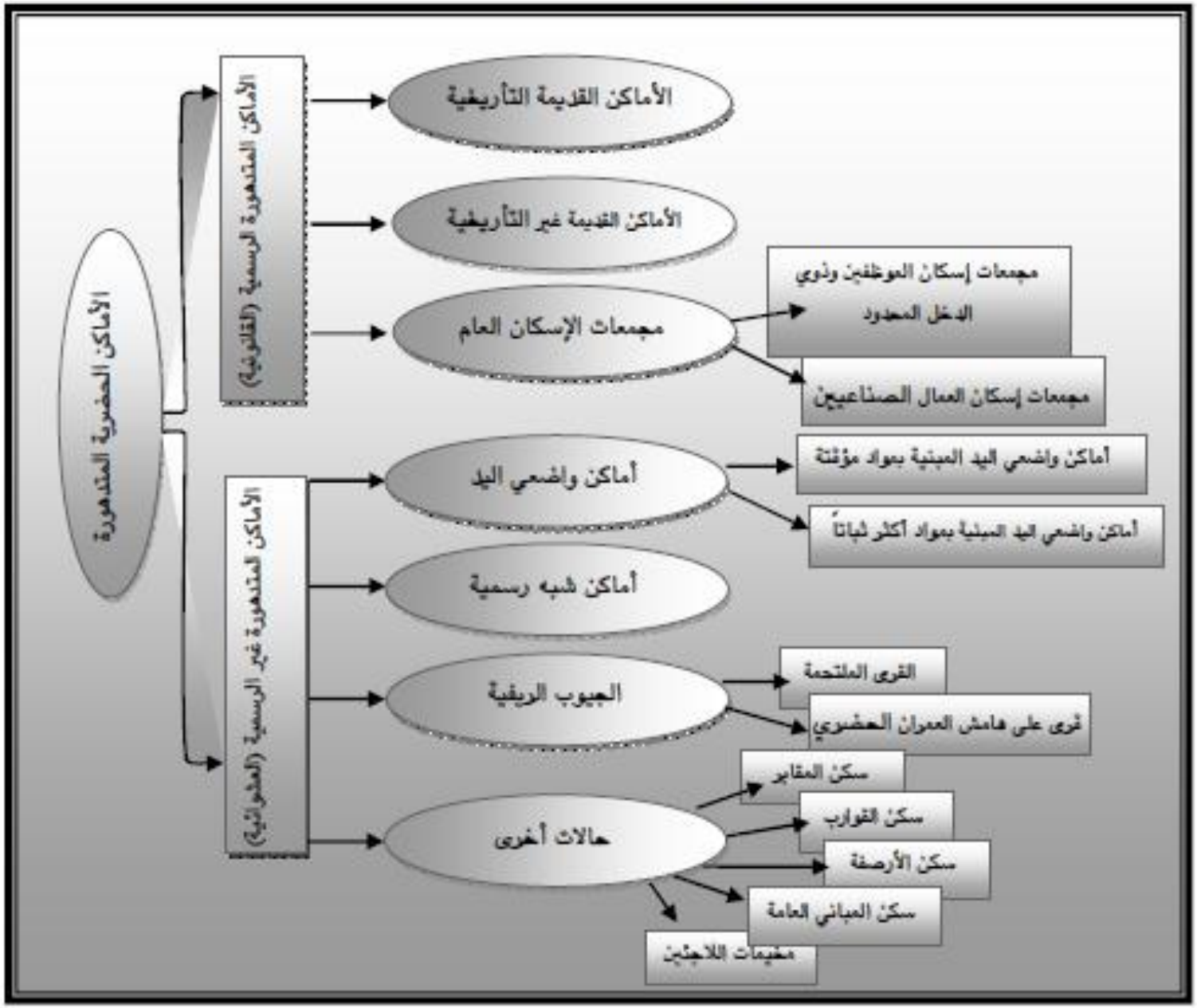
أنواع الأماكن المتدهورة في المدن



شروط التداعي وتعريفهُ :

١- تدهور الشكل

٢- تغير في الاستعمال

٣- نقص الخدمات

٤- التغيير في التركيب السكاني

كيف يتم التعرف على المناطق القديمة و العشوائيات في الصور الفضائية :

أ- اطراف المدينة

ب- ٢- داخل المناطق الصناعية او القريب منها

ت- ٣- المناطق غير الصالحة للسكن (منحدرات + اودية + مناطق زراعية+ قرب الطرق البرية والقطارات + داخل المقابر)

ث- ٤- الدراسة الميدانية

(أ) الخطة العضوية للمدينة القديمة

(ب) الخطة الشبكية (مناطق الإسكان العمودي)

(جـ) خطة المناطق العشوائية

تمييز الأماكن المتدهورة في الصور الفضائية عن طريق (الحجم، الشكل، اللون، النسيج)

(أ) مدينة القاهرة - مصر [1]

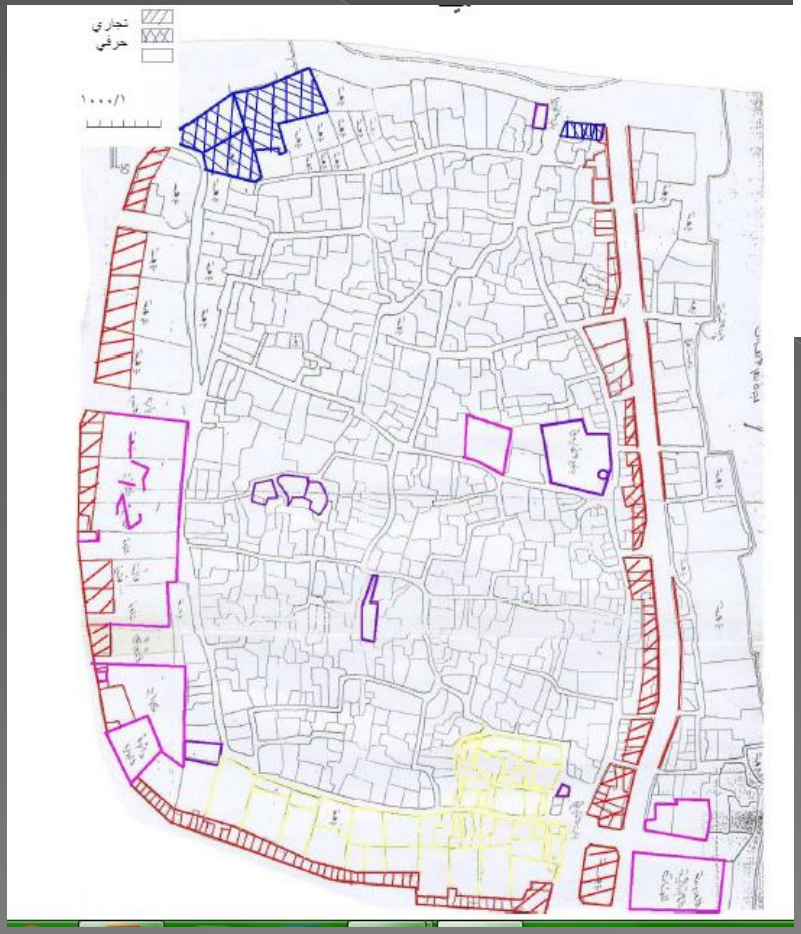
(الأماكن المتدهورة الزاحفة على الأراضي الزراعية)

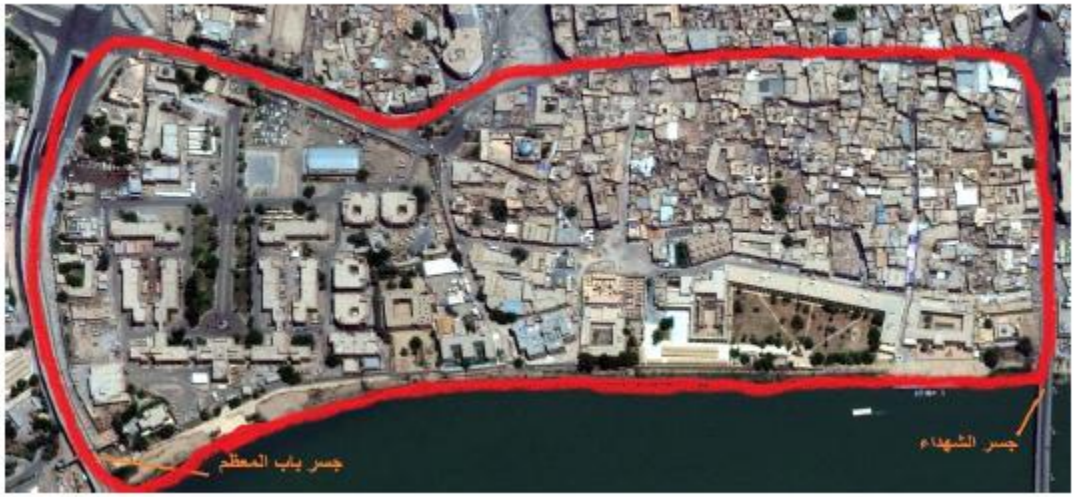
(ب) مدينة دار السلام - تنزانيا [1]

(الأماكن المتدهورة داخل المناطق الصناعية)

(ج) مدينة بهوج - الهند [2]

الأماكن المتدهورة التأريخية في مركز المدينة





صورة رقم ( ) جوية توضح منطقة قلعة هيت (منطقة الدراسة)

المصدر / الباحث

مراحل التداعي :

المرحلة الأولى : ظهور علامات التداعي :

١- تصدع أو تقشر الجدران الخارجية مع تساقط المادة البنائية وتلفها،

٢-انخفاض في المستوى الأقتصادي لشاغلي المسكن

٣- غزو بعض الاستعمالات الحضرية المنافسة .

- **المرحلة الثانية : انتشار و نضوج جزئي:**
- ١- تتجلى بحالات الهبوط والانخسافات + شروخ + وميلان الجدران نوعاً ما
- ٢- مغادرة المساكن من قبل السكان الاصليين . او استقطاب ساكنين جدد ذوات مستوى اجتماعي واقتصادي متدني
- ٣- وصعوبة توفير الخدمات الاساسية
- **المرحلة الثالثة : نضج وشمول التداعي العمراني:**
- ١- سقوط اجزاء كاملة من الهيكل البنائي ، كأنزلاق وسقوط عناصر الواجهات المطلة على الزقاق + اندراس جزئي .
- ٢- هجرالوحدات السكنية وتصبح مستقراً لمشاكل المراهقة والجريمة او مقراً لرمي الأنقاض .
- ٣- تدهور في البنية التحتية وعجزها .
- ٤- غزو وظيفي نشط .
- **المرحلة الرابعة : التداعي الحرج** (اندراس كلي + منطقة مهجورة + مخلفات بناء)

- أنواع التداعي العمراني :
- التداعي الشكلي – بصري :
- (بتقشر الواجهات والجدران ومن ثم ظهور التصدع (الشروخ) وصولاً إلى المراحل المتقدمة من التداعي المؤدية إلى الأندراس .
- ٢- التداعي بالغزو الوظيفي :
- أ / دون تحوير : يظهر استجابة للتداعي الشكلي ، عندما تتعرض المساكن التراثية في المناطق التقليدية إلى غزو استعمالات وظيفية دون تحوير (صناعة + تجارة).
- ب/ مع التحوير : ازدواجية الوظيفة سكن + صناعة تجارة تسمى بـ التنقية إلى الأدنى Filtering dawn
- ٣- التداعي بالهدم :
- إقتلاع المباني التراثية كلياً ومن الجذور، وهذا ما يسمى بالتنقية إلى الأعلى (Filtering Up) أي هدم المباني السكنية القديمة في المنطقة وبنائها مجدداً وفق التصاميم الحديثة .

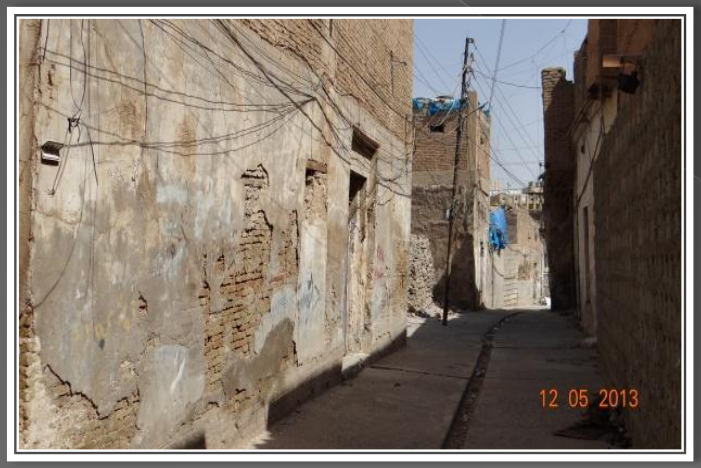
ج/ تداعي وتهرؤ البنى التحتية الخدمية في مراكز المدن ... **المصدر** : من مشروع التجديد الحضري لمدينة الكفل

- المتغيرات الجغرافية المسؤولة عن التداعي العمراني:
- **عامل الزمن :** (الظروف المناخية + الاهمال + دورة حياة المحلة، (عندما تكون نسبة المباني السكنية المؤجرة أعلى من المملوكة ، فضلاً عن ارتفاع عدد حلقات سلسلة الفراغات (Chain of Vacances،)عدد مرات شغل المسكن خلال فترة زمنية محددة) وتفاقم تغلغل وانتشار وتسلط الاستعمالات غير السكنية .+ تدني الطبقة الاجتماعية + تدني الخدمات + حي متدهور !!
- **المتغيرات الطبيعية:**
- ١ـ البنية الجيولوجية لتربة الموضع :l/ تربة غرين طيني أو طين غريني وظاهرة الانتفاخ(المونتمورلنايت والالايت) +التربة التي تحوي على نسباً عالية من الكبريتات التي يمكن لها ان تذوب بالماء الجوفي وتتفاعل مع الخرسانة وتحطمها بوجود وسط مائي. (تؤدي الى هبوط+ تحدب+ تشقق الجدران) .
- ٢- دور المناخ في عملية التداعي العمراني
- أ/ التطرف الحراري (يشبه التجوية الفيزيائية للصخور) (تشقق +شروخ وصدوع)
- ب/ الرطوبة (عامل المياة الجوفية + الامطارالغزيرة وسوء التصريف) اذابة+تقشر وتاكل المواد البنائية)
- ج/ عامل الرياح (حدوث تكهف + تآكل المواد البنائية)
- ٣- مسببات الحيوانات والحشرات
- الفئران والجرذان والطيور ولحشرات الضارة وأهمها حشرة الأرضة

- **نماذج من أثر التربة على التدهور العمراني لمدينة أربيل**
  - (أ) الهبوط أنموذج (حي سيتاقان / سيتاقان القديمة)
  - (ب) إندراس جزئي أنموذج (حي خانقاه/ خانقاه القديمة)

نماذج من أثر العوامل المناخية على التدهور العمراني لمدينة أربيل

ا(د) لتكهف في جدران المواجهة للرياح الغربية أنموذج (حي تعجيل)
ترشح الرطوبة أنموذج (حي المستوفي / مقاطعة ٢٠٨)
(أ) تشقق الجدران أنموذج (حي خانقاه/ خانقاه القديمة)
(ب) تقشر مادة البناء أنموذج (حي العرب)



- المتغيرات البشرية المسببة للتداعي العمراني :
- ١/ المتغيرات التخطيطية :المخططات غير المدروسة
- ٢/ العامل السكاني (١- حجم الاسرة + سلسلة الفراغات + الهجرة)
- ٣/ العامل الاقتصادي الربحي وقيمة الارض (عدم الصيانة وأهمال المسكن :
- ٤/ عامل التبدل الوظيفي
- ٥/ طبيعة مواد البناء
- اساليب التجديد الحضري :

مفهوم التجديد الحضري وأساليبه

- يقصد بالتجديد الحضري (Urban Renewal) مجموعة من الاستراتيجيات الهادفة إلى إعادة تشكل المشهد الحضري ومعالجة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية المرتبطة بالأحياء المتدهورة، أو هو عبارة عن تطوير وتحسين الأبنية أو المناطق بأكملها حين تصبح هذه المناطق غير ملائمة لمتطلبات الحياة الحضرية وهي عملية بطيئة ولكنها مستمرة. وهي لا تقتصر على مجرد الإزالة وإعادة الإعمار بل تمتد لتشتمل على خطط واسعة لرفع مستوى المناطق المتهرئة من المدينة والحفاظ على المناطق ذات القيمة والأصالة، وهذه العملية لا تقتصر على الجانب العمراني فقط، بل تضم إجراءات اجتماعية واقتصادية وعمرانية هدفها التحسين الشامل لعموم المدينة والمحافظة على معطياتها الإيجابية وهي عملية متكاملة يتوقف عليها رسم صورة المدينة المستقبلية

- **أسلوب الحفاظ الحضري (Urban Conservation) :**
  - وهو عبارة عن مجموعة من الإجراءات والسياسات التي تهدف إلى حماية وتحسين مجاميع من الأبنية والمناطق الحضرية ذات القيمة المعمارية والأهمية التأريخية. يركز هذا الأسلوب على تطوير العمران المتدهور فقط سيما القديمة منها، ولا يضم تنمية الجوانب الاقتصادية والاجتماعية للسكان، ويغطي هذا الأسلوب أساليب ثانوية أخرى مثل:
- **أ- الحماية (Preservation)**: تتعامل مع المباني ذات الطابع الفريد والمميز بشرط أن يكون الهيكل الإنشائي لهذه المباني بحالة جيدة وكذلك المظهر الخارجي أو الداخلي لهما، وتضع الحماية قيوداً على حرية التصرف الفردية في المبنى، وتشمل الحماية ثلاثة عناصر هي حماية المباني والبيئة المحيطة به، وحماية الصورة البصرية للمنطقة من أي عناصر غريبة أو دخيلة، وكذلك حماية أي نشاط اجتماعي أو اقتصادي يعتبر سمة مميزة للمنطقة[0].
- **ب- الصيانة (Maintenance)**: هي إجراء العمليات اللازمة لإصلاح ما تصدع، أو ما فقد من الأبنية التراثية لضمان مقاومتها ضد أسباب التهرؤ المختلفة، وثمة نوعان من الصيانة الأولى منها وقائية تهدف إلى الاستكشاف المبكر لأي خلل في المبنى قبل أن يستفحل خطره، والثانية علاجية وتعني بإصلاح الخلل والعيوب في عناصر المبنى ومكوناته[0]، تتجسد الصيانة بالإجراءات الآتية (إعادة التلوين (الصبغ)، إزالة السقوف القديمة، إعادة بناء وتغليف الأرضيات، تقوية وتثبيت أسس المباني وتصليد جسمها، والتخلص من أنقاض المباني الأثرية أو إكمال الأجزاء الناقصة في المباني باستعمال مواد حديثة وقديمة لإرجاعها إلى فترة زمنية معينة. والذي يميز عملية الصيانة من العمليات التي سبق ذكرها أنها تستخدم في الأحياء السكنية الحديثة أيضا لإعطائها طابعا مميزا، كما ويمكن أن يستخدم فيها المواد الحديثة مثل الأسمنت.
- **ج- الترميم (Repair or Restoration)**: ويعني إعادة بناء الأجزاء المتهدمة من المباني أو إصلاح الأجزاء التالفة باستخدام مواد البناء الأصلية كذلك إصلاح الشروخ، ويشترط لاستخدامه أن تكون الحالة الإنشائية للمبنى رديئة أو متهدمة[0].
- **د- إعادة البناء (التشكيل) (Reconstruction)**: يتجسد في إعادة تشييد الأبنية الأثرية التي لم يبق منها شيء شاخص على وجه الأرض، ويستنبط شكله من الصور والتقارير أو أبنية مشابهة له فينشأ من جديد، ويقتصر أكثر على الأبنية المهمة وذات القيمة التراثية الفريدة.

- **أسلوب الإزالة (إعادة التطوير)** (Clearance or Redevelopment):
  - يعتمد هذا الأسلوب على هدم الأماكن المتدهورة وإعادة بنائها من جديد طبقاً لمخطط تطويري شامل ينظم استخدامات الأرض بما ينسجم مع توزيع السكان بشكل إيجابي وعلى المدى الطويل. وهذا الأسلوب يمثل الوسيلة المجدية في عملية التجديد عندما تصبح الأساليب الأخرى عاجزة عن تحقيق المستوى المطلوب من التحسين، وقد تطال الإزالة كل أجزاء الحي المتدهور أو بعض أجزائه بهدف شق طريق أو إقامة خدمات مجتمعية أو إقامة مشروعات تحقق منافع اجتماعية أو اقتصادية للجزء المراد إزالته، و يمكن استخدامه مع أي نمط من أنماط الأماكن المتدهورة في المدن سواء القديمة منها أو الحديثة، ويستخدم أسلوب الإزالة في العديد من الحالات، الأولى منها تتعلق بالتدهور العمراني للمكان المتدهور (المباني، الخدمات) و التزاحم السكاني، أو إن مبانيها ليست ذات قيمة أثرية، والثانية منها تتعلق بالتدهور الاجتماعي والصحي للسكان، وفي هذه الحالة تكون الإزالة هدفا لتحقيق الإصلاح الاجتماعي والصحي، والثالثة تتعلق بتحقيق أغراض سياسية من خلال إزالة الأحياء التي تتركز فيها المعارضة السياسية ويشوبها عدم الاستقرار الأمني، وتصب الرابعة في تحقيق مشروعات اقتصادية مثل شق الطرق وبناء الجسور، والأخيرة تركز على إضافة احتياجات الأماكن المتدهورة من الخدمات واستحداث وظائف جديدة لخدمة سكانها().
  - لهذا الأسلوب العديد من السلبيات منها أن المباني القائمة ذات قيمة اقتصادية يتم إهدارها بالإزالة ويعد عاملاً من عوامل تفاقم مشكلة السكن مع ما تسببه من تمزيق الروابط الاجتماعية، وكذلك التكاليف العالية الناتجة عن التعويضات ونزع ملكية الأراضي والمباني().

- **الأماكن المتدهورة غير الرسمية (غير القانونية أو العشوائية):**
  - أطلق على الأماكن المتدهورة العشوائية العديد من المصطلحات للدلالة عليها، وتعد منظمة الهابيتات (UN-HABITAT) بعد عقد مؤتمر فانكوفر عام ١٩٧٨ أول من طرحتْ مصطلح (Squatter Settlements) ومن أشهر مسمَّياتها باللغتين العربية والانكليزية :(مدن الأكواخ أو الصفيح ـ Shanty Towns)، (المستوطنات غير الرسمية ـ Informal Settlements)، (المستوطنات غير المصرح بها ـ Unauthorized Settlements)،(المستوطنات غير المخططة ـ Unplanned Settlements).
  - التجاوزات الحضرية (تجاوز وظيفي + عمراني)

- تمثل الأماكن االعشوائية الحالات والأماكن التالية في المدن () :
- أ- الأماكن غير المعدة للسكن أو غير المرخَّص بها السكن مثل (المقابر، المساجد، المباني عامة، القوارب).
- ب- أماكن واضعي اليد على أملاك الدولة أو الأشخاص.
- ج- أماكن مبنية بدون ترخيص للبناء، لاسيما على الأراضي الزراعية.
- د- الأماكن غير المخصصة للبناء مثل (أراضي الوقف، المستنقعات، المنحدرات الجبلية، الأراضي المنخفضة).
- هـ- الأماكن التي يكون النمط العمراني فيها أو تصاميمها العمرانية وطبيعة تقسيم أراضيها مخالف لقوانين التخطيط العمراني وقوانين البناء.
- ()

- **أولاً– أماكن واضعي اليد/**
- وهي أماكن مبنية على أراضي غير مملوكة لحائزيها مبنية بالجهود الذاتية وتختلف من مدينة لأخرى بحسب نوع المسكن المبني ونوع مواد البناء المستخدمة، ولذلك تنقسم إلى قسمين هما:
- ١/ أماكن واضعي اليد المبنية بمواد مؤقتة: وهي أسوء حالات الأماكن المتدهورة في المدن لكونها مبنية من مواد مؤقتة مكونة من الصفائح المعدنية أو الأخشاب أو مخلفات النفاياتٍ أو أغصان وأوراق الأشجار أو الأكواخ المصنوعة من الطين (الطوب)، مكونة أكواخا سميت بعد تعاظم حجمها المساحي والسكاني بـ (مدن الصفيح أو مدن الأكواخ أو الكرتون) وهي تفتقرٍ لابسط المرافق الخدمية، كما أنها مهددة بالإزالة في أية لحظة من قبل الحكومة وتنشأ غالبا في مواقع غير مرغوبة أو خطرة[٥]. ويطلق عليها في أوروبا وأمريكا الشمالية بـ(Shanty town)، وفي أمريكا اللاتينية تعدّدت مسمياتها بحسب الدول فهي (Favelas)في البرازيل و(Barrio)في فنزويلا، وتسمى بـ(الصرائف) في بغداد و (العشش) في مصر و(المدن القصديرية) في المغرب، وفي السعودية بـ(الصندقة) [٥]، ومع مرور الوقت يحظى هذا النوع من مناطق واضعي اليد باعتراف الدولة و تأمين حيازة الأراضي لهم وتوفير الخدمات فيها، كما حصل في بعض مدن أمريكا اللاتينية والهندية حيث أصبحت شرعية وتأصّلت وامتدت جذورها في أراضي المدينة، مما أدّى ببعض الباحثين أن يفصل بينها وبين واضعي اليد الحديثة، مثل حي مانغويرا في مدينة ريوديجانيرو[٥] وحي باريادا في ليما[٥].

- /

- أماكن واضعي اليد المبنية بمواد أكثر ثباتاً: تشمل الأماكن المبنية بمواد أكثر متانة كالبلوك والكونكريت المسلح والطابوق والأحجار، وغالباً ما تكون السقوف مبنية بمواد غير ثابتة ومؤقتة بينما الجدران تكون أكثر ثباتاً، وتنتشر هذه الحالة في مدن دول الشرق الأوسط. وقد أشار بعض الباحثين إلى أنّ أماكن واضعي اليد هذه تظهر بطريقتين، الأولى تسمى بعملية غزو الأرض (Land-Invasion) أو الغزو المفاجيء للأرض يقوم به المتعدون أو المتجاوزون جماعياً بين ليلة وضحاها سيما في أوقات الليل، والثانية تسمى بـ(Infiltration) عملية التسلل أو الانتشار التدريجي، إذ يقوم المتعدون تدريجياً إلى الأماكن المراد التجاوز عليها وهي عملية أقل إلفاتاً للنظر وتستغرق وقتاً أطول().

◉**الأماكن شبه الرسمية (شبه القانونية)** ◊ /

◉ ويطلق عليها أيضاً (المناطق الفوضوية) وهي عبارة عن الأماكن العشوائية الناشئة عن التجزئة الحرة خارج حدود المدينة فوق الأراضي الزراعية غالبا، حيث يتم تقسيم الأرض من قبل مالكيها دون علم الدولة، ثم تباع للمهاجرين الجدد الذين يبنون مساكنهم عليها بدون ترخيص، وتكتسب صفة الشرعية والقانونية من حيث ملكية الأرض، بيد أن عملية البيع وتقسيمات الأرض وطريقة البناء تتم بخلاف قوانين التخطيط العمراني، لذلك تعدّ من الأماكن العشوائية، ويستخدم البلوك والأسمنت والخرسانة المسلحة في البناء وقد تقطنها مختلف الفئات المهنية من الطبقات الوسطى ومحدودي الدخل، وفي أحايين كثيرة تكون الروابط قائمة على القرابة والأصل الجغرافي الواحد، الأمر الذي يجعل المكان الذي استوطنوا فيه يشتهر باسم المنطقة التي وفدوا منها أو يحمل تسمية تمثل التركيب القومي أو الديني أو المذهبي للسكان الوافدين.

◉**ثالثاً– الجيوب الريفية** ◊/

◉ وتسمى بالبؤر الريفية أو القرى المنظمة بعملية الأسر الحضري، وهي القرى القريبة من المحيط المعمور للمدن وتنظم إلى الحيز الحضري للمدينة، إما بسبب التوسع المساحي للمدينة أو التوسع المساحي للقرى أو إثر الأندماج المزدوج بينهما ، ولأنّ طبيعة تقسيم الأرض وطبيعة البناء غير مخططة وذات طابع ريفي مع ممارسة الأسر للأنشطة الريفية، كل هذه العناصر تعد مخالفة لقوانين التخطيط العمراني بعد أن تدخل إلى حيزها الحضري، ناهيك عن اختلاف البيئة الاجتماعية بينهما وتدني مستوى المرافق الخدمية فيها مقارنة بالمدينة، لذلك تشكل بؤراً متدهورة عشوائية في جسد المدينة، سواء كانت داخل إطار الأماكن المخططة أو على هامش العمران الحضري.

◉**رابعاً– حالات أخرى** ◊ /

◉ وردت في العديد من الأبحاث حالات أخرى تعبر عن المناطق العشوائية مثل (المساكن في المقابر، المساكن أو الغرف فوق سطوح العمارات السكنية، السكن في المباني العامة، السكن في قوارب الصيد، ساكني الأرصفة، ويضيف المعهد العربي للإنماء المدن مخيمات اللاجئين أيضا)، وهي غالبا لا تتجمع في موقع معين ويقل انتشارها في المدن، بينما يظهر سكان الأرصفة في كلكتا في الهند، يظهر سكان المقابر في القاهرة، وساكني القوارب في مانيلا ومخيمات اللاجئين الفلسطينين في سوريا والأردن ولبنان. (

خصائص العشوائيات :

خصائص الموقع:

العمرانية (المسكن + الشوارع + الخدمات)

الديموغرافية كثافة اسكانية عالية ونمو سكاني متصاعد + التركيب السكاني)

البيئية (نقص في المياه الصالحة للشرب + الموقع الجغرافي غير مناسب بيئيا + نقص في المساحات الخضراء + قرب من الصناعات

الاقتصادية (ارتفاع نسب الفقر والبطالة والاعالة + والمهن الهامشية)

الاجتماعية (انتشار الجريمة + العزلة + الامية + انخفاض التحصيل العلمي

اثار سلبية للعشوائيات

الاثار العمرانية

١- التوسع المساحي

٢- فقدان الاراضي الزراعية

٣- التشوه المورفولوجي

٤- الضغط على الخدمات

الاثار الديموغرافية

١- النمو السكاني المتصاعد

٢- تزايد نسب الاشغال

٣- الكثافة السكنية والاسكانية العالية

الاثار الايجابية للعشوائيات:

١- توفير السكن بايجار او ثمن رخيص

٢- توفير عمالة رخيصة

٣- بؤر مرحلية لعملية التكييف الاجتماعي

٤- التماسك والتضامن بسبب رابطة الدم

٥- توفير سكن لسكان المدينة الاصليين الذين تدهورت حالتهم المادية والاقتصادية .

٦- اماكن جذب السياح في بعض الدول

الاثار البيئية :

(التلوث الضوضائي و البصري + التلوث بالمخلفات الصلبة + المجاري + القرب من المناطق الصناعية)

الاثار الاقتصادية (ارتفاع البطالة + نسب الفقر + الاعالة + انخفاض قيمة الارض)

الاثار الاجتماعية ارتفاع نسب الامية + انخفاض التحصيل العلمي + التريف الحضري + انخفاض الانتماء + ارتفاع نسب المشاكل الاجتماعية) . + فرص الاصابة بالامراض

(أ) أنموذج (قرية سيبردان)

(ب) أنموذج (قرية تورق

(ج) أنموذج (قرية نازماوه)

(د) أنموذج (مقاطعة٣٣/ حي جنار)

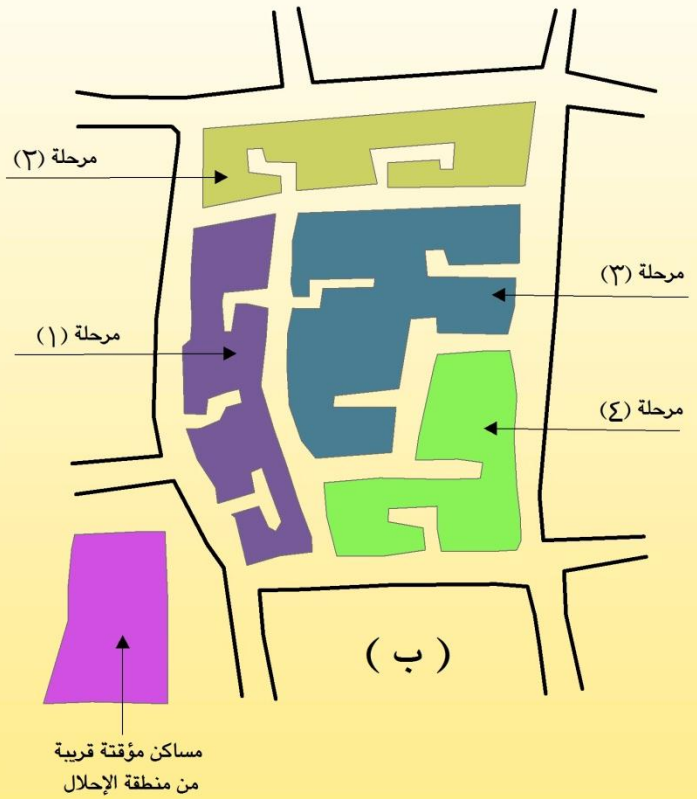
- ١- اساليب التجديد الحضري الخاص بـ أسلوب الإزالة (إعادة التطوير) (Clearance or Redevelopment):
- ١- **أسلوب الإحلال التدريجي** (Gradual Replacement):

- وهي الصورة المعتدلة للإزالة وتكون على مستوى المكان المتدهور كله أو لأجزاء منه، ويناسب المباني الرديئة فيه، ويتم عن طريق إحلال المساكن المتدهورة بمساكن جديدة وتوفير بيئة صحية يستطيع السكان أن يجدوا فيها البديل الأفضل وتغييراً لظروفهم الاجتماعية، ويمكن تجنب الأضرار التي تحدثها الإزالة الشاملة على الهيكل الاجتماعي والاقتصادي للسكان()، ويتم هذا الأسلوبوفقاً لثلاث صور:
- **أ- الصورة الأولى :** عندما يكون الإحلال كاملاً أي على مستوى المكان المتدهور كله ويتم إسكان السكان في نفس مواقعهم عن طريق تقسيم المكان المتدهور مساحياً إلى مراحل إزالة تدريجية لإزالة كافة المباني الموجودة بها، والبحث عن أراضٍ فضاء لبناء مساكن المرحلة الأولى، وتوجد حالتان للأراضي الفضاء، الحالة الأولى عند وجود أراضٍ فضاء داخل منطقة الإحلال ففي هذه الحالة تبنى مساكن لسكان المرحلة الأولى للإزالة وينتقل السكان إلى المساكن التي بنيت ثم بعد ذلك تزال المساكن التي أخليت وتبنى مساكن جديدة محلها، ثم ينتقل السكان في المساكن المجاورة إليها وتتكرر العملية حتى تتم إزالة وبناء المنطقة السكنية بأكملها، والحالة الثانية عند عدم وجود أراض في فضاء مجاور داخل نطاق منطقة الإحلال ففي هذه الحالة يمكن بناء مساكن مؤقتة في منطقة قريبة من المشروع يتم نقل سكان المرحلة الأولى إليها مؤقتاً لحين بناء مواقع مساكنهم المزالة.

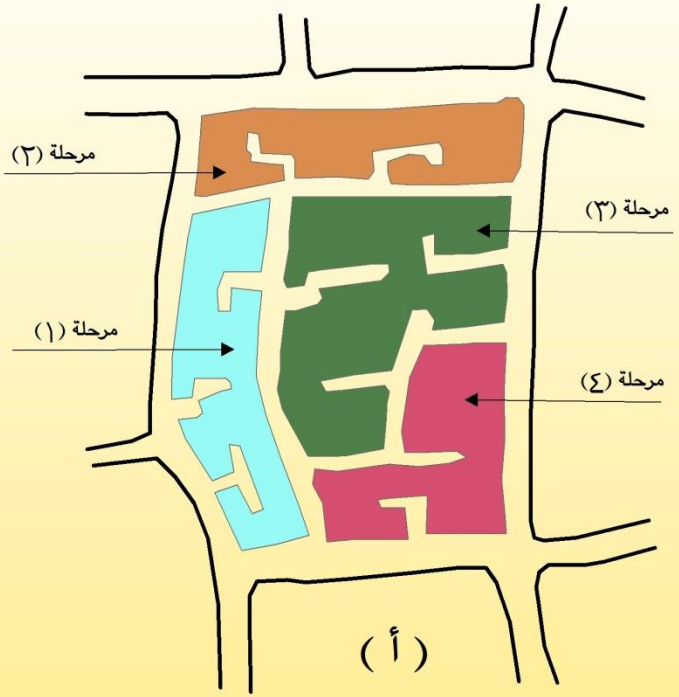
- **ب– الصورة الثانية:** تكون بنقل السكان إلى موقع إسكان دائمٍ خارج موقعهم الأصلي ويتم الإحلال التدريجي للمكان المتدهور ويحدث ذلك إذا كان الإحلال كاملاً أو جزئياً.

- **جـ– الصورة الثالثة:** عبارة عن الإحلال الجزئي للمكان المتدهور ويتمثل بإزالة المساكن الرديئة فقط وبناء مساكن جديدة محلها أول بأول إلى أن يتم إحلال كافة المساكن الرديئة، وهذا بحد ذاته يحتاج إلى تحديد مستوى الحالة الإنشائية للمساكن وتصنيفها إلى (جيد، متوسط، رديء) ثم إزالة الرديء منها واستخدام أساليب الحماية والصيانة في المستويات الأخرى للمساكن().

الصورة الأولى للإحلال التدريجي (حالة إسكان السكان في نفس موقعهم)



ب – حالة عدم وجود أراضي فضاء داخل
نطاق منطقة الإحلال



أ – حالة وجود أراضي فضاء داخل
نطاق منطقة الإحلال

- **الإصلاح والتجديد** (Reform and Renovation):
  - يعد أحد الأساليب التي تحدث تغيرات تنموية مع الحفاظ على الكتلة العمرانية ويستخدم بشكل أساسي في حالة الإماكن المتدهورة ذات الحالة المتوسطة بغرض إصلاح وتجديد الهيكل العمراني للمباني والمرافق الخدمية دون الاهتمام بالهيكل الاجتماعي والاقتصادي للسكان، ويشمل هذا الأسلوب إجراءات مهمة مثل (التحوير التام وتحديث التركيب الداخلي والخارجي للمباني عبر عمليات (الصيانة، الترميم، الإصلاح، التحسين)، والتغير في استخدامات الأرض، والتحديث و توفير الخدمات، وتشمل على عمليات إزالة محدودة بهدف توفير المرافق الضرورية للسكان، فضلاً عن تأمين الحيازة في حالة الأماكن المتدهورة العشوائية)، ويتطلب هذا الأسلوب دراسة المباني كافة تفصيلياً وبيان حالتها الإنشائية ودراسة كافة المرافق العامة الموجودة لتقييم حالتها ومن ثم معالجتها.

- **أسلوب المواقع والخدمات** (Sites and Services):
  - يعد ضمن مشاريع (مدن الاستيعاب أو شبكات الاستقبال)، وهو الأسلوب الذي أُتبع في معالجة الأماكن المتدهورة العشوائية، ويتم فيه بناء المساكن مرحلياً في مواقع جديدة، ويقوم على المشاركة بين كل من الدولة والسكان، فالمسؤولية التي تقعٍ على عاتق الدولة هي توفير الموقع وتقسيم الأرض إلى قطع لبناء المساكن وتجهيز الموقع بالبنية الأساسية أولاً والخدمات المجتمعية عبر مراحل وتحمل تكلفتهما، فضلاً عن تحديد تصميمات المباني ووضع اشتراطات البناء المنظمة له والإدارة والإشراف على المشروع، على أن يكون مسؤولية السكان عمليات بناء المساكن بجهودهم الذاتية ويتم البناء تدريجياً بحسب توافر الموارد المالية لكل أسرة، ويفضل استخدام هذا الأسلوب في أطراف المدن حيث وجود أراضٍ فضاء يمكن للدولة استغلالها لهذا الغرض[0].ويظهر هذا الأسلوب بصورتين:
  - أ- أن الموقع الذي ينفذ فيه المشروع يكون مستقلاً أو بعيداً عن الأماكن المتدهورة العشوائية، فتتم إزالته عبر مراحل وينقل السكان إلى المشروع (المواقع والخدمات) تدريجياً.
  - ب- عندما يكون موقع المشروع امتداداً مخططاً للأماكن المتدهورة العشوائية وبالقرب منها أو موازياً لها ليستوعب الزيادة السكانية المتوقعة كما تخفف من الكثافة السكانية في حالة الرغبة من تقليلها[0].
  - ويستغرق إنجاز مثل هذه المشاريع سنوات عدة بدءً من مرحلة الدراسات الأولية ومروراً بمراحل تجهيز البنية الأساسية حتى الإنماء النهائي للأماكن المخططة[0]. ويبدو أن هذا الأسلوب ليس من اهتماماته الارتقاء بالبنية الاجتماعية والاقتصادية للسكان.

- **أسلوب نواة المسكن** (Core Housing):
  - يعد أيضاً ضمن مشاريع (مدن الاستيعاب أو شبكات الاستقبال) وهو يشبه في خصائصه أسلوب المواقع والخدمات، ونقطة الاختلاف بينهما تتمثل بأن الدولة تقوم ببناء أجزاء من المسكن داخل قطعة الأرض السكنية وتسمى بنواة المسكن أو وحدة اللب أو الجوهر (Core Unit) وهذه النواة عبارة عن بناء (المرافق الصحية والحمام)، أو أن يتم بناء المطبخ معهما، أو بناء (غرفة مع المرافق الصحية والحمام، وقد يكون أحياناً هناك سياج يحيط بقطعة الأرض السكنية)، وبقية مسؤولية بناء المسكن تقع على عاتق السكان بجهودهم الذاتية تدريجياً، ويتم بناء أنوية المساكن عن طريق مقاول للبناء إما أن تقع تكاليفها على عاتق الدولة وتخصص مجاناً مع قطع الأراضي للسكان، أو تباع لهم بأسعار رمزية بأقساط قد تطول إلى (٢٠) عاماً مساهمة منها للأسر ذوي الدخل المحدود، كما في مشروع داندورا في مدينة نيروبي الكينية ومشاريع عديدة قامت بها هيئة الإسكان والإنماء الحضري الهندي للإعادة إسكان سكان الأماكن العشوائية[0]. يبدو من هذا الأسلوب أيضاً أنه يهتم بارتقاء المستوى العمراني فقط دون الاهتمام بارتقاء أحوال السكان الاجتماعية والاقتصادية، كما أن السكان يفرض عليهم تصاميم ثابتة يجب أن يلتزموا بها أثناء بناء مساكنهم.

- **أسلوب إعادة التأهيل أو الإرتقاء** (Rehabilitation or Upgrading):
  - الارتقاء يعني في مضمونه تحسين الوضع إلى الأفضل منه ويتم فيه رفع الحالة العامة للأماكن المتدهورة من درجة إلى درجة أفضل منها، فالهدف الأساسي لهذا الأسلوب هو توفير مناخ إسكاني أكثر موائمة للحياة الإنسانية بمعنى تحسين ظروف المعيشة الإسكانية وتنميتها عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا، فالتنمية العمرانية تتمثل بـ(إصلاح وصيانة المباني في تركيبها الداخلي ومظهرها الخارجي وتجديدها، توفير خدمات البنية الأساسية والمجتمعية في حال نقصها وتطوير الموجود منها وتحديثها ، وتغيير استخدامات الأرض بما يخدم المكان المتدهور) وتأمين الحيازة في الأماكن المتدهورة العشوائية، أما التنمية الاقتصادية فتتمثل (بتنشيط المنشآت الاقتصادية القائمة وإقامة أخرى جديدة، مع توفير فرص عمل، وتدريب العمالة على مهن جديدة، برامج الحد من الفقر ومكافحته ومساندة المشروعات صغيرة الحجم، أما التنمية الاجتماعية فتتمثل (بالرعاية الصحية والاجتماعية، تحفيز مشاركة السكان في مشاريع الارتقاء، ودفع المجتمع وإكسابه عادات وقيم جديدة من خلال التعليم والتدريب) .
  - ويمكن بالنتيجة إجمال أهم مميزات هذا الأسلوب بما يأتي:
  - أ- يتضمن عدة أساليب للتجديد الحضري مثل (الصيانة والترميم والحماية والإزالة و الإحلال التدريجي).
  - ب- ملائم من الناحية الاقتصادية لأن كلفته أقل مقارنة بأسلوب الإزالة الكاملة وكذلك يحافظ على الرصيد السكني الموجود، لذلك فهو مناسب للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة.
  - جـ- يحافظ على الروابط الاجتماعية بين السكان ويصلح استخدامه مع جميع أنماط الأماكن المتدهورة.
  - د- نتائجه فورية وملحوظة بشكلٍ كبير ويصار إلى تطور ملحوظ في الظروف المعيشية على الرغم من أن الارتقاء بالجوانب الاجتماعية والاقتصادية تحتاج زمناً أطول مقارنة بالارتقاء بالجوانب العمرانية.
  - هـ- يترتب على رفع قيمة المنطقة عمرانيا حدوث نوع من الإحلال الاجتماعي بخروج الطبقات الأقل دخلاً لتحل محلها طبقات الأعلى دخلاً.
  - والجدير بالملاحظة أن هذا الأسلوب يقوم على أساس المشاركة بين الدولة وسكان الأماكن المتدهورة، إذ تقوم الحكومة بتوفير الخدمات ودعم الأنشطة التي تستهدف التنمية الاقتصادية والاجتماعية للسكان، بينما يقع على عاتق السكان تحسين مساكنهم بجهودهم ومدخراتهم الذاتية. ويتضح مما سبق أن هذا الأسلوب الوحيد الذي يتعامل مع الأماكن المتدهورة ككيان مكون من عمران وإنسان يحتاج كل منهما إلى تحسين وتطوير في أحواله، وكذلك يعد من أشمل الأساليب والمناهج المستخدمة في التجديد الحضري.

وشـكرا
لحسـن الاسـتماع والاصغاء