

## المدخل لتطوير الاسكان الحضري

٥٠٢. حازم مراد صبح

مقدمة :

يتسم التعامل من المناطق السكنية الحضرية تخطيطيا بتواحدة او اكثر من الاساليب الاساسية التالية :-

Preservation	- الحماية
Restoration	-- الترميم
Conservation	-- المحافظة
Clearance	- الازالة
Replacement	- الاحلال التدريجي
Renewal	- الاصلاح والتجديد
Upgrading	- الارتقاء

ويختلف كل اسلوب من هذه الاساليب تبعاً لظروف المنطقة السكنية العمرانية او الاجتماعية او الاقتصادية ، تبعاً لموقعها او النظرة العامة على المستوى القومي او الاقليمي سواء من الجوانب السياسية او الاجتماعية او الاقتصادية . . وعموماً فلا يمكن الادعاء بأن اسلوب ما يصلح لكي يكون اساساً للتعامل مع كافة المناطق السكنية لمجرد انه كان صالحاً لمنطقة سكنية ما .

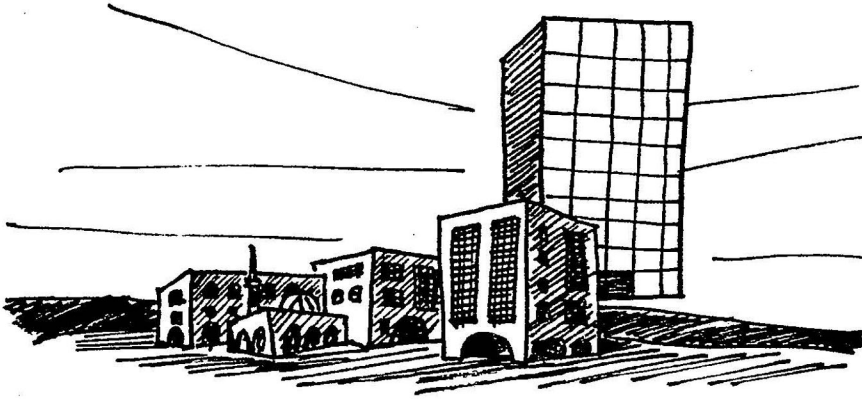
ومن المسلم به ان للمقاييس القومية في النظر الى اساليب التعامل مع المناطق السكنية القائمة تختلف من دولة الى دولة ، خصوصاً اذا ما اختلفت العوامل والظروف البيئية او السياسية او الاجتماعية او الاقتصادية او الثقافية او الحضارية .

١ - الحماية : Preservation

ويقتصر هذا النمط من التعامل مع المناطق السكنية على المناطق التاريخية او الاثرية منها ، او المناطق الحديثة ذات الطابع الفريد والمميز وتكون الحماية لمباني بعينها او للبيئة العمرانية العامة او للنسيج المعماري او التخطيطي للطابع المعماري المميز ، كما تتسع لكي تشمل حماية الهيكل والنشاط الاجتماعي والاقتصادي جنباً الى جنب مع الهيكل العمراني .

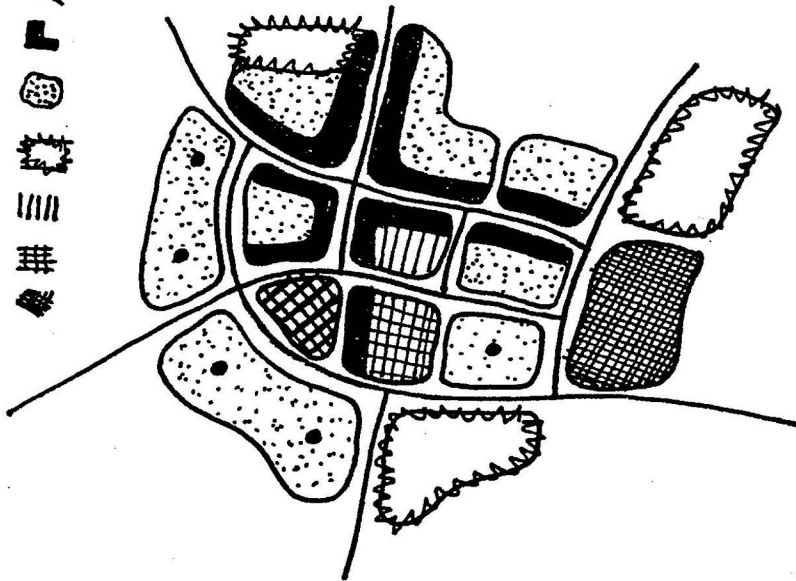
ويعتبر نمط الحماية حديث نسبياً ونشأ في الدول التي تتمتع بتراث حضاري قديم حيث تعرض هذا التراث لاعمال الازالة او الاهمال او التخريب

# الحماية

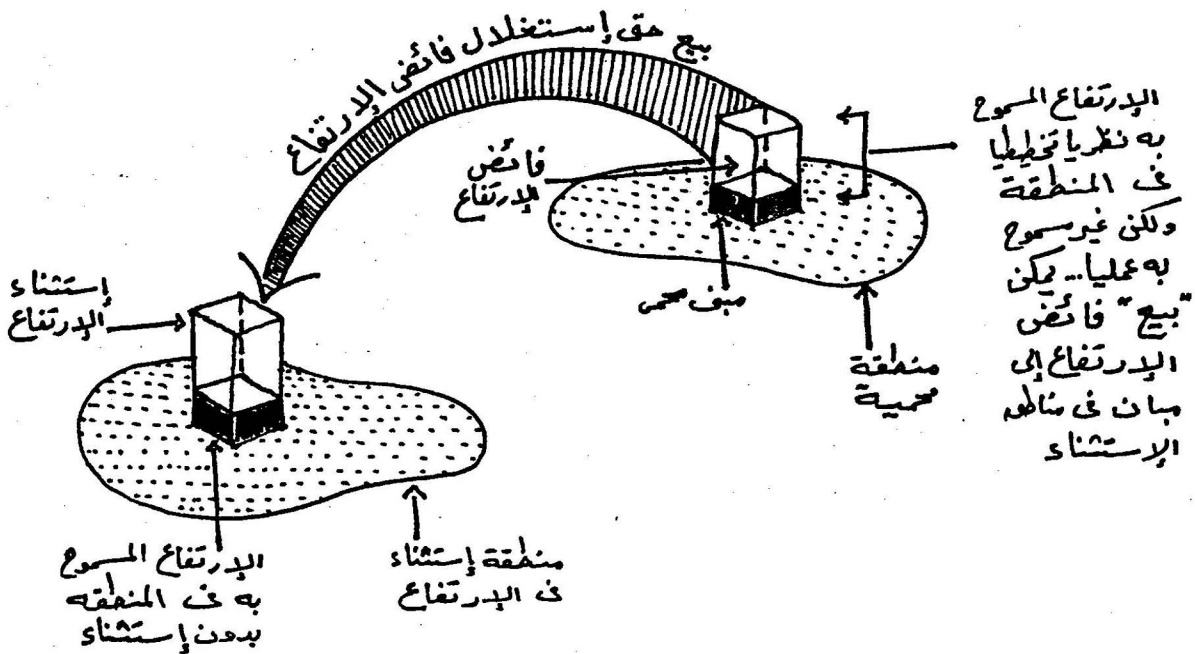


يتم حماية المنشأ التاريخي  
في إطار الصورة البصرية  
العامة للمنطقة ... وفي  
إطار حماية النشاط  
الاجتماعي/الاقتصادي  
المتميز بها .

- منطقة سمية
- تجاري
- سكن
- ترفيه
- اداري
- ثقافي
- مناعي



التخطيط العام للمدينة  
التاريخية يظهر المنطقة  
المحمية من المدينة



وحيث غاب الوعي بأهمية المحافظة على التراث والطابع الحضارى المميز .  
وقد انشأت كثير من الدول المتقدمة القوانين والنظم الكفيلة  
بضمان حماية تراثها الحضارى ، حيث يتم فى هذا المجال دراسة كل منشأ  
اثرى او تاريخى بحيث يشمل "الحماية" المنشأ والبيئة المحيطة به ، كما  
تشمل "الحماية" اى نشاط اجتماعى او اقتصادى يعتبر سمة مميزة للمنطقة  
الواقعة بها المنشأ . وتشمل "الحماية" ايضا حماية الصورة البصرية العامة  
للمنشأ من اى عناصر غريبة او دخيلة او شاذة ، وهذا يمد المنشأ التاريخى  
المطلوب حمايته بنطاق امن خاص به يكفل له الحماية البصرية الكاملة .  
فلا يجدى "حماية" منشأ تاريخى ما طالما لم يتم ضمان حال البيئة العامة  
المحيطة لهذا المنشأ التاريخى .

مما سبق يعنى ان حماية منشأ تاريخى او اثرى لاتعنى فى  
مفهومها الشامل مجرد حماية " هيكله المادى" فحسب ، ولكن يجب ان تتسع  
هذه الحماية لكي تأخذ فى نطاقها ايضا حماية الصورة البصرية العامة للمنشأ  
المحمى ، وكذلك حماية البيئة الاجتماعية والاقتصادية لهذا المنشأ .

وبالنسبة للمدن ذات الطابع المميز او المدن التاريخية او الاثرية  
ونتيجة لهذا نجد على مخططات الهيكل العام المقترح لاستعمالات الاراضى  
بالمدينة منطقة Zone او قيم تحت مسمى " منطقة محمية" وذلك جنباً  
الى جنب مع باقى عناصر المخطط العام السكنية او التجارية او الادارية  
او الصناعية . . . . . الخ . ويستلزم لهذه المنطقة المحمية النظم الخاصة بها .  
وهنا قد يثار تساؤل حول امكانية تنفيذ "الحماية" على منشأ  
ما او مجموعة منشآت من منطلق ان هذا الامر يضع قيوداً على حرية التصرف  
الفردية فى الممتلكات سواء بالهدم او التعلية او التعديل . . . . . الخ .  
وفى هذا المجال يقترح واحد من البدائل التالية :-

١ - نزع الملكية للعقار او المنطقة المطلوب حمايتها بحيث تسوّل  
الى الدولة التى تقوم بتعويض الملاك وتباشر بنفسها عملية  
الحماية على هذه المنشآت ، وبالطبع فهذا الامر يواجه عقبة  
كبيرة فى حالة عدم توفر الميزانيات الكافية لتعويض الملاك .

٢ - دفع دعم لاصحاب الاملاك المطلوب حمايتها وذلك فى صورة حافز  
لصيانة المباني والمحافظة عليها وكذلك فى صورة "بدل عائداً  
مادى" يعوض عن اعمال تعلية اضافية او تعديل فى المنشأ  
المحمى لغرض زيادة الدخل وان كان هذا الامر قد يواجه  
من ناحية عقبة عدم وجود الموارد المالية الكافية ، او عدم  
توجيه الملاك لهذا الدعم المالى للغرض الذى دفع من اجله خصوصاً فى  
ظل عدم امكانية تحقيق المتابعة او الرقابة اللازمين للتأكد

من توجيه هذا الدعم الى الاغراض التي دفع من اجلها .

٣ - تعويض ملاك المناطق المحمية وذلك عن طريق غير مباشر  
باتياع اسلوب بيع حق الاستغلال الامثل للمنطقة المحمية التي  
المناطق المستثناه من الارتفاع . ويتأتى ذلك باعدا تخطيط عام  
افتراضى لاستعمالات الاراضى للمدينة ككل مع وضع كافة العوامل  
الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية موضع الاعتبار  
ومع تجاهل مرحلى لمبدأ "الحماية على المباني او المنطقة"  
وبالتالى يتم تحديد الحد الاقصى للارتفاع المسموح به فى  
المنطقة "المحمية" فى حالة غياب هذه الحماية. ومع تطبيق الحماية  
على هذه المنطقة يتم طرح عدد الادوار القائمة فعلا فى المباني  
المحمى من عدد الادوار المسموح بها فى التخطيط العام الافتراضى  
وبالتالى يكون هناك لصاحب هذا العقار الحق فى "بيع" فرق  
حق الاستغلال الى اصحاب عقارات اخرى فى المناطق المستثناه  
من الارتفاع ،وبذلك يتم تحقيق المصلحة العامة وكذلك  
مصلحة المالك . مثالا على ذلك ، لنفرض انه يوجد عقار محمى  
ارتفاعه دورين على مساحة ١٠٠ م ٢ ، وتبين فى التخطيط العام  
الافتراضى ان هذا العقار يمكن ان يكون فى منطقة مسموح فيها  
بالارتفاع حتى ٦ ادوار بذلك يكون من حق صاحب العقار المحمى  
الحق فى الانتفاع بعدد ٤ ادوار اخرى بمساحة بناائية  
٤٠٠ م ٢ . فى هذه الحالة ، اذا رغب مالك عقار فى منطقة  
حدد فيها الارتفاع بعدد ٣ ادوار مثلا مع السماح بالاستثناء  
من نظام الارتفاع يكون من حق المالك فى المنطقة المحمية  
" بيع " مساحة بناائية استثنائية قدرها ٤٠٠ م ٢ يمكن ان  
تقع فى ٤ ادوار الى المالك فى منطقة الاستثناءات . وبذلك  
يكون هناك التعويض الكافى له مقابل عدم امكانية التصرف  
فى عقاره بسبب المحافظة عليه . وبذلك تحقق من ناحية  
تحقيق الحماية للمنشأ المفروض حمايته مع عدم الاضرار بمالك  
العقار ،ومن ناحية اخرى عدم تحميل ميزانية الدولة اى تكاليف  
من اجل تحقيق الحماية بل على العكس فانها ستستفيد من الرسوم  
والعوائد على عملية البيع والشراء بين المالكين .

## ٢ - الترميم : Restoration

وترتبط اعمال الحماية بالمباني المفردة ذات الطابع المميز والتاريخى  
او الاثرى وكذلك بمناطق تجمعها ، وذلك بشرط ان يكون الهيكل الانشائى  
لهذه المباني بحالة جيدة وكذلك المظهر الخارجى والداخلى لهذه المباني

او مجموعها جيد او لم يتعرض الى افساد او تغيير جذرى اما اذا كانت الحالة الانشائية للمبنى او مجموعها رديئة او كان المبنى متهدم او خرب ، او اجريت عليه تعديلات جذرية فانه فى هذه الحالة يتم التعامل مع المبنى التاريخى من منطلق " الترميم " .

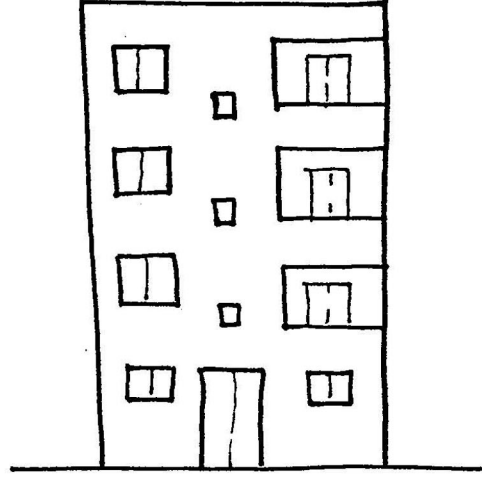
وعليه الترميم ترتبط بوجه عام باعمال الاثريين وتأخذ درجة اقل عند المخططين او المهندسين المعماريين والانشائيين فى اعمالهم التقليدية . ويعتبر ترميم المباني الاثرية او ذات الاهمية التاريخية وسيلة من وسائل التعامل مع حالات فردية من المباني الواقعة داخل المناطق التاريخية او داخل المناطق المحمية . حيث قد يحتاج الامر اجراء بعض اعمال الترميم داخل هذه المناطق المحمية لمباني تهدمت او تخربت قبل فرض هذه الحماية .

وهناك مجال آخر لاستعمال " الترميم " كوسيلة للتعامل مع المناطق المبنية سواء سكنية او غيرها ، وذلك فى حالة المناطق التى تعرضت لنكبات طبيعية او حروب حيث اصبحت المباني بعضها او كلها باضرار ، وفى هذه الحالة يتم معاينة كل منشا على حده باعتباره حالة فردية والمفاضلة بين ازالته او ترميمه ، ويكون الفيصل فى ذلك ضمانات تحقيق امن وسلامة المنشأ ، وتكاليف الترميم او الازالة والتعويض ، والصعاب المتوقعة فى حالة الترميم او الازالة والزمن اللازم . وهناك حالات عديدة من تجربتنا المصرية فى استعمال الترميم كوسيلة للتعامل مع المناطق السكنية المصابة باضرار وذلك كما هو الحال بعد حروب رمضان / اكتوبر ١٩٧٣ واعادة تعمير مدن قضاة السويس .

### ٣ - المحافظة : Conservation

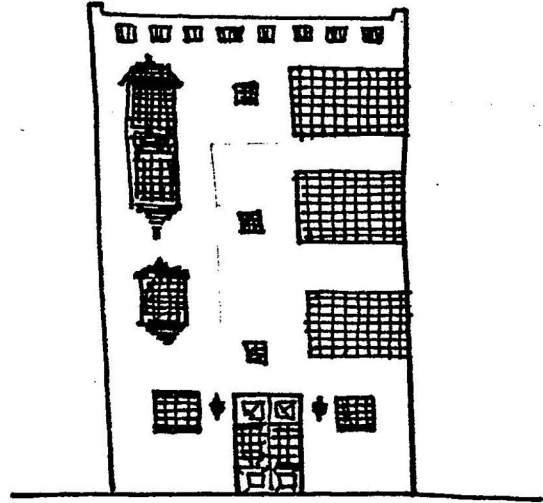
فى حالة المباني بالمناطق التاريخية التى تخربت تماما ، او تعرضت بشكل جوهري الى تعديلات طمست تماما معالمها الاصلية ، وكذلك فى حالة وجود مباني فى مناطق تاريخية ، ويراد المحافظة داخل هذه المناطق على الطابع المميز لها ، فانه يتم اللجوء الى مبدأ المحافظة على الطابع المعماري او الشكل الخارجى للمنشأ وذلك بهدف استكمال المظهر العام داخل هذه المناطق . ويتم فى هذه الحالة اعداد التصميمات المعمارية واختيار المواد بحرية فى الاطار العام المحدد للطابع المفروض المحافظة عليه بالمنطقة .

ويمكن ايضا تطبيق نفس فكرة المحافظة على الطابع فى المناطق السكنية المستحدثة بهدف العودة الى الاصاله واحياء التراث الحضارى والتخطيطي والمعماري فى المناطق السكنية الجديدة . ويعتبر مبدأ المحافظة على الطابع مقبولا فى الوقت الحاضر فى العديد من مدن العالم



مبنى قائم

عند إعادة تخطيط الأحياء التاريخية  
القائمة يفضل المحافظة على الطابع  
المعماري النابع من التراث  
المحلل ... وفي هذا المجال يمكن  
تغيير واجهات المباني القائمة  
باستمرار مع الطابع المعماري  
المطلوب المحافظة عليه بالمنطقة.



المبنى بعد إتمام  
الطابع المطلوب  
المحافظة عليه

المحافظة على الطابع

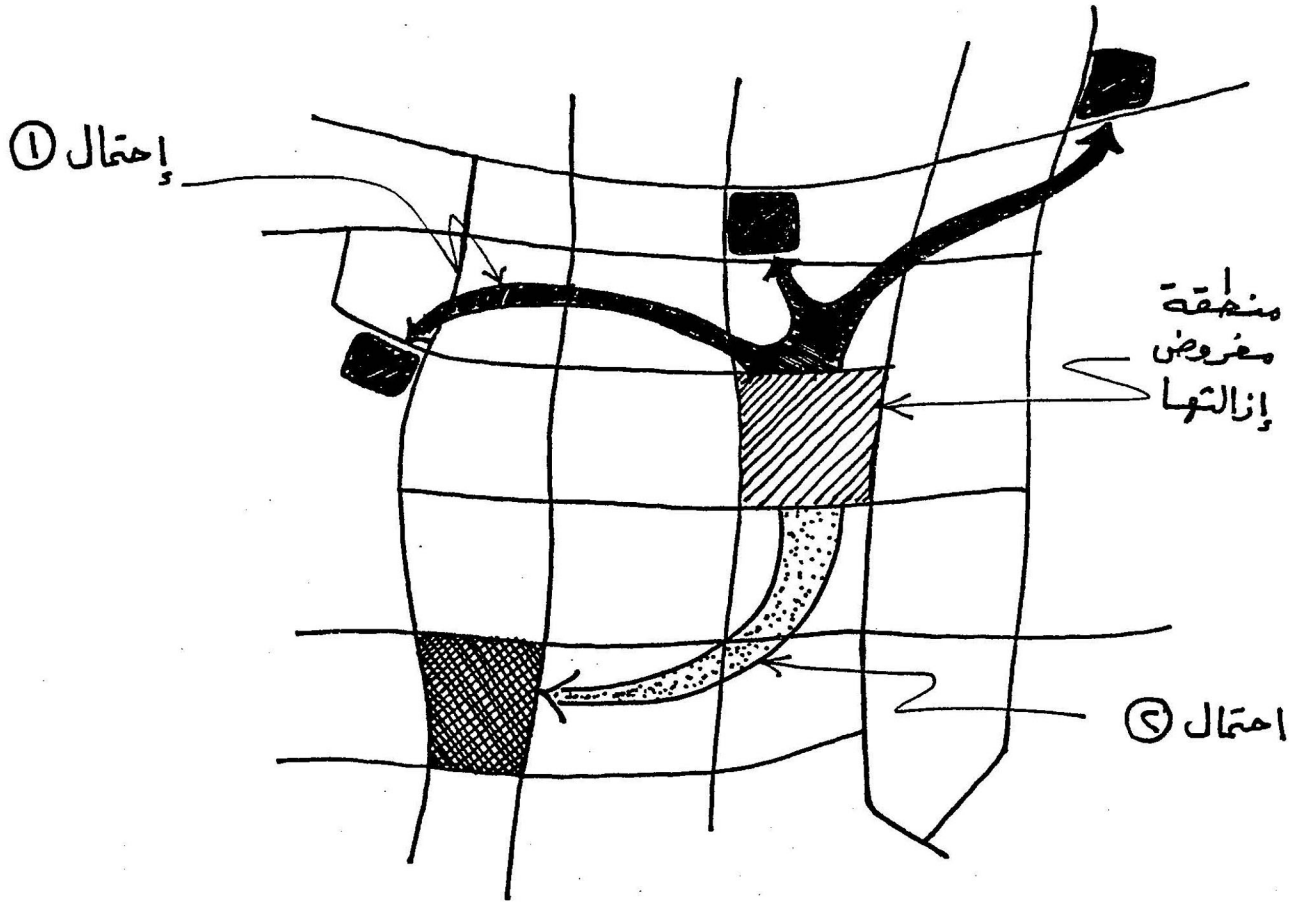
العربي والاسلامي كمدينة جدة بالسعودية وفاس بالمغرب مثــــلا .  
وقد عقد العديد من الندوات والمؤتمرات العالمية لغرض بحث سبــــل  
المحافظة على الطابع والتراث وكذلك هناك العديد من المهندسيــــن  
المعماريين والمخططين المهتمين بهذا الامر والدعوة له . ومن اكبر  
المشاكل التي تواجه مسالة المحافظة على الطابع عدم تفهم صانعيــــن  
القرار لفكرة ومبدأ المحافظة على الطابع ، وكذلك عدم تفهم القاعدــــة  
العريضة من الجمهور وكذلك من المهندسين القائمين على التصميم والتنفيذ  
او الرقابة والاشراف والمتابعة لهذا الامر حيث ينظر الى المحافظــــة  
على الطابع في المشروعات العمرانية المستحدثة سكنية كانت او غيرها  
عودة او ردة الى الوراء .

وما يعنينا في هذا المجال ان مبدأ " المحافظة " يعتبر اسلوبا  
مناسبا للتعامل مع كل من المناطق السكنية القائمة او المستحدثة على  
حد سواء .

#### ٤ - الازالة : Clearance

ويرتبط هذا النمط من التعامل غالبا مع المناطق المتخلفة وفي  
هذه الحالة يسمى النمط " ازالة الاحياء المتخلفة " slum clearance  
اما اذا اكتفى بلفظ " الازالة " ففي هذه الحالة يفضل ان يكون  
المقصود بها ازالة لاغراض اخرى كتوسعة او شق طرق حيوية كازالة  
لاغراض وضع خدمات اساسية او مد شبكات مرافق ، او ازالة لهــــداف  
تحقيق مشروعات تحقق استفادة قومية من موقع هذه النطقة السكنية .

وتستعمل نظام ازالة الاحياء السكنية المتخلفة للاحياء التي قد  
يكون متخلفة عمرانيا ويظهر بعد دراسة احتمالات اصلاحها او تجديدها  
انه من الارخص او الايسر ان تزال ويعاد بناؤها . كما يستعمل نظام  
الازالة للاحياء السكنية المتخلفة اجتماعيا حيث تنتشر فيها الجريمة  
او الامراض الصحية او الامراض الاجتماعية ... الخ ، وفي هذه الحالة  
يكون " الازالة " هدفا في حد ذاتها لتحقيق اغراض اصلاح اجتماعي اكثر  
منها عملية لتحقيق اغراض اصلاح عمراني او بيئي . وحيانا تستعمل  
الازالة لتحقيق اغراض سياسية كازالة احياء او مناطق تتركز فيها الجريمة  
او المعارضة السياسية وبرز مثال لذلك تخطيط مدينة باريس الذي عمل  
في زمن نابليون الثالث في اعقاب الثورة الفرنسية حيث ازال او قطع  
اوصال الاحياء الشعبية الفقيرة التي بدأت منها شعلة الثورة الفرنسية .  
كما قد تكون الازالة لاغراض تحقيق مشروعات اقتصادية قومية ، كما حدث  
عند تهجير سكان النوبة الى مواقع قرى النوبة الجديدة بسبب انشاء  
السد العالي وتكوين بحيرة السد .



احتمال 1 : توزيع الكان على أكثر من موقع لإمكان الإدخال الإداري

احتمال 5 : توزيع الكان إلى موقع واحد لإمكان الإدخال الإداري

## الإزالة



وعموماً ، فمن غير المفضل ان تكون الازالة هي نمط التعامل مع الاحياء السكنية القائمة الا في اضييق الحدود ولاسباب قوية ، حيث ان المباني القائمة تعتبر بصورة او بأخرى ثروة قومية يتم اهدارها بالازالة علاوة على ان التوسع في اعمال ازالة المنشآت السكنية القائمة سيكون عاملاً من عوامل زيادة حدة مشكلة الاسكان على المستوى المحلى والقومى وقد تتعارض ازالة احياء سكنية مع الرغبات الاجتماعية للقاعدة العريضة للسكان سواء بسبب انتماء هؤلاء السكان للحى الذى يعيشون فيه او بسبب وجود روابط اجتماعية وانسانية او روابط اقتصادية بين مجموع السكان داخل الحى خصوصاً وان المساكن فى هذه الاحياء تعتبر مقارمزاوله العمل الاقتصادى وخروج الساكن من هذا المكان الى مكان اخر سيضر مؤكداً بمصدر رزقه ، وهذا ما يبرر وجود سكان الخيام فى الاحياء السكنية الشعبية بالقاهرة فى نفس المناطق التى ازيلت او هدمت فيها مساكنهم وتشبثهم بالمكان حتى لو عرض عليهم السكن فى مكان اخر بعيد . ولذلك يجب النظر فى حالة الرغبة فى اتخاذ قرار لازالة حى سكنى الى بحث تأثيره على الهيكل الاجتماعى / الاقتصادى للسكان وبحث مدى تقبل السكان لهذا القرار مع الموازنه بين الاضرار الاجتماعية الاقتصادية التى قد تحدث بسبب الازالة وبين العقبات او التكاليف الاضافية فى حالة اللجوء الى التجديد او الارتقاء كبديل اخر للتعامل تخطيطياً مع الحى السكنى .

وفى حالة الاتجاه الى ازالة احياء سكنية قائمة كوسيلة للتعامل تخطيطياً معها يجب مراعاة الجوانب التالية :-

١ - تقدير تكاليف الازالة : وهى تشكل نزع ملكية الاراضى والمباني القائمة ، وتكاليف التعويض عن العناصر الاخرى الموجودة كالابنار والبساتين المثمرة . وتكاليف اعادة انشاء او تجديد الطرق وشبكات الصرف الصحى ومياه الشرب والكهرباء وكذلك تكاليف تعويض الحرفيين واصحاب المحال والورش وما شابهها والمتضررين من الازالة خصوصاً فى حالة تأثر دخلهم او عملهم بسبب تغيير المكان وتحسب كذلك تكاليف اعادة البناء والتشييد وتكاليف المساكن والمحال البديلة التى يتم نقل السكان واصحاب اعمال المزاوله اليها . وعموماً يحتاج تقدير التكاليف الى اجراء حصر شامل وتشمين للعقارات والاراضى والمحال والمساكن . . . . . التى سيتم ازالتها ، ويتم فى هذه الحالة اعداد استمارة حالة تشمين لكل منشأ على حده تظهر فيه تفصيلاً كافة بياناته مثل مساحة الارض ومساحة الادوار المبنية ، وحالتها ومواد البناء ، عدد الوحدات السكنية عدد المحال ، القيمة الاجارية نوع النشاط والاستعمال . . . الخ ، ويستعمل ذلك للكشف فى برمجة وتنظيم عملية التعويض وكذلك عملية الاخذ بالادارى وتحديد مراحلها .

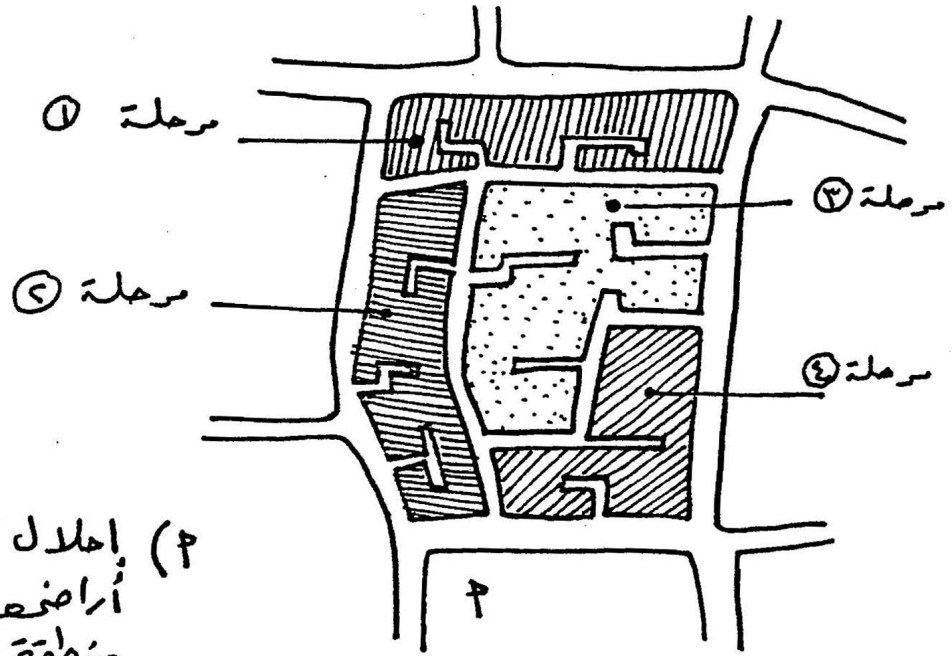
٢ - حصص السكان : - وهى تشمل حصص دقيقة لكافة السكان واصحاب الحرف المتضررين من عملية الازالة ، ويتم دراسة السكان حسب عددهم ، وعدد الاسر واحجام الاسر ودخل الاسرة ، والقيمة الاجارية للعقار ونسبته الى الدخل ، ومحل العمل لرب الاسرة ، ومحل الدراسة للاولاد والنشاط الاقتصادى للاسرة ، وصفة السكن ( مالك - مؤجر ) وغير ذلك من البيانات السكانية الاساسية ، ويتم فى هذه الحالة اعداد استمارة لكل منشأ على حده تظهر بالضبط كافة البيانات السكانية الخاصة بالسكان المقيمين فيه ويستعمل ذلك الكشف فى برمجه وتنظيم عملية الاخلاء الادارى وتحديده مراحلها .

٣ - توفير اسكان بديل : - وقبل المشروع فى ازالة الاحياء السكنية القائمة يجب اولا توفير الاسكان والمحال للسكان والعاملين الذى سيضرون من الازالة . اما الازالة بدون ان تكون مسبوقه باسكان بديل فى مناطق اخرى فان ذلك سيسبب بدون شك مشكلة اجتماعية واقتصادية علاوة على المشكلة العمرانية . وعموما ، يفضل ان يكون الاسكان البديل فى موقع قريب من المنطقة المزالة - وهذا ما يصعب فى اغلب الاحوال توفيره - وكذلك يجب ان تكون منطقة اسكان الاخلاء الادارى هذه كبيرة بالحجم الذى يسمح باستيعاب كافة سكان الحى المزال وذلك حفظا على العلاقات الاسرية الانسانية والروابط الاجتماعية التى تربط بين مجتمع السكان . وكذلك يجب ان يكون الاسكان الجديد مناسبا لتلبية المتطلبات الاجتماعية والاقتصادية للسكان ، وهذا يعنى ان يتم التصميم بناء على دراسة ميدانية عمرانية واجتماعية واقتصادية للسكان .

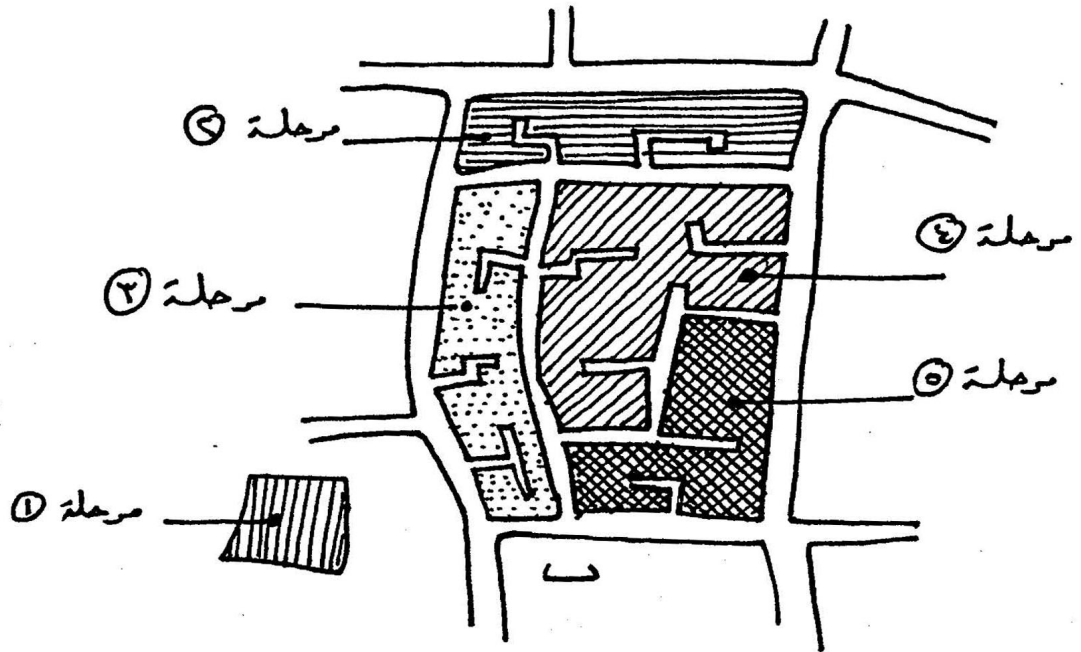
#### ٥ - الاحلال التدريجى : Replacement

ويمثل الاحلال التدريجى اسلوبا للتعامل مع الاحياء السكنية القائمة . ويتعتبر الصورة المعتدلة للازالة ، بهذا نتجنب الاضرار التى قد تحدثها الازالة الشاملة على الهيكل الاجتماعى والاقتصادى للسكان .

ويكون الاحلال التدريجى فى صورتين ، الاولى تستهدف ازالة كافة المباني الموجودة بالحى السكنى ، ولهذا الغرض يتم تقسيم الحى مساحيا الى مراحل ازالة تدريجية . بحيث يتم فى المرحلة الاولى البحث عن موقع فضاء داخل الحى السكنى يتم بناء مساكن فيه . ثم يتم تهجير السكان فى المساكن المجاورة الى المساكن التى بنيت ، ثم بعد ذلك ازالة المساكن التى اخلت وبناء مساكن جديدة محلها ، وتهجير السكان فى المساكن المجاورة الى المساكن الجديدة



(P) إحلال تدريجي حالة وجود  
أراضٍ وفضاء داخل نظام  
منطقة الإحلال ... منطقة  
الأراضى الفضاء تكون له  
المرحلة الأولى في التنفيذ.



(B) إحلال تدريجي حالة عدم وجود  
أراضٍ وفضاء داخل نظام منطقة  
الإحلال ... يختار موقع فضاء  
قريب من منطقة الإحلال للم  
يكون المرحلة الأولى في التنفيذ.

## الإحلال التدريجي

التي بنيت وتكرر العملية حتى يتم ازالة وبناء كافة الحى السكنى واذا تعذر وجود المنطقة الفضاء التي يمكن ان ينقل اليها سكان المرحلة الاولى للازالة ،ففى هذه الحالة يمكن استعمال مساكن اخلاء ادارى فى منطقة قريبة يتم نقل السكان مؤقتا الى حين بناء مواقع مساكنهم المزالة .

اما الصورة الثانية للاحلال التدريجى فتكون فى صورة ازالة المباني ذات الحالة الرديئة فقط وبناء مساكن جديدة محلها وذلك اولا باول الى ان يتم احلال كافة المساكن الرديئة فى الحى السكنى . ويحتاج هذا الامر الى دراسة وحصر شامل لكافة المساكن فى الحى وتصنيفها الى جيد ومتوسط وردىء ، ثم تنصيف الردىء الى درجات والمتوسط الى درجات ثم يتم وضع البرامج الزمنية التى سيتم على اساسها احلال المساكن الرديئة حسب الاولويات الموضوعية ولكن فى نفس الوقت يلزم المحافظة على عدم تدهور حالة المساكن ذات الحالة " المتوسطة " حتى لاتصل الى " ردىء " وكذلك المحافظة على حالة المساكن " الجديدة " حتى لاتصل الى " المتوسط " ويكون ذلك بالصيانة والاصلاح .

ويراعى فى عملية الاحلال التدريجى انه غالبا لا يمكن تسكين كافة السكان فى نفس مواضعهم السابق لهم الاقامة فيها وذلك راجع الى السمة الغالبة للاحياء السكنية المتخلفة التى سيتم ازالتها تدريجيا ، حيث تتصف هذه الاحياء بالارتفاع الكبير للكثافات السكانية والتي يصعب امامها وفى ظل مشروع جديد تسكين نفس عدد السكان على نفس مساحة الارض وفى نفس الوقت ضمان مستوى صحى وتخطيطى سليم للحى السكنى . علاوة على ذلك ،فتفتقر هذه الاحياء المتخلفة غالبا الى اغلب الخدمات الاساسية سواء كانت تعليمية او صحية او ادارية او امنية او ترفيهية وذلك علاوة على الطررق والمرات . وطبعى فان توفير هذه الخدمات الاساسية يستقطع مساحات من الارض وهذا ما يخفض الكثافة السكانية .

ويراعى عند اتخاذ القرار بالنسبة لمشروعات الاحلال التدريجى الجانب الاقتصادى للقرار المتمثل فى الحاجة الى التعويض عن الاملاك التي ستزاع ملكيتها لاغراض الخدمات وكذلك تعويض اصحاب المحال التجارية عن فترات التوقف عن العمل ، وذلك بالاضافة الى تكاليف المساكن المؤقتة ، وتكاليف البنية الاساسية الجديدة وتكاليف المباني الجديدة . ويمكن اعتبار تكاليف المباني الجديدة بعد خصم قيمة المباني التى كانت قائمة قبل الازالة فى صورة قيرص يسترد من المتتفعين فى صورة اقساط لفترة زمنية محددة وذلك مع اعطاء التسهيلات اللازمة فى الدفع .

ويتم اللجوء الى الاصلاح والتجديد فى حالة الاحياء السكنية ذات الحالة المتوسطة ويشمل الاصلاح والتجديد كل من المساكن والمرافق والبيئة العامة العمرانية للمنطقة السكنية ويستفاد من اللجوء الى الاصلاح والتجديد فى المحافظة على المباني القائمة التى تعتبر ثروة قومية ، وذلك بالاضافة الى رفع قيمتها العقارية والايجارية ان امكن .

ولاجراء عمليات الاصلاح والتجديد لاي حى سكنى يجب ان يتم رفع كافة المباني تفصيليا وبيان حالتها الانشائية والتركيبات الصحية والمظهر العام للمبنى . . . الخ . وكذلك يجب دراسة كافة المرافق من مياه للشرب والصرف الصحى والكهرباء وطرق بحوث تغطى اعمال الاصلاح والتجديد المبنى السكنى والبيئة المحيطة به ومرافقة الاساسية .

وقد تشمل اعمال الاصلاح والتجديد فتح شوارع جديدة ، او ممرات للمشاه ، كما تشمل كذلك تحويل المرور من الشوارع وجعلها مخصصة فقط للمشاه ، او تغيير اتجاهات المرور المسموح به . كما تشمل ايضا اعمال انارة ورصف وتشجير الشوارع والممرات كما قد تشمل اعمال الاصلاح والتجديد وكذلك انشاء خدمات عامة للحى السكنى كالمحلات التجارية والاسواق والمساجد ، والمدارس بانواعها والحدائق . . . الخ .

ويراعى ان اصلاح وتجديد اى حى سكنى قد يشمل فى مضمونه ايضا اعمال هدم او ازالة محدودة لبعض المنشآت القائمة فى نطاق محدود لاغراض تحسين واصلاح الاحوال السائدة بالحى السكنى وذلك شريطة ان لا تتحول اعمال الازالة هذه الى ظاهرة عامة بالحى السكنى ، وعموما يتم فى حالة الحاجة الى ازالة بعض المنشآت لاغراض الاصلاح والتجديد اختيار المباني ذات الحالة الرديئة لهذه الاغراض كما يتم استغلال ما قد يكون متاحا من الاراضى الفضاء من اجل وضع مباني الخدمات المستحدثة بالحى السكنى .

وتشمل اعمال الاصلاح والتجديد كذلك ضمنا ترميم بعض المباني القائمة ، خصوصا اذا كانت هذه المباني ذات اهمية خاصة كأن تكون ذات طابع مميز او اهمية تاريخية . . . الخ . كما تشمل اعمال الاصلاح والتجديد ضمنا كذلك اعمال المحافظة على طابع عمرانى او طراز معمارى معين داخل الحى السكنى كأن يتم كسوة واعادة بياض واجهات المباني بمواد وتركيبات تضى عليها طابعا معماريا مميزا .

مما سبق تجد ان الاصلاح والتجديد قد يشمل فى مضمونه اعمالا  
محدودة لاساليب الازالة والترميم والمحافظة التى سبق التعرض لها .

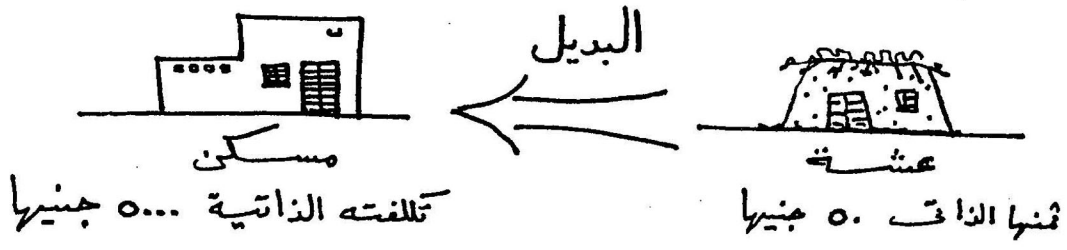
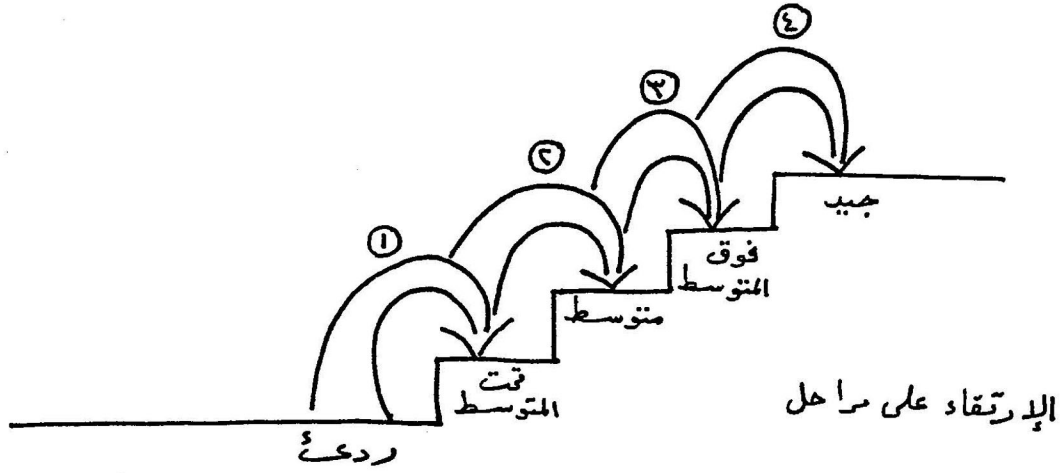
## ٧ - الارتقاء : Upgrading

تختلف طبيعة " الارتقاء " عن باقى وسائل التعامل  
تخطيطيا مع الاحياء السكنية القائمة ، وقد يتشابه " الارتقاء " فى  
بعض اوجهة مع " الاصلاح والتجديد " الا ان الاصلاح والتجديد يتعرض فقط  
الى الجانب العمرانى او المادى للحى السكنى ولا يتسع لكى يشمل  
ايضا تطوير الجانب الاجتماعى للحى السكنى . ويتعرض " الارتقاء "  
بالاحياء السكنية القائمة الى كل من الجانبين الاجتماعى / الاقتصادى  
والعمرانى للحى السكنى على حد سواء .

ويتميز " الارتقاء " كاسلوب للتعامل مع الاحياء السكنية  
القائمة بانه يحافظ على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها  
ثروة قومية ذات قيمة اقتصادية ، كما انه يعمل على تنميتها وزيادة  
قيمتها العقارية كما يتميز " الارتقاء " بانه ينمى الجانب الاجتماعى /  
الاقتصادى للسكان بالحى السكنى مستعملا التنمية الاجتماعية / الاقتصادية  
كاسلوب لانجاح التنمية العمرانية . وبذلك فلا يفصل اسلوب الارتقاء  
بالاحياء السكنية بين الهيكل المادى والاجتماعى والاقتصادى للسكان  
بل يتعتبرهم كجسم او عنصر واحد يتعامل معه .

ويعتبر اسلوب الارتقاء بالاحياء السكنية القائمة نظاما  
مناسبا للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة والتى لا تتحمل  
ميزانيتها المصاريف الكبيرة التى تتكلفتها اعمال التخطيط العمرانى ،  
خصوصا وان تمويل مثل هذه المشروعات من خلال القروض الميسرة سيكون  
من الصعب الحصول عليها خصوصا وان الجهات التى تمنح هذه القروض  
ترحب فقط باعطائها لاجراض التنمية البشرية او الاقتصادية . ومن هنا  
يعتبر ربط التنمية العمرانية مع التنمية الاجتماعية / الاقتصادية  
امرا حيويا للحصول على التمويل المطلوب .

ويعتبر هذا النظام مناسبا ايضا لهذه الدول حيث ان الارتقاء  
يعنى فى مضمونه واساسه تحسين الوضع الى الافضل منه وهنا تصح  
عملية الارتقاء عملية نسبية يتم فيها رفع الحالة العامة لحى سكنى  
ما من درجة الى درجة افضل منها . وبالتالي فمن المسلم به ان صورة  
الارتقاء بحى سكنى تختلف عن صورة الارتقاء بحى سكنى اخر ، كما تختلف  
هذه الصورة من مجتمع لمجتمع حسب النظام والعادات الاجتماعية كما  
تختلف من مكان الى مكان حسب النشاط الاقتصادى للسكان . كما تختلف  
من دولة لدولة حسب الظروف العامة والمناخ السياسى والاجتماعى والاقتصادى  
والطبيعى ... الخ .



من إزالة العنة لياوى منها الذاتى أى .  
ولكن  
ياوى منها الذاتى + من البديل لها أى .

فكر الارتقاء

ويعتمد الارتقاء بالاحياء السكنية على دراسة ميدانية ومعرفة وثيقة ودقيقة للحياة الاجتماعية والاقتصادية لمجتمع السكان. ويتم فى هذه الدراسة التعرف على المشاكل الفعلية للسكان من وجهة نظرهم والتعرف على رغباتهم واولوياتهم ووسائل حل المشاكل وتحقيق هذه الرغبات من وجهة نظرهم اى ان تحديد اسلوب الارتقاء واولوياته ووسائله سيكون نابعا من ذات المجتمع الذى تعدله العملية . فقد يكون من ابرز صور الارتقاء بالحي السكنى بنسب شبكة التغذية بمياه الشرب ،بينما يكون فى حى اخر صرف المياه السطحية ودم البرك من ابرز المشاكل الملحة ،بينما يكون فى حى ثالث تطوير الصناعات الحرفية القائمة بالحي السكنى الدعامة الاساسية للارتقاء بهذا الحى .

ما سبق يعنى ان الارتقاء بالاحياء السكنية عملية غير تقليدية لا يمكن انجازها فى " المكتب " ولكنها فى صورتها الاساسية عملية " ميدانية " تشمل التلاحم التام بين الجهاز الفنى القائم على عملية الارتقاء وبين القاعدة الشعبية العريضة التى يعهد من اجلها المشروع . وفى هذا المجال يكون من الضرورى الاستفادة بالقيادات الشعبية السياسية المحلية ،والقيادات الدينية ،والقيادات الحرفية ،والقائمين على التعليم والصحة والامن وغير ذلك من العناصر المحلية المؤثرة .

وسيكون من المهم بمكان وضع المعدلات والمعايير التى سيتم على اساسها اجراء اعمال الارتقاء . وتتسع هذه المعايير لكى تغطى كافة الجوانب الخاصة بالمسكن والبيئة والمرافق والنشاط الاجتماعى والنشاط الاقتصادى . وبالطبع فهذه المعايير سيتم اعدادها بناء على الدراسة والاستطلاع الميدانى وكذلك من خلال اللقاءات الشعبية مع السكان والقيادات الاجتماعية . وقد يكون هناك للعنصر الواحد اكثر من معدل ومعيار ،واحد مرحلى واخر نهائي . فعلى سبيل المثال ،تطوير الشبكات الصرف الصحى بدون تطوير العادات الاجتماعية السائدة يعنى فى طياته فشل اعمال الارتقاء بشبكة الصرف الصحى . ولذلك فمن المفروض ان يتم تطوير شبكة الصرف الصحى على مراحل مثلا ،مرحلة اولى لحل المشاكل الملحة بالمنطقة ومرحلة ثانية لبناء الشبكة النهائية للصرف الصحى .

ولضمان تحقيق الهدف من اعمال الارتقاء بالحي السكنى القائم ،سيكون من الضرورى تحقيق مشاركة السكان فى اعمال الارتقاء والتنمية المختلفة . ويكون ذلك من ناحية عن طريق المساهمة بالرأى فى سبل ووسائل الارتقاء واولوياته ومن ناحية عن طريق المساهمة الفعلية فى الاعمال العمرانية المختلفة بالحي السكنى عن طريق الجهود الذاتية او المساهمة السكانية . فمساهمة السكان فى اعمال البناء

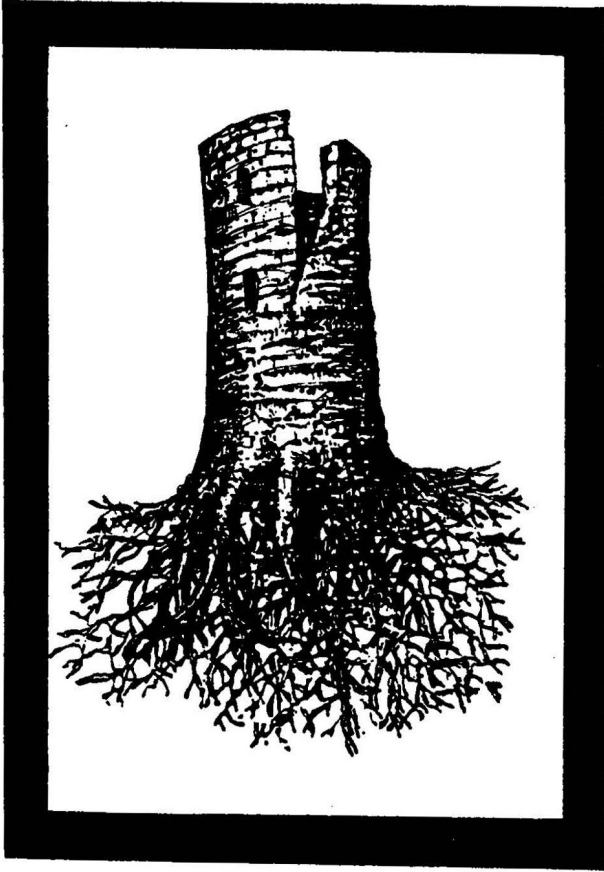


والتشييد يحقق من ناحية انتماء السكان للمشروع الجارى  
انشاؤه ، ومن ناحية ثانية يحقق تاهيل السكان مهنيا للقيام  
بأعمال حرفية تعمل على زيادة دخلهم ومن ناحية ثالثة  
تعمل على خفض اجمالى تكلفة الارتقاء بالحقى السكنى عن طريق  
توفير جزء من اجر العمالة المطلوبة للبناء والتشييد .

ولتحقيق المساهمة الفعالة للسكان فى اعمال البناء  
والتشييد يلزم ضرورة تدريب السكان للقيام بهذه الاعمال .  
ويكون التدريب من خلال مراكز تدريب مهنى تنشأ لهذا الغرض ،  
ومن خلال دورات تدريبية تعقد لشرح الجوانب النظرية الفنية  
والتنظيمية للمشروع ، وكذلك من خلال التدريب الحقلى الميدانى  
من خلال المساهمة فى أعمال المشروع ذاته .

ولضمان نتائج أعمال الارتقاء بالحقى السكنى ، يلزم بالضرورة  
القيام بما يسمى مشروع رأئد او تجريبى يتم فيه اختبار  
جزء او اجزاء من الحقى السكنى يعد له مشروع الارتقاء  
بحيث يتم فى هذه المشاريع الرائدة استكشاف ردود الافعال  
والخروج بنتائج الاعمال التجريبية يتم على اساسها تعديل  
اسلوب العمل او المعايير التخطيطية المتبعة او اولويات  
التنمية الموضوعة وعموما فان عملية الارتقاء بالاحياء السكنية  
عملية غير تقليدية وتحتاج الى مرونة عالية فى التنفيذ  
وقاعدة قوية من العلاقات العنامة .

جامعة الإسكندرية  
كلية الهندسة  
قسم الهندسة المعمارية



التطور العمراني والحفاظ على التراث  
دراسة على مدينة رشيد

## المشروع الثانى :

### للحفاظ على مجموعة الاماصيلى :

#### الهدف من المشروع :-

اعادة الاستخدام واحياء مباني التراث للاماصيلى من خلال مجموعة فندقية تحتقر اليها رشيد للنهوض بها سياحيا واستغلال معانى التراث فى دمج المباني القديمة مع أجنحة الفندق الجديدة وذلك من خلال اطار تخطيطى شامل للمنطقة لتكوين بيئة مناسبة للتراث .

#### دراسة احتياجات الوظيفة الجديدة فى ضوء الموجود للمبنى الأثرى :

يعتبر المبنى الأثرى (مجموعة الاماصيلى ) مدخل ثرى يحتفى بكامل القومات الاساسية لانجاح مشروع فندقى بمايشمله من عناصر اساسية كقاعات استقبال وصالونات تحتوى على نفائس من الفن الاسلامى من الخرط والصدف وغيرها من أساليب تصميميه وانشائه فريدة تختص بها هذه المنطقة .

#### أولا : الدراسة الخارجية :-

- التمهيد للموقع : من خلال تحديد نوعية الحركة للمنطقة كمشاة وتخصيص الحديقة العامة الامامية كمحدد بصرى يمكن التمهيد عنده لادماج المباني القديمة مع الجديدة فى صورة بصرية متكاملة مع شمولية التنسيق للموقع .

- مباني التراث : ترميم الحوائط الخارجية والفتحات مع وضع

الاعتبارات لأمانة الاضاهه الى الأصل .

وتحديد المدخل الرئيسى للفندق من منزل الاماصيلى  
( عثمان اغا الطيجى ) .

- مراعاة الارتفاعات مع تحديد مبنى التراث ليكون المهيمن على المنطقة شكلا وموضوعا .

- علاقة الساحة الخارجية بمباني التراث وبالعناصر الجديدة المضافة وتأکید خصوصية المكان بالمحددات النوعية من الاشجار كما بالرسم .

- تحديد الاستعمالات للمنطقة تبعا للعناصر الموجودة حيث ايجاد منطقة تجارية لامتداد لشارع على بك السلانكى التجارى وتحقيق الاستخدامات المكتملة للحياى السياحى للمنطقة من محلات بيع تذكارات ومقاهى شعبية وكافيتريا ومطاعم وغيرها أما المركز الثقافى الاسلامى المقترح فى المشروع الاول فيمكن ادماجه ضمن المساجد الكثيرة مثل مسجد زغلول ، اما المحلى وغيرها لاعادة دور المسجد فى البيئة الاسلامية كنواه ثقافية اجتماعية هامة .

#### ثانيا : الدراسة الداخلية :

##### 1- مبنى التراث :

- المدخل الاساسى للفندق من منزل الاماصيلى حيث يوجد فى صالة

- إعادة تصميم الحمامات (المستبدلة) وارجاع التصميم الاصلى  
كما كانت ويرجع فى ذلك الى بعض مبانى التراث التى لازالت  
تحتفظ بهذه الخاصية مثل منزل رمضان فى شارع دهليز الملك .

المدخل التمهيد والاستقبال والانتظار والاستفادة بالعناصر  
الموجودة الملحقة لببنى التراث من احواش داخلية يمكن عن  
طريقها ايجاد وسيلة للحركة الرأسية (مساعد وسلام خدمة) .  
- إعادة تأثيث القاعات بما يتناسب مع الطرز الموجودة وإعادة استعمالها  
كصالونات وقاعات اجتماع .  
- إعادة التصميم للدور الثانى العلوى ليكون أجنحة خاصة يكون له  
تقديم مباشر من الاحواش الخلفية .  
- إعادة احياء واستعمال طاحونة ابوشاهين لطحن الغلال مع  
استغلال الاحواش الخلفية باعادة تنسيقها لتكون بؤرة جذب  
داخلى للمجموعة الفندقية تطل عليها الكافتيريات والمطاعم  
الخاصة بالفندق ، ويكون التنسيق متكامل مع أجنحة الفندق  
القائمة على احواش داخلية واضحة الملامح ( كما بالرسم ) .  
- المجموعة الفندقية المضافة تتكون من اربعة احواش داخلية ترتفع فى  
الدور الاول ليشمل الخدمات كل مسطح الدور الارضى مع التخديم  
الخلفى من شارع الشيخ يوسف . وهى صفة موجودة فى بيوت رشيد  
حيث ترتكز الخدمات فى الدور الارضى ويرتفع السكن من الدور الاول .  
- استخدام التقنيه الحديثه فى الخدمات لببنى التراث بحيث لا يخرق  
مواسير الحوائط القديمه ويمكن تشغيلها عن طريق الاحواش الخلفية  
(الموجودة) وكذلك يمكن تصميم هذه الخدمات بعيدة عن الرؤيا  
فى التصميمات الداخليه .

مشروع التراب  
مجموعه من مباني  
للأحياء السكنية

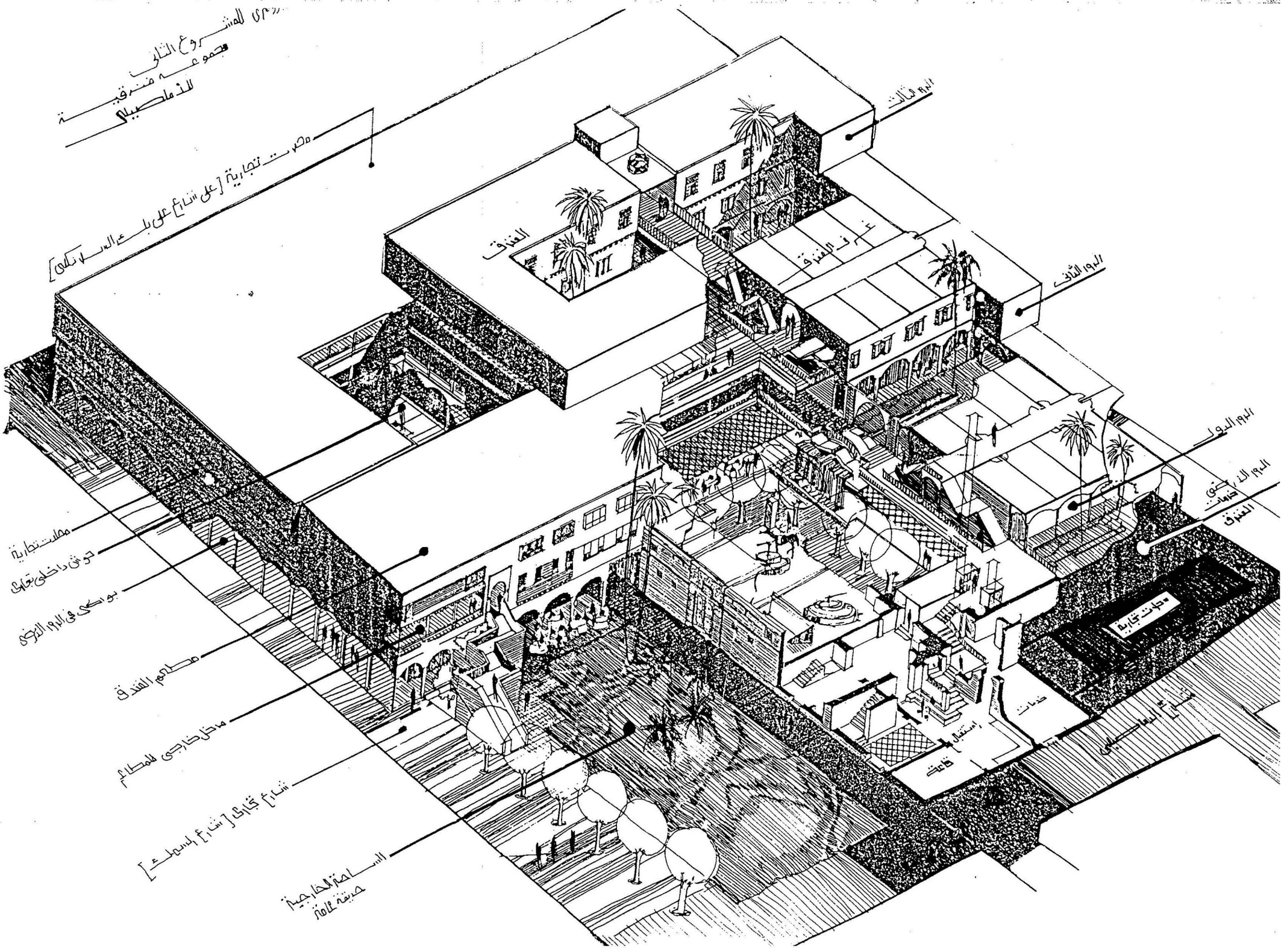
معرض تجاري [على شارع على باب المدينة]

معرض تجاري  
مبنى داخلي تجاري  
بوابة في الدوار المركزي

مطعم الفندق  
محل خارجي للمطعم

شارع تجاري [شارع إسباني]

الاستراحة الخارجية  
حديقة لانه



الدور الثالث

الدور الثاني

الدور الأول

الدور الأرضي

الدور الثاني

الدور الأرضي

الدور الثالث

الدور الرابع

مخارج طوارئ

مخارج

مخارج

مخارج

شارع الشيخ يوسف

المواش والخيول

ح: ٥  
ع: ٣

شارع الصالحين

ح: ٥  
ع: ٤

شارع الطوبى

إنتهاء ١٩٦٥م (أ)  
طالعة تخطيط (ط)

كابينة الكهرباء

ح: ٥  
ع: ٣

الشمال

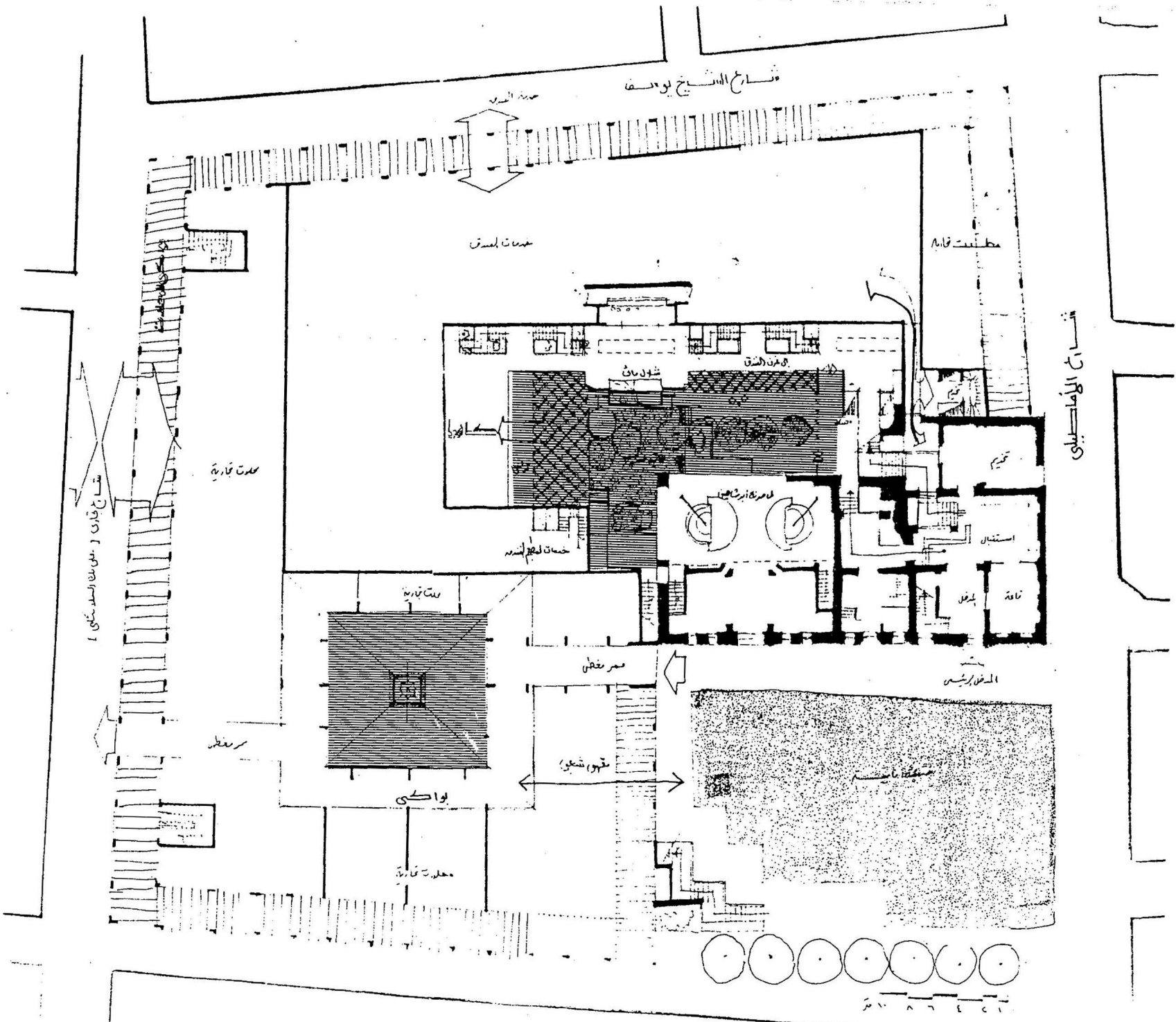
ح: ٥  
ع: ٣

شارع علي بن أبي طالب [شارع السوق]

شارع السلام

هيئة الوضع العالي لمنطقة الباطنية

ح: ٥  
ع: ٣



شماره الإمام عبيد

المسقط اليافتي للدراسات والبحوث

اصفحة القوق الجديدة

عرق القوق

بابو

بابو

بابو

فرقة

محل تجاري

طاصوته ابوشاهين

حوش داخلي

مطعم القوق

الساحة الفارسية

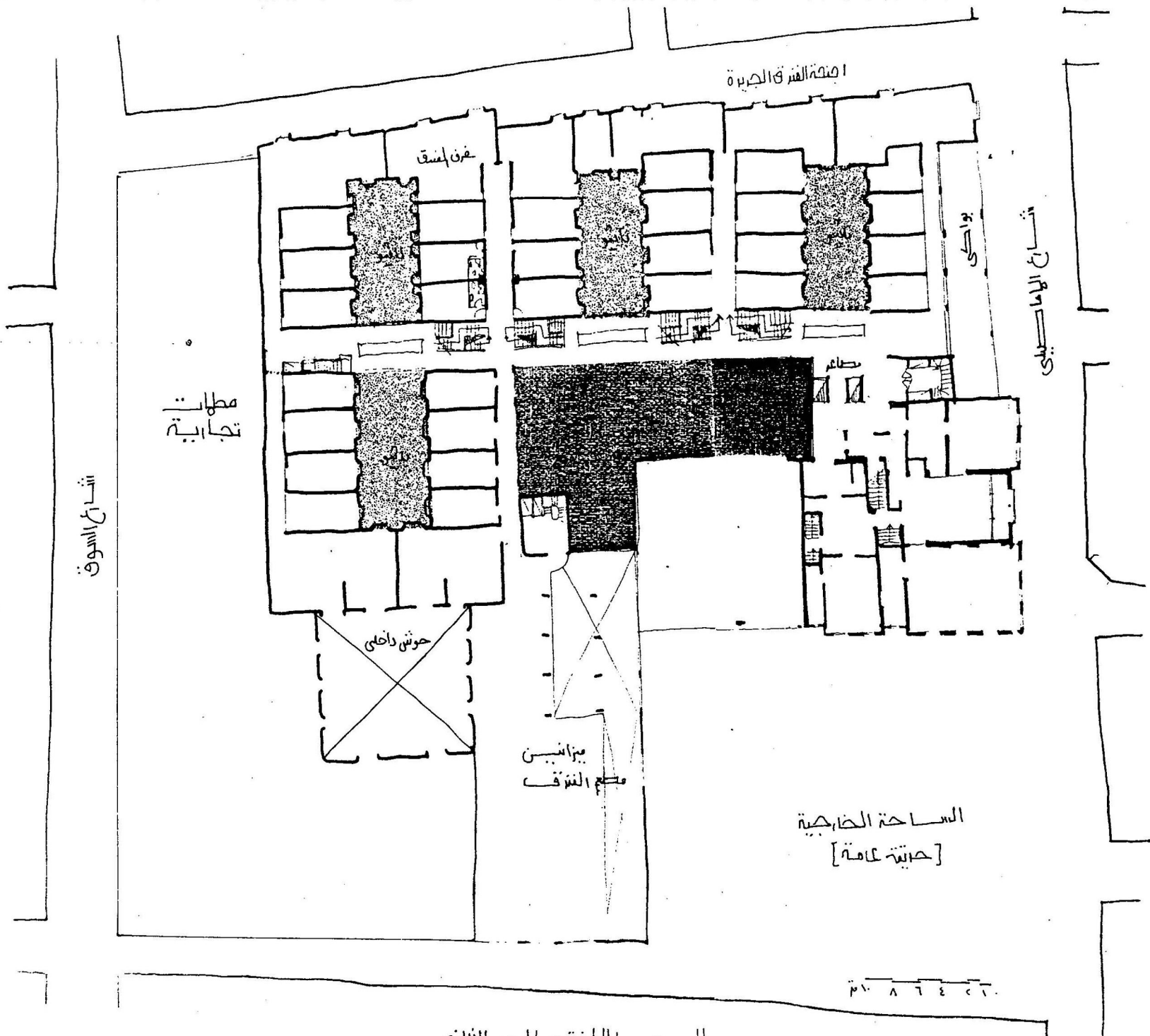
محل تجاري

مدرسة فارسي

تفاح المهاد ييلي

المستط الهافتي للارو الماول





اصفة الفن والحدیة

غرف لبيع

مطبخ تجاربية

شارع السوق

شارع الامام عبيد

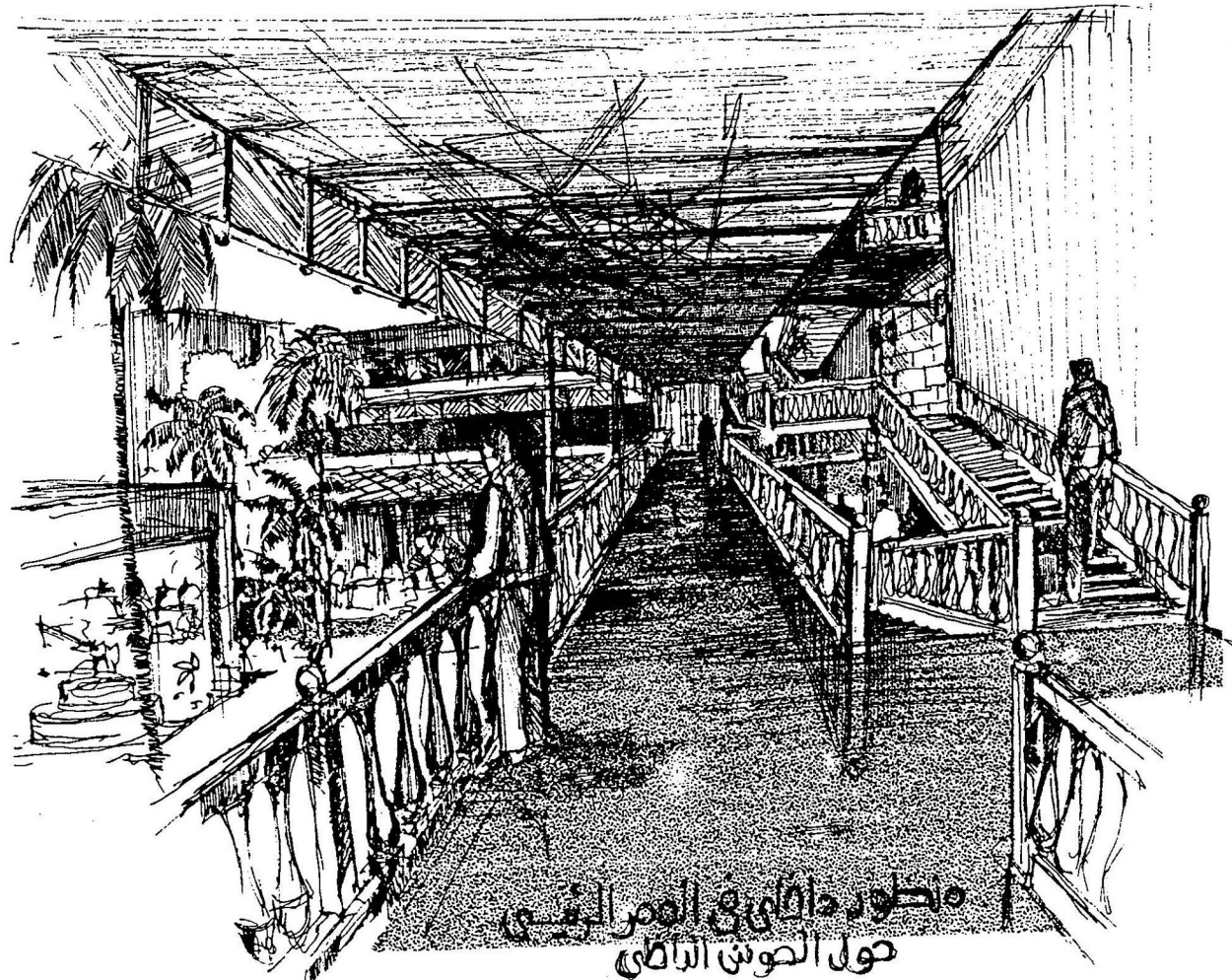
حوش داخلي

میزانین  
مطعم الفنون

الساحة الخارجية  
[حديقة عامة]

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 م

المسقط المأخوذ للارور الثاني



هياكل داخلي في الممر الرئيسي  
حول الموشن البراني