

محاضرات الدكتورة / عزبة حسين

" التجارب العالمية "

: تمهيد

للتقييم وعرض وصف تحليلي للبرامج المختارة و التي تم تطبيقها في عدد من الدول المتقدمه و الناميـه،
تم وضع مجموعه من معايير التقييم (Evaluation Criteria) نوجزها فيما يلي :

١- معايير التقييم : (Evaluation Criteria)

المعايير المستخدمة لوصف و تحليل البرامج الي مجموعتين اساسيتين و هما :

General Criteria ٦٦ - المعايير العامه :

و تهتم بتقييم النظام العام لتحسين بيئه المجتمعات العمرانيه المتـالـكـه على
مستوى الدوله التي يتم عرض و تحليل لبعض البرامج المختاره منها .

Institutional Framework - الاطار التنظيمي :

Decision و يتم تحديد السلطة او الجـهـهـ المسـؤـلهـ عن صـنـعـ القرـاراتـ (

Making) على مستوى الدوله كل ، او بمعنى آخر دور الحكومه المركزـيهـ
والجهـاتـ الحكومـيهـ المسـؤـلهـ عن وضع مستلزمات التخطيط العـمـرـانـيـ علىـ المـسـتـوىـ
الـقـومـيـ ، في عملية تحسـينـ بيـئـهـ المـجـتمـعـاتـ العـمـرـانـيـهـ المتـالـكـهـ ، وهـلـ تقومـ بـدورـ مـباـشـرـ
بـمعـنىـ مـسـؤـلـيـتهاـ عنـ وـضـعـ وـتـنـفـيـذـ وـتـموـيلـ بـرـامـجـ وـسـيـاسـاتـ التـحـسـينـ اـمـ يـقـنـصـرـ
دـورـهـاـ عـلـىـ تـحـدـيدـ الـاطـارـ التـنـظـيمـيـ الـعـامـ لـهـذـهـ بـرـامـجـ وـسـيـاسـاتـ عـلـىـ اـنـ يـتـرـكـ

مسـؤـلـيـةـ وضعـ اللـوـائـحـ النـشـرـيـعـيـهـ وـالـتـنـفـيـذـيـهـ وـالـادـارـيـهـ وـالـمـالـيـهـ لـلـسـلـطـاتـ وـالـهـيـئـاتـ

المـخـتـلـفـهـ المـسـؤـلـهـ فـيـ الـاقـالـيمـ وـالـمـدنـ المـخـتـلـفـهـ .

Legislation - اللـوـائـحـ التـشـرـيـعـيـهـ :

Legislation و يتم تحديد الجهات المسـؤـلهـ عنـ وـضـعـ اللـوـائـحـ التـشـرـيـعـيـهـ القـانـونـ (level)
(and Regulation tools) . وهـلـ يتمـ وـضـعـهاـ عـلـىـ المـسـتـوىـ المـرـكـزـيـ (central)
بوـاسـطـهـ حـكـومـهـ المـرـكـزـيـ ؟ اـمـ تـقـومـ السـلـطـاتـ وـالـمـسـؤـلـهـ بـالـاقـالـيمـ وـالـمـدنـ

المـخـتـلـفـهـ بـوـضـعـهاـ عـلـىـ المـسـتـوىـ المـحـلـيـ .

Administration - الـادـارـهـ :

يـتمـ تـحـدـيدـ الـهـيـئـاتـ الـحـكـومـيـهـ وـغـيرـ الـحـكـومـيـهـ المـسـؤـلـهـ عـنـ اـدـارـهـ بـرـامـجـ تـحـسـينـ بـيـئـهـ
الـمـجـتمـعـاتـ العـمـرـانـيـهـ المتـالـكـهـ ؟ وهـلـ هـيـ مـركـيـهـ (Central) اـمـ محلـيـهـ (Local)

Finance - التـموـيلـ :

يـتمـ تـحـدـيدـ كـيـفـيـهـ لـضـوـيلـ بـرـامـجـ التـحـسـينـ ، وـتـحـدـيدـ الـجـهـاتـ المـشـارـكـهـ فـيـ عـلـيـةـ التـموـيلـ

بالاضافه لهذا يتم تحديد ملائمه مصادر التمويل المتاحه للبرنامج التي يتم تقييمها وتعديده او احاديه هذه المصادر وتحديد دور الحكومه المركزيه في علميه التمويل وهل يتحمل الاعباء المالية لبرامج التحسين بمفردها ، ام تشاركتها في ذلك البنوك والهيئات الخاصة وايضا الافراد والسكان المعنيين من خلال مصادرهم الماليه الشخصية .

(Technical Assistance) المساعدات الفنيه

يتم تحديد الجهات المسؤوله عن تنفيذ البرنامج التحسين من الناحيه الفنيه وهل يتم التنفيذ بواسطه العينيون المتخصصون من قبل الحكومه ام يشارك الافراد بانفسهم في عملية التحسين بالجهود الذاتيه (self-help process)

(Specific Criteria) ٢/١ - معايير متخصصه

Individual وقد وصفت هذه المعايير للتقييم الفردي للبرامج المختاره (Evaluation) وتضم الاتي .

(Definition of Objectives) × تحديد الاهداف العامه للبرنامج :

ويتم تحديد الاهداف العامه لكل برنامج ، والتى قام لتحقيق تعنى او كل منها ، من خلال المراحل المختلفه لعملية التحسين في منطقه العمل

(Concerned Action Area) المعنيه

× تقييم مراحل عملية التحسين :

(Evaluation of the Rehabilitation Process)

ويتم تحديد المراحل المختلفه لاعداد وضع وتنفيذ برنامج التحسين فى منطقه العمل المعنية ، ويشمل التقييم .

Location's Aspects.) ١ - خصائص منطقه العمل :-

يتم تحديد الخصائص العامه لمنطقه العمل وسكنها بالاضافه لتقييم

Degree of Completeness - مدى شمولية المسح الميداني لمنطقه (Completeness of the elaborated field survey)

Program's Aspects : ب - خصائص البرنامج :

يتم تحديد محتويات البرنامج المقترن تنفيذه فى منطقه العمل المختارة ومدى شمولية ، بالاضافه لدور الهيئات المختلفه فى تنفيذ وتحويل البرنامج .

Program Implementation

جـ. - تنفيذ البرنامج :

ويتم تقييم عنصرين اساسيين وهما :

Degree of Implementation

٠٠ درجه تنفيذ البرنامج :

ويتم تحديد ما اذا كان البرنامج قد تم تنفيذه بالكامل
وماذا في مرحله التنفيذ، او لم يتم تنفيذه على الاطلاق
وتحديد الاسباب والمحتويات التي ادت الى تعطيل عملية
تنفيذ البرنامج او ايقافها ؟

٠٠ مراحل العمليه التنفيذيه :

Sequence of the Operational Process

يتم تحديد المراحل المختلفه لعمليه تنفيذ البرنامج ، وهل تم
تطبيقه مباشره على منطقه العمل باكملاها ، ام سبق ذلك اجراء
تطبيق تجريبي على منطقه عمل عينيه لاختيار كفاءة البرنامج
والاطار التنفيذي قبل التطبيق الكامل له ،

د - تقييم البرنامج (Program Evaluation)

يتسم تقييم البرنامج بصفه عامه ، وتحديد مدى نجاحه في تحقيق
اهدافه ومدى صحة مراحل عملية التحسين اي عمليه اعداد ووضع
وتنفيذ البرنامج .

هـ - الخلاصه : (Conclusion)

(The main concept

يتم تحديد الجوهر العام للبرنامج (

• والدروس المستفاده منه .

٢- البرامح المختاره للتقييم (Types of Evaluated Programs)

لابطال موضوع تحسين بيئه المجتمعات العمرانيه المتدهله فى مرحله التجارب فى معظم بلدان
العالم وبصفه خاصه فى الدول النامييه ويحاول موضوع التحسين والارتفاع بيئه المجتمعات
العمرانيه المتدهله من خلال التجربه والممارسه والتطبيق ان يكون لنفسه اصولا ونظريات
والتجربه ان لم ترتد وتقيم وتناقش وتشير لا يمكن ان تؤتى ثمارها ، ويعتبر نشر الفكر
والتجربه لهذا الموضوع وسيلة اساسيه لنقل المعرفه الى الاجيال اللاحقة ، وكذلك وسيلة اساسية
لتبادل الخبرات بين البرامج والسياسات وبين الدول المختلفه . وهناك تجارب وبرامج عديد ورائدة

في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانيه المتهالكه التي تم تطبيقها في كثير من الدول المتقدمة والنامييه ، وفي امريكا الشماليه وامريكا اللاتينيه ، في اسيا وافريقيا ودول شرق وغرب اوروبا وغيرها وعرض وتحليل وتقدير هذه البرامج، يوؤدي بالضرورة لاثراء الحركه الفكريه والبحث العلمي والاكاديمي في الدول المختلفه وتبادل المعرفه والتعرف على احدث المناهج العلميه والنظريـة والتطبيقـية على حد سواء .

وعند الحديث عن اسلوب تحسين بيئه المجتمعات العمرانيه المتهالكه لابد ان تعرف بايجاز مفهوم هذا التغيير عند التخصصـات المختلفـه ، ففي مجال العلوم الهندسـية يعني تحسين الشبـكات البيئـيه الاسـاسـيه من طـرق وشبـكات مـياه وصرف صـحي وكـهـربـاء وغيرها ، بينما يعني بالنسبة للعمـاري تحسـن الشـكل العمـاري للوحدـات السـكـنيـه المتـداعـيه وكذلك اصلاح الهـيـكل الانـشـائـي المتـداعـى للمـبـانـى السـكـنيـه ، بينما يعني بالنسبة للمـخطـطـ الحـضـرـى (Urban Planner) تطـوير البـيـئـه الحـضـرـى التي تـتمـثلـ في التـشكـيلـات الـبنـائيـه وـتـسيـقـ المـوـاقـع وـتـحسـينـها ، اما بالنسبة لـلـاجـتمـاعـى فيـعنيـ الـارتـقاءـ بالـظـروفـ المـعيـشـيه لـلـانـسانـ ، الذـى يـقـيمـ يـسـتـخـدـمـ هـذـهـ المـبـانـىـ الـارتـقاءـ بـسـلـوكـياتـهـ وـعـلـاقـاتـهـ الـاجـتمـاعـيـهـ وـعـادـاتـهـ وـتـقـالـيدـهـ ، وبالـنـسـبـهـ لـلـاقـتصـادـيـهـ يـعـنىـ اـعـطـاءـ السـكـانـ مجـتمـعـاتـهـ دـفـعـاتـ جـديـدـهـ لـتـحسـينـ دـخـولـهـ وـتـطـوـيرـ اـعـالـمـ الـانتـاجـيـهـ ، وبـهـذاـ تـخـلـفـ مـفـهـومـ تـحسـينـ بـيـئـةـ المجتمعـاتـ العـمـرـانـىـهـ المـتـهـالـكـهـ باـخـتـالـفـ التـخصـصـ .

وحيث برامج تحسين بيئه المجتمعات العمرانيه المتهالكه هدفها في النهايه الارتقاء بالمجتمع والفرد ، وبالتالي بالبيئه التي يعيش فيها المجتمع ، وهذه مسألة لا تتفصل عن النشاط والممارسات الاقتصادية وهذا هو التكامل في الفكر العـمرـانـىـيـهـ الـاجـتمـاعـيـهـ وـالـقـصـاصـيـهـ ، ومن هـذـهـ نـخلـصـ إـلـىـ اـهـمـيـةـ الـاخـذـ يـاـلـمـفـهـومـ الشـامـلـ لـاـسـلـوبـ التـحسـينـ وـالـارتـقاءـ بـهـذـهـ المـنـاطـقـ المتـداعـيهـ .

وبالطبع فمن الافضل عند تناول برنامج التحسين منطقـه عمرـانـيـهـ متـداعـيهـ ، تـناـولـهـ منـ منـطـقـ شـمـولـيـهـ اـسـلـوبـ التـحسـينـ وـالـارتـقاءـ . بالـمنـطـقـهـ المـعـنـيـهـ هوـ اـسـالـيـبـ التـحسـينـ النوعـيـهـ (وـتـشـمـلـ تـحسـينـ بـيـئـهـ اـسـاسـيـهـ ، اوـ تـحسـينـ الخـدـمـاتـ الـاجـتمـاعـيـهـ ، اوـ تـحسـينـ الكـتـلـهـ المعـيـنهـ)ـ والـذـىـ يـهـتمـ اـىـ مـنـهاـ بـمـجـالـ اوـ اـكـثـرـ وـيـهـمـ مـجاـلاتـ اـخـرىـ ، وبالـطـبعـ لـايـخفـيـ خـطـورـهـ هـذـاـ الـاتـجـاهـ عـلـىـ ضـمـانـاتـ تـحـقـيقـ الـاهـدـافـ المرـجوـهـ منـ مـشـارـيعـ وـبرـامـجـ التـحسـينـ وـالـارتـقاءـ ، حيثـ قدـ يـوـؤـدـيـ اـهـمـالـ واحدـ منـ الـمـجاـلاتـ الـإـجـهـافـ النـجـاحـ الذـىـ تمـ التـوـصـلـ إـلـيـهـ منـ خـلـالـ مـجاـلـ اـخـرىـ .

وفي نطاق الفكر الشامل لبرامج التحسين، قد تختلف الممارسات من منطلق تحديد الأولويات ويحدث هذا الاختلاف من منطقة الى اخرى بسبب اختلاف ظروف المناطق . فقد تكون المناطق ذات طابع تاريخي واشـرى او سكـىـه متـهـورـهـ او منـاطـقـ ليسـ لهاـ طـابـعـ مـمـيزـ اوـ اـجـزـءـ منـ منـاطـقـ مـرـكـزـيـةـ منـ المـديـنـهـ اوـ منـاطـقـ نـموـ عـشـوـائـىـ ومنـ هـنـاـ تـصـبـعـ اـولـويـاتـ معـالـجـهـ كـلـ منـطـقـهـ مـرـتـبـهـ بـظـرـوفـهـ اـخـاصـهـ .

فـالـمنـطـقـهـ التـارـيـخـيـهـ ،ـ الـهـدـفـ فـيـهاـ بـالـمقـامـ الـاـولـ الـمـحـافـظـهـ عـلـىـ الطـابـعـ الحـضـارـيـ حـمـاـيـهـ الـاثـارـ الـمـوجـودـهـ وـهـذـاـ يـسـتـلزمـ التـركـيزـ عـلـىـ الـاـثـارـ وـمـاـ حـولـهـ وـالـمـبـانـىـ ذـاـتـ الطـابـعـ المـتـمـيـزـ وـبـحـثـ وـدـرـاسـهـ العـنـاصـرـ الـمـعـمـارـيـهـ وـمـوـادـ الـبـنـاءـ وـبـحـثـ اـسـلـوبـ تـرـمـيمـهـ وـاـصـلـاحـهـ ،ـ وـكـذـلـكـ بـحـثـ اـسـلـوبـ التـعـاـمـلـ مـعـ الـمـنـطـقـهـ بـمـاـ يـنـتـنـاسـ بـمـقـيمـهـ الـحـضـارـيـهـ لـلـمـكـانـ ،ـ وـيـنـعـكـسـ ذـلـكـ عـلـىـ كـلـ مـاـهـوـ قـائـمـ سـوـاءـ كـانـ مـبـانـىـ سـكـىـهـ اوـ تـجـارـيـهـ اوـ صـنـاعـيـهـ اوـ تـرـفـيـيـهـ اوـ تـعـلـيمـيـهـ ،ـ وـكـذـلـكـ يـنـعـكـسـ عـلـىـ الـمـبـانـىـ الـتـىـ سـتـسـتـجـدـ بـالـمـنـطـقـهـ ،ـ هـنـاـ الـصـورـهـ الـحـضـارـيـهـ تـأـخـذـ الـاـولـويـهـ ،ـ وـمـنـهـ تـشـعـبـ باـقـيـ الـمـجـالـاتـ فـيـتـمـ اـخـتـيـارـ الـاـنـشـطـهـ الـاـقـتـصـاديـهـ الـتـىـ تـنـاسـبـ الـمـكـانـ بـقـيـمـهـ الـحـضـارـيـهـ وـالـزـمـانـ بـقـيـمـهـ الـاـقـتـصـاديـهـ وـكـذـلـكـ تـبـحـثـ مـسـأـلـهـ السـكـانـ وـتـحـدـيدـ الـنـوعـيـهـ الـمـنـاسـبـهـ مـنـ السـكـانـ خـصـوصـاـ اـذـاـ كـانـ اـغـلـبـ السـكـانـ الـاـصـلـيـنـ قـدـ غـادـرـواـ المـكـانـ اـلـىـ مـوـاقـعـ اـخـرـىـ وـتـبـدـأـ عـلـيـهـ الـاـرـتـقاءـ بـالـبـيـئـهـ الـعـمـرـانـيـهـ مـنـ هـذـاـ الـمـنـطـلـقـ .ـ

ويختلف التعامل مع المناطق المتـخلفـةـ عنـ اـسـلـوبـ التـعـاـمـلـ مـعـ الـمـنـاطـقـ التـارـيـخـيـهـ .ـ هـنـاـ يـأـخـذـ الـاـنـسـانـ القـسـطـ الـاـولـ مـنـ الـاـهـتـامـ حـيـثـ انـ الـمـشـكـلـهـ اـسـاسـاـ بـهـذـهـ الـمـنـاطـقـ مـنـبـتـهـ عـنـ انـخـفـاضـ الـمـسـتـوىـ الـخـفـارـيـ لـلـمـجـتمـعـ وـهـذـاـ بـدـورـهـ يـنـعـكـسـ عـلـىـ الـمـكـانـ وـبـالـتـالـىـ فـيـكـونـ التـعـاـمـلـ مـعـ الـمـكـونـاتـ الـمـدـايـهـ بـالـمـوـقـعـ دـوـنـ التـعـاـمـلـ مـعـ السـكـانـ اـسـلـوبـ غـيرـ سـلـيمـ وـلـاـيـوـدـىـ النـتـائـجـ المـرجـوـهـ مـنـهـ .ـ وـالـتـعـاـمـلـ مـعـ الـاـنـسـانـ بـوـجـهـ عـامـ وـذـوـيـ الدـخـلـ الـمـنـخـفـىـ وـالـمـسـتـوىـ الـخـفـارـيـ الـمـنـخـفـىـ بـوـجـهـ خـاصـ مـسـأـلـهـ غـایـهـ فـيـ الـحـسـاسـيـهـ ،ـ وـهـذـاـ يـسـتـدـعـيـ تـرـكـيزـ الـجـهـودـ فـيـ بـرـنـامـجـ التـحـسـينـ عـلـىـ الـبـعـدـ الـاجـتـمـاعـيـ وـيـسـتـدـعـيـ مـشارـكـهـ الـبـاحـثـ الـاجـتـمـاعـيـ وـالـنـفـسـيـ لـوـضـ اـسـسـ هـذـاـ التـعـاـمـلـ كـماـ يـسـتـدـعـيـ اـيـضاـ مـشارـكـهـ الـبـاحـثـ الـاـقـتـصـادـيـ فـيـ اـيـجادـ اـفـضلـ اـسـلـيبـ الـتـمـيـيـهـ الـاـقـتـصـاديـ وـيـتـضـافـرـ الـجـهـودـ مـعـ الـمـخـطـطـ الـعـمـرـانـيـ وـبـاـقـيـ الـتـحـصـصـاتـ الـاـخـرـىـ يـمـكـنـ الـاـرـتـقاءـ بـالـجـانـبـ الـعـمـرـانـيـ لـلـمـكـانـ .ـ

ويختلف الوضع تماماـ بـالـنـسـبـهـ لـلـمـنـاطـقـ الـحـدـيـثـهـ مـنـ الـمـديـنـهـ الـمـتأـثـرـهـ بـالـطـابـعـ الـحـضـارـيـ الغـربـيـ وـالـذـىـ انـعـكـسـ عـلـىـ الشـكـلـ الـعـامـ لـلـمـنـطـقـهـ ،ـ وـالـاـمـرـ هـنـاـ يـخـتـلـفـ حـيـثـ انـ الـمـجـتمـعـ هـنـاـ غالـبـاـ مـسـتـوـاـهـ مـرـتـفـعـ حـضـارـيـاـ وـ ثـقـافـيـاـ وـهـنـاـ تـكـوـنـ الـمـسـأـلـهـ الـاـجـتـمـاعـيـهـ اـقـلـ فـيـ الـاـهـمـيـهـ وـيـكـونـ التـركـيزـ فـيـ هـذـاـ بـرـنـامـجـ مـرـتـبـاـ اـسـاسـاـ بـالـاـرـتـقاءـ بـالـشـكـلـ الـعـامـ ،ـ وـلـاـ يـدـخـلـ فـيـ التـفـاصـيلـ الـدـاخـلـيـهـ لـلـمـشـكـلـاتـ

وقد يختلظ في منطقه واحده الانواع الثالثه حيث نجد التاريخي والمختلف والجديد فاقد القيم الحضاريه وهنا تمتزج اساليب المعالجه الثالثه في نطاق البرنامج الواحد وتمتزج كافه الممارسات والتخصصات لكي تتوازن مع كافه اوجه البرنامج .

وحيث ان الهدف الاساسي للبحث الحالى هو الوصول الى مكونات الاطار العام كبرنامج تحسين بيئه المجتمعات العمرانيه المتدهله او مانطلين عليه هنا يجاوزا (The Components of the Rehabilitation Framework) و نتيجه لاختلاف انساق التداعى العمرانى فى مدن واقاليم مصر بصفه عامه وفي مدینه القاهره بصفه خاصه فان اختيار نوعية واحده من البرامج التي تتعامل مع نوعية واحده من انساق التداعى العمرانى كالمناطق التاريخيه مثلاً لـ ان يكون كافياً للتعرف على الاسباب الحقيقية لنجاح او فشل برامج التحسين ، او تحديد المكونات العامه لاطار التحسين الذي يمكن من خلاله ان تعمل كافه الاجهزه والسلطات المعنيه لتحقيق نجاح هذه البرامج .

وتجدر بالذكر ان لكل بلد من بلدان العالم المتقدمه والنامي معاً المدخل الخاص به للتعامل مع مشاكل التداعى التعمانى بالمناطق والاحياء السكنيه متناسب مع حجم المشكلة ، بالإضافة الى اللوائح التشريعيه التنظيميه والتنفيذيه ومصادر التمويل المتاحه لكل منها . ومن الطبيعى ان كل مدینه وكل دولة تضع اولويات مختلفه عند تخطيط وتنفيذ برامج التجديد والتحسين للمناطق المتداعيه وذلك في إطار ما يحدده المخطط العام للمدینه واستراتيجيات التنمية القومية على مستوى الدولة كلـ ، وفي كل الاحوال فان الاجهزه واللوائح التشريعيه والتنظيميه تؤثر بشكل كبير في تحديد هذه الاولويات ففي بعض الدول تسهل اللوائح المختلفه عمليه وضع وتنفيذ برامج التجديد والتحسين كتجربه مطلقه بينما في دول اخري تضر هذه اللوائح بقيـود مجدهـ على برنامج التجديد .

ومن امثله اللوائح التي تؤثر تأثيراً مباشراً في علميه وضع وتنفيذ برامج التجديد والتحسين للمناطق المتداعيه ، لوائح نزع الملكيه المنطقه العامه والتعويضات المصاحبه لها ومدى هرونتهـ ، بالإضافة لمدى توافر وحدات سكنيه للحلـ الموقـت او الدائم والتى تسمح باقتراح وتنفيذ برامجـ الازـلة والاحـلالـ للمناطقـ القديـمهـ المتـداعـيهـ الىـ جـانـبـ هـذـاـ فـانـ مـركـزـيهـ اوـ لاـمـركـزـيهـ صـنـعـ القرـاراتـ بالإضافةـ الىـ الـاجـهزـهـ الرـسـميـهـ المسـؤـلـهـ عنـ صـنـعـ القرـارـ وكـفـائـتهاـ وـسـلـطـاتـهاـ ، ومـدىـ مـشارـكـهـ الجـهـاتـ المحليـهـ الرـسـميـهـ وـغـيرـ الرـسـميـهـ (الـاهـالـيـ)ـ فـيـ عـلـمـيـهـ صـنـعـ القرـارـ .

وبناءً على هذا فقد تم اختبار نويعيات مختلفه من برامج التحسين والارتقاء بالمجتمعات العمرانية المتهالكه فى عدد من الدول المتقدمه والنامييه على حد سوء وقد تم تطبيق هذه البراج فـى مناطق عمل تتباين طبيعه الانسان العمرانيه بها ، مابين تاريخته وجديده نوعاً (مركزية) وشديد التدهور (slums) وهامشية وغيرها من الانساق العمرانية للتداعى ، والتى سيتم التعرف عليها عند عرض الوصف التحليلى للبرامج الذى تم للتقى فى كل بلد الغرض الاساسى منه هو محاوله الوصول الى الاطار العام والشامل لعمليه تحسين (A Comprehensive Framework) بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكه

والوصول الى مكونات هذا الاطار الشامل لعمليات التحسين بتم من خلال توجيه عدد من التساوؤلات والاقتراحات من اهم الاساليب والوسائل التي توءدى لنجاح برامج تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكه ، سواء فى الدول المتقدمه او النامييه على حد سوء من هذه التساوؤلات هل يتوقف نجاح هذه البرامج المعنيه وظروف سكانها ، اي تفاصي فكرة البرامج الجاهزه والنمطيه (Systematic Programs) ؟ ام يتوقف على توفير مصادر التمويل اللازمه ؟ ام هو بالدرجه الاولى يتوقف على ضرورة ايجاد هيئه متخصصه تحمل على عاتقها عبء الاعداد والخطيط والتنفيذ ، وتوفير مصادر التمويل اللازمه .لهذه البرامج وتحمل عبء تمويل هذه البرامج بالكامل ؟ ام يكون دورها توجيهي وارشادي فقط ، فمع المساهمه جزئياً – في عملية تمويل البرامج ، واخيراً ماهي امكانيات المشاركه الايجابيه للسكان في عملية تنفيذ وتمويل برامج التحسين وما مدى تأثيرها على نجاح او فشل تلك البرامج ؟

تلك التساوؤلات وغيرها ، هي مجموعه من التساوؤلات المطروحة ، والتى يتم الاجابه عليها عند عرض الوصف التحليلى للبرامج التي تم اختيارها للتقى فى تسعه دول بينها خمسة دول فى العالم المتقدم وهي الولايات المتحدة الامريكية وانجلترا وفرنسا والمانيا وابطاليا ، واربع دول من دول العالم النامي وهي الهند وتونس والمغرب ومصر .

الفصل الأول : تعريف بالبرامج المختارة للتنمية ——————

مقدمة :

قطعت الدول المتقدمة شوطاً بعيداً في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة ، وتقىيم تجارب تلك الدول يساعد المخطط على استخلاص اهم القيم والاسس التي توؤدى لنجاح تلك التجارب وبالتالي محاولة الاستفادة منها عند وضع وتنفيذ برامج التحسين في مصر وقد تم اختيار بعض التجارب المتاحة في هذا المجال والتي تم تطبيقها في الدول الآتية :

١/١ - الولايات المتحدة الأمريكية : شكل رقم ٤٠

يتم تقىيم تجربة الولايات المتحدة الأمريكية في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية "Urban Homesteading" المتهالكة من خلال عرض وصف تحليلي لبرنامجين ، اولهما برنامج "Urban Homesteading" لتحسين منطقة سكنية بالمنطقة المركزية في مدينة نيويورك وتعتبر براماج "Urban Homesteading" احد البرامج القومية في امريكا والتي يتم تطبيقها في العديد من المدن والولايات الأمريكية . وقد بنيت فكرتها الرئيسية على ان الساكن الحق في تملك الوحدة السكنية التي يقيم بها بشمن رمزى إذا تعهد بتجديدها وتحسينها خلال فترة زمنية لا تزيد عن سنتين (بالجهود الذاتية والموارد المالية الخاصة) ، على ان يقيم بها بعد تملكها فترة لا تقل عن خمس سنوات وذلك ضماناً لعدم تدهورها مرة اخرى ، كما يوؤدى ذلك لزيادة عدد ملاك الوحدات السكنية بالمناطق المركزية من فئات الدخل المختلفة ، مما يتربّع عليه احداث توازن اجتماعي واقتصادي بين سكان هذه المناطق ويتوقف نجاح براماج "Homesteading" على قدرة السكان ورغبتهم في المشاركة الايجابية والفعالة لتحسين ظروفهم المعيشية . وتغيير الوضع السائمه بالمناطق المتداعية ولذلك تلجم الحكومة لبعض الوسائل لجذب واستقطاب المشاركة الايجابية للسكان في تنفيذ تلك البراماج كسياسة خفض الضرائب العقارية او الإعفاء منها لفترة زمنية محددة .

اما البرنامج الثاني، فهو برنامج اعادة تأهيل منطقة "التلال البيضاء" بمقاطعة "وستشستر" شمال مدينة نيويورك وقد تم تجديد وتحسين الصباني السكنية المتداعية به من خلال الجهد الذاتية للسكان ودون الاستعانه بان مساعدة في اقتصاد او مالية خارجيه وقد ساهم العديد من البنوك المحلية لمقاطعة "وستشستر" فى تمويل البرنامج بتقديم قروض للسكان المعندين ذات شروط سداد ميسره، هذا الى

جانب المساعده الماليه المقدمة من الحكومة الفيدرالية والتى بلغت $\frac{1}{3}$ التكاليف الكلية .

وتهتم برامج التحسين وتجديد المناطق السكنيه المتداعيه في الولايات المتحدة الامريكيه بصفه خاصة بوضع الاطار العام المنظم لتلك البرامج وتحديد اللوائح التشريعية والماليه والتنفيذيه والاداريه ثم اختيار هذا الاطار من خلال مجموعه من البرامج الارشادية والتجريبية " Pilot Operations " وذلك للتعرف على العقبات الفعلية في مجال التطبيق واجراء كافة التعديلات اللازمه على الاطار العام الموضوع مسبقاً، لضمان نجاح التطبيق الموسع له في مناطق عمل متعددة، سواء على مستوى المدينة او على المستوى القومي .

ومن الجدير بالذكر ان للسلطات المحليه حرية تعديل اللوائح التشريعية والماليه، سواء المحلية منها او الموضوعة من قبل الحكومة المركزيه بما يتلاءم مع احتياجاتها الفعلية والامكانيات المتاحة لها .

٢١ - انجلترا : (شكل رقم ٦)

يتم تقييم تجربه انجلترا في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهلهك من خلال عرض وصف تحليلي لنوعية من البرامج الرائدة في هذا المجال، أولهما برنامج "حزمه الايام الاربعه" والذي يهتم بتحسين وتجديد الوحدات السكنية المتداعية خلال فترة لا تزيد عن اربعة ايام (تجديف ادنى) دون الحاجه لاحلال السكان خلال هذه الفترة بعيداً عن مساكنهم، الى جانب هذا يرتبط البرنامج بمجموعه اخر من "الحزم" Package " تهتم بتحسين شبكات المياه التالفة ووضع نظام لجمع القمامه وتنظيف الطرق والشوارع وتحميلاها واصطافتها تتم جميعها خلال اربعة ايام، وتخفيض الوقت اللازم للتنفيذ يوؤدى بالتالي الى خفض التكاليف الكلية الى سدس ماتتكلفه البرامج التقليدية .

اما البرنامج الثاني : فهو برنامج " التجديد المودولي " والذى يعتمد نظرياً على اعتبار المدينة كبناءٍ عضوي Organic Structure وليس مجموعه من المبانى الاستاتيكية . وهذا البناء يتكون من مجموعه من العناصر والاعضاء المستقلة، والتى يعاني كل منها من مشكلة مختلفه . وعلى هذا فان الدور الرئيسي للمخطط يتمثل في التمييز بين الخصائص المختلفه لكل وحده او خلية رئيسية من خلايا المدينة، والتعرف على دورها في التكامل الوظيفي للمدينة وبناءً على الخصائص المختلفه لتلك الخلايا يقرر المخطط ازالة

وحدة سكينه وتجديده اخرى والحفاظ على ثالثه مع ترميمها وهكذا .
وتطبق البرنامج انطلاقا من هذا المبدأ يقلل عدد الوحدات السكنية التي يتم هدمها
وتدميرها والحفاظ على النسيج العمرانى القائم بالمناطق المتداعية، كما يؤدى الى خفض
التكليف الكلية الى نصف ماتتكلفه برامج التحسين والتجديده التقليدية .

٣١ - فرنسا: (شكل رقم ٩)

يتم تقييم تجربة فرنسا في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة من خلال عرض وصف تحليلي لاربعة من نماذج برامج "O.P.A.H." وهي نوعية من البرامج القومية التي تطبق حاليا في معظم المدن الفرنسية . وقد تم وضع الاطار العام لها في عام ١٩٧٢ كاسلوب جديد لمعالجة مشاكل المناطق السكنية المتداعية والمتدහورة عمرانياً ويتم تمويل هذه البرامج بالمشاركة بين مجموعه من الهيئات الحكومية الرسمية مثل "A.N.A.H." و "F.A.U." والتي تقدم قروض تمثل حوالى ٤٠٪ من التكاليف الكلية لتحسين الوحدات السكنية، ويتحمل السكان باقى التكاليف او البلديه وفقا للقيمه المعمارية والتاريخية لا جياني .
ويتم تنفيذ هذه النوعية من البرامج خلال فترة زمنيه محددة لاتتعدي ثلاث سنوات قد تمت في حالات خاصه لفتره اطول وذلك وفقا لحالة المبانى المعالجه وظروف السكان بمنطقه العمل وحاليا يتم تطبيق مايزيد عن ٤٠٠ برنامج "OPAH" فى كافة انحاء فرنسا بعضها يتم تنفيذه بنجاح كبير، بينما يواجه البعض الاخر بعض العقبات المالية او الفنية التي تحاول السلطات المحليه والهيئات الاداريه المسؤولة التغلب عليها .
وتهتم تلك البرامج بصفه خاصه بتجنب اجلال السكان خلال التنفيذ وأمكن ذلك وذلك عملا على خفض التكاليف الكلية كما يتم التطبيق من خلال عمليات رائدة تجريبية وذلك لاختيار الاطار العام للبرنامج قبل التطبيق الكامل له .

٤ - المانيا الغربية: (شكل رقم ١٤)

يتم تقييم تجربة المانيا الغربية في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة من خلال عرض وصف تحليلي لاحد البرامج الرائد و هو برنامج "التجديد الحضري المتأني" Careful Urban Renewal " الذي بدأ تطبيقه في مدينة برلين الغربية منذ عام ١٩٨٢ انطلاقا من مبدأ تبني فكر جديد لتطوير وتحسين المناطق السكنية

المتداعية والمتهالكة ، وتعتمد على مبدأ مشاركة السكان في ابداء الرأي في البرامج التي توضح اساساً لتنغير نمط حياتهم المتدنى الى الافضل كما تشجع وتوعد على ضرورة المساهمة الايجابية للسكان بالجهود الذاتية في تحسين الوحدات السكنية والتي تتم بطريقه تدريجيye وفقاً للامكانيات المادية المتاحة لهم .

ويتم تمويل البرامج مشاركة بين السكان والحكومة المركزية التي تقدم دعم مادي يمثل ما نسبه ٤٥٪٠ الى ٧٠٪٠ من التكاليف الكلية سواً للسكان بصفه فردية او لاتحادات المتأجرين والمالك العقارات والمباني السكنية وفقاً لشروط خاصه سيرد ذكرها بالتفصيل في الفصل الخامس .

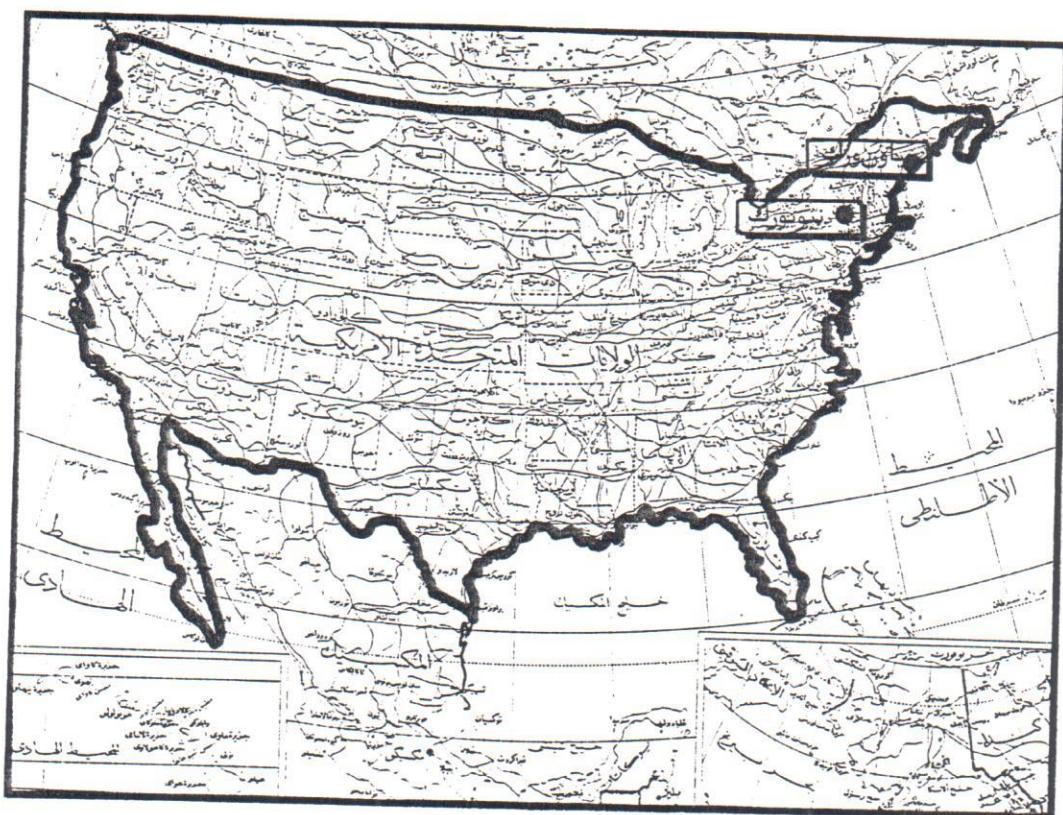
ويتم تقييم تجربة التجديد الحضري المتأتي من خلال عرض وتحليل لأحد البرامج التي تم تطبيقها بأحد الاحياء المركزية في مدينة برلين الغربية والذي تم من خلاله تجديد وتحسين ما يزيد عن ٢٠٠٠ وحدة سكنية خلال فترة لا تزيد عن سنتين مع البقاء على السكان في مساكنهم خلال فترة التنفيذ مما ساهم في خفض التكاليف الكلية للبرنامج هذا الى جانب تجديد الورش والمحلل التجارية المهدمة واعادة تاجيرها للحرفيين مما ادى لاعادة احياء النشاط الاقتصادي المتداعي بها، جنباً الى جنب مع تحسين وتوفير الخدمات الاجتماعية والتعليمية وشبكات الطرق والمرافق بالمنطقة لخلق بيئه افضل بها ، بالإضافة للتأكيد على مشاركة السكان بالجهود الذاتية في تنفيذ البرنامج ، الامر الذي يؤدي لتغيير السلوك الاجتماعي اللامبالي والذي ينتشر غالباً في المناطق المتداعية وخلق الاحساس بالانتماء بين السكان ومناطقهم الامر الذي يعد احد الاهداف الاجتماعية الهامة لبرامج التحسين بصفة عامة .

٥ - ايطاليا: (شكل رقم ١٧)

يتقييم تجربة ايطاليا في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكه من خلال عرض وصف تحليلي لأحد البرامج التي تم تطبيقها في مدينة "روما" العاصمه الايطالية – وهو برنامج تحسين وترميم منطقه "توردي - نونا" بالمنطقه المركزية . من خلال العمل على تجديد وترميم مجموعه من المباني التاريخيه المتداعيه والمتهالكه والمهجورة منذ فترة زمنية وذلك تمهيداً لاستخدامها في احلال سكان المناطق الاخرى بالمدينه في برنامج "Zone Of Rehabilitation" التحسين التي يتم تنفيذها داخل اطار اعادة التأهيل والتي يضم مناطق عمل مختارة يتم تجديدها وترميمها من خلال برامج رائده وتجريبية

ويتم تمويل مثل هذه النوعية من البرامج من خلال دعم حكومي يغطي كافة التكاليف وذلك نظرا لما تتطلبه هذه المباني من مواد وتقنيات فنية خاصة وخبراء متخصصين على درجة عالية من الكفاءة، وبالتالي ارتفاع التكاليف الكلية الامر الذي لا يستطيع سكان تلك المناطق تحمله بمفردهم.

الفصل الثاني : تقييم بعض تجارب الولايات المتحدة الامريكية في مجال تحسين بيئة
المجتمعات العمرانية المتهالكة .



شكل (٤) الولايات المتحدة الأمريكية - المدن التي تم تقييم
بعض تجارب التحسين بها

نيويورك ●
وستشستر ●

الفصل الثاني: تقييم تجربة الولايات المتحدة الامريكية في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة:

المراجع:

- (1) BRALLET Line: "La Réhabilitation, Etude comparatire Dans les Pays Anglo-Saxons (Les Etats Unies et Angleterre) et En France." Memoire De D.E.A. En Urbanisme et Aménagement. Institut D'Urbanisme De Paris. Université De Paris XIII, Val De Marue, Paris 1980.
- (2) HUGHES W. James, KENETH D. And BLEAKLY, Jr. "Urban Homesteading." The center of Urban Policy Research. Rutgers University, New York, 1975.

تمهيد:

بعد تقييم تجربة الولايات المتحدة الامريكية في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة موضوع ذو أهمية بالغة، باعتبارها قد قطعت شوطاً كبيراً وحققت تقدماً عن غيرها من العديد من البلدان الاوروبية ودول العالم المتقدم بصفة عامة^(١) وتعتبر الولايات المتحدة الامريكية من اوائل دول العالم المتقدم التي نبذت مبدأ التطبيق النمطي لسياسة التجديد الحضري (Urban Renewal)^(٢) القائمة على استخدام البلوزر لهدم واحلال المناطق السكنية المتداعية عمرانياً.

وقد تم وضع الاطار العام لسياسة تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة في الولايات المتحدة الامريكية منذ بداية السبعينيات من القرن الحالي^(٣). وكانت معظم البرامج التجريبية الاولية التي يتم تطبيقها في هذا المجال تهتم بصفة خاصة بالمناطق السكنية المتداعية في المنطقة المركزية (central Areas).

وقد قامت الحكومة المركزية بوضع اللوائح التنظيمية لسياسات تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة على المستوى القومي وعلى المستوى المحلي في الولايات والمدن الامريكية المختلفة، فان السلطات المحلية والفيدرالية بكل ولاية لها مطلق الحرية في وضع اللوائح التشريعية والتنفيذية، وتحديد البرامج الملائمة للظروف والاحتياجات المشاكل القائمة بكل منها. وفي هذا الصدد فان السلطات الفيدرالية تعتبر مستقلة سياسياً وادارياً استقلالاً تاماً عن السلطات المركزية. كما ان لها كافة الصلاحيات للسماح للسلطات المحلية بالولايات والمدن المختلفة بوضع السياسات وتعديل اللوائح التشريعية القائمة، وسن لوائح جديدة اذا اقتضى الامر – دون الحاجة للرجوع الى السلطات المركزية . وللسلطات المحلية

ايضا الحق في تعديل اللوائح التنظيمية التي تضعها الحكومة المركزية لتواءم مع الظروف المحلية الخاصة بكل ولاية ومدينة امريكية.^(٤)

٢/١ - أهداف برامج تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة :

تتلخص اهم اهداف برامج تحسين وتطوير بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة في الولايات المتحدة الامريكية فيما يلى .^(٤)

- أ) المحافظة على الاستعمال السكني في المناطق المركزية بالمدن .
- ب) المحافظة على المباني والمناطق ذات الاهمية التاريخية او المعمارية او الجمالية .
- ج) الحفاظ على البنية الاجتماعية للمناطق السكنية بتحسينها وتطويرها ، ولتجنب سياسات الهدم والازالة بتلك المناطق ما ممكن ذلك .
- د) تشجيع المشاركة الفعلية للسكان في برامج التحسين بالجهود الذاتية والمصادر المالية الخاصة بهم
- هـ) تخفيض التكاليف الكلية لبرامج التحسين (cost Reducation) ومساهمة الحكومة جنبا الى جنب مع السكان في عملية تحويل تلك البرامج .

٢/٢ تمويل برامج تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة في الولايات المتحدة الامريكية :

وتساهم الحكومة الفيدرالية في تمويل برامج التحسين والتطوير للمجتمعات العمرانية المتهالكة بدعيم مادي يمثل حوالي ٣٠٪ من التكاليف الكلية لتلك البرامج . كما تساهم البنوك الخاصة في عملية التمويل بتقديم قروض ذات فائدته منخفضة وبشروط سداد ميسرة تصل إلى حوالي ٦٪ من التكاليف الكلية لبرامج التحسين .^(٥)

وفيما يختص بالمرحلة التطبيقية لبرامج التحسين (Operational Phase) فانها تتم وفقا لخطوات عملية محددة ، تبدأ بإجراء عملية تجريبية (Pilot Operation) لتأكيد من كفاءة البرنامج المقترن والاطار لمنطقة عمل عينية (Sample Action Area) وبعد تقييم النتائج العملية التنفيذى له ككل (Implementation Framework) وبعد تقييم النتائج العملية التنفيذى يتم تعديل اي من البرنامج المقترن والاطار التنفيذى (اوكلاهما معا) اذا لزم الامر . بعد ذلك يمكن تطبيق البرنامج على نطاق واسع في منطقة العمل باكمالها . وقد يستدعي الامر في بعض مناطق العمل ذات الطبيعة الخاصة اجراء عملية تجريبية اخرى ، ثم تقييم نتائجها واجراء ما يلزم من تعديلات في البرنامج والاطار التنفيذي وهذه الطريقة في التطبيق تضمن الاكتشاف المبكر لعيوب كل من البرنامج والاطار التنفيذي واجراء التعديلات اللازمة ، مما يوفر افضل الضمانات لنجاح البرنامج

وتوء من السلطات المحلية في كافة الولايات والمدن الامريكية والمسئولة مسؤولية مباشرة عن وضع وتنفيذ برامج تحسين بيئات المجتمعات العمرانية المتهالكة بأن هذه البرامج لا يمكن ان يكتب لها النجاح بدون المشاركة الايجابية والفعالية لسكان المناطق المعنية في كافة مراحل عملية التحسين . وضع القرارات والتنفيذ) وحيث ان هذه البرامج تستهدف اصلا تحقيق مستوى عيشى افضل لسكان المناطق المتدعية عمرانيا . فان الهيئات التنفيذية تعمل جاهدة لاستقطاب السكان واكتساب ثقتهم وتحفيذهم. على المشاركة بالجهود الذاتية في عملية تحسين مساكنهم وايجاد الشعور بانتماء المجتمع الى البرنامج يعتبر من أهم الضمانات الاساسية لنجاح برامج التحسين .

ويتم تقييم تجربة الولايات المتحدة الامريكية في مجال تحسين بيئات المجتمعات العمرانية المتهالكة من خلال وصف تحليلي (Analytical Description) للبرنامجين التاليين :

٣ / ٣ - برنامج " Homesteading " لتحسين منطقة سكنية بالمنطقة المركزية في مدينة نيويورك .
(A "Homesteading" in a central Residential Area in New York City .)

٤ / ٤ - برنامج اعادة تأهيل منطقة " White Plains " في مقاطعة " Westchester " (Rehabilitation of " White Plains " in " Westchester ")

٣/٢ - برنامج "Homesteading" لتحسين منطقة سكنية بالمنطقة المركزية في مدينة نيويورك.

(A "Homesteading" in a central Residential Area in New York City.)

تمهيد:-

واجهت السلطات المحلية في مدينة "نيويورك" خلال فترة السبعينات والستينيات أزمة اقتصادية طاحنة، حالت بينها وبين المساهمة في تمويل برامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة. ونتيجة لهذا، فإن كثيرة من البرامج التي وضعت خلال تلك الفترة لم يتم تنفيذها، أما البرامج التي بدأ في تنفيذها بالفعل، قد واجهت مشاكل وعقبات مالية عند التطبيق حالت دون اتمامها وفقاً للجدول الزمني الموضوع لها مسبقاً. (٦)

وكان على السلطات المحلية بمدينة "نيويورك" ايجاد اسلوب جديد لتنفيذ وتمويل برامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة، وبناءً على هذا فقد قامت السلطات المحلية للمدينة بمدينة بوضع الاطار العام لنوعية جديدة من البرامج ، والتي يطلق عليها (Urban Homesteading) كما تم إنشاء هيئة خاصة للإشراف على وضع وتنفيذ هذه البرامج في كافة المناطق السكنية المتداخة بمدينة (Urban Homestead Assistance Board "UHAB") نيويورك " واطلق عليها اسم والجدير بالذكر ان برنامج (Homesteading) يتم تطبيقها حالياً على المستوى القومي في معظم الولايات والمدن الأمريكية، بعد ان اثبتت نجاحها وكفاءة ادائها في المراحل الاولى التجريبية لها بمناطق العمل العينية (Sample Action Areas) .

والفكرة الرئيسية التي بنيت عليها برنامج (Homesteading) بسيطة ومستقرة وهي فكرة الرئيسية التي تمتلكها وتحسن من مستوى المعيشة في المناطق المهمشة، وتقوم هذه الفكرة من الخبرات السابقة لمشاريع وبرامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة. وتقوم هذه الفكرة على أن الساكن الحق في تملك الوحدة السكنية التي يقيم بها - بثمن رمزى - مقابل شرطان أو لهما أن يقوم بتجديدها وتحسينها خلال فترة لا تزيد عن ستة سنوات، وثانياً أن يقيم بها بعد تملكها فترة لا تقل عن خمس سنوات (٨) وشرط الإقامة بالوحدة السكنية مدة لا تقل عن خمس سنوات بعد تجديدها موضوع أساساً لضمان قيام الساكن بعملية الصيانة المستمرة والدورية لها، مما يضمن عدم تدهورها وتداعييها مرة أخرى . (٩)

ومن أحد الشروط الضمنية للسكان الذي من حقهم تجديد وتملك وحدة سكنية وفقاً للبرنامج أن يكونوا من الشباب وصغار السن وليسوا من العجائز، وذلك لمحاولة تغيير التركيب الديموغرافي القائم بالمناطق المركزية، واستعادة شباب تلك المناطق التي تعانى مثلها مثل معظم المناطق المركزية

بالمدن الاوروبية من ارتفاع نسبة العجائز وكبار السن لها، خاصة من ذوى الدخل المنخفض بينما يتوجه الشباب والاسر حديثة التكوين من ذوى الدخول المتوسطة والمرتفعة الى السكن بمناطق الفواحى، بعيداً عن المناطق المركزية المتداعية ، التي لم تعد توفر لهم سبل الراحة والمستوى المعيشى والبيئى الملائم.

وتطبيق برامج ال " Homesteading " يؤكد لزيادة عدد ملاك الوحدات السكنية بالمناطق المركزية، من فئات الدخل المختلفة، مما يتربّط عليه احداث توازن اجتماعي واقتصادي بين سكان هذه المناطق .

وقد ظهر برنامج ال " Urban Homesteading " في الولايات المتحدة الامريكية في بداية السبعينيات ، وعلى وجه التحديد في عام ١٩٧٣ ويعتبر أحد الجهود التي تبذلها السلطات المحلية للمدن والولايات الامريكية ، لمواجهة مشكلة تداعى الوحدات السكنية، خاصة بالمناطق المركزية بالإضافة لوجود عدد كبير من الوحدات الشاغرة والمهجورة بسبب عدم صلاحيتها للسكن بها . ويمثل اسلوب تنفيذ برنامج ال " Urban Homesteading " احد الوسائل الاقتصادية لإعادة تأهيل وتحسين هذه الوحدات بأقل دعم مادى ممكن من قبل الحكومة المركزية، كما سيرد ذكره تفصيلاً فيما بعد .

١/٣/٢ - خصائص منطقة العمل : (Location's Aspects)

منطقة العمل التي تم تطبيق البرنامج بها هي احدى المناطق السكنية المتداعية بالمنطقة المركزية بمدينة(نيويورك) . وقد هجر المالك الاصليين الوحدات السكنية المتداعية لعدة اسباب اجتماعية واقتصادية . واهم هذه الاسباب عدم توفر مصادر دخل كافية تسمح لهم باعادة تأهيل وتحسين هذه الوحدات، بالإضافة لرغبة الكثير منهم في البعد عن المناطق المركزية المزدحمة والملوثة بعادم السيارات وضجيج المركبات، والمتاخمة بالمباني والابراج السكنية وناظحات السحاب ، التي لا تتيح متنفساً للسكان بها ، خاصة ارباب الاسر من ذوى الابناء الصغار . ومن الجدير بالذكر ان معظم سكان المناطق المركزية المتداعية بمدينة نيويورك من المستأجرين ، من الاسر المتعددة الافراد .

ومن اهم السمات المميزة الى تميز المناطق السكنية المتداعية بالمنطقة المركزية

بمدينة " نيويورك " مايلي :

— جهود السكان المستمرة لإعادة تأهيل وتحسين وحداتهم السكنية المتداعية بقدر ماتسمى

به امكانياتهم المادية المحدودة رغبة منهم في إعادة الحياة الى المناطق المركزية التي هجرها العديد من سكانها الأصليين .

- تقاعس السلطات الحكومية والهيئات الخامة عن تشجيع المبادرات الفردية للسكان من أجل تحسين وتجديـد الوحدات السكنية المتداعـية، على الرغم من ان مجرد نقل ملكـيه هذه الوحدـات .. السـكـان جـدد قد يـسـاعد عـلـى وـقـف عمـلـيـة التـدـاعـيـة المستـمـرـة بـهـا .

- في بعض هذه المباني السكنية المتداعـية والحاوية لـعـدـيد من الوحدـات الشـاغـرة التي هـجـرـها مـلـاكـها الأـصـلـيـين ، ظـهـورـت بـعـضـ المـبـادـراتـ الـإـيجـابـيـةـ لـتـنـظـيمـ الجـهـودـ الفـرـديـةـ لـلـسـكـانـ فـيـ اـتـحـادـاتـ وـجـمـعـيـاتـ لـلـمـسـتأـجـرـينـ (Tenants Cooperatives) ، وـلـكـهـاـ مـحـدـودـةـ لـلـغـاـيـةـ وـمـتـوـازـعـةـ وـلـأـمـثلـ الـأـغـلـيـةـ الـعـظـمـىـ منـ سـكـانـ هـذـهـ المـنـاطـقـ .

وـكـانـ الـبـاعـثـ وـرـاءـ ظـهـورـ هـذـهـ المـبـادـراتـ الـإـيجـابـيـةـ لـتـنـظـيمـ الجـهـودـ الذـاتـيـةـ الفـرـديـةـ لـسـكـانـ المـنـاطـقـ السـكـنـيـةـ المـتـدـاعـيـةـ - وـمـعـظـمـ سـكـانـهاـ مـنـ مـحـدـودـ الدـخـلـ - اـعـلـانـ وـثـيقـةـ الـحـقـوقـ الـمـدـبـيـةـ لـلـمـسـتأـجـرـينـ (Civic Tenants Rights) فـيـ بـدـايـةـ السـتـيـنـيـاتـ مـنـ الـقـرـنـ الـحـالـيـ وقدـ تمـ تـطـوـيرـ مـبـادـيـهـ هـذـهـ الـوـثـيقـةـ بـمـزـيدـ مـنـ الـبرـامـجـ الـحـكـومـيـةـ وـالـجـهـودـ الـخـاصـةـ لـلـاهـالـيـ لـمـسـاعـدـةـ الـمـسـتأـجـرـينـ الـمـقـيـمـيـنـ بـتـلـكـ الـمـنـاطـقـ فـيـ حـمـاـيـةـ حـقـوقـهـمـ الـشـرـعـيـةـ فـيـ الـحـصـولـ عـلـىـ مـسـتـوـيـ مـعـيشـيـ لـائقـ . (١١)

(Program's Aspects) (خـاصـيـاتـ الـبـرـانـاجـ :)

في عام ١٩٧٥ م قـامـتـ السـلـطـاتـ الـمـلـحـلـيةـ بـوـضـعـ بـرـانـاجـ الـ " Homesteading " لـتـحـسـينـ الـظـرـوفـ الـعـمـرـانـيـةـ وـالـبـيـئـيـةـ الـمـتـدـاعـيـةـ بـهـاـ ، وـيـضـمـ الـبـرـانـاجـ مـاـيلـيـ :

أ - اـعـادـةـ تـأـهـيلـ وـتـحـسـينـ الـوـحدـاتـ السـكـنـيـةـ المـتـدـاعـيـةـ بـالـجـهـودـ الذـاتـيـةـ لـسـكـانـهاـ . وـذـلـكـ بـعـدـ نـزـعـ مـلـكـيـتهاـ مـنـ الـمـالـكـ الـاـصـلـيـ لـهـاـ ، وـالـذـىـ هـجـرـهاـ لـلـسـكـنـ بـمـنـطـقـةـ اـخـرىـ .

ب - نـقـلـ مـلـكـيـةـ الـوـحدـاتـ السـكـنـيـةـ لـلـمـسـتأـجـرـينـ بـعـدـ قـيـامـهـ بـتـحـسـينـهاـ بـالـجـهـودـ الذـاتـيـةـ بـاشـتـرـاطـ بـقـائـهـمـ بـهـاـ فـتـرـةـ خـمـسـ سـنـوـاتـ ، وـقـيـامـهـ مـ بـالـصـيـانـةـ الـدـوـرـيـةـ لـلـوـحدـاتـ . بـماـ يـضـمـنـ دـمـرـيـةـ اـخـرىـ .

ويتم اجراء الحد الادنى من الاصلاحات لتجديد وإعادة تأهيل الوحدات السكنية
الخاصة بتجديد وتحمين الوحدة باسعار مخفضة ومدعمة من السلطات المحلية المسئولة
عن الاشراف على برنامج ال " Homesteading " بما يضمن خفض التكاليف الكلية
لعملية التحسين .^(١٢)

ويتم وضع البرنامج وتنفيذ وفقا للإجراءات التالية :
- على الاسر التي ترغب في المساهمة في البرنامج الاتصال بالجهاز الادارى (UHAB)
والمسئول عن ادارة البرنامج، وتحديد مكان الوحدات السكنية المهجورة التي يتم تملكها
وتحسينها .^(١٣)

- بعد ذلك يقوم المهندسون المعماريون من جهاز ال " UHAB " بتحليل مسح ميدانى للمبنى
التى تضم تلك الوحدات، ووضع الرسومات المعمارية الخاصة بها . ويشمل المسح الميدانى
وضع تقرير مبدئى لمتوسط التكاليف المتوقعة لتجديد الوحدات المعنية .
- يتولى جهاز ال " UHAB " بعد ذلك القيام بكافة الاجراءات اللازمة من نزع ملكية
الوحدات السكنية المهجورة من ملاكها الاصليين ودفع التعويضات اللازمة لهم . ويشترط
موافقة المالك الاصلى للوحدة السكنية - دون إجبار من الجهاز - على التخلى عنها
للمستأجر الذى يرغب فى تجديدها ومتلكها فيما بعد .

- يتولى جهاز ال " UHAB " القيام بالاجراءات الرسمية اللازمة للحصول على قروض من
الحكومة الفيدرالية للولاية، التي يتم منحها بعد ذلك للسكان المشاركين فى البرنامج
وفقا لشروط محددة سيرد ذكرها فيما بعد .

بعد الانتهاء من هذه الاجراءات يقوم جهاز ال " UHAB " بتقديم كافة المساعدات
الفنية (Technical Assistance) لتدريب السكان المشاركين فى البرنامج على الحرف
والمهارات المختلفة اللازمة لقيامهم بأنفسهم بعملية تجديد وتحسين الوحدات السكنية، مثل
اعمال النجارة والبياضى وتغيير التركيبات الصحية وغيرها .

وفيما يختص بتمويل برنامج Urban Homesteading () فانها تتم وفقا لما
يلى :^(١٤)

- أ - منحة مقدمة من الحكومة الفيدرالية .
- ب - منح وهبات خاصة مقدمة من البنوك والهيئات المحلية بالولاية او المدينة المعنية .

ج - دعم من البلدية (The Municipality) وتقديم من حصيلة الضرائب العقارية .

ويقوم جهاز الـ "UHAB" بتلقي هذه المنح والمساهمات المالية ، ويتوسط توزيعها على السكان المشاركين في البرنامج على شكل قروض تسدد خلال فترة عشر سنوات بفائدة ٦٪ سنوياً .

(Program Implementation) ٣/٣/٢ - تنفيذ البرنامج :-

في عام ١٩٧٦ بدأ تنفيذ ١٨ برنامج "Homesteading" في ٧ مناطق مختلفة في مدينة "نيويورك" ، وفي عام ١٩٧٧ نجح الجهاز الإداري للبرامج في الحصول على دعم مادي من وزارة الإسكان والتطوير العمراني (Ministry of Housing and Urban Development) .

وبعد مرور ٤ سنوات على بدء تنفيذ البرنامج، ثبتت كفاءة كأحد البرامج الناجحة والتي يتم تطبيقها الان على المستوى القومي في كافة الولايات والمدن الأمريكية واحد اسباب نجاح هذا البرنامج الجهود الدائبة للهيئة الإدارية "UHAB" للعمل على تقليل التكاليف الكلية الى اقل حد ممكن .

و يتم تنفيذ برامج الـ "Homesteading" في فترة زمنية لا تتجاوز ثلاثة سنوات بما فيها مرحلة الاعداد (Preparation Phase) ، ويمكن في ظروف خاصة جدا ان تمتد هذه الفترة لمدة عام او عامين حسب طبيعة المشاكل القائمة في منطقة العمل وخصائص السكان بها .

(Program's Evaluation) ٤/٣/٢ - تقييم البرنامج :-

تتلخص أهم مميزات برامج الـ "Urban Homesteading" والتي توفر افضل الفرنس لنجاحها ، في اتاحتها الغرفة لتحسين الوحدات السكنية المتداعية باقل تكلفة ممكنة وفي الواقع فان العوامل التالية تساعده على تخفيض التكلفة الكلية للبرنامج .

أ) يتم تحسين وتجديد الوحدات السكنية المتداعية بالجهود الذاتية لسكانها، وباقل قدر ممكن من المعوقات الفنية المتخصصة من الخبراء والفنانين الحكوميين .
ب) كفاءة عملية تمويل البرنامج، حيث يتم تقديم فروض بفائدة مخفضة للسكان المساهمين في تحسين الوحدات بالجهود الذاتية بالإضافة لتنوع مصادر التمويل ، مما يضمن جدية واستمرارية العملية التنفيذية .

ج) تطبيق سياسة تحفيض الفرائض العقارية والشخصية للسكان القائمين بتحسين الوحدات السكنية بالجهود الذاتية لتشجيع اكبر عدد ممك من السكان على المساهمة في تنفيذ البرنامج.

ومن الجدير بالذكر ان برنامج الـ (Urban Homesteading) يعني بتطبيق الحد الادنى من التحسين (Minimum Rehabilitation) للوحدات السكنية ولهذا لا يمكن تطبيقه في المناطق السكنية الشديدة التداعى (Slum Areas) والتي وصلت المبانى بها الى حالة من التداعى لا يصلح معها (فى كثير من الاحيان) الهدم ولازالت على الرغم من هذا فان للبرنامج مميزات عديدة لا يمكن اغفالها ، ودورس ايجابية يمكن التعلم منها .

(Conclusion) الخلاصة :

أن هذه النوعية من البرامج، التي يتم فيها تحسين وتجديد الوحدات السكنية بالجهود الذاتية لسكنها، قد اثبتت نجاحها واعتبارها أكثر البرامج كفاءة واقتصاداً . فهي تتعامل مع الامكانيات الفعلية للسكان وتقدم افضل الحلول للمشاكل القائمة بواقعية شديدة .

ومن الطبيعي أن نتائج هذه البرامج ونجاحها . تتوقف بدرجة كبيرة على قدرة السكان ورغبتهم في المشاركة الإيجابية والفعالة لتحسين ظروفهم المعيشية وتغيير الوضع القائم الغير مرضي عنها بالمناطق المتداعية . وبالتالي فان السلوك الاجتماعي الإيجابي (Positive Social Attitudes and Behaviours) يعتبر المفتاح الحقيقي والعامل الأكثر فعالية في انجاح مثل هذه البرامج . وفي الواقع الامر فانه لا بد من وجود عوامل جذب وتشجيع لاستقطاب المشاركة الإيجابية للسكان بالجهود الذاتية في عملية تحسين الوحدات السكنية المتداعية (مثل سياسة تحفيض الفرائض وغيرها) .

"Westchester" في مقاطعة "White Plains"

(Rehabilitation of White Plains in Westchester).

تمهيد :

تقع مقاطعة "Westchester" في شمال مدينة نيويورك. وتعتبر من الضواحي السكنية ذات الكثافة السكانية المرتفعة. ومعظم المباني السكنية في هذه المقاطعة في حالة سيئة جداً، وتعانى من مشاكل التداعى والتدحرج العمرانى بكل سماته. وقد واجهت مقاطعة "Westchester" خلال عقدي السبعينات والستينيات من مشكلة عدم كفاية الوحدات السكنية الجديدة لاعداد السكان الحالية والمستقبلية.

وتعانى مقاطعة "Westchester" كغيرها من المدن والتجمعات العمرانية الأخرى في الولايات المتحدة الأمريكية، من العديد من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية والديموغرافية. والمشكلة الديموغرافية ذات طبيعة خاصة في المدن الأمريكية ، ففي مقاطعة "Westchester" على سبيل المثال ، ينخفض عدد السكان منذ بداية السبعينيات و لا يتوقع حدوث زيادة في عدد السكان حتى عام ١٩٩٥ . (١٦) بالإضافة لهذا فإن الكثير من المؤسسات التجارية ، التي كانت ترغب في انشاء فروع محلية لها بالمقاطعة ، تراجعت عن هذه الفكرة لعدم توافر الوحدات السكنية الملائمة للإسر من ذوى الدخول فوق المتوسطة و التي تعتبر العميل الاساسى لهذه المؤسسات . (١٧)

وفي مطلع السبعينيات قام ١٢ من مجالس الاحياء بالمقاطعة بوضع برامج لتحسين وتجديد المناطق السكنية المتداعية، على أن يتم تمويل هذه البرامج جزئياً من خلال برنامج (Community Block) وهو أحد المساعدات الفيدرالية الموجهة المساهمة في تمويل برامج التحسين . بالإضافة لهذا ، فقد قام عشرون بنكاً خاصاً (محلياً) بالمقاطعة، بالمساهمة في تمويل هذه البرامج وذلك بتقديم قروض بمعدل فائدته مناسب للسكان المعندين وقد أدت مساهمة هذه البنوك في عملية التمويل إلى خفض معدل الفائد المطلوبة على القروض المقدمة منها للسكان . (٨)

وقد تم انشاء مجلس عمل للسكن (Housing Action Council) كهيئة محلية مسؤولة عن اعداد وتنفيذ برامج تحسين المناطق السكنية المتداعية . و من اهم مسؤوليات هذا المجلس القيام بالتفاوض مع البنوك والهيئات المحلية المشاركة في عملية تمويل برامج التحسين .

٤/١ - خصائص منطقة العمل :- (Location's Aspects)

تعد منطقة "Westchester" المركز الاقليمي لمقاطعة "White Plains" (شكل رقم ٥) و يبلغ عدد سكانها حوالي ٢٠٠٥٠ نسمة (عام ١٩٧٥) ، اغلبهم من ذوى الدخول المتوسطة ، اذ يبلغ متوسط دخل الفرد حوالي ١٣٥٦٩ دولار امريكى سنوياً (اسعار ١٩٧٥) ومعظم سكان المنطقة من المالك المشاركين في اتحادات ملاك نشطة تهتم بالمساهمة الايجابية في حل مشاكل السكان بالمقاطعة .
وفي بداية عام ١٩٧٥ ، قامت البلدية باختيار منطقى عمل ، ليتم تحسين الوحدات السكنية بعها في داخل اطار التطبيق التجربى لبرامج التحسين بالمقاطعة (Pilot Programs) .
والمناطقان اللتان تم اختيارهما هما منطقة "Battle Hill" وبلغ عدد سكانها ٥٢٣ نسمة وعدد الوحدات السكنية بها ١٨٩٣ وحدة . و منطقة (Fisher Hill) وبلغ عدد سكانها ١٢٢٠ نسمة وعدد الوحدات السكنية بها ٣٠٥ وحدة .
في هاتين المناطقتين عبارة عن مساكن منفردة (Individual Houses) ، يتكون كل منها من وحدة سكنية او وحدتين على الاكثر . ويرجع تاريخ انشاء معظم هذه المباني الى ما يقرب من ٤٠ سنة . (اسعار ١٩٧٥) .

٤/٢ - خصائص البرنامج :- (Program's Aspects)

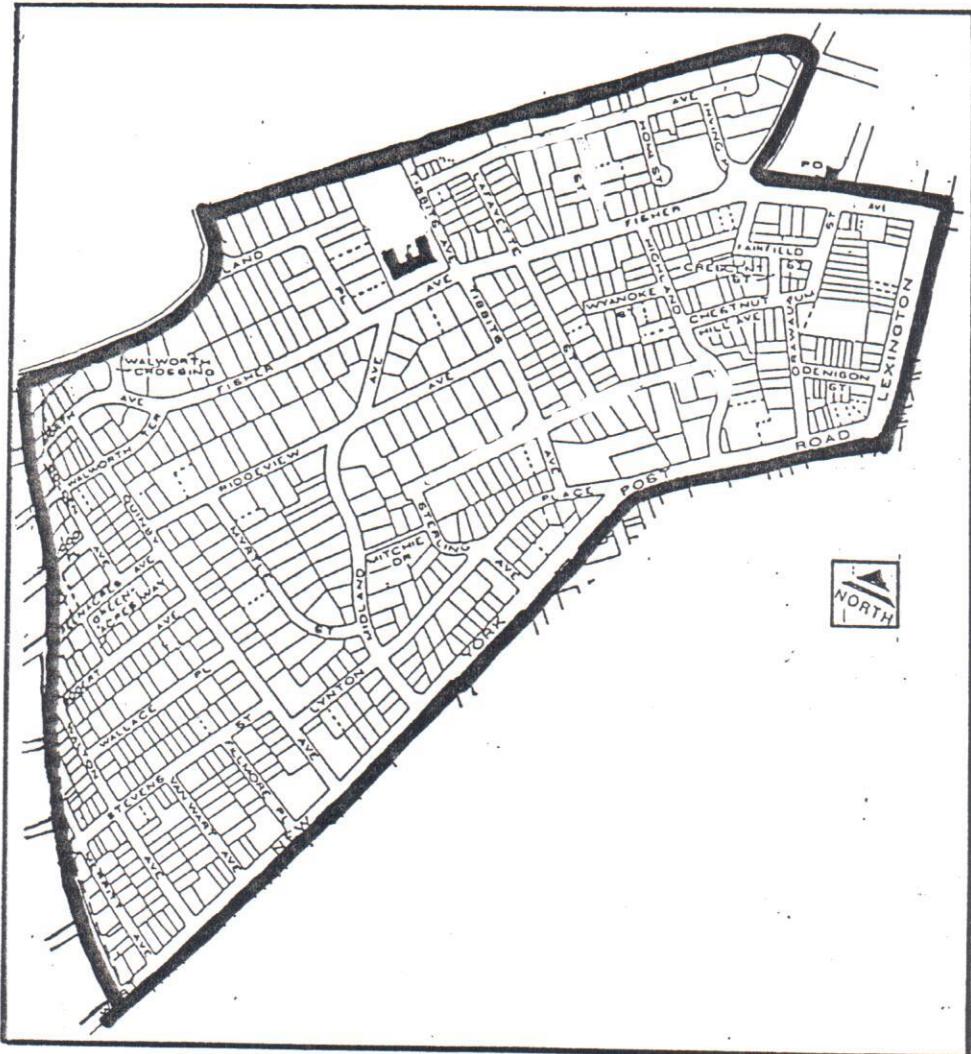
كان الهدف الرئيسي للبرنامج ايقاف عملية التداعى العمرانى المستمرة بالمنطقة . وتحسين كافة الظروف المعيشية لسكانها . وقد تم اقتراح ثلاثة درجات من اساليب التحسين واعادة التأهيل وفقاً لحالة التداعى العمرانى بالوحدات السكنية :-

أ) اعادة التأهيل الادنى (Minimum Rehabilitation) :

ويشمل اجراء الاصلاحات الاولية كطلاء الحوائط واصلاح التركيبات الصحية والكهربائية او تغييرها ، ولا تزيد تكاليف هذه الاصلاحات عن ١٠٠٠ دولار امريكى لكل وحدة سكنية (اسعار ١٩٧٥) .

ب) اعادة التأهيل المتوسط (Moderate Rehabilitation) :

ويشمل اجراء اصلاحات جوهرية مثل تحسين الهيكل الانشائى للمبنى ، وطلاء الحوائط واعمال النجارة للنوافذ والابواب واصلاح الاسقف ، وتبلغ تكاليف هذه الاصلاحات حوالي ١٠٠١ دولار امريكى لكل وحدة سكنية (اسعار ١٩٧٥) .



شكل (٥) حى "التلال البيضاء" بمقاطعة "وستشتر"

Source: BRALLET Lienel "La Rehabilitation Etude Comparative Dans les Pays Anglais - Saxonie (les Etats Unis et Angleterre) Et En France", Paris 1980.

ج) إعادة التأهيل المتكامل : (Gut Rehabilitation)

ويشمل اجراء اصلاحات كاملة للوحدات السكنية المتدهورة بالإضافة لاصلاح الهيكل الانشائى للمبنى وغيرها . وتدخل تكاليف هذه الاصلاحات الى ما يعادل ٢٠٠٠٠ دولار امريكى لكل وحدة سكنية (اسعار ١٩٢٥) ويعتبر هذا المبلغ مرتفع نسبياً نظراً لطبيعة الاصلاحات التي تتضمنها هذه النوعية من التحسين واعادة التأهيل للوحدات السكنية المتداعية . (٢٤)

وبصفة عامة فان برامج المساعدة المالية للحكومة الفيدرالية تحبذ تطبيق هذه النوعية الاخيرة من التحسين واعادة التأهيل للوحدات السكنية المتداعية ، سواء كان ساكن الوحدة مالك او مستأجر ، على الرغم من أن القانون يحظر تقديم مساعدة مالية لهذه النوعية من التحسين لارتفاع التكاليف النسبية لها ولذلك فإنه يتحتم على السكان الراغبين في اجراء تحسين واعادة تأهيل متكامل لوحداتهم السكنية البحث عن مصادر تمويل اخرى للمساهمة في تغطية التكاليف الكلية ، مثل الحصول على قروض من بنوك ومؤسسات محلية وغيرها .

وقد تم تمويل هذا البرنامج من خلال مصادر تمويل حكومية وخاصة ، على الوجهة التالى : (٢٥)

أ) المساعدة الفيدرالية : (Federal Aid)

في خلال السنين الاولىتين لتنفيذ البرنامج حصلت الهيئة المسئولة عن البرنامج على مساعدة من الحكومة الفيدرالية بلغت حوالي ١٥ مليون دولار (تمثل ثلث التكاليف الكلية) ويتم استغلال هذه المساعدة الفيدرالية وفقاً لولايات محددة ، تبدأ أولاً بفتح قروض للسكان لتحسين الوحدات السكنية المتداعية ، ثم يتم اتفاق ما تبقى من هذه الاموال لحفظها على الوحدات السكنية التي تم تحسينها وذلك باجراء الصيانة المستمرة والدورية لها ، لمنع تداعبها وتدهورها مرة اخرى .

ب) - مصادر خاصة : (Private Resources)

تعتبر مساهمة البنوك الخاصة في تمويل البرنامج ذات اهمية كبيرة ، حيث بلغت قيمة المساعدة المالية المقدمة ٣ مليون دولار وتمثل ضعف قيمة المساعدة المالية المقدمة من السلطات الفيدرالية ، وتقدم هذه المساعدات المالية على شكل قروض للسكان المشاركون في البرنامج ومن الجدير بالذكر ان حوالي ٩٠٪ من جملة هذه القروض بلغت نسبة

الفسادة عليها ٥٪ سنويا بدلًا من القيمة المعتادة وتبلغ ١٢٪ سنويا ، (على ان تسدد على اقساط شهرية لمدة ١٠ سنوات ويحدد السكان القروض مباشرة الى البنوك ، دون تدخل الجهاز الاداري للبرنامج . و لهذا فان الحصول على القروض يتم بالتفاوض مباشرة بين السكان المعنيين و البنوك المانحة لتلك القروض .

و تهتم البنوك المحلية في ولاية (Westchester) بالمساهمة في تمويل برامج تحسين المناطق السكنية المتداعية بصفة خاصة لعدة اسباب . يتمثل اول هذه الاسباب في ان تحسين الظروف المعيشية والبيئية بالمناطق المتداعية عمرانيا ، سوف ينعكس تلقائيا بصورة ايجابية على زيادة نشاط التعامل المالي مع هذه البنوك ، و خاصة بعد تحول المناطق المتداعية بعد تحسينها إلى مناطق جذب للسكان من ذوى الدخول فوق المتوسطة و المرتفعة و الذين سبق ان هجروا تلك المناطق بعد بداية عملية التدهور و التداعى العمرانى بها . و يتمثل السبب الثانى في ان مشاركة البنوك فى برامج التحسين يعود عليها بفائدة مالية ، حيث يمنحها الحق في اولوية الحصول على جزء من المنح و القروض المقدمة من السلطات الفيدرالية للبنوك المحلية بالمدن و الولايات الامريكية ، كذلك من التشجيع لهذه البنوك على المساهمة في منح قروض مالية للسكان الراغبين في تحسين ظروفهم المعيشية و البيئية في المناطق المتداعية .

(Program Implementation)

٣ / ٤ / ٣ - تنفيذ البرنامج :

في خلال سنتان من بدء تنفيذ البرنامج في منطقة " White Plains " تم تحسين ٢٦٩ وحدة سكنية مع استمرار العمل في عدد آخر من الوحدات السكنية ، على ان يتم تحسين وتجديد جميع الوحدات خلال السنة الثالثة . على هذا فان عملية تنفيذ البرنامج لم تتعدى فترة الثلاث سنوات المحددة مسبقا لها .

(Program Evaluation)

٤ / ٤ / ٤ - تقييم البرنامج :

بالرغم من ان البرنامج كان موجها بالدرجة الاولى لتحسين الوحدات السكنية التي يقطنها مالكيها (٢٦) الا انه اثر بصورة ايجابية على السكان الآخرين و معظمهم من المستأجرين . فقد بدأ الكثير من السكان في تحسين وحداتهم السكنية بأنفسهم دون الاستعانة بأية معاونة فنية او مالية خارجية . وبناء على هذا قررت البلدية في مقاطعة " Westchester " تطوير الاطار العام لبرامج التحسين بالمقاطعة ليشمل تحسين الوحدات السكنية للسكان المالكين والمستأجرين على حد سواء .

وفي الواقع فان الاهتمام الاساسي لبلديه مقاطعة Westchester) كان العمل علي وضع اطار عام لبرامج التحسين وذلك من خلال تطبيق برنامج ارشادي او رائد على نطاق ضيق على منطقة عمل تجريبية (Sample - Action Area) ومن خلال تقييم نتائج هذا البرنامج الارشادي ، يتم تعديل الاطار العام بحيث يمكن تطبيقه على نطاق واسع في مناطق العمل المختارة (Selected Action Areas) . (٢٧)

وقد اوضح هذا البرنامج اهمية تقدير التكاليف المدئية للتنوع والدرجات المختلفة من التحسين المطلوبة للوحدات السكنية وبذلك يمكن تحديد عدد السكان المشاركين في البرنامج بما يتفق مع الميزانية المحددة له .

(Conclusion) (٤/٥ الخلاصـة :

ان الفكرة الاساسية التي يمكن استخلاصها من هذا البرنامج هي اهمية وضع اطار عام لبرامج تحسين المناطق السكنية المتداعية General Rehabilitation Framework ثم تحديد الاطار العام لتنفيذ هذه البرامج Implementation Framework وبعد ذلك يتم اختيار منطقة عمل تجريبية (Sample Action Area) وبعد اجراء المسح الميداني ، والتعرف على المشاكل القائمة بتلك النقطة يتم وضع البرنامج الملائم لها . ومن خلال تطبيق البرنامج على المنطقة التجريبية يتم اختبار مدى صلاحية كل من محتويات البرنامج والاطار التنفيذي له ، والتعرف على حقيقة الوضع القائمة بالمدينة من حيث كافة الاجهزـة الادارية والواحة التشريعـية والتنفيذـية والمالية وغيرها .

وبناءً على عملية تقييم ومراجعة نتائج التطبيق التجربـي للبرنامج، يتم اجراء التعديلـات اللازـمة في كلا من البرنامج والاطـار التنفيـذـي له، مع اقتراح كافة التعـديلـات لتطوير الاجـهزـة الادـارـية والـتـنـفـيـذـية والمـالـيـة وبعد هـذا يمكن الـبـدـء في تـطـبـيق مـجمـوعـة من البرـامـج المـوضـوعـة على نـطـاق وـاسـع في منـاطـق عـلـى مـخـتـارـة .

(Large - Scale Application)

(General Evaluation) : تقييم عام ٥/٢

بعد استعراض تجربة الولايات المتحدة الأمريكية في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة، وذلك من خلال عرض وصف تحليلي لبرامجين من برامج التحسين، أحدهما برنامج (Urban Homesteading) والذي يتم تطبيقه على المستوى القومي في العديد من المدن والولايات الأمريكية، والآخر هو أحد برامج التحسين التي تم تطبيقها في مقاطعة (Westchester) الواقعه شمال مدينة "نيويورك" . وهذا البرنامج قد تم تنفيذه من خلال المشاركة الإيجابية والفعالة لسكان مناطق العمل، الذين ساهموا بمصادرهم المالية الخاصة جنبا إلى جنب مع السلطات المسئولة، وبالجهود الذاتية في تحسين وتجديد وحداتهم السكنية المتداعية، مما ساعد على جدية واستمرارية العملية التنفيذية، وبالتالي إلى نجاح تلك البرامج.

وفيما يلى نستخلص أهم النتائج والدروس المستفادة من تجربة الولايات المتحدة الأمريكية في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة .

١/٥/٢ - تقوم الحكومة المركزية بوضع اللوائح التنظيمية العامة المنظمة لبرامج وسياسات تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة على المستوى القومي ، كما تحدد حجم المعونة المادية التي تقدمها للمساهمة في تمويل برامج التحسين والتي تقدم غالبا في شكل قروض ذات فوائد منخفضة وشروط سداد ميسرة للسكان المعندين .

بعد ذلك تترك الحرية للسلطات المحلية بالمدن والولايات المختلفة لوضع اللوائح التشريعية والتنفيذية والمالية لملائمة الظروف والأمكانيات الاحتياجات المحلية لكل مدينة، اي الاتجاه نحو التطبيق الفعلى لسياسة الامرکية ومنح كافة الصلاحيات للسلطات المحلية، التي تكون بدورها أكثر تفهما للأوضاع والمشاكل القائمة لكل مدينة، وأكثر قدرة على تقديم الحلول المناسبة والاستفادة ما أمكن بالامكانيات معتفادى المشاكل والتغلب على العقبات ، الامر الذي يساعد على تسهيل تنفيذ البرامج ويضمن نجاحها بدرجة كبيرة .

٢/٥/٢ . يتم تحديد مجموعة من الاهداف العامة لبرامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة تلزم بها كافة الاطراف المعنية وتعمل بجدية على تحقيقها . واهمن هذه الاهداف يتلخص في المحافظة على الاستعمال السكنى بالمناطق المركزية بالمدينة تحقيقا لمبدأ الحفاظ على كل من الكيان الاجتماعي والنسيج العمرانى القائم بتلك المناطق ، مع الحفاظ على

المباني (المناطق ذات القيمة التاريخية والمعمارية والجمالية باعتبارها جزء لا يتجزأ من التراث القومي والحضاري للبلاد، ويعتبر هدف تشجيع المشاركة الإيجابية للسكان المعندين في تنفيذ برامج التحسين من أهم الأهداف التي تعمل السلطات المحلية بالمدن على تتنفيذها ، تأكيداً لمبدأ استعادة الاحساس بانتهاه هؤلاء السكان لمجتمعاته—— والمحافظة عليها وتحسين الظروف الغير مرضى عنها والقائمة بها .

٣/٥/٢، تشارك كافة الأطراف المعنية في عملية تمويل البرامج، فتقدم الحكومة المركزية دعماً مادياً يصل إلى ٣٠٪ من التكاليف الكلية) كما تقدم البنوك الخاصة قروض ذات فائدة مخفضة وشروط سداد ميسرة للسكان المساهمين في تحسين وحداتهم بالجهود الذاتية، وذلك تخفيفاً لل العبء المادي الذي تتكلفة عملية التحسين والتجديـد للوحدات السكنية المتداعـية، والتي يستطيع السكان تحملها بمفردهم .

٤/٥/٣، يتم تحديد مناطق العمل المختلفة وأولوياتها وفقاً لمعايير خاصة يشارك في وضعها السكان جنباً إلى جنب مع المخططون .

٥/٥/٤، يتم اجراء مسح ميداني شامل ومتكمـل للتعرف على الظروف والمشاكل القائمة بمناطق العمل عمرانياً وبيئياً واجتماعياً واقتصادياً . وبناءً على المسح الميداني يتم تحديد السياسات ووضع البرامج ، مع الأخذ في الاعتبار بالاحتياجات والرغبات الفعلية للسكان المعنـيين ، باعتبار أن تلك البرامج توضع أساساً لتحسين الاحوال المعيشية والظروف الاجتماعية والاقتصادية لهؤلاء السكان .

٦/٥/٥، من أهم العوامل التي تساعـد على نجاح برامج تحسين بيـئة المجتمعاتـالعمـرـانـية المـتهـالـكة في الولايات المتحدة الأمريكية وجود جهاز اداري حاسم ، يـفـطـلـعـ بـكـافـةـ مـسـؤـلـيـاتـ العملية التنفيذية . ويعمل على تنظيم الجهود الفردية للسكان المساهمين في عملية تحسين الوحدات وتقديم كافة الخبرـاتـ والمـسـاعـدـاتـ الفـنـيـةـ والمـادـيـةـ الـلاـزـمـةـ في حدود البرنامج الزمني والميزانية المتاحة .

ومن أهم مـسـؤـلـيـاتـ الجهاـزـ الـادـارـيـ تعـديـلـ اللـوـائـحـ التـشـريعـيـةـ والتـنـفيـذـيـةـ القـائـمـةـ ووضع اللـوـائـحـ الجـديـدةـ الـلاـزـمـةـ،ـ والـخـاصـةـ بـتـسـهـيلـ عمـلـيـةـ تنـفـيـذـ برـامـجـ التـحـسـينـ بـالـاضـافـةـ لـضـرـورةـ العـلـمـ بـلـتـوفـيرـ مـصـادـرـ التـموـيلـ الـلاـزـمـةـ لـلـبرـانـجـ،ـ وـتـحـدـيدـ الجـهـاتـ المـسـاـهمـةـ

في تمويله والقروض المقدمة منها ، وشروط منحها للسكان المساهمين في تنفيذ البرنامج بالجهود الذاتية (المنظمة) ، مما يضمن جدية التنفيذ واتمامه وفقاً للجدول الزمني

الموضوع مسبقاً .

٧/٥/٢ تحديد نواعيات التحسين المطلوبة للوحدات السكنية المتدايرة وفقاً لدرجات التداعي المختلفة بكل منها ، وفي حدود الميزانية المتاحة للبرنامج والامكانيات المادية للسكان للمشاركة في التمويل وفقاً بما تسمح به ظروفهم واحوالهم المالية .

٨/٥/٢ بدء العملية التطبيقية بإجراء تطبيق تجاري على منطقه عينية من خلال عملية رائدة (Pilot Operation) لاختبار كافة كلا من البرنامج والاطار التنفيذي ، قبل السماح بالتطبيق الكامل للبرنامج في منطقه العمل كلها .

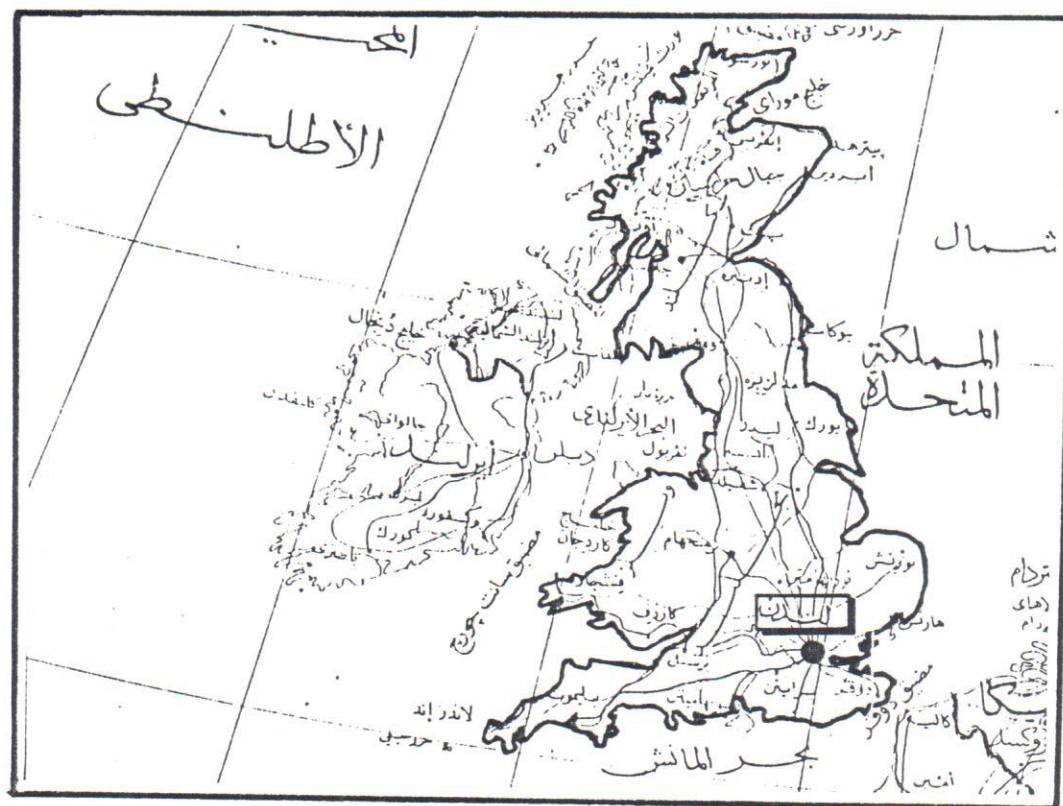
٩/٥/٢ ضرورة المتابعة الدورية والتقييمية المستمرة لعملية التنفيذ ، مما يساعد اكتشاف الاخطاء والعبر والعقبات والعمل على اجراء التعديلات الالازمة ، مما يضمن جدية واستمرارية تنفيذ البرنامج خلال الوقت المحدد له ، كما يساهم في تقليل التكاليف الكلية .

الـ وامـش

- (1) See BRALLET Line: "La Réhabilitation, Etude Comparative Dans les Pays Anglo-Saxons (Les Etats-Unies et Angleterre) et En France". Memoire de D.EA. En Urbanisme et Aménagement. Institut D'Urbanisme De Paris. Université De Paris XII, Val De Marne. Paris, 1980, P.69.
- (٢) نفس المرجع السابق .
- (٣) نفس المرجع السابق ص ٢٠
- (٤) نفس المرجع السابق .
- (٥) نفس المرجع السابق ص ٢٢
- (٦) نفس المرجع السابق ص ٢٣
- (٧) تمثل ظاهرة هجر السكان لوحداتهم السكنية المتداعية احد المشاكل الملحوظة بمدينة نيويورك وهناك مايزيد عن ١٠٠٠ مبني سكني يهجرها سكانها الاصليين سنويا تضم حوالي ١٠٠٠٠ وحدة سكنية وفي مدينة نيويورك حاليا وهناك حوالي ٢٠٠٠ مبني سكني مهجور ، يقع معظمهم في المناطق السكنية المتداعية والمختلفة التي يقطن بها اغلبية السكان من محدودي الدخل .
- (8) See HUGHES W. Jamed, EENETH D. and BLEAKLY, Jr: "Urban Homesteading". The Center of Urban Policy Research. Rutgers University, New York, 1975, P.3.
- (٩) نفس المرجع السابق ، ص ٤
- (١٠) نفس المرجع السابق ، ص ١١
- (١١) نفس المرجع رقم (١) ص ٢٢
- (١٢) نفس المرجع السابق .
- (١٣) كانت هذه فرصة حقيقة لكثير من السكان لتعلم حرفة جديدة، يمكن ممارستها فيما بعد لزيادة متوسط الدخل الشهري للأسرة، وبهذا يتم القضاء على مشكلة البطالة المنتشرة بالمنطقة .
- (١٤) نفس المرجع السابق رقم (٨) ص ١٤١
- (١٥) نفس المرجع السابق رقم (١) ص ٢٤
- (١٦) نفس المرجع السابق . ص ٧٦
- (١٧) نفس المرجع السابق .
- (١٨) نفس المرجع السابق . ص ٧٨

- (١٩) نفس المرجع رقم (١) ص ٧٩
- (٢٠) من بين سكان المدن ، هناك حوالى ٢٢٪ من السود و ١٤٪ من الإسبان .
- (٢١) نفس المرجع رقم (١) ص ٨٠
- (٢٢) هذه النوعية من التحسين لا يمكن تطبيقها إذا كانت المنطقة المعنية شديدة التدهور (slum area)
- (٢٣) نفس المرجع رقم (١) ص ٨١
- (٢٤) ولهذا السبب قام الفنيون المتخصصون بعملية تحسين الوحدات السكنية .
- (٢٥) نفس المرجع رقم (١) ص ٠٨٢
- (٢٦) يمثل الملك الغالبية العظمى من سكان المنطقة وفي الواقع فإن البرامج التي تطبق في مناطق سكنية اغلب سكانها من ملاك الوحدات التي يقيمون بها ، تكون أسهل في التنفيذ عنها من المناطق الذي يمثل المستأجرين غالبية سكانها ، كما أنها تعطي نتائج إيجابية في وقت قصير .
- (٢٧) نفس المرجع رقم (١) ص ٠٨٢

الفصل الثالث : تقييم بعض تجارب إنجلترا في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة .



شكل (٦) المدن التي يتم تقييم احدى تجارب التحسن فيها

إنجلترا

الفصل الثالث : تقييم تجربة إنجلترا في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة:

المراجع:

- See "Les problèmes D'Environnement propres aux Centres Des Villes" Environment et Qualité de la vie, Commission Des Communites Europeanes, Service De L'Environment et de la Protection Des Consommateures, Paris 1978. P.45-49.
- See "Le Four Days Package; La Réhabilitation De Logements Locatifs A Londre". Metropolis. No. 44/45, Avril 1979, Paris. P. 90-95.
- See ROBERT MC-KIE"La Nouvelle Politique De Rénovation En Grande Bretagne". Metropolis No. 62. Octobre 1982, Paris. P.65-68.

تمهيد:

في إنجلترا تقوم وزارة البيئة (Ministry of Environment) بوضع الإطار العام واللوائح التنظيمية لسياسة تحسين المناطق السكنية المتدهورة عمرانياً على المستوى القومي. وتعد وزارة البيئة المستوى الأساسي عن وضع سياسات الإسكان والتخطيط العمراني على المستوى القومي (City Council) بإنجلترا وتقوم السلطات المحلية لكل مدينة ومقاطعة مماثلة في مجلس المدينة (County Council) بوضع المخططات الهيكلية (County Council Structure) ومجلس المقاطعة (County Council) لتطوير المناطق العمرانية المتداعية وتضم هذه المخططات الهيكلية مناطق العمل المحددة (Plans) لتطوير المناطق العمرانية المتداعية وتضم هذه المخططات الهيكلية (Detailed Plans) الشاملة (Development) لخطوات تنفيذ برامج التحسين . (١) ويقوم مجلس الحي أيضاً بوضع مخطط التطوير (Town Center Plan) ومخططات العمل (Plan) للمناطق المركزية فيما يسمى (Action Plans) وفي بعض البرامج يتم نزع الأراضي والعقارات لصالح المنفعة العامة .

(District Council) ويكون مجلس المقاطعة ومجلس المدينة من عديد من مجالس الاحياء (District Council) الشاملة (Detailed Plans) وتعتبر مجالس الاحياء مسؤولة عن وضع المخططات التفصيلية (Development) لخطوات تنفيذ برامج التحسين . (٢) ويقوم مجلس الحي ايضاً بوضع مخطط التطوير (Town Center Plan) ومخططات العمل (Plan) للمناطق المركزية فيما يسمى (Action Plans))

وتقدم التعويضات اللازمة للسكان وتقوم مجالس الاحياء بالتعاقد مع مقاولى القطاع الخاص (Private Contractors) للقيام بتنفيذ مكونات برامج التحسين تحت اشراف مجلس الحي .

١/٣ اهداف برامج التحسين:

تتلخص أهداف برامج التحسين والتطوير الحضري فيما يلى :

أ) الحفاظ على المباني والموقع التاريخية .

ب) تحسين كافة الظروف البيئية بالمناطق السكنية المتداعية (العمرانية، الاجتماعية، الاقتصادية ،الاقتصادية . . . الخ)

ج) تقليل الكثافات السكانية العالية بمنطقة وسط المدينة وتشجيع السكان على الانتقال للسكن بمناطق الفواحى .

٢/٣ تمويل برامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة :

يتم تمويل برامج التطوير والتحسين من خلال مصادر التمويل الآتية: (٣)

أ - "دعم حكومي" (Public Subsi

تقوم الحكومة المركزية بتقديم دعم لتمويل برامج التحسين ، يمثل حوالي ٦٥٪ من التكاليف الإجمالية للبرامج وتقوم البلديات المختلفة (Municipalities) بالتكفل بباقي تكاليف البرامج . وفي بعض الأحيان يبلغ الدعم الحكومي ٢٥٪ وقد يصل إلى ١٠٠٪ من تكاليف البرنامج وفقاً لظروف خاصة سيتم ذكرها تفصيلاً فيما بعد .

ب - "من خلال الدعم التعاوني" :

تقوم بعض الهيئات العامة والخاصة فيما بينها بالمساهمة في تمويل برامج التحسين فيما يسمى :

"Public/Private Partnership Financing Process"

ويتم تنفيذ تجربة انجلترا في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة من خلال عرض وتحليل نموذجين لبرنامجين رائدين وهما :

٣/٣ برنامج حزمة الايام الاربعة في لندن:

(The Four Days Package Program in London)

٤/٣ برنامج التجديد الموديولي في شمال مدينة لندن :

(The Modular Renewal Program in the county of Southwark)

٣/٣ تقييم برنامج حزمة الايام الاربعة في مدينة لندن :

"Evaluation of the Four Days package Program in London."

تمهيد:

نتيجة للحرب العالمية الثانية، ثم تدمير الكثير من المناطق بمدينة "لندن" وبدأت بلدية لندن الكبرى (Greater London Council) عملية إعادة بناء هذة المناطق المهدمة، ولكن في نفس الوقت كانت هناك مناطق أخرى متداعية ومدھورة عمرانياً لم تمتـد إليها يـد المخطط في ذلك الوقت. ومع بداية الخمسينيات قـامت بلدية لندن بوضع مجموعـة من برامج التحسين والتطوير الحضري، كان هـدفـها الأسـاسـي تجـديـدـ المـبـانـىـ الـاـحـدـثـ تـارـيـخـياـ (أـىـ المـبـانـىـ ذاتـ الصـبغـةـ التـارـيـخـيةـ) . وـاهـمـلتـ هـذـهـ البرـامـجـ عـلـىـ تـحـسـينـ المـبـانـىـ الـاـحـدـثـ تـارـيـخـياـ والـتـيـ كـانـتـ تـعـانـىـ مـظـاهـرـ التـدـاعـيـ العـمـرـانـىـ بـفـعـلـ مرـورـ الزـمـنـ وـالـاحـدـاثـ عـلـيـهـاـ . وـمعـ بـداـيـةـ السـيـاسـةـ التـحـسـينـىـ الـمـنـاسـبـةـ السـيـنـيـاتـ اـصـبـحـتـ هـذـهـ المـبـانـىـ غـيـرـ مـلـائـمـةـ تـامـاـ وـغـيـرـ مـجـهـزـ بـوـسـائـلـ الـراـحةـ وـالـمـعـيشـةـ المـنـاسـبـةـ للـعـصـرـ. وـمعـ بـداـيـةـ السـيـنـيـاتـ قـامـ الـكـثـيرـ مـنـ الـمـفـكـرـينـ بـنـقـدـ سـيـاسـةـ التـحـسـينـ فـيـ لـنـدـنـ لـعـدـةـ اـسـبـابـ اـهـمـهـاـ الـوقـتـ وـتـكـالـيفـ هـذـهـ الـعـمـلـيـاتـ بـالـاضـافـةـ إـلـىـ حـجمـ الـبـرـامـجـ وـنـوعـيـاتـهـاـ . وـبـنـاءـ عـلـىـ هـذـاـ فـقـدـ قـامـ بـلـدـيـةـ لـنـدـنـ فـيـ عـامـ ١٩٧٣ـ بـتـعـدـيلـ سـيـاسـةـ التـحـسـينـ الـقـائـمـةـ وـضـعـ سـيـاسـةـ اـكـثـرـ شـمـوليـةـ مـنـهـاـ. كـانـتـ السـيـاسـةـ الـقـائـمـةـ تـهـمـ بـتـحـسـينـ حـوـالـىـ ١٠،٠٠٠ـ وـحدـةـ سـكـنـيـةـ بـلـنـدـنـ . بـيـنـمـاـ كـانـ هـنـاكـ ماـ يـقـرـبـ مـنـ ٥٥،٠٠٠ـ وـحدـةـ سـكـنـيـةـ بـمـدـيـنـةـ لـنـدـنـ فـيـ حاجـةـ مـاسـةـ لـتـحـسـينـ وـتـجـديـدـ وـقـدـ شـملـتـ سـيـاسـةـ التـحـسـينـ الـجـديـدةـ ثـلـاثـةـ اـخـتـيـارـاتـ رـئـيـسـيـةـ: (٥)

أ) المـبـانـىـ الـتـىـ اـقـيـمـتـ قـبـلـ عـامـ ١٩١٩ـ وـلمـ تـعـدـ تـصلـحـ لـلـاستـعـمـالـ السـكـنـىـ وـلـيـمـكـنـ

اصـلـاحـهـاـ، يـتـمـ هـدـمـهـاـ وـاعـادـةـ بـنـائـهـاـ وـفقـاـ لـعـمـلـيـةـ تـجـديـدـ اـخـتـيـارـةـ (Selective Renewal)

بـ) المـبـانـىـ الـتـىـ اـقـيـمـتـ قـبـلـ عـامـ ١٩٤٨ـ، يـتـمـ تـجـديـدـهـاـ تـجـديـدـاـ شـامـلاـ وـاعـادـةـ تـأـهـيلـهـاـ لـتـصلـحـ لـلـاستـعـمـالـ السـكـنـىـ وـيـتـمـ اـخـلـاءـ السـكـانـ وـاحـلـالـهـمـ فـيـ منـاطـقـ بـدـيـلـةـ خـلـالـ عـلـيـةـ

التـنـفـيـذـ .

جـ) وـهـوـ آخرـ الـاخـتـيـارـاتـ وـيـتـكـونـ مـنـ طـرـيـقـ جـديـدةـ لـتـنـفـيـذـ عـلـيـةـ تـجـديـدـ وـتـحـسـينـ الـوـحـدـاتـ

الـسـكـنـيـةـ مـعـ الـاـبـقـاءـ عـلـىـ السـكـانـ دـاـخـلـ وـحدـاتـهـمـ خـلـالـ عـلـيـةـ التـنـفـيـذـ .

وكان هذا بداية لظهور برنامج الحزمة (Package Program) والذي سمى (٧) (The four Days Package Program) فيما بعد ببرنامج حزمة الايام الاربعة

(Program Aspects) (٨)

تتمثل اهم اهداف هذا البرنامج في اعادة تأهيل وتحسين الوحدة السكنية المتداigneة خلال فترة زمنية محددة لا تتعدى اربعة ايام، بدون الحاجة الى انتقال السكان بعيدا عن الوحدة السكنية خلال عملية التنفيذ •

ويكون البرنامج من مرحلتين رئسيتين :

أ) مرحلة الاعداد (Preparation Phase)

ب) مرحلة التنفيذ (Implementation Phase)

أ) مرحلة الاعداد :

وهي مرحلة هامة جدا في البرنامج ويجب أن تطبق بدقة شديدة قبل البدء في مرحلة التنفيذ •

وتقوم بلدية لندن الكبرى بتحديد مجموعتين من فرق العمل من قسم الاسكان (Housing Dept.) للقيام بمسؤولية الاعداد للبرنامج . الفريق

الاول يتشكل من افراد قسم التحسين واعادة التأهيل (Rehabilitation Dept.) وهو مسئول عن الاعمال الفنية (Technical Work) وع———

ادارة البرنامج ،اما الفريق الآخر فيتشكل من بين افراد قسم الاسكان الاجتماعى (Public Social Housing Dept.) وتتحدد مسؤوليتها

فى اعطاء كافة المعلومات والبيانات الازمة عن برنامج "حزمة الايام الاربعة" للسكن حتى لا يتم الخلط بينه وبين برامج التحسين التقليدية .

وتقى مرحلة الاعداد وفقا للخطوات الآتية :

- ١ - يقوم مكتب خدمات الاسكان (Housing Services) ببلدية لندن باختيار المباني التي سيتم تحسينها وفقاً للبرنامج .
- ٢ - يقوم قسم إعادة التأهيل (Rehab. Dept.) بوضع مكونات البرنامج ثم يتم ارسال الخطابات الرسمية الحاوية للمعلومات الأساسية عن البرنامج إلى السكان، وتحدد هذه الخطابات الوقت المحدد الذي يمكن للسكان فيه القيام بزيارة وحدة سكنية تجريبية (Sample Apartment) التي يتم تحسينها وإعادة تأهيلها .
وفقاً لخطوات البرنامج الجديد (Four Days Package ٩) :
- ٣ - يقوم السكان المعنيين بملء استمارات استبيان تتضمن آرائهم واقتراحاتهم واعتراضاتهم على البرنامج . وبعدها يقوم موظف من إدارة الاسكان الحكومي (Public Housing Department) بزيارة السكان لبحث الموضوع معهم .
- ٤ - عندما يقرر أي ساكن ادخال وحدته ضمن البرنامج لتحسينها يقوم مفتش من إدارة التحسين وإعادة التأهيل (Rehabilitation Department) بزيارة الوحدة السكنية لتحديد التحسينات المطلوبة .
- ٥ - وأخيراً، يتم وضع قائمة تضم الوحدات المختارة والمدرجة ضمن البرنامج، ويتم اقرار هذه القائمة من بلدية لندن قبل بدء عملية التنفيذ .

ومن الجدير بالذكر، أن إيجار الوحدات السكنية التي يتم تحسينها ترتفع بمقدار محدد لا يستطيع الساكن تحمله، بالإضافة بهذا يتلقى كل ساكن مبلغ ١٠ جنيهات استرليني كتعويض عن الإزعاج الناتج خلال عملية تنفيذ البرنامج (١٠) .

(b) مرحلة التنفيذ : (Implementation Phase)

وفقاً للبرنامج يتم تحسين ستة وحدات سكنية أسبوعياً . يتم تكليف المقاول القائم بعملية التنفيذ بالقيام بتحسين حوالي ٢٥ وحدة سكنية تجريبية (Demonstration Pilot) وفي حالة الرضا عن عملية التنفيذ، يُوكِلُ إليه تحسين حوالي ٥٠ إلى ٢٠٠ وحدة سكنية .

يتكون فريق العمل في التنفيذ من ٣ مجموعات رئيسية، تتكون كل مجموعة من ٣ سباكيين و٢ نجارين و٢ نقاشين وكهربائي وعامل يدوى . يقوم السباكيون والكهربائي بانهاء العمل في الوحدة في اليوم الأول بينما يستمر باقي العمال خلال الايام الاربعة للبرنامج (١١) .

وتعد الفوضاء والفوضى المتبعة عن عمل اليوم الاول غير محتملة ماقد تستدعي من السكان قضاء اليوم لدى الاقارب والاصدقاء وتقل الفوضاء تدريجيا في الايام الثلاثة التالية وبيانها الرابع ينتهي العمل في الوحدة السكنية التي يتم تجديدها جزئيا (اصلاح الاعمال الصحية بالمطبخ والحمام ودوره المائية ، وإضافة جهاز تدفئة مركبة ، وتحسين كافة التركيبات الكهربائية بالإضافة لاعمال الطلاء البسيطة)

وبعد انتهاء العمل يقوم مفتش من بلدية لندن بزيارة الوحدة وتفقد جودة الاصلاحات والتحسينات التي تم اجراءها ، وعلى السكان دفع تكاليف الاصلاحات التي تتحملها البلدية في خلال ثلاثة اسابيع من اتمام تحسين الوحدة السكنية (غالبا ما تقوم التأمينات الاجتماعية بالقيام برد الاموال الى البلدية نيابة عن السكان المؤمن عليهم)^(١٣)

(Program Implementation) ٣ / ٣ / ٣ تنفيذ البرنامج

تم تطبيق البرنامج لأول مرة في لندن في عام ١٩٧٤ وبعد مضي اربعة سنوات تم تحسين ٤٠٠٠ وحدة سكنية وفقا للبرنامج . وفي الفترة من ١٩٧٨-١٩٧٩ تم تحسين حوالي ٥٠٠٠ وحدة أخرى . وبالاضافة إلى برنامج حزمة الايام الاربعة الخاصة بتحسين الوحدات السكنية المتداعية ، هناك حزم اخرى تحتوي على تحسين كافة الظروف المعيشية والبيئية لسكان المناطق المتداعية مثل إستبدال شبكات المياه التالفة وضع نظام لجمع القمامه واستبدال المصاعد القديمة ، وتحميم وتحسين واسعه الشوارع . . . الخ . ويتم تنفيذ كل حزمة (Package) من هؤلاء خلال اربعة ايام فقط كما هو الحال في حالة تحسين الوحدات السكنية .^(١٤)

(Program Evaluation) ٣ / ٤ / ٣ تقييم البرنامج

من الصعب مقارنة برنامج حزمة الايام الاربعة مع برامج التحسين التقليدية لاختلاف المعايير المطبقة في كل منها . فان برامج التحسين التقليدية تقوم بإجراء كافة الاصلاحات والتحسينات المطلوبة داخل الوحدة السكنية لمعالجتها (تغيير كافة التركيبات الصحية ، الطلاء ، الكمال للوحدة ، اعمال التجارة للابواب والنوافذ ، تحسين الهيكل الانشائى للمبنى والوحدة المتداعية . . . الخ . بالإضافة لهذا فإنه عادة ما يتم اجراء تعديلات في المسطح الداخلى للوحدة السكنية بتوسيع بعض الحجرات الداخلية ولهذا فإنه عادة ما يتم اخلاء السكان في خلال عمليات التنفيذ

على العكس من هذا ، فانه فى برنامج الـ (Package) لا يتم اجراء اي
تعديلات للفراغات الداخلية للوحدة السكية، حيث تقتصر الاصلاحات على بعض الاعمال
المحددة السابق ذكرها . والتى تطابق مستوياتها نفس المستويات التى يتم تطبيقها فى برامج
التحسين الاخرى .

ويعيد العاملين الاساسين المحددين لافضلية برنامج الـ (Package) عن
برامح التحسين التقليدية هما عنصر الوقت والتكلفة – اولا يتم اجراء تحسين الوحدات السكية
بالطريقة التقليدية فى خلال مدة تصل الى حوالى ثلث سنوات فى معظم البرامح، على
العكس فان تحسين الوحدة السكية وفقا للبرنامج الـ (Package) يتم فى اربع
اىام فقط .

ثانيا: تختلف التكاليف الكلية للبرنامج بين الـ (Package) وبرامج التحسين
(التقليدية كما يبدو فيما يلى :) (١٥)

برامح Package (اسعار ١٩٧٥)	برامح التحسين التقليدية (اسعار ١٩٧٥)	التكلفة الكلية	زيادة الایجار بما فيه ايجار الاحلال	الموعد
٢٥٠٠	١٢٠٠			التعويضات
	١٢٥٠٠			
		٢٠٠		
٢٥٠٠ جنية استرليني	١٤٤٥٠ جنية استرليني			

ولهذا تبلغ التكلفة الكلية لبرامح الـ (Package) حوالى $\frac{1}{6}$ تكلفه برامح التحسين
التقليدية .

وبالطبع يتطلب برنامج الـ (Package) فترة اعداد طويلة والتوحيد القياسي
لكلة الادوات والاعمال الصحية التى يتم استبدالها بالوحدات السكية . (١٦) وعلى الرغم
من هذا فان البرنامج يعد من انجح البرامح التى يتم تطبيقها حاليا بمدينة "لندن" وذلك للاسباب
الاتية :-

اولاً : توافر مصادر تمويل مؤكدة تسمح بتحسين عدد كبير من الوحدات السكنية في خلال فترة زمنية محددة وبأقل تكاليف ممكنة .

ثانياً : لا يسبب البرنامج أية مشاكل اجتماعية ، حيث لا يتم إحلال السكان خلال عملية التنفيذ .

ثالثاً : على المستوى الإداري بعد البرنامج اقتصادياً بالدرجة الأولى ، حيث لا توجد أية احتمالات لضياع الوقت أو الجهد ، خاصة مع بقاء السكان بوحداتهم اثناء عملية التنفيذ .

واخيراً : فهو برنامج شعبي (Popular) حيث ان معظم السكان راضيين عنه تماماً وعن نتائج تحسين وحداتهم السكنية في إطار البرنامج ، بالإضافة لأنخفاض حجم الازعاج والضوضاء المترتبة عن أعمال الاصلاحات وذلك خلال فترة زمنية محددة جداً يمكن تحملها .

ويبني نجاح البرنامج على عدة اسس وخصائص هامة وهي :

١ - ان البرنامج ليس اجبارياً . فللساكن المعني الحق في قبول او رفض تحسين وحدته السكنية وفقاً للبرنامج .

٢ - انه برنامج قياسي : حيث يتم تجميع النوعيات المماثلة من الوحدات السكنية في مجموعات متشابهة لتحقيق التوحيد القياسي للأجهزة والمعدات المستخدمة في عملية التحسين ، بما يضمن سرعة التنفيذ وخفى التكاليف إلى الحد الأدنى .

(Conclusion) الخلاص : ٣/٣

يعد برنامج حزمة الأيام الأربع (the four Days Package) من أهم البرامج في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة بصفة عامة . ويتميز هذا البرنامج بما يحققه من تخفيض التكاليف الكلية لعملية التجديد والتحسين للوحدات السكنية المتداعية بالإضافة لخفض وقت التنفيذ إلى أقل حد ممكن .

وهذا البرنامج الرائد . نظراً لميزاته العديدة يمكن ان يوضع داخل الإطار العام لسياسة تحسين وتجديـد بيئة المجتمعات العمرانية المتداعية في مصر بعد تعديله اذا طلب الامر .

ومن الجدير بالذكر ان برنامج "حزمة الايام الاربعة" يتم دراسته دراسة تفصيلية الان من قبل السلطات الحكومية في فرنسا تمهدًا لتطبيقه في المناطق السكنية المتدايرة في كافة المدن الفرنسية جنبا إلى جنب مع البرنامج الأخرى للتحسين المطبقة حالياً.^(١٢)

٤/٣ تقييم برنامج التجديد المديولي أو المتردج (Progressive or modular renewal) تطبيق تجريبي في منطقة (Southwork Naylor Road) فى مقاطعة (South) شمال مدينة لندن *

المراجع:

1)- ROBERT MC.Kie "La Nouvelle Politique De Renovation En Grande-Bretagne Metropolis No.20. Octobre 1982, Paris. P. 65-68.

مقدمة:

ظهرت فكرة التجديد المديولي "Modular Renewal" لأول مرة في لندن في عام ١٩٧٥.^(١٨) وقد بدت الفكرة ملائمة جداً للظروف القائمة وقتها خاصة الازمة الاقتصادية التي كانت تواجهها الحكومة وتقوم الفكرة على قاعدة نظرية محددة موؤدها ان اعادة التطوير الشامل للمدينة لا تعنى الاضرار بالتكوين المعماري للمدينة ولا التمييز بين السكان وفقاً للطبيعة الاجتماعية او الحالة الاقتصادية للفئات المختلفة وبصورة اكثراً وضوحاً. فان آية سياسة تختى بتطوير المناطق السكنية المتهورة عمرانياً يجب ان تتميز بالمرونة والاستمرارية كعملية تتعدد وتتغير بمرور الوقت وفي مناطق المدينة المختلفة. ويجب ان تكيف لتلائم التغيرات الحادثة في الاحتياجات المحلية للمناطق المختلفة وسكانها.

وانطلاقاً من هذا المبدأ، فإن سياسة التجديد التقليدية (الهدم وإعادة البناء) لا يجب أن تطبق بمفهوم نمطي على كل المناطق المتهورة عمرانياً الا اذا أعتبرت المباني بها غير صالحة للسكن من الناحية الإنسانية. وعلى هذا فائز سياسة إعادة البناء لهذه المناطق يجب ان تطبق بطريقة لا توءدى الى تدمير البناء الاجتماعي لسكان المناطق المعنية.

تقوم نظرية التجديد المديولي (Modular Renewal) على اعتبار المدينة كبناءً خصوصياً (Organic structure) وليس كمجموعة من المباني الاستاتيكية، ويكون هذا

البناء من مجموعة من العناصر والاعضاء المستقلة عن بعضها البعض . فعلى سبيل المثال تكون المجاورة السكنية من وحدات المستقلة عن بعضها البعض، وليس عبارة عن مجموعة من الوحدات المتشابهة او المتجانسة في الصفات والخصائص ^(١٩) (شكل رقم ٧)

وعلى هذا فان الدور الرئيسي للمخطط ان يميز الخصائص المختلفة لكل وحدة او خلية ^{Cell} (حتى يستطيع ان يعرف دورها في التكامل الوظيفي للمدينة كل ، والخصائص المميزة للوحدة السكنية تشمل الحالة العامة للوحدة و مدى جودة التركيبات الصحية ، ومدى رضاء السكان عن الوحدة وغيرها ببناء علي هذه الصفات يقرر المخطط ازالة وحدة او مبني سكني وتتجديد آخر والحفاظ على ثالث وترميمه وهكذا .

ويختتم التجديد المديولي بالمناطق السكنية اساسا ، ولكن يمكن تكييفه ليتلاءم مع تجديد المناطق التجارية او الصناعية او المناطق مختلطة الاستعمالات .

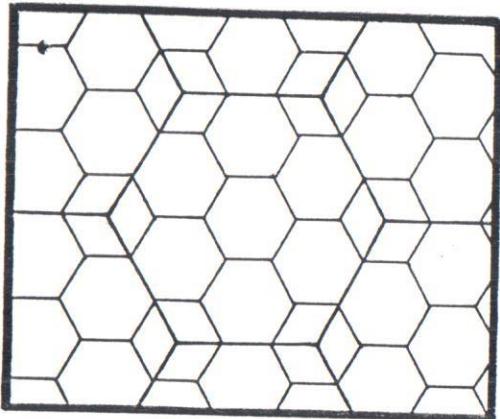
(Location's Aspects) ٤/٤/٣

في الفترة من ١٩٢٥-١٩٢٦ قررت لجنة الاسكان ببلدية "لندن" اختيار، كفاءة فكرة "التجديد المديولي" او المتدرج في منطقة (Naylor Road) الواقعه بمقاطعة "Southwark" بـ "شمال مدينة لندن" وقد تم اختيار بلوك سكني يتكون من ٢٢ مبني من الطراز الفكتوري لاجراء عملية رائدة (Pilot Operation) واختلتلت حالات المباني ما بين القديم والحديث وكان هناك حوالي ٤٨٪ منها ملك البلدية و ٣٤٪ ممتلكات خاصة موئحة لسكنها و الباقى (١٨٪) كانت مباني يسكنها ملاكها الاصليين وكان اكثرا من ٥٠٪ من المباني يرجع تاريخ انشائها الى اكثرا من ٦٠ سنه ، و حوالي ٢٥٪ منها تقطنها اسر كثيرة العدد ، و اكثرا من ٦٠٪ السكان كانوا يقيمون بالمنطقة منذ حوالي ٢٠ سنه على الاقل ^(٢١)

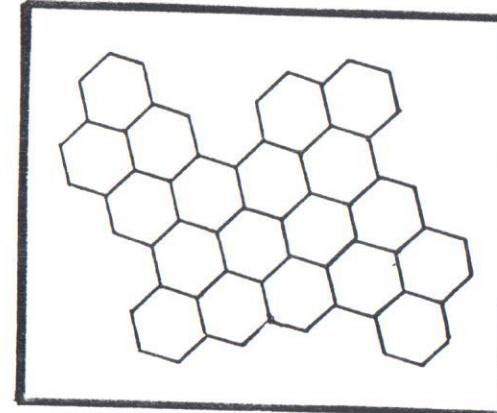
كانت هناك بعض المباني في حالة جيدة نتيجة لعمليات الصيانة المستمرة لها ، وبجاجة لقليل من الاصلاحات ، بينما البعض الاخر كان في حاجة لعملية تجديد شاملة .

(Program's Aspects) ٤/٣

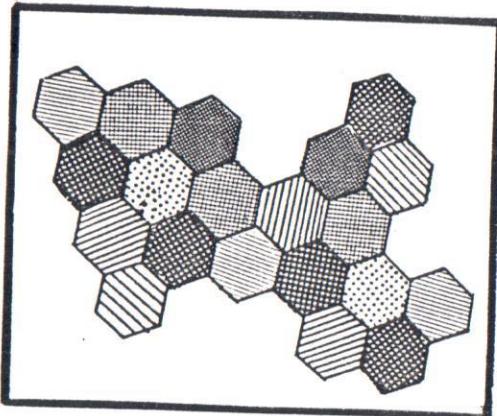
اعتمد منهج العمل في المنطقة التجريبية على المسح الميداني الشامل لكل وحدة سكنية و كل مبني على حدى ، لتقدير الحالة القائمة و نوعية الاصلاحات المطلوبة بالإضافة الى تقدير التكاليف الكلية لكل نوع من الاصلاحات على حدى . بالإضافة لهذا فان المسح الاجتماعي و الاقتصادي للسكان كان هاما للتعرف على اراء السكان و مقتراحاتهم



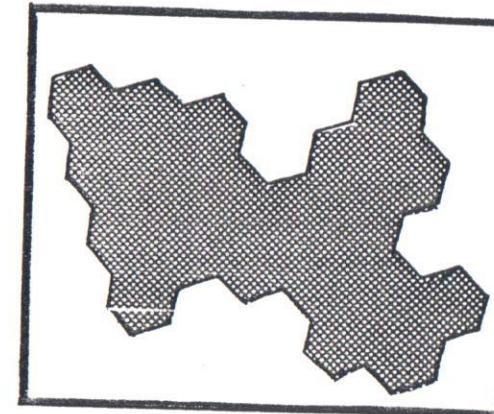
٢) تكون المنطقة السكنية من مجموعه من الخلايا المستقلة والمترابطة في نفس الوقت.



١) تتكون المدينة من مجموعه من المناطق المستقلة لكل منها وظيفه مختلفه.



٥) التجديد "المتأنى" يهتم بالاحتياجات المختلفة للخلايا التي تتكون منها المنطقة السكنية.



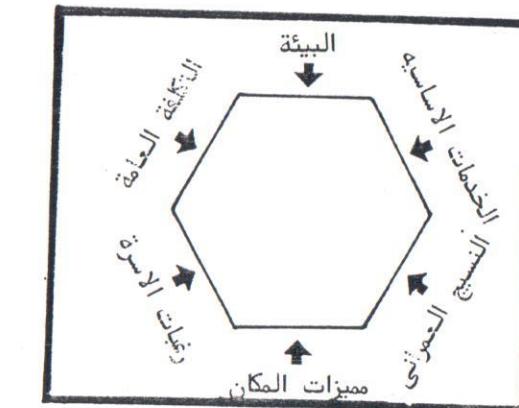
٤) تهمل سياسة الهدم واعادة البناء استقلالية وفردية الخلايا المكونة للمدينة.

شمال
↑

شك (٢) نظرية "التجدد الموديولي"

Source: ROBERT Mc-KIE: "La Nouvelle Politique De Renovation En Grande-Bretagne". Metropolis No. 62, Octobre 1984, Paris.

P. 65.



٣) تتأثر كل خلية بمجموعة من العناصر المقاسة.

و احتياجاتهم المختلفة . و نتيجة للمسح الميداني تم تحديد ٦ نوعيات مختلفة من الاجراءات

التنفيذية في منطقة العمل : (شكل رقم ٨)

١ - اعادة تطوير شاملة (هدم واعادة بناء) ،

٢ - تحويل الفراغات الداخلية وتجميد الواجهات «

٣ - تحسين الوحدة السكنية لتأجيرها لسكان جدد (وحدات خالية)

٤ - تحسين الوحدات السكنية التي تقطنها ملوكها .

٥ - اصلاحات بسيطة وصيانة دورية .

٦ - المحافظة على الوحدة بحالتها وصيانتها . (Preservation)

٣/٤/٣ تنفيذ البرنامج (Program Implementation)

فيما يخص تمويل هذه النوعية من البرامج فان الحكومة عادة ما تقدم دعم يصل الى ٧٥٪ (وفي

بعض الاحيان الى ١٠٠٪) من التكاليف الكلية، حسب الامنية التاريخية والمعمارية

لمنطقة العمل والحالة الاقتصادية والاجتماعية لسكنها (المحدودي الدخل والعجائز) وفي بعض

الحالات تقدم البلدية حوالي ٦٥٪ من التكاليف الكلية ويتحمل السكان باقي التكاليف .

وفي حالات معينة تقوم بعض المؤسسات الخاصة بتمويل بعض هذه البرامج تمويلاً جزئياً حسب امكانياتها . (٢٢)

وفيما يخص هذا المشروع التجربى (الرائد) فقد تم تمويله كلياً من خلال دعم حكومى

، وذلك نظراً لأن سكان المنطقة من محدودي الدخل ، بالإضافة إلى الامنية التاريخية

للمبانى التي ترجع للعصر الفكتوري والتي تمثل جزءاً من التراث المعمارى لمدينة لندن

والذى يجب الحفاظ عليه وصيانته .

وقد نجح البرنامج في الحفاظ على البناء الاجتماعى لمنطقة العمل ، فقد تم هدم خمسة مبانى

فقط في حالة سيئة جداً ، وتم إحلالهم باثنتى عشر مبنى جديد ، بالإضافة لهذا فقد تم بناء

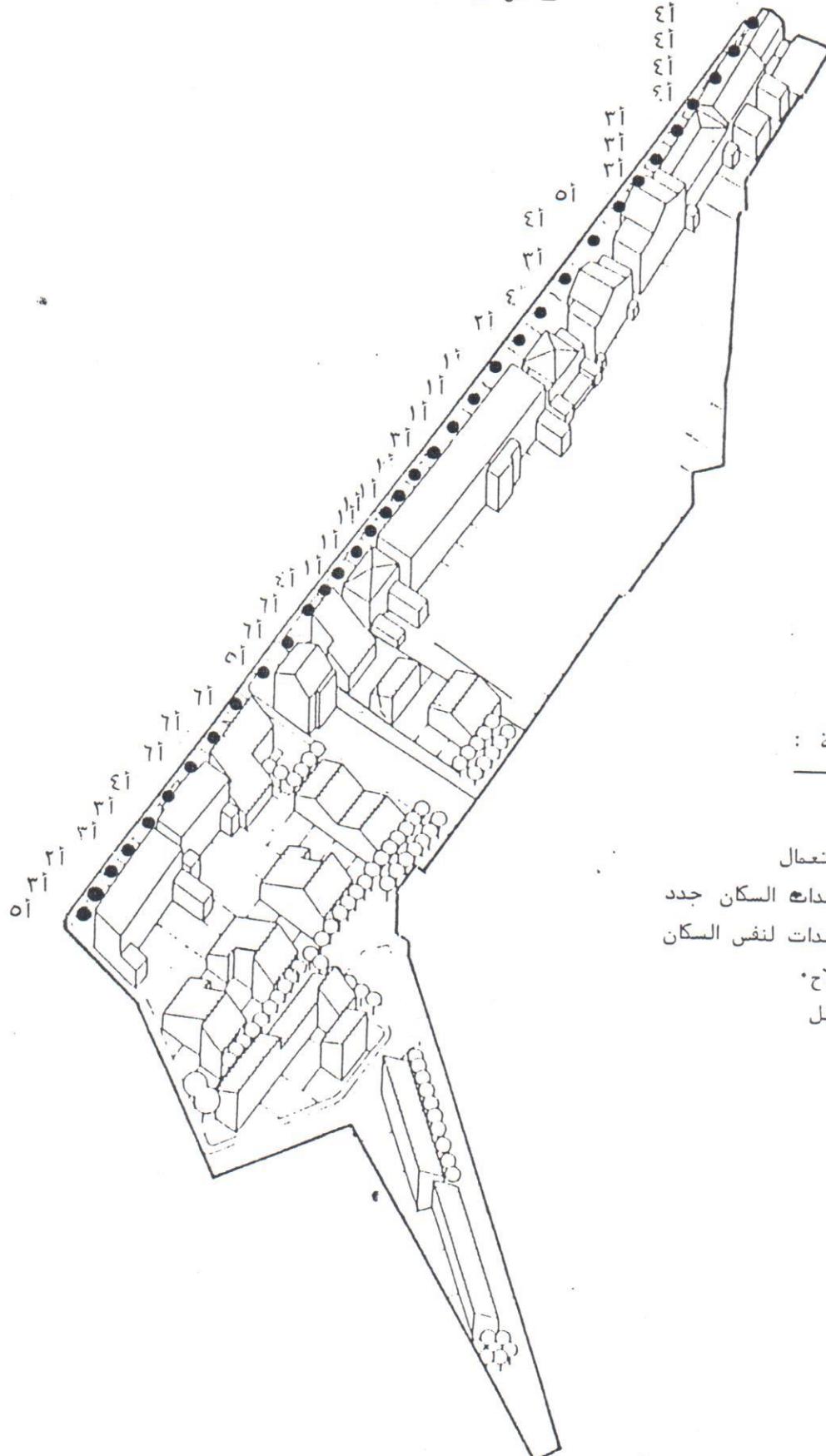
٢٢ مبنى جديد على قطعة أرض خالية بالمنطقة .

وقد تكلّف المشروع نصف مائة يتقوق ان يتكلّفه مشروع التجديد الشامل الذي سبق

ان اقترحته البلدية من قبل على اساس هدم المنطقة بأكملها واعادة بنائها .

٤/٤/٣ الخلاصة : (Conclusion)

أهم ما يتميز به برنامج " التجديد الموديولى " هو مبدأ الاختيار (Selectivity) .



السياسات المقترحة :

- (١) إعادة تطوير
- (٢) تغيير الاستعمال
- (٣) تجديد الوحدات السكانية جدد
- (٤) تجديد الوحدات لنفس السكان
- (٥) صيانة واصلاح
- (٦) بدون تدخل

شكل (٨) منطقة العمل التي طبق فيها البرنامج التجربى (للتجديد المديولى)

Source: ROBERT Mc-Kie: "La Nouvelle Politique De Renovation En Grande-Bretagne". Metropolis No. 62, Octobre 1984, Paris. P. 65.

للاسالib المقترحة لتجديـd وتحسيـn المباني المختلفة فـى منطقـة العمل . حيث يتعامـل البرنامج مع كل مبني كحـالة فـردية، يتم دراسـة الخـصائـص والمشـاكل الخـاصـة لـكـل منها وبنـاء على تشـخيص درـجة التـداعـي لـكـل مـبني بلـولـكـل وـحدـة سـكـنية يتم اقتـراح اـسلـوب التـحسـين المناسب .

وقد اثـبتـت التجـربـة ان هـذا اـسلـوب فـى وضع وـتنـفـيـذ برـامـج التجـديـd وـالتـحسـين لـلـمنـاطـق المـتـدـاعـيـة يـعـدـ من اـكـثـر الاسـالـيب وـاقـعـيـة واـكـثـرـها اـقـتصـادـا عن غـيرـه من البرـامـج الاـخـرى وـمـن الطـبـيـعـي ان يـنـجـحـ هـذا اـسلـوب فـى خـفـقـةـ التـكـلـفةـ الـكـلـيـةـ البرـامـجـ وـالـذـىـ يـعـدـ من اـهـمـ الـاهـدـافـ الـتـىـ تـسـعـىـ مـعـظـمـ برـامـجـ التجـديـd وـالتـحسـينـ لـتـحـقـيقـهـاـ .

(General Evaluation : ٣/٥ تقييم عام :)

بعد استعراضي تجربة انجلترا في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتدهله، وذلك من خلال عرض وصف تحليلي لبرنامجين رائدين بدأ تطبيقهما في منتصف السبعينيات من القرن الحالى. أولهما برنامج "حزمة الايام الاربعة" (The Four Days package program) (والذى يعد من البرامج الفريدة ، التي تعمل على خفض وقت التنفيذ إلى أدنى حد ممكن (اربعة ايام فقط) ما يساعد بالتالى على خفض التكاليف الكلية . وثانيهما هو برنامج " التجديد الموديولى" (Modular Renewal Program) والذي يعتمد على مبدأ نظري واضح ومحدد في التعامل مع المناطق السكنية المتداعية باعتبارها نظام عضوي (Organic System) شبيه الى حد كبير بالجسم الانساني ، مما يتطلب اجراء تشخيص واضح للامراض والمشاكل القائمة بهذا النظام، قبل وضع السياسات او تحديد العلاج الملائم (البرامج المقترحة) .

وفيما يلى يستخلص أهم النتائج والدروس المستفادة من استعراضي تجربة انجلترا في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتدهله .

١/٥ تقويم وزارة البيئة (Ministry of Environment) بوضع الاطار العام واللوائح
 التنظيمية كسياسة تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتدهله على المستوى القومى . بعد ذلك تقوم السلطات المحلية لكل مدينة ومقاطعة ممثلة في مجالس المدن-City Councils (ومجالس المقاطعات county councils) بوضع المخططات الهيكلية (structural Plans) لتطوير المناطق المتداعية عمرانياً وتضم هذه المخططات الهيكلية مناطق العمل المحددة لاعمال التجديد والتحسين والتطوير الحضري .

كما تقوم مجالس الاحياء (District Councils) لكل مدينة بوضع المخططات التفصيلية (Detailed Plans) (التي تحوى مراحل واولويات التنفيذ للبرامج الم موضوعة من قبل مجلس المدينة) كما تقوم ايضا بوضع مخطط التطوير (Development Plan) للمناطق المركزية .

وعلى هذا فان نظام العمل فيما يختص بوضع وتنفيذ سياسات تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتدهله في انجلترا يتجه نحو تطبيق سياسة الامركرية . ومع كافة الصالحيات للسلطات المحلية بالمدن والمقاطعات باعتبارها اكثر تفهما للظروف والمشاكل القائمة

على المستوى المحلي ، وأكثر قدرة على تقديم الحلول المناسبة ، والاستفادة ما أمكن بالامكانيات ، مع تفادي المشاكل والتغلب على العقبات الامر الذى يساعد على تسهيل تنفيذ البرامج ويضمن نجاحها بدرجة كبيرة .

٢/٥/٣ يتم تحديد مجموعة من الاهداف العامة لبرامج تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة على تحقيقها وأهم هذه الاهداف يتلخص في الحفاظ على المبانى والموقع التاريخية باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من التراث الحضارى القومى الجدير بالرعاية وبالاضافة لتحسين كافة الظروف العمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية بالمناطق السكنية المتداعية ، الى جانب هذا فان احد الاهداف يتمثل فى العمل على تقليل الكثافات السكانية العالية بمنطقة وسط المدينة وتشجيع السكان على الانتقال للسكن بالمناطق المركزية .

٣/٥/٣ تشارك كافة الجهات والسلطات المسئولة في عملية تمويل برامج التحسين ، حيث تقدم الحكومة المركزية دعم مادى يصل الى حوالي ٦٥٪ من التكاليف (وقد يصل في بعض الاحيان الى التمويل الكامل للبرامج في حالة المناطق ذات القيمة التاريخية والمعمارية) وتشترك البلديات ومجالس المدن والاحياء في تحمل مسئولية تمويل برامج التحسين : الى جانب هذا تقوم بعض الهيئات العامة والخاصة معاً بالمساهمة في عملية التمويل ، فيما يسمى بتمويل مشاركة بين الهيئات العامة والخاصة - Public/ Private Partnership Finan- Cing Process (social Insurance التحسين والتي تتولى سدادها عنهم هيئات التأمين الاجتماعى Organizations)

ومشاركة العديد من السلطات الحكومية والهيئات العامة والخاصة في برنامج تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة في إنجلترا تؤدى لتحفيظ العبء المادى عن كاهل سكان المناطق المتداعية واغلبهم من كبار السن ومحدودى الدخل ، الذين تتوء مصادرهم المحدودة عن تحمل تكاليف تحسين الوحدات السكنية المتداعية بمفردهم .

٤/٥/٤ يتم تحديد مناطق العمل المختارة وفقاً لمعايير خاصة ، اهمها درجة تداعى تلك المناطق وأولوياتها للتحسين والقيمة المعمارية والجمالية والتاريخية للمبانى .

٣/٥/٥. يتم اجراء مسح ميداني شامل للتعرف على الظروف والمشاكل القائمة بمناطق العمل (عمانياً وبيئياً واجتماعياً واقتصادياً) كما يوؤخذ في الاعتبار دراسة حالة كل وحدة سكنية على حدود تداعيبها والاصلاحات المطلوبة ، واجراء التحسينات اللازمة من خلال عملية اختيارية (selective Process) الامر الذي يوؤدى الى خفض التكاليف الكلية .

٣/٥/٦. وجود هيئة خاصة تتطلع بمسؤولية الاعداد للبرامج ووضعها وتنفيذها ، كما تقوم بتلقي اراء السكان ومقترناتهم واعتراضاتهم على البرامج المقترحة . بالإضافة لتوفير مصادر التمويل الازمة وتحديد الجهات المساهمة في عملية التمويل .

٣/٥/٧. ضرورة تجميع الوحدات السكنية ذات حالات التداعي الفتشابهة في مجموعات متماثلة ، لاجراء التوحيد القياسي (standardization) للأجهزة والمعدات المختلفة المستخدمة في عملية التحسين ، بما يضمن سرعة التنفيذ وخفض التكاليف الكلية الى ادنى حد ممكن .

٣/٥/٨. اختيار مناطق عمل تجريبية (sample action Areas) لاختيار كافة البرامج والاساليب الرائدة والجديدة من خلال عملية تطبيقية رائدة (Pilot Operation) وبعد تقييم التطبيق التجربى يتم اجراء التعديلات المطلوبة اما في البرنامج او في الاطار التنفيذي (Implementation Framework) ، يبدأ تطبيق البرنامج في مناطق العمل باكملها (Large-scale Application) .

الهوام

- (١) See "Les Problèmes D'Environnement Propres aux Centres Des Villes". Environment et Qualité de la Vie, Commission Des Communautés Européennes, Service De L'Environnement et de la Protection Des Consommateurs, Paris, 1978. P.45.
- (٢) نفس المرجع السابق .
- (٣) نفس المرجع السابق ص ٤٨
- (٤) يوجد حوالي ٥٠٠٠ مبنى في لندن تم بناءها قبل عام ١٩١٩ .
- (٥) See "Le Four Days Package; La Réhabilitation De Logements Locatifs A Londre". Metropolis. No. 44/45, Avril 1979, Paris. P.94.
- (٦) تجربة أخرى في إنجلترا في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة ،
- (٧) نفس المرجع رقم (٥) ص ٩٠
- (٨) نفس المرجع السابق ص ٩١
- (٩) هذه الوحدة السكنية تقع في نفس المبنى أو منطقة العمل التي يتم تحسينها وفقاً للبرنامج .
- (١٠) نفس المرجع رقم (٥) ص ٩٠
- (١١) بعد أن يتم تحسين الوحدات المطلوبة تقوم إدارة الغاز بتوصيل أنابيب الغاز للوحدات السكنية التي يتم تحسينها .
- (١٢) يقضي معظم السكان اليوم الأول في بيوت الأصدقاء أو الجيران تجنبًا للضوضاء العالية التي تسببها العمل في الوحدة خلال ول أيام البرنامج .
- (١٣) السكان الخاضعين لنظام "التأمين الاجتماعي" تقوم الهيئة المسئولة بدفع تكاليف تحسين الوحدة السكنية بالنيابة عنهم .
- (١٤) نفس المرجع رقم (٥) ص ٩٥
- (١٥) نفس المرجع السابق ص ٩٨
- (١٦) ساعد هذا على تخفيض التكلفة الكلية للبرنامج .
- (١٧) نفس المرجع رقم (٥) ص ١٥
- (١٨) القانون رقم ١٣/٧٣ والخاص باستراتيجيات التجديد الصادر في لندن في فبراير ١٩٢٥ .

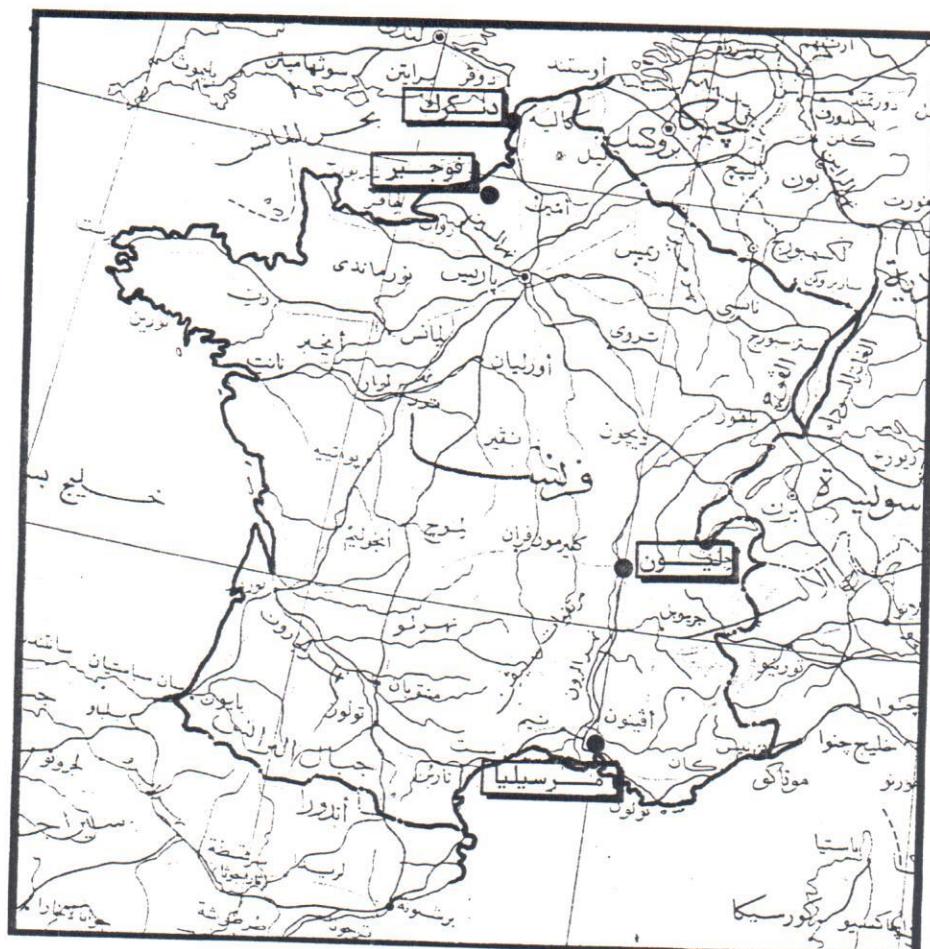
(19) See ROBERT MC-KIE "La Nouvelle Politique De Renovation En Grande Bretagne". Metropolis No. 62. Octobre 1982, Paris. P. 65.

(٢٠) نفس المرجع السابق ص ٦٦

(٢١) نفس المرجع السابق ص ٦٧

(٢٢) نفس المرجع السابق ص ٦٨

الفصل الرابع : تقييم بعض تجارب فرنسا في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانيةالمتهالكة .



شكل رقم (٩)
فرنسا: المدن التي يتم تقييم تجرب التحسين بها.

- مرسيليا
- ليون
- فوجير
- دنكرك

الفصل الرابع: تقييم تجربة فرنسا في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة:

المراجع:

- 1- CHOBAUX J. : "Le Traitement Des Quartiers Anciens Dans les Villes Françaises", Ministère De L'Urbanisme, Du Logement et Des Transports. Avril . 1984 , Paris.
- 2- CLEMENT Ange : "Que est-ce qu'une O.P.A.H. ?" les Cahiers De L'ANAH. No. 18. Septembre 1981, Paris.
- 3- Quartiers Anciens, Politiques Nouvelles "Ministère De L'Urbanisme et D'Aménagement. (C.T.U) Service Technique De L'Urbanisme. Tome 2, Paris, 1980.
- 4- VAUGHAN Liliane "Marseille, L'O.P.A.H. Du Panier". Les Cahiers De L'ANAH. No. 20, Mars. 1982, Paris.
- 5- RUDMAN Anita: "Lyon, Martinière-Tolozan, Grande Hauteur et Planfonds Chauffants". Les Cahiers De L'ANAH, No. 18 Septembre 1981, Paris.
- 6- LEBEL Jean-Claude: "Fougères, Ville-Haute, La Reduction Des Couts". Les Cahiers De L'ANAH, No. 18, Septembre 1981, Paris.
- 7- "Dunkerque, Basse-Ville, Sauvée De la Guerre et Du Bulldozer" Les Cahiers De L'ANAH , No. 18, Septembre 1981, Paris.

تمهيد:

لاتنفصل سياسات التحسين والتجديد للمناطق السكنية المتدهورة عمرانياً عن سياسة التطوير العقاري وتحطيم المدن في فرنسا . قبل نهاية الحرب العالمية الثانية كان دور الحكومة فيما يختص بسياسات التجديد سلبياً ، فلم يكن هناك إلا مجموعة من القوانين تختص بحماية المباني التاريخية وتقسيم الأراضي . ومنذ عام ١٩٤٤ قامت الحكومة بوضع سياسة واضحة ومحددة للتطوير العقاري للمدن ، بالإضافة لوضع السياسات المناسبة لتحسين الظروف المعيشية والعمانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية بالمناطق السكنية المتدهورة عمرانياً .^(١)

وقد مرت سياسة تحسين وتطوير بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة في فرنسا باربع مراحل رئيسية تتلخص

فيها يلي :
أ) المرحلة الأولى من عام ١٩٤٤ - ١٩٦٠:

وقد كان على الحكومة في هذه الفترات أن تواجه الآثار المدمرة للحرب العالمية الثانية ،

وقد كان هناك ثلاثة موضوعات رئيسية فرضت نفسها في ذلك الوقت وهي إعادة بناء المناطق

المدمرة ، ومواجهة آثار الهجرة من الريف للحضر والزيادة الرهيبة في عدد السكان .

ب) المرحلة الثانية من ١٩٦٠ - ١٩٧٠: (وضع اسس سياسة التجديد)

في خلال هذه الفترة تم وضع الاسس واللوائح الازمة لارساء سياسة التطوير العقاري

والتجديد .^(٢)

ج) المرحلة الثالثة من ١٩٧٠ - ١٩٨٠:

وفي خلال هذه الفترة واجهت عملية تنفيذ السياسة السابقة وضعها في الفترة الثانية مجموعة من العقبات - أهمها مركزية وضع القرارات وتنفيذها بواسطة الحكومة المركزية والتي أثبتت فشلها كسياسة عملية . ولهذا كان لابد من اجراء تعديلات جوهيرية لضمان سهولة تنفيذ سياسات وبرامج التحسين والتطوير للمناطق السكنية المتدهورة .

د) المرحلة الرابعة من ١٩٨٠ وحتى الان:

تم وضع سياسة جديدة تحدد الدور الجديد للحكومة في الاشتراك مع ادارات الاقاليم والبلديات المختلفة للمدن ، فيما يسمى بـ "سياسة اللامركزية" في وضع تنفيذ القرارات" ، التي تنهي الدور الفردي للحكومة في صنع القرارات المختلفة ووضع السياسات وتنفيذها دون مشاركة

الأجهزة المحلية للمدن والإقليم

وقد حدد القانون الجديد لعام ١٩٨٣ (اللامركزية) دور الحكومة المركزية في وضع اللوائح التي تتناسب مع التطوير العمراني. وتقوم السلطات المحلية بكل إقليم أو مدينة بوضع اللوائح التشريعية والتنفيذية اللازمة وفقاً لمشاكلها واحتياجاتها وامكانياتها المختلفة . (٢)

(Orienting و يتم وضع سياسات التطوير الحضري والتجديد فيما يسمى بالاطار التوجيهي Framework) الذي يحدده المخطط العام للمدينة

٤/٤ - اهداف برامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتدهورة في فرنسا :-

وتتلخص اهم اهداف برامج التحسين في فرنسا فيما يلى :

أ) الحفاظ على الاستعمالات السكنية (خاصة بوسط المدينة)

ب) صيانة وترميم المباني ذات القيمة التاريخية والمعمارية والفنية .

ج) تحسين الاحوال المعيشية والبيئية بالمناطق المتدهورة .

وتقع مسؤولية ادارة وتنفيذ برامج التحسين على عاتق الجهات الآتية (مشتركة معاً)

أ) - الحكومة المركزية (The Central Government)

والتي تمارس نوع من التحكم المباشر (Direct Control) من خلال الهيئات

الحكومية المركزية والممثلة على المستوى المحلي للمدن والإقليم المختلفة مثل هيئة (F.A.U)

وهيئه الـ (PACT. ARIM) . (٥)

ب) - البلديات (السلطات المحلية) : (The Municipalities)

من خلال الاطار العام لعمليات التحسين والذي يحدده المخطط العام للمدينة ومخطط

استعمالات الاراضي تقوم البلديات المختلفة للمدن بوضع اللوائح التشريعية والتنفيذية اللازمة

لتسهيل عملية تنفيذ برامج التحسين :

ج) - المؤسسات : (Associations)

وتمثل الرأي العام او السكان المعنية و يكون حوالي $\frac{1}{3}$ اعضائها من سكان

المناطق المتدهورة عمرانياً والمحترارة كمناطق عمل . وهناك ثلاثة انواع من هذه المؤسسات

او الجمعيات في فرنسا، النوع الاول يهتم بتحسين الظروف البيئية للمناطق المتداعية ،

النوع الثاني يختص بالحفاظ على الطبيعة والبيئة والنوع الثالث والأخير هو تلك الجمعيات

ومؤسسات التي تهتم بتمثيل الرأي العام للسكان فيما يختص ببرامج التطوير العمراني والتي

تضمن مشاركة السكان في عمليات التنفيذ .

و فيما يختص بعملية تمويل برامج التحسين والتجميد الحضري ، فقد قامَت الحكومة المركزية بانشاء العديد من الهيئات الحكومية التي تقدم الدعم والقروض الازمة للسكان المعندين ، واشهر هذه الهيئات (A.N.A.H) (٦) وأهم مصادر التمويل لهذه الهيئات يتم الحصول عليها من الفرائب العقارية (والتي تمثل ٩٪ من الايجار السنوي للعقار) (٧)

٤/٢. العمليات المبرمجة لتحسين الاسكان (The O.P.A.H.) :

(Les Opérations Programées De L'Amélioration De L'Habitat.)

يتم تقييم تجربة تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة في فرنسا من خلال عرض لبرامـج "O.P.A.H" وهي نوعية من البرامج القومية التي تطبق حالياً في معظم المدن الفرنسية. وقد تم وضع الإطار العام لهذه النوعية للبرامج في يونيو ١٩٧٧م، كأسلوب جديد لمعالجة مشاكل المناطق السكنية المتدهورة عمرانياً^(٨) والهدف الرئيسي لهذه البرامج تحسين الظروف العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للمناطق المتداعية وسكانها.

ويتم تطبيق هذه النوعية من البرامج في مناطق عمل ذات احجام مختلفة قد تكون مجرد بلوك سكى او حى باكمله ويتم تطبيق نوعية من العمليات المصاحبة (Les Actions D'Accompagnement) التي تختص بترميم المبانى الاثرية وتوفير المناطق المفتوحة والحضراء وإعادة تنظيم الفراغات الجماعية وإعادة احياء الانشطة الاقتصادية المتدنية ٠٠٠ وغيرها . (٩) وفى داخل اطار برنامج الـ "OPAH" يتم اختيار مبنى نموذجى (Sample Building) ليكون نموذج يتم تجديده وتحسينه من خلال عملية رائدة (Pilot Operation) ليكون نموذج نمطي لتوضيح التكاليف والمواد المستخدمة، لكي يحتذى به عند تطبيق البرنامج على منطقة العمل باكملها . (١٠) وهذه النوعية من العمليات الرائدة او التجريبية يتم تطبيقها بالنسبة للمبانى التاريخية وتنفيذ هذه العمليات ، ثم يتم تغيير وظيفة المبنى الى استعمال غير سكنى لضمان الحفاظ عليه وحمايته من التدهور مرة اخرى . (يستخدم كتحف او مبنى ادارى)

(O.P.A.H.) - تمويل برامج إل (٤ / ٢ / ١)

وتم تمويل برامج الـ "OPAH" بالمشاركة بين الجهات الالية وفقا لنظام

112

أ) هيئة الـ "A.N.A.H" : والتي تقدم دعم يبلغ جوالى ٣٠% الى ٤٠% من التكالفة الكلية وفقا لحالة المبني وخصائصه العامة.

ب) هيئة الـ "F.A.U."

وتقدم قروض تمثل ٥٠٪ من التكاليف الكلية للبرنامج بفائدة تبلغ

١٢٪ سنوياً (تسدد على ١٠ سنوات)

اما باقي التكاليف فيتحملها السكان المعنويين او في بعض الحالات تقوم

(١١) البلدية بتحملها.

(Operational Time) "O.P.A.H" وقت تنفيذ برامج الـ ٢/٢/٤

ويفترض ان يتم تنفيذ برامج الـ "O.P.A.H" في فترة زمنية لا تتعدي الثلاث

سنوات ، يمكن في ظروف خاصة ان تمتد لفترة اطول وفقاً لحالة المبانى

المعالجة وظروف السكان بمنطقة العمل (محدودي الدخل مثلاً)

وحالياً يبلغ عدد برامج الـ "O.P.A.H" حوالي ٤٠٠ برنامج تطبق في كافة

انحاء فرنسا ، الكثير منها يتم تنفيذه بنجاح كبير، بينما يواجه البعض الآخر

(١٢) بعض العقبات الفنية او المالية ٤٠٠٠ الخ

ويتم تقييم برامج الـ "O.P.A.H" في فرنسا من خلال عرض وصف تحليلي

لاربعة برامج تم تنفيذها في اربعة مدن مختلفة وهي :

٤/٣ - برنامج O.P.A.H في المنطقة السكنية المركزية "بانير" في مدينة "مرسيليا" (An O.P.A.H in the Central Residential Area of "Panier" in "Marseilles")

٤/٤ - برنامج O.P.A.H في المنطقة السكنية المركزية "مارتينير تولوزان" في مدينة "ليون" (An "O.P.A.H." in the central Residential Area of Martiniere-)

(Tolozan" in " Lyons").

٤/٥ - برنامج O.P.A.H في منطقة سكنية مركزية في مدينة "فوجير" (An "O.P.A.H" in a central Residential Area in "Fougeres")

٤/٦ - برنامج O.P.A.H في المنطقة السكنية المركزية "لاباس فيل" في مدينة "دنكرك" (An O.P.A.H. in the central Residential Area of "La Basse-)

(Ville" in "Dunkerque") .

٤/٣- برنامج O.P.A.H. في المنطقة السكنية المركزية "بانير" في مدينة "مرسيليا" :-

(An O.P.A.H In the central Residential Area of "Panier" in "Marseilles")

تقع مدينة "مرسيليا" ، الميناء الفرنسي ، على البحر الابيض المتوسط ، ويكون نسبة كبيرة من عدد سكانها من المهاجرين العرب من دول شمال غرب افريقيا (المغرب العربي) (١٣) وذلك بحثا عن فرص عمل افضل في مرسيليا تحتوى المنطقة المركزية بمرسيليا على عديد من المباني التاريخية التي اغلبها في اواخر القرن الثامن عشر الميلادي وتمثل هذه المباني جزءاً هاماً من التراث المعماري القومي لفرنسا الذي يجب الحفاظ عليه وصيانته .

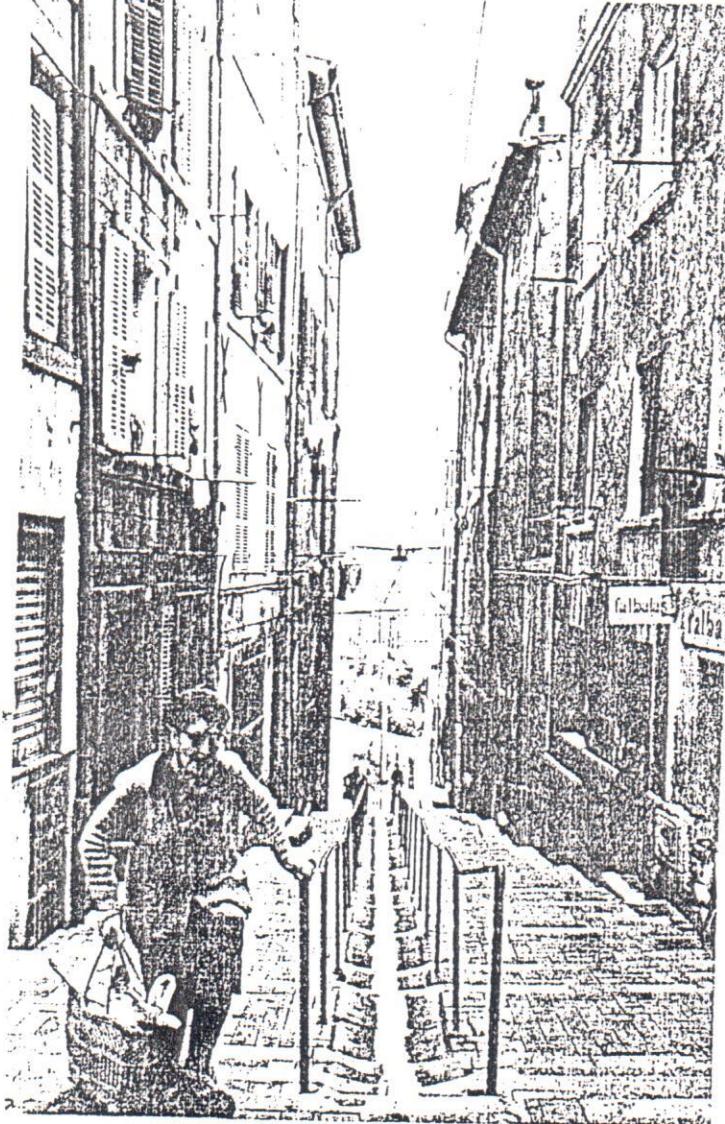
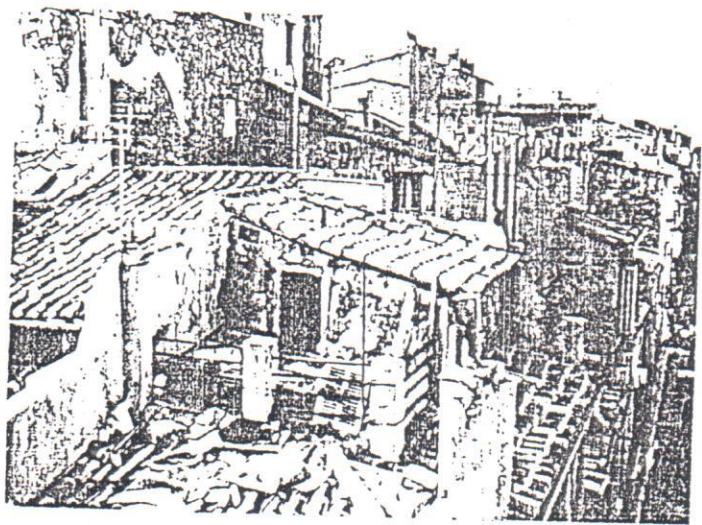
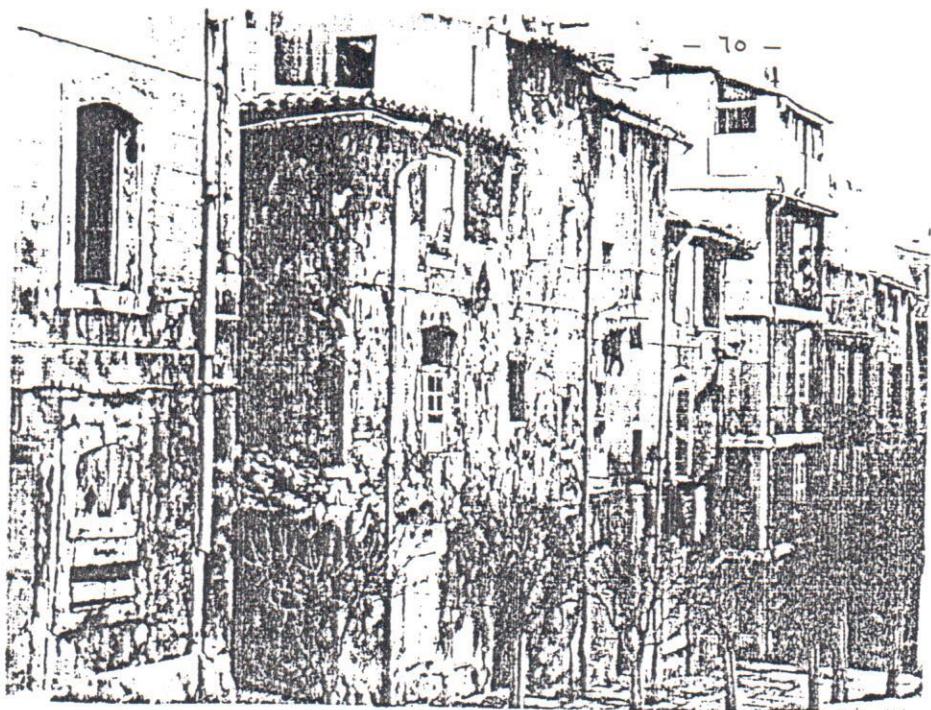
١/٣/٤ - خصائص منطقة العمل (Location's Aspects)

حي Panier (هالحياء السكني المركزية بمدينة مرسيليا) (١٤) تم ادماج الحي ضمن مشروع التجديد كجزء (شكل رقم ١-) في عام ١٩٥٣ من خطة التطوير العماني لمدينة "مرسيليا" . وفي عام ١٩٧٤ تم وضع برنامج من العمليات المجمعة (Grouped Operations) أحد برامج التجديد القومي في فرنسا المختصة بتطوير المناطق المتدورة عمرانياً . وكان البرنامج يختص بترميم المباني التاريخية بالحي، كما يشمل اقامة مركز اجتماعي "Social Center" ل玮ار السن وتنظيف الشوارع وتحسين الحدائق العامة للاطفال .

"Panier" وبالرغم من تطبيق العديد من برامج التحسين في الحي فقد ظل يعاني من العديد من المشاكل العمانية والبيئية والاجتماعية خاصتاً بسبب تواجد العديد من المهاجرين العرب . كان الحي في الواقع بحاجة إلى نوعية جديدة من البرامج أكثر شمولاً، بحيث يمكنها وضع الحلول الحاسمة للظروف المعيشية السيئة للسكان، وعلى هذا فقد قررت البلدية تطبيق واحداً من برامج الـ O.P.A.H في منطقة "Panier".

٢/٣/٤ - خصائص البرنامج : (Program's Aspects)

في عام ١٩٧٩ تم استبدال البرنامج القائم بمنطقة Panier (Panier) ببرنامج O.P.A.H grouped Operation) وكان البرنامج الجديد يختص بمنطقة عمل اكثر تحدياً ت Hoy ١٣١٢ وحدة سكنية تم اختيارها



شكل (١٠) حى "بونت" بمدينة مرسيليا

Source: VAUGHAN Lillian, "Marseilles, L'O.P.A.H. du Faneier".
Les Cahiers de L'A.N.A.E. No, 20 Mars 1962, Paris. P. 19

من بين ٤٢٣٦ وحدة موجودة بالحى . وداخل منطقة العمل الجديدة تم إختيار مجموعة من блوكات السكتية تحوى ٣٦٠ وحدة سككية للعمل على

Demonstration تجديدها وتحسينها فى اول برنامج تجربى نموذجى (

(١٥) Program

وقد تم تمويل البرنامج بالمشاركة بين هيئة الـ (A.N.A.H) وهيئة الـ (U.F.A.) طبقاً للإجراءات المتبعة وقد أعدت البلدية بعض الوحدات السككية الخالية بالمنطقة لاستخدامها كوحدات احلال

موقعت للسكان خلال عملية التنفيذ . وقد اهتم البرنامج في الجزء الخاص

بالعمليات المصاحبة (Accompaning Actions) بتحسين الفراغات العامة والظروف البيئية السيئة بالمنطقة .

وقد كان مقرراً أن يتم تنفيذ البرنامج خلال فترة زمنية لا تتعدي ثلاثة سنوات (المدة المحددة لبراج الـ OPAH) ، ولكن ظهر العديد من العقبات حالت دون اتمام العمل في الموعد المحدد له . أحد هذه العقبات التدهور الكامل للوحدات السككية والمياني ، الامر الذي استدعى تطبيق نوعية خاصة من التكثيك الفنى لترميمها مما ادى لارتفاع التكاليف الكلية . وبعد مرور سنتان على بدء التنفيذ لم يتم تحسين الا ٤٦ % فقط من عدد الوحدات المفروض العمل بها ، ولم يتتمكن البرنامج من إيقاف العطالية المستمرة لهجرة السكان الأصليين الملاك لوحداتهم السككية ، وقد حل محل الملاك الأصليين مجموعة من المهاجرين العرب مما زاد من سرعة تدهور الوحدات السككية . وأدى ذلك لعدة عقبات في التنفيذ حيث رفض المهاجرين العرب مستأجرى تلك الوحدات المشاركة في البرنامج الموضوع وقاوموا تماماً عملية الاحلال المؤقت اللازم اثناء التنفيذ . وكان السبب الاساسى لهذا الرفض هو عدم توافر المصادر المالية الازمة لدى هؤلاء السكان لتحمل نصيبهم في التكاليف الكلية للبراج .

وعلى هذا فقد اضطرت الهيئة المسئولة عن التنفيذ إلى تعديل عملية التمويل البرنامج فقد قامت . الـ ANAH برفع الدعم المقدم منها إلى ٧٠٪ من اجمالي التكاليف (لا يتعدي هذا الدعم ٤٠٪ من التكاليف الكلية في معظم

الحالات وقد تم اجراء مسح ميدانى لاستطلاع الحالة الاقتصادية للسكان المعندين وتقدير التكاليف اللازمة لتجديد الوحدات وباقى العمليات المصاحبة بالإضافة لهذا فقد تم تكثيف عمليات التجديد الدنبايا (Rehabilitation) لبعض الوحدات السكنية لاستعمالها كوحدات احلال مؤقت لبعض السكان خلال عملية تجديد وحداتهم . (١٦)

(Program Implementation) : ٤/٣/٣ - تنفيذ البرنامج

وفقاً للظروف الخاصة للميادين بمنطقة العمل والاحتياج لتكثيف خاص لترميم وتجديد الوحدات بالإضافة للعقبات الأخرى السابق ذكرها فقد امتد الوقت من التنفيذ إلى ٦ سنوات حتى يمكن الانتهاء كلياً من العمل .

(Program's Evaluation) :- ٤/٣/٤ - تقييم البرنامج

يوضح هذا البرنامج نقطة هامة جداً لا يقدرها المخططون التقدير المماطل لأهميةها ، وتمثل في عدم شمولية المسح الميداني لمنطقة العمل والذي يجب ان يشمل تحديد المشاكل العمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية والاهمال في تحديد اي من هذه المشاكل والخصائص المميزة لمنطقة العمل وسكانها يترب عليه عواقب وخيمة تظهر واضحة عند تنفيذ البرنامج ، وفي بعض الاحوال تتأخر عملية التنفيذ او تتوقف لفترة من الزمن مما يؤدي الى زيادة التكاليف الكلية للبرنامج .

وهذا ما حدث عند تطبيق برنامج الـ "O.P.A.H" في منطقة باتتير في مدينة مرسيليا فان الحضائين الاجتماعية والاقتصادية لغالبية سكان المنطقة من المهاجرين ومحدودي الدخل لم يتم التعرف عليها بوضوح في مرحلة المسح الميداني . وافتقر المخطط ان الاطار العام الموضوع مسبقاً لبرامـج الـ "O.P.A.H" وخاصة عملية تمويل البرنامج يمكن تطبيقه بطريقة نمطية على اية منطقة ، دون الحاجة لاجراء مسح ميدانى دقيق وتفصيلي قبل البدء في وضع مكونات البرنامج وكيفيه تمويله وقد اثبتت هذا الفكر خطأه عند التطبيق حيث ظهر العديد من المشاكل والعقبات المالية والفنية ، والتي حلـت دون اتمام تنفيذ البرنامج في الوقت المحدد له مسبقاً .

وبنماجـال (P.A.O) فى مرسيليا يعد من اوائل البرامج التجريبية
والتي كان المفروض من خـلال (Experimental Programs)
تطبيقاتها فى مناطق عمل تجريبية التعرف على سلبيات وايجابيات الاطار العام
لبرامج الـ P.A.O الموضوع من قبل الحكومة المركزية واجراء التعديلات
اللازمة فى هذا الاطار لضمان مرنة التطبيق فيما بعد وهذا ما يحدث
الآن فعلا عند تطبيق برامج الـ P.A.O فى مناطق العمل المختلفة بكافة
المدن الفرنسية .

(CONCLUSION) - الخلاصة : ٤/٣/٥

يوضح البرنامج اهمية اجراء مسح ميدانى شامل وتفصيلي فى منطقة العمل
المعنية مما يساعد فى التعرف على الوضع القائم فى المنطقة والخصائص
المميزة لسكانها بالإضافة لهذا فان المسح الميدانى يجب ان يشمل عملية
مبذلة لتحديد التكاليف الكلية للبرنامج والعقبات الفنية الخاصة وغيرهـا
(Preparation Phase)
والمـسـحـ المـيدـانـىـ الجـيدـ فىـ مرـحلـةـ الـاعدـادـ الاولـىـ
يمـكـنـ المـخـطـطـ منـ وـضـعـ البرـنـاجـ الذـىـ يـتوـافـقـ معـ المشـاـكـلـ الـاـوضـاعـ القـائـمـةـ
بـمنـطـقـةـ الـعـمـلـ وـالـاحـتـيـاجـاتـ الفـعـلـيـةـ لـسـكـانـهـاـ،ـ كـماـ يـسـهـلـ عـلـيـةـ التـنـفـيـذـ فيـمـاـ

بعد *

٤/٤ - برنامج O.P.A.H في المنطقة السكنية المركزية "مارتينيير تولوزان" في مدينة ليون^{١٣}:
(An O.P.A.H in the central Residential Area of
(Martiniére Toloza in "Lyons")

تمهيد:

تعد مدينة "ليون" أحدى المدن الصناعية الكبرى، في فرنسا، وتقع مدينة "ليون" على بعد حوالي ٤٠٠ كيلو متر جنوب غرب مدينة "باريس" (العاصمة الفرنسية)، وتضم المنطقة المركزية العديدة من المباني التاريخية، حيث أقيم معظمها في القرنين السابع عشر والثامن عشر.^{١٤}

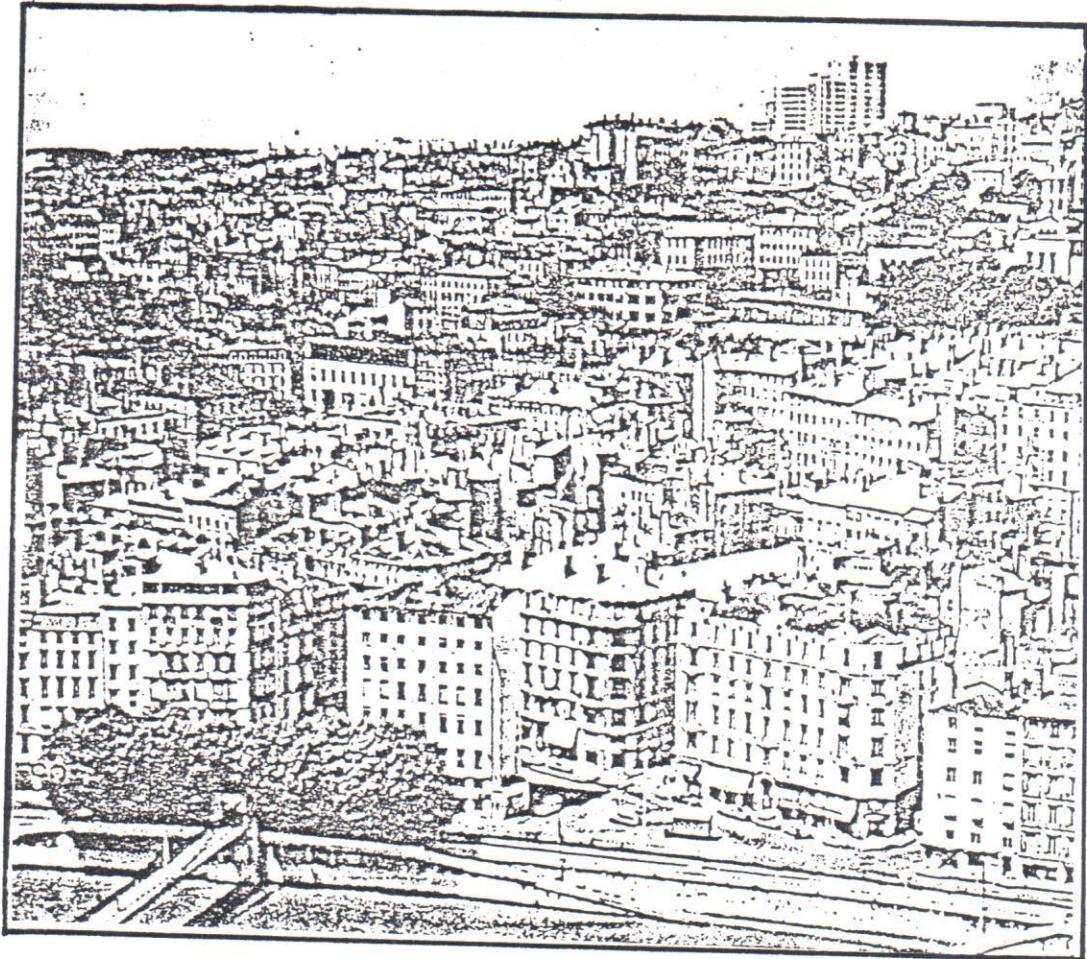
١/٤ - خصائص منطقة العمل (Location's Aspects)

حي (Martiniere Tolozan) هو أحد الأحياء الشاسعة التي تمثل جزءاً من المنطقة المركزية بمدينة "ليون" (شكل رقم ١)، ويتميز الحي بطابع خاص حيث يحوي العديد من المباني ذات القيمة التاريخية والمعمارية، ومعظم سكان هذا الحي من العجائز المحدودي الدخل والعديد من الوحدات السكنية قد هجرها ملاكها الأصليين للسكن بالفواحى الجديدة بعيداً عن عملية التدهور المستمرة بمنطقة وسط المدينة والتي بدأت تظهر في العقود الأخيرين (الستينيات والسبعينيات).^{١٥}

٢/٤ - خصائص البرنامج (Program's Aspects)

في عام ١٩٧٨ تم توقيع اتفاقية بين هيئة الـ "ANAH" وهيئة الـ "CURLY" في "ليون"، وذلك لتطبيق أحدى برامج الـ "OPAH" بمنطقة العمل السابقة ذكرها وضم البرنامج مقترنات لتحسين وتحديث الوحدات السكنية المتدايرة وتحسين كافة الظروف المعيشية بالإضافة إلى إحياء الأنشطة الاقتصادية والحرف اليدوية التقليدية المتدايرة، وطبقاً للبرنامج كان البلدية أن توفر بعض الوحدات السكنية الخالية بالمنطقة لاستخدامها كوحدات احلال مؤقت للسكان خلال تجديد وحداتهم السكنية.

وقد تم تمويل البرنامج جزئياً بواسطة "ANAH" التي قدمت دعم استثنائي بلغ حوالي ٨٠٪ من التكاليف الكلية للبرنامج نظراً للاهمية الخاصة للمباني التي طبق عليها أساليب ترميم عالية الجودة وبواسطة حرفيين متخصصين في عمليات



شكل (١١) هي " مارتينير تولوزان " مدينة " ليون "

Source: RUDMAN Anita "Lyon, Martinere Tolczan, Grande Hauteur et Plafonds Chauffants".
Les Cahiers de L'A.N.A.H, No. 18, Septembre 1981, Paris. p. 28.

ترميم المباني التاريخية، ولم يستطع السكان محدودي الدخل تحمل هذه التكاليف المرتفعة، أما باقي تكاليف البرنامج فقد تحملتها البلدية.^(١٩)

٤ / ٣ تنفيذ البرنامج : (Program Implementation)

تم تنفيذ البرنامج في خلال فترة ثلاثة سنوات وهي المدة المحددة ضمناً لـ "H.A.P.O." وذلك بالرغم من العديد من العقبات التي واجهت العملية التنفيذية ففي خلال السنين الأولى للتنفيذ تم انفاق الدعم المقدم من جهة الـ "ANAH" بالكامل في تجديد وترميم ٢٢٥ وحدة سكنية ونظراً لتنافر اماكن هذه الوحدات عبر منطقة العمل واضطرار الجهاز التنفيذي لانتقال المواد والعمال بين اماكن متفرقة مما جعل العملية التنفيذية في غاية الصعوبة بالإضافة لهذا فإن ارتفاع معظم اسقف الوحدات المعالجة إلى أربعة وخمسة امتار أضاف إلى صعوبة العملية التنفيذية والتي استخدمت فيها مواد ترميم وتحسين مرتفعة الثمن مما أدى لارتفاع اجمالي التكاليف الكلية للبرنامج ببلغ تلك التكاليف ما يوازي بناء وحدات سكنية جديدة.

على الجانب الآخر، فإن وحدات الاحلال المؤقت التي قامت بتوفيرها البلدية لم تكن كافية العدد على هذا فقد تم احلال السكان ببعض الوحدات السكنية الخالية التي هجرها ملاكها الأصليين بالمنطقة احلال مؤقت خلال عملية تحديد وحداتهم.

بالرغم من هذه الصعوبات فقد أمكن تنفيذ البرنامج بأكمله خلال الفترة المحددة بثلاث سنوات والسبب الأساس وراء نجاح البرنامج يعود إلى امكانية الحصول على معلومات وافية ودقيقة عن منطقة العمل وسكانها، وذلك من خلال البحث الميداني الشامل الذي حدد خصائص وحالات المباني المعنية والظروف الاجتماعية والاقتصادية لسكانها.

٤ / ٤ / ٤ تقييم البرنامج : (Program Evaluation)

في خلال فترة سنتين من بدء تنفيذ البرنامج، تم استخدام الدعم المقدم من هيئة الـ "ANAH" بالكامل لتحسين وترميم حوالي ٢٢٥ وحدة سكنية في منطقة العمل وكان انتشار هذه الوحدات في مبانٍ وأماكن مختلفة عبر المنطقة احمد الاسباب

التي أدت لتأخير عملية التنفيذ فقد كان من المحتم انتقال الفنين والمعدات والمواد بين تلك المباني لاتمام تحسين الوحدات المتداعية به بالإضافة لهذا فان ارتفاع اسقف الوحدات السكنية والذي يصل الى أربعة وخمسة امتار زاد من صعوبة عملية التنفيذ الى جانب هذا فان المواد المستخدمة والتكييف الفنى اللازم لترميم هذه المباني التاريخية ادى الى ارتفاع التكاليف الكلية للبرنامج ،والتي تمثل مايكلفه بناءً ووحدات سكنية جديدة .

وفيما يختص بوحدات الاحلال المؤقت للسكان خلال عملية التنفيذ ، فقد قامت البلدية بتوفير عدد محدود جداً من وحدات الاحلال لم تكن كافية لاستيعاب كافة السكان المعنيين وقد قررت ادارة البرنامج اجراء تحسينات وترميمات سريعة وعاجلة لبعض الوحدات السكنية المتداعية والخالية في منطقة العمل لاستخدامها كوحدات للاحلال المؤقت (Temporary Relocation) وبالرغم من هذه الصعوبات فقد تم تنفيذ البرنامج خلال فترة الثلاث سنوات المحددة مسبقاً لبراج الـ " O.P.A.H. " وسبب نجاح البرنامج يرجع لاعداد الجيدله فان المسح الميداني الشامل لمنطقة العمل امكن من التعرف على حقيقة الوضع القائم في منطقة العمل بالإضافة للعقبات والتحديات المحتملة (Constraints and Obstacles) والتي تمثلت في الامكانيات المادية المحددة لسكان المنطقة بالإضافة للطبيعة الخاصة للمباني التي تعتبر جزءاً من التراث المعماري التاريخي لمدينة "ليون" الجديرة بالصيانة والترميم .

(Conclusion ٤/٥ الخلاصة :)

من الطبيعي أن تضم المناطق السكنية العديد من المباني ذات القيمة التاريخية او الفنية او الجمالية والحفاظ على هذه المباني وترميها امر محتم باعتبارها جزءاً لا يتجزء من التراث الحضاري والمعماري لاي بلد ، على الرغم من التكاليف الباهظة لترميم وصيانة مثل هذه النوعية من المباني والتي تتطلب في بعض الاحيان مساهمة الحكومة في تمويلها ، نظراً للامكانيات المحدودة لسكانها والذين غالباً ما يكونوا من كبار السن او من الاسر ذات الدخل المحدود .

٤/٥. برنامج (O.P.A.H.) في منطقة سكنية مركبة في مدينة (فوجير) :

(An "O.P.A.H." in a Central Residential Area in "Fougeres.")

مدينة (Fougeres) هي أحدى المدن متوسطة الحجم ويبلغ عدد سكانها ٣٠٠٠٠ نسمة وتقع المدينة في شمال غرب فرنسا في إقليم " Bretagne " وقد اشتهرت المدينة منذ القرن السابع عشر بانتاج الأغطية المطرزة يدويا ولكن بدأت هذه الصناعة في الانقراض من ~~ذ~~ بداية الخمسينات من هذا القرن في حوالي ٤٠ سنة (١٩٤٦-١٩٨٦) اغلق حوالي ٥٠ مصنعاً وورشة وقد تم استبدال هذه الحرفة والصناعة التقليدية بمصانع حديثة للغزل والنسيج (٢٠)

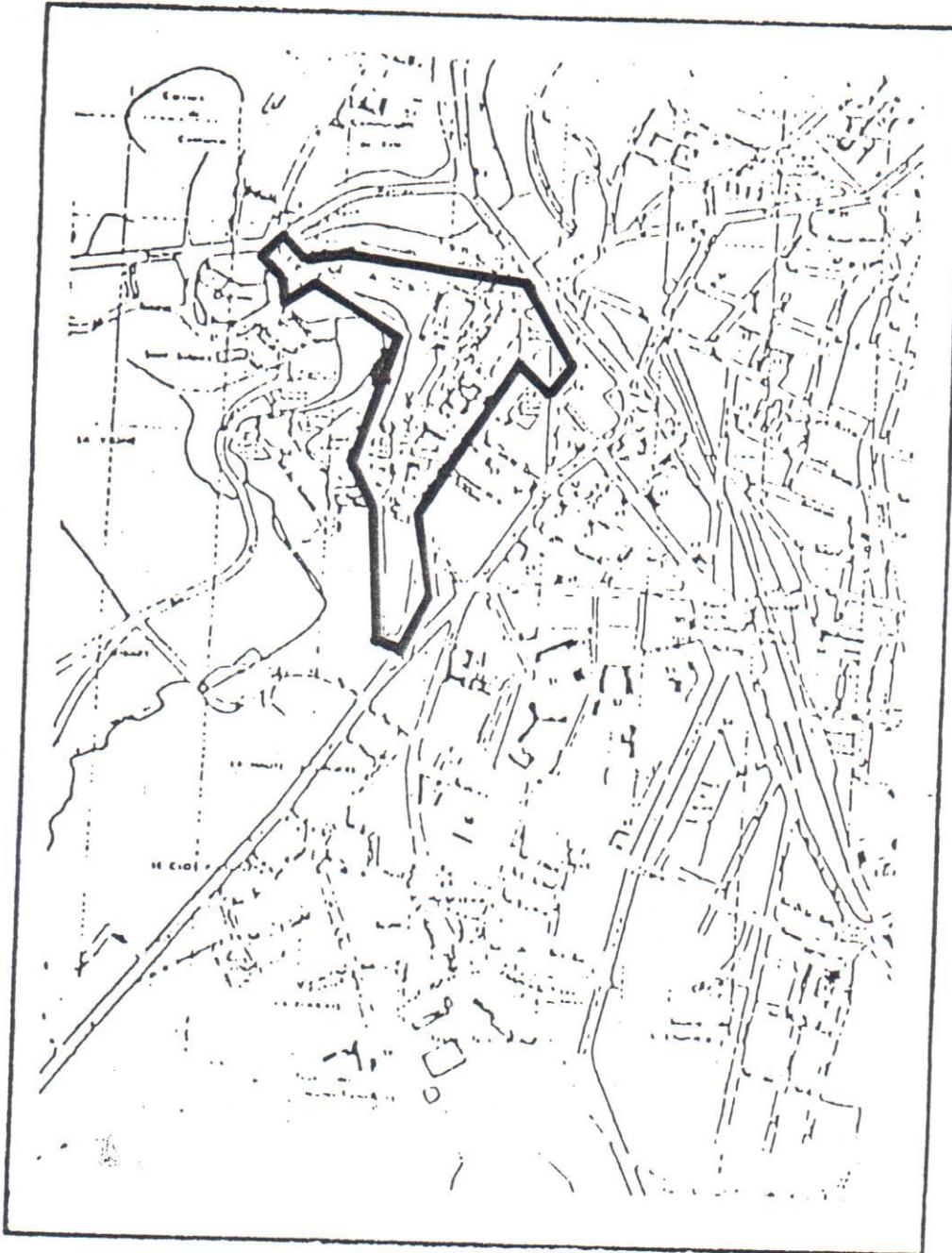
٤/٥/١ خصائص منطقة العمل :

تحوي المنطقة المركزية بمدينة (Fougeres) (شكل رقم ١٢) حوالي ٣٠٠ وحدة سكنية تعد غير مريحة (Uncomfortable) وتتمثل هذه الوحدات حوالي - عدد الوحدات السكنية الكلية بالمنطقة المركزية . لم تكن هذه الوحدات مجهزة بالتدفئة المركزية ودورات المياه الخاصة والمطابخ الحديثة والمياه الساخنة وغيرها من مسلتزمات الحياة العصرية ومعظم سكان المنطقة من العجائز محدودي الدخل وكانت المنطقه تعانى من ظاهرة انخفاض عدد السكان في خلال العصرين الاخرين (الخمسينات والستينات) ومعظم مباني المنطقة ذات القيمة التاريخية والمعمارية مميزة فقد أقيمت في نهاية القرن التاسع عشر . (٢١)

٤/٥/٢ خصائص البرنامج :

في عام ١٩٧٣ وتعهد بحث تفصيلي للمنطقة قررت البلدية ضرورة وضع برنامج تجديد وترميم مباني المنطقة المتداعية وعلى هذا فقد تم توقيع اتفاقية (O.P.A.H) في عام ١٩٧٥ م بين البلدية وهيئة الإٌدَارَة A.N.A.H " (٢٢) ضمن البرنامج مقررات لعملية تجديد متوسط ملاكي الاصليين .

ووفقاً للبرنامج فقد كان من المفروض أن يتم تجديد كل وحدة سكنية في فترة زمنية لا تتعدي ٦ اسابيع . وقبل بدء التنفيذ تم اختيار ٩ وحدات تجريبية Demonstration Dwelling (التجديدها وترميمها كنموذج ارشادي ضمن عملية تجريبية رائدة) Pilot Operation وبعد



شكل (١٢) منطقة العمل بمدينة "فوجيـر"

Source: EBEL Jean-Claude, "Fougères; Ville Haute,
La Réduction Des Coûts". Les Cahiers de L' A.N.A.H.
No. 18, Septembre 1981. Paris. p. 24.

هذا تم تطبيق البرنامج على منطقة العمل باكملها وكانت اساليب ومواد الترميم والتجديد مكلفة للغاية نظراً للطبيعة الخاصة للمباني .
(٢٣)

وقد تم تمويل البرنامج وفقاً لما يلى: ٤٠٪ من التكاليف الكلية قدمتها هيئة الـ "ANAH" كدعم مادي للبرنامج وقامت بعض البنوك المحلية بتقديم ٥٪ من التكاليف على شكل قروض بفوائد ١٢٪ سنوياً، تسدد على عشر سنوات. أما باقي التكاليف (١٠٪) فقد تحملها السكان المعندين .
(٢٤)

(Program Implementation) : تنفيذ البرنامج ٣/٥/٤

بدأ تنفيذ البرنامج في عام ١٩٧٨ وبعد ثلاثة أشهر من بدء التنفيذ تمت عملية تقييم ومراجعة للبرنامج لقياس مدى كفاءة العملية التنفيذية . ووفقاً لهذا تم تعديل بعض محتويات البرنامج فعلى سبيل المثال فقد وجد من الضروري تعديل الفراغات الداخلية . بعض الوحدات للحصول على وحدات أكبر مسطحها بالإضافة لهذا فقد وصى بتزويد الحوائط الخارجية للوحدات السكنية بمواد عازلة للصوت بالإضافة للعزل الحراري المقترن سابقاً .

وقد واجهت العملية التنفيذية بعض العقبات كان من أهمها الملكية . شتركة لبعض الوحدات بالإضافة لرفق عدد من السكان لعملية الاحلال المؤقت خلال التنفيذ مما زاد من صعوبة العمل ورفق ايضاً بعض السكان تجديد وحداتهم السكنية لعدم امكانهم لتحمل تضييقات التكاليف الإجمالية للبرنامج (وتبلغ حوالي ٦٠٪)
(٢٥)

وعقبة أخرى هامة كانت عدم وجود هيئات تعاونية (اتحادات للسكان او ملاك الوحدات السكنية) والتي عادة ما تساهم في ادارة العملية التنفيذية . وعلى هذا فقد كان على هيئة الـ "ANAH" تحمل مسؤولية الاعداد للبرنامج بالإضافة لاتمام اجراءات نقل ملكية الوحدات المحسنة لشاغليها بعد تجديده (وهو يدخل ضمن اختصاصاتها الاساسية) .

(Program Evaluation) : تقييم البرنامج ٤/٥/٤

يسبب العقبات السابقة ذكرها فإن عملية تنفيذ البرنامج استغرقت ٥ سنوات (بدلاً من ثلاث) وفي خلال هذه الفترة تم تجديد ٤٠٠ وحدة سكنية بالإضافة لتحسين المرافق وشبكة البنية الأساسية . وعلاوة على هذا فانه

كان من المتظر الانتهاء من تجديد ٥٠٠ وحدة اخرى خلال السنة السادسة
لبدء تنفيذ البرنامج.

وقد ادى تحسين الظروف المعيشية والبيئية بالمنطقة لجذب عدد من السكان
من صغار السن (Young) للإقامة بالمنطقة مما ساعد فى تغيير التركيبة
الديموغرافي الاصلى للسكان وكان اغلبهم من كبار السن والعجائز.

(Conclusion) ٤/٥-الخلام

يعتبر برنامج الإلـ.O.P.A.H في مدينة "فوجير" من البرامج التي نجحت نسبياً
وببلغت البرنامج الانتباـه الى اهمية وجود هيئة محلية (Local Organisation) مسؤولة
عن ادارة مـنظـيـة تنـفيـذ للـبرـنـامـج (Program's Adminstration) بالإضافة لهذا
فـان وجود الـاتـحـادـات والـهيـيـات التـعاـونـيـة (Cooperatives Association) للـسكـان
هام جدا حيث تلعب هذه الـاتـحـادـات دورا هاما لـضـمانـالمـشارـكة الـايـجابـيـة والـفعـلـيـة للـسكـان
في البرنامج كما تسـاـهـم فيـاـيجـادـالـحلـولـالـواـقـعـيـةـلـلـمشـاكـلـالـاـقـتصـادـيـةـوـالـاجـتمـاعـيـةـالـمـتـعـدـدـةـلـسـكـانـ
الـمـنـاطـقـالـمـتـدـاعـيـهـ.

٦/٤ برنامج OPAH في المنطقة السكنية المركزية "لاباس فيل" في مدينة "دانكرك"

An O.P.A.H. in the central Residential Area of "La-Basse Ville" in

• Dunkerque
تمهيد:

تقع مدينة "دانكرك" في الإقليم الشمالي في "فرنسا" وقد تأثرت المدينة بشدة خلال الحرب العالمية الثانية حيث تم تدمير العديد من أحياءها بالكامل ، والمنطقة الوحيدة الباقية كانت عبارة عن بلوك سكني يسمى (La Basse Ville) أو المدينة المنخفضة وتقع بالمنطقة المركزية (شكل ١٣) .

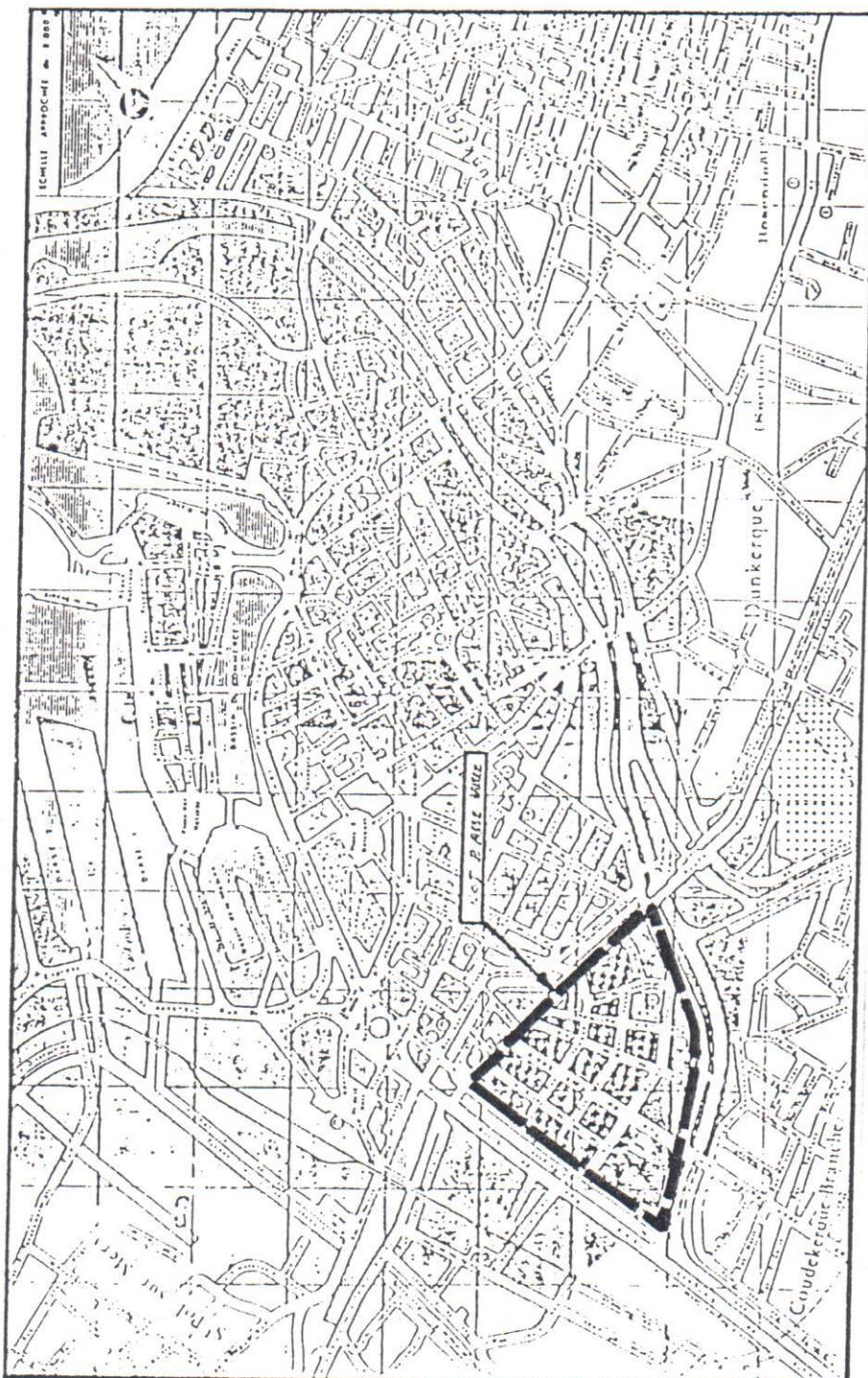
١/٦/٤ :- خصائص منطقة العمل :

في عام ١٩٧٠ أوضح الاحصاء السنوي للمدينة أن غالبية السكان وخاصة بمنطقة العمل من ذوي الدخل المحدود . معظم مباني المنطقة كانت عبارة عن بلوکات سكنية حكومية مجمعة يسكنها مستأجرين وحوالي $\frac{2}{3}$ هذه المباني تم إنشاؤه قبل عام ١٩١٤ اجمالی عدد الوحدات بالمنطقة وبالغ ٢٤٧ وحدة سكنية كان هناك ٦٤٩ وحدة سكنية في حاجة ماسة لعملية التجديد وتحسين شاملة اما باقي الوحدات وعدد ٤٥ وحدة سكنية كانت في حالة من التداعي لا يصلح معها أية جهود للإصلاح او التحسين (٢٦)

٢/٦/٤ خصائص البرنامج :

في عام ١٩٧٢ تم اختبار المنطقة لتطبيق احد برامج العمليات المجمعة (Grouped Operations) لتجديد وتحسين الـ ٦٤٩ وحدة المتداعية وكان من المفروض ان يتم تنفيذ هذا البرنامج خلال ستة سنوات (حتى نهاية ١٩٧٩) وفي عام ١٩٧٧ وبعد مرور ٤ سنوات على بدء التنفيذ تم تجديد ٤٠٪ فقط من اجمالی الوحدات السكنية وفي نفس الوقت كانت برامج الـ "OPAH" قد تم وضع الاسس التنظيمية لها وعلى هذا فقد قررت السلطات المحلية لمدينة "دانكرك" باستبدال البرنامج القائم بآخر برامج الـ "OPAH" وكان البرنامج الجديد يختص بتجديد وتحسين باقي الوحدات وعدها ٤٦ والتى كان من المفروض ان يتم تحسينها في إطار البرنامج السابق (٢٧)

وقد تم تمويل البرنامج وفقاً لمايلى : ٤٠٪ من التكاليف قدمتها هيئة الـ "ANAH" كدعم للبرنامج و٢٨٪ من التكاليف قدمها احد البنوك المحلية



شكل (١٣) المدينة السكنية المركزية "لاباس فيل" بمدينة "دانكرك"

Source: "Dunkerque, Basse-Ville Sauvée De La Guerre Et Du Bulldozer", Des Cahiers de l'A.R.A.H. No. 18 Septembre 1981, Paris. P. 17.

على شكل قروض بفوائد مخفضة تسدد على ١٠ سنوات أما باقى التكاليف
(٢٨) فقد تحملها السكان .

٣/٦-تنفيذ البرنامج (Program Implementation)

قابلت العملية التنفيذية بعض العقبات كان اهمها أن معظم سكان المنطقة من كبار السن وعلى هذا فقد رفضوا عملية التجديد لوحداتهم لعدم قدرتهم على تحمل نصبيهم من التكاليف الكلية للبرنامج وعلى هذا فقد تم تنفيذ التجديد بطريقة لاستدعي احلال السكان بوحدات الاحلال المؤقت خلال عملية التنفيذ مما ادى لخفى التكاليف الكلية للبرنامج .

٤/٦-تقييم البرنامج (Program Evaluation)

نجاح البرنامج فى تحقيق جزء كبير من اهدافه ففى خلال سنتان من بدء التنفيذ تم تجديد ٤/١ الوحدات السكنية المتداعية، اما باقى الوحدات فقد يصعب تجديدها بسبب الظروف والعقبات السابق ذكرها . بالإضافة لهذا ففى سنتان عملية الاحلال قد تم تخفيضها للحد الادنى، فقد تم تجديد ٩/١٠ الوحدات السكنية (٢٩) (٩٠٪) دون الحاجة لاحلال سكانها خلال فترة التنفيذ .

لقد تم نقل ملكية ١٥٪ من الوحدات المحددة لسكانها مما زاد عدد السكان المالك بالمنطقة وهذا يضمن الصيانة الدورية والاصلاح المستمر للوحدات المجددة مما يساعد على تجنب تدهورها مرة اخرى مستقبلاً .
اما المباني والوحدات التي يمكن تجديدها لاسباب فنية فقد تم هدمها واسبدالها بمبانى جديدة استخدم بعضها فى تزويد المنطقة بالخدمات الاجتماعية اللازمة وقد ساعد هذا على تحسين الظروف المعيشية للسكان ونتيجة لهذا فقد بدأت بعض الورش والمصانع الصغيرة فى الاستقرار بالمنطقة مما يساعد على انتعاش المنطقة اقتصادياً .

٤/٦- الخلاصة (Conclusion)

يوضح البرنامج نقطة هامة قد توئى فى كثير من برامج التحسين الى عقلية التنفيذية ويقصد بها عملية احلال السكان (The Relocation-Process) خلال فترة تجديد وتحسين وحداتهم السكنية .

المتداعية وهذا الاحلال اما ان يكون بصفة مؤقتة في حالة عدم تغيير
مسطحات الوحدات السكنية خلال تحسينها او بصفة دائمة اذا تم اضافة
بعض الوحدات السكنية المتداعية للحصول على وحدات ذات مسطح اكبر في
هذه الحالة لابد من توفير اماكن احلال دائمة ملائمة للسكان الذين يتسمون
بمج وحداتهم السكنية مع وحدات أخرى - وفي كل الاحوال فان خفض عمليات
الاحلال الى اقل قدر ممكن توءى الى سرعة تنفيذ عملية تحسين وتجديد
الوحدات السكنية المتداعية بالإضافة الى تقليل التكلفة الكلية للبرنامج.

كما يوضح البرنامج ان عملية تحسين الوحدات السكنية المتداعية في منطقة
العمل ، بالإضافة لتحسين شبكات البنية الاساسية والخدمات العامة
يؤدي لتحسين الظروف البيئية العامة لمنطقة نتائج عن ذلك ظهر بعض
الأنشطة الاقتصادية والمحال التجارية مما يؤدي الى انتعاش المنطقة اقتصاديا
ووهذه احدى ايجابيات تحسين الظروف البيئية بالمناطق السكنية المتداعية .

(General Evaluation) ٤/٢ - تقييم عام:

بعد استعراء تجربة فرنسا في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة وذلك من خلال عرض وصف تحليلي لنماذج مختارة من برامج الـ "O.P.A.H." والتي تعد أحد البرامج القومية التي تطبق في العديد من المدن الفرنسية. وتعد برنامج الـ "O.P.A.H." من أكثر البرامج شمولية، وتلacci هذه البرامج عند تطبيقها نجاحا كبيرا في معظم الأحيان، وتأثرى بنتائج مرضية.

وفيما يلى نستخلص اهم النتائج والدروس المستفادة من تجربة فرنسا في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية بصفة عامة واهم الصفات والخصائص المميزة لبرامج الـ "O.P.A.H." بصفة والتي تزيد من فرص نجاح هذه البرامج :

٤/١ متقوم الحكومة المركزية بوضع اللوائح التنظيمية العامة للبرامج وسياسات تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتداعية ، تطبيقا لمبدأ الامركرية الذي ينبع عليه القانون لموضوع عام ١٩٨٣ . وتقوم السلطات المحلية بالمدن والاقاليم المختلفة بوضع اللوائح التشريعية والتكنولوجية الازمة ، وفقا لاحتياجاتها وامكانياتها المختلفة، وتمارس الحكومة المركزية نوعا من التحكم المباشر (Direct Control) على السلطات المحلية وذلك من خلال الهيئات الحكومية المركزية ، والممثلة على المستوى المحلي للمدن والاقاليم المختلفة مثل هيئة الـ (F.A.U.) وهيئة الـ (PACT. ARIM.)

ويشارك السكان من خلال ممثليهم الاعضاء في المؤسسات والجمعيات التي تعبر عن الرأي العام، فيوضع وتنفيذ برامج التحسين ، بما يضمن ان تكون هذه البرامج معبرة عن الاولويات والاحتياجات الفعلية لسكان مناطق العمل .

٤/٢ يتم وضع مجموعة من الاهداف العامة لبرامج تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة، تلتزم بها كافة الاطراف المعنية وتعمل بجدية على تحقيقها واهم هذه الاهداف يتلخص فى الحفاظ على الاستعمالات السكنية ، خاصة بالمناطق المركزية بالمدن ، تحقيقا لمبدأ الحفاظ على كل من الكيان الاجتماعي والنسيج العمرانى القائم بتلك المناطق محسنة وترميم المباني ذات القيمة التاريخية والمعمارية والفنية ، باعتبارها جزءا لا يتجزأ من التراث القومى والحضارى ، الجدير بالحماية والرعاية. الى جانب هذا فان تحسين الاحوال المعيشية والبيئية بالمناطق المتداعية يعد أحد الاهداف الهامة على ان يساهم السكان مساهمة ايجابية وفعالة

في تنفيذ البراج التي توضع لتفيير الوضاع القائمة السائدة بتلك المناطق وتحسين
الظروف العامة لسكانها .

وفي الواقع فان في بعض الحالات يتم نقل ملكية الوحدات التي يتم تحسينها بالجهود
الذاتية لسكانها ، مما يحقق زيادة نسبة المالك بمناطق العمل ، كما يعمل على استعادة جزء
من التكاليف التي يتم انفاقها (Cost Recovery) والتي يمكن استغلالها في تحسين
المراافق والخدمات العامة بمنطقة العمل ، بما يحقق ظروف معيشية افضل لسكانها .

٤/٣/٦ تشارك كافة الاطراف المعنية في عملية تمويل البراج الموضوعة (براج اـ " OPAH " بصفة
خاصة ،) تتقىد الحكومة دعم مادى قد يصل الى ٤٠٪ من التكاليف الكلية ، من خلال هيئة
الـ " A.N.A.H " والتي تحصل على مصادر التمويل الخاصة بها من الضرائب العقارية . كما تقوم
هيئه الـ " U.A.F " بدور تمثل حوالي ٥٠٪ من التكاليف الكلية للبراج بفائدة مخففة وشروط
سداد ميسرة ، اما باقى التكاليف فيتحملها السكان المعندين (اذا سمحت بذلك امكانياتهم المادية
وتتحملها البلدية (The Municipality) .

٤/٤ يتم اجراء مسح ميداني شامل ومتكملا للتعرف على الظروف والمشاكل القائمة بمناطق العمل
عمارانيا وبيئيا واقتصاديا واجتماعيا) وبناء على المسح الميداني يتم تحديد السياسات ووضع
البرامج مع الاخذ في الاعتبار بالاحتياجات والرغبات والابلويات الفعلية للسكان ، والتي تعبر
عنها الجمعيات والمؤسسات الممثلة للرأي العام والسابق ذكرها .

كما يتم تحديد متطلبات وسائل التحسين والترميم للمباني السكنية وفقا لحالة التداعى بها
والقيمة المعمارية والتاريخية لها ويقوم بعملية التنفيذ الفنيين والخبراء المتخصصين اما في حالة
المباني العادية يتم اشتراك السكان في عملية تحسين الوحدات السكنية المتداعية بالجهود
الذاتية ، وذلك وباعطائهم الفرصة للتدريب على الحرف والمهارات الفنية اللازمة لقيامه
بال مهمة بانفسهم او تحت اشراف الفنيين المتخصصين .

٤/٥ أهمية تجنب عملية احلال السكان (خاصة الاحلال الدائم) وبصفة خاصة كبار السن ومحدودي
الدخل بعيدا عن وحداتهم السكنية ، وذلك حفاظا على الكيان الاجتماعي والوحدة والترابط القائم
بمناطق العمل ، وتوفيرا للوقت والمالي اللازم لعملية التنفيذ حيث ان تكاليف الاحلال تمثل
جزءا كبيرا من التكاليف الكلية لبرامج التحسين .

٤/٦ وجود جهاز ادارى او هيئة مسئولية عن ادارة برامج التحسين وهى فى فرنسا عبارة عن هيئة مركزية حكومية ممثلة على مستوى المحليات بالمدن والاقاليم المختلفة، تضطلع بكلفة المسئوليات الادارية لوضع وتنفيذ البرامج في مناطق العمل المختلفة، كما تتولى مسئولية تنظيم عمليات الاحلال (الموقت او الدائم) للسكان ، الى جانب توفير مصادر التمويل الازمة، قبل البدء في التنفيذ، وتعديل الجدول الزمني للعملية التطبيقية عند الضرورة كما تقوم بتوفير كافة الوسائل الازمة لتسهيل عملية التنفيذ، والتغلب على اي عقبات، بما يضمن جدية واستمرارية تنفيذ البرامج .

٤/٧ بدء العملية التطبيقية باجراء تطبيق تجربى في منطقة عمل عينية من خلال عملية رائدة (Pilot Operation) لاختيار كافة البرنامج الموضوع واساليب التحسين المقترنة والاطار التنفيذي (Implementation Framework) وبعد تقييم التطبيق التجربى يتم اجراء التعديلات المطلوبة في كل من محتويات البرنامج الموضوع (بما فيها اسلوب وتكثيف ترميم وتحسين وتجديد الوحدات السكنية المتداورة والاطار التنفيذي له، وقد يستدعي الامر اجراء تطبيق تجربى اخر قبل البدء في تطبيق البرنامج في منطقة العمل باكمالها .

٤/٨ مضروبة المتابعة الدورية والتقييم المستمر لعملية التنفيذ مما يساعد على اكتشاف الاخطاء والعيوب والعقبات والعمل على اجراء التعديلات الازمة . مما يضمن جدية واستمرارية تنفيذ البرنامج خلال الجدول الزمني الموضوع له مسبقا (في معظم الاحيان) كما يساهم في خفض التكاليف الكلية .

واخيرا يجب التأكيد على حقيقة مرونة برنامج " OPAH " (Flexibility) وقدرتها على التكيف مع الظروف المختلفة لمناطق العمل وسكنها ، وامكانية التعديل نظام التمويل الموضوع مسبقا وفقا لما تتحمه طبيعة مناطق العمل والامكانيات المادية لسكنها .

الهـام شـ

(1) See CHOBAUX J.: "Le Treatment Des Quartiers Anciens Dans Villes Francaises". Ministère De L'Urbanisme, Du Logement Et Des Transports. Avril 1984, Paris. P.7.

(٢) نفس المرجع السابق ص ٨

(٣) احد التقسيمات الادارية الرئيسية في فرنسا .

(4) Le Fonds D'Amenagement Urbain.

(5) PACT: Protection, Amélioration, Conservation, Transformation De L'Habitat.

ARIM: Association De Restauration Immobiliere.

(6) L'A.N.A.H :L'Agence Nationale De L'Amélioration De L'Habitat ..

(7) L'O.P.A.H : Les Operation Programmees De L'Amelioration De L'Habitat

(8) See CLEMENT Agnes: "Que est-ce qu'une O.P.A.H?" Les Cahiers De L'ANAH.

NO. 18. Septembre 1981, Paris. P.5.

(٩) نفس المرجع السابق . ص ٦

(10) See RAYMOND Collombet: "Que est-ce Qu'une Operation Pilote?". Les Cahiers De L'ANAH. No. 21. June 1982 , Paris. P.3.

(11) See "Quartiers Anciens, Politiques Nouvelles" Tome 2.

Paris 1980. P. 3.

(١٢) نفس المرجع السابق ص ١٠

(١٣) معظم هؤلاء المهاجرين من الجزائريين والمغاربة ، وينزح هؤلاء الى مرسيليا باعتبارها أقرب

المدن الفرنسية على ساحل البحر الابيض المتوسط للدول الواقعة شمال الساحل الافريقي، ولهؤلاء

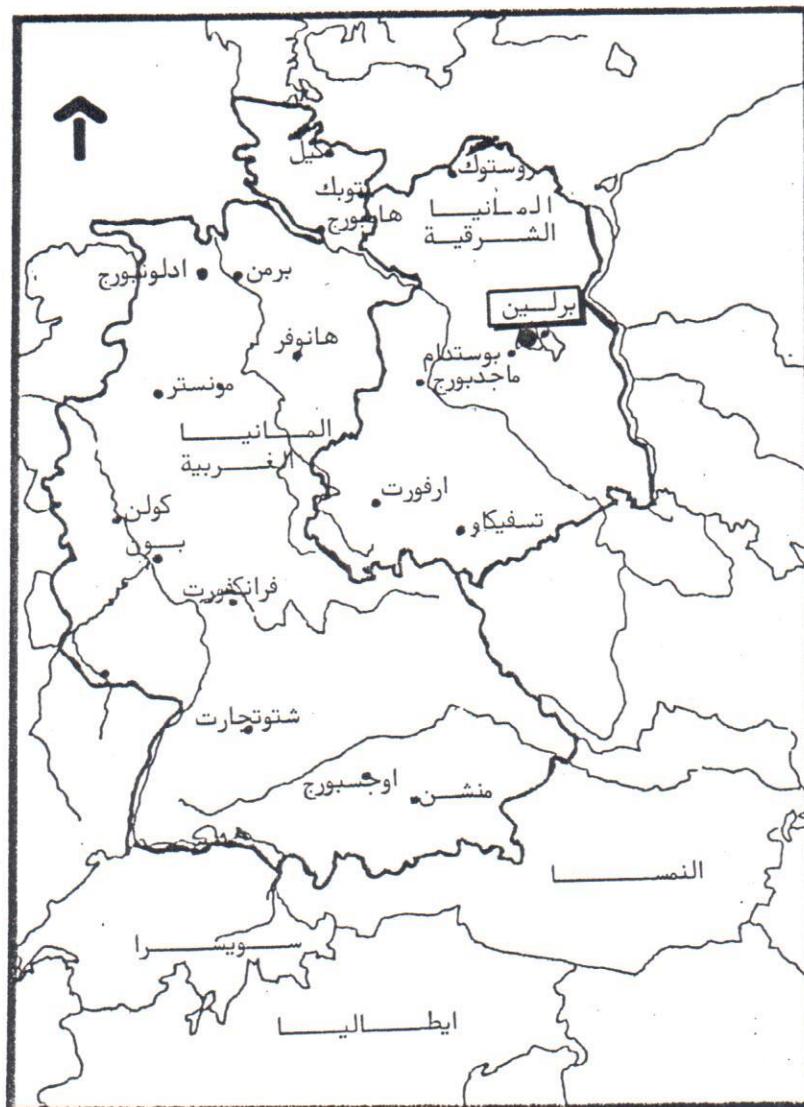
المهاجرين سلوكيات اجتماعية مختلفة عن سلوكيات الاسر الفرنسية، حيث تقيم معظم اسر

المهاجرين المكونة من حوالي ١٢ فردا في المتوسط في شقة صغيرة مكونة من غرفتين وصاله فقط ،

(١٤) نوع اخر من برامج التحسين ، والتي كانت تطبق في فرنسا قبل ظهور برامج ال " O.P.A.H. "

- (15) See VAUGHAN Liliane: "Marseilles, L'O.P.A.H du Panier"
les Cahiers De L'ANAH No. 20. Mars 1982, Paris. P.19.
- ٢١) نفس المرجع السابق . ص ٢١
- (17) See RUDMAN Anita: "Lyon, Matiniére-Tolozan, Grande
Hauteur et Plafonds Chauffants". Les Cahiers De L'ANAH,
No. 18. Septembre 1981, Paris. P. 28.
- ٢٩) نفس المرجع السابق ص ٢٩
- ٢٨) نفس المرجع السابق .
- (20) See LEBEL Jean-Claude: "Fougères, Ville-Haute, La
Reduction Des Coûts". Les Cahiers De L'ANAH No. 18.
Septembre 1981, Paris. P. 24.
- ٢١) نفس المرجع السابق
- ٢٥) نفس المرجع السابق ص ٢٥
- ٢٣) نفس المرجع السابق .
- ٢٦) نفس المرجع السابق ص ٢٦
- ٢٥) نفس المرجع السابق .
- (26) See "Dunkerque, Basse-Ville, Sauvée De la Guerre et Du
Bulldozer". Les Cahiers De L'ANAH. No. 18. Septembre
1981, Paris. P. 17.
- ١٨) نفس المرجع السابق ص ١٨
- ٢٨) نفس المرجع السابق
- ٢٩) نفس المرجع السابق
- (٣٠) سيتم ايفاح هذه النقطة بالتفصيل عند تقييم تجربة المغرب في مجال تحسين بيئه المجتمعات
العمانية المتهالكة، وخاصة برنامج التحسين الذي تم تطبيقه في مدينة "الرباط - سالية".

الفصل الخامس : تقييم بعض تجارب المانيا الغربية في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية
المتهالكة .



شكل (١٤)

المانيا الغربية لمدينة التي يتم تقييم احدى تجارب التحسين بها
المانيا الغربية •

الفصل الخامس: تقييم تجربة المانيا الغربية في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة:

تمهيد:

أدى تقسيم المانيا الى مجموعة من المقاطعات الفيدرالية الى النمو المتساوی لمجموعة المدن المنتشرة عبر تلك المقاطعات المتفرقة، وبالرغم من المحاولات المستمرة من قبل السلطات الحكومية خلال القرن السابق لتحقيق مركزية السلطة (كما حدث في عصر فريدریک العظيم في القرن الثامن عشر وفي عصر بسمارك لاتحاد الجermany في القرن التاسع عشر واخيراً في عصر هتلر والرايخ الثالث في النصف الاول من القرن العشرين) بقيت المدن في المانيا تتمتع باستقلالية وذاتية الحكم بعيداً عن سلطة الحكومة المركزية بالعاصمة.^(١) وحتى الان تتكون جمهورية المانيا الفيدرالية (الغربية) من مجموعة من المدن المستقلة في وظائفها وتتم ادارتها بواسطة السلطات المحلية بكل منها.^(٢)

وتقسيم المانيا الى مجموعة من المقاطعات المستقلة والمدن يقابله تقسيم في تخصصات السلطات المحلية بكل منها . ويعتبر دور السلطات الفيدرالية محدوداً للغاية فيما يتعلق بوضع سياسات التنمية الحضرية وال عمرانية للمدن ، وخاصة فيما يتعلق بسياسات التجديد الحضري للحياة والمناطق المختلفة والمتداعية بها . ويقتصر دور الحكومة الفيدرالية على سن مجموعة من القوانين واللوائح التنظيمية الخاصة بتنظيم عملية حصول السلطات المحلية بالمدن والمقاطعات على الدعم المادي المقدم من قبل السلطات الفيدرالية المركزية وتعتبر السلطات المحلية بالمدن والمقاطعات الالمانية مسؤولة تماماً عن وضع اللوائح التشريعية والتنفيذية الخاصة بها لتسهيل تطبيق سياسات التجديد الحضري وفيها يتعلق بحماية وصيانة وترميم المباني والمناطق التاريخية فان وضع وتنفيذ السياسات الخاصة بها يعتبر احدى مسؤوليات السلطات المحلية للمدن والمقاطعات الالمانية .^(٣)

وقد نشأ مفهوم التطوير والتحسين الحضري للمناطق السكنية المتهالكة والمتدورة عمرانياً في المانيا الغربية في بداية السبعينيات.^(٤) ومفهوم التطوير الحضري بمعناه الحالى المطبق في المانيا يقوم على تطوير وتحديث المناطق السكنية والاحياء القديمة داخل المدن بدون اخلائها من السكان ، او الحفاظ على الكيان الاجتماعى القائم بتلك المناطق وتحسين حالة المباني السكنية والخدمات والمرافق العامة والاساسية مع احياء الانشطة الاقتصادية القائمة بتلك المناطق و توفير اماكن عمل وفرص عمالية جديدة للسكان ، بما يتيح تحسين الظروف الاقتصادية ومستوى الدخل لسكان تلك المناطق .

وقد نشأ هذا المفهوم الحديث للتطوير الحضري للمجتمعات العمرانية المتهالكة كنتيجة حتمية لفشل سياسات التطوير والتجديد السابق والتي كانت تقوم بهدم الاحياء السكنية المتهالكة والمتداعية واحتلال سكانها في مناطق اخرى ثم اعادة بناء المناطق القديمة واقامة العمارات والمباني السكنية الجديدة المرتفعة لتحقيق الاستغلال الامثل للاراضي بتلك المناطق ، ونتج عن تطبيق هذه السياسات الخاصة أخلاًً عدد كبير من السكان من المناطق المتهالكة واحتلالهم في تجمعات عمرانية نمطية وغير اقتصادية، ثم اتساعها على حدود الكتلة العمرانية للمدن القائمة وخاصة العاصمة "برلين" التي تأثرت بوجه خاص بتطبيق سياسات الهدم والاحتلال للمناطق القديمة بها خاصة المناطق المركزية وكان الهدف من تطبيق هذه السياسات تحقيق كفاءة الاستغلال الامثل للقيمة الاقتصادية المرتفعة للاراضي بالمناطق المعنية على حساب الاستعمال السكني الحالى وقد اذت معارضه الرأى العام وانتقاده للآثار السلبية والضارة الناجمة عن سياسات التجديد بمفهومها السابق وبالاضافة لعدم توافر مصادر التمويل الكافية الى فشل هذه السياسات واتجاه المخططون الى البحث عن بديل اخر أكثر واقعية واقتصادية في التعامل مع المناطق العمرانية المتهالكة . (٥)

وقد مررت سياسة التطوير الحضري وتحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة في المانيا بستة مراحل رئيسية تتلخص فيما يلى:- (٦)

المراحل الاولى - من عام ١٩٤٥ - ١٩٤٨م: التخلص من اثار الهدم والتدمير بعد الحرب واعادة

البناء

عندما اقتربت الحرب العالمية من نهايتها ووضحت حقيقة انهزام المانيا في الحرب اعلن هتلر مقولته الشهيرة بأنه لن يتم تسليم اي مدينة للعدو قبل ان تتحول الى كتلة مدمرة . وقد تحولت هذه المقوله الى حقيقة واقعة خاصة في مدينة "برلين" ، حيث تم تدمير اكثر من ٣٥٠٠٠٠ وحدة سكنية ، كما لحقت الخسائر باكثر من ٤٠٠٠٠ وحدة اخرى . وبعد ان وضعت الحرب اوزارها بدأ المخططون في محاولة ازالة اثار الدمار وال الحرب الذي لحق بالعديد من المدن الالمانية وخاصة المناطق المركزية بها نتيجة للحرب والتدمير . وعلى هذا فقد اتسمت هذه المرحلة باعادة بناء الاحياء التي دمرت خلال الحرب وازالة اثار الخراب والخسائر التي لحقت باحياء ومناطق أخرى . (٧)

المراحل الثانية - من عام ١٩٤٩ - ١٩٦١ : اعادة بناء المدينة "برلين" العاصمه كرافده على الغرب:

في نهاية هذه المرحلة ، وفي عام ١٩٦١ وبعد اقامه سور "برلين" الشهير نشطت عملية اعادة البناء في العاصمه الالمانية ، وتم بناء العديد من الوحدات السكنية الاقتصادية والمنخفضة

الإيجار لتناسب مع امكانيات اغلبية السكان من محدودي الدخل ، والقادمين للإقامة بوسط المدينة بحثاً عن فرص أفضل للعمل . ونظراً لسوء الاحوال الاقتصادية والاجتماعية لهؤلاء السكان - ومعظمهم من العمال المهاجرين الفقراء من الاتراك بصفة خاصة - تحولت هذه المناطق بالتدريج إلى مناطق متدايرة ومتهاكلة ، تعانى من العديد من المشاكل العمرانية والبيئية ، واهمها ارتفاع معدل التزاحم في الوحدات السكنية وعدم كفاءة الخدمات والمرافق العامة وسوء الاحوال الاقتصادية للسكان المتسببة عن ارتفاع معدلات البطالة وقلة فرص العمل المتاحة بمنطقة وسط المدينة .^(٨)

المراحلة الثالثة من عام ١٩٦١ - ١٩٧٣ : تطوير مدينة برلين من خلال بناء تجمعات

عمانية تابعة على اطراف المدينة:

بدأ في هذه المرحلة تخطيط واقامة المدن التوابع والضواحي الكبيرة على اطراف المدن القائمة وبصفة خاصة العاصمة "برلين" وواكب ذلك اقامة شبكات الطرق الحديثة والسرعة لربط هذه المدن التوابع بالمدينة الام "برلين".^(٩)

وقد كان المنهج المتبوع في تلك الفترة يتمثل في اتجاهين اساسيين . الاتجاه الاول كان يقوم على اساس اقامة الوحدات السكنية النمطية سابقة التجهيز في تجمعات سكنية كبيرة اقتصادياً او منخفضة الإيجار يتم تأجيرها لسكان المناطق المركزية من محدودي الدخل التي تم اخلاؤها تمهيداً لهمها ، وكانت هذه الوحدات تقام بالمدن التوابع الجديدة لتوفير فرض عاملة كافية بها لاستيعاب الاعداد الكبيرة من السكان ، مما شكل عيناً مضاعفاً على شبكات الطرق بين المدينة الام (برلين) والمدن التوابع ، الازدياد حجم الحركة اليومية للسكان الدين يعملون بالعاصمة ويقيرون بالمدن التوابع على اطرافها^(١٠)

اما الاتجاه الآخر فقد كان يقوم على اساس بناء مجموعة من الوحدات السكنية بضواحي المدينة "برلين" تستخدم كوحدات احلال السكان المناطق المركزية القديمة التي يتم اخلاؤها تمهيداً للالزالتها واقامة المباني الجديدة والمعماريات السكنية المرتفعة التي تضم الوحدات الفاخرة ومباني المكاتب . وقد تم تمويل المساكن الجديدة بمناطق الضواحي باعانت حكومية تغطي اسعار الاراضي ومواد البناء على اساس ان توفر هذه الوحدات السكنية بآيجارات مرتفعة تزيد كثيراً عما كان يدفعه السكان في وحداتهم السكنية بوسط المدينة . وكانت الفكرة الاساسية من رفع الايجارات مبنية على اساس ان يقوم الساكن بتسدید ثمن الوحدة السكنية على اقساط شهرية في صورة ايجارات مرتفعة ، لكن تستطيع الحكومة استرداد ما أنفقته لاقامة هذه الوحدات السكنية . وقد اثبت هذا التفكير خطأه ، حيث لم يتمكن العديد من السكان في المناطق الجديدة (وغلبهم من محدودي الدخل) من تحمل

وقد ازدادت حدة المعارضة والنقد لهذه المناطق السكنية الجديدة نتيجة لارتفاع اسعار ايجارات الوحدات السكنية بها وسوء حاله البنية الاساسية وبعدها عن مناطق العمل بالمدينة الام، بالإضافة للآثار الاجتماعية السيئة الناجمة عن هدم المناطق السكنية القديمة بمنطقة وسط المدينة.

وقد اتجه الكثير من الاسر مرتقبة الدخل الى ترك المناطق السكنية الجديدة الاخذة في التداعي والعودة مرة اخرى للسكن بمنطقة وسط المدينة، وقد ادى هذا الى ظهور الاتجاه للبحث عن اسلوب جديد وواقعي لتحسين وتحديث المناطق السكنية المتداعية بوسط المدينة، يقوم على مبدأ المشاركة الكاملة للسكان في كل من مرحلتي اتخاذ وتنفيذ القرارات وذلك من خلال مؤسسات عامة ممثلة للرأي العام للسكان، مع توفير القدر المتأهل من الاعانات المالية الحكومية لتمويل وتنفيذ هذه السياسات المقترنة.^(١٢)

وبعد من ١٩٧٩ تم تحديد ثلاثة درجات من التحسين والتحديث للمناطق السكنية المتداعية بوسط المدينة تتمثل في :-^(١٤)

١ - التطوير والتحسين الادنى (Minimum Rehabilitation) ويتم باجراء ادنى حد من الاصلاحات والتحسينات بالوحدات السكنية المتهالكة وتبلغ تكاليف هذه الاصلاحات حوالي ٣٠ الى ٥٠ % من التكاليف المماثلة لانشاء وحدة سكنية جديدة.

٢ - التطوير والتحسين الخاص (Special Rehabilitation) ويتم اجراء كافة الاصلاحات والتحسينات اللازمة للوحدة السكنية من طلاء الحوائط وتغيير التركيبات الصحية والكهربائية وتوفير التدفئة المركزية وغيرها، وتبلغ تكاليف هذه الاصلاحات حوالي ٢٠٪ من تكاليف انشاء وحدة سكنية جديدة.

٣ - تحسين وترميم المباني والوحدات السكنية ذات القيمة التاريخية والفنية والمعمارية وتعتبر هذه النوعية من الاصلاحات مرتقبة التكاليف، حيث تمثل في قيمتها ١٠٠٪ او اكثر مما يتكلفه انشاء وحدات سكنية جديدة.

وفي عام ١٩٧٨ تم وضع نظام تمويل خاص يقوم على توفير ٦٩ مليار مارك الماني لدعم وتحديث حوالي ٢٠٠٠ وحدة سكنية في حوالي ٢٠ سنة، وتم الغاء هذا البرنامج في عام ١٩٨٠ لصعوبة تفيذه، فقد كان موجهاً بصفة خاصة لمساعدة ودعم المالك الحالين للوحدات السكنية او الراغبين في تملك الوحدات السكنية بعد تحسينها، وتسبب ارتفاع ايجارات تلك الوحدات السكنية الى ضرورة اخلاق اعداد كبيرة من السكان المستأجرين لعدم قدرتهم على سداد الايجار المرتفع والذي لا يتناسب مع مستوى الدخل المحدود للغالبية العظمى لوءلاء السكان.^(١٥)

الإيجارات المرتفعة للوحدات السكنية ، وعجز الكثير منهم عن سداد الأقساط الشهرية في مواعيدها المحددة . (١١)

وقد عارض الرأي العام المتمثل في السكان السابقين للحياة المتداعية بالمناطق المركزية والمخططون على حد سواء فكرة ترحيل السكان من وحداتهم السكنية بوسط المدينة تمهدًا لازالتها وأحلالها بالوحدات السكنية الفاخرة ومباني المكاتب . وفي كثير من الاحوال كانت هذه الوحدات تترك خالية لفترات طويلة ثم يتم هدمها .

وقد كان آخر هذه المقترنات برنامج الاحلال والتجديد المقترن من قبل (Berlin House Of Representatives) في عام ١٩٥٩ ، والذي كان يشمل مقترنات لازالة مجموعة من المباني السكنية تأوي حوالي ١٥٠٠٠ ساكن بالمنطقة المركزية للعاصمة " برلين " ، بالإضافة للكثير من المحلات والورش الصغيرة للحرفيين وغيرهم ، كانت مهددة بالازالة مع مثيلتها من المباني السكنية . وكان هذا البرنامج يعني ضرورة البحث عن مأوى لهؤلاء السكان الذين كان مقرراً أخلاقاً مبانيهم خلال فترة لا تتعدي الثلاث سنوات .

وقد رأى المخططون والسكان معاً مدى الإجحاف الذي يمثله هذا البرنامج الذي يهدف إلى تدمير الطابع الأصلي العماني للمنطقة المركزية بالإضافة إلى هدم البنية الاجتماعية لسكنائها . وروى أن هذه الطريقة في التجديد لا تصلح كمخطط للتطوير الحضري للمناطق المركزية المتداعية ضد رغبات السكان وتفصيلهم للبقاء بمبانيهم بعد تجديدها وتحسينها .

وقد أدت معارضة السكان والمفكرون والمخططون لسياسات وبرامج هدم المناطق السكنية المتداعية بوسط المدينة وأحلال سكانها بالوحدات السكنية المقاومة إما في المدن التوابع أو في مناطق الضواحي إلى توقف هذه البرامج نهائياً وفي عام ١٩٧٤ قرر مجلس الشيوخ بمدينة " برلين " ضرورة البحث عن أسلوب جديد لتحسين وتطوير المناطق السكنية المتداعية بوسط المدينة . وبناءً على هذا القرار قام المخططون بوضع الأفكار الأولية لسياسات وبرامج التطوير الحديثة ، واجراء الدراسات الاقتصادية الضرورية للمقارنة بين تكاليف تطبيق هذه السياسات المقترنة وبين تكاليف إنشاء الوحدات السكنية الجديدة سواءً بالمدن التوابع أو بمناطق الضواحي . (١٢)

المراحل الرابعة - من ١٩٧٤ - ١٩٨٠ :-

ظهر واضحًا في خلال هذه الفترة عدم جدوى الاستمرار في بناء المدن التوابع والجماعات العمرانية على اطراف المدينة ، سواءً من الناحية الايديولوجية او الاقتصادية او الاجتماعية او السياسية

ونتيجة لفشل هذه المجموعة المتتالية من سياسات تحسين وتطوير المناطق السكنية المتداعية أصبحت هناك حاجة ملحة واضحة لوضع سياسة جديدة تهتم أكثر بالسكان وانفسهم وبنطوير المناطق السكنية المتداعية بطريقة اكثر واقعية، على ان يكون للسكان حرية ابداء الرأي، والمشاركة في اتخاذ القرارات الخاصة بوضع وتنفيذ برامج التطوير والتحسين لمناطقهم.

المرحلة الخامسة ابتداء من عام ١٩٨٠ : التطوير الحضري المتأني والمتردج للمناطق السكنية

Careful Urban Renewal المتداعية

انطلاقاً من مبدأ تبني فكر جديد لتطوير وتحسين المناطق السكنية المتداعية والمتهاكلة تم اقتراح الاسلوب الجديد والمعنوي بالتطوير الحضري المتأني (Careful Urban Renewal) وقد تمت الموافقة الرسمية والسياسية على هذا الاسلوب الجديد للتطوير الحضري بواسطة السلطات الحكومية المسئولة في عام ١٩٨٢ وتمت موافقة هيئة ممثلى الاسكان . (House of Representatives) في عام ١٩٨٣ . (١٦)

وتتلخص اهم اهداف برامج التطوير الحضري المتأني فيما يلى :

- ١ - ان يقوم المخطط بوضع برامج التجديد الحضري للمناطق السكنية المتداعية بالمشاركة مع سكان المناطق واصحاب الاعمال بها، وتتفذ بمساهمة هؤلاء مع الفنيين الحكوميين بالجهود الذاتية . كما يجب التقليل من عمليات هدم المباني المتداعية الى اقل حد ممكن .
- ٢ - يجب ان تتم موافقة السكان واصحاب الاعمال بمناطق العمل على كافة مقترنات واهداف برنامج التطوير قبل البدء في التنفيذ .
- ٣ - يجب الحفاظ على الطابع الاصلي لمنطقة العمل ، ومحاولة كسب ثقة السكان في امكانية استعادة المجاورة السكنية التي يقيمون بها لحالتها الاصلية قبل تداعيها . كما يجب ترميم واصلاح اي عيوب في المباني بدون تأخير .
- ٤ - ان يتم اجراء التعديلات المقترنة على تصميمات الوحدات السكنية بهدف السماح بوجود انشطة جديدة واستعمالات افضل للفراغ السكني الذي يتم تجديده .
- ٥ - يجب ان يتم تجديد وتحسين الوحدات السكنية او المباني بطريقة تدريجية - (Step By-Step) على ان تسمح طريقة العمل بامكانية اجراء تحسينات أخرى مستقبلاً عند توفر امكانيات مادية افضل للسكان .

- ٦ - يجب ان يتم التجديد للمباني دون الحاجة لهدم بعضها ، مع اضافة الحدائق في الاقنية الداخلية وتحسين الواجهات الرئيسية للمباني دون المساس بطابعها المعماري الاصيل .
- ٧ - يجب تحسين وتطوير الخدمات العامة والطرق والميادين والمناطق المفتوحة والخضراء في المنطقة، بالإضافة لتزويد المنطقة بما ينقصها من هذه الخدمات.
- ٨ - ضمان احقيـة السـكـانـ فـيـ المـشـارـكـةـ فـيـ الـاـعـدـادـ وـالـتـخـطـيـطـ وـالـتـنـفـيـذـ لـبـرـامـجـ التـطـوـيرـ الحـضـرـىـ .
- ٩ - يجب عرض محتويات البرنامج قبل تنفيذه على السكان المعنيين لاستطلاع آرائهم ومقترناتهم، والتأكيد على أهمية مشاركة ممثلي السكان الرسميين مع المخططين في كافة مراحل عملية التطوير .
- ١٠ - يجب توفير مصادر التمويل اللازمة للبرنامج قبل البدء في التنفيذ مع تحديد اوجهة انفاق هذه الاموال وفقاً لبرنامج زمني محدد .
- ١١ - يجب ادارة مشروعات وبرامج التطوير وبطريقة جديدة، مع توفير الكفاءات الادارية المتخصصة في هذا المجال لتضطلع بمسؤوليات العملية التنفيذية .
- ١٢ - يجب وضع كافة الضمانات لبدء تنفيذ هذه النوعية الجديدة من برامج التطوير فور الموافقة الرسمية على الجوانب القانونية والتنظيمية لها وذلك لتجنب النقد الموجه لبرامج التجديد باساليبها السابقة (الهدم والاحلال) .

٦/٥ – اهداف تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة في المانيا :

وفيما يختص بتحديد الاهداف المرجو تحقيقها من خلال تطبيق سياسات تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة فان عدم مسؤولية الحكومة الفيدرالية عن وضع وتنفيذ هذه السياسات ادى الى ان يقتصر دورها على اقتراح مجموعة من التوصيات الخاصة باهداف التخطيط العمراني لمناطق الحضر والريف بصفة عامة والتى تعانى من عديد من مشاكل النمو العمرانى بها .

ومن اهم المشاكل التى تتجسد عن تركيز معظم الوظائف والخدمات فى المناطق الحضرية ارتفاع اسعار الاراضى و مشاكل الزيادة السكانية المضطربة وعدم كافية الوحدات السكنية لاعداد السكان المتزايدة ، بالإضافة الى بعد المناطق السكنية عن العمل نتيجة لتركيز معظم الاجهزة والهيئات الحكومية بالمناطق المركزية بالمدن ، بالإضافة لتركيز معظم المحلات التجارية ومبانى الخدمات العامة والخاصة وغيرها بقلب المدن وينجم عن هذا ايضا العديد من مشاكل ازدحام الطرق بالمرور نتيجة لحركة السكان اليومية من مناطق اقامتهم بضواحي وأطراف المدن الى وسط المدينة سواء للعمل او الشراء او لقضاء الاعمال الخاصة بهم .

وعلى هذا فان المقترنات الخاصة باهداف سياسات اعادة تخطيط وتنظيم الاستعمالات بالمناطق المركزية بالمدن تتلخص فيما يلى: (١٨)

أ) تحجب تركيز كافة الاستعمالات والوظائف في مركز واحد رئيسي بقلب المدن ، وانتشار فروع

لهذه الاستعمالات بالمراکز الفرعية بالاحياء المختلفة .

ب) نقل الانشطة والاستعمالات المسبيبة للضوضاء وتلوث البيئة من المناطق المركزية الى مناطق خاصة بها بالضواحي .

ج) وقف هجرة السكان من ذوى الدخول المتوسطة والمرتفعة من وسط المدينة لمناطق الضواحي والذى ينتج عنه تغيير التركيب السكاني والديموغرافي للمناطق المركزية والتي لا ينتمى بها غالبا الا السكان من محدودى الدخل .

د) الحد من عدد السيارات المارة عبر المناطق المركزية، مع عدم السماح بوجود حجم من الحركة والمرور الآلى بشبكات الشوارع يتخطى طاقتها الاستيعابية .

وتؤكد السلطات المركزية الفيدرالية على اهمية اخذ النقاط التالية في الاعتبار عند وضع وتنفيذ

سياسات النمو الحضري للمدن بصفة خاصة:-

أ) تحسين الظروف البيئية وال عمرانية للمناطق المختلفة بالمدن وسكانها .

ب) اهمية مشاركة السكان في عملية اعداد و تخطيط و تنفيذ السياسات المختلفة التي تؤثر

تأثير مباشر على حياتهم وخاصةً سياسات التجديد الحضري للمناطق المتخلفة والمتدنية.

ج) تطوير اللوائح والقوانين التشريعية المرتبطة بسياسات التخطيط العمراني.

د) التكامل بين عملية وضع سياسات الإسكان وسياسات التخطيط العمراني للمدن بصفة عامة.

هـ) الاعداد لخطيط وتنفيذ مجموعة من البرامج الرائدة في مجال التجديد الحضري للمناطق السكنية المتخلفة والمتدنية بالمدن، وقد تم بالفعل اختيار ١٩ مدينة وقرية المانية

في عام ١٩٢٣ لبدء تطبيق هذه البرامج الرائدة بها.

٤/٥ - تمويل برامج تحسين بيئات المجتمعات العمرانية المتهالكة في المانيا الغربية:

يتم تمويل برامج تحسين بيئات المجتمعات العمرانية المتهالكة في المانيا الغربية مشاركةً بين الحكومة والسكان المعندين في مناطق العمل، وتقدم الحكومة دعم مادي يبلغ حوالي ٤٥ إلى ٧٠٪ من التكاليف الكلية للسكن بصفة فردية، على أن يتتحملوا باقي التكاليف من مصادرهم المالية الخاصة. كما تقوم الحكومة بتقديم دعم مادي لاتحادات السكان المستأجرين (Tenants Cooperatives) وللملوك العقاريين والمباني السكنية في المناطق المتدنية تصل إلى حوالي ٨٠٪ من التكاليف الكلية لتحسين الوحدات السكنية المتدنية وفقاً لشروط خاصة سيرد ذكرها تفصيلاً فيما بعد.

ويتم تقييم تجربة المانيا الغربية في مجال تحسين بيئات المجتمعات العمرانية المتهالكة من خلال عرض نموذج لاحد برامج التجديد الحضري المتأني (Careful Urban Renewal) في حي "كرويتزبرغ" بمدينة "برلين".

٤/٥ - برنامج التجديد الحضري المتأني في حي "كرويتزبرغ" بمدينة "برلين":

(Careful Urban Renewal in Kreuzburg in Berlin).

يعتبر حي "كرويتزبرغ" واحداً من أحياء المنطقة المركزية القديمة بمدينة "برلين"، وقد تأثر هذا الحي بشدة بالآثار السلبية الناجمة عن تطبيق مشاريع التجديد بالهدم والاحلال للمناطق السكنية المتدنية بقلب مدينة "برلين" في فترة الستينيات. وقد أصاب الحي من التدمير بسبب تلك البرامج أكثر مما أصابه من تدمير بسبب الحرب العالمية الثانية وأقامة حاجز التقسيم الشهير الذي أقيم في عام ١٩٦١ والذي أدى لفصل الجزيئين الشرقي والغربي للعاصمة "برلين".

ولم تكن تلك البرامج إلا كارثة المت بالحي وسكانه ومبانيه وقد كان من رأي السكان أن مشاريع وبرامج التجديد بالهدم والاحلال ماهي إلا عمليات تدمير مستمرة بالحي وليس تطويراً له. وقد ادت

المعارضة المستمرة من قبل السكان والمخططين معاً لهذه النوعية من برامج التجديد الحضري إلى ايقاف هذه البرامج كلية . وبذلت الحكومة الألمانية في البحث عن اسلوب جديد لتحسين وتحديث الاحياء والمناطق السكنية المتداعية بقلب المدينة .

وفي عام ١٩٧٩ تم انشاء هيئة المعارض القومية في مدينة برلين وكل إليها مهمة اعداد معرض (مؤتمر) دولي للمباني (International Building Exhibition "I.B.A") بعرض موضوع مركز المدينة مكان للمعيشة (The inner city as a place to live) وقد قامست الحكومة الفيدرالية الالمانية بانشاء هذه الهيئة كمؤسسة محلية بمدينة برلين مسؤولة عن عرض نماذج معمارية ممثلة للتراث القومي في المدينة المقسمة برلين والتي تتميز بطابع فني خاص بالإضافة للتعرف على العيوب والمشاكل التي يسببها التطوير العمراني الحديث للمناطق القديمة بالمدن وكان مقرراً ايضاً ان تتولى هذه المؤسسة القيام باصلاح وترميم وتجديد بعض الاحياء القديمة في قلب المدينة بعيداً عن الروتين الحكومي المعتمد ، ومن بينهما منطقة "لوبزن شتاد" بحي (كروتيزبيرج) .^(٢١)

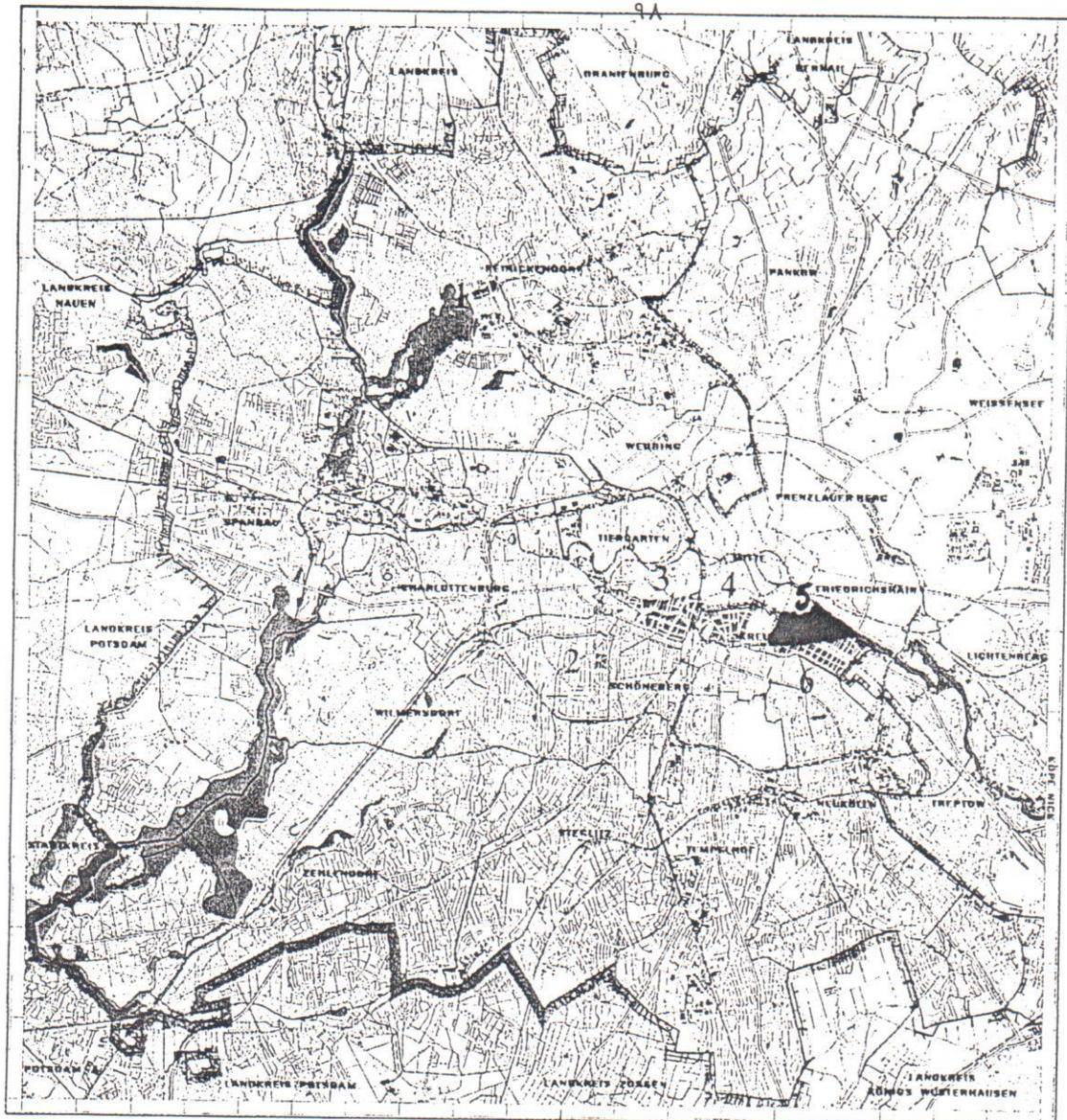
٥/٣/١ - خصائص منطقة العمل :

تعد منطقة "لوبزن شتاد" من مناطق الامتداد لمدينة "برلين" والتي يرجع تاريخ انشائها إلى اواخر القرن التاسع عشر، وتجمع المنطقة بين الاسكان والصناعة الخفيفة وقد تأسّم تدمير أجزاء كبيرة من مبانيها خلال الحرب العالمية الثانية. كما تم تدمير أجزاء أخرى بسبب برامج التجديد بالهدم والاحلال بالإضافة إلى أنه تم إزالة بعض مباني المنطقة لتجديده وتطوير شبكات الطرق بما يتلاءم مع حركة المرور الثقيلة في العصر الحديث.^(٢٢) شكل رقم (١٥)
وقد كانت المنطقه اساساً بين مناطق اسكان الحلقة العاملة في بداية الستينيات وفي بداية الثمانينيات بدأ التركيب السكاني للمناطق المركزية بصفة عامة ومن بينها منطقة "لوبزن شتاد"^(٢٣)
يتغير ليصبح كما يلى:-

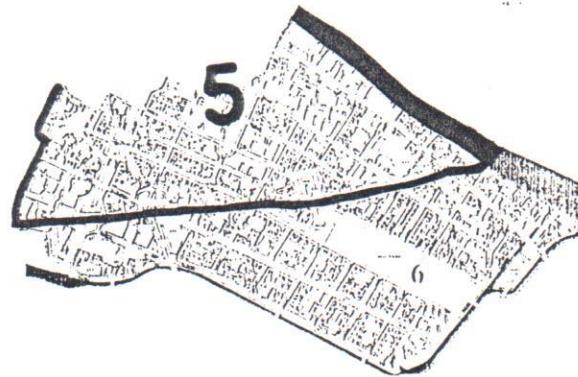
١) حوالي ٢٥٪ من السكان من الالمان من محدودي الدخل ، الذين لا يستطيعون مغادرة المنطقه لسكن باحياً آخر .

ب) اكثر من ٥٠٪ من السكان من المهاجرين الاتراك الذين وفدوا للسكنى بالمنطقة لرخص ايجارات الوحدات السكنية ولا يفكرون في مغادرتها للإقامة بمنطقة أخرى .

بالنسبة لاعمار سكان المنطقة فان حوالي ٢٥٪ من السكان من الشباب صغار السن (الالمان) الذين انتقلوا حديثاً للمنطقة بحثاً عن فرص عمل بمنطقة المركز لتحقيق مستويات معيشى افضل ، بينما حوالي ٥٠٪ من سكان المنطقة من كبار السن واغلبهم مسنون



شكل (١٥)



منطقة العمل "لويشتاد" بمدينة برلين الغربية المدن التي تم تطبيق
برنامج " التجديد الحضري المتأني " بها .

المتوسط لمدينة "برلين"	"المتوسط بمنطقة "لوبين شتاد"	
١٣٩٩ مارك / شهر	٦٩٠ مارك / شهر ٤٤٠ مارك / شهر <hr/> ٤٧٤ مارك / شهر	المان مهاجرين متوسط دخل الفرد / شهر
٢٣٧٨ مارك / شهر	١٤٤٩ مارك / شهر ٢٠٢٣ مارك / شهر <hr/> ١٨٤٢ مارك / شهر	المان مهاجرين متوسط دخل الاسرة / شهر
٣١٩ شخص / اسرة	٢١ شخص / اسرة ٦٤ شخص / اسرة <hr/> ٣١٩ شخص / اسرة	المان مهاجرين المتوسط العام متوسط عدد افراد الاسرة
٢٣٧ / شخص	٢٣٦ / شخص ٢١٢ / شخص <hr/> ٢٣٦ / شخص	المان مهاجرين المتوسط العام متوسط المسطح السكني / شخص

() جدول رقم

المقارنة بين منطقة لوبين شتاد ومدينه برلين من حيث مستويات الدخل مسطحات الوحدات السكنية
ومتوسط عدد افراد الاسره .

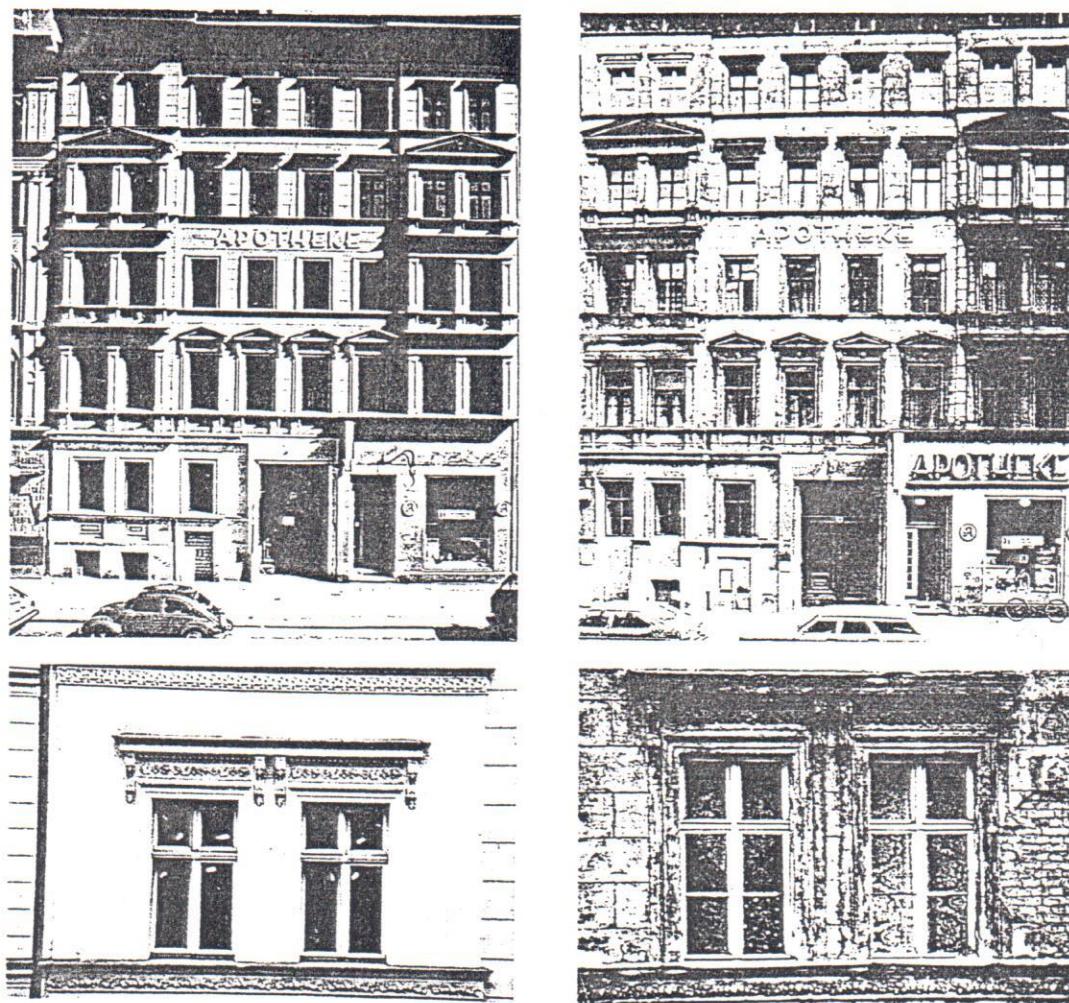
أ) الحفاظ على تكوين البلوك السكى :

ولتحقيق هذا فقد تم هدم اجزاء بسيطة جدا من المباني التي يجري تجديدها . وقد كان الحفاظ على المباني السكنية القديمة المنخفضة الارتفاع بحالتها وبإعداد السكان الكبيرة بها (كثافات عالية) تحقيقا لرغبة السكان في البقاء بوحداتهم السكنية المنخفضة الايجار بالرغم من الكثافات السكانية العالية بالمنطقة . ولهذا فقد قرر البرنامج البقاء على المنطقة كما هي و لتحقيق مبدأ الحصول على وحدات سكنية جديدة لتحقيق كثافات منخفضة الى حدما قد تم بناء بعض المباني السكنية في داخل اجزاء من الاقنية الداخلية للمساكن القائمة . بالإضافة لهذا فقد تم ضم بعض الوحدات السكنية الحالية التي لا تحتوى على خدمات (مطبخ ودورة مياة) الى بعضها للحصول على وحدات ذات مساحات اكبر شاملة فراغات الخدمات . وقد تم تحويل الاقنية الخلفية الى حدائق ومساحات خضراء لينتفع بها السكان ، كما تم تحويل المحلات والورش السابقة (الخالية والمتداعية) بعد تجديدها الى فراغات تخدم المجتمع ككل (خدمات اجتماعية)

ب) التجديد والتحديث للمنطقة:-

تم تجديد ١٥٠٠ وحدة سكنية في نهاية عام ١٩٨٥ (بدأ التنفيذ عام ١٩٨٣) مع الاخذ في الاعتبار برغبات ومقترنات السكان فيما يخص المقاييس والمعايير المستخدمة (Standards) وقد تم الحفاظ على حوالي ٩٥٪ من عدد السكان الأصليين بالمنطقة ، بناءً هؤلاء السكان بقوا أساساً بوحداتهم السكنية الأصلية بعد تجديدها ولم يتم إخلائهم ونقلهم إلى وحدات أخرى مجددة كما حدث للبعض الآخر . ٠٠ شكل رقم (١٦)

وقد بلغت تكلفة تجديد الوحدة السكنية ما يعادل ٤٥٪ فقط من التكاليف المماثلة في حالة الحاجة لبناء وحدة سكنية جديدة وقد تم زيادة ايجار الوحدة المجددة بمعدل ١٥٪ من الايجار الأصلي لها . وقد تم تجديد المحلات والورش الخالية والمهدمة واعادة تأجيرها لاصحابها او لحرفيين اخرين راغبين في ممارسة نشاط تجاري بالمنطقة .



بعد البرنامج———ج

قبل البرنامج

شكل (١٦) واجهات المباني المتدهلة — قبل وبعد الترميم •

الحالين للماعاش من محدودى الدخل الذين اقاموا طويلا بالمنطقة وارتبطوا بها لاسباب اجتماعية واقتصادية متعددة .

وتعانى المنطقة من تدهور المباني والوحدات السكنية وعدم اتزان البناء السكاني والديموغرافي وانخفاض مستوى الدخل بسبب ارتفاع معدل البطالة وعدم كفاية الخدمات والمرافق العامة لاحتياجات السكان بها .

وبصفة عامة يبلغ عدد سكان حى " كرويتزبرج " حوالي ١١٠٠٠ نسمة، يمثلون ٤٪ من سكان مدينة " برلين "، ويعيش اغلبهم على المعونة الاجتماعية المقدمة من الحكومة الفيدرالية (اعانة البطالة) .

وفيما يختص بمستويات الدخل ومسطحات الوحدات السكنية بمنطقة العمل السابق ذكرها بحى " كرويتزبرج " فيه تعتبر منخفضة جدا بالمقارنة بمثيلتها فى مناطق اخرى بمدينة " برلين " ، (جدول رقم

(Program's Aspects) ٢/٣/٥ مصائر البرنامج المقترن :

قبل بدء تطبيق برنامج التجديد الحضري المتأتى فى حى " كرويتزبرج " تم تجديد وتحديث حوالي ٣٠٠ وحدة سكنية بالاسلوب التقليدى السابق ، وكانت التكاليف الكلية لتجديد الوحدات مرتفعة جدا ، ومساوية لما يتكلفه بناء وحدات جديدة ، كما تطلب هذا التجديد احلال السكان فى مناطق اخرى خلال تنفيذ البرنامج مما ادى الى طول وقت التنفيذ وارتفاع التكاليف بها . (٢٤)

ولكن ، ومنذ عام ١٩٨٤ ، تم تحسين وتحديث مايزيد عن ٢٠٠ وحدة سكنية بالحى وفقا للبرنامج الجديد ، مع الابقاء على السكان فى مساكنهم فترة تجديدها وتحديثها مما ساهم فى خفض التكاليف الكلية للبرنامج كما ان انخفاض التكاليف يرجع الى الادارة الجيدة للعملية التنفيذية بالإضافة لخفض معدلات التحسين Standards Of Rehabilitation وقد ضم برنامج التجديد الحضري المتأتى بمنطقة " لوين شتاد " بحى " كرويتزبرج " مجموعة من المقترنات لتطوير وتحسين الوضع العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية بالمنطقة شملت مايلي :- (٢٥)

ج) بناء وحدات جديدة:-

تم بناء ٣٣٥ وحدة سكنية جديدة بالمنطقة بداخل البناء العمرانى الحالى بها (داخل الاقنیة او فى الاراضى والمساحات الفضاء المتاحة) وقد تم تسليم الوحدات السكنية الجديدة لمستأجريها بدون تشطيبات نهائية على ان يقوم الساكن بالتشطيبات الالزامية للوحدة بالجهود الذاتية .

د) شبكة الطرق :

بعد بناء الحاجط الذى يفصل قسمى مدينة "برلين" فى عام ١٩٦١، لم يعد الطريق الرئيس المجاور للحاجط يستخدم في حركة الطرق المعتادة، ولهذا روى ضمن البرنامج استغلال اجزاء منه في إستعمالات جديدة . وقد تم اعادة رصفه وتمهيده وتخصيص اماكن انتظار سيارات وتجميل الطرق بالاشجار والاضاءة مع الحفاظ على المادة الاصلية المستخدمة لرصف الطرق .

هـ) الخدمات الاجتماعية :-

تفتقرا لها، منطقة كروتيتبرج اساسا وقد ضاعفت من هذا توافد اعداد كبيرة من الاتراك للسكنى بالمنطقة . وقد تقرر تزويد المنطقة باماكن للحضانات تسع ٤٠٠ طفل، وهذا يوازي $\frac{1}{3}$ عدد الاطفال الفعليين بالمنطقة – كما تم اضافة اماكن تخدم ١٥٠٠ طالب بالمدارس الحالية بالمنطقة .

بالاضافه لهذا تم الاشراف على تنفيذ ٢٠ مشروعات للخدمات (مراكز شباب صالة رياضية، مركز لخدمة المرأة، مساحات للعب الاطفال والشباب، مركز المجلورة السكنية وغيرها) .

وقد تم تنفيذ مقتراحات البرنامج بالمشاركة الفعلية للسكان في عملية اتخاذ القرارات وفي المرحلة التطبيقية كلما امكن، مما يؤكد مدى اصرار مخططي البرنامج على العط مع السكان ومن اجلهم وبمساعدةهم الفعلية والمؤثرة في نجاح البرنامج .

و) الفراغات العامة المفتوحة:-

يتم اعادة تجديد وتنظيم الفراغات العامة والخضراء وزراعتها وتجميدها بالأشجار والمقاعد وغيرها، لإعادة الحياة إليها ليستمتع بها السكان لقضاء أوقات الفراغ و أيام الإجازات و عطلات نهاية الأسبوع .

وفيما يختتم بتمويل البرنامج فقد تم اجراء تقدير مبدئي للتكليف لتحديد نوعيات الاصلاحات والتحسينات المطلوبة بالوحدات السكنية المختلفة وفقاً لدرجة تدهورها ، وتساهم الحكومة الفيدرالية بدعم مادي في تمويل برامج التجديد الحضري المتأتى وفقاً للنظام التالي :-

أ - بالنسبة للسكان الأفراد : - (Individuals)

- يحصل المستأجر على معونة مادية تصل إلى حوالي ٧٦٪ من التكاليف الكلية ، على أن يتحمل باقي التكاليف من مصادره المالية الخاصة وإن يقوم بتحديث الوحدة السكنية بنفسه بالجهود الذاتية .

- إذا قام المالك بتجدييد الوحدات السكنية ببنائه بمساعدة شركة مقاولات خاصة ، فإنه يحصل على دعم مادي حكومي بلغ حوالي ٤٥٪ إلى ٧٠٪ من التكاليف الكلية ، وفقاً لإجراءات وقوانين خاصة .

وبصفة عامة يصل متوسط الدعم الحكومي للسكان إلى حوالي ٥٥٠٠ مارك المائى لكل وحدة سكنية ومن أهم الصعاب التي تواجه المستأجرين الراغبين في تجديد وحداتهم السكنية بالجهود الذاتية وفقاً للبرنامج مايلي :

- ضرورة موافقة المالك على اجراء الساكن للإصلاحات السكنية مالم يكن المبنى كله قد أجرى به اصلاحات وترميمات وتجدييدات شاملة .

- يجب أن يوافق المالك على تحمله مسؤولية اجراء الاصلاحات والترميمات العامة بالمبنى ككل .

- يجب أن يتحمل المستأجر الجزء الخاص به من تكاليف التجديد وإن يستطيع بدخله مواجهة هذه النفقات .

ب - بالنسبة لاتحادات المستأجرين : - (Tenants Cooperatives)

اتحادات المستأجرين هي مجموعات عمل بالجهود الذاتية تعمل على المدى الطويل (١٥ سنة على الأقل) ولها الحق في استخدام المبنى المجدد أو تملكه بشروط تعاونية .

وتحصل هذه الاتحادات على دعم حكومي يبلغ حوالي ٨٠٠ مارك/م٢ من الوحدة السكنية يحد أقصى ٤٥٠٠٠ مارك/وحدة وهو مما يوازي حوالي ٨٠٪ من تكاليف التجديد على أن يتحمل السكان نصيبهم البالغ ٢٠٪ من تكاليفه تجديد وتحديث الوحدة السكنية. (٢٢)

ومن أهم الصعوبات التي تواجه حصول هذه الاتحادات على الدعم الحكومي مما يلي:

ـ الحد الأقصى للدعم محدد وفقاً لشروط عامة لا يتعداها مهما بلغت تكاليف التجديد الكلية وفي حالة وجود أي زيادة يجب أن يتحملها الساكن من مصادره المالية الخاصة.

ـ في معظم الحالات تزيد التكاليف الكلية لتجديد وتحديث الوحدة عن التكاليف المبدئية المقدرة، وعلى هذا إلا يكفي الدعم الحكومي لتغطية الجزء الخاص به من التكاليف.

وغالباً تضطر هذه الاتحادات إلى الحصول على قروض مالية طويلة الأجل ومؤجلة الدفع من البنوك المحلية، لكن تتمكن من تغطية الفرق بين الدعم الحكومي وبين التكاليف الفعلية لتجديد الوحدة السكنية.

(Program Implementation :) ٣/٢/٥ - تنفيذ البرنامج :

هاجم العديد من المخططين فكرة مشاركة السكان بالجهود الذاتية في عمليات وبرامح التطوير الحضري المتأتي وأجمع هؤلاء على أن هذه المشاركة توئي إلى تعطيل عمليات التنفيذ ولا تسهم في أي إنجازات فعلية بالبرامج. (٢٨)

ولكن على العكس من هذا فإن الانجازات العديدة التي حققتها برامج التجديد الحضري المتأتي (Careful Urban Renewal) في خلال ٣ سنوات فقط من بدء تطبيقها بحى كروتيزبرج بمدينة "برلين" تؤكد مدى خطأ المعارضين لهذه البرامج، وفيما يلى ملخص لأهم تلك الانجازات التي تحققت خلال الفترة من عام ١٩٨٤ إلى ١٩٨٧: (٢٩)

- أ) تم إضافة ٣٦٠ وحدة سكنية جديدة وتجديد ٥٢٠٠ وحدة من بين هذه الوحدات هناك ٧٠٠ وحدة سكنية تم تجديدها بالجهود الذاتية لسكانها.
- ب) تم صيانة وتجديد وتطوير ٥ مدارس ، بالإضافة إلى مشروع بناء مدرسة جديدة جاري تنفيذها وتم إضافة ٢٣ دار حضانة تسع ٦٤٠ طفلاً.

ج) تم اضافة ٣٢٠ حديقة في الافقية الداخلية للمباني بالإضافة لتجميل ٣٠ ميدان بالمسطحات الخضراء والاباءة وغيرها .

د) تم انشاء ١٨٠ مشروع تجاري بالجهود الذاتية للسكان .

ه) تم تجديد ١٦٠ محل تجاري (من بينها ٣٠ تحت التنفيذ و ٧٠ في مرحلة التخطيط النهائي .

و) جارى انهاء حوالى ٢٠ مشروع لتوفير الخدمات العامة مثل مراكز الشباب والمراکز الثقافية وصالات الرياضة وملعب رياضية وساحات للأطفال وحدائق مفتوحة وغيرها .

(Program Evaluation) ٤/٢/٥ - تقييم البرنامج :

يشبه برنامج التجديد الحضري المتأتى (Carefal Urban Renewal) في حى "كرويتزبرج" فى مدينة "برلين" الغربية برنامج التجديد الموديولى (Modular Renewal) فى منطقة (Southwork) فى مدينة "لندن" (إنجلترا) فالمنبدأ الاساسى لكليهما يقوم على الحفاظ على البنيان العمرانى والاجتماعى القائم بمنطقة العمل وعدم هدم ايّة مباني سكنية الا لضرورة القصوى . الى جانب ذلك فان علمية ازالة المباني القديمة او احلالها باخرى حديثة تتم بطريقة تدريجية (gradual) ومتدرجة (Progressive) لطبععة المباني بالمنطقة ودرجة التداعى لكل منها .

ويعد برنامج التجديد الحضري المتأتى من البرامح الشاملة حيث تهتم بالإضافة لتحسين الوحدات السكنية المتداعية وتزويدتها بالمرافق ووحدات الافتفاع الرئيسية (المطبخ والحمام ودوره المياة) بتوفير كافة الخدمات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والترفيهية فى منطقة العمل .

بالاضافه لهذا فان البرنامج يحقق هدفا اجتماعيا هاما وهو مشاركة السكان بالجهود الذاتية فى عملية تحسين الوحدات السكنية المتداعية مما يساعد على تغيير السلوكيات الاجتماعية اللامبالية لسكان المناطق المتداعية ، كما يحقق هدفا اقتصاديا يتمثل فى خفض التكاليف الكلية لتحسين الوحدات السكنية .

(Conclusion) الخلاصة: (٣/٥٦)

يؤكد هذا البرنامج على مجموعة من الحقائق الهامة . اولها الاختلاف الكبير بين المناطق المتداعية سواء في الخصائص العامة لها او لسكانها، ليس فقط بين المدن المختلفة في الدولة الواحدة بل وايضا في مناطق العمل المتعددة داخل نفس المدينة وبناء على هذا الاختلاف فان السياسات التي يجب تطبيقها في منطقة عمل قد لا تلائم منطقة عمل اخرى .

ويتمثل ثانى هذه الحقائق في ان الوحدات السكنية المتداعية تعد رغم سوء حالتها مأوى للكثير من السكان من محدودي الدخل الذين لا يستطيعون تحمل الایجابارات المرتفعة للوحدات السكنية الجديدة في مناطق اخرى ، لذا يتحتم الحفاظ على هذه الوحدات وتحسينها بدلا من هدمها وازالتها واحلالها بوحدات اخرى .

واخيرا يؤكد البرنامج ان تغيير الظروف الاجتماعية للسكان المعندين في مناطق العمل لا يتم فقط بتوفير المباني والخدمات الاجتماعية والحضارية ولكنه يعتمد بدرجة كبيرة على تغيير السلوك الاجتماعي لهؤلاء السكان وتشجيعهم للمشاركة بالجهود الذاتية في عملية تحسين الظروف البيئية والمعيشية في مجتمعاتهم .

٤/٥ - تقييم عام: (General Evaluation)

بعد استعراضى تجربة ألمانيا الغربية في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة، و ذلك من خلال عرض وصف تحليلي لاحدى برامج التجديد الحضري المتأني (careful urban Renewal) . الذي يعتمد في تطبيقه على المشاركة الايجابية و الفعالة للسكان ، الذين يقومون بتحسين وحداتهم السكنية المتداعية بالجهود الذاتية، و بمساعدة مادية من الحكومة، التي يقتصر دورها علي تقديم الدعم المادي للسكان ، و المشاركة الايجابية للسكان تؤدي الي جدية العملية التنفيذية و استمرارها ، بالإضافة لخفض التكاليف الكلية للبرامج .

و فيما يلي نستخلص اهم النتائج و الدروس المستفادة من تجربة ألمانيا الغربية في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة بصفة عامة و من تقييم احدى برامج التجديد الحضري المتأني بصفة خاصة:-

٤/٤/١- يقتصر دور الحكومة الفيدرالية المركزية علي سن مجموعة من القوانين و اللوائح التنظيمية الخاصة بتنظيم عملية حصول السلطات المحلية بالمدن و المقاطعات الالمانية على الدعم المادي المقدم من قبل الحكومة و التي تمنح فيما بعد للافراد بصفة شخصية أو لاتحادات المالك و المستأجرين وفقا لشروط خاصة .

و تعتبر السلطات المحلية بالمدن و المقاطعات الالمانية مسؤولة تماما عن وضع اللوائح التشريعية و التنفيذية الخاصة بها ، لتسهيل عملية تنفيذ برامج تحسين المناطق المتداعية، و بصفة خاصة برامج صيانة و حماية المباني والمناطق التاريخية .

٤/٤/٢- يتم تحديد مجموعة من الا هداف العامة لبرامج و سياسات تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة، تلتزم بها كافة الا طراف المعنية و تعمل بجدية علي تحقيقها ، و تهتم الحكومة الالمانية بصفة خاصة بالمناطق المركزية بالمدن و التي تعانى من العديد من المشاكل الناجمة عن التدهور و التداعي لكافة الظروف العمرانية و البيئية و الاقتصادية و الاجتماعية بتلك المناطق .

و من اهم الاهداف العامة لبرامج و سياسات تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة في الالمانيا الغربية العمل على تحسين كافة الظروف العمرانية والبيئية للمناطق المتداعية وسكانها . الى جانب هذا فان احد الاهداف الهامة يتمثل فى تشجيع مشاركة السكان فى عملية اعداد وخطيط وتنفيذ السياسات البرامج المختلفة التي توثر تأثيرا مباشرا على حياتهم وخاصة سياسة التجديد والتحسين للمناطق المتداعية ، بالإضافة لهذا ترکز الحكومة على أهمية تطوير اللوائح والقوانين التشريعية المرتبطة بسياسات التطوير والتحسين الى جانب التكامل بين عملية وضع سياسات الاسكان وسياسات التخطيط العمراني بصفه عامه .

٤/٤/٣- يتم تحديد مناطق العمل بكل مدينة او حى سكنى، وفقا لدرجات وانماط التداعى العمرانى لكل منها ، وتحديد أولويتها للتحسين ، وفقا لمجموعة من المعايير التى تشارك فى وضعها كافة الجهات المسئولة عن صنع القرار (Decision Making) بما فى ذلك السكان المعندين .

ويتم تحسين مناطق العمل المختارة من خلال مجموعة من البرامج والعمليات الرائدة (Pilot operations) ، يسترشد بها فيما بعد عند تطبيق البرامج والسياسات على نطاق واسع بالمناطق والاحياء المتداعية .

٤/٤/٤- يتم اجراء مسح ميدانى شامل للتعرف على الظروف والمشاكل القائمة بمناطق العمل (عمرانيا وبيئيا واقتصاديا واجتماعيا ويتم تحديد الاهداف المتخصصة للبرنامج بناء على تحليل نتائج المسح الميدانى ، ثم تحدد السياسات وتوضع محتويات البرنامج، مع الاخذ فى الاعتبار بالاولويات والاحتياجات الفعلية للسكان المعندين . ومن الجدير بالذكر أنه لإبدأنتم موافقة السكان واصحاب الاعمال بمناطق العمل على كافة مقتراحات واهداف البرنامج الموضوع قبل البدء فى تنفيذه .

٤/٥- اهمية وجود هيئة او مؤسسة حكومية شبه مستقلة مسئولة عن الإشراف على عملية وضع وتنفيذ برامج تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة، وتسمى في مدينة برلين الهيئة القومية للمعارض (National Exhibitions Institution) وتتولى هذه الهيئة القيام بوضع وتنفيذ برامج وترميم وتجديد وتحسين المبانى والاحياء والمناطق المركزية القديمة والمتداعية ، بعيدا عن الروتين الحكومى المعقد .

٦/٤/٥ — اهمية وضع نظام تمويل يحدد دور الاطراف المعنية والمساهمة المادية المقدمة من كل منها، كما يحدد نسبة الدعم الحكومي وشروط الحصول عليه بالنسبة للاتحادات والهيئات الممثلة لمصالح السكان (مستأجرين وملاك)

وبالنسبة لكل برنامج على حدا يتم توفير مصادر التمويل الازمة قبل البدء في عملية التنفيذ، مع تحديد أوجه انفاق هذه الاموال وفقا لجدول زمنى محدد، ويقتصر دور الحكومة في عملية التمويل على تقديم الدعم المادى، الذى يقدم فى صورة قروض للسكان بعد ذلك) ويمثل نسبة محددة من ميزانية البرنامج، على ان يتحمل السكان باقى التكاليف من مصادرهم المالية الخاصة .

الهـامـش

1) See "Les Problèmes D'Environnement Propres Aux Centres Des Villes". Environment et Qualité de la vie, Commission Des Communautés Européennes, Service De L'Environment et de la Protection Des Consommateurs , Paris, 1978. P.5.

(٢) نفس المرجع السابق .

(٣) نفس المرجع السابق .

4) See JOCHEN Korfmacher: "Economical Aspects of Urban Upgrading. Seminar of Evaluation of Projects of urban upgrading in Egypt . Helwan University, Faculty of Fine Arts, Cairo , 1989. P.1.

(٤) نفس المرجع السابق . ص ٣

(٥) نفس المرجع السابق .

(٦) نفس المرجع السابق .

(٧) نفس المرجع السابق .

(٨) نفس المرجع السابق .

(٩) نفس المرجع السابق .

(١٠) نفس المرجع السابق .

(١١) نفس المرجع السابق . ص ٤

(١٢) نفس المرجع السابق . ص ٥

(١٣) نفس المرجع السابق .

(١٤) نفس المرجع السابق .

(١٥) نفس المرجع السابق .

(١٦) نفس المرجع السابق .

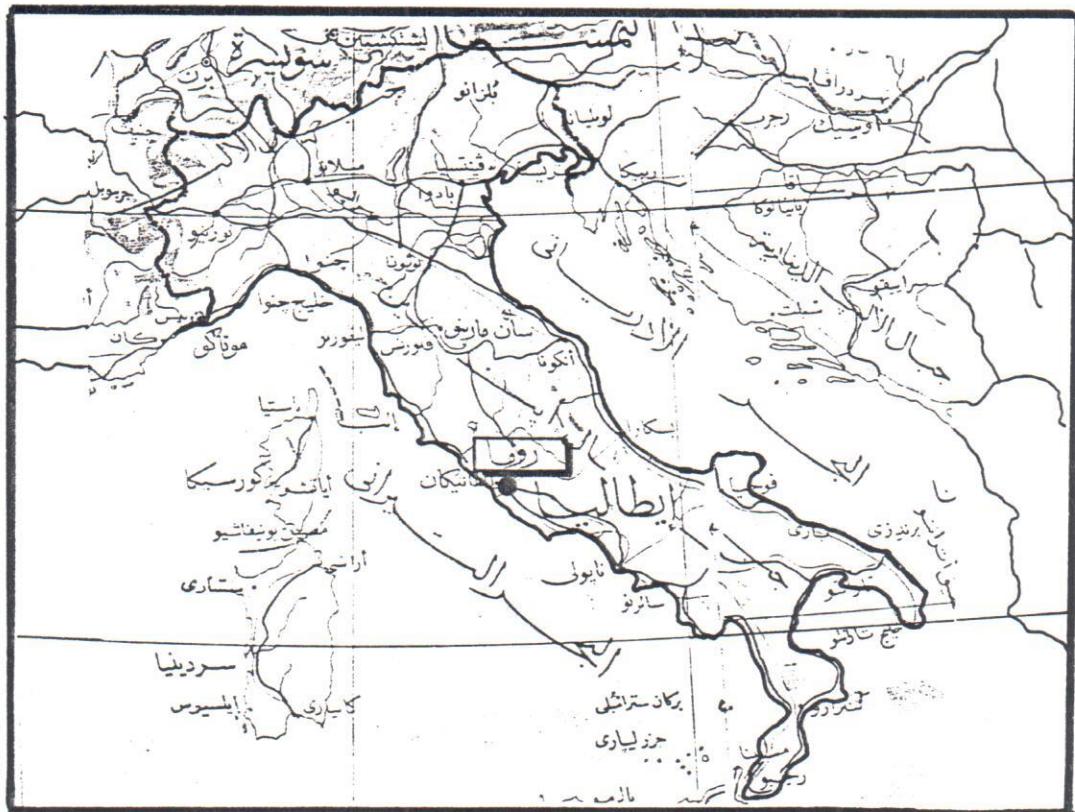
17) See HARDT Walther Hamer and THOMAS Edding:"Careful Urban Renewal in Kruzberg." The International Building Exhibition, Berlin 87. Berlin, West Germany 1987. P.8.

(١٧) نفس المرجع السابق رقم (٤) ص ١١

(١٨) نفس المرجع السابق ص ١٢

- (٢٠) نفس المرجع رقم (١٢) ص ١١
(٢١) نفس المرجع السابق ص ١٥
(٢٢) نفس المرجع السابق ص ١٦
(٢٣) نفس المرجع السابق .
(٢٤) نفس المرجع السابق ص ٢٢
(٢٥) نفس المرجع السابق .
(٢٦) نفس المرجع السابق .
(٢٧) نفس المرجع السابق ص ٢٧
(٢٨) نفس المرجع السابق ص ٣٠
(٢٩) نفس المرجع السابق .

الفصل السادس: تقييم بعض تجارب ايطاليا في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة



شكل (١٢) المدن التي يتم تقييم احدى تجارب التحسين بها

● ايطاليا

الفصل السادس: تقييم تجربة ايطاليا في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة :

المراجع:

- 1) See, "Rome; La Mise En Valeur Du Centre Historique". Paris-Project, No. 23/24, Paris 1980. P. 132-149.
- 2) See, ABENAVOLI Mariane: "Politique De Traitement Des Centres Anciens En France Et En Italie". Paris, Septembre 1981. P. 9-53.
- 3) See, Les Problemes D'Environnement Propres Aux Centers Des Villes", Paris, 1978. P.31-36.

تمهيد:

بدأت الحكومة الايطالية منذ الخمسينات من هذا القرن في وضع الاطار العام لسياسة وبرامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة . ولم تؤتى هذه السياسات ثمارها حتى بداية السبعينيات عندما قررت الحكومة الايطالية ضرورة وضع المخطط العام لكل مدينة ايطالية . (١) وفي داخل الاطار المخطط العام للمدينة يتم تحديد بدائل سياسات التطوير العلمني المستقبلي . ويتم وضع وتطبيق سياسات التحسين والتجديف الحضري ايضا في داخل اطار المخطط العام للمدينة . (٢)

وتعتبر الحكومة المركزية مسؤولة عن وضع اللوائح التنظيمية العامة لسياسات التحسين وبعد ذلك تقوم السلطات المحلية بالاقليم والمدن المختلفة، وفقاً للمعايير الخاصة بكل منها، بوضع اللوائح التشريعية والتنفيذية . (٣) وفي كل مدينة تعد البلدية مسؤولة عن اختيار مناطق العمل من خلال المناطق السكنية المتداعية التي يشملها اطار التحسين (Zone of Rehabilitation) وفقاً لولوياتها للتنفيذ . (٤)

ويتم اختيار بعض هذه المباني في داخل منطقة العمل لتجديدها وترميمها من خلال عمليات رائدة (Pilot Operations) يستدل بها فيما بعد كنماذج ارشادية عند تطبيق البرامج على مناطق العمل باكملها .

٦ / ١- اهداف برامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة :

- (٥) تتلخص اهم اهداف برامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة في ايطاليا فيما يلى :
أ) الحفاظ على الاستعمال السككي خاصه بالمناطق المركزية ولتحقيق هذا يتم تحسين الظروف الاقتصادية واحياء الانشطة التجارية المتداعية بهذه المناطق، جنبا الى جنب مع عملية

تحسين المباني المتدهورة وذلك لاعادة الحياة الى مناطق العمل .

ب) ترميم المباني الاثرية والتاريخية .

ج) تحسين الظروف البيئية لاستعادة الصورة العمرانية للمدينة ككل .

ولتحقيق هذه الاهداف في مدينة "روما" (العاصمة الايطالية) تقوم البلدية بها بالعمل على (٦)

ثلاثة مستويات رئيسية :

ا) اولا تم اجراء مسح ميداني شامل وتفصيلي للمدينة باحيائها المختلفة . وقد ادى هذا المسح الميداني لوضع مقترنات باعادة تنظيم استعمالات الاراضي بالمدينة (خاصة المنطقة المركزية) ويتم هذا مع الوضع في اعتبار ضرورة المحافظة على الخصائص المميزة للمباني والمناطق المختلفة . (Special Areas)

ب) تم وضع برامج قصيرة الاجل (Short Term Programs) مثل برنامج الخطة الثلاثية لوضع مقترنات المخطط العام للمدينة (روما) وبرامج التجديد للمناطق الخاصة التاريخية وذلك في اطار المخطط العام لتجديف المناطق المتداعية للمدينة باكمالها .

ج) اعطيت كافة الصلاحيات للبلديات والهيئات الخاصة لتنفيذ برامج صغيرة وسريعة للتجديد والتحسين للمناطق الخاصة (برامج رائدة وتجريبية) .

٦/٢ - تمويل برامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة :

تقوم الحكومة المركزية بتقديم الدعم المادى اللازم خاصة في البرامج الكبيرة والمكلفة (٧) التي تختفي بالمناطق والمباني التاريخية تقوم بعض الهيئات الخاصة بالمساهمة في (٨) تمويل برامج التحسين والتطوير الحضري (كالبنوك والمؤسسات الثقافية والحضارية) ويتم تقييم تجربة ايطاليا في مجال التحسين والتجدد الحضري للمناطق المتداعية من خلال عرض برنامج التحسين والترميم لمنطقة (Tor-Di-Nona) بمدينة "روما" .

٦/٣ - تقييم برنامج نحسين وترميم منطقة "توردي نونا" في مدينة روما :

Rehabilitation/ Restoration Program of "Tor-Di-Nona" in Rome:

منطقة " Tor-Di-Nona " هي احدى مناطق العمل المختارة داخل اطار التجديد والتحسين بمدينة روما (Zon of Rehabilitation) (شكل رقم ١٨) وفي داخل هذا الاطار الذي يتكون من ١٢ منطقة عمل بمساحة ٢١ هكتار تتم اختيار مجموعات من المناطق



شكل (١٨) اطار التحسين بمدينة (روما)

Source: "La Mise En Valeur Du Centre Historique". Paris Project, No. 23/24,
Paris 1986. P. 145.

لتجديدها في إطار عمليات رائدة (٩) وتحفيز هذه العمليات الرائدة بتجديد وترميم المباني ذات القيمة التاريخية والمعمارية (١٠)

تمثل هذه البرامج التي تم وضعها في عام ١٩٧٧-١٩٧٨ أول مبادرة حقيقة من جهة بلدية روما للعمل في مجال تحسين المناطق المتداعية بالمدينة (١١) وبعد أيضاً أول مبادرة حكومية تخلق مجموعة من المباني الاجتماعية بالمنطقة المركزية بروما من خلال تجديد وترميم بعض المباني المتداعية المهجورة (الخالية) لاستخدامها كوحدات احلاط مؤقت أو دائم لسكن مناطق العمل الأخرى ويتم تأجير هذه الوحدات بایجار معندي اما لسكانها الأصليين الذين اضطروا لهجرها بعد تداعي المنطقة كل والسكنى بالفواحى، او لسكان آخرين من ذوي الدخل المحدود الذين يعملون بالمناطق المركزية ويرغبون في الاقامة بالقرب من أماكن عملهم (١٢).

(Location's Aspects) / بعض مناطق العمل (٦)

"Ponte" هو أحد الأحياء بالمنطقة المركزية والذي تعرض للعديد من التغييرات العمرانية والبيئية الجذرية منذ أواخر القرن التاسع عشر وبالرغم من كل هذا فقد نجح الحي في الحفاظ على الطابع الفريد له حتى نهاية الحرب العالمية الثانية. (١٣) ومنذ بداية الخمسينيات بدا الحي يفقد سكانه بسرعة شديدة ففي حوالي ٢٠ سنة تناقص عدد السكان من ٥٠٠٠ نسمة حتى وصل إلى ٦٠٠٠ نسمة فقط (١٤) وقد أدى تناقص عدد السكان وهجرتهم لوحداتهم السكنية بالحي للسكنى بالفواحى إلى تكثيف عملية التداعي والتدهور العمراني بالمنطقة، كما أدى لتنفيذ البناء الاجتماعي الديموغرافي لسكان المنطقة المركزية وهجرة الكثير من الحرفيين لمنطقة المركز إلى الفواحى أيضاً.

وقد كان من المفترض أن يتمازلة المباني بالمنطقة المركزية واحتلالها بمبانٍ مكاتب جديدة وفقاً للخطة الفاشية بازالة المباني التاريخية بمدينة روما و (Monuments Clearance) (١٥) وذلك ضمن اثار خطة التطوير العمراني لمدينة روما التي وضعتها الحكومة الفاشية في ذلك الوقت. (١٦)

وتحسين الخط لم ينقد هذا البرنامج التدميري لرفق السكان أخلاًً ووحداتهم السكنية بالقوة فلم يتم أخلاًً هذه الوحدات حتى نهاية عام ١٩٥٦ وصاحب ذلك تغيير نظام الحكم الفاشيين في مدينة روما وبالتالي تغيير موقف الحكومة من المبانى التاريخية بصفة عامة وازاء البرنامج السابق بصفة خاصة.

وفيما بعد فى بداية عام ١٩٦٢ تم وضع المخطط العام لمدينة روما الذى اوصى ضمن التوصيات العامة بضرورة الحفاظ على المبانى التاريخية بالمنطقة المركزية وصيانتها وعلى هذا فقد تم نقلاد حى "Ponte" ضمن احياء المنطقة المركزية من خطر البلوزر وبالرغم من اتمام اخلاء الوحدات السكنية بالحى فقد بقيت مدة تزيد على ٢٠ سنة خالية تعانى من مظاهر التداعى بكل صوره .

(Program's Aspects) : ٦ / ٣ - خصائص البرنام

كان اختيار منطقة "Tor-Di-Nona" لتنفيذ برنامج رائد بها للتحديث والتجديد والترميم اولوية خاصة بالنسبة لبلدية روما . خاصة لاحتواء المباني على عديد من المباني ذات القيمة المعمارية والتاريخية الخاصة (شكل رقم ١٦)

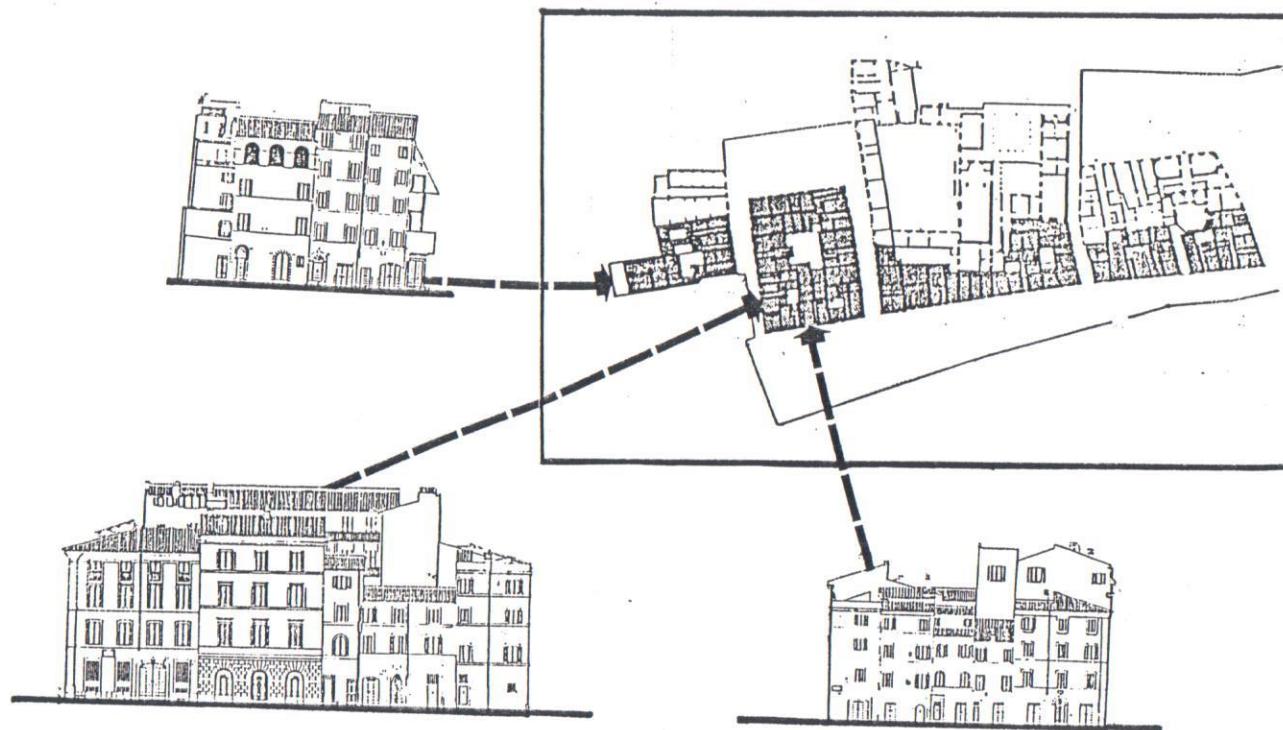
وبما أن المباني كانت قد تم إخلاؤها فعلاً، فقد قررت البلدية القيام بترميمها وتجديدها وتحسينها لاستخدامها فيما بعد كوحدات احلال – مؤقت أو دائم – لسكان مناطق العمل الأخرى بالمنطقة المركزية.^(١٢)

(Program Implementation) : ٦ / ٣ / ٤ تطبيق البرنامج :

كان أسلوب ومواد الترميم وتحسين الوحدات السككية بمنطقة العمل ذو طبيعة خاصة ومكلفة نظراً لحالة المباني بها ، وعلى هذا فقد تم اختيار مجموعة من المباني لترميمها وتحسينها داخل إطار عملية تجديد رائدة (Pilot Operation) وذلك للوصول إلى وضع إطار عام للترميم والتحسين يتم تطبيقه فيما بعد على منطقة العمل باكمالها .^(١٨)

وقد تم امداد الوحدات السكنية بكافة الاجهزه والتركيبيات الجديدة (نور ، مياه ، تدفئة) .
وذلك دون اجراء اي تعديلات في الهيكل الانشائي لها او الطابع الخاص المميز لها (١٩)
وقد تم استخدام الادوار الارضية للمباني لتزويد المنطقة بالخدمات الاجتماعية الازمة
من دور الحفانة دور السنين ومستوصف وبعض الورش الخاصة بالحرفيين العاملين
بالصناعات والحرف التقليدية (الغير مسببة للضوضاء او التلوث) . مما ساعد على
اعادة احياء الانشطة الاقتصادية المتداولة بالمنطقة ، واعاد الازان الاجتماعي لها كما

• اowi البرنامج



شكل (١٩) منطقة "تور- دى نوفا" فى مدينة (روما) (المبانى التى تم تجديدها وترميمها لاستخدامها كوحدات احلال بديل)

Source: "La Mise En Valeur Du Centre Historique". Paris Project, No. 23/24,
Paris 1986. P. 146.

وقد كانت التكاليف الكلية للبرنامج مرتفعة الى حد ما نظر لطبيعة المباني واساليب الترميم والتجديف الخاصة المطبقة بها وقد ادى تحسين الظروف البيئية والاقتصادية والعمانية والاجتماعية بالمنطقة لجذب سكان المنطقة الاصليين الذين هجروها من قبل لسكنى الضواحي عند مظاهر التداعى بها وقد تم تمويل البرنامج من خلال دعم حكومى يغطي كافة تكاليف العملية التنفيذية .

(Program Evaluation) ٦/٤/٩٣ - تقييم البرنامج

نجح البرنامج فى تحسين وترميم الوحدات السكنية فى منطقة العمل وفقاً للمعدلات الفنية غالبة فى الكفاءة وقد ادى تطبيق التكثيك الفنى الخاص عند ترميم وتحسين هذه الوحدات والتى قام بعملها فنيين متخصصين من قبل الحكومة المركزية الى رفع التكاليف الكلية للبرنامج . وفي الواقع ان ماتكلفته تحسين وترميم الوحدات السكنية يعادل ما يتتكلفه انشاء وحدات جديدة ولكن القيمة الفنية والجمالية لتلك المباني ، التى تعد جزءاً من التراث المعماري لمدينة "روما" قامت الحكومة بتوفير مصادر التمويل الازمه بالكامل . وقد اهتم البرنامج بالإضافة الى ترميم تحسين الوحدات السكنية المتداهية بتوفير مبانى الخدمات الاجتماعية بمنطقة العمل والمحلات والورش التجارية . وذلك لجذب السكان الاصليين للمنطقة للعودة اليها مرة اخرى والاستقرار بها ، مما يضمن عدم تداعيبها وتدهورها مستقبلاً .

(Conclusion) ٦/٣/٩٥ - الخاتمة

تقييم تجربة ايطاليا فى مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة بصفة عامة توضح عدة عوامل ادت لنجاح هذه التجربة اول هذه العوامل يؤكد على اهمية وضرورة وضع المخطط العام للمدينة ، والذى يحدد استعمالات الاراضى الحالية والمقدمة مستقبلاً ، بالإضافة لتجديف المناطق المتداهية والمتهالكة سواء داخل النطاق العمرانى للمدينة او على اطرافها فيما مايسمى بنطاق التحسين (Zone of Rehabilitation) هـ--- هذا النطاق تحدد بداخله المناطق المتداهية وفقاً للانماط والانساق المختلفة لها والخصائص المشاكل القائمة بها ، ثم يتم تحديد اولويات مناطق العمل للتحسين . (Priority of Action Areas)

وهذه الطريقة في تنظيم وتحديد اختيار مناطق العمل ، تساعد على اتخاذ القرارات الصحيحة فيما يختص بـ اولويات التحسين والتجديد لمناطق العمل المختارة كما توءد لتسهيل عملية وضع وتنفيذ البرامج المقترحة ويعد هذا من اهم الـ دروس المستفادة من تقييم تجربة ايطاليا في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية القائمة .

(General Evaluation) ٤ / ٦ تقييم عام :

بعد استعراضى تجربة ايطاليا فى مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة، وذلك من خلال عرض لأحدى البرامج التى تم تنفيذها في العاصمة "روما"، لتحسين وترميم مجموعة من المباني السكنية القديمة والمتداعية بمنطقة "تور - دى - نونا" الذى تم تمويله من خلال دعم حكومى ، نظراً للطبيعة الخاصة للمباني بالمنطقة، والتى تتميز بقيمة تاريخية ومعمارية كبيرة، وتستدعي بالتالى أساليب فنية متخصصة ومواد ترميم مكلفة للغاية، لا يستطيع السكان تحملها ، الى جانب هذا فإن صيانة وترميم تلك المباني على قدر كبير من الأهمية باعتبارها جزءاً من التراث القومى الحضارى الجدير بالرعاية والاحتفاظ .

وفيما يلى نستخلص أهم النتائج والدروس المستفادة من تجربة ايطاليا فى مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة .

٤ / ١ يقوم الحكومة المركزية بوضع اللوائح التنظيمية العام لسياسات وبرامج التحسين ، على أن تقوم السلطات المحلية بالمدن والإقليم المختلفة بوضع اللوائح التشريعية والتنفيذية وفقاً للمعايير الخاصة بها ، وتبعاً لاحتياجات والإمكانيات المحلية لكل منها .

وتقوم البلدية (The Municipality) في كل مدينة ايطالية ، باختيار مناطق مناطق العمل التي يشملها إطار التحسين (Zones of Rehabilitation) ويتم تحسين تلك المناطق وفقاً لظروفاتها ، من خلال عمليات رائدة .

يستدل بها فيما بعد كنماذج ارشادية عند تطبيق البرنامج على نطاق واسع في باقى المناطق المتداعية والمتخلفة بالحياة المختلفة .

٤ / ٢ يتم تحديد مجموعة من الأهداف العامة لبرامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة ، تلتزم بها كافة الأطراف المعنية وتعمل بجدية على تحقيقها . وتمثل أول هذه الأهداف في العمل على تحقيق مستوى معياري أفضل بالمناطق المتداعية، من خلال تحسين الظروف البيئية ، وترميم كافة المباني الأثرية التاريخية لاستعادة لصورة العمرانية للمدينة لكل .

• (The Urban Image of the City)

ويتمثل الهدف الثاني في ضرورة الحفاظ على الاستعمال السكني بالمناطق المركزية ويعنى ذلك الحفاظ على البنية الاجتماعية القائم بتلك المناطق ، ويتحقق هذا الهدف بتحسين

الظروف الاقتصادية والحياة والأنشطة التجارية المتداعية، جنباً إلى حيث مع عملية تحسين المباني السكنية المتداعية، وذلك لإعادة الحيوية العمرانية المفقودة بمناطق العمل إلى جانب هذا تهتم الحكومة بهدف الحفاظ على النسيج العمراني القائم بالمناطق المتداعية وبصفة خاصة بالمناطق المركزية، وإعادة تنظيم لاستعمالات الأرضي، مع الأخذ في الاعتبار بضرورة المحافظة على الخصائص المميزة للمباني والمناطق المختلفة .

٦/٣ـ يتم اجراء مسح ميداني شامل للتعرف على الظروف والمشاكل القائمة بمناطق العمل (عمرانياً وبيئياً واجتماعياً واقتصادياً) وبناءً على المسح الميداني المناطق العمل يتم وضع المقترفات في صورة برامج قصيرة الأجل (Short term Programs) لتحديد وتحسين المناطق التاريخية الخاصة، وكافة المناطق السكنية المتداعية بالمدينة كل (بدأ بالمناطق المختارة ضمن اطار التحسين والتي لها الاولوية المطلقة للتحسين تليها المناطق الأخرى المتداعية) .

٦/٤ـ تتولى البلدية بكل مدينة مسؤولية وضع وتنفيذ برامج التحسين للمناطق المتداعية، مستقلة عن الحكومة المركزية التي تتولى الإشراف العام على تلك البلديات، وتقديم المساعدة اللازمة لها .

وتتولى الحكومة المركزية مسؤولية تقديم الدعم المادي اللازم للسلطات المحلية (البلديات) خاصة في البرامج الكبيرة والمكلفة، التي تختص بترميم وصيانة المباني والمناطق التاريخية كما تقوم الهيئات الخاصة (البنوك والمؤسسات الثقافية والحضارية، بالمساهمة في تمويل تلك البرامج .)

٦/٥ـ تقوم السلطات المحلية المسوولة عن تنفيذ البرامج، بإجراء تطبيق تجربى من خلال عمليات رائدة (Sample Sub Areas) (مناطق عمل تجريبية) وتحتوى بترميم وتجديد وتحسين نماذج من المباني الأثرية والتاريخية، لتحديد الأسلوب والتكتيك الفنى الأفضل ووضع الاطار العام للتطبيق والنوى سيتم به عند التطبيق الكامل للبرنامج فى مناطق العمل باكملها (Program's Full Application)

"الهؤام ش"

(١) See, "Rome; La Mise En Valeur Du Centre Historique". Paris-Project, No, 23/24, Paris 1980. P. 137.

(٢) نفس المرجع السابق .

(٣) See, ABENAVOLI Mariane: "Politque De Traitement Des Centre Anciens En France Et En Italy". Paris, Septembre 1981. P.38.

(٤) نفس المرجع رقم (١) ص ١٤٢

(٥) See, "Les Problemes Propres Aux Centers Des Villes", Paris, 1978. P. 34.

(٦) نفس المرجع رقم (١) ص ١٣٥

(٧) نفس المرجع السابق ص ١٤٣

(٨) نفس المرجع السابق ص ١٤٤

(٩) نفس المرجع السابق ص ١٤٤

(١٠) نفس المرجع السابق ص ١٤٥

(١١) نفس المرجع السابق ١٤٦

(١٢) نفس المرجع السابق ١٤٨

(١٣) نفس المرجع السابق .

(١٤) نفس المرجع السابق ص

(١٥) نفس المرجع السابق ١٤٧

(١٦) نفس المرجع السابق ص ١٤٧

(١٧) نفس المرجع السابق ،

(١٨) نفس المرجع السابق ص ١٤٨

(١٩) تم تمويل البرنامج من خلال مصادر تمويل حكومية كالمعتمد في إيطاليا في برامج التحسين والصيانة

للمناطق المتداعية، خاصة بالنسبة للمناطق التي تضم مبانٍ تاريخية .

الفصل السابع: تقييم عام لتجارب الدول المتقدمة في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية

• المتهاكة

هذه المباني باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من التراث الحضاري القومي للبلاد.

ج) الحفاظ على البنيان الاجتماعي القائم، وأهمية الابقاء على السكان من كبار السن ومحدودي الدخل في وحداتهم السكنية بعد تحسينها مع تجنب سياسات الهدف وإعادة البناء، التي تتطلب الاحلال الدائم لهؤلاء السكان خارج مناطقهم.

د) تشجيع مشاركة السكان في البرنامج، لإبداء الرأي في تجديد أولويات التحسين والمساهمة في المرحلة التنفيذية لتحسين الوحدات السكنية بالجهود الفردية الذاتية للسكان

(Auto- Rehabilitation)

هـ) تجنب عملية احلال السكان (Relocation) خاصة الاحلال الدائم في مناطق أخرى حفاظاً على الروابط الاجتماعية والكيان الاجتماعي القائم بمناطق العمل ويتحقق ذلك بتجنب تطبيق سياسات الهدم وإعادة البناء (Demolition) او في الحالات الضرورية - ما يساهم أيضاً في تخفيف كلاً من وقت التنفيذ والتكاليف الكلية للبرنامج

٣/٧ قبل وضع البرنامج يتم اجراء مسح ميداني شامل للتعرف على الظروف والمشاكل القائمة بمناطق العمل (عمانياً وبيئياً واقتصادياً واجتماعياً) وقد يكون المسح الميداني لمنماذج عينية (SubArea, Sample) بمنطقة العمل او يتم اجراء مسح كامل لجميع سكان منطقة العمل أو يتم اجراء مسح كامل لجميع سكان منطقة العمل في حالة البرنامج التجاربيه التي تم في مناطق عمل عينية (Sample Action Area) انظر برنامج التجديد الموديولي في انجلترا .

وبناءً على تحليل نتائج المسح الميداني يتم تحديد الاهداف المتخصصة للبرنامج، ثم تحدد للسياسات وتوضع محتويات البرنامج، مع ضرورة الاخذ في الاعتبار بالاولويات والاحتياجات الفعلية للسكان المعنية، ومن الجدير بالذكر انه في العديد من الدول المتقدمة لابد من استطلاع رأي السكان واصحاب الاعمال بمناطق العمل وموافقتهم على محتويات برنامج التحسين قبل البدء في التنفيذ .

٤/٤ بعد تحديد محتويات البرنامج تبدأ مرحلة التنفيذ، التي تغطي بمسؤوليتها السلطات المحلية المسئولة او هيئة متخصصة في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية المتهالكة (مثل هيئة او في الولايات المتحدة الأمريكية) وقبل تنفيذ البرنامج يتم اجراء تطبيق تجربى من

تقييم عام لتجارب الدول المتقدمة في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة:

بعد استعراضي بعض تجارب الدول المتقدمة في مجال تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة وذلك من خلال وصف تحليلي لبعض البرامج التي تم تنفيذها في كل من الولايات المتحدة الأمريكية والجلطة وفرنسا وألمانيا وإيطاليا، يمكن الوصول إلى بعض السمات العامة والخصائص المميزة لتلك التجارب والتي تعتبر من أهم الأسباب التي تؤدي لنجاح برامج التحسين في تلك الدول :

١/٢ تقوم الحكومة المركزية (التي قد تكون ممثلة في هيئة أو وزارة متخصصة مثل وزارة البيئة في إنجلترا) بوضع اللوائح التنظيمية العامة لمنظمة البرامج وسياسات تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة على المستوى القومي وتترك مسؤولية وضع اللوائح التشريعية والتنفيذية للسلطات المحلية بالمدن والإقليم والمقاطعات المختلفة، وهذه السلطات قد تمثلها البلديات (City and District Councils) كما في إيطاليا، أو مجالس المدن والاحياء (District Councils) كما في إنجلترا :

وابطاع هذا الأسلوب وتوزيع التخصصات يؤكد الاتجاه نحو التطبيق العملي لسياسة الامبراطورية في الحكم ومنح كافة الصلاحيات للسلطات المحلية، والتي تكون أكثر تفهماً للأوضاع والمشاكل القائمة على مستوى المحليات بالمدن والإقليم المختلفة، وأكثر قرارة على ايجاد الحلول الملائمة والاستفادة بالإمكانيات المتاحة، والتغلب على كافة المشاكل والعقبات بأسلوب ينتهي أفال الفرض الفرص لنجاح البرنامج : وفي بعض الأحيان يمتد دور الحكومة المركزية لتقديم المعونة المادية اللازمة لدعم تمويل برامج التحسين وتقدم هذه المساعدات المادية في شكل قروض تمنحك للأفراد واتجاهات المالك المساهمة في تنفيذ البرنامج بالجهود الذاتية

٢/٧ تهتم الحكومة المركزية والسلطات المسئولة بتجديد مجموعة من الأهداف العامة لبرامج تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتهالكة على المستوى القومي ، تلتزم بها كافة الأطراف المعنية التي تعمل على وضع وتنفيذ برامج التحسين . ومن أهم الأهداف التي تعتبر ذات أهمية خاصة ملحوظة :

- (أ) تحقيق مستوى معيشى أفضل بالمناطق السكنية المتداعية وذلك من خلال وضع برنامج شامل لتحسين كافة الظروف العمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية لتلك المناطق وسكانها .
- (ب) الحفاظ على النسيج العمراني القائم بالمناطق المتداعية، خاصة المناطق التاريخية أو المناطق التي تحوى العديد من المباني ذات القيمة الفنية والمعمارية والاثرية وترقيم وتجديده

خلال عملية رائدة (Sample Pilot Operation) في منطقة عمل عينة

(وتحتى بترميم وتجديد وتحسين مبنى او مجموعة من المباني الاثرية والتاريخية او المباني ذات القيمة المعمارية والفنية الخاصة او حتى مجموعة من المباني المتماثلة وبنطقة العمل ، والتى تتطلب اسلوب فنى خاص لترميمها وتجديدها . ومن خلال العمل فى التطبيق التجربى ينم تحديد التكاليف الفنية للملائم والاقتضادى وتحديد انساب المواد والخامات اللازمة وتقدير مبدئى للتكلفة العامة ، او بمعنى اخر تحديد الاطار العام للتنفيذ الذى سيتم العمل به عند تطبيق البرنامج فى منطقة العمل باكملها .

وجدب بالذكر ان اهم المحددات الاساسية التى تؤثر فى عملية تنفيذ البرنامج وبالتالي فـى مدى نجاحها ، تتمثل فيما يلى :

أ) اللوائح التنفيذية والإدارية

قبل البدء فى تطبيق البرامح هناك العديد من اللوائح المؤثرة على عملية التنفيذ (مثل لوائح نزع الملكية و التعويضات وغيرها) والتى يجدر بالمخاطط والقائمون على التنفيذ استطلاعها وتحديد مدى جدية تطبيقها وفي بعض الاحيان قد يستدعي الامر اصدار نوعية جديدة من اللوائح التنفيذية والإدارية اللازمة لتسهيل تطبيق برامج التحسين .

ب) الادارة :

من اهم العوامل التى تساعد على نجاح برامج التحسين وجود جهاز ادارى حاسم ومتخصص ، يضطلع بكافة المسؤوليات لبرامج (اعدادها ووضعها وتنفيذها وتمويلها) ويعمل هذا الجهاز على تنظيم الجهود الفردية للسكان المساهمين بالعمل بالجهود الذاتية وتقديم كافة الخبرات والمساعدات الفنية والمادية اللازمة فى حدود البرنامج الزمنى والميزانية المتاحة .

ج) التمويل :

تؤكد جميع تجارب الدول المتقدمة فى مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانية "المتهالكة" على أهمية وضع نظام تمويل محدد دور كافه الاطراف المعنية ، والمساهمة المادية المقدمة من كل منها ، كما يحدد نسبة الدعم الحكومي وشروط الحصول عليه سواء بالنسبة للأفراد او لاتحادات والهيئات الممثلة المصالح السكان (مستأجرين وملوك) .

ومن الجدير بالذكر ان مشاركة السلطات المسئولة مع الافراد الى جانب الهيئات والمنظمات والبنوك الخاصة في عملية تمويل البرامج تعد من اهم ضمانات تحقيق نجاح تلك البرامج اذ ان الاعتماد على مصدر مادي واحد للتمويل قد يؤدي لتوقف تنفيذ البرامج، اذ اعجز هذا المصدر عن توفير الموارد المادية اللازمة بصفة مستمرة لاي سبب من الاسباب - كما ان السكان بمفردهم لا يستطيعون تحمل الاعباء المادية الضخمة التي تتطلبها برامج التحسين .

(د) المساعدات التقنية :

في بعض الاحيان تقوم السلطات الحكومية المسئولة عن وضع وتنفيذ برامج التحسين بكافة المهام الفنية فيما يتعلق التحسين وتجديد شبكات المرافق والبنية الاساسية المتداعية، وتشجيع المبدأ مشاركة السكان بالجهود الذاتية يتطلب المهام بالحد الادنى من المهارات الفنية اللازمة لقيامهم بتحسين وحداتهم بانفسهم ويستدعي هذا عقد دورات تدريبية على كافة حرف ومهارات البناء والتسبييد لهؤلاء السكان الراغبين في المساهمة في تنفيذ البرنامج .

وفي حالة المبانى التاريخيه القديمه بالمناطق المركزية والتى تتطلب مهارات فنية عالية ومتخصصة الى جانب مواد ترميم مرتفعة الثمن ، يتطلب الامر تدخل الفنانيين الحكوميين المتخصصين للقيام بالأعمال والمهام التي يصعب على السكان تأديتها ، الى جانب تقديم الخبرة والمشورة الفنية للسكان من ذوى المهارات الخاصه (الحرفيين ، المقاولين المهندسيين والمشاركين فى تنفيذ البرنامج بالجهود الذاتيه :

٥/٢ توعد جميع التجارب في مجال تحسين بيئه المجتمعات العمرانيه المتهلهكة على اهمية المنابع الدوريه والتقييم المستمر لعملية التنفيذ لبرامج ما يساعد على اكتشاف الاخطاء والعقبات المالية والفنية والادارية والعمل على اجراء التعديلات اللازمة، بما يضمن جدية واستمرارية تنفيذ البرامج خلال الجدول الزمني المحدد لها مساقاً لما يساهم في تقليل التكاليف الكلية لها ، ويضمن أعلى درجات النجاح .