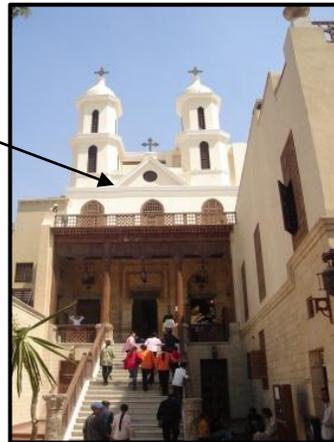
شكل ٥٩-١: التدهور في حي السيدة زينب

المصدر: (2012) <http://www.cover-sd.com/forums/> المصدر: (2008) <http://islamiyat.d1g.com/gallery>



شكل ٦١-١: مسجد عمرو بن العاص

المصدر: (2011) <http://22in.a7larab.net/t4544-topic>



شكل ٦٢-١: الكنيسة المعلقة

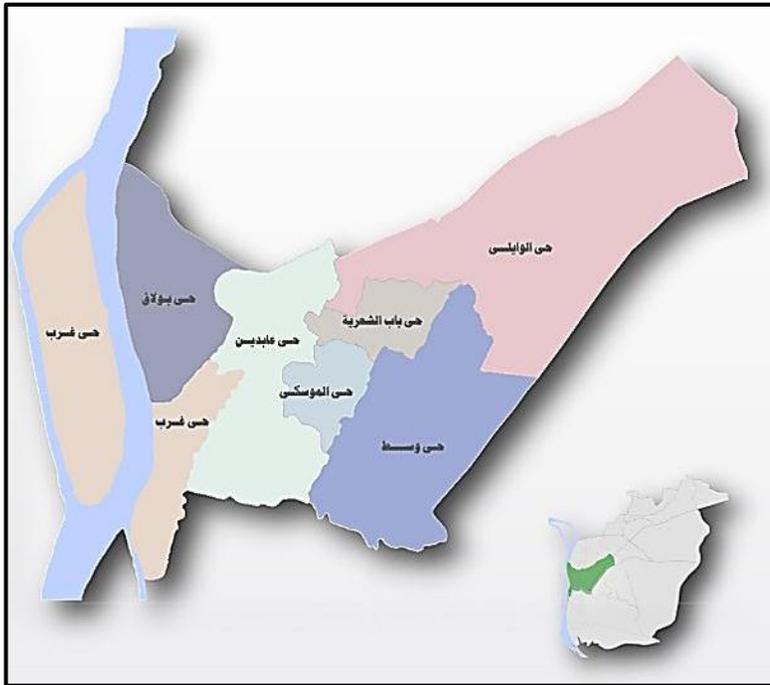
المصدر: (2006) <http://www.aldammak.net/blog/?p=63>

شكل ٦٠-١: خريطة لحي مصر القديمة  
المصدر: (2012) <http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx>

**الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي** المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي



شكل ١-٦٣: التدهور في حي مصر القديمة  
المصدر: (2012) <http://www.elwatannews.com> المصدر: (2012) <http://www.el-wasat.com>



شكل ١-٦٤: خريطة لأحياء المنطقة الغربية  
المصدر: (2012) <http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx>

**الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي**



شكل ٦٦-١: مشيخة الأزهر

المصدر:

[http://maps.google.com.eg/maps?\(2012\)](http://maps.google.com.eg/maps?(2012))



شكل ٦٧-١: مستشفى الحسين

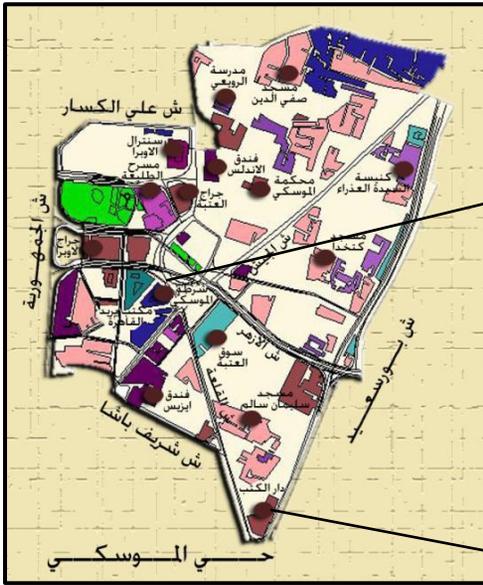
المصدر: [http://maps.google.com.eg/maps?\(2012\)](http://maps.google.com.eg/maps?(2012))

شكل ٦٥-١: خريطة لحي وسط (حي الجمالية)  
المصدر: <http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx>



شكل ٦٨-١: التدهور في شارع المعز لدين الله  
المصدر: الباحثة، ٢٠٠٦

**الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي - المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي**



شكل ٦٩-١: خريطة لحي الموسكى

المصدر: <http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx>



شكل ٧٠-١: قسم شرطة الموسكى

المصدر: <http://www.egyptpolice.org/tag> (2012)



شكل ٧١-١: دار الكتب

المصدر: <http://www.almogaz.com/art-and-culture/news/2012/01/18/156154>



شكل ٧٢-١: تدهور حي الموسكى

المصدر: [http://maps.google.com.eg/maps?\(2012\)](http://maps.google.com.eg/maps?(2012))



المصدر: <http://www.medantahreer.com/> (2012)

**٢-٣ - مقارنة المناطق المتدهورة والمناطق التراثية:**

سيتم عمل مقارنة بين المناطق المتدهورة والمناطق التراثية للتعرف علي نقاط التوافق والإختلاف بهدف الوصول إلي مظاهر تدهور ومعايير تحديد المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي (جدول ١-١).

**الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي، المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي**

أوجه المقارنة	المناطق المتدهورة	المناطق التراثية
<b>التعريف</b>	هي المناطق التي تعاني من نقص في الخدمات الأساسية والمرافق ومعظم مبانيها متهدمة أو متهاكلة والتي تعاني أيضاً من الكثافة السكانية العالية وانخفاض في المستوى المعيشي	هي المناطق التي تقع داخل الحيز العمراني التي تحتوي على مجموعة من المباني التاريخية والأثرية التي ترجع إلى عصور مختلفة والتي لها طابع معماري وعمراني مميز وتتداخل مع النسيج العمراني للمنطقة المحيطة ومن ثم تكون مرتبطة بما حولها من بيئة مبنية وحياة إجتماعية وإقتصادية
<b>معايير تحديد المنطقة</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تدهور المسكن وغياب الصيانة</li> <li>- تدهور في استعمالات الأراضي</li> <li>- تدهور في المرافق والبنية الأساسية</li> <li>- تدهور في شبكات الطرق والمسارات</li> <li>- عدم توافر أو كفاية الخدمات المختلفة</li> <li>- الإفتقار إلى المساحات المفتوحة أو الخضراء</li> <li>- عدم توافر النظافة بالبيئة الخارجية وتلوثها</li> <li>- التشوه البصري اعمراني</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- أن تكون المنطقة ذات طابع عمراني متميز أو نسيج عمراني يمثل أحد مراحل النمو العمراني أو التطوير التاريخي.</li> <li>- أن تكون بالمنطقة مباني أثرية وأن تكون مؤثرة في الطابع العمراني للمنطقة ككل.</li> <li>- أن تكون مرتبطة بأحداث ثقافية أو تاريخية أو سياسية أو عسكرية، أو معبرة عن قيم إجتماعية أو إقتصادية أو فنية أو وظيفية، وأن تحتوي علي دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة في أحد المجالات المذكورة.</li> <li>- أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح في تاريخ الدولة.</li> <li>- أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية أو حاضرة.</li> </ul>
<b>أسباب التدهور</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الهجرة الداخلية من الريف للحضر</li> <li>- تغيير النظام السياسي والإقتصادي</li> <li>- النمو العمراني الإقتصادي للمدن</li> <li>- الزيادة السكانية الطبيعية</li> <li>- العجز في تمويل قطاع الإسكان</li> <li>- فشل سياسات الإسكان</li> <li>- أنظمة الإيجارات للوحدات السكنية</li> <li>- اللامساواة الإقتصادية والإجتماعية</li> <li>- قصور التشريعات والقوانين</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الزيادة السكانية الطبيعية</li> <li>- الهجرة إلى الأحياء والمناطق الجديدة</li> <li>- التحول الإجتماعي وزيادة أفراد الأسرة</li> <li>- غياب الوعي الثقافي</li> <li>- إسناد أعمال الترميم والصيانة إلى شركات غير متخصصة</li> <li>- ظهور مواد بناء وأساليب إنشاء جديدة</li> <li>- عروض الشوارع</li> <li>- تحويل الكثير من المباني التراثية إلى مستودعات وورش</li> <li>- صعوبة تمويل مشاريع التنمية</li> <li>- مشكلة المياه الجوفية</li> <li>- المناخ والفطريات</li> <li>- قصور في القوانين والتشريعات</li> <li>- قصور من الأجهزة المعنية</li> <li>- انتشار عوادم السيارات الضوضاء</li> <li>- الكوارث الطبيعية</li> </ul>

جدول ١-١: مقارنة بين المناطق التراثية والمناطق المتدهورة  
المصدر: الباحثة

### الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

وبهذه المقارنة تم الوصول إلي وجود اختلاف في معايير تحديد كل من المناطق المتدهورة والمناطق التراثية، واتفقوا في بعض الأسباب التي أدت إلي تدهورهما كالزيادة السكانية الطبيعية وصعوبة التمويل وتوفير الموارد المالية والقصور في بعض القوانين والتشريعات .

### ٣-٣- مظاهر تدهور المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:

- ١- النقص في المرافق العامة وسوء حالة البنية الأساسية:
  - عدم توافر شبكات المرافق (مياه نقية - صرف صحي - كهرباء) بالمنطقة أومع عدم كفايتها، وفي حالة وجودها تظهر كثير من المشاكل.<sup>٥٧</sup>
  - قصور في شبكة البنية التحتية وعدم كفايتها فقد تدهورت حالتها بسرعة وأثرت على المباني التراثية.<sup>٥٨</sup>
- ٢- نقص المناطق المفتوحة والحدائق:
  - عدم وجود ملاعب، أو أماكن مفتوحة، أو مسطحات خضراء، والقرب من بعض الاستعمالات الضارة والخطرة للصحة.<sup>٥٩</sup>
  - استبدلت المناطق الخضراء والحدائق المحيطة بالبيوت الكبيرة بأبنية متواضعة لسكن شريحة الفقراء المهاجرين، بعد أن غادر ذوي الدخل المرتفع هذه البيوت الكبيرة إلى الأطراف الجديدة.<sup>٦٠</sup>
- ٣- عدم توافر أو قلة الخدمات العامة:
  - قلة الخدمات العامة، من خدمات صحية وتعليمية وأمنية وغيرها.<sup>٦١</sup>
- ٤- عدم وجود الإحتياجات لمواجهة الكوارث الطبيعية والحوادث الرئيسية:
  - مثل الزلازل والإنهيارات والسيول والحرائق، ولا شك أن عدم وجود شوارع واسعة تسير فيها السيارات ومناطق مفتوحة ووحدات إسعاف أو مطافيء يعقد المشكلة ويضاعف الخسائر.<sup>٦٢</sup>
- ٥- الكثافة العالية، التكدس والتزاحم:
  - تتميز هذه المناطق بالكثافات السكانية المرتفعة، وارتفاع معدل المشاركة في المسكن حيث تكدس أكثر من أسرة في مسكن واحد.<sup>٦٣</sup>

٥٧ هبة الله عاصم الفولي، مدى اتباع مهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

58 Ibrahim M. Hazem, Upgrading of the historical areas, The seminar of upgrading of the urban environment of the cities, Jeddah, 1986.

٥٩ أحمد خالد علام، تجديد الأحياء، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٩٧.

60 Azza Hussein, The rehabilitation of Deteriorated Residential Areas, PhD thesis, Faculty of Engineering, Cairo University, 1989

٦١ هبة الله عاصم الفولي، مدى اتباع مهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

٦٢ عزيزة محمد علي بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتدنى في مصر، خصائصه وآلته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة للندوة "أوضاع الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨.

٦٣ الهيئة العامة للتخطيط العمراني، مركز بحوث التنمية والتخطيط التكنولوجي، جامعة القاهرة، معهد ماساتوشوستس للتكنولوجيا: التوصيات والمعايير الإرشادية لبرامج تحسين البيئة الحضرية. للمناطق المخالفة للقانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١، بحث مشترك.

### الباب الأول: المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي - المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

- ٦- انتشار مظاهر التلوث:  
عدم كفاية أو عدم وجود نظام جمع القمامة والمخلفات، مما يسبب تلوث للمنطقة والعديد من المشاكل الصحية.<sup>٦٤</sup>
- ٧- انخفاض مستوى الدخل للسكان:  
حيث يزاول الكثير من السكان أنشطة هامشية، وذلك لأنخفاض مستواهم التعليمي والتقني، وهذه الأنشطة تدر عائد غير منتظم وذلك لا يتيح الأسر الإحساس بالإستقرار.<sup>٦٥</sup>
- ٨- تدهور وتهالك المباني التراثية:  
اقتصرت سكان هذه المناطق على فئات الدخل المنخفض والمحدود العاجز تماماً عن تحمل أية نفقات لصيانة هذه الأبنية، حيث أن الصيانة الدورية هي أحد المتطلبات الأساسية للحفاظ على البنية التراثية ولكن السكان الذين تركوا بيوتهم أو أجروا جزء منها لن يهتموا بالتأكد في صيانتها والمحافظة عليها، بسبب العائد البسيط نتيجة للتحكم أو الأصح تحديد الأجرة.<sup>٦٦</sup>

### ٣-٤ - معايير تحديد المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:

- أن تكون المنطقة متداخلة مع العمران.
- أن تكون الحالة العامة للإسكان غير ملائمة .
- أن تكون استعمالات الأراضي متداخلة .
- أن تكون حالة المرافق والبنية الأساسية والطرق متهاكلة وغير صالحة.
- أن تكون المنطقة تعاني من نقص الخدمات العامة .
- أن تكون المنطقة غير صالحة وغير صحية .
- أن تكون المنطقة ذات طابع عمراني متميز أونسيج عمراني يمثل أحد مراحل النمو العمراني أو التطوير التاريخي.
- أن تكون بالمنطقة مباني أثرية مرتبطة بأحداث ثقافية أو تاريخية أو سياسية أو عسكرية، أو معبرة عن قيم إجتماعية أو إقتصادية أو فنية أو وظيفية، أو أن تحتوي على دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة في أحد المجالات المذكورة.
- أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح في تاريخ الدولة.
- أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية وأحاضرة.

٦٤ هبة الله عاصم الفولي، مدى اتباع مهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

٦٥ مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دلائل أعمال التخطيط العمراني: إعداد المخططات الإرشادية للمناطق المتخلفة بالمدن، دليل رقم (٥)، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.

66 Azza Hussein, The rehabilitation of Deteriorated Residential Areas, PhD thesis, Faculty of Engineering, Cairo University, 1989

## خلاصة الباب الأول:

تم التعرف على المناطق المتدهورة ومعايير تحديد المناطق المتدهورة وأسباب التدهور والتعرف أيضاً على أنماطها المختلفة التي لخصت كالآتي:

- ١- مناطق نشأت على أراضي صحراوية.
- ٢- مناطق نشأت على أراضي زراعية.
- ٣- مناطق نشأت على أراض داخل المدينة والتي تنقسم إلى الآتي:
  - أ- مناطق غير رسمية:
    - ١- العشوائيات (الغير آمنة – الغير مخططة)
    - ٢- المقابر
  - ب- مناطق رسمية:
    - ١- مناطق إسكان شعبي
    - ٢- مناطق إسكان إيواء
    - ٣- مناطق قديمة (مناطق تراثية – مناطق غير تراثية)
    - ٤-

كما تم التعرف على المناطق التراثية ومعايير تحديد هذه المناطق والأسباب التي أدت إلى تدهورها.

وبدراسة المناطق المتدهورة والمناطق التراثية تم التوصل إلى مفهوم محدد للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي وتم توضيح مظاهر تدهور المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي ومعايير تحديد هذه المناطق.

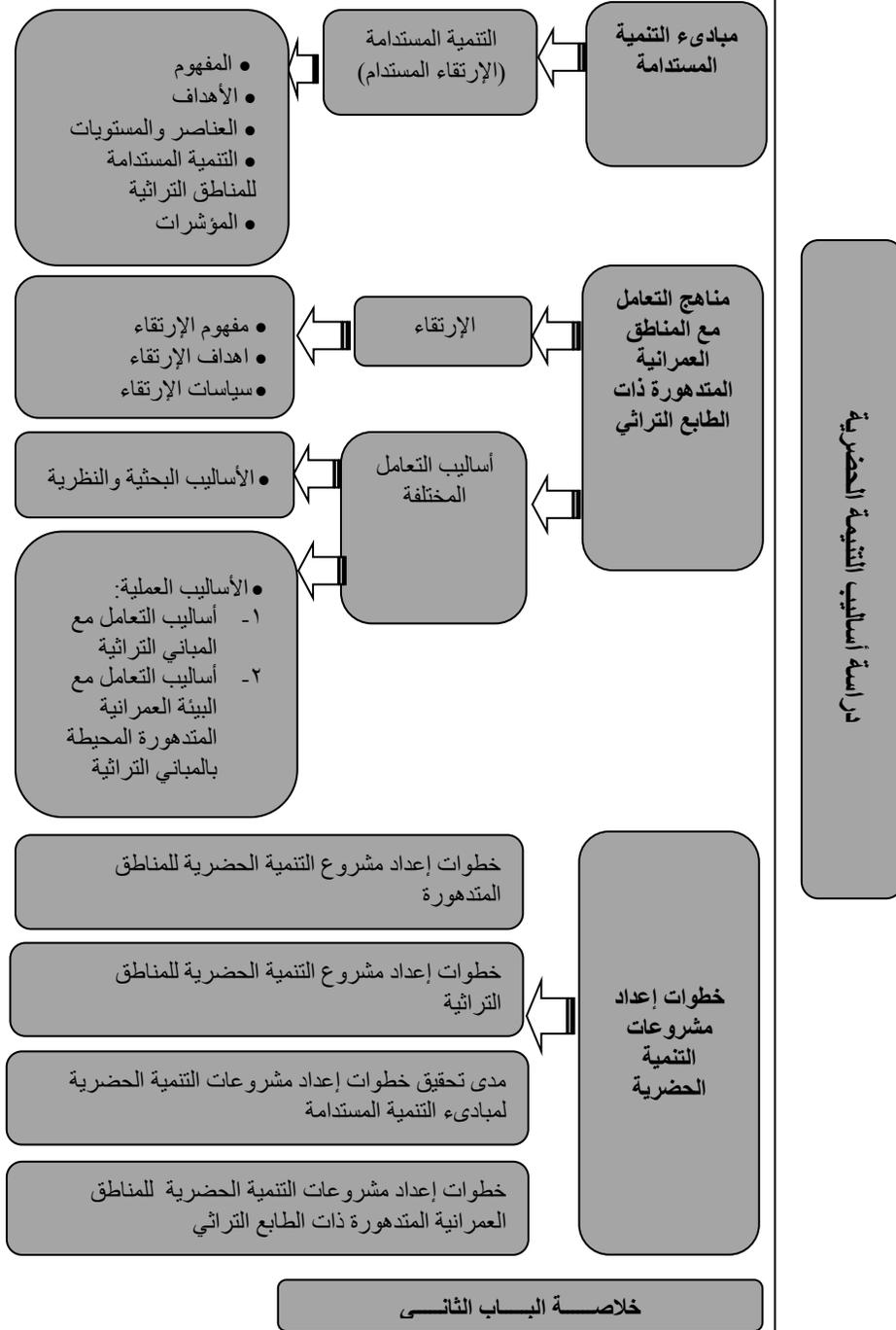
وبما أن المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي تعاني من بعض المشكلات التي أدت إلى تدهورها لذلك سيتم دراسة وتحليل المناهج المختلفة للتعامل معها وتحليل خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية لكل من المناطق المتدهورة والمناطق التراثية في ضوء التنمية المستدامة، وذلك بهدف التوصل إلى خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي وأنسب الطرق للتعامل معها.

الباب الثاني : دراسة أساليب التنمية  
الحضرية

الفصل الرابع: مبادئ التنمية المستدامة

الفصل الخامس: مناهج التعامل مع المناطق  
العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

الفصل السادس: خطوات إعداد مشروعات  
التنمية الحضرية



شكل ٢-١: هيكل الباب الثاني  
المصدر: الباحثة

## المقدمة:

اختلفت الآراء حول تقييم وجود المناطق المتدهورة داخل المدينة ما بين مؤيد ومعارض، فمنهم من قال "إن المناطق المتدهورة إلا تعبير مباشر عن الفجوة الحضرية واضطراب التوازن الاجتماعي والعمراني بين الريف والمدينة، حيث تعبر عن شريحة بالمجتمع تحاول حل مشاكلها ذاتياً"<sup>١</sup>.... وهناك رأى آخر يشير إلى أن وجود المناطق المتدهورة داخل المدينة في ذاته يعتبر مؤشراً لنجاح المدينة، وذلك بالنظر إلى طبيعة المدينة ومرورها بمراحل مختلفة، تبدأ من مرحلة النمو والتطور (development) إلى مرحلة التدهور (deterioration) ثم مرحلة التجديد والتطوير مرة أخرى (renewal)، وبذلك تكون المناطق المتدهورة جزءاً ضرورياً ومكماً لعملية نمو وتطور المدينة<sup>٢</sup>. إلا أنه تم الإتفاق على أن هناك أدوار تلعبها المناطق المتدهورة داخل المدينة، ومن شأن هذه الأدوار إحداث تأثيرات مختلفة على المدينة سواء كانت هذه التأثيرات عمرانية أو اقتصادية أو إجتماعية أو بيئية<sup>٣</sup>.

ونظراً لأن ظاهرة التدهور العمراني للبيئة السكنية القائمة هي إحدى سمات مشكلة العمران في الوقت الحالي، وذلك على الرغم من اختلاف وتعدد أنماط هذه المناطق المتدهورة إلا أنها جميعاً تشترك وتتشابه في مشكلاتها وسماتها وأسباب تدهورها، لذلك فإن استراتيجيات وسياسات التعامل مع هذه الأنماط تتجاوز في بعض الأحيان عن هذا الإختلاف وغالباً ما تطبق عليها نفس الأهداف ويكون الغرض هو تحسين الجوانب العمرانية والثقافية والاجتماعية والإقتصادية والتمويلية والإدارية والتنظيمية<sup>٤</sup>، ومن هناك جاء فكرة الإرتقاء وهوسياسة شاملة لعمليات التنمية لأى منطقة ومن ثم بدأ التفكير في مفاهيم جديدة لتحقيق استمرارية التنمية ومنع التدهور من جديد أو على الأقل الحفاظ على مستوى التنمية الذي تم تحقيقه بالفعل ومن هنا نبع مفهوم التنمية المستدامة<sup>٥</sup>.

ولذلك سيتم دراسة مبادئ التنمية المستدامة ودراسة مؤشرات قياس نجاحها مع دراسة المناهج المختلفة للتعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي وكيفية اختيار هذه المناهج وكيفية إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة والمناطق التراثية ومدى تحقيقها لمبادئ التنمية المستدامة وذلك للوصول إلي خطوات إعداد مشروع التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي.

١ سيف الدين أحمد فرج زايد، آليات الإسكان الغير رسمي، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٩٨.  
2 Mumtaz, Barbar, Why cities need slums: Just as slums need cities to survive, So Do Cities Need Slums to Thrive, in DPU International Conference, Rural-Urban Encounters: Managing the Environment of Peri-Urban Interface, DPU, 2001.

<sup>٣</sup> هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية: حالة دراسة " منشية ناصر، الدرب الأحمر، مصر القديمة"، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

<sup>٤</sup> أشرف على عبده، المناطق المتدهورة في مدينة الجيزة، ٢٠٠١.

<sup>٥</sup> هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية: حالة دراسة " منشية ناصر، الدرب الأحمر، مصر القديمة"، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

## الفصل الرابع: مبادئ التنمية المستدامة

٤-١- مفهوم التنمية

٤-٢ - التنمية المستدامة/ الأرتقاء  
المستدام

٤-٣- أهداف التنمية المستدامة

٤-٤- عناصر ومستويات التنمية  
المستدامة

٤-٥- التنمية المستدامة للمناطق  
التراثية

٤-٦- مؤشرات التنمية المستدامة

**٤-١ مفهوم التنمية Development:**

تعرف التنمية على أنها "ما نفعه جميعاً في السعي لتحسين حياتنا في هذه البيئة، والبيئة هي حيثما نعيش جميعاً، وهذان المفهومان متلازمان لا ينفصلان"<sup>٦</sup>. وقد صاغ المهتمون بالتنمية العديد من التعريفات التي تعكس العديد من الإتجاهات في فهمها وتتفق هذه التعريفات في النظر إلى التنمية باعتبارها "عملية تغيير حضاري تستهدف الإرتقاء بالمجتمع إقتصادياً وتكنولوجياً وإجتماعياً وثقافياً، وتوظيف كل موارد المجتمع المادية والطبيعية والبشرية من أجل صالح الكل".

فالتنمية تضمن النمو والتغير في القطاعات الإجتماعية والثقافية والإقتصادية والعمرائية كماً وكيفاً، والتنمية عملية ثقافية لا يمكن فرضها على أى مجتمع، بل إنها عملية ذاتية تتولد داخل كل مجتمع بذاته<sup>٧</sup>.

وتعني أيضاً التنمية هي العمليات الواعية والموجهة لإيجاد تحولات في الهياكل الإجتماعية والإقتصادية والعمرائية بحيث تؤدي إلى تكوين قاعدة وأسس قوية من إطلاق الطاقات الإنتاجية وتوفير الذاتية ويتحقق بموجبها تزايد منظم في أداء وإنتاجية الأفراد وقدرات المجتمع وتوفير المعيشة الكريمة والإحتياجات الأساسية و ضمانات الأمن والأمان الفردي والإجتماعي والقومي للمجتمع<sup>٨</sup>.

**٤-٢ - التنمية المستدامة/الارتقاء المستدام (Sustainable Development/ Upgrading):**

إن جوهر عمليات الإرتقاء هو في إحداث التنمية بشتى مجالاتها، فقد كانت من أهم التحديات التي ظهرت مؤخراً هي كيفية الوصول إلى استدامة التأثير المصاحب لعمليات الإرتقاء بالمناطق المتدهورة ومن هذا المنطلق ظهر مفهوم الإرتقاء المستدام أو التنمية المستدامة.

تم تعريف التنمية المستدامة على أنها " التنمية التي تلبى حاجات الجيل الحاضر دون المساومة على قدرة الأجيال القادمة في تلبية احتياجاتهم"<sup>٩</sup>.

يرتكز مفهوم التنمية المستدامة على ألا تقلل الممارسات الحالية من مستوى المعيشة في المستقبل، بمعنى إتاحة الفرصة للأجيال القادمة كي تعيش في المستوى نفسه أو في مستوى أفضل

٦ اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، مستقبنا المشترك، ترجمة محمد كامل عارف، مجلة عالم المعرفة عدد(١٤٢)، ٢٠٠١.

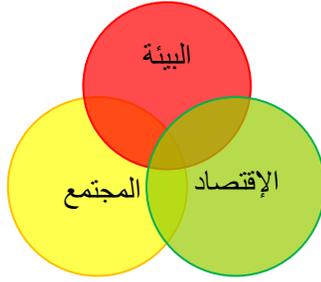
٧ مهجة إمام إمامي، إشكالية تحديد وتقسيم النطاقات التراثية ذات القيمة الطبيعية والثقافية في عمليات الحفاظ والتنمية، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٠.

٨ حسام أبو الفتح، التجمعات ذات القيمة الحضارية بالمدن العملاقة في المدن النامية، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٩٧.

9 Coupland, Andy, ed, "Reclaiming the City: Mixed Use Development", E&FN SPON, London, Great Britain, 1997.

من الأجيال الحالية، ولا تتطلب التنمية المستدامة المحافظة على المخزون الحالي من الموارد الطبيعية، ولا تضع محددات مصطنعة على النمو الإقتصادي، سوي اشتراط أن يكون هذا النمو قابلاً للإستدامة إجتماعياً وبيئياً<sup>10</sup>.

أن المفهوم العام للإستدامة هو تحقيق التوازن بين التنمية بجوانبها المختلفة البيئية والإجتماعية والإقتصادية فيبرز دور الإدارة كعنصر فعال وداعم لتحقيق الأهداف العمرانية والإجتماعية والإقتصادية والعمل على متابعتها وتدعيم استدامتها<sup>11</sup>.



شكل ٢-٢: كروكي يوضح مفهوم التنمية المستدامة  
المصدر: الباحثة

ركزت الدراسات التنموية على ثلاثة محاور أساسية هي بمثابة المقومات الأساسية لتحقيق التنمية المستدامة في أي مكان وزمان ولكل هذه المقومات العديد من القيم التي تمثل مثاليتها ومعيار تقييم أدائها وتتمثل هذه المحاور في الآتي:

#### أ- الإنسان كمورد بشري:

من حيث التنمية الإجتماعية والثقافية والإقتصادية وتتمثل في مستوى تعليمه وثقافته وحالته الصحية والإنتاجية والمهنية وكذلك جنسه ونوعه وعاداته وتقاليده وأعرافه وديانته.

#### ب- المكان كمورد طبيعي وعمراني:

من حيث التنمية العمرانية والبيئية وتتمثل في مستوى كفاءة المساكن والخدمات والمرافق والطرق والمناطق الخضراء والمفتوحة والبيئة العمرانية ووفرة الموارد الطبيعية بالمكان.

#### ج- نظام الإدارة الحكومية (الحوكمة):

من حيث التنمية الإدارية وتتمثل في مستوى كفاءة وفاعلية النظام الإداري المهيمن على الإنسان والمكان والذي يحدد طبيعة وشكل العلاقات بين الأفراد والجهات، وكذلك تحديد مسؤوليات كل منهم تجاه بعضهم البعض، وتجاه المكان الذي يعيشون

10 <http://unesdoc.unesco.org/images/0014/001449/144999ab.pdf>.

11 Ravetz, J. , "City-Region 2020: integrated planning for a sustainable environment", London: Earthscan Publications, 2000.

فيه، ويمثل العمران التجسيد لتفاعل المجتمع<sup>١٢، ١٣</sup>.

#### ٤-٣ - أهداف التنمية المستدامة (كما ورد في Agenda 21):

- تحقيق الحياة الصحية والمنتجة للإنسان.
- تحقيق العدالة الاجتماعية والمساواة والإستقرار.
- توفير الحق للأجيال القادمة في الموارد الطبيعية والثروات من خلال ترشيد إستغلال دون إسراف أو تبذير.
- رفع المستوى المعيشي للأفراد والحد من الفقر.
- المشاركة الشعبية في وضع السياسات ومراجعتها وصنع القرار<sup>١٤</sup>.

#### ٤-٤ - عناصر ومستويات التنمية المستدامة:

التوصل إلى الاستدامة في عمليات الإرتقاء يتطلب عدم تجاهل حقيقة أن المناطق المتدهورة جزء من منظومة المدينة، وبالتالي لا بد من العمل ضمن منظومة متكاملة تحوي المدينة كإطار لها، وذلك عن طريق عمل شبكة للمناطق المتدهورة في جميع أنحاء المدينة، ومن خلال هذه الشبكة يتم التعامل مع المناطق المتدهورة باعتبارها جزءاً مكملاً للمدينة، ويتم عمل شبكة المناطق المتدهورة على مستويين<sup>١٥</sup>:

- على مستوى المدينة: عمل استراتيجية للإرتقاء الشامل:  
بدلاً من الإرتقاء بالمناطق المتدهورة على أساس المنطقة ، يتم عمل استراتيجية للإرتقاء بالمناطق المتدهورة في جميع أنحاء المدينة ويكون فيها نظرة شمولية.
- على مستوى المناطق المتدهورة: المشروع نفسه:  
يتم الإرتقاء في شتى المجالات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية لإحداث استدامة .

#### ٤-٤-١ - على مستوى المدينة: عمل استراتيجية للإرتقاء الشامل:

- حتى تتحقق النظرة الشمولية لأستراتيجية الإرتقاء الحضري، يتم التعامل مع قضية المناطق المتدهورة من خلال محورين:
- المحور الأول: إدراج الإرتقاء بالمناطق المتدهورة عمراً ضمن استراتيجية الحد من الفقر الحضري.
- المحور الثاني: تكامل استراتيجية الإرتقاء الشامل مع استراتيجية الحد من نمو المزيد من المناطق المتدهورة.

١٢ منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية(مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

١٣ حسام كامل أبو الفتوح، التنمية بين التخطيط لها وتقييمها، بحث منشور، المؤتمر التاسع للمعماريين المصريين، القاهرة، ١٩٩٩.

١٤ عمر محمد الحسيني عبدالسلام، عادة فاروق حسن، تأثير اللامركزية للإدارة الحضرية ولدعم إتخاذ القرار في ترسيخ أركان التنمية الحضرية المستدامة للمناطق المستهدفة، بحث مقدم إلى المؤتمر العربي الإقليمي: تحسين الظروف المعيشية من خلال التنمية الحضرية المستدامة، القاهرة، ١٥-١٨ ديسمبر ٢٠٠٣.

١٥ Edwads,Brain & Turrent, David, " Sustainable Housing: Principles & Practice", E&FN Spon (The Taylor & Francis Group), Great Britain,2000.

**٤-٤-٢- على مستوى المشروع نفسه: عناصر الاستدامة بمشروع الإرتقاء:**

تتحقق الإستدامة في إطارها المتكامل من خلال تكامل المحاور التالية المحور الاقتصادي، المحور الاجتماعي، المحور البيئي، والمحور الإداري.

**المحور الاقتصادي:**

تتحقق الإستدامة الاقتصادية لعمليات الإرتقاء من خلال شقين<sup>١٦</sup>:

١- الشق الأول: رفع المستوى الاقتصادي للمنطقة ككل: وذلك يساعد على تطويرها

والإرتقاء بها ومن المشروعات التي يمكن القيام بها في هذا الإطار هي:

أ- إنشاء مشروعات صغيرة تحقق رفع المستوى المعيشي الاقتصادي للفرد والأسرة داخل هذه المناطق.

ب- توفير فرص عمل جديدة داخل هذه المناطق باستخدام العمالة المتوفرة

وتشغيلها في مشروعات الإرتقاء

ج- التدريب الفني للأفراد على حرف جديدة تأهلهم للحصول على فرص عمل.

٢- الشق الثاني: اقتصاديات عمليات الإرتقاء نفسها: ومن العناصر التي تعكس الكفاءة

الإقتصادية لعمليات الإرتقاء:

أ- ذاتية التمويل: حيث يتم توفير التمويل الذاتي والحد من مصادر التمويل الخارجي.

ب- تنوع الجهات المساهمة في عملية الإرتقاء.

ج- تغطية النفقات: على أن تكون المشروعات قادرة على تحقيق إيرادات تغطي

النفقات التي استنفذت فيها.

د- تحريك الموارد: بحيث يتم تحريك طاقات وموارد المجتمع لإنجاح عمليات

الإرتقاء والمساهمة في استمرارية تنمية المجتمع.

هـ- القدرة المالية: من خلال توفير منتجات عمرانية تكون ثمنها المباشر وغير

مباشر (الضرائب) متوافق مع القدرة المالية للفئات المجتمعية المستهدفة.

**المحور الاجتماعي:**

إن الإستدامة الاجتماعية هي المحور الرئيسي لنجاح مشروعات الإرتقاء وتحقيق

التنمية المستدامة وذلك لأنها تهتم بضرورة إدماج كل المجتمع داخل عملية التنمية من

خلال إتاحة فرص الحصول على السكن والعمل الملائم لهم جميعاً، وتعتبر التنمية

الاجتماعية المستدامة تنمية ديمقراطية تهدف إلى بناء نظام اجتماعي عادل أو إلى رفع

القدرات البشرية عبر زيادة المشاركة الفعالة للمجتمع وذلك من خلال التركيز على كل

من مفاهيم العدالة الاجتماعية والترابط الاجتماعي والمشاركة والهوية الحضرية

<sup>١٦</sup> هبة الله عاصم الفولي، مدى اتباع مهج ملانم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

وتوزيع عادل للدخل وإتاحة فرص العمل التي تسمح بتحقيق دخل ملائم.

#### - المحور البيئي/العمراني:

لتحقيق الإستدامة البيئية يجب توفير المأوى الملائم للجميع وتوفير الخدمات والمرافق بأنواعها كتوفير مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء والطرق والنظم الدائمة للتخلص من المخلفات الصلبة، ومن أجل تحقيق تنمية بيئية شاملة في هذه المناطق يجب الأهتمام بتهديب الطرق وتوسيعها، وتوفير شبكة صرف، ورفع القمامة بصفة دورية، ومعالجة المخلفات الصلبة.

#### - المحور الإداري (التنظيمي):

تهتم الإستدامة الإدارية بشقين:

١- الشق الأول: قبول عمليات الارتقاء على مستوى المجتمع المحلي وتنظيماته المختلفة وبالتالي ضمان المشاركة الفعالة للمجتمع في سبيل تحقيق الأهداف المرجوة.

٢- الشق الثاني: يهتم بفهم طبيعة المؤسسات الحكومية والخاصة والتنظيمات المجتمعية، وهي تعتبر من الأطراف المشاركة في العملية التنموية، والتي يتم من خلالها تعبئة الموارد وتنظيم الأدوار وتحديد المسؤوليات.

من هذا المنطلق فإن الإستدامة التنظيمية تعني أن الآليات المؤسسية والتنظيمية يمكنها المحافظة على الإستمرارية فيما بعد .

### ٤-٥ - التنمية المستدامة للمناطق التراثية:

وعلى الرغم من أن المدخل الكلي للحفاظ على التراث سواء على المستوى الإقليمي أو الدولي يؤكد المعايير التراثية إلا أنه لا يتسع ليشمل عوامل بيئية وإقتصادية وإجتماعية محيطة بالمباني التراثية والمناطق التراثية، وبذلك تظهر أهمية إعتبار كافة العناصر التي تسهم إيجابياً وتتعلق بالتنمية المستدامة للمناطق التراثية. ولا بد أن يتسع المفهوم من مجرد ترميم وتحسين معالم المنطقة التراثية إلى التأكيد على الهوية الثقافية لها والتنمية المستدامة للنسيج العمراني وللنواحي الإجتماعية والإقتصادية لسكانها، فمنهاج التنمية المستدامة يتعلق بنوعية الحياة حول المبنى التراثي والإرتقاء بالبيئة المحيطة بها، وبالتالي تكون التنمية شاملة للأثر وللشخص معاً<sup>١٧</sup>.

<sup>١٧</sup> منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

**٤-٥-١- التنمية البيئية/العمرانية للمناطق التراثية:**

إن المناطق التراثية وبيئتها كياناً متماسكاً، يعتمد توازنه وطابعه على إدماج كافة العناصر المكونة لها والتي تتضمن الأنشطة البشرية والمباني والتنظيم المكاني والبيئة المحيطة، فالمناطق التراثية/التاريخية تشكل تراثاً عقارياً كثيراً ما يؤدي تدميره إلى اضطرابات إجتماعية حتى وإن لم تنجم عنه أضرار إقتصادية، ولذلك ينبغي حماية المناطق التراثية وبيئتها بشكل فعال ضد كافة أنواع التلف<sup>١٨</sup>.

البيئة العمرانية التراثية تعتبر مورد ولا يمكن اعتبارها ملكاً للأجيال الحالية لتهدره، ولكن تعتبر مورد لمصلحة الجنس البشري تستفيد منه الأجيال القادمة ويتم الحفاظ عليه لمصلحة الأجيال القادمة<sup>١٩</sup>. فحماية البيئة جزء لا يتجزأ من عملية التنمية، ولا يمكن النظر فيها بمعزل عنها<sup>٢٠</sup>.

**٤-٥-٢- التنمية الإجتماعية للمناطق التراثية:**

إن الأحياء التاريخية ليست ثابتة في التاريخ، إنها مراكز للقاء والتبادل تتميز بغناها الإجتماعي والهندسي ولا تمثل الشهادة الحية على تاريخ ثقافة واحدة فحسب بل هي سجل حافل بتلقي الشعوب والأفكار والثقافات والسياسات والسلع والخدمات على أنواعها. إن الأحياء التاريخية هي، قبل كل شيء، أحياء مأهولة يرتبط سكانها ارتباطاً حيوياً بالمساحات والمباني الحضرية. وبالتالي، يكمن تحدى مشاريع إنعاش الأحياء التاريخية في "إدراك كيفية معالجة المشاكل العديدة المطروحة من دون تدمير الثقافة الحية ولا تغيير موئل السكان وهم الأوصياء عليها". وتبذل اليونسكو جهوداً حثيثة لتحليل الإتجاهات الحالية في المدن والأحياء التاريخية ولتشجيع الحوار بين مختلف أصحاب الشأن في المدينة والعمل على تنمية المزيد من الفسح المستدامة على الصعيد الإجتماعي والثقافي والإقتصادي والبيئي<sup>٢١</sup>.

- يجب إشراك السكان المحليين بالمنطقة بشكل مباشر فيما يتخذ من تدابير لحماية التراث وصونه، كما ينبغي دعوتهم إلى تقديم الإقتراحات والمعونة وخاصة فيما يتعلق باحترام التراث الثقافي والطبيعي وحراسته.
- لابد لتوازن الإنسان ونموه من أن يسان له محيط ملائم يحيا فيه<sup>٢٢</sup>، والمقصود بالصون- تحديد وحماية وحفاظ وترميم وتجديد وصيانة وإحياء المناطق التراثية وبيئتها<sup>٢٣</sup>، وبظل على صلة بالطبيعة وبمعالم الحضارة التي خلفتها الأجيال الماضية،

<sup>18</sup> <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001140/114038ab.pdf#page=135>

<sup>١٩</sup> اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، مستقبلنا المشترك، ترجمة محمد كامل عارف، مجلة عالم المعرفة عدد (١٤٢)، ٢٠٠١.

<sup>20</sup> <http://www.unesco.org/new/ar/education/themes/leading-the-international-agenda/education-for-sustainable-development/sustainable-development/principles>

<sup>21</sup> <http://www.unesco.org/new/ar/social-and-human-sciences/themes/social-transformations/urban-development/historical-districts>.

<sup>22</sup> <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001102/110220ab.pdf#page=79>

<sup>23</sup> <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001140/114038ab.pdf#page=135>

- ولتحقيق هذه الغاية إعطاء التراث الثقافي والطبيعي دوراً في حياة المجتمع وإدماج إنجازات الحاضر وقيم الماضي وجمال الطبيعة في إطار سياسة شاملة.
- تحديد وتوفير الإحتياجات الإجتماعية والثقافية للمجتمع المحلي في المناطق التراثية من خدمات صحية وتعليمية وغيرها، وينبغي أن تتولى عمليات إصلاح المباني اهتماماً لتمكين سكان المنطقة من العمل والنمو وتحقيق الذات بالمواقع التي يتم ترميمها.

#### ٤-٥-٣- التنمية الاقتصادية للمناطق التراثية:

- الإبقاء على الأنشطة المتواجدة الملائمة للبيئة من التجارة والحرف اليدوية مع تنميتها وابتكار الجديد منها.
- تقترن عمليات الحماية والترميم بأنشطة لإحياء المناطق التراثية، على أن تكون تلك الأنشطة ملائمة للإحتياجات الإجتماعية والثقافية والإقتصادية للسكان دون أن تلحق الضرر بالطابع الخاص للمنطقة.
- تأمين الإستثمارات العامة لصون المناطق التراثية وبيئتها واعتمادها في ميزانيات السلطات المركزية والمحلية، وهذه الإستثمارات ينبغي استخدامها أولاً مع صون المناطق التراثية وبيئتها وخاصة المساكن.
- توفير ومنح قروض مالية بشروط متهاودة أو مزايا ضريبية لملاك المساكن والمحلات التجارية أو المنتفعين بها نظراً لأن العمليات الجماعية تفوق التدابير الفردية من حيث عائدها الإقتصادي<sup>٢٤</sup>.
- تلبية الإحتياجات الوظيفية والتخطيطية للمناطق التراثية والتي يجعلها نقطة جذب ثقافية وسياحية تستقطب استثمارات جديدة تؤثر في حركة النمو الإقتصادي لها، الأمر الذي يؤدي إلى توافر فرص عمل جديدة<sup>٢٥</sup>.

#### ٤-٥-٤- إدارة تنمية المناطق التراثية:

- التأكد من أن مالكي المباني التراثية يقومون بأعمال الترميم اللازمة ويتكفلون بصيانة هذه المباني في أحسن ظروف فنية وتقنية.
- تنظيم التعاون المستمر على كافة المستويات بين الهيئات المتخصصة المعنية بمشروعات التنمية (الحفاظ).
- توزيع المسؤوليات بين السلطات المركزية والمحلية بالنسبة للأمر المتعلقة بإعداد تدابير حماية المناطق التراثية وتنفيذها.
- إجراء رقابة منتظمة على عناصر التراث عن طريق التفيتيش الدوري<sup>٢٦</sup>.

24 <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001102/110220ab.pdf#page=79>

٢٥ منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

26 <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001102/110220ab.pdf#page=79>

أن الفكر الأساسي للتنمية المستدامة يعتمد على أن إمكانيات تنمية وتطوير البيئة المشيدة لهذه المناطق التراثية بأبعادها تكمن في الإمكانيات المتواجدة فيها والمتمثلة في الموارد الأثرية والتي يمكن اعتبارها محاور ونقاط إرتكاز للتعامل معها<sup>٢٧</sup>.

#### ٤-٦- مؤشرات التنمية المستدامة<sup>٢٨</sup>:

وتتمحور مؤشرات التنمية المستدامة حول القضايا الرئيسية التي تشكل إطار العمل البيئي في العالم والتي حددتها لجنة التنمية المستدامة في الأمم المتحدة بالقضايا التالية: المساواة الاجتماعية، الصحة العامة، التعليم، النوع الاجتماعي، أنماط الإنتاج والاستهلاك، السكن، الأمن، السكان، الأراضي، المياه العذبة، النقل، الطاقة، النفايات الصلبة والخطرة، الزراعة، التصحر والجفاف، السياحة البيئية، التجارة، القوانين والتشريعات والأطر المؤسسية.

#### ٤-٦-١- المؤشرات الاجتماعية:

١- المساواة الاجتماعية: تعكس إلى درجة كبيرة نوعية الحياة والمشاركة العامة والحصول على فرص الحياة، وترتبط المساواة مع درجة العدالة والشمولية في توزيع الموارد وإتاحة الفرص وإتخاذ القرارات، وتتضمن فرص الحصول على العمل والخدمات العامة ومنها الصحة والتعليم والعدالة، ومن القضايا الهامة المرتبطة بتحقيق المساواة الاجتماعية تبرز قضايا مكافحة الفقر، العمل وتوزيع الدخل، النوع الاجتماعي، تمكين الأقليات العرقية والدينية، الوصول إلى الموارد المالية والطبيعية، وعدالة الفرص ما بين الأجيال، وقد تم اختيار مؤشرين رئيسيين لقياس المساواة الاجتماعية وهما:

- الفقر: ويقاس عن طريق نسبة السكان الذين يعيشون تحت خط الفقر، ونسبة السكان العاطلين عن العمل من السكان في سن العمل.

- المساواة في النوع الاجتماعي: ويمكن قياسها من خلال حساب معدل أجر المرأة مقارنة بمعدل أجر الرجل.

٢- الصحة العامة: هناك ارتباط وثيق ما بين الصحة والتنمية المستدامة، فالحصول على مياه شرب نظيفة وغذاء صحي ورعاية صحية دقيقة هومن أهم مبادئ التنمية المستدامة. أن الفقر وتزايد التهميش السكاني وتلوث البيئة المحيطة وغلاء المعيشة كل ذلك يؤدي إلى تدهور الأوضاع الصحية وبالتالي فشل تحقيق التنمية المستدامة. وفي معظم دول العالم النامي، فإن الخدمات الصحية والبيئية العامة لم تتطور بشكل يوازي تطور السوق والاقتصاد وغلاء المعيشة. فإن الأهداف الخاصة بالصحة تحقيق احتياجات الرعاية الصحية الأولية وخاصة في المناطق الريفية، والسيطرة على الأمراض المعدية،

<sup>٢٧</sup> مثال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية(مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

<sup>٢٨</sup> <http://www.un.org/esa/sustdev/natlinfo/indicators/>

حماية المجموعات الهشة (مثل الأطفال وكبار السن) وتقليص الأخطار الصحية الناجمة عن التلوث البيئي. أما المؤشرات الرئيسية للصحة فهي:

- حالة التغذية: وتقاس بالحالات الصحية للأطفال.
- الوفاة: وتقاس بمعدل وفيات الأطفال تحت خمس سنوات، والعمر المتوقع عند الولادة.
- مياه الشرب: ويقاس بنسبة السكان الذين يحصلون على مياه شرب صحية ومربوطين بمرافق تنقية المياه.
- الرعاية الصحية: وتقاس بنسبة السكان القادرين على الوصول إلى المرافق الصحية، ونسبة التطعيم ضد الأمراض المعدية لدى الأطفال ونسبة استخدام موانع الحمل.

٣- التعليم: وهو عملية مستمرة طوال العمر ومتطلباً رئيسياً لتحقيق التنمية المستدامة، أن التعليم أهم الموارد التي يمكن أن يحصل عليها الناس لتحقيق النجاح في الحياة. وهناك ارتباط حسابي مباشر ما بين مستوى التعليم في دولة ما ومدى تقدمها الاجتماعي والاقتصادي. فإن التعليم يتمحور حول ثلاثة أهداف هي إعادة توجيه التعليم نحو التنمية المستدامة، وزيادة فرص التدريب وزيادة التوعية العامة، أما مؤشرات التعليم فهي:

- مستوى التعليم: ويقاس بنسبة الأطفال الذين يصلون إلى الصف الخامس من التعليم الابتدائي.

- محو الأمية: ويقاس بنسبة الكبار المتعلمين في المجتمع.

السكن: أن توفر المسكن والملجأ المناسب هو من أهم احتياجات التنمية المستدامة، ومع أنه يعتبر من الأساسيات في العالم المتقدم فإن العديد من الدول والكثير من الفئات الاجتماعية المحرومة لا تجد مأوى لها، إن شروط الحياة وخاصة في المدن الكبيرة تتأثر دائماً بالوضع الاقتصادي ونسبة نمو السكان والفقر والبطالة وكذلك سوء التخطيط العمراني والحضري، وتشكل عملية الهجرة من المناطق الريفية إلى المدن أحد أهم أسباب زيادة المستوطنات البشرية العشوائية ونسبة المتشردين وأولئك الذين يعيشون في ظروف صعبة ولا يجدون المأوى اللائق لحقوقهم الإنسانية في العيش في مسكن آمن ومريح ومستقل. وتقاس حالة السكن في مؤشرات التنمية المستدامة عادة بمؤشر واحد هو نسبة مساحات السقوف في الأبنية لكل شخص، ومع أن هذا المؤشر عادة ما يرتبط مع الإزدحام والبناء المتردد فإنه لم يتم تطوير مؤشر آخر أفضل منه بعد.

٤- الأمن: يتعلق الأمن في التنمية المستدامة بالأمن الاجتماعي وحماية الناس من الجرائم، فالعدالة والديمقراطية والسلام الاجتماعي تعتمد جميعاً على وجود نظام متطور وعادل من الإدارة الأمنية التي تحمي المواطنين من الجريمة، ويتم قياس الأمن الاجتماعي عادة من خلال عدد الجرائم المرتكبة لكل ١٠٠ ألف شخص من سكان الدولة.

٥- السكان: هناك علاقة عكسية واضحة ولا جدال عليها ما بين النمو السكاني والتنمية المستدامة، فكلما زاد معدل النمو السكاني في دولة ما أو منطقة جغرافية معينة زادت

نسبة استهلاك الموارد الطبيعية ونسبة التصنيع العشوائي والنمو الاقتصادي غير المستدام مما يؤدي في النهاية إلى كل أنواع المشاكل البيئية وبالتالي تقليل فرص تحقيق التنمية المستدامة. ومن المعروف أيضا ان النمو السكاني العالي المصحوب بالهجرة من الريف إلى المدينة يؤدي إلى ضغوطات اقتصادية واجتماعية كبيرة على الموارد وإلى سوء توزيع الدخل وزيادة نسبة الفقر. وقد أصبحت النسبة المثوية للنمو السكاني هي المؤشر الرئيسي الذي يتم استخدامه لقياس مدى التطور تجاه تخفيض النمو السكاني.

#### ٤-٦-٢- المؤشرات البيئية:

الأراضي: فإن طرق ووسائل استخدام الأراضي هي التي تحدد بشكل رئيسي مدى التزام الدول بالتنمية المستدامة وتطبيقها لمبادئها، وكان يجب استخدام منهج متكامل لإدارة الأنظمة البيئية والأراضي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الأراضي على تزويد عملية التنمية بالموارد وعدم استنزافها وكذلك حماية الأراضي من التلوث والتدهور والتصحر وغيرها من أشكال التأثير على الموارد. أما أهم المؤشرات المتعلقة باستخدامات الأراضي فهي:

- الزراعة: ويتم قياسها بمساحة الأراضي المزروعة مقارنة بالمساحة الكلية، واستخدام المبيدات والمخصبات الزراعية.
- الغابات: ويتم قياسها بمساحة الغابات مقارنة بالمساحة الكلية للأرض، وكذلك معدلات قطع الغابات.
- التصحر: ويتم قياسه من خلال حساب نسبة الأرض المتأثرة بالتصحر مقارنة بمساحة الأرض الكلية.
- التحضر: ويتم قياسها بمساحة الأراضي المستخدمة كمستوطنات بشرية دائمة أو مؤقتة.

#### ٤-٦-٣- المؤشرات الاقتصادية:

البنية الاقتصادية: فإن تطوير المؤشرات الاقتصادية المستدامة لها علاقة مباشرة بالتنمية وتعكس طبيعة تأثير السياسات الاقتصادية على الموارد الطبيعية هو في طبيعة أولويات قياس التنمية المستدامة، فإن أهم مؤشرات البنية الاقتصادية ما هي كالتالي:

- الأداء الاقتصادي: ويمكن قياسه من خلال معدل الدخل المحلي للفرد، ونسبة الاستثمار في معدل الدخل المحلي.
- التجارة: ويقاس بالميزان التجاري ما بين السلع والخدمات.
- الحالة المالية: وتقاس عن طريق قيمة الدين مقابل الناتج المحلي الإجمالي، وكذلك نسبة المساعدات التنموية الخارجية التي يتم تقديمها أو الحصول عليها مقارنة بالناتج المحلي الإجمالي.

مؤشرات	كيفية قياس المؤشرات	الأهداف العامة	محاور التنمية المستدامة
الفقر	<ul style="list-style-type: none"> <li>نسبة السكان الذين يعيشون تحت خط الفقر</li> <li>نسبة البطالة</li> </ul>	<u>المساواة الإجتماعية</u> - نظام إجتماعي عادل - توزيع عادل للدخل - إتاحة فرص عمل	التنمية الإجتماعية الإنسان كمورد بشري
المساواة بين الجنسين	- حساب معدل أجور الإناث مقارنة مع معدل أجور الذكور		
حالة التغذية	- تقاس بالحالات الصحية للأطفال	<u>الصحة العامة</u> - تحقيق احتياجات الرعاية الصحية - السيطرة على الأمراض المعدية - تقليص الأمراض الناتجة من التلوث البيئي	
معدل الوفيات	- معدل وفيات الأطفال تحت عمر ٥ سنوات		
الرعاية الصحية	- تقاس بنسبة السكان القادرين على الوصول إلى المرافق الصحية - نسبة التطعيم ضد الأمراض المعدية - معدل انتشار موانع الحمل		
مستوى التعليم	<ul style="list-style-type: none"> <li>نسبة الأطفال الذين يهون المرحلة الابتدائي</li> </ul>	<u>التعليم</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>المشاركة المجتمعية</li> <li>إعادة توجيه التعليم نحو التنمية</li> <li>زيادة فرص التدريب</li> <li>زيادة التوعية العامة</li> </ul>	
محو الأمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>يقاس بنسبة السكان المتعلمين في المجتمع</li> </ul>		
الأمن الإجتماعي	<ul style="list-style-type: none"> <li>يقاس من خلال عدد الجرائم المرتكبة لكل ١٠٠ ألف فرد من السكان</li> </ul>	<u>الأمن</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>حماية الناس من الجرائم</li> </ul>	
النمو السكاني	<ul style="list-style-type: none"> <li>حساب معدل النمو السكاني</li> <li>عدد سكان المستوطنات الحضرية الرسمية والغير رسمية</li> </ul>	<u>السكان</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>تخفيض النمو السكاني</li> </ul>	
الأداء الإقتصادي	<ul style="list-style-type: none"> <li>قياسه من خلال معدل الدخل المحلي للفرد</li> <li>نسبة الاستثمار في معدل الدخل المحلي.</li> </ul>	<u>البنية الإقتصادية</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>رفع المستوى الإقتصادي</li> <li>إنشاء مشروعات صغيرة</li> <li>توفير فرص العمل</li> <li>التدريب الفني للأفراد</li> </ul>	
التجارة	<ul style="list-style-type: none"> <li>بقياس الميزان التجاري بين السلع والخدمات</li> </ul>		

جدول ٢- ١: كيفية قياس مؤشرات التنمية المستدامة - المصدر: الباحثة

معايير التنمية المستدامة	المؤشرات	الأهداف العامة	معايير التنمية المستدامة	
الإسكان كمورد بشري	الحالة الماليّة		التنمية الاقتصادية	
	• نسبة المساعدات التنموية الخارجية مقارنة بالدخل المحلي • قيمة الدين مقابل الناتج المحلي	استهلاك المواد الخام		أنماط الإستهلاك والإنتاج
	• كثافة استخدام المواد الخام في الإنتاج	استخدام الطاقة		- الحفاظ على الموارد وجعلها متاحة للأجيال القادمة
	- قياس الإستهلاك السنوي للطاقة لكل فرد - تقاس بالمساحة التي يتم قطعها سنوياً لكل فرد	النقل والمواصلات		
المكان كمورد طبيعي وعمراني	حالة السكن	الإسكان	التنمية العمرانية	
	- نسبة مساحة السقوف في الأبنية لكل فرد	مياه الشرب		- توفير الماوي الملائم والمرافق
	- نسبة السكان الذين يحصلون على مياه شرب نظيفة - تقاس بنسبة السكان القادرين تصريف المياه للصرف الصحي	الصرف الصحي		- توفير المرافق والبنية الأساسية
التنمية البيئية	الزراعة	الأرض	التنمية البيئية	
	• يتم قياسها بمساحات الأراضي المزروعة للمساحة الكلية	الغابات		- تزويد العملية التنموية وعدم استنزافها - حماية الأراضي من التلوث والتدهور
	• يتم قياسها بمساحات الغابات للمساحة الكلية • معدلات قطع الغابات	التصحّر		
	• حساب نسبة الأراض المتأثرة بالتصحّر مقارنة بمساحة الأرض الكلية	التحضر		
	• مساحة الأرض المستخدمة كمستوطنات بشرية الدائمة والمؤقتة بالنسبة للمساحة الكلية	إنتاج وإدارة النفايات		المخلفات • الحماية من التلوث • تحقيق الرعاية الصحية
• تقاس بكمية إنتاج النفايات الصناعية والمنزلية وإعادة تدويرها		الإطار المؤسسي	نظم الإدارة الحكومية (الحكومة) التنمية الإدارية	
• تحديد المسؤوليات	فاعلية النظام الإداري	• رفع مستوى الكفاءة الإدارية		

مؤشرات قياس التنمية المستدامة		المكان كمورد طبيعي وعمراني	مصادر التنمية المستدامة
حماية الموارد العمرانية	التنمية العمرانية		
حماية الموارد العمرانية التراثية			
توفير السكن الملائم	التنمية البيئية		
المرافق والبنية الأساسية والطرق			
الحماية من التلوث والتدهور			
حماية الموارد البيئية (الطبيعية)	التنمية الإجتماعية والثقافية		
إدارة المخلفات			
المشاركة المجتمعية	التنمية الإجتماعية والثقافية		
المساواة الإجتماعية والعدالة			
الحد من الفقر			
الرعاية الصحية			
مستوى التعليم			
التوعية العامة			
الأمن الإجتماعي وحماية الناس			
تخفيض النمو السكاني			
توفير الخدمات المختلفة			
حماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية			
توفير الأنشطة المختلفة			
تأمين الإستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة			
توفير ومنح قروض مالية			
توفير التمويل اللازم			
توفير فرص عمل			
رفع المستوى الإقتصادي			
الحفاظ على الموارد الإقتصادية			
توفير مزايا ضريبية			
تحديد وتوزيع المسؤوليات	التنمية الإدارية		
تعاون الهيئات			
تنوع الجهات المساهمة			
إدارة أعمال الترميم والصيانة			
المتابعة بعد المشروع			

جدول ٢-٢: مؤشرات قياس التنمية المستدامة - المصدر: الباحثة

وبهذا الجدول سيتم قياس التنمية المستدامة ومدى تحقيق أهدافها المرجوة في كل مجالها العمرانية والبيئية والإقتصادية والإجتماعية والإدارية.

الفصل الخامس: مناهج التعامل مع المناطق  
العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

١-٥- الإرتقاء Upgrading

٢-٥- أساليب التعامل المختلفة

### ١-٥ - الإرتقاء Upgrading:

إن الإرتقاء يحافظ على الكتلة العمرانية القائمة بإعتبارها ذات قيمة إقتصادية ويعمل على تنميتها وزيادة قيمتها العقارية، كما أنه يستخدم التنمية الإجتماعية والإقتصادية كأسلوب لإنجاح التنمية العمرانية<sup>٢٩</sup>، إن الإرتقاء يحمل في طياته أساليب مختلفة كالإزالة والترميم والإحلال التدريجي والمحافظة والتجديد والتحديث وغيرها<sup>٣٠</sup>.

#### ١-١-٥ - مفهوم الإرتقاء:

فإن الإرتقاء عملية لرفع مستوى منطقة ما تدريجياً ودون طفرات ، ويقوم الإرتقاء على استثمار جهود المجتمع ومشاركته وإستثمار المشاكل القائمة بالمنطقة لتحقيق أهداف المشروع ومن العوامل الهامة لنجاح الإرتقاء تجنب تداخل القرارات والتنسيق بين الأعمال المختلفة والجهات المساهمة في مشروع الإرتقاء<sup>٣١</sup>.

#### ١-٥-٢ - أهداف الإرتقاء :

يمكن القول أن الهدف الرئيسي لعمليات الإرتقاء هو تحقيق وتوفير مناخ إسكاني أكثر موائمة للحياة الإنسانية، إلا أنه في نطاق المفهوم الشامل للإرتقاء وارتباطه بالتنمية الشاملة فإن أولويات وأهداف الإرتقاء المحافظة على الكتلة العمرانية والتراث الحضري القائم، كما أنها تستهدف تنمية الجانب الإجتماعي والإقتصادي للسكان كأسلوب لإنجاح التنمية العمرانية، فالإرتقاء سياسة شاملة إجتماعياً وإقتصادياً وعمرانياً<sup>٣٢</sup>.

#### ١-٥-٣ - سياسات الإرتقاء:

تقوم مشروعات الإرتقاء على مجموعة سياسات عامة تظهر في المشروعات المختلفة دون أن تؤثر أو تغير من السياسات التنفيذية الحالية الخاصة بكل مشروع على حدة، وعلية تكون هذا السياسات كالتالي:

#### ١-٥-٣-١ - شمولية الإرتقاء:

الإرتقاء يستدعي الشمولية في التناول وعليه فيمكن تقسيم مجالات الإرتقاء إلى المجالات التالية:

١- الإرتقاء بالبنية الأساسية: وتشمل الطرق والممرات والتغذية بمياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء والغاز والتليفونات والبيئة وغيرها.

<sup>٢٩</sup> أحمد رشدي، الدراسات الأساسية لتنمية وتجديد المناطق الحضرية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٨٥.

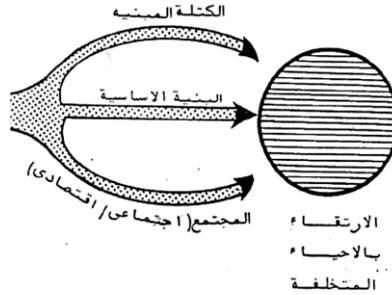
<sup>٣٠</sup> رويدا محمد رضا كامل، " توفيق عمليات الإرتقاء الحضري كأداة لتطوير المناطق العشوائية"، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات"- أولويات التطوير والبدائل، جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية بالتعاون مع مؤسسة فريد ريش ناومان الألمانية، القاهرة، ١٥-١٧ مايو ١٩٩٤.

<sup>٣١</sup> مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دلائل أعمال التخطيط العمراني: إعداد برامج تحسين البيئة العمرانية في المدينة "الإرتقاء"، دليل رقم (٦)، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.

<sup>٣٢</sup> أحمد خلف عطية، التصميم المستحدث في المناطق التراثية وذات القيمة : منهج لرصد الطابع المعماري لتحقيق الإستمرارية البصرية مع المحتوى (حالة دراسة: حى العزيزية بمدينة حلب-سوريا)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣.

الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

- ٢- الإرتقاء بالكتلة المبنية: بما يغطي البيئة العمرانية بما فيما من مباني سكنية ومباني خدمات إجتماعية وصحية وغيرها.
- ٣- الإرتقاء بالنواحي الإجتماعية والإقتصادية: وذلك بما يغطي عاداته وتقاليده ودخله وأوجه الإنفاق والأنشطة الإجتماعية والإقتصادية وغيرها.



شكل ٢-٣: كروكي يوضح شمولية الإرتقاء  
المصدر: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دليل رقم (٦)

٥-١-٣-٢-٢-٢ الإرتقاء:

كقاعدة عامة فإن الإرتقاء عملية تدريجية ولا تحتتمل أى طفرات، فبالتالي فلا يجب إفتعال تحولات إجتماعية أو إقتصادية بالمجتمع من خلال مشروع الإرتقاء ولكن يجب أن تكون هذه التحولات نابعة من ذات المجتمع وغير مفروضة عليه.



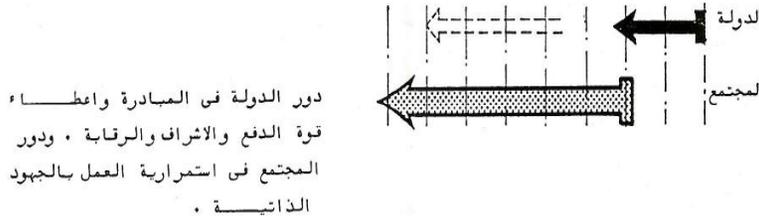
شكل ٢-٤: كروكي يوضح تدرج الإرتقاء  
المصدر: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دليل رقم (٦)

٥-١-٣-٣-١-٣ نسبية التقييم والإرتقاء:

إن معايير وضوابط الإرتقاء بحى ما ترتبط بظروف وحالة الحى ذاته وليست بمعايير عامة، وما يصلح كمعايير للإرتقاء بحى ما قد لا يصلح كمعايير للإرتقاء بحى آخر تختلف ظروفه ومشاكله الإجتماعية والإقتصادية والعمرانية والبيئية. ولكن بوجه عام يلزم أن يكون هناك حد أدنى متفق أو متعارف عليه يصلح كأساس للقياس. وعند تقييم الأوضاع الراهنة بالمنطقة أوالحى المراد إعداد مشروع الإرتقاء له يجب أن يوضع موضع الإعتبار القيمة المعنوية والقيمة الفعلية لكل عنصر مبني.

٥-١-٢-٤- الجهود الذاتية:

يجب ضمان مشاركة المجتمع بجهوده الذاتية في أى مشروع إرتقاء، فيكمن دور المجتمع في ضمان إستمرارية العمل بالمشروع وتوفير عوامل النجاح الداخلي وتوفير مصادر التمويل والعمالة وتوفير درجة عالية من الجهود الذاتية لتحقيق أهداف المشروع على مستوى الملكية الخاصة والعامة ، ويكمن دور الدولة في المبادرة وإعطاء قوة الدفع وإحكام الإشراف والرقابة وتوفير المعونة الفنية وسبل التدريب ومصادر التمويل ونظام الدعم.



شكل ٥-٢: كروكي يوضح الجهود الذاتية المصدر: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دليل رقم (٦)

٥-١-٣-٥- ذاتية التمويل:

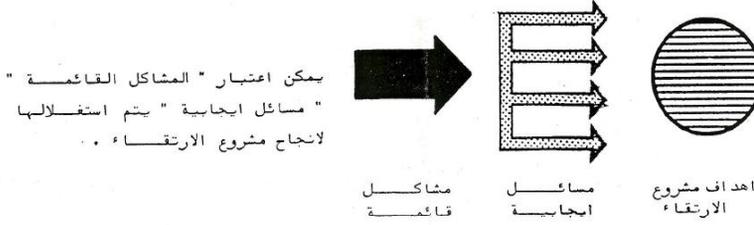
يجب تحقيق نوع من التمويل الذاتي يغطي جزءاً من إجمالي التمويل المطلوب للمشروع، وهناك كمصدر من مصادر التمويل الذاتي وهو ما يكون ناتجاً عن بيع أراضي أو استثمار بعض عناصر المشروع (منشآت أثرية- مراكز تجارية- مباني إدارية وسكنية)، وتوفير أكبر قدر من التمويل الذاتي يحقق نجاح مشروع الإرتقاء ويحد من الإحتياج إلى قدر كبير من مصادر التمويل الخارجية.



شكل ٦-٢: كروكي يوضح ذاتية التمويل المصدر: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دليل رقم (٦)

٥-١-٣-٦- استثمار المشاكل القائمة:

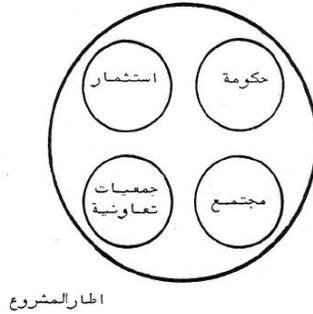
يجب أن ينظر إلى المشاكل القائمة على أنها مسائل إيجابية يلزم استثمارها أو استغلالها من أجل إنجاز مشروع الإرتقاء، أو ضمان مشاركة المجتمع بالجهود الذاتية أو من أجل حل مشاكل أخرى قائمة.



شكل ٢-٧: كروكي يوضح استثمار المشاكل القائمة المصدر: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دليل رقم (٦)

### ٥-١-٣-٧- تنوع الجهات المساهمة:

لضمان نجاح أى مشروع إرتقاء يجب أن يحتوي في طياته على فرصة كبيرة لإستقطاب جهات مختلفة ومتنوعة للمساهمة في إنجاح مشروع الإرتقاء وإخراجه إلى حيز التنفيذ، وهذا يعني بالضرورة إحتواء مشروع الإرتقاء على مشروعات صغيرة أو أنشطة إجتماعية أو إقتصادية أو عمرانية أو أعمال ومجالات اهتمام متنوعة ومختلفة بحيث تجد كل جهة في مشروع الإرتقاء مجالاً لإهتمامتها، مثل جهات استثمارية (بنوك- وشركات عقارية- شركات تجارية- مستثمرين) و جهات ليس لها صفة ربح (مراكز بحث علمي- جمعيات خيرية أو دينية أو صحية- برامج المعونة الأجنبية والمنظمات العالمية).



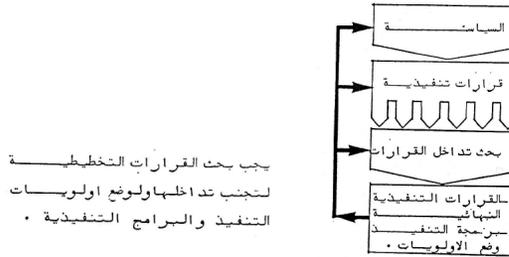
شكل ٢-٨: كروكي يوضح تنوع جهات المساهمة في مشروع الإرتقاء المصدر: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دليل رقم (٦)

### ٥-١-٣-٨- اتخاذ القرارات :

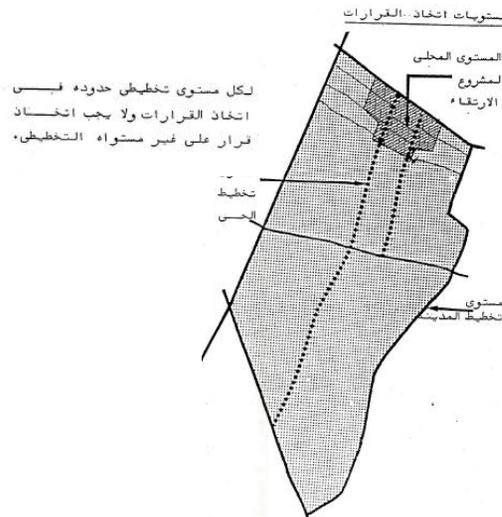
يترجم مشروع الإرتقاء في صورة قرارات تظهر في شكل مشروعات ترتبط بتجديد استعمالات الأراضي بمنطقة المشروع أو تحديد مجالات الأنشطة الإجتماعية والإقتصادية للسكان، وعند تحديد واتخاذ هذه القرارات يجب تجنب الإصطدام مع المجتمع. وعند اتخاذ أى قرارات يلزم دائماً بحث الأبعاد الكاملة للقرار على كافة المستويات وفي كافة المجالات،

## الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية - مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

ويحتوي مشروع الإرتقاء في طياته على العديد من القرارات وهذه القرارات قد تكون كل على حدة ولكن عند وضع مجموعة من القرارات معاً يحدث هناك تداخل وتضارب وتعارض بين هذه القرارات بحيث نجد قراراً يستدعي تأجيل قراراً آخر.



شكل ٢-٩: كروكي يوضح تداخل القرارات  
المصدر: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دليل رقم (٦)



شكل ٢-١٠: كروكي يوضح مستويات اتخاذ القرارات  
المصدر: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دليل رقم (٦)

### ١-٥-٣-٩- الخطوات التنفيذية:

يجب أن تبدأ الخطوات التنفيذية الأولى لمشروع الإرتقاء بمنطقة متخلفة من خارجها وليس من داخلها، يتم بحث حالة شبكة الصرف الصحي والتغذية بمياه الشرب والطرق الرئيسية المحيطة بالمنطقة.

### ١-٥-٣-١٠- الهيكل التنظيمي:

إن مشروعات الإرتقاء تتداخل فيها جهات مختلفة ومتعددة وتحتاج إلى تضافر جهود تخصصات متنوعة، فإننا نتوقع لإنجاح مشروع الإرتقاء وجود هيئات قيادية مركزية

## الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية - مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

تستقطب كافة الجهات ذات العلاقة المباشرة بالمشروع، ويجن أن يحتوي مشروع الإرتقاء على هيكله التنظيمي الداخلي على أجهزة متخصصة تتكامل فيما بينها لإنجاح المشروع، مع وجود أجهزة للمتابعة قادرة على المتابعة الدائمة للأعمال وتسجيل وتقييم التجربة وردود الأفعال والنتائج وتحليلها وتزويد الجهات الأخرى بهذه النتائج.<sup>٣٣</sup>

### ٥-٢ - أساليب التعامل المختلفة:

في نطاق الفكر الشامل للإرتقاء، قد تختلف الممارسات من منطلق تحديد الأولويات، ويحدث هذا الاختلاف من منطقة إلى أخرى بسبب إختلاف ظروف المناطق، فقد تكون المناطق ذات طابع تراثي وتاريخي، أو منطقة سكنية متدهورة، أو مناطق ليس لها طابع مميز، أو أجزاء من منطقة مركزية من المدينة، أو مناطق عشوائية، ومن هنا تصبح أولويات معالجة كل منظمة مرتبطة بظروف خاصة، فلا بد أن تكون أول خطوات التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي من منظور المدينة ولذلك يجب تحديد السياسة المناسبة للتدخل في هذه المنطقة<sup>٣٤</sup>، التي تختلف فيما بينها ويتم تحديد أسلوب التعامل مع كل منطقة تبعاً لسياسة كل مدينة والظروف العمرانية والاجتماعية والإقتصادية التي تحيط بالمكان<sup>٣٥</sup>، يمكن إيجاز أساليب التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي في مجال التنمية والإحياء لكل من المبنى الأثري (التراثي) أو البيئة العمرانية المحيطة به وملائمة كل أسلوب تبعاً لدرجة التدهور وإمكانية تطبيق كل منها<sup>٣٦</sup>، وبما أن المنطقة التراثية الهدف فيها بالمقام الأول هو الحفاظ على الطابع الحضاري والأثري، فهناك أساليب تصلح للتعامل مع المباني التراثية بالمناطق المتدهورة<sup>٣٧</sup>، وأساليب أخرى للتعامل مع البيئة العمرانية المتدهورة المحيطة بها التراث، وهذه الأساليب كالآتي:

### ٥-٢-١ - أساليب بحثية/ نظرية:

الأساليب البحثية هي أساليب متعاطفة مع المباني والمناطق التراثية وتهدف إلى الحفاظ على هذه المناطق وتنقسم تلك الأساليب إلى التسجيل والتوثيق، والتحليل والتقييم وأخيراً الإستنباط ويتم تعريف تلك الأساليب كالآتي:

<sup>٣٣</sup> مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، إعداد برامج تحسين البيئة العمرانية في المدينة "الإرتقاء"، دلائل أعمال التخطيط العمراني- دليل رقم ٦.

<sup>٣٤</sup> هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية: حالة دراسة " منشية ناصر، الدرب الأحمر، مصر القديمة"، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

<sup>٣٥</sup> نعمات محمد نظمي، الإرتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة ( تقييم تجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣.

<sup>٣٦</sup> هناء محمود شكري، التنمية العمرانية للمناطق التاريخية في المدن القديمة (حالة خاصة الأزهر- الحسين- الغورية)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٠.

<sup>٣٧</sup> شريف عبدالمنعم، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة، القاهرة، ٢٠٠٤.

**٥-٢-١-١- التسجيل والتوثيق:**

يتم تحديد نطاق المناطق التراثية على الخرائط من واقع الخرائط التاريخية وطبقاً لأهمية المباني التراثية بها، وتطبيقاً للأسس والمعايير السابق ذكرها، ويتم توثيق المناطق التراثية المتميزة كي يتسنى اتخاذ إجراءات الحفاظ والحماية اللازمة لها وتطبيق لوائح المباني والتخطيط العمراني والتنسيق الحضاري الخاصة بها، حيث يجب عمل أرشيفاً خاصاً لهذه المناطق في كل محافظة، ويحتوي ذلك الأرشيف على الآتي:

- ١- الخرائط والمخططات التاريخية الأصلية والحالية بمقاييس الرسم المختلفة.
- ٢- الصور الجوية المتعددة التي تسمح بإظهار الخصائص التخطيطية والعمرانية للمنطقة.
- ٣- الوثائق التاريخية الخاصة بإنشاء المدينة أو المنطقة وتطورها.
- ٤- الخرائط التاريخية التي توضح التطورات التي تمت بالمنطقة.
- ٥- القوانين واللوائح الخاصة بتنظيم المنطقة وبطرق البناء فيها (كمنطقة الفيلات أو بناء برود من الشارع - أو تحديد الارتفاعات وعرض الطرق والتشجير ... إلخ).
- ٦- الدراسات والأبحاث التي أجريت على المنطقة أو المدينة والتي تفيد في إظهار خصائصها<sup>٣٨</sup>.

وبتسجيل المناطق التراثية بعد تحديد نطاقاتها، يتم تعيينها في المخطط الشامل للمدينة كمناطق تراثية وذات قيمة متميزة، ثم يعد لها مخططاً خاصاً يناسب خصوصيتها وتميزها . وتخطر مجالس المدن والمجالس المحلية والجمعيات الأهلية بهذا التسجيل كي يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة للحماية والحفاظ ووضع المخططات المناسبة طبقاً لطبيعة كل منطقة على حدة<sup>٣٩</sup>.

أما التوثيق المعماري هو أحد عمليات البحث العلمي وهي عملية تسجيل الحقائق والمعلومات عن طريق وصف كل عنصر من العناصر الذي يتكون منها المبنى<sup>٤٠</sup>، وتهدف عملية التوثيق للمباني التراثية أو المباني التاريخية إلى تحديد مدى سلامة واتزان المبنى التراثي وحصراً ما به من مظاهر التدهور، وتشمل كافة عناصر المبنى من الأساسات والحوائط والعقود والأسقف والمكملات المعمارية ومواد البناء والتشطيب وغيرها، وكذلك البنية الأساسية التي تخدم المبنى التراثي<sup>٤١</sup>، وذلك لمعرفة الحالة الأصلية للمبنى التراثي والتغييرات التي طرأت عليه على مر التاريخ، وبالتالي يمكن تحديد أنسب الطرق والوسائل

<sup>٣٨</sup> الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الدليل الإرشادي" أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة"، الطبعة الأولى، ٢٠١٠.

<sup>٣٩</sup> الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الدليل الإرشادي" أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة"، الطبعة الأولى، ٢٠١٠.

<sup>٤٠</sup> شوكت محمد لطفي القاضي، كامل عبدالناصر أحمد، أمل عبدالوارث محمد، التوثيق المعماري للمباني التاريخية في ظل الثورة الرقمية، بحث مقدم إلي المؤتمر المعماري الدولي السادس: الثورة الرقمية وتأثيرها علي العمارة والعمران، جامعة أسيوط، ١٥-١٧ مارس، ٢٠٠٥ (<http://reference.ksu.edu.sa/>)

<sup>٤١</sup> سامي سيدهم جاد سليمان، منهجية إعادة توظيف المباني التراثية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣.

للتعامل مع هذا المبنى والمنطقة المحيطة به، وبالتالي يجب معرفة أساليب التوثيق المعماري للمباني التراثية ومستويات عمليات التوثيق مع معرفة الدراسات التي تتم على أى مبنى تراثي ومصادر المعلومات والبيانات المستخدمة في عملية التوثيق.

#### ١ - أساليب التوثيق المعماري:

يعتبر جمع المعلومات عن المبنى التاريخي أو الأثري هى أولى مراحل التوثيق المعماري بل هى أهم وأدق مرحلة على الإطلاق، وهناك آراء واتجاهات مختلفة في أسلوب جمع المعلومات وتوثيق المبنى التاريخي أو التراثي.

#### أ- الإتجاه الأول لجمع المعلومات:

١- الأسلوب المباشر: وهو اختيار المبنى بصورته الراهنة وإعطاء التقارير على

هيئة رسومات وصور فوتوغرافية.

٢- الأسلوب الغير مباشر: وهو جمع المعلومات من منابع مختلفة مثل الأشخاص

المعاصرين للمبنى أو من معلومات موثقة.

#### ب- الإتجاه الثاني لجمع المعلومات:

١- أسلوب البحث التسجيلي غير العلمي: يعتمد هذا الأسلوب على الإستنتاجات للوصول إلى بعض المفاهيم والمعلومات، وهو أسلوب لا يشكك في نزاهة وكفاءة الشهود نظراً لتوجهاتهم الشخصية إلا أن الموثق لا يستطيع أن يتحكم في ظروف الملاحظة ولا يستطيع تناول المتغيرات ذات الأهمية والدلالة.

٢- أسلوب البحث التسجيلي العلمي: يعتمد على تحديد مشكلة معينة للبحث ثم وضع الفروض أو الأسئلة التي تتطلب الإجابة عليها مع جمع وتحليل البيانات والمعلومات الأولية واختبار الفرد حتى يثبت اتفاهه أو عدم اتفاهه مع الدليل وهذا يؤدي إلى التعميمات والنائج، ومن ثم تعتبر الوثيقة دليلاً كاملاً إذا ثبتت أصالتها وإذا كانت بياناتها ومعلوماتها دقيقة ومناسبة فالوثيقة الأصلية هى دليل للشهادة التي هى أساس البحث الوثائقي أو التاريخي بإعتباره أقرب ما يمكن للحدث نفسه<sup>٤٢</sup>.

#### ٢- الدراسات التي تتم على أى مبنى تراثي لتوثيقه:

أ- دراسة تاريخية: تشمل كل المعلومات التاريخية للمبنى من تاريخ بناءه، والمهندس الذي صممه، والمالك الأصلي، وظروف بناءه، وكل المعلومات الخاصة بالفترة الزمنية التي بني فيها والتي أثرت على طابعه وتصميمه ومكوناته، كما تشمل الدراسة الوظيفة الأصلية للمبنى وأى وظائف أخرى تعاقبت عليه وبالتالي أى إضافات حدثت على مدار السنين وأصبحت جزءاً لا يتجزأ من المبنى.

ب- دراسة معمارية: وتشمل كل الرسومات المعمارية بدءاً بالموقع العام والمساقط

٤٢ شوكت محمد لطفي القاضي، كامل عبدالناصر أحمد، أمل عبدالوارث محمد، التوثيق المعماري للمباني التاريخية في ظل الثورة الرقمية، بحث مقدم إلى المؤتمر المعماري الدولي السادس: الثورة الرقمية وتأثيرها على العمارة والعمران، جامعة أسبوط، ١٥-١٧ مارس، ٢٠٠٥  
(http://reference.ksu.edu.sa/)

الأفقية والقطاعات المختلفة والواجهات الخارجية والداخلية، والحصول على الرسومات الأصلية إن وجدت وأي صور فوتوغرافية قديمة للمبنى وكذلك للوضع الراهن.  
ج- دراسة إنشائية: وتشمل الحصول على الرسومات الإنشائية للمبنى ومطابقتها بالطبيعة إن وجدت، وفي حالة عدم الحصول عليها يتم إعداد رسومات له<sup>٤٣</sup>.

### ٣- مصادر المعلومات المستخدمة والبيانات في عملية التوثيق :

- أ- المسجلات والوثائق الرسمية: مثل القوانين والأحكام الشرعية والتقارير الإدارية.
- ب- التقارير الصحفية: يجب استخدامها عند عدم توفر السجلات الرسمية، وإنها تزودنا بالأحداث اليومية.
- ج- تقارير شهود العيان: تأخذ هذه الشهادة الشكل الشفوي عندما يتحدث الباحث مع الشاهد أو تأخذ شكلاً مكتوباً.
- د- المصادر الشخصية: حيث تتمثل في الأوراق الشخصية كالرسائل والمفكرات التي لم يكتبها أصحابها بغرض النشر.
- هـ- الدراسات والكتابات التاريخية: يمكن استخدامها إذا اعتمدت على الفحص العلمي ، ونجد أن المستخلصات التاريخية تعتمد عادة على المصادر المباشرة.
- و- الدراسات الوصفية التي تمت في وقت سابق: تصبح هذه الدراسات مصدراً وثائقياً للمعلومات إذا لم يكن بالإمكان تكرار نفس الدراسات العلمية التي تمت في وقت سابق مثل القيام بتجارب أو دراسات مسحية.
- ز- البقايا الأثرية والجيولوجية: على الرغم من أن هذه السجلات لا تعتبر وثائق كالمسجلات المكتوبة إلا أنها تؤدي نفس الغرض في البحث التاريخي وهي تكشف عن بيانات تستخدم في تكوين النتائج والفروض<sup>٤٤</sup>.
- ح- مصادر أخرى للمعلومات : مثل مالك المبنى، الجهة المحلية المسؤولة عن المبنى، الدوريات المعمارية والهندسية، الهيئة الخاصة بالمباني الأثرية، المعمارين والمهندسين الأصليين، المكتبات المحلية، المكتبات المتخصصة ومكتبات المتحف، الخرائط والتقارير الجيولوجية، هيئة المباني العامة ومركز المعلومات والشبكات<sup>٤٥</sup>.

### ٤ - مستويات عملية التوثيق:

- أ- على مستوى المنطقة التاريخية أو التراثية : ويتم هذا عن طريق الخطوات التالية:
- تسجيل ملامح المنطقة العمرانية التي تضم المبنى والبيئة المحيطة به والمؤثرة على المبنى مثل الموقع الجغرافي، المناخ، التربة، بيانات جغرافية وتاريخية وإجماعية

٤٣ هبة الله فاروق أبو الفضل، إعادة توظيف المباني القديمة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الفنون الجميلة، جامعة الإسكندرية، ١٩٩٨.

٤٤ راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١.

٤٥ هبة الله فاروق أبو الفضل، إعادة توظيف المباني القديمة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الفنون الجميلة، جامعة الإسكندرية، ١٩٩٨.

وإقتصادية عن المنطقة.

- الرفع المساحي للموقع العام موضعاً عليه حدود المبنى والمباني والفراغات المحيطة به والمناسيب المختلفة للمحيط العمراني.
- دراسات الإسكان لتحديد حالات وارتفاعات والإستعمالات المحيطة بالمبنى التراثي.
- تصوير كل مبنى تراثي أو تاريخي بحالته الفعلية مع تقديم الصور القديمة لنفس المبنى.
- تقديم إرشادات لترميم المبنى أولتطويره.
- تقديم جولة مقارنة تبين حالة المبنى قبل وبعد الترميم.
- ب- على مستوى المبنى التاريخي أو التراثي : ويتم هذا عن طريق الخطوات التالية:
  - إعداد توثيق فوتوغرافي لجميع الواجهات وعناصر المبنى.
  - إعداد فلسفة الترميم وفقاً لنتائج الدراسات التحليلية وطبيعة الإستخدام.
  - إعداد دراسات لتحديد كافة عناصر البنية الأساسية وحالتها.
  - تعريف المبنى وتاريخه وتسجيل حالة المبنى<sup>٤٦</sup>.

#### ٥-٢-١-٢- التحليل والتقييم:

هذا الأسلوب يأخذ بمنهج التجريد والأستنباط حيث يعتمد على الفروض المنطقية دون الإهتمام بالواقع ثم تطور ليأخذ أسلوب الإعتدال على الملاحظة بأن يلجأ إلى الواقع ثم اتجه إلى التحليل الواقعي، وهذا الأسلوب يؤدي إلى تعميمات أو مبادئ منظومية في شكل نظريات أو قوانين، ويتكون من عدة أساليب كالآتي:

##### ١- التحليل التاريخي:

تمثل دراسة التاريخ إحدى أدوات التحليل الهامة لأن دراسة الماضي تلقي الضوء على الحاضر وتساعد على التنبؤ بما يمكن أن يحدث في المستقبل ويكشف قوانين التطور للمجتمع المختلفة ويتطلب ذلك تجميع الوقائع وتحليلها ثم صياغة القوانين التي تحكم التطور.

##### ٢- التحليل الإحصائي:

وهو من أهم الأساليب التحليلية ويتولى قياس الوقائع ويعبر عنها بالأرقام، ويهتم الباحث في المجالات الإجتماعية والإنسانية والسلوكية بصفة عامة نوعين من التطبيقات الإحصائية للبيانات وهي التحليل الإحصائي الوصفي والتحليل الإحصائي الإستدلالي، حيث يهتم التحليل الإحصائي الوصفي بالوصف الرقمي أما التحليل الإحصائي الإستدلالي فهو يتضمن عملية العينة.

٤٦ شوكت محمد لطفي القاضي، كامل عبدالناصر أحمد، أمل عبدالوارث محمد، التوثيق المعماري للمباني التاريخية في ظل الثورة الرقمية، بحث مقدم إلى المؤتمر المعماري الدولي السادس: الثورة الرقمية وتأثيرها على العمارة والعمران، جامعة أسيوط، ١٥-١٧ مارس، ٢٠٠٥ (<http://reference.ksu.edu.sa/>)

### ٣- التحليل المقارن:

وهذا الأسلوب نوع من التجريب الغير مباشر، وجميع المناهج التقليدية في الاستدلال هي في جوهرها مناهج للمقارنة لأن المقارنة هي الوسيلة الوحيدة التي يمكن من خلالها الاستفادة بالمعطيات التي يظهرها البحث والتجربة والتعرف على العناصر الثابتة والمتغيرة.<sup>٤٧، ٤٨، ٤٩</sup>

### ٥-٢-١-٣- الإستنباط:

هذا الأسلوب بحثي في نوعه ويتضمن ما يسمى بالتفكير النقدي الذي يتطلب الفكر المتضمن التدليل العقلي الإستنباطي والإستقرائي وينتهي بصياغة الإطار المنطقي للدليل المؤيد لنتائج البحث، وينقسم هذا الأسلوب إلى منهج فلسفي ومنهج رياضي.

#### ١- الأسلوب الإستنباطي الفلسفي:

يتبع المنهج الفلسفي عند تحديد الأهداف الأساسية للبحث ومرحلة التعميم، وإذا استخدم هذا الأسلوب الباحث بوعي فإن ذلك يوفر درجة أعمق وأشمل لنتائجه يعتمد هذا البحث على صياغة الفروض من أجل الوصول إلى التعميمات النظرية أو تكون مصادر هذه الفروض هي خبرة الباحث وخياله.

#### ٢- الأسلوب الإستنباطي الرياضي:

في هذا المنهج ينتقل الباحث من المقدمات إلى نتائج أو قد يعمم إحدى القضايا الجزئية دون النظر إلى انطباق ذلك مع الواقع.<sup>٥٠</sup>

### ٥-٢-٢- أساليب عملية:

#### ٦-١-٢-١- أساليب التعامل مع المباني التراثية:

تهدف أساليب التعامل مع المباني التراثية إلى الحفاظ عليها، ويعني بالحفاظ هو صيانة الأشياء والعناية بها لتؤدي وظيفتها التي وجدت من أجلها بكفاءة عالية ومن ثم الحفاظ على قيمها المادية رغم إنقضاء عمرها الإفتراضي<sup>٥١</sup>، والحفاظ هو فعل مزدوج يتضمن صيانة للمخزون الذاتي وحمايته والإستفادة القصوي من ذلك المخزون وتوظيفه كأداة فعالة في التطوير والإبداع التشكيلي والمعماري والعمراني.<sup>٥٢</sup>

ويعني أيضاً الحفاظ على آثار أو مقتنيات تاريخية معينة أى أن يتعامل مع المكون التراثي

٤٧ راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١.

٤٨ أحمد بدر، أصول البحث العلمي ومناهجه، وكالة المطبوعات، الكويت، ١٩٧٨.

٤٩ يوسف مصطفى القاضي، مناهج البحوث وكتابتها، دار المريخ للنشر، الرياض، ١٩٨٤.

٥٠ راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١.

٥١ راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١.

٥٢ نسيمات عبدالقادر، سيد التوني، إشكالية النسيج والطابع، القاهرة، ١٩٩٣.

ككيان مستقل داخل الحيز التراثي وذلك من خلال أسلوب الصيانة وأسلوب الترميم وأسلوب إعادة الاستخدام وأسلوب الحماية وأسلوب إعادة البناء، أويندرج الحفاظ تحت نطاق تطوير الفراغات والساحات والحفاظ على تنسيق المواقع والتشريعات البنائية أى يختص بالنسيج العمراني الحضري ذو الطابع التراثي والفراغات الحضرية والساحات العامة والمجاورات السكنية وتنسيق المواقع وذلك من خلال أسلوب التطوير وأسلوب التأهيل<sup>٥٣</sup>.

### ١- الصيانة Maintenance:

يقصد بها الحفاظ على المباني أوالمواقع التراثية في مستوى مقبول وثابت، عن طريق وضع خطة لعمليات الصيانة الدورية الإصلاحية والوقائية، أو عن طريق أعمال الصيانة الطارئة، وذلك بالتدخل الفوري عند ظهور مؤشرات انهيار أو تدهور مفاجيء. والهدف من أعمال الصيانة هوإطالة العمر الافتراضي لمواد البناء في المبنى والحفاظ عليها، وضمان أدائها لوظيفتها<sup>٥٤</sup>، وهناك نوعان من الصيانة وهما :

- أ- الصيانة الوقائية: التي تعني المرور على فترات زمنية معينة ومناسبة على كافة عناصر المبنى، بهدف الإكتشاف المبكر لأى خلل ومعالجته قبل أن يستحفل خطره.
- ب- الصيانة العلاجية: وتعني القيام بإصلاح الخلل والعيوب التي تظهر في عناصر المبنى ومكوناته<sup>٥٥</sup>.

### ٢- الترميم Restoration :

هى عملية تهدف إلى إحياء الفكرة التراثية في العناصر المادية من خلال إعادتها إلى الشكل المادي الأصلي مع إستكمال محدود للأجزاء المفقودة وإستكمال الأجزاء التي تعرضت للتدهور<sup>٥٦</sup>، حيث يعمل الترميم على إخراج صورة طبق الأصل من المبنى كما كان في الماضي ثم المحافظة عليه كمتحف<sup>٥٧</sup>، ويتعامل هذا الأسلوب مع المبنى منفرداً بجميع عناصره الإنشائية والخارجية والتكميلية<sup>٥٨</sup>.

ويرتبط أسلوب الترميم بشكل كبير بأعمال الأثريين ويأخذ درجة أقل عند المخططين، حيث أن مفهوم الترميم للمناطق أو المباني التاريخية والأثرية وإعادة بناء النسيج العمراني المحيط به من أجل خلق بيئة محيطة كحرم للمباني أو المناطق التاريخية والأثرية يساعد على

٥٣ نسرين محمد رفيق لحام، الحفاظ على المباني التراثية وإعادة توظيفها في الأردن، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة ، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٦.

٥٤ أحمد عبدالوهاب السيد، صيانة وإعادة استخدام المباني الأثرية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٩٠.

٥٥ أحمد خالد علام وآخرون، مشكلة الإسكان في مصر، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠١.

٥٦ أماني السيد عبدالرحمن أحمد الريس، الموثائق والتوصيات الدولية للتعامل مع التراث المعماري والعمراني، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣.

٥٧ ناجية عبدالغني سعيد، نحو استراتيجيات قومية للحفاظ على التراث البيئي، بحث مقدم إلى المؤتمر التاسع للمعماريين : التراث المعماري والتنمية العمرانية، اتحاد المعماريين المصريين، جمعية المهندسين المعماريين، القاهرة، ١٩٩٩.

٥٨ هناء محمود شكري، التنمية العمرانية للمناطق التاريخية في المدن القديمة (حالة خاصة الأزهر- الحسين- الغورية)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٠.

## الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

إظهارها بشكل معماري جيد هو مفهوم لا يعالج إلا الجوانب الشكلية من المشكلة وإنما يجب أن يشمل معالجة النشاط الإنساني في البيئة المحيطة<sup>٥٩</sup>، كما أن الترميم يشترط لاستخدامه أن تكون الحالة الإنشائية للمبنى التاريخي رديئة أو متهمة، مع مراعاة أن يكون الحد الفاصل في استخدام هذا الأسلوب هو ضمان تحقيق أمن وسلامة المنشأ، وتكاليف أعمال الترميم، كما يراعي الزمن اللازم للقيام بعملية الترميم<sup>٦٠</sup>، ويجب عمل دراسات للتربة والأبنية المحيطة بالأثر ووضع الهوية الكاملة عنه والحالة الاجتماعية والعادات المتبعة بها، كما يجب عمل دراسات لمواد البناء الأساسية والهيكل الإنشائي، مع دراسة العزل الحراري والرطوبة والأملاح، وجرف أماكن الهبوط وتحديد الظواهر التي تسبب تلف للأثر وانهاره أوتداعيه، ويجب مراعاة عدم استخدام الأثر في أى وظيفة مكتبية أو إدارية طوال فترة الدراسة والترميم<sup>٦١</sup>.



شكل ٢-١٢: بيت سكر بالقاهرة التاريخية بعد الترميم

شكل ٢-١١: بيت سكر بالقاهرة التاريخية قبل الترميم

المصدر: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، ٢٠١٠

### ٣- إعادة الاستخدام / Reuse:

هذا الأسلوب يعني الاستفادة الحقيقية بكل عنصر من العناصر المراد الحفاظ عليها والتعامل معها حيث متطلبات العصر، وهذا الفكر الحديث يتعامل مع الكيانات الخاصة والعامّة في إطار النواحي الاجتماعية والإقتصادية والثقافية.

٥٩ محمد إلهامي، مدينة القاهرة التاريخية وتحديات المستقبل، بحث مقدم إلى المؤتمر التاسع للمعماريين: "التراث المعماري والتنمية العمرانية"، اتحاد المعماريين المصريين، جمعية المهندسين المعماريين، القاهرة، ١٩٩٩.

٦٠ نعمات محمد نظمي، الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة (تقييم تجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣.

٦١ راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١.

وإعادة الإستخدام هي عملية تغيير وظيفة مبنى معين أو منطقة معينة لأخرى تختلف عن تلك التي صممت من أجلها ويصاحب هذا التغيير في الوظيفة تعديلات مختلفة على البناء والفراغ بما يتلائم مع متطلبات العصر الجديدة، ويراعي أن تكون هذه التعديلات بحدود معينة تضمن الحفاظ على أصالة المبنى وقيمه التراثية، وهذا يعتبر أسلوب مريح وقد يفيد العائد الناتج عنه في صيانة وترميم المبنى<sup>٦٢</sup> ، مثل ما تم في وكالة الغوري التي تقع في شارع الأزهر بالقاهرة، تم ترميم المبنى وإعادة استخدامه من وكالة خصصت لأعمال التجارة والسلع إلى مبنى ترفيهي تابع لوزارة الثقافة.



شكل ٢- ١٤: وكالة الغوري بعد إعادة الإستخدام

شكل ٢- ١٣: وكالة الغوري بعد أعمال الترميم

المصدر: (2012) <http://maps.google.com/eg/maps?>

#### ٤- الحماية Preservation:

يتعامل هذا الأسلوب مع المناطق التاريخية المنتشر بها المباني التراثية والتاريخية للحفاظ على طابعها المميز بهدف العودة إلى الأصالة وإحياء قيمتها التراثية ويصلح للمناطق التي تعرضت للتخريب والتدهور مما أدى إلى طمس بعض معالمها التراثية<sup>٦٣</sup> ، والحماية لا تعني السلبية ورفض التغيير والتطوير، وإنما الحماية الإيجابية تقترن بالتخطيط الناجح للإحتياجات المستقبلية وتوجيه العمران بما يتناسب وقيمة التراث وعراقة<sup>٦٤</sup> ، كما أن الحماية تقوم على التعامل مع المباني التاريخية ذات الهيكل الإنشائي الجيد وكذلك المظهر الداخلي والخارجي لها، كما تضع الحماية قيوداً على حرية التصرف الفردية في الممتلكات سواء بالهدم أو التعلية

٦٢ راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١.

٦٣ هناء محمود شكري، التنمية العمرانية للمناطق التاريخية في المدن القديمة (حالة خاصة الأزهر - الحسين - الغورية)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٠.

٦٤ ناجية عبدالمغني سعيد، نحو استراتيجية قومية للحفاظ على التراث البيئي، بحث مقدم إلى المؤتمر التاسع للمعماريين: التراث المعماري والتنمية العمرانية، اتحاد المعماريين المصريين، جمعية المهندسين المعماريين، القاهرة، ١٩٩٩.

أو التعديل وغيرها من القيود<sup>٦٥</sup>. ويعتبر أسلوب الحماية حديثاً نسبياً نشأ في الدول التي تتمتع بالتراث الحضاري القديم، حيث تعرض هذا التراث لأعمال الإزالة أو الإهمال أو التخريب، وذلك لعدم وجود الوعي بأهمية المحافظة على التراث والطابع الحضاري المميز، وتشكل الحماية عدة عناصر أساسية وهي المنشأ والبيئة المحيطة به، وحماية الصورة البصرية العامة للمنشأ من أي عناصر دخيلة أو غريبة، إلى جانب حماية أي نشاط إجتماعي أو إقتصادي يعتبر سمة مميزة للمنطقة الواقع بها المنشأ<sup>٦٦</sup>.

ومن أهم مبادئ الحماية هو تعيين حدود المنطقة التراثية المراد حمايتها مع الحفاظ على النسيج العمراني للمنطقة وذلك بنقل حركة المرور إلى خارج المنطقة التراثية وزيادة مناطق المشاة، والحفاظ على الحيز التراثي للمنطقة وذلك بإزالة المنشآت الدخيلة على البيئة التراثية مثل العلامات والملصقات والإضافات المعمارية، ووضع حدود للخطوط الرأسية والأفقية للمباني ونظم البناء والشخصية البصرية للمساحات الغير مبنية حول إطار الحماية<sup>٦٧</sup>.

#### ٥- التطوير Redevelopment:

هو التغيير التدريجي الذي يحدث في بيئة الكائنات الحية وسلوكها وفي تركيب المجتمع والعلاقات أو النظم أو القيم السائدة فيه<sup>٦٨</sup>، ويتم تعريفه أيضاً على أنه الرفع التدريجي لمستوى البيئة الإجتماعي والإقتصادي<sup>٦٩</sup>، وهذا الفكر يتضمن إستحداث الأسواق والمراكز الثقافية والمكتبات والحدايق والخدمات الإجتماعية ذلك إلى جانب أنه يمكن أن يشمل تجديد للنسيج العمراني وتصميم بعض الفراغات التي تحيط بالمشروع، ويكون من أهم مبادئه أن يظهر الوعي الثقافي لأهالي المنطقة ويجعلهم يتعايشون مع المستحدث ويتفاعلون معه في إطار التفاعل الإجتماعي<sup>٧٠</sup>.

#### ٦- إعادة التأهيل Rehabilitation:

ويستخدم من أجل إعادة صياغة وتنمية قدرات المناطق التراثية وتأهيلها لأداء وظيفتها التي فقدتها نتيجة لعدم ملائمتها للتغيرات المتلاحقة، وهو حماية الحاضر في توافق مع المستقبل، حيث يهدف التأهيل على المستوى العمراني إلى إعادة الأنشطة والوظائف التي كانت

٦٥ أمينة أبووقرة، سياسة الحفاظ على التراث المعماري والعمرني "حي Le Marais في فرنسا"، بحث مقدم إلى المؤتمر التاسع للمعماريين: التراث المعماري والتنمية العمرانية، اتحاد المعماريين المصريين، جمعية المهندسين المعماريين، القاهرة، ١٩٩٩.

٦٦ نعمات محمد نظمي، الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة (تقييم تجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣.

٦٧ نسرين محمد رفيق لحام، الحفاظ على المباني التراثية وإعادة توظيفها في الأردن، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٦.

٦٨ مجمع اللغة العربية، المعجم الوجيز، الطبعة الأولى، دار التحرير للطبع والنشر، ١٩٨٠.

٦٩ هالة عبدالمنعم، تطوير المناطق التاريخية: دراسة تطبيقية برشيد، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة الإسكندرية، ١٩٩١.

٧٠ راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١.

تمارس بالمنطقة التراثية إلى مستوى مقبول من خلال عمليات الإصلاح، وقد يصاحب ذلك تغيير في الاستعمالات والإشغالات وهيكل الحركة بالمنطقة كتوفير مقاييس ومعدلات ملائمة لكي تمارس هذه المنطقة دوراً على مستوى المدينة، أما على مستوى المباني فهي استراتيجية الغرض منها إعادة المباني القديمة المتهاكلة للإستعمال مرة أخرى من خلال عمليات الإصلاح، وتقوم سياسة التأهيل على أساس توفير القروض والدعم لملاك هذه المباني مادياً لمواجهة أعباء وتكاليف تجديد المساكن والوحدات السكنية في المناطق التي يتم تأهيلها، وأن تقوم السلطات الحكومية بشراء المساكن المتهاكلة وتعيد تأهيلها ثم يتم بيعها بواسطة السلطات المحلية كجزء من مشروعات التجديد العمراني<sup>٧١</sup>.

ويدخل ضمن هذا المنهج ثلاثة متطلبات أساسية حتى يمكن تطبيقه بنجاح وهي الإختيار الدقيق للوظائف العمرانية المسموح بها، تحديد التغييرات المسموح بها، ثم أسلوب الإدارة العمرانية المطلوبة للموقع والمنطقة المحيطة<sup>٧٢</sup>.

#### **٧- إعادة البناء Reconstruction :**

إعادة إنشاء المبنى التراثي أو أجزاء كبيرة منه بصورته الأصلية ، وذلك بأساليب إنشاء حديثة طبقاً لقرار خبراء التراث المعماري، تحقيقاً لهدف اجتماعي أو قومي بغرض إعادة إحياء منطقة أو مبنى له قيمة خاصة، ويفضل دائماً إعادة البناء بنفس شكل المبنى التراثي الأصلي إذا كان معروفاً<sup>٧٣</sup>.



شكل ١٦-٢: المدرسة الكامييلية قبل إعادة بناء الحوائط التالفة المصدر: الباحثة، ٢٠٠٣

شكل ١٥-٢: المدرسة الكامييلية قبل إعادة البناء

٧١ شريف عبدالمنعم، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة، القاهرة، ٢٠٠٤.

72 Ouf, Ahmed M. Salah, Urban Conservation Concepts for the New Millennium, Zayed Center for History and Heritage, Abu-Dhabi, 2000.

٧٣ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الدليل الإرشادي "أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية ذات القيمة"، الطبعة الأولى، ٢٠١٠.



المواردي بحى السيدة زينب تمت الإزالة وتحويلها إلي منطقة خدمات (موقف للنقل الجماعي وخدمات)<sup>٨٠</sup>.



شكل ٢- ١٧: منطقة المواردي قبل الإزالة (حى السيدة زينب) شكل ٢- ١٨: منطقة المواردي بعد الإزالة (حى السيدة زينب)  
المصدر: /http://www.cairo.gov.eg/C8/farming/Document%20Library/ (2011)

## ٢- الإحلال التدريجي Gradual Replacement:

وهو يعني إحلال المساكن المتدهورة بمساكن جديدة، وتوفير بيئة صحية يستطيع السكان أن يجدوا فيها البديل الأفضل، وتغيير لظروفهم الإجتماعية السيئة وإزالة أسباب الجرائم والإنحرافات، ويمثل الإحلال الصورة المعتدلة للإزالة<sup>٨١</sup>، فيجب أن تكون الغالبية العظمى من مباني المنطقة المقصودة قديمة أو آيلة للسقوط أو غير صحية أو غير صالحة للسكن أو مناطق ينقصها الشوارع الواسعة والمرافق العامة والخدمات الضرورية<sup>٨٢</sup>، وهى من السياسات التي تعتمد على وضع حلول جذرية للمشاكل وتتميز بالإستدامة والإستمرارية وتوفير البيئة نظراً لأنها توفر المسكن الملائم والبنية الأساسية والخدمات العامة<sup>٨٣</sup>، ويتخذ أسلوب الإحلال التدريجي ثلاث صور هي:

- ١- الإحلال الكامل عن طريق تسكين السكان في نفس موقعهم، وذلك بإستخدام الأراضي الفضاء داخل المنطقة واستغلالها لإعادة البناء والإحلال التدريجي، أما في حالة عدم وجود أراضي فضاء فيمكن نقل السكان.
- ٢- الإحلال الكامل عن طريق نقل السكان إلى مواقع إسكان دائم خارج موقع سكنهم الأصلي ويتم الإحلال التدريجي.
- ٣- الإحلال الجزئي والذي يكون بإزالة المباني الرديئة في المنطقة المتدهورة وذلك من

<sup>80</sup> <http://www.cairo.gov.eg/C8/farming/Document%20Library>

<sup>٨١</sup> شريف عبدالمنعم، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة، القاهرة، ٢٠٠٤.

<sup>٨٢</sup> أحمد خالد علام، أحمد عبدالله، تاريخ تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٩٣.

<sup>٨٣</sup> جميلة محمد سامح، تحديد دور المؤشرات الحضرية في عمليات تطوير المناطق العشوائية ومتابعة تنفيذها في مصر، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

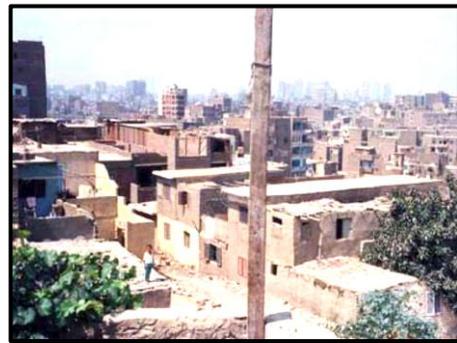
خلال عمل حصر شامل لكافة المساكن في المنطقة<sup>٨٤</sup>.

### ٣- الإصلاح والتجديد Restoration & Renovation:

يستخدم هذا الأسلوب بشكل أساسي في حالة المناطق السكنية ذات الحالة المتوسطة بغرض إصلاح وتجديد الهيكل العمراني ( مباني - مرافق - بيئة عامة) دون الإهتمام بالهيكل الاجتماعي الإقتصادي حيث يستخدم هذا الأسلوب بغرض الحفاظ على الثروة العقارية ورفع قيمتها العقارية والإيجارية إن أمكن، ويشمل إضافة بعض المباني الجديدة التي تحتاجها المنطقة سواء مباني سكنية أوخدمات، أو يشمل أعمالاً محدودة لأساليب الإزالة والترميم والمحافظة، وقد يشمل التجديد إمكانية التغيير والتحويل التام في الشكل الخارجي أوالتوزيع الداخلي للمباني، لواجهة المتطلبات التي قد تستجد نتيجة تغيير النشاط، ولإجراء عملية التجديد والإصلاح لأي منطقة يجب رفع كافة المباني تفصيلاً وبيان حالتها الإنشائية التركيبات الصحية والمظهر العام للمبني، ودراسة كافة المرافق العامة من مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء والطرق<sup>٨٥</sup>.



شكل ٣-٢٠: منطقة زينهم بعد الإحلال والتجديد (حي السيدة زينب)



شكل ٣-١٩: منطقة زينهم قبل الإحلال والتجديد (حي السيدة زينب)

المصدر: [www.cpas-egypt.com/pdf/Ayman\\_Afify/2nd%20%20Paper.pdf](http://www.cpas-egypt.com/pdf/Ayman_Afify/2nd%20%20Paper.pdf) (2012)

### ٤- التحسين / التحديث Improvement:

يستخدم هذا الأسلوب للتعامل مع المباني المتوسطة والجيدة التي تفتقر إلى بعض الخدمات والمرافق، مع مراعاة أنه لا يصلح كأسلوب شامل لأنه يتعامل مع المسكن والبيئة المحيطة به بغرض رفع كفاءة المبنى وملئمة المسكن مع طبيعة الحياة العصرية الحديثة دون المساس بقيمتها الفنية والمعمارية عن طريق تحسين ظروف المعيشة للمسكن من خلال تعديل في

٨٤ شريف عبدالمنعم، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة، القاهرة، ٢٠٠٤.

٨٥ نعمات محمد نظمي، الإرتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة (تقييم تجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣.

## الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

التصميم الداخلي مما يرفع من مستوى الوظائف لعناصره، بالإضافة إلى التركيبات الصحية، مع الإهتمام بالعناصر الإنشائية للمبني، والإهتمام بتحسين مستوى التهوية الطبيعية والرطوبة، أما البيئة المحيطة فيشمل التحسين توفير مواقف للسيارات أو زيادة المسطحات الخضراء ووضع وسائل لتجميع القمامة.

### ٥- التجديد الحضري Urban Renewal:

يقصد به تحسين حالة المناطق القديمة المتوسطة التدهور وهي عملية تشمل المبني والمسكن والمرافق والبيئة العمرانية ولا تتضمن الظروف الإجتماعية والإقتصادية، والهدف من هذا الأسلوب هو المحافظة علي الثروة العقارية ورفع قيمتها وقد يشمل ذلك تغيير وظيفة المبني بإعادة توظيفه في نشاط آخر قريب الشبه من النشاط الأصلي للمبني وقد يتلازم مع أسلوب الترميم والإزالة<sup>٨٦</sup>.

---

٨٦ هناء محمود شكري، التنمية العمرانية للمناطق التاريخية في المدن القديمة (حالة خاصة الأزهر- الحسين- الغورية)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٠.

**الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي**

التأثير على العمرانية التوارخ الاجتماعية والاقتصادية	مسؤولية الحكومة والسكان	الأساليب الفرعية التي تشملها	المناطق التي يطبق عليها الأسلوب	مفهوم وأهداف الأسلوب	أساليب التعامل مع المباني التراثية في المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي
يهتم بالكثافة العمرانية فقط للحفاظ عليها	مسؤولية الحكومة أحياناً وأحياناً السكان	- الصيانة الوقائية - الصيانة العلاجية	عدد ظهور مؤشرات انهيار أو تدهور مفاجيء	- يقصد به الحفاظ على المباني أو المواقع التراثية عن طريق وضع خطة لمعاملات الصيانة الدورية - والهدف منه إطالة العمر الإقتصادي لمواد البناء في المباني والحفاظ عليها وضمان أدائها الوظيفي	الصيانة Maintenance
بالكثافة	مسؤولية الحكومة أحياناً وأحياناً السكان	- إزالة	مع تعامل المباني التراثية التي تكون حالتها الإشغالية رديئة أو متدهمة	- إحياء الفكرة التراثية في العناصر المتبقية من خلال إعادة الشكل للأصل - خلق بيئة محيطة كحرم للمبنى ويساعد على إظهارها بشكل جميل	الترميم Restoration
يهتم بالكثافة العمرانية والتواحي الاجتماعية والاقتصادية	الحكومة	- الترميم - الصيانة	المباني التراثية التي تصلح لإعادة الاستخدام	- الاستفادة بكل عنصر من العناصر المراد الحفاظ عليها والتعامل معها حيث متطلبات العصر - عملية تغير من وظيفة مبنى أو منطقة لأخرى تختلف عن التي صممت من أجلها	إعادة الاستخدام Reuse

جدول ٢-٣ : أساليب التعامل مع المباني التراثية

المصدر: الباحثة

**الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي**

التأثير على التواحي العمرانية والاجتماعية والاقتصادية	مسؤولية الحكومة والسكان	الأساليب الفرعية التي يشملها	المناطق التي يطبق عليها الأسلوب	مفهوم وأهداف الأسلوب	أساليب التعامل مع المباني التراثية في المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي
تهتم بالكلية العمرانية والتواحي الاجتماعية والاقتصادية	الحكومة	- الترميم - الإزالة	- المناطق التاريخية التي ينتشر بها المباني التراثية والتاريخية للحفاظ عليها - يصلح للمناطق التي تعرضت للتخريب والتدهور	- العودة إلى الأصالة - إحياء القيمة التراثية	الحماية Preservation
تهتم بالتواحي الاجتماعية والاقتصادية	الحكومة		المناطق المتدهورة التي تقع في المساحات والخدمات المفتوحة	- الرفع التدريجي لمستوى البيئة الاجتماعية والاقتصادي	التطوير Redevelopment
بالكلية تهتم العمرانية والتواحي الاجتماعية والاقتصادية	الحكومة والمشاركة الشعبية	- الترميم - الصيانة - الإصلاح - إعادة الاستخدام - المحافظة	المناطق التراثية المتدهورة	- تنمية قدرات المناطق التراثية وتأهيلها لأداء وظيفتها التي فقدتها - إعادة الأنشطة والوظائف التي كانت تمارس بالمنطقة	إعادة التأهيل Rehabilitation
بالكلية تهتم العمرانية	الحكومة	- الترميم	المناطق التراثية المتدهورة والمتهمة	- إعادة إنشاء المبنى التراثي أو أجزاء كبيرة منه بصورته الأصلية	إعادة البناء Reconstruction

تابع/جدول ٢-٣: أساليب التعامل مع المباني التراثية

المصدر: الباحثة



**الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي**

التأثير على النواحي العمرانية والاجتماعية والاقتصادية	مسؤولية الحكومة والسكان	الأساليب الفرعية التي يشملها	المناطق التي يطبق عليها الأسلوب	مفهوم وأهداف الأسلوب	أساليب التعامل مع البيئة العمرانية المتدهورة المحيطة بالمباني التراثية
يقيم بالكثافة العمرانية المحيطة والبيئة ويساهم في تحسين المستوى الاجتماعي	مسؤولية الحكومة جزئية ومشاركة للسكان	- التحديد الترميم المحافضة - -	المناطق التي بها مباني متوسطة وجيدة والتي تنقل إلى بعض الخدمات والمرافق	- رفع كفاءة المبنى - تحسين ظروف المعيشة للسكن - الاهتمام بالعناصر الإثنائية	التحسين والتحديث Improvement
الاهتمام بالكثافة العمرانية والاهتمام بالعائد الاقتصادي	مسؤولية الحكومة والسكان	- الإزالة المحافضة - التحديد -	إحلال الوضع لفئات السكان محدودي الدخل في المناطق المركزية	- تحقيق خطة شاملة - توفير الخدمات - توفير وحدات سكنية	التجديد الحضري Urban renewal
بالنواحي الاهتمام العمرانية والاجتماعية	الوجود الذاتية (بناء المساكن) ومسؤولية جزئية للحكومة (توفير الخدمات والمرافق)		المناطق المتدهورة التي يجاورها أراضي فضاء	- توفير المرافق والخدمات العامة - بناء وحدات سكنية - خلق امتداد عمراني لاستيعاب الزيادة السكانية	المواقع والخدمات Sites & Services

تابع / جدول ٤-٢: أساليب التعامل مع البيئة العمرانية المتدهورة المحيطة بالمباني التراثية

المصدر: الباحثة

## الفصل السادس: خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية

١-٦ - خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة

٢-٦ - خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية

٣-٦ - مدى تحقيق خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية لمبادئ التنمية المستدامة

٤-٦ - خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

سيتم دراسة وتحليل خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمنطق المتدهورة والمناطق التراثية وذلك بهدف الوصول إلي خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرنية المتدهورة ذات الطابع التراثي.

### ٦-١ - خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة:

لكل مشروع خطوات لإعداده ولقد تم وضع إطار عام للإستراتيجيات المقترحة للتعامل مع المناطق المتدهورة من قبل الهيئة العامة للتخطيط العمراني والبرنامج الإنمائي للأمم المتحدة وهى جمع البيانات وعمل الدراسات اللازمة ومن ثم تحليلها واقتراح الإطار العام للتعامل مع تلك المناطق وتحديد الأولويات وسياسة التدخل ومن ثم المخطط التفصيلي ومن ثم التنفيذ والإدارة.

#### ٦-١-١ - الدراسات وجمع البيانات:

تحتوي على دراسات الوضع الراهن من دراسات عمرانية (استعمالات الأراضي وحالات المباني وارتفاعتها ومواد إنشائها) ودراسات سكانية (معدل النمو السكاني ومستوى الدخل) ودراسات إقتصادية وإجتماعية ( البطالة والأمن والمسكن ومستوى الوعى ومستوى التعليم) والدراسات البيئية (التلوث والمخلفات الصلبة) ودراسة البنية الأساسية (المياه والصرف الصحي) ودراسة الطرق والنقل والمرور، مع رصد الوضع الراهن للخدمات التعليمية والصحية والتجارية والصناعية وغيرها، ومن ثم تحليل هذه الدراسات والبيانات وذلك لإستخلاص أهم القضايا ونقاط القوة ونقاط الضعف والفرص والمخاطر وذلك من نتائج ورش عمل واللقاءات مع شركاء التنمية بالمنطقة.

#### ٦-١-٢ - المخطط العام:

يتم من خلال هذه المرحلة وضع الإطار العام لمشروع التنمية والأهداف واستراتيجيات التعامل مع المنطقة .

#### ٦-١-٣ - المشاركة المجتمعية:

تعتبر المشاركة من أهم الآليات المستخدمة في عمليات التطوير والتنمية، وتمثل آليات المشاركة المدخل الرئيسي لتطوير وتحسين المناطق المتدهورة بمشاركة كاملة من كافة فئات المجتمع المحلي المستهدف، وكذا تحديد الأدوار التي يمكن أن يقوم بها شركاء التنمية في تنفيذ المخطط التنموي.

ارتبطت معظم تعريفات المشاركة بالتركيز على الإنسان بإعتباره أداء المشاركة، ويقصد بالمشاركة المجتمعية العملية التي يقوم الفرد من خلالها بالإسهام الحر الواعي في صياغة نمط الحياة لمجتمعه في النواحي الإقتصادية والإجتماعية والسياسية، وذلك بأن تتاح له الفرصة الكافية للمشاركة في وضع الأهداف العامة لحركة المجتمع وتصور أفضل الوسائل لتحقيق هذه الأهداف.

#### ٦-١-٤- تحديد سياسات التدخل:

يتم اختيار الأساليب المناسبة على حسب أهداف المشروع.

#### ٦-١-٥- المخطط التفصيلي:

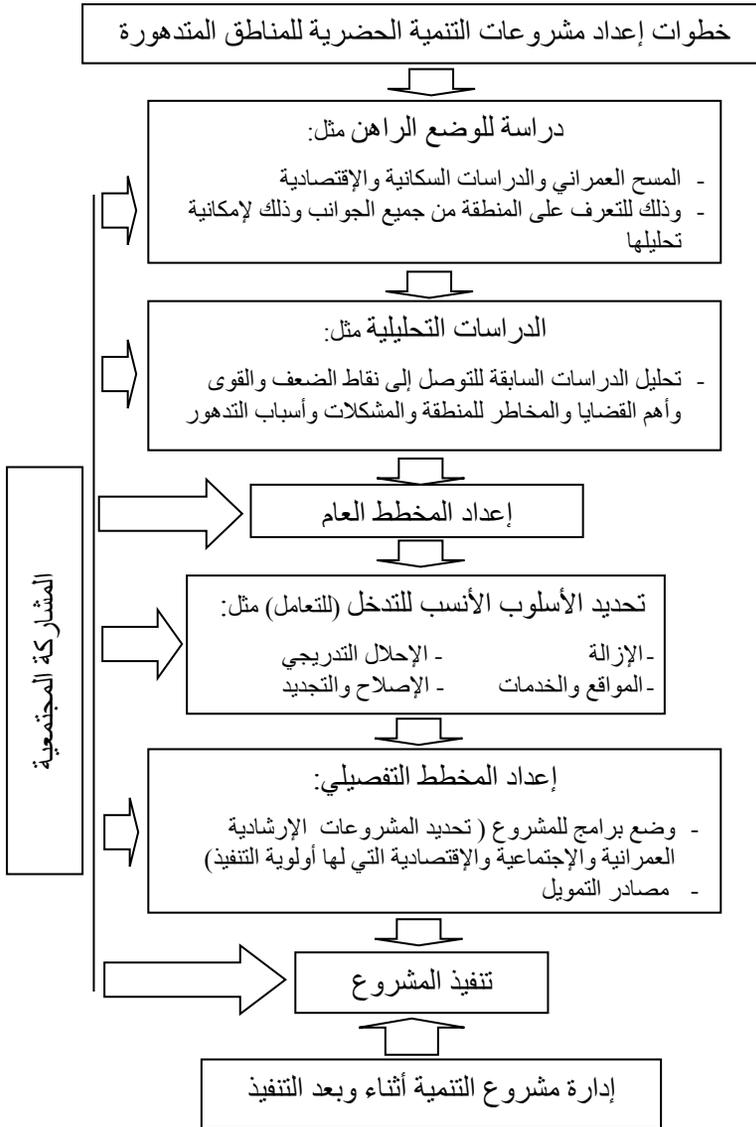
يتم وضع المخطط التفصيلي للمنطقة المراد تنميتها وذلك من خلال تحديد مشروعات وبدائل الحلول للإقتصاد المحلي وال عمران والإسكان والبنية الأساسية والطرق والقضايا البيئية.

#### ٦-١-٦- إدارة المشروع:

تحقيق اللامركزية الإدارية في التعامل مع المناطق المتدهورة، مع ضرورة التوافق بين كل الجهات المعنية والتنسيق بينها ومشاركتها<sup>٨٧،٨٨</sup>.

<sup>٨٧</sup> هيئة التخطيط العمراني، تحسين الأوضاع المعيشية والعمرانية للمناطق العشوائية من خلال التخطيط بالمشاركة: الإطار العم لإستراتيجيات تطوير العشوائيات والحد منها، ملخص تقرير المرحلة الثانية، ٢٠٠٦.

<sup>٨٨</sup> هيئة التخطيط العمراني، تحسين الأوضاع المعيشية والعمرانية للمناطق العشوائية من خلال التخطيط بالمشاركة: ملخص تقرير لتحزيم وتطوير المناطق العشوائية لعزبة مأمون بمحافظة الفيوم، ٢٠٠٧.



شكل ٢-٢١: خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة

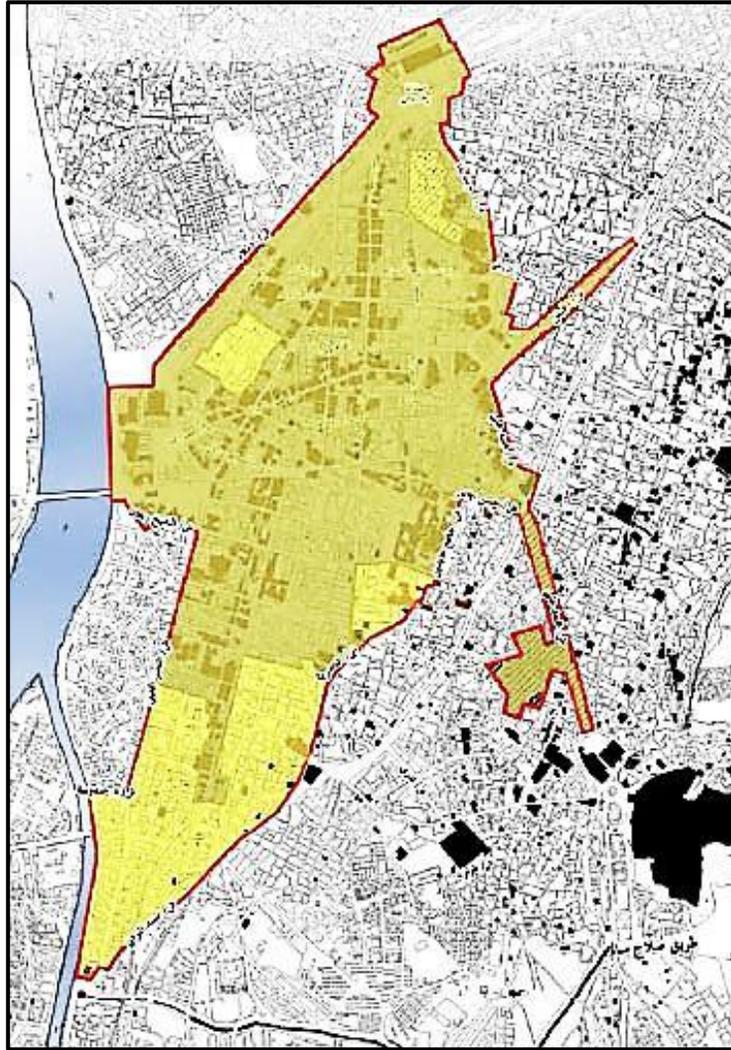
المصدر: الباحثة

**٦-٢-٢- خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية<sup>٨٩</sup>:**

تم وضع دليل إرشادي من قبل الجهاز القومي للتنسيق الحضاري لكيفية تنمية المناطق التراثية وذلك من خلال الخطوات التالية:

**٦-٢-٦-١- التحديد والتوثيق والتسجيل:**

يتم تحديد المناطق التراثية طبقاً للأسس والمعايير السابق ذكرها، ومن ثم يتم التوثيق وتسجيل لها كما تم ذكرها أيضاً في السابق مثل منطقة القاهرة الخديوية (شكل ٢-٢٢).



شكل ٢-٢٢: حدود منطقة القاهرة الخديوية

المصدر: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، ٢٠١٠

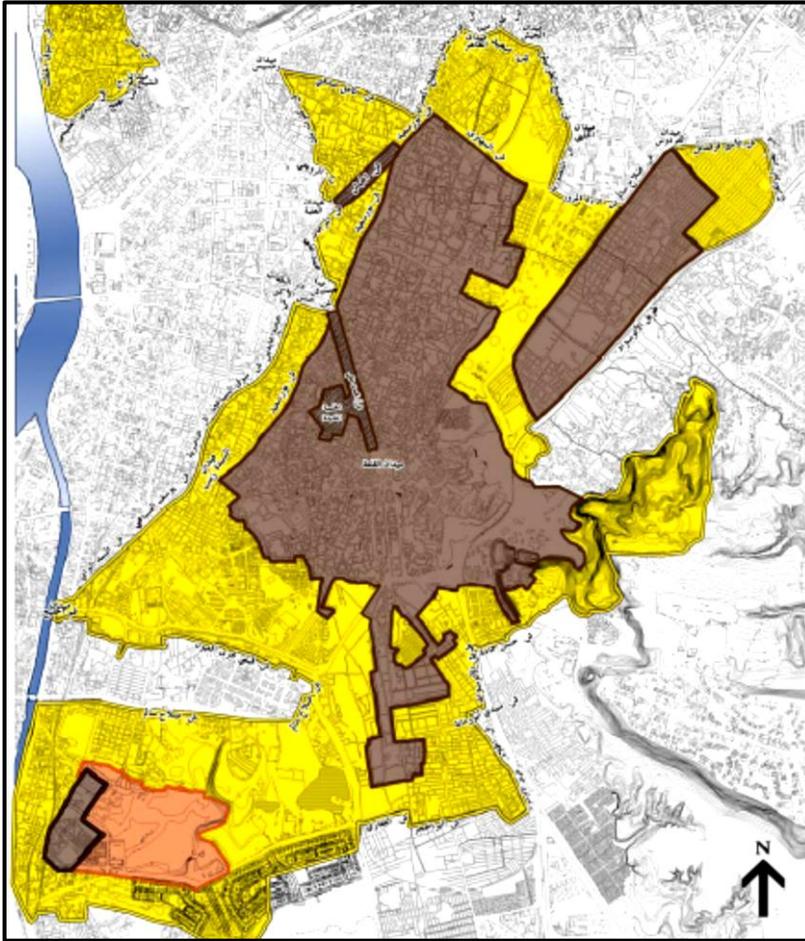
منطقة القاهرة الخديوية

<sup>٨٩</sup> الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الدليل الإرشادي: أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة، الطبعة الأولى، ٢٠١٠.

## ٦-٢-٢- التصنيف ووضع الأولويات:

يمكن تصنيف مدينة كاملة أوحى أوميدان أوشارع أوجزاء منه كمنطقة تراثية أوذات قيمة، ولا يعنى ذلك تجميدها لأن المنطقة التراثية يجب أن تتمتع بالحياة والنشاط ولذلك يجب تصنيفها إلى مستويات ثلاثة طبقاً لأولويات الحماية المطلوبة كما يلي (شكل ٢-٢٣):

- منطقة تراثية أوذات قيمة مستوى (أ): منطقة حماية قصوى
- منطقة تراثية أوذات قيمة مستوى (ب): منطقة حماية متوسطة
- منطقة تراثية أوذات قيمة مستوى (ج): منطقة انتقالية بين منطقتى الحماية (القصوى / المتوسطة) والعادية.



نطاق أ  
نطاق ب  
نطاق ج

شكل ٢-٢٣: تصنيف منطقة القاهرة التاريخية  
المصدر: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، ٢٠١٠

### ٦-٢-٣- الدراسات اللازمة لعمل المخطط:

لعمل مخطط الحماية والحفاظ يجب عمل الدراسات اللازمة لذلك وتقوم الدراسات على النحو التالي:

- ١- توقيع المنطقة بحدودها ومعالمها العمرانية المميزة على الخرائط متضمنة العلامات المميزة عمرانياً داخل المنطقة والمسارات ومداخل المنطقة ونقاط التجمع.
- ٢- دراسة التطور التاريخي للمنطقة وتحديد المنطقة مما يعطى مؤشرات عن طبيعتها الثقافية والاقتصادية والعمرانية كما يعطى مؤشرات لاتجاهات نموها والعوامل التي تهدد تراثها.
- ٣- توقيع المباني التراثية على خريطة المنطقة طبقاً لتصنيفها أ، ب، ج ويتم ذلك بعد اعتمادها من لجان المحافظات بعد المسح الشامل للمباني التراثية وتسجيلها، ثم تحديد علاقتها بالمخطط وتقييم دور المباني التاريخية فيها.
- ٤- إجراء الدراسات اللازمة المرتبطة بالنواحي الاجتماعية التي توضح النشاط الاقتصادي لسكان المنطقة ومستوى الدخل والحالة التعليمية، وكذلك الدراسات المتعلقة بالنشاطات التراثية مثل الصناعات الحرفية.
- ٥- تحديد المناطق والمحاور التجارية بالمنطقة للعمل على إيجاد توازن بين طبيعة المناطق السكنية واحتياجات المناطق التجارية وتحديد مخطط الاستعمالات لتحديد أولويات احتياجات الخدمات.
- ٦- تحديد نسب وحجم المباني بالعلاقة مع مسطح الأرض مع مراعاة قواعد التنظيم الخاصة بكل منطقة لتحديد اللوائح الخاصة بالمباني الجديدة داخل المنطقة التراثية.

### ٦-٢-٤- المخطط العام وأساليب التدخل:

- وبناءً على الدراسات السابقة يتم إعداد المخطط ويشتمل على:
- ١- عمليات الحفاظ وإعادة تأهيل المباني التراثية ويعتبر ذلك من أهم عوامل حماية المناطق التراثية .
  - ٢- حماية النسيج العمراني المتمثل في تقسيمات الأراضي وشبكة الشوارع.
  - ٣- الحفاظ على مكونات المنطقة وخصائصها البيئية الطبيعية كشواطئ الأنهار والتي من صنع الإنسان كالحدايق العامة.
  - ٤- احترام عروض الشوارع التاريخية للحفاظ على النسيج العمراني . ولا يجوز فتح شوارع جديدة أو توسعة الشوارع القائمة مما يؤدي إلى هدم المباني التراثية القائمة بما يخالف مبدأ الحفاظ على التراث المعماري والعمراني.
  - ٥- وضع التصورات العمرانية شاملة شرايين الحركة وإمكانيات التعامل مع الأراضي الخالية مع إمكانيات تصميم هذه الأماكن والأحيزة العمرانية وتحسين أدائها، وذلك تبعاً لمحددات التخطيط والتصميم العمراني للمنطقة والدور الذي تلعبه بالنسبة للمدينة والعلاقات المتبادلة مع المناطق الأخرى مع دراسة إمكانيات تحقيق متطلبات السكان وتقوية الأنشطة الاقتصادية الملائمة للطبيعة التراثية للمنطقة.

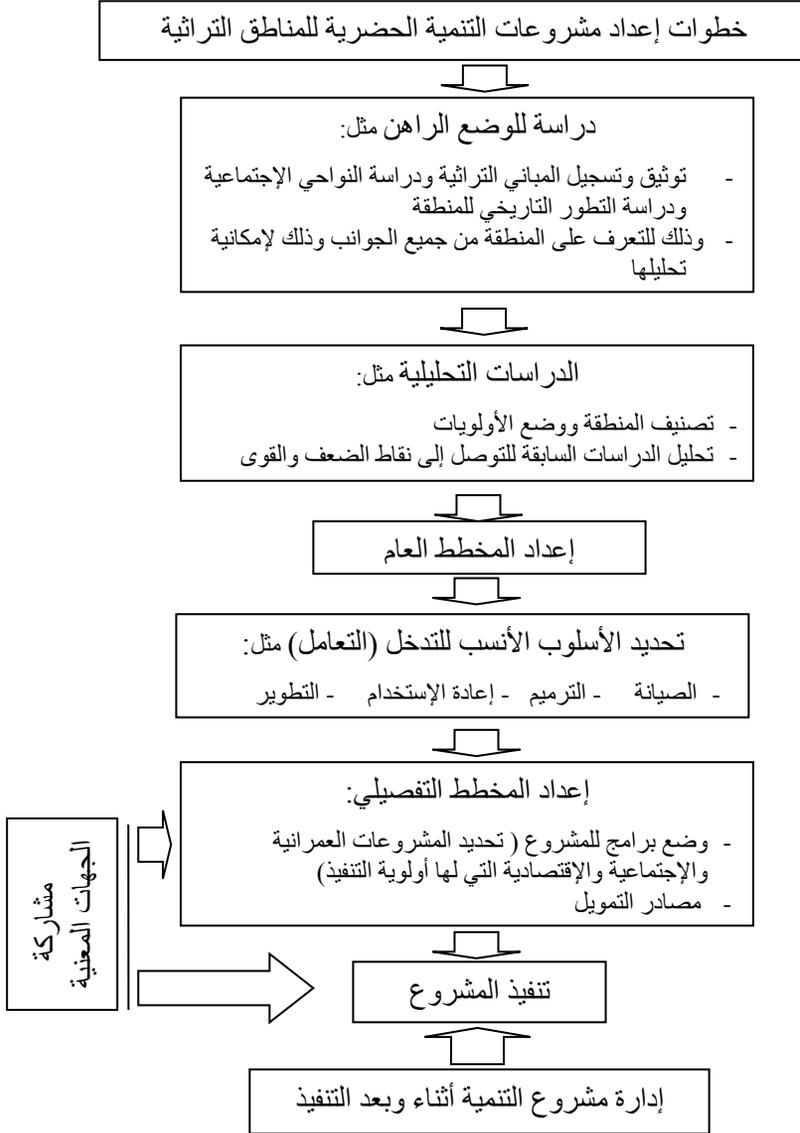
دراسة تحسين المرور والمشاة وإمكانية عمل اتجاه واحد للمرور فى الطرق الضيقة أو منع الانتظار. كما يمكن منع مرور السيارات فى الشوارع الأقل من عرض ٤ متر مع السماح فقط لمرور سيارات المطافى والإسعاف، مع التدخل لتيسير المرور بفتح بعض الشوارع للسيارات أو المشاة لتسهيل دعم التنمية العمرانية بالمناطق القديمة، ويكون ذلك فى أضيق الحدود حتى لا يتم الإضرار بالطبيعة التاريخية للمناطق، على أن يقوم بهذه الأعمال خبراء فى مجال التراث العمرانى.

٦- وضع المحددات المعمارية للمباني الجديدة أو المباني التى يعاد بنائها بالمنطقة -مناقشة مخطط الحماية والحفاظ مع الجهات التنفيذية والمجتمع المحلى ثم وضع الخطط التنفيذية.

### ٦-٢-٥- المشروعات الإرشادية:

تتطلب مشروعات الحماية على مشروعات الحفاظ العمرانى واسعة النطاق والقيام بمشروعات إرشادية فى مراحلها الأولى، وتكون وظيفتها ما يلى:

- ١- ترميم أو إعادة تأهيل مجموعة مباني للتعريف بأفضل الأساليب لاتمام مشروعات الحفاظ بالمنطقة كلها.
- ٢- إقناع الأهالى والملاك بجدوى المشروع مما يدعم الثقة بالجهات القائمة على المشروع.
- ٣- التعرف على مواطن القوة والضعف فى المشروع حتى يتم تطويره فيما بعد.
- ٤- تدريب الكوادر المطلوبة فى هذا المجال للعمل على نطاق أوسع.
- ٥- تكون المشروعات الإرشادية تحت إشراف مكثف من المختصين والخبراء خلال مراحل الإعداد والتصميم والتنفيذ.
- ٦- عند العمل على مستوى نطاق واسع كالحى أو المدينة يتم تقسيم المنطقة إلى مناطق أصغر أو إلى مجموعات من المباني يتم التعامل معها بنفس أسلوب المشروع الإرشادى، ويمكن أن تتم الأعمال كذلك على مستوى المنطقة طبقاً للتخصصات، كأن تتم أولاً عمليات التدعيم، ثم عمليات إعادة التأهيل، ثم أعمال الصيانة والتشطيبات والدهانات لمباني المنطقة كلها.
- ٧- يلزم تصنيف المقاولين طبقاً للتخصصات وكذلك تسجيل المكاتب والمراكز الاستشارية الهندسية ذات الخبرة فى هذا المجال للإشراف على تنفيذ خطط التطوير والحماية.
- ٨- يجب أن تكون هناك خطة لأعمال الصيانة بالأحياء التراثية بصفة دورية (كل ٥ سنوات على سبيل المثال) على أن يطلب من السكان والملاك القيام بأعمال الصيانة، وفى حالة عدم تنفيذها تقوم إدارة التراث العمرانى بالمحافظة بإنهاء الأعمال للحفاظ على رونق المنطقة التراثية، وذلك بالتعاون مع الأهالى فى نفقات الصيانة.
- ٩- يلزم تحديد الجهة المسؤولة عن إدارة التراث العمرانى بالمحافظة عن متابعة أعمال الصيانة والحفاظ، ويمكن أن يتم ذلك بواسطة المختصين والخبراء تحت إشراف الجهاز القومى للتنسيق الحضارى.



شكل ٢-٢٤: خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية

المصدر: الباحثة

### ٦-٣ - مدى تحقيق خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية لمبادئ التنمية المستدامة:

مقارنة خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة وخطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية بمؤشرات التنمية المستدامة لقياس مدى تحقيقهما لمبادئ التنمية المستدامة.

مؤشرات قياس التنمية المستدامة		المناطق المتدهورة	المناطق التراثية	
المكان كمورد طبيعي وعصري	التنمية العمرانية	حماية الموارد العمرانية		
		حماية الموارد العمرانية التراثية		
		توفير السكن الملائم		
	التنمية البيئية	المرافق والبنية الأساسية والطرق		
		الحماية من التلوث والتدهور		
		حماية الموارد البيئية (الطبيعية)		
الإسكان كمورد بشري	التنمية الاجتماعية والثقافية	إدارة المخلفات		
		المشاركة المجتمعية		
		المساواة الإجتماعية والعدالة		
		الحد من الفقر		
		الرعاية الصحية		
	التنمية الاقتصادية	مستوى التعليم		
		التوعية العامة		
		الأمن الإجتماعي وحماية الناس		
		تخفيض النمو السكاني		
		توفير الخدمات المختلفة		
	التنمية الاقتصادية	حماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية		
		توفير الأنشطة المختلفة		
		تأمين الاستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة		
		توفير ومنح قروض مالية		
		توفير التمويل اللازم		
التنمية الإدارية	توفير فرص عمل			
	رفع المستوى الإقتصادي			
	الحفاظ على الموارد الإقتصادية			
	توفير مزايا ضريبية			
	تحديد وتوزيع المسؤوليات			
تنظيم الإدارة الحكومية	تعاون الهيئات			
	تنوع الجهات المساهمة			
	إدارة أعمال الترميم والصيانة			
	المتابعة بعد المشروع			
		نسبة تحقيق التنمية المستدامة	٨٣%	٤٣%

جدول ٥-٢: قياس مدى تحقيق خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية لمبادئ التنمية المستدامة -المصدر: الباحثة

إن المنهج الذي وضع لتنمية المناطق المتدهورة حقق نسبة ٨٣% من مؤشرات التنمية المستدامة، لأنه اهتم بجميع الجوانب العمرانية والبيئية والإقتصادية والإجتماعية والإدارية ولكنه أغفل توفير ومنح القروض المالية وتوفير المزايا الضريبية، وتم إغفال أيضاً كل المؤشرات الخاصة بالمناطق التراثية كحماية الموارد العمرانية التراثية وتأمين الإستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة وإدارة أعمال الترميم والصيانة.

أما المنهج الذي وضع لتنمية المناطق التراثية حقق ٤٣% فقط من مؤشرات التنمية المستدامة، وذلك لأنها اهتمت فقط بالمباني التراثية، وكيفية تنميتها سواء كانت هذه المباني موارد إقتصادية أو عمرانية أو كجزء من البيئة العمرانية، وأهتم بحماية المناطق التراثية من التلوث والتدهور وتوفير المرافق والبنية الأساسية لها، مع الإهتمام بكل نواحي التنمية الإدارية من تعاون الهيئات وتحديد وتوزيع المسؤوليات وتنوع الجهات المساهمة وتوفير إدارة لأعمال الصيانة والترميم والأهتمام بمتابعة المشروع بعد التنفيذ، ولقد أغفل هذا المنهج توفير السكن الملائم وإدارة المخلفات، وأغفل جميع مؤشرات التنمية الإجتماعية والإقتصادية ما عدا توفير الخدمات المختلفة وحماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية.

## **٦-٤- خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:**

سيتم مقارنة خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة وللمناطق التراثية ومعرفة إختلافات هذه الخطوات ومدى توافقهما، وذلك بهدف التوصل إلي خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي.

المناطق التراثية	المناطق المتدهورة	أوجه المقارنة	خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية
<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة التطور التاريخي</li> <li>- تحديد وتوثيق وتسجيل المباني والمناطق التراثية</li> <li>- الدراسات العمرانية</li> <li>- دراسة الطرق ومسارات الحركة والمرور</li> <li>- دراسة للنواحي الإجتماعية التي توضح مستوى الدخل والأنشطة الاقتصادية والحالة التعليمية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الدراسات العمرانية</li> <li>- الدراسات الإجتماعية</li> <li>- الدراسات السكانية</li> <li>- الدراسات الاقتصادية</li> <li>- دراسة البنية الأساسية</li> <li>- دراسة الطرق والنقل والمرور</li> <li>- الدراسات البيئية</li> </ul>	دراسات الوضع الراهن وجمع البيانات	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تصنيف المنطقة ووضع أولويات التدخل</li> <li>- أسباب التدهور</li> <li>- تحليل المشكلات ونقاط الضعف</li> <li>- أهم القضايا والمخاطر</li> <li>- نقاط القوى والإمكانات</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة أسباب التدهور</li> <li>- تحليل المشكلات ونقاط الضعف</li> <li>- أهم القضايا والمخاطر</li> <li>- نقاط القوى والإمكانات</li> </ul>	الدراسات التحليلية	
وضع الإستراتيجيات والأهداف العامة	وضع الإستراتيجيات والأهداف العامة	المخطط العام	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- الصيانة</li> <li>- الترميم</li> <li>- إعادة الإستخدام</li> <li>- التطوير</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الإزالة</li> <li>- الإحلال التدريجي</li> <li>- المواقع والخدمات</li> <li>- الإصلاح والتجديد</li> <li>- التجديد الحضري</li> </ul>	اساليب التدخل	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- وضع برامج ومشروعات عمرانية التي لها أولوية التنفيذ</li> <li>- تحديد مصادر التمويل</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وضع برامج ومشروعات عمرانية وإجتماعية واقتصادية التي لها أولوية التنفيذ</li> <li>- تحديد مصادر التمويل</li> </ul>	المخطط التفصيلي	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشاركة فقط الجهات التنفيذية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تبدأ من مرحلة جمع البيانات والدراسات إلى مرحلة تنفيذ المشروع</li> </ul>	المشاركة المجتمعية (مشاركة شركاء التنمية)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- أثناء وبعد التنفيذ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- أثناء وبعد التنفيذ</li> </ul>	إدارة مشروع التنمية	

جدول ٦-٢: مقارنة خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية

المصدر: الباحثة

ولخصت هذه المقارنة على أن خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة تتشابه مع خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية، ولكن اختلفت هذه الخطوات في بعض الأنشطة التفصيلية ك نوعية الدراسات والبيانات والتحليل، وفي أساليب التدخل وفي نوعية المشروعات الإرشادية، و اختلفوا في المشاركة المجتمعية فاهتمت خطوات إعداد مشروع تنمية المناطق التراثية فقط بمشاركة الجهات التنفيذية، ولذلك السابقة فإن خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي كالاتي :



شكل ٢-٢٥: خطوات إعداد مشروع التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

المصدر: الباحثة

## خلاصة الباب الثاني:

تناول هذا الباب مبادئ التنمية المستدامة بتوضيح مفهوم التنمية ومفهوم التنمية المستدامة وأهدافها وعناصر ومستويات التنمية المستدامة والتنمية المستدامة للمناطق التراثية والمؤشرات العامة للتنمية المستدامة، ومن خلالها تم التوصل إلى مؤشرات يمكن من خلالها قياس مدى تحقيق مبادئ التنمية المستدامة وتتمثل هذه المؤشرات في محاور التنمية المستدامة كالاتي:

- ١- المكان كمورد طبيعي وعمراني: الأهتمام بالتنمية العمرانية والتنمية البيئية.
- ٢- الإنسان كمورد بشري: الأهتمام بالتنمية الإجتماعية والثقافية والتنمية الإقتصادية.
- ٣- نظم الإدارة الحكومية (الحوكمة): الأهتمام بالتنمية الإدارية.

تم دراسة وتحليل مناهج التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي تم تناول مفهوم الإرتقاء وأهدافه وسياسات الإرتقاء المختلفة وبما أن الإرتقاء يحمل في طياته الكثير من الأساليب المختلفة لتحقيق أهدافه، لذلك تم دراسة وتحليل الأساليب المختلفة للتعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي والتي تنقسم إلى أساليب بحثية ونظرية هدفها الحفاظ على المباني التراثية، وأساليب عملية تنقسم إلى أساليب للتعامل مع المباني التراثية بهدف أيضاً الحفاظ عليها كالصيانة والترميم وإعادة الإستخدم وإعادة البناء وإعادة التأهيل والحماية والتطوير، وأساليب للتعامل مع البيئة العمرانية المتدهورة المحيطة بالمباني التراثية كالإزالة والإحلال التدريجي والإصلاح والتجديد والتحسين والتجديد الحضري.

تم دراسة وتحليل خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية لكل من المناطق المتدهورة والمناطق التراثية وقياس مدى تحقيق تلك الخطوات لمبادئ التنمية المستدامة ، وتم التوصل إلى أن المنهج الذي وضع لتنمية المناطق المتدهورة حقق نسبة ٨٣% من مؤشرات التنمية المستدامة لأنه اهتم بجميع الجوانب العمرانية والبيئية والإقتصادية والإجتماعية والإدارية ولكنه أغفل بعض المؤشرات كتوفير ومنح القروض المالية وتوفير المزايا الضريبية، وتم إغفال أيضاً كل المؤشرات الخاصة بالمناطق التراثية كحماية الموارد العمرانية التراثية وتأمين الإستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة وإدارة أعمال الترميم والصيانة، أما المنهج الذي وضع لتنمية المناطق التراثية حقق ٤٣% فقط من مؤشرات التنمية المستدامة وذلك لأنه اهتم فقط بالمباني التراثية، وكيفية تنميتها سواء كانت هذه المباني موارد إقتصادية أو عمرانية أو كجزء من البيئة العمرانية، وأهتم بحماية المناطق التراثية من التلوث والتدهور وتوفير المرافق والبنية الأساسية لها، مع الإهتمام بكل نواحي التنمية الإدارية من تعاون الهيئات وتحديد وتوزيع المسؤوليات وتنوع الجهات المساهمة وتوفير إدارة لأعمال الصيانة والترميم والأهتمام بمتابعة المشروع بعد التنفيذ، ولقد أغفل هذا المنهج توفير السكن الملائم وإدارة المخلفات، وأغفل جميع مؤشرات التنمية الإجتماعية والإقتصادية ما عدا توفير الخدمات المختلفة وحماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية .

## الباب الثاني: دراسة أساليب التنمية الحضرية

تم مقارنة خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة مع خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية ، وتم التوصل من خلال هذه المقارنة إلي خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي.

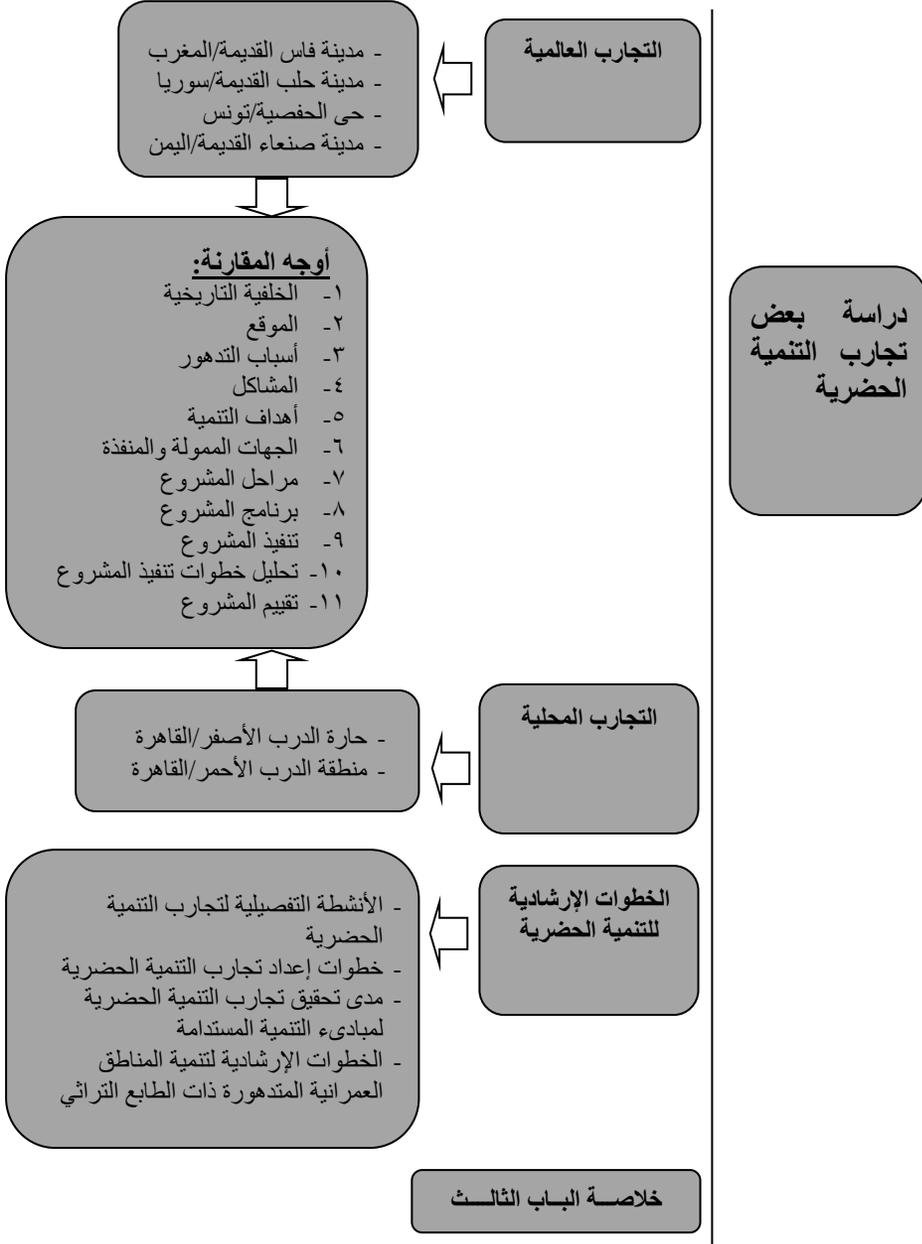
وبما أن المنهج الذي وضع لتنمية المناطق التراثية لا يحقق التنمية المستدامة المرجوة لأن هذا المنهج اهتم بالمباني التراثية وتم تجاهل البيئة المحيطة بهذا التراث، ولذلك يتطلب لتحقيق التنمية المستدامة لمشروعات تنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي الوصول إلى خطوات إرشادية الواجب اتباعها لتنميتها مع توضيح الأنشطة التفصيلية لكل خطوات، وسيتم ذلك من خلال دراسة وتحليل بعض المشروعات العالمية والمحلية .

الباب الثالث: دراسة لبعض تجارب  
التنمية الحضرية

الفصل السابع: التجارب العالمية

الفصل الثامن: التجارب المحلية

الفصل التاسع : الخطوات الإرشادية للتنمية  
الحضرية



شكل ٣- ١: هيكل الباب الثالث

المصدر: الباحثة

### المقدمة:

اختلفت أساليب التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي من دولة إلى أخرى ومن منطقة إلى أخرى وذلك نتيجة لإختلاف الظروف البيئية والعمرانية والاجتماعية واختلفت الإمكانيات الاقتصادية واختلفت المشاكل وأسباب التدهور ، ولذلك كان يجب دراسة وتحليل بعض تجارب التنمية العالمية والمحلية المختلفة للتعرف على الخطوات المختلفة لإعداد تلك المشروعات ومقارنتها بخطوات إعداد مشروعات التنمية التي تم ذكرها في السابق، للتوصل لأهمية كل مرحلة وضرورتها والخطوات التي تختلف من مشروع لآخر وغيره، وتقييم تلك التجارب في ضوء التنمية المستدامة.

• وسيتم اختيار تجارب التنمية سواء العالمية أو المحلية بناءً على الآتي:

- ١- أن تكون المدينة أو المنطقة المراد دراستها تحتوي على مباني تراثية وتاريخية لها قيمة ثقافية وفنية.
- ٢- على أن تكون المناطق أو المدينة ذات التراث المراد دراستها تكون متداخلة مع العمران و بها مشاكل عمرانية وبيئية واجتماعية وإقتصادية تؤثر على المباني التراثية المتواجدة و تسبب تدهورها.
- ٣- على أن تكون المنطقة أو المدينة لها قيمة ثقافية عالمية وتكون مصنفة ضمن قائمة التراث الثقافي العالمي.

ويهدف هذا الجزء للتوصل إلى خطوات إرشادية الواجب اتباعها عند تنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي لتحقيق مبادئ التنمية المستدامة.

## الفصل السابع: التجارب العالمية

٧-١ - مدينة فاس القديمة- المغرب

٧-٢ - مدينة حلب القديمة- سوريا

٧-٣ - حي الحفصية- مدينة تونس -  
تونس

٧-٤ - مدينة صنعاء القديمة - اليمن

**١-٧ - مدينة فاس القديمة- المغرب:**

تعتبر مدينة فاس من أهم العواصم الثقافية على صعيد بلدان العالم العربي والإسلامي وعلى الصعيد العالمي أيضاً، وذلك بالنظر إلى مخزونها الثقافي والتراثي العريض الذي تتوفر عليه، هذا التراث الذي تراكم طيلة المراحل والقرون التي مرت بها المدينة منذ أن تم تأسيسها مع مطلع القرن التاسع الميلادي، والذي يعتبر بحق مرآة تعكس ماضيها وحاضرها ومستقبلها<sup>١</sup>.

يوجد بفاس معالم أثرية تدل على حضارتها عبر العصور الإسلامية، ومن أهم ما بقي من هذه الآثار السور وبواباته الثمانية والتي تم تشييدها بطريقة التربة المدكوكة (باب محروق، باب الدكاكين، باب المكينة، باب أبي الجنود، باب الفتوح، باب البرجة، باب السمارين، باب جبالة، باب الكيسة، باب سيدي بوجيدة، باب الخوخة، باب زيات، باب الحديد) بأقواسها الرائعة والنقوش والتخريم البارز فوقها والتي ترجع إلى عهد المرينين. وقد تجدد بعضها في العصور التالية ولكنها ظلت محتفظة بطابعها، وفي داخل الأسوار تميزت المدينة بوجود عشرة آلاف بناية أصلية، وسبعين كيلومتراً من القنوات المتدفقة من مياه الوادي والعيون، وبها أربعة آلاف نافورة وسقاية. تميزت المدينة قصورها التي تم شيدها على التلال التي تطل على فاس من جهة الشمال، وكذلك المنازل القديمة المكونة من طابقين حولها أفنية ضيقة لكنها كسيت بحشوات من الفسيفساء الخزفية، والأبواب المزخرفة بزخارف جصية محفورة، ويحاط بعض المنازل بالحدائق والبساتين<sup>٢</sup>.

ونتيجة لما تزخر به مدينة فاس وما تتوفر عليه من إمكانية ثقافية وسياحية مهمة، فقد تم تصنيفها من طرف منظمة اليونسكو كتراث إنساني عالمي سنة ١٩٨٠ وذلك كأول موقع ثقافي مغربي، وقد نتج عن هذا الإعلان بداية الشروع في إنقاذ المدينة<sup>٣</sup>.



شكل ٢-٣: مدينة فاس القديمة

المصدر: (2011) <http://www.marefa.org>

<sup>1</sup> <http://www.marocurba.gov.ma>

<sup>2</sup> <http://www.marefa.org>

<sup>3</sup> <http://www.marocurba.gov.ma>

## ٧-١-١- الخلفية التاريخية لمدينة فاس القديمة:

تم تأسيس مدينة فاس عام ٨٠٠ ميلادياً على يد الوالى إدريس الأول ثم تلاها بناء مدينة أخرى أسسها أبنة إدريس الثاني بعد ٢٠ سنة من بناء المدينة الأولى، وأثناء القرن التاسع الميلادى جذبت المدينتان آلاف من المهاجرين من تونس والأندلس ثم تلاها غزو البربر، وازدهرت المدينتان في عصر البربر حتى غزاها المرابطين في القرن الحادى عشر وضموا المدينتين داخل سور واحد<sup>٤</sup>.

استمرت فاس عاصمة لمراكش لمدة ثلاثة قرون وأصبحت مدينة فاس مركز ثقافى وتجارى وأصبحت أهم مدينة ومنفذ تجارى يصل بين أوروبا وأفريقيا، ثم بعد سقوط غرناطة شهدت فاس حركة هجرة الآلاف إليها من اللاجئين ومع استمرار اختلاف الأصول العرقية والقبلية لحكام المدينة على مر قرون طويلة فقدت فاس أهميتها السياسية ولكنها استمرت المركز الثقافى والتجارى والروحي لمراكش حتى فترة الإحتلال الفرنسى.

ومع بداية الحملة الفرنسية فقدت مدينة فاس أهميتها لإنتقال السلطة إلى الرباط، وأخذت مبانيها في التدهور وتأثر النسيج العمرانى للمدينة بالسلب<sup>٥</sup>، وتم بناء مدينة فاس الجديدة عام ١٩٢٠م أعلى المدينة القديمة وعلى مسافة قريبة منها وخصصت للوظائف الإدارية والسياسية ولسكن الفرنسيين، ثم أضيفت في عام ١٩٥٠م قطاع سكنى جديد للمدينة سمي عين قادوس يقع شمال فاس على التلال، وعند إستقلال المغرب عام ١٩٥٦م ورحيل الإستعمار الفرنسى حلت الطبقات ذات الدخول المنخفضة محل الفرنسيين، نتيجة لتدفق الهجرات الريفية المصاحبة للتحويلات الإقتصادية والإجتماعية ظهرت تجمعات عمرانية عشوائية حول المدينة القديمة على المناطق الخضراء التي كانت تمثل متنفساً للمنطقة<sup>٦</sup>.

٤ اليونسكو، تحديات التوسع العمرانى، حالة القاهرة، ١٩٨٠

5 Bianka, Stefano, Fez, "Toward the rehabilitation of a great city", conservation as cultural survival, The Aghakhan award for architecture, Istanbul, 1978

٦ منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

## ٧-١-٢- موقع مدينة فاس القديمة:

تقع مدينة فاس في أقصى شمال شرق المملكة المغربية، تشغل الطرق السهلة التي تصل بين ساحل المغرب المطل على المحيط الأطلسي ووسطه، وتتميز مدينة فاس بموقعها المتميز الذي تحيط به التلال من كل جانب، فهي تقع بوادي بين جبلين على نهر فاس (شكل ٣-٣)<sup>٧</sup>، وتتكون المدينة من قسمين القسم الأول فاس البالي (القديمة) والتي تعد من القرون الوسطى والقسم الثاني فاس الجديد التي أنشأت من قبل الفرنسيين أثناء الإستعمار (شكل ٣-٤)<sup>٨</sup>.

فقد نشأت المدينة الجديدة لإستيعاب النمو العمراني والسكاني لمدينة فاس البالي (فاس القديمة) وتم فصل المدينتين بحزام أخضر عريض كحدائق عامة، ويختلف الطابع العمراني والمعماري بالمدينة الجديدة التي تميزها الحدائق عن المدينة القديمة التي تتميز بالتخطيط الإشعاعي الذي ينبع من مركز أنشأت حوله أهم المباني مثل مسجد القرويين ومجموعة من الساحات والمكتبة العامة. وينطلق من المركز مجموعة من الشوارع المنكسرة المسقوفة على جانبها أسواق المدينة القديمة التي يعلوها المساكن التقليدية وتؤدي معظم الطرق إلى أبواب المدينة الواقعة في السور الذي يحيط بالمدينة<sup>٩</sup> (شكل ٣-٥) و(شكل ٣-٦).



شكل ٣-٣: مدينة فاس

المصدر: <http://www.alarabimag.com/atlas/maps/morocco.jpg> (2011)

٧ <http://www.marefa.org>

٨ منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه

مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

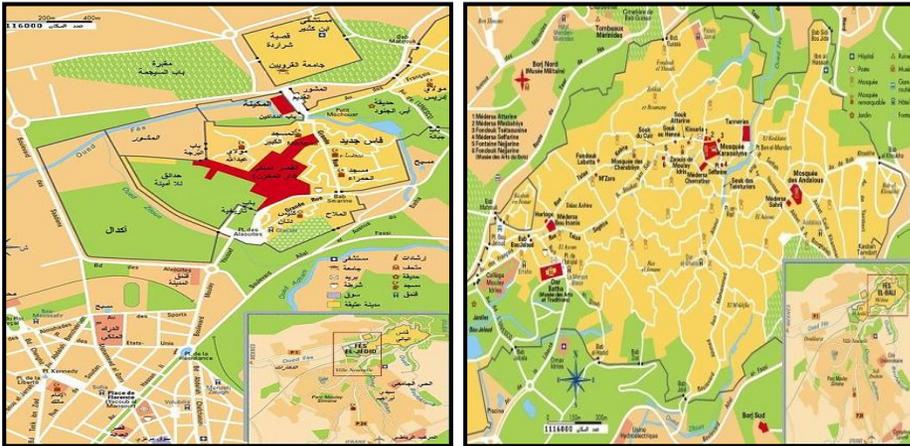
٩ لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفى، الإرتقاء بالناطقات التراثية ذات القيمة " توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية"، رسالة ماجستير

مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١



شكل ٣-٤ : فاس البالي وفاس الجديد

المصدر: <http://maps.google.com/maps> (2011)



شكل ٣-٦ : فاس الجديد

شكل ٣-٥: فاس البالي (فاس القديمة)

المصدر: <http://www.marefa.org/> (2011)

**٧-١-٣- أسباب تدهور مدينة فاس القديمة:**

تعددت أسباب التدهور لهذه المدينة ومن أهمها الهجرة من الريف إلى الحضر والزيادة السكانية الطبيعية أوناتج الهجرة وكلاهما أدى إلى عدة مشاكل أهمها معدل التزاحم العالي والفقر، فمعظم السكان يشتغلون بالصناعات الخفيفة مع إنتشار الحرف الملوثة للبيئة ، وأدت مشكلة الفقر والهجرة إلى تدهور حالة البنية الأساسية وتدهور حالة المباني وخاصةً المباني الأثرية<sup>١</sup>.

**٧-١-٤- المشاكل التي تهدد مدينة فاس القديمة:**

عانت مدينة فاس القديمة من الكثير من المشكلات أهمها:

- ١- هجرة الصفاة من المدينة وهجرة القرويين إليها وتغير الهيكل الإجتماعي للمدينة.
- ٢- ظهور التجمعات السكانية حسب الطبقات الاقتصادية.
- ٣- ظهور البناء بإستخدام الصفيح والبناء الغير القانوني مع الإفتقار إلى المرافق.
- ٤- تدهور عدد كبير من معالم المدينة.
- ٥- ظهور الورش والمصانع داخل المدينة القديمة، وزيادة عدد السيارات داخل نسيج المدينة.
- ٦- تدهور الصناعات التقليدية حتى أصبحت في طريقها إلى الإندثار<sup>١١</sup>.



شكل ٣-٨: تدهور أسوار مدينة فاس القديمة

شكل ٣-٧: تدهور المباني في مدينة فاس القديمة

المصدر: <http://maps.google.com/maps> (2011) المصدر: <http://www.marefa.org> (2011)

١٠ راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١  
 ١١ أسامة حلمي حسن، الحفاظ على الموروث المعماري في المدينة المصرية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة المنيا، ١٩٩٦



شكل ٣- ١٠ : إحدى الطرق داخل مدينة فاس القديمة

شكل ٣- ٩ : تلوث نهر مدينة فاس القديمة

المصدر: <http://maps.google.com/maps> (2011)

### ٧-١-٥- الجهات الممولة والمنفذة للمشروع :

#### ٧-١-٥-١- الدعم الحكومي:

التمثل في قيام الحكومة بتوفير ميزانية خاصة لأعمال الترميم للمباني الأثرية وعمليات التجديد للمدينة، وبالأخص من السياحة بفرض ضريبة مالية على كل سائح يزور المدينة كمعونة للإصلاح والتحسين، وتختلف هذه الضريبة على قدر الخدمة ومستواها.

#### ٧-١-٥-٢- دعم الهيئات الدولية:

التمثلة في منظمة اليونسكو والبنك الدولي حيث تقوم منظمة اليونسكو بتقديم الدعم الفني المتمثل في الخبراء المشاركين في وضع البرامج الإستراتيجية والقيام بأعمال الدراسات الميدانية مع الهيئات الحكومية المعنية بينما يشارك البنك الدولي بتمويل البرامج الخاصة بتجديد وترميم المباني والمناطق الأثرية<sup>١٢</sup>.

### ٧-١-٦- أهداف المشروع:

اقتصرت أهداف تنمية مدينة فاس في الآتي:

- ١- تطوير المدينة وإعادة تخطيطها بأكملها.
- ٢- المحافظة على نسيجها العمراني والتاريخي.

١٢ منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

- ٣- حماية الطابع المعماري للمدينة والمحافظة عليه.  
٤- والإرتقاء بالمدينة من النواحي الإقتصادية والعمرانية والإجتماعية<sup>١٤،١٣</sup>.

### ٧-١-٧- مراحل المشروع :

#### ٧-١-٧-١- المرحلة الأولى من التنمية:

دراسة الوضع الراهن للمنطقة التراثية والمناطق المحيطة بها لإستنباط أهم المتغيرات كتوزيع الخدمات واستعمالات الأراضي وحالة شبكة الطرق ولتحدد أسلوب المعالجة والتحكم التي تطبق في المراحل التنفيذية، فهذه المرحلة تهتم بتحديد الأولويات في التعامل مع المنطقة بعد التعرف على المشاكل والإمكانيات المتاحة.

#### ٧-١-٧-٢- المرحلة الثانية من التنمية:

اعتمد البرنامج التنفيذي على النقاط التالية:

- ١- تطوير المنطقة التراثية والمباني التراثية.
- ٢- التكامل بين أجزاء المدينة بإحياء الأسواق القديم.
- ٣- الإرتقاء بالأحياء السكنية وتوفير الخدمات الغير موجودة بالمنطقة.
- ١- الأهتمام بشبكات البنية الأساسية.
- ٢- التغلب على مشاكل الزيادة السكنية والفقر من خلال إيجاد فرص عمل للسكان.

### ٧-١-٨- برنامج المشروع :

اشتمل برنامج المشروع على عدد من المشاريع والخطوات الهامة لتحقيق التنمية المرجوة في المدينة وذلك لتحقيق التنمية العمرانية والإجتماعية والإقتصادية .

#### ٧-١-٨-١- مشروعات التنمية العمرانية:

- ١- ترميم المباني التراثية وإعادة توظيفها لتوفير العجز في الخدمات ولتساير متطلبات العصر الحديث مثل المدارس أو مستوصف طبي أو مركز ثقافي وغيرها .
- ٢- إنشاء مركز تدريب للحرف اليدوية لصيانتها من الإندثار.
- ٣- إنشاء تجمع سكاني جديد بالمنطقة الشرقية لإستيعاب الزيادة السكانية ، ويكون له نفس الطابع المعماري والنمط العمراني للمنطقة التراثية.
- ٤- إنشاء طرق جديدة للسيارات تندمج مع التخطيط القديم، وتوفير أماكن لإنتظار السيارات .

١٣ لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفى، الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة " توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية"، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١  
١٤ راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١

٧-١-٨-٢- مشروعات التنمية الإقتصادية:

- ١- خلق فرص عمل لسكان المنطقة التراثية لتنمية وضعهم الإقتصادي والتغلب على مشاكل الفقر والبطالة في المنطقة.
- ٢- تخفيض الضرائب لأصحاب العقارات الذين يقومون بالمحافظة على عقاراتهم القديمة وترميمها.

٣- فرض ضريبة على السائحين لتمويل مشروعات التنمية.

٧-١-٨-٣- مشروعات التنمية الإجتماعية:

- ١- نشر التوعية العامة لقيمة التراث المعماري والعمراني.
- ٢- الإهتمام بالمشاركة الشعبية في تنمية المنطقة.

٧-١-٨-٤- مشروعات التنمية البيئية:

- ١- نقل الورش الملوثة للبيئة خارج المنطقة التراثية.

٧-١-٩- تنفيذ المشروع:

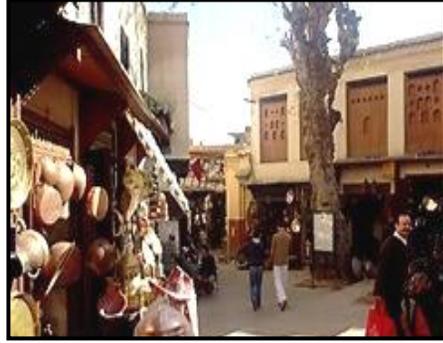
بالرغم من مشاركة العديد من الجهات المحلية والدولية لتنمية المنطقة التراثية في مدينة فاس إلا أن حقق المشروع بعض من أهدافه وظهرت بعض الإيجابيات والسلبيات وهي كالآتي:

٧-١-٩-١- إيجابيات تنفيذ المشروع:

- ١- تم دراسة الوضع الراهن للمنطقة وتم وضع أولويات التنمية و خطة للتنفيذ وبرامج لتمويل المشروع.
- ٢- اشترك جميع المصالح الإدارية والمصالح الحكومية لتنمية المنطقة التراثية بالمدينة.
- ٣- إنشاء هيئة رسمية مسؤولة عن إنقاذ مدينة فاس والحفاظ عليها وتأمين التسهيلات الإدارية والقانونية والمالية لها وأطلق عليها (Ader-Fez).
- ٤- تم توفير التمويل اللازم لعمليات الترميم والتحسين من الهيئات الحكومية والهيئات الدولية مثل منظمة اليونسكو والبنك الدولي.
- ٥- تم ترميم المباني التراثية وكذلك المباني المحيطة بها التي أبرزت شكل الطرق والساحات والأحياء السكنية.
- ٦- تم توفير بعض فرص العمل في عمليات التعمير بالمنطقة.
- ٧- تخفيض الضرائب لأصحاب العقارات ووقف الإجراءات التي تعوق عملية التحسين.
- ٨- توعية الرأي العام ونشر التوعية.
- ٩- تم رفع القيمة الإيجارية للعقارات بعد عمليات التحسين والتطوير.
- ١٠- تم تنفيذ عمليات التنمية ليلاً حتى لا تؤثر على النشاطات الصباحية .
- ١١- تم نقل الحرف والورش الملوثة للبيئة في منطقة جديدة مع توفير المساكن الخاصة بها وذلك لتخفيض الكثافة السكانية بالمدينة القديمة.

- ١٢- تم عمل إصلاحات للبنية الأساسية.  
 ١٣- تشجيع الإستثمار العقاري في مقابل التحسينات.  
 ١٤- توفير الخدمات العاجلة للسكان مثل الخدمات الصحية والإدارية.  
 ١-٧-١-٩-٢- سليات تنفيذ المشروع:

- ١- تم حصر الأنشطة في المدينة في منطقة الإسكان وبعض الحرف الموسمية التي تعتمد على السياح، وعدم وجود الأنشطة المعاصرة مثل البنوك والمدارس الحديثة.  
 ٢- خلت المدينة القديمة من النشاط الإنساني، فمعظم المحلات مغلقة أغلب أوقات العام، والمدينة تخلو من حركة المشاة إلا في المناطق المحيطة بمركز المدينة.  
 ٣- لم يتم الإهتمام بالطرق والشوارع وبقت الطرق ضيقة وينحصر التنقل في استخدام العربات التي تجرها الدواب<sup>١٨،١٧،١٦،١٥</sup>.



شكل ٣- ١١: المباني التي تم ترميمها وتطويرها بمدينة فاس القديمة

المصدر: <http://maps.google.com/maps> (2009) المصدر: <http://looklex.com/morocco/fez01.htm>

١٥ راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١  
 ١٦ منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧  
 ١٧ هناء محمود شكري، التنمية العمرانية للمناطق التاريخية في المدن القديمة (حالة خاصة الأزهر- الحسين- الغورية)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٠  
 ١٨ لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفى، الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة " توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية"، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١

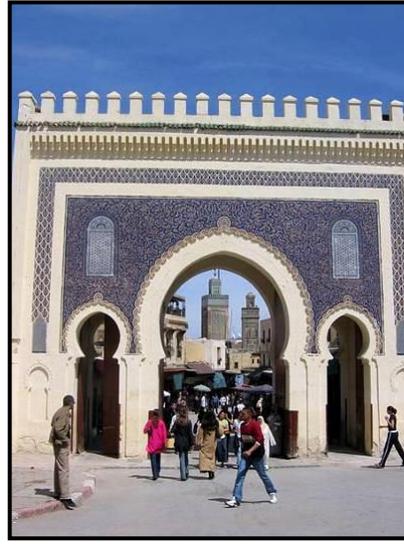


شكل ٣-١٢: بعض المباني السكنية بعد الترميم بمدينة فاس القديمة  
المصدر: <http://maps.google.com/maps> (2011)



شكل ٣-١٤: إحدى بوابات مسجد القرويين بعد الترميم  
بمدينة فاس القديمة

المصدر: <http://www.wikipedia.org/> (2011)



شكل ٣-١٣: باب أبي الجنود بعد الترميم  
بمدينة فاس القديمة

### ٧-١-١٠- تحليل خطوات إعداد المشروع :

بعد التعرف على خطوات إعداد مشروعات التنمية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي، فإذ ذلك سيتم مقارنة تلك الخطوات مع هذه التجربة للتعرف على الأنشطة التفصيلية لكل خطوة على حدى.

خطوات إعداد المشروع	تجربة مدينة فاس القديمة
دراسات الوضع الراهن وجمع البيانات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تحديد وتوثيق وتسجيل المنطقة المراد تنميتها</li> <li>- دراسة التطور التاريخي للمنطقة للتعرف على النمو العمراني لها</li> <li>- دراسة النسيج العمراني لمعرفة مسارات الحركة والمساحات والأماكن المفتوحة</li> <li>- تعداد السكان لمعرفة الزيادة السكانية الطبيعية أم أن الزيادة السكانية نتيجة للهجرة الداخلية</li> <li>- حالة المباني التراثية والمباني المحيطة بها لمعرفة إذا كانت جيدة تحتاج للمحافظة عليها أم متوسطة محتاجة إلى تحسين أو تهدمة يجب إزالتها</li> <li>- البنية الأساسية للتعرف على حالتها العامة وإذا كانت تحتاج إلى تجديدات أو تغيير أو إذا كانت المنطقة تعاني من نقصها</li> <li>- مواد البناء والتشطيبات وذلك لاختيار المواد المناسبة لتجديد وترميم المباني المتدهورة أو إزالتها</li> <li>- ارتفاعات المباني وعلاقتها مع النسيج العمراني</li> <li>- دراسات إسكانية للتعرف على نوعيات الإسكان</li> <li>- دراسة للمرور والنقل</li> <li>- استعمالات الأراضي للتعرف على الإستعمال الغالب للمنطقة والخدمات المتاحة وتوزيعها والأنشطة الاقتصادية وذلك لتحديد القيمة الاقتصادية للمبنى والأرض وحصر للأراضي الفضاء التي يمكن استخدامها لاحقاً</li> </ul>
الدراسات التحليلية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة الأنشطة الاقتصادية للتعرف على المستوى المعيشي ومصادر الدخل ونوعيات تلك الأنشطة (حرفية - موسمية - تجارية - صناعية - أو أخرى)</li> <li>- التصنيف ووضع الأولويات</li> <li>- دراسة نسبة البطالة لتوفير فرص عمل</li> <li>- تم التعرف على المشاكل العمرانية والبيئية والاجتماعية ومشاكل الإسكان والمشاكل الاقتصادية</li> <li>- أسباب التدهور</li> <li>- دراسة النمو العمراني</li> <li>- التعرف على الإمكانات ونقاط القوى ونقاط الضعف</li> </ul>
إعداد المخطط العام	لم يتم وضع مخطط عام ولكن تم وضع أهداف عامة للمشروع
اختيار أسلوب التدخل	ترميم - إعادة الاستخدام - التحسين - التطوير
المخطط التفصيلي (المشروعات الإرشادية)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشروعات عمرانية واقتصادية واجتماعية وبيئية</li> <li>- تم توفير التمويل اللازم لتنفيذ المشروع</li> </ul>
المشاركة المجتمعية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تم الإهتمام بالمشاركة في المشروع</li> <li>- مشاركة الحكومة والمنظمات في التنفيذ ووضع البرامج الإرشادية</li> </ul>
الإدارة	تم إنشاء هيئة مسؤولة عن الحفاظ على المدينة

جدول ٣-١: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية مدينة فاس القديمة

المصدر: الباحثة

**٧-١-١١ - تقييم المشروع:**

بدراسة تجربة مدينة فاس وتحليل خطوات إعداد المشروع سيتم تقييم المشروع في ضوء التنمية المستدامة وذلك لمعرفة مدى تحقيق هذه التجربة لمبادئ التنمية المستدامة.

مدينة فاس القديمة	مؤشرات قياس التنمية المستدامة		
	حماية الموارد العمرانية	التنمية العمرانية	المكان كمورد طبيعي وعمراني
	حماية الموارد العمرانية التراثية		
	توفير السكن الملائم		
	المرافق والبنية الأساسية والطرق	التنمية البيئية	
	الحماية من التلوث والتدهور		
	حماية الموارد البيئية (الطبيعية)		
	إدارة المخلفات		
	المشاركة المجتمعية	التنمية الاجتماعية والثقافية	الإنسان كمورد بشري
	المساواة الاجتماعية والعدالة		
	الحد من الفقر		
	الرعاية الصحية		
	مستوى التعليم		
	التوعية العامة		
	الأمن الاجتماعي وحماية الناس	التنمية الاقتصادية	
	تخفيض النمو السكاني		
	توفير الخدمات المختلفة		
	حماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية		
	توفير الأنشطة المختلفة		
	تأمين الاستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة		
	توفير ومنح قروض مالية	التنمية الإدارية	
	توفير التمويل اللازم		
	توفير فرص عمل		
	رفع المستوى الاقتصادي		
	الحفاظ على الموارد الاقتصادية		
	توفير مزايا ضريبية		
	تحديد وتوزيع المسؤوليات	تنظيم الإدارة الحكومية (الحوكمة)	
	تعاون الهيئات		
	تنوع الجهات المساهمة		
	إدارة أعمال الترميم والصيانة		
	المتابعة بعد المشروع		
77%	نسبة تحقيق التنمية المستدامة		

جدول 3-2: مدى تحقيق مشروع تنمية مدينة فاس القديمة لمبادئ التنمية المستدامة

المصدر: الباحثة

إن تجربة مدينة فاس حققت ٧٧% من مبادئ التنمية المستدامة، فاهتم المشروع بالتنمية العمرانية والإدارية ولكنها أغفلت بعض من التنمية الاجتماعية والثقافية كمستوى التعليم والمساواة الاجتماعية والعدالة والأمن الاجتماعي، وأغفلت أيضاً حماية الموارد البيئية ووضع نظام لإدارة النفايات المسببة للتلوث، كما أغفلت التنمية الاقتصادية من ناحية حماية الحرف التقليدية في المدينة وعدم تنميتها وعدم منح وتوفير القروض المالية للسكان.

### ٧-٢ - مدينة حلب القديمة - سوريا:

تحتل مدينة حلب القديمة مكانة متميزة بين المدن التاريخية في الوطن العربي، فهي أقدم المدن المأهولة في التاريخ، نظراً لتعاقب العديد من الحضارات الإنسانية عليها، تتركز أهمية مدينة حلب القديمة في أنها مازالت محافظة على البيئة والتراث الإسلامي العربي<sup>١٩</sup>.

نظراً للأهمية التاريخية والعمرانية التي تتمتع بها مدينة حلب فقد اعتبرتها منظمة اليونسكو مدينة تاريخية هامة لإحتوائها على تراث إنساني عظيم يجب حمايته خاصة وأن فيها أكثر من ١٥٠ أثرًا هامًا تمثل مختلف الحضارات الإنسانية والعصور. وفي العام ١٩٨٦م سجلت مدينة حلب القديمة بالسجلات الأثرية ووضعت إشارة على صحتها العقارية تثبيتها لعدم جواز هدمها أو تغيير معالمها أو مواصفاتها حتى من قبل بلديتها إلا بعد أخذ موافقة الجهات الأثرية العالمية وسجلت على لائحة التراث العالمي<sup>٢٠</sup>.

وبعد تعرض المدينة القديمة إلى الكثير من المتغيرات في بنيتها الاجتماعية وذلك بسبب هجرة السكان منها وتدني الحالة الاقتصادية فيها، مما أدى إلى تدهور البنية التحتية للمدينة وتردي الحالة الإنشائية للمباني، ولذلك يبذل مجلس مدينة حلب والوكالة الألمانية للتعاون التقني ومنظمات أخرى منذ عام ١٩٩٦ جهوداً مكثفة لحماية المدينة القديمة وتنميتها في إطار مشروع الإحياء المتعدد الجوانب وطويل الأمد<sup>٢١</sup>.

١٩ دينا معروف احمد محمد ضيف الله، التخطيط كوسيلة لحماية المناطق الأثرية من النمو العمراني، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١

20 <http://ar.wikipedia.org/wiki>

21 <http://www.udp-aleppo.org/?id=17&lang=ar>



شكل ٣- ١٥: مدينة حلب القديمة

المصدر: <http://www.syriasteps.com/archiveimage/94510194.jpg> (2011)

### ٧-٢-١- الخلفية التاريخية لمدينة حلب القديمة:

توالى الحضارات المختلفة على المدينة (السومرية- الكنعانية- الفارسية- المقدونية- الآرامية- السلجوقية- الرومانية- البيزنطية) تاركة بصماتها في الآثار الموجودة في العديد من مواقعها وتلالها الأثرية، وفي عام ٦٣٦م فتحها المسلمون بقيادة الصحابي أبي عبيدة بن الجراح والقائد خالد بن الوليد، ثم دخلت تحت الحكم الأموي وبعد إنهيار الدولة الأموية أصبحت حلب خاضعة للحكم العباسي، الذي يمثل فترة إزدهار للمدينة وجعل منها عاصمة مستقلة، ثم وقعت عام ١٠١٥م تحت حكم الفاطميين، وغزاها هولاء القائد التنري ودمرها في عام ١٢٦٠م، ثم حكمها المماليك وبعدهم العثمانيين (١٥١٦-١٩١٨م) وجعلوا منها ولاية عثمانية وفي عام ١٩٢٠م جعلها الفرنسيون قاعدة دولة مستقلة وخضعت للإنتداب الفرنسي حتى عام ١٩٦٢م<sup>٢٢</sup>.

حلب هي المدينة الوحيدة في العالم التي تتجمع فيها كل مدارس تاريخ العمارة بتواصل زمني فريد، فقلما وجدت حضارة في العالم القديم إلا وفي حلب آثار لها تدل عليها وتذكر بها فهي متحف كبير حي للحضارات والعمارات والفنون<sup>٢٣</sup>، فتحتوي مدينة حلب على الكثير من

٢٢ منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

٢٣ <http://www.aleppo.us/news/46.html>

المباني الأثرية، واشتهرت بمسجدها الأموي الكبير (شكل ٣-١٦) وبقلعتها الشامخة (شكل ٣-١٧) وكذلك بأسواقها القديمة<sup>٢٤</sup>، والتي تعود أصولها إلى القرن الرابع قبل الميلاد حيث أقيمت المحلات التجارية على طرفي الشارع المستقيم الممتد بين القلعة وبياب أنطاكية حالياً وقد أخذت الأسواق شكلها الحالي مطلع الحكم العثماني، وتعتبر أسواق حلب من أجمل أسواق مدن الشرق العربي والإسلامي لما تمتاز به من طابع عمراني جميل ومن هذه الأسواق سوق الزرب (شكل ٣-١٨) وسوق باب أنطاكية وسوق الحبال وسوق العطارين، أما أبواب مدينة حلب القديمة فهي المنافذ للدخول والخروج من وإلى المدينة وكانت هذه الأبواب تساهم في ردع الغزاة أو الغزاة من الدخول إلى مدينة حلب، ومن هذه الأبواب باب أنطاكية (شكل ٣-١٩) وباب قنسرين (شكل ٣-٢٠) وباب المقام وباب الأحمر<sup>٢٥</sup>.



شكل ٣-١٦: المسجد الأموي الكبير بمدينة حلب القديمة

المصدر: [\(http://maps.google.com.eg/maps?\(2011\)\)](http://maps.google.com.eg/maps?(2011))

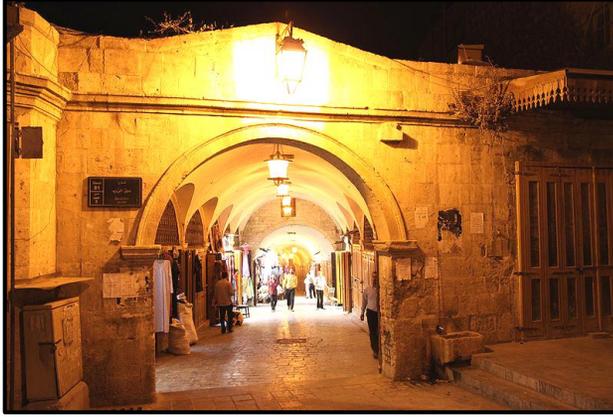


شكل ٣-١٧: قلعة حلب

المصدر: [\(http://ar.wikipedia.org/wiki/ \(2011\)\)](http://ar.wikipedia.org/wiki/)

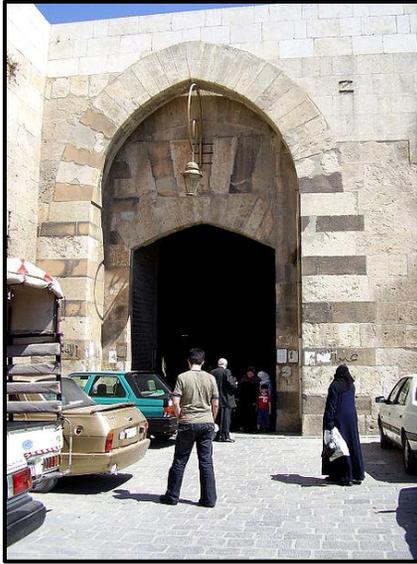
<sup>٢٤</sup> منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

<sup>٢٥</sup> <http://www.aleppo.us/news/46.html>



شكل ٣-١٨: سوق الزرب بمدينة حلب القديمة

المصدر: (2011) <http://maps.google.com.eg/maps?>



شكل ٣-٢٠: باب قنسرين بمدينة حلب القديمة



شكل ٣-١٩: باب أنطاكية بمدينة حلب القديمة

المصدر: (2011) <http://maps.google.com.eg/maps?>

**٢-٢-٧- موقع مدينة حلب القديمة:**

تقع مدينة حلب في شمال غرب سوريا، وترتفع عن سطح البحر ٣٧٩ متر، وتتكون المدينة من ثمانية مناطق وهم جبل سمعان - الباب - منبج - عفرين - جرابلس - عين العرب - اعزاز - السفيرة ، وتقع حلب بين البحر المتوسط ونهر الفرات حيث تتقاطع أهم طرق القوافل التجارية لتتجه منها إلى الجهات الأربعة<sup>٢٦</sup> (شكل ٣-٢١).

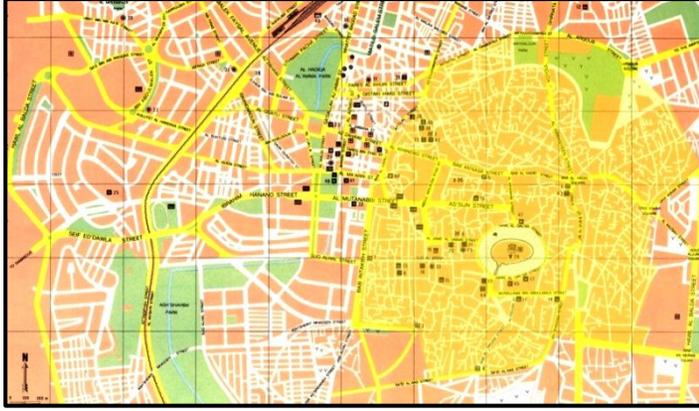
وتبلغ مساحة مدينة حلب ١٨٦٨٢ كيلومتر مربعاً ١٠% من مساحة الجمهورية العربية السورية ، خامس محافظة من حيث المساحة بعد محافظات حمص ودير الزور والحسكة والرقة<sup>٢٧</sup>.



شكل ٣-٢١: موقع مدينة حلب

المصدر : <http://www.alarabimag.com/atlas/maps/aleppo.jpg> (2011)

٢٦ سلمى محمد يسري محمد خميس، إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية في إطار التنمية العمرانية للمناطق التاريخية " تطبيقاً على منطقة باب الشعرية"، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط والتصميم البيئي، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٩.  
 (الموقع الرسمي لمجلس مدينة حلب) <http://www.alp-city.org/aleppohistory.php> 27



شكل ٣-٢٢: موقع مدينة حلب القديمة  
المصدر: <http://www.syriatourism.org> (2011)

### ٣-٢-٧- أسباب تدهور مدينة حلب القديمة:

في أواخر الخمسينيات ظهر مخطط تنظيمي جديد (مخطط كوتون ١٩٥٦ م) فقد تم فيه شق شوارع عريضة في قلب النسيج التقليدي للمدينة القديمة، وسبب هذا التدخل أضراراً بالغة، وزاد من تدهور وإهمال المباني التراثية، فقد فصلت أحياء بكاملها عن بعضها بسبب الشوارع الحديثة، وظهرت أبنية ذات الطوابق المتعددة على طول الشوارع مما أدى إلى زيادة النمو العمراني للمدينة القديمة وزيادة حركة المرور والتلوث<sup>٢٨</sup>.

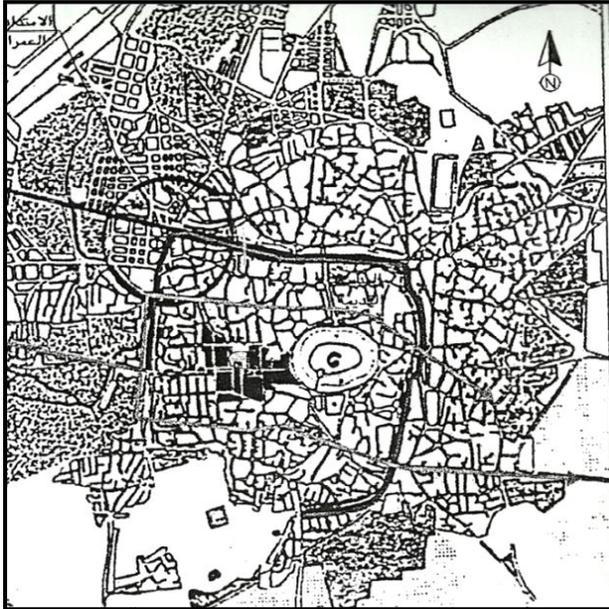


شكل ٣-٢٣: المخطط العمراني لمدينة حلب عام ١٩٥٠م  
المصدر: <http://www.udp-aleppo.org/> (2011)

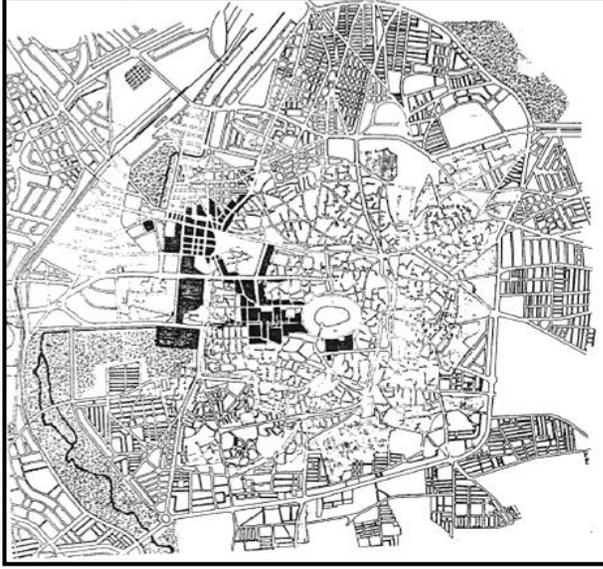


شكل ٢٤-٣: المخطط العمراني لمدينة حلب عام ١٩٣٠م

المصدر: <http://www.udp-aleppo.org/> (2011)



شكل ٢٥-٣: المخطط العمراني لمدينة حلب عام ١٩٥٦م (مخطط كوتون)



شكل ٣-٢٦: المخطط العمراني لمدينة حلب عام ١٩٨٠م

المصدر: (2011) <http://www.udp-aleppo.org/>

### ٧-٢-٦- المشاكل التي تهدد مدينة حلب القديمة:

- عانت مدينة حلب القديمة من الكثير من المشاكلات أهمها:
- ١- تدهور المباني التراثية وإنخفاض القيمة الاقتصادية للمنطقة<sup>٢٩</sup>.
  - ٢- فقد الترابط والتماسك بين الأحياء السكنية بالمدينة القديمة.
  - ٣- ظهور الأبنية متعددة الطوابق داخل النسيج العمراني ذات الأبنية المتجانسة الذي أدى إلى فصلها لمجموعة جزر مفصولة عن جسم المدينة.
  - ٤- ظهور أنشطة حرفية كثيفة.
  - ٥- زيادة الكثافات السكانية في المنطقة وبالتالي زادت تكاليف السكن بالأحياء الجديدة بمناطق الإمتدادات.
  - ٦- هدم الكثير من المباني القديمة لتنفيذ مخطط كوتون<sup>٣٠</sup>.
  - ٧- سوء البنية التحتية والحالة الإنشائية للمباني<sup>٣١</sup>.

٢٩ منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه

مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

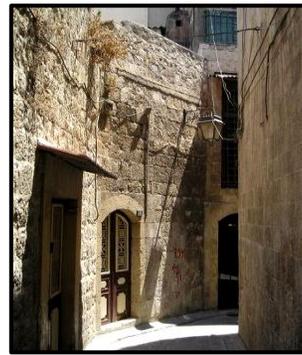
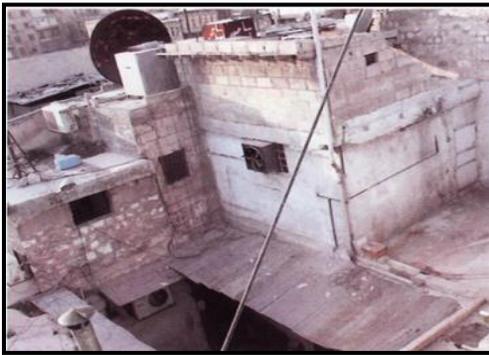
٣٠ دينيا معروف احمد محمد ضيف الله، التخطيط كوسيلة لحماية المناطق الأثرية من النمو العمراني، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١

٣١ سلمى محمد يسري محمد خميس، إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية في إطار التنمية العمرانية للمناطق التاريخية " تطبيقاً على منطقة

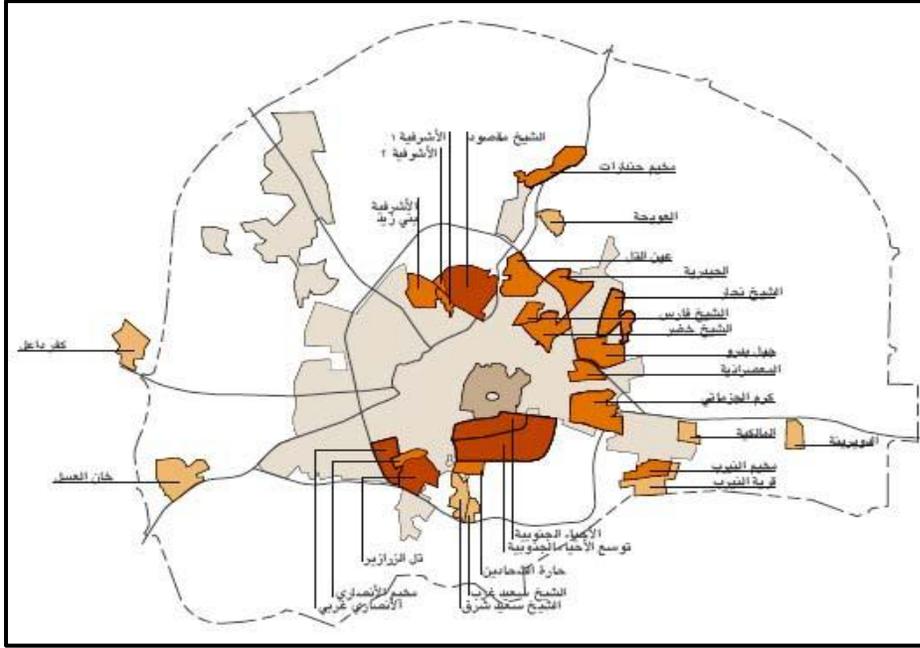
باب الشعيرة"، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط والتصميم البيئي، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٩



شكل ٣-٢٧: تدهور المباني بمدينة حلب القديمة  
المصدر: (2011) <http://www.udp-aleppo.org/>



شكل ٣-٢٨: تدهور المباني التراثية بمدينة حلب القديمة  
المصدر: حلب / <http://ar.wikipedia.org/wiki/> المصدر: (2011) <http://www.syriasteps.com/>



- الكثافة العالية
- الكثافة المتوسطة
- الكثافة القليلة

شكل ٣-٢٩: خريطة توضح النمو العمراني للمدينة القديمة

المصدر: <http://www.udp-aleppo.orgid=164> (2010)

- مناطق البناء
- مناطق حلب القديمة
- الطرق الرئيسية
- حدود إدارية تقريبية
- للمدينة

### ٧-٢-٥- الجهات الممولة والمنفذة للمشروع :

#### ٧-٢-٥-١- الدعم الحكومي:

المتمثل في مجلس مدينة حلب، والرئيس الرسمي للمشروع هو محافظ حلب، وتم تشكيل لجنة لحماية المدينة القديمة ثم تطور ليصبح مديرية المدينة القديمة، وتقوم البلدية بتأمين كوادر المشروع وتلبية احتياجاتهم، كما تؤمن نسبة الدعم المالى للسكن والقروض الصغيرة وتجديد البنية التحتية.

#### ٧-٢-٥-٢- دعم الهيئات الدولية:

١- تشارك الحكومة الألمانية في أعمال المشروع عبر الوكالة الألمانية للتعاون التقني كنظير ، فهي تؤمن قسماً كبيراً من التمويل للقروض والتجهيزات الفنية وتدريب الكوادر.

٢- يشارك الصندوق العربي للإنماء الإقتصادي والإجتماعي كمولد مشترك، فهو يساعد في تمويل الخبرات الخارجية وتدريب العناصر والتجهيزات الفنية.

٣- مؤسسة الأغاخان للثقافة.

٤- جمعية أصدقاء حلب الألمانية.

### ٦-٢-٧- أهداف المشروع:

أهداف تنمية مدينة حلب كالاتي:

- ١- الحفاظ على المدينة القديمة.
- ٢- استيعاب احتياجات سكان المدينة.
- ٣- اتخاذ خطوات فورية لمعالجة المشاكل التي تعاني منها المدينة القديمة مثل الإصلاحات الطارئة للمنازل وإصلاح البنية التحتية، مع تشجيع السكان للمشاركة في أعمال التحسين.
- ٤- التنفيذ وفق مخطط التطوير اعتماداً على التحليل الأمثل للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية، حيث ينظم هذا المخطط استعمالات الأراضي بطريقة توازن بين متطلبات الحفاظ ومتطلبات التطوير، مع وضع أولويات للتنفيذ وفق للضرورة وحسب توفر إمكانيات التمويل وبمشاركة جميع القطاعات.
- ٥- خلق نظام له إستقلالية وقادر على إدارة كافة الأعمال البلدية اليومية ومراعاة وتطوير المدينة القديمة ، وذلك يتطلب تطوير القوانين والأنظمة الإدارية وتدريب عناصر المشروع وتأسيس نظام إدارة للمعلومات بهدف تأمين الإستمرارية الذاتية بعد إنتهاء المشروع.
- ٦- تأمين مشاركة جميع الجهات المحلية والدولية ذات العلاقة وتوسيع مصادر التمويل.
- ٧- المباشرة بالتنفيذ خلال مراحل الدراسة وتقييم النتائج لتبنيها تطوير عملية التخطيط تبعاً لهذه النتائج.
- ٨- تتخلص أهداف الحفاظ على الأبنية التراثية في عملية إحيائها أو يتم ترميمها بالتعاون مع مالكيها ويتم التعرف على إمكانية إعادة استعمالها وتوظيفها<sup>٣٢</sup>.

### ٧-٢-٧- مراحل المشروع :

١-٧-٢-٧- المرحلة الأولى من التنمية:

دراسة الوضع الراهن للمنطقة التراثية والمناطق المحيطة بها لتحديد الأولويات في التعامل مع المنطقة بعد التعرف على المشاكل والإمكانيات المتاحة.

٢-٧-٢-٧- المرحلة الثانية من التنمية:

- ١- يتم استعمال مخطط عام وشامل يأخذ بكل نواحي الإدارة العمرانية من حيث استعمالات الأراضي، السكن، المرور، البنية التحتية، الخدمات الاجتماعية، ترميم وصيانة الأبنية الأثرية والمشاركة الشعبية.

- ٢- العمل على تأمين قروض صغيرة لمساعدة ذوي الدخل المحدود لصيانة منازلهم.
- ٢-٧-٣- المرحلة الثالثة من التنمية:
- ١- مرحلة بداية التطبيق حيث تم تحسين نظام التخطيط نتيجة للخبرة المكتسبة من التطبيق الميداني (البنية التحتية- الخدمات الإجتماعية- حركة المرور- الواجهات المعمارية).
- ٢- دراسة الإقتصاد العمراني المتوقع في المدينة القديمة لتطوير نظام القروض الصغيرة ليشمل ترميم المنازل والصيانة.
- ٢-٧-٦- المرحلة الرابعة من التنمية:
- ١- البدء في اختيار مشاريع التمويل الجديدة لتشجيع المشاريع الصديقة للبيئة.
- ٢- دراسة مشاريع السكن بالتفصيل لإتاحة فرصة التمويل من قبل شركاء آخرين.
- ٣- القيام ببرمجة عملية الصيانة للبنية التحتية للتأكد على فعالية الإدارة.
- ٤- تنظيم لحركة المرور مع وضع في الإعتبار التطور العمراني للمدينة.
- ٢-٧-٨- برنامج المشروع :**
- اشتمل برنامج المشروع على عدد من المشاريع والخطوات الهامة لتحقيق التنمية المرجوة في المدينة وذلك لتحقيق التنمية العمرانية والإجتماعية والإقتصادية .
- ٢-٧-٨-١- مشروعات التنمية العمرانية:
- ١- تجديد شبكات المياه والصرف الصحي لأنهم من بين الأسباب الرئيسية التي تسبب الأضرار الإنشائية للمباني التاريخية في المدينة القديمة.
- ٢- ترميم بعض المباني المتدهورة من قبل الأفراد وتم وضع برنامج طويل الأمد يهتم بترميم المباني المتبقية ومن ثم إعادة توظيفها واستعمالها.
- ٣- عمل شبكات مرورية من وإلى المدينة القديمة.
- ٤- إعادة تأهيل واستخدام المساحات المفتوحة المتاحة في النسيج الكثيف والمعدّد بهدف إلى رفع مستوى هذه المساحات المهملة، وتوفير البيئة الصحية والمساهمة في تحقيق الرفاهية الإجتماعية والإقتصادية للسكان في المدينة القديمة.
- ٥- إحياء المدينة القديمة بتحضير خطة شاملة لصيانة وارتقاء المباني التراثية وتتضمن اقتراحات حول إعادة استخدام هذه الأبنية وكيفية إدارتها وتمويلها.
- ٢-٧-٨-٢- مشروعات التنمية الإقتصادية:
- ١- إعفاء السكان من الرسوم والضرائب كافة في هذه القروض.
- ٢-٧-٨-٣- مشروعات التنمية الإجتماعية:
- ١- يعمل المشروع على مشاركة سكان المدينة القديمة في التخطيط للإجراءات الواجب اتخاذها كما يشجع المبادرات الفردية لدعم عملية الإحياء.

٢- يتواصل المشروع مع السكان من خلال ورشات عمل عامة لشرح الخطط المستقبلية: ٣٤،٣٣.

٢-٧-٤-٨-٤-: مشروعات التنمية البيئية:

- ١- عمل التحسينات البيئية في مجال تلوث الهواء.
- ٢- عمل تحسينات في مجال إدارة النفايات.

### ٩-٢-٧- تنفيذ المشروع:

حقق مشروع تنمية مدينة حلب القديمة أهدافه وظهرت بعض إيجابيات وسلبيات المشروع وهي كالآتي:

#### ٩-٢-٧-١- إيجابيات تنفيذ المشروع:

- ١- تم دراسة الوضع الراهن للمنطقة مع تحليل للأسباب التي أدت إلى تدهور النسيج العمراني للمدينة القديمة ، ووضع مخطط شامل لعملية الإرتقاء بالمدينة القديمة ووضع مخططاً عاماً لاستعمال الأراضي وتم وضع أولويات التنمية وخطة للتنفيذ وبرامج لتمويل المشروع.
- ٢- اشترك الهيئات الحكومية وهيئات دولية لتنمية المدينة.
- ٣- تم تشكيل لجنة لحماية المدينة القديمة ليصبح مديرية المدينة القديمة.
- ٤- تم توفير قروض لسكان المدينة لترميم المباني التراثية.
- ٥- تم وضع استراتيجية عامة لتنمية المدينة وذلك بالحفاظ على النسيج التراثي للمدينة وصيانة المناطق السكنية بتنشيط الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية. تم تجديد وترميم عدد من المباني الأثرية وإعادة توظيفها مثل مبنى الشيباني (شكل ٣-٣٠) (مدرسة الفرنسيين سابقاً) والذي يستخدم كمركز اجتماعي وثقافي والذي يتضمن المعرض الدائم عن أنشطة إعادة تأهيل المدينة القديمة .
- ٦- تم إشراك المواطنين في التخطيط واتخاذ تدابير لتعزيز المبادرة الفردية في عملية إعادة الإرتقاء وتحقيق التنمية الشاملة.
- ٧- تحسين الحالة الاجتماعية لأهل المدينة بالتعاون مع الجهات المختصة.
- ٨- تم إعادة إحياء بعض الساحات المفتوحة المختلفة مثل ساحة الحطب (شكل ٣-٣١)، وساحة الأملجي.
- ٩- ويتم تنفيذ التحسينات البيئية في مجال تلوث الهواء عن طريق تشجيع العزل الحراري في المباني واستعمال أنظمة التدفئة المناسبة و زرع الأشجار في الساحات الداخلية للبيوت السكنية وفي الساحات العامة وتخفيض كثافة حركة المرور، وكذلك في مجال إدارة النفايات بإجراء حملات النظافة وحملات رفع الوعي.

33 [http:// www.gtz-oldaleppo.org/](http://www.gtz-oldaleppo.org/)

34 <http://www.udp-aleppo.org/?id=17&lang=ar>

- ١٠- تم تجديد شبكات المياه والصرف الصحي.
  - ١١- تم تحسين الخدمات الاجتماعية في المدينة القديمة من خلال إنشاء نقاط طبية جديدة ورياض الأطفال في مناطق مختلفة من المركز التاريخي، بالإضافة إلى ذلك قام المشروع بتجديد نحو ٢٠ مدرسة شاغرة وجعلها جاهزة للاستخدام.
  - ١٢- انعكست إجراءات التنمية والإحياء في المدينة القديمة على المناخ الإقتصادي، حيث أدت إلى تحسن الأعمال التجارية وابتعاش السياحة في العديد من المناطق بالمدينة.
  - ١٣- أنشأ المشروع برنامج منح مالية للسكان ليقوموا بتجديد وإصلاح بيوتهم مما يضمن بقائهم في المدينة القديمة.
- ٧-٢-٩-٢- سلبيات تنفيذ المشروع:
- ١- لم يتم ترميم جميع المباني التراثية .
  - ٢- بعض الحرف والأعمال الصغيرة أخذت في الإنقراض بسبب عدم قدرتها على مواكبة التغييرات الإقتصادية.

شكل ٣- ٣٠: ترميم وإعادة توظيف مبنى الشيباني بمدينة حلب القديمة

المصدر:

[http://www.syriasteps.com/archiveimage/](http://www.syriasteps.com/archiveimage/(2011))



شكل ٣- ٣١: ساحة الحطب بعد التطوير بمدينة حلب القديمة

المصدر:

[http://www.syriasteps.com/archiveimage/](http://www.syriasteps.com/archiveimage/(2011))





شكل ٣-٣٢: تطوير الشوارع بمدينة حلب القديمة شكل ٣-٣٣: ترميم وتطوير بعض المساكن في حلب القديمة

المصدر: <http://ar.wikipedia.org/wiki/> (2011)

#### ٧-٢-١٠- تحليل خطوات إعداد المشروع:

بعد التعرف على خطوات إعداد مشروعات التنمية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي، فلذلك سيتم مقارنة تلك الخطوات مع هذه التجربة للتعرف على الأنشطة التفصيلية لكل خطوة على حدى.

خطوات إعداد المشروع	تجربة مدينة حلب القديمة
دراسات الوضع الراهن وجمع البيانات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تحدد وتوثق وتسجيل المنطقة المراد تنميتها</li> <li>- دراسة التطور التاريخي للمنطقة للتعرف على النمو العمراني لها</li> <li>- دراسة النسيج العمراني لمعرفة مسارات الحركة والمساحات والأماكن المفتوحة</li> <li>- تعداد السكان لمعرفة الزيادة السكانية الطبيعية أم أن الزيادة السكانية نتيجة للهجرة الداخلية</li> <li>- حالة المباني التراثية والمباني المحيطة بها لمعرفة إذا كانت جيدة تحتاج للمحافظة عليها أم متوسطة محتاجة إلى تحسين أو تهدمة ومتدهورة يجب إزالتها</li> <li>- البنية الأساسية</li> <li>- مواد البناء والتشطيبات والحالة الإنشائية وذلك لاختيار المواد المناسبة لتجديد وترميم المباني المتدهورة أو إزالتها</li> <li>- ارتفاعات المباني وعلاقتها مع النسيج العمراني</li> <li>- دراسات إسكانية للتعرف على نوعيات الإسكان</li> <li>- دراسة للمرور والنقل</li> <li>- استعمالات الأراضي للتعرف على الإستعمال الغالب للمنطقة والخدمات المتاحة وتوزيعها والأنشطة الاقتصادية وذلك لتحديد القيمة الاقتصادية للمبنى والأرض وحصر للأراضي الفضاء التي يمكن استخدامها لاحقاً في التنمية</li> </ul>
الدراسات التحليلية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة الأنشطة الاقتصادية للتعرف على المستوى المعيشي ومصادر الدخل ونوعيات تلك الأنشطة (حرفية - موسمية - تجارية - صناعية - أو أخرى)</li> <li>- التصنيف ووضع الأولويات</li> <li>- تم التعرف على المشاكل العمرانية والبيئية والاجتماعية ومشاكل الإسكان والمشاكل الاقتصادية</li> <li>- دراسة النمو العمراني</li> <li>- أسباب التدهور</li> <li>- التعرف على الإمكانيات ونقاط القوى ونقاط الضعف</li> <li>- دراسة الاقتصاد العمراني المتوقع في المدينة القديمة لتطوير نظام القروض</li> </ul>
إعداد المخطط العام	تم وضع مخطط عام وشامل يأخذ بكل نواحي الإدارة العمرانية
اختيار أسلوب التدخل	- ترميم - إعادة الإستخدام - الصيانة - إعادة التأهيل - التحسين
المخطط التفصيلي (المشروعات الإرشادية)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشروعات عمرانية وإقتصادية وإجتماعية وبيئية</li> <li>- تم توفير التمويل اللازم لتنفيذ المشروع</li> </ul>
المشاركة المجتمعية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تم الإهتمام بالمشاركة في المشروع من خلال ورشات عمل</li> <li>- مشاركة الحكومة والمنظمات في التنفيذ ووضع البرامج الإرشادية</li> </ul>
الإدارة	تم تشكيل لجنة لحماية المدينة ليصبح مديرية المدينة القديمة

جدول ٣-٣: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية مدينة حلب القديمة

المصدر: الباحثة

٧-٢-١١- تقييم المشروع:

بدراسة تجربة مدينة حلب القديمة وتحليل خطوات إعداد المشروع سيتم تقييم المشروع في ضوء التنمية المستدامة وذلك لمعرفة مدى تحقيق هذه التجربة لمبادئ التنمية المستدامة.

مدينة حلب القديمة	مؤشرات قياس التنمية المستدامة		
	التنمية العمرانية	المكان كمورد طبيعي وعمراني	حماية الموارد العمرانية
			حماية الموارد العمرانية التراثية
			توفير السكن الملائم
	التنمية البيئية		المرافق والبنية الأساسية والطرق
			الحماية من التلوث والتدهور
			حماية الموارد البيئية (الطبيعية)
	التنمية الاجتماعية والثقافية	الإنتسان كمورد بشري	إدارة المخلفات
			المشاركة المجتمعية
			المساواة الإجتماعية والعدالة
			الحد من الفقر
			الرعاية الصحية
			مستوى التعليم
			التوعية العامة
			الأمن الإجتماعي وحماية الناس
			تخفيض النمو السكاني
			توفير الخدمات المختلفة
			حماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية
			التنمية الاقتصادية
	تأمين الاستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة		
	توفير ومنح قروض مالية		
	توفير التمويل اللازم		
	توفير فرص عمل		
	رفع المستوى الإقتصادي		
	الحفاظ على الموارد الإقتصادية		
	توفير مزايا ضريبية		
	التنمية الإدارية	نظم الإدارة الحكومية (الحوكمة)	تحديد وتوزيع المسؤوليات
			تعاون الهيئات
			تنوع الجهات المساهمة
			إدارة أعمال الترميم والصيانة
			المتابعة بعد المشروع
٧٧%			نسبة تحقيق التنمية المستدامة

جدول ٣-٤: مدى تحقيق مشروع تنمية مدينة حلب القديمة للتنمية المستدامة

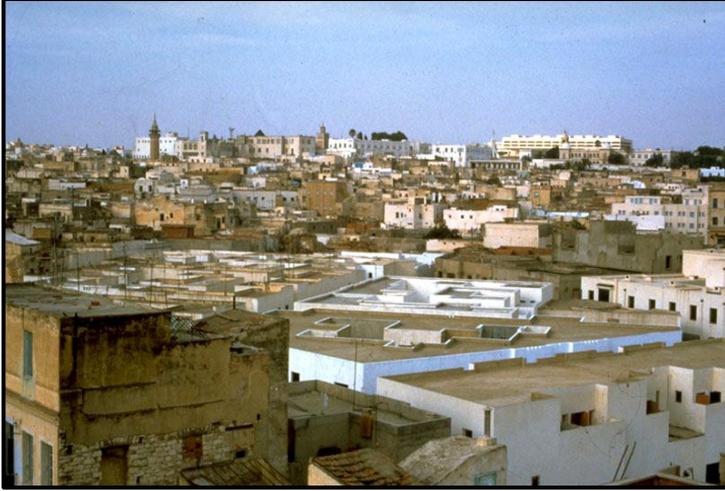
المصدر: الباحثة

إن تجربة مدينة حلب القديمة حققت ٧٧% من مبادئ التنمية المستدامة فاهتمت التجربة بجميع نواحي التنمية العمرانية والبيئية والإدارية وجزء كبير من التنمية الاقتصادية ولكنها أغفلت التنمية الاقتصادية كتوفير فرص عمل للسكان وحماية الحرف الملائمة للبيئة العمرانية ولقد اغفلت أيضاً المساواة الإجتماعية و مستوى التعليم والتوعية العامة للسكان والأمن الإجتماعي وحماية الناس وتخفيض النمو السكاني.

### ٣-٧ - حي الحفصية- مدينة تونس - تونس:

مدينة " تونس " العاصمة ،هي إحدى أكبر مدن الجمهورية التونسية والمركز الثقافي والسياسي في البلاد، وتعتبر مدينة تونس من أجمل المدن وواحدة من أكبر وأغنى المدن وذلك لما تضمه من آثار متعددة ما بين القصور والمساجد والأضرحة والمدارس والنوافير<sup>٣٥</sup>.

فقد قامت منظمة اليونسكو بتسجيل بعض أحياء مدينة تونس ضمن قائمة التراث العالمي عام ١٩٧٩م مثل حي الحفصية الذي يعتبر أول مشروع إعادة تأهيل لحي قديم في العالم يساهم في تمويله البنك الدولي، ويعتبر المشروع علامة مميزة في مجال إعادة التأهيل لكونه أول مشروع إحياء واسع النطاق في مدينة إسلامية<sup>٣٦</sup>.



شكل ٣-٤: حي الحفصية

المصدر: (2011) <http://web.mit.edu/akpia/www/AKPsite/4.239/hafsia/hafsia.html>

<sup>٣٥</sup> سلمى محمد بسري محمد خميس، إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية في إطار التنمية العمرانية للمناطق التاريخية " تطبيقاً على منطقة باب الشعرية"، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط والتصميم البيئي، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٩

<sup>٣٦</sup> منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

**٧-٣-١- الخلفية التاريخية لحي الحفصية:**

يعود إنشاء حي الحفصية إلى القرن العاشر<sup>٣٧</sup>، وقام بتشييده الشيخ سيدي محرز الملقب بسلطان المدينة، وكان يطلق على الحي اسم الحارة وكان يسكنه اليهود وأصبح اسم الحي الحفصية في عهد الدولة الحفصية، وظل الحي محافظاً على طابعه المعماري إلى أن تدهورت مباني الحي، ومع بداية الإحتلال الفرنسي لتونس عام ١٨٩٠م بدأت طائفة اليهود في هجرة الحي لتدهور الكتلة العمرانية به وانتقلت الطائفة إلى الضواحي الحدث، ليستقر بالحي الطبقات الفقيرة والمهاجرين من الريف فساءت الحالة العامة للحي وانتشر به الأمراض والأوبئة حتى أعلن أن المنطقة غير صحية عام ١٩٣٣م<sup>٣٨</sup>. وبعد ذلك تم هدم بعض أجزائه، كما قصفت الطائرات أجزاءً أخرى أثناء الحرب العالمية الثانية وبالرغم من أن بعض المساكن شيدت بعد إنتهاء الحرب إلا أنها هدمت مرة أخرى في الستينات واحتلت السكان ما تبقى من المنازل المهجورة<sup>٣٩</sup>.

وفي أوائل السبعينات قامت الحكومة التونسية بإنشاء "جمعية صيانة المدينة A.S.M." لتتولى مهمة الحفاظ على المدن القديمة تختص ببرامج التنمية الحضرية بمساعدة منظمة اليونيسكو وبرنامج الأمم المتحدة للتنمية لصيانة المواقع التاريخية، وتم وضع مخطط للتنمية الحضرية للحفاظ على المنطقة التاريخية بمدينة تونس بناء على المسح العمراني والإقتصادي والإجتماعي، وتم تقسيم المدينة إلى ثلاثة أقسام مناطق أثرية وهي المناطق التي تتطلب الحفاظ عليها والحماية وتقع في قلب المدينة بالمركز التاريخي وتتركز فيها المباني الأثرية، ومناطق الإمتداد وهي منطقة الإمتداد العمراني للمنطقة الأثرية والتي تحتوي على مباني أثرية أقل وتتطلب حماية التشكيل العمراني، ومناطق الضواحي وهي المناطق المحيطة بالمنطقتين السابقتين وتدخل ضمن مشروع الحفاظ والتي حدث بها تغييرات عديدة في الطابع العام لتلك المنطقة، ونظراً لتدهور حي الحفصية وأهميته التاريخية وما يحتويه من مباني تراثية فكان له الأولوية في المخطط التنفيذي<sup>٤٠</sup>.

**٧-٣-٢- موقع حي الحفصية:**

يقع حي الحفصية شرق المركز القديم لمدينة تونس داخل موقع الأسوار، وينقسم حي الحفصية إلى ثلاثة أجزاء، سيدي يونس بالمنطقة الغربية وسيدي البياني بالمنطقة الشرقية والقطاع الأوسط<sup>٤١</sup>.

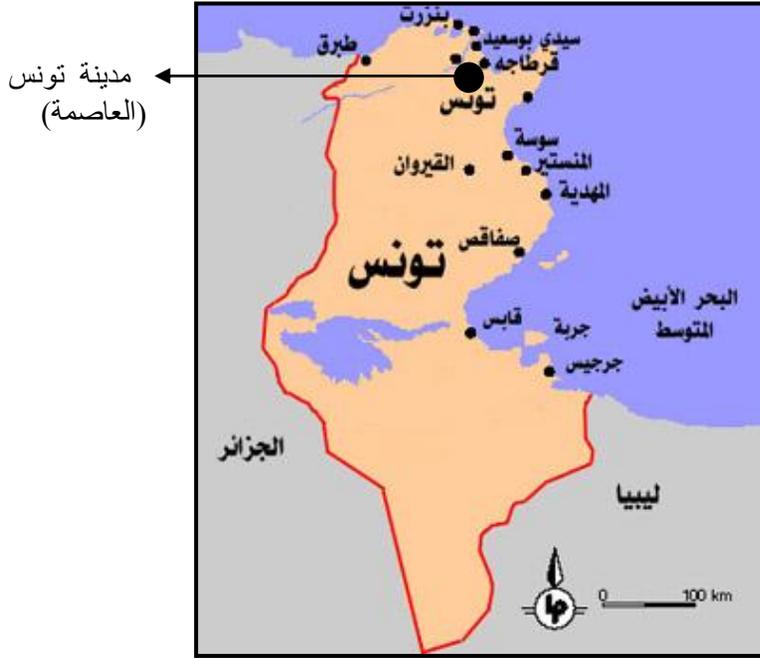
37 Ismail Serag El-Din- project finance," Subsidization and Cost, Recovery, adaptive reuse", Cambridge, 1983.

٣٨ منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

٣٩ مجلة عالم البناء، عدد (٣٨)، مشروع العدد، حي الحفصية -مدينة تونس القديمة، ١٩٨٣

40 Azza Hussien,"The Rehabilitation of deteriorated residential areas", Cairo University, 1989.

٤١ منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧



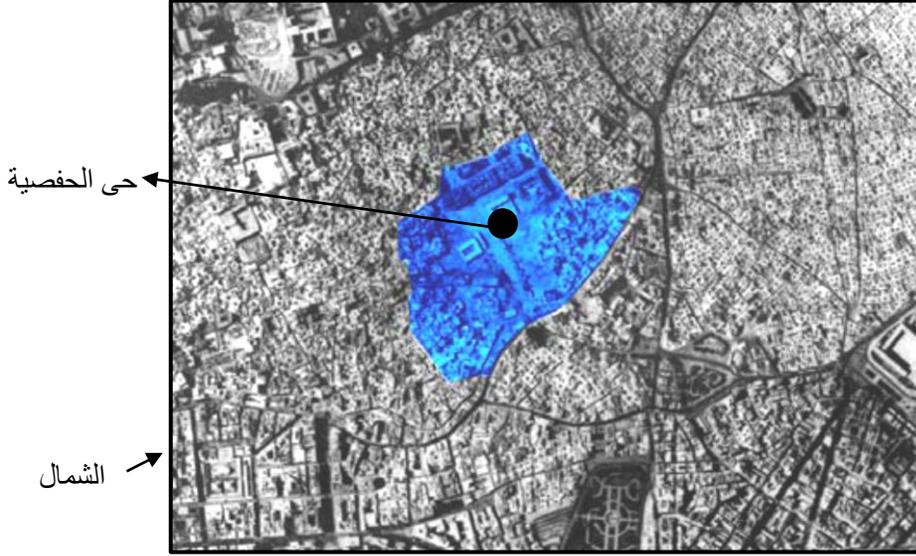
شكل ٣-٣٥: مدينة تونس

المصدر: (2011) <http://www.alarabimag.com/atlas/mapsg>



شكل ٣-٣٦: موقع مدينة تونس

المصدر: (2012) <http://maps.google.com.eg/maps?>



شكل ٣-٢٧: موقع حي الحفصية

المصدر: [https://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site\\_id=1177](https://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site_id=1177) (2011)

### ٣-٣-٧- أسباب تدهور حي الحفصية:

تعرض حي الحفصية إلى العديد من المتغيرات المختلفة مما تسبب في تدهوره ، وتم هدم بعض أجزائه بعد إعلان أن المنطقة غير صحية ، كما قصفت الطائرات أجزاءاً أخرى أثناء الحرب العالمية الثانية مما أدى إلى تدمير أجزاء كبيرة من الحي وتدهوره وبالرغم من أن بعض المساكن شيدت بعد إنتهاء الحرب إلا أنها هدمت مرة أخرى، وكان من أبرز أسباب التدهور الزيادة السكانية العالية نتيجة هجرة السكان الأصليين الحي وزحف الكثير من السكان الفقراء من المناطق المجاورة والذي لا يربطهم بالمنطقة أى صلة واستوطنوا في هذا الحي فيما تبقي من المباني والمساكن المتدهورة<sup>٤٢</sup>.

<sup>٤٢</sup> راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١



شكل ٣-٣: تدهور المباني السكنية بحى الحفصية المصدر: [http://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site\\_id=1177](http://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site_id=1177) (2011) شكل ٣-٣: تدهور حى الحفصية

### ٣-٧-٤- المشاكل التي تهدد حى الحفصية:

تعرض الحى إلى الكثير من المشكل نتيجة لتدهور الحى ومنها:

- ١- تدهور المباني السكنية والمباني التراثية .
- ٢- تدهور البنية الأساسية نتيجة لزيادة السكان.
- ٣- سوء الأحوال الإجتماعية بعد إختفاء سكان الحى الأصليين .
- ٤- سوء الأحوال الإقتصادية بعد أن سكن الحى الفقراء.
- ٥- ارتفاع أسعار الوحدات السكنية بالحى نتيجة الإفتتاح الإقتصادي عام ١٩٧٠م.
- ٦- تعدد الملكيات وتعقدها واختلاف شكل الحيازات.

### ٣-٧-٥- الجهات الممولة والمنفذة للمشروع :

شملت عمليات التمويل كل من الدعم الحكومي والدولي والدعم الخاص على النحوالتالي:

#### ٣-٧-٥-١- الدعم الحكومي:

قامت الحكومة ببناء بعض المباني السكنية والتجارية في الأراض الخالية وبيعها للسكان والتجار واستخدام العائد في أعمال الترميم و التطوير، وإعطاء بعض القروض للسكان لتجديد منازلهم.

#### ٣-٧-٥-٢- الدعم الدولي:

التمثل في البنك الدولي الذي يقوم بتمويل البرامج الخاصة بترميم وتجديد وتحسين المباني والمناطق الأثرية، ومنظمة اليونسكو التي تقدم الدعم الفني للمشروع من أعمال مسوحات ميدانية وإشراك بعض الخبراء في وضع برامج مخططات التحسين.

#### ٣-٧-٥-٣- الدعم الخاص:

التمثل في اشتراك سكان الحى في أعمال التجديد والتحسين عن طريق شراء المباني السكنية الجديدة التي بنيت علي الأراض الخالية واستغلال هذه الأموال في إنشاء وحدات

سكنية لمحدودي الدخل<sup>٤٣</sup>.

### ٧-٣-٦- أهداف المشروع:

- ١- الحفاظ على الطابع التاريخي والتراث الثقافي للحي.
- ٢- وضع مخطط وبرنامج شامل لإعادة بناء حي الحفصية ليضم إعادة تاهيل أو إعادة استخدام لبعض المباني السكنية والتجارية ذات الطابع التراثي مع الإهتمام بالمحافظة على النسيج العمراني للحي.
- ٣- وضع البرامج اللازمة لتمويل عملية التنمية.
- ٤- توطيد الجهود اللازمة لتحسين البيئة العمرانية والظروف المعيشية واستعادة حيوية حي الحفصية.

### ٧-٣-٧- مراحل المشروع :

قبل البدء في مشروع تنمية حي الحفصية تم وضع فريق عمل من المتخصصين في عدة مجالات لدراسة الوضع الراهن بالحي، وذلك ليتم دراسة النواحي الإجتماعية بالحي ومعرفة أنماط ملكيات الأراضي، ودراسات عمرانية لمعرفة المناطق التي تتطلب الحماية والحفاظ والمناطق التي تتطلب الصيانة مع دراسة النسيج العمراني للحي، وعمل دراسات إقتصادية ودراسات جدوى لتمويل المشروع ، وبالتالي تم وضع أسس وأهداف المشروع وتم وضع المخطط النهائي لمشروع التنمية.

#### ١-٧-٣- المرحلة الأولى من التنمية (١٩٧٢-١٩٨٠):

- ١- بناء بعض المنازل الحديثة لإستيعاب الزيادة السكانية.
- ٢- إعادة توزيع الإستعمالات لبعض المجموعات السكنية والتجارية لتحقيق الإتزان في الحي.

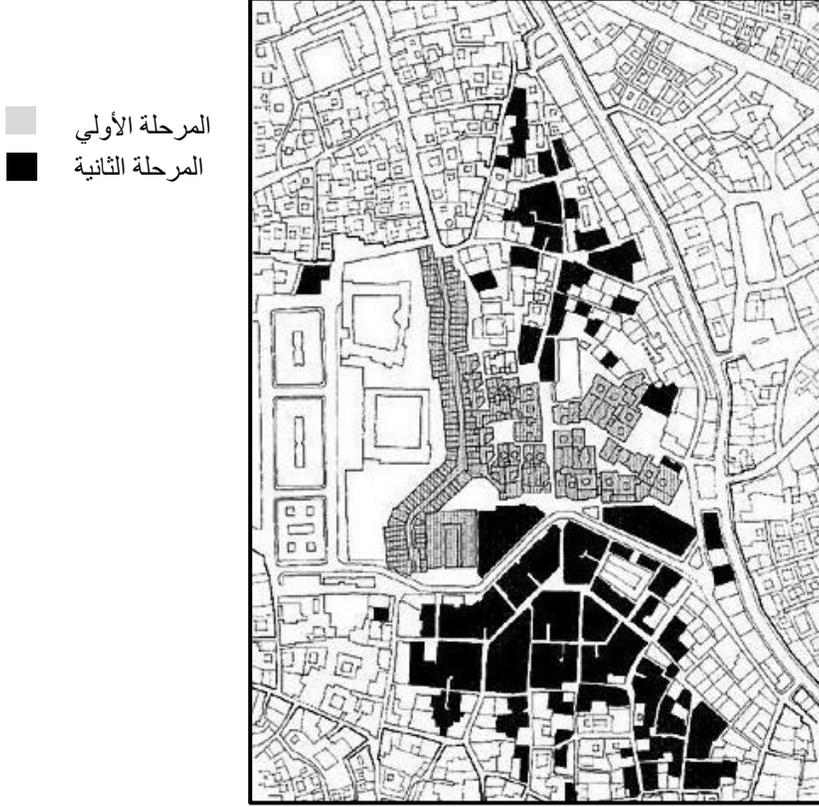
٣- توفير التمويل اللازم لتجنب هدم المباني.

#### ٢-٧-٣- المرحلة الثانية من التنمية (١٩٨١-١٩٩٣):

- ١- تاهيل المباني القديمة، وتجنب الإزالة إلا في الحالات القصوى لتقليل حالات إحلال المساكن.
- ٢- إنشاء وتحسين شبكات المرافق والطرق والبنية الأساسية.
- ٣- ترميم المباني الأثرية وإعادة استعمالها بطريقة تتلائم مع احتياجات المجتمع المحيط بها لضمان استمرارية الصيانة والمحافظة مع ملاءمة الإستعمال الجديد للتصميم المعماري الأصلي.

<sup>٤٣</sup> منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

## ٤- استغلال الأراضي الفضاء لبناء وحدات سكنية جديدة .



شكل ٣-٤٠: مخطط حي الحفصية يوضح مرحلتى التنمية

المصدر: [https://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site\\_id=1177](https://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site_id=1177) (2011)

**٧-٣-٨- برنامج المشروع :**

اشتمل برنامج المشروع على عدد من المشاريع والخطوات الهامة لتحقيق التنمية المرجوة في حي الحفصية على مرحلتين وذلك لتحقيق التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية.

**٧-٣-٨-١- مشروعات التنمية العمرانية:****المرحلة الأولى:**

- ١- بناء مساكن تحاكي النمط التاريخي للمدينة القديمة بهدف إيجاد التواصل والتجانس بين القديم والجديد بمراعاة بعض الأسس العمرانية.
- ٢- إعادة بناء سوق الحوت القديم الذي يربط سوق القرانة بسوق سيدي محرز ليكمل المحور التجاري ويصل بين جنوب وشمال مدينة تونس.

٣- ترميم وإعادة استخدام بعض المباني الأثرية وتحويلها إلى متاحف أو مباني إدارية<sup>٤٤</sup>.  
المرحلة الثانية:

- ١- صيانة وتطوير شبكات المرافق العامة .
- ٢- الإرتقاء بالمباني القائمة وتأهيلها مع الإحتفاظ بالطابع العمراني للمنطقة.
- ٣- تطوير مسارات الحركة الآلية وممرات المشاة مع إعداد وتجهيز مواقف للسيارات في مداخل الحي.
- ٤- ترميم المباني الأثرية وتعديل استعمالاتها باستعمال يتلائم معها لضمان الإستمرارية، واستحداث أنشطة مثل معارض أو متاحف أو مباني إدارية.
- ٥- تحسين الخدمات القائمة وتوفير الخدمات اللازمة التي يفقدها الحي لتلبية احتياجات السكان.
- ٦- بناء وحدات سكنية ومحلات تجارية ومكاتب إدارية<sup>٤٥،٤٦</sup>.

#### ٣-٨-٢- مشروعات التنمية الإقتصادية:

- ١- عمل تسهيلات في عمليات القروض البنكية لسكان الحي لتجديد مساكنهم القديمة وعمليات التحسين.
- ٢- توفير فرص عمل ومصدر دخل للسكان المحليين.
- ٣- تقديم بعض المنح والمساعدات المالية للتجار لتحفيزهم على الإنتقال إلى الحي لتشجيع السياحة وإنعاش النشاط الإقتصادي.
- ٣-٨-٣- مشروعات التنمية الإجتماعية:
- ١- المشاركة الشعبية في أعمال التجديد والتحسين .
- ٢- توفير الخدمات الإجتماعية التي تلبي احتياجات السكان.

#### ٣-٩- تنفيذ المشروع:

##### ٣-٩-١- إيجابيات تنفيذ المشروع:

- ١- تم بناء الوحدات السكنية الحديثة والمباني الإدارية وذلك بمراعاة الأسس العمرانية والمعمارية للتي تحكم الحي ، وتم الحفاظ على النسيج العمراني للمدينة القديمة.
- ٢- تم ترميم المباني القديمة المتدهورة وتم إعادة استخدام بعض هذه المباني التي تسمح تصميمها المعماري بالتغيير لتلبي احتياجات السكان الإقتصادية والإجتماعية.
- ٣- تم إعادة توزيع استعمالات الأراضي واستغلال الأراضي الفضاء لبناء المباني السكنية

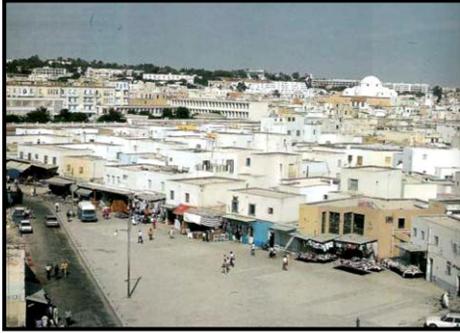
<sup>٤٤</sup> سلمى محمد يسري محمد خميس، إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية في إطار التنمية العمرانية للمناطق التاريخية تطبيقاً على منطقة باب الشعرية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٩

<sup>٤٥</sup> منال محمد حسن محمد الحناص، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

<sup>٤٦</sup> Technical review summary, Reconstruction of Hafsia quarter II,1995( <http://www.akdn.org/>)

- والإدارية والتجارية وتوفير أماكن لانتظار السيارات .
- ٤- تم توفير المنح المالية وتوفير القروض البنكية لسكان الحي لأعمال التحسينات والتجديدات للمباني القديمة المتدهورة.
- ٥- تم عمل إعفاءات ضريبية لتشجيع السكان لشراء العقارات الجديدة.
- ٦- تم إلغاء الضرائب المقررة على تجديد وتحسين مباني محدودي الدخل أو الضرائب المقررة على المباني الجديدة مع تحصيل هذه العمليات بأقساط شهرية، على أن يتم تحصيل هذه الفروق من المستثمرين الذين يقومون بشراء المحلات التجارية أو المباني الإدارية في صورة ضرائب عقارية يمكن الاستفادة منها في عمليات الترميم والتحسين وإعادة استخدام المباني.
- ٧- تم ربط الحي بجزئى المدينة القديمة وذلك عن طريق إنشاء السوق المغطي (سوق الحوت)، تم بناء السوق على النمط التقليدي، عبارة عن ممر مسقوف تحيط به محلات على اليمين واليسار لتلبية إحتياجات السكان والزوار<sup>٤٧</sup> (شكل ٣-٤٣) و (شكل ٣-٤٢).
- ٨- تم تصميم شبكة طرق جديدة من محاور رئيسية وفرعية لتحقق سيولة المرور بالحي.
- ٩- تم رفع مستوى الطبقات الفقيرة في الحي وجذب الطبقات ذات الدخل المرتفع إلى الحي بتحسين الخدمات وتوفير متطلبات السكان .
- ٧-٣-٩-٢- سليات تنفيذ المشروع:
- ١- تم الإهتمام بالمظهر المعماري والعمراني التقليدي دون فهم المبادئ التي شكلت النسيج العمراني للمنطقة.
- ٢- تم تغيير في التركيب الإجتماعي لسكان الحي وعدم إندماج السكان الجدد مع السكان الأصليين للحي.
- ٣- نتج عن عمليات التحسين وتجديد المرافق وشبكات الطرق إلى إرتفاع أسعار الأراضي والتي نتج عنها مغادرة السكان الأصليين للحي لعدم قدرتهم على الدفع.

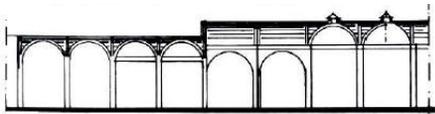
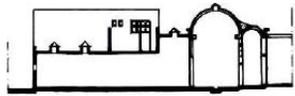
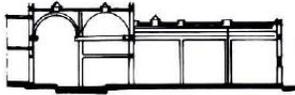
<sup>٤٧</sup> منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمنطقة التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.



شكل ٣-٤٢: حي الحفصية بعد التطوير

شكل ٣-٤١: حي الحفصية قبل التطوير

المصدر: <http://www.rehabimed.net> (2011)



شكل ٣-٤٤: قطاعات في سوق الحوت بحى الحفصية

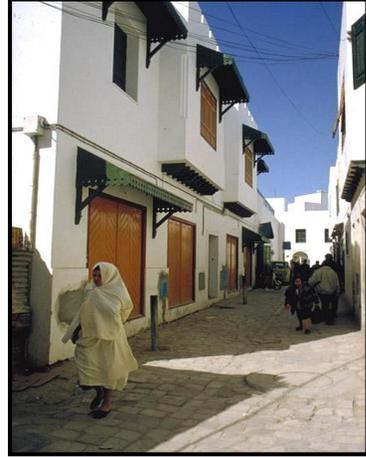
شكل ٣-٤٣: سوق الحوت بعد التطوير بحى الحفصية

المصدر: مجلة عالم البناء عدد (٣٨)، ١٩٨٣

المصدر: <http://maps.google.com.eg/maps?> (2011)



شكل ٣-٤٥: تدهور المباني السكنية والطرق قبل التطوير بحى الحفصية



شكل ٣-٤٦: المباني السكنية والطرق بعد التطوير بحى الحفصية

المصدر: <http://www.rehabimed.net> (2011)

### ١٠-٣-٧- تحليل خطوات إعداد المشروع :

بعد التعرف على خطوات إعداد مشروعات التنمية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي، سيتم مقارنة تلك الخطوات مع هذه التجربة للتعرف على الأنشطة التفصيلية لكل خطوة على حدى.

خطوات إعداد المشروع	تجربة حي الحفصية
دراسات الوضع الراهن وجمع البيانات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تحدد وتوثق وتسجيل المنطقة المراد تنميتها</li> <li>- دراسة التطور التاريخي للمنطقة للتعرف على النمو العمراني لها</li> <li>- تعداد السكان لمعرفة الزيادة السكانية الطبيعية أم أن الزيادة السكانية نتيجة للهجرة الداخلية</li> <li>- حالة المباني التراثية والمباني المحيطة بها لمعرفة إذا كانت جيدة تحتاج للمحافظة عليها أم متوسطة محتاجة إلى تحسين أو تهدمة وتمدورة يجب إزالتها</li> <li>- البنية الأساسية للتعرف على حالتها العامة وإذا كانت تحتاج إلى تجديدات أو تغيير أو إذا كانت المنطقة تعاني من نقصها</li> <li>- شبكات الطرق لمعرفة عروض الشوارع وحالتها وحركة المرور وأماكن انتظار السيارات إن وجدت</li> <li>- مواد البناء والتشطيبات وذلك لاختيار المواد المناسبة لتجديد وترميم المباني المتمدورة أو إزالتها</li> <li>- دراسة النسيج العمراني لمعرفة مسارات الحركة وممرات المشاة والساحات والأماكن المفتوحة</li> <li>- ارتفاعات المباني لمعرفة إمكانية إزالتها إذا لزم الأمر</li> <li>- أنماط ملكيات الأراضي لتحديد أراضي وضع اليد أو الأراضي التي تم التعدي عليها، وإمكانية نزح الملكيات</li> <li>- استعمالات الأراضي للتعرف على الإستعمال الغالب للمنطقة والخدمات المتاحة وتوزيعها والأنشطة الاقتصادية وذلك لتحديد القيمة الاقتصادية للمبنى والأرض وحصر للأراضي الفضاء التي يمكن استخدامها لاحقاً في التنمية</li> </ul>
الدراسات التحليلية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة الأنشطة الاقتصادية للتعرف على المستوى المعيشي ومصادر الدخل ونوعيات تلك الأنشطة (حرفية - موسمية - تجارية - صناعية - أو أخرى)</li> <li>- التصنيف ووضع الأولويات</li> <li>- دراسة نسبة البطالة لتوفير فرص عمل</li> <li>- تم التعرف على المشاكل العمرانية والاجتماعية والاقتصادية</li> <li>- أسباب التدهور</li> <li>- التعرف على الإمكانيات ونقاط القوى ونقاط الضعف</li> </ul>
إعداد المخطط العام	وضع مخطط عام ووضع الأهداف
اختيار أسلوب التدخل	ترميم - إعادة الاستخدام - التحسين - الصيانة - التطوير
المخطط التفصيلي (المشروعات الإرشادية)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشروعات عمرانية واقتصادية واجتماعية وبيئية</li> <li>- تم توفير التمويل اللازم لتنفيذ المشروع</li> </ul>
المشاركة المجتمعية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تم الإهتمام بالمشاركة في المشروع</li> <li>- مشاركة الحكومة والمنظمات في التنفيذ ووضع البرامج الإرشادية</li> </ul>
الإدارة	تم إنشاء هيئة مسؤولة عن الحفاظ على المدينة

جدول ٣-٥: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية حي الحفصية

المصدر: الباحثة

## ٧-٣-١١- تقييم المشروع:

بدراسة تجربة حى الحفصية وتحليل خطوات إعداد المشروع سيتم تقييم المشروع في ضوء التنمية المستدامة وذلك لمعرفة مدى تحقيق هذه التجربة لمبادئ التنمية المستدامة.

الحفصية حى	مؤشرات قياس التنمية المستدامة		
	التنمية العمرانية	المكان كمورد طبيعي وعمراني	حماية الموارد العمرانية
			حماية الموارد العمرانية التراثية
			توفير السكن الملائم
	التنمية البيئية		المرافق والبنية الأساسية والطرق
			الحماية من التلوث والتدهور
			حماية الموارد البيئية (الطبيعية)
	التنمية الاجتماعية والثقافية	الإسكان كمورد بشري	إدارة المخلفات
			المشاركة المجتمعية
			المساواة الاجتماعية والعدالة
			الحد من الفقر
			الرعاية الصحية
			مستوى التعليم
			التوعية العامة
			الأمن الإجتماعي وحماية الناس
			تخفيض النمو السكاني
			توفير الخدمات المختلفة
	التنمية الاقتصادية		حماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية
			توفير الأنشطة المختلفة
			تأمين الاستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة
			توفير ومنح قروض مالية
			توفير التمويل اللازم
			توفير فرص عمل
			رفع المستوى الإقتصادي
			الحفاظ على الموارد الإقتصادية
	توفير مزايا ضريبية		
	التنمية الإدارية	(الحكومة)	تحدد وتوزيع المسؤوليات
			تعاون الهيئات
			تنوع الجهات المساهمة
			إدارة أعمال الترميم والصيانة
			المتابعة بعد المشروع
٦٠%			نسبة تحقيق التنمية المستدامة

جدول ٣-٦: مدى تحقيق مشروع تنمية حى الحفصية لمبادئ التنمية المستدامة

المصدر: الباحثة

حققت تجربة حي الحفصية بمدينة تونس ٦٠% من التنمية المستدامة فأهتمت التجربة بالتنمية العمرانية والتنمية الإدارية وأغفلت تماماً التنمية البيئية وبعض من التنمية الاقتصادية كتوفير فرص عمل ورفع المستوى الإقتصادي وحماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة العمرانية وأغفلت الكثير من مؤشرات التنمية الإجتماعية كتوفير الرعاية الصحية ومستوى التعليم والتوعية العامة وتخفيض النمو السكاني والأمن الإجتماعي والمساواة الإجتماعية والعدالة.

### ٧-٤ - مدينة صنعاء القديمة - اليمن:

تعتبر مدينة صنعاء القديمة واحدة من أكثر المدن أصالة وواحدة من أهم المناطق الحضرية التي نمت وتطورت في المنطقة العربية منذ القرن الثاني قبل الميلاد، وتمثل العمارة اليمنية التقليدية في صنعاء القديمة نموذجاً متميزاً لعمارة فريدة من نوعها في العالم والتي تمثل لغة معمارية معبرة عن قيم وأصول نابغة من البيئة والتراث الثقافي والحضاري الخاص بالمجتمع اليمني.

وفي السبعينيات بدء الإهتمام بالمدينة القديمة من قبل المعمارين والمؤرخين والمخططين وذلك لقيمتها التراثية لما تحتويه من ميراث ثقافي وتراثي، ونتيجة لما تركز به المدينة القديمة من تراث فقد تم تصنيفها من منظمة اليونسكو كتراث إنساني عالمي سنة ١٩٨٦ م<sup>٤٨</sup>.



شكل ٣-٤٧: مدينة صنعاء القديمة

المصدر: <http://whc.unesco.org/en/list/385/> (2011)

**٧-٦-١- الخلفية التاريخية لمدينة صنعاء القديمة:**

يعود تاريخ مدينة صنعاء لأكثر من ألفي عام ، وكانت للمدينة أهمية كبيرة في المملكة اليمنية في القرن الثاني قبل الميلاد، وكانت المدينة مركزاً للأحداث التاريخية التي مرت بها المنطقة العربية، وقبل دخول الإسلام دمرت المدينة وذلك نتيجة الإختلافات التي حدثت في المدينة وفي السنوات الأولى من الهجرة أصبحت صنعاء مركزاً لإنتشار الدين الإسلامي<sup>٤٩</sup>.

مع بداية القرن السادس عشر غزا الأتراك العثمانيين اليمن وقد يكونوا هم من أسس المنطقة الواقعة خارج البوابة الغربية كحدائق ضواحي، وإن كانت بعض الدلائل تدل على إنشائها قبل ذلك، وهذه الضواحي ذات الحدائق أصبحت السكن المفضل للأغنياء وظلت كذلك حتى عندما اندلعت الحرب الأهلية عام ١٩٦٦م و تدخل الجيش المصري للمساعدة ونصحوا بإقامة مدينة بطول الحائط الغربي تحوى شارع رئيسي موازي للحائط يحتوي على متطلبات الحياة الحديثة مثل البنوك ودور السينما وهكذا، وتم إنشاء حدائق وشوارع ذات نمط إشعاعي من البوابة الغربية عبر الساحة الرئيسية، وهى التي تحوي الآن على السفارات والمباني الإدارية الحديثة والبنوك وغيرها<sup>٥٠</sup>.

**٧-٦-٢- موقع مدينة صنعاء القديمة:**

تقع مدينة صنعاء في وسط السلسلة الجبلية الغربية من أقصى شمال اليمن إلى جنوبه ، يحدها من الشمال محافظتي الجوف وعمران ، ومن الشرق محافظة مأرب ، ومن الجنوب محافظة ذمار ، ومن الغرب محافظتي المحويت والحددة<sup>٥١</sup> (شكل ٣-٤٨).

تنقسم مدينة صنعاء إلى جزأين متباينين في التخطيط (شكل ٣-٤٩)، الجزء الأول صنعاء القديمة وهى الجزء الذي يتميز بالطابع العمراني والمعماري التقليدي الذي يبتعد عن الإفتعال أو التقليد كما يعكس تخطيط المدينة والطريقة الهرمية المتدرجة من العام إلى الخاص فالزائر للمدينة يدخل من باب اليمن أحد أبواب المدينة الستة ثم إلى الحى المنظم عمرانياً حول مسجد وساحة صغيرة ثم يدخل تتابعات الشوارع الصغيرة دون أن يخترق الحدائق والبساتين والتي تعتبر من أهم الملامح المميزة للمدينة القديمة<sup>٥٢</sup> (شكل ٣-٥٠)، أما الجزء الثاني فهى المدينة الحديثة وتقع خارج أسوار المدينة القديمة ومقسمة إلى أحياء معمارية وتخطيطية حديثة تختلف تماماً عن المدينة القديمة إلا فيما ندر من بعض المباني القديمة أو المتأثرة بالزخارف التقليدية<sup>٥٣</sup> (شكل ٣-٥١).

<sup>49</sup> <http://whc.unesco.org/en/list/385/>

<sup>50</sup> Ronold Lewcock, "The Old City of Sana'a", Paris: UNESCO Press, 1986.

<sup>51</sup> <http://www.yradio.gov.ye/torism/sanaa.htm> (إذاعة إلى منية)

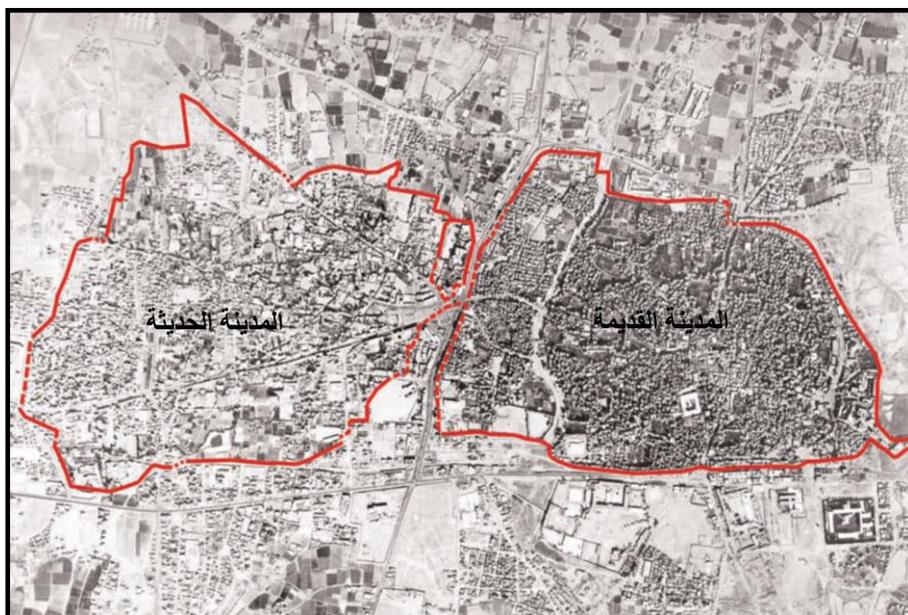
<sup>٥٢</sup> حاتم محمد الصباحي، العمارة البيضاء- المجموعة السكنية والمسكن بمدينة صنعاء، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٨٩.

<sup>٥٣</sup> حسام عزمي، محمد إلهامي، أهمية ازدهار النسيج الحيوي للمدينة التاريخية، بحث منشور، نوفمبر ١٩٩٥.



شكل ٣-٤٨: مدينة صنعاء

المصدر: (2011) <http://www.alarabimag.com/atlas/mapsg>



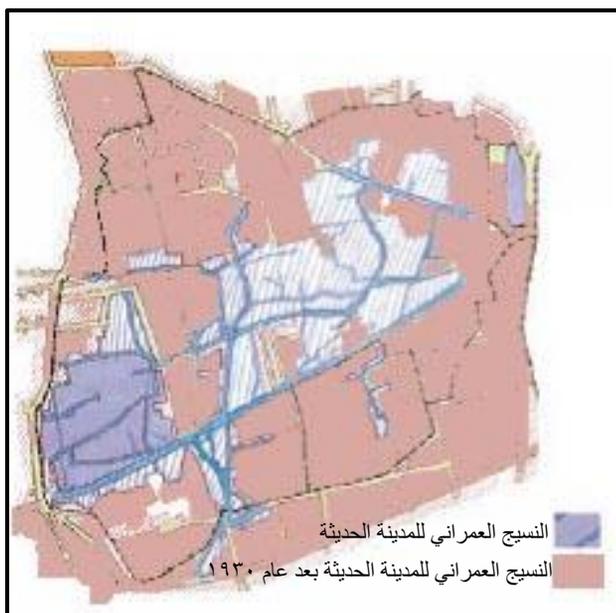
شكل ٣-٤٩: خريطة لجزئي مدينة صنعاء

المصدر: (2008) <http://unesdoc.unesco.org/images/0017/001790/179014e.pdf>



شكل ٣-٥٠: النسيج العمراني لمدينة صنعاء القديمة قبل عام ١٩٣٠م

المصدر: <http://unesdoc.unesco.org/images/0017/001790/179014e.pdf> (2008)



شكل ٣-٥١: النسيج العمراني لمدينة صنعاء الحديثة بعد عام ١٩٣٠م

المصدر: <http://unesdoc.unesco.org/images/0017/001790/179014e.pdf> (2008)

٧-٦-٣- أسباب تدهور مدينة صنعاء القديمة:

كان من أهم أسباب التدهور في المدينة القديمة الزيادة السكنية في اليمن التي أثرت بدورها على الكثافة السكانية في المدينة القديمة، وبالتالي زاد الضغط على المرافق والطرق وتدهورت الظروف المعيشية لسكان المدينة القديمة<sup>٥٤</sup>.



شكل ٣-٥٣: تدهور المباني في السوق بمدينة صنعاء القديمة



شكل ٣-٥٢: التدهور في أسوار مدينة صنعاء القديمة

المصدر: <http://unesdoc.unesco.org/images/0017/001790/179014e.pdf> (2008)



شكل ٣-٥٥: تدهور الساحات المفتوحة والطرق بمدينة صنعاء القديمة



شكل ٣-٥٤: تدهور إحدى المباني بمدينة صنعاء القديمة

المصدر: <http://unesdoc.unesco.org/images/0017/001790/179014e.pdf> (2008)

<sup>٥٤</sup> لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفي، الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة- توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١.

**٦-٦-٤- المشاكل التي تهدد مدينة صنعاء القديمة:**

- تواجه المدينة العديد من المشاكل التي تستدعي التدخل السريع ومن أهم تلك المشاكل ما يلي:
- ١- المياه الجوفية الناتجة من الرشح من أنابيب المياه والتي تسبب الشروخ والإنهيارات السريعة وتدهور المباني، وهوما يتطلب عمل فحص شامل لنظام توزيع المياه في المدينة.
  - ٢- سوء حالة الشوارع وانتشار القمامة ومخلفات الحيوانات التي تلوث البيئة وتنتشر الأوبئة وذلك ليس له فقط تأثير سلبي على الصحة ولكنه يؤدي أيضاً إلى هجر السكان للمدينة القديمة للمحافظة على صحة أطفالهم، كما يساعد على ذلك امتناع السكان عن عمل الصيانة والإصلاحات.
  - ٣- صعوبة الانتقال في الطقس الممطر بسبب الأرض الطينية التي تختلق بالمياه المنهمرة والمرور المتدفق مما يعيق الحركة بهذه الشوارع.
  - ٤- الإختناق الناشيء عن انتظار السيارات في الشوارع الضيقة مما يعيق حركة المشاة والسيارات في الكثير من المناطق، وهذا من الأسباب الرئيسية لهجر العائلات القديمة للمدينة<sup>٥٥</sup>.

**٦-٦-٥- الجهات الممولة والمنفذة للمشروع:****٦-٥-١- الدعم الحكومي:**

تقوم الحكومة المتمثلة في الهيئة العامة للمحافظة على المدن التاريخية في اليمن والمكتب التنفيذي للحفاظ على اليمن بتنفيذ مشروع الحفاظ العمراني على صنعاء القديمة، وتقوم بعض الهيئات الحكومية بالمشاركة .

أما مشروع التطوير الحضري للمدينة القديمة يشترك فيه وزارة التشييد والتعمير والإسكان والتخطيط العمراني ووزارة الأشغال العامة ووزارة التعليم والداخلية والصحة وهيئة الطرق السريعة والهيئة القومية للمياه والرى وتعاونيات كهرباء اليمن العامة وشركة اليمن للنقل.

**٦-٥-٢- دعم الهيئات الدولية:**

استفاد مشروع الحفاظ العمراني لمدينة صنعاء القديمة من دعم اليونيسكو وبعض المؤسسات الأخرى، أما مشروع التطوير الحضري للمدينة تتلقى الدعم من البنك الدولي.

**٦-٦-٧- أهداف المشروع:**

ينكون مشروع التنمية من مشروعين المشروع الأول وهو مشروع الحفاظ العمراني على مدينة صنعاء القديمة والمشروع الثاني وهو مشروع التطوير الحضري لمدينة صنعاء القديمة

<sup>٥٥</sup> لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفي، الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة- توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١.

وكان لكل مشروع أهدافه وهي كالاتي:

#### ٧-٦-١- مشروع الحفاظ العمراني على مدينة صنعاء القديمة:

- ١- الحفاظ على الطابع الخاص للمدينة القديمة وإظهار الإحساس بالتاريخ والتأكيد على الحياة التقليدية المميزة لهذه المدينة.
- ٢- إدراك أهمية الحفاظ التاريخي دون التأثير على الحياة بالمدينة، ومن ثم يصبح بإمكان السكان أن يغيروا ويرفعوا من نمط حياتهم كيفما يشاءون وبحيث أن تكون كل أعمال الحفاظ والتأهيل تحقق هذه الأهداف<sup>٥٦</sup>.

#### ٣- تطوير المرافق العامة والبنية الأساسية للمدينة القديمة.

#### ٧-٦-٢- مشروع التطوير الحضري لمدينة صنعاء القديمة:

- ١- تلبية احتياجات السكان ذوي الدخل المنخفض.
- ٢- توفير الدعم المالي الذاتي لتصبح أكثر فاعلية على النطاق الواسع.
- ٣- توفير البداية القوية لسلسلة من المشروعات الحضارية التي يمكن أن يتكفل دعم البنك الدولي بها<sup>٥٧</sup>.

#### ٧-٦-٧- مراحل المشروع :

#### ٧-٦-٧-١- مشروع الحفاظ العمراني على مدينة صنعاء القديمة:

تم دراسة محددات المشروع وخصائص المشروع التي يفرضها الطابع الخاص للمدينة وأهمها :

- ١- النمو الذاتي للنسيج الحيوي:  
سكان المدينة القديمة لا يميلون إلى تغيير نمط الحياة والعمارة والتخطيط، وعند الحاجة إلى بناء جديد يقوم السكان بأنفسهم ببناء العمارة التقليدية المتوافقة مع احتياجاتهم وهذا ما أدى إلى استمرار حيوية هذا النسيج وبطابع محلي.
- ٢- توزيع المناطق الخضراء توزيعاً منظماً :  
ينتشر في المدينة المناطق الخضراء موزعة توزيعاً منظماً على المدينة في شكل بساتين أو مقشمتات (وهي المزرعة الملحقة بالمسجد).
- ٣- الصيانة المستمرة الغير مكلفة :  
اعتمد السكان على صيانة منازلهم في المناسبات أو الأعياد أوفي شهر رمضان وإعادة طلائها بالجبس لتظهر بشكل جميل، وحب التجديد والجمال لدى السكان من العوامل الهامة التي ساعدت على استمرار هذه المدينة بشكلها التقليدي المميز حتى اليوم.

<sup>56</sup> Ronold Lewcock, " The Old City of Sana'a", Paris: UNESCO Press, 1986.

<sup>57</sup> لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفي، الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة- توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١.

- ٤- توفير خبرات الترميم :  
حيث أن جميع خبرات الترميم بالمدينة يتوارثها عمال البناء العاديون وتدخل ضمن أعمالهم المعتادة التي تمثل جزء من نشاط النسيج الحيوي للمدينة.
- ٥- الإحتياجات المعيشية :  
تقوم أسواق المدينة ببيع المنتجات المحلية والأجنبية بالإضافة إلى الخدمات الأخرى من مطاعم وضيافة وخدمات صحية وتعليمية.
- ٦- الإشراف الإداري الواعي:  
حيث توفر إشراف إداري متفهم لأهمية تكامل النسيج الحيوي مع إمكانية العمارة والتخطيط في تيسير مهمة المحافظة على المدينة وإشباع إحتياجات السكان، وانحصر دور الإدارة في مهام البلديات الروتينية كإدخال المرافق الصحية لكل منزل وتبليط الشوارع<sup>٥٨</sup>.
- ٦-٧-٢- مشروع التطوير الحضري لمدينة صنعاء القديمة:  
تم عمل الدراسات الأولية للمشروع على المستوى العمراني لتحقيق أهداف المشروع ودراسة أنماط المباني في المدينة القديمة.

#### ٦-٨-٨- برنامج المشروع :

- ٦-٨-١- مشروع الحفاظ العمراني على مدينة صنعاء القديمة:  
١- تطوير المرافق وعمل نظام صرف للمياه وعمل فحص شامل لنظام توزيع المياه في المدينة .
- ٢- تطوير الطرق ورصف الشوارع بحجارة صغيرة وعمل نظام حديث لجمع القمامة ونظافة الشوارع، وتوفير أماكن لإنتظار السيارات.
- ٣- إعادة استخدام وترميم المباني المهجورة.
- ٤- توفير الخدمات المختلفة لتلبية إحتياجات السكان.
- ٦-٨-٢- مشروع التطوير الحضري لمدينة صنعاء القديمة:  
١- بناء مشاريع سكنية تستوعب الزيادة السكانية التي عانت منها المدينة القديمة.
- ٢- الإهتمام بمشاركة السكان في عمليات التنمية .
- ٣- شق وتمهيد الطرق للمجموعات السكنية وبناء المدارس والوحدات الصحية<sup>٥٩</sup>.

<sup>٥٨</sup> حاتم محمد الصباحي، العمارة البيضاء- المجموعة السكنية والمساكن بمدينة صنعاء، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، جامعة القاهرة، ١٩٨٩م.

<sup>٥٩</sup> لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفي، الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة- توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١.

**٧-٦-٩- تنفيذ المشروع:****٧-٦-٩-١- إيجابيات تنفيذ المشروع:**

- ١- مشروع الحفاظ العمراني على مدينة صنعاء القديمة:
  - أ- تم تحديث شبكات المياه وشبكة الصرف الصحي وإدخال خطوط الهاتف والكهرباء.
  - ب- تم تدريب المعمارين والحرفيين اليمنيين على أيدي خبراء أجانب في الصيانة المعمارية.
  - ج- تم تحسين الخدمات وتوفير الخدمات الصحية<sup>٦٠</sup>.
  - د- تم ترميم أسوار المدينة القديمة.
  - هـ- تم ترميم المباني التراثية المهجورة وإعادة استخدامها لتكون محلات تجارية أو إدارية أو حرفية أو ثقافية.
  - و- تم رصف الشوارع في بعض الأحياء<sup>٦١</sup>.

**٢- مشروع التطوير الحضري لمدينة صنعاء القديمة:**

- ١- تم بناء أربع مشاريع سكنية تستوعب الزيادة السكانية بحيث لا تهدد المدينة القديمة وتحقق مواصفات سكنية وبيئية عالية وبأقل التكاليف ومقابل فائدة بسيطة.
- ب- مساهمة جمعيات التنمية المحلية في شق وتمهيد الطرق وبناء المدارس والوحدات الصحية.

**٧-٦-٩-٢- سلبيات تنفيذ المشروع:****١- مشروع التطوير الحضري لمدينة صنعاء القديمة:**

- أ- غاب التنسيق بين السلطات والوزارات المختلفة التي شاركت في المشروع لتحقيق الأهداف المرجوة.
- ب- وبرغم المساعدة الذاتية والتعاون في المجتمع والمساهمة في المشروع من قبل جمعيات التنمية المحلية، أصبح هذا الدور محدوداً وغير فعال وذلك لنقص التقنية اللازمة والتدريب والمساعدة<sup>٦٢</sup>.

<sup>٦٠</sup> مجلة البناء للشئون العمرانية، العدد (٨٨)، الرياض، المملكة العربية السعودية، يناير ١٩٩٦م

<sup>٦١</sup> <http://whc.unesco.org/en/list/385/>

<sup>٦٢</sup> لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفي، الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة- توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١



شكل ٣-٥٦: المباني بعد الترميم وأعمال الصيانة بمدينة صنعاء القديمة



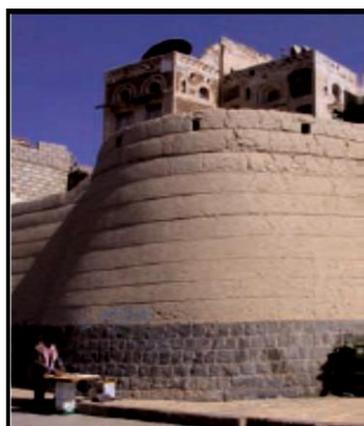
شكل ٣-٥٨: شق ورصف الطرق بمدينة صنعاء القديمة



شكل ٣-٥٧: البساتين التي تتخلل المباني السكنية بمدينة صنعاء القديمة



شكل ٣-٦٠: إحدى المباني التي تم إعادة استخدامها بمدينة صنعاء القديمة



شكل ٣-٥٩: ترميم أسوار مدينة صنعاء القديمة

## ٧-٦-١٠- تحليل خطوات إعداد المشروع:

بعد التعرف على خطوات إعداد مشروعات التنمية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي، فلذلك سيتم مقارنة تلك الخطوات مع هذه التجربة للتعرف على الأنشطة التفصيلية لكل خطوة على حدى.

خطوات إعداد المشروع	مدينة صنعاء القديمة
دراسات الوضع الراهن وجمع البيانات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تحدد وتوثق وتسجيل المنطقة المراد تنميتها</li> <li>- دراسة التطور التاريخي للمنطقة للتعرف على النمو العمراني لها</li> <li>- دراسة النسيج العمراني لمعرفة مسارات الحركة وممرات المشاة والساحات والأماكن المفتوحة</li> <li>- تعداد السكان لمعرفة الزيادة السكانية الطبيعية أم أن الزيادة السكانية نتيجة للهجرة الداخلية</li> <li>- دراسة طبيعية تشمل مصادر المياه الجوفية والمناخ والتربة لتأثرم على المباني والطرق</li> <li>- شبكات الطرق لمعرفة عروض الشوارع وحالتها وحركة المرور وأماكن انتظار السيارات إن وجدت</li> <li>- مصادر التلوث لتحديد أوجه التلوث من قمامة وحرف ملوثة وغيرها مما يسبب تلوث للبيئة العمرانية للمنطقة</li> <li>- حالة المباني التراثية والمباني المحيطة بها معرفة إذا كانت جيدة تحتاج للمحافظة عليها أم متوسطة محتاجة إلى تحسين أو متهمة ومتدهورة يجب إزالتها</li> <li>- البنية الأساسية التعرف على حالتها العامة وإذا كانت تحتاج إلى تجديدات أو تغيير أو إذا كانت المنطقة تعاني من نقصها</li> <li>- مواد البناء والتشطيبات وذلك لاختيار المواد المناسبة لتجديد وترميم المباني المتدهورة أو إزالتها</li> <li>- ارتفاعات المباني وعلاقتها مع النسيج العمراني</li> <li>- استعمالات الأراضي للتعرف على الإستعمال الغالب للمنطقة والخدمات المتاحة وتوزيعها والأنشطة الاقتصادية وذلك لتحديد القيمة الاقتصادية للمبنى والأرض وحصر للأراضي الفضاء التي يمكن استخدامها لاحقاً في التنمية</li> <li>- دراسة أنماط الإسكان في المدينة</li> </ul>
الدراسات التحليلية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة الأنشطة الاقتصادية للتعرف على المستوى المعيشي ومصادر الدخل ونوعيات تلك الأنشطة (حرفية - موسمية - تجارية - صناعية - أو أخرى)</li> <li>- دراسة نسبة البطالة لتوفير فرص عمل</li> <li>- تم التعرف على المشاكل العمرانية والبيئية والاجتماعية ومشاكل الإسكان والمشاكل الاقتصادية</li> <li>- دراسة النمو العمراني</li> <li>- أسباب التدهور</li> <li>- التعرف على الإمكانات ونقاط القوى ونقاط الضعف</li> </ul>

جدول ٣-٧: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية مدينة صنعاء القديمة

المصدر: الباحثة

خطوات إعداد المشروع	تجربة مدينة صنعاء القديمة
الدراسات التحليلية	- دراسة محددات المشروع
إعداد المخطط العام	- لم يتم وضع مخطط عام ولكن تم وضع أهداف عامة للمشروع
اختيار أسلوب التدخل	- ترميم - إعادة الإستهخدام - التحسين - التطوير
المخطط التفصيلي (المشروعات الإرشادية)	- مشروعات عمرانية وإقتصادية وإجتماعية وبيئية - تم توفير التمويل اللازم لتنفيذ المشروع
المشاركة المجتمعية	- تم الإهتمام بالمشاركة في المشروع - مشاركة الحكومة والمنظمات في التنفيذ
الإدارة	- سوء الإدارة وذلك بسبب غياب التنسيق بين السلطات والوزارات التي شاركت في المشروع

تابع / جدول ٣-٧: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية مدينة صنعاء القديمة

المصدر: الباحثة

#### ٧-٤-١١ - تقييم المشروع:

بدراسة تجربة مدينة صنعاء القديمة وتحليل خطوات إعداد المشروع سيتم تقييم المشروع في ضوء التنمية المستدامة وذلك لمعرفة مدى تحقيق هذه التجربة لمبادئ التنمية المستدامة.

مدينة صنعاء القديمة	مؤشرات قياس التنمية المستدامة		
	التنمية العمرانية	المكان كمورد طبيعي وعمراني	حماية الموارد العمرانية
			حماية الموارد العمرانية التراثية
			توفير السكن الملائم
	التنمية البيئية		المرافق والبنية الأساسية والطرق
			الحماية من التلوث والتدهور
			حماية الموارد البيئية (الطبيعية)
	التنمية الاجتماعية والثقافية	الإحسان كمورد بشري	إدارة المخلفات
			المشاركة المجتمعية
			المساواة الاجتماعية والعدالة
			الحد من الفقر
			الرعاية الصحية
			مستوى التعليم
			التوعية العامة
			الأمن الاجتماعي وحماية الناس
			تخفيض النمو السكاني
			توفير الخدمات المختلفة
			حماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية
			توفير الأنشطة المختلفة
	التنمية الاقتصادية		تأمين الاستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة
			توفير ومنح قروض مالية
			توفير التمويل اللازم
			توفير فرص عمل
			رفع المستوى الإقتصادي
			الحفاظ على الموارد الإقتصادية
	التنمية الإدارية	نظم الإدارة الحكومية (الحزبية)	توفير مزايا ضريبية
			تحديد وتوزيع المسؤوليات
			تعاون الهيئات
			تنوع الجهات المساهمة
			إدارة أعمال الترميم والصيانة
	المتابعة بعد المشروع		
٥٧%			نسبة تحقيق التنمية المستدامة

جدول ٣-٨: مدى تحقيق مشروع تنمية مدينة صنعاء القديمة للتنمية المستدامة

المصدر: الباحثة

حققت تجربة مدينة صنعاء القديمة ٥٧% من التنمية المستدامة فاهتمت التجربة بالتنمية العمرانية والبيئية ولكنها أغفلت المساواة الاجتماعية والحد من الفقر ومستوى التعليم والأمن الاجتماعي وتخفيض النمو السكاني وتوفير فرص عمل ومنح قروض ورفع المستوى الإقتصادي وتوفير المزايا الضريبية وتوفير الأنشطة والاستثمارات ولم تهتم بمتابعة المشروع وتعاون الهيئات.

## الفصل الثامن: التجارب المحلية

٨-١ - حارة الدرب الأصفر - منطقة  
الجمالية - القاهرة

٨-٢ - منطقة الدرب الأحمر - القاهرة

**١-٨-١ - حارة الدرب الأصفر- منطقة الجمالية- القاهرة:**

قررت منظمة اليونسكو عام ١٩٧٩م اعتبار القاهرة القديمة(القاهرة التاريخية) واحدة من مراكز التراث الثقافي والحضاري ذات الأهمية الخاصة في العالم<sup>٦٣</sup>. فلذلك تعتبر حارة الدرب الأصفر واحدة من أقدم الأمثلة العمرانية داخل نطاق القاهرة التاريخية التي ما زالت تحتفظ بطابع النسيج العمراني للقاهرة الفاطمية (التاريخية) وتطوراته عبر العصور التاريخية المتلاحقة، كما لازالت تحتفظ بالحياة التقليدية حتى اليوم<sup>٦٤</sup>.

وتعود شهرة الحارة والمنطقة الواقعة حولها إلى تاريخها العمراني والمعماري الطويل، وما تحتويه من آثار معمارية ومنها بيت السحيمي وبيت مصطفى جعفر وبيت الخرزاتي بالإضافة إلى سبيل وكتاب قيطاس وإلى جانب الكثير من المباني السكنية التي تعود إلى أواخر القرن التاسع عشر والقرن العشرين<sup>٦٥</sup>.



شكل ٣- ٦١: حارة الدرب الأصفر

المصدر: <http://www.adigicam.com/vb/showthread.php> (2011)

**١-٨-١-١- الخلفية التاريخية لحارة الدرب الأصفر:**

فلقد تم بناء بيت السحيمي عام ١٦٤٨م وأضاف إليه ساكنوه المتتاليين عدة إضافات متعاقبة وهو من أهم الآثار المعمارية التي تحويها الحارة، وأحد أهم نماذج البيوت الخاصة القاهرية التي بقي القليل منها حتى اليوم شاهداً على تاريخ اجتماعي وثقافي عريق للقرنين السابع عشر والثامن عشر، وقد تم ترميم أجزاء منه من قبل بواسطة لجنة حفظ الآثار العربية عام ١٩٣٠م ولكن تم تدهوره على مر الوقت.

<sup>٦٣</sup> مدحت الصيرفي، تحقيق العدد، الحفاظ على آثار القاهرة الإسلامية، مجلة عالم البناء، عدد (٧)، ١٩٨١

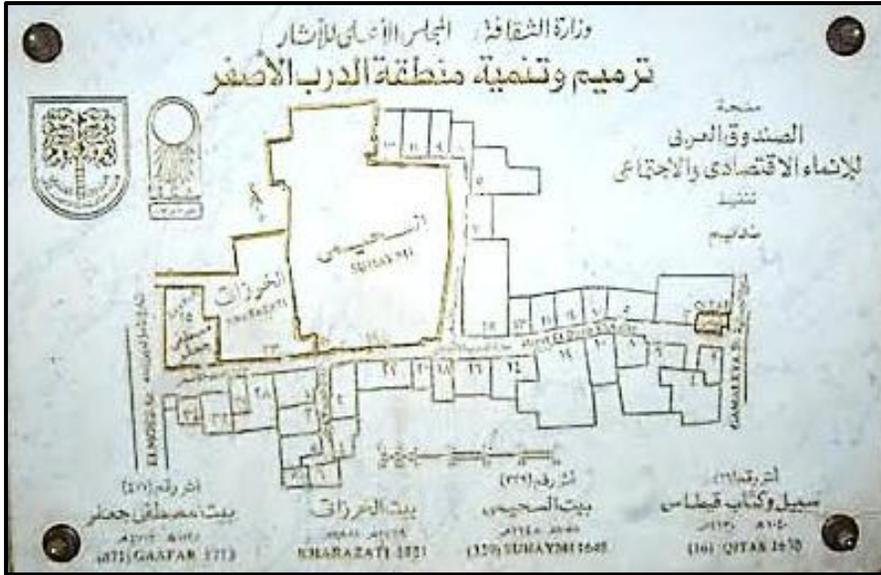
<sup>٦٤</sup> لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفى، "الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة- توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية"، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١

<sup>٦٥</sup> أماني السيد عبدالرحمن أحمد الرئيس، "المواثيق والتوصيات الدولية للتعامل مع التراث المعماري والعمراني، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣

ويجاور بيت السحيمي من ناحية الغرب بيت الخرازاتي وهو نموذج حي للكثير من القيم المعمارية المتميزة لعامة المنازل في أواخر القرن الثامن عشر والقرن التاسع عشر، ولا يعتبر هذا البيت كأثر ضمن فهرس الآثار ولكنه يضم العديد من العناصر المعمارية والتفاصيل الداخلية والزخارف البسيطة التي تمثل اللغة المعمارية للطابع الإنتقالى في العمارة السكنية القاهرية ويمثل أيضاً إحدى صور تطور تصميم عمارة الوكالات ومباني الربع وغيرها من أنماط السكن الجماعي التقليدي بالقاهرة التاريخية.

ويجاوره أيضاً بيت مصطفى جعفر الذي أنشئ عام ١٧١٣م ليكون سكناً لأحد كبار تجار الغلال، ويحوى البيت على عدداً من العناصر المعمارية التي تمثل جميعها التعبير المعماري لفترة أواخر العصر التركي.

أما سبيل كتاب قيطاس بك فيعود إنشاؤه إلى عام ١٦٣٠م في بدايات الإحتلال التركي لمصر، ومبنى السبيل والكتاب ذو عناصر معمارية بسيطة تمثل نموذجاً نمطياً لمباني الأسبلة التركية التي كانت منتشرة في ذلك الوقت وهو غير مستخدم حالياً<sup>٦٦</sup>.



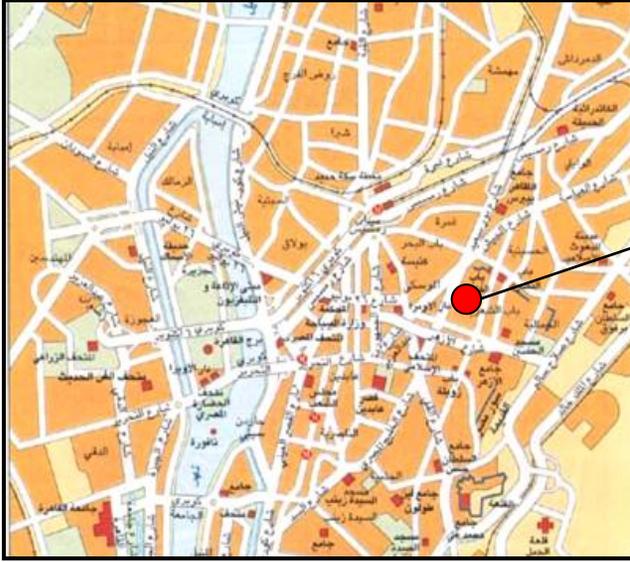
شكل ٣-٦٦: مباني حارة الدرب الأصفر

المصدر: <http://www.panoramio.com/photo/57966488> (2011)

<sup>66</sup> Galal Ebada, Historic Cairo-70 Years of Projects, Medina magazine, May 2000.

٨-١-٢- موقع حارة الدرب الأصفر:

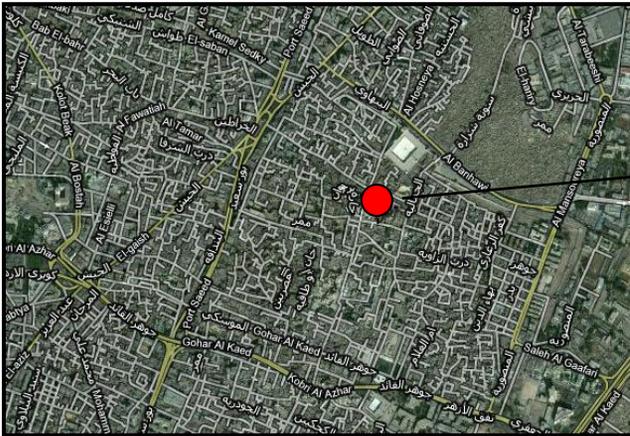
تقع حارة الدرب الأصفر شمال القاهرة الفاطمية بين شارعى المعز لدين الله الفاطمي والجمالية إلى الجنوب من جامع الحاكم بأمر الله بمنطقة الجمالية في قلب القاهرة التاريخية<sup>٦٧</sup>.



منطقة الجمالية

شكل ٣-٦٣: خريطة لمنطقة الجمالية بالنسبة للقاهرة

المصدر: [www.elmesafer.com.mapsroadscairo.htm](http://www.elmesafer.com.mapsroadscairo.htm) (2010)



حارة الدرب  
الأصفر

شكل ٣-٦٤: خريطة لحارة الدرب الأصفر بالنسبة لمنطقة الجمالية

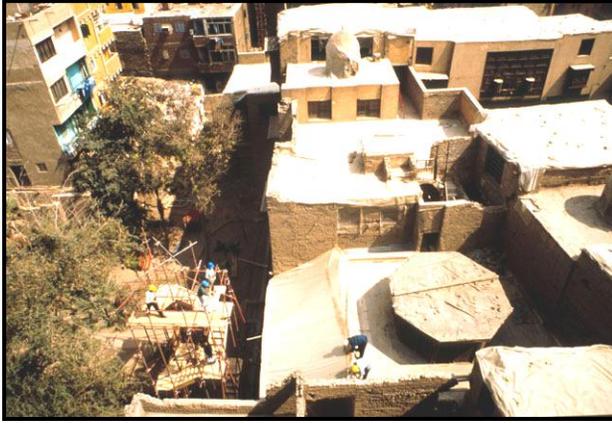
المصدر: <http://maps.google.com.eg/maps?> (2010)

<sup>٦٧</sup> أماني السيد عبدالرحمن أحمد الرئيس، الموثائق والتوصيات الدولية للتعامل مع التراث المعماري والعمراني، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2003.

**٨-١-٣- أسباب تدهور حارة درب الأصفر:**

تعاني الآثار داخل الحارة من عوامل التدهور البيئي المختلفة التي يعاني منها نطاق القاهرة التاريخية بأكمله بالإضافة إلى الآثار السلبية الناتجة عن بعض الأعمال الهندسية الخاطئة للترميمات السابقة ومن أهم عوامل التدهور الآتي<sup>٦٨</sup>:

- ١- زيادة الكثافة السكانية بالمنطقة التي أدى إلى شغل الآثار بالسكان وبأنماط حياة معاصرة أدى إلى إساءة استخدامها.
- ٢- كثرة التعديلات على الآثار وحوادث تعديلات مما أضرت كثيراً بالحوائط والأسقف.
- ٣- إفتقار الصيانة لتلك المباني مما أدى إلى تدهورها مع مرور الزمن<sup>٦٩</sup>.



شكل ٣- ٦٥: تدهور المباني بحارة درب الأصفر

المصدر: [http://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site\\_id=4141](http://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site_id=4141) (1999)

**٨-١-٤- المشاكل التي تهدد حارة درب الأصفر:**

تعاني حارة درب الأصفر من عدة مشكلات تؤثر على محتواه التراثي وأهمها:

- ١- ضعف حالة المباني التراثية.
- ٢- سوء المستوى المعيشي والبيئي.
- ٣- تدني مستوى المرافق وشبكات النقل.
- ٤- تدني مستوى الخدمات الإجتماعية.
- ٥- تعدد الورش ذات الأنشطة المسببة للضوضاء والتلوث.
- ٦- انتشار المساحات الخربة والمباني المتداعية.
- ٧- كثرة التعديلات على المباني التراثية<sup>٧٠</sup>.

<sup>٦٨</sup> لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفي، الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة- توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١.

<sup>٦٩</sup> منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧م.

### ٨-١-٥- الجهات الممولة والمنفذة للمشروع:

٨-١-٧-١- الدعم الحكومي:

تم تنفيذ ومتابعة المشروع بمساعدة من وزارة الثقافة – المجلس الأعلى للآثار.

٨-١-٧-٢- دهم الهيئات الدولية:

قام بالتمويل الصندوق العربي للإنماء الإقتصادي والإجتماعي ومقره الكويت.

٨-١-٧-٣- الدعم الخاص:

قامت مؤسسة المشربية (نديم) للتراث بتنفيذ المشروع، وشاركت مجموعة من الخبراء والهيئات العلمية للقيام بالدراسات والأبحاث المطلوبة للمشروع.

### ٨-١-٦- أهداف المشروع:

- ١- ترميم الآثار والمباني التراثية التي تحتويها الحارة بأكملها ( بيت السحيمي- بيت مصطفى جعفر- بيت الخرازاتي- وسبيل وكتاب قيطاس).
- ٢- تحسين شبكات المرافق والبنية الأساسية بالحارة.
- ٣- تجميل المحيط العام للآثار والحارة<sup>٧١</sup>.

### ٨-١-٧- مراحل المشروع:

٨-١-٧-١- المرحلة الأولى من التنمية (١٩٩٤-١٩٩٦م):

- ١- إجراء دراسات توثيقية تفصيلية لتسجيل الحالة القائمة لجميع عناصر المباني بهدف خلق أرشيف كامل يبين حالتها.
- ٢- تسجيل جميع دراسات الترميم واختبارات المعمل والتوصيات والإقتراحات والقرارات، وشملت الدراسات : الدراسات التاريخية من السجلات والمراجع، الرفع المساحي للأغراض الإنشائية، دراسة الأساسات، رصد الآثار والتأكد من ثباتها واتزانها، تحليل التربة، تحديد مناسيب المياه الجوفية، تحليل خامات البناء ( حجر، الطوب، مونة البناء، مونة البياض، الأخشاب).
- ٣- دراسة ظروف البيئة.
- ٤- دراسة شبكات المرافق.
- ٥- رفع مساقط وقطاعات معمارية وواجهات، توثيق الآثار بالصور والشرائح الملونة والفيديو.
- ٦- دراسة استخدام الآثار بعد الترميم.
- ٧- إعداد مخطط تنمية المجتمع<sup>٧٢</sup>.

<sup>٧٠</sup> خالد عبدالعزيز عثمان، التنمية المستحدثة في النطاقات ذات القيمة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة،

١٩٩٩م

<sup>٧١</sup> لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفي، الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة- توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١

<sup>٧٢</sup> منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧م



- ٣- تم تحسين شبكات البنية التحتية بالحارة، ورفع مستوى جميع المرافق بالحارة.
  - ٤- تم تحسين المظهر العام للحارة عن طريق تبليط أرضية الحارة بالحجر الجيري وعمل أنماط زخرفية مميزة لمناطق الحارة المختلفة، توزيع وحدات إنارة متلائمة مع الطابع التاريخي، دهان الواجهات الرئيسية المطلة على حارة درب الأصفر والزقاق المتفرع منه بلون واحد، تجديد أبواب المحلات وعمل مظلات خشبية أعلى واجهاتها.
  - ٥- تم وضع أسلوب بسيط لجمع القمامة بالحارة وعمل علامات إرشادية للتوعية ضد تلوث البيئة ورمي القمامة والتوعية الدائمة للنواحي الصحية والبيئية.
  - ٦- تم تأسيس جمعية أهلية من سكان الحارة بإسم جمعية تنمية منطقة درب الأصفر تتولى متابعة تنفيذ هذه الأعمال<sup>٧٦</sup>.
  - ٧- تم رفع الوعي للأطفال والفتيان بأهمية الآثار عن طريق إشراكهم في عملية نظافة الحارة، وتم تقديم دعوة للمدارس القريبة لقضاء حصص الرسم في داخل الآثار.
  - ٨- تم توفير شفق من محافظة القاهرة للأسر التي تم نقلها من المباني التراثية والتي تم سداها من قبل وزارة الثقافة (المجلس العلى للآثار)<sup>٧٧</sup>.
- ١-٩-٢- سلبيات تنفيذ المشروع:
- ١- لم يهتم المشروع بالنواحي الاقتصادية والاجتماعية لسكان الحارة .

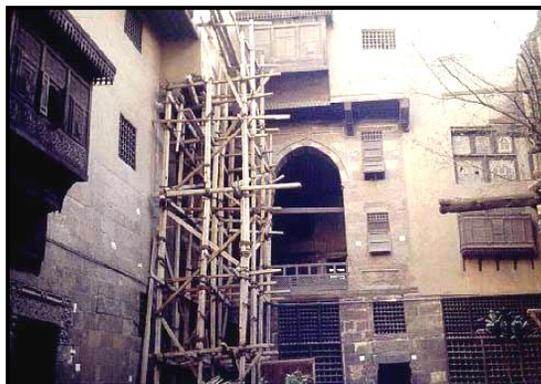
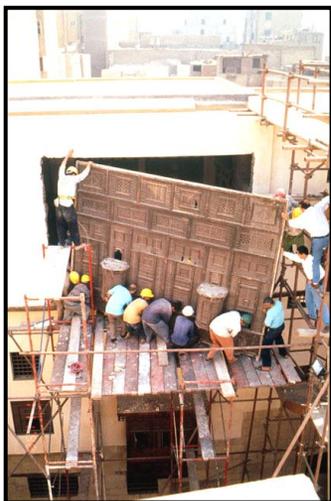


شكل ٣-٦٦: مباني حارة درب الأصفر قبل أعمال الترميم شكل ٣-٦٧: مباني حارة درب الأصفر بعد أعمال الترميم

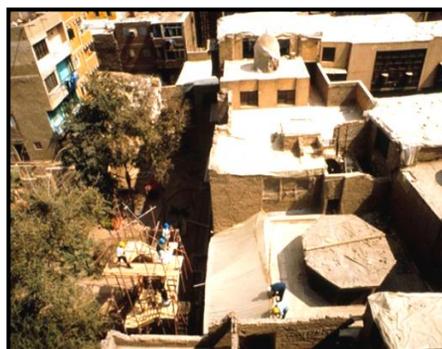
المصدر: <http://www.ahram.org.eg/Archive/2000/4/18/INVE1.HTM>

<sup>٧٦</sup> لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفي، الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة- توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١

<sup>٧٧</sup> منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧م



شكل ٣-٦٨: بيت السحيمي أثناء أعمال الترميم  
المصدر: [http://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site\\_id=4141](http://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site_id=4141) (1999)



شكل ٣-٧٠: منطقة بيت السحيمي بعد أعمال الترميم

شكل ٣-٦٩: منطقة بيت السحيمي قبل أعمال الترميم

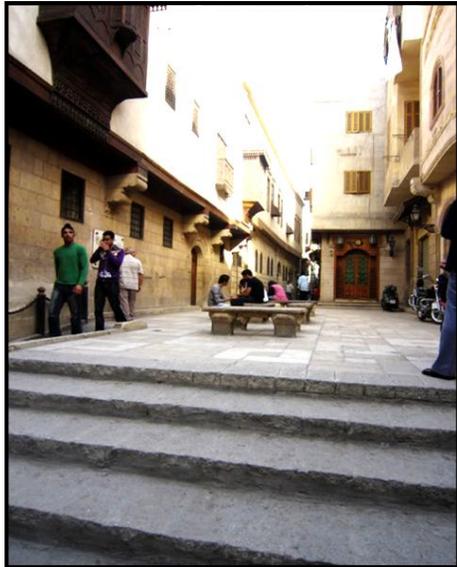
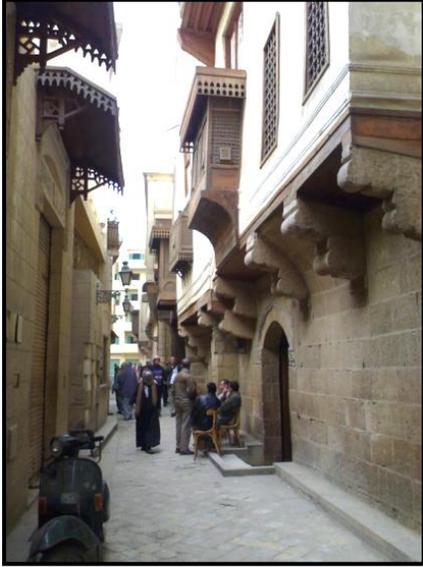
المصدر: [http://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site\\_id=4141](http://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site_id=4141) (1999)



شكل ٣-٧٢: بيت السحيمي من الداخل بعد الترميم

شكل ٣-٧١: الأنشطة الثقافية التي تقام في بيت السحيمي

المصدر: <http://cdf.gov.eg/art2.htm> (2010)



شكل ٣- ٧٣: حارة درب الأصفر بعد أعمال الترميم

المصدر:-<http://archnet.org/library/sites/one> (1999)



شكل ٣- ٧٤: حارة درب الأصفر بعد ٦ سنوات من أعمال الترميم

المصدر: الباحثة، ٢٠٠٦

### ٨-١-١٠- تحليل خطوات إعداد المشروع:

بعد التعرف على خطوات إعداد مشروعات التنمية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي، سيتم مقارنة تلك الخطوات مع هذه التجربة للتعرف على الأنشطة التفصيلية لكل خطوة على حدى.

خطوات إعداد المشروع	حارة الدرب الأصفر
دراسات الوضع الراهن وجمع البيانات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تحديد وتوثيق وتسجيل المنطقة المراد تنميتها</li> <li>- دراسة التطور التاريخي للمنطقة للتعرف على النمو العمراني لها</li> <li>- الدراسات التاريخية من المراجع والسجلات للتعرف على التصميم المعماري الأصلي للمباني التراثية وذلك لسهولة أعمال الترميم</li> <li>- رفع المساقط الأفقية والقطاعات المعمارية والواجهات لتوثيق المبنى على ما هو عليه قبل الترميمات</li> <li>- دراسة أعمال الترميمات السابقة وذلك للتعرف على الأخطاء السابقة</li> <li>- دراسة النسيج العمراني لمعرفة مسارات الحركة وممرات المشاة والساحات والأماكن المفتوحة</li> <li>- تعداد السكان لمعرفة الزيادة السكانية الطبيعية أم أن الزيادة السكانية نتيجة للهجرة الداخلية</li> <li>- دراسة طبيعية تشمل مصادر المياه الجوفية ومناسيبها وتحليل التربة لتأثيرها على المباني</li> <li>- شبكات الطرق لمعرفة عروض الشوارع وحالتها وحركة المرور وأماكن انتظار السيارات إن وجدت</li> <li>- مصادر التلوث لتحديد أوجه التلوث من قمامة وحرف ملوثة وغيرها مما يسبب تلوث للبيئة العمرانية للمنطقة</li> <li>- حالة المباني التراثية والمباني المحيطة بها لمعرفة إذا كانت جيدة تحتاج للمحافظة عليها أم متوسطة محتاجة إلى تحسين أو متهدمة ومتدهورة يجب إزالتها</li> <li>- البنية الأساسية التعرف على حالتها العامة وإذا كانت تحتاج إلى تجديدات أو تغيير أو إذا كانت المنطقة تعاني من نقصها</li> <li>- مواد البناء والتشطيبات وذلك لاختيار المواد المناسبة لتجديد وترميم المباني المتدهورة أو إزالتها</li> <li>- ارتفاعات المباني وعلاقتها مع النسيج العمراني</li> </ul>
الدراسات التحليلية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة الأنشطة الاقتصادية للتعرف على المستوى المعيشي ومصادر الدخل ونوعيات تلك الأنشطة (حرفية - موسمية تجارية - صناعية - أو أخرى)</li> <li>- تم التعرف على المشاكل العمرانية والبيئية والاجتماعية والمشاكل الاقتصادية</li> <li>- أسباب التدهور</li> <li>- التعرف على الإمكانات ونقاط القوي</li> <li>- دراسة استخدام المباني التراثية بعد الترميم</li> </ul>
إعداد المخطط العام	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لم يتم وضع مخطط عام ولكن تم وضع أهداف عامة للمشروع</li> </ul>
اختيار أسلوب التدخل	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ترميم - إعادة الاستخدام - التحسين - التطوير - إحلال تدريجي</li> </ul>
المخطط التفصيلي (المشروعات الإرشادية)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشروعات عمرانية وإقتصادية وإجتماعية وبيئية</li> <li>- تم توفير التمويل اللازم لتنفيذ المشروع</li> </ul>
المشاركة المجتمعية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشاركة الأطفال فقط في أعمال نظافة الحارة</li> <li>- مشاركة الحكومة والمنظمات في التنفيذ</li> </ul>
الإدارة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تأسيس جمعية أهلية من سكان الحارة لتتولى متابعة تنفيذ المشروع</li> </ul>

جدول ٣-٩: تحليل خطوات إعداد مشروع تنمية حارة الدرب الأصفر

المصدر: الباحثة

## ٨-١-١١- تقييم المشروع:

بدراسة تجربة حارة الدرب الأصفر وتحليل خطوات إعداد المشروع سيتم تقييم المشروع في ضوء التنمية المستدامة لمعرفة مدى تحقيق هذه التجربة لمبادئ التنمية المستدامة.

حارة الدرب الأصفر	مؤشرات قياس التنمية المستدامة	
	التنمية العمرانية	المكان مورد طبيعي وعمراني
		حماية الموارد العمرانية
		حماية الموارد العمرانية التراثية
		توفير السكن الملائم
	التنمية البيئية	المرافق والبنية الأساسية والطرق
		الحماية من التلوث والتدهور
		حماية الموارد البيئية (الطبيعية)
	التنمية الاجتماعية والثقافية	إدارة المخلفات
		المشاركة المجتمعية
		المساواة الاجتماعية والعدالة
		الحد من الفقر
		الرعاية الصحية
		مستوى التعليم
		التوعية العامة
		الأمن الاجتماعي وحماية الناس
		تخفيض النمو السكاني
		توفير الخدمات المختلفة
	التنمية الاقتصادية	الإسكان مورد بشري
		حماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية
		توفير الأنشطة المختلفة
		تأمين الاستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة
		توفير ومنح قروض مالية
		توفير التمويل اللازم
		توفير فرص عمل
		رفع المستوى الاقتصادي
		الحفاظ على الموارد الاقتصادية
		توفير مزايا ضريبية
	التنمية الإدارية	تقدير وتوزيع المسؤوليات
		تعاون الهيئات
		تنوع الجهات المساهمة
		إدارة أعمال الترميم والصيانة
		إدارة أعمال الترميم والصيانة
		المتابعة بعد المشروع
٤٧%		نسبة تحقيق التنمية المستدامة

جدول ٣-١٠: مدى تحقيق مشروع تنمية حارة الدرب الأصفر لمبادئ التنمية المستدامة- المصدر: الباحثة

حققت تجربة حارة الدرب الأصفر ٤٧% من مبادئ التنمية المستدامة فاهتمت التجربة

بالتنمية العمرانية والبيئية و لكنها أغفلت الكثير من التنمية الإجتماعية واهتمت فقط بالتوعية العامة والمشاركة المجتمعية، أما التنمية الإقتصادية فاهتمت التجربة بالحفاظ على الموارد الإقتصادية وتوفير التمويل اللازم، واهتمت فقط بالتنمية الإدارية من حيث بتعاون الهيئات وتنوع الجهات المساهمة ومتابعة المشروع .

### ٢-٨ - منطقة درب الأحمر- القاهرة:

تعتبر منطقة درب الأحمر منطقة خاصة، حيث يوجد بهذا الجزء من القاهرة القديمة نحو ١١٤ أثراً إسلامياً، من بينها على سبيل المثال منزل زينب خاتون وبيت الهواري ومسجد ومدرسة أم سلطان شعبان ومجموعة خير بك ومجموعة أبوالذهب ومجموعة قايتباي ومسجد الميرداني وباب زويلة وغيرها من الآثار الإسلامية. وحول هذه الآثار يعيش سكان الحى الذي عانى فترة طويلة من الإهمال ومظاهر العشوائية بالإضافة إلى بعض المشكلات البيئية<sup>٧٨</sup>.

ويتمثل التحدى في إعادة إحياء هذا التراث بأساليب تقلب المفاهيم التقليدية عن البنية الأثرية الثقافية رأساً على عقب، فبدلاً ان تكون سبباً لإستنزاف الموارد فإنها يمكن أن تكون عاملاً حافظاً على التنمية الإقتصادية والإجتماعية. ومن ثم جاءت فكرة إنشاء حديقة الأزهر وعند بدء المشروع تم إكتشاف جزء من السور الأيوبي وعند التنقيب عن السور على عمق ١٧م ظهر منه جزء طوله ١,٧كم وظهرت أبراجه بكامل روعتها ومن هنا جاءت فكرة ضم صيانة وترميم هذا السور مع مشروع الحديقة، وكانت العقبة الأساسية في ترميم السور هى وجود منازل متدهورة ملاصقة للسور، ومن هنا تبلورت فكرة تنمية حى درب الأحمر بدلاً من إزالة هذه المنازل<sup>٧٩</sup>.



شكل ٣- ٧٥: صورة جوية توضح حديقة الأزهر ومنطقة درب الأحمر  
المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥

<sup>٧٨</sup> جميلة محمد سامح، تحديد دور المؤشرات الحضرية في عمليات تطوير المناطق العشوائية ومتابعة تنفيذها في مصر، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

<sup>٧٩</sup> مؤسسة الأغاخان للثقافة، حديقة الأزهر بالقاهرة وإعادة إحياء حى درب الأحمر، نبذة عن المشروع، ٢٠٠٥.

## ٨-٢-١- الخلفية التاريخية لمنطقة درب الأحمر:

عندما أُعيد بناء وتخطيط مدينة القاهرة في عصر الفاطميين ٩٦٩-٩٧٤م (٣٧٨-٣٦٣هـ) وأطلق عليها اسم القاهرة، كانت ٢٠% من مساحتها أماكن مفتوحة، وقد تم تحويل المساحة المخصصة لركوب الخيل والتي تقع شرق قصر المعز إلى حدائق ملكية، كما خصص الفضاء الكبير الذي يقع غرب القصر للعروض العسكرية والتجمعات الدينية. وبعد مضي اثني عشر عاماً تم بناء جامع الأزهر وكلية أصول الدين عام ٩٨٩م، وفي عصور الفاطميين والأيوبيين والمماليك كانت القاهرة من أكثر مدن العالم تقدماً في العالم الإسلامي، وفي النصف الأول من القرن العشرين، كانت القاهرة تزخر بالحدائق والفيلات ولكن الضغط السكاني في السنوات الخمسين الأخيرة أدى إلى تشييد المباني شديدة الارتفاع لتلبية الاحتياجات المتزايدة، فأصبحت القاهرة من أكبر مدن العالم وأكثرها تعقيداً، فقد زاد عدد سكانها ثلاثة أضعاف منذ عام ١٩٧٢م<sup>٨٠</sup>.

## ٨-٢-٢- موقع منطقة درب الأحمر:

تقع منطقة درب الأحمر بالقرب من مسجد الأزهر الشريف وسوق خان الخليلي الشعبي ويحده من الشمال شارع الأزهر ومن الشرق تلال الدراسة (حديقة الأزهر حالياً) وفي الجنوب الغربي شارع درب الأحمر (شكل ٣-٧٦)<sup>٨١</sup>.



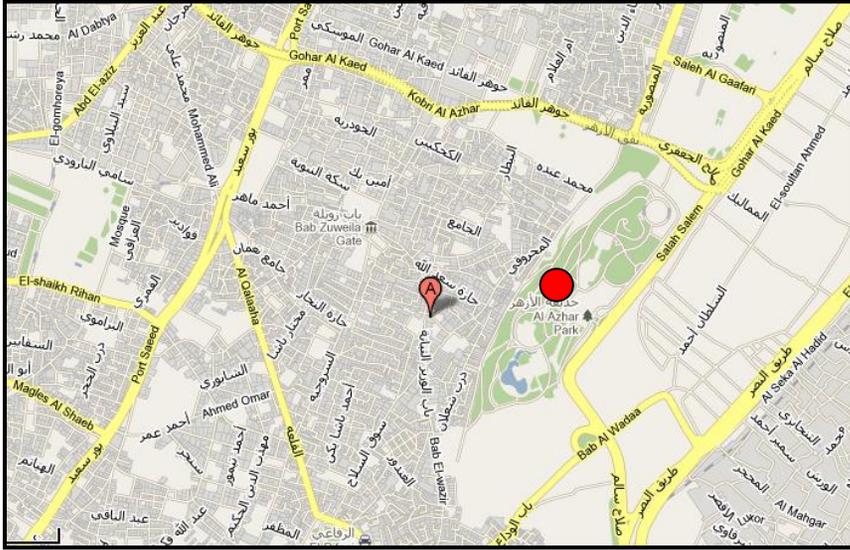
شكل ٣-٧٦: خريطة منطقة درب الأحمر بالنسبة للقاهرة

المصدر: (2012) <http://maps.google.com.eg/maps?>

<sup>٨٠</sup> مؤسسة الأغاخان للثقافة، حديقة الأزهر بالقاهرة وإعادة إحياء حي درب الأحمر، نبذة عن المشروع، ٢٠٠٥.

<sup>٨١</sup> سلمى محمد يسري محمد خميس، إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية في إطار التنمية العمرانية للمناطق التاريخية تطبيقاً على منطقة باب الشعرية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٩.

ويقع مشروع حديقة الأزهر على موقع مرتفع محاط بأهم أحياء القاهرة الإسلامية، فمن الغرب تقع مدينة الفاطميين وامتدادها درب الأحمر بكل ما يحتويه من تراث، وفي الجنوب يقع مسجد السلطان حسن والأماكن المحيطة وكذلك قلعة الأيوبيين، وفي الشرق تقع مدينة مقابر المماليك (شكل ٣-٧٧).<sup>٨٢</sup>



شكل ٣-٧٧: خريطة لموقع حديقة الأزهر

المصدر: (2012): <http://maps.google.com.eg/maps?>

### ٨-٢-٣- أسباب تدهور منطقة درب الأحمر:

من أهم الأسباب التي أدت إلى تدهور منطقة درب الأحمر، الزيادة السكانية التي عانت منها القاهرة في السنوات الخمسين الأخيرة، وعلى تكاثر السكان قيام ضغوط على النسيج العمراني أسفرت عن انخفاض في مستويات المعيشة وبالتالي أصبحت المنطقة من المناطق الأكثر فقراً في القاهرة.<sup>٨٣</sup>

<sup>٨٢</sup> مؤسسة الأغاخان للثقافة، مشروع متنزه الأزهر في القاهرة وصيانة وترميم درب الأحمر، ٢٠٠٥

<sup>٨٣</sup> مؤسسة الأغاخان للثقافة، حديقة الأزهر بالقاهرة وإعادة إحياء حي درب الأحمر، نبذة عن المشروع، ٢٠٠٥



شكل ٣-٧٨: تدهور منطقة درب الأحمر

المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥



شكل ٣-٨٠: تدهور المباني الملاصقة للصور الأيوبي بمنطقة درب الأحمر



شكل ٣-٧٩: تدهور المباني السكنية بمنطقة درب الأحمر

المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥

**٨-٢-٤ - المشاكل التي تهدد منطقة الدرب الأحمر:**

- يعاني حى الدرب الأحمر من أوجه ضعف موجودة بصورة شائعة في القاهرة الإسلامية ويرجع ذلك إلى سلسلة من العوامل الاجتماعية والإقتصادية والطبيعية ومنها:
- ١- انخفاض دخول الأسر وانتشار الفقر بالرغم من كون الحى من أغني مناطق العالم بأثار الفن والعمارة الإسلامية التي تتجمع فيه<sup>٨٤</sup>.
  - ٢- التدهور المستمر للمعالم الأثرية والهياكل التاريخية.
  - ٣- التعديلات على المباني التراثية.
  - ٤- قلة الخدمات الاجتماعية الأساسية كالخدمات الصحية وخدمات جمع القمامة.
  - ٥- الإهمال الدوري للبنية التحتية.
  - ٦- نقص الإستثمار العام نظراً لانخفاض الإيجارات فإن ملاك العقارات لا يكادون يستثمرون شيئاً في إصلاح عقاراتهم<sup>٨٥</sup>.

**٨-٢-٥ - الجهات الممولة والمنفذة للمشروع:****٨-٢-٥-١ - الدعم الحكومي:**

فلقد شارك العديد من الهيئات والمؤسسات الحكومية مثل وزارة الثقافة - المجلس الأعلى للآثار - محافظة القاهرة في تنفيذ المشروع.

**٨-٢-٥-٢ - دعم الهيئات الدولية:**

فلقد شارك في تمويل المرحلة الأولى للمشروع الهيئات التالية:

- ١- الصندوق المصري السويسري للتنمية.
  - ٢- مؤسسة فوردي.
  - ٣- الصندوق العالمي للأبنية التاريخية.
  - ٤- مؤسسة الأغاخان للثقافة.
- أما عن تمويل المرحلة الثانية فلقد شارك كل من:
- ١- الصندوق الإجتماعي للتنمية.
  - ٢- مؤسسة فوردي.
  - ٣- مؤسسة الأغاخان للثقافة.
  - ٤- الوكالة الكندية للتنمية الدولية<sup>٨٦</sup>.

**٨-٢-٥-٣ - الدعم الخاص:**

فقد شارك بعض المنظمات المحلية الغير حكومية وممثلين عن الحى ورجال أعمال محليين في تمويل وتنفيذ المشروع، وقد ساهم سكان الحى في توفير العمالة للمشروع<sup>٨٧</sup>.

<sup>٨٤</sup> مؤسسة الأغاخان للثقافة، حديقة الأزهر بالقاهرة وإعادة إحياء حى الدرب الأحمر، نبذة عن المشروع، ٢٠٠٥

<sup>٨٥</sup> مؤسسة الأغاخان للثقافة، مشروع منتزه الأزهر في القاهرة وصيانة وترميم الدرب الأحمر، ٢٠٠٥

<sup>٨٦</sup> مؤسسة الأغاخان للثقافة، حديقة الأزهر بالقاهرة وإعادة إحياء حى الدرب الأحمر، نبذة عن المشروع، ٢٠٠٥

<sup>٨٧</sup> هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية (حالة دراسة منشية ناصر، الدرب الأحمر، مصر، القديمة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

**٨-٢-٦- أهداف المشروع:**

- ١- خلق متنفس طبيعي داخل منطقة القاهرة التاريخية والتي تعد من أكثر مناطق العاصمة إكتظاظاً بالسكان.
- ٢- عمل خلخلة للأبنية حول مناطق الإكتشافات الأثرية الحديثة.
- ٣- توفير جوملائم لممارسة الأنشطة الترفيهية والثقافية التي يفترق إليها السكان<sup>٨٨</sup>.
- ٤- تحسين نوعية الحياة من خلال الإحياء المادى والإقتصادي والإجتماعي.
- ٥- تشجيع الأهالى على تنمية مجتمعهم بأعتبارهم جزء منه.
- ٦- تدعيم مبادرات المجتمع الهادفة إلى تحسين البيئة.
- ٧- تشجيع استدامة مشاركة المجتمع في مرحلة التخطيط<sup>٨٩</sup>.

**٨-٢-٧- مراحل المشروع :**

٨-٢-٧-١- المرحلة الأولى من التنمية ( ١٩٩٦-٢٠٠٣م) – إنشاء حديقة الأزهر وترميم

**السور الأيوبي:**

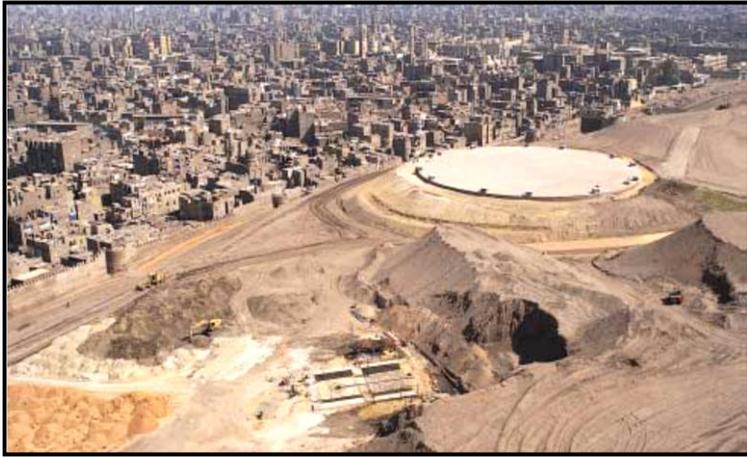
- ١- القيام بأعمال تمهيد الأرض للبدء في المشروع بعد أن تم إزالة الإشكالات السابقة بموقع المشروع (مجمع خيالة شرطة القاهرة ومخازن أحد مقاولي التشبيد) وبعد أن تم إنشاء ثلاثة صهاريج مياه من قبل الهيئة العامة لمياه القاهرة الكبرى ( شكل ٤-٨١) .
- ٢- عمل دراسات دقيقة لأحوال التربة المعقدة وإجراء اختبارات بستانية.
- ٣- البدء في تنفيذ مشروع حديقة الأزهر (شكل ٤-٨٢).
- ٤- عمل دراسة دقيقة لكل قطعة أرض على حدى على طول السور الأيوبي، محدداً بذلك الوسائط الملائمة للتدخل بالنسبة لكل مبنى في الإطار الأكبر لخطه ترميم وإعادة تأهيل منطقة درب الأحمر (شكل ٣-٨٣).
- ٥- أعمال ترميم السور الأيوبي<sup>٩٠</sup>.
- ٦- عمل مسح شامل للاحتياجات الإجتماعية والإقتصادية للسكان المحليين، وعقدت عدة اجتماعات لتحديد أولويات التنمية كما يراها المجتمع المحلي بنفسه<sup>٩١</sup>.

٨٨ أماني السيد عبدالرحمن أحمد الربيع،الموثيق والتوصيات الدولية للتعامل مع التراث المعماري والعمراني، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣

٨٩ هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملانم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية(حالة دراسة منشية ناصر ،درب الأحمر ،مصر القديمة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

٩٠ مؤسسة الأغاخان للثقافة، مشروع منتزه الأزهر في القاهرة وصيانة وترميم درب الأحمر، ٢٠٠٥

٩١ مؤسسة الأغاخان للثقافة، حديقة الأزهر بالقاهرة وإعادة إحياء حى درب الأحمر، نبذة عن المشروع، ٢٠٠٥



شكل ٣- ٨١: تمهيد أرض حديقة الأزهر وصهاريج المياه

المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥



- منطقة البرزخ الأحمر:
- ١٠ مشروع تطوير المنطقة السكنية عند باب البرزخ (واقع البرزخ الرئيسي)
  - ١١ بوابة متحجج خير بك
  - ١٢ سسر الزائران و بوابة الضريح
  - ١٣ بيتا برنجي ٤ و ٥
  - ١٤ المطريات الأريه
  - ١٥ ترسيم برج الخروك
  - ١٦ ترسيم باب الخروك
  - ١٧ منطقة المطريات الأريه في الوقت الحسلي

- مشروع تطوير المنطقة السكنية عند باب البرزخ:
- ١٨ تطوير الشارع والمنطقة السكنية عند باب البرزخ
  - ١٩ مشروع ترسيم متحجج خير بك
  - ٢٠ ترسيم مسجداً للمسلمان قسبان
  - ٢١ مشروعات تطوير الإسكان محاذة السور الأوقوي
  - ٢٢ مشروع تطوير الإسكان بترسيم قسبان
  - ٢٣ مشروع درب قسبان عند ترسيمها
  - ٢٤ تطوير المناطق المتروحة
  - ٢٥ في سبيل الإسكان
  - ٢٦ مشروع تطوير الإسكان بمنطقة أسعد

- مشروع تطوير المنطقة السكنية عند باب البرزخ:
- ٢٧ مدخل المنطقة الرئيسي على شارع صلاح سالم
  - ٢٨ موقف سيارات الأتراك
  - ٢٩ المنطقة الهندسية
  - ٣٠ مطعم القلعة
  - ٣١ المساحات الخضراء
  - ٣٢ منطقة ألعاب الأطفال
  - ٣٣ السور الأوقوي التاريخي
  - ٣٤ مشروع
  - ٣٥ موقع الساحة الضخمة

- مشروع تطوير المنطقة السكنية عند باب البرزخ:
- ٣٦ حديقة الأزهر والمرافق
  - ٣٧ حديقة الأزهرية للمتجج
  - ٣٨ مكتبة إجازة المنطقة
  - ٣٩ باورنا الألفية
  - ٤٠ مشروع أر حلات
  - ٤١ حديقة الأحجار المرمية
  - ٤٢ كافيتريا البحيرة
  - ٤٣ حديقة النافطة
  - ٤٤ عملى التحليل
  - ٤٥ تحليل الجيومفري



### ٨-٧-٢- المرحلة الثانية من التنمية ( ٢٠٠٤-٢٠٠٨م) – التنمية الحضرية المتكاملة لمنطقة الدرب الأحمر:

- ١- دراسة نقاط ضعف ومشاكل الحى التي تم ذكرها من قبل، مع دراسة مصادر القوة والفرص الهامة التي تعتبر مصدراً للطابع النابض بالحياة للمنطقة، وتعتبر هذه نتيجة للتكامل الوثيق للنسيج الطبيعي والإجتماعي في المنطقة .
- ٢- وضع ثلاثة مشروعات نموذجياً لتحقيق أهداف تنمية منطقة الدرب الأحمر.
- ٣- الإهتمام بشكل الشوارع التجارية والميادين العامة الهامة والميادين الصغيرة وتحسين الأماكن المفتوحة و اختيار المناطق لتحقيق هذه الأهداف.
- ٤- توفير الخدمات الإجتماعية الأساسية لسكان المنطقة (التعليمية – الصحية- التخلص من النفايات الصلبة).
- ٥- الإهتمام بالنواحي الإقتصادية والإجتماعية للسكان.
- ٦- ترميم المباني السكنية الملاصقة للصور الأيوبي<sup>٩٢</sup>.

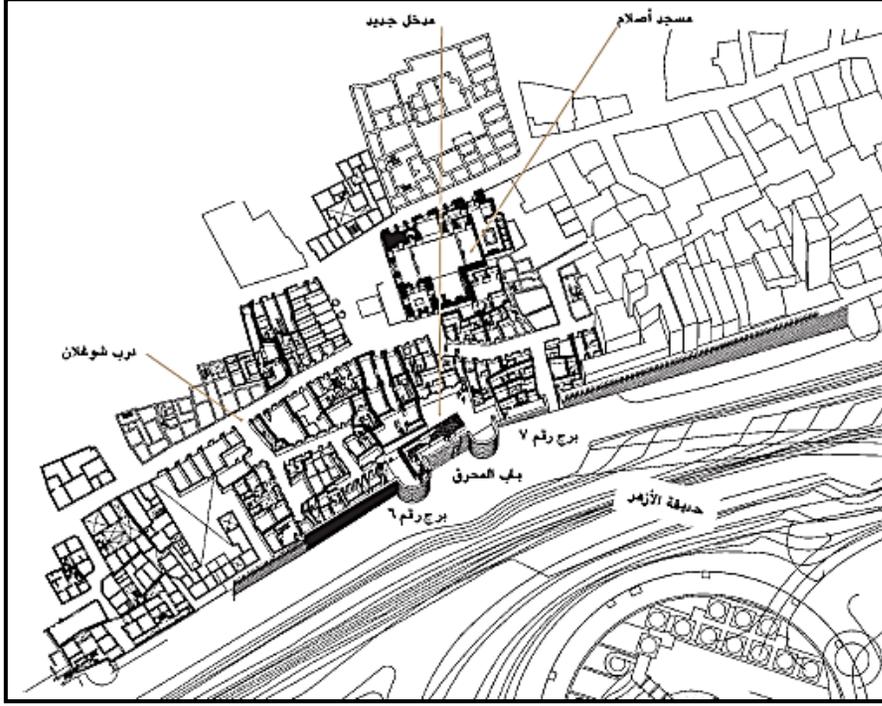
### ٨-٢-٨- برنامج المشروع:

اشتمل برنامج المشروع على عدد من المشروعات لتحقيق الأهداف المرجوة وهي:

#### ٨-٢-٨-١- مشروعات التنمية العمرانية:

- ١- إنشاء حديقة الأزهر لخلق المتنفس الطبيعي في المنطقة.
- ٢- ترميم الصور الأيوبي .
- ٣- ترميم مسجد أم السلطان شعبان وترميم مجمع خاير بك وإعادة تأهيل وإعادة استخدام مدرسة درب شغلان.
- ٤- إعادة تأهيل ميدان أصلام وتم اختياره لقربه من باب المحروق أحد الأبواب التاريخية التي وجدت على الصور الأيوبي (شكل ٣-٨٤).
- ٥- لتحسين الأماكن المفتوحة تم اختيار سوق الطبليلة على محور المشاة الرئيسي الذي يربط قلب مدينة الفاطميين بحديقة الأزهر.
- ٦- صيانة وترميم المباني السكنية الملاصقة للصور التاريخي.
- ٧- ترميم المباني التاريخية وإعادة استخدامها.
- ٨- تطوير البنية الأساسية.

<sup>٩٢</sup> مؤسسة الأغاخان للثقافة، مشروع متنزه الأزهر في القاهرة وصيانة وترميم الدرب الأحمر، ٢٠٠٥



شكل ٣-٨٤ : المشروع المقترح حول بوابة المحروق بمنطقة درب الأحمر

المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥

#### ٢-٨-٢-٨-٢-٨ مشروعات التنمية الاقتصادية:

- ١- عمل برامج القروض متناهية الصغر لمساعدة أهالي المنطقة لتمويل بعض الصناعات الصغيرة مثل صناعة الأحذية والأثاث وغيرها.
- ٢- عمل برامج توظيف وتدريب للسكان للحد من معدلات البطالة، مع عمل برامج تدريب لإكتساب مهارات مختلفة للسكان.
- ٣- توفير فرص العمل للسكان لرفع الدخل .

#### ٢-٨-٣-٨-٢-٨ مشروعات التنمية الاجتماعية:

- ١- رفع المعايير الصحية .
- ٢- تحسين وتوفير فرص تعليمية للفئات الأكثر احتياجاً.
- ٣- الإهتمام بالمشاركة الشعبية بعمل اجتماعات مع السكان لتحديد أولويات التنمية.

#### ٢-٨-٤-٨-٢-٨ مشروعات بيئية:

- ١- وضع برنامج للتخلص من النفايات الصلبة.

## ٨-٢-٩- تنفيذ المشروع:

٨-٢-٩-١- إيجابيات تنفيذ المشروع:

- ١- تم إنشاء حديقة الأزهر (شكل ٤-٨٥) و(شكل ٤-٨٦).
- ٢- تم ترميم السور الأيوبي بأبراجه وبواباته (شكل ٣-٨٧) وترميم المباني الملاصقة به.
- ٣- تم ترميم وتشيد مسجد أم السلطان شعبان ومئذنته وإعادة ادماج الجزء المفقود منه ليعيد التكامل لمنظر شارع درب الأحمر واكتمال صورة القاهرة التاريخية (شكل ٣-٨٨).
- ٤- تم ترميم مجموعة خاير بك التي تتكون من مسجد خير بك وسبيل وكتاب وقصر ألين أوق وأحد البيوت العثمانية المهمة والمساحات المفتوحة المجاورة، وذلك لإعادة بناء القيمة الحضرية لهذه المجموعة، وإعادة استخدامها ليشكل مكاناً تقام فيه الإحتفالات الترفيهية والثقافية، فضلاً عن كونه نقطة محورية للسكان والزائرين (شكل ٣-٨٩).
- ٥- تم إعادة تأهيل مدرسة درب شغلان القديمة لتكون مركز للمنطقة به أنشطة ترفيهية وأسرية وتعليمية(شكل ٣-٩٠).
- ٦- تم تحسين سوق الطبليلة بعمل سوق جديد مغلق لإحتواء وإعادة تنظيم البائعين في السوق ومحاولة لحل مشكلة تدهور الأحوال البيئية<sup>٩٣</sup>.
- ٧- تم تنفيذ الكثير من برامج التدريب لأكتساب المهارات المختلفة، وقد حصل عمال النجارة والسباكة والكهرباء والبناء على تدريب رفيع المستوى.
- ٨- تم تحسين ميدان أصلام وذلك من خلال إعادة تأهيل المباني المطلة على الميدان، تحسين شبكة البنية التحتية فيه، تنسيق الموقع بوضع أعمدة إنارة ومناطق جلوس، وترميم مسجد أصلام.
- ٩- تم توفير فرص عمل للسكان في أعمال الترميم السور التاريخي والمباني التراثية (شكل ٣-٩١).
- ١٠- تم تحسين الخدمات الصحية وإضافة بعض الخدمات مثل رعاية كبار السن وخدمة التامين الصحي وغيرها (شكل ٣-٩٢).
- ١١- تم وضع نظام للتخلص من المخلفات الصلبة عن طريق التنسيق مع الهيئة العامة لنظافة وتجميل القاهرة<sup>٩٤</sup>.
- ١٢- تم تقديم منح لتدريب الحرفيين من شباب المنطقة في أعمال البناء بالأحجار والنجارة وغيرها من الحرف.
- ١٣- تم منح قروض صغيرة للسكان لتمويل بعض الصناعات.
- ١٤- تم ترميم المباني السكنية.

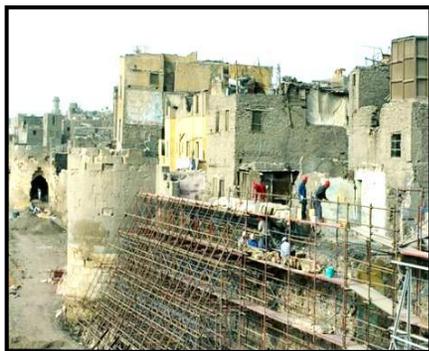
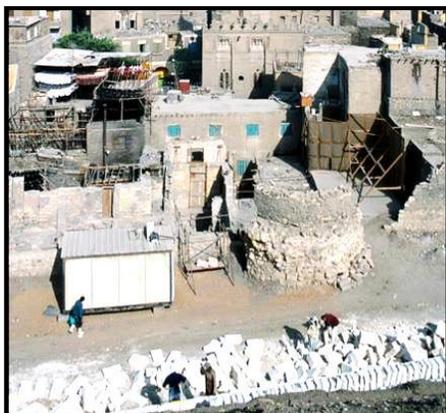
<sup>٩٣</sup> مؤسسة الأغاخان للثقافة، مشروع متزه الأزهر في القاهرة وصيانة وترميم درب الأحمر، ٢٠٠٥.  
<sup>٩٤</sup> هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملانم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية(حالة دراسة منشئية ناصر، درب الأحمر، مصر القديمة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.



شكل ٣-٨٥: موقع حديقة الأزهر قبل إزالة المخلفات وتسوية الأرض  
المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥

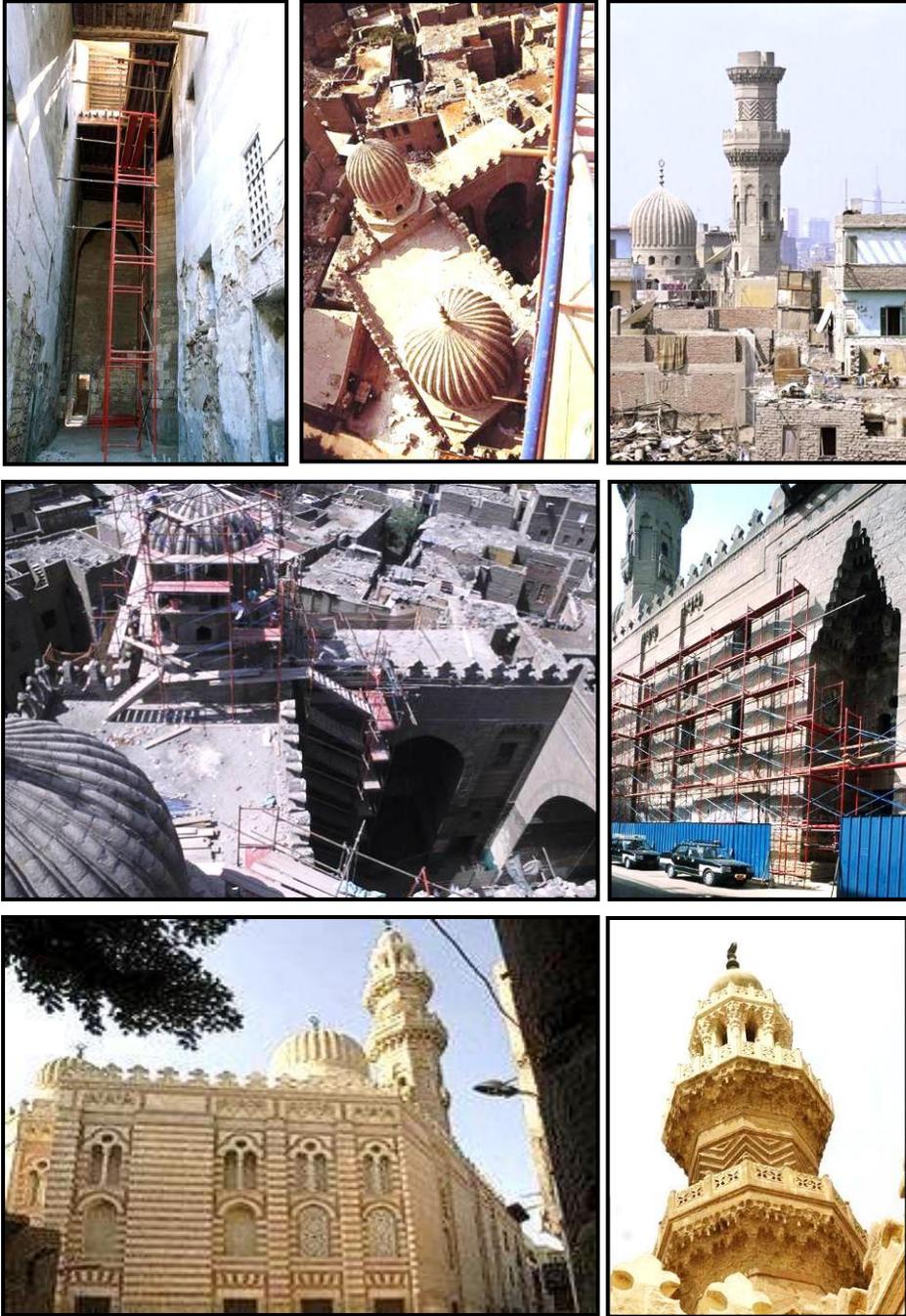


شكل ٣-٨٦: حديقة الأزهر بعد الإنشاء والتنفيذ  
المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥

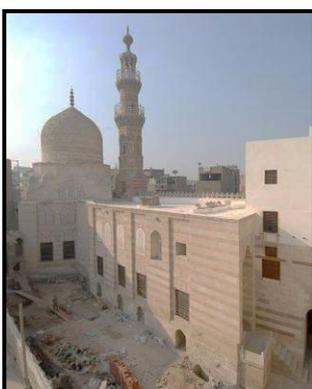
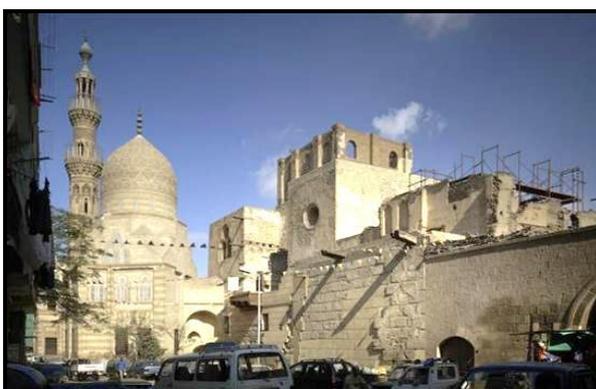
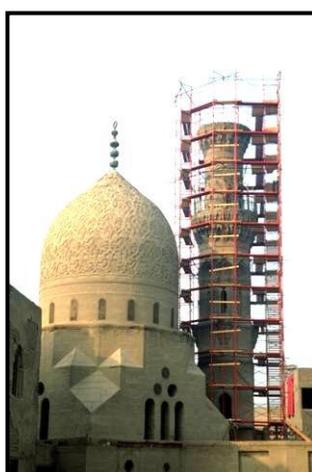
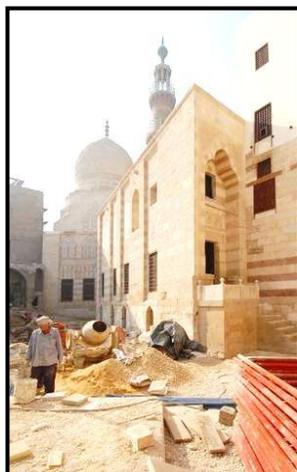
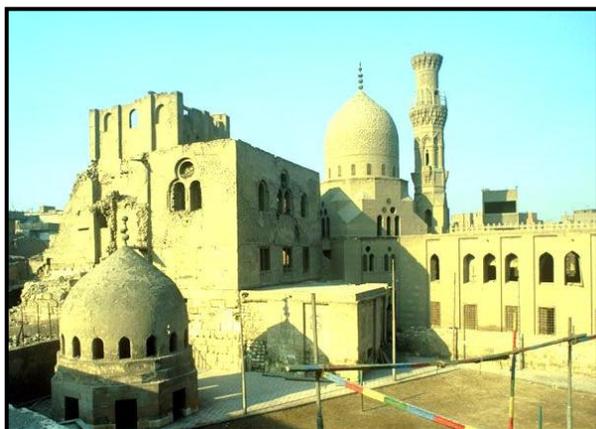


شكل ٣- ٨٧: السور الأيوبي قبل وأثناء وبعد أعمال الترميم

المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥



شكل ٣-٨٨: مسجد أم السلطان شعبان قبل وأثناء وبعد أعمال الترميم  
المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥



شكل ٣- ٨٩: مجموعة خير بك قبل وأثناء وبعد أعمال الترميم  
المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥



شكل ٣-٩٠: مدرسة درب شغلان قبل وأثناء وبعد أعمال الترميم

المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥



شكل ٣-٩١: أشكال لبعض المباني السكنية في الحي قبل وبعد أعمال الترميم



شكل ٣-٩٢: التنمية الاجتماعية والإقتصادية لسكان منطقة الدرب الأحمر

المصدر: مؤسسة الأغاخان للثقافة، ٢٠٠٥

## ٨-٢-١٠- تحليل خطوات إعداد المشروع:

بعد التعرف على خطوات إعداد مشروعات التنمية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي، سيتم مقارنة تلك المراحل مع هذه التجربة للتعرف على الأنشطة التفصيلية لكل خطوة على حدي.

خطوات إعداد المشروع	منطقة الدرب الأحمر
دراسات الوضع الراهن وجمع البيانات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تحديد وتوثيق وتسجيل المنطقة المراد تنميتها</li> <li>- دراسة التطور التاريخي للمنطقة للتعرف على النمو العمراني لها</li> <li>- تعداد السكان لمعرفة الزيادة السكانية الطبيعية أم أن الزيادة السكانية نتيجة للهجرة الداخلية</li> <li>- دراسة طبيعية تشمل أحوال التربة</li> <li>- إجراء اختبارات بستانية</li> <li>- دراسة للنسيج العمراني والميادين والأماكن المفتوحة والمساحات</li> <li>- دراسة لكل قطع الأراضي كل على حدى الملاصقة بالسور محدداً الوسائط الملائمة للتدخل لكل مبني</li> <li>- شبكات الطرق لمعرفة عروض الشوارع وحالتها وحركة المرور وأماكن انتظار السيارات إن وجدت</li> <li>- حالة المباني التراثية والمباني المحيطة بها لمعرفة إذا كانت جيدة تحتاج للمحافظة عليها أم متوسطة محتاجة إلى تحسين أو متهدمة ومتدهورة يجب إزالتها</li> <li>- البنية الأساسية التعرف على حالتها العامة وإذا كانت تحتاج إلى تجديدات أو تغيير أو إذا كانت المنطقة تعاني من نقصها</li> <li>- مواد البناء والتشطيبات وذلك لاختيار المواد المناسبة لتجديد وترميم المباني المتدهورة أو إزالتها</li> <li>- ارتفاعات المباني وعلاقتها مع النسيج العمراني</li> <li>- دراسة الحالة التعليمية للسكان لإمكانية توفير فرص تعليمية للفئات الأكثر احتياجاً</li> </ul>
الدراسات التحليلية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة الأنشطة الاقتصادية للتعرف على المستوى المعيشي ومصادر الدخل ونوعيات تلك الأنشطة( حرفية - موسمية-تجارية-صناعية-أوآخري)</li> <li>- تم التعرف على المشاكل العمرانية والبيئية والاجتماعية والمشاكل الاقتصادية</li> <li>- أسباب التدهور</li> <li>- التعرف على الإمكانيات ونقاط القوى</li> <li>- نسبة البطالة لتوفير فرص عمل لرفع المستوى المعيشي للسكان</li> </ul>
إعداد المخطط العام	تم وضع مخطط عام وتم وضع أهداف عامة للمشروع
اختيار أسلوب التدخل	ترميم - صيانة - التحسين - التطوير
المخطط التفصيلي (المشروعات الإرشادية)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشروعات عمرانية وإقتصادية واجتماعية وبيئية وتحديد أوليات التنفيذ</li> <li>- تم توفير التمويل اللازم لتنفيذ المشروع</li> </ul>
المشاركة المجتمعية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشاركة سكان الحى في أعمال التخطيط والمشاركة في التنفيذ</li> <li>- مشاركة الحكومة والمنظمات في التنفيذ</li> </ul>
الإدارة	تأسيس جمعية أهلية من سكان الحارة لتتولى متابعة تنفيذ المشروع

٨-١-١١- تقييم المشروع:

بدراسة تجربة منطقة الدرب الأحمر وتحليل خطوات إعداد المشروع سيتم تقييم المشروع في ضوء التنمية المستدامة وذلك لمعرفة مدى تحقيق هذه التجربة لمبادئ التنمية المستدامة.

منطقة الدرب الأحمر	مؤشرات قياس التنمية المستدامة		
	التنمية العمرانية	المكان مورد طبيعي وعمراني	حماية الموارد العمرانية
			حماية الموارد العمرانية التراثية
	التنمية البيئية		السكن الملائم
			المرافق والبنية الأساسية
			الحماية من التلوث
			حماية الموارد البيئية
	التنمية الاجتماعية والثقافية		إدارة المخلفات
			المشاركة المجتمعية
			المساواة الإجتماعية والعدالة
			الحد من الفقر
			الرعاية الصحية
			مستوى التعليم
			التوعية العامة
			الأمن الإجتماعي وحماية الناس
			تخفيض النمو السكاني
			توفير الخدمات المختلفة
	التنمية الاقتصادية		حماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية
			توفير الأنشطة المختلفة
			تأمين الاستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة
			توفير ومنح قروض مالية
			توفير التمويل اللازم
			توفير فرص عمل
			رفع المستوى الإقتصادي
			الحفاظ على الموارد الإقتصادية
			توفير مزايا ضريبية
			تحديد وتوزيع المسؤوليات
	التنمية الإدارية	نظم الإدارة الحكومية (المركبة)	تعاون الهيئات
			تنوع الجهات المساهمة
			إدارة أعمال الترميم والصيانة
			المتابعة بعد المشروع
٨٣%	نسبة تحقيق التنمية المستدامة		

جدول ٣-١٢: مدى تحقيق مشروع تنمية منطقة الدرب الأحمر لمبادئ التنمية المستدامة  
المصدر: الباحثة

حققت تجربة منطقة الدرب الأحمر ٨٣% من مبادئ التنمية المستدامة لأنها اهتمت بجميع جوانب التنمية المستدامة ولكنها أغفلت بعض البنود كالمساواة الإجتماعية والأمن الإجتماعي وتخفيض النمو السكاني وتوفير مزايا ضريبية وتأمين استثمارات عامة.

## الفصل التاسع: الخطوات الإرشادية للتنمية الحضرية

١-٩ - الأنشطة التفصيلية لتجارب التنمية الحضرية

٢-٩ - خطوات إعداد تجارب التنمية الحضرية

٣-٩ - مدى تحقيق تجارب التنمية الحضرية لمبادئ التنمية المستدامة

٤-٩ - الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي

سيتم مقارنة جميع تجارب التنمية الحضرية العالمية والمحلية من خلال خطوات إعدادهم ومدى تحقيقهم لمبادئ التنمية المستدامة بهدف التوصل إلى خطوات إرشادية الواجب اتباعها عند تنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي والأنشطة التفصيلية لكل خطوة.

### ٩-١ - الأنشطة التفصيلية لتجارب التنمية الحضرية:

تحليل الأنشطة التفصيلية لكل خطوات إعداد تجارب التنمية الحضرية العالمية والمحلية للتعرف على الأعتبارات الخاصة لكل خطوة والهدف منها والتي يجب أخذها في الأعتبار عن إضافة أو حذف أى منها.

خطوات إعداد المشروع والأنشطة التفصيلية	الأهداف
تحديد وتوثيق وتسجيل المنطقة التراثية والمباني التراثية	لسهولة عمل المسح العمراني والإجتماعي والإقتصادى للمنطقة لها ولضمان دقة هذا المسح وسهولة حمايتها والحفاظ عليها
دراسة التطور التاريخي للمنطقة	للتعرف على النمو العمراني للمنطقة
الدراسات التاريخية من المراجع والسجلات	للتعرف على التصميم المعماري الأصلي للمباني التراثية وذلك لسهولة عمليات الحفاظ (ترميم-إعادة البناء - وغيرها)
رفع المساقط الأفقية والقطاعات المعمارية والواجهات	لتوثيق المبنى على ما هو عليه قبل الترميمات
دراسة أعمال الترميمات السابقة	للتعرف على الأخطاء السابقة للترميمات لتفاديها
دراسة النسيج العمراني	لمعرفة مسارات الحركة والمشاه والساحات والأماكن المفتوحة
شبكات الطرق	لمعرفة عروض الشوارع وحالتها وحركة المرور وأماكن انتظار السيارات إن وجدت
البنية الأساسية والمرافق	التعرف على حالتها العامة وإذا كانت تحتاج إلى تجديدات أو تغيير أو إذا كانت المنطقة تعاني من نقصها
حالة المباني التراثية والمباني المحيطة بها	لمعرفة إذا كانت جيدة تحتاج للمحافظة عليها أم متوسطة محتاجة إلى تحسين أو متهدمة ومتدهورة يجب إزالتها
مواد البناء والتشطيبات والحالة الإنشائية	لاختيار المواد المناسبة لتجديد وترميم المباني المتدهورة أو إزالتها
ارتفاعات المباني	لدراسة علاقتها بالنسيج العمراني للمنطقة وإمكانية إزالتها إذا لزم الأمر ولتحديد اللوائح الخاصة بالمباني الجديدة داخل المنطقة التراثية
دراسة لقطع الأراضي الملاصقة للمبنى التراثي كل على حدي	لسهولة تحديد الوسائط الملازمة للتدخل لكل مبنى وتأثيرها على المبنى التراثي
دراسات إسكانية	للتعرف على نوعيات الإسكان المتاحة
استعمالات الأراضي والمباني	للتعرف على الإستعمال الغالب للمنطقة والخدمات المتاحة وتوزيعها والأنشطة الإقتصادية وذلك لتحديد القيمة الإقتصادية للمبنى والأرض وحصص للأراضي الفضاء التي يمكن استخدامها لاحقاً في التنمية
أنماط ملكيات الأراضي	لتحديد أراضي وضع اليد أو الأراضي التي تم التعدي عليها، وإمكانية نزع الملكيات
تعداد السكان	لمعرفة الزيادة السكانية زيادة طبيعية أم نتيجة للهجرة الداخلية و التعرف على النمو السكاني
دراسة لإحتياجات السكان الإجتماعية والإقتصادية	لإمكانية توفير الخدمات الإجتماعية والإقتصادية التي لها الأولوية

دراسات الوضع الراهن

الأهداف	خطوات إعداد المشروع والأنشطة التفصيلية
إمكانية توفير الخدمات الاجتماعية والاقتصادية التي لها أولوية	دراسة لإحتياجات السكان الاجتماعية والاقتصادية
لمعرفة نوعية الزراعات المناسبة للتربة	إجراء اختبارات بستانية
لتأثرها على تدهور المباني والطرق	دراسة طبيعية تشمل مصادر المياه الجوفية ومناسيبها والمناخ والتربة
لتحديد أوجه التلوث من قمامة وحرف ملوثة وغيرها مما يسبب تلوث للبيئة العمرانية للمنطقة	مصادر التلوث
للتعرف على المستوى المعيشي ومصادر الدخل ونوعيات تلك الأنشطة (حرفية - موسمية - تجارية - صناعية - وأخرى)	تحليل الأنشطة الاقتصادية
لوضع أولويات التدخل	تصنيف المناطق والمباني
لإمكانية وضع حلول مناسبة لهذه المشاكل	تحليل المشاكل العمرانية والبيئية والاجتماعية ومشاكل الإسكان والمشاكل الاقتصادية
ذلك لتقادی هذه الأسباب والحفاظ على مستوى التنمية	أسباب التدهور (عمرانية - بيئية - إجتماعية - إقتصادية وغيرها)
لتطوير نظام القروض	دراسة الإقتصاد العمراني المتوقع في المدينة القديمة
التعرف على المخاطر وأهم القضايا لإمكانية مشروعات لها أولوية التنفيذ	الإمكانيات ونقاط القوي ونقاط الضعف والمحددات
ليس بالضرورة وضع مخطط عام لتنفيذ المشروع ولكن يجب أن يكون هناك أهداف للمشروع	<b>المخطط العام</b>
- الترميم - الصيانة - إعادة الإستخدام - التحسين - التطوير - إعادة التأهيل - إجلال تدريجي	<b>اختيار الأسلوب الأنسب للتدخل</b>
وضع مشروعات إرشادية لتحقيق الأهداف	<b>المخطط التفصيلي</b>
- برامج ومشروعات عمرانية	
- برامج ومشروعات إجتماعية	
- برامج ومشروعات بيئية	
- برامج ومشروعات إقتصادية	
- برامج تمويل	
- مشاركة السكان في عمليات التخطيط أو مشاركتهم في عمليات التنفيذ أوفي كل المراحل من أول جمع البيانات إلى مرحلة الإدارة	<b>المشاركة المجتمعية</b>
- المشاركة في وضع المشروعات الإرشادية أوفي التنفيذ	
لضمان تنفيذ المشروع واستدامة التنمية	<b>الإدارة</b>

تابع/ جدول ٣-١٣: تحليل أهداف الأنشطة التفصيلية لكل خطوات إعداد المشروع - المصدر: الباحثة

## ٩-٢ - خطوات إعداد تجارب التنمية الحضرية:

مقارنة مشروعات التنمية من خلال خطوات إعدادها والأنشطة التفصيلية لكل خطوة لمعرفة الأعتبارات المشتركة والمختلفة بينهم وتنقسم المقارنة إلى جزئين إعداد للمشروع (الدراسات وجمع البيانات) (جدول ٣-١٤) والجزء الثاني بداية التنفيذ (وضع المخططات والتنفيذ العام للمشروع) (جدول ٣-١٥).

مشروعات التنمية الحضرية						خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية
منطقة الدرب الأحمر	حارة الدرب الأصفر	مدينة صنعاء	حي الحفصية	مدينة حلب	مدينة فاس	
						تحديد وتوثيق وتسجيل المنطقة التراثية والمباني التراثية
						دراسة التطور التاريخي للمنطقة
						الدراسات التاريخية من المراجع والسجلات
						رفع المساقط الأفقية والقطاعات المعمارية والواجهات
						دراسة أعمال الترميمات السابقة
						دراسة التسيج العمراني
						شبكات الطرق
						البنية الأساسية
						حالة المباني التراثية والمباني المحيطة بها
						مواد البناء والتشطيبات والحالة الإنشائية
						ارتفاعات المباني
						استعمالات الأراضي والمباني
						دراسات إسكانية (أنماط الإسكان)
						دراسة لقطع الأراضي الملاصقة للمبنى التراثي كل على حدى
						أنماط ملكيات الأراضي
						تعداد السكان
						دراسة الحالة التعليمية للسكان
						دراسة لإحتياجات السكان الإجتماعية والإقتصادية
						مصادر التلوث
						دراسة طبيعية: تشمل مصادر المياه الجوفيه ومناسيبها والمناخ والتربة
						إجراء اختبارات بستاني

دراسات الوضع الراهن

مشروعات التنمية الحضرية						خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية
منطقة الدرب الأحمر	حارة الدرب الأصفر	مدينة صنعاء	حي الحفصية	مدينة حلب	مدينة فاس	
						تحليل الأنشطة الاقتصادية
						دراسة النمو العمراني
						تصنيف المناطق والمباني
						نسبة البطالة
						تحليل المشاكل العمرانية والبيئية والاجتماعية ومشاكل الإسكان والمشاكل الاقتصادية
						أسباب التدهور (عمرانية - بيئية - اجتماعية - اقتصادية وغيرها)
						دراسة الاقتصاد العمراني المتوقع
						الإمكانات ونقاط القوي ونقاط الضعف والمحددات

تابع/ جدول ٣-١: مقارنة دراسات الوضع الراهن والدراسات التحليلية لتجارب التنمية الحضرية  
المصدر: الباحثة

اختلفت كل تجارب التنمية الحضرية العالمية والمحلية على بعض الدراسات مثل الدراسات التاريخية من المراجع والسجلات ورفع المساقط الأفقية والقطاعات والواجهات ودراسة أعمال الترميمات السابقة ودراسة استخدام المباني بعد الترميم إلا تجربة حارة الدرب الأصفر، واختلفت التجارب في دراسة قطع الأراضي الملاصقة للمباني التراثية ودراسة الحالة التعليمية ودراسة احتياجات السكان الاجتماعية والاقتصادية إلا تجربة منطقة الدرب الأحمر، وبالرغم من أهمية دراسة الاقتصاد العمراني المتوقع للتنمية الاقتصادية إلا أن تم إغفال تلك الدراسة من كل التجارب إلا تجربة مدينة حلب القديمة كما أغفلوا جميعاً دراسة أنماط ملكيات الأراض إلا تجربة حي الحفصية، أما تجربة منطقة الدرب الأحمر هي التجربة الوحيدة التي اهتمت بإجراء التجارب البستانية وذلك لنوعية المشروع (إنشاء حديقة الأزهر)، واتفقت تجارب التنمية الحضرية جزئياً على بعض الدراسات كدراسة النمو العمراني وتصنيف المناطق والمباني التراثية ودراسة نسبة البطالة ودراسة استعمالات الأراضي والمباني والدراسات الإسكانية والدراسات الطبيعية ومصادر التلوث، واتفقت جميع التجارب على دراسة النسيج العمراني إلا تجربة الدرب الأحمر وأيضاً اتفقوا جميعاً على تحليل الأنشطة الاقتصادية إلا تجربة مدينة صنعاء، واتفقوا جميعاً على تحديد وتوثيق وتسجيل المناطق والمباني التراثية ودراسة التطور التاريخي للمنطقة ودراسة شبكات الطرق والبنية الأساسية والمرافق وحالات وارتفاعات ومواد

الباب الثالث: دراسة بعض تجارب التنمية الحضرية  
 الخطوات الإرشادية للتنمية الحضرية  
 بناء المباني ودراسة تعداد السكان وتحليل المشاكل وتحديد أسباب التدهور وتحديد نقاط الضعف والقوي.

مشروعات التنمية الحضرية						خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية
منطقة الدرب الأحمر	حارة الدرب الأصفر	مدينة صنعاء	حي الحفصية	مدينة حلب	مدينة فاس	
						المخطط العام
						الترميم
						الصيانة
						التحسين
						التطوير
						إعادة الاستخدام
						الإحلال التدريجي
						إعادة التأهيل
						مشروعات عمرانية
						مشروعات إجتماعية
						مشروعات إقتصادية
						مشروعات بيئية
						مصادر تمويل
						المشاركة المجتمعية
						الدعم الحكومي
						دعم الهيئات الدولية
						الدعم الخاص
						الإدارة

جدول ٣-١: مقارنة الخطوات التنفيذية لتجارب التنمية الحضرية  
 المصدر: الباحثة

اتفقت جميع مشروعات التنمية على استخدام أسلوبى الترميم والتحسين كما اتفقوا على وضع المخطط التفصيلي ووضع المشروعات العمرانية والإجتماعية والإقتصادية والبيئية إلا تجربة حي الحفصية أغفلت المشروعات البيئية ووضع برامج لتوفير مصادر التمويل اللازم، واهتموا جميعاً بالمشاركة المجتمعية ومشاركة الدعم الحكومي ودعم الهيئات الدولية، واتفقوا جزئياً على وضع المخطط العام واستخدام أسلوب الصيانة وإعادة الاستخدام ومشاركة الدعم الخاص، واستعان فقط مشروع حارة الدرب الأصفر بأسلوب الإحلال التدريجي واستعان أيضاً مشروع حي الحفصية فقط بأسلوب إعادة التأهيل، وتم استخدام أسلوب التطوير في كل المشروعات إلا مشروع مدينة حلب القديمة واهتمت كل التجارب بإدارة المشروع إلا تجربة مدينة صنعاء.

### ٣-٩ - مدى تحقيق تجارب التنمية الحضرية لمبادئ التنمية المستدامة:

مقارنة تجارب التنمية الحضرية من خلال مؤشرات قياس التنمية المستدامة لمعرفة مدى تحقيق تلك المشروعات لمبادئ التنمية المستدامة ونقاط التوافق والإختلافات بينهما .

جدول ٣-١٦: مقارنة مدى تحقيق تجارب التنمية الحضرية لمبادئ التنمية المستدامة - المصدر: الباحثة

درجة تحقيق المؤشر	مشروعات التنمية الحضرية						مؤشرات قياس التنمية المستدامة	
	منطقة الدرب الأحمر	حارة الدرب الأصفر	مدينة صنعاء القديمة	حي الحفصية	مدينة حلب القديمة	مدينة فاس		
٦							حماية الموارد العمرانية	التنمية العمرانية
٦							حماية الموارد العمرانية التراثية	
٦							توفير السكن الملائم	
٦							المرافق والبنية الأساسية والطرق	
٥							الحماية من التلوث والتدهور	التنمية البيئية
٤							حماية الموارد البيئية (الطبيعية)	
٤							إدارة المخلفات	
٦							المشاركة المجتمعية	التنمية الاجتماعية
٠							المساواة الإجتماعية والعدالة	
٤							الحد من الفقر	
٤							الرعاية الصحية	
١							مستوى التعليم	
٤							التوعية العامة	
٠							الأمن الإجتماعي وحماية الناس	
١							تخفيض النمو السكاني	
٥							توفير الخدمات المختلفة	
٢							حماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية	
٤							توفير الأنشطة المختلفة	التنمية الاقتصادية
٣							تأمين الاستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة	
٣							توفير ومنح قروض مالية	
							توفير التمويل اللازم	
٢							توفير فرص عمل	
٣							رفع المستوى الإقتصادي	
٦							الحفاظ على الموارد الاقتصادية	
٣							توفير مزايا ضريبية	
٥							تحديد وتوزيع المسؤوليات	
٥							تعاون الهيئات	
٥							تنوع الجهات المساهمة	
٥							إدارة أعمال الترميم والصيانة	
٥							المتابعة بعد المشروع	
٥							نسبة تحقيق التنمية المستدامة	
	٨٣%	٤٧%	٥٧%	٦٠%	٧٧%	٧٧%		



## ٩-٤ - الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي:

بعد تحديد خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي ودراسة التجارب العالمية والمحلية ، تم التوصل إلي خطوات إرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي تحقق مبادئ التنمية المستدامة مع توضيح كيفية تحقيق هذه الخطوات وذلك عن طريق تحديد الدراسات اللازمة وكيفية تحليلها لكل مؤشرات التنمية المستدامة ومن ثم تحديد المشروعات الإرشادية لتحقيق هذه المؤشرات .

خطوات إعداد المشروع وإمكانية تحقيقها		مؤشرات قياس التنمية المستدامة	
المخطط التفصيلي - (المشروعات)	دراسات الوضع الراهن وتحليلها	حماية الموارد العمرانية	حماية الموارد العمرانية التراثية
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ترميم المباني المتدهورة</li> <li>- الحفاظ على النسيج العمراني</li> <li>- إعادة تأهيل الساحات المفتوحة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حالة المباني ومواد البناء والتشطيبات وارتفاعات المباني واستعمالات المباني</li> <li>- استعمالات الأراضي و أنماط ملكيات الأراضي</li> <li>- دراسة للنسيج العمراني (الأماكن الخضراء والمفتوحة- مسارات الحركة والساحات)</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ترميم المباني التراثية المتدهورة</li> <li>- إعادة توظيف المباني التراثية</li> <li>- الأهتمام بالمظهر المعماري والعمراني التقليدي</li> <li>- عمل الصيانة المستمرة للمباني</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تحديد وتوثيق وتسجيل المباني التراثية والمنطقة التراثية</li> <li>- دراسة التطور التاريخي للمنطقة</li> <li>- الدراسات التاريخية من المراجع والسجلات</li> <li>- دراسة أعمال الترميم السابقة</li> <li>- تصنيف المنطقة والمباني التراثية</li> <li>- حالة المباني التراثية ومواد البناء والتشطيبات وارتفاعات المباني</li> <li>- استعمالات الأراضي والمباني</li> <li>- دراسة لقطع الأراضي والمباني الملاصقة للمبني التراثي</li> <li>- دراسة طبيعية وتشمل مصادر المياه الجوفية ومناسبتها والمناخ والتربة</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- توفير البيئة الصحية</li> <li>- استغلال الأراضي الفضاء لبناء مساكن جديدة</li> <li>- لإستيعاب الزيادة السكانية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حالة المباني ومواد البناء والتشطيبات وارتفاعات المباني</li> <li>- دراسات إسكانية (نوعيات الإسكان المختلفة)</li> <li>- دراسة نسبة مساحة السقوف في الأبنية لكل فرد</li> </ul>	توفير السكن اللائم	

جدول ٣-١٧: الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي - المصدر: الباحثة

خطوات إعداد المشروع وإمكانية تحقيقها		مؤشرات قياس التنمية المستدامة	
المخطط التفصيلي – (المشروعات)	دراسات الوضع الراهن وتحليلها		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- توفير أماكن لانتظار السيارات</li> <li>- إنشاء طرق جديدة تستوعب الزيادة السكانية</li> <li>- عمل إصلاحات للبنية الأساسية</li> <li>- تهذيب الطرق وتوسيعها</li> <li>- تخفيض كثافات المرور</li> <li>- تطوير مسارات الحركة الآلية وممرات المشاة</li> <li>- تصميم شبكات طرق جديدة لتحقيق سيولة المرور</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة شبكات الطرق وعروض الشوارع وحالتها وحركة المرور وانتظار السيارات</li> <li>- دراسة لشبكات البنية الأساسية وحالتها(تغذية مياه-صرف صحي- كهرباء –غيرها)</li> <li>- دراسة نسبة السكان الذين يحصلون على مياه نظيفة وإمكانية تصريفها</li> </ul>	المرافق والبنية الأساسية والطرق	التعمير العمراني
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة أسباب التدهور و المشاكل التي تؤثر على البيئة العمرانية</li> <li>- دراسة الأماكن ونقاط القوى ونقاط الضعف والمحددات</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- نقل الورش والحرف الملوثة للبيئة</li> <li>- توزيع المناطق الخضراء توزيعاً منظماً</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة مصادر التلوث (قمامة –حرف ملوثة وغيرها)</li> <li>- اختبارات بستانية</li> </ul>	الحماية من التلوث والتدهور	التعمير البيئي
<ul style="list-style-type: none"> <li>- عمل تحسينات بيئية في مجال تلوث الهواء</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة طبيعية وتشمل مصادر المياه الجوفية ومناسيبها والمناخ والترتبة</li> </ul>	حماية الموارد البيئية (الطبيعية)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- وضع نظم دائمة لرفع القمامة بصفة دورية والتخلص من المخلفات الصلبة ومعالجتها</li> <li>- إجراء حملات نظافة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة مصادر التلوث من القمامة وكيفية تجميعها والتخلص منها قمامة بصفة دورية ومعالجتها</li> </ul>	إدارة المخلفات	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة أسباب التدهور و المشاكل التي تؤثر على البيئة الطبيعية</li> <li>- دراسة الأماكن ونقاط القوى ونقاط الضعف والمحددات</li> </ul>		

تابع / جدول ٣-١٧: الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي - المصدر: الباحثة

خطوات إعداد المشروع وإمكانية تحقيقها		مؤشرات قياس التنمية المستدامة			
المخطط التفصيلي – (المشروعات)	دراسات الوضع الراهن وتحليلها	الإسكان كمورد بشري التنمية الاجتماعية والثقافية			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- رفع القدرات البشرية عبر زيادة المشاركة الفعالة للمجتمع</li> <li>- إشراك السكان في تدابير حماية التراث</li> <li>- دعوة السكان إلى تقديم المقترحات والمعونة الخاصة باحترام التراث</li> <li>- إشراك السكان في عمليات التخطيط</li> <li>- عمل إجتماعات مع السكان لتحديد أولويات التنمية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة توفير ورشات عمل جماعية بمشاركة السكان</li> </ul>			المشاركة المجتمعية	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- توزيع عادل للدخل</li> <li>- عدالة الفرص بين الأجيال</li> <li>- الحفاظ على التركيب الإقتصادي</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة معدل أجور الإناث لأجور الذكور (توزيع عادل للدخل)</li> </ul>			المساواة الإجتماعية والعدالة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- خلق فرص عمل</li> <li>- إنشائ مشاريع صغيرة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة نسبة السكان الذين يعيشون تحت خط الفقر</li> <li>- نسبة البطالة</li> </ul>			الحد من الفقر	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- توفير الخدمات الصحية (وحدات صحية – مستوصفات – مستشفيات)</li> <li>- توفير مياه شرب نظيفة والغذاء الصحي</li> <li>- رفع المعايير الصحية</li> <li>- عمل خدمات لرعاية كبار السن وخدمة التأمين الصحي</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة معدل الوفيات</li> <li>- دراسة معدل انتشار الأمراض المعدية</li> </ul>			الرعاية الصحية	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- توفير رياض أطفال</li> <li>- توفير وبناء المدارس</li> <li>- محو الأمية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة الأطفال الذين ينهون المرحلة الأساسية</li> <li>- محو الأمية (دراسة نسبة المتعلمين)</li> </ul>			مستوى التعليم	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- رفع الوعي بأهمية المباني التراثية</li> <li>- عمل علامات إرشادية للتوعية ضد تلوث البيئة ورمي القمامة والتوعية العامة للنواحي البيئية والصحية</li> <li>- إشراك الأطفال في عملية نظافة الحي</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة توفير الخدمات الإجتماعية</li> </ul>			التوعية العامة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- توفير نظام ممتطور وعادل من الإدارة الأمنية لحماية السكان وتحترم حقوق السكان</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة نسبة الجرائم المرتكبة</li> </ul>			الأمن الإجتماعي وحماية الناس	

تابع / جدول ٣-١٧: الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي - المصدر: الباحثة

خطوات إعداد المشروع وإمكانية تحقيقها		مؤشرات قياس التنمية المستدامة	
المخطط التفصيلي – (المشروعات)	دراسات الوضع الراهن وتحليلها	التنمية الاجتماعية والثقافية	التنمية الاقتصادية
- الحد من الهجرات الداخلية - زيادة الوعي للحد من الزيادة الطبيعية للسكان	- تعداد السكان ومعدل النمو السكاني	تخفيض النمو السكاني	
- تحسين الخدمات القائمة - توفير الخدمات الصحية والتعليمية والثقافية والتجارية والإدارية	- دراسة استعمالات الأراضي والخدمات المتاحة وتوزيعها والأراضي الفضاء لإمكانية استغلالها - أنماط ملكيات الأراضي	توفير الخدمات المختلفة	
	- دراسة الأسباب والمشاكل الاجتماعية التي تؤثر على البيئة العمرانية - دراسة الأماكن ونقاط القوى ونقاط الضعف والمحددات		
- إنشاء مراكز تدريب للحرف اليدوية	- دراسة الأنشطة الاقتصادية المتوفرة والاستعمال الغالب - دراسة توفير مراكز تدريب للحرف اليدوية	حماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية	
- توفير أنشطة ترفيهية وأسرية وتعليمية	- دراسة الأنشطة الاقتصادية المتوفرة وتوزيعها (حرفية – موسمية- تجارية – صناعية)	توفير الأنشطة المختلفة	
- تلبية الاحتياجات الوظيفية والتخطيطية للمنطقة لتكون نقطة جذب سياحية وثقافية تستقطب استثمارات جديدة	- دراسة إعادة استخدام المباني التراثية بطريقة تلائم احتياجات المجتمع وملائمة للتصميم المعماري للمبني - دراسة الاقتصاد العمراني	تأمين الاستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة	
- عمل برامج القروض متناهية الصغر لمساعدة السكان في تمويل الصناعات الصغيرة	- دراسة مصادر ومعدل دخل السكان وإمكانية منح القروض لأعمال الترميم وإنعاش النشاط الاقتصادي - عمل تسهيلات بنكية في عمليات القروض - دراسة الاقتصاد العمراني	توفير ومنح قروض مالية	
- فرض ضريبة على السائحين - وضع برامج للتمويل - ذاتية التمويل	- عمل دراسات جدوي ودراسات إقتصادية لتمويل المشروع - دراسة توفير التمويل الذاتي	توفير التمويل اللازم	

تابع / جدول ٣-١٧: الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي - المصدر: الباحثة

خطوات إعداد المشروع وإمكانية تحقيقها		مؤشرات قياس التنمية المستدامة	
المخطط التفصيلي – (المشروعات)	دراسات الوضع الراهن وتحليلها		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- خلق فرص عمل</li> <li>- عمل برامج توظيف وتدريب و برامج لإكتساب مهارات مختلفة</li> <li>- التدريب الفني للأفراد على حرف جديدة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة نسبة البطالة</li> <li>- دراسة الأنشطة الاقتصادية المتوفرة</li> <li>- والإستعمال الغالب</li> </ul>	توفير فرص عمل	الإسكان كمورد بشري التنمية الاقتصادية
<ul style="list-style-type: none"> <li>- إنشاء مشروعات صغيرة</li> <li>- إنعاش السياحة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة مصادر الدخل</li> <li>- دراسة معدل دخل الفرد</li> <li>- دراسة إنشاء مشروعات صغيرة</li> </ul>	رفع المستوى الإقتصادي	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- إعادة توظيف المباني التراثية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة إعادة استخدام المباني التراثية بطريقة تلائم احتياجات المجتمع وملائمة للتصميم المعماري للمبني</li> </ul>	الحفاظ على الموارد الإقتصادية	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تخفيض الضرائب لأصحاب العقارات</li> <li>- عمل إعفاءات ضريبية عند شراء العقارات الجديدة</li> <li>- إلغاء الضرائب المقررة على تجديد وتحسين المباني لمحدودي الدخل</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة مصادر ومعدل دخل السكان وإمكانية توفير تلك المزايا لأعمال الترميم وإنعاش النشاط الإقتصادي</li> </ul>	توفير مزايا ضريبية	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة الأسباب والمشاكل الإقتصادية التي تؤثر على البيئة العمرانية</li> <li>- دراسة الأمكانيات ونقاط القوى ونقاط الضعف والمحددات</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- يجب فهم طبيعة المؤسسات الحكومية والخاصة والتنظيمات المجتمعية</li> <li>- تقديم الدعم الفني للمشروع</li> <li>- إشراك بعض الخبراء في وضع المخططات</li> <li>- توزيع المسؤوليات بين السلطات المركزية والمحلية</li> <li>- تأمين التسهيلات الإدارية والقانونية والمالية</li> <li>- اشراك جميع المصالح الإدارية والحكومية</li> <li>- متابعة مالكي المباني التي تقوم بأعمال الترميم</li> <li>- إنشاء هيئة مخصصة لمتابعة المشروع</li> <li>- تأسيس جمعيات أهلية من السكان لتتولى عملية المتابعة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة مشاركة الجهات حكومية – الجهات الدولية – مؤسسات غير حكومية ودراسة كيفية متابعة المشروع .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تحديد وتوزيع المسؤوليات</li> <li>تعاون الهيئات</li> <li>تنوع الجهات المساهمة</li> <li>إدارة أعمال الترميم والصيانة</li> <li>المتابعة بعد المشروع</li> </ul>	

تابع / جدول ٣-١٧: الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي - المصدر: الباحثة

خطوات إعداد المشروع	إمكانية تحقيق هذه الخطوات
المخطط العام	إمكانية وضع مخطط عام للمشروع يضم الأهداف العامة للمشروع والإستراتيجيات العامة للتنمية ويمكن تخطي هذه المرحلة والإكتفاء فقط بوضع الأهداف العامة ومن ثم البدء في التنفيذ
تحديد الأسلوب الأنسب للتدخل	يتم اختيار الأساليب المختلفة للتنمية والحفاظ على هذه المناطق
المشاركة المجتمعية	يجب مشاركة المجتمع وجميع الجهات المعنية في التنمية من أول مرحلة دراسات الوضع الراهن إلى مرحلة التنفيذ والمتابعة.
التنفيذ والإدارة	يجب الأهتمام بإدارة المشروع من أول البدء في الدراسات وجمع البيانات إلى التنفيذ وإدارة المشروع بعد التنفيذ

تابع / جدول ٣-١٧: الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي - المصدر: الباحثة

## خلاصة الباب الثالث:

تناول هذا الباب دراسة بعض تجارب التنمية الحضرية العالمية كمشروع تنمية مدينة فاس بالمغرب ومشروع تنمية مدينة صنعاء القديمة في اليمن ومشروع تنمية مدينة حلب القديمة بسوريا ومشروع تنمية حي الحفصية بتونس، وتم دراسة أيضاً بعض تجارب التنمية الحضرية المحلية كمشروع تنمية حارة درب الأصفر بمنطقة الجمالية بالقاهرة ومشروع تنمية منطقة درب الأحمر بالقاهرة، وتم دراسة وتحليل التجارب العالمية والمحلية من حيث:

١. الخلفية التاريخية والموقع
٢. أسباب التدهور والمشاكل
٣. الجهات الممولة والمنفذة للمشروع
٤. أهداف ومراحل المشروع وبرنامج المشروع
٥. إيجابيات وسلبيات تنفيذ المشروع
٦. تحليل خطوات إعداد المشروع ومعرفة مدى تحقيق هذه التجربة لمبادئ التنمية المستدامة.

وتم تحليل الأنشطة التفصيلية لكل المشروعات العالمية والمحلية من خلال خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي والتعرف على الأعتبارات الخاصة لكل مرحلة والهدف منها والتي يجب أخذها في الأعتبار عن إضافة أو حذف أي منها.

ولخصت مقارنة مشروعات التنمية الحضرية العالمية والمحلية بمؤشرات قياس التنمية المستدامة لمعرفة مدى تحقيق تلك المشروعات لمبادئ التنمية المستدامة ونقاط التوافق والإختلافات بينهما في الآتي:

- أن كل المشروعات اهتمت بتحقيق بالتنمية العمرانية بكل مؤشراتها.
- أهتمت المشروعات جزئياً بتحقيق التنمية الإدارية والتنمية البيئية.
- يتراوح تحقيق التنمية الإقتصادية من تجربة إلى أخرى .
- تراجع في تحقيق التنمية الإجتماعية.

وبذلك فإن أكثر مؤشرات التنمية إغفالاً هي المؤشرات الخاصة بالتنمية الإقتصادية والتنمية الإجتماعية المرتبطة بسكان المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي وبذلك فإن مشروعات التنمية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي لا تحقق التنمية المستدامة المرجوة.

### الباب الثالث: دراسة بعض تجارب التنمية الحضرية

وتم التوصل إلى الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي لتحقيق التنمية المستدامة وهي كالآتي:

- دراسات الوضع الراهن (يجب أن تشمل الدراسات اللازمة لتحقيق التنمية العمرانية والبيئية والاجتماعية والثقافية والإدارية والإقتصادية).
- الدراسات التحليلية (يجب أن تشمل على الدراسات التحليلية اللازمة لتحقيق التنمية العمرانية والبيئية والاجتماعية والثقافية والإدارية والإقتصادية).
- المخطط العام (يجب وضع مخطط عام للمشروع يضمن الأهداف العامة للمشروع والإستراتيجيات العامة للتنمية ويمكن تخطي هذه المرحلة).
- تحديد الأسلوب الأنسب للتدخل.
- المخطط التفصيلي (تم وضع بعض المشروعات الإرشادية لتحقيق التنمية المستدامة في كل محاروها التنمية العمرانية والبيئية والاجتماعية والثقافية والإدارية والإقتصادية مع وضع بعض الطرق لتوفير التمويل اللازم لتنفيذ مشروعات التنمية).
- المشاركة المجتمعية ( يجب أن تتم مشاركة المجتمع وجميع الجهات المعنية في كل مراحل المشروع ).
- التنفيذ والإدارة (يجب الأهتمام بإدارة المشروع في كل مراحلها ).

## الباب الرابع : النتائج والتوصيات:

الفصل العاشر: النتائج

الفصل الحادي عشر: التوصيات

## ١٠- النتائج

لخص البحث إلى أن الأساليب الحالية المتبعة لتنمية المناطق التراثية لا تحقق التنمية المستدامة المرجوة وذلك لأنها تعني بالمباني التراثية فقط وكيفية تنميتها، وتم تجاهل البيئة المحيطة بهذا التراث من بيئة عمرانية وأيضاً السكان القاطنين بهذه المناطق، دون النظر إلى أهميتهما وتأثيرهما على الحفاظ على هذا التراث ، وتوصل البحث أيضاً إلى أن مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي لا تحقق التنمية المستدامة المرجوة وذلك لوجود قصور في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتم التوصل إلى عدة نتائج أخرى وهي كالآتي:

- بمقارنة المناطق المتدهورة والمناطق التراثية تم الوصول إلي وجود اختلاف في معايير تحديد كل من المناطق المتدهورة والمناطق التراثية، واتفقوا في بعض الأسباب التي أدت إلي تدهورهما كالزيادة السكانية الطبيعية وصعوبة التمويل وتوفير الموارد المالية والقصور في بعض القوانين والتشريعات .
- تم التوصل إلى تعريف محدد للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي وهي المناطق العمرانية المخططة والمتدهورة التي تحتوي على مجموعة من المباني التاريخية والأثرية التي ترجع إلى عصور مختلفة والتي لها طابع معماري وعمراني مميز وتدهورت على مر العصور وتهاكت مبانيها وتهدم بعضها، مع تدهور حالة المرافق، وتدني الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها.
- لخصت مؤشرات التنمية المستدامة التي يمكن من خلالها قياس مدى تحقيق مبادئ التنمية المستدامة وتمثل المؤشرات في محاور التنمية المستدامة كالآتي:
  ١. المكان كمورد طبيعي وعمراني: الأهتمام بالتنمية العمرانية والتنمية البيئية.
  ٢. الإنسان كمورد بشري: الأهتمام بالتنمية الاجتماعية والثقافية والتنمية الاقتصادية.
  ٣. نظم الإدارة الحكومية (الحوكمة): الأهتمام بالتنمية الإدارية.
- أن خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة تتشابه مع خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية، ولكن اختلفت هذه الخطوات في بعض الأنشطة التفصيلية كنوعية الدراسات والبيانات والتحليل، وفي أساليب التدخل وفي نوعية المشروعات الإرشادية، واهتمت خطوات إعداد مشروع التنمية الحضرية للمناطق التراثية فقط بمشاركة الجهات التنفيذية وأغفلت المشاركة المجتمعية .
- تم حصر الخطوات المشتركة بين خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق التراثية وخطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق المتدهورة كالآتي:

١. دراسات الوضع الراهن
٢. الدراسات التحليلية
٣. إعداد المخطط العام
٤. تحديد الأساليب المناسبة للتدخل

٥. إعداد المخطط التفصيلي

٦. المشاركة الجهات المعنية بالتنمية (الجهات التنفيذية - المجتمع)

٧. مرحلة التنفيذ والإدارة

وبذلك تم التوصل إلي خطوات إعداد مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي.

- إن المنهج الذي وضع لتنمية المناطق المتدهورة حقق نسبة ٨٣% من مؤشرات التنمية المستدامة، لأنه اهتم بجميع الجوانب العمرانية والبيئية والإقتصادية والإجتماعية والإدارية ولكنه أغفل فقط بعض المؤشرات كتوفير ومنح القروض المالية وتوفير المزايا الضريبية، وتم إغفال أيضاً كل المؤشرات الخاصة بالمناطق التراثية كحماية الموارد العمرانية التراثية وتأمين الإستثمارات العامة لحماية المباني التراثية والبيئة المحيطة وإدارة أعمال الترميم والصيانة.
- أما المنهج الذي وضع لتنمية المناطق التراثية حقق ٤٣% فقط من مؤشرات التنمية المستدامة، وذلك لأنها اهتمت فقط بالمباني التراثية، وكيفية تنميتها سواء كانت هذه المباني موارد إقتصادية أو عمرانية أو كجزء من البيئة العمرانية، وأهتم بحماية المناطق التراثية من التلوث والتدهور وتوفير المرافق والبنية الأساسية لها، مع الإهتمام بكل نواحي التنمية الإدارية من تعاون الهيئات وتحديد وتوزيع المسؤوليات وتنوع الجهات المساهمة وتوفير إدارة لأعمال الصيانة والترميم والأهتمام بمتابعة المشروع بعد التنفيذ، ولقد أغفل هذا المنهج توفير السكن الملائم وإدارة المخلفات، وأغفل جميع مؤشرات التنمية الإجتماعية والإقتصادية ما عدا توفير الخدمات المختلفة وحماية وتنمية الحرف الملائمة للبيئة التراثية.
- اختلفت كل تجارب التنمية الحضرية العالمية والمحلية على بعض الدراسات مثل الدراسات التاريخية من المراجع والسجلات ورفع المساقط الأفقية والقطاعات والواجهات ودراسة أعمال الترميمات السابقة ودراسة استخدام المباني بعد الترميم إلا تجربة حارة درب الأصفر، واختلفت تجارب على دراسة قطع الأراضي الملاصقة للمباني التراثية ودراسة الحالة التعليمية ودراسة احتياجات السكان الإجتماعية والإقتصادية إلا تجربة منطقة درب الأحمر، وبالرغم من أهمية دراسة الإقتصاد العمراني المتوقع للتنمية الإقتصادية إلا أن تم إغفال تلك الدراسة من كل التجارب إلا تجربة مدينة حلب القديمة كما أغفلوا جميعاً دراسة أنماط ملكيات الأراض إلا تجربة حى الحفصية، أما تجربة منطقة درب الأحمر هي التجربة الوحيدة التي اهتمت بإجراء التجارب البستانية وذلك لنوعية المشروع (إنشاء حديقة الأزهر)، واتفقت تجارب التنمية جزئياً على بعض الدراسات كدراسة النمو العمراني وتصنيف المناطق والمباني التراثية ودراسة نسبة البطالة ودراسة استعمالات الأراضي والمباني والدراسات الإسكانية والدراسات الطبيعية ومصادر التلوث، واتفقت جميع التجارب على دراسة النسيج العمراني إلا تجربة منطقة درب الأحمر وأيضاً اتفقوا جميعاً على

## الباب الرابع: النتائج والتوصيات:

تحليل الأنشطة الاقتصادية إلا تجربة مدينة صنعاء القديمة، واتفقوا جميعاً على تحديد وتوثيق وتسجيل المناطق والمباني التراثية ودراسة التطور التاريخي للمنطقة ودراسة شبكات الطرق والبنية الأساسية والمرافق وحالات وارتفاعات ومواد بناء المباني ودراسة تعداد السكان وتحليل المشاكل وتحديد أسباب التدهور وتحديد نقاط الضعف والقوي.

○ اتفقت جميع تجارب التنمية العالمية والمحلية على استخدام أسلوبى الترميم والتحسين، كما اتفقوا على وضع المخطط التفصيلي ووضع المشروعات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية إلا تجربة حى الحفصية أغفلت المشروعات البيئية ووضع برامج لتوفير مصادر التمويل اللازم، واهتموا جميعاً بالمشاركة المجتمعية ومشاركة الدعم الحكومي ودعم الهيئات الدولية، واتفقوا جزئياً على وضع المخطط العام واستخدام أسلوب الصيانة وإعادة الإستهخدام ومشاركة الدعم الخاص، واستعان فقط مشروع حارة الدرب الأصفر بأسلوب الإحلال التدريجي واستعان أيضاً مشروع حى الحفصية فقط بأسلوب إعادة التأهيل، وتم استخدام أسلوب التطوير في كل المشروعات إلا مشروع مدينة حلب القديمة واهتمت كل التجارب بإدارة المشروع إلا تجربة مدينة صنعاء القديمة.

○ تم تحليل الأنشطة التفصيلية لكل خطوة من خطوات إعداد مشروعات التنمية العالمية والمحلية للتعرف على الأعتبارات الخاصة لكل خطوة والهدف منها والتي يجب أخذها في الأعتبار عن إضافة أو حذف أى منها.

○ تم مقارنة التجارب العالمية والمحلية من خلال مؤشرات قياس التنمية المستدامة لمعرفة مدى تحقيق تلك المشروعات لمبادئ التنمية المستدامة ونقاط التوافق والإختلافات بينهما في تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

○ وبمقارنة جميع تجارب التنمية العالمية والمحلية بمؤشرات التنمية المستدامة يتضح الآتي:

١. أن كل المشروعات اهتمت بتحقيق بالتنمية العمرانية بكل مؤشراتها.

٢. اهتمت المشروعات جزئياً بتحقيق التنمية الإدارية.

٣. وتراوح تحقيق التنمية الاقتصادية من تجربة إلى أخرى .

٤. وتراجعت المشروعات في تحقيق التنمية الاجتماعية .

○ أكثر مؤشرات التنمية إغفالاً هي المؤشرات الخاصة بالتنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية المرتبطة بسكان المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي وبذلك فإن مشروعات التنمية الحضرية للمناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي لا تحقق التنمية المستدامة المرجوة.

○ تم التوصل إلى الخطوات الإرشادية لتنمية المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي لتحقيق التنمية المستدامة وهي كالآتي:

١. دراسات الوضع الراهن (يجب أن تشمل الدراسات اللازمة لتحقيق التنمية العمرانية والبيئية والاجتماعية والثقافية والإدارية والاقتصادية).

٢. الدراسات التحليلية (يجب أن تشمل على الدراسات التحليلية اللازمة لتحقيق التنمية العمرانية والبيئية والاجتماعية والثقافية والإدارية والاقتصادية).
٣. المخطط العام (يجب وضع مخطط عام للمشروع يضم الأهداف العامة للمشروع والإستراتيجيات العامة للتنمية ويمكن تخطي هذه المرحلة).
٤. تحديد الأسلوب الأنسب للتدخل.
٥. المخطط التفصيلي (تم اقتراح بعض المشروعات الإرشادية لتحقيق التنمية المستدامة، من التنمية العمرانية والبيئية والاجتماعية والثقافية والإدارية والاقتصادية مع اقتراح بعض الطرق لتوفير التمويل اللازم لتنفيذ مشروعات التنمية).
٦. المشاركة المجتمعية ( يجب أن تتم مشاركة المجتمع وجميع الجهات المعنية في كل مراحل المشروع ).
٧. التنفيذ والإدارة (يجب الأهتمام بإدارة المشروع في كل مراحل).

## ١١ - التوصيات:

من خلال الدراسات السابقة يمكن الوصول إلى عدة توصيات خاصة بالبحث:

- وضع في الإعتبار البيئة العمرانية المحيطة بالمباني التراثية والإهتمام بالنواحي الإجتماعية والإقتصادية الخاصة بسكان المنطقة وليس فقط الإهتمام بالمباني التراثية مثل الإهتمام بمستويات التعليم وتوفير الأمن الإجتماعي للسكان وتخفيض النمو السكاني مع الإهتمام بتوفير فرص عمل.
- الإهتمام بإدارة المشروع وذلك لضمان تنفيذ المشروع بجميع خطواته من أول جمع البيانات إلى التنفيذ والمتابعة.
- توعية سكان المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي بأهمية المباني التراثية وقيمتها الثقافية والجمالية .
- مشاركة السكان القاطنين في المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي في عمليات التطوير والتنمية لحثهم على المحافظة على مستوى التنمية.
- دراسة العائد الإقتصادي الناتج من عمليات التطوير سواء إذا كان هذا العائد لسكان المنطقة أو العائد لصيانة المباني التراثي.
- يجب أن تسند أعمال الترميم والصيانة إلى الشركات والمقاولين ذوي الخبرة في هذا المجال لضمان جودة الترميمات والصيانة.
- توحيد الهيئات والوزارات المعنية بالمباني التراثية وتوزيع المسؤوليات بينهم لضمان نجاح عملية التنمية.
- يجب وضع قوانين أو لوائح تنظم العلاقة بين المبني التراثي والبيئة العمرانية المحيطة به.

#### الباب الرابع: النتائج والتوصيات:

- توفير تدريب وورش عمل لفنيين وحرفيين لدعم القدرة على تنفيذ او متابعة تنفيذ مشاريع الحفاظ على المناطق التراثية، وتوفير هيئات أو معاهد فنية متخصصة في تدريب المهنيين العاملين بالترميم المعماري.
- ترميم المباني التراثية وإعادة توظيفها باستعمالات تناسب التصميم المعماري للمباني التراثية وتناسب المنطقة.
- يوصي البحث بدراسة الخبرات السابقة لمشروعات التنمية التي حققت الاستفادة قبل البدء في أي مشروع تنمية .
- يوصي البحث بالأهتمام وبدراسة المناطق التراثية وذات القيمة التي تحتوي على الكثير من المباني التراثية وذات القيمة والتي لم يتم تنفيذ أى مشروعات تنمية مثل:  
١. منطقة مصر الجديدة التي تحتوي على قصر البارون وكنيسة البازيليك ومباني التراثية ذات طابع مميز.
- ٢. منطقة جاردن سيتي التي تنتشر بها المباني ذات القيمة التراثية من الناحية المعمارية بالإضافة الى ارتباط الكثير منها بشخصيات تاريخية مثال النحاس باشا والكثير من الشخصيات الهامة فى تاريخ مصر الحديث.

## الملاحق

ملحق رقم (١): المناطق المتدهورة

ملحق رقم (٢): المناطق العشوائية

ملحق رقم (٣): المفاهيم المختلفة  
الخاصة بالتراث

## المناطق المتدهورة :

### ١ - تعريف المناطق المتدهورة:

وقد تناولت العديد من الدراسات مفاهيم التدهور العمراني، فتعامل معها البعض على أنها "المناطق التي تحتوي على العديد من المشكلات القائمة". وقد اعتبر مفهوم التدهور العمراني بأنه "حالة أو مرحلة يمكن أن تتواجد في أى مكونات النسيج العمراني (البناء العضوي للبنية الأساسية - تغيير الاستعمالات - فقدان السيطرة على العلاقات بين الكثافات والخدمات والمرافق) وأنها تعبر عن فقدان لواحد من المقومات الحيوية العمرانية للمدينة<sup>١</sup>.

وهناك تعريفات أخرى مشابهة قد وجدت في عدة تقارير سياسية على سبيل المثال تقرير المخطط الفوري للاتحاد الدولي يذكر المناطق المتدهورة باعتبارها "الأجزاء المنسية التي يتم تجاهلها من المدينة، يظهر فيها الفقر الشديد في المساكن والظروف المعيشية لسكانها ، ويمتد نطاق المناطق المتدهورة من المناطق القديمة شديدة الكثافة بالمناطق المركزية بالمدينة، إلى المستوطنات العشوائية الغير رسمية الموجودة على أطراف المدينة<sup>٢</sup>.

ويطلق هذا اللفظ على المناطق التي كانت في الأصل مخططة وتتوافر بها معايير المسكن الملائم، وتحول بها الوضع إلى أن صارت غير مخططة، وتعاني قصوراً في الخدمات والمرافق بفعل تغيير الأهل للبنيتها المعماري، الذي واكبه غياب صيانة المباني في تلك المناطق، وفي ظل الزيادة المطردة في أعداد السكان، وما ترتب على ذلك من ضغط على المرافق والخدمات المتاحة ، وهوما دفع إلى تدهور هذه المناطق في ظل غياب متابعة لها<sup>٣</sup>.

تم اقتراح التعريف الإجرائي للمناطق المتدهورة من قبل الأمم المتحدة (من خلال المؤتمر المنعقد بنairobi ٢٨-٣٠ أكتوبر ٢٠٠٢) حيث تم اعتبار المنطقة المتدهورة هي المنطقة التي تحتوي على بعض أو كل الخصائص التالية<sup>٤</sup>:

- اتصال غير ملائم بمياه شرب صحية.
- اتصال غير ملائم بالصرف الصحي وعناصر البنية الأساسية الأخرى.

<sup>١</sup> شاهدان أحمد شبكة، نحو الارتقاء بعمران القاهرة، من قضايا التنمية: القاهرة في لحظة تحول، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ١٩٩٨.

<sup>٢</sup> هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية (حالة دراسة منشية ناصر ،الدرب الأحمر ،مصر القديمة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

<sup>٣</sup> محمد أحمد على عدوي، العشوائيات والأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ (دراسة في الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن) ، رسالة دكتوراه الفلسفة مقدمة إلى قسم العلوم السياسية، كلية التجارة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٥.

<sup>٤</sup> هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية (حالة دراسة منشية ناصر ،الدرب الأحمر ،مصر القديمة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

- انخفاض المستوى الإنشائي للإسكان .
- الكثافات العالية والتزاحم الشديد.
- غياب عنصر التأمين على الحيازات وملكيات الأراضي.

يعرف البعض المناطق المتدهورة عمرانياً بأنها تلك المناطق التي تضم مجموعة من المساكن التالفة أو المتهاكلة، والتي ينقصها الكثير من الوسائل المعيشية اللازمة لحياة البشر<sup>٥</sup>.

كما ظهرت تعريفات عديدة للمناطق المتدهورة يمكن تقسيمها إلى مجموعتين<sup>٦</sup> :

المجموعة الأولى:

وهي التي اهتمت في مضمونها بالجوانب العمرانية وكان تعريفها للمناطق المتدهورة بأنها التي توجد بها مباني خالية أو مشغولة متهدمة ومتهاكلة وبحالة سيئة وذات تخطيط غير ملائم من حيث تقسيم الأراضي وشبكة الحركة وتداخلها بها الاستعمالات المتعارضة وتفتقر إلى المرافق والخدمات الأساسية.

المجموعة الثانية:

والتي اهتمت بالجوانب الإجتماعية والإقتصادية، فقد عرفت المناطق المتدهورة بأنها المناطق التي أصبحت بؤرة للإنحدار الإجتماعي وينتشر بها السلوك المخالف وينحدر بها مستوى الخدمات والمرافق وتكون مصدراً للمتاعب للمناطق المجاورة وترتفع بها معدلات الجريمة والعادات السيئة وترتفع بها نسبة البطالة وانخفاض مستوى المعيشة، وأغلب سكانها من محدودى الدخل.

ولقد عرف قانون التخطيط العمراني المصري المناطق المتدهورة على أنها "المناطق أو الساحات التي تعاني من التزاحم السكاني وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متخلفة أو التي تفتقر إلى المرافق والخدمات الأساسية" فارتبط بذلك مفهوم التدهور بالمناطق السكنية المتردية أو العشوائية ، ولقد ركز هذا التعريف على الجوانب العمرانية ولم يعطى الجوانب الإجتماعية والإقتصادية أى اهتمام.

كما تم تعريفها على " أنها تلك المجتمعات التي بها خلل فى العلاقات الحاكمة للعمران سواء على مستوى نسق عمراني محدد، أو على مستوى بنية المدينة ككل، وهى التي تتناقص مقوماتها المادية مع أبعاد أحداثها الإجتماعية والحضارية والإقتصادية"<sup>٧</sup>.

٥ سعيد خطاب، المناطق المتخلفة عمرانياً وتطويرها، الإسكان العشوائي، القاهرة، دار الكتب للنشر والتوزيع، ١٩٩٣

٦ حسين محمد ابوبكر، التغير والتدهور فى المناطق الحضرية التقليدية القديمة، ١٩٩٠

٧ فرج أسامة، البعد الإجتماعى وتكنولوجيا البناء المتوافقة كمدخل لتطوير المجتمعات العمرانية المتدهورة، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٦

- وأنها ذلك المكان أو الموطن الذي يتوافر فيه للمواطن العادي سوى الضرورات فقط وعند حد الكفاف من الإسكان والصحة والتعلم والتغذية وسبل الترويح المتاحة له، ونقص فرص العمل، أو سبل العيش التي لا تكفل له أكثر من مجرد البقاء، ويواجه تعريف المناطق المتدهورة عمرانياً عدة صعوبات، حيث تتمتع كل سلطة محلية بحرية في تحديد معايير السكن المناسب والملائم، ومن ثم تحديد المناطق العشوائية بها، كما أن معايير حكم المنظمات الدولية والأكاديميين والباحثين وكذلك الأفراد على مدى ملائمة المسكن وصلاحيته مختلفة عما تحدده الدولة والسلطات المحلية، خاصة في الدول النامية ومن ثم نجد تبايناً كبيراً في تحديد المعايير والمؤشرات، وتؤكد التعريفات السابقة أن المناطق المتدهورة عمرانياً تمثل النمط الأكثر تكراراً في العديد من الحالات، خاصة في ظل سياسات بعض الدول التي لا تولي المسكن الأهتمام اللازم له، مما أدى إلى تحول المناطق المخططة والمسكن الملائمة إلى مناطق متدهورة وغير مخططة، كنتاج لإهمال السلطات المحلية في توفير الخدمات والمرافق ومتابعة التغيرات التي يجريها الأهالي على المسكن، وترك المواطنين يحلون مشكلة المسكن بأنفسهم واجتهادتهم الذاتية<sup>٨</sup>.

## ٢ - أسباب تدهور بعض المناطق العمرانية:

من الصعب حصر كافة العوامل التي لها علاقة بظهور المناطق المتدهورة داخل المدينة، والتي تنوعت ما بين عوامل ذات تأثير مباشر وأخرى غير مباشر على عملية ظهور هذه المناطق، ولكن من الواضح أن ظاهرة المناطق المتدهورة عبارة عن محصلة لظروف عديدة إقليمية ومحلية<sup>٩</sup>. فبالرغم من اختلاف المدن فيما بينها في أسباب تفاقم مشكلات الإسكان وانتشار أشكال الإسكان المتدني والمتدهور، إلا أنه أمكن تحديد مجموعة كبيرة من الآليات والضوابط التي أدت إلى تفاقم هذه الظاهرة، والتي يختلف بطبيعة الحال ترتيبها وأهميتها باختلاف النظم والدول والمدن وظروف كل منها<sup>١٠</sup>، وقد تم جمع هذه الآليات داخل مجموعتين رئيسيتين هما<sup>١١</sup>:

- ظاهرة التحضر.

- القصور في الإدارة (الحوكمة).

## ٢-١ - ظاهرة التحضر:

إن نمو حجم السكان الحضري يعد من أكثر العوامل المؤثرة على ظهور المناطق المتدهورة<sup>١٢</sup>، وترتبط ظاهرة التحضر بعدة ظواهر تشكل في مجملها الصورة النهائية لهذه

٨ محمد أحمد علي عدوي، العشوائيات والأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ (دراسة في الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن)، رسالة دكتوراه الفلسفة مقدمة إلى قسم العلوم السياسية، كلية التجارة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٥.

٩ عبد الهادي الجوهري، العشوائيات- الأسباب والأبعاد، من "العمران العشوائي في مصر: الجزء الأول"، المركز الأعلى للثقافة، لجنة الجغرافيا، ٢٠٠٢.

١٠ عزيزة محمد علي بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتدني في مصر، خصائصه وأبعاده ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة "أوضاع الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨.

١١ هبة الله عاصم الفولي، مدى اتباع نهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

١٢ UN-habitat, Slums of the World: The force of Urban Poverty in New Millennium, UN-habitat, ٢٠٠٣.

الظاهرة والتي من أهمها<sup>١٣</sup>:

#### ٢-١-١- النمو العمراني والإقتصادي للمدن:

من خلال زيادة الإستثمارات بها، وتوقيع مشروعات كبيرة داخل المدينة وعلى هوامشها، مما يجذب العمالة من الريف، فتتموأنوية وبؤر إسكان متدهور بالقرب من المشروعات.

#### ٢-١-٢- تدهور البيئة الريفية:

مما يؤدي إلى إستمرار عمليات النزوح إلى المدن، بسبب هذا التدهور ونقص الإستثمارات في الريف.

#### ٢-١-٣- تغيير النظام السياسي والإقتصادي في معظم الدول النامية:

وما تتبعه ذلك من تغيير في نظم الملكية الزراعية وطرق الزراعة التقليدية، وتفتيت الملكية الزراعية، والتي أصبحت فيما بعد غير ذات عائد مجز استثمارياً، فتم بيعها لتصبح فيما بعد المناطق المشكلة لمعظم المناطق السكنية الغير رسمية.

#### ٢-١-٤- زيادة سكان الحضر:

بسبب الهجرة الريفية، الحضرية، أو بسبب الزيادة الطبيعية المرتفعة، ومع انخفاض الدخل والقوى اللاشرائية ومستوى المعيشة مما أدى إلى اللجوء إلى الهوامش من قبل النازحين إلى المدينة أو من ساكنيها الفقراء المحتاجين لسكن منخفض التكاليف<sup>١٤</sup>.

#### ٢-٢- القصور في الإدارة (الحوكمة):

لا يعتبر حجم التحضر في حد ذاته هو السبب الوحيد لحجم المناطق المتدهورة، ولكن الأهم هو كفاءة إدارة عمليات التحضر، حيث يؤدي سوء إدارة تلك العمليات إلى التزايد السريع في مظاهر الفقر الحضري، وما يعكسه من تضخم المناطق المتدهورة بالمدن<sup>١٥</sup>.

ولقد توصلت الكثير من الدراسات والأبحاث التفصيلية إلى أن بناء وانتشار أنماط الإسكان المتدني والمتدهور ما هي إلا ردود أفعال الفقراء وإجاباتهم على عيوب سياسات الإسكان على المستويين العام والخاص، كما تعكس قصور الحكومات وفشلها في تلبية حاجات السكان السكنية وفساد الإدارة واللامساواة الإجتماعية والتخلف الإقتصادي وعدم استقرار

١٣ عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتدني في مصر، خصائصه وآلياته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة "أوضاع الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨

١٤ هبة الله عاصم الفولي، مدى اتباع مهج ملانم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

15 The Cities Alliance, New Ways of Working together, The World Bank, Washington, 2003

العمالة<sup>١٦</sup>، وفيما يلي أهم مظاهر القصور في الإدارة (الحوكمة):

## ٢-٢-١- نقص الموارد المالية لدى الحكومات والمحليات:

حيث أصبحت عاجزة عن تمويل قطاع الإسكان، وفي حالات كثيرة تذهب الأموال المخصصة للمشروعات السكنية إلى مشروعات أخرى خدمية أو تمومية، وهذه الحالة يكون القطاع الخاص هو الجهة الوحيدة القادرة على التشييد، وأعلى الأقل توفير قطع أراضي للوحدات السكنية في متناول دخول الطبقات محدودة الدخل<sup>١٧</sup>.

## ٢-٢-٢- فشل السياسات والتشريعات المختلفة ومن أهمها:

### أ- فشل سياسات الإسكان:

من خلال عدم توافق السياسات مع الحاجات الفعلية للسكان من المستويات السكنية المختلفة، وبالتالي اتساع الفجوة بين العرض والطلب وما نتج عنه من ظهور المشكلات المختلفة المرتبطة بالإسكان والناجمة عن خطأ في تقدير الإحتياجات السكنية أو عدم الإهتمام بها<sup>١٨</sup> وفي نفس الوقت فشلت سياسات الإسكان في استيعاب الزيادة الناتجة عن الهجرات الداخلية.

### ب- التشريعات البنائية وتدخل الجهات الحكومية:

خلال التحكم في آليات سوق الإسكان بغرض الحفاظ على القيمة الإيجارية للوحدة السكنية حتي تتناسب مع دخول الطبقات ذات الدخل المحدودة، مما أدى إلى هجرة نسبة كبيرة من رؤوس الأموال إلى الإستثمار في مجالات أخرى أكثر جدوى من الإستثمار العقاري<sup>١٩</sup>، وحدث ذلك بالرغم من أن نظام الإيجار يعد من أفضل النظم التي تلائم الحالة المصرية بصفة عامة ومحدودي الدخل بصفة خاصة وليس نظام التملك، ومحاولة تثبيت الإيجارات لفترة طويلة من الزمن مما أدى لرفض هذا النظام من جانب الملاك<sup>٢٠</sup>.

### ج- ارتفاع أسعار الأراضي ودور المضاربة العقارية<sup>٢١</sup>:

وما ترتب عليه من وجود نسبة كبيرة الأراضي غير المستغلة في المناطق الحضرية ويتركها المضاربون كأراضي فضاء توقعاً لارتفاع أسعارها مع عدم وجود قانون يجرم ذلك<sup>٢٢</sup>.

١٦ عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتمدني في مصر، خصائصه وألبته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة "أوضاع الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨  
١٧ عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتمدني في مصر، خصائصه وألبته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة "أوضاع الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨  
١٨ أيمن إبراهيم كامل، استراتيجية إدارة الأراضي في المناطق الهامشية - نحو إدارة فعالة لمشكلة التداخل بين النمو العمراني وحماية الأرض الزراعية، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١  
١٩ عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتمدني في مصر، خصائصه وألبته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة "أوضاع الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨  
٢٠ محمد أحمد على العدوي، العشوائيات والأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ (دراسة الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العلوم السياسية، كلية التجارة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٥  
٢١ حمدي أحمد الديب، السكن العشوائي بمدينة سوهاج: دراسة جغرافية، من العمران العشوائي في مصر: الجزء الثاني، المركز الأعلى للثقافة، لجنة الجغرافيا، ٢٠٠٢  
٢٢ هبة الله عاصم الفولي، مدى اتباع مهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

د- اللامساواة الاقتصادية والاجتماعية<sup>٢٣</sup> :

التي تزيد من حدة المشكلة حيث تساهم في اتساع الفجوة بين الطبقات الاجتماعية المختلفة، بين أغنياء الحضر وفقراء الحضر، وبين فقراء الحضر وفقراء الريف.

هـ- قصور التشريعات والقوانين:

عدم تطبيق التشريعات والقوانين الخاصة بتقسيم الأراضي والتخطيط العمراني والإسكان وذلك لعدم كفاءة أجهزة التنظيم وعدم تطبيق الجزاء الرادع للفاسدين من العاملين في هذه الأجهزة<sup>٢٤</sup>.

### ٣- الخصائص المشتركة للمناطق العمرانية المتدهورة:

#### ٣-١- الخصائص العمرانية:

غالباً ما تكون مظاهر التدهور واضحة في شكل شبكة الشوارع وعروضها، أو شكل خزانات الصرف الصحي البارزة فوق سطح الأرض بالطرق، أو في أسلوب إمداد المنطقة بالمرافق، أو في شكل المباني ومواد إنشائها، وفي بعض الأحيان لغياب الإشتراطات البنائية تنشأ المباني والشوارع بطريقة غير منتظمة حيث تضيق وتتسع الشوارع، تستقيم وتتعرض وتتكسر، كما تتباين المباني في ارتفاعاتها، ويكاد ينعدم فيها تشطيب الواجهات مما يعطي إحساساً بأنها مباني غير جميلة أوردية، كما تنقصها المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء<sup>٢٥</sup>. وفيما يلي عرض لأهم الخصائص العمرانية بالمناطق المتدهورة<sup>٢٦</sup>:

#### ١- سوء الحالة العامة للإسكان أو مخالفة قوانين المباني وقواعد التنظيم:

يغلب على مساكن المناطق المتدهورة سوء الحالة الإنشائية، وغالباً ما تكون مبنية بمواد مؤقتة غير ملائمة للإسكان ودون المستوى مثل أن تكون الأرض ترابية، أو تكون مبنية من الطوب اللبن، وفي بعض الأحيان تكون من العشب المبنية من القطع الخشبية القديمة والصفيح والكرتون والصاج والخيش، والصفات التي تشترك فيها مساكن المناطق المتدهورة<sup>٢٧</sup> :

- النقص في وسائل الحياة داخل المسكن:

وتشمل النقص في الإنارة الطبيعية داخل المسكن وعدم وصول أشعة الشمس إليها وعدم إتاحة التهوية الطبيعية.

- النقص في وسائل الحياة خارج المسكن:

عدم وجود ملاعب، أو أماكن مفتوحة، أو مسطحات خضراء، والقرب من بعض

٢٣ عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمنتدى في مصر، خصائصه وألبيته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة "أوضاع الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨

٢٤ وزارة التخطيط. قطاع التخطيط الإقليمي، دراسة تحليلية عن تطوير وتنمية المناطق العشوائية، القاهرة، وزارة التخطيط، ١٩٩٩  
٢٥ ماجد محمد المهدي، النمو العشوائي وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ١٩٩٣

26 UN-habitat, The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements, Op.cit.

٢٧ أحمد خالد علام، تجديد الأحياء، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٩٧

الاستعمالات الضارة والخطرة للصحة.

٢- النقص في المرافق العامة والخدمات:

- عدم توافر شبكات المرافق (مياه نقية - صرف صحي - كهرباء) بالمنطقة أومع عدم كفايتها، وفي حالة وجودها تظهر كثير من المشاكل.

- عدم وجود نظام جمع القمامة والمخلفات، مما يسبب تلوث للمنطقة والعديد من المشاكل الصحية.

- وتشتك المناطق المتدهورة في قلة الخدمات العامة، من خدمات صحية وتعليمية وأمنية، مع عدم توافر سبل المواصلات العامة<sup>٢٨</sup>.

٣- عدم وجود الإحتياجات لمواجهة الكوارث الطبيعية والحوادث الرئيسية:

مثل الزلازل والإنهيارات والسيول والحرائق، ولا شك أن عدم وجود شوارع واسعة تسير فيها السيارات ومناطق مفتوحة ووحدات إسعاف أو مطافيء يعقد المشكلة ويضاعف الخسائر.

٣-٢- الخصائص الإجتماعية والإقتصادية:

- تؤدي أحوال ساكني المناطق المتدهورة إلى تقليل مردودية العمل وانخفاض أمد الحياة، وتساعد في نفس الوقت على استدامة الفقر واللامساواة واستمرار الحلقة المفرغة للفقر.

- وساكني المناطق المتدهورة عبارة عن جماعة إجتماعية تحتل المواقع الدنيا من النظام الإجتماعي للمدينة، وتعمل على هوامش الإقتصاد الحضري وتتعرض لشتى صور المحاصرة والتهميش، ويرتبط بهذا الوضع المتدني عدد من المؤشرات الإجتماعية كإنتشار الأمية، وارتفاع معدل المواليد، والقدرة والإستسلام، وسوء الأحوال الصحية، وانتشار الأمراض السلوكية والإجتماعية المختلفة<sup>٢٩</sup>. ومن أهم الخصائص الإجتماعية الإقتصادية للمناطق المتدهورة ما يلي:

١- الكثافة العالية، التكدس والتزاحم:

تميز المناطق المتدهورة بالكثافات السكانية المرتفعة، وارتفاع معدل المشاركة في المسكن حيث تكدس أكثر من أسرة في مسكن واحد، وتكثر هذه الظاهرة في الأحياء القديمة بوسط المدينة والعشوائية، وذلك في صورة استئجار أكثر من أسرة لشقة واحدة، وكل واحد يستأجر جزء منها، غرفة أو أكثر، وينتفع الجميع بمرافقها معاً بالتناوب، وبالتالي ارتفاع معدل التزاحم للغرفة الواحدة<sup>٣٠</sup>.

٢٨ هبة الله عاصم الفولي، مدى اتباع مهج ملانم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم

العمرائي، كلية التخطيط الإقليمي والعمرائي، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

٢٩ عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتدني في مصر، خصائصه وأبعاده ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة "أوضاع

الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨

٣٠ الهيئة العامة للتخطيط العمراني، مركز بحوث التنمية والتخطيط التكنولوجي، جامعة القاهرة، معهد ماساتوشوستس للتكنولوجيا: التوصيات والمعايير الإرشادية لبرامج تحسين البيئة الحضرية- للمناطق المخالفة للقانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١، بحث مشترك

**٢- انخفاض مستوى الحالة الصحية:**

وذلك نتيجة للظروف البيئية الغير صحية التي تتميز بالمناطق المتدهورة من سوء صرف المخلفات وتلوث البيئة والبلاغات المفتوحة، وترتفع نسبة الإصابة بالأمراض المعدية<sup>٣١</sup>.

**٣- معدلات وفيات وإنجاب مرتفعة:**

ترتفع معدلات الوفيات من ذكور (أزواج) مع انتشار زواج الشابات من كبار السن، وانتشار الطلاق والحبس وذلك بسبب كثرة المشاحنات واستخدام الآلات الحادة، وهذا بالإضافة إلى أنه لا يوجد متابعة جيدة للأمهات أثناء الحمل وبعد الولادة مما يزيد من معدلات وفيات الأمهات والأطفال<sup>٣٢</sup>.

**٤- انخفاض مستوى التعليم:**

تنتشر الأمية بين الجنسين وبصفة خاصة الإناث، وتعتبر الأمية أعلى من مثلتها بالنسبة للمعدل العام نتيجة لنقص الخدمات التعليمية وعدم اكتراث السكان بتعليم أبنائهم والخروج من التعليم الابتدائي نسبة عالية<sup>٣٣</sup>.

**٥- عدم وجود خصوصية:**

وذلك نتيجة للتزاحم الشديد والتلاصق في البيئة العمرانية<sup>٣٤</sup>.

**٦- تناقص فرص العمالة مع تزايد الدخول الطفيلية:**

حيث يزاول الكثير من سكان المناطق المتدهورة أنشطة هامشية، وذلك لأنخفاض مستواهم التعليمي والتقني، وهذه الأنشطة تدر عائد غير منتظم وذلك لا يتيح الأسر الإحساس بالإستقرار<sup>٣٥</sup>.

**٧- بؤر التوتر الإجتماعي:**

تشكل بعض الأسر في هذه المناطق بؤر توتر إجتماعي دائمة للمجتمع ، ونتيجة لذلك التوتر يتكون لديهم احساس بعدم الرضا ويتحول هذا الإحساس إلى حقد على المجتمع<sup>٣٦</sup>.

**٣-٣- خصائص إدارية وتنظيمية:**

- التأثير المحدود للهيكل الإداري المحلي وسلبيات آليات التنمية العمرانية.
- التفاوت بين الضوابط القانونية وقدرة الأجهزة المحلية على تنفيذها.
- غياب توزيع الأدوار وتحديد المسؤوليات واختصاصات الكوادر والجهات المختلفة.
- القصور في العديد من التشريعات والتنظيمات الإدارية المنظمة لعمليات التنمية على سبيل

٣١ أحمد خالد علام، تجديد الأحياء، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٩٧

٣٢ ممدوح الولي، سكان العشش والعشوائيات- الخريطة الإسكانية للمحافظات، نقابة المهندسين، مطابع روز اليوسف الجديدة، ١٩٩٣  
٣٣ ماجد محمد المهدي، النمو العشوائي وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى ، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ١٩٩٣

٣٤ ممدوح الولي، سكان العشش والعشوائيات- الخريطة الإسكانية للمحافظات، نقابة المهندسين، مطابع روز اليوسف الجديدة، ١٩٩٣  
٣٥ مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دلائل أعمال التخطيط العمراني: إعداد المخططات الإرشادية للمناطق المتخلفة بالمدن، دليل رقم

(٥)  
٣٦ ماجد محمد المهدي، النمو العشوائي وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ١٩٩٣

المثال ( قانون التخطيط العمراني- تقسيم الأراضي- تنظيم المباني- الحكم المحلي- نزع ملكية الأراضي لأغراض المنفعة العامة- قوانين تحسين البيئة- قروض مقابل التحسين)<sup>٣٧</sup>.

#### ٤- أنماط المناطق المتدهورة :

أن محاولة تنميط المناطق المتدهورة داخل المدن عملية شديدة الصعوبة نظراً لوجود اختلافات كثيرة فضلاً عن الاختلافات في السمات العامة لتلك المناطق، هذا إلى جانب التباين في التخصصات التي تتناول تلك الظاهرة إلى الحد الذي يجعل من تنميط المناطق المتدهورة والإتفاق عليها أمراً صعباً<sup>٣٨</sup>، لذلك تم تعدد أنماط المناطق المتدهورة كالآتي:

- تم تنميط المناطق المتدهورة في مصر وبخاصة إقليم القاهرة الكبرى، حيث أشار إلى إنقسام الكتلة العمرانية المتدهورة إلى نمطين :

أ- الأحياء السكنية القديمة.

ب- مناطق الإمتدادات العمرانية المتدهورة (غير المخططة) وغير مرخص بها من ناحية قوانين تقسيم الأراضي الفضاء وتنظيم المباني(عشوائية) حول المدينة وأداخله، وليس للأجهزة الرسمية سلطان عليها<sup>٣٩</sup>.

- تم تنميط المناطق المتدهورة على ارتفاع معدلات الأمية وارتفاع الكثافة السكانية وانخفاض مستوى الخدمات الحضرية وأسلوب الحياة السائد وبذلك تم الوصول إلى مجموعة من الأنماط وهي<sup>٤٠</sup>:

أ- أحياء واضعي اليد

ب- البؤر الإجرامية

ج- الأحياء المتخلفة القديمة

د- الجيوب المترفية

هـ- الأحياء المتخلفة داخل الأحياء الراقية والمتوسطة

و- الأشكال الإمكانية المتخلفة والتي لا تشكل مجتمعات محلية بالمعنى المتعارف عليه ( الأيواء- سكني قوارب الصيد- سكني أسطح العمارات- سكني الوكالات القديمة)

- تم تنميط المناطق المتدهورة على تداخلها مع المناطق التراثية كالآتي:

أ- ظهور المناطق العشوائية الغير رسمية ذات طابع ريفي أو حضري إما داخل المدينة

٣٧ أسامة محمد بهاء الدين حسن، المشاركة الشعبية كأداة فاعلة في التنمية المستدامة للتجمعات السكانية المتدهورة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عن شمس، ٢٠٠٦

٣٨ شريف عبدالمنعم كامل السيد، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة، ٢٠٠٤

٣٩ أحمد خالد علام، الأمن العام وتخطيط المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى ، بحث مقدم إلى مؤتمر "الأمن العمراني، رؤية مستقبلية"، المؤتمر العاشر لإتحاد المعمارين المصريين، جمعية المهندسين المعماريين المصرية، القاهرة ، مايو، ١٩٩٣

٤٠ ميشيل حليم شنودة ، تنميط الحياء الشعبية والمختلفة في مدينة القاهرة- دراسة حالة لحي المنيرة الغربية، ١٩٩٦

أعلى أطرافها حول المناطق الأثرية، مثل منطقة نزلة السمان.  
ب- ظهور المناطق العشوائية الغير رسمية داخل المناطق العمرانية المخططة<sup>٤١</sup>

- فى محاولة لتنميط الإمتدادات العمرانية للقاهرة الكبرى أوأى مدينة، والتي تختلف فى اتساع مساحتها ومواقعها داخل المدينة وخصائصها وإعمارها ودرجة خطورتها وهى:

أ- النمو العشوائي بالهوامش

ب- القرى التي تحتويها النمو والإمتدادات العمرانية

ج- المناطق المتدهورة من النواة القديمة للمدينة

د- سكنى المقابر

هـ- العشش<sup>٤٢</sup>

- تم تنميط المناطق المتدهورة على عدة دراسات أجريت فى محاولة لتنميط الإسكان فى دول العالم الثالث، حيث أشارت إلى أن المناطق المتدهورة تنقسم من حيث الشرعية أو الشكل القانوني إلى قسمين هما:

أ- المناطق المتدهورة غير الرسمية:

- إسكان واضعي اليد

- الإسكان الشبه غير الرسمي الذي يقع على أطراف المدينة أو خارج حدودها الإدارية

ب- المناطق المتدهورة الرسمية:

- الأجزاء القديمة بمركز المدينة

- المناطق الشعبية بالمدينة

كما قدم نمطين آخرين هما أشكال المتدني (إسكان الوحدات المشتركة- إسكان الحجرات المستقلة) وإشكال الإسكان المؤقت (العشش) وأشكال أخرى من الإسكان المتدني والمؤقت مثل إسكان القوارب والدكاكين والمساجد والأنواء والزبالين والمقابر<sup>٤٣</sup>.

- لقد تم تنميط المناطق المتدهورة على إتخاذ معيار الشكل الرسمي أو القانوني أساساً لعملية الترميم حيث تم تقسيم المناطق المتدهورة إلى قسمين:

أ- مناطق الإسكان الرسمي: ويتمثل فى ثلاثة صور هى:

<sup>٤١</sup> دينا معروف أحمد محمد ضيف الله، التخطيط كوسيلة لحماية المناطق الأثرية من النمو العمراني، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط

العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١

<sup>٤٢</sup> فتحى محمد مصيلحي، تطور العاصمة المصرية، والقاهرة الكبرى (تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ق.م إلى ٢٠٠٠ م)، الجزء الأول،

١٩٨٨

<sup>٤٣</sup> عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتدني فى مصر، خصائصه وألبيته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة "أوضاع

الطفل فى المناطق العشوائية"، ١٩٩٨

- النواة القديمة للمدن
- الإسكان الشعبي
- مساكن الأيواء
- ب- مناطق الإسكان الغير رسمي : ويتمثل في صورتين هي:
  - المقابر
  - الإسكان المتدهور داخل المدن أو على أطرافها (العشوائيات)
- تنميط المناطق المتدهورة على عامل النشأة والشرعية (الشكل القانوني أو الرسمي) والإلتحام الحضري كمعيارين للتنميط، وتم تقسيم المناطق المتدهورة إلى قسمين:
  - أ - المناطق المتدهورة بفعل الزمن وهي تضم:
    - إسكان رسمي : النواة القديمة – الجيوب الريفية – التجمعات المتدهورة وسط المناطق الحضرية المخططة – المساكن الشعبية
    - إسكان شبه رسمي : مناطق الزحف على الأطراف
  - ب- المناطق المتدهورة منذ النشأة وهي تضم:
    - إسكان رسمي : أكشاك الأيواء الحكومي
    - إسكان غير رسمي : العشش – المقابر – المناطق المبنية بوضع اليد – مناور السلام – أسطح العمارات – قوارب الصيد – الخيام – الحكر – الدكاكين – المخايء – الوكالات القديمة<sup>٤٤</sup>.
- تم تنميط المناطق المتدهورة بالقاهرة الكبرى وقسمت الي:
  - أ- مناطق متدهورة غير رسمية على أراضي زراعية: والذي يتكون من إسكان خاص تم بناءه على أراضي زراعية بعد شرائها بطريقة غير رسمية من المزارعين وبدون تصاريح للبناء، ولذلك فقد أطلق على هذا النمط الإسكان العشوائي لما له من عشوائية في التخطيط والبناء.
  - ب- مناطق متدهورة غير رسمية على أراضي صحراوية مملوكة للدولة: والذي يتكون من إسكان خاص تم بناؤه على أراضي الدولة بشكل غير رسمي وبدون تراخيص بناء، ولكن الإختلاف هنا يكمن في أنه من الممكن اعتبار هذا النمط شبه رسمي حيث تميل الدولة إلى الوصول إلى حلول تجعل من هذه المناطق رسمية كالإتفاق على دفع إيجار نظير استغلال الأرض.
  - ج- الأجزاء المتدهورة من قلب المدينة التاريخي: والذي يتضمن مناطق القاهرة ما قبل ١٨٦٠ م، وينتشر في هذا النمط المباني المتهدمة

٤٤ نعمات محمد نظمي، الإرتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة ( تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣

والمتهالكة بعد أن أدت قوانين الإيجارات والتحكم في علاقة المالك بالمستأجر إلى إهمال العقارات وغياب الصيانة ، ومن أهم ساكني هذا النمط الفقر الشديد، وبالرغم من ذلك يغلب على هذا النمط الكثافة المنخفضة بشكل عام، وذلك لعدة أسباب منها: تحول الكثير من المباني السكنية إلى تجارية، وسقوط عقارات بأكملها نتيجة لغياب الصيانة.

د- جيوب حضرية متدهورة:

ويتضمن هذا النمط أجزاء مختلفة داخل مدينة القاهرة وعلى وجه الخصوص تلك التي ظهرت في أوائل القرن العشرين، ويحتوي هذا النمط على مباني متهالكة من دور واحد إلى ثلاثة أدوار تضم العائلات الفقيرة، ويتسم هذا النمط بضالته الشديدة وتناثره بأرجاء القاهرة الكبرى بشكل يصعب معه قياسه بالمقارنة للأنماط الأخرى، والجدير بالذكر أن هناك تباينات فرعية داخل كل نمط من هذه الأنماط ولكنها غير ذات تأثير في هذا المستوى من الدراسة<sup>٤٥</sup>.

## المناطق العشوائية:

### ١ - مفهوم المناطق العشوائية:

- لا يوجد تعريف محدد ومتفق عليه لمفهوم العشوائيات ، حيث أخطأ العديد من الباحثين بمحاولة تضمين كافة أنواع المساكن غير الملائمة لسكني البشر تحت مسمى العشوائيات ، حيث لا تاخذ العشوائيات نمطاً واحداً ، وإنما انماط متعددة ذات سمات وطبيعة متباينة، سواء من حيث سمات السكان والمسكن، أو البيئة الكائن فيها، وأظروف نشأتها<sup>٤٦</sup>.

- تعددت المفاهيم الخاصة بتعريف المناطق العشوائية سواء في التعريفات العربية أو الأجنبية، كما يطلق عليه كثير من المرادفات: الإسكان العشوائي ( spontaneous housing) أو الإسكان الهامشي (margin housing) أو الإسكان السرطاني (cancer housing) أو الإسكان السلعي الصغير (petty commodity housing) أو الإسكان الغير المخطط (unplanned housing) أو إسكان واضعي اليد (squatter housing) أو الإسكان الشبه غير رسمي (semi informal housing) <sup>٤٧</sup>.

- وفي مصر يتم استخدام مصطلح العشوائيات بأعتباره المصطلح الرسمي كدلالة للمناطق المتدهورة عمرانياً أو الغير مخدومة وتشمل في ذلك كل أنواعها<sup>٤٨</sup>.

- ويمكن تلخيص تعريفات العشوائيات في أنها "كل سكن يبني مخالفاً لقوانين التنظيم المعمول بها، ويمثل ذلك القوانين العمرانية والصحية والسلامة العامة، ويمثل خطراً على سكانها وعلى المجتمع أو يضر بالمصلحة العامة في مستوى مبانيها أو كثافتها أو أظروف التجهيزات الموجودة بها، وغيرها من المعايير الصحية والنفسية والفنية المناسبة للسكن السليم<sup>٤٩</sup>.

- والإسكان العشوائي هو ظاهرة نمو الإسكان الشعبي الحر وذلك من منطلق محايد نشأت بآرادة كاملة للشعب وتنمو طبقاً لأنماط محددة ومتكررة لا تتغير تقريباً سواء بالنسبة لتخطيطها أو عروض شوارعها أو أبعاد قطع الأراضي بها، وقد استعمل التعبير (informal)

<sup>٤٦</sup> محمد أحمد على عدوي، العشوائيات والأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ (دراسة في الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن)، رسالة دكتوراه

الفرقة الأولى، كلية التجارة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٥

<sup>٤٧</sup> أحمد منير سليمان، الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية، دار الزايتب الجامعية، بيروت، ١٩٩٦

48 David Sims, Urban Slums Reports: The case of Cairo, Egypt, Op.cit.

<sup>٤٩</sup> أحمد محمد عبدالعال، المناطق العشوائية بمدينة الفيوم: دراسة جغرافية، من "العمران العشوائي في مصر": الجزء الثاني، المركز الأعلى للثقافة، لجنة الجغرافية، ٢٠٠٢

أولغير رسمي لكونه بدون تراخيص<sup>٥٠</sup>، يقصد به أيضاً النمو الغير مخطط والذي يمكن تعريفه بأنه نمو مجتمعات أو إنشاء مباني لا تتماشى مع النسيج العمراني للمناطق التي تنمو بها وحتى بدون ضوابط مخالفة بذلك المخطط العام لهذه التجمعات ومتعارضة مع الإتجاهات الطبيعية لنموها وامتدادها<sup>٥١</sup>.

- ولقد اختلفت المفاهيم المحددة للإسكان العشوائي، فمن قائل بأنها المساكن التي نشأت في غياب المخططات العمرانية، أو في وجود مخططات عمرانية شكلاً فقط، أو في غياب الرقابة والإشراف الهندسي، إلى قائل بأنها نتاج تراكمات رهبة لمشكلة الإسكان في مصر<sup>٥٢</sup>. أو التجمعات البشرية أو أشباه المساكن من عشش وأكواخ بناها أصحابها في غفلة من الدولة، حتى صارت تجمعات سكانية وصلت في العديد من الحالات إلى أحياء كاملة، بنيت على أراضي ملك للدولة، استولى الأفراد عليها ولا يوجد بها أى مرافق أو خدمات، وهذه المناطق لا تدخل في حيز التخطيط<sup>٥٣</sup>.

- تعرف العشوائيات على أنها "التجمعات العفوية التي يقيمها الأفراد في مناطق لم يكن من المقرر تعميرها في أى مكان وبأى شكل، وهو ما يعني المناطق التي تم إنشاؤها دون توجيه، أو إشراف من الدول، حيث سبقت احتياجاتها تخطيط الدولة"<sup>٥٤</sup>.

- العشوائيات أصبحت كل ما يبنيه الأهالي بلا تخطيط أو ترخيص، حيث الشوارع ضيقة وغير ممهدة، إلا إننا في هذه المناطق نلاحظ وجود بعض المباني من الأسمنت المسلح، بل وبعضها عمارات ذات طوابق متعددة ويتم إدخال المرافق إليها بالتدريج ولذلك فإن إيجاراتها مرتفعة وبعضها بالتمليك<sup>٥٥</sup>.

- فبعض التعريفات تركز على مسألة التخطيط، فتؤكد أنها تلك المناطق التي لم تمسها يد المخطط إطلاقاً، أو أسوأ تخطيطها، ولا يشترط فيها أن تكون مناطق قديمة، إذ أنه من الممكن تواجدها في مناطق حديثة العمران، إلا إنها سيئة التخطيط<sup>٥٦</sup>.

٥٠

عبدالمحسن بريدة، الجوانب الإيجابية في عمليات النمو العشوائي، ١٩٨٧

٥١ مدحت مصطفى خورشيد، دراسة تحليلية لمناطق الإسكان العشوائي داخل القاهرة، رسالة ماجستير، ١٩٨٩

٥٢ أحمد كمال الدين عفيفي، الانفجار السكاني و التوطين العشوائي في المدينة العربية، المؤتمر العام العاشر لمنظمة المدن العربية "المدينة العربية و تحديات المستقبل": الجزء الثاني، دبي، الإمارات، ١٩٩٧

٥٣ محمد أحمد علي عدوي، العشوائيات و الأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ (دراسة في الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن) ، رسالة دكتوراه الفلسفة مقدمة إلى قسم العلوم السياسية، كلية التجارة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٥

٥٤ نعمات محمد نظمي، الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة: تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣

٥٥ مدوح الولي، سكان العشش و العشوائيات: الخريطة السكانية للمحافظات، القاهرة، مطابع روز اليوسف الجديدة، ١٩٩٦

٥٦ سعيد خطاب، المناطق المتخلفة عمرانياً و تطويرها، الإسكان العشوائي، القاهرة، دار الكتب للنشر و التوزيع، ١٩٩٣

- المناطق العشوائية هي "مناطق تجمع سكاني نشأ مخالفاً وبعيداً عن التخطيط العمراني، وهي تعتبر امتداداً عمرانياً ومستوطنات بشرية تلقائية، أقيمت في بداية الأمر في مناطق هامشية على أطراف المدن في الأراضي الفضاء، والأراضي المخصصة للمنافع العامة، ثم توسعت حتى أحتواها العمران وأصبحت جزءاً منه"<sup>٥٧</sup>.

- يمكن تعريف العشوائيات من عدة مداخل، من المدخل القانوني، ومن المدخل الإقتصادي والإجتماعي، والمدخل العمراني وأخيراً المدخل الشامل وهو التعريف الرسمي<sup>٥٨</sup>.

#### التعريف القانوني<sup>٥٩</sup>:

- هي المناطق التي لا يجوز البناء عليها لأسباب قانونية، ومن هذه القوانين، قانون ٣ لسنة ١٩٨٢ والذي حرم البناء على الأراضي الزراعية، والأراضي التي تملكها الدولة وتكون غير خاضعة للتخطيط والتنظيم، ويجب أن تخضع للنسب المخصصة للطرق وهي ثلث المساحة الكلية لأرض التقسيم، والمباني مساحتها لا تزيد عن ٦٠% من قطعة الأرض التي يقام عليها، وقوانين الأرتفاعات والواجهات والرود والبروز والسلام الخ، وبالتالي التعريف القانوني هو: " كل المباني والمنشآت التي لم تحصل على تراخيص بناء، والتي يتم إنشائها على أراضي غير مخصصة للبناء، أو أراضي مخصصة من الدولة لأجهات أخرى، أو المباني الواقعة خارج كردون المدينة". ويعتبر كل من خالف أحد هذه القوانين عشوائياً من الناحية القانونية.

#### التعريف الإقتصادي الإجتماعي:

- تربط التعاريف هنا بين عشوائية الإنسان وعشوائية المكان، فمن ناحية المكان فالمكان غير قانوني أو غير رسمي بينما من ناحية الإنسانية فهو تدني حياته من كل الجوانب، ومن الناحية الإقتصادية فهو ذلك القطاع الخفي الذي لا تتوفر عنه البيانات والمعلومات الكافية التي تمكن متخذي القرار من وضع التخطيط السليم الذي يمكن بمقتضاه تحقيق الإستغلال الإقتصادي الكفء للموارد الرأسمالية لهذا القطاع، والدخل الناتج منه لا يساهم في الإيرادات الضريبية.

- وأنها رأسمال عقاري عاطل، والذي يشتمل على أربع صور أساسية هي: أنه قطاع غير رسمي ليس له سند قانوني، وأنه قطاع خفي لا تدرج الإستثمارات فيه والدخل المتحقق عنه في الحسابات القومية للدولة كما لا تدخل العمالة الموظفة فيه في القوى العاملة للدولة ولا يكون استخدام الأصول في هذا القطاع كفاء وبالتالي تتخفف مساهمته في الإقتصاد القومي ولا تتحقق له آليات السوق الفعالة التي تتوفر للقطاع العقاري الرسمي، والمقصود بذلك

<sup>٥٧</sup>

وزارة التخطيط: قطاع التخطيط الإقليمي، دراسة تحليلية عن تطوير و تنمية المناطق العشوائية، القاهرة، وزارة التخطيط، ١٩٩٩

<sup>٥٨</sup> هناء الجوهري، دراسة ميدانية لنماذج من التجمعات العشوائية بالقاهرة الكبرى، كتاب ثقافة التحليل، كلية الآداب، جامعة القاهرة، ٢٠٠٤

<sup>٥٩</sup> قانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢- بإصدار قانون التخطيط العمراني و لائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير التعمير و الدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، القاهرة، الطبعة السادسة، ١٩٩٥

القدرة على تداوله في نطاق آليات السوق بشكل فعال.

التعريف العمراني:

- تم التعريف على أنها حالة من التدهور العمراني التي يمكن أن تتواجد في أى مكون من مكونات النسيج العمراني، كالبناء العفوي للبنية الأساسية أو تغيير الاستعمالات، أو فقدان السيطرة على العلاقات بين الكثافات والخدمات والمرافق والعشوائية هي فقدان واحد أو أكثر من المقومات العمرانية للمدينة<sup>٦٠</sup>.

- وتم تعريفها على أنها أما تنسم بواحد أو أكثر من السمات التالية<sup>٦١</sup>:

- التدهور في المباني نتيجة للتقادم مع عدم توافر الصيانة أو عدم توفير المعايير الإنشائية والصحية والتصميمية وتكون غالباً مخالفة لقوانين البناء.
- التدهور في استعمالات الأراضي مثل تواجد الورش وتزاحم المناطق التجارية والأسواق في وسط المناطق السكنية أو عدم تجانس البناء الجديد مع القديم وتحول الشوارع إلى ممارسة الأنشطة المختلفة.
- تدهور شبكة المرافق والبنية الأساسية نتيجة زيادة الضغط عليها وعدم صيانتها.
- التدهور في شبكة الطرق والمسارات مما يؤدي إلى صعوبة مرور سيارات الطوارئ والخدمات بها كما يؤدي إلى التزاحم بها مما يؤدي إلى زيادة الضوضاء والتلوث البيئي.
- عدم توافر أو كفاية الخدمات الأساسية سواء صحية أو تعليمية أو ترفيهية أو أمنية.
- الإفتقار إلى المساحات المفتوحة وعدم صيانة المتوفر منها.
- غياب أو عدم كفاءة وسائل جمع القمامة مما يؤدي إلى تحول المناطق إلى مقالب قمامة مما يضطرهم أيضا في بعض الأحيان إلى حرقها مما يزيد من التلوث البيئي والأمراض.
- غياب الصيانة الدورية على جميع المستويات.
- التشوه البصري الناتج عن تفاوت الارتفاعات والألوان والطرز المعمارية والواجهات وفوضى الإعلانات.

<sup>٦٠</sup> جميلة محمد سامح، تحديد دور المؤشرات الحضرية في عمليات تطوير المناطق العشوائية ومتابعة تنفيذها في مصر، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

<sup>٦١</sup> شاهدان أحمد شيكة، نحو الإرتقاء بعمران القاهرة، من قضايا التنمية: القاهرة في لحظة تحول، مركز دراسات و بحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم الساسية، جامعة القاهرة، ١٩٩٨.

### المفهوم الرسمي:

- وهو المعتمد لدى الأجهزة الحكومية المعنية بالموضوع فقد عرفتها على أنها: " المجتمعات السكانية نشأت في غيبة التخطيط وخارج نطاق الإشراف الرسمي للأجهزة التخطيطية والإدارية، وبالمخالفة لقوانين البناء والتخطيط العمراني والزراعة، وتعدياً على الأراضي الزراعية وأملاك الدولة، وغالباً ما تكون هذه المناطق محرومة من الحد الأدنى لكافة أنواع الخدمات ومرافق البنية الأساسية"<sup>٦٢</sup>.

وبناءً على هذا التعريف الواسع نسبياً والمرن اختلفت الجهات المعنية في حصر عدد السكان الذين يقطنون العشوائيات فتعريف وزارة التنمية المحلية يختلف عن وزارة الإسكان وبالتالي فإن حجم المشكلة يختلف بين كل منهما ويرجع ذلك لأستبعاد وزارة التنمية المحلية للمناطق القديمة بأعتبارها تاريخية وليست عشوائية"<sup>٦٣</sup>.

## ٢ - أسباب ظهور المناطق العشوائية:

تتعدد وتتباين أسباب تكوين المناطق العشوائية عند تفريد الحالات المختلفة منها، إلا أنه يمكن القول بأن هناك أسباباً عامة يمكن أن نجدها في الحالة المصرية أوتحتى في العديد من الدول التي تعاني من تلك الظاهرة، والتي يمكن إرجاعها إلى عوامل خاصة بسياسات الدولة ذاتها، أو كنتاج لمبادرات وحلول خاطئة من جانب الأفراد لمواجهة مشكلة عدم توفر مسكن أو مأوى لهم<sup>٦٤</sup>، ومن السمات أيضاً الرئيسية لظهور العشوائيات في مصر هو الهجرة الداخلية بسبب مركزية الخدمات وفرص العمل بالمدن الكبرى، وعلاوة على ذلك فقد كان هناك أسباب ساعدت على تكوينها ونموها وانتشارها ومن هذه الأسباب<sup>٦٥</sup>:

### أ - النقص في عدد الوحدات السكنية:

نتيجة للهجرة الداخلية من الريف إلى المدن، ومن المدن الثانوية للمدن الكبرى، وتجاوزت معدلات نزوح السكان إلى المدن معدلات بناء المساكن بالأعداد اللازمة<sup>٦٦</sup>، فقد أدى ترك الإسكان كسلعة في السوق إلى خروج محدودي الدخل والفقراء من هذا السوق، خاصة في

<sup>٦٢</sup> سلسلة تقارير مجلس الشورى، لجنة الخدمات: "الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية"، التقرير رقم ٢٠ مجلس الشورى، جمهورية مصر العربية، ١٩٩٤

<sup>٦٣</sup> جميلة محمد سامح، تحديد دور المؤشرات الحضرية في عمليات تطوير المناطق العشوائية و متابعة تنفيذها في مصر، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

<sup>٦٤</sup> محمد أحمد على عدوي، العشوائيات و الأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ (دراسة في الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن) ، رسالة دكتوراه الفلسفة مقدمة إلى قسم العلوم السياسية، كلية التجارة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٥

<sup>٦٥</sup> مبروك محمد الشليبي، البعد البيئي لمشروعات الإرتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣

<sup>٦٦</sup> مبروك محمد الشليبي، البعد البيئي لمشروعات الإرتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣.

ظل عدم إسهام الدولة بتقديم الإسكان كخدمة، وسلعة لها أهداف إقتصادية وإجتماعية، وترك المسألة للقطاع الخاص، أدى هذا كله إلتبلور العشوائيات كبديل متاح وميسر أمام المواطنين المحليين، أو المهاجرين وراء العمل، للسكن في المدن والمناطق الحضرية<sup>٦٧</sup>.

### ب- قصور التشريعات والقوانين :

أدى هذا القصور إلنارتفاع أسعار الأراضي في المدن وظهور شركات تقسيم الأراضي غير قانونية<sup>٦٨</sup>.

### ج - إعتراف الدولة بالعشوائيات:

مثلت الحكومات المتعاقبة في مصر سبباً للعشوائيات، ليس فقط من خلال إهمال توفير مساكن لمحدودي الدخل أو فساد السلطات المحلية، وإنما أيضاً من خلال الإعتراف بالمناطق العشوائية بعد توصيل الخدمات والمرافق إليها كما أن تدخل الدولة للإرتقاء ولتطوير العشوائيات يعتبر اعترافاً منها بقانونية تلك المساكن<sup>٦٩</sup>، خاصة إذا ما تراخت وسمحت بنشوء عشوائيات جديدة . يؤدي هذا إلى تنامي ظاهرة سكني المناطق العشوائية أملاً من جانب السكان في أن الدولة إن عاجلاً أو آجلاً ستعترف بها وتوفر لها الخدمات والمرافق<sup>٧٠</sup>.

### د- المعدلات والمعايير التصميمية المرتفعة:

والتي تحددها القوانين وتجعل الإسكان الخاص الرسمي فوق متناول قدرة الكثير من الأسر مع استحالة الحصول على مسكن رسمي في حدود الإمكانيات المتاحة وبالتالي يلجأ الأفراد إلى الطرق والوسائل الغير قانونية<sup>٧١</sup>.

### هـ - عدم تخطيط الأنشطة الصناعية:

أدى انتشار العديد من الأنشطة الصناعية خارج النطاق العمراني وعدم معاونة أصحاب العمال في تسكين العمال وعدم تدخل الدولة في هذا إلى بحث العمال عن مساكن بجوار هذه المصانع، إما في القرى المحيطة بالمدينة أو بعض المباني التي أنشأت على أراضي زراعية

٦٧ محمد أحمد على عدوي، العشوائيات والأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ (دراسة في الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن) ، رسالة دكتوراه الفلسفة مقدمة إلى قسم العلوم السياسية، كلية التجارة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٥.

٦٨ وزارة التخطيط: قطاع التخطيط الإقليمي، دراسة تحليلية عن تطوير وتنمية المناطق العشوائية، القاهرة، وزارة التخطيط، ١٩٩٩.

٦٩ نادية صبحي، العشوائيات صناعة حكومية، الوفد، ١٩/٩/٢٠٠٠.

٧٠ محمد أحمد على عدوي، العشوائيات والأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ (دراسة في الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن) ، رسالة دكتوراه الفلسفة مقدمة إلى قسم العلوم السياسية، كلية التجارة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٥.

٧١ مبروك محمد الشليبي، البعد البيئي لمشروعات الإرتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣.

تحيط بهذه الأنشطة الصناعية بطريقة ارتجالية وعشوائية<sup>٧٢</sup>.

### و- عزل المناطق العشوائية:

يرجع البعض لنشأة المناطق العشوائية إلى حالة العزلة التي تعيشها بعض المناطق عمرانياً وإقتصادياً وإجتماعياً عن المدينة، مما يجعلها وحدة عمرانية شاذة، أو عند تخطيط هذه الأماكن لم يراع أن تلبي الإحتياجات المتغيرة والمتزايدة للسكان، ومن ثم تحدث تجاوزات، مثل البناء على المسطحات الخضراء وغيرها، مما يؤدي إلى تحويل المناطق العمرانية إلى مناطق عشوائية<sup>٧٣</sup>، مما يحدث نوع من تجاهل الدولة لهذه التجاوزات ومحاولة لعزل هذه المناطق واستبعادها من النسيج العمراني.

### ز- غياب سياسة تخطيط حضرية قومية:

تؤكد التجربة المصرية غياب خريطة قومية لتخطيط المناطق الحضرية تحدد كردونات المدن والقرى مما أدى إلى النمو التلقائي للمدن، بسبب المهاجرين من الريف، ومن ثم حدث نموسريع في تشكيل المناطق السكنية الغير رسمية<sup>٧٤</sup>.

## ٣- خصائص وسمات المناطق العشوائية:

هناك سمات أو ملامح مميزة للمناطق العشوائية تميزها عن مناطق الإسكان الأخرى وتبرز هذه السمات في الجوانب البيئية والعمرانية والإقتصادية والإجتماعية.

### أ- الخصائص البيئية:

#### ١- تداخل الأنشطة المختلفة مع المناطق السكنية:

تتداخل الأنشطة التجارية والصناعية والإقتصادية الأخرى مع المناطق السكنية مثل المحلات التجارية والورش الحرفية والصناعات اليدوية بين المساكن، كما تنتشر الأسواق المحلية أيضاً بهذه المناطق ويعتمد معظمها على الشارع كوسيلة للعرض ومكان للبيع ومزاولة المهن المختلفة<sup>٧٥</sup>، مما يسبب الضوضاء وتلوث الهواء<sup>٧٦</sup>.

#### ٢- عدم وجود خدمات إجتماعية:

تفتقر المناطق العشوائية على كثير من الخدمات الإجتماعية مثل المنشآت الصحية أو التعليمية

<sup>٧٢</sup> أميرة عنب، دور المشاركة الشعبية في تطوير المناطق العشوائية، رسالة ماجستير، كلية الفنون الجميلة، جامعة حلوان، ١٩٩٨  
<sup>٧٣</sup> سعيد على خطاب، المناطق المتخلفة عمرانياً وتطويرها، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع، القاهرة، ١٩٧٢  
<sup>٧٤</sup> محمد أحمد على عدوي، العشوائيات والأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ (دراسة في الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن)، رسالة دكتوراه الفلسفة مقدمة إلى قسم العلوم السياسية، كلية التجارة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٥  
<sup>٧٥</sup> د/محسن عزيز، الجوانب الإيجابية والسلبية للنمو العشوائي، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الثاني للبناء والتشييد، انتربيلد، القاهرة، ١٩٩٦  
<sup>٧٦</sup> ميروك محمد الشلبي، البعد البيئي لمشروعات الإرتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣

أو المباني الإدارية والأمنية أو الترفيهية أو الرسمية مثل المطافي وخدمات البريد وغيرها<sup>٧٧</sup>، كما لا يوجد احتياطات لمواجهة المشاكل الرئيسية التي قد تنتج بهذه المناطق كالحريق وانتشار الأوبئة الذي يرجع إلى تكدر وعدم وجود نظام لجمع القمامة ونظافة الشوارع ويكون البديل هو تجميع القمامة وحرقها بواسطة الأهالي<sup>٧٨</sup>.

### ٣- الإفتقار إلى المساحات الخضراء والمفتوحة:

عدم وجود أى متنفس للسكان وسط هذا التكدس من المباني، كما يعتبر الشارع المكان الرئيسي للترويح لأهالي المنطقة ويستخدمه الأطفال والشباب للهو واللعب<sup>٧٩</sup>.

## ب- الخصائص العمرانية:

### ١- المساحة والإرتفاعات للوحدات السكنية:

تتميز الوحدة السكنية العشوائية بصغر مساحتها وتعتبر مداخل المساكن أو مداخل المباني إمتداداً للمسكن نفسه وأغلب المباني يتراوح إرتفاعها بين دورين إلى ثلاثة أدوار.

### ٢- شبكة الشوارع وممرات المشاة:

تتميز المناطق العشوائية بسوء شبكة الطرق وانخفاض مستواها حيث تضيق شوارعها الداخلية بصورة يصعب معها وجود أى وسيلة مواصلات هذا بخلاف إفتقار هذه الشوارع الداخلية إلى أصفة المشاة وإختلاف مناسبتها في بعض الأحيان أما بالنسبة للشوارع الكبيرة التي تحيط بالمنطقة أو تقسمها إلى مناطق صغيرة فنجدها أفضل حالاً بحيث يمكن أن توفر حركة مرور آلية هامة وخاصة.

### ٣- المرافق العامة:

تفتقر بعض المناطق العشوائية للمرافق العامة مثل المياه والصرف الصحى والكهرباء<sup>٨٠</sup>، ولذلك يلجأ بعض سكان المناطق العشوائية إلى شراء المياه أو باستخدام صنابير لمياه العامة من أقرب منطقة وسرقة التيار الكهربائي وبناء الترنشات لصرف مخلفات المساكن<sup>٨١</sup>.

### ٤- سوء حالة الإسكان أو مخالفة قوانين المباني وقواعد التنظيم:

غالباً ما تكون مبنية ب مواد مؤقتة غير ملائمة للإسكان ودون المستوى مثل أن تكون الأرض ترابية، أو تكون مبنية من الطوب اللبن، وفي بعض الأحيان تكون من العشب المبنية من

<sup>٧٧</sup> محسن عزيز، الجوانب الإيجابية والسلبية للنمو العشوائي، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الثاني للبناء والتشييد، انتربلد، القاهرة، ١٩٩٦.

<sup>٧٨</sup> ميروك محمد الشليبي، البعد البيئي لمشروعات الإرتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣.

<sup>٧٩</sup> شريف عبدالمنعم كامل السيد، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة، ٢٠٠٤.

<sup>٨٠</sup> محسن عزيز، الجوانب الإيجابية والسلبية للنمو العشوائي، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الثاني للبناء والتشييد، انتربلد، القاهرة، ١٩٩٦.

<sup>٨١</sup> ميروك محمد الشليبي، البعد البيئي لمشروعات الإرتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣.

القطع الخشبية القديمة والصفيح والكرتون والصاج والخيش.<sup>٨٢</sup>

### ج- الخصائص الاجتماعية والاقتصادية:

- ١- غياب الشرعية وبالتالي فقدان الإحساس بالأمان<sup>٨٣</sup>:  
أغلبية سكان المناطق المتدهورة يعانون من مشكلة عدم شرعية الحيازة سواء للعقار أو للمنطقة التي شيدت في أغلب الأحيان على أرض حكر، أو وضع اليد، مما يجعلهم في حالة قلق وخوف وعدم إطمئنان بإستمرار، مما يدفعهم إلى تماسكهم وتضامنهم من أجل إقامة حياة إجتماعية لهم<sup>٨٤</sup>.
- ٢- مستوى الدخل:  
وجود نسبة كبيرة من سكان المناطق العشوائية ذوي الدخل المنخفض.
- ٣- المهن الغالبة:  
من أمثلة المهن الغالبة لسكان المناطق العشوائية ، عمال مهرة اكتسبوا الخبرة عن طريق التدريب، أو موظفين في وظائف بسيطة في القطاع الحكومي، أو يعملون في قطاع الخدمات، أوفي القطاع الغير رسمي بالحرف الصغيرة.
- ٤- ارتفاع معدل التزاحم:  
وذلك في استثمار أكثر من أسرة لشقة واحدة كل منهم يستأثر بجزء منها ويتنفع الجميع بمراقفها، أو بارتفاع معدل الأفراد في حجرة واحدة .
- ٥- انتشار الأمية:  
تنتشر الأمية بين الجنسين وبصفة خاصة في الإناث.
- ٦- ارتفاع نسبة المشاكل الاجتماعية:  
كالمشاجرات العائلية والطلاق وتشرد الأحداث وعدم الإحساس بالإنتماء للبيئة المحيطة وزيادة معدلات الجريمة والإدمان وتجارة المخدرات<sup>٨٥</sup>.
- ٧- سوء الحالة الصحية:  
نتيجة لانخفاض مستوى الدخل وكثرة عدد أفراد الأسرة، تنتشر أمراض سوء التغذية كما أن ارتفاع معدل التزاحم بالحجرة يؤدي إلى انتشار الأمراض الصدرية والأمراض المعدية<sup>٨٦</sup>.
- ٨- الأصل الريفي:  
لغالبية السكان ولذلك فإن العادات والسلوكيات هي عادات ريفية في المقام الأول.

<sup>٨٢</sup> أحمد خالد علام، تجديد الأحياء، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٩٧

83 UN-habitat, The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements, Op.cit

<sup>٨٤</sup> ماجد محمد المهدي، النمو العشوائي و أساليب معالجته و تطبيق ذلك على القاهرة الكبرى ، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ١٩٩٣

<sup>٨٥</sup> أحمد خالد علام، النمو العشوائي للتجمعات السكنية في مصر و أساليب معالجته، بحث مقدم إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات"- أولويات التطوير و البدائل، جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية بالتعاون مع مؤسسة فريد ريش ناومان الألمانية، القاهرة، ١٥-١٧ مايو، ١٩٩٤

<sup>٨٦</sup> مبروك محمد الشلبي، البعد البيئي لمشروعات الإرتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣

#### ٩- نوعية الأسر:

-الأسر النووية: هي الأسر المكونة من الأب والأم والأولاد، والأسر النووية بدأت تحل تدريجياً مكان الأسر الممتدة<sup>٨٧</sup>.  
- الأسر الممتدة: هي المكونة من الآباء والأبناء والأحفاد.

### ٤- إيجابيات وسلبيات المناطق العشوائية:

بعد التعرف على الخصائص والسمات للمناطق العشوائية يمكن تحديد انعكاسات تلك المناطق من إيجابيات وسلبيات.

#### ١- إيجابيات المناطق العشوائية:

هناك مجموعة من الأدوار من الممكن أن تلعبها المناطق العشوائية داخل المدينة ومن شأن هذه الأدوار إحداث تأثيرات مختلفة على المدينة بشكل عام وقد تم تصنيف هذه التأثيرات أو الإيجابيات إلى<sup>٨٨</sup>:

##### أ- الإيجابيات العمرانية:

- توفير إسكان منخفض التكاليف: إن المناطق العشوائية هي الأكثر فاعلية في توفير الإسكان منخفض التكاليف لقطاع عريض من محدودي الدخل، وتكون عملية إنشاء وبناء المساكن في هذه الحالة بسيطة وسهلة بالمقارنة بقطاع الإسكان الرسمي<sup>٨٩</sup>.

ومن أجل الوصول إلى إسكان منخفض التكاليف يكون ذلك على حساب البيئة المعيشية التي تتسم بالمساحات الصغيرة والإزدحام الشديد مع عدم توفير الخدمات والبنية الأساسية المطلوبة، ويعتبر توفير الإسكان منخفض التكاليف من أهم مقومات ظهور العمالة في القطاع الغير رسمي حيث يجذب الوافدين الجدد ذوي الأجور الزهيدة، وبالتالي تزيد العمالة في القطاع الغير رسمي عنها في القطاع الرسمي<sup>٩٠</sup>.

- توفير خدمات منخفضة التكاليف لمجتمعات منخفضة الدخل: نظراً لغياب الخدمات بشكل رسمي في المناطق المتدهورة الغير رسمية، فتقوم تلك المناطق بتوفير الخدمات المختلفة المطلوبة بشكل غير رسمي وبأسعار زهيدة نسبياً، مما يؤدي إلى زيادة الطلب

<sup>٨٧</sup> نعمات محمد نظمي، الإرتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة ( تقييم تجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣

<sup>٨٨</sup> هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية(حالة دراسة منشية ناصر ،الدرب الأحمر، مصر القديمة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي و العمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

89 UN-Habitat, The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlement, Op.cit.

<sup>٩٠</sup> هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية(حالة دراسة منشية ناصر ،الدرب الأحمر، مصر القديمة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي و العمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

على هذه الخدمات من قبل المناطق المحيطة بها<sup>٩١</sup>.

- الإلتزام بقواعد بنائية وتخطيطية غير مكتوبة: ويظهر ذلك في عروض الشوارع والمساحات المتروكة من الجوانب بدون بروزات والأبراج والبلكونات وكذا ارتفاعات الأدوار والمباني، وتشير هذه المؤشرات إلى الإلتزام الإجتماعي والتمشي مع العرف قد يكون البديل أو المكمل للقوانين والإشترطات المفروضة التي تحول دون نجاح تطبيقها بقوة القانون<sup>٩٢</sup>.

- خلط الإستعمالات: خلط الإستعمالات التجارية مع الإستعمالات السكنية في بعض المناطق العشوائية يساعد على خلق الحركة في مراكز المناطق السكنية حيث أن البلكونات والمباني المنفصلة (الإسكان العام) ليست هي الحل الوحيد أمام أجهزة التخطيط ولوائح تقسيم الأراضي<sup>٩٣</sup>.

#### ب- الإيجابيات الاقتصادية:

- مصدر للعمالة منخفض التكاليف: توفر المناطق العشوائية فرصة إقتصادية جيدة حيث توفر الوعاء اللازم للعمالة ذات الأجور المنخفضة والتي لا تستطيع السكن إلا في هذه المناطق ذات تكلفة السكن الزهيدة، ولكن في نفس الوقت تخاطر هذه المناطق باستغلال ساكنيها حيث إن الهجرة من الريف إلى المدينة تكون في حقيقة الأمر محاولة للحصول على وظائف أفضل وبالتالي حياة أفضل، وينتهي الأمر في أغلب الأحيان بالعمل في وظائف دنيا بأجور شديدة الإنخفاض.

- مصدر للعمالة في سوق الوظائف الغير رسمي: يشكل سكان المناطق العشوائية مصدراً في غاية الأهمية لسوق الوظائف الغير رسمية ذات الأجور شديدة الزهد، وذلك لأن سكان هذه المناطق لا ينعم بأغلبه إلا بمستوى محدود جداً من التعليم، هذا بالإضافة إلى محدودية المهارات والموارد الإقتصادية<sup>٩٤</sup>.

<sup>91</sup> UN-Habitat, The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlement, Op.cit.

<sup>92</sup> عبد المحسن برادة، الجوانب الإيجابية في عملية النمو العشوائي، المؤتمر الأول لتخطيط المدن و الأقاليم (النمو العشوائي حول التجمعات السكنية في مصر)، القاهرة، ١٩٨٦

<sup>93</sup> محسن عزيز، الجوانب الإيجابية والسلبية للنمو العشوائي، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الثاني للبناء والتشييد، انتربيلا، القاهرة، ١٩٩٦.  
<sup>94</sup> هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية(حالة دراسة منشية ناصر، الدرب الأحمر، مصر القديمة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي و العمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧.

- ذاتية التمويل: يعتمد القطاع الغير رسمي (المناطق العشوائية) اعتماداً كلياً على جهود قاطنيها سواء من ناحية التمويل أو الحصول على مواد البناء أو التصميم والبناء والصيانة، ولا تلجأ سكان هذه المناطق إلى أى دعم أو معونة من الجهات الرسمية<sup>٩٥</sup>.
- تشجيع الإستثمار العقاري الخاص بصورة كبيرة: تمثل هذه المناطق نوعاً من الإستثمار، يمكن إذا ما أحسن إستغلاله وترشيده بطريقة مناسبة أن يضيف إضافة ملحوظة إلى رصيد الوحدات السكنية<sup>٩٦</sup>.

### ج- الإيجابيات الإجتماعية:

- توفير شبكة من الدعم الإجتماعي للوافدين الجدد وذلك من خلال<sup>٩٧</sup>:
- المساعدة على التأقلم: يمكن اعتبارها نقط دخول للمدينة يتدرب فيها المهاجر على الحياة الحضرية من خلال تقديم المساندة والدعم الإجتماعي للتأقلم على الوضع الجديد.
- توفير مقومات الحراك الإجتماعي: من خلال توفير البيئة المناسبة للتزقي والحراك الإجتماعي.

### ٢- سلبيات المناطق العشوائية:

يشكل النمو العشوائي لبعض المناطق جسماً سرطانياً دخياً على المدينة يرتبط به ويتصف بعشوائية النمو وسرعة الإنتشار، وتكمن خطورة وجوده بالمناطق الحضرية بتداخله مع أطرافها أو تواجد داخل الدينة في بعض أجزائها، ليس فقط كونه إيواءاً إضطرارياً لتعداد سكاني كبير يصعب إحلاله بامتداد مخطط جديد وذلك لعظم حجم ما يتضمنه من مشتملات يصعب تداركها وإنما تكمن خطورته في الإنفصال النوعي والطبقي الذي يفجره بين التكوين الإجتماعي والحياة اليومية لسكان هذه المناطق وسكان باقي المناطق الحضرية المرتبطة بها<sup>٩٨</sup>، ويمكن حصر الجوانب السلبية لهذه المناطق كالآتي:

---

٩٥ مبروك محمد الشليبي، البعد البيئي لمشروعات الإرتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣

٩٦ محسن عزيز، الجوانب الإيجابية والسلبية للنمو العشوائي، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الثاني للبناء والتشييد، انتربيلد، القاهرة، ١٩٩٦

٩٧ هبة الله عاصم على الفولي، مدى اتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية(حالة دراسة منشية ناصر، الدرب الأحمر، مصر القديمة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

٩٨ محسن عزيز، الجوانب الإيجابية والسلبية للنمو العشوائي، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الثاني للبناء والتشييد، انتربيلد، القاهرة، ١٩٩٦

أ- السلبيات العمرانية:

- الخدمات والمرافق: وذلك نتيجة لعدم وجود تخطيط مسبق لعروض الشوارع<sup>٩٩</sup>.
- تحول الكثير من الأحياء القائمة بمركز الأقليم إلى مناطق عشوائية: حيث أن النمو العشوائي بالتجمعات العمرانية القائمة، وفي غياب إشراف حقيقي من السلطات الرسمية إلى تحول هذه الأحياء إلى مناطق عشوائية تتميز بقدوم مبانيها وسوء حالتها وتدهورها.
- سوء حالة شبكة النقل والمواصلات: وتعتبر هذه من أهم المشكلات المناطق العشوائية فهذه المناطق غير قادرة على استيعاب ونقل الأعداد الضخمة من سكانها في رحلاتهم اليومية نظراً لضيق الشوارع وإختلاف مناسبتها.

ب- السلبيات البيئية:

- سوء الخلط في إستعمالات الأراضي: وهي من السمات الرئيسية بهذه المناطق فالمباني التجارية والإدارية والصناعية (المصانع الصغيرة والورش) جميعها تقع داخل المنطقة السكنية فليس هناك أى نسق تخطيطي عام يحدد شكل هذه التجمعات مما له من أثر سيئ على البيئة السكنية المحيطة .

ج- السلبيات الاجتماعية:

- ارتفاع الكثافة السكانية: أثرت تلك الكثافات المرتفعة على كل مرافق الحياة والمناطق المحيطة بها مما يؤدي إلى زيادة العبء على مرافق هذه المناطق والمناطق المحيطة<sup>١٠٠</sup>.

<sup>٩٩</sup> مبروك محمد الشلبي، البعد البيئي لمشروعات الإرتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣

<sup>١٠٠</sup> محسن عزيز، الجوانب الإيجابية والسلبية للنمو العشوائي، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الثاني للبناء و التشييد، انتربيد، القاهرة، ١٩٩٦

## المفاهيم المختلفة الخاصة بالتراث:

### ١ - المناطق التراثية:

- هي الموضع الذي يعبر عن ذاكرة المكان والثقافة المستمرة فيه عن طريق عناصر البيئة العمرانية المحافظ عليها، والتي تحمل قيمةً جمالية وثقافية وسياسية<sup>١٠١</sup>. أي أن المنطقة التراثية هي مباني تراثية ضمن إطار تاريخي وعمراني مميز يتمثل في النسيج العمراني من شبكة شوارع وفراغات وساحات<sup>١٠٢</sup>.

- المنطقة التراثية تحتوي على مجموعة من المباني التاريخية والأثرية ترجع إلى عصور مختلفة وذات قيمة، وتعتبر المنطقة التراثية بمثابة المرجع التاريخي للمعلومات عن المدينة في فترات سابقة، وهي غالباً تزخر بالمفردات التراثية والقيم الدالة على مجموعة الخصائص العمرانية والمعمارية إلى جانب الخصائص الاجتماعية للمجتمع من عادات وتقاليد وصفات متوارثة<sup>١٠٣</sup>.

- ولقد تم تعريف المناطق التراثية على أنها المناطق التي تخص المجموعة أو الأمة، بالرغم من أنها قد تكون نتاج الفرد الواحد، وتتعدد ممتلكات التراث لتشمل المنازل البيئية ومساكن الريف وما يتبعها، والقلاع والقصور، والكاتدرائيات والكنائس التاريخية، والآثار، والتنسيق الحدائقي الطبيعي ومناطق بيئة الحيوان والنبات، وكل ما يخص العلوم والثقافة والصناعة والفن<sup>١٠٤</sup>.

### ٢ - الأثر:

يعرف قانون الآثار المصري رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ في المادة (١) الأثر كالتالي:  
" يعتبر أثر كل عقار أو منقول أنتجته الحضارات المختلفة أو أحدثته الفنون والعلوم والآداب والأديان من عصر ما قبل التاريخ وخلال العصور التاريخية المتعاقبة حتى قبل مائة عام متى كانت له قيمة أو أهمية أثرية أو تاريخية بأعتبره مظهراً من مظاهر الحضارات المختلفة التي قامت على أرض مصر أو كانت لها صلة تاريخية بها، وكذلك صفات السلالات والكائنات المعاصرة لها"<sup>١٠٥</sup>.

101 Lynch, Kevin, The image of the city, M.I.T.Press, Cambridge, England, 1960

١٠٢ نسرین محمد اللحام، الحفاظ على المباني التراثية وتوظيفها، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٦  
١٠٣ منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقمنة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

104 Richard Harrison, Manual of Heritage Management, London, 1992

١٠٥ قانون الآثار المصري رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣، مادة ١، الهيئة العامة للطابع الأميرية، ١٩٨٣

إلا أنه يجب ملاحظة أن مدلول كلمة أثرى تختلف من موقع إلى آخر ومن بلد إلى آخر نظراً لاختلاف عمر الحضارة في كل بلد أو موقع فما يطلق عليه أثر في بلد مثل الولايات المتحدة الأمريكية بعمرها الحضارى الذى لا يتعدى ٢٠٠ عام قد لا يرقى إلى نفس المرتبة إذا ما وجد في بلد مثل مصر التى يتجاوز عمرها الحضارى ٧ آلاف عام<sup>١٠٦</sup>.

### ٣- المبنى التاريخي :

وعرف برنارد فيلدين المبنى التاريخي " هو المبنى الذى يعطينا الشعور بالروعة ويجعلنا نريد أن نعرف أكثر عن الناس والثقافة التى خلقت إبداعه، وهو يحتوى على قيم معمارية وجمالية وتاريخية وأثرية وإقتصادية وإجتماعية وحتى سياسية وروحية ورمزية والتأثير الأول لهذا المبنى يكون عاطفى لأنه رمز للشخصية والاستمرارية الثقافية<sup>١٠٧</sup>.

### ٤- المبنى الأثرى :

وقد عرف المبنى الأثرى على أنه ذلك البناء القديم الذى تظهر فيه قيمة فنية أو ثقافية تعبر عن نتاج عصره وأن يكون موقعاً لحدث قومى تاريخى هام. ولذلك تنقسم المباني الأثرية إلى نوعين أولهما المباني الأثرية ( التراثية ) المعمارية وثانيهما المباني التاريخية وهذا التقسيم شائع فى معظم البلدان حيث يتم التفريق بين المبنى الأثرى الذى يعبر عن قيمة فنية فى حد ذاته، وبين المبنى الذى شهد حدثاً قومياً هاماً وهو لا يحتوى قيمة فنية ترتقى به لمرتبة الأثر المعماري<sup>١٠٨</sup>.

### ٥- الأثر التاريخي :

لا يتضمن مفهوم المعلم التاريخي كما حددته الجهود الدولية المنظمة في هذا المجال العمل المعماري منفرداً ولكن أيضاً الموقع الحضري Urban أو الريفي Rural الذي يحمل طابعاً لحضارة خاصة، أولتطوير بليغ أو حدث تاريخي، ولا ينطبق هذا المفهوم على الأعمال ذات القيمة الكبرى فقط ولكن أيضاً على الأعمال المتواضعة القديمة والتي اكتسبت معنى ثقافي حضاري مع تقادم الزمن. وأن أى أثر أو معلم تاريخي لا ينفصل عن التاريخ الذي يقف شاهداً عليه ولا عن المكان الموجود فيه وأنه لا يسمح بنقل كل أو أى جزء منه إلا لمتطلبات

١٠٦ حسن محمود حسن أحمد، إحياء المناطق التاريخية من خلال إعادة توظيفها، رسالة ماجستير، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، ١٩٩٧

107 Feilden, Bernard M., Conservation of Historic Buildings, first edition(1982), Butterworth-Heinemann Ltd 1994

١٠٨ معاذ أحمد محمد عبدالله، تزايد حد الحماية في المواثيق الدولية للأثار، كتاب مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي السادس، ٢٠٠٠

الحمامة<sup>١٠٩</sup>. هذا التعريف للمعلم التاريخي يجعله وحدة متكاملة بما يحويه من منحوتات وتفاصيل بما يؤكد العلاقة بين الثابت والمنقول حيث أنهما معاً ينقلان الرسالة الحضارية كما جاء في ميثاق فينسيا ١٩٦٤ "أن المنحوتات والرسومات والزخارف تمثل جزءاً لا يتجزأ من الأثر ولا تنفصل عنه إلا إذا كان هذا الفصل هو الحل الوحيد للإبقاء عليها"<sup>١١٠</sup>.

## ٦- الآثار:

- هي بمثابة محددات للمدينة وتمثل نقاط تجمع أو توجيه لا يمكن أن تغيب عن ذهن المرء في تصوره وإدراكه للمنطقة الحضرية، وما كانت عليه قبل وقوع التطورات المادية والإجتماعية الجذرية التي طرأت عليه بعد التحول أو التغير الذي وصل إليه المجتمع، كما أن الآثار هي مدلولة على شكل السلطة والإتجاهات الفكرية للأسرة الحاكمة في العصر الذي أنشأت فيه<sup>١١١</sup>.

- ويكون الأثر له ارتباط بما حوله من بيئة مبنية و حياة إجتماعية وأسس إقتصادية<sup>١١٢</sup>. وقد تتمثل الآثار في القصور أو السرايات أو أقواس النصر والنحتيات والمعابد ومجموعة من الأعمال القيمة<sup>١١٣</sup>.

## ٧- المناطق التاريخية:

- هي جزء من بيئة الإنسان اليومية التي تمثل الوجود الحى للماضي الذي شكلها وتقدم التنوع التي تحتاجه حياتنا المعصرة حتى تتماشى مع تنوع المجتمع وبهذا تزيد في قيمتها وتكتسب بعداً إنسانياً إضافياً. المناطق التاريخية تكتسب خلال الحقب المختلفة الأدلة على ثراء وتنوع الأنشطة الثقافية والدينية والإجتماعية وهي تراث غير قابل للنقل ينتج عن دماره فقدان الهوية مما يؤدي في الغالب إلى اضطراب إجتماعي حتى ولو لم يؤدي إلى خسارة إقتصادية<sup>١١٤</sup>.

- والمناطق التاريخية هي المناطق التي تمثل حقبة تاريخية معينة ويتم التعرف عليها من خلال إحتوائها لقيم عمرانية تتمثل في عناصرها التخطيطية، وقيم معمارية تتمثل في مفرداتها وتفاصيلها المعمارية، وهي غالباً ما تتميز بصفة التركيز الشديد لمبانيها التراثية بما يمنحها التميز عن سائر المناطق الأخرى من حيث النسيج العمراني ونسق ومواد البناء

109 ICOMOS, International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites, Venice Charter, 1964. (www.Icomos.org)

١١٠ أمانى السيد عبد الرحمن أحمد الرئيس، الموثيق والتوصيات الدولية للتعامل مع التراث المعماري والعمراني، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣

١١١ مؤتمر الأغاخان، تحديات التوسع العمراني، القاهرة، ١٩٩٢

112 International conference, Tourism heritage environment, Egypt, 1992

١١٣ أحمد خالد علام، أحمد عبدالله، تاريخ تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٩٣

114 UNESCO, Recommendation Concerning the Safeguarding and Contemporary Role of Historic Areas, Nairobi, 1976

والإرتفاعات وأشكال الكتل وعلاقتها والألوان والخطوط المستخدمة<sup>١١٥</sup>.

- المناطق التاريخية والمعمارية ظهرت في توصيات نيروبي عام ١٩٧٦: "على أنها مجموعة من المباني، الإنشاءات، والمناطق المفتوحة التي تحتوي على مواقع أثرية ومواقع حفريات تمثل مستقرات إنسانية في بيئة عمرانية أوبينة ريفية ذات قيمة من وجهة النظر الأثرية والمعمارية والجمالية والإجتماعية والثقافية سواءاً إنتمت إلى فترات ما قبل التاريخية أوتاريخية<sup>١١٦</sup>.

- عرفت الحلقة النقاشية الأولى للبرازيل عن الإبقاء وإعادة حيوية المراكز التاريخية ١٩٨٧م، أن المواقع العمرانية التاريخية هي " تلك المناطق التي تتركز بها الأدلة المتعددة على النتائج الثقافي للمدينة، لذلك يجب وصفها على أساس قيمتها التنفيذية كمناطق ذات طبيعية خاصة وليس بمقارنتها بالمناطق غير تاريخية حيث أن المدينة بأكملها يمكن فهمها على أنها وحدة تاريخ، والمواقع العمرانية التاريخية جزء من كل أكبر تجمع ما بين البيئة الطبيعية والمبنية والخبرة والحياتية اليومية للسكان"<sup>١١٧</sup>.

- وهذا يعني أن المنطقة التاريخية ليست بالضرورة أن تكون قديمة جداً، وأن المكان لا يعتبر تاريخياً إلا في حالة إستمرار وجود نشاط إجتماعي به، فلا يمكن إعتبار منطقة الأهرامات مثلاً بهذا المفهوم ولكن تعتبر منطقة أثرية في حين أن منطقة الجمالية تعتبر بهذا المفهوم منطقة تاريخية لإستمرارية وجود حياة إجتماعية بها، أى أنه يجب توافر الإستمرارية الحضارية بالمنطقة حتى توصف بالتاريخية<sup>١١٨</sup>، تحتوي المناطق الحضرية على أنواع المباني التالية:

- المباني الأثرية المدرجة بقوائم التسجيل.
- المباني التي بناها المعماريين المشهورين وأصبحت جزءاً من التراث .
- المباني التي تسجل حقبات أو مراحل ذات قيمة أو تتميز بزخارف تمثل مرحلة معينة.
- المباني التي تعكس عمارة محلية أو عمارة تقليدية مرتبطة بمكان ما .
- المباني التي ترتبط بتاريخ الشعوب .

١١٥ عبد الله العريان، المعايير والنظم والقوانين المحلية لصيانة المباني والمناطق ذات القيمة التاريخية، ندوة التراث المعماري في إفريقيا، القاهرة، ١٩٩٠

116 UNESCO, Recommendation Concerning the Safeguarding and Contemporary Role of Historic Areas, Nairobi, 1976

117 ICOMOS, First Brazilian Seminar About the Preservation and Revitalization of Historic Centers, 1987.(www.icomos.org)

١١٨ حسن محمود حسن أحمد، إحياء المناطق التاريخية من خلال إعادة توظيفها، رسالة ماجستير، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، ١٩٩٧

## ٨- التراث:

- وقد عرف الميثاق الدولي للسياحة الثقافية (المكسيك ١٩٩٩) على أن التراث Heritage مفهوم عام عريض يتضمن البيئة الطبيعية والثقافية، فهو يشتمل على تنسيق الأرض، والأماكن التاريخية، المواقع والبيئات المبنية بالإضافة إلى التنوع البيولوجي، والممارسات الثقافية السابقة والمستمرة والخبرات المعرفية والحياتية. فالتراث يسجل ويعبر عن العمليات الممتدة عبر الزمن والتطورات التاريخية التي تشكل جوهر الهوية الأصلية المحلية والقومية والإقليمية المتنوعة بحيث تمثل مكوناً متداخلاً مع الحياة الحديثة، والتراث مرجع ديناميكي ووسيلة إيجابية للنمو والتغيير، وهذا التراث الخاص والذاكرة الجماعية لكل منطقة محلية أو مجتمع لا يمكن إستبداله ويمثل قاعدة هامة للتنمية في الوقت الحالى والمستقبلي<sup>١١٩</sup>.

- وينقسم مفهوم التراث إلى التراث الثقافي والتراث الطبيعي كالآتي<sup>١٢٠</sup>:

### ١- التراث الثقافي:

- الآثار: الأعمال المعمارية، وأعمال النحت والتصوير على المباني، أو العناصر والتكوينات ذات الصفة الأثرية، والنقوش والكهوف، ومجموعات المعالم التي لها قيمة عالمية استثنائية من وجه نظر التاريخ أو العلم أو الفن.
- المجمعات: مجموعات المباني المنعزلة أو المتصلة التي لها بسبب عمارتها أوتناسقها أو اندماجها في منظر طبيعي، ولها قيمة عالمية استثنائية من وجه نظر التاريخ أو العلم أو الفن.
- المواقع: أعمال الإنسان أو الأعمال المشتركة بين الإنسان والطبيعة، وكذلك المناطق بما فيها المواقع الأثرية ولها قيمة عالمية استثنائية من وجه نظر التاريخ أو العلم أو الفن.

### ٢- التراث الطبيعي:

- المعالم الطبيعية المتألقة من التشكلات الفيزيائية أو البيولوجية أو من مجموعات هذه التشكلات التي لها قيمة عالمية استثنائية من وجهة النظر الجمالية أو العلمية.
- التشكلات الجيولوجية، الفيزيوجرافية والمناطق المحددة بدقة مؤلفة موطن الأجناس الحيوانية والنباتية المهددة، التي لها قيمة عالمية استثنائية من وجهة نظر العلم أو المحافظة على الثروات.
- المواقع الطبيعية أو المناطق الطبيعية المحددة بدقة التي لها قيمة عالمية استثنائية من وجهة نظر العلم أو المحافظة على الثروات أو الجمال الطبيعي.
- التراث هو الرصيد المخزون المتميز الذي يميزه الثبات والاستمرارية معاً ويجمع في

١١٩ أماني السيد عبد الرحمن أحمد الرئيس، الموثائق والتوصيات الدولية للتعامل مع التراث المعماري والعمراني، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣

120 <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001140/114044ab.pdf#page=130>

ثناياه القيمة الروحية والجمالية بالإضافة إلى كونه حقيقة مادية ملموسة فرضت قبولاً واحتراماً لكونها تسجيلاً صادقاً لثقافة المجتمع ووحدة منهجه وملامحه الإنسانية والفكرية عبر العصور من خلال فترات وحقب متباينة الظروف والملامح، أى أن التراث واقعاً وتسجيلاً حياً لثقافة المجتمع، وركناً من أركانه، فهو أسلوب ومنهج للتعامل مع المحيط وضوابطه المادية<sup>١٢١</sup>.

#### ٩ - التراث المعماري:

- والتراث المعماري ما هو إلا التراث الحضاري لمجتمع ما باعتبار أن العمارة مرآة لحضارة هذا المجتمع وتجسيد له، وهو وثيقة تاريخية وفنية وهوققيقة ثقافية، وتتعدد مجالات التراث المعماري- الحضاري وتتمثل في<sup>١٢٢</sup>:

أ- المحيط البيئي (التراث العمراني)  
ب - المبنى أو الصرح ذاته ( التراث المعماري)  
ج - الآثار والمنقولات الداخلية والخارجية

- ويعتبر التراث المعماري هو خير مثال لتأكيد الطرح السابق فهو" مجموعة المباني والمنشآت والتشكيلات نتاج العلاقات المركبة بين المباني والفراغات والمحتوى والبيئة التي استمرت وأثبتت أصالتها وقيمتها في مواجهة التغيير المستمر والمتصل أحياناً غير المتواصل أحياناً أخرى، وتوفر لها نتيجة لهذا القبول العام والإحترام وتنامت إلى أن أصبحت السجل الحى والمرجع البصري المركب الذي يؤرخ ويجسد علاقات المجتمع، ويشكل التراث المعماري والعمراني أحد أهم ركائز الطابع المعماري والعمراني لبيئة الإنسان وحجر الزاوية وثقافة المجتمعات وتميزها وهويتها والتعبير المادى عنها<sup>١٢٣</sup>.

- إن التراث المعماري حسب تعريف الميثاق الأوروبي للتراث الحضاري عام ١٩٧٥ لا يقتصر على الآثار الهامة فقط ولكن يشمل أيضاً مجموعة المباني الأقل أهمية في المدن القديمة والقرى المميزة في بيئتها الطبيعية وتلك التي من صنع الإنسان<sup>١٢٤</sup>.

- التراث المعماري له تعريف آخر في إعلان أمستردام ١٩٧٥ الذي خرج عن الميثاق الأوروبي فقد ذكر أنه" جزء لا يفصل من التراث الثقافي الحضاري للعالم كله وأنه لا يقتصر

١٢١ رفعة الجادري، موقع التراث في العمارة المعاصرة في العراق، فنون عربية العدد الثالث، دار واسط، المملكة المتحدة، ١٩٨١  
١٢٢ حسن محمود حسن أحمد، إحياء المناطق التاريخية من خلال إعادة توظيفها، رسالة ماجستير، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، ١٩٩٧  
١٢٣ نسمات عبدالقادر ، سيد التوني، إشكالية النسيج والطابع، القاهرة، ١٩٩٣.

124 ICOMOS, The European Charter of the Architecture Heritage, Adopted by the Council of Europe, October 1975. (www.icomos.org).

على المباني التاريخية ذات القيمة المتميزة ومحيطها المباشر، وإنما يشتمل أيضاً على المناطق والمدن والقرى ذات الإهتمام التاريخي، وأن الحفاظ على هذا التراث يجب أن يكون هدف أساسي للتخطيط وليس هدف هامشي<sup>١٢٥</sup>.

### ١٠ - التاريخ:

التاريخ في حد ذاته هو الموروث الذي تركه القدماء والأسلاف سواء أشياء مادية (آثار) أو ورث ثقافي أوحضاري، وهو لا يمكن أن يغيب عن وعى المرء مهما مر الزمن، وهذا يعتبر محددًا للزمان والمكان<sup>١٢٦</sup>.

### ١١ - الفرق بين التاريخ والتراث:

ووفقاً لما سبق عرضه من تعريف للتاريخ والتراث يتضح لنا أن التاريخ هو الجمع الشامل الذي يضم في أعطافه كل من الآثار والموروث الثقافي والحضاري أما التراث فهو التسجيل الحى لثقافة المجتمع، أى أنه بالنسبة للمحتوى العمراني يمكن القول بأن التراث هو أداة التسجيل للتاريخ أوجزء منه وبمعنى آخر إذا حاولنا أن نفرق بين المناطق التاريخية والتراثية يمكننا القول بأن المناطق التاريخية هى نفسها التي تحوي المناطق التراثية سواء كانت هذه المناطق داخل النطاق العمراني أو خارجه فهذه المناطق تتسم بخاصية التجانس سواء كان ناتج عن التخطيط أو التصميم أو ناتج عنه الثقافات المشتركة بين السكان وهى في نفس الوقت تتمتع بقيم متعددة منها العاطفية أو الثقافية أو الوظيفية<sup>١٢٧</sup>.

### ١٢ - المبنى التراثي:

- مبنى أو منشأة تتميز بقيمة تاريخية أرمزية، أو معمارية فنية، أو عمرانية، أو إجتماعية، وقد اتفق على أن المباني والمنشآت التراثية أودات الطراز المعماري المتميز ينبغي أن تتسم بالآتي:
- أ- قبول المجتمع: أن تحظى بقبول وتفاعل إيجابي من المجتمع بما يتيح لها الإستمرار.
- ب- ظاهرة ثقافية وإجتماعية: أن تكون معبرة عن ظواهر مادية ومعنوية أوفكرية في حقبة زمنية معينة.

125 ICOMOS, The Declaration of Amsterdam, in Congress on the European Charter Architectural Heritage, 21-25 October, 1975. (www.icomos.org).

١٢٦ أولج جرابار، تحديات التوسع العمراني عن مؤتمر الأغاخان، ١٩٩٢.

١٢٧ راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١.

ج- الصمود والاستمرارية: أى أن حالتها تسمح باستمرارها تواجدها وإمكانية التعامل معها<sup>١٢٨</sup>.

- اتفقت جميع الدراسات عند وضع معايير ومواصفات المباني التراثية على النظر إليها بنظرة شمولية فى إطار المستويين التاليين:

أ- بيئة مكانية شاملة: كتجمع عمرانى أو مدينة أو مجموعة مباني أو أحوزة وممرات سواء كانت مأهولة أو غير مأهولة بعيدة عن العمران أو قريبة منه.

ب- مبنى محدد: قائماً منفرداً بذاته، سواء كبيراً مؤثراً أو صغيراً متواضعاً كاملاً أو منقوصاً، وقد نص القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ فى شأن " تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الأبله للسقوط والحفاظ على التراث المعماري " على التعرفات الآتية:

١- المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز :

هى المباني والمنشآت المجمعه أو المنفردة أو الحدائق التى تتميز بقيمتها الفنية أو مواد بنائها أو الأساليب الإنشائية المستخدمة وتنطبق عليها المعايير والمواصفات الآتية:

أ - تم إنشاؤها وفق مفاهيم أو مدرسة معمارية

ب - تعكس سمات حقبة تاريخية معينة

ج - عمارة تلقائية تعبر عن بيئة محلية

د - تتسم بالندرة والتفرد

٢- المباني والمنشآت المرتبطة بالتاريخ القومي :

هى المباني التى ارتبطت بأحداث قومية مؤثرة وفاضلة فى تاريخ مصر.

٣- المباني والمنشآت المرتبطة بشخصية تاريخية :

هى المباني التى ارتبطت بشخصية مصرية أو غير مصرية كان لها تأثيرها الواضح أنما كان مجاله فى مسيرة المجتمع K ويكون ارتباط الشخصية بالمبنى أو المنشأ نتيجة المولد أو النشأة أو الإقامة المستمرة أو العمل أو التصميم المعماري للمبنى أو المنشأة .

- يتم تصنيف المباني التراثية إلى ثلاث فئات رئيسية: (أ)، (ب)، (ج) تبعاً لأهمية القيم التراثية المرتبطة بها، كما تصنف المباني التراثية طبقاً لحالتها إلى عدة مستويات هى: جيدة، متدهورة جزئياً، متدهورة كلياً، والهدف من هذا التصنيف هو وضع أولويات التعامل مع المباني التراثية، فالمباني الأهم توضع على رأس أولويات خطط الحفاظ، ويمكن تحديد مستويات التدخل المختلفة للمباني التراثية بناء على ما يقرره خبراء التراث المعماري والترميم تبعاً لفتنتها كالتالى:

- مبنى تراثى فئة ( أ ) : ترميمه مع عدم إجراء تعديلات داخلية أو خارجية به إلا فى أضيق الحدود.
- مبنى تراثى فئة (ب): يسمح فيه بقدر من المرونة فى عمل بعض التعديلات الداخلية .
- مبنى تراثى فئة (ج): يتاح قدر كبير من المرونة يصل إلى الهدم مع الاحتفاظ بالهيكل أو الواجهة الخارجية للمبنى فقط وإعادة تأهيل أو إعادة بناء المبنى من الداخل كلياً<sup>١٢٩</sup> .

---

<sup>١٢٩</sup> الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الدليل الإرشادي " أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة"، الطبعة الأولى، ٢٠١٠.

## قائمة المراجع

المراجع العربية

المراجع الأجنبية

## المراجع العربية:

### الكتب:

١. أحمد خالد علام، أحمد عبدالله، تاريخ تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٩٣
٢. أحمد خالد علام وآخرون، تجديد الأحياء، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٩٧
٣. أحمد خالد علام وآخرون، مشكلة الإسكان في مصر، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠١
٤. أحمد خالد علام، أحمد عبدالله، تاريخ تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٩٣
٥. أحمد خالد علام، عصمت عاشور أحمد، التلوث والتوازن البيئي، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، ١٩٩٩
٦. الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الدليل الإرشادي "أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة"، الطبعة الأولى، ٢٠١٠
٧. حسين محمد ابوبكر، التغيير والتدهور في المناطق الحضرية التقليدية القديمة، ١٩٩٠
٨. أحمد بدر، أصول البحث العلمي ومناهجه، وكالة المطبوعات، الكويت، ١٩٧٨
٩. أحمد بدر، أصول البحث العلمي ومناهجه، وكالة المطبوعات، الكويت، ١٩٧٨
١٠. اللائحة التنفيذية لقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، الباب الثاني- الفصل الثاني "المناطق ذات القيمة المتميزة"، مادة رقم ٨٠، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، القاهرة، ٢٠٠٨
١١. سعيد على خطاب، المناطق المتخلفة عمرانياً و تطويرها، دار الكتب العلمية للنشر و التوزيع، القاهرة، ١٩٧٢
١٢. سلسلة تقارير مجلس الشوري، لجنة الخدمات: "الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية"، التقرير رقم ٢٠ مجلس الشوري، جمهورية مصر العربية، ١٩٩٤
١٣. صلاح عبد الجابر عيسي، جغرافية العمران الريفي، دراسة على مركز رشيد، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة، ١٩٨٢
١٤. عبد الهادي الجوهري، العشوائيات- الأسباب والأبعاد، من "العمران العشوائي في مصر: الجزء الأول"، المركز الأعلى للثقافة، لجنة الجغرافيا، ٢٠٠٢
١٥. فتحى محمد مصيلحي، تطور العاصمة المصرية، والقاهرة الكبرى (تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م إلى ٢٠٠٠ م)، الجزء الأول، ١٩٨٨

١٦. قانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢- بإصدار قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، القاهرة، الطابعة السادسة، ١٩٩٥
١٧. قانون الآثار المصري رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣، مادة ١، الهيئة العامة للمطابع الأميرية، ١٩٨٣
١٨. مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دلائل أعمال التخطيط العمراني: إعداد المخططات الإرشادية للمناطق المتخلفة بالمدن، دليل رقم (٥)، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
١٩. مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، دلائل أعمال التخطيط العمراني: إعداد برامج تحسين البيئة العمرانية في المدينة "الإرتقاء" ، دليل رقم (٦).
٢٠. معاذ أحمد محمد عبدالله، تزايد حد الحماية في المواثيق الدولية للآثار، كتاب مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي السادس، ٢٠٠٠
٢١. ممدوح الولي، سكان العشش والعشوائيات- الخريكة الإسكانية للمحافظات، نقابة المهندسين، مطابع روز اليوسف الجديدة، ١٩٩٣
٢٢. ميشيل حليم شنودة ، تنميط الحياء الشعبية والمختلفة في مدينة القاهرة- دراسة حالة لحي المنيرة الغربية، ١٩٩٦
٢٣. نسمات عبدالقادر ، سيد التوني، إشكالية النسيج والطابع، القاهرة، ١٩٩٣
٢٤. نعمات عبد القادر، سيد التوني، إشكالية النسيج والطابع، دار العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ١٩٩٧
٢٥. وزارة التخطيط: قطاع التخطيط الإقليمي، دراسة تحليلية عن تطوير وتنمية المناطق العشوائية، القاهرة، وزارة التخطيط، ١٩٩٩
٢٦. يوسف مصطفى القاضي، مناهج البحوث وكتابتها، دار المريخ للنشر، الرياض، ١٩٨٤

### الأبحاث المنشورة والدوريات:

٢٧. أحمد خالد علام، الأمن العام وتخطيط المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى، بحث مقدم إلى مؤتمر "الأمن العمراني، رؤية مستقبلية"، المؤتمر العاشر لإتحاد المعمارين المصريين، جمعية المهندسين المعمارين المصرية، القاهرة ، مايو، ١٩٩٣

٢٨. أحمد خالد علام، النمو العشوائي للتجمعات السكنية في مصر وأساليب معالجته، بحث مقدم إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات"- أولويات التطوير والبدائل، جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية بالتعاون مع مؤسسة فريد ريش ناومان الألمانية، القاهرة، ١٥-١٧ مايو، ١٩٩٤

٢٩. أحمد كمال الدين عفيفي، الانفجار السكاني والتوطين العشوائي في المدينة العربية، المؤتمر العام العاشر لمنظمة المدن العربية "المدينة العربية و تحديات المستقبل": الجزء الثاني، دبي، الإمارات، ١٩٩٧

٣٠. أحمد محمد عبدالعال، المناطق العشوائية بمدينة الفيوم: دراسة جغرافية، من "العمران العشوائي في مصر": الجزء الثاني، المركز الأعلى للثقافة، لجنة الجغرافية، ٢٠٠٢

٣١. مدحت الصيرفي، تحقيق العدد، الحفاظ على آثار القاهرة الإسلامية، مجلة عالم البناء، عدد (٧)، ١٩٨١

٣٢. أمينة أبوقورة، سياسة الحفاظ على التراث المعماري والعمرني "حي Le Marais في فرنسا"، بحث مقدم إلى المؤتمر التاسع للمعماريين "التراث المعماري والتنمية العمرانية"، اتحاد المعماريين المصريين، جمعية المهندسين المعماريين، القاهرة، ١٩٩٩

٣٣. اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، مستقبلنا المشترك، ترجمة محمد كامل عارف، مجلة عالم المعرفة عدد (١٤٢)، ٢٠٠١

٣٤. الهيئة العامة للتخطيط العمراني، مركز بحوث التنمية والتخطيط التكنولوجي، جامعة القاهرة، معهد ماساتوشوستس للتكنولوجيا: التوصيات والمعايير الإرشادية لبرامج تحسين البيئة الحضرية- للمناطق المخالفة للقانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١، بحث مشترك

٣٥. الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "تحسين الأوضاع المعيشية والعمرانية للمناطق العشوائية من خلال التخطيط بالمشاركة: الإطار العم لإستراتيجيات تطوير العشوائيات والحد منها"، ملخص تقرير المرحلة الثانية، ٢٠٠٦

٣٦. الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "تحسين الأوضاع المعيشية والعمرانية للمناطق العشوائية من خلال التخطيط بالمشاركة: ملخص تقرير لتحزيم وتطوير المناطق العشوائية لعزبومأمون بمحافظة الفيوم"، ٢٠٠٧

٣٧. أولج جرابار، تحديات التوسع العمراني عن مؤتمر الأغاخان، ١٩٩٢

٣٨. حسام عزمي، محمد إلهامي، " أهمية إزدهار النسيج الحيوي للمدينة التاريخية"، بحث منشور، نوفمبر ١٩٩٥

٣٩. حسام كامل أبو الفتوح، التنمية بين التخطيط لها وتقييمها، بحث منشور، المؤتمر التاسع للمعماريين المصريين، القاهرة، ١٩٩٩

٤٠. حمدي أحمد الديب، السكن العشوائي بمدينة سوهاج: دراسة جغرافية، من العمران العشوائي في مصر: الجزء الثاني، المركز الأعلى للثقافة، لجنة الجغرافيا، ٢٠٠٢

٤١. رفعة الجادرجي، موقع التراث في العمارة المعاصرة في العراق، فنون عربية العدد الثالث، دار واسط، المملكة المتحدة، ١٩٨١

٤٢. رويدا محمد رضا كامل، " توفيق عمليات الإرتقاء الحضري كأداة لتطوير المناطق العشوائية"، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات" - أولويات التطوير والبدائل، جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية بالتعاون مع مؤسسة فريد ريش ناومان الألمانية، القاهرة، ١٥-١٧ مايو ١٩٩٤

٤٣. زكي النجار، العلاقة بين المتغيرات السكانية والحالة الأمنية في المناطق الحضرية المختلفة، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي الأول " التنمية المتكاملة للمجتمعات الحضرية المختلفة : خصائصها- مشاكلها- أساليب تنميتها"، المعهد العالى للخدمة الإجتماعية ، القاهرة ، ١٩٨٩

٤٤. سهير زكي حواس، الصيانة والمحافظة والتحكم في العمران ودورها في استمرار حياة البيئة العمرانية، بحث منشور، المؤتمر العلمي الدولي الرابع، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة، ١٩٩٣

٤٥. شاهدان أحمد شبكة، نحو الإرتقاء بعمران القاهرة، من قضايا التنمية: القاهرة في لحظة تحول، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الإقتصاد والعلوم الساسية، جامعة القاهرة، ١٩٩٨

٤٦. شوكت محمد لطفي القاضي، كامل عبدالناصر أحمد، أمل عبدالوارث محمد، التوثيق المعماري للمباني التاريخية في ظل الثورة الرقمية، بحث مقدم إلى المؤتمر المعماري الدولي السادس: الثورة الرقمية وتأثيرها على العمارة والعمران، جامعة أسيوط، ١٥-١٧ مارس، ٢٠٠٥  
(http://reference.ksu.edu.sa/)

٤٧. صالح لمعي مصطفى، الترميم المعماري للتراث الحضري، بحث مقدم لندوة أمانة جدة، ١٩٨٦

٤٨. صلاح زكي سعيد، الحفاظ على التراث المعماري والعمراني وتصنيف المناطق المحمية والمباني التراثية بالمدينة المصرية، المؤتمر التاسع للمعماريين المصريين، التراث المعماري والتنمية العمرانية، القاهرة، ١٩٩٩

٤٩. عبد المحسن برادة، الجوانب الإيجابية في عملية النمو العشوائي، المؤتمر الأول لتخطيط المدن والأقاليم (النمو العشوائي حول التجمعات السكنية في مصر)، القاهرة، ١٩٨٦

٥٠. عمر محمد الحسيني عبدالسلام، عادة فاروق حسن، " تأثير اللامركزية للإدارة الحضرية ولدعم إتخاذ القرار في ترسيخ أركان التنمية الحضرية المستدامة للمناطق المستهدفة"، بحث مقدم إلى المؤتمر العربي الإقليمي: تحسين الظروف المعيشية من خلال التنمية الحضرية المستدامة، القاهرة، ١٥-١٨ ديسمبر ٢٠٠٣

٥١. محسن عزيز، الجوانب الإيجابية و السلبية للنمو العشوائي، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الثاني للبناء و التشييد، انتربيد، القاهرة، ١٩٩٦

٥٢. عبدالله العريان، المعايير والنظم والقوانين المحلية لصيانة المباني والمناطق ذات القيمة التاريخية، ندوة التراث المعماري في إفريقيا، القاهرة، ١٩٩٠

٥٣. علاء الدين لولج، التداخل العمراني الحديث في المركز التاريخي للمدينة العربية، بحث منشور من أبحاث الندوة العالمية لحماية حلب القديمة، مجلة عالم البناء: العدد (٤٠)، ١٩٨٣

٥٤. عزيزة محمد على بدر، الإسكان الحضري غير الرسمي والمتدني في مصر، خصائصه وآلته ومشكلاته، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة "أوضاع الطفل في المناطق العشوائية"، ١٩٩٨

٥٥. مؤسسة الأغاخان للثقافة، حديقة الأزهر بالقاهرة وإعادة إحياء حى الدرب الأحمر، نبذة عن المشروع، ٢٠٠٥

٥٦. مؤسسة الأغاخان للثقافة، مشروع متنزه الأزهر في القاهرة وصيانة وترميم الدرب الأحمر، ٢٠٠٥

٥٧. ماجد متولي، المناطق العشوائية بين الإزالة والتطوير، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات- أولويات التطوير والبدائل"، جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية بالتعاون مع مؤسسة فريد ريش ناومان الألمانية، القاهرة، ١٩٩٤

٥٨. مجلة البناء للشئون العمرانية، العدد (٨٨)، الرياض، المملكة العربية السعودية، يناير ١٩٩٦م

٥٩. مجلة عالم البناء، عدد (٣٨)، مشروع العدد، حى الحفصية -مدينة تونس القديمة، ١٩٨٣

٦٠. مجلة عالم البناء، العدد (٤٠)، مقال فني، التطور التاريخي لمدينة حلب، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة، ١٩٨٣م

٦١. محمد إلهامي، مدينة القاهرة التاريخية وتحديات المستقبل، بحث مقدم إلى المؤتمر التاسع للمعماريين: "التراث المعماري والتنمية العمرانية"، اتحاد المعماريين المصريين، جمعية المهندسين المعماريين، القاهرة، ١٩٩٩

٦٢. ناجية عبدالمغني سعيد، نحو استراتيجية قومية للحفاظ على التراث البيئي، بحث مقدم إلى المؤتمر التاسع للمعماريين: "التراث المعماري والتنمية العمرانية"، اتحاد المعماريين المصريين، جمعية المهندسين المعماريين، القاهرة، ١٩٩٩
٦٣. نادية صبحي، العشوائيات صناعة حكومية، الوفد، ٢٠٠٠/٩/١٩
٦٤. وزارة التخطيط: قطاع التخطيط الإقليمي، دراسة تحليلية عن تطوير وتنمية المناطق العشوائية، القاهرة، وزارة التخطيط، ١٩٩٩

### الرسائل العلمية (الغير منشورة):

٦٥. أحمد خلف عطية، التصميم المستحدث في المناطق التراثية وذات القيمة: منهج لرصد الطابع المعماري لتحقيق الإستمرارية البصرية مع المحتوى (حالة دراسية حى العريزية بمدينة حلب- سوريا) ، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة ، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣
٦٦. أحمد رشدي، الدراسات الأساسية لتنمية وتجديد المناطق الحضرية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٨٥
٦٧. أحمد عبد الوهاب السيد، صيانة وإعادة استخدام مباني أثرية وذات قيمة، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، ١٩٩٠
٦٨. أسامة أحمد مسعود، المناطق القديمة بمصر (حى الجمرك بالإسكندرية)، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة الإسكندرية، ١٩٨٥
٦٩. أسامة حلمي حسن، الحفاظ على الموروث المعماري في المدينة المصرية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة المنيا، ١٩٩٦
٧٠. أسامة محمد بهاء الدين حسن، المشاركة الشعبية كأداة فاعلة في التنمية المستدامة للتجمعات السكانية المتدهورة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عن شمس، ٢٠٠٦
٧١. أماني السيد عبد الرحمن أحمد الرئيس، الموثيق والتوصيات الدولية للتعامل مع التراث المعماري والعمراني ، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣
٧٢. أميرة عنب، دور المشاركة الشعبية في تطوير المناطق العشوائية، رسالة ماجستير، كلية الفنون الجميلة، جامعة حلوان، ١٩٩٨
٧٣. أيمن إبراهيم كامل، استراتيجية إدارة الأراضي في المناطق الهامشية – نحو إدارة فعالة لمشكلة التداخل بين النمو العمراني وحماية الأرض الزراعية، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١

٧٤. جميلة محمد سامح، تحديد دور المؤشرات الحضرية في عمليات تطوير المناطق العشوائية ومتابعة تنفيذها في مصر، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

٧٥. حاتم محمد الصباحي، العمارة البيضاء- المجموعة السكنية والمساكن بمدينة صنعاء، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٨٩

٧٦. حسن محمود حسن أحمد، إحياء المناطق التاريخية من خلال إعادة توظيفها، رسالة ماجستير، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، ١٩٩٧

٧٧. حسام أبو الفتوح، التجمعات ذات القيمة الحضرية بالمدن العملاقة في المدن النامية، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٩٧

٧٨. خالد عبدالعزيز عثمان، التنمية المستحدثة في النطاقات ذات القيمة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٩٩م

٧٩. دعاء محمود الشريف، تجديد وإحياء المناطق السكنية بالدول النامية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٩٦

٨٠. دينا معروف أحمد محمد ضيف الله، التخطيط كوسيلة لحماية المناطق الأثرية من النمو العمراني، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١

٨١. راندا حسن محمد عبد الخالق، المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق التاريخية في إطار الحفاظ على التراث، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١

٨٢. رانيا إسماعيل أحمد أحمد، تكنولوجيا الترميم الحديثة آلية لإستمرار حياة المباني التراثية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٦

٨٣. رويدة محمد رضا كامل، الإسكان والتجديد العمراني" توفيق عمليات الإرتقاء الحضري للمناطق السكنية مع ذكر خاص للقاهرة الكبرى"، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٩٣

٨٤. سامي سيدهم جاد سليمان، منهجية إعادة توظيف المباني التراثية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣

٨٥. سلمى محمد يسري محمد خميس، "إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية في إطار التنمية العمرانية للمناطق التاريخية تطبيقاً على منطقة باب الشعرية"، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٩

٨٦. سيف الدين أحمد فرج زايد، آليات الإسكان الغير رسمي، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٩٨
٨٧. شريف عبدالمنعم كامل السيد، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة، ٢٠٠٤
٨٨. فرج أسامة، البعد الاجتماعي وتكنولوجيا البناء المتوافقة كمدخل لتطوير المجتمعات العمرانية المتدهورة، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٦
٨٩. لبنى عبدالعزيز أحمد مصطفى، "الإرتقاء بالنطاقات التراثية ذات القيمة- توثيق وتقييم لتجارب الحفاظ في القاهرة التاريخية"، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠١
٩٠. ماجد محمد المهدي، النمو العشوائي وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ١٩٩٣
٩١. ميروك محمد الشلبي، البعد البيئي لمشروعات الإرتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٣
٩٢. محمد أحمد على العدوي، العشوائيات والأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ (دراسة الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العلوم السياسية، كلية التجارة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٥
٩٣. محمد رشدي رضوان، تنمية وتجديد المناطق الحضرية، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٨٥
٩٤. محمد صلاح الدين خيرى غنيم، رصد التغير في عمارة وعمران المناطق ذات القيمة الحضرية، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٩٢
٩٥. مدحت مصطفى خورشيد، دراسة تحليلية لمناطق الإسكان العشوائي داخل القاهرة، رسالة ماجستير، ١٩٨٩
٩٦. مروان أنطوان جرجس جبور، التغير العمراني في مراكز المدن العربية متوسطة الحجم ذات الأصل التاريخي ١٩٤٥-٢٠٠٠ (دراسة مقارنة: حلب- صنعاء- تونس)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم التخطيط العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٥
٩٧. منال محمد حسن محمد النحاس، المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية (مثال القاهرة التاريخية)، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

٩٨. مهجة إمام إمبابي، إشكالية تحديد وتقسيم النطاقات التراثية ذات القيمة الطبيعية والثقافية في عمليات الحفاظ والتنمية، رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٠

٩٩. نسرين محمد رفيق لحام، الحفاظ على المباني التراثية وإعادة توظيفها في الأردن، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٦

١٠٠. نعمات محمد نظمي، الإرتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة ( تقييم تجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ١٩٩٣

١٠١. هالة عبدالمنعم، تطوير المناطق التاريخية: دراسة تطبيقية برشيد، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة الإسكندرية، ١٩٩١

١٠٢. هبة الله عاصم الفولي، مدى اتباع مهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم التصميم العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧

١٠٣. هبة الله فاروق أبو الفضل، إعادة توظيف المباني القديمة، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الفنون الجميلة، جامعة الإسكندرية، ١٩٩٨

١٠٤. هناء محمود شكري، التنمية العمرانية للمناطق التاريخية في المدن القديمة (حالة خاصة الأزهر- الحسين- الغورية)، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٠

## المراجع الأجنبية:

### Books:

1. Coupland, Andy, ed," Reclaiming the City: Mixed Use Development", E&FN SPON, London, Great Britain, 1997.
2. Edwads, Brain & Turrent, David, " Sustainable Housing: Principles & Practice", E&FN Spon (The Taylor & Francis Group), Great Britain, 2000.
3. Feilden, Bernard M., "Conservation of Historic Buildings", first edition (1982), Butterworth-Heinemann Ltd, 1994.
4. Lynch, Kevin, "The image of the city", M.I.T.Press, Cambridge, England, 1960.
5. Mumtaz, Barbar, "Why cities need slums: Jut as slums need cities to survive, So Do Cities Need Slums to Thrive", in DPU International Conference, Rural-Urban Encounters: Managing the Environment of Peri-Urban Interface, DPU, 2001.
6. Ravetz, J.,"City-Region 2020: integrated planning for a sustainable environment", London: Earthscan Publications, 2000.
7. Richard Harrison, "Manual of Heritage Management", London, 1992.
8. Ronold Lewcock," The Old City of Sana'a", Paris: UNESCO Press, 1986.

### Conferences and papers:

9. Bianka, Stefano, Fez, "Toward the rehabilitation of a great city", conservation as cultural survival, The Aghakhan award for architecture, Istanbul, 1978.
10. David Sims, Urban Slums Reports: The Case of Cairo, Egypt, Op.cit.
11. Gala Ebada, Historic Cairo-50 Years of Projects, Medina magazine, May 2000.

12. Ismail Serag El-Din- project finance,” Subsidization and Cost, Recovery, adaptive reuse”, Cambridge, 1983.
13. Ibrahim M. Hazem, "Upgrading of the historical areas", The seminar of upgrading of the urban environment of the cities, Jeddah, 1986.
14. ICOMOS, First Brazilian Seminar About the Preservation and Revitalization of Historic Centers, 1987.(www.icomos.org)
15. ICOMOS, International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites, Venice Charter, 1964. (www.Icomos.org)
16. ICOMOS, The Declaration of Amsterdam, in Congress on the European Charter Architectural Heritage, 21-25 October, 1975. (www.icomos.org).
17. ICOMOS, The European Charter of the Architecture Heritage, Adopted by the Council of Europe, October 1975. (www.icomos.org).
18. International conference, Tourism heritage environment, Egypt, 1992.
19. Ouf, Ahmed M. Salah, Urban Conservation Concepts for the New Millennium, Zayed Center for History and Heritage, Abu-Dhabi, 2000.
20. Technical review summary, Reconstruction of Hafsia quarter II,1995, <http://www.akdn.org/>
21. The Cities Alliance, New Ways of Working together, The World Bank, Washington, 2003.
22. UNESCO, Recommendation Concerning the Safeguarding and Contemporary Role of Historic Areas, Nairobi, 1976.
23. UN-Habitat, Slums of the world: The Face of Urban Poverty in New Millennium, UN- Habitat, 2003.
24. UN-Habitat, The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlement, Un-habitat, 2003.

25. UN-habitat, The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements, Op.cit

**Scientific Research:**

26. Azza Hussein Rizk, The Rehabilitation of Deteriorated Residential Areas, PhD thesis, Faculty of Engineering, Cairo University, 1989

**المواقع الإلكترونية:**

27. <http://www.marefa.org>
28. <http://whc.unesco.org/en/list/385/>
29. <http://www.marocurba.gov.ma>
30. <http://www.udp-aleppo.org/?id=17&lang=ar>
31. <http://www.un.org/esa/sustdev/natlinfo/indicators/>
32. <http://www.gtz-oldaleppo.org/>
33. <http://www.gtz-oldaleppo.org/>
34. <http://reference.ksu.edu.sa/>
35. <http://unesdoc.unesco.org/images/0017/001790/179014e.pdf>
36. <http://unesdoc.unesco.org/images/0014/001449/144999ab.pdf>
37. <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001140/114044ab.pdf#page=130>
38. <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001102/110220ab.pdf#page=79>
39. <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001140/114038ab.pdf#page=135>
40. <http://www.unesco.org/new/ar/social-and-human-sciences/themes/social-transformations/urban-development/historical-districts/>

41. <http://www.unesco.org/new/ar/education/themes/leading-the-international-agenda/education-for-sustainable-development/sustainable-development/principles>
42. <http://whc.unesco.org/en/list/385/>
43. <http://www.aleppo.us/news/46.html>
44. <http://www.cairo.gov.eg/c8/farming/Document%20library/>
45. (الموقع الرسمي لمحافظة القاهرة)
46. <http://www.alp-city.org/aleppohistory.php>
47. <http://www.yradio.gov.ye/torisum/sanaa.htm>
48. <http://www.icomos.org>
49. <http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=172516&eid=1953> (2010)
50. <http://www.ahram.org.eg/Archive/1999/9/17/INVE1.HTM>
51. <http://www.hsn-m.com/new> (2012)
52. <http://alwakei.com/news/0/0/0/1417/> (2010)
53. <http://wikimapia.org/#lat=30.0667165&lon=31.383605&z=14&l=10&m=b&search> عزبة الهجانة (2012)
54. <http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=56884&eid=976> (2010)
55. [www.almasry-alyoum.com](http://www.almasry-alyoum.com) (2012)
56. <http://gate.ahram.org.eg/NewsC/Provinces/131211> (2011)
57. <http://mw2.google.com/mw-panoramio/photos/medium/5075994.jpg> (2012)
58. <http://maps.google.com.eg/maps?> (2012)
59. <http://alwakei.com/news/2680/index.htm> (2010)
60. <http://www.alraimedia.com/alrai/Article.aspx?id=89559&date=03112008> (2008)
61. <http://www.youm7.com/NewsPrint.asp?NewsID=78302> (2009)
62. <http://www.cairo.gov.eg/areas/Maps.aspx> (2012)

63. <http://www.cairo.gov.eg/C8/farming/Document%20Library/> (2011)
64. <http://www.egyptsons.com/misr/> (2012)
65. <http://www.almasryalyoum.com/node/579916> (2012)
66. <http://www.alarabynews.com/?p=28856> (2012)
67. [www.cpas-egypt.com/pdf/Ayman\\_Afify/2nd%20%20Paper.pdf](http://www.cpas-egypt.com/pdf/Ayman_Afify/2nd%20%20Paper.pdf)
68. <http://massai.ahram.org.eg/Inner.aspx?ContentID=32588> (2011)
69. [http://www.egyptianswift.com/arabic/modules/newbb/viewtopic.php?viewmode=compact&type=&topic\\_id=10718&forum=11&menumode=2](http://www.egyptianswift.com/arabic/modules/newbb/viewtopic.php?viewmode=compact&type=&topic_id=10718&forum=11&menumode=2) (2012)
70. <http://www.sharabia.com/home/305.html> (2012)
71. <http://irhal.com/ar/forum/travel-423.html> (2011)
72. <http://www.inataba.com/ar/?p=360> (2011)
73. <http://al-mashhad.com/Articles/45230.aspx> (2011)
74. <http://www.helwan.edu.eg/music/> (2012)
75. <http://islamyat.d1g.com/gallery/show/2239536> (2008)
76. <http://www.cover-sd.com/forums/showthread.php?t=1646> (2012)
77. <http://22in.a7larab.net/t4544-topic> (2011)
78. <http://www.aldammak.net/blog/?p=63> (2006)
79. <http://www.egyptpolice.org/tag> (2012)
80. <http://www.almogaz.com/art-and-culture/news/2012/01/18/156154>
81. <http://www.medantahreer.com/news-category-1-665.php> (2012)
82. <http://www.alarabimag.com/atlas/maps/morocco.jpg> (2011)
83. <http://www.marefa.org> (2011)
84. <http://ar.wikipedia.org/wiki/> (2011)
85. [http://www.syriatourism.org/modules.php?op=modload&name=My\\_eGallery&file=index&do=showgall&gid=263#](http://www.syriatourism.org/modules.php?op=modload&name=My_eGallery&file=index&do=showgall&gid=263#) (2011)
86. <http://www.syriasteps.com/archiveimage/> (2011)
87. <http://www.udp-aleppo.org/> (2011)
88. <http://www.udp-aleppo.org/id=164> (2010)

89. <http://web.mit.edu/akpia/www/AKPsite/4.239/hafsia/hafsia.html> (2011)
90. [https://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site\\_id=1177](https://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site_id=1177) (2011)
91. [http://www.rehabimed.net/Documents/fichas\\_exp/tunez/TNFU07/TNFU07\\_Hafsia\\_Tunis\\_fr.pdf](http://www.rehabimed.net/Documents/fichas_exp/tunez/TNFU07/TNFU07_Hafsia_Tunis_fr.pdf) (2011)
92. <http://unesdoc.unesco.org/images/0017/001790/179014e.pdf> (2008)
93. <http://whc.unesco.org/en/list/385/> (2011)
94. <http://www.adigicam.com/vb/showthread.php> (2011)
95. <http://www.elmesafer.com.mapsroadscairo.htm> (2010)
96. [http://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site\\_id=4141](http://archnet.org/library/sites/one-site.jsp?site_id=4141) (1999)
97. <http://www.panoramio.com/photo/57966488> (2011)
98. <http://www.ahram.org.eg/Archive/2000/4/18/INVE1.HTM>
99. <http://www.egynews.net/wps/portal/news?params=98307> (2010)
100. <http://www.elwatannews.com/news/details/10265> (2012)
101. <http://www.el-wasat.com/portal/News-55591160.html> (2012)
102. <http://www.urbanharmony.org>(2012)

## **Introduction:**

Egypt is full of different monuments that belong to several ages, Pharaonic and Ptolemaic, Romanian, Coptic and Islamic, Byzantine and others, and these monuments are very important and have cultural values, which is our legacy from the past, what we live with today, and what we pass on to future generations.

But this heritage was affected and deteriorated because the increasing population density, which in turn led to pressure on the facilities, infrastructure and the built up environment, and thus the whole area was affected and become socially, economically, environmentally and physically deteriorated, and those areas were transformed from economic resources and culture value to areas suffer from many problems and weakness.

A lot of government institutions, non government institutions, international organization, and a lot of professionals from architects and planners and archaeologists were interested in the heritage areas because of their cultural and aesthetic values.

A lot of projects were held to protect and maintain these areas such as: "The Upgrading of El-Gamalia district"(Center of planning and architectural studies 1983), "The development of the north of El-Gamalia district"(Ministry of housing, utilities and urban development). And many researchers were interested in these areas; some of them were concerned in the negative impact of the urban growth on archaeological sites, or how to re-use the heritage buildings, or the revival of the residential communities surrounding the heritage buildings, or the renovation of the heritage buildings to preserve them.

Although the study of these projects and the implementation of some of them and after renovations and upgrades, the heritage areas suffer again from the deterioration and the misuse by the residents of these areas.

## **Research Problem:**

Some heritage areas interfere with the traditional districts, and with the deterioration of the traditional districts due to the population growth and pressure on facilities and infrastructure, which led to the deterioration of the built-up environment in this districts that negatively influenced on the heritage buildings.

Since the heritage buildings are resources and have cultural and urban values, the deterioration of these buildings and the built up area surrounding them are obstacles to the development of these areas.

## **Objectives:**

This research aims to specify the definition of the deteriorated heritage areas and to reach the most appropriate way to deal with the urban deteriorated heritage areas.

## **Hypothesis:**

Sustainable development of heritage areas' can't achieve its objectives away from development programs tackling deteriorated areas integrated with it.

## **Methodology:**

Using the inductive analytical study to clarify the definition of the deteriorated areas, the root causes of the deterioration, the criteria for identifying these areas and display the different types of these areas the definition of the deteriorated areas, the root causes of the deterioration, and the criteria for identifying these areas to clarify the definition of the deteriorated heritage areas, and therefore study and analyze the various methods to deal with both the degraded areas and heritage areas to achieve sustainable development.

## Analytical study of the methods used for the development of the deteriorated heritage areas Summary

Reaching the guidance steps for the development of the deteriorated heritage areas to achieve the sustainable development through the comparative analysis between some global and local projects.

### **Research structure:**

#### **Chapter One: The Deteriorated Heritage Areas:**

##### **Part 1: The Deteriorated Areas:**

This part discusses the definition of the deteriorated areas, the root causes of the deterioration, the criteria for identifying these areas and display the different types of these areas in Egypt.

##### **Part 2: The Heritage Areas:**

This part discusses the definition of the deteriorated areas, the root causes of the deterioration, and the criteria for identifying these areas.

##### **Part 3: The Deteriorated Heritage Areas:**

This part discusses the definition of the deteriorated heritage areas, the criteria for identifying these areas and the aspects of the deterioration of these areas.

#### **Chapter Two: Studying the Methods of Urban Development:**

##### **Part 4: The Sustainable Development Principles:**

This part discuss the definition of the sustainable development, the objective, items and the levels of the sustainable development, with clarifying it's indicators to measure the sustainable development achievement.

### **Part 5: Methods to deal with the Deteriorated Heritage Areas:**

This part discusses the concept of upgrading, the objectives and its policies; analyze the methods for dealing with the heritage buildings and the methods for dealing with the deteriorated areas surrounding the heritage buildings.

### **Part 6: Steps for Setting up the Urban Development Projects:**

This part discusses, identify the steps for setting up the urban development projects for the deteriorated areas, and identify the steps for setting up the urban development projects for the heritage areas and by comparing these steps with the sustainable development indicators.

### **Chapter three: Studying some Urban Development Projects:**

#### **Part 7: The Global Projects:**

Study and analyze some global projects, which focused on the urban development of the deteriorated heritage areas, through the set up steps of the projects and compare them with the sustainable development indicators.

#### **Part 8: The Local Projects:**

Study and analyze some local projects, which focused on the urban development of the deteriorated heritage areas, through the set up steps of the projects and compare them with the sustainable development indicators.

#### **Part 9: The Guidance Steps for Urban Development:**

Study the sub activities of each step of the global and the local projects, comparing these projects with the sustainable development

**Analytical study of the methods used for the development of the deteriorated heritage areas Summary**

indicators and finally derive the guidance steps for developing the deteriorated heritage areas.

**Chapter four: Results and Recommendations:**

**Part 10: Results:**

This part includes the results of the previous studies and the results obtained in this research.

**Part 11: Recommendations:**

This part will mention the recommendations which recommended by the research.

**Abstract:**

Heritage areas suffered from many problems and deterioration due to the overlapping of these areas with the traditional districts that have been deteriorated, and although all the studies, restoration and development of the heritage areas still suffer from a lot of problems and deterioration and this is for many reasons; lack of maintenance and neglecting the built-up environment surrounding the heritage buildings in the deteriorated heritage areas. For all the reasons this research will study this problem trying to find the better solution to avoid this problem and find the better methods to guarantee the continuation of the these areas development .

This research will present the following; first the different definitions of the heritage areas and the deteriorated areas to reach the main definition of the deteriorated heritage areas, second analyzing the root causes for the deterioration to determine the main problems that the deteriorated heritage areas suffer from, third presenting the different methods that could be used to deal with the heritage buildings and the deteriorated areas surround these buildings with sustainable development. A comparative analyzing method will be used to compare global and local developing projects that have been done to fulfill the aim of reaching the best method to develop the deteriorated heritage areas.

Through all the above this research will present guidance steps to promote and develop the deteriorated heritage areas to fulfill the main principles of the sustainable development and clarify the specific considerations for the area that must be taken in add or delete any step.



**Ain Shams University**  
**Faculty of Engineering**  
**Urban Planning & Design Departement**

A thesis submitted in partial fulfillment of the requirement  
for the degree of M.sc

## **Analytical Study of the Methods used for the Development of the Deteriorated Heritage Areas**

By:

**Bothaina Samih Ismail Aboel-Khier Badre**

Urban Planning & Design Department  
Faculty of Engineering  
Ain Shams University

Supervised by:

**Prof.Dr. Omar Mohamed El-Hussieny Abdel-Salam**

Professor & Head of urban planning departement  
Urban Planning & Design Department  
Faculty of Engineering  
Ain Shams University

**Prof. Dr. Ghada Farouk Hassan**

Professor of urban planning  
Urban Planning & Design Departement  
Faculty of Engineering  
Ain Shams University

**Dr.Mohab Abdel -Menem EL-Refaey**

Associate Professor of urban planning  
Urban Planning & Design Departement  
Faculty of Engineering  
Ain Shams University

Cairo 2012