

الإرتقاء بالبيئة العمرانية لمنطقة حلة الهنود – مطرح سلطنة عمان

دراسة أعدت بناء على تكليف من منظمة اليونسكو

1-الموقع:

تم اختيار منطقة حلة الهنود بمطرح القديمة بولاية مطرح الكبرى نظرا لموقعها المتميز حيث تقع بين شارع الميناء في الغرب وطريق البحر (الكورنيش) في الشمال وسور اللواتيا في الشرق، بالإضافة إلى إطلالها المباشر على الميناء (ميناء قابوس) واتصالها المباشر بمنطقة الأسواق القديمة

بالإضافة إلى ذلك فإن المنطقة تحتوى على عشرة مبان أثرية ، منها بصفة خاصة بيت السيد/ على عبد اللطيف الواقع عن يمين سور اللواتيا والبيت الذي كان يشغله المركز الثقافي البريطاني في السابق. هذا إلى أن هذه المنطقة لم يسبق إجراء أية دراسات تفصيلية عنها في مجال تحديد الصورة الطبيعية للمنطقة أو الحالة الاجتماعية والاقتصادية.

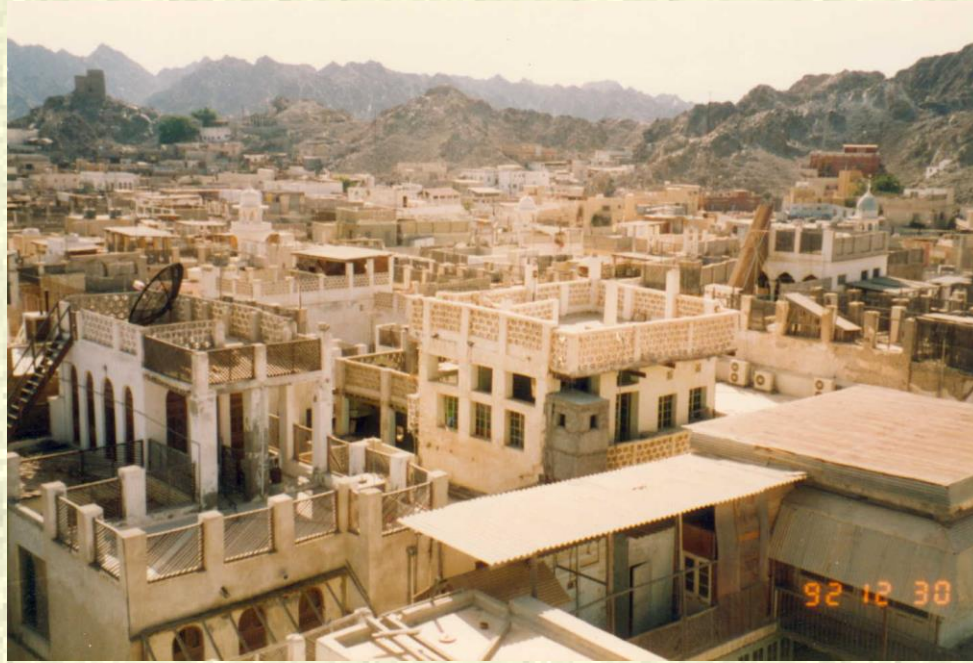




2-الوضع الحالي :

2/1-الكثافة:

يبلغ مسطح المنطقة التي اجريت بها الدراسة حوالي 2 هكتار ويبلغ عدد السكان بها الى حوالي 644 فرداً. وعلي ذلك فان الكثافة السكانية تبلغ حوالي 322 فرداً في الهكتار وهي نسبة عالية.



2/2- أسلوب البناء :

يلاحظ أن أغلب المباني المقامة خلال الخمسة عشر عاما الأخيرة هي مبان هيكلية من الخرسانة المسلحة ولم توظف بها المفردات المعمارية التراثية. وكذلك لم يراع فيها المضمون المعماري بل تم الانفتاح علي الخارج بدلا من الانتماء إلى الداخل مما سوف يؤثر على الطابع المعماري العام للمنطقة في المستقبل.



2/2- أسلوب البناء :

أما المباني القديمة فهي مقامة بأسلوب الحوائط الحاملة مبنية بالحجر والأسقف من الخشب وسعف النخيل .



2/2- أسلوب البناء :

وتتفتح المنازل على فناء داخلي، كما يوجد في بعضها رواق معقود يحيط بالفناء .



2/3-الصرف الصحي:

تصرف المنطقة بشكل عام علي خزانات وتقوم شركات من القطاع الخاص أو البلدية نظير رسوم معينة بشفط المخلفات ونقلها إلى منطقة الانصب بالقرب من المنطقة الصناعية.



خزان الصرف في الفراغات العامة



2/3-الصرف الصحي:

وقد ابدى العديد من السكان بشأن طفق الخزانات وهو ما يؤثر ذلك على البيئة والصحة العامة للسكان بالمنطقة. هذا بالإضافة إلى لرطوبة بالحوائط الناتجة عن الامتصاص بالخاصة الشعرية والتي تلاحظ لنا وجودها بارتفاع يتراوح بين 1.0 - 1.50 متراً بالمنطقة وأثار الأملاح علي الحوائط مما يؤدي إلى سقوط طبقة الملاط.

وقد تبين لنا من خلال الاتصال بالسكان أن متوسط قيمة الشفط للمجارى تصل إلى حوالي 3 ريال عماني شهريا (78.00 دولاراً) وذلك لمسكن من طابق واحد ومتوسط عدد الأسرة (7) أشخاص.



2/4-شبكة مياه الشرب:



مياه الشرب متوفرة في كل المنطقة. ويبلغ تكلفة استهلاك المياه لأسرة من 6 - 7 أفراد حوالي 12 ريال عماني في المتوسط (31.20 دولاراً أمريكياً). وقد تلاحظ لنا وجود خطوط مياه الشرب قريبة من سطح الأرض بل وظاهرة في بعض الأحيان مما قد يعرضها للكسر، وبالتالي اختلاط بعض المياه الغير نظيفة بخطوط مياه الشرب.



2/5-شبكة الكهرباء:



الشبكة عبارة عن كابلات هوائية والأعطال قليلة جدا وجميع المنازل والمحلات متصلة بالشبكة. ويبلغ قيمة الاستهلاك للتيار الكهربائي شهريا لأسرة من 6 - 7 أفراد حوالي 35 ريالا صيفا (90.00 دولارا) وحوالي 15-20 ريالا شتاءً (39.00 - 54.00 دولاراً).

وقد تلاحظ لنا عدم وجود إنارة منظمة من قبل الدولة بالحارات أو الأزقة أو السكك، وإنما يقوم السكان - كل حسب تصوره - بوضع أسلوب للإنارة أمام منزلة.

2/6-صرف الأمطار:

لا يوجد نظام لتجميع مياه الأمطار مما يسبب صعوبة في التحرك داخل الأزقة في موسم الأمطار، وذلك نظرا لعدم وجود رصف للطرق الداخلية على الإطلاق.



2/7-المواصلات وحركة المرور:

ترتبط المنطقة بخطوط متعددة من المواصلات العامة (باص - تاكسي) وأغلب العائلات العمانية القاطنة لها سيارات خاصة، إلا أن نظام الحارات ومقاساتها لا تسمح بالحركة الآلية داخلها، فهي في أغلبها طرق للمشاه. وقد تلاحظ لنا أن بعض الأزقة التي يصل عرضها من 2.50 - 3.00 أمتار تتحرك بها السيارات وفي الاتجاهين مما يعوق حركة المشاة ويؤدي إلى الانتظار لأحدى السيارات في احد الساحات على الزقاق لحين مرور السيارة الأخرى، وهو ما يحدث حاليا في الزقاق رقم 1229.

ويوجد على شارع الكورنيش مناطق لانتظار السيارات. كما تقف السيارات على جانبي طريق الكورنيش.



2/8- جمع القمامة:

يتم جمع القمامة من أماكن التجميع أو من الحارات مرتين يومياً ويتم نقلها من الحارات بواسطة عربات صغيرة يدوية إلى أماكن تجميع عبارة عن ساحة صغيرة محاطة بسور أو إلى صناديق القمامة الموضوعة على الطرق العريضة نسبياً، ثم تنقل بالسيارات إلى أماكن الطمر.



2/8- جمع القمامة:

وطبقاً للحديث مع السيد/ علي بن سيف بن علي مسئول النظافة في منطقة مطرح القديمة فإنه تستعمل 4 سيارات سعة كل منها 4 طن مرة واحدة صباحاً وكذلك 2 سيارة مكشوفة سعة 2 طن مرتين صباحاً أيضاً. كما تستعمل 3 سيارات سعة 3 طن مساءً.

وعلى ذلك فإن كمية القمامة التي تنقل يومياً من مطرح القديمة تبلغ حوالي 92 طناً. ويبلغ عدد العمال العاملين في جمع القمامة 170 عاملاً:
عماني

جنسيات أخرى (هنود-باكستانيين) أي بنسبة:

30 عماني
140 جنسيات أخرى
%18
%82



3- الأنماط الطبيعية للمنطقة:

أن الصورة الطبيعية للمنطقة بنيت على دراسة ميدانية قمنا بها لتحديد استعمالات الاراضي، حالات المباني، ارتفاعات المباني، المباني التاريخية، الأسواق:

3/1- استعمالات الأراضي:

77.08%	سكني
18.08%	سكني تجارى
-	تجاري
0.85%	تعليمي
0.85%	سياحي (فندق)
-	ترفيهي (مقهى)
-	ديني
1.70%	أراضي فضاء



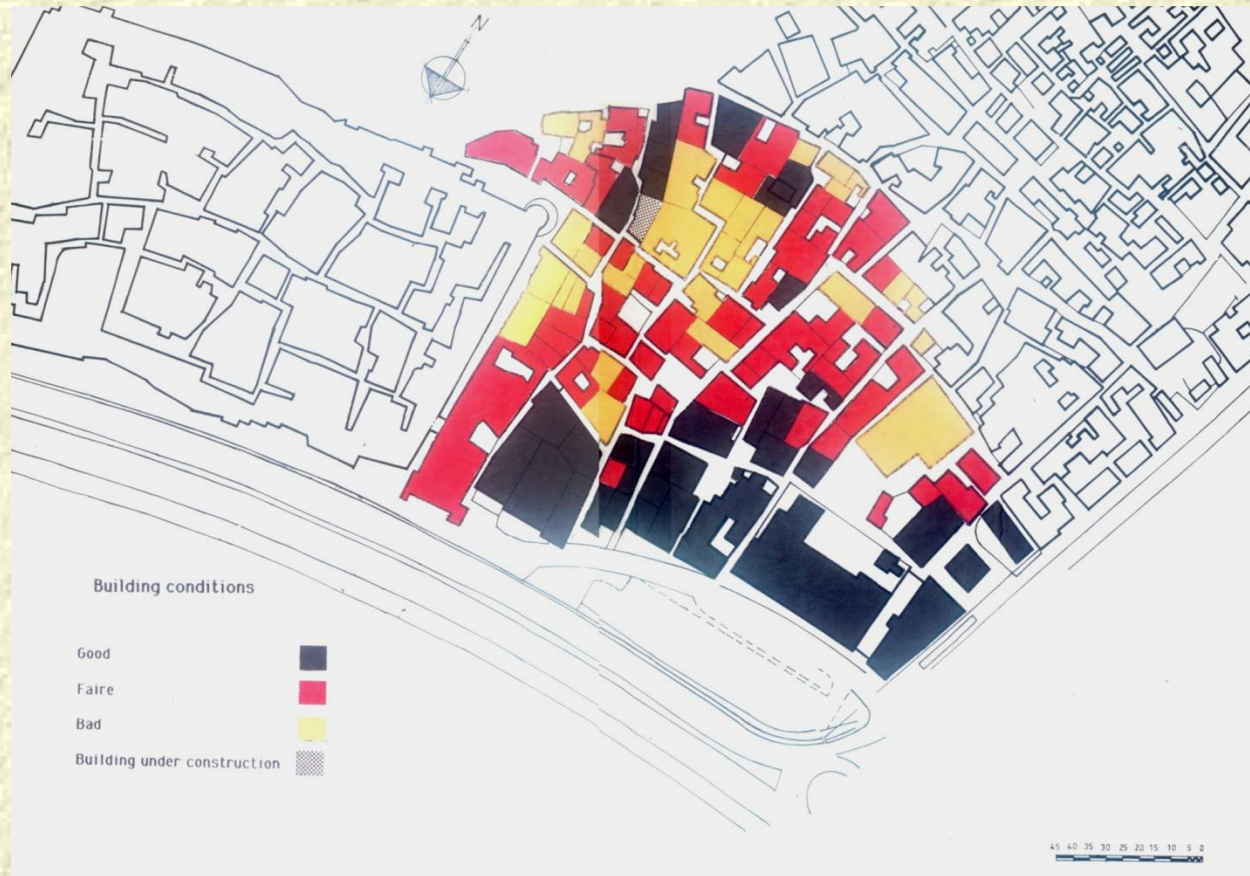
3- الأنماط الطبيعية للمنطقة:

ولقد تبين أن النشاط التجاري يقع أغلبه على المحيط الخارجي مطلا على شارع الميناء وشارع الكورنيش وأن المنطقة خالية تماما من أى نشاط ثقافي أو ترفيهي، وتحتوي منطقة مطرح القديمة على مجموعة من المساجد تفي بأداء الواجبات الدينية.



3/2- حالات المباني:

%17.39	جيد
%30.43	مقبول
.28	مقبول ويحتاج إلى ترميم
%23.48	سئ (بعضه يحتاج لمعالجة إنشائية)



3/3- ارتفاعات المباني:

%52.22	طابق واحد
%35.62	طابقين
%6.08	ثلاث طوابق
%5.21	أربعة طوابق
-	خمسة طوابق
%0.87	سته طوابق



3/3- ارتفاعات المباني:



وقد اتضح أن السمة الغالبة للمباني هي طابق وطابقين. وتقع المباني العالية (ابتداءً من ثلاث طوابق) على المحيط الخارجي مظلة على شارع الميناء وشارع الكورنيش .



3/4- المباني التاريخية:

طبقا للخرائط المسلمة لنا من وزارة الإسكان فإن منطقة حلة الهنود بها عشرة مبان تاريخية مسجلة. ويقع تسعة منها داخل منطقة الدراسة. وجميعها مبان سكنية، استعمل في السابق كمركز ثقافي (المركز الثقافي البريطاني).



4- الحالة الاجتماعية والاقتصادية:

استهدف العصر الاجتماعي والاقتصادي جميع بيانات إحصائية عن العمر، والجنس، التعليم وموقعة، نوع ومكان العمل، النشاط التجاري بالمنطقة، القيمة الإيجارية للسكن والراتب الشهري.

وقد أجريت الدراسة في 100 أسرة يبلغ عدد أفرادها 443 أي بمعدل متوسط 4.4 فرد بالأسرة. كما شملت الدراسة 2.1 مقيم بمنطقة الدراسة أعزب (بدون أسرة، حيث تقيم أسرته في موطنه الأصلي).

ويمثل عدد الأسر بالنسبة للعزاب بمنطقة الدراسة:

68.78%

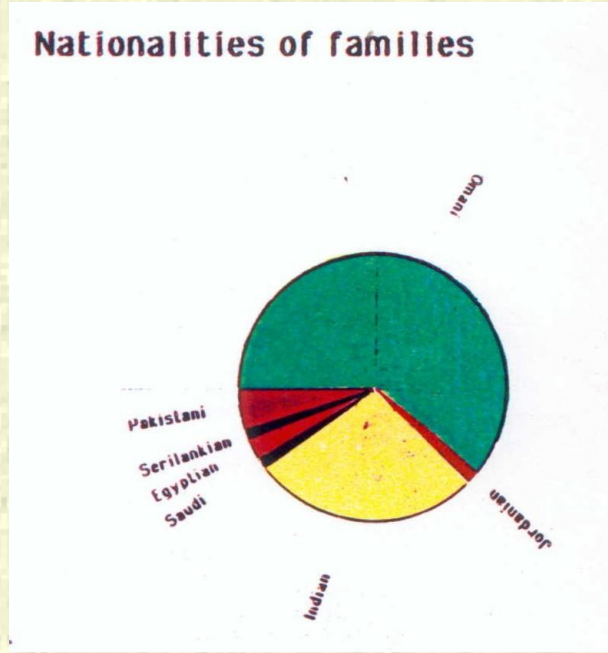
عدد أفراد الأسر

31.22%

عدد الأفراد (أعزب)



4/1-الجنسيات بالنسبة للأسر المقيمة بمنطقة الدراسة:



%61.00	عمانية
%28.00	هندية
%5.00	باكستانية
%3.00	مصرية
%1.00	أردنية
%1.00	سعودية
%1.00	سريلانكية
-	بنجلادشية

4/2-جنسيات العمالة بدون أسرة:

%58.70	هندية
%25.87	بنجلادشية
%12.93	باكستانية
%1.00 (موظف)	عمانية
%1.00 (موظف)	مصرية
%0.50 (موظف)	انجليزية

وقد تبين من المسح الاجتماعي أن أغلب العمالة الوافدة لها أسر في موطنها وأنها لا تستطيع إحضارها طبقاً للقوانين المحلية والتي تشترط مدة إقامة معينة مع راتب يسمح بمعيشة هذه الأسر في عمان.



4/3-مدة الإقامة بالمنطقة:

تبين من المسح أن الأسر العمانية التي مازالت القاطنة لها جذور قديمة بالمنطقة وتفضل الاستمرار في الإقامة بها، كما إنها تجد كافة الخدمات بمنطقة السوق في مطرح القديمة. وقد أدى خروج العديد من الأسر العمانية من المنطقة بعد الحركة العمرانية التي بدأت في منتصف السبعينات إلى سكن العمالة الوافدة بها، حيث تتناسب القيمة الإيجارية مع الدخول.

والأسر العمانية تسكن في مبان خاصة بها (غير مستأجره)، وأغلبهم يعملون في مدينة مطرح القديمة بالأسواق. كما أن العمالة المقيمة بالمنطقة تعمل في الأماكن المجاورة (الأسواق).



4/4- تبيين من تحليل المسح الحقلي وجود اختلاف بين نسبة الذكور والإناث في بعض الأعمار

السن	الذكور	الإناث
6 - 1	%8.50	%15.50
15 - 7	%9.50	%18.90
30 - 16	%55.00	%32.00
45 - 31	%14.40	%14.00
60 - 46	%6.30	%18.00
75 - 61	%6.30	%1.60

نسبة الأولاد الذكور إلى الإناث في الأسر العمانية:

الأولاد الذكور:

الأولاد الإناث:

%55.80

%44.20



4/5-المسح التعليمي

4/5/1-الأسر العمانية:

هذه البيانات توضح النسبة المئوية للتلاميذ والطلاب وكذلك الحاصلين على المؤهل في الأسر العمانية بالمنطقة:

%24.55	ابتدائي
%10.18	أعدادي
%13.17	ثانوي
%11.97	جامعي
%40.13	بدون مؤهل

ويلاحظ أن النسبة الخاصة بالأشخاص بدون مؤهل كبيرة، وهي للأمهات في الأعمار ما فوق 25 عاماً.



4/5/2-العمالة الوافدة بالعدد

نظراً لقلّة الأعداد الحاصلة علي مؤهلات في العمالة الوافدة فقد وضعت بعدد الأفراد:

العدد بالأشخاص

3	ابتدائي
-	اعدادي
18	ثانوى (فنى متوسط)
10	جامعى

وقد تبين أن أبناء العمالة الهندسية تدرس بالمدرسة الهندية بمنطقة مطرح القديمة. وان الجامعيين يعملون في قطاع المحاسبة لدي بعض الشركات العمانية. كما تبين من المسح التعليمي أن العمالة الغير حرفية أمية.



4/6- أنواع الأنشطة التجارية بالمنطقة



النسبة المئوية	النشاط
%34.30	خياطة
%8.60	محلات ملابس جاهزة
%8.60	كواء
%8.60	إستيراد وتصدير
%5.70	بقالة
%5.70	أدوات كهربائية
%5.70	مطعم
%2.85	مستحضرات تجميل
%2.85	حلاق
%2.85	مكتبة
%2.85	فيديو
%2.85	أدوات رياضية
%2.85	صائغ
%2.85	دواجن
%2.85	حرف يدوية

وقد تبين أن العديد من المحلات قد استحدثت في المنطقة خلال العشر سنوات الأخيرة وخاصة تلك التي تقع خلال المنطقة السكنية (صورة 51 - 54).



4/7- المباني الثقافية والمناطق الترفيهية

1- تبين من المسح الحقلّي عدم وجود مناطق ترفيهية (حدائق) أو مبانٍ ثقافية بمنطقة مطرح القديمة وإن أقرب حديقة تقع في منطقة ريام ويتم الوصول إليها بالسيارة وهو ما يتعذر تنفيذه بالنسبة لتلاميذ المدارس إلا بصحبة ذويهم.

2- وقد شاهدت التلاميذ خلال العطلة الدراسية والتي توافقت مع فترة وجودي في عمان يلعبون في الفراغات بين الأبنية .



4/8-قيمة الوحدة السكنية والأجور

ريال 60 – 50	وحدة سكنية تتكون من فناء وغرفة/ مطبخ/ حمام
ريال 80 – 70	وحدة سكنية من فناء وغرفتين/ مطبخ وحمام
ريال 100 – 80	طابق فى عمارة من غرفتين ومطبخ وحمام
ريال 150 – 125	طابق فى عمارة من ثلاث غرف ومطبخ وحمام (منطقة البحر)
ريال شهرياً 60	مرتب العامل الوافد (الغير حرفي) حوالي
ريال شهرياً 200 – 150	مرتب العامل الوافد الحرفي

ويلاحظ من خلال الصورة العضوية للحارات المختلفة التي تم تسجيلها فوتوغرافياً، التضارب الناتج من تجاور القديم والجديد. كما أن التكوين العضوي للمنطقة التي تمت بها الدراسة يسمح أساساً للمشاة بالتحرك داخلها، مما يشجع بعلاقات الجيرة وروح التضامن، ويحافظ على علاقات اجتماعية مميزة وخاصة بين العائلات العمانية والتي مازالت تقطن بالمنطقة.



5-المعايير التصميمية

5/1-الوعي الشعبي:

- 1- تنمية الوعي الشعبي لدي المواطنين بهدف المحافظة على النسيج العمراني والممتلكات الثقافية التراثية بالمدينة القديمة عن طريق وسائل الإعلام.
- 2- إنشاء جمعية تحت اسم جمعية الحفاظ على مدينة مسقط القديمة يشارك فيها شخصيات أدبية وثقافية وعلمية من المجتمع العماني ويكون مقرها احد المباني التاريخية في المدينة القديمة.
- 3- عمل ندوات ثقافية يشارك المواطنون فيها للتعرف على مشاكلهم وإيجاد الحلول لها وتعريفهم بواجباتهم نحو المحافظة على التراث بالمنطقة القديمة وشرح المضمون الإسلامي في العمارة العمانية التقليدية.



5/2- البنية الأساسية

- 1-تحسين البنية الأساسية عن طريق عمل شبكة جديدة لتجميع الصرف الصحي مع عمل محطات للرفع والاستفادة من مياه الصرف الصحي في عملية زراعة الصحراء.
- 2-تحسين شبكة مياه الشرب وزيادة أقطارها لمقابلة الزيادة السكانية المتوقعة بعد عملية الارتقاء بالمنطقة ووضعها في الأرض بأسلوب سليم يمنع كسرها.
- 3-عمل شبكة لتجميع مياه الأمطار مستقلة عن شبكة الصرف الصحي للاستفادة منها في أعمال الري.



القمامة - 5/3

1- توعية المواطنين بشأن فصل مواد القمامة من المنبع بحيث يتم فصل المواد العضوية والأوراق والزجاج والمعلبات كل على حدة.

وتشير الإحصاءات في بعض الدول المتقدمة أن الورق وعلب التغليف من الكرتون والمعلبات البلاستيكية والمعدنية والزجاج تمثل نصف كمية القمامة تقريبا. كما أن ثلاثة أرباع المخلفات يمكن إعادة تصنيعها واستخدامها مما يؤدي إلى تحسين البيئة عن طريق غير مباشر حيث أنه على سبيل المثال فإن إعادة تصنيع الأوراق يقلل من كميات الأشجار التي تقطع سنويا بسبب عملية تصنيع الورق، كما أن عملية إعادة تصنيع الزجاج تؤدي إلى توفير في الطاقة.

أن عملية الطمر والتي تستعمل في سلطنة عمان تصبح بعد ذلك أسهل ويمكن الاستفادة من مواد الطمر والتي هي مواد عضوية فقط - بعد عملية الفرز من قبل السكان - كسماد في الزراعة.

2- وضع القمامة في أكياس ويتم تجميع القمامة بواسطة عربات صغيرة يدوية بالحارات الصغيرة ونقلها إلى أماكن التجميع حيث توضع في أوعية معدنية كبيرة ملونة بألوان واضحة لجمع المخلفات حسب أنواعها مع نقلها إلى أماكن الطمر في عربات مغلقة. ويواكب ذلك حركة توعية شعبية عن طريق وسائل الإعلام وجمعية المحافظة على المدينة القديمة.

ويراعي أن تكون أماكن تجميع القمامة المشار إليها مرتبطة بأماكن انتظار السيارات داخل المنطقة.



5/4-مسارات المشاة والساحات – طرق السيارات:

- 1- مراعاة الوضع السكني الهادئ والمميز الذي تمتعت به المنطقة القديمة والذي كان مظهراً عاماً للحياة الاجتماعية المميزة لتلك المنطقة قبل دخول المظاهر الداخلية على النسيج العمراني وذلك من خلال الحفاظ على شبكة الطرق الداخلية للمشاة بقدر الإمكان.
- 2- توفير بعض الأماكن لوقوف السيارات للسكان المقيمين والمتوقع رجوعهم إلى المنطقة وذلك بعمل طريق خدمة غير مستمر يؤدي إلى أماكن لوقوف السيارات في الفراغات التي تستجد نتيجة لهدم بعض المباني الغير صالحة للسكن.
- 3- توفير طريق مشاة و سيارات في نفس الوقت بعرض 6.00 أمتار و هو ما يمكن تنظيمه علي سبيل المثال في الحارة المعطي لها رقم 1229.
- 4- عدم خلق شوارع عريضة مستمرة تسمح بحركة سريعة للسيارات داخل المنطقة ، حيث إن ذلك سيؤدي إلي تغير النمط السكني المميز للمنطقة ، و خلق نشاط تجاري غير مرغوب فيه ، يؤدي في النهاية إلي تغير كامل للنسيج العمراني .
- 5- خلق ساحات بين الأماكن السكنية مخلخلة بذلك التكسد بالكتلة البنائية علي أن يتوافق ذلك مع روح تصميم نمط الحارات بالمنطقة . و يمكن توفير هذه الساحات في أماكن المباني السيئة و الغير صالحة للسكني .
- 6- تشجير الساحات و عمل أماكن للجلوس بها علي أن يتم ذلك بأسلوب بسيط ينسجم مع أسلوب و طابع البناء بالمنطقة.



5/5-تأثيث الساحات و الحارات

إن الهدف من ذلك هو تحسين الصورة البصرية للحارات و الأزقة من خلال وضع دراسة لأسلوب و طرق رصف المسارات للمشاة و عناصر الإنارة و نماذج المقاعد في الساحات و كذلك وحدات الأبواب و النوافذ المطلة علي هذه المسارات.

- 1- رصف مسارات المشاة و الساحات آو المسارات المشتركة للمشاة و السيارات بالحصى الكبير و بأنماط هندسية مستوحاة من التراث العماني .
- 2- تصميم أغطية بالوعات تجميع الأمطار بأشكال تتفق و ترتبط مع النمط الهندسي للرصف.
- 3- وحدات الإنارة توضع علي الحوائط و تستوحي أشكالها من الأنماط التراثية العمانية .



5/5- تأثيث الساحات و الحارات

- 4- تصميم الأبواب و النوافذ بعناصر هندسية مستوحاة من التراث العماني
- 5- دراسة إمكانية استعمال الكابلات الأرضية لأعمال الكهرباء و لخطوط الهاتف حيث أن الكابلات الهوائية تسيئ إلى الصورة البصرية للمنطقة .
- 6- في العمارات السكنية يجب توفير ايريال تليفزيونية مركزي حيث إن الصور الفوتوغرافية يظهر بها تشويه بخط السماء من خلال تعدد ايريال التليفزيون .



5/6-الحفاظ و ترميم المباني التراثية

1- أن ترميم المباني التراثية يجب أن يكون الهدف منه هو إعادة استخدامها الاستخدام المناسب مما يعود بالفائدة علي سكان المنطقة و ربطها بالوسط المحيط لتتعايش معه في انسجام تام.

2- يتم الترميم علي ثلاثة محاور :
الحفاظ الشامل علي المباني المسجلة تاريخية من الدرجة الأولى و علي سبيل المثال مبني المركز الثقافي البريطاني السابق، و منزل علي عبد اللطيف.
الحفاظ علي الهيكل الخارجي للمباني المسجلة تاريخياً من الدرجة الثانية، بما في ذلك النوافذ و الأبواب و شكل الفتحات مع إمكانية دراسة التغيير في التكوين الداخلي.
مباني مسجلة تاريخياً من الدرجة الثالثة و يكون العمل بها علي أساس التجديد الشامل باستعمال المفردات التراثية في النوافذ و الفتحات.

3- التوصيات باستخدام الأسلوب التقليدي في الإنشاء و كذلك مواد الإنشاء التقليدية و خاصة في ترميم المباني التراثية المسجلة مع الالتزام بالمفردات الواردة في وثيقة فينسيا لعام 1964م الخاصة بترميم المباني التاريخية، و وثيقة واشنطن لعام 1987م و الخاصة بالحفاظ علي المناطق و المدن التاريخية.



5/7- أسلوب البناء بالمنطقة القديمة

- 1- وضع لوائح و نظم للمباني الغير تاريخية و المباني الجديدة حتى تتلاءم مع المباني القديمة التاريخية بالمنطقة و ذلك بالنسبة للارتفاعات و اللون و المظهر مع التوصيات باستخدام المفردات التراثية في لغة معمارية جديدة .
- 2- بالنسبة للمباني المتدهورة و حالتها سيئة فيمكن هدمها و في هذه الحالة فيتم الارتداد لزيادة عرض الحارات التي تقل عن 2.50متراً لتصبح 2.50 متراً.
- 3- بالنسبة للارتفاعات فإننا نوصي بان لا يزيد الارتفاع داخل المناطق السكنية في المدينة القديمة عن ثلاث ادوار ، بحد أقصى 10.00 أمتار للحفاظ علي الشكل العام للمباني .
- 4- تشجيع الاستثمار الخاص في مجال الإسكان بعمل شركات عقارية تقوم بشراء المباني المتدهورة الغير تاريخية و المطلوب تجديدها أو هدمها ، و التي يقطنها في الغالب العمالة الوافدة ، و أن يتم دمج المساحات الصغيرة بهدف خلق مسطحات اكبر نسبياً تتلاءم مع المتطلبات العصرية و الاحتياجات الحالية ، لمقابلة الأعداد المتزايدة من السكان علي أن تكون المباني ذات ملامح و سمات تراثية في لغة معمارية جديدة و بأسلوب إنشاء حديث مع الحفاظ علي الطابع العام لنمط الحارات الحالي .
- 5- إعطاء سلفه للملاك بالمنطقة عن طريق أجهزة الدولة (بنك الإسكان) أو البنوك الخاصة لتشجيع الملاك من ذوي الدخول المتوسطة علي إصلاح مساكنهم و ذلك بشروط ميسرة.



5/8-مباني الخدمات العامة

يظهر عدم وجود مبان للخدمات العامة بالمنطقة القديمة سواء علي المستوى الشعبي أو المستوى الحكومي فإننا نوصي :

1- توفير مبان جديدة لأداء وظائف تحتاجها المنطقة مثل:

- أ- وحدات علاجية و عيادات طبية .
- ب-مراكز لحضانة الأطفال نظراً لمشاركة السيدات الآن في العمل بالقطاع الحكومي أو القطاع الخاص.
- ج- مراكز للتدريب الحرفي علي الحرف التقليدية لدعم حركة الترميم و الحفاظ علي المباني التاريخية، و كذلك الحرف اليدوية التراثية لتغذية المحلات بالسوق بالمدينة القديمة.
- د-مراكز ثقافية للتلاميذ و الطلاب لقضاء أوقات العطلات تجمع ما بين الأنشطة الثقافية و التعليمية و التي يمكن أن توظف لها بعض المباني التاريخية.

2- إن تحسين ظروف السكن و الخدمات العامة بالمنطقة القديمة سيؤدي إلي رفع القيمة الإيجارية و بالتالي تفريغ المنطقة من العمالة الوافدة المقيمة بها ، و رجوع اعداد من السكان العمانيين إليها مرة أخرى .



5/9-جهاز العمل

تكون البلدية جهازاً يقوم بعمل الدراسات ومراقبة التنفيذ بالمناطق القديمة على النحو التالي:

- 1- إجراء مسح للصورة الطبيعية للمباني بالمنطقة القديمة من استعمالات الأراضي، حالات المباني، أنواع المباني.
- 2- إجراء مسح اجتماعي واقتصادي للتعرف على عدد السكان وحجم الأسر والوضع التعليمي والتجاري وأعداد السيارات والدخل الشهري والإيجار الشهري والخدمات بالمنطقة.
- 3- التسجيل المعماري بالرسم والصورة للمباني التاريخية لتحديد حالتها والعناصر المعمارية الأصلية والدخيلة للاسترشاد بها في أعمال الحفاظ والترميم مع تحديد أسلوب الترميم.
- 4- عرض المشروعات الخاصة بالترميم والحفاظ وكذلك المشروعات الجديدة علي كل من الأجهزة المعنية: البلدية، وزارة الإسكان، وزارة الثقافة، والتراث القومي قبل تنفيذها.
- 5- إيجاد ما يعرف بالمهندس المعماري المرمم المتخصص في مجال الترميم والحفاظ على المباني والمناطق التاريخية ونوصي بإيفاد أعداد من المهندسين للتدريب والتخصص في هذا المجال.
- 6- نقترح أن يقوم اليونسكو بإمداد البلدية بأحد خبراءها للمعاونة في إعداد الدراسات التفصيلية لمشروعات الارتقاء العمراني للمنطقة من خلال 6 زيارات دورية كل منها لمدة 15 يوماً كل ثلاث شهور حتى يمكن تدريب الكوادر المحلية اللازمة.



6- مفاهيم التصميم

بعد وضع المعايير التصميمية فإن الفكرة التصميمية يمكن وضعها من خلال تفهم المعايير المعطاة لتحقيق الاحتياجات المطلوبة على أساس خلق بيئة متكاملة ومتجانسة، بهدف الحفاظ على الأسس والقيم للعمارة العمانية العربية، والطابع العمراني للمنطقة القديمة، وربطها بحقائق المجتمع العماني المعاصر، استناداً على المعلومات والحقائق المستفادة من الدراسة الميدانية، مع توفير الخدمات الاجتماعية والثقافية والصحية والتعليمية، حيث انه هو الأساس المنشود تحقيقه من هذه الدراسة على أن يراعي في المباني الجديدة الارتفاعات والمظهر العام للمباني التاريخية لإيجاد نسيج عمراني جديد يتلائم ويتوافق وينسجم مع القديم، وإعادة الحياة إلى المباني التراثية لأداء وظائف تخدم المجتمع المحيط ؛ وعلى سبيل المثال فإننا نقترح لبعض المباني التاريخية الوظائف التالية والتي تتفق مع ظروف هذه المباني.



6/1- مبني المركز الثقافي البريطاني سابقاً

نقترح أن يستعمل المبني بعد ترميمه كمجمع ثقافي و اجتماعي لشباب المنطقة بحيث يحتوي علي :
مكتبة - صالة كمبيوتر - معمل لتعليم اللغات، مسرح - قاعة لعرض الأفلام - صالة للهوايات
(شطرنج - رسم - نحت) .

وقد قام المبني بأداء وظائف مماثلة خلال استعماله السابق.



6/2- مبني السيد علي عبد اللطيف

نقترح بان يحول المبني إلي متحف لعرض أنماط الحياة العمانية خلال تاريخها بهدف زيادة الوعي الثقافي و تنشيط الحركة السياحية و جذبها إلي داخل المنطقة و بالتالي زيادة الدخل .



6/3- المباني التاريخية بالمنطقة

الاستفادة منها في أهداف متعددة :

- 1- متحف عن تاريخ مدينة مسقط عبر العصور.
- 2- نشاطات اجتماعية كوحدة صحية، جمعية إحياء تراث المدينة القديمة، مركز نهاري حضانة للأطفال، مكتبة فرعية.

لقد كانت مدينة مسقط مكاناً لتلاقي مكاناً لتلاقي مؤثرات عدة فوق جغرافيته فهي مختبر معماري ، و حلبة صراع حضاري ، تزاوجت به حضارات متعددة ، فجرت المعني المتوارث لشكل السكن ، و نمط الجامع ، و مركز الإدارة ، و طبيعية و نوعية الأسواق ، و علي ذلك تواجدت عمارة تتلاءم مع بعضها من حيث الشكل و التكوين و الطابع المعماري مكونة نسيجاً عمرانياً متكاملأ .

