جامعة الانبار

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية

ا. د. بلال بردان علي الحياني

المرحلة الرابعة

جغرافية الاسكان

Housing geography

المحاضرة السادسة:

اساليب التجديد الحضري للمناطق السكنية:

Urban renewal methods for residential areas

ما ان يكتمل المبنى يبدأ عمره التشغيلي بالتناقص التدريجي مع التقادم في العمر وتبعاً لظروف الاستعمال، وفي السنوات الاولى يكون اندثار المنشأ قليلاً جداً بحيث يصعب ملاحظته ولكن بعد عشرة سنوات او أكثر يحتاج المنشئ الى بعض الصيانة والاصلاحات وهكذا حتى يصل الى وضع يقيم المنشأ من الناحية الاقتصادية وتجري المفاضلة بين ترميم المنشأ او هدمه واعادة التشييد سواءً لنفس الوظيفة ام غيره، باستخدام اسلوب الكلفة– المنفعة، وهذا الكلام لا ينطبق على الابنية التاريخية التي لا تخضع لهذا المفهوم وما يقال عن الابنية يقال عن استعمالات الارض التي تتعرض لنفس العوامل تتطلب التغيير.

لذلك تعددت اساليب و وسائل التجديد الحضري التي يمكن اتباعها طبيعة الابنية و عمرها الزمني و مواد البناء و الكلف الاقتصادية و هذه الاساليب هي:

اولا: الازالة واعادة الاعمار:

تعني الازالة واعادة الاعمار هدم الموجود الذي لم يعد صالحاً للاستعمال بسبب التقادم او التصدع او عدم التوافق مع الاستعمالات المجاورة ثم اعادة التشييد لنفس الاستعمال او لاستعمال آخر، كأن يكون عمارة سكنية محل دور سكنية او اي شيء آخر، والازالة واعادة الاعمار غير محببة في القطاع السكني عندما تتضمن ازاحة ذوي الدخول المتدنية والمحدودة من مناطقهم، ان مثل هذه المشاريع اذا ما اقتضتها الضرورة فيجب ان تتضمن اعادة اسكان المرحلين وبرامج لمساعدتهم، لأن المرحل الذي يغادر منطقته دون امكانات مادية ينتقل الى أماكن لم تكن احسن حالاً من المناطق التي غادرها وهذا ما ثبت في التجربة وأكثر الدول تجربة في هذا المجال هي امريكا وبريطانيا بعد الحرب العالمية الثانية، حيث اطلق على مشاريع الولايات المتحدة في خمسينات القرن الماضي وبداية الستينات حقبة ''حقبة البلدوزر'' وازيلت عشرا آلاف الوحدات السكنية في المدن الامريكية كنيويورك وشيكاغو وبوسطن وتسببت في مشاكل داخلية معقدة وبالأخص في مدينة نيويورك حيث

الطبقة العاملة من الملونين الذين تربطهم اواصر وصلات لم تتقبل التفكك والترحيل، ولم يكن ما حدث في بريطانيا بأقل مما حدث في امريكا فبريطانيا تضررت بالحرب العالمية الثانية ودمرت فيها مراكز خمسة مدن رئيسية كان لابد من ازالة ما تبقى فيها واعادة تطويرها، ان الازالة واعادة الاعمار في القطاع السكني دائماً تتطلب التوسع في الانشاء حيث ان سكنت الاحياء الفقيرة يعيشون حياة الزحام ولابد من تطبيق معايير التحسين التي تتطلب خفض الكثافات السكنية والسكانية وهذا يعني كلفاً باهظة على الدوام، ان النقد الذي وجه لهذا المشاريع ينصب على:

١. تمزيق النسيج الحضري وعدم تحقيق التكامل بين الحديث والقديم.
٢. سلب المدينة من هويتها.
٣. الوقوع في مشاكل جديدة عندما لا يكون التجديد الحضري جزء من خطة متكاملة للمدين.
٤. الكلف الاضافية الناجمة عن الهدم والازالة والترحيل مقارنة مع اقامة مشاريع على ارض غير مستغلة.

ان تنفيذ مشاريع الازالة واعادة الاعمار تتطلب مسوحات ميدانية موسعة لتقييم الواقع الاجتماعي والعمراني السائد في هذه المناطق ومحاولة الربط بين الاهداف الاجتماعية والعمرانية لضمان نجاح هذه المشاريع وتقليل المخاطر.

ثانيا: اعادة التأهيل:

تشمل هذه العملية التحسين واعمال الصيانة لمناطق مشيدة تتوافق مع الخطة الشاملة للمدينة من حيث الانماط والكثافات ولكنها في حالة تهرؤ جزئي، ربما تتضمن عمليات اعادة التأهيل في هذه المناطق تقليص الكثافات السكنية والسكانية، استملاك وازالة بعض الابنية، تجهيز بعض الخدمات كالمتنزهات وغير ذلك وهي عمليات التحسين لتحقيق المعايير التخطيطية لمناطق قابلة للتطوير واعادة التأهيل المحبذ في المناطق السكنية لأنه لا يتضمن او يتضمن الحد الادنى من ازاحة السكان وفرص العمل وهو اقتصادي من حيث الكلف.

خطوات عملية اعادة التأهيل:

١. وضع اهداف المشروع.

٢. وضع المعايير المناسبة للمنطقة.

٣. مسح كل منشأ بشيء من التفصيل.

٤. تخطيط التحسينات العامة.

٥. وضع خطة التمويل.

ثالثا: الحفاظ:

تعرف مناطق الحفاظ بأنها مناطق مشيدة او طبيعية في حالة جيدة وتتفق مع متطلبات الخطة الشاملة للمدينة او الخطة الاقليمية من حيث استعمالات الارض والكثافات السكنية والسكانية ولكنها تتطلب تشريعات او ضوابط فعالة لحمايتها وديمومتها وتشمل اضافة للمناطق المشيدة ذات القيمة التاريخية والمعمارية المناطق الطبيعية الخلابة كالغابات والبحيرات، وقد اقتصر الحفاظ لفترات طويلة على مواقع منفردة ولكن الدراسات الحديثة تتجه الى النظرة المتكاملة بين العناصر وبيئتها المحيطة.

رابعا: اسلوب التجديد الحضري التدريجي:

كما بينا في سياق هذا الفصل تعد الولايات المتحدة وبريطانيا صاحبتا اكبر مشاريع التجديد الحضري وأغنى دول العالم تجربة في هذا المجال، فالولايات المتحدة الامريكية ادخلت التجديد الحضري في برامجها الاسكانية منذ سنة ١٩٤٩ فيما يعرف بقوانين الاسكان الاتحادية كذلك بريطانيا التي ادخلت انظمة الاعانة والقروض في تشريعات الاسكان منذ مطلع خمسينات القرن الماضي، حيث ان كلف هذه المشاريع باهظة جداً فقد اتبعت الولايات المتحدة الامريكية سياسة التجديد الحضري التدريجي، وذلك بأن تؤشر مناطق التجديد الحضري بعد ان يتم ترشيحها عن طريق المسوحات التوثيقية ثم يتابع تفاعل المجتمع ذاته للقيام بعمليات التنفيذ ذاتياً، اما دور الحكومة فيكون ''تحفيزياً'' حيث وجد ان اختيار مواقع من قبل الحكومة في المناطق المرشحة للتجديد الحضري والقيام بتجديدها من قبل الحكومة يحفز القطاع الخاص(المالكين) على تجديد ممتلكاتهم وهكذا تتسارع العملية دونما نفقات مكلفة جداً للدولة لقد كان لنجاح هذا الاسلوب الاثر الكبير في انجاح مشاريع التجديد الحضري ومساهمة القطاع الخاص فيها بفعالية.

- **التوزيع المكاني للاسكان الريفي:-**

المسكن الريفي: هو المسكن الذي يشيد في الريف او في المناطق الريفية فكما للمسكن الحضري وظيفته فللمسكن الريفي وظيفته في المجتمع الريفي، فمن الضروري معرفة مساحته والتقسيم الداخلي له اي تصميم المسكن واستعماله، وان المسكن الريفي يستخدم من قبل العاملين في الريف وهم يمتهنون الزراعة وتربية الحيوانات او صيد الاسماك، او استخراج المواد الاولية للصناعات المختلفة قبل الحديد والفحم وغيرها من المعادن والمصادر الطبيعية.

العوامل المؤثرة في توزيع الاسكان الريفي:-

هنالك عدة عوامل لها تأثير كبير وواضح في الاستيطان الريفي وحياة سكان المستوطنات الريفية والنشاطات الاقتصادية التي يزاولونها وهي:-

١. **المصادر المائية:-** للمياه اهمية كبيرة بالنسبة للانسان لاستعمالها في اغراض متعددة فالزراعة والري وتربية الحيوانات واستخراج المعادن وغير ذلك. نرى كثيراً من القرى نشأة وتطورت بالقرب من مصادر المياه. لذا فالماء يشجع الانسان ان يختار مكاناً ملائماً بالقرب من الينابيع والعيون والانهار والبحيرات وحتى في الاراضي المنخفضة التي كثيراً ما تتعرض لخطر الفيضان. وتستعمل مصادر المياه ليس فقط للزراعة والري بل ايضاً لممارسة انشطة مختلفة مثل صيد الاسماك، لذا فالمستوطنات الريفية تنشأ بالقرب من مصادر المياه وتصبح مكاناً ملائماً لاستقرار الانسان وبناء الدور السكنية فيها.

٢. **الارض الصالحة للزراعة:-** شجعت الارض الخصبة ظهور مستوطنات بشرية عليها لذا يعتبر عاملا مهماً في تحديد موقع المستوطنات وكثافة سكانها حيث المناطق الخصبة تكون عادة منتجة مما تساعد على جذب عدد كبير من الناس للاستقرار فيها.

٣. **موضع ونمط وتوزيع المستوطنات:-** ان المساحة التي تشغلها المستوطنة تعتبر الموضع التي تحتلها فأهمية الموضع تتضح في كونه ملائماً لاستقرار الانسان ومزاولة نشاطه. المواضع الجافة البعيدة عن خطر الفيضان هي التي تجذب الناس لاختيار مكان لقريتهم كما يحاولون الابتعاد عن مصادر الكوارث الطبيعية كالبراكين والمناطق التي تتعرض كثيراً للزلازل. وفي منطقة الاهوار والمستنقعات والجزر يختار الانسان مواضع مرتفعة تحسباً لاخطار الفيضان وزيادة المياه، ففي العراق على سبيل المثال نرى سكان الاهوار في الجنوب يبنون الجباشات من البرد والقصب على شكل طبقات ليكون مسكنهم مرتفعاً عن مستوى الماء.

عند اختيار الموضع نلاحظ علاقة بين المسكن ومجموعة المساكن المحيطة به والبيئة الطبيعية التي تشيد فيها المساكن فيكون الموضع. جزءاً من منحدر او ار ض قليلة التموج او مكان قريب من الينبوع، كل ذلك يجعل المكان اكثر صلاحية للسكن.

٤. **مواد البناء:-** تعتبر مواد البناء حجر الزاوية بالنسبة لأنشاء مستوطنة وكذلك لأنشاء الدور السكنية لمساكن المستوطنة فمدى امكانية الحصول على مواد البناء كالأحجار والاخشاب والقصب والبردي والاعشاب عنصر مهم لجعل الانسان يستقر في منطقة معينة وليبني لنفسه مستوطنه، فالإنسان دائماً يبني بالمواد المتوفرة في بيئته، فالأخشاب تمثل المادة الرئيسية في المناطق التي تنمو فيها الغابات الكثيفة مثل اوربا وروسيا وامريكا الشمالية. ففي افريقيا والاقاليم شبه الصحراوية تعتبر الاحراش والاعشاب من المواد الاساسية للبناء حيث اساس البناء

يكون خفيفاً والمساكن تكون صغيرة، واستخدم حجر الكلس والحجر الرملي والكرانيت والمرمر بصورة واسعة في البناء.